

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2023年4月3日
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

首都圏・近畿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

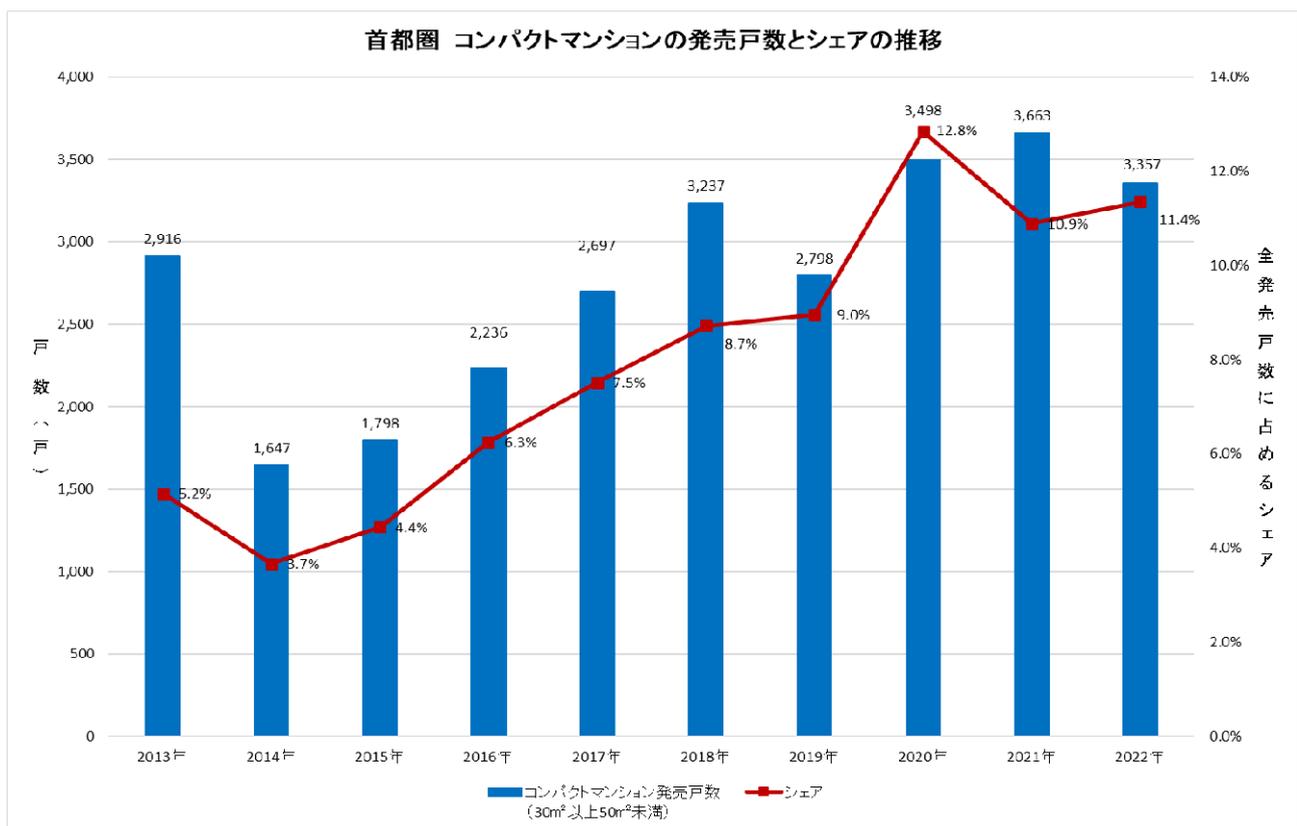
《首都圏》

◎2022年(1～12月)の発売戸数は3,357戸、シェア11.4%。シェアは3年連続で1割を突破。
◎東京23区は1,911戸でシェア17.7%。市区別のトップは渋谷区で221戸を供給。

