

東京カンテイ「マンションデータ白書 2021」発表

近畿圏 新築マンション一戸平均価格は前年比+21.6%の5,079万円 4年連続で上昇

中古マンション一戸平均価格は+2.7%の2,475万円で9年連続上昇 新築・中古共に価格上昇継続

●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2011年以降の最高値を更新

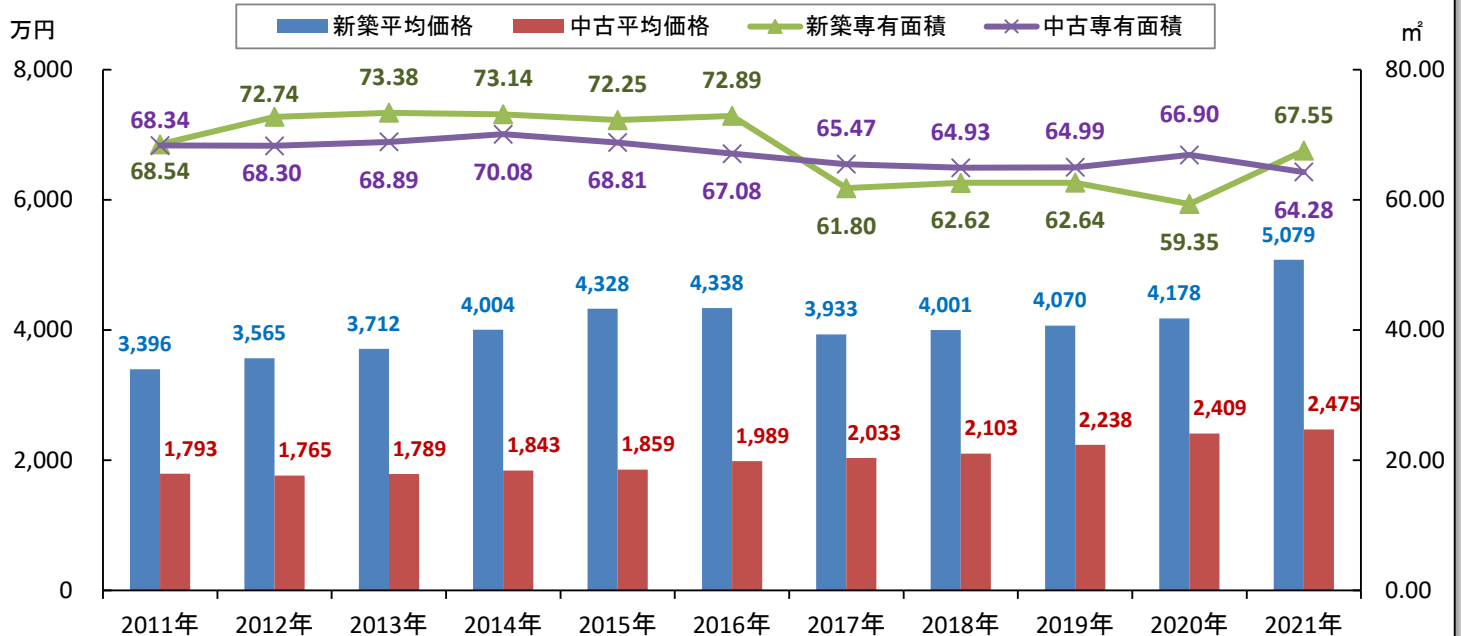
一戸平均価格は速報値において5,079万円で前年の4,178万円から+21.6%と大きく上昇した。2018年以降4年連続の価格上昇となった。大阪市中心部へのタワー物件の新規分譲に加え、2021年には京都市内での分譲が増加するなどの要因もあり、近畿圏では価格が年々上昇する傾向に変化はない。平均専有面積は67.55㎡で前年の59.35㎡から+13.8%と拡大した。平均は依然60㎡台ではあるが65㎡を超えたのは2016年以来5年ぶりである。平均坪単価は前年比+6.8%の248.6万円で5年連続の上昇となり、2011年以降の最高値を更新した。

一方、中古マンションの一戸平均価格は2,475万円で前年の2,409万円から2.7%上昇した。2013年以降9年連続で上昇しており、2016年以降は大きく伸びたあと、コロナ禍の2020年以降さらに一段上昇が加速している。近畿圏の中古マンション市場においても居住ニーズの高まりによる影響が色濃い。

平均専有面積は64.28㎡で前年の66.90㎡から-3.9%と縮小した。平均専有面積は2019年以降2年連続で拡大したが、15年～18年に4年間続いた縮小傾向に戻っている。

