

2023年2月16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 2023年1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27.5%減の574戸。2カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格は3カ月ぶりのアップ、㎡単価は2カ月連続のアップ。
- ◎契約率は69.3%、70%割れは6カ月ぶり。大阪市部は79.3%。

### 1. 発売戸数

574戸、対前年同月(792戸)比218戸、27.5%減、対前月(2,952戸)比2,378戸、80.6%減。

### 2. 契約率

69.3%、前年同月比8.2ポイントダウン、前月比では5.5ポイントダウン。  
'22年12月74.8%、11月74.3%、10月74.4%、9月71.5%、8月77.0%。

### 3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,747万円、1㎡当り単価は80.0万円。  
前年同月比で価格は755万円(18.9%)のアップ、㎡単価は5.5万円(7.4%)のアップ。  
前年同月比で戸当り価格は3カ月ぶりのアップ、㎡単価は2カ月連続のアップ。

### 4. 販売在庫数

1月末時点3,566戸、前月末比339戸の減少('22年12月末3,905戸、'22年1月末4,083戸)。

### 5. 即日完売物件(4物件27戸)

- ① レ・ジェイド阿倍野播磨町 1期1~4次 22戸  
大阪・阿倍野区 4,950万円 77.0万円 平均1倍 最高1倍
- ② ジオ池田城南レジデンス 2期3次 1戸  
大阪・池田市 6,090万円 85.3万円 平均1倍 最高1倍
- ③ ジオ高槻天神町 1期3・4次 3戸  
大阪・高槻市 6,963万円 105.8万円 平均1倍 最高1倍

## 6. 地域別戸数シェア

大阪市部 60.6%、大阪府下 18.6%、神戸市部 1.6%、兵庫県下 7.7%、京都市部 6.3%、京都府下 0.7%、奈良県 0%、滋賀県 4.4%、和歌山県 0.2%。

## 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 27 戸(同 4.7%)、フラット 35 登録物件戸数は 409 戸(同 71.3%)。

## 8. マンション市況の特徴

発売戸数は 1 月としては 1992 年(548 戸)以来の低水準。

大阪市部と京都府下以外の全エリアで契約率 70%割れ。

大阪市部の戸数シェアが 60.6%、大阪府全域では 79.3%の高シェア。

## 9. 来月の発売戸数予測

2023 年 2 月の発売戸数は 1,400 戸程度の見込みである。

( '22 年 2 月 1,378 戸、'21 年 2 月 1,718 戸、'20 年 2 月 1,035 戸、'19 年 2 月 1,281 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2023年1月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m <sup>2</sup> 単価
近畿圏	574 戸 ( △ 27.5 %)	69.3 % ( △ 8.2 P)	4,747 万円 ( 18.9 %)	80.0 万円 ( 7.4 %)
大阪市部	348 戸 ( △ 17.3 %)	79.3 % ( 4.5 P)	4,540 万円 ( 28.3 %)	87.0 万円 ( 0.2 %)
大阪府下	107 戸 ( △ 50.0 %)	51.4 % ( △ 24.3 P)	5,145 万円 ( 15.7 %)	69.9 万円 ( 3.1 %)
神戸市部	9 戸 ( △ 43.8 %)	66.7 % ( △ 20.8 P)	5,447 万円 ( △ 0.3 %)	75.0 万円 ( 1.5 %)
兵庫県下	44 戸 ( △ 38.9 %)	61.4 % ( △ 33.0 P)	5,131 万円 ( 19.9 %)	76.2 万円 ( 25.1 %)
京都市部	36 戸 ( 63.6 %)	69.4 % ( △ 26.1 P)	5,626 万円 ( 5.6 %)	86.6 万円 ( 6.0 %)
京都府下	4 戸 ( △ 55.6 %)	75.0 % ( △ 13.9 P)	4,661 万円 ( 9.3 %)	57.9 万円 ( 1.9 %)
奈良県	— 戸 ( — %)	— % ( — P)	— 万円 ( — %)	— 万円 ( — %)
滋賀県	25 戸 ( 0 %)	24.0 % ( △ 40.0 P)	3,793 万円 ( △ 16.6 %)	56.7 万円 ( △ 4.5 %)
和歌山県	1 戸 ( 0 %)	0.0 % ( 0 P)	3,450 万円 ( △ 2.3 %)	50.9 万円 ( 3.0 %)

