

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

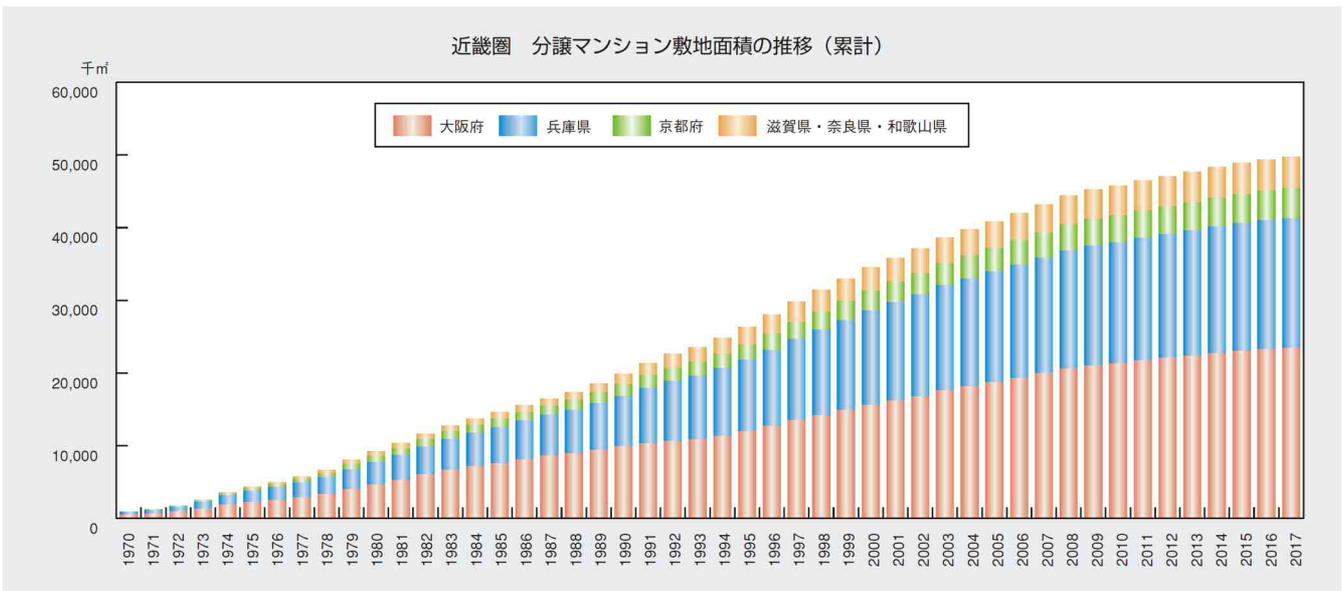
近畿圏 分譲マンションの累計敷地面積は49,783千㎡、甲子園球場に換算すると約1,293個分の広さ

年間での1物件あたり平均敷地面積、都心回帰やワンルームマンションの増加で縮小傾向

●過去30年間で累計敷地面積は約2.9倍まで増大、JR環状線内側の約1.7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49,783,733㎡となった。これは、JR環状線内側の面積(約30km<sup>2</sup>)の約1.7倍に相当し、甲子園球場(総面積:38,500㎡)に換算すると約1,293個分の広さとなる。近畿圏でのマンション開発は首都圏と同じく1950年代半ばからスタートし、1963年以降は継続的に分譲マンションが竣工され、それに伴って累計敷地面積も拡大し続けており、過去30年間で約2.9倍まで増大している。

地域別での割合を見ると、大阪府や兵庫県がその多くを占めているのが確認できる。大阪府の累計敷地面積は2017年9月時点で23,431,583㎡となっており、近畿圏全体の47.1%を占めている。兵庫県に至っても35.8%を占めており、これら2つの地域だけでそのシェアは8割以上にも及んでいる。なお、大阪市に限ると7,446,945㎡で、JR環状線内側の面積の1/4程度に相当する広さとなっている。大阪府全体に対する累計敷地面積シェアは31.8%と3割を超えているのだが、竣工物件数シェアが過半数を占めていることを踏まえると、決して高い割合とは言えない。また、神戸市に関しては竣工物件数が大阪市の7割程度に留まるものの、累計敷地面積は7,789,026㎡と大阪市を上回っており、1物件あたりの敷地面積がより広いことを裏付けている。



