

東京カンテイ マンションデータ白書 2013【速報値版】発表

中部圏 新築マンション価格前年比+5.2%の3,401万円 3年連続上昇

中古マンション価格は+0.4%の1,431万円 5年ぶりに上昇に転じる

●新築・中古マンションの平均価格は新築が前年比+5.2%、中古も+0.4%

中部圏の一戸平均価格は3,401万円で、2012年の3,234万円と比べて5.2%上昇した。中部圏の価格は2010年以降安定推移していたが、2013年には名古屋市内での供給が増加し上昇に転じた。

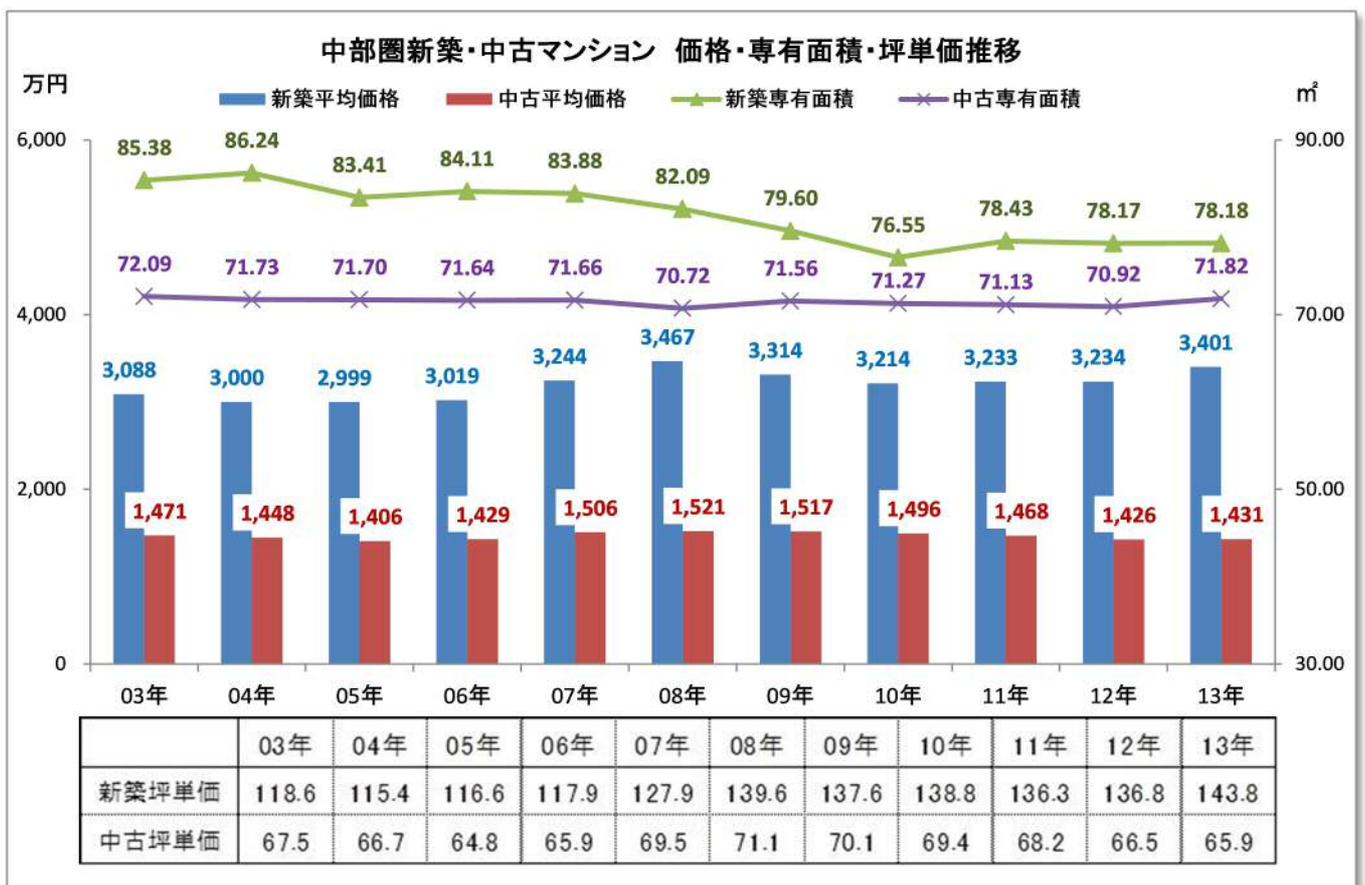
平均専有面積は78.18㎡で、2012年の78.17㎡から0.01㎡と僅かな拡大で横ばい推移した。中部圏の平均専有面積は2011年以降78㎡台で概ね安定している。

平均坪単価は143.8万円で2012年の136.8万円から5.1%上昇した。中部圏の平均坪単価は2009年以降概ね横ばいで推移していたが、2013年は上昇トレンドに変化している。

