

東京カンテイ「マンションデータ白書 2021」発表

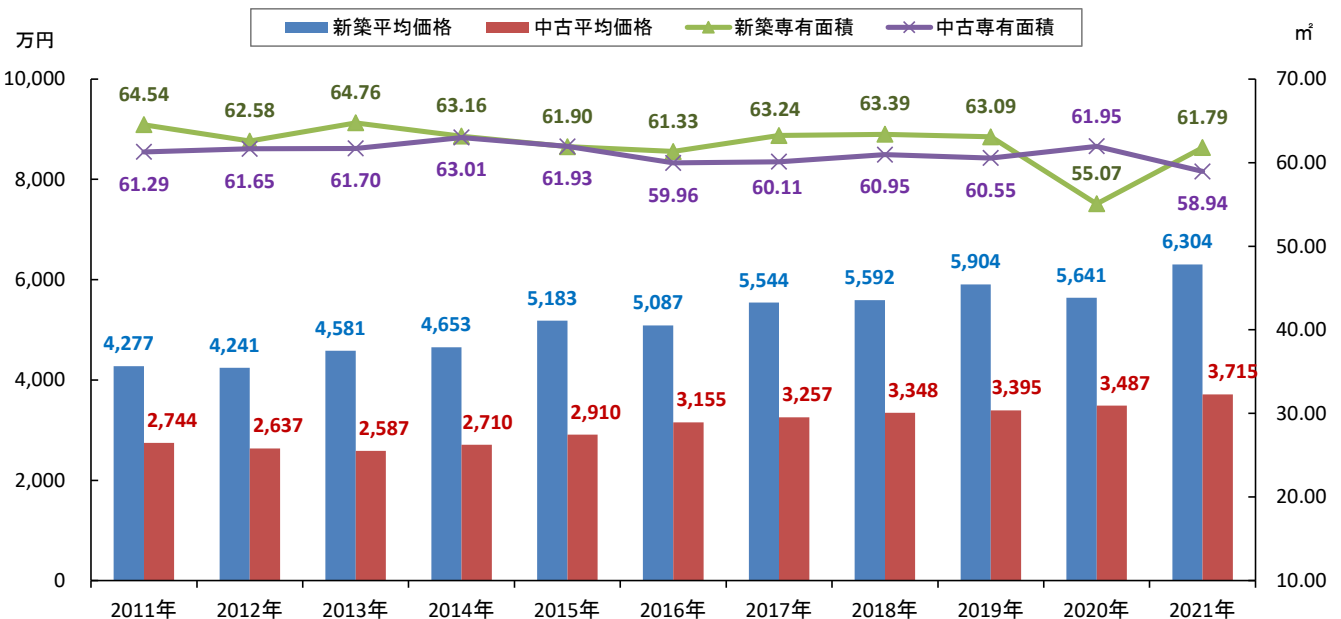
首都圏 新築マンション一戸平均価格は前年比+11.8%の6,304万円 上昇基調が継続
 中古マンション一戸平均価格は+6.5%の3,715万円 新築・中古共にコロナ禍でも上昇傾向が続く

●一戸平均価格・平均坪単価は新築・中古共に2011年以降の最高値を更新

2021年における一戸平均価格は6,304万円で、前年の5,641万円から+11.8%と上昇した。2020年は新型コロナウイルスの影響で高額物件の供給が絞り込まれたことと、ワンルームマンションの供給比率が相対的に高まった影響から価格が下落したが、2021年は反転上昇した。首都圏の新築マンション価格は依然として上昇傾向が続いている。底堅いニーズが見込める東京都心部や一定の人口規模を持つ都市に供給が集中する動きが継続していることが要因である。平均専有面積は61.79㎡で前年の55.07㎡から+12.2%と大きく拡大した。前年比で専有面積が拡大するのは3年ぶりである。平均坪単価は前年比-0.4%の337.3万円で、2019年以降3年連続で300万円を超えている。

中古マンションの一戸平均価格は2021年に3,715万円となり、2020年の3,487万円から+6.5%と大きく上昇した。2014年から8年連続の上昇であり、コロナ禍で価格が下落するどころか上昇が加速している状況である。コロナ禍においても新築マンション価格が下がらなかったことと、新築マンションの減少により中古マンションが購入ニーズの受け皿となったこと、また価格が高騰する中で、妥協的に安価な中古マンションを求める人が増加していることなどが背景にある。平均専有面積は58.94㎡で前年の61.95㎡から-4.9%と縮小に転じ、2016年以來5年ぶりに60㎡を下回った。価格の上昇により購入可能な面積が実質的に小さくなっている。平均坪単価は前年比+12.0%の208.4万円と前年から大きく上昇して一気に200万円台に乗せている。一戸平均価格と同様に2014年以降8年連続の上昇である。

