

東京カンテイ マンションデータ白書 2012【速報値版】発表

中部圏 新築マンション価格前年比+0.03%の3,234万円と横ばい 3年連続安定推移

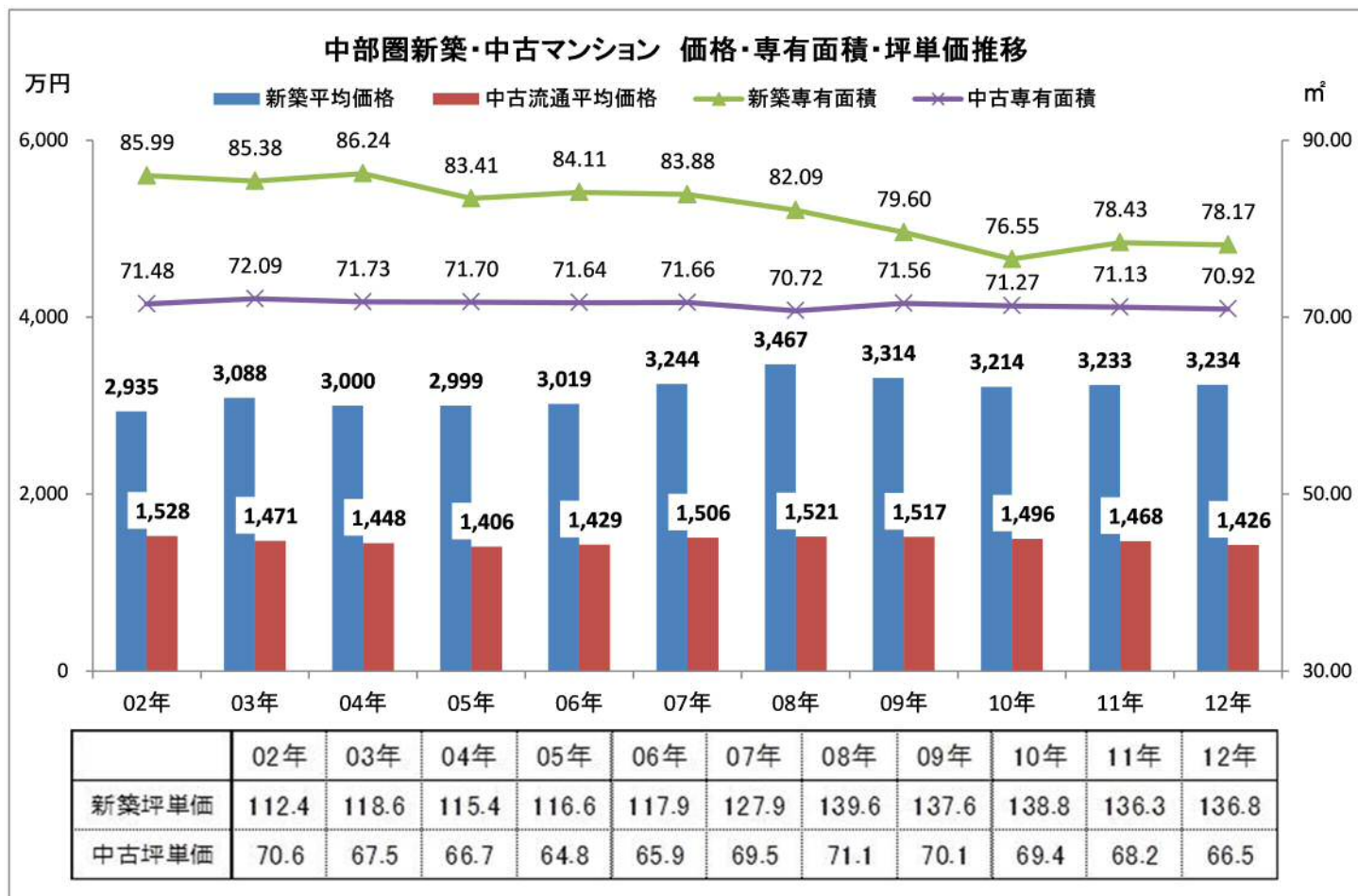
新築坪単価もほぼ横ばい 中古マンションは-2.9%の1,426万円とやや弱含む

●新築・中古マンションの平均価格は新築が前年比ほぼ横ばい、中古は-2.9%

2012年の中部圏新築マンションの平均価格は3,234万円で、2011年の3,233万円か僅か1万円(0.03%)の上昇で前年比横ばいとなった。平均専有面積も78.17㎡で前年の78.43㎡から0.3%縮小したがほぼ変動はない。平均坪単価についても136.8万円と前年の136.3万円から0.4%上昇したが、これもほぼ横ばいである。新築マンションの供給概要は2011年から変化がない。一方、2012年の中古マンションの平均流通価格は1,426万円で、前年の1,468万円から2.9%下落し、平均専有面積も70.92㎡と前年の71.13㎡から0.3%縮小した。平均坪単価は2012年には66.5万円で前年の68.2万円から2.6%下落した。中古マンション価格は僅かに弱含んでいる。

