

埼玉県東松山市で不動産鑑定事務所を開業しており、地価公示・地価調査で埼玉第12分科会（秩父・飯能・東松山エリア）に所属している関係で、この2路線について詳しく分析する。

なお、本件においては、次の前提条件をおく。

- ① 「都心からの距離」とは、「池袋」駅からの鉄道距離を指す。
- ② 対象は、両路線とも急行停車駅とする。これにより、東武東上線については「成増」駅から「武蔵嵐山」駅までの16駅（新築戸建住宅のサンプルが得られなかった「高坂」駅は除く）、西武池袋線については「石神井公園」駅から「飯能」駅までの12駅を対象とする。

## 1. 都心からの距離と1日当たり乗降客数

はじめに、都心からの距離と1日当たり乗降客数について分析を試みる。

表1は両路線の各駅1日当たり乗降客数の2005年と2006年の比較である。

東武東上線はほぼ横ばいであるが、1987.8.25に営団地下鉄（現、東京地下鉄）有楽町線が乗り入れた「和光市」駅（+2.2%）と1993.11.15開業の「ふじみ野」駅（+3.5%）が若干のプラス、2002.3.26開業の「つきのわ」駅は+8.9%と上昇が著しくなっている。一方の西武池袋線は、「稲荷山公園」駅と「仏子」駅を除き、全ての駅で微増となっている。両路線ともに、乗り換え駅において乗降客数の多い点が伺える。

そして両路線各駅の都心からの距離と1日当たり乗降客数を回帰分析した結果が図1である。1日当たり乗降客数5万人以上の駅は、西武池袋線の3駅（石神井公園・ひばりヶ丘・所沢）に対して、東武東上線は倍の6駅（成増・和光市・朝霞台・志木・ふじみ野・川越）を数える。これにより、各路線について線形単回帰した結果は、東武東上線の方が西武池袋線よりも上に位置する結果となった。決定係数 $R^2$ が若干低いものの、都心からの距離に対する1日当たり乗降客数については、概して東武東上線の方が上回っているという結論が得られる。

## 2. 都心からの距離と新築戸建住宅単価

次に、都心からの距離と、両路線で成約となった各駅徒歩圏（15分以内）の新築戸建住宅について、その総額を建物床面積で割った単価平均との回帰分析を行った結果が図2である。サンプル数は、東武東上線が190物件、西武池袋線が267物件となっている。両路線ともに右下がりの回帰直線が得られ、約30km地点でクロスする形となっている。

ほぼ同一の都心距離で比較すると、

「成増」駅（518,285 円/㎡）	<	「石神井公園」駅（644,050 円/㎡）
「朝霞台」駅（430,800 円/㎡）	<	「ひばりヶ丘」駅（504,396 円/㎡）
「ふじみ野」駅（369,780 円/㎡）	<	「所沢」駅（410,041 円/㎡）

「川越」駅( 339,938 円/m<sup>2</sup>) < 「小手指」駅( 374,620 円/m<sup>2</sup>)  
と東武東上線では「川越」駅まで、西武池袋線では「小手指」駅までは、いずれにおいて西武池袋線の方が上回っているが、これらの駅より先となると、

「川越市」駅( 370,957 円/m<sup>2</sup>) > 「狭山ヶ丘」駅( 346,243 円/m<sup>2</sup>)  
「鶴ヶ島」駅( 310,385 円/m<sup>2</sup>) > 「入間市」駅( 275,497 円/m<sup>2</sup>)  
「若葉」駅( 303,884 円/m<sup>2</sup>) > 「仏子」駅( 240,437 円/m<sup>2</sup>)  
「坂戸」駅( 280,088 円/m<sup>2</sup>) < 「元加治」駅( 295,682 円/m<sup>2</sup>)  
「北坂戸」駅( 287,226 円/m<sup>2</sup>) > 「飯能」駅( 242,955 円/m<sup>2</sup>)

と大半において東武東上線の方が上回る結果となった。回帰直線の決定係数  $R^2$  は両路線とも約 0.94 と高い数値が得られた点からも、

「新築戸建住宅単価については、都心 30 km までは西武池袋線の方が高く、都心 30 km を超えると東武東上線の方が高くなる。」

という結論が導き出せる。

この点について、さらに各路線の中核都市である「川越」駅・「所沢」駅を分岐として回帰分析を行った結果が図 3 となる。両路線とも中核都市を境に回帰直線の傾きが緩やかになっている。しかし、東武東上線においては「川越」駅以南と以北で傾きがそれほど変化していないものの、西武池袋線においては「所沢」駅以南と以北で傾きがほぼ  $1/2$  (以南-16105→以北-8659) になっている。即ち、

- A) 通勤が嫌いなグループ
- B) そうでないグループ

と 2 グループに分けるなら、西武池袋線においては「所沢」駅を分岐として A グループと B グループにくっきりと分けられる。これにより、西武池袋線は「所沢」駅で分断され、東武東上線と比べ都心通勤者が少ないとも見て取れるが、西武池袋線の B グループの傾きをもってしても、東武東上線の「川越」駅以南の傾きを依然上回っている。したがって、

