

## 近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2022年9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10.1%増の1,332戸。2カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに2カ月連続のダウン。
- ◎契約率は71.5%と好調。大阪府下、兵庫県下は60%前後と低迷。

### 1. 発売戸数

1,332戸、対前年同月(1,210戸)比122戸、10.1%増、対前月(1,059戸)比273戸、25.8%増。

### 2. 契約率

71.5%、前年同月比12.1ポイントアップ、前月比では5.5ポイントダウン。

'22年8月77.0%、7月65.8%、6月70.3%、5月72.0%、4月59.8%。

### 3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,698万円、1㎡当り単価は75.4万円。

前年同月比で価格は59万円(1.2%)のダウン、㎡単価は0.9万円(1.2%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格、㎡単価ともに2カ月連続のダウン。

### 4. 販売在庫数

9月末時点3,396戸、前月末比31戸の減少('22年8月末3,427戸、'21年9月末3,551戸)。

### 5. 即日完売物件(4物件6戸)

① ジオ茨木中穂積 3期3次 1戸

大阪・茨木市 7,420万円 87.3万円 平均1倍 最高1倍

② ジオ京都山科 3期2次 1戸

京都・山科区 4,720万円 67.3万円 平均1倍 最高1倍

③ ジオ草津 1期3・4次 3戸

滋賀・草津市 3,877万円 54.8万円 平均1倍 最高1倍

## 6. 地域別戸数シェア

大阪市部 32.2%、大阪府下 23.9%、神戸市部 13.1%、兵庫県下 9.1%、京都市部 13.3%、京都府下 2.0%、奈良県 1.6%、滋賀県 4.4%、和歌山県 0.5%。

## 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 6 戸(同 0.5%)、フラット 35 登録物件戸数は 1,048 戸(同 78.7%)。

## 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 20 物件・556 戸で、秋商戦は順調な滑り出し。

大阪市部の戸数シェアが 32.2%と低調。

郊外部での大幅供給増により、価格・単価ともに下落。

## 9. 来月の発売戸数予測

2022 年 10 月の発売戸数は 1,600 戸程度の見込みである。

( '21 年 10 月 1,457 戸、'20 年 10 月 1,415 戸、'19 年 10 月 1,271 戸、'18 年 10 月 1,775 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2022年9月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m <sup>2</sup> 単価
近畿圏	1,332 戸 ( 10.1 %)	71.5 % ( 12.1 P)	4,698 万円 ( △ 1.2 %)	75.4 万円 ( △ 1.2 %)
大阪市部	429 戸 ( △ 1.8 %)	74.6 % ( 15.3 P)	4,579 万円 ( 12.2 %)	84.6 万円 ( △ 4.5 %)
大阪府下	318 戸 ( △ 11.4 %)	57.5 % ( △ 12.4 P)	4,204 万円 ( △ 10.1 %)	61.4 万円 ( △ 5.1 %)
神戸市部	175 戸 ( △ 10.3 %)	88.6 % ( 47.1 P)	5,003 万円 ( △ 6.8 %)	84.0 万円 ( 8.2 %)
兵庫県下	121 戸 ( 10.0 %)	60.3 % ( △ 13.3 P)	4,781 万円 ( △ 19.9 %)	67.0 万円 ( △ 15.4 %)
京都市部	177 戸 ( 172.3 %)	81.4 % ( 29.1 P)	5,978 万円 ( △ 0.1 %)	94.2 万円 ( 4.8 %)
京都府下	26 戸 ( 2,500.0 %)	76.9 % ( △ 23.1 P)	4,349 万円 ( △ 3.5 %)	61.5 万円 ( 2.8 %)
奈良県	21 戸 ( 320.0 %)	81.0 % ( 1.0 P)	3,862 万円 ( △ 15.9 %)	54.9 万円 ( △ 6.6 %)
滋賀県	59 戸 ( 55.3 %)	62.7 % ( 41.6 P)	3,854 万円 ( △ 15.7 %)	57.9 万円 ( △ 8.7 %)
和歌山県	6 戸 ( — %)	50.0 % ( — P)	3,832 万円 ( — %)	53.2 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9月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	126	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,332	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	952	戸	(契約率71.5%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,363	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,396	戸	(2022年分残1,725戸 完成在庫1,700戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	6	戸	(即日完売率0.5%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,048	戸	(F35登録物件率78.7%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	10.6	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	6,258,062.0	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	4,698	万円	
▪ 1 m <sup>2</sup> 当り分譲単価 ……	75.4	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り 248.9万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	413,276.78	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 面 積 ……	198,184.29	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,352,826.75	m <sup>2</sup>	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	82,959.43	m <sup>2</sup>	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	62.28	m <sup>2</sup>	
▪ 総 棟 数 ……	130	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,614	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.4	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	44.4	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.7	分

