

## 首都圏における大規模マンションの動向

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、2月24日発行の「C R I」3月号に掲載いたします。

2005年の首都圏分譲マンション市場では、総戸数200戸以上の大規模物件の供給戸数が首都圏全体の40.1%を占めた。総戸数規模別に初月販売率をみると、大規模物件は他の物件と比べ高い販売率となっており、全国的に市場での人気は高い。今回のレポートでは、首都圏における大規模マンションの供給動向をまとめた。なお本レポートにおける「大規模物件」は総戸数200戸以上の物件とした。

### ◆ 大規模物件の供給戸数は2年連続で3万戸を超える

- 首都圏における過去10年間の大規模物件の供給戸数の推移をみると、1996～1998年は1万戸前後、1999年は1万4,926戸だったが、2000年は前年比9,793戸増加し2万4,179戸となった。これ以降2003年までは2万5,000戸前後で推移しており、2000年以降大規模物件の供給が本格化したといえる。
- 2005年の供給戸数は3万3,811戸となり、2004年（3万2,412戸）と2年連続で3万戸を超えた。大規模物件の供給戸数が首都圏全体に占める割合は40.1%となり、大規模物件が市場を牽引した。

### ◆ 大規模物件の新規プロジェクト数は2000年以降80前後で推移

- 大規模物件の供給が本格化した2000年以降の新規プロジェクト数は80前後で推移している。2005年は前年より2プロジェクト減少したが供給戸数は増加した。これは、総戸数400戸以上の新規プロジェクト数が前年の27から35に増加したことと、これらの物件では1度に400戸以上の供給を行った事例もあるなど、1度に供給する戸数が増加したためである。

※「新規プロジェクト」：新規に供給を行った物件の単位。複数年にわたって供給を行った物件は、供給開始年に1プロジェクトとしてカウントした。

### ◆ 2005年は都内23区の供給が減少

- 2005年の新規プロジェクト数を地域別にみると、都内23区は2004年まで増加傾向だったが、2005年は前年の35から23へ大幅に減少した。横浜市・川崎市では2003年以降増加傾向となり、特に川崎市では2004年の6プロジェクトから2005年は10プロジェクトに増加した。また、その他神奈川、千葉県でも増加に転じており、2005年は大規模物件の供給エリアに変化がみられた。

### ◆ 複合開発や再開発物件の供給が増加

- これまでも、大規模物件では居住者向けにコンビニエンスストアや託児施設などを併設する物件がみられたが、2005年は棟内や敷地内に居住者以外も利用できる商業施設等を併設する物件や、商業施設等と一体開発された物件が多くみられた。
- 2006年も、駅前再開発に伴って商業施設や公共施設が併設される物件、隣接する医療機関の提携サービスが受けられる物件、有料老人ホームが併設される物件など、様々な複合開発物件の供給が予定されている。
- 大規模物件は、規模の大きさによるメリットを生かした商品企画によって高い人気を得てきた。2005年に供給が増加し始めた複合開発物件は、これまでの物件内における環境創造に加え、周辺地域全体の街づくりという魅力をもっており、2006年の分譲マンション市場においてその動向が注目される。