

東京カンテイ、カンテイアイ 100 号記念号を発刊 「分譲マンション年代記」を公表
新築マンションの供給立地は経済要因や背景とともに大きく変化してきた
 90 年代「郊外拡散」→00 年代「都心回帰・都心集中」→10 年代「投資適地集中」傾向

首都圏の新築分譲マンション供給立地の変遷

●1990 年～1993 年(バブルによるスプロール期)

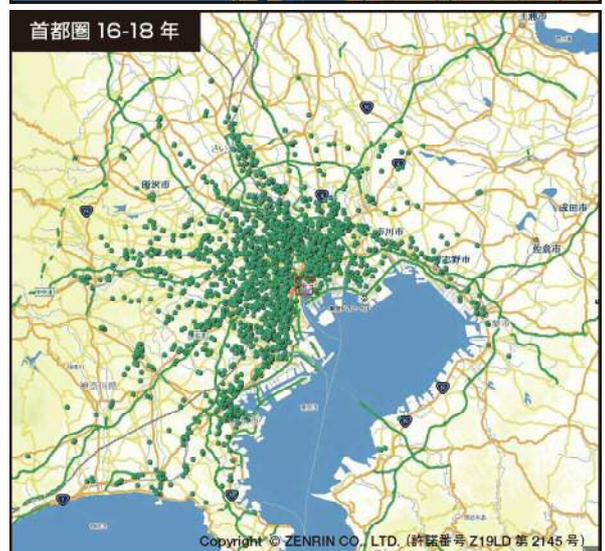
バブル崩壊の影響で激減したためドットの数はい少ない。1991 年のバブル崩壊前に用地を仕入れ、着工した物件がこの年代に供給されたため、立地の都心一等地の空洞化と郊外スプロールが見られる。当時はまだ建設中であった圏央道の周辺に多くのドットが位置しており、バブル崩壊前にはこのエリア一帯でマンション供給計画が多く存在していたことがわかる。結果としてこの年代はマンション立地が最も郊外に存在した時期となった。戸建てプロジェクトであるが中央本線「四方津」に「コモアしおつ」が東京通勤者向けに供給されたのが 1991 年、翌年には中央区佃で「大川端リバーシティプロジェクト(分譲棟)」がスタートしている。

●2004 年～2006 年(都心一極集中型供給期)

この年代は概ね都心一極集中型の供給が行われた時期であり、2005 年は大量供給の最後の年である。2006 年はミニバブル期の最初の年となっている。そのためドットの存在する範囲に大きな変化は見えないものの、東京 23 区の中でも山手線の内側やその周辺地域により供給が集中する様子がわかる。首都圏ではこの年代には、マンション価格はすでに上昇期に入っていたことから都心への過度な集中の一方で、郊外エリアへの分譲は依然残っている。これらの地域では以前は低価格帯のマンションが分譲されていたが、東京 23 区の物件はすでに高額化しつつあり、買いにくい環境が生じていた。湾岸タワーマンションの供給はさらに加速され、東京都中央区の勝どき近辺や江東区、千葉県浦安市、千葉市美浜区でも供給が急増している。

●2016 年～2018 年(投資適地供給型期)

価格がさらに高額になり、首都圏の平均坪単価が 300 万円を超えてきた時期である。この年代では再開発型の駅前プロジェクトが多くなり、資産性と利便性を兼ね備えた物件として人気となるが、購入者の多くは投資家であり湾岸のタワー物件も例外ではなかった。横浜市での分譲供給すら閑散としている。この年代には郊外都市でも再開発プロジェクトが行われているが、例外なく高額となっており、金利が下がれば下がるほど、そのぶん分譲価格が上昇(ローン金利が下がって融資額が多くなる分の価格が上がる)していくため、金利低下でマンションの購入意欲は上がらず、投資家もほとんど投資を手控えるか立地をより選別している状況である。マンション供給はより中心部に稠密化している一方で、資産になるかならないかで物件が選ばれる市場となっている。



●90年バブル期の価格上昇

三大都市圏の平均坪単価推移を見ると、1990年はバブル経済化におけるマンション価格のピークとなった。すでに日経株価は1990年年頭から下落に入っていたが、マンションや土地には株式投資から引き揚げた資金が流入することでさらに高騰した。国土法の厳格運用で1989年にはそれまでの伸びが一旦は鈍化したものの、その効果は長続きせず、1990年には**首都圏で前年比+20.6%上昇(平均坪単価 343.5万円)**、近畿圏は+27.1%上昇(241.2万円)、中部圏では+28.9%(201.5万円)と各圏域で大きな伸びを示した。大都市部においても上昇率は大きく、**東京23区は+14.0%(517.9万円)**、大阪市+34.6%(373.6万円)、名古屋市+36.1%(238.2万円)とさらに押し上がった。

●2000年代前期底打ち後の新築マンション平均坪単価の連続上昇

マンションの価格は概ね2002年に底打ちした。首都圏は2001年に182.3万円で、東京23区は2000年に229.5万円で早くも底を打っている。このマンション価格の底打ちは不動産の資産性、特に企業や富裕層、投資家の心理に大きな影響をもたらした。地価が上昇するのは、まだかなり先であるがマンションの実勢価値や資産価値の上昇は、それまで「失われた10年」の間に不動産に一定の距離を保っていた人たちの資産としての興味を再び不動産に向けさせる効果を生じさせたのである。

重要なのはその後のマンション価格の動きである。三大都市圏のマンション価格は著しく価格が上昇した翌年の調整などの要因を除けば、ほぼ断続的に上昇していると言っても良い。**首都圏では底打ち以降では2005年、2010年この2年に前年比で下落した以外は上昇が続いている。**近畿圏は2001年に137.7万円で底打ちした。その後は2011年と2012年に2年連続下落ただけで、あとは上昇している(2009年は横ばい)。中部圏は2002年に110.3万円で底を打った。2003年の上昇の反動から、2004年に下落したが、後は上昇が続き、前年比で下落となったのは2010年と2016年のみで、2004年を加えても3年だけである。このような傾向は都市中心部において顕著である。

