

東京カンテイ 2004 年の新築マンション供給動向と全ストックを調査

2004 年の新築マンション供給は全国で 145,000 戸

東京都は 52,000 戸超で全国シェアの **36.0%**

全ストックは 497 万戸、東京都は 125 万戸でシェア 25.2%

東京都はさながら “マンション特区” の様相

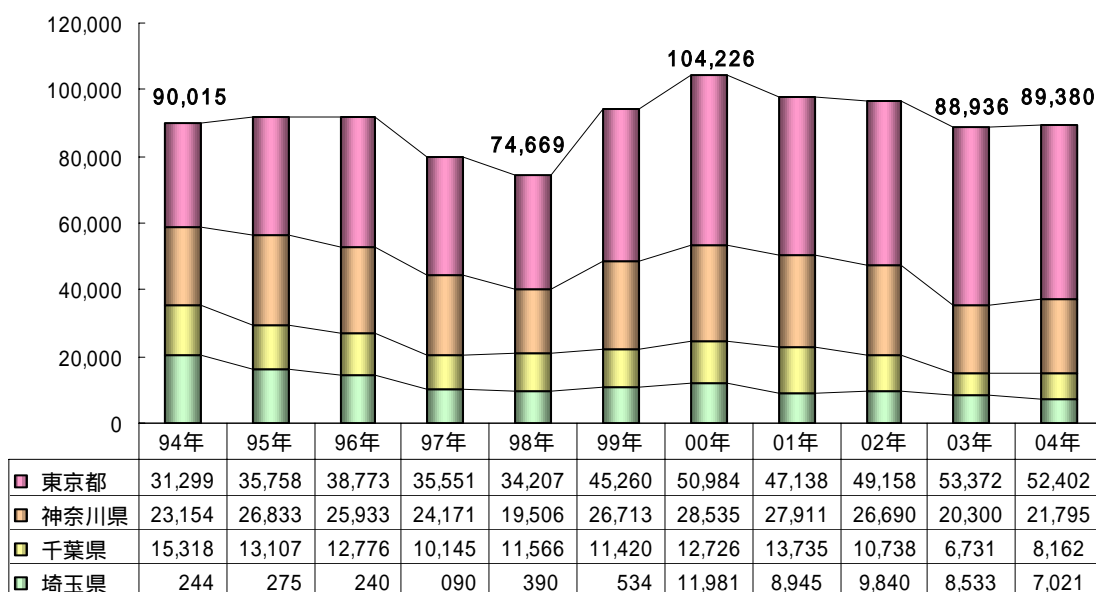
2004 年に全国に供給された新築マンションは 145,523 戸で、2003 年の 156,553 戸から約 11,000 戸減少（対前年比 93.0%）と、2001 年以降 4 年連続で減少。しかし首都圏（1 都 3 県）は僅かに増加、中でも東京都は 52,402 戸と 5 万戸超の供給を 2004 年も維持した（対前年比 98.2%）。東京都のマンションストック数は 125 万戸を超え、全国約 498 万戸の 25.2% を占めている。マンション化率は 21.67% と全国平均の 2 倍強。東京都では約 5 世帯に 1 世帯がマンションを購入し、居住している計算になる。また東京都の首都圏に占める供給シェアは 58.6% と、依然として供給集中が続いており、東京都は “マンション特区” と化している。

	東京都	全 国	シェア
世帯数	5,776,805	49,837,731	11.6%
ストック戸数	1,252,090	4,973,305	25.2%
供給戸数	52,402	145,523	36.0%
マンション化率	21.67%	9.98%	全国の2.17倍

