

## 「駅」と分譲マンション —近づく距離と立地の傾向—

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、所長：山本 理）では、表題のレポートをまとめました。  
レポートの全文は、9月24日発行の「CRI」10月号に掲載いたします。

首都圏における分譲マンションと最寄駅の所要時間(平均値)は、バブル崩壊後の1996年から2002年まで約8分で安定的に推移してきたが、2003年以降急速に短縮し2004年上半期にはその傾向がより顕著になっている。  
今月号のレポートでは、2003年以降のこの変化に着目し、首都圏における2000～2004年上半期の供給物件を対象として、最寄駅からの所要時間別に供給動向と商品内容についての分析を行った。

### ■ 7分台になった最寄駅からの所要時間

- 最寄駅からの所要時間平均値(住戸数による加重平均)の長期的な動向をみると、1985年までは8分前後で安定的に推移し、1986～1995年は1990年の10.9分をピークに遠隔化したものの、1996年には8.3分となり、その後6年間は再び8分程度で推移した。しかし、2003年に7.8分、2004年上半期には7.3分と、この1年6ヶ月で短縮化している。

### ■ 徒歩16分以上が減少し、徒歩5分以内が約4割に

- 最寄駅からの所要時間が短くなった要因は、駅から遠い立地での供給プロジェクト数の減少と、近い立地での供給プロジェクト数の増加があげられる。
- 駅から徒歩11分以上、特に徒歩16分以上では、より遠い立地から供給プロジェクト数<sup>※1</sup>が減少しており、シェアは5%を割込み、バス便のシェアを下回っている。
- 一方、2002年まで供給プロジェクト数は徒歩6～10分が最多であったが、2003年には徒歩5分以内が徒歩6～10分を上回り、シェアは37.0%で最多となった。2004年上半期にもその傾向は継続し、40%近くまで上昇している。

### ■ 駅近くでも、ファミリータイプの住戸が増加

- 駅から徒歩5分以内で供給されている商品内容をみると、都内23区では平均65㎡前後、概ね4,500万円であり、同一エリアの平均より多少狭くなるが、都下・神奈川県・埼玉県・千葉県は平均70㎡台、3,000万円台の一般的な広さと価格の商品が多く、駅から5分以内のプロジェクトとはいえ一般的なファミリータイプ住戸の供給が主流となっている。

### ■ 多様な土地で事業化がすすむ

- 駅から徒歩5分以内で供給されるプロジェクトの敷地面積は、約半数が1,000㎡未満と小規模なものが多いが、2003年以降は、特に400㎡未満の狭小な敷地でのプロジェクトが増加している。一方、敷地面積が6,000㎡以上の大規模なプロジェクトも数は少ないながらも増加している。
- 駅に近い立地での分譲マンション供給の背景には、新線・新駅の開業や駅前再開発などの都市内部の利便性向上に加えて、規模の大小を問わず多様な土地を分譲マンション用地として事業化するケースの増加がある。そうした中、駅近くでも一般的なファミリープランの住戸を多く供給することで、利便性重視のエンドユーザーをはじめとする幅広い需要に応える可能性を広げている。
- 土地の流動性の高まりやプランニングの工夫などによって、駅に近い狭小な土地でも事業が可能となった。その結果、駅から遠い立地のプロジェクトが減少し、分譲マンションが駅に近づく傾向が強まり、2003年以降に顕在化したと考えられる。

(※1:プロジェクト数:暦年ベースで新規供給が行われた1物件を1件とする。同一物件が3年にわたって新規供給を行った場合、年ごとに1件、3年では3件とカウントする)

