

東京カンテイ「マンション・一戸建て住宅データ白書 2022」発表

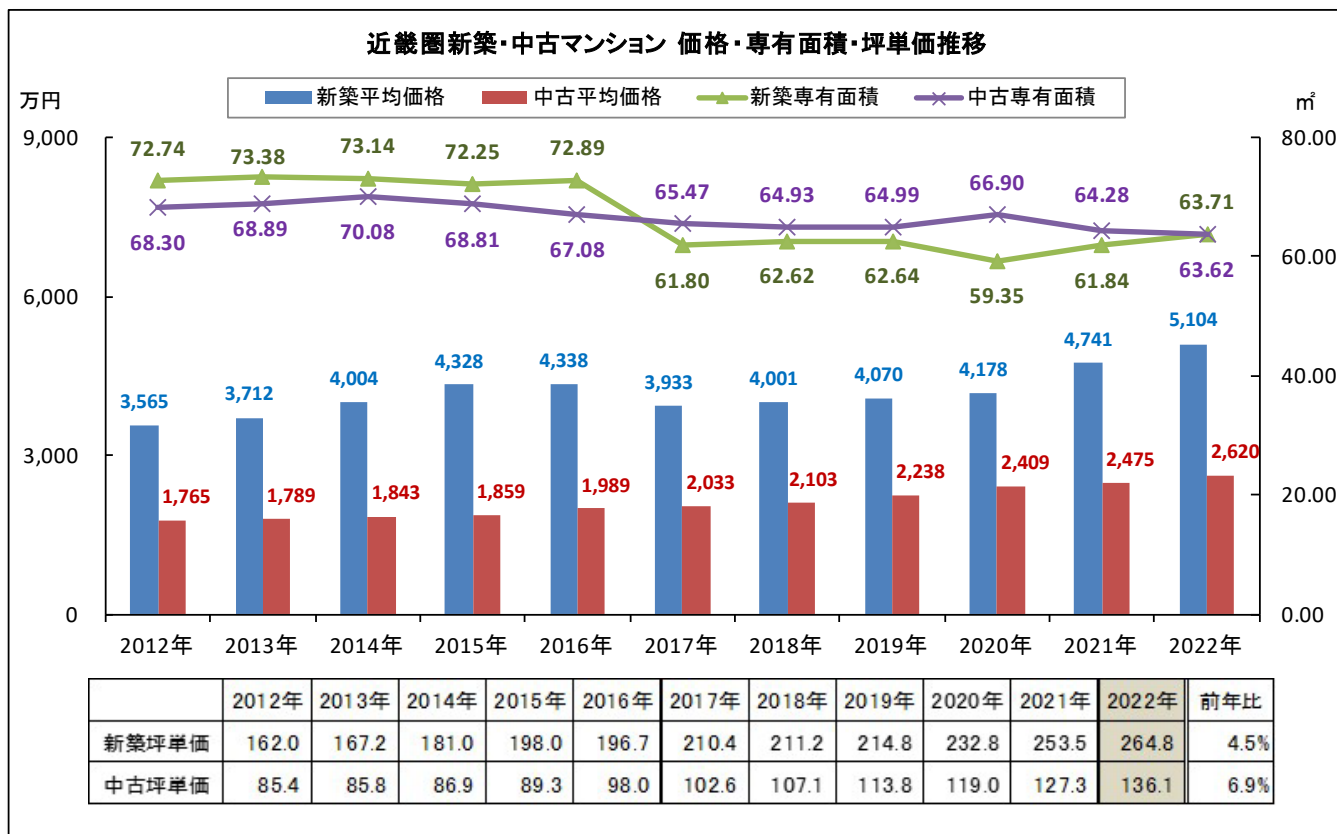
近畿圏 新築マンション一戸平均価格は前年比+7.7%の5,104万円 5年連続で上昇

中古マンション一戸平均価格は+5.9%の2,620万円で10年連続上昇 新築・中古ともに価格上昇が継続

●マンション価格上昇が継続 一戸平均価格・平均坪単価は新築・中古とも2012年以降の最高値更新
 近畿圏の新築マンションにおける一戸平均価格は、速報値において5,104万円で前年の4,741万円(確定値)から+7.7%上昇した。2018年以降実に5年連続の価格上昇となった。近畿圏では同年は新規供給戸数が減少したがその分供給が絞り込まれる形で高額シフトしており、資産性も期待できるが東京ほど高くなっていない大阪市の物件に依然として人気が集まっている。平均専有面積は63.71㎡で前年の61.84㎡から+3.0%と拡大した。平均坪単価は前年比+4.5%の264.8万円で6年連続の上昇となり、2012年以降の最高値となっている。近畿圏では近年では大阪市中心部に新築マンション供給が偏在しており、そのことも平均価格と平均坪単価上昇の一因となっている。

一方、中古マンションの一戸平均価格は2,620万円で前年の2,475万円から5.9%上昇した。2013年以降10年連続で上昇しており、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投資買いが多くなってきている。平均専有面積は63.62㎡で前年の64.28㎡から-1.0%と縮小した。平均専有面積は2021年以降2年連続で縮小している。平均坪単価は136.1万円で前年の127.3万円から+6.9%と大きく上昇した。一戸平均価格と同様に10年連続で上昇しており、特に2021年以降、年率5%を超える上昇が続いている。新築マンション価格が高額であることと供給量が減少していることで、中古マンションが購入ニーズの受け皿となっており、また物価高が進行している中で安価な中古マンションを求める人が増加していることなどが背景にある。

※2022年の数値は速報値。2021年の数値は確定値として前年調査から修正した。2022年の確定値は7月に公表する。



●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 中古は60㎡以下の面積帯シェアが拡大

近畿圏においては、2021年確定値においてワンルームマンションである30㎡未満のシェアが2020年の21.9%から16.4%に縮小した。2022年の速報値においても、更に8.1%に縮小しており、最終的な確定値でどの程度のシェアになるかが注目される。昨年の同特集での2021年の速報値では8.3%となっていた。これらのことを踏まえて見ても近畿圏の2022年は60㎡台のシェア拡大が顕著で2021年の24.1%が2022年には29.6%に5.5ポイント大きく拡大した。投資に向く小ぶりで賃料が低く抑えられるように専有面積の小型化が続いていると見るべきだろう。

一方中古マンションでは2022年は近畿圏でも平均専有面積が前年比1.0%縮小する傾向となったが、この僅かな平均値の縮小もシェア分布の変化には表れており、50㎡未満の面積帯でシェアが僅かに拡大し、70㎡以上のシェアが縮小する動きに表れている。30㎡未満のシェアは2021年13.2%から2022年は13.5%へと拡大傾向が継続する一方で、70㎡台のシェアは23.2%から22.9%と縮小が続いている。80㎡以上100㎡未満と100㎡以上も揃って縮小し、価格高騰の影響で広めの売買が敬遠されている。

●新築マンションの徒歩時間別供給シェア 駅前再開発の進行と用地取得難が影響して駅近と駅遠の双方のシェアが拡大する傾向

2022年は3分以内のシェアが前年の25.9%から32.9%に拡大し、4分～7分が44.9%から34.2%に縮小した。また、8分～11分は18.2%から22.7%に拡大、12分～15分は9.0%から7.6%に縮小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に散らばる様子が窺える。2023年も駅前プロジェクトの進行度合いにより変動すると思われるが、長引く用地取得難やマンション価格高騰の影響で駅近物件の分譲が思うように進んでいない現状が表れている。2022年の平均駅徒歩時間は6.0分と前年からやや短くなっている。

