

東京カンテイ、2011年～2020年における新築マンションの供給動向を駅別に調査
地方中枢都市で新築供給戸数が最も多かったのは「博多」の3,671戸
近畿圏トップの「阿波座」を上回る水準 上位30駅のうち福岡市内からは17駅が登場

●九州全域などから流入人口が増加、居住ニーズの受け皿として新築マンション開発が活発化

直近10年間(2011年～2020年)において、地方中枢都市を有する北海道・宮城県・広島県・福岡県を対象にした新築マンション供給戸数ランキング上位30駅を見てみると、第1位はJR鹿児島本線「博多」の3,671戸で、近畿圏トップの「阿波座」(3,349戸)をも上回る高水準を示している。上位30駅のうち、福岡市に位置する駅は半数以上の17駅にも及んでおり、他の地方中枢都市(札幌市:2駅、仙台市:3駅、広島市:1駅)と比較してもその数は突出している。また、福岡県下からも「西鉄久留米」や「新宮中央」など5駅がランクインしている。三大都市圏に次ぐ経済圏の福岡県では、九州全域などから若年層を中心に流入人口が増えていることを背景に、居住ニーズの受け皿として新築マンション開発が活発に行われている。

【最寄駅からの所要時間】

ランキング第1位の「博多」における最大シェアは「バス便」の33.5%で、次点の「徒歩7分～10分」より7ポイントも上回っている。福岡市では路線バス網が充実していることもあり、徒歩圏内の駅ではなくバス便でダイレクトアクセス可能なターミナル駅の「博多」を敢えて最寄駅とする物件も珍しくはない。また、「千早」では博多湾の人工島「福岡アイランドシティ」で供給された大規模マンションに起因し、「バス便」のシェアが過半数を占めている。

【戸数規模】

ランキング第1位の「博多」では、単身者向けの小・中規模ワンルームマンションが供給物件の中心となっている。また、300戸以上の区分が最大シェアとなっている4駅では、いずれも大規模タワー物件が供給されている。「長町」においては「300戸以上500戸未満」のシェアが70.6%と突出しているわけだが、これは同駅東口の貨物ヤード跡地における面的な再開発に伴って大規模タワーマンション4棟が相次いで供給された影響によるものである。

地方圏①(北海道・宮城県・広島県・福岡県) 2011年～2020年における新築マンション供給戸数ランキング上位30駅および属性別戸数シェア分布(%)

