

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

- ◎発売は27.2%減の1,261戸。3カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎㎡単価は2カ月連続のアップ、6月としては調査開始以来の最高値。
- ◎契約率は70.3%と堅調。70%超は2カ月連続。

1. 発売戸数

1,261戸、対前年同月(1,731戸)比470戸、27.2%減、対前月(1,379戸)比118戸、8.6%減。

2. 契約率

70.3%、前年同月比2.9ポイントダウン、前月比では1.7ポイントダウン。

'22年5月72.0%、4月59.8%、3月72.9%、2月79.2%、1月77.5%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,422万円、1㎡当り単価は75.0万円。

前年同月比で価格は150万円(3.3%)のダウン、㎡単価は1.8万円(2.5%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのダウン、㎡単価は2カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

6月末時点3,583戸、前月末比26戸の減少('22年5月末3,609戸、'21年6月末3,484戸)。

5. 即日完売物件(4物件31戸)

① ジオ池田城南レジデンス 1期2・3次 3戸

大阪・池田市 5,977万円 85.9万円 平均1倍 最高1倍

② ジオ高槻 1期2~4次 3戸

大阪・高槻市 8,203万円 112.1万円平均1倍 最高1倍

③ メイツ京都西大路 1期1・2次 24戸

京都・南区 5,211万円 72.9万円 平均1.1倍 最高3倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 42.0%、大阪府下 18.1%、神戸市部 2.3%、兵庫県下 4.2%、京都市部 16.9%、京都府下 1.7%、奈良県 6.5%、滋賀県 5.6%、和歌山県 2.8%。

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 31 戸(全体の 2.5%)、フラット 35 登録物件戸数は 804 戸(同 63.8%)。

8. マンション市況の特徴

供給増は京都市部、京都府下、奈良県、和歌山県のみ。

先月と同様に大阪市部のタワーと京都中心部が単価を牽引。

単価は 6 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 7 月の発売戸数は 1,300 戸程度の見込みである。

('21 年 7 月 1,950 戸、'20 年 7 月 921 戸、'19 年 7 月 1,788 戸、'18 年 7 月 1,514 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2022年6月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,261 戸 (△ 27.2 %)	70.3 % (△ 2.9 P)	4,422 万円 (△ 3.3 %)	75.0 万円 (2.5 %)
大阪市部	529 戸 (△ 13.8 %)	81.1 % (△ 1.6 P)	4,122 万円 (△ 15.0 %)	86.8 万円 (4.1 %)
大阪府下	228 戸 (△ 47.6 %)	51.3 % (△ 25.5 P)	4,371 万円 (△ 1.3 %)	63.7 万円 (4.3 %)
神戸市部	29 戸 (△ 89.5 %)	55.2 % (17.5 P)	4,333 万円 (23.2 %)	61.7 万円 (△ 27.6 %)
兵庫県下	53 戸 (△ 55.1 %)	81.1 % (△ 1.1 P)	4,853 万円 (△ 24.9 %)	67.9 万円 (△ 15.2 %)
京都市部	213 戸 (95.4 %)	73.2 % (20.0 P)	5,277 万円 (△ 8.0 %)	87.4 万円 (2.5 %)
京都府下	22 戸 (57.1 %)	63.6 % (△ 22.1 P)	4,212 万円 (2.0 %)	55.3 万円 (0.4 %)
奈良県	82 戸 (720.0 %)	70.7 % (30.7 P)	4,601 万円 (17.6 %)	66.7 万円 (39.2 %)
滋賀県	70 戸 (△ 54.2 %)	47.1 % (△ 49.6 P)	4,120 万円 (15.2 %)	57.7 万円 (11.6 %)
和歌山県	35 戸 (1,650.0 %)	60.0 % (△ 40.0 P)	3,824 万円 (△ 5.3 %)	53.0 万円 (8.6 %)

()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/>

II. 新規物件特性分析 (2022年6月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	117	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,261	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	887	戸	(契約率70.3%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,287	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,583	戸	(2022年分残1,337戸 完成在庫1,953戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	31	戸	(即日完売率2.5%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	804	戸	(F35登録物件率63.8%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	10.8	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	5,575,904.2	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	4,422	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	75.0	万円	(3.3m ² 当り 247.6万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	408,718.46	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	158,209.74	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,410,882.47	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	74,323.56	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	58.94	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	120	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,580	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.2	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	42.0	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.8	分

