

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2023年10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39.0%減の1,293戸。2カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格は2カ月連続のダウン、㎡単価は2カ月ぶりのダウン。
- ◎契約率は78.0%と好調。3カ月連続の70%超。

1. 発売戸数

1,293戸、対前年同月(2,120戸)比827戸、39.0%減、対前月(1,393戸)比100戸、7.2%減。

2. 契約率

78.0%、前年同月比3.6ポイントアップ、前月比では2.5ポイントダウン。

'23年9月80.5%、8月78.2%、7月66.7%、6月75.6%、5月61.0%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は3,851万円、1㎡当り単価は79.0万円。

前年同月比で価格は1,523万円(28.3%)のダウン、㎡単価は4.5万円(5.4%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のダウン、㎡単価は2カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

10月末時点2,666戸、前月末比96戸の減少('23年9月末2,762戸、'22年10月末3,542戸)。

5. 即日完売物件(4物件27戸)

① ジオタワー新町 2期23・24次 2戸

大阪・西区 5,980万円 107.7万円 平均1.5倍 最高2倍

② ジオタ陽丘五條宮 1期5・6次 2戸

大阪・天王寺区 7,310万円 102.5万円 平均1倍 最高1倍

③ レ・ジェイド千里藤白台3丁目 1期1・2次 22戸

大阪・吹田市 6,619万円 82.8万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 51.9%、大阪府下 24.1%、神戸市部 5.8%、兵庫県下 10.5%、京都市部 6.0%、京都府下 0.2%、奈良県 1.0%、滋賀県 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 27 戸(同 2.1%)、フラット 35 登録物件戸数は 485 戸(同 37.5%)。

投資用物件は 6 物件、計 572 戸。

8. マンション市況の特徴

投資用が全体の 44.2%を占めており、価格は大幅下落、専有面積は大幅縮小。

全体の契約率は高かったものの、投資用を除くと 64.1%と不調。

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 11 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである。

('22 年 11 月 1,796 戸、'21 年 11 月 2,099 戸、'20 年 11 月 1,610 戸、'19 年 11 月 1,492 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2023年10月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,293 戸 (△ 39.0 %)	78.0 % (3.6 P)	3,851 万円 (△ 28.3 %)	79.0 万円 (△ 5.4 %)
大阪市部	671 戸 (△ 30.0 %)	85.4 % (9.5 P)	3,013 万円 (△ 48.1 %)	90.7 万円 (△ 7.8 %)
大阪府下	312 戸 (△ 19.2 %)	62.5 % (△ 10.6 P)	4,694 万円 (7.1 %)	67.5 万円 (6.1 %)
神戸市部	75 戸 (△ 60.1 %)	97.3 % (32.4 P)	2,657 万円 (△ 51.4 %)	79.8 万円 (0.5 %)
兵庫県下	136 戸 (△ 55.4 %)	72.8 % (±0.0 P)	4,705 万円 (△ 3.5 %)	66.8 万円 (△ 2.6 %)
京都市部	77 戸 (△ 52.2 %)	70.1 % (△ 21.2 P)	7,176 万円 (16.9 %)	104.3 万円 (4.8 %)
京都府下	2 戸 (△ 96.0 %)	100.0 % (60.0 P)	4,748 万円 (△ 9.6 %)	61.6 万円 (△ 20.7 %)
奈良県	13 戸 (△ 65.8 %)	61.5 % (△ 33.2 P)	4,796 万円 (△ 23.6 %)	63.6 万円 (△ 22.1 %)
滋賀県	7 戸 (△ 79.4 %)	71.4 % (9.6 P)	4,163 万円 (1.4 %)	55.3 万円 (△ 1.4 %)
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10月末現在)

▪ 対象物件 ……	93	物件	
▪ 発売戸数 ……	1,293	戸	
▪ 売却戸数 ……	1,009	戸	(契約率78.0%)
▪ 全売却戸数 ……	1,389	戸	
▪ 全残戸数 ……	2,666	戸	(2023年分残1,404戸 完成在庫1,482戸)
▪ 即日完売戸数 ……	27	戸	(即日完売率2.1%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	485	戸	(F35登録物件率37.5%)
▪ 1物件当り平均戸数 ……	13.9	戸	
▪ 総発売額 ……	4,978,865.8	万円	
▪ 1戸当り平均価格 ……	3,851	万円	
▪ 1m ² 当り分譲単価 ……	79.0	万円	(3.3m ² 当り 260.8万円)
▪ 総敷地面積 ……	373,235.68	m ²	
▪ 総建築面積 ……	149,009.54	m ²	
▪ 総建築延面積 ……	1,271,569.24	m ²	
▪ 総有効分譲面積 ……	63,002.08	m ²	
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	48.73	m ²	
▪ 総棟数 ……	97	棟	
▪ 総階高 ……	1,346	階	
▪ 1棟当り平均階高 ……	13.9	階	
▪ 1日当り分譲戸数 ……	41.7	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.4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	
	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
ワンルーム	18	18	18	18														
1 K	397	381	358	342			39	39										
1 D K	133	132	106	105			27	27										
1 L D K	57	47	49	39	3	3					5	5						
2 L D K	120	79	54	25	27	26	2	1	16	12	20	15					1	
3 L D K	532	326	84	43	262	151	7	6	114	83	49	32	1	1	12	7	3	3
4 L D K	36	26	2	1	20	15			6	4	3	2	1	1	1	1	3	2
合計	1,293	1,009	671	573	312	195	75	73	136	99	77	54	2	2	13	8	7	5