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、シニア世帯などをターゲットとしている。

それによると、2022年(1～12月)の発売は3,357戸で、全発売戸数2万9,569戸に占めるシェアは11.4%であった。2021年の3,663戸、シェア10.9%に比べ戸数は306戸減少したものの、シェアは0.5ポイントアップしている。戸数が減少するのは3年ぶり。その一方でシェアは3年連続で10%を上回っている。エリア別では東京23区1,911戸(全発売戸数に占めるシェア17.7%)、東京都下148戸(同6.3%)、神奈川県798戸(同10.8%)、埼玉県281戸(同6.0%)、千葉県219戸(同5.1%)と、東京23区と神奈川県が全供給の1割を上回っている。また市区別の供給上位は渋谷区(221戸)、台東区(196戸)、横浜市中区(172戸)、豊島区(153戸)、港区(137戸)であった。

価格は高値が続いており、2022年は平均4,771万円であった。2021年の4,311万円に比べると460万円、10.7%上昇している。エリア別では、東京23区5,520万円(前年比15.1%上昇)、東京都下3,823万円(同0.7%上昇)、神奈川県4,055万円(同6.0%上昇)、埼玉県3,478万円(同16.8%上昇)、千葉県3,144万円(同0.9%上昇)と、全エリアが上昇している。



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、東京23区を中心に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。

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年以降はマンション価格の上昇によって戸当たり価格を抑えされるコンパクトマンションの供給は再び拡大、戸数増、シェアアップに転じており、2019年には戸数はシェアを9.0%のまで伸ばした。さらに一段と供給が拡大したのは2020年で発売戸数3,498戸、シェア12.8%と初めてシェアが10%を突破。2021年度から住宅ローン控除の対象が床面積(内法面積)40㎡以上の住戸へ緩和されたことも供給増を後押ししており、2021年は供給3,663戸、シェア10.9%、2022年は供給3,357戸、シェア11.4%と供給戸数は3年連続で3,000台に乗せ、シェアも3年連続で1割を上回っている。

表1. 首都圏コンパクトマンション 発売戸数の推移(2013年~2022年)