マンション化率 = 各行政単位の世帯数に対するマンションストック数の割合。

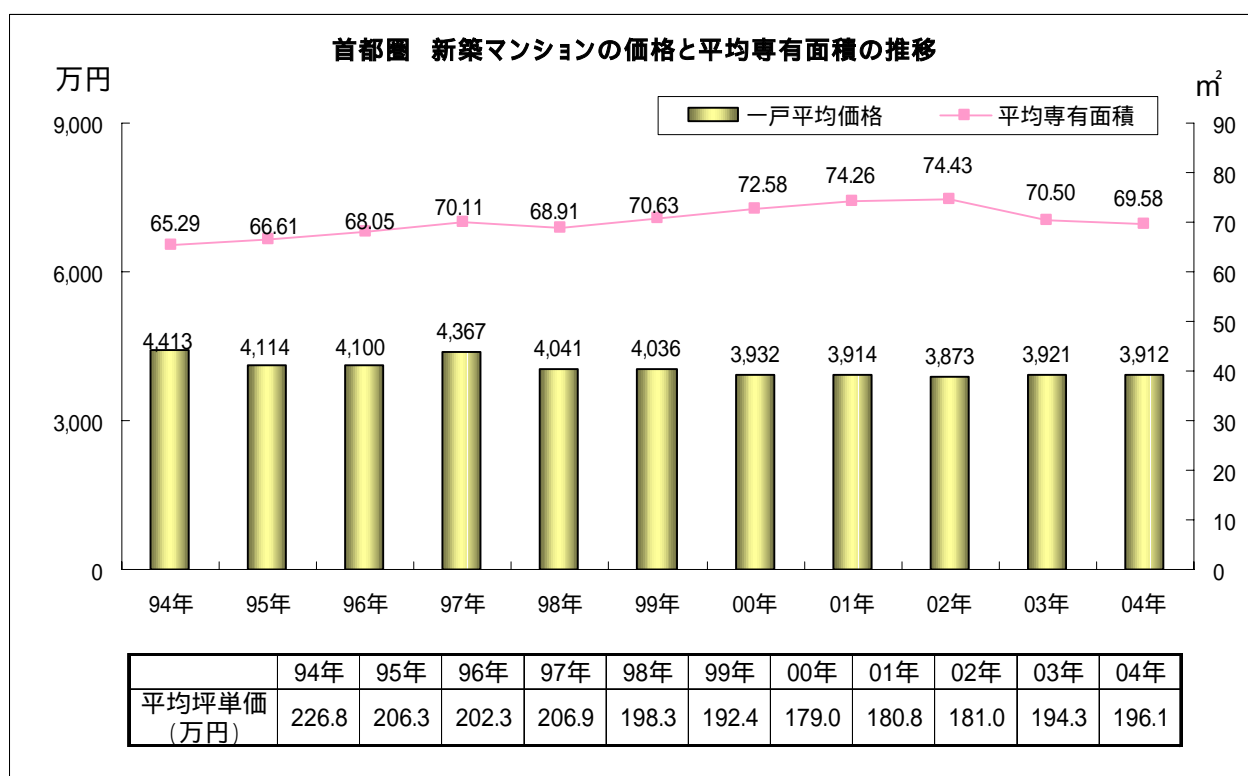
単純に何世帯に 1 世帯の割合でマンションを購入して住んでいることを示している。

首都圏 都県別新築マンション供給戸数の推移



専有面積の調整により、一戸平均価格は 3,912 万円で安定推移

2004 年の一戸平均価格は 3,912 万円と対前年比 99.8%の水準であり、2000 年以降安定している。一方の平均専有面積は 69.58 m²（対前年比 98.7%）と、1998 年以来 6 年ぶりに 70 m²を下回った。**地価安定化の傾向と建築コストの上昇**などの価格上昇要因があるが、専有面積を縮小することで販売価格を前年水準で維持しているため、平均坪単価は 196.1 万円と対前年比 100.9%とやや上昇した。坪単価は 2000 年の 179.0 万円を底に、4 年連続して上昇している。首都圏では「広さ＝価格の調整弁」として機能しており、一戸平均価格が安定しているのは、面積の調整によるものであることがわかる。



発 行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2005年1月28日(金)

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。

