



グローバル都市不動産研究所  
レポート第23弾

2023.10.26

## 鉄道路線図の変化による街と不動産価値への影響

～都心の新駅・新線開業による周辺の人口・地価動向を分析～

- 01** 東京の鉄道網整備が街にもたらす3つの変化
- 02** 不動産価格と共に一変する街のイメージ
- 03** 自治体政策を一新させる人口へのインパクト
- 04** 都市政策の専門家 市川宏雄所長による分析結果統括

# 01

## 東京の鉄道網整備が街にもたらす3つの変化

東京圏に張り巡らされた鉄道ネットワークは、総延長は2,705km、鉄道駅数は1,510駅にのぼり、その密度やサービス・レベルの高さは世界に誇るべき水準にあります。世界主要都市との比較でみると、東京は、鉄道駅数で第1位、路線延長ではロンドンに次いで第2位、駅密度、路線密度ではパリに次いで第2位に位置しています（数値はいずれも2015年データ）【表1】。

近年も、新線開業・延伸、直通運転化、特別

快速・通勤急行・通勤快速といった快速列車サービスの提供など、鉄道網のさらなる整備が進んでいます。路線図の変化が地域に与える影響は大きく、その実態と計画を把握することは、今後の街の人気度や不動産価値を予測するうえで重要です。

そこで今回は、2023年までの鉄道路線図の変遷と街の人口・不動産価値の関係について分析します。

【表1】世界の主要都市の都市鉄道網の比較

| 都市名    | 面積<br>(km <sup>2</sup> ) | 人口<br>(千人) | 人口密度<br>(千人/km <sup>2</sup> ) | 鉄道駅<br>(駅) | 路線延長<br>(km) | 鉄道駅密度<br>(駅/km <sup>2</sup> ) | 路線密度<br>(Km/km <sup>2</sup> ) |
|--------|--------------------------|------------|-------------------------------|------------|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 東京     | 623                      | 9,103      | 14.61                         | 661 (1位)   | 760 (2位)     | 1.06 (2位)                     | 1.22 (2位)                     |
| ロンドン   | 1,572                    | 8,308      | 5.28                          | 659 (2位)   | 894 (1位)     | 0.42 (5位)                     | 0.57 (5位)                     |
| ニューヨーク | 784                      | 8,406      | 10.72                         | 569 (3位)   | 587 (4位)     | 0.73 (3位)                     | 0.75 (3位)                     |
| ソウル    | 605                      | 10,388     | 17.17                         | 373 (4位)   | 406 (5位)     | 0.62 (4位)                     | 0.67 (4位)                     |
| パリ     | 105                      | 2,273      | 21.65                         | 363 (5位)   | 208 (7位)     | 3.46 (1位)                     | 1.98 (1位)                     |
| 上海     | 6,341                    | 23,804     | 3.75                          | 336 (6位)   | 674 (3位)     | 0.05 (8位)                     | 0.11 (8位)                     |
| シンガポール | 716                      | 5,399      | 7.54                          | 109 (7位)   | 151 (8位)     | 0.15 (6位)                     | 0.21 (6位)                     |
| 香港     | 1,105                    | 7,220      | 6.53                          | 87 (8位)    | 221 (6位)     | 0.08 (7位)                     | 0.20 (7位)                     |

出典：国土交通省交通政策審議会「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について（答申）資料編」（2016年4月20日）に基づき、鉄道駅数の多い順に並べ替えて作成

注）東京は東京23区、ロンドンはグレーター・ロンドン、ニューヨークはニューヨーク市、ソウルはソウル特別市、パリはパリ市、上海は上海市、シンガポールはシンガポール共和国、香港は香港特別行政区

### 20年間で様変わりした東京の路線図

直近の約20年の主な鉄道網の変遷をみても、東京圏では新線の開業・延伸、直通運転化などの動きが激しいことがわかります【表2】。

一般的に、鉄道の新線・新駅が開業すれば、周辺の駅前再開発や住宅地開発、生活利便施設の拡充が一挙に進みます。とりわけ、駅近くに高層マンションが建設されると人口が急増し、住みやすい街と評判になれば、ますます転入する人が増え、店舗や住宅のニーズが高まります。

また、路線や駅の新設以外にも、他社線相互乗り入れや直通運転の開始により、既存駅周辺の交通利便性は飛躍的に改善します。各鉄道会

社が独自のブランディング戦略のもとで沿線開発を競い、従来とは異なる層の来訪者や居住者を呼び込むきっかけとなるケースも増えていきます。

すなわち、都心へのアクセス改善や主要駅間の移動効率向上をもたらす鉄道の整備は、①街のイメージそのもの、②周辺地域の人口動態（居住人口、従業人口）に大きな変化を与え、ひいては③不動産価値にも影響を与えます。それぞれの具体例を見ていきましょう。

