

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2023年11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43.2%減の1,021戸。2カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格は3カ月ぶりのアップ、㎡単価は2カ月ぶりのアップ。
- ◎契約率は62.4%と低調。4カ月ぶりの70%割れ。

1. 発売戸数

1,021戸、対前年同月(1,796戸)比775戸、43.2%減、対前月(1,293戸)比272戸、21.0%減。

2. 契約率

62.4%、前年同月比11.9ポイントダウン、前月比では15.6ポイントダウン。

'23年10月78.0%、9月80.5%、8月78.2%、7月66.7%、6月75.6%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,282万円、1㎡当り単価は80.8万円。

前年同月比で価格は62万円(1.2%)のアップ、㎡単価は3.9万円(5.1%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は3カ月ぶりのアップ、㎡単価は2カ月ぶりのアップ。

4. 販売在庫数

11月末時点2,765戸、前月末比99戸の増加('23年10月末2,666戸、'22年11月末3,537戸)。

5. 即日完売物件(2物件2戸)

① ジオ甲子園口二見町 2期4次 1戸

兵庫・西宮市 8,880万円 98.9万円 平均1倍 最高1倍

② ジオ草津 1期19次 1戸

滋賀・草津市 3,880万円 58.5万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 21.9%、大阪府下 29.1%、神戸市部 4.6%、兵庫県下 22.5%、京都市部 17.1%、京都府下 0.2%、奈良県 3.2%、滋賀県 0.9%、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 2 戸(同 0.2%)、フラット 35 登録物件戸数は 658 戸(同 64.4%)。

投資用物件は 3 物件、計 81 戸。

8. マンション市況の特徴

供給増は京都市部のみ。

大阪市部の戸数シェアが 21.9%にもかかわらず、価格、単価ともに上昇。

秋商戦 11 月の初回売出しが中小規模中心で戸数と契約率が伸びず。

9. 来月の発売戸数予測

2023 年 12 月の発売戸数は 2,500 戸程度の見込みである。

('22 年 12 月 2,952 戸、'21 年 12 月 2,812 戸、'20 年 12 月 3,105 戸、'19 年 12 月 3,230 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2023年11月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,021 戸 (△ 43.2 %)	62.4 % (△ 11.9 P)	5,282 万円 (1.2 %)	80.8 万円 (5.1 %)
大阪市部	224 戸 (△ 60.7 %)	57.1 % (△ 15.0 P)	5,740 万円 (15.4 %)	93.7 万円 (4.7 %)
大阪府下	297 戸 (△ 14.4 %)	71.0 % (5.9 P)	5,213 万円 (△ 14.5 %)	69.4 万円 (△ 18.6 %)
神戸市部	47 戸 (△ 35.6 %)	61.7 % (27.5 P)	6,477 万円 (19.2 %)	94.9 万円 (24.7 %)
兵庫県下	230 戸 (△ 48.4 %)	57.8 % (△ 22.0 P)	5,418 万円 (△ 1.9 %)	77.4 万円 (11.2 %)
京都市部	175 戸 (19.0 %)	53.7 % (△ 34.7 P)	4,317 万円 (△ 21.1 %)	97.3 万円 (11.2 %)
京都府下	2 戸 (△ 85.7 %)	100.0 % (14.3 P)	4,618 万円 (13.2 %)	61.2 万円 (2.9 %)
奈良県	33 戸 (△ 64.1 %)	93.9 % (△ 1.8 P)	5,646 万円 (76.3 %)	71.9 万円 (66.8 %)
滋賀県	9 戸 (△ 69.0 %)	88.9 % (61.3 P)	4,575 万円 (11.6 %)	62.4 万円 (10.6 %)
和歌山県	4 戸 (△ 94.9 %)	25.0 % (△ 75.0 P)	3,893 万円 (5.0 %)	55.0 万円 (9.1 %)

()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11月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	88	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,021	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	637	戸	(契約率62.4%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	922	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	2,765	戸	(2023年分残1,615戸 完成在庫1,461戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	2	戸	(即日完売率0.2%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	658	戸	(F35登録物件率64.4%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	11.6	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	5,392,476.4	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	5,282	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	80.8	万円	(3.3m ² 当り 266.5万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	371,152.07	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	232,257.54	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,198,657.89	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	66,775.15	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	65.40	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	91	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,209	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.3	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	34.0	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.2	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
ワンルーム	11	9	4	2							7	7									
1 K	32	32									32	32									
1 D K	46	29	6	4							40	25									
1 L D K	56	27	23	15	1	1	9	7	10	2	13	2									
2 L D K	154	71	66	42	12	3	4	2	20	8	50	14			2	2					
3 L D K	648	412	121	63	240	174	32	19	189	114	32	14	2	2	21	19	7	6	4	1	
4 L D K	74	57	4	2	44	33	2	1	11	9	1				10	10	2	2			
合計	1,021	637	224	128	297	211	47	29	230	133	175	94	2	2	33	31	9	8	4	1	

