

急行と各停で「マンション価格」はこうも違う

首都圏の人気5路線で徹底比較してみた

大坂 直樹：東洋経済 記者

2016年2月27日



急行が停まるか、各停しか停まらないか。その違いはマンション価格にどのような影響を及ぼしているのか（写真：zafira / PIXTA）

急行が停まる駅と停まらない駅とでは、マンション価格にどのくらい違いが生じるのか——。こんな興味深いデータを、不動産コンサルティング会社のトータルブレインが作成した。

本題に入る前に、マンションを選ぶ際のポイントを押さえておきたい。同社の杉原禎之専務が指摘するのは「沿線力」「駅力」「駅近」の3点だ。

「沿線力」とは、文字どおり、沿線の魅力にほかならない。マンション選びの際は、自分が今住んでいるエリアから物件を探すケースが多い。ただし、中にはAという鉄道沿線に住んでいる人が、わざわざ別のBという沿線で物件を探す場合もある。このように、ほかの沿線からも人が集まってくる路線は「沿線力が高い」といえる。

急行停車駅のほうが「駅力」が高い？

続いて「駅力」。駅ビルが充実しているとか、近くにデパートがあるとか、さまざまな要素が挙げられるが、「急行」が停まるかどうかは非常に重要な項目だ。急行が停まる駅の近くに住んでいるほうが、朝は都心に早く着くし、夜は早く帰宅できるからである。

だとすると、急行や特急が停まる駅ほど人気が高く、マンション価格も割高になるはず。実際のところはどうだろうか。

トータルブレインでは、2013年以降に供給された駅徒歩10分圏のマンション1万9398戸について、平均坪単価（＝平均販売価格÷平均専有面積）を算出した。これを駅ごとに分類したものを、急行が停まるか否かの視点でとらえ直すと、次のような傾向がわかった。

たとえば、京王線で特急が停まる調布の坪単価は309万円。一方、各停しか停まらない国領や布田の坪単価は、調布よりも都心に近いにもかかわらず、それぞれ236万円、208万円となっている。同じく京王線では、急行の停まる千歳烏山の坪単価は321万円だが、1つ先の仙川は268万円、2つ手前の八幡山は288万円だった。

■ 手前の国領より調布のはうが高い —京王線の平均坪単価—		■ 祐天寺より学芸大学のはうが高い —東急東横線の平均坪単価—		■ 神奈川新町は京急鶴見より高い —京急線の平均坪単価—	
駅名	坪単価	駅名	坪単価	駅名	坪単価
笹塚	318	代官山	555	北品川	—
代田橋	—	中目黒	395	新馬場	277
明大前	—	祐天寺	370	青物横丁	287
下高井戸	—	学芸大学	385	鶴洲	305
桜上水	330	都立大学	327	立会川	234
上北沢	288	自由が丘	—	大森海岸	277
八幡山	247	田園調布	—	平和島	—
戸花公園	—	多摩川	279	大森町	217
千歳烏山	321	新丸子	289	梅屋敷	—
仙川	268	武蔵小杉	323	京急蒲田	286
つつじヶ丘	251	元住吉	256	雑色	225
柴崎	254	日吉	—	六郷土手	215
国領	236	綱島	249	京急川崎	255
布田	208	大倉山	281	八丁堀	174
調布	309	西名	—	鶴見市場	180
西調布	—	妙蓮寺	264	京急鶴見	217
飛田舎	205	白楽	272	花月園前	223
武藏野台	186	東白楽	236	生麦	160
多摩霊園	181	反町	229	京急新子安	200
東府中	204			子安	211
府中駅馬場	205			神奈川新町	223
府中	234			仲木戸	290
分倍河原	226			神奈川川	235
中河原	—			横浜	239
聖蹟桜ヶ丘	224			戸部	239
百草園	—			日ノ出町	222
高幡不動	168			黄金町	179
多摩動物園	—			南太田	172
南平	—			井土ヶ谷	—
平山城址公園	—			弘明寺	—
長沼	—			上大岡	207
北野	163			屏風浦	153
京王八王子	155			杉田	199
				京急富岡	155
				能見台	—
				金沢文庫	196
				金沢八景	216
				逗浜	130
				京急田浦	—
				安針塚	—
				逸見	—
				汐入	158
				横須賀中央	189

