

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2016年11月10日
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

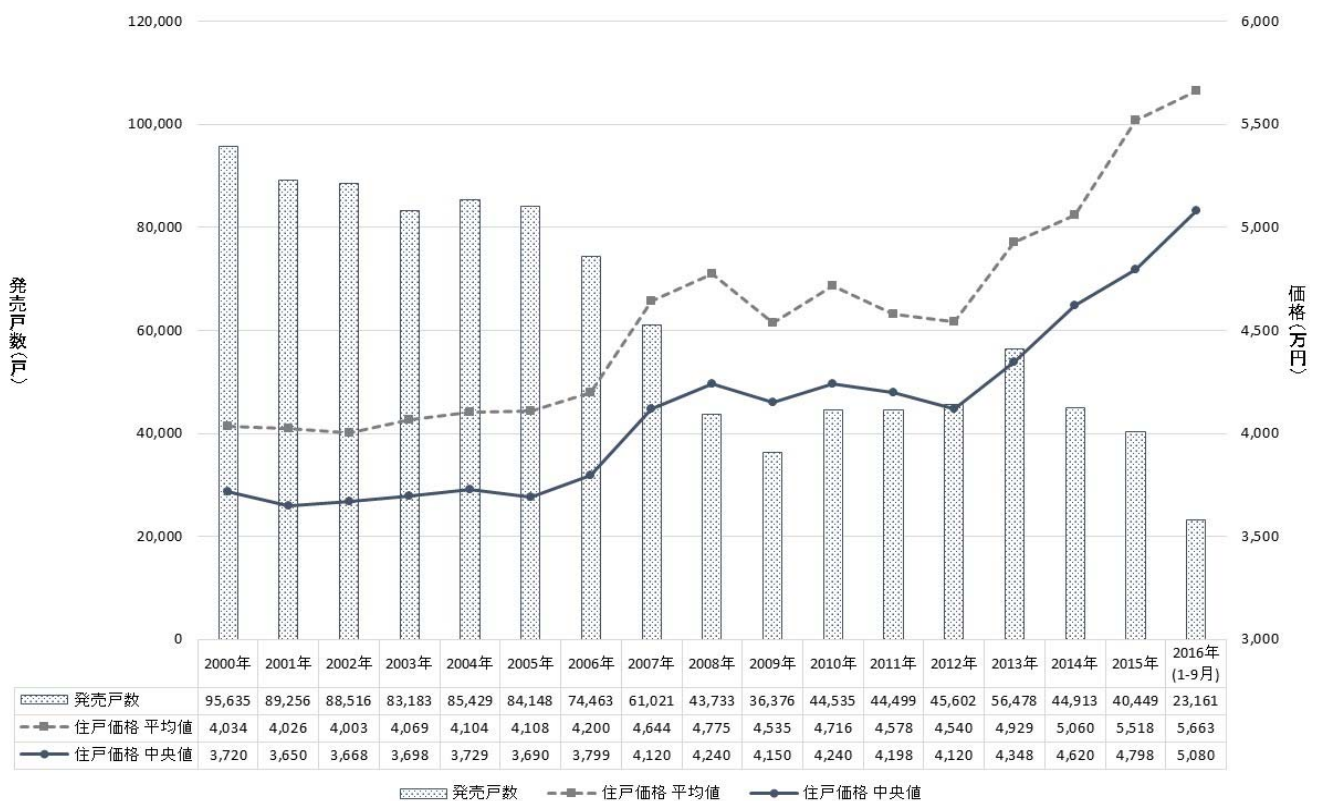
首都圏マンション・近畿圏マンション 戸当たり価格の平均値と中央値の推移

- ◎首都圏の価格の中央値は平均値と比較して上昇緩く、2016年(1-9月)は5,080万円。
- ◎近畿圏の価格の中央値は平均値に接近、一方で専有面積の差が拡大傾向。

株式会社不動産経済研究所(本社 東京・新宿)は、首都圏1都3県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)、および近畿圏2府4県(大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県)における新築分譲マンションの戸当たり価格、および専有面積の中央値を集計して、その平均値との比較をおこなった。中央値(MEDIAN)とは、価格や面積を順番に並べた際にちょうど真ん中となる値のこと。非常に面積が広く高価格な住戸、あるいは非常に面積が狭く低価格な住戸の影響を平均値と比較して受けにくい指標とされる。

