

2022年8月22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7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29.5%減の1,374戸。2カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎平均価格、㎡単価ともに2ケタ上昇。
- ◎契約率は65.8%と低調。70%割れは3カ月ぶり。

1. 発売戸数

1,374戸、対前年同月(1,950戸)比576戸、29.5%減、対前月(1,261戸)比113戸、9.0%増。

2. 契約率

65.8%、前年同月比7.6ポイントダウン、前月比では4.5ポイントダウン。

'22年6月70.3%、5月72.0%、4月59.8%、3月72.9%、2月79.2%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,984万円、1㎡当り単価は77.0万円。

前年同月比で価格は521万円(11.7%)のアップ、㎡単価は7.0万円(10.0%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのアップ、㎡単価は3カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

7月末時点3,595戸、前月末比12戸の増加('22年6月末3,583戸、'21年7月末3,634戸)。

5. 即日完売物件(4物件39戸)

① プラウド樟葉(全戸) 33戸

大阪・枚方市 6,613万円 92.3万円 平均1.27倍 最高4倍

② ジオ西大路御池ザ・テラス 1期5・6次 3戸

京都・中京区 4,788万円 79.1万円 平均1倍 最高1倍

③ ジオ京都山科 2期3・4次 2戸

京都・山科区 4,240万円 71.3万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 29.2%、大阪府下 30.7%、神戸市部 4.3%、兵庫県下 10.5%、京都市部 13.2%、京都府下 4.7%、奈良県 0.1%、滋賀県 6.2%、和歌山県 1.0%。

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 39 戸(全体の 2.8%)、フラット 35 登録物件戸数は 922 戸(同 67.1%)。

8. マンション市況の特徴

供給増は大阪府下、京都市部、滋賀県のみ。

大阪市部の戸数シェアが 3 割未満にもかかわらず、価格、単価ともに大幅上昇。

価格は 7 月としては 1991 年(6,793 万円)以来の高値。

9. 来月の発売戸数予測

2022 年 8 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである。

('21 年 8 月 1,050 戸、'20 年 8 月 1,617 戸、'19 年 8 月 1,341 戸、'18 年 8 月 1,378 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2022年7月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,374 戸 (△ 29.5 %)	65.8 % (△ 7.6 P)	4,984 万円 (11.7 %)	77.0 万円 (10.0 %)
大阪市部	401 戸 (△ 32.6 %)	72.3 % (△ 5.2 P)	6,113 万円 (46.1 %)	97.3 万円 (16.7 %)
大阪府下	422 戸 (△ 42.6 %)	57.3 % (△ 15.3 P)	4,766 万円 (△ 7.3 %)	65.9 万円 (△ 4.5 %)
神戸市部	59 戸 (△ 76.1 %)	55.9 % (△ 5.6 P)	4,732 万円 (△ 16.2 %)	68.2 万円 (△ 15.5 %)
兵庫県下	144 戸 (△ 42.9 %)	64.6 % (△ 5.2 P)	5,492 万円 (9.9 %)	75.8 万円 (11.8 %)
京都市部	182 戸 (33.8 %)	78.6 % (2.1 P)	3,215 万円 (20.0 %)	89.6 万円 (20.1 %)
京都府下	65 戸 (△ 80.1 %)	80.0 % (5.5 P)	5,037 万円 (32.3 %)	66.6 万円 (30.6 %)
奈良県	2 戸 (△ 94.7 %)	100.0 % (13.2 P)	4,549 万円 (△ 6.5 %)	56.7 万円 (△ 9.3 %)
滋賀県	85 戸 (123.7 %)	43.5 % (△ 40.7 P)	4,052 万円 (△ 11.2 %)	56.1 万円 (△ 7.4 %)
和歌山県	14 戸 (△ 36.4 %)	85.7 % (17.5 P)	3,489 万円 (3.5 %)	53.7 万円 (16.0 %)

()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7月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	118	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,374	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	904	戸	(契約率65.8%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,362	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,595	戸	(2022年分残1,588戸 完成在庫1,815戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	39	戸	(即日完売率2.8%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	922	戸	(F35登録物件率67.1%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	11.6	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	6,847,560.2	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	4,984	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	77.0	万円	(3.3m ² 当り 254.1万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	442,935.19	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	176,121.42	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,587,101.64	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	88,921.98	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	64.72	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	124	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,719	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.9	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	44.3	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.8	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
1	K	65	65									65	65										
1	D K	68	44	2	2							66	42										
1	L D K	77	64	57	47	2	1	7	7	9	8	2	1										
2	D K	3	3	3	3																		
2	L D K	245	179	165	126	35	22	2	2	13	10	20	14					6	3	4	2		
3	L D K	829	493	169	108	345	183	42	23	103	69	29	21	54	44	2	2	75	33	10	10		
4	L D K	87	56	5	4	40	36	8	1	19	6			11	8			4	1				
合計		1,374	904	401	290	422	242	59	33	144	93	182	143	65	52	2	2	85	37	14	12		

