

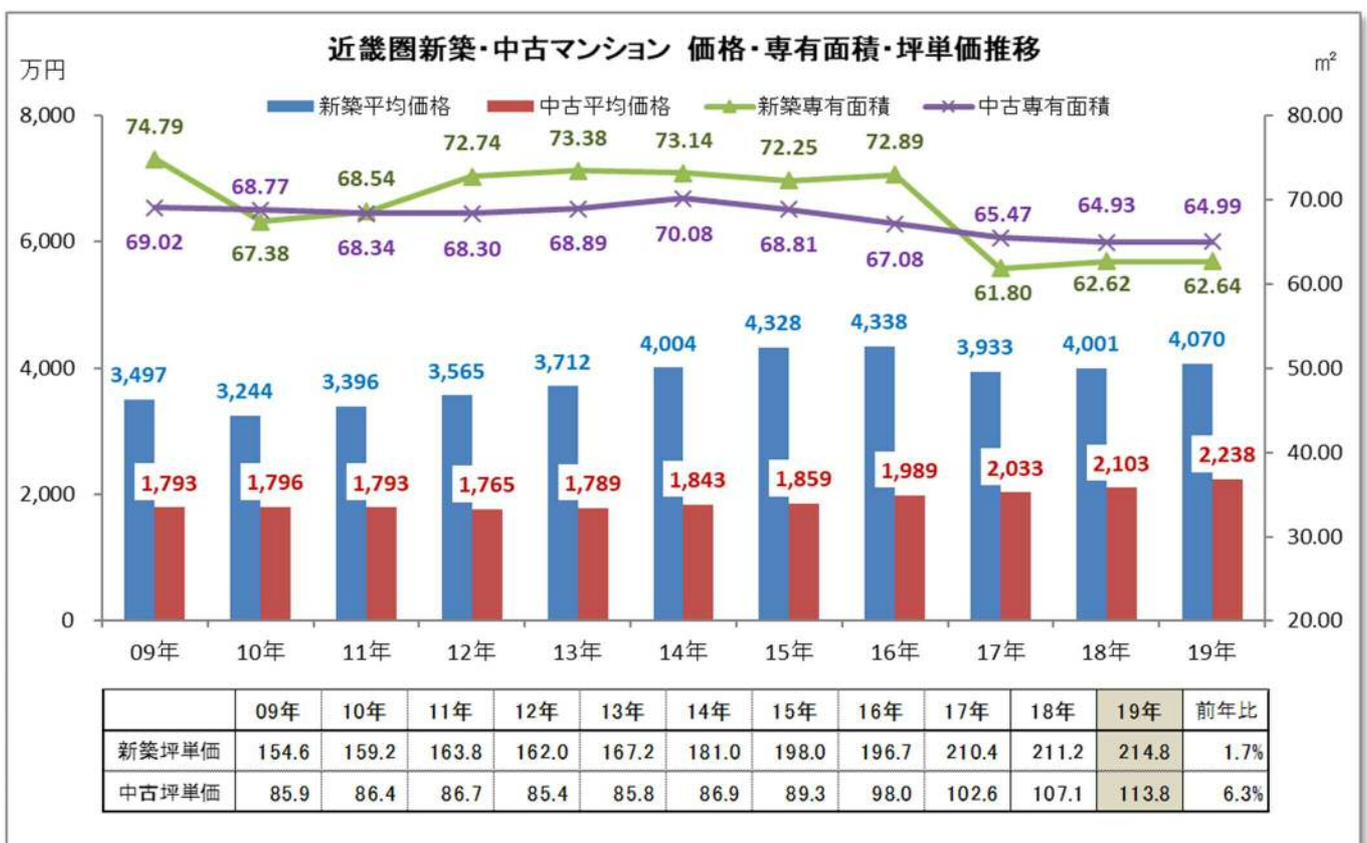
東京カンテイ「マンションデータ白書 2019」発表

近畿圏 新築マンション一戸平均価格は前年比+1.7%の4,070万円 坪単価も+1.7%の214.8万円
中古マンション一戸平均価格は+6.4%の2,238万円 坪単価は+6.3%の113.8万円 価格上昇率は首都圏を超える

●新築・中古マンションともに価格が上昇 大阪市中心部のタワーマンションが市場を牽引

2019年の近畿圏の新築マンション一戸平均価格は4,070万円で、2018年の4,001万円から+1.7%上昇した。2019年も大阪市の中心部でタワーマンションが近畿圏の市場を牽引しており、2018年と同じような景況感となった。2016年の4,338万円より低水準となっているが2018年から2年連続で上昇している。平均専有面積は62.64㎡で2018年の62.62㎡と比べ概ね横ばいとなっている。平均坪単価は平均価格上昇の効果がそのまま表れ2019年は214.8万円と前年の211.2万円から+1.7%上昇した。坪単価の上昇は3年連続となった。

