

東京カンテイ 2002～2011年新築マンション 駅別の供給動向を調査

直近10年で新築マンション供給が最も多かったのは川崎駅の7803戸
2位豊洲、3位武蔵小杉 高利便駅での再開発が“新たなマンション適地”生み出す

供給上位30駅は3000戸超の新規供給 大規模&タワーマンションがエリアの市場を牽引

2002年から2011年までの10年間で、新築マンションの供給実績が最も多かった駅は「川崎」の7803戸、次いで「豊洲」の7620戸、「武蔵小杉」の7431戸であった。4位の「品川」も6494戸に達するが、3位とは約1000戸もの開きがあり、上位3駅のマンション供給が突出して多いことがわかる。上位駅はいずれも駅前や駅に隣接したエリアでの大規模な再開発が行われ、交通と生活の利便性が高く「職・住・遊」がバランス良く整った新たなマンション適地を生み出している。

上位駅は最寄駅までのアクセスも徒歩圏内が多数を占める

新築マンション供給激戦地の駅は、いずれも駅から近いところにマンション分譲が行われているケースが多く、上位30駅平均では徒歩8～11分のシェアが28.9%と約3割に達する。これより駅近の新規供給を合わせると60.2%となり、特に「武蔵小杉」(36.1%)、「三鷹」(26.0%)は新規供給の最大シェアが徒歩3分以内となるなど、狭域での立地優位性が高いことも明らかになった。

供給価格帯は3,000万円台が32.4%、4,000万円台26.8%で合計シェアが過半に達する

再開発に伴って駅周辺にマンション適地が創出された上位駅では、都心寄りの駅を除いて3,000万円台と4,000万円台のシェアが圧倒的に高く、通勤・通学の便が良い駅周辺でのファミリー物件のニーズが高いことを反映する結果となった。「川口」「海浜幕張」「大船」「戸塚」「戸田公園」「柏」などベッドタウンとして現在も開発が進む供給激戦地の駅では、いずれも3000万円台のシェアが過半を超えている。

