

新築・中古マンションと住宅管理を徹底調査!

Weekly
Toyo Keizai

週刊東洋経済

www.toyokeizai.net

明治28年11月14日第3種郵便物認
第6280号 2010年9月4日発行
毎週月曜日発行(8月30日発行)
ISSN0918-57

2010
9/4
[特大号]
特別定価 720円

マンション ゼネコン

完全 解明

不動産&ゼネコン経営健全度

上場・
未上場 722社ランキング

独自アンケートでわかった!

本当に頼れる管理会社ランキング

デフレ時代のお勧めエリア

新築&中古 沿線別

604駅リスト

マンションのおトク度徹底比較!

人気16沿線 ライバル対決!

新築は即日完売が続出!
リノベーションで人気の中古

マンショントラブル解決法!

手抜き工事の実態を 最新報告

国内景気の二番底懸念が台頭するが、首都圏の主要都市を中心部のマンションだけは別世界のにぎやかさ…



首都圏のマンション市場の底打ちが鮮明になってきた。『胎動』はどこで起きているのか。データをフル活用し最新動向を徹底分析。

本誌…日暮良一、野津滋、古庄英一、大坂直樹、松崎泰弘／カデナクリエイト(竹内三保子、箱田高樹)
データ編集…宮久保文子
デザイン…齊藤有紀
進行管理…平野藍

元ゼマ全角解明



買う 選ぶ



今 東京都心の新築マンションの売れ行きが好調だ。即日完売が続く野村不動産では、松本聖二専務執行役員住宅カンパニー長が「今年に入り、首都圏で12物件、関西で5物件が即日完売している」と声を弾ませる。特に話題は2月発売の「プラウド池袋本町」。総戸数785

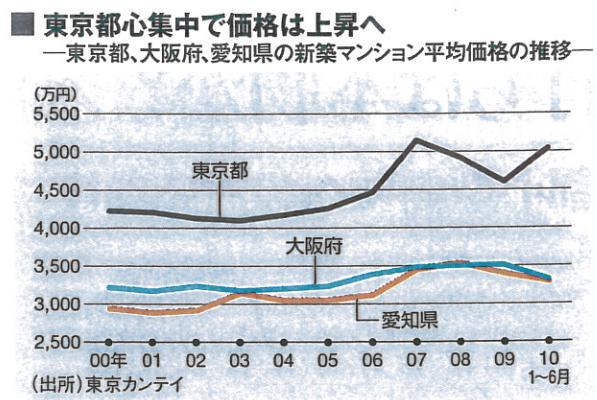
戸の大規模物件。最多価格帯は5600万円だが、池袋まで1駅のうえ、商業施設、託児所も完備されている。マンション購入希望者の多くが求める「職住接近」の利便性が人気となり、7月下旬まで5回の期分け販売で729戸が即日完売した。

滋賀県立地物件に集中

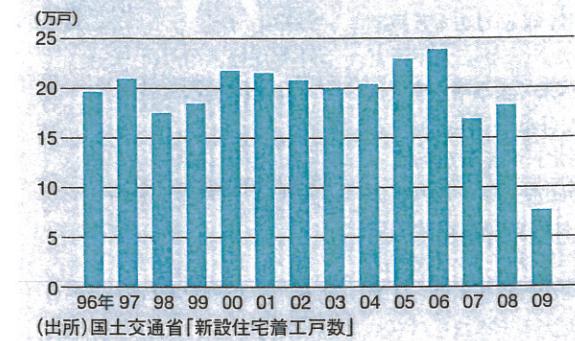
住友不動産も同様だ。マンション事業本部の担当者は「7月までの6

(中山登志朗主任研究員)といわれ
る。さらに、景気の後退や株価下落
による資本効果の削落の影響。

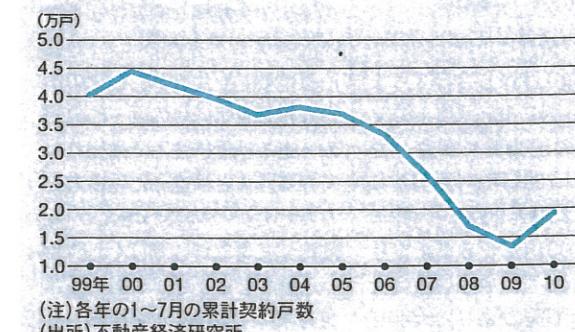
レース以来、09年5月のジョイントコープレーションまで20社。09年11月には非公開企業だが準大手クラスの穴吹工務店まで破綻している。このため、郊外エリアや地方都市を得意としてきた中堅以下のデベロッパーの数が減少し、供給余力も大幅に低下してしまった。供給の減少で、完成後物件の売れ残り戸数を示す全戸数は5400戸台まで減少、今回の一回のブームが始まった05年当時の水



■ 3年で半減したマンションの着工戸数



■ 首都圏のマンション契約戸数は7年ぶりに底打ち



はマンション専業大手の大京だ。同社の場合、09年3月期に棚卸し資産評価損434億円を計上。このため営業利益段階は440億円の大幅赤字になつたが、これによつて期初の棚卸し資産の簿価は3496億円から10%以上の引き下げが行われた。加えて、完成在庫の圧縮でも08年3月期の818戸から09年3月期には379戸と半減以下にしている。この点は生き残つたデベロッパー各社の共通テーマで、減損処理を終えたうらに、減税と金利引き下げを柱とする政策支援だが、ポイントは、今、市場に出してきている。

シート調整による価格の引き下げと

引き下げなどの政策支援だ。バランスシート調整が早かつたの

社の場合、09年3月期に棚卸し資産評価損434億円を計上。このため

字になつたが、これによつて期初の棚卸し資産の簿価は3496億円から0%以上の引き下げが行つた。

加えて、完成在庫の圧縮でも08年3月期の818戸から09年3月期には

「場に出してしまって、
さらに、減税と金利引き下げを柱
とする政策支援だが、ポイントは、

A large yellow sign for the Toyosu Symbol building complex, featuring the text "CITY TOWERS TOYOSU SYMBOL" and "モデルルームオープン" (Model Room Open). The background shows the modern glass and steel skyscrapers of the Toyosu area in Tokyo.

