

東京カンテイ、分譲マンション敷地面積の推移から“面的”な開発状況を調査・分析

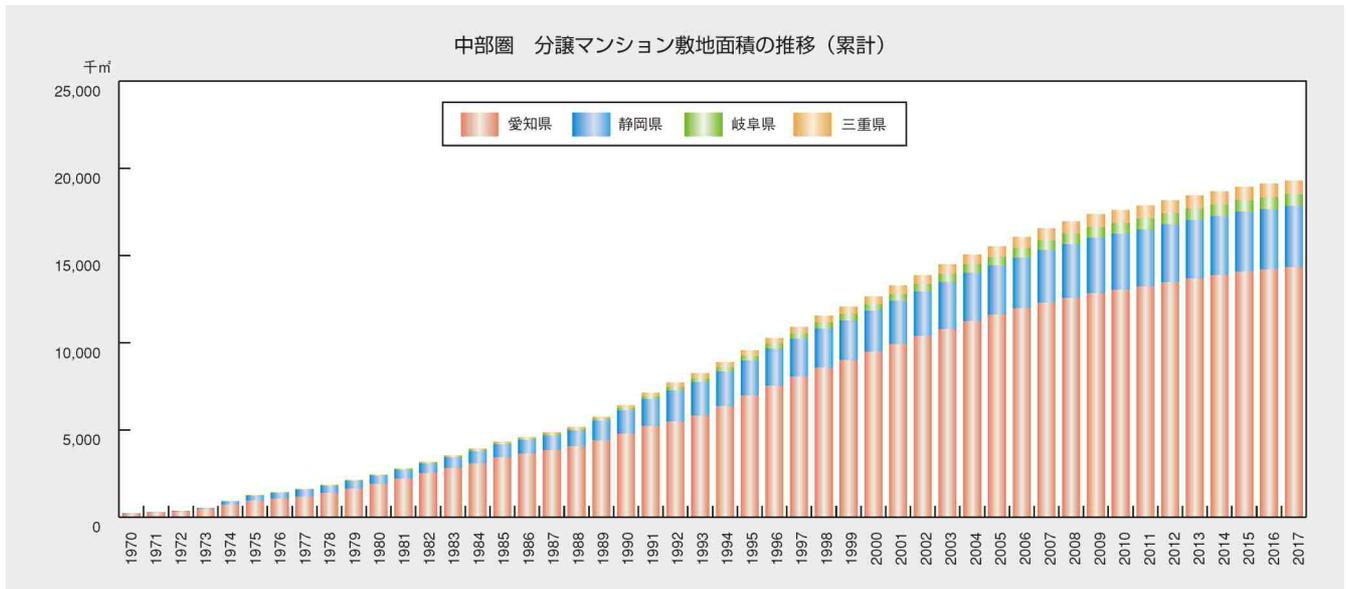
中部圏 分譲マンションの累計敷地面積は19,302千㎡、ナゴヤドーム換算で約400個分の広さ

リーマン・ショック後は竣工物件数が減少した影響で累積敷地面積の拡大傾向にブレーキ

●過去30年間で累計敷地面積は約3.7倍に増大、名古屋市営地下鉄名城線内側の約0.5倍に相当

2017年9月までに竣工された分譲マンションのうち敷地面積が明確な物件を対象に集計したところ、その累計敷地面積は19,302,773㎡となった。これは、名古屋市営地下鉄名城線内側の面積(約43km<sup>2</sup>)の約0.5倍に相当し、ナゴヤドーム(建築面積:48,169㎡)に換算すると約400個分の広さとなる。中部圏でのマンション開発は首都圏や近畿圏よりもやや遅れて1960年代初めからスタートしていたが、累計敷地面積は過去30年間で約3.7倍まで膨れ上がり、その増大の具合は3倍程度であった首都圏や近畿圏を上回っている。地域別で分譲マンション敷地面積の割合を見ると愛知県が74.2%と圧倒的で、次いでシェアが大きい静岡県と合せば中部圏全体の9割以上にも及んでいる。

中部圏における分譲マンションの累計敷地面積は、1986年～1988年の3年間には一時的に対前年比で6%台までペースを鈍化させていたが、1989年以降の3年間には再び11%台まで伸び率を戻していた。当時は90年代バブル期ということもあり、熱海や伊豆などのリゾート地で大規模マンション開発が推し進められたこともあって竣工物件数が大幅に増え、また広めの敷地面積を有する分譲マンションも供給されていたことが背景にある。しかし、1992年を境に1桁台での推移に転じるようになり、2010年以降は伸び率が1%台に留まることも珍しくはなく、2016年には初めて1%を割り込んだ。後述でも触れるが、年間での1物件あたり平均敷地面積は一定水準を維持していることを考慮すると、昨今において累計敷地面積の伸び率が鈍化しているのは竣工物件数自体の減少による影響が大きいと言わざるを得ない。



中部圏 分譲マンション敷地面積の推移 (累計)

