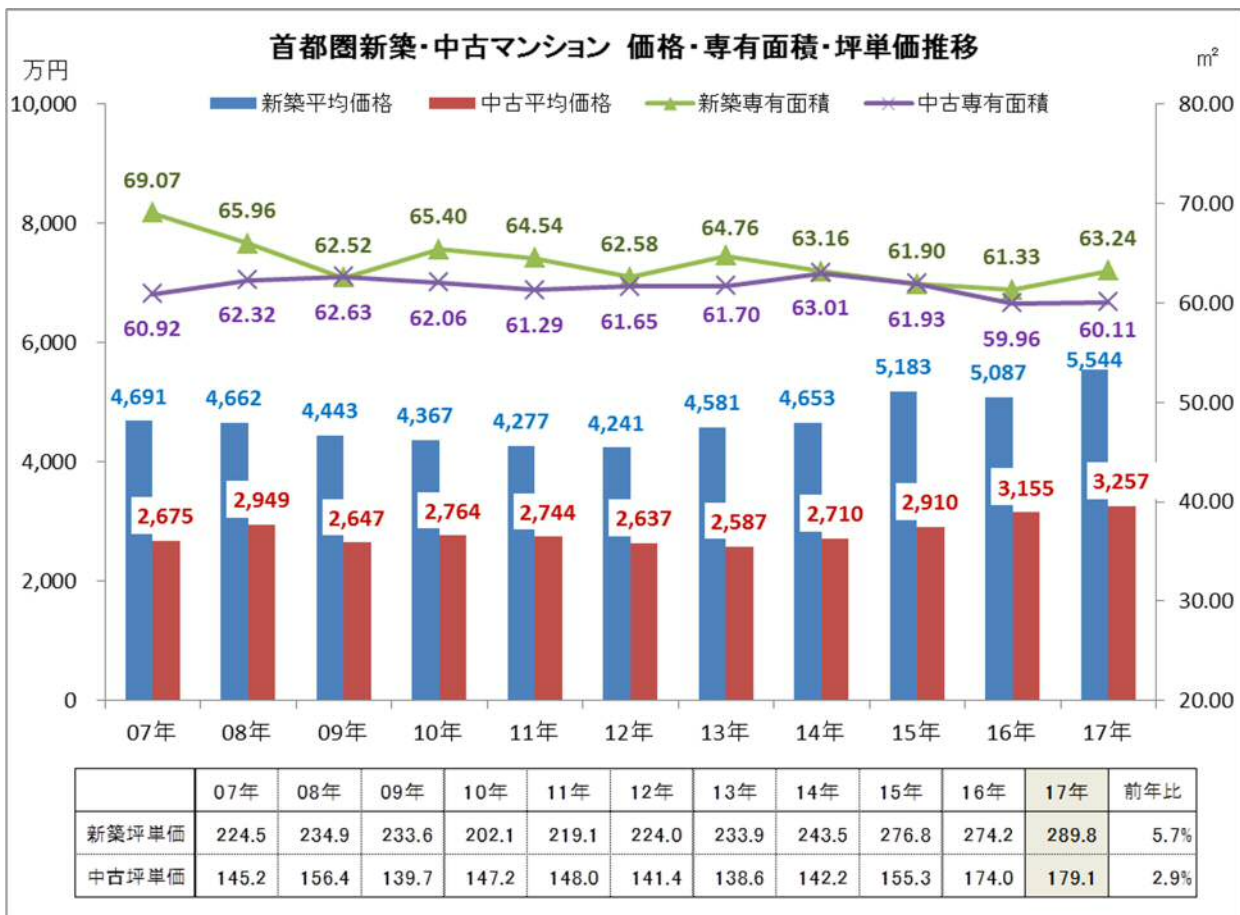


東京カンテイ「マンションデータ白書 2017」発表

首都圏 新築マンション一戸平均価格は前年比+9.0%の5,544万円 坪単価は+5.7%で289.8万円  
 中古マンション平均坪単価は+2.9%の179.1万円 新築・中古ともに上昇し3年連続でミニバブル期の価格超える

●新築・中古マンションの価格・坪単価ともに上昇 新築は東京都心部への集中供給で価格急上昇  
 首都圏の一戸平均価格は5,544万円と前年の5,087万円から+9.0%上昇した。前年は下落していたため2年ぶりの上昇で、首都圏全体では高止まりの状態から再度上昇傾向を示している。価格再上昇の要因は東京都心部に供給が集中する傾向が強まったためである。平均専有面積は63.24㎡で、前年の61.33㎡から+3.1%拡大した。首都圏の平均専有面積は2016年まで3年連続で縮小していたが、4年ぶりに拡大に転じた。平均坪単価は289.8万円と、2016年の274.2万円から+5.7%上昇した。東京都心部への集中供給による上昇と見られる。

