

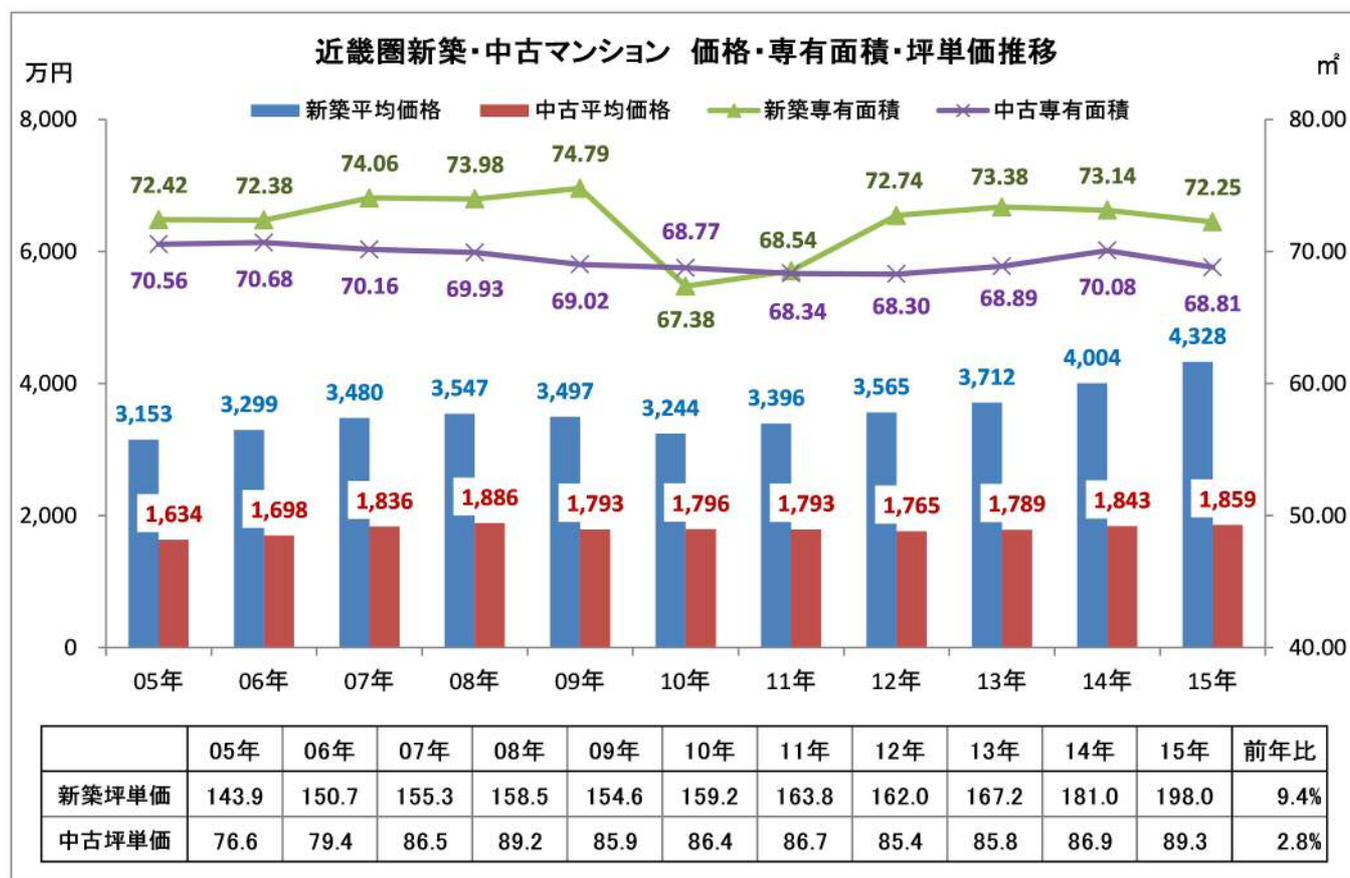
東京カンテイ「マンション・一戸建て住宅データ白書 2015」発表

近畿圏新築マンション平均価格+8.1%の4,328万円 近畿圏全体主要府県は価格高騰
中古マンションは+0.9%の1,859万円 中古マンションは三大都市圏中最も低い伸びに留まる

●2015年新築・中古マンションの平均坪単価は新築が前年比+9.4%、中古は+2.8%とともに上昇

近畿圏の一戸平均価格は4,328万円で、2014年の4,004万円から8.1%上昇した。2015年も引き続き大阪市や神戸市、京都市の中心部での分譲が多く、大規模再開発等が進んだ大阪市を中心に京都市内などでも価格が上昇した。既に2015年の価格水準はミニバブル期の2008年の3,547万円を大きく上回っており、高額物件の供給が多い大都市部では割高感が生じている。平均専有面積は72.25㎡で、2014年の73.14㎡から-1.2%と縮小したが、4年連続で70㎡台を維持した。平均坪単価は一戸平均価格が大きく上昇したため2015年は198.0万円と前年の181.0万円から+9.4%と大きく上昇した。坪単価は200万円を超える勢いとなっている。

