

## 超高层マンション市場動向

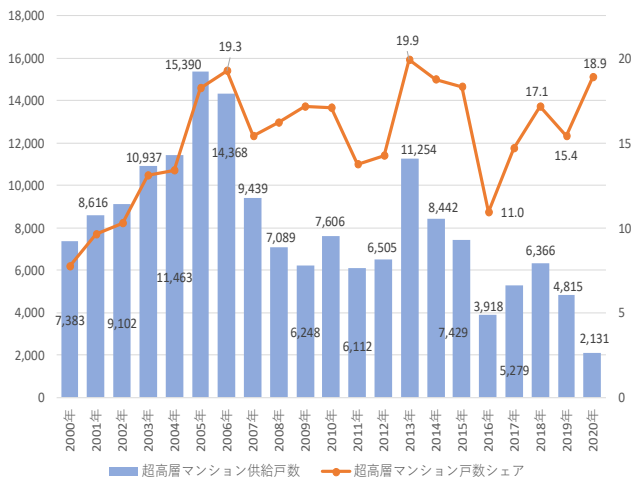
㈱長谷工総合研究所(東京都港区、社長：久田見 卓)では表題のレポートをまとめました。  
レポートの全文は、10月28日発行の「C R I」11月号に掲載いたします。

今月号の特集レポートでは、超高层マンションを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层マンションの市場動向について、分析を行いました。

## 【超高层マンションの供給動向】

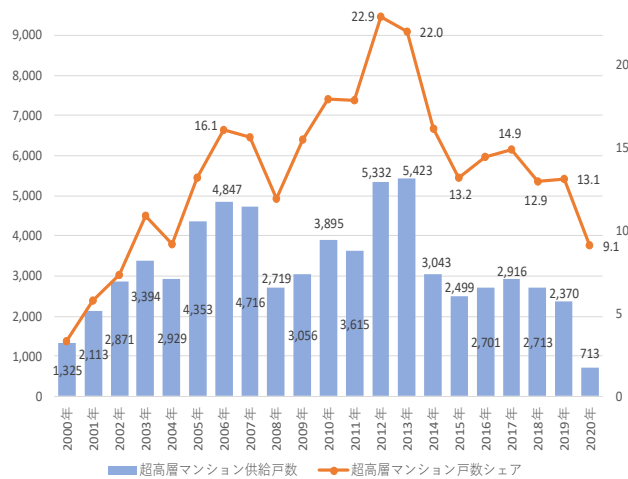
- 2020年の首都圏・近畿圏マンション市場においては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響もあって、新規供給戸数が低調となっているが、20階建以上の超高层マンションの新規供給戸数も首都圏で前年同期比20.2%減の2,131戸、近畿圏で同45.7%減の713戸と低調な供給にとどまっている。
- その一方で、㈱不動産経済研究所の調査によると、2020年3月末時点における全国で2020年以降に完成予定の超高层マンションは258棟10万3,100戸と、前回調査(2019年3月末)と比較して27棟8,009戸増加しており、建設・計画中の超高层マンションは依然、高水準となっている。

超高层マンション(20階建以上)による供給戸数とシェア(首都圏)



資料：長谷工総合研究所作成。2020年は1～8月実績

超高层マンション(20階建以上)による供給戸数とシェア(近畿圏)



資料：長谷工総合研究所作成。2020年は1～8月実績

## 【首都圏での供給動向】

- 首都圏における第1期発売開始物件数をみると、2003年(41物件)をピークに減少に転じたが、2013年には35物件と2007年以来で30物件を上回ったものの、その後は再び減少に転じ2018年は15物件、2019年は12物件、2020年1～8月では9物件にとどまっている。また、超高层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傾向にあり、2016年以降、超高层マンションの供給物件に占める割合は40%を上回っている。
- 2000年1月～2020年8月に供給が行われた508プロジェクトを市区別に供給状況を見ると、85市区で供給が行われ、最多は港区の66プロジェクトで、以下、江東区(43プロジェクト)、品川区(35プロジェクト)の順となっている。

## 【近畿圏での供給動向】

- 近畿圏における第1期発売開始物件数をみると、2006年(24物件)をピークに減少に転じ、2013～2018年は10物件程度、2019年は6物件、2020年1～8月では3物件にとどまっている。首都圏と同様、10戸未満の小分け供給物件が増加し、2017年以降、超高层マンションの供給物件に占める割合は45%を上回っている。
- 2000年1月～2020年8月に供給が行われた271プロジェクトの供給状況を見ると、50市区で供給が行われ、最多は大阪市中央区(42プロジェクト)で、北区(37プロジェクト)、神戸市中央区(22プロジェクト)の順となっている。

## 【超高层マンションの供給商品内容】

- 超高层マンションの分譲㎡単価、平均価格は上昇傾向にある。首都圏では都内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1億円を上回っている。近畿圏でも大阪市は2013年以降上昇傾向にあり、分譲㎡単価は2013年の559千/㎡から2020年1～8月には1,055千円/㎡に、平均価格も4,030万円から7,724万円にまで上昇している。
- 価格上昇に加え、小分け供給物件の増加など販売手法の変化もあって、2018年以降超高层マンションの初月販売率は60%台にとどまっている。今後も高水準に供給が見込まれることから、販売状況が注目される。