「西武池袋線の方が通勤が嫌いな人たち、即ち、都心通勤者が多い。」

ということが推測される。特急レッドアロー号が平日 25 本強運行しているが、この点を反映したものなのかもしれない。

### 3. 都心からの距離と駅前最高路線価

次に、都心からの距離と駅前最高路線価の関係を調べる。駅前最高路線価を比較することにより、各駅の商業繁華性度合いを測ることができる。図 4 はこの関係をプロットしたものであり、両路線ともに中核都市である「川越」駅と「所沢」駅の価格が一番高くなっている。川越市の人口(H19.12.1 現在)は 334,440 人、所沢市の人口(H19.11.30 現在)は 340,687 人と所沢市が若干上回っているが、駅前最高路線価においては「川越」駅に軍配が上がっている。そして、図 5 はこれら中核都市からの距離

と 1 km 当たり年間通勤費用をプロットしたものであるが、東武東上線の方が若干上回る結果が得られた。さらに、「川越」駅の方が「所沢」駅よりも乗降客数が多い点からも、川越が独立した経済圏としては所沢よりも大きく、これが上記 2 番目の分析結果をもたらす要因となっているものと判断する。

また、1 日当たり乗降客数と駅前最高路線価とで線形単回帰を行った結果が図 6 である。右上がりの回帰直線が得られたが、東武東上線の「和光市」駅・「朝霞台」駅が割安、西武池袋線の「西所沢」駅が割高な点が際立っている。

#### 4. まとめ

国土交通省による「東京圏の沿線別駅周辺住宅地の公示価格例」にあるように、一般に地価の傾向として「時計回り」「の」の字型の順に高いと言われる。首都圏においては神奈川が一番高く、続いて埼玉、千葉の順となる。

埼玉においても同一の都心距離においてはこのような傾向が見て取れるが、東武東上線と西武池袋線の新築戸建住宅単価を分析した結果、都心 30 km 過ぎからは東武東上線の方が上回るという結果が得られた。そして、回帰直線の傾き度合いから、西武池袋線の方が都心通勤者は多いものと推測される。

ところで、2008 年 6 月に東京地下鉄 13 号線（副都心線）池袋～渋谷間（延長 8.9 km）が開業予定であり、開業後は池袋以西において東武東上線、西武池袋線と相互直通運転を行う予定となっている。さらに、渋谷駅では、東急東横線と 2012 年度を目途に相互直通運転を行う予定で、埼玉県西南部方面から都心を経由し、横浜方面に至る広域的な鉄道ネットワークが完成する。東武東上線についてはさらに、これと併せて平日 6 本の新ライナー（特急）の運行を予定している。これにより両路線、とりわけ東武東上線の回帰直線の傾きに変化が生じてくるものと予想され、人口移動と地価の動向も併せて、今後注目されるところである。

以上

表1 東武東上線と西武池袋線の乗降客数の推移

【東武東上線】

駅名	都心からの距離	2005年	2006年	前年比増加率
池袋	8.7	511,227	510,972	0.0%
成増	19.1	63,458	63,310	-0.2%
和光市	21.2	120,982	123,661	2.2%
朝霞台	25.1	130,025	132,289	1.7%
志木	26.5	94,717	95,850	1.2%
ふじみ野	32.9	54,702	56,631	3.5%
川越	39.2	116,614	117,270	0.6%
川越市	40.1	33,267	33,415	0.4%
霞ヶ関	43.5	29,522	29,031	-1.7%
鶴ヶ島	45.7	35,798	35,564	-0.7%
若葉	47.6	36,222	36,506	0.8%
坂戸	49.3	26,860	26,966	0.4%
北坂戸	51.4	20,634	20,819	0.9%
東松山	58.6	31,490	31,471	-0.1%
森林公園	61.3	13,873	13,880	0.1%
つきのわ	64.1	3,353	3,650	8.9%
武蔵嵐山	65.8	9,438	9,410	-0.3%

【西武池袋線】

駅名	都心からの距離	2005年	2006年	前年比増加率
池袋	8.7	511,078	514,829	0.7%
石神井公園	19.3	66,679	67,929	1.9%
ひばりヶ丘	25.1	66,033	66,499	0.7%
所沢	33.5	91,815	92,735	1.0%
西所沢	35.9	23,754	23,993	1.0%
小手指	38.1	47,619	48,383	1.6%
狭山ヶ丘	40.3	29,299	29,393	0.3%
武蔵藤沢	41.6	21,331	21,418	0.4%
稲荷山公園	44.6	11,429	10,570	-7.5%
入間市	45.5	34,359	34,645	0.8%
仏子	48.4	14,856	14,657	-1.3%
元加治	49.7	6,527	6,727	3.1%
飯能	52.4	34,822	34,858	0.1%

