

東京カンテイ マンションデータ白書 2013【速報値版】発表

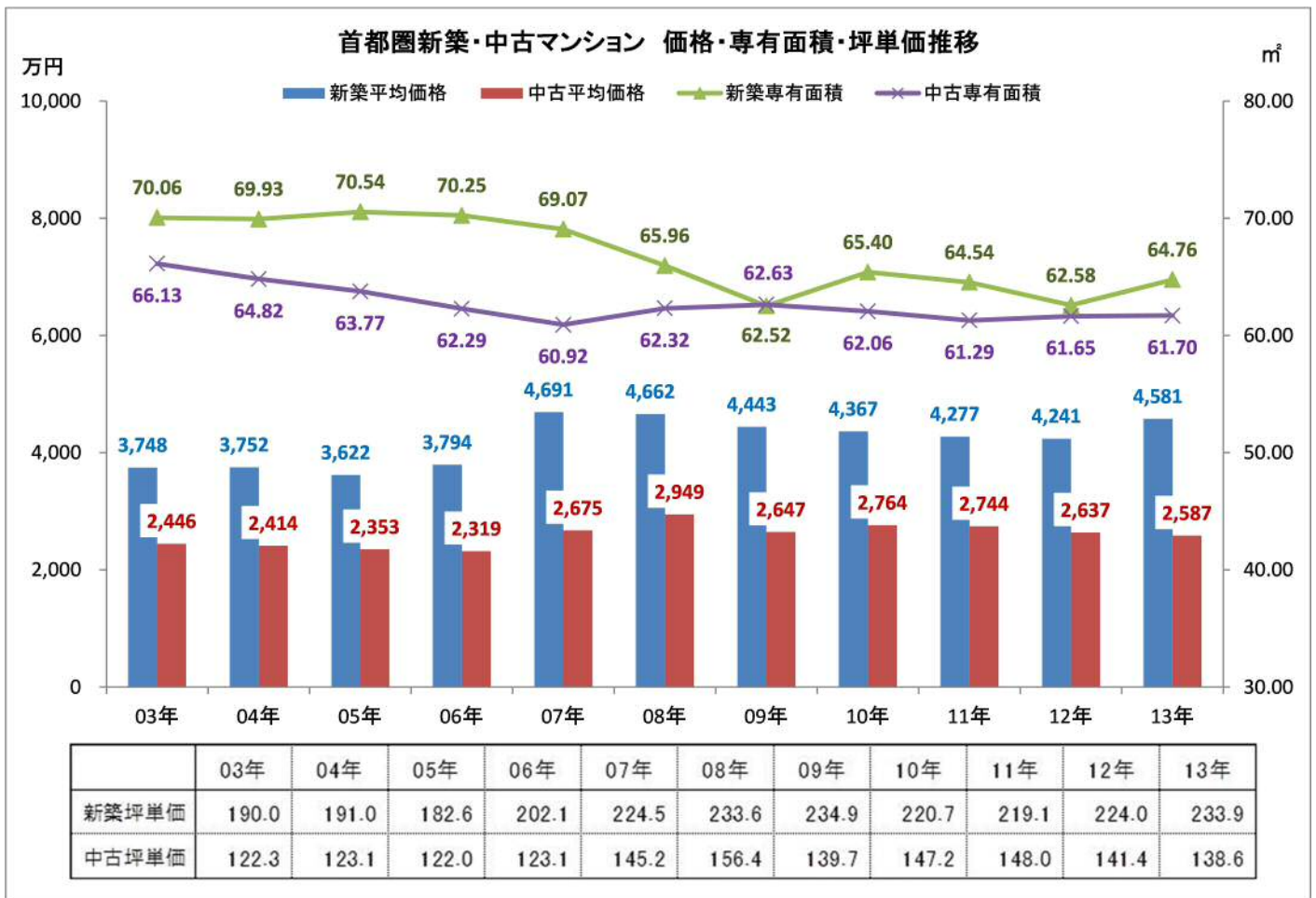
首都圏 新築マンション価格は前年比+8.0%の4,581万円 専有面積も64.76㎡と3年ぶりに拡大

中古マンション価格は-1.9%の2,587万円 経過措置の影響で明暗

●新築マンションの平均価格・平均坪単価ともに上昇 新築は前年比+8.0%、中古は-1.9%

2013年の首都圏新築マンションの平均価格は4,581万円で、2012年の4,241万円から8.0%上昇した。2007年(4,691万円)以来6年ぶりの上昇で、新築マンションの戸平均価格はようやく上昇に転じた。平均専有面積は64.76㎡で、2012年の62.58㎡から3.5%拡大した。首都圏の平均専有面積は3年ぶりの拡大となった。平均坪単価も233.9万円と2012年の224.0万円から4.4%上昇しており、直近の最高値である2009年の234.9万円に迫る高水準となっている。

