

2022年4月18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3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30.2%減の1,267戸。2カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格は2カ月連続のアップ、㎡単価は5カ月連続のアップ。
- ◎契約率は72.9%と堅調。70%超は4カ月連続。

1. 発売戸数

1,267戸、対前年同月(1,815戸)比548戸、30.2%減、対前月(1,378戸)比111戸、8.1%減。

2. 契約率

72.9%、前年同月比1.9ポイントダウン、前月比では6.3ポイントダウン。

'22年2月79.2%、1月77.5%、'21年12月73.5%、11月65.6%、10月57.3%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,067万円、1㎡当り単価は76.3万円。

前年同月比で価格は841万円(19.9%)のアップ、㎡単価は0.6万円(0.8%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のアップ、㎡単価は5カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

3月末時点3,714戸、前月末比170戸の減少('22年2月末3,884戸、'21年3月末3,528戸)。

5. 即日完売物件(3物件8戸)

① リビオ彩都 最終期 1戸

大阪・茨木市 2,858万円 40.4万円 平均5倍 最高5倍

② ジオ京都二条 2期14・15次 2戸

京都・中京区 5,070万円 82.5万円 平均1倍 最高1倍

③ シャリエ大津中央スクエアクロス 1期6次 5戸

滋賀・大津市 4,802万円 62.6万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 26.4%、大阪府下 22.2%、神戸市部 12.5%、兵庫県下 10.2%、京都市部 13.1%、京都府下 1.5%、滋賀県 14.0%、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 8 戸(全体の 0.6%)、フラット 35 登録物件戸数は 990 戸(同 78.1%)。

8. マンション市況の特徴

初回売出しが前年同月比 56.4%減。継続物件および在庫販売に注力。

都市型コンパクトを除いた契約率も 71.2%と堅調。

昨年末に 4,400 戸まで急増した在庫は圧縮傾向が続く。

9. 来月の発売戸数予測

2022 年 4 月の発売戸数は 1,200 戸程度の見込みである。

('21 年 4 月 1,093 戸、'20 年 4 月 494 戸、'19 年 4 月 852 戸、'18 年 4 月 1,742 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2022年3月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近 畿 圏	1,267 戸 (△ 30.2 %)	72.9 % (△ 1.9 P)	5,067 万円 (19.9 %)	76.3 万円 (0.8 %)
大 阪 市 部	334 戸 (△ 53.2 %)	78.4 % (△ 9.7 P)	5,648 万円 (33.5 %)	95.1 万円 (13.2 %)
大 阪 府 下	281 戸 (△ 22.4 %)	66.9 % (△ 2.4 P)	4,017 万円 (△ 24.5 %)	68.0 万円 (△ 1.0 %)
神 戸 市 部	159 戸 (△ 52.7 %)	83.0 % (28.2 P)	4,807 万円 (139.9 %)	65.6 万円 (△ 17.6 %)
兵 庫 県 下	129 戸 (△ 53.8 %)	67.4 % (△ 5.7 P)	4,751 万円 (△ 7.1 %)	68.9 万円 (△ 3.2 %)
京 都 市 部	166 戸 (130.6 %)	70.5 % (3.8 P)	6,351 万円 (8.7 %)	93.8 万円 (11.0 %)
京 都 府 下	19 戸 (18.8 %)	78.9 % (22.6 P)	4,203 万円 (4.2 %)	56.8 万円 (6.2 %)
奈 良 県	0 戸 (— %)	— % (— P)	— 万円 (— %)	— 万円 (— %)
滋 賀 県	178 戸 (513.8 %)	68.5 % (△ 24.6 P)	4,996 万円 (27.7 %)	61.3 万円 (8.7 %)
和 歌 山 県	1 戸 (△ 50.0 %)	100.0 % (50.0 P)	4,060 万円 (3.3 %)	53.5 万円 (3.5 %)

()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/>

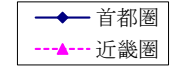
II. 新規物件特性分析 (2022年3月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	113	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,267	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	924	戸	(契約率72.9%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,437	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,714	戸	(2022年分残641戸 完成在庫1,836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 ……	990	戸	(F35登録物件率78.1%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	11.2	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	6,419,658.8	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,067	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	76.3	万円	(3.3m ² 当り 251.6万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	415,319.02	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	170,684.32	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,451,507.77	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	84,186.46	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	66.45	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	118	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,577	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.4	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	40.9	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.3	分

