

東京カンテイ、「JV=<共同企業体>マンションの市場動向分析」発表

JV 物件 総物件数は 8,797 件(シェア:6.5%)、総戸数は 1,070,123 戸(同:13.7%)

1990年代からJVが急増し2000年代にピークを形成 近年にかけて大規模化

●竣工年代別 JV 物件のストック推移

全国の JV 物件の総物件数は 8,797 件(シェア:6.5%)、総戸数は 1,070,123 戸(同:13.7%)であった。大半のエリアにおいて、1990年代から急激にJV物件数が増加し、2000年代にピークを迎えており、分譲マンション全体の供給トレンドと同様の動きを示している。

【首都圏】

東京都のJV物件数シェアは5.7%と首都圏の中で最も低く、単独売主の物件供給が多いことがわかる。なお、2000年代は物件数・戸数ともに急増する特徴が見られ、江東区や中央区の湾岸タワーマンション開発に伴うJV物件が牽引した。また、2020年～2025年は埼玉県・千葉県・神奈川県で2010年代を上回るペースで推移しており、東京都を除くエリアでJVでの供給形態が微増傾向にある。

【近畿圏】

近畿圏においても2000年代にJV物件が多い傾向で、京都府は2000年代と2010年代の変動が小さい点が特徴的である。大阪府は京都府や兵庫県と比べてもJV比率が高く、物件数シェアは9.2%、戸数シェアは17.9%となっている。なお、2020年～2025年における各エリアの物件数・戸数については減少気味である。

【中部圏】

中部圏は1990年代から2000年代にかけてJV物件の増加傾向が見られる。ただし、首都圏・近畿圏では2つの年代を比べた場合、2000年代のJV物件が多い特徴があったものの、中部圏では2つの年代の差は極めて小さく、ピークが年代をまたがって形成されていたことがわかる。1990年代では静岡県で「ザ・トーカイ」が継続的にJVでの供給を行い、同じく「藤和不動産(現:三菱地所レジデンス)」の供給数も目立った。2000年代はそれまでJVでの供給が多くなかった、住友不動産や大京など大手企業のJV供給も開始された。

【地方主要4道県】

地方主要4道県は中部圏と概ね同様の傾向であり、1990年代と2000年代にJV物件数・戸数が増加しピークを形成している。北海道のピークは1990年代で、太平洋興発と三井物産(三井道路)のJV物件である「パシフィック」シリーズが全体数を押し上げている。福岡県の物件数推移は愛知県と非常に酷似しており、1990年代と2000年代においては同程度の水準であることが確認できた。また、地場売主がJV物件の供給の多くを担っており、ユニカやアーサーホームなどの売主が両年代において比較的目立っている。

