

【研究ノート】

東京圏の住宅地価格～20年前と今～

草間 一郎

はじめに

東京都心部の地価は、ようやく、バブル崩壊後の長い下落傾向に別れを告げようとしている。一方でなお進行する外縁郊外部の下落との対比を捉えて、二極化との指摘もなされている。

では、下げ止まりといい、また二極化という、今の東京圏の住宅地価格の平面的な分布あるいはバランスは、バブル前のそれと比べてどうなっているのか。バブルの大変動を飛び越して、「土地神話」が生きていたバブル前の住宅地価格と、住宅の不足感が薄れた現在のそれを直接比べてみた。

あわせて、都心化といわれる住宅選択の流れを、人口増減などから確認し、需要面の要素を当たってみた。

I. 20年前との地価公示評価額比較

I-1. 20年継続地点

I-1-1. 比較の対象

1984年（昭和59年）と2004年（平成16年）の地価公示（各1月1日時点評価額）を比較した。

東京圏の1都3県（並びに茨城県と栃木県の一部）について、この期間の継続地点1,750地点をピックアップした。このうち、東京通勤圏を念頭に、1,150地点を対象として使っている。

ただし、評価額の高い住宅地については、地点の変更を受けているケースが多い。山手線内では20年間の継続地点はあまりなく、また例えば田園調布や国立などでも、地価の高い地点は、20年前に遡れないという限界はある。

I-1-2. 地価公示上のバブルのピーク

バブルのピーク時期については、東京都と神奈川県の大半、ならびに埼玉県の西武新宿線沿線で先行し、1988年（昭和63年）となっている。これらの地点では、89年から90年にかけて、若干の下落を示しているところが多いが、91

年になり、西武新宿線沿線を除き、再度上昇している。

また、東京都と神奈川県の大半、埼玉県の大半、そして千葉県は、91年（平成3年）にピークを迎えている。

I-1-3. 参考指標

この間、名目GDPは1.76倍、東京都区部消費者物価は1.18倍、東京都の勤労者所得は1.31倍になっている。

I-2. 駅徒歩圏で見るエリアバランス

I-2-1. データの前提

駅から1200mまでの地点を徒歩圏として、一次交通圏としての評価の変動を捉えることとした。

各地点について、84年評価額に対する04年評価額を、04年÷84年により算出した。

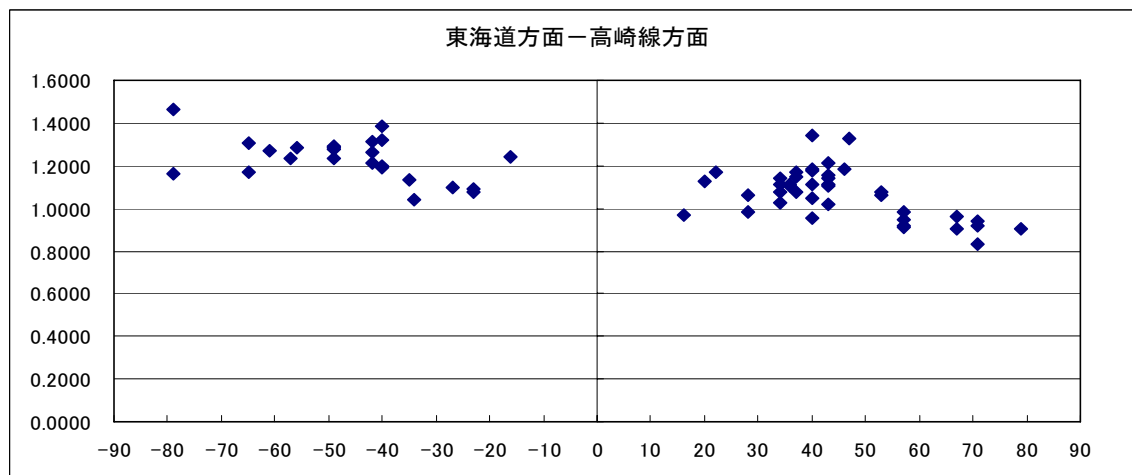
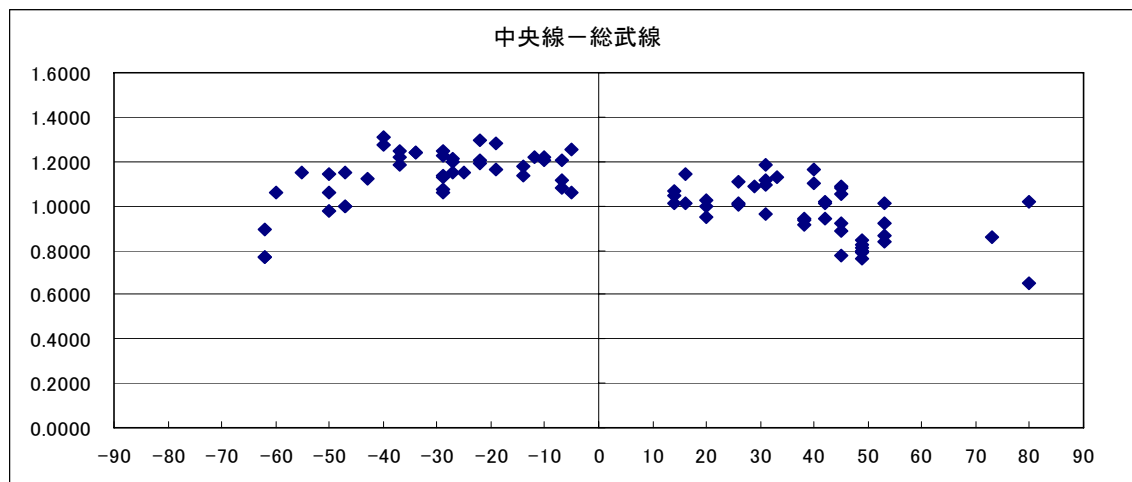
そして、その結果を散布図により図示するについて、駅のポジションについては、距離によらず、ターミナルからの時間とした。東京駅・大手町、新宿、渋谷、池袋を基準点に、時間は、通勤時間で見るべく、各ターミナルに朝8時40分頃到着するのに要する時間（分表示）を、駅前探検倶楽部のデータ（乗り換え時間を含む）によりチェックした。

I-2-2. 結果の概観

全体のデータを概観すると、20年前と比べて、全体として同一の変動を示しているわけではなく、20年前より高い地点、20年前水準に戻った地点、それを下回っている地点の分布が見られる。そして、その傾向からは、バブル期からは当然として、バブル期以前と比べても、東京圏の住宅地エリアが縮小しているかのような印象を受ける。

都内東部や千葉県、埼玉県では、都内や千葉市以西の湾岸部や、さいたま新都心エリアでは、CPIの変動率1.18を超えるレベルにあるものの、全般として、20年前の水準に戻っており、さらに、千葉県と埼玉県では、東京から離れるほど、20年前を下回る地点が目立ってくる。

一方、都内西部や神奈川県では、中央線で八王子を越え



縦軸は84年/04年の比率、横軸は東京駅(中央線は新宿駅)までの
通勤時間帯の所要分数(中央線と東海道線はマイナス表示)

ると、20年前を割り込むものの、全体として、CPIの変動率をクリアしている地点が多い。

I-2-3. JRによる東西・南北方向の基本動向確認

東西方向の代表として、中央線—総武線ラインを、また、南北方向の代表として、高崎線（京浜東北線を含む）—東海道線（京浜東北線などを含む）ラインを、それぞれつなげた上の散布図を作った。これにより、1都3県の傾向が、ある程度確認できる。

グラフを全体として見ると、東京の南並びに西エリアが、北並びに東エリアに比べて高い。20年前というバブル以前の東京圏の地価バランスが、バブル、そしてバブル崩壊を経て、相対的に南並びに西側が強くなっている。

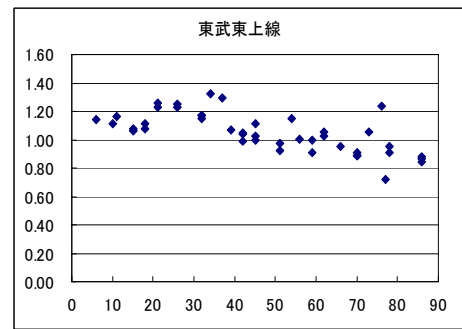
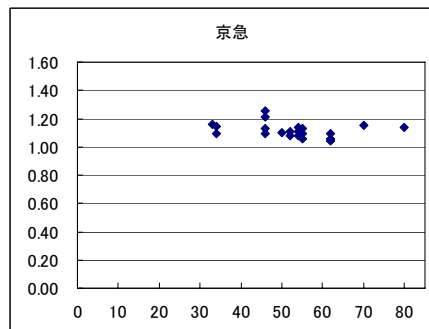
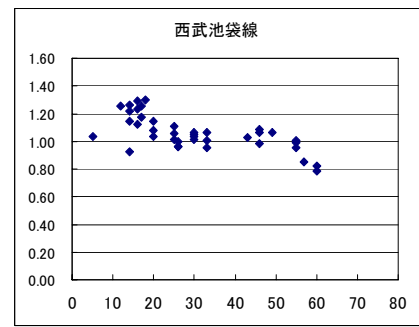
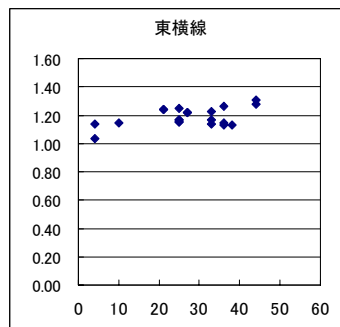
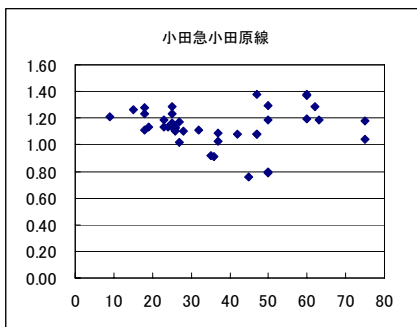
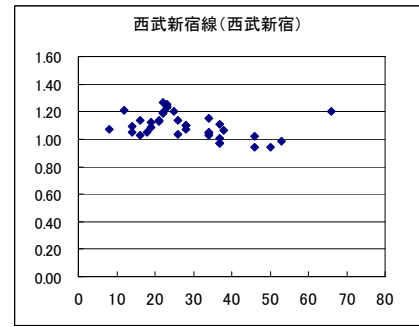
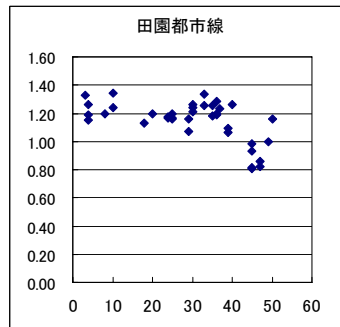
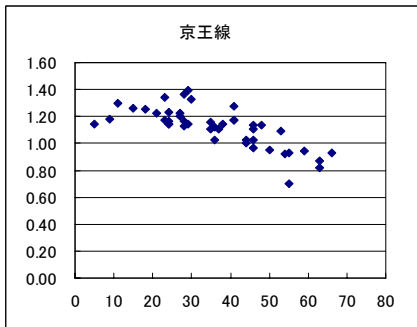
中央線方面では、吉祥寺・三鷹（1.16～1.30）と、国立（1.27・1.31 ※南口1km内の継続地点はない）をはじめとして、新宿40分圏あたりまで、CPI（1.17倍）レ

ベルをほぼクリアしている。立川、日野、八王子で0.97～1.14、中央線で84年価格を割り込むのは、60分圏の高尾（0.90～0.77）以遠となる。

総武線方面では、東京40分圏まで、84年価格をほぼ上回っているものの、ほとんどの地点でCPIを割り込んでいる。船橋・津田沼あたりで多少強いが、それでも1.1倍前後。稲毛では0.9台、千葉は84年レベルだが、都賀、四街道まで来ると0.8台にまで低下している。

東海道線方面は、東京駅40分圏あたりまでは1.1倍前後と、20年前評価額との比率では、総武線方面や高崎線方面を多少上回る程度だが、40分圏を越えて戸塚以遠については、80分圏の大磯まで1.3倍前後で、湘南志向の強さが確認できる結果となっている。1都3県では唯一神奈川県のみが、東京通勤要因を、地域要因が上回っている。

高崎線方面では、さいたま新都心までの基調は1.1倍前



後で、総武線や東海道線とあまり変わらないが、さいたま新都心によるインフラ整備が、南浦和や与野などの引き上げ効果となつてか、1.3倍地点もある。50分圏の上尾以遠になると、0.9倍台と、84年価格を割り込んでいる。

1-2-4. その他の沿線の特徴確認

上に見た4方向の傾向は、その他の主要沿線では、どのように展開しているかを確認しておく。

京王線は30分圏までは、20年前との相対比が中央線より高めだが、基本的には中央線と同様な傾向を示している。20年前水準を下回るのは、中央線では新宿60分圏以遠だが、京王線では同55分圏の多摩ニュータウンの、それも駅1km圏あたりからとなった。

小田急線は、百合ヶ丘あたりで20年前水準になり、駅徒歩圏に住宅地の広がりが少ない鶴川や玉川学園で0.8を割っている。その先、町田を越えた神奈川県エリアの相模大野や相模原の評価が、相対的に上がっており、神奈川県全体の評価の状況が反映された形になっている。

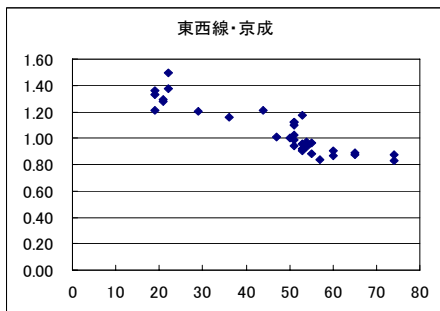
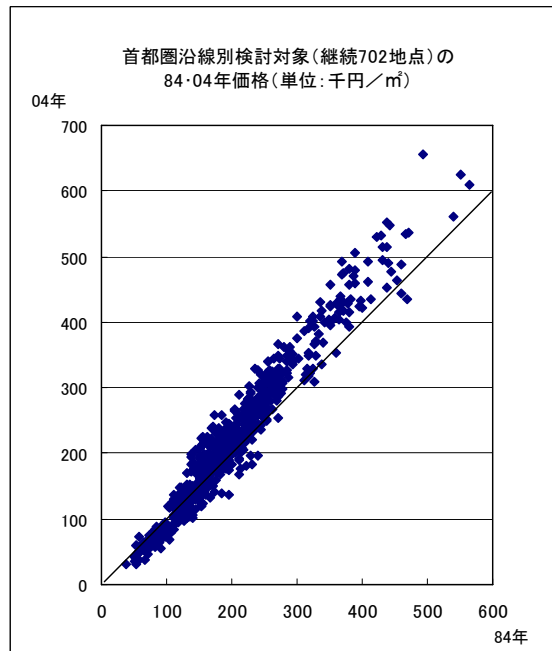
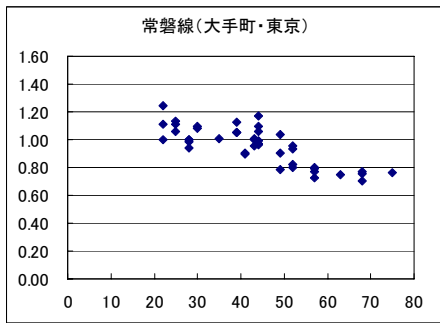
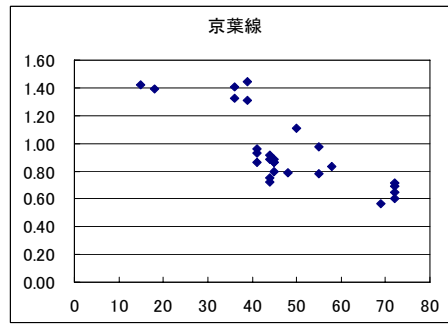
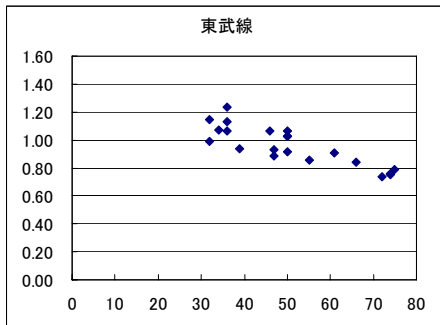
神奈川県エリアの評価は、東急沿線でも見られる。田園都市線では、世田谷区で1.3倍を超す地点もあるが、この相対的高評価は、渋谷40分圏の青葉台や田奈あたりまで見られる。なお、田園都市線は、その先のつくし野やすずかけ台で20年前を1割前後割り込む地点が出ている。