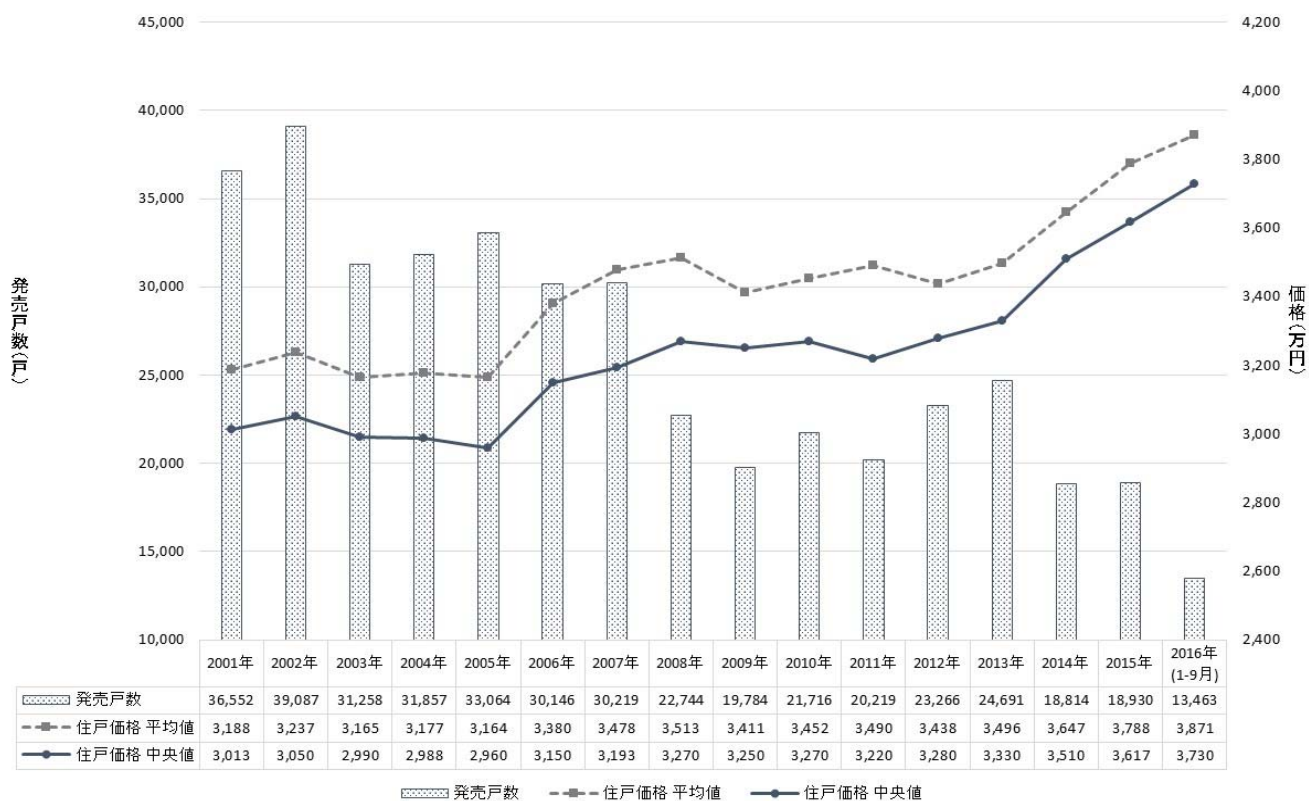
まず首都圏マンションの価格を見ると(表1およびグラフ1)、2000年から2005年まではほぼ安定的に平均値が4,000万円から4,100万円程度、中央値が3,700万円前後で推移している。2006年にミニバブル期の価格上昇が始まり、平均値、中央値ともに明確に上昇し始めるものの、中央値の方がその上昇は緩やかで差は拡大、2007年には平均値が4,644万円、中央値が4,120万円とその差が500万円以上となった。ミニバブル期は2008年がピークで、平均値4,775万円、中央値4,240万円と、差が535万円にまで広がった。その後は一旦価格上昇が収まり、平均値と中央値の差も300~400万円台となっていた。その差が再び拡大したのは消費増税の駆け込みで都心周辺部で大型案件の供給が相次ぎ価格が上がった2013年で、平均値が4,929万円、中央値が4,348万円と、その差は581万円となった。その後は施工費の上昇による郊外部の失速、好調な都心部の高級マンションの供給などによって平均価格は跳ね上がる一方、中央値の上昇は緩やかで、2015年には平均値が5,518万円、中央値が4,798万円と、差が720万円にまで拡大した。2016年になると中央値の上昇の方が目立ち、平均値(5,663万円)との差は583万円に縮小している。

