

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2015年12月1日
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

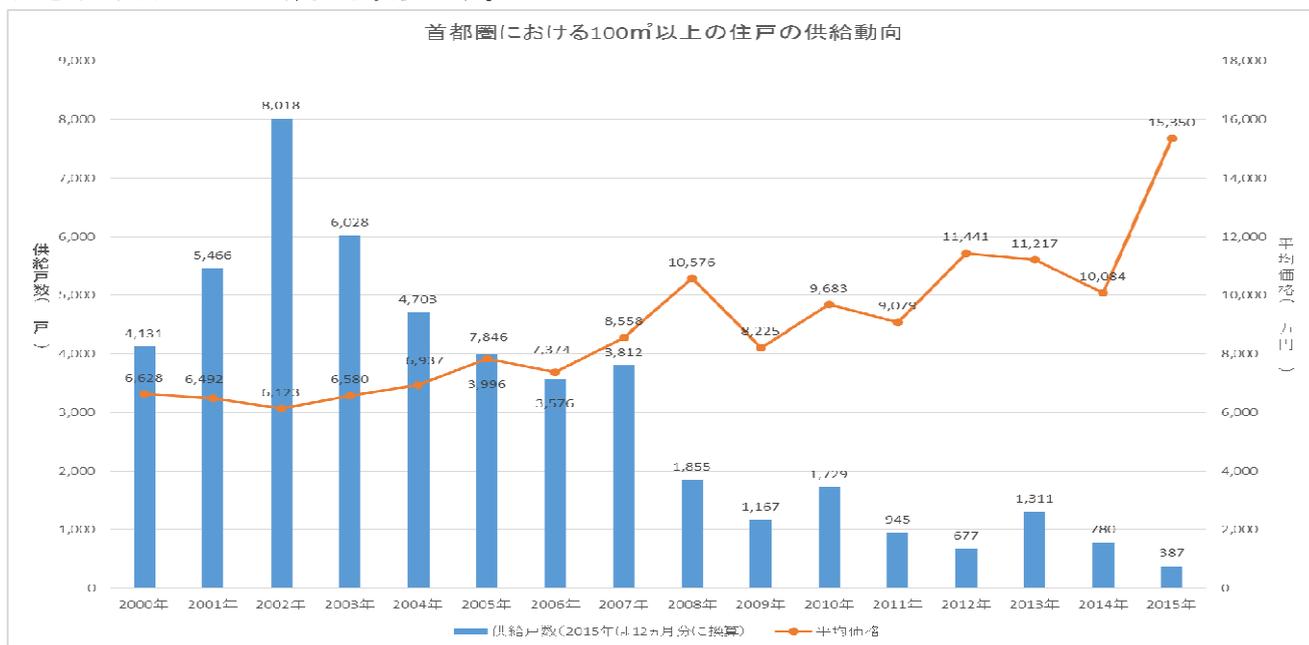
首都圏における専有面積100㎡以上の分譲マンション供給動向

◎2000年以降の供給戸数は4万8,484戸。最多は2002年の8,018戸。
◎戸当たり価格は上昇傾向が鮮明。2012年以降は4年連続で1億円超に。

株式会社不動産経済研究所(本社 東京・新宿)は、首都圏1都3県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)において2000年以降に供給された専有面積100㎡以上の分譲マンションの供給動向を調査しました。それによると、2015年9月までの16年9ヵ月間に発売された100㎡以上の住戸は4万8,484戸に上りました。

供給動向のグラフを見ると、2000年に4,131戸だったものが、2001年には5,466戸、2002年には8,018戸と順調に伸ばしており、全発売戸数に対するシェアも9.1%に上りました。しかしその後は専有面積を狭くして戸当たり価格を抑えようという動きによって、発売戸数は2003年6,028戸(シェア7.2%)、2004年4,703戸(同5.5%)と減少が続き、2005年には3,996戸(同4.7%)と3,000戸台にまで落ち込みました。2006年も3,576戸と減少が続いた後、2007年に3,812戸と5年ぶりに増加に転じたものの、リーマン・ショックのあった2008年には再び減少し1,855戸と2,000戸を下回ることとなりました。その後も2010年、2013年こそ増加したものの、発売戸数の低迷は続き、2014年の発売は780戸、全発売戸数に占めるシェアも1.7%にとどまっています。

