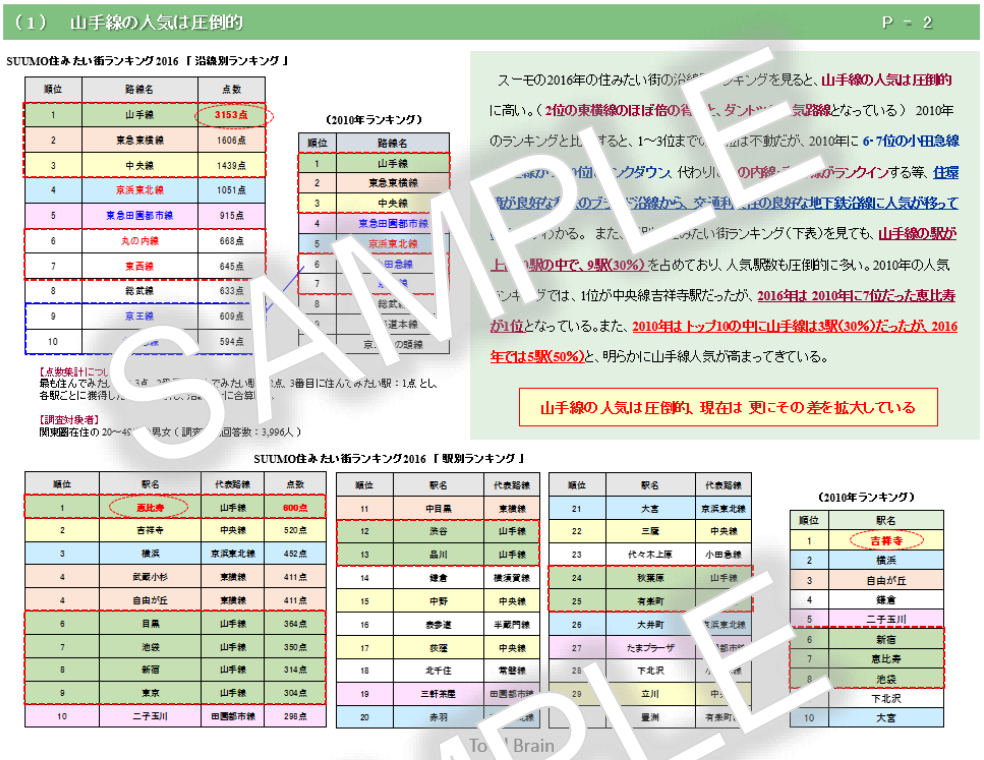
月刊トータルブレイン 【サンプル】 2016 年 12 月（第 84 号）

山手線最強説検証

～ 山手線の沿線力と マーケットの強さの理由を探る ～

以前、「 中央線の底力 」と題して、中央線の沿線力と沿線のマンション市場を検証したが、中央線は首都圏の通勤沿線の中では別格の沿線力とマーケットを誇っていた。 そして、その中央線でも全くかなわない圧倒的な沿線力を持つのが、今回取り上げる山手線である。 山手線は、都心をグルッと囲むように回る環状線で、もともとは通勤路線ではなく、郊外からの私鉄等の通勤路線から乗り換えて 通勤先に向かう為の都心の移動路線という立ち位置だったが、最近は山手線沿線に住んで山手線を通勤路線として使うユーザーが増加している。 住みたい沿線でも、ダントツの人気を誇る山手線だが、今回はその山手線の強さの理由を探ってみたい。


（1） 山手線の人気は圧倒的 P - 2

SUUMO住みたい街ランキング2016「沿線別ランキング」

順位	路線名	点数
1	山手線	3153点
2	東急東横線	1606点
3	中央線	1439点
4	京浜東北線	1051点
5	東急田園都市線	915点
6	丸の内線	668点
7	東西線	645点
8	総武線	633点
9	京王線	609点
10	[illegible]	594点

（2010年ランキング）

順位	路線名
1	山手線
2	東急東横線
3	中央線
4	東急田園都市線
5	京浜東北線
6	[illegible]田急線
7	[illegible]
8	総武[illegible]
9	[illegible]道本線
	京[illegible]の路線

