

## プロジェクト数でみた分譲マンション供給動向

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、8月24日発行の「CRI」9月号に掲載いたします。

分譲マンションの市場規模をあらわす指標は、新規供給戸数が最も重要な指標であるが、プロジェクト数も市場規模を考える際には、重要な指標であると思われる。

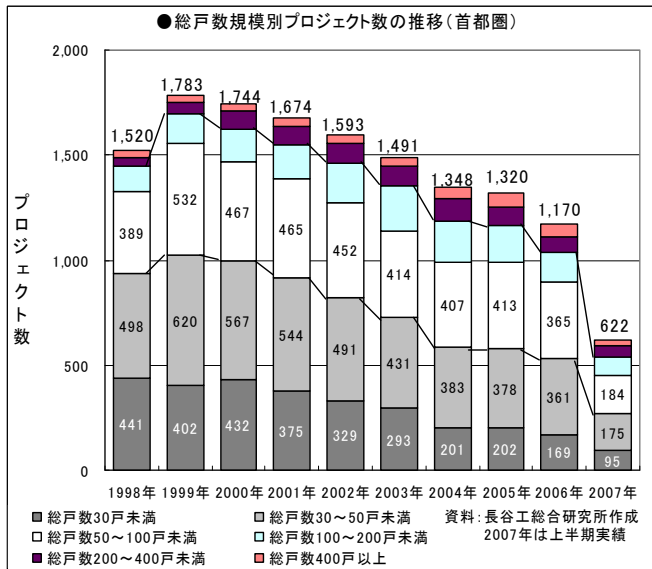
今月号のレポートでは、1998～2007年6月の新規発売物件を対象に、プロジェクトごとの計画総戸数を基準にして集計を行い、首都圏(1都3県)・近畿圏(2府4県)における分譲マンションの供給動向を分析した。

### 【新規供給戸数からみた供給動向 ～大規模物件による供給戸数が増加～】

- 首都圏・近畿圏ともに、総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数が大幅に増加している。首都圏では2004～2006年は3万戸を上回り、首都圏全体の供給戸数に占める割合も、2005・2006年は40%を上回った。近畿圏でも2005・2006年と1万戸を上回り、近畿圏全体の供給戸数に占める割合は30%を上回っている。

### 【プロジェクト数でみた供給動向 ～小規模プロジェクト数が大幅に減少～】

- プロジェクト単位での供給動向をみると、首都圏では1999年(1,783物件)をピークに減少し、2006年は1,170物件と1999年比34.4%減となった。近畿圏でも2000年(754物件)をピークに減少し、2006年は469物件とピークの2000年比37.8%減と、首都圏・近畿圏ともに大幅に減少している。
- プロジェクト数減少の主因は、総戸数30戸未満、総戸数30～50戸未満の小規模プロジェクトの大幅な減少である。首都圏では1999年・2000年には1,000物件程度存在していたが、2001年以降、大幅減となり、2006年には530物件に減少した。近畿圏でも2000年の418物件から2006年には159物件にまで減少している。
- 逆に、総戸数200～400戸未満、総戸数400戸以上の大規模プロジェクト数は大幅に増加している。特に、首都圏における総戸数400戸以上の大規模プロジェクト数の増加は顕著で、1999～2002年は40物件を下回っていたが、2005年は65物件、2006年も60物件に増加し、2007年上半期も32物件の供給が行われている。



#### 注：プロジェクト単位での集計方法について

パンフレットに記載されている1プロジェクトごとの計画総戸数(以下、「総戸数」)を基準として、プロジェクト数、供給戸数を集計した。例えば、総戸数100戸のプロジェクトが2005年に1期25戸、2期25戸、2006年に3期25戸、4期25戸と発売された場合、2005年に1物件50戸、2006年の1物件50戸と集計した。

加えて、総戸数の規模に応じて、総戸数30戸未満、同30～50戸未満、同50～100戸未満、同100～200戸未満、同200～400戸未満、同400戸以上の6つのグループに分類し、集計を行った。

### 【総括 ～中小規模物件の魅力を再構築することも必要～】

- 首都圏における2007年上半期の新規供給戸数は、売り惜しみ等、供給時期が先送りされ、前年同期比17.2%減の2万8,284戸に減少した。しかし、首都圏・近畿圏ともに、大規模物件が供給の中心であり、大規模物件の供給予定物件が多数存在することから、当面は高水準の供給が継続すると思われる。
- しかし、最近の地価上昇等を考慮すると、今後、都心部を中心に大規模マンション事業用地が減少し、大規模プロジェクト数が減少する可能性がある。加えて、今回の分析でみたように、小規模プロジェクト数が大幅減となっていることから、供給戸数の減少に結びつく可能性がある。中長期的には分譲マンションに対する潜在需要は旺盛であることを考えると、中小規模プロジェクトの魅力を再構築し、中小規模プロジェクト数・供給戸数を増加させる必要があると思われる。