

「マンション、こんなに変わった - 郊外化から都心居住へ - 」

新規マンションの大量供給が続いています。深刻な資産デフレ下にあるにもかかわらず、マンション市場は特異な好調さです。

都心回帰現象の先導役としてのマンション形態は、より安く、より広く、より質が良くなったことで、新たな需要を吸引しています。

住宅・宅地市場は日本列島改造ブームに始まり、まもなくオイルショックに遭遇、バブルの地価高騰時代を経て、資産デフレに至る、土地価格の激動・乱高下に翻弄されました。この大変動の時代にもかかわらず、マンション業界には新規参入業者や新規企画商品が次々に提案されています。

不動産経済研究所では、1973年から2002年までの30年間に集積したマンションデータは約350万戸となりました。首都圏161万戸、近畿圏82万戸、その他107万戸です。30年間でマンション価格(全国平均)は1086万円から3525万円へ3.2倍に、東京23区内の専有面積平均は42㎡から73㎡へと1.7倍となっています。

しかし、73年に供給ランキング20位内に入っていた企業のうち9社はマンション分譲から撤退し、バブル後には金融機関系、メーカー系、独立系などの中堅組がいくつも消滅しています。

「マンション、こんなに変わった - 郊外化から都心居住へ - 」は、マンション市場・業界の栄枯盛衰、市況の変動を累積数値から分析したオリジナルデータから主な指標を抽出したものです。調査対象は1973年から2002年までの30年間に全国で発売された3階建て以上の民間分譲マンション。マンション業界のみでなく、不動産市場の動向や一般的経済指標を示す際の基本数値の源泉として、研究、活用して頂ける指標の一つとなるものです。

不動産経済研究所は1967年(昭和42年)の「東京都鉄筋高層住宅全調査」を発行して以来、民間マンション市場調査を手掛け、1971年からは月間で首都圏のマンションリサーチを始めています。また、1973年からは全国各都市の分譲マンションを対象に「全国マンション市場動向」を発行、個別マンション事例を基礎データにしたマンション業界、市況動向を調べ、発表しております。

1973年から2002年までの30年間に全国で発売された民間新築分譲マンションの累積供給戸数は346万455戸。全国ストック(1973年から2002年末の累積着工戸数約465万戸)の約75%。

・首都圏、近畿圏及び主要都市における30年間の供給戸数

首都圏161万4,777戸、近畿圏82万303戸、札幌市12万8,418戸、仙台市5万5,561戸、名古屋市11万1,788戸、広島市5万3,872戸、福岡市12万4,940戸。全国の供給戸数に対する首都圏のシェアは46.7%、近畿圏は23.7%。

1973年と2002年の供給戸数比較 = 全国ベースで1.8倍、首都圏は2.4倍に。

	73年	02年
全国	9万3,778戸(シェア100%)	16万9,790戸(シェア100%)
首都圏	3万7,382戸(シェア39.9%)	8万8,516戸(シェア52.1%)
近畿圏	2万7,146戸(シェア28.9%)	3万9,087戸(シェア23.0%)

10年毎の全国における供給戸数 = 73年~82年と93年~02年では約2倍に。

()内は首都圏の供給戸数及びシェア。

1973年~1982年	83万3,865戸(43万4,888戸、52.2%)
1983年~1992年	100万9,637戸(39万992戸、38.7%)
1993年~2002年	161万6,953戸(78万8,897戸、48.8%)

1973年と2002年の平均価格比較 = 全国平均で3.2倍に。

	73年	02年	上昇率
全国	1,086万円	3,525万円	3.2倍
首都圏	1,171万円	4,003万円	3.4倍
近畿圏	1,000万円	3,237万円	3.2倍

1973年と2002年のマンション総発売額比較 = 5.9倍に拡大。

	73年	02年	増加率
全国	1兆184億円	5兆9,845億円	5.9倍

首都圏における 10 年毎の面積比較

	総敷地面積	総建築延面積
1973 年～1982 年	16,834,045.0 m ²	34,246,655.7 m ²
1983 年～1992 年	15,830,407.0 m ²	31,595,326.4 m ²
1993 年～2002 年	30,113,103.7 m ²	70,824,078.5 m ²
1973 年～2002 年	62,777,555.7 m²	136,666,060.6 m²

