

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2021年2月度－

2021.3.18

- ◎ 発売は66.0%増の1,718戸。2カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎ 平均価格、㎡単価ともにアップ。契約率は78.5%と好調。

(1) 2月の発売は1,718戸、前年同月(1,035戸)比66.0%増、前月(695戸)比147.2%増。

(2) 契約率78.5%、前年同月(75.3%)比3.2ポイントのアップ、前月(61.2%)比17.3ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,954万円、1㎡当り単価は73.1万円。

前年同月比で戸当り価格は584万円(17.3%)のアップ、㎡単価は6.0万円(8.9%)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) 販売在庫数は3,456戸、前月末比2戸の減少('21年1月末3,458戸、'20年2月末2,590戸)。

(5) 即日完売物件(9物件22戸)

① アービング荒本駅前通り1期1次	(大阪・東大阪市)	9戸	2,958万円	53.0万円	平均1.2倍	最高2倍)
② ジオ武庫川2期9～11次	(兵庫・尼崎市)	4戸	3,171万円	46.4万円	平均1.3倍	最高2倍)
③ ジオ大津京町1期5・6次	(滋賀・大津市)	3戸	4,037万円	61.0万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

緊急事態宣言下にもかかわらず、全エリアで契約率70%超、滋賀県を除く全エリアで供給大幅増。

兵庫県明石市の大規模ファミリーと都市型コンパクトが発売戸数及び契約率を牽引。

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2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. 2月の新規発売戸数は1,718戸である。対前年同月(1,035戸)比683戸、66.0%増、対前月(695戸)比1,023戸、147.2%増である。
2. 2月の地域別発売戸数は大阪市部706戸(全体比41.1%、前年同月比20.3%増)、大阪府下243戸(同14.1%、29.9%増)、神戸市部206戸(同12.0%、151.2%増)、兵庫県下322戸(同18.7%、142.1%増)、京都市部204戸(同11.9%、1,754.5%増)、京都府下12戸(同0.7%、前年供給なし)、奈良県10戸(同0.6%、前年供給なし)、滋賀県3戸(同0.2%、89.7%減)、和歌山県12戸(同0.7%、100.0%増)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,349戸で、月間契約率は78.5%。前月の61.2%に比べて17.3ポイントのアップ、前年同月の75.3%に比べて3.2ポイントのアップとなっている。
4. 2月の地域別契約率は大阪市部79.9%、大阪府下73.3%、神戸市部77.7%、兵庫県下76.1%、京都市部84.3%、京都府下83.3%、奈良県70.0%、滋賀県100%、和歌山県83.3%。
5. 2月の1戸当たり平均価格、1㎡当り単価は、3,954万円、73.1万円である。前年同月比は戸当たり価格・㎡単価ともに2カ月連続のアップ。  
2021年1月は4,629万円、67.3万円であったので、前月比総額では675万円(14.6%)のダウン、㎡単価は5.8万円(8.6%)のアップ。  
2020年2月は3,370万円、67.1万円であったので、前年同月比総額では584万円(17.3%)のアップ、㎡単価は6.0万円(8.9%)のアップ。
6. 2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3,793万円、87.2万円、大阪府下4,745万円、66.0万円、神戸市部3,449万円、70.2万円、兵庫県下4,694万円、63.3万円、京都市部2,876万円、73.4万円、京都府下4,146万円、55.7万円、奈良県4,971万円、63.7万円、滋賀県4,037万円、61.0万円、和歌山県3,531万円、48.1万円。
7. 即日完売物件は22戸(全体の1.3%)、フラット35登録物件戸数は990戸(同57.6%)であった。
8. 2月末現在の継続販売在庫数は3,456戸で、2021年1月末現在の3,458戸に比べて2戸の減少。
9. 2021年3月の発売戸数は1,400戸程度の見込みである（'20年3月1,528戸、'19年3月1,449戸、'18年3月1,745戸、'17年3月1,575戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2021年2月末現在)

