

東京カンテイ「マンション・一戸建て住宅データ白書 2024」発表

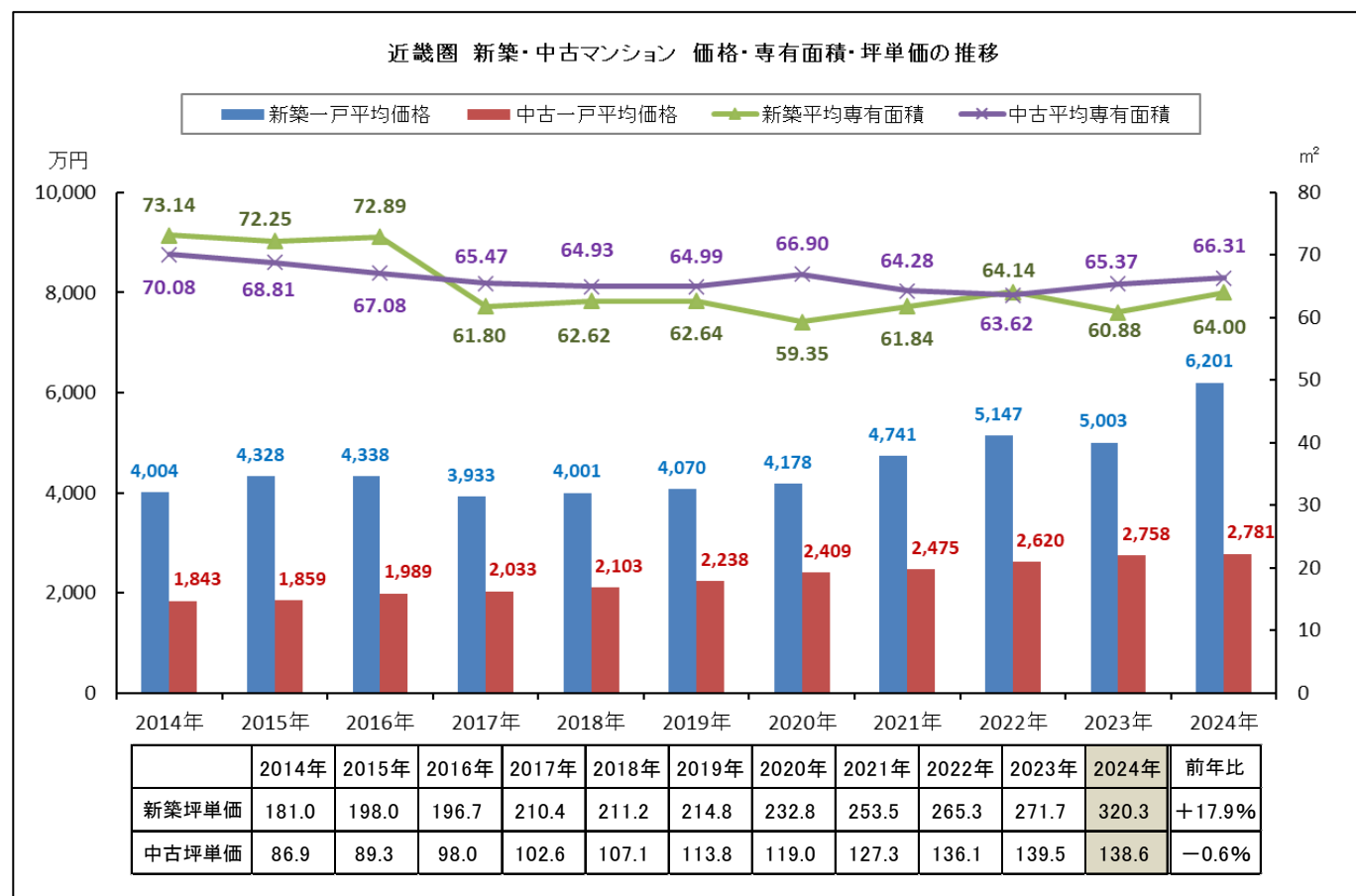
近畿圏 新築マンション一戸平均価格は前年比+23.9%の6,201万円 新築平均坪単価は+17.9%
中古マンション一戸平均価格は+0.8%の2,781万円 中古平均坪単価は-0.6%