表2 東武東上線と西武池袋線の各種データ

【東武東上線】

駅名	単価平均	東京駅からの距離	池袋駅からの距離	池袋駅からの所要時間	池袋駅からの運賃	池袋駅からの通勤費用	1km当たり通勤費用	川越駅からの距離	川越駅からの通勤費用	1km当たり通勤費用	乗降客数	総額平均	面積平均	駅前最高路線価
池袋	609,600	8.7	0	0	0	0	0				510,972	5,014	82.32	6,120,000
成増	518,285	19.1	10.4	10	240	95,800	9,212				63,310	4,631	90.08	770,000
和光市	418,877	21.2	12.5	12	240	103,580	8,286				123,661	3,997	95.91	450,000
朝霞台	430,800	25.1	16.4	16	300	120,760	7,363				132,289	3,557	82.15	420,000
志木	441,608	26.5	17.8	18	300	125,180	7,033				95,850	4,110	92.70	550,000
ふじみ野	369,780	32.9	24.2	24	350	146,140	6,039				56,631	3,606	97.96	440,000
川越	339,938	39.2	30.5	30	450	161,040	5,280	0	0	0	117,270	3,568	103.82	880,000
川越市	370,957	40.1	31.4	31	450	162,120	5,163	0.9	44,400	49,333	33,415	3,922	106.14	220,000
霞ヶ関	343,484	43.5	34.8	35	450	165,360	4,752	4.3	65,880	15,321	29,031	3,151	91.70	250,000
鶴ヶ島	310,385	45.7	37	37	500	167,520	4,528	6.5	71,720	11,034	35,564	3,165	101.69	210,000
若葉	303,884	47.6	38.9	40	500	169,680	4,362	8.4	84,580	10,069	36,506	2,911	95.60	210,000
坂戸	280,088	49.3	40.6	43	570	171,720	4,230	10.1	95,800	9,485	26,966	2,712	96.87	200,000
北坂戸	287,226	51.4	42.7	46	570	173,680	4,067	12.2	103,580	8,490	20,819	2,733	95.34	155,000
東松山	249,161	58.6	49.9	53	630	180,480	3,617	19.4	130,680	6,736	31,471	2,525	100.25	160,000
森林公園	204,630	61.3	52.6	56	700	183,060	3,480	22.1	142,360	6,442	13,880	2,286	111.79	78,000
つきのわ	225,455	64.1	55.4	59	700	185,660	3,351	24.9	146,140	5,869	3,650	2,384	105.74	68,000
武蔵嵐山	220,610	65.8	57.1	61	700	187,380	3,282	26.6	153,360	5,765	9,410	2,293	104.16	58,000

