

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2019年3月28日
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

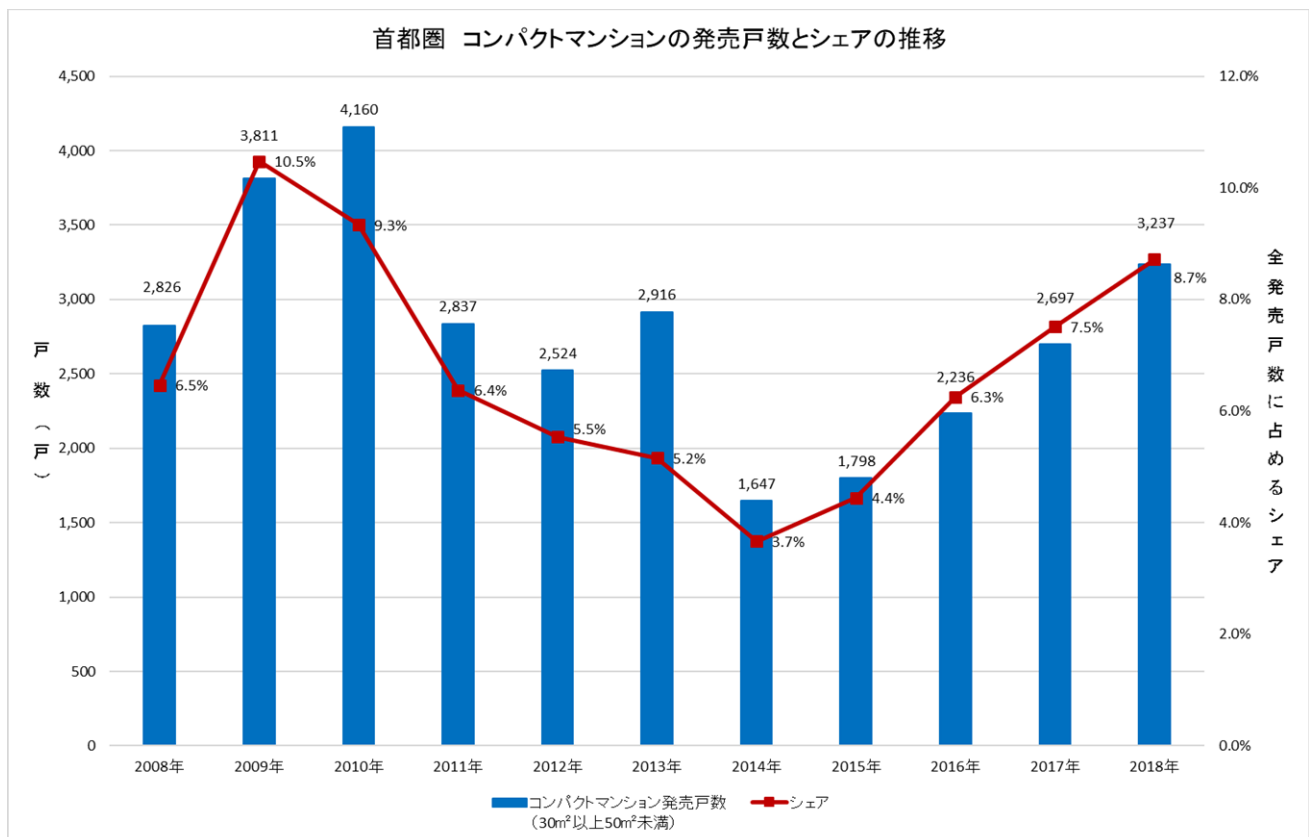
首都圏コンパクトマンション(専有面積30㎡以上50㎡未満)供給動向

◎2018年(1～12月)の発売戸数は3,237戸、シェア8.7%。4年連続増で3,000戸を突破。
◎都区部は2,597戸で全供給の16.3%を占める。市区別のトップは355戸の中央区。

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(1～12月)の発売は3,237戸で、全発売戸数3万7,132戸に占めるシェアは8.7%であった。2017年の2,697戸、シェア7.5%に比べ戸数は540戸の増加、シェアは1.2ポイントのアップとなった。戸数、シェアともに2015年以降4年連続でアップしている。エリア別では都区部2,597戸(全発売戸数に占めるシェア16.3%)、都下102戸(同2.8%)、神奈川県286戸(同3.5%)、埼玉県96戸(同2.2%)、千葉県156戸(同3.1%)と、都区部では全供給の16.3%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中央区(355戸)、台東区(238戸)、江東区(216戸)、渋谷区(204戸)、文京区(202戸)であった。

価格は高値が続いており、2018年は平均4,439万円であった。前年同期の4,256万円に比べると183万円、4.3%上昇している。戸当たり価格の上昇は2年連続。エリア別では、都区部4,645万円(前年同期比4.3%上昇)、都下3,833万円(同11.5%上昇)、神奈川県3,813万円(同7.0%上昇)、埼玉県3,386万円(同16.2%上昇)、千葉県3,194万円(同20.1%上昇)と、全エリアが上昇しており、都下、埼玉県、千葉県が二ケタアップしている。埼玉県は5年ぶり、千葉県は2000年以降では初めて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、過去最多となる9万5,635戸の供給となったのが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したことによって、都区部を中心に2,448戸(シェア2.6%)が売り出された。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、購入層やユーザーのニーズの多様化もコンパクトマンションの供給拡大を後押しした。

