

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+12.5%の281.6万円

中古平均坪単価は+2.5%の124.7万円 「築5年以内」は-0.5%、4期ぶりに弱含み

【新築・中古マンション坪単価】

2021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前期比+12.5%の281.6万円と3期続けて上昇した。大阪市北区にて非常に高額な大規模タワーマンション(平均坪単価が500万円台半ば～600万円台半ば)から多くの住戸が供給されたことで、価格水準は大幅に押し上がった。また、大手デベロッパーの供給戸数シェアは23.6%と前期から7ポイント以上も拡大、直近5年間では最も高い水準を示している。

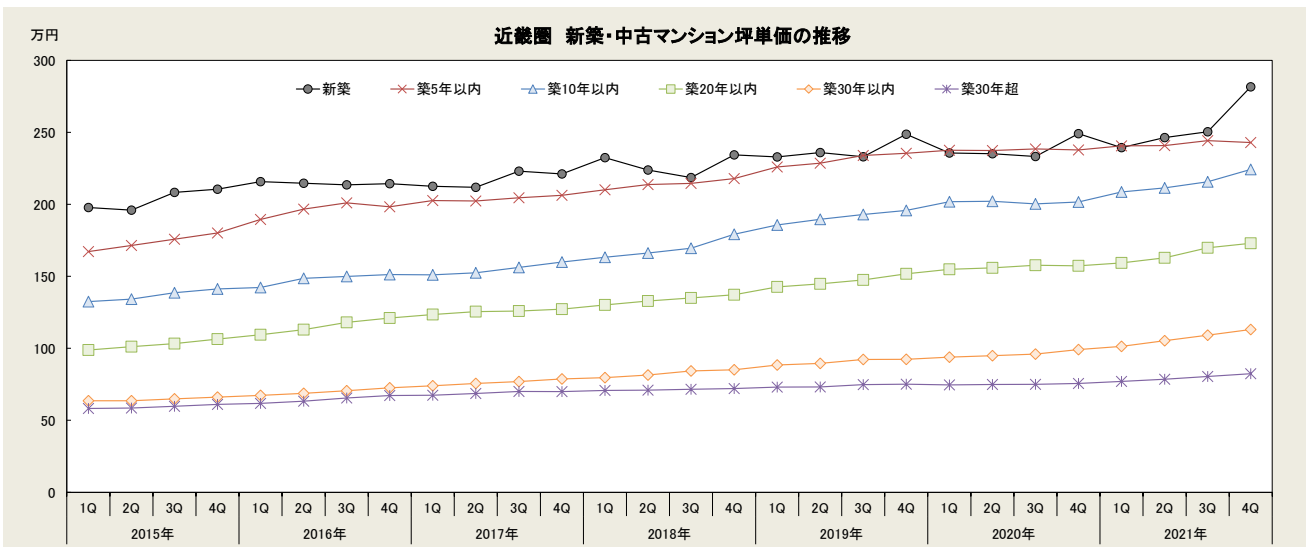
中古マンションの平均坪単価は+2.5%の124.7万円と、上昇傾向を維持した。築年帯別では、既に新築と遜色ない水準まで高まった「築5年以内」に限り-0.5%と弱含んでおり、この2年間に渡っては上値が重くなってきている。

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			
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	281.6	243.0	224.3	173.0	113.0	82.4	124.7	23.6%

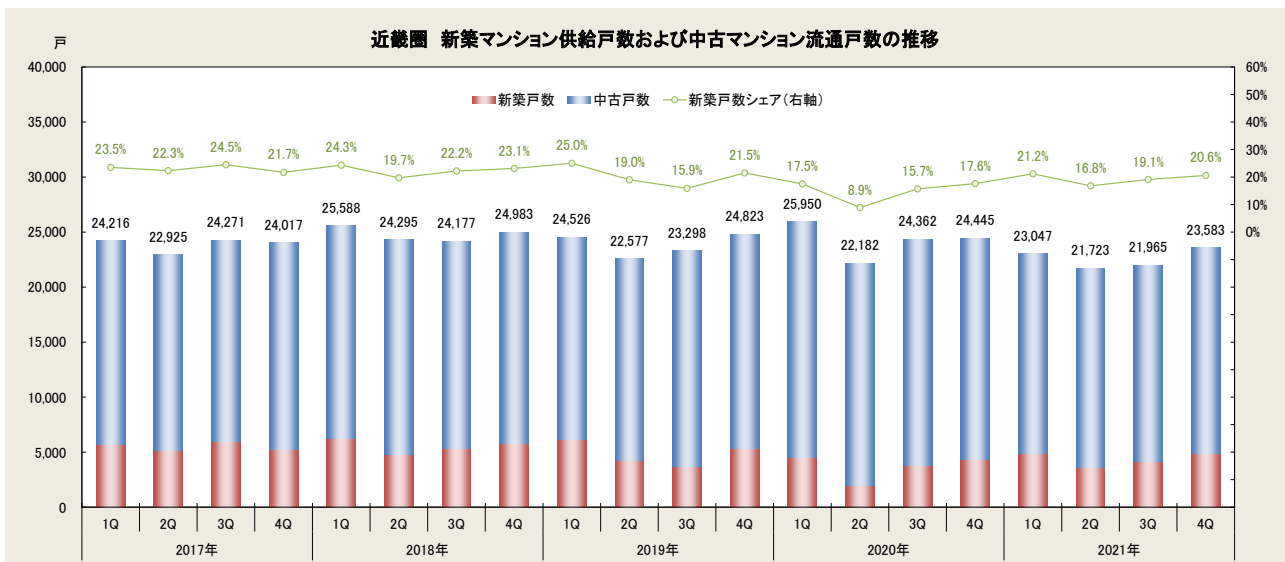
※大手デベロッパーとは、メジャーセブン(住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス)の7社で、単独・JV物件を対象としてシェアを算出
 ※近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県



【新築供給戸数および中古流通戸数】

2021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)は前年同期比-3.5%の23,583戸と5期連続マイナス、同時期で24,000戸割れとなるのは2016年以来。内訳を見ると、新築供給戸数は+12.8%の4,849戸で4期続けて増加した。2020年の第4四半期(4,298戸)を上回ったものの、コロナ以前の同時期には5千戸台を示していたことを考慮すれば、依然として復調の途上であるとみられる。また、月次ベースでは住宅ローン減税をはじめとする税制改正を控えての目立った供給は確認されておらず、改正前の制度を利用した駆け込み需要はほとんど生じていなかった。なお、市場全体を占める新築供給シェアは20.6%と引き続き拡大、3期ぶりに20%台まで戻している。

中古流通戸数は-7.0%の18,734戸と4期連続でマイナスを示したが、二桁マイナスからは脱している。築年帯別で見ると、「築30年超」のみが+0.7%と4期ぶりにプラス、それ以外は引き続きマイナスとなっている。中でも、新築や築浅中古に比べて割安感が強い「築20年以内」や「築30年以内」の前年同期比は4期連続で二桁マイナスを示すなど、品薄状態が一段と進んでいる。



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	4,849	1,100	1,411	3,177	4,174	8,872	18,734	23,583	20.6	4.7	6.0	13.5	17.7	37.5

※近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県