

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2022年10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45.5%増の2,120戸。3カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに2ケタ上昇。
- ◎契約率は74.4%と好調。70%超は3カ月連続。

1. 発売戸数

2,120戸、対前年同月(1,457戸)比663戸、45.5%増、対前月(1,332戸)比788戸、59.2%増。

2. 契約率

74.4%、前年同月比17.1ポイントアップ、前月比では2.9ポイントアップ。
'22年9月71.5%、8月77.0%、7月65.8%、6月70.3%、5月72.0%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,374万円、1㎡当り単価は83.5万円。
前年同月比で価格は1,152万円(27.3%)のアップ、㎡単価は11.5万円(16.0%)のアップ。
前年同月比で戸当り価格、㎡単価ともに3カ月ぶりのアップ。

4. 販売在庫数

10月末時点3,542戸、前月末比146戸の増加('22年9月末3,396戸、'21年10月末3,801戸)。

5. 即日完売物件(5物件53戸)

- ① エスリード住吉公園グレース 1期1・2次・2期 30戸
大阪・住之江区 4,303万円 67.5万円 先着順
- ② シェルマンフジ塚駅前フロンティアテラス 1・2期 20戸
大阪・堺市堺区 4,524万円 67.6万円 平均1.2倍 最高3倍
- ③ ジオ京都姉小路 2期2次 1戸
京都・中京区 7,780万円 118.7万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 45.2%、大阪府下 18.2%、神戸市部 8.9%、兵庫県下 14.4%、京都市部 7.6%、京都府下 2.4%、奈良県 1.8%、滋賀県 1.6%。

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 53 戸(同 2.5%)、フラット 35 登録物件戸数は 1,454 戸(同 68.6%)。

8. マンション市況の特徴

10 月としては戸当たり価格は 1991 年(5,817 万円)以来、単価は調査開始(1973 年)以来の最高値。

ファミリー物件の初回売出しは 24 物件・1,115 戸で、先月に引き続き秋商戦は順調。

初回売出し物件の契約率は 83.2%と絶好調。

9. 来月の発売戸数予測

2022 年 11 月の発売戸数は 1,800 戸程度の見込みである。

('21 年 11 月 2,099 戸、'20 年 11 月 1,610 戸、'19 年 11 月 1,492 戸、'18 年 11 月 2,585 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2022年10月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	2,120 戸 (45.5 %)	74.4 % (17.1 P)	5,374 万円 (27.3 %)	83.5 万円 (16.0 %)
大阪市部	958 戸 (63.5 %)	75.9 % (22.1 P)	5,803 万円 (47.1 %)	98.4 万円 (22.2 %)
大阪府下	386 戸 (57.6 %)	73.1 % (△ 4.9 P)	4,381 万円 (1.6 %)	63.6 万円 (0.8 %)
神戸市部	188 戸 (△ 14.9 %)	64.9 % (38.7 P)	5,463 万円 (29.5 %)	79.4 万円 (△ 9.8 %)
兵庫県下	305 戸 (30.3 %)	72.8 % (9.6 P)	4,876 万円 (11.1 %)	68.6 万円 (14.5 %)
京都市部	161 戸 (257.8 %)	91.3 % (24.6 P)	6,139 万円 (3.0 %)	99.5 万円 (4.6 %)
京都府下	50 戸 (6.4 %)	40.0 % (△ 32.3 P)	5,255 万円 (21.3 %)	77.7 万円 (36.8 %)
奈良県	38 戸 (1,800.0 %)	94.7 % (94.7 P)	6,280 万円 (15.0 %)	81.6 万円 (29.9 %)
滋賀県	34 戸 (△ 54.7 %)	61.8 % (△ 14.2 P)	4,104 万円 (△ 7.6 %)	56.1 万円 (△ 6.2 %)
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

