

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-3.5%の271.4万円

中古平均坪単価は+0.5%の133.7万円、「築10年以内」～「築30年以内」では最高値

【新築・中古マンション坪単価】

2023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-3.5%の271.4万円と2期ぶりに下落した。今期は坪500万円以上の高額物件が減少して圏域平均は低下したものの、大阪府の供給シェアが引き続き拡大したために、依然として高水準での推移が続いている。なお、大手デベロッパーの供給戸数シェアは10.9%→20.6%と10ポイント以上も拡大し、3期ぶりに20%の大台を回復した。中古マンションの平均坪単価は+0.5%の133.7万円と小幅ながら3期ぶりにプラスとなった。各築年帯を見ると軒並み上昇しており、比較的築年数が浅い物件で高めの上昇率を示している。また、「築10年以内」～「築30年以内」ではそれぞれ最高値を更新している。

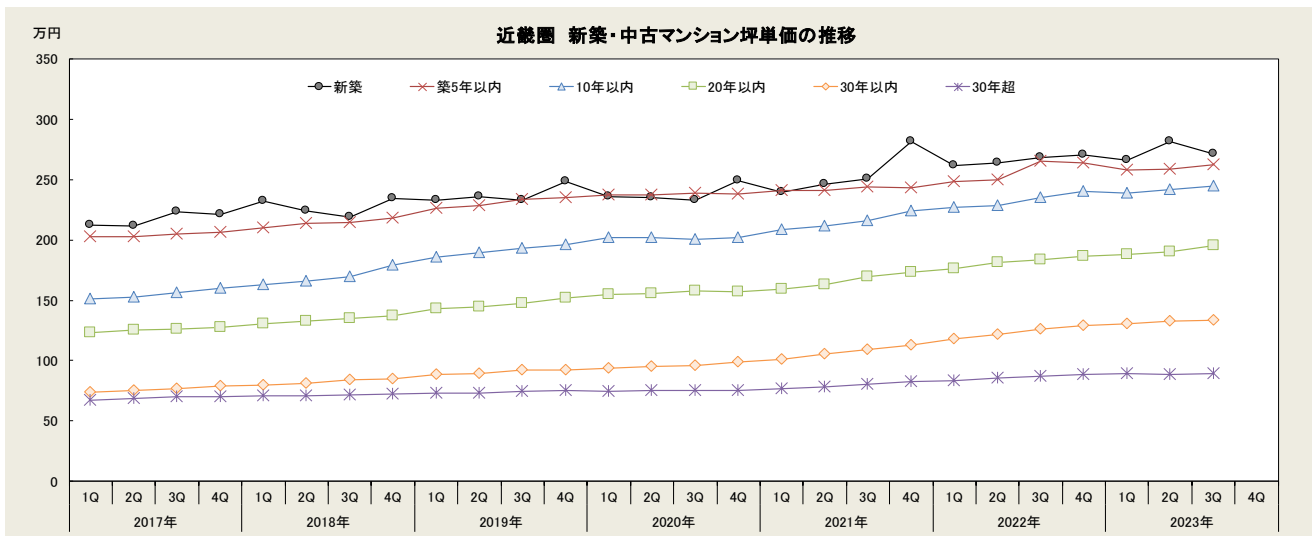
近畿圏 新築・中古マンション坪単価&大手デベロッパーの新築供給戸数シェア

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 シェア		
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超			
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%
2023年	1Q	266.3	258.0	238.7	187.6	130.5	89.4	133.2	12.9%
	2Q	281.3	258.5	242.0	190.2	132.7	88.8	133.0	10.9%
	3Q	271.4	262.5	245.0	195.6	133.1	89.3	133.7	20.6%
	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

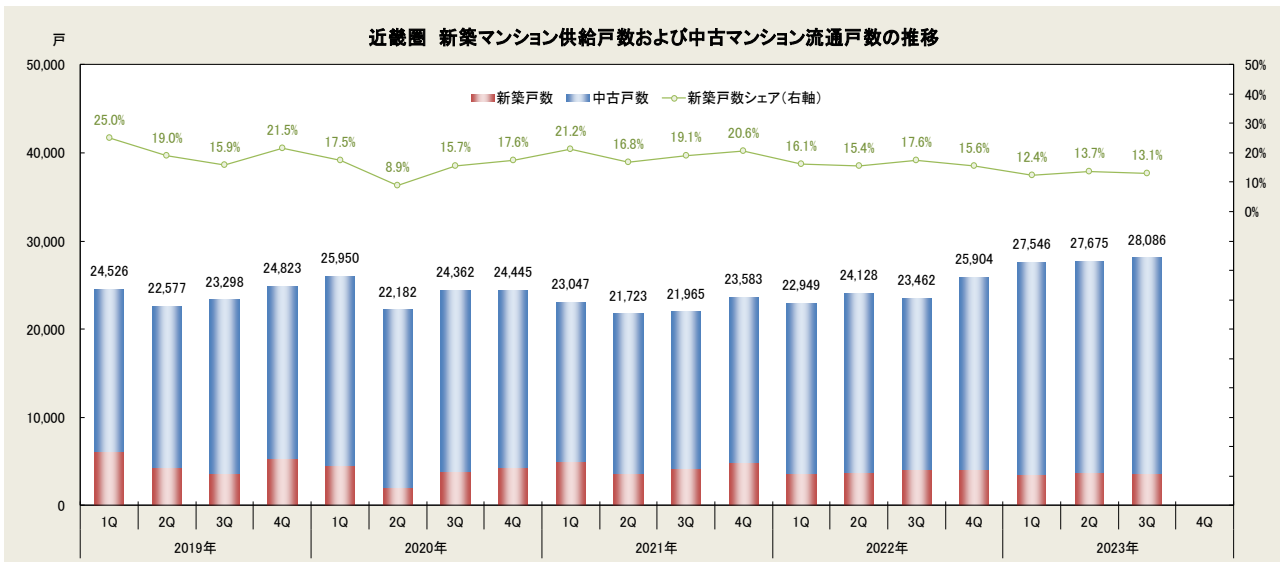


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2023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+19.7%の28,086戸で、6期連続のプラスとなった。

内訳を見ると、新築供給戸数は-10.8%の3,679戸と2期ぶりに大きく減少し、直近5年間における同時期では最も低い水準となった。首都圏と同じく、近畿圏においても新築マンションの価格高騰が進む中で供給先を比較的資金に余裕がある購入層が好む都市中心部に絞り込む動きが強まっている。昨今では大阪府・兵庫県・京都府の“三極”の中でも特に投資ニーズを集めやすい大阪市内への偏重が加速してきている。なお、市場全体に占める新築供給戸数シェアは13.7%→13.1%と僅かに縮小、今年に入ってから10%台前半での低調な推移が続く。

中古流通戸数は+26.2%の24,407戸と7期連続で増加した。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1,085戸、最も大きいのは「築30年超」の12,137戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築5年以内」のみが2期連続のマイナスとなった。それ以外の築年帯では軒並み二桁のプラスを示しており、「築30年以内」や「築30年超」に至っては前年同期から3割以上も増加するなど、滞留度合いが顕著となってきている。



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		
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
2023年	1Q	3,423	1,135	1,657	3,840	5,862	11,629	24,123	27,546	12.4	4.1	6.0	13.9	21.3	42.3
	2Q	3,782	1,118	1,596	3,615	5,810	11,754	23,893	27,675	13.7	4.0	5.8	13.1	21.0	42.4
	3Q	3,679	1,085	1,593	3,616	5,976	12,137	24,407	28,086	13.1	3.9	5.7	12.9	21.3	43.1
	4Q														

※近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県