1.価格帯別戸数			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	
	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
2,500万円以下	413	397	374	358			39	39										
3,000 "	152	143	129	123	1	1	16	16	6	3								
3,300 "	30	26	5	4	1	1	11	11	13	10								
3,500 "	24	21	7	6	4	3			11	11	1						1	1
3,700 "	33	20	6	4	18	9			9	7								
4,000 "	75	44	14	9	49	26			10	7					1	1	1	1
4,300 "	103	41	17	13	69	20			12	6	2	2			3			
4,500 "	47	28	8	5	23	10			5	4	4	4	1	1	1	1	5	3
4,700 "	44	34	7	4	23	18	2	2	7	6	4	4			1			
5,000 "	76	60	12	11	39	32	4	3	16	9	3	3	1	1	1	1		
5,500 "	78	64	20	16	32	27	1	1	14	12	6	4			5	4		
6,000 "	62	46	16	9	23	21	1		12	9	9	6			1	1		
6,500 "	46	29	13	3	19	19			8	5	6	2						
7,000 "	31	14	14	4	6	3	1	1			10	6						
8,000 "	36	17	14	3	1	1			11	9	10	4						
9,000 "	24	10	10		3	3			2	1	9	6						
9,999 "	5	4	1		1	1					3	3						
10,000 以上	14	11	4	1							10	10						
20,000 以上																		
30,000 以上																		
合計	1,293	1,009	671	573	312	195	75	73	136	99	77	54	2	2	13	8	7	5

