

マンスリーレポート ダイジェスト 2023 年 10 月号



KINKI REINS
Kinki Real Estate Information Network System
国土交通大臣指定 近畿圏不動産流通機構

ダイジェストレポートについて

このレポートは、公益社団法人近畿圏不動産流通機構（近畿レイズ）に登録されている物件情報の月次集計結果である「マンスリーレポート」の中から、2023 年 9 月時点の近畿圏の不動産流通市場の動きについて抜粋・要約して解説したものです。中古マンション・中古戸建住宅・土地における成約物件及び新規登録物件の件数や価格等から、近畿圏全体及びエリア別の最新の市場動向や需給状況について分析・紹介しています。

掲載データについて

1. 集計対象は、媒介契約物件のほか当機構会員の売主及び代理物件を含む。
2. 集計は、各月とも月初から月末までに当機構に登録等があったもの。
 - ①成約物件：当月に成約報告があった（売買契約が成立した）物件を集計
 - ②新規登録物件：当月に新たに登録があった（市場に売り出された）物件を集計

※(参)表示は、サンプル数が少ないため参考資料としてください。

(注) 2022年1月にシステムの大幅な仕様変更を行った影響を鑑み、2022年1月以降の新規登録物件を同じ基準で比較することは困難と判断し、2022年1月から12月までの前年比および2022年1月の前月比は掲載せず「－」と記載します。

Contents

1. 2023 年 9 月 近畿圏中古マンション件数（専有面積：～350 ㎡）
2. 2023 年 9 月 近畿圏中古マンション㎡単価（専有面積：～350 ㎡）
3. 2023 年 9 月 エリア別中古マンション動向（専有面積：～350 ㎡）
4. 2023 年 9 月 近畿圏中古戸建住宅件数（土地面積：50～350 ㎡）
5. 2023 年 9 月 近畿圏中古戸建住宅価格（土地面積：50～350 ㎡）
6. 2023 年 9 月 エリア別中古戸建住宅動向（土地面積：50～350 ㎡）
7. 2023 年 9 月 近畿圏土地件数（面積：50～350 ㎡）
8. 2023 年 9 月 近畿圏土地㎡単価（面積：50～350 ㎡）
9. 2023 年 9 月 エリア別土地動向（面積：50～350 ㎡）
10. 2023 年 9 月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

2023（令和 5）年 10 月 11 日

公益社団法人 近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪市中央区船越町 2-2-1

大阪府宅建会館 5 階

TEL：06-6943-5913 FAX：06-6945-0032

URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>



1 2023 年 9 月 近畿圏中古マンション件数（専有面積：～350㎡）

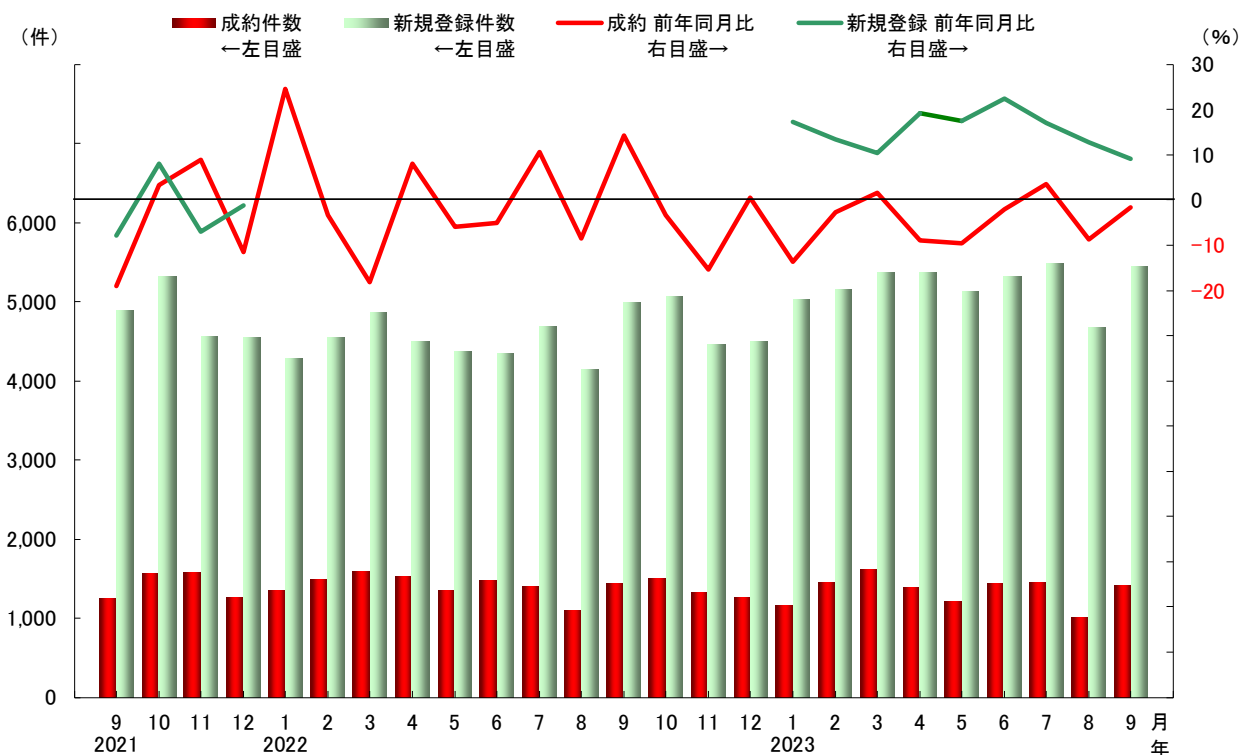
前年比で取引は 8 月に続いて減少、売り圧力は強い状況続く

●成約件数

近畿圏の中古マンション成約件数は 1,409 件と前年比で 1.5%減少し、8 月に続いて前年同月を下回った。成約件数は 22 年から増減を繰り返しており、取引量は横ばい傾向にある。19 年 9 月と比較するとマイナス 10.9%と、コロナ禍前の水準を下回り続けている。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は 5,445 件と前年比で 9.1%増加し、9 ヶ月連続で前年同月を上回った。新規登録件数の増加基調に変化はなく、中古マンション市場の売り圧力は強い状況が続く。