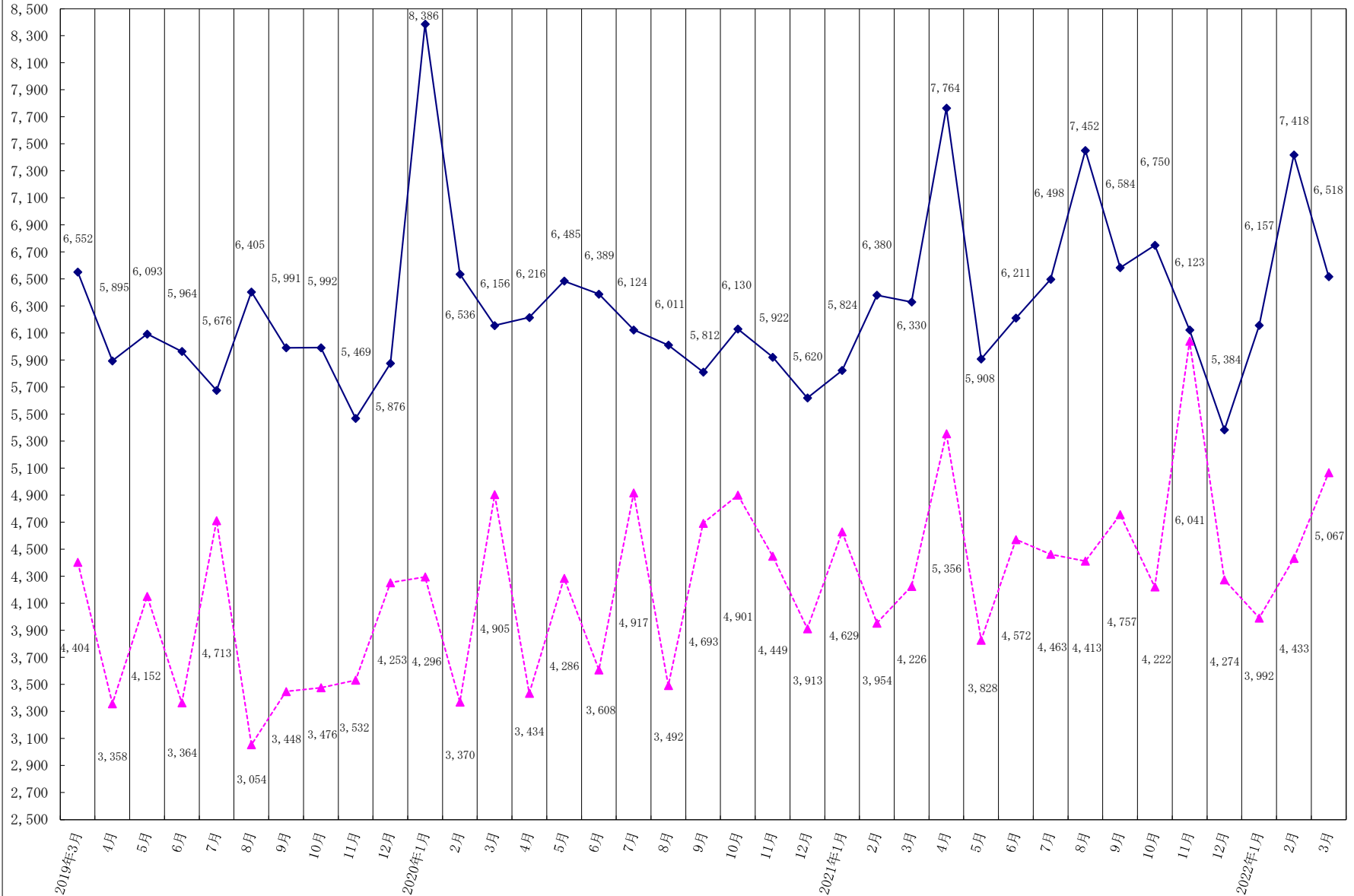
1.タイプ別戸数				大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		滋賀県		和歌山	
		発売(戸)	契約(戸)	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約
1	K	100	90	48	48	52	42												
1	D K	1	1	1	1														
1	L D K	71	55	55	47	6	2			3	1	7	5						
2	L D K	221	160	82	57	34	23	15	14	25	19	42	34			23	13		
3	L D K	792	558	138	102	174	110	135	110	96	62	102	67	17	14	129	92	1	1
4	L D K	82	60	10	7	15	11	9	8	5	5	15	11	2	1	26	17		
合計		1,267	924	334	262	281	188	159	132	129	87	166	117	19	15	178	122	1	1

