

東京カンテイ、3LDK タイプの新築マンションにおける専有面積の変遷を調査

大阪市 「70㎡台前半」が中心的な専有面積帯の状況に変化なし

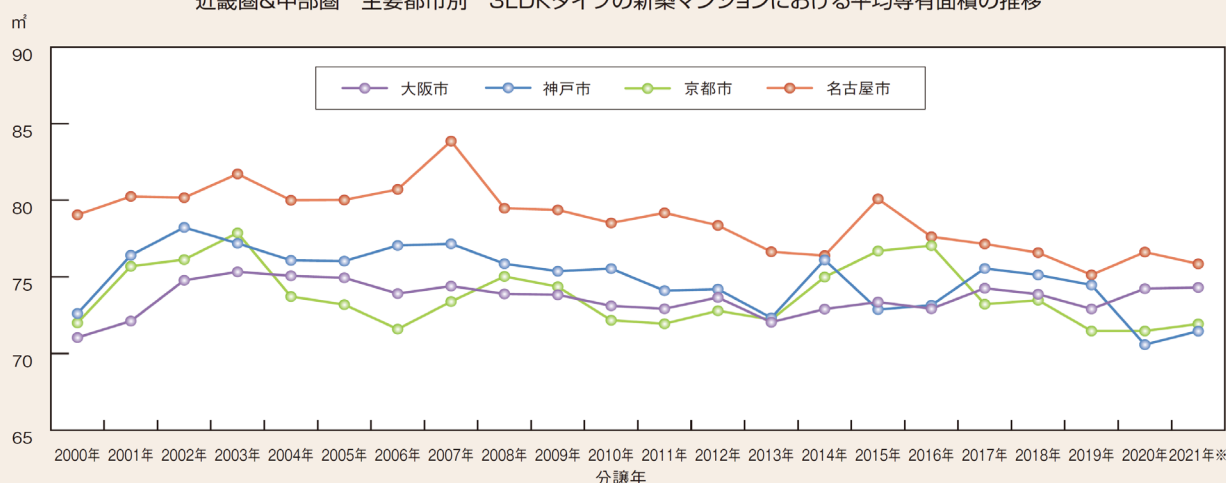
タワー物件の増加で80㎡以上のプレミアム住戸もシェア拡大、20%に達することも

●2000年以降における平均専有面積の縮小度合い、名古屋市ではピーク時から8.73㎡も縮まる

3LDK タイプの新築マンションにおける平均専有面積の推移を見てみると、近畿圏の各主要都市では2002年～2003年に、中部圏の名古屋市では2007年にそれぞれピークを迎えている。なお、京都市において2014年～2016年に平均専有面積が拡大に転じていたのは富裕層向けの邸宅型住戸が増加していたためである。新型コロナ直前の2019年における平均専有面積とピーク時との差は、大阪市で72.91㎡(－2.42㎡)、神戸市で74.47㎡(－3.76㎡)、京都市で71.47㎡(－6.40㎡)、名古屋市で75.13㎡(－8.73㎡)となっており、住戸の広さ・ピーク時からの縮小幅ともに名古屋市が最も大きかった。

大阪市における専有面積帯別の新築マンション供給シェアの推移(※次頁参照)を見ると、3LDKタイプで一般的な広さと言える「70㎡台前半」は2003年～2018年にかけて最大シェアであり続けており、依然として中心的な専有面積帯であることに変わりはない。2010年以降における供給シェアの推移を見てみると、タワーマンションの高層階や最上階に配されるプレミアム住戸などに該当する「80㎡台～90㎡台」や「100㎡以上」のシェアは概ね拡大傾向にあり、それらの合計が20%に達することも珍しくはない。一方、2000年代の前半に最大シェアを占めることもあった「70㎡台後半」に関しては、2013年以降の価格高騰局面において販売価格のお手頃感を創出するために住戸の広さを狭める流れの中で数を減らすこととなり、2016年～2018年には供給シェアが一時的に10%を割り込む場面も見られた。名古屋市に関しては東京23区や大阪市などの主要都市に比べて開発用地が安く、また競合する一戸建て住宅との比較もされやすいことから、供給される新築マンションの専有面積は相対的に広めとなっている。「70㎡台後半」と「80㎡台～90㎡台」の合計シェアが70%を超える状況はミニバブル期を除けば2012年まで続いていたが、翌年の2013年以降は「80㎡台～90㎡台」のシェアが減退する中で「70㎡台前半」の住戸が台頭していくこととなり、直近では専有面積帯の中心は完全に70㎡台にシフトしている。