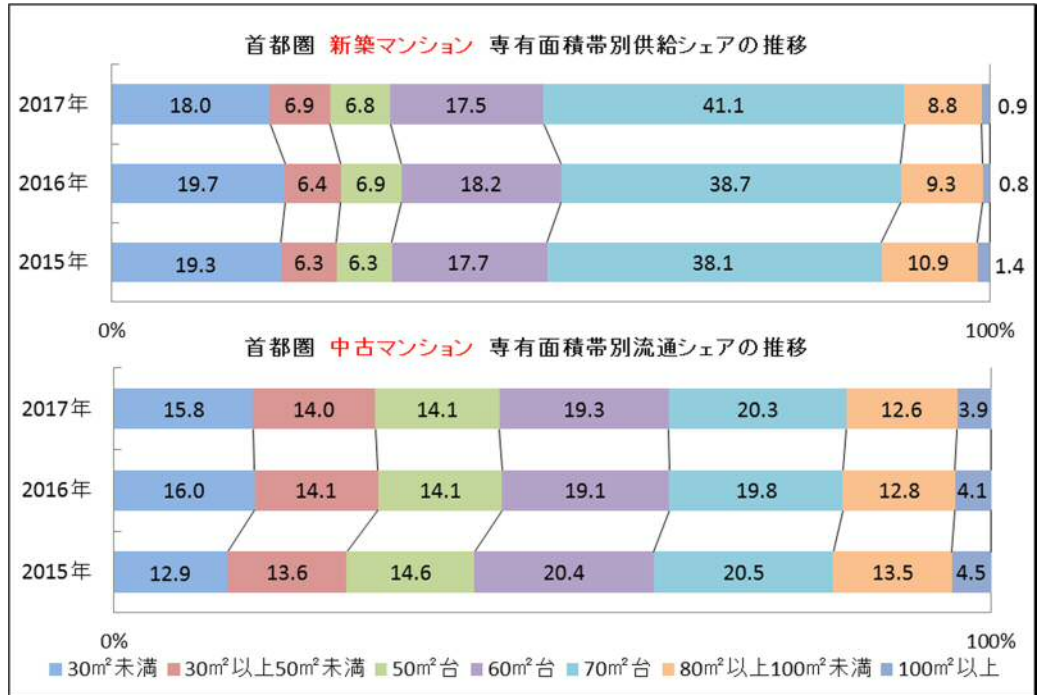
一方、首都圏の中古マンションの一戸平均価格は3,257万円となり、前年の3,155万円から+3.2%上昇した。4年連続の上昇である。2017年の価格上昇は、新築マンションが依然上昇傾向にある中で、中古との価格連動性に要因を見出すことができる。そのため新築で価格が頭打ちになっている東京都心部などでは中古流通価格も頭打ちの傾向が見られるなど、エリアによって価格の上昇率に差異が生じている。平均専有面積は60.11㎡で前年の59.96㎡から+0.3%拡大した。3年ぶりの拡大である。首都圏の平均専有面積はこの10年間は60㎡をやや上回る水準で推移したが、2016年については60㎡を若干下回ったものの専有面積の水準自体に大きな変化はない。平均坪単価は、2017年は179.1万円と前年の174.0万円から+2.9%上昇した。坪単価は2014年以降3年連続で大きく上昇していたが、2017年は比較的マイルドな上昇に留まっており、急激な価格上昇に一服感が出た動きとなっている。



●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」が縮小 中古はほぼ変化なし

新築マンションでは30㎡未満のワンルーム物件が2014年以降に急増して前年には19.7%に達したが、2017年は2013年以来の縮小傾向となり18.0%まで縮小している。平均専有面積は4年ぶりに拡大したが、分布を見ても30㎡未満の縮小だけでなく70㎡台が拡大し60㎡台が縮小する変化が起こっている。グロスの金額を抑える目的での専有面積の縮小傾向は一段落ついたと考えられる。また狭めの専有面積帯の縮小は価格の上昇による投資効率の悪化が要因と考えられることから、広い専有面積帯の物件が増加したとも考えにくい。

中古マンションでは平均専有面積が前年比+0.3%の拡大に留まったため、専有面積帯別のシェア分布はほとんど変動がない状態となっている。中古流通価格が上昇して専有面積の広いマンションがより高額化したため敬遠され、シェアが縮小しているのが確認できるが、変動は僅かで、70㎡台のシェアが19.8%→20.3%と0.5ポイント拡大したのが最大の変化となっている。



●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4年ぶりに増加 平均6.9分に短縮

2014年までは3分以内の駅近のシェアは用地取得難の影響で年々縮小していたが2017年は19.8%と再び拡大傾向を示した。4～7分のシェアは40.4%と前年とほぼ変わらず、最大シェアを維持した。7分以内の合計シェアは2016年以降58.8%→60.2%と6割を超えており、用地取得難の状況であっても概ね駅7分以内での新規供給が増加している状況である。東京都の湾岸エリア等で徒歩10分を超える分譲物件があったため12～15分のシェアのみが前年の10.8%→11.3%と拡大している以外はいずれも縮小しており、立地条件を犠牲にしても供給を行うという動きにはなっていない。

