

報道関係各位

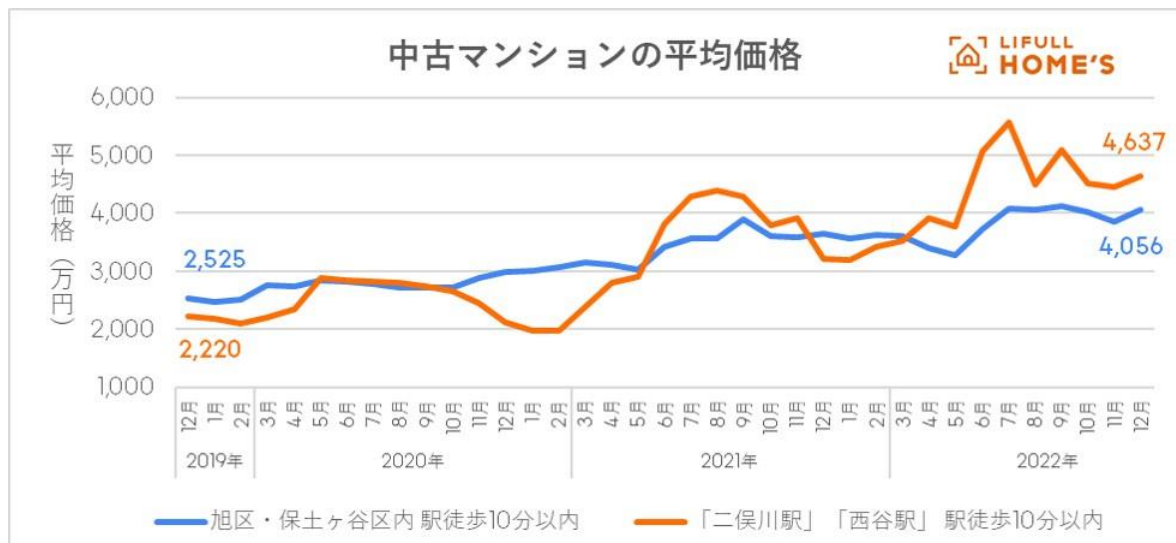


## 「相鉄・東急直通線」2023 年 3 月 18 日開業の影響で住宅価格上昇中！

### ハブ駅「二俣川」「西谷」の中古マンション価格は 3 年で 2.1 倍に

#### ～借りるなら今!? マンション価格の上昇を受けて相場賃料も上昇基調で推移～

事業を通して社会課題解決に取り組む株式会社 LIFULL（ライフフル）（以下 LIFULL、本社：東京都千代田区、代表取締役社長：井上高志、東証プライム：2120）が運営する、日本最大級の不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」は、2023 年 3 月 18 日（土）開業の相鉄新横浜線・東急新横浜線（以降、相鉄・東急直通線）がその地の中古マンション・賃貸物件価格にどのような影響を及ぼしているか、調査を実施しました。



#### ■利便性が向上すれば「住みたい」需要も高まる＝マンション価格・賃料にも影響が？

相鉄・東急直通線は「羽沢横浜国大駅」-「新横浜駅」間の相鉄新横浜線と、「新横浜駅」-「日吉駅」間の東急新横浜線で構成され、東急東横線・目黒線から直通運転をする東京メトロ南北線・副都心線、都営三田線、埼玉高速鉄道埼玉スタジアム線、東武東上線まで乗り入れを行います。

相鉄線沿線に居住する人の都心方面へのアクセスが飛躍的に高まるだけでなく、「新横浜駅」へもダイレクトアクセス可能で東海道新幹線も利用しやすくなります。

交通利便性が高まれば当然居住ニーズも高まることが想定され、もちろん住宅価格や賃料にも影響があります。相鉄・東急直通線は 2010 年に着工していますが、不動産価格・賃料に影響を与える開業前 3 年について、中古マンション・賃料相場にどのような影響が出ているのか、ハブ駅となる「二俣川駅」「西谷駅」の平均価格と 2 駅がある横浜市「旭区」「保土ヶ谷区」の平均価格・相場賃料の推移を調べました。

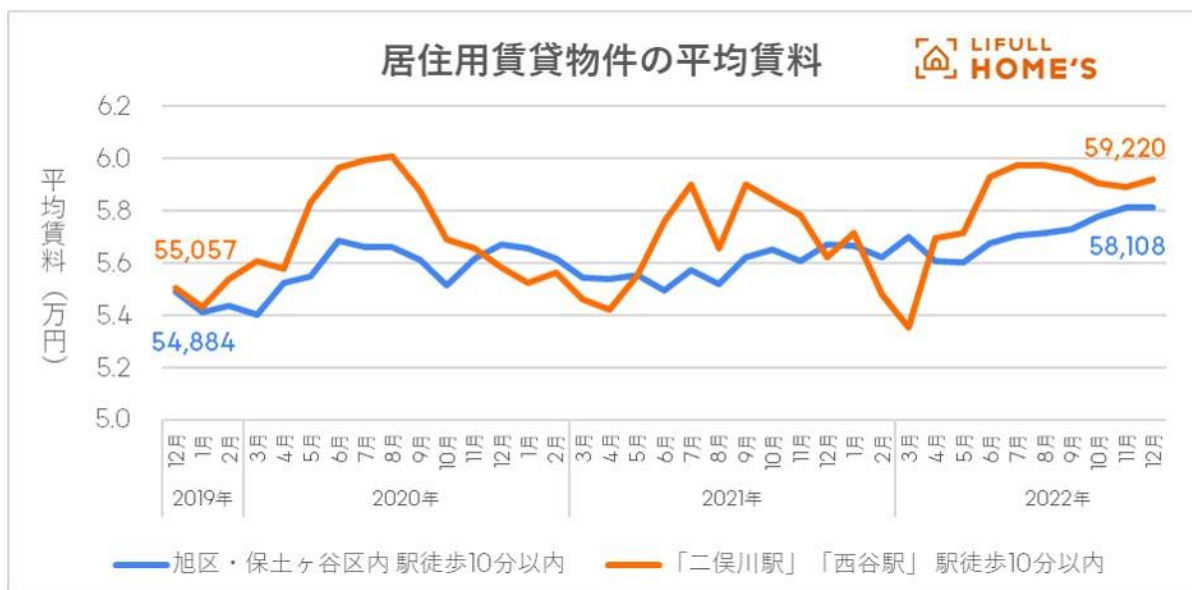
## ■中古マンション動向：開業に向けて価格上昇待ったなし！3年前対比 208.9%に

