

## 近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2022年1月

調査対象地域:大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県の2府4県

- ◎発売は14.0%増の792戸。2カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎戸当り価格は3カ月ぶりのダウン、㎡単価は3カ月連続のアップ。
- ◎契約率は77.5%と好調。

### 1. 発売戸数

792戸、対前年同月(695戸)比97戸、14.0%増、対前月(2,812戸)比2,020戸、71.8%減。

### 2. 契約率

77.5%、前年同月比16.3ポイントアップ、前月比では4.0ポイントアップ。  
'21年12月73.5%、11月65.6%、10月57.3%、9月59.4%、8月65.0%。

### 3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は3,992万円、1㎡当り単価は74.5万円。  
前年同月比で価格は637万円(13.8%)のダウン、㎡単価は7.2万円(10.7%)のアップ。  
前年同月比で戸当り価格は3カ月ぶりのダウン、㎡単価は3カ月連続のアップ。

### 4. 販売在庫数

1月末時点4,083戸、前月末比317戸の減少('21年12月末4,400戸、'21年1月末3,458戸)。

### 5. 即日完売物件(3物件6戸)

- ① ジオ北千里藤白台 7期3次 1戸  
大阪・吹田市 4,890万円 69.0万円 平均1倍 最高1倍
- ② ジオ西宮北口瓦林町レジデンス 1期4~6次 3戸  
兵庫・西宮市 5,220万円 74.5万円 平均1倍 最高1倍
- ③ ジオ京都二条 2期10・11次 2戸  
京都・中京区 5,575万円 90.7万円 平均1倍 最高1倍

## 6. 地域別戸数シェア

大阪市部 53.2%、大阪府下 27.0%、神戸市部 2.0%、兵庫県下 9.1%、京都市部 2.8%、京都府下 1.1%、奈良県 1.5%、滋賀県 3.2%、和歌山県 0.1%。

## 7. 即日完売物件・フラット 35 登録物件戸数

即日完売物件は 6 戸(全体の 0.8%)、フラット 35 登録物件戸数は 469 戸(同 59.2%)。

## 8. マンション市況の特徴

単価は 1 月としては 1991 年(79.3 万円)以来の高値。

在庫は前月比で大幅に減少したものの、完成在庫は 2012 年 3 月(1,767 戸)以来の高水準。

需給ともに活発化する春シーズンに向け、今年の出だしは好調。

## 9. 来月の発売戸数予測

2022 年 2 月の発売戸数は 1,200 戸程度の見込みである。

( '21 年 2 月 1,718 戸、'20 年 2 月 1,035 戸、'19 年 2 月 1,281 戸、'18 年 2 月 1,818 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2022年1月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m <sup>2</sup> 単価
近畿圏	792 戸 ( 14.0 %)	77.5 % ( 16.3 P)	3,992 万円 ( △ 13.8 %)	74.5 万円 ( 10.7 %)
大阪市部	421 戸 ( 106.4 %)	74.8 % ( 7.2 P)	3,538 万円 ( △ 26.2 %)	86.8 万円 ( 24.0 %)
大阪府下	214 戸 ( △ 13.7 %)	75.7 % ( △ 11.0 P)	4,445 万円 ( 10.5 %)	67.8 万円 ( 21.1 %)
神戸市部	16 戸 ( △ 5.9 %)	87.5 % ( 40.4 P)	5,466 万円 ( 39.2 %)	73.9 万円 ( 35.6 %)
兵庫県下	72 戸 ( △ 60.2 %)	94.4 % ( 72.9 P)	4,278 万円 ( △ 17.2 %)	60.9 万円 ( △ 25.3 %)
京都市部	22 戸 ( 4.8 %)	95.5 % ( 52.6 P)	5,326 万円 ( △ 19.8 %)	81.7 万円 ( △ 7.5 %)
京都府下	9 戸 ( 28.6 %)	88.9 % ( △ 11.1 P)	4,264 万円 ( 3.1 %)	56.8 万円 ( 6.0 %)
奈良県	12 戸 ( 20.0 %)	83.3 % ( 13.3 P)	4,356 万円 ( △ 1.6 %)	59.3 万円 ( △ 2.6 %)
滋賀県	25 戸 ( 1,150.0 %)	64.0 % ( △ 36.0 P)	4,550 万円 ( 8.9 %)	59.4 万円 ( △ 6.6 %)
和歌山県	1 戸 ( △ 80.0 %)	0 % ( 0 P)	3,530 万円 ( △ 4.4 %)	49.4 万円 ( △ 2.2 %)