総敷地面積は丸ビルの約 6,260 倍、総建築延面積は約 854 倍。

専有面積	73 年	02 年	拡大率
首都圏	55.56 m ²	78.04 m ²	140.5%
都区部	42.01 m ²	73.12 m ²	174.1%

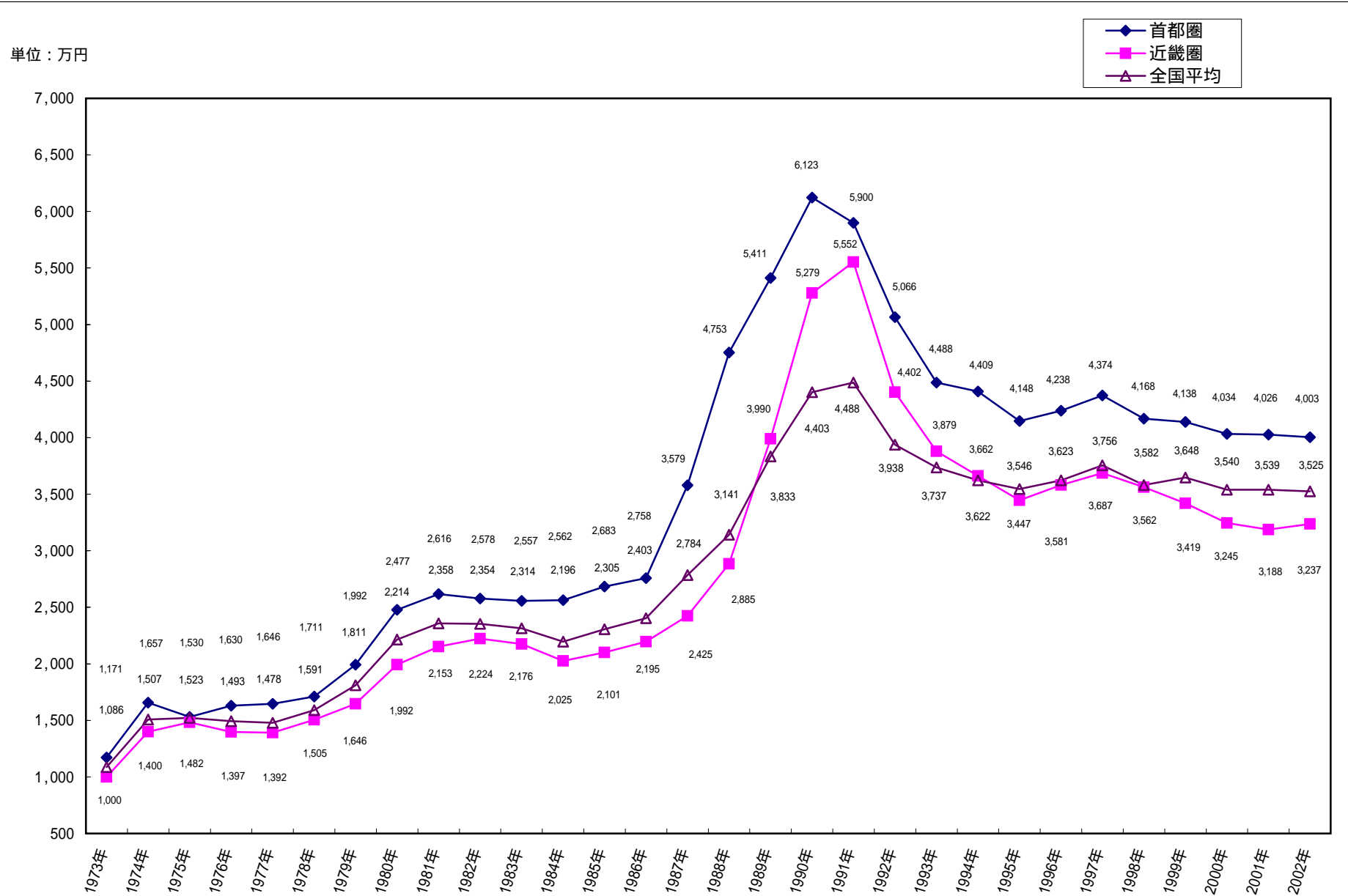
1973 年と 2002 年の事業主別供給ランキング (全国、上位 20 社)

1973 年				2002 年			
順位	事業主名	総供給戸数		順位	事業主名	総供給戸数	
1	地産	2,491		1	大京	7,103	
2	大蔵屋	2,216		2	住友不動産	4,580	
3	秀和	1,682		3	穴吹工務店	4,414	
4	有楽土地	1,603		4	三井不動産	4,350	
5	ジェネラスコーポレーション	1,520		5	藤和不動産	4,099	
6	ニチメン	1,504		6	リクルートコスモス	3,529	
7	近畿土地	1,486		7	ダイア建設	3,337	
8	日商岩井	1,426		8	大和ハウス工業	3,300	
9	ニチモ	1,296		9	野村不動産	3,064	
10	三井不動産	1,279		10	ゴールドクレスト	2,751	
11	丸紅	1,258		11	東急不動産	2,722	
12	蝶理	1,213		12	丸紅	2,692	
13	藤和不動産	1,148		13	近鉄不動産	2,566	
14	住友商事	1,118		14	総合地所	2,333	
15	帝人殖産	990		15	三菱地所	2,261	
16	大成建設	960		16	新日鉄都市開発	2,098	
17	トメ	959		17	扶桑レクセル	1,869	
18	三菱地所	958		18	有楽土地	1,834	
19	永谷	935		19	日本総合地所	1,734	
20	長谷工不動産	932		20	ニチモ	1,649	

