

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2023年7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39.1%減の837戸。2カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格は2カ月ぶりのアップ、㎡単価は2カ月連続のアップ。
- ◎契約率は66.7%とやや低調。70%割れは2カ月ぶり。

1. 発売戸数

837戸、対前年同月(1,374戸)比537戸、39.1%減、対前月(1,384戸)比547戸、39.5%減。

2. 契約率

66.7%、前年同月比0.9ポイントアップ、前月比では8.9ポイントダウン。

'23年6月75.6%、5月61.0%、4月67.8%、3月73.7%、2月51.6%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,188万円、1㎡当り単価は80.7万円。

前年同月比で価格は204万円(4.1%)のアップ、㎡単価は3.7万円(4.8%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのアップ、㎡単価は2カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

7月末時点3,041戸、前月末比240戸の減少('23年6月末3,281戸、'22年7月末3,595戸)。

5. 即日完売物件(3物件4戸)

① ジオ甲子園口二見町 1期7次 1戸

兵庫・西宮市 6,180万円 91.4万円 平均1倍 最高1倍

② ジオ京都御所西 1期4・5次 2戸

京都・上京区 7,240万円 98.7万円 平均1.5倍 最高2倍

③ ジオ大津京町 4期5次 1戸

滋賀・大津市 4,280万円 62.7万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 38.5%、大阪府下 22.9%、神戸市部 4.5%、兵庫県下 13.5%、京都市部 12.9%、京都府下 0.7%、奈良県 5.0%、滋賀県 1.6%、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 4 戸(同 0.5%)、フラット 35 登録物件戸数は 618 戸(同 73.8%)。

投資用物件は 3 物件、計 92 戸。

8. マンション市況の特徴

初回売出し物件は 13 物件・341 戸と低調。

販売在庫、完成在庫ともに圧縮傾向が続く。

価格、㎡単価ともに 7 月としては 1991 年(価格 6,793 万円、㎡単価 95.5 万円)以来の高値。

9. 来月の発売戸数予測

2023 年 8 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである。

('22 年 8 月 1,059 戸、'21 年 8 月 1,050 戸、'20 年 8 月 1,617 戸、'19 年 8 月 1,341 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2023年7月分

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
近畿圏	837 戸 (△ 39.1 %)	66.7 % (0.9 P)	5,188 万円 (4.1 %)	80.7 万円 (4.8 %)
大阪市部	322 戸 (△ 19.7 %)	56.5 % (△ 15.8 P)	5,307 万円 (△ 13.2 %)	90.2 万円 (△ 7.3 %)
大阪府下	192 戸 (△ 54.5 %)	83.9 % (26.6 P)	4,977 万円 (4.4 %)	68.9 万円 (4.6 %)
神戸市部	38 戸 (△ 35.6 %)	63.2 % (7.3 P)	5,590 万円 (18.1 %)	78.6 万円 (15.2 %)
兵庫県下	113 戸 (△ 21.5 %)	44.2 % (△ 20.4 P)	6,137 万円 (11.7 %)	83.1 万円 (9.6 %)
京都市部	108 戸 (△ 40.7 %)	79.6 % (1.0 P)	4,353 万円 (35.4 %)	87.7 万円 (△ 2.1 %)
京都府下	6 戸 (△ 90.8 %)	50.0 % (△ 30.0 P)	5,312 万円 (5.5 %)	72.9 万円 (9.5 %)
奈良県	42 戸 (2,000.0 %)	95.2 % (△ 4.8 P)	4,835 万円 (6.3 %)	66.7 万円 (17.6 %)
滋賀県	13 戸 (△ 84.7 %)	84.6 % (41.1 P)	4,337 万円 (7.0 %)	59.7 万円 (6.4 %)
和歌山県	3 戸 (△ 78.6 %)	33.3 % (△ 52.4 P)	3,453 万円 (△ 1.0 %)	51.3 万円 (△ 4.5 %)

()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7月末現在)

▪ 対象物件 ……	99	物件	
▪ 発売戸数 ……	837	戸	
▪ 売却戸数 ……	558	戸	(契約率66.7%)
▪ 全売却戸数 ……	1,077	戸	
▪ 全残戸数 ……	3,041	戸	(2023年分残1,306戸 完成在庫1,542戸)
▪ 即日完売戸数 ……	4	戸	(即日完売率0.5%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	618	戸	(F35登録物件率73.8%)
▪ 1物件当り平均戸数 ……	8.5	戸	
▪ 総発売額 ……	4,341,972.2	万円	
▪ 1戸当り平均価格 ……	5,188	万円	
▪ 1m ² 当り分譲単価 ……	80.7	万円	(3.3m ² 当り 266.2万円)
▪ 総敷地面積 ……	362,045.02	m ²	
▪ 総建築面積 ……	141,639.34	m ²	
▪ 総建築延面積 ……	1,241,423.86	m ²	
▪ 総有効分譲面積 ……	53,826.63	m ²	
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	64.31	m ²	
▪ 総棟数 ……	103	棟	
▪ 総階高 ……	1,394	階	
▪ 1棟当り平均階高 ……	13.5	階	
▪ 1日当り分譲戸数 ……	27.0	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		
1	K	25	25									25	25								
1	D K	65	64	41	40							24	24								
1	L D K	52	31	36	19	2	2	3	3	3	3	8	4								
2	L D K	157	89	91	39	17	16	1		17	9	17	11		14	14					
3	L D K	500	320	146	78	161	133	32	20	87	34	30	19	6	3	23	22	12	10	3	1
4	L D K	38	29	8	6	12	10	2	1	6	4	4	3		5	4	1	1			
合計		837	558	322	182	192	161	38	24	113	50	108	86	6	3	42	40	13	11	3	1

