

2022年5月23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4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5.0%増の1,148戸。3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6カ月ぶりのダウン。
- ◎契約率は59.8%と低調。70%割れは5カ月ぶり。

1. 発売戸数

1,148戸、対前年同月(1,093戸)比55戸、5.0%増、対前月(1,267戸)比119戸、9.4%減。

2. 契約率

59.8%、前年同月比2.2ポイントダウン、前月比では13.1ポイントダウン。

'22年3月72.9%、2月79.2%、1月77.5%、'21年12月73.5%、11月65.6%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は3,983万円、1㎡当り単価は73.2万円。

前年同月比で価格は1,373万円(25.6%)のダウン、㎡単価は4.3万円(5.5%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は3カ月ぶりのダウン、㎡単価は6カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

4月末時点3,691戸、前月末比23戸の減少('22年3月末3,714戸、'21年4月末3,508戸)。

5. 即日完売物件(3物件13戸)

① アービング荒本駅前通り ANNEX 1期1次 9戸

大阪・東大阪市 3,200万円 52.4万円 平均1.2倍 最高2倍

② ジオ川西多田パークサイト 3期9次 1戸

兵庫・川西市 4,868万円 52.8万円 平均1倍 最高1倍

③ ジオ大津京町 2期31・32次 3戸

滋賀・大津市 4,403万円 61.3万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 35.5%、大阪府下 20.0%、神戸市部 15.8%、兵庫県下 6.7%、京都市部 15.4%、京都府下 2.1%、滋賀県 4.4%、和歌山県 0.2%。

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 13 戸(全体の 1.1%)、フラット 35 登録物件戸数は 678 戸(同 59.1%)。

8. マンション市況の特徴

郊外ファミリーの発売開始により、価格・単価ともに前年同月比では下落となった。

契約率低迷は都市型コンパクトによるもので、ファミリーのみの契約率は 70.3%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 5 月の発売戸数は 1,100 戸程度の見込みである。

('21 年 5 月 1,321 戸、'20 年 5 月 214 戸、'19 年 5 月 1,388 戸、'18 年 5 月 1,480 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2022年4月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,148 戸 (5.0 %)	59.8 % (△ 2.2 P)	3,983 万円 (△ 25.6 %)	73.2 万円 (△ 5.5 %)
大阪市部	407 戸 (122.4 %)	65.1 % (△ 4.8 P)	4,051 万円 (△ 34.4 %)	89.9 万円 (△ 2.9 %)
大阪府下	230 戸 (△ 23.8 %)	68.7 % (33.9 P)	4,377 万円 (△ 8.9 %)	60.8 万円 (△ 14.8 %)
神戸市部	181 戸 (△ 39.5 %)	15.5 % (△ 72.5 P)	2,143 万円 (△ 60.5 %)	76.5 万円 (△ 1.4 %)
兵庫県下	77 戸 (△ 51.0 %)	44.2 % (△ 13.8 P)	4,726 万円 (△ 8.3 %)	66.6 万円 (△ 6.3 %)
京都市部	177 戸 (84.4 %)	84.7 % (20.1 P)	4,828 万円 (△ 16.9 %)	73.7 万円 (△ 13.7 %)
京都府下	24 戸 (△ 14.3 %)	79.2 % (32.8 P)	4,171 万円 (△ 29.4 %)	57.6 万円 (△ 24.4 %)
奈良県	0 戸 (— %)	— % (— P)	— 万円 (— %)	— 万円 (— %)
滋賀県	50 戸 (316.7 %)	64.0 % (△ 11.0 P)	4,054 万円 (7.0 %)	57.0 万円 (△ 1.2 %)
和歌山県	2 戸 (100.0 %)	0.0 % (△ 100.0 P)	3,750 万円 (3.9 %)	50.9 万円 (0.8 %)