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	83	66	4	2							79	64									
3,000 "	7	4	5	2					2	2											
3,300 "	15	7	8	5	1	1			6	1											
3,500 "	18	6	3	1	4		2		8	4										1	1
3,700 "	22	8	4	4	8	2			8	1	1	1								1	
4,000 "	52	30	11	4	19	15	4	3	14	6	2						2	2			
4,300 "	65	36	15	10	27	15	5	4	10	3	1				2	1	4	3	1		
4,500 "	50	35	6	3	29	22	1	1	9	7	3	1			1	1				1	
4,700 "	52	33	12	5	17	13	1	1	14	9	6	3	2	2							
5,000 "	91	56	23	10	39	31	1		11	6	11	4			5	4	1	1			
5,500 "	161	119	40	26	56	47	4	4	41	29	12	5			8	8					
6,000 "	143	93	36	22	34	26	5	2	54	34	7	2			7	7					
6,500 "	109	65	22	15	31	22	6	2	26	16	18	4			4	4	2	2			
7,000 "	63	30	14	9	14	7	4		11	6	16	4			4	4					
8,000 "	60	31	14	8	15	8	5	4	8	3	16	6			2	2					
9,000 "	13	9	2	1	2	2	3	3	4	3	2										
9,999 "	7	5	2	1	1		3	3	1	1											
10,000 以上	6	4					3	2	3	2											
20,000 以上	1										1										
30,000 以上	3		3																		
合計	1,021	637	224	128	297	211	47	29	230	133	175	94	2	2	33	31	9	8	4	1	

