

2022年6月20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5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4.4%増の1,379戸。2カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎戸当たり価格、㎡単価ともに2カ月ぶりのアップ。
- ◎契約率は72.0%と堅調。70%超は2カ月ぶり。

1. 発売戸数

1,379戸、対前年同月(1,321戸)比58戸、4.4%増、対前月(1,148戸)比231戸、20.1%増。

2. 契約率

72.0%、前年同月比6.3ポイントダウン、前月比では12.2ポイントアップ。
'22年4月59.8%、3月72.9%、2月79.2%、1月77.5%、'21年12月73.5%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当たり価格は4,853万円、1㎡単価は80.1万円。
前年同月比で価格は1,025万円(26.8%)のアップ、㎡単価は10.1万円(14.4%)のアップ。
前年同月比で戸当たり価格、㎡単価ともに2カ月ぶりのアップ。

4. 販売在庫数

5月末時点3,609戸、前月末比82戸の減少('22年4月末3,691戸、'21年5月末3,438戸)。

5. 即日完売物件(1物件9戸)

- ① エスリード西大寺ザ・レジデンス 1期 9戸
奈良・奈良市 5,013万円 65.6万円 先着順

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 30.7%、大阪府下 28.5%、神戸市部 18.3%、兵庫県下 6.5%、京都市部 8.8%、京都府下 0.5%、奈良県 3.1%、滋賀県 3.3%、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 9 戸(全体の 0.7%)、フラット 35 登録物件戸数は 887 戸(同 64.3%)。

8. マンション市況の特徴

大阪市部のタワーと京都中心部が価格・単価を牽引。

戸当たり価格は 5 月としては 1992 年(5,358 万円)以来の高値。

単価は 5 月としては調査開始(1973 年)以来の最高値。

9. 来月の発売戸数予測

2022 年 6 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである。

('21 年 6 月 1,731 戸、'20 年 6 月 1,407 戸、'19 年 6 月 1,500 戸、'18 年 6 月 1,211 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2022年5月分

| | 供給戸数 | 契約率 | 平均価格 | m ² 単価 |
|------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| 近畿圏 | 1,379 戸 (4.4 %) | 72.0 % (△ 6.3 P) | 4,853 万円 (26.8 %) | 80.1 万円 (14.4 %) |
| 大阪市部 | 424 戸 (△ 21.9 %) | 82.8 % (2.5 P) | 6,521 万円 (105.3 %) | 100.6 万円 (31.0 %) |
| 大阪府下 | 393 戸 (17.3 %) | 70.7 % (△ 0.9 P) | 4,587 万円 (△ 6.5 %) | 65.6 万円 (△ 0.9 %) |
| 神戸市部 | 253 戸 (1,586.7 %) | 63.2 % (23.2 P) | 2,284 万円 (△ 49.6 %) | 82.7 万円 (55.7 %) |
| 兵庫県下 | 89 戸 (△ 31.5 %) | 68.5 % (10.8 P) | 4,481 万円 (△ 8.2 %) | 63.1 万円 (△ 7.2 %) |
| 京都市部 | 122 戸 (△ 35.1 %) | 66.4 % (△ 29.9 P) | 5,880 万円 (95.0 %) | 90.6 万円 (5.6 %) |
| 京都府下 | 7 戸 (△ 30.0 %) | 71.4 % (△ 28.6 P) | 4,255 万円 (△ 0.2 %) | 54.9 万円 (△ 2.3 %) |
| 奈良県 | 43 戸 (— %) | 79.1 % (— P) | 4,220 万円 (— %) | 58.8 万円 (— %) |
| 滋賀県 | 45 戸 (△ 44.4 %) | 51.1 % (△ 39.0 P) | 4,651 万円 (22.7 %) | 58.5 万円 (7.5 %) |
| 和歌山県 | 3 戸 (△ 84.2 %) | 0.0 % (△ 68.4 P) | 3,457 万円 (△ 6.3 %) | 50.9 万円 (△ 2.9 %) |

()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/>

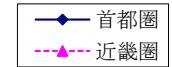
II. 新規物件特性分析 (2022年5月末現在)

