

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2023年8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17.1%減の878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3カ月ぶりのダウン。
- ◎契約率は78.2%と好調。在庫の圧縮も進む。

1. 発売戸数

878戸、対前年同月(1,059戸)比181戸、17.1%減、対前月(837戸)比41戸、4.9%増。

2. 契約率

78.2%、前年同月比1.2ポイントアップ、前月比では11.5ポイントアップ。

'23年7月66.7%、6月75.6%、5月61.0%、4月67.8%、3月73.7%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,345万円、1㎡当り単価は74.0万円。

前年同月比で価格は50万円(1.2%)のアップ、㎡単価は4.3万円(5.5%)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3カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

8月末時点2,887戸、前月末比154戸の減少('23年7月末3,041戸、'22年8月末3,427戸)。

5. 即日完売物件(6物件140戸)

① ジオタワー新町 2期18・19次 2戸

大阪・西区 5,325万円 87.5万円 平均1倍 最高1倍

② ジオ彩都いろどりの丘 1工区3期27~29次 | 2工区1期3次 5戸

大阪・箕面市 4,264万円 51.0万円 平均1倍 最高1倍

③ シェリアシティ星田駅前 ウェストスクエア 1期 130戸

大阪・交野市 4,385万円 58.8万円 平均1.1倍 最高6倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 36.9%、大阪府下 33.5%、神戸市部 2.3%、兵庫県下 8.5%、京都市部 15.3%、京都府下 0.5%、奈良県 0.9%、滋賀県 1.7%、和歌山県 0.5%。

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 140 戸(同 15.9%)、フラット 35 登録物件戸数は 587 戸(同 66.9%)。

投資用物件は 4 物件、計 217 戸。

8. マンション市況の特徴

郊外大規模ファミリーの売れ行きが好調。

販売在庫は 2020 年 9 月(2,814 戸)以来の 3,000 戸割れ。

発売戸数は低調ながら、在庫も含めた売れ行きは好調。

9. 来月の発売戸数予測

2023 年 9 月の発売戸数は 1,300 戸程度の見込みである。

('22 年 9 月 1,332 戸、'21 年 9 月 1,210 戸、'20 年 9 月 1,228 戸、'19 年 9 月 1,406 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2023年8月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	878 戸 (△ 17.1 %)	78.2 % (1.2 P)	4,345 万円 (1.2 %)	74.0 万円 (△ 5.5 %)
大阪市部	324 戸 (△ 50.8 %)	81.2 % (1.1 P)	3,975 万円 (1.2 %)	86.7 万円 (4.7 %)
大阪府下	294 戸 (180.0 %)	77.2 % (14.3 P)	4,583 万円 (△ 5.9 %)	62.8 万円 (△ 9.6 %)
神戸市部	20 戸 (△ 64.3 %)	70.0 % (△ 5.0 P)	6,090 万円 (35.2 %)	85.4 万円 (40.5 %)
兵庫県下	75 戸 (△ 40.5 %)	68.0 % (△ 16.1 P)	5,111 万円 (6.7 %)	73.6 万円 (△ 9.8 %)
京都市部	134 戸 (139.3 %)	85.8 % (16.2 P)	4,027 万円 (△ 29.5 %)	84.6 万円 (△ 1.7 %)
京都府下	4 戸 (△ 76.5 %)	75.0 % (16.2 P)	4,426 万円 (△ 12.5 %)	60.0 万円 (△ 7.4 %)
奈良県	8 戸 (△ 55.6 %)	62.5 % (1.4 P)	4,891 万円 (3.5 %)	63.2 万円 (△ 9.2 %)
滋賀県	15 戸 (△ 31.8 %)	40.0 % (△ 19.1 P)	4,168 万円 (△ 11.5 %)	60.1 万円 (△ 2.6 %)
和歌山県	4 戸 (— %)	75.0 % (— P)	3,938 万円 (— %)	54.3 万円 (— %)

()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8月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	104	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	878	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	687	戸	(契約率78.2%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,032	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	2,887	戸	(2023年分残1,310戸 完成在庫1,615戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	140	戸	(即日完売率15.9%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	587	戸	(F35登録物件率66.9%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	8.4	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	3,814,854.4	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	4,345	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	74.0	万円	(3.3m ² 当り 244.2万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	353,440.67	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	142,632.70	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,230,249.29	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	51,546.29	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	58.71	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	108	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,444	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.4	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	28.3	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.9	分

