

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2014年7月15日
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

首都圏マンション市場、大手不動産会社のシェアが拡大 2002年の20%から2013年には41%、リーマンショックが転機

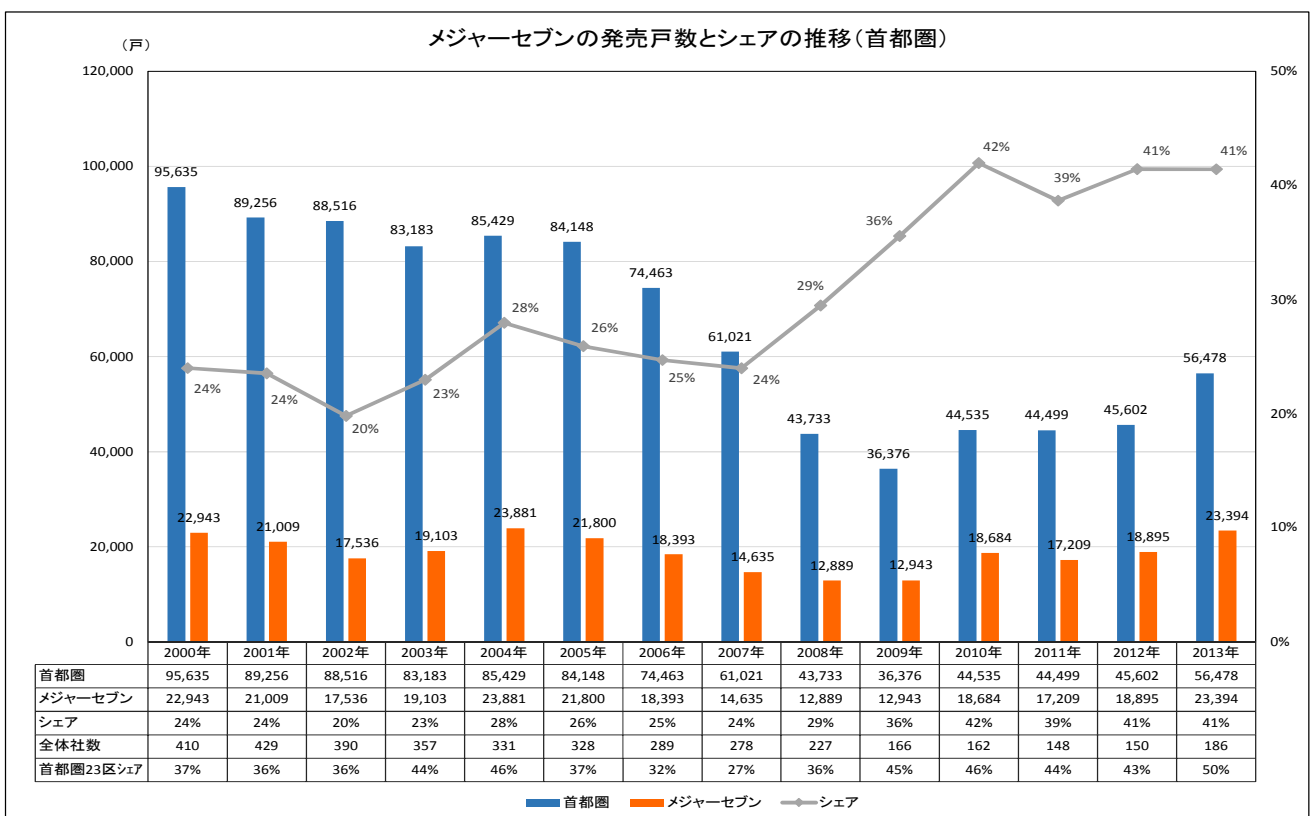
株式会社不動産経済研究所（本社 東京・新宿）は、首都圏マンション市場における大手不動産会社の供給シェアを暦年ごとに調査しました。大手不動産会社の代表として、新築マンションポータルサイト「メジャーセブン」を共同で運営する住友不動産株式会社、株式会社大京、東急不動産株式会社、東京建物株式会社、野村不動産株式会社、三井不動産レジデンシャル株式会社、三菱地所レジデンス株式会社の7社の供給戸数をピックアップして調べたものです。マンション市場においては大手のシェアが年々高まっていると言われてはいますが、それを裏付ける結果となりました。詳細は以下の通りです。

大手シェアの拡大と供給社数の減少

首都圏マンション市場の供給戸数が最高を記録したのが2000年です。この年、総計9万5635戸のマンションが首都圏で供給されました。このうち、メジャーセブンの供給戸数は2万2943戸でシェアは24%でした。その後、メジャーセブンのシェアは2001年24%、2002年20%、2003年23%と20%台の割合が続きます。