近畿圏 分譲マンション敷地面積の推移 (累計)

単位: ㎡

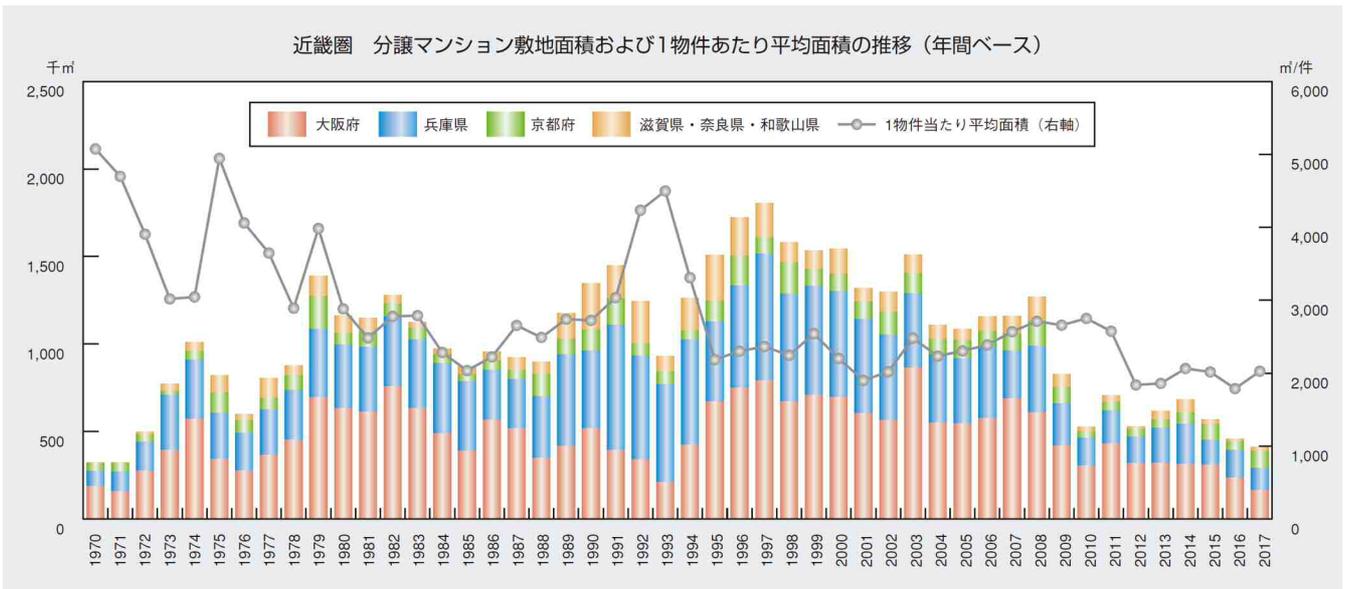
| エリア名         | 1970年   | 1975年     | 1980年     | 1985年      | 1990年      | 1995年      | 2000年      | 2005年      | 2010年      | 2015年      | 2017年<br>(9月時点) |            |
|--------------|---------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------------|------------|
| 大阪府          | 大阪市     | 69,098    | 489,557   | 1,320,946  | 2,509,114  | 3,127,253  | 3,653,791  | 4,586,379  | 5,676,910  | 6,585,697  | 7,246,705       | 7,446,945  |
|              |         | 506,902   | 2,250,628 | 4,675,234  | 7,563,756  | 9,934,000  | 11,979,458 | 15,601,418 | 18,732,100 | 21,331,563 | 23,029,228      | 23,431,583 |
| 兵庫県          | 神戸市     | 205,318   | 896,823   | 1,444,879  | 2,391,621  | 3,239,005  | 4,685,553  | 5,886,752  | 6,655,495  | 7,285,527  | 7,678,687       | 7,789,026  |
|              |         | 360,802   | 1,556,275 | 3,070,849  | 5,026,868  | 6,910,728  | 9,834,490  | 12,982,806 | 15,196,458 | 16,654,275 | 17,564,107      | 17,847,210 |
| 京都府          | 京都市     | 12,125    | 259,508   | 643,000    | 920,243    | 1,242,502  | 1,489,230  | 1,920,090  | 2,272,684  | 2,589,268  | 2,851,154       | 2,957,923  |
|              |         | 84,787    | 362,093   | 840,490    | 1,159,351  | 1,604,638  | 2,072,127  | 2,712,230  | 3,256,672  | 3,721,980  | 4,018,243       | 4,169,333  |
| 滋賀県・奈良県・和歌山県 | 6,214   | 218,260   | 641,283   | 882,182    | 1,489,907  | 2,454,851  | 3,236,691  | 3,671,217  | 4,096,252  | 4,299,264  | 4,335,607       |            |
| 近畿圏          | 958,706 | 4,387,256 | 9,227,856 | 14,632,157 | 19,939,274 | 26,340,925 | 34,533,145 | 40,856,446 | 45,804,070 | 48,910,842 | 49,783,733      |            |