		2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
首都圏	全供給戸数	56,478	44,913	40,449	35,772	35,898	37,132	31,238	27,228	33,636	29,569
	うちコンパクト	2,916	1,647	1,798	2,236	2,697	3,237	2,798	3,498	3,663	3,357
	シェア	5.2%	3.7%	4.4%	6.3%	7.5%	8.7%	9.0%	12.8%	10.9%	11.4%
	平均価格(万円)	3,717	3,910	4,354	4,190	4,256	4,439	4,418	4,272	4,311	4,771
	平均専有面積(㎡)	40.35	41.34	40.54	39.46	38.90	38.50	38.44	37.30	37.71	38.09
東京23区	全供給戸数	28,340	20,774	18,472	14,764	16,017	15,957	13,737	10,911	13,290	10,797
	うちコンパクト	2,698	1,483	1,493	1,686	2,207	2,597	2,163	2,230	2,227	1,911
	シェア	9.5%	7.1%	8.1%	11.4%	13.8%	16.3%	15.7%	20.4%	16.8%	17.7%
	平均価格(万円)	3,766	3,983	4,551	4,451	4,454	4,645	4,648	4,726	4,796	5,520
	平均専有面積(㎡)	40.13	41.46	40.62	39.67	38.87	38.29	38.42	37.98	37.91	38.76
東京都下	全供給戸数	4,436	4,425	5,427	4,069	4,016	3,666	2,537	3,242	2,921	2,360
	うちコンパクト	39	9	33	87	128	102	122	281	175	148
	シェア	0.9%	0.2%	0.6%	2.1%	3.2%	2.8%	4.8%	8.7%	6.0%	6.3%
	平均価格(万円)	3,303	4,588	2,891	3,375	3,439	3,833	3,828	3,580	3,796	3,823
	平均専有面積(㎡)	42.34	43.16	36.82	40.75	37.76	41.43	38.36	36.86	40.17	40.20
神奈川県	全供給戸数	11,805	10,121	7,964	8,774	8,540	8,212	7,183	5,586	8,609	7,403
	うちコンパクト	169	139	150	281	252	286	386	610	775	798
	シェア	1.4%	1.4%	1.9%	3.2%	3.0%	3.5%	5.4%	10.9%	9.0%	10.8%
	平均価格(万円)	3,087	3,231	3,913	3,734	3,562	3,813	3,779	3,733	3,827	4,055
	平均専有面積(㎡)	43.25	39.84	41.85	40.10	40.79	38.54	39.22	35.96	37.74	37.59
埼玉県	全供給戸数	6,617	4,473	4,415	3,897	3,956	4,294	4,581	3,367	4,451	4,716
	うちコンパクト	7	5	117	152	64	96	47	192	251	281
	シェア	0.1%	0.1%	2.7%	3.9%	1.6%	2.2%	1.0%	5.7%	5.6%	6.0%
	平均価格(万円)	3,226	2,514	2,891	2,871	2,913	3,386	2,986	2,873	2,977	3,478
	平均専有面積(㎡)	44.86	45.52	38.79	35.07	34.37	36.45	32.21	32.36	35.19	36.02
千葉県	全供給戸数	5,280	5,120	4,171	4,268	3,369	5,003	3,200	4,122	4,365	4,293
	うちコンパクト	3	11	5	30	46	156	80	185	235	219
	シェア	0.1%	0.2%	0.1%	0.7%	1.4%	3.1%	2.5%	4.5%	5.4%	5.1%
	平均価格(万円)	1,977	2,863	2,687	2,872	2,660	3,194	3,025	3,067	3,115	3,144
	平均専有面積(㎡)	36.97	40.88	43.55	40.12	39.12	41.25	39.11	39.38	36.65	35.31

表2. 首都圏コンパクトマンション 市区別上位20エリア(2019年～2022年)

順位	2019年		2020年		2021年		2022年		順位
	市区	戸数	市区	戸数	市区	戸数	市区	戸数	
1	中央区	299	港区	232	台東区	334	渋谷区	221	1
2	江東区	265	北区	223	新宿区	257	台東区	196	2
3	文京区	176	江東区	202	横浜市中区	223	横浜市中区	172	3
4	台東区	150	台東区	164	中央区	134	豊島区	153	4
5	品川区	149	練馬区	142	荒川区	122	港区	137	5
6	墨田区	129	墨田区	122	大田区	115	川崎市中原区	126	6
7	目黒区	113	中央区	118	江東区	112	荒川区	117	7
8	大田区	98	荒川区	106	港区	109	江東区	116	8
9	杉並区	90	さいたま市浦和区	103	川崎市中原区	106	品川区	107	9
10	千代田区	86	新宿区	101	文京区	103	北区	96	10
11	港区	81	大田区	96	品川区	100	新宿区	91	11
12	北区	77	杉並区	96	豊島区	100	板橋区	84	12
13	荒川区	74	中野区	95	中野区	92	千葉市中央区	84	13
14	新宿区	73	横浜市西区	94	練馬区	90	足立区	83	14
15	足立区	68	川崎市幸区	80	北区	88	中央区	83	15
16	川崎市中原区	59	横浜市神奈川区	72	川口市	80	大田区	71	16
17	渋谷区	56	渋谷区	71	葛飾区	79	千代田区	71	17
18	板橋区	55	世田谷区	69	横浜市西区	79	川口市	66	18
19	横浜市神奈川区	48	清瀬市	67	板橋区	75	中野区	63	19
20	世田谷区	43	目黒区	66	船橋市	74	横浜市鶴見区	60	20
20	豊島区	43							
20	三鷹市	43							