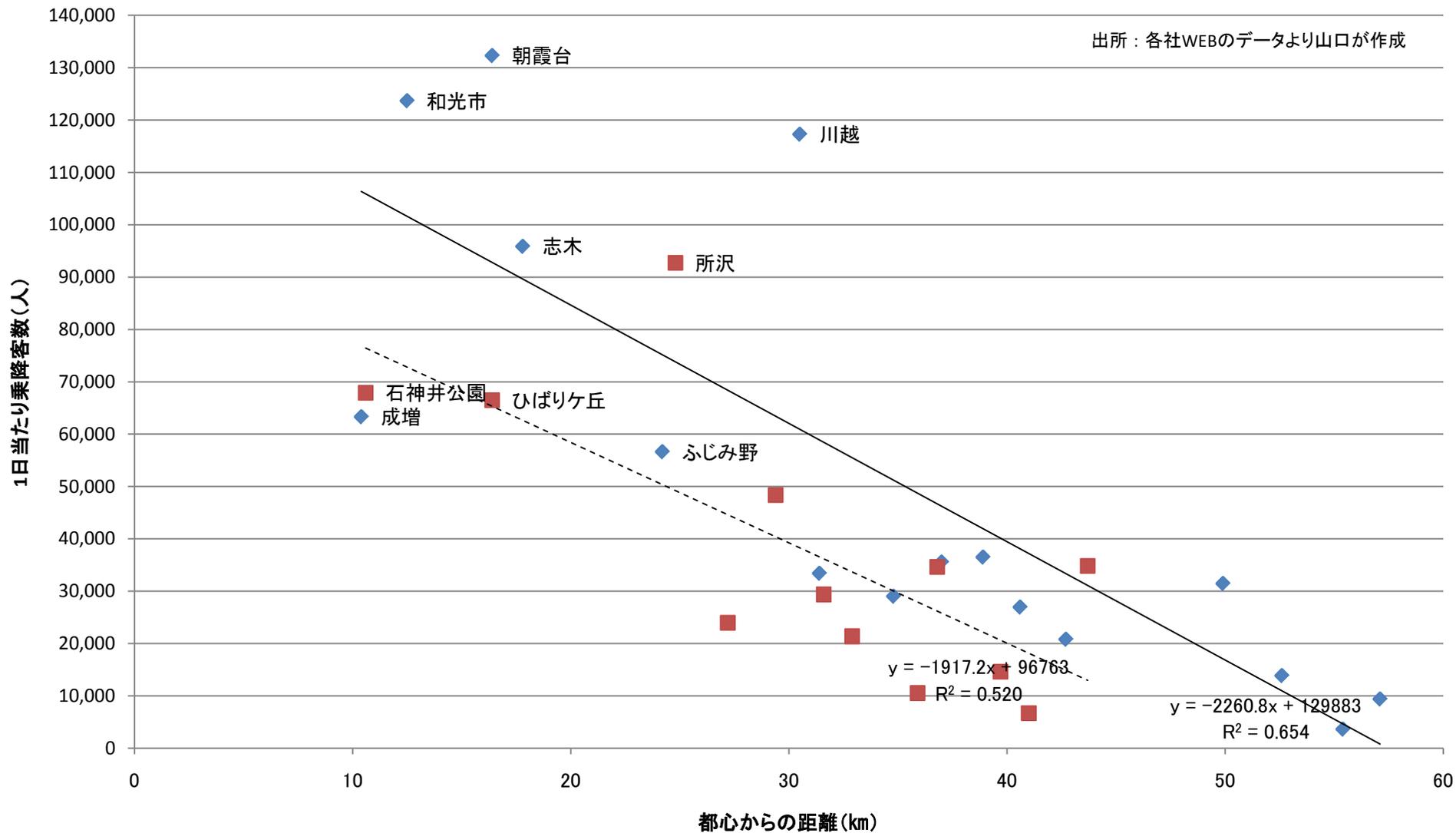
【西武池袋線】

駅名	単価平均	東京駅からの距離	池袋駅からの距離	池袋駅からの所要時間	池袋駅からの運賃	池袋駅からの通勤費用	1km当たり通勤費用	所沢駅からの距離	所沢駅からの通勤費用	1km当たり通勤費用	乗降客数	総額平均	面積平均	駅前最高路線価
池袋	609,600	8.7	0	0	0	0	0				514,829	5,014	82.32	6,120,000
石神井公園	644,050	19.3	10.6	10	200	81,760	7,713				67,929	5,994	92.79	730,000
ひばりヶ丘	504,396	25.1	16.4	15	260	106,280	6,480				66,499	4,666	93.28	450,000
所沢	410,041	33.5	24.8	22	330	134,140	5,409	0	0	0	92,735	3,729	92.03	860,000
西所沢	359,853	35.9	27.2	26	330	134,140	4,932	2.4	57,240	23,850	23,993	3,327	92.79	350,000
小手指	374,620	38.1	29.4	29	360	146,340	4,978	4.6	69,560	15,122	48,383	3,408	90.93	285,000
狭山ヶ丘	346,243	40.3	31.6	31	360	146,340	4,631	6.8	69,560	10,229	29,393	3,138	90.79	165,000
武蔵藤沢	343,794	41.6	32.9	33	390	158,560	4,819	8.1	81,760	10,094	21,418	3,288	95.72	140,000
稲荷山公園	288,480	44.6	35.9	36	390	158,560	4,417	11.1	81,760	7,366	10,570	2,980	103.30	
入間市	275,497	45.5	36.8	38	420	170,760	4,640	12.0	81,760	6,813	34,645	2,590	94.04	230,000
仏子	240,437	48.4	39.7	42	420	170,760	4,301	14.9	94,080	6,314	14,657	2,372	98.80	105,000
元加治	295,682	49.7	41	44	450	181,560	4,428	16.2	106,280	6,560	6,727	2,930	99.10	110,000
飯能	242,955	52.4	43.7	47	450	181,560	4,155	18.9	106,280	5,623	34,858	2,576	104.62	275,000

# 図1 都心からの距離と1日当たり乗降客数の回帰分析

◆ 東武東上線    ■ 西武池袋線    — 線形 (東武東上線)    - - - 線形 (西武池袋線)

出所：各社WEBのデータより山口が作成



## 図2 都心からの距離と新築戸建住宅単価の回帰分析

◆ 東武東上線    ■ 西武池袋線    — 線形 (東武東上線)    - - - 線形 (西武池袋線)

