

## 大規模マンションの供給動向

### ～ 首都圏・近畿圏における大規模マンションの変遷 ～

(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、6月25日発行の「C R I」7月号に掲載いたします。

1994年以降、首都圏・近畿圏の分譲マンション市場は大量供給・大量販売が継続したが、こうした市況を牽引したのが、総戸数200戸以上の大規模物件である。

今月号のレポートでは、市況を牽引してきた大規模物件の供給動向について分析を行った。なお、今回のレポートでは大規模物件を総戸数200戸以上の物件、超高層物件を20階建以上の物件とした。

#### 【首都圏での大規模物件の供給動向】

- 首都圏で大規模物件の供給が本格化したのは1998年以降で、1998年に1万1,072戸と1万戸を上回った。さらに、2000年(2万4,719戸)に2万戸、2004年(3万2,412戸)に3万戸を上回り、2006年まで3万戸を上回っている。加えて、総戸数200戸以上でかつ20階建以上の超高層物件による供給戸数も増加し、2005年に1万4,107戸、2006年も1万3,333戸の供給が行われた。その結果、大規模物件の供給戸数に占める超高層物件の割合は1998年の12.0%から2005年は41.8%、2006年には42.5%にまで高まっている。
- このように高水準の供給が継続していたが、2007年の供給動向は大きく変化し、特に、総戸数400戸以上の大規模物件の供給戸数は1万3,290戸と2006年(1万9,925戸)比6,635戸減となった。さらに総戸数400戸以上でかつ20階建て以上の超高層物件による供給戸数は5,225戸と2006年(1万475戸)比で5,250戸減となった。2007年の首都圏全体の供給戸数は6万1,021戸と2006年(7万4,463戸)比で1万3,442戸減となったが、その要因の1つは総戸数400戸以上でかつ超高層物件の供給戸数の減少である。

#### 【近畿圏での大規模物件の供給動向】

- 近畿圏でも総戸数200戸以上の大規模物件の供給が増加し、2005～2007年は1万戸を上回った。近畿圏全体の供給戸数に占める大規模物件の割合も、1998～2001年の15%前後から2005年以降は30%を上回っている。
- 2007年は首都圏で大規模物件の供給戸数が大幅減となったが、近畿圏では1万528戸と2006年(1万100戸)を上回っており、安定的に供給が行われている。

#### 【首都圏と近畿圏での供給動向の相違点】

- 首都圏での総戸数400戸以上の大規模物件の供給戸数は、2000年の9,684戸から2005年には2万620戸に増加し、2004年以降は総戸数400戸以上の供給戸数が総戸数200～400戸未満の供給戸数を上回っている。首都圏では総戸数400戸以上の大規模物件が供給の中心となっている。
- 一方、近畿圏での総戸数400戸以上の供給戸数は、2004～2007年でも2,000戸台で、大規模物件の供給戸数に占める割合も20～27%で推移しており、供給の中心は総戸数200～400戸未満の物件である。

#### 【まとめ】

- 大規模物件の販売状況は、首都圏・近畿圏ともに好調であり、1998年以降の初月販売率をみると、首都圏では2006年までは80%以上、近畿圏でも2006年までは80%以上と首都圏・近畿圏平均を10ポイント程度上回っていた。充実した共用施設・付加価値サービスや豊かな植栽計画等、物件規模の大きさを生かした商品企画や、商業施設、公共施設等との複合開発等によって高い人気を得ていた。
- しかし、2007年は需要者の購入マインドの減退もあって、首都圏・近畿圏のマンション市況全体が悪化し、大規模物件の初月販売率も首都圏で78.1%(首都圏平均69.7%)、近畿圏で76.9%(近畿圏平均68.0%)と、首都圏・近畿圏平均を上回っているものの、70%台に低下している。
- 需要者の購入マインドの減退によって、大規模物件でも初月販売率が低下したが、大規模物件のもつメリットは、需要者にとって依然として魅力的である。減退している需要者全体の購入マインドを喚起するためにも、大規模物件の魅力を再確認してもらうことが重要である。