( )内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、一は比較不可を表す

株式会社不動産経済研究所

大阪事務所:大阪市中央区久太郎町 1-9-26 ルーシッドスクエア船場 5 階

TEL06-6260-1088 FAX06-6260-1090

本社:東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル 7F

TEL03-3225-5301 FAX03-3225-5330

<http://www.fudousankeizai.co.jp/>

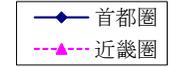
## II. 新規物件特性分析 (2022年1月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	82	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	792	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	614	戸	(契約率77.5%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,109	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	4,083	戸	(2022年分残178戸 完成在庫1,760戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	6	戸	(即日完売率0.8%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	469	戸	(F35登録物件率59.2%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	9.7	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	3,161,384.3	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	3,992	万円	
▪ 1 m <sup>2</sup> 当り分譲単価 ……	74.5	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り 245.9万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	286,164.41	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 面 積 ……	110,967.78	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	934,503.37	m <sup>2</sup>	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	42,426.80	m <sup>2</sup>	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	53.57	m <sup>2</sup>	
▪ 総 棟 数 ……	88	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,191	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.5	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	25.5	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.7	分

1.タイプ別戸数				大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県		和歌山	
	発売(戸)	契約(戸)	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	
1	K	180	157	180	157																
1	D K	65	38	65	38																
1	L D K	45	33	26	24	19	9														
2	L D K	95	57	33	18	49	28	1	1	1	1	8	7			2	2	1			
3	L D K	353	285	112	75	119	102	15	13	61	58	13	13	8	7	7	6	17	11	1	
4	L D K	54	44	5	3	27	23			10	9	1	1	1	1	3	2	7	5		
合計		792	614	421	315	214	162	16	14	72	68	22	21	9	8	12	10	25	16	1	

1.価格帯別戸数																					
2,500万円以下	184	161	184	161																	
3,000 "	87	56	80	52	6	3			1	1											
3,300 "	18	11	3	3	10	5	1	1	3	2								1			
3,500 "	27	18	5	3	15	9			5	5	1					1	1				
3,700 "	33	28	3	3	11	8	3	3	11	11						1	1	3	2	1	
4,000 "	67	61	7	7	37	32			15	15	2	2	3	3				3	2		
4,300 "	59	50	8	6	34	27			9	9			2	2	3	3	3	3	3		
4,500 "	44	37	7	5	20	18			5	4	3	3	3	2	4	3	2	2			
4,700 "	31	25	9	6	13	10			6	6					1	1	2	2			
5,000 "	41	29	7	5	20	14	2	2	4	4	2	2			1	1	5	1			
5,500 "	65	54	18	13	25	23	3	3	8	7	5	5	1	1	1		4	2			
6,000 "	41	27	18	10	12	7	3	3	3	2	3	3					2	2			
6,500 "	34	23	23	16	4	2	3	1			4	4									
7,000 "	30	10	26	7	3	2			1	1											
8,000 "	12	10	8	7	1				1	1	2	2									
9,000 "	11	8	10	7	1	1															
9,999 "	4	2	2	1	2	1															
10,000 以上	4	4	3	3			1	1													
20,000 以上																					
30,000 以上																					
合計	792	614	421	315	214	162	16	14	72	68	22	21	9	8	12	10	25	16	1		

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年1月～2022年1月



(万円)