グラフ1. 首都圏 発売戸数と価格の推移(2000年~2016年)

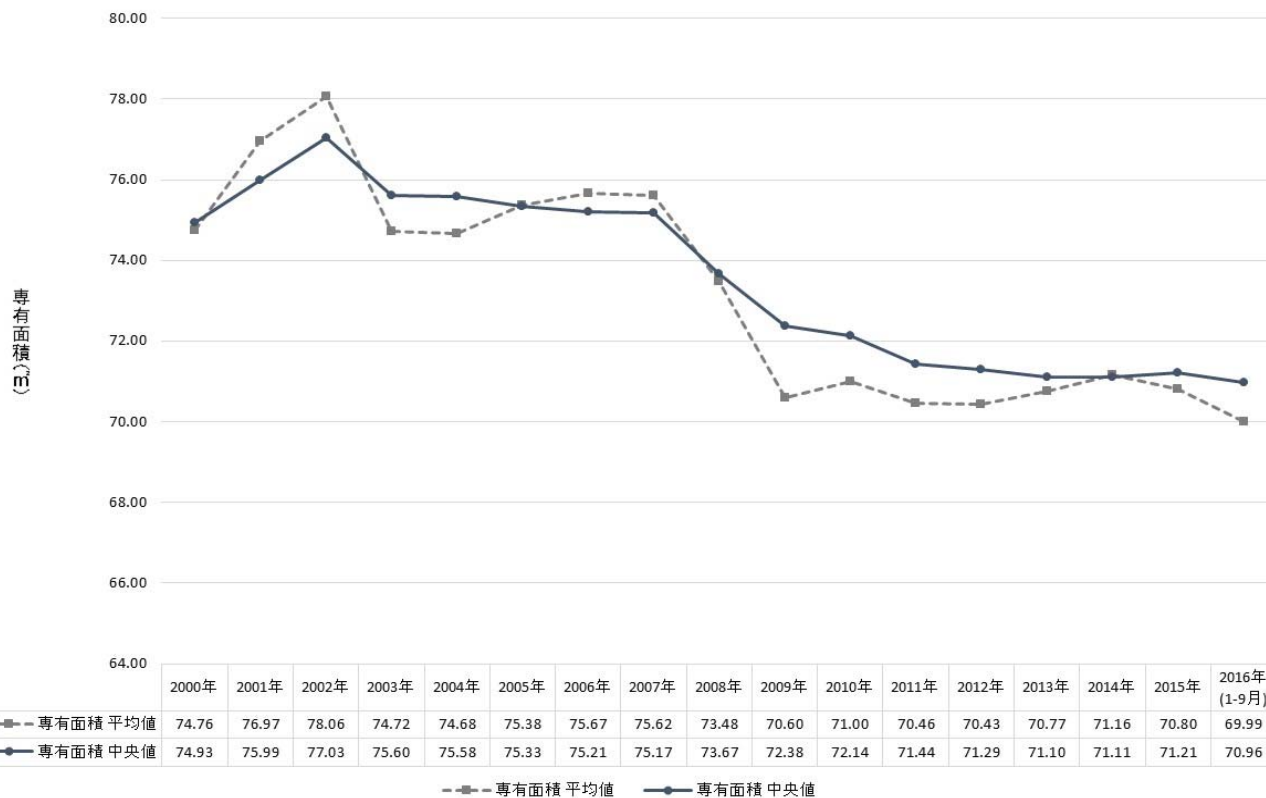


続いて近畿圏の価格を見ると(表2およびグラフ2)、首都圏同様、2005年までは平均値が3,200万円前後、中央値3,000万円前後で安定的に推移している。2006年には価格の上昇がはじまり、2007年には平均値が3,478万円、中央値が3,193万円で、その差は285万円にまで拡大した。首都圏同様ミニバブル期のピークは2008年で、平均値3,513万円、中央値3,270万円(その差243万円)。2000年台前半の価格に対しての上昇幅は首都圏と比較して小さなものであった。2009年以降は価格が下落するものの、平均値は3,400万円、中央値は3,200万円を下回ることには無かった。