( )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 (2023年1月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	91	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	574	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	398	戸	(契約率69.3%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	913	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,566	戸	(2023年分残176戸 完成在庫1,665戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	27	戸	(即日完売率4.7%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	409	戸	(F35登録物件率71.3%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	6.3	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	2,724,742.9	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	4,747	万円	
▪ 1 m <sup>2</sup> 当り分譲単価 ……	80.0	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り 264.0万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	327,404.12	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 面 積 ……	126,349.62	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,113,987.07	m <sup>2</sup>	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	34,057.26	m <sup>2</sup>	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	59.33	m <sup>2</sup>	
▪ 総 棟 数 ……	96	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,329	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.8	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	18.5	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.7分	



図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年1月～2023年1月

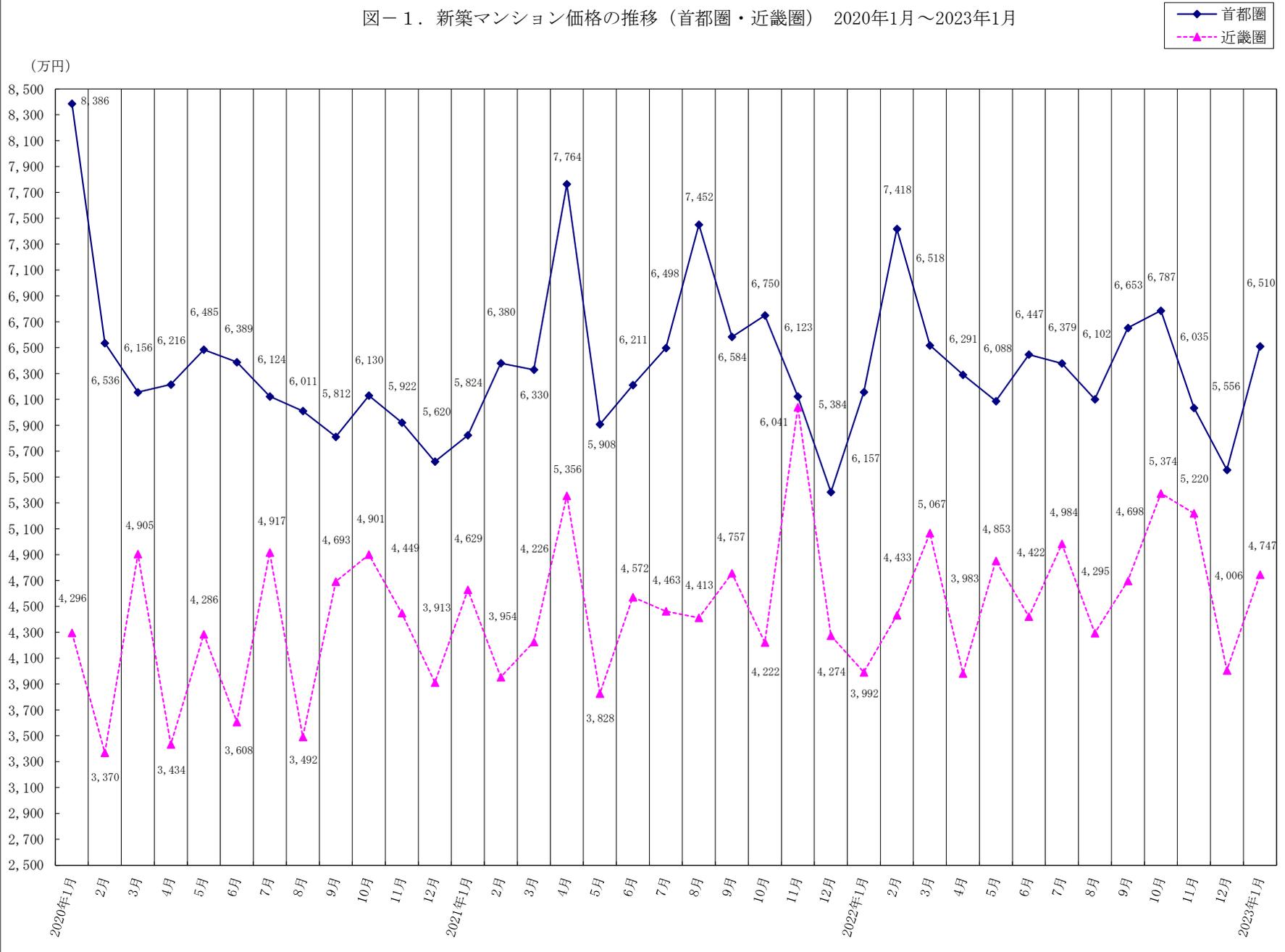


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年1月～2023年1月

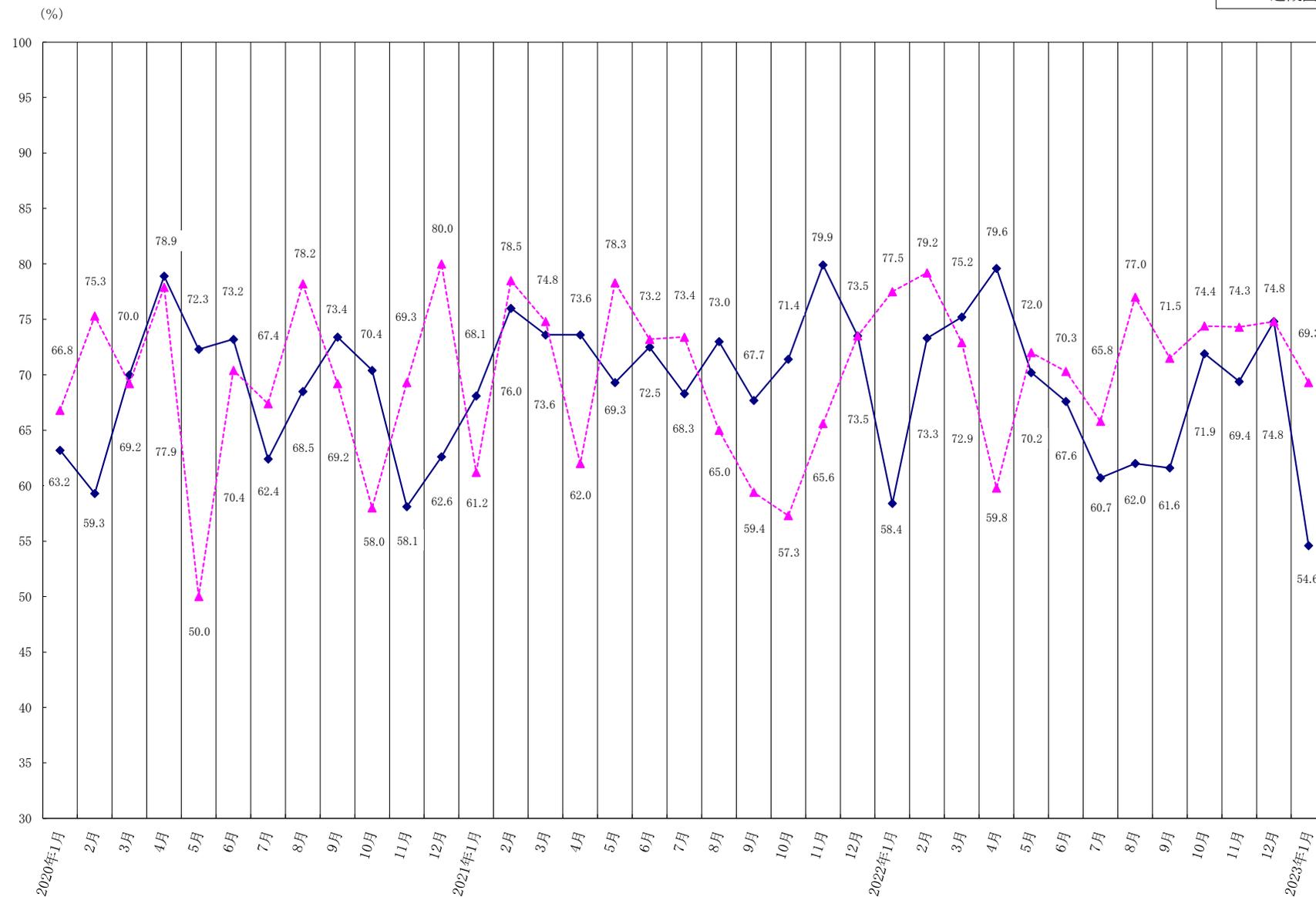


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2021年1月～2023年1月

(戸数)

■首都圏  
□近畿圏

