

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2023年5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25.7%減の1,024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2カ月ぶりのダウン。
- ◎契約率は61.0%と低調。70%割れは2カ月連続。

1. 発売戸数

1,024戸、対前年同月(1,379戸)比355戸、25.7%減、対前月(836戸)比188戸、22.5%増

2. 契約率

61.0%、前年同月比11.0ポイントダウン、前月比では6.8ポイントダウン。
'23年4月67.8%、3月73.7%、2月51.6%、1月69.3%、'22年12月74.8%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,009万円、1㎡当り単価は79.9万円。
前年同月比で価格は156万円(3.2%)のアップ、㎡単価は0.2万円(0.2%)のダウン。
前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のアップ、㎡単価は2カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

5月末時点3,405戸、前月末比46戸の増加('23年4月末3,359戸、'22年5月末3,609戸)。

5. 即日完売物件(4物件8戸)

- ① ジオタワー堺筋本町 2期4次 1戸
大阪・中央区 4,530万円 82.4万円 平均1倍 最高1倍
- ② ジオ彩都いろどりの丘 1工区3期12~15次 4戸
大阪・箕面市 4,528万円 53.3万円 平均1.3倍 最高2倍
- ③ ジオ甲子園口二見町 1期2・3次 2戸
兵庫・西宮市 7,630万円 89.8万円 平均1倍 最高1倍

※下線部に修正が入りました

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 33.8%、大阪府下 21.3%、神戸市部 22.1%、兵庫県下 4.0%、京都市部 9.8%、京都府下 1.2%、奈良県 4.7%、滋賀県 2.8%、和歌山県 0.4%。

7. 即日完売物件・フラット 35 登録物件戸数・投資用物件

即日完売物件は 8 戸(同 0.8%)、フラット 35 登録物件戸数は 791 戸(同 77.2%)。

投資用物件は 1 物件、計 126 戸。

8. マンション市況の特徴

供給増は京都府下、奈良県、和歌山県の外周エリアのみ。

投資用を除いた契約率も 58.9%と低調。

戸当り価格は 5 月としては 1992 年(5,358 万円)以来の高値。

9. 来月の発売戸数予測

2023 年 6 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである。

('22 年 6 月 1,261 戸、'21 年 6 月 1,731 戸、'20 年 6 月 1,407 戸、'19 年 6 月 1,500 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2023年5月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,024 戸 (△ 25.7 %)	61.0 % (△ 11.0 P)	5,009 万円 (3.2 %)	79.9 万円 (△ 0.2 %)
大阪市部	346 戸 (△ 18.4 %)	69.9 % (△ 12.9 P)	4,713 万円 (△ 27.7 %)	94.3 万円 (△ 6.3 %)
大阪府下	218 戸 (△ 44.5 %)	70.2 % (△ 0.5 P)	5,221 万円 (13.8 %)	72.6 万円 (10.7 %)
神戸市部	226 戸 (△ 10.7 %)	35.4 % (△ 27.8 P)	5,433 万円 (137.9 %)	83.3 万円 (0.7 %)
兵庫県下	41 戸 (△ 53.9 %)	87.8 % (19.3 P)	4,864 万円 (8.5 %)	66.3 万円 (5.1 %)
京都市部	100 戸 (△ 18.0 %)	51.0 % (△ 15.4 P)	5,512 万円 (△ 6.3 %)	81.7 万円 (△ 9.8 %)
京都府下	12 戸 (71.4 %)	58.3 % (△ 13.1 P)	4,901 万円 (15.2 %)	64.3 万円 (17.1 %)
奈良県	48 戸 (11.6 %)	70.8 % (△ 8.3 P)	4,027 万円 (△ 4.6 %)	56.3 万円 (△ 4.3 %)
滋賀県	29 戸 (△ 35.6 %)	65.5 % (14.4 P)	3,936 万円 (△ 15.4 %)	54.9 万円 (△ 6.2 %)
和歌山県	4 戸 (33.3 %)	75.0 % (75.0 P)	3,918 万円 (13.3 %)	54.7 万円 (7.5 %)

()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/>

II. 新規物件特性分析 (2023年5月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	99	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,024	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	625	戸	(契約率61.0%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	978	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,405	戸	(2023年分残1,213戸 完成在庫1,818戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	8	戸	(即日完売率0.8%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	791	戸	(F35登録物件率77.2%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	10.3	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	<u>5,129,178.9</u>	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	<u>5,009</u>	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	79.9	万円	(3.3m ² 当り <u>263.8万円</u>)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	327,963.99	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	127,330.22	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,262,348.00	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	64,162.96	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	62.66	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	103	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,487	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	14.4	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	33.0	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	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	98	81	98	81																
1	D K	2		2																	
1	L D K	118	48	57	36	5	3	53	8		3	1									
2	D K	1	1	1	1																
2	L D K	246	122	75	56	24	17	113	28	5	3	25	14		2	2	2	2			
3	L D K	515	346	104	64	172	122	58	43	32	30	68	33	10	6	43	30	24	15	4	3
4	L D K	44	27	9	4	17	11	2	1	4	3	4	3	2	1	3	2	3	2		
合計		1,024	625	346	242	218	153	226	80	41	36	100	51	12	7	48	34	29	19	4	3

