

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2019年8月15日
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

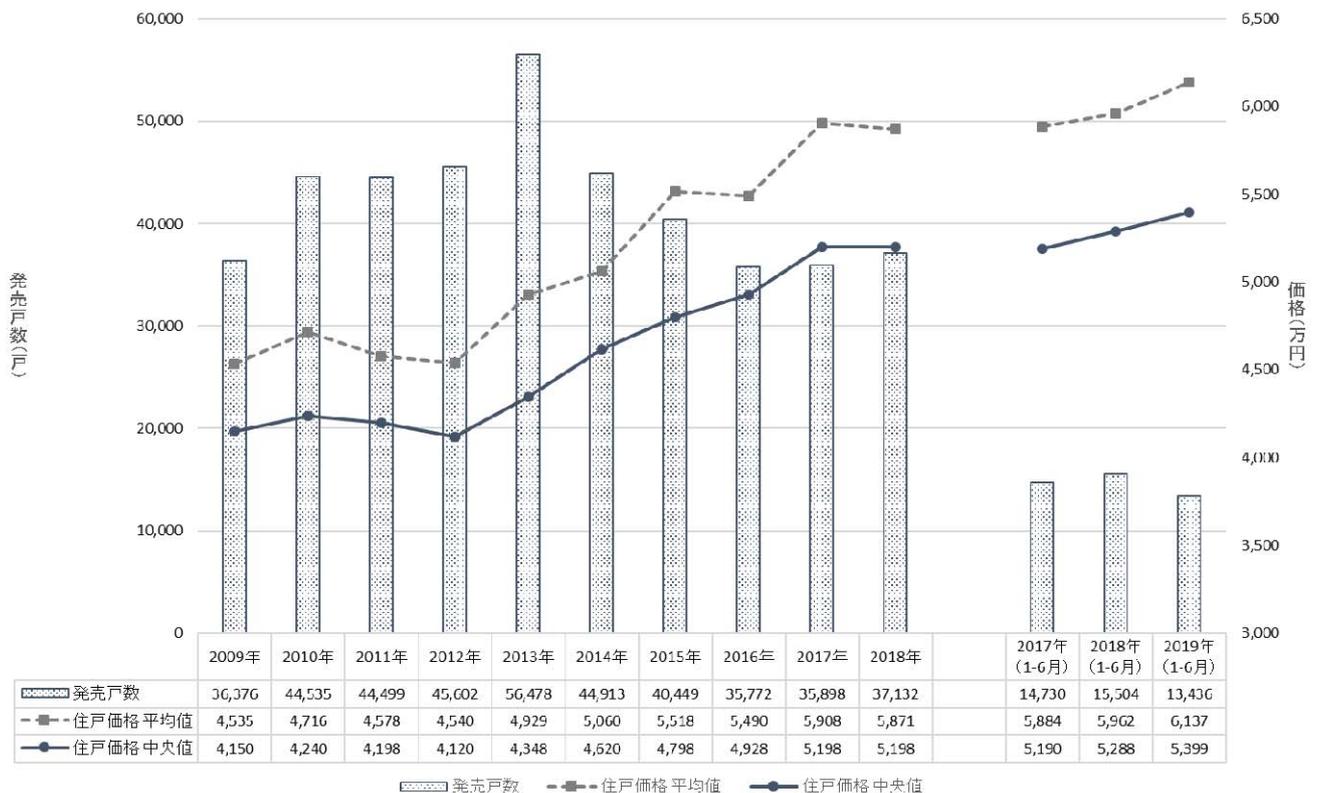
首都圏マンション 戸当たり価格と専有面積の平均値と中央値の推移

◎2019年上半期の中央値は5,399万円、平均価格6,137万円との差は738万円に拡大。
◎専有面積の中央値は70.25㎡、平均値同様に縮小傾向も70㎡台を維持。

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)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。首都圏の価格、面積の中央値の調査は2016年11月に続き2度目となる。

