

## 東京カンテイ 2004年の新築マンション供給動向と全ストックを調査

2004年の新築マンション供給は全国で145,000戸

東京都は52,000戸超で全国シェアの36.0%

全ストックは497万戸、東京都は125万戸でシェア25.2%

## 東京都はさながら“マンション特区”の様相

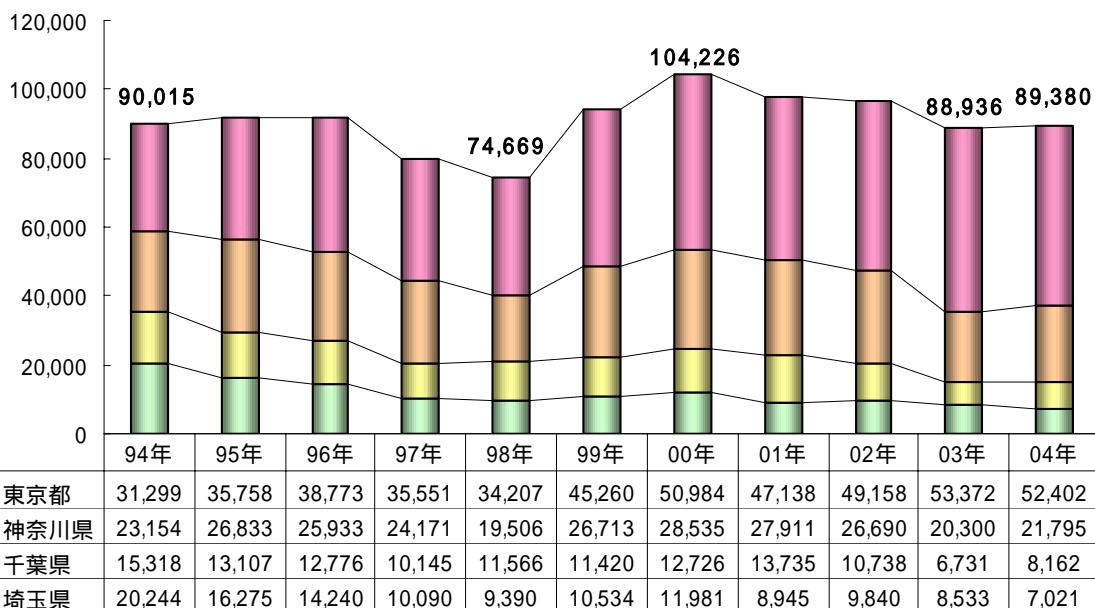
2004年に全国に供給された新築マンションは145,523戸で、2003年の156,553戸から約11,000戸減少（対前年比93.0%）と、2001年以降4年連続で減少。しかし首都圏（1都3県）は僅かに増加、中でも東京都は52,402戸と5万戸超の供給を2004年も維持した（対前年比98.2%）。東京都のマンションストック数は125万戸を超え、全国約498万戸の25.2%を占めている。マンション化率は21.67%と全国平均の2倍強。東京都では約5世帯に1世帯がマンションを購入し、居住している計算になる。また東京都の首都圏に占める供給シェアは58.6%と、依然として供給集中が続いており、東京都は“マンション特区”と化している。

	東京都	全国	シェア
世帯数	5,776,805	49,837,731	11.6%
ストック戸数	1,252,090	4,973,305	25.2%
供給戸数	52,402	145,523	36.0%
マンション化率	21.67%	9.98%	全国の2.17倍

