

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

中部圏で新築供給戸数が最も多かったのは「浜松」の1,783戸

第10位の「岐阜」までは1千戸以上 上位30駅のうち新たにランクインしたのは16駅

●新築マンション激戦地として「名古屋」や「丸の内」など名駅東側エリアに位置する駅が台頭

直近10年間(2011年～2020年)において、中部圏で新築マンション供給戸数が最も多かった駅はJR東海道本線「浜松」の1,783戸で、ランキング上位10駅はいずれも1千戸を上回っている。元々、一戸建て住宅を志向する土地柄から新築マンションの供給先は都市部に集中する傾向がある。前回調査(カンテイアイ70号)と同じく上位駅にランクインしたのは14駅で、多くは名古屋市東部に代表される文教地区や古くから住商混在地として発展してきたエリアに位置している。一方、今回の調査では新たに登場した16駅のうち、「名古屋」や「丸の内」など名駅東側エリアに位置する駅が10駅存在していることから、この10年間で新築マンション激戦地の舞台が名古屋市都心部へ急速に移ってきている様子は火を見るよりも明らかである。

【最寄駅からの所要時間】

上位駅のうち、名古屋市中心部に位置する駅では建て替えによるタワーマンションの供給などで駅近立地の傾向が強く見られた。前回調査でもランキング上位に登場していた駅については、一部の駅近・駅遠シフトを除き、全体としての傾向は変わらなかった。また、今回の調査で新たにランクインした16駅のうち、「徒歩3分以内」が最大シェアとなったのは4駅を数え、「藤枝」や「浄水」では大規模再開発や区画整理事業が行われていた。

【戸数規模】

前回調査でランキング上位に登場していた駅を見てみると、「茶屋ヶ坂」では総戸数553戸の「メガシティテラス」の登場によって大規模化が、「東別院」では栄・伏見エリアといった名古屋市中心部への良好なアクセス性から投資向けのワンルームマンションが増えたことによって小規模化が顕著となっている。また、今回の調査で新たにランクインした16駅のうち、8駅で「50戸以上100戸未満」が最大シェアとなっている。

中部圏 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東海道本線	浜松	1,783		22.3	31.9	20.1	6.8	6.6	12.3	31.6	32.6	12.5	9.6	13.7			
2	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	1,617	22.7	64.7	12.6					8.1	42.5	24.1	11.3	14.0			
3	JR東海道本線	静岡	1,407	8.0		21.3	49.0	1.5	5.5	14.7	37.2	15.1	15.8	12.1	19.8			
4	JR東海道本線	名古屋	1,396		32.9	48.7	18.4				21.7	31.4	21.3	11.3		14.3		
5	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	1,383	59.5	40.5						4.5	49.2	46.3					
6	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	1,377	30.5	66.4	3.1					3.0	26.7	4.9	5.4		60.0		
7	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	1,312	13.7	26.0	40.6	19.7				15.1	52.1	15.7		17.1			
8	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	1,121	50.6	30.8	18.6					13.0	64.8	22.2					
9	名古屋市営地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	1,106	6.7	78.3	5.1	4.0			5.9	17.1	4.5				31.8	46.6	
10	JR東海道本線	岐阜	1,097	23.2	16.2	16.5	7.2	5.4		31.5	48.7	28.1			23.2			
11	名鉄名古屋本線	東岡崎	960	3.4		18.1	76.1			2.4	26.3	12.1	23.5		38.1		-	
12	名古屋市営地下鉄鶴舞線	大須観音	907	16.1	49.7	34.2					32.1	20.9	29.1	17.9				
13	JR中央本線	鶴舞	897	8.8	43.6	47.6					12.2	61.4	26.4					
14	名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	886	2.9	14.9	14.9	1.1	63.2		3.0	15.9	19.0	8.9		56.2			
15	名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	873	12.8	2.0	17.4	64.1			3.7	49.7		0.1		18.9	31.3		
16	名古屋市営地下鉄名城線	矢場町	836	13.9	38.6	47.5					16.9	67.5	15.6					
17	JR東海道本線	金山	808	18.7	15.4	41.0	15.1	9.8			13.5	79.0	7.5					
18	名古屋市営地下鉄東山線	池下	807	85.0	15.0						13.8	42.3				43.9		
19	JR東海道本線	東静岡	784	34.8	65.2						16.9	37.6		45.5				
20	名古屋市営地下鉄東山線	新栄町	764	31.3	51.0	17.7					6.2	35.5	28.3	20.4	2.5	7.1		
21	名古屋市営地下鉄名城線	東別院	709	47.2	29.0	18.3	5.5				5.5	65.6		-	28.9			
22	JR東海道本線	藤枝	656	50.8	14.9	9.0	7.6			17.7	16.3	69.2	14.5					
23	名古屋市営地下鉄東山線	一社	654	8.6	20.4	63.5	7.5				45.0	55.0						
24	JR東海道本線	尾張一宮	644	38.7	11.8	16.1	26.4	3.9		3.1	75.5	7.1	17.4					
25	JR中央本線	勝川	629	15.3	43.7	35.9	5.1				16.4	30.5		53.1				
26	JR東海道本線	刈谷	622	33.4	11.8	10.1	43.1		1.6		40.2	39.2	20.6					
27	近鉄名古屋線	近鉄四日市	585	30.1	13.7	36.9	19.3				41.0	38.3	20.7					
28	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	577	33.3	22.3	35.4	9.0				52.7	39.0	8.3					
29	名鉄豊田線	浄水	575	64.3	35.7						23.3	26.8	20.5	29.4				
30	名古屋市営地下鉄桜通線	桜山	560	13.4	36.2	37.7	12.7				66.2	33.8						
中部圏平均				26.0	31.4	23.8	13.0	3.0	0.6	2.2	32.7	36.4	14.9	6.0	5.5	3.7	0.8	