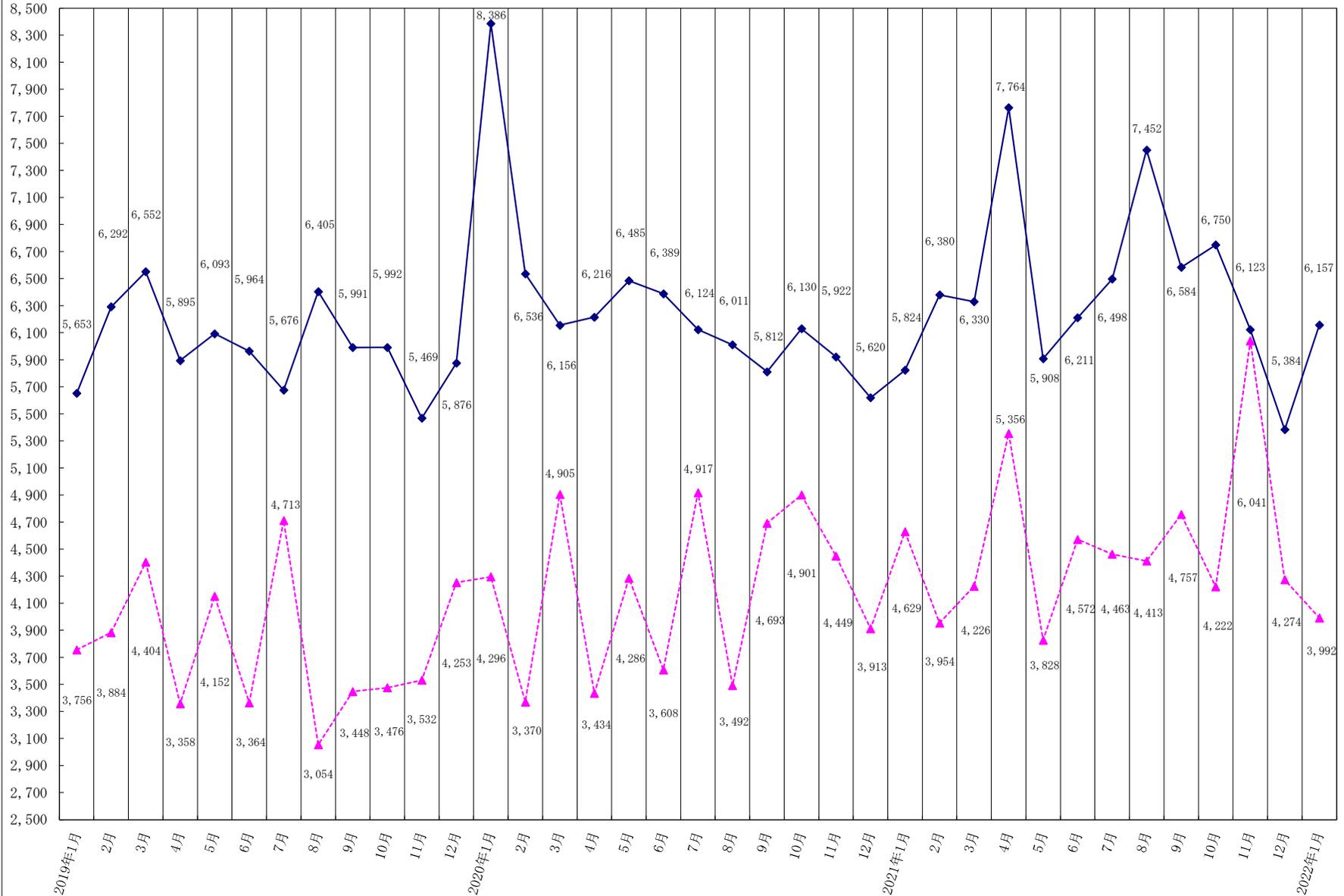
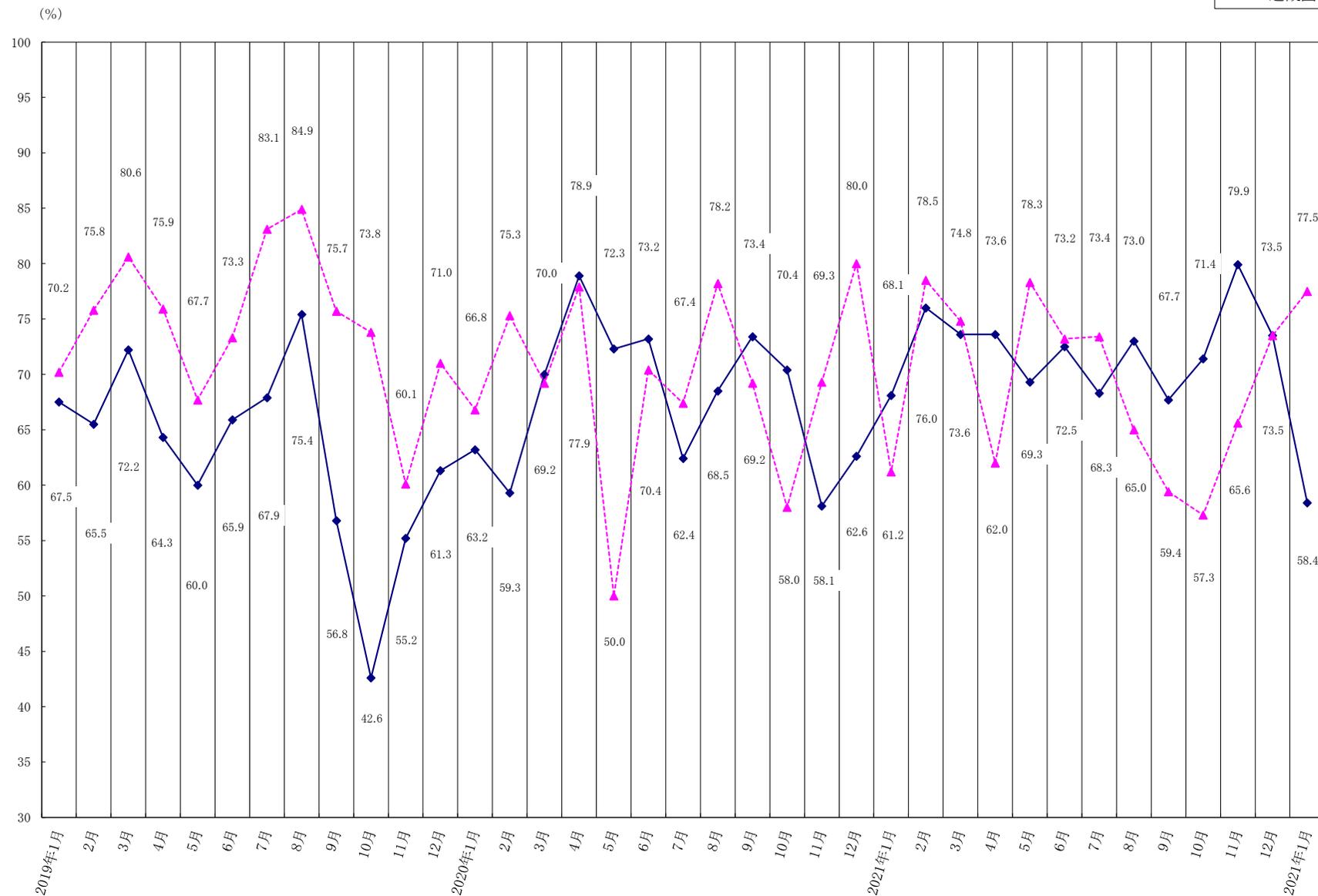


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年1月～2022年1月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2020年1月～2022年1月

■首都圏  
□近畿圏

