

# PRESS RELEASE

## 分譲マンションの供給立地分析

### ～ 距離帯別、沿線・駅別の供給動向 ～

㈱長谷工総合研究所(東京都港区、社長：久田見 韶)では表題のレポートをまとめました。

レポートの全文は、2月27日発行の「C R I」3月号に掲載いたします。

近年、分譲マンションの平均価格が上昇し、首都圏全体の平均価格は2014年以降、3年連続で5,000万円を上回っています。首都圏全体の平均価格が5,000万円を上回るのはバブル期を含む1989年～1992年以来です。ただし、当時の供給立地と比較すると現在の供給立地は都心に回帰し、郊外・近郊地域での供給が減少するなど、大きく変化しているものと思われます。

今月号の特集レポートでは、マンションの供給立地がどのように変化したのか、都心からの距離帯、沿線・駅という観点からマンションの供給立地の変化について検証を行いました。

#### 【距離帯別にみた供給動向】

- 首都圏全域における都心からの距離帯別の供給戸数をみると、1996年以降0～10km未満で増加する一方で、30～40km未満、40km以遠では大幅に減少している。0～10km未満における新規供給戸数に占める割合は2011年には27.9%に高まり、2016年も22.0%と20%を上回っている。マンションの供給立地は郊外地域での供給が大幅に減少し、都心回帰が顕著となっている。
- 都県別の供給状況をみると、1996年以降、0～10km未満、10～20km未満では東京都の供給戸数が大幅に増加しているのに対し、20～30km未満、30～40km未満では神奈川、埼玉、千葉県での供給戸数が減少している。20～30km未満、30～40km未満の地域は一次取得者層向けの住戸供給の中心であり、この距離帯での新規供給戸数の減少が、首都圏の新規供給戸数全体が低調となっている一因である。

#### 【沿線・駅別にみた供給動向】

##### 沿線別供給戸数ランキング

- 1986～2016年における供給戸数ランキングでは、1位はJR総武線沿線(浅草橋～千葉)で7万7,508戸、次いで東急田園都市線沿線(池尻大橋～つきみ野)で7万5,692戸と、この2沿線では7万戸以上の供給が行われている。以下、小田急線沿線(南新宿～螢田)、JR京浜東北線沿線(上中里～大宮)、京急線沿線(北品川～浦賀)、東武東上線沿線(北池袋～小川町)でも6万戸以上の供給が行われている。

##### 駅別供給戸数ランキング

- 単年では供給戸数の増減が激しくなるため、1986～2015年における5年間毎の駅別供給戸数ランキングをみると、1986～2000年と2001年以降では供給状況に変化がみられる。1986～1990年、1991～1995年、1996～2000年は郊外・近郊エリアの駅がランキング上位となっているのに対し、2001年以降では、2001～2005年の供給戸数1位はJR山手線「品川」駅(5,269戸)、2006～2010年は東京メトロ有楽町線「豊洲」駅(5,124戸)、2011～2015年は都営大江戸線「勝どき」駅(3,978戸)と、交通利便性・生活利便性の高い主要ターミナル駅が上位となっている。
- 一方、郊外・近郊エリアにある駅では供給戸数は減少しており、1986～1990年、1991～1995年、1996～2000年にランキング1位であったJR京浜東北線「川口」駅は2001～2005年には6位、2006～2010年、2011～2015年は15位以下となった。駅別の供給戸数をみても、分譲マンションの供給立地が都心回帰していることがわかる。

#### 【最後に】

- 首都圏における距離帯別、沿線・駅別の供給状況をみると、供給立地の都心回帰が首都圏における平均価格上昇の一因となっている。一方、30～40km圏での供給戸数の減少が一次取得者向け住戸の供給減に結びついており、このエリアでの供給戸数がどのように推移するか注目される。