

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2025年4月10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

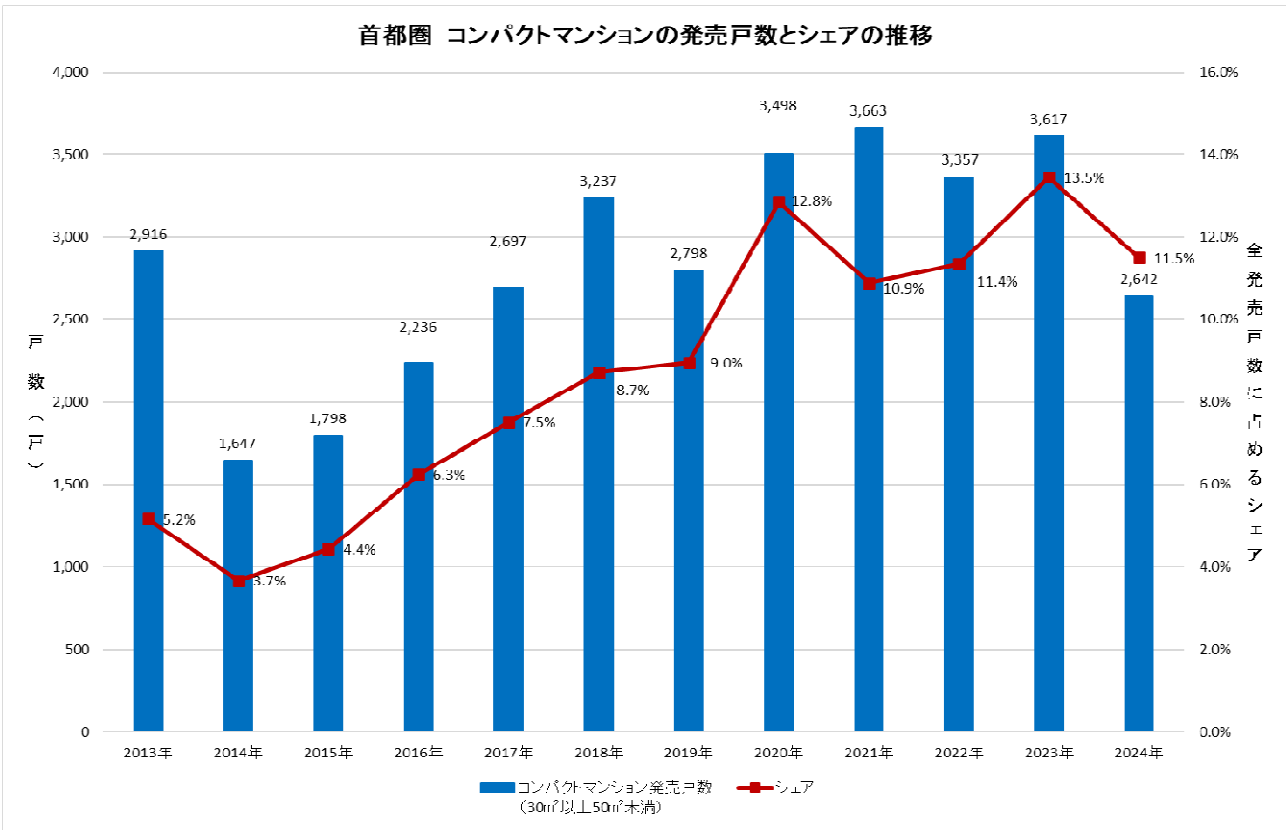
《首都圏》

◎2024年(1～12月)の発売戸数は2,642戸。シェアは11.5%と3年ぶりにダウン。
◎東京23区は1,199戸でシェア14.5%。市区別では台東区が185戸での供給トップ。

