

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2024年4月9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》

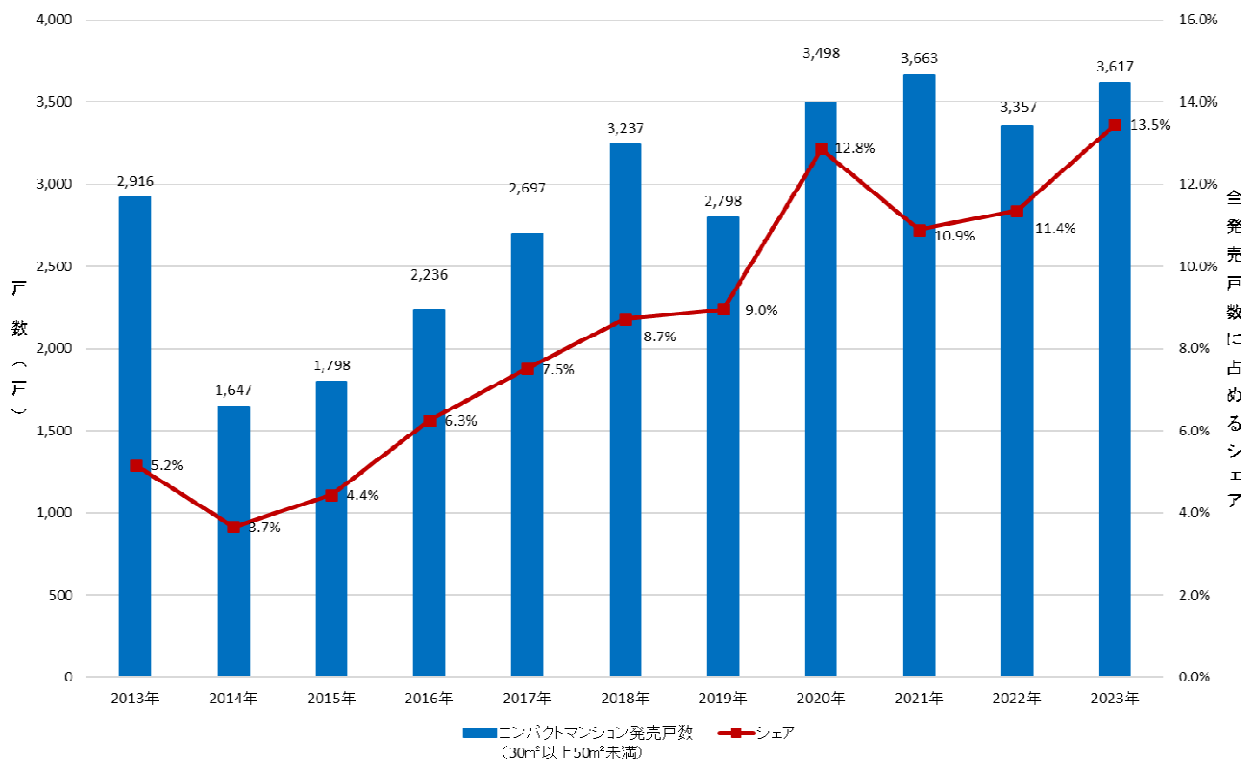
◎2023年(1~12月)の発売戸数は3,617戸。シェアは13.5%と2000年以降の最高を更新。
◎東京23区は1,872戸でシェア15.7%。市区別の供給トップは256戸の品川区。

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、シニア世帯などをターゲットとしている。

それによると、2023年(1~12月)の発売は3,617戸で、全発売戸数2万6,886戸に占めるシェアは13.5%であった。2022年の3,357戸、シェア11.4%に比べ戸数は260戸増加し、シェアも2.1ポイントのアップとなった。シェアは4年連続で10%を上回っており、2000年以降では2020年の12.8%を上回って最高を更新している。エリア別では東京23区1,872戸(全発売戸数に占めるシェア15.7%)、東京都下138戸(同6.0%)、神奈川県970戸(同16.3%)、埼玉県402戸(同13.3%)、千葉県235戸(同6.3%)と、東京23区と神奈川県が全供給の1割を上回った。また市区別の供給上位は品川区(256戸)、港区(187戸)、世田谷区(183戸)、台東区(177戸)、横浜市港北区(148戸)となっている。

