

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3四半期は前期比+1.6%の250.4万円**

**中古平均坪単価は+1.9%の121.7万円 全ての築年帯で上昇度合いが強まる結果に**

【新築・中古マンション坪単価】

2021年の第3四半期(7月~9月)における近畿圏での新築マンション坪単価は前期比+1.6%の250.4万円と2期続けて上昇し、2020年の第4四半期に記録した最高値(249.1万円)を上回った。また、大手デベロッパーの供給戸数シェアは16.5%で、前年同期をやや下回った。2015年当時は20%~30%を占めていたが、それ以降では20%に達することも少なくなっている。

中古マンションの平均坪単価は+1.9%の121.7万円と、2014年の第3四半期以来の上昇傾向を維持している。いずれの築年帯も上昇率が前期から概ね拡大しており、割安感のある「築20年以内」(+4.3%)や「築30年以内」(+3.6%)の上昇度合いは比較的大きくなっている。

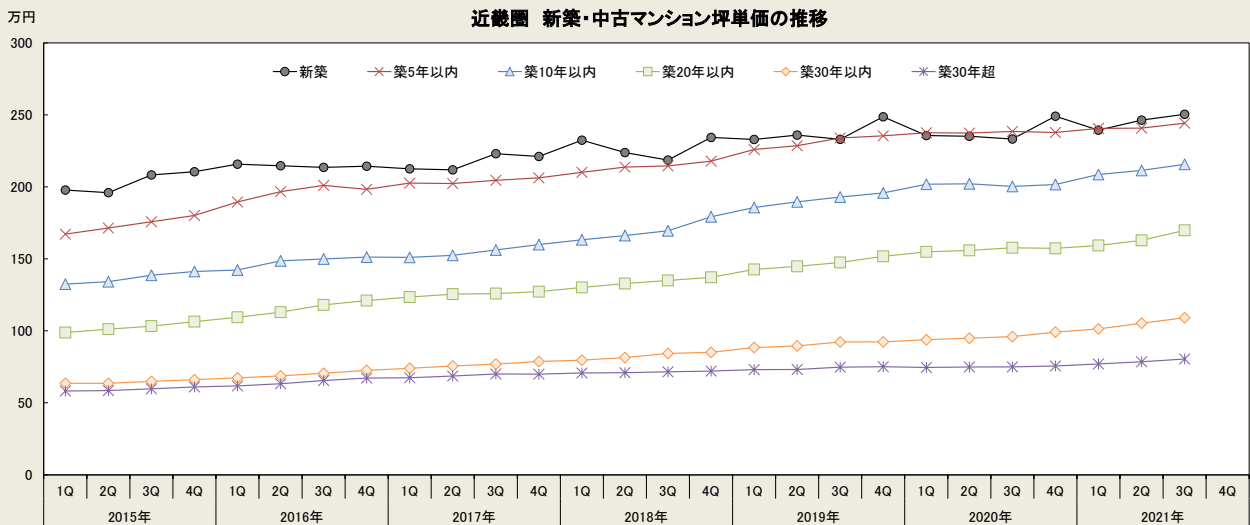
近畿圏 新築・中古マンション坪単価&大手デベロッパーの新築供給戸数シェア

単位:万円

四半期	新築マンション	中古マンション					大手デベロッパーシェア		
		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	250.4	244.2	215.7	169.8	109.1	80.4	121.7	16.5%
	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

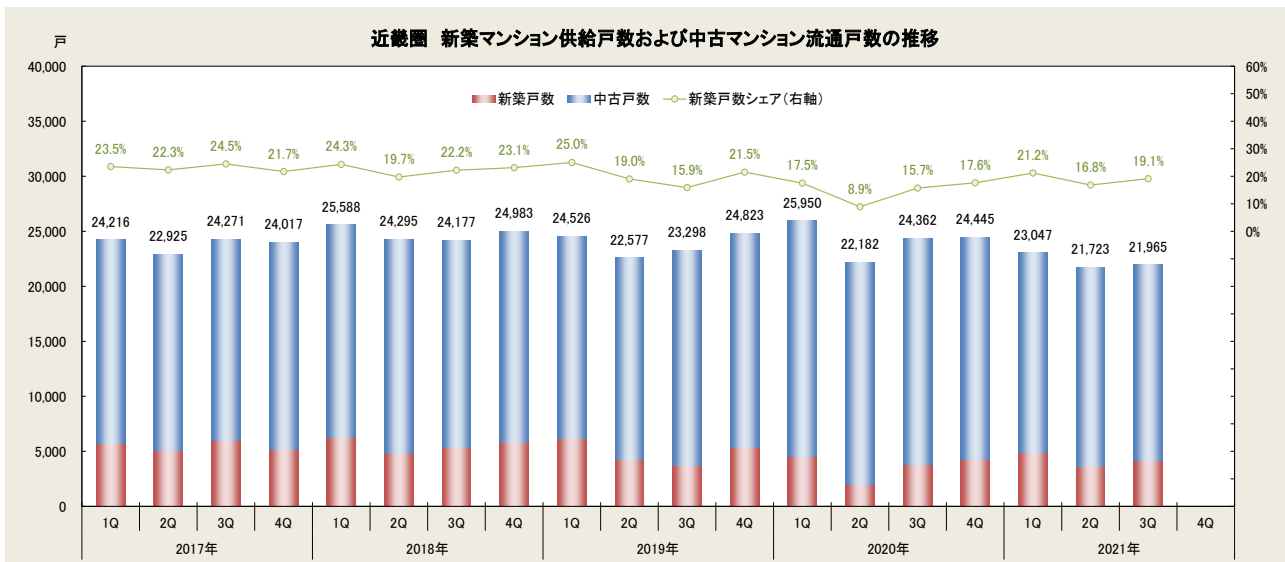


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2021年の第3四半期(7月~9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-9.8%の21,965戸と4期連続のマイナスで、減少率自体も拡大した。

内訳を見ると、新築供給戸数は+9.2%の4,188戸と3期連続で増加し、新型コロナ前の2019年の第2四半期(3,698戸)も上回ってはいるが、5千戸を超えていた2018年以前の水準には及んでいない。販売自粛による大幅減少といった低迷期は完全に脱したが、新築マンション市場においてはコロナ前を上回るような活況を呈しているとは言い難い。市場全体を占める新築供給シェアは19.1%と、2期ぶりに拡大した。2018年以前の市場では20%以上を占める時期も多く見られたが、コロナ下においては概ね20%を下回る水準に留まっている。

中古流通戸数は-13.4%の17,777戸と、3期連続で二桁マイナスを示しており、直近5年間の同期と比べても最も低い水準となった。今回は「築5年以内」や「築10年以内」も7期ぶりのマイナスに転じたことで、全ての築年帯において前年同期を下回る結果となった。なお、比較的割安感がある物件で品薄感が強まっている状況に変わりはなく、「築20年以内」や「築30年以内」などでは3期連続で二桁マイナスとなっている。



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	3,657	1,109	1,356	3,122	4,332	8,147	18,066	21,723	16.8	5.1	6.2	14.4	19.9	37.6
	3Q	4,188	1,086	1,293	2,961	4,059	8,378	17,777	21,965	19.1	4.9	5.9	13.5	18.5	38.1
	4Q														

※近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県