

報道関係各位

首都圏・近畿圏コンパクトマンション(専有面積30㎡以上50㎡未満)供給動向

《近畿圏》

◎2023年(1~12月)の発売戸数は1,251戸、全供給戸数に占めるシェアは8.1%に急上昇。
◎市区別では大阪市中央区がトップを維持。戸当たり価格は3,651万円、前年比0.2%アップ。

株式会社不動産経済研究所(本社 東京・新宿)は、近畿圏2府4県(大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県)におけるコンパクトマンションについて調査を行った。首都圏と同様に住戸専有面積が30.00㎡以上50.00㎡未満でワンルームマンションとファミリータイプマンションの中間に位置する物件を対象としているが、近畿圏については投資用マンションも含めている。

それによると、2023年(1~12月)の発売は1,251戸で、全発売戸数1万5,385戸に占めるシェアは8.1%となっている。2022年(供給1,202戸、シェア6.7%)比では戸数が49戸増加し、シェアも1.4ポイントアップしている。府県別で見ると、大阪府930戸(シェア9.8%)、兵庫県116戸(同4.4%)、京都府177戸(同10.0%)、奈良県17戸(同3.6%)、滋賀県11戸(同1.3%)で、和歌山県では供給がなかった。また市区別の供給上位は大阪市中央区(252戸)、大阪市西区(154戸)、大阪市福島区(117戸)、大阪市浪速区(82戸)、大阪府北区(73戸)と大阪市内のエリアが上位を占めている。

価格は高値が続いており、2023年は平均3,651万円であった。2022年の3,642万円からは9万円、0.2%上昇している。エリア別では、大阪府3,591万円(前年比3.5%下落)、兵庫県3,851万円(同23.9%上昇)、京都府3,956万円(同1.0%上昇)、奈良県2,786万円(前年供給ゼロ)、滋賀県3,080万円(同21.5%上昇)と、大阪府以外のエリアが上昇している。

2013年以降の近畿圏におけるコンパクトマンションの供給を見ると、2013年877戸（シェア3.6%）、2014年710戸（同3.8%）、2015年817戸（同4.3%）、2016年825戸（同4.4%）、2017年682戸（同3.5%）と、2017年までは1,000戸未満、シェアも5%を下回る範囲で推移していた。しかし2018年に1,150戸と一気に供給を伸ばすとシェアも5.5%に上昇。2016年は1,003戸と戸数は減少した一方、シェアは5.6%と上昇を続けた。コロナ禍にあった2020年には997戸と再び供給は1,000戸を下回ったものの、シェアは6.6%とさらにアップした。住宅ローン控除の対象が床面積40㎡以上に緩和された2021年には再び戸数は増加し、1,265戸、シェアも6.7%にアップすると2022年も供給1,202戸、シェア6.7%と高い水準を維持。2023年は全体の供給が落ち込む中、コンパクトの供給は前年比4.1%増の1,251と増加、そのシェアは8.1%と一気に跳ね上がった。

一方で価格は高値傾向が続く。2013年には戸当たり2,396万円だったものが、2014年2,440万円、2015年2,606万円、2016年2,767万円、2017年2,996万円と上昇し続け、2018年には3,030万円と初めて3,000万円を突破。その後もその傾向は変わらず、2019年3,041万円、2020年3,285万円、2021年3,378万円と全く下落することは無かった。そして2022年は前年比7.8%上昇の3,642万円となると、2023年も3,651万円と高値を維持している。

