

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2018年8月22日
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

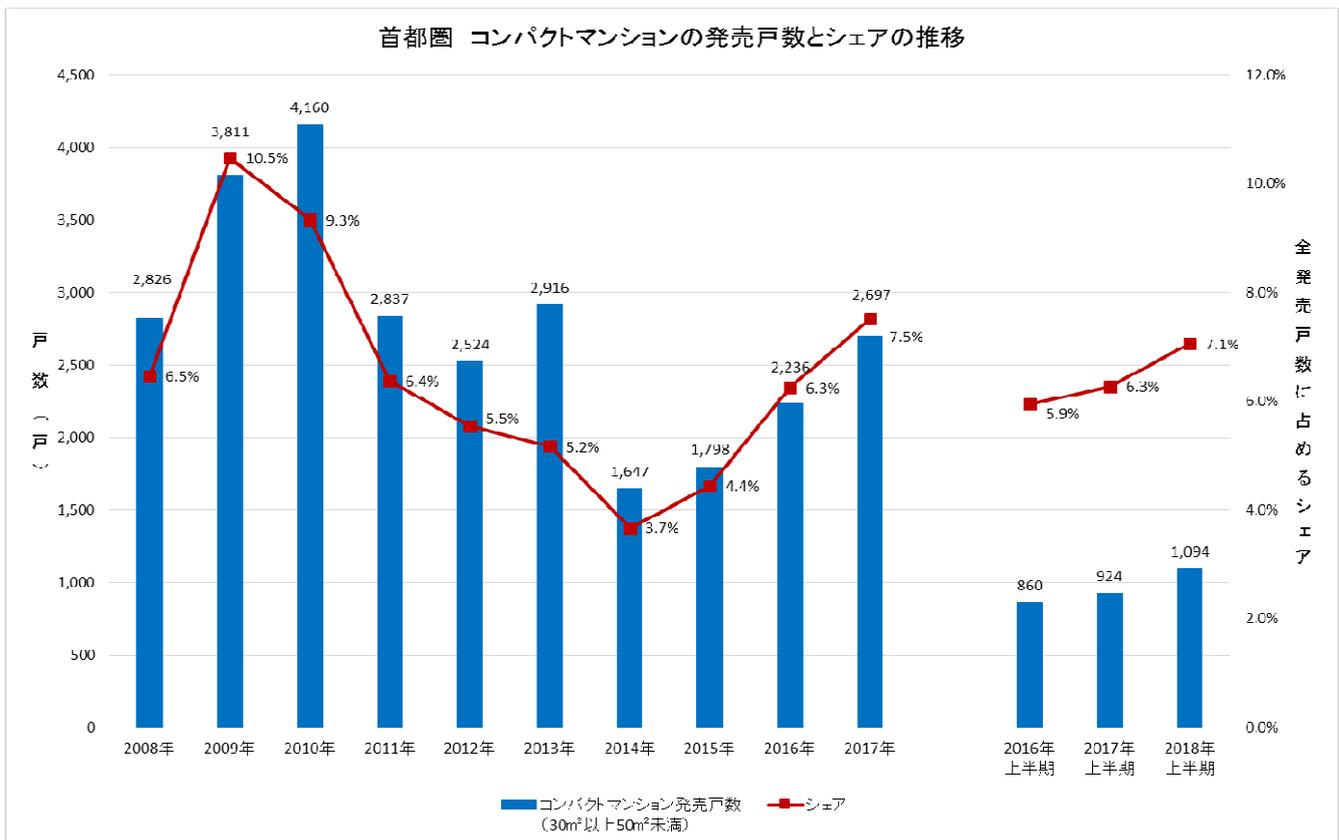
首都圏コンパクトマンション(専有面積30㎡以上50㎡未満)供給動向

◎2018年上半期の発売戸数は1,094戸、シェア7.1%。戸数は3年連続の増加に。
◎都区部は890戸で全供給の12%超がコンパクト。市区別では江東区が104戸でトップ。