2013年以降の再上昇も首都圏同様であるものの、異なるのは平均値以上に中央値が上昇していることで、その要因としては専有面積の平均値と中央値の差が拡大傾向にあることが考えられる(グラフ3、グラフ4)。首都圏は専有面積の平均値と中央値の差は2013年以降、2014年に差が0.05㎡に縮小して平均値が中央値を上回った後、2014年に中央値が再び上回りその差が拡大しているものの、2016年でも0.97㎡に過ぎない。しかし近畿圏の専有面積は2006年以降は常に中央値が平均値を上回り、その差は2013年1.85㎡、2014年3.42㎡、2015年5.52㎡、2016年7.45㎡と拡大する一方となっている。これは施工費の上昇とともに、大阪市を中心に狭小面積の物件のシェアが高まり、中央値以上に平均値がその影響を受けて縮小しているのが要因と考えられる。

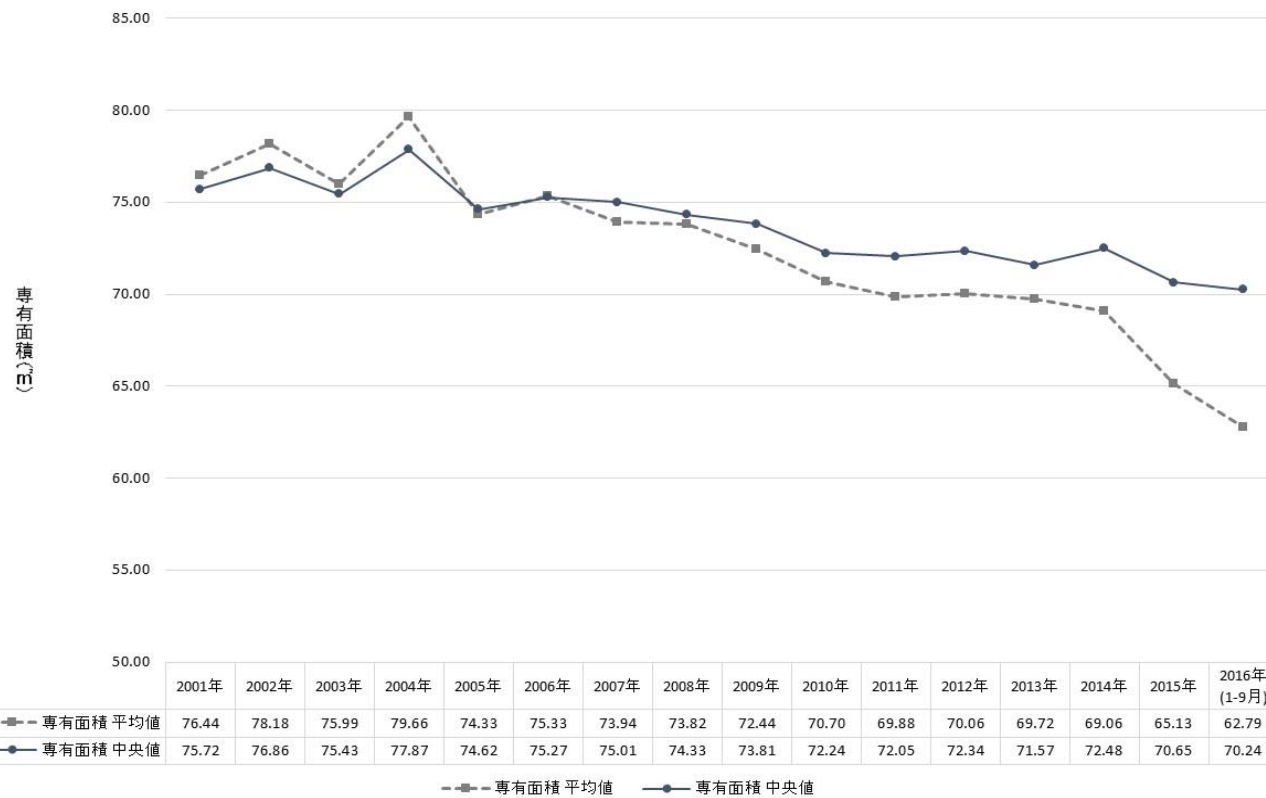
グラフ2. 近畿圏 発売戸数と価格の推移(2001年～2016年)



