

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

- ◎発売は9.8%増の1,384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2カ月ぶりのアップ。
- ◎契約率は75.6%と好調。70%超は3カ月ぶり。

1. 発売戸数

1,384戸、対前年同月(1,261戸)比123戸、9.8%増、対前月(1,024戸)比360戸、35.2%増

2. 契約率

75.6%、前年同月比5.3ポイントアップ、前月比では14.6ポイントアップ。
'23年5月61.0%、4月67.8%、3月73.7%、2月51.6%、1月69.3%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,260万円、1㎡当り単価は79.9万円。
前年同月比で価格は162万円(3.7%)のダウン、㎡単価は4.9万円(6.5%)のアップ。
前年同月比で戸当り価格は3カ月ぶりのダウン、㎡単価は2カ月ぶりのアップ。

4. 販売在庫数

6月末時点3,281戸、前月末比124戸の減少('23年5月末3,405戸、'22年6月末3,583戸)。

5. 即日完売物件(2物件6戸)

- ① ジオ阿倍野松崎町グランフィール 1期7次 1戸
大阪・阿倍野区 5,090万円 95.7万円 平均1倍 最高1倍
- ② ジオ彩都いろどりの丘 1工区3期16~21次 5戸
大阪・箕面市 4,090万円 50.5万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 51.2%、大阪府下 15.4%、神戸市部 4.3%、兵庫県下 8.6%、京都市部 9.0%、京都府下 0.6%、奈良県 0.8%、滋賀県 9.9%、和歌山県 0.2%。

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 6 戸(同 0.4%)、フラット 35 登録物件戸数は 505 戸(同 36.5%)。

投資用物件は 5 物件、計 530 戸。

8. マンション市況の特徴

郊外大規模物件が初回売出しを迎え、年後半に向けて供給増の兆し。

投資用物件の供給が多かった大阪市部の戸数シェアが 51.2%と高水準。

単価は 6 月としては調査開始(1973 年)以来の最高値。

9. 来月の発売戸数予測

2023 年 7 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである。

('22 年 7 月 1,374 戸、'21 年 7 月 1,950 戸、'20 年 7 月 921 戸、'19 年 7 月 1,788 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2023年6月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,384 戸 (9.8 %)	75.6 % (5.3 P)	4,260 万円 (△ 3.7 %)	79.9 万円 (6.5 %)
大阪市部	708 戸 (33.8 %)	77.8 % (△ 3.3 P)	3,477 万円 (△ 15.6 %)	92.1 万円 (6.1 %)
大阪府下	213 戸 (△ 6.6 %)	82.2 % (30.9 P)	5,275 万円 (20.7 %)	71.0 万円 (11.5 %)
神戸市部	60 戸 (106.9 %)	66.7 % (11.5 P)	4,997 万円 (15.3 %)	70.5 万円 (14.3 %)
兵庫県下	119 戸 (124.5 %)	77.3 % (△ 3.8 P)	5,919 万円 (22.0 %)	77.2 万円 (13.7 %)
京都市部	125 戸 (△ 41.3 %)	77.6 % (4.4 P)	4,926 万円 (△ 6.7 %)	98.3 万円 (12.5 %)
京都府下	8 戸 (△ 63.6 %)	25.0 % (△ 38.6 P)	4,467 万円 (6.1 %)	61.9 万円 (11.9 %)
奈良県	11 戸 (△ 86.6 %)	100.0 % (29.3 P)	4,158 万円 (△ 9.6 %)	57.1 万円 (△ 14.4 %)
滋賀県	137 戸 (95.7 %)	55.5 % (8.4 P)	4,365 万円 (5.9 %)	59.8 万円 (3.6 %)
和歌山県	3 戸 (△ 91.4 %)	66.7 % (6.7 P)	3,740 万円 (△ 2.2 %)	53.3 万円 (0.6 %)

()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6月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	96	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,384	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,046	戸	(契約率75.6%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,508	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,281	戸	(2023年分残1,330戸 完成在庫1,670戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	6	戸	(即日完売率0.4%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	505	戸	(F35登録物件率36.5%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	14.4	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	5,895,897.2	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	4,260	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	79.9	万円	(3.3m ² 当り 263.7万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	358,450.81	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	142,053.96	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,313,439.19	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	73,789.93	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	53.32	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	100	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,402	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	14.0	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	46.1	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.0	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
1	K	378	346	354	322							24	24								
1	D K	13	13	13	13																
1	L D K	196	152	146	105	5	4			2	2	43	41								
2	D K	1		1																	
2	L D K	151	91	81	45	21	12	10	8	10	9	22	12	1	1	4	4	2			
3	L D K	576	398	105	63	166	141	42	28	91	70	32	17	5		7	7	125	70	3	2
4	L D K	69	46	8	3	21	18	8	4	16	11	4	3	2	1			10	6		
合計		1,384	1,046	708	551	213	175	60	40	119	92	125	97	8	2	11	11	137	76	3	2

