

東京カンテイ、2012年三大都市圏主要駅の“住宅地実勢価格”を発表

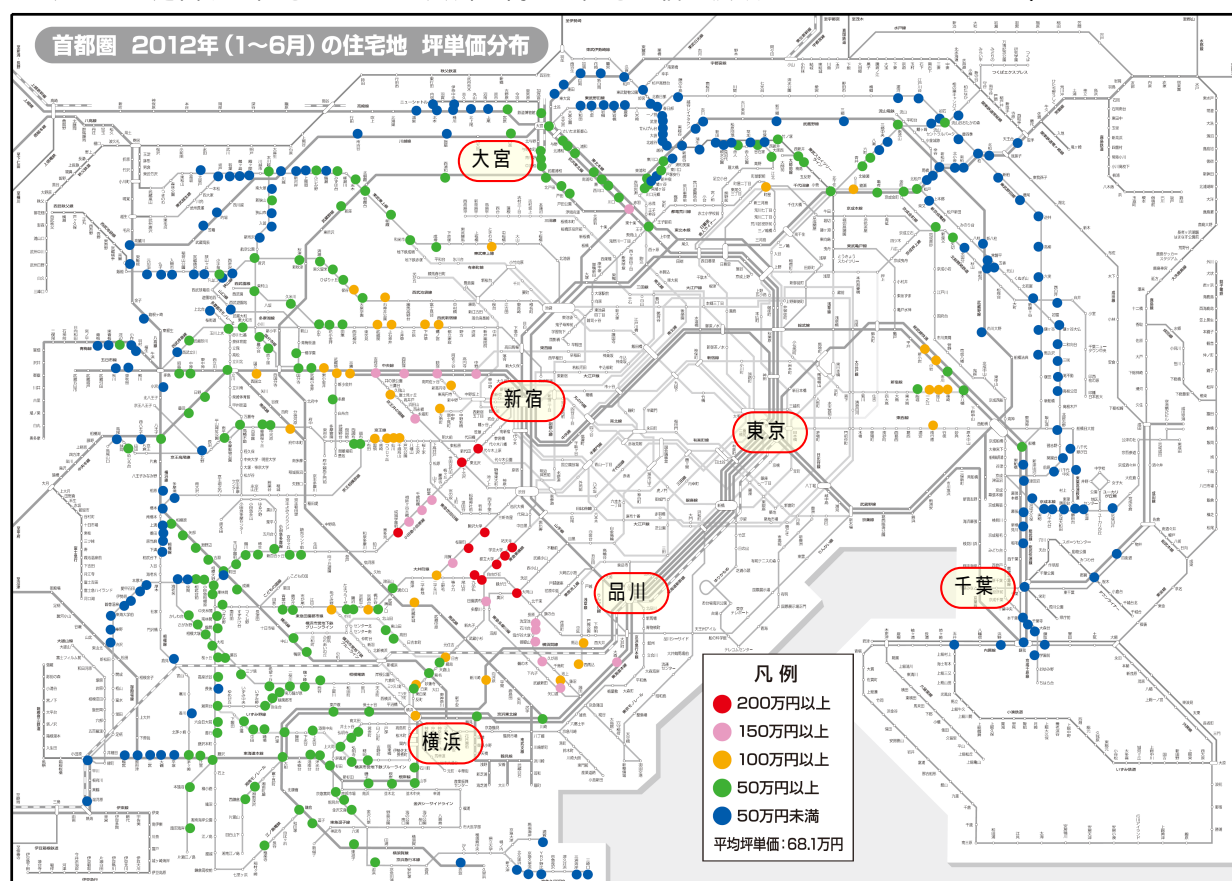
首都圏住宅地の平均坪単価は68.1万円、ミニバブル後の最低値を更新

平均変動率 - 0.9%で2年連続マイナス、変動率別の駅数&シェア推移に大きな変化なし

都心寄りの住宅地価水準が高い駅は概ね高止まり 郊外は下落に歯止めがからず

首都圏の住宅地価は、2010年には広域で地価が上昇に転じたことでミニバブル期以降の下落傾向に変化の兆しが見え始めていたが、2011年に入ると東日本大震災などによって景況感の不透明感が増した影響から、2012年1～6月の平均坪単価は68.1万円と2011年(年間平均)の69.3万円から0.9%下落し、ミニバブル後の最低値を更新した。

坪単価分布を見ると基本的に都心に近づくほど坪単価は高くなっているが、東急田園都市線、東急東横線および小田急小田原線の各沿線では坪200万円以上の駅が多く見られ、交通利便性や生活利便性の高さ、ブランド力などに起因する住宅地としての人気の高さが住宅地価に反映されていることがわかる。



2012年の上昇駅は178駅 176駅と微減、上昇駅の平均変動率は+10.4%で、最も上昇率が大きかった駅は西武新宿線「新狭山」の+81.4%であった。一方、下落駅は244駅 246駅とやや増加、下落駅の平均変動率は-9.0%で、最も下落率が大きかった駅はJR総武線「東船橋」の-39.2%であった。坪単価変動率別の駅数およびシェアの推移を

