

近畿圏の新築・中古マンション市場における坪単価&戸数規模の四半期調査レポート

新築マンション坪単価 第4四半期は前期比+6.8%の249.1万円

中古平均坪単価は+0.9%の115.1万円 「築5年以内」は240万円台目前で天井感

【新築・中古マンション坪単価】

2020年の第4四半期(10月～12月)における近畿圏での新築マンション坪単価は249.1万円(前期比+6.8%)と4期ぶりに反転上昇し、2019年の第4四半期に記録した最高値を上回った。また、新型コロナ禍によって販売活動の自粛などを余儀なくされた第2四半期には大手デベロッパーの供給戸数シェアは6.2%まで縮小していたが、直近では前年同期とほぼ同水準まで戻している。

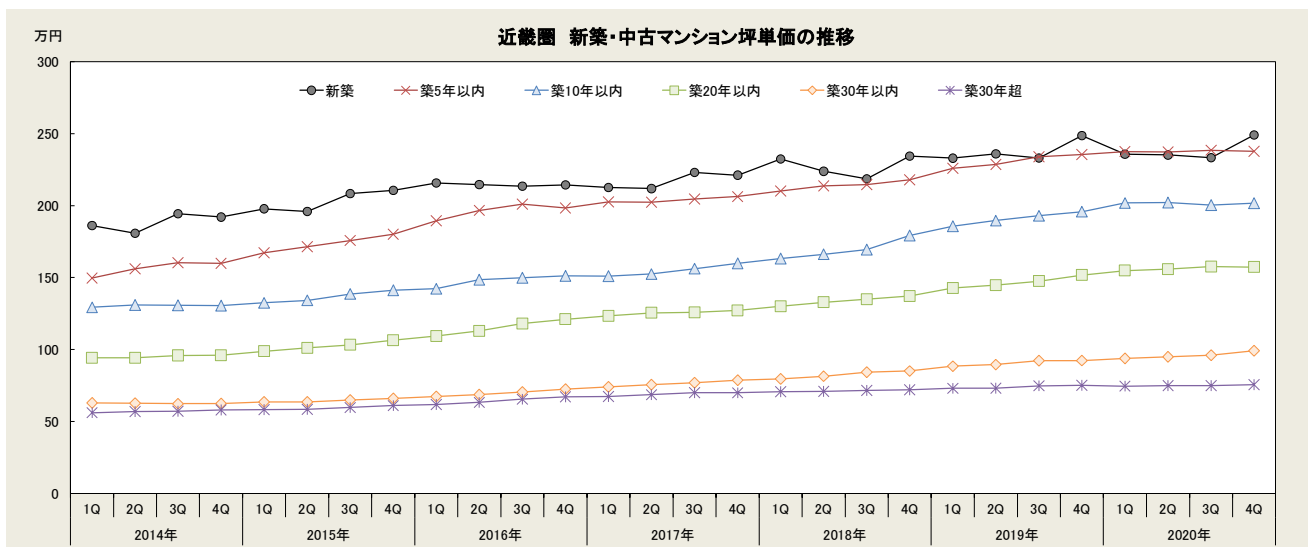
中古マンションの平均坪単価は115.1万円(同+0.9%)で、上昇傾向は依然として維持されている。ただし、今年に入って以降、上昇が一服する築年帯も散見され始めており、新築と遜色ない水準まで価格が押し上がった「築5年以内」においては240万円台を目前に上値が重くなってきている。