JV 物件 竣工年代別物件数&戸数

エリア	項目	1970年代以前	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年～2025年	合計	JV物件シェア		
首都圏	埼玉県	物件数	6	34	112	183	110	70	515	7.1%	
		戸数	945	5,334	12,968	27,004	17,078	9,105	72,434	15.0%	
	千葉県	物件数	18	25	141	181	77	45	487	9.6%	
		戸数	4,009	4,926	14,451	38,179	16,639	11,745	89,949	19.2%	
	東京都	物件数	29	75	398	913	694	247	2,356	5.7%	
		戸数	2,790	6,967	25,303	132,543	79,672	38,410	285,685	13.9%	
	神奈川県	物件数	11	68	356	478	235	145	1,293	7.5%	
		戸数	929	7,951	27,253	77,836	35,959	20,032	169,960	16.4%	
			物件数	64	202	1,007	1,755	1,116	507	4,651	6.5%
			戸数	8,673	25,178	79,975	275,562	149,348	79,292	618,028	15.3%
近畿圏	京都府	物件数	2	11	35	43	43	18	152	6.0%	
		戸数	287	1,104	3,233	4,782	4,675	2,228	16,309	10.5%	
	大阪府	物件数	26	93	188	373	232	86	998	9.2%	
		戸数	3,008	17,023	20,735	58,312	45,733	15,427	160,238	17.9%	
	兵庫県	物件数	17	79	221	225	116	31	689	8.1%	
		戸数	1,048	8,105	23,713	28,287	16,148	5,298	82,599	16.7%	
			物件数	48	200	486	678	412	144	1,968	8.4%
			戸数	4,869	27,907	53,483	96,555	69,019	24,927	276,760	16.6%
	中部圏	愛知県	物件数	9	35	125	134	67	51	421	4.4%
			戸数	704	1,744	6,918	8,602	9,717	6,814	34,499	8.3%
		物件数	12	53	192	191	85	60	593	4.8%	
		戸数	1,045	2,500	11,332	12,028	11,688	8,063	46,656	8.4%	
地方主要4道県	北海道	物件数	9	28	97	67	14	16	231	5.2%	
		戸数	1,000	1,897	6,760	4,500	1,406	2,651	18,214	8.0%	
	宮城県	物件数	1	1	25	26	16	11	80	4.9%	
		戸数	93	109	2,525	2,401	2,648	1,056	8,832	8.9%	
	広島県	物件数	1	13	96	123	39	21	293	10.1%	
		戸数	75	908	5,896	7,285	2,534	2,464	19,162	13.3%	
	福岡県	物件数	5	14	134	137	88	39	417	5.1%	
		戸数	298	864	9,292	9,171	9,785	6,059	35,469	8.7%	
	全国 総物件数		146	525	2,198	3,186	1,842	900	8,797	6.5%	
	全国 総戸数		16,565	61,032	184,268	419,956	253,194	135,108	1,070,123	13.7%	

※分譲時の物件概要の売主が2社以上の物件を集計

●各エリアの最古 JV 物件

首都圏では、東京都と千葉県の最古 JV 物件において、日本住宅公団（現：UR 都市機構）が売主に名を連ねていることが確認できた。最古物件の売主として名前が挙がったものの、日本住宅公団の JV 供給実績は多くはなく、単独での供給が中心となっている。また最古での供給という点に限れば、他エリアも含めて、当初の JV は 2 社での共同事業という形がスタンダードであったようだ。近畿圏では、兵庫県の「新甲子園マンション」が全国の JV 物件の中で最も古く、竣工は 1969 年 2 月となっている。売主には関西電鉄系の大手企業である阪急不動産（現：阪急阪神不動産）が名を連ねる。大阪府での最古 JV 物件は、マンション供給の多い大阪市内ではなく高槻市内で供給された「メゾン高槻」となっている。

中部圏（愛知県）の最古 JV 物件は、1973 年 7 月竣工の「ベルシャトー南山」であった。同ブランドは中村興産、オリエンタル中村百貨店を売主として名古屋市内でも有数の高級住宅地に複数供給実績がある。オリエンタル中村百貨店は名古屋三越の前身であり、名古屋市中区栄に存在した地元資本の百貨店である。地方主要 4 道県についても 1970 年代に竣工した JV 物件が該当している。宮城県仙台市の「プレジデント一番町」、広島県広島市の「大手町ハイツ」はともに同エリアでは最古かつ 1970 年代で唯一の JV 物件である。

●JV 物件のスペックから見る特徴

JV 物件の平均参入企業数に着目すると、エリアや年代に関わらず概ね 2 社から 2.5 社であることが確認できる。平均総戸数は直近にかけて概ね増加傾向で、特に中部圏と地方主要 4 道県については 2000 年代から 2010 年代にかけての増加が顕著である。また、平均階数についても同様に上がっていることから、近年にかけて JV 物件の大規模化およびタワー物件比率が高まっている様子が窺える。なお、非 JV 物件の平均値は表出していないが、平均総戸数は 30 戸～80 戸、平均階数は 6 階～12 階で推移していることを確認しており、JV 物件は単独売主の物件に比べて物件規模が大きい傾向にあることがわかった。平均徒歩分数については JV 物件・非 JV 物件ともに 6 分～9 分台で推移しており、いずれも徒歩 10 分以内の立地を意識して供給されていることがわかる。また、2020 年～2025 年に中部圏を除くエリアで徒歩分数が長くなる特徴も同様であり、近年にかけて駅近立地の確保が難しくなっている点は供給形態に関わらず共通していると言える。