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	131	107								1		130	107									
3,000 "	24	22	6	6	5	4	4	4	8	8											1	
3,300 "	32	22	8	6	15	11			5	3									3	2	1	
3,500 "	64	45	9	7	25	17	4	2	12	10			1	1					8	3	5	5
3,700 "	101	62	10	9	47	30	4	1	7	6	2	2	3	2					23	7	5	5
4,000 "	150	93	16	13	77	41	7	2	19	19	2		6	5					21	11	2	2
4,300 "	136	82	24	21	60	25	8	5	8	4	6	4	15	11	1	1			14	11		
4,500 "	61	31	15	15	25	7	5	2	3	1	2	2	6	3					5	1		
4,700 "	48	30	19	13	15	9	3	1	3	3	3	2	2	2					3			
5,000 "	86	58	35	28	28	18	3	2	9	6	5	3							6	1		
5,500 "	95	70	43	35	22	8	6	6	7	5	5	4	10	10	1	1			1	1		
6,000 "	119	83	58	44	25	12	7	3	7	7	10	7	12	10								
6,500 "	80	59	30	22	36	29	2	2	9	3	2	2	1	1								
7,000 "	67	45	24	14	15	12	3	3	16	9	3	2	6	5								
8,000 "	78	47	48	29	14	12	1		11	3	1	1	3	2								
9,000 "	45	16	24	7	6	4	2		9	3	4	2										
9,999 "	24	13	15	10	1	1			6	1	2	1										
10,000 以上	32	18	17	11	6	2			4	2	4	3							1			
20,000 以上	1	1											1	1								
30,000 以上																						
合計	1,374	904	401	290	422	242	59	33	144	93	182	143	65	52	2	2			85	37	14	12

