

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2023年12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31.7%増の3,888戸。3カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに2カ月連続のアップ。
- ◎契約率は73.4%と堅調。2カ月ぶりの70%超。

1. 発売戸数

3,888戸、対前年同月(2,952戸)比936戸、31.7%増、対前月(1,021戸)比2,867戸、280.8%増。

2. 契約率

73.4%、前年同月比1.4ポイントダウン、前月比では11.0ポイントアップ。
'23年11月62.4%、10月78.0%、9月80.5%、8月78.2%、7月66.7%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,615万円、1㎡当り単価は81.0万円。
前年同月比で価格は609万円(15.2%)のアップ、㎡単価は5.6万円(7.4%)のアップ。
前年同月比で戸当り価格、㎡単価ともに2カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

12月末時点3,461戸、前月末比696戸の増加('23年11月末2,765戸、'22年12月末3,905戸)。

5. 即日完売物件(2物件2戸)

- ① ジオタワー新町 2期27次 1戸
大阪・西区 5,960万円 89.3万円 平均1倍 最高1倍
- ② ジオ阪神芦屋 2期2次 1戸
神戸・東灘区 6,390万円 90.3万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 46.5%、大阪府下 19.1%、神戸市部 2.5%、兵庫県下 8.3%、京都市部 8.2%、京都府下 1.5%、奈良県 4.4%、滋賀県 7.6%、和歌山県 1.9%。

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 0.1%)、フラット 35 登録物件戸数は 2,411 戸(同 62.0%)。

投資用物件は 13 物件、計 1,053 戸。

8. マンション市況の特徴

投資用と郊外ファミリー物件の大量供給により当初予測戸数よりも大幅に上振れ。

供給戸数は 2005 年 10 月 (4,103 戸) 以来、12 月としては 1990 年 (3,919 戸) 以来の高水準。

単価は 12 月としては 1990 年 (93.1 万円) 以来の高値。

9. 来月の発売戸数予測

2024 年 1 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである。

('23 年 1 月 574 戸、'22 年 1 月 792 戸、'21 年 1 月 695 戸、'20 年 1 月 621 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2023年12月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	3,888 戸 (31.7 %)	73.4 % (△ 1.4 P)	4,615 万円 (15.2 %)	81.0 万円 (7.4 %)
大阪市部	1,809 戸 (36.5 %)	84.1 % (3.9 P)	3,987 万円 (6.4 %)	92.7 万円 (7.9 %)
大阪府下	741 戸 (79.0 %)	55.9 % (△ 9.1 P)	4,734 万円 (△ 12.8 %)	70.3 万円 (△ 3.4 %)
神戸市部	99 戸 (△ 60.4 %)	65.7 % (7.7 P)	6,299 万円 (95.4 %)	105.4 万円 (45.8 %)
兵庫県下	323 戸 (25.2 %)	51.7 % (0.5 P)	5,237 万円 (17.3 %)	68.7 万円 (13.4 %)
京都市部	320 戸 (△ 31.2 %)	67.8 % (△ 13.9 P)	7,670 万円 (106.5 %)	117.2 万円 (46.5 %)
京都府下	58 戸 (123.1 %)	87.9 % (△ 12.1 P)	4,400 万円 (△ 3.6 %)	59.7 万円 (1.0 %)
奈良県	170 戸 (580.0 %)	88.8 % (△ 3.2 P)	4,164 万円 (△ 8.5 %)	59.1 万円 (△ 10.6 %)
滋賀県	296 戸 (150.8 %)	80.4 % (△ 7.7 P)	3,960 万円 (5.3 %)	57.0 万円 (5.6 %)
和歌山県	72 戸 (1.4 %)	41.7 % (△ 49.8 P)	4,431 万円 (25.5 %)	56.4 万円 (2.7 %)

()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12月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	156	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	3,888	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	2,854	戸	(契約率73.4%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	3,192	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,461	戸	(2023年分残2,391戸 完成在庫1,633戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	2	戸	(即日完売率0.1%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	2,411	戸	(F35登録物件率62.0%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	24.9	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	17,944,246.0	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	4,615	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	81.0	万円	(3.3m ² 当り 267.2万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	508,121.52	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	208,274.57	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,641,902.13	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	221,650.84	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	57.01	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	163	棟	
▪ 総 階 高 ……	2,071	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.7	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	125.4	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.2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	6	5	6	5																
1 K	1,029	912	941	864	88	48														
1 D K	13	13	13	13																
1 L D K	246	183	139	124	1	1	29	16			60	29			17	13				
2 D K	4	2									4	2								
2 L D K	454	313	191	140	29	12	29	17	42	22	89	58	2	1	25	23	37	34	10	6
3 L D K	1,860	1,232	445	309	554	316	37	28	234	113	166	128	52	48	95	88	246	194	31	8
4 L D K	276	194	74	66	69	37	4	4	47	32	1		4	2	33	27	13	10	31	16
合計	3,888	2,854	1,809	1,521	741	414	99	65	323	167	320	217	58	51	170	151	296	238	72	30