※前回調査(カンテイアイ70号)で上位30駅にランクインしていた駅は色つきで表記  
※各属性にて最大シェアの区分は色つきで表記、赤字は前回調査での最大シェアの区分を示す

【間取りタイプ】

ランキング 1 位の「浜松」における最大シェアは「3LDK」の 59.5%で、シェア構成を見る限りでは完全にファミリー向けの間取りタイプが主流となっている。ランキング上位駅における戸数シェア分布を見ると、ファミリー向けが主流の駅と単身者向けが主流の駅に大別することができる。前回調査でもランキング上位に登場していた駅の中で、最大シェアの間取りタイプに変化があったのは「久屋大通」と「東別院」の 2 駅のみで、それ以外の 12 駅においては「3LDK」のシェアをさらに拡大させているケースが多く見られた。今回の調査で新たにランクインした 16 駅を見てみると、5 駅で「1R・1K」が最大シェアとなっている。前回調査時に比べて当該ケースの駅は増加しており、立地適性を踏まえたワンルームマンション開発がこの 10 年間で盛んに行われてきたことを物語っている。

【価格帯】

ランキング第 1 位の「浜松」における最大シェアは「3000 万円台」の 42.6%で、上位 30 駅のうち 13 駅で「3000 万円台」が最大シェアとなっていた。一方、「名古屋」を含む 9 駅では「2000 万円未満」が最大シェアであったことから、価格帯の観点からもエリアの傾向が二分化している様子が窺える。中部圏平均では「3000 万円台」のシェアが 38.1%で最も大きく、その前後の「2000 万円台」「4000 万円台」との合計シェアは概ね 80%を占めている。前回調査では、「2000 万円台」と「3000 万円台」のシェアを合わせれば 80%に達していたわけだが、この 10 年間で価格帯のボリュームゾーンは幾分か上昇している。前回調査に続いてランクインしている「金山」と「東別院」では最大シェアが低価格帯にシフトしているが、これは供給された住戸タイプの主流がワンルームマンションに変化したことに起因するものと捉えることが自然であり、相場自体が安価になったわけではない。

