

東京カンテイ、「駅周辺1平方km＝半径560mのマンションストック“密度”」を調査

2019年6月時点の中部圏で“密度”が最も高い駅は烏丸線「烏丸御池」136物件

ストック戸数1位「上前津」 全国の物件数1位は福岡市地下鉄七隈線「薬院大通」144物件

●中部圏では良好な一戸建て住宅の立地とマンション立地が重なる傾向が強い

物件数ランキング1位は、名古屋市営地下鉄東山線「覚王山」で75物件、2位は鶴舞線「原」で74物件、3位は東山線「池下」で72物件と僅差で競り合った状態である。このように物件数で大きな差がつかず、変化が出にくいのは中部圏のマンション分譲が一戸建て住宅と同じロジックで供給されていたことを示している。それは住環境重視という住まい方そのものに現れる。中部圏は首都圏や近畿圏とは異なり、投資適性で住宅を選ぶという傾向は強く出ておらず、そのため人気マンション立地は人気戸建て立地とほぼ重なって存在している。「覚王山」「池下」のほかに、桜通線「高岳」(50物件:8位)、鶴舞線「御器所」(43物件:15位)、名城線「総合リハビリセンター」(43物件:15位)なども同様の駅である。ただし、2013年以降の価格上昇と名古屋駅の大規模再開発事業やリニア中央新幹線の開業を見込んだ開発では、従来の中部圏にはなかった住宅供給の流れ、すなわち、駅近物件や、「名古屋」「栄」至近物件への選好が生じてきている。

物件数ランキング1位は、名古屋市営地下鉄名城線の「上前津」で2,816戸のストックを有している。「上前津」はストック物件数では4位であった。ストック戸数はこの30年間で2.0倍と倍増している。駅周辺はほぼ「商業地域」の用途指定となっており、高層建築に向くエリアである上に、オフィスの集中する「栄」「久屋大通」に近接し名城線一本でアクセスできるという抜群の利便性が発揮された形となっている。2位は名城線「茶屋ヶ坂」で2,674戸。同駅は物件数ランキングには登場していない。駅周辺を走る出来町通近辺は用途地域では「近隣商業地域」が指定されており、この周辺地域に比較的高層のマンションが供給されている。ストック戸数はこの30年間に3.8倍と大きく増加している。ストック戸数ランキングでは1位から4位まで名古屋市営地下鉄名城線の鋭気が独占しており、中部圏、とりわけ名古屋市は特定の沿線に集中してマンションストックが積み上がっている傾向が強く出ている。

2019年6月時点 駅周辺1kmあたりの物件数ランキング

順位	沿線名	駅名	ストック物件数			
			1989年	2019年	物件増加数	増加倍率
1	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	40	75	35	1.9倍
2	名古屋市営地下鉄鶴舞線	原	43	74	31	1.7倍
3	名古屋市営地下鉄東山線	池下	36	72	36	2.0倍
4	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	38	67	29	1.8倍
5	名古屋市営地下鉄名城線	東別院	30	59	29	2.0倍
6	名古屋市営地下鉄桜通線	桜山	14	53	39	3.8倍
7	名古屋市営地下鉄鶴舞線	植田	26	51	25	2.0倍
8	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	23	50	27	2.2倍
8	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	23	50	27	2.2倍
10	JR東海道本線	金山	28	49	21	1.8倍
10	JR中央本線	春日井	18	49	31	2.7倍
12	名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	14	45	31	3.2倍
13	名古屋市営地下鉄東山線	上社	11	44	33	4.0倍
13	名古屋市営地下鉄名城線	八事	17	44	27	2.6倍
15	名古屋市営地下鉄鶴舞線	御器所	11	43	32	3.9倍
15	名古屋市営地下鉄鶴舞線	川名	11	43	32	3.9倍
15	名古屋市営地下鉄名城線	総合リハビリセンター	13	43	30	3.3倍
15	名鉄瀬戸線	森下	15	43	28	2.9倍
19	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	19	42	23	2.2倍
20	名鉄瀬戸線	瓢箪山	12	41	29	3.4倍

