

新規マンション・データ・ニュース

2011年、及び2012年上半期のオール電化マンション普及率調査

2012.10.11

株式会社不動産経済研究所

企画調査部 TEL03-3225-5301

2011年の首都圏オール電化マンションの供給は4,469戸、前年比15.3%減、シェア10.0%。

2012年上半期は2,252戸と前年同期比17.5%増、シェアも0.4Pアップの10.9%と回復傾向。

2011年は電気式床暖房の設置率が69.8%に急上昇、2012年上期も59.4%とほぼ6割が採用。

不動産経済研究所は、2011年1年間、及び2012年上半期(1~6月)の首都圏の新築分譲マンションにおけるオール電化物件に関して調査を行った。それによると、2011年のオール電化マンションは4,469戸と、前年の5,276戸を15.3%下回った。全供給戸数に占めるシェア(普及率)は10.0%で、前年比1.8ポイント(P)のダウンと、3年連続で対前年比ダウンとなっている。

また、2012年上半期に目を転じると、供給は2,252戸で前年同期の1,917戸に比べ17.5%増と、上半期としては2年ぶりに増加、シェアも0.4Pアップの10.9%と僅かながら回復している。

2011年のオール電化住戸は4,469戸(15.3%減)、シェア10.0%(1.8Pダウン)。

2011年のオール電化マンションは4,469戸で、全供給戸数(4万4,499戸)に対するシェアは10.0%となっている。2010年実績は5,276戸で、全供給戸数(4万4,535戸)に占めるシェアは11.8%であったので、供給戸数は807戸、15.3%減と二ケタ減、シェアでも1.8ポイント(P)のダウンと落ち込んだ。

オール電化マンションは2002年には僅か603戸、シェア0.7%に過ぎなかったが、以後は2003年3,257戸(シェア3.9%)、2004年6,411戸(同7.5%)と急速に戸数とシェアを伸ばし、2005年には1万1,900戸(同14.1%)と一気に1万戸を突破。翌2006年は1万1,621戸(同15.6%)、2007年1万1,195戸(同18.3%)、2008年8,519戸(同19.5%)と、戸数は3年連続で減少して1万戸を下回ったものの、シェアは順調に伸ばしていた。しかし2009年に一変、供給は4,449戸と5,000戸を割り込み、シェアも12.2%と大きく落ち込んだ。2010年には供給戸数は5,276戸と5年ぶりに増加して

5,000 戸台に回復したものの、シェアの低下には歯止めが掛からなかった。そして東日本大震災に見舞われた 2011 年は戸数が再び 4,000 戸台に減少、シェアも 10.0%と辛うじてニケタを維持するにとどまった。2009 年以降のシェア低下の要因は、デベロッパー各社が素地価格の上昇や建築コストの上昇によって上がり始めたグロス価格を少しでも抑えようと、住戸専有部の設備面のコストダウンを図ったことにより、オール電化の採用も見送られたこと等が背景にある。また、2007 年 7 月の新潟県中越地震で生じた柏崎原発の稼働停止によって、安定的な電力供給への不安が起こった。そして 2011 年に発生した福島第一原発事故によって計画停電が実施され、『節電』が急務となる中、オール電化の採用は急速に減っていった。その結果、2005 年から 2010 年までの 6 年間はオール電化物件の初月契約率が常に全体の初月契約率を上回っていたものの、2011 年には 75.2%にとどまり、全体の初月契約率(77.8%)を 2.6P 下回ることとなった。

2011 年のオール電化物件の地域別供給戸数は、都区部 1,852 戸(2010 年 2,017 戸、8.2%減)、都下 243 戸(同 161 戸、50.9%増)、神奈川県 1,596 戸(同 1,929 戸、17.3%減)、埼玉県 672 戸(同 704 戸、4.5%減)、千葉県 106 戸(同 465 戸、77.2%減)と、都下が唯一増加したものの、その他のエリアはいずれも減少している。

全供給戸数に占めるシェア(普及率)を地域別に見ると、都区部 9.5%(前年比 0.4P ダウン)、都下 5.7%(同 1.0P アップ)、神奈川県 13.9%(同 5.0P ダウン)、埼玉県 11.4%(同 1.2P ダウン)、千葉県 3.1%(同 6.4P ダウン)と、アップしたのは都下のみであった。

2012 年上半期は 2,252 戸で前年同期比 17.5%増、シェアも 0.4P アップの 10.9%と回復。

2012 年上半期のオール電化マンションの供給は 2,252 戸で、全供給 2 万 746 戸に占めるシェアは 10.9%であった。2011 年上半期は 1,917 戸、シェア 10.5%(全供給 1 万 8,198 戸)であったことから、戸数は 17.5%増と伸ばし、シェアも 0.4P アップの 10.9%と僅かながら上昇している。

また、初月契約率も 80.2%と前年同期(79.7%)比 0.5P アップとなり、上期としては 2 年ぶりに 80%を突破(2010 年上期 84.8%)、こちらも回復の兆しを見せている。

エリア別の供給を見ると、都区部 934 戸(前年同期 728 戸、28.3%増)、都下 227 戸(同 129 戸、76.0%増)、神奈川県 878 戸(同 763 戸、15.1%増)、埼玉県 83 戸(同 297 戸、72.1%減)、千葉県 130 戸(同 0 戸)と、埼玉県が落ち込んだものの、その他のエリアはいずれも増加している。

