

《近畿圏のマンション市場動向》

—2021 年 1 月度—

2021.2.18

- ◎ 発売は 11.9%増の 695 戸。2 カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎ 平均価格、㎡単価ともにアップ。契約率は 61.2%で 2 カ月ぶりの 70%割れ。

(1) 1 月の発売は 695 戸、前年同月 (621 戸) 比 11.9%増、前月 (3,105 戸) 比 77.6%減。

(2) 契約率 61.2%、前年同月 (66.8%) 比 5.6 ポイントのダウン、前月 (80.0%) 比 18.8 ポイントのダウン。

(3) 1 戸当り価格は 4,629 万円、1 ㎡当り単価は 67.3 万円。

前年同月比で戸当り価格は 333 万円 (7.8%) のアップ、㎡単価は 4.4 万円 (7.0%) のアップ。

前年同月比で戸当り価格・㎡単価ともに 2 カ月ぶりのアップ。

(4) 販売在庫数は 3,458 戸、前月末比 137 戸の減少 ('20 年 12 月末 3,595 戸、'20 年 1 月末 2,664 戸)。

(5) 即日完売物件 (4 物件 7 戸)

① ジオ北千里藤白台 4 期 10~12 次	(大阪・吹田市 3 戸	6,050 万円	72.5 万円	平均 1 倍	最高 1 倍)
② ジオ大津京町 1 期 4 次	(滋賀・大津市 2 戸	4,180 万円	63.6 万円	平均 1 倍	最高 1 倍)

(6) マンション市況の特徴

緊急事態宣言の再発令を受けて顧客マインドは低下

都市型コンパクトの発売がゼロ。

販売在庫数は 6 カ月ぶりに前月比で減少。

調査主体=(株)不動産経済研究所(社長・高橋幸男)

調査事業本部 大阪事務所=大阪府中央区久太郎町 1-9-26 船場 IS ビル 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/>

☆ 近畿圏のマンション市場動向（2021年1月度）

（調査対象地域＝大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県の2府4県）

1. 1月の新規発売戸数は695戸である。対前年同月(621戸)比74戸、11.9%増、対前月(3,105戸)比2,410戸、77.6%減である。
2. 1月の地域別発売戸数は大阪市部204戸(全体比29.4%、前年同月比14.3%減)、大阪府下248戸(同35.7%、61.0%増)、神戸市部17戸(同2.4%、13.3%増)、兵庫県下181戸(同26.0%、178.5%増)、京都市部21戸(同3.0%、30.0%減)、京都府下7戸(同1.0%、前年供給なし)、奈良県10戸(同1.4%、150.0%増)、滋賀県2戸(同0.3%、97.6%減)、和歌山県5戸(同0.7%、83.9%減)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は425戸で、月間契約率は61.2%。前月の80.0%に比べて18.8ポイントのダウン、前年同月の66.8%に比べて5.6ポイントのダウンとなっている。
4. 1月の地域別契約率は大阪市部67.6%、大阪府下86.7%、神戸市部47.1%、兵庫県下21.5%、京都市部42.9%、京都府下100%、奈良県70.0%、滋賀県100%、和歌山県0%。
5. 1月の1戸当たり平均価格、1㎡当り単価は、4,629万円、67.3万円である。前年同月比は戸当たり価格・㎡単価ともに2カ月ぶりのアップ。
2020年12月は3,913万円、66.5万円であったので、前月比総額では716万円(18.3%)のアップ、㎡単価は0.8万円(1.2%)のアップ。
2020年1月は4,296万円、62.9万円であったので、前年同月比総額では333万円(7.8%)のアップ、㎡単価は4.4万円(7.0%)のアップ。
6. 1月の地域別平均価格、1㎡当りの分譲単価は以下のとおり。
大阪市部4,793万円、70.0万円、大阪府下4,023万円、56.0万円、神戸市部3,927万円、54.5万円、兵庫県下5,169万円、81.5万円、京都市部6,642万円、88.3万円、京都府下4,135万円、53.6万円、奈良県4,426万円、60.9万円、滋賀県4,180万円、63.6万円、和歌山県3,694万円、50.5万円。
7. 即日完売物件は7戸(全体の1.0%)、フラット35登録物件戸数は528戸(同76.0%)であった。
8. 1月末現在の継続販売在庫数は3,458戸で、2020年12月末現在の3,595戸に比べて137戸の減少。
9. 2021年2月の発売戸数は1,000戸程度の見込みである（'20年2月1,035戸、'19年2月1,281戸、'18年2月1,818戸、'17年2月1,394戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2021年1月末現在)

