

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

地方圏で新築供給戸数が最も多かったのは「大分」の2,872戸

「岡山」や「宮崎」も2千戸以上 上位駅の大半は県庁所在地に位置するターミナル駅

●新たに開業した在来線や新幹線の駅なども新築マンション激戦地として登場

直近10年間(2011年～2020年)における地方圏(北海道・宮城県・広島県・福岡県は除く)での新築マンション供給戸数ランキングでは、JR久大本線「大分」の2,872戸がトップとなっており、「岡山」や「宮崎」も2千戸以上で続いている。上位にランクインした駅を見てみると、各地域における行政・経済の中心である県庁所在地に位置するターミナル駅などが大半で、それ以外には新たに開業した在来線や新幹線の駅なども確認できる。東京都心部と茨城県の間を結ぶ新線として2005年に開業したつくばエクスプレス沿線からは「つくば」「研究学園」「守谷」の3駅が登場しているが、これらの駅勢圏では都心部への大幅なアクセス性の向上に伴って宅地開発が進んでおり、最寄駅からの徒歩圏においては新築マンションも相次いで供給されている。

【最寄駅からの所要時間】

首都圏や近畿圏では多くの場合、一般勤労者の通勤先は東京23区や大阪市の中心部にあり、通勤時間を極力短くするために駅近物件へのニーズも相対的に高い。一方、地方圏では通勤時間自体が短かったり、勤め先がそもそも最寄駅の周辺で別の駅への鉄道移動を必要としない(あるいは郊外部への車通勤)というケースも多く、現時点では過度な駅近志向の強まりや“新築マンション＝駅近立地”という明確な傾向は見られなかった。

【戸数規模】

最大シェアが地方圏平均と異なる7駅のうち、20階以上の大規模タワーマンションが大きく影響していたのは「おもろまち」のみで、他の6駅においては基本的に板状の大規模マンションによってシェアが構成されていた。なお、「岡山」「宇都宮」「熊本」でも200戸以上・30階建てクラスのタワーマンションが供給されていたものの、シェア構成自体は地方圏平均と大差なかった。

地方圏②(①の4道県以外) 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久大本線	大分	2,872	7.8	18.7	22.7	11.9	8.0	2.4	28.5	30.4	58.9	4.4	6.3				
2	JR山陽本線	岡山	2,368	2.5	7.1	24.6	30.0	9.9	1.4	24.5	30.7	35.8	10.5	6.4	6.4	10.2		
3	JR日豊本線	宮崎	2,123	8.6	10.3	10.0	24.4	16.3	12.9	17.5	16.4	52.6	22.4	8.6				
4	つくばエクスプレス	つくば	1,695		46.6	25.5	24.8		3.1			9.6	7.4		5.5	77.5		
5	JR東北本線	宇都宮	1,690	7.9	12.7	29.0	29.1	5.4	3.8	12.1	9.5	52.2	25.9		12.4			
6	JR鹿児島本線	鹿児島中央	1,683	4.9	8.0	9.2	34.7	5.8	4.5	32.9	23.6	47.1			1.9	27.4		
7	JR山陽本線	倉敷	1,361		34.3	15.4	12.0	25.1	5.3	7.9	21.9	68.5		9.6				
8	JR北陸本線	金沢	1,301	16.2	17.7	23.1	11.7	4.5	2.2	24.6	6.7	57.5	35.8					
9	JR長崎本線	佐賀	1,259		12.9	3.3	13.6	7.2	25.2	37.8	37.0	46.6	16.4					
10	JR信越本線	新潟	1,243	3.5	16.7	26.9	17.5	14.7	17.5	3.2	3.2	68.8	10.9		17.1			
11	沖縄都市モノレール	おもろまち	1,167	1.9	69.3	14.5				14.3	27.4	14.8				57.8		
12	沖縄都市モノレール	古島	1,058	2.2	7.8	2.8		19.4	32.2	35.6	23.6	50.0	26.4					
13	JR宇野線	大元	1,036	20.8	15.7	36.7	19.0		5.2	2.6	33.2	56.8	10.0					
14	あいの風とやま鉄道	富山	987	19.6	21.5	4.3		40.9		13.7	8.4	35.1	35.6		20.9			
15	JR東北本線	盛岡	945		35.0	13.1	15.2	7.6	7.8	21.3	12.5	41.0	26.2	20.3				
16	JR高崎線	高崎	909		51.3	7.3	41.4				4.3	52.6	18.7		24.4			
17	JR高徳線	徳島	865		9.6	4.9	28.7	28.2	23.7	4.9	43.1	56.9						
18	JR山陽本線	徳山	863			12.4	33.6		6.3	47.7	23.4	63.2	13.4					
19	JR東北本線	郡山	829		11.7	12.1	20.9	15.3	10.9	29.1	29.4	65.5		5.1				
20	JR常磐線	水戸	759		25.8	26.6	32.9	1.7	13.0		24.5	19.9	13.0	42.6				
21	JR鹿児島本線	熊本	736	31.1	26.3	17.8	6.0			18.8	6.0	57.3	17.3		19.4			
22	沖縄都市モノレール	赤嶺	725		4.9	18.4	19.8		1.0	55.9	9.0	41.0	21.9		28.1			
23	JR上越線	長岡	691		10.5	45.9	17.8	6.8		19.0	25.9	55.1	19.0					
24	つくばエクスプレス	研究学園	664	41.3	23.3		35.4					47.3	22.4		30.3			
25	JR長崎本線	長崎	645		7.7	6.8	8.1			77.4	41.7	58.3						
26	つくばエクスプレス	守谷	640	5.5	7.9	43.9	42.7					13.4			86.6			
27	JR鹿児島本線	上熊本	628	29.9		36.0	11.0			23.1	11.5	22.6	22.0	43.9				
28	熊本市電健康線	九品寺交差点	624		10.4	25.2	33.5	30.9			4.3	10.4		85.3				
29	JR中央本線	甲府	622	13.5	5.2	18.0	38.4			24.9	14.8	75.7	9.5					
30	JR佐世保線	佐世保	613		49.5	12.4		6.5		31.6	18.9	61.5		19.6				
地方圏平均(①の4道県以外)					17.2	19.5	20.2	15.5	8.0	5.8	13.8	28.8	50.4	11.1	3.6	2.9	2.4	0.8