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年10月～2023年10月

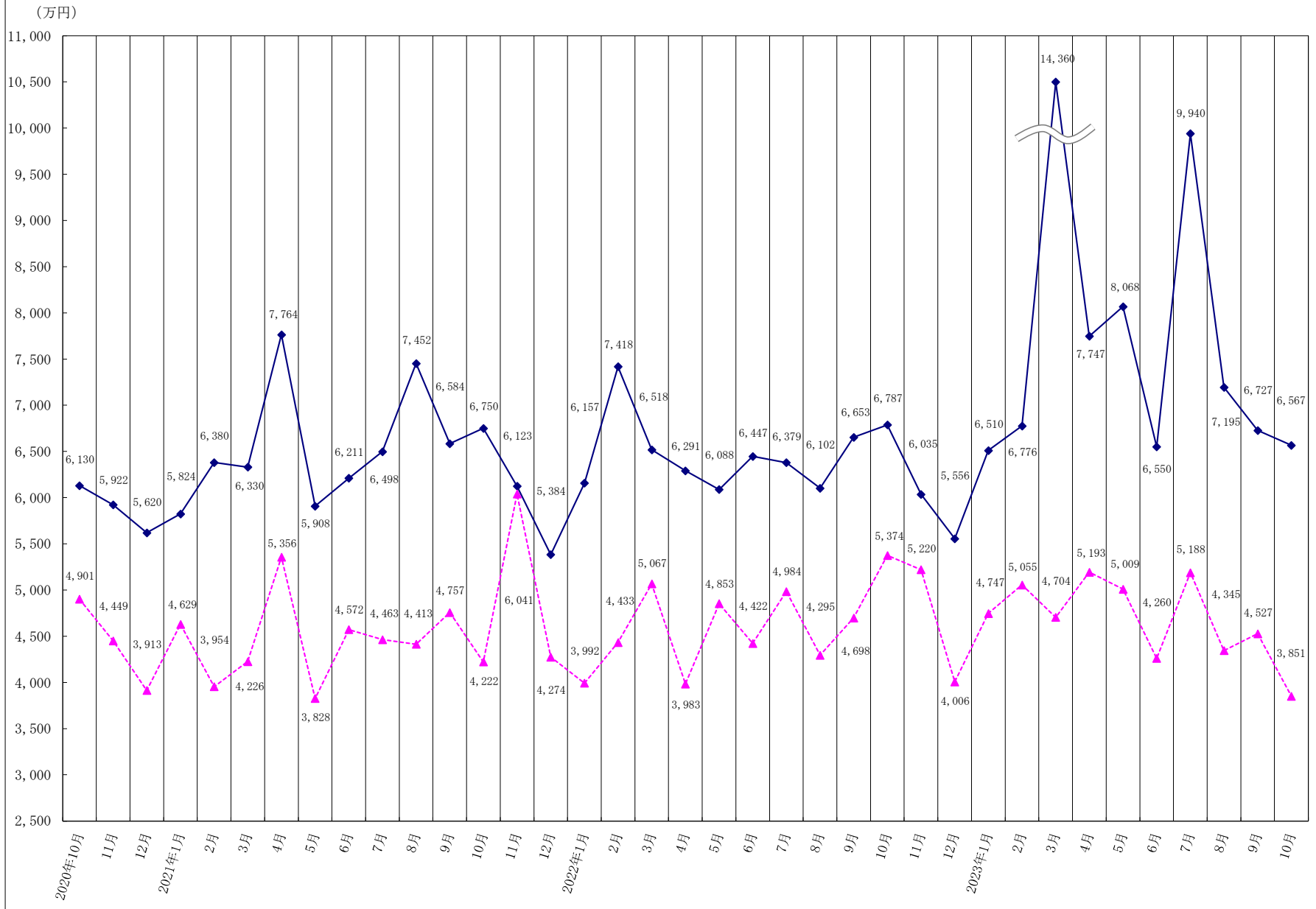
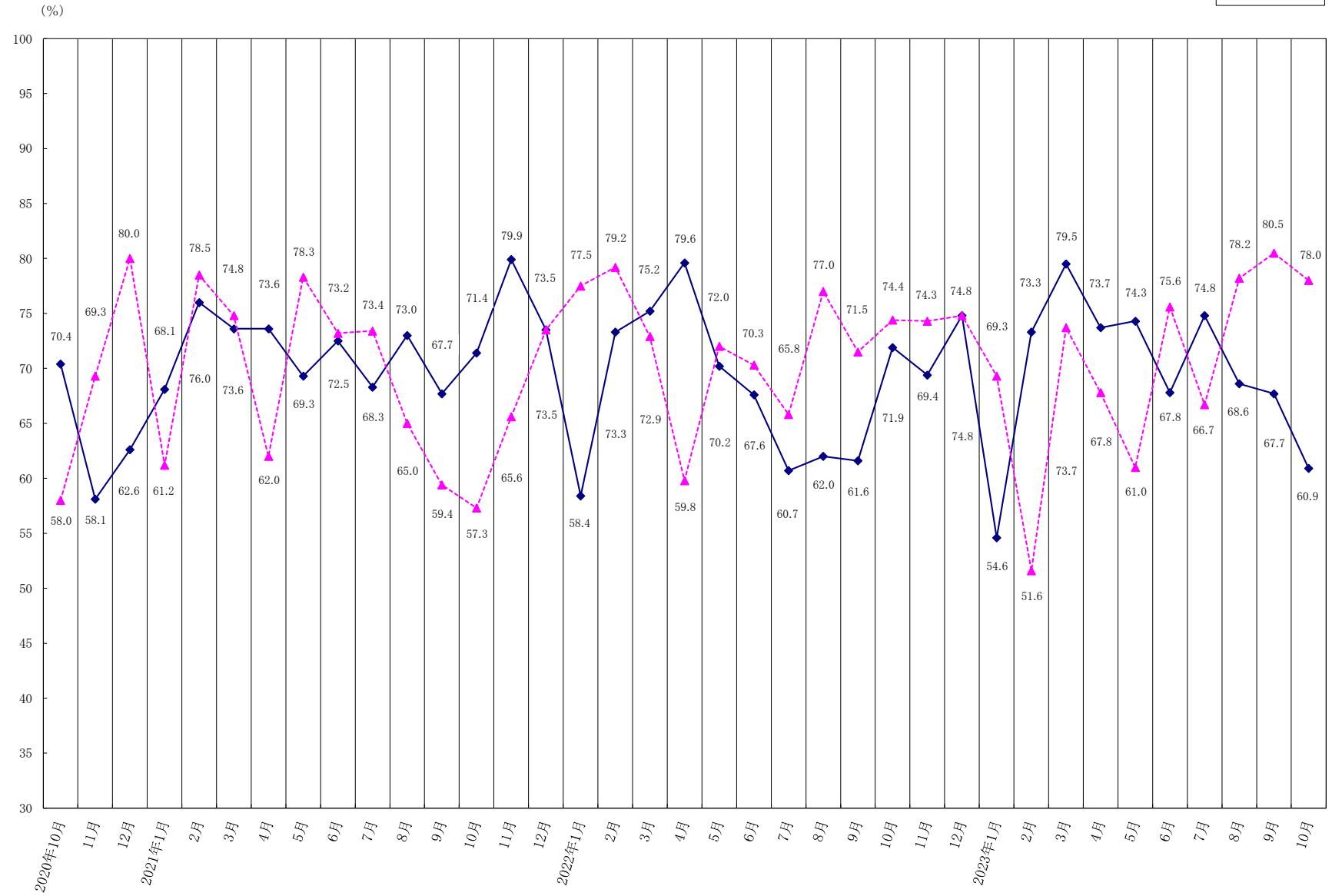


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年10月～2023年10月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2021年10月～2023年10月

■首都圏
□近畿圏

