

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

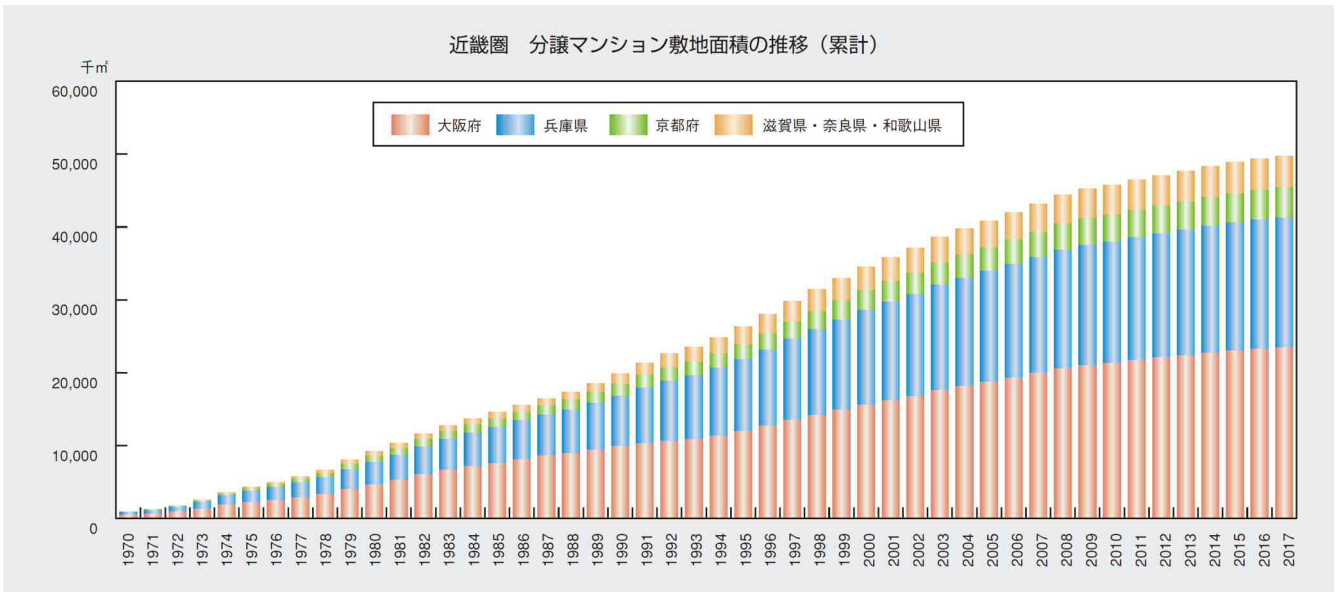
近畿圏 分譲マンションの累計敷地面積は49,783千㎡、甲子園球場に換算すると約1,293個分の広さ

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: ㎡

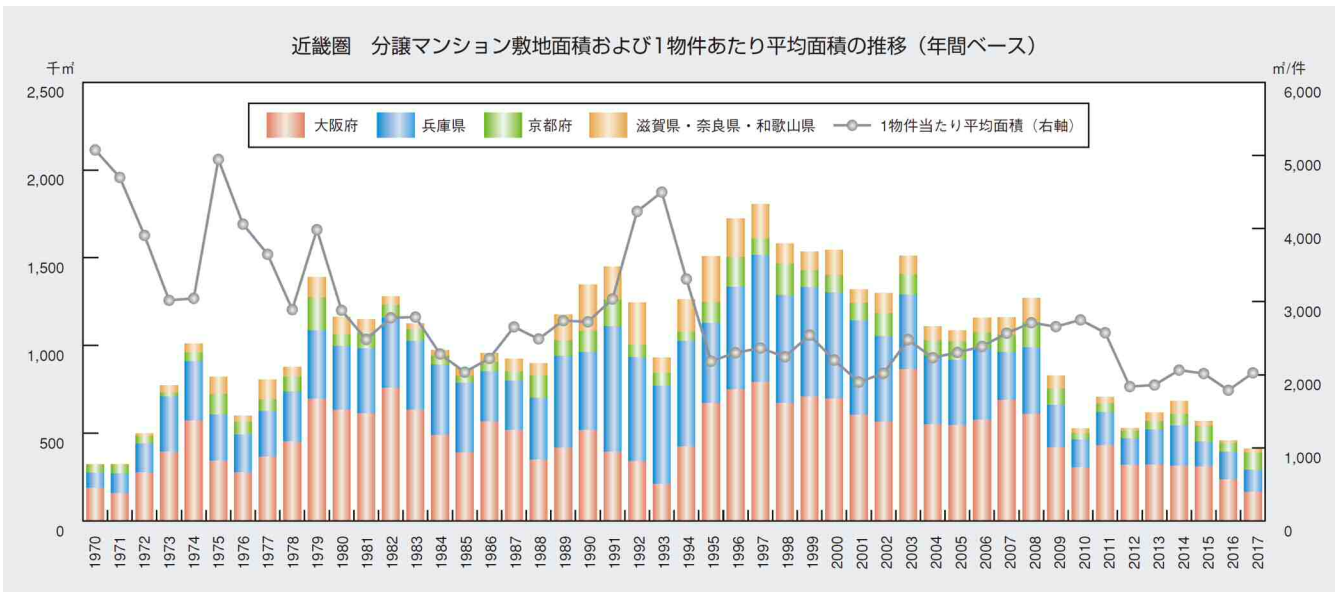
エリア名	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2017年 (9月時点)	
大阪府	大阪市	69,098	489,557	1,320,946	2,509,114	3,127,253	3,653,791	4,586,379	5,676,910	6,585,697	7,246,705	7,446,945
		506,902	2,250,628	4,675,234	7,563,756	9,934,000	11,979,458	15,601,418	18,732,100	21,331,563	23,029,228	23,431,583
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 (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	