

【研究ノート3】

首都圏における新築マンションの立地動向について

平 尾 宏

はじめに

平成6年の首都圏の新築マンション市場については、年間供給戸数が史上最高の79,897戸を記録し、第6次マンションブームといわれるほど売れ行きを見せた。そこで、当研究所では、最近1年間に新規発売された首都圏における新築マンションの立地動向について、都心からの距離圏、通勤時間帯別の供給動向からその傾向を探ってみたので報告する。

なお、個別の物件データは(株)不動産経済研究所の「不動産経済調査月報」によった。

1 平成6年の首都圏における新築マンション市場の概要

平成6年の首都圏（1都3県）における新築マンションの新規供給戸数は、79,897戸で、前年比80.5%の大幅増加となり、これまでの最高であった昭和53年の54,700戸を大幅に上回って過去最高を記録した（図1）。また、契約率についても、発売月契約率が、年平均で85.4%を記録、過去最高だった昭和62年の91.2%に次ぐ高い水準となった。さらに平均価格は4,410万円（前年比1.7%の低下）、平均単価は68.2万円/㎡（同3.1%低下）と、いずれも1割以上の低下を示した平成4、5年に比べるとかなり安定してきていることが分かる（図2）。

2 距離圏別供給動向

そこで最近の新築マンションの立地動向について、都心からの距離圏別（本稿では便宜的に各物件の最寄り駅から東京駅までの直線距離を用いた）にその傾向をみとめる（表1）。

まず、供給は全体に都心回帰が進んでおり、全体の2/3にあたる53,864戸が都心30km圏内での供給となっている。さらにこれを次系列的に半年毎のデータでみると、50km圏以遠では供給がほとんど伸びていないのに対し、40km圏内、特に20km圏内での供給が大きく伸びていることが分かる（図3）。

次いで、それぞれの距離圏別に契約率をみると、好調な販売状況を反映して

いずれの距離圏においても契約率が80%を上回っているが、やはり立地条件が比較的良いと思われる20km圏～40km圏での契約率がやや高い傾向がみてとれる。

また、価格については、1戸当たりの平均価格では、やはり都心に近づくほど高くなっており、5km圏の都心では58百万円と、60km圏のほぼ2倍近い価格となっている。

さらに、1戸当たりの平均専有面積を比較すると、概ね60㎡台の半ばで安定しているが、都心10km圏内では50㎡台となっている。これは、都心部において、3LDKを主とするファミリータイプの供給が少なかったことによるものと考えられる(図4)。これをさらに物件単位の平均専有面積帯別の供給戸数でみると、立地条件が良いと考えられる20km圏、30km圏で50㎡台、60㎡台の比率が90%近くに達しており、この距離圏では特に60㎡前後の3LDKを主とするタイプに特化して供給が行われたことが分かる(図5)。

なお、平均専有面積別の契約率をみると、90㎡を超えるような大型タイプを除き、専有面積が大きくなるほど契約率が高い傾向がみてとれる(図6)。ゆとりある広めの住宅に対する購入者の根強いニーズを反映しているものと考えられるのではないか。

3 通勤時間帯別供給動向

続いて、同じく各販売物件から東京駅または地下鉄の大手町駅までの通勤時間帯別(徒歩、バスの所要時間、乗り換え時間を含む)に同様の分析を行ってみた(表2)。

まず、全体の傾向としては、供給戸数の77%が60分未満という結果となり、新築マンションは、比較的交通の利便性に優れたエリアを主体に供給がなされていることが分かる。これを前年(平成5年)と比較してみると、前年では60分未満の時間帯の占める割合が64%に過ぎず、やはり通勤時間でみてもマンション供給の都心立地が進んでいるといえよう(図7)。

次いで各通勤時間帯別に販売された新築マンションの契約率をみると、やはり各時間帯とも契約率は80%を超え、全体として好調な販売が続いたことを裏付けているが、物件数は少ないながら、特に20分未満、10分未満の時間帯の物件の契約率が高いことが目を引く結果となっている。

さらに通勤時間帯毎の平均価格をみると、やはり都心中心部が主と思われる10分未満の時間帯の物件では6千万円を超え、通勤時間90分以上の時間帯の2倍を超える水準となっている。また、20分未満の時間帯の物件の平均価格は4千万円台で、それより通勤時間のかかる30分未満の時間帯より逆に低く、比較的割安感のある物件が多く、結果として契約率が高くなったことが推測される。