スーモの2016年の住みたい街の沿線[illegible]ンキングを見ると、山手線の人気は圧倒的に高い。（2位の東横線のほぼ倍の得[illegible]、ダントツ[illegible]気路線となっている） 2010年のランキングと比[illegible]すると、1～3位までの[illegible]は不動だが、2010年に 6・7位の小田急線[illegible]がランクインする等、住環境が良好な[illegible]のプラ[illegible]沿線から、交通利[illegible]の良好な地下鉄沿線に人気が移って[illegible]ィかる。 また、[illegible]のたい街ランキング（下表）を見ても、山手線の駅が上[illegible]0駅の中で、9駅(30%)を占めており、人気駅数も圧倒的に多い。2010年の人気ン[illegible]ングでは、1位が中央線吉祥寺駅だったが、2016年は 2010年に7位だった恵比寿が1位となっている。また、2010年は トップ10の中に山手線は3駅(30%)だったが、2016年では5駅(50%)と、明らかに山手線人気が高まってきている。

山手線の 人気は圧倒的、現在は 更にその差を拡大している

【点数集計につい[illegible]
最も住んでみた[illegible]3点、2番目に住んでみたい駅：2点、3番目に住んでみたい駅：1点 とし、各駅ごとに獲得し[illegible]に合算[illegible]

【調査対象者】
関東圏在住の 20～49[illegible]男女（調査[illegible]回答数：3,996人）

SUUMO住みたい街ランキング2016「駅別ランキング」

順位	駅名	代表路線	点数
1	恵比寿	山手線	600点
2	吉祥寺	中央線	520点
3	横浜	京浜東北線	452点
4	武蔵小杉	東横線	411点
4	自由が丘	東横線	411点
6	目黒	山手線	364点
7	池袋	山手線	350点
8	新宿	山手線	314点
9	東京	山手線	304点
10	二子玉川	田園都市線	298点
11	中目黒	東横線	[illegible]
12	渋谷	山手線	[illegible]
13	品川	山手線	[illegible]
14	鎌倉	横浜[illegible]	[illegible]
15	中野	中央線	[illegible]
16	表参道	半蔵門線	[illegible]
17	荻窪	中央線	[illegible]
18	北千住	常磐線	[illegible]
19	三軒茶屋	田園都市線	[illegible]
20	赤羽	[illegible]	[illegible]
21	大宮	京浜東北線	[illegible]
22	三鷹	中央線	[illegible]
23	代々木上原	小田急線	[illegible]
24	秋葉原	山手線	[illegible]
25	有楽町	[illegible]	[illegible]
26	大井町	京浜東北線	[illegible]
27	たまプラーザ	[illegible]	[illegible]
28	下北沢	[illegible]	[illegible]
29	立川	中[illegible]	[illegible]
	豊洲	有楽町[illegible]	[illegible]

（2010年ランキング）

順位	駅名
1	吉祥寺
2	横浜
3	自由が丘
4	鎌倉
5	二子玉川
6	新宿
7	恵比寿
8	池袋
	下北沢
10	大宮

Total Brain

（6） 山手線のマンション市場検証 駅別分譲平価上昇率 P - 13

山手線沿線 新築マンション市場検証

【 山手線 駅別平価上昇率 ※各駅徒歩9分以内の物件実績 】

駅名	2015～2016/9	上昇率	2000～2005
東京	-	-	2,600
有楽町	-	-	3,326
新橋	-	-	-
浜松町	4,142	5%	3,953
田町	3,596	38%	2,611
品川	6,175	100%	3,087
大崎	-	-	2,896
五反田	3,807	39%	2,732
目黒	5,806	102%	2,778
恵比寿	5,984	70%	3,509
渋谷	-	-	3,970
原宿	-	-	3,699
代々木	4,859	63%	2,984
新宿	4,548	55%	2,941
新大久保	3,258	40%	2,331
高田馬場	4,218	70%	2,484
目白	4,135	45%	2,780
池袋	4,109	63%	2,520
大塚	3,526	52%	2,327
巣鴨	3,832	59%	2,416
駒込	-	-	2,672
田端	2,865	23%	2,150
西日暮里	3,301	79%	1,843
日暮里	3,243	55%	2,058
鶯谷	2,948	60%	1,845
上野	3,004	67%	1,794
御徒町	4,373	113%	2,055
秋葉原	3,596	39%	2,590
神田	4,065	60%	2,536
山手線全体	4,484	63%	2,750

