

超高層マンションの供給動向

～ 新規供給動向とストックの状況 ～

榊長谷工総合研究所(東京都港区、社長: 久田見 卓)では表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、10月27日発行の「C R I」11月号に掲載いたします。

超高層マンションは過去何度かの供給ブームを経て、1990年代後半以降、首都圏、近畿圏だけでなく、地方中核都市・県庁所在地などでも供給が行われました。しかし、2008年9月のリーマン・ショック後の経済情勢の悪化、2011年3月の東日本大震災の影響もあって、新規供給戸数は低調に推移したが、首都圏の湾岸地域や都心地域を中心に、建設・計画中の物件も多いことから、今後も高水準の供給が継続すると思われます。

その一方で、ストックとして超高層マンションをみると、今後、築10年以上経過した超高層マンションが増加することから、超高層マンションにおいても大規模修繕工事が増加してくると思われます。

今月号の特集レポートでは、超高層マンションを20階建以上として、新規供給の状況とストックとしての分布状況などについて、分析を行いました。

【超高層マンション市場の概況】

- 首都圏で本格的な超高層マンションとして19階建の「三井綱町マンション」の分譲が行われたのは1969年。その後、何度かの供給ブームを経て、1990年代後半以降、超高層マンションに対する評価も高まり、首都圏、近畿圏で大幅増となっただけでなく、地方中核都市・県庁所在地などでも供給が行われるようになった。
- しかし、2008年9月のリーマン・ショック後の経済情勢の悪化、2011年3月の東日本大震災の影響もあって、新規供給戸数は低調に推移したが、2013年は首都圏で1万1,254戸と2006年以来で1万戸超、近畿圏でも5,423戸と過去最多の供給が行われるなど、新規供給戸数は回復に転じた。2014・2015年は新規供給戸数全体が低調に推移していることから、超高層マンションの供給も低調となっているが、首都圏の湾岸地域や都心地域を中心に、建設・計画中の物件も多いことから、今後も高水準の供給が継続すると思われる。

【首都圏・近畿圏における近年の供給状況】

- 1998年以降の首都圏と近畿圏における超高層マンションの供給状況をみると、首都圏は2006年まで、近畿圏では2007年まで高水準の供給が続いたが、リーマン・ショック後の経済環境の悪化、東日本大震災の影響もあって、減少傾向に転じた。しかし、首都圏では2013年に前年比73.0%増の1万1,254戸、近畿圏でも2012年は5,332戸、2013年は過去最多の5,423戸と2年連続で5,000戸を上回るなど、回復に転じた。
- 2014年以降は新規供給戸数全体が低調となっていることもあって、首都圏では2014年は前年比25.0%減の8,442戸、2015年1～8月では前年同期(5,094戸)比2.7%減の4,959戸、近畿圏でも2014年は前年比43.9%減の3,043戸、2015年1～8月は1,439戸と前年同期(2,184戸)比34.1%減となっている。
- 榊不動産経済研究所の調査によると、全国で2015年以降に完成予定の超高層マンション(20階建以上、分譲・賃貸の合計)は262棟10万1,450戸と10万戸を上回っている。地域別では首都圏で178棟7万7,824戸(構成比76.7%)、近畿圏で38棟1万3,661戸(同13.5%)と、今後も首都圏を中心に高水準の供給が予測される。

【ストックとしてみた超高層マンション】

- 一方で、ストックとして超高層マンションをみると、2003年から超高層マンションの竣工戸数は大幅に増加している。2003～2006年に首都圏で竣工した221棟5万9,372戸(分譲・賃貸の合計)、近畿圏で竣工した83棟1万6,705戸(分譲・賃貸の合計)について、市区別の分布状況をみると、首都圏では都内23区を中心に54市区、近畿圏では36市区に存在している。首都圏では港区の41棟1万2,931戸が最も多く、次いで江東区(18棟7,021戸)、品川区(18棟4,537戸)、近畿圏では大阪市北区(10棟1,951戸)、同中央区(11棟1,941戸)、同西区(7棟1,014戸)となっている。
- 大規模修繕工事は竣工から12年～15年を目安に行われることを考えると、2015年以降、超高層マンションの大規模修繕工事が増加することは確実である。増加する超高層マンションの大規模修繕に対応して、技術開発等のスピードを速める努力も必要になる。