

2022年7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年上半期(1~6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

- ◎前年同期比 13.7%減の 7,225 戸。
- ◎価格は 4,502 万円 (3.3%アップ)、㎡単価 76.7 万円 (4.6%アップ)。
- ◎㎡単価は上半期としては 1973 年の調査開始以来最高値。
- ◎下半期は約 1 万 1,000 戸。

### 1. 発売戸数

7,225 戸、前年同期比 13.7%減。

'21年 8,373 戸、'20年 5,299 戸、'19年 7,514 戸、'18年 9,087 戸、'17年 8,815 戸、  
'16年 8,941 戸、'15年 1 万 102 戸、'14年 8,712 戸、'13年 1 万 1,318 戸、'12年 1 万 334 戸、  
'11年 9,305 戸、'10年 1 万 231 戸、'09年 1 万 157 戸、'08年 1 万 1,857 戸、  
'07年 1 万 5,096 戸、'06年 1 万 4,311 戸、'05年 1 万 4,078 戸、'04年 1 万 5,823 戸、  
'03年 1 万 5,271 戸、'02年 2 万 443 戸、'01年 1 万 7,274 戸、'00年 1 万 9,601 戸、  
'99年 1 万 6,698 戸、'98年 1 万 3,052 戸、'97年 1 万 5,306 戸、'96年 2 万 633 戸(過去最多)、  
'95年 1 万 6,088 戸、'94年 1 万 8,096 戸。

### 2. 契約率

71.9%、前年同期比 1.1 ポイントダウン。12 年連続の 70%超。

'21年 73.0%、'20年 70.5%、'19年 74.0%、'18年 74.1%、'17年 76.9%、'16年 71.8%、'15年 72.4%、  
'14年 77.3%、'13年 80.4%、'12年 75.9%、'11年 73.0%、'10年 69.1%。

### 3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 4,502 万円、1 ㎡当り単価は 76.7 万円。

前年同期比で戸当たり価格は 142 万円 (3.3%) のアップで、1992 年 (4,813 万円) 以来の高値。

㎡単価は 3.4 万円 (4.6%) のアップで、1973 年の調査開始以来最高値。

戸当たり価格、㎡単価ともに 5 年連続のアップ。

#### 4. 販売在庫数

3,583 戸、'21 年 6 月末(3,484 戸)比 99 戸増('20 年 6 月末 2,821 戸、'19 年 6 月末 2,301 戸)。

#### 5. 総契約戸数(前年末の継続販売戸数を含む)

8,042 戸で前年同期実績の総契約戸数 8,484 戸を 442 戸(5.2%) 下回っている。

#### 6. 即日完売物件・フラット 35 登録物件戸数

即日完売戸数は 75 戸(発売戸数の 1.0%)、フラット 35 付戸数は 4,597 戸(63.6%)であった。

#### 7. 下半期の発売戸数予測

下半期(7~12 月)の販売見込みは、約 1 万 1,000 戸('21 年 1 万 578 戸)。

'21 年 1~12 月 1 万 8,951 戸、'22 年 1~12 月(見込み)約 1 万 8,000 戸。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ~主要市場指標~ 2022年上半期(1~6月)

	供給戸数	契約率	平均価格	m <sup>2</sup> 単価
近畿圏	7,225 戸 (△ 13.7 %)	71.9 % (△ 1.1 P)	4,502 万円 (3.3 %)	76.7 万円 (4.6 %)
大阪市部	2,825 戸 (△ 4.7 %)	78.5 % (△ 2.6 P)	4,599 万円 (9.0 %)	93.2 万円 (12.6 %)
大阪府下	1,607 戸 (△ 16.5 %)	68.8 % (0.1 P)	4,446 万円 (△ 5.9 %)	65.6 万円 (0.9 %)
神戸市部	705 戸 (△ 38.6 %)	53.3 % (△ 9.8 P)	3,147 万円 (△ 12.1 %)	72.1 万円 (△ 6.4 %)
兵庫県下	593 戸 (△ 50.0 %)	74.4 % (11.1 P)	4,491 万円 (△ 12.3 %)	64.9 万円 (△ 8.6 %)
京都市部	785 戸 (13.8 %)	74.6 % (△ 2.2 P)	5,518 万円 (31.4 %)	85.6 万円 (3.5 %)
京都府下	133 戸 (52.9 %)	74.4 % (4.3 P)	4,295 万円 (△ 8.7 %)	56.9 万円 (△ 7.9 %)
奈良県	138 戸 (170.6 %)	74.6 % (15.8 P)	4,458 万円 (2.9 %)	63.4 万円 (12.2 %)
滋賀県	397 戸 (41.8 %)	61.5 % (△ 32.1 P)	4,616 万円 (25.1 %)	59.6 万円 (11.6 %)
和歌山県	42 戸 (2.4 %)	52.4 % (△ 13.5 P)	3,793 万円 (3.4 %)	52.7 万円 (4.2 %)

( )内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、一は比較不可を表す

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/>

☆地区別マンション供給戸数

地区	2022年1-6月		2021年1-6月	
	戸数	比率(%)	戸数	比率(%)
大阪市	2,825	39.1	2,963	35.4
大阪府下	1,607	22.2	1,925	23.0
神戸市	705	9.8	1,149	13.7
兵庫県下	593	8.2	1,187	14.2
京都市	785	10.9	690	8.2
京都府下	133	1.8	87	1.0
奈良県	138	1.9	51	0.6
滋賀県	397	5.5	280	3.3
和歌山県	42	0.6	41	0.5
計(平均)	7,225	100	8,373	100

☆価格の動き

平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
2022.1-6	2021.1-6	2022.1-6	2021.1-6	2022.1-6	2021.1-6
4,599	4,220	93.2	82.8	49.36	50.94
4,446	4,726	65.6	65.0	67.75	72.74
3,147	3,579	72.1	77.0	43.67	46.48
4,491	5,123	64.9	71.0	69.15	72.15
5,518	4,198	85.6	82.7	64.48	50.75
4,295	4,702	56.9	61.8	75.45	76.06
4,458	4,333	63.4	56.5	70.27	76.69
4,616	3,691	59.6	53.4	77.40	69.10
3,793	3,670	52.7	50.6	72.01	72.49
4,502	4,360	76.7	73.3	58.72	59.46

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2022/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	792	1,378	1,267	1,148	1,379	1,261	1,204
契約戸数	614	1,091	924	686	993	887	866
契約率	77.5	79.2	72.9	59.8	72.0	70.3	71.9
平均価格	3,992	4,433	5,067	3,983	4,853	4,422	4,502
項目	2021/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	695	1,718	1,815	1,093	1,321	1,731	1,396
契約戸数	425	1,349	1,358	678	1,034	1,267	1,019
契約率	61.2	78.5	74.8	62.0	78.3	73.2	73.0
平均価格	4,629	3,954	4,226	5,356	3,828	4,572	4,360