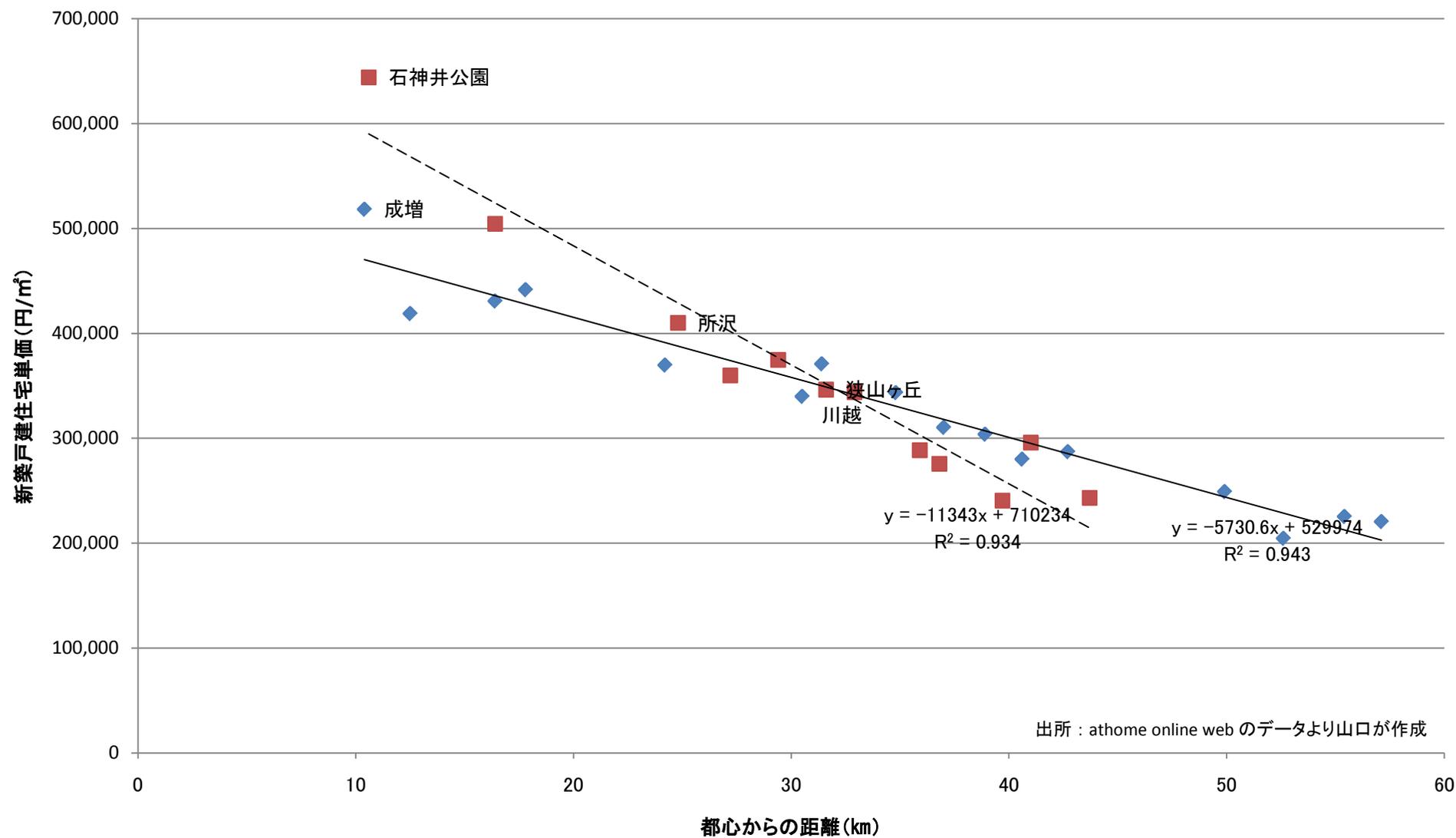
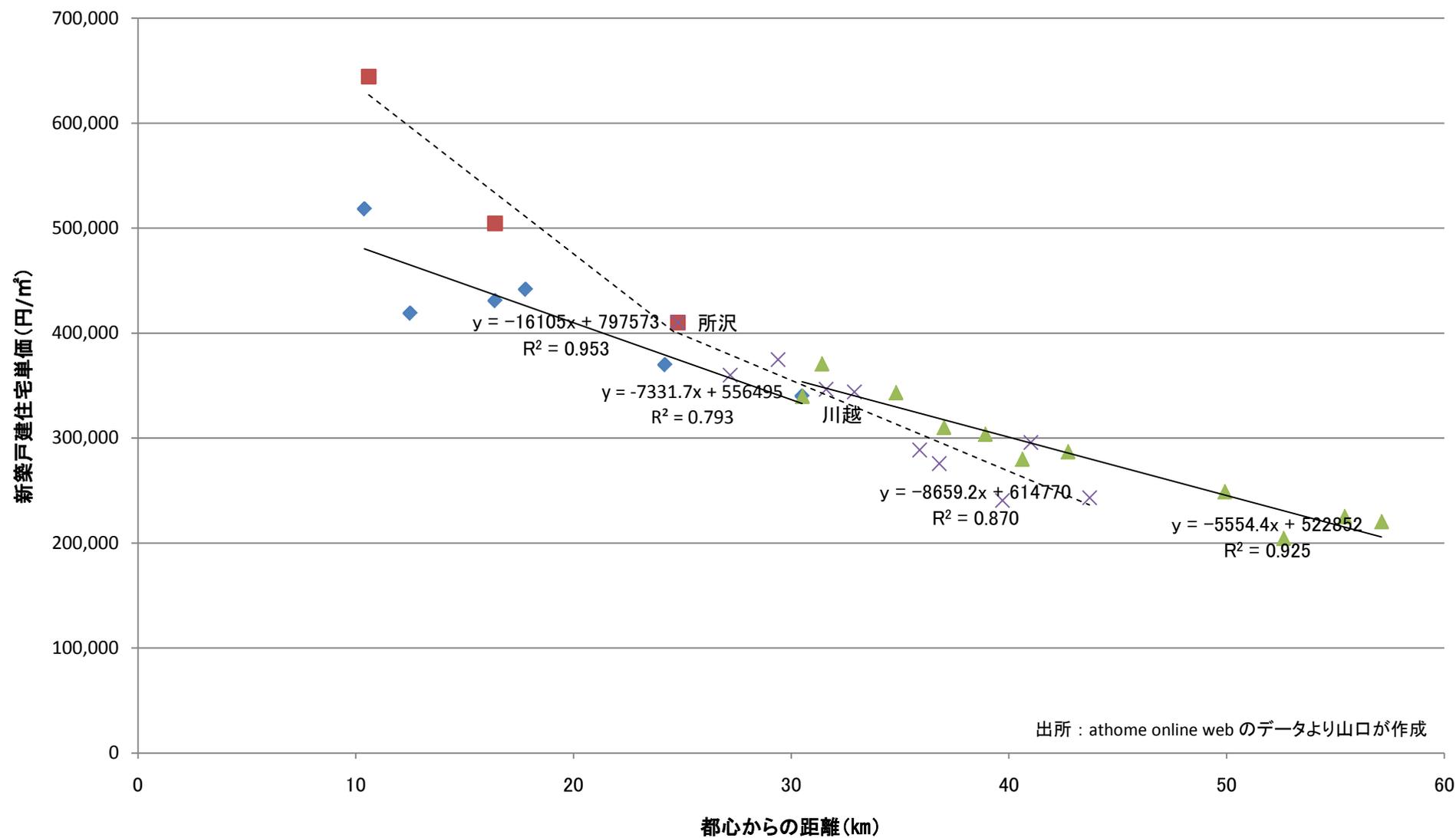


図3 都心からの距離と新築戸建住宅単価の回帰分析  
(川越・所沢で分岐)



### 図4 都心からの距離と駅前最高路線価の回帰分析

◆ 東武東上線    ■ 西武池袋線    — 線形 (東武東上線)    - - - 線形 (西武池袋線)

