

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2022年のまとめ

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

- ◎前年同期比 5.8%減の 1 万 7,858 戸で 2 年ぶりの減少。
- ◎価格は 4,635 万円(1.6%アップ)、㎡単価 77.4 万円(3.1%アップ)。
- ◎㎡単価は 1973 年の調査開始以来の最高値を 2 年連続で更新。
- ◎2023 年は約 1 万 8,000 戸。価格高騰による需給悪化が懸念。

1. 発売戸数

1 万 7,858 戸、前年比 1,093 戸、5.8%減。

’21 年 1 万 8,951 戸、’20 年 1 万 5,195 戸、’19 年 1 万 8,042 戸、’18 年 2 万 958 戸、
’17 年 1 万 9,560 戸、’16 年 1 万 8,676 戸、’15 年 1 万 8,930 戸、’14 年 1 万 8,814 戸、
’13 年 2 万 4,691 戸、’12 年 2 万 3,266 戸、’11 年 2 万 219 戸。

過去最多は’96 年 4 万 4,430 戸。

2. 契約率

2022 年の初月契約率の平均は 72.7%。前年比 2.9 ポイントアップ、2 年ぶりの 70%超。

’21 年 69.8%、’20 年 71.7%、’19 年 74.1%、’18 年 74.5%、’17 年 76.1%、’16 年 71.9%、’15 年 70.8%、
’14 年 76.6%、’13 年 79.6%、’12 年 76.9%、’11 年 71.7%、’10 年 70.2%、’09 年 61.3%。

3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 4,635 万円、1 ㎡当り単価は 77.4 万円。

前年同期比で戸当たり価格は 73 万円(1.6%)のアップで、1991 年(5,552 万円)以来の高値。

㎡単価は 2.3 万円(3.1%)のアップで、1973 年の調査開始以来の最高値。

戸当り価格は 5 年連続のアップ、㎡単価は 10 年連続のアップ。

4. 販売在庫数

12 月末時点 3,905 戸、前年末(4,400 戸)比 495 戸の減少。3 年ぶりの減少。

’21 年末 4,400 戸、’20 年末 3,595 戸、’19 年末 2,820 戸、’18 年末 2,907 戸、’17 年末 2,539 戸。

5. 総契約戸数(前年末の継続販売戸数を含む)

1万8,353戸で前年同期実績の総契約戸数1万8,146戸を207戸(1.1%)上回っている。

6. 即日完売物件・フラット35登録物件戸数

即日完売戸数は177戸(発売戸数の1.0%)、フラット35付戸数は1万1,454戸(64.1%)であった。

7. マンション市況の特徴

御堂筋線直通の新駅開業を控えた箕面市の供給が大幅に増加。

環境に配慮した省エネ住宅ZEH-Mの普及が進み、投資用にも採用される例が出始めた。

最高価格は「ブランズタワー大阪本町」の3億2,830万円。

8. 2023年の発売戸数予測

2023年の発売戸数は1万8,000戸程度の見込み。

'22年1万7,858戸、'21年1万8,951戸、'20年1万5,195戸、'19年1万8,042戸。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2022年1～12月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	17,858戸 (△5.8%)	72.7% (2.9P)	4,635万円 (1.6%)	77.4万円 (3.1%)
大阪市部	7,167戸 (9.8%)	77.5% (5.7P)	4,654万円 (△3.0%)	91.4万円 (0.3%)
大阪府下	3,599戸 (△7.7%)	66.0% (△4.8P)	4,741万円 (1.2%)	68.0万円 (4.8%)
神戸市部	1,506戸 (△38.3%)	59.6% (△1.3P)	3,888万円 (△1.3%)	74.4万円 (△6.4%)
兵庫県下	1,993戸 (△29.0%)	71.4% (6.0P)	4,886万円 (△3.2%)	67.8万円 (△1.9%)
京都市部	1,973戸 (29.1%)	79.5% (5.0P)	4,975万円 (27.2%)	87.0万円 (3.4%)
京都府下	331戸 (△43.0%)	72.2% (1.5P)	4,641万円 (13.4%)	62.8万円 (15.4%)
奈良県	334戸 (60.6%)	83.8% (0.6P)	4,304万円 (0.3%)	59.8万円 (4.0%)
滋賀県	744戸 (△12.3%)	62.4% (△15.5P)	4,315万円 (7.4%)	58.1万円 (3.4%)
和歌山県	211戸 (93.6%)	85.3% (22.9P)	3,655万円 (△0.2%)	52.6万円 (4.4%)

()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/>

近畿圏マンション市場動向 (2022年)

◎マンション発売戸数・地区別・年別推移

地区	年	2020年	2021年	2022年	対前年比
大阪府		9,088	10,426	10,766	3.3%
(大阪市)		5,915	6,525	7,167	9.8%
(大阪府下)		3,173	3,901	3,599	▼7.7%
兵庫県		3,403	5,251	3,499	▼33.4%
(神戸市)		1,436	2,442	1,506	▼38.3%
(兵庫県下)		1,967	2,809	1,993	▼29.0%
京都府		1,384	2,109	2,304	9.2%
(京都市)		1,038	1,528	1,973	29.1%
(京都府下)		346	581	331	▼43.0%
奈良県		524	208	334	60.6%
滋賀県		607	848	744	▼12.3%
和歌山県		189	109	211	93.6%
近畿圏計		15,195	18,951	17,858	▼5.8%
対前年増加率		▼15.8%	24.7%	▼5.8%	-