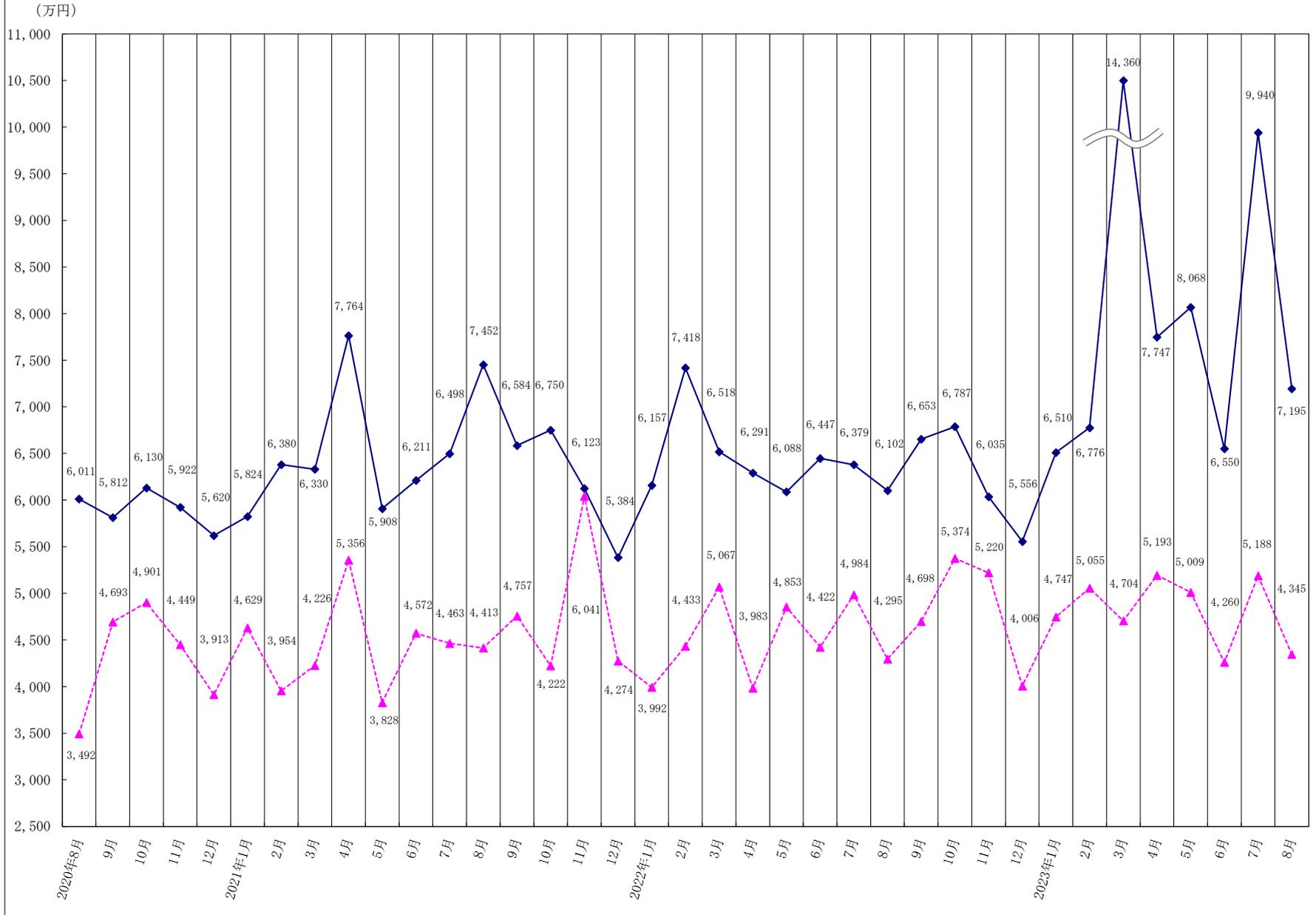
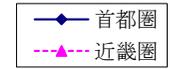
1.タイプ別戸数

				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																		
1	K	180	175	148	143							32	32								
1	D K	35	35									35	35								
1	L D K	39	29	28	19	5	5			4	3	2	2								
2	L D K	112	80	44	29	33	25	2	1	17	14	15	10					1	1		
3	L D K	446	307	97	67	208	150	18	13	50	31	45	31	4	3	7	4	14	5	3	3
4	L D K	66	61	7	5	48	47			4	3	5	5			1	1			1	
合計		878	687	324	263	294	227	20	14	75	51	134	115	4	3	8	5	15	6	4	3

