

2023年1月26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12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5.0%増の2,952戸。2カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎戸当り価格は2カ月連続のダウン、㎡単価は2カ月ぶりのアップ。
- ◎契約率は74.8%と好調。70%超は5カ月連続。

1. 発売戸数

2,952戸、対前年同月(2,812戸)比140戸、5.0%増、対前月(1,796戸)比1,156戸、64.4%増。

2. 契約率

74.8%、前年同月比1.3ポイントアップ、前月比では0.5ポイントアップ。
'22年11月74.3%、10月74.4%、9月71.5%、8月77.0%、7月65.8%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,006万円、1㎡当り単価は75.4万円。
前年同月比で価格は268万円(6.3%)のダウン、㎡単価は4.3万円(6.0%)のアップ。
前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のダウン、㎡単価は2カ月ぶりのアップ。

4. 販売在庫数

12月末時点3,905戸、前月末比368戸の増加('22年11月末3,537戸、'21年12月末4,400戸)。

5. 即日完売物件(1物件1戸)

- ① ジオ草津 1期6次 1戸
滋賀・草津市 4,010万円 56.8万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 44.9%、大阪府下 14.0%、神戸市部 8.5%、兵庫県下 8.7%、京都市部 15.8%、京都府下 0.9%、奈良県 0.8%、滋賀県 4.0%、和歌山県 2.4%。

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 1 戸(同 0.03%)、フラット 35 登録物件戸数は 1,544 戸(同 52.3%)。

8. マンション市況の特徴

大阪市部、京都市部、和歌山県で大幅供給増。

大阪市部は投資用のウェイトが高く、価格・単価がダウン。

郊外エリアでは価格・単価上昇基調が続く。

9. 来月の発売戸数予測

2023 年 1 月の発売戸数は 700 戸程度の見込みである。

('22 年 1 月 792 戸、'21 年 1 月 695 戸、'20 年 1 月 621 戸、'19 年 1 月 1,044 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2022年12月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	2,952 戸 (5.0 %)	74.8 % (1.3 P)	4,006 万円 (△ 6.3 %)	75.4 万円 (6.0 %)
大阪市部	1,325 戸 (85.6 %)	80.2 % (14.0 P)	3,746 万円 (△ 18.4 %)	85.9 万円 (△ 5.0 %)
大阪府下	414 戸 (△ 8.0 %)	65.0 % (△ 16.3 P)	5,432 万円 (9.1 %)	72.8 万円 (4.9 %)
神戸市部	250 戸 (△ 0.8 %)	58.0 % (△ 13.8 P)	3,223 万円 (△ 7.9 %)	72.3 万円 (△ 13.6 %)
兵庫県下	258 戸 (△ 52.3 %)	51.2 % (△ 22.4 P)	4,464 万円 (△ 0.7 %)	60.6 万円 (△ 2.6 %)
京都市部	465 戸 (28.5 %)	81.7 % (6.3 P)	3,715 万円 (4.1 %)	80.0 万円 (△ 4.9 %)
京都府下	26 戸 (△ 71.7 %)	100.0 % (41.3 P)	4,563 万円 (5.4 %)	59.1 万円 (4.0 %)
奈良県	25 戸 (△ 77.7 %)	92.0 % (△ 2.6 P)	4,550 万円 (12.5 %)	66.1 万円 (18.2 %)
滋賀県	118 戸 (△ 52.2 %)	88.1 % (9.6 P)	3,760 万円 (5.1 %)	54.0 万円 (5.3 %)
和歌山県	71 戸 (69.0 %)	91.5 % (39.1 P)	3,532 万円 (△ 6.7 %)	54.9 万円 (5.4 %)

()内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、一は比較不可を表す

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12月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	159	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	2,952	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	2,207	戸	(契約率74.8%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	2,584	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,905	戸	(2022年分残2,568戸 完成在庫1,722戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	1	戸	(即日完売率0.0%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,544	戸	(F35登録物件率52.3%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	18.6	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	11,825,118.7	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	4,006	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	75.4	万円	(3.3m ² 当り 248.7万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	445,442.68	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	183,441.45	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,687,338.05	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	156,934.74	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	53.16	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	163	棟	
▪ 総 階 高 ……	2,138	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.1	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	95.2	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.2	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
ワンルーム	1	1	1	1																
1 K	847	772	566	532			138	108			143	132								
1 D K	164	120	76	66							88	54								
1 L D K	112	81	74	48	4	2	1	1			27	24					6	6		
2 D K	2	2									2	2								
2 L D K	387	255	216	133	45	28	8	3	14	6	52	35			5	5	19	18	28	27
3 L D K	1,349	920	389	281	337	225	100	33	220	115	141	122	21	21	17	15	81	70	43	38
4 L D K	90	56	3	2	28	14	3		24	11	12	11	5	5	3	3	12	10		
合計	2,952	2,207	1,325	1,063	414	269	250	145	258	132	465	380	26	26	25	23	118	104	71	65

