

山手線が「住みたい沿線」で首位になった理由

10年で坪単価倍増の駅が出現、下町も人気

大坂 直樹 : 東洋経済 記者

2017年02月13日



住みたい街トップ10駅のうち、山手線は5駅を占める(写真:ニングル/PIXTA)

JR山手線は東京、新宿、渋谷、池袋、上野といった都心の主要なターミナル駅を結ぶ。その他のJR線や私鉄からこれらのターミナル駅で乗り換えて、山手線沿線にある通勤先に向かうという人は多いだろう。

山手線はオフィスビルの林立する都心の移動路線だ。そんな山手線沿線に住むというイメージは湧きにくいかもしれない。しかし、不動産・住宅サイト「suumo(スーモ)」の「住みたい街ランキング」では、2016年の路線別1位は山手線だった。自由が丘や田園調布を抱える東急東横線、吉祥寺が人気のJR中央線を上回る。

■住みたい沿線ランキング

順位	路線名
1	JR山手線
2	東急東横線
3	JR中央線
4	JR京浜東北線
5	東急田園都市線
6	東京メトロ丸ノ内線
7	東京メトロ東西線
8	JR総武線
9	京王線
10	小田急小田原線

(出所)「スーモ」の2016年住みたい街ランキングを基にトータルブレイン作成

駅別では恵比寿がトップ

駅別で見ると1位の恵比寿を筆頭に、6位目黒、7位池袋、8位新宿、9位東京と、上位10駅のうち半数の5駅を山手線が占める。2010年は6位新宿、7位恵比寿、8位池袋の3駅のみでのランクインだったが、「沿線に住みたい路線として山手線の評価が高まっているのは間違いない」と、不動産コンサルティング会社・トータルブレインの杉原禎之専務は指摘する。

杉原氏が山手線沿線の新築マンションの坪単価を2015年1月～2016年9月の平均価格と2000～2005年の平均価格で比較したところ、6割以上も上昇しているという結果になった。ちなみに東急田園都市線、小田急線、東武東上線など私鉄各路線では同時期に3～4割しか上昇していない。

駅別で見ると違いはさらに顕著になる。山手線の駅別で新築マンション坪単価の上昇率を見ると、トップは御徒町の113%。その坪単価437万円は、JR中央線の荻窪や三鷹、田園都市線の三軒茶屋や池尻大橋といった人気の高い街の坪単価を上回る。ちなみに2000～2005年当時は、御徒町の坪単価はこれらの街よりもずっと下だった。

上昇率4位の西日暮里の2000～2005年当時の坪単価は総武線・市川あたりと同水準だったが、現在は330万円。小田急線・千歳船橋、京王線・桜上水に匹敵する。

ラブホテル街で知られる鶯谷も11位にランクイン。同期間に新築マンション価格が60%上昇した。坪単価は295万円で、人気沿線の人気駅と比べてもまったく遜色がない水準だ。

■住みたい街ランキング

2010年

順位	駅名	代表路線名
1	吉祥寺	JR中央線
2	横浜	JR京浜東北線
3	自由が丘	東急東横線
4	鎌倉	JR横須賀線
5	二子玉川	東急田園都市線
6	新宿	JR山手線
7	恵比寿	JR山手線
8	池袋	JR山手線
9	下北沢	小田急小田原線
10	大宮	JR京浜東北線



2016年

順位	駅名	代表路線名
1	恵比寿	JR山手線
2	吉祥寺	JR中央線
3	横浜	JR京浜東北線
4	武蔵小杉	東急東横線
5	自由が丘	東急東横線
6	目黒	JR山手線
7	池袋	JR山手線
8	新宿	JR山手線
9	東京	JR山手線
10	二子玉川	東急田園都市線

(注)□部分は山手線の駅
(出所)「スーモ」の2016年住みたい街ランキングを基にトータルブレイン作成

職住近接がトレンドに

山手線が人気の理由について、杉原氏は「シングル、DINKSといった職住近接を望む層が交通利便性を重視していることの表れ」と言う。確かに東京駅までわずか10分の鶯谷は交通利便性が高い。また、品川、恵比寿、目黒といったエリアは、ファミリータイプの広さでは「億ション」になるが、夫婦ともに高収入を得ているカップルなら購入は可能だ。こうした世帯にとっては交通利便性の高い山手線沿線での居住は好都合であろう。

山手線沿線は大型再開発が目白押しで、将来への期待も高まっている。大手町では186万平方メートルの連鎖型再開発プログラムが進行中。日本橋、八重洲、京橋でも多数の計画がある。

新橋一品川間ではニュー新橋ビル、東芝本社ビル、世界貿易センタービルの建て替え計画のほか、JR東日本による品川一田町間の再開発が控えている。田町、品川それぞれの駅周辺でも再開発計画がある。

渋谷駅周辺では東急グループを中心とした超大型の再開発が行われている。新宿では、時期は未定だが小田急グループが意欲を見せている西口駅前の再開発計画がある。

池袋では豊島区役所跡地にオフィス・商業棟の建設計画があるほか、西口駅前も再開発の計画がある。西日暮里は駅前再開発が予定されており、商業施設・公共施設・住宅の複合開発となる予定だ。

■山手線駅別新築マンション上昇率ランキング

順位	駅名	上昇率(%)	坪単価 (2015～16年9月、万円)
1	御徒町	113	437
2	目黒	102	561
3	品川	100	618
4	西日暮里	79	330
5	恵比寿	70	596
6	高田馬場	70	422
7	上野	67	300
8	池袋	63	411
9	代々木	63	486
10	神田	60	407
11	鶯谷	60	295
12	巣鴨	59	383
13	日暮里	58	324
14	新宿	55	455
15	大塚	52	353
16	目白	49	414
17	新大久保	40	326
18	五反田	39	381
19	秋葉原	39	360
20	田町	38	360
21	田端	23	267
22	浜松町	5	414
	山手線全体	63	449

(注)サンプル数が少ない駅は除外、小数点以下は四捨五入
(出所)トータルブレインの資料を基に東洋経済作成

新築マンションの建設計画も多い。神田駅周辺では古い事務所ビルの建て替えが盛んだが、敷地が狭いためにオフィスビルではなくマンションが建設される傾向がある。東京駅の隣という抜群の利便性から、坪単価はさらに大きく上昇する可能性が高い。

最も将来期待が高い山手線

また目黒では駅前に940戸の大型マンションが誕生する。2018年入居で平均坪単価は600万円。周辺相場の5割増しだ。渋谷では渋谷区役所と渋谷公会堂の建て替えが予定されており、タワーマンションの建設も計画されている。

「山手線は現在でも圧倒的な実力を持つ路線だが、進行中の再開発によって沿線の駅力がますます高まる。最も将来期待が高い路線だ」と杉原氏は言う。10年後、20年後の山手線はどのような姿になっているのか。今後の変貌ぶりから目が離せない。

[サービス紹介](#) | [広告掲載](#) | [法人向けデータベースサービス](#) | [お問い合わせ](#) | [採用情報](#)