

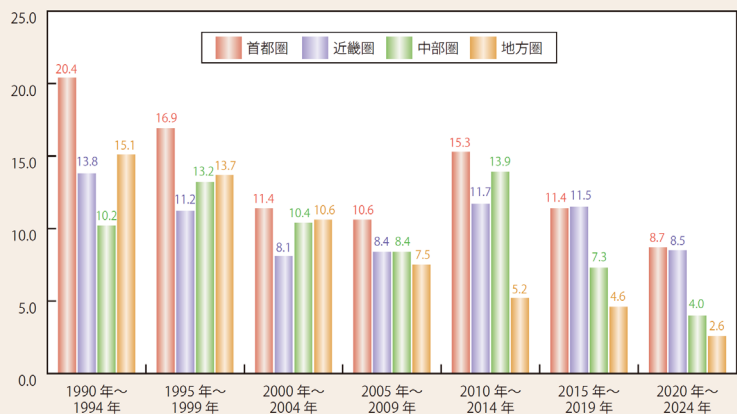
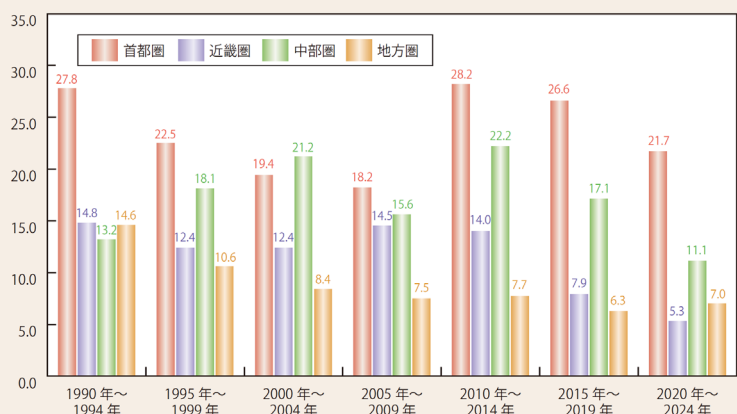
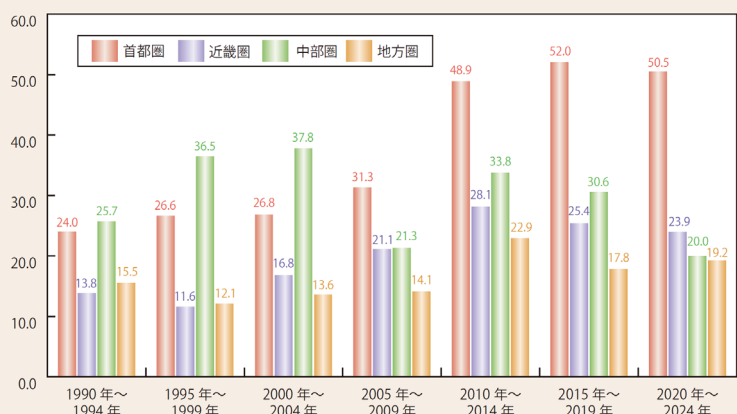
東京カンテイ、大手デベロッパーが売主である新築マンションの物件数シェアを調査

大手デベロッパーによる供給シェア、大規模物件ほど高い水準を示す

首都圏では 2010 年代の前半に 48.9%まで拡大、以降もシェアの半数を占める状況が続く

大手デベロッパー(JV 含む)による分譲戸数ベースでの新築マンション供給シェアは三大都市圏を中心に拡大しつつあり、首都圏においては四半期ベースで 40%を超えることも珍しくはなくなっている。これだけを見れば大手デベロッパーによる寡占化がかなり進んでいると捉えることもできるが、物件数ベースでの供給シェアでは幾分か異なった特徴も認められる。