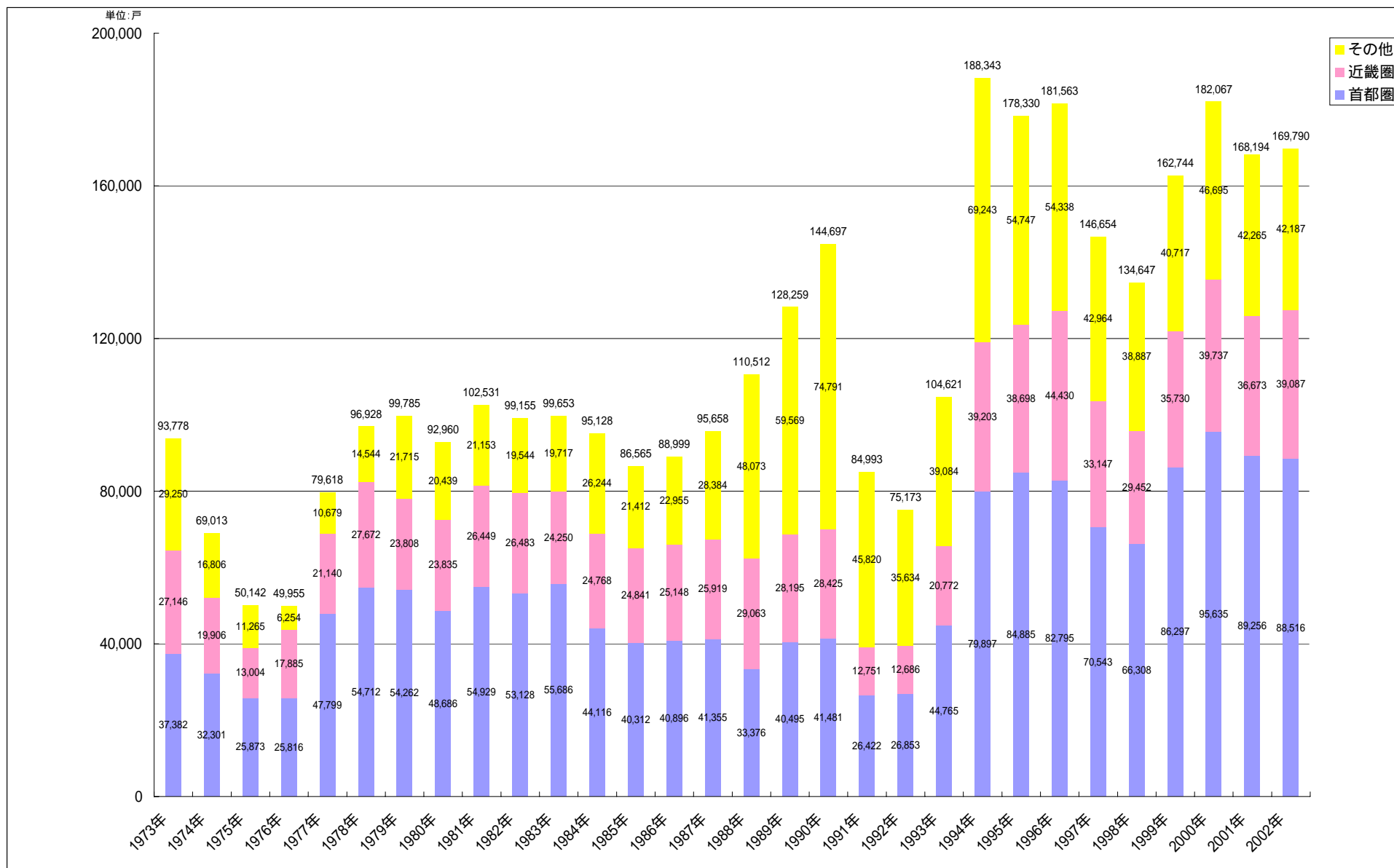
大京は 1978 年から 25 年連続で供給戸数トップ。また、1973 年の 20 社のうち 2002 年にもランク入りしているのは 6 社しかない。半数はマンション事業から撤退、退場している。