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1,053	934	956	878	88	48			1						8	8				
3,000 "	73	64	39	39	1	1			6	1	2	1			23	20	2	2		
3,300 "	71	58	14	11	2	2			12	5	1	1			26	26	14	13	2	
3,500 "	116	100	12	11	29	26			11	10	3	3	2	1	16	16	39	32	4	1
3,700 "	191	153	25	19	61	58			22	18	6	6			8	8	60	39	9	5
4,000 "	311	204	82	62	60	28	1	1	53	26	15	11	8	7	18	17	63	50	11	2
4,300 "	278	187	63	46	43	26	11	5	50	20	16	7	20	19	13	12	57	52	5	
4,500 "	177	112	44	34	33	13	10	4	22	10	14	4	15	13	13	13	21	18	5	3
4,700 "	145	87	36	20	32	22	4	3	16	3	22	12	6	6	7	6	14	10	8	5
5,000 "	219	112	40	28	79	22	14	9	23	10	22	13	4	4	17	10	12	11	8	5
5,500 "	234	117	48	33	100	36	15	10	16	4	26	18			5	4	6	5	18	7
6,000 "	187	106	43	25	65	41	10	6	23	12	34	13			3	2	7	5	2	2
6,500 "	197	129	62	46	68	38	9	8	29	22	23	12	1		4	2	1	1		
7,000 "	135	83	63	37	28	17	4	2	15	10	22	15	2	1	1	1				
8,000 "	212	159	127	101	37	24	6	6	8	3	30	23			4	2				
9,000 "	86	70	59	48	12	9	3	1			12	12								
9,999 "	57	45	30	24	3	3	5	3			19	15								
10,000 以上	128	117	63	56			5	5	12	9	44	43			4	4				
20,000 以上	11	11	3	3			2	2	3	3	3	3								
30,000 以上	7	6							1	1	6	5								
合計	3,888	2,854	1,809	1,521	741	414	99	65	323	167	320	217	58	51	170	151	296	238	72	30

