

カンテアイ第40号 首都圏 駅別 住宅地の“実勢価格”一覧

首都圏の戸建住宅地も「都心回帰」

～ 戸建とマンションの競合エリアが発生～

東京カンテイ、首都圏の駅別住宅地価（事例ベース）から
戸建 5,000 万円ラインを算出・分析

データ算出方法

1999 年と 2003 年の首都圏(1 都 3 県)・住宅地価を売事例・取引事例を使用して駅別に算出。
公示・基準地、路線価などの公的データは使用していない。

駅徒歩圏(駅徒歩 20 分以内・距離換算 1600m 以内)の事例を採用し、「標準化補正」を実施
土地 100 m²+建物 80 m²(坪 60 万円換算)の戸建を購入した際の 5,000 万円ラインを算出
マンションは 2003 年新築マンション価格を駅ごとに 80 m²換算して 5,000 万円ラインを算出

2003 年の“5,000 万円ライン”は戸建もマンションもほぼ同じ地域に

マンション:北東側は大江戸線から錦糸町を経て上野御徒町～新大塚を通り、南西側は上井草
～武蔵境を経て、成城学園前～二子玉川から西馬込～国際展示場前までほぼ 23 区内に展開

戸建:北東側は舞浜～葛西を経て浅草～駒込を通り、南西側は平和台～武蔵小金井～調布を経て二子玉川～久が原～西馬込～大森に展開 **特に城南地域でエリア競合が顕著な状況**

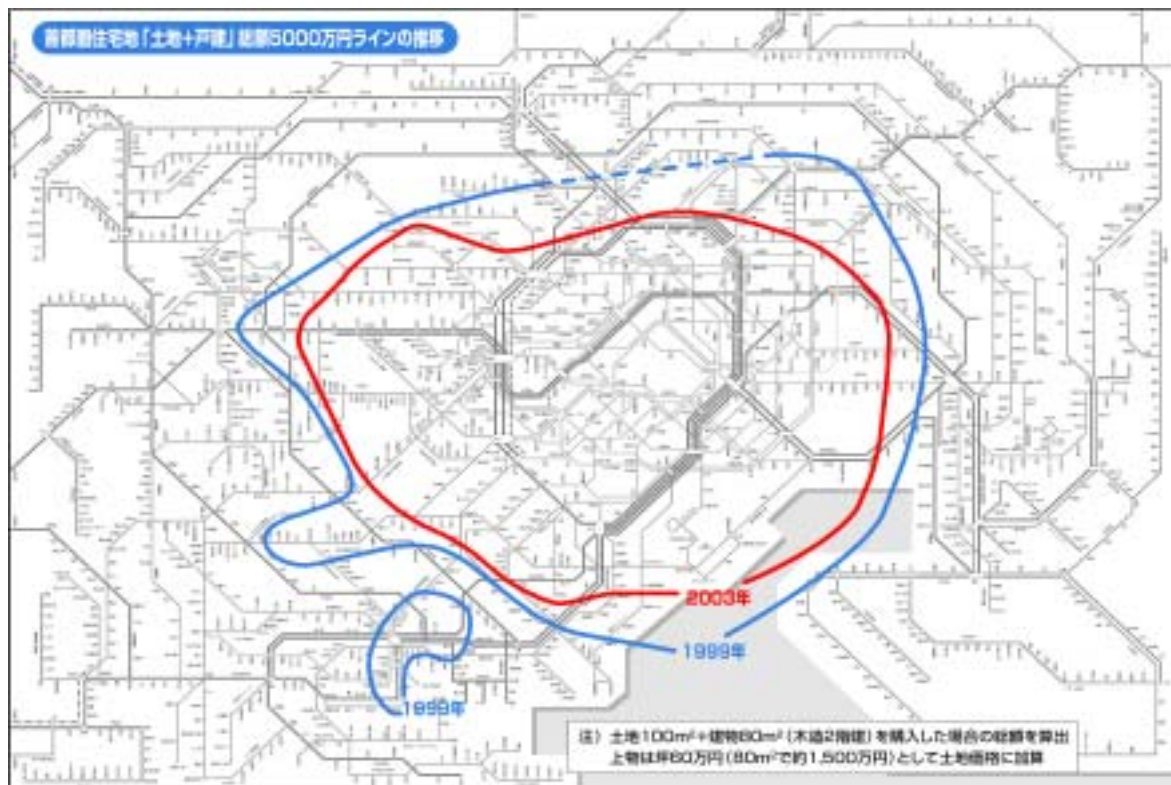


1999 年と 2003 年の 5,000 万円ライン比較～戸建エリアも「都心回帰」

1999 年：北東側は新浦安～小岩～亀有に展開。南西側は東武練馬から大泉学園～国立を経て青葉台まで拡張し、久が原～西馬込まで展開。横浜駅周辺部にもラインが存在。

2003 年：北東側は舞浜～葛西を経て浅草～駒込を通り、南西側は平和台～武蔵小金井～調布を経て二子玉川～久が原～西馬込～大森に展開。

田園都市線では青葉台から二子玉川まで 13 駅も都心寄りに接近し、JR 中央線でも国立から武蔵小金井まで都心寄りに接近。



発 行	株式会社 東京カンテイ
リリース日	2004年7月29日(木)
発表場所	国土交通省記者会 大阪建設記者クラブ 名古屋商工会議所記者クラブ

本記事の無断転載を禁じます。