グラフ3. 首都圏 専有面積の推移(2000年～2016年)



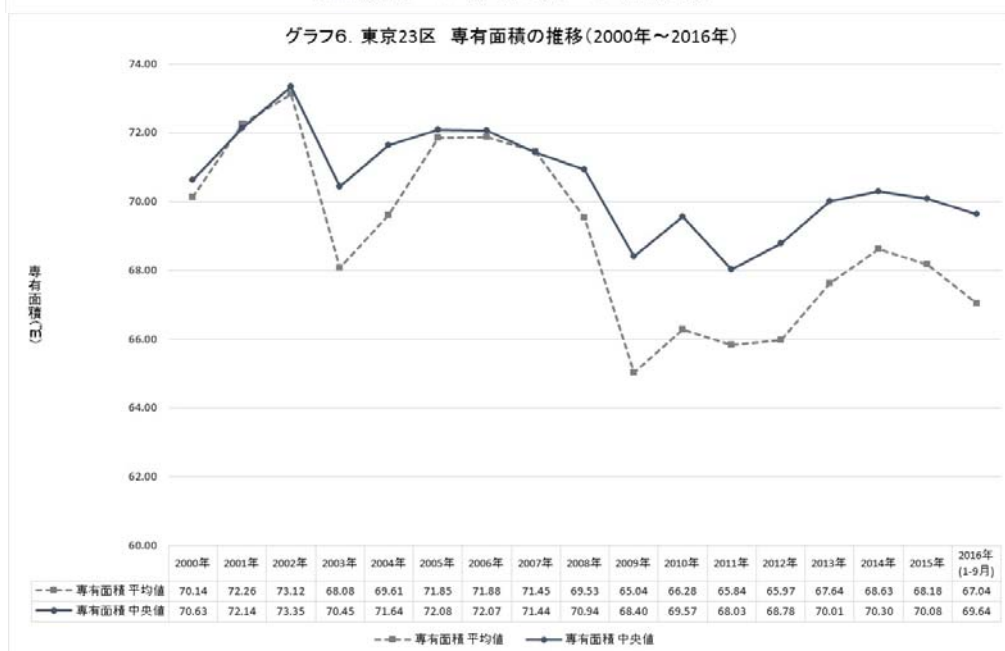
グラフ4. 近畿圏 専有面積の推移(2001年～2016年)



近畿圏と同様に専有面積の平均値と中央値の差が拡大しつつあるのが首都圏の中でも東京23区で(グラフ5、グラフ6)、2014年には平均値が68.63㎡、中央値が70.30㎡でその差1.67㎡だったものが、2015年には平均値68.18㎡、中央値70.08㎡でその差1.90㎡、2016年には平均値67.04㎡、中央値69.64㎡でその差2.60㎡となっている。施工費の高騰に加えてまとまった用地の取得が難しくなったことによって、コンパクト住戸のシェアが拡大していることが要因であろう。ただし、2000年以降の東京23区において専有面積の狭小化が最も進んだのは平均値では2009年(65.04㎡)、中央値では2011年(68.03㎡)で、2016年はまだその水準に達していない。