1.価格帯別戸数				大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		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	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
2,500万円以下		100	90	48	48	52	42												
3,000 "		25	20	16	14	4	3	2	1	1	1	1				1	1		
3,300 "		51	36	6	6	18	12	9	3	9	9	3	3			6	3		
3,500 "		37	30	5	4	10	7	6	6	7	5	2	2			7	6		
3,700 "		64	47	16	15	4	2	6	5	7	6	8	4	3	3	20	12		
4,000 "		112	84	29	25	44	32	7	5	8	4	5	3	1	1	18	14		
4,300 "		118	84	23	15	41	20	13	12	8	7	9	8	8	8	15	13	1	1
4,500 "		94	63	13	6	17	13	15	13	11	8	8	7	4	2	26	14		
4,700 "		60	44	11	6	14	9	15	14	8	8	6	2	1	1	5	4		
5,000 "		113	91	18	11	24	22	32	29	15	10	13	11			11	8		
5,500 "		153	95	15	12	17	9	25	20	31	16	30	15	2		33	23		
6,000 "		118	80	33	24	22	11	14	12	14	6	24	19			11	8		
6,500 "		28	20	2	1	3	2	3	2	6	4	9	7			5	4		
7,000 "		43	28	8	4	8	4	7	7	2	2	14	10			4	1		
8,000 "		60	39	33	22	2		4	2	1	1	10	7			10	7		
9,000 "		36	26	25	22	1		1	1	1		7	3			1			
9,999 "		14	9	9	5							5	4						
10,000 以上		36	33	22	20							9	9			5	4		
20,000 以上		5	5	2	2							3	3						
30,000 以上																			
合計		1,267	924	334	262	281	188	159	132	129	87	166	117	19	15	178	122	1	1

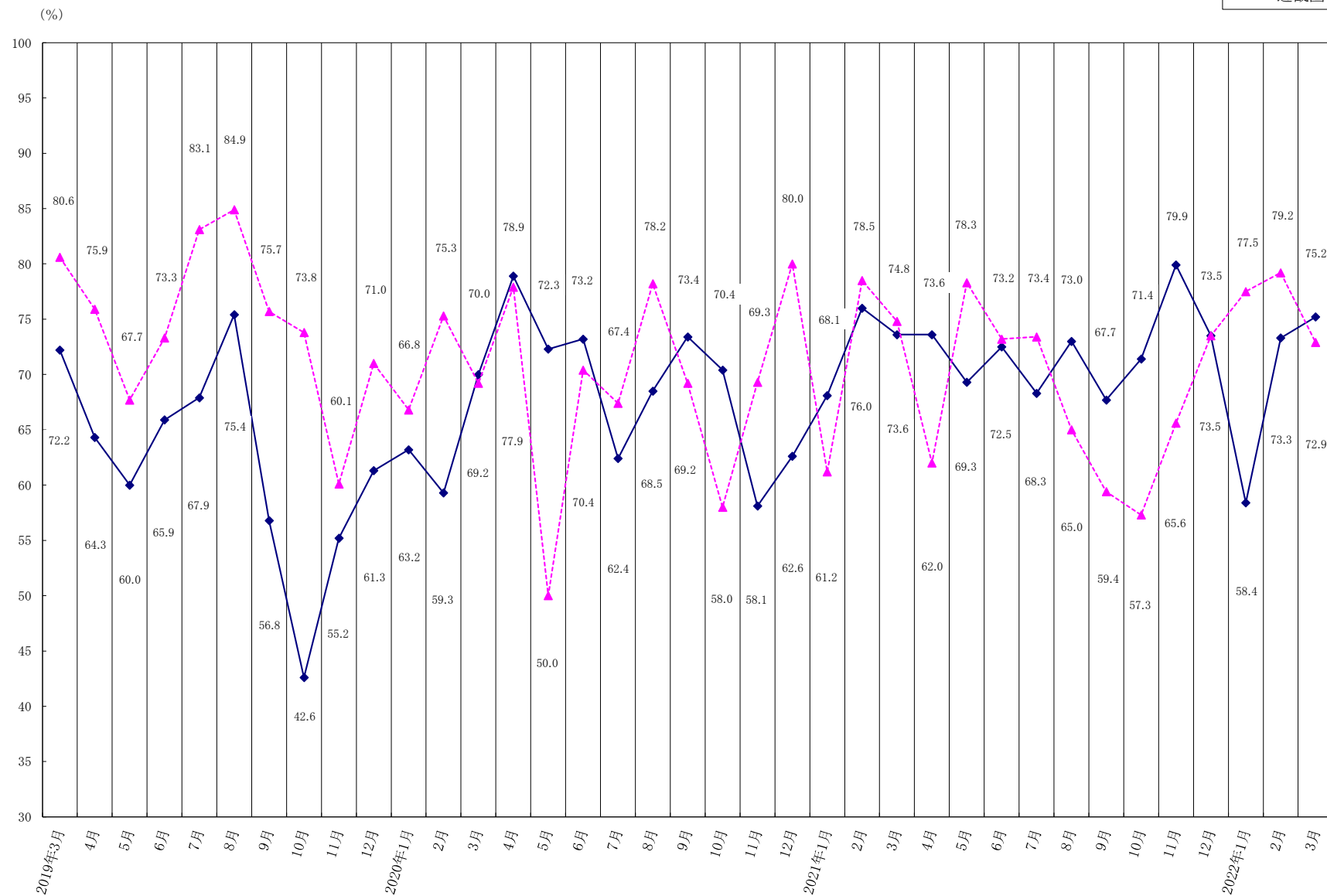
図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年3月～2022年3月



(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年3月～2022年3月



(戸数)

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

■首都圏
□近畿圏