出所：国税庁のデータより山口が作成

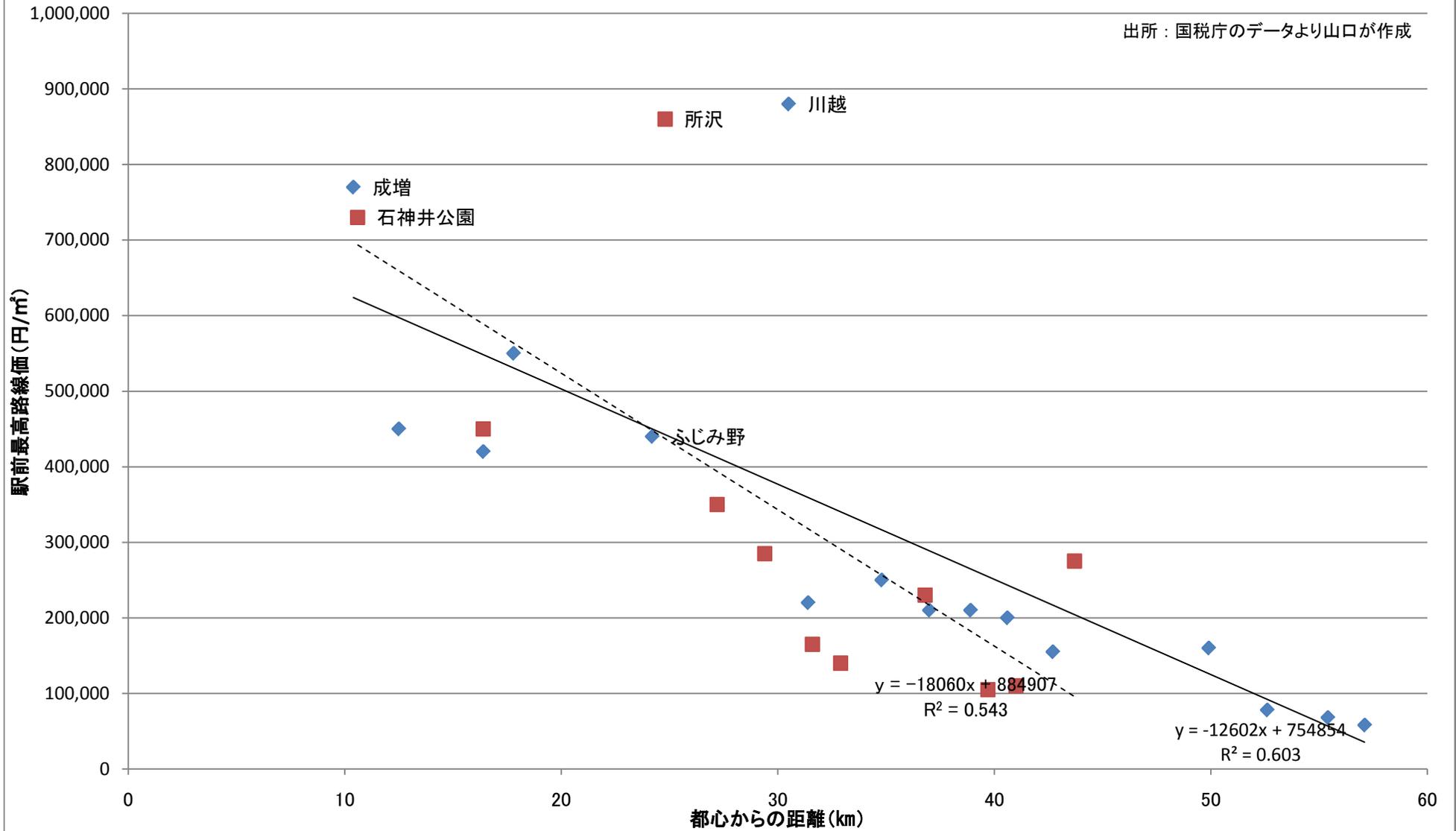


図5 中核都市からの距離と1km当たり年間通勤費用

—◆— 東武東上線 —■— 西武池袋線

出所：各社WEBのデータより山口が作成

