

東京カンテイ マンションデータ白書 2014 発表

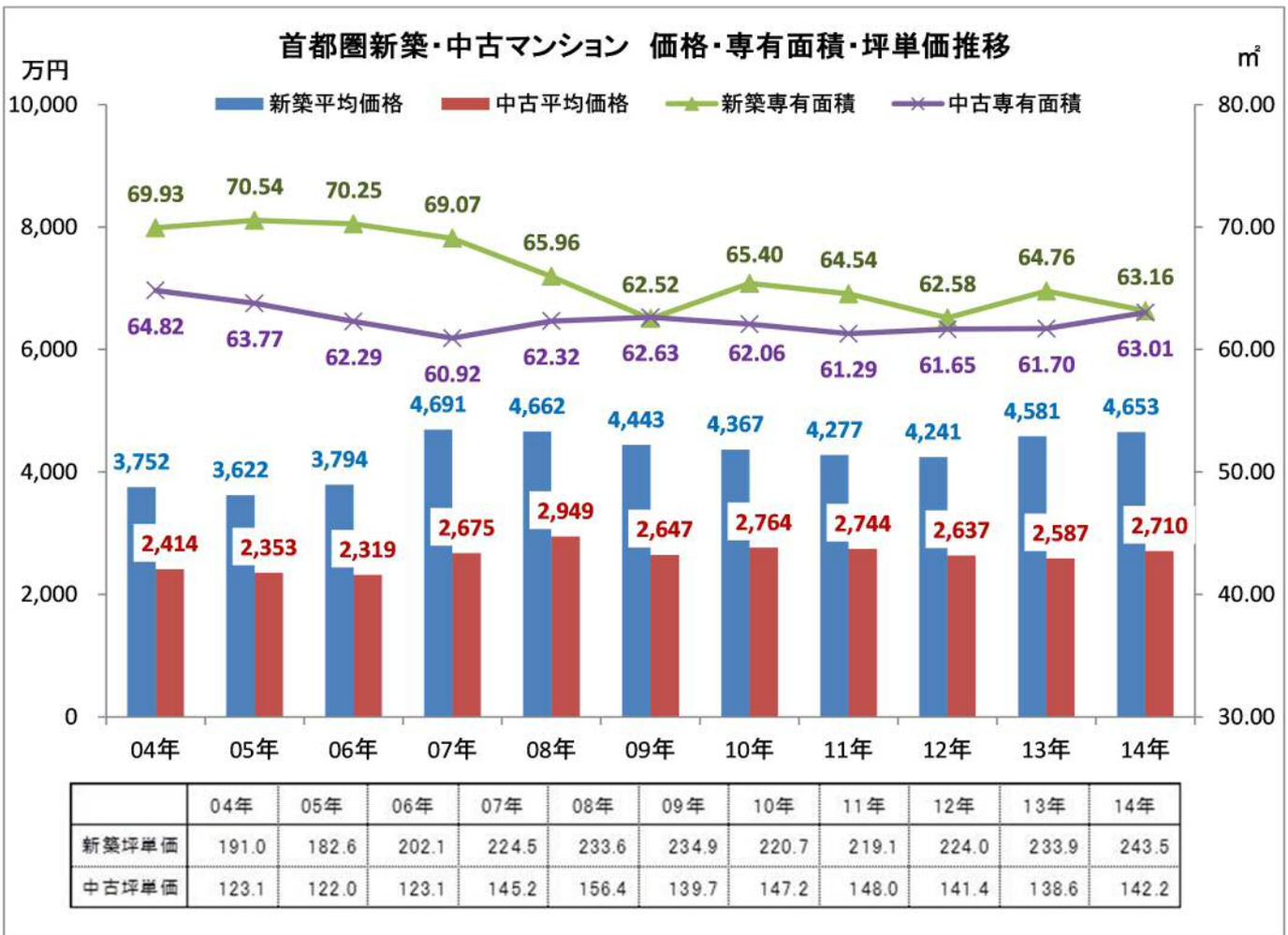
首都圏 新築マンション価格は前年比+1.6%の4,653万円 専有面積は63.16㎡と縮小

中古マンション価格は+4.8%の2,710万円 建築コスト高騰の影響で新築はなお上昇

●新築・中古マンションの価格・坪単価ともに上昇 消費増税の市場冷え込み後は上げ渋る

首都圏の一戸平均価格は4,653万円で2013年の4,581万円から1.6%上昇した。2年連続で上昇しており、既に価格はミニバブル期2008年(4,662万円)の水準に近い。東京都心部で高額なマンションが供給された影響である。平均専有面積は63.16㎡で、2013年の64.76㎡から2.5%縮小した。首都圏の平均専有面積は過去10年の動きをみると2010年と2013年の2カ年を除くと下落している年がほとんどで縮小トレンドに変化はないようだ。

