

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

首都圏で新築供給戸数が最も多かったのは「勝どき」の5,871戸

「武蔵小杉」や「豊洲」も5千戸以上 上位30駅のうち新たにランクインしたのは18駅

●「流山おおたかの森」や「柏の葉キャンパス」などの新駅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)において、首都圏で新築マンション供給戸数が最も多かった駅は都営地下鉄大江戸線「勝どき」の5,871戸で、「武蔵小杉」や「豊洲」も5千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12駅で、その多くは東京湾岸エリア、横浜・川崎エリアおよびさいたまエリアに位置している。今回の調査で新たに登場した18駅の大半は都心か郊外かを問わず、駅前再開発に伴って大規模タワーマンションを中心に供給が為されていたという特徴を有している。なお、「流山おおたかの森」と「柏の葉キャンパス」は2005年、「越谷レイクタウン」は2008年にそれぞれ開業した新駅だが、この10年間における代表的な新築マンション激戦地の一つとなっている。

【最寄駅からの所要時間】

前回調査でもランキング上位に登場していた駅の大半においては、駅近での開発用地の減少に伴ってシェア構成がやや駅遠にシフトする傾向を見せている。また、今回の調査で新たにランクインした18駅のうち、「徒歩3分以内」が最大シェアとなったのは4駅で、新駅が開業した後に駅勢圏で面的な大規模開発が行われている「流山おおたかの森」や「越谷レイクタウン」も当該駅に含まれている。

【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、「川崎」と「川口」においては“物件の小規模化”が確認でき、特に「川崎」に関しては都心部や横浜市への良好なアクセス性から、投資向けの小規模ワンルームマンションが増えたことに起因しているものとみられる。また、今回の調査で新たにランクインした18駅のうち、8駅で200戸以上の区分が最大シェアとなっており、「月島」や「津田沼」などのように過半数を占めるケースも珍しくはない。

首都圏 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	都営地下鉄大江戸線	勝どき	5,871	8.1	25.0	35.9	15.0	16.0			1.4	4.3	1.9		4.0	6.0	82.4		
2	東急東横線	武蔵小杉	5,442	32.9	48.2	12.8	6.1				7.9	8.2	1.8	3.4	1.7	12.3	64.7		
3	東京メトロ有楽町線	豊洲	5,323		28.1	18.2	53.7					3.6	8.3	9.9		8.1	70.1		
4	JR京浜東北線	川崎	4,816			11.5	57.7	21.5	8.0	1.3		23.3	44.1	13.7	6.8	11.5	0.6		
5	東京メトロ有楽町線	月島	4,065	41.6	10.7		47.7					10.1	10.1	2.3	8.2		69.3		
6	JR総武線	亀戸	3,620	18.3	33.4	33.2	14.2	0.9				24.7	33.0	0.6	12.0	5.9	11.6	12.2	
7	JR総武線	津田沼	3,209		26.1	67.4	3.9	1.5		1.1		8.6	9.4	3.1	2.8	9.1		67.0	
8	JR東海道本線	戸塚	2,970	12.7	15.0	7.5	34.6	1.8	11.8	16.6		6.4	21.0	30.4	5.9	6.9	29.4		
9	JR中央線	三鷹	2,933	19.3	9.4	32.6	12.7	15.0	4.2	6.8		33.7	19.2	25.2	10.5		11.4		
10	JR京浜東北線	浦和	2,876		19.4	39.4	36.1	5.1				20.0	40.5	29.1		10.4			
11	JR総武線	錦糸町	2,804	5.8	30.9	46.7	16.6					52.8	32.9	4.3		10.0			
12	JR山手線	目黒	2,775	24.8	13.9	43.2	6.0	4.9		7.2		16.2	29.5	10.3	11.7	8.5	12.3	11.5	
13	西武新宿線	花小金井	2,624	1.6	4.7	81.2	11.7	0.8				2.5		8.9		17.8	7.5	63.3	
14	つくばエクスプレス	流山おおたかの森	2,606	45.9	25.3	24.9	3.9					6.7	14.7		6.4	37.0	35.2		
15	JR中央線	八王子	2,513	15.8	18.4	49.0	13.4	3.4				11.7	17.2	5.7	14.6	34.4	16.4		
16	JR常磐線	金町	2,435	9.9	6.0	36.1	42.1	5.9				11.0		20.4	12.8		2.0	53.8	
17	京王線	府中	2,387	31.7	21.4	26.5	15.4	5.0				28.5	41.9	11.5		18.1			
18	JR京浜東北線	横浜	2,376		14.5	44.1	29.2	12.2				35.1	33.1	15.7		16.1			
19	JR武蔵野線	越谷レイクタウン	2,301	36.4	27.3	14.7	21.6								15.5	12.8	71.7		
20	JR京浜東北線	北浦和	2,254	19.7	33.8	28.0	15.4	3.1				27.0	48.9	20.0		4.1			
21	JR中央線	立川	2,251	13.0	23.2	38.5	7.9	17.4				23.3	34.6	4.4	7.5	1.6	28.6		
22	つくばエクスプレス	柏の葉キャンパス	2,239	15.5	48.8	30.7	5.0					2.1	9.7	2.5	14.3	24.0	47.4		
23	JR京浜東北線	川口	2,226	8.6	25.9	32.6	27.2	2.7	3.0			23.4	33.2	9.4	13.5	9.0	11.5		
24	JR埼京線	武蔵浦和	2,203	47.5	7.3	22.1	8.1	15.0				12.5	20.2	4.6	22.7		12.7	27.3	
25	JR埼京線	戸田公園	2,192		5.5	39.9	45.2	9.4				12.2	9.4	22.2	7.2		22.7	26.3	
26	JR山手線	池袋	2,188	3.2	53.1	29.3	11.9	2.5				21.1	43.0		7.0	10.2	18.7		
27	東京メトロ東西線	木場	2,177	29.0	23.5	24.9	19.4	3.2				31.7	38.2	11.0		19.1			
28	JR京浜東北線	西川口	2,133	22.4	50.6	20.8	6.2					44.6	39.6	15.8					
29	東京メトロ日比谷線	三ノ輪	2,099	15.5	48.5	33.7	2.3					57.3	37.0	5.7					
30	JR京浜東北線	大井町	2,097	11.5	63.8	20.1	4.6					27.5	18.7	18.1	7.8	4.4		23.5	
首都圏平均				21.2	30.0	29.8	13.9	3.6	0.9	0.6		29.2	27.1	10.0	6.6	7.9	10.5	8.7	