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、シニア世帯などをターゲットとしている。

それによると、2024年(1～12月)の発売は2,642戸、全発売戸数2万3,003戸に占めるシェアは11.5%であった。2023年の3,617戸、シェア13.5%に比べ戸数は975戸の減少、シェアは2.0ポイントダウンとなった。シェアが1割を上回るのは5年連続。エリア別では東京23区1,199戸(全発売戸数に占めるシェア14.5%)、東京都下175戸(同8.6%)、神奈川県636戸(同12.9%)、埼玉県354戸(同10.7%)、千葉県278戸(同6.2%)と、東京23区、神奈川県、埼玉県が全供給の1割を上回った。また市区別の供給上位は台東区(185戸)、品川区(134戸)、新宿区(112戸)、川崎市(96戸)、船橋市(89戸)となっている。

価格は高値が続いており、2024年の戸当たり平均価格は5,248万円であった。2023年の5,111万円に比べると137万円、2.7%の上昇。2年連続で5,000万円を突破している。エリア別では、東京23区6,406万円(前年比3.8%上昇)、東京都下5,032万円(同23.8%上昇)、神奈川県4,401万円(同7.3%上昇)、埼玉県3,894万円(同0.5%上昇)、千葉県4,048万円(同14.1%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%台が続き、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ら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3,357戸(同11.4%)、2023年は3,617戸(同13.5%)と、戸数は4年連続で3,000戸台に乗せていた。2024年は全体の供給減が響き、2,642戸と5年ぶりに3,000戸を下回ったものの、シェアは11.5%と1割台を維持している。

表1. 首都圏コンパクトマンション 発売戸数の推移(2015年～2024年)

		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
首都圏	全供給戸数	40,449	35,772	35,898	37,132	31,238	27,228	33,636	29,569	26,873	23,003
	うちコンパクト	1,798	2,236	2,697	3,237	2,798	3,498	3,663	3,357	3,617	2,642
	シェア	4.4%	6.3%	7.5%	8.7%	9.0%	12.8%	10.9%	11.4%	13.5%	11.5%
	平均価格(万円)	4,354	4,190	4,256	4,439	4,418	4,272	4,311	4,771	5,111	5,248
	平均専有面積(㎡)	40.54	39.46	38.90	38.50	38.44	37.30	37.71	38.09	39.03	39.19
東京23区	全供給戸数	18,472	14,764	16,017	15,957	13,737	10,911	13,290	10,797	11,909	8,275
	うちコンパクト	1,493	1,686	2,207	2,597	2,163	2,230	2,227	1,911	1,872	1,199
	シェア	8.1%	11.4%	13.8%	16.3%	15.7%	20.4%	16.8%	17.7%	15.7%	14.5%
	平均価格(万円)	4,551	4,451	4,454	4,645	4,648	4,726	4,796	5,520	6,173	6,406
	平均専有面積(㎡)	40.62	39.67	38.87	38.29	38.42	37.98	37.91	38.76	39.72	39.41
東京都下	全供給戸数	5,427	4,069	4,016	3,666	2,537	3,242	2,921	2,360	2,269	2,041
	うちコンパクト	33	87	128	102	122	281	175	148	138	175
	シェア	0.6%	2.1%	3.2%	2.8%	4.8%	8.7%	6.0%	6.3%	6.1%	8.6%
	平均価格(万円)	2,891	3,375	3,439	3,833	3,828	3,580	3,796	3,823	4,064	5,032
	平均専有面積(㎡)	36.82	40.75	37.76	41.43	38.36	36.86	40.17	40.20	38.34	40.33
神奈川県	全供給戸数	7,964	8,774	8,540	8,212	7,183	5,586	8,609	7,403	5,962	4,917
	うちコンパクト	150	281	252	286	386	610	775	798	970	636
	シェア	1.9%	3.2%	3.0%	3.5%	5.4%	10.9%	9.0%	10.8%	16.3%	12.9%
	平均価格(万円)	3,913	3,734	3,562	3,813	3,779	3,733	3,827	4,055	4,101	4,401
	平均専有面積(㎡)	41.85	40.10	40.79	38.54	39.22	35.96	37.74	37.59	38.71	39.89
埼玉県	全供給戸数	4,415	3,897	3,956	4,294	4,581	3,367	4,451	4,716	3,030	3,313
	うちコンパクト	117	152	64	96	47	192	251	281	402	354
	シェア	2.7%	3.9%	1.6%	2.2%	1.0%	5.7%	5.6%	6.0%	13.3%	10.7%
	平均価格(万円)	2,891	2,871	2,913	3,386	2,986	2,873	2,977	3,478	3,875	3,894
	平均専有面積(㎡)	38.79	35.07	34.37	36.45	32.21	32.36	35.19	36.02	37.02	36.39
千葉県	全供給戸数	4,171	4,268	3,369	5,003	3,200	4,122	4,365	4,293	3,703	4,457
	うちコンパクト	5	30	46	156	80	185	235	219	235	278
	シェア	0.1%	0.7%	1.4%	3.1%	2.5%	4.5%	5.4%	5.1%	6.3%	6.2%
	平均価格(万円)	2,687	2,872	2,660	3,194	3,025	3,067	3,115	3,144	3,547	4,048
	平均専有面積(㎡)	43.55	40.12	39.12	41.25	39.11	39.38	36.65	35.31	38.66	39.54

