

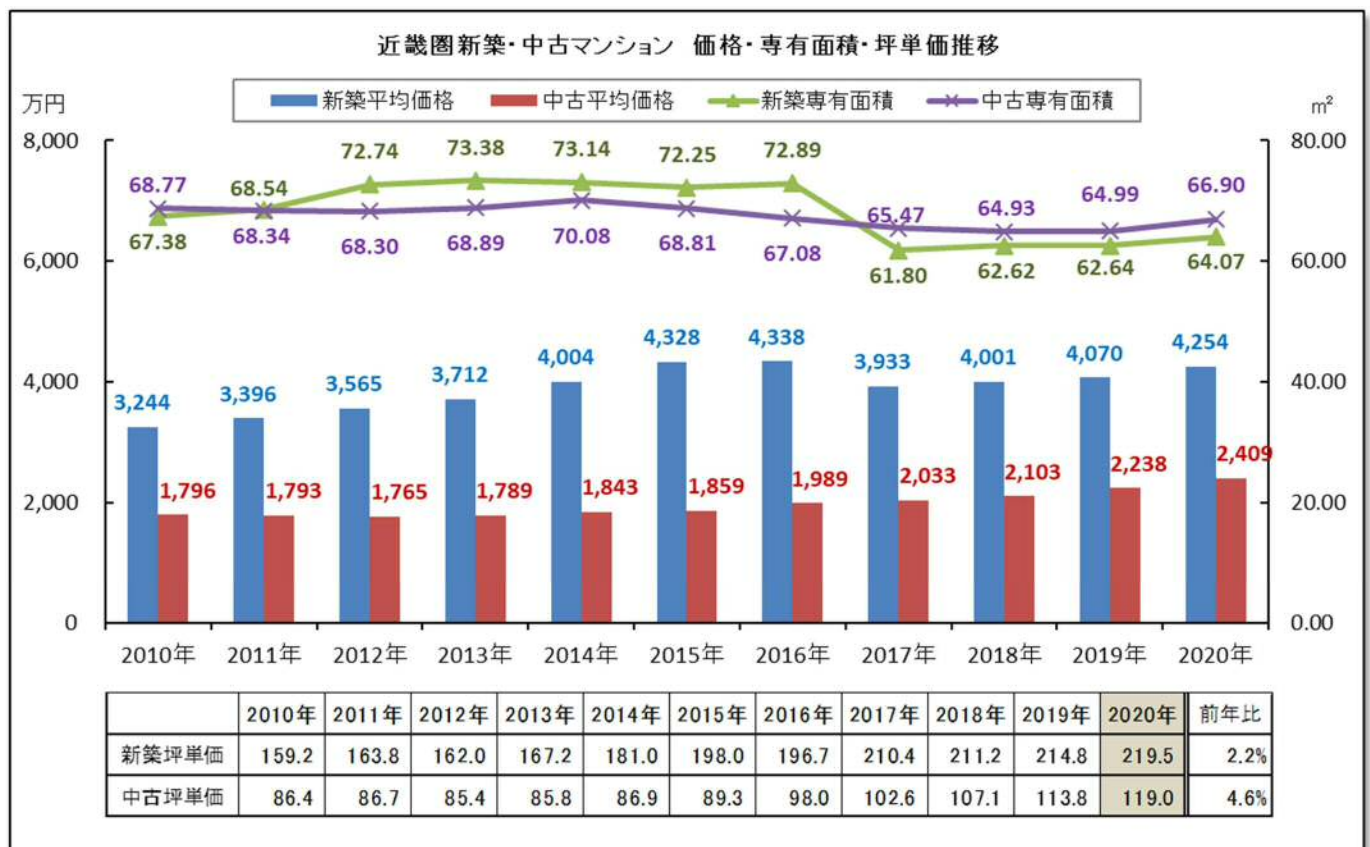
東京カンテイ「マンションデータ白書 2020」発表

近畿圏 新築マンション一戸平均価格は前年比+4.5%の4,254万円 3年連続で上昇
 中古マンション一戸平均価格は+7.6%の2,409万円で8年連続上昇 新築・中古共に価格上昇率は首都圏を上回る

