

全国マンション市場・40年史 $\left(\begin{array}{c} 1973 \\ \text{?} \\ 2012 \end{array} \right)$

— 新マンション時代 から どん底へ そして復活 —

全国マンション市場・40年史 目次
 ― 新マンション時代 から どん底へ そして復活 ―

★はじめに	ページ
① 40年間の供給戸数は467.5万戸	1
② マンション市場の法則性	4
③ 表・全国マンション市場動向総括表（概数／1973～2012年）	5

第I章 概観・全国マンション市場・40年の動き

1. 全国マンション市場概況・年別の動き

1-1. 1973年（昭和48年）	9
1-2. 1974年（昭和49年）	9
1-3. 1975年（昭和50年）	10
1-4. 1976年（昭和51年）	11
1-5. 1977年（昭和52年）	11
1-6. 1978年（昭和53年）	12
1-7. 1979年（昭和54年）	13
1-8. 1980年（昭和55年）	13
1-9. 1981年（昭和56年）	14
1-10. 1982年（昭和57年）	15
1-11. 1983年（昭和58年）	15
1-12. 1984年（昭和59年）	16
1-13. 1985年（昭和60年）	17
1-14. 1986年（昭和61年）	18
1-15. 1987年（昭和62年）	19
1-16. 1988年（昭和63年）	20
1-17. 1989年（昭和64年・平成元年）	21
1-18. 1990年（平成2年）	22
1-19. 1991年（平成3年）	24
1-20. 1992年（平成4年）	25
1-21. 1993年（平成5年）	27
1-22. 1994年（平成6年）	28
1-23. 1995年（平成7年）	30
1-24. 1996年（平成8年）	32
1-25. 1997年（平成9年）	33
1-26. 1998年（平成10年）	35
1-27. 1999年（平成11年）	37
1-28. 2000年（平成12年）	39
1-29. 2001年（平成13年）	41
1-30. 2002年（平成14年）	43
1-31. 2003年（平成15年）	45
1-32. 2004年（平成16年）	48
1-33. 2005年（平成17年）	50

1-34. 2006年（平成18年）	52
1-35. 2007年（平成19年）	55
1-36. 2008年（平成20年）	57
1-37. 2009年（平成21年）	60
1-38. 2010年（平成22年）	62
1-39. 2011年（平成23年）	65
1-40. 2012年（平成24年）	68

2. 全国マンション市場・圏域別の動き

2-1. 首都圏は40年間で221.7万戸	72
2-2. 東京都は100.3万戸	72
2-3. 神奈川県は59.6万戸	74
2-4. 埼玉県は32.4万戸	74
2-5. 千葉県は29.4万戸	74
2-6. 近畿圏は40年間で108.5万戸	75
2-7. 大阪府は57.8万戸	75
2-8. 兵庫県は31.3万戸	76
2-9. 京都府は9.8万戸	76
2-10. 奈良県は4.6万戸	76
2-11. 滋賀県は3.6万戸	76
2-12. 和歌山県は1.3万戸	77
2-13. 東海・中京圏は40年で35.3万戸	77
2-14. 札幌市は15.6万戸	77
2-15. 仙台市は7.0万戸	77
2-16. 広島市は7.1万戸	78
2-17. 福岡市は16.9万戸	78
2-18. リゾートマンションは9.9万戸	78
2-19. 図表・リゾートマンションの供給戸数・価格の年別推移	80

第II章 統計・全国マンション市場動向

1. 全国ブロック別分譲戸数（1973～2012年）	83
2. 全国ブロック別平均価格（1973～2012年）	91
3. 図表・新築マンション平均価格の年次別推移表（1973～2012年）	99
4. 事業主別発売戸数ランキング（全国上位社・1973～2012年）	100
5. 事業主別発売戸数ランキング（全国上位20社・1973～2012年）	129
6. 事業主別発売戸数ランキング（首都圏・1981～2012年）	135
7. 事業主別発売戸数ランキング（近畿圏・1981～2012年）	141

