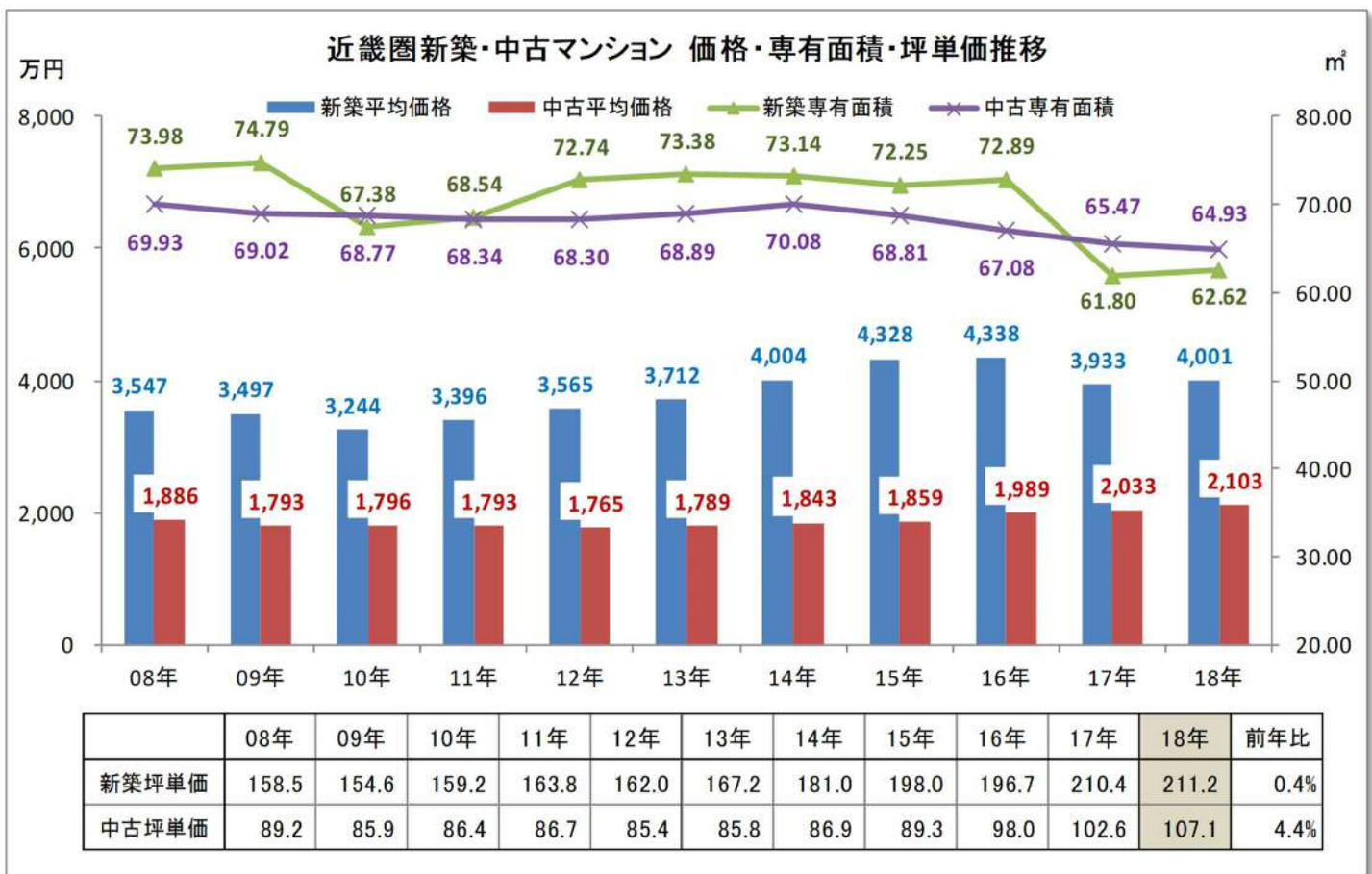


東京カンテイ「マンションデータ白書 2018」発表

近畿圏 新築マンション平均価格+1.7%の4,001万円 坪単価は+0.4%上昇の211.2万円 専有面積は拡大へ
 中古マンションは+3.4%の2,103万円で2年連続の2,000万円台 坪単価は+4.4%の107.1万円で依然上昇傾向