●10年間で70㎡台に縮小した中部圏の平均専有面積

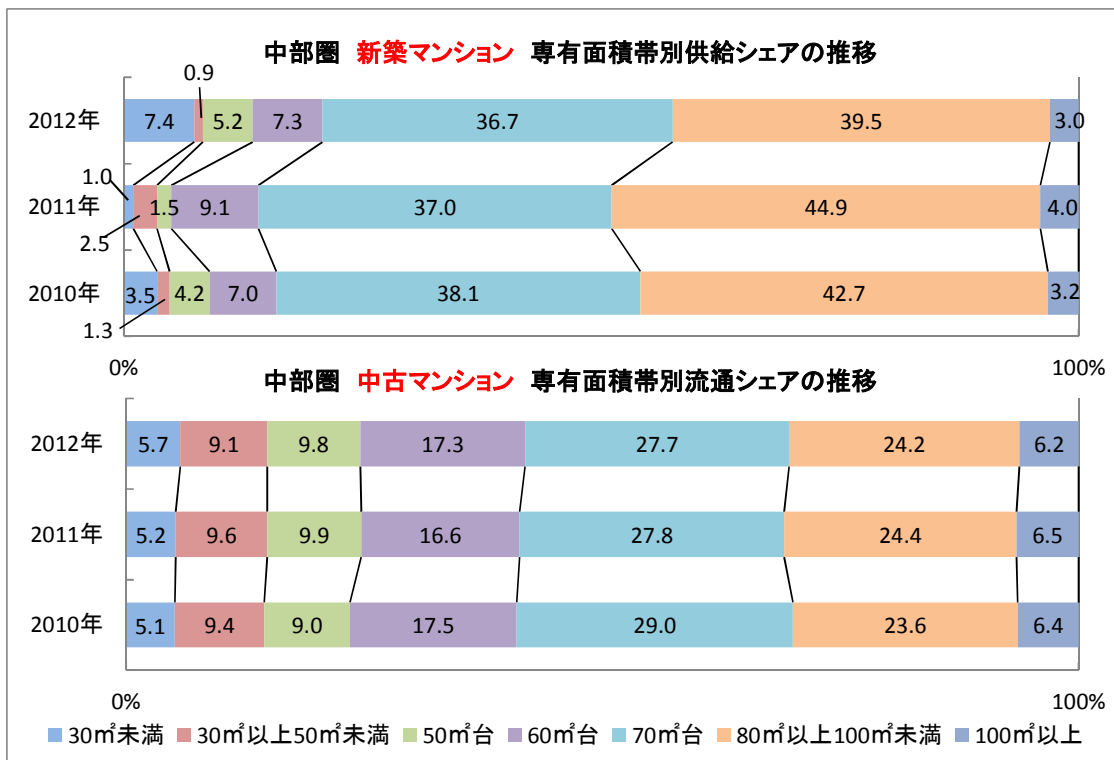
中部圏では新築マンションの平均専有面積が2002年には85.99㎡と80㎡台半ばであったが、2005年以降徐々に縮小し、2009年には79.60㎡と80㎡を割り込んだ。以降も縮小が続き2010年には直近10年では最小の76.55㎡にまで縮小した。2011年には78.43㎡と5年ぶりに拡大したものの依然70㎡台での供給が続いている。中部圏でも単身世帯数増加や核家族化によって少人数向けの分譲マンションが増加し、専有面積の縮小傾向が顕著である。



●専有面積帯別供給シェアの変化 新築・中古ともに狭小面積帯のシェアが拡大

2012 年の新築マンション面積帯別のシェアでは、「30 ㎡未満」が 7.4%と前年の 1.0%から 6.4 ポイント拡大し「50 ㎡台」も 5.2%と 3.7 ポイント拡大した。「70 ㎡台」と「80 ㎡以上 100 ㎡未満」はともに縮小しており、中部圏でも首都圏同様に 2012 年は狭小面積帯の物件の供給が進んだ年となった。単身世帯数増加および核家族化の進行の影響が浮き彫りになっている。

中古マンションでは、各面積帯ともに大きな変化はないものの「30 ㎡未満」が 5.7%で+0.5 ポイント、「60 ㎡台」が 17.3%で+0.7 ポイントと中部圏では比較的狭めの物件の流通が拡大していることがわかる。僅かな変化に留まっているものの、相対的に「80 ㎡以上 100 ㎡未満」「100 ㎡以上」が縮小傾向にある。



●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10年で2分以上短縮

中部圏では 2010 年以降、明らかな「3 分以内」と「4～7 分」のシェア拡大傾向が見られる。特に 2012 年は顕著で、「3 分以内」は 28.3% (2010 年 21.9%)、「4～7 分」は 46.1% (2010 年 33.6%) と大幅に拡大している。2つの時間帯シェアの合計は 74.4%と(2010 年 55.5%)、新規供給物件の 4 分の 3 に達している。

中部圏はクルマ社会といわれて久しいが、地下鉄網の整備で駅近物件が増加したこと、徐々に車通勤者数が減少していることが要因と考えられる。平均徒歩時間も短縮傾向にあり、2002 年の 8.9 分から 2012 年には 6.7 分と 2 分以上短縮している。