※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】

ランキング上位 30 駅のうち、最大シェアが「3LDK」以外であったのは「九品寺交差点」のみで、全ての上位駅において「2LDK」～「4LDK」の合計シェアは 8 割以上となっている。地方圏で部屋数が多い住み家を求める場合、価格訴求力ではマンションに比べて一戸建て住宅の方が優っている。また、都市圏などに比べて若年層の単身者が少なく、家賃相場の低さから投資適性地としての妙味も薄いために、「1R・1K」や「1LDK」の間取りタイプに対する実需・投資の両ニーズは決して大きくはない。このような背景から、地方圏における新築マンション激戦地ではファミリー向けが間取りタイプの中心となっているものと推察される。4 道県を除く地方圏平均では「3LDK」「4LDK」の合計シェアが 84.7%にも及んでいることから、ファミリー向けの間取りタイプが依然として一般的であることが窺える。

【価格帯】

ランキング第 1 位の「大分」における最大シェアは「2000 万円台」の 51.5%で、「3000 万円台」と合わせればそのシェアは約 9 割にも及ぶ。20 階以上のタワーマンションは供給されておらず、また 100 ㎡以上のプレミアム住戸も数%程度のシェアに留まっている。そのため、当該駅で供給されている新築マンションはファミリー向けの一般的なスペックであり、販売価格も平均的な価格帯に収斂している。上位駅のうち、5000 万円以上の合計シェアが 10%を超えている駅としては、「つくば」「金沢」「おもろまち」「高崎」「研究学園」の 5 駅が該当し、その背景には主に在京の購入者からの居住・セカンドニーズの受け皿として“地元価格”よりも強気な値付けがされていることや 20 階以上のタワーマンションの存在などが挙げられる。ランキング上位 30 駅のうち、所謂“億ション”が供給されている駅も 9 駅を数えるが、そのほとんどは供給シェアが 1%未満であり、ごく限られた存在と言っても過言ではない。