第III章 統計・首都圏マンション市場動向

1. 都県別分譲棟数・戸数（1973～2012年）	149
2. 地域別棟数・戸数・東京都下（1973～2012年）	153

3.	地域別棟数・戸数・神奈川県（1973～2012年）	157
4.	地域別棟数・戸数・埼玉県（1973～2012年）	161
5.	地域別棟数・戸数・千葉県（1973～2012年）	165
6.	1戸当り平均分譲価格（1973～2012年）	169
7.	1㎡当り平均分譲単価（1973～2012年）	173
8.	1戸当り平均専有面積（1973～2012年）	177
9.	地域別件数・戸数・平均価格・平均面積・㎡単価の年別推移（1973～2012年）	
9-1.	東京都区部（1973～2012年）	181
9-2.	東京都下（1973～2012年）	189
9-3.	神奈川県（1973～2012年）	197
9-4.	埼玉県（1973～2012年）	205
9-5.	千葉県（1973～2012年）	213
10.	沿線別発売戸数・平均価格・㎡単価の年別推移（1977～2012年）	221
11.	マンション価格・㎡単価の月別推移（首都圏、1973～2012年）	242
12.	月別発売戸数・契約戸数・契約率・平均価格・㎡単価・ 全残戸数・完成在庫推移（首都圏、1973～2012年）	246
13.	地域別売れ残り戸数の推移（1973年末～2012年末）	250
14.	建設概要（1973～2012年）	
14-1.	敷地面積	254
14-2.	建築面積	258
14-3.	建築延べ面積	262
15.	首都圏のマンション市場動向総括表（1973～2012年）	266
第IV章 統計・近畿圏マンション市場動向		
1.	府県別供給戸数（1973～2012年）	
1-1.	大阪市	269
1-2.	大阪府下	273
1-3.	兵庫県	277
1-4.	京都府	281
1-5.	奈良県	285
1-6.	滋賀県	288
1-7.	和歌山県	290
2.	地域別件数・戸数・平均価格・平均面積・㎡単価の年別推移（1973～2012年）	
2-1.	大阪市	292
2-2.	大阪府下	302
2-3.	兵庫県	312
2-4.	京都府	322
2-5.	奈良県	322
2-6.	滋賀県	332
2-7.	和歌山県	336
3.	月別発売戸数（1973～2012年）	339
4.	マンション価格の月別推移（近畿圏、1977～2012年）	343
5.	月別発売戸数・契約戸数・契約率・平均価格・㎡単価・ 全残戸数・完成在庫推移（近畿圏、1976～2012年）	347

6.	近畿圏のマンション市場動向総括表（1973～2012年）	355	
第V章 マンション分譲会社一覧（1990～2012年販売分）			
1.	首都圏（2,087社）	359	
2.	近畿圏（1,285社）	377	
第VI章 マンションのネーミング一覧			391
第VII章 マンション市場ニュース			415
— 1948～2012年 —			
第VIII章 超高層マンション一覧表			
1.	超高層マンション竣工一覧表（2003～2012年）	433	
2.	市街地再開発超高層マンション販売一覧表（首都圏・2003～2012年）	473	
第IX章 マンション市場関連資料			
1.	マンション着工戸数の年別推移（1963～2012年）	501	
2.	新設マンション・都市圏別着工戸数の年別推移（1973～2012年）	502	
3.	初期のマンション資料		
3-1.	東京地区における高層住宅供給の推移（1955～1969年）	503	
3-2.	首都圏マンション供給実績（1966～1981年）	504	
3-3.	建築年度別による職業別マンション入居者層（分譲）	505	
3-4.	初期の分譲マンションリスト（1960年以前の完成）	506	
3-5.	四ツ谷コーポラス・分譲概要	507	
3-6.	近畿圏マンション供給実績（1972年まで）	508	
4.	公庫融資利用者の主要指標		
4-1.	全国（1975～2004年度）	509	
4-2.	首都圏（1984～2004年度）	513	
4-3.	近畿圏（1984～2004年度）	516	
第X章 特別資料			
1.	首都圏の建売住宅資料		
1-1.	建売住宅着工戸数の年別推移（1973～2012年）	521	
1-2.	建売住宅・首都圏都県別年別着工推移（1973～2012年）	523	
1-3.	首都圏の建売住宅市場概況（1973～2012年）	525	
1-4.	首都圏の建売住宅・都県別分譲概要（1973～2012年）	527	
1-5.	首都圏の建売住宅・月別販売状況（1973～2012年）	531	
2.	マンション市場の流れ		
2-1.	首都圏（1973～2012年）	536	
2-2.	近畿圏（1973～2012年）	538	
2-3.	マンションブーム期の特徴指標（第一次～第八次）	540	
3.	マンション設備の普及率の推移		
3-1.	首都圏におけるペット飼育可マンションの普及推移表	541	
3-2.	首都圏における年次別オール電化供給動向	543	
3-3.	首都圏における1㎡当たりの管理費の動向	545	

