

東京カンテイ 2008年上半期までの三大都市圏・住宅地「駅別実勢価格」を調査

首都圏の住宅地価は“二極分化”から“個別化”へシフト 「地域のブランド力」より駅勢圏の価格水準や収益性の違いで格差発生

【2008年 首都圏・住宅地の駅別実勢価格／調査結果】

1. 郊外の駅でも地価上昇する駅が表れている

JR中央線「立川」(新宿から27.2km)、西武池袋線「武蔵藤沢」(池袋から32.9km)などで上昇。

2. ターミナル駅から10km以内の近郊駅で価格下落が発生

東急東横線「中目黒」(渋谷から2.2km)、西武池袋線「中村橋」(池袋から7.5km)などで下落。

3. 同じ沿線で距離が近くても地価上昇する駅と下落する駅が発生

JR中央線「国分寺」は上昇するも、「三鷹」は下落。両駅は特急で一区间。

2000年以降は、住宅地として人気の沿線および駅や城南・城西など「地域のブランド力」が住宅地価を押し上げる有力要因だったが、2008年にはその傾向が薄れ、駅勢圏の地価水準そのものが高くなりすぎると反動で下落したり、郊外駅でも再開発などで地価が上昇するなど、狭小な地域でも格差が発生し始めている。住宅地価は駅勢圏のポテンシャルの違いで格差が生じる“点的な分化＝個別化”へと移行している。

首都圏主要沿線 住宅地実勢価格推移(単位:万円)

青字は前年比10%超上昇駅、赤字は前年比下落駅

●東急東横線(「距離」は渋谷駅からの路線距離)

駅名	距離(km)	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年 (1～6月)	99→08 推移	07→08 推移
中目黒	2.2	222.0	225.0	245.6	252.0	210.5	233.1	218.5	290.6	326.1	316.4	142.5%	97.0%
田園調布	8.2	241.3	205.7	197.3	190.6	196.8	192.0	189.4	272.9	271.3	293.3	121.5%	108.1%
日吉	13.6	107.1	99.2	103.2	98.2	100.6	86.7	101.7	119.5	123.2	118.5	110.7%	96.1%
大倉山	17.5	132.0	105.8	93.8	92.2	103.2	109.2	99.6	121.8	131.3	118.2	89.6%	90.0%
妙蓮寺	20.2	114.4	129.7	100.6	104.2	100.6	102.9	111.7	114.6	142.4	153.8	134.5%	108.0%

●JR中央線(「距離」は新宿駅からの路線距離)

駅名	距離(km)	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年 (1～6月)	99→08 推移	07→08 推移
中野	4.4	187.1	179.9	161.7	190.9	181.5	195.1	195.4	205.3	242.9	244.1	130.5%	100.5%
三鷹	13.8	155.7	145.2	142.3	144.7	133.3	144.7	160.3	172.4	201.3	195.7	125.7%	97.2%
国分寺	21.1	125.6	122.1	115.1	110.0	109.8	109.2	110.4	121.2	130.9	140.8	112.1%	107.5%
立川	27.2	100.4	92.2	82.4	82.1	70.9	66.8	70.6	90.3	101.4	122.3	121.9%	120.6%
高尾	42.8	78.5	72.3	52.7	42.9	40.7	39.1	39.7	38.4	40.0	43.1	55.0%	107.9%

●西武池袋線(「距離」は池袋駅からの路線距離)

駅名	距離(km)	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年 (1～6月)	99→08 推移	07→08 推移
中村橋	7.5	149.4	149.2	136.0	132.0	135.1	140.4	155.0	166.4	160.0	159.4	106.7%	99.6%
大泉学園	12.5	117.2	110.3	99.9	98.9	96.7	97.9	103.0	102.9	119.4	119.3	101.7%	99.9%
ひばりヶ丘	16.2	94.2	91.4	88.4	80.8	83.5	73.2	88.5	82.6	87.4	110.9	117.6%	126.9%
西所沢	27.2	73.5	70.6	67.2	62.2	63.5	61.6	59.7	57.8	65.2	72.5	98.6%	111.1%
武蔵藤沢	32.9	61.5	59.5	57.4	52.0	54.8	55.9	52.6	50.8	53.4	65.8	107.0%	123.2%

首都圏は、1999年以降の「住宅地の売事例&成約事例」を駅ごとに(駅徒歩20分以内の事例のみ)集計し、坪あたりの平均価格動向を調査。2008年は6月末まで。使用事例は、全て標準化補正(形状、接道関係等に減価のない標準的な画地に補正)を実施し価格算出条件を統一。これらの集計データを駅ごとに算術平均して使用している。