

## 《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		
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

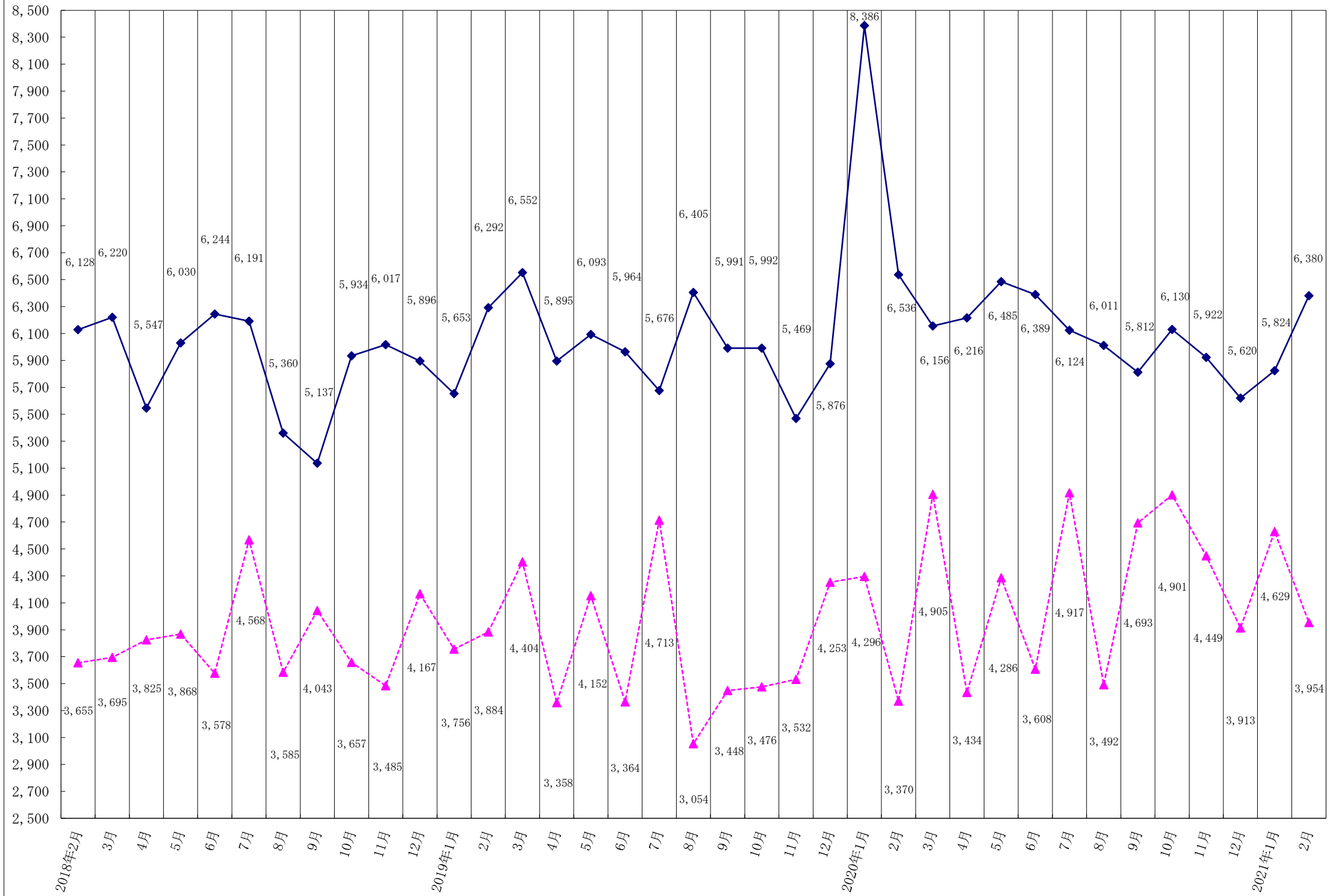
1.価格帯別戸数