《第1章》 概観・全国マンション市場・40年の動き

1. 全国マンション市場概況・年別の動き

1-31. 2003年(平成15年)

'03年の新築マンション市況は着工数が3年連続して減少するなど供給調整が続いた。しかし減少率は3.8%に留まっており、極端な需給悪化とはならなかった。全体としては首都圏市況の順調さが目立ち、地方圏の伸び悩みが引き続いた。各都市圏ともマンション立地は急速に都心回帰現象が強まり、郊外部への拡大は収縮した。資産リストラに伴った法人、公的セクターによる未利用地、遊休地、工場、厚生施設、支所・支店等の売却が都心部マンションの増加に結びついた。工場、商業施設などの大規模用地は超高層・大規模マンション開発となり、都心回帰トレンドの牽引役となった。また、政策面でも都市再生、都心居住促進に対する規制緩和、誘導策は直接的に都心マンションの建設増のフォローアップとなった。首都圏以外ではマンション建設が減少となったが、圏域内でのマンション建築の都心化率はアップした。

'03年のマンション着工は20万221戸で'02年の20万8,114戸に比べて7,895戸、3.8%の減少であった。全域で減少したが、4年連続して20万戸台を維持した。首都圏は11万6,455戸で'02年の11万6,536戸に比べて81戸、0.1%の減少に留まっている。4年連続の11万戸台となっている。全国比では58.2%を占める。千葉県に着工が41.8%減、神奈川県が20.6%減と激減しているのに、東京都は14.6%増の75,132戸となって2年連続して増加し、首都圏の64.5%を占めた。近畿圏は3万9,127戸で'02年の4万1,343戸に比べて2,216戸、5.4%の減少であった。5年ぶりに4万戸台を下回った。奈良県と滋賀県の着工が半減している。中部圏は1万1,814戸で'02年に比べて3,538戸、23.0%の減少であった。全域で減少し、愛知県は

22.4%減、三重県は42.6%減であった。'92年以來の1.1万戸台となった。その他地区は3万2,825戸で'02年の3万4,883戸に比べて2,058戸、5.9%の減少であった。'99年以來の3.2万戸台となった。

マンション着工数が前年比で二ケタ増となっているのは北海道、秋田、埼玉、東京、福井、山梨、長野、和歌山、島根、徳島、宮崎であった。反対に2ケタの減少は青森、岩手、宮城、山形、福島、群馬、千葉、神奈川、新潟、富山、石川、静岡、愛知、三重、滋賀、奈良、鳥取、岡山、山口、香川、高知、長崎、熊本、大分、鹿児島、沖縄となっている。減少地区が圧倒的に多い。前年に供給過剰となっていた地域がいくつかあるが、地場経済の不振で需要不振となっていることが直接反映しているものと思われる。

'03年の全国における新規マンションの発売戸数は15万4,951戸で、'02年の16万9,790戸に比べて1万4,839戸、8.7%の減少であった。2年ぶりの増加となっていた'02年と比べほぼ全域で減少した。特に大都市圏郊外部の減少が大きく目立つことが特長となった。首都圏が6.0%の減少、近畿圏が20.0%の激減、東海・中京圏が12.5%、その他地区が4.0%の減少であった。前年の増加していた近畿圏と中京圏が再び減少するなど、持続増加とはならなかった。首都圏は3年連続の減少で'00年の9万5,635戸に比べ、13%の減少となっている。