見ても大きな変化はなく、上昇駅・下落駅の分布状況は都心寄りと郊外で二極化している。

首都圏 坪単価変動率別の駅数およびシェア(422駅)

変動率	2010年	2011年	2011年	2012年
	駅数	シェア	駅数	シェア
+10%以上	61	14.5%	66	15.6%
+10%未満	117	27.7%	110	26.1%
-10%未満	158	37.4%	158	37.4%
-10%以下	86	20.4%	88	20.9%

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2012年7月26日(木)

本記事の無断転載を禁じます。

高価格帯の地価変動率ランキング、上昇駅の第1位は京王線「分倍河原」で+65.2%

首都圏における高価格帯(2012年における坪単価100万円以上)の駅で11年12年住宅地価変動率をランキングすると、上昇駅の第1位は京王線「分倍河原」で、坪単価は87.7万円144.9万円、上昇率は+65.2%となった。上昇駅ランキングの上位には、第4位「南行徳」や第6位「宮崎台」など、都心部へのダイレクトアクセスが可能で交通便利性が比較的良好な割に2011年における住宅地価が100万円を下回っていた駅が6駅ランクインしている。他にも第2位「赤羽」や第3位「あざみ野」なども同様の傾向にある駅である。

一方、下落駅の第1位は「池上」で、坪単価は183.1万円145.5万円、下落率は-20.6%となった。下落駅ランキングには上昇駅のように2011年の住宅地価が100万円を下回っていた駅はなく、対照的に150万円や200万円を超えていた駅、さらに第9位「田園調布」や第15位「経堂」、第16位「自由が丘」など住宅地としての人気の高さから住宅地価が高水準で推移していた駅が登場している。人気住宅地であるが故に、地価調整が遅れていたことが窺える。

首都圏 11年 12年住宅地価変動率 上昇駅ランキング(2012年坪単価100万円以上)

順位	沿線名	駅名	11 12年 変動率	住宅地価(万円/坪)	
				2011年	2012年
1	京王線	分倍河原	165.2%	87.7	144.9
2	JR京浜東北線	赤羽	144.4%	105.9	152.9
3	東急田園都市線	あざみ野	124.8%	104.1	129.9
4	東京メトロ東西線	南行徳	123.7%	95.4	118.0
5	小田急小田原線	成城学園前	122.5%	183.0	224.2
6	東急田園都市線	宮崎台	118.8%	94.4	112.1
7	東急池上線	石川台	115.1%	148.9	171.4
8	西武池袋線	保谷	115.0%	89.1	102.4
9	東京メトロ千代田線	町屋	113.6%	114.6	130.2
10	京王線	国領	113.2%	94.7	107.2
11	東京メトロ千代田線	綾瀬	110.8%	101.7	112.6
12	JR南武線	武蔵新城	109.0%	97.3	106.1
13	西武新宿線	武蔵関	108.9%	118.6	129.2
14	JR京浜東北線	横浜	107.7%	112.2	120.8
15	JR中央線	国立	107.7%	102.2	110.1
16	JR中央線	西荻窪	107.3%	163.9	175.9
17	東急池上線	久が原	106.7%	163.3	174.3
18	小田急小田原線	下北沢	106.3%	210.2	223.4
19	JR中央線	荻窪	106.3%	152.8	162.4
20	東急多摩川線	矢口渡	105.9%	144.4	152.9

首都圏 11年 12年住宅地価変動率 下落駅ランキング(2012年坪単価100万円以上)

順位	沿線名	駅名	11 12年 変動率	住宅地価(万円/坪)	
				2011年	2012年
1	東急池上線	池上	79.4%	183.1	145.5
2	JR京浜東北線	大森	83.2%	195.8	162.8
3	東急東横線	祐天寺	84.7%	242.9	205.8
4	JR中央線	中野	86.0%	193.9	166.7
5	都営地下鉄浅草線	馬込	86.0%	158.3	136.1
6	小田急小田原線	千歳船橋	87.1%	191.6	166.9
7	JR横須賀線	新川崎	87.6%	125.0	109.4
8	JR中央線	武蔵境	87.7%	124.7	109.3
9	東急東横線	田園調布	87.8%	190.3	167.2
10	東急田園都市線	二子玉川	88.2%	134.9	119.0
11	西武新宿線	鷺ノ宮	88.2%	146.4	129.2
12	東急池上線	御嶽山	88.8%	189.0	167.7
13	東急東横線	都立大学	89.9%	255.5	229.7
14	東京メトロ丸ノ内線	新高円寺	90.0%	149.9	134.9
15	小田急小田原線	経堂	90.3%	207.8	187.6
16	東急東横線	自由が丘	92.2%	275.0	253.5
17	東急東横線	日吉	93.0%	129.9	120.8
18	東急田園都市線	桜新町	93.3%	225.6	210.5
19	東京メトロ丸ノ内線(支線)	方南町	93.9%	151.6	142.3
20	京王線	つつじヶ丘	93.9%	107.3	100.8

変動率の小数点1位が同数の場合は、小数点第2位以下を参照し順位付けしている