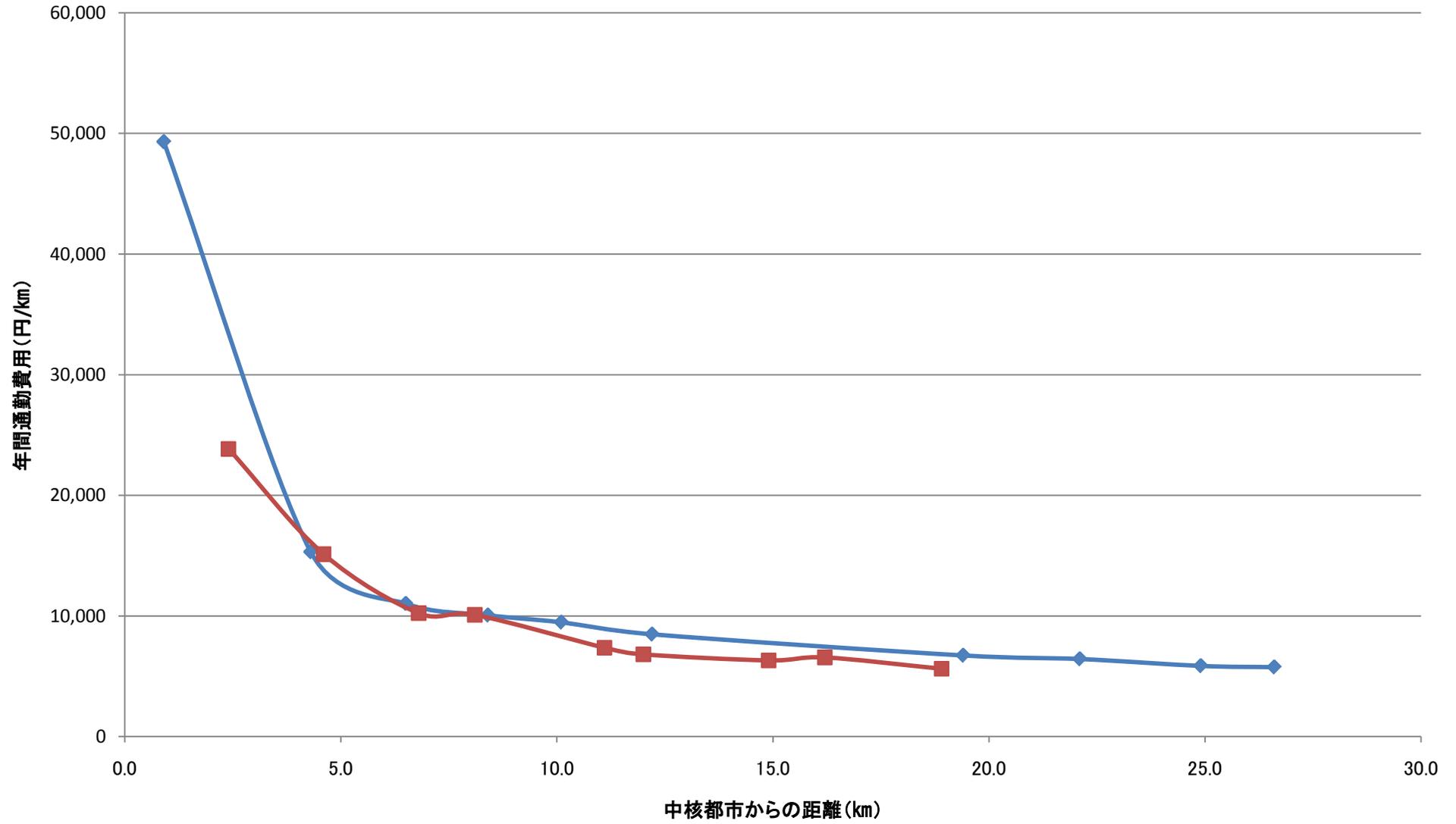


図6 1日当たり乗降客数と駅前最高路線価の回帰分析

◆ 東武東上線    ■ 西武池袋線    — 線形 (東武東上線)    - - - 線形 (西武池袋線)

