

首都圏における住戸プランの供給動向

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、山本 理所長）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、5月25日発行の「C R I」6月号に掲載いたします。

5年連続で8万戸以上の供給が続いている首都圏の分譲マンション市場。2000年から2003年までの住戸プランの推移をみると、「3LDK」の供給が減少する一方、「1LDK以下」が増加している。
今回のレポートでは、マンションの「間取り」に着目し、その推移をみるとともに、2003年下期に供給された住戸の「スパン」^{*1)}や「方位」に着目し、住戸プランの供給動向を分析した。

◆ 都内23区を中心に「1LDK以下」住戸が大幅増加

- 2000年以降に供給された首都圏の分譲マンションの間取り別推移をみると、「3LDK」以上の住戸が徐々に減少している。「3LDK」が市場全体に占める割合は、2000年は68.7%（6万5,748戸）だったが、2003年には56.4%（4万6,954戸）となった。一方「1LDK以下」は、2000年の4.1%（3,927戸）から2003年には11.1%（9,253戸）と増加した。これは、2003年には都内23区で「1LDK以下」の供給戸数が8,157戸と前年比95.9%増となったためである。

◆ 2003年下期のプランの供給動向 ～スパンと方位

2003年7月～12月に新たに分譲が開始、供給された物件のうち当社で詳細が把握できた住戸について「スパン」と「向き」を調査した（対象住戸588物件3万1,343戸。同期間の全供給数の72.8%に相当）。スパンは各住戸の主開口部のある面の幅を、向きは主開口部の方位を指し、方位は16方位とした。

- スパンの平均値は、7,052ミリと7メートルを超えている^{*2)}。間取り別では、「1LDK以下」5,340.6ミリ、「2LDK」7,192.6ミリ、「3LDK」7,110.3ミリ、「4LDK」8,097.0ミリ、「5LDK以上」8,754.9ミリと、部屋数が増えるほどスパンの平均値も広がる傾向にあった。しかし、同じ面積帯で比較すると部屋数の少ない住戸プラン（1LDKなど）の方が、スパンの平均値が広がっている。
- 南向き住戸（南南東～南南西）は全体の43.1%存在する。「3LDK」（49.2%）や「4LDK」（53.1%）などで多い。
- 北向き住戸（北西～北東）は全体の4.1%（1,287戸）存在し、そのうち「1LDK以下」が56.3%を占めた。「3LDK」以上も17.1%存在したが、そのうち86.3%が角住戸などで北側以外にも開口部をもつ。
- 北向き住戸では、向き以外は条件の近い住戸と比べて、価格を低くしたり、専有面積を小さくして価格を抑制したりするなど価格面での差別化が目立つ。昼間の在宅率が低く、比較的年齢の若い単独世帯やDINKSなどをターゲットとしている現状がうかがえる。

◆ 今後のプランの供給について ～世帯数の変化と供給

- 「日本の世帯数の将来推計」^{*3)}によると、平均世帯人員は今後も減少に向かい2000年の2.67人から2025年には2.37人となる。また2007年以降は「夫婦と子から成る世帯」に代わり「単独世帯」が最も多い世帯類型になるという。平均世帯人員の減少の背景には①若年層を中心とした少子化・晩婚化・未婚化等②シニア層を中心とした子供の成長による世帯分離や配偶者の死による単身化等、と大別して2パターンがあると考えられる。
- 少人数世帯の増加により、「1LDK」「2LDK」などのプランへの需要が増す可能性は十分にある。今後は部屋数が少ない住戸プランでも、良質な居住環境を確保し且つ面積の広いゆとりあるプランなど、これまで供給が多かったとはいえなかったタイプの住戸を求める人々が増えてくるだろう。事業者はこのことを考慮して供給にあたる必要があるといえる。

*1) 「スパン」とは、住戸の間口を指す。

*2) 「ワイドスパン」の定義はないが、住宅パンフレット等で「7m超のワイドスパン」と表現されることもあり、ここでは7mをひとつの基準とした。

*3) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）2003（平成15）年10月推計～2000（平成12）年～2025（平成37）年」