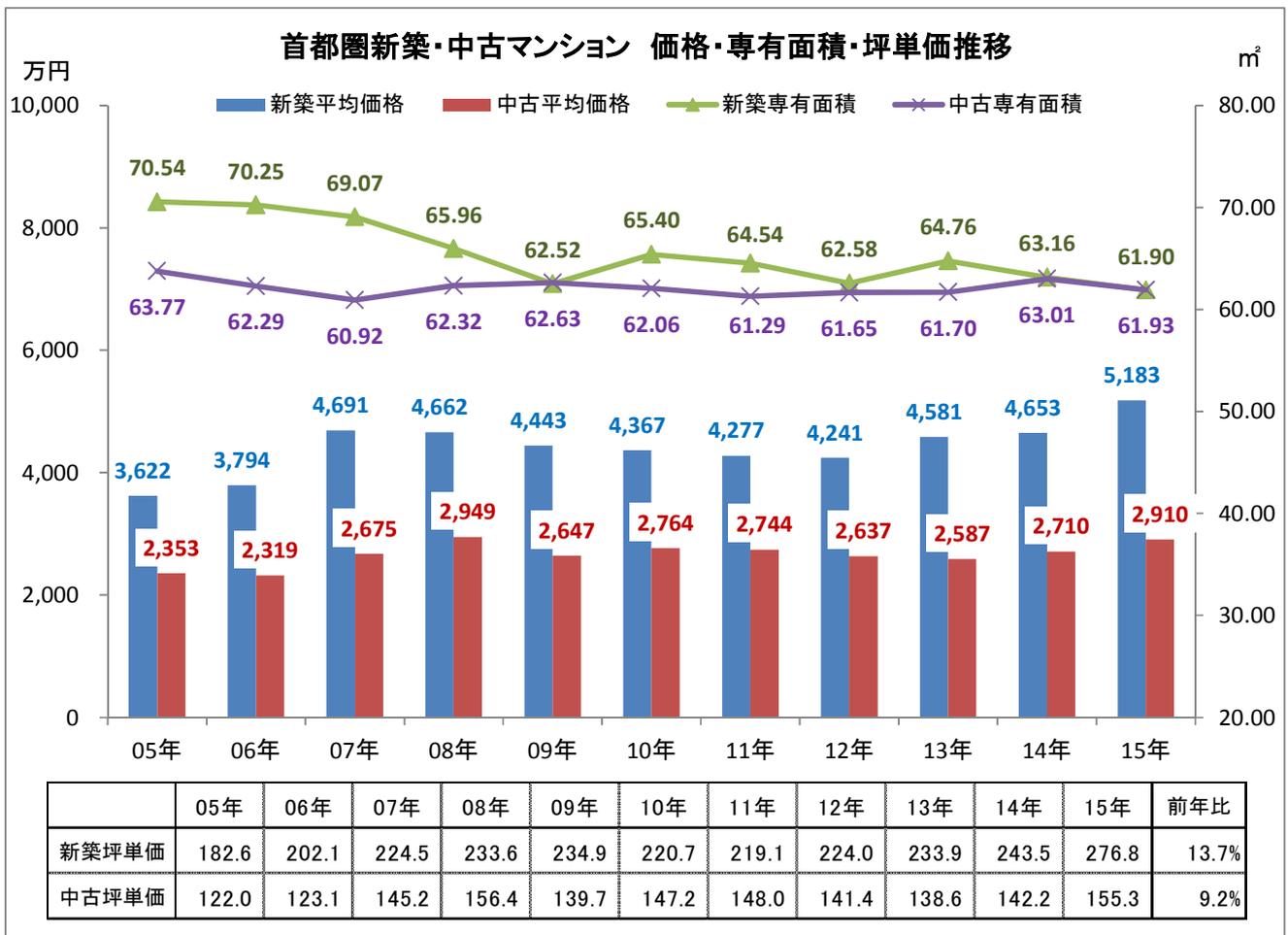


東京カンテイ「マンション・一戸建て住宅データ白書 2015」発表

首都圏 新築マンション一戸平均価格は前年比+11.4%の5,183万円 坪単価は+13.7%で276.8万円
 中古マンション平均坪単価は+9.2%の155.3万円 新築・中古ともに大幅上昇 ミニバブル期の価格超える