23区の価格を見ると(グラフ5、表1)、2005年から2007年までの価格上昇が大きく、2007年には平均値が6,125万円、中央値が5,160万円と、その差が965万円となった。その後価格は一旦下落し、再び大きく上昇に転じたのは2013年で、平均値5,853万円、中央値5,180万円と、中央値はミニバブル期の2007年を上回った。その後も価格上昇は続き、2015年には平均値も6,732万円に達し2007年水準を突破、中央値は5,920万円とその差は812万円と2008年以降では最も大きなものとなった。2016年は平均値が6,807万円、中央値が6,048万円とともに上昇は続いたものの、その上昇率はいずれも低下している。

今後の価格動向は、首都圏、近畿圏ともに施工費上昇の影響は収まりつつあり、住戸価格の上昇は弱まって若干下落に転じる可能性もある。しかしながら、施工費が急落することもまた考えにくく、加えて人気エリアの用地取得は競争が激しく難しい状況が続いていることから、しばらくは高止まり傾向が続くだろう。



【問合せ先】
 (株)不動産経済研究所
 企画調査部
 TEL:03-3225-5301

表1. 首都圏マンション エリア別戸当たり価格の平均値と中央値の推移

		2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
都区部	平均値	4,632	4,723	4,667	4,599	4,664	4,921	5,149	6,125	5,932	5,190	5,497	5,339	5,283	5,853	5,994	6,732	6,807
	中央値	4,140	4,148	4,140	4,030	4,120	4,299	4,500	5,160	4,988	4,680	4,890	4,840	4,750	5,180	5,498	5,920	6,048
	差	492	575	527	569	544	622	649	965	944	510	607	499	533	673	496	812	759
都下	平均値	3,966	3,835	3,879	3,791	3,820	3,834	3,932	4,263	4,668	4,335	4,474	4,152	4,318	4,238	4,726	4,564	5,112
	中央値	3,830	3,680	3,750	3,630	3,690	3,680	3,770	4,100	4,288	3,990	3,880	4,030	4,098	4,058	4,448	4,398	4,469
	差	136	155	129	161	130	154	162	163	380	345	594	122	220	180	278	166	643
神奈川県	平均値	3,846	3,770	3,782	3,802	3,748	3,927	4,151	4,500	4,473	4,241	4,262	4,159	4,167	4,212	4,384	4,953	5,226
	中央値	3,682	3,590	3,590	3,688	3,594	3,690	3,968	4,300	4,259	4,044	4,117	3,990	3,900	3,930	4,250	4,480	5,080
	差	164	180	192	114	154	237	183	200	214	197	145	169	267	282	134	473	146
埼玉県	平均値	3,310	3,269	3,390	3,271	3,277	3,176	3,401	3,684	3,614	3,657	3,795	3,679	3,687	3,718	3,930	4,146	4,278
	中央値	3,219	3,170	3,278	3,190	3,158	3,050	3,320	3,498	3,490	3,488	3,630	3,550	3,550	3,520	3,698	3,898	3,994
	差	91	99	112	81	119	126	81	186	124	169	165	129	137	198	232	248	284
千葉県	平均値	3,444	3,500	3,307	3,512	3,465	3,230	3,330	3,672	3,589	3,676	3,638	3,751	3,563	3,675	3,879	3,910	4,119
	中央値	3,295	3,298	3,200	3,370	3,338	3,100	3,128	3,338	3,318	3,568	3,450	3,530	3,510	3,558	3,798	3,858	3,998
	差	149	202	107	142	127	130	202	334	271	108	188	221	53	117	81	52	121
首都圏	平均値	4,034	4,026	4,003	4,069	4,104	4,108	4,200	4,644	4,775	4,535	4,716	4,578	4,540	4,929	5,060	5,518	5,663
	中央値	3,720	3,650	3,668	3,698	3,729	3,690	3,799	4,120	4,240	4,150	4,240	4,198	4,120	4,348	4,620	4,798	5,080
	差	314	376	335	371	375	418	401	524	535	385	476	380	420	581	440	720	583