※同戸数の場合は50音順

◎平均価格は4,771万円と前年比10.7%上昇。価格帯は3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傾向が続き、2022年にはさらに一段と上昇した。2022年の戸当たり平均価格は4,771万円で、前年の4,311万円と比べると460万円、10.7%の上昇。戸当たり価格が上昇となるのは2年連続となる。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。2016年4,190万円、2017年4,256万円、2018年4,439万円、2019年4,418万円、2020年4,272万円、2021年4,311万円、2022年4,771万円と、2015年以降は8年連続で4,000万円台で推移している。

価格帯別(500万円刻み)で見ると、2019年には4,500万円～5,000万円が最多供給となったものの、供給エリアの拡大によって2020年以降は3年連続で3,501万円～4,000万円のシェアが最も高くなっている。一方で2022年は7,000万円以上の住戸が335戸発売され、シェアが10.0%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(2018～2022年)

価格帯	2018年		2019年		2020年		2021年		2022年	
	戸数	シェア								
2,000万円以下	3	0.1%	1	0.04%	4	0.1%	2	0.1%	2	0.1%
2,500万円〃	28	0.9%	28	1.0%	68	1.9%	64	1.7%	40	1.2%
3,000万円〃	214	6.6%	234	8.4%	478	13.7%	381	10.4%	219	6.5%
3,500万円〃	479	14.8%	332	11.9%	551	15.8%	571	15.6%	496	14.8%
4,000万円〃	674	20.8%	396	14.2%	649	18.6%	706	19.3%	681	20.3%
4,500万円〃	495	15.3%	514	18.4%	487	13.9%	611	16.7%	452	13.5%
5,000万円〃	433	13.4%	531	19.0%	444	12.7%	462	12.6%	309	9.2%
5,500万円〃	379	11.7%	400	14.3%	299	8.5%	315	8.6%	249	7.4%
6,000万円〃	283	8.7%	202	7.2%	186	5.3%	218	6.0%	221	6.6%
6,500万円〃	88	2.7%	104	3.7%	102	2.9%	152	4.1%	183	5.5%
6,999万円〃	52	1.6%	45	1.6%	109	3.1%	88	2.4%	170	5.1%
7,000万円以上	109	3.4%	11	0.4%	121	3.5%	93	2.5%	335	10.0%
計	3,237	100%	2,798		3,498		3,663		3,357	

◎売主別での供給トップは349戸の野村不動産。2位には342戸のオープンハウスが続く。

首都圏における2022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野村不動産で349戸を供給している。2位はオープンハウス・ディベロップメントで供給342戸と野村不動産とは7戸の差であった。3位は日鉄興和不動産で300戸、4位は三井不動産レジデンシャルで233戸、5位は日神不動産で217戸と、上位5社が200戸以上供給している。以下は6位モリモト(193戸)、7位新日本建設(184戸)、8位三菱地所レジデンス(170戸)、9位一建設(130戸)、10位中央住宅(89戸)と続いた。

※JV物件の住戸は事業比率でカウント。売主別的小数点は四捨五入。

今後のコンパクトマンションは、エンドユーザーのニーズが一段と多様になっていること、また1～2人世帯が増加などによって高い人気を獲得していることから、当面は10%以上の高いシェアを維持しそうだ。2021年度に住宅ローン控除が床面積40㎡以上にまで緩和された影響も大きく、また地価の上昇や建設費の高騰などを理由としたマンション価格の上昇によって郊外部にも供給エリアを拡大していることから、さらに供給を伸ばしてシェアがアップすることも起こり得るだろう。

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2022年

順位	売主・事業主	戸数
1	野村不動産(株)	349
2	(株)オープンハウス・ディベロップメント	342
3	日鉄興和不動産(株)	300
4	三井不動産レジデンシャル(株)	233
5	日神不動産(株)	217
6	(株)モリモト	193
7	新日本建設(株)	184
8	三菱地所レジデンス(株)	170
9	一建設(株)	130
10	(株)中央住宅	89

