

トータルブレインの

# 邸点観測

首都圏 大型プロジェクトの  
現在地 全3回<①>

**首都圏、供給割合の推移**  
首都圏の供給戸数はこれまで大きく減少しているが、物件規模別の割合はあまり変わらず、特に200戸以上の大型物件の割合は7〜8%で、このうち400戸以上の超大型物件の割合は2〜3%と安定推移している(表参照)。  
エリア別の供給割合も、過去20年間で比較的安定しており、平均で23区(34%)、神奈川県

大型物件といえは、以前は300〜400戸以上の物件規模をイメージしていたが、近年、200戸以上であれば十分に大型物件の部類といえる。利便性重視による都心志向とマンション用地不足で大型物件も減少しており、その立ち位置は時代により変化した。年間8万〜9万戸の供給が続いていた1990年代後半〜2000年代前半の大型物件と、供給量3万戸台の現在では、その存在感も売れ方も異なる。大型物件市場の立ち位置を検証する。

## 200戸以上 大型物件割合は7〜8%

(25%)、埼玉県・都市市町村(12%)、千葉県(17%)となる。物件全体の供給割合に近いもの、23区の大型比率が低い

■首都圏の戸数規模別、供給割合の推移 (物件数ベース)

期間	年平均供給戸数	50戸未満	50〜99戸	100〜199戸	200〜399戸	400戸以上
2001〜05年	86,106	57%	27%	10%	4%	2%
2006〜10年	52,026	54%	28%	10%	5%	2%
2011〜15年	46,388	55%	28%	10%	5%	2%
2016〜20年	33,454	52%	29%	12%	5%	3%
2021〜22年	31,603	46%	34%	13%	4%	3%
平均	52,412	53%	29%	11%	5%	2%

で、千葉県の大型物件の割合が高い。ただし、22年に入って23区における大型物件の比率が高まっている。

**エリア別、供給割合の推移**  
供給エリア、城東・城北から都心へシフト

■東京23区

供給数は3万4000戸から1万2000戸へと3分の1程度に減少。規模別割合は50戸未満(61%)、100戸未満(26%)、200戸未満(8%)、400戸未満(3%)、400戸以上(2%)と、この20年でほとんど変化していない。100戸以上規模の物件の割合は13%前後と、現在まで変化が少なく安定している。

大型物件は、コロナ禍初年の20年を除くと、近年は4000〜5000戸台がコンスタントに供給されている。価格は20年から坪単価400万円台、価格9000万円前後まで上昇している、グロスの圧縮は見られない。

い。23年は「三田ガーデンヒルズ(1004戸、単価1419万7000円)が影響しており、他にも「アトラスタワー五反田」「フラウドタワー目黒マーク」など、都心方面で単価600万〜700万円超えのハイグレード物件の供給が進んでいる。

エリアで見ると、平均では都心・城南城西・城東・城北の割合が25%前後で横並びだったが、21〜22年は城東が20%に低下し、都心が35%と一気に拡大。供給エリアが城東・城北から都心へとシフトしている。

**都心6区、12PJが進行中**

◎都心6区(港・千代田・渋谷・中央・新宿・文京)  
年間4000〜5000戸ペースと供給は比較的安定している。20年までは戸数規模別の割合も安定していたが、21年以降は400戸以上の物件が8%まで上昇しており、大型物件が急増している。

これまでに、都心の大型物件は

湾岸部がメインで、単価水準は例えば17年まで中・小型が単価500万円・価格9702万円に對し、大型が単価436万4000円・価格9122万円と、中・小型に比べ大型が割安だった。しかし、23年は大型物件が山手線内化し、単価・価格とも逆転。中・小型が単価699万1000円・価格1億5159万円に對し、大型が単価1045万2000円・価格3億2017万円となった。

現在進行中(販売中を含む)の大型物件は12プロジェクト。総戸数8754戸。ほとんどがタワー物件だが、注目物件は「三田ガーデンヒルズ」「ワイルドタワーレジデンス」(389戸)、「ハルミフラッグ・スカイデュオ」(1455戸)、「グランドシティタワー月島」(1310戸)、「豊海地区再開発」(2077戸)など。賃貸・地権者住戸を含むものの、都心6区では、現時点で相当数の大型物件の供給がラインアップされている。