

東京カンテイ マンションデータ白書 2014 発表

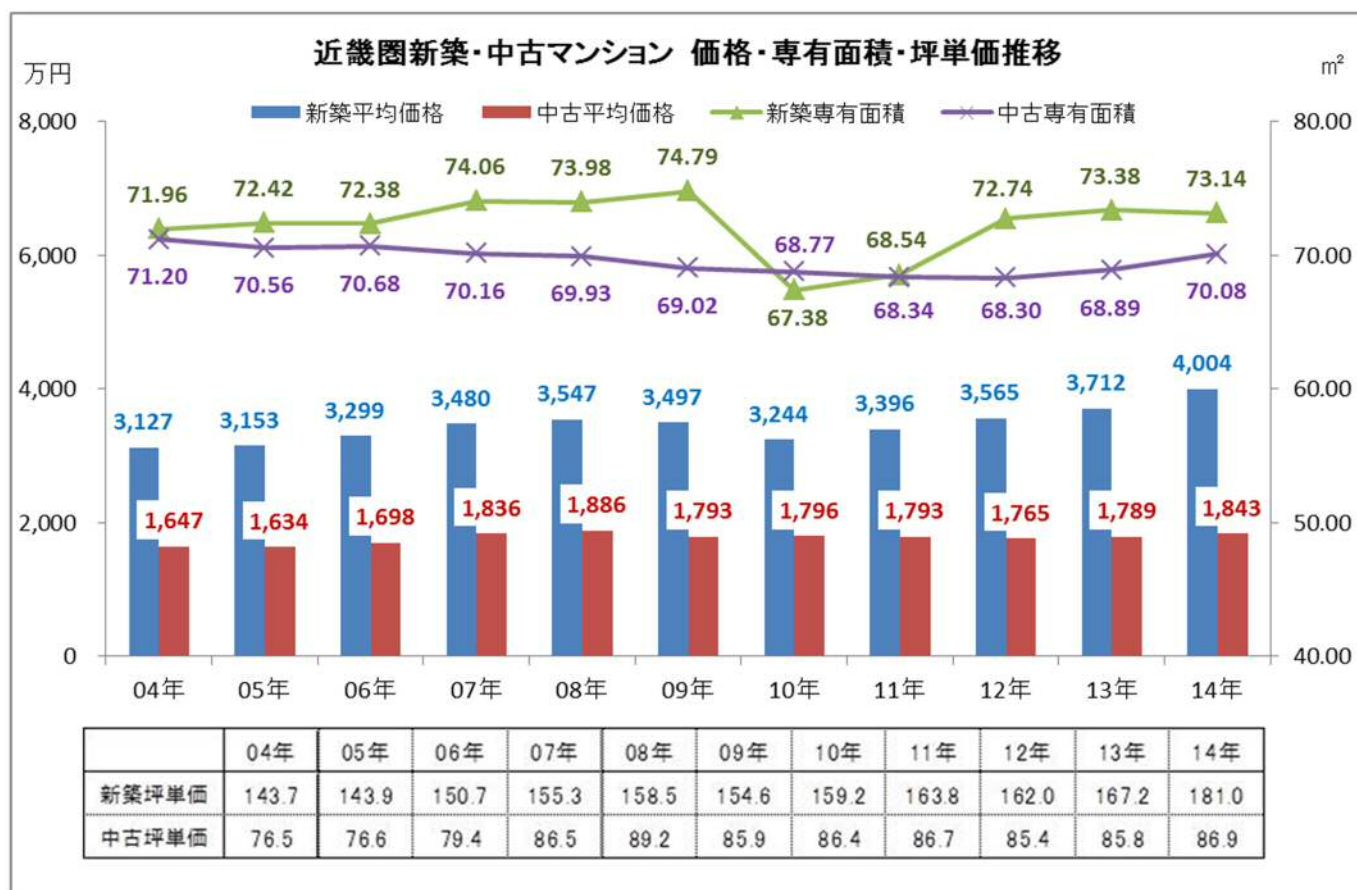
近畿圏 新築マンション価格+7.9%の4,004万円 大阪市中心部では価格高騰で割高感も

中古マンションも+3.0%の1,843万円 専有面積は70.08㎡で7年ぶりに70㎡台回復

●2014年新築・中古マンションの平均価格は新築が前年比+7.9%、中古は+3.0%

近畿圏の一戸平均価格は4,004万円で、2013年の3,712万円から7.9%上昇した。2014年も引き続きタワー物件の供給が盛んで、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。2014年の価格水準はミニバブル期の2008年の3,547万円を既に500万円近く上回っており、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73.14㎡で、2013年の73.38㎡から0.3%縮小したが、3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ているため、80㎡以上100㎡未満のシェアが拡大(後述する)したことが要因である。平均坪単価は、一戸平均価格が大きく上昇したために強含み、2014年は181.0万円と前年の167.2万円から8.3%上昇した。