価格は高値が続いており、2023年は平均5,111万円であった。2022年の4,771万円に比べると340万円、7.1%上昇して、2000年以降では初めて5,000万円を突破している。エリア別では、東京23区6,173万円(前年比11.8%上昇)、東京都下4,064万円(同6.3%上昇)、神奈川県4,101万円(同1.1%上昇)、埼玉県3,875万円(同11.4%上昇)、千葉県3,547万円(同12.8%上昇)と、全エリアが上昇している。

首都圏 コンパクトマンションの発売戸数とシェアの推移



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増を後押しした。

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%台に乗せた。2010年は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、戸数が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に拍車をかけており、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%、2023年は供給3,617戸、シェア13.5%と、戸数は4年連続で3,000戸台に乗せている。シェアも3年連続でアップしており、2023年は2000年以降で最も高いシェアとなった。

表1. 首都圏コンパクトマンション 発売戸数の推移(2013年~2023年)

		2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023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	26,886
	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	3,617
	シェア	5.2%	3.7%	4.4%	6.3%	7.5%	8.7%	9.0%	12.8%	10.9%	11.4%	13.5%
	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	5,111
	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	39.03
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	11,909
	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	1,872
	シェア	9.5%	7.1%	8.1%	11.4%	13.8%	16.3%	15.7%	20.4%	16.8%	17.7%	15.7%
	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	6,173
	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	39.72
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	2,282
	うちコンパクト	39	9	33	87	128	102	122	281	175	148	138
	シェア	0.9%	0.2%	0.6%	2.1%	3.2%	2.8%	4.8%	8.7%	6.0%	6.3%	6.0%
	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	4,064
	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	38.34
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	5,962
	うちコンパクト	169	139	150	281	252	286	386	610	775	798	970
	シェア	1.4%	1.4%	1.9%	3.2%	3.0%	3.5%	5.4%	10.9%	9.0%	10.8%	16.3%
	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	4,101
	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	38.71
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	3,030
	うちコンパクト	7	5	117	152	64	96	47	192	251	281	402
	シェア	0.1%	0.1%	2.7%	3.9%	1.6%	2.2%	1.0%	5.7%	5.6%	6.0%	13.3%
	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	3,875
	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	37.02
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	3,703
	うちコンパクト	3	11	5	30	46	156	80	185	235	219	235
	シェア	0.1%	0.2%	0.1%	0.7%	1.4%	3.1%	2.5%	4.5%	5.4%	5.1%	6.3%
	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	3,547
	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	38.66

表2. 首都圏コンパクトマンション 市区別上位20エリア(2020年～2023年)

順位	2020年		2021年		2022年		2023年		順位
	市区	戸数	市区	戸数	市区	戸数	市区	戸数	
1	港区	232	台東区	334	渋谷区	221	品川区	256	1
2	北区	223	新宿区	257	台東区	196	港区	187	2
3	江東区	202	横浜市中区	223	横浜市中区	172	世田谷区	183	3
4	台東区	164	中央区	134	豊島区	153	台東区	177	4
5	練馬区	142	荒川区	122	港区	137	横浜市港北区	148	5
6	墨田区	122	大田区	115	川崎市中原区	126	横浜市中区	146	6
7	中央区	118	江東区	112	荒川区	117	新宿区	145	7
8	荒川区	106	港区	109	江東区	116	藤沢市	132	8
9	さいたま市浦和区	103	川崎市中原区	106	品川区	107	足立区	126	9
10	新宿区	101	文京区	103	北区	96	目黒区	90	10
11	大田区	96	品川区	100	新宿区	91	練馬区	88	11
12	杉並区	96	豊島区	100	板橋区	84	千葉市中央区	86	12
13	中野区	95	中野区	92	千葉市中央区	84	中央区	85	13
14	横浜市西区	94	練馬区	90	足立区	83	大田区	82	14
15	川崎市幸区	80	北区	88	中央区	83	さいたま市南区	82	15
16	横浜市神奈川区	72	川口市	80	大田区	71	渋谷区	75	16
17	渋谷区	71	葛飾区	79	千代田区	71	さいたま市浦和区	71	17
18	世田谷区	69	横浜市西区	79	川口市	66	市川市	67	18
19	清瀬市	67	板橋区	75	中野区	63	横浜市南区	64	19
20	目黒区	66	船橋市	74	横浜市鶴見区	60	中野区	61	20