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	98	81	98	81																	
3,000 "	10	5	4		2	2	2	2	2	1											
3,300 "	35	24	27	18	3	1	1	1	3	3						1	1				
3,500 "	21	10	10	4	1	1	3	2							3	1	4	2			
3,700 "	35	24	5	6	6	4	9	5	2	2	2	1			4	2	6	3	1	1	
4,000 "	113	76	15	12	31	20	24	10	8	8	1	1	2	1	20	14	10	8	2	2	
4,300 "	102	69	15	8	29	22	15	5	9	8	10	7	4	4	14	11	5	4	1		
4,500 "	70	35	12	4	22	15	21	8	1	1	8	3	1		4	4	1				
4,700 "	57	35	11	7	21	16	12	3	2	2	10	6	1	1							
5,000 "	77	34	16	8	17	11	23	5	2	2	15	5	2	1	1	1	1	1			
5,500 "	95	55	23	17	23	17	26	9	4	3	18	9			1						
6,000 "	63	36	20	13	12	10	21	7			9	5			1	1					
6,500 "	66	31	19	14	13	9	22	3	1	1	11	4									
7,000 "	60	37	17	13	17	10	16	6	4	3	6	5									
8,000 "	54	25	18	10	8	5	23	9			3	1	1				1				
9,000 "	30	16	16	9	4	2	3	1	1	1	5	3	1								
9,999 "	11	10	5	5	2	2	3	3			1										
10,000 以上	26	21	14	12	7	6	2	1	2	1	1	1									
20,000 以上	1	1	1	1																	
30,000 以上																					
合計	1,024	625	346	242	218	153	226	80	41	36	100	51	12	7	48	34	29	19	4	3	

