

『全国マンション市場 40 年史』 - 新マンション時代からどん底へ そして復活 -

超低金利などを背景に新築マンション市場の復調が顕著となっています。リーマンショック後の 2009 年には 3 万戸台にまで落ち込んでいた首都圏マンションの供給は、その後も年間 4 万 5,000 戸前後にとどまっていたものの、2013 年にようやく 5 万戸復活が見えてきています。近畿圏も今年は 2 万 5,000 戸突破が見込まれますが、それでも品薄感が続いていて、在庫はバブル期と同水準にまで低下しています。まさに復活元年と言える今年の好調ぶりです。

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直面、バブルの地価狂乱時代を経てバブル崩壊後の資産デフレ、新マンション時代(大量供給期)の後に訪れたリーマンショックと、土地価格の激動・乱高下に翻弄されました。この大変動の間、マンション業界は新規参入や新企画商品の誕生が何度も繰り返されてきました。また、バブル崩壊やリーマンショックを受けて新興・中堅企業が相次いで消滅していきました。

不動産経済研究所では、1973 年から 2012 年までの 40 年間に集積したマンションデータは約 467 万戸となりました。首都圏 222 万戸、近畿圏 108 万戸、その他 137 万戸です。40 年間でマンション価格(全国平均)は 1,086 万円から 3,824 万円へ 3.5 倍に、東京 23 区内の専有面積平均は 42 m²から 66 m²へと 1.6 倍となっています。

「全国マンション市場 40 年史 - 新マンション時代からどん底へ そして復活 -」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 2012 年までの 40 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」を発売して以来、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」を発売、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2012年までの40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467万4,822戸。全国ストック(1973年から2012年末の累積着工戸数約627万戸)の約75%。

・首都圏、近畿圏及び主要都市における40年間の供給戸数

首都圏 221万7,766戸、近畿圏 108万4,576戸、札幌市 15万6,032戸、仙台市 7万182戸、名古屋市 15万376戸、広島市 7万1,265戸、福岡市 16万8,676戸。
 全国の供給戸数に対する首都圏のシェアは47.4%、近畿圏は23.2%。

1973年と2012年の供給戸数比較：全国ベースではほぼ同数、首都圏は1.2倍。

	73年	12年
全国	9万3,778戸	9万3,861戸
首都圏	3万7,382戸(シェア39.9%)	4万5,602戸(シェア48.6%)
近畿圏	2万7,146戸(シェア28.9%)	2万3,266戸(シェア24.8%)
その他	2万9,250戸(シェア31.2%)	2万4,993戸(シェア26.6%)

40年間の最多供給戸数は全国18万8,343戸(1994年)、首都圏9万5,635戸(2000年)、近畿圏4万4,430戸(1996年)。

10年毎の全国における供給戸数：03年～12年は93年～02年の4分の3にまで減少。
 ()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%)
2003年～2012年	121万4,367戸(60万2,989戸、49.7%)

1973年と2012年の平均価格比較：全国平均で3.5倍に。

	73年	12年	上昇率
全国	1,086万円	3,824万円	3.5倍
首都圏	1,171万円	4,540万円	3.9倍
近畿圏	1,000万円	3,438万円	3.4倍

40年間の最高平均価格は全国4,488万円(1991年)、首都圏6,123万円(1990年)、近畿圏5,552万円(1991年)。

1973年と2012年のマンション総発売額比較：3.5倍に拡大。

	73年	12年	増加率
全国	1兆184億円	3兆5,890億円	3.5倍

40年間での最高発売額は2000年の6兆4,452億円。

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
2003年～2012年	20,215,689.2 m ²	59,418,335.97 m ²
1973年～2012年	82,993,244.9 m²	196,084,395.6 m²