圏域別の発売戸数は首都圏8万3,183戸('02年8万8,516戸)、近畿圏3万1,258戸(同3万9,087戸)、東海・中京圏1万783戸(同1万2,332戸)、関東圏1,209戸(同1,600戸)、北海道4,575戸(同3,319戸)、東北地区4,372戸(同4,607戸)、山陰・北陸地区1,043戸(同620戸)、中国・四国地区6,333戸(同4,765戸)、九州地区1万2,195戸(同1万3,074戸)だった。

首都圏の全国シェアは53.7%、近畿圏は20.2%で両圏併せて73.9%となっている。'02年の75.1%に比べて1.2%のシェアダウン

《第I章》 2. 全国マンション市場・圏域別の動き

2-1. 首都圏は40年間で221.7万戸。直近の10年間では60.3万戸。

首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の40年間の供給戸数は221万7,766戸である。全国(467万4,822戸)比で47.4%となる。地域別には東京都区部80万3,471戸(首都圏比36.2%)、東京都下20万177戸(同9.0%)、神奈川県59万5,847戸(同26.9%)、埼玉県32万4,168戸(同14.6%)、千葉県29万4,103戸(同13.3%)である。供給動向を10年区切りで見ると第一期(1973年～1982年)=43万4,888戸(26.9%)、第二期(1983年～1992年)=39万992戸(24.2%)、第三期(1993年～2002年)=78万8,897戸(48.9%)となる。そして直近の第四期(2003年～2012年)=60万2,989戸(49.7%)であった。第三期に急激に増えたものの、第四期には大きく供給を減らしている。最少供給年は1976年の2万5,816戸、最多供給年は2000年の9万5,635戸であった。第四期の地域別供給戸数は、東京都30万715戸(都区部23万7,915戸、都下6万2,800戸)、神奈川県15万6,607戸、埼玉県7万3,788戸、千葉県7万1,879戸となっている。

東京都区部の供給は1978年に3万1,618戸と、3万戸を上回ったが、その後、バブル崩壊直後の1991年には4,748戸にまで激減する。1999年から3万戸台に復活、2000年には3万5,318戸と都心化が進む。2004年の3万9,147戸でピークを迎える。2006年には2万3,650戸と2万戸台に落ち込み、翌2007年(1万6,563戸)には1万戸台にまで減少した。2010年には2万393戸と辛うじて2万戸台に乗せたものの、2011年(1万9,410戸)、2012年(1万9,398戸)の2年連続で1万戸台にとどまっている。

価格は40年間で1973年の1,171万円から、2012年の4,540万円に上昇した。この間の上昇率(1973年=100)は387.7%である。東京都区部は1,318万円→5,283万円(400.8%アップ)、東京都下は1,220万円→4,318万円(353.9%アップ)である。神奈川県は1,137万円→

4,167万円(366.5%アップ)、埼玉県は1,002万円→3,687万円(368.0%アップ)、千葉県は1,014万円→3,563万円(351.4%アップ)である。都区部が4倍を超え上昇率が一番高く、千葉県が3.5倍でエリアの中では上昇率が最も低かった。港区は1973年の1,888万円から、2012年の8,069万円へと427.4%アップとなっている。