()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/>

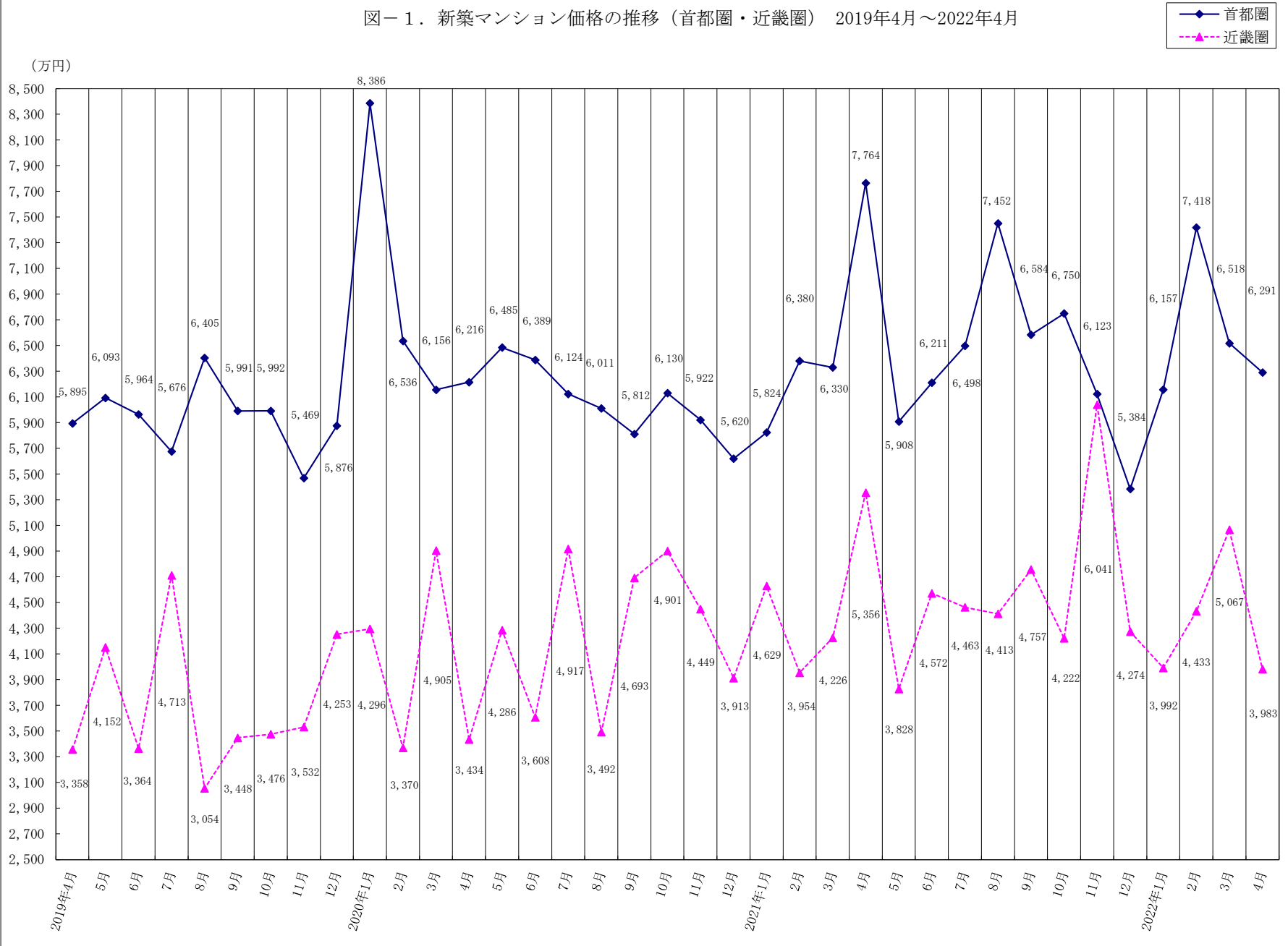
II. 新規物件特性分析 (2022年4月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	111	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,148	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	686	戸	(契約率59.8%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,171	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,691	戸	(2022年分残968戸 完成在庫2,020戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	13	戸	(即日完売率1.1%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	678	戸	(F35登録物件率59.1%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	10.3	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	4,572,104.0	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	3,983	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	73.2	万円	(3.3m ² 当り 241.6万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	422,984.60	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	167,037.03	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,439,749.89	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	62,462.47	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	54.41	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	117	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,575	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.5	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	38.3	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.7分	

