

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1四半期は前期比+22.6%の324.7万円

中古平均坪単価は横ばいの132.6万円、「築30年超」以外は引き続き堅調で上昇率も拡大

【新築・中古マンション坪単価】

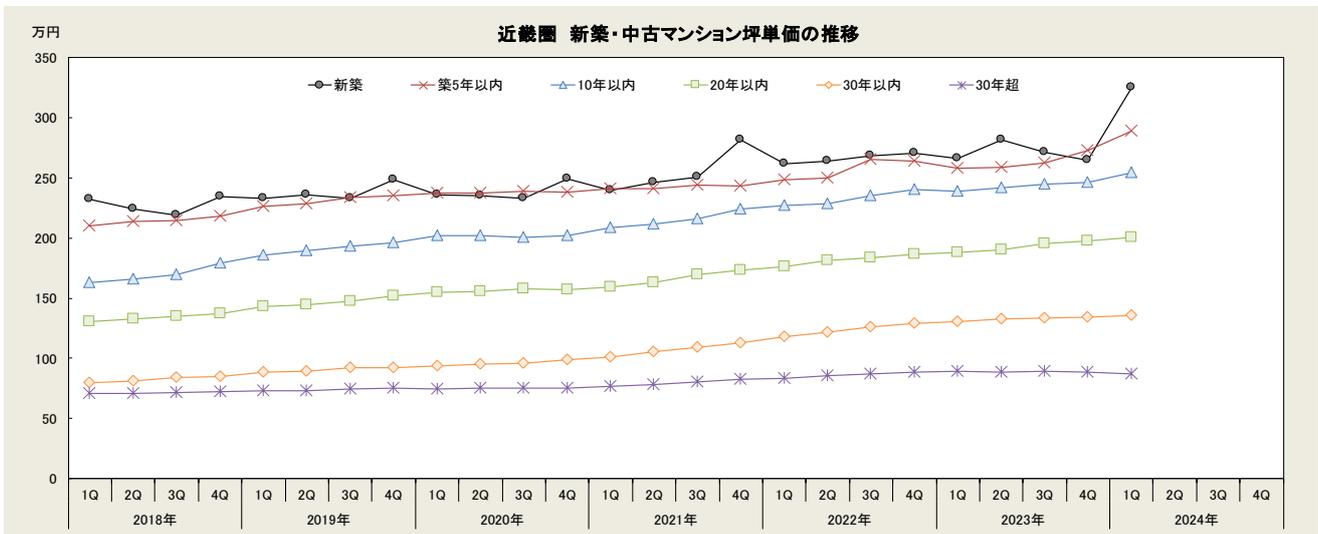
2024年の第1四半期(1月~3月)における近畿圏での新築マンション坪単価は前期比+22.6%の324.7万円と3期ぶりに上昇し、300万円の大台に達した。今期は梅田エリアにて坪1千万円以上の住戸を含む大規模タワー物件が価格水準を大幅に押し上げており、当該物件の最上階では一戸価格が25億円のプレミアム住戸も確認されている。なお、大手デベロッパーの供給シェアは16.0%→18.3%と2期ぶりに拡大した。中古マンションの平均坪単価は横ばいの132.6万円で2022年の第3四半期から目立った動きはない。各築年帯を見ると「築30年超」を除いて軒並み上昇、「築5年以内」では+6.0%、「築10年以内」では+3.2%と、築年数が浅いほど高い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

