

2022年9月21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8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0.9%増の1,059戸。3カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎戸当り価格は2カ月ぶりのダウン、㎡単価は4カ月ぶりのダウン。
- ◎契約率は77.0%と好調。大阪市部と兵庫県下は80%超。

### 1. 発売戸数

1,059戸、対前年同月(1,050戸)比9戸、0.9%増、対前月(1,374戸)比315戸、22.9%減。

### 2. 契約率

77.0%、前年同月比12.0ポイントアップ、前月比では11.2ポイントアップ。

'22年7月65.8%、6月70.3%、5月72.0%、4月59.8%、3月72.9%。

### 3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,295万円、1㎡当り単価は78.3万円。

前年同月比で価格は118万円(2.7%)のダウン、㎡単価は0.4万円(0.5%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのダウン、㎡単価は4カ月ぶりのダウン。

### 4. 販売在庫数

8月末時点3,427戸、前月末比168戸の減少('22年7月末3,595戸、'21年8月末3,545戸)。

### 5. 即日完売物件(0物件0戸)

即日完売物件はゼロ。

## 6. 地域別戸数シェア

大阪市部 62.2%、大阪府下 9.9%、神戸市部 5.3%、兵庫県下 11.9%、京都市部 5.3%、京都府下 1.6%、奈良県 1.7%、滋賀県 2.1%。

## 7. 即日完売物件・フラット 35 登録物件戸数

即日完売物件はゼロ、フラット 35 登録物件戸数は 547 戸(同 51.7%)。

## 8. マンション市況の特徴

ファミリー物件の初回売出しは 7 物件・199 戸と低調

大阪市部の戸数シェアが 6 割超、価格・単価の大幅下落は前年同月の高額タワー発売開始によるもの。  
販売在庫、完成在庫ともに圧縮傾向が続く。

## 9. 来月の発売戸数予測

2022 年 9 月の発売戸数は 1,200 戸程度の見込みである。

( '21 年 9 月 1,210 戸、'20 年 9 月 1,228 戸、'19 年 9 月 1,406 戸、'18 年 9 月 1,859 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2022年8月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m <sup>2</sup> 単価
近畿圏	1,059 戸 ( 0.9 %)	77.0 % ( 12.0 P)	4,295 万円 ( △ 2.7 %)	78.3 万円 ( △ 0.5 %)
大阪市部	659 戸 ( 61.1 %)	80.1 % ( 27.0 P)	3,926 万円 ( △ 24.8 %)	82.8 万円 ( △ 15.9 %)
大阪府下	105 戸 ( △ 34.4 %)	62.9 % ( △ 2.7 P)	4,869 万円 ( 7.0 %)	69.5 万円 ( 11.4 %)
神戸市部	56 戸 ( △ 80.1 %)	75.0 % ( △ 5.1 P)	4,506 万円 ( 62.7 %)	60.8 万円 ( △ 17.7 %)
兵庫県下	126 戸 ( 80.0 %)	84.1 % ( 27.0 P)	4,788 万円 ( △ 5.6 %)	81.6 万円 ( 15.3 %)
京都市部	56 戸 ( 460.0 %)	69.6 % ( △ 0.4 P)	5,715 万円 ( 28.1 %)	86.1 万円 ( 32.9 %)
京都府下	17 戸 ( 750.0 %)	58.8 % ( △ 41.2 P)	5,057 万円 ( 22.7 %)	64.8 万円 ( 14.3 %)
奈良県	18 戸 ( — %)	61.1 % ( — P)	4,727 万円 ( — %)	69.6 万円 ( — %)
滋賀県	22 戸 ( △ 81.2 %)	59.1 % ( △ 13.5 P)	4,708 万円 ( △ 5.3 %)	61.7 万円 ( △ 3.7 %)
和歌山県	0 戸 ( — %)	— % ( — P)	— 万円 ( — %)	— 万円 ( — %)

( )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8月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	103	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,059	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	815	戸	(契約率77.0%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,227	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,427	戸	(2022年分残1,606戸 完成在庫1,705戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	0	戸	(即日完売率0.0%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	547	戸	(F35登録物件率51.7%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	10.3	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	4,548,429.0	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	4,295	万円	
▪ 1 m <sup>2</sup> 当り分譲単価 ……	78.3	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り 258.4万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	365,176.30	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 面 積 ……	142,744.39	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,250,695.60	m <sup>2</sup>	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	58,086.92	m <sup>2</sup>	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	54.85	m <sup>2</sup>	
▪ 総 棟 数 ……	109	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,501	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.8	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	34.2	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.5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	
	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
ワンルーム	1	1	1	1														
1 K	272	264	272	264														
1 D K	18	16	15	15							3	1						
1 L D K	77	58	36	21	6	3			34	34	1							
2 K	14	14							14	14								
2 D K	1	1	1	1														
2 L D K	128	88	86	61	10	5	5	4	11	6	12	8			4	4		
3 L D K	509	347	235	154	77	52	44	33	66	52	40	30	12	7	14	7	21	12
4 L D K	39	26	13	11	12	6	7	5	1				5	3			1	1
合計	1,059	815	659	528	105	66	56	42	126	106	56	39	17	10	18	11	22	13