中古マンション	2021年				2022年												2023年								
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
成約件数 (件)	1,252	1,556	1,571	1,261	1,346	1,491	1,599	1,527	1,349	1,472	1,404	1,096	1,431	1,503	1,329	1,267	1,162	1,450	1,623	1,390	1,221	1,441	1,453	1,001	1,409
前年同月比 (%)	-19.1	3.3	8.8	-11.5	24.5	-3.4	-18.1	8.1	-6.0	-5.1	10.6	-8.4	14.3	-3.4	-15.4	0.5	-13.7	-2.7	1.5	-9.0	-9.5	-2.1	3.5	-8.7	-1.5
新規登録件数 (件)	4,884	5,320	4,563	4,539	4,288	4,550	4,857	4,493	4,364	4,342	4,695	4,144	4,990	5,068	4,462	4,492	5,027	5,157	5,364	5,360	5,125	5,313	5,493	4,675	5,445
前年同月比 (%)	-7.9	8.0	-6.9	-1.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.2	13.3	10.4	19.3	17.4	22.4	17.0	12.8	9.1



2 2023年9月 近畿圏中古マンション㎡単価（専有面積：～350㎡）

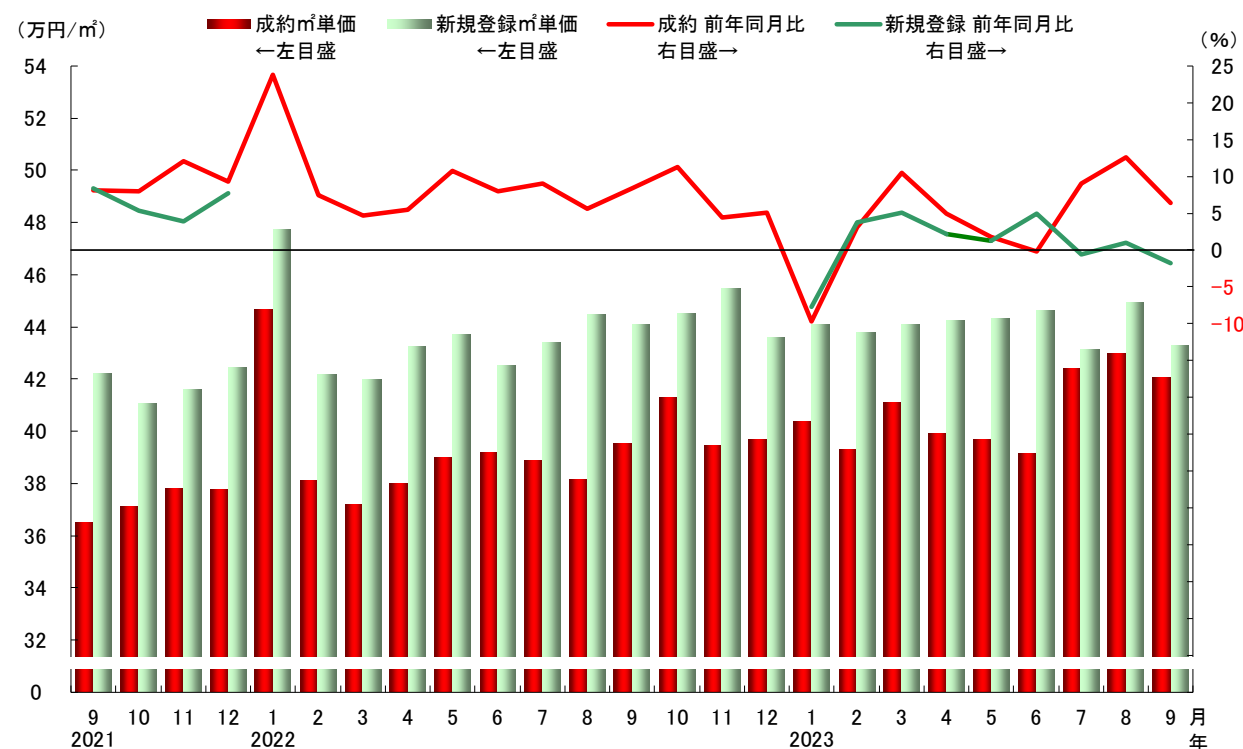
前年比で成約㎡単価は3ヶ月連続で上昇

●成約㎡単価

近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、42.07 万円/㎡と前年比で6.4%上昇し、3ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は2.1%下落した。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は43.29 万円/㎡と前年比で1.8%下落し、前月比も3.7%下落した。



中古マンション	2021年				2022年												2023年								
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
成約㎡単価 (万円/㎡)	36.48	37.12	37.77	37.76	44.66	38.14	37.19	38.02	38.97	39.22	38.86	38.15	39.55	41.29	39.44	39.69	40.34	39.30	41.11	39.91	39.68	39.14	42.39	42.96	42.07
前年同月比 (%)	8.1	8.0	12.0	9.3	23.8	7.5	4.7	5.5	10.7	8.0	9.0	5.7	8.4	11.2	4.4	5.1	-9.7	3.0	10.5	5.0	1.8	-0.2	9.1	12.6	6.4
前月比 (%)	1.0	1.8	1.8	-0.0	18.3	-14.6	-2.5	2.2	2.5	0.6	-0.9	-1.8	3.7	4.4	-4.5	0.6	1.6	-2.6	4.6	-2.9	-0.6	-1.4	8.3	1.4	-2.1
新規登録㎡単価 (万円/㎡)	42.23	41.05	41.60	42.45	47.74	42.19	41.98	43.26	43.72	42.50	43.40	44.49	44.07	44.52	45.44	43.59	44.06	43.78	44.09	44.22	44.30	44.62	43.13	44.94	43.29
前年同月比 (%)	8.3	5.4	3.9	7.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-7.7	3.8	5.0	2.2	1.3	5.0	-0.6	1.0	-1.8
前月比 (%)	1.1	-2.8	1.3	2.0	—	-11.6	-0.5	3.0	1.1	-2.8	2.1	2.5	-0.9	1.0	2.1	-4.1	1.1	-0.6	0.7	0.3	0.2	0.7	-3.3	4.2	-3.7



3 2023年9月 エリア別中古マンション動向（専有面積：～350㎡）

前年比で成約件数は7地域が減少、㎡単価は7地域が上昇

●成約件数 成約件数は対象12地域中7地域が前年比で減少し、減少エリアは前月比で2地域減った。減少エリアのうち大阪府北部と東部、阪神間などは前年比で2ケタ減となり、大阪府北部は11期連続で減少するなど、引き続き中古マンション取引が軟調なエリアが目立った。

●成約㎡単価 ㎡単価は12地域中7地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前月比で3地域減った。上昇エリアのうち神戸市、京都府他、和歌山県は前年比で2ケタ上昇となり、京都府他は5ヶ月連続で前年同月を上回った。取引の軟調さが続くなか、㎡単価の上昇エリアも減少した。