表5. 近畿圏コンパクトマンション 発売戸数の推移（2013年～2023年）

		2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
近畿圏	全供給戸数	24,691	18,814	18,930	18,676	19,560	20,958	18,042	15,195	18,951	17,858	15,385
	うちコンパクト	877	710	817	825	682	1,150	1,003	997	1,265	1,202	1,251
	シェア	3.6%	3.8%	4.3%	4.4%	3.5%	5.5%	5.6%	6.6%	6.7%	6.7%	8.1%
	平均価格(万円)	2,396	2,440	2,606	2,767	2,996	3,030	3,041	3,285	3,378	3,642	3,651
	平均専有面積(㎡)	40.84	42.09	40.10	39.19	39.84	39.18	38.21	37.96	38.27	39.61	38.90
大阪府	全供給戸数	14,921	9,987	10,835	11,621	13,097	13,882	12,905	9,088	10,426	10,766	9,501
	うちコンパクト	468	471	530	636	529	826	861	754	860	862	930
	シェア	3.1%	4.7%	4.9%	5.5%	4.0%	6.0%	6.7%	8.3%	8.2%	8.0%	9.8%
	平均価格(万円)	2,388	2,499	2,590	2,738	3,021	3,061	3,084	3,448	3,512	3,723	3,591
	平均専有面積(㎡)	42.09	41.62	40.12	38.75	39.67	39.02	38.34	38.57	38.58	38.87	38.41
兵庫県	全供給戸数	5,835	5,015	5,195	4,140	3,664	4,552	3,410	3,403	5,251	3,499	2,666
	うちコンパクト	148	200	217	118	81	197	89	96	153	180	116
	シェア	2.5%	4.0%	4.2%	2.9%	2.2%	4.3%	2.6%	2.8%	2.9%	5.1%	4.4%
	平均価格(万円)	2,361	2,350	2,440	2,578	3,014	3,046	2,775	3,166	3,662	3,109	3,851
	平均専有面積(㎡)	37.80	43.32	40.66	41.47	42.36	39.57	37.62	39.69	43.02	40.07	40.52
京都府	全供給戸数	2,301	2,687	2,317	1,893	1,469	1,341	810	1,384	2,109	2,304	1,772
	うちコンパクト	234	20	70	71	62	113	53	147	252	147	177
	シェア	10.2%	0.7%	3.0%	3.8%	4.2%	8.4%	6.5%	10.6%	11.9%	6.4%	10.0%
	平均価格(万円)	2,430	2,387	3,248	3,351	2,775	2,863	2,793	2,524	2,746	3,915	3,956
	平均専有面積(㎡)	40.43	36.35	38.28	39.30	37.07	38.64	37.12	33.74	34.32	43.04	39.51
奈良県	全供給戸数	723	579	258	425	153	301	158	524	208	334	474
	うちコンパクト	27	6	0	0	0	14	0	0	0	0	17
	シェア	3.7%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.6%
	平均価格(万円)	2,427	2,638	—	—	—	2,295	—	—	—	—	2,786
	平均専有面積(㎡)	39.54	48.97	—	—	—	47.44	—	—	—	—	44.10
滋賀県	全供給戸数	743	394	189	379	937	808	691	607	848	744	859
	うちコンパクト	0	13	0	0	10	0	0	0	0	13	11
	シェア	0.0%	3.3%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.7%	1.3%
	平均価格(万円)	—	1,662	—	—	2,876	—	—	—	—	2,535	3,080
	平均専有面積(㎡)	—	45.72	—	—	45.34	—	—	—	—	43.93	44.84

※和歌山県は2013年以降供給ゼロ

◎売主別での供給トップは276戸のプレサンスコーポレーション。2位は176戸の日商エステム。

近畿圏における2023年のコンパクトマンションの供給を売主別に見ると、最も供給を行ったのは276戸のプレサンスコーポレーションであった。2位は176戸の日商エステムで首位プレサンスコーポレーションとの差は100戸となっている。3位には93戸のマリモ、4位には85戸のTUKUYOMI HOLDINGS、5位は76戸の京阪電鉄不動産が入った。100戸以上を供給したのは上位2社のみで、前年の4社から2社減少している。以下は6位日鉄興和不動産(59戸)、7位タカラレーベン(51戸)、8位セントラル総合開発(42戸)、9位和田興産(33戸)、10位日本エスコン(28戸)と続いた。

※定借物件は含まない。JV物件の住戸は事業比率でカウント。売主別の小数点は四捨五入。

今後の近畿圏のコンパクトマンション市場は、首都圏と同様にエンドユーザーのニーズが一段と多様になっていること、また1～2人世帯が増加していることなどから、当面は2023年のような高いシェアを維持することになりそうだ。しかし一方で近畿圏の郊外部におけるコンパクト住戸のニーズは限定的であり、供給エリアが一段と拡大する可能性は小さい。地価の上昇や建設費の高騰などの影響で価格がさらに上昇すれば、供給戸数が減少に転じて再び1,000戸を下回ることも起こり得るだろう。

表6. 近畿圏コンパクトマンション 売主・事業主ランキング2023年

順位	売主・事業主	戸数
1	(株)プレサンスコーポレーション	276
2	(株)日商エステム	176
3	(株)マリモ	93
4	(株)TUKUYOMI HOLDINGS	85
5	京阪電鉄不動産(株)	76
6	日鉄興和不動産(株)	59
7	(株)タカラレーベン	51
8	セントラル総合開発(株)	42
9	和田興産(株)	33
10	(株)日本エスコン	28

【問合せ先】

(株)不動産経済研究所
調査部
TEL: 03-3225-5301