

2023年3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2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39.6%減の833戸。2カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格は2カ月連続のアップ、㎡単価は3カ月連続のアップ。
- ◎契約率は51.6%と低調。70%割れは2カ月連続。

### 1. 発売戸数

833戸、対前年同月(1,378戸)比545戸、39.6%減、対前月(574戸)比259戸、45.1%増。

### 2. 契約率

51.6%、前年同月比27.6ポイントダウン、前月比では17.7ポイントダウン。

'23年1月69.3%、'22年12月74.8%、11月74.3%、10月74.4%、9月71.5%。

### 3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,055万円、1㎡当り単価は79.7万円。

前年同月比で価格は622万円(14.0%)のアップ、㎡単価は0.6万円(0.8%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のアップ、㎡単価は3カ月連続のアップ。

### 4. 販売在庫数

2月末時点3,563戸、前月末比3戸の減少('23年1月末3,566戸、'22年2月末3,884戸)。

### 5. 即日完売物件(4物件5戸)

① ジオ高槻天神町 1期5次 1戸

大阪・高槻市 7,310万円 109.1万円 平均1倍 最高1倍

② ジオ岡本レジデンス 2期2次 1戸

神戸・東灘区 16,500万円 153.1万円 平均1倍 最高1倍

③ ジオ草津 1期8・9次 2戸

滋賀・草津市 3,840万円 55.2万円 平均1倍 最高1倍

## 6. 地域別戸数シェア

大阪市部 43.5%、大阪府下 10.7%、神戸市部 11.6%、兵庫県下 12.7%、京都市部 4.0%、京都府下 3.7%、奈良県 8.3%、滋賀県 5.5%、和歌山県 0%。

## 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 5 戸(同 0.6%)、フラット 35 登録物件戸数は 626 戸(同 75.2%)。

## 8. マンション市況の特徴

発売戸数は 2 月としては 1993 年(796 戸)以来の低水準。

京都府下以外の全エリアで契約率 70%割れ。

契約率は初回売出しが 49.3%、継続が 54.1%。在庫数も横ばいで市場は停滞。

## 9. 来月の発売戸数予測

2023 年 3 月の発売戸数は 1,400 戸程度の見込みである。

( '22 年 3 月 1,267 戸、'21 年 3 月 1,815 戸、'20 年 3 月 1,528 戸、'19 年 3 月 1,449 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2023年2月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m <sup>2</sup> 単価
近畿圏	833 戸 ( △ 39.6 %)	51.6 % ( △ 27.6 P)	5,055 万円 ( 14.0 %)	79.7 万円 ( 0.8 %)
大阪市部	362 戸 ( △ 49.0 %)	48.1 % ( △ 35.8 P)	4,835 万円 ( 13.6 %)	94.2 万円 ( △ 1.9 %)
大阪府下	89 戸 ( △ 65.9 %)	44.9 % ( △ 32.9 P)	4,934 万円 ( 2.2 %)	70.9 万円 ( 4.6 %)
神戸市部	97 戸 ( 44.8 %)	43.3 % ( 4.5 P)	5,854 万円 ( 42.4 %)	80.4 万円 ( 12.9 %)
兵庫県下	106 戸 ( △ 38.7 %)	64.2 % ( △ 21.3 P)	5,176 万円 ( 24.0 %)	70.2 万円 ( 11.6 %)
京都市部	33 戸 ( △ 61.2 %)	60.6 % ( △ 11.2 P)	6,039 万円 ( 10.4 %)	90.2 万円 ( 8.0 %)
京都府下	31 戸 ( △ 40.4 %)	87.1 % ( 14.0 P)	4,936 万円 ( 11.4 %)	76.1 万円 ( 31.9 %)
奈良県	69 戸 ( 6,800.0 %)	63.8 % ( △ 36.2 P)	4,877 万円 ( 16.7 %)	64.0 万円 ( 8.7 %)
滋賀県	46 戸 ( 58.6 %)	32.6 % ( △ 29.5 P)	4,692 万円 ( 5.3 %)	57.9 万円 ( △ 2.5 %)
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 (2023年2月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	100	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	833	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	430	戸	(契約率51.6%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	836	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,563	戸	(2023年分残544戸 完成在庫1,886戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	5	戸	(即日完売率0.6%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	626	戸	(F35登録物件率75.2%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	8.3	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	4,210,553.3	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,055	万円	
▪ 1 m <sup>2</sup> 当り分譲単価 ……	79.7	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り 262.9万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	327,412.12	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 面 積 ……	133,261.00	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,169,729.41	m <sup>2</sup>	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	52,850.35	m <sup>2</sup>	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	63.45	m <sup>2</sup>	
▪ 総 棟 数 ……	104	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,412	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.6	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	29.8	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.0	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	
	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
1	K	105	38	105	38														
1	D K	3	1	3	1														
1	L D K	63	36	54	33	6	1					3	2						
2	L D K	186	91	105	50	21	12	19	7	9	7	8	4	8	7	6	4	10	
3	L D K	417	230	94	52	53	25	76	33	73	49	21	13	21	18	51	32	28	8
4	L D K	59	34	1		9	2	2	2	24	12	1	1	2	2	12	8	8	7
合計		833	430	362	174	89	40	97	42	106	68	33	20	31	27	69	44	46	15