■月次のエリア別成約状況

中古マンション		2022年				2023年										2023年9月の変動率	
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)	大阪市	367	412	366	350	303	367	427	358	328	370	417	275	424	15.5	—	
	大阪府北部	185	198	153	153	146	172	186	174	122	176	148	106	149	-19.5	—	
	大阪府東部	97	93	87	82	68	103	94	93	81	92	91	68	85	-12.4	—	
	大阪府南部	100	108	106	90	91	119	112	120	107	107	118	72	108	8.0	—	
	神戸市	183	187	175	137	145	183	233	160	150	179	192	127	174	-4.9	—	
	阪神間	187	174	136	150	132	173	192	154	156	184	159	110	165	-11.8	—	
	兵庫県他	45	56	38	42	45	55	61	48	44	63	38	39	57	26.7	—	
	京都市	115	125	119	112	100	141	161	122	91	116	140	101	116	0.9	—	
	京都府他	35	35	31	26	26	33	41	28	28	32	25	18	32	-8.6	—	
	滋賀県	38	49	57	49	40	42	47	68	47	46	44	38	45	18.4	—	
	奈良県	61	59	52	68	55	51	62	54	59	62	71	42	47	-23.0	—	
	和歌山県(参)	18	7	9	8	11	11	7	11	8	14	10	5	7	-61.1	—	
成約 ㎡単価 (万円/ ㎡)	大阪市	56.4	56.4	56.0	54.7	58.3	54.0	56.7	57.7	55.5	55.0	61.0	63.2	60.0	6.4	-5.0	
	大阪府北部	40.5	39.6	41.4	39.6	41.4	38.2	41.1	40.7	40.3	38.7	41.2	42.0	43.5	7.3	3.5	
	大阪府東部	27.3	30.4	29.1	30.1	32.3	30.7	30.8	29.3	29.2	30.6	29.0	30.9	29.6	8.3	-4.3	
	大阪府南部	27.2	28.9	25.1	24.3	24.9	24.6	23.9	26.2	27.4	24.3	23.5	25.7	25.9	-4.6	0.9	
	神戸市	34.1	36.7	35.0	37.4	34.9	37.0	37.9	35.1	36.8	37.3	38.5	36.2	38.8	14.0	7.2	
	阪神間	37.7	38.2	37.4	39.4	38.9	37.8	41.2	37.9	38.5	40.2	37.7	38.6	37.4	-0.8	-3.1	
	兵庫県他	21.7	25.4	23.5	21.7	19.2	25.2	26.3	21.6	24.5	20.7	20.0	21.4	23.0	6.1	7.3	
	京都市	50.4	56.4	45.7	51.0	47.3	49.8	49.6	48.1	46.9	44.5	52.4	51.3	49.6	-1.5	-3.3	
	京都府他	24.5	28.4	23.7	19.4	23.9	27.6	27.9	28.1	26.9	25.5	27.4	31.4	27.2	11.3	-13.1	
	滋賀県	34.9	34.2	28.0	28.3	32.0	32.2	32.7	33.6	34.7	34.0	35.8	35.3	28.8	-17.7	-18.5	
	奈良県	22.7	21.1	21.8	21.8	28.0	22.1	20.8	21.4	22.6	23.5	25.8	27.1	20.4	-10.2	-24.8	
	和歌山県(参)	17.7	20.8	23.4	23.0	17.8	25.4	18.6	18.0	15.7	15.7	31.0	23.9	20.2	14.1	-15.6	

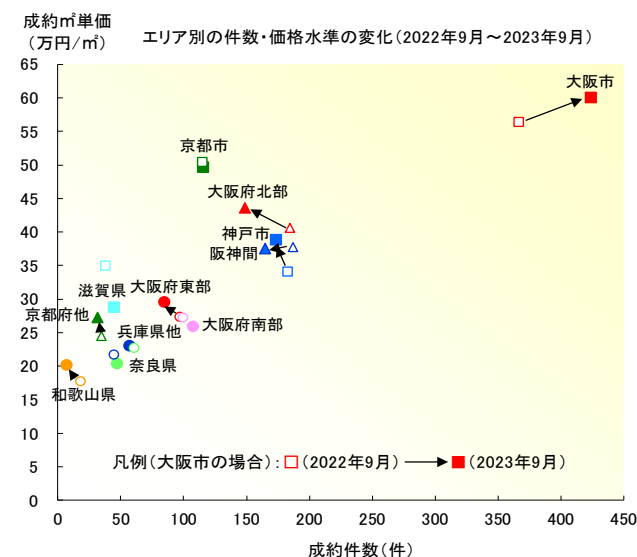
※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北): 池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南～大和川以北): 門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※大阪府南部(大和川以南): 堺市・高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡

※阪神間: 尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・三田市・川辺郡(猪名川町)