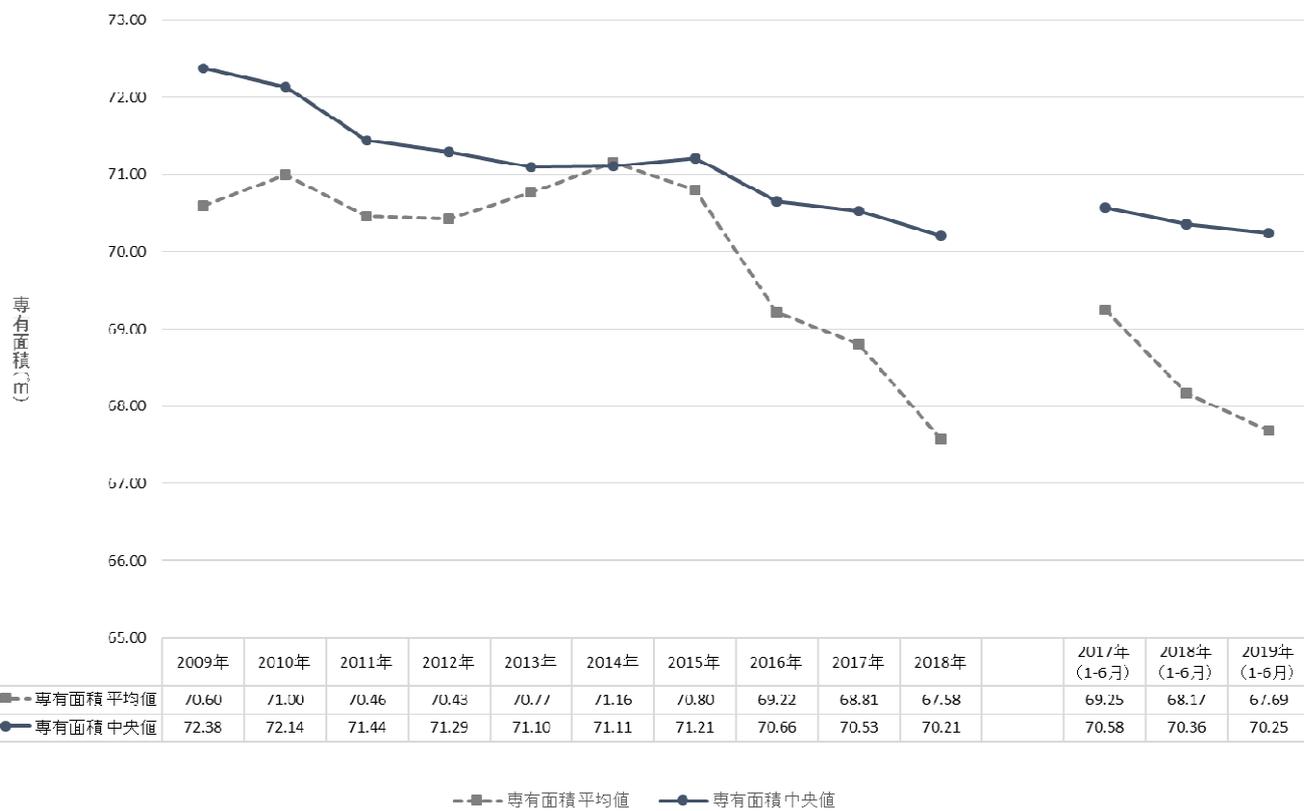
首都圏マンションの価格の推移を見ると(表1およびグラフ1)、2009年から2012年までは平均値が4,500万円から4,700万円程度、中央値が4,100万円台から4,200万円台で、平均値と中央値の差も300~400万円台で安定的に推移している。平均値、中央値ともに上昇が始まったのが、消費増税の駆け込みで都心周辺部で大型案件の供給が相次いだ2013年で、平均値が4,929万円、中央値が4,348万円に上昇、その差は581万円に広がった。以後は施工費の上昇による全体的な物件価格の高騰、好調な都心部の高級マンションの供給、郊外部でも駅近やターミナル駅徒歩圏など立地を厳選する傾向が強まったことなどによって平均価格は跳ね上がる一方、中央値の上昇は比較的緩やかで、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年には中央値の上昇が目立って平均値(5,490万円)との差は562万円に縮小したものの、平均値が5,908万円まで上昇した2017年には中央値も5,198万円と5,000万円を突破したにもかかわらず、その差は再び710万円に拡大。2018年は平均値が僅かにダウンした一方、中央値は横ばいだったため、その差は673万円となっている。

グラフ1. 首都圏 発売戸数と価格の推移(2009年~2018年、2017年上半期~2019年上半期)



2019年上半期(1~6月)の戸当たり価格を見ると、都心部の高級タワーマンションの発売などによって価格は一段とアップしており、平均値は6,137万円と、1991年(6,450万円)以来の6,000万円台となった。前年同期の5,962万円と比較すると175万円、2.9%の上昇。一方、戸当たり価格の中央値は5,399万円で、同(5,288万円)比111万円、2.1%の上昇で、平均値との差は738万円であった。2018年上半期の戸当たり価格の平均値と中央値の差は674万円であったことから、差は再び拡大している。下半期にはオリンピック選手村跡地の物件『HARUMI FLAG』のほか、都心部や湾岸部などでさらに大型タワーマンションが発売されることから、価格は平均値、中央値ともにさらに上昇する可能性が高い。

グラフ2. 首都圏 専有面積の推移(2009年~2018年、2017年上半期~2019年上半期)



