

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

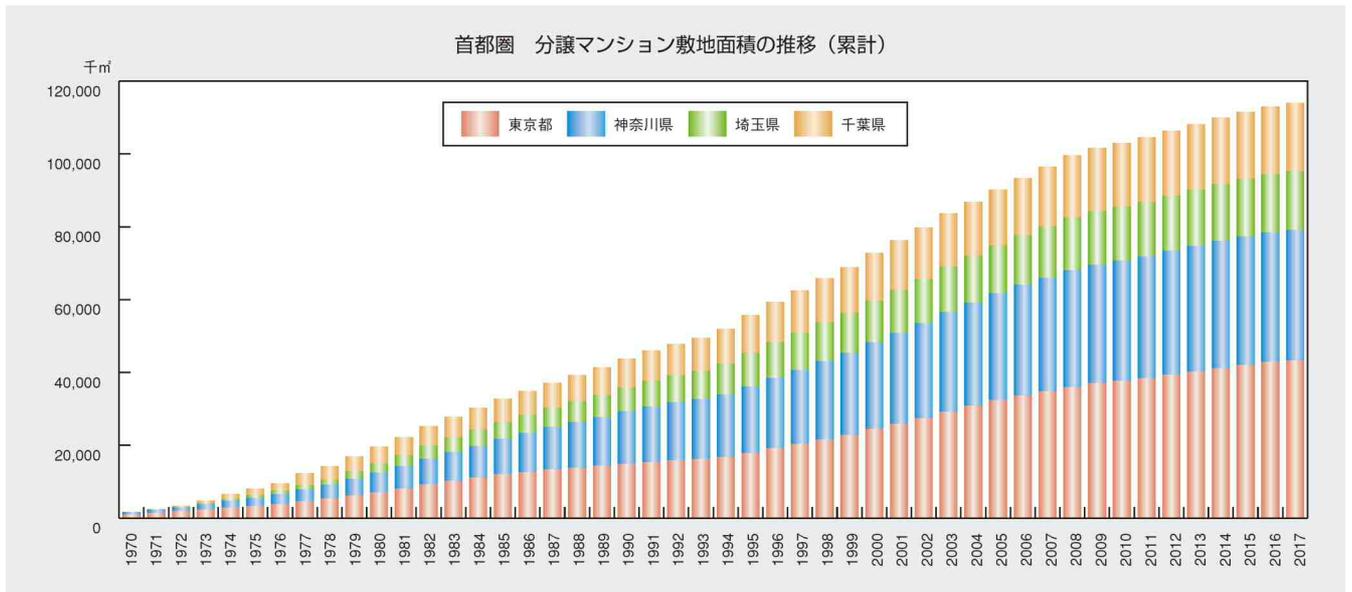
首都圏 分譲マンションの累計敷地面積は113,960千㎡、東京ドーム換算で約2,437個分の広さ

リーマン・ショック後は竣工物件数の減少や都心回帰の動きから累計敷地面積の伸びが鈍化

●過去30年間で累計敷地面積は3倍弱まで拡大、JR山手線内側の約1.8倍に匹敵

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113,960,553㎡となった。これは、JR山手線内側の面積(約63km²)の約1.8倍に匹敵し、東京ドーム(建築面積:46,755㎡)に換算すると約2,437個分に相当する広さである。首都圏でのマンション開発は1950年代半ばを黎明期とし、高度経済成長と歩調を合わせるように進んでいった。その後、90年代バブル期にはペースがやや鈍化したものの、1990年代後半～2000年代前半の大量供給時代を経て累計敷地面積が飛躍的に増大した結果、その広さは過去30年間で3倍弱まで拡大することとなった。地域別での割合を見ると、東京都や神奈川県がその多くを占めている。東京都の累計敷地面積は2017年9月時点で43,349,995㎡となっており、首都圏全体の38.0%を占めている。神奈川県も31.4%を占めており、東京都と神奈川県を合わせたシェアは約7割にも及んでいる。