写真は上から時計回りに、住友不動産が江東区豊洲で販売する「ザ・シンボル」。三井不動産の「パークシティ武蔵小杉」。コスモスイニシアなどの「ヴィーガーデン ザ・レジデンス」(西東京)。いずれも好調物件だ

都心再開始でまつた マンション市場の底入れ

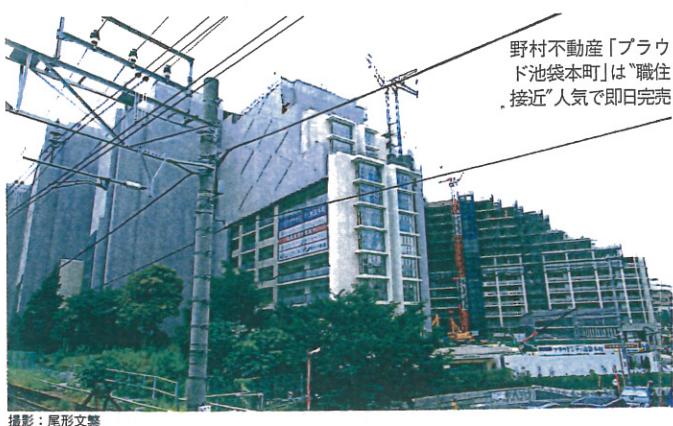
新築
価格調整、税控除、低金利の3点セットが支援

カ月間で契約戸数は前年同期間の43%増になっている」という。得意の超高層タワーも、江東区豊洲に2009年竣工した「ザ・ツイン」はノース棟とサウス棟合わせて105戸の物件だが、「残りは100戸強」(同)。続いて「ザ・シンボル」(総戸数850戸)を手掛けているが、出足はいいという。三井不動産でも「7月に発売したホテル形式のサービスを行う六本木の超高層タワーが第1期95戸の9割に申し込みが入っている」(広報担当者)。

こうした最近の好調なマンション販売の背景について、業界関係者が盛んに口にするのが「溜まり」という表現だ。つまり、需要の底溜まりということ。不動産経済研究所が発表している首都圏のマンション供給戸数を見ると、1999年から05年まで7年間、毎年、8万戸超の供給が続いた。それが06年以降は逆に減少に向かい、09年には3・6万戸と、17年ぶりに4万戸を割り、8万戸供給時代の半分以下になってしまつた。このため、本来あるはずの需

需要が潜在化してしまい、需要の底辺
まりができたというわけだ。

需要が落ち込んだ理由の第一はマ
ンション価格の上昇だ。東京カンテ
イが調査した価格動向を見ると、東
京都の新築分譲マンションの平均価
格は06年が4461万円で、前年に
比べて約5%の上昇にすぎなかつた
が、07年はこれが一気に5143万
円まで急上昇している。そのため、
「当時、購入を考えていた人が都心
でのマンション購入をあきらめ、中
古や郊外の物件に向かっていった」



撮影：尾形文繁

年同期の4・7倍の申し込みがあった」（経営企画部担当者）という。これはあくまでも申請件数であり、すべてが審査を通過わけではないが、たいへんな急増ぶりだ。

一方、金融機関は大手デベロッパーと組んで変動金利型の提携ローンを用意しているケースが多い。提携ローンの場合、金利優遇は全期間通じて行われる点が、当初10年間の「フラット35S」と異なる。このため、現行の金利水準の下、同一の返済条件で比較すると、「フラット35S」より毎月の支払金額がさらに低くなる。もちろん、変動金利型のため、将来、金利が大幅に上昇した場合、

事情は異なるが、現状では提携ローン付き物件が有利だ。いずれにしても金利面からの後押しも“おトク感”を強めている。

こうした政策支援について「今どき、5000万円のローンを組める人は少ない。返済に適正と言われた年収の5倍倍は消えた」（業界関係者）との声も聞かれる。が、価格調整もあり、エリアごとの販売価格はそれなりに年収5倍論が復活している感じだ。たとえば、先の野村不動産の「プラウド池袋本町」の場合、最多価格帯は5600万円。アンケート調査では購入者の平均年収は9000万円だから5倍を超えるが、自己資金が2000万円あり、「贈与税の非課税枠拡大による親からの資金援助が予想される」（松本専務）。まさに政策支援の上乗せが後押ししている格好だ。

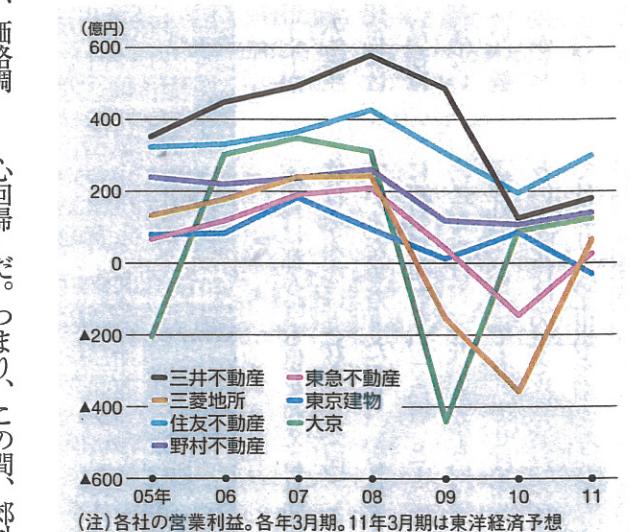
市場の変化で開発戦略見直す大手デベロッパー

そこで、現在のマンション市場を端的に表現するキーワードは、都

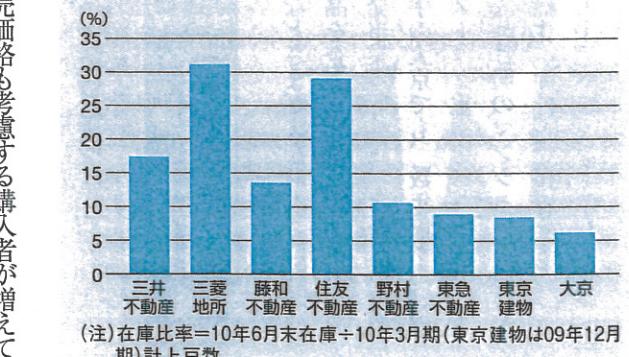
心回帰だ。つまり、この間、郊外エリアを得意とした中堅以下のデベロッパーの多くが市場から消える中で、残った大手デベロッパーが東京の都心中心に開発・販売を進めていく。不動産経済研究所の予測でも今年の全国の供給戸数8・6万戸のうち首都圏は4・3万戸で、首都圏比率は50%。06年に首都圏でのマンション供給が8万戸割れして以降、同比率は50%を割っていたが、今年に入り再び、50%を超える想定だ。