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2023年4月3日
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

首都圏・近畿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

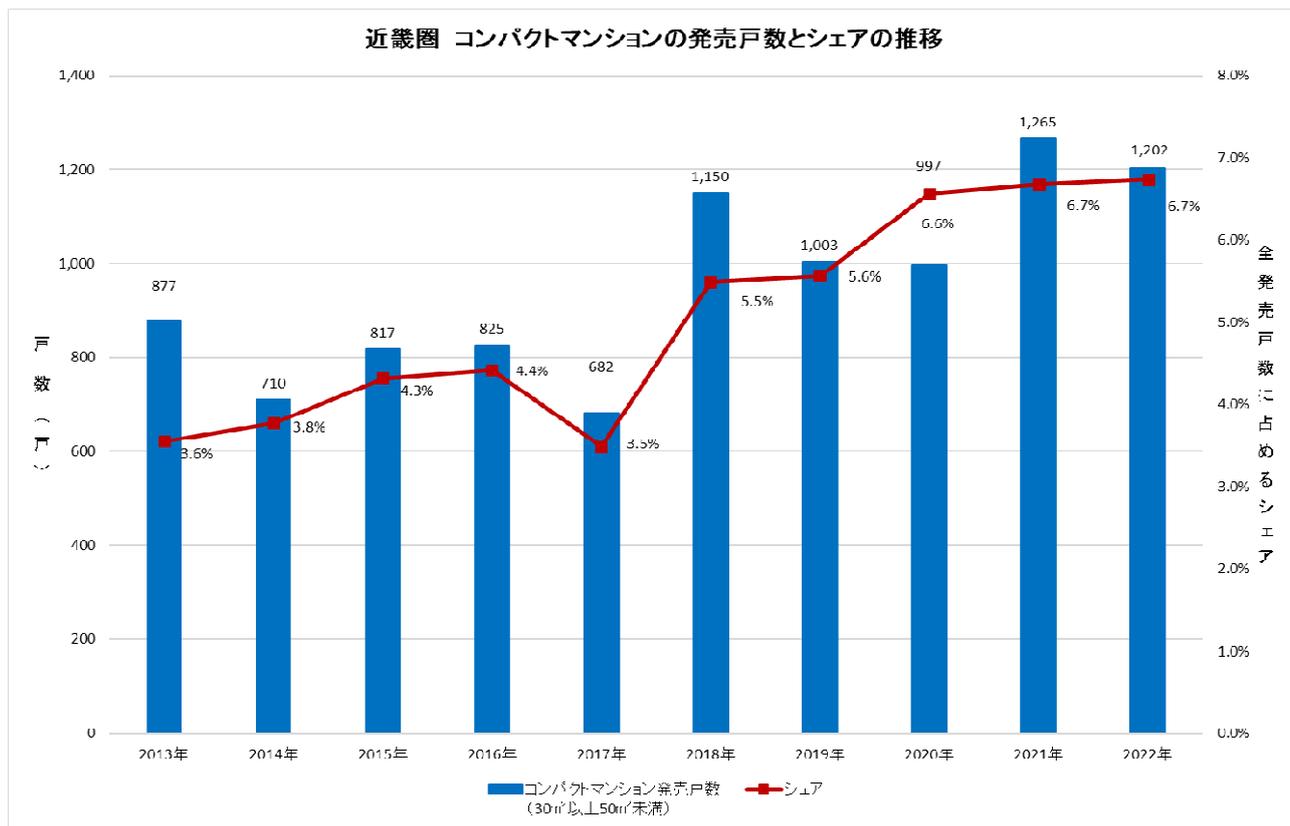
《近畿圏》

◎2022年(1～12月)の発売戸数は1,202戸、シェア6.7%。市区別では大阪市中央区がトップ。
◎戸当たり価格は前年比7.8%アップの3,642万円と上昇傾向続く。

