

東京カンテイ、2017年主要都市圏主要駅の最新“一戸建て用土地流通価格”を発表

首都圏住宅地の平均坪単価は115.3万円、前年比+1.5%と僅かな上昇で安定
前年の変動率+5.0%と比べ上昇率は鈍化するも、高止まりで安定推移している

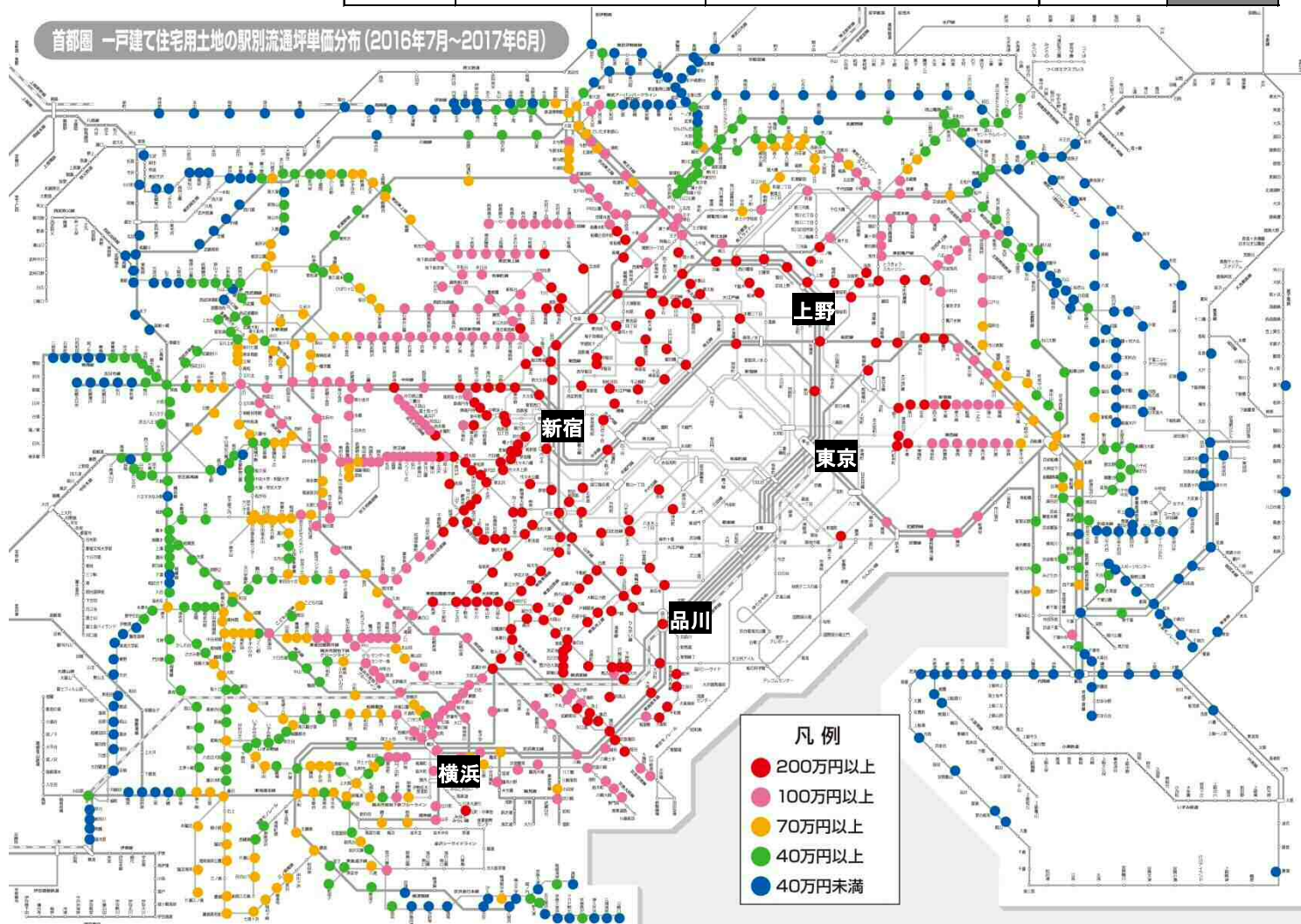
●首都圏の平均土地流通価格は+1.5%上昇しているが、伸びは鈍化しており安定傾向が強い

