



発行:2020年10月28日  
(株)長谷工総合研究所(TEL)03-5439-5353

## 暮らしから考える HOUSING 未来予想

●青森大学副学長 教授・エッセイスト・ジャーナリスト  
見城美枝子

## Special Report

# 超高層マンション 市場動向



## 超高層マンション市場の概況

2020年の首都圏・近畿圏マンション市場では新規供給戸数が大幅に減少しているが、20階建以上の超高層マンションも低調な供給となっている。その一方で、株式会社不動産経済研究所の調査によると、2020年3月末現在、全国で2020年以降に完成予定の超高層マンションは258棟・10万3,100戸で2019年3月末時点に比べて27棟・8,009戸増加している。首都圏・近畿圏を中心に、地方都市においても建設計画中の超高層マンションは高水準となっている。

## 首都圏における供給動向

第1期発売開始物件数は2003年の41物件をピークに減少傾向。2013年は35物件と2007年以来で30物件を上回ったが、2018年は15物件、2019年は12物件、2020年1~8月は9物件に。超高層マンションでも市場全体と同様に10戸未満の小分け供給物件が増加している。2000年1月~2020年8月の市区別供給プロジェクト数をみると、最多は港区、以下、江東区・品川区の順となっている。

## 変わる街探検隊

第169回

### 「浜松町～竹芝」周辺地域(東京都港区)

#### 空・海と陸の玄関口「浜松町」駅周辺地域

空・海と陸の玄関口といえるJR山手線・京浜東北線「浜松町」駅周辺では、大規模な再開発事業が行われている。駅西口側では駅直結の「世界貿易センタービル」建替えプロジェクトを中心に複数の再開発計画が進行。駅の東側に位置する竹芝エリアはビジネス街の顔と歴史を感じる豊かな緑や海辺での優雅な時間を味わえる観光拠点としての顔があり、近隣には「旧芝離宮恩賜庭園」や「浜離宮恩賜庭園」など、由緒ある庭園が広大な敷地を占める。同エリアでも注目すべき再開発事業が行われ、「東京ポートシティ竹芝」とJR東日本が進める「WATER takeshiba」の2つの大規模プロジェクトが完成している。



再開発事業が行われている「浜松町」駅西口

## 近畿圏における供給動向

第1期発売開始物件数は2006年の24物件をピークに減少に転じ、2012年は20物件となつたが、2013~2018年は10物件程度、2019年は6物件、2020年1~8月は3物件。首都圏同様、1回当たりの供給戸数が小規模化し、10戸未満の小分け供給物件が増加。2000年1月~2020年8月の市区別供給プロジェクト数をみると、最多は大阪市中央区、以下、大阪市北区・神戸市中央区の順となっている。

## 供給商品内容

首都圏、近畿圏共に超高層マンションの分譲㎡単価、平均価格は上昇傾向にある。特に、都内23区山手エリアの分譲㎡単価・平均価格の上昇は顕著で、2017年・2019年・2020年1~8月の平均価格は1億円を上回る。大阪市も2013年以降上昇傾向で、分譲㎡単価は2013年の559千㎡から2020年1~8月では1,055千円/㎡、平均価格も4,030万円から7,724万円に上昇している。

## DATA FILE データファイル

### 2020年都道府県地価調査

#### 全用途平均は3年ぶりに下落に転じる

全国の住宅地・商業地を含む全用途平均は前年比0.6%下落と、2017年以来3年ぶりに下落に転じた。商業地は全国で前年比0.3%下落と5年ぶりの下落。東京・大阪・名古屋の三大都市圏では、東京・大阪は上昇したものの上昇幅は縮小、名古屋では8年ぶりの下落に。全国の住宅地は同0.7%下落と下落幅が拡大。三大都市圏では東京・大阪は7年ぶり、名古屋は8年ぶりに下落に転じた。地方圏は前年比0.9%下落と下落幅が拡大。この1年間のうち前半は回復傾向が継続するも後半は需要が弱まる。都道府県別では商業地・住宅地共に上昇率が最大となったのは沖縄県。下落率が最大となったのはいずれも岐阜県だった。



## 首都圏

## マンション市場動向

## 近畿圏



新規供給戸数は590件8,851戸、前年度同期比26.2%減となった。地域別の供給状況は、前年度同期を上回ったのは川崎市・その他千葉のみで、都内23区・都下・横浜市・その他神奈川・埼玉県・千葉市では大きく下回った。初月販売率は70.2%で、前年度同期を5.6ポイント上回った。首都圏全体の分譲単価は上昇したものの平均面積が縮小し平均価格は横ばい。

2020年度  
4~9月

新規供給戸数は473件5,881戸、前年度同期比28.9%減となった。主要地域では神戸市・東大阪市が前年度同期を上回る一方で、その他の地域は20%以上の減少となった。初月販売率は71.7%で前年度同期を5.3ポイント下回った。近畿圏全体の分譲単価は前年同期と同値となるも、平均面積が拡大したことから平均価格は同7.1%アップの4,017万円となった。

新規供給戸数	2,477戸	(前年同月比)	5.0% ↗
初月販売率	73.4%	(前年同月比)	16.6ポイント ↗
平均価格	5,812万円	(前月比)	△3.3% ↘
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	877千円[2,898千円]	(前月比)	△6.0% ↘

2020年  
9月

新規供給戸数	1,228戸	(前年同月比)	△12.7% ↘
初月販売率	69.2%	(前年同月比)	△6.5ポイント ↘
平均価格	4,693万円	(前月比)	34.4% ↗
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	682千円[2,256千円]	(前月比)	△1.7% ↘