

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2022年11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14.4%減の1,796戸。4カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに2ケタ下落。
- ◎契約率は74.3%と好調。70%超は4カ月連続。

1. 発売戸数

1,796戸、対前年同月(2,099戸)比303戸、14.4%減、対前月(2,120戸)比324戸、15.3%減。

2. 契約率

74.3%、前年同月比8.7ポイントアップ、前月比では0.1ポイントダウン。

'22年10月74.4%、9月71.5%、8月77.0%、7月65.8%、6月70.3%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,220万円、1㎡当り単価は76.9万円。

前年同月比で価格は821万円(13.6%)のダウン、㎡単価は14.0万円(15.4%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格、㎡単価ともに2カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

11月末時点3,537戸、前月末比5戸の減少('22年10月末3,542戸、'21年11月末4,064戸)。

5. 即日完売物件(3物件3戸)

① ジオ岡本レジデンス 1期4次 1戸

神戸・東灘区 14,000万円 137.0万円 平均1倍 最高1倍

② ジオ大津京町 3期7次 1戸

滋賀・大津市 4,090万円 56.9万円 平均1倍 最高1倍

③ ジオ草津 1期5次 1戸

滋賀・草津市 4,160万円 58.5万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 31.7%、大阪府下 19.3%、神戸市部 4.1%、兵庫県下 24.8%、京都市部 8.2%、京都府下 0.8%、奈良県 5.1%、滋賀県 1.6%、和歌山県 4.3%。

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 3 戸(同 0.2%)、フラット 35 登録物件戸数は 1,342 戸(同 74.7%)。

8. マンション市況の特徴

価格・単価の下落は前年同月の供給に占める高額タワーの比率が高かったため。

大阪市部の戸数シェアが 31.7%と低かった。

供給増は兵庫県下、奈良県、和歌山県のみ。

9. 来月の発売戸数予測

2022 年 12 月の発売戸数は 1,900 戸程度の見込みである。

('21 年 12 月 2,812 戸、'20 年 12 月 3,105 戸、'19 年 12 月 3,230 戸、'18 年 12 月 2,760 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2022年11月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,796 戸 (△ 14.4 %)	74.3 % (8.7 P)	5,220 万円 (△ 13.6 %)	76.9 万円 (△ 15.4 %)
大阪市部	570 戸 (△ 30.6 %)	72.1 % (4.3 P)	4,974 万円 (△ 40.1 %)	89.5 万円 (△ 26.2 %)
大阪府下	347 戸 (△ 25.5 %)	65.1 % (△ 1.6 P)	6,099 万円 (45.7 %)	85.3 万円 (43.6 %)
神戸市部	73 戸 (△ 24.0 %)	34.2 % (△ 32.5 P)	5,432 万円 (10.5 %)	76.1 万円 (△ 16.2 %)
兵庫県下	446 戸 (7.5 %)	79.8 % (21.0 P)	5,521 万円 (△ 3.3 %)	69.6 万円 (△ 8.1 %)
京都市部	147 戸 (△ 33.2 %)	88.4 % (15.7 P)	5,474 万円 (67.1 %)	87.5 万円 (△ 3.6 %)
京都府下	14 戸 (△ 46.2 %)	85.7 % (24.2 P)	4,080 万円 (△ 5.3 %)	59.5 万円 (5.5 %)
奈良県	92 戸 (— %)	95.7 % (— P)	3,203 万円 (— %)	43.1 万円 (— %)
滋賀県	29 戸 (△ 45.3 %)	27.6 % (△ 15.8 P)	4,100 万円 (△ 4.7 %)	56.4 万円 (△ 5.5 %)
和歌山県	78 戸 (3,800.0 %)	100.0 % (±0.0 P)	3,709 万円 (△ 0.03 %)	50.4 万円 (3.3 %)

()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11月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	126	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,796	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,334	戸	(契約率74.3%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,801	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,537	戸	(2022年分残2,120戸 完成在庫1,642戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	3	戸	(即日完売率0.2%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,342	戸	(F35登録物件率74.7%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	14.3	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	9,375,347.4	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,220	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	76.9	万円	(3.3m ² 当り 253.7万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	417,666.36	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	167,709.06	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,498,267.27	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	121,935.23	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	67.89	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	132	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,780	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.5	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	59.9	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.3	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	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約
1	K	112	104	111	103							1	1								
1	D K	2	1	1								1	1								
1	L D K	86	71	50	40	15	12			9	8	12	11								
2	D K	6	5									6	5								
2	L D K	375	263	171	113	72	43	13	1	54	45	38	35	3	3	9	9	2	1	13	13
3	L D K	1,097	804	222	147	254	169	55	23	332	265	89	77	6	6	65	61	24	6	50	50
4	L D K	118	86	15	8	6	2	5	1	51	38			5	3	18	18	3	1	15	15
合計		1,796	1,334	570	411	347	226	73	25	446	356	147	130	14	12	92	88	29	8	78	78