【 駅別上昇率ランキング 】

順位	駅名	上昇率
1	御徒町	[illegible]
2	目黒	[illegible]
3	品川	[illegible]
4	西日暮里	79%
5	恵比寿	70%
6	高田馬場	70%
7	上野	[illegible]
8	池袋	63%
9	代々木	63%
10	神田	60%
11	鶯谷	60%
12	巣鴨	59%
13	日暮里	55%
14	新宿	55%
15	大塚	52%
16	目白	45%
17	新大久保	40%
18	五反田	39%
19	秋葉原	39%
20	田町	38%
21	田端	23%
22	浜松町	5%
-	東京	
-	有楽町	
-	新橋	
-	大崎	
-	渋谷	
-	原宿	
-	駒込	

山手線全体では、[illegible]年前より、東京都心部[illegible]平価上昇が[illegible]程度の上[illegible]となっている。山手線は、沿線全体[illegible]が顕著だ[illegible]ても、駅単位の単価上昇率上位の[illegible]トップ[illegible]駅(品川駅・目黒駅(品川区)・品川駅(港区))[illegible]いずれ[illegible]%以上の平均分譲単価の上昇（分譲単価水準が[illegible]なっている。[illegible]平均に @1,000千円台後半～2,000千円台前半と 割安だったが、山手線の西北～東北エリア、新宿区・豊島区から 北区・荒川区・台東区にかけての下町エリアだが、それらのエリアが、現在 @3,000千円台～4,000千円前後に上昇。エンドユーザーの評価基準が、下町のエリアイメージよりも 交通利便性重視に変わってきていることが良くわかる。また、以前から高単価市場だった渋谷区・港区・千代田区 等の都心の駅は、現在 @4,000千円～6,000千円台の単価水準まで上昇している。東京～新橋間や 原宿～渋谷間では 直近の供給が無い為、価格上昇率が出せていないが、おそらく 60%以上の上昇率となることが推察される。また、現状上昇率が低めのエリア（浜松町・田町・五反田・田端・秋葉原 他）においても、今後上昇が予想される。

山手線は、下町から山の手、都心部まで満遍なく価格が上昇している（評価基準が交通利便性重視に変化してきたことがポイント）

Total Brain

（ 山手線の市場検証 （ 東京エリア ： 神田～ 有楽町駅 ① ） P - 14

東京エリア （ 神田 ～東京 ～有楽町 ）

東京駅を中心に、西側の 大手町・丸の内・有楽町エリアの大型再開発 と、東側の 八重洲・日本橋・京橋エリアの大型再開発 が行われている。更に 銀座6丁目地区 でも 松坂屋跡地中心に 1.4haの大型再開発 が行われている。

大・丸・有地区（大手町・丸の内・有楽町） 約210haのエリア面積に 106棟のオフィスビルが建ち、約34,000の事業所に 就業人口が約33万人の巨大なビジネス街となっている。 106棟のビルのうち約15%が築30年以内の新しいビルか 現在 計画・建設中 と、エリアの再開発が 着々と進んでいる。 特に 大手町地区では 186万m²の 通勤型再開発プロジェクトが進行中。 現在 @大手町1-1計画 で26万m²（大手町タワーのビル、大手町パークビル、@三井物産前の一体建替え（36万m²）が進行中、@大手町1丁目第3地区 再開発 では、大手町フィナンシャルシティグランキューブ（21万m²）、東側の 大手町2丁目 でも35万m²のツインタワーが建設中。 @常盤橋地区 再開発 へでも 68万m²の超巨大 開発（ 三菱地所が390mのタワーを含める4棟のオフィスビルを計画）がスタートしている。

日・八・京地区（日本橋・八重洲・京橋） 日本橋地区は、コレド日本橋を中心としたJT 日本橋 再開発に続いて、@2丁目地区 再開発 で 高島屋を保存し、2棟の超高層オフィスを建設中、@日本橋1丁目北地区 では 東京日本橋タワー（180m・13.6万m²）が建工済み。 @日本橋室町3丁目地区 でも、三井不動産主導で142m・16.8万m²の 再開発が進行中。 八重洲地区 では、@1丁目東地区 で 250m・24万m²の 複合オフィスを計画中、@2丁目北地区 では 245m・29万m²の 複合オフィスビルを計画 する。また、@2丁目中地区 では、38万m²の大規模再開発を計画中。 また、八重洲エリアの 地下には EKITE のバスターミナルの 建設計画 にある。 京橋地区 では、@2丁目西地区 再開発 で3F・11万m²が進行中、@2丁目東地区 でも 戸田建設・プリジストン 旧本社ビルの 建替えがスタートしている。

