

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2021年3月度－

2021.4.19

- ◎ 発売は18.8%増の1,815戸。3カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎ 平均価格、㎡単価ともにダウン。契約率は74.8%と堅調。

(1) 3月の発売は1,815戸、前年同月（1,528戸）比18.8%増、前月（1,718戸）比5.6%増。

(2) 契約率74.8%、前年同月（69.2%）比5.6ポイントのアップ、前月（78.5%）比3.7ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は4,226万円、1㎡当り単価は75.7万円。

前年同月比で戸当り価格は679万円（13.8%）のダウン、㎡単価は0.5万円（0.7%）のダウン。

前年同月比で戸当り価格・㎡単価ともに3カ月ぶりのダウン。

(4) 販売在庫数は3,528戸、前月末比72戸の増加（'21年2月末3,456戸、'20年3月末2,731戸）。

(5) 即日完売物件（4物件16戸）

① アービング荒本駅前通り1期2次	（大阪・東大阪市	9戸	3,214万円	55.0万円	平均1.3倍	最高3倍
② ジオ武庫川2期12・13次	（兵庫・尼崎市	5戸	3,075万円	45.0万円	平均1倍	最高1倍

(6) マンション市況の特徴

郊外ファミリーと神戸市部の都市型コンパクトが供給戸数を牽引。

価格、単価の下落は前年同月に高額タワー物件が多数発売されたため、依然として上昇基調。

㈱不動産経済研究所（社長・高橋幸男）

大阪事務所：大阪府中央区久太郎町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/>

☆ 近畿圏のマンション市場動向（2021年3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. 3月の新規発売戸数は1,815戸である。対前年同月(1,528戸)比287戸、18.8%増、対前月(1,718戸)比97戸、5.6%増である。
2. 3月の地域別発売戸数は大阪市部713戸(全体比39.3%、前年同月比1.0%増)、大阪府下362戸(同19.9%、28.8%増)、神戸市部336戸(同18.5%、983.9%増)、兵庫県下279戸(同15.4%、89.8%増)、京都市部72戸(同4.0%、32.7%減)、京都府下16戸(同0.9%、前年供給なし)、奈良県6戸(同0.3%、94.9%減)、滋賀県29戸(同1.6%、66.3%減)、和歌山県2戸(同0.1%、96.2%減)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,358戸で、月間契約率は74.8%。前月の78.5%に比べて3.7ポイントのダウン、前年同月の69.2%に比べて5.6ポイントのアップとなっている。
4. 3月の地域別契約率は大阪市部88.1%、大阪府下69.3%、神戸市部54.8%、兵庫県下73.1%、京都市部66.7%、京都府下56.3%、奈良県100%、滋賀県93.1%、和歌山県50.0%。
5. 3月の1戸当たり平均価格、1㎡当り単価は、4,226万円、75.7万円である。前年同月比は戸当たり価格・㎡単価ともに3カ月ぶりのダウン。  
2021年2月は3,954万円、73.1万円であったので、前月比総額では272万円(6.9%)のアップ、㎡単価は2.6万円(3.6%)のアップ。  
2020年3月は4,905万円、76.2万円であったので、前年同月比総額では679万円(13.8%)のダウン、㎡単価は0.5万円(0.7%)のダウン。
6. 3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4,232万円、84.0万円、大阪府下5,319万円、68.7万円、神戸市部2,004万円、79.6万円、兵庫県下5,116万円、71.2万円、京都市部5,844万円、84.5万円、京都府下4,032万円、53.5万円、奈良県3,202万円、43.2万円、滋賀県3,911万円、56.4万円、和歌山県3,930万円、51.7万円。
7. 即日完売物件は16戸(全体の0.9%)、フラット35登録物件戸数は1,023戸(同56.4%)であった。
8. 3月末現在の継続販売在庫数は3,528戸で、2021年2月末現在の3,456戸に比べて72戸の増加。
9. 2021年4月の発売戸数は1,200戸程度の見込みである（'20年4月494戸、'19年4月852戸、'18年4月1,742戸、'17年4月1,391戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2021年3月末現在)

