

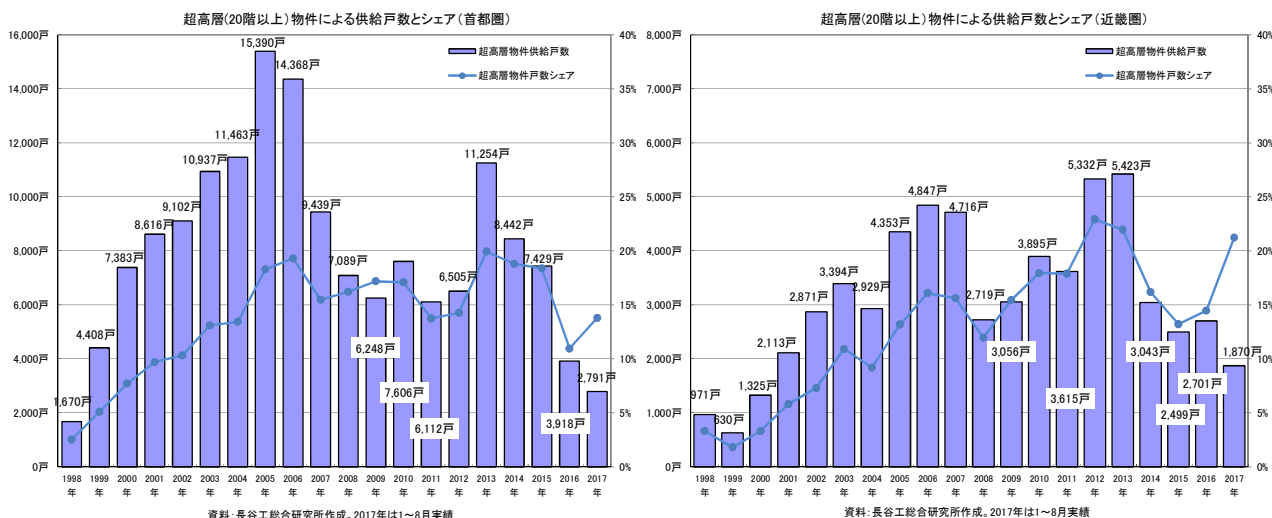
超高層マンション市場動向

株式会社長谷工総合研究所(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26日発行の「C R I」11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、超高層マンションによる供給戸数が新規供給戸数全体の10%以上を占め、超高層マンションの供給戸数が新規供給戸数全体に与える影響も大きくなっています。
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、首都圏(1都3県)・近畿圏(2府4県)分譲マンション市場における超高層マンションの市場動向について、分析を行いました。

【首都圏・近畿圏での供給動向】

- 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戸数をみると、首都圏では2005年(1万5,390戸)、2006年(1万4,368戸)は2年連続で1万5,000戸前後、近畿圏でも2005～2007年は4,000戸を上回る高水準の供給が行われていたが、その後はリーマン・ショック、東日本大震災の影響などもあって、供給は低調となった。
- 首都圏では2013年、近畿圏では2012・2013年に増加したものの、2014年以降は再び減少傾向に転じている。2017年1～8月では首都圏は前年同期比11.4%増の2,791戸、近畿圏でも同比7.4%増の1,870戸と前年同期は上回ったものの、過去の供給戸数と比較すると、本格的な回復までには至っていない。



【首都圏での特徴】

- 首都圏では都内23区が超高層マンション供給の中心で、都内23区の供給戸数が占める割合は2003年以降、2007年(37.6%)を除いて50%を上回り、2017年1～8月では82.7%を占めている。都内23区各区における2000年1月～2017年8月の超高層マンションの供給戸数と供給戸数全体に占める超高層マンションの割合をみると、最も供給戸数は多かったのは江東区で2万830戸、超高層マンションの割合は44.2%。また、超高層マンションの占める割合が最も高いのは港区で64.0%を占め、供給戸数は1万9,325戸、江東区に次ぐ2番目の供給戸数となっている。

【近畿圏での特徴】

- 近畿圏での超高層マンション供給の中心地は大阪市で、大阪市での供給戸数が占める割合は2002年以降、2008・2010・2014年を除いて50%を上回り、2016年(89.2%)、2017年1～8月(84.3%)では80%を上回っている。また、大阪市各区における2000年1月～2017年8月の超高層マンションの供給戸数が最も多かったのは北区(9,419戸)で、供給戸数全体に占める割合も47.0%で最高値となっている。

【超高層マンションの供給商品内容】

- 都内23区における超高層マンションの供給商品内容をみると、山手エリアでの平均価格は2014年の6,989万円から2016年には9,329万円に上昇し、2017年1～8月には全戸億ション物件の供給もあって1億1,529万円に上昇している。大阪市でも2013年の4,030万円から2016年に5,395万円、2017年1～8月には5,970万円に上昇している。

【まとめ】

- 近年、超高層マンションの供給が増加したこと、価格が上昇傾向にあることもあって、超高層マンションにおいても販売結果の好不調が明確になりはじめています。超高層マンションについては、50階建以上の建設計画が複数進行しており、今後の供給・販売動向が注目される。