

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1四半期は前期比-3.9%の239.4万円

中古平均坪単価は+3.2%の118.8万円 全ての築年帯で上昇したのは2019年4Q以来

【新築・中古マンション坪単価】

2021年の第1四半期(1月~3月)における近畿圏での新築マンション坪単価は前期比-3.9%の239.4万円と再び下落したが、240万円前後の高水準での推移を維持している。また、大手デベロッパーの供給戸数シェアは14.9%で、ここ数年間の同時期(第1四半期)と比べてその水準はやや上振れつつあるようだ。

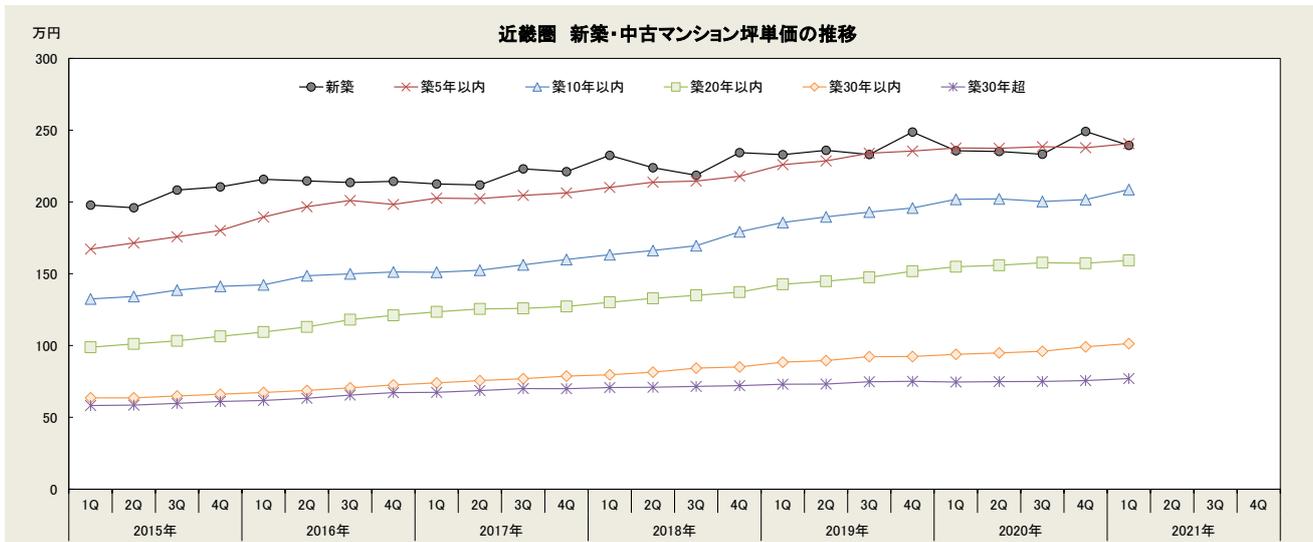
中古マンションの平均坪単価は+3.2%の118.8万円と、依然として上昇傾向での推移が続いており、上昇率自体も比較的大きい値を示している。各築年帯の上昇率は1%~3%程度と差はあるものの、総じてプラスとなったのは2019年の第4四半期以来(5期ぶり)である。なお、最も上昇率が大きかったのは「築10年以内」の+3.4%である。

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			
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%
2021年	1Q	239.4	240.7	208.6	159.3	101.4	77.0	118.8	14.9%
	2Q								
	3Q								
	4Q								

※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

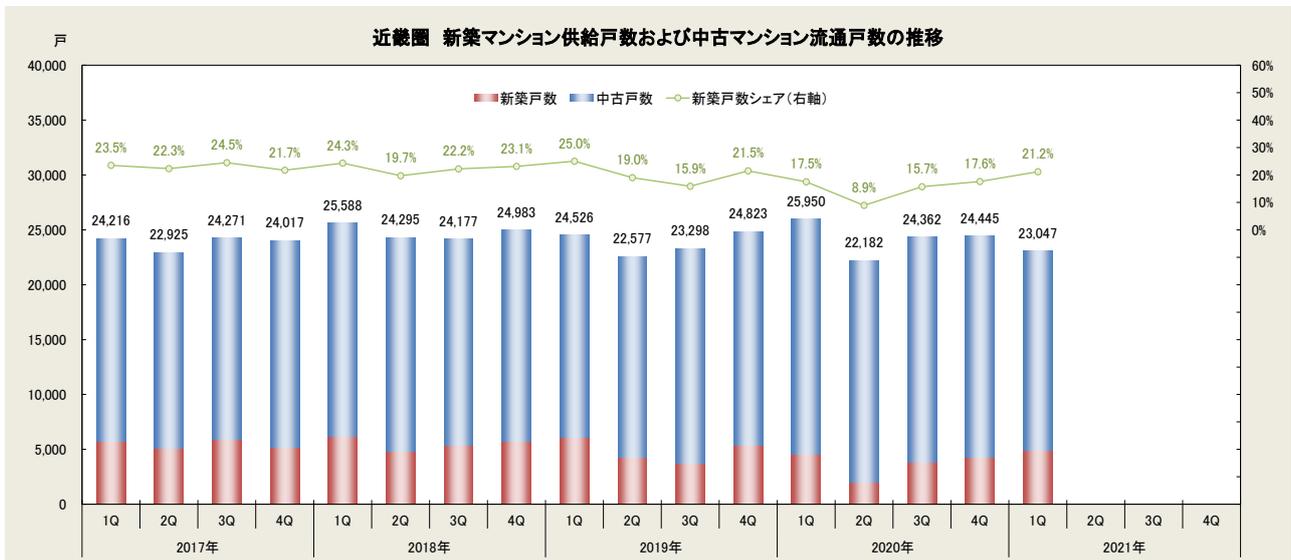


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2021年の第1四半期(1月～3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)は前年同期比－11.2%の23,047戸と2期連続のマイナスで、減少率も二桁まで大幅に拡大した。

内訳を見ると、新築供給戸数は＋7.3%の4,888戸と再びプラスを示した。ただし、新型コロナウイルスが感染拡大する前の2018年や2019年における同時期(第1四半期)には6,000戸以上も供給されていたことを考慮すれば、新築マンション市場における供給状況は最悪期を脱したものの、未だに回復の途上にあるのが現状のようだ。市場全体に占める新築供給シェアは21.2%と3期連続で拡大しており、市場における新築マンションの“存在感”に関しては新型コロナウイルスが感染拡大する以前の状況まで概ね戻っている。

中古流通戸数は－15.1%の18,159戸で、新築供給戸数とは対照的に大きく数を減らしている。2020年には年間を通して2万戸以上の流通規模を保っていたが、今回は大台を割り込んで2019年の第2四半期と同程度の水準まで減少した。築年数が浅い「築5年以内」や「築10年以内」は引き続きプラスとなった一方で、それよりも築年数を経た区分はいずれも二桁のマイナスに転じるなど、築年帯による流通戸数の動きには明確な違いが認められる。



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		
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
2021年	1Q	4,888	1,103	1,379	3,532	4,377	7,768	18,159	23,047	21.2	4.8	6.0	15.3	19.0	33.7
	2Q														
	3Q														
	4Q														

※近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県