総敷地面積の40年間の合計は丸ビルの約8,275倍

総建築延面積は同じく丸ビルの約1,226倍。

専有面積	73年	12年	拡大率
首都圏	55.56 m ²	70.43 m ²	126.8%
都区部	42.01 m ²	65.97 m ²	157.0%

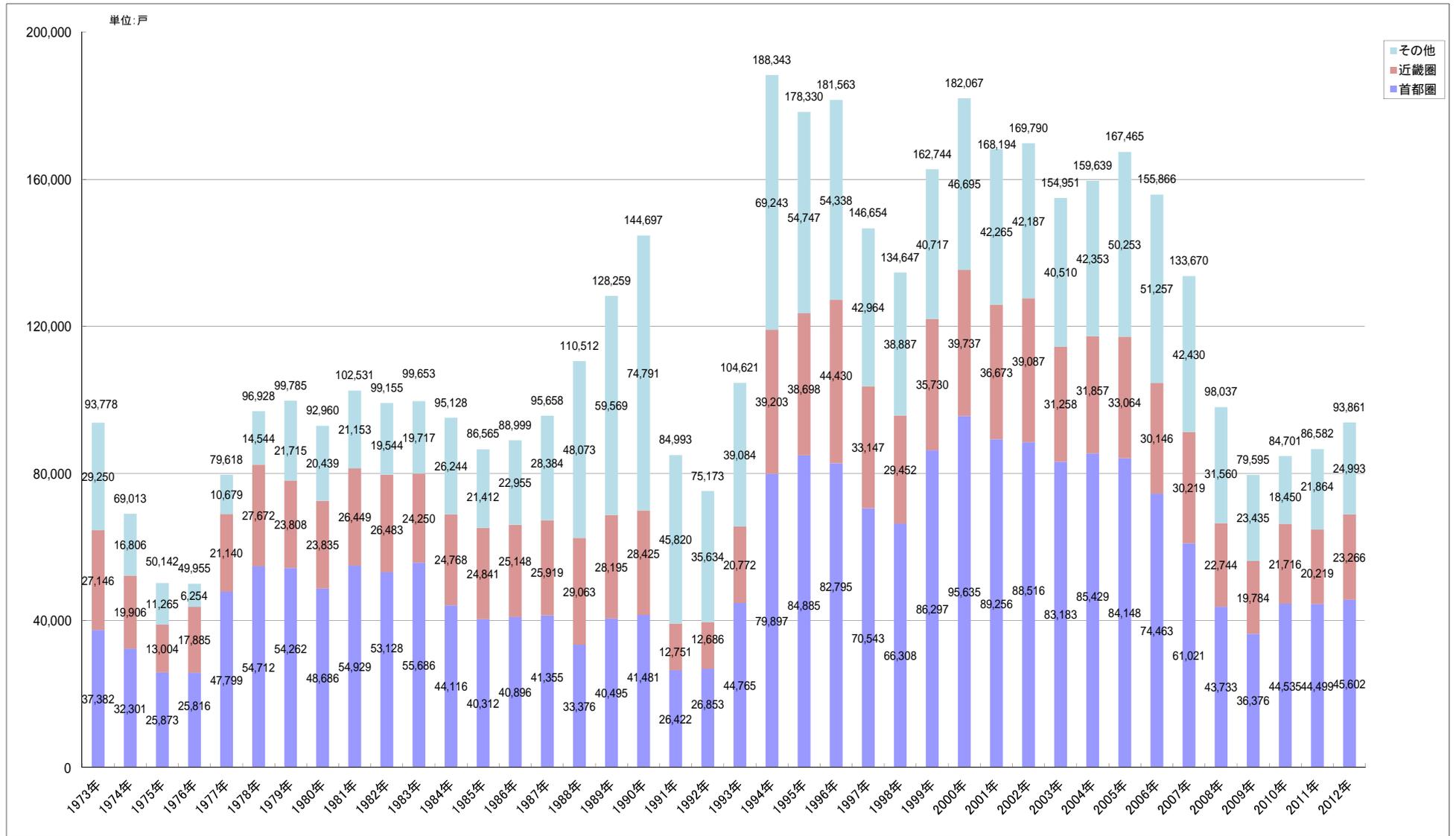
1973年と2012年の事業主別供給ランキング（全国、上位20社）

1973年			2012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	野村不動産	6,181
2	大蔵屋	2,216	2	三井不動産レジデンシャル	5,138
3	秀和	1,682	3	三菱地所レジデンス	4,975
4	有楽土地	1,603	4	住友不動産	4,209
5	ジェネラスコーポレーション	1,520	5	大和ハウス工業	3,176
6	ニチメン	1,504	6	大京	3,130
7	近畿土地	1,486	7	あなぶき興産	2,103
8	日商岩井	1,426	8	プレサンスコーポレーション	2,066
9	ニチモ	1,296	9	近鉄不動産	2,032
10	三井不動産	1,279	10	東急不動産	1,765
11	丸紅	1,258	11	東京建物	1,707
12	蝶理	1,213	12	阪急不動産	1,590
13	藤和不動産	1,148	13	タカラレーベン	1,545
14	住友商事	1,118	14	オリックス不動産	1,513
15	帝人殖産	990	15	穴吹工務店	1,376
16	大成建設	960	16	名鉄不動産	1,270
17	トーマン	959	17	マリモ	1,261
18	三菱地所	958	18	日本エスリード	1,096
19	永谷	935	19	伊藤忠都市開発	1,073
20	長谷工不動産	932	20	積水ハウス	1,024

1973年の20社のうち2012年にもランク入りしているのは三井不動産（2012年は三井不動産レジデンシャル）、三菱地所（三菱地所レジデンス）の2社のみ。合併や吸収などもあり6割超の事業者はマンション事業から撤退、退場している。

なお、「全国マンション市場・40年史 - 新マンション時代からどん底へそして復活 - 」はB4判またはCD-ROM版、547ページで価格7万円(税別)、問合せ先は(株)不動産経済研究所 企画調査部（03-3225-5301）まで。

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)～2012年(平成24年)



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)～2012年(平成24年)

単位：万円