◎マンション価格推移(単位:万円、()内は㎡単価、▼は下落の意)

地区	年	2020年	2021年	2022年	対前年比
大阪府		4,250 (74.7)	4,757 (79.3)	4,683 (81.8)	▼1.6% (3.2%)
(大阪市)		4,130 (84.9)	4,800 (91.1)	4,654 (91.4)	▼3.0% (0.3%)
(大阪府下)		4,474 (62.0)	4,684 (64.9)	4,741 (68.0)	1.2% (4.8%)
兵庫県		4,300 (64.1)	4,533 (73.0)	4,456 (70.2)	▼1.7% (▼3.8%)
(神戸市)		3,842 (64.7)	3,940 (79.5)	3,888 (74.4)	▼1.3% (▼6.4%)
(兵庫県下)		4,634 (63.7)	5,048 (69.1)	4,886 (67.8)	▼3.2% (▼1.9%)
京都府		3,706 (67.3)	3,960 (72.8)	4,927 (82.7)	24.4% (13.6%)
(京都市)		3,648 (74.7)	3,911 (84.1)	4,975 (87.0)	27.2% (3.4%)
(京都府下)		3,882 (52.6)	4,091 (54.4)	4,641 (62.8)	13.4% (15.4%)
奈良県		4,042 (54.2)	4,292 (57.5)	4,304 (59.8)	0.3% (4.0%)
滋賀県		3,838 (52.5)	4,017 (56.2)	4,315 (58.1)	7.4% (3.4%)
和歌山県		3,662 (49.0)	3,662 (50.4)	3,655 (52.6)	▼0.2% (4.4%)
近畿圏計		4,181 (69.1)	4,562 (75.1)	4,635 (77.4)	1.6% (3.1%)
対前年上昇率		8.1% (1.6%)	9.1% (8.7%)	1.6% (3.1%)	-

◎年別・月別発売戸数・契約戸数・契約率・残戸数

年	項目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	月間平均
2年	発売戸数	792	1,378	1,267	1,148	1,379	1,261	1,374	1,059	1,332	2,120	1,796	2,952	1,488
	契約戸数	614	1,091	924	686	993	887	904	815	952	1,577	1,334	2,207	1,082
	契約率	77.5%	79.2%	72.9%	59.8%	72.0%	70.3%	65.8%	77.0%	71.5%	74.4%	74.3%	74.8%	72.7%
	全残戸数	4,083	3,884	3,714	3,691	3,609	3,583	3,595	3,427	3,396	3,542	3,537	3,905	-
1年	発売戸数	695	1,718	1,815	1,093	1,321	1,731	1,950	1,050	1,210	1,457	2,099	2,812	1,579
	契約戸数	425	1,349	1,358	678	1,034	1,267	1,431	682	719	835	1,377	2,067	1,102
	契約率	61.2%	78.5%	74.8%	62.0%	78.3%	73.2%	73.4%	65.0%	59.4%	57.3%	65.6%	73.5%	69.8%
	全残戸数	3,458	3,456	3,528	3,508	3,438	3,484	3,634	3,545	3,551	3,801	4,064	4,400	-
0年	発売戸数	621	1,035	1,528	494	214	1,407	921	1,617	1,228	1,415	1,610	3,105	1,266
	契約戸数	415	779	1,057	385	107	991	621	1,265	850	820	1,116	2,484	908
	契約率	66.8%	75.3%	69.2%	77.9%	50.0%	70.4%	67.4%	78.2%	69.2%	58.0%	69.3%	80.0%	71.7%
	全残戸数	2,664	2,590	2,731	2,697	2,644	2,821	2,746	2,751	2,814	3,068	3,229	3,595	-

◎販売在庫の推移(2022年12月末)

地区	2022年 発売	契約 戸数	契約率	残戸数	18年末 残戸数	19年末 残戸数	20年末 残戸数	21年末 残戸数	2022年末 全残戸数
大阪市	7,167	6,347	88.6%	820	0	180	256	327	1,583
大阪府下	3,599	2,883	80.1%	716	0	5	88	117	926
神戸市	1,506	1,242	82.5%	264	0	0	4	188	456
兵庫県下	1,993	1,626	81.6%	367	0	0	15	88	470
京都市	1,973	1,803	91.4%	170	0	0	1	16	187
京都府下	331	266	80.4%	65	0	0	0	19	84
奈良県	334	318	95.2%	16	0	6	5	3	30
滋賀県	744	618	83.1%	126	0	0	1	12	139
和歌山県	211	187	88.6%	24	0	0	0	6	30
近畿圏計	17,858	15,290	85.6%	2,568	0	191	370	776	3,905