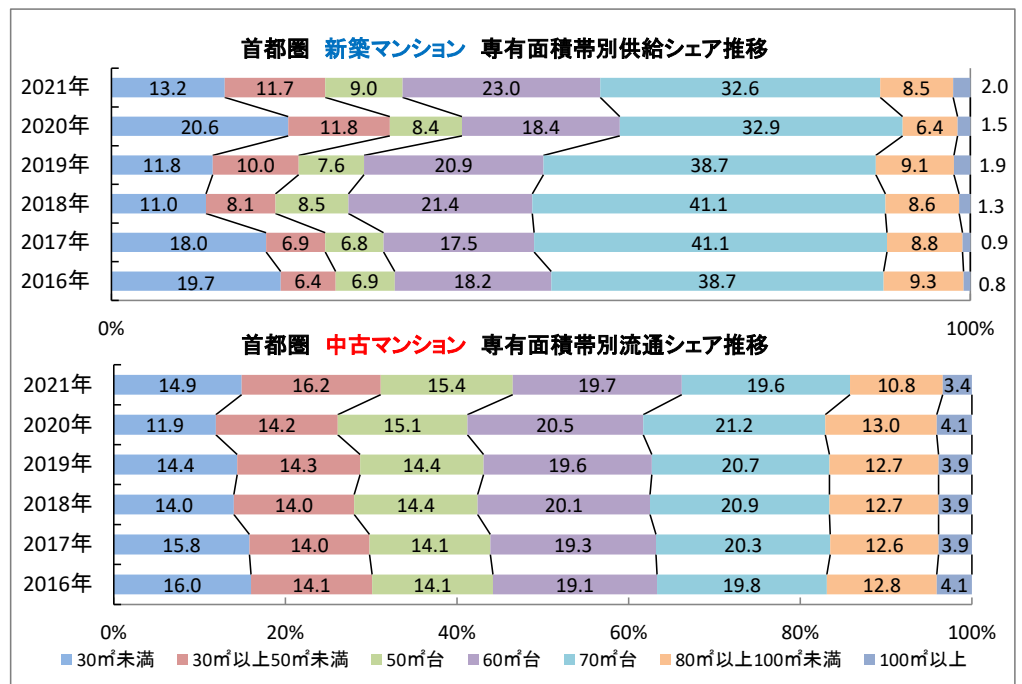
首都圏新築・中古マンション 価格・専有面積・坪単価推移



	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	前年比
新築坪単価	219.1	224.0	233.9	243.5	276.8	274.2	289.8	291.6	309.4	338.6	337.3	-0.4%
中古坪単価	148.0	141.4	138.6	142.2	155.3	174.0	179.1	181.6	185.4	186.1	208.4	12.0%

●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 新築は50㎡台と60㎡台のシェアが拡大

2019年以降最も大きな変化が表れているのは60㎡未満の合計シェアの拡大である。2016年から2018年までは反対に縮小傾向であったが2019年以降価格の上昇に伴い供給できる面積が縮小傾向になったことと、ワンルームマンションが相対的に増加したため、2018年以降は27.6%→29.4%→40.8%→33.9%とほぼ拡大するトレンドにあると見られる。2021年は速報値では30



㎡未満が大きく減少しているものの、ワンルームマンションが大きく減少しているとは考えられず、むしろ70㎡台が38.7%→32.9%→32.6%と減少しているのに対して50㎡台が7.6%→8.4%→9.0%と拡大、60㎡台も20.9%→18.4%→23.0%と拡大傾向にあることが注目される。

中古マンション市場では2020年までは僅かずつではあるが広めの面積帯が拡大する動きとなっていた。特に2020年は30㎡未満の住戸の流通シェアが縮小した。しかし2021年はこの流れが一変した。前年からの面積帯別の動きを見ると、30㎡未満が11.9%→14.9%、30㎡以上50㎡未満が14.2%→16.2%とそれぞれ大きく拡大する一方、60㎡以上では各面積帯で前年から僅かにシェアを縮小させている。2021年はワンルームマンションの流通が増加する以上に70㎡以上の流通件数が大きく減少しており、コロナ禍で家に広さが求められる中で、広さに満足感のある専有面積の広い物件は売り出されなくなったことが要因と推察される。

●新築マンションの徒歩時間別供給シェア用地取得難が影響し徒歩7分以内のシェアが縮小傾向

3分以内と4分～7分の合計シェアは2016年以降58.8%→60.2%→61.5%と3年連続で拡大したが、2019年は57.0%と反転縮小し2020年には58.1%と再拡大したが2021年は56.2%に縮小した。駅近物件のニーズは高い状況が続いているものの、用地取得難の影響が顕著に表れる結果となった。その一方で12分～15分と16分～19分の合計シェアは2019年以降14.0%→12.2%→15.7%と変化しており2021年は駅遠物件が増加した。2021年の平均徒歩時間は7.2分と前年から長くなった。