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	407	377	372	342								35	35								
3,000 "	95	88	64	58	2	2			1	1	26	26	1	1			1				
3,300 "	36	23	22	10	3	2	1	1	6	6	2	2					2	2			
3,500 "	29	13	24	10	1	1	1		2	2							1				
3,700 "	31	21	11	9	2	2	6	4	1	1			1		1	1	7	3	2	1	
4,000 "	83	53	18	14	12	9	7	6	5	3			2		2	2	37	19			
4,300 "	103	76	21	14	27	21	8	8	4	3	1	1	1		5	5	35	23	1	1	
4,500 "	86	60	23	11	35	31	6	5	1	1	1				1	1	19	11			
4,700 "	69	48	25	14	19	17	7	6	7	4			1		2	2	8	5			
5,000 "	81	55	16	5	43	36	2	2	7	6	5	2					8	4			
5,500 "	67	42	20	12	19	10	1	1	13	10	10	8	1	1			3				
6,000 "	79	54	13	8	22	21	7	4	17	10	11	5					9	6			
6,500 "	63	40	20	13	10	8	9	3	16	12	3	1					5	3			
7,000 "	43	28	14	7	5	5	3		17	14	2	2					2				
8,000 "	51	31	25	13	3	2	1		12	10	9	6	1								
9,000 "	30	16	11	6					7	6	12	4									
9,999 "	9	7	2	1	3	3			1	1	3	2									
10,000 以上	17	10	5	2	5	4	1		2	2	4	2									
20,000 以上	4	4	2	2	1	1					1	1									
30,000 以上	1				1																
合計	1,384	1,046	708	551	213	175	60	40	119	92	125	97	8	2	11	11	137	76	3	2	

