

2023年10月18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9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4.6%増の1,393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80.5%と絶好調。2カ月連続の70%超。

### 1. 発売戸数

1,393戸、対前年同月(1,332戸)比61戸、4.6%増、対前月(878戸)比515戸、58.7%増。

### 2. 契約率

80.5%、前年同月比9.0ポイントアップ、前月比では2.3ポイントアップ。  
'23年8月78.2%、7月66.7%、6月75.6%、5月61.0%、4月67.8%。

### 3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,527万円、1㎡当り単価は75.9万円。  
前年同月比で価格は171万円(3.6%)のダウン、㎡単価は0.5万円(0.7%)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

9月末時点2,762戸、前月末比125戸の減少('23年8月末2,887戸、'22年9月末3,396戸)。

### 5. 即日完売物件(2物件4戸)

- ① ジオ高槻天神町 最終期 2戸  
大阪・高槻市 6,690万円 104.1万円 平均1倍 最高1倍
- ② ジオ夙川公園 1期3・4次 2戸  
兵庫・西宮市 11,155万円 120.9万円 平均1倍 最高1倍

## 6. 地域別戸数シェア

大阪市部 35.9%、大阪府下 13.2%、神戸市部 3.9%、兵庫県下 20.7%、京都市部 7.0%、京都府下 6.8%、奈良県 1.3%、滋賀県 11.2%。

## 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 4 戸(同 0.3%)、フラット 35 登録物件戸数は 932 戸(同 66.9%)。

投資用物件は 7 物件、計 305 戸。

## 8. マンション市況の特徴

大規模物件の初回売出しが好調であり、契約率は 2020 年 12 月 (80.0%) 以来の 80% 台となった。

投資用を除いた契約率も 78.5% と好調。

販売在庫、完成在庫ともに圧縮傾向が続く。

## 9. 来月の発売戸数予測

2023 年 10 月の発売戸数は 1,400 戸程度の見込みである。

( '22 年 10 月 2,120 戸、'21 年 10 月 1,457 戸、'20 年 10 月 1,415 戸、'19 年 10 月 1,271 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2023年9月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m <sup>2</sup> 単価
近畿圏	1,393 戸 ( 4.6 %)	80.5 % ( 9.0 P)	4,527 万円 ( △ 3.6 %)	75.9 万円 ( 0.7 %)
大阪市部	500 戸 ( 16.6 %)	83.6 % ( 9.0 P)	3,520 万円 ( △ 23.1 %)	88.6 万円 ( 4.7 %)
大阪府下	184 戸 ( △ 42.1 %)	62.0 % ( 4.5 P)	4,751 万円 ( 13.0 %)	67.6 万円 ( 10.1 %)
神戸市部	55 戸 ( △ 68.6 %)	74.5 % ( △ 14.1 P)	6,753 万円 ( 35.0 %)	89.0 万円 ( 6.0 %)
兵庫県下	288 戸 ( 138.0 %)	95.8 % ( 35.5 P)	5,127 万円 ( 7.2 %)	71.4 万円 ( 6.6 %)
京都市部	97 戸 ( △ 45.2 %)	66.0 % ( △ 15.4 P)	6,181 万円 ( 3.4 %)	89.1 万円 ( △ 5.4 %)
京都府下	95 戸 ( 265.4 %)	85.3 % ( 8.4 P)	4,629 万円 ( 6.4 %)	60.9 万円 ( △ 1.0 %)
奈良県	18 戸 ( △ 14.3 %)	44.4 % ( △ 36.6 P)	5,056 万円 ( 30.9 %)	65.7 万円 ( 19.7 %)
滋賀県	156 戸 ( 164.4 %)	76.9 % ( 14.2 P)	4,450 万円 ( 15.5 %)	68.5 万円 ( 18.3 %)
和歌山県	0 戸 ( — %)	— % ( — P)	— 万円 ( — %)	— 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9月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	110	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,393	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,122	戸	(契約率80.5%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,518	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	2,762	戸	(2023年分残1,372戸 完成在庫1,565戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	4	戸	(即日完売率0.3%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	932	戸	(F35登録物件率66.9%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	12.7	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	6,306,604.3	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	4,527	万円	
▪ 1 m <sup>2</sup> 当り分譲単価 ……	75.9	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り 250.4万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	427,280.98	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 面 積 ……	172,564.67	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,390,807.20	m <sup>2</sup>	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	83,120.73	m <sup>2</sup>	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	59.67	m <sup>2</sup>	
▪ 総 棟 数 ……	118	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,520	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.9	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	46.4	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	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
ワンルーム	2	1	2	1																
1 K	205	191	205	191																
1 D K	94	75	94	75																
1 L D K	64	48	22	13	1						8	6					33	29		
2 D K	1		1																	
2 L D K	217	167	50	35	13	8	9	7	28	27	22	15	2	1			93	74		
3 L D K	719	565	116	93	157	95	37	26	238	228	63	41	73	63	13	6	22	13		
4 L D K	91	75	10	10	13	11	9	8	22	21	4	2	20	17	5	2	8	4		
合計	1,393	1,122	500	418	184	114	55	41	288	276	97	64	95	81	18	8	156	120		