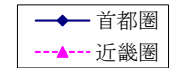
1.タイプ別戸数

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	127	101	126	101							1									
1	D K	4	4	4	4																
1	L D K	80	66	29	22	7	2	31	31	1		12	11								
2	D K	1	1	1	1																
2	L D K	268	222	75	59	26	19	84	80	11	5	53	44	3	2	1	1	15	12		
3	L D K	796	515	186	126	262	142	55	41	102	63	108	87	14	12	20	16	44	25	5	3
4	L D K	56	43	8	7	23	20	5	3	7	5	3	2	9	6					1	
合計		1,332	952	429	320	318	183	175	155	121	73	177	144	26	20	21	17	59	37	6	3

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	128	103	126	101														2	2		
3,000 "	21	15	2	2	3	1	2	1				1	1	2	1			11	9		
3,300 "	44	37	8	5	13	11	10	10	3	2	3	2	1	1				6	6		
3,500 "	75	50	9	7	30	20	9	8	17	7	2	2			2	1		5	5	1	
3,700 "	122	69	12	9	72	32	15	15	12	3			3	3	3	3		3	3	2	1
4,000 "	166	97	24	18	76	31	14	12	19	8	6	6	5	4	10	9		11	8	1	1
4,300 "	88	57	30	21	31	16	4	4	8	7	2	2	3	2	6	4		3		1	1
4,500 "	62	45	24	15	12	7	13	12	4	4	7	6	1	1						1	
4,700 "	82	66	28	20	15	12	14	14	6	5	15	13	2	1				2	1		
5,000 "	118	92	28	22	23	20	30	28	8	5	15	13	5	3				9	1		
5,500 "	98	73	13	6	12	12	19	16	16	14	30	22	1	1				7	2		
6,000 "	101	80	19	18	13	9	19	16	13	10	36	26	1	1							
6,500 "	49	31	17	11	6	4	9	7	4	1	13	8									
7,000 "	49	39	24	19	5	3	5	3	3	3	10	9	2	2							
8,000 "	57	43	28	21	6	4	5	4	5	2	13	12									
9,000 "	33	25	16	11			3	1	1	1	13	12									
9,999 "	21	16	11	7	1	1			1	1	8	7									
10,000 以上	18	14	10	7			4	4	1		3	3									
20,000 以上																					
30,000 以上																					
合計	1,332	952	429	320	318	183	175	155	121	73	177	144	26	20	21	17		59	37	6	3

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年9月～2022年9月



(万円)

