

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

札幌市の平均専有面積、2014年に初の80㎡割れ 縮小度合いが顕著

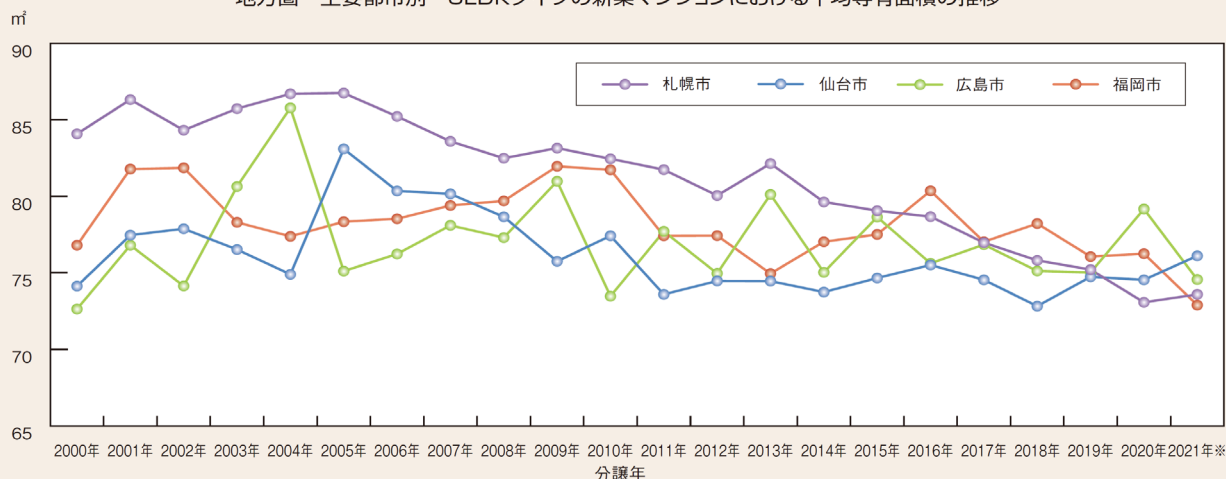
かつて中心的な専有面積帯であった「80㎡台～90㎡台」のシェアは10%をも下回る

●2021年時点で平均専有面積が最も狭かったのは福岡市の72.89㎡、2000年以降の最小値を更新

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、地方中核4都市の中でも平均専有面積がひと際広い札幌市においては2014年に79.63㎡と80㎡を割り込み、新型コロナ下では70㎡台の前半まで縮まってきている。ミニバブル期や直近にかけての価格高騰局面下における販売価格のグロス抑制策が大きく影響していることに加えて、2013年以降においては新築マンションの供給先が同市の中でも開発用地やマンションの価格水準が相対的に高い中央区に偏在することとなったのも専有面積の縮小に拍車を掛けた一因と考えられる。なお、2021年時点で平均専有面積が最も狭かった地方中核都市は福岡市の72.89㎡で、2013年に記録した同市の最小値(74.95㎡)をも下回る結果となった。

札幌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、2000年代の後半にはこれまでほとんど見られなかった「60㎡台後半」や「70㎡台前半」の住戸がミニバブルのピークにかけて増え始めていた。2010年代に入ると、供給シェア構成の中心となっていた「80㎡台～90㎡台」が本格的な縮小傾向にシフトすることとなり、新型コロナ下の2020年～2021年においては10%をも割り込んでいる。この専有面積帯に取って代わる形で「70㎡台後半」のシェアが拡大することとなり、2017年には41.1%と同年の最大シェアを記録したが、その後はやや水準を下げて推移している。福岡市における専有面積帯の主流は2012年まで「70㎡台後半」や「80㎡台～90㎡台」であり、これらの合計シェアは過半数を占めていた。しかし、2017年以降の直近5年間においては専有面積帯の主流が完全に「60㎡台後半」や「70㎡台前半」へ移行しており、2021年時点での「70㎡台前半」のシェアに至っては63.6%にも達している。一方、これまでシェア構成の中心的な立場を担ってきた「70㎡台後半」や「80㎡台～90㎡台」のシェアはいずれも10%を割り込んでいる。なお、福岡市においてはプレミアム住戸に相当する「100㎡以上」もコンスタントに供給されており、5%以上のシェアを占める年も散見される。