●新築マンションは一戸平均価格、平均坪単価のいずれも大きく上昇

2024年に近畿圏で供給された新築マンション一戸平均価格は6,201万円(速報値)で前年の5,003万円から+23.9%と大きく上昇し、6,000万円台の水準に達した。一戸価格が1億円を超える物件の供給割合が増加したことによる影響である。平均専有面積は64.00㎡で前年の60.88㎡から+5.1%拡大した。平均坪単価は前年比+17.9%の320.3万円と8年連続で上昇し、300万円を超える水準となった。近畿圏においても首都圏と同様に高額物件が多数供給されたことで価格水準を大きく押し上げる動きが見られた。

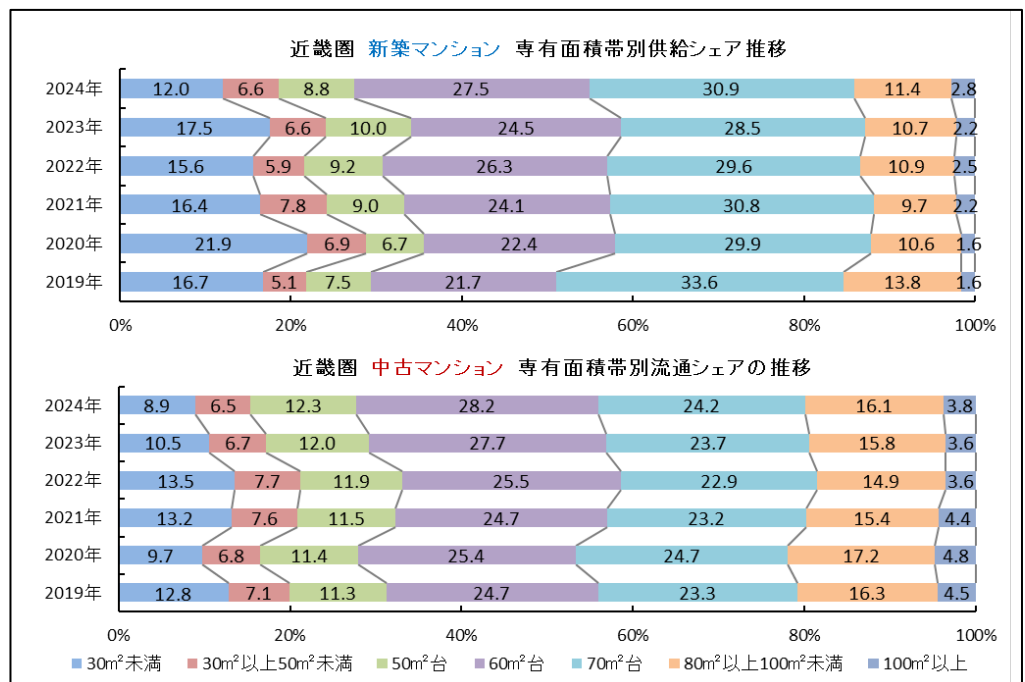
2024年に近畿圏で流通した中古マンションの一戸平均価格は2,781万円となり、前年の2,758万円から+0.8%と僅かに上昇した。2015年から上昇傾向が継続し新型コロナ禍の2021年以降には上昇度合いが一段と加速する動きが見られたが、この伸びは2024年に鈍化する格好となった。平均専有面積は66.31㎡で前年の65.37㎡から+1.4%と2年連続で拡大した。平均坪単価は前年比-0.6%の138.6万円となった。僅かな変動ではあるが、これまでの上昇傾向に歯止めがかかり平均坪単価は下落に転じた。