表2. 首都圏コンパクトマンション 市区別上位20エリア(2022年～2024年)

順位	2022年		2023年		2024年		順位
	市区	戸数	市区	戸数	市区	戸数	
1	渋谷区	221	品川区	256	台東区	185	1
2	台東区	196	港区	187	品川区	134	2
3	横浜市中区	172	世田谷区	183	新宿区	112	3
4	豊島区	153	台東区	177	川越市	96	4
5	港区	137	横浜市港北区	148	船橋市	89	5
6	川崎市中原区	126	横浜市中区	146	足立区	88	6
7	荒川区	117	新宿区	145	川崎市中原区	83	7
8	江東区	116	藤沢市	132	千葉市中央区	83	8
9	品川区	107	足立区	126	川口市	72	9
10	北区	96	目黒区	90	大田区	71	10
11	新宿区	91	練馬区	88	荒川区	67	11
12	板橋区	84	千葉市中央区	86	渋谷区	66	12
13	千葉市中央区	84	中央区	85	さいたま市浦和区	65	13
14	足立区	83	大田区	82	藤沢市	63	14
15	中央区	83	さいたま市南区	82	北区	61	15
16	大田区	71	渋谷区	75	横浜市鶴見区	60	16
17	千代田区	71	さいたま市浦和区	71	江東区	59	17
18	川口市	66	市川市	67	練馬区	58	18
19	中野区	63	横浜市南区	64	茅ヶ崎市	54	19
20	横浜市鶴見区	60	中野区	61	横浜市緑区	54	20

※同戸数の場合は50音順

◎平均価格は5,248万円、前年比2.7%上昇。価格帯は4,000～4,500万円が最多。

2024年の首都圏のコンパクトマンションの価格はさらに上昇している。2024年の戸当たり平均価格は5,248万円で、前年の5,111万円と比べると137万円、2.7%の上昇。戸当たり価格が上昇となるの4年連続で、5,000万円台乗せるのは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。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、2024年は更に上昇することとなった。

価格帯別(500万円刻み)で見ると、最多供給となったのは4,001万円～4,500万円。2021年から2023年は3,501万円～4,000万円が最多だったものの、2024年はレンジが1つ上昇している。また高額住戸の供給も多く、2022年以降は3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(2020～2024年)

