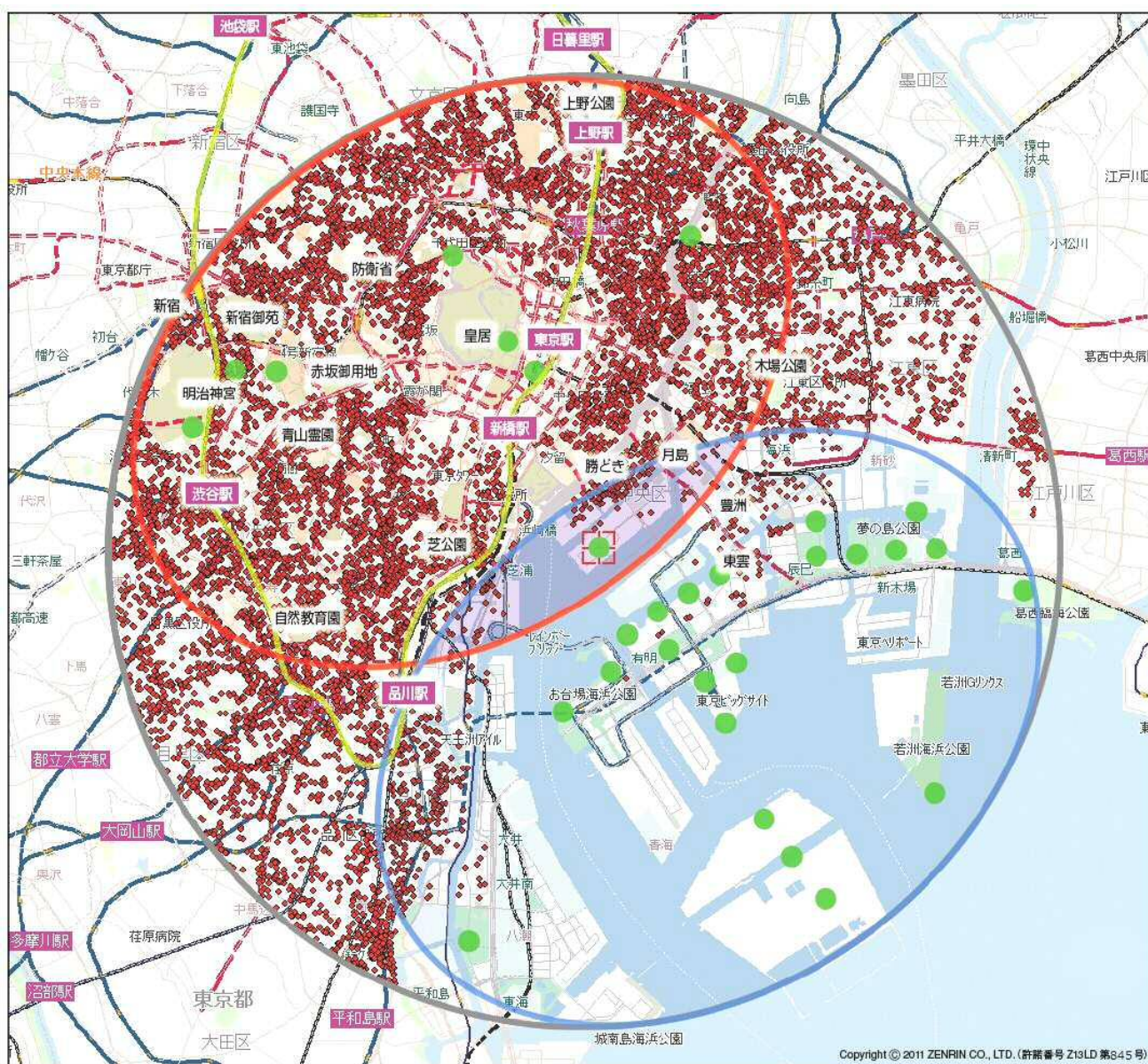


東京カンテイ 中央区晴海から半径 8 km圏内の分譲マンション 分布状況を調査

晴海から半径 8 km圏内には東京 23 区の 4 割が集中 「東京ベイゾーン」には開発余地あり
マンション供給ボリュームゾーンは 30 年かけて城南&城西から城東～湾岸に “時計回り” にシフト

●晴海から半径 8 km圏内の分譲マンション 分布状況

下の地図の赤いドットは現存する分譲マンションの位置を示している。晴海から半径 8 km圏内で 2013 年 8 月末までに竣工したマンションは 10,195 物件/540,057 戸で、東京 23 区 28,940 物件/1,333,018 戸に対して物件数で 35.2%、戸数で 40.5%のシェアを占める。晴海から半径 8 km圏内という限られたエリアに、東京 23 区内の分譲マンションストックの約 4 割が集中している。さらに今後も湾岸エリアには、判明しているだけで約 1 万戸が新規供給される。2020 年までに同エリアでは様々な国際会議やスポーツイベントが開催される予定で、これらを契機にマンション開発が継続すると見られ、特に開発余地が豊富な「東京ベイゾーン」での供給が加速する可能性が高い。