2016年7月～2017年6月に土地の売流通事例が10件以上発生した調査対象1102駅（うち1054駅は下路線図に記載）の平均坪単価は115.3万円と前年（2015年7月～2016年6月）の113.6万円から1.5%上昇した。ただ一昨年（2014年7月～2015年6月）の108.2万円と前年比で上昇率が5.0%であったことから考えると、首都圏の土地流通価格の上昇は鈍化する傾向が見られる。坪単価200万円以上の駅はほとんどが東京23区内に分布し、東京都下では「吉祥寺」1駅のみ、神奈川県は「武蔵小杉」「新丸子」「高津」「元町・中華街」の4駅だけで、埼玉県・千葉県には1駅も存在しなかった。

集計駅数と一戸建て住宅用土地の平均坪単価推移

圏域	期間	駅数	平均坪単価 (万円)	前年比
首都圏	2016年7月～2017年6月	1102駅（うち1054駅路線図に表記）	115.3	1.5
	2015年7月～2016年6月	1149駅	113.6	5.0
	2014年7月～2015年6月	1153駅	108.2	

首都圏 一戸建て住宅用土地の駅別流通坪単価分布（2016年7月～2017年6月）



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2017年7月31日(月)

※本記事の無断転載を禁じます。

●価格帯の変動率ランキング、上昇駅の第1位はJR南武線「武蔵中原」で+25.1%上昇

坪単価帯別の変動率ランキングでは、坪単価100万円以上ではJR南武線の「武蔵中原」が+25.1%上昇（152.3万円→190.5万円）と最も高くなっている。マンションメインの再開発駅「武蔵小杉」の隣接駅で川崎や横浜へのアクセスが良好なだけでなく、「武蔵小杉」経由で都心部にも出られる立地が評価されたと見られる。ベスト30の駅には坪単価が200万円以上の駅は僅か4駅であり、ほとんどの上昇駅は100万円以上200万円未満の坪単価水準駅であることも注目される。これらの駅は一戸建て住宅を建設しても高額になることは少なく、むしろ近年高額になりすぎた新築マンションよりも割安に供給されている駅が多い。このことから、直近年には立地は都心部より劣るものの概ね1時間以内で通勤でき、割安に一戸建て住宅が購入可能な駅が大きく上昇したことが分かる。

坪単価70万円以上100万円未満の坪単価帯ではJR常磐線の「金町」が+32.2%上昇（54.8万円→72.4万円）と最も高く、4位の「見沼代親水公園」の+18.4%上昇と同様に比較的都心部へのアクセスが良好だが、元々地価が安い“過小評価”されていたエリアの上昇が目立っている。また、必ずしも東京都心部に通勤する前提ではなく、地元に近い事業集積地へのアクセスが良好な駅（「保土ヶ谷」「立場」「所沢」「川越市」等）の上昇が目立っているのもこの坪単価帯の大きな特徴である。