※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】

ランキング上位駅におけるシェア分布を見ると、ファミリータイプが主流の駅と単身者向けの「1R・1K」が主流となっている駅にほぼ二分することができ、後者は都心部や横浜市中心部へのアクセス性が良好な立地に位置しているといった共通点を有している。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が「3LDK」→「1R・1K」にシフトしていたのは「川崎」と「錦糸町」のみで、それ以外の10駅ではむしろシェアをさらに拡大させるケースの方が多く見られた。なお、今回の調査で新たにランクインした18駅のうち、5駅で「1R・1K」が最大シェアとなっており、その立地状況に鑑みて2013年以降の景気拡大局面において投資適正地としてこれらの駅にワンルームマンションが数多く供給されていた様子が窺える。

【価格帯】

ランキング第1位の「勝どき」における最大シェアは「6000万円～1億円未満」の57.0%で、前回調査時の最大シェアだった「4000万円台」から大きくシフトする結果となった。「武蔵小杉」や「三鷹」でも販売価格の高騰に伴って、最大シェアの区分が「6000万円～1億円未満」にシフトしている。首都圏平均での価格帯の中心は前回調査と大差ないが、ランキング上位駅に限れば明確な変化が認められる。特に、物件スペックや住戸タイプにさほど違いがなかった駅においては最大シェアの区分が例外なく高価格化しており、数段に渡ってシフトしているケースも珍しくない。対照的に、例えば「川崎」や「錦糸町」などでは最大シェアの区分が低価格帯へ移行している。これは、供給される住戸タイプの主流が単身者向けのワンルームに変わったことで一戸価格が単純に下がっただけであり、決して相場価格が割安になったわけではない。

