

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2022年度(2022年4月～2023年3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

- ◎発売戸数は5.0%減の1万7,252戸。2年ぶりの減少。2019年度と同水準。
- ◎契約率は70.9%。13年連続の70%台。
- ◎価格は4,679万円(0.6%アップ)、㎡単価77.5万円(2.1%アップ)。
- ◎㎡単価は10年連続の上昇。1973年の調査開始以来の最高値を更新。

1. 発売戸数

1万7,252戸、前年同期比5.0%減。

'21年1万8,160戸、'20年1万6,239戸、'19年1万7,452戸、'18年2万78戸、
'17年1万9,849戸、'16年1万8,359戸、'15年1万8,374戸、'14年1万9,840戸、
'13年2万3,338戸、'12年2万4,114戸、'11年2万415戸、'10年2万1,609戸、
'09年1万9,094戸、'08年2万1,800戸、'07年2万8,592戸、'06年3万947戸、
'05年3万3,177戸、'04年3万967戸、'03年3万1,647戸、'02年3万4,382戸、
'01年3万9,513戸、'00年3万8,848戸、'99年3万6,666戸、'98年3万2,025戸、
'97年3万2,052戸、'96年4万2,397戸(過去最多)、'95年3万9,535戸、'94年4万748戸。

2. 契約率

70.9%、前年同期比0.9ポイントアップ。13年連続の70%台。

'21年70.0%、'20年72.5%、'19年73.1%、'18年74.4%、'17年76.6%、'16年71.9%、'15年71.8%、
'14年75.2%、'13年78.9%、'12年78.4%、'11年72.1%、'10年72.2%、'09年62.2%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,679万円、1㎡当り単価は77.5万円。

前年同期比で戸当たり価格は28万円(0.6%)のアップで、1991年(5,464万円)以来の高値。

㎡単価は1.6万円(2.1%)のアップで、1973年の調査開始以来最高値を2年連続で更新。

戸当たり価格は3年連続のアップ、㎡単価は10年連続のアップ。

4. 販売在庫数

3,476 戸、'21 年 3 月末(3,714 戸)比 238 戸減。

5. 地域別戸数シェア

大阪市部 39.9%、大阪府下 19.2%、神戸市部 9.2%、兵庫県下 10.7%、京都市部 10.7%、京都府下 2.4%、奈良県 2.5%、滋賀県 4.0%、和歌山県 1.3%。

6. 初月契約戸数

1 万 2,233 戸で前年同期実績の総契約戸数 1 万 2,719 戸を 486 戸(3.8%)下回っている。

7. 即日完売物件・フラット 35 登録物件戸数

即日完売戸数は 197 戸(発売戸数の 1.1%)、フラット 35 付戸数は 1 万 1,340 戸(65.7%)であった。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2022年度

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	17,252 戸 (△ 5.0 %)	70.9 % (0.9 P)	4,679 万円 (0.6 %)	77.5 万円 (2.1 %)
大阪市部	6,891 戸 (8.2 %)	74.7 % (3.6 P)	4,773 万円 (△ 2.1 %)	90.4 万円 (△ 3.4 %)
大阪府下	3,316 戸 (△ 12.8 %)	63.8 % (△ 6.4 P)	4,865 万円 (5.5 %)	68.7 万円 (4.7 %)
神戸市部	1,584 戸 (△ 25.5 %)	60.2 % (△ 1.3 P)	3,804 万円 (△ 13.1 %)	78.1 万円 (△ 0.9 %)
兵庫県下	1,849 戸 (△ 23.0 %)	68.4 % (△ 0.4 P)	5,011 万円 (0.7 %)	69.0 万円 (1.2 %)
京都市部	1,853 戸 (23.2 %)	80.0 % (6.3 P)	4,855 万円 (12.9 %)	86.3 万円 (△ 0.2 %)
京都府下	409 戸 (△ 34.7 %)	79.5 % (8.3 P)	4,542 万円 (10.1 %)	61.6 万円 (12.6 %)
奈良県	432 戸 (121.5 %)	81.0 % (△ 3.1 P)	4,437 万円 (3.5 %)	60.9 万円 (5.9 %)
滋賀県	691 戸 (△ 33.9 %)	59.2 % (△ 15.8 P)	4,062 万円 (△ 3.5 %)	56.3 万円 (△ 1.7 %)
和歌山県	227 戸 (146.7 %)	82.8 % (19.8 P)	3,675 万円 (0.0 %)	52.7 万円 (3.9 %)

()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/>

☆地区別マンション供給戸数

地区	2021年度		2022年度	
	戸数	全体比(%)	戸数	全体比(%)
大阪市	6,367	35.1	6,891	39.9
大阪府下	3,804	20.9	3,316	19.2
神戸市	2,125	11.7	1,584	9.2
兵庫県下	2,401	13.2	1,849	10.7
京都市	1,504	8.3	1,853	10.7
京都府下	626	3.4	409	2.4
奈良県	195	1.1	432	2.5
滋賀県	1,046	5.8	691	4.0
和歌山県	92	0.5	227	1.3
計(平均)	18,160	100	17,252	100

☆価格の動き

地区	平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
	2021年度	2022年度	2021年度	2022年度	2021年度	2022年度
大阪市	4,876	4,773	93.6	90.4	52.11	52.78
大阪府下	4,610	4,865	65.6	68.7	70.31	70.84
神戸市	4,375	3,804	78.8	78.1	55.51	48.71
兵庫県下	4,977	5,011	68.2	69.0	72.93	72.62
京都市	4,299	4,855	86.5	86.3	49.69	56.25
京都府下	4,125	4,542	54.7	61.6	75.34	73.69
奈良県	4,287	4,437	57.5	60.9	74.52	72.91
滋賀県	4,211	4,062	57.3	56.3	73.49	72.11
和歌山県	3,674	3,675	50.7	52.7	72.46	69.74
計(平均)	4,651	4,679	75.9	77.5	61.25	60.37

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2022/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2023/1月	2月	3月	平均
発売戸数	1,148	1,379	1,261	1,374	1,059	1,332	2,120	1,796	2,952	574	833	1,424	1,438
契約戸数	686	993	887	904	815	952	1,577	1,334	2,207	398	430	1,050	1,019
契約率	59.8	72.0	70.3	65.8	77.0	71.5	74.4	74.3	74.8	69.3	51.6	73.7	70.9
平均価格	3,983	4,853	4,422	4,984	4,295	4,698	5,374	5,220	4,006	4,747	5,055	4,704	4,679
項目	2021/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2022/1月	2月	3月	平均
発売戸数	1,093	1,321	1,731	1,950	1,050	1,210	1,457	2,099	2,812	792	1,378	1,267	1,513
契約戸数	678	1,034	1,267	1,431	682	719	835	1,377	2,067	614	1,091	924	1,060
契約率	62.0	78.3	73.2	73.4	65.0	59.4	57.3	65.6	73.5	77.5	79.2	72.9	70.0
平均価格	5,356	3,828	4,572	4,463	4,413	4,757	4,222	6,041	4,274	3,992	4,433	5,067	4,651