

東京カンテイ マンションデータ白書 2005 を発表

中部圏・マンション立地が郊外にスプロール

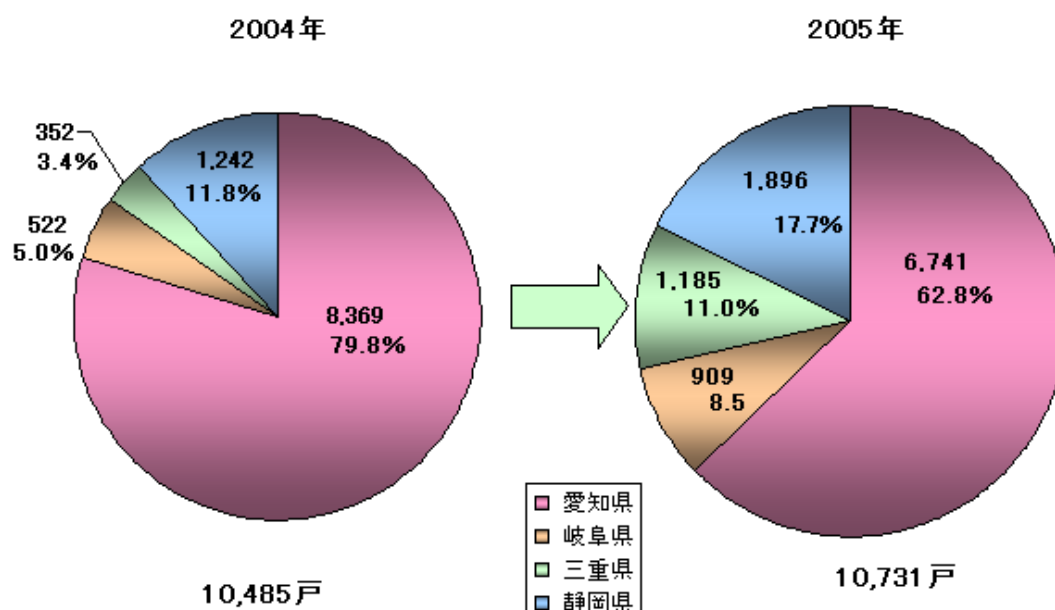
2005 年の新規分譲、愛知県が減少、他の県では増加傾向

マンション立地が郊外にスプロール

2005 年の供給戸数は 10,731 戸(前年比 102.3%)と、3 年ぶりに増加した。中部圏では 2003 年、2004 年と 2 年連続して約 10%程度供給戸数が減少していたが、2005 年にはようやく供給増加に転じた。中部圏の供給増加に寄与したのは供給の中心地である愛知県(6,741 戸、前年比 80.5%)ではなく、岐阜県(909 戸、同 174.1%)、三重県(1,185 戸、同 336.6%)、静岡県(1,896 戸、同 152.7%)である。**マンション立地が郊外にスプロールしており**、これが中部圏における 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
中部圏	愛知県	13,252	11,728	9,749	9,696	9,832	10,164	10,077	9,102	9,255	8,369	6,741	80.5%
	岐阜県	500	544	766	665	563	616	679	716	485	522	909	174.1%
	三重県	638	830	609	585	430	392	305	988	625	352	1,185	336.6%
	静岡県	940	1,102	1,208	654	964	1,516	2,091	1,959	1,150	1,242	1,896	152.7%
	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%
首都圏 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%
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%



1. 中心部の用地不足

名古屋市中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。供給が名古屋市に集中してからすでに3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。

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。