

東京カンテイ、近畿圏における2014年～2023年の新築億ションの供給動向を調査

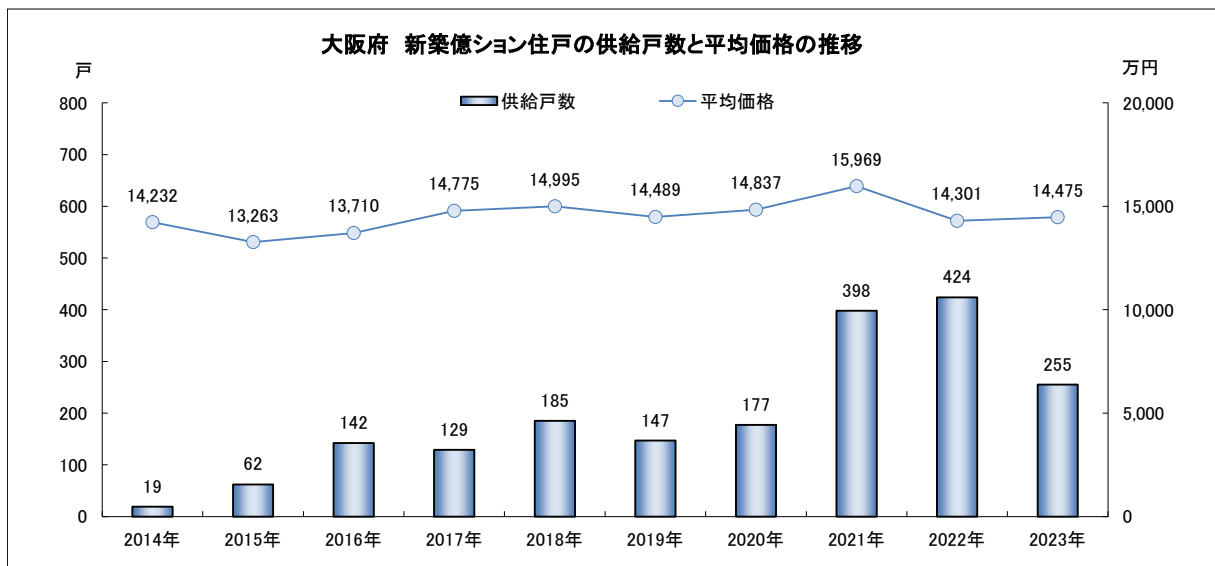
大阪府 2023年の供給戸数は255戸、前年の424戸から大きく減少

平均価格は14,475万円と高水準にて安定推移、坪単価は470.6万円と2年連続で下落

●近畿圏における新築億ション市場は大阪府・兵庫県・京都府の3府県で形成

近畿圏における新築億ション住戸の供給動向を見てみると、2016年～2020年にかけては200戸以上の規模でコンスタントに推移していたが、2021年を境に大阪府のみならず兵庫県や京都府においても供給戸数が大幅に増加するケースが出始めており、このことが圏域全体での供給規模の拡大につながったと考えられる。大阪府が占める億ション住戸のシェアは2016年に50%を突破、その後も概ね拡大傾向で推移して2022年には74.5%に達していた。翌2023年には58.5%まで縮小したが、依然として過半数を維持している。

近畿圏全体のデータに大きな影響を与える大阪府の供給戸数を見てみると、バブル期の真っ只中だった1990年に記録した526戸をピークにその後は長い間下回ってきたが、大阪市中心部で大規模タワー物件の開発が盛んに行われる中で高層階のプレミアム住戸が億ションとして販売されるケースが増加、2022年にはバブル期に次ぐ高水準を記録することとなった。物件の好立地化&ハイスペック化が進むにつれて坪単価が上昇基調であるのとは対照的に平均専有面積は概ね縮小傾向にあり、平均価格は1.5億円前後で安定推移している。



近畿圏 新築億ション住戸の供給動向(2014年～2023年)

単位:平均価格&坪単価は万円、平均専有面積は㎡

エリア名	項目	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
大阪府	供給戸数	19	62	142	129	185	147	177	398	424	255
	平均価格	14,232	13,263	13,710	14,775	14,995	14,489	14,837	15,969	14,301	14,475
	坪単価	366.9	381.0	393.1	442.1	435.2	448.6	466.8	531.6	482.7	470.6
	平均専有面積	127.79	114.41	115.20	109.72	111.46	104.76	103.78	98.27	99.42	102.05
兵庫県	供給戸数	39	36	35	66	76	61	71	124	57	76
	平均価格	13,355	12,726	12,977	14,374	14,018	15,937	15,833	15,347	13,543	14,894
	坪単価	375.7	359.1	350.4	386.6	389.5	450.8	432.9	476.2	425.4	437.6
	平均専有面積	117.44	116.64	125.62	121.65	117.08	114.23	120.12	107.05	104.96	111.46
京都府	供給戸数	27	91	89	12	34		10	27	80	98
	平均価格	12,697	15,425	15,093	12,158	16,957		14,379	14,144	14,867	15,570
	坪単価	409.3	455.6	452.5	383.7	541.3		423.4	464.9	517.4	543.0
	平均専有面積	102.68	107.89	109.72	105.37	102.14		111.55	100.25	92.80	92.74
滋賀県	供給戸数				5	1				7	2
	平均価格				10,494	11,998				14,085	11,589
	坪単価				207.0	291.9				282.9	296.7
	平均専有面積				167.73	135.88				164.07	135.24
近畿圏	供給戸数	85	189	266	212	296	209	258	549	569	436
	平均価格	13,342	14,202	14,076	14,401	14,959	14,905	15,093	15,739	14,296	14,768
	坪単価	384.4	412.8	407.3	415.9	435.2	448.5	455.8	515.8	479.1	478.8
	平均専有面積	115.06	111.69	114.74	114.55	111.91	107.70	108.58	100.35	99.86	102.05