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	972	863	598	564			138	108			231	186					5	5		
3,000 "	55	48	19	17	3	2			4	3							19	18	10	8
3,300 "	97	76	23	11	11	8			10	4	10	10					30	30	13	13
3,500 "	77	68	16	12	12	10	1	1	16	14	1	1	1	1	2	2	15	14	13	13
3,700 "	108	73	30	17	25	22	2		30	17	4	4					6	3	11	10
4,000 "	258	169	75	45	60	44	34	8	37	24	26	24			6	6	7	6	13	12
4,300 "	250	185	95	66	35	28	13	6	41	25	47	44	5	5	1	1	6	5	7	5
4,500 "	156	112	61	43	24	17	8	3	20	8	17	16	12	12	3	3	8	7	3	3
4,700 "	132	86	64	47	19	12	11	4	20	6	10	9	2	2	1	1	4	4	1	1
5,000 "	170	117	55	43	38	27	9	4	37	15	21	18	1	1	5	5	4	4		
5,500 "	191	119	74	60	47	14	8	3	20	9	30	25	3	3	5	5	4			
6,000 "	125	64	45	25	40	16	5	2	11	2	14	12	2	2	2		6	5		
6,500 "	68	31	34	16	14	7	5		5	2	8	4					2	2		
7,000 "	78	44	29	18	27	15	7	4	1		12	6					2	1		
8,000 "	95	65	45	35	23	17	6	2	4	1	17	10								
9,000 "	40	21	25	15	7	2					8	4								
9,999 "	27	23	13	11	8	8					6	4								
10,000 以上	52	42	24	18	20	19	3		2	2	3	3								
20,000 以上	1	1			1	1														
30,000 以上																				
合計	2,952	2,207	1,325	1,063	414	269	250	145	258	132	465	380	26	26	25	23	118	104	71	65

