

【研究ノート】

バブル期をはさむ東京圏住宅地の地価変動

～地価公示（住宅地）の継続地点による地価変動の検証～

草間 一郎

バブル期をはさんだ東京圏住宅地の地価変動の状況を確認するために、1都3県全体並びに茨城県と栃木県の一部について、バブル以前の昭和59年から現在まで継続する地価公示地点（住宅地）の評価額の推移を確認した。拾い出した地点数は、東京都538地点・神奈川県328地点・埼玉県316地点・千葉県325地点・茨城県28地点・栃木県10地点の合わせて1,545地点となっている。

バブル期の東京圏の地価は、エリアにより、昭和63年と、平成3年の2つのピークの型を持つ。バブルによる地価急騰は、東京の西部から神奈川県にかけてまず加速し、昭和63年にピークを作る。そしてこのエリアが若干の調整局面に入る中、それとのバランスをとるような形で、東京東部や埼玉県、千葉県に、平成3年のピークに向けて上昇が波及していく。昭和63年から平成3年は、上がりすぎた価格のそれなりの下落と、出遅れたエリアの急激な上昇が並行した時期になる。従って、昭和64年から平成2年にかけて一度下落し、平成3年の公示で再度上昇に転じた地点も出てきている。

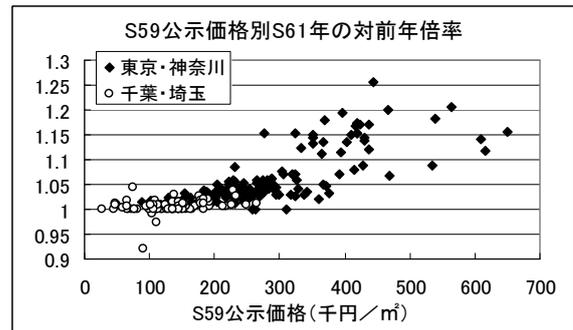
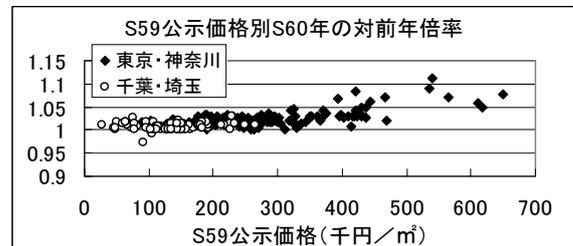
1. 駅400-600mの継続地点による検証

地価変動を鉄道駅を基準に確認するために、駅400-600mと表示されている地点（245地点）に限定して、昭和59年評価額を基準に見ていく。

1-1. 昭和60-61年地価公示=バブルの胎動

継続地点がある駅エリアに限ったチェックになるが、昭和60年の地価公示では、中目黒の11.1%を筆頭とした目黒区や中野区、そして山手線内の文京区（江戸川橋）・台東区（根津）といった都心部で、まず上昇が目立ち始めた。

昭和61年の公示では、世田谷区の桜新町（25.5%）をはじめ、上昇地点が目黒区、中野区から、世田谷区、



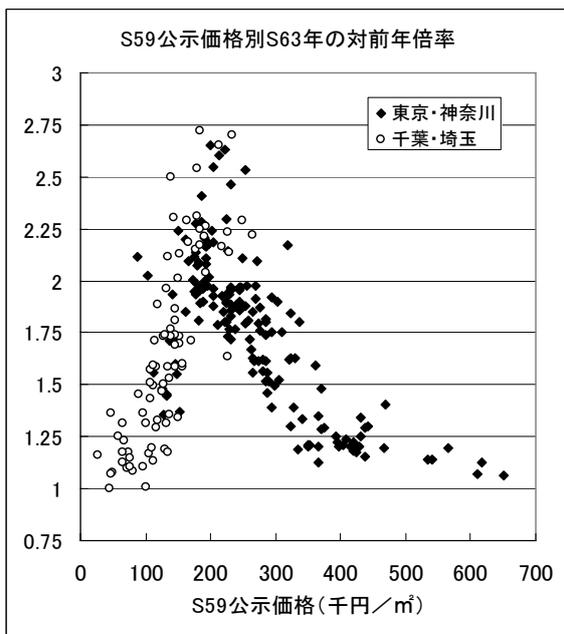
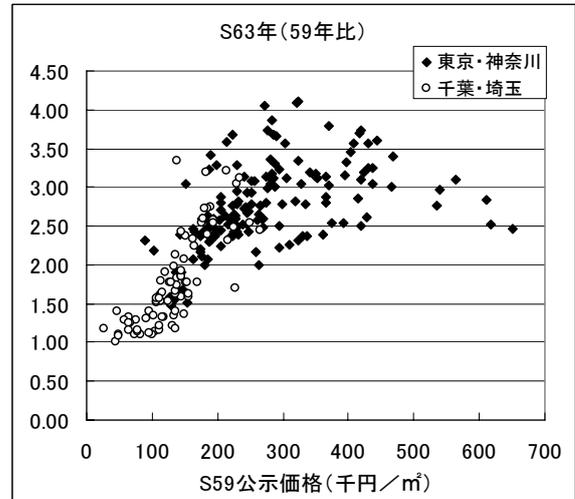
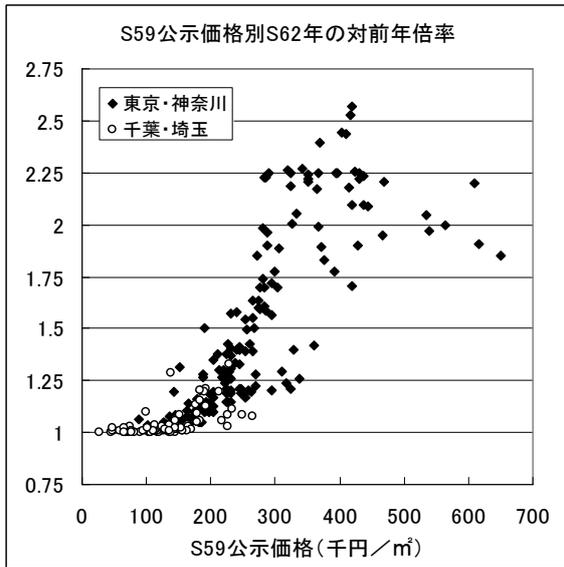
大田区、杉並区に拡大している。

1-2. 昭和62-63年地価公示=バブル前半

はっきりと、大幅な上昇を示すのが昭和62年の地価公示で、散布図にも見られるように、前年比2倍を超えた上昇地点が、かなり現れている。

61年の上昇地点が、大田区や杉並区でその範囲を拡大、三鷹や西武池袋線と新宿線沿線をはじめとする練馬区方面にも広がり、板橋区でも常盤台で2.27倍となった。神奈川でも61年に15.3%上昇した鷺沼で、69.8%上昇している。

上昇割合の大きい地点は、昭和59年評価で30~50万円/㎡が中心となっているが、この価格帯でも、江戸川区の総武線沿線から足立区にかけては2割台の上昇に止まっている地点がほとんどで、この時点での上昇の大きな波は、西からは北区の京浜東北線エリアまで（王子で1.99倍など）となっている。



京に続く神奈川方面も、三浦半島南部や小田原エリアを除く鉄道園線全域で、軒並み2倍以上ないし2倍に近い上昇を示している。

千葉県では総武線・京葉線沿線で千葉エリア、常磐線沿線で我孫子エリアまで、埼玉県では東武線で越谷、京浜東北方面で与野・大宮エリア、東上線で坂戸、そして西武沿線は狭山・入間エリアあたりまで、大きな率の上昇が波及している。

東京都と神奈川県多くの地点でバブルピークとなった昭和63年公示価格の、東京圏の駅400-600m圏継続地点の地価の、昭和59年評価との変動状況を、上に散布図とした。

対象地点の中で、このバブル前半期に上昇が目立つのは、東京では、大泉学園、武蔵関のともに4倍を超えた地点を含む練馬区の西武新宿線・池袋線沿線から、杉並区、世田谷区、そして大田区内の東急各沿線にかけての南北に繋がるエリアとなる。

東部では湾岸エリアの葛西が4.1倍となったほか、江戸川区の都営新宿線沿線でも3倍前後の上昇が見られ、千葉市までのベイエリアで上昇エリアが出現している。

例えば石神井公園は46.9万円/㎡の地点が159万円にまで上昇しているし、上石神井や武蔵関では30万円前後の地点が、軒並み100万円を越えている。また、田園都市線の桜新町では44.3万円の地点が160万円になるなど、世田谷区から大田区にかけての、昭和59年の40万円台の地点が、150万円前後にまで上昇している。

一方、昭和59年時点で10万円/㎡あたりまでの価格帯ではバブルは見られず、10万円台では価格上位に行くに従ってバブルの影響度合いが強くなる。

なお、3県を見ると、3倍を超える地点は埼玉県にはな

千葉県では総武線の江戸川区に繋がる、本八幡(市川市)の32.7%が、対象の継続地点では最も上昇率が高い。埼玉県は(さいたま市大宮区に対象地点はないが)浦和や朝霞でもまだ横ばいの状態となっている。

昭和63年地価公示では、2倍以上の上昇地点を相当数抱える上昇の波の(率としての)中心は、昭和59年評価が20万円/㎡前後の地点まで移ってきている。

エリアで見れば、前年の上昇エリアとのバランスをとる方向でのかなり広範囲な面的拡大となり、神奈川県のほか、千葉県、埼玉県にも、東京に直結する鉄道幹線に沿う形で上昇エリアを拡大した。

都内では、下町エリアを含め、前年までの上昇エリアの都心から外側のほぼ全域で、大きく上昇している。東

く、千葉県は市川、船橋、千葉の湾岸エリアと柏に合わせて5地点見られる。また、全体として上昇の大きい神奈川県では、田園都市線の鷺沼と、小田急の百合ヶ丘、相模原で計3地点出ている。

