

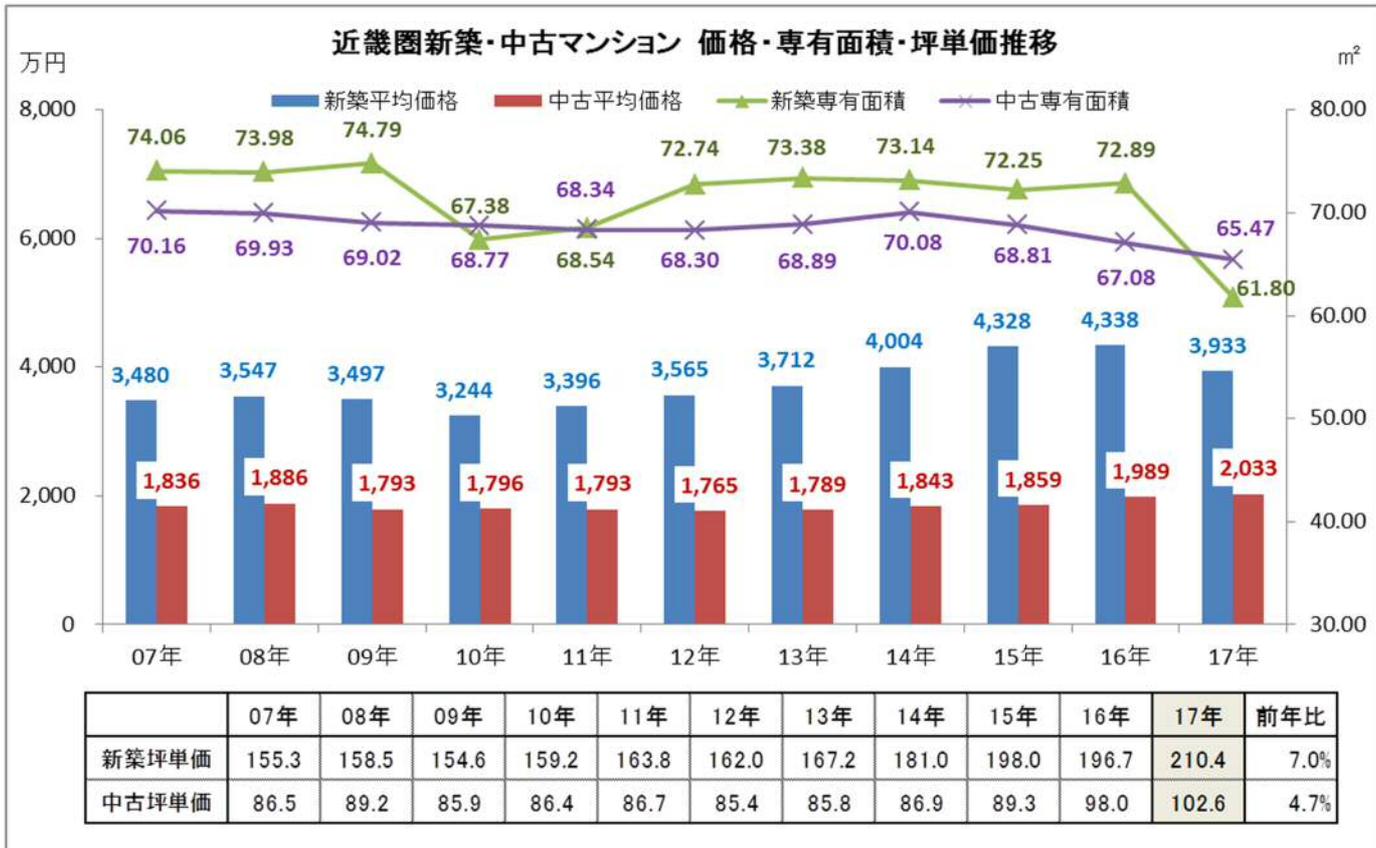
東京カンテイ「マンションデータ白書 2017」発表

近畿圏 新築マンション平均価格-9.3%の3,933万円 坪単価は+7.0%上昇の210.4万円 25年ぶりに200万円を超える
 中古マンションは+2.2%の2,033万円で17年ぶりの2,000万円超 坪単価は+4.7%の102.6万円で18年ぶりの100万円超

●新築・中古マンションの平均坪単価は新築が前年比+7.0%、中古は+4.7%とともに上昇

近畿圏の一戸平均価格は3,933万円で、2016年の4,338万円から-9.3%と大きく下落した。2017年は大阪市を中心に30㎡未満のワンルーム物件が増加し、分譲価格が1,000万円台のシェアが拡大していることから平均価格は下落した。平均専有面積は61.80㎡で、2016年の72.89㎡から-15.2%と大きく縮小した。一方で専有面積が狭い物件のシェアが高まったため、平均坪単価は2017年には210.4万円と前年の196.7万円から+7.0%と大きく上昇した。近畿圏において平均坪単価が200万円を超えたのは1992年以来実に25年ぶりである。

