

首都圏のコンパクトマンション市場動向

10 年度の供給戸数は 7,667 戸

対前年度比では 1.2%の増加に

- - - - -

11 年度上期の供給は 6%減の 3,411 戸

平均価格が初めて 4,000 万円台に上昇

不動産経済研究所は、首都圏におけるコンパクトマンションの供給動向をまとめた。コンパクトマンションは住戸専有面積が 30.00 m² ~ 59.99 m² の、ワンルームマンションとファミリータイプマンションの中間に位置する物件であり、単身者や DINKS をメインターゲットとしている。

コンパクトマンションが注目を浴びたのは、マンションが大量供給された 2000 年ごろからであり、都心の利便性と低廉な価格、そして実需物件と収益物件の両面性を売りに、デベロッパー各社がコンパクトマンション市場に参入、都区部を中心として全供給戸数の 1 割近くの戸数が売り出されていた。都心回帰ブームと、シングル女性、DINKS、SOHO、そしてシニアからセカンドハウス等といったように、エンドユーザーのマンションに対する要求が多様化してきたのもコンパクトマンションの市場規模拡大に拍車をかけた。

2000 年度に 8,000 戸台の供給であったコンパクトマンションは、翌 01 年度にはいったん 6,000 戸台にまで数を減らしたものの、02 年度には再び 8,000 戸台に戻し、03・04 年度では 1 万戸の大台乗せを果たしている。特に 03 年度は全供給戸数に占める割合も 16.15% と 15% の壁を越えている。

しかし、05 年度以降は全供給戸数の落ち込みと軌を一にコンパクトマンションの供給も漸減傾向を見せた。05 年度の 8,000 戸台から 06 年度には 6,000 戸台となり、07・08 年度にはとうとう 5,000 戸台にまで落ちてしまった。しかし、5 年度連続して減少した供給戸数も 09 年度にようやく 7,000 戸台に回復、10 年度も若干ではあるものの増加を見せ 7,667 戸となった。

一方、全供給戸数に占めるコンパクトマンションのシェアの動きを見ると 00 ~ 02 年度までは 1 ケタ台にとどまっていたものの、03 年度には一挙に 16.15% に拡大、ニッチではなくマンション企画の大きな柱としての地位を確立した。06・07 年度には再び 1 ケタ台に落ち込むものの 08 年度には 13.25% に、09 年度には初の 20% 台載せを果たしている。10 年度は 17.03% となっており、そし

て11年度上期も順調で17.26%のシェアを保っている。今後もコンパクトマンションは全マンションの中で確立された分野として確実に市場を作っていくことになる。

10年度の特徴

首都圏全体では7,667戸で前年度の7,574戸に比べて93戸・1.2%の増加。シェアは17.03%で前年度(20.06%)比3.03ポイントダウン。

地区別の供給は都区部5,751戸(75.0%)、都下265戸(3.5%)、神奈川県1,264戸(16.5%)、埼玉県329戸(4.3%)、千葉県58戸(0.8%)と、都区部が圧倒的である。

地区別の全供給戸数に占めるシェアは、都区部28.40%(対前年度5.74ポイントダウン)、都下8.13%(3.53Pダウン)、神奈川県11.47%(1.67Pアップ)、埼玉県6.07%(0.49Pダウン)、千葉県1.15%(3.12Pダウン)。

価格動向は首都圏全体では3,829万円、 m^2 単価が79.4万円それぞれ前年度の3,511万円、72.6万円と比べて、318万円(9.1%)、6.8万円(9.4%)上昇している。専有面積は48.24 m^2 で0.14 m^2 (0.3%)縮小。

地区別の供給上位は、都区部=中央区744戸、台東区531戸、江東区523戸、都下=調布市75戸、府中市52戸、神奈川県=横浜市西区186戸、川崎市中原区182戸、横浜市中区178戸、埼玉県=川口市74戸、新座市73戸、さいたま市大宮区68戸、千葉県=船橋市21戸、流山市17戸。

11年度上期の特徴

首都圏全体では3,411戸で前年度の3,628戸に比べて217戸・6.0%の減少。シェアは17.26%で前年度同期(16.72%)比0.54ポイントアップ。

地区別の供給は都区部2,692戸(78.9%)、都下112戸(3.3%)、神奈川県447戸(13.1%)、埼玉県147戸(4.3%)、千葉県13戸(0.4%)。

地区別の全供給戸数に占めるシェアは、都区部30.82%(対前年度同期比3.04ポイントアップ)、都下5.47%(0.89Pアップ)、神奈川県8.16%(3.17Pダウン)、埼玉県6.30%(1.51Pダウン)、千葉県1.11%(0.61Pアップ)。

価格動向は首都圏全体では4,014万円、 m^2 単価が80.8万円それぞれ前年度同期の3,785万円、79.4万円と比べて、229万円(6.1%)、1.4万円(1.8%)上昇している。平均価格が4,000万円台に乗ったのも、 m^2 単価が80万円台に乗ったのも調査開始の2000年度以降では初めてのこと。専有面積は49.66 m^2 で1.99 m^2 (4.2%)拡大。