一方、中古マンションの一戸平均価格は1,859万円で、前年の1,843万円から0.9%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年もこの傾向を維持した。ただし、首都圏や中部圏と比べ上昇率は小さい。平均専有面積は68.81㎡で、前年の70.08㎡から1.8%縮小した。近畿圏の中古マンションの専有面積は2014年は7年ぶりに70㎡台を回復したが、2015年には再び70㎡を割り込んで縮小している。過去10年の動きを見ても2005年の70.56㎡と比較して約2㎡縮小した。平均坪単価は89.3万円と前年の86.9万円から2.8%上昇した。平均坪単価は3年連続で上昇し、既に過去10年間で最も高い水準となっている。

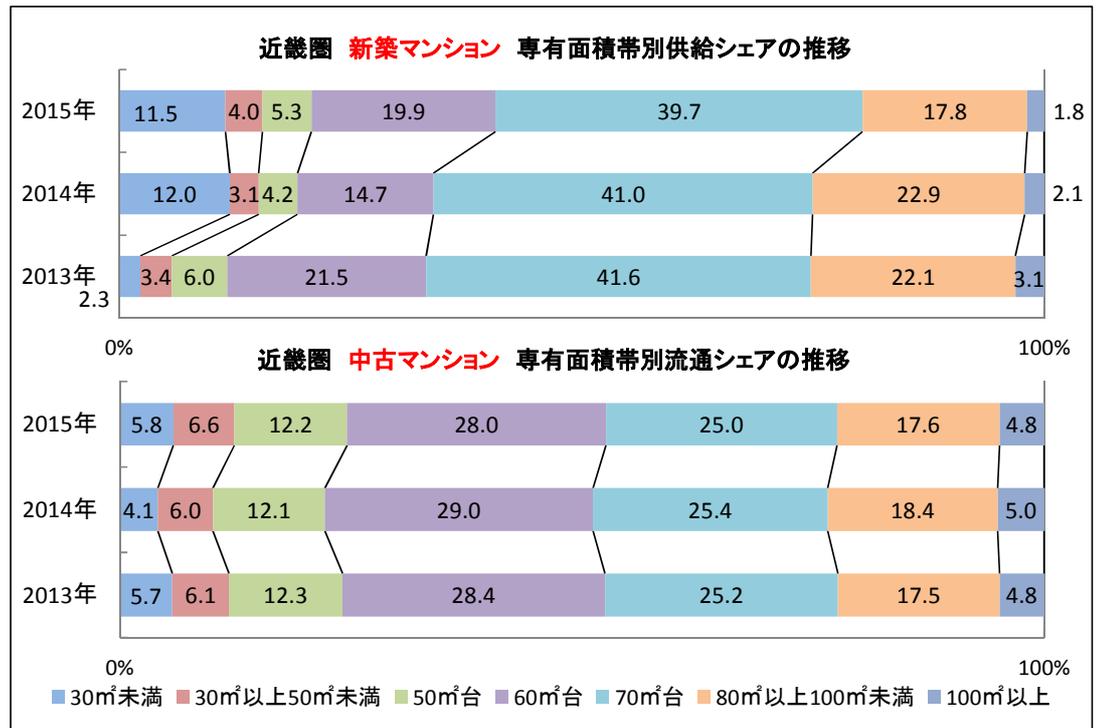


●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 新築はワンルームのシェアが急拡大

近畿圏の新築マンションでは2014年以降30㎡未満のシェアが急拡大し、2015年も11.5%とシェアを維持した。また、近畿圏では60㎡台までの狭めの面積帯のシェアは大きく拡大する傾向にあるが、70㎡台以上の広い物件はシェアが縮小する傾向にある。特に、70㎡台は2013年以降41.6%→41.0%→39.7%に、80㎡以上100㎡未満は22.1%→22.9%→17.8%と大きくシェアが縮小した。近畿圏では2013年までは専有面積の広めの物件が多く供給されていたが、2014年以降明らかにこのトレンドが変化した。

一方、中古マンションでは30㎡未満と30㎡以上50㎡未満の流通シェアが再び拡大傾向となり、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ので、2015年にはトレンドの変化が起こったとみられる。近畿圏では2015年に一戸流通価格は前年比0.9%の上昇に留まったが、平均専有面積は1.8%縮小し、平均坪単価は2.8%も上昇しており、実質的な価格上昇を、専有面積を狭くすることで避ける動きが中古市場で起こったと見るべきである。



●新築マンションの徒歩時間平均6.8分に変転悪化傾向 価格の高騰による用地仕入環境悪化が要因

近畿圏は、2015年には3分以内と4～7分のシェアが2014年と比べそれぞれ3.9ポイント、4.3ポイント縮小した。一方で、12～15分のシェアは2014年の5.2%から2015年は8.4%に拡大した。同時に16～19分、20分以上のシェアも拡大しており、近畿圏は2015年には駅徒歩条件の悪い物件の供給が増えたとみられる。

価格の高騰による立地の悪化とみられるが、駅前物件や駅近物件が積極的に供給されている状況には変わりはなく、駅近物件が好まれるトレンド自体に変化は認められない。

