

超高層マンションの市場動向

～ 供給立地の都心回帰を支えた一因の分析 ～

(株)長谷工総合研究所(東京都港区、社長：相川 博)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25日(水)発行の「C R I」3月号に掲載いたします。

首都圏・近畿圏における超高層マンションの供給戸数が大幅に増加しています。過去にも超高層マンションの供給ブームがありました。1999年以降の超高層マンションの供給戸数は過去の供給ブームを大きく上回っています。また、供給立地をみると、首都圏では都内23区、近畿圏では大阪市が供給の中心であり、分譲マンションの供給立地の都心回帰を支えた一因となっています。

今月号では20階建以上のマンションを超高層マンションとして、その供給動向など市場動向の分析を行いました。

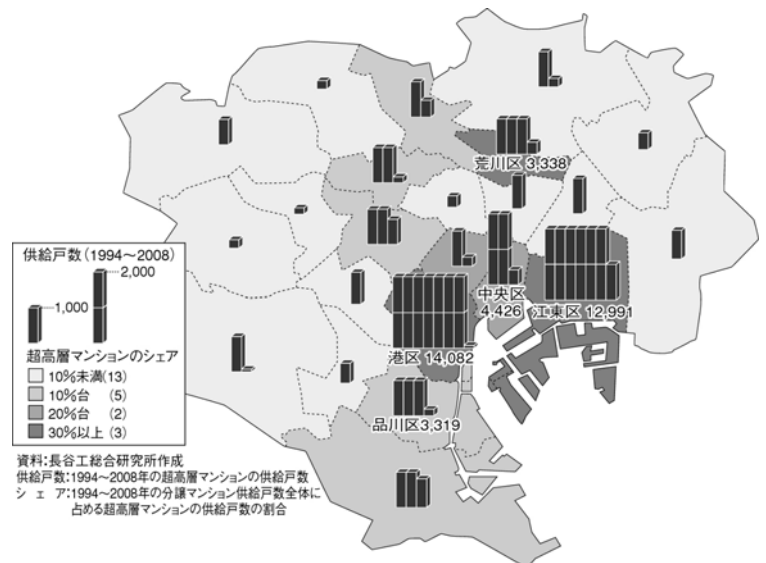
【超高層マンションの供給動向】

- 超高層マンションの供給状況をみると、1970年代前半、1980年代後半～1992年ごろに供給ブームといえる時期があったが、1999年以降の供給状況をみると、供給戸数、立地条件などこれまでの供給ブームとは異なる状況となっている。
- 首都圏における超高層マンションの供給戸数は、1999年以降、大幅に増加している。特に、2003～2006年は1万戸を上回り、首都圏全体の供給戸数に占める割合も2005年は18.3%、2006年は19.3%に高まった。また、近畿圏では2001年以降、供給戸数が大幅に増加し、2005～2007年は4,000戸を上回る状況となった。その結果、近畿圏全体の供給戸数に占める割合も2006年は16.1%、2007年も15.6%に高まった。

【都内23区・大阪市での供給動向】

- 地域別にみると、首都圏では都内23区が供給の中心である。1998年以前は1,000戸以下であったが、その後、増加傾向に転じ、2003年に7,914戸に増加、2004～2006年は8,000戸を上回った。その結果、超高層マンションの供給戸数全体に占める都内23区の割合も2003年は72.4%、2004年も74.8%に高まった。
- また、区別に1994～2008年の累計供給戸数をみると、港区で1万4,082戸、江東区で1万2,991戸、中央区で4,426戸、品川区で3,319戸と、都内23区でも都心部で高水準の供給が行われている。
- 近畿圏では大阪市が供給の中心で、2001年以前は1,000戸以下であったが、2002年以降、増加傾向に転じ2004年は2,039戸、2005年は3,057戸に増加、2006・2007年も2,000戸を上回った。その結果、超高層マンションの供給戸数全体に占める大阪市の構成比も2002～2007年は50%を上回っている。
- 区別に1994～2008年の累計供給戸数をみると、最多は北区の3,743戸、次いで中央区で3,262戸と中心部で高水準の供給が行われている。

■ 都内23区における超高層マンションの供給戸数と構成比



【最近の動向】

- 以上のように、超高層マンションは都心部が供給の中心であり、分譲マンションの都心回帰現象を支えた一因といえる。しかし、2008年はマンション市況全体が厳しくなったことから、超高層マンションの供給戸数も首都圏で7,089戸(前年比25.1%減)、近畿圏でも2,719戸(同比42.3%減)に減少した。超高層マンションにおいても、1回当たりの供給戸数の小規模化、供給時期の先送り傾向などがみられた。
- また、販売状況も、2007年までは首都圏平均・近畿圏平均を大きく上回っていたが、2008年はエンドユーザーの購入マインド減退の影響をうけ、市場全体と同様に厳しさを増している。2009年も、首都圏・近畿圏ともに超高層マンションの供給が予定されていることから、供給・販売動向が注目される。