

## 分譲マンションの供給立地分析(その2) ～ 最寄駅からの利便性の変遷 ～

㈱長谷工総合研究所(東京都港区、社長：久田見 卓)では表題のレポートをまとめました。  
レポートの全文は、8月29日発行の「CR I」9月号に掲載いたします。

近年、分譲マンション価格が大幅に上昇していますが、その要因の一つには分譲マンションの供給立地が変化していることがあります。本誌3月号の特集レポートでは、首都圏(1都3県)における分譲マンションに供給立地について都心からの距離帯別、沿線・駅別という観点で、分析を行いました。近年、最寄駅から徒歩5分以内の供給物件が大幅に増加するなど、分譲マンションの供給立地については、最寄駅からの利便性、特に、徒歩時間が大きく変化していると思われます。

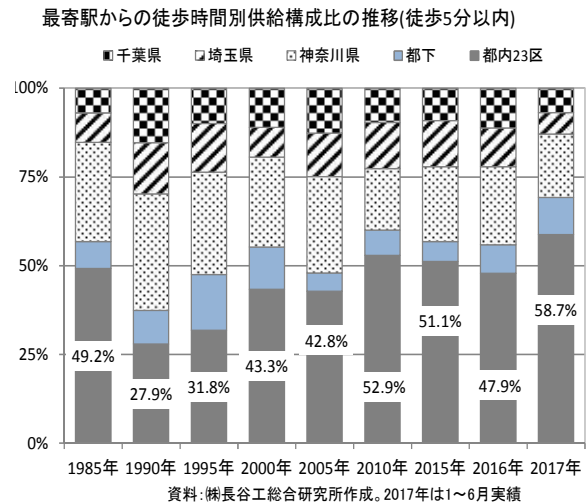
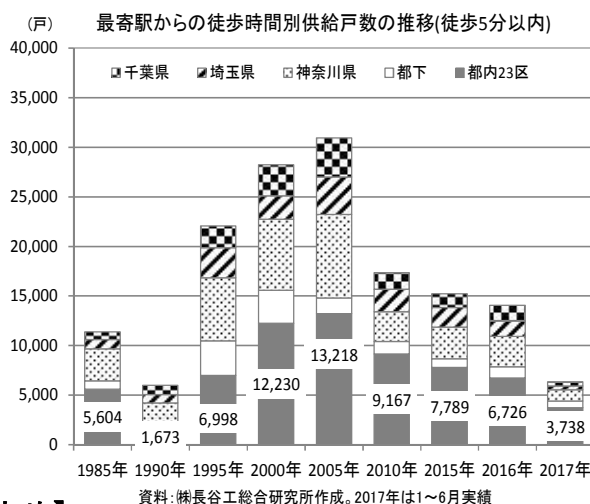
今月号の特集レポートでは、首都圏(1都3県)における分譲マンションについて、最寄駅からの徒歩時間がどのように変化したかについて、分析を行いました。

### 【最寄駅からの利便性について】

- 首都圏(1都3県)における分譲マンションについて、最寄駅からの徒歩時間別の供給戸数と構成比をバブル期以前の1985年、バブル期の1990年、大量供給時代の1995年、2000年、2005年、リーマン・ショック後の2010年、2015年、2016年、そして直近の2017年1～6月についてみると、徒歩5分以内の供給戸数が増加し、新規供給戸数に占める割合も高まり、2005年以降は35%を上回っている。
- 首都圏全体の新規供給戸数が4万戸前後であった1985年、1990年、2010年、2015年、2016年と比較すると、徒歩5分以内の供給戸数は1985年の1万1,394戸(構成比28.7%)、1990年は6,001戸(同15.2%)であったが、2010年は1万7,341戸(同38.9%)、2015年1万5,232戸(同37.7%)、2016年も1万4,051戸(同39.3%)で、徒歩5分以内の供給戸数・構成比ともにバブル期以前の1985年を大幅に上回っている。

### 【徒歩5分以内の供給戸数の地域別内訳】

- 次に、徒歩5分以内の供給戸数について、地域別の内訳をみると、都内23区が供給の中心となっている。都内23区での供給戸数をみると、1990年の1,673戸から2000年(1万2,230戸)、2005年(1万3,218戸)は1万戸以上に増加している。2010年以降は新規供給戸数全体が減少し、徒歩5分以内の供給戸数も減少しているが、都内23区は50%前後を占め、供給の中心となっている。都内23区で徒歩5分以内の供給戸数が増加している要因の一つには、湾岸エリアでの超高層マンションや都心エリアでの再開発物件の供給が増加していることがある。



### 【まとめ】

- 近年、都内23区での価格上昇が顕著となっているが、その背景には、都心立地でさらに徒歩5分以内という非常に利便性の高い物件の供給が増加していることがある。一方で、埼玉県・千葉県では最寄駅から徒歩5分以内の供給戸数は増加しているものの、都内23区での供給状況と比較すると思ったほどの増加とはならず、郊外エリアでも利便性の高い物件の供給が望まれている。