また、東横線は、都内では1.1程度だが、神奈川県に入り20年前を2割前後上回っている。

京浜急行も、浦賀まで全線1.1前後となっており、千葉県や埼玉県で見られる、通勤時間による落ち込みは出ていない。

では、東京の北方面はどうか。西武新宿線では20分の上井草から武蔵関、池袋線では12分の練馬から大泉学園、東武東上線では21分の朝霞台からふじみ野で、1.2を上回る地点が目立っている。なお、京王線や小田急線でも、新宿20分圏で同様な傾向が見られる。

そして、西武新宿線では37分の小平以遠、西武池袋線では東久留米から仏子、東上線では42分の新河岸から、川越



を含めて北坂戸まで、概ね20年前の評価となっている。

20年前より1割を超えて下落しているのは、西武池袋線では60分の飯能、東上線では70分の東松山以遠。

東京の北東から東方面では、東武線の都内は20年前より高いレベルにあるが、埼玉県に入って、大手町50分の北越谷までが20年前水準、66分の北春日部以遠では2割以上割り込んでいる。

常磐線は都内と、30分の松戸、新松戸、柏で1.1程度の地点が見られるが、基調としては20年前水準で、48分の我孫子で20年前を割り込み、茨城県で2割以上落ちている。

地下鉄東西線から東葉高速・京成線方面を見ると、20分圏の葛西から浦安にかけて20年前を3~4割上回るが、53分の八千代台からの京成沿線で20年前水準を割り、65分の京成佐倉で1割以上下がっている。

京葉線では、千葉の手前まで、開発効果が冴いて、39分の稲毛海岸まで4割前後上回るが、内房線では、時間短縮にかかわらず、44分の浜野でも1割、鎌取では2割、20

年前を下回る。

I-3. 84年と04年の評価額対比

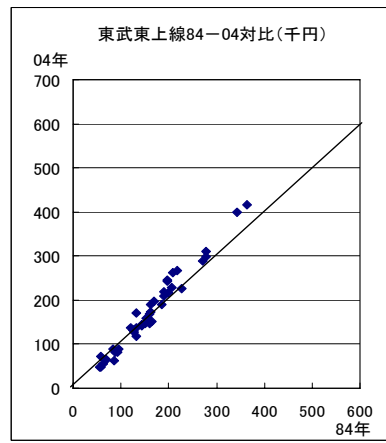
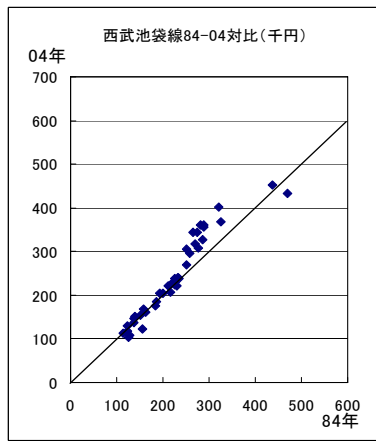
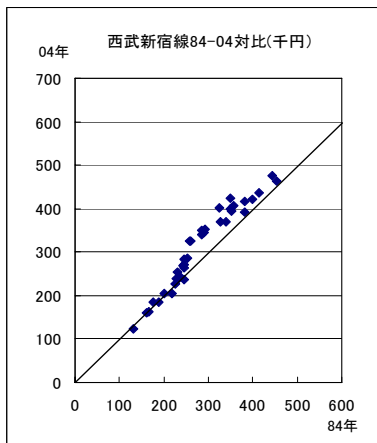
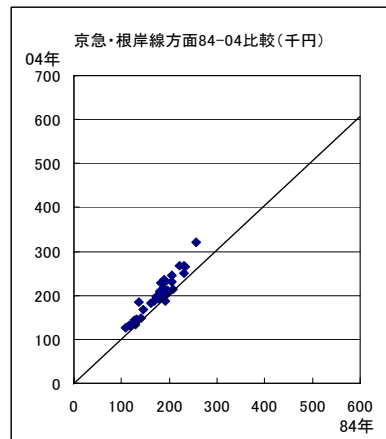
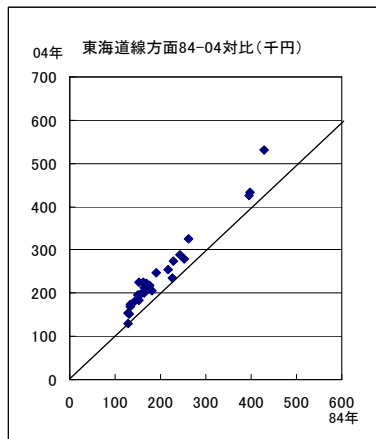
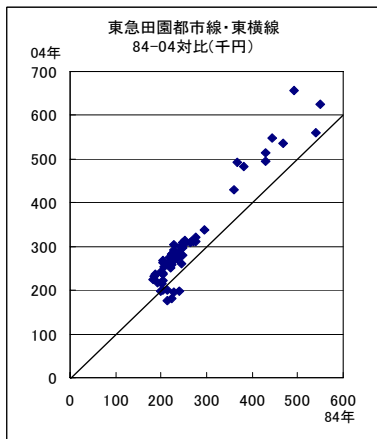
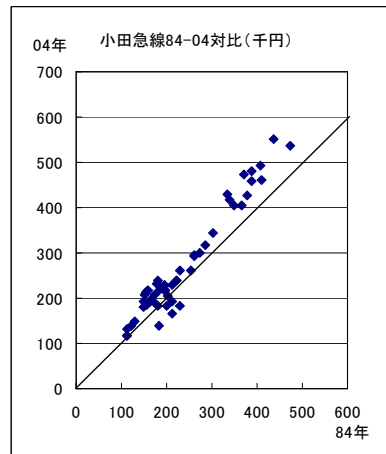
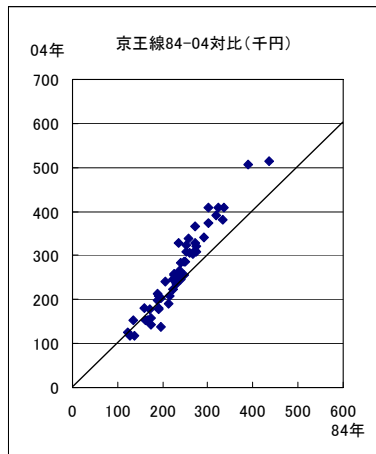
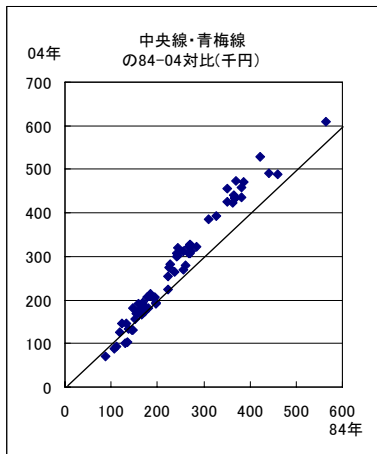
I-3-1. 全体的傾向

上に、駅徒歩圏702継続地点それぞれについて、84年評価額を横軸、04年評価額を縦軸とした散布図を作成した。斜めのライン上が、84年=04年になる。

グラフからもある程度見てとれるように、84年時点で10万円未満の地点は、04年では、その多くが84年評価額を下回っている。

これを、平均値として確認すべく、84年を基準として、2.5万円ごとの区切りで、04年までの変動率の平均を算出すると、上のように、84年に12.5万円未満の地点は、04年には84年水準を割り込んでいる地点が多いことになる。

前項で見てきた04年/84年の比率にも現れているように、通勤限界地が縮小している印象になる。こういった傾向は、東京都や神奈川県に比べて価格帯の低い、千葉県や

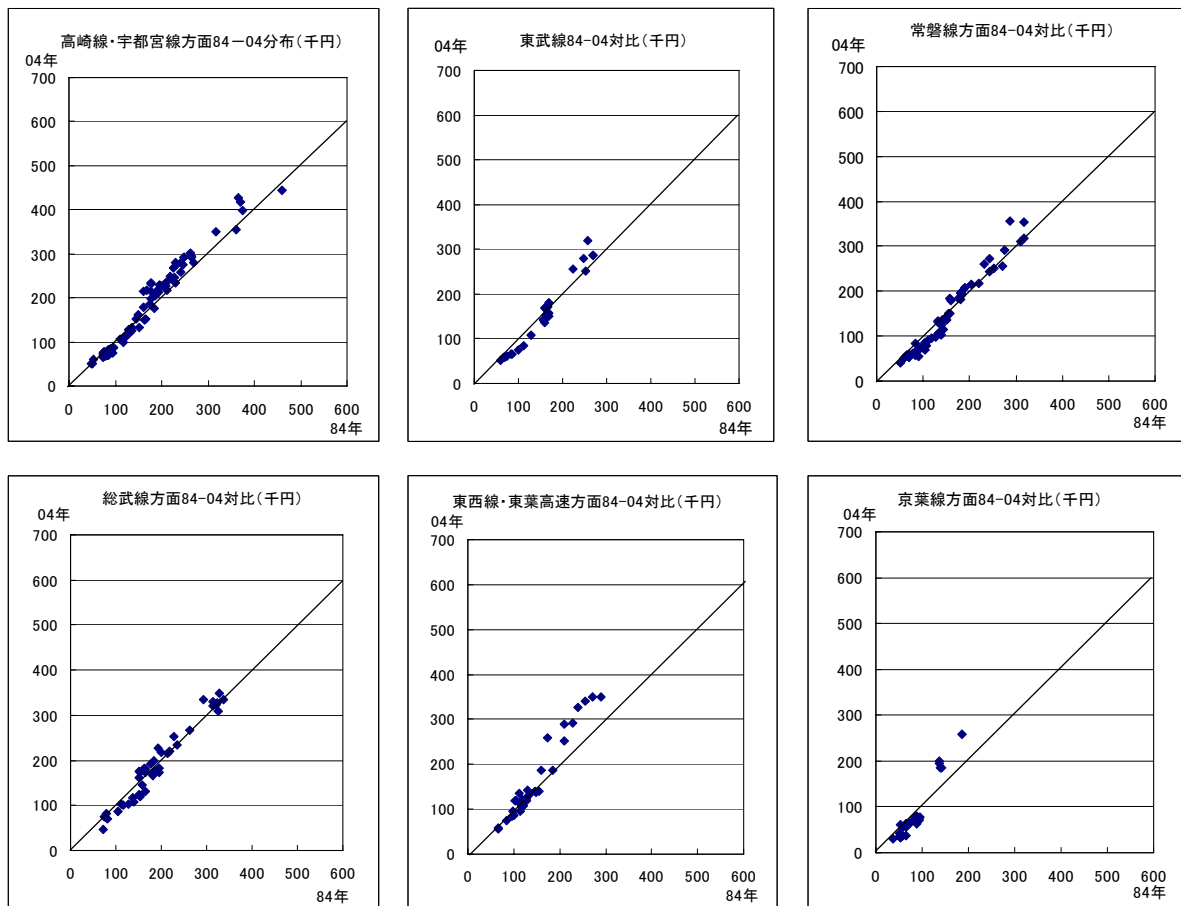


埼玉県比較的遠隔地エリアで、04年/84年比率が低くなっていることと表裏になっている。

10万円台半ばから後半の地点は、後で見ると沿線ごとのバラつきが大きい。10万円台が20万円台になっている地点が見られる一方、15万円台を割り込んだ地点まで、地点ごとまた沿線ごとの違いがでている価格帯となっており、東京圏の戸建て住宅需要の動きが見える。

そして、25万円以上では、ほとんどの地点で84年価格を上回る水準にある。また、35万円以上37.5万円未満が平均で最も上回る率が高い。ここでは84年台の20万円台が04年には30万円台に、また30万円台が40万円台になっている地点がかなりある。

地価の動きを見る時、どの価格帯を見るかということにもなる。



I-3-2. 沿線ごとの確認

主な放射状の沿線ごとに84年-04年評価の散布図を作成した。

84年の10万円台の地点を、各沿線について見ると、小田急、東急、東海道線、京急そしてグラフを掲示していないが相鉄を含め、神奈川県エリアでは、04年では、84年を上回ったレベルにある。

一方、都下になる中央線・青梅線では10万円台前半に、京王線では八王子市域の10万円台後半にも、20年前を割る地点が目につく。

埼玉県エリアの西武新宿線、池袋線はほぼ20年前のレベルにあり、東上線と高崎線では10万円台前半の地点は20年前レベルだが、後半の地点で20年前を上回っている地点が多い。

埼玉県でも東側のエリアは、千葉県の常磐線や総武線と同じ傾向にあり、84年の10万円台前半地点が、20年を経てもかなり下回ったレベルになっている。

また、84年の20万円台地点については、ほとんどの地点が20年前を上回ってはいるが、沿線によりやはり傾向の違いは見られる。

①20万円台全体が04年に84年を上回る沿線、②20万円台前半は84年を大きくは超えず、20万円台後半で上回っている沿線、③20万円台全体が84年に近い沿線とに大別すると、①は東急沿線や東海道線で京急にもこの傾向が見られる。千葉でも湾岸部の東西線や京葉線では、この価格帯がトップの価格帯として評価されている。東上線や高崎線も20万円台は全般的に04年/84年率が高い。小田急線は上回っているものの、30万円台ほどの率ではない。

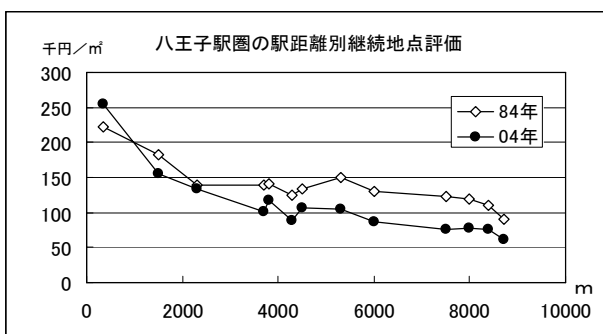
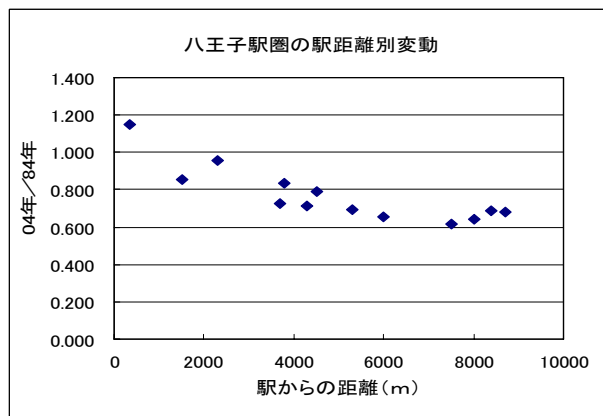
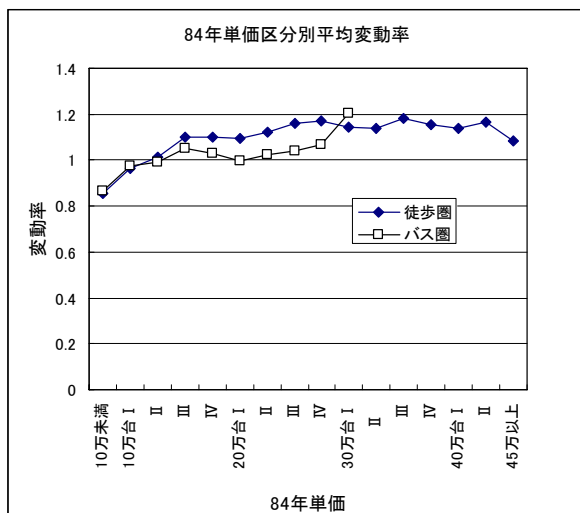
②は中央線、京王線、西武新宿線と池袋線、③は東武線、常磐線、総武線で、あえて以上の結果から見ると、相対的に東京の南西方面の評価が上がり、北東方面の評価が下がっているような傾向が見られる。

I-4. 駅からの距離と変動の状況

I-4-1. 徒歩圏外の84年と04年評価

これまで、駅徒歩圏について、傾向を見てきたが、次に徒歩圏外の継続地点について確認していく。

バスの有無や、その本数、あるいはルートによる利便性まではチェックできないので、駅からの距離を前提にする。まず、I-3で行った、84年評価額と04年評価額とを



対比してみるため、徒歩圏（1200mと想定）外の継続446地点を取り出して、84年評価額の2.5万円区分ごとに、04年/84年の変動率を計算し、徒歩圏と比較してみた結果は、上のようになった。

これによると、84年に10万円未満の地点は、04年には徒歩圏、徒歩圏外とも平均すると15%程度下落しており、また、10～12.5万円では数%下落、12.5～15万円ではほぼ同額と、84年評価額が低いほど、04年評価が大きく下回っているという傾向が同様にある。