・対象物件 ……	114	物件
・発売戸数 ……	1,815	戸
・売却戸数 ……	1,358	戸 (契約率74.8%)
・全売却戸数 ……	1,743	戸
・全残戸数 ……	3,528	戸 (2021年分残962戸 完成在庫1,511戸)
・即日完売戸数 ……	16	戸 (即日完売率0.9%)
・フラット35登録物件戸数 ……	1,023	戸 (F35登録物件率56.4%)
・1物件当り平均戸数 ……	15.9	戸
・総発売額 ……	7,669,608.2	万円
・1戸当り平均価格 ……	4,226	万円
・1㎡当り分譲単価 ……	75.7	万円 (3.3㎡当り 250.0万円)
・総敷地面積 ……	410,879.57	㎡
・総建築面積 ……	157,834.81	㎡
・総建築延面積 ……	1,225,985.87	㎡
・総有効分譲面積 ……	101,249.60	㎡
・1戸当り平均専有面積 ……	55.78	㎡
・総棟数 ……	120	棟
・総階高 ……	1,469	階
・1棟当り平均階高 ……	12.2	階
・1日当り分譲戸数 ……	58.5	戸
・平均所要時間 ……	最寄駅から	6.0分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2020年3月末現在)

・対象物件 ……	105	物件
・発売戸数 ……	1,528	戸
・売却戸数 ……	1,057	戸 (契約率69.2%)
・全売却戸数 ……	1,387	戸
・全残戸数 ……	2,731	戸 (2020年分残812戸 完成在庫1,247戸)
・即日完売戸数 ……	23	戸 (即日完売率1.5%)
・フラット35登録物件戸数 ……	1,182	戸 (F35登録物件率77.4%)
・1物件当り平均戸数 ……	14.6	戸
・総発売額 ……	7,494,198.7	万円
・1戸当り平均価格 ……	4,905	万円
・1㎡当り分譲単価 ……	76.2	万円 (3.3㎡当り 251.3万円)
・総敷地面積 ……	34,220.72	㎡
・総建築面積 ……	15,919.84	㎡
・総建築延面積 ……	127,337.07	㎡
・総有効分譲面積 ……	98,409.00	㎡
・1戸当り平均専有面積 ……	64.40	㎡
・総棟数 ……	115	棟
・総階高 ……	1,599	階
・1棟当り平均階高 ……	13.9	階
・1日当り分譲戸数 ……	49.3	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
ワンルーム	1	1	1	1																		
1 K	589	455	282	282			307	173														
1 D K	14	5	3	1			6	1			5	3										
1 L D K	36	21	31	18	1				2	2	2	1										
2 L D K	195	150	99	82	38	23	4	2	40	31	13	11					1	1				
3 L D K	854	636	260	212	275	195	17	8	208	154	48	30	14	8	6	6	24	22	2	1		
4 L D K	126	90	37	32	48	33	2		29	17	4	3	2	1			4	4				
合計	1,815	1,358	713	628	362	251	336	184	279	204	72	48	16	9	6	6	29	27	2	1		

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	592	458	282	282	3	3	307	173													
3,000 "	24	14	2	1	4	2	6	1	5	5	6	4			1	1					
3,300 "	40	29	9	8	14	6	2	2	9	7				3	3	3	3				
3,500 "	47	37	18	17	14	8			6	5	2	1		1	1	6	5				
3,700 "	73	48	28	20	29	17			7	4	1		3	2	1	1	4	4			
4,000 "	105	87	50	44	30	25	2	1	5	3	1	1	8	4			8	8	1	1	
4,300 "	115	91	55	46	27	18	3	2	22	19			3	2			4	4	1		
4,500 "	87	68	32	28	22	18	3	1	25	19	4	2					1				
4,700 "	79	50	24	19	20	13	3	1	28	15	4	2									
5,000 "	122	88	36	26	28	18	5	1	48	38	5	5									
5,500 "	155	98	39	30	36	14	3		60	44	15	9	2	1							
6,000 "	103	78	22	20	34	22			29	24	15	9					3	3			
6,500 "	50	36	10	7	25	18			11	7	4	4									
7,000 "	62	51	22	18	24	21	2	2	10	7	4	3									
8,000 "	73	57	27	18	38	35			6	2	2	2									
9,000 "	24	13	15	9	3	2			4	2	2										
9,999 "	23	19	12	8	8	8					3	3									
10,000 以上	35	31	26	24	1	1			4	3	4	3									
20,000 以上	6	5	4	3	2	2															
30,000 以上																					
合計	1,815	1,358	713	628	362	251	336	184	279	204	72	48	16	9	6	6	29	27	2	1	