※単位はすべて万円

表2. 近畿圏マンション エリア別戸当たり価格の平均値と中央値の推移

		2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
大阪市	平均値	3,073	3,241	3,220	3,144	3,261	3,419	3,560	3,526	3,303	3,248	3,361	3,252	3,386	3,294	3,467	3,445
	中央値	2,940	3,030	3,050	2,970	3,020	3,160	3,250	3,290	3,128	3,078	2,990	3,110	3,270	3,250	3,430	3,310
	差	133	211	170	174	241	259	310	236	175	170	371	142	116	44	37	135
大阪府下	平均値	3,287	3,288	3,152	3,290	3,094	3,404	3,472	3,423	3,622	3,622	3,642	3,502	3,394	3,727	4,022	3,986
	中央値	3,110	3,150	3,020	3,100	2,950	3,240	3,234	3,270	3,460	3,430	3,507	3,378	3,298	3,620	3,800	3,750
	差	177	138	132	190	144	164	238	153	162	192	135	124	96	107	222	236
神戸市	平均値	3,207	3,486	3,290	3,248	3,201	3,377	3,654	3,873	3,375	3,614	3,665	3,570	3,549	3,595	3,398	3,709
	中央値	3,019	3,110	3,078	2,990	2,890	3,000	3,250	3,520	3,230	3,370	3,290	3,360	3,390	3,410	3,410	3,798
	差	188	376	212	258	311	377	404	353	145	244	375	210	159	185	-12	-89
兵庫県下	平均値	3,314	3,264	3,165	3,121	3,374	3,710	3,519	3,598	3,558	3,549	3,637	3,693	3,869	4,393	4,142	4,636
	中央値	3,170	3,120	2,980	2,964	3,140	3,460	3,268	3,320	3,250	3,350	3,360	3,440	3,534	3,984	3,800	4,180
	差	144	144	185	157	234	250	251	278	308	199	277	253	335	409	342	456
京都市	平均値	3,449	3,214	3,194	3,176	2,939	3,364	3,595	3,804	3,298	3,281	3,460	3,781	3,957	4,288	5,124	5,424
	中央値	3,190	2,950	2,830	2,830	2,768	3,153	3,200	3,391	3,166	3,092	3,049	3,430	3,620	3,880	4,150	4,680
	差	259	264	364	346	171	211	395	413	132	189	411	351	337	408	974	744
京都府下	平均値	2,840	2,710	2,825	3,104	2,653	2,684	3,278	2,973	3,060	3,153	2,714	3,071	2,488	3,543	3,481	3,818
	中央値	2,770	2,661	2,690	3,066	2,590	2,600	3,240	2,898	2,990	2,988	2,594	2,990	2,365	3,512	3,488	3,810
	差	70	49	135	38	63	84	38	75	70	165	120	81	123	31	-7	8
滋賀県	平均値	2,791	2,889	2,693	2,716	2,840	2,863	3,050	3,282	3,139	3,053	2,994	3,128	3,041	3,208	3,369	3,522
	中央値	2,657	2,790	2,620	2,720	2,760	2,790	2,900	3,100	3,030	2,988	2,960	3,000	2,940	3,193	3,290	3,480
	差	134	99	73	-4	80	73	150	182	109	65	34	128	101	15	79	42
奈良県	平均値	2,895	2,933	2,664	3,022	2,970	2,989	2,946	3,015	2,809	3,756	3,402	3,500	3,546	3,460	3,806	4,101
	中央値	2,820	2,840	2,580	2,867	2,890	2,930	2,893	2,998	2,715	3,703	3,290	3,410	3,460	3,340	3,728	3,968
	差	75	93	84	155	80	59	53	17	94	53	112	90	86	120	78	133
和歌山県	平均値	2,785	2,723	3,299	2,712	2,699	2,901	2,920	2,981	3,053	2,759	—	2,167	2,508	2,807	3,003	3,465
	中央値	2,900	2,600	3,360	2,630	2,630	2,800	2,840	2,870	3,050	2,700	—	2,160	2,465	2,790	2,995	3,340
	差	-115	123	-61	82	69	101	80	111	3	59	—	7	43	17	8	125
近畿圏	平均値	3,188	3,237	3,165	3,177	3,164	3,380	3,478	3,513	3,411	3,452	3,490	3,438	3,496	3,647	3,788	3,871
	中央値	3,013	3,050	2,990	2,988	2,960	3,150	3,193	3,270	3,250	3,270	3,220	3,280	3,330	3,510	3,617	3,730
	差	175	187	175	189	204	230	285	243	161	182	270	158	166	137	171	141

※単位はすべて万円