

都心部におけるコンパクト住戸の供給動向分析

～ 再び注目を集める都市型コンパクトマンション ～

(株)長谷工総合研究所(東京都港区、社長:相川 博)では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、11月25日(火)発行の「C R I」12月号に掲載いたします。

都心部におけるコンパクトマンションに再び注目が集まっています。コンパクトマンションに最初に注目が集まったのは2003年ごろでしたが、都心部での地価上昇、大規模物件用地の不足等に加え、単身世帯数の増加、世帯人員数の減少等もあって、新しいニーズに対応した分譲マンションとして、再び注目が集まっています。

今月号では住戸面積が30～50㎡台の住戸をコンパクト住戸、物件単位の平均面積が30～50㎡台のマンションをコンパクトマンションとして、その供給動向等について分析を行いました。

【コンパクト住戸の供給動向】

- 2000年1月～2008年6月までの首都圏・近畿圏における住戸面積別の供給状況をみると、70㎡台の住戸が供給の中心で、供給戸数全体に対する割合は40%を上回っている。
- コンパクト住戸(30～50㎡台)の供給状況をみると、首都圏では2003年・2004年と1万戸を上回り、首都圏全体の供給戸数に占める割合も10%を上回ったが、2006年は6,531戸、割合は8.8%に低下した。その後も、2007年は6,067戸、2008年1～6月は2,356戸に減少したが、首都圏全体の供給戸数の大幅減もあって、割合は9.9%、10.9%に高まっている。一方、近畿圏では、近畿圏全体の供給戸数に占める割合は6%を上回る程度で、首都圏と比較すると供給戸数・構成比ともに少ない。
- 首都圏では都内23区が供給の中心であることから、都内23区各区におけるコンパクト住戸の供給状況をまとめた。2003・2004年に供給が多かった上位10区をみると、1位は港区(2,330戸)、2位は中央区(2,039戸)、3位は千代田区(1,823戸)、以下、渋谷区(1,407戸)、新宿区(1,319戸)と都心5区が上位を占めている。一方、2006年1月～2008年6月に供給戸数の多かった上位10区をみると、1位は新宿区(733戸)、2位港区(691戸)、3位台東区(651戸)、4位世田谷区(591戸)、5位江東区(579戸)と都心部だけでなく、下町エリアでも供給が増加するなど、供給立地の拡大が見られる。

【コンパクトマンションの供給動向】

- 次に、都内23区におけるコンパクトマンション(物件単位の平均面積が30～50㎡台のマンション)の供給動向をまとめた。2006年1月～2008年9月における供給プロジェクト数は174件で、区別にみると、1位は台東区で20件、2位は杉並区で17件、3位は板橋区で13件と、下町エリアでも供給が行われており、先にみたコンパクト住戸と同様、供給立地が拡大している。
- 最寄り駅からの時間をみると、徒歩5分以内が57.9%を占め、利便性の高い立地条件となっている。また、総戸数の規模は総戸数40戸未満の物件が53.5%を占めている。供給プロジェクト数の多い区でのコンパクトマンションの平均像をみても、最寄り駅からの徒歩時間は5分以内、総戸数は40戸程度、平均面積は40㎡台という状況である。販売価格は、3,000万円台を意識した価格設定を行っているプロジェクトが多く、特に、3,000万円台前半に価格設定された物件が多くなっている。

【まとめ】

- 都心部での地価上昇、大規模用地の不足などに加え、販売価格の上昇を抑制するため専有面積の拡大が難しいこともあって、都市型コンパクトマンションへの取り組みを行うデベロッパーも増加している。
- コンパクトマンションは30～50㎡台の小型住戸となるため、結婚・子供の誕生等、ライフステージの変化への対応が難しいケースもある。そのため、都心部を中心とした高分譲単価で住戸面積を拡大できない地域では単身者をメインターゲットとした商品に特化することも必要になるとと思われる。
- 今後、都心部の居住者は女性を中心としたシングル世帯が主役になることが予測され、コンパクトマンションに対する需要も存在することは間違いないが、ターゲット層を明確にし、ニーズにあった的確な商品企画を行う必要がある。