

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2四半期は前期比-4.8%の309.2万円**中古平均坪単価は+0.4%の133.1万円、「築5年以内」は300万円の大台に迫る**

【新築・中古マンション坪単価】

2024 年の第 2 四半期(4 月～6 月)における近畿圏での新築マンション坪単価は前期比-4.8%の309.2万円と2期ぶりに下落したものの、300 万円の大台は維持した。前期に比べて一戸価格が 5 億円超の住戸を含む坪 1 千万円以上の住戸が減少し、さらに価格水準が比較的高い大阪府の戸数シェアが 10 ポイント以上も縮小したことが大きく影響した。なお、大手デベロッパーの供給シェアは 15.1%と 2 期ぶりに縮小した。中古マンションの平均坪単価は+0.4%の133.1万円で2022 年の第 3 四半期以降は現水準にて安定推移している。各築年帯を見ると程度の差こそあるが軒並みプラスとなっており、「築 5 年以内」～「築 20 年以内」の上昇率は 2%台～3%台と比較的高い数値を示している。

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

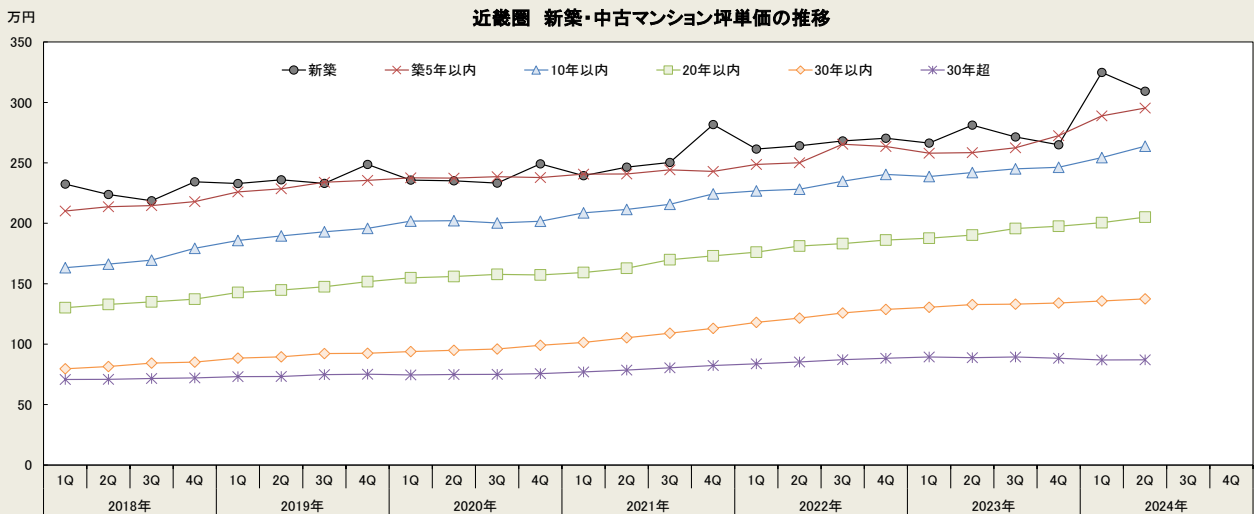
単位: 万円

四半期		新築 マンション	中古マンション						大手デベ シェア
			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	309.2	295.4	263.8	205.1	137.4	87.1	133.1	15.1%
	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

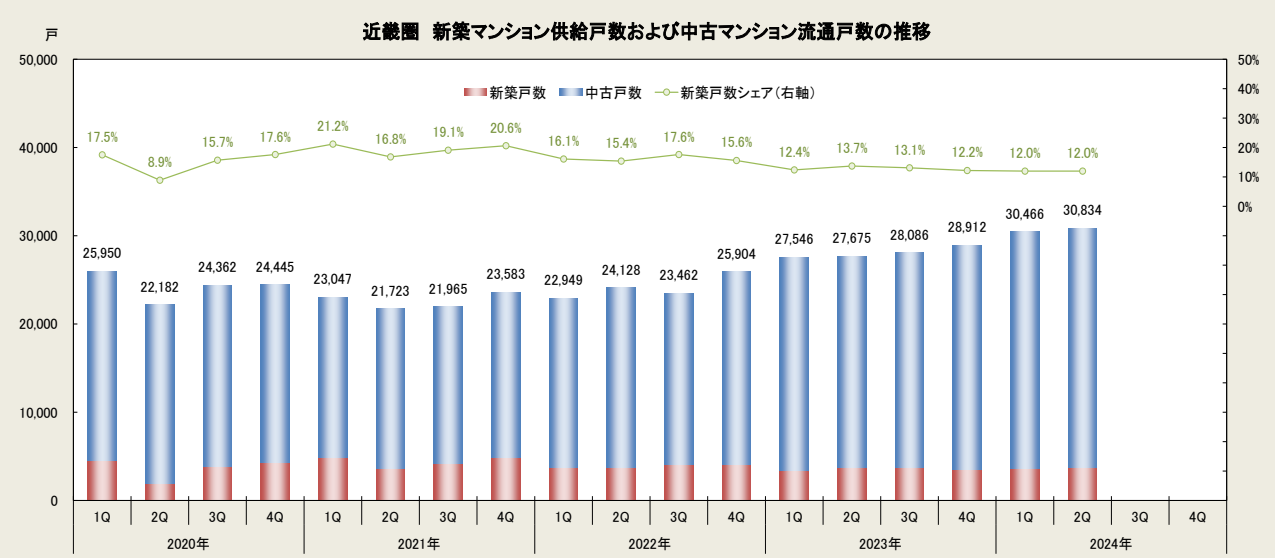
近畿圏 新築・中古マンション坪単価の推移



【新築供給戸数および中古流通戸数】

2024 年の第 2 四半期(4 月～6 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+11.4%の 30,834 戸で、9 期連続のプラスとなり四半期ベースでの最高値を再び更新した。内訳を見ると、新築供給戸数は-2.1%の 3,704 戸と 2 期ぶりにマイナスを示した。近畿圏でも建築コストの高騰などを背景に供給調整の下にあるが、価格高騰する東京都心部の代替開発地の 1 つとして大阪市中心部で高額な大規模物件が供給されていることもあり、供給戸数自体は底堅い動きを見せている。なお、市場全体に占める新築供給戸数シェアは横ばいの 12.0%で、直近の 3 四半期においては目立った動きがない。2022 年以降は徐々に水準を下げつつあり、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+13.5%の 27,310 戸と 10 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 1,073 戸、最も大きいのは「築 30 年超」の 14,323 戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築 5 年以内」が 5 期連続のマイナス、「築 10 年以内」や「築 20 年以内」も引き続きマイナスとなった。対照的に、それ以外の築年帯では増加傾向が強まっており、比較的築年数が浅い物件を中心に需給が逼迫している様子が窺える。



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
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	3,704	1,073	1,536	3,552	6,646	14,323	27,130	30,834	12.0	3.5	5.0	11.5	21.6	46.4
	3Q														
	4Q														

※近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県