●年間ベースでの1物件あたり平均敷地面積、2016年には過去50年間で最小を記録

1968年以降、分譲マンションの累計敷地面積は対前年比で毎年10%以上の伸び率で推移していたが、1983年から1桁台の伸び率まで鈍化している。2009年以降には伸び率は1%~2%とさらにペースダウンしており、直近では1%を切る水準にまで至っている。

これらの要因としては、年間での竣工物件数の減少と1物件あたり平均敷地面積の縮小が挙げられる。また、近畿圏全体で分譲マンションの竣工物件数や敷地面積が年間ベースでシュリンクする中において、大阪市が占める割合は2010年頃からとも増大する傾向を見せ始めている。直近にかけてはワンルームマンションの供給戸数が急増しており、中でも大阪府は多くの供給が為されている。そのため、近畿圏における1物件あたり平均敷地面積にも影響してきており、2012年以降は2,000㎡前後の水準まで縮小、2016年には過去50年間で最小値を記録していた。

このように、年間での1物件あたり平均敷地面積が低水準にまで縮小してきている近畿圏だが、首都圏や中部圏に比べると広さで上回っているといった特徴が見られる。過去50年間(1968年~2017年)での平均値は2,890㎡で、首都圏の1,957㎡や中部圏の2,347㎡よりも広大な敷地面積を有する分譲マンションが多く竣工されてきたことがわかる。これは、1970年代~1980年代半ばにかけて堺市や豊中市、神戸市などで大規模団地が数多く開発されたことが影響しており、また1997年に建築基準法の改正が行われて2000年以降に大阪市内を中心にタワーマンションの供給が加速度的に増加したことも大きな要因と言えよう。



近畿圏 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<br>(1~9月) |         |
|--------------|---------|---------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|-----------------|---------|
| 大阪府          | 大阪市     | 42,880  | 79,911    | 224,933 | 147,031   | 76,458    | 128,269   | 239,056   | 202,860 | 83,211  | 140,045         | 74,368  |
|              |         | 188,908 | 343,274   | 633,566 | 390,279   | 518,919   | 673,404   | 697,237   | 545,740 | 306,140 | 310,264         | 165,708 |
| 兵庫県          | 神戸市     | 52,239  | 207,503   | 111,509 | 186,868   | 187,111   | 144,088   | 273,608   | 137,647 | 68,854  | 72,726          | 53,088  |
|              |         | 86,642  | 264,673   | 364,190 | 396,450   | 442,803   | 454,990   | 604,154   | 371,582 | 158,147 | 142,262         | 125,766 |
| 京都府          | 京都市     | 4,644   | 101,951   | 47,476  | 35,180    | 79,185    | 74,510    | 84,571    | 73,646  | 26,582  | 71,770          | 61,966  |
|              |         | 45,174  | 115,808   | 65,800  | 40,073    | 121,358   | 119,678   | 99,404    | 106,262 | 36,319  | 89,627          | 98,902  |
| 滋賀県・奈良県・和歌山県 | 4,051   | 97,232  | 100,612   | 46,532  | 265,396   | 262,183   | 143,083   | 62,322    | 27,507  | 26,576  | 22,947          |         |
| 近畿圏          | 324,776 | 820,988 | 1,164,168 | 873,334 | 1,348,476 | 1,510,255 | 1,543,877 | 1,085,907 | 528,113 | 568,730 | 413,324         |         |
| 1物件あたり平均面積   | 5,075   | 4,946   | 2,882     | 2,036   | 2,724     | 2,186     | 2,202     | 2,306     | 2,751   | 2,017   | 2,026           |         |

発行  
リリース日

株式会社 東京カンテイ  
2017年10月31日(火)

※本記事の無断転載を禁じます。