

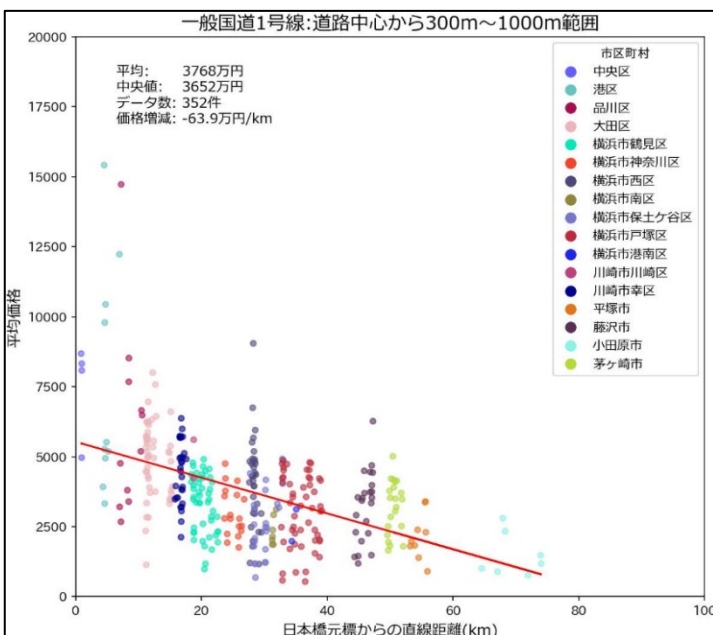
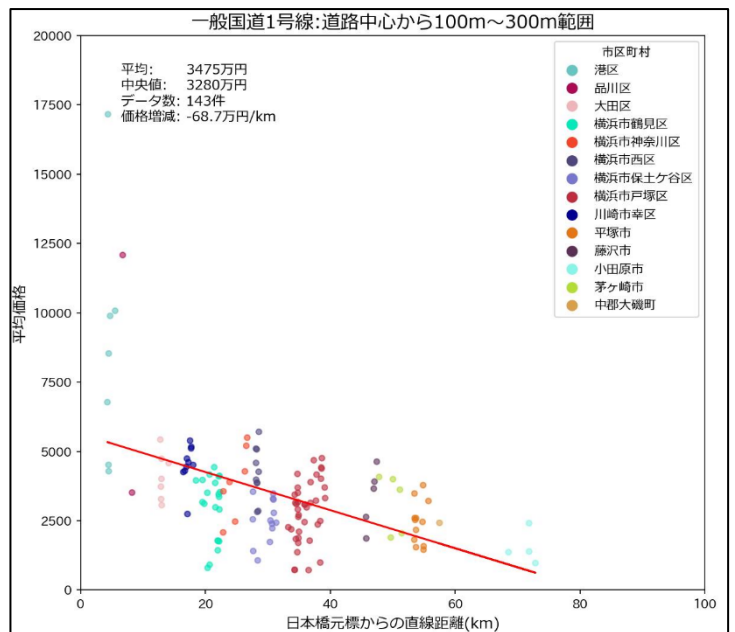
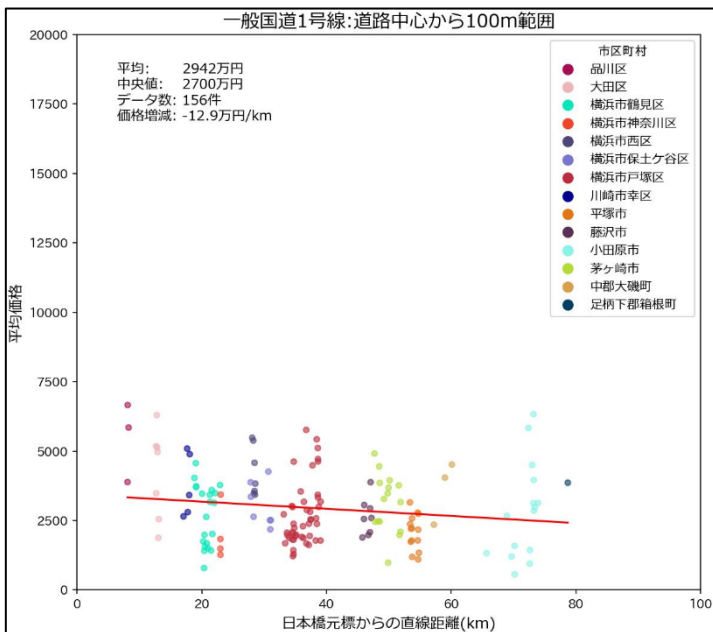
東京カンテイ 「主要幹線道路とマンション価格の関係を探る」発表

