

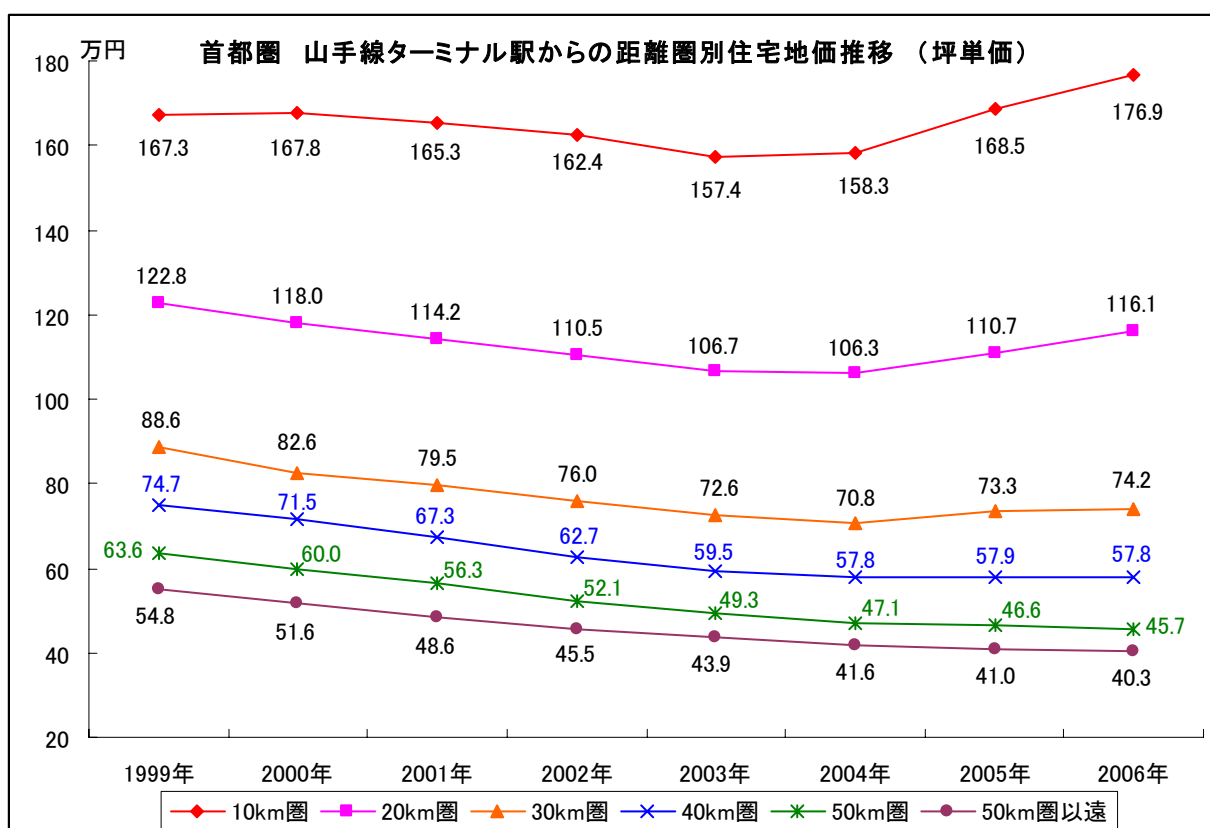
東京カンテイ 売買事例を対象とした首都圏の“距離圏別・駅別”住宅地価動向を調査

**首都圏住宅実勢地価 明確な上昇基調****ただし「山手線のターミナル駅から30km圏」まで****利用価値の違いによって二極分化 城南・城西方面で地価上昇が顕著**

## ●2005年と2006年の比較～首都圏の住宅地価が二極化

首都圏の住宅地価を山手線ターミナル駅から10kmごとに区分してその推移を見ると、10km圏（10km未満に所在する駅の平均）では2003年が底で2004年以降上昇に転じ、2006年には176.9万円と2005年から5.0%上昇している。同様に20km圏では2006年に116.1万円（対前年比4.8%上昇）、30km圏では74.2万円（同1.2%上昇）といずれも上昇しているが、距離圏が遠のくにつれて上昇率は緩やかになる。