東京駅～有楽町間にかけて、西側 東側の 両面で 数多くの 超大型 再開発が進行中

大手町・日本橋

※ 日経アーキテクチュアより

Total Brain

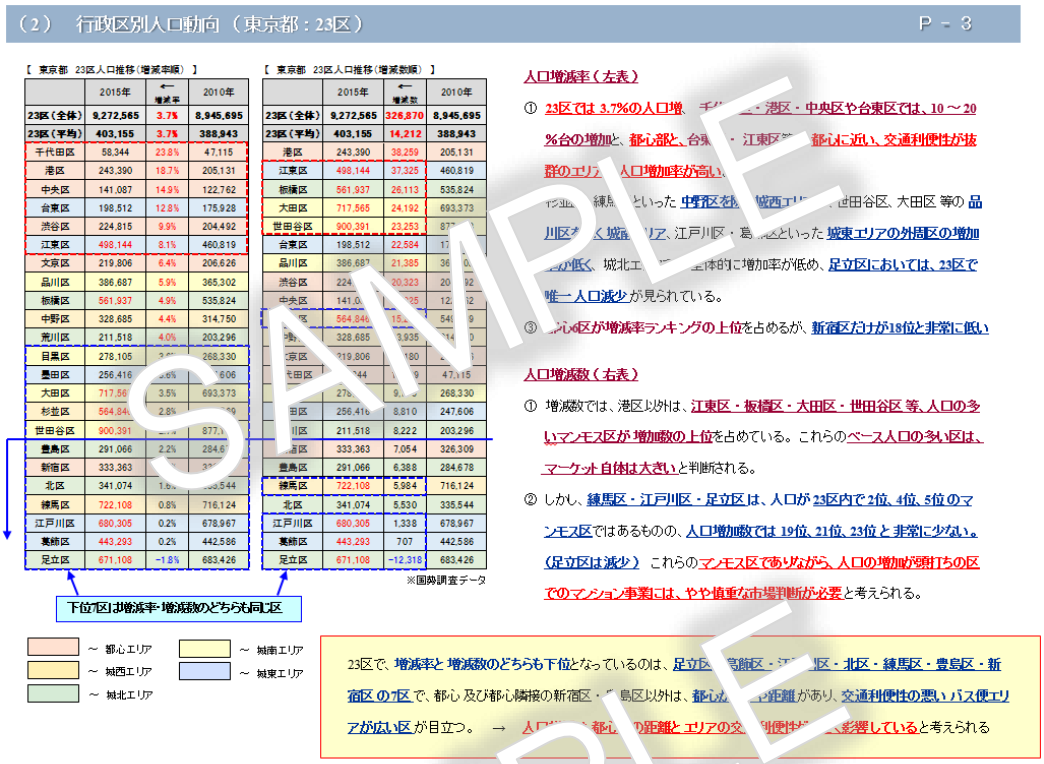
SAMPLE

月刊トータルブレイン 【サンプル】 2016 年 11 月（第 83 号）

都市の人口増減とマンション市場との関係性の検証

～ 人口増加都市と 減少都市におけるマンション市場の現状 ～

人口推移を見ると、全国での人口ピークは 2010 年の 128 百万人、2015 年は 127 百万人、約 95 万人（－0.9%）の減少 と、すでに人口減少時代に突入している。 東京都全体では 2020 年までは人口増加が続く予定であるが、首都圏では、すでに人口増加都市 と 人口減少都市 に分かれている。 人口増加都市は 人口流入が継続しているエリアであり、人気のエリア と考えられ、逆に 人口減少都市は、その反対ということになる。 そしてその人口増減から見た都市の盛衰と、近年のマンション市場動向 （ 供給ボリューム ） との 関係から、危険市場 と狙い目市場が見えてくるのではないだろうか？ 今月は、国勢調査による都市の人口増減率 と、実際のマンション市場動向の関係性に着目してマーケットを検証した。