都心ほど道路からの距離感が重視され沿道至近(100m範囲)の価格は概ね安くなる

首都圏の徒歩11分以遠のマンションのみを調査 都心から遠方の都市ではクルマ利便が重視され道路沿いの方が高くなる傾向に

●一般国道1号線(首都圏)の場合

国道1号線は国道の中で中古マンション事例数が最も多く、品川から箱根に至る各地域に均等にマンションが存在している。日本橋からの距離と価格の関数に注目すると、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-12.9万円となっており、起点である日本橋から遠く離れてもマンション価格が下がっていないことが示されている。これは遠方においても藤沢市や茅ヶ崎市といったマンションニーズが高いエリアを通過していることが要因であると考えられる。道路利便性がより高い100m範囲について注目すると、特に70km圏に位置する小田原市において高額な中古マンション事例が発生している。同市の100m範囲の平均価格は2,830万円となっており、これは日本橋により近い鶴見区、戸塚区、藤沢市よりも高額となっている。



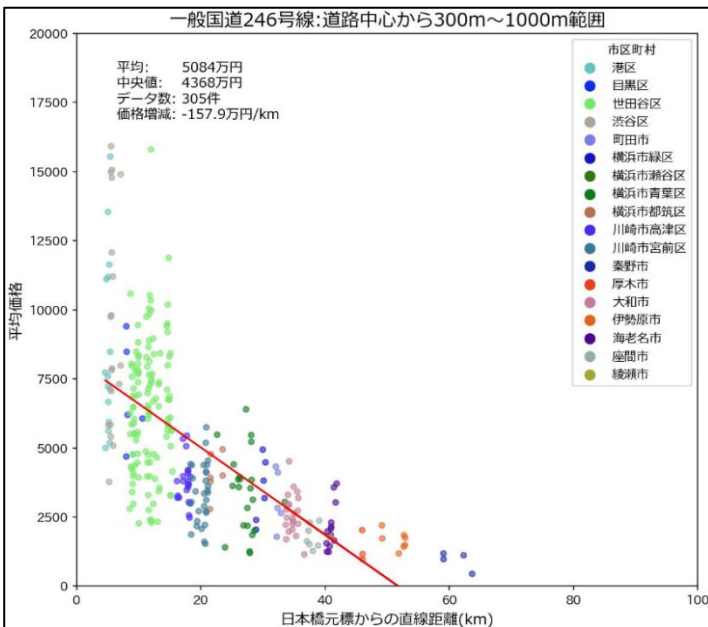
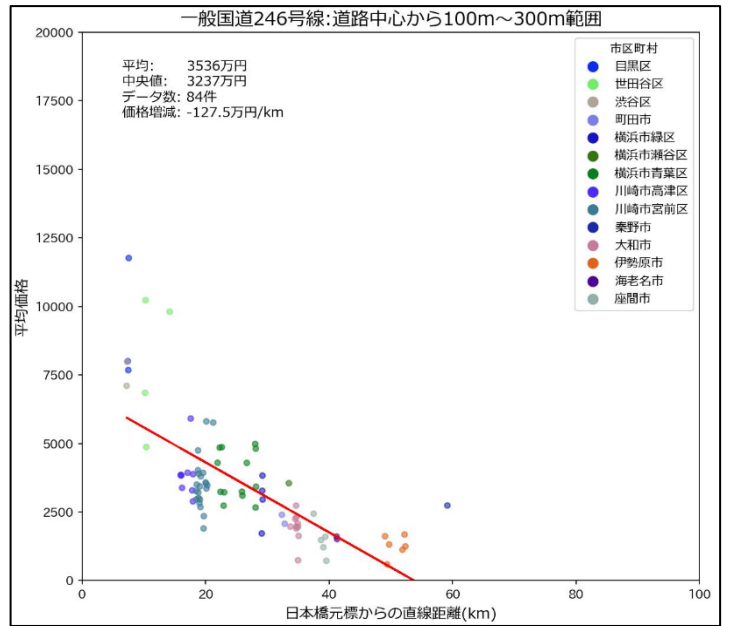
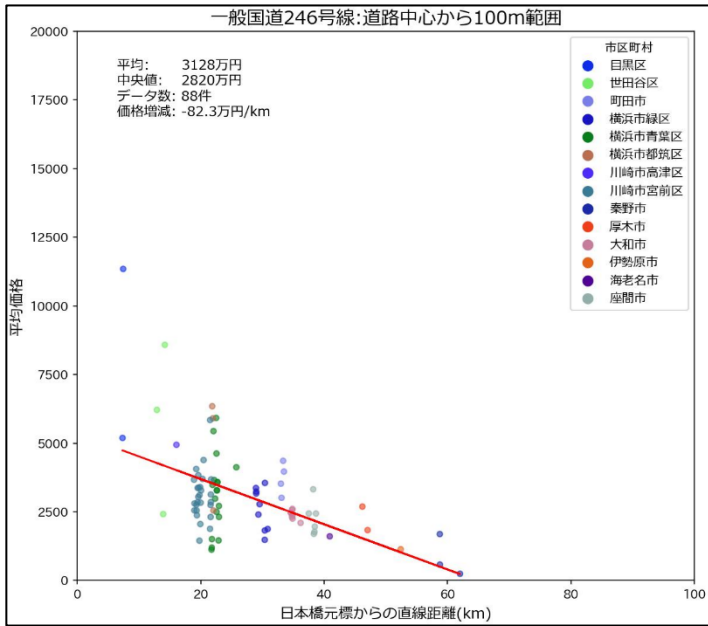
一般国道1号線			
道路の中心からの範囲	100m範囲	100m~300m範囲	300m~1000m範囲
中央区			7,512
港区		8,747	7,603
品川区	5,465	7,799	6,098
大田区	4,212	4,117	4,914
川崎市川崎区			4,914
川崎市幸区	3,770	4,527	4,414
横浜市鶴見区	2,707	3,005	3,318
横浜市西区	4,250	4,211	4,049
横浜市神奈川区	2,007	3,855	3,017
横浜市南区			2,330
横浜市保土ヶ谷区	3,049	2,515	2,687
横浜市戸塚区	2,695	2,845	3,059
横浜市港南区			2,550
藤沢市	2,622	3,339	3,240
茅ヶ崎市	3,132	3,128	3,194
平塚市	2,083	2,435	2,151
中郡大磯町	3,639	2,424	
小田原市	2,830	1,536	1,493
足柄下郡箱根町	3,862		

