

2022年3月17日

報道関係各位

株式会社不動産経済研究所
<https://www.fudousankeizai.co.jp/>

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2022年2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19.8%減の1,378戸。2カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格は2カ月ぶりのアップ、㎡単価は4カ月連続のアップ。
- ◎契約率は79.2%と好調。70%台は3カ月連続。

1. 発売戸数

1,378戸、対前年同月(1,718戸)比340戸、19.8%減、対前月(792戸)比586戸、74.0%増。

2. 契約率

79.2%、前年同月比0.7ポイントアップ、前月比では1.7ポイントアップ。

'22年1月77.5%、'21年12月73.5%、11月65.6%、10月57.3%、9月59.4%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,433万円、1㎡当り単価は79.1万円。

前年同月比で価格は479万円(12.1%)のアップ、㎡単価は6.0万円(8.2%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのアップ、㎡単価は4カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

2月末時点3,884戸、前月末比199戸の減少('22年1月末4,083戸、'21年2月末3,456戸)。

5. 即日完売物件(4物件8戸)

- ① ジオ西宮北口瓦林町レジデンス 1期7~9次 3戸
兵庫・西宮市 5,183万円 74.0万円 平均1倍 最高1倍
- ② ジオ川西多田パークサイト 3期6・7次 2戸
兵庫・川西市 3,463万円 46.6万円 平均1倍 最高1倍
- ③ ジオ京都二条 2期12・13次 2戸
京都・中京区 5,885万円 88.7万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 51.5%、大阪府下 18.9%、神戸市部 4.9%、兵庫県下 12.6%、京都市部 6.2%、京都府下 3.8%、奈良県 0.1%、滋賀県 2.1%、和歌山県 0%。

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 8 戸(全体の 0.6%)、フラット 35 登録物件戸数は 769 戸(同 55.8%)。

8. マンション市況の特徴

注目のタワーが発売を開始し、単価は 2 月としては調査開始以来の最高値。

都市型コンパクトを除いた契約率も 75.1%と好調。

昨年末に 4,400 戸まで急増した在庫は圧縮傾向が続くも、前年比では 12.4%増加。

9. 来月の発売戸数予測

2022 年 3 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである。

('21 年 3 月 1,815 戸、'20 年 3 月 1,528 戸、'19 年 3 月 1,449 戸、'18 年 3 月 1,745 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2022年2月分

| | 供給戸数 | 契約率 | 平均価格 | m ² 単価 |
|------|------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| 近畿圏 | 1,378 戸 (△ 19.8 %) | 79.2 % (0.7 P) | 4,433 万円 (12.1 %) | 79.1 万円 (8.2 %) |
| 大阪市部 | 710 戸 (0.6 %) | 83.9 % (4.0 P) | 4,257 万円 (12.2 %) | 96.0 万円 (10.1 %) |
| 大阪府下 | 261 戸 (7.4 %) | 77.8 % (4.5 P) | 4,827 万円 (1.7 %) | 67.8 万円 (2.7 %) |
| 神戸市部 | 67 戸 (△ 67.5 %) | 38.8 % (△ 38.9 P) | 4,111 万円 (19.2 %) | 71.2 万円 (1.4 %) |
| 兵庫県下 | 173 戸 (△ 46.3 %) | 85.5 % (9.4 P) | 4,174 万円 (△ 11.1 %) | 62.9 万円 (△ 0.6 %) |
| 京都市部 | 85 戸 (△ 58.3 %) | 71.8 % (△ 12.5 P) | 5,468 万円 (90.1 %) | 83.5 万円 (13.8 %) |
| 京都府下 | 52 戸 (333.3 %) | 73.1 % (△ 10.2 P) | 4,431 万円 (6.9 %) | 57.7 万円 (3.6 %) |
| 奈良県 | 1 戸 (△ 90.0 %) | 100.0 % (30.0 P) | 4,178 万円 (△ 16.0 %) | 58.9 万円 (△ 7.5 %) |
| 滋賀県 | 29 戸 (866.7 %) | 62.1 % (△ 37.9 P) | 4,456 万円 (10.4 %) | 59.4 万円 (△ 2.6 %) |
| 和歌山県 | 0 戸 (— %) | — % (— P) | — 万円 (— %) | — 万円 (— %) |

()内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、—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/>