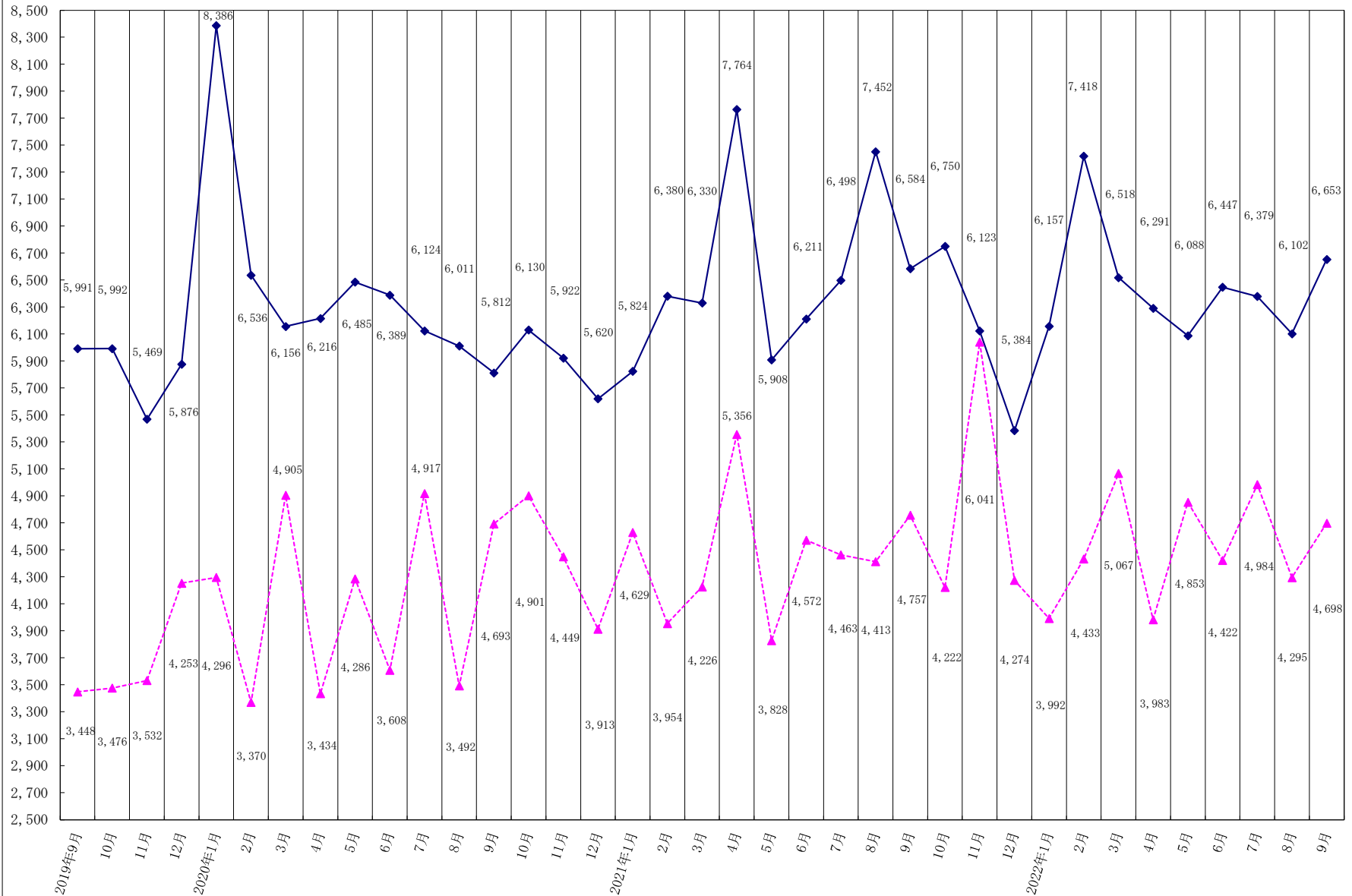
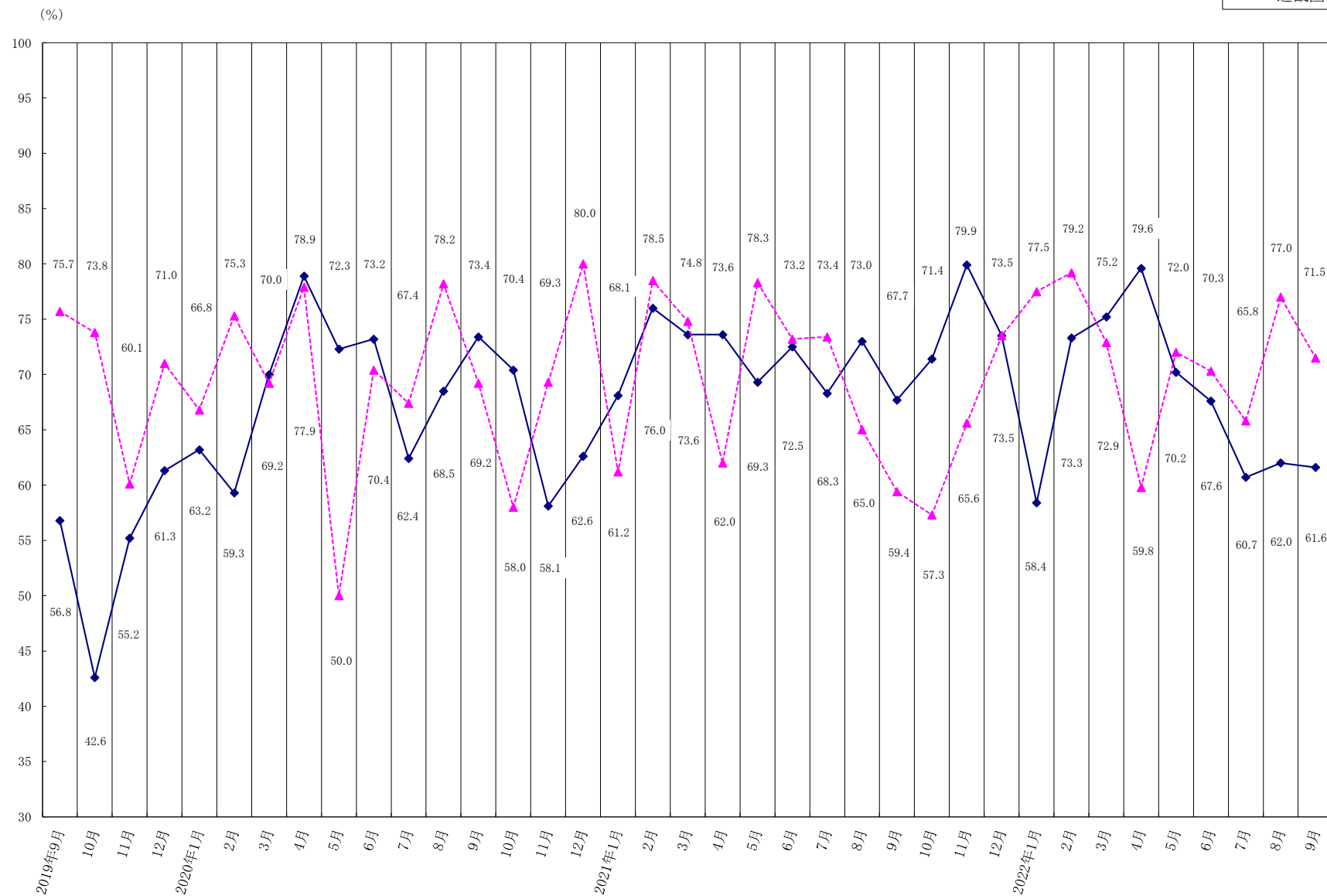


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年9月～2022年9月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2020年9月～2022年9月

■首都圏  
□近畿圏