1.価格帯別戸数																			
2,500万円以下	107	38	107	38															
3,000 "	20	15	17	13	2	1	1	1											
3,300 "	8	5	1		5	3												2	2
3,500 "	9	4	1		2	1	2			3	3					1			
3,700 "	26	9	6	3	7	3				3	1			1	1	2	1	7	
4,000 "	43	19	13	5	10	3	1	1	5	5	2	1	2	2	2	2	2	8	
4,300 "	58	35	18	12	9	4	1		11	8			9	8	5	3	5		
4,500 "	57	31	17	11	4	2	8	3	9	4	2	2	3	1	10	7	4	1	
4,700 "	42	23	6	2	7	2	3	1	12	8			1	1	11	7	2	2	
5,000 "	71	39	11	4	9	8	5	3	17	9	5	3			17	8	7	4	
5,500 "	82	47	26	13	8	2	17	9	8	6	5	4	4	4	9	7	5	2	
6,000 "	95	59	32	20	8	2	19	12	13	8	8	5	8	7	5	3	2	2	
6,500 "	76	33	22	7	8	3	21	5	12	8	2		3	3	7	6	1	1	
7,000 "	45	17	18	9	5	2	12	1	8	4	1	1						1	
8,000 "	36	20	22	10	2	2	4	3	3	3	4	2						1	
9,000 "	32	19	27	16					2	1	3	2							
9,999 "	11	9	8	7	3	2													
10,000 以上	15	8	10	4			3	3			1							1	1
20,000 以上																			
30,000 以上																			
合計	833	430	362	174	89	40	97	42	106	68	33	20	31	27	69	44	46	15	

