

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 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

- ◎発売は12.4%増の1,424戸。3カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎戸当り価格は3カ月ぶりのダウン、㎡単価は4カ月ぶりのダウン。
- ◎契約率は73.7%と堅調。70%超は3カ月ぶり。

1. 発売戸数

1,424戸、対前年同月(1,267戸)比157戸、12.4%増、対前月(833戸)比591戸、70.9%増。

2. 契約率

73.7%、前年同月比0.8ポイントアップ、前月比では22.1ポイントアップ。

'23年2月51.6%、1月69.3%、'22年12月74.8%、11月74.3%、10月74.4%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,704万円、1㎡当り単価は75.3万円。

前年同月比で価格は363万円(7.2%)のダウン、㎡単価は1.0万円(1.3%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は3カ月ぶりのダウン、㎡単価は4カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

3月末時点3,476戸、前月末比87戸の減少('23年2月末3,563戸、'22年3月末3,714戸)。

5. 即日完売物件(6物件10戸)

① シェリア大阪天満橋 1期3・4次 2戸

大阪・北区 7,133万円 92.0万円 平均1倍 最高1倍

② ジオタワー堺筋本町 1期5・6次 2戸

大阪・中央区 10,845万円 126.0万円 平均1倍 最高1倍

③ ジオ彩都いろどりの丘 1工区3期9・10次 2戸

大阪・箕面市 3,613万円 48.2万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 33.6%、大阪府下 19.5%、神戸市部 15.0%、兵庫県下 5.6%、京都市部 5.9%、京都府下 8.6%、奈良県 2.9%、滋賀県 7.6%、和歌山県 1.2%。

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 10 戸(同 0.7%)、フラット 35 登録物件戸数は 1,079 戸(同 75.8%)。

8. マンション市況の特徴

初回売出し物件は 18 物件・788 戸も、中小規模中心。

大阪市中心部での高額物件の初回売出しがなく、価格・単価を押し下げた。

在庫は微減、完成在庫は増加傾向が続く。

9. 来月の発売戸数予測

2023 年 4 月の発売戸数は 1,200 戸程度の見込みである。

('22 年 4 月 1,148 戸、'21 年 4 月 1,093 戸、'20 年 4 月 494 戸、'19 年 4 月 852 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2023年3月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,424 戸 (12.4 %)	73.7 % (0.8 P)	4,704 万円 (△ 7.2 %)	75.3 万円 (△ 1.3 %)
大阪市部	479 戸 (43.4 %)	65.6 % (△ 12.8 P)	5,433 万円 (△ 3.8 %)	85.6 万円 (△ 10.0 %)
大阪府下	277 戸 (△ 1.4 %)	71.5 % (4.6 P)	5,129 万円 (27.7 %)	74.1 万円 (9.0 %)
神戸市部	214 戸 (34.6 %)	83.6 % (0.6 P)	3,182 万円 (△ 33.8 %)	92.1 万円 (40.4 %)
兵庫県下	80 戸 (△ 38.0 %)	61.3 % (△ 6.1 P)	4,950 万円 (4.2 %)	73.1 万円 (6.1 %)
京都市部	84 戸 (△ 49.4 %)	79.8 % (9.3 P)	4,946 万円 (△ 22.1 %)	81.7 万円 (△ 12.9 %)
京都府下	123 戸 (547.4 %)	95.1 % (16.2 P)	4,052 万円 (△ 3.6 %)	52.9 万円 (△ 6.9 %)
奈良県	42 戸 (— %)	88.1 % (— P)	4,744 万円 (— %)	63.2 万円 (— %)
滋賀県	108 戸 (△ 39.3 %)	74.1 % (5.6 P)	3,870 万円 (△ 22.5 %)	54.0 万円 (△ 11.9 %)
和歌山県	17 戸 (1,600.0 %)	52.9 % (△ 47.1 P)	3,955 万円 (△ 2.6 %)	54.2 万円 (1.3 %)

()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3月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	122	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,424	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,050	戸	(契約率73.7%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,511	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,476	戸	(2023年分残814戸 完成在庫1,903戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	10	戸	(即日完売率0.7%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,079	戸	(F35登録物件率75.8%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	11.7	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	6,698,721.4	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	4,704	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	75.3	万円	(3.3m ² 当り 248.3万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	388,809.01	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	152,385.24	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,474,462.30	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	89,018.18	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	62.51	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	126	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,771	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	14.1	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	45.9	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.2	分