※兵庫県他: 神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内





4 2023年9月 近畿圏中古戸建住宅件数（土地面積：50～350㎡）

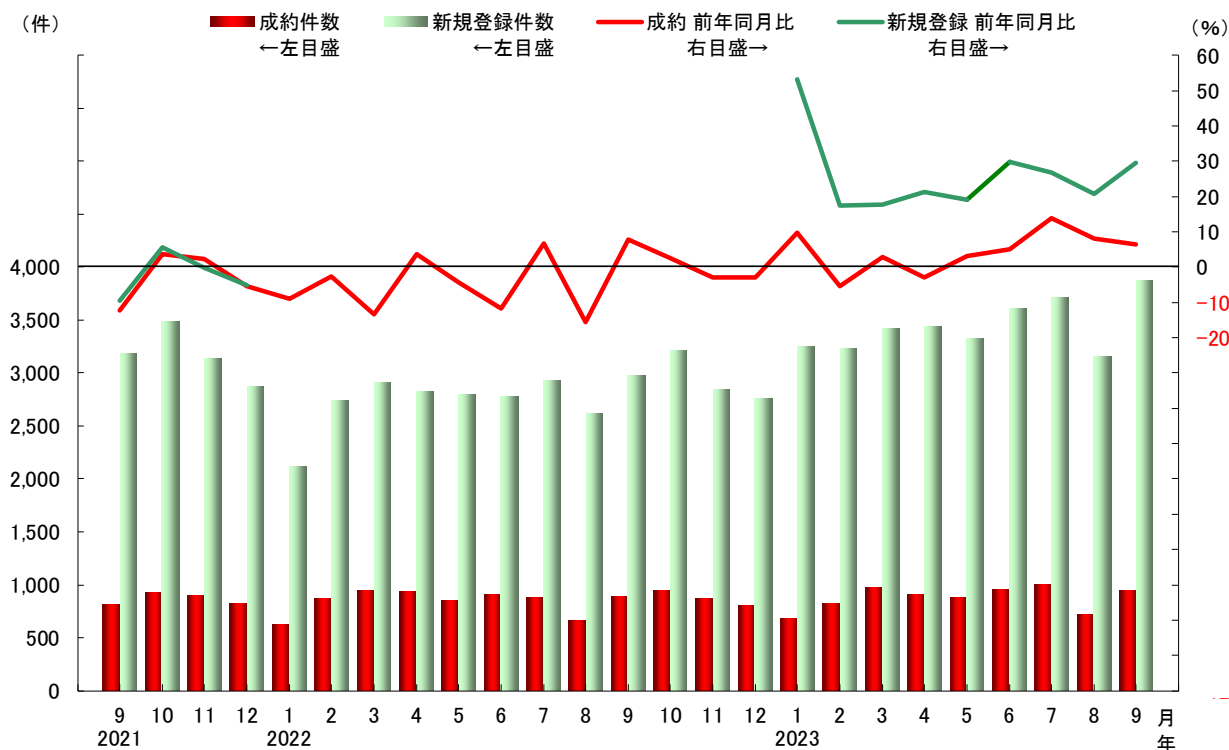
前年比で取引は5ヶ月連続で増加、売り圧力も強い状況続く

●成約件数

近畿圏の中古戸建住宅成約件数は944件と前年比で6.5%増加し、5ヶ月連続で前年同月を上回った。中古マンションと異なり戸建取引は増加基調にあり、19年9月と比較するとプラス0.2%と、コロナ禍前の水準を確保している。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は3,868件で前年比プラス29.7%の大幅増となり、9ヶ月連続で前年同月を上回った。成約件数は堅調に推移するが、新規登録件数の増加率は成約件数を上回り続け、中古戸建市場も売り圧力は強い状況にある。



中古戸建住宅	2021年				2022年												2023年								
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
成約件数 (件)	821	925	899	827	621	873	946	937	857	910	877	663	886	948	872	804	681	827	972	910	885	956	999	717	944
前年同月比 (%)	-12.2	3.8	2.4	-5.3	-9.1	-2.7	-13.4	3.8	-4.4	-11.7	6.8	-15.6	7.9	2.5	-3.0	-2.8	9.7	-5.3	2.7	-2.9	3.3	5.1	13.9	8.1	6.5
新規登録件数 (件)	3,186	3,484	3,136	2,873	2,117	2,747	2,904	2,830	2,794	2,781	2,927	2,612	2,983	3,212	2,845	2,765	3,245	3,228	3,419	3,436	3,329	3,613	3,713	3,153	3,868
前年同月比 (%)	-9.4	5.7	-0.1	-5.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53.3	17.5	17.7	21.4	19.1	29.9	26.9	20.7	29.7



5 2023 年 9 月 近畿圏中古戸建住宅価格（土地面積：50～350 m²）

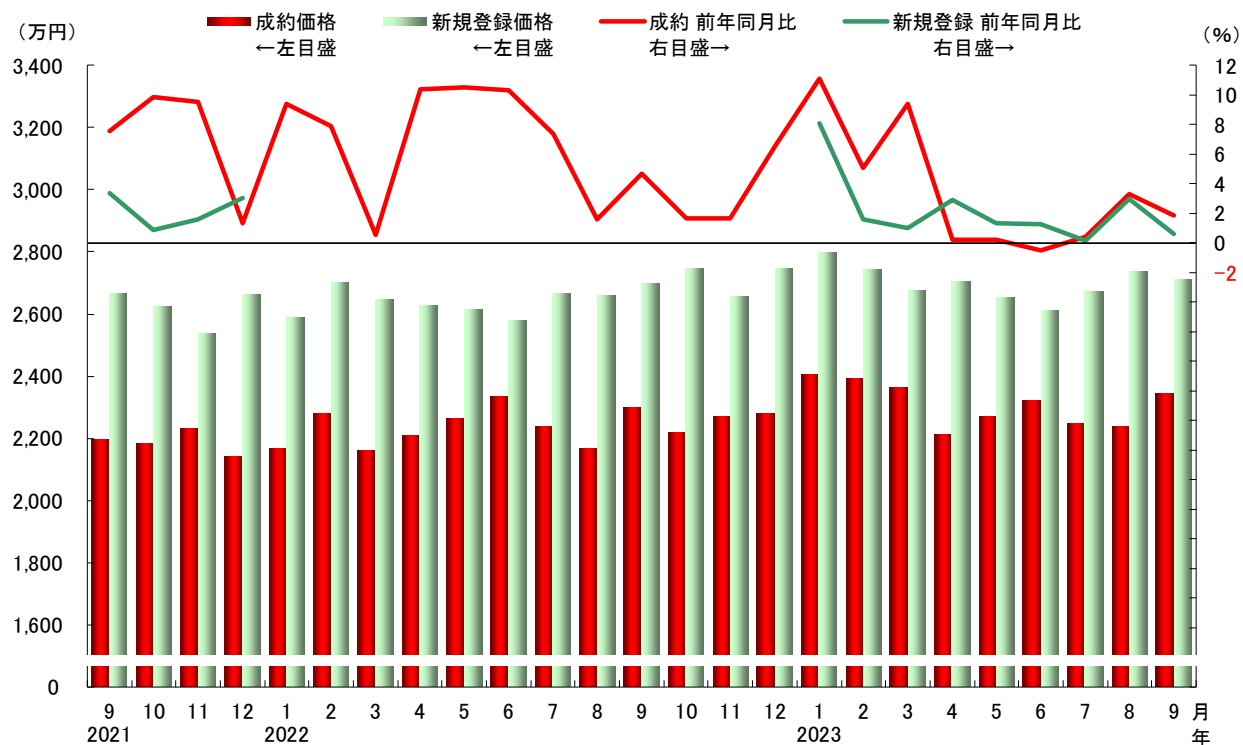
前年比で成約・新規登録価格ともに上昇続く

●成約価格

近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は2,343万円と前年比で1.9%上昇し、3ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も4.7%上昇し、中古マンションm²単価と同様に中古戸建価格も強含みで推移している。

●新規登録価格

近畿圏の新規登録価格は2,714万円で前年比プラス0.6%と、ほぼ横ばいながら9ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比はマイナス0.9%となった。