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

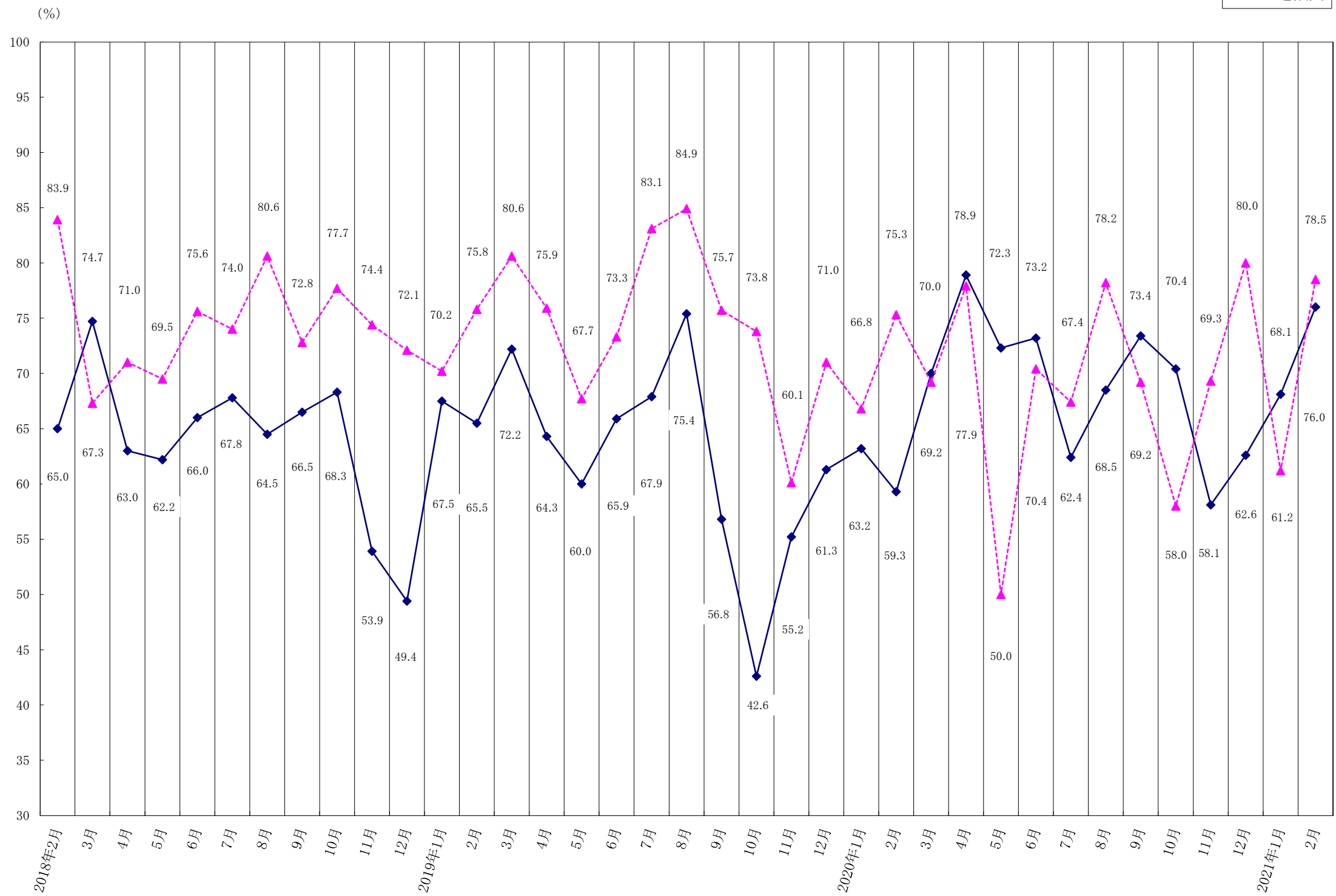
—◆— 首都圏  
-▲- 近畿圏

(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