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	112	103	111	103			1														
3,000 "	69	61			4	3	1		13	11	2		1	1	41	39	1	1	6	6	
3,300 "	109	97	14	11	15	13	2	1	32	28	10	10	2	2	22	20	1	1	11	11	
3,500 "	86	70	17	11	18	16	3	1	18	16	7	7			4	4	5	1	14	14	
3,700 "	72	63	12	10	15	14	5	2	8	6	2	2			15	15	3	2	12	12	
4,000 "	130	96	21	8	39	29			26	19	15	13	2	2	8	8	3	1	16	16	
4,300 "	131	87	27	20	32	20	8	3	28	18	14	10	2	2			8	2	12	12	
4,500 "	81	55	27	19	16	8	7	3	14	11	11	10	3	2			1		2	2	
4,700 "	66	43	21	15	10	6	2		16	12	9	6	3	2			3		2	2	
5,000 "	99	61	32	17	10	4	5	1	43	34	6	4	1	1			2				
5,500 "	172	127	81	56	28	21	10	4	45	38	7	7							1	1	
6,000 "	133	84	46	33	15	6	13	2	45	33	9	7			2	2	2		1	1	
6,500 "	136	100	48	31	28	18	4	2	45	38	10	10							1	1	
7,000 "	123	89	44	32	25	13	7	3	36	30	11	11									
8,000 "	149	114	34	22	41	25	1	1	49	43	24	23									
9,000 "	41	29	13	8	11	6	1	1	9	7	7	7									
9,999 "	28	17	12	9	10	3			4	3	2	2									
10,000 以上	55	34	10	6	26	17	3	1	15	9	1	1									
20,000 以上	3	3			3	3															
30,000 以上	1	1			1	1															
合計	1,796	1,334	570	411	347	226	73	25	446	356	147	130	14	12	92	88	29	8	78	78	

