

## 超高層マンションの供給動向

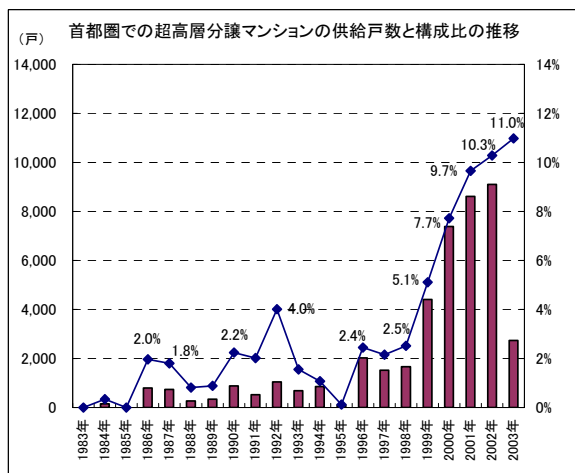
株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、所長：山本 理）では、表題のレポートをまとめました。  
レポートの全文は、6月25日発行の「C R I」7月号に掲載いたします。

首都圏・近畿圏分譲マンション市場においては、超高層マンションの供給が増加している。2003年以降も供給予定物件は多数存在し、当面、高水準の供給が継続すると思われる。

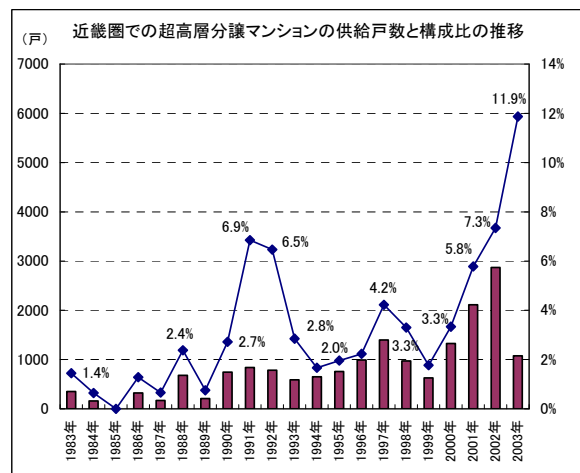
今回のレポートでは、首都圏・近畿圏での超高層分譲マンションの供給動向について分析を行なった。なお、このレポートでいう超高層分譲マンションとは、階数が20階以上の高層マンションを指し、リゾート・投資目的のマンションは除外している。

### ◆2000年以降、首都圏・近畿圏ともに超高層分譲マンションの供給戸数が大幅増。

- 首都圏・近畿圏における超高層分譲マンションによる供給戸数をみると、首都圏では1999年以降、大幅増となり、1999年は4,408戸、2000年7,383戸、2001年8,616戸、2002年9,102戸に増加している。首都圏全体の供給戸数に占める割合も1999年5.1%、2000年7.7%、2001年9.7%、2002年10.3%と10%を超える状況となっている。
- 一方、近畿圏でも2000年は1,325戸であったが、2001年は2,113戸、2002年も2,871戸と2年連続で2,000戸を上回った。その結果、近畿圏全体の供給戸数に占める割合も、2000年の3.3%から2001年は5.8%、2002年7.3%に高まっている。



資料：首都圏・近畿圏ともに長谷工総合研究所作成。2003年は1～4月実績



供給戸数は、販売時期ごとに集計しています。

### ◆超高層分譲マンションの供給立地も都心回帰。供給の中心は都心部。

- 分譲マンションの供給立地は、首都圏・近畿圏ともに都心回帰現象がみられ、都心部で高水準の供給が継続している。超高層分譲マンションでも都心部が供給の中心に変化し、供給戸数も増加している。
- 80年代後半～90年代前半には、都市近郊区・郊外部でも超高層分譲マンションの供給が行なわれていた。しかし、1999年以降、首都圏では都内23区の港区・中央区等、近畿圏でも大阪市中央区・北区・西区等の都心部での供給が増加している。

### ◆今後も高水準の供給が継続。販売競争の激化も予測され、本格的な差別化の時代になる。

- 2003年以降も、超高層分譲マンションの供給が予定されており、当面、高水準の供給が継続すると思われる。これまで超高層分譲マンションの販売は好調に推移していたが、今後、販売競争が激化し、販売結果の二極化が顕著になる可能性もある。
- その意味で、超高層分譲マンションでも、立地特性や都心部での大規模物件としてのメリットを享受できるような商品企画の重要性がますます高まっており、商品企画の差別化の時代になったといえる。