【表2】東京圏における新線開業・直通運転開始・新駅設置（2000年以降の主なもの）

| 年月       | 新線開業・直通運転化・新駅設置の動き  | 注目の街         |
|----------|---|--------------|
| 2000年9月  | 営団地下鉄（東京メトロ）南北線・都営地下鉄三田線全線開業<br>＜東急目黒線と相互直通運転開始＞          | 目黒           |
| 2000年12月 | 都営地下鉄大江戸線全線開業（国立競技場～都庁前）                                  |              |
| 2001年3月  | 埼玉高速鉄道埼玉スタジアム線開業（赤羽岩淵～浦和美園）<br>＜営団地下鉄（東京メトロ）南北線と相互直通運転開始＞ |              |
| 2001年12月 | JR湘南新宿ライン開業<br>＜東海道本線と高崎線、横須賀線と宇都宮線の相互直通運転開始＞             | 武蔵小杉         |
| 2002年12月 | 東京臨海高速鉄道りんかい線全線開業（天王洲アイル～大崎）<br>＜JR埼京線・川越線と相互直通運転開始＞      |              |
| 2003年3月  | 営団地下鉄（東京メトロ）半蔵門線延伸（水天宮前～押上）                               | 清澄白河         |
| 2004年2月  | 横浜高速鉄道みなとみらい線開業（横浜～元町・中華街）<br>＜東急東横線と相互直通運転開始＞            |              |
| 2005年8月  | つくばエクスプレス（TX）開業（秋葉原～つくば）                                  | 北千住          |
|          |   | 流山おおたかの森、守谷  |
| 2006年3月  | 東京臨海新交通臨海線（ゆりかもめ）延伸（有明～豊洲）                                |              |
| 2008年3月  | 日暮里・舎人ライナー開業（日暮里～見沼代親水公園）                                 |              |
| 2008年3月  | 横浜市営地下鉄グリーンライン開業（日吉～中山）                                   |              |
| 2008年6月  | 東京メトロ副都心線開業（池袋～渋谷）  |              |
| 2010年7月  | 京成電鉄成田空港線開業（京成高砂～成田空港）                                    |              |
| 2013年3月  | 東京メトロ副都心線 東急東横線との相互直通運転開始                                 |              |
| 2015年3月  | JR上野東京ライン開業<br>＜東海道本線と宇都宮線・高崎線・常磐線の相互直通運転開始＞              |              |
| 2019年7月  | 東京メトロ丸の内線支線 本線（新宿駅方面）直通運転化                                |              |
| 2019年11月 | 相鉄・JR直通線開業（西谷～羽沢横浜国大）<br>＜相鉄線とJR埼京線・川越線の相互直通運転開始＞         |              |
| 2020年3月  | JR山手線・京浜東北線「高輪ゲートウェイ駅」開業                                  | 高輪ゲートウェイ     |
| 2020年6月  | 東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」開業                                      | 虎ノ門ヒルズ       |
| 2023年3月  | 相鉄・東急新横浜線開業（羽沢横浜国大～日吉）<br>＜相鉄線と東急東横線・目黒線の相互直通運転開始＞        | 西谷、二俣川、海老名など |

出典：国土交通省及び各所資料をもとにグローバル都市不動産研究所作成

## 02

### 不動産価格と共に一変する街のイメージ

まずは、地価と共に街のイメージそのものが大きく変化したケースを見てみます。

#### 注目度の高い都心の新駅開業 MICE対応型のビジネス拠点誕生へ

東京都心での新駅として近年特に話題を集めたのが、2020年に相次いで開業した高輪ゲートウェイ駅、虎ノ門ヒルズ駅です。駅周辺で進む都市再開発と合わせて不動産価値をぐんぐんと上げると共に、それまでは“駅と駅の間”に過ぎなかったエリアがビジネスや商業地の拠点としてのイメージを獲得しつつあります【表3】。

#### 【高輪ゲートウェイ駅】

JR山手線で西日暮里駅以来（1971年開業）の新駅として2020年3月に高輪ゲートウェイ駅が暫定開業しました。24年度末の全面開業に向け、駅周辺広場・歩行者デッキと共に、周辺で開発中の「TAKANAWA GATEWEY CITY」ではMICE施設（コンベンション、カンファレンス、ビジネス支援施設）とオフィス・商業施設からなる街区の整備が進んでいます。25年度中には、住宅街区、ホールや飲食店を備えた街区、クリニックや子育て支援施設からなる街区の3エリアが開業を予定しています。

【表3】東京都心で新駅が開業した街の地価動向

(価格：円/㎡)

| 新駅       | 周辺エリア (所在・地番) | 距離      | 利用区分 | 2018年     | 2019年     | 2020年      | 2021年      | 2022年      | 2023年      | 2018-2023年<br>地価上昇率 |
|----------|---------------|---------|------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|---------------------|
| 高輪ゲートウェイ | 港区高輪3-25-22   | 駅から750m | 商業地  | 4,270,000 | 4,650,000 | 5,190,000  | 5,190,000  | 5,190,000  | 5,410,000  | 26.7%               |
|          | 港区高輪3-16-8    | 駅から600m | 住宅地  | —         | —         | —          | 2,330,000  | 2,410,000  | 2,510,000  | 7.7%                |
| 虎ノ門ヒルズ   | 港区西新橋2-11-13  | 駅から370m | 商業地  | 1,240,000 | 1,390,000 | 1,580,000  | 1,550,000  | 1,550,000  | 1,610,000  | 29.8%               |
|          | 港区虎ノ門1-15-16  | 駅から350m | 商業地  | 8,710,000 | 9,650,000 | 10,500,000 | 10,600,000 | 10,600,000 | 10,900,000 | 25.1%               |

出典：国土交通省「地価公示」各年データをもとに作成

注)「港区高輪3-16-8」は2021-2023年データのみ

同駅周辺の地価は、過去5年（2018～2023年）で商業地は26.7%の上昇、新駅から近い住宅地では最近2年間（2021～2023年）で7.7%の上昇となっています。

### 【虎ノ門ヒルズ駅】

虎ノ門ヒルズ駅は、地下鉄日比谷線の開業以来56年ぶりの新駅として、2020年6月に霞が関駅－神谷町駅間に開業しました。駅周辺には、虎ノ門ヒルズの各施設（森タワー、ビジネスタワー、レジデンシャルタワー、ステーションタワー）が新たに開発され、六本木ヒルズに匹敵するスケールを持った「国際新都心・グローバルビジネスセンター」が完成しました。同駅周辺の地価は、過去5年間で商業地は25～30%上昇しています。