平均坪単価は127.3万円で前年の119.0万円から+7.0%と大きく上昇した。一戸平均価格と同様に9年連続で上昇しており、特に2020年と2021年の上昇は大きくなっている。

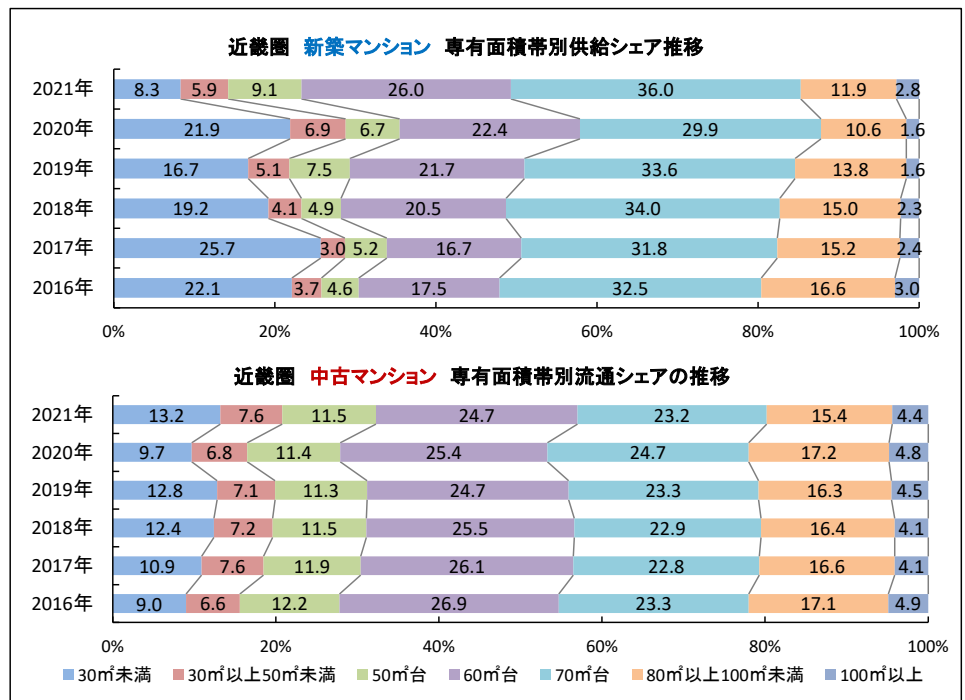
近畿圏新築・中古マンション 価格・専有面積・坪単価推移



	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	前年比
新築坪単価	163.8	162.0	167.2	181.0	198.0	196.7	210.4	211.2	214.8	232.8	248.6	6.8%
中古坪単価	86.7	85.4	85.8	86.9	89.3	98.0	102.6	107.1	113.8	119.0	127.3	7.0%

●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 新築は50㎡台、60㎡台、70㎡台がシェア拡大

専有面積帯のシェア分布において新築マンションで最も特徴的な変化は2018年以降の60㎡台のシェア拡大である。2017年からの動きは16.7%→20.5%→21.7%→22.4%→26.0%と大きく拡大している。30㎡未満の面積帯とともに年々拡大しており、依然として中心面積帯の地位を維持しているものの年々縮小傾向を示している70㎡台とは対照的である。近畿圏では70㎡未満の合計シェアはそれ程大きくは拡大しておらず、2021年の速報値は異なる動きが表れているものの、2016年以降は47.9%→50.6%→48.7%→51.0%→57.9%→49.3%と安定して50%程度のシェアを維持する動きとなっている。



一方中古マンションでは2021年に近畿圏の平均専有面積が前年比-3.9%と縮小する傾向となったが、50㎡未満の面積帯でシェアが拡大したことが要因であることがわかる。30㎡未満のシェアは9.7%→13.2%に拡大し2年ぶりに10%を大きく超えた。不動産市場がコロナ禍の影響を大きく受けなかったことで再び投資が加熱したことに加え、2021年は70㎡以上の流通が大きく減少していることから、実需の広い物件の売買は低調に推移した。むしろ買い替えなどは慎重な姿勢が採られたため流通シェアの構成が変化したと考えられる。

●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7分以内のシェアが縮小

2021年は3分以内のシェアが26.4%→29.6%に拡大し、4分～7分が42.3%→37.1%に縮小した。また、8分～11分は23.3%→21.7%、12分～15分は6.1%→9.0%とそれぞれ異なる動きを示し、供給立地が駅近と駅遠に双方偏る様子が窺える。2021年は徒歩1分物件の大型物件供給があり、3分以内のシェアは拡大したが、用地取得難やマンション価格の上昇で駅近物件の分譲が思うように進んでいない現状も表れている。2021年の平均駅徒歩時間は6.3分と前年からやや長くなった。