だが、現在、立地が絞られているため、首都圏の分譲マンションの平均価格は逆に上昇する現象が起こっている。さらに、都心物件に人気が集まる背景について、東京カンティイの中山氏は「途中で転売する際の再販

■復調へ向かう大手デベロッパーの部門収益 —大手デベロッパー各社の分譲部門収益—



■各社の販売方針が「在庫比率」に反映



の申しこみや入居が条件になつてることだ。その意味で、業界関係者が口にする「今こそ買い場」との表現も単なるセールストークとばかりは言えない。

減税と金利引き下げの中身は以下のとおり。(1)過去最大規模の住宅ローン減税、(2)贈与税の非課税枠の500万円から1500万円への拡大、(3)ローン金利の引き下げだ。このうち、①の住宅ローン減税は年内入居の場合、借入金5000万円を上限に、1%の減税が10年間、最大で500万円の減税額となる。ただし、ローン残高が減れば、その分、減税額も減るほか、最大500万円の減税額は今年中の入居が条件で、来年以降は減税額も引き下げられる。また、贈与税の非課税枠拡大も今年がポイントで、今年中は非課税枠が1500万円だが、来年からは1000万円に下がる。

ローン金利引き下げの点では特に、住宅金融支援機構の「フラット35S」が注目される。延長の話も出て来たが、年内申しこみが前提の「フラット35S」は全期間固定金利の「フラット35」の高機能住宅版。これまで当初の10年間の金利優遇措置は0・3%だったが、2月15日から1%に拡大された。その結果、「2月から7月までの6ヶ月間で前

INTERVIEW マンション市場の底打ちは本物か？

年後半が本格回復の試金石

当社は今年の供給戸数について年初、前年比30%強増加の4.8万戸としていた。前半を終えた時点では27%増。伸びた理由は銀行から資金が出始めたこと。プレイヤーの数が増えたこと。建築費低下から未着工だった案件の事業化が進んだことなどがある。

販売も堅調。販売単価は東京23区や都下、埼玉などで上昇した。好立地化が進んだ結果だが、価格にも値頃感が出て来たことで、契約率も1月以降、好不調の分かれ目とされる70%を一貫して超えている。

好調物件の特徴は23区内や



トータルブレイン 社長
久光龍彦
ひさみつ・たつひこ●長谷工工務店専務を経て、1999年にトータルブレインを設立。

新都心型需要への対応急げ

1994年から2008年までを「新マンション時代」と呼んでいる。この間は首都圏着工10万戸、発売8万戸という黄金時代だった。だが、不動産証券化や外資系ファンドの用地取得の結果、価格高騰や郊外化が進みバブルが崩壊。昨年の供給戸数は17年ぶりの4万戸割れになった。まさに大不況だが、ここへ来てようやく底入れの兆しで、「都心再回帰」と「再新価格化」が進んできた。

「都心再回帰」は、これまで不動産会社の40%を占めていた中小デベロッパーが金融機関の建築融資の厳格化もあって激減。残った大手デベロッパーが東京中心の開発を行っている結果だ。

建築費はまだ重荷

ただ、建築費は下がっていない。昨年10月から今年3月までの6ヶ月間に100戸以上のマンションの建築費を調査したら、29棟、7281戸。1戸当たりの坪単価は79万9000円。昨年が78万8000円だから高止まりしている感じだ。中小建設会社に与信面で問題があり、大手ゼ



不動産経済研究所 社長
角田勝司
つだ・かつじ●1945年生まれ。70年に不動産経済研究所入社。96年より現職。

ネコンに工事が集中しているためだ。その意味で今後どれだけ建築費を抑えられるかが重要だ。商品開発面でも今後はデベロッパー側の工夫がさらに必要になる。つまり、団塊ジュニア層の減少で大規模な需要はなくなると考えるべきだろう。「新都心型需要」が生まれ、從来のような標準世帯向けの一括発想から造る低価格住宅では売れなくなる。人とは違った住み方をしたいという需要が増えるし、団塊ジュニアだけでなく、シルバー層などさまざまな層の顧客を対象にすることが必要だ。

ニーズを的確にとらえ 即日完売を増やしたい



この数年、首都圏のマンション供給は大幅に減ったが、マンション需要の底堅さには自信を持っていた。というのも、当社にはマンション購入希望者の友の会組織があり、現在21万人を数える。10年間で倍増しているが、リーマンショック後の不況下でも伸びていた。その意味で、首都圏のマンション供給が8万戸から4万戸に減った背景は、需要の減少というよりも、用地代の原価高などを抱えた供給側に原因があったと見ている。

購入者目線に合わせれば売れる

そうした市場に変化が出てきたと感じたのは2009年5月だ。東急田園都市線沿線で出した「プラウド宮崎台」は、3LDKで6500万円前後と、比較的高額だったが即日完売した。背景には低価格による価格の調整や建築費低下のプラスがあるが、購入者目線に合っ

たものを出せば確実に売れるとの感触を得た。今年発売した「プラウド池袋本町」も1期から即日完売で、もう729戸売れている。池袋から1駅。敷地内に商業施設や託児所もあるという利便性が評価されている。

この結果、今年に入り、首都圏で12物件、関西で5物件が即日完売している。今後も即日完売を増やしたい。用地については09年6月に公募増資を行い、600億円の資金調達を実施、このうち300億円を用地購入に充てている。現在1万8000戸分、3年分強の用地を取得済みだ。エリアは首都圏の主要路線で、駅に近い用地や再開発用地が中心。収益も前期が「底」だったと見ている。今期もすでに計上予定物件の70%が販売済みだ。