地方圏 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※
札幌市	84.08	86.32	84.32	85.73	86.70	86.75	85.22	83.59	82.49	83.15	82.45	81.74	80.05	82.14	79.63	79.06	78.67	76.97	75.81	75.21	73.07	73.59
仙台市	74.13	77.46	77.88	76.52	74.90	83.10	80.35	80.16	78.66	75.75	77.42	73.59	74.47	74.46	73.74	74.66	75.51	74.54	72.82	74.74	74.54	76.11
広島市	72.63	76.80	74.14	80.64	85.78	75.11	76.23	78.10	77.30	80.98	73.47	77.71	74.96	80.12	75.03	78.64	75.62	76.84	75.12	75.02	79.17	74.56
福岡市	76.80	81.78	81.86	78.30	77.38	78.34	78.53	79.40	79.70	81.96	81.73	77.42	77.43	74.95	77.03	77.51	80.36	77.03	78.22	76.06	76.25	72.89

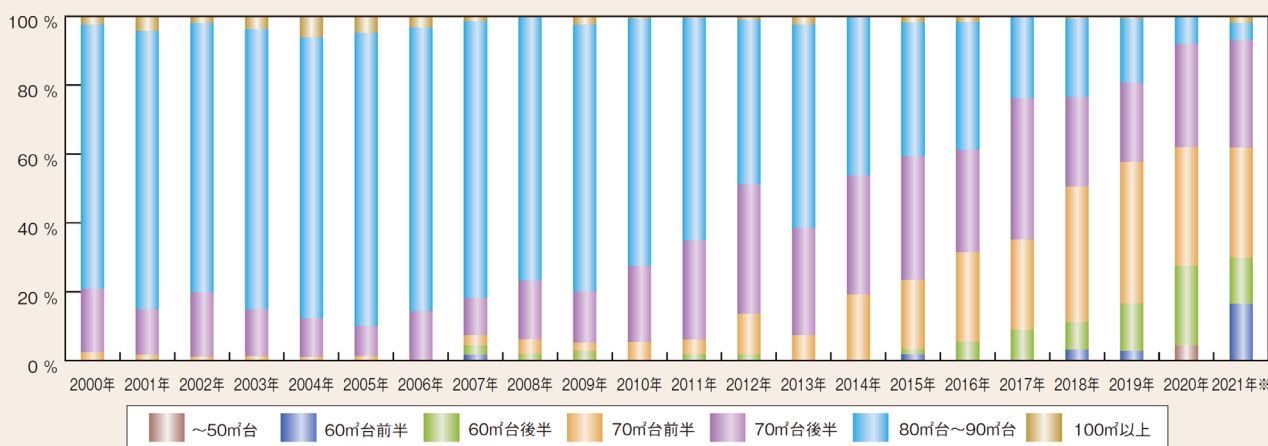
※ 2021年は1月～9月が対象

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2021年10月28日(木)

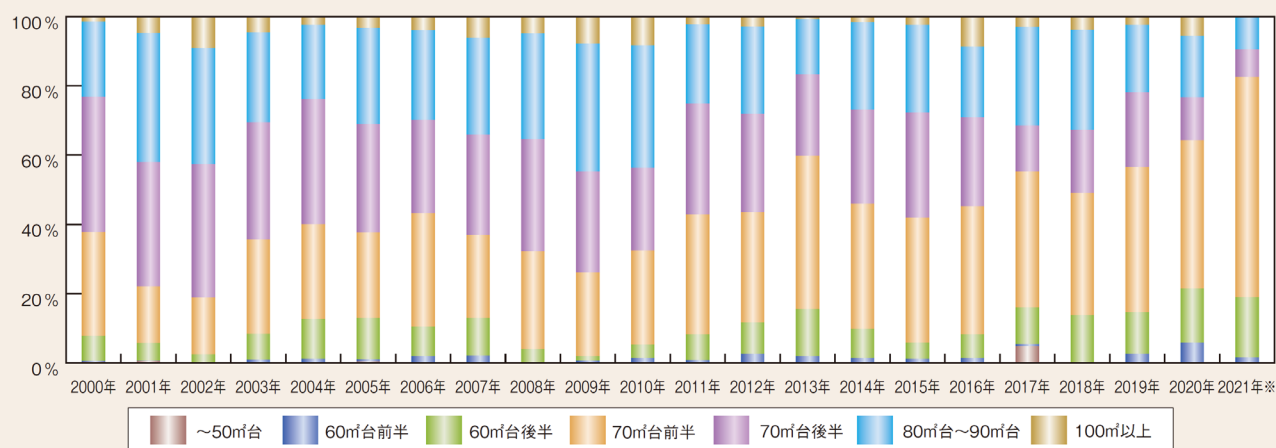
※本記事の無断転載を禁じます。

札幌市 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

福岡市 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。