

【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

古上 信二郎

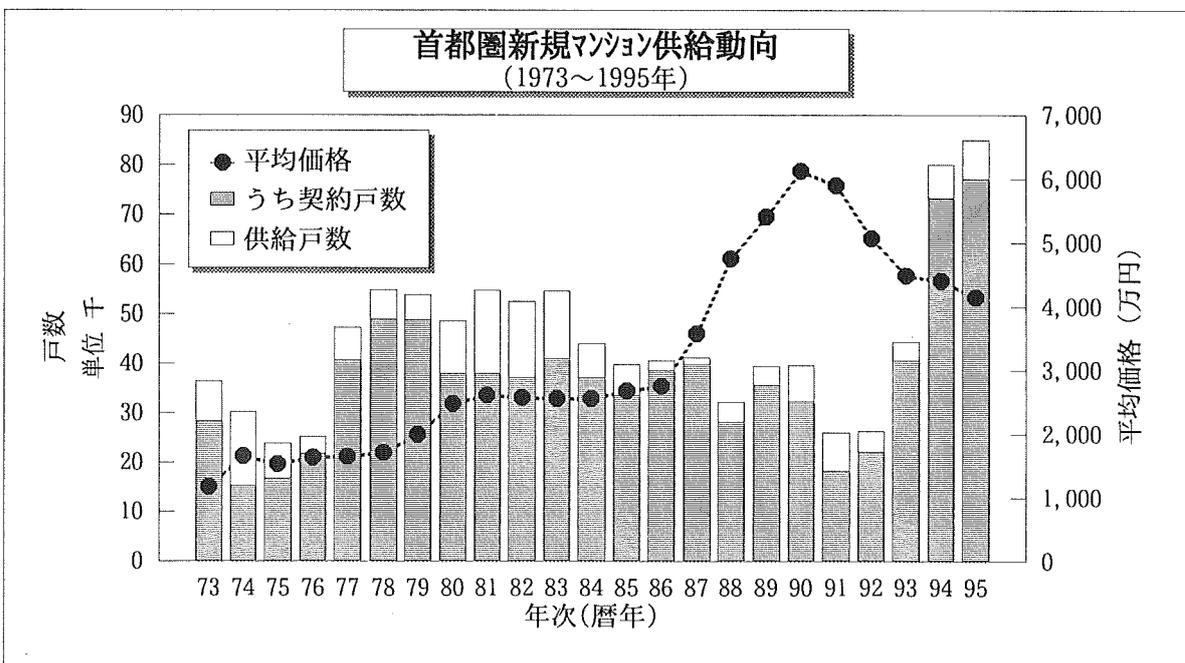
はじめに

94年以降、首都圏の新規マンション市場では8～8.5万戸という過去に経験のない大量供給が続いており、96年も同様のペースで供給されている。これほどの供給量の中で、売れ行きは好調であり、年間契約率は9割を超え、在庫も7,480戸（平成8年4月末現在）と年間の新規供給量の1割にも満たないレベルで止まっている。

平均価格についても4千万円前半で安定してきており（平成8年1～4月の平均価格4,169万円）、市場全体での価格の底入れをみる事業者もある。（グラフ1）しかし、商品企画の充実や立地条件の好転によって、個々の物件の魅力は増加してきており、同一地域内でみた割安感は依然強まる傾向にある。

そこで、マンションの供給実績を80年代後半から時系列で追うことによって、首都圏における新規マンションの立地動向を把握する。ここでは物件から都心部までの所要時間を切り口にして分類し、都心回帰、好立地化の傾向を探ることとする。また、所要時間に対する価格（坪単価）の変動についてもあわせて検討を行うこと

【グラフ1】



にする。

### 1. アプローチの方法

物件から最寄り駅までのバス・徒歩時間と、最寄り駅から山手線各駅までの所要時間とを合計し、10分ごとに分類、圏域化したものを「総通勤時間圏」として集計単位とする。また、価格についてはさらに一都三県別にそれぞれ集計を行う。

なお、鉄道は特急料金を払わない最も早い列車を利用しており、乗換に要する時間は考慮していない。また、過去のデータについても現在の交通所要時間によって計算されているので注意されたい。

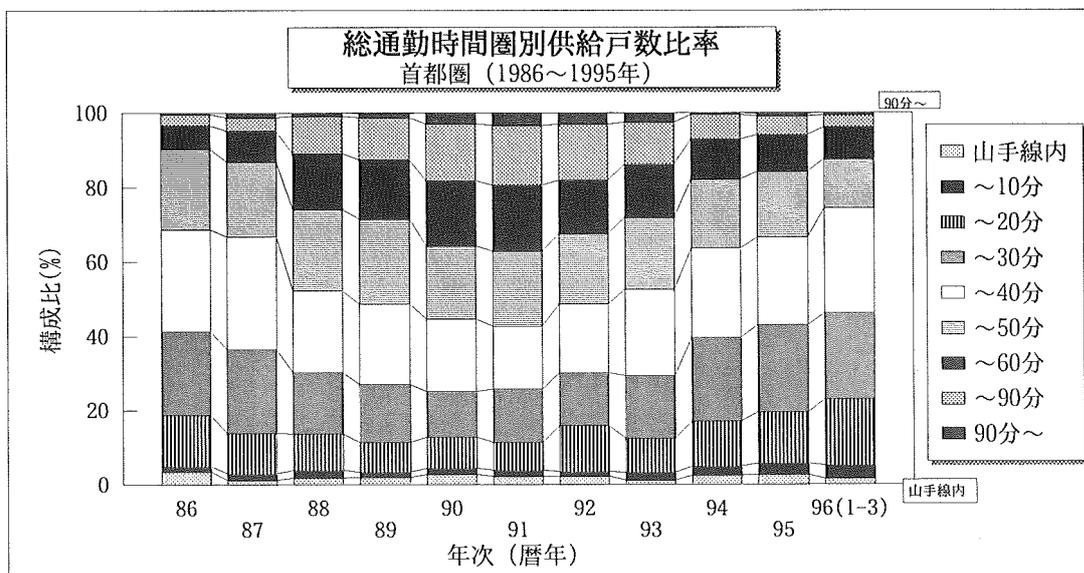
個別の物件については、(株)不動産経済研究所の「不動産経済調査月報」のデータを用いた。