今後は子会社の野村リビングサポートと共に、マンション購入後の管理内容を高めて行く。現在も「リビングQコール」という名称で修理・修繕など購入者のさまざまなニーズに応えているが、この内容をさらに充実させる。当社の強みでもある街並みから造る戸建て分譲にも力を入れていく方針だ。

INTERVIEW

INTERVIEW

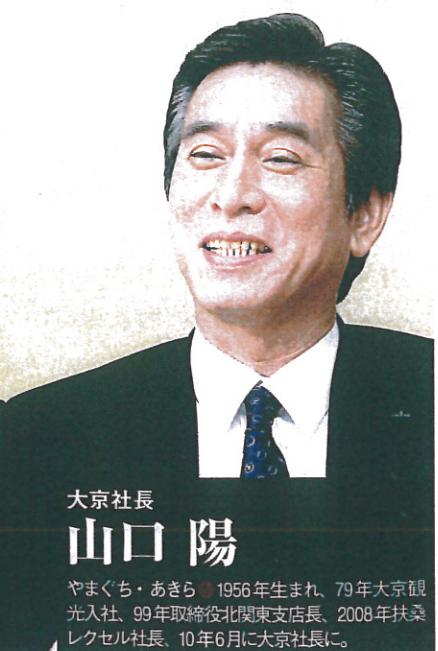
戸数は追わず、ニーズの高い管理事業を強化する

討し、厳選すればそれなりに売れる。

40万戸の管理サービスに本腰

ただ、かつてのように戸数で業界のトップを維持するような方針はとらない。戸数を追う経営はどうしても無理が生じるためだ。今後は3大都市圏を中心にせいぜい、4000~5000戸を販売できればいいと考えている。

また、しっかりと利益を確保することも重要だ。利益がなければ、今後強化する方針である管理などのストックビジネスの内容も充実させられないからだ。現在の管理戸数は40万戸だが、居住者の高齢化も進み、生活スタイルも変化している。セキュリティの強化は当然として、リフォームなど居住者のニーズの高度化、多様化にさらに応える体制にしていく方針だ。



大京社長
山口 陽

やまぐち・あきら 1956年生まれ、79年大京観光入社、99年取締役北関東支店長、2008年扶桑レクセル社長、10年6月に大京社長に。

その意味で市場環境は大きく構造変化した。その中で、大手デベロッパーはどう動くのか。冒頭で述べたように、現も触れたように、現な売れ行きを見せて、都心物件は好調な売行きを見せて、依然ピーカーの利益水準からは程遠く、ようやく底入れした段階にすぎない(43ペー上グラフ)。これはリーマンショック以降、各社が06年~08年に取得したコストの高い用地や物件の減損処理に追われていたためだ。

今後、09年以降に取得した用地の物件が順調に売れていけば、デベロッパーの収益も回復度を強めると予想される。ただ、その場合でも、大手各社はかつてのようになどで8万戸供給する時代が戻ることは見ていない。そのため、各社とも収益を重視した戦略の立て直しに忙しい。

代表例は三菱地所だ。来年1月に、自社の住宅部門と傘下の藤和不動産、三井地所リアルエステートが統合し、三菱地所レジデンスが誕生する。住宅担当の小野真路常務は「生き残りのための統合だ。高額は三井地所、低価格は藤和不動産といふことなら統合する必要がない。統合後はスケールメリットを生かし、坪290万円以下のボリュームゾーン商品を販売する」と言う。これは

動産、三井地所リアルエステートが統合し、三菱地所レジデンスが誕生する。住宅担当の小野真路常務は「生き残りのための統合だ。高額は三井地所、低価格は藤和不動産といふことなら統合する必要がない。統合後はスケールメリットを生かし、坪290万円以下のボリュームゾーン商品を販売する」と言う。これは

「今後は都心でも億を超える高額物件はそんなに売れない」(同)と見ていくためだ。ただし、「いたずらに戸数は追わない」(同)とも。

この点は、三井不動産も同様だ。「郊外でもどこでも、出せば売れる」という時代は06年で終わつた。当社ではエリアや市場を細かく分析しながら、単身者、DINKS、高齢者

などさまざまなニーズに合わせた商品企画していく」(山田貴夫・開発事業本部部長)という。専業最大手の大京でも、数年前から管轄などを入れ鮮明のマンション市場だが、成熟へ向けた変化も始まっている。底堅化へ向けた変化も始まっている。大手デベロッパーにも新しい開発努力が求められている。

2億円超のマンションも即日完売

(今年4月以降の即日完売物件)

	物件名	売り主	地域	戸数	平均価格(万円)	最高倍率(倍)
4月	サンクタス西葛西	オリックス不動産	東京都江戸川区	90	5,314	3
	The RESIDENCE国立	丸紅、東京建物	東京都国立市	49	5,679	6
	Brillia e-SQUARE	東京建物	川崎市幸区	129	4,422	5
	検見川浜レジデンス	野村不動産、三井不動産RE	千葉市美浜区	218	4,048	4
5月	Brillia 日本橋人形町	東京建物	東京都中央区	33	5,462	6
	パークマンション三田日向坂	三井不動産RE	東京都港区	11	23,409	3
	ライオンズ錦糸町レジデンス	大京	東京都墨田区	42	4,920	6
	パークハウス江ノ島	三菱地所	神奈川県藤沢市	47	4,934	9
6月	サンクタス稻毛海岸ベラコスタ	オリックス不動産	千葉市美浜区	45	4,176	2
	プラウドタワー本郷東大前	野村不動産	東京都文京区	50	6,684	5
	プラウド東陽町ガーデンズ	野村不動産	東京都江東区	75	5,244	3
	ライオンズ茅ヶ崎ザ・アーランズ	大京	神奈川県茅ヶ崎市	141	3,652	3
7月	ヴィスタテラス武藏浦和	伊藤忠都市開発、新星和都市開発	浦和市南区	85	4,559	3
	ザ・ヒルトップタワー高輪台	総合地所、大京、オリックス不動産	東京都港区	110	7,339	10
	プラウド四谷大京町	野村不動産	東京都新宿区	32	7,118	4
	パークハウス二子玉川プレイス	三菱地所	東京都世田谷区	36	6,821	7
	プラウド平和台	野村不動産	東京都練馬区	36	5,765	4
	シティハウス府中けやき通り	住友不動産	東京都府中市	47	5,839	7
	イニシア相模原矢部	コスモスイニシア	相模原市中央区	13	2,808	3

