

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	
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

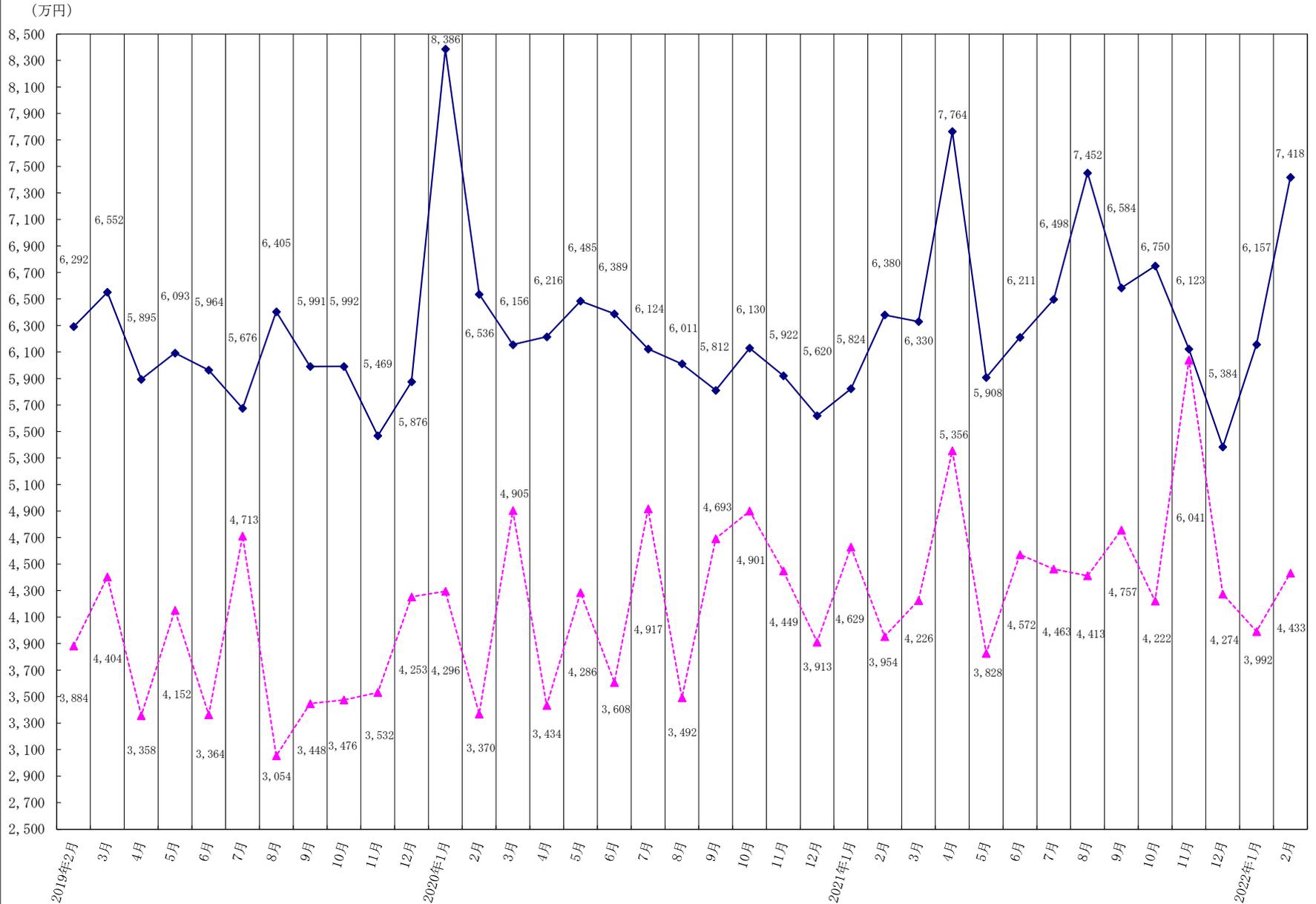
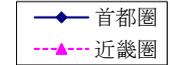
