

## 近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2023年のまとめ

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

- ◎前年同期比 13.8%減の1万5,385戸で2年連続の減少。
- ◎価格は4,666万円(0.7%アップ)、㎡単価79.0万円(2.1%アップ)。
- ◎㎡単価は1973年の調査開始以来の最高値を3年連続で更新。
- ◎2024年は約1万6,500戸。価格高騰による需給悪化が懸念。

### 1. 発売戸数

1万5,385戸、前年比2,473戸、13.8%減。

'22年1万7,858戸、'21年1万8,951戸、'20年1万5,195戸、'19年1万8,042戸、  
'18年2万958戸、'17年1万9,560戸、'16年1万8,676戸、'15年1万8,930戸、  
'14年1万8,814戸、'13年2万4,691戸、'12年2万3,266戸、'11年2万219戸。  
過去最多は'96年4万4,430戸。

### 2. 契約率

2023年の初月契約率の平均は71.4%。前年比1.3ポイントダウン、2年連続の70%超。

'22年72.7%、'21年69.8%、'20年71.7%、'19年74.1%、'18年74.5%、'17年76.1%、'16年71.9%、  
'15年70.8%、'14年76.6%、'13年79.6%、'12年76.9%、'11年71.7%、'10年70.2%、'09年61.3%。

### 3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,666万円、1㎡当り単価は79.0万円。

前年同期比で戸当たり価格は31万円(0.7%)のアップで、1991年(5,552万円)以来の高値。

㎡単価は1.6万円(2.1%)のアップで、1973年の調査開始以来の最高値。

戸当り価格は6年連続のアップ、㎡単価は11年連続のアップ。

### 4. 販売在庫数

12月末時点3,461戸、前年末(3,905戸)比444戸の減少。2年連続の減少。

'21年末3,905戸、'21年末4,400戸、'20年末3,595戸、'19年末2,820戸、'18年末2,907戸。

## 5. 総契約戸数(前年末の継続販売戸数を含む)

1万5,829戸で前年同期実績の総契約戸数1万8,353戸を2,524戸(13.8%)下回っている。

## 6. 即日完売物件・フラット35登録物件戸数

即日完売戸数は237戸(発売戸数の1.5%)、フラット35付戸数は9,789戸(63.6%)であった。

## 7. マンション市況の特徴

大阪市部は特に福島区、北区、中央区での減少が顕著であった。

環境に配慮した省エネ住宅 ZEH-M の普及が一段と進んだ。

最高価格は「シティタワー天王寺」の5億5,000万円。

## 8. 2024年の発売戸数予測

2024年の発売戸数は1万6,500戸程度の見込み。

'23年1万5,385戸、'22年1万7,858戸、'21年1万8,951戸、'20年1万5,195戸。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2023年1～12月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m <sup>2</sup> 単価
近畿圏	15,385戸 (△13.8%)	71.4% (△1.3P)	4,666万円 (0.7%)	79.0万円 (2.1%)
大阪市部	6,529戸 (△8.9%)	75.5% (△2.0P)	4,204万円 (△9.7%)	90.2万円 (△1.3%)
大阪府下	2,972戸 (△17.4%)	66.7% (0.7P)	4,944万円 (4.3%)	69.6万円 (2.4%)
神戸市部	971戸 (△35.5%)	63.4% (3.8P)	4,958万円 (27.5%)	85.8万円 (15.3%)
兵庫県下	1,695戸 (△15.0%)	68.5% (△2.9P)	5,243万円 (7.3%)	72.3万円 (6.6%)
京都市部	1,365戸 (△30.8%)	68.1% (△11.4P)	5,720万円 (15.0%)	97.7万円 (12.3%)
京都府下	407戸 (23.0%)	85.5% (13.3P)	4,712万円 (1.5%)	63.0万円 (0.3%)
奈良県	474戸 (41.9%)	79.5% (△4.3P)	4,558万円 (5.9%)	62.2万円 (4.0%)
滋賀県	859戸 (15.5%)	68.9% (6.5P)	4,159万円 (△3.6%)	59.2万円 (1.9%)
和歌山県	113戸 (△46.4%)	45.1% (△40.2P)	4,237万円 (15.9%)	55.6万円 (5.7%)

( )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/>

# 近畿圏マンション市場動向（2023年）

◎マンション発売戸数・地区別・年別推移

地区	年	2021年	2022年	2023年	対前年比
大阪府		10,426	10,766	9,501	▼11.7%
（大阪市）		6,525	7,167	6,529	▼8.9%
（大阪府下）		3,901	3,599	2,972	▼17.4%
兵庫県		5,251	3,499	2,666	▼23.8%
（神戸市）		2,442	1,506	971	▼35.5%
（兵庫県下）		2,809	1,993	1,695	▼15.0%
京都府		2,109	2,304	1,772	▼23.1%
（京都市）		1,528	1,973	1,365	▼30.8%
（京都府下）		581	331	407	23.0%
奈良県		208	334	474	41.9%
滋賀県		848	744	859	15.5%
和歌山県		109	211	113	▼46.4%
近畿圏計		18,951	17,858	15,385	▼13.8%
対前年増加率		24.7%	▼5.8%	▼13.8%	-