## 都心付近で人気急上昇のエリア 「住みたい街」としての憧れ醸成

都心のビジネス地・商業地以外でも、鉄道網の変化が街の印象を大きく変えてきました。

### 【目黒】

JR山手線・東急目黒線の目黒駅では、東京メトロ南北線・都営三田線が2000年に全線開業し、目黒線との相互直通運転を開始しました。4路線の乗り入れにより、都心部や横浜方面へのアクセスが格段に向上。従来の閑静な住宅地のイメージに加え、「東京都庭園美術館」や「国立科学博物館附属自然教育園」などの広大な森林緑地も近隣にあり、センスの良いカフェやショップが連なるおしゃれな街として注目を集めました。

2015年からSUUMO『住みたい街（駅）ラン

キング関東（首都圏）版』のトップ10の常連となっています。2017年に駅前再開発ビル「目黒セントラルスクエア」も完成して生活利便性も増し、不動産価値はますます上昇。目黒駅周辺の地価は、過去10年間で商業地では59.5%、住宅地では35.1%上昇しています（各駅周辺エリアの地価動向は【表4】を参照）。

### 【武蔵小杉】

JR南武線・東急東横線の武蔵小杉駅は、JR横須賀線・湘南新宿ライン開業（2001年）により、“京浜工業地帯の一角”から超高層ビルが立ち並び新たなベッドタウンへと変貌を遂げました。東横線で横浜駅へ13分のところに、湘南新宿ラインで新宿駅へ19分、横須賀線で東京駅へ17分という強みが加わり、タワーマンションや「三井ショッピングパークららテラス武蔵小杉」「グランツリー武蔵小杉」などの大型商業施設が次々に誕生。徒歩圏内に多摩川河川敷や等々力緑地もあり、生活利便性と豊かな水・緑を併せもつ住宅地として発展しました。

前出の『住みたい街（駅）ランキング』でも2014年から2019年までトップ10に連続ランクインし、駅周辺の地価は過去10年間で商業地で99.2%、住宅地で30.6%上昇しています。

### 【北千住】

JR常磐線、東武スカイツリーライン（伊勢崎線）、東京メトロ千代田線・日比谷線の北千住駅は、スカイツリーラインと東京メトロ半蔵門線・東急田園都市線の相互直通運転開始（2003年）、つくばエクスプレス開業（2005年）により、さらに交通利便性を高めました。加えて、2006年の東京藝術大学千住キャンパス開校を皮

【表4】鉄道路線図の変化で大きくイメージが変わった街の地価動向

(価格：円/㎡)

| 駅    | 周辺エリア<br>(所在・地番)      | 距離      | 利用区分 | 2013年     | 2014年     | 2015年     | 2016年     | 2017年     | 2018年     | 2019年     | 2020年     | 2021年     | 2022年     | 2023年     | 2013-2023年<br>地価上昇率 |
|------|-----------------------|---------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 目黒   | 目黒区上大崎<br>2-13-35     | 駅から200m | 商業地  | 2,370,000 | 2,440,000 | 2,570,000 | 2,700,000 | 2,840,000 | 3,050,000 | 3,350,000 | 3,680,000 | 3,620,000 | 3,630,000 | 3,780,000 | 59.5%               |
|      | 目黒区上大崎<br>3-10-35     | 駅から500m | 住宅地  | 903,000   | 920,000   | 949,000   | 982,000   | 1,010,000 | 1,050,000 | 1,100,000 | 1,150,000 | 1,150,000 | 1,170,000 | 1,220,000 | 35.1%               |
| 武蔵小杉 | 川崎市中原区新丸子町<br>9 2 2-1 | 駅から0m   | 商業地  | 1,260,000 | 1,370,000 | 1,470,000 | 1,560,000 | 1,650,000 | 1,820,000 | 2,010,000 | 2,210,000 | 2,260,000 | 2,330,000 | 2,510,000 | 99.2%               |
|      | 川崎市中原区今井南町<br>2 0-6   | 駅から600m | 住宅地  | 412,000   | 432,000   | 442,000   | 451,000   | 461,000   | 473,000   | 490,000   | 506,000   | 511,000   | 524,000   | 538,000   | 30.6%               |
| 北千住  | 足立区千住<br>2-57-3外      | 駅から190m | 商業地  | 1,620,000 | 1,710,000 | 1,790,000 | 1,900,000 | 2,100,000 | 2,350,000 | 2,700,000 | 3,180,000 | 3,240,000 | 3,370,000 | 3,640,000 | 124.7%              |
|      | 千住地町2 8-1 2           | 駅から400m | 住宅地  | 384,000   | 389,000   | 393,000   | 397,000   | 410,000   | 438,000   | 468,000   | 507,000   | 516,000   | 527,000   | 554,000   | 44.3%               |
| 清澄白河 | 江東区清澄<br>3-4-1 6      | 駅から110m | 商業地  | 598,000   | 614,000   | 628,000   | 644,000   | 666,000   | 708,000   | 793,000   | 876,000   | 861,000   | 873,000   | 912,000   | 52.5%               |
|      | 江東区清澄<br>2-13-1 2     | 駅から370m | 住宅地  | 467,000   | 477,000   | 486,000   | 496,000   | 509,000   | 534,000   | 565,000   | 602,000   | 598,000   | 609,000   | 638,000   | 36.6%               |

出典：国土交通省「地価公示」各年データをもとに作成

切りに東京未来大学、帝京科学大学、東京電機大学が次々に進出。駅前再開発が加速し、かねてからの下町風情に学生ならではの若さやエネルギーが加わり、個性的な街へと姿を変えました。SUUMO『穴場だと思っ街（駅）ランキング』では6年連続で断トツの1位を獲得し、同駅周辺の地価も過去10年間で商業地では124.7%、住宅地では44.3%上昇しています。

