



相互直通運転における地価公示価格・路線価への影響

通勤・通学の足で欠かすことのできない「鉄道」。異なる鉄道会社同士による直通運転が実施されると郊外から都心への乗換え不便解消によるアクセス向上や、ターミナル駅の混雑緩和が図られ人の流れも変わります。

近年では、2013年のみなどみらい線～東横線～副都心線～東上線～西武線の直通運転が代表的な例であり、神奈川・東京・埼玉が1本の路線でつながりました。沿線にある観光地、商業施設はこれまでより広い範囲から集客が見込め、住宅選びも乗換え無しで行ける範囲が広がったこととなりますが、地価公示価格・路線価にはどのような影響があったのか？今後の直通運転計画と併せて解説させていただきます。

まず、2013年度の各私鉄と副都心線による直通運転実施後の人の流れですが、ターミナル駅の乗車人員数を見ると、2012年乗降客数41.2万人だったJR渋谷駅が、37.1万人まで減少しております。これにより、19年連続で不動だった上位3駅からは外れることになり、5位まで下がる事になりました。乗換のみの利用が多かった事が見てとれます。

2012年度 乗車人員(1日平均)			2014年度 乗車人員(1日平均)		
順位	駅名	乗車客数	順位	駅名	乗車客数
1	新宿	742,833人	1	新宿	748,157人
2	池袋	550,756人	2	池袋	549,503人
3	渋谷	412,009人	3	東京	417,822人
4	東京	402,277人	4	横浜	403,855人
5	横浜	400,655人	5	渋谷	371,789人
-	新宿三丁目	154,908人	-	新宿三丁目	205,044人



また新宿駅は約6千人の微増加になっていますが、一方で副都心線が通る「新宿三丁目駅」の乗車人員数は、約5万人の増加になり人の流れが大きく変わった事がわかります。

2014年分の路線価は前年比で平均1.8%上昇し、変動率がプラスとなるのは08年以来6年ぶりでしたが、上昇率が最も大きかったのは新宿区新宿3丁目の「新宿通り」で9.8%になり、相互直通運転の効果とみられます。

一方、郊外に目を向けると副都心線の埼玉県側終着駅である和光市は、2008年度の和光市駅～渋谷駅までの一部開業時点で、乗車人員・地価公示価格共に、大幅上昇している経緯もあり、全線開業時の上昇率は小幅に留まっております。商業施設の多い地域では、実際に便が良くなってからは人は集まりますが、住居地域では計画段階や一部開業の時点で先を見越して不動産を取得する傾向がより顕著でている結果だと思えます。

「和光市駅乗車人員前年比上昇率」・「和光市駅前地価公示価格前年比上昇率」

	2007年度	2008年度	2013年度	2014年度
乗車人員前年比	↑6.0%	↑21.1%	↑6.2%	↑0.6%
地価公示価格前年比	↑4.2%	↑10.0%	↑0.0%	↑3.3%

【吉本の視点】

2019年～2022年にかけて、相鉄線がJRと東急線に乗り入れ、海老名駅から新宿方面・目黒、渋谷方面へ直通運転をする事になります。2006年～2007年に国土交通省が速達性向上計画を認定した際には、翌2008年に起点駅の海老名駅や西谷駅の乗車人員数に変化は無いものの地価公示価格が前年比、+2.84%・+3.55%と増加しており、その後は平行の推移を保っております。

2008年の和光市駅とは異なり、まだ工事中段階である事が、大幅な上昇率につながっていないと思われそうですが、その分、全線開通時の上昇率は和光市駅以上の効果が出ることはないでしょうか。長期的目線で不動産取得を考えると、まだまだ価値が上げる要素が高い相鉄線沿線は実に魅力的な路線です。また都心の商業地域も、神奈川方面からのアクセス向上を考えると、人の流れが増え路線価もあがる事が予測されますが、一方で不動産所有者又は親から受け継ぐ予定がある方は、路線価上昇による相続税への影響も無視できません。弊社では、不動産購入時のアドバイス・相続税対策における相談等、幅広く対応しておりますので、興味をお持ち方や実際に悩んでいる方は、是非、お問い合わせくださいませ。

株式会社FREE PEACE

〒160-0022 東京都新宿区新宿2-11-2 カーサヴェルデ4F

TEL:03-5312-8331 FAX:03-5926-5397

URL: <http://free-peace.co.jp>



2011年4月より活動を開始し、皆様のお陰で現在では年間2000件を超える住宅購入相談実績をもつ企業に成長致しました。今後もお客様をサポートする最良のパートナーである事を約束します！！