

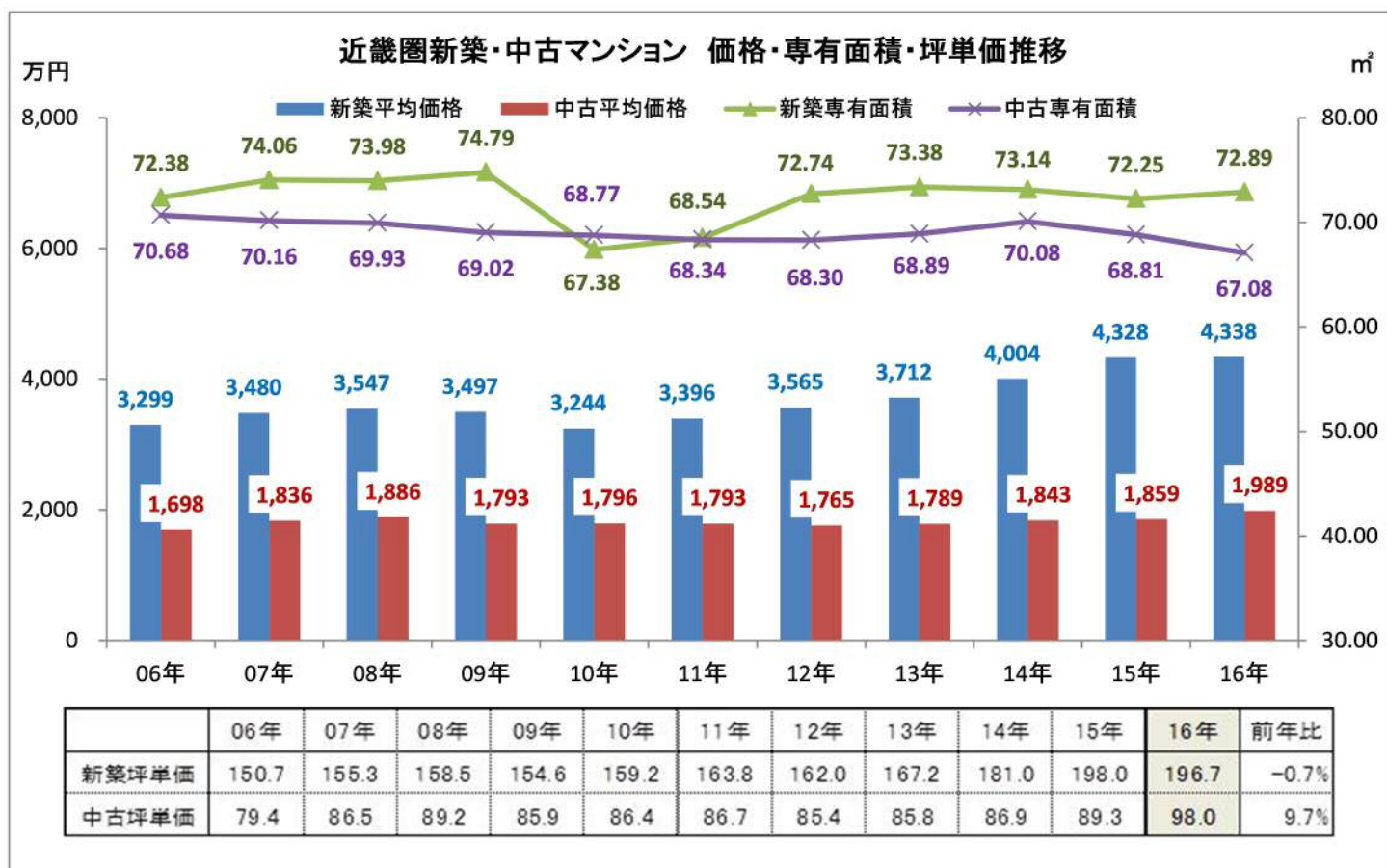
## 東京カンテイ「マンション・一戸建て住宅データ白書 2016」発表

近畿圏新築マンション平均価格+0.2%の4,338万円 坪単価は-0.7%下落の196.7万円 近畿圏価格に一服感  
中古マンションは+7.0%の1,989万円 坪単価は+9.7%の98.0万円 新築とは対照的に大きな伸びを示す

●2016年新築・中古マンションの平均坪単価は新築が前年比-0.7%、中古は+9.7%と対照的な動き

近畿圏の一戸平均価格は4,338万円で、2015年の4,328万円から+0.2%僅かに上昇した。2016年も大阪市、神戸市や京都市の中心部での分譲が盛んに行われた一方で、郊外エリアでの供給は減少したため相対的に価格は上昇している。しかし2016年は“超高級”物件の分譲がほぼなかったことから実質的には価格は横ばい推移した。平均専有面積は72.89㎡で、2015年の72.25㎡から+0.9%拡大した。平均坪単価は平均専有面積の拡大の影響で2016年は196.7万円と前年の198.0万円から-0.7%と僅かに下落した。坪単価の下落は2012年以来4年ぶりとなる。

