

**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月時点の首都圏が“密度”が最も高い駅は都営新宿線「浜町」の136物件**

**ストック戸数1位は「勝どき」 全国の物件数1位は福岡市地下鉄七隈線「薬院大通」の144物件**

**●首都圏では東京駅の東側エリアにマンションストック密度が高い駅が集中**

物件数ランキング1位の「浜町」をはじめ、「人形町」「水天宮前」「馬喰横山」「東日本橋」と、日本橋の東側エリアの駅が上位を占めている。この30年の産業構造の変化により土地の流動化が進んだエリアで、東京駅から近く、生活利便性が高い割には比較的リーズナブルな価格のエリアでもあり、なおかつ近年の都心回帰の傾向、1993年から始まった中央区の容積率緩和政策もあいまって、爆発的にマンション供給が増えたエリアでもある。「阪東橋」「入谷」「田原町」なども同様の傾向を見出すことができる。

戸数ランキング1位の都営地下鉄大江戸線「勝どき」は2000年に開業した新駅である。中央区の容積率規制緩和もあり、次々とタワーマンションが建設された。2位の「武蔵小杉」においては1989年にはわずか444戸であったマンション密度が、駅前の工場やグラウンドの再開発によって、相次いでタワーマンションが供給され、2019年にはストック戸数が9,010戸と、実に増加倍率20.3倍で一気に2位となった。1位の「勝どき」、6位の「豊洲」、10位の「月島」は、再開発に伴うタワーマンション建設に加えて、東京メトロ有楽町線の延伸、都営地下鉄大江戸線の開業に伴う新駅効果もあり大幅に密度を高めている。

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	都営地下鉄新宿線	浜町	24	136	112	5.7倍
2	東京メトロ日比谷線	人形町	16	121	105	7.6倍
3	横浜市営地下鉄ブルーライン	阪東橋	19	116	97	6.1倍
4	東京メトロ半蔵門線	水天宮前	28	115	87	4.1倍
5	JR京浜東北線	川口	41	114	73	2.8倍
6	都営地下鉄新宿線	馬喰横山	13	112	99	8.6倍
7	東京メトロ日比谷線	入谷	34	111	77	3.3倍
8	都営地下鉄浅草線	東日本橋	19	108	89	5.7倍
9	東京メトロ銀座線	田原町	33	107	74	3.2倍
10	都営地下鉄三田線	白金高輪	49	105	56	2.1倍
10	都営地下鉄浅草線	高輪台	48	105	57	2.2倍
12	都営地下鉄大江戸線	牛込神楽坂	36	104	68	2.9倍
12	東急東横線	代官山	62	104	42	1.7倍
14	京急本線	黄金町	22	103	81	4.7倍
15	JR京浜東北線	大森	57	102	45	1.8倍
15	東京メトロ南北線	麻布十番	61	102	41	1.7倍
17	JR山手線	駒込	56	101	45	1.8倍
17	都営地下鉄浅草線	蔵前	22	101	79	4.6倍
17	東急田園都市線	宮前平	36	101	65	2.8倍
17	京王線	府中	20	101	81	5.1倍
21	JR山手線	目黒	58	100	42	1.7倍
21	東京メトロ日比谷線	八丁堀	22	100	78	4.5倍
23	JR京浜東北線	西川口	41	98	57	2.4倍
23	JR中央線	荻窪	53	98	45	1.8倍
23	東京メトロ丸ノ内線	本郷三丁目	38	98	60	2.6倍
23	東京メトロ東西線	神楽坂	28	98	70	3.5倍
27	JR総武本線	馬喰町	12	96	84	8.0倍
27	東急田園都市線	宮崎台	49	96	47	2.0倍
27	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	56	96	40	1.7倍
30	JR中央線	三鷹	40	95	55	2.4倍

