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

東京23区　専有面積帯別シェアでは「60㎡台後半」の存在感が増す

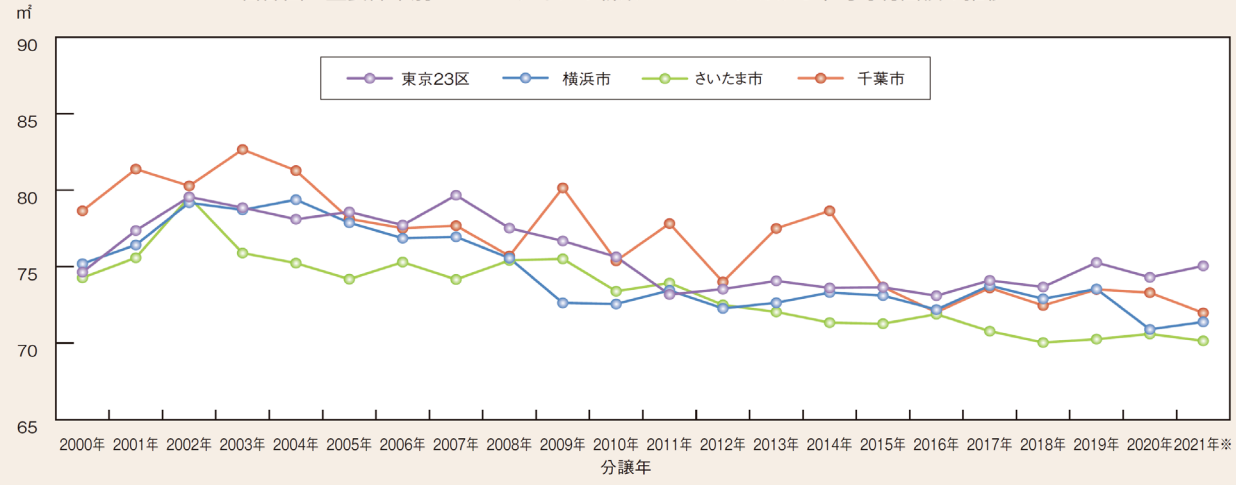
2021年のシェアは24.2%、「70㎡台前半」に次ぐ大きさ　プレミアム住戸の供給も継続

●新型コロナ直前の2019年に平均専有面積が最も広かったのは、意外にも東京23区の75.27㎡

首都圏の各主要都市に関して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、東京23区では2007年に、それ以外では2002年～2004年の間にそれぞれピークを迎えており、直近にかけては概ね縮小傾向で推移している様子が確認できる。新型コロナ下の2020年以降において供給された新築マンションの平均専有面積を見る限りでは特段広くなる傾向はなく、横浜市や千葉市に至ってはむしろ平均専有面積の縮小がさらに進む結果となっている。

次に、東京23区における専有面積帯別の新築マンション供給シェア（**※次頁参照**）の推移を見てみると、直近にかけては70㎡台（特に広めの「70㎡台後半」）のシェアが縮小する一方で、「60㎡台後半」の存在感が増してきている。プレミアム住戸に該当する「80㎡台～90㎡台」と「100㎡以上」の合計シェアは10%程度まで縮小する時期もあるが、この10年間では概ね15%～20%の水準を維持しており、価格高騰局面においても富裕層が居住目的でこれらの広い専有面積帯の住戸を求めるトレンドに陰りは見られない。また、3LDKタイプで一般的な広さと言える70㎡台の住戸のうち、「70㎡台後半」の供給シェアは2010年を境に20%を割り込み続けており、2021年時点では10.8%まで縮小している。この動きに呼応する形で「60㎡台後半」の供給シェアは拡大してきており、2012年には20%を上回り2021年時点では全体の約1/4に相当する24.2%を占めている。横浜市では2000年代まで比較的広めの「70㎡台後半」と「80㎡台～90㎡台」の合計シェアが過半数を占めていたが、2010年代以降は供給シェアの中心が完全に「60㎡台後半」や「70㎡台前半」に取って代わられており、直近ではこれらの合計シェアが全体の2/3以上を占めるまでに至っている。一方、かつて過半数を占めていた「70㎡台後半」と「80㎡台～90㎡台」の合計シェアはこの3年間で20%前後まで縮小しており、「購入予算の関係から東京23区以外で広めの3LDKの新築マンションを買いたい」という希望を叶えるのが難しくなってきている。