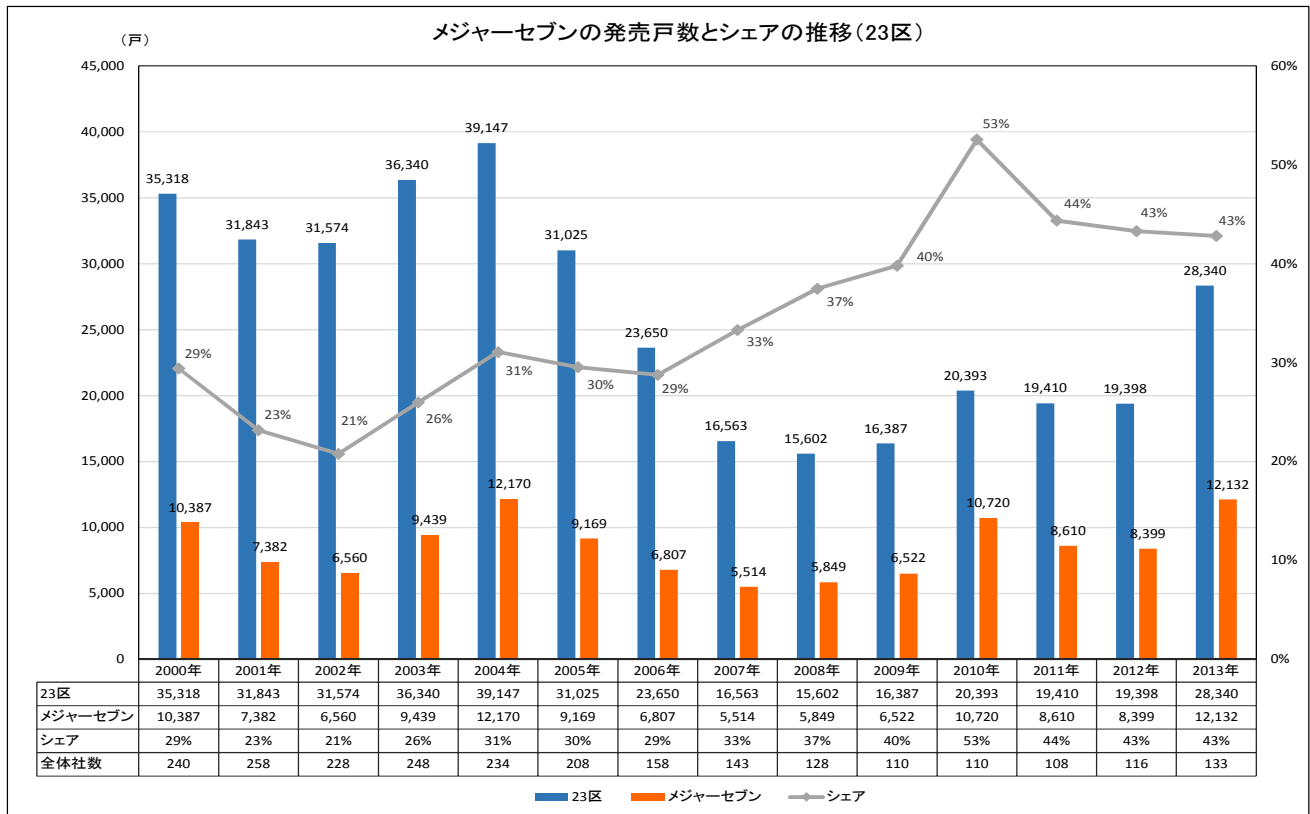
転機となったのはリーマンショックに代表される世界的な金融危機があった2008年です。同年のメジャーセブンのシェアは29%まで上昇、その後2009年36%、2010年42%、2011年39%、2012年41%、2013年41%と、ほぼ40%台の割合が続いています。

一方で、供給社数を見ると、2000年に410社、2001年に429社とピークを付けた後、直近の2013年には186社とほぼ半減しました。やはり、これもリーマンショックが起きた2008年が転機となっており、同年に227社と前年比18・3%減少した後、2009年166社、2010年162社、2011年148社、2012年150社という供給社数で推移しています。



近年の都心居住の進展に伴い供給シェアが増えている都区部のマンションにおいても同様の傾向が見られます。もともと都区部のマンションは高価格帯であることから、高額マンションの供給に長けている大手不動産会社の比率が高いエリアでした。2000年代前半では20%台後半～30%台前半で推移していましたが、ここでもリーマンショックが起きた2008年、37%と30%台後半のシェアとなった後、それ以降は40%台から50%台のシェアが続いています。

また、供給社数もピークの2001年の258社から2013年の133社と、これも同じように半減しました。やはり、リーマンショックが起きた2008年が大きな転機となっています。



建築・用地コスト高騰で大手先導続く

リーマンショックに代表される世界的な金融危機はわが国にも多大な影響を及ぼしました。その代表例の一つがマンション事業に参入してきた新興デベロッパーの相次ぐ破たんです。これが結果として、大手不動産会社のシェアを引き上げることにつながりました。

安倍政権の誕生による異次元の金融緩和があったとはいえ、資本力と信用力に勝る大手不動産会社が先導する市場構造は今後も続くものとみられます。大手不動産会社の得意エリアである都区部の供給ウエイトが今後とも高まっていくとみられること、建築費の高騰・用地費の高騰により資金力と事業遂行力がこれまで以上に求められていくとみられること、などその理由です。

ただし、供給社数がリーマンショック以降から徐々に回復している現状を見ると、異次元の金融緩和がマンション事業に対するファイナンスを呼び込んでいる傾向も伺えます。

(注)

※JV（ジョイントベンチャー）物件は単純社数割りで戸数へ反映

※2011年以前のメジャーセブン供給戸数は三菱地所と合併した藤和不動産の供給戸数も含む。

※三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス分社前は、それぞれ三井不動産、三菱地所の供給戸数。

【問合せ先】
 (株)不動産経済研究所
 企画調査部
 TEL:03-3225-5301