マンション化率 = 各行政単位の世帯数に対するマンションストック数の割合。

単純に何世帯に1世帯の割合でマンションを購入して住んでいることを示している。

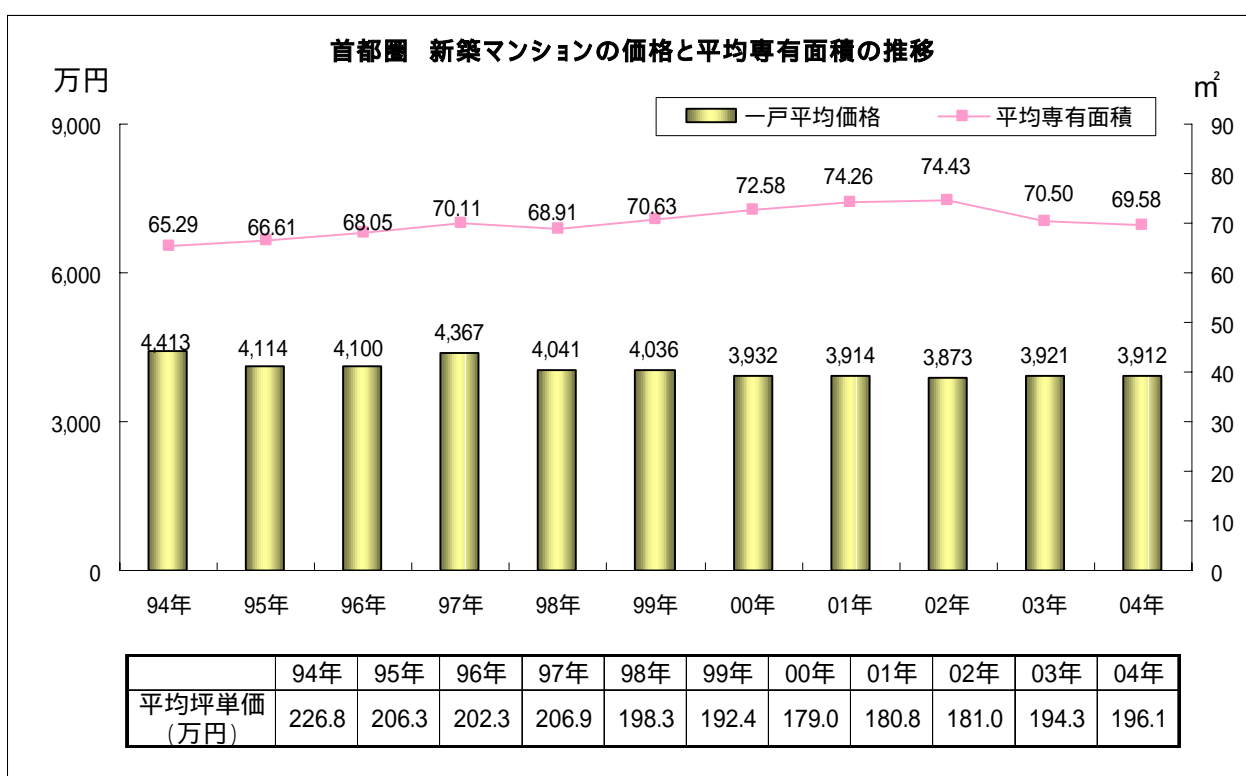
## 首都圏 都県別新築マンション供給戸数の推移



## 首都圏 6年ぶりに平均専有面積が70㎡を下回る

### 専有面積の調整により、一戸平均価格は3,912万円で安定推移

2004年の一戸平均価格は3,912万円と対前年比99.8%の水準であり、2000年以降安定している。一方の平均専有面積は69.58㎡（対前年比98.7%）と、1998年以来6年ぶりに70㎡を下回った。**地価安定化の傾向と建築コストの上昇などの価格上昇要因があるが、専有面積を縮小することで販売価格を前年水準で維持しているため、平均坪単価は196.1万円と対前年比100.9%とやや上昇した。坪単価は2000年の179.0万円を底に、4年連続して上昇している。首都圏では「広さ＝価格の調整弁」として機能しており、一戸平均価格が安定しているのは、面積の調整によるものであることがわかる。**



発行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2005年1月28日(金)

発表場所 国土交通省記者会  
大阪建設記者クラブ  
名古屋商工会議所記者クラブ

本記事の無断転載を禁じます。