### 2. 総通勤時間圏別に見る立地の変化

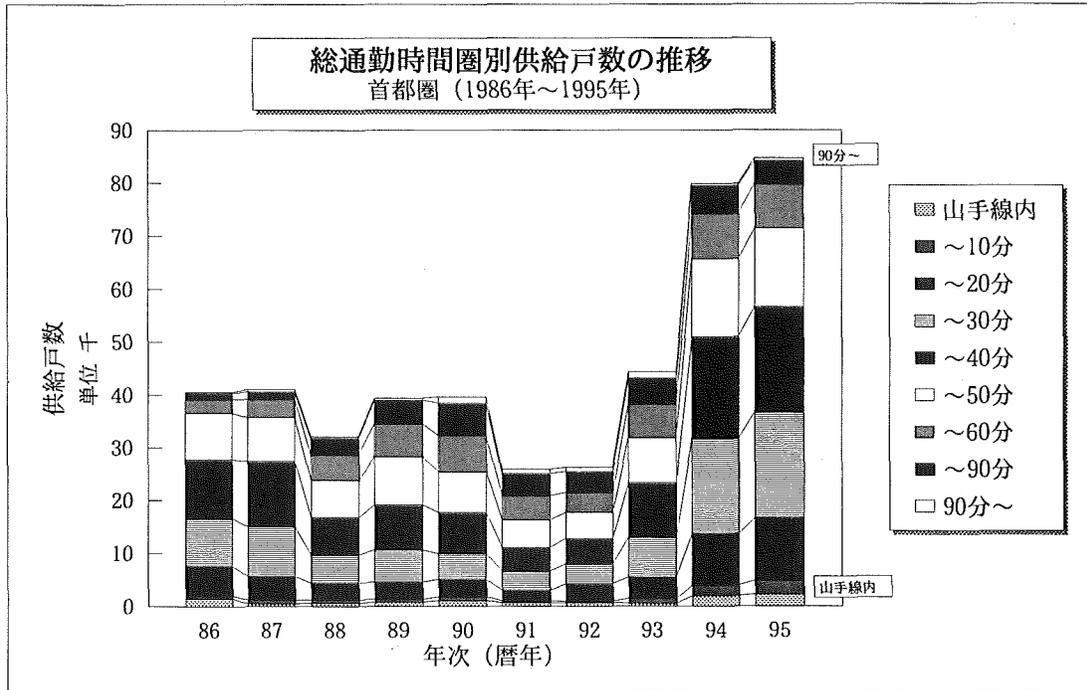
グラフ2は、総通勤時間圏別に供給戸数の構成比率を年別に示したものである。95年では30分以内に山手線内まで出られる物件の総戸数が、全体の43%を占め、40分以内では67%に達する。これは86年の構成比に近似しているが、96年1～3月ではさらに都心へシフトしてきており、40分以上が7割を超える。

グラフ3は供給戸数を実数で示したものだが、95年では30分以内で3万6千戸、40分以内では5万6千戸の供給があり、80年代初期の大量供給の時期も含め過去の年間の供給戸数を凌ぐほどの量が、40分以内のエリアに供給されたことになる。また、40分を超えるエリアについてみると、50分、60分以内のエリアでは量的には増加しているものの、60分を超えるエリアでは構成比、戸数ともに減少してきている。

【グラフ2】



【グラフ 3】



### 3. 最寄り駅からの立地の変化

通勤時間の短縮のみならず、個々の立地条件においても変化がみられる。ここでは駅から物件までの所要時間について捉え、都心回帰の傾向をさらに掘り下げて考えることにする。

グラフ 4 は、最寄り駅から物件までの所要時間の変化をみたものである。まず徒歩時間の平均値の推移では、80年代終わりから90年代はじめまでは10分を超えていたが、94年以降は所要時間は順調に短縮し、96年1～3月にはピーク時より2分縮まって8分となっている。

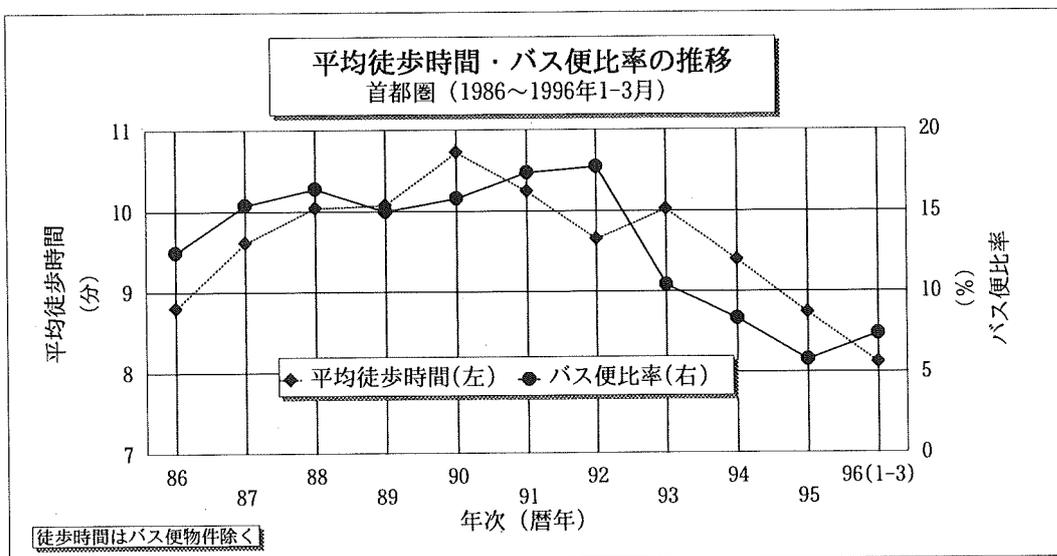
また全供給物件に占めるバス便物件の比率をみると、93年以降著しく減少し、一時は17%を超えていたのが、95年にはわずか5.8%と10ポイント以上も低下している。

