

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

近畿圏で新築供給戸数が最も多かったのは「阿波座」の3,349戸

「千里中央」も3,119戸で続く 上位30駅のうち新たにランクインしたのは21駅

●大阪市中心部に位置する多くの駅が新たなマンション激戦地として登場

直近10年間(2011年～2020年)において、近畿圏で新築マンション供給戸数が最も多かった駅は大阪メトロ千日前線「阿波座」の3,349戸で、「千里中央」も3千戸以上で続いている。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首都圏(12駅)や中部圏(14駅)よりも少ない9駅に留まっており、今回の調査では大阪市中心部に位置している多くの駅が新たなマンション激戦地として登場してきている。かつては通勤先との認識が強かったこれらのエリアにおいて、街の面的な大規模再開発を経て生活利便性が向上したのに伴って“職住近接”ニーズに沿った新築マンションも相次いで供給されるようになり、最近では都市部での機動的な生活スタイルを可能にする居住エリアとしての認知度も高まりつつある。

【最寄駅からの所要時間】

ランキング第1位の「阿波座」における最大シェアは「徒歩3分以内」の51.7%で、この10年間で分譲された全ての新築マンションは駅徒歩10分圏内に位置していた。また、今回の調査で新たにランクインした21駅のうち、徒歩11分以上の区分が最大シェアとなったケースは皆無で、大阪市中心部に位置する駅の多くは「徒歩3分以内」や「徒歩4分～6分」が最大シェアとなっている。

【戸数規模】

前回調査でもランキング上位に登場していた駅のうち、明らかに物件が小規模化したのは「谷町四丁目」のみで、ファミリー層を中心に人気が高い北摂エリアの「千里中央」や「千里丘」などではむしろ“物件の大規模化”が認められる。また、今回の調査で新たにランクインした21駅のうち、特に大阪市中心部においてはタワーマンション・投資向けワンルームマンションのどちらかが供給物件の主流かによって、シェア構成が二極化している。

近畿圏 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	大阪メトロ千日前線	阿波座	3,349	51.7	33.7	14.6							7.6	42.2	18.1	15.2				16.9
2	北大阪急行南北線	千里中央	3,119	17.7	27.3	29.1	22.4	3.5					1.0	4.5	9.9	10.1	28.8	16.0		29.7
3	大阪メトロ御堂筋線	本町	2,525	24.2	66.5	8.3	1.0						6.9	24.8	4.4	11.7	18.3			33.9
4	大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	2,467	45.4	48.5	6.1							4.1	45.4	10.8	6.1	20.1	13.5		
5	JR神戸線	神戸	2,452	4.2	67.5	28.3							7.5	19.5	5.6	7.5	16.9	43.0		
6	JR京都線	千里丘	2,400	4.4	13.7	10.8	61.6	9.5					7.5	6.1	12.1		20.8			53.5
7	JR神戸線	三ノ宮	2,371		36.2	60.9	1.1				1.8		9.0	21.3	4.3	16.3	4.1	19.9	25.1	
7	大阪メトロ堺筋線	天神橋筋六丁目	2,371	23.2	54.0	19.5	3.3						8.1	32.7				49.7	9.5	
9	JR京都線	高槻	2,256	17.2	45.6	17.3	11.9	8.0					10.9	22.6	6.0	18.9	10.8		30.8	
10	JR神戸線	姫路	2,107	2.6	12.8	22.8	21.9	11.9	10.4	17.6		32.1	61.8	6.1						
11	北大阪急行南北線	桃山台	1,990	19.8	21.9	7.2	14.3	19.9		16.9		1.3	18.3	19.4	7.0	17.1		36.9		
12	大阪メトロ御堂筋線	中津	1,986	74.3	25.7								2.2	22.6			5.8	36.5	32.9	
13	JR京都線	新大阪	1,952	4.3	48.0	36.6	11.1					11.1	32.6	30.9	9.5			15.9		
14	阪急千里線	南千里	1,839	29.2	42.2	19.6	9.0					0.8	8.9	6.6	27.4	8.6	31.2	16.5		
15	JR大阪環状線	福島	1,834	19.5	9.1	66.1	5.3					6.4	30.5	20.4				0.2	42.5	
16	JR大阪環状線	京橋	1,813	21.1	19.9	53.5	5.5					6.8	42.4	28.3	10.8	11.7				
17	大阪メトロ堺筋線	北浜	1,801	48.8	51.2							9.0	29.9	6.8	2.6	15.6	36.1			
18	阪急神戸線	中津	1,749		59.2	19.2	21.6					4.5	23.3	7.3	27.5	15.8	21.6			
19	阪神本線	野田	1,744		38.8	61.2							13.7					5.1	81.2	
20	京阪中之島線	中之島	1,740	53.7	34.8	11.5						4.8	17.9			25.9				51.4
21	大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	1,733	39.9	49.8	7.9	2.4					25.5	36.0	12.5		26.0				
22	JR大阪環状線	玉造	1,708	55.3	24.8	19.9						19.3	29.6	32.3	6.0	12.8				
23	JR神戸線	尼崎	1,676	7.5	40.0	37.4	4.1	11.0					12.6	14.2	20.1	13.0				40.1
24	大阪メトロ谷町線	谷町四丁目	1,673	10.2	74.2	15.6						13.2	57.9	11.7		17.2				
25	大阪メトロ千日前線	桜川	1,664	70.4	19.6	10.0						4.8	40.0	16.2	11.7	27.3				
26	大阪メトロ千日前線	西長堀	1,658	33.1	52.1	14.8						15.8	23.8	10.9	10.6	15.9	23.0			
27	大阪メトロ中央線	九条	1,645	42.3	30.8	26.9						7.1	51.6	31.9	9.4					
28	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	西大橋	1,639	20.7	79.3							5.3	16.0	7.2		18.2			53.3	
29	大阪メトロ堺筋線	南森町	1,580	26.1	48.7	25.2						11.7	59.1	13.4		15.8				
30	大阪メトロ谷町線	天満橋	1,519	20.1	54.0	25.9						8.2	54.2		25.8	11.8				
近畿圏平均				29.7	35.5	24.0	8.0	1.5	0.3	1.0		17.3	31.1	15.7	8.9	11.8	8.6			6.6