※同戸数の場合は50音順

◎平均価格は5,111万円、前年比7.1%上昇。価格帯は4年連続で3,500～4,000万円が最多。

2023年の首都圏のコンパクトマンションの平均価格はさらに上昇、高値傾向が一段と顕著となっている。2023年の戸当たり平均価格は5,111万円で、前年の4,771万円と比べると340万円、7.1%の上昇。戸当たり価格が上昇となるの3年連続で、住戸別データの集計を開始した2000年以降、初めて5,000万円台に乗せている。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。以降は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8年連続で4,000万円台で推移し、2023年には遂に5,000万円の大台に乗せることとなった。

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4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。一方で高額住戸の供給も増えており、2022年、2023年と2年連続で7,000万円以上の住戸のシェアが10.0%を上回っている。

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(2019～2023年)

価格帯	2019年		2020年		2021年		2022年		2023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
2,000万円以下	1	0.04%	4	0.1%	2	0.1%	2	0.1%	0	0.0%
2,500万円〃	28	1.0%	68	1.9%	64	1.7%	40	1.2%	20	0.6%
3,000万円〃	234	8.4%	478	13.7%	381	10.4%	219	6.5%	136	3.8%
3,500万円〃	332	11.9%	551	15.8%	571	15.6%	496	14.8%	443	12.2%
4,000万円〃	396	14.2%	649	18.6%	706	19.3%	681	20.3%	629	17.4%
4,500万円〃	514	18.4%	487	13.9%	611	16.7%	452	13.5%	562	15.5%
5,000万円〃	531	19.0%	444	12.7%	462	12.6%	309	9.2%	440	12.2%
5,500万円〃	400	14.3%	299	8.5%	315	8.6%	249	7.4%	280	7.7%
6,000万円〃	202	7.2%	186	5.3%	218	6.0%	221	6.6%	263	7.3%
6,500万円〃	104	3.7%	102	2.9%	152	4.1%	183	5.5%	244	6.7%
6,999万円〃	45	1.6%	109	3.1%	88	2.4%	170	5.1%	185	5.1%
7,000万円以上	11	0.4%	121	3.5%	93	2.5%	335	10.0%	415	11.5%
計	2,798		3,498		3,663		3,357		3,617	

◎売主別での供給トップは299戸のオープンハウス。2位は前年首位の野村不動産が続く。

首都圏における2023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オープンハウス・ディベロップメントで299戸を供給している。2位は前年首位の野村不動産で、供給戸数は290戸とトップのオープンハウスとは9戸の差であった。3位は253戸のモリモト、4位は234戸の日神不動産、5位は186戸の新日本建設となった。200戸以上供給したのは上位4社で前年の5社から1社減少している。以下は6位一建設(184戸)、7位日鉄興和不動産(183戸)、8位三井不動産レジデンシャル(165戸)、9位マリモ(156戸)、10位タカラレーベン(149戸)と続いている。

※定借物件と投資用物件は含まない。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%台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依然として大きく、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。

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2023年

順位	売主・事業主	戸数
1	(株)オープンハウス・ディベロップメント	299
2	野村不動産(株)	290
3	(株)モリモト	253
4	日神不動産(株)	234
5	新日本建設(株)	186
6	一建設(株)	184
7	日鉄興和不動産(株)	183
8	三井不動産レジデンシャル(株)	165
9	(株)マリモ	156
10	(株)タカラレーベン	149

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

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2024年4月9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》