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戸台にとどまったもののシェアアップを果たすと、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。2010年はシェアダウンしたものの4,160戸とさらに戸数を伸ばした。しかし市場拡大は長続きせず、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%と供給拡大が続いた。2018年も3,237戸、シェア8.7%と戸数、シェアともに4年連続で伸ばし、戸数は2010年以来8年ぶりに3,000戸を上回っている。

表1. 首都圏コンパクトマンション 発売戸数の推移(2009年～2018年)

		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
首都圏	全供給戸数	36,376	44,535	44,499	45,602	56,478	44,913	40,449	35,772	35,898	37,132
	うちコンパクト	3,811	4,160	2,837	2,524	2,916	1,647	1,798	2,236	2,697	3,237
	シェア	10.5%	9.3%	6.4%	5.5%	5.2%	3.7%	4.4%	6.3%	7.5%	8.7%
	平均価格(万円)	3,212	3,382	3,468	3,500	3,717	3,910	4,354	4,190	4,256	4,439
	平均専有面積(㎡)	39.24	40.15	40.99	40.58	40.35	41.34	40.54	39.46	38.90	38.50
都区部	全供給戸数	16,387	20,393	19,410	19,398	28,340	20,774	18,472	14,764	16,017	15,957
	うちコンパクト	3,123	3,465	2,379	2,144	2,698	1,483	1,493	1,686	2,207	2,597
	シェア	19.1%	17.0%	12.3%	11.1%	9.5%	7.1%	8.1%	11.4%	13.8%	16.3%
	平均価格(万円)	3,277	3,505	3,601	3,609	3,766	3,983	4,551	4,451	4,454	4,645
	平均専有面積(㎡)	38.74	40.03	40.82	40.43	40.13	41.46	40.62	39.67	38.87	38.29
都下	全供給戸数	3,310	3,447	4,262	4,863	4,436	4,425	5,427	4,069	4,016	3,666
	うちコンパクト	192	83	33	48	39	9	33	87	128	102
	シェア	5.8%	2.4%	0.8%	1.0%	0.9%	0.2%	0.6%	2.1%	3.2%	2.8%
	平均価格(万円)	3,586	2,950	2,869	3,324	3,303	4,588	2,891	3,375	3,439	3,833
	平均専有面積(㎡)	42.32	37.80	42.60	37.30	42.34	43.16	36.82	40.75	37.76	41.43
神奈川県	全供給戸数	7,700	10,194	11,495	11,262	11,805	10,121	7,964	8,774	8,540	8,212
	うちコンパクト	392	414	311	247	169	139	150	281	252	286
	シェア	5.1%	4.1%	2.7%	2.2%	1.4%	1.4%	1.9%	3.2%	3.0%	3.5%
	平均価格(万円)	2,766	2,922	2,805	2,882	3,087	3,231	3,913	3,734	3,562	3,813
	平均専有面積(㎡)	42.23	43.30	41.48	42.25	43.25	39.84	41.85	40.10	40.79	38.54
埼玉県	全供給戸数	4,856	5,590	5,874	5,828	6,617	4,473	4,415	3,897	3,956	4,294
	うちコンパクト	93	144	64	82	7	5	117	152	64	96
	シェア	1.9%	2.6%	1.1%	1.4%	0.1%	0.1%	2.7%	3.9%	1.6%	2.2%
	平均価格(万円)	2,228	2,280	2,515	2,646	3,226	2,514	2,891	2,871	2,913	3,386
	平均専有面積(㎡)	37.06	36.76	42.08	41.16	44.86	45.52	38.79	35.07	34.37	36.45
千葉県	全供給戸数	4,123	4,911	3,458	4,251	5,280	5,120	4,171	4,268	3,369	5,003
	うちコンパクト	11	54	50	3	3	11	5	30	46	156
	シェア	0.3%	1.1%	1.4%	0.1%	0.1%	0.2%	0.1%	0.7%	1.4%	3.1%
	平均価格(万円)	2,662	2,616	2,846	2,647	1,977	2,863	2,687	2,872	2,660	3,194
	平均専有面積(㎡)	38.59	35.85	43.57	43.42	36.97	40.88	43.55	40.12	39.12	41.25

表2. 首都圏コンパクトマンション 市区別上位20エリア(2016年～2018年)