1-3. 平成3年までの地価公示=バブル後半

引き続き、年ごとの変動を見ていくと、平成元年の地価公示では、東京都と神奈川県の地価が、一転して、ほとんどの地点で下落に転じている。対象としている継続地点には、神奈川県で上昇地点はなく、東京都では、千葉の上昇に引きずられるように、江戸川区と葛飾区に上昇地点は限られる。

その一方で、千葉県については、対象地点の中で本八幡の1地点、埼玉県は4地点のみが下落で、全体として上昇を示している。それも、バブル前半期にあまり上昇しなかった、千葉駅や大宮駅以遠、また支線沿線で上昇率

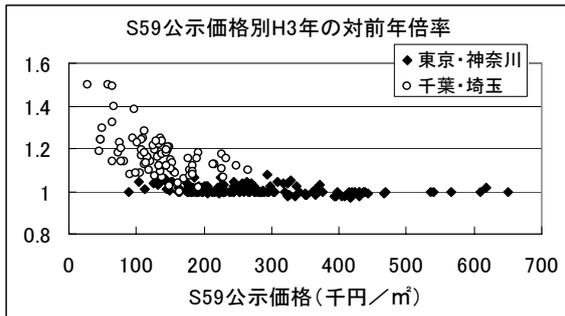
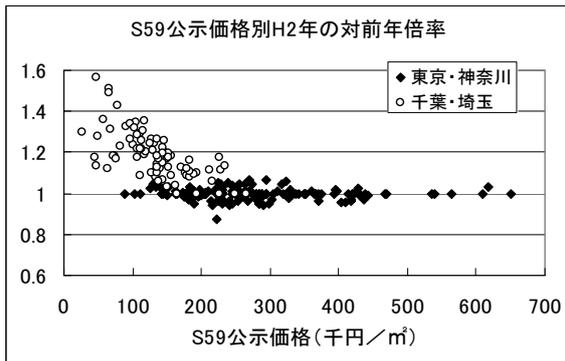
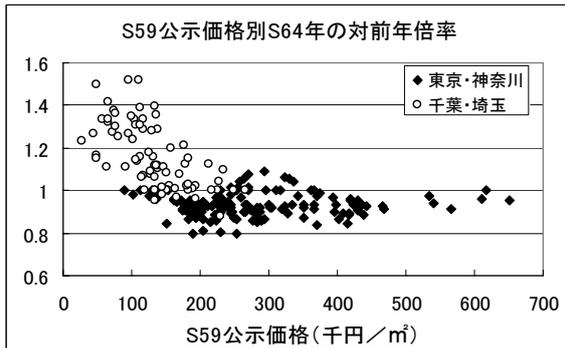
が大きくなっており、昭和59年評価で低価格エリアほど上昇の率は高くなっている。

勢いで上がり過ぎたエリアの価格調整がそれなりに行われる一方で、一次取得需要を中心とする住宅実需ラインの遠隔化が進み、それまで出遅れ感のあった千葉県や埼玉県で、住宅地の外延化が進み始めた。

そして翌平成2年の地価公示では、東京都と神奈川県も、全体として横ばいの傾向に戻り、千葉県と埼玉県は、外周部まで上昇が続いている。

平成3年の公示では、千葉県と埼玉県の大きな上昇傾向は3年目になり、一方で、東京都と神奈川県では調整が終了し、小幅ながら上昇する地点が増えている。

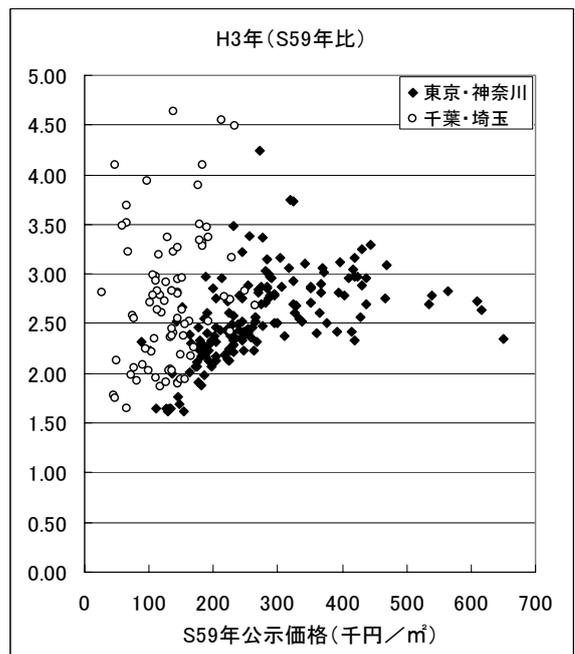
こういった推移を通じて、平成3年の公示価格はバブル後期のピークを示すことになる。東京湾岸部を中心とした千葉県の注目度が、急速に上昇したバブル後期となった。



この状況を示す、平成3年の地価公示価格の、昭和59年に対する倍率を下に散布図とした。

昭和63年のグラフと比べると、東京都の昭和59年40万円前後の地点をはじめとして、都下や神奈川の同20万円前後の地点まで、下方への調整が見られる一方、千葉県、埼玉県で大きく上昇している地点が出ている。

東京都では、バブル前半期に上昇が目立った練馬区から大田区にかけての南北ラインは、昭和63年から平成3年までの3年間で、1割を超えて下落した地点が少くない。その結果、昭和59年比3倍あるいはそれを若干下回



るレベルにまでには集約されてきているが、それでも他のエリアと比べて高いレベルに止まっている。

昭和59年評価で30万円/㎡を下回る地点は、それ以上の地点と比べると、大きくばらついている。東京都と神奈川県では、それ以上の価格帯（昭和59年）と比べ、価格が低い地点ほど上昇率も低くなっているという傾向が見られるが、千葉県・埼玉県の地点の中でも特に千葉県については、東京都や神奈川県と比べて、大きく上昇している地点が目立っている。

いわばバブル（特に後半期）の象徴ともいえるエリアが見えるのがこの価格帯になる。昭和59年比4倍を超えた上昇が目立つのは、東京都の葛西方面から千葉湾岸部にかけてで、市原や木更津でも4倍前後まで上昇している対象地点がある。平成元年に東京湾横断道路が着工され（開通は平成9年）、平成2年3月には京葉線が東京駅まで繋がっている。また、平成元年幕張メッセがオープンし、平成3年の業務核都市基本構想承認など、幕張新都心の整備が進んでいく。なお、千葉は内陸部でも柏に4倍地点がある。

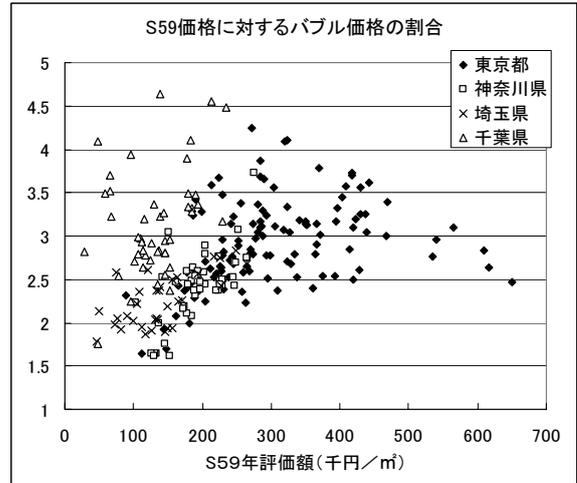
埼玉県では浦和の2.83倍の地点をはじめ、さいたま市などで上昇が目立つ地点はあるものの、3倍を超える地点はなく、2倍前後に止まる地点が少なくない。

バブル後半期の3年間で見ると、都内では聖蹟桜ヶ丘、高幡不動、玉川学園で2割を超えて下落しているほか、西武新宿線沿線など、バブル前半期に上昇が目立った地点の中に、下落率が高い地点がある。バブル前半の立ちあがりが遅れた東部エリアの江戸川区～足立区で上昇しているほかは、全般に下落傾向にある。

神奈川県は対象継続地点のほとんどで、この期間は下落している。

一方、千葉県では、特に千葉市以遠の千葉市湾岸部や四街道さらに東金などで2倍を超えて大きく上昇、また野田市エリアでも2倍の地点がある。

埼玉県は深谷や行田、南桜井で1.9倍の上昇地点が見



られ、通勤限界の拡大が推測される状況はあり、対象とした継続地点のほとんどが上昇しているが、千葉県のよ様な2倍を超える上昇地点はない。

具体的な地点の変動事例をグラフ化したが、東京都区部西部の先行した上昇が、神奈川県北部に広がり、バブル後半期には特に千葉県に大きく波及していく状況が見られる。

また、上のグラフは、バブルの前期・後期を合わせた、バブルピーク価格の状況を示したもので、神奈川県、埼玉県に比べて、千葉県の上昇の大きさが示されている。

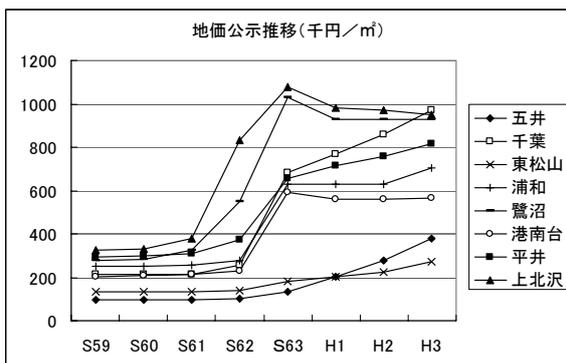
1-4. バブル崩壊＝平成7年までの概観

平成4年の地価公示が、以後長期にわたる地価下落のスタートとなった。

実際には、上の散布図の対象に含まれる地点を含めて、継続地点の中では、栃木県の野木では平成5年にピークになり、その後平成8年まで横ばいを続けた地点もあるし、茨城県の土浦は平成4年まで上昇している地点がある。また、東京都ではあきる野市や瑞穂町に、平成4年に横ばいとなっている地点はあり、上昇の波の最終到達点が見られる。

バブル期を通じて最も上昇が目立った千葉県では、対象地点のほとんどで、平成4年に前年比1割以上下落しており、また東京都でも練馬区～大田区のラインの、昭和62年に先行して上昇した地点で、やはり1割以上下落した地点がかなり出ている。その一方、神奈川県と埼玉県では1割を超える下落地点は対象地点にはない。