40km圏以遠になると地価の上昇は認められず、40km圏では2006年に57.8万円（同0.1%下落）、50km圏では45.7万円（同1.9%下落）、50km圏以遠は40.3万円（同1.7%下落）であり、依然として地価下落に歯止めが掛かっていない。



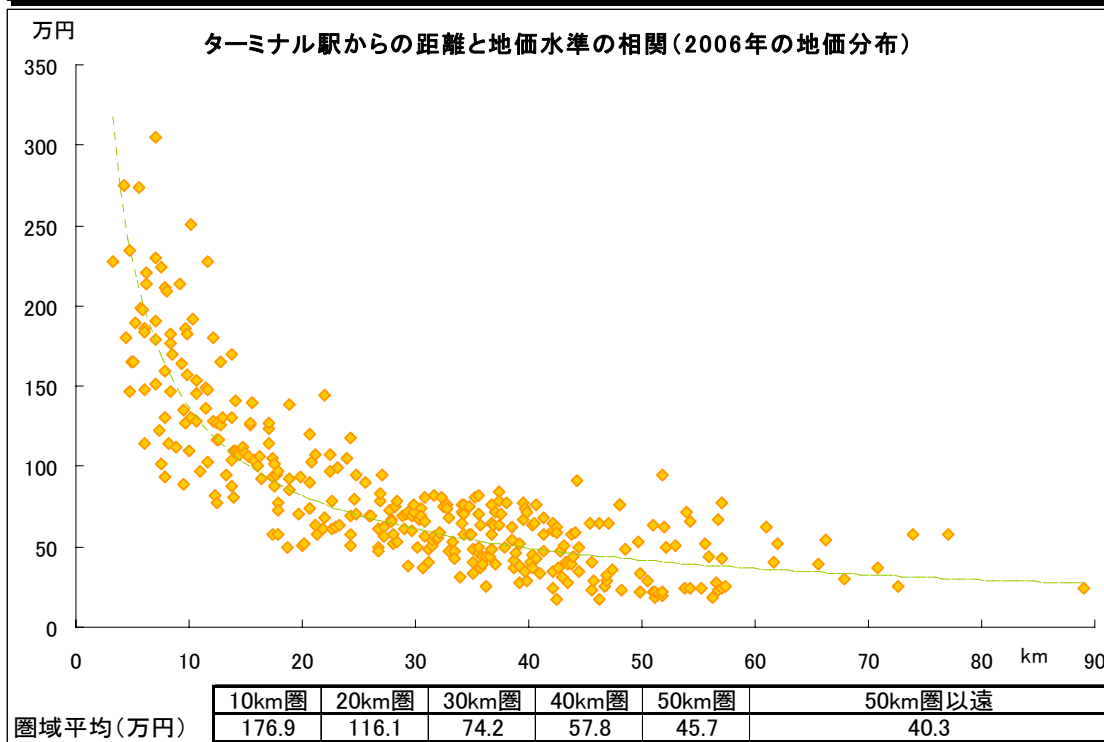
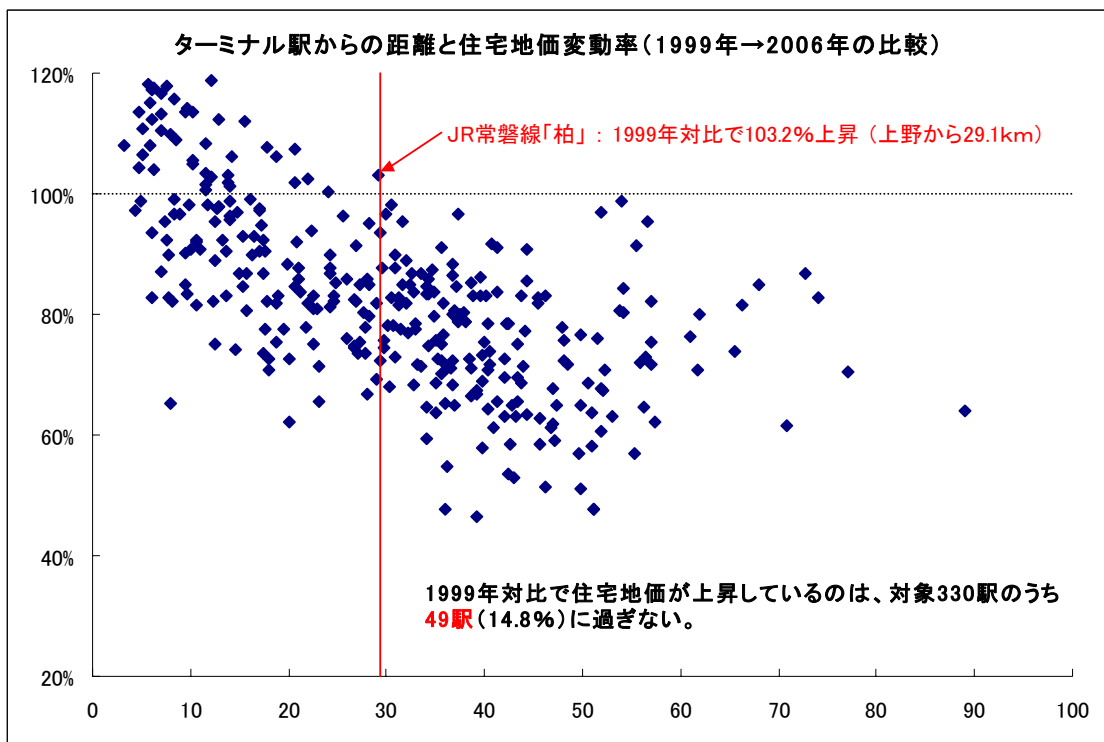
1999年以降の「住宅地の売事例&成約事例」を首都圏の駅ごとに（駅徒歩20分以内の事例のみ）集計し、1坪あたり（約3.3㎡）の平均価格動向を調査。2006年は9月末まで。