一方、戸当たり価格の推移を見ると、価格の上昇傾向が鮮明となっています。2000年に6,628万円だった平均価格は、最も発売の多かった2002年には6,123万円にまで低下。しかしその後は上昇を続け、2005年には7,846万円と7,000万円台に乗せます。2006年には7,374万円と下落しますが、2007年には再び上昇に転じ、2008年には1億576万円と1億円を突破しています。2009年から2011年の3年間は1億円を下回りますが、2012年に1億1,441万円と再び1億円を上回ると、以後は1億円以上で推移しており、2015年も1億円を大きく上回るのはほぼ確実な状況です。



◎最高価格は13億9,500万円、最大面積は610.81㎡。

エリア別に最高価格と最大専有面積となった物件を見ると、都区部の最高価格は「フォレセーヌ赤坂丹後町」の13億9,500万円、最大面積は「Brillia Mare 有明 TOWER&GARDEN」の610.81㎡でした。いずれも首都圏における最高価格、最大面積となっています。この他は表1の通り。千葉県最大の面積であった「パークシティモナヴィア新浦安」以外は、いずれも億ションとなっています。

表1. エリア別 最高価格・最大専有面積と発売年月

		物件名	事業主	価格	専有面積	発売年月
都区部	最高価格	フォレセーヌ 赤坂丹後町	フォレセーヌ	13億9,500万円	396.65㎡	2008年12月
	最大面積	Brillia Mare 有明 TOWER&GARDEN	東京建物,プロパスト, 伊藤忠都市開発	10億5,000万円	610.81㎡	2007年12月
都下	最高価格	武蔵野タワーズ	野村不動産,三菱地所レジデンス, エヌ・ティ・ティ都市開発,ランド, オリックス不動産	2億5,150万円	131.68㎡	2008年10月
	最大面積	フォレストレイク ひばりが丘	大京	1億1,310万円	188.00㎡	2003年2月
神奈川県	最高価格	Brillia鎌倉御成町	東京建物	5億3,000万円	247.05㎡	2008年5月
	最大面積	同上	—	—	—	—
埼玉県	最高価格	グランドミッド タワーズ大宮	近鉄不動産,鹿島建設, 小田急不動産	1億9,900万円	174.10㎡	2011年12月
	最大面積	同上	—	—	—	—
千葉県	最高価格	The Kashiwa Tower	柏駅東口A街区第二地区市街地 再開発組合,大和ハウス工業	1億7,700万円	155.86㎡	2008年2月
	最大面積	パークシティ モナヴィア新浦安	三井不動産レジデンシャル, 伊藤忠都市開発	8,380万円	199.75㎡	2004年12月

◎2015年1～9月の発売は290戸、全供給に占めるシェアは1.0%にとどまる。

表2のエリア別の供給動向を見ると、都区部で最も発売が多かったのは2002年の2,690戸で、全発売戸数に占めるシェアは8.5%に達しています。この時の平均価格は8,778万円で、唯一1億円を下回っています。その後、2003年～2007年は発売1,000戸台で推移し、2008年以降は1,000戸を上回ることが出来ておりません。

この他のエリアも減少傾向が顕著です。千葉県は2003年には全供給戸数6,595戸のうち、1,395戸が100㎡以上の住戸で、シェアは21.2%と売り出された住戸の2割以上を占めました。しかし、以後はシェアが20%を上回ることは無く、2010年の12.8%を最後に3年連続で一ケタが続いています。

2015年は建築コストの上昇による専有面積の狭小化が一段と顕著で、1～9月の発売戸数は首都圏全体で290戸、シェアは1.0%にとどまっています。埼玉県の発売戸数はわずか4戸しかありません。また神奈川県、埼玉県、千葉県の3県はシェアが1%に届いておらず、この3県を合わせても83戸と100戸を下回っています。100㎡以上の広い住戸は郊外からはほぼ消え、都心の高級・高額仕様の住戸が中心になっています。