2-2. 東京都は100.3万戸。直近の10年間では30.1万戸。

東京都の第四期の供給戸数は30万715戸である。このうち都区部が23万7,915戸で、都下は6万2,800戸となっており、構成比は都区部の79.1%に対して、都下は20.9%となっている。第四期の区別供給ランキングを見ると、①江東区(2万7,086戸)、②世田谷区(1万9,072戸)、③港区(1万8,923戸)、④足立区(1万4,075戸)、⑤中央区(1万2,773戸)、⑥板橋区(1万2,170戸)、⑦大田区(1万1,631戸)、⑧品川区(1万1,574戸)、⑨練馬区(1万670戸)ーの上位9区で1万戸の大台を突破しているのに対して、供給の少なかったのは、千代田区3,927戸、中野区4,435戸、渋谷区4,751戸で、この3区が5千戸を割り込んだ。湾岸人気に支えられた江東区はダントツの供給量を誇っており、これに都心部と城南エリアの供給の多さが目立っており、第三期までの上位区とほとんど大きな変化は出ていないが、大半がファミリー向けの3LDK中心であった第一、二、三期までと違い、第四期は小規模立地を活かし、単身者やDINKSをターゲットにしたコンパクトマンションの供給が大きく増えたこともあり、中央区の伸びが目立った。そういった意味からも都心回帰現象は一過性のブームではなく、エンドユーザーの購入意欲を満たしながら価格面で十分に折り合いのつく、つまり「手の届く」エリアへの変更が、バブル崩壊によってなされたのである。

東京都の40年間の供給戸数は、100万3,648戸である。そのうち都区部が80万3,471戸、都下20万177戸である。都区部の供給は2004年の3万9,147戸が最多で、1991年の4,748戸が最少となる。区別の累積戸数(1973年～2012年)のトップは①江東区7万5,214戸であった。次

《第二章》 1. 全国ブロック別分譲戸数（1973～1982年） ④

※リゾート物件含む

ブ ロ ッ ク	地 区	年	' 82年	' 81年	' 80年	' 79年	' 78年	' 77年	' 76年	' 75年	' 74年	' 73年	73～82年計	73～12年計
		戸数	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数
首都圏	東京都		26,918	28,700	25,617	30,402	34,085	28,078	16,221	11,742	14,193	17,853	233,809	1,003,648
	神奈川県		11,403	13,171	10,652	11,075	9,308	8,458	4,627	4,586	4,667	4,951	82,898	595,847
	埼玉県		9,017	8,122	7,794	6,832	4,901	3,173	1,839	3,064	4,378	4,449	53,569	324,168
	千葉県		5,790	4,936	4,623	5,953	6,418	8,090	3,129	6,481	9,063	10,129	64,612	294,103
	(小計)		53,128 (53.6%)	54,929 (53.6%)	48,686 (52.4%)	54,262 (54.4%)	54,712 (56.4%)	47,799 (60.0%)	25,816 (51.7%)	25,873 (51.6%)	32,301 (46.8%)	37,382 (39.9%)	434,888 (52.2%)	2,217,766 (47.4%)
近畿圏	大阪府		17,359	15,582	14,478	16,123	15,456	14,856	11,995	6,788	11,837	18,993	143,467	578,081
	兵庫県		6,175	6,973	6,454	4,757	7,197	3,483	2,990	3,242	4,617	4,685	50,573	312,984
	京都府		2,419	2,312	1,264	1,548	3,381	1,588	1,733	1,638	2,537	1,654	20,074	98,272
	奈良県		407	1,430	1,396	1,137	1,016	825	622	261	509	245	7,848	45,755
	滋賀県		123	152	243	243	622	245	545	216	0	0	2,389	36,365
	和歌山県		0	0	0	0	0	143	0	859	406	1,569	2,977	13,119
(小計)		26,483 (26.7%)	26,449 (25.8%)	23,835 (25.6%)	23,808 (23.9%)	27,672 (28.5%)	21,140 (26.6%)	17,885 (35.8%)	13,004 (25.9%)	19,906 (28.8%)	27,146 (28.9%)	227,328 (27.3%)	1,084,576 (23.2%)	
東海・中京	静岡県		683	386	392	271	517	352	771	1,620	1,374	3,849	10,215	56,501
	名古屋市		3,790	4,139	4,546	3,381	3,179	2,926	982	1,913	2,200	3,008	30,064	150,376
	名古屋市近郊		1,677	937	781	1,004	347	636	658	1,099	980	619	8,738	118,359
	岐阜県		90	0	26	34	0	0	0	0	146	102	398	13,069
	三重県		143	64	56	0	0	24	0	0	161	130	578	15,219
(小計)		6,383 (6.4%)	5,526 (5.4%)	5,801 (6.2%)	4,690 (4.7%)	4,043 (4.2%)	3,938 (4.9%)	2,411 (4.8%)	4,632 (9.2%)	4,861 (7.0%)	7,708 (8.2%)	49,993 (6.0%)	353,524 (7.6%)	
関東	茨城県		389	771	347	42	253	295	209	77	174	212	2,769	22,664
	栃木県		31	0	165	128	38	43	88	181	48	107	829	12,426
	群馬県		0	0	0	436	44	0	76	41	708	103	1,408	17,514
	長野県		117	271	64	302	77	28	103	68	356	406	1,792	15,436
	山梨県		0	0	0	0	0	0	0	0	472	951	1,423	8,705
(小計)		537 (0.5%)	1,042 (1.0%)	576 (0.6%)	908 (0.9%)	412 (0.4%)	366 (0.5%)	476 (1.0%)	367 (0.7%)	1,758 (2.5%)	1,779 (1.9%)	8,221 (1.0%)	76,745 (1.6%)	
札幌	札幌市		4,201	4,192	4,625	4,243	2,220	1,720	1,476	1,260	1,609	6,179	31,725	156,032
	その他		13	70	228	101	0	0	25	195	145	516	1,293	13,509
	(小計)		4,214 (4.2%)	4,262 (4.2%)	4,853 (5.2%)	4,344 (4.4%)	2,220 (2.3%)	1,720 (2.2%)	1,501 (3.0%)	1,455 (2.9%)	1,754 (2.5%)	6,695 (7.1%)	33,018 (4.0%)	169,541 (3.6%)