2019年6月時点 駅周辺1kmあたりの戸数ランキング

順位	沿線名	駅名	ストック戸数			
			1989年	2019年	増加戸数	増加倍率
1	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	1,426	2,816	1,390	2.0倍
2	名古屋市営地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	703	2,674	1,971	3.8倍
3	名古屋市営地下鉄名城線	東別院	1,069	2,620	1,551	2.5倍
4	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	915	2,557	1,642	2.8倍
5	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	1,168	2,509	1,341	2.1倍
6	名古屋市営地下鉄東山線	池下	829	2,497	1,668	3.0倍
7	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	974	2,393	1,419	2.5倍
8	JR東海道本線	尾頭橋	1,582	2,234	652	1.4倍
9	名古屋市営地下鉄鶴舞線	植田	1,265	2,227	962	1.8倍
10	JR東海道本線	金山	1,007	2,128	1,121	2.1倍
11	名古屋市営地下鉄名城線	八事日赤	1,085	2,122	1,037	2.0倍
12	名古屋市営地下鉄鶴舞線	原	1,030	1,936	906	1.9倍
13	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	515	1,835	1,320	3.6倍
14	名鉄瀬戸線	森下	801	1,831	1,030	2.3倍
15	名古屋市営地下鉄名城線	平安通	510	1,762	1,252	3.5倍
16	名古屋市営地下鉄東山線	上社	367	1,689	1,322	4.6倍
17	JR東海道本線	熱田	515	1,622	1,107	3.1倍
18	名古屋市営地下鉄東山線	新栄町	937	1,618	681	1.7倍
19	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	744	1,608	864	2.2倍
19	名鉄瀬戸線	三郷	614	1,608	994	2.6倍

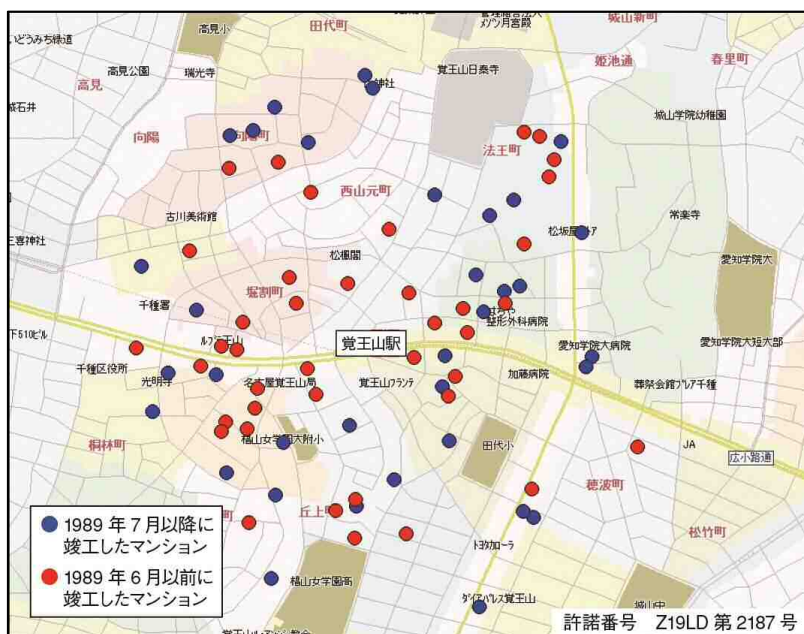
●中部圏1位「覚王山」のストック分布

赤いドットが示しているように「覚王山」は駅に近いエリアからマンション供給が進んだことがわかる。青いドットは赤いドットの外側に広がるように供給されている。覚王山には歴史的建造物や著名人の別宅などが多いことから、駅周辺では建築規制が強化されていてマンションストックの多くは低層で総戸数の少ない高級物件である。マンションが供給しにくい環境にありながら、供給がコンスタントに続いていること自体、「覚王山」がいかに人気と憧れを兼ね備える住宅地であることを示していると言えるだろう。