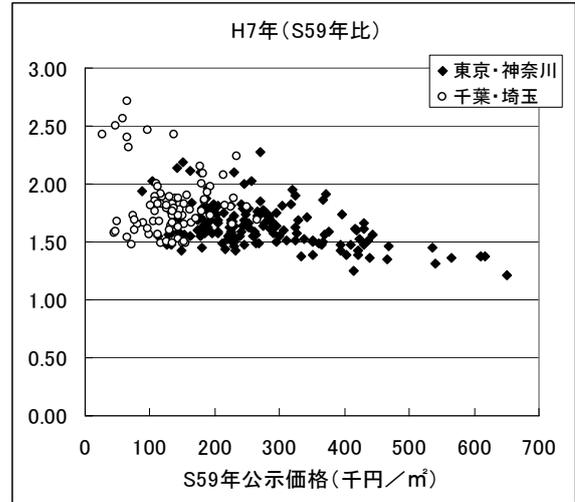
平成5年の地価公示では、価格帯（昭和59年）からも見られるように、東京都区部を中心に、2割を超えて下落した地点が目立つ。前年の練馬区～大田区ラインに加え、江戸川区～足立区の東部でもかなりの地点で下落は



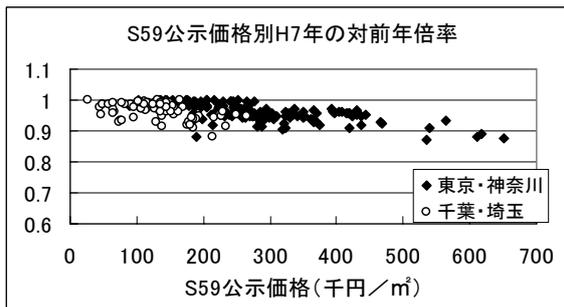
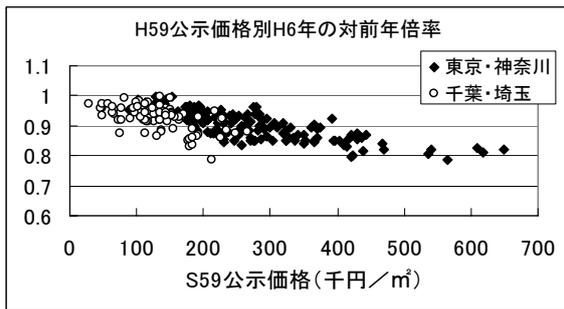
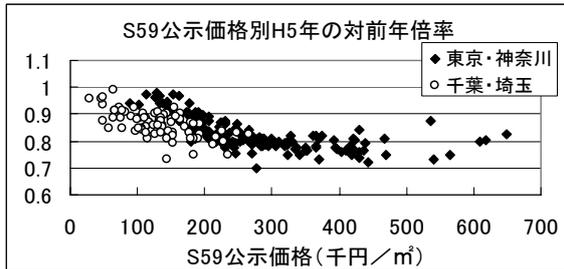
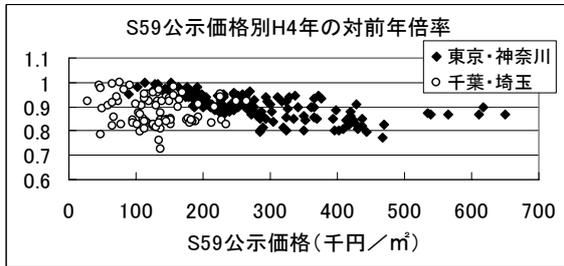
2割を超えた。また、千葉県でも東京都ほどではないものの、前年と同様な下落状態が継続している。神奈川県と埼玉県も下落しているものの、東京都と千葉県よりその割合は小さ目にとどまっている。

そして、平成7年の地価公示では、神奈川県や埼玉県では横ばいあるいは横ばいに近い地点が現れるなど、下落による調整は収まるかとの期待を持たせる結果を示している。

ただ、平成7年の水準を、昭和59年との対比で見ると、平成3年と比べても、東京都と神奈川県内のばらつきは



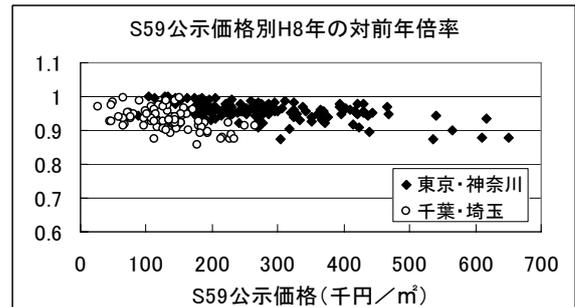
縮小しつつあるが、千葉県を中心にした地点は、相対的に高い地点が残っている。この時点で、昭和59年比2倍を超えているのは、東京都では江戸川区の湾岸側のエリア、神奈川県では相鉄いずみ野線エリアと相模原エリア、そして千葉県では木更津、袖ヶ浦までの湾岸エリアで、この中では、特に昭和59年評価で10万円/㎡を下回る千葉市以遠では、利便性向上による相対的な評価というより、バブル期の期待感による上昇の調整未了の要因が強く残っていることが、以後の動きからも推測されることになる。

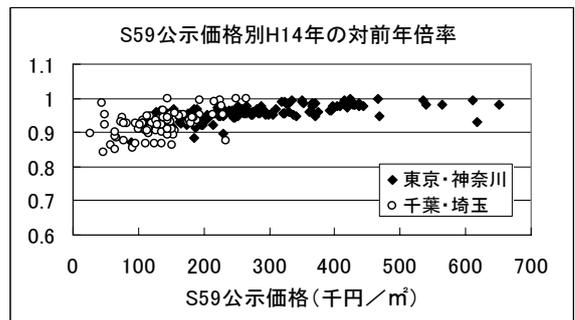
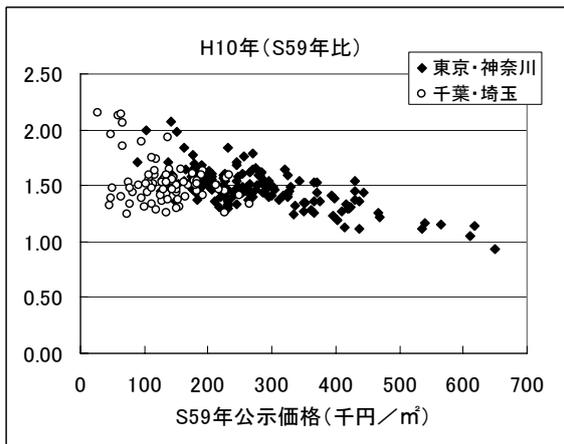
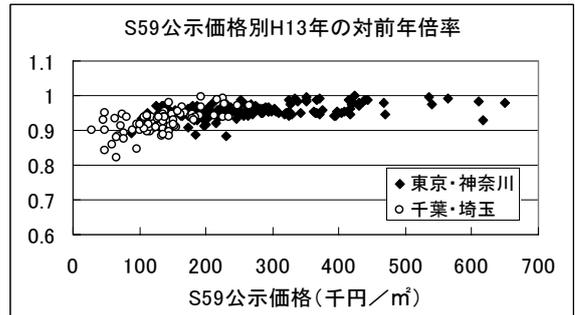
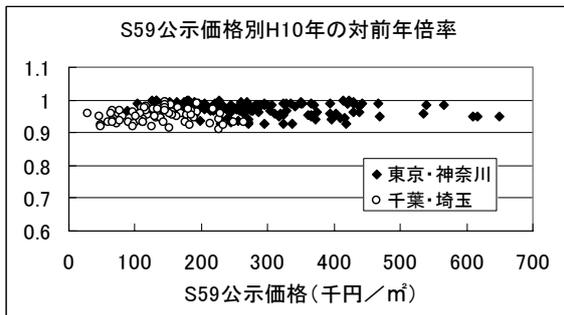
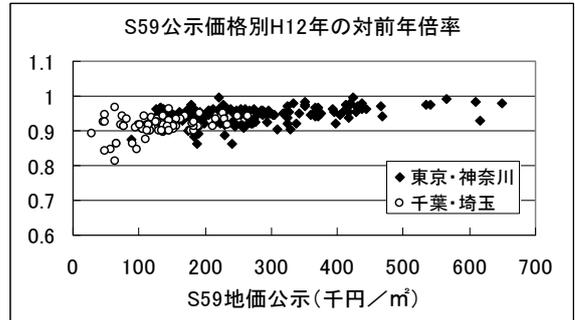
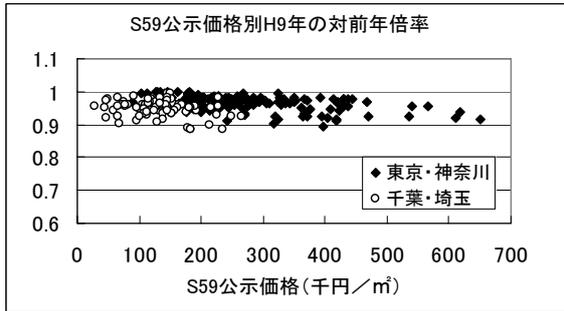


1-5. 下落率の落ち着き期待=平成10年までの概観

なかなか下落が収まらない中、千葉県などの昭和59年低価格帯に下落の中心が移っていくが、平成10年の地価公示では、昭和59年の価格帯によらず下落率が、全体的に縮小に向かっている。

ただ、平成10年には、まだ、昭和59年のバランスに比べて低価格帯が高めという、戸建住宅地の拡大を前提とした外延型の傾向が、特に千葉県郊外部を中心に残っている。そして、結局はこの後、「都心化」と並行して、拡大した住宅地化先端エリアの下落が再び大きくなっていく。





する昭和59年時点での高価格帯ほど下落率が小さくなっている。また、埼玉県では東京隣接部やさいたま市エリアで、下落率が小さくなっている地点が出ているが、全体として、千葉ならびに埼玉の特に低価格帯域では、下落率の縮小が進捗を見せない。