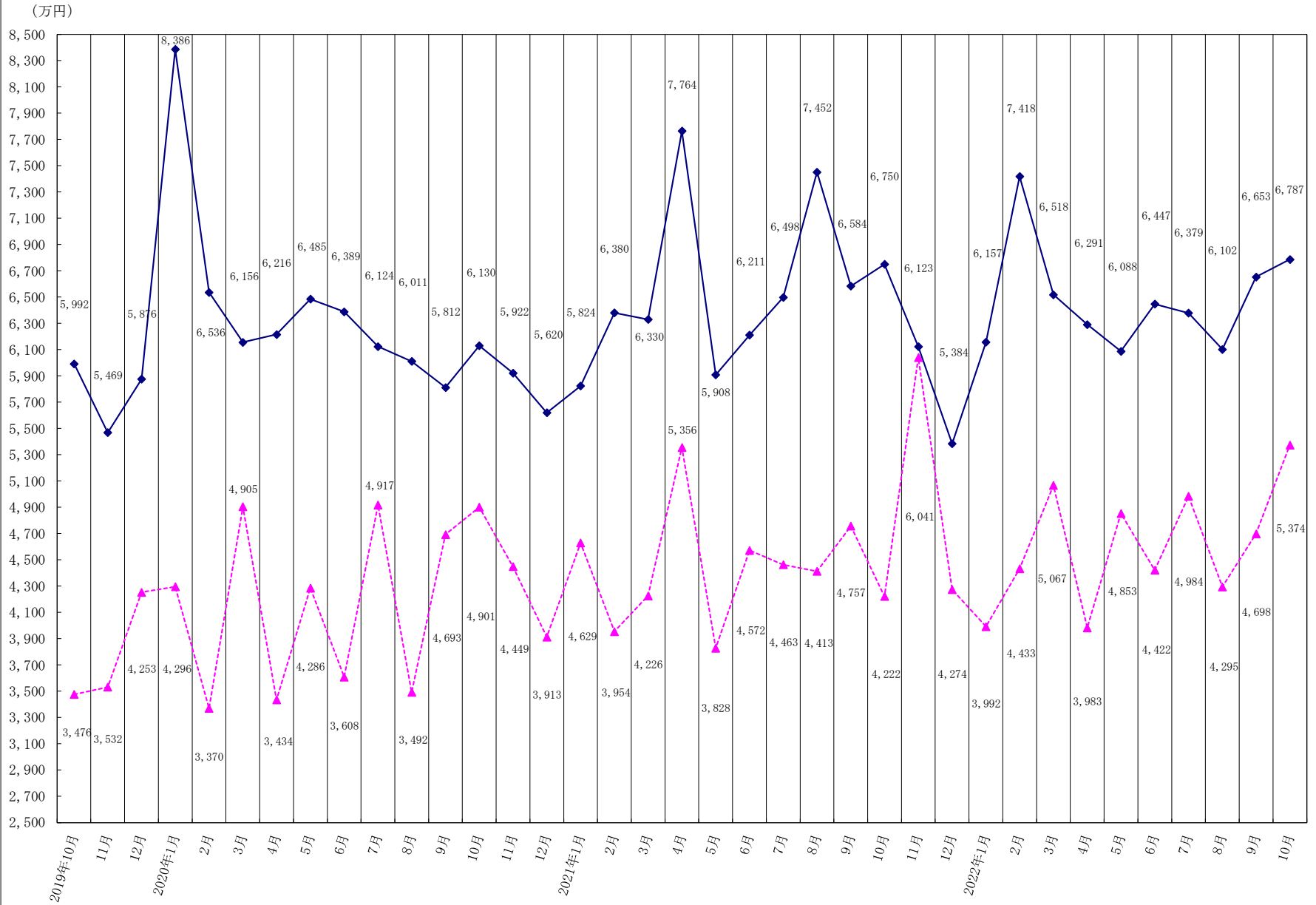
TEL03-3225-5301 FAX03-3225-5330

<http://www.fudousankeizai.co.jp/>

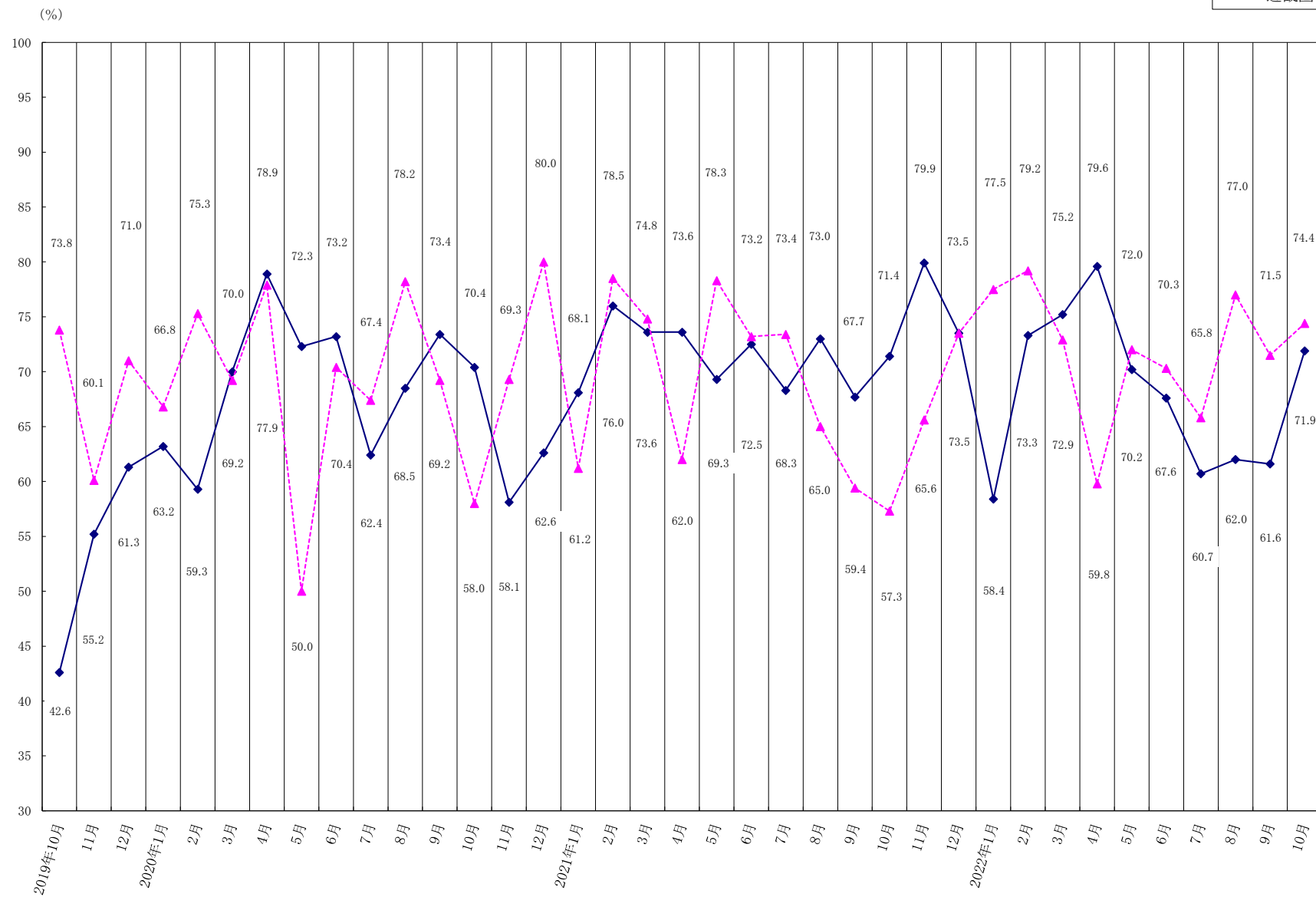
II. 新規物件特性分析 (2022年10月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	138	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	2,120	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,577	戸	(契約率74.4%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,974	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,542	戸	(2022年分残1,999戸 完成在庫1,641戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	53	戸	(即日完売率2.5%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,454	戸	(F35登録物件率68.6%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	15.4	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	11,393,653.0	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,374	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	83.5	万円	(3.3m ² 当り 275.5万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	449,458.79	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	180,383.18	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,674,385.82	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	136,455.59	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	64.37	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	142	棟	
▪ 総 階 高 ……	2,034	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	14.3	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	68.4	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.4	分

図ー1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年10月～2022年10月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年10月～2022年10月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2020年10月～2022年10月

■首都圏
□近畿圏