順位	2016年		2017年		2018年		順位
	市区	戸数	市区	戸数	市区	戸数	
1	千代田区	182	中央区	266	中央区	355	1
2	中央区	144	文京区	238	台東区	238	2
3	新宿区	141	品川区	200	江東区	216	3
4	豊島区	116	新宿区	196	渋谷区	204	4
5	目黒区	112	台東区	162	文京区	202	5
6	港区	110	北区	119	品川区	177	6
7	台東区	108	中野区	113	新宿区	170	7
8	文京区	106	横浜市中区	110	港区	160	8
9	北区	105	渋谷区	106	大田区	117	9
10	足立区	96	目黒区	95	墨田区	107	10
11	蕨市	71	江東区	93	千代田区	100	11
12	川崎市中原区	67	千代田区	90	北区	94	12
13	品川区	66	世田谷区	83	目黒区	88	13
14	中野区	62	足立区	80	習志野市	78	14
15	墨田区	59	墨田区	76	八王子市	74	15
16	大田区	57	港区	76	杉並区	70	16
17	渋谷区	51	荒川区	65	板橋区	59	17
18	さいたま市南区	50	横須賀市	63	荒川区	54	18
19	杉並区	45	大田区	53	世田谷区	54	19
20	川崎市幸区	37	さいたま市浦和区	42	中野区	52	20

※同戸数の場合は50音順

◎平均価格は4,439万円と前年比4.3%上昇。価格帯は5年連続で3,500～4,000万円が最多。

首都圏のコンパクトマンションの平均価格は高値で安定している。2018年の戸当たり平均価格は4,439万円で、前年の4,256万円と比べると183万円、4.3%の上昇。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、2018年も4,439万円と2年続けて上昇となり、2015年以降は4年連続で4,000万円台に乗せている。

価格帯別（500万円刻み）で見ると、2018年に最多供給となったのは3,501万円～4,000万円で674戸、シェアは20.8%を占めている。3,501万円～4,000万円のシェアが最も高くなるのは2014年以降5年連続となった。また7,000万円以上の住戸が100戸を突破、シェアも3.4%に上昇している。

表3. 首都圏コンパクトマンション 価格帯別発売戸数の推移(2013～2018年)

価格帯	2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年	
	戸数	シェア	戸数	シェア	戸数	シェア	戸数	シェア	戸数	シェア	戸数	シェア
2,000万円以下	13	0.4%	10	0.6%	1	0.1%	5	0.2%	6	0.2%	3	0.1%
2,500万円〃	78	2.7%	42	2.6%	51	2.8%	41	1.8%	70	2.6%	28	0.9%
3,000万円〃	466	16.0%	142	8.6%	129	7.2%	244	10.9%	212	7.9%	214	6.6%
3,500万円〃	753	25.8%	314	19.1%	237	13.2%	360	16.1%	387	14.3%	479	14.8%
4,000万円〃	709	24.3%	438	26.6%	323	18.0%	472	21.1%	610	22.6%	674	20.8%
4,500万円〃	459	15.7%	337	20.5%	298	16.6%	324	14.5%	418	15.5%	495	15.3%
5,000万円〃	243	8.3%	229	13.9%	298	16.6%	305	13.6%	449	16.6%	433	13.4%
5,500万円〃	116	4.0%	121	7.3%	214	11.9%	209	9.3%	228	8.5%	379	11.7%
6,000万円〃	47	1.6%	13	0.8%	113	6.3%	167	7.5%	170	6.3%	283	8.7%
6,500万円〃	27	0.9%	0	0.0%	63	3.5%	53	2.4%	53	2.0%	88	2.7%
6,999万円〃	3	0.1%	1	0.1%	46	2.6%	35	1.6%	51	1.9%	52	1.6%
7,000万円以上	2	0.1%	0	0.0%	25	1.4%	21	0.9%	43	1.6%	109	3.4%
計	2,916	100%	1,647	100%	1,798	100%	2,236	100%	2,697	100%	3,237	100%

◎売主別での供給トップは381戸の住友不動産。266戸のモリモト、250戸の明和地所が続く。

首都圏における2018年のコンパクトマンションの供給を売主別に見ると、最も供給を行ったのは住友不動産で、その戸数は381戸であった。2位は266戸のモリモトで、首位の住友不動産とは115戸の差であった。3位は明和地所で250戸、4位は日神不動産220戸、5位はオープンハウス・ディベロップメント214戸、6位は新日鉄興和不動産212戸と、上位6社が200戸以上供給している。以下は7位三井不動産レジデンシャル（172戸）、8位タカラレーベン（161戸）、9位三菱地所レジデンス（131戸）、10位新日本建設（123戸）と続いた。

※JV物件の住戸は事業比率でカウント。売主別の小数点は四捨五入。

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、また1～2人世帯が増えていることなどから高い人気を維持しており、供給も当面は増加傾向が続きそうだ。しかし都心から近郊エリアにかけて広い範囲で地価は上昇しており、駅近などでの用地取得は年々難しくなっていることから、供給が年間3,000戸台で頭打ちとなる可能性もある。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4. 首都圏コンパクトマンション 売主・事業主ランキング2018年

順位	売主・事業主	戸数
1	住友不動産	381
2	モリモト	266
3	明和地所	250
4	日神不動産	220
5	オープンハウス・ディベロップメント	214
6	新日鉄興和不動産	212
7	三井不動産レジデンシャル	172
8	タカラレーベン	161
9	三菱地所レジデンス	131
10	新日本建設	123

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