首都圏 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	都営地下鉄大江戸線	勝どき	5,871	2.1	11.3	25.2	54.9	6.5			2.6	6.3	11.8	14.3	57.0	8.0	
2	東急東横線	武蔵小杉	5,442	12.6	9.5	20.7	54.7	2.5	0.0		10.9	5.2	10.0	16.5	56.5	0.9	
3	東京メトロ有楽町線	豊洲	5,323	3.9	3.7	21.8	69.3	1.3		0.0	4.2	5.5	17.9	23.7	44.8	3.9	
4	JR京浜東北線	川崎	4,816	57.0	11.2	8.7	22.4	0.7		0.0	59.8	18.9	12.9	4.7	3.7		
5	東京メトロ有楽町線	月島	4,065	5.7	12.7	26.5	51.4	3.7			3.3	6.4	11.4	17.8	56.1	5.0	
6	JR総武線	亀戸	3,620	54.6	2.5	8.5	29.6	4.8		0.3	43.5	14.3	17.5	9.5	13.3	1.6	
7	JR総武線	津田沼	3,209		2.8	13.5	71.3	12.4			1.9	13.5	47.0	23.4	14.1	0.1	
8	JR東海道本線	戸塚	2,970	0.3	1.3	9.3	81.1	8.0			10.0	29.1	33.2	17.0	10.6	0.1	
9	JR中央線	三鷹	2,933	2.4	11.8	16.3	64.1	5.4			1.4	8.8	14.7	19.4	53.4	2.3	
10	JR京浜東北線	浦和	2,876	0.1	2.1	10.1	78.3	9.4			0.7	19.3	27.8	26.5	25.1	0.6	
11	JR総武線	錦糸町	2,804	45.0	17.9	14.8	22.0	0.3			41.4	21.4	20.0	13.3	3.9		
12	JR山手線	目黒	2,775	12.5	18.2	33.1	35.2	1.0			3.1	6.8	7.9	17.8	46.9	17.5	
13	西武新宿線	花小金井	2,624		3.7	9.1	79.6	7.6			0.7	13.1	58.9	24.7	2.6		
14	つくばエクスプレス	流山おおたかの森	2,606			6.5	81.7	11.8			1.5	32.6	58.8	6.9	0.2		
15	JR中央線	八王子	2,513	12.9	7.5	12.8	58.9	7.9		2.8	13.4	47.9	22.6	7.1	6.1	0.1	
16	JR常磐線	金町	2,435	7.3	1.5	10.0	70.2	11.0			8.1	20.6	48.1	13.9	9.2	0.1	
17	京王線	府中	2,387	11.5	4.1	16.2	62.6	5.6		2.4	10.6	13.7	31.9	22.3	18.6	0.5	
18	JR京浜東北線	横浜	2,376	27.9	19.4	18.9	33.0	0.8		3.5	32.2	15.0	14.1	9.2	24.5	1.5	
19	JR武蔵野線	越谷レイクタウン	2,301			0.6	83.1	16.3			15.7	72.8	10.9	0.6			
20	JR京浜東北線	北浦和	2,254		5.6	4.0	78.6	11.8		0.0	4.8	15.2	36.4	35.3	8.3		
21	JR中央線	立川	2,251	33.0	4.2	9.3	47.5	6.0			1.7	35.0	17.3	21.2	9.4	14.7	0.7
22	つくばエクスプレス	柏の葉キャンパス	2,239	0.1	5.1	25.1	65.0	4.7		0.1	9.3	31.5	40.6	13.9	4.6		
23	JR京浜東北線	川口	2,226	10.2	2.5	12.1	68.2	7.0	0.0	0.1	8.8	29.4	30.3	20.3	11.1		
24	JR埼京線	武蔵浦和	2,203	4.6	4.3	9.3	68.3	13.5			10.5	20.8	40.5	22.1	6.1		
25	JR埼京線	戸田公園	2,192		0.0	9.8	79.7	10.5		0.1	9.5	57.9	28.5	3.3	0.7		
26	JR山手線	池袋	2,188	52.0	11.6	22.7	13.7			0.0	37.6	24.2	9.2	9.4	19.2	0.4	
27	東京メトロ東西線	木場	2,177	40.6	10.7	5.3	39.2	4.2			33.0	21.1	13.5	12.7	19.5	0.2	
28	JR京浜東北線	西川口	2,133	45.8	6.7	10.8	35.3	1.4		16.0	42.4	29.7	11.5	0.4			
29	東京メトロ日比谷線	三ノ輪	2,099	39.9	23.5	19.4	17.2			0.2	36.0	34.8	18.4	9.4	1.2		
30	JR京浜東北線	大井町	2,097	21.9	10.0	18.8	48.6	0.7			10.3	10.6	7.6	14.2	53.1	4.2	
首都圏平均				19.4	8.9	15.3	51.0	5.4	0.0	0.5	18.9	23.9	21.3	14.1	18.2	3.1	

※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。