首都圏　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

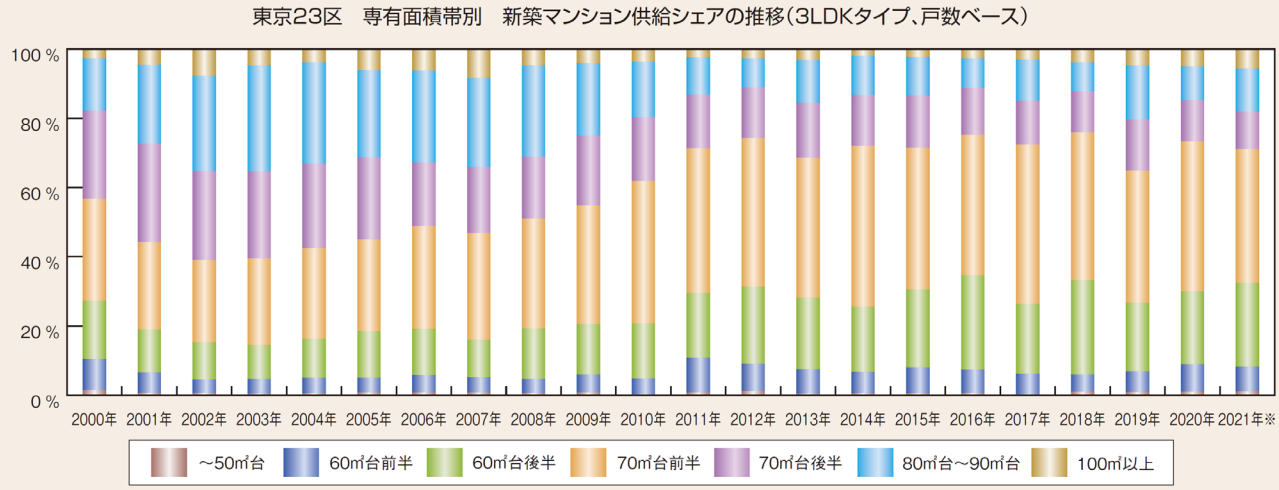


単位：㎡

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※
東京23区	74.64	77.36	79.56	78.86	78.10	78.58	77.72	79.67	77.52	76.68	75.64	73.18	73.53	74.07	73.61	73.65	73.10	74.10	73.67	75.27	74.30	75.05
横浜市	75.19	76.42	79.18	78.71	79.38	77.87	76.86	76.95	75.56	72.63	72.56	73.45	72.27	72.64	73.31	73.11	72.19	73.76	72.90	73.54	70.90	71.39
さいたま市	74.27	75.58	79.55	75.89	75.23	74.18	75.30	74.16	75.41	75.51	73.39	73.93	72.50	72.04	71.34	71.27	71.89	70.78	70.04	70.26	70.60	70.15
千葉市	78.65	81.38	80.28	82.66	81.28	78.13	77.51	77.68	75.70	80.15	75.38	77.82	74.00	77.50	78.65	73.67	72.02	73.61	72.46	73.51	73.30	71.98

※2021年は1月～9月が対象

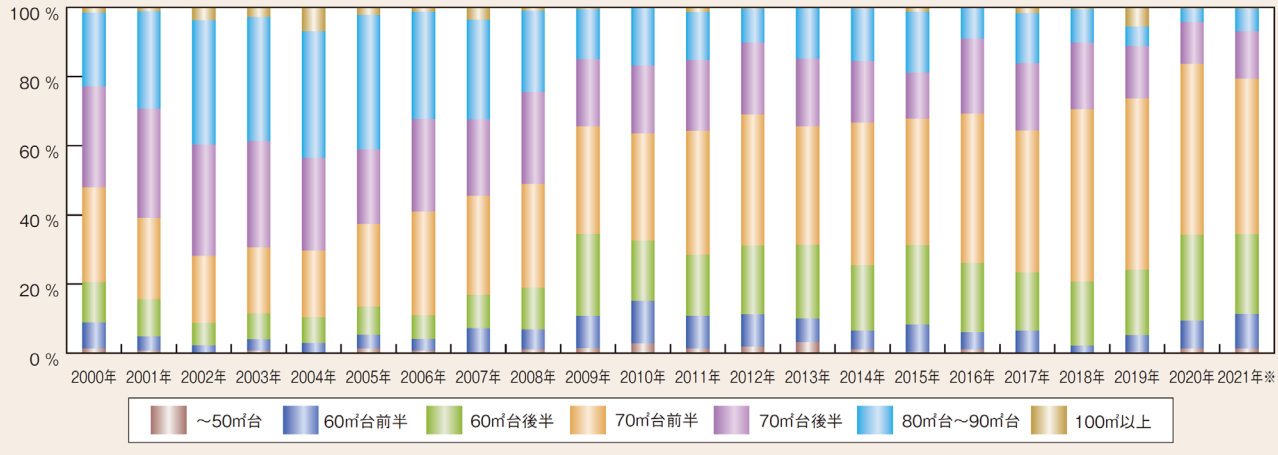
発　　行　　株式会社　東京カンテイ
リリース日　　2021年10月28日（木）
※本記事の無断転載を禁じます。



