

2021年6月17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5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517.3%増の1,321戸。5カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎戸当り価格は2カ月ぶりのダウン、㎡単価は2カ月連続のアップ。
- ◎在庫は前月比で2カ月連続の減少。契約率は78.3%と好調。

1. 発売戸数

1,321戸、対前年同月(214戸)比1,107戸、517.3%増、対前月(1,093戸)比228戸、20.9%増。

2. 契約率

78.3%、前年同月比28.3ポイントアップ、前月比では16.3ポイントアップ。
'21年4月62.0%、3月74.8%、2月78.5%、1月61.2%、'20年12月80.0%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は3,828万円、1㎡当り単価は70.0万円。
前年同月比で価格は458万円(10.7%)のダウン、㎡単価は8.4万円(13.6%)のアップ。
前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのダウン、㎡単価は2カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

5月末時点3,438戸、前月末比70戸の減少('21年4月末3,508戸、'20年5月末2,644戸)。

5. 即日完売物件(5物件10戸)

- ① ブランズ大阪松屋町2期21~23次
大阪・中央区 3戸 3,307万円 81.3万円 平均1倍 最高1倍
- ② ジオ桃山台レジデンス1期22・23次
大阪・吹田市 3戸 5,407万円 77.9万円 平均1倍 最高1倍
- ③ ジオ茨木中穂積1期5・6次
大阪・茨木市 2戸 5,660万円 77.9万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 41.1%、大阪府下 25.4%、神戸市部 1.1%、兵庫県下 9.8%、京都市部 14.2%、京都府下 0.8%、奈良県 0%、滋賀県 6.1%、和歌山県 1.4%。

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 10 戸(全体の 0.8%)、フラット 35 登録物件戸数は 817 戸(同 61.8%)。

8. マンション市況の特徴

供給ゼロの奈良県以外の全エリアで前年同月を大幅に上回った。

発売大幅増は、前年同月が緊急事態宣言下で 5 月としては調査開始以来で最低水準であったため。都市型コンパクトが発売戸数および契約率を牽引したが、ファミリーのみの契約率も 71.1%と好調。

9. 来月の発売戸数予測

2021 年 6 月の発売戸数は 1,200 戸程度の見込みである

('20 年 6 月 1,407 戸、'19 年 6 月 1,500 戸、'18 年 6 月 1,211 戸、'17 年 6 月 1,321 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2021年5月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,321 戸 (517.3 %)	78.3 % (28.3 P)	3,828 万円 (△ 10.7 %)	70.0 万円 (13.6 %)
大阪市部	543 戸 (1,839.3 %)	80.3 % (19.6 P)	3,176 万円 (△ 46.8 %)	76.8 万円 (△ 20.1 %)
大阪府下	335 戸 (285.1 %)	71.6 % (15.3 P)	4,904 万円 (24.8 %)	66.2 万円 (20.6 %)
神戸市部	15 戸 (275.0 %)	40.0 % (△ 60.0 P)	4,532 万円 (12.7 %)	53.1 万円 (△ 1.3 %)
兵庫県下	130 戸 (225.0 %)	57.7 % (22.7 P)	4,883 万円 (11.0 %)	68.0 万円 (5.4 %)
京都市部	188 戸 (18,700.0 %)	96.3 % (△ 3.7 P)	3,016 万円 (△ 11.8 %)	85.8 万円 (68.2 %)
京都府下	10 戸 (— %)	100 % (— P)	4,263 万円 (— %)	56.2 万円 (— %)
奈良県	0 戸 (— %)	— % (— P)	— 万円 (— %)	— 万円 (— %)
滋賀県	81 戸 (80.0 %)	90.1 % (54.5 P)	3,790 万円 (△ 3.6 %)	54.4 万円 (△ 3.5 %)
和歌山県	19 戸 (375.0 %)	68.4 % (43.4 P)	3,688 万円 (△ 5.6 %)	52.4 万円 (2.9 %)

()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/>

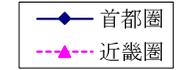
II. 新規物件特性分析 (2021年5月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	103	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,321	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,034	戸	(契約率78.3%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,391	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,438	戸	(2021年分残1,289戸 完成在庫1,355戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	10	戸	(即日完売率0.8%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	817	戸	(F35登録物件率61.8%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	12.8	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	5,057,054.0	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	3,828	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	70.0	万円	(3.3m ² 当り 231.0万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	399,803.23	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	143,641.09	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,147,328.36	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	72,243.55	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	54.69	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	112	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,387	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.4	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	42.6	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.2	分