順位	沿線名	駅名	供給戸数	最寄駅からの所要時間							戸数規模						
				3分以内	4分～6分	7分～10分	11分～15分	16分～20分	21分以上	バス便	50戸未満	50戸以上100戸未満	100戸以上150戸未満	150戸以上200戸未満	200戸以上300戸未満	300戸以上500戸未満	500戸以上
1	JR鹿児島本線	博多	3,671		8.3	26.5	20.8	10.9		33.5	15.6	35.6	32.6	4.4	11.8		
2	JR山陽本線	広島	2,468	17.8	23.0	20.8	6.9	6.9		24.6	20.7	16.3	23.9	6.9		14.4	
3	JR鹿児島本線	千早	2,129	7.6	21.1	4.5		6.7	4.9	55.2		9.0	18.1	7.6	48.7	16.6	
4	福岡市地下鉄空港線	赤坂	1,717	22.8	32.0	34.5	10.7				11.4	28.7	12.1	19.3	28.5		
5	西鉄天神大牟田線	大橋	1,589		8.1	55.9	12.6		8.9	14.5	22.4	44.9	7.4	11.6	13.7		
6	JR東北本線	仙台	1,572	4.3	7.8	36.4	20.0	26.4	4.3	0.8	5.4	36.2	31.9	11.6	14.9		
7	福岡市地下鉄七隈線	六本松	1,546	35.3	25.6	16.8	8.5	6.8		7.0	35.9	34.6	6.8			22.7	
8	福岡市地下鉄空港線	天神	1,490		38.9	21.3	9.7			30.1	14.1	30.7	7.0	10.5	16.6	21.1	
9	福岡市地下鉄空港線	中洲川端	1,456	6.6	13.0	33.9	46.5				9.9	24.6	40.2	25.3			
10	JR東北本線	長町	1,442	20.2	18.1	61.7						11.4	18.0			70.6	
11	福岡市地下鉄空港線	西新	1,439	34.5	30.8	22.5	7.9	2.4		1.9	48.5	22.7	8.1			20.7	
12	西鉄天神大牟田線	西鉄平尾	1,395	20.3	17.6	25.9	20.8	3.2	4.7	7.5	60.7	34.4	4.9				
13	西鉄貝塚線	西鉄香椎	1,355	10.1	5.0			84.9			7.9	7.3			17.0	24.5	
14	西鉄天神大牟田線	高宮	1,345	1.1	8.2	15.8	22.5	13.7		38.7	47.4	20.6	32.0				
15	札幌市営地下鉄南北線	さっぽろ	1,325	12.5	20.3	61.2	6.0				23.2	11.0		12.5	26.6	26.7	
16	福岡市地下鉄七隈線	薬院大通	1,238	20.6	77.1	2.3					10.7	26.2	40.1	23.0			
17	福岡市地下鉄空港線	藤崎	1,181	31.9	15.4	24.6	10.5	5.5	9.5	2.6	61.7	17.5			20.8		
18	仙台市地下鉄南北線	北四番丁	1,148	14.5	41.4	16.9	22.9	4.3			12.2	49.8		14.0	24.0		
19	JR山陽本線	福山	1,139	8.7	4.1	13.9	10.0	21.3		42.0	20.1	67.3	12.6				
20	西鉄天神大牟田線	西鉄久留米	1,134	12.1	17.7	43.7	22.1			4.4	29.5	56.7		13.8			
21	福岡市地下鉄空港線	唐人町	1,123	21.1	27.7	2.8	48.4				28.2	14.2	10.0			47.6	
22	JR鹿児島本線	新宮中央	1,096	75.6	21.7		2.7				2.7	28.0	41.9			27.4	
23	JR鹿児島本線	門司	963	52.9	13.9	0.9	12.3	2.9		17.1	21.1	11.3	67.6				
24	JR鹿児島本線	黒崎	933	16.5	5.1	7.3	34.5	10.7		25.9	18.7	37.4		16.5	27.4		
25	福岡市地下鉄箱崎線	呉服町	911	8.8	69.5	21.7					44.4	23.8	13.8	18.0			
26	JR筑肥線	姪浜	852	4.2	14.3	39.7	30.3	11.5			69.0	31.0					
27	JR呉線	呉	833	40.6	4.0	17.6	13.6	17.3		6.9	10.7	85.5	3.8				
28	福岡市地下鉄空港線	東比恵	804	27.7	19.8	34.0	9.3	9.2			24.0	61.1	14.9				
29	札幌市営地下鉄東西線	円山公園	791	36.2	22.4	26.0	15.4				47.9	39.3	12.8				
30	福岡市地下鉄箱崎線	千代県庁口	788	34.8	53.8		11.4				8.1	24.4	13.7	21.3	32.5		
地方圏平均(北海道・宮城県・広島県・福岡県)				23.9	25.7	23.7	11.0	5.4	1.4	8.9	27.2	39.1	15.3	5.7	6.5	4.2	2.0