株式会社不動産経済研究所(本社 東京・新宿)は、首都圏1都3県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)におけるコンパクトマンションについて調査を行った。コンパクトマンションとは住戸専有面積が30.00㎡以上50.00㎡未満で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。

それによると、2018年の上半期(1~6月)の発売は1,094戸で、全発売戸数1万5,504戸に占めるシェアは7.1%であった。前年同期(924戸、シェア6.3%)に比べ戸数は170戸の増加、シェアは0.8ポイントのアップとなった。上半期としては戸数が3年連続の増加、シェアは4年連続のアップ。エリア別では都区部890戸(全発売戸数に占めるシェア12.4%)、都下35戸(同2.1%)、神奈川県79戸(同2.6%)、埼玉県33戸(同2.0%)、千葉県57戸(同2.8%)と、都区部では全供給の10%以上をコンパクトマンションが占めている。また市区別の供給上位は江東区(104戸)、文京区(95戸)、中央区(82戸)、港区(78戸)、渋谷区(70戸)であった。

価格は高値が続いており、2018年上半期は4,466万円にまで上昇している。前年同期の4,204万円に比べ262万円、6.2%の上昇。エリア別では、都区部4,657万円(前年同期比7.1%上昇)、都下3,499万円(同1.2%上昇)、神奈川県4,330万円(同13.9%上昇)、埼玉県3,071万円(同7.7%上昇)、千葉県3,076万円(同24.4%上昇)と、全エリアが上昇しており、神奈川県が4,000万円台に、埼玉県と千葉県が3,000万円台に乗せている。



コンパクトマンションが注目を浴びたのは2000年ごろ。1994年以降のマンション大量供給期の真っ只中で、3%から5%への消費増税による一時的な落ち込みから回復して9万5,635戸と過去最多供給となったのが2000年で、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、多くのデベロッパーがコンパクトマンション市場に参入、都区部を中心に2,448戸(シェア2.6%)が売り出されていた。都心回帰ブームに加えて単身者やDINKS、子育てを終えたシニア層、あるいはセカンドハウスやSOHOと、ユーザー層やユーザーのニーズが多様化してきたのもコンパクトマンションの供給拡大に拍車をかけた。

コンパクトマンションは翌2001年にはいったん2,080戸、シェア2.3%に減少したものの、2002年には再び増加して3,279戸となると、2003年は6,145戸、シェア7.4%と一気に伸ばした。2004年も5,648戸、シェア6.6%と高水準を維持したものの、都心での用地取得が難しくなると徐々に失速、2005年3,631戸(シェア4.3%)、2006年2,777戸(シェア3.7%)、2007年2,865戸(シェア4.7%)とシェアは5%以下で推移した。

しかし2008年になると2,826戸、シェア6.5%と戸数は2,000戸台にとどまったにもかかわらず全体の供給減によってシェアを回復すると、2009年には3,811戸と戸数が大幅増、シェアは10.5%と初めて10%を突破した。2010年には4,160戸とさらに戸数を伸ばしたものの、シェアは9.3%にダウンした。2011年に2,837戸、シェア6.4%と戸数、シェアともに落ち込むと、2012年2,524戸、シェア5.5%、2013年2,916戸、シェア5.2%と供給2,000戸台、シェア5%台が続ぎ、2014年には戸数1,647戸、シェア3.7%と、戸数は2,000戸を下回った。しかしながら、2015年以降は戸数増、シェアアップに転じており、2015年1,798戸、シェア4.4%、2016年は2,236戸、シェア6.3%、2017年は2,697戸、シェア7.5%と戸数、シェアともに3年連続で伸ばしている。

◎2017年の発売は2,697戸でシェア7.5% 戸数、シェアともに3年連続UP。価格は4,256万円。

2017年年間の発売を見ると、戸数は2,697戸で全発売戸数に占めるシェアは7.5%で、戸数、シェアともに2015年以降3年連続のアップとなった。エリア別に見ると、都区部2,207戸(全供給に占めるシェア13.8%)、都下128戸(同3.2%)、神奈川県252戸(同3.0%)、埼玉県64戸(同1.6%)、千葉県46戸(同1.4%)と、2018年上半期と同様に都区部は全供給の1割超がコンパクトマンションとなっている。市区别では中央区(266戸)、文京区(238戸)、品川区(200戸)、新宿区(196戸)、台東区(162戸)が供給上位であった。