株式会社不動産経済研究所(本社 東京・新宿)は、近畿圏2府4県(大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県)におけるコンパクトマンションについて調査を行った。首都圏と同様に住戸専有面積が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を対象としているが、近畿圏については投資用マンションも含めている。

それによると、2022年(1～12月)の発売は1,202戸で、全発売戸数1万7,858戸に占めるシェアは6.7%となっている。2021年(供給1,265戸、シェア6.7%)との比較では戸数は63戸減少したものの、シェアは横ばいであった。府県別で見ると、大阪府862戸(シェア8.0%)、兵庫県180戸(同5.1%)、京都府147戸(同6.4%)、滋賀県13戸(同1.7%)で、奈良県と和歌山県では供給がなかった。また市区別の供給上位は大阪市中央区(196戸)、大阪市西区(146戸)、大阪市北区(133戸)、大阪市福島区(113戸)、大阪市浪速区(91戸)と大阪市内のエリアが上位を占めている。

価格は高値が続いており、2022年は平均3,642万円であった。2021年の3,378万円からは264万円、7.8%上昇している。エリア別では、大阪府3,723万円(前年比6.0%上昇)、兵庫県3,109万円(同15.1%下落)、京都府3,915万円(同42.6%上昇)、滋賀県2,535万円と、大阪府と京都府が上昇している。



2013年以降の近畿圏におけるコンパクトマンションの供給を見ると、2013年877戸(シェア3.6%)、2014年710戸(同3.8%)、2015年817戸(同4.3%)、2016年825戸(同4.4%)、2017年682戸(同3.5%)と、2017年までは1,000戸未満、シェアも5%を下回る範囲で推移していた。しかし2018年に1,150戸と一気に供給を伸ばすとシェアも5.5%に上昇。2016年は1,003戸と戸数は減少した一方、シェアは5.6%と上昇を続けた。コロナ禍にあった2020年には997戸と再び供給は1,000戸を下回ったものの、シェアは6.6%とさらにアップした。住宅ローン控除の対象が床面積40㎡以上に緩和された2021年には再び戸数は増加し、1,265戸、シェアも6.7%にアップしている。2022年もその傾向は変わらず、供給は1,202戸、シェアも6.7%と高い水準を維持している。

一方で価格は上昇傾向が続く。2013年には戸当たり2,396万円だったものが、2014年2,440万円、2015年2,606万円、2016年2,767万円、2017年2,996万円と上昇し続け、2018年には3,030万円と初めて3,000万円を突破。その後もその傾向は変わらず、2019年3,041万円、2020年3,285万円、2021年3,378万円と全く下落することは無かった。そして2022年は前年比7.8%上昇の3,642万円となっている。

表5. 近畿圏コンパクトマンション 発売戸数の推移(2013年～2022年)