近畿圏&中部圏 主要都市別 3LDKタイプの新築マンションにおける平均専有面積の推移



単位: ㎡

都市名	分譲年																					
	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年※
大阪市	71.04	72.12	74.78	75.33	75.07	74.94	73.91	74.40	73.89	73.83	73.11	72.92	73.66	72.04	72.90	73.36	72.92	74.26	73.87	72.91	74.23	74.31
神戸市	72.61	76.41	78.23	77.19	76.08	76.03	77.05	77.16	75.86	75.37	75.54	74.10	74.20	72.33	76.11	72.87	73.15	75.55	75.13	74.47	70.58	71.46
京都市	72.00	75.69	76.13	77.87	73.72	73.19	71.59	73.39	75.03	74.36	72.17	71.94	72.79	72.21	74.99	76.69	77.04	73.22	73.48	71.47	71.47	71.93
名古屋市	79.05	80.25	80.17	81.72	80.00	80.02	80.71	83.86	79.48	79.37	78.52	79.18	78.36	76.64	76.39	80.09	77.62	77.15	76.58	75.13	76.62	75.85

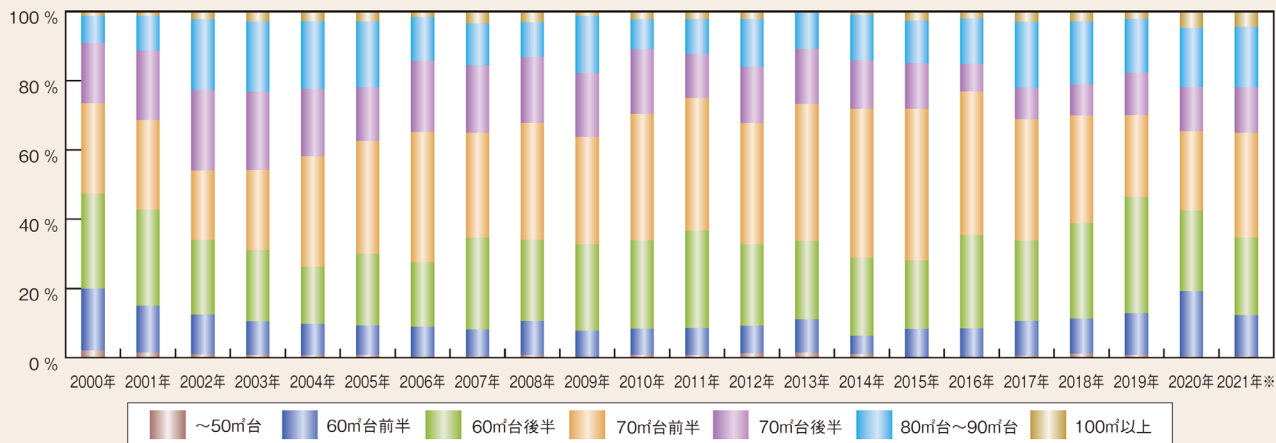
※ 2021年は1月～9月が対象

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2021年10月28日(木)

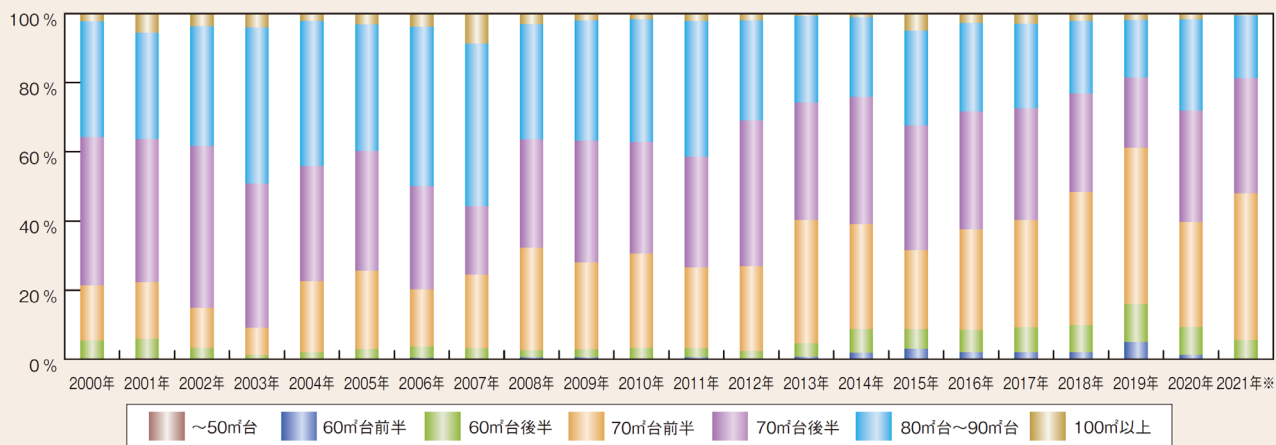
※本記事の無断転載を禁じます。

大阪市 専有面積帯別 新築マンション供給シェアの推移(3LDKタイプ、戸数ベース)



※ 2021 年は 1 月～9 月が対象

名古屋市 専有面積帯別 新築マンション供給シェアの推移(3LDKタイプ、戸数ベース)



※ 2021 年は 1 月～9 月が対象

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2021年10月28日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。