

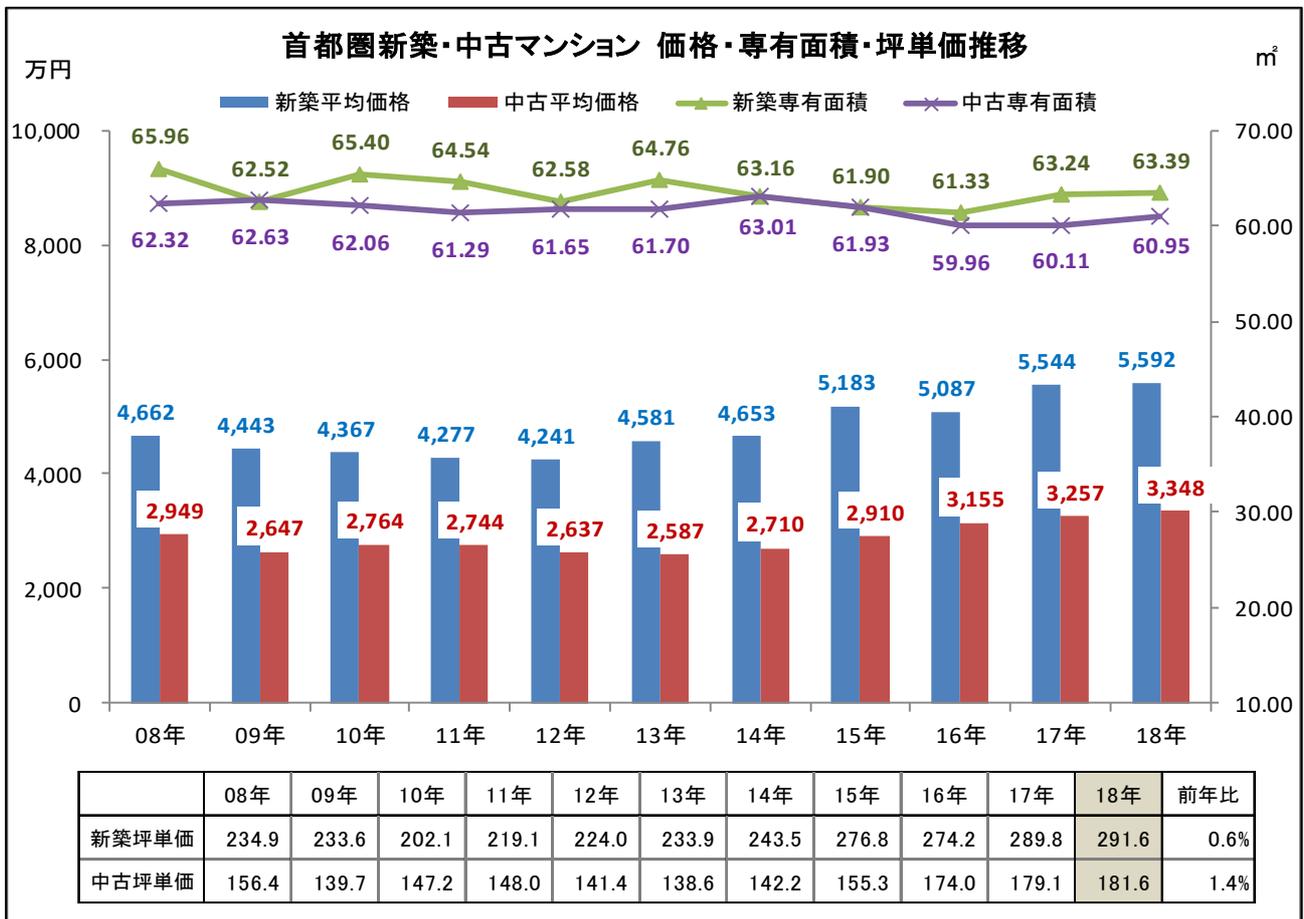
東京カンテイ「マンションデータ白書 2018」発表

首都圏 新築マンション一戸平均価格は前年比+0.9%の5,592万円 坪単価は+0.6%で291.6万円
 中古マンション一戸平均価格は+2.8%の3,348万円 新築・中古ともに上昇したが上昇率は緩やかに変化

●新築・中古マンションの価格・坪単価ともに上昇鈍化 坪単価は新築で+0.6%、中古は+1.4%

2018年の首都圏の一戸平均価格は5,592万円で2017年の5,544万円から+0.9%上昇した。2年連続の上昇だが僅かな伸びに留まった。高止まり傾向が強い。平均専有面積は63.39㎡で、2017年の63.24㎡から0.2%拡大した。首都圏の平均専有面積は僅かであるが2年連続で拡大している。2014年以降続いていた専有面積の縮小傾向は一段落ついた。平均坪単価は291.6万円と、2017年の289.8万円から+0.6%上昇した。坪単価は一戸平均価格と同様に2年連続の上昇。

