

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月時点の近畿圏で“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「天神橋筋六丁目」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

●近畿圏では「職住近接」が重視され大都市中心部に所在する駅のマンションストック密度が高い

物件数ランキング1位は、京都市営地下鉄烏丸線「烏丸御池」で136物件と近畿圏内ではひときわ高い“マンション密度”となっている。「烏丸御池」は京都市街の中心に位置するまさに中心部であるが、住宅地というより商業地のイメージが強い。しかし、近年特にマンション需要が高まっており、極端な用地の取得難から供給が追いついていない状況である。また、中古マンション価格も高額で推移しており、分厚いニーズによりマンションに希少性が生じている。

物件数ランキング1位は、大阪メトロ堺筋線の「天神橋筋六丁目」で6,736戸のストックを有している。2位は京阪中之島線「中之島」で6,612戸、3位は大阪メトロ千日前線の「西長堀」となっている。前述の物件数ランキングとは異なり、大阪市、京都市、神戸市の三大都市のそれぞれ中心部であると同時に、高度利用が可能な駅が上位となる傾向が見られる。戸数のランキングとなると少ない物件数で多くの住戸数をカウントできるタワーマンションが供給される駅ほど有利になるため、上位の駅はほとんどがタワーマンション供給可能なエリアとなっている。

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	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	18	136	118	7.6倍
2	大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	22	109	87	5.0倍
3	神戸市営西神・山手線	県庁前	31	100	69	3.2倍
4	JR神戸線	摂津本山	35	95	60	2.7倍
4	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	松屋町	25	95	70	3.8倍
6	JR神戸線	住吉	40	94	54	2.4倍
7	JR神戸線	甲南山手	41	93	52	2.3倍
8	神戸高速鉄道線	新開地	36	92	56	2.6倍
9	大阪メトロ千日前線	西長堀	33	91	58	2.8倍
10	阪急神戸線	御影	42	90	48	2.1倍
11	大阪メトロ千日前線	阿波座	27	86	59	3.2倍
12	阪急京都線	烏丸	8	85	77	10.6倍
13	神戸高速鉄道線	花隈	18	83	65	4.6倍
14	JR神戸線	六甲道	27	81	54	3.0倍
14	JR東西線	大阪天満宮	21	81	60	3.9倍
16	京都市営地下鉄烏丸線	四条	7	80	73	11.4倍
17	阪急神戸線	岡本	27	74	47	2.7倍
18	大阪メトロ堺筋線	南森町	14	73	59	5.2倍
18	阪急神戸線	六甲	36	73	37	2.0倍
18	阪神本線	打出	28	73	45	2.6倍
18	阪神本線	深江	34	73	39	2.1倍
22	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	西大橋	16	71	55	4.4倍
22	近鉄難波線・奈良線	大阪上本町	21	71	50	3.4倍
24	JR神戸線	芦屋	22	70	48	3.2倍
24	大阪メトロ谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	13	70	57	5.4倍
24	神戸市営地下鉄海岸線	みなと元町	17	70	53	4.1倍
24	神戸高速鉄道線	高速神戸	29	70	41	2.4倍
28	大阪メトロ御堂筋線	江坂	26	68	42	2.6倍
28	近鉄南大阪線	河堀口	19	68	49	3.6倍
28	阪神本線	魚崎	35	68	33	1.9倍

