

東京カンテイ 「マンションデータ白書 2014」を発表

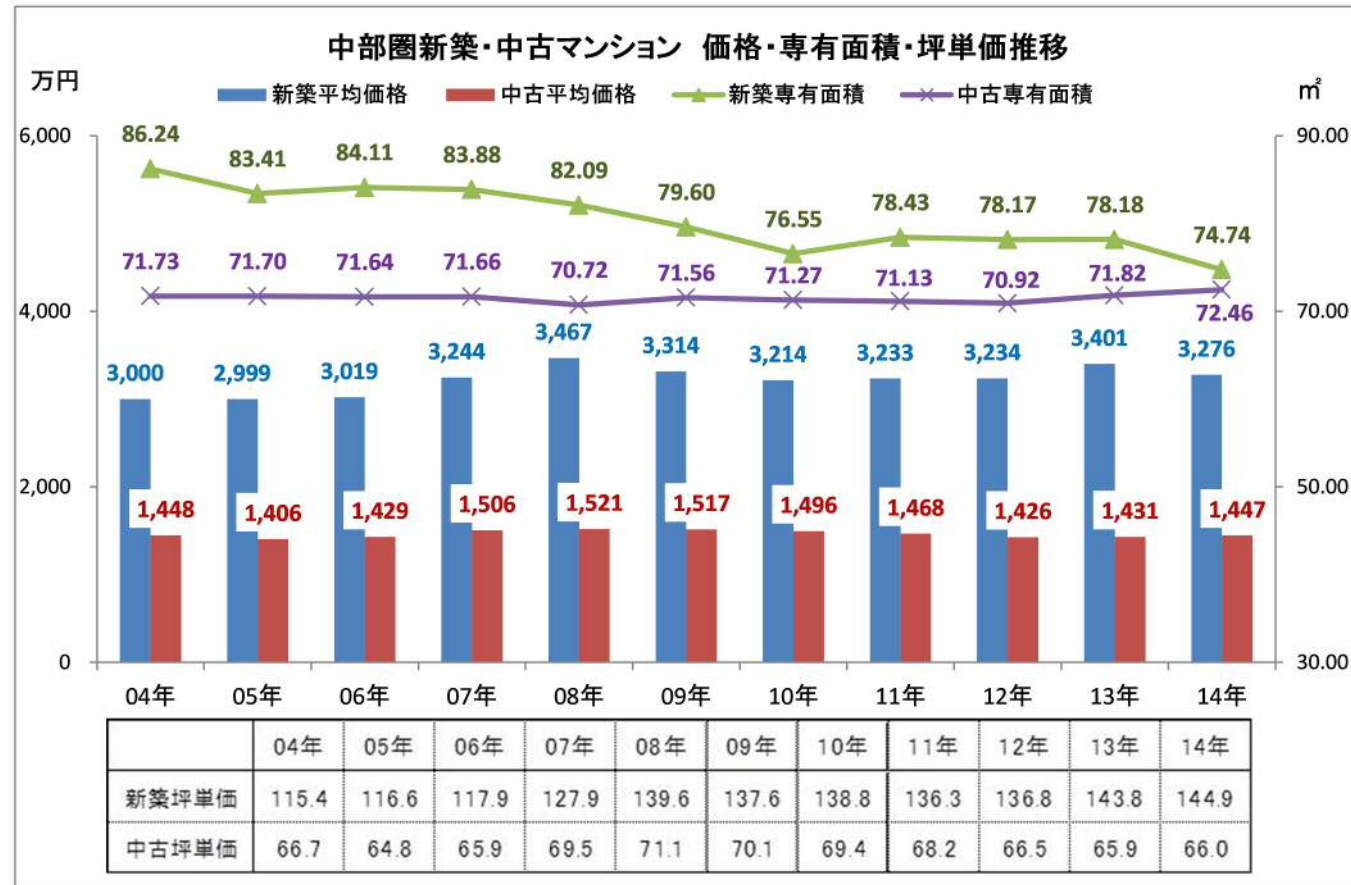
中部圏 新築マンション価格前年比-3.7%の3,276万円 4年ぶりに下落へ

中古マンション価格は+1.1%の1,447万円 専有面積は72.46㎡で2年連続拡大

●新築・中古マンションの平均価格は新築が前年比-3.7%、中古も+1.1%

中部圏の一戸平均価格は3,276万円で、2013年の3,401万円と比べ3.7%下落した。中部圏の価格水準は2010年以降安定傾向で、2013年は高額物件供給の影響で上昇したが、2014年には例年の水準に戻っている。平均専有面積は74.74㎡で、2013年の78.18㎡から4.4%縮小した。中部圏の平均専有面積は過去10年の推移で見ると概ね縮小しており2004年には86.24㎡であった平均専有面積が10年で74.74㎡へと約12㎡も縮小している。平均坪単価は144.9万円で2013年の143.8万円から0.8%上昇した。中部圏の平均坪単価は2009年以降概ね横ばいで推移していたが、2013年以降上昇トレンドに変化した。