価格は高値で安定している。首都圏全体の戸当たり平均価格は4,256万円で、前年の4,190万円と比べると66万円、1.6%の上昇となっている。コンパクトマンションの価格は2011年までは3,000万円前後で推移していたものの、2012年に3,500万円となると、2013年3,717万円、2014年3,910万円と上昇を続け、2015年には4,354万円と4,000万円を突破した。2016年には4,190万円と下落に転じるものの、2017年には4,256万円と再び上昇、3年連続で4,000万円台となっている。

今後のコンパクトマンションは、エンドユーザーの多様なニーズは変わらず高い人気を維持していることから、供給は安定的に推移することになりそうだ。しかしながら、都心部などの地価高騰で用地取得が今以上に難しくなるようであれば、エリアを拡大する一方で供給は減少に転じる可能性もある。また現在は登記簿面積が50㎡未満の住戸は住宅ローン控除の対象外となっている。今後住宅ローン控除がコンパクトマンションにも適用されるようなことがあれば、一段と供給を伸ばし、シェアがアップすることも起こり得るだろう。

※登記簿面積は壁の内側の面積、専有面積は壁芯から内側の面積

表1. 首都圏コンパクトマンション 発売戸数の推移(2008年～2017年、上半期は2016年～2018年)

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2016年 上半期	2017年 上半期	2018年 上半期
首都圏	全供給戸数	43,733	36,376	44,535	44,499	45,602	44,913	40,449	35,772	35,898	14,454	14,730	15,504
	うちコンパクト	2,826	3,811	4,160	2,837	2,524	1,647	1,798	2,236	2,697	860	924	1,094
	シェア	6.5%	10.5%	9.3%	6.4%	5.5%	3.7%	4.4%	6.3%	7.5%	5.9%	6.3%	7.1%
	平均価格(万円)	3,400	3,212	3,382	3,468	3,500	3,717	4,354	4,190	4,256	4,246	4,204	4,466
	平均専有面積(㎡)	38.47	39.24	40.15	40.99	40.58	41.34	40.54	39.46	38.90	39.30	39.25	38.95
都区部	全供給戸数	15,602	16,387	20,393	19,410	19,398	20,774	18,472	14,764	16,017	6,649	7,008	7,155
	うちコンパクト	2,061	3,123	3,465	2,379	2,144	1,483	1,493	1,686	2,207	714	786	890
	シェア	13.2%	19.1%	17.0%	12.3%	11.1%	7.1%	8.1%	11.4%	13.8%	10.7%	11.2%	12.4%
	平均価格(万円)	3,569	3,277	3,505	3,601	3,609	3,766	4,551	4,451	4,454	4,403	4,348	4,657
	平均専有面積(㎡)	38.42	38.74	40.03	40.82	40.43	41.46	40.62	39.67	38.87	39.21	39.26	38.70
都下	全供給戸数	4,355	3,310	3,447	4,262	4,863	4,436	5,427	4,069	4,016	1,682	2,154	1,635
	うちコンパクト	198	192	83	33	48	39	33	87	128	11	59	35
	シェア	4.5%	5.8%	2.4%	0.8%	1.0%	0.9%	0.6%	2.1%	3.2%	0.7%	2.7%	2.1%
	平均価格(万円)	3,506	3,586	2,950	2,869	3,324	3,303	4,588	2,891	3,375	3,439	3,393	3,456
	平均専有面積(㎡)	38.98	42.32	37.80	42.60	37.30	43.16	36.82	40.75	37.76	40.01	37.85	41.29
神奈川県	全供給戸数	11,824	7,700	10,194	11,495	11,262	11,805	7,964	8,774	8,540	2,947	2,832	3,008
	うちコンパクト	406	392	414	311	247	139	150	281	252	88	42	79
	シェア	3.4%	5.1%	4.1%	2.7%	2.2%	1.4%	1.9%	3.2%	3.0%	3.0%	1.5%	2.6%
	平均価格(万円)	2,784	2,766	2,922	2,805	2,882	3,087	3,231	3,913	3,734	3,562	3,620	3,802
	平均専有面積(㎡)	39.32	42.23	43.30	41.48	42.25	39.84	41.85	40.10	40.79	39.22	42.44	39.38
埼玉県	全供給戸数	5,688	4,856	5,590	5,874	5,828	6,617	4,473	3,897	3,956	1,682	1,432	1,676
	うちコンパクト	36	93	144	64	82	7	5	117	152	47	30	33
	シェア	0.6%	1.9%	2.6%	1.1%	1.4%	0.1%	0.1%	2.7%	3.9%	2.8%	2.1%	2.0%
	平均価格(万円)	2,752	2,228	2,280	2,515	2,646	3,226	2,514	2,891	2,871	2,913	3,232	2,852
	平均専有面積(㎡)	42.52	37.06	36.76	42.08	41.16	44.86	38.79	35.07	34.37	40.61	36.69	35.62
千葉県	全供給戸数	6,264	4,123	4,911	3,458	4,251	5,120	4,171	4,268	3,369	1,494	1,304	2,030
	うちコンパクト	125	11	54	50	3	3	11	30	46	0	7	57
	シェア	2.0%	0.3%	1.1%	1.4%	0.1%	0.1%	0.2%	0.7%	1.4%	0.0%	0.5%	2.8%
	平均価格(万円)	2,648	2,662	2,616	2,846	2,647	1,977	2,863	2,687	2,872	2,660	—	2,472
	平均専有面積(㎡)	34.61	38.59	35.85	43.57	43.42	36.97	40.88	40.12	39.12	—	42.60	42.78