中部圏の中古マンションの一戸平均価格は1,431万円で、前年の1,426万円と比べ0.4%上昇した。平均価格は2008年(1,521万円)を直近のピークに4年連続で6.2%下落していたが、2013年は5年ぶりに上昇に転じた。

平均専有面積は71.82㎡で、前年の70.92㎡から1.3%拡大した。中部圏の平均専有面積は2010年以降3年連続で縮小していたが、2013年は4年ぶりに拡大に転じた。

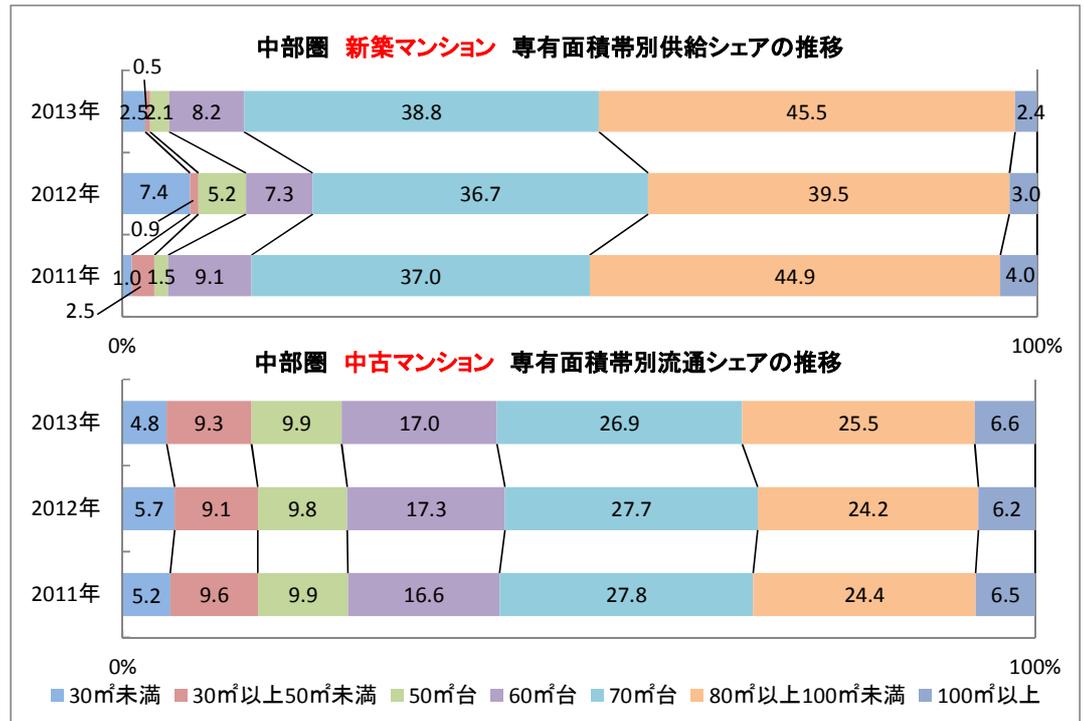
平均坪単価は65.9万円で前年の66.5万円から0.9%下落した。中部圏の平均坪単価は2009年以降5年連続で下落している。



● 専有面積帯別供給シェアの変化 2012年までの狭小面積帯のシェアが縮小へ

戸建とマンションが競合する中部圏では、新築マンションの専有面積は従来 80㎡以上が多数を占めていたが、価格の高止まり傾向と単身世帯の増加などから、「70㎡台」のシェア拡大傾向が年々強くなっている。80㎡以上の合計シェアは2011年に過半を割り込んで48.9%となり、2013年には47.9%とさらに縮小している。

中古でも2013年にはトレンドの変化が見られ、専有面積の狭い物件の流通シェアが縮小し、代わって広い物件の流通シェアが拡大する傾向が表れている。「30㎡未満」の中古流通シェアは2011年までは拡大していたが、2013年は縮小し、流通シェアは2011年の5.2%から4.8%に縮小した。一方「80㎡以上100㎡未満」の流通シェアはこの10年間でほぼ一貫して拡大しており、「60㎡台」の流通シェアも2011年の16.6%から2013年には17.0%に拡大している。80㎡以上の新築供給が減る中であって、対照的に広めの中古マンションのニーズが高まっていることがわかる。



● 新築マンションの徒歩時間別供給シェア 平均徒歩時間が6分台に短縮

中部圏では2009年以降、総じて駅から近い「3分以内」と「4～7分」のシェアの拡大傾向が見られる。2013年は「3分以内」のシェアは26.0%と僅かに縮小したが(2011年26.5%)、「4～7分」のシェアは2011年の31.6%から34.5%に拡大しており、両シェアの合計は60.5%(2011年58.1%)となっている。

中部圏では平均の徒歩時間の短縮傾向も顕著で、2009年以降は7.7分→7.4分→6.8分と年々短縮し、2013年には7分を切って6分台となった。中部圏でも“駅に近い”ことの優位性が高まりつつある。