・対象物件 ……	85	物件
・発売戸数 ……	695	戸
・売却戸数 ……	425	戸 (契約率61.2%)
・全売却戸数 ……	832	戸
・全残戸数 ……	3,458	戸 (2021年分残270戸 完成在庫1,203戸)
・即日完売戸数 ……	7	戸 (即日完売率1.0%)
・フラット35登録物件戸数 ……	528	戸 (F35登録物件率76.0%)
・1物件当り平均戸数 ……	8.2	戸
・総発売額 ……	3,217,368.0	万円
・1戸当り平均価格 ……	4,629	万円
・1㎡当り分譲単価 ……	67.3	万円 (3.3㎡当り 221.9万円)
・総敷地面積 ……	328,968.06	㎡
・総建築面積 ……	127,434.50	㎡
・総建築延面積 ……	936,767.44	㎡
・総有効分譲面積 ……	47,836.62	㎡
・1戸当り平均専有面積 ……	68.83	㎡
・総棟数 ……	89	棟
・総階高 ……	1,109	階
・1棟当り平均階高 ……	12.5	階
・1日当り分譲戸数 ……	22.4	戸
・平均所要時間 ……	最寄駅から	6.4分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2020年1月末現在)

・対象物件 ……	71	物件
・発売戸数 ……	621	戸
・売却戸数 ……	415	戸 (契約率66.8%)
・全売却戸数 ……	777	戸
・全残戸数 ……	2,664	戸 (2020年分残206戸 完成在庫1,113戸)
・即日完売戸数 ……	5	戸 (即日完売率0.8%)
・フラット35登録物件戸数 ……	513	戸 (F35登録物件率82.6%)
・1物件当り平均戸数 ……	8.7	戸
・総発売額 ……	2,667,875.5	万円
・1戸当り平均価格 ……	4,296	万円
・1㎡当り分譲単価 ……	62.9	万円 (3.3㎡当り 207.6万円)
・総敷地面積 ……	264,649.51	㎡
・総建築面積 ……	104,190.03	㎡
・総建築延面積 ……	750,270.06	㎡
・総有効分譲面積 ……	42,410.47	㎡
・1戸当り平均専有面積 ……	68.29	㎡
・総棟数 ……	74	棟
・総階高 ……	922	階
・1棟当り平均階高 ……	12.5	階
・1日当り分譲戸数 ……	20.0	戸
・平均所要時間 ……	最寄駅から	6.5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
1 D K	1	1	1	1																		
1 L D K	51	11	12	9	2	1			37	1												
2 L D K	162	49	42	30	11	7			101	7	4	2			2	2	1	1	1			
3 L D K	384	289	120	79	186	166	14	7	32	21	14	5	5	5	8	5	1	1	4			
4 L D K	97	75	29	19	49	41	3	1	11	10	3	2	2	2								
合計	695	425	204	138	248	215	17	8	181	39	21	9	7	7	10	7	2	2	5			

1.価格帯別戸数

2,500万円以下																					
3,000 "	23	15	7	2	15	13					1										
3,300 "	43	33	12	9	18	18	1	1	6	3	3	1			2	1					1
3,500 "	40	31	11	9	19	18	2		6	4	1										1
3,700 "	53	36	10	7	27	24	3		9	4	2		1	1							1
4,000 "	116	88	20	13	73	67	6	3	13	3			2	2	1						1
4,300 "	78	44	29	16	21	19	2	1	19	3	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1
4,500 "	54	33	18	14	12	10			19	5	2	1	1	1	1	1	1	1	1		
4,700 "	52	23	16	7	19	12	2	2	13						2	2					
5,000 "	69	44	21	17	27	18	1	1	20	8											
5,500 "	40	23	16	10	9	8			13	3	1	1	1	1							
6,000 "	47	22	15	13	5	5			24	2	2	1			1	1					
6,500 "	28	8	9	3	1	1			15	2	2	1			1	1					
7,000 "	18	8	7	6	1	1			10	1											
8,000 "	14	8	7	6	1	1			5		1	1									
9,000 "	10	4	2	2					6	1	2	1									
9,999 "	2	2	2	2																	
10,000 以上	8	3	2	2					3		3	1									
20,000 以上																					
30,000 以上																					
合計	695	425	204	138	248	215	17	8	181	39	21	9	7	7	10	7	2	2	5		