（2） 行政区別人口動向（東京都：23区） P － 3

【 東京都 23区人口推移（増減率順） 】

	2015年	← 増減率	2010年
23区（全体）	9,272,565	3.7%	8,945,695
23区（平均）	403,155	3.7%	388,943
千代田区	58,344	23.8%	47,115
港区	243,390	18.7%	205,131
中央区	141,087	14.9%	122,762
台東区	198,512	12.8%	175,928
渋谷区	224,815	9.9%	204,492
江東区	498,144	8.1%	460,819
文京区	219,806	6.4%	206,626
品川区	386,687	5.9%	365,302
板橋区	561,937	4.9%	535,824
中野区	328,685	4.4%	314,750
荒川区	211,518	4.0%	203,296
目黒区	278,105	[illegible]	268,330
墨田区	256,416	[illegible]	[illegible]
大田区	717,565	3.5%	693,373
杉並区	564,840	2.8%	[illegible]
世田谷区	900,391	[illegible]	[illegible]
豊島区	291,066	2.2%	284,6[illegible]
新宿区	333,363	[illegible]	[illegible]
北区	341,074	[illegible]	[illegible]
練馬区	722,108	0.8%	716,124
江戸川区	680,305	0.2%	678,967
葛飾区	443,293	0.2%	442,586
足立区	671,108	−1.8%	683,426

【 東京都 23区人口推移（増減数順） 】

	2015年	← 増減数	2010年
23区（全体）	9,272,565	326,870	8,945,695
23区（平均）	403,155	14,212	388,943
港区	243,390	38,259	205,131
江東区	498,144	37,325	460,819
板橋区	561,937	26,113	535,824
大田区	717,565	24,192	693,373
世田谷区	900,391	23,253	877,[illegible]
台東区	198,512	22,584	17[illegible]
品川区	386,687	21,385	36[illegible]
渋谷区	224,[illegible]	20,323	20[illegible]
中央区	141,0[illegible]	[illegible]	12[illegible]
[illegible]区	564,840	15,[illegible]	54[illegible]
[illegible]	328,685	13,935	14[illegible]
[illegible]京区	219,806	13,180	[illegible]
[illegible]千代田区	[illegible]	[illegible]	47,115
[illegible]	27[illegible]	9,[illegible]	268,330
[illegible]田区	256,416	8,810	247,606
[illegible]川区	211,518	8,222	203,296
[illegible]島区	333,363	7,054	326,309
豊島区	291,066	6,388	284,678
練馬区	722,108	5,984	716,124
北区	341,074	5,530	335,544
江戸川区	680,305	1,338	678,967
葛飾区	443,293	707	442,586
足立区	671,108	−12,318	683,426

※国勢調査データ

下位7区は増減率・増減数のどちらも同じ区

～ 都心エリア　～ 城南エリア
～ 城西エリア　～ 城東エリア
～ 城北エリア

人口増減率（左表）

① 23区では 3.7%の人口増、チ[illegible]・港区・中央区や台東区では、10～20%台の増加と、都心部と、台[illegible]・江東区[illegible]都心に近い、交通利便性が抜群のエリア[illegible]人口増加率が高い。

[illegible]といった中野区を[illegible]城西エリ[illegible]世田谷区、大田区 等の 品川区[illegible]く城[illegible]リア、江戸川区・葛[illegible]といった 城東エリアの外周区の増加[illegible]が低く、城北エ[illegible]全体的に増加率が低め、足立区においては、23区で唯一人口減少が見られている。

③ [illegible]心6区が増減率ランキングの上位を占めるが、新宿区だけが18位と非常に低い

人口増減数（右表）

① 増減数では、港区以外は、江東区・板橋区・大田区・世田谷区 等、人口の多いマンモス区が 増加数の上位を占めている。これらのベース人口の多い区は、マーケット自体は大きいと判断される。

② しかし、練馬区・江戸川区・足立区は、人口が 23区内で 2位、4位、5位のマンモス区ではあるものの、人口増加数では 19位、21位、23位 と 非常に少ない。（足立区は減少） これらのマンモス区でありながら、人口の増加が頭打ちの区でのマンション事業には、やや慎重な市場判断が必要と考えられる。

