

2021年5月20日

報道関係各位

株式会社不動産経済研究所
<https://www.fudousankeizai.co.jp/>

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2021年4月

調査対象地域：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県の2府4県

- ◎発売は121.3%増の1,093戸。4カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎平均価格、㎡単価ともに大幅アップ。バブル期以来の高水準に。
- ◎都市型コンパクトの供給はゼロ。契約率は62.0%と低調。

1. 発売戸数

1,093戸、対前年同月(494戸)比599戸、121.3%増、対前月(1,815戸)比722戸、39.8%減。

2. 契約率

62.0%、前年同月比15.9ポイントダウン、前月比では12.8ポイントダウン。

'21年3月74.8%、2月78.5%、1月61.2%、'20年12月80.0%、11月69.3%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は5,356万円、1㎡当り単価は77.5万円。

前年同月比で価格は1,922万円(56.0%)のアップ、㎡単価は14.1万円(22.2%)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

4月末時点3,508戸、前月末比20戸の減少('21年3月末3,528戸、'20年4月末2,697戸)。

5. 即日完売物件(4物件13戸)

① アービング荒本駅前通り2期

大阪・東大阪市 9戸 3,062万円 54.1万円 平均1倍 最高1倍

② ジオ京都北山1期5・6次

京都・北区 2戸 13,550万円 142.4万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 16.7%、大阪府下 27.6%、神戸市部 27.4%、兵庫県下 14.4%、京都市部 8.8%、京都府下 2.6%、奈良県 1.4%、滋賀県 1.1%、和歌山県 0.1%。

7. 即日完売物件・フラット 35 登録物件戸数

即日完売物件は 13 戸(全体の 1.2%)、フラット 35 登録物件戸数は 916 戸(同 83.8%)。

8. マンション市況の特徴

戸当り価格の大幅上昇は前年同月の発売戸数の 4 割近くが狭面積の都市型コンパクトであったため。

戸当り価格は 1992 年 5 月 (5,358 万円) 以来、単価は 1991 年 10 月 (80.3 万円) 以来の高水準。

4 月としては戸当り価格は 1990 年 (6,439 万円) 以来、単価は 1991 年 (82.4 万円) 以来の高水準。

9. 来月の発売戸数予測

2021 年 5 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである

('20 年 5 月 214 戸、'19 年 5 月 1,388 戸、'18 年 5 月 1,480 戸、'17 年 5 月 1,738 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2021年4月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,093 戸 (121.3 %)	62.0 % (△ 15.9 P)	5,356 万円 (56.0 %)	77.5 万円 (22.2 %)
大阪市部	183 戸 (△ 26.5 %)	69.9 % (△ 14.4 P)	6,174 万円 (152.0 %)	92.6 万円 (26.7 %)
大阪府下	302 戸 (277.5 %)	34.8 % (△ 20.2 P)	4,805 万円 (7.9 %)	71.4 万円 (18.2 %)
神戸市部	299 戸 (1,395.0 %)	88.0 % (18.0 P)	5,429 万円 (△ 19.3 %)	77.6 万円 (△ 9.2 %)
兵庫県下	157 戸 (613.6 %)	58.0 % (8.0 P)	5,155 万円 (29.1 %)	71.1 万円 (25.6 %)
京都市部	96 戸 (1,820.0 %)	64.6 % (24.6 P)	5,809 万円 (△ 8.3 %)	85.4 万円 (△ 1.0 %)
京都府下	28 戸 (— %)	46.4 % (— P)	5,907 万円 (— %)	76.2 万円 (— %)
奈良県	15 戸 (△ 86.1 %)	40.0 % (△ 52.6 P)	4,578 万円 (12.6 %)	60.1 万円 (13.2 %)
滋賀県	12 戸 (33.3 %)	75.0 % (41.7 P)	3,788 万円 (3.2 %)	57.7 万円 (15.9 %)
和歌山県	1 戸 (0.0 %)	100.0 % (0.0 P)	3,610 万円 (△ 4.0 %)	50.5 万円 (2.0 %)