一方、15万円以上からは、両者の差がはっきりしてきており、徒歩圏では1割程度上回った水準にあるのに対して、徒歩圏外では20年前水準に近い。

この平均計算には、継続地点という制約の中での、地域的なデータ数のばらつきで、例えば20万円のI区分に、0.8台の足立区内の地点が8地点入っていたりするようなことの影響はあるが、交通利便性のマイナス要因が、電車距離よりバス距離に強く現れている傾向はある。

同一の駅圏で見れば、駅からの距離に従って価格が落ちていくので、例えば駅徒歩圏が20万円の住宅地などでは、バス圏の10万円台後半からの徒歩圏外との価格バランスは、20年前より開いているところが少なくないものと思われる。

ちなみに、このような傾向があると、地価下落で買いやすくなったとして、ターミナルに近い駅圏に移ろうとして

も、あるいは同じ駅のバス圏から徒歩圏に移ろうとしても、買い替えに必要な差額が、全体的な地価下落率ほどには小さくならないという問題に行き当たる。買い替えのしやすさは、地価下落率から期待するほどには向上しない。

I-4-2. 駅からの距離による変動事例

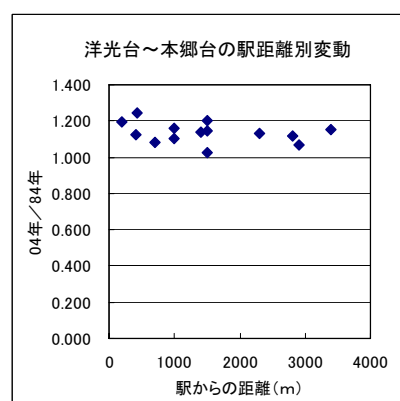
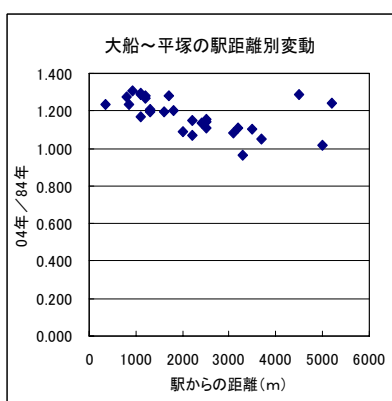
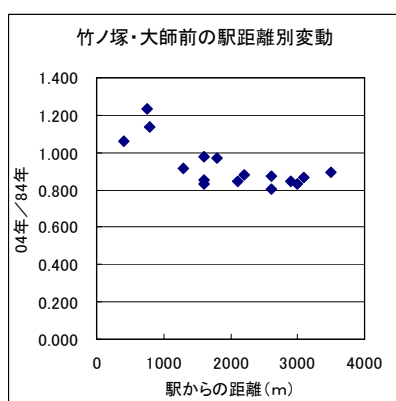
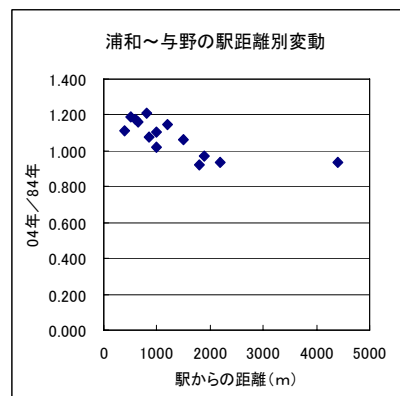
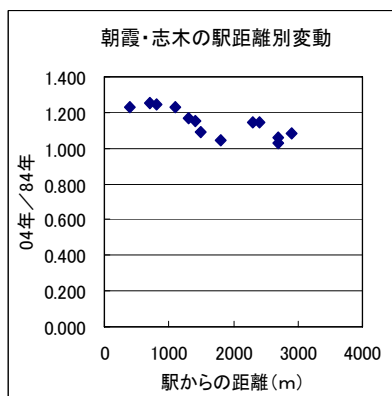
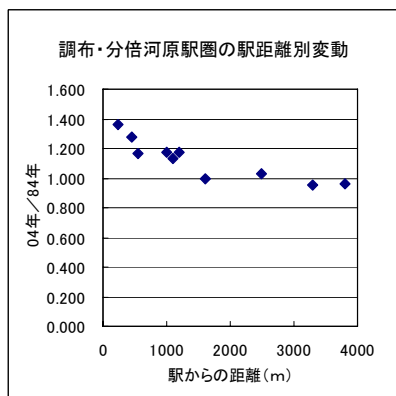
駅からの距離による評価額バランスの、20年前との変化を確認するため、継続地点が多い駅圏について、駅からの距離による04年/84年比率をとらえてみた。

駅圏の価格帯や住宅地の分布の違いから、同一の傾向が出るとはいえないが、チェックした事例では、駅から1～2km圏で、比率を上げるエリアが、かなりの事例で見とれる。

I-4-2-1. チェックの定番・八王子の状況

まず、バス圏動向チェックの定番的な八王子駅圏13地点を見る。継続地点について、04年/84年比率の距離別動向と、84年と04年の地価公示価格の距離によるグラフを上を示した。

それによると、唯一の徒歩圏の350m地点だけが、1.15と20年前を上回っているが、徒歩圏外は全て84年評価を割る。距離に従ってその下落割合は拡大し、5km圏では3割以上と大きく下回り、それ以遠も3割あるいは4割近く下回っている。また、このような中で、価格順位も距離の影響が強まっており、84年にこの13地点中3番目に高かった5.3kmの地点が、6番目にまで順位を下げている。



グラフは表示しないが、西八王子の 11 地点では、やはり唯一の徒歩圏 (700m) の地点が、1.06 (20.3 万円) と、84 年を上回っているだけで、1.5km 地点からは 2 割～4 割下回っている。

さらに高尾の 8 地点では、駅 750m でも 0.90 (13.0 万円) と 84 年を割り、950m で 0.77 (10.1 万円) になるなど、全体として下落が大きくなっている。

これに対して、京王線の北野の 4 地点では、380m 地点で 0.92 (15.3 万円)、2800m の 2 地点で 0.93 (12.6 万円) と 0.95 (12.7 万円) と、率としての差はない。また、豊田でも距離による率の明確な傾向は見られない。

駅をまたがった価格動向を比べて見ると、豊田 2.3km (16.7 万円→17.1 万円) と、八王子 1.5km (18.2 万円→15.6 万円) の価格逆転が見られる。また、八王子 4.5km (13.4 万円→10.6 万円) と、高尾 650m (13.1 万円→10.1 万円) が率、額ともに近い変動を示している。

1-4-2-2. 駅 1km～2km 圏の動き

上のグラフのように、八王子駅圏では、2km 圏、4km 圏、6km 圏と、駅からの距離を追うごとに、各地点の 84 年水準を割り込む割合が大きくなっているが、駅間が近いなど、八王子ほど広いバス圏を持たない駅圏では、同様なグラフを描くと、1km ないし 1.5km と 2km の間で、84

年比の比率を下げている駅圏が少なくない。駅 2km となると明らかに徒歩圏を越える。

具体的な事例のグラフを上に掲げる。

京王線調布 6 地点・分倍河原 4 地点では、調布 230m で 1.36 (30.0 万円→40.9 万円)、分倍河原 450m で 1.28 (25.3 万円→32.3 万円) と、駅近は評価されているが、1.6km 以遠では 84 年並みで、3km 以遠では 84 年を下回っている。

東上線朝霞から志木にかけての 13 地点では、最も率が高いのは朝霞 700m の 1.26 (19.6 万円→24.6 万円) で、1.2 を越えているのは 1.1km (ただし志木駅) まで。

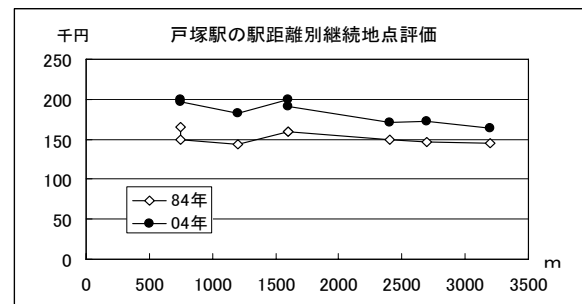
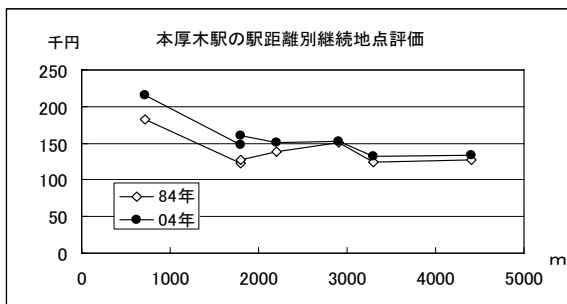
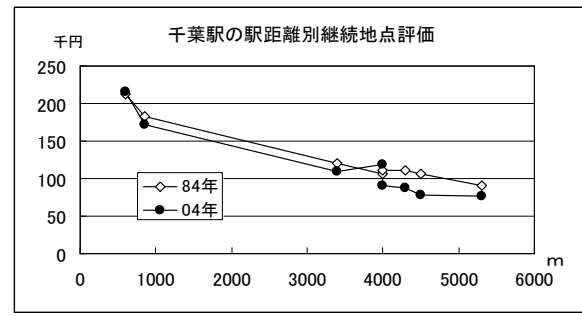
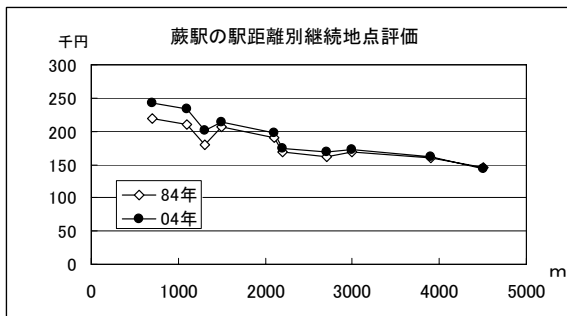
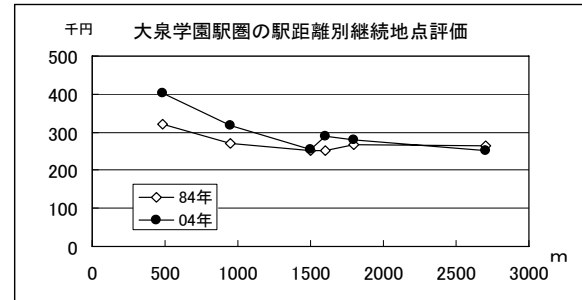
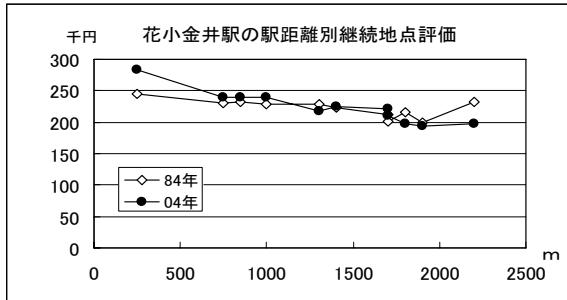
浦和・北浦和・与野の 14 地点では、北浦和 1.8km で 0.92 (19.0 万円→17.5 万円) と、84 年水準を下回る。

東武線の竹ノ塚・大師前 16 地点では、バス圏地点が多く、竹ノ塚 1.3km から、0.91 (22.2 万円→20.3 万円) と、84 年水準を下回っている。

湘南エリアの大船から平塚までと鎌倉・逗子合わせて 29 地点のグラフでは、全体の平均価格帯としては、上の竹ノ塚・大師前エリアよりむしろ低いが、84 年を下回る地点は 1 地点しかなく、東京の北東方面と、神奈川県あるいは湘南エリアとの人気差のようなものが感じられる結果となっている。そして、このエリアでも、駅から概ね 2km 以遠は、駅徒歩圏より 84 年比率は低くなっている。

金額単位: 万円		84年			04年			
	地点	最高	最低	差	最高	最低	差	
	八王子	22.2	9.0	13.2	25.5	6.1	19.4	
	調布・分倍河原	30.0	20.6	9.4	40.9	22.7	18.2	
	朝霞～志木	21.7	14.1	7.6	26.7	14.6	12.1	
	浦和～与野	26.5	18.4	8.1	30.1	17.5	12.6	
	竹ノ塚・大師前	27.0	18.5	8.5	31.9	16.5	15.4	
	大船～平塚	26.3	14.0	12.3	32.5	14.6	17.9	
	洋光台～本郷台	14	20.5	14.0	6.5	24.6	14.9	9.7

※浦和～与野からは、北浦和4.4km地点を除いた。



ただし、洋光台から本郷台にかけてのグラフにあるように、神奈川県方面では、徒歩圏と徒歩圏外（バス圏）の率的な差が、あまり大きくないエリアが見られる。このようなエリアでは、駅からの距離による価格差も、他のエリアよりは小さめで、バス便を前提とする優良な住宅地の展開が反映されていることが考えられる。相鉄沿線の二俣川から三ツ境のデータや、東海道線の保土ヶ谷から戸塚あたりのデータにも、この傾向はある。

また、駅徒歩圏で84年に10万円、徒歩圏外で8万円クラスのエリアでは、徒歩圏も含め、全体的に1～2割、84

年水準を割り込んでいる。東上線の東松山、高崎線の鴻巣、総武線の四街道あたりがこれに当たる。

I-4-2-3. 駅徒歩圏と徒歩圏外の評価差の拡大

グラフに示した八王子を含む7エリアについて、グラフにあるような変動を示した結果としての、それぞれのエリア内の最高価格と最低価格の差を見ると、率的变化が比較的少ない洋光台から本郷台エリアを含めて、20年前と比べ、その差（金額ベース）は、地点ごとの変動率を超えて拡大している。

それぞれの動向について上に示した。なお、最高価格地

と最低価格地は、84年と04年で必ずしも同一地点ではなく、順位の入替えはある。

また、継続地点が多くある駅圏について、八王子と同様な継続地点の84年並びに04年評価額を、駅からの距離によりグラフ化した。これによっても、84年時点と04年時点との、各駅圏の地価バランスにおいて、駅からの距離の要因が強まっていることは確認される。

あわせて、84年の15万円前後の地点の、04年の水準を見ると、相対的に湘南方面の評価が強いことも見える。

I-5. 84年比0.9未満と1.3以上の地点の総括

以下に、スポットではなく、エリアとして、84年水準を1割以上下回る地点が目立つところと、3割以上上回る地点が目立つところとを、継続地点から抜き出す。

なお、山手線内や、いわゆる高級住宅地には、継続地点がほとんどないため、特に、プラス評価地点については、ここにあげたエリアだけで十分カバーされているとはいえないことは念頭に置いておく必要がある。

I-5-1. 84年を1割以上下回っている地点

数少ない山手線内での継続地点で、大塚と駒込で2割下回っている。千石や千駄木、田端でも84年を下回っており、山手線内の北部はあまり強くない。

また、都内では、23区では鉄道アクセスの悪い足立区の西新井や竹ノ塚エリアのバス圏、京王線や小田急線の多摩地区のバス圏、さらに3割を超えて下回る地点も目立つ八王子方面では、八王子から高尾、八高線沿線のそれぞれバス圏。そして徒歩圏では東青梅ほか青梅線や五日市線が該当する。

埼玉県では、高崎線上尾バス圏でも84年を割るが、1割以上は鴻巣バス圏、徒歩圏では行田以遠、宇都宮線では久喜徒歩圏以遠が該当する。東武線では春日部以遠と、春日部乗換えて通勤時間のかかる野田線の岩槻方面で、より遠隔化すると2割を超えて割り込む地点も増える。徒歩圏では、飯能や毛呂エリアが該当する。

千葉県は、東京-千葉間の湾岸部を除き、84年を下回る地点が多い。総武線で東京から近い本八幡でも、駅バス圏で、京成踏切横断などの道路混雑要素も加わってか、2割近く下回っている地点がある。環状に走る新京成や東武野田線では、駅徒歩圏といえ通勤時間がかかることもあり、総武線と常磐線の間地点の鎌ヶ谷エリアで2割以上下落地点があるなど、該当地点が目立つ。野田線や新京成は、バス圏と同様な動きに見える。京成沿線や総武線の稲毛あたりでも、バス圏を中心に、該当地点が目立つ。

千葉駅以遠は千葉バス圏や千葉モノレール沿線をはじめ、ほとんどのエリアで1割以上下回っている。京成を含む成

田方面では2割以上の地点もかなり出てくる。房総半島部でも成田方面と同様で、さらに先の木更津、君津エリアでは、駅徒歩圏でも3割以上84年を下回る地点が出ている。

また、常磐線方面でも、春日部方面の野田線の梅郷以遠が該当、柏や我孫子のバス圏でも距離があると2割を超えて下回る地点があり、我孫子からの成田線では4割の下落地点が出ている。