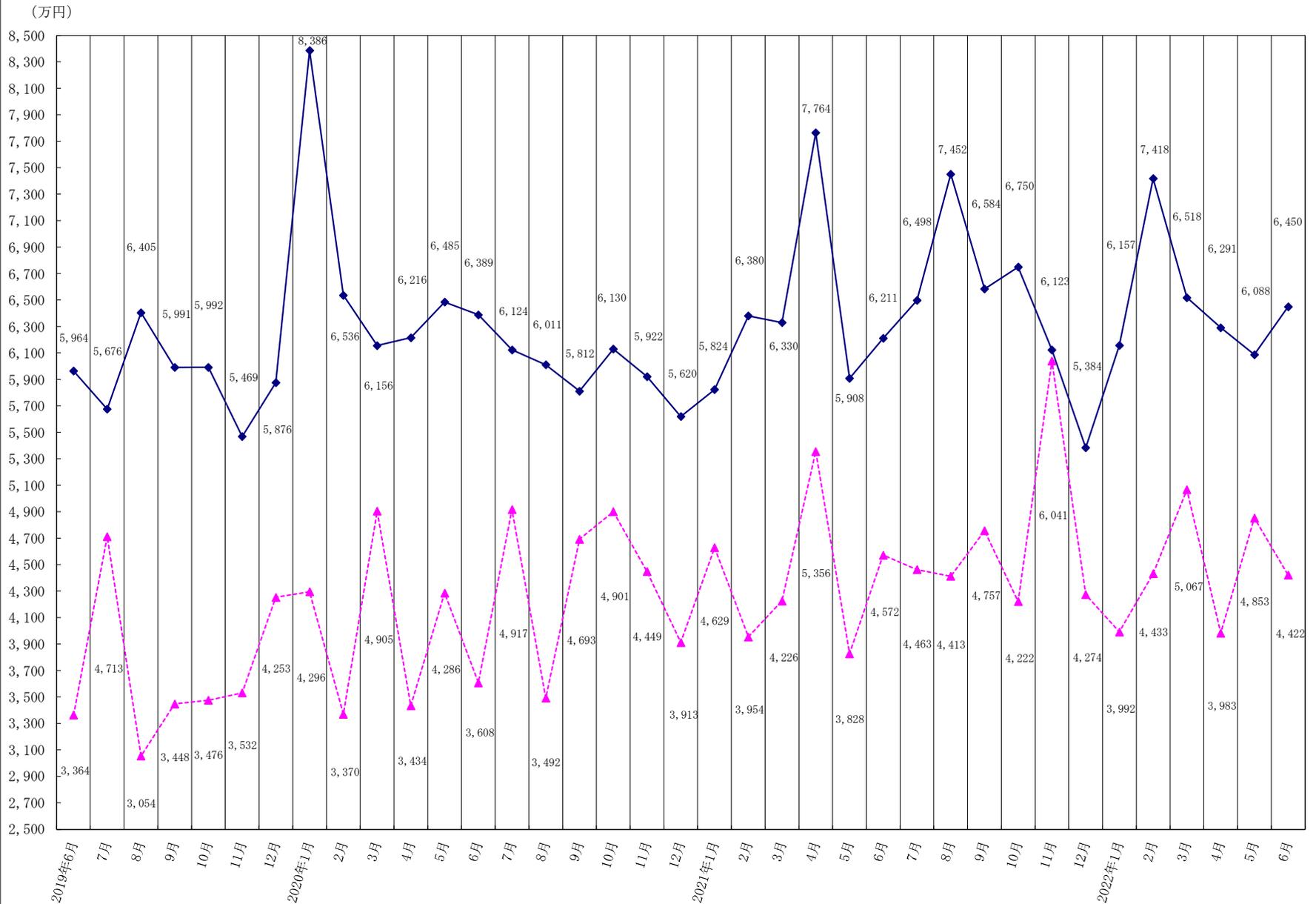
1.タイプ別戸数

	発売(戸)		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	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
ワンルーム	2	2	2	2																
1 K	265	234	228	207							37	27								
1 D K	7	5	5	3							2	2								
1 L D K	55	27	39	19	5	2			1		10	6								
2 L D K	169	109	57	37	16	9			6	4	60	42	1	1	16	11	13	5		
3 L D K	698	465	180	143	199	103	26	15	44	38	95	73	16	11	61	42	49	25	28	15
4 L D K	65	45	18	18	8	3	3	1	2	1	9	6	5	2	5	5	8	3	7	6
合計	1,261	887	529	429	228	117	29	16	53	43	213	156	22	14	82	58	70	33	35	21