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年1月～2021年1月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

(万円)

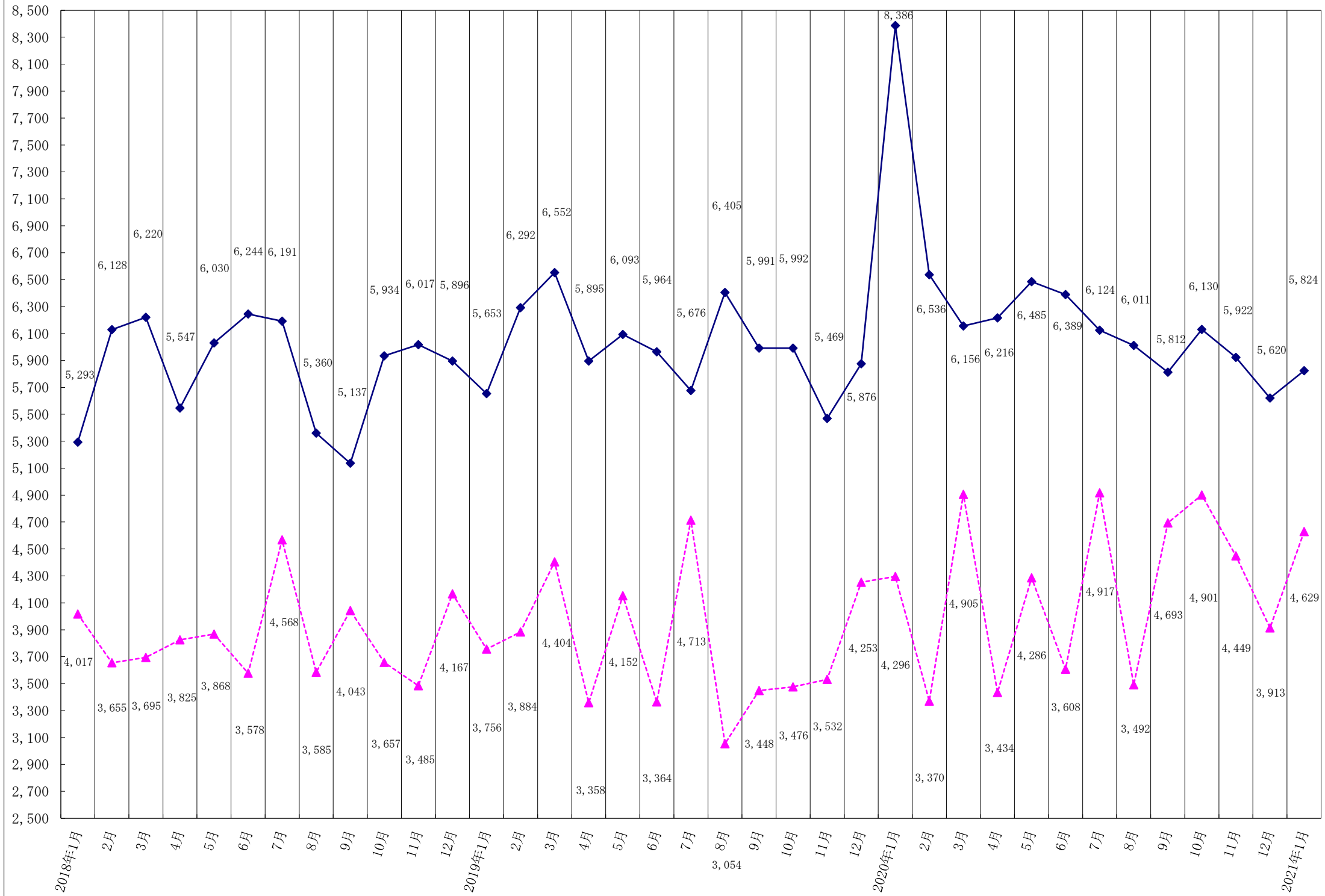
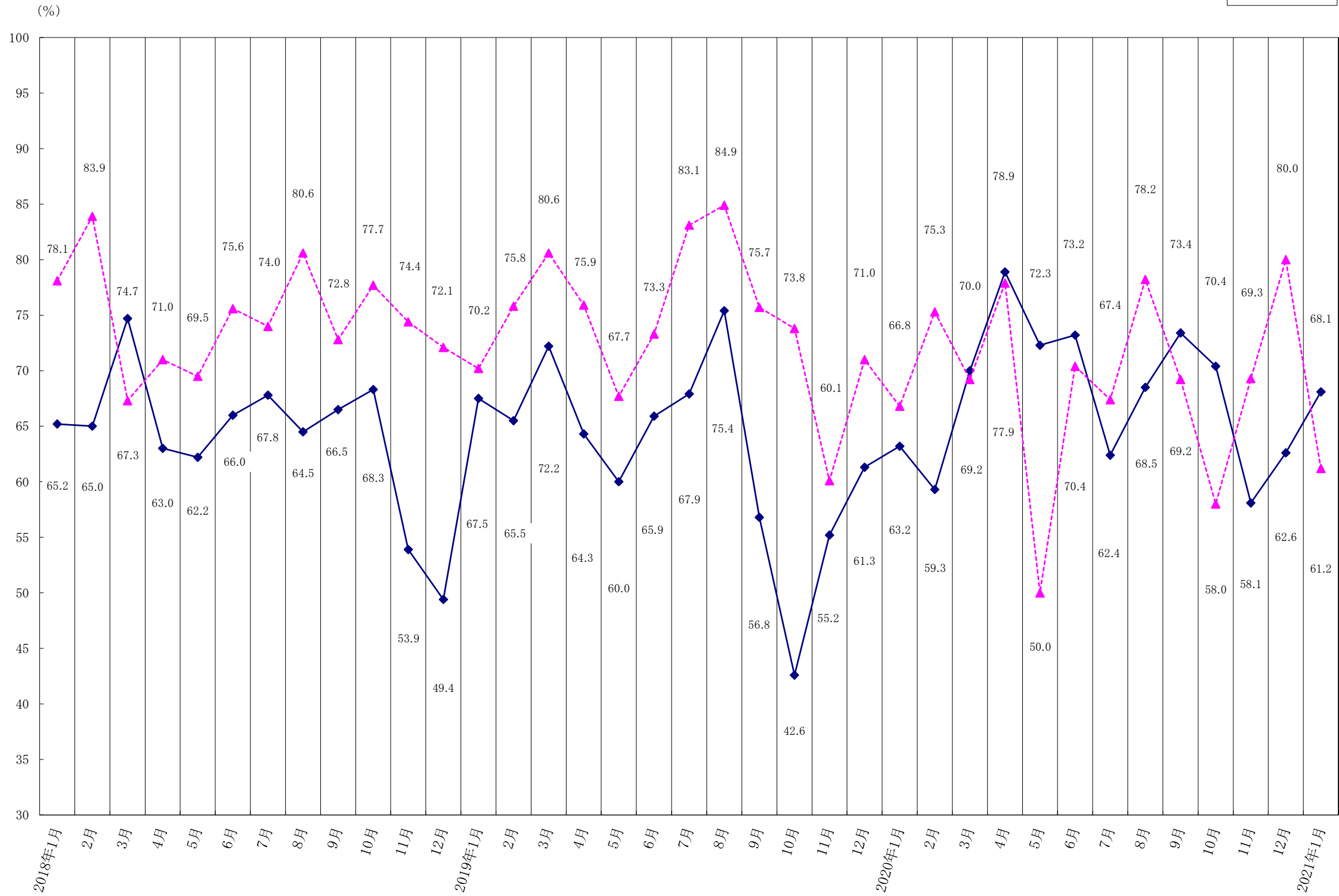
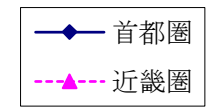


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年1月～2021年1月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2019年1月～2021年1月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