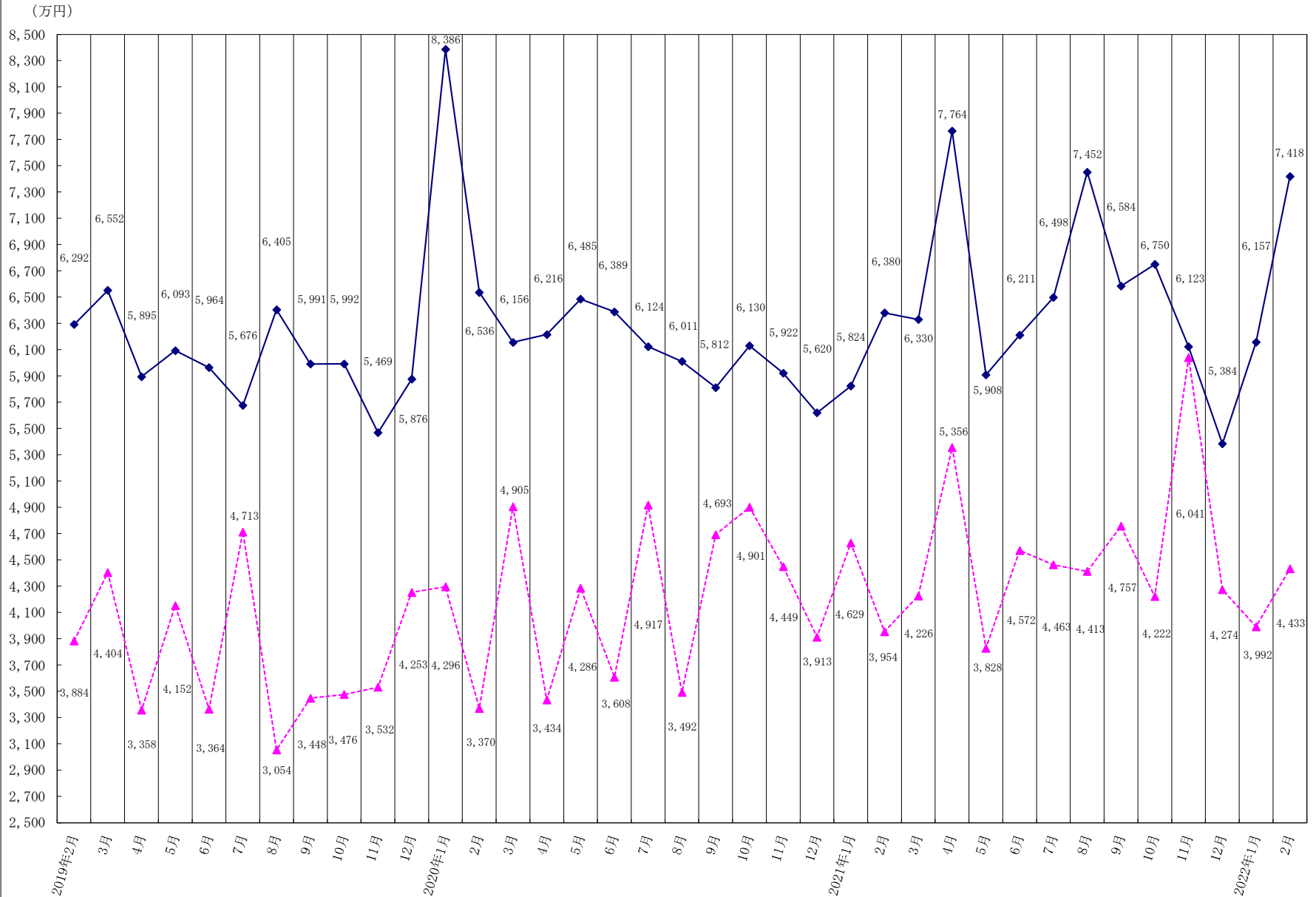
II. 新規物件特性分析 (2022年2月末現在)

| | | | |
|------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------|
| ▪ 対 象 物 件 …… | 122 | 物件 | |
| ▪ 発 売 戸 数 …… | 1,378 | 戸 | |
| ▪ 売 却 戸 数 …… | 1,091 | 戸 | (契約率79.2%) |
| ▪ 全 売 却 戸 数 …… | 1,577 | 戸 | |
| ▪ 全 残 戸 数 …… | 3,884 | 戸 | (2022年分残430戸 完成在庫1,813戸) |
| ▪ 即 日 完 売 戸 数 …… | 8 | 戸 | (即日完売率0.6%) |
| ▪ フラット35登録物件戸数 …… | 769 | 戸 | (F35登録物件率55.8%) |
| ▪ 1 物件当り平均戸数 …… | 11.3 | 戸 | |
| ▪ 総 発 売 額 …… | 6,108,028.4 | 万円 | |
| ▪ 1 戸当り平均価格 …… | 4,433 | 万円 | |
| ▪ 1 m ² 当り分譲単価 …… | 79.1 | 万円 | (3.3m ² 当り 261.0万円) |
| ▪ 総 敷 地 面 積 …… | 411,299.47 | m ² | |
| ▪ 総 建 築 面 積 …… | 164,981.58 | m ² | |
| ▪ 総 建 築 延 面 積 …… | 1,333,484.31 | m ² | |
| ▪ 総 有 効 分 譲 面 積 …… | 77,239.70 | m ² | |
| ▪ 1 戸当り平均専有面積 …… | 56.05 | m ² | |
| ▪ 総 棟 数 …… | 127 | 棟 | |
| ▪ 総 階 高 …… | 1,663 | 階 | |
| ▪ 1 棟当り平均階高 …… | 13.1 | 階 | |
| ▪ 1 日当り分譲戸数 …… | 49.2 | 戸 | |
| ▪ 平均所要時間 …… | 最寄駅から | 6.3 | 分 |