1-6. 下落の中の「都心化」=平成14年までの概観

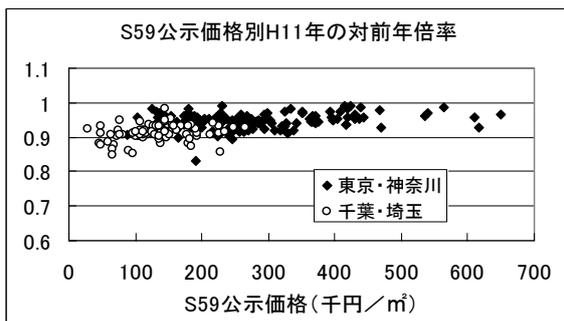
平成11年の地価公示では、縮小を期待された下落率だが、高価格帯でも5%前後の下落が続く中、低価格帯となる千葉県や埼玉県の下落率は拡大に向かった。

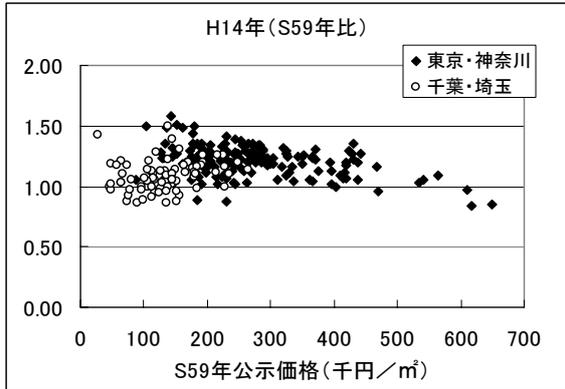
以後、平成13年・14年の公示では、東京都を中心と

その結果、平成14年を昭和59年比で見ると、平成10年のそれと比較して、東京都と神奈川県エリアでの昭和59年バランスへの全体としての回帰方向と、千葉県、埼玉県エリアでのこの間の下落率拡大による調整の進展ならびに昭和59年バランスを越えた相対的低下の進行が見られる。

全体のこのような傾向の中でのばらつきを、より細かく見ていくと、昭和59年評価を下回るまでに下落した地点は、東京都では、山手線内で（検討対象地点が少ないが）大塚や台東区エリア、また郊外部では町田市の小田急線鶴川と玉川学園前で見られる。

そして、埼玉県では飯能や行田、幸手といった東京通





勤上比較的遠隔になるエリア、千葉県では鎌ヶ谷や野田、あるいは印西など、幹線から乗り換えるエリアに1倍前後の地点がある。

一方で、この時点で昭和59年評価より2割以上高い地点は東京都で対象地点の半数程度あり、さらに、神奈川県ではほぼ全地点で2割以上高い。東京都東部では江戸川区、西部では練馬区から大田区のラインのほか、それに西側に隣接する小金井や府中あたりまでのエリアが該当し、南方面に神奈川県までその状況が続く。

埼玉県は東京隣接エリアのほか、鶴ヶ島や入間など。千葉県では京葉線や市川、船橋などの湾岸部の東京隣接エリアは依然として高目になっている。

1-7. 都心部の横ばい傾向=平成17年までの概観

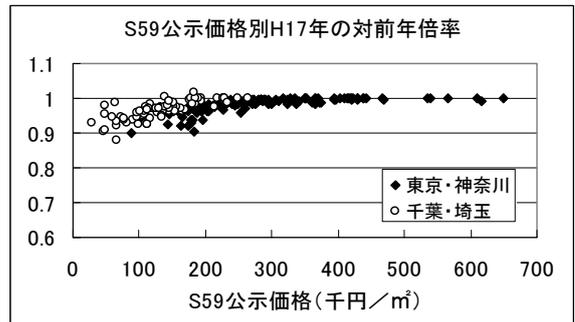
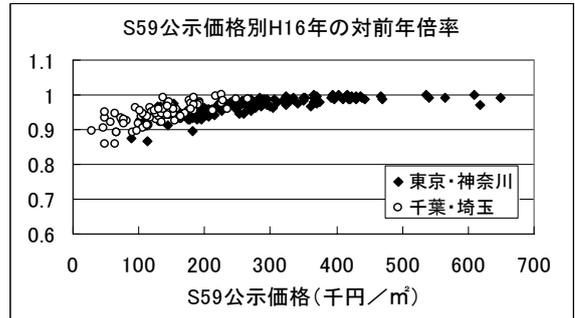
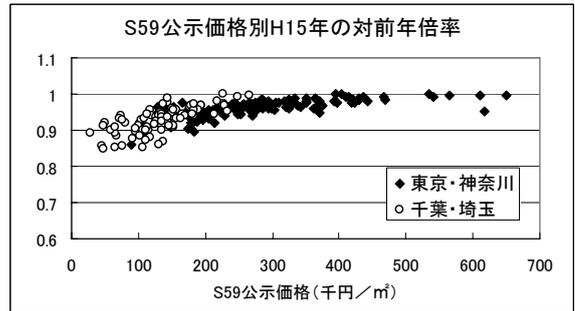
東京都は高額エリアから、次第に下落率を減らし、平成17年の公示では横ばいあるいはそれに近い地点が目立ち始める。埼玉県では先にもあるように、平成14年公示あたりから、さいたま市や東上線エリアで下落幅が縮小あるいは横ばいの地点が出てきており、千葉県も、平成17年の公示では、京葉線や常磐線の松戸で横ばい、柏では上昇地点が出ている。

一方で、千葉、埼玉のバブル期に拡大した通勤エリアでは、まだ下落基調がなかなか収まらない。

この結果、平成17年には、昭和59年の20万円/㎡を超える地点では、59年レベルを多くの地点で上回り、10万円/㎡を下回る地点は59年を下回るという結果になっている。

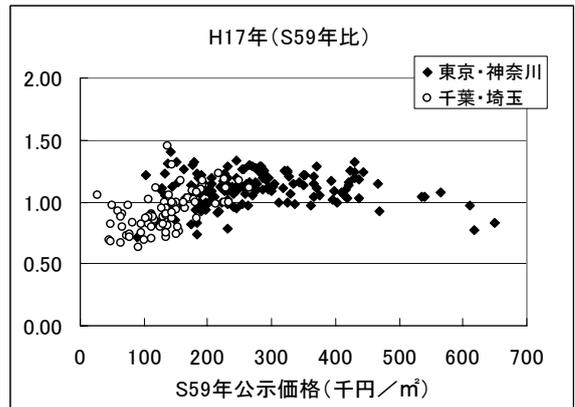
エリアを具体的に見ると、東京都で昭和59年レベルを2割以上上回っているところは、東部では江戸川区の湾岸寄り、西部では練馬-杉並-世田谷のラインに多い。大田区のエリアは1割台のアップで、世田谷区の田園都市線沿線と比べるとアップ率は少し低くなっている。

神奈川県では相模原エリアと相鉄いずみ野線エリア、



そして地下鉄上永谷などに昭和59年を2割以上超える地点が見られる。千葉、埼玉では京葉線の稲毛海岸、埼玉高速の南鳩ヶ谷と、朝霞で高い。

神奈川県は昭和59年をほとんどの地点で上回っており、東京都で下回る地点が見られるのは、小平、昭島、日野あたり。一方、埼玉県はさいたま市のほか、東上線は鶴ヶ島、西武線で入間市、東武線で越谷あたりまで、

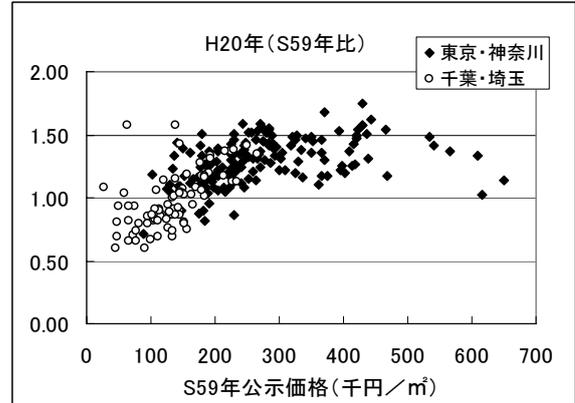


それに三郷といったところが昭和59年クリアのエリアで、また、千葉では総武線で千葉の手前まで、常磐線で松戸と柏といった、それぞれ東京への直接的アクセスとその所要時間がポイントとなっている。

1-8. 上昇への転換=平成20年までの概観

ここで対象としている地点の中にも、平成17年に上昇に転じている地点が東京都で台東区の千駄木と、世田谷区の池の上の2地点、千葉県にも美浜区の稲毛海岸と柏の2地点があるが、平成18年の公示になると、東京都区部のほとんどの対象地点（江戸川区や葛飾区に平成19年上昇転換の地点）が上昇に転じている。

また、神奈川県は田園都市線沿線などで、埼玉県はさいたま市や東上線沿線で、千葉県は総武線沿線や常磐線の柏までのエリアで、平成18年に上昇に転じる地点が現



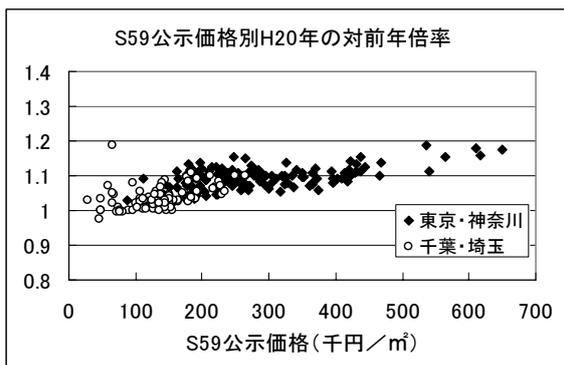
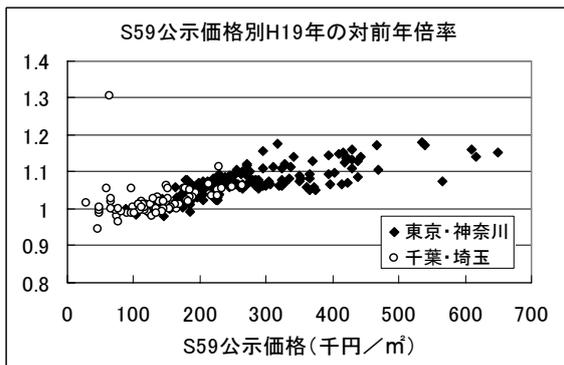
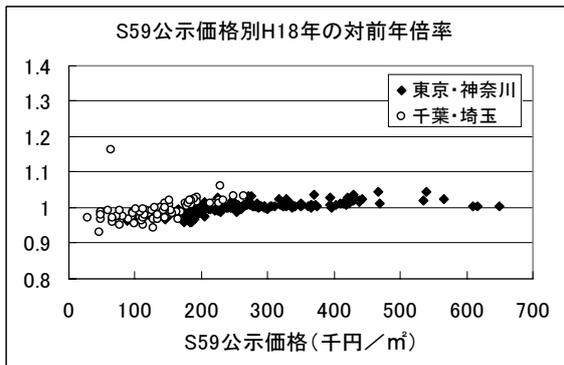
れている。

