

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2023年度(2023年4月～2024年3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

- ◎発売戸数は8.5%減の1万5,788戸。2年連続の減少。
- ◎契約率は73.5%。14年連続の70%台。
- ◎価格は4,935万円(5.5%アップ)、㎡単価83.4万円(7.6%アップ)。
- ◎㎡単価は11年連続の上昇。1973年の調査開始以降の最高値を更新。

1. 発売戸数

1万5,788戸、前年同期比8.5%減。

'22年1万7,252戸、'21年1万8,160戸、'20年1万6,239戸、'19年1万7,452戸、
'18年2万78戸、'17年1万9,849戸、'16年1万8,359戸、'15年1万8,374戸、
'14年1万9,840戸、'13年2万3,338戸、'12年2万4,114戸、'11年2万415戸、
'10年2万1,609戸、'09年1万9,094戸、'08年2万1,800戸、'07年2万8,592戸、
'06年3万947戸、'05年3万3,177戸、'04年3万967戸、'03年3万1,647戸、
'02年3万4,382戸、'01年3万9,513戸、'00年3万8,848戸、'99年3万6,666戸、
'98年3万2,025戸、'97年3万2,052戸、'96年4万2,397戸(過去最多)、'95年3万9,535戸。

2. 契約率

73.5%、前年同期比2.6ポイントアップ。14年連続の70%台。

'22年70.9%、'21年70.0%、'20年72.5%、'19年73.1%、'18年74.4%、'17年76.6%、'16年71.9%、
'15年71.8%、'14年75.2%、'13年78.9%、'12年78.4%、'11年72.1%、'10年72.2%、'09年62.2%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,935万円、1㎡当り単価は83.4万円。

前年同期比で戸当たり価格は256万円(5.5%)のアップで、1991年度(5,464万円)以来の高値。

㎡単価は5.9万円(7.6%)のアップで、1973年の調査開始以降の最高値を3年連続で更新。

戸当たり価格は4年連続のアップ、㎡単価は11年連続のアップ。

4. 販売在庫数

2,758 戸、'22 年 3 月末(3,476 戸)比 718 戸減。

5. 地域別戸数シェア

大阪市部 41.1%、大阪府下 23.4%、神戸市部 4.7%、兵庫県下 10.4%、京都市部 10.4%、京都府下 1.9%、奈良県 2.5%、滋賀県 4.9%、和歌山県 0.7%。

6. 初月契約戸数

1 万 1,609 戸で前年同期実績の総契約戸数 1 万 2,233 戸を 624 戸(5.1%)下回っている。

7. 即日完売物件・フラット 35 登録物件戸数

即日完売戸数は 379 戸(発売戸数の 2.4%)、フラット 35 付戸数は 9,788 戸(62.0%)であった。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2023年度

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	15,788 戸 (△ 8.5 %)	73.5 % (2.6 P)	4,935 万円 (5.5 %)	83.4 万円 (7.6 %)
大阪市部	6,486 戸 (△ 5.9 %)	77.6 % (2.9 P)	4,694 万円 (△ 1.7 %)	99.8 万円 (10.4 %)
大阪府下	3,700 戸 (11.6 %)	71.8 % (8.0 P)	4,800 万円 (△ 1.3 %)	70.4 万円 (2.5 %)
神戸市部	744 戸 (△ 53.0 %)	62.9 % (2.7 P)	5,694 万円 (49.7 %)	88.3 万円 (13.1 %)
兵庫県下	1,637 戸 (△ 11.5 %)	69.7 % (1.3 P)	5,287 万円 (5.5 %)	72.7 万円 (5.4 %)
京都市部	1,649 戸 (△ 11.0 %)	70.8 % (△ 9.2 P)	6,002 万円 (23.6 %)	102.7 万円 (19.0 %)
京都府下	299 戸 (△ 26.9 %)	80.6 % (1.1 P)	4,954 万円 (9.1 %)	66.0 万円 (7.1 %)
奈良県	395 戸 (△ 8.6 %)	81.0 % (0.0 P)	4,479 万円 (0.9 %)	61.9 万円 (1.6 %)
滋賀県	769 戸 (11.3 %)	69.7 % (10.5 P)	4,180 万円 (2.9 %)	59.5 万円 (5.7 %)
和歌山県	109 戸 (△ 52.0 %)	43.1 % (△ 39.7 P)	4,236 万円 (15.3 %)	55.8 万円 (5.9 %)

()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/>

☆地区別マンション供給戸数

地区	2022年度		2023年度	
	戸数	全体比(%)	戸数	全体比(%)
大阪市	6,891	39.9	6,486	41.1
大阪府下	3,316	19.2	3,700	23.4
神戸市	1,584	9.2	744	4.7
兵庫県下	1,849	10.7	1,637	10.4
京都市	1,853	10.7	1,649	10.4
京都府下	409	2.4	299	1.9
奈良県	432	2.5	395	2.5
滋賀県	691	4.0	769	4.9
和歌山県	227	1.3	109	0.7
計(平均)	17,252	100	15,788	100

☆価格の動き

地区	平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
	2022年度	2023年度	2022年度	2023年度	2022年度	2023年度
大阪市	4,773	4,694	90.4	99.8	52.78	47.02
大阪府下	4,865	4,800	68.7	70.4	70.84	68.19
神戸市	3,804	5,694	78.1	88.3	48.71	64.45
兵庫県下	5,011	5,287	69.0	72.7	72.62	72.74
京都市	4,855	6,002	86.3	102.7	56.25	58.42
京都府下	4,542	4,954	61.6	66.0	73.69	75.05
奈良県	4,437	4,479	60.9	61.9	72.91	72.32
滋賀県	4,062	4,180	56.3	59.5	72.11	70.23
和歌山県	3,675	4,236	52.7	55.8	69.74	75.94
計(平均)	4,679	4,935	77.5	83.4	60.37	59.15

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2023/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2024/1月	2月	3月	平均
発売戸数	836	1,024	1,384	837	878	1,393	1,293	1,021	3,888	727	1,059	1,448	1,316
契約戸数	567	625	1,046	558	687	1,122	1,009	637	2,854	498	816	1,190	967
契約率	67.8	61.0	75.6	66.7	78.2	80.5	78.0	62.4	73.4	68.5	77.1	82.2	73.5
平均価格	5,193	5,009	4,260	5,188	4,345	4,527	3,851	5,282	4,615	6,390	7,398	5,037	4,935
項目	2022/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2023/1月	2月	3月	平均
発売戸数	1,148	1,379	1,261	1,374	1,059	1,332	2,120	1,796	2,952	574	833	1,424	1,438
契約戸数	686	993	887	904	815	952	1,577	1,334	2,207	398	430	1,050	1,019
契約率	59.8	72.0	70.3	65.8	77.0	71.5	74.4	74.3	74.8	69.3	51.6	73.7	70.9
平均価格	3,983	4,853	4,422	4,984	4,295	4,698	5,374	5,220	4,006	4,747	5,055	4,704	4,679