また、平均専有面積を通勤時間帯別に比較しても、やはり20分未満の時間帯の平均面積が狭く、60㎡を下回っているが、通勤時間が長くなるほど平均面積が大

きくなる傾向がみてとれる。

さらに通勤時間帯別に3LDKタイプの比率をみると、90分以上の長時間通勤圏を除き、通勤時間が長くなるほど3LDKの占める比率が高くなる傾向があることが分かる（図8）。

以上、全体にマンション立地はより都心に近い地域に回帰してきている。つまりマンション本来のより利便性に優れた地域での供給が主となってきており、しかも価格も落ち着いてきている状況にある。今後の市場動向に注目していきたい。

図1 マンション供給戸数の推移（首都圏）

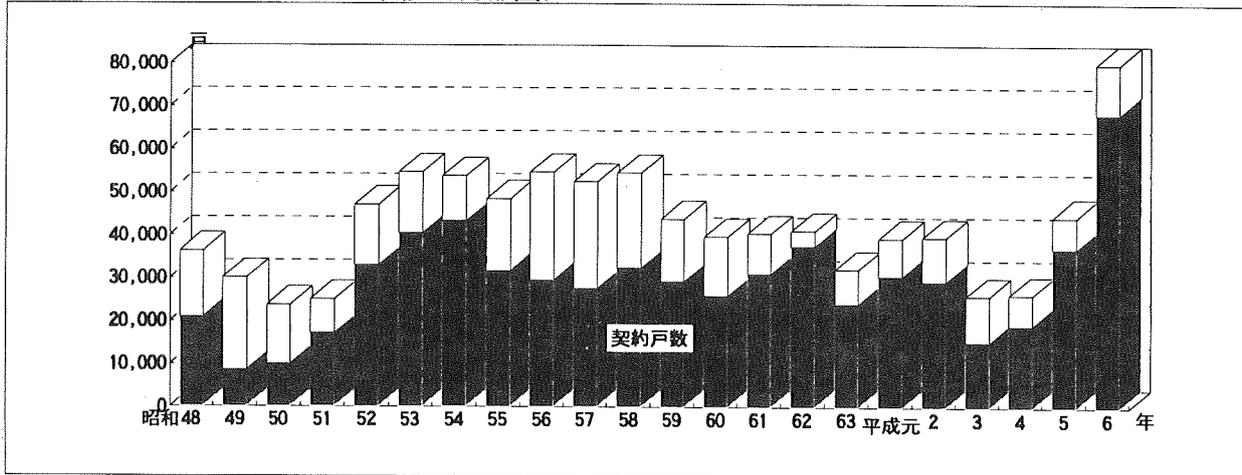


図2 新築マンションの契約率と平均価格の推移（首都圏）

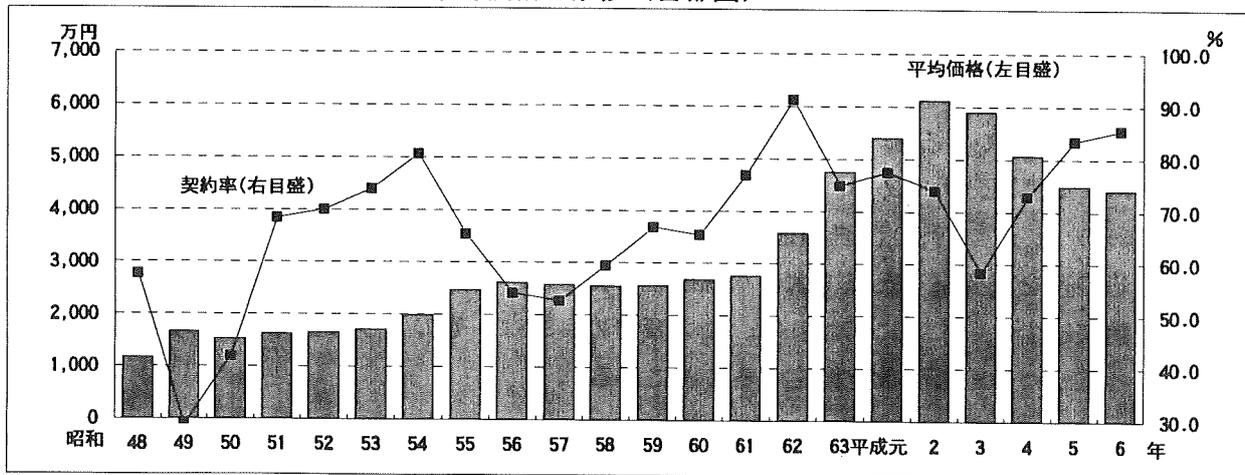


表1 距離圏別マンション供給動向（平成6年）

単位：戸、万円、m²

距離圏	物件数	発売戸数	契約戸数	契約率	平均価格	平均面積
5km圏	62	1,885	1,572	83.4%	5,806	58.1
10km圏	200	6,537	5,442	83.2%	5,351	59.3
15km圏	354	11,957	10,139	84.8%	4,889	62.1
20km圏	330	12,851	11,138	86.7%	4,418	63.6
25km圏	318	12,988	11,031	84.9%	4,314	65.0
30km圏	201	7,636	6,739	88.3%	4,424	67.2
35km圏	270	9,963	8,509	85.4%	3,939	66.1
40km圏	237	9,531	8,101	85.0%	3,878	68.1
45km圏	61	2,431	2,016	82.9%	3,815	67.8
50km圏	64	2,643	2,338	88.5%	3,919	67.6
55km圏	28	1,080	905	83.8%	3,992	67.7
60km圏	7	264	222	84.1%	2,858	62.8
60km超	4	121	100	82.6%	3,359	63.7
総数	2,136	79,887	68,252	85.4%	4,410	64.6