中古戸建住宅	2021年				2022年												2023年								
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
成約価格 (万円)	2,197	2,184	2,233	2,140	2,165	2,278	2,160	2,210	2,264	2,335	2,239	2,166	2,300	2,220	2,270	2,279	2,406	2,394	2,363	2,214	2,269	2,323	2,249	2,238	2,343
前年同月比 (%)	7.6	9.9	9.5	1.3	9.4	7.9	0.5	10.4	10.5	10.3	7.4	1.6	4.7	1.7	1.7	6.5	11.1	5.1	9.4	0.2	0.2	-0.5	0.4	3.3	1.9
前月比 (%)	3.1	-0.6	2.2	-4.2	1.2	5.2	-5.2	2.3	2.5	3.1	-4.1	-3.3	6.2	-3.5	2.3	0.4	5.6	-0.5	-1.3	-6.3	2.5	2.4	-3.2	-0.5	4.7
新規登録価格 (万円)	2,666	2,625	2,538	2,663	2,587	2,699	2,648	2,628	2,617	2,579	2,667	2,659	2,697	2,748	2,655	2,748	2,796	2,742	2,674	2,703	2,653	2,612	2,671	2,738	2,714
前年同月比 (%)	3.4	0.9	1.6	3.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8.1	1.6	1.0	2.9	1.4	1.3	0.2	2.9	0.6
前月比 (%)	1.0	-1.5	-3.3	4.9	—	4.3	-1.9	-0.8	-0.4	-1.5	3.4	-0.3	1.4	1.9	-3.4	3.5	1.8	-1.9	-2.5	1.1	-1.9	-1.6	2.3	2.5	-0.9



6 2023年9月 エリア別中古戸建住宅動向（土地面積：50～350㎡）

前年比で成約件数は7地域が増加、成約価格は7地域が上昇

●成約件数 成約件数は12地域中7地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で2地域減った。増加エリアのうち大阪府東部と南部、滋賀県は2ケタ増となり、神戸市は5ヶ月連続で増加するなど、比較的取引が堅調なエリアが多くみられた。

●成約価格 成約価格は12地域中7地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前月比で1地域増えた。上昇エリアのうち大阪市と大阪府北部、東部、京都市は2ケタ上昇となり、大阪府東部は10ヶ月連続、大阪市は6ヶ月連続で上昇し、大阪府内を中心に引き続き価格は強含みの傾向にある。

■月次のエリア別成約状況

中古戸建住宅		2022年				2023年									2023年9月の変動率	
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	前年同月比 (%)	前月比 (%)
成約件数 (件)	大阪市	73	77	61	82	44	65	79	75	71	76	77	75	60	-17.8	—
	大阪府北部	66	70	77	56	58	69	75	75	56	68	75	60	65	-1.5	—
	大阪府東部	93	110	100	80	75	85	101	95	113	84	114	74	106	14.0	—
	大阪府南部	123	120	105	96	96	116	130	132	122	135	133	102	148	20.3	—
	神戸市	75	79	74	58	57	69	67	74	76	84	82	55	79	5.3	—
	阪神間	77	91	92	73	58	88	90	73	95	103	85	57	74	-3.9	—
	兵庫県他	70	76	68	70	59	76	87	82	72	77	87	58	74	5.7	—
	京都市	72	71	58	77	40	70	89	77	63	75	80	58	72	0.0	—
	京都府他	68	62	54	55	58	47	66	63	54	65	78	34	73	7.4	—
	滋賀県	54	76	58	63	68	46	70	68	60	68	65	49	80	48.1	—
奈良県	75	86	90	74	47	73	87	70	73	91	84	65	79	5.3	—	
和歌山県(参)	40	30	35	20	21	23	31	26	30	30	39	30	34	-15.0	—	
成約価格 (万円)	大阪市	3,051	3,330	2,945	3,068	3,039	3,359	2,922	3,019	3,445	3,362	3,372	3,259	3,376	10.6	3.6
	大阪府北部	2,835	3,038	3,257	3,242	3,907	3,395	3,477	3,135	3,088	3,422	3,695	3,412	3,260	15.0	-4.4
	大阪府東部	2,000	1,883	1,894	1,950	2,116	2,023	2,044	2,016	2,130	2,194	2,135	1,947	2,205	10.3	13.3
	大阪府南部	1,790	1,850	1,827	1,665	1,965	1,918	1,855	1,711	1,842	2,005	1,729	1,638	1,858	3.8	13.5
	神戸市	2,633	2,364	2,647	2,679	2,766	2,734	2,580	2,729	2,616	2,322	2,261	2,945	2,626	-0.3	-10.8
	阪神間	3,348	2,793	3,183	3,442	3,269	3,271	3,060	2,985	2,809	3,167	2,869	2,845	3,198	-4.5	12.4
	兵庫県他	1,656	1,418	1,363	1,362	1,404	1,408	1,501	1,366	1,512	1,385	1,330	1,508	1,385	-16.4	-8.1
	京都市	2,993	2,927	3,240	2,793	3,346	2,816	3,321	2,972	2,976	2,895	2,876	2,748	3,373	12.7	22.7
	京都府他	2,040	2,311	2,082	1,923	2,065	1,940	2,197	1,654	1,907	2,166	2,187	1,791	1,940	-4.9	8.3
	滋賀県	2,168	1,662	1,493	1,894	2,166	2,131	2,133	1,897	1,921	1,823	1,681	1,526	2,191	1.1	43.6
奈良県	1,719	1,669	1,817	1,628	1,668	1,861	1,787	1,527	1,333	1,533	1,658	1,585	1,882	9.5	18.8	
和歌山県(参)	1,269	1,219	1,026	1,018	1,011	1,187	1,083	1,346	1,577	953	1,079	1,160	992	-21.8	-14.5	

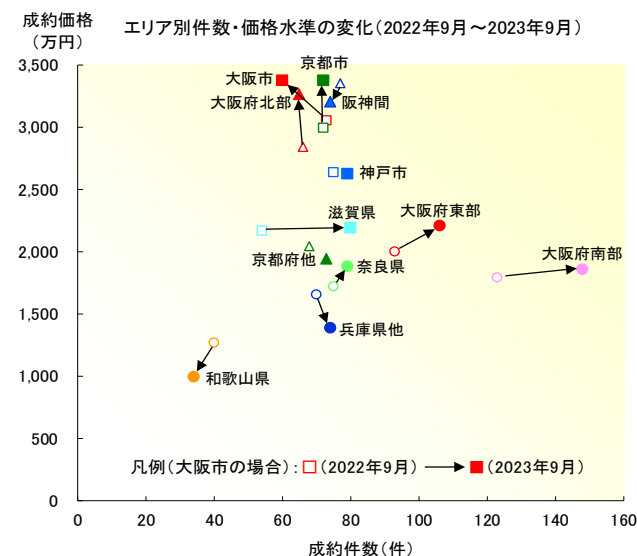
※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北): 池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南～大和川以北): 門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※大阪府南部(大和川以南): 堺市・高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡

※阪神間: 尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・三田市・川辺郡(猪名川町)