※ 2013年以降に販売されたマンション1棟歩10分圏内 の平均坪単価。—の値はデータなし。黄色は急行停車駅、緑色はトータルフレイン

東急東横線では、急行が停まる学芸大学の平均坪単価は385万円なのに対して、手前の祐天寺は370万円、1つ後の都立大学は327万円となっている。京浜急行では、京急蒲田の平均坪単価は286万円だが、2つ手前の大森町は217万円、1つ後ろの雑色は225万円だ。

郊外ほど急行停車駅が強い

急行が停まる駅は坪単価が高いという傾向は、郊外でさらに顕著になる。

町田は百合ヶ丘より高い —小田急線の平均坪単価—	
	(単位：万円)
南新宿	425
参宮橋	391
代々木八幡	362
代々木上原	457
東北沢	—
下北沢	361
世田谷代田	—
梅ヶ丘	336
豪徳寺	365
経堂	318
千歳船橋	292
祖師谷大蔵	265
成城学園前	337
喜多見	271
狛江	213
和泉多摩川	—
豊戸	244
向ヶ丘遊園	238
生田	201
読売ランド	191
百合ヶ丘	175
新百合ヶ丘	—
柿生	169
鶴川	—
玉川学園前	—
町田	222
相模大野	191
小田急相模	162
相武台前	—
座間	—
海老名	195
厚木	—
本厚木	141

市が尾よりも青葉台のほうが高い —東急田園都市線の平均坪単価—	
	(単位：万円)
池尻大橋	342
三軒茶屋	343
駒沢大学	307
桜新町	363
用賀	374
二子玉川	376
二子新地	236
高津	268
溝の口	261
梶が谷	206
宮崎台	271
宮前平	258
鷺沼	251
たまプラーザ	277
あざみ野	221
江田	—
市が尾	213
藤が丘	—
青葉台	267
田奈	—
長津田	228
恩田	—
こどもの国	—
つくし野	—
すずかけ台	168
南町田	168
つきみ野	171
中央林間	172

(注)2013年以降に販売されたマンション(徒歩10分圏内)の平均坪単価。「—」の駅はデータなし。黄色は急行停車駅
(出所)トータルブレイン

小田急線では、町田の坪単価は222万円、相模大野の坪単価は191万円。これは、ずっと都心寄りにある百合ヶ丘の175万円、柿生の169万円よりも高い。東急田園都市線を見ても、各停しか停まらない市が尾よりも、都心から離れた急行停車駅である青葉台のほうが坪単価は高い、という逆転現象が起きている。

もっとも、「供給物件の立地条件や魅力的な商業施設の有無などにより相場も変動するため、一概に『急行停車駅のほうが駅力が高い』とはいえない面もある」と、杉原氏は指摘する。

さて、3つ目のポイントである「駅近」にも注目しておきたい。駅から近い物件ほど人気が高いことはよく知られている。一般的には「徒歩10分圏内の物件の人気が高い」といわれているが、実際はどうか。

人気の分岐点は「徒歩8分」

トータルブレインは毎年、駅距離別の売れ行き調査を行っている。2015年のデータを分析した結果、「徒歩8分を超えると、人気がガクンと落ちた」(杉原氏)という。最近のマンション購入者は「徒歩10分でも遠い」と感じる人が多いようだ。

2014年と2015年を比較すると、この傾向がさらに際立つ。徒歩8分圏内の物件の人気がさらに上昇する一方、徒歩9分以遠の物件の苦戦がより鮮明になったという。

とりわけ厳しいのが、徒歩13分以上かかる物件だ。「徒歩13分以上はデベロッパーに駅遠立地の認識があるので価格競争力を持たせているが、それでも駅距離のマイナスがカバーできていない」(杉原氏)。つまり、多少割高であっても駅近物件を選ぶということだ。

こうした傾向の背景として、杉原氏は「住宅購入の決定権が男性から女性に変わってきた」と指摘する。

共働きの世帯が増えてきたことで、マンション購入の際の住宅ローンの組み方として、男性と女性のペアローンでの購入が増えつつあるという。このため、ユーザーの資金力が上昇すると同時に、マンション購入に対する女性の発言力も高まっている。

その結果、「働く女性が帰宅後に家事や子育てをするということを考えると、マンションの立地は少しでも駅に近いほうがいい。小家族であるため面積は多少妥協しても、立地の利便性は譲れない」(杉原氏)という事態になっているわけだ。

今後、共稼ぎ比率の上昇とともにマンション購入に対する女性の発言力が増していくとすれば、1月24日付記事「若い女性が住む『都内の人気駅』ランキング」に登場する駅の人気が高まっていく可能性もある。駅力・駅近といった利便性・快適性は、今後ますます重視されていきそうだ。