

## 東京カンテイ マンションデータ白書 2013【速報値版】発表

近畿圏 新築マンション価格+4.1%の3,712万円 大阪市中心部への一極集中で価格が上昇

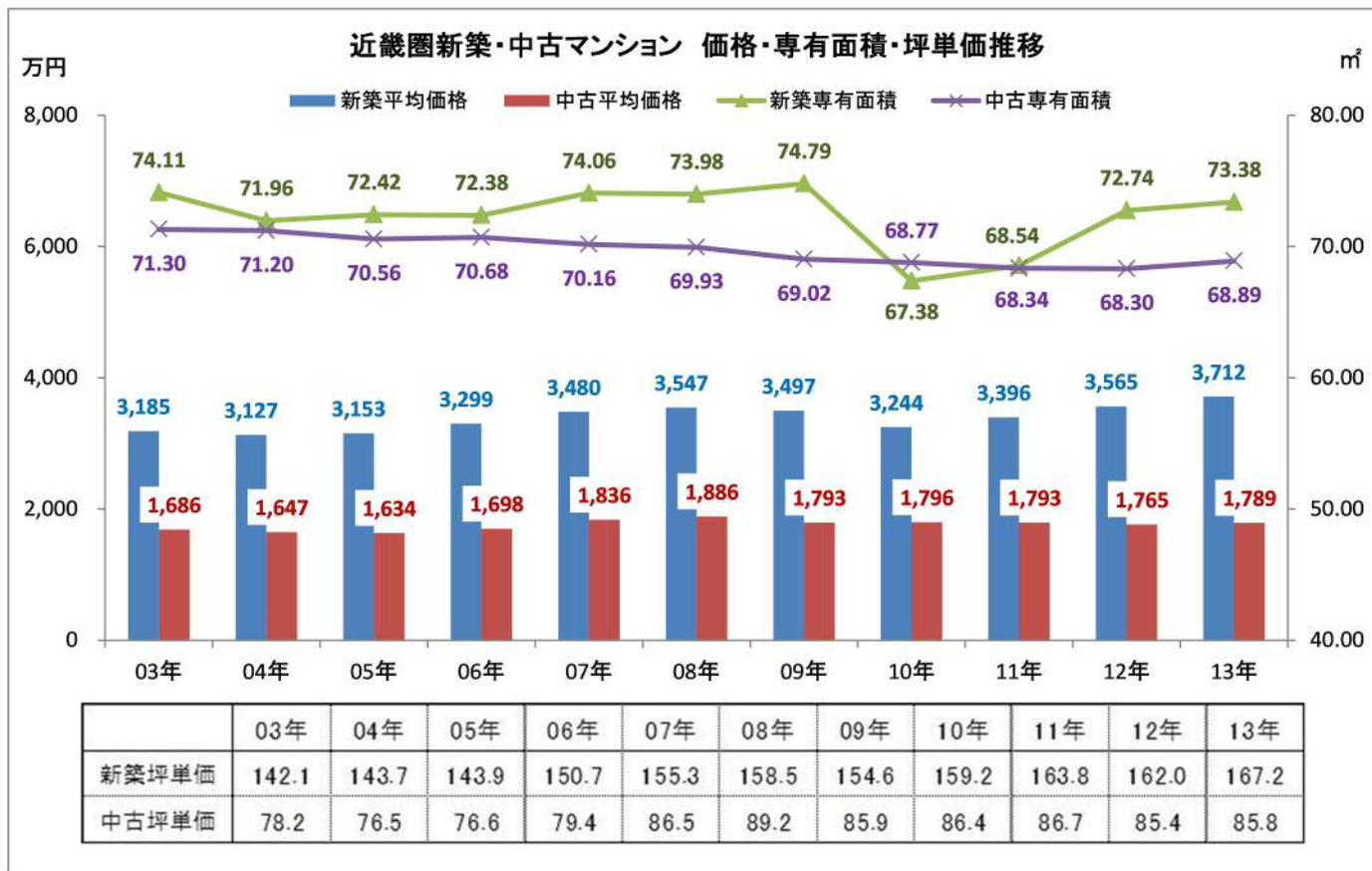
中古マンションも+1.4%の1,789万円 3年ぶりに上昇に転じる

●2013年新築・中古マンションの平均価格は新築が前年比+4.1%、中古は+1.4%

近畿圏の2013年新築マンション平均価格は3,712万円で、2012年の3,565万円から4.1%上昇した。2012年は梅田北ヤードの再開発など、大阪市中心部への供給が集中し価格が上昇したが、2013年もその勢いを持続した。近畿圏では大阪市への一極集中が継続し、価格水準はミニバブル期である2008年の3,547万円を上回った。高額物件は大阪市だけでなく京都市中心部でも供給されている。平均専有面積は73.38㎡で、2012年の72.74㎡から0.9%拡大し、2年連続で70㎡台を維持した。ファミリータイプの住戸を中心にした供給が継続し、70㎡台のシェアが拡大したことが要因の一つである。平均坪単価も、上昇に転じ、2013年は167.2万円と前年の162.0万円から3.2%上昇した。