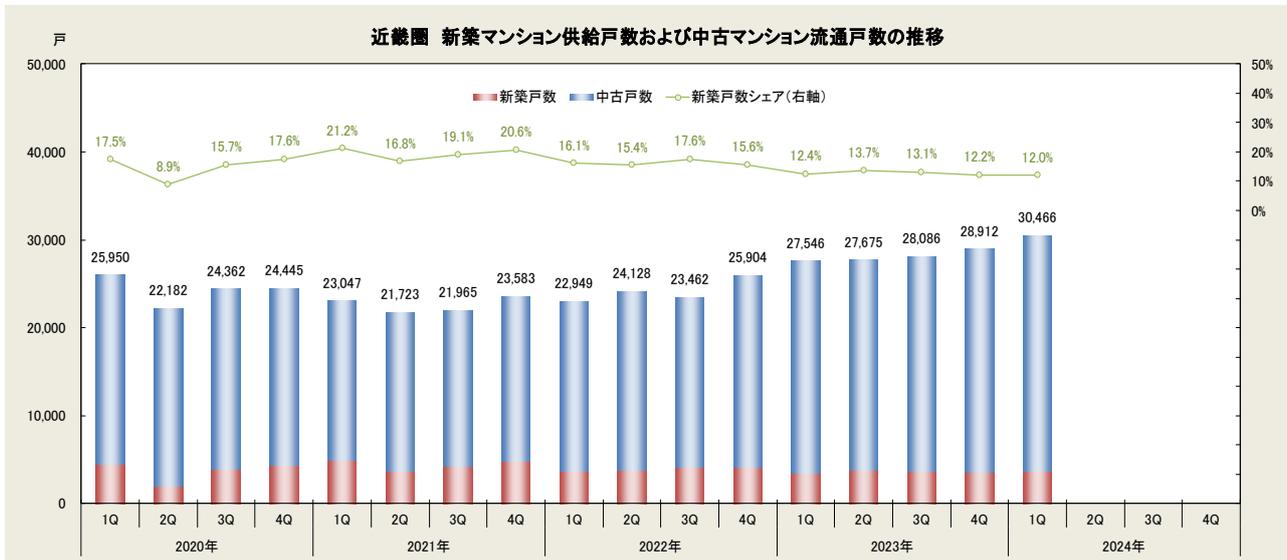
四半期	新築マンション	中古マンション					大手デベシエア		
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超			
2018年	1Q	232.4	210.1	163.2	130.1	79.6	70.8	100.4	11.7%
	2Q	223.8	213.7	166.2	132.8	81.4	70.9	101.6	20.7%
	3Q	218.6	214.6	169.6	135.0	84.3	71.6	103.3	18.0%
	4Q	234.3	217.9	179.2	137.2	85.1	72.1	105.2	18.4%
2019年	1Q	232.9	226.0	185.7	142.7	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	264.9	272.5	246.3	197.5	134.0	88.3	132.6	16.0%
2024年	1Q	324.7	288.9	254.3	200.4	135.6	86.9	132.6	18.3%
	2Q								
	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



【新築供給戸数および中古流通戸数】

2024年の第1四半期(1月~3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+10.6%の30,466戸で、8期連続のプラスとなり調査開始後初めて3万戸の万台に達した内訳を見ると、新築供給戸数は+6.8%の3,656戸と3期ぶりにプラスを示した。2023年以降は四半期ベースで3千戸台の半ばの水準で底堅い動きを見せているが、コロナ前に比べると1千戸~2千戸ほど少ない規模に留まっており、首都圏と同じく近畿圏でも建築コストの高騰などを背景に供給調整の状況が続いているようだ。なお、市場全体に占める新築供給戸数シェアは12.2%→12.0%と僅かに縮小、2023年以降は10%台前半での低調な推移を示すなど、他の都市圏と同様に中古マンションの台頭も相俟って新築マンションの存在感が薄れつつある。中古流通戸数は+11.1%の26,810戸と9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1,038戸、最も大きいのは「築30年超」の13,807戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築5年以内」が4期連続のマイナス、今期は「築10年以内」や「築20年以内」もマイナスに転じている。一方、それ以外の築年帯では増加傾向に歯止めが掛かっておらず、築年数による傾向の違いがはっきりと現れる結果となった。



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		
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	3,519	1,036	1,578	3,564	6,430	12,785	25,393	28,912	12.2	3.6	5.5	12.3	22.2	44.2
2024年	1Q	3,656	1,038	1,592	3,736	6,637	13,807	26,810	30,466	12.0	3.4	5.2	12.3	21.8	45.3
	2Q														
	3Q														
	4Q														

※近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県