●マンション価格はコロナ禍でも上昇が続く 坪単価は新築・中古共に2010年以降の最高値を更新

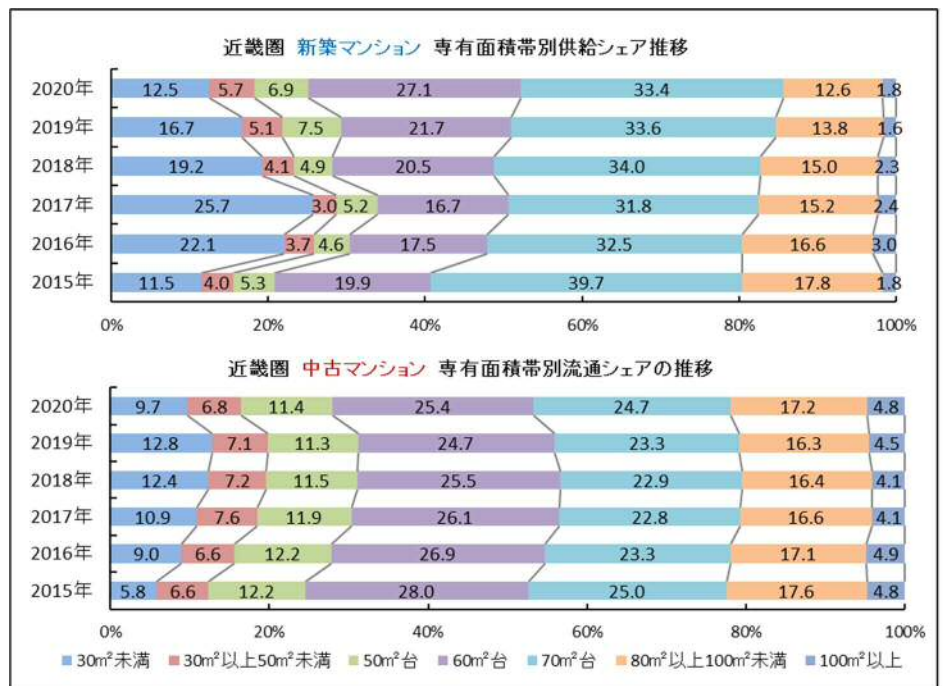
2020年の一戸平均価格は4,254万円で前年の4,070万円から+4.5%と上昇した。3年連続の価格上昇となっている。2020年は新型コロナウイルスの影響で不動産価格が下がると思われたが、近畿圏の新築マンション価格は依然として上昇傾向が続いている。平均専有面積は64.07㎡で前年の62.64㎡から+2.3%と拡大した。2017年に大きく縮小した後すぐに拡大傾向が続いているが、以前のような70㎡台の水準までには至っていない。平均坪単価は前年比+2.2%の219.5万円で4年連続の上昇となり、2010年以降の最高値を更新した。

一方、中古マンションの一戸平均価格は2020年に2,409万円となり、前年の2,238万円から+7.6%と大きく上昇した。2013年以降8年連続で上昇しており、特に2016年以降は大きな伸びを見せている。中古マンション市場においても新型コロナウイルスによる価格下落は一切生じていない。平均専有面積は66.90㎡で前年の64.99㎡から+2.9%と拡大した。2017年に67.08㎡→65.47㎡に縮小して以降は65㎡前後での推移が続いている。平均坪単価は119.0万円で前年の113.8万円から+4.6%と上昇した。一戸平均価格と同様に8年連続で上昇しており、共に2010年以降の最高値を更新している。コロナ禍によって不動産投資の動きは一時鈍くなったものの、緊急事態宣言解除後には徐々に活発さを取り戻した。例年通り投資適正の高い中心府県の中古マンションに国内からの投資資金が流れ込んだことが影響し、大きな価格の伸びを見せたと考えられる。



●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、中古は50㎡未満でシェアが縮小

近畿圏の新築マンションで2015年以降最も大きな変化が表れているのは30㎡未満の面積帯シェアである。2017年は25.7%であったのに対し、2018年以降は19.2%→16.7%→12.5%と縮小し、2020年にはシェアが半減していることが確認できる。この動きは投資用ワンルームが利回りの低下によって投資対象としての魅力が薄まったことや、用地取得難なども影響したとみられる。また、ファミリー向けが中心の60㎡台のシェアは2018年以降20.5%→21.7%→27.1%と拡大傾向であり、60㎡台と70㎡台の合計シェアが過半を超える状況が続いている。その反面80㎡以上100㎡未満は縮小する傾向である。



中古マンション市場では2020年に50㎡未満の面積帯でシェアが縮小したことで、平均専有面積が前年比+2.9%と拡大している。30㎡未満のシェアは12.8%→9.7%に縮小し4年ぶりに10%を下回った。インバウンド投資が加熱したことで2016年以降シェアを拡大させてきたが、2020年はコロナ禍の影響を受け投資用ワンルームの需要が減ったとみられる。30㎡以上50㎡未満のコンパクトタイプについても7.1%→6.8%と縮小している。50㎡以上の各面積帯のシェアはすべて前年から拡大しているが、それぞれの伸びはマイルドであり概ね例年通りの水準となっている。

●新築マンションの徒歩時間別供給シェア 用地取得難が影響し徒歩3分以内のシェアが縮小

2020年は3分以内のシェアが28.5%→22.6%に縮小し、4分～7分が34.7%→41.2%に拡大と共に大きな変動が目立っている。また、8分～11分は23.2%→24.4%、12分～15分は7.7%→8.6%とそれぞれ僅かに拡大しており、供給立地が遠隔化する様子が窺える。これは首都圏と概ね同様の傾向であり、ホテル用地との競合による用地取得難やコロナ禍での購入希望条件の変化が背景にあると考えられる。2020年の平均駅徒歩時間は6.6分と前年から変動していない。