・対象物件 ……	121	物件	
・発売戸数 ……	1,718	戸	
・売却戸数 ……	1,349	戸	(契約率78.5%)
・全売却戸数 ……	1,720	戸	
・全残戸数 ……	3,456	戸	(2021年分残592戸 完成在庫1,169戸)
・即日完売戸数 ……	22	戸	(即日完売率1.3%)
・フラット35登録物件戸数 ……	990	戸	(F35登録物件率57.6%)
・1物件当り平均戸数 ……	14.2	戸	
・総発売額 ……	6,793,694.2	万円	
・1戸当り平均価格 ……	3,954	万円	
・1㎡当り分譲単価 ……	73.1	万円	(3.3㎡当り 241.3万円)
・総敷地面積 ……	425,515.28	㎡	
・総建築面積 ……	162,447.26	㎡	
・総建築延面積 ……	1,317,164.12	㎡	
・総有効分譲面積 ……	92,921.60	㎡	
・1戸当り平均専有面積 ……	54.09	㎡	
・総棟数 ……	126	棟	
・総階高 ……	1,537	階	
・1棟当り平均階高 ……	12.2	階	
・1日当り分譲戸数 ……	61.4	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2月末現在)

・対象物件 ……	77	物件	
・発売戸数 ……	1,035	戸	
・売却戸数 ……	779	戸	(契約率75.3%)
・全売却戸数 ……	1,109	戸	
・全残戸数 ……	2,590	戸	(2020年分残434戸 完成在庫1,062戸)
・即日完売戸数 ……	14	戸	(即日完売率1.4%)
・フラット35登録物件戸数 ……	484	戸	(F35登録物件率46.8%)
・1物件当り平均戸数 ……	13.4	戸	
・総発売額 ……	3,487,609.6	万円	
・1戸当り平均価格 ……	3,370	万円	
・1㎡当り分譲単価 ……	67.1	万円	(3.3㎡当り 221.5万円)
・総敷地面積 ……	326,095.45	㎡	
・総建築面積 ……	130,400.13	㎡	
・総建築延面積 ……	983,282.24	㎡	
・総有効分譲面積 ……	51,957.30	㎡	
・1戸当り平均専有面積 ……	50.20	㎡	
・総棟数 ……	85	棟	
・総階高 ……	1,099	階	
・1棟当り平均階高 ……	12.9	階	
・1日当り分譲戸数 ……	33.4	戸	
・平均所要時間 ……	最寄駅から	6.1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	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		
1	K	509	499	365	355			84	84			60	60								
1	D K	18	13	6	1							12	12								
1	L D K	121	70	53	29	3	1	3	3			62	37								
2	L D K	190	133	80	42	26	18	18	17	45	38	19	17			1		1	1		
3	L D K	750	553	177	123	188	147	87	46	221	168	50	46	10	9	6	5	2	2	9	7
4	L D K	130	81	25	14	26	12	14	10	56	39	1		2	1	3	2			3	3
合計		1,718	1,349	706	564	243	178	206	160	322	245	204	172	12	10	10	7	3	3	12	10

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	579	544	365	355	1	1	84	84			129	104									
3,000 "	36	30	10	6	7	7	3	3	11	9	4	4								1	1
3,300 "	63	51	15	9	9	9	4	4	25	19	8	8								2	2
3,500 "	56	41	7	4	14	11	5	1	24	21	4	4								2	
3,700 "	96	80	12	7	19	17	11	9	41	34	9	9								4	4
4,000 "	196	146	22	14	40	33	35	15	73	59	14	14	6	6	2	1	2	2	2	2	2
4,300 "	95	63	24	12	20	12	19	11	17	14	10	10	3	2			1	1	1	1	1
4,500 "	45	35	13	10	7	5	17	13	3	2	3	3	1	1	1	1					
4,700 "	54	34	19	10	11	6	4	2	13	9	4	4	1	1	2	2					
5,000 "	87	67	29	21	32	24	2	1	20	17	3	3			1	1					
5,500 "	118	74	41	25	34	21	5	4	30	20	5	3	1		2	1					
6,000 "	91	63	32	20	29	21	6	5	16	11	7	5			1	1					
6,500 "	37	21	14	8	8	5	2	1	12	7	1										
7,000 "	42	19	19	11	5	1	4	2	11	5	2				1						
8,000 "	54	36	41	26	2	2			11	8											
9,000 "	16	12	8	7	2	2	1	1	5	2											
9,999 "	16	6	14	5	1				1	1											
10,000 以上	35	25	20	13	1		4	4	9	7	1	1									
20,000 以上	1	1	1	1																	
30,000 以上	1	1			1	1															
合計	1,718	1,349	706	564	243	178	206	160	322	245	204	172	12	10	10	7	3	3	12	10	