価格帯	2020年		2021年		2022年		2023年		2024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	4	0.1%	2	0.1%	2	0.1%	0	0.0%	0	0.0%
2,500万円〃	68	1.9%	64	1.7%	40	1.2%	20	0.6%	8	0.2%
3,000万円〃	478	13.7%	381	10.4%	219	6.5%	136	3.8%	54	1.5%
3,500万円〃	551	15.8%	571	15.6%	496	14.8%	443	12.2%	227	6.3%
4,000万円〃	649	18.6%	706	19.3%	681	20.3%	629	17.4%	430	11.9%
4,500万円〃	487	13.9%	611	16.7%	452	13.5%	562	15.5%	442	12.2%
5,000万円〃	444	12.7%	462	12.6%	309	9.2%	440	12.2%	330	9.1%
5,500万円〃	299	8.5%	315	8.6%	249	7.4%	280	7.7%	231	6.4%
6,000万円〃	186	5.3%	218	6.0%	221	6.6%	263	7.3%	266	7.4%
6,500万円〃	102	2.9%	152	4.1%	183	5.5%	244	6.7%	147	4.1%
7,000万円〃	111	3.2%	88	2.4%	173	5.2%	185	5.1%	107	3.0%
7,500万円〃	50	1.4%	32	0.9%	79	2.4%	82	2.3%	116	3.2%
8,000万円〃	34	1.0%	30	0.8%	61	1.8%	123	3.4%	99	2.7%
8,500万円〃	22	0.6%	7	0.2%	55	1.6%	64	1.8%	60	1.7%
9,000万円〃	4	0.1%	12	0.3%	56	1.7%	25	0.7%	37	1.0%
9,500万円〃	2	0.1%	3	0.1%	48	1.4%	5	0.1%	13	0.4%
9,999万円〃	0	0.0%	9	0.2%	11	0.3%	11	0.3%	6	0.2%
10,000万円以上	7	0.2%	0	0.0%	22	0.7%	105	2.9%	69	1.9%
計	3,498		3,663		3,357		3,617		2,642	

◎売主別での供給トップは357戸のオープンハウス。2位には三井不動産レジデンシャル。

首都圏における2024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357戸のオープンハウス・ディベロップメントで2年連続の首位となった。2位は三井不動産レジデンシャルで、供給戸数は345戸とトップのオープンハウスとは12戸の差となっている。3位は228戸の日神不動産、4位は135戸の野村不動産、5位は129戸の一建設となった。200戸以上供給したのは上位3社で前年の4社から1社の減少。6位からはマリモ(124戸)、三菱地所レジデンス(99戸)、中央住宅(96戸)、新日本建設(85戸)、フージャースコーポレーション(81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多様化していること、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、引き続き10%台の高いシェアを維持する。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2024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	357
2	三井不動産レジデンシャル(株)	345
3	日神不動産(株)	228
4	野村不動産(株)	135
5	一建設(株)	129
6	(株)マリモ	124
7	三菱地所レジデンス(株)	99
8	(株)中央住宅	96
9	新日本建設(株)	85
10	(株)フージャースコーポレーション	81