(2010年以降発売の大規模マンション)

	物件名	売り主	地域	戸数
東京都区部	勝どきピュータワー	ゴールドクレスト、UR都市機構	中央区	712
	アウルタワー	ゴールドクレスト	豊島区	598
	プラウドシティ池袋本町	野村不動産	豊島区	785
	ブリリア有明スカイタワー	東京建物、東武鉄道	江東区	1,089
東京都下	シティタワーズ豊洲ザ・シンボル	住友不動産	江東区	850
	浅草タワー	藤和不動産、三菱地所、三菱倉庫	台東区	693
	THE ROPPONGI TOKYO CLUB RESIDENCE	三井不動産RE、東京建物、住商ほか	港区	611
	大井町タワー	東京建物、日本土地建物	品川区	269
神奈川県川崎市	ヴィーガーデンザ・レジデンス	コスモスイニシア、伊藤忠都市開発、大和ハウス	西東京市	795
	グレーアガーデンたまプラーザ	相鉄不動産	宮前区	384
	パークホームズグランファースト	三井不動産RE	川崎区	303
	サンクタス川崎タワー	オリックス不動産	幸区	300
神奈川県横浜市	横浜オールバース2-3街区	ナイス、相鉄不動産、近畿不動産、セントラル	鶴見区	665
	横浜紅葉坂レジデンス	三菱地所、新日鐵都市開発	港北区	368
	ブランズシティ港南台	東急不動産	港南区	265
	グランシングフォニア	有楽土地、平和不動産、ヒューリック、NTT都市開発	戸田市	923
埼玉県	グランドミッドタワーズ大宮	近畿不動産、鹿島建設、小田急不動産	さいたま市	941
	小手指タワーズ	三井不動産RE、西武鉄道、東京建物	所沢市	374
	プラウド新浦安パークコート	野村不動産	浦安市	550
	パークシティ柏の葉キャンパス2番街	三井不動産RE	柏市	880
千葉県	シティテラスおおたかの森	住友不動産	流山市	328

(注)販売戸数は期分け販売を含む。三井不動産REは三井不動産レジデンシャル
(出所)不動産経済研究所データを基に本誌作成

マンション価格で見た

ライバル沿線人気対決



VS.

VS.

現在はマンション購入の好機か。ライバル路線別に現価格を旧価格(2000~04年)と比較。

トータルプレイン 常務・杉原禎之



沿線相場では西武上昇率なら東上線

東武東上線 × 西武池袋線

特に和光市から先の埼玉エリアの市場相場は旧価格まで戻っている。

西武池袋線も東上線同様に、練馬駅より東京メトロ有楽町線や東京メトロ副都心線と相互直通運転を実施しており、都心へのアクセス性は良好。現在、都心へのアクセス性は良も進んでおり、路線のポテンシャルはかなり向上している。

首 都圏の分譲マンション市場はこの10年間で相場が大きく乱高下した。2000~04年が「旧価格」と呼ばれる底値相場。その後、価格は上昇し始め、「新価格」と呼ばれた06~08年の相場が、近年の高値のピークとなつた。リーマンショック以降は価格が急落したが、その変動は一律ではなく、エリアや路線、駅力によって、大きな差異がある。首都圏のライバル路線の相場動向を沿線ごとに見ていくたい。

東武東上線は和光市から東京方面には東京メトロ有楽町線が乗り入れておらず、沿線の基点である池袋以外にも市ヶ谷、有楽町など、都心方面へのアクセスに優れた路線であった。08年からの東京メトロ副都心線開業と同時に、相互直通運転により、新宿三丁目、渋谷へも直通となるなど、都心への利便性はさらに向上している。

東上線沿線のマンション市場相場は、新価格時点での上昇率が25%近く上昇したが、09年以降再び低下し、現在の価格は旧価格相場から

5%とほぼ旧価格まで戻っている。両線のマンション市場を比較するため、池袋線が主に23区城西から都下をメインに通るのに対し、東上線は埼玉エリアをメインに通るため、池袋線のほうが沿線相場は上となる。だが、旧価格からの上昇率は東上線がやや上となる。

東上線で価格上昇が大きいのは、池袋寄りの都心エリアと駅力の高い成増駅である。池袋線は練馬区などの23区から都下をメインに通っているため、小幅ではあるが、旧価格から相場は上昇している駅が多い。

東武東上線 和光市から先の埼玉エリアは旧価格まで戻った

6%上昇と低め。

駅徒歩10分圏内の平均価格イメージ	北池袋	ときわ台	東武練馬	成増	和光市	朝霞台	志木	ふじみ野	上福岡	川越
現在の物件価格(70m換算、万円)	4,770	4,140	3,980	4,140	3,400	3,340	3,500	3,080	2,970	3,180
旧価格(00~04年)相場(万円/坪)	175~185	180~190	175~185	165~175	155~165	155~165	155~165	140~150	135~145	135~145
現価格(10年~)または予想価格(万円/坪)	220~230	190~200	185~190	190~200	155~165	155~165	155~165	140~150	135~145	145~155
1km圏世帯年収(万円)	532.8	513.0	553.9	565.4	624.7	589.7	583.6	609.7	562.1	590.9

西武池袋線 小幅だが旧相場から上昇している駅が多い

駅徒歩10分圏内の平均価格イメージ	椎名町	江古田	練馬	中村橋	石神井公園	大泉学園	ひばりが丘	清瀬	所沢	小手指
現在の物件価格(70m換算、万円)	5,300	4,770	4,770	4,350	4,770	4,140	3,710	3,290	3,180	3,180
旧価格(00~04年)相場(万円/坪)	220~230	210~220	200~210	190~200	210~220	185~195	165~175	150~160	140~150	135~145
現価格(10年~)または予想価格(万円/坪)	245~255	220~230	220~230	200~210	220~230	190~200	170~180	150~160	145~155	145~155
1km圏世帯年収(万円)	589.1	573.2	588.3	623.2	653.1	616.7	572.2	615.1	659.6	