首都圏における分譲マンションの累計敷地面積は、1980年代の初頭にかけては対前年比で毎年10%以上の伸び率で推移していたが、1984年以降は1桁台の伸び率に転じることとなった。2001年以降は伸び率が恒常的に5%を下回り、2010年以降には1%台での推移と、近年は伸び率が鈍化傾向にある。



首都圏 分譲マンション敷地面積の推移 (累計)

単位: ㎡

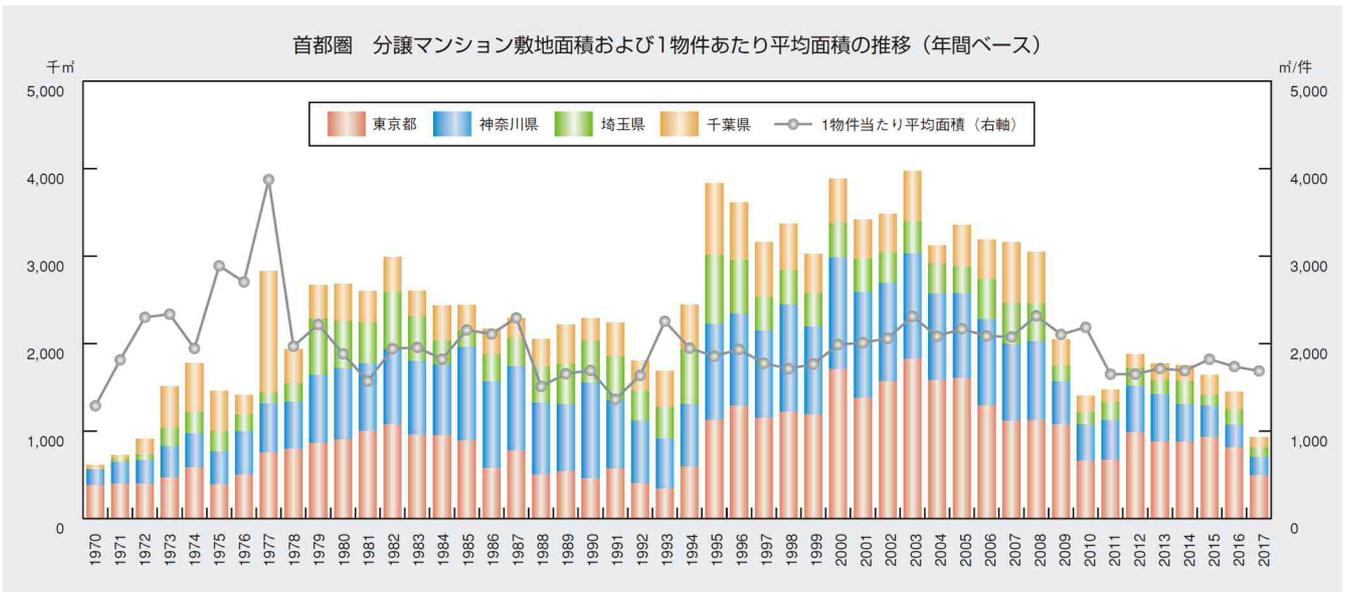
エリア名	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2017年 (9月時点)	
東京都	東京23区	975,118	2,751,565	5,866,072	9,315,126	11,202,928	13,111,875	17,620,239	23,187,147	26,830,702	30,201,694	31,193,337
		1,063,948	3,302,901	7,124,189	12,003,420	14,853,810	17,898,533	24,455,499	32,414,198	37,688,119	42,040,963	43,349,995
神奈川県	横浜市	280,550	952,806	2,432,175	4,924,988	7,619,003	9,436,567	12,256,135	15,343,335	16,941,964	18,163,641	18,365,550
		564,944	2,210,732	5,389,008	9,743,325	14,383,281	18,262,237	23,826,125	29,331,844	33,004,395	35,311,003	35,774,175
埼玉県	さいたま市	6,052	138,933	473,882	736,843	1,197,535	1,796,733	2,368,281	2,861,094	3,331,551	3,591,516	3,700,619
		25,010	808,422	2,534,986	4,630,078	6,617,111	9,229,565	11,393,886	13,144,622	14,829,989	15,796,946	16,088,444
千葉県	千葉市	6,184	791,338	1,257,886	1,536,049	1,815,871	2,312,463	3,071,502	3,509,353	4,002,160	4,211,120	4,280,387
		58,577	1,784,478	4,595,831	6,346,556	7,901,822	10,381,941	13,159,480	15,311,374	17,533,109	18,430,054	18,747,938
首都圏	1,712,478	8,106,533	19,644,014	32,723,380	43,756,023	55,772,276	72,834,990	90,202,038	103,055,612	111,578,966	113,960,553	