【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

2025年4月10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》

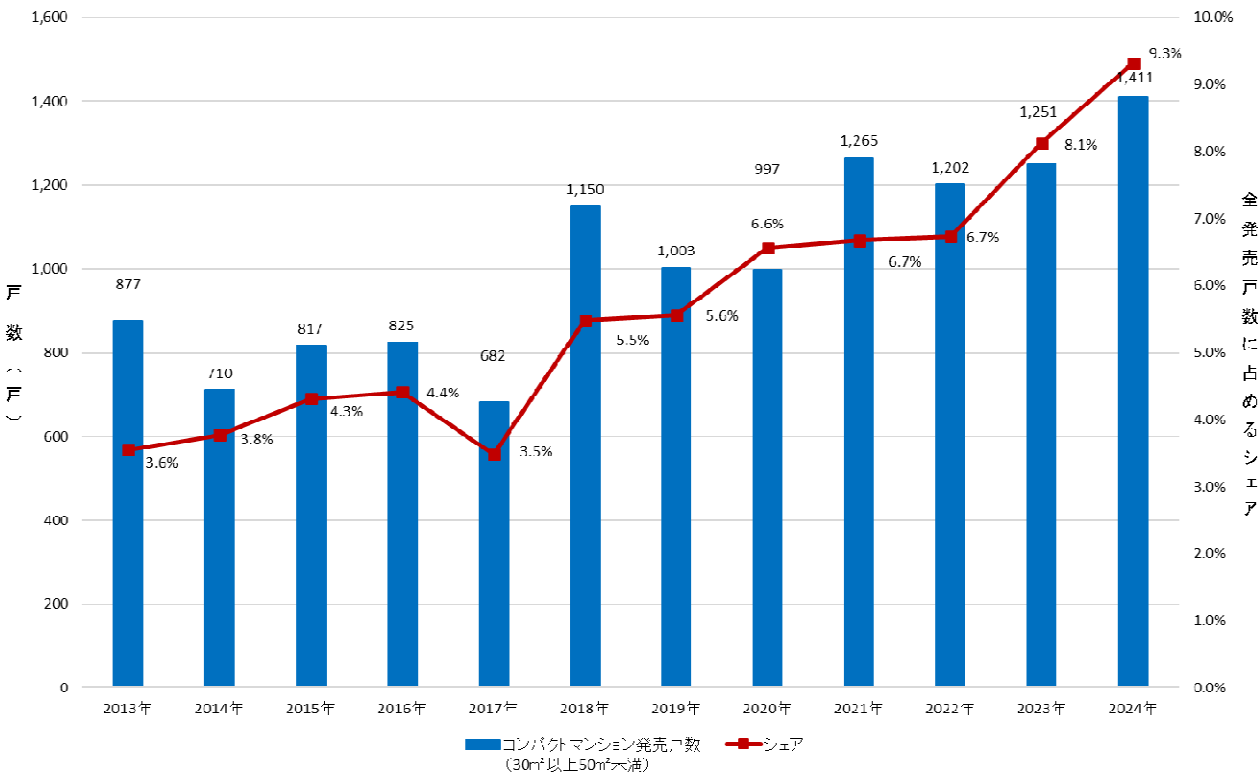
◎2024年(1～12月)の発売戸数は1,411戸、全供給戸数に占めるシェアは9.3%に上昇。
◎市区別では大阪市北区が151戸でトップ。戸当たり価格は3,797万円、前年比4.0%アップ。

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、2024年(1～12月)の発売は1,411戸で、全発売戸数1万5,137戸に占めるシェアは9.3%となっている。2023年(供給1,251戸、シェア8.1%)比では戸数が160戸増加し、シェアも1.2ポイントアップしている。府県別で見ると、大阪府888戸(シェア10.1%)、兵庫県216戸(同5.8%)、京都府297戸(同17.5%)、奈良県6戸(同3.3%)、滋賀県4戸(同0.7%)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北区(151戸)、京都市下京区(144戸)、大阪市淀川区(121戸)、神戸市兵庫区(93戸)、大阪市西区(74戸)と、2023年までとは異なり大阪市以外のエリアが上位に入っている。

価格は高値が続いており、2024年は平均3,797万円であった。2023年の3,651万円からは146万円、4.0%上昇している。エリア別では、大阪府3,904万円(前年比8.7%上昇)、兵庫県3,413万円(同11.4%下落)、京都府3,770万円(同4.7%下落)、奈良県3,459万円(同24.2%上昇)、滋賀県3,210万円(同4.2%上昇)と、大阪府、奈良県、滋賀県が上昇している。

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



Press Release

近年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年から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。2019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。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%に上昇すると、2022年も供給1,202戸、シェア6.7%と高水準を維持。2023年以降は全体の供給が落ち込む中でもコンパクトの供給は積極的に行われ、2023年は1,251戸、シェアは8.1%と急上昇し、2024年も1,411戸、シェア9.3%と伸ばしている。

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2,996万円と上昇が続き、2018年には3,030万円と初めて3,000万円を突破。その後も上昇傾向は変わらず、2019年3,041万円、2020年3,285万円、2021年3,378万円、2022年3,642万円、2023年3,651万円、2024年3,797万円と、一貫してアップしている。

表5. 近畿圏コンパクトマンション 発売戸数の推移(2015年～2024年)