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年12月～2023年12月

● 首都圏
▲ 近畿圏

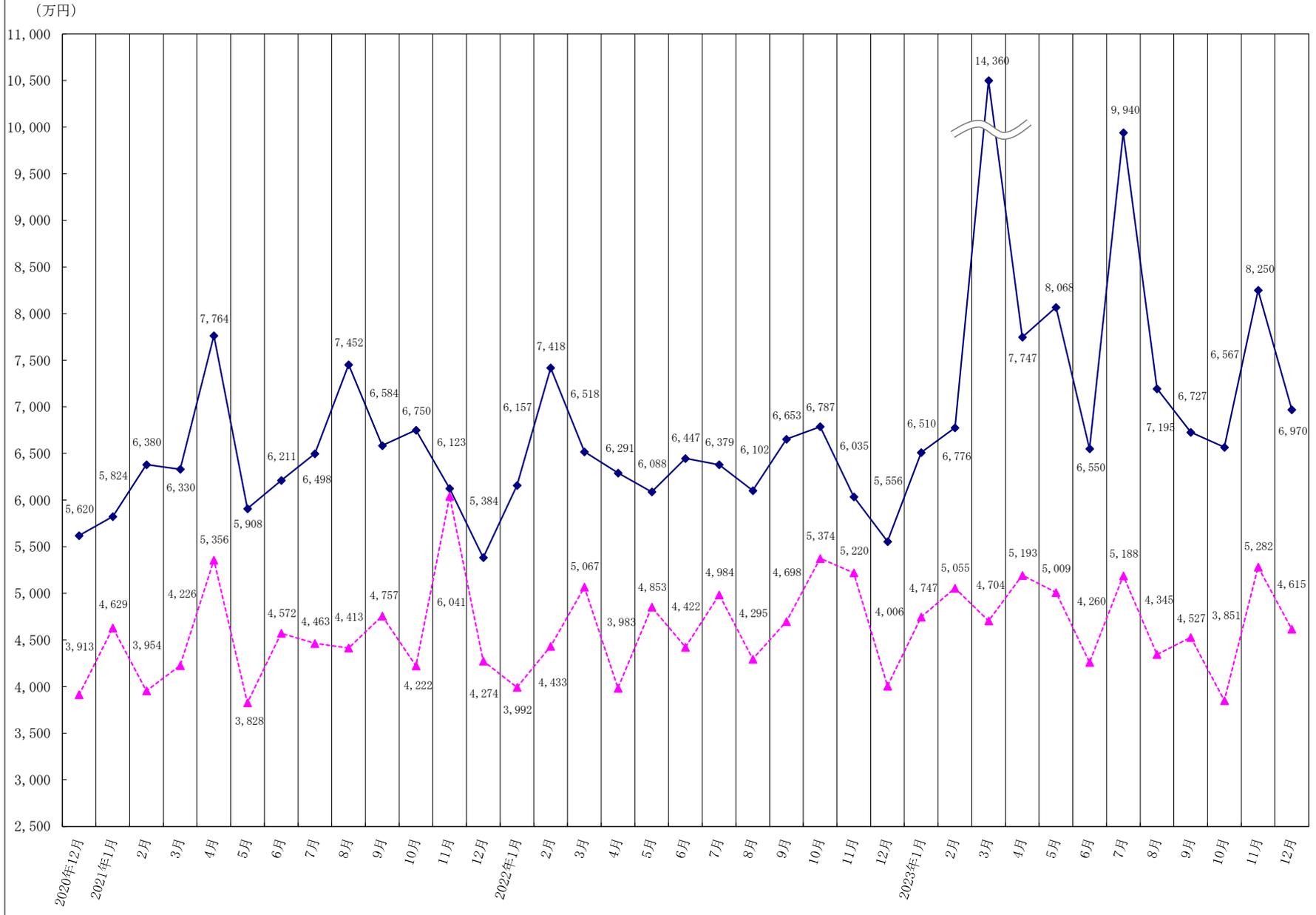
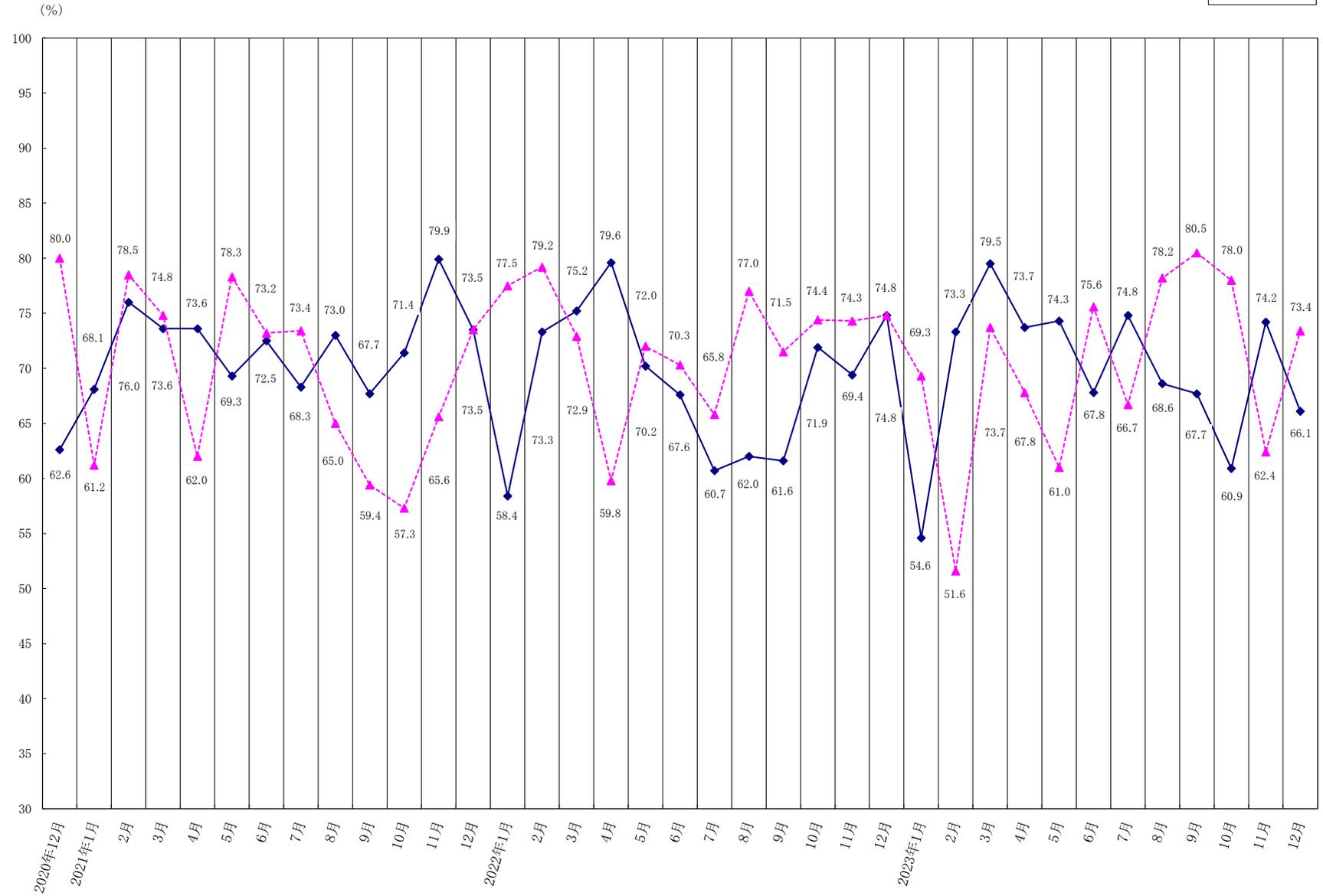


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年12月～2023年12月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2021年12月～2023年12月

■首都圏
□近畿圏