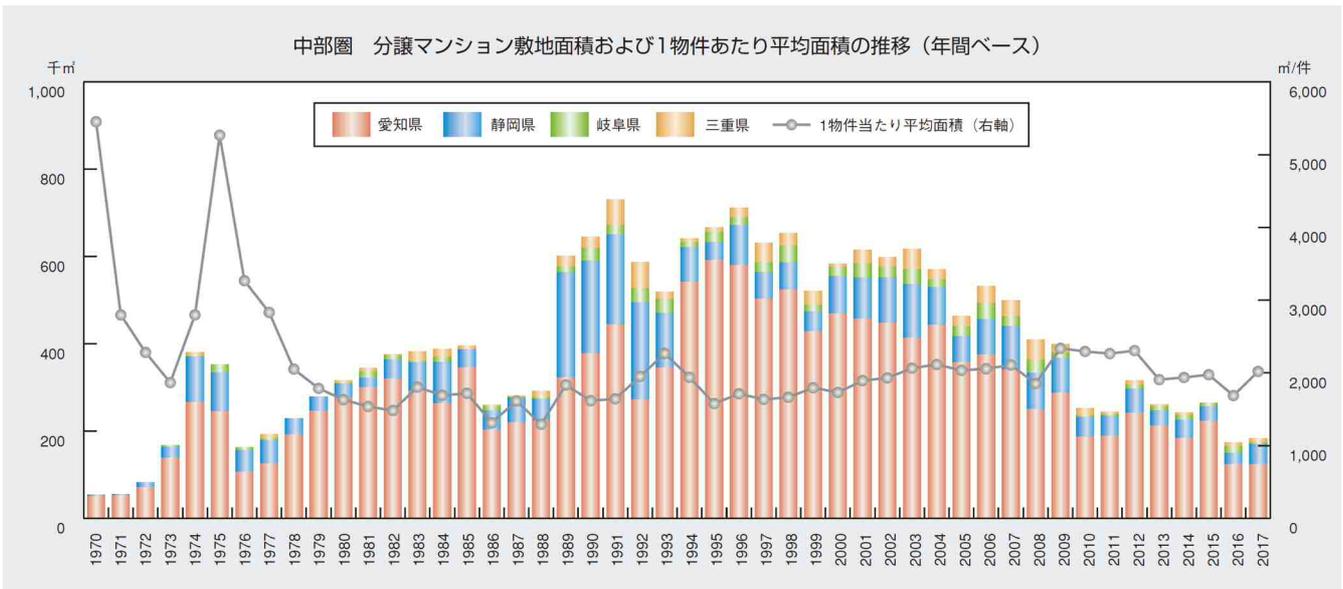
単位: ㎡

エリア名	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2017年 (9月時点)
愛知県	名古屋	132,193	697,034	1,388,497	2,394,453	3,019,832	3,738,455	4,935,224	6,115,869	7,552,455	7,690,546
		176,984	950,776	1,897,421	3,419,884	4,769,057	6,963,993	9,469,261	11,590,175	13,030,321	14,081,393
静岡県	43,021	275,909	480,145	747,133	1,348,353	2,022,758	2,367,989	2,834,932	3,225,661	3,435,334	3,508,034
岐阜県	0	23,606	38,006	77,109	134,930	257,518	374,031	505,262	610,894	653,659	671,789
三重県	643	9,798	25,446	84,463	156,346	310,858	445,554	592,381	749,805	774,837	794,178
中部圏	220,648	1,260,088	2,441,019	4,328,589	6,408,687	9,555,127	12,656,836	15,522,751	17,616,681	18,945,222	19,302,773

●年間ベースでの1物件あたり平均敷地面積、タワー&リゾートマンションの供給で上振れる時期も

1物件あたり平均敷地面積の推移を見ると、リーマン・ショックが起きた2008年には一時的に縮小していたが、翌2009年には2,337㎡と過去30年間での最大値を記録していた。2012年までの4年間は2,000㎡を上回る高水準で推移していたのだが、この背景には名古屋市西区や熱田区などで敷地面積が5,000㎡を超えるタワーマンションの供給が増えたこと、また熱海市で大規模リゾートマンションの開発が進んだことが挙げられる。なお、1980年代後半～1990年代前半にかけても1物件あたり平均敷地面積が拡大傾向を示しているが、これに関しても熱海市で供給されていたリゾートマンションが影響しており、ここ20年間では見られなくなった敷地面積が10,000㎡を超えるような物件も当時は複数竣工されていた。首都圏や近畿圏と比べて竣工物件数が少ない中部圏では個別物件によるバイアスを受けやすく、これら大規模物件の存在が1物件あたり平均敷地面積を上振れさせる一因にもなっている。

2013年以降、1物件あたり平均敷地面積は縮小傾向に転じており、2,000㎡を下回る水準で推移している。2016年には名古屋市を中心にワンルームマンションの供給が急増したことを受けて、中部圏の1物件あたり平均敷地面積は1,688㎡と直近10年間での最小値を記録した。名古屋市に限って見ても、2015年が2,036㎡であったのに対し、翌2016年には1,322㎡と約35%も縮小しており、中部圏における分譲マンション供給シェアの大半を占める名古屋市での動向が圏域平均に大きく影響したことが窺える。中部圏においては竣工物件数の減少に加えて投資向けのコンパクトマンションやワンルームマンションの供給シェア拡大によって累計敷地面積の伸び率に急ブレーキが掛かったものとみられる。



中部圏 分譲マンション敷地面積および1物件あたり平均面積の推移 (年間ベース)

単位: ㎡

エリア名	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2017年 (1～9月)	
愛知県	名古屋市	51,251	145,140	176,304	210,465	120,643	244,084	221,989	187,564	112,745	152,724	66,709
		51,251	245,628	276,620	345,162	378,130	590,990	469,332	357,934	186,896	224,152	123,574
静岡県	2,640	88,713	31,831	41,834	211,776	42,012	85,479	59,427	45,677	32,795	46,996	
岐阜県	0	18,652	1,111	0	29,215	23,091	21,174	22,872	3,604	7,664	3,207	
三重県	643	0	6,985	8,510	26,083	11,224	7,489	23,583	16,248	0	9,954	
中部圏	54,534	352,993	316,547	395,506	645,204	667,317	583,474	463,816	252,425	264,611	183,732	
1物件あたり平均面積	5,453	5,269	1,632	1,720	1,617	1,578	1,731	2,034	2,295	1,975	2,019	