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年5月～2023年5月

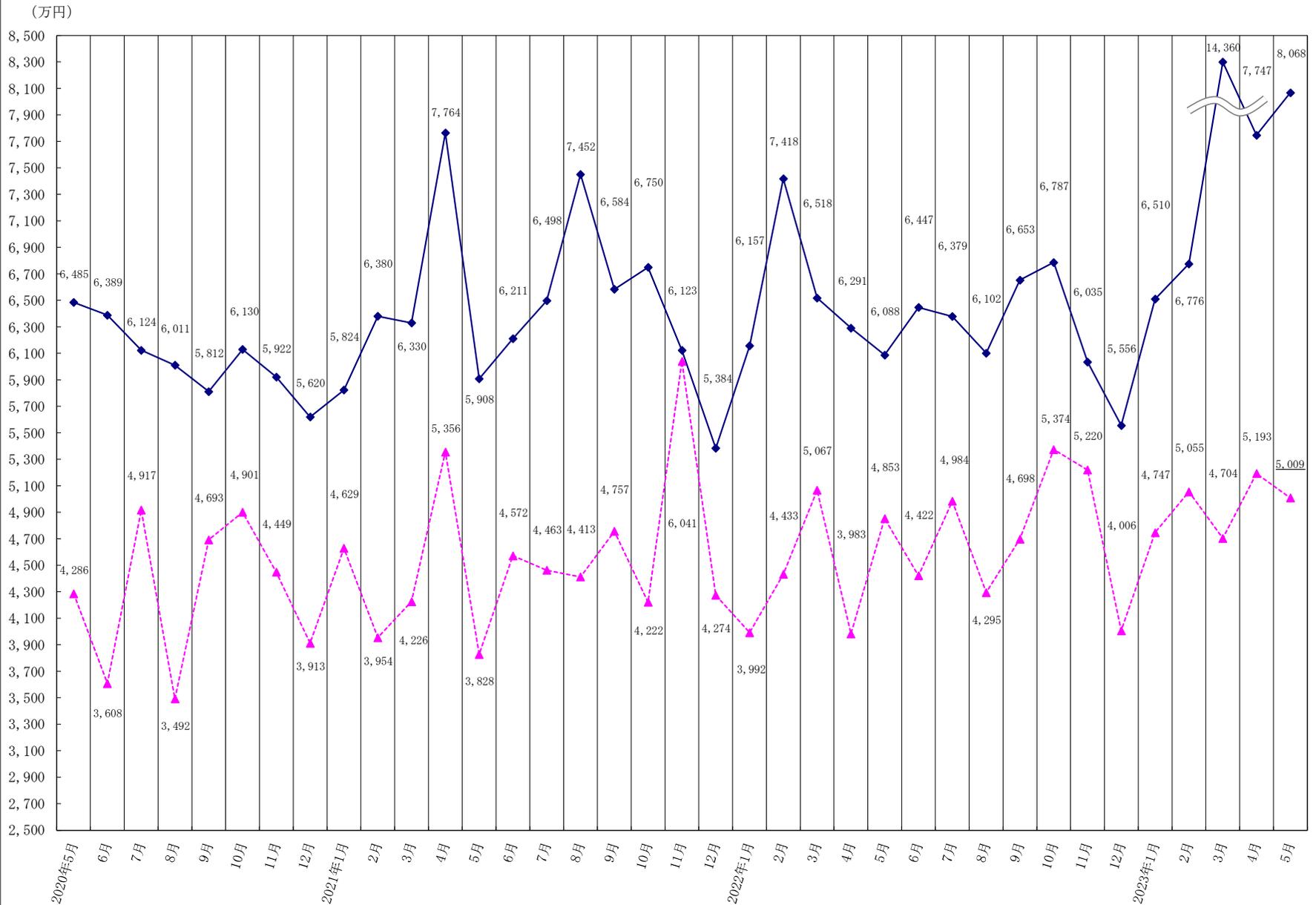
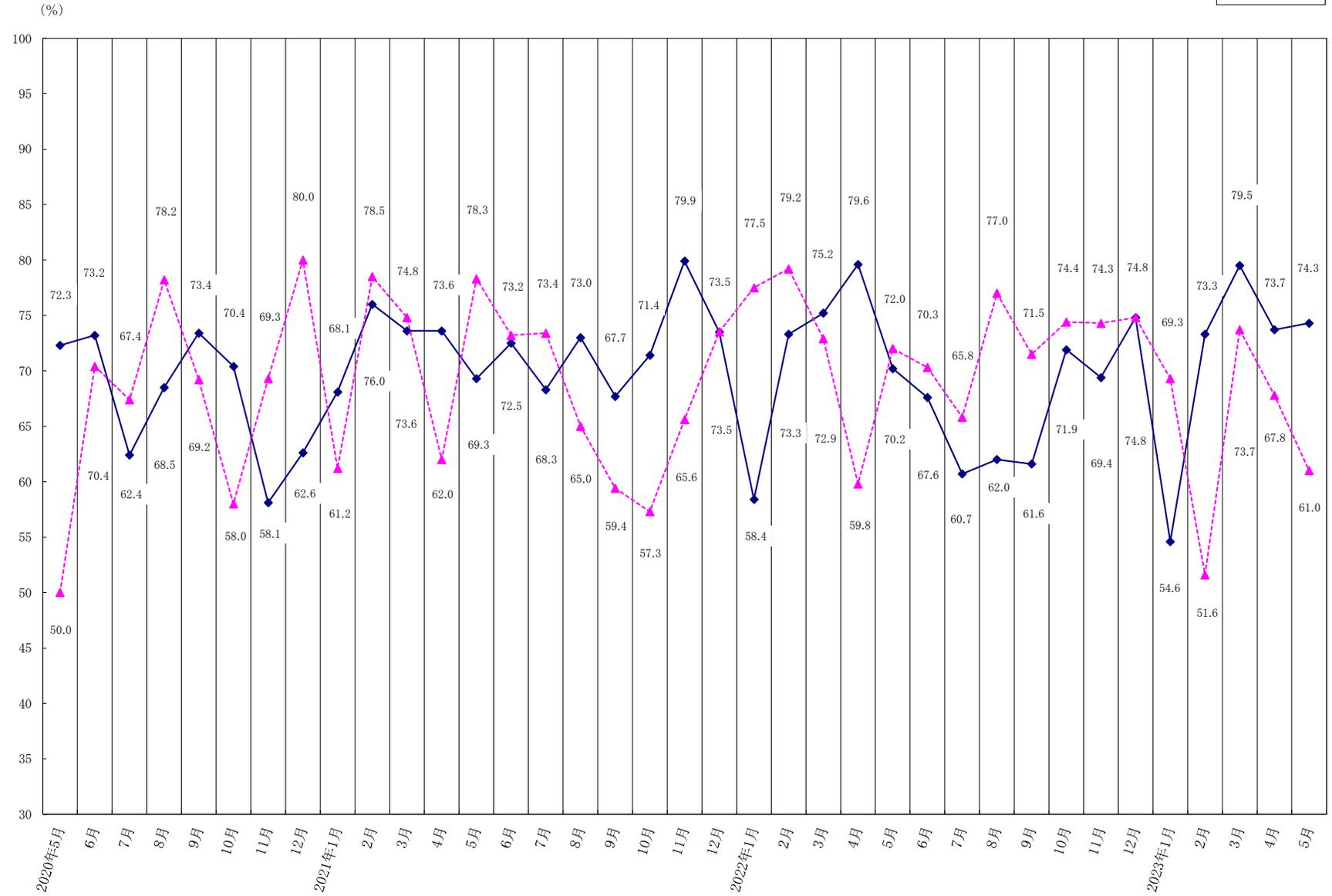


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年5月～2023年5月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2021年5月～2023年5月

■首都圏
■近畿圏