※兵庫県他: 神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内





7 2023 年 9 月 近畿圏土地件数（面積：50～350 ㎡）

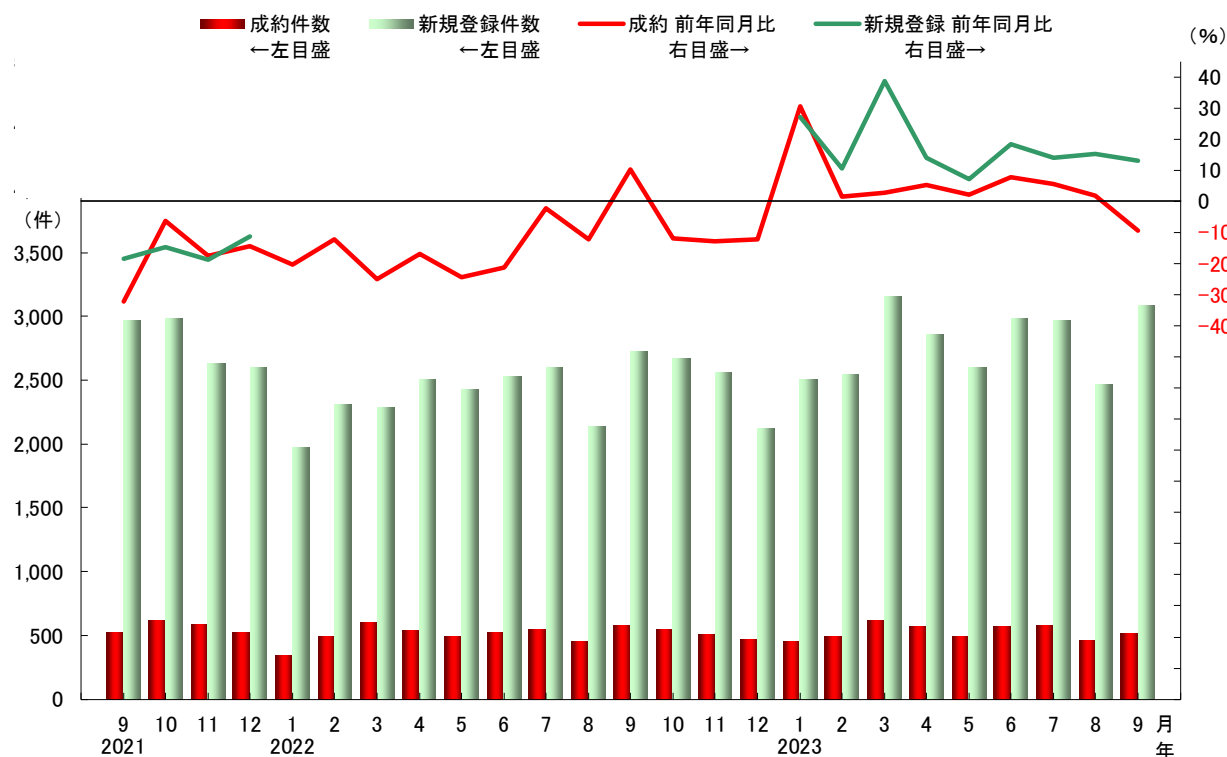
前年比で取引は 9 ヶ月ぶりに減少、需給の緩和傾向強まる

●成約件数

近畿圏の土地成約件数は 522 件と前年比で 9.4%減少し、9 ヶ月ぶりに前年同月を下回った。増加が続いてきた土地取引は減少に転じ、19 年 9 月と比較しても 1 マイナス 13.3%と、コロナ禍前の水準を下回った。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は 3,082 件で前年比プラス 13.0%の 2 ケタ増となり、9 ヶ月連続で前年同月を上回った。成約件数が減少に転じる一方、新規登録件数の増加が続き、土地市場の需給は緩和傾向は強まっている。



土 地	2021年				2022年												2023年								
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
成約件数 (件)	523	621	587	528	343	491	604	545	486	529	547	447	576	546	511	464	448	498	621	574	497	570	578	455	522
前年同月比 (%)	-32.3	-6.3	-17.4	-14.3	-20.4	-12.3	-25.1	-16.8	-24.5	-21.2	-2.3	-12.4	10.1	-12.1	-12.9	-12.1	30.6	1.4	2.8	5.3	2.3	7.8	5.7	1.8	-9.4
新規登録件数 (件)	2,970	2,981	2,637	2,606	1,972	2,303	2,282	2,508	2,431	2,525	2,602	2,138	2,727	2,669	2,558	2,127	2,504	2,546	3,160	2,861	2,600	2,987	2,967	2,464	3,082
前年同月比 (%)	-18.6	-14.7	-18.7	-11.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	27.0	10.6	38.5	14.1	7.0	18.3	14.0	15.2	13.0