### 【清澄白河】

見逃せないのが、都営大江戸線開業（2000年）により新設された清澄白河駅です。江戸時代より物流の拠点として、知る人ぞ知るといった倉庫街でしたが、駅ができたことで深川江戸資料館通りのレトロな商店街に小さなギャラリーや美術書を扱う古書店などが立地し始めま

す。東京都現代美術館を訪れる文化・アートに敏感な層を引き寄せると同時に、2005年にはアメリカ西海岸で人気のサードウェーブ系カフェ「ブルーボトルコーヒー」の日本1号店が進出。空き倉庫や工場をリノベーションした個性的なカフェやベーカリーが続々オープンし、下町情緒と最先端のトレンドが融合する“アートとカフェの街”へと変貌しました。

東京メトロ半蔵門線の乗り入れ（2003年）により都心へのアクセスが良く、清澄庭園や木場公園、神社仏閣や隅田川・運河沿いなど自然環境も豊か。若者やファミリー層を中心に「住みたい街」として人気が高まり、同駅周辺の地価は、過去10年間で商業地では52.5%、住宅地では36.6%上昇しています。

## 03

### 自治体政策を一新させる人口へのインパクト

続いて、鉄道路線が地価と共に街の人口動態（居住者）へ大きな影響を与えるケースを見られます。

#### 地価を押し上げたつくばエクスプレス 子育てファミリー層が続々転入

近年、首都圏の人口動態に最大の影響を与えた新線といえば、2005年開業のつくばエクスプレス（以下TX）でしょう【図1】。

JR・東京メトロ日比谷線の通る秋葉原駅と茨城県のつくば駅の全長58.3kmを最速45分で結び、都心部と筑波研究学園都市とのアクセスが格段

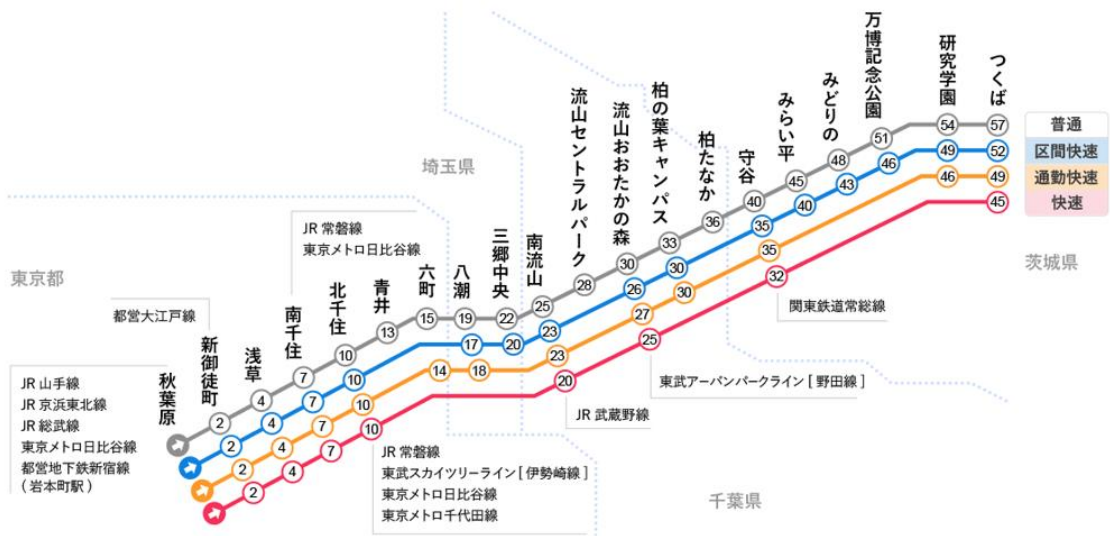
に向上。抜群の通勤利便性から沿線の都市開発が次々と進み、わずかに十数年で街が大きく変貌しました。大型ショッピングモールなどが増える一方、郊外には豊かな自然が残り、住宅地としての人気が高まっています。

沿線の7つの市（東京都区部は除く）の人口推移をみると、開業以降いずれも人口増を続け、千葉県流山市（2005～2023年で38.2%増）、埼玉県八潮市（24.2%増）、茨城県守谷市（同29.7%増）、同つくばみらい市（同27.4%増）でとくに高い人口増加率を示しています【表5】。とりわけ流山市の年間人口増加率は、2021年ま

で市として6年連続で全国トップ（2022年は2位）を記録（総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」による）。

さらに年齢別人口構成比の推移（2005～2020年）でも、つくば市を除く6市で30～49歳の割合が上昇したほか、流山市とつくばみらい市は0～14歳の割合も伸びています。各市の平均年齢（2020年時点）はそれぞれの県平均と比べて若く、とくに八潮市（44.7歳）、流山市（43.7歳）、守谷市（44.0歳）、つくば市（42.4歳）は40歳代前半と、多くの若いファミリー層が流入して街の活気がうかがえます【表6】。

【図1】つくばエクスプレス（TX）路線図



出典：首都圏新都市鉄道HP ([https://www.mir.co.jp/route\\_map/](https://www.mir.co.jp/route_map/))