中古マンションの平均価格について調べたところ、「旭区」「保土ヶ谷区」内にある駅徒歩10分以内の物件は2019年12月には2,525万円だったのに対し、3年後の2022年12月は4,056万円と3年間で1.6倍（+60.6%）の価格水準に達しています。

一方、「二俣川駅」「西谷駅」駅徒歩10分以内の物件のみに絞った場合、2019年12月は2,220万円だったのに対して、2022年12月では4,637万円となり、「旭区」「保土ヶ谷区」平均を大きく上回る2倍以上（+108.9%）の伸び率を記録しました。

首都圏を中心にコロナ禍でも中古マンションへの需要は変わらず、価格高騰が続いていますが、それを加味しても「二俣川駅」「西谷駅」徒歩10分以内の中古マンションの価格高騰は著しく、相鉄・東急直通線の開業がマンション価格に強い影響を与えていることが明らかになりました。

## ■賃貸物件動向：借りるなら交通利便性が高まる今!? 相場賃料も緩やかに上昇中



続いて、賃料推移について調べたところ、「旭区」「保土ヶ谷区」内にある駅徒歩10分以内の物件の平均賃料は2019年12月に54,884円、2022年12月では58,108円となり、3年間で5.9%上昇しています。一方、「二俣川駅」「西谷駅」駅徒歩10分以内の物件の平均賃料は、2019年12月に55,057円、2022年12月では59,220円となり、「旭区」「保土ヶ谷区」内物件を若干上回る7.6%の上昇となりました。

一般的に、相場賃料は粘着性が高く（＝ボラティリティが小さい）、景気動向に対して遅行すると言われていたため、3月の相鉄・東急直通線開業以降は、さらに相場賃料が強含む可能性が高いと考えられます。相鉄・東急直通線および相鉄線沿線で賃貸を検討されている方はなるべく早めの行動をお勧めします。

## ■「二俣川駅」「西谷駅」ってどんな街？ by LIFULL HOME'S 住まいインデックス

### 二俣川駅

施設の充実度をスコア化した「駅周辺充実度」は100点満点のうち78ポイント。中でも「子育て施設」「習い事教室」はそれぞれ83ポイントと高スコアとなっており、ファミリーにおすすめの街と言えます。

「二俣川駅の住まいと暮らしやすさ」詳しくはこちら。

<https://lifullhomes-index.jp/info/areas/kanagawa-pref/05211-st/>

### 西谷駅

施設の充実度をスコア化した「駅周辺充実度」は100点満点のうち64ポイント。こちらも「子育て施設」79ポイント、「習い事教室」70ポイントとファミリー向けの街です。総合スコアは二俣川駅よりもやや低

いですが、相鉄・東急直通線の開業に伴い、周辺施設の開発も期待できます。

「西谷駅の住まいと暮らしやすさ」詳しくはこちら。

<https://lifullhomes-index.jp/info/areas/kanagawa-pref/05209-st/>

## ■LIFULL HOME'S 総研チーフアナリスト 中山登志朗 考察



相鉄・東急直通線は相鉄・JR 直通線とともに「都市鉄道利用増進法」に基づいて 2006 年に整備計画が認定され 2010 年に着工、計画策定から 18 年を経た 2023 年に漸く開業の運びとなります。

一般に交通利便性の飛躍的な向上だけでなく、駅周辺の開発によって生活利便性も高まるため、新線・新駅の開業と不動産価格および賃料は密接に関連します。今回の相鉄・東急直通線は、**新線・新駅の開業に加えて相鉄**

**線と東横線の相互乗り入れという“効果”**も同時に生まれるため、今後は沿線周辺での不動産開発が活発化することは確実で、データの通り開業前から既に始まっている住宅価格・賃料の上昇も、エリアの発展次第で継続する可能性が高いでしょう。

## ■調査概要

【データ抽出期間】(価格・賃料) 2019 年 12 月～2022 年 12 月 (駅周辺充実度) 2022 年 10 月時点

【対象物件】LIFULL HOME'S に掲載されていた以下物件

中古マンション：築 30 年以内、30 平米以上 70 平米未満、駅徒歩 10 分以内

居住用賃貸物件：築 30 年以内、30 平米未満、駅徒歩 10 分以内、賃料 10,000～1,000,000 円

## ■LIFULL HOME'S について (URL：<https://www.homes.co.jp>)

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。

賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



## ■株式会社 LIFULL について (東証プライム：2120、URL：<https://lifull.com/>)

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。

現在はグループとして世界 63 ヶ国でサービスを提供しており、主要サービスである不動産・住宅情報サイト「LIFULL HOME'S」をはじめ、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。