		2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
近畿圏	全供給戸数	24,691	18,814	18,930	18,676	19,560	20,958	18,042	15,195	18,951	17,858
	うちコンパクト	877	710	817	825	682	1,150	1,003	997	1,265	1,202
	シェア	3.6%	3.8%	4.3%	4.4%	3.5%	5.5%	5.6%	6.6%	6.7%	6.7%
	平均価格(万円)	2,396	2,440	2,606	2,767	2,996	3,030	3,041	3,285	3,378	3,642
	平均専有面積(㎡)	40.84	42.09	40.10	39.19	39.84	39.18	38.21	37.96	38.27	39.61
大阪府	全供給戸数	14,921	9,987	10,835	11,621	13,097	13,882	12,905	9,088	10,426	10,766
	うちコンパクト	468	471	530	636	529	826	861	754	860	862
	シェア	3.1%	4.7%	4.9%	5.5%	4.0%	6.0%	6.7%	8.3%	8.2%	8.0%
	平均価格(万円)	2,388	2,499	2,590	2,738	3,021	3,061	3,084	3,448	3,512	3,723
	平均専有面積(㎡)	42.09	41.62	40.12	38.75	39.67	39.02	38.34	38.57	38.58	38.87
兵庫県	全供給戸数	5,835	5,015	5,195	4,140	3,664	4,552	3,410	3,403	5,251	3,499
	うちコンパクト	148	200	217	118	81	197	89	96	153	180
	シェア	2.5%	4.0%	4.2%	2.9%	2.2%	4.3%	2.6%	2.8%	2.9%	5.1%
	平均価格(万円)	2,361	2,350	2,440	2,578	3,014	3,046	2,775	3,166	3,662	3,109
	平均専有面積(㎡)	37.80	43.32	40.66	41.47	42.36	39.57	37.62	39.69	43.02	40.07
京都府	全供給戸数	2,301	2,687	2,317	1,893	1,469	1,341	810	1,384	2,109	2,304
	うちコンパクト	234	20	70	71	62	113	53	147	252	147
	シェア	10.2%	0.7%	3.0%	3.8%	4.2%	8.4%	6.5%	10.6%	11.9%	6.4%
	平均価格(万円)	2,430	2,387	3,248	3,351	2,775	2,863	2,793	2,524	2,746	3,915
	平均専有面積(㎡)	40.43	36.35	38.28	39.30	37.07	38.64	37.12	33.74	34.32	43.04
奈良県	全供給戸数	723	579	258	425	153	301	158	524	208	334
	うちコンパクト	27	6	0	0	0	14	0	0	0	0
	シェア	3.7%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	平均価格(万円)	2,427	2,638	—	—	—	2,295	—	—	—	—
	平均専有面積(㎡)	39.54	48.97	—	—	—	47.44	—	—	—	—
滋賀県	全供給戸数	743	394	189	379	937	808	691	607	848	744
	うちコンパクト	0	13	0	0	10	0	0	0	0	13
	シェア	0.0%	3.3%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.7%
	平均価格(万円)	—	1,662	—	—	2,876	—	—	—	—	2,535
	平均専有面積(㎡)	—	45.72	—	—	45.34	—	—	—	—	43.93

※和歌山県は2013年以降供給ゼロ

◎売主別での供給トップは209戸のプレサンスコーポレーション。2位は119戸の日商エステム。

近畿圏における2022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209戸のプレサンスコーポレーションであった。2位は119戸の日商エステムで首位プレサンスコーポレーションとの差は90戸となっている。3位には110戸のマリモ、4位には108戸の京阪電鉄不動産が入り、上位4社が100戸以上を供給している。以下は5位スナダプロパティ(80戸)、6位東京建物(57戸)、7位東急不動産(51戸)、8位大和ハウス工業(47戸)、9位サンキョウホーム(44戸)、10位和田興産(41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。

今後の近畿圏のコンパクトマンション市場は、首都圏と同様にエンドユーザーのニーズが一段と多様になっていること、また1～2人世帯が増加していることなどから、当面は高いシェアを維持しそうだ。しかしながら近畿圏の郊外部におけるコンパクト住戸のニーズは限定的であり、供給エリアが一段と拡大する可能性は小さい。地価の上昇や建設費の高騰などの影響で価格がさらに上昇すれば、供給戸数が減少に転じて再び1,000戸を下回ることも考えられる。

表6. 近畿圏コンパクトマンション 売主・事業主ランキング2022年

順位	売主・事業主	戸数
1	(株)プレサンスコーポレーション	209
2	(株)日商エステム	119
3	(株)マリモ	110
4	京阪電鉄不動産(株)	108
5	(株)スナダプロパティ	80
6	東京建物(株)	57
7	東急不動産(株)	51
8	大和ハウス工業(株)	47
9	(株)サンキョウホーム	44
10	和田興産(株)	41

【問合せ先】

(株)不動産経済研究所
調査部門
TEL:03-3225-5301