まずは「50 戸未満」の物件数シェアだが、次頁の一覧表を見ると全国では 1990 年代の前半には 16.7%を占めていたが、直近にかけては分譲戸数ベースでの動きとは対照的にシェアが縮小しつつあり、2020 年代の前半においては 6.8%と約 30 年間で 10 ポイントも水準を下げてきている。各圏域でのシェア推移も程度の差や多少の変動はあるが同様の傾向を示している。物件数の推移を見る限り、大手デベロッパー以外による供給増を受けてシェアが縮小しているわけではないことから、あくまで大手デベロッパー自体が相対的に速いペースで小規模物件の開発や供給から手を引いていると認識するのが妥当であろう。なお、掲出した都道府県におけるシェア推移を見ても、この傾向は概ね共通している。一部では 2010 年代に最大値を示すエリアもあるが、これらは新築マンションの供給が全体的に絞り込まれる中で大手デベロッパーが手掛けた物件の存在感が一時的に高まっただけにすぎない。実際に、その後もシェアが高水準で推移し続けているケースは皆無で、総じて反動から大幅に水準を下げていたり他のエリアと同じく過去 30 年間での最低値を記録しているケースもある。(次頁に続く)

全国 大手デベロッパーが売主である新築マンションの物件数シェア
(戸数規模:50戸未満)全国 大手デベロッパーが売主である新築マンションの物件数シェア
(戸数規模:50戸～99戸)全国 大手デベロッパーが売主である新築マンションの物件数シェア
(戸数規模:100戸以上)

次に、「50 戸～99 戸」の物件数シェアを見てみると、全国では長期間に渡って 10% 台を維持し続けてはいるものの、直近において比較的低い水準に留まっている点は前述した「50 戸未満」と似通った特徴と言えよう。ただし、各圏域でのシェア推移に関してはそれぞれ異なった動きとなっている。地方圏では「50 戸未満」と同様の傾向を示しているが、三大都市圏においては 2000 年代～2010 年代の前半にかけてシェアの拡大が認められる。特に、首都圏では 2010 年代の前半に 18.2%→28.2%と短期間で 10 ポイントもシェアが急拡大し、それ以降も比較的高い水準を維持している。これらは用地取得コストや建築コストが増大する中でも豊富な資金力を背景に、大手デベロッパーが購入者の職住近接ニーズや資産性重視の志向に応える形で都心寄りや駅近立地の中規模物件を一定以上の水準で継続的に開発していたためと推察される。

前述した 2 つの区分とは異なり、「100 戸以上」の物件数シェアは 30 年前に比べると直近の方が高い水準を示す特徴が見られる。全国では 1990 年代の前半に 18.5% を占め、大量供給期を迎えて大規模タワーマンションも本格的に登場し始めた 2000 年代には 20% 台で拡大し続けていた。2010 年代の前半には 39.2% まで大幅にシェアを拡大させることとなったが、この背景には市況の持ち直しはもちろん、過去 2 度のバブル崩壊によってマンション開発の担い手となり得る事業者自体が減少したことや様々なコストが高騰する中で大手デベロッパー以外による大規模物件の開発が一段と困難になりつつあることなどの影響も大きい。直近にかけてはシェアの拡大傾向は一服したものの、依然として 30% 台の高い水準を保っている。各圏域の中でもその動向や水準が突出している首都圏においては 2010 年代以降、シェアの約半数を占める状況が続いている。