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	257	230	257	230																
3,000 "	48	40	43	36	1	1					1	1					3	2		
3,300 "	14	12	2	1	1				1	1							10	10		
3,500 "	22	16	2	1	4	1			8	8			1	1			7	5		
3,700 "	41	22	6	4	11	1	1		5	5							18	12		
4,000 "	93	68	10	4	25	14	4	4	16	15	6	4	12	11	1	1	19	15		
4,300 "	146	104	11	8	50	28	3	1	22	20	6	5	29	24	1	1	24	17		
4,500 "	103	84	11	8	14	10	4	3	33	33	3	2	19	15	3	2	16	11		
4,700 "	80	72	17	15	7	5	2	1	31	31	5	3	4	4			14	13		
5,000 "	117	92	26	21	14	12	8	6	36	33	10	6	9	6	4	1	10	7		
5,500 "	152	135	27	27	22	15	5	3	64	63	10	8	6	6	4	2	14	11		
6,000 "	124	109	30	27	13	11	7	7	38	38	9	5	9	9	4		14	12		
6,500 "	48	39	19	16	7	6	5	4	9	7	5	4	2	1	1	1				
7,000 "	53	35	16	9	9	4	6	4	4	4	13	9	3	3			2	2		
8,000 "	43	31	12	8	3	3	2	2	14	11	8	4	1	1			3	2		
9,000 "	34	21	5	2	1	1	4	3	2	2	21	13					1			
9,999 "	8	5	3		1	1	1	1	3	3										
10,000 以上	8	6	3	1	1	1	1	1	2	2							1	1		
20,000 以上	1						1													
30,000 以上	1	1					1	1												
合計	1,393	1,122	500	418	184	114	55	41	288	276	97	64	95	81	18	8	156	120		

