

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2四半期は前期比+2.9%の246.4万円

中古平均坪単価は+0.5%の119.4万円 全ての築年帯で続伸、「築5年以内」は概ね横ばい

【新築・中古マンション坪単価】

2021年の第2四半期(4月~6月)における近畿圏での新築マンション坪単価は前期比+2.9%の246.4万円と上昇、2019年の第4四半期以降は240万円前後での安定した推移を示している。また、大手デベロッパーの供給戸数シェアは12.5%で、前年同期を大きく上回ったものの、新型コロナ以前の同時期(第2四半期)に比べて低い水準となっている。中古マンションの平均坪単価は+0.5%の119.4万円と、上昇傾向を維持したものの、その度合いは小幅に留まった。各築年帯の価格自体は軒並み続伸、上昇率では概ね横ばいだった「築5年以内」を除けば、いずれも1%~4%程度となっている。なお、最も上昇率が大きかったのは「築30年以内」の+3.8%であった。

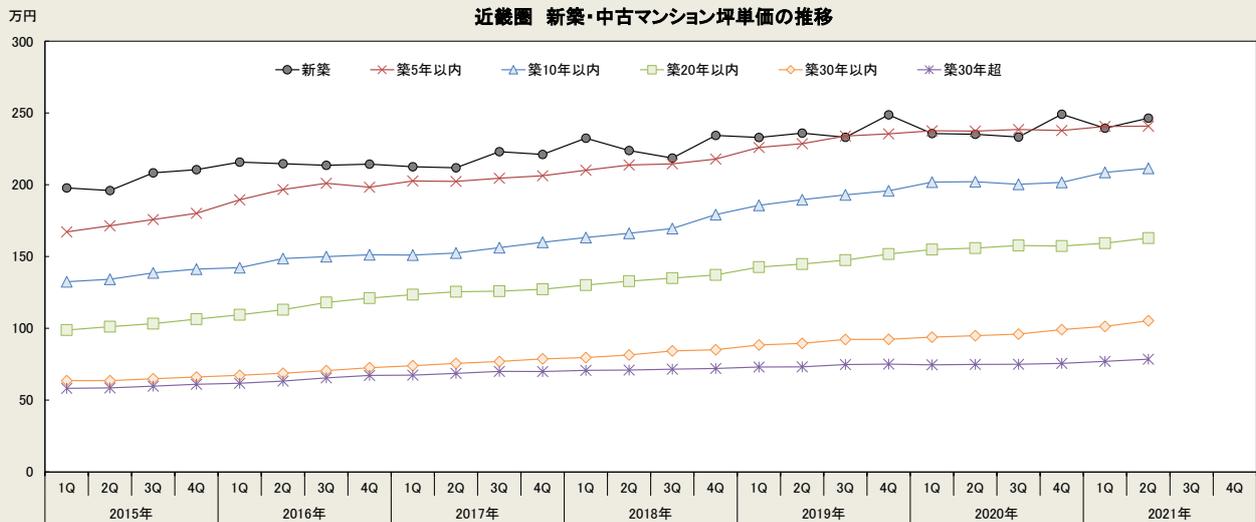
近畿圏 新築・中古マンション坪単価&大手デベロッパーの新築供給戸数シェア

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	246.4	240.8	211.5	162.8	105.3	78.5	119.4	12.5%
	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

近畿圏 新築・中古マンション坪単価の推移

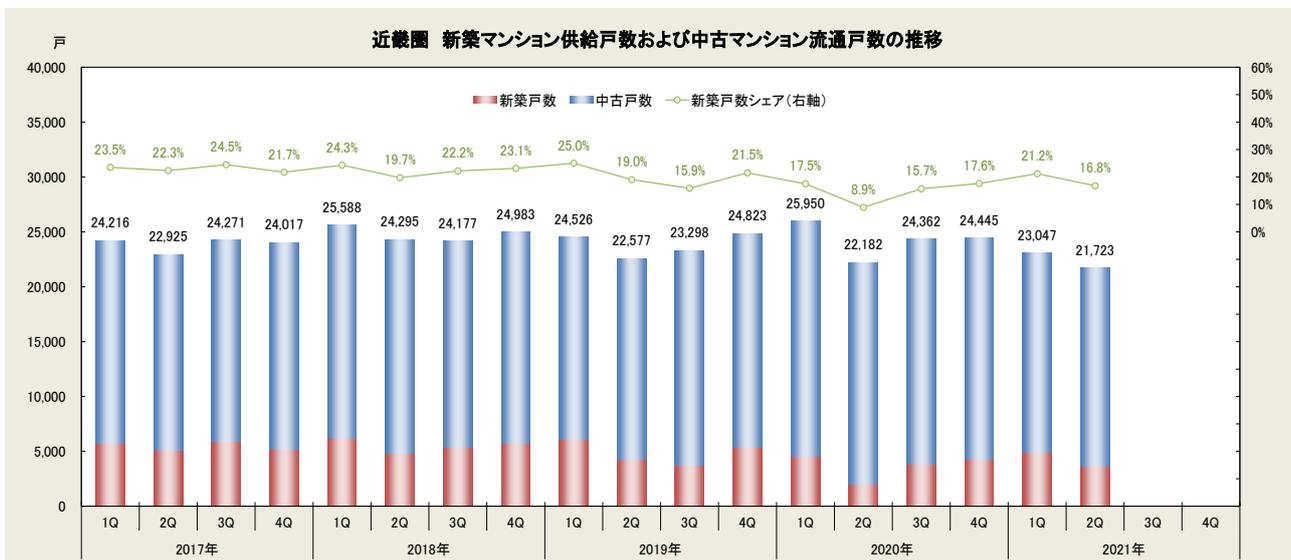


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2021年の第2四半期(4月～6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-2.1%の21,723戸と減少率自体は縮小したものの、3期連続でのマイナスとなった。

内訳を見ると、新築供給戸数は+84.7%の3,657戸と大幅に増加した。昨春の緊急事態宣言下のような低迷期からは完全に脱したが、2019年以前の同時期(第2四半期)の水準までは達しておらず、首都圏や中部圏に比べて戻りにやや鈍さが見られる。市場全体を占める新築供給シェアは16.8%と、4期ぶりに反転縮小した。2018年以前では市場における新築マンションの供給シェアがほぼ通年で20%以上を占めていたことに比べると、直近ではその“存在感”がやや薄らいでいる状況にある。

中古流通戸数は-10.6%の18,066戸で、2期連続の二桁マイナスとなった。新型コロナ前の2019年と比較しても下回る水準となっており、程度の差こそあるが首都圏と同じく需給逼迫によって市中から“在庫”が減りつつある状況が窺える。築10年以内では増加、築10年超では減少という築年帯別での流通戸数の増減の傾向に変わりはなく、比較的割安感がある物件で品薄感が強まりつつあるようだ。



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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	18,831	20,202	8.9	4.5	5.8	18.3	22.7	39.8
	3Q	3,834	1,111	1,396	4,135	4,978	18,908	20,528	15.7	4.6	5.7	17.0	20.4	36.6
	4Q	4,298	1,116	1,428	3,914	4,876	18,813	20,147	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	18,159	23,047	21.2	4.8	6.0	15.3	19.0	33.7
	2Q	3,657	1,109	1,356	3,122	4,332	18,066	21,723	16.8	5.1	6.2	14.4	19.9	37.6
	3Q													
	4Q													

※近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県