大型物件の続出で埼京が京浜を猛追

JR埼京線 × JR京浜東北線

京 浜東北線と埼京線の2線は

ぶ、並行するJRの2大動脈路線だが、2線のカラーはかなり異なる。

京浜東北線は、今まででは埼京線と比較するとあらゆる面で圧勝であつた。沿線の歴史も古く、街も成熟しているため、生活利便施設も充実している。さらに再開発が行われている川口駅エリアや文教地区として人気の高い浦和地区に加え、さいたま新都心も発展著しい。京浜東北線の人気は圧倒的に高く、埼京線はかなり水をあけられていた。

だが、現在は埼京線も武藏浦和駅前再開発などが行われており、沿線のポテンシャルはそつとうに向上している。りんかい線乗り入れにより恵比寿・大崎から天王洲アイルや湾岸エリアまで直通となり、アクセス等の利便性も大幅に高まっている。

沿線別の相場の特徴を見ると、京浜東北線は沿線のポテンシャルが満遍なく高いため、旧価格から上昇率は14%と高い。埼京線は池袋一

駅徒歩10分圏内の平均価格イメージ

JR埼京線 浮間舟渡一与野本町間での上昇率は低め

JR京浜東北線 旧価格からの上昇率は14%と高い

JR京浜東北線 旧価格からの上昇率は14%と高い

JR総武線 × JR京葉線

JR総武線 × JR京葉線

山側の総武線と海側の京葉線は街並みも対極

JR総武線とJR京葉線の位置づけは大きく異なる。

総武線が山側、京葉線が海側を走る総武線は1990年に全線開通した新しい線であり、沿線駅は大型団地を中心としたニュータウンイメージのエリアがほとんどで、両線の街並みは対極の雰囲気である。顧客層も総武線は山側の地元狭域居住者、京葉線は海岸のニュータウン居住者とこちらも対極となる。

京葉線沿線で話題となつた物件は

昨年、南船橋駅で供給された684戸の超大型物件、「グランドホライズントーキョーベイ」である。分譲

率は129・6万円で、ほぼ旧

赤羽の都心寄りのエリアと北与野、浜東北線は沿線のポテンシャルが満遍なく高いため、旧価格から上昇率は14%と高い。埼京線は池袋一

駅徒歩10分圏内の平均価格イメージ

JR埼京線 浮間舟渡一与野本町間での上昇率は低め

JR京浜東北線 旧価格からの上昇率は14%と高い

JR京浜東北線 旧価格からの上昇率は14%と高い

JR総武線 × JR京葉線

JR総武線 × JR

JR常磐線(千代田線) 沿線の現価格は都心から遠いほど旧価格へ近づく

駅徒歩10分圏内の平均価格イメージ	南千住	北千住	綾瀬	亀有	金町	松戸	新松戸	南柏	柏	我孫子
現在の物件価格(70m換算、万円)	4,140	4,140	3,930	3,820	3,710	3,290	2,870	2,870	3,290	2,650
旧価格(00~04年)相場(万円/坪)	150~160	155~165	160~170	155~165	160~170	145~155	130~140	125~135	140~150	120~130
現価格(10年~)または予想価格(万円/坪)	190~200	190~200	180~190	175~185	170~180	150~160	130~140	130~140	150~160	120~130
1km圏世帯年収(万円)	545.1	494.7	511.5	530.3	543.9	572.4	619.3	638.5	591.4	687.0

つくばエクスプレス 南千住、北千住を除き、ピーク時から15~20%価格低下

駅徒歩10分圏内の平均価格イメージ	南千住	北千住	六町	八潮	三郷中央	流山おおたかの森	柏の葉キャンパス	守谷	研究学園	つくば
現在の物件価格(70m換算、万円)	4,140	4,140	3,290	3,080	2,870	3,080	2,340	2,230	2,650	
旧価格(00~04年)相場(万円/坪)	150~160	155~165	160~170	155~165	160~170	145~155	130~140	125~135	140~150	120~130
現価格(10年~)または予想価格(万円/坪)	190~200	190~200	150~160	140~150	130~140	140~150	105~115	—	120~130	
1km圏世帯年収(万円)	545.1	494.7	518.5	558.4	556.9	643.1	672.0	684.1	612.3	609.0

(注)旧価格相場(00~04年)は開通前のため、既存駅以外は供給なし

それでも旧価格からは8~13%上昇したが、現在はそれらのエリアも200万円台後半まで低下している。

沿線市場を細かく見ていくと、新価格時には都心寄りに位置し、高級住宅街のある大井町、大森の市場相場が坪300万円台前半まで急上昇したが、現在は同じ傾向だ。

京浜東北線に関しては、横浜までも線路の南側(海側)に対して明らかに高い。逆に横浜から先になると、海側の人気が高まる。東海道線では下町イメージが強い。

京浜東北線の強い京浜急行線は、横浜駅までも線路の北側(山側)が地位・人気とともに高く、マンションの市場相場も線となる。

沿線の利便性に関しては遜色ない2線であるが、沿線のイメージに

関しては、山側を走るために住宅街

も線路の南側(海側)に対しても、

東京湾側、京浜工業地帯を走るイメージ

急行線の2線が、まさにライバル路

線となる。

京浜東北線に関する京浜東北線に対して、京浜急行線は、ほんと

京から神奈川までの海側を走

る通勤幹線といえ、ほぼ並

行して走るJR京浜東北線と、京浜

急行線の2線が、まさにライバル路

線となる。

京浜東北線の強さが、ほんと

物件供給少なく勝敗つかず

小田急線 × **京王線** ×

宿駅を起点に人気の城南から都下・神奈川エリアに延びる定番ライバル対決だが、沿線の街づくりが成熟しているためか、両線ともにマンション供給は意外に少なめとなっている。

供給が活発なエリアも、両線ともに非常に似ている。小田急線では町田以遠の郊外部であり、京王線（相模原線）でも、多摩ニュータウンを中心とした郊外部となる。23区内で供給が多いのは両線ともに環八周辺、小田急線は千歳船橋・祖師ヶ谷大蔵エリア。京王線は芦花公園・千歳烏山エリアである。