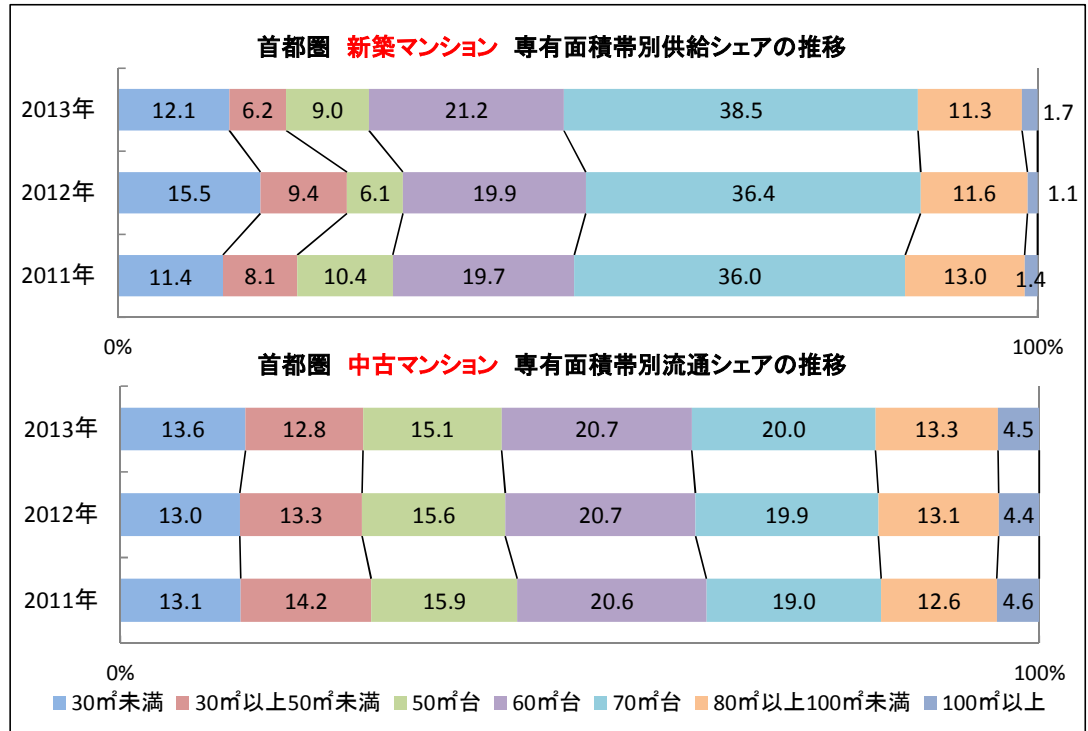
一方、中古マンションの平均価格は、新築マンションとは対照的に、2013年には2,587万円となり、2012年の2,637万円から1.9%下落した。2010年(2,764万円)から3年連続の下落となっている。消費増税前の経過措置期間が2013年9月末まで実施されたことで、需要が新築物件に向かい、中古の市場流通は年間を通じてやや低調であった。平均専有面積は61.70㎡と2012年の61.65㎡から僅かに拡大した。平均坪単価は138.6万円で、前年の141.4万円から2.0%下落した。坪単価は専有面積が縮小した影響で2011年まで上昇傾向が続いていたが、2012年以降は2年連続で下落している。



●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 新築は「60㎡台」「70㎡台」が拡大

新築マンションの専有面積帯の推移を見ると、80㎡以上の広めのマンションおよび「30㎡以上 50㎡未満」と「50㎡台」のコンパクトマンションの供給シェアが減少した。代わって増加傾向となったのは「60㎡台」と「70㎡台」のマンションである。単身世帯の増加および小世帯化が進む中で、新築マンションの専有面積には70㎡程度の広さを求める動きが出ている。

中古マンションは「30㎡未満」のワンルームマンションのシェアが拡大しており、ミニバブル崩壊後も拡大を続けている。「30㎡未満」のシェアは2011年13.1%、2013年13.6%と拡大している。また、「70㎡台」の中古流通シェアの拡大が見られる。2011年19.0%、2013年20.0%と徐々に拡大している。



●新築マンションの徒歩時間別供給シェア 駅7分以内の物件が60.7% 平均7.1分

2009年以降「3分以内」と「4～7分」のシェアは拡大を続けており、駅に近いエリアでのマンションニーズは年々高まる一方である。2006年～2008年のミニバブル期には地価の高騰により駅近物件が減少する傾向も見られたが、交通利便性に対するニーズの高さと、それを積極展開するデベロッパーの利益が合致して供給が拡大している。「3分以内」と「4～7分」の合計シェアは2013年には60.7%に達している。また平均徒歩時間も2009年の7.7分から2011年には7.2分、2013年は7.1分と、年々短縮傾向にある。