近畿圏の中古マンションの平均価格は1,789万円で、前年の1,765万円から1.4%上昇した。近畿圏での価格推移は2009年から2011年まではほぼ安定しており、2012年は不況や急激な円高の影響で第二次産業中心の近畿圏市場を直撃したため中古価格も下落したが、2013年は景気の回復で再び上昇に転じた。平均専有面積は68.89㎡で、前年の68.30㎡から0.9%拡大した。近畿圏の中古マンションの専有面積は2008年に70㎡を割り込んで以降も緩やかに縮小し続けていたが、2013年には7年ぶりに反転拡大した。

平均坪単価は85.8万円と前年の85.4万円から0.5%上昇した。2012年はやや下落していたが、平均価格の上昇を受けて坪単価も僅かながら上昇した。

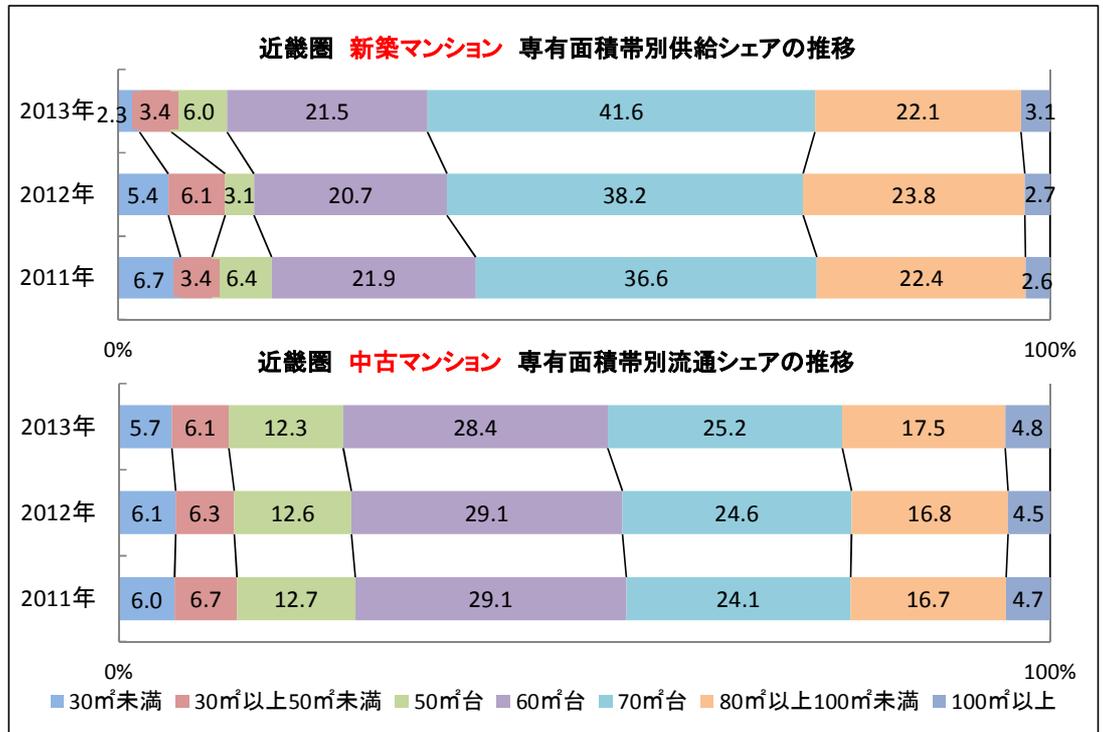


●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 ともに70㎡台のファミリータイプが拡大

新築では、2013年にタワー物件の増加により「100㎡以上」のシェアが、2011年の2.6%から3.1%に拡大したほか、「70㎡台」のシェアが拡大している。2011年には「30㎡未満」のワンルームマンションのシェアが6.7%に拡大するなど、供給シェアは狭めの専有面積帯にシフトする傾向が見られたが、2013年には「70㎡台」のみが拡大する傾向に変化し、50㎡台未満の面積帯ではいずれもシェアが縮小している。

中古では「30㎡未満」と「30㎡以上50㎡未満」の流通シェアがともに縮小している。「30㎡未満」は2011年の6.0%から2013年は5.7%に、「30㎡以上50㎡未満」は2011年の6.7%から2013年は6.1%に縮小した。「70㎡台」は2011年の24.1%から25.2%に拡大している。「80㎡以上100㎡未満」も16.7%から17.5%に拡大した。

近畿圏では2011年までは専有面積の狭い(=価格の安い)物件が多く流通する市場となっていたが、2013年にはその流れが変わり、70㎡以上の広さの住戸が中古市場で求められるようになっている。



●新築マンションの徒歩時間は平均5.6分で短縮傾向 徒歩7分以内が70%以上に

近畿圏は、駅間距離が他の都市圏と比べて短いため、2013年の平均徒歩時間も5.6分と首都圏の7.1分、中部圏の6.8分より短い。2013年には「4～7分」のシェアが2011年と比べ4.9ポイント縮小し40.9%となったが、「3分以内」が31.2%と2011年と比べ2.9ポイント拡大した。「3分以内」と「4～7分」のシェア合計は72.1%と圧倒的シェアを占めている。長期的にはより駅に近い物件が増える傾向が強まっている。

2013年には「4～7分」のシェアが2011年と比べ4.9ポイント縮小し40.9%となったが、「3分以内」が31.2%と2011年と比べ2.9ポイント拡大した。「3分以内」と「4～7分」のシェア合計は72.1%と圧倒的シェアを占めている。長期的にはより駅に近い物件が増える傾向が強まっている。