単位：%

面積区分	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※
～50㎡台	1.4	0.6	0.6	0.4	0.5	0.7	0.7	0.8	0.6	0.8	0.3	0.8	1.2	0.4	0.5	0.5	0.6	0.3	1.0	0.9	1.0	1.1
60㎡台前半	9.0	5.9	3.9	4.3	4.5	4.3	5.1	4.3	4.0	5.1	4.5	10.0	7.8	7.1	6.3	7.4	6.8	5.9	4.9	6.0	7.9	7.1
60㎡台後半	16.8	12.5	10.8	9.8	11.2	13.5	13.4	10.9	14.7	14.6	15.9	18.7	22.3	20.7	18.8	22.6	27.2	20.2	27.3	19.7	21.0	24.2
70㎡台前半	29.5	25.2	23.7	25.0	26.2	26.4	29.6	30.8	31.7	34.2	41.1	41.8	42.9	40.4	46.4	40.9	40.6	45.9	42.7	38.3	43.4	38.7
70㎡台後半	25.5	28.4	25.7	25.0	24.4	23.8	18.3	19.0	17.8	20.3	18.5	15.5	14.7	15.8	14.7	15.1	13.6	12.7	11.8	14.6	11.8	10.8
80㎡台～90㎡台	15.1	22.8	27.5	30.8	29.3	25.1	26.6	25.8	26.5	20.9	15.9	10.7	8.4	12.4	11.3	11.1	8.5	11.9	8.4	15.8	9.8	12.4
100㎡以上	2.7	4.6	7.8	4.7	3.9	6.2	6.3	8.4	4.7	4.1	3.8	2.5	2.7	3.2	2.0	2.4	2.7	3.1	3.9	4.7	5.1	5.7

※ 2021 年は 1 月～ 9 月が対象



単位：%

面積区分	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※
～50㎡台	1.2	0.7	0.2	0.7	0.2	1.3	0.6	0.2	1.0	1.4	2.8	1.3	1.8	3.1	1.0	0.3	1.0		0.2	0.3	1.2	1.3
60㎡台前半	7.6	4.1	2.0	3.3	2.7	4.0	3.5	7.0	5.8	9.3	12.3	9.4	9.4	6.9	5.5	7.9	5.0	6.4	1.9	4.9	8.1	10.0
60㎡台後半	11.7	10.8	6.5	7.4	7.5	8.1	6.8	9.7	12.0	23.8	17.3	17.7	19.8	21.3	18.9	22.9	20.1	17.0	18.5	18.8	24.9	23.0
70㎡台前半	27.4	23.5	19.4	19.1	19.2	23.9	30.0	28.6	30.1	31.0	31.1	35.8	38.0	34.2	41.2	36.7	43.1	41.0	49.9	49.6	49.4	45.0
70㎡台後半	29.2	31.5	32.2	30.8	26.8	21.6	26.7	22.0	26.6	19.5	19.6	20.5	20.7	19.6	17.8	13.3	21.7	19.5	19.2	15.2	12.2	13.8
80㎡台～90㎡台	21.3	28.2	35.9	35.9	36.7	38.9	31.1	28.9	23.5	14.4	16.8	13.9	9.9	14.6	15.1	17.6	8.8	14.4	9.7	5.7	3.8	6.5
100㎡以上	1.6	1.2	3.8	2.8	6.9	2.2	1.3	3.6	1.0	0.6	0.1	1.4	0.4	0.3	0.5	1.3	0.3	1.7	0.6	5.5	0.4	0.4

※ 2021 年は 1 月～ 9 月が対象

発　　行　　株式会社　東京カンテイ
リリース日　　2021年10月28日（木）
※本記事の無断転載を禁じます。