近畿圏 新築・中古マンション坪単価&大手デベロッパーの新築供給戸数シェア

単位:万円

四半期	新築マンション	中古マンション					大手デベシエア		
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超			
2014年	1Q	186.2	149.7	129.3	94.2	62.8	56.2	83.7	18.3%
	2Q	180.7	156.1	131.0	94.3	62.6	56.9	83.4	28.9%
	3Q	194.3	160.4	130.7	95.9	62.4	57.2	83.8	26.1%
	4Q	192.0	159.8	130.5	96.1	62.6	58.1	83.9	26.2%
2015年	1Q	197.8	167.2	132.5	98.8	63.6	58.2	85.5	21.3%
	2Q	195.9	171.4	134.2	101.1	63.6	58.5	85.5	27.0%
	3Q	208.3	175.8	138.6	103.3	64.9	59.8	87.0	20.4%
	4Q	210.5	180.1	141.2	106.4	66.1	61.1	89.3	30.0%
2016年	1Q	215.8	189.6	142.3	109.4	67.3	61.8	91.9	18.2%
	2Q	214.6	196.7	148.7	112.9	68.7	63.3	93.8	15.3%
	3Q	213.5	201.0	150.0	118.1	70.5	65.5	95.5	13.5%
	4Q	214.4	198.3	151.2	121.0	72.6	67.2	97.4	20.0%
2017年	1Q	212.5	202.6	151.0	123.4	74.0	67.4	98.5	13.9%
	2Q	211.8	202.4	152.5	125.4	75.6	68.7	98.6	18.7%
	3Q	223.1	204.5	156.2	125.9	76.9	70.0	99.1	21.4%
	4Q	221.1	206.2	159.9	127.2	78.7	70.0	99.8	17.4%
2018年	1Q	232.4	210.1	163.2	130.1	79.6	70.8	100.4	11.7%
	2Q	223.8	213.7	166.2	132.8	81.4	70.9	101.6	20.7%
	3Q	218.6	214.6	169.6	135.0	84.3	71.6	103.3	18.0%
	4Q	234.3	217.9	179.2	137.2	85.1	72.1	105.2	18.4%
2019年	1Q	232.9	226.0	185.7	142.7	88.4	73.1	107.5	11.0%
	2Q	236.0	228.6	189.6	144.8	89.5	73.2	108.0	19.7%
	3Q	233.0	233.9	192.9	147.5	92.2	74.8	110.2	16.1%
	4Q	248.7	235.5	195.8	151.7	92.4	75.1	111.0	22.9%
2020年	1Q	235.7	237.6	201.8	154.9	93.8	74.6	111.8	12.4%
	2Q	235.1	237.4	202.2	155.9	94.9	74.9	112.3	6.2%
	3Q	233.2	238.6	200.3	157.7	96.0	75.0	114.1	18.0%
	4Q	249.1	237.8	201.7	157.3	99.1	75.6	115.1	22.6%

※大手デベロッパーとは、メジャーセブン(住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス)の7社で、単独・JV物件を対象としてシェアを算出
 ※近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

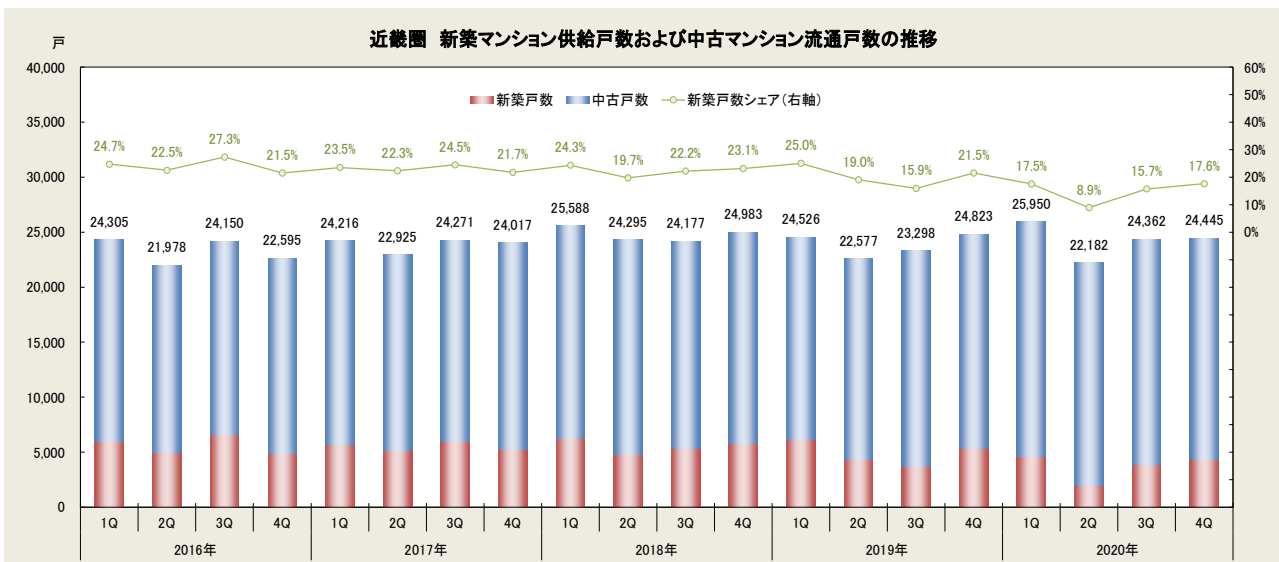


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2020年の第4四半期(10月～12月)における近畿圏でのマンション市場総戸数(=新築供給戸数と中古流通戸数の合計)は24,445戸(前年同期比-1.5%)で、2期ぶりのマイナスとなった。

