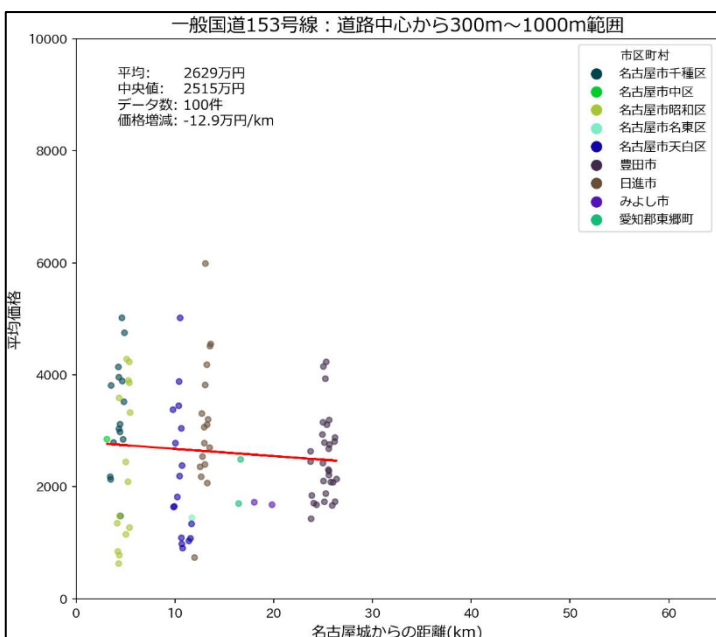
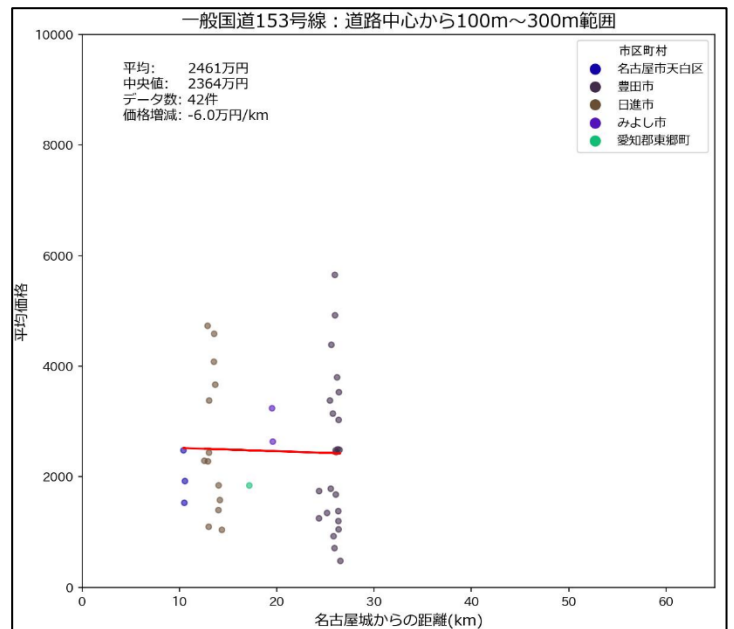
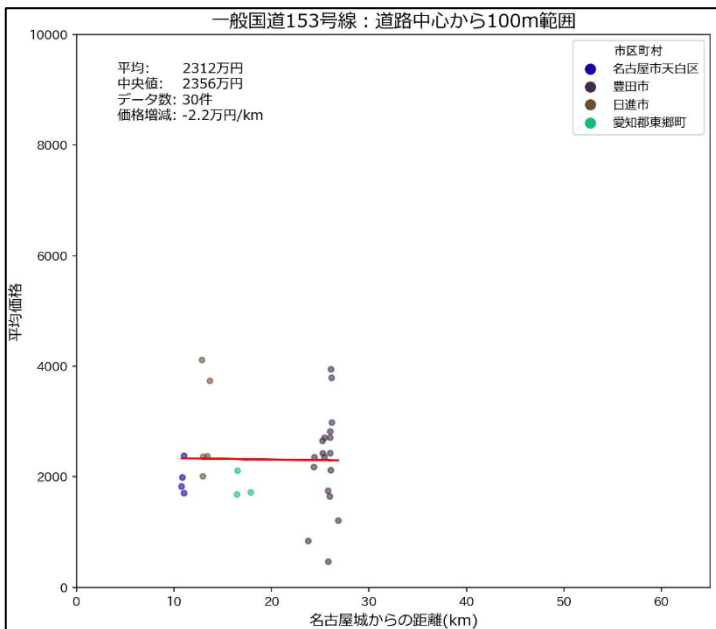