()内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、—は比較不可を表す

株式会社不動産経済研究所

大阪事務所: 大阪市中央区久太郎町 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/>

II. 新規物件特性分析 (2021年4月末現在)

・対象物件数	98	物件
・発売戸数	1,093	戸
・売却戸数	678	戸 (契約率62.0%)
・全売却戸数	1,113	戸
・全残戸数	3,508	戸 (2021年分残1,172戸 完成在庫1,425戸)
・即日完売戸数	13	戸 (即日完売率1.2%)
・フラット35登録物件戸数	916	戸 (F35登録物件率83.8%)
・1物件当り平均戸数	11.2	戸
・総発売額	5,854,416.0	万円
・1戸当り平均価格	5,356	万円
・1㎡当り分譲単価	77.5	万円 (3.3㎡当り 255.8万円)
・総敷地面積	362,487.77	㎡
・総建築面積	138,523.66	㎡
・総建築延面積	1,169,746.71	㎡
・総有効分譲面積	75,538.80	㎡
・1戸当り平均専有面積	69.11	㎡
・総棟数	103	棟
・総階高	1,281	階
・1棟当り平均階高	12.4	階
・1日当り分譲戸数	36.4	戸
・平均所要時間	最寄駅から	6.3分

II. 新規物件特性分析 (2020年4月末現在)

・対象物件数	44	物件
・発売戸数	494	戸
・売却戸数	385	戸 (契約率77.9%)
・全売却戸数	528	戸
・全残戸数	2,697	戸 (2020年分残842戸 完成在庫1,385戸)
・即日完売戸数	1	戸 (即日完売率0.2%)
・フラット35登録物件戸数	262	戸 (F35登録物件率53.0%)
・1物件当り平均戸数	11.2	戸
・総発売額	1,696,337.0	万円
・1戸当り平均価格	3,434	万円
・1㎡当り分譲単価	63.4	万円 (3.3㎡当り 209.3万円)
・総敷地面積	188,037.13	㎡
・総建築面積	73,868.38	㎡
・総建築延面積	584,405.14	㎡
・総有効分譲面積	26,749.25	㎡
・1戸当り平均専有面積	54.15	㎡
・総棟数	47	棟
・総階高	597	階
・1棟当り平均階高	12.7	階
・1日当り分譲戸数	15.9	戸
・平均所要時間	最寄駅から	6.3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	2		2																			
1 L D K	63	24	15	12	38	3	7	6	3	3												
2 L D K	297	156	67	47	141	37	29	27	24	17	30	23			1		5	5				
3 L D K	673	460	95	65	111	62	238	209	121	64	64	38	26	13	11	4	6	4	1	1		
4 L D K	58	38	4	4	12	3	25	21	9	7	2	1	2		3	2	1					
合計	1,093	678	183	128	302	105	299	263	157	91	96	62	28	13	15	6	12	9	1	1		

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	2	2			2	2																
3,000 "	27	17	3	1			11	10	12	6	1											
3,300 "	64	46	5	3	17	11	20	20	18	9	3	2			1	1						
3,500 "	56	40	5	5	23	13	14	14	9	4					2	2	3	2				
3,700 "	83	63	15	14	23	11	31	30	9	3	1	1					3	3	1	1		
4,000 "	99	65	13	10	31	10	35	32	7	2	5	4	3	3			5	4				
4,300 "	96	68	16	11	26	9	37	36	12	10			2	2	3							
4,500 "	64	35	7	5	25	3	23	22	3	2	2	2			4	1						
4,700 "	60	36	3	1	28	8	18	17	7	6	3	3	1	1								
5,000 "	61	35	2	2	29	13	9	9	7	5	11	5	1		1	1	1					
5,500 "	124	72	19	11	32	8	29	27	19	10	20	14	3	2	2							
6,000 "	73	33	5	3	23	4	11	7	12	6	17	12	5	1								
6,500 "	86	46	33	22	14	4	10	8	7	2	14	8	7	2	1							
7,000 "	52	26	18	13	13	1	1	1	10	6	6	2	3	2	1	1						
8,000 "	67	43	18	12	8	5	20	11	14	11	7	4										
9,000 "	28	16	3	2	5	2	11	6	5	4	3	2	1									
9,999 "	10	6	6	4	1	1			1	1			2									
10,000 以上	35	26	9	7	1		17	12	5	4	3	3										
20,000 以上	6	3	3	2	1		2	1														
30,000 以上																						
合計	1,093	678	183	128	302	105	299	263	157	91	96	62	28	13	15	6	12	9	1	1		