地区別の供給上位は、都区部=台東区289戸、新宿区282戸、品川区230戸、都下=立川市52戸、府中市25戸、神奈川県=横浜市西区110戸、横浜市鶴見53戸、川崎市中原区51戸、埼玉県=さいたま市中央区38戸、さいたま市南区32戸、千葉県=市川市6戸、船橋市3戸。

年度別コンパクトマンション 供給戸数(増減率)・全供給戸数に占めるシェア、エリア数の動向

年 度	供 給 戸 数	増 減 率	シ ェ ア	市 区 町 村 数
2000 年 度	8,433 戸	-	8.83%	100 市区町村
2001 年 度	6,827 戸	19.0%減	7.56%	92 市区町村
2002 年 度	8,303 戸	21.6%増	9.77%	91 市区町村
2003 年 度	1万3,448 戸	62.0%増	16.15%	85 市区町村
2004 年 度	1万295 戸	23.4%減	12.47%	92 市区町村
2005 年 度	8,454 戸	17.9%減	10.12%	98 市区町村
2006 年 度	6,133 戸	27.5%減	8.66%	101 市区町村
2007 年 度	5,667 戸	7.6%減	9.75%	106 市区町村
2008 年 度	5,324 戸	6.1%減	13.25%	90 市区町村
2009 年 度	7,574 戸	42.3%増	20.06%	77 市区町村
2010 年 度	7,667 戸	1.2%増	17.03%	80 市区町村
2011 年 度 上半期(4～9月)	3,411 戸	6.0%減	17.26%	60 市区町村

年度別コンパクトマンション 価格動向

年 度	平 均 価 格	m ² 単 価	専 有 面 積
2000 年 度	3,398 万円	70.5 万円	48.17 m ²
2001 年 度	3,376 万円	70.0 万円	48.23 m ²
2002 年 度	3,398 万円	70.1 万円	48.46 m ²
2003 年 度	3,390 万円	70.4 万円	48.18 m ²
2004 年 度	3,378 万円	68.9 万円	49.03 m ²
2005 年 度	3,414 万円	69.8 万円	48.93 m ²
2006 年 度	3,430 万円	71.6 万円	47.89 m ²
2007 年 度	3,493 万円	72.2 万円	48.39 m ²
2008 年 度	3,436 万円	71.5 万円	48.08 m ²
2009 年 度	3,511 万円	72.6 万円	48.38 m ²
2010 年 度	3,829 万円	79.4 万円	48.24 m ²
2011 年 度 上半期(4～9月)	4,014 万円	80.8 万円	49.66 m ²

2010年度 コンパクトマンション供給動向

エ リ ア	供給戸数	シ ェ ア	平均価格	専有面積	m ² 単 価
都 区 部	5,751	28.40%	4,034	47.51	84.9
都 下	265	8.13%	3,402	50.25	67.7
神 奈 川 県	1,264	11.47%	3,339	50.96	65.5
埼 玉 県	329	6.07%	2,589	48.31	53.6
千 葉 県	58	1.15%	3,126	52.51	59.5
首 都 圏	7,667	17.03%	3,829	48.24	79.4

2009年度 コンパクトマンション供給動向

エ リ ア	供給戸数	シ ェ ア	平均価格	専有面積	m ² 単 価
都 区 部	5,876	34.14%	3,743	44.84	83.5
都 下	415	11.66%	3,926	50.61	77.6
神 奈 川 県	768	9.80%	3,196	50.41	63.4
埼 玉 県	354	6.56%	2,870	51.28	56.0
千 葉 県	161	4.27%	2,841	49.86	57.0
首 都 圏	7,574	20.06%	3,511	48.38	72.6

2011年度上期 コンパクトマンション供給動向

エ リ ア	供給戸数	シ ェ ア	平均価格	専有面積	m ² 単 価
都 区 部	2,692	30.82%	4,239	49.35	85.9
都 下	112	5.47%	3,724	54.69	68.1
神 奈 川 県	447	8.16%	3,111	49.47	62.9
埼 玉 県	147	6.30%	2,902	51.62	56.2
千 葉 県	13	1.11%	3,519	55.45	63.5
首 都 圏	3,411	17.26%	4,014	49.66	80.8

2010年度上期 コンパクトマンション供給動向

エ リ ア	供給戸数	シ ェ ア	平均価格	専有面積	m ² 単 価
都 区 部	2,722	27.78%	4,036	46.98	85.9
都 下	80	4.58%	3,109	45.62	68.1
神 奈 川 県	619	11.33%	3,193	51.68	61.8
埼 玉 県	196	7.81%	2,475	44.87	55.2
千 葉 県	11	0.50%	3,204	56.68	56.5
首 都 圏	3,628	16.72%	3,785	47.67	79.4

