

2023年7月20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年上半期(1~6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

- ◎前年同期比 15.9%減の 6,075 戸。
- ◎価格は 4,774 万円(6.0%アップ)、㎡単価 78.7 万円(2.6%アップ)。
- ◎㎡単価は上半期としては 1973 年の調査開始以来最高値。
- ◎下半期は約 1 万 1,000 戸の見込み。

### 1. 発売戸数

6,075 戸、前年同期比 15.9%減。

'22年 7,225 戸、'21年 8,373 戸、'20年 5,299 戸、'19年 7,514 戸、'18年 9,087 戸、  
'17年 8,815 戸、'16年 8,941 戸、'15年 1 万 102 戸、'14年 8,712 戸、  
'13年 1 万 1,318 戸、'12年 1 万 334 戸、'11年 9,305 戸、'10年 1 万 231 戸、'09年 1 万 157 戸、  
'08年 1 万 1,857 戸、'07年 1 万 5,096 戸、'06年 1 万 4,311 戸、'05年 1 万 4,078 戸、  
'04年 1 万 5,823 戸、'03年 1 万 5,271 戸、'02年 2 万 443 戸、'01年 1 万 7,274 戸、  
'00年 1 万 9,601 戸、'99年 1 万 6,698 戸、'98年 1 万 3,052 戸、'97年 1 万 5,306 戸、  
'96年 2 万 633 戸(過去最多)、'95年 1 万 6,088 戸、'94年 1 万 8,096 戸。

### 2. 契約率

67.8%、前年同期比 4.1 ポイントダウン。13 年ぶりの 70%割れ。

'22年 71.9%、'21年 73.0%、'20年 70.5%、'19年 74.0%、'18年 74.1%、'17年 76.9%、'16年 71.8%、  
'15年 72.4%、'14年 77.3%、'13年 80.4%、'12年 75.9%、'11年 73.0%、'10年 69.1%。

### 3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 4,774 万円、1 ㎡当り単価は 78.7 万円。

前年同期比で戸当たり価格は 272 万円(6.0%)のアップで、1992 年(4,813 万円)以来の高値。

㎡単価は 2.0 万円(2.6%)のアップで、1973 年の調査開始以来最高値。

戸当たり価格、㎡単価ともに 6 年連続のアップ。

#### 4. 販売在庫数

3,281 戸、'22 年 6 月末(3,583 戸)比 302 戸減('21 年 6 月末 3,484 戸、'20 年 6 月末 2,821 戸)。

#### 5. 総契約戸数(前年末の継続販売戸数を含む)

6,699 戸で前年同期実績の総契約戸数 8,042 戸を 1,343 戸(16.7%)下回っている。

#### 6. 即日完売物件・フラット 35 登録物件戸数

即日完売戸数は 58 戸(発売戸数の 1.0%)、フラット 35 付戸数は 4,098 戸(67.5%)であった。

投資用物件は 12 物件、計 1,087 戸。

#### 7. 下半期の発売戸数予測

下半期(7~12 月)の販売見込みは、約 1 万 1,000 戸('22 年 1 万 633 戸)。

'23 年 1~12 月(見込み)約 1 万 7,000 戸('22 年 1~12 月 1 万 7,858 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ~主要市場指標~ 2023年上半期(1~6月)

	供給戸数	契約率	平均価格	m <sup>2</sup> 単価
近 畿 圏	6,075 戸 (△ 15.9 %)	67.8 % (△ 4.1 P)	4,774 万円 (6.0 %)	78.7 万円 (2.6 %)
大 阪 市 部	2,679 戸 (△ 5.2 %)	68.8 % (△ 9.7 P)	4,543 万円 (△ 1.2 %)	89.0 万円 (△ 4.5 %)
大 阪 府 下	952 戸 (△ 40.8 %)	69.2 % (0.4 P)	5,249 万円 (18.1 %)	72.5 万円 (10.5 %)
神 戸 市 部	637 戸 (△ 9.6 %)	58.1 % (4.8 P)	4,680 万円 (48.7 %)	82.4 万円 (14.3 %)
兵 庫 県 下	530 戸 (△ 10.6 %)	72.6 % (△ 1.8 P)	5,201 万円 (15.8 %)	71.8 万円 (10.6 %)
京 都 市 部	454 戸 (△ 42.2 %)	66.1 % (△ 8.5 P)	5,364 万円 (△ 2.8 %)	88.9 万円 (3.9 %)
京 都 府 下	240 戸 (80.5 %)	85.8 % (11.4 P)	4,811 万円 (12.0 %)	64.5 万円 (13.4 %)
奈 良 県	190 戸 (37.7 %)	70.5 % (△ 4.1 P)	4,583 万円 (2.8 %)	61.5 万円 (△ 3.0 %)
滋 賀 県	363 戸 (△ 8.6 %)	56.2 % (△ 5.3 P)	4,179 万円 (△ 9.5 %)	57.2 万円 (△ 4.0 %)
和 歌 山 県	30 戸 (△ 28.6 %)	53.3 % (0.9 P)	3,936 万円 (3.8 %)	54.3 万円 (3.0 %)

( )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	2023年1-6月		2022年1-6月	
	戸数	比率(%)	戸数	比率(%)
大阪市	2,679	44.1	2,825	39.1
大阪府下	952	15.7	1,607	22.2
神戸市	637	10.5	705	9.8
兵庫県下	530	8.7	593	8.2
京都市	454	7.5	785	10.9
京都府下	240	4.0	133	1.8
奈良県	190	3.1	138	1.9
滋賀県	363	6.0	397	5.5
和歌山県	30	0.5	42	0.6
計(平均)	6,075	100	7,225	100

☆価格の動き

平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
2023.1-6	2022.1-6	2023.1-6	2022.1-6	2023.1-6	2022.1-6
4,543	4,599	89.0	93.2	51.06	49.36
5,249	4,446	72.5	65.6	72.44	67.75
4,680	3,147	82.4	72.1	56.78	43.67
5,201	4,491	71.8	64.9	72.41	69.15
5,364	5,518	88.9	85.6	60.34	64.48
4,811	4,295	64.5	56.9	74.54	75.45
4,583	4,458	61.5	63.4	74.52	70.27
4,179	4,616	57.2	59.6	73.04	77.40
3,936	3,793	54.3	52.7	72.54	72.01
4,774	4,502	78.7	76.7	60.65	58.72

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2023/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	574	833	1,424	836	1,024	1,384	1,013
契約戸数	398	430	1,050	567	625	1,046	686
契約率	69.3	51.6	73.7	67.8	61.0	75.6	67.8
平均価格	4,747	5,055	4,704	5,193	5,009	4,260	4,774
項目	2022/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	792	1,378	1,267	1,148	1,379	1,261	1,204
契約戸数	614	1,091	924	686	993	887	866
契約率	77.5	79.2	72.9	59.8	72.0	70.3	71.9
平均価格	3,992	4,433	5,067	3,983	4,853	4,422	4,502