【表5】つくばエクスプレス（TX）沿線自治体の人口推移

（単位：人）

|     |         | TX駅                           | 2005年   | 2010年   | 2015年   | 2020年   | 2023年8月 | 2005-2023年<br>人口増加数 | 2005-2023年<br>人口増加率 |
|-----|---------|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------------|---------------------|
| 埼玉県 | 八潮市     | 八潮                            | 75,507  | 82,977  | 86,717  | 93,363  | 93,777  | 18,270              | 24.2%               |
|     | 三郷市     | 三郷中央                          | 128,278 | 131,415 | 136,521 | 142,145 | 141,299 | 13,021              | 10.2%               |
| 千葉県 | 流山市     | 南流山                           | 152,641 | 163,984 | 174,373 | 199,849 | 210,989 | 58,348              | 38.2%               |
|     |         | 流山セントラルパーク<br>流山おおたかの森        | 380,963 | 404,012 | 413,954 | 426,468 | 434,055 | 53,092              | 13.9%               |
|     | 柏市      | 柏の葉キャンパス<br>柏たなか              | 380,963 | 404,012 | 413,954 | 426,468 | 434,055 | 53,092              | 13.9%               |
| 茨城県 | 守谷市     | 守谷                            | 53,700  | 62,482  | 64,753  | 68,421  | 69,633  | 15,933              | 29.7%               |
|     | つくばみらい市 | みらい平                          | 40,174  | 44,461  | 49,136  | 49,872  | 51,169  | 10,995              | 27.4%               |
|     | つくば市    | みどりの<br>万博記念公園<br>研究学園<br>つくば | 200,528 | 214,590 | 226,963 | 241,656 | 255,152 | 54,624              | 27.2%               |

出典：国土交通省「国勢調査」（2005～2020年）及び各県人口統計（2023年8月1日時点、茨城県のみ2023年7月1日時点）データをもとに作成  
注）合併市の場合、各年人口は合併前自治体の人口を合算

【表6】つくばエクスプレス（TX）沿線自治体の人口および年齢別構成比、平均年齢（2005年・2020年）

|        | 八潮市    |              | 三郷市          |              | 流山市          |              | 柏市           |              | 守谷市          |              | つくばみらい市      |              | つくば市         |              |              |
|--------|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|        | 2005年  | 2020年        | 2005年        | 2020年        | 2005年        | 2020年        | 2005年        | 2020年        | 2005年        | 2020年        | 2005年        | 2020年        | 2005年        | 2020年        |              |
| 人口     | 75,507 | 93,363       | 128,278      | 142,145      | 152,641      | 199,849      | 380,963      | 426,468      | 53,700       | 68,421       | 40,174       | 49,872       | 200,528      | 241,656      |              |
| 年齢別構成比 | 0～14歳  | 14.6%        | 12.4%        | 13.7%        | 12.9%        | <b>13.2%</b> | <b>15.9%</b> | 13.5%        | 12.8%        | 15.8%        | 15.1%        | <b>13.5%</b> | <b>15.4%</b> | <b>15.0%</b> | <b>15.5%</b> |
|        | 15～29歳 | 16.9%        | 16.4%        | 18.5%        | 13.6%        | 18.9%        | 13.6%        | 18.9%        | 14.6%        | 19.7%        | 14.1%        | 16.9%        | 11.6%        | 23.0%        | 17.7%        |
|        | 30～49歳 | <b>28.7%</b> | <b>30.4%</b> | <b>27.4%</b> | <b>28.5%</b> | <b>27.1%</b> | <b>31.3%</b> | <b>27.9%</b> | <b>28.0%</b> | <b>28.2%</b> | <b>29.9%</b> | <b>24.4%</b> | <b>29.0%</b> | 29.6%        | 29.3%        |
|        | 50～64歳 | 24.3%        | 17.5%        | 26.4%        | 17.5%        | 23.7%        | 15.7%        | 23.4%        | 18.0%        | 24.2%        | 17.6%        | 25.9%        | 16.4%        | 18.3%        | 17.2%        |
|        | 65歳～   | 15.5%        | 23.3%        | 14.0%        | 27.5%        | 17.1%        | 23.5%        | 16.4%        | 26.5%        | 12.1%        | 23.3%        | 19.2%        | 27.6%        | 14.2%        | 20.4%        |
|        | 合計     | 100.0%       | 100.0%       | 100.0%       | 100.0%       | 100.0%       | 100.0%       | 100.0%       | 100.0%       | 100.0%       | 100.0%       | 100.0%       | 100.0%       | 100.0%       | 100.0%       |
| 平均年齢   | 41.6歳  | 44.7歳        | 41.5歳        | 46.4歳        | 42.4歳        | 43.7歳        | 41.9歳        | 46.2歳        | 39.6歳        | 44.0歳        | 43.9歳        | 45.9歳        | 39.1歳        | 42.4歳        |              |

出典：国土交通省「国勢調査」各年データをもとに作成

注）2020年時点の各県全体の平均年齢は、埼玉県46.9歳、千葉県47.1歳、茨城県48.2歳

沿線自治体のなかでもひととき人気の高い流山市を詳しく見てみます。中心となる流山おおたかの森駅は秋葉原駅まで最速25分、駅前には大型商業施設「流山おおたかの森S・C」や文化施設「スターツおおたかの森ホール」、専門クリニックが入るメディカルモールが整備されています。生活利便性の高さに加え、自然豊かな公園が多く存在しています。

同市は2021年に待機児童数ゼロを達成し、指定保育所（園）をバスで結ぶ「送迎保育ステーション」の設置や、育児の悩み・不安を気軽に話し合える「子育てサロン」の展開など、独自の子育て支援策を打ち出し、子育て世代から高い支持を得ています。前出の『住みたい街（駅）ランキング』でも、39位（2021年）から16位（2022・23年）に急浮上。駅周辺の地価は、商業地では過去5年間で46.3%、住宅地では過去7年間で14.3%（駅から近い住宅地では最近3年間で13.3%）上昇しています（TX沿線の街の地価動向は【表7】を参照）。

守谷市のTX停車駅である守谷駅も、秋葉原駅まで最速32分、都内の通勤地とほぼ変わらないアクセスです。TX開業によって計画的な大規模宅地開発が進み、東口には大型商業施設「ランチ守谷」がオープン、ますます生活利便性が増えています。四季折々の花が楽しめる