8 2023年9月 近畿圏土地㎡単価（面積：50～350㎡）

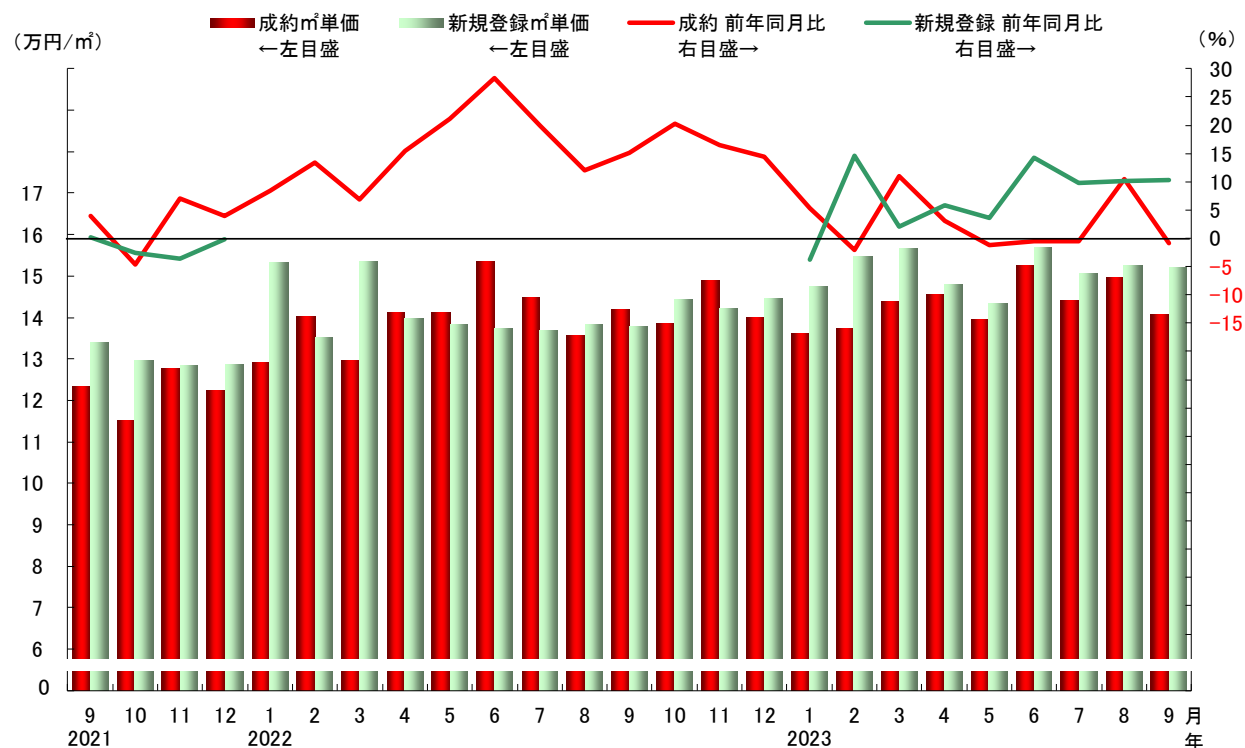
前年比で成約㎡単価はほぼ横ばい、新規登録㎡単価は8ヶ月連続で上昇

●成約㎡単価

近畿圏の土地成約㎡単価は 14.07 万円/㎡で前年比マイナス 0.9%と、ほぼ横ばいとなった。前月比も 6.0% 下落した。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は 15.20 万円/㎡で前年比プラス 10.2%の2ケタ上昇となり、8ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比はマイナス 0.3%となった。



土 地	2021年				2022年												2023年								
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
成約㎡単価(万円/㎡)	12.33	11.51	12.77	12.24	12.92	14.03	12.96	14.11	14.11	15.36	14.48	13.55	14.20	13.85	14.88	14.00	13.61	13.74	14.38	14.56	13.95	15.27	14.40	14.96	14.07
前年同月比(%)	3.9	-4.6	7.1	3.9	8.3	13.5	6.9	15.4	21.1	28.3	19.9	12.0	15.1	20.3	16.6	14.4	5.4	-2.0	11.0	3.2	-1.1	-0.5	-0.6	10.4	-0.9
前月比(%)	2.0	-6.6	10.9	-4.1	5.5	8.6	-7.6	8.9	-0.0	8.9	-5.7	-6.4	4.7	-2.4	7.4	-5.9	-2.8	1.0	4.6	1.3	-4.2	9.5	-5.7	3.9	-6.0
新規登録㎡単価(万円/㎡)	13.38	12.98	12.83	12.87	15.33	13.51	15.35	13.98	13.83	13.74	13.70	13.85	13.78	14.42	14.21	14.48	14.76	15.48	15.67	14.79	14.33	15.69	15.06	15.24	15.20
前年同月比(%)	0.1	-2.5	-3.6	-0.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-3.7	14.6	2.1	5.8	3.6	14.2	9.9	10.1	10.2
前月比(%)	4.1	-3.0	-1.1	0.3	—	-11.9	13.6	-8.9	-1.1	-0.6	-0.3	1.0	-0.5	4.6	-1.5	1.9	2.0	4.9	1.2	-5.6	-3.1	9.5	-4.0	1.2	-0.3



9 2023年9月 エリア別土地動向 (面積: 50~350 m²)

前年比で成約件数は9地域が減少、成約価格は6地域が下落

●成約件数 成約件数は12地域中9地域が前年比で減少し、減少エリアは前月比で5地域増えた。減少エリアのうち大阪市と大阪府北部、南部、阪神間など8地域が2ケタ増となり、大阪市も13ヵ月ぶりに減少するなど、土地取引が軟調に転じるエリアが目立った。

●成約m²単価 m²単価は12地域中6地域が前年比で下落し、下落エリアは前月比で2地域増えた。下落エリアのうち大阪府南部と阪神間は前年比で2ケタ下落となり、兵庫県他は9ヶ月ぶり、京都府他は7ヶ月ぶりに下落し、m²単価が弱含みに転じるエリアが多くみられた。

■月次のエリア別成約状況

土 地		2022年				2023年									2023年9月の変動率	
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	前年同月比 (%)	前月比 (%)
成約件数 (件)	大阪市	36	32	34	28	21	30	33	41	29	41	37	26	28	-22.2	—
	大阪府北部	55	43	47	41	22	36	63	48	32	36	48	40	43	-21.8	—
	大阪府東部	52	57	53	41	51	52	52	47	51	58	43	38	49	-5.8	—
	大阪府南部	78	72	67	75	60	66	91	66	63	84	81	62	65	-16.7	—
	神戸市	27	31	17	24	25	28	37	22	38	34	29	12	35	29.6	—
	阪神間	53	46	52	41	40	36	54	52	44	54	49	44	35	-34.0	—
	兵庫県他	53	50	53	39	47	57	62	59	49	56	67	49	45	-15.1	—
	京都市	44	50	50	34	45	42	57	59	42	51	57	50	58	31.8	—
	京都府他	55	48	51	36	38	39	43	44	49	35	47	39	49	-10.9	—
	滋賀県	49	39	28	45	47	43	53	65	41	53	50	39	57	16.3	—
奈良県	55	63	44	45	44	56	63	60	40	54	46	40	45	-18.2	—	
和歌山県(参)	19	15	15	15	8	13	13	11	19	14	24	16	13	-31.6	—	
成約 ㎡単価 (万円/ ㎡)	大阪市	36.0	30.6	31.2	31.7	33.8	39.2	37.3	44.6	31.8	37.8	44.1	34.0	44.4	23.1	30.9
	大阪府北部	20.6	22.3	18.6	21.5	21.6	21.4	25.2	24.1	19.7	24.5	21.7	22.0	22.6	10.1	2.8
	大阪府東部	16.3	16.5	17.2	14.1	15.7	16.1	15.8	16.7	14.2	16.3	15.5	15.5	16.5	1.0	5.9
	大阪府南部	12.4	11.0	10.4	11.2	12.5	11.1	11.5	10.0	12.3	12.6	11.3	10.8	10.4	-16.4	-4.3
	神戸市	15.0	16.5	10.5	13.8	13.5	12.5	13.0	11.1	14.1	13.4	14.0	15.5	14.4	-4.4	-7.4
	阪神間	23.5	20.7	20.8	21.8	16.6	18.4	18.4	20.0	22.9	19.7	22.5	24.8	17.3	-26.5	-30.4
	兵庫県他	5.6	4.2	6.6	3.9	7.6	6.6	6.3	6.3	5.9	7.4	7.7	6.1	5.1	-9.6	-17.3
	京都市	25.2	29.1	32.2	26.4	28.6	27.7	25.8	23.6	28.9	29.2	24.4	28.6	24.9	-1.0	-12.9
	京都府他	11.2	9.5	11.5	15.2	9.2	9.9	10.9	13.6	10.5	11.8	12.4	11.0	10.2	-9.2	-7.3
	滋賀県	7.2	7.2	7.7	10.4	8.7	8.9	8.2	7.9	7.2	9.0	7.7	7.8	7.6	6.0	-2.8
奈良県	7.6	7.3	8.6	8.8	6.9	8.8	9.2	7.9	7.5	7.7	7.9	9.1	8.8	16.4	-2.3	
和歌山県(参)	3.8	8.0	3.1	4.2	7.4	4.4	5.2	4.6	5.0	5.8	4.6	4.5	6.4	69.3	42.9	