		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
近畿圏	全供給戸数	18,930	18,676	19,560	20,958	18,042	15,195	18,951	17,858	15,385	15,137
	うちコンパクト	817	825	682	1,150	1,003	997	1,265	1,202	1,251	1,411
	シェア	4.3%	4.4%	3.5%	5.5%	5.6%	6.6%	6.7%	6.7%	8.1%	9.3%
	平均価格(万円)	2,606	2,767	2,996	3,030	3,041	3,285	3,378	3,642	3,651	3,797
	平均専有面積(㎡)	40.10	39.19	39.84	39.18	38.21	37.96	38.27	39.61	38.90	39.01
大阪府	全供給戸数	10,835	11,621	13,097	13,882	12,905	9,088	10,426	10,766	9,501	8,800
	うちコンパクト	530	636	529	826	861	754	860	862	930	888
	シェア	4.9%	5.5%	4.0%	6.0%	6.7%	8.3%	8.2%	8.0%	9.8%	10.1%
	平均価格(万円)	2,590	2,738	3,021	3,061	3,084	3,448	3,512	3,723	3,591	3,904
	平均専有面積(㎡)	40.12	38.75	39.67	39.02	38.34	38.57	38.58	38.87	38.41	38.88
兵庫県	全供給戸数	5,195	4,140	3,664	4,552	3,410	3,403	5,251	3,499	2,666	3,718
	うちコンパクト	217	118	81	197	89	96	153	180	116	216
	シェア	4.2%	2.9%	2.2%	4.3%	2.6%	2.8%	2.9%	5.1%	4.4%	5.8%
	平均価格(万円)	2,440	2,578	3,014	3,046	2,775	3,166	3,662	3,109	3,851	3,413
	平均専有面積(㎡)	40.66	41.47	42.36	39.57	37.62	39.69	43.02	40.07	40.52	39.08
京都府	全供給戸数	2,317	1,893	1,469	1,341	810	1,384	2,109	2,304	1,772	1,702
	うちコンパクト	70	71	62	113	53	147	252	147	177	297
	シェア	3.0%	3.8%	4.2%	8.4%	6.5%	10.6%	11.9%	6.4%	10.0%	17.5%
	平均価格(万円)	3,248	3,351	2,775	2,863	2,793	2,524	2,746	3,915	3,956	3,770
	平均専有面積(㎡)	38.28	39.30	37.07	38.64	37.12	33.74	34.32	43.04	39.51	39.13
奈良県	全供給戸数	258	425	153	301	158	524	208	334	474	183
	うちコンパクト	0	0	0	14	0	0	0	0	17	6
	シェア	0.0%	0.0%	0.0%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.6%	3.3%
	平均価格(万円)	—	—	—	2,295	—	—	—	—	2,786	3,459
	平均専有面積(㎡)	—	—	—	47.44	—	—	—	—	44.10	44.19
滋賀県	全供給戸数	189	379	937	808	691	607	848	744	859	609
	うちコンパクト	0	0	10	0	0	0	0	13	11	4
	シェア	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.7%	1.3%	0.7%
	平均価格(万円)	—	—	2,876	—	—	—	—	2,535	3,080	3,210
	平均専有面積(㎡)	—	—	45.34	—	—	—	—	43.93	44.84	47.62

※和歌山県は2013年以降供給ゼロ

◎売主別での供給トップは429戸のプレサンスコーポレーション。2位は231戸のTUKUYOMI。

近畿圏における2024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429戸のプレサンスコーポレーションであった。2位は231戸のTUKUYOMI HOLDINGSで、首位プレサンスコーポレーションとの差は198戸となっている。3位には114戸の日本ホールディングス、4位には70戸の野村不動産、5位は53戸の和田興産が入った。100戸以上を供給したのは上位3社と、前年の2社から1社増加している。以下は6位日鉄興和不動産(52戸)、7位日商エステムとラ・アトレ(41戸)、9位エスリード(40戸)、10位京阪電鉄不動産(29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。売主別的小数点は四捨五入。

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、2024年のような高いシェアを維持する。一方で近畿圏では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、供給エリアが大きく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戸前後にとどま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2024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	429
2	(株)TUKUYOMI HOLDINGS	231
3	日本ホールディングス(株)	114
4	野村不動産(株)	70
5	和田興産(株)	53
6	日鉄興和不動産(株)	52
7	(株)日商エステム	41
7	(株)ラ・アトレ	41
9	エスリード(株)	40
10	京阪電鉄不動産(株)	29

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