距離圏：山手線のターミナル駅からの営業距離（10km圏=10km未満に位置する駅を平均）

山手線ターミナル駅：東京駅 品川駅 渋谷駅 新宿駅 池袋駅 上野駅

●1999年と2006年の比較 ～ 価格が上昇しているのは「柏」(上野から29.1km)まで

住宅地価が上昇しているのは山手線のターミナル駅に近い30km圏までに属する駅のみで、40km圏以遠では皆無である。つまり、現状で地価が上昇するには少なくとも都心部から30km圏内に位置することが条件になっている。ただし30km圏内の駅であっても、住宅地価が1999年の水準を上回っているのは集計対象となった163駅のうち49駅に留まり、地価上昇傾向は全域的なものではなく、まだ限定的なものであることがわかる。



### ●東急東横線「自由が丘」が2006年の地価水準と上昇率の“2冠”に

1999年対比による駅別の住宅地価上昇率・上位30駅でも10km圏内の駅が24駅を占め、都心近郊での住宅地価上昇傾向が明確である。東急東横線「自由が丘」は集計対象330駅中、2006年の住宅地価水準が304.9万円と最も高く、2005年からの上昇率1位(128.5%)と併せて“2冠”となった。また、6位の地下鉄東西線「浦安」以外はすべて城南・城西エリアに延伸する沿線の駅であり、都心部から同エリアにかけての住宅地が本格的に地価上昇していることが浮き彫りになっている。

1999年→2006年 住宅地価上昇駅ランキング(2006年地価坪100万円以上)

