

2023年5月18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4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27.2%減の836戸。2カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに2カ月ぶりのアップ。
- ◎契約率は67.8%とやや低調。70%割れは2カ月ぶり。

1. 発売戸数

836戸、対前年同月(1,148戸)比312戸、27.2%減、対前月(1,424戸)比588戸、41.3%減。

2. 契約率

67.8%、前年同月比8.0ポイントアップ、前月比では5.9ポイントダウン。

'23年3月73.7%、2月51.6%、1月69.3%、'22年12月74.8%、11月74.3%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,193万円、1㎡当り単価は79.6万円。

前年同月比で価格は1,210万円(30.4%)のアップ、㎡単価は6.4万円(8.7%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格、㎡単価ともに2カ月ぶりのアップ。

4. 販売在庫数

4月末時点3,359戸、前月末比117戸の減少('23年3月末3,476戸、'22年4月末3,691戸)。

5. 即日完売物件(2物件2戸)

① ジオ高槻天神町 2期4次 1戸

大阪・高槻市 6,380万円 95.3万円 平均1倍 最高1倍

② ジオ彩都いろどりの丘 1工区3期11次 1戸

大阪・箕面市 5,478万円 59.0万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 52.2%、大阪府下 5.7%、神戸市部 3.7%、兵庫県下 16.7%、京都市部 9.1%、京都府下 7.4%、奈良県 2.4%、滋賀県 2.2%、和歌山県 0.6%。

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 2 戸(同 0.2%)、フラット 35 登録物件戸数は 688 戸(同 82.3%)。

8. マンション市況の特徴

価格の大幅上昇は前年同月の供給の約 3 割が挟面積の投資用であったため。
大阪市部の戸数シェアが 52.2%と高水準。対照的に大阪府下は 5.7%と低シェア。
在庫は減少傾向が続く。

9. 来月の発売戸数予測

2023 年 5 月の発売戸数は 1,200 戸程度の見込みである。

('22 年 5 月 1,379 戸、'21 年 5 月 1,321 戸、'20 年 5 月 214 戸、'19 年 5 月 1,388 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2023年4月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	836 戸 (△ 27.2 %)	67.8 % (8.0 P)	5,193 万円 (30.4 %)	79.6 万円 (8.7 %)
大阪市部	436 戸 (7.1 %)	65.4 % (0.3 P)	4,920 万円 (21.5 %)	83.7 万円 (△ 6.9 %)
大阪府下	48 戸 (△ 79.1 %)	79.2 % (10.5 P)	6,760 万円 (54.4 %)	76.8 万円 (26.3 %)
神戸市部	31 戸 (△ 82.9 %)	74.2 % (58.7 P)	5,017 万円 (134.1 %)	75.1 万円 (△ 1.8 %)
兵庫県下	140 戸 (81.8 %)	80.7 % (36.5 P)	4,873 万円 (3.1 %)	67.9 万円 (2.0 %)
京都市部	76 戸 (△ 57.1 %)	52.6 % (△ 32.1 P)	5,937 万円 (23.0 %)	95.0 万円 (28.9 %)
京都府下	62 戸 (158.3 %)	80.6 % (1.4 P)	6,290 万円 (50.8 %)	83.9 万円 (45.7 %)
奈良県	20 戸 (— %)	40.0 % (— P)	4,793 万円 (— %)	63.2 万円 (— %)
滋賀県	18 戸 (△ 64.0 %)	44.4 % (△ 19.6 P)	4,232 万円 (4.4 %)	58.4 万円 (2.5 %)
和歌山県	5 戸 (150.0 %)	40.0 % (40.0 P)	4,100 万円 (9.3 %)	55.3 万円 (8.6 %)

()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4月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	91	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	836	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	567	戸	(契約率67.8%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	953	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,359	戸	(2023年分残958戸 完成在庫1,901戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	2	戸	(即日完売率0.2%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	688	戸	(F35登録物件率82.3%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	9.2	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	4,341,184.8	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,193	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	79.6	万円	(3.3m ² 当り 262.6万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	278,896.90	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	104,481.00	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	975,670.69	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	54,561.01	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	65.26	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	95	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,335	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	14.1	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	27.9	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.8	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	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	56	45	56	45																
1	D K	11	6	11	6																
1	L D K	38	21	30	16	4	2			1	1	3	2								
2	L D K	185	119	107	65	5	5	6	6	24	20	43	23								
3	L D K	495	343	209	142	38	30	25	17	97	76	30	15	60	49	16	6	16	6	4	2
4	L D K	51	33	23	11	1	1			18	16			2	1	4	2	2	2	1	
合計		836	567	436	285	48	38	31	23	140	113	76	40	62	50	20	8	18	8	5	2

