

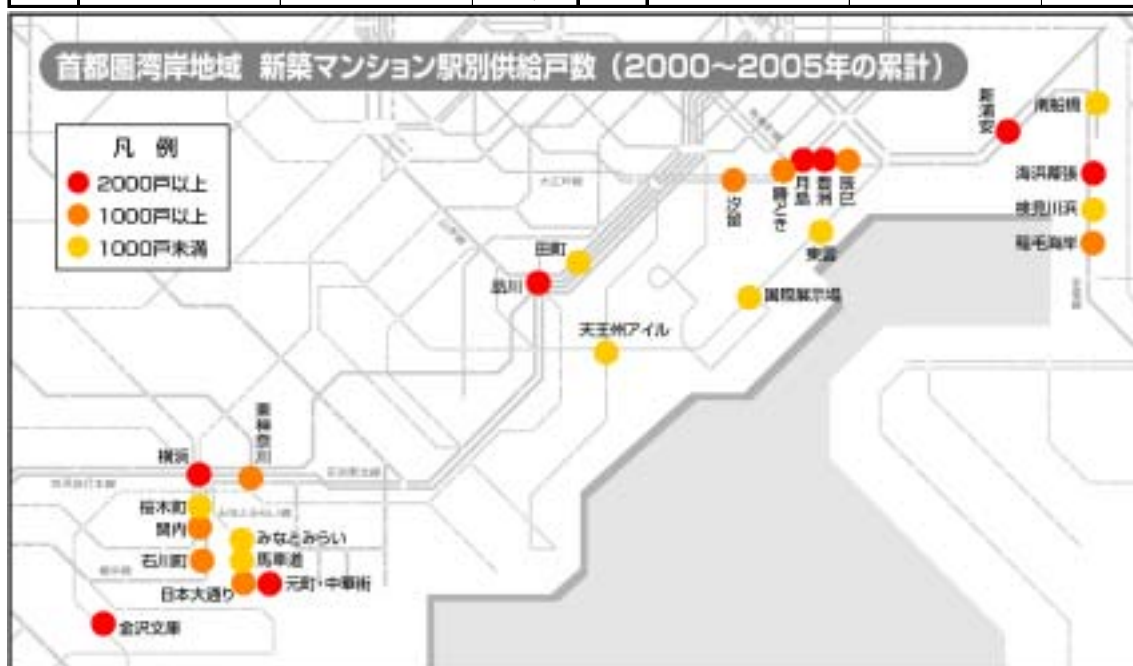
## 東京カンテイ 首都圏・湾岸地域の新築マンション市場を分析

## “湾岸エリア”の新築マンション 2000～2005 年供給

駅別累計戸数 第 1 位は「新浦安」5849 戸

累計ランキング上位駅は大規模物件開発の集中エリア 累計総戸数は 46502 戸

湾岸地域の新築マンション供給戸数駅別ランキング (2000年～2005年の累計)							
	沿線名	駅名	戸数	順位	沿線名	駅名	戸数
1	JR京葉線	新浦安	5,849	11	JR根岸線	石川町	1,351
2	JR京浜東北線	横浜	4,893	12	JR京葉線	稲毛海岸	1,309
3	JR山手線	品川	4,671	13	JR京浜東北線	東神奈川	1,227
4	有楽町線	豊洲	3,485	14	大江戸線	勝どき	1,190
5	JR京葉線	海浜幕張	3,303	15	みなとみらい線	日本大通り	1,162
6	京浜急行本線	金沢文庫	2,731	16	大江戸線	汐留	1,000
7	有楽町線	月島	2,647	17	JR根岸線	桜木町	951
8	みなとみらい線	元町・中華街	2,038	18	JR山手線	田町	920
9	有楽町線	辰巳	1,597	19	JR京葉線	南船橋	869
10	JR根岸線	関内	1,569	20	JR京葉線	検見川浜	869



## 【供給集中の主な要因】

2000 年までは“マンション適地”とは考えられていなかったため、物件が少なかった  
 物流の拠点や工場などに使用されていたので、街区が広く大規模・タワー物件向き  
 用途地域による規制が少なく、また都心よりも地価水準が低かった  
 新線・新駅の開通・開業により交通便利性が飛躍的に向上した  
 大規模・タワー物件の居住快適性の高さが需要者に評価・支持された

