

東京カンテイ、2010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73.0万円、変動率も+8.3%上昇
地価上昇駅は首都圏全域に広がり、駅数シェアも8.1%→73.3%に急拡大

●最も上昇率が大きかった駅は新京成線「上本郷」の+61.9%(坪39.5万円→63.9万円)

首都圏ではリーマン・ショック以降住宅地価が軒並み下落していたが、2010年1～6月の平均坪単価は73.0万円(2009年は67.5万円)となっており、ようやく低迷期を脱して地価が全般的に大底圏から上昇しつつあることがわかる。特に都心近郊エリアでの地価の上昇駅数増加や平均変動率の上昇は顕著である。

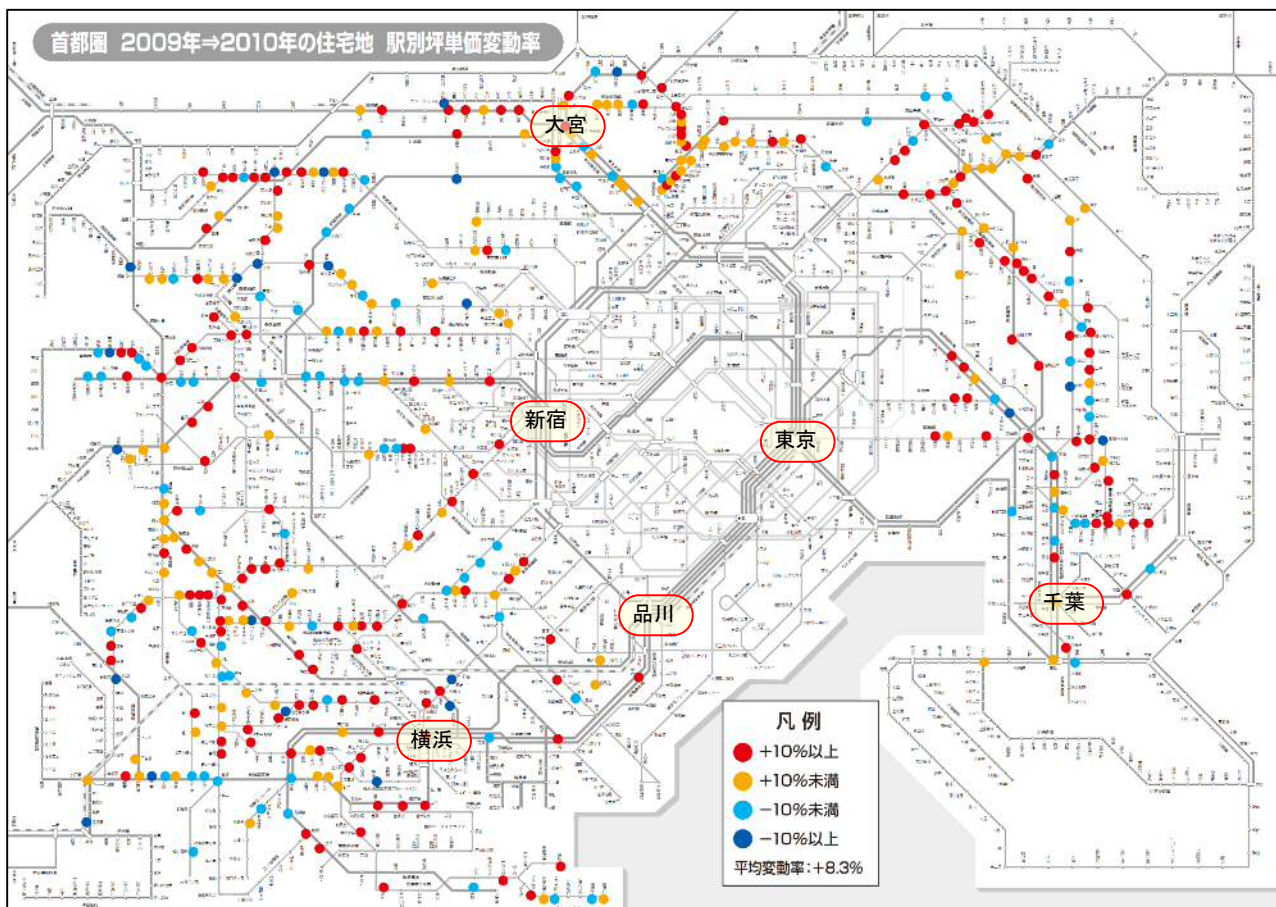
2010年の上昇駅は293駅と2009年の32駅

から増加し、シェアは8.1%→73.3%に急拡大している。上昇駅の平均変動率は+14.3%で、最も上昇率が大きかった駅は新京成線「上本郷」の+61.9%であった。一方、下落駅は107駅と前年368駅の3割程度まで減少。下落駅の平均変動率は-6.6%で、最も下落率が大きかった駅はJR青梅線「東青梅」の-31.3%であった。2009年に大きく地価が下がったことで値頃感が強まり、2010年の首都圏平均変動率は+8.3%と、前年までの下落傾向から一転して上昇となった。

