

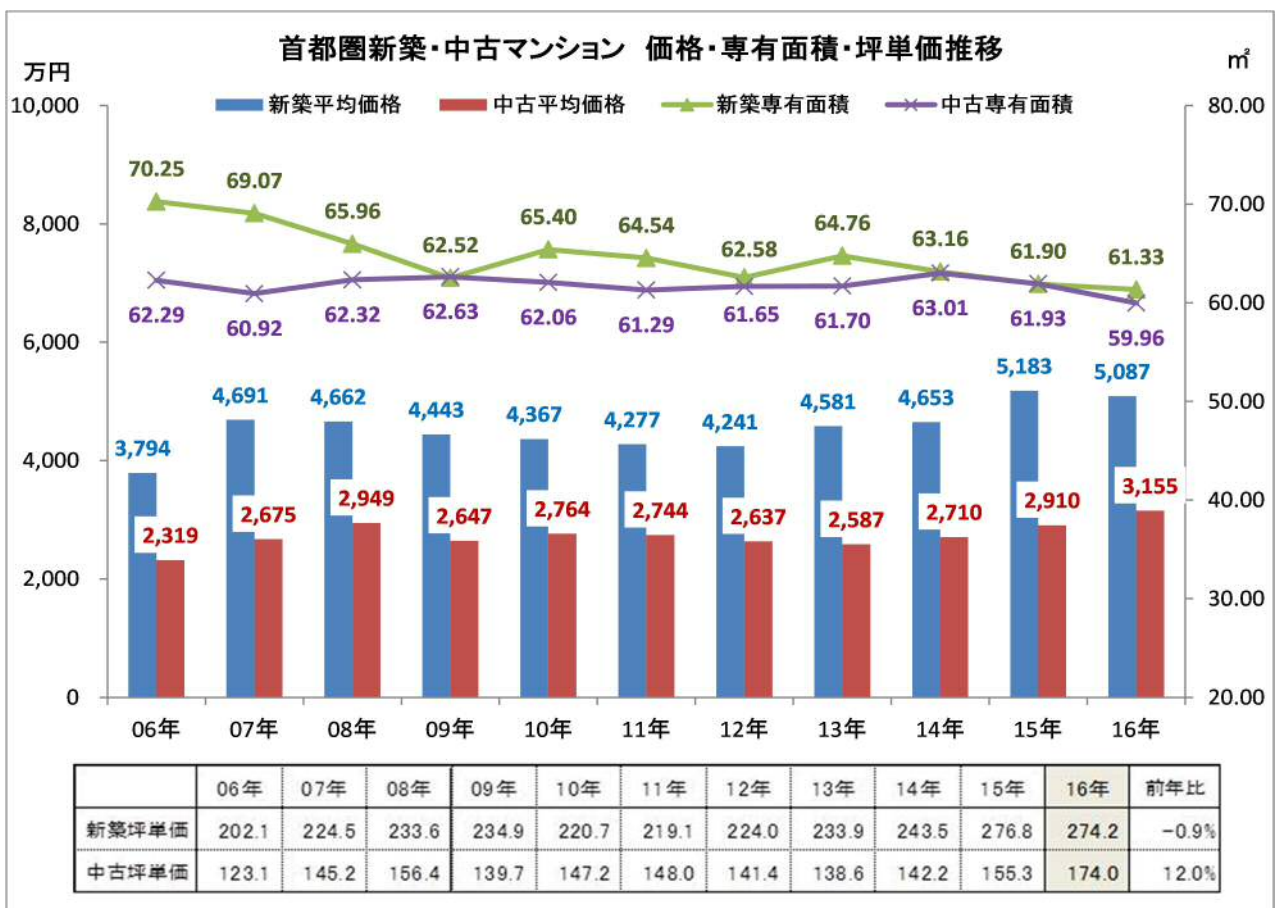
東京カンテイ「マンション・一戸建て住宅データ白書 2016」発表

首都圏 新築マンション一戸平均価格は前年比-1.9%の5,087万円 坪単価は-0.9%で274.2万円  
 中古マンション平均坪単価は+12.0%の174.0万円 新築は反転下落 中古は大幅上昇しミニバブル期の価格超える

●新築は一戸平均価格・坪単価ともに下落 中古マンションの価格・坪単価ともに大幅に上昇

首都圏の2016年の一戸平均価格は5,087円で前年の5,183万円から-1.9%下落した。とは言え2年連続で5,000万円台を維持しており、価格の高止まり傾向が見られる。この下落は東京都の供給戸数の減少によるもので、実質的には横ばいと見るべきである。平均専有面積は61.33㎡で、前年の61.90㎡から-0.9%縮小した。首都圏の平均専有面積は3年連続で縮小しており、長期的に見てもこの10年間で約9㎡縮小している。平均坪単価は274.2万円と、前年の276.8万円から-0.9%下落した。坪単価が下落したのは2010年以来6年ぶりである。