ここで、注目すべき特徴は、徒歩時間の改善が「16分以上の物件の著しい減少」と同時に「5分以内の物件の著しい増加」に起因しているという点である(グラフ 5)。16分以上の物件は90年には21.3%と2割を超えていたが、91年以降減少傾向を示し、96年1～3月では5.7%と15ポイント以上もの激減となっている。徒歩16分以上というのは、バス便物件とともに市場全体からみれば「珍しい物件」になりつつある。また、5分以内の駅近な物件は、バブル期には20～25%前後で推移していたが、95年には29.4%と3割に迫り96年1

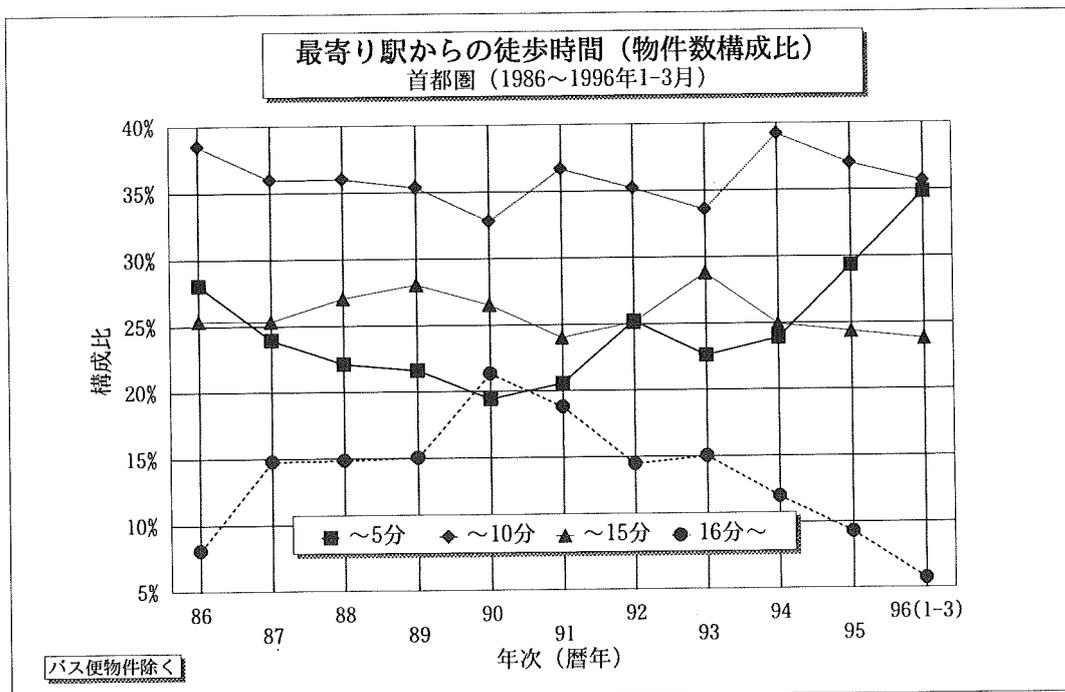
～3月では34.8%にも達している。

バス便物件の減少に加え、「遠い物件の激減」と「近い物件の急増」という2つの要因によって、最寄り駅からの立地条件の好転は明らかであり、ここ数年の供給エリアの都心回帰とともに、利便性の向上をも裏付けている。

【グラフ4】



【グラフ5】



#### 4. 総通勤時間圏別販売単価の推移

同一エリア内での個々の立地条件は良くなっているにもかかわらず、同一エリアでの価格は依然として低下傾向にある。すなわち、市場全体の平均的な低下傾向以上に、個々の物件の価格は低下していると言える。そこで価格の動向について、平均坪単価の推移をもとに検討を行うことにする。

表1は、一都三県ごとに総通勤時間圏別の平均坪単価を一覧にしたものであるが、どのエリアでも下落は著しく、ところによっては87年の水準を下回るほどに下落したエリアもある。またエリア間の比較では、例えば92年の埼玉40分圏の単価は、95年の東京30分圏に等しいなど、購入者の視点でみれば、取得可能なエリアが急速に拡大している様子が見て取れる。埼玉県、千葉県では96年1～3月にはすべてのエリアで200万円/坪を切っており、20坪で3000万円台が当たり前の状況になってきている。

また、グラフ6～グラフ9は総通勤時間圏別の平均坪単価の変動率の推移をグラフにしたものである。一都三県ごとに上昇・下落の過程が特徴的であり、特に東京、神奈川では87年の急上昇が中心部から周辺部へ波及していく様子がうかがえる。また、グラフ10～グラフ13は85年を1とした指数で示したものである。基本的には、すべてのエリアについて1.5倍程度に収束してきているが、以前としてマイナス傾向が続いている。