上昇駅は全域に広がっており、特に千葉県の上野毛・船橋・松戸・柏周辺、横浜以西などの郊外エリアに上昇率の高い駅が見受けられる。一方で、2009年から引き続き下落している駅も郊外で散見されることから、全体的に値頃感が強くなった中でもエリアによる地価水準およびその推移の違いは明確である。

首都圏 坪単価変動率別の駅数およびシェア(400駅)

凡例	2008年⇒2009年		2009年⇒2010年	
	駅数	シェア	駅数	シェア
● +10%以上	3	0.8%	171	42.8%
● +10%未満	29	7.3%	122	30.5%
● -10%未満	151	37.8%	84	21.0%
● -10%以上	217	54.1%	23	5.7%



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2010年7月29日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

●住宅地として人気の高い東急沿線駅や交通利便性が良く値頃感が強まった郊外駅で大幅上昇

価格帯別で変動率の状況を見ると、『坪単価 100 万円以上の上昇率ランキング』には城西エリア、城南～横浜市中心部にかけてのエリア、および東京へのアクセスが良好な千葉県内の都心寄りエリアに位置する駅が目立つ。

上位 20 駅中、坪単価 200 万円以上の高価格駅は「等々力」「中野」など 4 駅にとどまり、また 100 万円台前半の駅が 14 駅もランクインしていることから、高価格駅ほど上昇率が高いとは必ずしも言えないようだ。沿線別では住宅地として非常に人気の高い東急沿線駅が最も多くランクインしている。

『坪単価 50 万円以上 100 万円未満の上昇率ランキング』には横浜以西や千葉県の西船橋以東の郊外エリアに位置する駅が多く登場する。東京都心部から距離はあるものの都心ターミナル駅や横浜およびその周辺エリアへのダイレクトアクセスが可能な駅がランクインしており、郊外駅の中でも比較的利便性が良好であるという共通点が見られる。また、都心部と比べて手頃な価格帯であることや 2009 年に価格下落していたことで値頃感が強まった影響もあり、坪 100 万円以上の高価格帯駅よりも大幅に上昇する傾向が見られる。

首都圏 2010年住宅地価上昇率ランキング(坪単価100万円以上)

順位	沿線名	駅名	住宅地価(万円/坪)		09→10年 変動率
			2009年	2010年	
1	東京メトロ東西線	妙典	101.8	140.9	138.4%
2	JR京浜東北線	川崎	103.6	140.3	135.4%
3	西武新宿線	西武柳沢	85.9	116.0	135.1%
4	JR京浜東北線	横浜	93.4	124.0	132.7%
5	JR根岸線	根岸	80.0	104.2	130.3%
6	東急大井町線	等々力	164.9	213.4	129.4%
7	都営地下鉄新宿線	瑞江	99.8	125.6	125.8%
8	小田急小田原線	祖師ヶ谷大蔵	138.4	174.0	125.7%
9	JR中央線	中野	176.2	221.1	125.5%
10	東急東横線	白楽	108.5	135.0	124.4%
11	東急田園都市線	宮崎台	94.0	116.1	123.5%
12	西武新宿線	下井草	133.0	164.2	123.4%
13	小田急小田原線	豪徳寺	175.1	215.0	122.8%
14	東急東横線	祐天寺	210.3	257.8	122.6%
15	JR根岸線	山手	86.6	104.0	120.2%
16	東急田園都市線	長津田	95.8	114.9	120.0%
17	東急田園都市線	あざみ野	107.9	129.2	119.8%
18	JR総武線	小岩	106.5	127.0	119.3%
19	相模鉄道本線	星川	87.2	103.7	118.9%
20	東京メトロ東西線	葛西	119.5	142.0	118.8%

首都圏 2010年住宅地価上昇率ランキング(坪単価50万円以上100万円未満)

順位	沿線名	駅名	住宅地価(万円/坪)		09→10年 変動率
			2009年	2010年	
1	新京成線	上本郷	39.5	63.9	161.9%
2	東武東上線	川越	36.7	55.3	150.8%
3	西武新宿線	新所沢	47.1	70.0	148.7%
4	JR武蔵野線	船橋法典	38.7	56.8	146.7%
5	相模鉄道いずみ野線	緑園都市	69.0	98.6	143.0%
6	新京成線	北習志野	45.7	65.0	142.2%
7	JR横浜線	中山	68.6	94.4	137.6%
8	小田急小田原線	柿生	55.2	75.2	136.1%
9	JR総武線	西船橋	63.0	85.3	135.5%
10	京王相模原線	多摩境	50.2	67.4	134.4%
11	JR横須賀線	保土ヶ谷	69.4	91.9	132.5%
12	相模鉄道本線	二俣川	61.0	80.7	132.3%
13	相模鉄道本線	上星川	64.9	85.2	131.3%
14	横浜市営地下鉄ブルーライン	立場	62.1	81.1	130.5%
15	東葉高速鉄道	八千代中央	38.9	50.8	130.5%
16	京浜急行本線	弘明寺	60.6	79.1	130.5%
17	京浜急行本線	金沢文庫	69.9	91.2	130.5%
18	JR横浜線	鴨居	67.4	87.1	129.2%
19	東葉高速鉄道	飯山満	42.2	54.1	128.1%
20	JR常磐線	亀有	78.0	99.3	127.2%

※変動率の小数点第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