「四季の里公園」や「守谷野鳥のみち自然園」など大小さまざまな公園があり、緑も豊富です。

同市も「子育て王国もりや」をスローガンに掲げ、子育て環境整備や学校教育改革、児童の放課後対策事業の充実などを推進。共働き家庭を中心にファミリー層の注目を集めています。2023年の『住みたい街（駅）ランキング』で「守谷」はまだ47位ですが、『穴場だと思っ街（駅）ランキング』では9位と、今後さらに期待が集まりそうです。

なお同駅周辺の地価は、過去7年間で商業地では29.9%、住宅地では25.5%上昇しました。

【表7】つくばエクスプレス沿線の街の地価動向

（価格：円/㎡）

| 駅        | 周辺エリア（所在・地番）            | 距離      | 利用区分 | 2016年   | 2017年   | 2018年   | 2019年   | 2020年   | 2021年   | 2022年   | 2023年   | 2016-2023年<br>地価上昇率 |
|----------|-------------------------|---------|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------------|
| 流山おおたかの森 | 流山市おおたかの森東<br>1丁目5番1    | 駅から170m | 商業地  | —       | —       | 525,000 | 600,000 | 678,000 | 685,000 | 698,000 | 768,000 | 46.3%               |
|          | 流山市おおたかの森南<br>1丁目187番37 | 駅から730m | 住宅地  | 161,000 | 166,000 | 169,000 | 172,000 | 175,000 | 178,000 | 181,000 | 184,000 | 14.3%               |
|          | 流山市おおたかの森南<br>1丁目9番16   | 駅から450m | 住宅地  | —       | —       | —       | —       | 241,000 | 246,000 | 252,000 | 273,000 | 13.3%               |
| 守谷       | 守谷市中央2丁目16番20           | 駅から130m | 商業地  | 164,000 | 165,000 | 173,000 | 181,000 | 189,000 | 191,000 | 200,000 | 213,000 | 29.9%               |
|          | 守谷市ひがし野1丁目6番16          | 駅から550m | 住宅地  | 141,000 | 142,000 | 147,000 | 152,000 | 157,000 | 159,000 | 166,000 | 177,000 | 25.5%               |

出典：国土交通省「地価公示」各年データをもとに作成

注）「流山市おおたかの森南1丁目9番16」は2020-2023年データ、「流山市おおたかの森東1丁目5番1」は2018-2023年データのみ

## 東急との直通線が開業した相鉄線沿線の人口拡大・地価上昇に期待

最後に、これから人口動態の大きな変化が見込まれるエリアを見てみましょう。

2023年に最大の話題となったのは、相鉄・東急直通線（相鉄新横浜線・東急新横浜線）開業による相鉄線と東急の相互直通運転開始です（3月18日開業）【図2】。これにより、相鉄本線と伊豆野線、東急東横線・目黒線が直結し、その先の東京メトロ南北線・副都心線、都営三田線、埼玉高速鉄道埼玉スタジアム線、東武東上線まで直通運転が行われる7社局14路線の広大な鉄道ネットワークが形成されました。

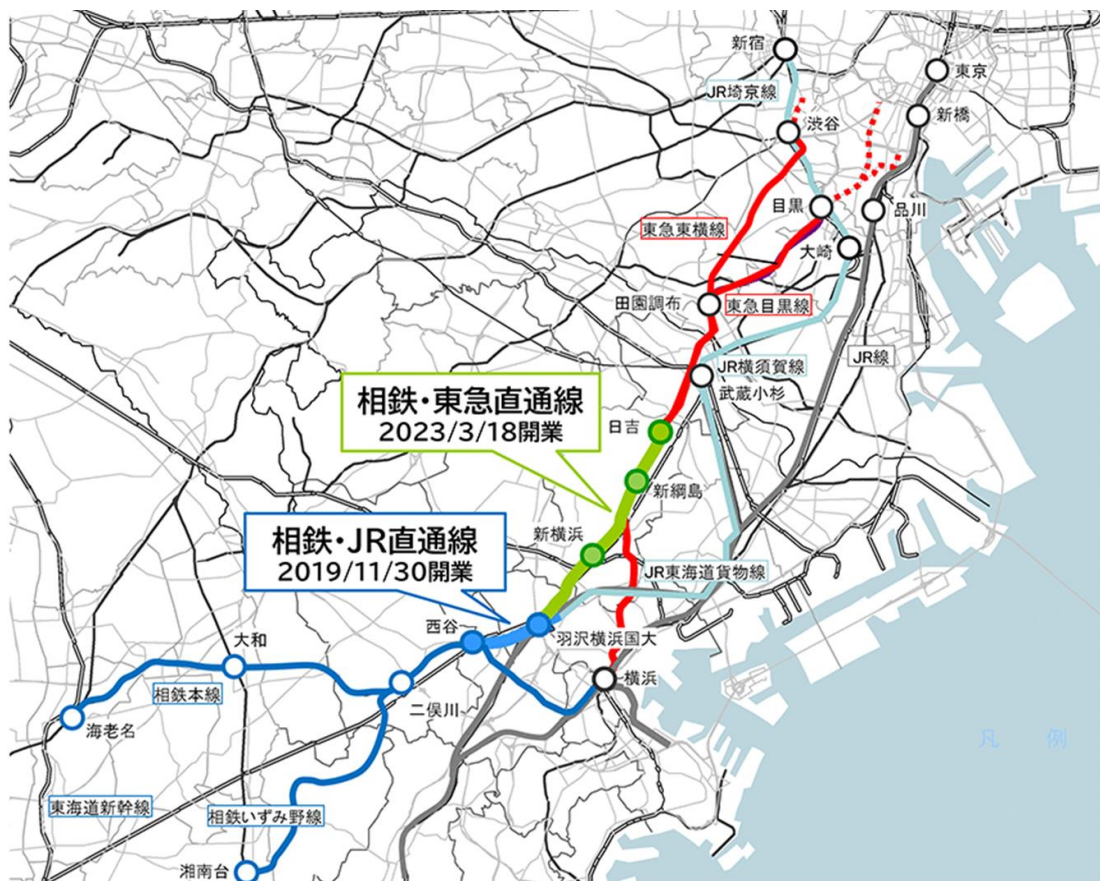
すでに相鉄線は、2019年に先行開業した羽沢横浜国大駅からJR東海道貨物線経由で渋谷・新宿方面への直通運転が開始されていました。これに続く新たな直通線開業のインパクトはさらに大きく、相鉄沿線から東海道新幹線新横浜駅へダイレクトアクセスが実現し、渋谷駅（東横線）・目黒駅