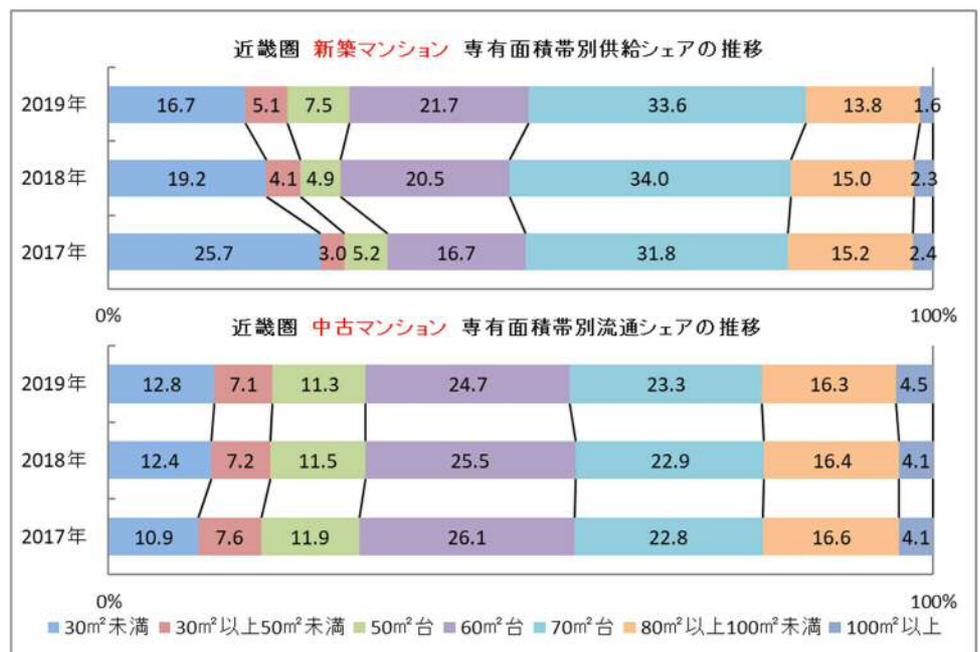
一方、近畿圏の中古マンションの一戸平均価格は2,238万円で前年の2,103万円から+6.4%と大きく上昇した。近畿圏の一戸平均価格は2013年以降上昇に転じ7年連続で上昇している。2015年まで緩やかに上昇していたが、2016年以降は大きな伸びが続いている。平均専有面積は64.99㎡で前年の64.93㎡から+0.1%僅かに拡大した。伸びは僅かだが専有面積は5年ぶりに拡大した。過去10年の動きを見てもここ3年は概ね65㎡前後で推移している。平均坪単価は113.8万円で前年の107.1万円から+6.3%上昇した。平均坪単価も7年連続で上昇し過去10年間での最高値を更新した。首都圏を超える伸びを示した背景は、価格水準の低さによる投資適性の高さから投資資金が依然として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60㎡台と70㎡台の合計シェアが過半超え

近畿圏の新築マンションでは2016年～2017年に30㎡未満のシェアが急拡大していたが、2017年以降は25.7%→19.2%と2018年は縮小に転じ、2019年も16.7%にさらに縮小している。反対に60㎡台は16.7%→20.5%→21.7%と拡大を続けており、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。80㎡以上100㎡未満は15.2%→15.0%→13.8%と縮小が継続、シェアは小さいが、100㎡以上も同様に縮小している状況である。

中古マンション市場では平均専有面積が2019年は+0.1%と大きな変化はないが、これを専有面積帯別に見ると、30㎡未満および70㎡台、100㎡以上のシェアが僅かながら拡大したことがわかる。30㎡未満のシェアは2017年以降10.9%→12.4%→12.8%と拡大を続ける一方で、70㎡台も22.8%→22.9%→23.3%、100㎡以上も4.1%→4.1%→4.5%となっている。これらの動きは近畿圏における投資対象がワンルームとタワーマンションとなっていることが作用しているが、平均専有面積の変化が+0.1%程度に留まったのは、全体的なトレンドとしては狭い面積帯のシェアが拡大する傾向となっているものの、タワーマンションの供給によって広めの専有面積の物件も相応に供給されているためである。



●新築マンションの徒歩時間別供給シェア 用地取得難が続いた影響で平均徒歩時間は2年連続悪化

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2017年まで続いたが、2018年は66.4%と再び70%を下回った。2019年はさらに縮小して合計シェアは63.2%と2015年の66.6%をさらに割り込んでいる。特に京都市内で顕著であるが、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ない背景がある。平均の駅徒歩時間も2017年以降6.0分→6.2分→6.6分と徐々に長くなっている。