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年6月～2023年6月

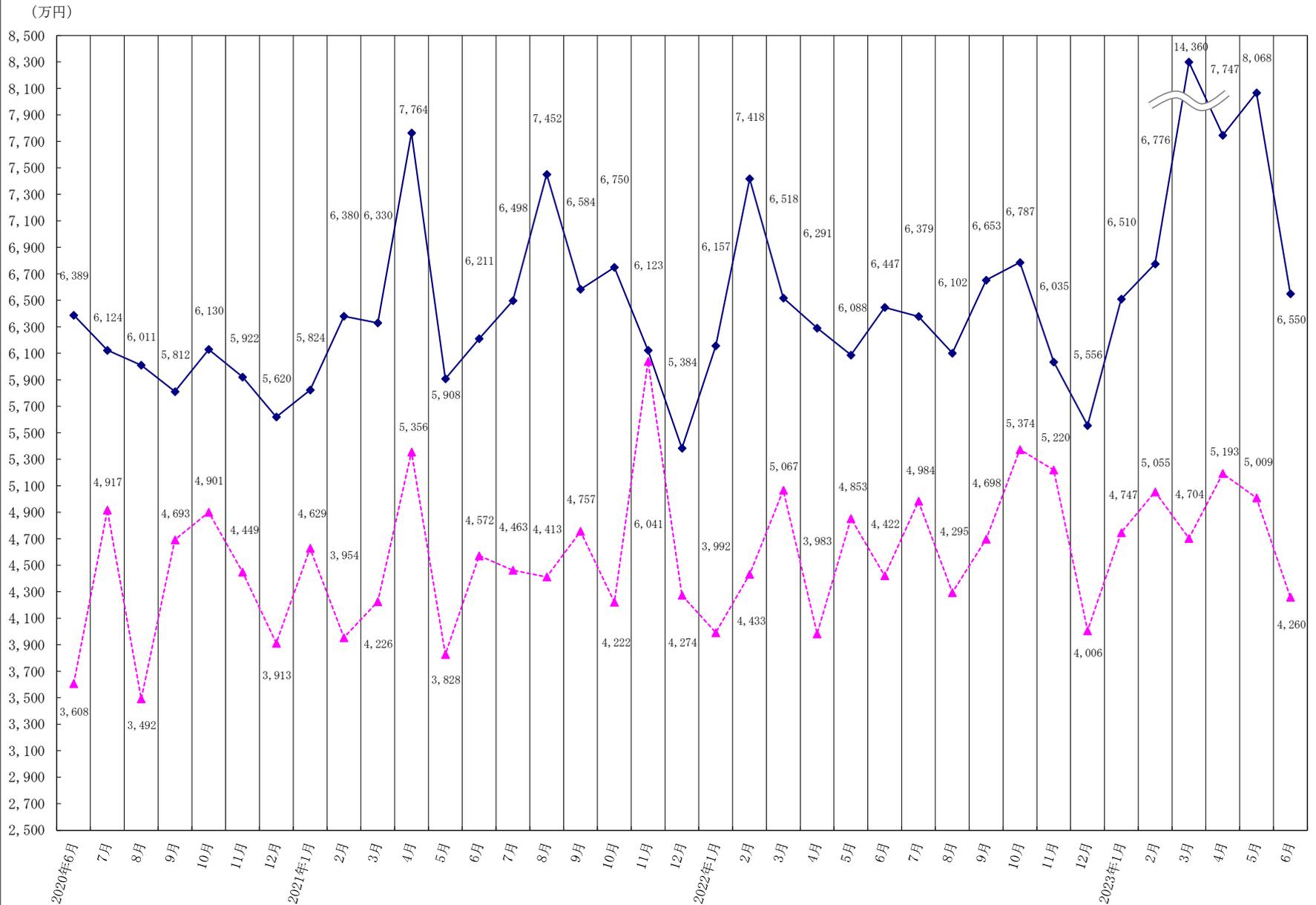
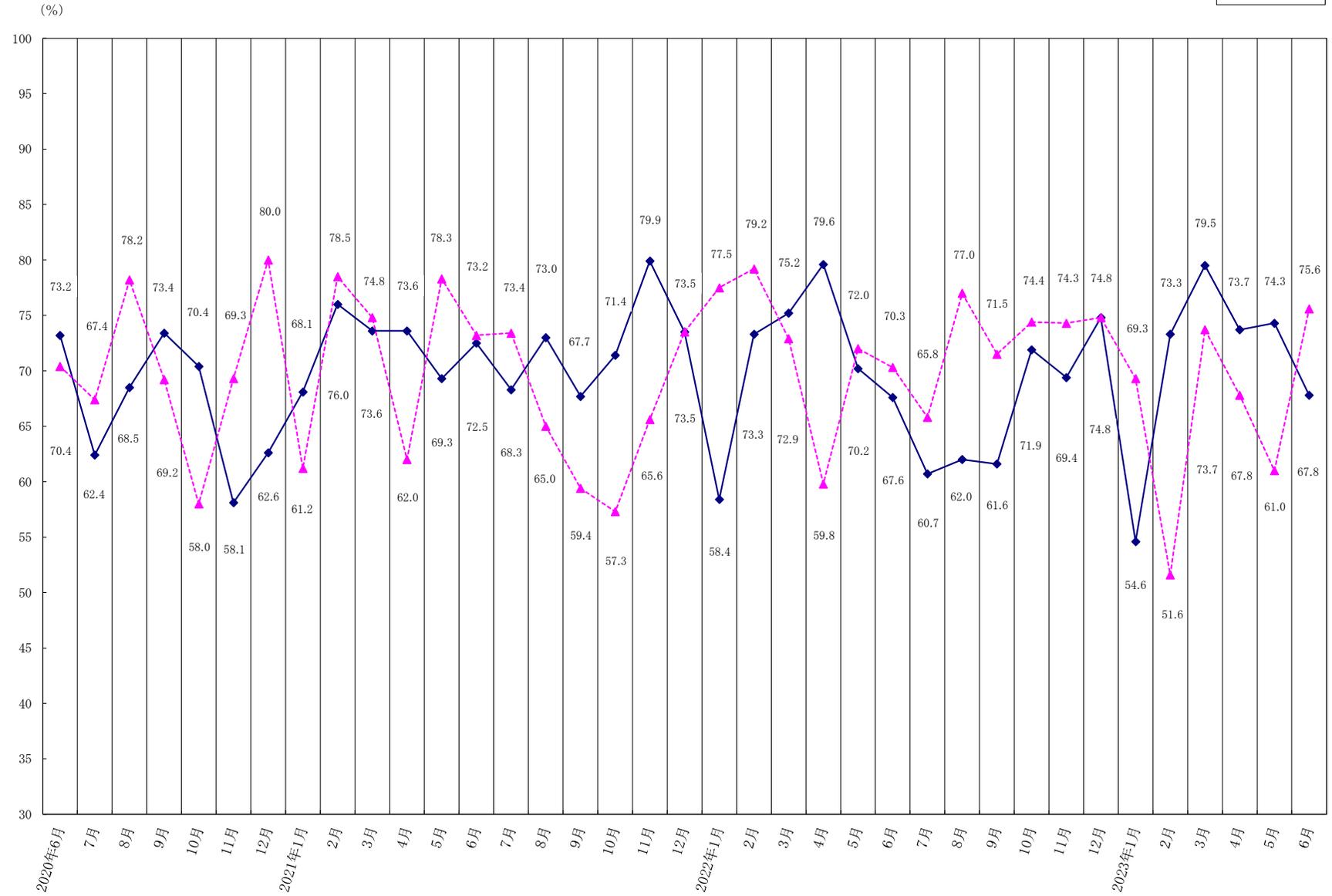


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年6月～2023年6月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2021年6月～2023年6月

■首都圏
□近畿圏