2010年度 エリア別 上位地区の供給動向

順位	所在地	戸数	平均価格	専有面積	m ² 単価
1	中央区	744	4,148	48.66	85.3
2	台東区	531	3,535	47.09	75.1
3	江東区	523	3,401	46.31	73.4
4	品川区	457	4,178	45.74	91.3
5	港区	405	5,181	44.94	115.3
6	文京区	353	4,204	46.48	90.5
7	豊島区	341	4,178	49.97	83.6
8	中野区	323	4,124	46.40	88.9
9	世田谷区	282	4,268	48.74	87.6
10	新宿区	278	4,302	46.75	92.0
11	杉並区	269	3,731	48.09	77.6
12	目黒区	205	4,633	47.77	97.0
13	渋谷区	161	4,663	44.56	104.6
14	板橋区	157	3,533	54.62	64.7
15	北区	137	3,272	46.19	70.8
23	都 区 部	5751	4,034	47.51	84.9

1	調布市	75	3,039	40.74	74.6
2	府中市	52	3,382	49.78	67.9
3	立川市	30	4,285	56.69	75.6
4	国分寺市	27	3,679	54.56	67.4
5	小金井市	23	3,705	55.29	67.0
13	都 下	265	3,402	50.25	67.7

順位	所在地	戸数	平均価格	専有面積	m ² 単価
1	横浜市西区	186	3,211	47.85	67.1
2	川崎市中原区	182	4,161	52.29	79.6
3	横浜市中区	178	3,247	49.42	65.7
4	川崎市幸区	85	3,473	48.73	71.3
5	藤沢市	81	3,275	48.63	67.4
6	川崎市川崎区	80	3,347	55.93	59.9
7	横浜市南区	73	2,731	49.97	54.6
8	横浜市鶴見区	63	3,543	55.12	64.3
9	川崎市高津区	50	3,516	49.24	71.4
10	横浜市港北区	48	3,212	56.85	56.5
24	神 奈 川 県	1,264	3,339	50.96	65.5

1	川口市	74	2,309	39.58	58.3
2	新座市	73	2,706	54.31	49.8
3	さいたま市大宮区	68	2,844	48.42	58.7
4	蕨市	37	2,302	34.42	66.9
5	三郷市	24	2,390	58.45	40.9
14	埼 玉 県	329	2,589	48.31	53.6

1	船橋市	21	2,828	43.58	64.9
2	流山市	17	3,200	58.98	54.2
3	松戸市	8	3,330	56.67	58.8
4	柏市	8	3,659	55.62	65.8
5	千葉市美浜区	3	2,868	56.72	50.6
6	千 葉 県	58	3,126	52.51	59.5

80	首 都 圏	7,667	3,829	48.24	79.4
-----------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------

2011年度上期 エリア別 上位地区の供給動向

順位	所在地	戸数	平均価格	専有面積	m ² 単価
1	台東区	289	3,709	48.65	76.2
2	新宿区	282	4,355	47.46	91.8
3	品川区	230	4,470	50.36	88.7
4	目黒区	225	4,814	48.11	100.0
5	港区	172	5,150	48.09	107.1
6	渋谷区	172	4,955	45.39	109.2
7	文京区	169	4,109	47.56	86.4
8	中央区	168	4,327	50.66	85.4
9	板橋区	158	3,014	44.19	68.2
10	世田谷区	156	4,448	51.57	86.3
11	豊島区	137	4,038	50.61	79.8
12	足立区	86	2,714	50.03	54.3
13	江東区	79	3,688	52.88	69.7
14	墨田区	69	3,697	55.42	66.7
15	千代田区	68	5,697	50.40	113.0
23	都区部	2,692	4,239	49.35	85.9

1	立川市	52	3,543	54.73	64.7
2	府中市	25	3,337	53.51	62.4
3	調布市	20	5,036	55.31	91.0
4	西東京市	8	2,915	55.80	52.2
5	武蔵野市	6	3,655	55.68	65.6
6	都下	112	3,724	54.69	68.1

順位	所在地	戸数	平均価格	専有面積	m ² 単価
1	横浜市西区	110	3,002	46.31	64.8
2	横浜市鶴見区	53	2,906	52.80	55.0
3	川崎市中原区	51	3,781	48.12	78.6
4	横浜市中区	40	3,252	50.17	64.8
5	横浜市南区	36	2,719	48.25	56.4
6	横浜市神奈川区	35	2,937	43.85	67.0
7	横浜市青葉区	20	3,290	47.40	69.4
8	横浜市都筑区	19	3,709	53.06	69.9
9	横浜市港北区	16	3,962	56.95	69.6
10	横浜市金沢区	12	3,218	54.20	59.4
19	神奈川県	447	3,111	49.47	62.9

1	さいたま市中央区	38	2,547	40.11	63.5
2	さいたま市南区	32	3,363	54.79	61.4
3	川口市	23	2,815	59.16	47.6
4	さいたま市大宮区	19	3,094	55.69	55.6
5	朝霞市	14	3,179	55.56	57.2
8	埼玉県	147	2,902	51.62	56.2

1	市川市	6	3,800	55.29	68.7
2	船橋市	3	3,313	55.20	60.0
3	柏市	2	3,368	52.65	64.0
4	流山市	2	3,135	59.08	53.1
4	千葉県	13	3,519	55.45	63.5

60	首都圏	3,411	4,014	49.66	80.8
-----------	------------	--------------	--------------	--------------	-------------