※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】

「千里中央」や「神戸」など間取りタイプの主流が「3LDK」の駅では、居住快適性を重視したファミリー向けの住戸が多く供給される傾向にある。中にはプレミアム住戸をはじめとする「4LDK」も一定以上存在しており、駅によってはそのシェアが10%以上を占めることも珍しくはない。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が「3LDK」→「1R・1K」にシフトしていたのは「天神橋筋六丁目」と「谷町四丁目」のみで、対照的に「三ノ宮」では「3LDK」が主流に変わっていた。また、今回の調査で新たにランクインした21駅のうち、約半数の10駅で「1R・1K」が最大シェアとなっている。当該駅はいずれも大阪市中心部に位置しており、これらのエリアでは“職住近接”の居住環境を求める単身者に適した間取りタイプの住戸が数多く供給されているようだ。

【価格帯】

ランキング上位30駅のうち、「2000万円未満」が最大シェアとなったのは14駅にも上り、いずれも供給された狭めの住戸タイプによる影響が大きいとみられる。一方、大阪市中心部にて供給された大規模タワーマンションの中・高層階の住戸では販売価格も高額化する傾向にあり、「本町」と「中津」に至っては「6000万円～1億円未満」が最大シェアとなっている。首都圏と同様に、前回調査でも上位にランクインしていた駅においては、物件スペックや住戸タイプでさほど違いがない場合には高価格帯へのシフトが認められるものの、その度合いは比較的マイルドで数段に渡ってシフトするケースは見られなかった。一方、供給住戸の主流がファミリータイプから単身者向けのワンルームタイプに変わった「天神橋筋六丁目」や「谷町四丁目」などでは、価格帯の最大シェアの区分も低価格帯へと移行している様子が確認できる。

