

トータルブレイン

邸点観測

首都圏 大型プロジェクトの
現在地 全3回<②>

前回に続き、首都圏工
リアにおける新築マンシ
ョン供給割合の推移を見
る。

城南・城西 大型は品川の 一部に集中

エリア別、供給割合の推移

■東京23区
◎城南4区・城西3区(目黒・
世田谷・品川・大田・杉並・中

野・練馬)

工場・倉庫跡などによる大
型マンション用地の供給が少
ないため、200戸以上の大
型物件の割合が3%前後と低
く、主に50戸未満の小規模物
件マーケットとなっており、
大型の再開発は品川区内の一
部にほぼ限られる。

2020~21年は「ザ・ガ
ーデンス大田多摩川」(坪単
価264万円)、「フリア
石神井公園アトラス」(同2
72万7000円)の影響が
あるものの、規模による単価
差はあまり見られず、過去10
年平均で中・小型が単価35
4万1000円・価格6777
6万円、大型は単価346万
2000円・価格7245万
円。一時、22年には五反田・
目黒のハイグレードタワーの

影響から、大型物件の平
均価格が1億円台に突入し
た。

◎城南5区(台東・江東・墨
田・江戸川・葛飾)

2000年代前半、湾岸大
型タワーの建設ラッシュによ
る年間8000戸台の大量供
給があったこのエリアは、21
~22年に入り3000戸台
と、ピークの4割以下に減少
した。規模別では100戸未
満が85%を占め、大規模の割
合は高くない。市場比較では、
単価・価格とも大型物件が中
小規模を上回っている。

直近では平井、小岩など江
戸川区内における「R総武線
沿線の駅前再開発物件が増

大。立地や商品の希少性によ
り、単価300万円台中盤・
価格7000万円台前半と、
水準は上昇傾向にある。

◎城北5区(豊島・北・板橋
・荒川・足立)

規模別では100戸未満が
85%前後を占める。400戸
以上の大型物件は1%と少な
く、小規模中心のマーケット
といえる。供給戸数は年間2
000戸台へと減少。規模別
では22年以降、大型物件の価
格が急上昇し9000万円台
に突入。中・小型の4000
万円台~5000万円台後半
との差が広がった。直近で池
袋駅周辺や十条の駅前などの
計画が進行しており、主流が
駅周辺の再開発に変化してい
る。

都内市町村、物件
規模は縮小傾向

■都内市町村
供給戸数はかつての年間9

676戸から21、22年には26
41戸へ激減した。規模別の割
合は50戸未満(54%)、100
戸未満(26%)、200戸未満
(12%)、400戸未満(6%)、
400戸以上(2%)。郊外の
割に、以前か
ら大型物件の
割合は高くな
く、直近は2
00~300
戸規模が3%
まで減少して
おり、物件規
模はやや縮小
傾向にある。

大型物件は
18年以降、坪
単価250万
円前後・価格
5000万円
台前半で、ほ
んど変化が
ない。中
・小型物件は
20年以降に単

価の上昇が見られるものの、ゲ
ロス圧縮により平均価格は大型
と同様、5000万円台前半で
安定している。一次取得層の予
算上限に達しているのか、価格
は頭打ちだ。

■神奈川県
供給は大量供給時代から3分
の1に減少。規模別の割合は50
戸未満(47%)、100戸未満
(32%)、200戸未満(14%)、
400戸未満(6%)、400
戸以上(2%)で安定している。
大型物件は15年以降、単価2
50万円前後・価格5000万
円台前半~中盤で安定推移して
いる。中・小型物件の価格はグ
ロス圧縮により5000万円台
前半で安定。21、22年の大型物
件はほとんどが横浜市内で、人
気駅・好立地物件は単価300
万円以上・価格6000万円以
上。連帯物件は単価250万円・
価格5000万円台前半まで、
県央・湘南の大型物件は単価2
00万円・価格4000万円台
前半までと、エリア・駅力によ
り水準が異なっている。

供給戸数はかつての年間9

都内市町村における大型(200戸以上)、中・小型の市場比較

	大型物件 (200戸以上)		中・小型物件 (200戸未満)	
	平均坪単価	平均価格	平均坪単価	平均価格
2014年	2,346	5,201	2,058	4,510
2015年	1,935	4,470	2,184	4,651
2016年	2,155	4,797	2,487	5,335
2017年	2,244	4,907	2,366	4,880
2018年	2,526	5,390	2,419	4,992
2019年	2,465	5,483	2,464	4,867
2020年	2,546	5,606	2,742	5,160
2021年	2,421	5,137	2,626	5,159
2022年	2,466	5,234	2,909	5,565
2023年	2,483	5,049	2,638	5,148
平均	2,294	5,061	2,420	4,965

供給は大量供給時代から3分
の1に減少。規模別の割合は50
戸未満(47%)、100戸未満
(32%)、200戸未満(14%)、
400戸未満(6%)、400
戸以上(2%)で安定している。
大型物件は15年以降、単価2
50万円前後・価格5000万
円台前半~中盤で安定推移して
いる。中・小型物件の価格はグ
ロス圧縮により5000万円台
前半で安定。21、22年の大型物
件はほとんどが横浜市内で、人
気駅・好立地物件は単価300
万円以上・価格6000万円以
上。連帯物件は単価250万円・
価格5000万円台前半まで、
県央・湘南の大型物件は単価2
00万円・価格4000万円台
前半までと、エリア・駅力によ
り水準が異なっている。

(cnn)