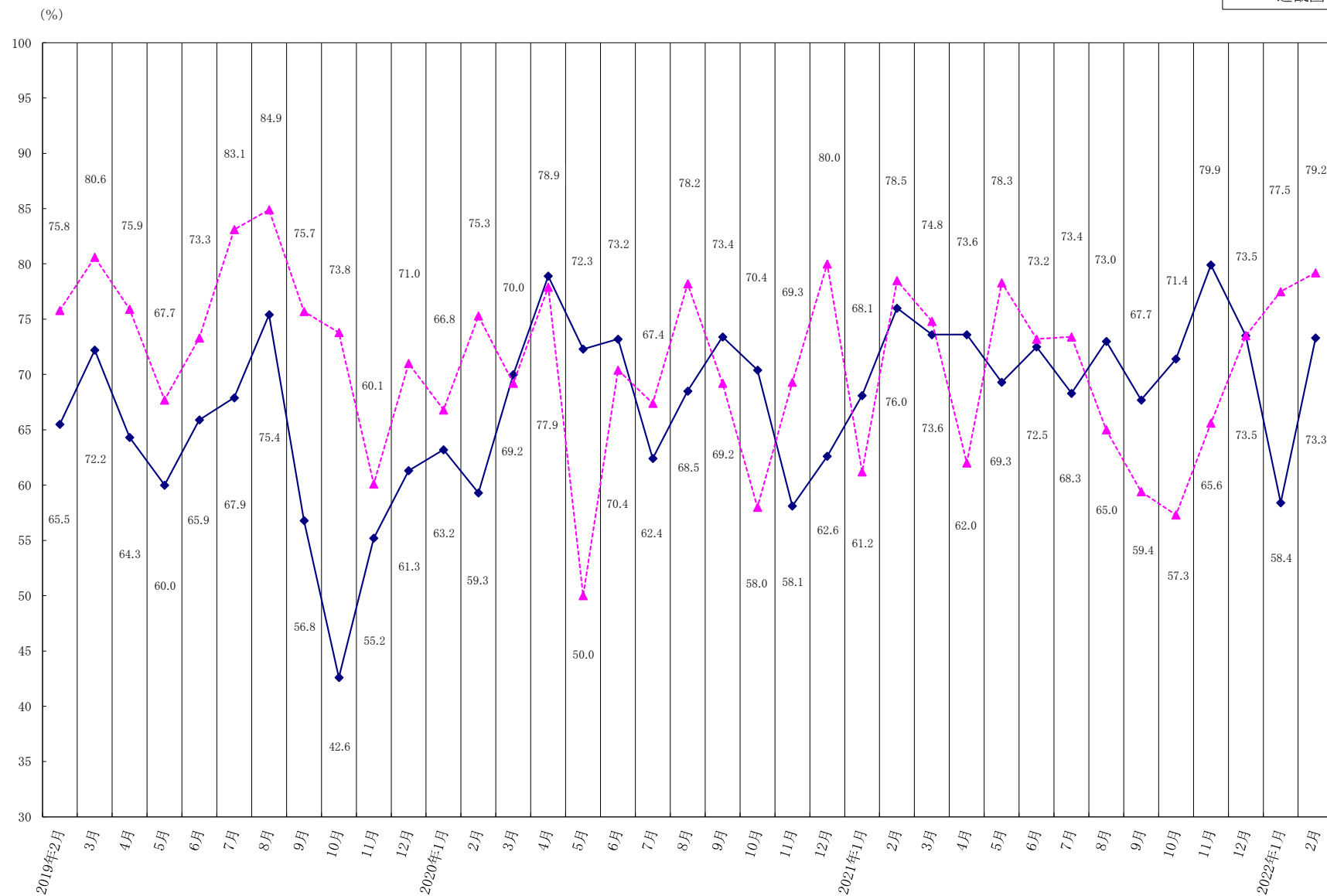
| 1.タイプ別戸数 | | | | 大阪市 | | 大阪府下 | | 神戸市 | | 兵庫県下 | | 京都市 | | 京都府下 | | 奈良県 | | 滋賀県 | |
|----------|-------|-------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | 発売(戸) | 契約(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 | 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 | 378 | 354 | 378 | 354 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | D K | 26 | 6 | | | | | 26 | 6 | | | | | | | | | | |
| 1 | L D K | 61 | 45 | 42 | 27 | 4 | 4 | 2 | 2 | 9 | 9 | 4 | 3 | | | | | | |
| 2 | L D K | 181 | 140 | 99 | 74 | 15 | 13 | 5 | 4 | 31 | 28 | 27 | 18 | 3 | 2 | | | 1 | 1 |
| 3 | L D K | 653 | 482 | 174 | 125 | 219 | 170 | 32 | 12 | 120 | 99 | 51 | 38 | 35 | 25 | 1 | 1 | 21 | 12 |
| 4 | L D K | 79 | 64 | 17 | 16 | 23 | 16 | 2 | 2 | 13 | 12 | 3 | 2 | 14 | 11 | | | 7 | 5 |
| 合計 | | 1,378 | 1,091 | 710 | 596 | 261 | 203 | 67 | 26 | 173 | 148 | 85 | 61 | 52 | 38 | 1 | 1 | 29 | 18 |