新築マンション平均価格の年次別推移表(全国・首都圏・近畿圏)1973年(昭和48年)～2002年(平成14年)

単位：万円



新築マンション供給戸数の年次別推移表(全国・首都圏・近畿圏)1973年(昭和48年)～2002年(平成14年)



マンションブーム期の特徴指標(首都圏)

	第一次	第二次	第三次	第四次	第五次	第六次	第七次	第八次
期 間	'63～'64年	'68～'69年	'72～'73年	'77～'80年	'86～'87年	'89～'90年	'93～'96年	'99～'01年
景 況	オリンピック	いざなぎ	列島改造	技術革新	内需拡大	バブル	生活大国	資産デフレ
公定歩合	5.90～6.50%	6.00%	4.25～9.00%	3.50～9.00%	2.50～4.50%	3.25～6.00%	1.75%	0.50～0.25%
住 宅 ローン金利	10.20% 536年 4月スタート	9.12～9.60%	9.00～9.60%	7.62～9.00%	6.12～7.50%	6.60～8.28%	6.12～4.00%	3.80～3.65%
人 口 (首都圏)	1,904万人 (1963年)	2,211万人 (1968年)	2,534万人 (1973年)	2,786万人 (1979年)	3,076万人 (1988年)	3,127万人 (1990年)	3,188万人 (1992年)	3,345万人 (2000年)
分譲住宅 マンション 着工戸数 (全国)	63年 1,776戸 64年 9,672戸	68年 26,975戸 69年 45,758戸	72年 89,737戸 73年 154,806戸	77年 14,967戸 78年 122,448戸 79年 129,513戸 80年 140,960戸	86年 119,745戸 87年 133,776戸 88年 167,876戸 89年 113,873戸	89年 177,834戸 90年 238,600戸	93年 135,416戸 94年 222,501戸 95年 206,804戸 96年 196,470戸	99年 184,668戸 00年 217,703戸 01年 215,301戸
首都圏 マンション	新 規 販売戸数		72年 30,303戸 73年 37,382戸 74年 32,301戸	77年 47,171戸 78年 54,700戸 79年 53,772戸	86年 40,477戸 87年 41,057戸 88年 32,080戸	89年 39,352戸 90年 39,548戸	93年 44,270戸 94年 79,897戸 95年 84,885戸 96年 82,795戸	99年 86,297戸 00年 95,635戸 01年 89,256戸
	新 規 契 約 率		72年 50.5% 73年 59.0% 74年 26.7%	77年 70.3% 78年 73.9% 79年 80.5% 80年 65.4%	86年 76.8% 87年 91.2% 88年 74.9% 89年 72.8%	89年 77.4% 90年 73.9%	93年 83.3% 94年 85.4% 95年 78.5% 96年 83.1%	99年 79.0% 00年 79.6% 01年 78.1%
	年 末 残 戸 数		72年 4,135戸 73年 8,971戸 74年 19,230戸	77年 8,714戸 78年 6,665戸 79年 5,082戸 80年 10,872戸 81年 19,265戸	86年 2,580戸 87年 1,405戸 88年 4,225戸 91年 11,704戸 92年 8,783戸	89年 4,222戸 90年 8,014戸	93年 6,749戸 94年 8,583戸 95年 10,447戸 96年 8,330戸	99年 8,712戸 00年 8,903戸 01年 9,571戸
	平均価格	63年 531万円 64年 718万円 (東京都)	68年 606万円 69年 688万円 (東京都)	72年 774万円 73年 1,171万円 74年 1,657万円 (首都圏)	77年 1,646万円 78年 1,711万円 79年 1,992万円 80年 2,477万円 81年 2,616万円	86年 2,758万円 87年 3,579万円 88年 4,753万円 90年 6,123万円 91年 5,066万円	89年 5,411万 円 90年 6,123万 円	93年 4,488万円 94年 4,409万円 95年 4,148万円 96年 4,238万円
年 収 (勤労者世帯) (倍率)	57.9～ 62.4万円 (9.2～11.5)	106.7～ 122.7万円 (5.5～5.7)	200.8～ 238.6万円 (3.85～4.9)	399.8～ 492.7万円 (4.1～5.0)	662.7～ 682.2万円 (4.2～7.0)	89年 730万円 90年 767万円 (7.4～8.0)	91年 828万円 92年 850万円 (6.1～5.3)	98年 859万円 01年 813万円 (4.85～4.95)
立 地	都 心	都 心	郊 外	都 心	準都心・郊外	遠郊外	準郊外	都心回帰
購入主体	会社役員	会社管理職	会社職員	団塊の世代	買換え・ 資産運用	法人	ニューサーティ 共働き	低金利需要 シングル