市場相場を比較すると、小田急線の成城学園前などの特殊な高級住宅街の市場を除けば、ほぼ同単価。旧価格から現価格市場への上昇率も両線ともに平均で約8%とほぼ同等だ。沿線の駅周辺の年収を見ると、世田谷区内では小田急線沿線が5%程度年収は高いが、都下エリアに入ると、今度は京王線が逆に5%程度高く、沿線全体ではほぼ同レベルと思われる。

	東急田園都市線	JR中央線	東急東横線
駅徒歩10分圏内の平均価格イメージ	6,260	6,260	6,260
現在の物件価格(70m換算、万円)	6,260	6,260	6,260
旧価格(00~04年)相場(万円/坪)	240~250	240~250	250~260
現価格(10年~)または予想価格(万円/坪)	290~300	290~300	290~300
1km圏世帯年収(万円)	556.4	549.7	593.8

東急田園都市線も新価格市場相場では池尻大橋、三軒茶屋、駒沢大学、桜新町、用賀と世田谷区内の各駅で坪400万円超の高分譲単価での供給が行われてきた。それらの超高値物件は、さすがに一部の物件を除き販売は大苦戦。現在は坪300万円台前半の市場相場に落ち着き、売れ行きも回復している。

東急東横線は首都圏で最も人気の高い線だが、成熟した住宅街を中心で、工場跡地などの大型マンションの供給は意外に少ない。そうした希少性も手伝って、人気駅の好立地商品は非常に高値の相場を形成している。市場相場のピーカーとなつた新価格市場では、渋谷一代官山の都心部の億ションエリアで坪600万円台という超高値市場相場となつていただけ、再開発でエリアアーティシナルがさらに向上した中目黒駅でも坪40万円台の分譲坪単価が平均となつていた。現在は中目黒駅で坪330万~340万円台と、ピーカーからは15~20%程度低下している。

都心エリア以外での注目は武蔵小杉駅。駅前再開発に加えて、横須賀線の新駅が開業したことによって市場相場が大幅に上昇、もともと坪200万~250万円となつていていたが、20%近く上昇し、現在は坪240万~250万円となつていている。

	JR中央線	東急田園都市線	東急東横線
駅徒歩10分圏内の平均価格イメージ	6,260	6,260	6,260
現在の物件価格(70m換算、万円)	6,260	6,260	6,260
旧価格(00~04年)相場(万円/坪)	240~250	240~250	250~260
現価格(10年~)または予想価格(万円/坪)	290~300	290~300	290~300
1km圏世帯年収(万円)	556.4	549.7	593.8

各線を個別に見ると、中央線はJR各線でも特に人気が高く、首都圏の中でトップクラスの質とボリュームを誇る。中野区・杉並区・武蔵野市・三鷹市・国立市と人気の高いエリアを結ぶため、市場相場も非常に高い。08年のピーク時は阿佐ヶ谷や吉祥寺、三鷹の駅前や公園隣接の好立地で坪400万円を超える高分譲坪単価で供給するケースが見られたが、現在の相場は落ち着いている。今後は中野駅前のタワープロジェクト（野村不動産・三井不動産レジデンシャル）が注目の目玉物件となる。

	東急田園都市線	JR中央線	東急東横線
駅徒歩10分圏内の平均価格イメージ	6,260	6,260	6,260
現在の物件価格(70m換算、万円)	6,260	6,260	6,260
旧価格(00~04年)相場(万円/坪)	240~250	240~250	250~260
現価格(10年~)または予想価格(万円/坪)	290~300	290~300	290~300
1km圏世帯年収(万円)	556.4	549.7	593.8

いずれも首都圏でも上位の人気路線。もともと高水準の価格相場であったが、新価格時はさらに沿線平均で25%以上の価格上昇となり、沿線の23区城南・城西エリアは軒並み坪300万円台の超高価格市場となつた。現在はピーカーの高価格相場から10~20%程度低下し、値頃感も出しており、売れ行きも好調に推移している。

	JR中央線	東急田園都市線	東急東横線
駅徒歩10分圏内の平均価格イメージ	6,260	6,260	6,260
現在の物件価格(70m換算、万円)	6,260	6,260	6,260
旧価格(00~04年)相場(万円/坪)	240~250	240~250	250~260
現価格(10年~)または予想価格(万円/坪)	290~300	290~300	290~300
1km圏世帯年収(万円)	556.4	549.7	593.8

JR中央線でも特に人気が高く、首都圏の中でトップクラスの質とボリュームを誇る。中野区・杉並区・武蔵野市・三鷹市・国立市と人気の高いエリアを結ぶため、市場相場も非常に高い。08年のピーク時は阿佐ヶ谷や吉祥寺、三鷹の駅前や公園隣接の好立地で坪400万円を超える高分譲坪単価で供給するケースが見られたが、現在の相場は落ち着いている。今後は中野駅前のタワープロジェクト（野村不動産・三井不動産レジデンシャル）が注目の目玉物件となる。

	東急田園都市線	JR中央線	東急東横線
駅徒歩10分圏内の平均価格イメージ	6,260	6,260	6,260
現在の物件価格(70m換算、万円)	6,260	6,260	6,260
旧価格(00~04年)相場(万円/坪)	240~250	240~250	250~260
現価格(10年~)または予想価格(万円/坪)	290~300	290~300	290~300
1km圏世帯年収(万円)	556.4	549.7	593.8

	東急田園都市線	JR中央線	東急東横線
駅徒歩10分圏内の平均価格イメージ	6,260	6,260	6,260
現在の物件価格(70m換算、万円)	6,260	6,260	6,260
旧価格(00~04年)相場(万円/坪)	240~250	240~250	250~260
現価格(10年~)または予想価格(万円/坪)	290~300	290~300	290~300
1km圏世帯年収(万円)	556.4	549.7	593.8

	東急田園都市線	JR中央線	東急東横線
駅徒歩10分圏内の平均価格イメージ	6,260	6,260	6,260
現在の物件価格(70m換算、万円)	6,260	6,260	6,260
旧価格(00~04年)相場(万円/坪)	240~250	240~250	250~260
現価格(10年~)または予想価格(万円/坪)	290~300	290~300	290~300
1km圏世帯年収(万円)	556.4	549.7	593.8