地域別のシェアは都区部 10.6%(前年同期比 1.8P アップ)、都下 8.3%(同 0.2P アップ)、神奈川県 17.2%(同 1.6P アップ)、埼玉県 3.4%(同 10.4P ダウン)、千葉県 7.8%と、埼玉県以外のエリアがアップしている。

電気式床暖房のシェアは 2011 年に 69.8%にまで急上昇。2012 年上期も 6 割が採用。

オール電化マンションのうち、電気式床暖房を設置している住戸は、2005 年の 8,276 戸、シェア 69.5%をピークに、2006 年 6,209 戸、53.4%、2007 年 3,761 戸、33.6%、2008 年 3,157 戸、37.1%、2009 年 1,352 戸、30.4%と推移。2008 年にシェアが上昇したものの、コストダウンの一環で設備面の簡素化が進んだ結果、設備機器としては金額面で最高級レベルである電気式床暖房のシェアは低下傾向が続き、ついに 3 割にまで落ち込んだ。しかし 2010 年は一転、オール電化マンション 5,276 戸のうち、2,703 戸、51.2%と過半数の住戸が床暖房を設置。2011 年は 3,118 戸と 3 年ぶりに 3,000 戸を突破、シェアも 69.8%と、オール電化マンションのほぼ 7 割が床暖房を採用することとなった。2012 年上期は 1,337 戸、シェア 59.4%と前年同期(1,401 戸、73.1%)と比べて再び低下したものの、引き続き 6 割が床暖房を採用している。首都圏マンションの供給が大手主導、東京都区部の一極集中が鮮明となり、高価格帯の物件で再び設備面のハイグレード化を進める中で、電気式床暖房設置住戸のシェアが上昇に転じ、採用率の高い状況が続いている。2012 年年間でも全オール電化マンションの 6 割前後が床暖房設置住戸となる見込みである。

今後のオール電化マンションに関しては、福島第一原発事故の影響による電気料金の上昇が実施され、その終結地点が見えないこともあって、中堅デベロッパーを中心に採用を見合わせる状況が続くことが予想される。しかし、その一方で太陽光発電などによる次世代『省エネ・創エネマンション』への採用の増加も見込まれる。また、高齢化社会におけるオール電化マンションの安全性・利便性への信頼感への高まりが大きいこともあり、オール電化マンションの供給の落ち込みは限定的と言えそうだ。

2012 年上半期の主なオール電化マンション

ザ・パークハウス晴海タワーズ クロノレジデンス・・・中央区、三菱地所レジデンス・鹿島建設、
総 883 戸

THE SANMAISON 目黒柿の木坂 ELDO・・・目黒区、三洋ホームズ、総 15 戸

プラウド府中天神町・・・府中市、NREG 東芝不動産・野村不動産、総 219 戸

ラグゼコート・・・川崎市幸区、東レ建設・大東通商・相鉄不動産・第一交通産業、総 312 戸

パークホームズ上大岡グラステラス・・・横浜市港南区、三井不動産レジデンシャル、総 122 戸

首都圏マンション 年次別オール電化供給動向

	供給戸数	平均価格 (万円)	初月契約率	オール電化 供給戸数	シェア (普及率)	オール電化 平均価格 (万円)	オール電化 初月契約率	うち床暖房 設置戸数	床暖房 設置率
2001年	89,256	4,026	78.1%	881	1.0%	4,927	87.3%	624	70.8%
2002年	88,516	4,003	75.4%	603	0.7%	6,147	97.5%	603	100.0%
2003年	83,183	4,069	78.1%	3,257	3.9%	4,273	79.9%	2,418	74.2%
2004年	85,429	4,104	79.0%	6,411	7.5%	3,960	78.2%	4,392	68.5%
2005年	84,148	4,107	82.5%	11,900	14.1%	4,194	88.1%	8,276	69.5%
2006年	74,463	4,200	78.3%	11,621	15.6%	3,916	79.9%	6,209	53.4%
2007年	61,021	4,644	69.7%	11,195	18.3%	4,380	77.0%	3,761	33.6%
2008年	43,733	4,775	62.7%	8,519	19.5%	4,828	70.9%	3,157	37.1%
2009年	36,376	4,535	69.7%	4,449	12.2%	4,064	73.6%	1,352	30.4%
2010年	44,535	4,716	78.4%	5,276	11.8%	4,709	83.4%	2,703	51.2%
2011年	44,499	4,578	77.8%	4,469	10.0%	5,050	75.2%	3,118	69.8%
2011年上半期	18,198	4,626	79.5%	1,917	10.5%	4,981	79.7%	1,401	73.1%
2012年上半期	20,746	4,517	77.6%	2,252	10.9%	4,448	80.2%	1,337	59.4%

オール電化マンションで、かつ電気式床暖房を設置している住戸が対象。

首都圏マンション エリア別オール電化供給動向

エリア	2012年 上半期	2011年 上半期	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年
都区部	934	728	1,852	2,017	1,646	2,649	2,572	2,330	4,637	2,618	1,457	204	503
都下	227	129	243	161	314	166	262	507	1,928	901	474	18	0
神奈川県	878	763	1,596	1,929	1,059	2,795	3,331	2,965	3,461	1,156	597	261	225
埼玉県	83	297	672	704	1,122	1,689	2,027	1,864	720	709	496	120	0
千葉県	130	0	106	465	308	1,220	3,003	3,955	1,154	1,027	233	0	153
首都圏	2,252	1,917	4,469	5,276	4,449	8,519	11,195	11,621	11,900	6,411	3,257	603	881