

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

2010年→2020年では交通利便性の高い地域に集中する傾向が見られる

新規分譲戸数が減少する中、JR 京浜東北線沿線などに集中する「職住近接」優先で供給されている

●面的拡大は見られず分譲戸数は減少

2010 年は、東京 23 区内では中央区の 770 戸を筆頭に、江東区や港区などの湾岸エリアでは 400 戸台～500 戸台と分譲戸数が多くなった。このほか埼玉県では川口市で 120 戸、神奈川県では横浜市西区、中区のほか、川崎市川崎区でも 131 戸、同市中原区でも 131 戸の新規供給が確認されるなど東京都に隣接、近接している行政区で一定数の分譲された。一方、千葉県は 2000 年では船橋市で 69 戸の供給があったものの、2010 年ではすべての行政区で供給数が 50 戸未満という状況であった。首都圏では 2000 年から 2010 年の期間に東京 23 区すべての区で“ワンルームマンション規制条例”が定められており、ワンルームマンションを新規分譲する際には一定数のコンパクトマンションやファミリータイプ住戸を設ける義務が生じたことも東京 23 区内にコンパクトマンションが集中した要因である。

2020 年は年明け早々に新型コロナウイルス感染症が日本国内でも確認され、デベロッパー各社は販売活動自体を自粛・縮小していた。加えて、新築マンション全般で価格水準が高騰していたこともあって、これまでは 200 戸以上の供給が多く見られた東京 23 区内全域でも分譲戸数の減少が起った。それでも台東区の 562 戸を筆頭に、中心部では 200 戸台半ばの新規分譲があった。埼玉県川口市、神奈川県横浜市西区、中区、川崎市川崎区、中原区でも 100 戸以上の分譲があり、コンパクトマンションがコンスタントに供給されているエリアが明確になっている。2010 年代は大手デベロッパーが一斉にワンルームマンションブランドを立ち上げた時期とも重なる。コンパクトマンションは立地が集中しており面的に広がる傾向ではない。