※コンパクトマンション：専有面積30㎡～50㎡未満の住戸

表2. 首都圏コンパクトマンション 市区別上位20エリア(2015年～2017年、2018年上半年期)

順位	2015年		2016年		2017年		2018年上半年期		順位
	市区	戸数	市区	戸数	市区	戸数	市区	戸数	
1	中央区	278	千代田区	182	中央区	266	江東区	104	1
2	品川区	274	中央区	144	文京区	238	文京区	95	2
3	新宿区	225	新宿区	141	品川区	200	中央区	82	3
4	豊島区	87	豊島区	116	新宿区	196	港区	78	4
5	川口市	77	目黒区	112	台東区	162	渋谷区	70	5
6	目黒区	75	港区	110	北区	119	千代田区	64	6
7	千代田区	73	台東区	108	中野区	113	習志野市	56	7
8	川崎市中原区	65	文京区	106	横浜市中区	110	台東区	53	8
9	渋谷区	64	北区	105	渋谷区	106	新宿区	49	9
10	港区	59	足立区	96	目黒区	95	北区	46	10
11	世田谷区	58	蕨市	71	江東区	93	大田区	44	11
12	練馬区	53	川崎市中原区	67	千代田区	90	中野区	44	12
13	文京区	47	品川区	66	世田谷区	83	横浜市中区	36	13
14	さいたま市南区	40	中野区	62	足立区	80	品川区	33	14
15	大田区	39	墨田区	59	墨田区	76	八王子市	29	15
16	台東区	37	大田区	57	港区	76	さいたま市南区	26	16
17	横浜市西区	35	渋谷区	51	荒川区	65	川崎市中原区	24	17
18	江東区	32	さいたま市南区	50	横須賀市	63	墨田区	22	18
19	北区	29	杉並区	45	大田区	53	板橋区	20	19
20	川崎市川崎区	28	川崎市幸区	37	さいたま市浦和区	42	目黒区	20	20

※同戸数の場合は50音順

【問合せ先】
 (株)不動産経済研究所
 企画調査部
 TEL:03-3225-5301