最高額を赤で示した

お問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます

●一般国道246号線の場合

国道246号線は、道路中心から離れるにつれ平均価格が高くなる傾向が見られ、その価格差が著しい。平均価格は沿道から奥に入った300~1000m範囲では、分析対象国道の中で最も高い5,084万円となり、特に渋谷区が9,602万円、次いで港区の平均価格が8,640万円と価格を大きく押し上げている。一方で神奈川県に入ってから各市区のマンション平均価格がおおむね4,000万円を切る。港区、渋谷区では高級住宅地に近接していることから、沿道からの一定の距離感が重視されていることがわかり、その一方で比較的遠方にある行政区のうちで町田市では3,715万円、厚木市は2,263万円、座間市では2,271万円といずれも100m範囲が他よりも高額となっている。クルマ通勤が比較的多い都市では道路至近の価格が高くなるためと見られる。



一般国道246号線			
道路の中心からの範囲	100m範囲	100m~300m範囲	300m~1000m範囲
港区			8,640
渋谷区		7,542	9,602
目黒区	8,267	9,146	6,967
世田谷区	5,736	7,936	6,433
川崎市高津区	4,941	3,868	3,766
川崎市宮前区	3,108	3,547	3,353
横浜市都筑区	4,933		4,040
横浜市青葉区	3,153	3,823	3,397
横浜市緑区	2,631	2,944	3,478
横浜市瀬谷区		3,551	3,054
町田市	3,715	2,236	3,143
大和市	2,395	1,953	2,608
座間市	2,271	1,489	1,795
綾瀬市			1,775
海老名市	1,608	1,559	2,140
厚木市	2,263		1,390
伊勢原市	1,136	1,262	1,663
秦野市	838	2,738	932

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)