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	59	47	59	47																	
3,000 "	16	9	14	7					2	2											
3,300 "	14	10	11	9	2	1	1														
3,500 "	21	17	10	8	1	1			8	7							1	1	1		
3,700 "	25	21	6	3	5	5	1		12	12			1	1							
4,000 "	76	50	27	16	8	5	2	2	27	25	3	1	1	1	1		7				
4,300 "	87	65	37	30	1	1	2	2	28	25	1		5	2	5		6	3	2	2	
4,500 "	58	36	30	19			4	3	12	9	6	3			3	1	1	1	2		
4,700 "	50	38	29	22	2	1	1	1	10	8	3	2	1		3	3	1	1			
5,000 "	80	58	53	42	2	2	3	3	8	8	11	2	3	1							
5,500 "	81	48	47	25	3	2	10	7	4	4	12	8			5	2					
6,000 "	62	46	27	18	1	1	5	4	2	1	12	8	10	10	3	2	2	2			
6,500 "	49	34	17	10	3	3	1		6	3	9	5	13	13							
7,000 "	46	21	21	9	2	2			7	1	4	1	12	8							
8,000 "	55	33	24	12	3	1	1	1	5	1	8	5	14	13							
9,000 "	28	15	15	5	2	2			5	4	4	3	2	1							
9,999 "	12	6	5	1	2	2			2	1	3	2									
10,000 以上	12	10			11	9			1	1											
20,000 以上	4	2	3	1					1	1											
30,000 以上	1	1	1	1																	
合計	836	567	436	285	48	38	31	23	140	113	76	40	62	50	20	8	18	8	5	2	