*各属性にて最大シェアの区分は色つきで表記

【間取りタイプ】

「1R・1K」と「1LDK」で過半数のシェアを占めている駅はランキング第1位の「博多」以外にも、「天神」「中洲川端」「呉服町」「東比恵」「千代県庁口」の5駅を数えるが、いずれも福岡市中心部に位置し「博多」まで数駅の至近エリアであるといった共通点が見られる。一方、福岡県下の近郊～郊外エリアに位置する「西鉄久留米」や「新宮中央」などでは居住空間の広さを重視した「4LDK」の戸数シェアが相対的に大きくなっており、主流である「3LDK」を上回るケースも散見される。なお、福岡市以外の地方中枢都市に位置する駅では「1R・1K」の間取りタイプは確認されなかった。三大都市圏に比べて販売価格の水準が低めの地方圏においても「5LDK以上」の間取りタイプとなれば当然値が張るために、全国的に見ても供給されることは極めて稀のようだ。

【価格帯】

ランキング第1位の「博多」における最大シェアは「2000万円未満」の62.1%で、「2000万円台」と合わせればそのシェアは9割を優に超える。供給されている住戸は単身者向けの「1R・1K」や「1LDK」が主流であることから、専有面積に応じて販売価格も一般的なファミリータイプに比べて低い水準となっている。また、「赤坂」「天神」「中洲川端」「呉服町」「東比恵」「千代県庁口」の6駅でも同様の特徴が認められる。一方、4000万円以上の区分が最大シェアとなっている駅としては、「六本松」「薬院大通」「北四番丁」「唐人町」「円山公園」の5駅が挙げられる。いずれも地元の富裕層を中心に人気が高い住宅地に位置しているわけだが、一部ではタワーマンションの存在も確認されており、これらの物件の中・高層階に配されたプレミアム住戸によって販売価格が押し上げられている。上位30駅にて「1億円以上」のシェアが確認できるのは12駅を数えるが、いずれも地方中枢4都市に限られている。

地方圏①(北海道・宮城県・広島県・福岡県) 2011年～2020年における新築マンション供給戸数ランキング上位30駅および属性別戸数シェア分布(%)