昭和59年評価を基準に見ると、上昇の波は30万円/㎡台以上の地点から、20万円台へと及んでいるように見える。ただ、これが、バブル期のように、10万円台あるいはそれ以下にまで波及していくかについては、バブル崩壊後の長期にわたる下落の中での「都心化」の判断にかかってくる。

ところで、平成20年時点の、昭和59年比のバランスは、上のように、平成17年と比べて、価格帯による相対評価差拡大が進行中といった状況にある。

1. 5倍を超えるような地点のあるエリアを、具体的に拾い出すと、東京都東部では江戸川区の東西線と都営新宿線エリア、西部では板橋区の東上線常盤台から練馬区の有楽町線・西武線、中野区、杉並区+JR三鷹、世田谷区+調布、目黒区、大田区といったところ。

また、神奈川県は1.4倍台で田園都市線の高津から鷺沼のほか、相鉄いずみ野線の弥生台、南武線の武蔵新城、横浜線の相模原市古淵、地下鉄上永谷。埼玉県の1.4は浦和と南鳩ヶ谷。千葉県は稲毛海岸で1.5超。また、対象地点に茨城県で唯一入っている守谷も1.5台。

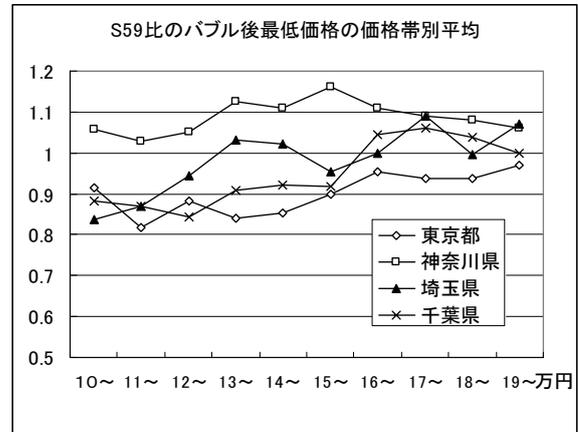
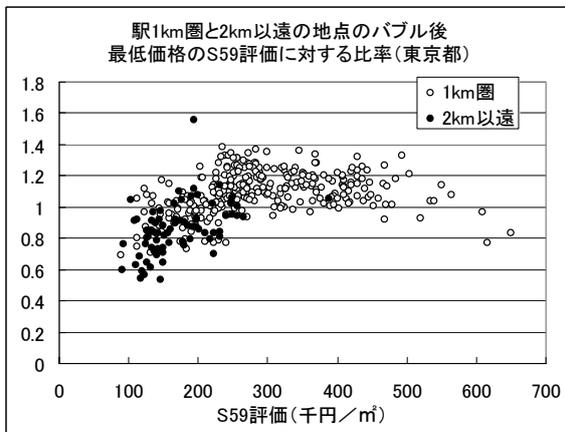
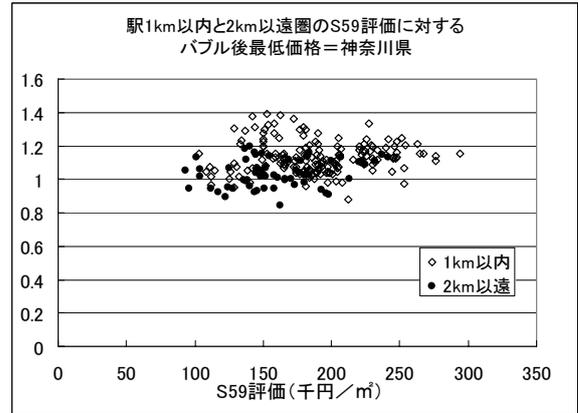
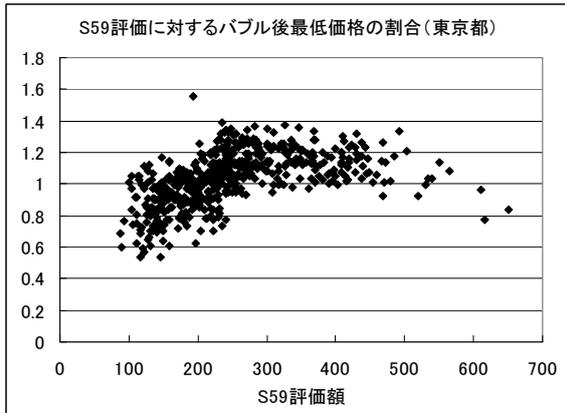


2. バブル後最低価格による検証

今回選択した、継続地点全地点のデータに戻って、バブル崩壊後の最低価格が、昭和59年と比べてどの程度まで下がり、そして反転したのかを、地価公示という年1回のスポット評価ではあるが、確認することによって、バブル前とバブル後の、東京圏の住宅地市場の変化を探ってみたい。なお、平成20年の公示で、まだ上昇に至っていない地点については、平成20年評価を最低価格として扱う。

2-1. 東京都の状況

個々の地点についてのばらつきは、もとより大きいも



のがあるが、全体の傾向として見ると、東京都は、昭和59年の20万円/m²台半ばから50万円の価格帯のエリアで、ほとんどの地点で、昭和59年水準を下回らないレベルで、再度上昇に転じている。昭和59年の20万円台半ば以下の地点は、価格が下がるに従って、より大きく昭和59年レベルを割り込んでいく。例えば昭和59年に24万円の地点が1.1倍の26万4千円を最低価格として反転し、同じく12万円の地点が0.8倍の9万6千円まで下がることで、2倍の格差が2.75倍まで拡大しているといったようなことが起きている。

また、これを駅からの徒歩圏住宅地とバス圏を想定される住宅地に区分してみるため、駅1km圏と2km以遠圏の2つのエリアについて(1km-2kmをはずして)グラフ化した。

グラフ上の傾向として、昭和59年の同価格帯で見ると、駅1km圏のほうが2km以遠圏より、バブル後最低価格が高目になっている。参考までに、昭和59年の14万円以上16万円未満の地点をとって、その平均倍率を算出すると、駅1km圏10地点では0.99と、昭和59年を上回る地点も4地点にあるのに対し、2km以遠圏13地点では0.77で、昭和59年を上回る地点はない。

2-2. 神奈川県の状況

神奈川県について、東京都と同様に、駅1km圏と2km以遠圏の2つのエリアを取り出してグラフ化した。

神奈川県の駅1km圏と2km以遠圏のグラフでは、東京都と比べると、昭和59年評価で20万円/m²以上の地点で、昭和59年比が東京都を上回る地点が多いだけでなく、20万円を下回る地点でも、東京都ほどには59年レベルを下回る地点は多くない。

個別地点の変動の影響が大きい地価動向だが、昭和59年評価で10万円台の地点について、あえて1万円ごとにバブル後最低価格の倍率を平均して、都県ごとにグラフ化した。

これを見ても、神奈川県以外では、59年の評価が低い地点ほど、最低価格の59年に対する割合も低くなる傾向が見られるが、神奈川県は1都3県で唯一、10万円台を通じて、平均で昭和59年を割ることはなく、特に15万円前後の地点でその割合を高めている。具体的な地点ではなくあくまで平均でいうなら、昭和59年の15万円/m²の地点が、17~8万円程度で下げ止まったということになる。

東京都と同じように、昭和59年の14万円以上16万円未満の地点の平均倍率を算出すると、駅1km圏23地点で

は1.19と高く、また2km以遠圏19地点でも、徒歩圏ほどではないが1.05と、平均で昭和59年を上回っており、東京都の駅1km圏のそれよりも高い。

東京圏全体での10万円台後半の需要は、神奈川県が最も強く出ている。

県全体として昭和59年を割り込んだ地点が少ない神奈川県で、昭和59年10万円台後半の駅1km圏内の地点で、バブル後の最低価格がその1.2倍以上の地点がある駅を、具体的に拾い出すと、根岸線・本郷台、地下鉄・上永谷に相鉄いずみ野線エリア、東海道線・東戸塚と戸塚、そして相模原市の横浜線、小田急線エリアといった東京駅35-40km圏の駅がある。また横浜線より東京寄りの小机や鴨居、神奈川県らしいところでは湘南エリアの大磯、茅ヶ崎も該当する。

2-3. 埼玉県の状況

駅1km圏と2km以遠圏のグラフを描くと、神奈川県とは違い東京都と同様な、左下がり傾向のグラフになる。

どのエリアまで昭和59年を下回っていないかを、全継続地点で確認すると、概ね以下ようになる。

埼玉高速鉄道の平成13年開業で、武蔵野線との交差点の東川口駅圏で昭和59年10万円台前半の地点が1.5倍前後、また南鳩ヶ谷で1.2~1.3倍で下落を止めている。

さいたま市は京浜東北線や埼京線、川越線の駅徒歩圏を中心に平成12年開業のさいたま新都心駅圏の1.3倍をはじめ、1.1倍を上回っている地点が多く見られる。大宮の先も高崎線の宮原や宇都宮線の土呂まで、さいたま市域では昭和59年を割り込んでいない。