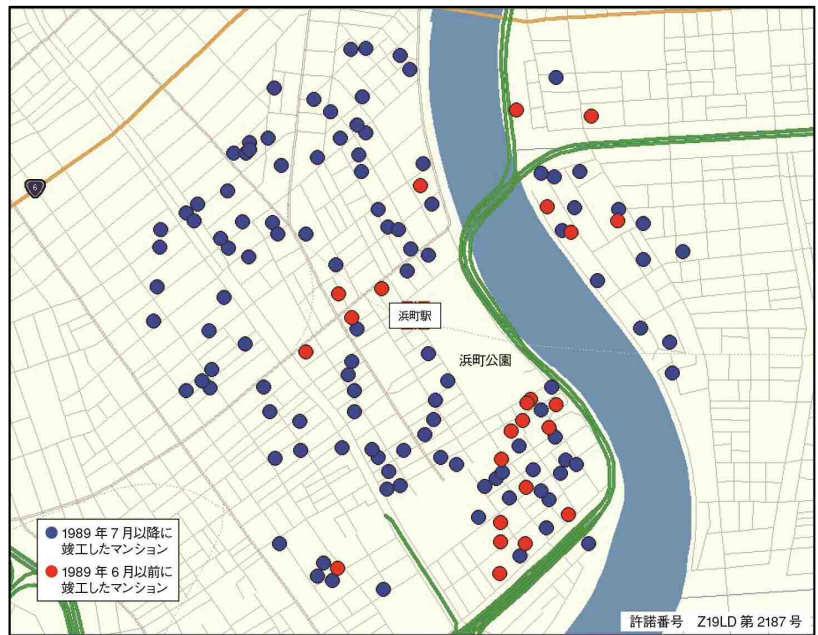
2019年6月時点 駅周辺1kmあたりの戸数ランキング

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	都営地下鉄大江戸線	勝どき	1,105	10,556	9,451	9.6倍
2	東急東横線	武蔵小杉	444	9,010	8,566	20.3倍
3	JR京浜東北線	川口	2,380	8,791	6,411	3.7倍
4	東京メトロ東西線	東陽町	4,603	7,455	2,852	1.6倍
5	JR山手線	大崎	1,826	7,346	5,520	4.0倍
6	東京メトロ有楽町線	豊洲	257	7,314	7,057	28.5倍
7	JR京葉線	検見川浜	4,733	6,995	2,262	1.5倍
8	京急本線	大森海岸	4,188	6,977	2,789	1.7倍
9	東京メトロ東西線	西葛西	4,044	6,577	2,533	1.6倍
10	東京メトロ有楽町線	月島	585	5,963	5,378	10.2倍
11	都営地下鉄新宿線	浜町	899	5,944	5,045	6.6倍
12	横浜市営地下鉄ブルーライン	阪東橋	773	5,897	5,124	7.6倍
13	埼玉高速鉄道	川口元郷	1,695	5,841	4,146	3.4倍
14	京急本線	青物横丁	2,405	5,589	3,184	2.3倍
15	京急本線	鮫洲	1,556	5,562	4,006	3.6倍
15	JR山手線	目黒	2,779	5,562	2,783	2.0倍
17	JR南武線	鹿島田	2,230	5,551	3,321	2.5倍
18	東京メトロ日比谷線	八丁堀	881	5,541	4,660	6.3倍
19	京急本線	八丁堀	1,450	5,539	4,089	3.8倍
20	東京メトロ日比谷線	人形町	740	5,454	4,714	7.4倍
21	JR山手線	五反田	2,388	5,438	3,050	2.3倍
22	横浜高速鉄道みなとみらい線	新高島	418	5,296	4,878	12.7倍
23	東急東横線	代官山	2,680	5,256	2,576	2.0倍
24	都営地下鉄新宿線	馬喰横山	460	5,207	4,747	11.3倍
25	京急本線	黄金町	761	5,193	4,432	6.8倍
26	東京メトロ南北線	麻布十番	2,081	5,106	3,025	2.5倍
27	JR京葉線	新浦安	4,583	5,094	511	1.1倍
28	東京メトロ半蔵門線	水天宮前	1,305	5,061	3,756	3.9倍
29	京王線	府中	642	4,983	4,341	7.8倍
30	都営地下鉄浅草線	東日本橋	728	4,947	4,219	6.8倍

●首都圏1位「浜町」のストック分布

「浜町」駅周辺のマンション開発を年代別に見ると、1960年代は1物件、1970年代は8物件、1980年代は15物件、1990年代は21物件、2000年代は42物件、2010年代は49物件と、年代を追うごとに物件数が増加している。同じ都営地下鉄新宿線では「浜町」の隣駅「馬喰横山」までの駅間はわずか600メートルで、「東日本橋」はさらに近い。「人形町」や「水天宮前」も1km以内にあるため、このエリアの駅が上位に多い。1989年6月以前に供給された物件(赤ドット)は多くが浜町公園の南東側に建築されていることが地図でわかる。

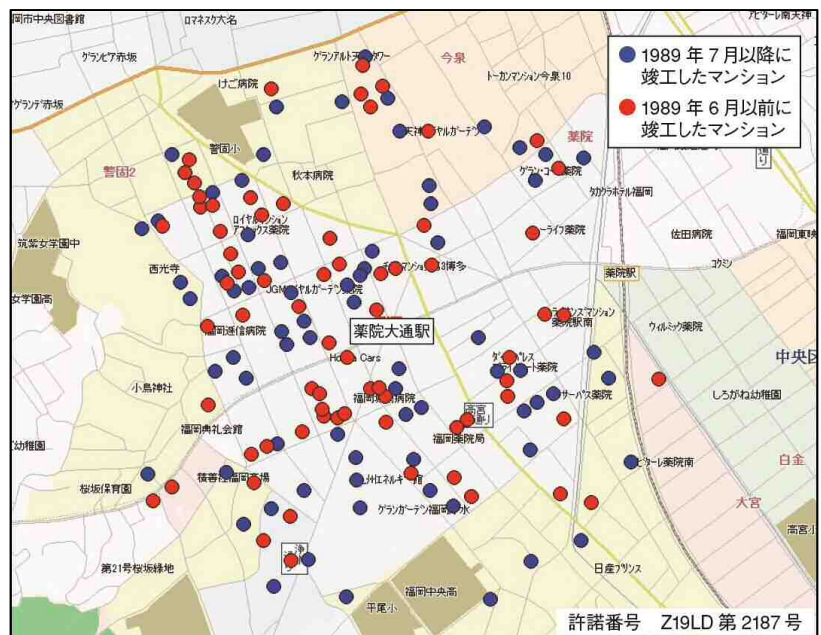
都営地下鉄新宿線「浜町」から半径560m以内のマンション分布



●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のを実感する。首都圏1位の「浜町」は136物件で「薬院大通」に迫っているが、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」に変化した一方で、「薬院大通」で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。

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。