

下がりにくい住宅地を知ろう!

JRの利便性が雌雄決する

常磐線VS高崎線の地価騰落率対決は、高崎線に軍配が上がった。

高崎線は、湘南新宿ラインが通っているため、群馬県から埼玉県を抜けて、都心の新宿、渋谷どころか、神奈川県横浜、大船、小田原まで一本で行ける。3月に上野新宿ラインが開業し、東京、品川駅へも直接乗り入れる。

埼玉方面の地価を見ると、大宮どころか、上尾、北本辺りまで地価は安定している。

ところが、常磐線の地価は対照的。東京・金町駅まではいいものの、江戸川を渡って千葉県に入った途端、地価は下落し始める。頼みの綱の上野東京ラインの開通も高崎線などと違い、終着駅が上野駅から品川駅まで延びただけ。高崎線との利便性の差は埋まりそうにない。

①常磐線 VS 高崎線



②新浦安 VS 新鎌ヶ谷



地震と教育が序列入れ替え

千葉・新浦安駅周辺の地価下落が顕著だ。東日本大震災で液状化した場所の多いことが災いした。道路や歩道を広く取り、緑や公園が多く、住宅地と商業地もきっちり分けると、計画的につくられた街として人気を誇っていたが、地震で一気に冷え込んだ。今後、地盤改良が進んで再評価されるのか注目だ。

一方、急速に人気が高まっているのが新鎌ヶ谷駅周辺。北総線、新京成線、東武野田線という3線利用ができて便利だけでなく、成田スカイアクセスが開通したこともプラスとなった。もともと地価が安かったからという指摘もある。また新鎌ヶ谷は近隣に先駆けて、全ての小中学校を耐震化した他、少人数教育でも地域をリードしているのが街の評判を高めている。



二子玉川人気が周囲に伝播

二子玉川は、都内で最も住みたいといわれる住宅街の一つだ。東京急行電鉄（東急）が主導して開発してきたこの街は、人の行き来が飽えない、おしゃれな街になった。ショッピングセンターやマンションだけでなく、オフィスビルや公園も造られている。こうした街づくりが得意な東急沿線は安定した人気を誇り、地価も下がりにくい。

ただし、二子玉川は人気が高まり過ぎて、公示地価はほぼ横ばい。周辺地域に地価上昇地点が広がっている。人気が高まっているのが武蔵小杉。JR南武線、横須賀線、東急東横線、東急目黒線が通っており、どこに出るにも便利だ。

東急田園都市線のたまプラーザも地価上昇地点。隣駅のあざみ野には、2013年に慶應義塾横浜初等部が開校するなど、話題に事欠かない街だ。

③王者 東急沿線の圧勝



*タスの協力で作成。2015年の公示地価が、10年に比べてどの程度、騰落したかを色で示した