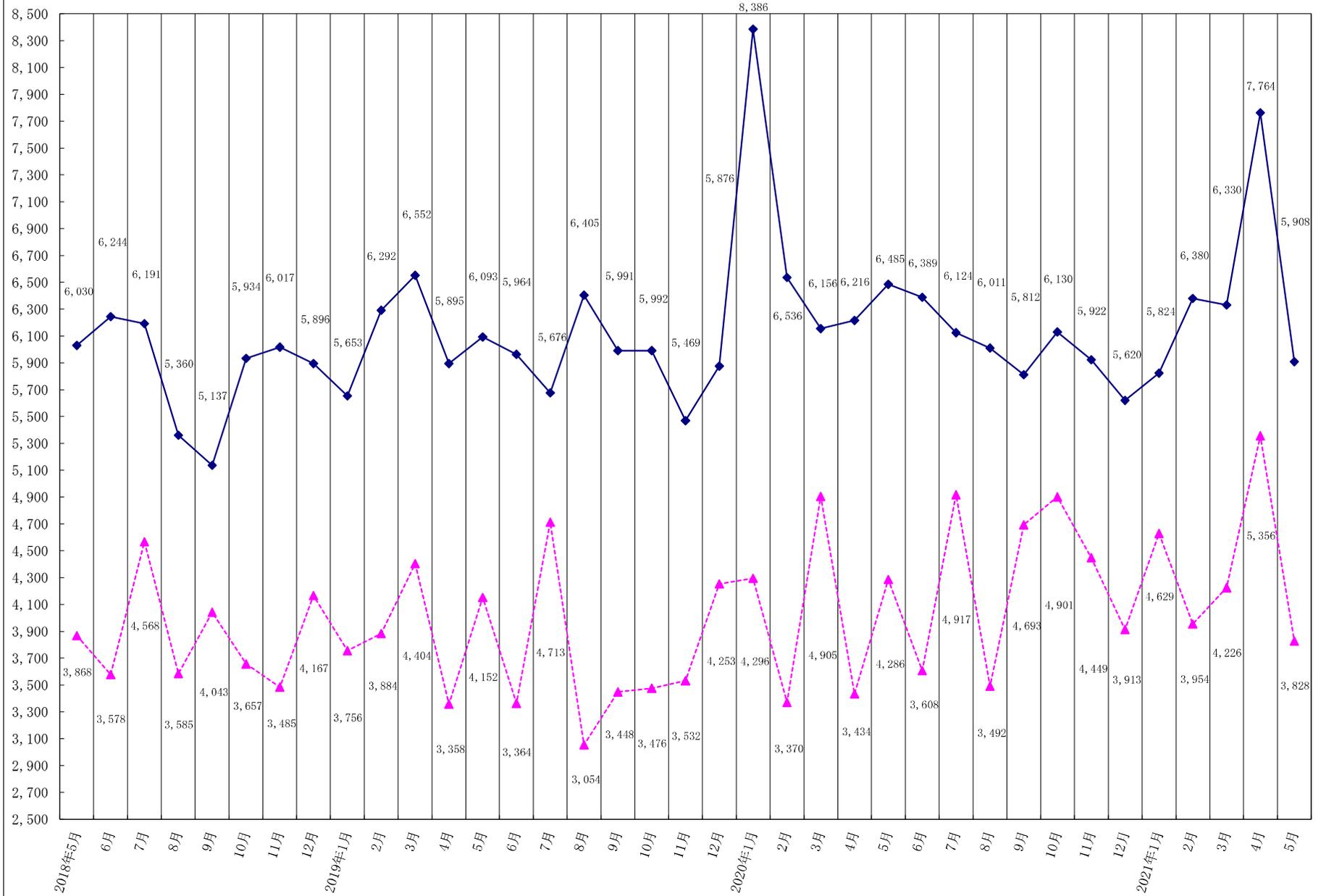
1.タイプ別戸数				大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		滋賀県		和歌山	
	発売(戸)	契約(戸)	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約
1	K	390	367	276	253							114	114						
1	D K	58	46	34	22							24	24						
1	L D K	15	11	14	10	1	1												
2	L D K	113	81	50	33	16	10	4	4	16	8	11	10			14	14	2	2
3	L D K	617	445	156	111	255	183	3	2	96	55	36	31	10	10	46	42	15	11
4	L D K	128	84	13	7	63	46	8		18	12	3	2			21	17	2	
合計		1,321	1,034	543	436	335	240	15	6	130	75	188	181	10	10	81	73	19	13