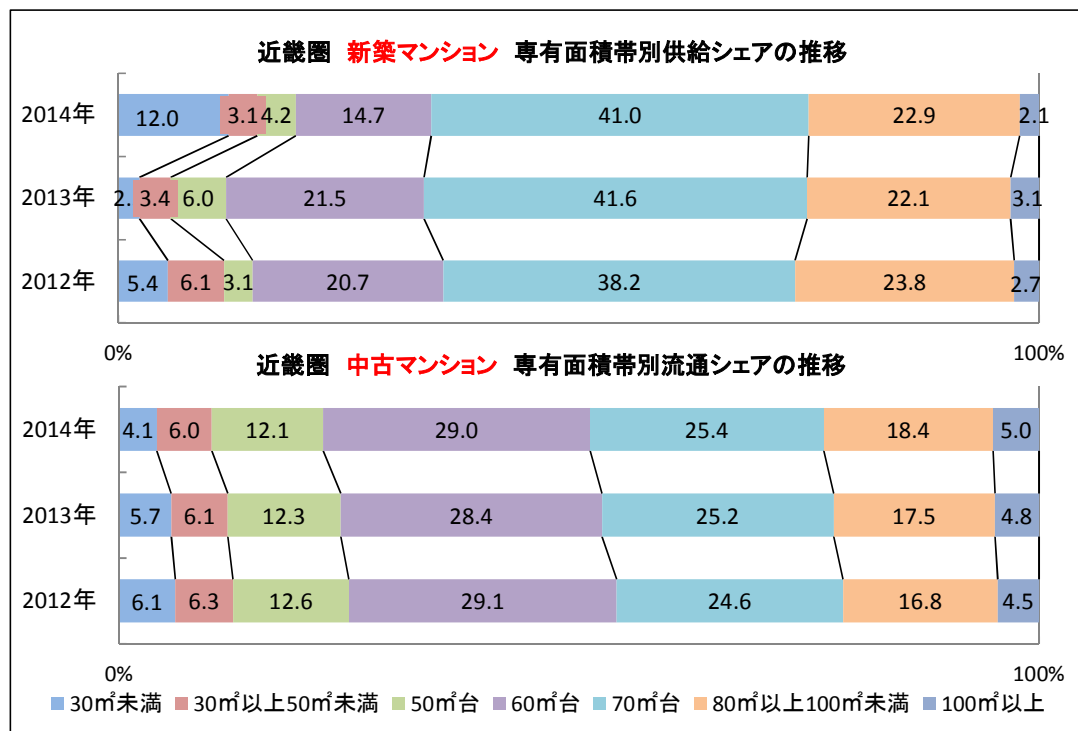
近畿圏の中古マンションの一戸平均価格は1,843万円で、前年の1,789万円から3.0%上昇した。近畿圏の一戸平均価格は2009年から2011年まではほぼ安定しており、2012年は不況や急激な円高の影響で第二次産業中心の近畿圏の市場を直撃し、中古価格も下落基調であったが、2013年は再び上昇に転じ、2014年もこの傾向を維持した。平均専有面積は70.08㎡で、前年の68.89㎡から1.7%拡大した。近畿圏の中古マンションの専有面積は2007年まで70㎡台を維持していたが、徐々に縮小し2008年以降は60㎡台後半の水準となっていた。2014年は実に7年ぶりに70㎡台を回復した。平均坪単価は86.9万円と前年の85.8万円から1.3%上昇した。平均坪単価は2年連続で上昇している。



●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

近畿圏は 2014 年には、80 m²以上 100 m²未満のシェアが 2013 年の 21.1%から 22.9%に拡大している以外は、70 m²台や 60 m²台のシェアが縮小する傾向が色濃く出ている。一方、2014 年には 30 m²未満のワンルームマンションのシェアが 12.0%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も同時に見られる。2013 年までは狭めの物件シェアは縮小の一途であったが、2014 年には急激に拡大した。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 年にこのトレンドが変わった可能性がある。

中古では 2012 年以降 30 m²未満は 2012 年の 6.1%から 2014 年は 4.1%に、30 m²以上 50 m²未満は 2012 年の 6.3%から 2014 年は 6.0%に縮小した。反対に 70 m²台は 2012 年の 24.6%から 2014 年には 25.4%に拡大している。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 m²以上の広さ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 5.5 分で短縮傾向 徒歩 7 分以内が 74.8%

近畿圏は、駅間距離が他の都市圏と比べて短いため、2014 年の平均徒歩時間も 5.5 分と、首都圏の 7.3 分、中部圏の 5.7 分より短い。2014 年には 4～7 分のシェアが 2013 年と比べ 0.9 ポイント拡大し 41.8%となった。また、3 分以内が 33.0%と 2013 年と比べ 1.8 ポイント拡大した。徒歩時間 3 分以内と 4～7 分のシェアの合計は 74.8%と全体の 4 分の 3 近くを占めている。今後も駅近物件の増加傾向が続くと見られる。