さいたま市より東京寄りの京浜東北線や埼京線沿線も、駅からかなり距離のあるバス圏を除くと同様に、東上線や埼京線では川越駅あたりまで、西武線では所沢あたりまでが該当エリアになる。東京に近い朝霞や志木の徒歩

圏は1.2倍台で折り返した。

県東部では、TXの駅圏に適当な継続地点がないが、東京隣接エリアで武蔵野線の三郷徒歩圏で1.1倍などの該当地点が見られるが、県中部並びに西部と比べて弱い。

一方で、以上のほかの下落エリアを見ると、昭和59年に10万円レベルの東武線の東武動物公園や幸手では0.6台まで下落しており、10万円未満のエリアを含め、下落率は県西部より東部のほうが、やはり高くなっている。

なお、昭和59年の14万円以上16万円未満の地点をとって、その平均倍率を算出すると、駅1km圏13地点では0.96と東京都に近いレベルとなっているが、2km以遠圏8地点では0.99と徒歩圏の平均を上回っている。上に見たような、駅徒歩圏の評価が相対的に上昇しているエリアでは、バス圏にもその好影響が及んでいる。

2-4. 千葉県の状況

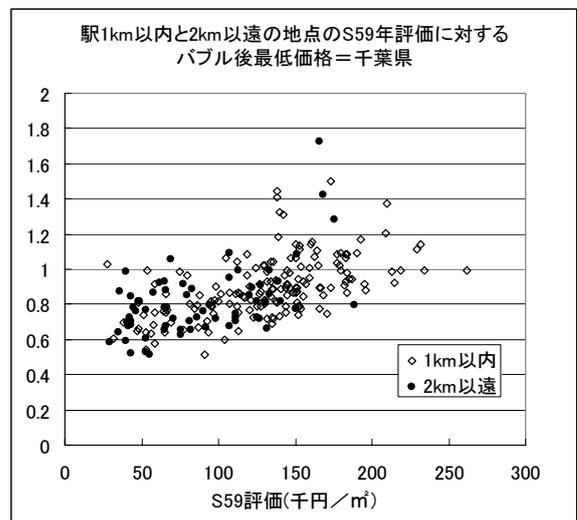
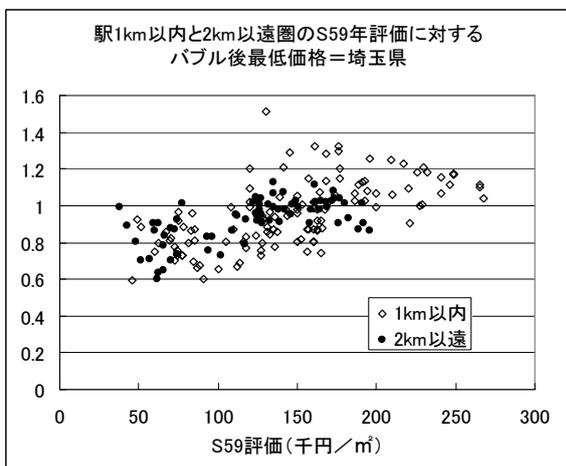
千葉県のグラフも、その下落の程度を含めて、東京都や埼玉県と同様な、左下がりのグラフとなった。

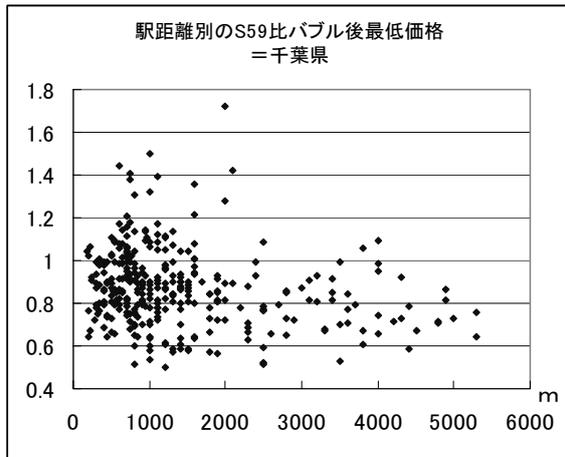
バブル崩壊後の最低価格の分布を検証すると以下のような相対的に評価が高くなっているエリアが見られる。

昭和59年比で、バブル後最低価格の比率が高い地点が集中しているのは、新浦安2kmの1.7倍地点をはじめとして検見川浜、稲毛海岸に1.5倍前後の地点もかなりある京葉線沿線。そして、そのすぐ内側の総武線沿線で新検見川あたりまでと、市川市や船橋市エリアの京成線や東葉高速の駅徒歩圏は59年を割らなかった。

より内陸側では八千代市にも該当する地点が見られ、また、常磐線方面では、松戸、新松戸・南流山、柏・新柏各駅の徒歩圏にほぼ限定される。

以上の地点以外では、基本的に昭和59年水準を下回るところまで下落した地点がほとんどで、千葉市エリアで





も、昭和59年に10万円台半ばだった稲毛や千葉からのバス便住宅地や都賀徒歩圏住宅地で0.7台の地点が目立つほか、グラフでも確認できるように、昭和59年評価が10万円を下回っている千葉市以遠の房総半島部では、千葉市の浜野や鎌取でも、駅徒歩圏を含め2割以上割り込んでいるほか、遠隔化とともに低下の割合も高くなり、木更津や君津では3割以上下回った。また、同じように昭和59年評価で10万円に届かない四街道バス便や佐倉や成田の徒歩圏を含む地点でも、3割前後下回る地点が多い。

同様な傾向は、東武野田線の愛宕などの野田市エリアや、成田線の布佐、木下などのエリアでも生じている。

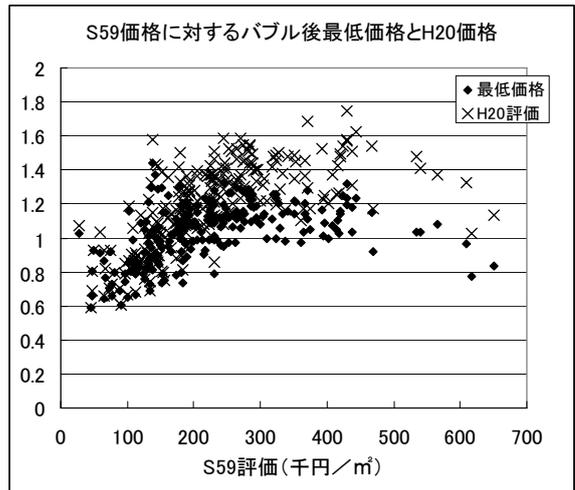
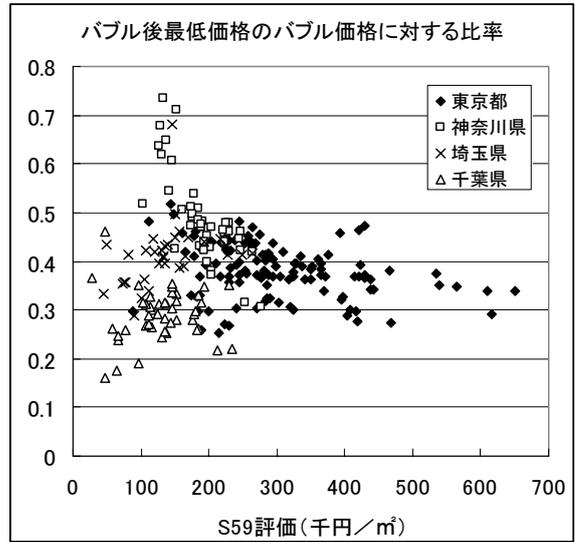
また、昭和59年の14万円以上16万円未満の地点をとって、その平均倍率を算出すると、駅1km圏36地点では0.93と東京都や埼玉県のを下回り、2km以遠圏は3地点と地点数が少ないが0.89となった。

千葉県における駅距離とバブル後最低価格の昭和59年価格に対する関係の散布図を、全継続地点を対象に作成した。それによると、駅1km圏では昭和59年価格を下回らなかった地点がそれなりの数見られるものの、駅2kmを超える地点では、東京に隣接する浦安市の地点のほかは少なく、東京へのアクセスがバブル崩壊後の地価に影響していることが類推される。

2-5. バブル価格とバブル後最低価格

1で見た駅400-600m圏の地点で、バブル価格（前半と後半の高い方の評価額）に対して、バブル後どこまで下がったか、最低価格÷最高価格を、昭和59年評価を横軸にしてグラフ化した。

神奈川県で下落率が小さい地点があるのは、小田原や三浦半島先端部など、バブルの影響が小さかったところとなる。それ以外の地点でも、神奈川県は、1都2県と比



べて下落率が小さいことは、グラフからも確認できる。

一方、バブル期の上昇率が最も高かった千葉県は、1都3県で最も下落率が高く、調整の割合が大きかった。

2-6. バブル後最低価格と平成20年評価

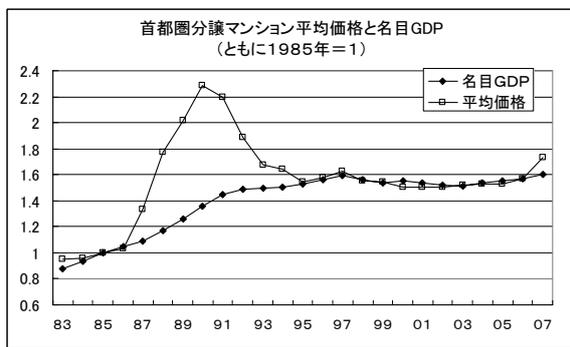
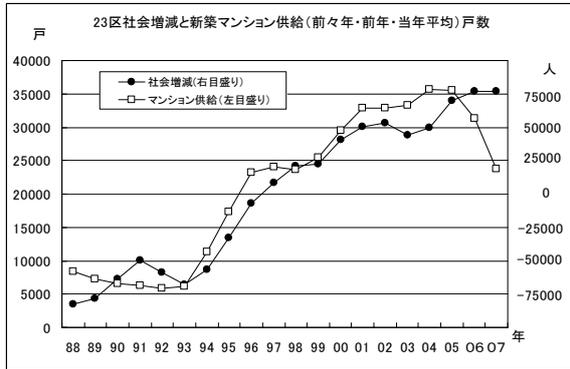
先に掲示した400-600m圏の平成20年評価の対昭和59年割合の散布図に、バブル後の最低価格のそれを重ねて表示した。