一方、首都圏の中古マンションの一戸平均価格は2018年には3,348万円となり、2017年の3,257万円から+2.8%上昇した。5年連続の上昇である。2018年の価格上昇は、新築マンションがさらに高額化する動向を中古マンション市場も反映した結果である。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における価格を超え、当時より10%以上高い水準で推移している。頭打ち感が出ているが、下がる傾向が長期にわたり見られないのが、2014年以降の現市況の特徴である。平均専有面積は60.95㎡と2017年の60.11㎡から+1.4%拡大した。首都圏の平均専有面積は2016年に60㎡を下回ったが、2017年以降反転拡大し、2018年では2年連続の拡大となった。平均坪単価は、2018年は181.6万円で前年の179.1万円から+1.4%上昇した。平均坪単価も一戸平均価格と同様に2014年以降5年連続で上昇している。ただし2016年には+12.0%の上昇を記録しており2018年の動きは緩やかに変化した。



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2019年1月31日(木)

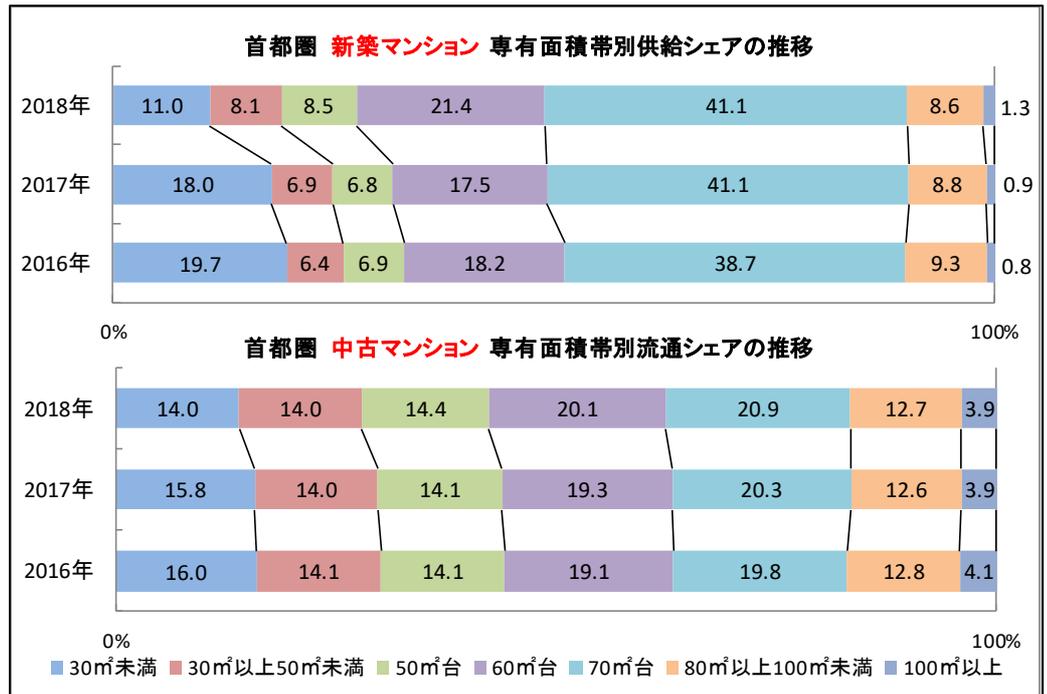
※本記事の無断転載を禁じます。

●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 新築・中古ともに「30㎡未満」が縮小

新築マンションでは首都圏では2014年以降急速に拡大していた30㎡未満のワンルーム物件が2017年以降縮小に転じた。シェアは2016年以降19.7%→18.0%→11.0%と半分近く縮小している。シェアが拡大しているのは30㎡以上50㎡未満(6.4%→6.9%→8.1%)、50㎡台(6.9%→6.8%→8.5%)、60㎡台(18.2%→17.5%→21.4%)と比較的狭い面積帯に集中する傾向が見られる。ただし、70㎡台や80㎡以上100㎡未満、100㎡以上のシェアには大きな変動は見られず広い面積帯が減り、代わって狭い面積帯の物件が増えるという構図にはなっていない。

中古マンション市場において30㎡未満のシェアが再び縮小し、広めの専有面積のシェアが反転拡大する傾向となっている。2018年には専有面積が+1.4%拡大した影響からシェア分布は2017年に引き続き60㎡以上の面積帯にシフトしている。

2018年にはシェアが拡大したのは50㎡台以上の面積帯で、60㎡台では2016年以降19.1%→19.3%→20.1%、70㎡台では19.8%→20.3%→20.9%とシェアが徐々に拡大する傾向となっている。全体的に2018年は中古マンション市場では価格上昇と面積拡大が同時に進行した年となった。



●新築マンションの徒歩時間別供給シェア 徒歩「3分以内」が22.2%に拡大7分以内で6割超

2016年までは3分以内のシェアが縮小し4分～7分シェアは拡大傾向を示したが、2017年以降、再び3分以内のシェアが拡大に転じ18.3%→19.8%→22.2%となった。一方4分～7分は伸びが鈍化している。総じて駅至近物件の人気が高い状況が続いているため7分以内の合計シェアは拡大しているが、駅前立地の用地取得難から平均の駅徒歩時間は2016年7.1分→2017年6.9分→2018年7.0分とほとんど変動していない。

