

# 小家族向けコンパクトが主流

前回は続き、2023年の首都圏マンション市場を振り返る。20年以降のコロナ禍で好転したマンション市場は、23年度に入り、大きな変化が起こりはじめている。

## トータルブレインの 邸点観測

首都圏マンション市場  
23年総括と24年の課題、展望

全4回の  
②

2023年の首都圏マンション市場(下)  
(5)間取り・面積帯別の供給シェア  
00~07年度の間取り・面積を見ると、4LDKが18%、80平方メートル以上が34%と広め商品が中心で、コンパクトはマイナーマーケットだった。表参照。その後、面積圧縮・コンパクト化が進み、23年には4LDKが4%、80平方メートル以上が9.5%に減少、1LDKが11%、2LDKが20%を占めた。また、60平方メートルが31%に増加、都内市町村・埼玉・千葉でも3LDKは60平方メートルが中心となるなど、

■首都圏マンション市場、間取り別供給シェア

	1R	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK 以上
2000~07年平均	1.8%	4.5%	12.7%	63.0%	18.0%
2008~12年平均	1.6%	7.6%	17.0%	64.1%	9.7%
2013~15年平均	0.6%	4.1%	12.4%	74.1%	8.8%
2016~19年平均	2.4%	8.0%	15.6%	67.2%	6.8%
2020年	2.6%	10.2%	18.2%	63.2%	5.9%
2021年	2.0%	9.7%	16.8%	67.2%	4.3%
2022年	1.0%	10.4%	16.5%	67.3%	4.8%
2023年	0.9%	11.3%	20.5%	63.1%	4.3%

2023年度は1LDK、2LDKが増加

全エリアでクロス圧縮傾向が加速した。

近年、最大3人までの小家族世帯が主なターゲットとなり、30~60平方メートルの圧縮型の割合が、00年ごろの25%から23年には60%超まで増加した。

マンションの購入動機が、「結婚・出産のため」「資産形成のため」などに変わり、「終(つひ)のすみか」から「家族構成やライフスタイルの変化に応じて住み替え・買い替える」に変化してきたため、最初は小さい物件からスタートする傾向が強まり、結果的に1LDK・2LDKのニーズが拡大し、広めファミリータイプのシェアが大幅に減ったと考えられる。

上昇に転じ、23年は23区で3~5%上昇、郊外でも2~3%の高い上昇率となった。土地の供給が非常に少なく好立地は取り合いに、また、23区ではマンション用地不足が今後も続くため、土地価格の高値水準は当面継続。ただし、郊外では建築費高騰の影響で低下する可能性がある。

23年のマンション着工数は5万2746戸と横ばい傾向で、ボリュームは低水準だ。東京の着工数は12.6%減少。着工シェアも21年までの62~65%から、23年は49%まで落ち込んだ。一方、前年の着工が少なかつた神奈川県は大幅増、千葉・埼玉などの郊外部も高めで推移。しかし、24年は建築費の高騰などが響き、郊

外部でも着工が減少すると予想される。  
23年は厳しい経済状況が続いたが、超低金利や良好な需給バランス、市場の先高感、住宅取得促進税制などにより良好な販売状況がほぼ継続した。特に、富裕層向けのハイグレード市場は絶好調だった。とはいえ、建築費の高騰でマンション価格は10%近く上昇し、中でも郊外は2年続けて大幅に上昇した。アップサライマン・パワーカップル向け市場も、価格上昇の影響を受け始めており、ハイグレード以外の市場では売れ行きの減速が感じられる。特に、コロナ需要で好転していた郊外

### 地価動向と 着工状況

地価は22年度から

マージンで販売にプレキがかかっている。現在、アベロップ各社の業績は順調で、来期まではある程度数字が読めているものの、再来期以降は不透明で、仕入れ・着工とも厳しい状況にある。そのため、できる限り今期分の売り上げ案件を来期に、来期分を再来期に後ろ倒しする動きが強まった。こうした動きは、供給減にもつながったと思われる。価格は高騰により商品企画は建築費優先で、都心から郊外まで全エリアでクロス圧縮傾向となり、1LDK・2LDKといった小家族向けコンパクト商品の供給割合が高まるなど、マーケットの商品構成は大きく変

(つづく)