

## SPECIAL REPORT

特集レポート

## 早分かりQ&A

# 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



### Q 首都圏での供給動向は?

**A** 2005年以降、超高層マンションの供給戸数全体に占める割合は低下したが、供給は依然都内23区が中心。神奈川県は2005年までは横浜市が供給の中心で、以降は川崎市で急増。千葉県では、千葉市中央区や市川市・柏市・船橋市などである。都内23区で見ると、港区の湾岸エリアを中心に大量供給。下町エリアも供給戸数、構成比は高まっており、豊洲・東雲エリアを中心に江東区が圧倒的多数である。

### Q 近畿圏での供給動向は?

**A** 地域別供給戸数を見ると、その中心は大阪市。供給戸数が大幅に増加した2002~2007年までは、50%を上回っている。中でも北区、中央区の順に供給戸数が多い。大阪市以外の地域では、高さ制限のある京都を除いて、2003年以降は500戸前後の供給が行われている。また、外周地域においては、草津市を中心に滋賀県での供給が活発である。

### Q 販売手法の変化、まとめ

**A** 首都圏・近畿圏共に、1回当たりの供給戸数は小規模化の傾向。供給時期の状況では、首都圏で先送り傾向が顕著に。2007年まで好調に推移した販売状況も、2008年は両圏共に初月販売率は低下した。今後も、両圏における超高層マンションの予定物件は多く、供給は継続。一方、市況悪化で販売状況は厳しく、価格設定などの商品企画、供給時期など慎重な検討が必要である。

## MARKET WATCHING

変わる街探検隊 第40回

東京を代表する  
ウォーターフロント  
開発地域  
「江東区豊洲」

大正時代から昭和にかけて行われた東京湾の五号~七号埋立に始まり、1937年「豊洲」の町名が正式に命名された。1988年6月に東京メトロ有楽町線「豊洲」駅が、2006年3月には東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)「豊洲」駅が開業。利便性の高い立地条件から、大規模分譲マンションの供給が相次ぐ。石川島播磨重工業(現IHI)の工場閉鎖跡地で再開発計画が進行。完成時には、2万2,000人が居住、3万3,000人が働く街になる予定である。



東京メトロ「豊洲」駅と「豊洲センタービル」

## 寄稿

関西復権を考える Vol.10

「阪神なんば線」開業で  
深まる関西の絆が、  
「神戸」の再生にパワーを与える

●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦氏

阪神・淡路大震災から驚異的なスピードで復興が進む神戸も、情報発信力や街の躍動感の低下は否めない。緑日のような人通りの南京町、閑散とした北野町など、地元客の減少による街の衰弱が危惧されている。そんな中、今年3月20日に開業する「阪神なんば線」は、神戸の再生に大きなパワーを与えると期待されている。



## HOT ANGLE 2009

2008年における  
人口移動の状況

総務省  
「住民基本台帳人口移動報告」

住民基本台帳に基づく2008年の人口移動調査(総務省発表)によると、東京都、神奈川県、千葉県など6都県が転入超過。東京都への転入超過数は5年ぶりに前年を下回り、減少幅も15年ぶりに1万人を上回るなど、人口流入は減速している。転出超過となったのは、北海道や青森県、長崎県など41道府県。3大都市圏では、東京圏と名古屋圏が転入超過であるが、大阪圏は転出超過となっている。ただし、景気が悪化した10月以降、東京都の人口流入スピードが弱まり、12月は9年ぶりの転出超過に転じるなど、人口移動にも景気悪化の影響が及んでいる。

## DATA FILE

データファイル

2009年1月

首都圏・近畿圏の  
マンション  
市場動向

### 首都圏

新規供給戸数	1,760戸	(前年同月比) △24.1%
初月販売率	64.2%	(前年同月比) 11.5%ポイント
平均価格	4,172万円	(前月比) △2.5%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	590千円 [1,952千円]	(前月比) △0.5%

### 近畿圏

新規供給戸数	1,412戸	(前年同月比) △5.4%
初月販売率	50.1%	(前年同月比) △7.5%ポイント
平均価格	3,335万円	(前月比) 10.4%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	439千円 [1,452千円]	(前月比) △2.9%