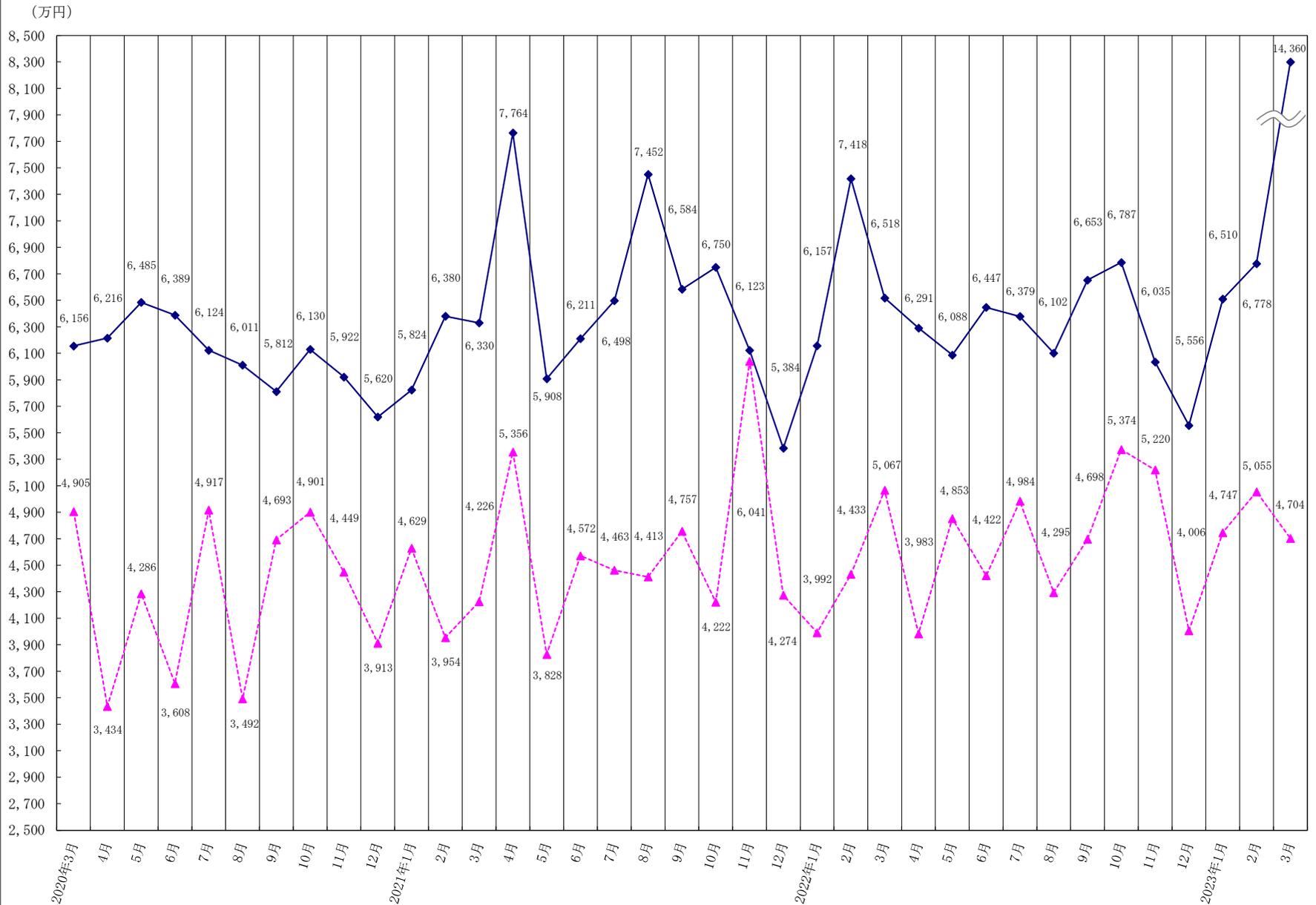
1.タイプ別戸数

		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		
1	K	168	143					168	143												
1	D K	1		1																	
1	L D K	99	78	61	43	10	10	2	2	8	7	18	16								
2	L D K	230	149	133	81	45	31	8	5	12	7	30	24	1	1		1				
3	L D K	827	609	279	187	205	151	32	26	49	31	34	26	92	87	33	30	87	62	16	9
4	L D K	99	71	5	3	17	6	4	3	11	4	2	1	30	29	9	7	20	18	1	
合計		1,424	1,050	479	314	277	198	214	179	80	49	84	67	123	117	42	37	108	80	17	9