（目黒線）方面、さらには大手町駅（都営三田線）や永田町駅（東京メトロ南北線）などの都心方面へのアクセスも飛躍的に高まりました。

例えば、相鉄線二俣川駅一目黒駅の場合、従来は横浜駅・大崎駅乗り換えで60分かかっていたところが最速38分に大幅短縮されました。また海老名駅も、目黒駅まで53分、大手町駅まで70分、永田町駅まで66分とほぼ1時間圏になり、相鉄線沿線は都心の新たな通勤圏として注目を集めています。

今後、まずはよりアクセス至便なターミナル駅の西谷駅や二俣川駅周辺に、都心勤務のサラリーマンや新幹線を多く利用するビジネスマンなどの居住ニーズが高まっていくでしょう。そして、沿線の駅前再開発や駅周辺エリアの住宅地開発が進み、二俣川や大和、海老名といったベッドタウンへのファミリー層の転入が見込まれます。

【図2】 相鉄・東急直通線の概要



出典：鉄道建設・運輸施設整備支援機構HP (<https://www.jrnt.go.jp/project/kanagawa-east.html>)



こうした期待は、沿線の駅周辺エリアの不動産価値にも影響を与えています。相鉄新横浜線の羽沢横浜国大駅周辺の住宅地地価は過去5年間でなんと23.6%も上昇。西谷駅周辺の住宅地地価は3年間で9.3%、二俣川駅周辺は商業地が4年間で17.6%、住宅地が3年間で8.4%、大和駅周辺でも過去5年間で商業地が6.7%、住宅地が7.5%とそれぞれ上昇しています【表8】。

また、小田急線・相鉄線・JR相模線の3路線が乗り入れる海老名駅周辺は、「ピナウォーク」や「ららぽーと海老名」など大型商業施設に加え、

高速バスターミナルや羽田空港までのリムジンバスの発着、圏央道海老名ICなど鉄道以外の交通拠点も充実。今回の直通線開業で交通利便性がさらに強化され、駅周辺の地価は過去5年間で商業地が9.5%、住宅地が16.3%も上昇し注目度の高さがうかがえます。

ここまで、2023年までの鉄道路線図の変化と街の人口・不動産価値の関係について見てきました。次回のレポートでは、今後、東京圏で整備が予測される鉄道路線と周辺エリアについて解説します。

【表8】相鉄・東急直通線開業で注目の街の地価動向

(価格：円/㎡)

| 新駅     | 周辺エリア (所在・地番)                           | 距離      | 利用区分 | 2018年   | 2019年   | 2020年   | 2021年   | 2022年   | 2023年   | 2018-2023年<br>地価上昇率 |
|--------|---|---------|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------------|
| 羽沢横浜国大 | 横浜市神奈川区羽沢南<br>3丁目348番70                 | 駅から750m | 住宅地  | 178,000 | 184,000 | 200,000 | 205,000 | 209,000 | 220,000 | 23.6%               |
|        |   |         |      | —       | 3.4%    | 8.7%    | 2.5%    | 2.0%    | 5.3%    |                     |
| 西谷     | 横浜市保土ヶ谷区西谷<br>3丁目1127番26                | 駅から220m | 住宅地  | —       | —       | 204,000 | 207,000 | 212,000 | 223,000 | 9.3%                |
| 二俣川    | 横浜市旭区二俣川1丁目2番5<br>横浜市旭区二俣川2丁目32番18      | 駅から180m | 商業地  | —       | 450,000 | 475,000 | 485,000 | 500,000 | 529,000 | 17.6%               |
|        |   | 駅から650m | 住宅地  | —       | —       | 286,000 | 294,000 | 302,000 | 310,000 |                     |
| 大和     | 大和市大和東1丁目1069番12<br>大和市深見台4丁目805番50     | 駅から0m   | 商業地  | 595,000 | 602,000 | 620,000 | 620,000 | 622,000 | 635,000 | 6.7%                |
|        |   | 駅から650m | 住宅地  | 200,000 | 203,000 | 207,000 | 211,000 | 212,000 | 215,000 |                     |
| 海老名    | 海老名市中央1丁目290番9<br>海老名市国分南<br>1丁目1956番1外 | 駅から0m   | 商業地  | 776,000 | 792,000 | 816,000 | 820,000 | 825,000 | 850,000 | 9.5%                |
|        |   | 駅から700m | 住宅地  | 227,000 | 235,000 | 244,000 | 249,000 | 256,000 | 264,000 |                     |
|        |   |         |      | —       | 3.5%    | 3.8%    | 2.0%    | 2.8%    | 3.1%    | 16.3%               |

出典：国土交通省「地価公示」各年データをもとに作成

注) 「横浜市旭区二俣川1丁目2番5」は2019-2023年データ、「横浜市保土ヶ谷区西谷3丁目1127番26」「横浜市旭区二俣川2丁目32番18」は2020-2023年データのみ