東京カンテイ 「主要幹線道路とマンション価格の関係を探る」発表

国道153号線では豊田市利便と価格の相関が見られる 道路利便性が反映した可能性がある
 名古屋市中心部から遠ざかっても価格が大きく下がらない傾向 クルマ利便が重視されている影響と考えられる

●一般国道153号線の場合 ※愛知県は駅徒歩時間の制限を設けず全中古マンションを集計対象とした。

国道153号線は愛知県内で最も遠い行政区に豊田市があり、その先は長野県になるため、名古屋城からの直線距離と価格の関係性を分析しやすい。豊田市では道路中心からの距離帯にかかわらず2,000万円以上と、より近い行政区より平均価格が高額となっているため、名古屋城からの距離ごとの減価が小さい。名古屋城からの距離が近い日進市では平均価格が高額だが、さらに近い名古屋市天白区は豊田市よりも低い。最も事例数が多い300~1000m範囲では天白区は2,215万円、日進市が3,147万円、豊田市は2,500万円となっている。駅による利便性が相対的に薄くなる「駅徒歩11分以上」の条件を加えると、完全に豊田市の価格が高くなり、実質的に豊田市利便の優劣が価格に反映する結果となる(資料未掲載)。

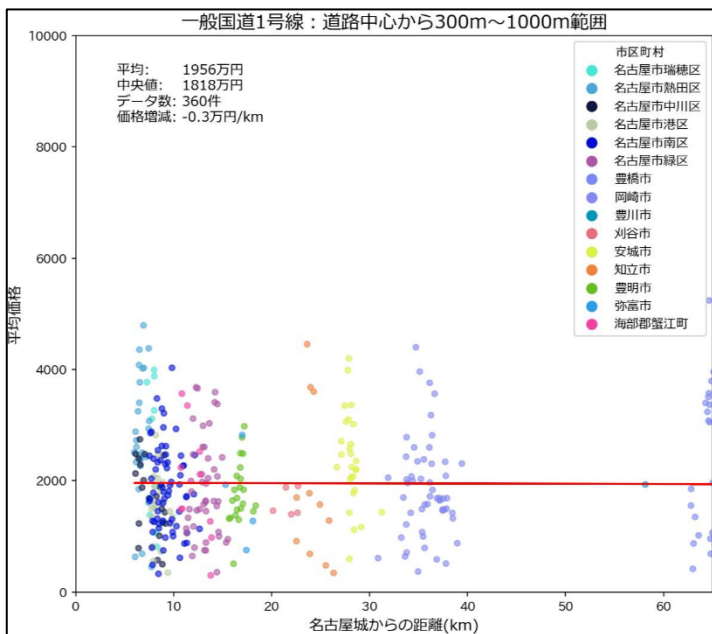
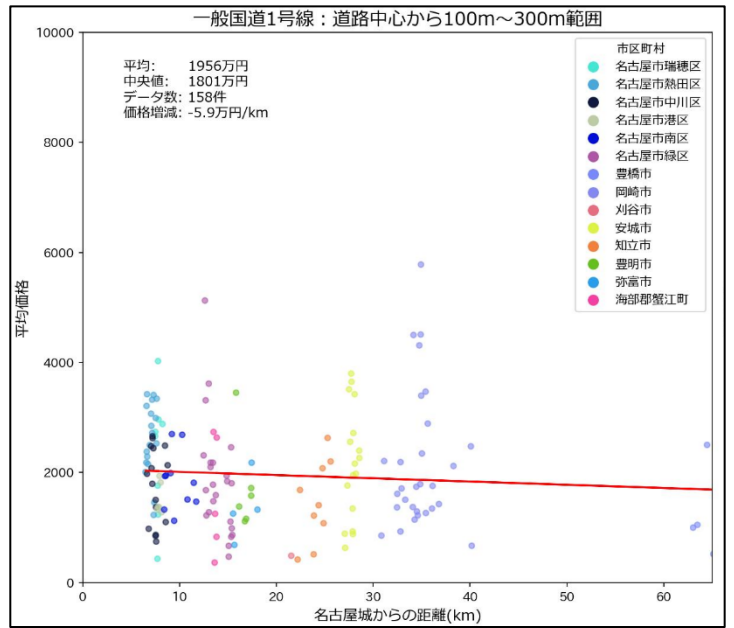
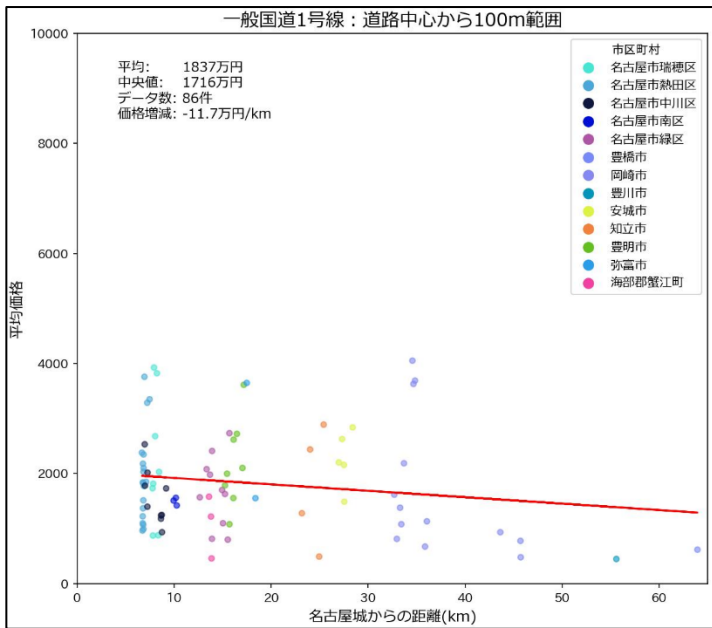