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年9月～2023年9月

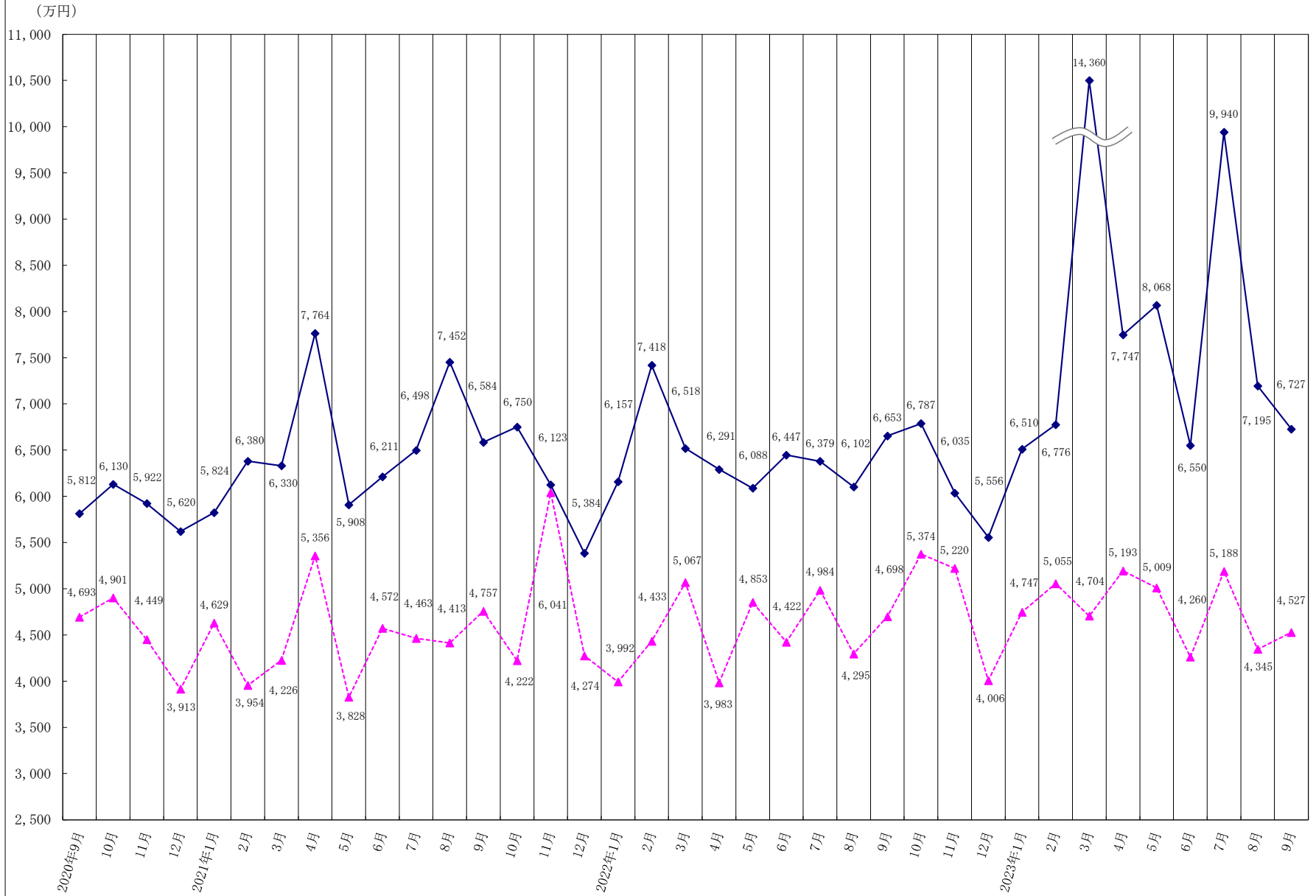
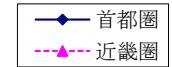
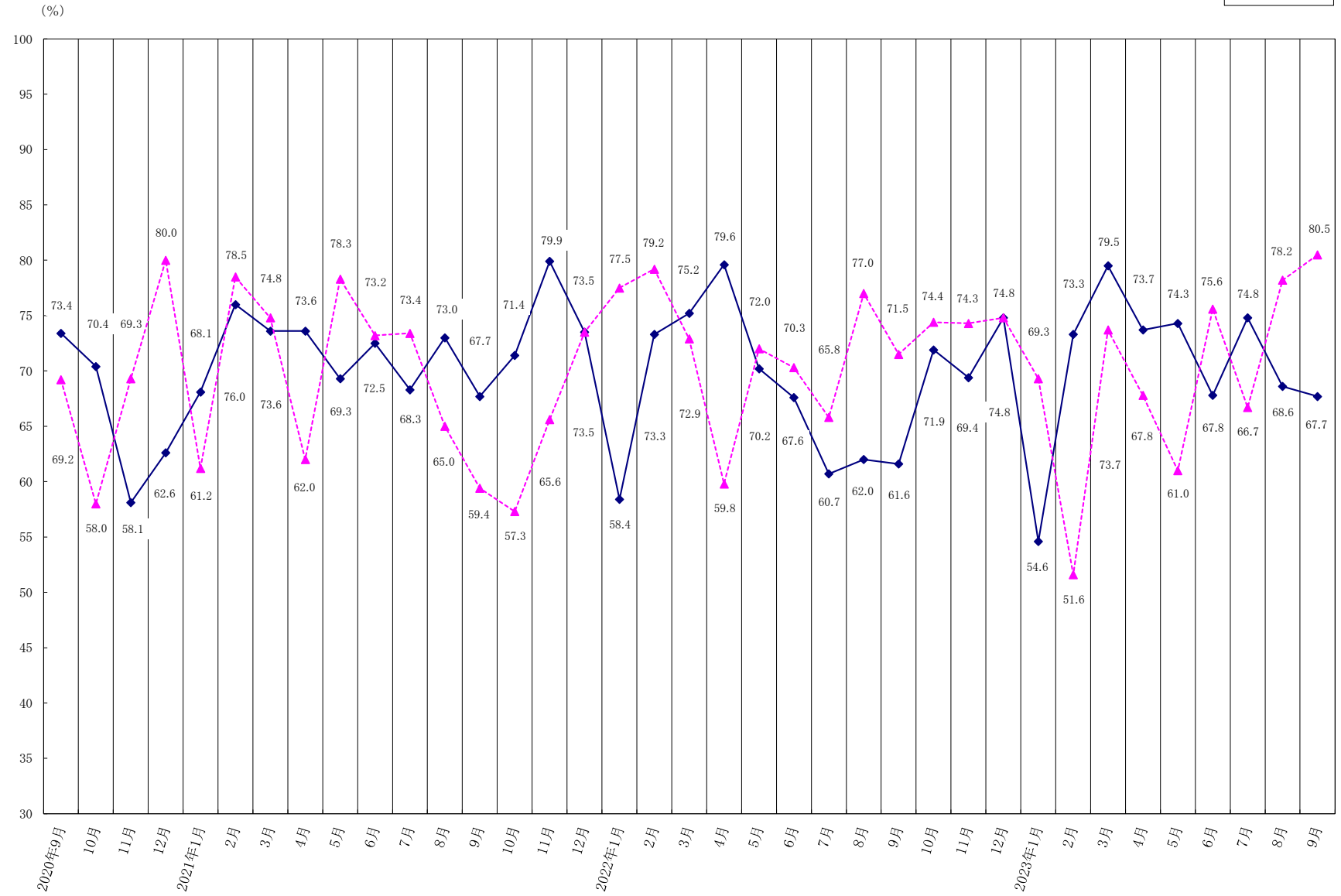


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年9月～2023年9月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移(首都圏・近畿圏) 2021年9月～2023年9月

■首都圏  
□近畿圏