| | | | |
|------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------|
| ▪ 対 象 物 件 …… | 121 | 物件 | |
| ▪ 発 売 戸 数 …… | 1,379 | 戸 | |
| ▪ 売 却 戸 数 …… | 993 | 戸 | (契約率72.0%) |
| ▪ 全 売 却 戸 数 …… | 1,461 | 戸 | |
| ▪ 全 残 戸 数 …… | 3,609 | 戸 | (2022年分残1,181戸 完成在庫1,998戸) |
| ▪ 即 日 完 売 戸 数 …… | 9 | 戸 | (即日完売率0.7%) |
| ▪ フラット35登録物件戸数 …… | 887 | 戸 | (F35登録物件率64.3%) |
| ▪ 1 物件当り平均戸数 …… | 11.4 | 戸 | |
| ▪ 総 発 売 額 …… | 6,692,326.7 | 万円 | |
| ▪ 1 戸当り平均価格 …… | 4,853 | 万円 | |
| ▪ 1 m ² 当り分譲単価 …… | 80.1 | 万円 | (3.3m ² 当り 264.2万円) |
| ▪ 総 敷 地 面 積 …… | 408,886.12 | m ² | |
| ▪ 総 建 築 面 積 …… | 165,044.00 | m ² | |
| ▪ 総 建 築 延 面 積 …… | 1,453,153.08 | m ² | |
| ▪ 総 有 効 分 譲 面 積 …… | 83,578.37 | m ² | |
| ▪ 1 戸当り平均専有面積 …… | 60.61 | m ² | |
| ▪ 総 棟 数 …… | 123 | 棟 | |
| ▪ 総 階 高 …… | 1,633 | 階 | |
| ▪ 1 棟当り平均階高 …… | 13.3 | 階 | |
| ▪ 1 日当り分譲戸数 …… | 44.5 | 戸 | |
| ▪ 平均所要時間 …… | 最寄駅から | 6.0 | 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 | 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 | 286 | 186 | 60 | 50 | | | 225 | 135 | | | 1 | 1 | | | | | | | |
| 1 | D K | 10 | 4 | 6 | 4 | | | | | | | 4 | | | | | | | | |
| 1 | L D K | 39 | 28 | 28 | 23 | 3 | 1 | | | 1 | | 7 | 4 | | | | | | | |
| 2 | D K | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | L D K | 207 | 155 | 83 | 62 | 68 | 55 | 3 | 3 | 11 | 10 | 31 | 18 | | | 6 | 6 | 3 | 1 | 2 |
| 3 | L D K | 784 | 580 | 241 | 208 | 294 | 198 | 21 | 19 | 74 | 49 | 77 | 58 | 6 | 4 | 33 | 25 | 37 | 19 | 1 |
| 4 | L D K | 52 | 39 | 5 | 3 | 28 | 24 | 4 | 3 | 3 | 2 | 2 | | 1 | 1 | 4 | 3 | 5 | 3 | |
| 合計 | | 1,379 | 993 | 424 | 351 | 393 | 278 | 253 | 160 | 89 | 61 | 122 | 81 | 7 | 5 | 43 | 34 | 45 | 23 | 3 |

| 1.価格帯別戸数 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|--|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|-----|----|---|---|----|----|----|----|---|--|
| 2,500万円以下 | | 285 | 185 | 60 | 50 | | | 225 | 135 | | | | | | | | | | | | |
| 3,000 " | | 22 | 19 | 5 | 4 | 11 | 9 | 2 | 2 | 4 | 4 | | | | | | | | | | |
| 3,300 " | | 33 | 28 | 4 | 4 | 18 | 16 | 3 | 3 | 2 | 1 | 2 | 2 | | | 1 | 1 | 3 | 1 | | |
| 3,500 " | | 65 | 53 | 10 | 7 | 32 | 30 | 2 | 2 | 9 | 6 | 3 | 3 | | | 5 | 4 | 2 | 1 | 2 | |
| 3,700 " | | 90 | 74 | 7 | 7 | 57 | 51 | | | 8 | 3 | 6 | 3 | | | 6 | 6 | 5 | 4 | 1 | |
| 4,000 " | | 102 | 61 | 4 | 3 | 59 | 35 | 1 | 1 | 7 | 5 | 14 | 7 | 3 | 1 | 5 | 4 | 9 | 5 | | |
| 4,300 " | | 83 | 65 | 10 | 8 | 45 | 33 | 1 | 1 | 4 | 4 | 6 | 5 | 2 | 2 | 10 | 9 | 5 | 3 | | |
| 4,500 " | | 61 | 42 | 10 | 7 | 22 | 17 | 1 | | 8 | 8 | 5 | 4 | 1 | 1 | 9 | 5 | 5 | | | |
| 4,700 " | | 47 | 25 | 12 | 6 | 16 | 6 | | | 8 | 5 | 8 | 6 | | | | | 3 | 2 | | |
| 5,000 " | | 73 | 48 | 22 | 15 | 19 | 10 | | | 15 | 11 | 11 | 9 | | | 3 | 1 | 3 | 2 | | |
| 5,500 " | | 95 | 66 | 33 | 25 | 22 | 13 | 4 | 4 | 15 | 9 | 14 | 10 | 1 | 1 | 1 | 1 | 5 | 3 | | |
| 6,000 " | | 90 | 62 | 36 | 26 | 35 | 25 | 2 | 2 | 6 | 2 | 8 | 4 | | | 2 | 2 | 1 | 1 | | |
| 6,500 " | | 61 | 38 | 27 | 23 | 20 | 10 | 3 | 2 | 2 | 2 | 9 | 1 | | | | | | | | |
| 7,000 " | | 46 | 30 | 23 | 17 | 13 | 7 | 1 | 1 | 1 | 1 | 8 | 4 | | | | | | | | |
| 8,000 " | | 90 | 76 | 58 | 52 | 16 | 12 | 5 | 5 | | | 10 | 6 | | | 1 | 1 | | | | |
| 9,000 " | | 47 | 41 | 32 | 31 | 6 | 3 | 1 | | | | 7 | 7 | | | | | 1 | | | |
| 9,999 " | | 24 | 19 | 15 | 14 | 2 | 1 | 1 | 1 | | | 3 | 2 | | | | | 3 | 1 | | |
| 10,000 以上 | | 60 | 56 | 51 | 47 | | | 1 | 1 | | | 8 | 8 | | | | | | | | |
| 20,000 以上 | | 4 | 4 | 4 | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30,000 以上 | | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | | 1,379 | 993 | 424 | 351 | 393 | 278 | 253 | 160 | 89 | 61 | 122 | 81 | 7 | 5 | 43 | 34 | 45 | 23 | 3 | |