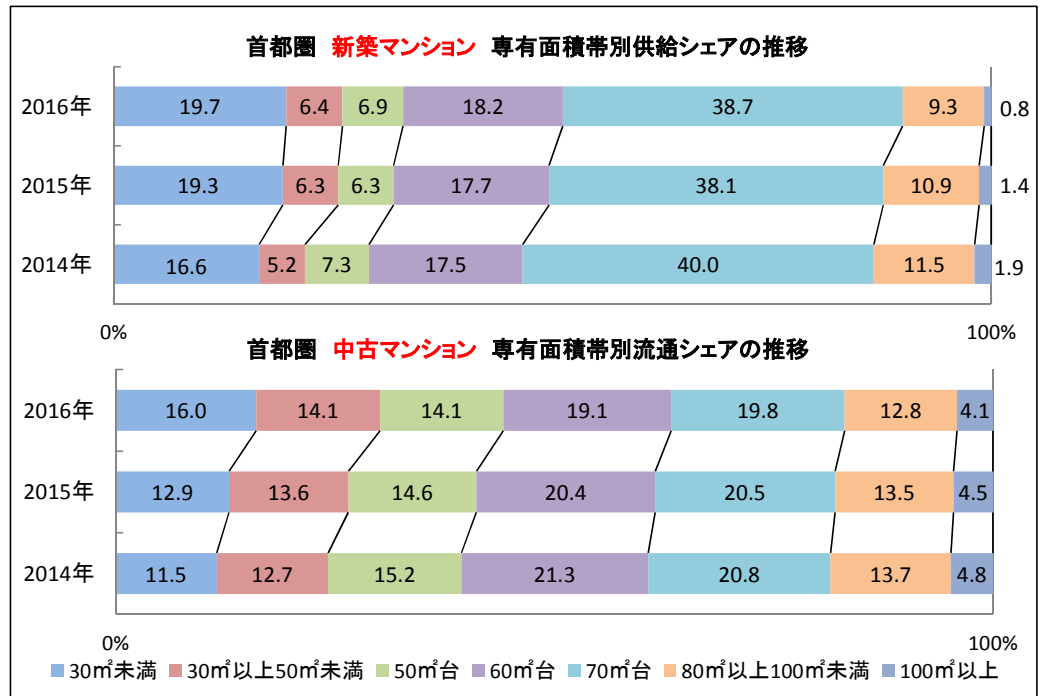
一方、首都圏の中古マンションの一戸平均価格は3,155万円となり、前年の2,910万円から+8.4%上昇した。3年連続の上昇である。2016年の価格上昇は、新築マンションが下落に転じる中で依然価格に上昇余地がある中古市場特有の動きとなった。ただ、価格の上昇が急激なため都心部などでは既に2007~2008年のミニバブルのピーク時の価格を超えて上昇したため、都心部を中心に頭打ち感が出ており2017年以降の動きが注目される。平均専有面積は59.96㎡と前年の61.93㎡から-3.2%縮小した。首都圏の平均専有面積はこの10年間は60㎡をやや上回る水準で推移したが16年は価格が高額になったため中古市場においても狭めの物件が多く流通し、2000年以降初めての50㎡台となった。平均坪単価は、2016年は174.0万円と前年の155.3万円から+12.0%上昇した。坪単価は2014年以降3年連続で大きく上昇している。+12.0%の上昇は2007年の+17.9%に次ぐ大幅な上昇率である。



●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 新築は「30㎡未満」が拡大 ワンルームが活況に

新築マンションでは30㎡未満のワンルーム物件が2014年以降に急増し、シェアは前年から19.3%→19.7%と2016年には約2割に達している。首都圏では平均専有面積の縮小が顕著であるが、分布を見る限り数が減っているのは80㎡以上100㎡未満と100㎡以上の面積帯だけであり、70㎡台より小さい面積帯のシェアはいずれも拡大した。ただ長期的に見ると近年拡大している面積帯は前述の30㎡未満と70㎡台だけである。80㎡以上の面積帯の縮小トレンドから、広い専有面積の物件のニーズが徐々に薄くなっていると推察される。

中古マンションでは30㎡未満のシェアが再び拡大し、広めの専有面積のシェアが反転縮小する傾向となっている。2016年には専有面積が縮小した影響からシェア分布は前年に引き続き狭い面積帯にシフトしている。2016年にはシェアが拡大したのは30㎡未満と30㎡以上50㎡未満の面積帯のみで、50㎡以上の各面積帯はいずれもシェアが縮小していて、全体的には中古マンション価格の上昇により広くて値の張る物件が敬遠されている。



●新築マンションの徒歩時間別供給シェア 地価高騰の影響で駅近が減る 平均7.1分に短縮

2013年までは3分以内と4～7分の駅近のシェアは拡大傾向を示したが2014年以降の価格の高騰期には駅前立地の用地仕入れが困難になったことから駅近物件の供給も減少し、3分以内のシェアは2014年以降20.7%→19.3%→18.3%と縮小を続けた。4分～7分は2015年こそ縮小したが2016年は40.5%と前年の36.7%から戻している。駅近物件に人気があることから平均の駅徒歩時間は2014年7.3分→2015年7.5分→2016年7.1分と駅近にシフトする傾向となっている。

