

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+0.8%の270.3万円**

**中古平均坪単価は+0.6%の133.3万円、「築5年以内」は大幅上昇した前期から反落**

【新築・中古マンション坪単価】

2022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+0.8%の270.3万円と、3期連続で上昇した。大阪市北区では大手デベロッパーが手掛ける大規模タワーマンションから高額な住戸が販売されており、中には坪500万円を超えるものも含まれていることから、圏域平均のさらなる押し上げに繋がった。また、大手デベロッパーの供給戸数シェアは18.2%→29.8%と直近の水準を大きく上抜けるまで拡大している。

中古マンションの平均坪単価は+0.6%の133.3万円と上昇傾向を維持、ただし上昇率は6期ぶりに1%を下回った。前期に大幅上昇した「築5年以内」は反動から下落、それ以外の築年帯では引き続き1%台～2%台の上昇率を示している。

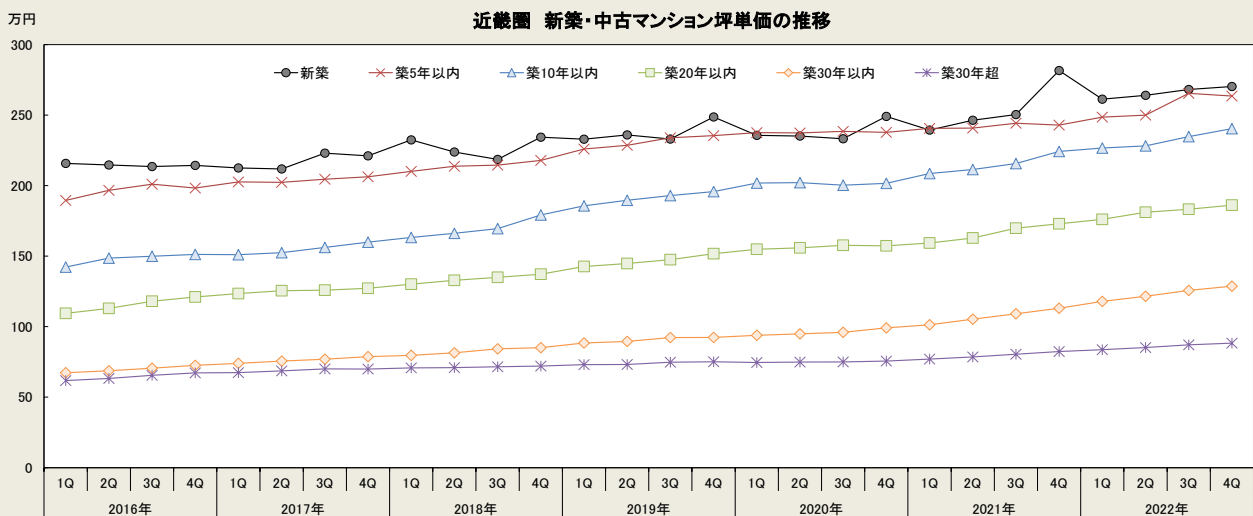
近畿圏 新築・中古マンション坪単価&大手デベロッパーの新築供給戸数シェア

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			
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%
2022年	1Q	261.4	248.7	226.7	176.1	118.0	83.7	126.6	16.8%
	2Q	264.1	250.1	228.2	181.1	121.5	85.2	128.3	15.3%
	3Q	268.2	265.5	234.7	183.2	125.7	87.1	132.5	18.2%
	4Q	270.3	263.5	240.4	186.2	128.7	88.3	133.3	29.8%

※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



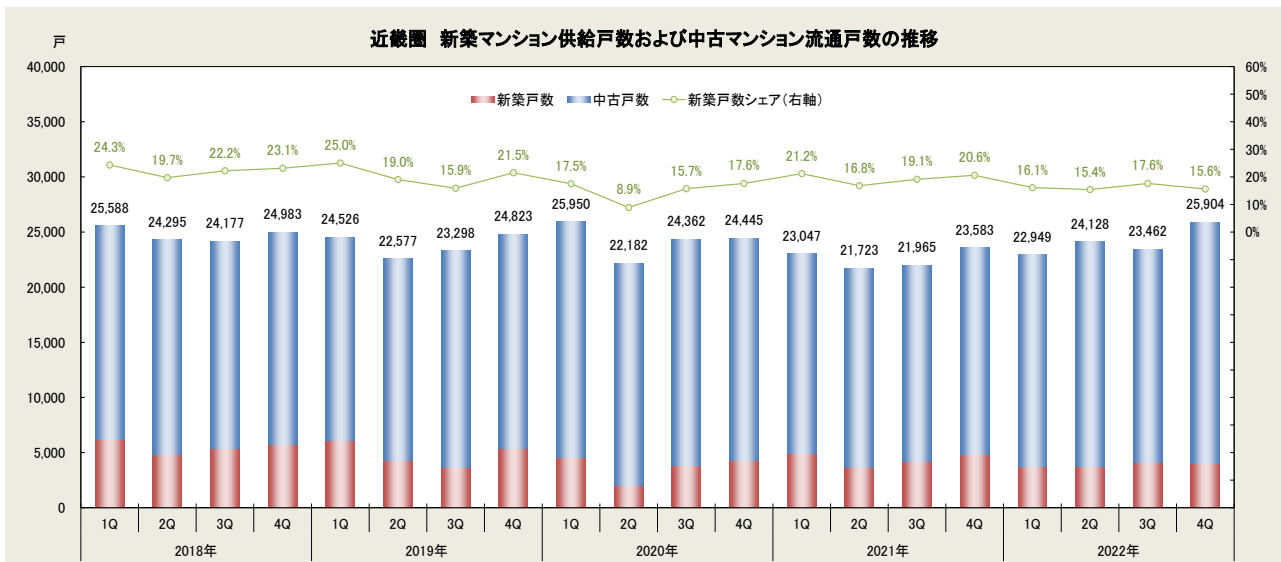
本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部  
 ※本記事の無断転用を禁じます

【新築供給戸数および中古流通戸数】

2022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+9.8%の25,904戸で、3期連続のプラスとなった。

内訳を見ると、新築供給戸数は-16.6%の4,046戸と大幅に減少し、前期から一転コロナ下の同期で最低値を更新した。首都圏と同様に、近畿圏(特に大阪市中心部)においても大手デベロッパーが手掛ける大規模タワーマンションをはじめとする好立地・高スペック物件が増えてきているわけだが、物価高で購入マインドに弱さが出始めている中でも供給調整することで強気の販売価格を保っている。なお、市場全体に占める新築供給戸数シェアは17.6%→15.6%と再び縮小した。

中古流通戸数は+16.7%の21,858戸と4期連続で増加、増加率自体も高い水準で推移している。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1,142戸、最も大きいのは「築30年超」の10,563戸で、流通戸数の前年同期比に関しては全ての築年帯で増加率が拡大、「築30年以内」と「築30年超」に至っては前年同期から2割前後も増加している。



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		
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
2022年	1Q	3,706	1,069	1,419	3,217	4,361	9,177	19,243	22,949	16.1	4.7	6.2	14.0	19.0	40.0
	2Q	3,727	1,134	1,409	3,369	4,595	9,894	20,401	24,128	15.4	4.7	5.8	14.0	19.0	41.1
	3Q	4,124	1,089	1,356	3,220	4,478	9,195	19,338	23,462	17.6	4.6	5.8	13.7	19.1	39.2
	4Q	4,046	1,142	1,520	3,530	5,103	10,563	21,858	25,904	15.6	4.4	5.9	13.6	19.7	40.8

※近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県