3. 郊外戸建住宅地の地価

3-1. マンション供給の動向と地価問題

東京都23区に分譲マンションの新規供給戸数（不動産経済研究所）と社会増減の状況を、同じグラフに重ねてみた。23区内に分譲マンション供給の増加は、人口の「都心化」の原動力となってきた。23区の人口は平成9年から転入超過に転じている。

また、首都圏の分譲マンションの戸当たり平均価格と、



名目GDPとを、ともに昭和60年を1としてグラフに重ねた。両者の関係は、平成7年にはバブル前の割合に戻っており、マンションの分譲価格は地価下落をなぞってはいない。マンション市場が活性化する中でも、地価の下落がなかなか止まらなかった背景に、地価下落をおいかけられるように、供給エリアが「都心化」し、供給価格が維持されてきた状況がある。

少なくとも、平成7年から平成18年の、12年の長きにわたって、この傾向は続いてきた。

地価下落の中で、法人の土地所有に対する評価ならびに姿勢の変化も加わって、都区部でのマンション用地供給が増えていった。「土地神話」の中で、資産として保有された結果、都市的利用への転換が抑えられ、都内に混在していた法人等の所有地が、ようやく、都市計画原本来あるべき住宅用地として市場に出てきた。

また、需要予測面でも、「土地神話」の時代に、常に郊外部での戸建住宅地を念頭に論じられてきた、住宅地の慢性的供給不足の神話は、バブル崩壊直後の東京圏への人口流入圧力減少も手伝ったにしても、その後の長期にわたる地価下落の中で、集合住宅供給の増加という、宅地開発に比べて格段にスピードの速い、効率的な方法を通じて否定されてしまった。

経済全体の東京一極集中傾向が進む中で、人口の東京集中は再び加速しているが、このような居住の「都心化」によって、少なくとも今日まで、その人口圧力を十分に

吸収してきた。

一方で、住宅取得世帯サイドの需要面にも、かなり大きな変化の波が押し寄せた。所得が伸び悩む中での、晩婚化、共稼ぎ世帯の増加、そして少子化の進行がそれで、部屋数欲しさゆえの戸建といった広さに対するニーズが減少し、共稼ぎ通勤ゆえの交通利便性への要求が高まることで、郊外での子育てといった設定は、少なくとも東京圏においては、すでに万能ではなくなってきている。

また、同時に進行している高齢化社会では、生活利便性や住宅の維持管理の問題もあって、世帯人員の減少を背景に、駅近のマンションへの転居需要も出ているとされる。

これらに、長期にわたる大量のマンション供給が応え、そしてそのストックも大きく増えた。

東京圏の場合、郊外部の戸建住宅地での住み方の今後が、郊外部の住宅地価格の今後に関わってくる。

3-2. 郊外戸建住宅地の地価の傾向

このように、マンション居住が拡大する中で、「土地神話」時代に郊外に展開していった、戸建住宅地をはじめとする郊外部の地価の動向が、バブル後、少なくとも現状までのところ、どういう動きをしてきたかを、継続地点によって見ていく。

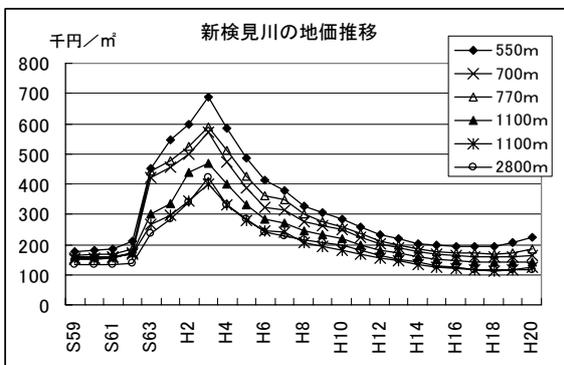
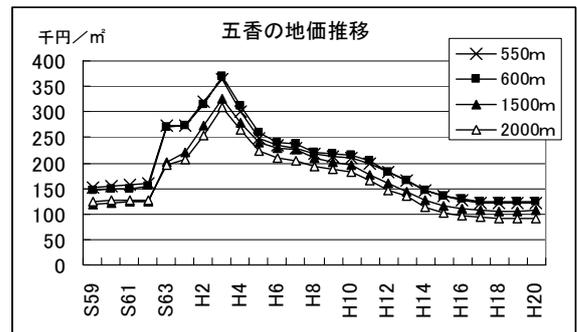
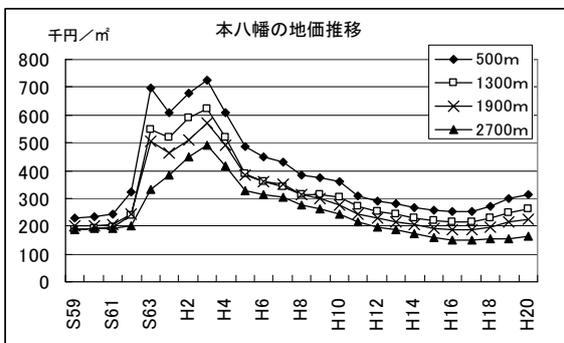
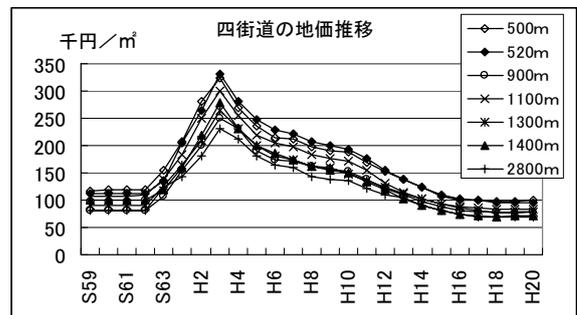
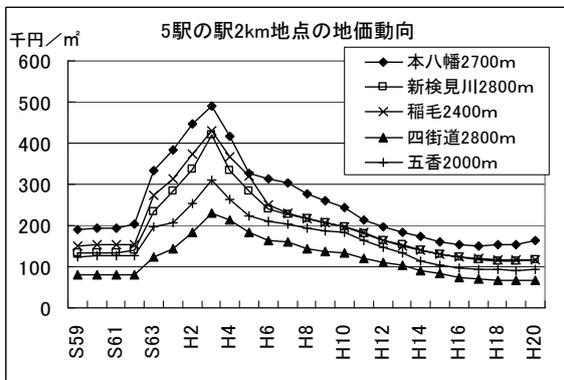
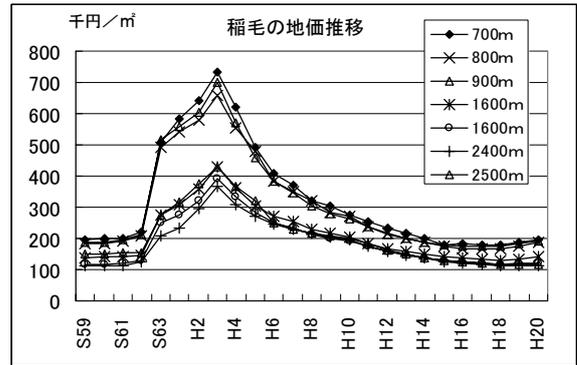
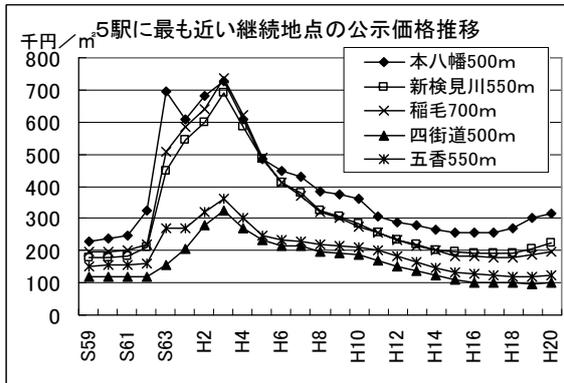
住宅地の地価公示地点は戸建住宅が対象で、また山手線内が少ない、あるいはマンションなどへの転換で継続地点が途切れるなどといった、マンション立地と比較するについての制約はあるものの、都心寄りと郊外部の戸建用地どうしの比較から、「都心化」の地価に及ぼしている影響を確認しておく。

地価は交通条件の影響を受ける。そして、同一駅圏に属する地点を比べると、駅からの距離に従って、一般的に、地価が低くなっていく傾向にある。そして、神奈川県を除き昭和59年の20万円を下回る地点では、地価が低い地点ほど、昭和59年比の割合が小さくなっている。

また、上の2.でも、バス圏とより遠い駅の徒歩圏との比較となるような、同一価格帯の例として、15万円前後の価格帯について平均値として見たように、対象地点数が少なかった埼玉県を除けば、駅から距離のある住宅地の評価が相対的に下がってきているところが多い。

3-3. 千葉県の事例検証

これを千葉県の事例で確認するため、総武線沿線の本八幡、新検見川、稲毛、四街道、そして新京成の五香の5駅について、500~3,000mの地点をとって、地価推移をグラフにした。



四街道は千葉市以遠のエリアで、五香が常磐線の松戸から乗り換える内陸部。

上のグラフにある、継続地点中で駅に最も近い地点の、昭和59年評価比は、本八幡で3.17、新検見川と稲毛が、4倍を超となった京葉線の駅圏の影響もあって、3.90、3.77と大きく、四街道は2.78、五香は2.37と、バブルの影響は東京圏の標準レベルとなっている。

