

東京カンテイ マンションデータ白書 2005 を発表

首都圏・マンション立地が郊外にスプロール

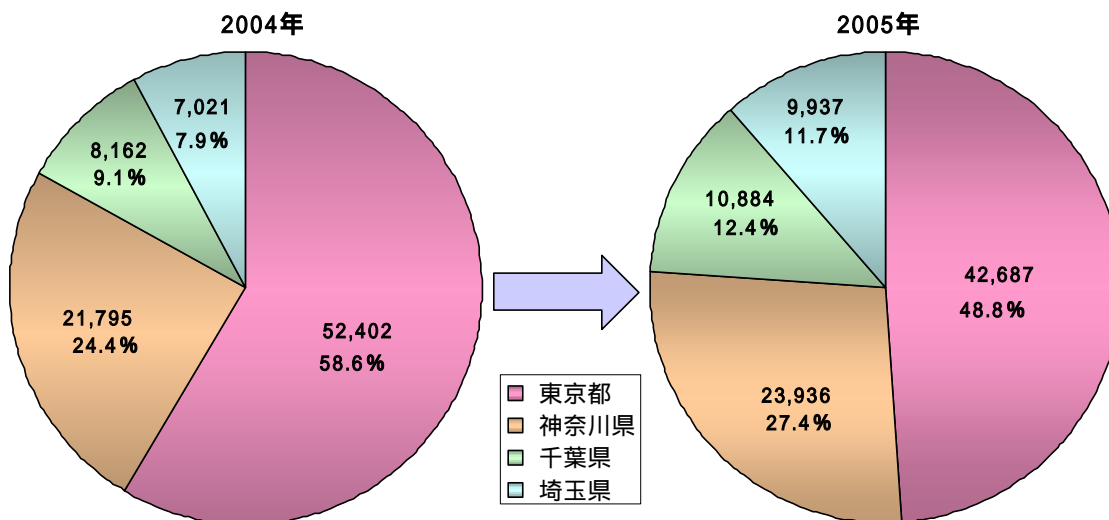
2005 年の新規分譲、東京都が減少、他の県では増加傾向

マンション立地が郊外にスプロール

2005 年の供給戸数は 87,444 戸(前年比 97.8%)と、2004 年と比べ 2.2%減少した。東京都は 42,687 戸(同 81.5%)と減少幅が 18.5%と大きい。東京都の供給戸数が 4 万 5,000 戸を下回ったのは 1998 年以来 7 年ぶり。反対に、東京都以外の 3 県ではいずれも供給が増加。神奈川県は 23,936 戸(同 109.8%)、千葉県は 10,884 戸(同 133.3%)、埼玉県は 9,937 戸(同 141.5%)と、特に千葉県と埼玉県では供給増加が顕著である。この変化により首都圏に占める東京都の供給シェアは 48.8%と低下し 5 割を割り込んだ。2000 年以降続いた“東京一極集中”傾向から一転、**マンション立地が郊外にスプロールしており**、これが首都圏における 2005 年のマンション市場の特徴となっている。

新築マンション供給戸数の推移(単位:戸)

		1995年	1996年	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	05対前年比
首都圏	東京都	35,758	38,773	35,551	34,207	45,260	50,984	47,138	49,158	53,372	52,402	42,687	81.5%
	神奈川県	26,833	25,933	24,171	19,506	26,713	28,535	27,911	26,690	20,300	21,795	23,936	109.8%
	千葉県	13,107	12,776	10,145	11,566	11,420	12,726	13,735	10,738	6,731	8,162	10,884	133.3%
	埼玉県	16,275	14,240	10,090	9,390	10,534	11,981	8,945	9,840	8,533	7,021	9,937	141.5%
	計	91,973	91,722	79,957	74,669	93,927	104,226	97,729	96,426	88,936	89,380	87,444	97.8%
近畿圏 計		39,443	45,618	36,886	31,755	38,078	40,599	38,502	40,469	31,416	29,556	32,497	110.0%
中部圏 計		15,330	14,204	12,332	11,600	11,789	12,688	13,152	12,765	11,515	10,485	10,731	102.3%
三大都市圏 計		146,746	151,544	129,175	118,024	143,794	157,513	149,383	149,660	131,867	129,421	130,672	101.0%



マンション供給立地スプロールの三大要素

1. 都心部の用地不足

都心部でマンション供給に適した用地が減り始めたことが要因として考えられる。東京都心部に供給が集中してからすでに 5 年が経過し、マンション供給に適した大型の土地の供給が減少しており、投資から実需まで幅広く存在する東京都心部への旺盛な需要を支えきれなくなっているのである。

2. 中堅ディベロッパーの郊外型供給戦略

都心部の用地不足はディベロッパーの供給姿勢の転換を余儀なくさせた。用地取得の面で大手ディベロッパーほど有利に進められない中堅ディベロッパーは、必然的に取得競争が激しくない郊外の用地取得を進め、郊外型の低価格物件の供給に活路を見出している。また、敢えて用地取得競争を避けて郊外物件を供給するディベロッパーもある。

3. 日本社会の二極化構造の顕在化

日本の社会的背景に起因する“二極化構造”の顕在化である。高額な都心の物件を購入する DINKS やリタイヤ世代などの新リッチ層に対して、郊外の低価格な物件を購入する、若年勤労者層もマンション取得に動いているのである。これらは、“最後の大きなパイ”と言われる「団塊ジュニア」= 20 代後半から 30 代前半の層で、地元志向と持ち家志向が高く、郊外でのマンション購入意欲も高いと言われている。

また、都心のマンションは 70 ㎡で 4,000 万円～ 5,000 万円を超える物件が中心である。一方郊外のマンションは 70 ㎡でも 3,000 万円を切る価格が中心を成している。異なる価格帯のマンションが購入者層を二分する構造となっている。この“購入者の二極化”現象は、“郊外へのスプロール”と同時に、2005 年のマンション供給の特徴的な現象の一つである。

発 行	株式会社 東京カンテイ
リリース日	2006年1月31日(火)
発表場所	国土交通省記者会 大阪建設記者クラブ 名古屋商工会議所記者クラブ

本記事の無断転載を禁じます。