図ー1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年11月～2022年11月

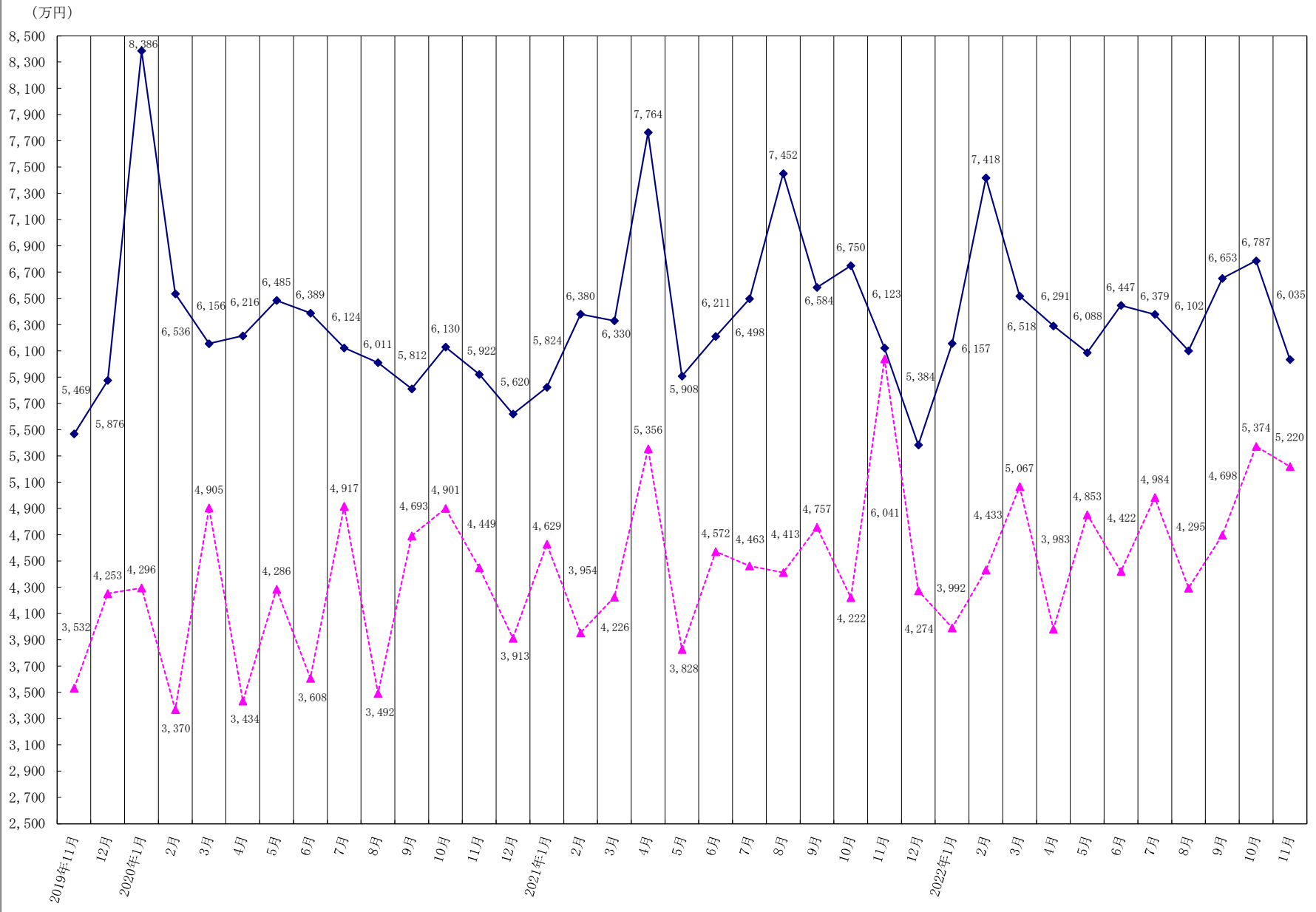
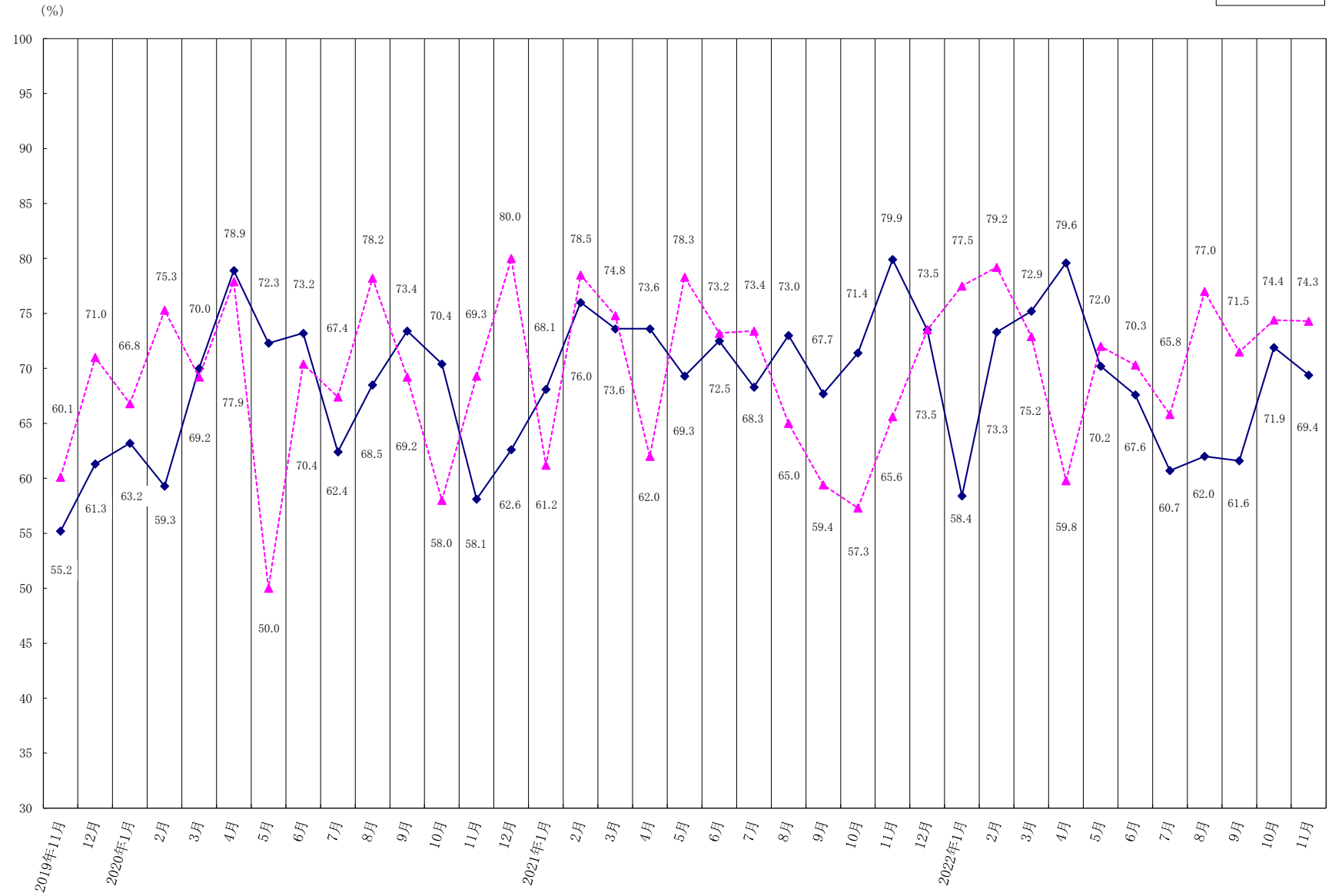


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年11月～2022年11月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2020年11月～2022年11月

■首都圏
□近畿圏