※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北): 池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

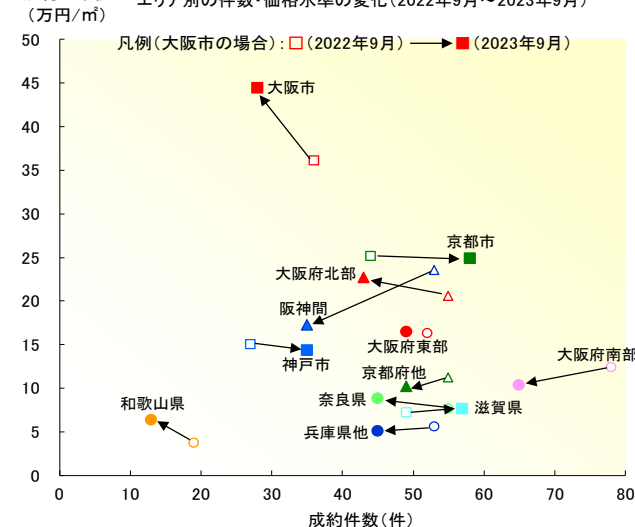
※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南~大和川以北): 門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※大阪府南部(大和川以南): 堺市・高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡

※阪神間: 尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・三田市・川辺郡(猪名川町)

※兵庫県他: 神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内

成約m²単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2022年9月~2023年9月)





10 2023年9月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

件数倍率と価格乖離率からみた市場の動き

成約物件を需要側、新規登録物件を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率及び価格乖離率から市場の需給状況を捉えると次のとおり。

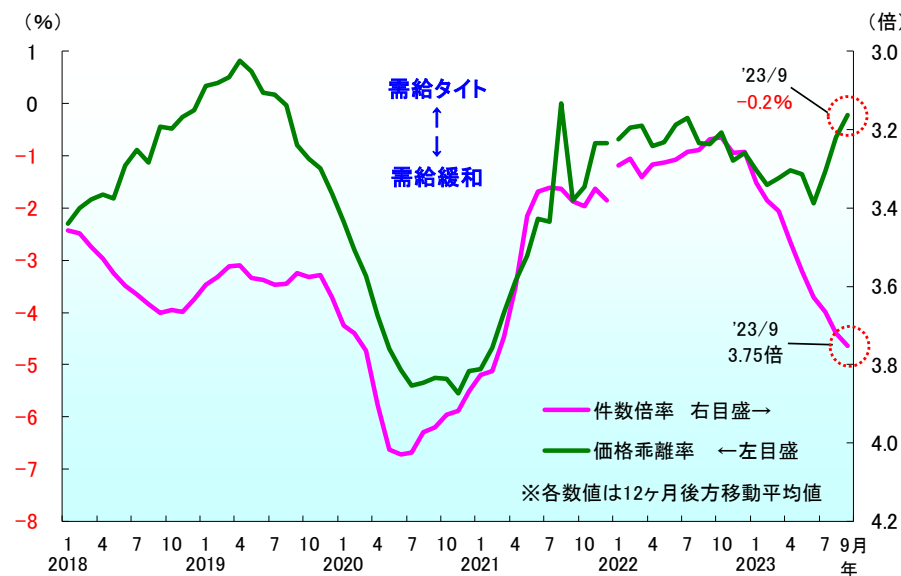
●中古マンションの需給状況

成約に対する新規登録の件数倍率は3.75倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はマイナス0.2%となった。8月に比べて件数面の需給はさらに緩和方向に推移する一方、価格面の需給は新規登録価格が下落するなかで成約価格の上昇が続きタイト方向にシフトした。

●中古戸建住宅の需給状況

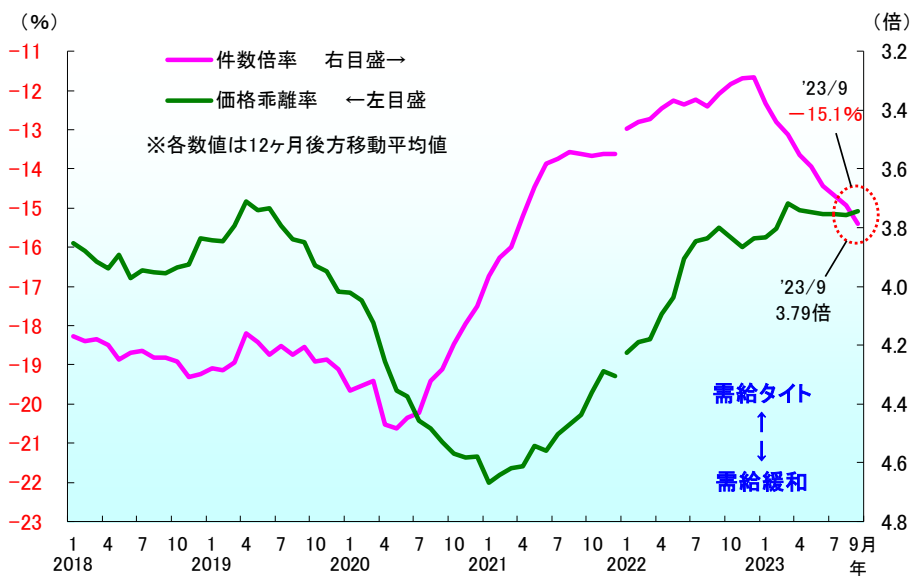
件数倍率は3.79倍、価格乖離率はマイナス15.1%となった。8月に比べて価格面の需給はほぼ横ばいで推移したが、件数面の需給は売り圧力の強さから緩和方向にさらにシフトした。

■近畿圏中古マンションの件数倍率と価格乖離率（専有面積：～350㎡）



※件数倍率＝新規登録件数÷成約件数 ※価格乖離率＝成約価格÷新規登録価格－

■近畿圏中古戸建住宅の件数倍率と価格乖離率（土地面積：50～350㎡）



※件数倍率＝新規登録件数÷成約件数 ※価格乖離率＝成約価格÷新規登録価格－