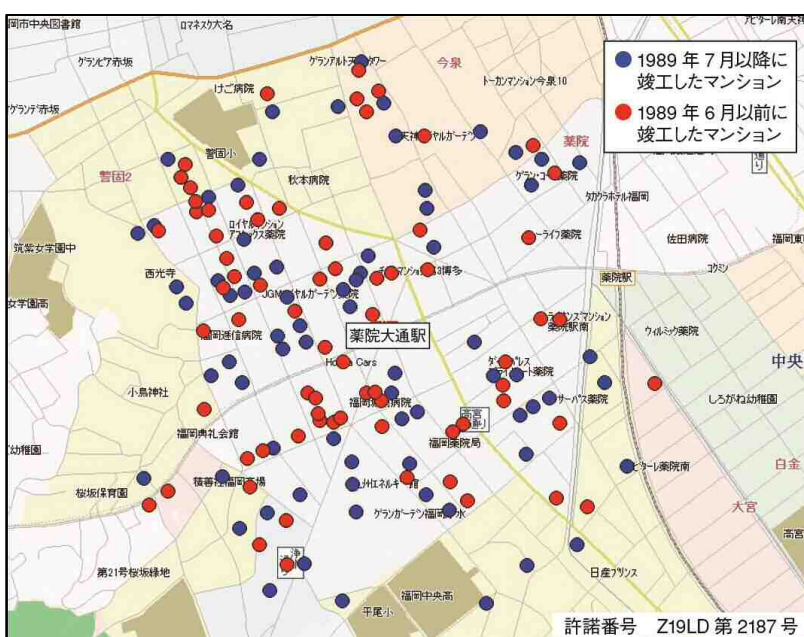
●全国1位「薬院大通」のストック分布

「薬院大通」は現在ファミリーマンションのストック物件数が144物件と最も多い駅である。地図で確認しても赤いドットも青いドットもほぼ同数存在し、分布はかなりの密度となっている。首都圏や近畿圏では購入者のマンションに求める重要スペックが「居住快適性」から「交通利便性」や「資産性」に変化した。中部圏では依然「居住快適性」の優先順位が高い。同じように「薬院大通」は駅前立地マンションに求めるものが変わっていないか、変わっても好立地としての高い人気を維持し、通勤利便性と生活利便性をどちらも犠牲にしない抜群の距離感にあることが要因である。

名古屋市営地下鉄東山線「覚王山」から半径560m以内のマンション分布



福岡市地下鉄七隈線「薬院大通」から半径560m以内のマンション分布



●集計の方法

2019年6月時点 現存(竣工)しているすべての物件を集計し、現存しない(取壊しなど)マンションは除外(非分譲であってもマンションに含まれる住戸はすべてカウントしている、事務所・店舗用途の住戸は除く)

1989年6月時点 同時点で存在(竣工)していたマンションを集計 現在建替えや取り壊されたマンションも同時点で存在していれば集計した(非分譲であってもマンションに含まれる住戸はすべてカウントしている、事務所・店舗用途の住戸は除く)

●駅の緯度・経度を中心とし、半径560m以内に存在するマンションの緯度・経度が入るものを集計した。半径560m以内のマンションを駅単位で集計したため、駅間の短い地下鉄沿線等では同じ物件が複数の駅にカウントされている。

●駅の緯度・経度は「建築物としての駅」の中心点に東京カンテイが定めたもの。

●マンションの緯度・経度は目視で確認の上、マンションのメイン・エントランスに東京カンテイが定めたもの。

●ファミリーマンションのみを集計した。一棟の中にファミリーとワンルームが混在しているマンションは対象から除外した。