1.価格帯別戸数																			
2,500万円以下	298	284	291	277					7	7									
3,000 "	60	51	16	10	1		1		42	41									
3,300 "	23	21	14	13	6	5	3	3											
3,500 "	19	10	8	6	4	3	3		1	1	1				1		1		
3,700 "	22	17	13	12	2	1	3	1	2	2							2	1	
4,000 "	79	65	36	30	18	14	4	4	9	7	1	1	3	2	3	3	5	4	
4,300 "	72	56	33	26	18	12	4	4	8	6	2	2	1	1	3	2	3	3	
4,500 "	65	42	31	21	5	2	11	9	5	3	8	4	4	3			1		
4,700 "	55	39	23	15	7	5	11	10	7	5	4	3			1	1	2		
5,000 "	68	45	29	21	6	5	3	2	13	8	8	5	3	1	4	2	2	1	
5,500 "	63	43	29	20	6	2	7	5	8	7	7	5			2	1	4	3	
6,000 "	73	46	36	24	12	6	5	3	4	3	8	6	3	1	4	2	1	1	
6,500 "	40	25	27	15	8	5	1	1			4	4							
7,000 "	23	13	13	6	6	4					1	1	3	2					
8,000 "	28	14	15	6	4	1			2	1	7	6							
9,000 "	28	19	19	13	1				6	5	2	1							
9,999 "	20	15	9	6	1	1			7	7	3	1							
10,000 以上	20	7	15	5					4	2								1	
20,000 以上	3	3	2	2					1	1									
30,000 以上																			
合計	1,059	815	659	528	105	66	56	42	126	106	56	39	17	10	18	11	22	13	