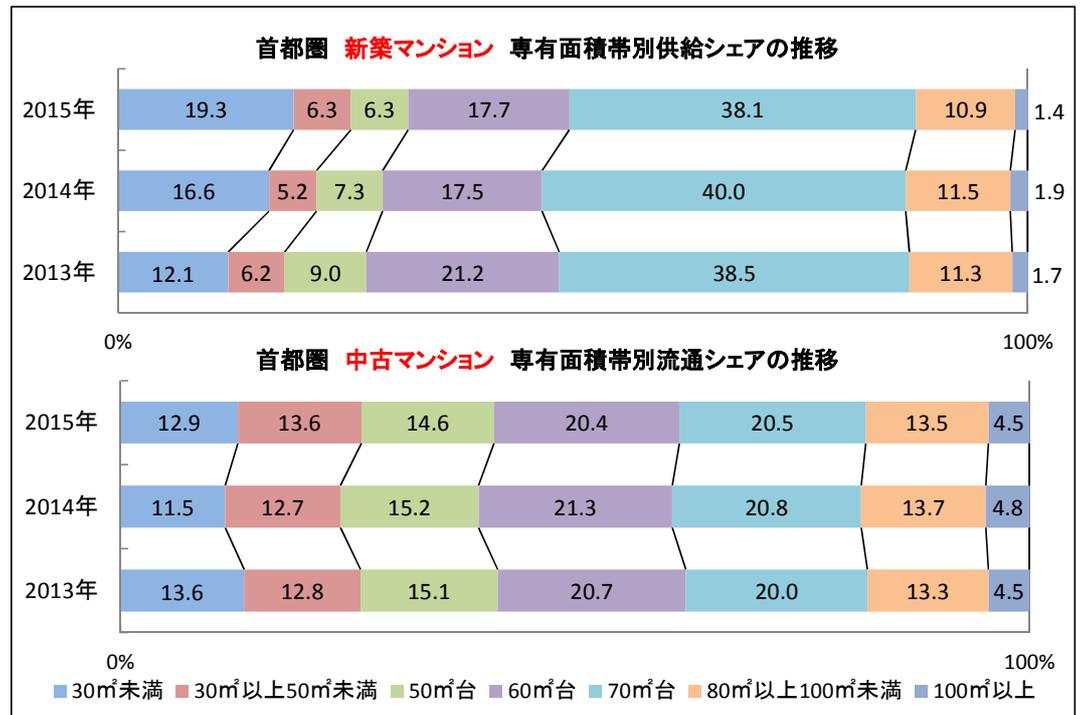
●新築・中古マンションの価格・坪単価ともに大幅に上昇 価格高騰の影響で供給物件が一極集中
 首都圏の一戸平均価格は5,183万円と2014年の4,653万円から**11.4%大きく上昇**した。3年連続で上昇しており、既に価格はミニバブル期の2007年(4,691万円)の水準を超え一気に5,000万円台に突入した。東京都心部への供給集中と、高額なマンションが多く供給された影響。平均専有面積は61.90㎡で、2014年の63.16㎡から2.0%縮小した。首都圏の平均専有面積は2年連続で縮小しており長期的に見てもこの10年間で10㎡近く縮小している。平均坪単価は、平均専有面積が縮小した上に一戸平均価格が上昇したために276.8万円と2014年の243.5万円から**13.7%も上昇**している。坪単価水準は既に300万円を伺う動きとなっており、**ミニバブル期の状況と酷似**。
 一方、中古マンションの一戸平均価格は2015年には2,910万円となり、2014年の2,710万円から**7.4%上昇**した。2年連続の上昇。上昇の要因は、新築マンションの価格の上昇の影響を受けたものとみられる。ただ、価格の上昇が急激なため都心部などでは既に2007年～2008年のミニバブルのピーク時価格を超えて上昇しており、割高感が強く購入者を限定する市場である。平均専有面積は61.93㎡と2014年の63.01㎡から1.7%縮小した。2011年以降は3年連続で拡大したが、2015年は4年ぶりに縮小した。平均坪単価は、2015年は155.3万円と前年の142.2万円から9.2%上昇した。坪単価は2014年以降2年連続で大きく上昇している。



●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 新築は「30㎡未満」が拡大

首都圏では30㎡未満のワンルーム物件が2014年以降に急増し、シェアは2014年から16.6%→19.3%と2015年には約2割に達している。30㎡未満のシェア拡大の煽りを受けシェアが縮小したのが50㎡台のコンパクトマンションで2013年は9.0%あったが、2014年には7.3%、2015年には6.3%に縮小した。また、徐々にではあるが80㎡以上100㎡未満のシェアが11.5%→10.9%に、100㎡以上が1.9%→1.4%と縮小し、価格が高騰している時期において一戸価格が高額になるため、広い専有面積物件が敬遠されている。

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。ただ2015年のシェア分布は2013年の分布と大きな差はなくシェア変動は見られないのが実態である。首都圏では2015年は前年比一戸流通価格で7.4%上昇、平均坪単価で9.2%上昇したにもかかわらず専有面積帯シェア分布に変化が起こっていない点が注目される。



●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7.5分に

2009年以降3分以内と4~7分の駅近のシェアは拡大を続けていたが2015年には3分以内のシェアが19.3%と2割を切り、4~7分も2014年の38.6%から36.7%に縮小し、価格高騰による駅近の土地仕入れ不調の影響で駅近物件が減少していることがわかる。

平均の駅徒歩時間も2013年の7.1分から2014年は7.3分、2015年は7.5分に悪化している。一方で12分以上の物件の合計シェアは2013年以降16.0%→16.1%→15.9%とほとんど変動がなく、駅から遠い物件が増えている状況でもない。