続いて専有面積の平均値と中央値の推移を見ると、2009年から2014年までその差は一貫して縮小しており、2014年には平均値が71.16㎡と、中央値の71.11㎡を逆転して0.05㎡広がっている。しかしその後、平均値は中央値以上に縮小しており、2015年には70.80㎡と再び中央値(71.21㎡)より小さくなると、2018年には67.58㎡にまで縮小、70㎡台をキープしている中央値との差は2㎡以上にまで拡大している。

2019年上半期の専有面積を見ても、平均値は67.69㎡と前年同期に比べ0.48㎡、0.7%の縮小。中央値も70.25㎡で同比0.11㎡、0.2%縮小したものの、平均値より縮小幅は小さく、その差は2.56㎡に広がっている。

今後も専有面積は平均値、中央値ともに価格抑制で縮小傾向は変わらないものの、『HARUMI FLAG』の専有面積が平均80㎡台と広いことから、一時的にはその傾向に歯止めがかかる可能性がある。

【問合せ先】

㈱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

| | | 2009年 | 2010年 | 2011年 | 2012年 | 2013年 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2017年 (1-6月) | 2018年 (1-6月) | 2019年 (1-6月) |
|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 都区部 | 平均値 | 5,190 | 5,497 | 5,339 | 5,283 | 5,853 | 5,994 | 6,732 | 6,629 | 7,089 | 7,142 | 7,159 | 7,059 | 7,644 |
| | 中央値 | 4,680 | 4,890 | 4,840 | 4,750 | 5,180 | 5,498 | 5,920 | 5,938 | 6,250 | 6,298 | 6,130 | 6,120 | 6,698 |
| | 差 | -510 | -607 | -499 | -533 | -673 | -496 | -812 | -691 | -839 | -844 | -1,029 | -939 | -946 |
| 都下 | 平均値 | 4,335 | 4,474 | 4,152 | 4,318 | 4,238 | 4,726 | 4,564 | 4,985 | 5,054 | 5,235 | 5,083 | 5,247 | 5,638 |
| | 中央値 | 3,990 | 3,880 | 4,030 | 4,098 | 4,058 | 4,448 | 4,398 | 4,488 | 4,698 | 4,898 | 4,698 | 4,698 | 5,448 |
| | 差(%) | -345 | -594 | -122 | -220 | -180 | -278 | -166 | -497 | -356 | -337 | -385 | -549 | -190 |
| 神奈川県 | 平均値 | 4,241 | 4,262 | 4,159 | 4,167 | 4,212 | 4,384 | 4,953 | 5,040 | 5,524 | 5,457 | 4,982 | 5,665 | 5,302 |
| | 中央値 | 4,044 | 4,117 | 3,990 | 3,900 | 3,930 | 4,250 | 4,480 | 4,850 | 5,028 | 5,148 | 4,838 | 5,198 | 5,168 |
| | 差(%) | -197 | -145 | -169 | -267 | -282 | -134 | -473 | -190 | -496 | -309 | -144 | -467 | -134 |
| 埼玉県 | 平均値 | 3,657 | 3,795 | 3,679 | 3,687 | 3,718 | 3,930 | 4,146 | 4,255 | 4,365 | 4,305 | 4,352 | 4,286 | 4,853 |
| | 中央値 | 3,488 | 3,630 | 3,550 | 3,550 | 3,520 | 3,698 | 3,898 | 3,990 | 4,198 | 3,999 | 4,133 | 3,899 | 4,890 |
| | 差(%) | -169 | -165 | -129 | -137 | -198 | -232 | -248 | -265 | -167 | -306 | -219 | -387 | 37 |
| 千葉県 | 平均値 | 3,676 | 3,638 | 3,751 | 3,563 | 3,675 | 3,879 | 3,910 | 4,085 | 4,099 | 4,306 | 3,994 | 4,497 | 4,486 |
| | 中央値 | 3,568 | 3,450 | 3,530 | 3,510 | 3,558 | 3,798 | 3,858 | 3,954 | 3,998 | 4,058 | 3,898 | 4,159 | 4,333 |
| | 差(%) | -108 | -188 | -221 | -53 | -117 | -81 | -52 | -131 | -101 | -248 | -96 | -338 | -153 |
| 首都圏 | 平均値 | 4,535 | 4,716 | 4,578 | 4,540 | 4,929 | 5,060 | 5,518 | 5,490 | 5,908 | 5,871 | 5,884 | 5,962 | 6,137 |
| | 中央値 | 4,150 | 4,240 | 4,198 | 4,120 | 4,348 | 4,620 | 4,798 | 4,928 | 5,198 | 5,198 | 5,190 | 5,288 | 5,399 |
| | 差(%) | -385 | -476 | -380 | -420 | -581 | -440 | -720 | -562 | -710 | -673 | -694 | -674 | -738 |

※単位はすべて万円