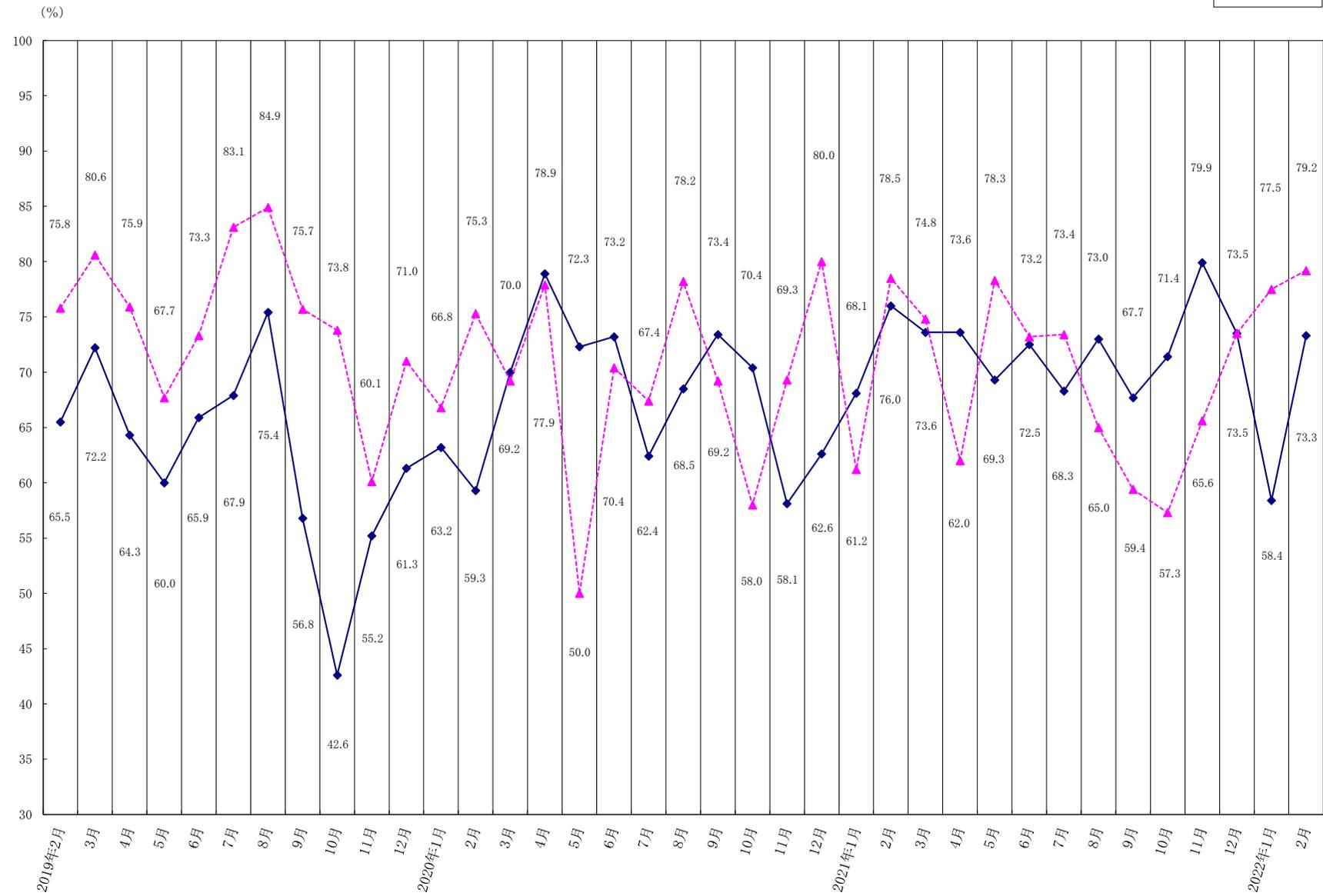


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年2月～2022年2月



(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