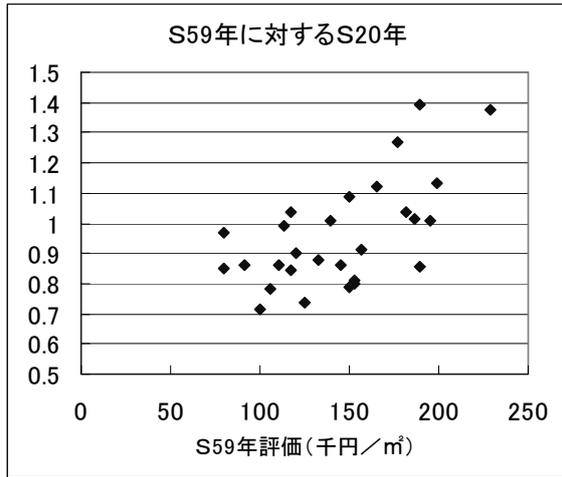
そして、本八幡駅エリアでは、市川市が東京隣接ということもあって、東京都の山の手方面から神奈川県にかけて発生した昭和63年のバブルが見られ、その調整の中で再び平成3年の千葉一埼玉のバブルピークに向けての上昇に巻き込まれている。

この5駅圏の継続28地点によって、バブル崩壊後の「都心化」の影響を検証してみる。

基準点としたバブル前の昭和59年の評価額と平成20年のそれとを、各駅の1km圏内とそれ以外に区分して、

千葉県は、湾岸エリアを中心に、バブルの影響を最も大きく受けている。ここで対象とした5駅のうち、本八幡、新検見川、稲毛が、その影響が大きかったエリアに入る。

(単位千円)	駅1km内			駅1km外		
	地点数	S59	H20	地点数	S59	H20
本八幡	1	229	315	3	192	217
新検見川	3	164	191	4	148	128
稲毛	3	188	192	3	132	123
五香	2	149	124	2	123	100
四街道	3	103	77	4	94	75



駅圏ごとに平均してみた(※本八幡の1km圏内は対象地点が1地点しかないで、その地点の評価額)。

これだけで論じるのは乱暴ではあるが、それなりに変化の動向は見られる。

平均で、昭和59年評価に対して、平成20年評価が上昇しているのは、本八幡の駅1km圏と1km以遠、そして新検見川と稲毛の駅1km圏内にとどまる。昭和59年評価で15万円/㎡あたりが分かかれ目となり、バブル～バブル崩壊を通じて、相対的差が拡大している。これを地点別に散布図に表示すると、上のようなばらつきになる。

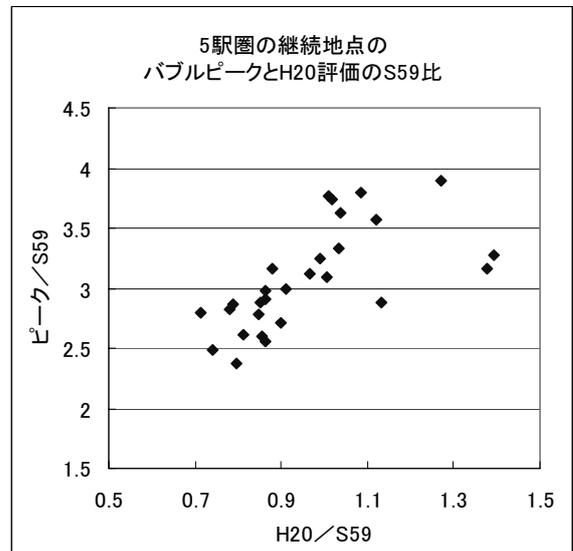
地点ごとに見てみると、

- 本八幡の駅1km以遠3地点は、戸建住宅地として街区が整っている駅北側の東菅野4(1,900m)と曾谷3(2,900m)、そして駅南側で市川ICにも近く、近傍街区には業務用地やマンションも見られる稲荷木1(1,300m)で、バブル期以来、駅からの距離から遠いほど評価が低く、またバブル期と比べて、平成20年にはその相対的な価格差が拡大しているが、バブル前の昭和59年を見ると、東菅野で最も高く、曾谷と稲荷木は同額の評価となっていた。バブル期以来、利便性に対する評価のウェイトが高まっている。

	距離	S59	H3	min	H20
東菅野4	1900m	199	573	185	225
曾谷3	2700m	189	491	150	162
稲荷木1	1300m	189	620	215	263

- 新検見川の、昭和59年にともに15万円台だった3地点でも、駅により近い地点の評価が相対的に高まっている。700mの南花園1が15.0万円から16.3万円になっているのに対して、ともに1,100mの2地点が、昭和59年を下回っている。
- 昭和59年評価が19万円台の2地点は、上にある本八幡1,900m地点と稲毛700m地点(小仲台6=19.5万円)だが、平成20年では、22.5万円、19.7万円と、東京隣接の市川市の駅バス圏の方が、稲毛の徒歩圏を上回っている。東京隣接エリアではバス圏も強い。
- 新検見川と稲毛(快速停車駅)については、平成20年には徒歩圏住宅地の評価がほぼ同じレベルになっているが、バブル前の昭和59年では稲毛の方がかなり評価が高かった。新検見川770mの朝日ヶ丘4が16.5万円から18.5万円に、稲毛800mの黒砂4が18.2万円から18.9万円となっている。幕張新都心の影響があるのか、東京に近い駅の評価アップなのか。
- 新検見川の駅1km以遠圏と、五香駅1km圏内の地手は、平均では同評価帯で推移している。個別地点では、昭和59年にともに15.2万円の検見川町5が12.4万円に、五香550mの五香6が12.2万円に、ともに同じようなレベルまで下がっている。
- 五香と四街道は駅徒歩圏でも昭和59年レベルをかなり下回っている。昭和59年評価で15万円を下回るエリアでは、徒歩圏かバス圏かにかかわらず、評価が下がっている地点が多い。

以上の5駅で対象とした継続地点について、バブルピークと平成20年の評価の関係を上に散布図にしたが、バブル期に注目された地点は、その上昇の大きさは別論と

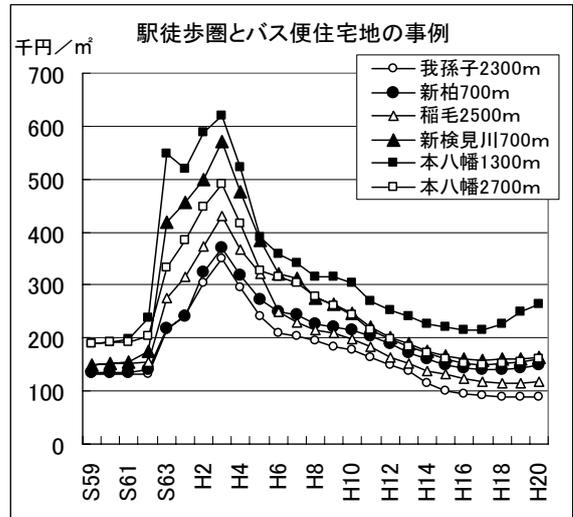
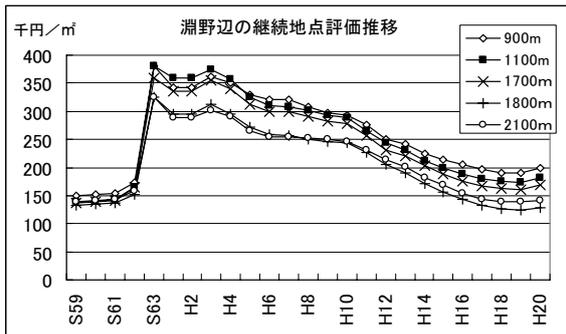
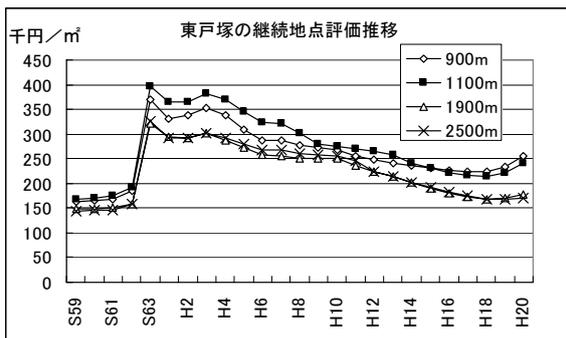
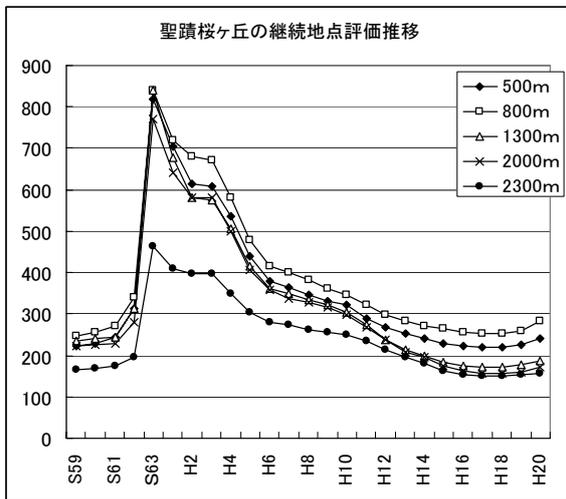


しても、住宅地の評価としては、現在のバランスをある程度示していた。

3-4. 千葉県以外の事例検証

東京都から、聖蹟桜ヶ丘の継続地点を取り出してグラフ化した。ここでは駅800m地点が500m地点より評価が高いが、1km内外で見ると、駅2,000mの地点まで、バブル期を含めて徒歩圏に近い評価がされていたが、バブル崩壊を通じて、1km圏内との差が開いてきている。

神奈川県についても、東戸塚と淵野辺について、駅エリアの地価推移をグラフ化した。バブルピークが千葉よりむしろ低いことを別にしても、千葉と同様、駅距離による評価差の拡大が見られる。



3-5. 千葉県の事例で見る郊外住宅地の低迷

千葉県から、上に見た本八幡1,300m地点と2,700m地点、昭和59年時点ではともに15万円/㎡だった新検見川700mの公示地点と稲毛2,500mの住宅地（宮野木）、また、13.4万円だった新柏700mと13.2万円だった我孫子2,300mの住宅地（布施新町）との価格推移をグラフにすると、駅から2kmを超える住宅地の相対的評価が下がってきていることが確認される。

[くさま いちろう]
[土地総合研究所 常務理事]