



# CRi



発行: 2022年9月2日  
(株)長谷工総合研究所 (TEL) 03-5439-5353

暮らしから考える

## HOUSING 未来予想

●青森大学名誉教授・エッセイスト・ジャーナリスト  
見城美枝子

## 〈黄金の卵〉

社外取締役を務める放送局の9月の取締役会では秋の番組編成の報告がある。アナウンサー時代の担当番組は多くが秋スタートで、8月の終わりに第一子を産んだ時も一か月後には復帰した。当時テレビ局は全盛に向かっていて、全ての情報が手の内にある時代となった今、「秋の大編成」という言葉も死語に近い。インソップ寓話に「黄金の卵を産むガチョウ」があるが、放送と情報の融合は金の卵を産むガチョウを育て続けられるか。従来の経営者と若い世代、両者の力量が試される秋でもある。

# 分譲マンションの供給立地分析

Special Report

最寄駅からの  
利便性の変遷



首都圏市場

### ●供給立地の推移

エリア別では都内23区が供給の中心。最寄駅からの徒歩時間別の供給戸数構成比をみると、徒歩5分以内の構成比は1990年には15.2%であったものが、2017~2020年には45%前後に高まり、供給の中心となっている。一方で、バス利用物件は1990年には16.3%を占めていたものが3%台に低下。

### ●最寄駅からの徒歩時間別の供給商品内容

最寄駅からの徒歩時間別分譲単価と平均価格は、各時間帯とも上昇傾向で、バブル期の1990年並みもしくは上回る状況。2022年1~6月、徒歩5分以内物件の分譲単価は1,123千円/㎡、平均価格は7,078万円まで上昇。バス利用物件は2021年、2022年1~6月共に分譲単価・平均価格とも1990年より低下。

### ●徒歩5分以内の供給状況について

1995~2007年には2万戸以上、2008年以降は1万戸以上の供給が行われている。地域別の供給状況を見ると、都内23区が供給の中心。供給戸数の増加も顕著で、構成比も2010年以降は首都圏の50%前後を占めている。最寄駅から徒歩5分以内の供給戸数についても、都内23区が供給の中心となっている。

近畿圏市場

### ●供給立地の推移

ワンルームマンションを除いたファミリー向け物件も大阪市が供給の中心。最寄駅からの徒歩時間別の供給戸数構成比をみると、徒歩5分以内の構成比は50%前後にまで高まり、供給の中心となっている。その一方で、バス利用物件は1990年には26.1%を占めていたが、最近では2%以下と大幅に減少している。

### ●最寄駅からの徒歩時間別の供給商品内容

最寄駅からの時間別の分譲単価・平均価格の推移をみると、1990年は上回っていないものの各時間帯共に上昇傾向が継続。2022年1~6月、分譲単価は826千円/㎡、平均価格は5,614万円。徒歩16分以上、バス利用物件は供給戸数が少なく、個別物件の影響が大きいため、推移の特徴を見極めるのは困難。

### ●徒歩5分以内の供給状況について

1995~2007年、2010~2012~2013年は1万戸以上供給、2019年以降は6,000~7,000戸強。供給の中心地域は大阪市で、2003~2005年は5,000戸超え。その後減少するが、2015~2018年、2021年は3,000戸を上回り、徒歩5分以内の供給戸数全体の40%前後を占めている。

## DATA FILE

データファイル

## 物価が上がったとの回答が89%を占める

日本銀行「生活意識に関するアンケート調査  
(2022年6月調査)」結果

現在の暮らし向きが1年前と比べて「ゆとりがなくなってきた」との回答割合が43.2%と、前回調査(2022年3月)から1.5%増加。その理由に物価上昇を挙げた人の割合が78.9%となり、物価の上昇が生活に影響していることがうかがえる。実際、1年前に比べて物価が上がったと答えた人の割合は前回調査から7.8ポイント増の89.0%で、2008年9月以来の高い水準となっている。現在の金利水準についての回答をみると、「金利が低すぎる」との回答は45%を上回っている。

## 変わる街探検隊

第188回

西武池袋線「ひばりヶ丘」駅周辺地域(東京都西東京市)  
駅舎改修などの整備が完了した「ひばりヶ丘」駅  
ひばりが丘団地の再生事業など、まちづくりも進む

東京都心へのアクセスが良い西武池袋線「ひばりヶ丘」駅は、庶民的な雰囲気が残る北口と商業施設・超高層マンションなどがある南口と2つの顔を持つ。2020年12月駅舎改修工事完了、翌年7月に駅ナカ商業施設がリニューアルオープンした。「ひばりが丘団地」の再生事業も行われ、若い世代も増えている。



西武池袋線「ひばりヶ丘」駅

## 寄稿 虫の目から時代の変化を読む

コロナ禍からの再起動に向けた  
ゲームチェンジ  
路線価調査にあらわれた立地の地殻変動

●株式会社  
ANALOG  
佐野 嘉彦

2024年末に台湾積体回路製造の新工場が稼働する熊本県菊陽町の路線価は既に5.0%上昇。中核都市で駅前等の大型開発が進むポイントの路線価の伸びが高く、都心部の商業地区は回復が遅い。東京銀座・新宿・池袋、大阪梅田やミナミはマイナス。京都市四条河原町はプラス。国内の観光地は明暗が分かれた。



## 首都圏

## 2022年 マンション市場動向

## 近畿圏

新規供給戸数	2,268戸	(前年同月比) 16.2% ↗
初月販売率	60.7%	(前年同月比) △7.6ポイント ↘
平均価格	6,379万円	(前月比) △1.1% ↘
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	962千円[3,189千円]	(前月比) △3.5% ↘

7月

新規供給戸数	1,374戸	(前年同月比) △29.5% ↘
初月販売率	65.8%	(前年同月比) △7.6ポイント ↘
平均価格	4,984万円	(前月比) 12.7% ↗
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	770千円[2,546千円]	(前月比) 2.7% ↗