全国 戸数規模別 大手デベロッパーが売主である新築マンションの物件数シェア

単位：%

エリア名		戸数規模区分	1990年～1994年	1995年～1999年	2000年～2004年	2005年～2009年	2010年～2014年	2015年～2019年	2020年～2024年
首都圏	東京都	50 戸未満	19.1	16.2	11.5	10.9	14.8	11.6	8.9
		50 戸～ 99 戸	26.2	26.9	21.3	22.8	29.5	26.6	24.3
		100 戸以上	26.5	34.6	32.2	38.4	54.3	58.6	61.0
	神奈川県	50 戸未満	20.9	16.8	11.3	10.6	17.2	9.7	7.0
		50 戸～ 99 戸	29.4	20.9	19.8	16.4	24.1	25.7	17.6
		100 戸以上	26.3	24.5	23.9	31.7	41.8	49.2	41.2
	埼玉県	50 戸未満	19.7	17.6	7.0	7.1	14.6	13.1	8.6
		50 戸～ 99 戸	29.3	19.6	13.8	8.6	28.7	39.1	25.5
		100 戸以上	23.9	23.1	19.8	19.8	49.3	44.4	59.3
	千葉県	50 戸未満	26.5	21.1	18.8	13.0	22.2	11.8	11.6
		50 戸～ 99 戸	24.2	18.7	15.0	15.9	28.9	13.5	8.8
		100 戸以上	20.0	22.8	23.3	22.0	42.6	37.9	36.9
近畿圏	大阪府	50 戸未満	20.4	16.9	11.4	10.6	15.3	11.4	8.7
		50 戸～ 99 戸	27.8	22.5	19.4	18.2	28.2	26.6	21.7
		100 戸以上	24.0	26.6	26.8	31.3	48.9	52.0	50.5
	兵庫県	50 戸未満	16.4	12.9	8.0	10.6	11.1	9.7	5.2
		50 戸～ 99 戸	13.4	13.3	15.1	16.3	14.5	7.4	5.0
		100 戸以上	11.9	10.2	20.5	20.4	28.1	25.3	26.4
	京都府	50 戸未満	14.4	10.6	9.3	6.5	10.9	15.7	9.9
		50 戸～ 99 戸	18.8	15.2	12.1	16.5	18.5	11.3	7.9
		100 戸以上	16.2	16.9	15.4	26.3	34.0	30.4	20.0
	京都府	50 戸未満	14.7	10.9	6.7	7.0	15.5	8.6	11.0
		50 戸～ 99 戸	19.4	6.6	7.0	8.2	2.6	11.1	5.0
		100 戸以上	12.0	8.3	11.8	16.7	15.4	26.3	16.7
中部圏	愛知県	50 戸未満	13.8	11.2	8.1	8.4	11.7	11.5	8.5
		50 戸～ 99 戸	14.8	12.4	12.4	14.5	14.0	7.9	5.3
		100 戸以上	13.8	11.6	16.8	21.1	28.1	25.4	23.9
	愛知県	50 戸未満	10.1	14.4	13.3	11.9	16.4	8.2	4.7
		50 戸～ 99 戸	13.1	20.2	27.6	22.2	30.2	21.3	11.3
		100 戸以上	24.6	41.7	45.2	25.0	38.5	34.0	22.1
	岐阜県	50 戸未満	10.2	13.2	10.4	8.4	13.9	7.3	4.0
		50 戸～ 99 戸	13.2	18.1	21.2	15.6	22.2	17.1	11.1
		100 戸以上	25.7	36.5	37.8	21.3	33.8	30.6	20.0
	北海道	50 戸未満	17.3	20.2	19.7	18.3	12.6	16.9	8.7
		50 戸～ 99 戸	17.2	17.0	17.2	28.7	32.6	16.7	19.2
		100 戸以上	19.5	17.2	31.0	41.7	25.0	33.3	25.0
地方圏	宮城県	50 戸未満	32.2	35.4	35.0	44.2	52.4	21.1	23.1
		50 戸～ 99 戸	29.6	33.0	31.3	41.7	33.3	42.9	20.6
		100 戸以上	15.0	30.6	63.2	53.6	77.8	44.4	58.8
	広島県	50 戸未満	21.7	13.4	15.9	8.3	11.5	7.6	6.4
		50 戸～ 99 戸	13.3	11.7	10.6	7.8	14.3	14.5	12.5
		100 戸以上	25.9	21.9	13.8	10.8	36.4	27.3	15.0
	福岡県	50 戸未満	9.4	10.3	7.5	5.6	2.2	5.6	1.6
		50 戸～ 99 戸	14.2	7.1	7.8	6.0	2.2	3.5	3.4
		100 戸以上	10.9	6.5	3.2	3.9	11.6	14.1	13.2
	福岡県	50 戸未満	15.1	13.7	10.6	7.5	5.2	4.6	2.6
		50 戸～ 99 戸	14.6	10.6	8.4	7.5	7.7	6.3	7.0
		100 戸以上	15.5	12.1	13.6	14.1	22.9	17.8	19.2
全 国		50 戸未満	16.7	14.8	10.6	9.3	12.8	9.5	6.8
		50 戸～ 99 戸	19.3	17.3	15.7	13.9	19.9	16.4	12.7
		100 戸以上	18.5	19.7	23.3	25.2	39.2	37.8	34.1

※大手デベロッパーとは「メジャーセブン」と称される 7 社を指しており、過去に社名変更されている場合にはそれらも含む

※大手デベロッパー（JV 含む）が売主である新築マンションの物件数シェアを竣工年ベースで集計

※各戸数規模区分において赤字は対象期間での最大値、青字は最小値を表す