●年間ベースでの1物件あたり平均敷地面積は7年連続で2,000㎡を下回る見通し

マンションストックの増加によって母数としての累計敷地面積が増大していることも伸び率の鈍化に影響してはいるのだが、近年にかけて一段とペースが鈍っているのには大きく2つの要因が考えられる。

まず1つ目は竣工物件数が減少傾向に転じた点であり、2008年のリーマン・ショック後からは年間の竣工物件数が1,000件を下回るケースが多くなっている。1995年～2007年までの竣工物件数が年間で1,500件～2,000件程度で推移していたのに比べると、直近10年間では竣工物件数が半数近くまで落ち込んでおり、結果的に累計敷地面積の伸びに大きなブレーキを掛けたものと考えられる。2つ目の要因としては、都心回帰によって年間での1物件あたり平均敷地面積が縮小している点である。年間ベースで分譲マンション敷地面積が縮小傾向にある中で、首都圏全体に対して東京23区が占める竣工物件数の割合や分譲マンション敷地面積の割合に至っては高まる動きを見せている。その影響は首都圏での1物件あたり平均敷地面積の推移にも表れており、2010年には2,187㎡であったのが翌2011年になると1,650㎡まで急激に縮小。それ以降は1,600㎡台～1,700㎡台で推移し、7年連続で2,000㎡を下回る見通しである。

これら背景には歴史的な低金利の後押しや節税対策などもあって投資向けマンションのニーズが高まっており、それら物件が都心部に集中的に供給されたことが影響したものと考えられる。また、都心部での価格高騰の煽りを受けて、2015年以降はワンルームマンション供給エリアが川崎市など都心部以外にも広がる傾向にあり、分譲マンション敷地面積の縮小に拍車を掛けている。



首都圏 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)
東京都 東京23区	343,967	302,652	801,843	530,363	304,949	722,988	1,234,000	1,219,037	480,650	741,661	361,054
	379,475	388,422	905,021	890,075	458,909	1,130,327	1,708,287	1,604,234	659,266	933,329	492,491
神奈川県 横浜市	132,205	169,847	483,531	540,486	632,863	513,839	664,482	569,485	189,164	155,778	94,839
	181,603	379,711	810,114	1,070,572	1,096,507	1,095,423	1,275,451	974,728	416,517	360,538	208,021
埼玉県 さいたま市	1,234	18,656	186,563	28,413	115,749	185,314	130,609	77,906	25,456	26,761	39,959
	3,689	233,452	542,816	190,247	474,670	786,945	395,482	304,360	142,990	121,589	115,224
千葉県 千葉市	6,184	267,777	46,243	20,491	74,649	172,401	67,678	105,943	72,937	46,055	17,024
	48,951	460,706	425,476	293,273	263,156	820,916	506,968	473,020	182,974	227,836	115,924
首都圏	613,717	1,462,291	2,683,427	2,444,166	2,293,241	3,833,612	3,886,189	3,356,342	1,401,748	1,643,293	931,659
1物件あたり平均面積	1,289	2,890	1,884	2,157	1,694	1,856	1,989	2,170	2,187	1,822	1,688

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。