

型) とし、首都圏におけるシェアや供給エリア、価格等の推移を分析している。まず、市場全体に占める大型の割合について01～22年の推移を見ると、約20年間で供給戸数が半分以下へと縮小していく中でも、大型は200～399戸が45%、400戸以上が2

の杉原禎之副社長は「かつての大型プロジェクトは、工場や倉庫、住宅など（大規模な施設）の跡地での開発が中心だった。しかし近年人はそうした事業用地が減少し、23区内の大型は駅前再開発等が主軸となつている。そのため、供給割合も都心好立地へ推移していく。

上限によるものと
考えられる。価格
対応力の高い層が
ターゲットとなる
都心のタワー物件
と異なり、郊外の
大型物件は一部の
好立地を除き、一
定の“買える価
格”にとどめざる

「郊外・割安」から「都心再開発」に

好立地での再開発へのシフトが加速していくものと予想される。必然的に、中堅ティベロッパーにとっても、建て替えや等価交換事業等の“土地を自らつくる”アプローチが、今後一層求められるだろう。

トータルブレイン
はこのほど、「大型
プロジェクトの現在
地(マンション)供給
3万戸時代の大型物
件の立ち位置の変化
を検証する」と題
したレポートをまとめ
た。200戸以上の
分譲マンションを
大型物件(以下、大

た。23区の場合、約20年間の平均では、都心6区、城南・城西、城東、城北の各エリアが各25%前後で横並び。しかし直近の21・22年には、都心6区が35%と大幅に増加した半面、城東と城北が各20%と減少しておなり、大型の供給エリアが都心へとシフトしている。

これに対し、都心や神奈川、埼玉、千葉の各県では
様相が異なつてお
り、エリア別の供
給量や価格に関し
て大幅な変動は見
られない。

る。加えて、田嶋ジエニア一代の年齢が上がつてターゲットから外れ、購買層の絶対数も減少している。

「このように、「ニーズと仕入れの両方が要因」（杉原副社長）となって、郊外は大型にとつて困難な事業環境へと変化しており、今後は縮小が見込まれる状況だ。そのため今後の大型開

トータルブレインの

マンション 最前线

大型プロジェクトの現在地

～3%ではほぼ変動がない。また、大型供給のエリア別割合も比較的安定しているものの、直近の21～22年には23区の比率にやや上昇傾向も見られた。

る」と説明する。
具体的な供給事例を見て
も、直近の大型計画は大半
が各エリアの好立地での再
開発タワー物件。そのをめ
、郊外や駅遠立地が中心

を得ない。
とはいっても、用地
不足や建築費上昇などによ
り、好立地物件に対抗でき
る割安感の維持は容易では
ない。更に、販売には中広

発は、都心・大手ディベロッパーの物件を中心に、好立地での再開発へのシフトが加速していくものと予想される。必然的に、中堅ディベロッパーにとっても、建て替えや等価交換事業等の“土地を自らつくる”アプローチが、今後一層求められるだろう。