《第Ⅱ章》 4. 事業主別発売戸数ランキング(1976年～1973年、全国)⑳

●1976年

順位	事業主名	総供給戸数
1	熊谷組	1,223
2	安宅産業	1,126
3	大京	1,106
4	日商岩井	1,036
5	長谷工不動産	1,029
6	東洋不動産	940
7	ファミリー	849
8	スミトー	821
9	東急不動産	769
10	日興不動産	703
11	三井不動産	645
12	大蔵屋	629
13	ニチモ	622
14	有楽土地	616
15	西武不動産	602
16	東京建物	591
17	朝日建物	559
18	ジェネラスン コーポレーション	539
19	藤和不動産	533
20	帝人殖産	529
21	大林不動産	525
22	野村不動産	515

●1975年

順位	事業主名	総供給戸数
1	日商岩井	2,162
2	長谷工不動産	1,897
3	トーマン	1,557
4	丸紅	1,167
5	安宅産業	1,082
6	ニチモ	1,075
7	フェアレーンズ	892
8	山善	850
9	ニチメン	845
10	西武不動産	782
11	ナカノコーポ レーション	659
12	熊谷組	650
13	三井不動産	639
14	スミトー	588
15	近畿土地	565
16	有楽土地	559
17	伊藤忠不動産	546
18	住友不動産	539
19	東京建物	528
20	住友商事	523
21	東急不動産	495
22	三菱地所	494

●1974年

順位	事業主名	総供給戸数
1	日商岩井	1,830
2	住友不動産	1,755
3	ニチメン	1,257
4	兼松	1,163
5	住友商事	1,132
6	蝶理	1,048
7	大成建設	922
8	ニチモ	831
9	ファミリー	728
10	三井不動産	721
11	長谷工不動産	707
12	ジェネラスン コーポレーション	691
13	ナカノコーポ レーション	667
14	有楽土地	635
15	スミトー	633
16	西武不動産	624
17	安宅産業	612
18	近畿土地	601
19	丸紅	590
20	フドウ土地建物	570

●1973年

順位	事業主名	総供給戸数
1	地産	2,491
2	大蔵屋	2,216
3	秀和	1,682
4	有楽土地	1,603
5	ジェネラスン コーポレーション	1,520
6	ニチメン	1,504
7	近畿土地	1,486
8	日商岩井	1,426
9	ニチモ	1,296
10	三井不動産	1,279
11	丸紅	1,258
12	蝶理	1,213
13	藤和不動産	1,148
14	住友商事	1,118
15	帝人殖産	990
16	大成建設	960
17	トーマン	959
18	三菱地所	958
19	永谷	935
20	長谷工不動産	932