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年2月～2021年2月

—◆— 首都圏  
-▲- 近畿圏

(万円)

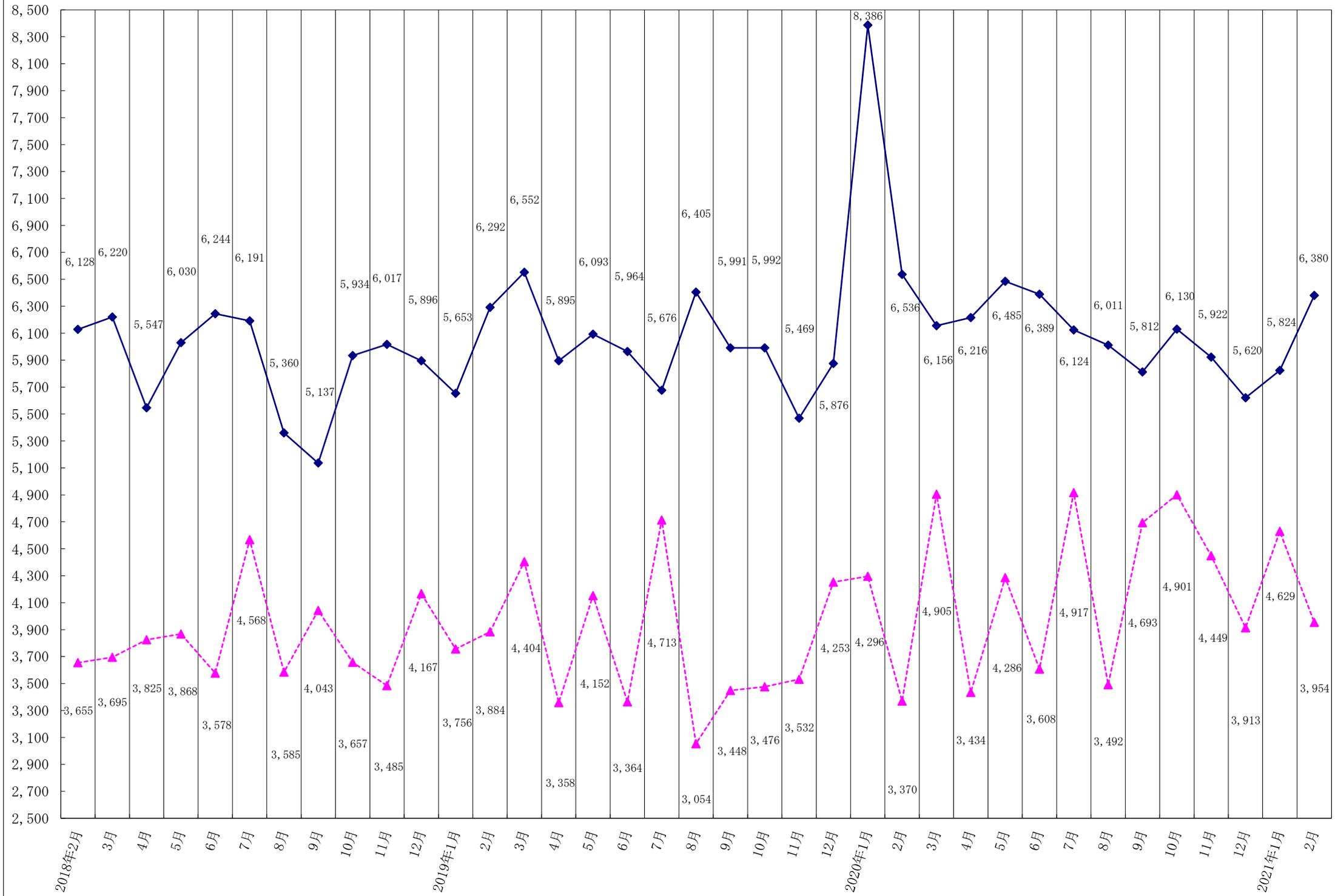
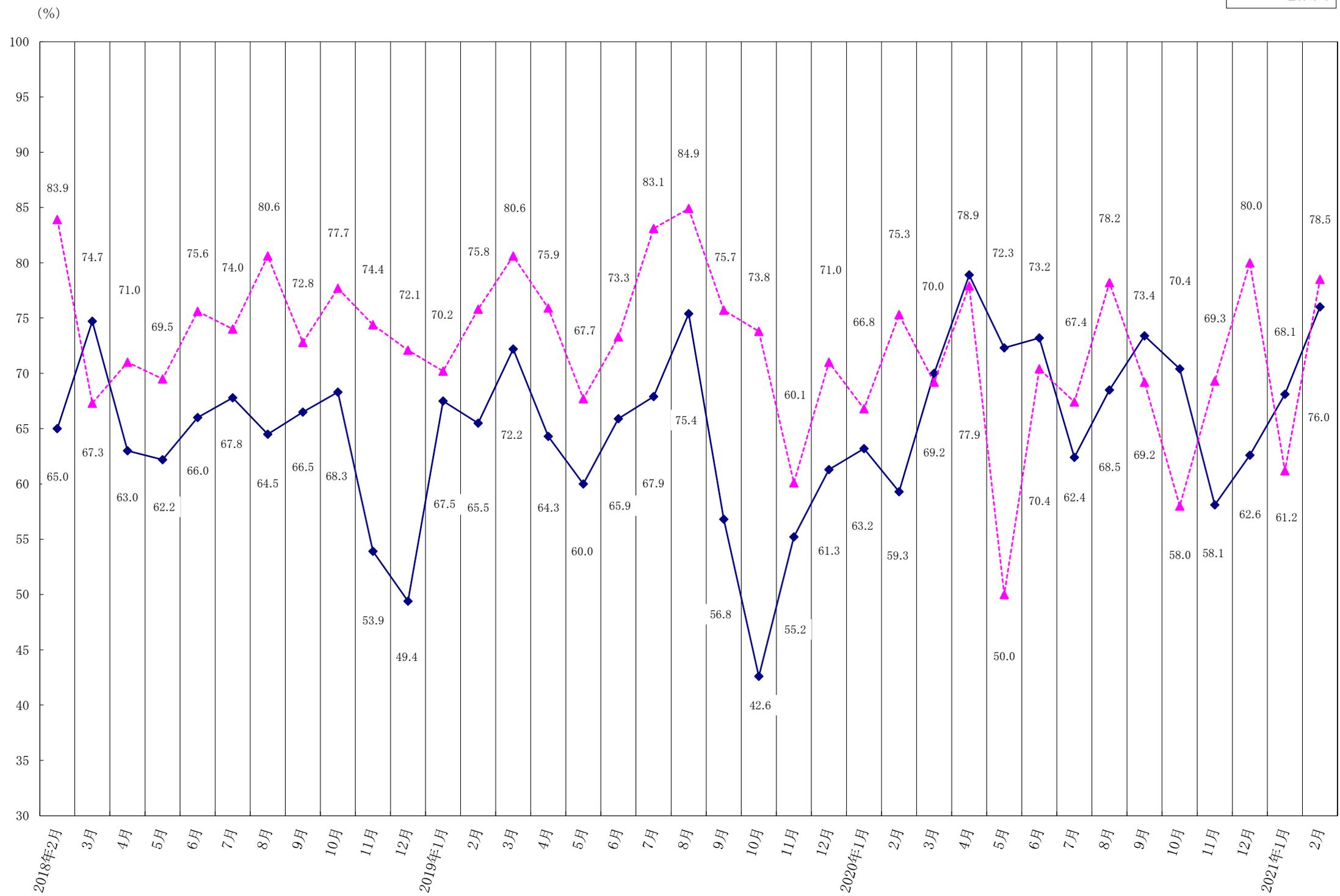


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年2月～2021年2月

—◆— 首都圏  
 -▲- 近畿圏



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2019年2月～2021年2月

(戸数)

■首都圏  
□近畿圏