この傾向は茨城県南の東京通勤圏でも同様で、荒川沖までほとんどの地点で、84年を2~3割下回っている。

なお、神奈川県では該当する地点はない。

I-5-2. 84年を3割以上上回っている地点

該当する地点を別表に列挙した。エリア全体の傾向ではなく、スポット的な評価地点も含まれるが、住宅地として注目されているエリアは推測できる。

また、84年比下落地点に、バス便を含む交通条件が影響しているように、相対的に評価が高めになっている地点は、交通条件の改善が要因となっているエリアも相当数ある。

東京都では、いわゆる高級住宅地に、継続地点があまり見られないものの、やはり、世田谷区を中心に、目黒区、杉並区から調布市にかけての住宅地に、評価される地点が多い。なお、世田谷線は2000年に車両とホームの改良が行われている。

また、国立市でも駅近に継続地点がないが、市南部の南武線エリアが該当している。

練馬区の地点では、大江戸線が91年に光が丘-練馬、97年に練馬-新宿開業。東京メトロ有楽町線は87年に東武線に乗り入れている。また有楽町線は98年に西武線との直通運転も始めており、練馬や富士見台も1.3に近い。

東京東部では、都営新宿線が86年に篠崎、89年には千葉県の本八幡まで延びており、江戸川区に1.3近い点が出ている。江戸川区は東西線沿線も、千葉県の浦安エリアとあわせて評価されている。

84年を下回る地点の多い千葉県では、この浦安や、京葉線の舞浜、また検見川や稲毛地区も湾岸部に限り、1.3超の対象地点がある。

なお、千葉県では、北総線が91年に新鎌ヶ谷から京成高砂までつながり、都営地下鉄に乗り入れた。しかし、この地価に与える効果は、鎌ヶ谷エリアを見ても見当たらず、東京寄りの矢切方面でも、下落を跳ね返すには至っていない。

神奈川県は、東急沿線や東海道線沿線など、千葉県や埼玉県と比べ、全般的に評価されている。

そして注目相模原市で、開発効果からか、84年に15万円程度の地点が、軒並み20万円を超えた水準になっている。なお、橋本に関しては、90年に京王相模原線がつな

04年／84年比率が1.3を超える地点(単位:千円)

<東京都>					<神奈川県>											
	駅	駅距離	84年	04年	比率		駅	駅距離	84年	04年	比率					
葛飾区	都営地下鉄	篠崎	550m	230	301	1.31	神奈川区	東横線	反町	750m	204	267	1.31			
		西葛西	700m	256	341	1.33			戸塚区	東海道線	東戸塚	900m	163	222	1.39	
				1000m	240	327		1.37					1100m	168	222	1.32
			葛西	1700m	215	310		1.44			戸塚	750m	150	197	1.31	
				2100m	194	304		1.57	港南区	横浜地下鉄	上永谷	600m	179	243	1.36	
	練馬区	東京メトロ	平和台	300m	283	387		1.37			藤沢市	相鉄	湘南台	260m	172	240
					800m	248		335	1.35					860m	155	225
			営団赤塚	800m	251	330		1.32			小田急	六会日大前	1600m	127	190	1.50
		都営地下鉄	光が丘	460m	244	326		1.34	茅ヶ崎市	東海道線	茅ヶ崎	920m	190	248	1.31	
	目黒区	田園都市線	池尻大橋	280m	493	656		1.33	大磯町	東海道線	大磯	750m	153	224	1.46	
				600m	373	503	1.35					1800m	139	182	1.31	
杉並区	井の頭線	永福町	600m	373	503	1.35	青葉区	田園都市線	あざみ野	250m	227	303	1.33			
				下ノ上	430m	430			568	1.32	泉区	相鉄	緑園都市	800m	144	205
世田谷区		下高井戸	600m	389	506	1.30			弥生台	420m			177	234	1.32	
				小田急	千歳船橋	1500m	326	449	1.38			いずみ野	500m	162	215	1.33
		世田谷線	宮の坂	400m	374	499	1.33			横浜地下鉄	立場	900m	129	183	1.42	
			上町	800m	346	473	1.37	相模原市	小田急	町田	1100m	155	214	1.38		
		田園都市線	桜新町	350m	368	493	1.34					小田急	東林間	350m	181	238
			二子玉川	1300m	410	539	1.32				630m	158	218	1.38		
		大井町線	九品仏	1600m	309	414	1.34				700m	154	213	1.38		
調布市	京王線	国領	320m	236	329	1.39				相模原	500m	151	208	1.38		
		布田	280m	256	339	1.32				700m	158	216	1.37			
		調布	230m	300	409	1.36				1400m	156	210	1.35			
三鷹市	京王線	つつじヶ丘	800m	272	366	1.35			横浜線	相模原	1400m	134	177	1.32		
		国立市	中央線	国立	1300m	244	320	1.31			古淵	500m	142	207	1.46	
		南武線	矢川	60m	239	322	1.35				850m	150	198	1.32		
			谷保	300m	234	315	1.35				淵野辺	900m	150	205	1.37	
				550m	225	321	1.43				1100m	138	189	1.37		
											1100m	142	194	1.37		
											橋本	1100m	142	194	1.37	
											馬堀海岸	500m	137	184	1.34	
<千葉県>					<埼玉県>											
	駅	駅距離	84年	04年	比率		駅	駅距離	84年	04年	比率					
浦安市	京葉線	舞浜	2100m	168	239	1.42	三芳町	東上線	鶴瀬	1500m	127	168	1.32			
		新浦安	1100m	185	289	1.39			川口市	武蔵野線	東川口	760m	130	199	1.53	
				1600m	186	258		1.38					1100m	134	203	1.51
				2000m	166	257		1.76			1200m	133	201	1.51		
	東京メトロ	浦安	750m	210	292	1.38			1800m	105	148	1.45				
美浜区	京葉線	検見川浜	750m	138	194	1.41			埼玉高速	南鳩ヶ谷	430m	145	191	1.32		
				1000m	140	185	1.32	南区	埼京線	中浦和	650m	176	231	1.31		
				600m	138	199	1.44			緑区	京浜東北	南浦和	700m	161	216	1.34
				稲毛海岸	800m	142	186	1.31	大宮区			京浜東北	新都心	1000m	176	233

がっている。

鉄道関係の整備では、横浜市営地下鉄が、85年に横浜－新横浜、93年に新横浜－あざみ野が開業している。また、横浜－上永谷から戸塚までつながったのが85年、戸塚－湘南台が99年で、立場はその中間点。相鉄いずみ野線では、いずみ野中央まで伸びたのが90年、この湘南台までは99年。

さらに、湘南海岸エリアは、茅ヶ崎や大磯のほか、大船や二宮も1.3近い。三浦半島の京急でも久里浜や浦賀で1.2を越えているなど、湘南から三浦半島の海岸の注目度は高いようだ。

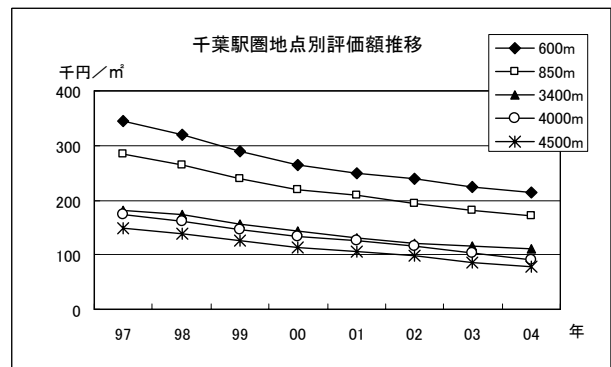
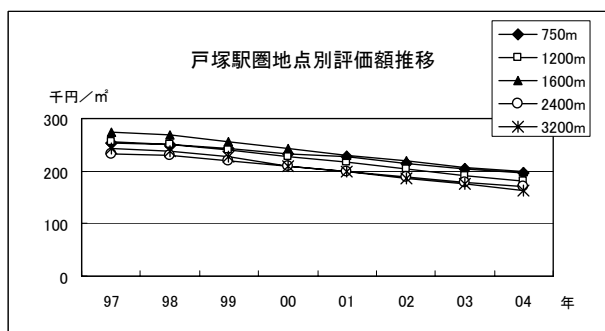
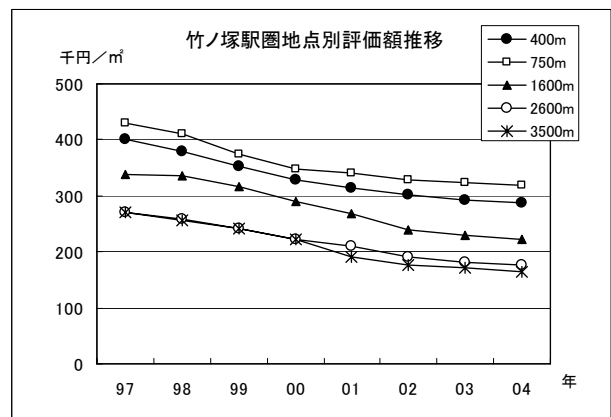
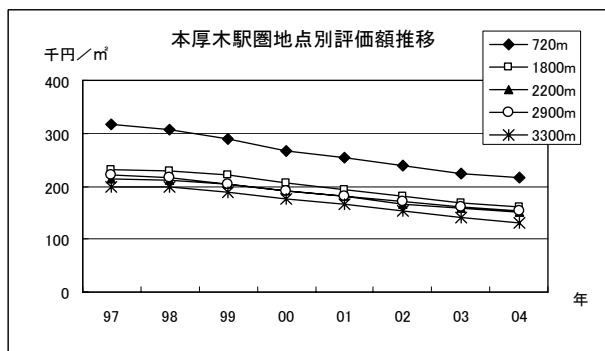
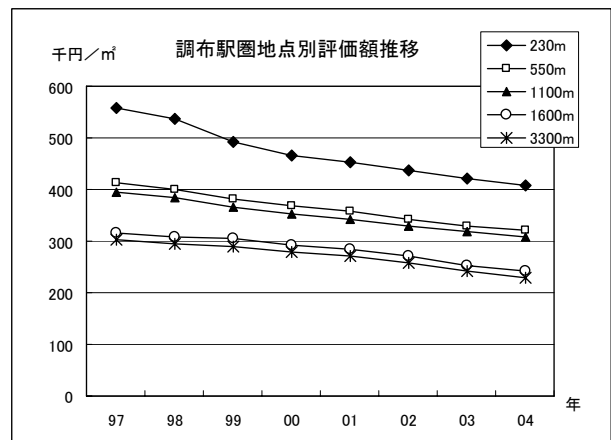
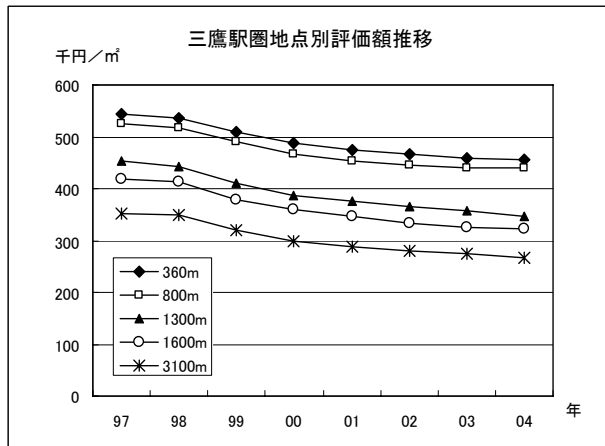
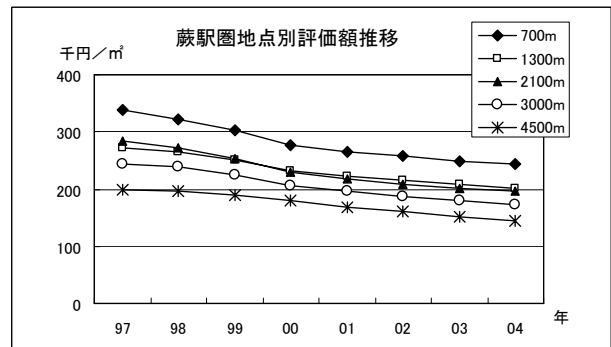
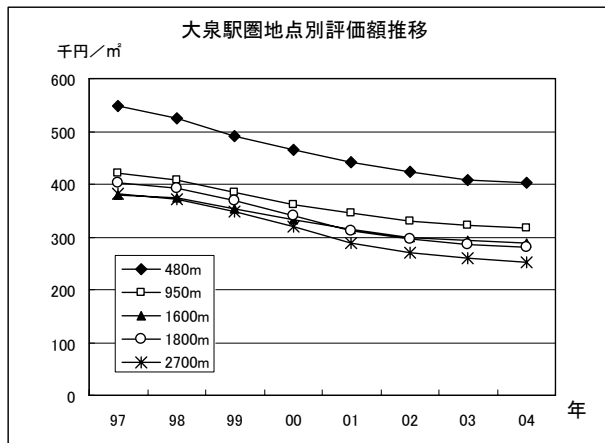
埼玉県については、埼京線が、池袋－大宮－川越が85

年、新宿まで86年、恵比寿96年、大崎02年と延びてきている。埼玉高速鉄道は01年に開通し、鳩ヶ谷市域にその効果が出ている。この埼玉高速鉄道は東川口で武蔵野線に接続しており、東川口の評価はその影響と考えられる。

なお、さいたま市の誕生は01年5月1日で、03年4月1日に政令指定都市になっている。

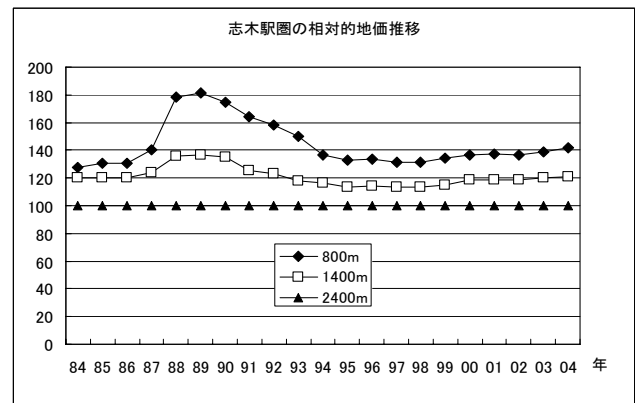
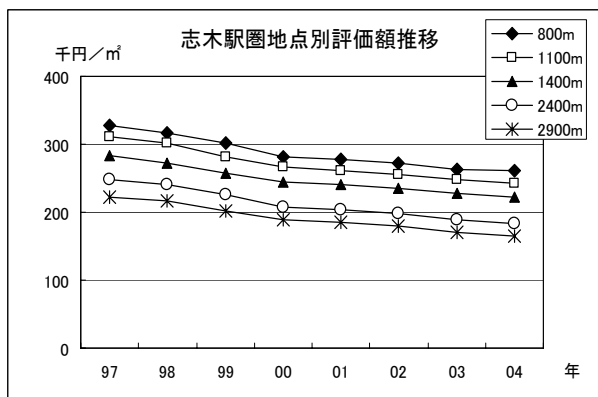
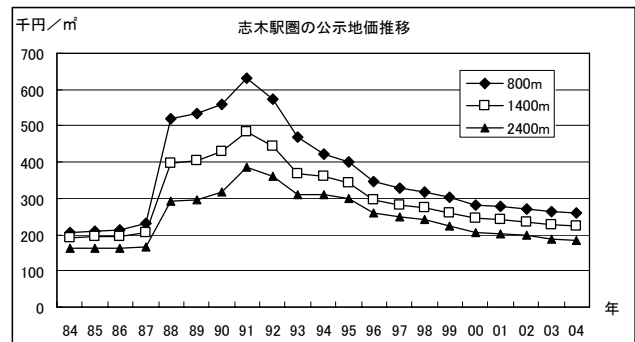
I-6. 駅圏の距離別地価バランスの現在の位置

I-4で、駅からの距離に着目した、駅圏の地価バランスの、20年前との変化を見てきたが、駅徒歩圏を基準にすると、徒歩圏外で駅から遠くなるほど、相対的な評価が20年前より下がっている、もしくは、駅徒歩の要素が、20年



グラフ上の最下位÷最上位の時点別状況

	84年	バブル期	97年以降最大値	04年
三鷹	0.710	0.531・88年	0.652・98年	0.526
調布	0.803	0.601・88年	0.600・00年	0.562
本厚木	0.681	0.551・88年	0.663・00年	0.611
戸塚	0.967	0.983・88年	0.964・97年	0.832
大泉学園	0.828	0.523・88年	0.712・99年	0.627
志木	0.727	0.491・91年	0.681・98年	0.632
蕨	0.664	0.464・91年	0.649・00年	0.593
竹ノ塚	0.717	0.583・91年	0.645・99年	0.517
千葉	0.502	0.302・91年	0.434・98年	0.363



