

## 東京カンテイ マンションデータ白書 2012【速報値版】発表

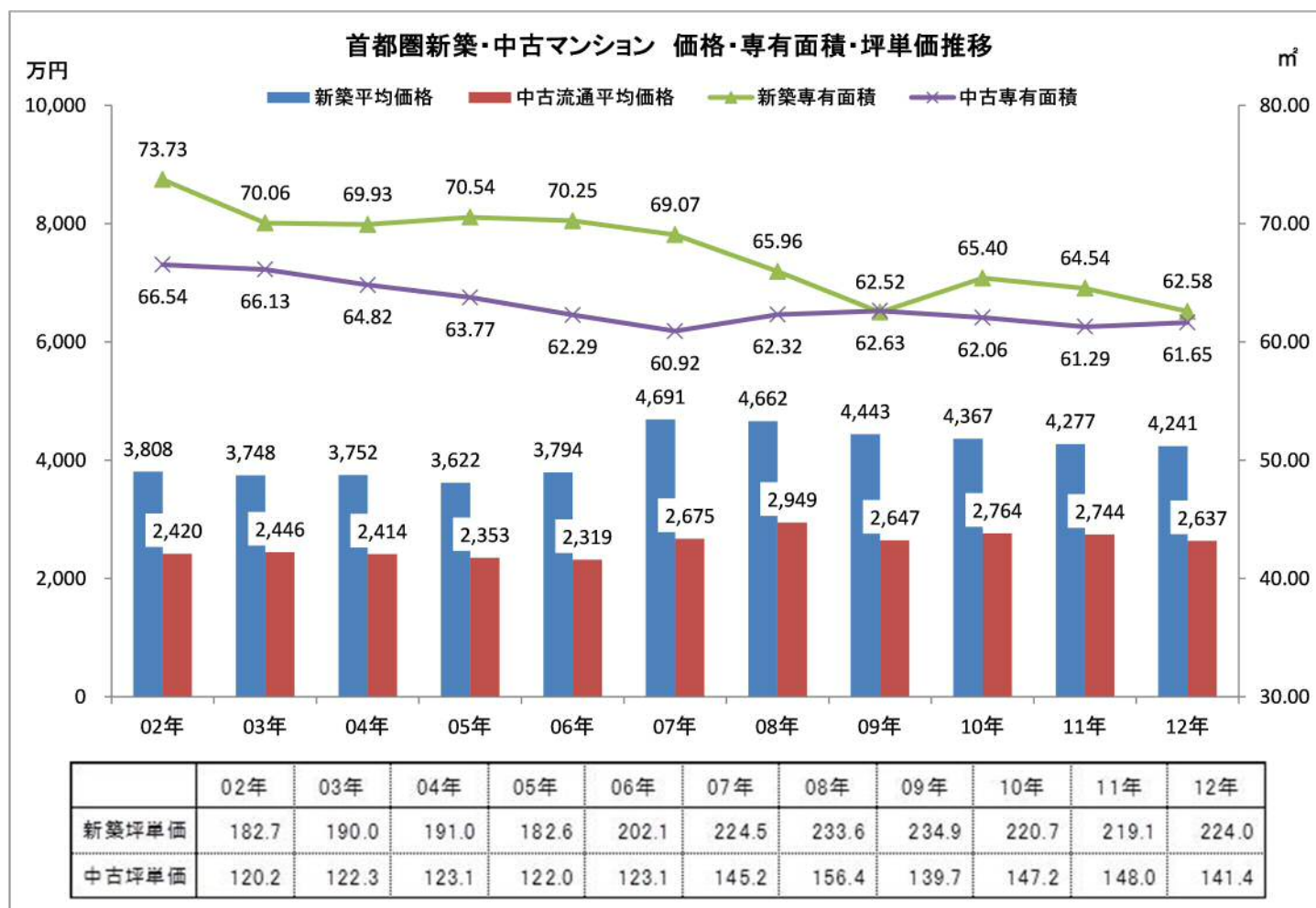
首都圏 新築マンション価格は前年比-0.8%の4,241万円 専有面積の縮小で価格上昇を抑制  
新築坪単価は2.2%上昇 中古マンションは-3.9%の2,637万円 下落基調鮮明に

## ●新築・中古マンション平均価格は下落傾向 新築は前年比-0.8%、中古は-3.9%

2012年の首都圏新築マンションの平均価格は4,241万円で2011年の4,277万円から0.8%下落した。平均専有面積が62.58㎡と前年の64.54㎡から3.0%縮小したため、立地条件の良い“マンション適地”での販売が増加し、専有面積の縮小によって価格上昇を抑制する販売手法が採用されていることが主な要因である。平均坪単価は224.0万円と前年の219.1万円から2.2%上昇し“やや割高”に推移している。一方、中古マンションの平均流通価格は2,637万円で前年の2,744万円から3.9%下落し、平均坪単価も141.4万円と前年の148.0万円から4.5%下落した。中古マンションは景況感の悪化によるデフレの進行に伴って2年連続して価格を下げている。平均専有面積は61.65㎡で前年の61.29㎡からほぼ変化がない。