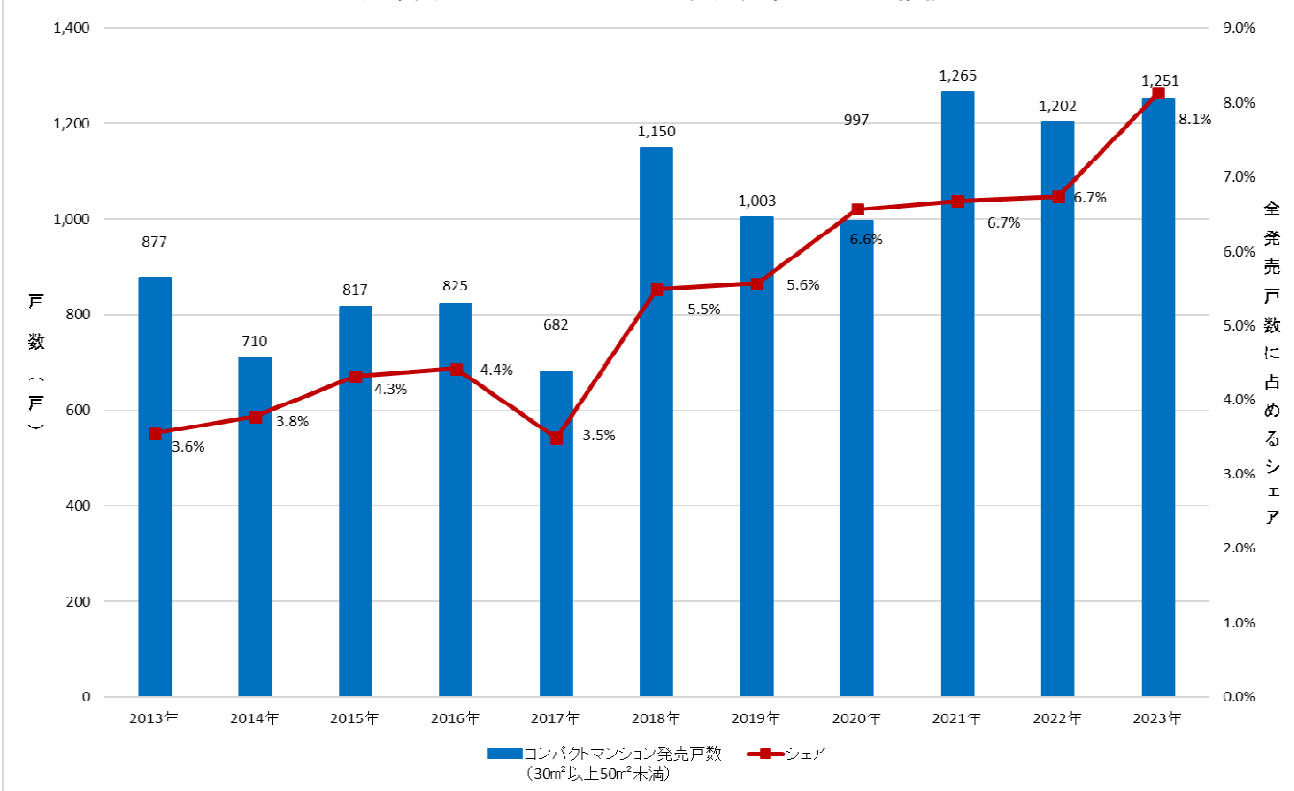
◎2023年(1~12月)の発売戸数は1,251戸、全供給戸数に占めるシェアは8.1%に急上昇。
◎市区別では大阪市中央区がトップを維持。戸当たり価格は3,651万円、前年比0.2%アップ。

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、2023年(1~12月)の発売は1,251戸で、全発売戸数1万5,385戸に占めるシェアは8.1%となっている。2022年(供給1,202戸、シェア6.7%)比では戸数が49戸増加し、シェアも1.4ポイントアップしている。府県別で見ると、大阪府930戸(シェア9.8%)、兵庫県116戸(同4.4%)、京都府177戸(同10.0%)、奈良県17戸(同3.6%)、滋賀県11戸(同1.3%)で、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(252戸)、大阪市西区(154戸)、大阪市福島区(117戸)、大阪市浪速区(82戸)、大阪市北区(73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、2023年は平均3,651万円であった。2022年の3,642万円からは9万円、0.2%上昇している。エリア別では、大阪府3,591万円(前年比3.5%下落)、兵庫県3,851万円(同23.9%上昇)、京都府3,956万円(同1.0%上昇)、奈良県2,786万円(前年供給ゼロ)、滋賀県3,080万円(同21.5%上昇)と、大阪府以外のエリアが上昇している。