順位	沿線名	駅名	ターミナル駅	距離(km)	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	99→06 推移	05→06 推移
1	東急東横線	自由が丘	渋谷	7.0	237.2	256.1	237.3	243.7	225.6	249.9	258.1	304.9	128.5%	118.1%
2	東急東横線	学芸大学	渋谷	4.2	220.1	240.5	229.1	222.3	222.0	235.0	245.0	274.8	124.9%	112.2%
3	京王線	千歳烏山	新宿	9.9	147.4	156.3	146.0	160.7	151.7	138.3	153.7	182.4	123.8%	118.7%
4	小田急小田原線	千歳船橋	新宿	9.2	173.5	181.4	190.3	175.8	163.1	179.7	190.5	214.0	123.4%	112.4%
5	京王線	上北沢	新宿	7.8	173.7	179.5	184.4	167.2	154.0	167.9	165.0	211.8	121.9%	128.4%
6	東京地下鉄東西線	浦安	東京(大手町)	12.1	108.2	101.6	100.9	101.7	100.6	94.1	103.2	128.5	118.7%	124.5%
7	東急東横線	都立大学	渋谷	5.6	231.8	241.5	238.3	240.0	229.5	229.5	255.3	274.2	118.2%	107.4%
8	東急田園都市線	用賀	渋谷	7.6	190.5	195.2	190.9	197.2	189.6	191.0	198.9	224.5	117.9%	112.9%
9	京王井の頭線	永福町	新宿	6.3	182.2	184.6	185.5	175.8	184.3	174.3	186.8	214.1	117.5%	114.6%
10	東京地下鉄丸ノ内線	南阿佐ヶ谷	新宿	6.1	158.8	168.0	153.0	162.3	176.9	142.4	167.5	186.2	117.3%	111.1%
11	西武新宿線	野方	西武新宿	7.1	153.6	158.8	164.7	151.9	155.6	142.4	151.3	179.0	116.5%	118.3%
12	京王線	八幡山	新宿	8.4	152.2	155.2	155.3	152.0	148.7	133.2	170.4	176.2	115.8%	103.5%
13	JR中央線	高円寺	新宿	5.8	173.0	156.9	172.6	180.8	156.9	162.7	170.7	199.1	115.1%	116.7%
14	京王井の頭線	富士見ヶ丘	新宿	9.7	162.7	162.2	161.9	151.9	161.0	153.1	177.9	185.5	114.1%	104.3%
15	東急田園都市線	駒沢大学	渋谷	4.8	206.2	205.9	209.1	202.6	208.3	211.2	224.9	234.3	113.6%	104.2%
16	東急大井町線	尾山台	品川	10.2	221.0	226.5	216.5	214.1	201.3	215.2	231.5	251.1	113.6%	108.5%
17	西武豊島線	豊島園	西武新宿	9.4	144.4	152.4	140.2	144.3	146.7	137.1	150.5	164.0	113.6%	109.0%
18	JR中央線	阿佐ヶ谷	新宿	7.0	168.3	166.9	158.4	167.5	158.0	167.3	183.8	190.8	113.4%	103.8%
19	西武新宿線	沼袋	西武新宿	6.1	164.0	172.1	165.6	166.6	162.3	157.4	167.0	184.0	112.2%	110.2%
20	西武新宿線	上石神井	西武新宿	12.8	147.0	142.2	131.4	129.4	123.2	124.1	131.7	164.9	112.2%	125.2%
21	京王線	調布	新宿	15.5	124.5	129.6	126.4	118.7	122.1	125.8	120.7	139.5	112.1%	115.6%
22	西武新宿線	新井薬師前	西武新宿	5.2	171.1	164.7	156.5	157.4	167.8	164.7	186.6	189.3	110.7%	101.4%
23	小田急小田原線	豪徳寺	新宿	7.0	208.1	220.5	191.9	218.3	202.8	212.6	219.8	229.9	110.5%	104.6%
24	小田急小田原線	経堂	新宿	8.0	189.9	202.8	192.9	190.0	184.7	202.7	208.6	208.6	109.8%	100.0%
25	西武新宿線	鷺ノ宮	西武新宿	8.5	155.8	156.3	157.7	162.3	141.4	147.3	161.8	169.9	109.1%	105.0%
26	東急大井町線	上野毛	品川	11.6	209.6	208.0	207.3	202.5	203.4	204.0	212.2	227.0	108.3%	107.0%
27	都営地下鉄大江戸線	落合南長崎	新宿	5.9	182.4	175.3	179.5	164.7	167.2	170.0	193.2	197.2	108.1%	102.1%
28	東急東横線	祐天寺	渋谷	3.2	211.0	213.3	220.5	210.9	195.0	218.7	224.5	227.9	108.0%	101.5%
29	東京地下鉄丸ノ内線	方南町	新宿	5.1	155.1	162.8	160.8	175.5	160.5	164.5	170.5	165.3	106.6%	96.9%
30	JR中央線	武蔵小金井	新宿	18.8	130.6	126.5	121.8	120.8	116.4	108.2	112.1	138.5	106.0%	123.6%

発行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2006年10月31日(火)

発表場所 国土交通省記者会  
大阪建設記者クラブ

※本記事の無断転載を禁じます。