●新築・中古マンションの平均坪単価は新築が前年比0.4%、中古は+4.4%とともに上昇

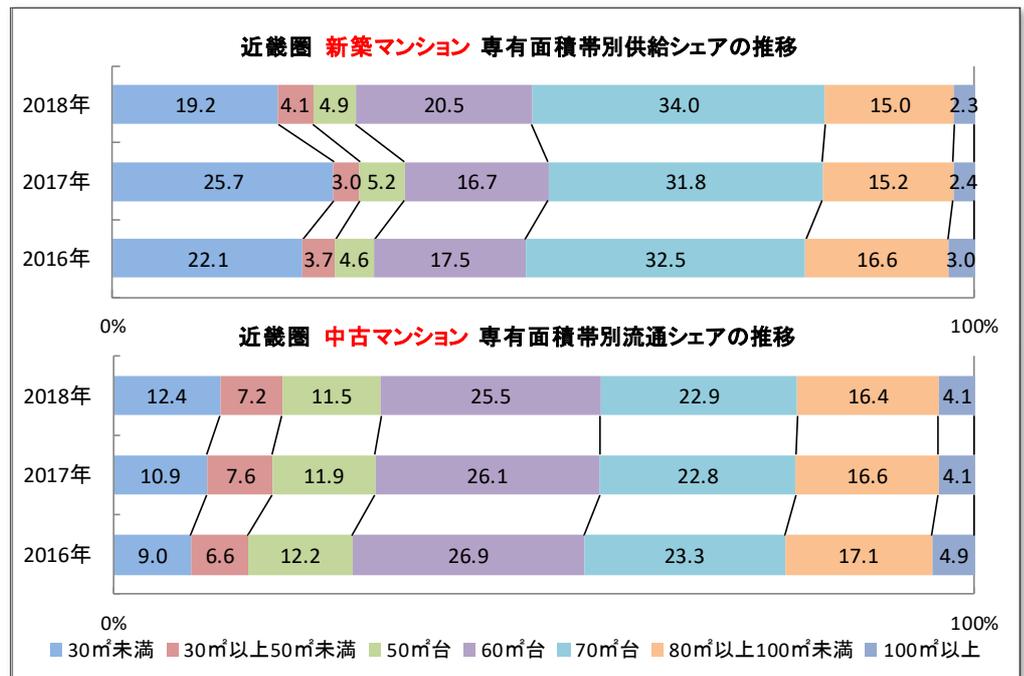
2018年の近畿圏の一戸平均価格は4,001万円で、2017年の3,933万円から+1.7%上昇した。2018年も大阪市の中心部でタワーマンションを主とした分譲が盛んに行われた影響である。ただ、一方でワンルームマンションも増加しており、2014年～2015年のような急激な価格の変化は見えない。平均専有面積は62.62㎡で、2017年の61.80㎡から+1.3%拡大した。平均坪単価は平均専有面積の拡大の影響で2018年は211.2万円と前年の210.4万円から+0.4%と僅かに上昇した。坪単価の上昇も2年連続。一方、近畿圏の中古マンションの一戸平均価格は2,103万円で前年の2,033万円から+3.4%上昇した。近畿圏の一戸平均価格は2013年以降上昇に転じ6年連続で上昇している。2015年まで緩やかに上昇していたが、2016年は大きな伸びとなっている。平均専有面積は64.93㎡で前年の65.47㎡から-0.8%縮小した。近畿圏の中古マンションの専有面積は4年連続で縮小している。過去10年の動きを見ても2008年の69.93㎡と比較して5㎡縮小している。平均坪単価は107.1万円で前年の102.6万円から+4.4%上昇した。平均坪単価も6年連続で上昇し過去10年間の最高値を更新した。首都圏を超える伸びを示した背景は、価格水準の低さによる投資適性の良さから、投資資金が東京エリアから流れ込んでいるためである。



●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 新築は広い面積のシェアが反転拡大する

近畿圏は2016年に30㎡未満のシェアが急拡大し、22.1%→25.7%→19.2%と2018年は縮小に転じたが約20%のシェアを維持している。一方で他の面積帯では60㎡台(17.5%→16.7%→20.5%)と70㎡台(32.5%→31.8%→34.0%)と明らかに拡大している。近畿圏では2013年以降60㎡台と70㎡台の縮小が目立っていたが、2018年には拡大に転じている。80㎡以上100㎡未満は16.6%→15.2%→15.0%と縮小が継続、100㎡以上も僅かながら縮小している状況である。

一方、中古マンションは2015年以降に起こった30㎡未満の流通シェアの急速な拡大傾向が2018年も継続しており、同シェアは2016年以降9.0%→10.9%→12.4%と目立って拡大している。反対に縮小傾向なのは50㎡台と60㎡台で、50㎡台では2016年以降12.2%→11.9%→11.5%、60㎡台は26.9%→26.1%→25.5%と年々縮小している。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年以降ワンルーム物件の流通が増加している。反対に70㎡台の縮小は起こっていないことから、近畿圏における投資対象がワンルームだけでなくタワーマンションとも広がっていることが反映したと見られる。



●新築マンションの徒歩時間別供給シェア 用地取得難の影響でやや悪化 平均徒歩時間は6.2分

近畿圏は、3分以内と4分～7分の合計シェアが70%を超える状況が常態化していたが、2015年には合計シェアが66.6%まで縮小した。2016～2017年に再び70%を超えたが2018年は66.4%と再び70%を下回った。駅前再開発絡みの物件の供給が一段落したことに加え、駅前用地をホテルに奪われる用地取得難から駅近物件を思うように供給できていない背景があると見られる。平均の駅徒歩時間は2016年6.0分→2017年6.0分→2018年6.2分とやや長くなっている。