近畿圏 コンパクトマンションの発売戸数とシェアの推移



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%にアップすると2022年も供給1,202戸、シェア6.7%と高い水準を維持。2023年は全体の供給が落ち込む中、コンパクトの供給は前年比4.1%増の1,251と増加、そのシェアは8.1%と一気に跳ね上がった。

一方で価格は高値傾向が続く。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3,642万円となると、2023年も3,651万円と高値を維持している。

表5. 近畿圏コンパクトマンション 発売戸数の推移（2013年～2023年）

		2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023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	15,385
	うちコンパクト	877	710	817	825	682	1,150	1,003	997	1,265	1,202	1,251
	シェア	3.6%	3.8%	4.3%	4.4%	3.5%	5.5%	5.6%	6.6%	6.7%	6.7%	8.1%
	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	3,651
	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	38.90
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	9,501
	うちコンパクト	468	471	530	636	529	826	861	754	860	862	930
	シェア	3.1%	4.7%	4.9%	5.5%	4.0%	6.0%	6.7%	8.3%	8.2%	8.0%	9.8%
	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	3,591
	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	38.41
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	2,666
	うちコンパクト	148	200	217	118	81	197	89	96	153	180	116
	シェア	2.5%	4.0%	4.2%	2.9%	2.2%	4.3%	2.6%	2.8%	2.9%	5.1%	4.4%
	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	3,851
	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	40.52
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	1,772
	うちコンパクト	234	20	70	71	62	113	53	147	252	147	177
	シェア	10.2%	0.7%	3.0%	3.8%	4.2%	8.4%	6.5%	10.6%	11.9%	6.4%	10.0%
	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	3,956
	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	39.51
奈良県	全供給戸数	723	579	258	425	153	301	158	524	208	334	474
	うちコンパクト	27	6	0	0	0	14	0	0	0	0	17
	シェア	3.7%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.6%
	平均価格(万円)	2,427	2,638	—	—	—	2,295	—	—	—	—	2,786
	平均専有面積(㎡)	39.54	48.97	—	—	—	47.44	—	—	—	—	44.10
滋賀県	全供給戸数	743	394	189	379	937	808	691	607	848	744	859
	うちコンパクト	0	13	0	0	10	0	0	0	0	13	11
	シェア	0.0%	3.3%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.7%	1.3%
	平均価格(万円)	—	1,662	—	—	2,876	—	—	—	—	2,535	3,080
	平均専有面積(㎡)	—	45.72	—	—	45.34	—	—	—	—	43.93	44.84

※和歌山県は2013年以降供給ゼロ

◎売主別での供給トップは276戸のプレサンスコーポレーション。2位は176戸の日商エステム。

近畿圏における2023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276戸のプレサンスコーポレーションであった。2位は176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100戸となっている。3位には93戸のマリモ、4位には85戸のTUKUYOMI HOLDINGS、5位は76戸の京阪電鉄不動産が入った。100戸以上を供給したのは上位2社のみで、前年の4社から2社減少している。以下は6位日鉄興和不動産(59戸)、7位タカラレーベン(51戸)、8位セントラル総合開発(42戸)、9位和田興産(33戸)、10位日本エスコン(28戸)と続いた。

※定借物件は含まない。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2023年のような高いシェアを維持することになりそうだ。しかし一方で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戸を下回ることも起こり得るだろう。

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2023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	276
2	(株)日商エステム	176
3	(株)マリモ	93
4	(株)TUKUYOMI HOLDINGS	85
5	京阪電鉄不動産(株)	76
6	日鉄興和不動産(株)	59
7	(株)タカラレーベン	51
8	セントラル総合開発(株)	42
9	和田興産(株)	33
10	(株)日本エスコン	28

【問合せ先】

(株)不動産経済研究所
調査部
TEL:03-3225-5301