内訳を見ると、新築供給戸数は4,298戸(同-19.4%)で、2020年に限って見れば前年同期比の下落率は第2四半期(同-53.8%)や第1四半期(同-25.7%)に次いで大きかった。近畿圏の新築マンション市場においては、増大するインバウンド需要に起因する購入ニーズによって支えられる側面が強かったものの、新型コロナ禍でその需要が消失した状態となり、直近にかけては大幅な供給調整が為されているものと考えられる。市場全体に占める新築供給シェアは第2四半期に10%を割り込んでいたが、第4四半期においては17.6%まで持ち直した。2018年までは通年で概ね20%以上を示していたものの、この2年間に渡ってはその水準をやや低下させている。

中古流通戸数は20,147戸(同+3.4%)で、前述した新築供給戸数とは対照的な動きを見せている。第1四半期に直近の最高値を記録し、その後も2万戸以上の流通規模を保っている。築年帯別で見ると、戸数規模が最も小さいのは「築5年以内」の1,116戸(同+15.1%)、最も大きいのは「築30年超」の8,813戸(同+5.1%)で、「築20年以内」を除いて軒並み流通戸数が前年同期の水準を上回っていた。



近畿圏 新築マンション供給戸数および中古マンション流通戸数

単位: 戸

四半期	新築マンション	中古マンション					市場総戸数	マンション市場における戸数シェア(%)							
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超		新築	築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超		
2016年	1Q	5,998	999	2,162	4,748	4,297	6,101	18,307	24.7	4.1	8.9	19.5	17.7	25.1	
	2Q	4,939	931	1,915	4,242	4,144	5,807	17,039	21,978	22.5	4.2	8.7	19.3	18.9	26.4
	3Q	6,589	887	1,889	4,266	4,309	6,210	17,561	24,150	27.3	3.7	7.8	17.7	17.8	25.7
	4Q	4,856	991	1,841	4,265	4,199	6,443	17,739	22,595	21.5	4.4	8.1	18.9	18.6	28.5
2017年	1Q	5,697	1,047	1,858	4,445	4,408	6,761	18,519	24,216	23.5	4.3	7.7	18.4	18.2	27.9
	2Q	5,119	964	1,691	4,080	4,386	6,685	17,806	22,925	22.3	4.2	7.4	17.8	19.1	29.2
	3Q	5,950	969	1,621	4,139	4,539	7,053	18,321	24,271	24.5	4.0	6.7	17.1	18.7	29.0
	4Q	5,209	1,032	1,585	4,147	4,717	7,327	18,808	24,017	21.7	4.3	6.6	17.3	19.6	30.5
2018年	1Q	6,216	957	1,591	4,199	4,971	7,654	19,372	25,588	24.3	3.7	6.2	16.4	19.4	30.0
	2Q	4,783	1,004	1,450	4,289	4,981	7,788	19,512	24,295	19.7	4.1	6.0	17.7	20.5	32.0
	3Q	5,365	967	1,372	4,145	4,823	7,505	18,812	24,177	22.2	4.0	5.7	17.1	19.9	31.1
	4Q	5,767	999	1,408	4,246	4,854	7,709	19,216	24,983	23.1	4.0	5.6	17.0	19.4	30.9
2019年	1Q	6,131	898	1,317	3,962	4,672	7,546	18,395	24,526	25.0	3.7	5.4	16.2	19.0	30.7
	2Q	4,283	925	1,238	3,807	4,660	7,664	18,294	22,577	19.0	4.1	5.5	16.9	20.6	33.9
	3Q	3,698	1,009	1,297	4,061	4,897	8,336	19,600	23,298	15.9	4.3	5.6	17.4	21.0	35.8
	4Q	5,330	970	1,240	4,043	4,857	8,383	19,493	24,823	21.5	3.9	5.0	16.3	19.6	33.7
2020年	1Q	4,554	1,032	1,354	4,409	5,309	9,292	21,396	25,950	17.5	4.0	5.2	17.0	20.5	35.8
	2Q	1,980	997	1,293	4,049	5,032	8,831	20,202	22,182	8.9	4.5	5.8	18.3	22.7	39.8
	3Q	3,834	1,111	1,396	4,135	4,978	8,908	20,528	24,362	15.7	4.6	5.7	17.0	20.4	36.6
	4Q	4,298	1,116	1,428	3,914	4,876	8,813	20,147	24,445	17.6	4.6	5.8	16.0	19.9	36.1

※近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県