

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+3.8%の320.7万円**中古平均坪単価は+2.2%の137.1万円、「築10年以内」～「築30年以内」は上昇加速**

【新築・中古マンション坪単価】

2024 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 +3.8%の 320.7 万円と 3 期ぶりに上昇するも、直近の最高値を更新するまでには至らなかった。大阪市中心部では坪 600 万円～900 万円台の住戸の供給が数多く確認されており、圏域平均を再び押し上げる一因となっている。また、大手デベロッパーの供給シェアは 27.1%→23.0%と縮小したが、引き続き 20%台を維持している。

中古マンションの平均坪単価は +2.2%の 137.1 万円で、安定推移し続けてきたこれまでの水準からやや上抜ける形となった。各築年帯を見ると、首都圏と同じく「築30年超」を除いて堅調に推移しており、今回は「築10年以内」～「築30年以内」の上昇率が軒並み拡大している。

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

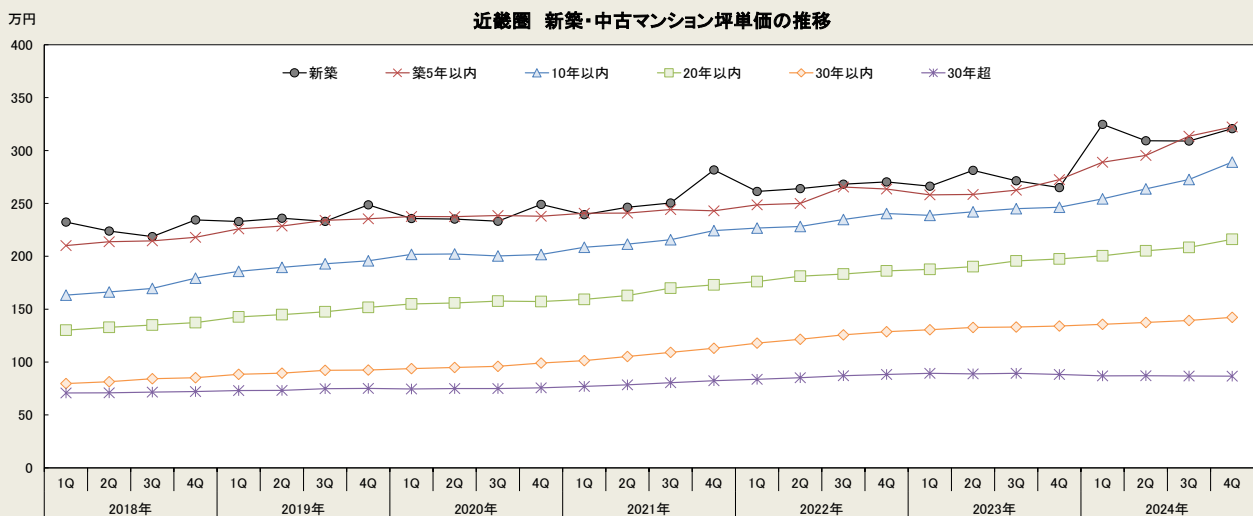
単位: 万円

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	309.0	313.5	272.7	208.4	139.3	86.9	134.2	27.1%
	4Q	320.7	322.3	289.1	216.1	142.3	86.7	137.1	23.0%

※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

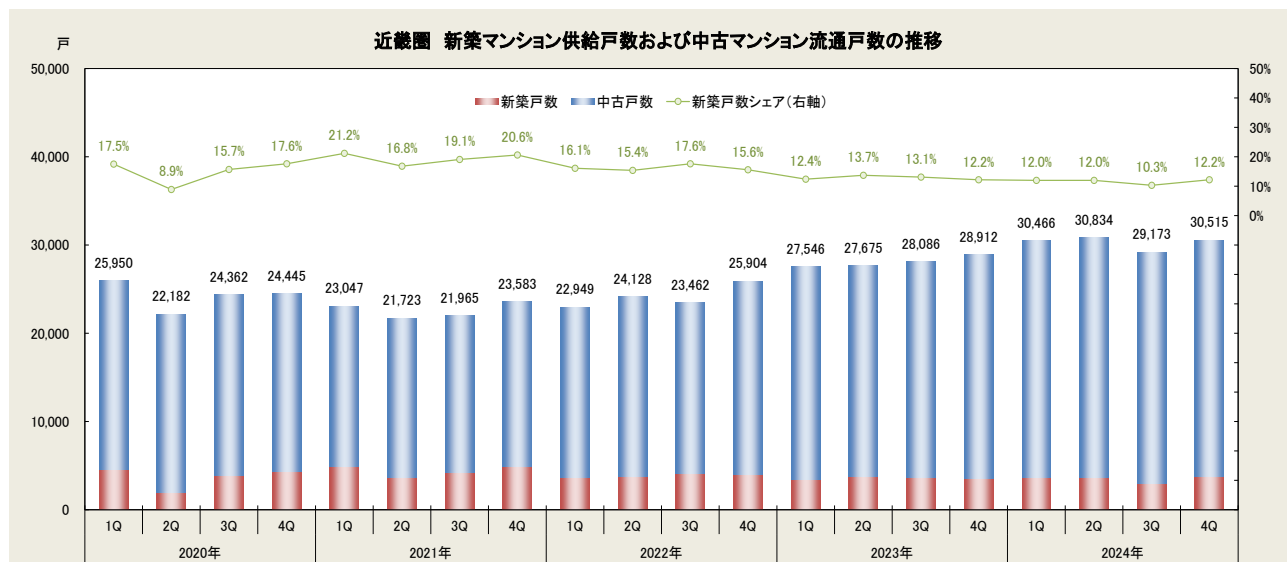


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2024 年の第 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+5.5%の 30,515 戸と 11 期連続のプラス、四半期ベースでは再び 3 万戸を上回った。

内訳を見ると、新築供給戸数は+5.9%の 3,725 戸と 3 期ぶりにプラスを示した。通年の合計は 2024 年が 14,093 戸で、コロナ禍以降で最も低い水準であった 2023 年の 14,403 戸を僅かに下回った。近畿圏においても建築コストの高騰を背景に、供給調整やアッパー層向けの物件開発への傾倒が進んでおり、今後の戸数規模は現状維持～縮小に向かう可能性が高い。なお、市場全体に占める新築戸数シェアは 10.3%→12.2%とやや持ち直したが、この 2 年間においては 10%台の前半とコロナ禍当初に比べて低い水準での推移が続いている。

中古流通戸数は+5.5%の 26,790 戸で 12 期連続のプラスとなった。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 1,107 戸、最も大きいのは「築 30 年超」の 14,411 戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築 5 年以内」が 7 期ぶりのプラス、「築 10 年以内」や「築 20 年以内」は 4 期連続のマイナスとなった。それ以外の築年帯ではプラス傾向を維持しており、「築 30 年超」に限っては 2022 年の第 4 四半期から二桁プラスが続いている。



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
2020年	1Q	4,554	1,032	1,354	4,409	5,309	9,292	21,396	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	12.0	3.5	5.0	11.5	21.6	46.4
	3Q	3,008	1,043	1,442	3,299	6,349	14,032	26,165	10.3	3.6	4.9	11.3	21.8	48.1
	4Q	3,725	1,107	1,461	3,370	6,441	14,411	26,790	12.2	3.6	4.8	11.0	21.1	47.3

※近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県