図3 距離圏別供給戸数の推移

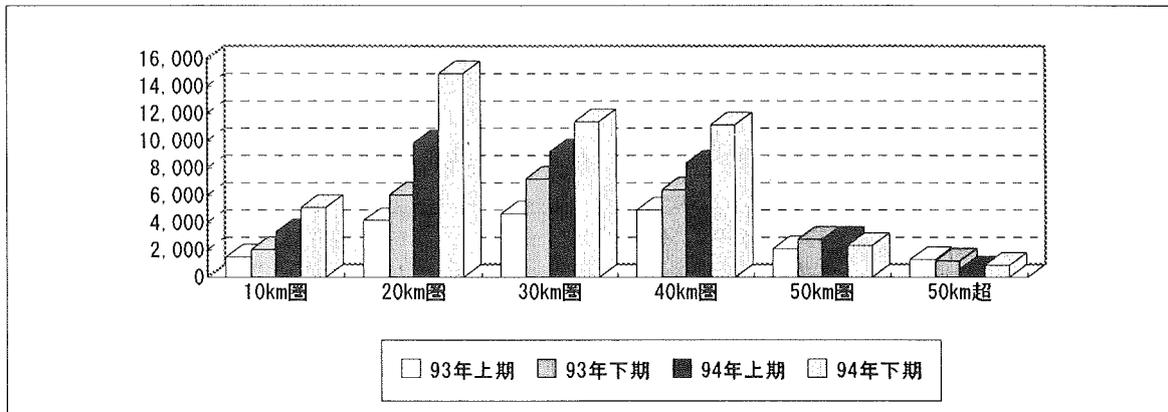


図4 距離圏別3LDKの比率（平成6年）

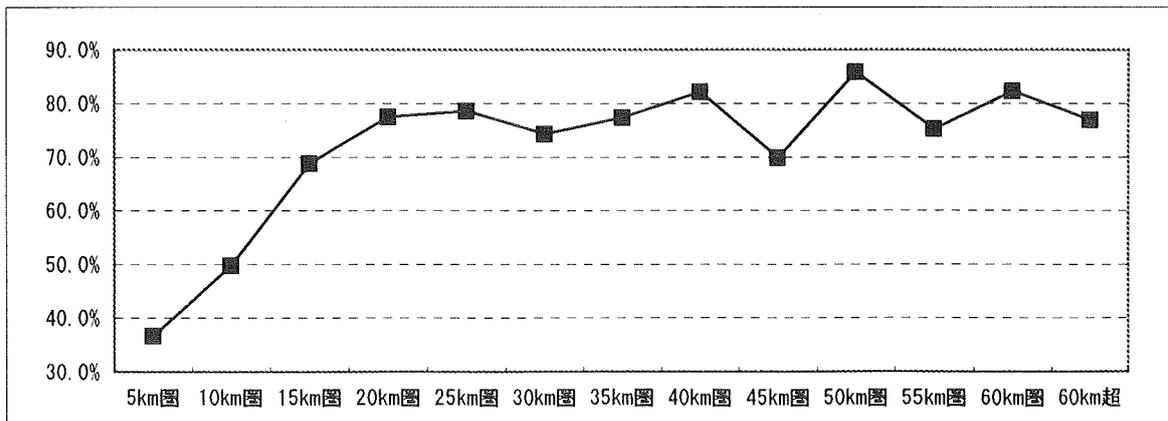


図5 距離圏別面積帯別供給戸数の比率（平成6年）

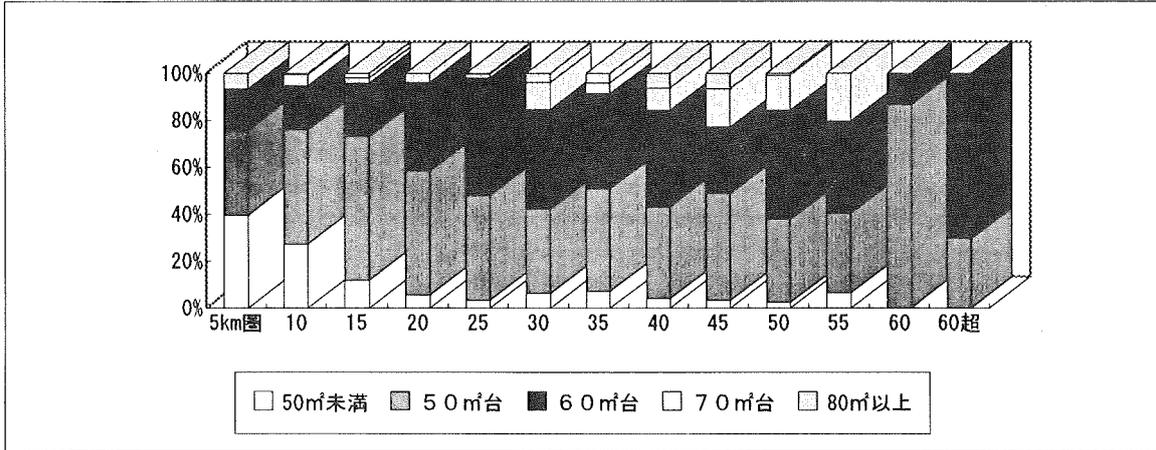


図6 平均面積別契約率の推移（平成6年）

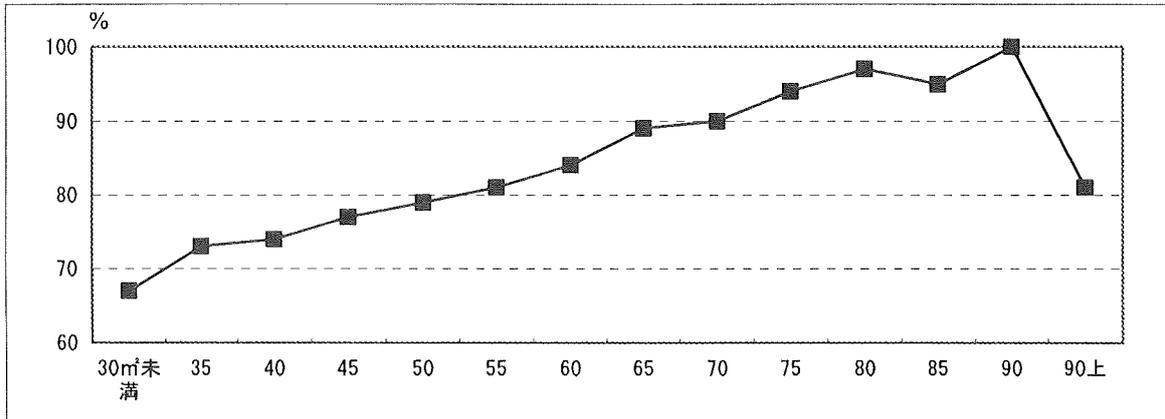


表2 通勤時間帯別マンション供給動向（平成6年）

単位：戸、万円、㎡