2005 年の駅別第 1 位は「品川」の 2562 戸 今後も湾岸地域には供給継続  
 ランキングの上位駅は、2005 年以降も大規模物件の供給および竣工が予定されており、  
 少なくとも竣工予定がほぼ明らかになっている 2010 年までは「首都圏湾岸地域での新  
 築マンション大量供給」状況が継続することは確実。

首都圏・湾岸地域[26駅]の新築マンション供給戸数推移(竣工ベース)

沿線名	駅名	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
JR山手線	田 町	147	58	295	145	55	220	752	2796			
	品 川	200	195	32	943	739	2562	548	1052	829		
大江戸線	勝 ど き	581	106	42	262	125	74		1245	2799		720
	汐 留			1000								
有楽町線	月 島	136	198	864	545	571	333	71				
	豊 洲	957	993	41			1494	560		1467	850	
	辰 巳	95	289		64	1149			440			
りんかい線	東 雲			54	167							
	国際展示場					398		413				
	天王洲アイル		15	80		33	630					
ゆりかもめ	お台場海浜公園							525				
JR京浜東北線	東神奈川	137	101	228	508	253		566		360		
	横 浜	790	666	638	1535	398	866		920			
JR根岸線	桜 木 町	103	257	75	288	53	175					
	関 内	434	193	370	417	130	25	115				
	石 川 町	189	483	156		469	54					
みなとみらい線	みなとみらい				862				2431			
	馬 車 道	60	134	55	106	277						
	日本大通り	53		300		228	581					
	元町・中華街	14	253	337	669	98	667	49	111			
京浜急行本線	金沢文庫	225	214	140	136	1104	912	282				
JR京葉線	新 浦 安	1447	50	346	2233	456	1317	310				
	南 船 橋			511	358				1211			
	海浜幕張	364	732		659	632	916	289	656			
	検見川浜	671			152	46						
	稲毛海岸	799		285	225			56				
東京 湾岸地域 11駅合計		2116	1854	2408	2126	3070	5313	2869	5533	5095	850	720
横浜 湾岸地域 10駅合計		2005	2301	2299	4521	3010	3280	1012	3462	360		
千葉 湾岸地域 5駅合計		3281	782	1142	3627	1134	2233	655	1867			
湾 岸 地 域 総 合 計		7402	4937	5849	10274	7214	10826	4536	10862	5455	850	720

### 湾岸地域でのマンション供給 ポジティブ要因（追い風）

団塊世代の買い替えと団塊 Jr.世代のマンション購入適齢突入（需要者のパイの存在）

定年退職を目前に控えた団塊世代は、郊外の戸建を売却して都心部の手頃なマンションに組み替える可能性が指摘されている。団塊 Jr.世代は、30 歳前半（平均 34 歳）のマンション購入適齢および世帯形成期に入り、不動産取得意欲も相応に高い。

住宅ローン金利とローン商品の拡充

住宅ローン基準金利は 2005 年 10 月現在 3.19%だが、長期的に見れば低金利で推移。また「フラット 35」によって長期・固定の低金利ローンが実現したこと、短期の低金利商品が民間金融機関からリリースされていることから、住宅取得リスクは依然として低い。

J-REIT やプライベートファンドの伸張による賃貸マンションの供給拡大

中長期的に見れば、同一地域での賃貸物件から分譲物件への“ 組み替え予備軍 ”を形成。湾岸地域での居住人口そのものが拡大すると予測される今後 3～5 年はポジティブ要因。

### 湾岸地域でのマンション供給 ネガティブ要因（逆風）

マンション開発適地の減少

「価格」「広さ」「交通利便性」が需要者の重視するポイントの上位を占めており、湾岸地域の新築マンションは「交通利便性」にやや劣る物件（最寄駅から徒歩 10 分以上の物件）は、価格、設備・仕様で優位性が発揮できないと売れ行きに影響が出る可能性がある。

地価の反転・上昇傾向を含むコストの上昇

首都圏都心部の商業地・住宅地におけるここ数年の公的地価（公示地・基準地・路線価）は“ 横ばい・上昇ポイントの増加 ”で推移。条件の整った土地は明らかに高値で取引されていることから、今後の湾岸地域マンション開発においても影響大。

同一供給トレンドでのニーズ牽引の限界

湾岸地域に今後竣工する新築マンションは、例外なく「大規模・超高層物件」であり、一定の地域に似たような物件が林立するだけでなく、需要者のニーズを繋ぎ止めておく新たな企画開発が必要。

---

発 行	株式会社 東京カンテイ
リリース日	2005年10月27日(木)
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。