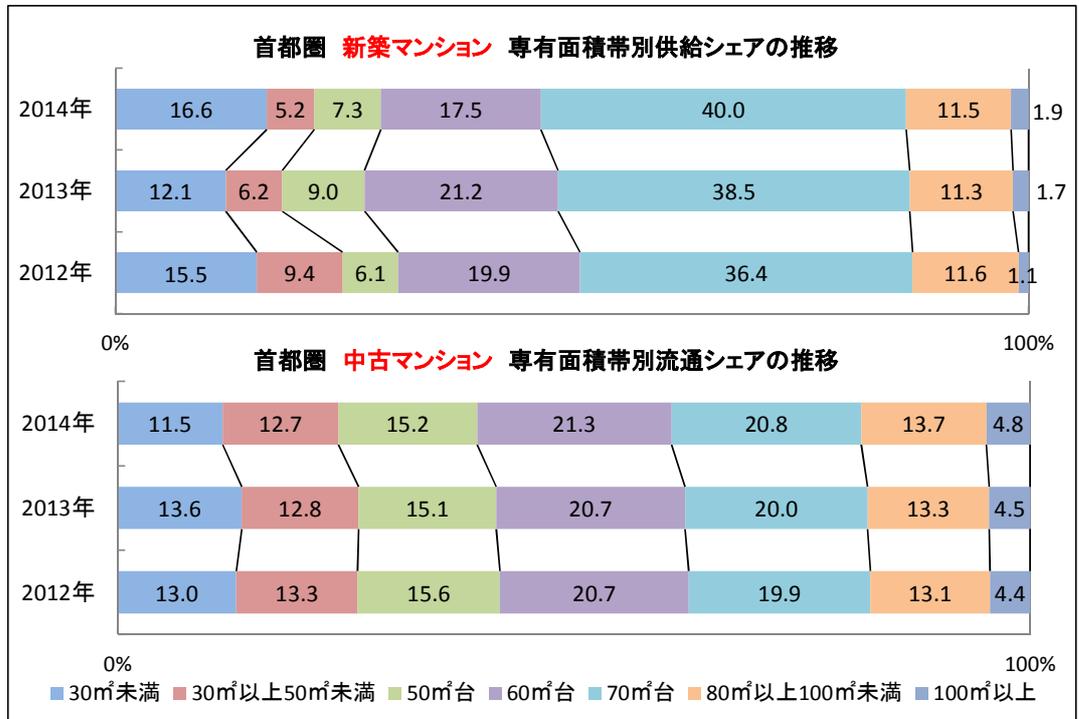
一方、中古マンションの一戸平均価格は2014年には2,710万円となり、2013年の2,587万円から4.8%上昇した。2010年以来4年ぶりの上昇である。2014年の価格上昇は、新築マンションの価格の上昇の影響を受けたものと見られる。流通事例数も先高感から「売り渋り」で減少傾向となり、売り手市場となっている。平均専有面積は63.01㎡と2013年の61.70㎡から2.1%拡大した。首都圏の2004年以降の平均専有面積は縮小傾向が続いており、専有面積の狭いマンションが数多く流通する市場になりつつあるが、2012年以降は僅かではあるが3年連続で拡大している。



●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

首都圏では30㎡未満のワンルーム物件が2014年に急増し、シェアは2014年に16.6%に達した。30㎡以上50㎡未満の広めのワンルーム・コンパクトマンションと、50㎡台のコンパクトマンションの供給シェアが揃って縮小傾向を続けている。代わって拡大傾向となったのは70㎡台のマンションである。シェアは2012年以降36.4%→38.5%→40.0%と拡大を続けており、ニーズが高まっていることがわかる。

中古マンションでは30㎡未満のワンルームマンションのシェアが縮小に転じ、広めの専有面積のシェアが徐々に拡大している。特に80㎡以上100㎡未満では、2012年以降13.1%→13.3%→13.7%と緩やかに拡大している。これは新築マンションにおいて80㎡を超える物件が減少していることで、消費者が中古市場に目を向けられた結果である。



●新築マンションの徒歩時間別供給シェア 湾岸タワー物件の影響で駅近が減る 平均7.3分に

2009年以降、3分以内と4~7分のシェアは拡大を続けていたが4~7分は2013年にシェアが縮小し(38.8%→37.3%)、3分以内では2014年に大きくシェアが縮小した(23.4%→20.7%)。平均の駅徒歩時間も2013年の7.1分から2014年は7.3分に悪化している。

これは、2014年は湾岸エリアに供給が集中し、駅から比較的遠い物件が多くなったためである。一方で12分以上の物件の合計シェアは過去3年間約16.0%でほぼ変化がなく、駅からかなり遠い物件が増えている状況でもない。