下落過程をより分かりやすくするためにグラフ14を示した。これは東京都について、10分圏の坪単価の値を1として10分ごとにその遞減率を示したものである。例えば86年(▲)の60分圏は10分圏に比べ65%安かったが、87年(□)には100%以上安くなってしまった。そこで88年(◇)以降周辺部の上昇により調整され、90年(●)には70%にまで戻した。下落過程でも同様に91年(☆)に50%まで縮小し、以後僅かながら拡大縮小を繰り返し、95年(▽)には37%まで縮小している。

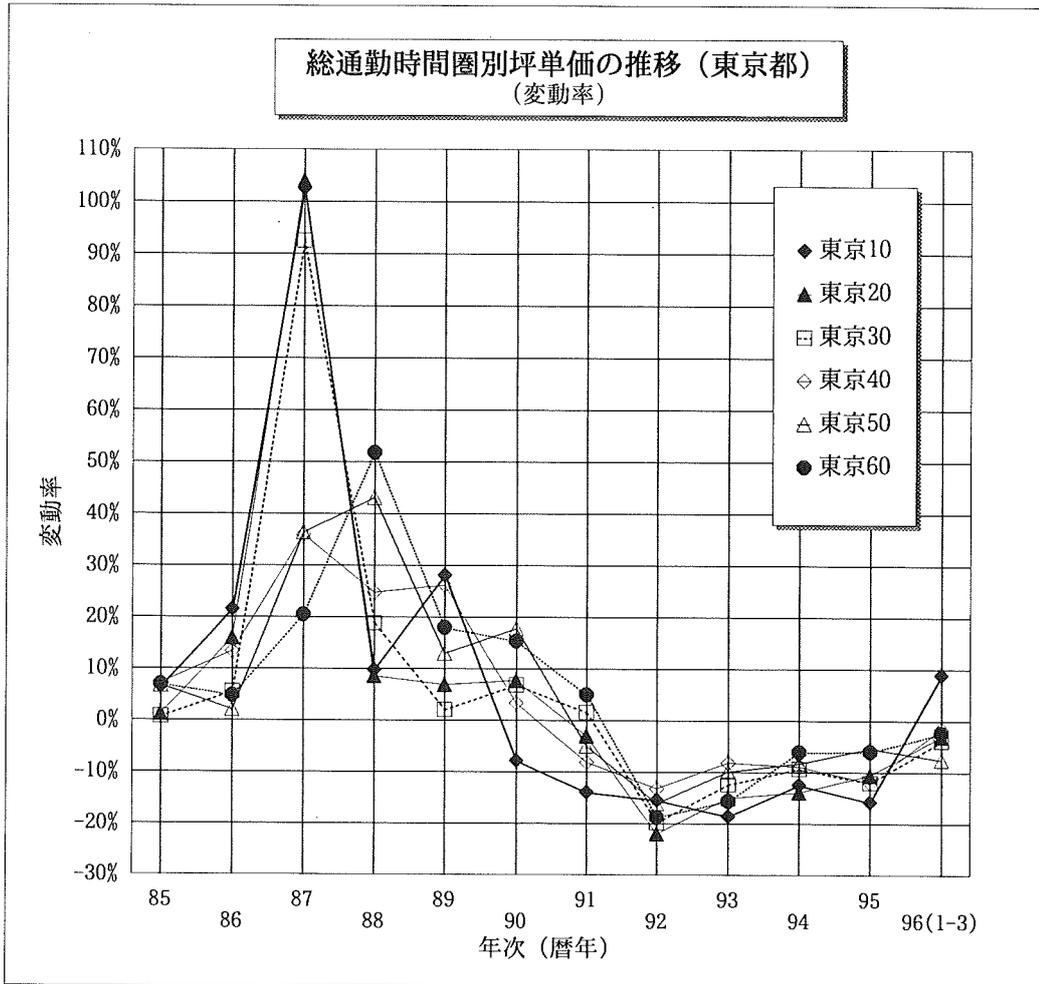
このように、各エリア間で価格差を毎年埋め合わせながら価格調整が進んでいく過程が明らかである。どの年のグラフの傾きが正常であるとはいえないものの、10分と60分の差が95年のように4割に満たないというのは、都心近郊での割安感あるいは郊外での割高感を生む結果となり、今後調整されていく可能性が高いと言える。