前よりウエイトを高めている。

I-6-1. 9地点の検討グラフ

基本的に、地価の変動は、地価の高い地点が、低い地点を先導すると想定される。そうだとすると、04年は変動のどのような時点に当るのか、駅からの距離による相対的な価格差を追いかけてみた。前ページに、8駅の駅勢圏それぞれについて、各駅圏で5地点ずつの価格動向をグラフ化した。また、志木駅圏については、3地点を選んで、20年間の変動をフォローした。もちろんこのパターンはサンプルで、全てをカバーするものではないが、それなりの傾向はとらえられると思われる。

これらのグラフを見ると、ここ4~5年については、各駅圏の地点が同率ではなく、同額で下落しているような傾向がある。それぞれのグラフの最も高い価格と、最も低い価格が、2000年あたりからは、平行線を描くように下落している。

9駅圏について、グラフ化した最高価格に対する最低価格の割合を計算した表を、このページの頭に掲げた。

それによると、9駅圏とも、84年に比べ、バブルピークでは、その割合の値が小さくなり、相対的な較差が拡大していることが示されている。それが、99年あるいは2000年頃には、かなり84年の割合に近くなり、04年になると、9駅圏の全てで、再び較差の拡大が見られる。

I-6-2. 志木をとりあげての検討

このバブルを挟む一連の動向を、志木駅圏の3地点を表に仕立てて、84年から04年まで追いかけた。ひとつは実際の評価額の推移グラフで、もうひとつは、3地点中最も低い価格の地点を基準(=100)とした。

これを見ると、バブル期にはまず87年に800m地点の上昇が始まり、東京都でバブルピークを迎えた88年には、高い地点ほど高い上昇率で急騰している。

この地点のバブルピークとなる91年には、3地点の相対比は縮まってくるが、バブル前との比較では、やはり、800m地点と他の2地点との相対差は拡大している。

92年以降の急落局面では、94年まで、高い地点ほど下落率が大きく、3地点の相対差が縮小していくが、3地点のバランスは、バブル前には戻りきれない。2400mと1400mの地点の差は縮まるが、800mと1400mの差は開いた。

この状態は98年まで続くが、99年から2000年に、2400m地点の下落率が、他の2地点より高まる方向で調整がはじまり、800mと1400mのバランスはそのままに、1400mと2400mのバランスがバブル前に戻る。

このバランスが、03年から04年に、800mの下落率が下がることを通じて、再び差が拡大する方向に動く。この傾向は、地価上昇期に現れるパターンで、基調がデフレ下の地価上昇圧力の現れ方なのかもしれない。

1. 鳩山町と鳩山ニュータウン

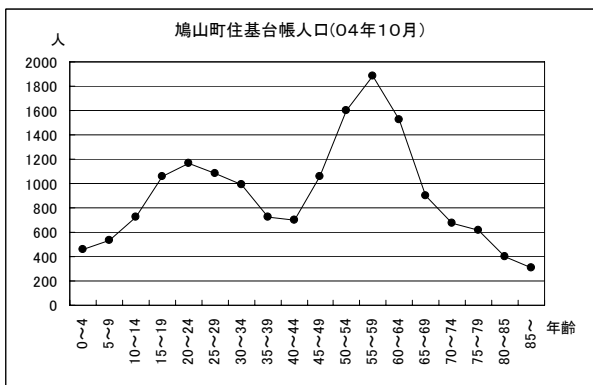
埼玉県鳩山町の1960年の人口は5,220人だった。それが68年には4,734人にまで減少した。

東上線の高坂駅からバス10分の鳩山ニュータウンの入居が始まるのは74年からで、そこから人口は増加に転じ、80年に1万人、87年に15,000人を超えた。

そして、95年の18,011人をピークに減少に転じている。

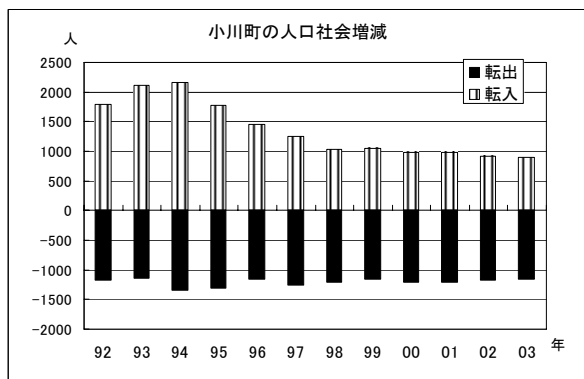
鳩山ニュータウン自体は、04年10月1日現在で、3,225世帯、9,260人。鳩山町(5,506世帯、16,492人)の世帯数の58.6%、人口の56.1%を占めている。

鳩山町の年齢別人口構成は、ニュータウン購入者を反映して、グラフのように団塊の世代の大きなピークを持つ。それに比べて団塊ジュニア世代が、それほどではないのは、世帯分離によるジュニア世代の転出の反映と思われる。人口減少はこれにより、この流れの先には、高齢化の一層の進展が予見される。



2. 小川町と小川みどりが丘

埼玉県小川町でもバブル前から供給されている小川パークヒル(計画戸数1,472戸・03年1月1,373世帯)と、バブル期から供給が始まった小川みどりが丘(計画戸数1,500戸・同1,221世帯)などの住宅地開発が行われてきた。両住宅地の2,594世帯は、小川町の21%に当たる。



2000年の国勢調査によると、小川町の常住人口37,301人のうち、小川町外への通勤者は埼玉県内8,140人、東京都1,901人となっている。

小川町も96年をピークに人口が減少に転じており、世帯数も横ばいに近い。自然減が98年から始まっているが、社会減は97年からで、03年までの7年間の社会減は、1,267人となっている。グラフに見るように、転出者が増えているわけではなく、住宅販売が進まないことからの転入者の減少が、社会減の原因になっている。

3. 西武線、東上線沿線自治体の人口動向

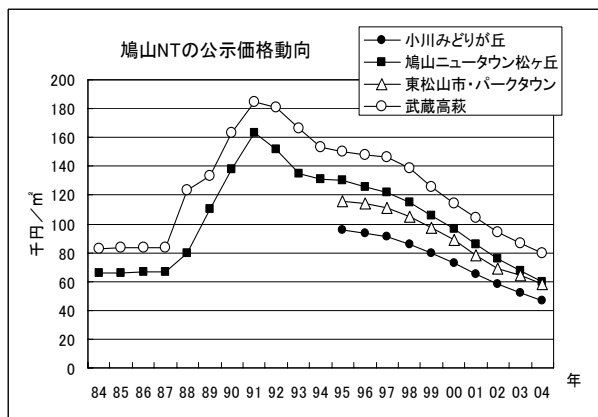
国勢調査を見ると、東松山市で85~90年に13,968人、90~95年に8,948人増加していたのが、95~00年では一転して413人減少した。85~95年の10年間の鳩山町の人口増加は4,042人、小川町は8,590人で、ともに95~00年では減少に転じている。日高市と毛呂山町も同様な動きとなっている。

その一方、富士見市より東京寄りでは、95~00年の増加数は、90~95年のそれをむしろ超えており、バブル前からバブル期のドーナツ化と、95年頃からのドーナツの輪の縮小が確認できる。

4. 地価公示価格推移

このエリアの84年10万円未満の住宅団地での、20年継続地点は、武蔵高萩1,000m²の100戸程度の住宅地と、鳩山ニュータウン内の地点の2地点しかない。これに95年から公示がある小川みどりが丘と東松山2,900m²の住宅地を加えてグラフ化した。

鳩山ニュータウンは、バブルピーク時に84年の2.48倍になり、高萩との比率を縮めたが、04年では84年比0.90と、高萩の0.96を下回っている。特に2000年から04年で、率だけでなく、額でも高萩より大きく下落しており、パークタウンに追いつかれる状況にある。



1. 稲毛・検見川エリアの徒歩圏継続地点の検討

総武線の新検見川と稲毛、京葉線の検見川浜と稲毛海岸の4駅徒歩圏では、13の20年継続地点がある。京葉線沿線の開発効果が大きく、総武線エリアの価格バランスにも影響しているようで、評価の逆転地点が少なくない。

地図で見ると、13地点のうち、戸建住宅地街区らしい街区は、新検見川駅北の花見川1と3、面的広がりには大きくないが新検見川駅南の花見川2、そして開発が新しい、湾岸エリアの美浜区4地点。

84年時点で評価が高かった稲毛駅北の稲毛2と21は、中高層街区と戸建街区が混在する面開発地で、戸建街区の短辺が38m程度と、区画整理によくある、奥行きが長すぎる街区で、稲毛20も同様な区画整理型街区になっている。このような街区の場合、宅地の間口が狭くなったり、敷地が不揃いになったり、稲毛20のようにミニ開発されたりしやすく、湾岸エリアの30mを下回る戸建専用街区と比べて、戸建住宅の街並みが乱れやすい。街並みの新しさだけでなく、この要素が評価に影響している可能性もある。

また、花見川18、8、9の3地点は、面開発的住宅地ではない。駅からの距離が最も近く、84年には13地点中最高価格だった花見川18も、住宅地としての質的評価からか、バブル崩壊後、他の地点より下落率が大きくなり、順位を落としている。

地点	所在	駅	84年	04年	04年/84年
花見川1	花園5丁目	新検見川550m	17.7	19.3	1.090
花見川3	朝日ヶ丘町	新検見川770m	16.5	17.4	1.055
花見川8	浪花町	新検見川800m	15.7	14.5	0.924
花見川18	南花園2丁目	新検見川350m	19.6	17.4	0.888
花見川2	南花園1丁目	新検見川700m	15.0	16.2	1.080
花見川9	検見川町5丁目	新検見川1100m	15.3	11.9	0.778
稲毛 2	小仲台6丁目	稲毛700m	19.5	18.2	0.933
稲毛 21	小仲台4丁目	稲毛900m	18.7	17.6	0.941
稲毛 20	黒砂4丁目	稲毛800m	18.2	16.7	0.918
美浜 4	真砂4丁目	検見川浜750m	13.8	19.4	1.406
美浜 5	真砂2丁目	検見川浜1000m	14.0	18.5	1.321
美浜 1	真砂1丁目	稲毛海岸800m	14.2	18.6	1.310
美浜 6	高浜5丁目	稲毛海岸600m	13.8	19.9	1.442

2. 柏エリアの84年に13万円台前半の住宅地は今

常磐線並びに東武野田線の柏エリアで、84年に13万円台前半だった11地点の、04年の状況を見てみた。規模の違いはあれ、いずれも住宅地にある。04年の評価は14.3万円から9.5万円まで、較差が拡大している。

全体としてみると、交通利便性が要因のひとつになっているように見える。

柏26はこの中では柏駅に最も近く、柏商業地域から連

続する住宅地にあり、また83年に開業した新柏駅前の、その後の整備の進展も反映されている。ここを含め、11地点中04年の上位5地点は、柏22を除き、柏駅隣接駅圏にある。

柏22は公団区画整理の北柏ライフタウンの北端だが、つくばエクスプレスの新駅圏になる。また、東武野田線とTXの接続駅は豊四季と初石の間にできる。流山の4地点はいずれもこの新駅圏には入らないが、柏2駅目から徒歩圏の流山4と柏38の差は、多少TX効果とも見える。

大規模住宅地内の柏37は、84年時点では築10年程度の住宅も多く、89年には柏26の24.1万円を上回り24.5万円に、またバブルピークの91年には、37.0万円に対し35.0万円となっている。しかし、その後、他の地点より大きく下落、84年を3割近く下回り、唯一10万円を割っている。04年には下げ止まりの傾向も見られるので、今後、住宅の更新と合わせて、交通要因と住宅地の質が、評価上どう反映されてくるか、フォロー地点のひとつにはなる。

地点	所在	駅	84年	04年	04年/84年
柏26	永楽台2丁目	新柏700m	13.4	14.3	1.067
柏22	松葉町6丁目	北柏3500m	13.3	13.7	1.030
流山6	松ヶ丘5丁目	南柏1500m	13.3	13.4	1.008
流山7	野々下5丁目	豊四季800m	13.2	13.3	1.008
柏9	豊四季低見台	南柏900m	13.2	13.2	1.000
流山4	若葉台	初石950m	13.2	13.1	0.992
柏36	西山2丁目	北小金3200m	13.1	12.2	0.931
流山15	美田	初石1600m	13.0	10.9	0.839
柏38	増尾8丁目	逆井700m	13.0	10.7	0.823
我孫子12	東我孫子2丁目	東我孫子500m	13.5	10.7	0.793
柏37	布施新町3丁目	我孫子2300m	13.2	9.5	0.720

3. 我孫子エリアで見る開発地の効果

天王台駅北徒歩圏の2地点、並びに成田線の布佐平和台駅東徒歩圏の2地点は、それぞれ、一方が大規模整備地域の外で、いずれも84年を下回っているとはいえ、その下落の程度は、開発地の外の地点の方が大きく、評価差が拡大している。

地点	所在	駅	84年	04年	04年/84年
我孫子10	布佐平和台3丁目	布佐1000m	10.4	6.85	0.659
我孫子11	布佐宇大坪	布佐800m	9.1	5.45	0.599

地点	所在	駅	84年	04年	04年/84年
我孫子18	柴崎台4丁目	天王台650m	15.7	15.0	0.955
我孫子15	柴崎宇後田	天王台750m	10.5	8.6	0.819

II. 地価のエリアバランス変化の要素について

20年前と比べて、東京圏では、Iで見てきたような、地価バランスの変化が生じている。この背景を探るために、住宅供給及び人口変動についての確認作業をする。

II-1. 住宅供給の状況

II-1-1. 東京圏の分譲マンション供給動向

不動産経済研究所による、首都圏（1都3県）の分譲マンション供給動向を、84年から04年までグラフにした。

84年は、1都3県で43,839戸だった。東京都23区18,314戸（41.8%）、都下3,413戸、神奈川県13,001戸、埼玉県5,909戸、千葉県3,202戸だった。

バブルの進行につれて、マンション供給は減少していく。東京都のバブルピーク（地価公示では1月1日時点）の88年には23区の供給が減少し、1都3県で32,080戸、埼玉県と千葉県のピークの91年（同）には、神奈川県と埼玉県の減少が加わって、84年から04年の間で最も少ない25,910戸となった。23区も、この91年に4,748戸と最も少なくなっている。

ビル不足を引き金に、都心部で住宅利用されていた土地の、商業利用への急速な転換圧力が、買い替えの連鎖により都内や神奈川の高級住宅地へと伝播し、さらに首都圏全体に広がっていった。東京の地価が、88年と91年の二山になっていることと、東京23区のマンション供給が、88年と91年に特に落ち込んでいることとの符合が見られる。地価急騰は、素地を含む土地の売り惜しみと、やはり素地を含む買い急ぎを助長し、東京から外へ外へと、供給舞台を求めながら遠隔化し、そして戸数を減らしていった。

バブル崩壊後、バブルに間に合わなかった用地の事業化が一気に進み、地価下落下の供給倍増という、厳しいマーケットが出現した。そして、競争の中で、マーケットは価

格を下げながら、東京寄りにシフトの歩みを進めていく。

バブル期からのこの事情を、長谷工総合研究所の「CRI」2003年11月「周辺地域のマンション立地の動向」の、88年から5年ごとの区分による分析に従ってフォローしておく。

バブル期の供給エリアの遠隔化は、埼玉県に最も現れている。埼玉県では88～92年に東京40km圏に供給エリアが拡大し、この5年間で、北本で1,500戸、熊谷や深谷でも1,000戸を超える供給がなされた。

また、神奈川県も、40km圏に拡大しており、横須賀、相模原、平塚などで増加が見られた。千葉県は埼玉県より近い30km圏で増加している。

バブルピークで減少したマンション供給が戸数面で回復したのは、バブル崩壊後の93年で、94年からは大供給時代がはじまる。

バブル後の郊外部の供給動向を見ると、93～97年の5年間では、都下は八王子（5年で4,576戸）が最も多く、神奈川県では相模原市（同9,532戸）のほか、藤沢市（同5,266戸）や横須賀市、大和市でも活発に供給された。

埼玉県は供給前線が縮小しはじめ、40km圏が減り、川越（同3,508戸）をはじめ、30km圏が中心となった。千葉県は八千代や市原、また千葉市の緑区や千葉市以遠で供給が多くなされており、供給エリアの拡大と縮小は、埼玉県に遅れる形になっている。