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年4月～2023年4月

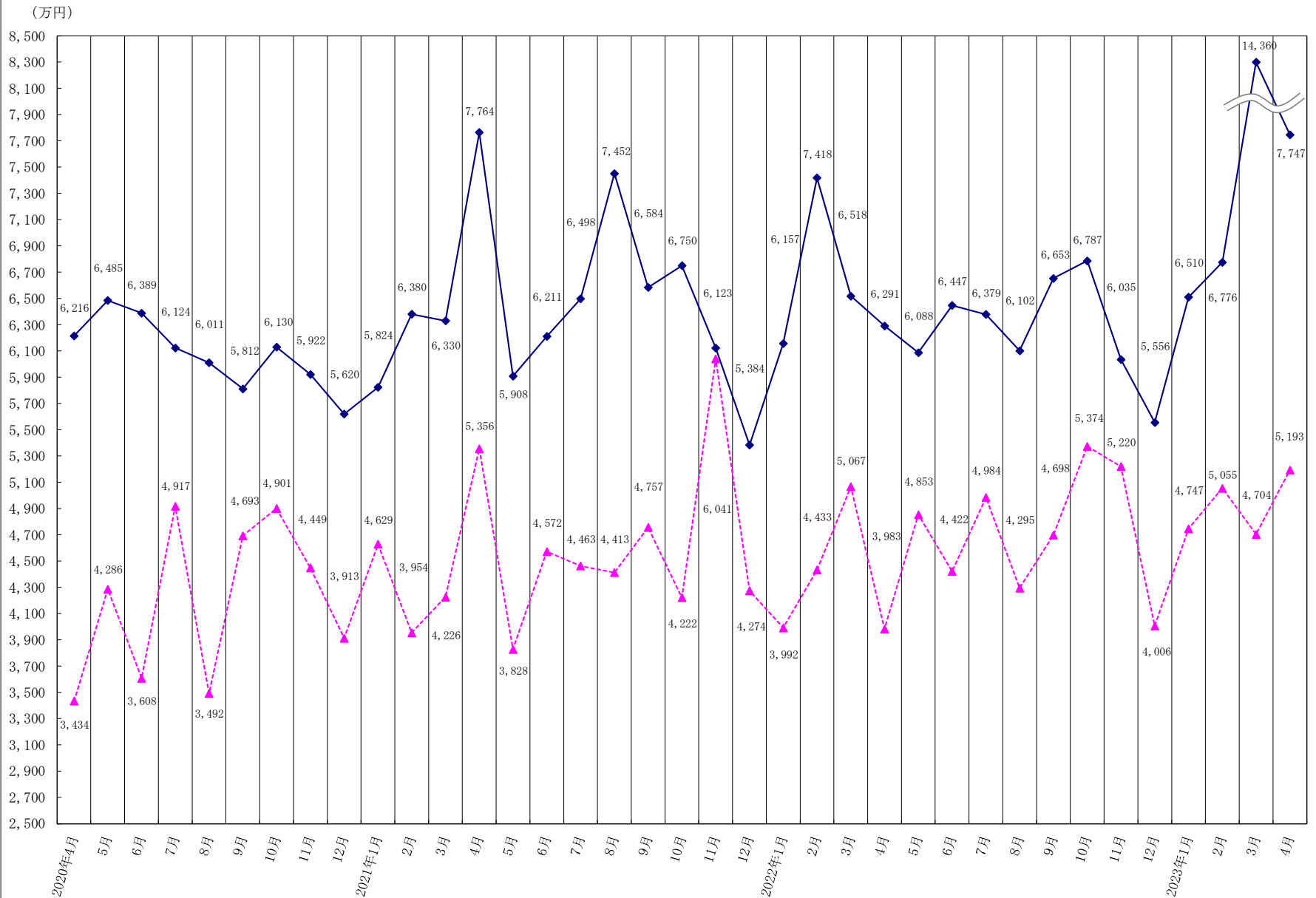
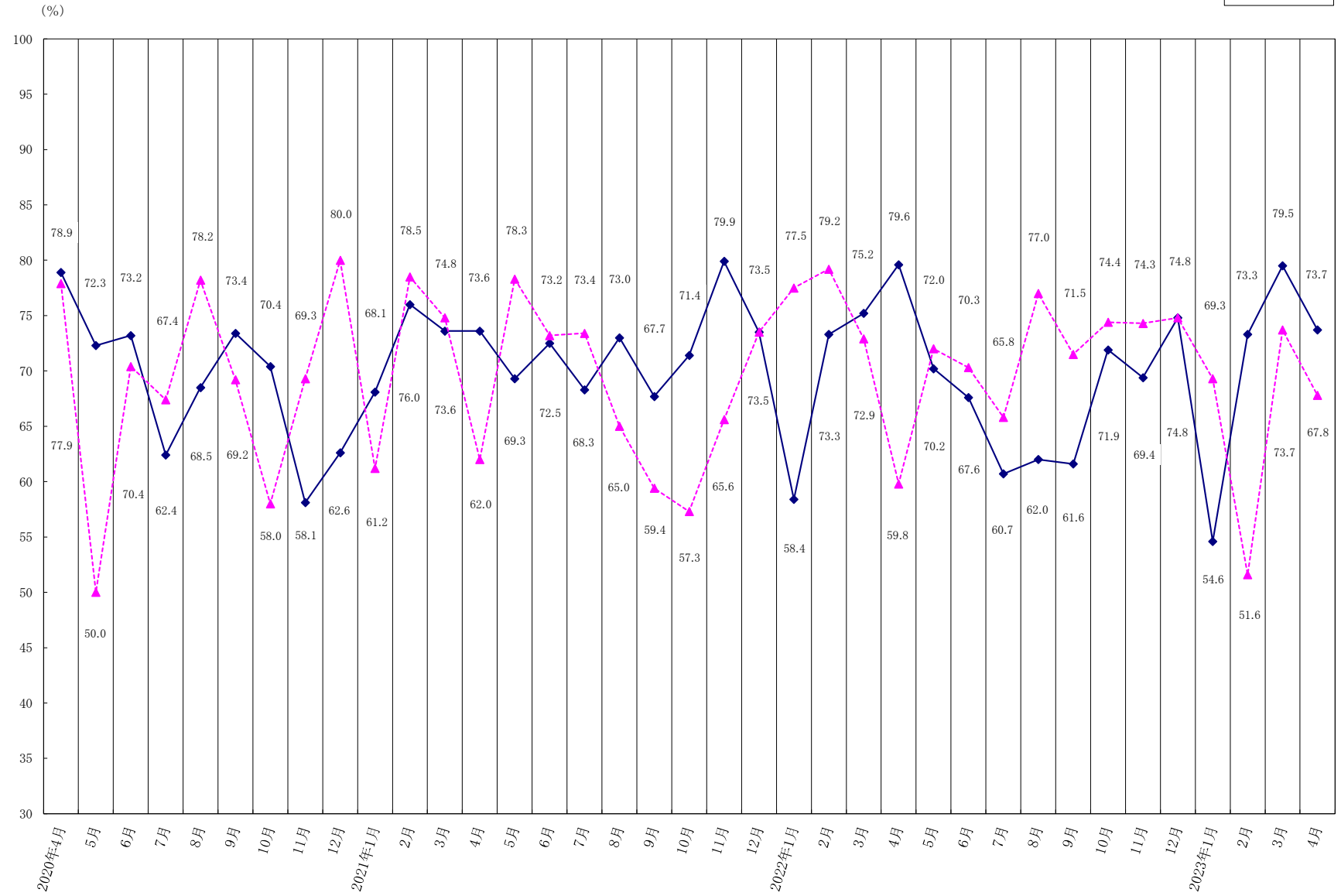


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年4月～2023年4月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2021年4月～2023年4月

■首都圏
□近畿圏

