



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 (km ²)	人口 (千人)	人口密度 (千人/km ²)	鉄道駅 (駅)	路線延長 (km)	鉄道駅密度 (駅/km ²)	路線密度 (Km/km ²)
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、既存駅周辺の交通便利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 <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） <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 <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） <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） <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 <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） <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） <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 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 (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 地価上昇率
目黒	目黒区上大崎 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 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 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 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 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 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 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

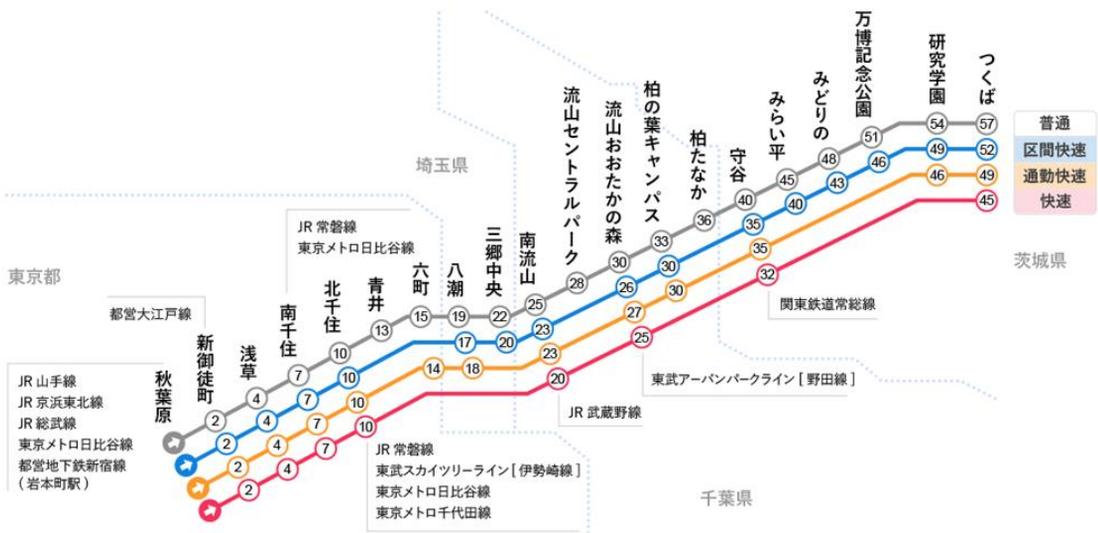
に向上。抜群の通勤利便性から沿線の都市開発が次々と進み、わずかに十数年で街が大きく変貌しました。大型ショッピングモールなどが増える一方、郊外には豊かな自然が残り、住宅地としての人気が高まっています。

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/)

【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 人口増加数	2005-2023年 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 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 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 万博記念公園 研究学園 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%	13.2%	15.9%	13.5%	12.8%	15.8%	15.1%	13.5%	15.4%	15.0%	15.5%
	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	28.7%	30.4%	27.4%	28.5%	27.1%	31.3%	27.9%	28.0%	28.2%	29.9%	24.4%	29.0%	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年地価上昇率
流山おおたかの森	流山市おおたかの森東 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 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 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

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 地価上昇率
羽沢横浜国大	横浜市神奈川区羽沢南 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 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 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 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 海老名市国分南 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