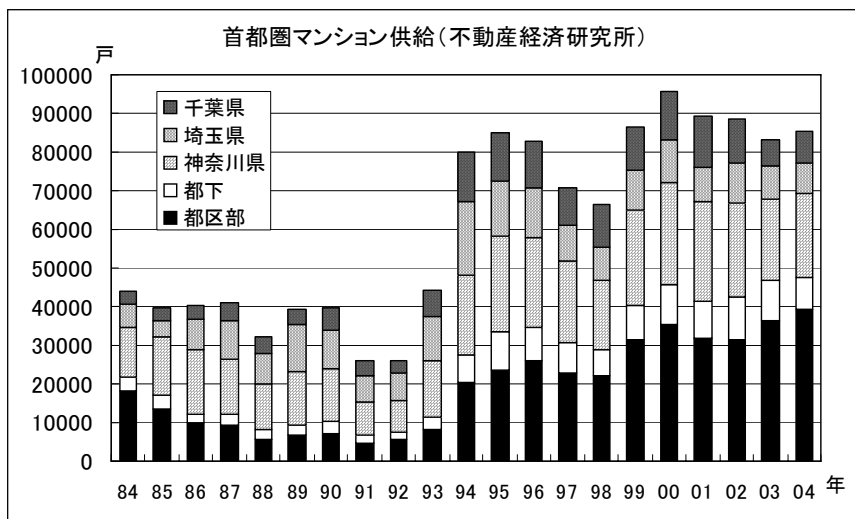
95年をピークに減少傾向をたどっていた供給は、98年に7万戸を割るが、99年から、東京都区部の急増を背景にして8万戸台を回復する。

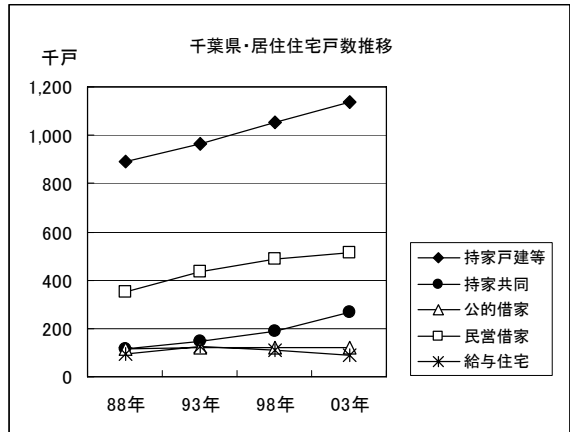
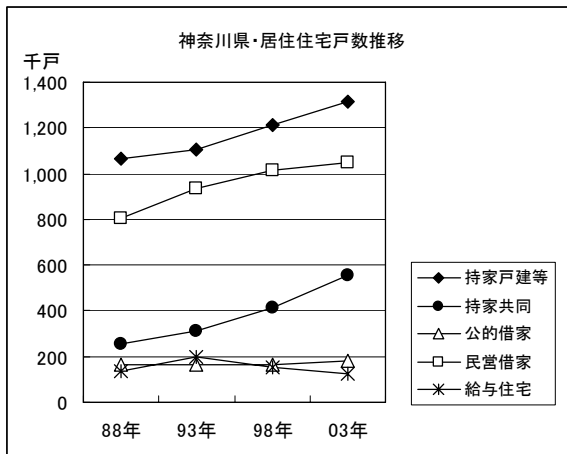
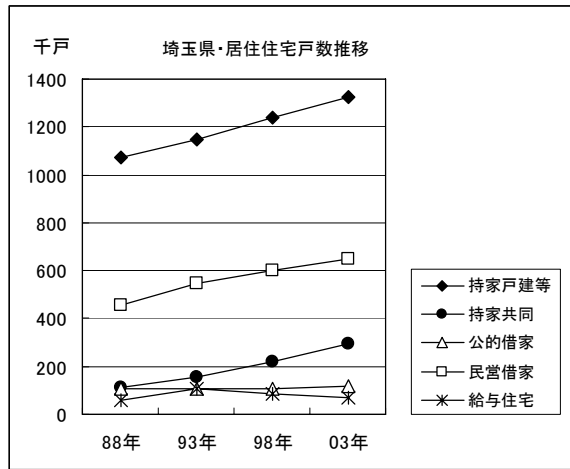
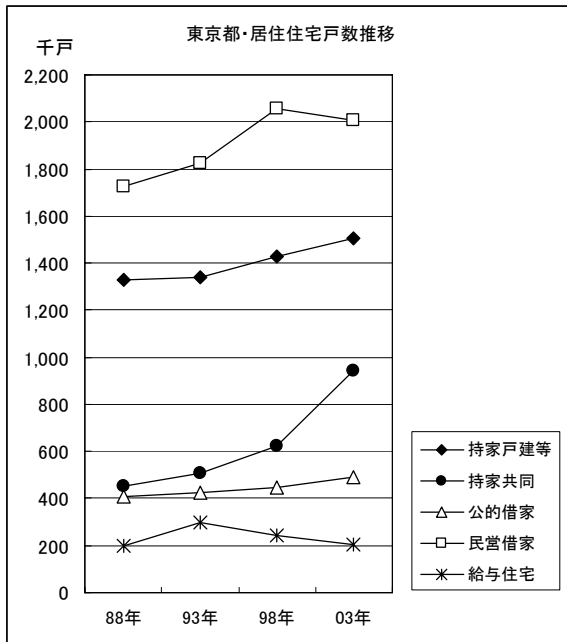
続く98～02年では、都下で多摩ニュータウン方面の供給が進み、神奈川県では40km圏の供給が続き、湘南エリアの供給は増加している。

これにひきかえ、埼玉県は戸数が減少し、30km圏も急

減、川口など東京寄りに供給エリアがシフトしている。千葉県は、この期間では埼玉県のような戸数の減少はまだ生じていないが、千葉市緑区や千葉市以遠で減少、美浜区や市川、浦安など、東京寄りの湾岸エリアにシフトし、前線の縮小ははっきりした。

以上が「CRI」によった、88年から02年までの15年間の、東京圏郊外部のマンション供給動向だが、03年には23区の一段の供給増加を背景に、埼玉県に続き千葉県も減少に転じ、神奈川県を除





住宅・土地統計調査による 居住世帯ありの住宅戸数推移

き、マンションエリアはさらに縮小した感がある。

東京都23区は、94年に20,304戸と10年を経て84年を上回り、99年には31,321戸と3万戸を超えた。

04年には、39,147戸と記録を更新し、シェアも45.8%にまで高まっている。ほぼ2戸に1戸が23区内となるわけで、この大量供給が、神奈川を除き、埼玉県、千葉県のマンションエリアの縮小を加速させてきた。

II-1-2. 住宅ストックの状況確認

以上のようなマンション供給の変動に関連して、88年から03年の5年ごと4回の住宅・土地統計調査によって、1都3県の住宅ストックの状況を確認しておく。

居住世帯のある住宅は、1都3県で、88年に10,119,500戸から13,467,500戸に、3,348,800戸(88年比33.1%増)増えている。

5年ごとに、また都県単位で、この増加状況を見ると、バブルとその崩壊の過程での、住宅獲得行動が見えてくる。

東京都を見ると、88~93年で、持家・戸建(上のグラフでは長屋建てとその他を含む)住宅は2,700戸減少しており、地価急騰の中で、戸建取得が難しかっただけでなく、集合住宅やその他の用途に転換されていったようなことも想像される。神奈川県も36,700戸の増加にとどまる。なお、埼玉県と千葉県も、バブル後より増加戸数は少ない(2県合計で137,700戸増)。

持家・共同住宅の増加も、東京都、神奈川県ともに6万戸を下回る。

83~93年で目立つのは、埼玉県と千葉県での民間賃貸・共同住宅(上のグラフでは戸建などを含む民間賃貸全体)の増加(2県合わせて208,500戸増)と、1都3県全域で

の給与住宅の増加だ。

居住世帯のある給与住宅は、88年に490,100戸と、全体の4.8%だったが、93年までに240,400戸増え、730,500戸と6.4%にまで割合も高まっている。企業が資産として土地を取得したこと、また地価急騰で住宅取得が難しくなった従業員対策として、社宅や寮の手当てを進めたことが背景にある。共同建だけでなく、戸建の給与住宅も増加している。

前項に関連する持家・共同住宅、分譲マンションは、88～93年の増加戸数は192,800戸、93～98年は326,800戸、98～03年は605,200戸と、急激な伸びを示している。居住世帯のある持家・共同住宅は、1都3県で、932,400戸から2,059,200戸へ、シェアは9.2%から15.3%に拡大している。

販売から入居までのタイムラグを考えると、分譲マンション戸数の拡大が、供給動向に対応している。また、埼玉県と千葉県では、持家・共同住宅の増加で埼玉県が先行しているのも、供給動向の傾向に準じる結果になっている。

一方、持家・戸建は、東京都もバブル後、増加ペースを回復し、93～98年の増加は367,800戸と分譲マンションを上回るが、98～03年は363,500戸と、増加戸数はほぼ横ばいに推移し、マンションの増加戸数に大きく追い越された。都県別では埼玉県と千葉県で、また戸建の増加戸数が上回るが、神奈川県では逆転された。いずれにしても、1都3県全体としては、グラフにもあるように、東京都の分譲マンションの急激な増加が目立つ。

この、指摘されているマンションの都心化現象を、東京都の持家・共同住宅の増加戸数から確認すると、バブル下の88～93年の54,700戸増から、93～98年には119,400戸増に回復、さらに98～03年には318,600戸増と、大幅な伸びとなっている。神奈川県をはじめ他の3県も、増加しているものの、東京都の増加数は、1都3県の持家・共同住宅52.6%と、過半を占めている。

このようなマンションの急増は、持家居住比率を高める結果にもなっている。この4回の調査時点では、1都3県全てで、バブル後の93年時点が、最もこの比率が低い。埼玉県で61.9%、千葉県で61.0%、神奈川県で51.5%、東京都で39.6%がその数字だ。これが03年には、それぞれ上昇している。埼玉県と千葉県は88年レベルには回復しないが64.1%と64.2%、神奈川県と東京都は83年レベルを超えて56.3%と45.1%になった。持家取得が進行している。

上に見たように、バブル期に目立った民営借家の、その後の動向を見てみると、バブル後の93年～98年で、東京都で229,200戸増と、その前の5年の増加戸数を63.7%も

上回る一方で、3県の増加数は落ち、賃貸住宅供給の急激な都心化が見られた。

98～03年には、3県の居住賃貸住宅増加戸数は、113,700戸と、88～93年の300,800戸の37.8%にまで落ちたのに加え、東京都は44,700戸の減少に転じた。なお、この東京都の減少は、木造賃貸共同住宅（いわゆる木賃住宅には限定されない）の144,800戸減によるもので、非木造賃貸共同住宅は114,500戸増加しており、賃貸住宅の非木造化が進んではいる。

また、減少で話題になっている給与住宅は、バブル期の増加から、バブル後一転して減少に転じた形で、1都3県で、88年の490,100戸が、93年に730,500戸に急増した後、98年に587,600戸、03年には485,100戸と、バブル前を下回る水準まで減少している。

II-2. 人口の社会増の動向（東京都を中心に）

住宅需要については、世帯数の動向が、より直接的な数字となるが、移動の動向を意識してチェックするために、データ面から、人口動向を追いかける。

II-2-1. 東京都の人口社会増減

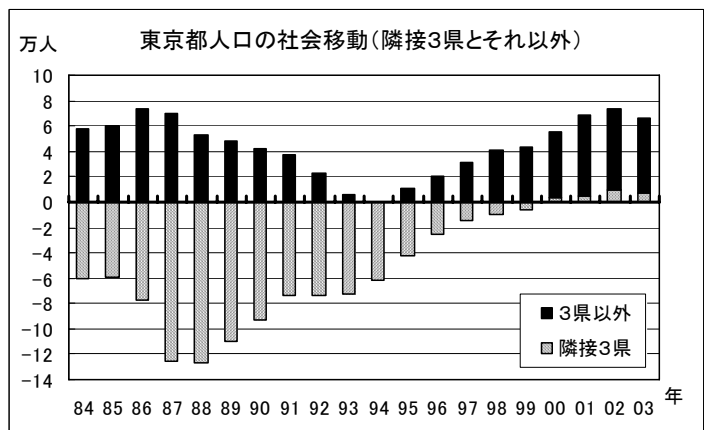
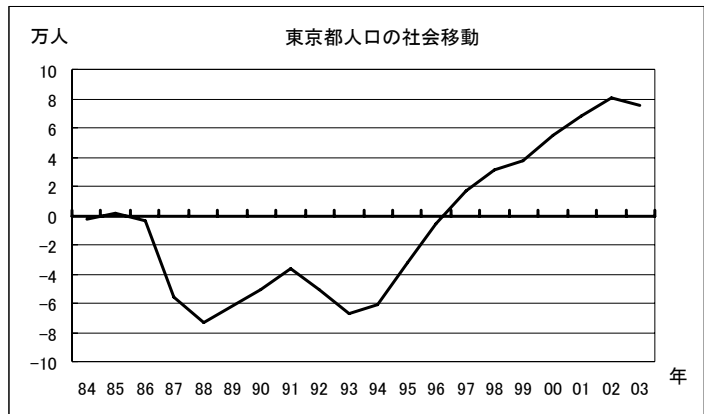
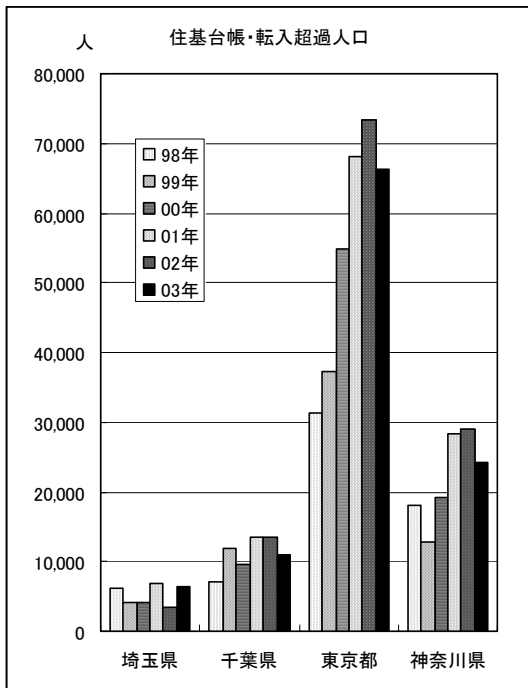
総務省による、03年の住民基本台帳に基づく人口移動報告で、都道府県間の移動で転入超過になっているところは、埼玉、千葉、東京、神奈川、愛知、滋賀、福岡、沖縄の8都県にとどまる。

東京圏1都3県について、98年～03年各年の社会増を図示すると、次ページのようになる。この6年間、一度も転出超過になっていないのは、やはり、上の8都県だけとなっている。

東京都についてみれば、東京都が転入超過に転じたのは97年で、さらに、隣接3県との間で転入超過となったのは2000年からなる。この動向についても、次ページにグラフ化した。バブルの動向と、東京都の人口の社会増減は、密接なつながりを持っている。

なお、その後も、隣接3県は流入超過を続けているので、東京圏全体として、全国ベースで人口の流入が加速していることになるし、3県の住宅に対する需要圧力は、現在まで続いている。別に見るように、埼玉県や千葉県の東京から距離があるエリアで、地価の下落が大きいのは、この需要圧力を超えて、東京あるいは東京寄りのエリアで、供給圧力が高まっているためということになる。

グラフに示した84年以降の東京都の社会増減を追っていくと、85年が1,670人の社会増となっているなど、東京都は、隣接3県以外からの転入超過を、隣接3県への転出超過として配り直す形で、結果としての転出入はバランスしていた。



それが、87年からバブルピークに向かって、急激に転出超過になる。88年からは東京の住宅取得難もあってか、隣接3県以外からの転入超過者数も減少をたどり、一方で、隣接3県への転出超過が拡大していく。この時期、住宅を求めての東京脱出傾向が現れている。87年から90年の4年間で、東京都は24.2万人の社会減を生じている。

隣接3県との出入りを見ると、87年は転入17.8万人、転出30.4万人、88年は転入17.5万人、転出30.1万人と、85年までの傾向と比べて、転入が減り、転出が増えている。

隣接3県への転出が86年を下回ったのは、埼玉県と千葉県がバブルピークを迎えた91年で、あたかも、地価高騰で、埼玉県や千葉県への転居もままならなくなったような結果になっている。

隣接3県以外との転出入は、94年にほぼ拮抗する。転出数は大きくは変わらず、転入の減少が続いた結果だ。この94年が、87年とともに人口移動のひとつの節目のようになっている。減少した転入数は大きく回復せず、転出数が減少に転じることによる、3県以外からの社会増傾向が回復を始める。

そして、この傾向は同時に、隣接3県との間でも起こっ

ており、減少傾向にあった転入者は94年に下げ止まり、一方で転出者の減少が始まる。この結果、隣接3県との間でも、2000年にはとうとう社会増の關係に転じる。

東京都のマンション供給の増加が、東京から転出することなく、住宅の取得をしやすいのにした。

II-2-2. 東京都の年齢別人口構成の推移

東京都の年齢別人口構成は、大学生の多さを特徴とする。社会人になるとともに、東京を離れるものが出たり、家賃の安い都外に転出したりといった移動を行う。そして、東京に残る者も、加齢にしたがって、隣接県に住居を取得して転出する。こういった構造が、バブル前まで続いていた。