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年7月～2022年7月

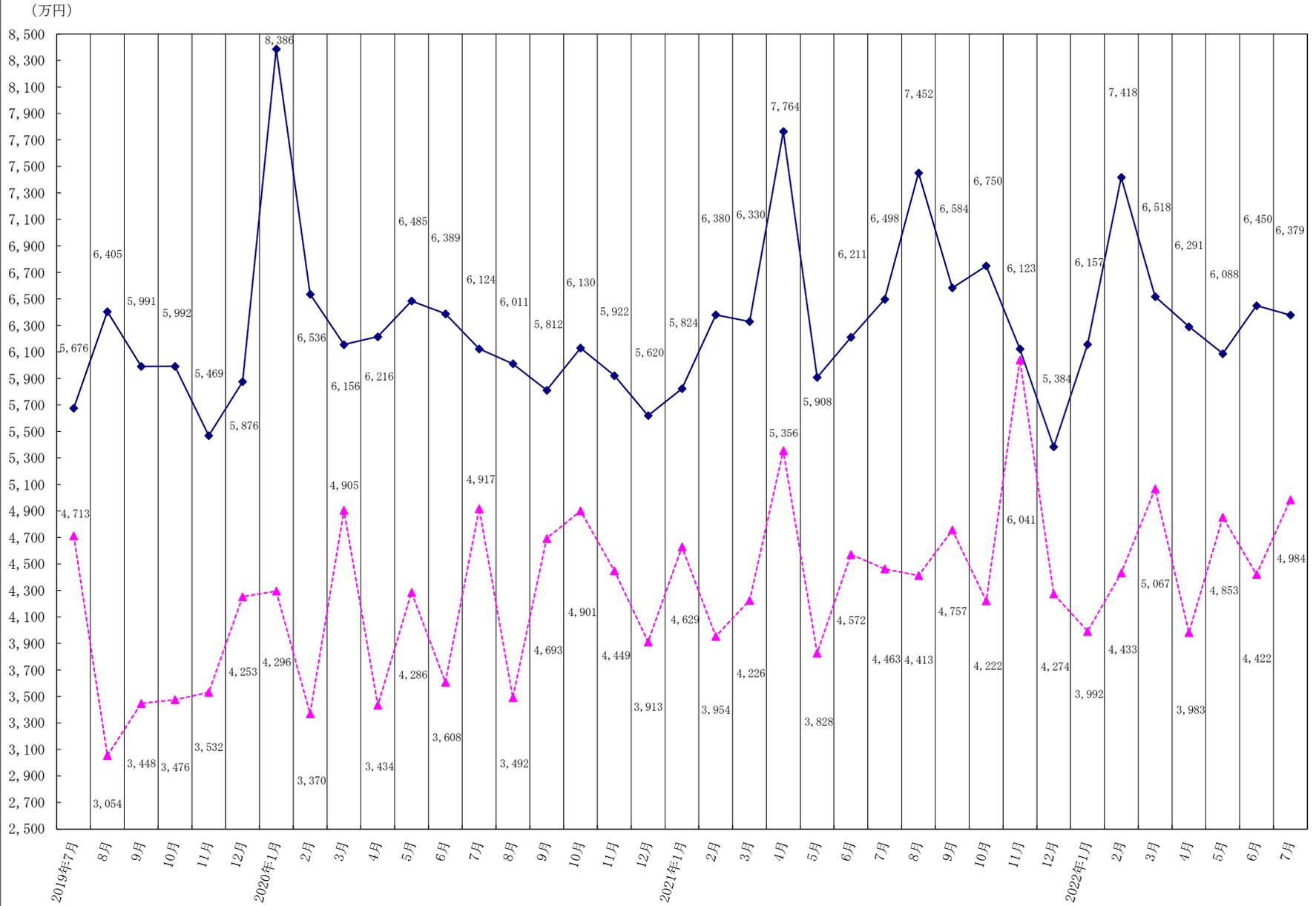
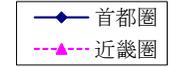
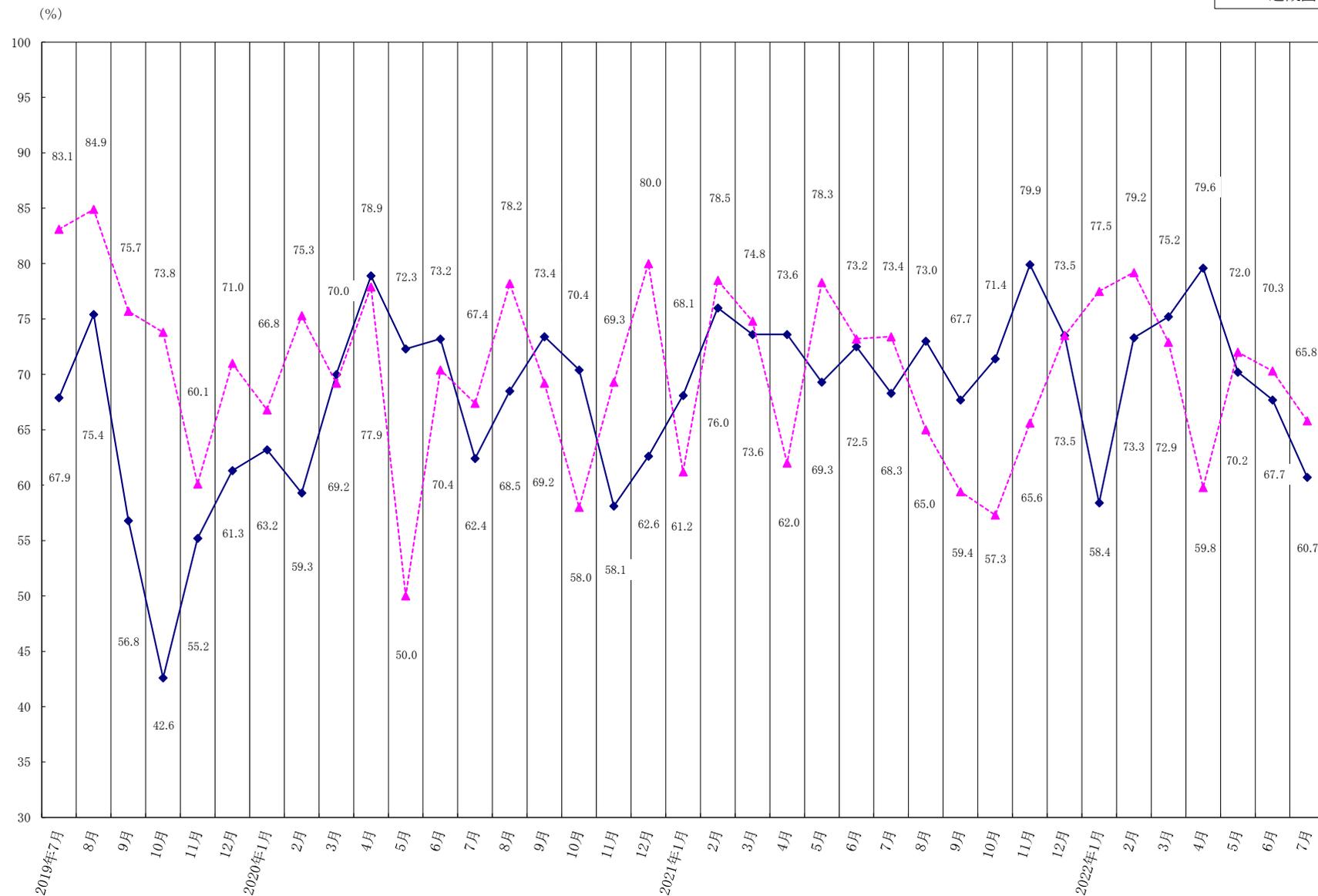


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年7月～2022年7月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2020年7月～2022年7月

■首都圏
□近畿圏