順位	沿線名	駅名	供給戸数	間取りタイプ						価格帯							
				1R・1K	1LDKタイプ	2LDKタイプ	3LDKタイプ	4LDKタイプ	5LDK以上	2000万円未満	2000万円台	3000万円台	4000万円台	5000万円台	6000万円～1億円未満	1億円以上	
1	JR鹿児島本線	博多	3,671	37.4	43.9	6.5	7.7	4.5		62.1	32.4	4.9	0.4	0.1	0.1		
2	JR山陽本線	広島	2,468		2.6	16.5	54.3	26.6	0.0	0.4	16.8	34.6	21.9	9.7	15.3	1.3	
3	JR鹿児島本線	千早	2,129			8.8	53.9	37.3		0.6	35.3	42.0	16.8	4.4	0.9		
4	福岡市地下鉄空港線	赤坂	1,717	25.7	17.8	17.5	30.2	8.8		35.9	10.5	10.9	10.9	11.3	15.8	4.7	
5	西鉄天神大牟田線	大橋	1,589		15.6	4.1	41.5	38.7	0.1	19.6	46.6	27.1	5.9	0.7	0.1		
6	JR東北本線	仙台	1,572		1.3	8.9	61.4	27.4	1.0	0.2	12.1	51.1	28.1	7.0	1.4	0.1	
7	福岡市地下鉄七隈線	六本松	1,546		18.6	8.3	42.5	30.6		11.0	16.2	17.4	26.1	17.5	11.0	0.8	
8	福岡市地下鉄空港線	天神	1,490	49.0	16.8	3.7	14.7	15.8		59.9	23.5	13.8	1.9	0.8	0.1		
9	福岡市地下鉄空港線	中洲川端	1,456	57.3	40.1	2.6				78.4	19.3	2.3					
10	JR東北本線	長町	1,442		1.8	7.9	60.6	29.7			2.8	54.9	31.0	6.5	4.8		
11	福岡市地下鉄空港線	西新	1,439		9.9	9.3	53.6	27.2		4.9	17.4	26.2	25.8	14.7	10.4	0.6	
12	西鉄天神大牟田線	西鉄平尾	1,395	14.1	14.7	9.0	38.9	23.2	0.1	23.9	12.2	25.0	20.8	9.3	8.5	0.3	
13	西鉄貝塚線	西鉄香椎	1,355		3.3	19.3	39.3	36.0	2.1	4.1	51.3	34.3	8.2	2.0	0.1		
14	西鉄天神大牟田線	高宮	1,345		7.3	7.3	51.4	34.0		7.7	41.8	36.1	10.8	2.1	1.3	0.2	
15	札幌市営地下鉄南北線	さっぽろ	1,325		3.8	25.7	59.1	11.4		8.0	19.3	36.4	21.6	5.8	7.8	1.1	
16	福岡市地下鉄七隈線	薬院大通	1,238	12.5	7.6	17.8	41.5	20.6		10.9	2.4	13.1	24.2	19.0	26.5	3.9	
17	福岡市地下鉄空港線	藤崎	1,181		2.2	9.3	52.1	36.4			5.7	31.0	27.6	18.3	16.5	0.9	
18	仙台市地下鉄南北線	北四番丁	1,148		5.4	6.8	53.9	33.9			3.7	28.0	46.7	9.3	12.3		
19	JR山陽本線	福山	1,139		0.9	18.4	49.2	31.5		9.8	58.1	28.6	3.4	0.1			
20	西鉄天神大牟田線	西鉄久留米	1,134			9.0	45.0	46.0		3.9	48.1	33.2	11.2	3.0	0.6		
21	福岡市地下鉄空港線	唐人町	1,123	7.3	15.2	15.4	54.6	7.5		7.6	13.7	14.8	21.3	20.5	16.8	5.3	
22	JR鹿児島本線	新宮中央	1,096			1.3	46.2	52.5		5.3	72.4	21.6	0.7				
23	JR鹿児島本線	門司	963			4.5	47.4	48.1		3.1	62.8	27.0	4.8	1.3	1.0		
24	JR鹿児島本線	黒崎	933	1.1	3.3	12.7	41.7	40.9	0.3	10.2	58.2	28.6	1.9	0.3	0.8		
25	福岡市地下鉄箱崎線	呉服町	911	35.9	47.2	16.8	0.1			59.4	30.0	8.9	1.6	0.1			
26	JR筑肥線	姪浜	852		0.4	7.4	56.1	36.1			18.4	48.0	28.5	3.7	1.4		
27	JR呉線	呉	833			5.8	49.5	44.7		1.6	58.5	35.6	4.3				
28	福岡市地下鉄空港線	東比恵	804	6.2	48.4	23.9	12.5	9.0		36.6	37.7	18.4	6.6	0.5	0.2		
29	札幌市営地下鉄東西線	円山公園	791		1.2	17.4	65.4	16.0			8.2	26.4	27.9	15.4	18.7	3.4	
30	福岡市地下鉄箱崎線	千代県庁口	788	21.8	62.3	12.2	3.6	0.1		60.2	30.8	8.4	0.6				
地方圏平均(北海道・宮城県・広島県・福岡県)					5.9	8.0	11.0	45.7	29.3	0.1	12.5	36.6	30.9	12.1	4.2	3.3	0.4

※各属性にて最大シェアの区分は色つきで表記

●前回調査(カンテイアイ70号)からの変更点について

中部圏の範囲を愛知県・岐阜県・三重県の3県から静岡県を加えた4県に変更。また、掲出した表の属性別戸数シェア分布において、「最寄駅からの所要時間」に関しては現在弊社にて標準となっている区分を採用したために、前回調査の区分と多少異なっている点には留意が必要。表中にて前回調査での最大シェアの区分を赤字で示しているが、これは現在と同じ区分で比較するために当時の基データを用いて改めて導き出したシェア分布に準拠したものである。なお、各区分の表記に多少の修正を加えているものの、基本的には前回調査と同じ区分となっている。