従って、5歳単位で人口をとらえる時、20～24歳人口のピークと、団塊世代、そして団塊ジュニア世代のピークとが絡み合ったバランスを示すことになる。

これを、国勢調査の数字により、10年ごとに、1970年まで遡って、グラフに重ねてみた。これによると、最新の国勢調査になる2000年に、それまでの20～24歳のピークが、団塊ジュニアの影響で25～30歳に移っている。ただ、これは団塊ジュニア層の多さというだけでなく、95年から2000年の間に、20～24歳層の転出傾向に変化が生じたと

いう要因も重なっている。

それを確認するために、例えば20～24歳の年齢層が、5年後の国勢調査までどのくらい増減したかを、5年後の25～29歳人口により確認する方法で、グラフを描いてみた。

70年代前半は、中卒年齢から増加率が高まっているが、その後も大学生レベルでの増加傾向は変わっていない。

90年の15～19歳人口と95年の20～24歳人口が12.6万人増加しているのに対し、95年から2000年の同じ年齢では、14.8万人増加している。

一方で、90年の20～24歳人口と比べ、95年の25～29歳人口が11.6%減少しているのに対して、95年で同じ計算をすると、減少は4.4%にとどまっている。それだけでなく、それより高い年齢でも、転出率は低下している。

95年～2000年という、東京都の隣接3県との関係が、転出超から転入超に変わっていった時期の、転入超の背景には、就職後から30歳代までの、東京残留率（入れ替えの結果としての）の上昇があることになる。

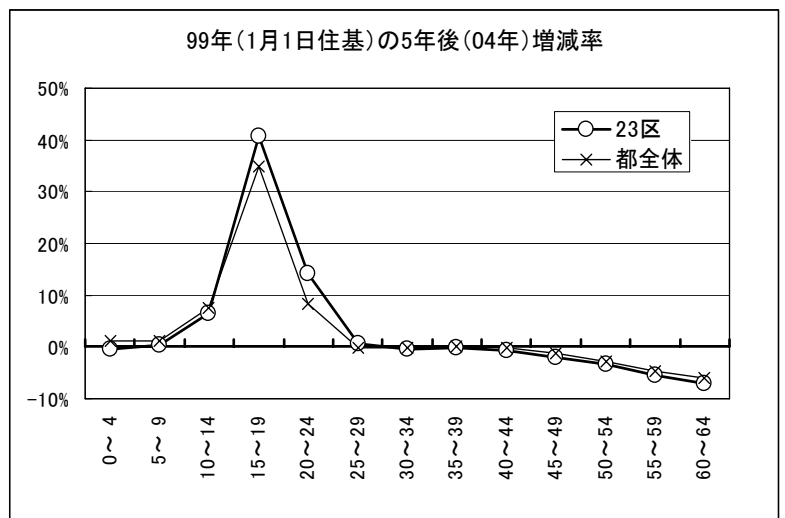
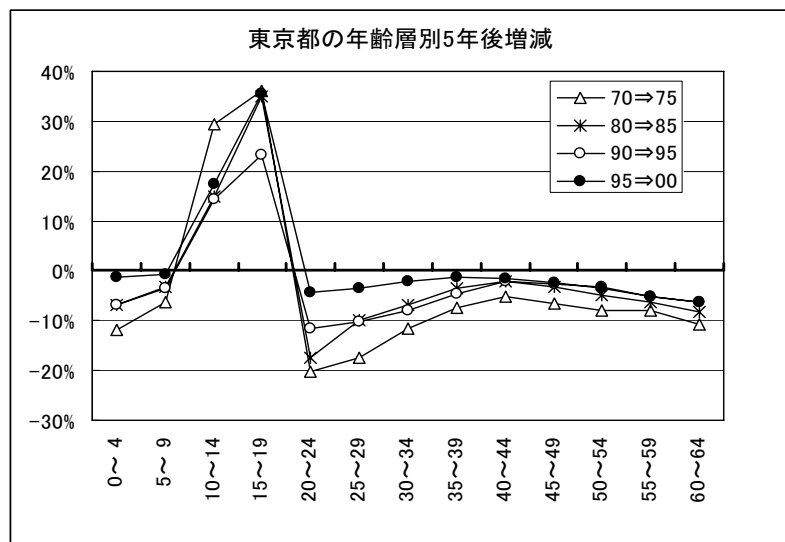
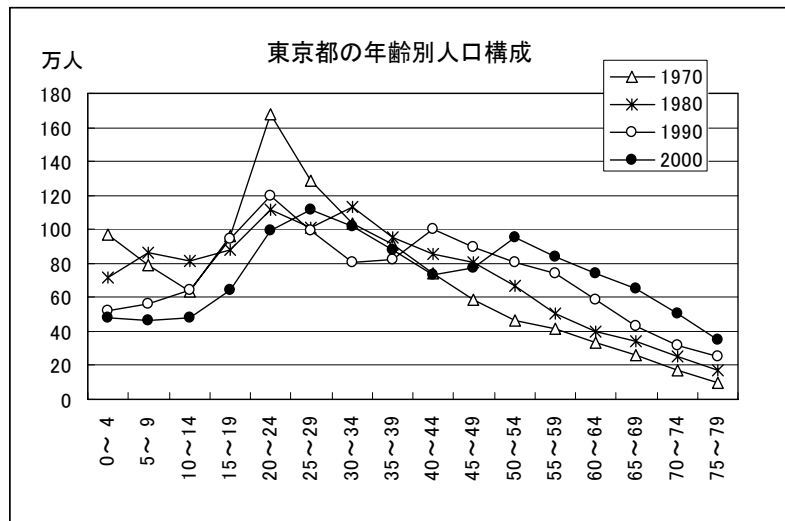
II-2-3. 最近の人口増減

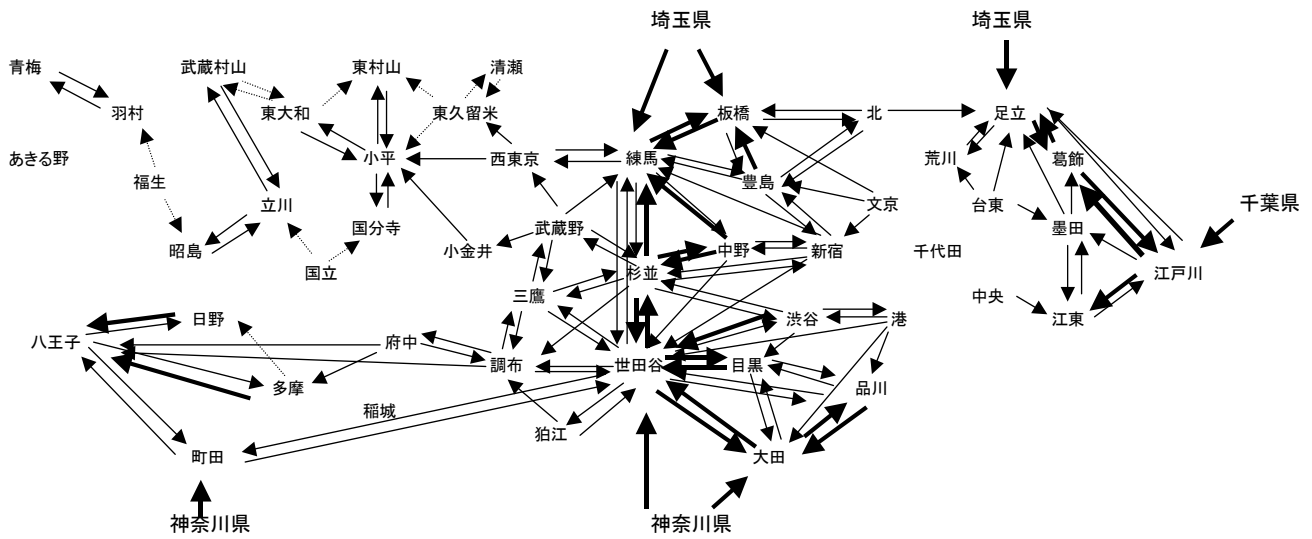
より新しい時点に住民基本台帳ベースで見ると、状況の一層の進行が確認できる。23区が人口増加に転じる背景には、20代後半の、一転した増加への転換がはっきりしてきている。

国勢調査ベースのグラフと同様の考え方で、99年1月1日時点の年齢別住基人口をもとに、その5年後の04年までの増減率をグラフ化した。

大学入学年齢での増加は変わらない。一方、99年の20歳代前半が04年の20歳代後半になると、23区では14.3%、90,976人増加している。20歳後半⇒30歳前半でも5,016人増えており、それ以上の年齢でも、40代前半⇒40代後半まで、出入りがほぼ拮抗している。

居住の都心化は、20歳代から顕著になっている。若年世代の住宅居住行動が、かなりの変化を示してきている。





II-2-3. 東京都内の人口移動状況

03年9月に東京都が発表した、2000年国勢調査に基づく「5年前の常住地別5歳以上の人口」により、東京都区部および市部について、住居移動の状況を確認した。

東京都区部と市部に居住する、2000年国勢調査での5歳以上人口のうち、95年と同一住所に住んでいる人の割合は61.7%とされた。区部が61.5%、市部が62.2%で、それぞれの平均には大きな差がない。ただし、個別の区市については、港区の52.0%からあきる野市の74.6%まで、それなりのばらつきはあり、散布図に落とすと、人口増加率の高い市区ほど、また持家率の低い市区ほど移動率が高くなるという傾向は、多少見られる。

同じ区あるいは市内での移動は、全体で16.8%で、区あるいは市外からの転居者は21.7%ということになる。

この21.7%の居住地移動の概略を図示すると、上のようになった。区部は概ね2,000人、市部は概ね1,500人以上の動きを示している。なお、5,000人を越えたところは、太線より区別した。

これを見ても、同一区内での転居に次いで多いのが隣接区市への移動で、やはり、移動先の地縁性はかなり高いことになる。

その結果ではあるが、大きな傾向としては、23区内の東西間、いわゆる下町と山手の間の移動が少ない、人口の多い練馬-杉並-世田谷-大田間の移動が目立つ、中央線沿線以北と京王線沿線以南との間の移動は少ないといったことが見られる。

隣接3県との移動も、都内移動と同じように、鉄道に沿った地縁性が出る傾向にある。

II-3. ドーナツ化現象から都心化へ

上でみたように、隣接3県も、東京都との間では転出超過に転じたものの、県自体では社会増を続けている。東京圏への人口流入圧力は、東京都だけで受けきれているわけではない。

そのような中で、特に埼玉県や千葉県で、地価動向にも見られるように、東京から時間距離の長い東京通勤圏で、人口減少が起きはじめています。戦後一貫して進行し続けていた東京圏の人口のドーナツ化が、バブル崩壊後、ドーナツの輪を縮めはじめています。

II-3-1. 人口増減比率で見るドーナツ化と都心化

国勢調査並びに人口推計をもとに、東京通勤圏の区市町について、人口の増減をみた。

東京都23区の増減は、85~90年で▲2.5%、90~95年で▲2.4%と減少が続き、95~2000年で2.1%と反転、そして95~04年(10月1日時点の推計人口)の4年間では3.2%増加している。

04年10月1日の23区推計人口は839.1万人で、95年国勢調査の796.8万人から42.3万人増え、85年の人口を超えている。

都下並びに3県については、東京通勤圏を想定した行政を拾い出し、そのエリアについて、5年間(00年から04

東京通勤圏(想定)の人口増減率

対象	85-90	90-95	95-00	00-04
23区	▲2.5%	▲2.4%	2.1%	3.2%
東京都下	6.3%	3.1%	3.5%	3.5%
神奈川県	8.8%	3.3%	3.2%	3.2%
埼玉県	10.0%	5.4%	3.1%	2.3%
千葉県	8.9%	4.3%	2.4%	2.9%

年は4年間)の変動率を算出した。その結果は、右の表のようになっている。埼玉県の東京通勤圏が、バブル期最も人口増加率が高く、その反動か、直近の4年間では最も低い増加率になっている。

さらに、85年から90年の間に、10%以上人口が増加した区市町の、2000年から04年の4年間の増減を示した。

そもそもの人口規模が小さければ、増加率は大きくなりやすいにしても、バブル期の人口吸収エリアの類推はできる。これをみると、埼玉県の高崎線以西では東京駅から直線で40~50km圏、千葉県の東部では同40km程度、その間の埼玉県東部と千葉県北部エリアで30km程度の市町で上昇率が高くなっている。

2000年から04年の間で人口が減少している自治体は、23区にはなく、神奈川も三浦市(▲3.5%)のみ、千葉県も想定した東京通勤圏では表にある2市のみだが、埼玉県については、上の11市町のほか、庄和町(▲1.5%)、宮代町(▲1.4%)、越生町(▲1.2%)、杉戸町(▲1.0%)など、合わせて18市町ある。上の表でも、埼玉県の東京駅50km圏に属する自治体は、全て人口を減らしている。

埼玉県と千葉県は、バブル前に、東京圏の中では、地価が総体的に安かったこともあって、バブル期の住宅の受け皿となり、特に東京の西側イメージの延長する埼玉西部に、住宅需要が拡大していったが、この需要は、やはり価格志向が強く、バブル崩壊後の地価下落の中で、真っ先に人口を落とすはじめたと考えられる。

II-3-2. 人口減少と住宅地の高齢化

トピックス①で、鳩山町の年齢構成を見た。町に占める鳩山ニュータウンの割合が大きいことから、ニュータウンの人口構成の特色が、町の人口に反映されているものと思われる。

ニュータウンに入居してきた親世代のもとから子供世代が独立すると、子育てを終えた親世代がニュータウンに残る。ニュータウン変じてオールドタウンになるというような言われ方をしている現象だ。

住宅団地を購入するライフステージの共通性から、入居年齢が揃いやすい傾向が、その住宅団地の居住世帯の年齢的偏りを生む。これにより、親世代と子世代の2つの山が形成される。そして、子世代の山が30歳代になると子世代の山が小さくなっていく。従って、山は団塊の世代と団塊ジュニア世代の山に一致するとは限らない。また、この現象は、何も郊外の住宅団地に限らない。

2000年の国勢調査結果からグラフで示すように、70年代に入居が進んだ板橋区高島平3丁目(2000年=6,839人)の中高層団地でも、そして賃貸の高島平2丁目でも、親世代の大きな山と、親世代よりも小さくなった子世代の

85年から90年に10%以上人口が増加市町の2000年から04年

	85→90		00→04	
	%	%	%	%
東京都下				
多摩市	18.3	0.3		
稲城市	15.5	9.2		
青梅市	14.6	0.7		
東久留米市	13.7	1.1		
福生市	12.8	▲0.5		
羽村市	10.4	0.7		
神奈川県				
伊勢原市	15.2	1.1		
海老名市	13.6	3.6		
厚木市	12.3	4.2		
座間市	12.1	2.8		
大磯町	10.9	0.7		
相模原市	10.1	3.0		
千葉県				
印西市	78.5	▲0.8		
浦安市	23.4	13.7		
佐倉市	19.4	1.0		
白井市	15.1	5.3		
袖ヶ浦市	13.7	1.3		
流山市	12.3	0.9		
成田市	12.3	3.7		
柏市	11.7	1.7		
習志野市	11.1	3.4		
野田市	11.0	▲0.4		
鎌ヶ谷市	10.9	1.1		
酒々井町	10.5	6.2		
昭南町	10.3	2.0		
埼玉県				
鶴ヶ島市	27.7	2.7		
鷺宮町	21.7	▲0.6		
鳩山町	20.7	▲4.0		
東松山市	19.8	▲0.9		
鴻巣市	19.6	▲0.0		
松伏町	19.4	6.7		
三郷市	18.9	▲1.5		
入間市	16.0	1.8		
小川町	15.3	▲3.4		
久喜市	14.0	0.0		
戸田市	13.8	6.3		
伊奈町	13.6	10.9		
越谷市	12.5	2.6		
毛呂山町	12.4	▲1.6		
桶川市	12.2	▲0.6		
吉川市	12.2	5.7		
白岡町	12.1	2.0		
三芳町	11.1	2.2		
富士見市	10.7	1.6		
蓮田市	10.6	▲0.6		
日高市	10.2	▲0.2		
所沢市	10.1	1.9		
北本市	10.0	1.5		
飯能市	10.0	▲1.1		

山が確認される。高島平3丁目のグラフでは、団塊の世代より高い年齢帯にピークがある。

同じ調査による茨城県守谷市のみずき野(同6,737人)の建売型戸建住宅地では、団塊の世代より下の年齢にピークが出ている。

このような団地では、マンション型を含め、これまでのところ、定着度が相当に高いように思われる。

結局、世帯分離が進展していく中では、住宅団地の人口は減少傾向をたどる。自治体全体を見れば、同じトピックス①で小川町について見たように、人口減少は、転出増ではなく、住宅地での新規住宅販売のスローダウンによると思われる転入人口の減少の影響が大きかった。