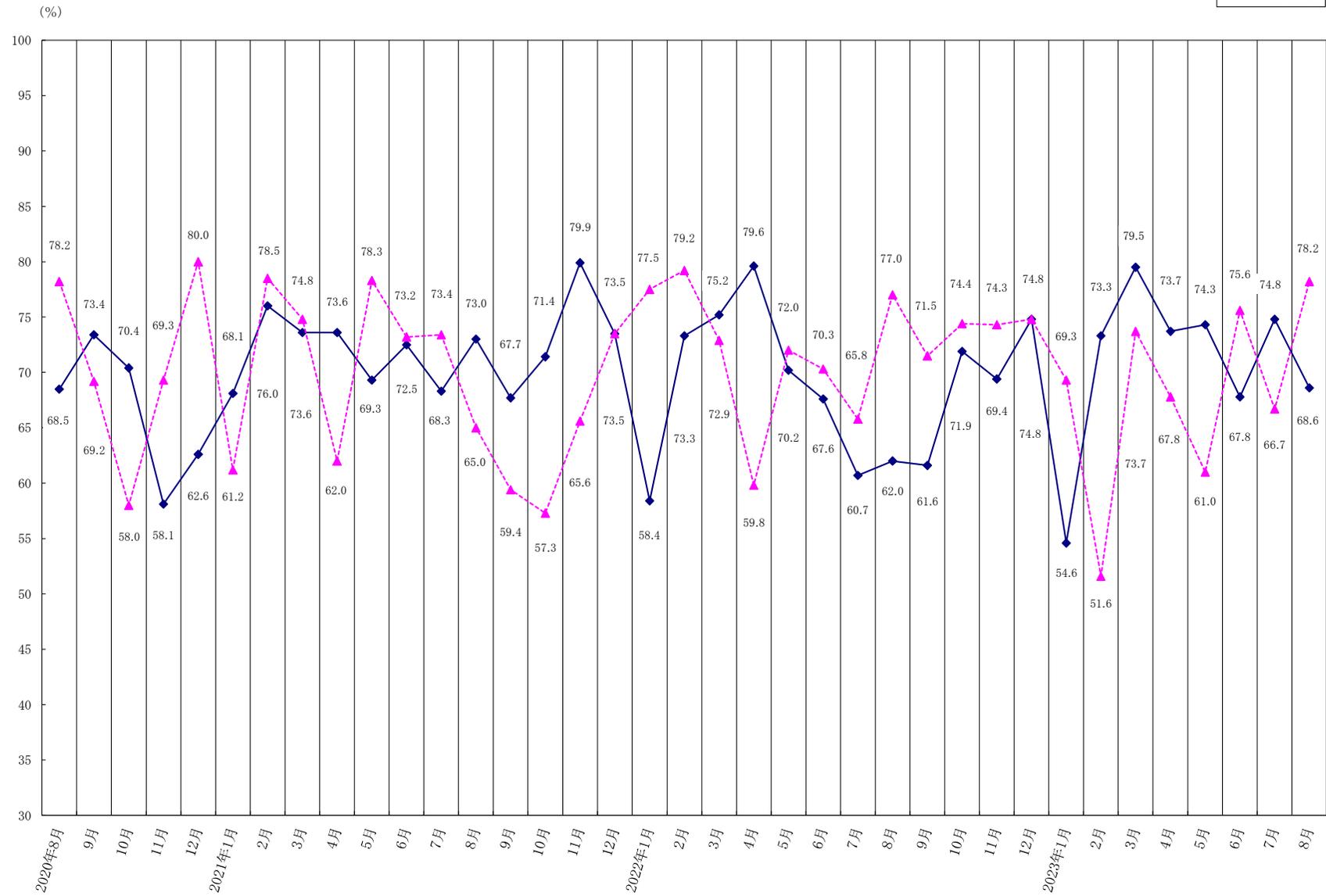
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	215	210	148	143								67	67								
3,000 "	7	4	4	1	2	2				1	1										
3,300 "	20	16	6	3	9	9				5	4										
3,500 "	18	14	1		12	11				3	2	1						1	1		
3,700 "	20	17	7	4	11	11				2	2										
4,000 "	64	43	7	5	42	28	1	1	7	4	1	1						4	2	2	2
4,300 "	79	60	9	8	53	44				6	3	2	1	1	1			6	2	2	1
4,500 "	64	48	16	11	35	31				2	2	3	2	2	1	3	1	3			
4,700 "	58	36	24	18	26	12				4	3	2	2	1	1	1					
5,000 "	60	42	14	13	28	17	5	4	10	8	3										
5,500 "	84	62	12	5	47	41	9	6	3	1	9	5				3	3	1	1		
6,000 "	63	45	17	14	14	12	1	1	14	5	16	12				1	1				
6,500 "	34	27	18	14	1	1	1			7	6	7	6								
7,000 "	46	32	13	7	9	4	1	1	7	6	16	14									
8,000 "	29	20	18	12	2	1	1	1	4	4	4	2									
9,000 "	7	3	5	1	1	1						1	1								
9,999 "	6	6	2	2	2	2						2	2								
10,000 以上	4	2	3	2				1													
20,000 以上																					
30,000 以上																					
合計	878	687	324	263	294	227	20	14	75	51	134	115	4	3	8	5	15	6	4	3	

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年8月～2023年8月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年8月～2023年8月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2021年8月～2023年8月

■首都圏
■近畿圏