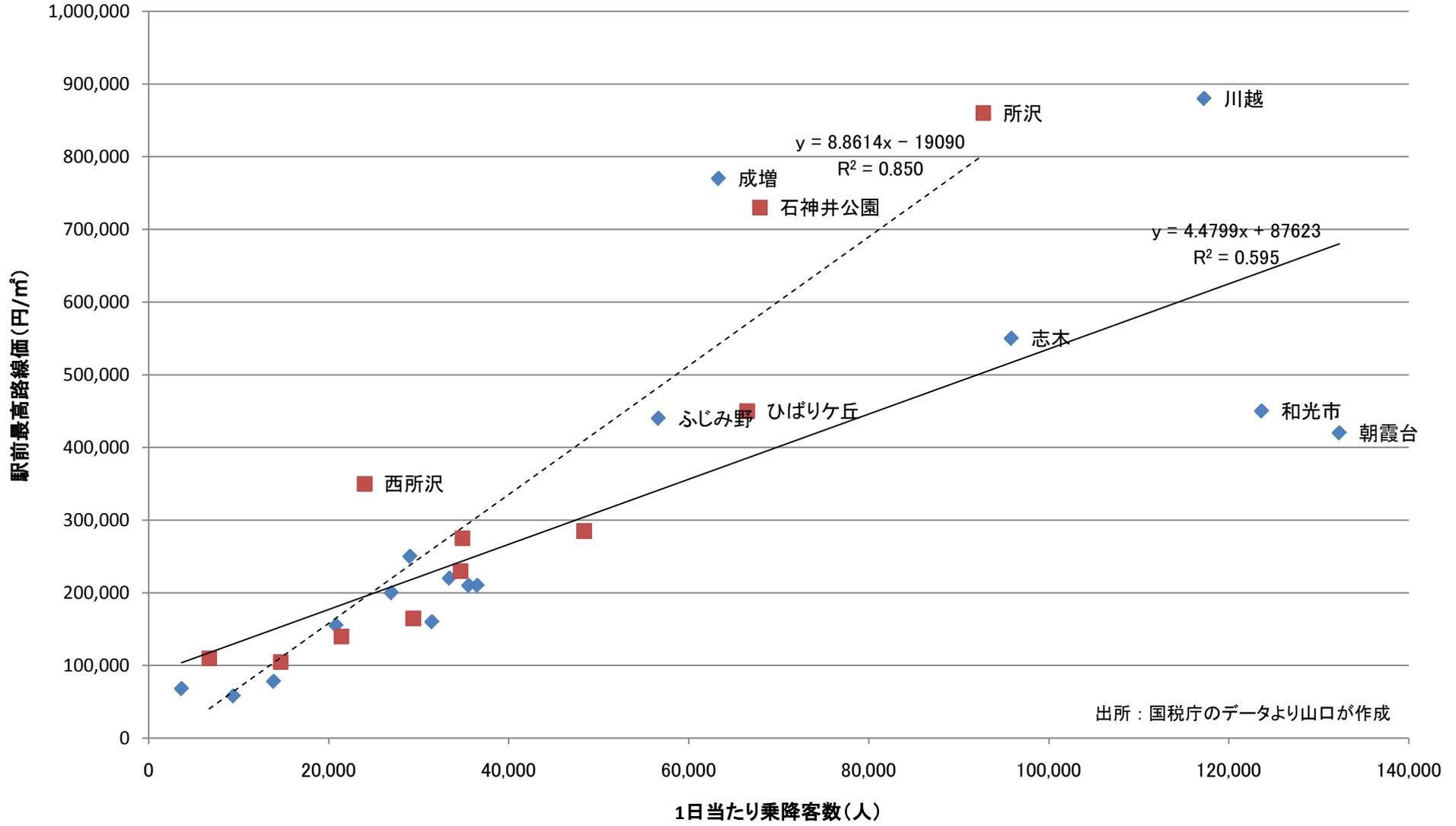
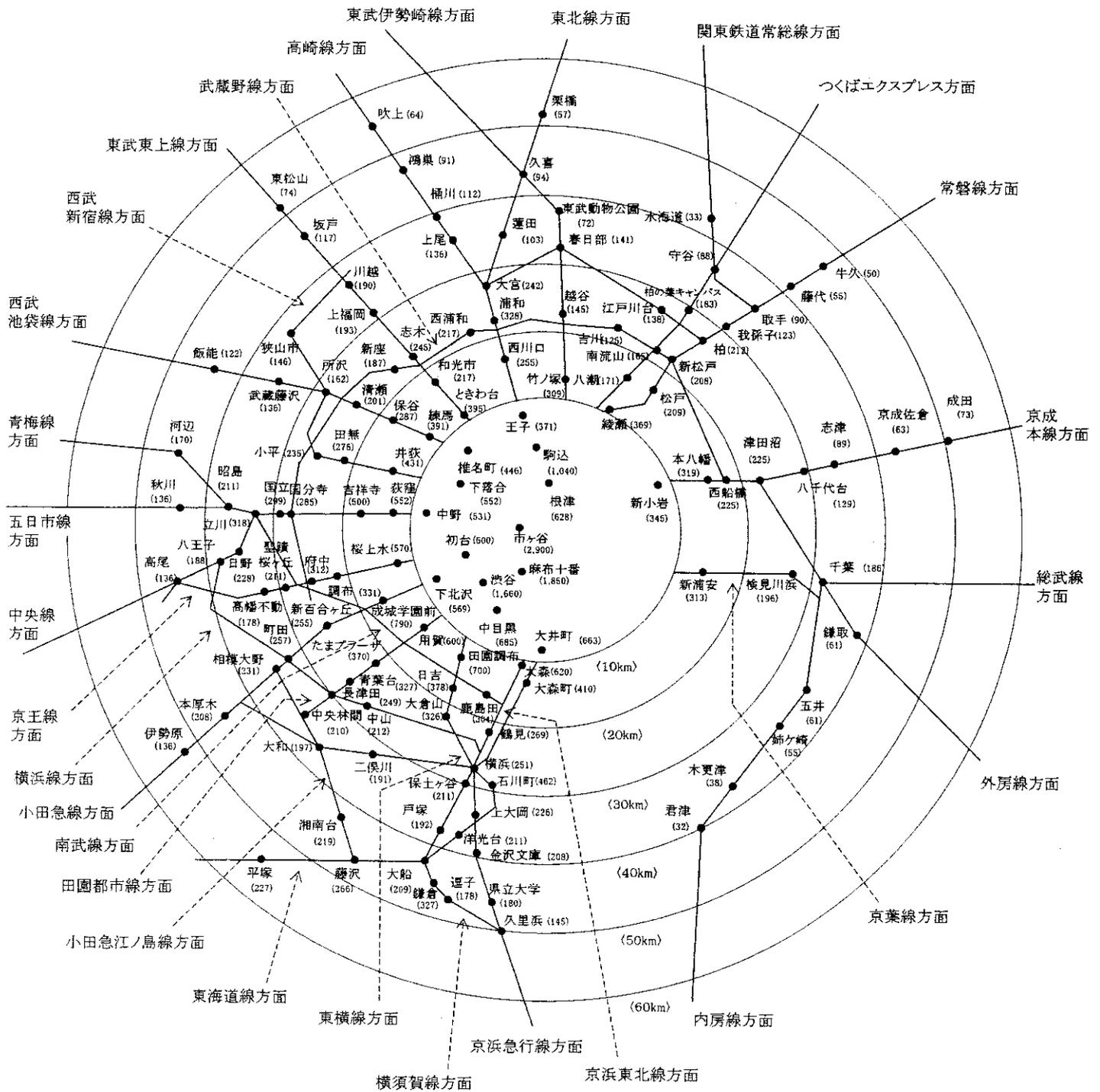


図-1 東京圏の沿線別駅周辺住宅地の公示価格例



〔備考〕

- 1 表示の価格は、表示の地域において駅からおおむね1km程度にある標準地の平成19年1月1日における1平方メートル当たりの価格(単位千円)を示す。
- 2 <○○km>は、JR東京駅からの直線距離を示す。
- 3 標準地は、必ずしも従前と同一地点ではない。