一般国道153号線			
道路の中心からの範囲	100m範囲	100m~300m範囲	300m~1000m範囲
名古屋市中区			2,851
名古屋市千種区			3,310
名古屋市昭和区			2,348
名古屋市天白区	1,975	1,978	2,215
名古屋市名東区			1,446
日進市	2,918	2,647	3,147
愛知県東郷町	1,836	1,844	2,096
みよし市		2,939	1,703
豊田市	2,298	2,404	2,500

最高額を赤で示した

●一般国道1号線(愛知県)の場合 ※愛知県は駅徒歩時間の制限を設けず全中古マンションを集計対象とした。

国道1号線は愛知県において沿道に掛かる行政区のマンションニーズが高いことから中古事例も通過都市に事例が多い。名古屋城からの距離と平均価格の関係に着目すると、道路の中心から100m範囲においては1kmごとの平均価格変動は-11.7万円となっており、これは首都圏の同じ国道1号線の同距離範囲の-12.9万円より小さい。さらに100~300m範囲では-5.9万円、300~1000m範囲では-0.3万円と距離に相関して価格が下がらない。道路から奥まった範囲になると名古屋市中心から離れても価格が変化しない。20~40km圏内に安城市が、40~60km圏内には岡崎市が高額帯を形成していること、さらに60km以遠に豊橋市が存在していることで距離と価格の相関がなくなっている。



道路の中心からの範囲	一般国道1号線(愛知県)		
	100m範囲	100m~300m範囲	300m~1000m範囲
豊橋市	618	1,207	2,010
豊川市	448		1,935
岡崎市	1,727	2,180	1,842
安城市	2,264	2,169	2,362
知立市	1,775	1,471	1,864
刈谷市		489	1,616
豊明市	2,184	1,735	1,792
名古屋市緑区	1,682	1,863	1,866
名古屋市南区	1,497	1,851	1,845
名古屋市瑞穂区	2,221	2,338	2,489
名古屋市熱田区	1,945	2,615	2,771
名古屋市中川区	1,562	1,757	1,701
名古屋市港区		1,520	1,505
海部郡蟹江町	1,086	1,565	1,934
弥富市	2,600	1,362	1,698

最高額を赤で示した

●道路利便性の基本的な考え方

分析方法：対象道路から垂直距離 100m 範囲(100m以内)、100m~300m範囲(100m超 300m以内)、300m~1000m範囲(300m超 1000m以内)のポリゴン情報を作成し、それぞれの範囲内にあるマンション別の平均売価格を用いて、道路ごとに設定した基準点からの距離との相関を分析した。道路のデータは「国土数値情報ダウンロードサイト R3 重要物流道路データ(国土数値情報|重要物流道路(mlit.go.jp))」を東京カンテイが加工して作成した(2024年3月15日取得データを利用)