23区で、増減率と 増減数のどちらも下位となっているのは、足立区[illegible]島区・[illegible]区・北区・練馬区・豊島区・新宿区 の7区 で、都心 及び都心隣接の新宿区・[illegible]島区以外は、都心か[illegible]の距離が あり、交通利便性の悪い バス便エリアが広い区 が目立つ。 → 人口[illegible]都心[illegible]の距離と エリアの交[illegible]利便性が[illegible]影響していると考えられる

Total Brain

SAMPLE

（2） 行政区別新築マンション供給動向（東京都：23区） P － 4

【東京都 23区 新築マンション年間平均供給戸数推移 】

	2015～2016 供給平均	供給増減率	2010～2014 供給平均	人口増減率
23区平均	677	−30.3%	971	5.9%
品川区	1,306	22.6%	1,065	5.9%
中央区	1,838	3.7%	1,773	14.9%
江戸川区	912	−0.1%	913	0.2%
新宿区	1,117	−2.1%	1,141	2.2%
練馬区	709	−9.3%	782	0.8%
足立区	708	−23.6%	927	−1.8%
千代田区	452	−25.3%	605	23.8%
葛飾区	540	−26.2%	732	0.2%
大田区	670	−27.1%	919	3.5%
板橋区	897	−28.0%	1,245	4.9%
北区	553	−29.0%	779	1.6%
渋谷区	416	−35.0%	640	9.9%
荒川区	299	−37.6%	479	4.0%
台東区	582	−38.6%	948	12.8%
杉並区	386	−38.8%	631	2.8%
世田谷区	909	−39.6%	1,504	2.7%
目黒区	380	−44.0%	678	3.6%
文京区	410	−44.1%	734	6.4%
墨田区	316	−44.5%	569	3.6%
江東区	1,109	−55.6%	2,499	8.1%
中野区	254	−58.8%	617	4.4%
港区	577	−61.8%	1,510	18.7%
豊島区	234	−63.8%	647	2.2%

～ 都心エリア　～ 城南エリア
～ 城西エリア　～ 城東エリア
～ 城北エリア

※ 2013～2016年の年間平均供給戸数は、2013年1年分と2016年3月までの10か月分を合計し30ヶ月で割り戻し集計

東京23区における、近年のマンション年間供給[illegible]を、区別に 2010～[illegible]年の[illegible]数と 直近の2015～2016年の平均年間供給戸[illegible]比較。

① 2010～[illegible]年間[illegible]して、2015～[illegible]年で[illegible]3% 供給[illegible]少してお[illegible]り、[illegible]近年大幅な供給減となっている。

② 供給[illegible]ただが、[illegible]区・品川区 共に、人口増減率が平均以上の人口増加区 であり、需給バランス[illegible]は 無い と[illegible]れる。

③ その他の区[illegible]以上の供給減となっている 熱、ほとんどの区で 需給バランスには問題は 無い と考えられるが、江戸川区、新宿区、練馬区の 3区（赤丸）に関しては、人口増加率が低い 時に 供給が多く、若干 需給バランスに 懸念 が感じられる。

④ 大幅な人口増加区（赤字）にもかかわらず、大幅な供給減となっているのが、千代田区、渋谷区、台東区、文京区、江東区、港区 の 6区（青丸）、 需給バランス良好な 狙い目エリアと考えられる。

23区では、現在は大幅な供給減により、基本的に需給バランスに問題は 無い。 但し、中では 江戸川区・新宿区・練馬区 の 3区は、やや 需給バランス 懸念エリア？ 一方で、千代田区・渋谷区・台東区・文京区・江東区・港区 の 6区は、人口増加率が高い人気エリアにもかかわらず、大幅な供給減少が見られ、需給バランス良好な 狙い目エリアと判断される。

Total Brain

（2） 行政区別新築マンション供給動向（東京都：23区） P － 5

【 東京23区 新築マンション供給危険地域・狙い目地域 】

① 23区で唯一人口減少区の足立区は、供給も −23.6%減少。 近年は 青人ライナー（扇大橋・足立小台）と TX沿線、南北線の一部（六町・王子神谷）等での供給が目立つ程度で、区内で危険エリアという程の 懸念は見られない。