首都圏 駅別流通土地坪単価変動率ランキング（事例数100以上の駅を対象に集計）
坪単価100万円以上

順位	沿線名	駅名	2016年7月～2017年6月		2015年7月～2016年6月	
			平均坪単価(万円)	変動率(%)	平均坪単価(万円)	変動率(%)
1	J R南武線	武蔵中原	190.5	25.1	152.3	3.2
2	J R京浜東北線	与野	104.3	22.4	85.2	-11.4
3	東急田園都市線	宮前平	123.9	22.3	101.3	10.7
4	東急田園都市線	宮崎台	123.0	19.1	103.3	8.3
4	J R南武線	谷保	102.7	19.1	86.3	2.3
6	京王線	府中	153.1	18.2	129.6	-5.2
7	西武新宿線	上石神井	157.1	18.1	133.1	-3.4
8	東武東上線	和光市	101.8	18.0	86.3	3.6
9	小田急小田原線	下北沢	310.7	17.9	263.6	1.3
10	東急東横線	日吉	150.0	17.2	128.1	-1.7
11	東急田園都市線	たまプラーザ	141.4	17.0	120.8	3.4
11	東急東横線	大倉山	175.9	17.0	150.4	5.4
13	J R南武線	武蔵新城	167.9	16.9	143.7	10.9
14	東急田園都市線	あざみ野	136.0	16.6	116.6	-13.8
15	J R京浜東北線	浦和	131.5	16.5	112.9	-3.7
16	都営地下鉄新宿線	船堀	144.7	16.0	124.8	-0.6
17	J R中央線	三鷹	171.5	15.0	149.1	-3.4
18	J R総武線	新小岩	123.9	14.5	108.2	-4.6
19	J R京浜東北線	西川口	111.7	14.3	97.7	6.4
20	東急東横線	元住吉	189.1	13.5	166.5	-6.5
21	東急池上線	雪が谷大塚	242.9	13.2	214.5	4.3
22	J R京浜東北線	川崎	152.9	13.1	135.2	-4.4
23	東急大井町線	等々力	234.8	10.5	212.5	3.2
24	J R中央線	吉祥寺	206.5	10.4	187.1	2.3
25	J R京浜東北線	川口	116.4	10.3	105.6	5.8
26	京王線	千歳鳥山	171.7	10.0	156.0	3.8
27	東京メトロ丸ノ内線方南町支線	方南町	195.2	9.9	177.7	8.0
28	J R中央線	武蔵小金井	120.9	9.6	110.4	2.3
29	J R中央線	武蔵境	134.6	9.4	123.0	-3.9
30	京王井の頭線	三鷹台	174.7	9.1	160.1	-0.9

坪単価70万円以上100万円未満

順位	沿線名	駅名	2016年7月～2017年6月		2015年7月～2016年6月	
			平均坪単価(万円)	変動率(%)	平均坪単価(万円)	変動率(%)
1	J R常磐線	金町	72.4	32.2	54.8	4.0
2	東武東上線	朝霞	93.4	28.9	72.5	-7.0
3	小田急小田原線	生田	82.4	25.6	65.6	-10.3
4	日暮里・舎人ライナー	見沼代親水公園	73.0	18.4	61.7	-0.2
5	J R横須賀線	保土ヶ谷	91.3	16.8	78.2	-4.3
6	J R埼京線	南与野	86.7	16.3	74.5	-7.0
7	横浜市営地下鉄ブルーライン	立場	70.5	11.7	63.1	-0.1
8	西武池袋線	保谷	92.3	11.6	82.8	-2.9
9	東武伊勢崎線	谷塚	75.0	11.4	67.3	-0.7
10	西武国分寺線	鷹の台	83.1	10.7	75.1	6.7
10	西武池袋線	所沢	75.0	10.7	67.7	-4.4
12	東武東上線	川越市	72.8	10.5	65.9	-3.4
13	京王線	中河原	96.2	10.3	87.2	-7.6
14	相鉄本線	希望ヶ丘	73.2	9.7	66.7	-7.2
15	京王線	聖蹟桜ヶ丘	88.4	9.5	80.8	7.1
16	東武伊勢崎線	越谷	72.0	8.7	66.2	-3.8
17	東武東上線	みずほ台	70.5	7.7	65.4	11.7
18	東武伊勢崎線	草加	70.1	7.3	65.3	9.9
19	J R京浜東北線	鶴見	98.4	7.2	91.7	8.0
20	西武新宿線	久米川	82.9	6.5	77.8	13.5