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年12月～2022年12月

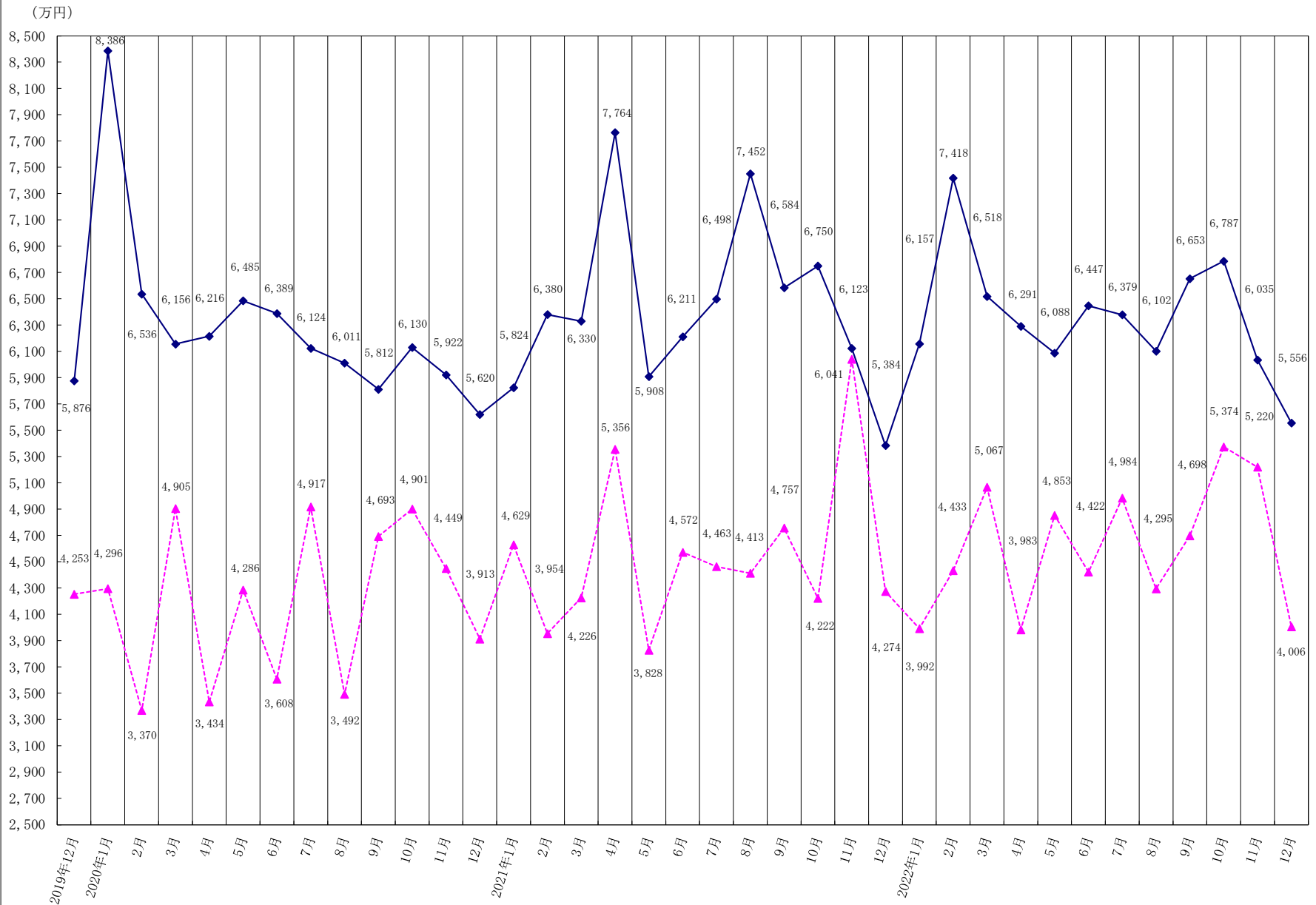


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年12月～2022年12月

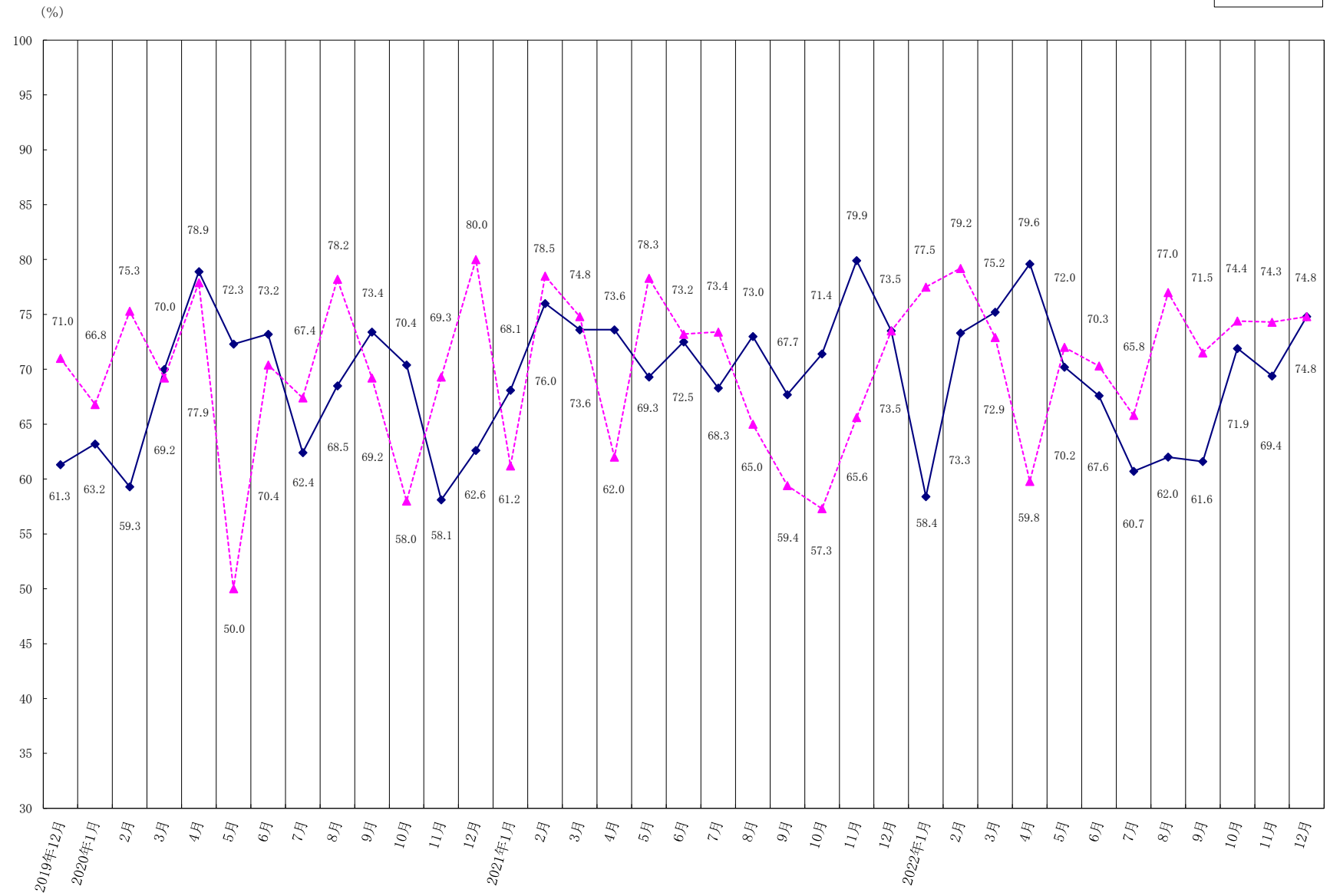


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2020年12月～2022年12月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