首都圏 エリア別最古 JV 物件

エリア	物件名	所在地	総戸数	階数	竣工年月	売主
埼玉県	マンション戸田橋	戸田市	158	11	1974年9月	朝日建物 松鶴不動産
千葉県	検見川マンション	千葉市花見川区	20	5	1972年3月	千葉復興 日本住宅公団
東京都	板橋1丁目第2市街地住宅	板橋区	92	11	1970年7月	日本住宅公団 和泉屋
神奈川県	鵜沼パークハウス	藤沢市	134	8	1973年2月	三菱地所 三菱倉庫

近畿圏 エリア別最古 JV 物件

エリア	物件名	所在地	総戸数	階数	竣工年月	売主
京都府	日商岩井朱雀マンション	京都市右京区	166	11	1977年9月	日商岩井 不二建設
大阪府	メゾン高槻	高槻市	68	5	1972年10月	住友商事 鳳不動産
兵庫県	新甲子園マンション	西宮市	109	7	1969年2月	阪急不動産 長谷川工務店

中部圏 エリア別最古 JV 物件

エリア	物件名	所在地	総戸数	階数	竣工年月	売主
愛知県	ベルシャトー南山	名古屋市瑞穂区	52	7	1973年7月	中村興産 オリエンタル中村百貨店

地方主要 4 道県 エリア別最古 JV 物件

エリア	物件名	所在地	総戸数	階数	竣工年月	売主
北海道	京王もなみマンション	札幌市豊平区	134	10	1974年7月	京王不動産 京王ハウジング
宮城県	プレジデント一番町	仙台市青葉区	93	11	1979年3月	望岳 金華工業商会
広島県	大手町ハイツ	広島市中区	75	11	1974年7月	大成建設 有楽土地
福岡県	コーポラス東光	福岡市博多区	110	8	1974年9月	瀬戸内産業 セントラル開発

JV 物件の特徴

エリア	項目	1970年代以前	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年～2025年
首都圏	平均参入企業数	2.4	2.3	2.2	2.4	2.3	2.4
	平均総戸数	135.5	124.6	79.4	157.0	133.8	156.4
	平均階数	9.1	8.5	8.4	11.7	11.5	11.9
	平均徒歩分数	6.9	8.3	9.0	8.2	7.1	7.4
近畿圏	平均参入企業数	2.0	2.2	2.4	2.3	2.5	2.4
	平均総戸数	101.4	139.5	110.0	142.4	167.5	173.1
	平均階数	7.9	9.7	10.6	13.2	14.6	14.9
中部圏	平均参入企業数	2.0	2.1	2.1	2.1	2.3	2.4
	平均総戸数	87.1	47.2	59.0	63.0	137.5	134.4
	平均階数	7.3	7.5	9.0	11.0	14.2	15.2
地方主要 4 道県	平均参入企業数	2.0	2.2	2.3	2.2	2.2	2.3
	平均総戸数	91.6	67.5	69.5	66.2	104.3	140.6
	平均階数	7.9	7.9	10.1	11.8	14.8	16.0
全国	平均参入企業数	2.2	2.3	2.2	2.3	2.3	2.4
	平均総戸数	113.5	116.3	83.8	131.8	137.5	150.1
	平均階数	8.3	8.8	9.3	12.0	12.7	13.3
	平均徒歩分数	7.2	8.2	8.9	7.8	6.9	7.6

※平均徒歩分数はバス便物件を除く