【表 1】

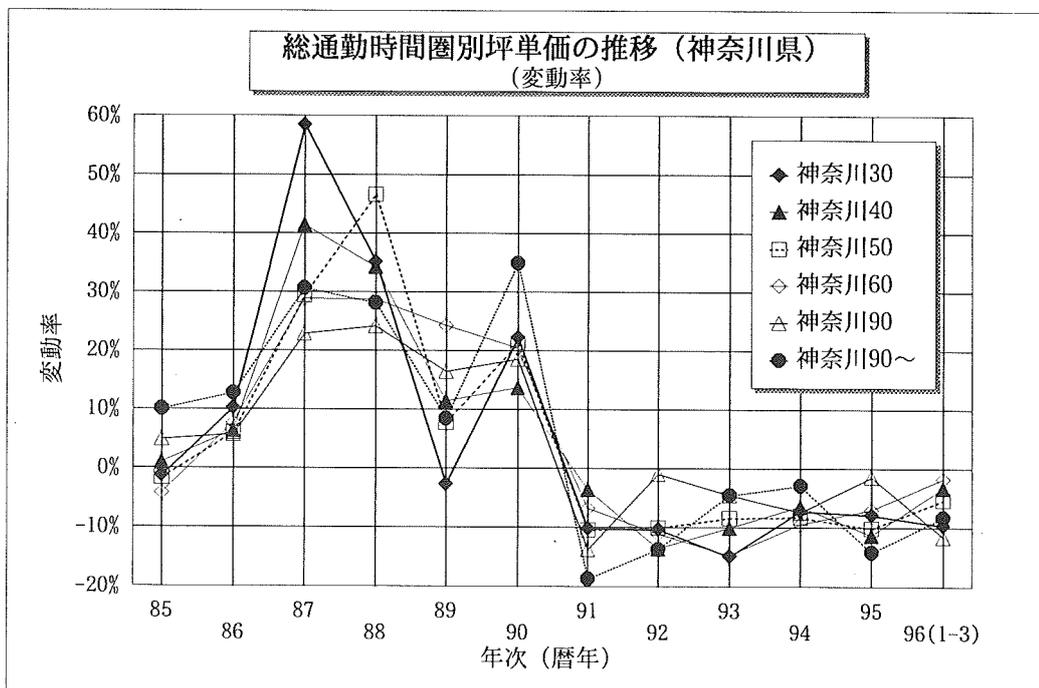
## 首都圏総通勤時間圏別平均坪単価（山手線～物件）

年(暦年)	山手線内	～10分	～20分	～30分	～40分	～50分	～60分	～90分	90分～
東京都									
86(S61)	253.2	237.8	206.4	164.4	159.5	123.6	117.4	105.6	
87(S62)	1,075.2	481.6	421.0	316.4	216.8	168.6	141.4	138.7	
88(S63)	818.6	528.3	457.0	375.8	270.5	241.1	214.5	185.3	
89(H 1)	899.7	676.4	488.2	383.5	341.0	272.4	253.0	205.6	
90(H 2)	807.7	623.2	525.6	409.8	352.5	320.9	291.9	266.5	
91(H 3)	1,024.7	536.1	509.3	416.5	323.7	304.6	306.7	270.9	
92(H 4)	687.2	453.2	397.1	333.8	280.7	255.4	249.0	216.6	
93(H 5)	425.2	369.0	337.0	292.3	257.7	230.0	210.1	178.6	
94(H 6)	366.2	322.7	289.8	264.8	234.4	210.8	197.1	169.8	
95(H 7)	308.3	271.4	258.9	233.0	206.2	199.4	185.2	165.9	
96[1-3月]	302.0	295.5	250.8	224.0	202.9	184.3	180.7		
神奈川県									
86(S61)			161.0	153.9	144.5	132.3	127.5	124.0	122.3
87(S62)			251.6	243.9	204.3	171.1	164.2	152.2	159.8
88(S63)			323.9	329.5	274.2	250.7	211.4	189.0	204.7
89(H 1)			346.6	320.8	305.3	270.0	262.5	220.0	221.9
90(H 2)			403.9	392.1	347.0	327.2	316.1	260.7	299.3
91(H 3)			330.3	352.1	334.3	293.0	294.8	224.6	243.2
92(H 4)			323.6	316.0	288.7	263.7	262.0	222.4	209.9
93(H 5)			266.8	268.7	259.5	241.4	223.3	212.3	200.4
94(H 6)		221.0	264.4	249.3	242.6	221.6	202.1	196.6	194.7
95(H 7)			232.4	229.7	215.0	199.2	187.8	193.7	167.0
96[1-3月]				207.5	208.0	188.6	184.4	171.3	153.2
埼玉県									
86(S61)			188.3	123.8	115.5	105.7	103.3		
87(S62)			186.0	185.8	149.7	146.0	138.5	131.5	
88(S63)			240.9	228.0	190.1	173.5	165.1	129.1	
89(H 1)			271.4	240.3	228.8	197.3	176.5	152.0	139.5
90(H 2)			337.4	285.1	251.8	249.8	220.4	184.5	137.0
91(H 3)			261.4	299.2	243.5	235.8	213.1	174.9	146.8
92(H 4)			318.5	245.9	234.3	207.9	184.1	162.4	110.7
93(H 5)			268.7	231.6	218.8	191.4	178.5	155.8	
94(H 6)			243.5	214.0	197.3	179.8	162.3	160.6	
95(H 7)			206.7	189.4	178.1	161.9	147.5	130.0	
96[1-3月]			187.5	185.6	174.5	156.1	137.0	86.5	
千葉県									
86(S61)				132.7	121.2	106.1	95.6		
87(S62)				195.4	139.3	141.8	126.4	97.8	
88(S63)				256.8	195.4	165.6	171.7	127.3	
89(H 1)				364.3	264.0	227.7	204.9	171.4	
90(H 2)				453.5	289.6	268.6	257.4	233.6	
91(H 3)				454.5	275.3	299.6	238.6	212.0	144.6
92(H 4)				321.9	218.7	246.2	182.0	174.1	126.9
93(H 5)				244.5	225.8	195.4	186.9	162.3	137.3
94(H 6)				226.6	209.0	192.3	173.8	151.2	
95(H 7)				202.7	182.4	172.1	154.3	140.2	
96[1-3月]				186.8	164.2	159.4	162.3	136.7	

