

東京カンテイ マンションデータ白書 2012【速報値版】発表

近畿圏 新築マンション価格+5.0%の3,565万円 大阪市中心部再開発物件が価格を押し上げる

中古マンションは-1.5%の1,765万円で弱含み 9割が3,000万円以下の物件

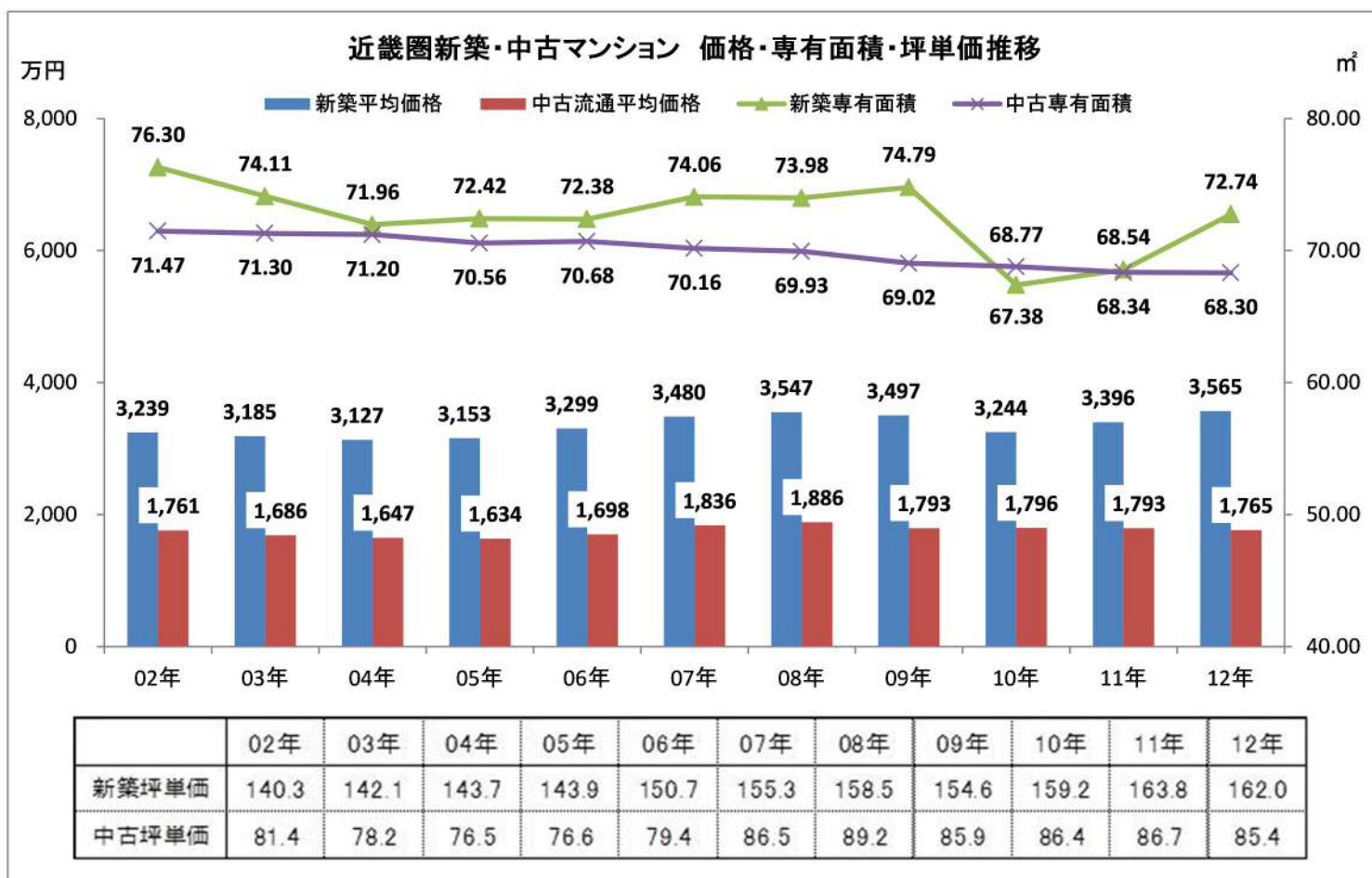
●新築・中古マンションの平均価格は新築が前年比+5.0%、中古は-1.5%

2012年の近畿圏新築マンションの平均価格は3,565万円で、2011年の3,396万円から5.0%上昇し、平均専有面積も72.74㎡と前年の68.54㎡から6.1%拡大して3年ぶりに70㎡台を回復した。2012年には大阪市中心部で再開発関連の超高層物件が数多く供給され、専有面積の拡大と利便性の高いエリアでの新規分譲によって平均価格が上昇している。平均坪単価は162.0万円と、専有面積の拡大によって前年の163.8万円から1.1%下落した。

一方、中古マンションの平均流通価格は1,765万円で、2011年の1,793万円から1.5%下落した。平均専有面積は68.30㎡で前年の68.34㎡とほぼ変わらず、平均坪単価は85.4万円で前年の86.7万円から1.5%下落した。