図ー1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年5月～2022年5月



(万円)

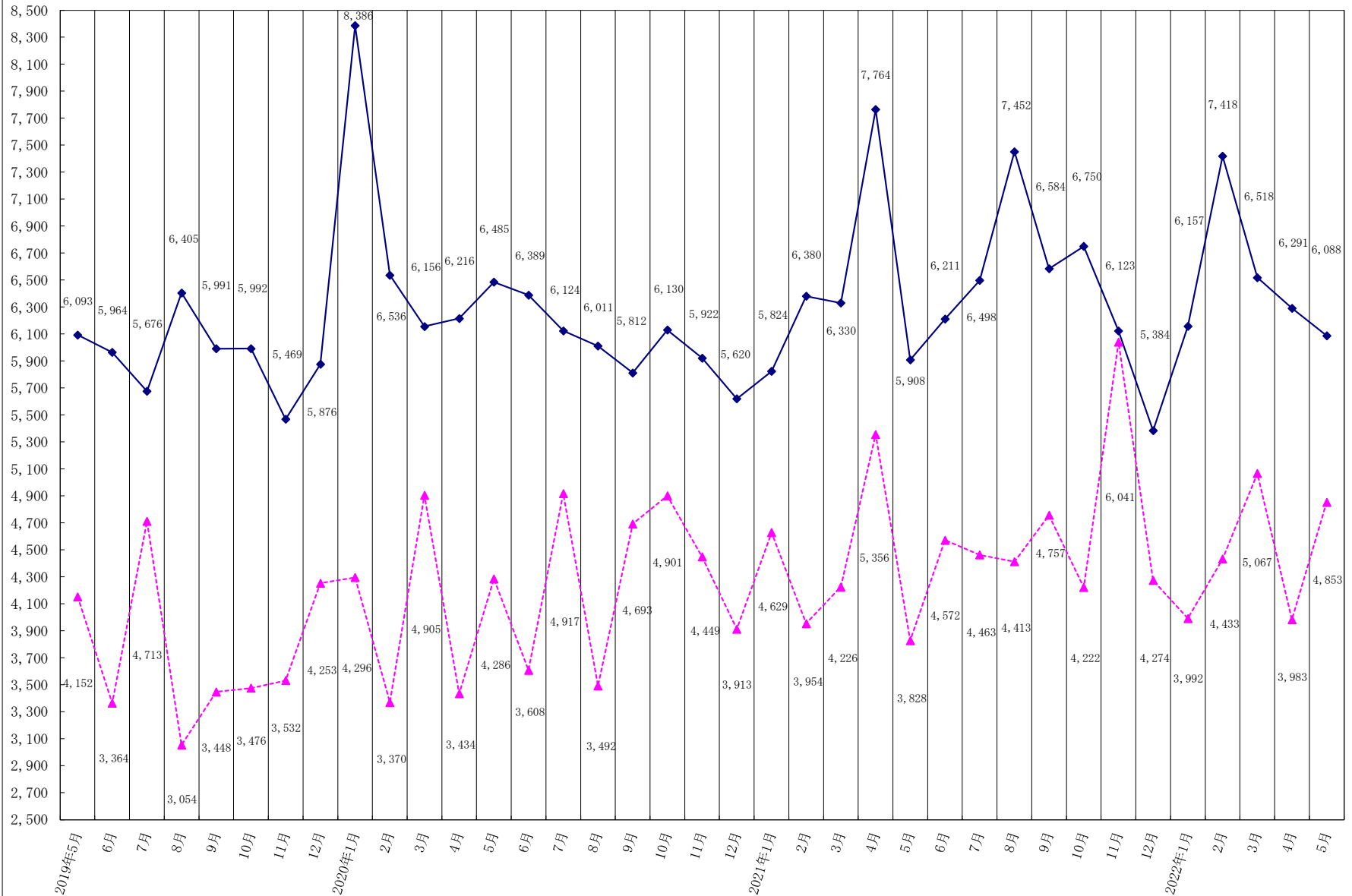
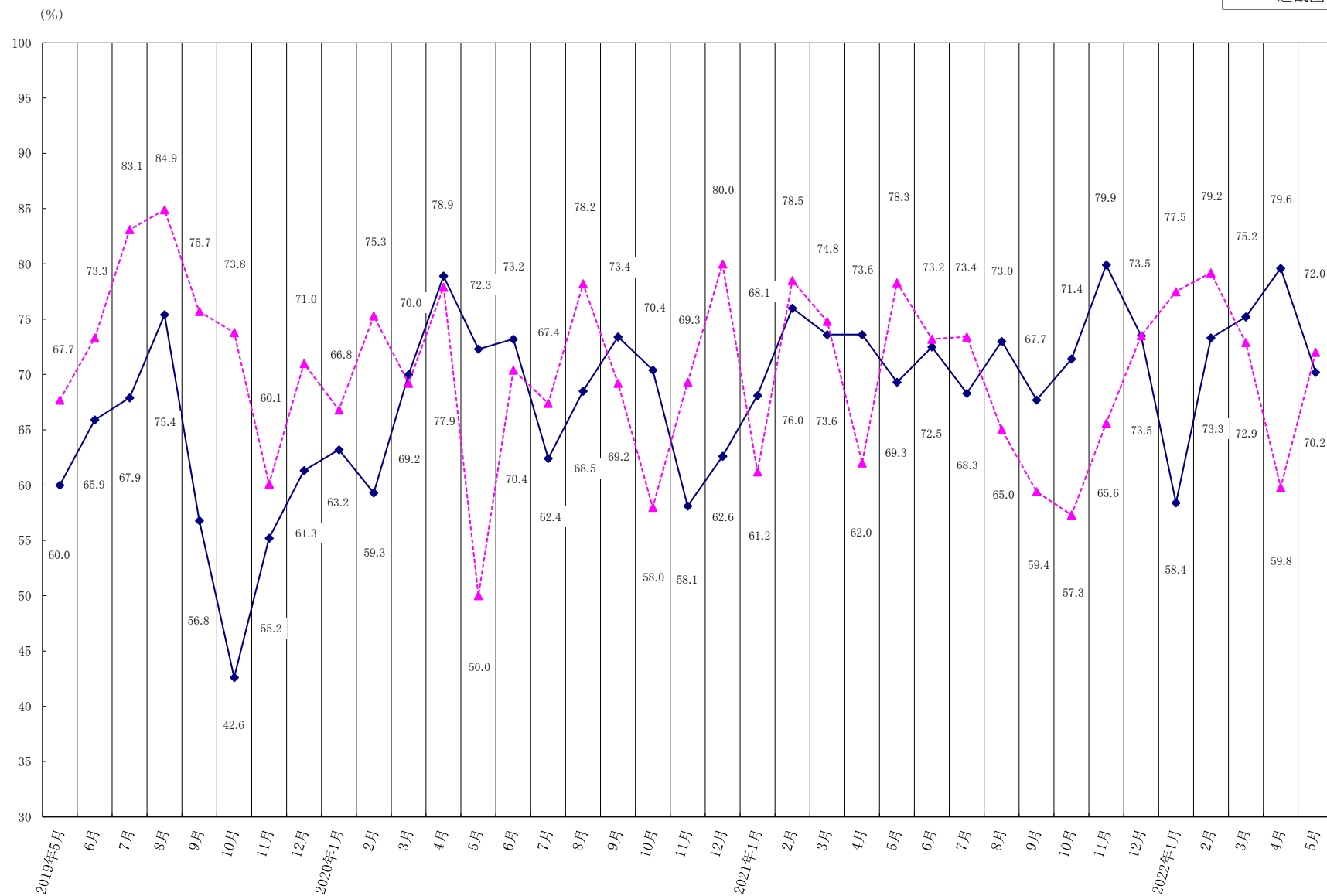


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年5月～2022年5月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2020年5月～2022年5月

■首都圏
□近畿圏