# 04

## 都市政策の専門家 市川宏雄所長による分析結果統括



郊外でも再開発や都心へのアクセスで地価や人口に大きな影響  
今後の鉄道整備計画を見越した不動産投資を

鉄道の新線・新駅の開業で、周辺の駅前再開発や住宅地開発、生活利便施設の拡充が一挙に進みます。駅近くの高層マンション建設で人口が急増し、住みやすい街と評判になれば、さらにそれが加速します。また、他社線の相互乗り入れや直通運転の開始で、交通利便性は飛躍的に高まります。

都心へのアクセス改善や主要駅間の移動効率向上によって、①街のイメージ ②周辺地域の人口動態にも大きな影響を与えます。

### ①街のイメージに与える影響

ここまでみてきたように、2020年3月に高輪ゲートウェイ駅、虎ノ門ヒルズ駅では、駅周辺の商業地の地価が上昇。駅ができるまでは“駅と駅の間”に過ぎなかったエリアが、新しいビジネスエリアとしてのイメージを獲得しつつあります。

JR南武線・東急東横線の武蔵小杉駅は、JR横須賀線・湘南新宿ライン開業（2001年）により“京浜工業地帯の一角”から超高層ビルの住宅街に変貌。北千住駅は、東武スカイツリーラインと東京メトロ半蔵門線・東急田園都市線の相互直通運転開始（2003年）、つくばエクスプレス開業（2005年）により、大学が次々に進出し駅前再開発が加速、「穴場」の街として注目されています。そして都営大江戸線開業（2000年）により、新設された清澄白河駅は下町情緒と最先端のトレンドが融合する“アートとカフェの街”へ。

いずれも新駅の登場により街のイメージが大きく変化しています。

### ②周辺地域の人口動態に与える影響

首都圏の人口動態に大きく影響を与えたつくばエクスプレス開業では、沿線の都市開発が進み、2005～2023年での沿線の人口は、流山市、八潮市、守谷市、つくばみらい市等で人口が2割強～4割弱増加。秋葉原駅まで最速25分と都心に近い流山おおたかの森駅は、駅周辺の地価が大きく上昇しています。

相鉄・東急直通線（相鉄新横浜線・東急新横浜線）開業による相鉄線と東急の相互直通運転開始（3月18日）で、7社14路線の広大な鉄道ネットワークが形成され、沿線の新たな駅前再開発や周辺の住宅地開発が進むことが予想されます。相鉄新横浜線の羽沢横浜国大駅周辺の住宅地地価は過去5年間でなんと23.6%も上昇しました。

また、小田急線・相鉄線・JR相模線の3路線が乗り入れる海老名駅周辺は開発が活発化し、圏央道海老名ICなど鉄道以外の交通拠点も充実しているため、駅周辺の地価は過去5年間で商業地が9.5%、住宅地が16.3%の上昇となっています。

交通利便性は不動産価値の大きな要素です。郊外でも再開発や都心へのアクセスが良くなることで、地価や人口に大きな影響が出ることがあらためて確認できました。今後も鉄道の整備計画がいくつかあります。路線図の変化によって街のイメージや人口動態に好影響がでるエリアがないか、注目できると良いでしょう。

## 取材可能事項

本件に関して、下記2名へのインタビューが可能です。  
ご取材をご希望の際は、グローバル・リンク・マネジメントの経営企画室 広報担当までお問い合わせください。



・氏名 : 市川 宏雄 (いちかわ ひろお)  
・生年月日 : 1947年 東京生まれ (75歳)  
・略歴 : 早稲田大学工学部建築学科、同大学院修士課程、博士課程 (都市計画) を経て、カナダ政府留学生として、カナダ都市計画の権威であるウォータールー大学大学院博士課程 (都市地域計画) を修了 (Ph.D.)。一級建築士。  
世界の都市間競争の視点から大都市の将来を構想し、東京の政策には30年間にわたり関わってきた東京研究の第一人者。  
現在、明治大学名誉教授、日本危機管理防災学会・会長、日本テレワーク学会・会長、大都市政策研究機構・理事長、日本危機管理士機構・理事長、森記念財団都市戦略研究所・業務理事、町田市・未来づくり研究所長、Steering Board Member of Future of Urban Development and Services Committee, World Economic Forum (ダボス会議) in Switzerlandなど、要職多数。



・氏名 : 金 大仲 (きむ てじゅん)  
・役職 : 株式会社グローバル・リンク・マネジメント 代表取締役  
・生年月日 : 1974年 横浜生まれ (49歳)  
・略歴 : 神奈川大学法学部法律学科卒業。新卒で金融機関に入社。その後、家業の飲食店を経て大手デベロッパー企業に転職し年間トップセールスを達成。そこでの経験を経て30歳の時に独立し、グローバル・リンク・マネジメントを設立。

## 会社概要

会社名 : 株式会社グローバル・リンク・マネジメント  
会社HP : <https://www.global-link-m.com/>  
所在地 : 東京都渋谷区道玄坂1丁目12番1号渋谷マークシティウエスト21階  
代表者 : 代表取締役 金 大仲  
設立年月日 : 2005年3月  
資本金 : 5億67百万円 (2023年6月末現在)  
業務内容 : 不動産ソリューション事業 (投資用不動産の開発、販売、賃貸管理)  
免許登録 : 宅地建物取引業 東京都知事(4)第84454号  
所属加盟団体 : (社)東京都宅地建物取引業協会、(社)全国宅地建物取引業保証協会、(社)全国住宅産業協会、(財)東日本不動産流通機構、(社)首都圏中高層住宅協会

【本件に関する報道関係の皆様からのお問い合わせ先】

株式会社グローバル・リンク・マネジメント 経営企画室 : 近藤・中里  
TEL : 03-6821-5944 MAIL : [glmirinfo@global-link-m.com](mailto:glmirinfo@global-link-m.com)