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2013年10月30日(水)

※本記事の無断転載を禁じます。

●年代ごとの行政区別シェアの推移

1982年以前竣工物件 / 築31年以上

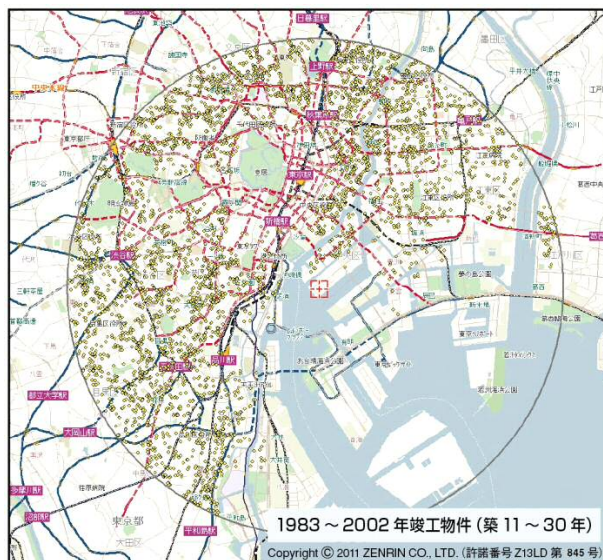
この年代では港区で757物件/22.3%と最も供給物件が多くなっており、2位は渋谷区で476物件/14.0%である。都心の高額物件エリアにマンション供給が集中しており、港区では麻布、赤坂、青山、渋谷区では松濤や原宿での供給が多い。これ以降シェア上位から姿を消す千代田区が、番町エリアの供給集中によって、186物件/5.5%のシェアを占めている。



築31年以上の物件数シェア		
区名	物件数	シェア (%)
港区	757	22.3
渋谷区	476	14.0
品川区	430	12.7
新宿区	322	9.5
江東区	268	7.9
目黒区	264	7.8
千代田区	186	5.5
中央区	185	5.4
その他	510	14.9

1983～2002年竣工物件/築11～30年

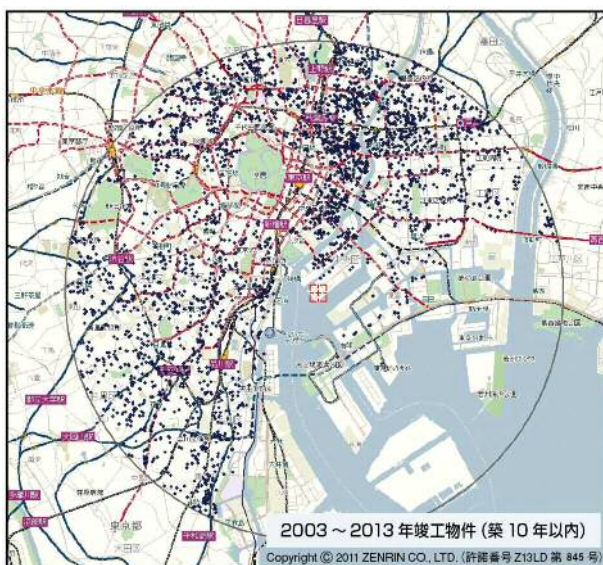
この年代は品川区が616物件/15.8%で1位になっている。「築31年以上」(430物件、12.7%)からシェアは3.1ポイント拡大している。一方、2位は港区だが「築31年以上」から8.8ポイント縮小している。シェアが拡大しているのは3位の江東区と7位の中央区で、江東区は「築31年以上」から3.5ポイント、中央区は1.8ポイント拡大した。台東区と墨田区のシェアも拡大しており、都心→城東への立地シフトがこの年代の特徴である。



築11年～30年の物件数シェア		
区名	物件数	シェア (%)
品川区	616	15.8
港区	525	13.5
江東区	442	11.4
渋谷区	361	9.3
新宿区	338	8.7
目黒区	310	8.0
中央区	279	7.2
台東区	275	7.1
墨田区	273	7.0
その他	468	12.0

2003年以降竣工物件/築10年以内

湾岸エリアへの供給集中を背景として江東区、中央区、品川区、港区と東京湾に面した行政区が上位を独占し、墨田区と台東区でもシェアが拡大している。「築11～30年」から墨田区は3.1ポイント、台東区は1.5ポイント拡大しており、湾岸エリアだけでなく、城東への供給シフトも同時に発生している。港区も赤坂や六本木などの都心ではなく晴海、汐留、芝浦など湾岸エリアに大規模・タワーマンションが数多く供給され、同じ港区内での立地の変化が明確になっている。



築10年以内の物件数シェア		
区名	物件数	シェア (%)
江東区	398	13.7
中央区	368	12.7
品川区	358	12.3
港区	322	11.1
墨田区	294	10.1
台東区	251	8.6
新宿区	245	8.4
文京区	175	6.0
その他	497	17.1