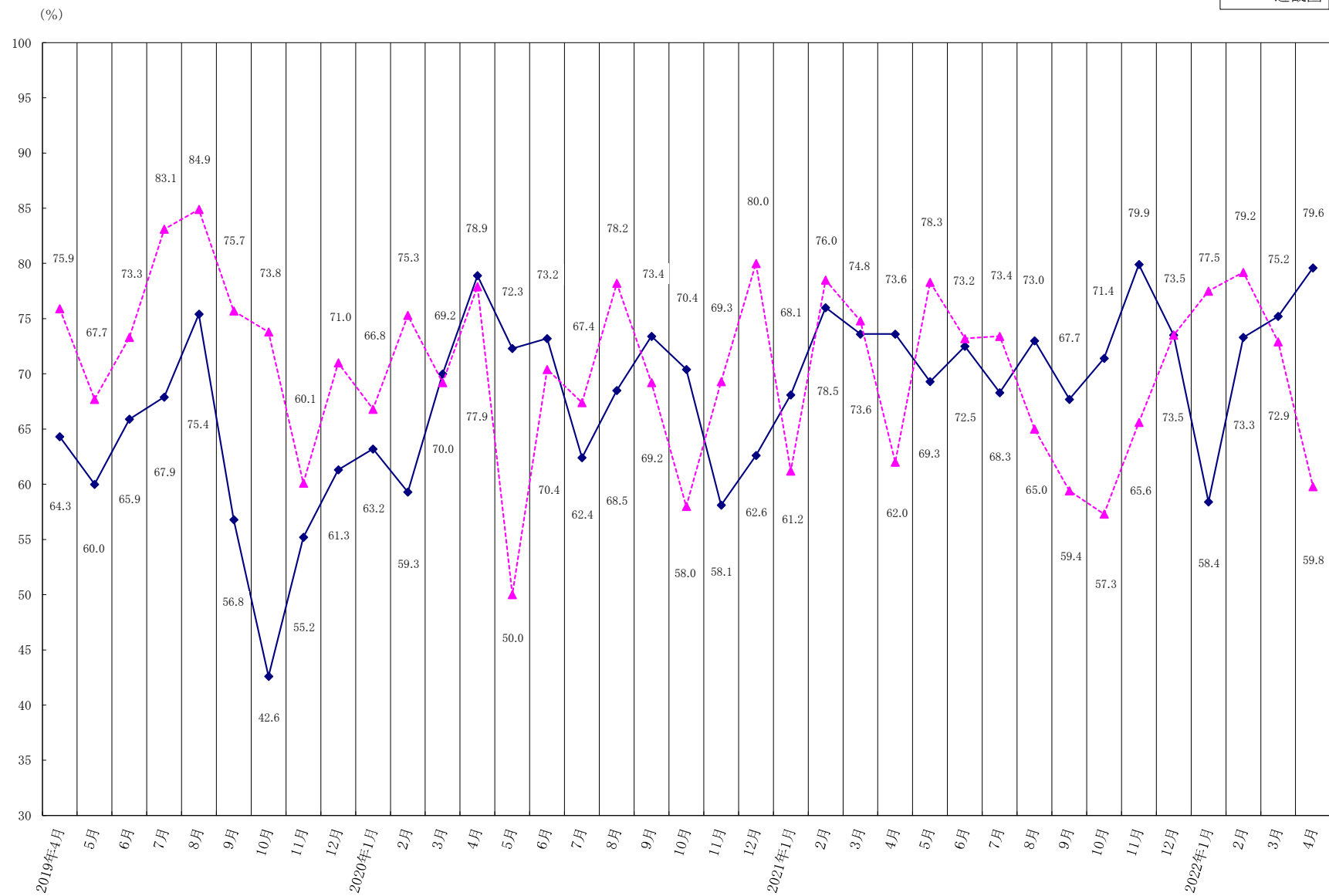
1.タイプ別戸数				大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		滋賀県		和歌山	
		発売(戸)	契約(戸)	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約
1	K	340	118	184	111			156	7										
1	D K	4	1	4	1														
1	L D K	42	31	27	19	3	1	1	1	1		10	10						
2	D K	3	2	3	2														
2	L D K	168	117	71	47	31	22	4	4	15	7	44	35			3	2		
3	L D K	535	387	108	78	174	124	19	15	51	24	115	99	24	19	42	28	2	
4	L D K	56	30	10	7	22	11	1	1	10	3	8	6			5	2		
合計		1,148	686	407	265	230	158	181	28	77	34	177	150	24	19	50	32	2	

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		343	119	187	112			156	7										
3,000 "		14	10	3	2	5	4	1	1	4	2					1	1		
3,300 "		33	28	4	3	13	12	3	3	3	2	8	8			2			
3,500 "		51	35	9	6	16	13	3		5		10	10			7	6	1	
3,700 "		54	41	9	3	24	20	2	2	3	3	11	10			5	3		
4,000 "		97	73	15	11	45	33	3	3	5	2	16	16	6	4	7	4		
4,300 "		109	77	14	11	34	18	6	5	6	1	22	20	13	11	13	11	1	
4,500 "		64	47	19	14	17	13	1	1	5	1	12	12	4	3	6	3		
4,700 "		58	44	19	14	11	10	1	1	7	4	16	13			4	2		
5,000 "		74	53	14	12	21	14	2	2	13	8	21	15	1	1	2	1		
5,500 "		71	47	12	8	16	7	1	1	13	6	28	25			1			
6,000 "		60	32	22	11	14	5			3	1	19	14			2	1		
6,500 "		33	21	21	16	5	2			4	1	3	2						
7,000 "		26	12	15	7	3	2	1	1	3	1	4	1						
8,000 "		26	19	18	15	2	1			3	2	3	1						
9,000 "		10	9	6	5	3	3					1	1						
9,999 "		7	4	4	1	1	1	1	1			1	1						
10,000 以上		18	15	16	14							2	1						
20,000 以上																			
30,000 以上																			
合計		1,148	686	407	265	230	158	181	28	77	34	177	150	24	19	50	32	2	

図ー1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年4月～2022年4月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年4月～2022年4月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2020年4月～2022年4月

■首都圏
□近畿圏