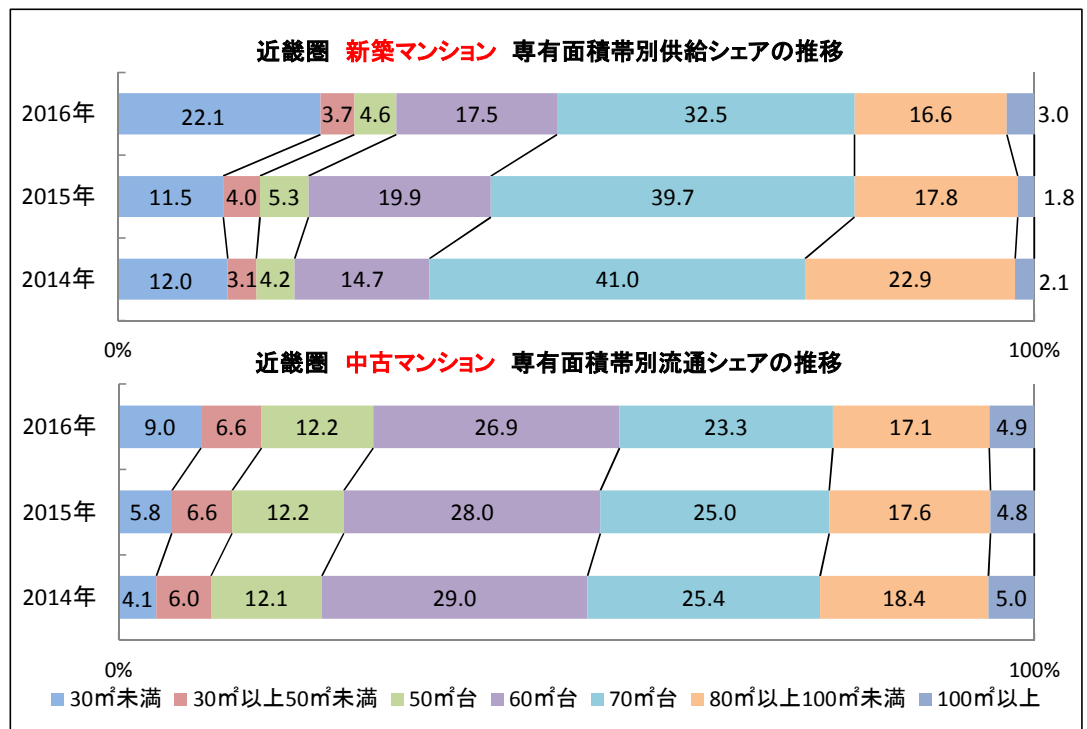
一方、中古マンションの一戸平均価格は1,989万円で前年の1,859万円から+7.0%大きく上昇した。近畿圏の一戸平均価格は2013年以降上昇に転じ2015年まで緩やかに上昇していたが、2016年は首都圏に迫る大きな伸びとなっている。平均専有面積は67.08㎡で前年の68.81㎡から-2.5%縮小した。近畿圏の中古マンションの専有面積は2年連続で縮小している。過去10年の動きを見ても2006年の70.68㎡と比較して3.6㎡縮小した。平均坪単価は98.0万円で前年の89.3万円から+9.7%急上昇した。平均坪単価は4年連続で上昇し過去10年間での最高値を更新した。坪単価の年率+9.7%の上昇は、2007年の+8.9%を超え、2000年以降最大の上昇率となった。新築マンション坪単価は下落したが中古マンション坪単価は大きく上昇という対照的な動きとなった。



●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 新築はワンルームのシェアが急拡大

近畿圏は2016年に30㎡未満のシェアが急拡大し、前年の11.5%→22.1%と倍増した。他の面積帯は一律に縮小しており、このトレンドは2014年以降の価格上昇期に起こっている。近畿圏では70㎡台の縮小が目立っており、2014年以降シェアは41.0%→39.7%→32.5%と加速的に縮小している。また80㎡以上100㎡未満も22.9%→17.8%→16.6%と縮小が顕著。30㎡未満のシェア拡大が非常に大きいため、新規供給の専有面積を70㎡台から60㎡台にシフトする動きが起こっていると考えられる。

一方、中古マンションでは2016年に30㎡未満の流通シェアが急速に拡大し、60㎡台以上の専有面積帯のシェアは軒並み縮小している。2014年まではほぼ一律に専有面積の広い物件の流通が拡大していたが、2015年以降ワンルームタイプの物件の流通増加で、60㎡以上の面積帯に縮小傾向が見られる。近畿圏では2016年に平均専有面積が-2.5%縮小しており、縮小の要因はワンルームマンションの増加であることが明白である。



●新築マンションの徒歩時間平均6.0分に反転改善 駅近物件重視の販売が反映

近畿圏は、2015年には3分以内と4~7分のシェアが縮小したが2016年には反対に拡大に転じ、駅近物件の比率が高まっている。駅前再開発絡みの物件の供給が盛んに行われた影響である。一方、8分以上の各徒歩時間帯ではシェアは揃って縮小し、駅徒歩時間の条件を重視した供給姿勢が反映された結果となった。平均の駅徒歩時間は2015年6.8分→2016年6.0分と大きく短縮している。