近畿圏 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	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	大阪メトロ千日前線	阿波座	3,349	57.6	10.9	10.2	18.2	3.1		48.6	22.2	18.6	8.2	2.1	10.3		
2	北大阪急行南北線	千里中央	3,119		2.8	12.3	62.3	22.6	0.0		2.5	31.8	35.7	18.3	10.8	0.9	
3	大阪メトロ御堂筋線	本町	2,525	20.3	16.8	34.2	26.9	1.8		18.8	4.3	9.8	16.5	16.6	30.1	3.9	
4	大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	2,467	45.9	21.3	19.8	12.0	1.0		27.9	32.4	14.5	7.9	6.6	8.8	1.9	
5	JR神戸線	神戸	2,452	9.4	5.2	26.1	54.3	5.0		10.1	10.4	29.4	27.8	11.6	10.0	0.7	
6	JR京都線	千里丘	2,400		2.6	4.1	68.2	25.1		0.6	22.1	61.5	11.9	2.7	1.2		
7	JR神戸線	三ノ宮	2,371	13.2	12.5	22.7	42.4	9.2		12.1	17.8	29.2	21.8	8.9	8.9	1.3	
7	大阪メトロ堺筋線	天神橋筋六丁目	2,371	37.0	2.1	19.0	36.2	5.7		31.2	8.0	22.2	28.0	6.7	3.8	0.1	
9	JR京都線	高槻	2,256		5.2	21.5	62.1	11.2		0.0	5.9	33.6	38.8	15.1	6.6		
10	JR神戸線	姫路	2,107		0.2	23.5	52.5	23.8		0.2	33.6	45.1	17.4	2.5	1.0	0.2	
11	北大阪急行南北線	桃山台	1,990		0.4	7.5	65.9	26.2			5.9	34.8	26.5	20.8	11.0	1.0	
12	大阪メトロ御堂筋線	中津	1,986	13.4	11.1	39.2	34.8	1.5		12.2	2.1	13.4	22.1	22.0	23.4	4.8	
13	JR京都線	新大阪	1,952	63.8	4.5	2.9	21.0	7.8		55.3	21.5	20.4	2.3	0.4	0.1		
14	阪急千里線	南千里	1,839		0.4	5.7	76.1	17.8			5.9	39.2	35.1	15.9	3.9		
15	JR大阪環状線	福島	1,834	33.2	16.4	13.9	34.6	1.9		33.4	2.4	10.9	12.2	6.3	28.2	6.6	
16	JR大阪環状線	京橋	1,813	60.7	5.7	6.4	24.2	3.0		60.9	14.9	12.1	9.0	2.7	0.4		
17	大阪メトロ堺筋線	北浜	1,801	23.1	20.7	26.7	26.8	2.7		20.8	17.3	17.2	12.0	11.1	18.5	3.1	
18	阪急神戸線	中津	1,749	58.9	1.5	1.4	33.7	4.5		55.8	18.1	22.7	3.2	0.1	0.1		
19	阪神本線	野田	1,744	12.8	3.0	9.5	62.6	12.1		12.1	4.0	19.4	39.6	16.7	8.2		
20	京阪中之島線	中之島	1,740	8.1	12.8	27.1	51.0	1.0		7.5	13.7	26.8	23.7	14.1	11.2	3.0	
21	大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	1,733	35.6	5.9	16.2	39.1	3.2		33.1	11.4	15.9	14.0	12.7	11.0	1.9	
22	JR大阪環状線	玉造	1,708	49.3	7.8	9.9	31.7	1.3		45.8	12.7	14.1	12.8	5.0	7.8	1.8	
23	JR神戸線	尼崎	1,676			6.5	75.5	18.0		0.2	31.2	57.0	9.2	1.9	0.5		
24	大阪メトロ谷町線	谷町四丁目	1,673	44.7	12.7	18.2	24.4			39.8	20.3	11.9	7.1	5.0	13.6	2.3	
25	大阪メトロ千日前線	桜川	1,664	59.8	23.6	11.6	4.4	0.6		59.3	30.8	8.7	1.0	0.1	0.1		
26	大阪メトロ千日前線	西長堀	1,658	32.1	15.0	12.6	34.5	5.8		27.8	14.0	32.0	16.0	7.1	2.9	0.2	
27	大阪メトロ中央線	九条	1,645	70.9	4.6	11.5	12.4	0.6		64.8	14.5	19.8	0.8	0.1			
28	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	西大橋	1,639	14.6	14.9	38.3	29.8	2.4		10.5	16.4	21.6	19.0	15.3	15.8	1.4	
29	大阪メトロ堺筋線	南森町	1,580	43.9	9.8	20.3	22.6	3.4		40.8	8.8	19.9	9.7	7.1	11.4	2.3	
30	大阪メトロ谷町線	天満橋	1,519	52.8	25.9	11.3	9.3	0.7		46.8	30.6	12.3	3.5	2.4	3.7	0.7	
近畿圏平均					20.7	6.5	13.7	47.9	11.2	0.0	18.5	18.2	32.0	17.5	7.1	5.9	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

●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。