●地域偏在&安全性訴求で高止まりする近畿圏の新築マンション価格

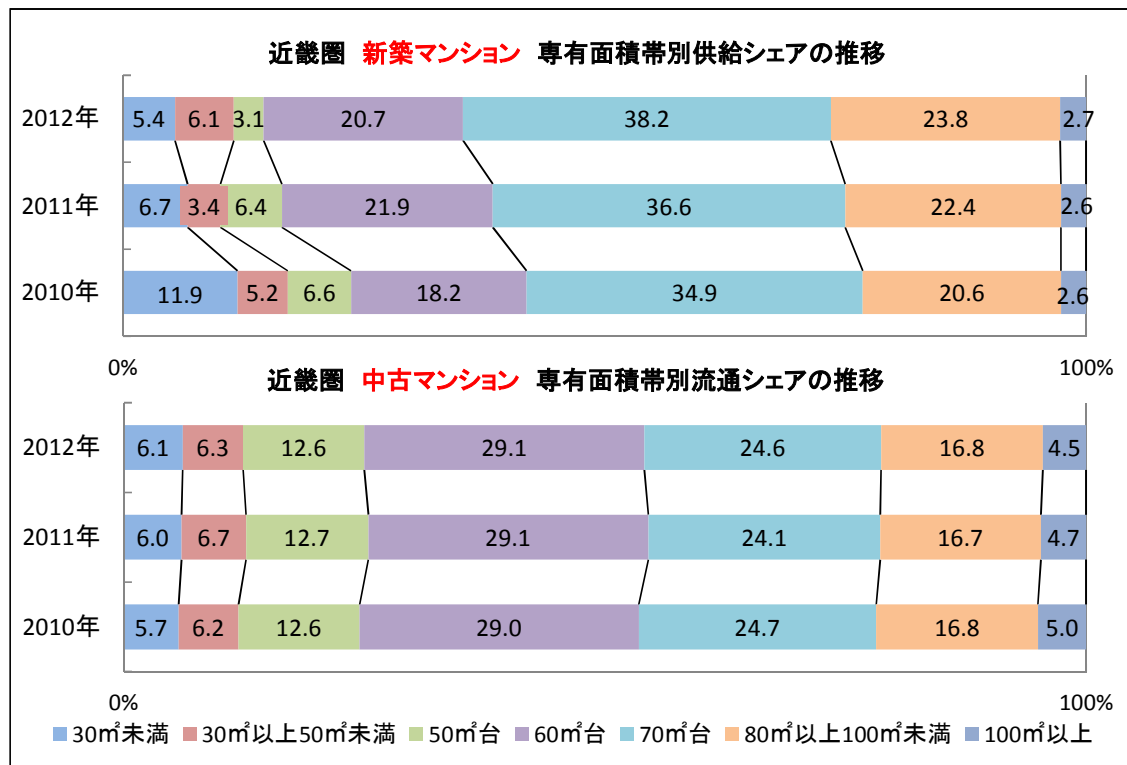
近畿圏の新築マンション坪単価は1.1%下落したが、162.0万円という水準自体は高騰した2008年のミニバブル期に記録した158.5万円よりも2.2%高い。供給エリアが市街地中心部にほぼ限られること、制震・免震装置の採用により建築コストが上昇していることが価格高止まりの主な要因である。なお2002年当時の平均坪単価は140.3万円で、10年間で21.7万円上昇している。



●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 新築は広めのファミリータイプが拡大

2012 年の新築マンション面積帯別シェアは、「70 ㎡台」「80 ㎡以上 100 ㎡未満」が明らかな拡大傾向を示している。2012 年は地価の緩やかな下落によって専有面積がやや広い大型ファミリー物件が数多く供給されるようになり、その影響が面積帯シェアの変化に表れている。また「30 ㎡以上 50 ㎡未満」も拡大しており、単身世帯増加の影響が見られる。「30 ㎡未満」のワンルームマンションのシェアは縮小傾向にある。

中古マンションでは、「70 ㎡台」が 0.5 ポイント拡大したのみで、各面積帯ともにほとんど変化がない。「60 ㎡台」「80 ㎡以上 100 ㎡未満」はほぼ変化がなかった。新築でシェア拡大が見られた「30 ㎡以上 50 ㎡未満」は 0.4 ポイント縮小しており、「60 ㎡台」と「70 ㎡台」で過半を占める状況に変化はない。



●新築マンションの徒歩時間は平均 5.8 分で短縮傾向 マンション立地はこの 10 年で約 1 分駅近に

近畿圏の新築マンションは駅近物件の供給シェアが拡大する傾向にある。平均徒歩時間は 2012 年には 5.8 分と 2010 年の 5.5 分から伸びたものの、首都圏平均の 7.2 分、中部圏平均の 6.7 分と比べても駅近物件が多い。

2002 年の平均徒歩時間 6.5 分に対し、2010 年には 5.5 分と 1 分短縮しており、近畿圏の立地はより駅近になっている。「3 分以内」と「4～7 分」の合計は 2012 年には 74.4 % と 2010 年から 0.6 ポイント拡大しており、駅近物件の供給が年々増加していることがわかる。

