

2023年9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

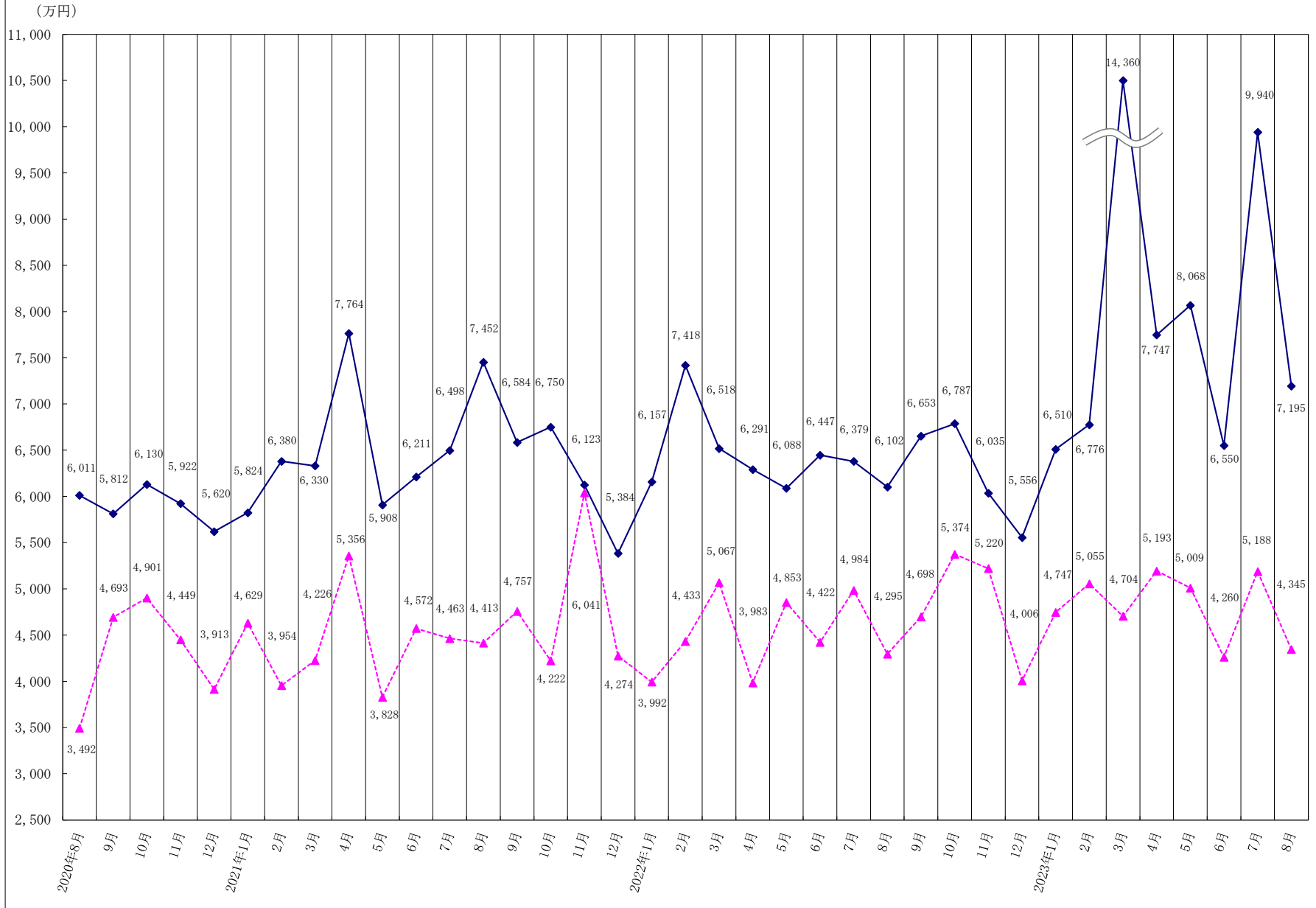
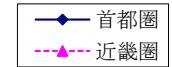
1.タイプ別戸数