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年4月～2021年4月

—●— 首都圏
-▲- 近畿圏

(万円)

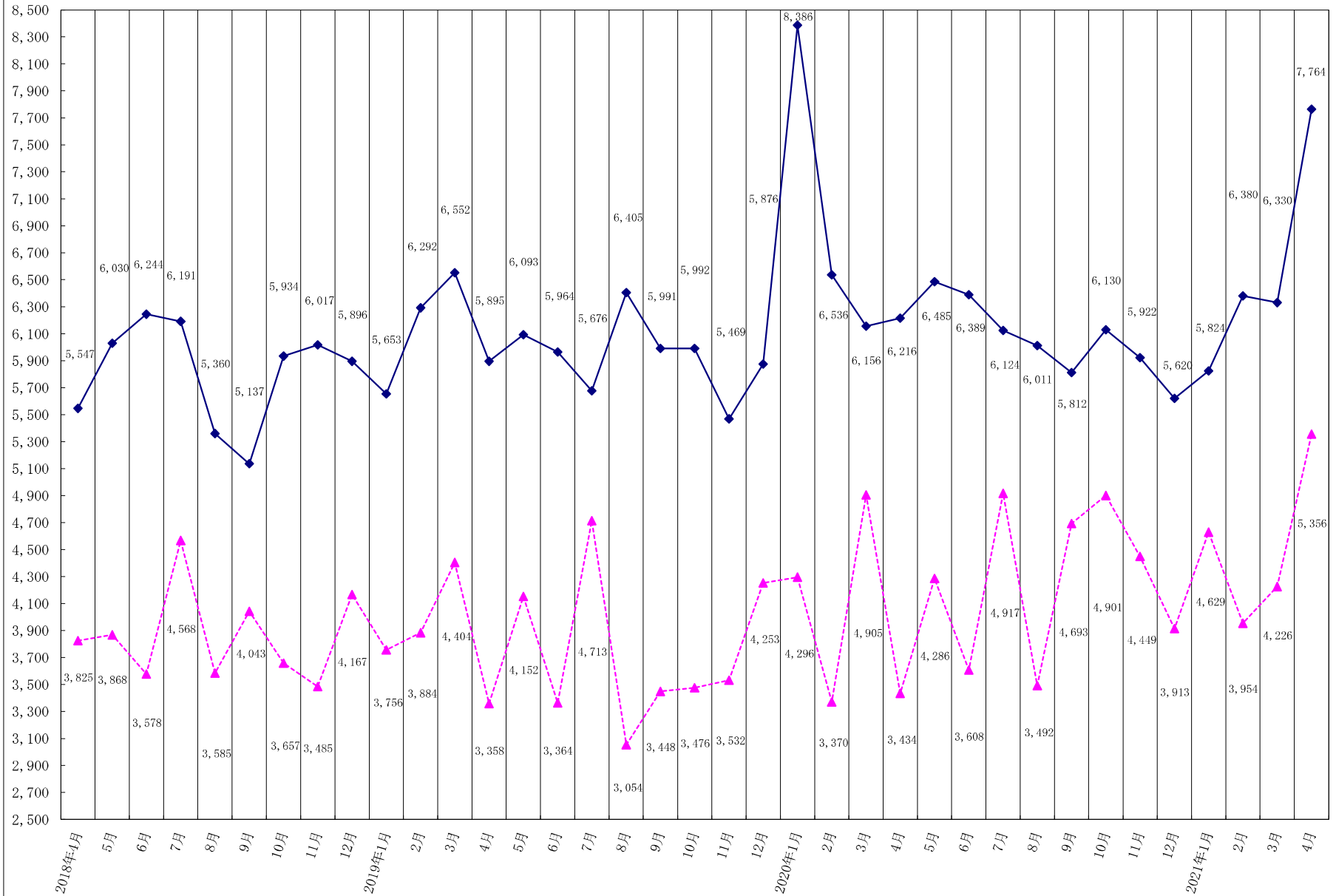
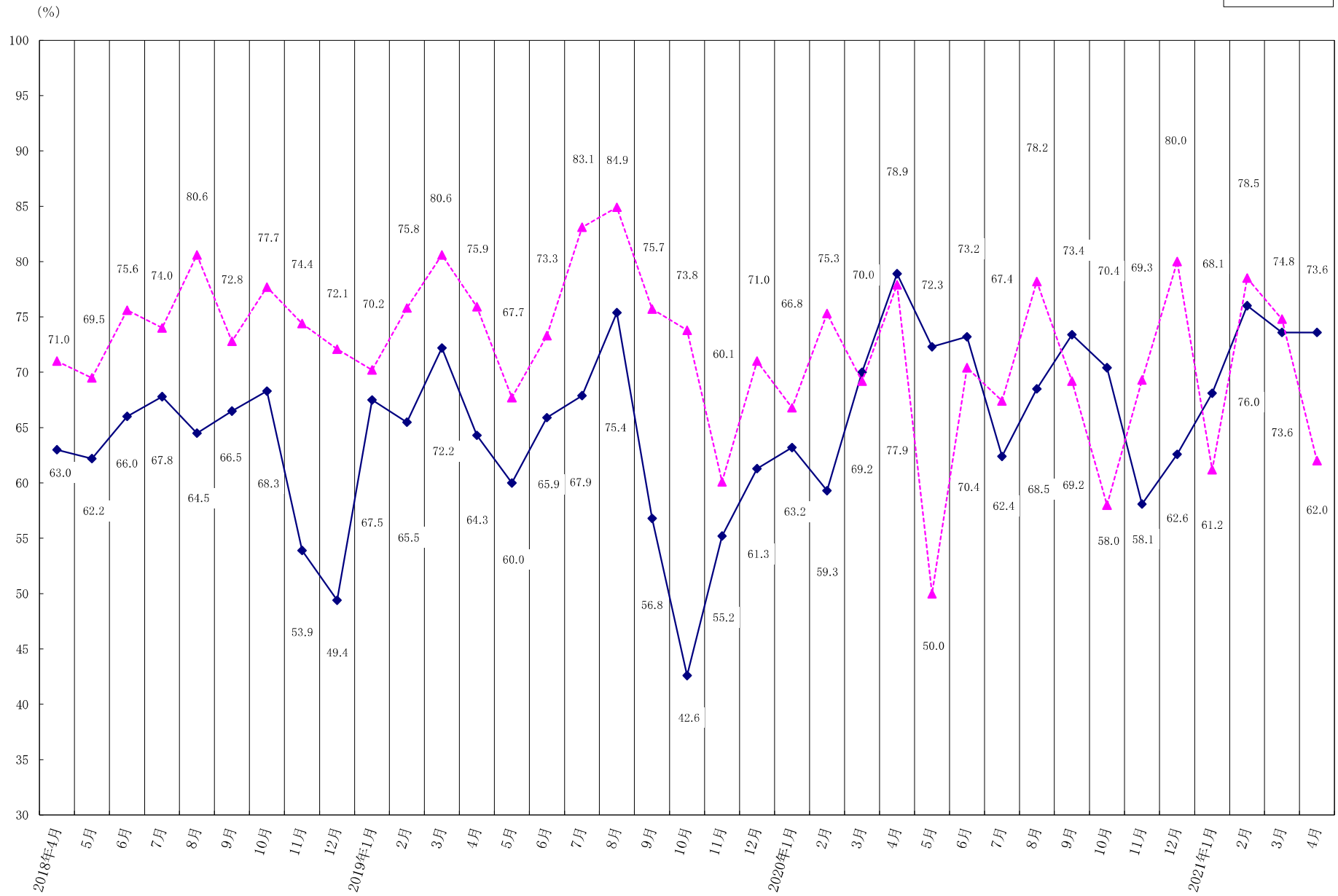
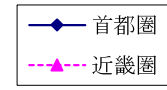


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年4月～2021年4月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2019年4月～2021年4月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

