

## 東京カンテイ、新築コンパクトマンション（専有面積 30㎡以上 60㎡未満）の動向を調査

**単身世帯増加や税制改正でも新築コンパクトマンションは増加せず**

ニーズはあるが、価格上昇、税制優遇の少なさ、貸しにくさなどの理由で新規分譲は進まず

●全体の**新築マンション戸数が減少**する中で**コンパクトマンションも減少傾向**

新築コンパクトマンション(専有面積 30㎡以上 60㎡未満)の住戸が必ずしも増加しているわけではないことがわかった。都市圏を中心に若者の単身世帯の増加や高齢の二世帯および単身世帯の増加が起きているため、コンパクトマンションのニーズ自体は高くなっていると考えられるが、新規分譲自体は大きく増加する傾向にはない。この理由として考えられるのは、

①税制上の優遇政策が内法面積として 50㎡以上となっているため新規分譲がしにくい

②ワンルームマンション(専有面積 30㎡未満)と比べてグロスの賃料が高くなってしまいうため賃借人がつきにくく、投資物件として扱いにくい

③新型コロナウイルス流行で一部進んだテレワーク等の影響から 2020 年以降マンションに広さを求める動きが出たため減少が加速した

などの理由が考えられる。2021 年からは住宅ローン控除制度の面積要件の緩和が行われたがその効果は現段階では限定的である。

## 圏域別新築コンパクトマンション供給動向推移

圏域		2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年 1~6月
首都圏	分譲戸数	9,278	9,882	8,782	9,292	6,066	5,394	5,604	6,058	7,794	7,108	6,048	3,162
	平均坪単価(万円)	262.8	262.4	274.5	279.7	294.9	333.6	340.1	347.2	363.0	373.7	379.0	384.6
近畿圏	分譲戸数	2,883	2,846	2,811	2,662	1,650	2,193	2,030	1,659	2,170	2,412	1,790	943
	平均坪単価(万円)	191.2	179.6	179.6	189.7	194.5	217.8	230.3	235.0	250.3	258.8	275.5	270.6
中部圏	分譲戸数	295	478	356	192	299	341	303	368	267	391	199	86
	平均坪単価(万円)	175.8	168.5	187.1	177.6	183.9	196.2	180.8	222.2	218.9	238.3	254.7	245.7
福岡県	分譲戸数	414	664	308	649	577	572	509	821	1,069	860	696	219
	平均坪単価(万円)	169.4	169.7	172.4	172.8	198.7	183.5	194.4	186.9	220.6	209.3	231.5	214.6

## 圏域別専有面積帯別新築コンパクトマンション新規分譲戸数シェア推移(単位:%)

圏域	面積帯	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年 1~6月
首都圏	30㎡台	22.9	15.4	18.2	13.7	13.6	16.6	20.3	22.4	25.6	32.0	34.3	33.3
	40㎡台	30.9	29.2	23.2	25.7	28.4	30.6	28.0	29.2	24.6	26.0	24.2	21.8
	50㎡台	46.2	55.4	58.6	60.6	58.0	52.8	51.7	48.4	49.8	42.0	41.5	44.9
近畿圏	30㎡台	32.2	21.4	14.5	19.2	17.2	26.2	22.7	16.6	27.7	29.0	36.4	16.5
	40㎡台	24.0	21.7	28.5	24.6	31.4	22.8	22.5	18.7	24.5	15.5	15.0	22.4
	50㎡台	43.8	56.9	57.0	56.2	51.4	51.0	54.8	64.7	47.8	55.5	48.6	61.1
中部圏	30㎡台	33.9	21.8	56.5	27.1	29.4	16.4	7.6	41.5	16.9	28.1	9.5	16.3
	40㎡台	26.4	24.9	22.5	15.1	7.7	19.1	35.0	25.3	13.4	24.6	18.1	8.1
	50㎡台	39.7	53.3	21.0	57.8	62.9	64.5	57.4	33.2	69.7	47.3	72.4	75.6
福岡県	30㎡台	63.5	72.1	65.6	59.3	73.0	73.6	67.8	64.5	58.1	35.0	51.9	66.2
	40㎡台	13.1	14.5	8.8	15.4	8.5	7.3	17.1	6.3	17.6	26.6	19.5	7.3
	50㎡台	23.4	12.7	25.6	25.3	18.5	19.1	15.1	29.2	24.3	38.4	28.6	26.5

※専有面積は広告表示上の壁芯面積で表されたものを使用した