図ー1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年8月～2022年8月

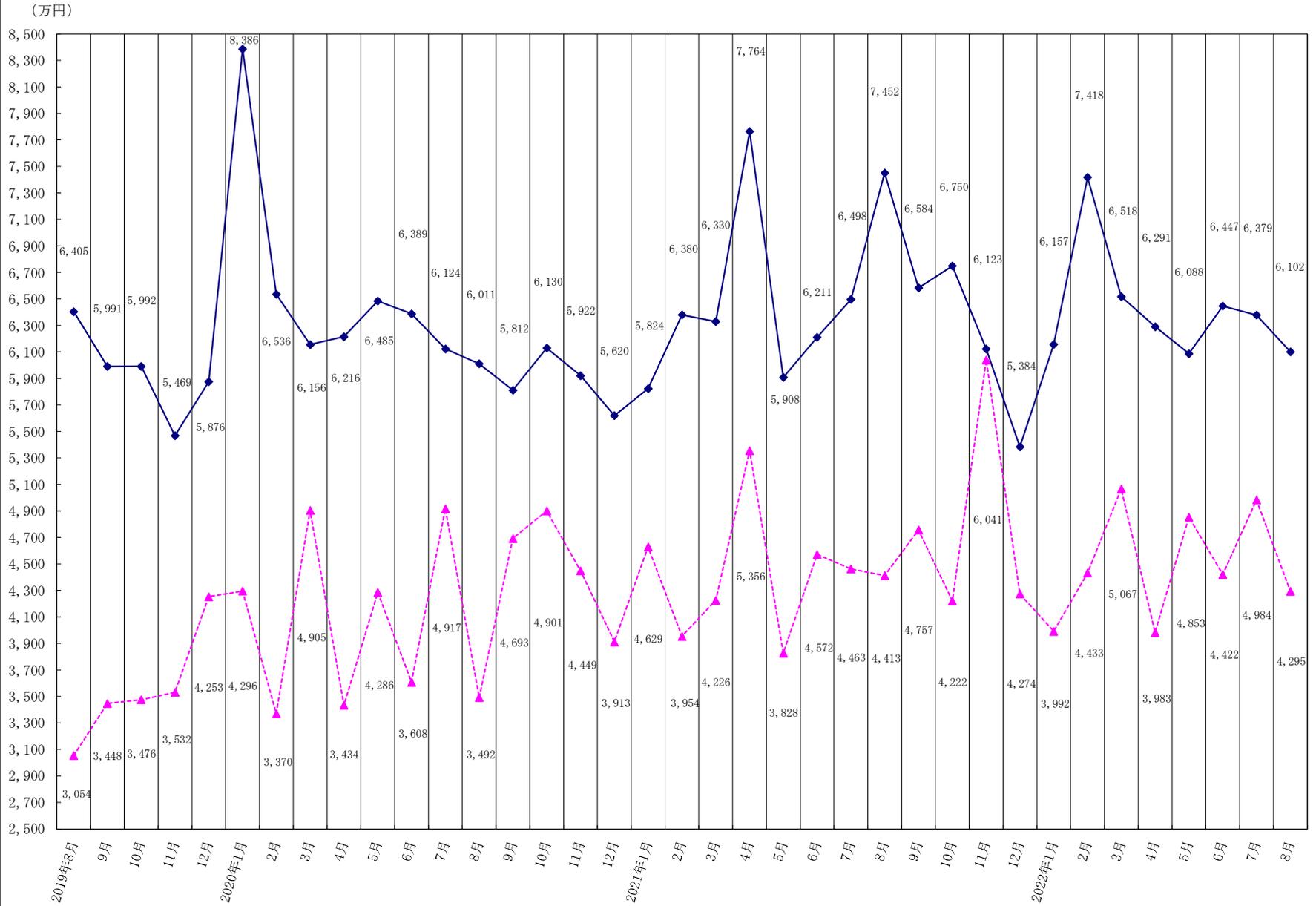
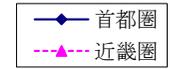
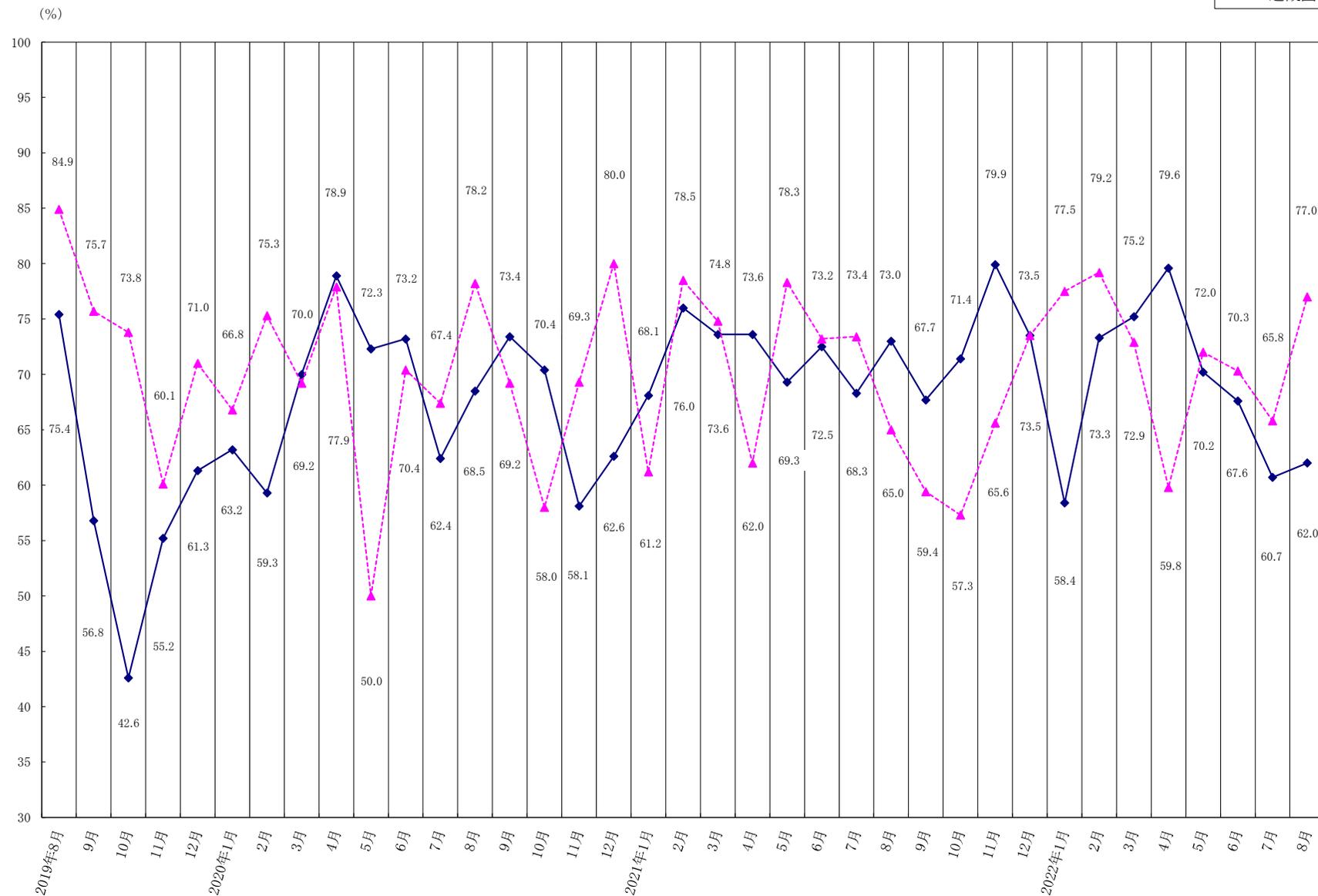


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年8月～2022年8月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2020年8月～2022年8月

■首都圏  
□近畿圏