図ー1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年2月～2023年2月

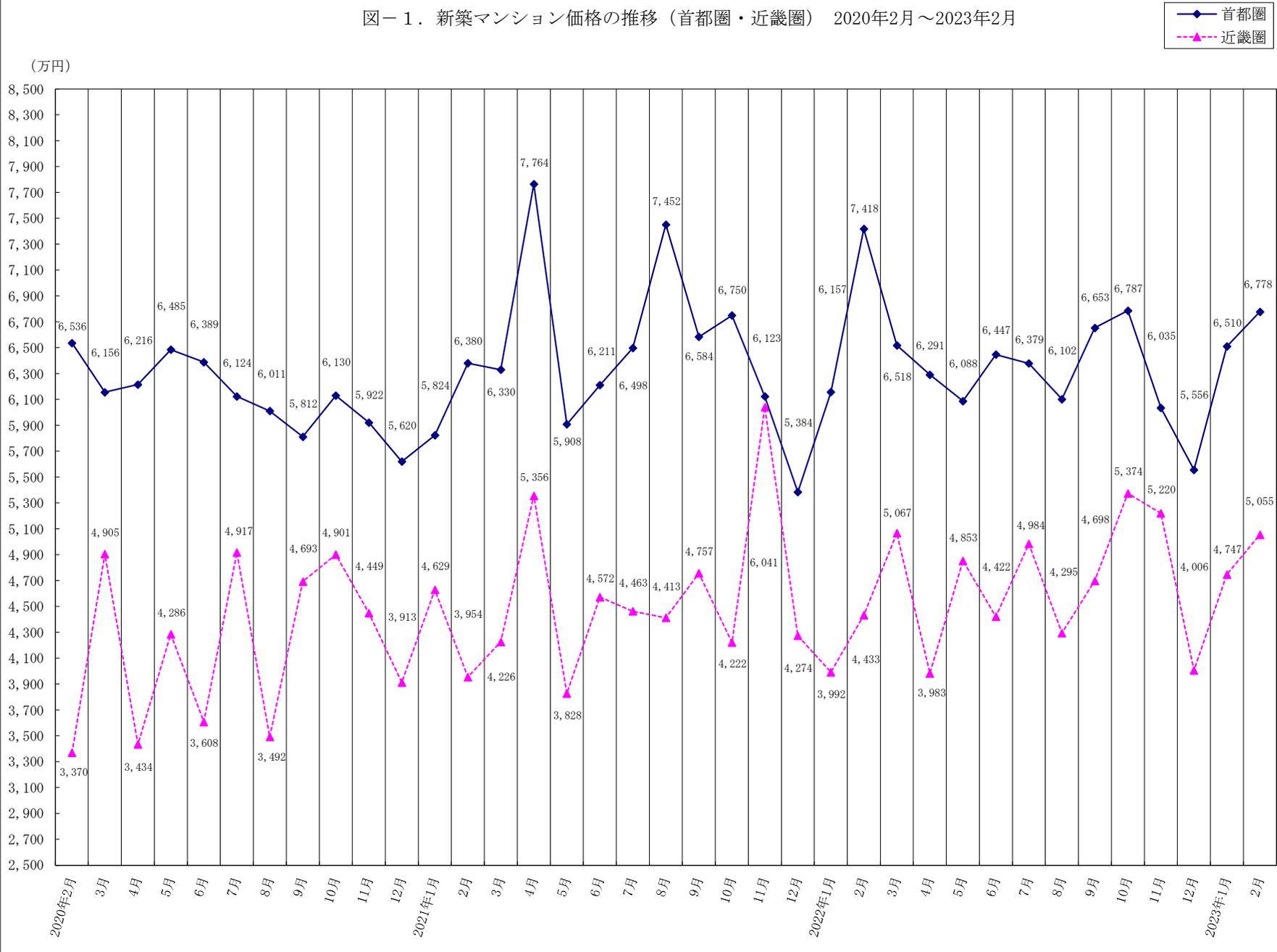
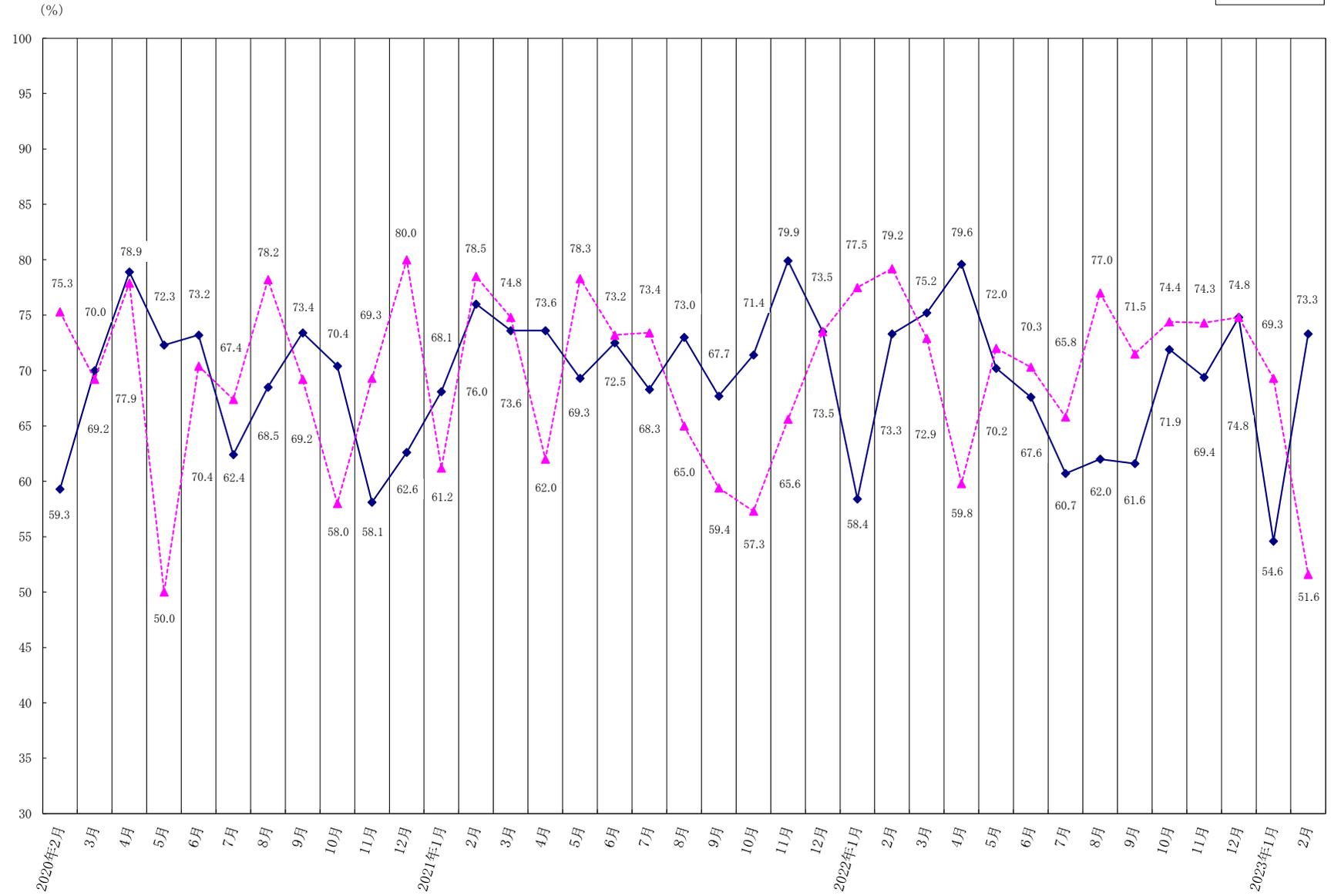


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年2月～2023年2月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2021年2月～2023年2月

(戸数)

■首都圏  
□近畿圏