基本的には、やはり新規需要の動向にかかる。その意味でも、東京圏全体としては、人口の多い団塊ジュニア層の住宅取得行動が、当面の人口動向に大きく影響してくる。

親世代と状況が違うのは、より都心に大量供給されたマ

マンションを、低金利と地価下落の中で取得できる選択肢が増えたことがある。加えるとすれば、マンション生活が日常化してきたことや、晩婚化と少子化で、戸建住宅ほどの部屋数が必要なくなったこともある。

今後のマンション需給動向が、人口動向にも、ひいては地価動向にも関連してくることになる。

II-3-3. 団塊ジュニア層/団塊層比率の算定

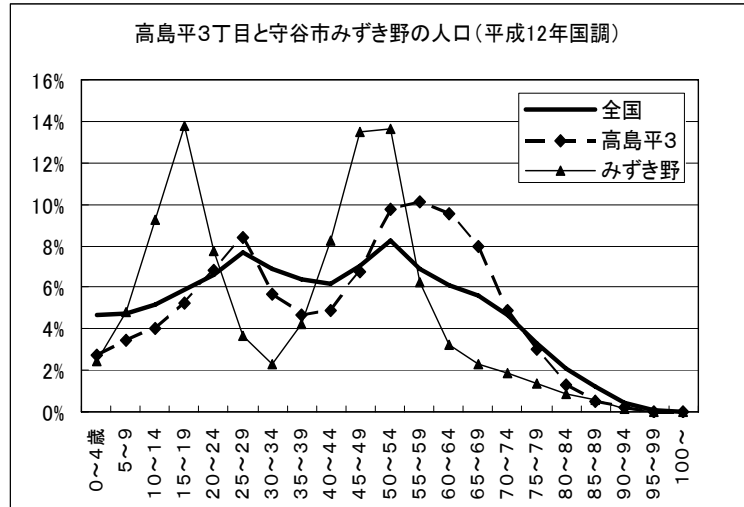
以上のように、住宅地別の住民年齢構成は、住宅地への入居時期との関連が強い。ただ、自治体としてとらえた場合には、やはり、団塊層と団塊ジュニア層の2つのピークが基本形になる。

右に04年1月1日住民基本台帳人口をベースに、東京都目黒区(同日人口246,253人)、神奈川県海老名市(122,039人)、埼玉県東松山市(91,205人)の年齢別人口割合を、グラフ上に重ねた。

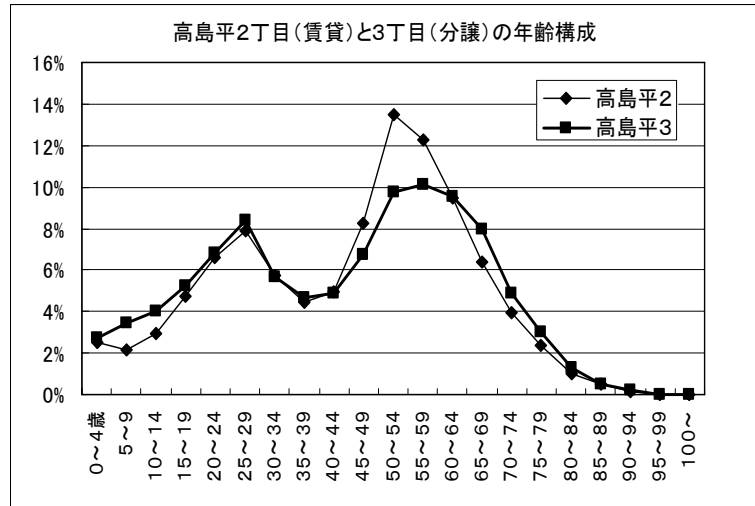
この3自治体に関する多少の予見を持って、このグラフを眺めると、目黒区は20代後半から30代前半層の比率が3自治体の中で最も高いが、20代後半の高さと5歳未満の低さをあわせて見ると、独身やDINKSなど、世帯人員が少なく、フットワークの軽い住民が、賃貸マンションなどで多く住んでいるとか、その一方で、70歳代が3自治体中最も高率なので、住宅地としての歴史は長そうだとかの推測はされてくる。

海老名市は、目黒区ほどではないが、団塊ジュニアの属する30代前半の割合が高い。そして5歳未満比率もこの3自治体の中では最も高い。ファミリー型30代の居住が進んでいるようだ。その親世代の年齢帯と比べて、割合が高いことから、この年代の人口流入が推測される。また、50代だけでなく団塊世代前の、人口ウエイトが大きくない60代前半の厚みを見ると、東松山市よりは前から、郊外型住宅地開発が進んでいたようすがうかがえる。

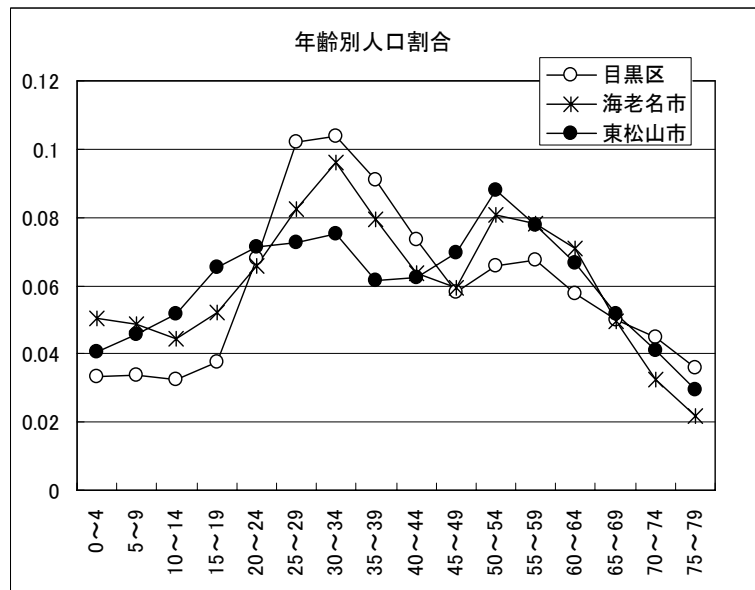
東松山市は50歳代前半という、団塊世代後半もしくは少し後の年齢がピークになっている。住宅地開発は、海老名市より遅い時期に行われている。また、団塊ジュニアの30



代前半が、3自治体中最も少なく、団塊世代の比率を大きく



く割り込んでいるところから見ると、世帯分離による転出



なども推測される結果になっている。

以上の3市を比べても、分譲や賃貸のマンションを含む住宅供給の時期や動向が、自治体の人口構成に影響している。また、戸建開発団地比率の高い自治体では、現在の都心化マンションブームの影響もあって、バブル前の戸建住宅入居世代がそのまま残り、その子供たちが新たなマンションエリアに転出していくといった、現在の傾向が反映された変化になっている。

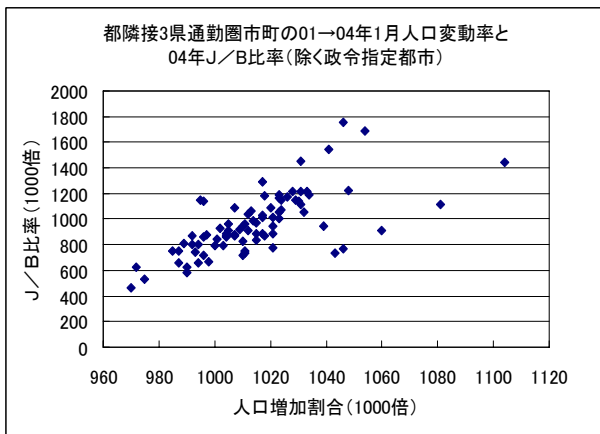
ただ、東京圏の全自治体について同様な検証をしても、比較が難しいこともあり、全体的に存在する団塊層と団塊ジュニア層の山の大きさで、自治体の人口構成の性格をみることにした。その場合に、東京都や都下など、大学生比率の高い自治体では、団塊層とジュニア層の相対的比率が下がることになるので、その要素をはずすため、団塊層に対するジュニア層の比率を算出した。

例えば、埼玉県の小川町は、団塊層2人に対して、団塊ジュニア層が1人の割合(=0.535)になっているし、東京都の渋谷区はその逆の割合(=1.429)だ。

このJ(ジュニア)/B(ブーマー)比率は、同じ層を時間経過の中で単純に追いかける方法もとれる。

小川町について、98年1月1日時点のJ/B比率(J層=24~28歳/B層=46~50歳)を計算すると0.580になる。すでにJ層の転出があるような数字だが、04年よりは大きい。また、渋谷区の99年を計算すると、1.276で、この5年間にJ層の転入が増えた(あるいはB層の転出が増えた)ことになる。実際には渋谷区では、J層が1,261人増え、B層が798人減っている。

参考までに、2004年1月1日のJ/B比率を、次ページに掲示した。5歳きざりで比較するために、団塊層(B)を52~56歳、団塊ジュニア層(J)を30~34歳とした。また、千葉県の全県公表データは4月1日時点人口となる



ため、3ヶ月分の加減算をして、仮の1月1日数字で算出した。

01年1月1日から、04年1月1日までの人口増減と、04年1月1日時点のJ/B比率の関係を確認する散布図を神奈川県、埼玉県、千葉県の通勤圏市町(政令指定都市を除く)を作った。

全体として、外側の戸建エリアに行くほど、J/B比率が低く、つまり団塊の世代に対して団塊ジュニア層が少なくなる。そして、J/B比率の低い市町ほど、人口増加圧力が少ないという傾向は、緩いながらもありそうだ。

ただ、この傾向の強さは、埼玉県、千葉県の順になり、神奈川県では多少ばらつきが多くなる。また、東京都は、よりばらつくため、グラフからはずした。

現在の動きは、分譲マンション立地の増加が若年層を吸収し、人口移動を生じさせていると推測されるので、東京都や神奈川県のように、戸建傾向の市区にマンションが進出するマーケットでは、このばらつきが大きく出るのかもしれない。また、先に見たように、東京都区部の場合、団塊ジュニアより若い層での人口流入が目立っているため、団塊ジュニアをとらえたJ/B比率とはずれが出ている可能性もある。

一応、次ページに1都3県のJ/B比率を掲示しておく。



20年前との地価公示による地価のエリアバランスを比較した中で、鉄道遠隔地や、近郊エリアでもバス圏など、交通条件が住宅地の地価影響する度合いが、以前に増して強まっているように見えた。

バブル期前から戸建住宅を中心に、ドーナツ化、外縁化を進めていた東京圏の住宅ゾーンは、バブル期にはマンションの外縁化も進めることになった。東京駅40km圏や50km圏の市町の人口増加が進んだ。

バブル崩壊後、土地の資産価値によりやく見切りをつけた法人の土地売却をはじめとして、土地神話で取り残されていた東京近郊ないし都心部での都市的用途転換が急速に進み、戸建住宅地と比べて開発期間がかからないマンションの大量供給がはじまった。このスピード感ある住宅供給は、販売競争の中で価格を低下させながらの供給拡大となり、戸建住宅地を中心とする郊外部に住宅を取得した親世代のもとで社会人となった子世代の、世帯分離の受け皿が、より東京寄りに大量に供給された。

東京並びにその近郊での住宅ストックの増加は、賃貸市場を含め、若年層の遠隔地居住の必要を減らし、新住民の遠隔地への供給を格段に少ないものにした。

J/B比率

東京都	
渋谷区	1429
世田谷区	1382
杉並区	1382
中野区	1381
目黒区	1376
江戸川区	1366
中央区	1360
練馬区	1304
港区	1240
豊島区	1170
新宿区	1153
品川区	1150
板橋区	1137
文京区	1134
大田区	1122
足立区	1114
葛飾区	1091
墨田区	1035
江東区	1028
千代田区	1002
北区	974
台東区	946
荒川区	938
調布市	1336
三鷹市	1303
府中市	1300
狛江市	1281
武蔵野市	1262
国分寺市	1222
稲城市	1218
小平市	1189
小金井市	1178
日野市	1175
国立市	1163
立川市	1160
西東京市	1115
東村山市	1078
福生市	1077
羽村市	1060
東大和市	1057
町田市	1048
清瀬市	1037
東久留米市	1025
武蔵村山市	992
昭島市	956
八王子市	948
あきる野市	921
青梅市	905
多摩市	888
瑞穂町	883

神奈川県

都筑区	1502
港北区	1431
西区	1294
青葉区	1283
神奈川区	1230
緑区	1216
瀬谷区	1177
鶴見区	1160
戸塚区	1064
泉区	1059
保土ヶ谷区	1031
港南区	1031
旭区	1012
中区	997
磯子区	983
南区	983
栄区	965
金沢区	843
中原区	1839
高津区	1566
多摩区	1542
宮前区	1413
幸区	1130
麻生区	1076
川崎区	1069
大和市	1218
相模原市	1189
座間市	1148
藤沢市	1118
伊勢原市	1087
海老名市	1057
厚木市	1014
茅ヶ崎市	1013
綾瀬市	991
鎌倉市	923
平塚市	912
寒川町	886
横須賀市	884
逗子市	884
小田原市	872
秦野市	797
葉山町	779
二宮町	765
大磯町	718
三浦市	623

埼玉県

北区	1361
中央区	1343
桜区	1280
南区	1270
浦和区	1116
緑区	1101
大宮区	1094
見沼区	1030
西区	975
戸田市	1753
和光市	1686
朝霞市	1543
富士見市	1292
草加市	1215
川口市	1189
大井町	1177
上福岡市	1148
蕨市	1141
鳩ヶ谷市	1136
伊奈町	1114
越谷市	1090
上尾市	1071
新座市	1066
志木市	1051
八潮市	1035
所沢市	1031
川越市	958
三芳町	948
吉川市	945
春日部市	930
松伏町	915
北本市	911
入間市	884
狭山市	878
岩槻市	877
桶川市	871
坂戸市	869
鶴ヶ島市	868
蓮田市	863
久喜市	841
白岡町	837
三郷市	813
東松山市	804
杉戸町	801
秩父市	798
鴻巣市	794
行田市	771
毛呂山町	755
宮代町	749
飯能市	745
寄居町	729
嵐山町	719
日高市	664
越生町	660
庄和町	657
鷲宮町	621
小川町	535
鳩山町	465

千葉県

中央区	1205
緑区	1167
花見川区	1164
美浜区	1104
若葉区	1051
稲毛区	1011
市川市	1455
浦安市	1446
八千代市	1222
船橋市	1217
松戸市	1179
習志野市	1161
成田市	1150
我孫子市	1005
柏市	970
鎌ヶ谷市	963
流山市	944
四街道市	878
木更津市	872
市原市	861
袖ヶ浦市	823
八街市	787
酒々井町	766
富里町	750
佐倉市	748
沼南町	736
白井市	733
野田市	719
印西市	584

千葉県を除き2004年1月1日時点の年齢別人口によった。

団塊層は52歳～56歳の5年ジュニア層は30歳～34歳の5年をそれぞれ集計した。

計算はジュニア層÷団塊層とし、1⇒1000により表示した。

千葉県は4月1日時点のため、30歳、52歳を3/4倍し、35歳と57歳の1/4を加算する方法で、数字を作り、計算してみた。

ることになる可能性も少なくない。その意味では、住宅地価格の個別化が、今以上に進行する局面も考えられる。

今回の地価バランスの確認の中でも、湘南方面の動向のように、広域に根強い人気エリアがあるし、継続地点がないので比較対象にならなかった定評のある高級住宅地の人気も伝えられている。

今、景観問題への意識が高まってきたているが、人気のある住宅地に仕立て上げることによって、自ら価値を守るといった、米国の住宅地の環境保持を引き合いに出されてきた動きが、ようやく日本でも顕在化してくることになるのかもしれない。

そして、今後を考える時、東京圏への人口集中動向が継続するのかといった需要がらみの問題に加えて、今の住宅需要と地価に大きく影響しているマンションの大量供給が、用地面から今後継続していくのかという供給問題がある。

住宅ストックは確実に増えている中で、郊外部の住宅地需要にも、そしてそれだけでなく、地価にも、今後の都心マンションの供給動向は影響を与え続けるものと思われる。

マンション供給の拡大で、住宅不足感に追い立てられるような住宅需要圧力は、今のところなくなっている。また、少子化や晩婚化は、住宅の部屋数指向を減らしており、部屋数的にマンションでの対応をしやすいとしている。加えて人口減少社会の到来が話題になっている。

しかし、だからといって、質のいい住宅地が多くあるわけではない。量的な需給バランスは緩んでも、質的な需給バランスはどうなっていくのか。選択肢が増えることは、むしろ、希少性のある人気住宅地に、一層の人气が集中す

[くさま いちろう]
[土地総合研究所 常務理事]