JR中央線でも特に人気が高く、首都圏の中でトップクラスの質とボリュームを誇る。中野区・杉並区・武蔵野市・三鷹市・国立市と人気の高いエリアを結ぶため、市場相場も非常に高い。08年のピーク時は阿佐ヶ谷や吉祥寺、三鷹の駅前や公園隣接の好立地で坪400万円を超える高分譲坪単価で供給するケースが見られたが、現在の相場は落ち着いている。今後は中野駅前のタワープロジェクト（野村不動産・三井不動産レジデンシャル）が注目の目玉物件となる。

各線を個別に見ると、中央線はJR各線でも特に人気が高く、首都圏の中でトップクラスの質とボリュームを誇る。中野区・杉並区・武蔵野市・三鷹市・国立市と人気の高いエリアを結ぶため、市場相場も非常に高い。08年のピーク時は阿佐ヶ谷や吉祥寺、三鷹の駅前や公園隣接の好立地で坪400万円を超える高分譲坪単価で供給するケースが見られたが、現在の相場は落ち着いている。今後は中野駅前のタワープロジェクト（野村不動産・三井不動産レジデンシャル）が注目の目玉物件となる。

各線を個別に見ると、中央線はJR各線でも特に人気が高く、首都圏の中でトップクラスの質とボリュームを誇る。中野区・杉並区・武蔵野市・三鷹市・国立市と人気の高いエリアを結ぶため、市場相場も非常に高い。08年のピーク時は阿佐ヶ谷や吉祥寺、三鷹の駅前や公園隣接の好立地で坪400万円を超える高分譲坪単価で供給するケースが見られたが、現在の相場は落ち着いている。今後は中野駅前のタワープロジェクト（野村不動産・三井不動産レジデンシャル）が注目の目玉物件となる。

各線を個別に見ると、中央線はJR各線でも特に人気が高く、首都圏の中でトップクラスの質とボリュームを誇る。中野区・杉並区・武蔵野市・三鷹市・国立市と人気の高いエリアを結ぶため、市場相場も非常に高い。08年のピーク時は阿佐ヶ谷や吉祥寺、三鷹の駅前や公園隣接の好立地で坪400万円を超える高分譲坪単価で供給するケースが見られたが、現在の相場は落ち着いている。今後は中野駅前のタワープロジェクト（野村不動産・三井不動産レジデンシャル）が注目の目玉物件となる。

各線を個別に見ると、中央線はJR各線でも特に人気が高く、首都圏の中でトップクラスの質とボリュームを誇る。中野区・杉並区・武蔵野市・三鷹市・国立市と人気の高いエリアを結ぶため、市場相場も非常に高い。08年のピーク時は阿佐ヶ谷や吉祥寺、三鷹の駅前や公園隣接の好立地で坪400万円を超える高分譲坪単価で供給するケースが見られたが、現在の相場は落ち着いている。今後は中野駅前のタワープロジェクト（野村不動産・三井不動産レジデンシャル）が注目の目玉物件となる。

各線を個別に見ると、中央線はJR各線でも特に人気が高く、首都圏の中でトップクラスの質とボリュームを誇る。中野区・杉並区・武蔵野市・三鷹市・国立市と人気の高いエリアを結ぶため、市場相場も非常に高い。08年のピーク時は阿佐ヶ谷や吉祥寺、三鷹の駅前や公園隣接の好立地で坪400万円を超える高分譲坪単価で供給するケースが見られたが、現在の相場は落ち着いている。今後は中野駅前のタワープロジェクト（野村不動産・三井不動産レジデンシャル）が注目の目玉物件となる。

各線を個別に見ると、中央線はJR各線でも特に人気が高く、首都圏の中でトップクラスの質とボリュームを誇る。中野区・杉並区・武蔵野市・三鷹市・国立市と人気の高いエリアを結ぶため、市場相場も非常に高い。08年のピーク時は阿佐ヶ谷や吉祥寺、三鷹の駅前や公園隣接の好立地で坪400万円を超える高分譲坪単価で供給するケースが見られたが、現在の相場は落ち着いている。今後は中野駅前のタワープロジェクト（野村不動産・三井不動産レジデンシャル）が注目の目玉物件となる。

各線を個別に見ると、中央線はJR各線でも特に人気が高く、首都圏の中でトップクラスの質とボリュームを誇る。中野区・杉並区・武蔵野市・三鷹市・国立市と人気の高いエリアを結ぶため、市場相場も非常に高い。08年のピーク時は阿佐ヶ谷や吉祥寺、三鷁の駅前や公園隣接の好立地で坪400万円を超える高分譲坪単価で供給するケースが見られたが、現在の相場は落ち着いている。今後は中野駅前のタワープロジェクト（野村不動産・三井不動産レジデンシャル）が注目の目玉物件となる。

各線を個別に見ると、中央線はJR各線でも特に人気が高く、首都圏の中でトップクラスの質とボリュームを誇る。中野区・杉並区・武蔵野市・三鷁市・国立市と人気の高いエリアを結ぶため、市場相場も非常に高い。08年のピーク時は阿佐ヶ谷や吉祥寺、三鷁の駅前や公園隣接の好立地で坪400万円を超える高分譲坪単価で供給するケースが見られたが、現在の相場は落ち着いている。今後は中野駅前のタワープロジェクト（野村不動産・三井不動産レジデンシャル）が注目の目玉物件となる。

各線を個別に見ると、中央線はJR各線でも特に人気が高く、首都圏の中でトップクラスの質とボリュームを誇る。中野区・杉並区・武蔵野市・三鷁市・国立市と人気の高いエリアを結ぶため、市場相場も非常に高い。08年のピーク時は阿佐ヶ谷や吉祥寺、三鷁の駅前や公園隣接の好立地で坪400万円を超える高分譲坪単価で供給するケースが見られたが、現在の相場は落ち着いている。今後は中野駅前のタワープロジェクト（野村不動産・三井不動産レジデンシャル）が注目の目玉物件となる。

各線を個別に見ると、中央線はJR各線でも特に人気が高く、首都圏の中でトップクラスの質とボリュームを誇る。中野区・杉並区・武蔵野市・三鷁市・国立市と人気の高いエリアを結