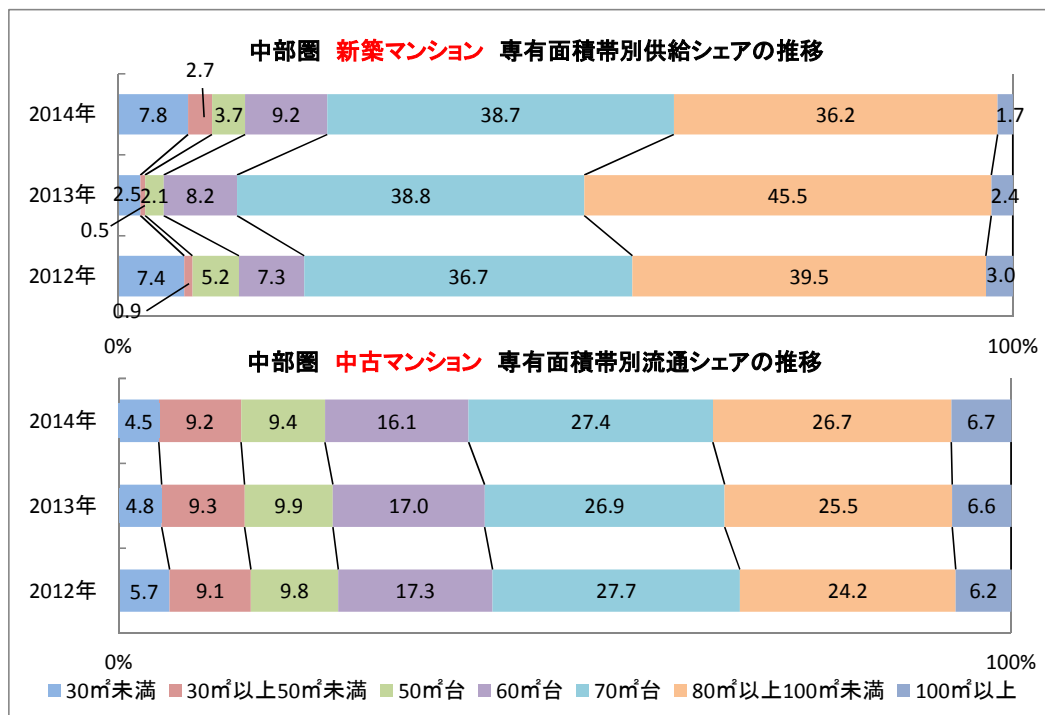
中部圏の中古マンションの一戸平均価格は1,447万円で、前年の1,431万円と比べ1.1%上昇した。中部圏は2008年(1,521万円)を直近のピークに2009年以降4年連続で下落し、2013年は5年ぶりに上昇に転じたが、2014年もこの傾向を維持し2年連続で上昇した。平均専有面積は72.46㎡で、前年の71.82㎡から0.9%拡大した。中部圏の平均専有面積は2010年以降3年連続で縮小した後、2013年以降は2年連続で拡大した。平均坪単価は66.0万円で前年の65.9万円から0.2%上昇した。中部圏の平均坪単価は2009年以降5年連続で下落しており、2014年は僅か0.1万円ではあるが6年ぶりの上昇となった。5年連続で下落している。



● 専有面積帯別供給シェアの変化 新築の狭小面積帯のシェアが拡大へ

中部圏ではこの数年で 70 ㎡台以下のシェアが徐々に拡大してきている。リーマン・ショック以降の価格の高止まり傾向と単身世帯の増加などの影響から、メインの専有面積帯は 80 ㎡以上 100 ㎡未満から 70 ㎡台に移ってきており、2012 年以降は 36.7%→38.8%→38.7%と緩やかに拡大を続け、2014 年には最大シェアとなっている。60 ㎡台のシェアも年々拡大している。

中部圏では 30 ㎡未満の中古流通シェアは 2013 年には縮小に転じ、流通シェアは 2012 年の 5.7%から 2014 年の 4.5%と変化した。一方 80 ㎡以上 100 ㎡未満の流通シェアは 2010 年以降ほぼ一貫して拡大する傾向となっているが、60 ㎡台の流通シェアは 2012 年の 17.3%から 2013 年 17.0%、2014 年には 16.1%と縮小している。80 ㎡以上の新築供給が減る中であって中部圏では広めの中古マンションのニーズが高まっているのがわかる。



● 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 5 分台に短縮

中部圏も 2012 年以降駅から近い徒歩時間 3 分以内と 4～7 分のシェアの拡大傾向が見られる。2014 年は 3 分以内のシェアは 36.4%大きく拡大し(2013 年 26.0%)、4～7 分のシェアは 2013 年の 34.5%から 38.9%に拡大しており、両シェア合計は 75.3% (2013 年 60.5%)となっている。中部圏では平均の徒歩時間の短縮も顕著で 2012 年以降は 6.7 分→6.8 分→5.7 分と大きく短縮している。中部圏においても、マンションの“駅近化”の流れは完全に定着していると見るべきであろう。