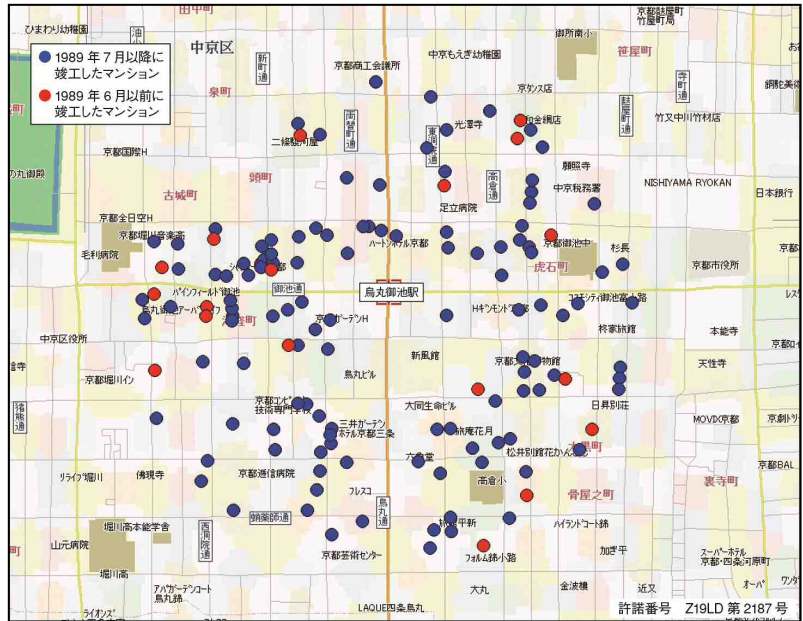
2019年6月時点 駅周辺1kmあたりの戸数ランキング

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	大阪メトロ堺筋線	天神橋筋六丁目	2,081	6,736	4,655	3.2倍
2	京阪中之島線	中之島	1,700	6,612	4,912	3.9倍
3	大阪メトロ千日前線	西長堀	2,911	6,499	3,588	2.2倍
4	大阪メトロ千日前線	阿波座	1,802	6,170	4,368	3.4倍
5	JR環状線	天満	2,543	6,102	3,559	2.4倍
6	大阪メトロ御堂筋線	中津	2,450	5,998	3,548	2.4倍
7	大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	1,052	5,916	4,864	5.6倍
8	神戸新交通六甲アイランド線	アイランドセンター	976	5,693	4,717	5.8倍
9	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	641	5,592	4,951	8.7倍
10	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	松屋町	1,110	5,555	4,445	5.0倍
11	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	西大橋	906	5,421	4,515	6.0倍
12	大阪メトロ堺筋線	南森町	897	5,184	4,287	5.8倍
13	北大阪急行南北線	千里中央	372	5,141	4,769	13.8倍
14	大阪メトロ堺筋線	扇町	2,474	5,090	2,616	2.1倍
15	JR東西線	大阪天満宮	1,308	4,938	3,630	3.8倍
16	近鉄難波線・奈良線	大阪上本町	1,442	4,928	3,486	3.4倍
16	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	蒲生四丁目	1,648	4,928	3,280	3.0倍
18	大阪メトロ谷町線	中崎町	957	4,611	3,654	4.8倍
19	大阪メトロ谷町線	阿倍野	935	4,540	3,605	4.9倍
20	近鉄南大阪線	大阪阿部野橋	1,358	4,539	3,181	3.3倍
21	JR東西線	御幣島	1,961	4,506	2,545	2.3倍
22	神戸市営西神・山手線	県庁前	747	4,483	3,736	6.0倍
23	大阪メトロ南港ポートタウン線	ポートタウン西	4,477	4,477	0	1.0倍
24	大阪メトロ谷町線	谷町九丁目	1,311	4,458	3,147	3.4倍
25	JR東西線	新福島	807	4,452	3,645	5.5倍
26	大阪メトロ千日前線	桜川	2,177	4,426	2,249	2.0倍
27	神戸新交通六甲アイランド線	アイランド北口	976	4,310	3,334	4.4倍
28	神戸高速鉄道線	花隈	386	4,306	3,920	11.2倍
29	京阪本線	野江	1,633	4,288	2,655	2.6倍
30	大阪メトロ御堂筋線	江坂	2,115	4,265	2,150	2.0倍

●近畿圏1位「烏丸御池」のストック分布

1989年6月以前は物件(赤ドット)の数も少ないが中心を南北に走る「烏丸通」の西側、二条城までの間に多く分布すると同時に、駅から比較的距離を置いたところに供給されていた。一方、直近30年間(青ドット)は駅近接エリアでの供給が多くなっており、駅に近いほど資産性が高いことに着目した供給が行われた。背景には京都市中心部の資産性、交通利便性と職住近接を実現できる立地であるとの認識の変化がある。京都市中心部は高賃料エリアであり、収益力がある。一定の敷地面積を持った土地が出てきにくい状況もあり希少性も高い。

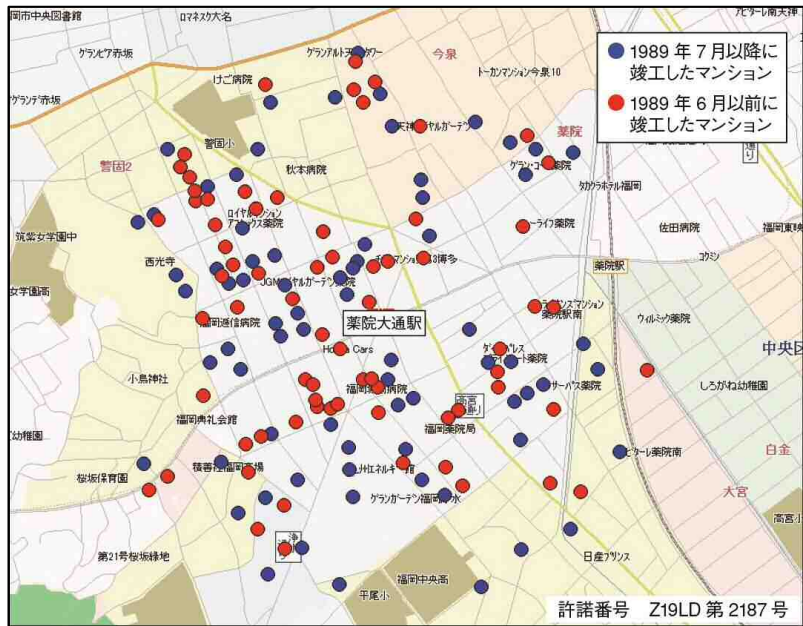
京都市営地下鉄烏丸線「烏丸御池」から半径560m以内のマンション分布



●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。近畿圏1位「烏丸御池」は136物件で「薬院大通」に迫っているが、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。