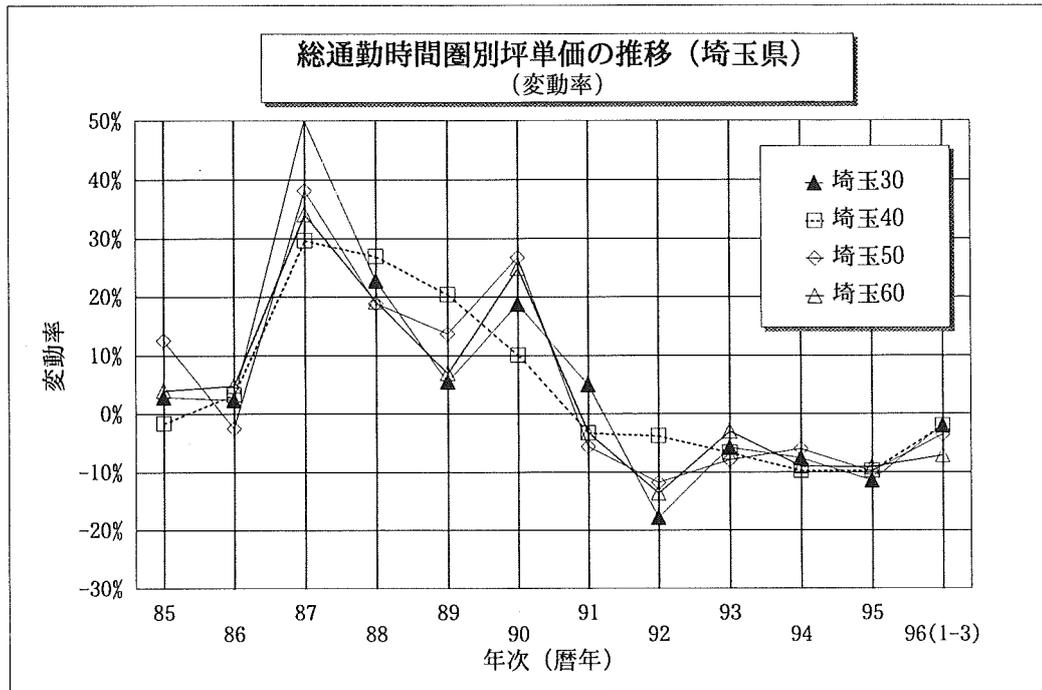
【グラフ 6】



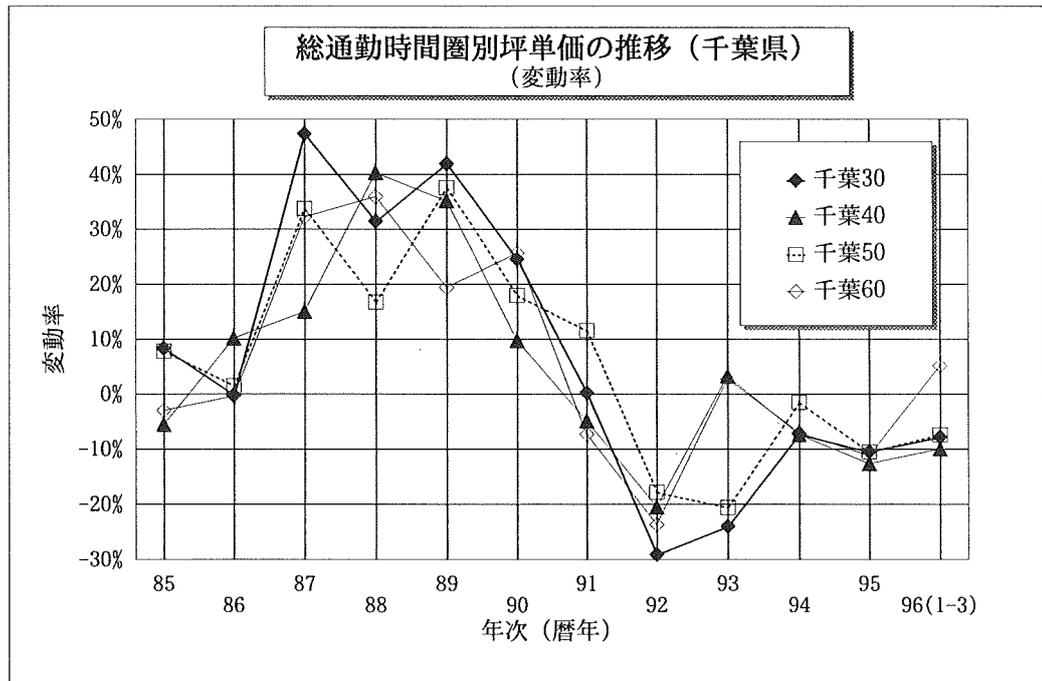
【グラフ 7】



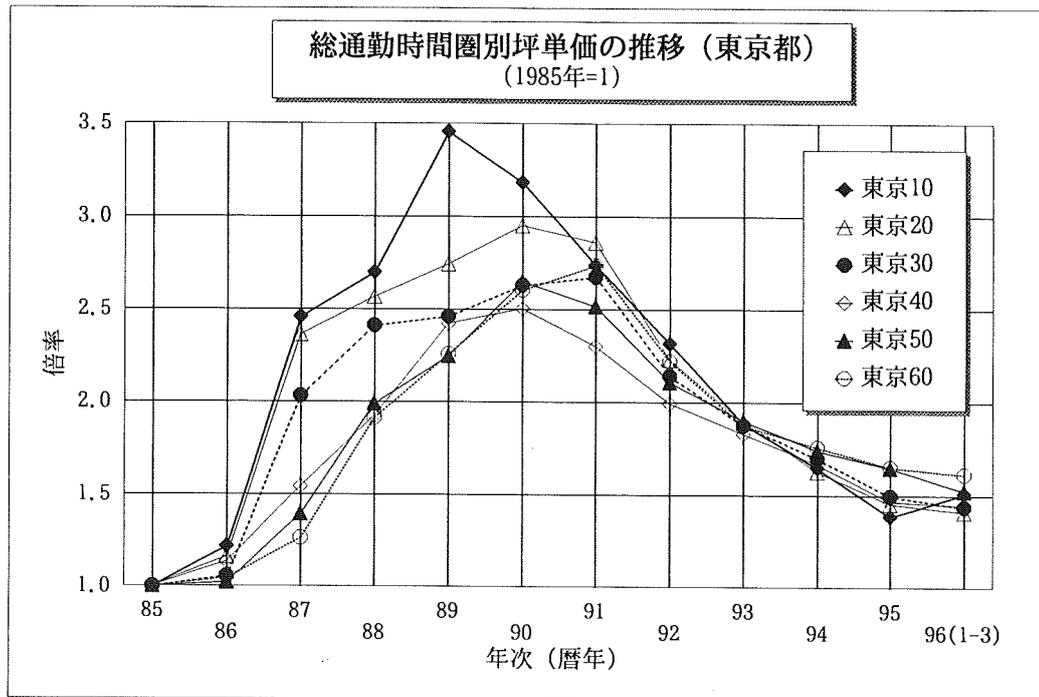
【グラフ 8】



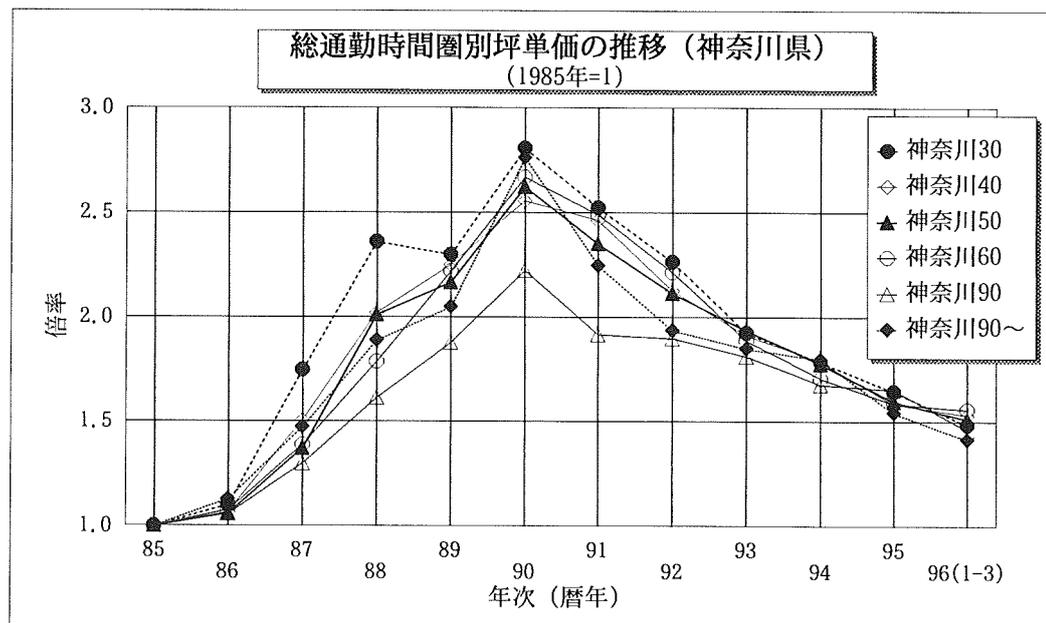
【グラフ 9】



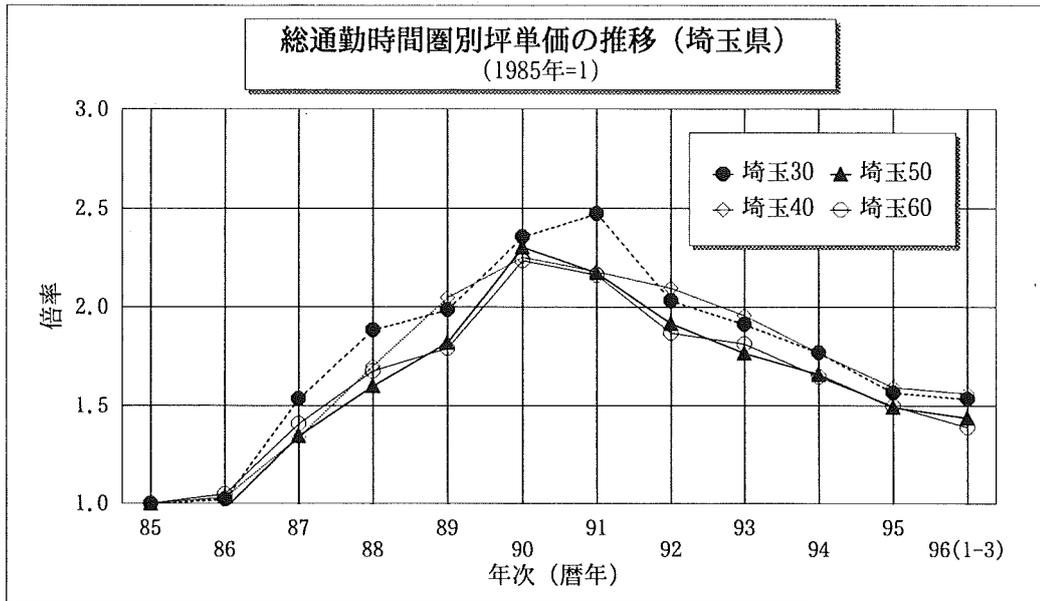
【グラフ10】



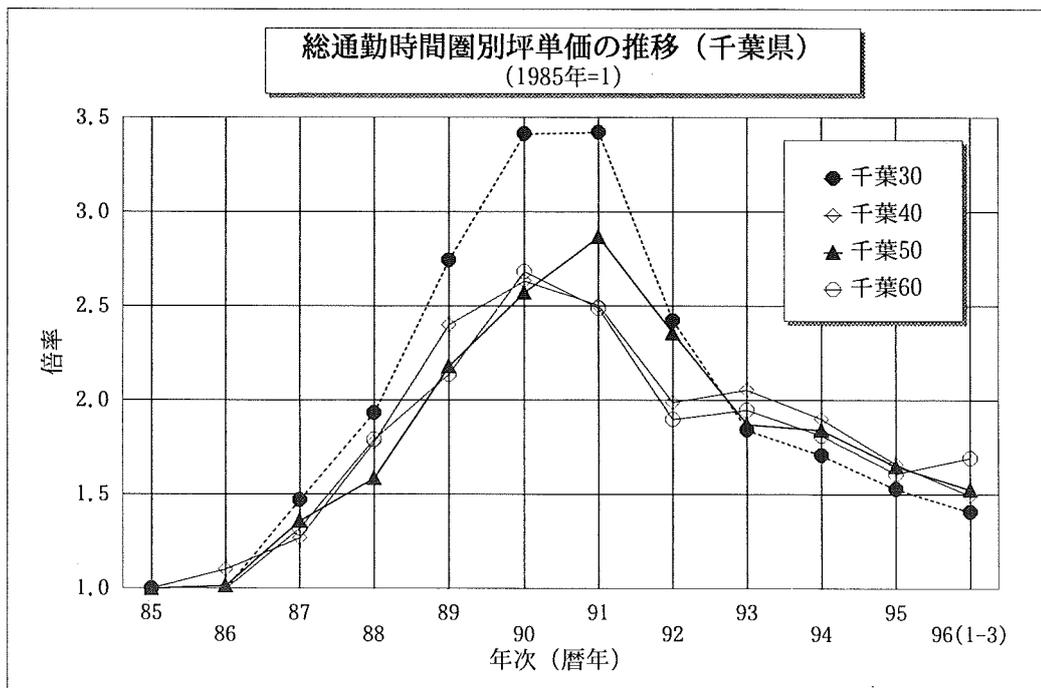