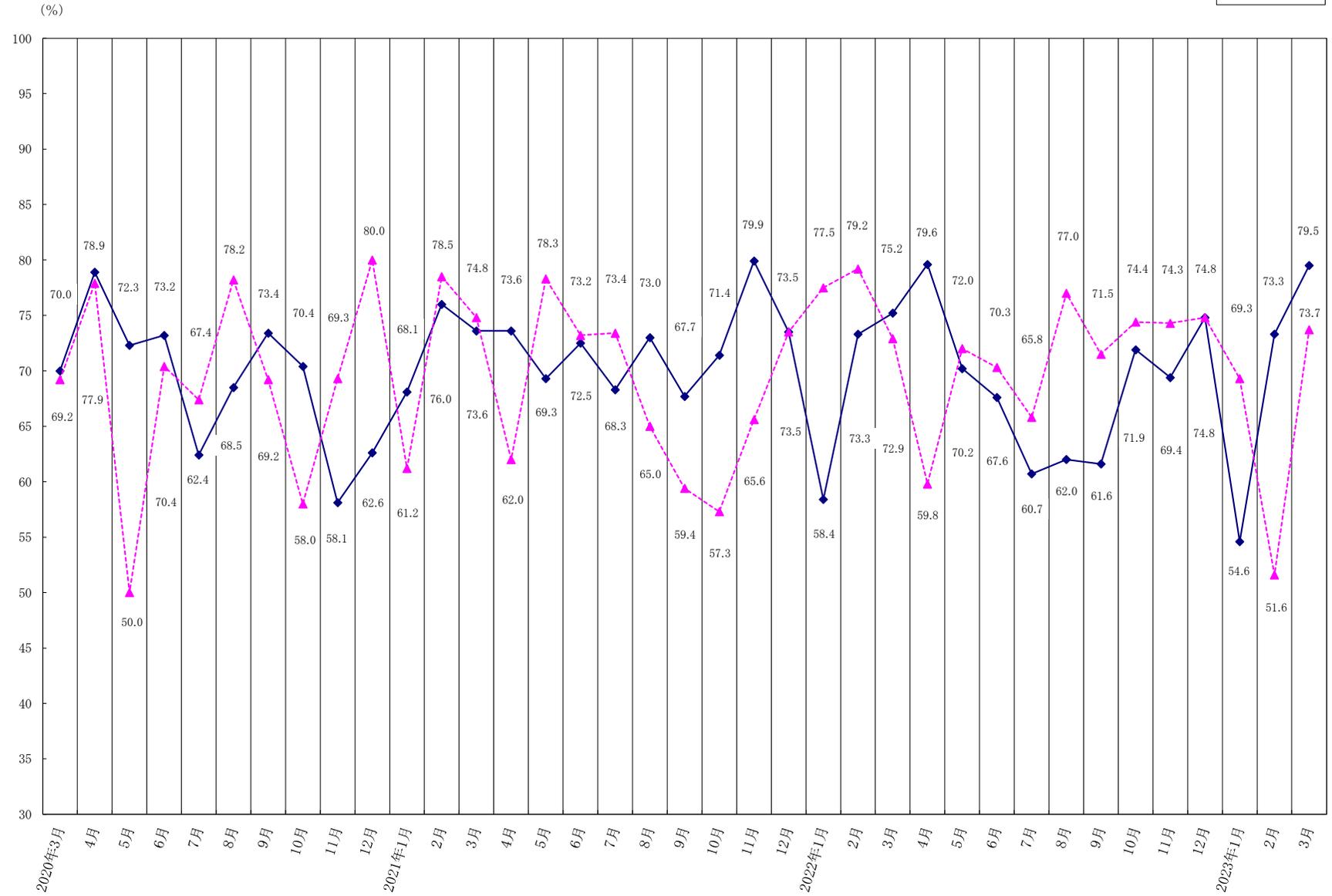
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	172	147						168	143			4	4									
3,000 "	19	15	9	5	2	2						6	6					2	2			
3,300 "	20	18	3	3	6	6				2		2	2	2	2			5	5			
3,500 "	65	51	18	12	8	7	2	1	5	5	5	5	5	12	12			13	8	2	1	
3,700 "	81	73	12	12	7	5	1		7	7	4	4	28	28				19	15	3	2	
4,000 "	150	114	44	32	21	16	1	1	7	2	7	6	30	29	1	1	35	24	4	3		
4,300 "	192	153	80	66	50	40	2	2	7	2	7	5	18	17	5	4	17	14	6	3		
4,500 "	116	91	36	28	30	24	1	1	7	4	5	4	12	10	12	11	11	9	2			
4,700 "	75	56	32	22	23	17			3	3	3	2	4	3	8	8	2	1				
5,000 "	122	87	42	28	39	31	4	2	10	5	6	3	13	12	5	4	3	2				
5,500 "	78	52	37	21	18	13	5	4	7	6	5	4			5	4	1					
6,000 "	90	52	45	25	14	6	6	4	10	5	7	5	2	2	6	5						
6,500 "	71	31	28	11	28	10	2	1	8	4	3	3	2	2								
7,000 "	36	24	16	8	3	2	3	3	3	3	11	8										
8,000 "	57	40	28	21	17	10	6	5	1		5	4										
9,000 "	39	21	25	10	4	3	3	3	3	3	4	2										
9,999 "	9	4	7	2			2	2														
10,000 以上	29	18	16	7	6	5	7	6														
20,000 以上	2	2	1	1	1	1																
30,000 以上	1	1					1	1														
合計	1,424	1,050	479	314	277	198	214	179	80	49	84	67	123	117	42	37	108	80	17	9		

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年3月～2023年3月



図ー 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年3月～2023年3月



(戸数)

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

■首都圏
□近畿圏