時間帯	物件数	発売戸数	契約戸数	契約率	平均価格	平均面積
10分未満	4	119	111	93.3%	6,126	56.0
20分	50	1,531	1,349	88.1%	4,922	58.8
30分	210	7,109	6,008	84.5%	5,480	60.1
40分	426	15,039	12,916	85.9%	4,772	62.0
50分	482	18,315	15,641	85.4%	4,583	64.7
60分	493	19,163	16,475	86.0%	4,121	66.5
70分	310	12,098	10,104	83.5%	3,926	67.2
80分	117	4,598	3,981	86.6%	3,618	66.7
90分	38	1,665	1,426	85.6%	3,356	64.5
90分以上	6	260	241	92.7%	2,741	66.2
総数	2,136	79,897	68,252	85.4%	4,410	64.6

図7 通勤時間帯別供給戸数の推移

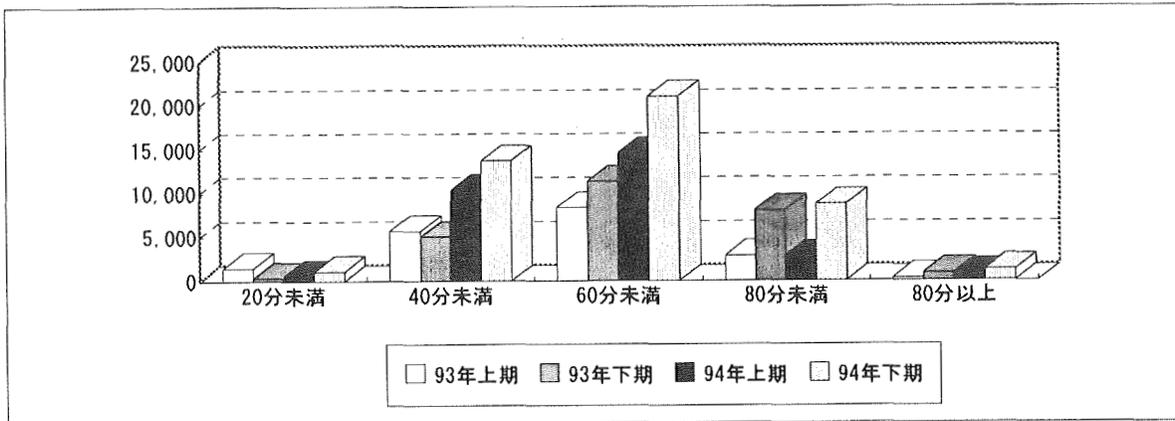
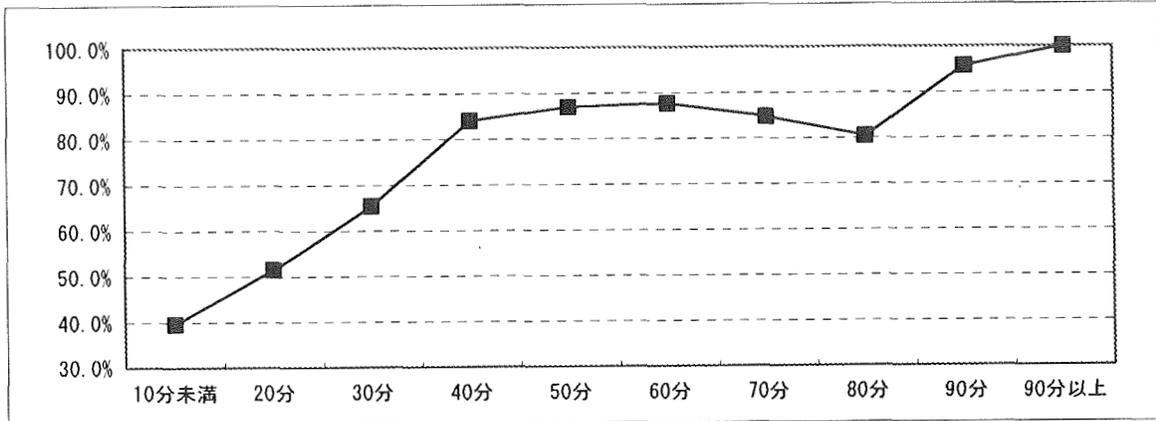


図8 通勤時間帯別3LDKの比率（平成6年）



〔 ひらお ひろし 〕
土地総合研究所 研究員