地方圏②(①の4道県以外) 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久大本線	大分	2,872		0.9	7.2	50.1	41.8			3.8	51.5	37.3	5.7	1.5	0.2	
2	JR山陽本線	岡山	2,368	3.3	2.2	16.4	59.8	17.8	0.5	12.0	39.7	36.4	9.4	2.3	0.1	0.1	
3	JR日豊本線	宮崎	2,123		1.4	12.5	58.3	27.8		3.2	65.2	27.5	2.9	0.7	0.5		
4	つくばエクスプレス	つくば	1,695				69.5	28.5	2.0		1.8	42.3	42.3	10.5	3.0	0.1	
5	JR東北本線	宇都宮	1,690			13.5	63.2	23.3		0.1	34.8	47.4	14.5	1.8	1.4		
6	JR鹿児島本線	鹿児島中央	1,683	0.2	0.2	10.7	54.1	34.7	0.1	0.7	35.8	47.3	11.6	3.3	1.2	0.1	
7	JR山陽本線	倉敷	1,361		0.3	14.6	69.2	15.3	0.6	2.7	46.3	38.6	9.9	1.6	0.9		
8	JR北陸本線	金沢	1,301		1.3	16.4	66.8	15.5			18.0	35.3	26.0	12.9	6.8	1.0	
9	JR長崎本線	佐賀	1,259	7.9	0.1	8.9	46.7	36.4		20.0	62.0	16.2	1.8				
10	JR信越本線	新潟	1,243		7.3	33.0	52.3	7.4		1.6	35.8	38.0	17.1	5.4	2.1		
11	沖縄都市モノレール	おもろまち	1,167	0.3	11.8	33.0	44.6	10.3		1.8	28.9	34.3	19.3	8.5	6.6	0.6	
12	沖縄都市モノレール	古島	1,058		2.5	11.9	58.1	27.5		3.7	44.8	34.2	12.0	3.5	1.8		
13	JR宇野線	大元	1,036			16.0	56.1	27.8	0.1	1.0	49.3	40.5	8.8	0.4			
14	あいの風とやま鉄道	富山	987		1.5	22.0	62.9	13.5	0.1	0.7	26.2	40.3	24.6	5.7	2.5		
15	JR東北本線	盛岡	945		1.2	14.3	58.8	25.7		0.9	41.7	42.1	11.7	3.6			
16	JR高崎線	高崎	909		2.3	11.8	62.8	21.8	1.3	0.1	26.3	41.5	17.6	8.3	4.8	1.4	
17	JR高徳線	徳島	865			10.1	75.8	14.1		1.0	42.1	45.6	11.3				
18	JR山陽本線	徳山	863		0.1	12.6	54.9	32.4		3.6	61.9	30.3	4.2				
19	JR東北本線	郡山	829			8.4	76.6	15.0			31.9	46.6	18.0	2.6	0.9		
20	JR常磐線	水戸	759			8.3	68.7	23.0		2.5	31.4	39.1	22.7	3.5	0.8		
21	JR鹿児島本線	熊本	736	3.3	9.5	19.0	50.6	17.6		5.6	49.7	28.7	7.9	3.1	3.9	1.1	
22	沖縄都市モノレール	赤嶺	725		4.4	14.3	67.0	14.3			41.4	37.0	13.6	5.5	2.5		
23	JR上越線	長岡	691			14.1	70.1	15.8			47.3	46.4	6.3				
24	つくばエクスプレス	研究学園	664				59.3	40.7			14.7	63.4	10.2	8.2	3.5		
25	JR長崎本線	長崎	645	1.2	5.4	9.3	45.3	38.8		5.8	57.9	19.2	11.2	4.0	1.4	0.5	
26	つくばエクスプレス	守谷	640		0.2	72.0	27.2	0.6			0.8	57.2	37.8	3.9	0.3		
27	JR鹿児島本線	上熊本	628		5.9	52.1	42.0			0.4	48.3	38.3	11.3	1.5	0.2		
28	熊本市電健康線	九品寺交差点	624			9.8	44.9	45.3			13.4	62.6	16.9	5.5	1.3	0.3	
29	JR中央本線	甲府	622			6.3	68.3	25.4			42.5	47.9	9.6				
30	JR佐世保線	佐世保	613		1.7	13.9	68.4	16.0		2.9	58.4	36.9	1.6	0.2			
地方圏平均(①の4道県以外)					0.3	1.7	13.1	59.8	24.9	0.2	4.1	47.3	34.9	10.0	2.4	1.1	0.2

※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。