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年3月～2021年3月

◆ 首都圏  
▲ 近畿圏

(万円)

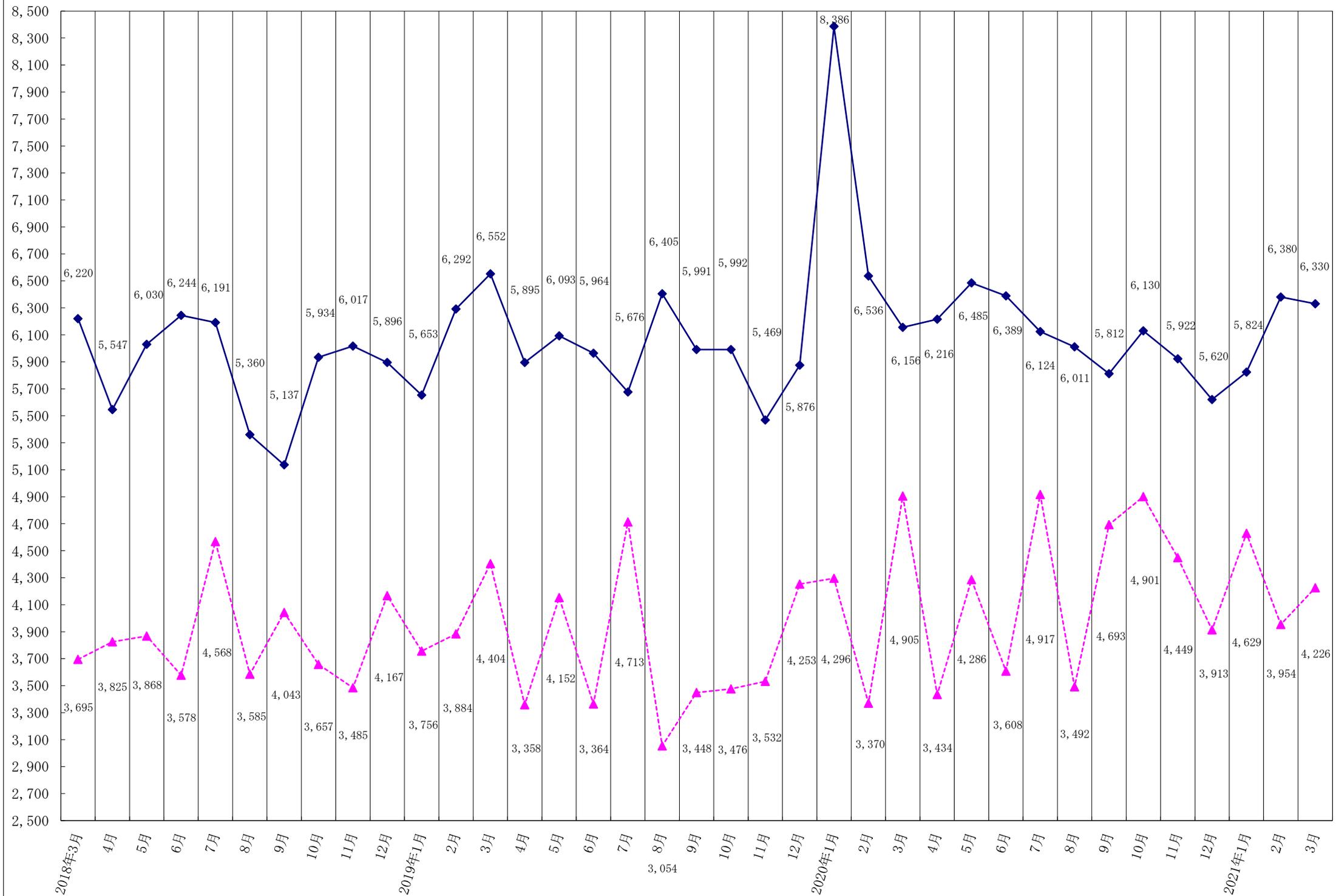
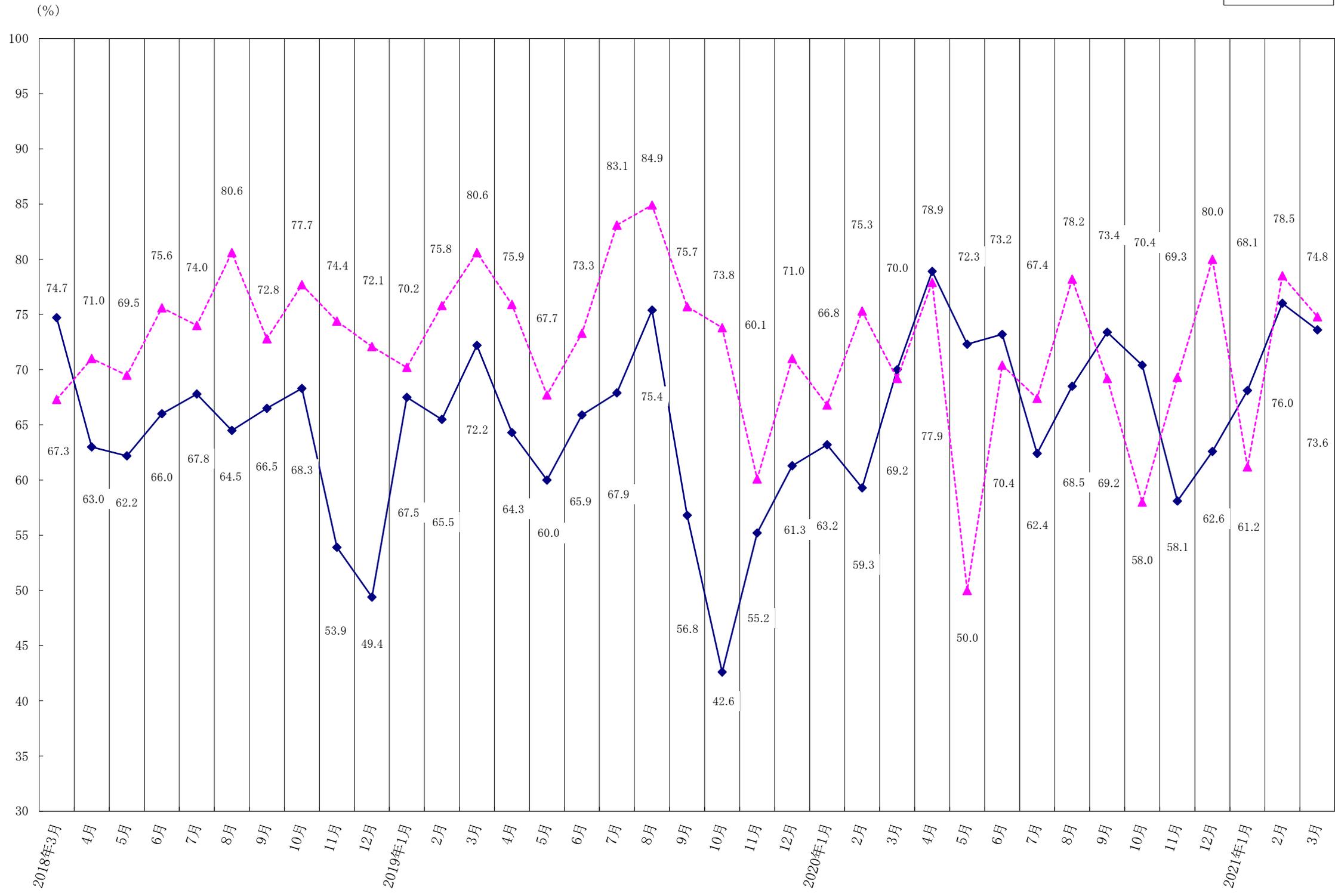
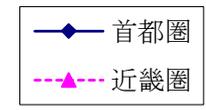


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年3月～2021年3月



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

(戸数)

■首都圏  
□近畿圏