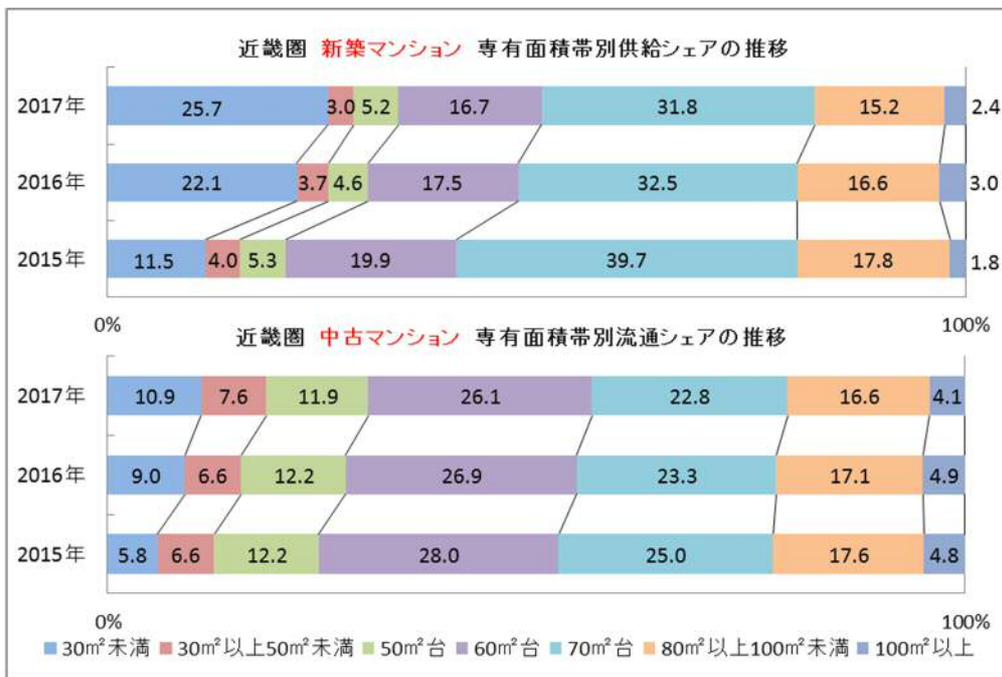
一方、中古マンションの一戸平均価格は2,033万円で前年の1,989万円から+2.2%上昇した。近畿圏の一戸平均価格が2,000万円を超えたのは2000年以来17年ぶりである。価格は2013年以降5年連続で上昇しているが、2016年が前年比7.0%上昇したことと比較すると上昇は緩やかに変化している。近畿圏においても新築マンション価格の上昇鈍化の影響が中古価格に表れたと見られる。平均専有面積は65.47㎡で前年の67.08㎡から-2.4%縮小した。近畿圏の中古マンションの専有面積は3年連続で縮小している。過去10年の動きを見ても2007年の70.16㎡と比較して-4.69㎡縮小している。平均坪単価は102.6万円で前年の98.0万円から+4.7%と5年連続で上昇した。近畿圏の平均坪単価が100万円を超えたのは1999年以来18年ぶりのことである。



●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 新築・中古ともにワンルームのシェアが拡大

近畿圏の新築マンションでは専有面積が縮小傾向にあり、30㎡未満のシェアは2015年以降11.5%→22.1%→25.7%と急拡大した。一方で60㎡台以上の各面積帯は一律に縮小しており、投資物件の増加と価格の上昇を抑える目的の専有面積の縮小が依然続いている事によるトレンド変化と見られる。近畿圏では30㎡以上50㎡未満も2015年以降4.0%→3.7%→3.0%と縮小しており、専有面積の狭いマンションのシェア拡大は、ほぼ30㎡未満の物件の供給増加によって起こっている状況である。

一方、中古マンションでは2017年に中古専有面積は前年比で-2.4%縮小した。この結果を裏付けるように専有面積帯別のシェアは小規模面積帯にシフトする動きが鮮明になっている。特に30㎡未満の流通シェアは2015年以降一貫して拡大傾向となっており、シェアは5.8%→9.0%→10.9%と一定水準のシェアを有するに至っている。同時に30㎡以上50㎡未満のシェアも6.6%→6.6%→7.6%と拡大してきており、新築マンションにおける30㎡未満のワンルームマンションの増加傾向からもわかる通り、投資物件の流通が中古市場においても活性化していることが窺える。



●新築マンションの徒歩時間別供給シェア トレンドの変化はなし 平均徒歩時間は6.0分を維持

近畿圏は、2017年には3分以内と4~7分のシェアに僅かな変化は見られるが、両合計シェアは2016年、2017年ともに71.4%と変動がなく、反対に8分以上の合計シェアは28.6%を維持して、徒歩時間の条件は全く変化がない状況となっている。駅前再開発絡みの物件の供給は依然盛んであるが、駅徒歩条件を著しく悪化させるような物件の供給も起こっていない。平均駅徒歩時間は6.0分と変動がなく、三大都市圏中最も駅に近い状況も変わらない。