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	49	49			4	4						45	45								
3,000 "	57	54	39	36	12	12	1	1	1	1	4	4									
3,300 "	39	37	9	8	22	22	1			5	5	2	2								
3,500 "	27	22	4	4	14	12	2	1	5	4										2	1
3,700 "	25	18	6	4	12	12	3	1	2	1	1									1	
4,000 "	50	39	12	10	14	12				13	6	3	3		4	4	4	4			
4,300 "	51	39	17	12	14	14				7	3	3	2		6	6	4	2			
4,500 "	43	30	18	11	8	8	1	1	3		4	2	2	1	5	5	2	2			
4,700 "	45	26	17	6	11	8	1	1	6	3	4	2	2	2	3	3	1	1			
5,000 "	71	55	23	15	13	11	11	9	3	2	7	5			13	12	1	1			
5,500 "	78	37	39	17	12	7	9	5	7	2	6	1			5	5					
6,000 "	72	37	40	18	12	9	4	2	6	3	8	3			2	2					
6,500 "	46	26	27	13	5	4	1	1	4	2	4	2			4	3	1	1			
7,000 "	54	25	31	16	10	5				8	1	3	3	2							
8,000 "	67	28	22	6	14	9	1	1	22	6	8	6									
9,000 "	32	18	12	5	7	5				10	5	3	3								
9,999 "	12	5	3	1	3	2				5	1	1	1								
10,000 以上	18	12	3		4	4	3	1	6	5	2	2									
20,000 以上	1	1			1	1															
30,000 以上																					
合計	837	558	322	182	192	161	38	24	113	50	108	86	6	3	42	40	13	11	3	1	