| 1.価格帯別戸数 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|--|-------|-------|-----|-----|-----|-----|----|----|-----|-----|----|----|----|----|---|---|----|----|
| 2,500万円以下 | | 378 | 354 | 378 | 354 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3,000 " | | 57 | 31 | 8 | 5 | 3 | 3 | 27 | 6 | 19 | 17 | | | | | | | | |
| 3,300 " | | 28 | 18 | 1 | | 7 | 6 | 4 | | 14 | 10 | 1 | 1 | | | | | 1 | 1 |
| 3,500 " | | 43 | 29 | 10 | 5 | 6 | 6 | 7 | 1 | 16 | 15 | 2 | 1 | | | | | 2 | 1 |
| 3,700 " | | 53 | 47 | 5 | 5 | 11 | 10 | 5 | 5 | 21 | 20 | 3 | 3 | 4 | 1 | | | 4 | 3 |
| 4,000 " | | 111 | 92 | 11 | 10 | 62 | 53 | 3 | 1 | 14 | 9 | 5 | 5 | 14 | 12 | | | 2 | 2 |
| 4,300 " | | 89 | 76 | 6 | 3 | 33 | 30 | 3 | 3 | 23 | 22 | 7 | 6 | 13 | 10 | 1 | 1 | 3 | 1 |
| 4,500 " | | 64 | 47 | 11 | 6 | 28 | 23 | 1 | | 8 | 7 | 8 | 5 | 6 | 4 | | | 2 | 2 |
| 4,700 " | | 57 | 45 | 13 | 9 | 26 | 19 | | | 12 | 12 | 3 | 2 | 2 | 2 | | | 1 | 1 |
| 5,000 " | | 80 | 56 | 15 | 10 | 27 | 19 | 2 | 1 | 17 | 13 | 8 | 7 | 3 | 2 | | | 8 | 4 |
| 5,500 " | | 91 | 72 | 31 | 27 | 19 | 15 | 4 | 3 | 16 | 13 | 11 | 8 | 5 | 3 | | | 5 | 3 |
| 6,000 " | | 80 | 54 | 37 | 29 | 17 | 8 | 2 | 1 | 7 | 5 | 12 | 8 | 4 | 3 | | | 1 | |
| 6,500 " | | 52 | 38 | 37 | 27 | 6 | 5 | 1 | | 3 | 2 | 5 | 4 | | | | | | |
| 7,000 " | | 53 | 36 | 36 | 23 | 6 | 4 | 2 | 1 | | | 9 | 8 | | | | | | |
| 8,000 " | | 60 | 40 | 46 | 34 | 3 | 1 | 2 | | 1 | 1 | 7 | 3 | 1 | 1 | | | | |
| 9,000 " | | 30 | 24 | 21 | 20 | 1 | | 2 | 2 | 2 | 2 | 4 | | | | | | | |
| 9,999 " | | 15 | 10 | 13 | 9 | 2 | 1 | | | | | | | | | | | | |
| 10,000 以上 | | 27 | 19 | 24 | 17 | 1 | | 2 | 2 | | | | | | | | | | |
| 20,000 以上 | | 7 | 3 | 4 | 3 | 3 | | | | | | | | | | | | | |
| 30,000 以上 | | 3 | | 3 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | | 1,378 | 1,091 | 710 | 596 | 261 | 203 | 67 | 26 | 173 | 148 | 85 | 61 | 52 | 38 | 1 | 1 | 29 | 18 |

図ー1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年2月～2022年2月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年2月～2022年2月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2020年2月～2022年2月

■首都圏
□近畿圏