中部圏 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駅および異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東海道本線	浜松	1,783	1.2	3.0	24.0	59.5	12.3		2.6	31.0	42.6	18.6	4.2	0.7	0.3	
2	名古屋営地下鉄名城線	久屋大通	1,617	16.9	14.9	36.5	31.5	0.2		18.7	16.9	20.5	13.3	12.8	15.8	2.0	
3	JR東海道本線	静岡	1,407		8.7	26.8	60.6	3.9			10.0	40.1	30.0	14.3	5.3	0.3	
4	JR東海道本線	名古屋	1,396	40.6	20.6	13.7	20.5	4.6		52.9	12.6	11.5	6.4	8.2	7.1	1.3	
5	名古屋営地下鉄桜通線	丸の内	1,383	43.8	18.4	19.0	18.3	0.5		46.3	18.5	13.2	9.0	5.1	7.2	0.7	
6	名古屋営地下鉄東山線	伏見	1,377	1.9	13.3	38.5	40.0	6.3		0.2	4.0	14.2	16.9	21.3	34.4	9.0	
7	名古屋営地下鉄桜通線	高岳	1,312	20.6	3.7	19.4	46.8	9.5		20.2	7.3	22.5	27.6	13.4	6.8	2.2	
8	名古屋営地下鉄名城線	上前津	1,121	54.3	4.1	18.0	20.9	2.7		54.0	11.2	22.1	4.6	6.0	1.9	0.2	
9	名古屋営地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	1,106			2.4	86.5	11.1		0.1	5.4	41.5	47.8	4.8	0.4		
10	JR東海道本線	岐阜	1,097		1.0	8.4	63.6	27.0		2.1	32.2	42.2	17.4	4.3	1.8		
11	名鉄名古屋本線	東岡崎	960		0.6	6.4	57.0	36.0		0.6	40.7	48.0	9.7	0.4	0.6		
12	名古屋営地下鉄鶴舞線	大須観音	907	18.1	6.6	34.8	38.2	2.3		33.1	12.9	27.7	25.5	0.8			
13	JR中央本線	鶴舞	897	52.3	13.2	9.0	23.2	2.3		48.9	21.4	26.0	3.0	0.5	0.2		
14	名古屋営地下鉄東山線	星ヶ丘	886			6.3	65.9	27.8			9.7	56.2	20.8	6.5	6.8		
15	名古屋営地下鉄東山線	藤ヶ丘	873			2.2	66.8	31.0		0.2	26.7	42.7	22.2	7.3	0.9		
16	名古屋営地下鉄名城線	矢場町	836	44.6	23.5	19.8	11.9	0.2		34.9	21.9	18.7	11.9	6.2	6.4		
17	JR東海道本線	金山	808	30.0	8.1	14.7	35.8	11.4		38.1	14.9	28.4	12.5	4.6	1.5		
18	名古屋営地下鉄東山線	池下	807	4.1	14.7	18.2	54.0	9.0			6.3	26.0	33.7	14.3	14.7	5.0	
19	JR東海道本線	東静岡	784		3.2	22.6	62.2	12.0			13.7	64.7	17.8	2.7	0.8	0.3	
20	名古屋営地下鉄東山線	新栄町	764	59.3	16.9	9.1	13.6	1.1		46.9	31.3	5.8	4.6	6.4	5.0		
21	名古屋営地下鉄名城線	東別院	709	37.8	8.9	24.0	24.9	4.4		36.5	29.3	20.9	7.5	3.7	1.9	0.2	
22	JR東海道本線	藤枝	656		8.9	13.6	64.0	13.5		0.2	50.0	44.4	4.8	0.6			
23	名古屋営地下鉄東山線	一社	654			3.1	68.1	28.8			2.0	15.5	45.8	21.9	14.8		
24	JR東海道本線	尾張一宮	644			5.6	69.4	25.0			22.0	48.1	24.5	5.1	0.3		
25	JR中央本線	勝川	629			7.0	60.4	32.6			10.2	59.1	28.2	2.0	0.5		
26	JR東海道本線	刈谷	622			8.0	48.6	43.4			3.7	61.4	33.2	1.7			
27	近鉄名古屋線	近鉄四日市	585		2.2	15.5	57.1	25.2			18.6	54.8	18.8	4.1	3.3	0.4	
28	名古屋営地下鉄桜通線	車道	577	11.7	3.1	25.0	50.5	9.7		14.2	17.8	29.8	34.6	2.1	1.5		
29	名鉄豊田線	浄水	575			16.5	50.6	32.9		0.2	39.4	41.9	17.8	0.2	0.5		
30	名古屋営地下鉄桜通線	桜山	560			6.5	74.5	19.0			1.9	25.8	38.9	22.3	10.7	0.4	
中部圏平均					9.3	4.0	12.8	54.1	19.8	0.0	9.4	22.2	38.1	19.1	6.4	4.2	0.6

※前回調査(カンテアイ70号)で上位30駅にランクインしていた駅は色つきで表記  
 ※各属性にて最大シェアの区分は色つきで表記、赤字は前回調査での最大シェアの区分を示す

●前回調査(カンテアイ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。