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年7月～2023年7月

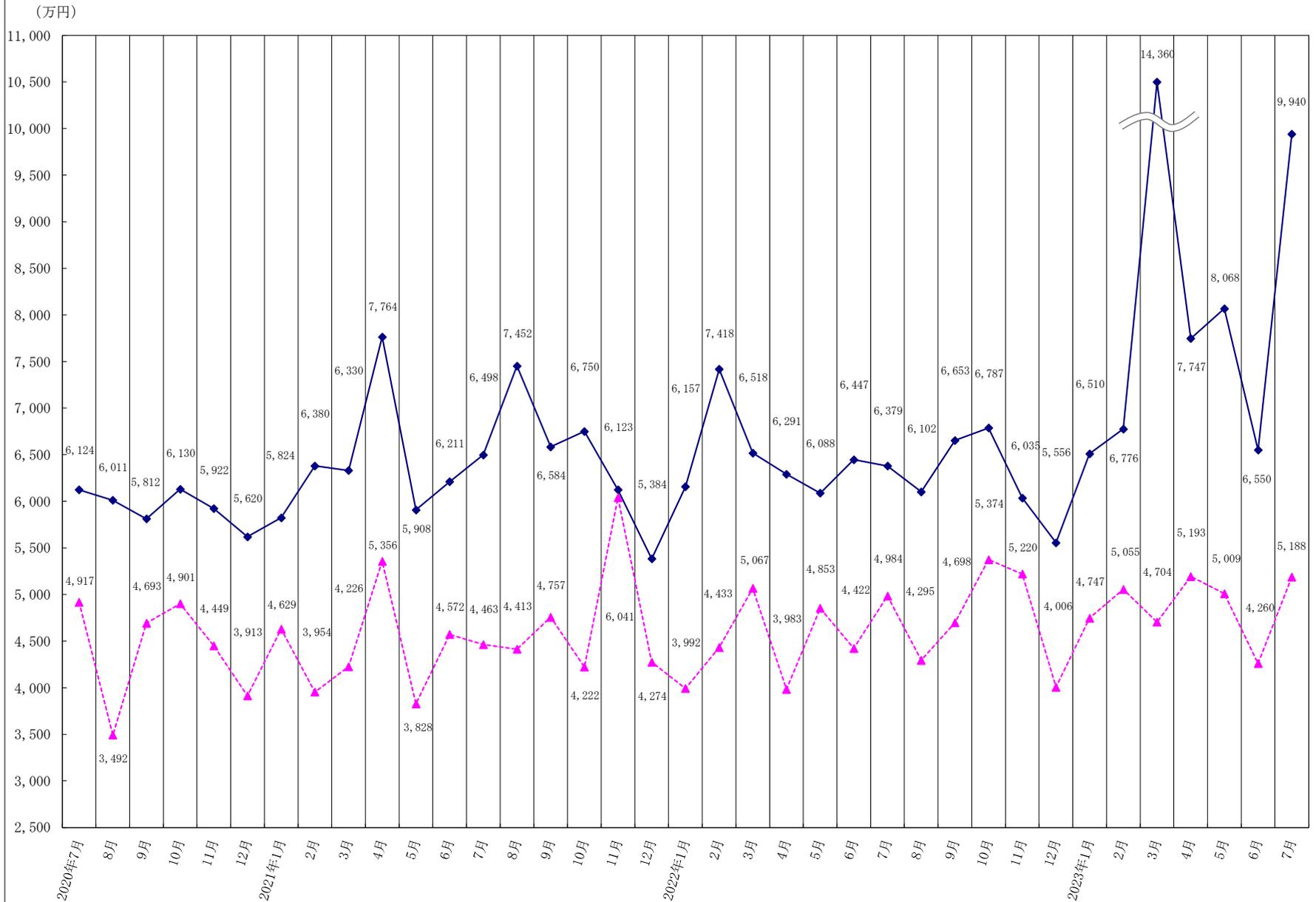
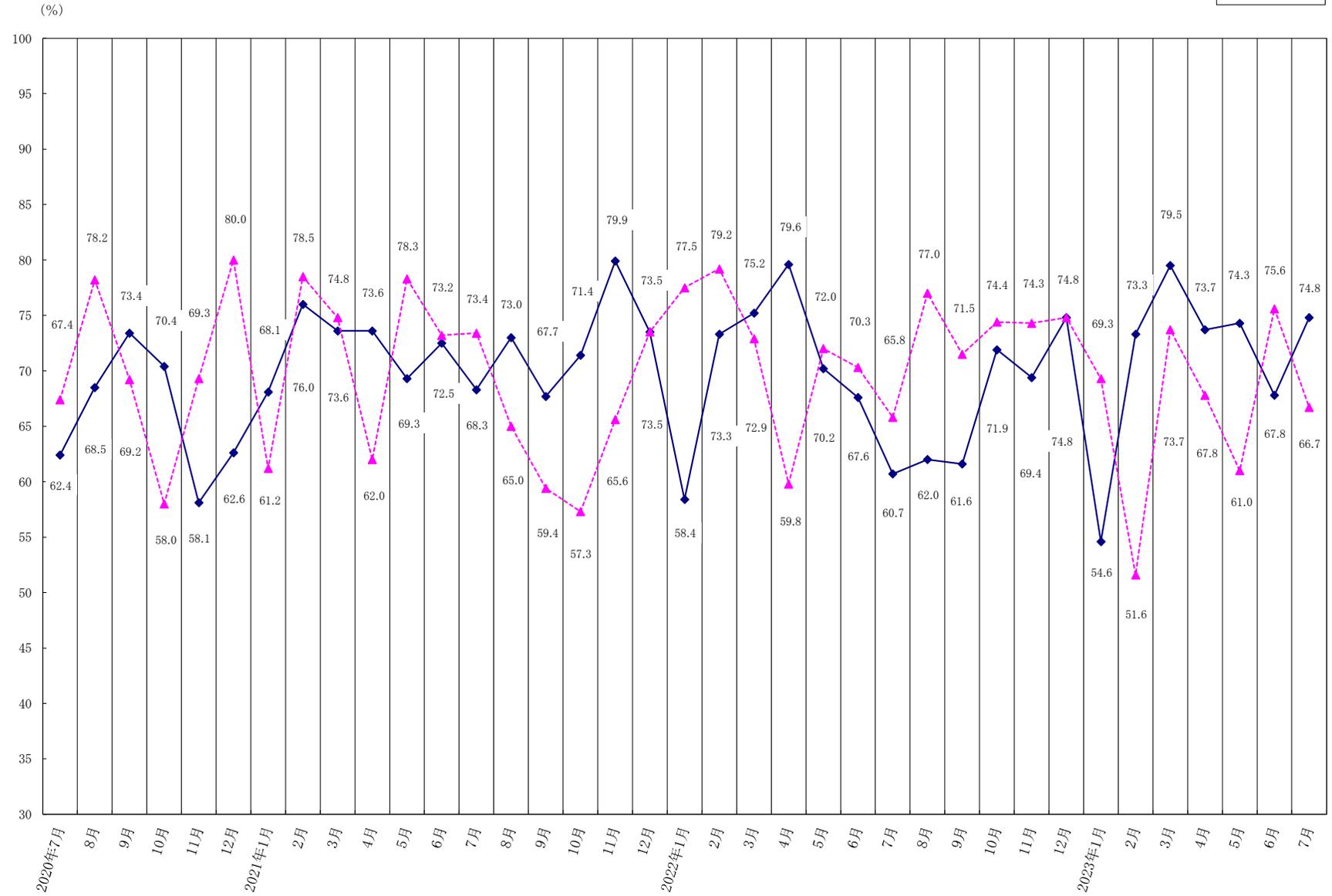


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年7月～2023年7月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2021年7月～2023年7月

■首都圏
■近畿圏