1.価格帯別戸数																			
2,500万円以下		423	400	285	262							138	138						
3,000 "		18	17	3	2	11	11			3	3					1	1		
3,300 "		72	53	38	25	11	10	3	3	4	3					11	9	5	3
3,500 "		56	45	18	15	16	9	1	1	6	5	1	1			13	13	1	1
3,700 "		77	65	17	15	24	21			14	9	2	1			17	16	3	3
4,000 "		131	92	40	29	51	34	2	2	13	5	1	1	1	1	15	14	8	6
4,300 "		86	63	34	19	29	25	1		5	3			5	5	11	11	1	
4,500 "		35	20	13	7	7	4			5	2	2	1	3	3	5	3		
4,700 "		53	36	21	15	12	7	1		11	7	3	3	1	1	4	3		
5,000 "		69	42	16	7	30	15	1		13	12	5	5			3	3	1	
5,500 "		102	61	20	10	49	31	2		23	13	7	7			1			
6,000 "		60	41	5	4	33	25	4		10	5	8	7						
6,500 "		49	33	5	4	27	20			10	4	7	5						
7,000 "		29	21	3	3	12	10			9	3	5	5						
8,000 "		41	35	16	13	15	14			3	1	7	7						
9,000 "		10	5	4	2	5	3			1									
9,999 "		1	1			1	1												
10,000 以上		9	4	5	4	2						2							
20,000 以上																			
30,000 以上																			
合計		1,321	1,034	543	436	335	240	15	6	130	75	188	181	10	10	81	73	19	13

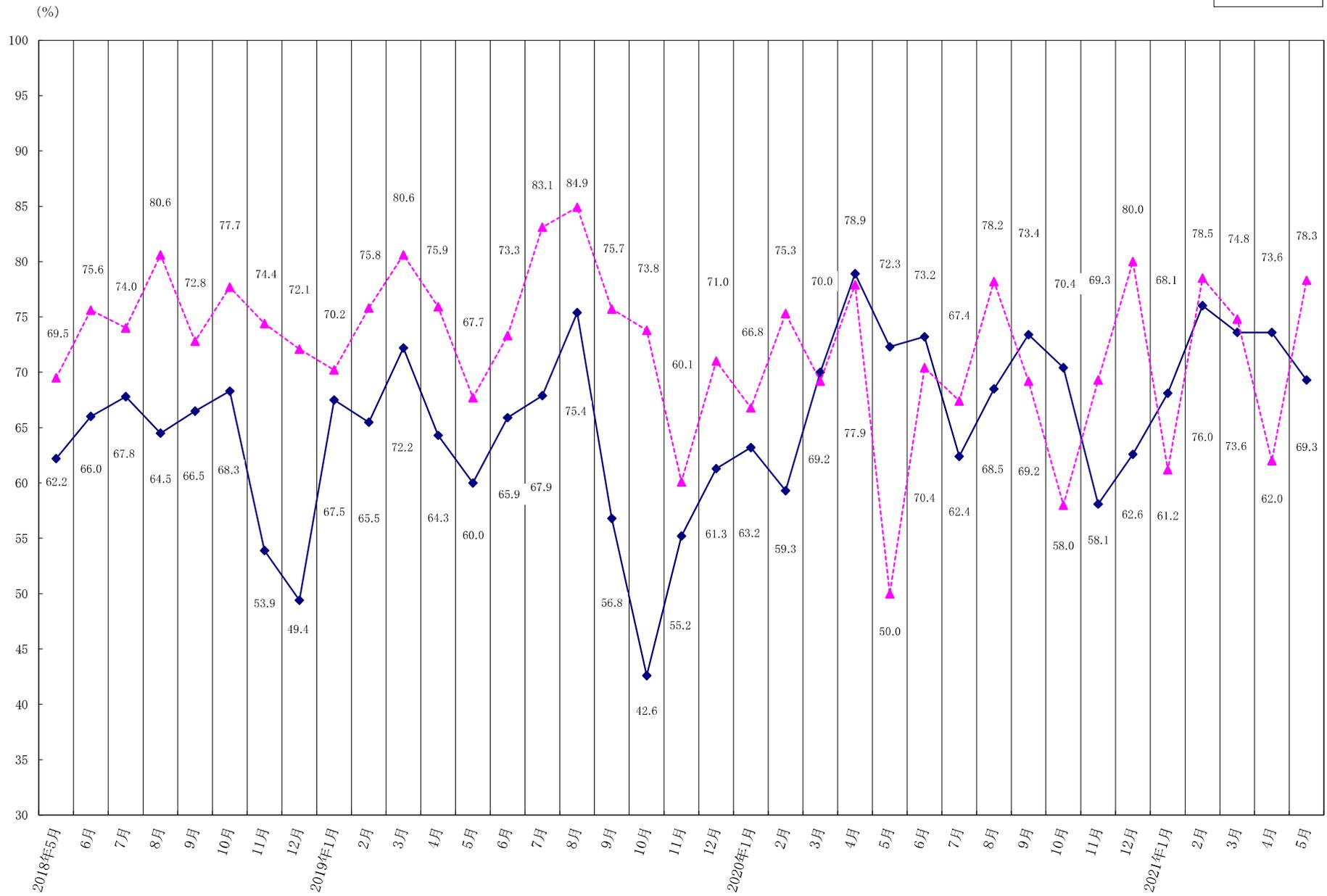
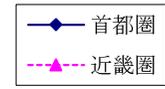
図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年5月～2021年5月



(万円)



図－ 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年5月～2021年5月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2019年5月～2021年5月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