今後の100㎡以上のマンションは、施工費が下がる見込みが薄いことから、引き続き低調な供給となることが予想されます。

なお、本資料の詳細は『100㎡マンション資料集』として12月上旬に発刊を予定しております。
CD-ROM版で、定価は10万円(税別)。

表2. 首都圏 エリア別・年次別・年次別100㎡以上の住戸の供給動向

	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年 (1~9月)	
都支部	発売戸数	1,078	1,389	2,690	1,517	1,588	1,131	1,034	677	441	581	321	275	639	313	162	
	全発売戸数	35,318	31,843	31,574	36,340	39,147	23,650	16,563	15,602	16,387	20,393	19,410	19,398	28,340	20,774	12,854	
	シェア	3.1%	4.4%	8.5%	4.2%	4.1%	5.0%	4.8%	6.2%	4.3%	2.7%	2.8%	1.7%	1.4%	2.3%	1.5%	1.3%
	平均価格(万円)	11,232	11,109	8,778	12,134	11,158	12,340	12,109	16,002	17,596	12,447	17,192	16,188	17,533	17,479	17,572	20,304
都下	発売戸数	708	762	1,417	1,033	324	471	459	310	197	164	239	35	119	40	45	
	全発売戸数	10,274	9,638	10,913	10,548	8,321	8,962	7,728	4,355	3,310	3,447	4,262	4,863	4,436	4,425	3,605	
	シェア	6.9%	7.9%	13.0%	9.8%	3.9%	5.3%	5.9%	7.1%	6.0%	4.8%	5.6%	0.7%	2.7%	0.9%	1.2%	
	平均価格(万円)	4,771	4,783	4,720	4,597	5,079	4,867	5,131	5,330	6,882	5,782	6,880	4,910	5,157	3,694	6,501	5,311
神奈川県	発売戸数	1,227	1,306	1,895	1,795	1,396	919	808	262	107	178	153	153	333	95	55	
	全発売戸数	26,501	25,782	24,357	20,880	21,981	23,799	20,456	17,016	11,824	7,700	10,194	11,262	11,805	10,121	5,852	
	シェア	4.6%	5.1%	7.8%	8.6%	6.4%	3.9%	3.9%	3.8%	2.2%	1.4%	1.7%	1.3%	1.4%	2.8%	0.9%	0.9%
	平均価格(万円)	5,498	5,255	5,324	5,033	4,871	5,854	5,717	7,125	8,859	8,241	6,407	5,933	11,170	5,945	6,124	14,283
埼玉県	発売戸数	196	263	417	288	185	272	238	154	122	177	87	45	18	15	4	
	全発売戸数	11,149	8,913	10,339	8,820	7,827	10,246	10,532	5,688	4,856	5,590	5,874	5,828	6,617	4,473	2,867	
	シェア	1.8%	3.0%	4.0%	3.3%	2.4%	2.7%	2.3%	1.6%	2.7%	2.5%	3.2%	0.8%	0.3%	0.3%	0.1%	
	平均価格(万円)	4,734	4,564	4,560	3,886	4,599	4,143	3,889	5,688	5,097	4,982	6,308	6,358	7,899	8,852	5,879	4,963
千葉県	発売戸数	922	1,746	1,599	1,395	1,210	784	1,084	452	300	629	145	169	202	317	24	
	全発売戸数	12,393	13,080	11,333	6,595	8,153	10,116	12,821	11,187	4,123	4,911	3,458	4,251	5,280	5,120	2,665	
	シェア	7.4%	13.3%	14.1%	21.2%	14.8%	7.8%	8.5%	13.7%	7.2%	7.3%	12.8%	4.0%	4.0%	3.8%	6.2%	0.9%
	平均価格(万円)	4,578	4,779	4,255	4,535	4,634	4,370	5,085	5,364	5,455	4,936	5,356	5,162	4,018	4,742	4,530	4,911
首都圏	発売戸数	4,131	5,466	8,018	6,028	4,703	3,996	3,576	1,855	1,167	1,729	945	677	1,311	780	290	
	全発売戸数	95,635	89,256	88,516	83,183	85,429	84,148	74,463	61,021	43,733	36,376	44,535	45,602	56,478	44,913	27,843	
	シェア	4.3%	6.1%	9.1%	7.2%	5.5%	4.7%	4.8%	6.2%	4.2%	3.2%	3.9%	1.5%	2.3%	1.7%	1.0%	
	平均価格(万円)	6,628	6,492	6,123	6,580	6,937	7,846	7,374	8,558	10,576	8,225	9,683	9,079	11,441	11,217	10,084	15,350

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