## ●専有面積の縮小傾向が続く新築マンション

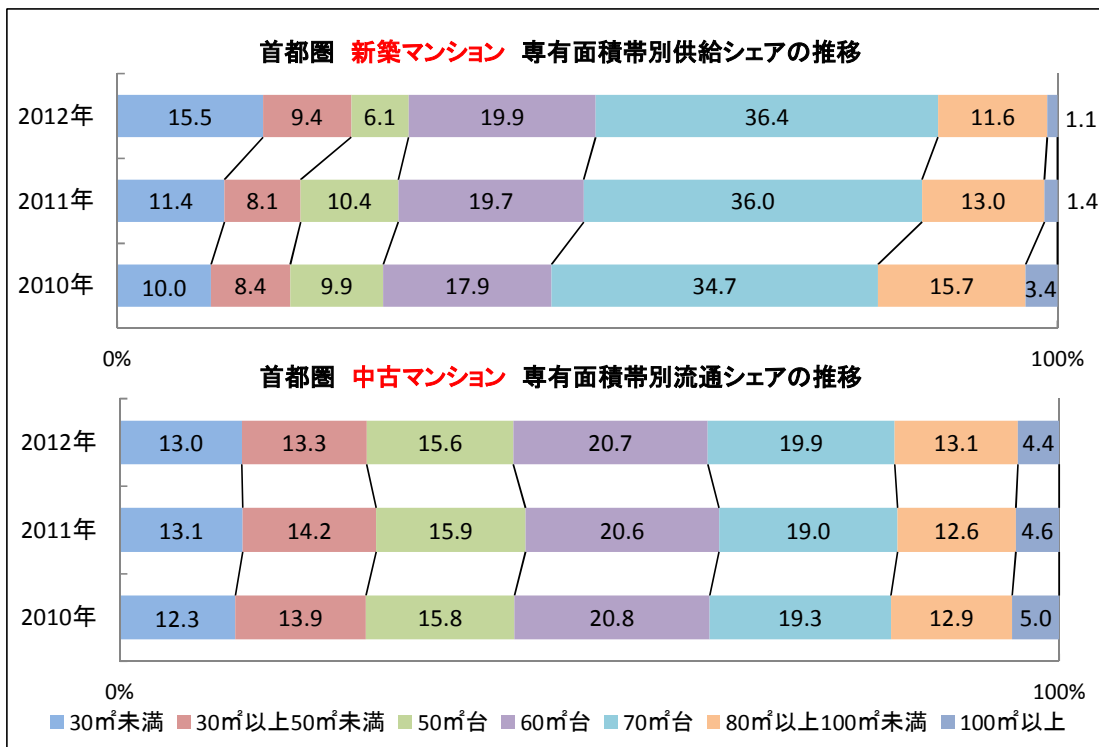
首都圏の新築マンションは、駅近や人気住宅地、都心とその周辺に供給立地がほぼ集中し、また安全性や防災性能にも配慮することから開発コストも相応に高くなるため、結果的に分譲価格が上昇するリスクがあるが、専有面積を縮小させることによって価格の上昇を抑制している。立地条件の向上と専有面積の縮小が近年の新築マンションの供給トレンドになっている。



### ●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」「60～70㎡台」が拡大

2012年の新築マンション面積帯別のシェアでは、50㎡未満までの小ぶりの物件が合計24.9%と大きく拡大していることがわかる。これは交通利便性の良い都心周辺などにコンパクトタイプのマンションが増加したためで、ここでも単身世帯の増加の影響が見られる。一方で70㎡台と60㎡台のシェアもやや拡大しており、ファミリー層のニーズも依然高くなっている。

中古マンションでは、70㎡台のシェアが0.9ポイントと最も大きな伸びをみせた。80㎡以上100㎡未満のシェアも0.5ポイント拡大している。60㎡台は0.1ポイント拡大と僅かな変化に留まっている。中古マンションでは各面積帯とも変化は少なく、広めのマンションの流通が増加傾向にあるものの、変化は小さい。



### ●新築マンションの徒歩時間別供給シェア 駅7分以内の物件が供給の過半 平均7.2分

ミニバブル期の2007～2008年には、地価の高騰により駅近物件がやや減少する傾向が見られ、「3分以内」は2006年には直近10年で最低の16.8%まで落ち込んだが、2010年以降は回復し2012年には22.5%となった。また「4～7分」も2010年以降シェアが上昇し、2010年には35.9%（2008年32.3%）、2012年には38.8%と最大シェアを維持している。

2012年には「3分以内」と「4～7分」の合計が60%を超えており、2010年には58.1%であったことからすれば、駅近物件の供給シェアは明らかに拡大している。首都圏では①価格の下落、②専有面積の縮小、③駅近物件の増加が新築マンションの供給トレンドとなっている。