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	発売契約	発売契約	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	

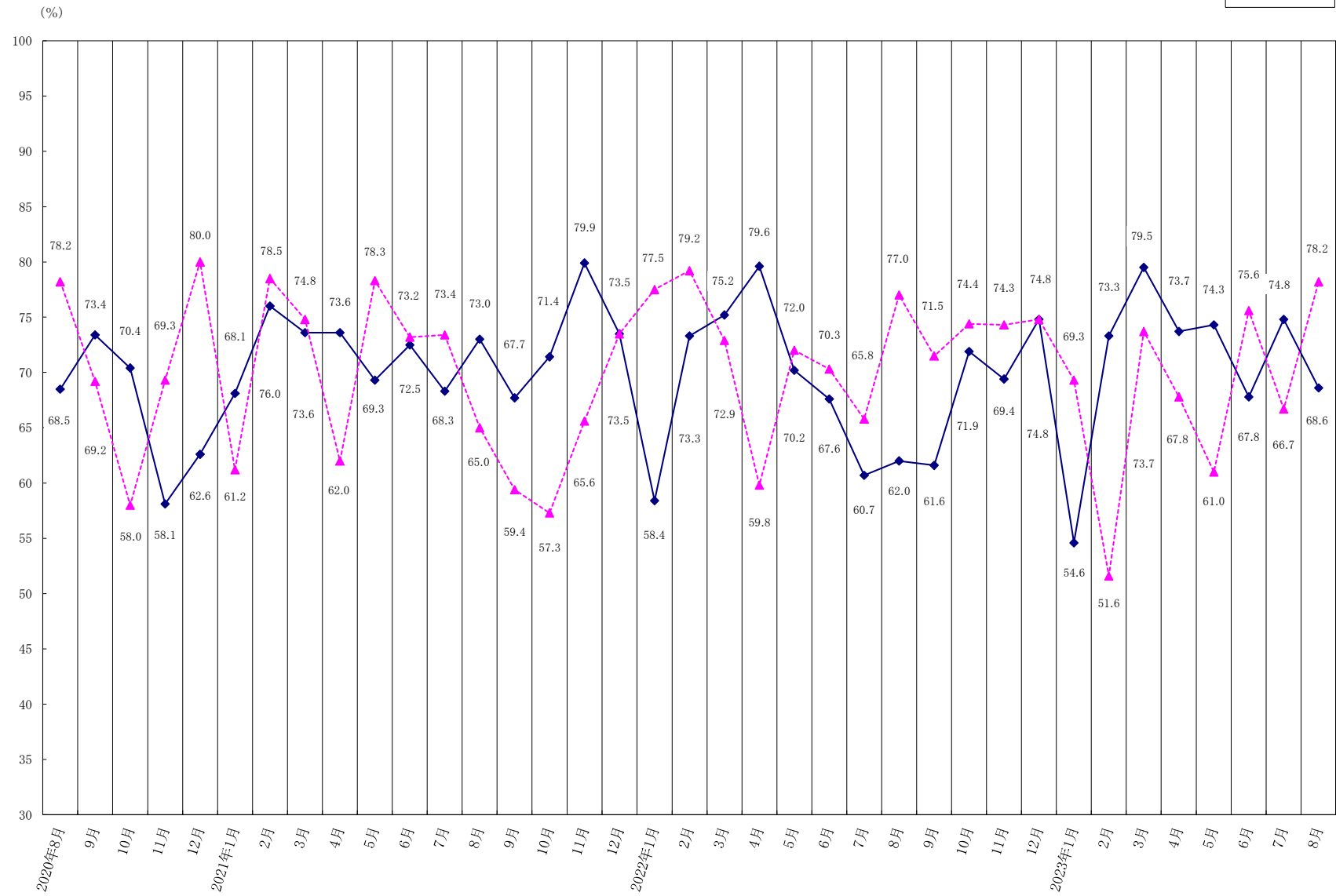
1.価格帯別戸数

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