◎マンション価格推移(単位:万円、( )内は㎡単価、▼は下落の意)

地区	年	2021年	2022年	2023年	対前年比
大阪府		4,757 (79.3)	4,683 (81.8)	4,435 (81.8)	▼5.3% (0.0%)
（大阪市）		4,800 (91.1)	4,654 (91.4)	4,204 (90.2)	▼9.7% (▼1.3%)
（大阪府下）		4,684 (64.9)	4,741 (68.0)	4,944 (69.6)	4.3% (2.4%)
兵庫県		4,533 (73.0)	4,456 (70.2)	5,139 (76.5)	15.3% (9.0%)
（神戸市）		3,940 (79.5)	3,888 (74.4)	4,958 (85.8)	27.5% (15.3%)
（兵庫県下）		5,048 (69.1)	4,886 (67.8)	5,243 (72.3)	7.3% (6.6%)
京都府		3,960 (72.8)	4,927 (82.7)	5,488 (88.2)	11.4% (6.7%)
（京都市）		3,911 (84.1)	4,975 (87.0)	5,720 (97.7)	15.0% (12.3%)
（京都府下）		4,091 (54.4)	4,641 (62.8)	4,712 (63.0)	1.5% (0.3%)
奈良県		4,292 (57.5)	4,304 (59.8)	4,558 (62.2)	5.9% (4.0%)
滋賀県		4,017 (56.2)	4,315 (58.1)	4,159 (59.2)	▼3.6% (1.9%)
和歌山県		3,662 (50.4)	3,655 (52.6)	4,237 (55.6)	15.9% (5.7%)
近畿圏計		4,562 (75.1)	4,635 (77.4)	4,666 (79.0)	0.7% (2.1%)
対前年上昇率		9.1% (8.7%)	1.6% (3.1%)	0.7% (2.1%)	-

◎年別・月別発売戸数・契約戸数・契約率・残戸数

年	項目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	月間平均
23年	発売戸数	574	833	1,424	836	1,024	1,384	837	878	1,393	1,293	1,021	3,888	1,282
	契約戸数	398	430	1,050	567	625	1,046	558	687	1,122	1,009	637	2,854	915
	契約率	69.3%	51.6%	73.7%	67.8%	61.0%	75.6%	66.7%	78.2%	80.5%	78.0%	62.4%	73.4%	71.4%
	全残戸数	3,566	3,563	3,476	3,359	3,405	3,281	3,041	2,887	2,762	2,666	2,765	3,461	-
22年	発売戸数	792	1,378	1,267	1,148	1,379	1,261	1,374	1,059	1,332	2,120	1,796	2,952	1,488
	契約戸数	614	1,091	924	686	993	887	904	815	952	1,577	1,334	2,207	1,082
	契約率	77.5%	79.2%	72.9%	59.8%	72.0%	70.3%	65.8%	77.0%	71.5%	74.4%	74.3%	74.8%	72.7%
	全残戸数	4,083	3,884	3,714	3,691	3,609	3,583	3,595	3,427	3,396	3,542	3,537	3,905	-
21年	発売戸数	695	1,718	1,815	1,093	1,321	1,731	1,950	1,050	1,210	1,457	2,099	2,812	1,579
	契約戸数	425	1,349	1,358	678	1,034	1,267	1,431	682	719	835	1,377	2,067	1,102
	契約率	61.2%	78.5%	74.8%	62.0%	78.3%	73.2%	73.4%	65.0%	59.4%	57.3%	65.6%	73.5%	69.8%
	全残戸数	3,458	3,456	3,528	3,508	3,438	3,484	3,634	3,545	3,551	3,801	4,064	4,400	-

◎販売在庫の推移(2023年12月末)

地区	2023年 発売	契約 戸数	契約率	残戸数	19年末 残戸数	20年末 残戸数	21年末 残戸数	22年末 残戸数	2023年末 全残戸数
大阪市	6,529	5,838	89.4%	691	133	197	146	113	1,280
大阪府下	2,972	2,330	78.4%	642	0	3	21	174	840
神戸市	971	812	83.6%	159	0	0	124	19	302
兵庫県下	1,695	1,338	78.9%	357	0	4	18	64	443
京都市	1,365	1,075	78.8%	290	0	0	1	10	301
京都府下	407	377	92.6%	30	0	0	1	5	36
奈良県	474	438	92.4%	36	6	0	0	0	42
滋賀県	859	735	85.6%	124	0	0	0	23	147
和歌山県	113	51	45.1%	62	0	0	0	8	70
近畿圏計	15,385	12,994	84.5%	2,391	139	204	311	416	3,461