【グラフ11】



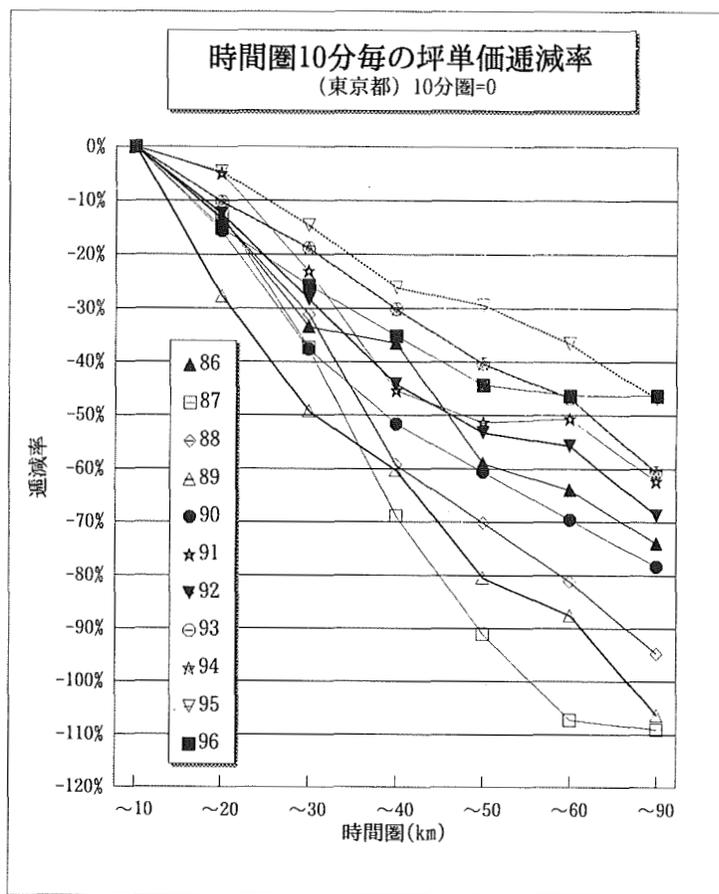
【グラフ12】



【グラフ13】



【グラフ14】



### 5. まとめ

首都圏での新規マンション市場では、大量供給にもかかわらず売れ行きは好調であり、供給の過剰感は薄い。これは低金利と価格低下によって必要年収ラインが大幅に引き下がり、首都圏の500万を超える貸家世帯のうち、住宅取得が可能な世帯が飛躍的に増加したことと、これらの貸家世帯が下がらない家賃を嫌って分譲へシフトしていることによる。

この流れを加速しているのは、今回の総通勤時間圏別の集計で検討したように、物件の好立地化、大量供給による選択物件の増大、同じ通勤時間のもとでの大幅な価格の低下、同一価格での購入可能エリアの拡大など、需要者にとっての新規マンションの魅力を増す多くの要因に裏付けられたものである。

しかし、総通勤時間圏でみた坪単価の下落幅は大きく、供給サイドからすればリスクの高い厳しい環境にあることは間違いない。今後の価格の変化について、どの程度の変動が見込まれるのか、特にエリア間の価格調整に大いに注目していく必要がある。

( しがみ しんじろう )  
土地総合研究所 研究員