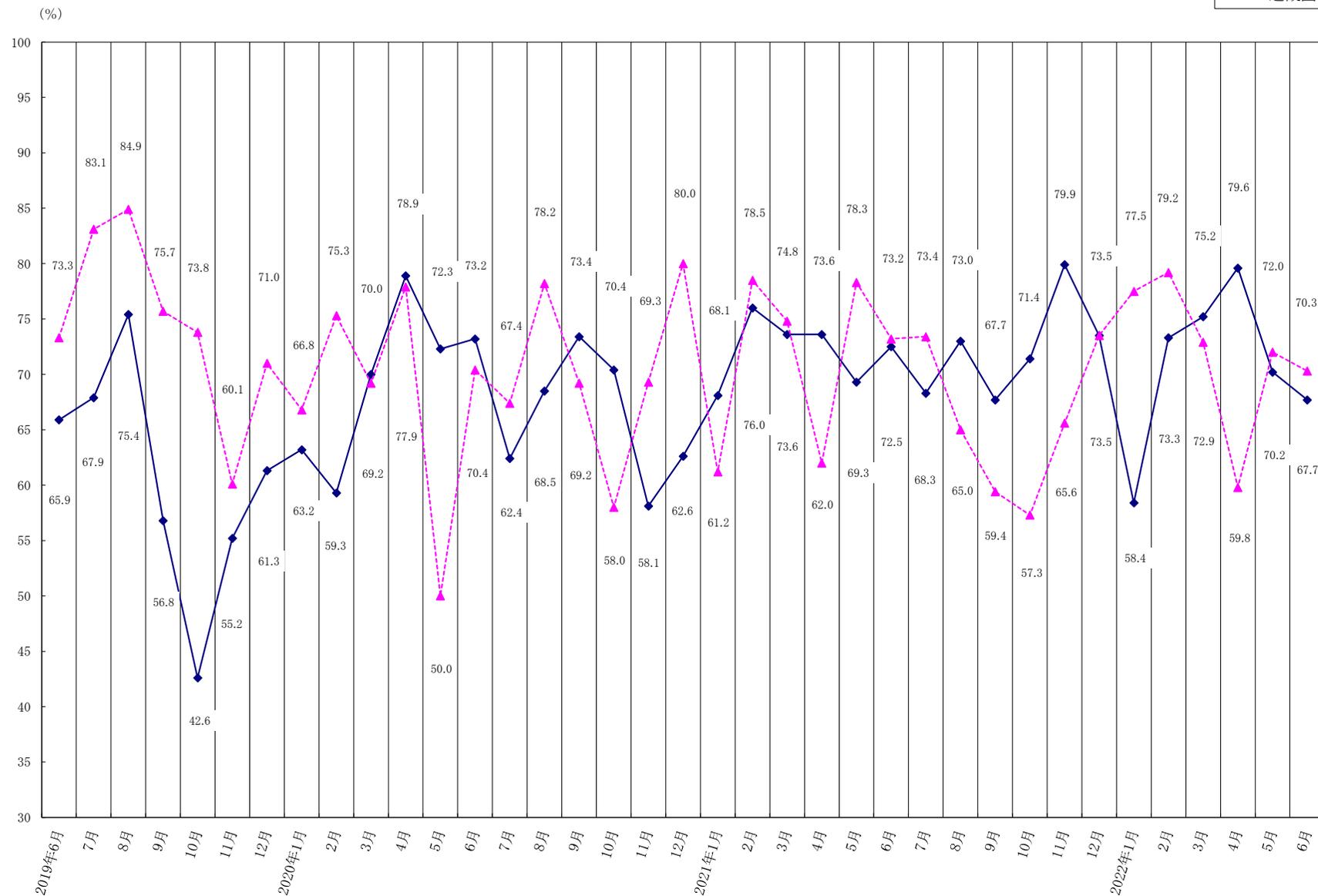
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	268	237	231	210							37	27								
3,000 "	24	11	17	7	2	1	1		1	1	2	1					1	1		
3,300 "	32	20	5	3	9	5	5	2	1	1	8	7					1	1	3	1
3,500 "	46	29	7	3	8	5	4	3	7	6	4	3			2	1	8	5	6	3
3,700 "	91	54	20	19	34	13	1		1	1	9	6	3	2	7	6	12	5	4	2
4,000 "	159	93	31	28	62	28	4	3	5	2	12	8	9	6	13	6	12	5	11	7
4,300 "	107	68	23	21	38	16	3	2	1	1	12	8	2	1	10	8	10	6	8	5
4,500 "	70	51	19	12	10	8	1	1	1		12	11	4	3	10	8	12	7	1	1
4,700 "	72	55	24	19	11	9	2	1	2	2	18	17	1	1	5	2	7	2	2	2
5,000 "	73	56	27	20	7	6	3	1	13	12	11	9			11	8	1			
5,500 "	81	50	22	12	18	11	2	2	8	6	14	11	3	1	11	7	3			
6,000 "	64	48	20	17	11	5	1		5	4	12	10			12	11	3	1		
6,500 "	34	23	11	9	8	3			4	4	11	7								
7,000 "	32	19	12	6	5	4	1		4	3	10	6								
8,000 "	29	15	16	9	2	1					10	4			1	1				
9,000 "	26	20	11	10	3	2					12	8								
9,999 "	16	14	11	9							5	5								
10,000 以上	32	23	18	15			1	1			13	7								
20,000 以上	4	1	3								1	1								
30,000 以上	1		1																	
合計	1,261	887	529	429	228	117	29	16	53	43	213	156	22	14	82	58	70	33	35	21

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年6月～2022年6月



図ー 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年6月～2022年6月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2020年6月～2022年6月

■首都圏
□近畿圏