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年11月～2023年11月

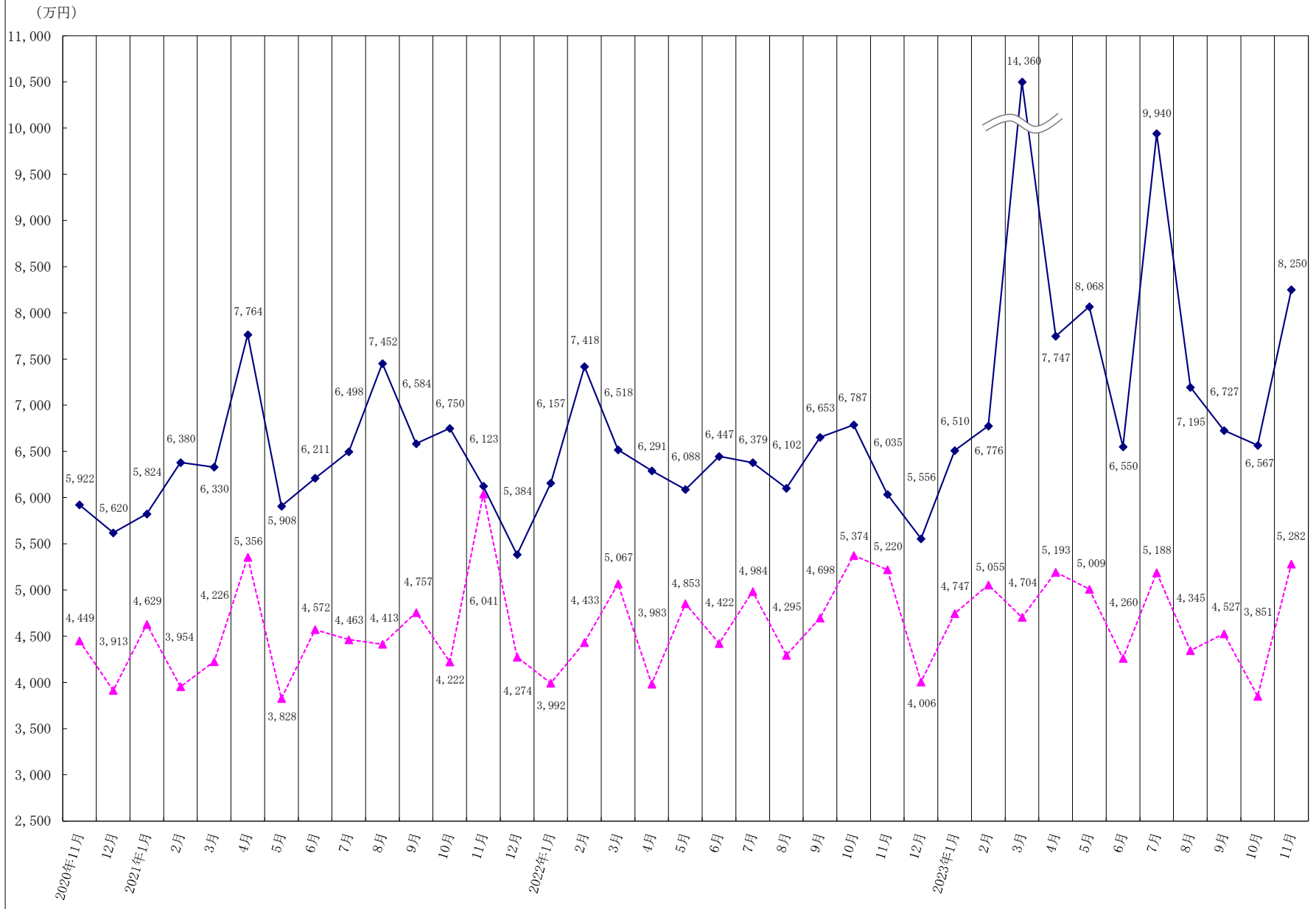
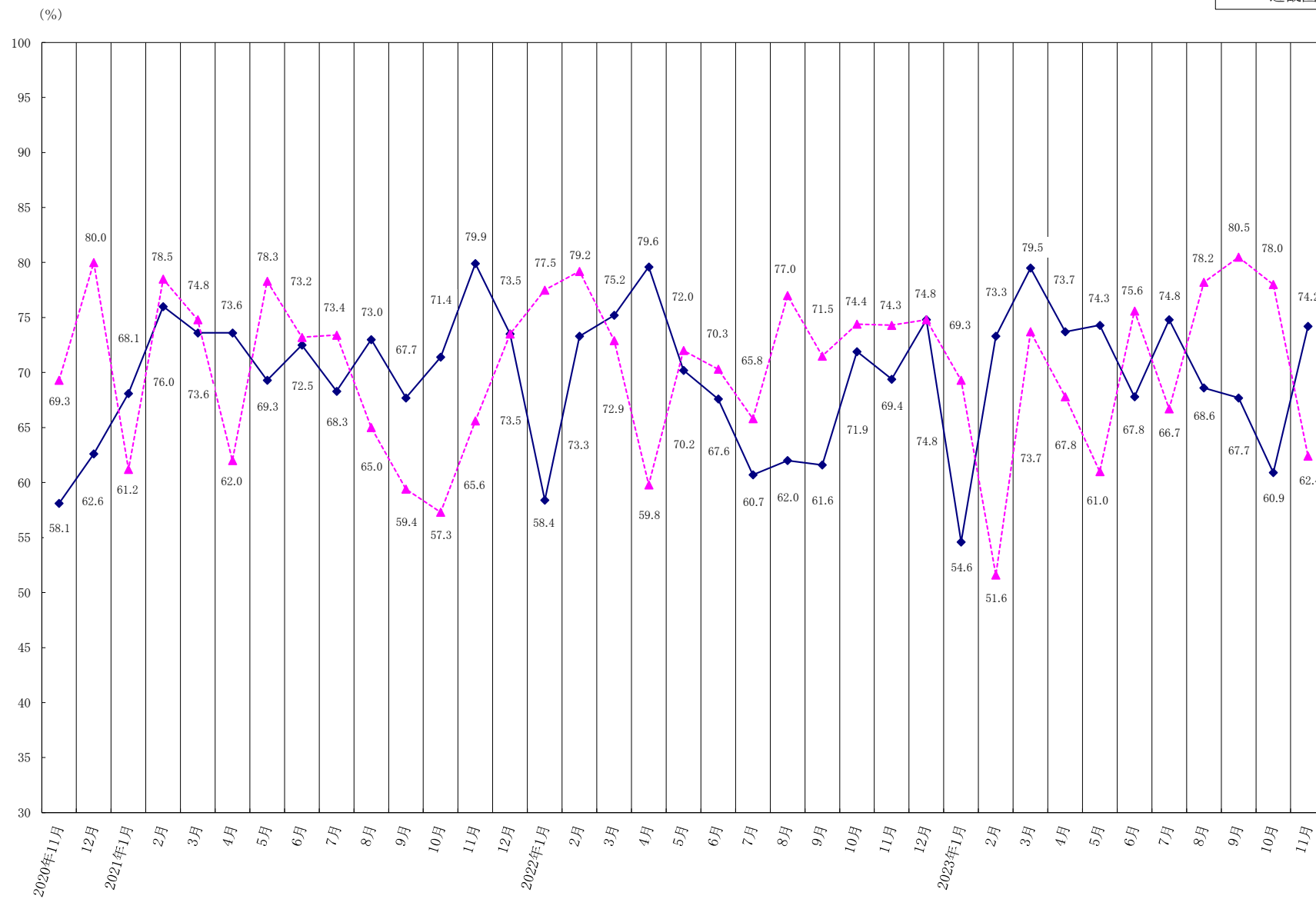


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年11月～2023年11月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2021年11月～2023年11月

■首都圏
□近畿圏