② 人口増加区で供給が増えているのは、中央区と品川区の 2区だけだが、売れ行きは好調で 共に供給過剰感は 無い。中央区では、湾岸の月島・勝どきエリアや小伝馬町・人形町、八丁堀エリアでの供給活発だが、こちらも売れ行きは 順調。

③ 23区では 供給が30%以上減少している為、近年供給が多い駅（下表赤字）は 各区とも少なめ、全体的に需給バランスは 良好。

④ 人口増加率が低めな割に、供給が多いのは、大田区の京急沿線の一部、練馬区の西武線の一部、江戸川区の新宿線と総武線の一部 で、売れ行き重視物件も見られるため、需給バランスにやや注意 が必要と考えられる。

【 人口増加都市 ： 人口増加率高い → 低い順 】

	中央区 (+14.9%)	港区 (+18.7%)	中央区 (+14.9%)	台東区 (+12.8%)	渋谷区 (+9.9%)	江東区 (+8.1%)	文京区 (+6.4%)	品川区 (+5.9%)	板橋区 (+4.9%)	中野区 (+4.4%)	荒川区 (+4.0%)
供給量が多い駅	40駅P (−35.3%)	57駅P (−31.8%)	1,838P (+3.7%)	98駅P (−38.6%)	40駅P (−35%)	1,109P (−55.6%)	410P (−44.1%)	1,306P (+22.6%)	897P (−28%)	254P (−58.8%)	299P (−37.6%)
	金沢駅	竹芝 日の出桟橋	月島・勝どき 小伝馬町 人形町 八丁堀	浅草 清澄 大橋	渋谷	東陽町 豊洲 大橋	江戸川橋	品川 大井競馬場前 東京湾アクセス	板橋 十条	西台 中野	新江古田 中野
供給量が少ない駅											

プラウンオ日本橋十伝馬町(西日本鉄道)・小伝馬町T-P ※4,200、パークホームズ日本橋人形町サレジデンス(三井不・人形町T-P ※4,560は主相手番が高く販売好調。

人口増加率が高いエリアは供給量でも売れ行き好調

	港区 (+18.7%)	豊島区 (+6.8%)	大田区 (+3.5%)	杉並区 (+2.8%)	世田谷区 (+2.7%)	練馬区 (+0.8%)	新宿区 (+2.2%)	北区 (+1.6%)	足立区 (−1.8%)	江戸川区 (+0.2%)	葛飾区 (+0.2%)
供給量が多い駅	38駅P (−61.8%)	39駅P (−39.6%)	87駅P (−27.1%)	38駅P (−38.8%)	98駅P (−38.6%)	234駅P (−63.8%)	1,117駅P (−2.1%)	553駅P (−29%)	708駅P (−9.3%)	912駅P (−0.1%)	540駅P (−26.2%)
	芝	池袋	梅屋敷 千鳥足	荻窪	桜新町 千歳烏山	光が丘	西新宿十三 西新宿三丁目 北新宿	王子	上北沢 足立小台 綾瀬	新小岩 船堀 平井	
供給量が少ない駅											

プラウド大田山王駅(野村不・六本木土手T-P 612戸・※2,510)・シティテラス大森西(住友不・梅屋敷T-P 122-276戸・※1,610)の大型物件が供給中だが、販売は 中 スロー ペース。

人口増加率が低めのエリアは需給バランスの懸念により売れ行きのペースダウンが見られる

Total Brain

SAMPLE

月刊トータルブレイン 【サンプル】 2016 年 9 月(第 81 号)

2016 年前半戦 首都圏マンション市場総括 及び 後半戦以降の課題と展望

2016 年前半戦では、1～3 月はマンション市場が低迷した。 ゴールデンウィークを境に やや好転し始めてはいるが、郊外では 相変わらず駅近以外の物件は、集客苦戦で販売低調、 エリア ・ 立地の良し悪しによる売れ行きの二極化は ますます強まってきている。 供給ボリュームも 昨年に比べ 更に減少傾向、後半戦からは 発売を先送りしてきた物件が 多数ラインナップされており、供給ボリュームが回復していく可能性も無いわけではない。後半戦の首都圏マンション市場はどうなっていくのか？ 今月は、ここまでの前半戦の市場の動きを総括すると共に、後半戦に向けての市場の課題と展望を探った。