順位	沿線名	駅名	分譲戸数	最寄駅からの所要時間							価格帯							
				徒歩 3分以内	徒歩 4～7分	徒歩 8～11分	徒歩 12～15分	徒歩 16～19分	徒歩 20分以上	バス便	2000万円 未満	2000万円 台	3000万円 台	4000万円 台	5000万円 台	6000万円 以上	1億円 以上	
1	JR京浜東北線	川崎	7,803	8.5	17.3	17.3	23.3	14.3	2.0	17.3	4.6	20.0	44.4	21.0	7.0	2.9	0.1	
2	東京メトロ有楽町線	豊洲	7,620	1.9	66.2	23.0	8.9					2.9	10.5	30.0	18.5	36.1	2.0	
3	東急東横線	武蔵小杉	7,431	36.1	29.0	19.0	14.0		1.9		1.0	3.5	15.2	30.3	26.6	22.9	0.5	
4	JR山手線	品川	6,494	0.6	2.0	33.0	59.6	2.0	2.8		0.1	13.9	24.9	17.9	17.9	22.0	3.3	
5	JR京浜東北線	横浜	5,640		24.7	48.9	17.9	3.3	5.2		9.1	19.9	25.4	19.7	13.6	11.4	0.9	
6	JR京浜東北線	川口	5,409	4.3	47.9	28.5	11.7	6.1		1.5	1.4	18.5	52.0	20.3	5.3	2.5		
7	都営大江戸線	勝どき	4,943	17.2	59.6	23.2					0.1	14.3	19.8	26.2	19.5	17.7	2.4	
8	JR京葉線	新浦安	4,746					9.3	45.5	45.2		2.6	11.6	26.9	35.2	23.3	0.4	
9	JR京浜東北線	大宮	4,484	2.1	43.1	20.2	9.7	6.2	14.5	4.2	0.3	18.7	39.3	27.9	8.2	5.1	0.5	
10	JR中央線	三鷹	4,418	26.0	13.4	8.7	9.1	5.1	25.8	11.9	0.4	4.5	22.0	32.6	18.2	19.2	3.1	
11	JR横須賀線	東戸塚	4,315	20.0	5.8	29.8	29.8	1.1	7.9	5.6	0.1	7.4	37.6	28.2	15.9	10.6	0.2	
12	東急田園都市線	たまプラーザ	4,200	1.6	9.1	30.4	31.9	14.4	1.4	11.2		2.4	19.8	36.0	29.5	12.0	0.3	
13	JR京葉線	海浜幕張	4,081			16.3	28.4	21.0	34.3			6.2	53.9	29.6	7.2	3.1		
14	東京メトロ日比谷線	南千住	3,981	6.5	8.3	33.7	26.6	24.9			0.1	7.5	49.1	31.7	8.9	2.7		
15	JR総武線	錦糸町	3,789	1.1	52.0	38.8	7.5	0.6			7.8	16.4	25.3	27.7	14.3	7.8	0.7	
16	東急田園都市線	溝の口	3,766	0.3	20.3	3.7	63.1	4.2	3.5	4.9	2.4	4.9	37.3	39.7	12.4	3.3		
17	JR山手線	田町	3,688		5.9	90.9	3.2				0.9	13.0	14.3	21.2	21.2	27.5	1.9	
18	JR東海道本線	大船	3,648		5.5	53.7	18.0	5.8	14.9	2.1		9.4	54.3	29.3	6.8	0.2		
19	東急東横線	綱島	3,557	6.4	2.1	45.1	8.1	8.7	9.6	20.0		3.4	26.7	39.5	19.8	10.6		
20	JR山手線	大崎	3,547	38.2	57.4	2.0	2.4				0.2	5.0	6.9	18.2	14.9	47.0	7.8	
21	JR東海道本線	戸塚	3,477		3.3	26.7	12.1	18.0	13.9	26.0	0.2	21.3	54.3	22.2	1.8	0.2		
22	JR埼京線	戸田公園	3,376	0.9	11.6	39.7	28.1	9.9	3.7	6.1	0.3	26.8	52.5	17.9	2.4	0.1		
23	JR京浜東北線	浦和	3,371	1.9	20.9	54.0	16.9	1.8	2.3	2.2	0.5	11.4	27.3	35.5	17.7	7.5	0.1	
24	JR常磐線	柏	3,260	9.0	21.7	39.3	14.3	2.1	5.6	8.0	2.6	25.2	52.1	15.6	2.9	1.5	0.1	
25	JR総武線	稲毛	3,232	11.0	15.6	25.6	7.3	3.7	4.2	32.6	3.0	22.9	34.4	29.6	6.6	3.5		
26	JR総武線	船橋	3,205	16.7	15.5	30.0	12.9	11.0			13.9		13.3	47.6	28.6	8.5	1.9	0.1
27	東武東上線	志木	3,192	10.9	23.6	32.4	5.3	14.5	9.6	3.7	0.6	18.1	45.0	28.5	7.2	0.6		
28	JR東海道本線	茅ヶ崎	3,187	4.0	10.3	21.5	31.5	15.5	3.3	13.9	0.2	17.2	48.0	29.0	4.4	1.2		
29	西武池袋線	ひばりヶ丘	3,126	10.3	5.5	35.3	23.2	3.7	13.9	8.1	0.2	19.8	39.6	26.1	8.4	5.6	0.3	
30	JR埼京線	武蔵浦和	3,123	16.2	27.3	32.6	11.4	6.9	5.6		0.3	7.3	41.2	30.0	15.4	5.8		
首都圏上位30駅平均				8.7	22.6	28.9	18.3	6.7	7.3	7.5	1.3	12.0	32.4	26.8	14.3	12.3	0.9	
首都圏全駅平均				20.1	30.8	24.0	13.4	5.7	3.7	2.3	2.4	24.3	33.0	20.6	9.9	8.4	1.4	

表内の色つきの数値は、各属性での最大シェアを示している。