※2024年の数値は速報値。2023年の数値は確定値として前年調査から修正。



●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 新築・中古ともにコンパクトタイプのシェアが縮小

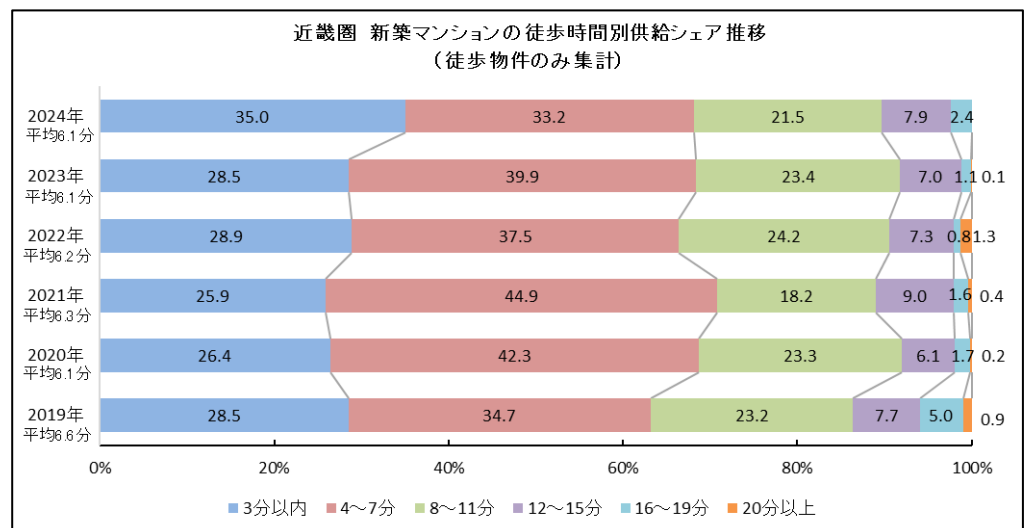
新築マンションは 30 m²未満のシェアが前年から 17.5%→12.0%と縮小し、2019 年以降最も低い値となった。その一方で 60 m²以上では 60 m²台が 24.5%→27.5%、70 m²台が 28.5%→30.9%、80 m²以上 100 m²未満が 10.7%→11.4%、100 m²以上が 2.2%→2.8%とすべての専有面積帯でシェアが拡大している。首都圏と同様に用地取得難や利回り低下の影響でワン



ルームマンションの供給が減少したものとみられ、結果としてファミリー向けを中心とした専有面積帯におけるシェアが拡大したものと考えられる。中古マンションは各シェアにおける前年からの変動はいずれも僅かにとどまり大きな変化は見られなかった。2024 年は 50 m²を境にシェアの変動に規則性が見られる。30 m²未満が 10.5%→8.9%、30 m²以上 50 m²未満が 6.7%→6.5%とそれぞれ縮小した。一方、50 m²台は 12.0%→12.3%、60 m²台は 27.7%→28.2%、70 m²台が 23.7%→24.2%、80 m²以上 100 m²未満が 15.8%→16.1%、100 m²以上が 3.6%→3.8%といずれも拡大している。首都圏と境目は異なるものの、コンパクトタイプのシェアが縮小しファミリータイプが拡大する傾向は同様である。

●新築マンションの徒歩時間別供給シェア 駅前大規模物件の供給で 3 分以内のシェアが拡大

2024 年は近畿圏の中心府県から駅前大規模物件の供給が多数なされたため、3 分以内のシェアが 28.5%→35.0%と拡大し 2024 年の最大シェアとなった。4 分～7 分のシェアは 39.9%→33.2%と縮小し、両シェアの合計は 68.4%→68.2%と僅かに縮小したものの、7 分以内のシェアが近畿圏の新築マン



ション市場の 3 分の 2 以上を占める状況に変わりはない。また、8 分～11 分のシェアは 23.4%→21.5%、12 分～15 分は 7.0%→7.9%、16 分～19 分は 1.1%→2.4%とそれぞれ若干の変動にとどまっている。2024 年の最寄駅からの平均徒歩時間は 6.1 分と前年から変動していない。2019 年以降の平均徒歩時間は例年 6 分台であることから、本年も大きな変化はなかったといえる。