

2021年7月19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年上半期(1~6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

- ◎前年同期比 58.0%増の 8,373 戸。
- ◎価格は 4,360 万円(8.3%アップ)、㎡単価 73.3 万円(7.8%アップ)。
- ◎㎡単価は上半期としては 1973 年の調査開始以来最高値。
- ◎下半期は約 9,500 戸。新型コロナウイルス動向に注視。

1. 発売戸数

8,373 戸、前年同期比 58.0%増。

'20年 5,299 戸、'19年 7,514 戸、'18年 9,087 戸、'17年 8,815 戸、'16年 8,941 戸、
'15年 1万 102 戸、'14年 8,712 戸、'13年 1万 1,318 戸、'12年 1万 334 戸、'11年 9,305 戸、
'10年 1万 231 戸、'09年 1万 157 戸、'08年 1万 1,857 戸、'07年 1万 5,096 戸、
'06年 1万 4,311 戸、'05年 1万 4,078 戸、'04年 1万 5,823 戸、'03年 1万 5,271 戸、
'02年 2万 443 戸、'01年 1万 7,274 戸、'00年 1万 9,601 戸、'99年 1万 6,698 戸、
'98年 1万 3,052 戸、'97年 1万 5,306 戸、'96年 2万 633 戸(過去最多)、'95年 1万 6,088 戸、
'94年 1万 8,066 戸。

2. 契約率

73.0%、前年同期比 2.5 ポイントアップ。11年連続の 70%超。

'20年 70.5%、'19年 74.0%、'18年 74.1%、'17年 76.9%、'16年 71.8%、'15年 72.4%、'14年 77.3%、
'13年 80.4%、'12年 75.9%、'11年 73.0%、'10年 69.1%。

3. 平均価格・㎡単価

1 戸当り価格は 4,360 万円、1 ㎡当り単価は 73.3 万円。

前年同期比で戸当たり価格は 333 万円(8.3%)のアップで、1992年(4,813万円)以来の高値。

㎡単価は 5.3 万円(7.8%)のアップで、1973年の調査開始以来最高値。

戸当たり価格、㎡単価ともに 4年連続のアップ。

4. 販売在庫数

3,484 戸、'20 年 6 月末(2,821 戸)比 663 戸増('19 年 6 月末 2,301 戸、'18 年 6 月末 2,298 戸)。

5. 総契約戸数(前年末の継続販売戸数を含む)

8,484 戸で前年同期実績の総契約戸数 5,298 戸を 3,186 戸(60.1%) 上回っている。

6. 即日完売物件・フラット 35 登録物件戸数

即日完売戸数は 131 戸(発売戸数の 1.6%)、フラット 35 付戸数は 5,345 戸(63.8%)であった。

7. 下半期の発売戸数予測

下半期(7~12 月)の販売見込みは、約 9,500 戸('20 年 9,896 戸)。

'20 年 1~12 月 1 万 5,195 戸、'21 年 1~12 月(見込み)約 1 万 8,000 戸。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ~主要市場指標~ 2021年上半期(1~6月)

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	8,373 戸 (58.0 %)	73.0 % (2.5 P)	4,360 万円 (8.3 %)	73.3 万円 (7.8 %)
大阪市部	2,963 戸 (22.5 %)	81.1 % (4.8 P)	4,220 万円 (16.8 %)	82.8 万円 (4.2 %)
大阪府下	1,925 戸 (97.0 %)	68.7 % (2.5 P)	4,726 万円 (2.4 %)	65.0 万円 (3.0 %)
神戸市部	1,149 戸 (105.5 %)	63.1 % (△ 5.2 P)	3,579 万円 (△ 7.6 %)	77.0 万円 (29.0 %)
兵庫県下	1,187 戸 (145.2 %)	63.3 % (4.0 P)	5,123 万円 (4.3 %)	71.0 万円 (4.0 %)
京都市部	690 戸 (230.1 %)	76.8 % (16.5 P)	4,198 万円 (△ 6.4 %)	82.7 万円 (17.1 %)
京都府下	87 戸 (— %)	70.1 % (— P)	4,702 万円 (— %)	61.8 万円 (— %)
奈良県	51 戸 (△ 80.1 %)	58.8 % (△ 20.9 P)	4,333 万円 (2.8 %)	56.5 万円 (△ 0.5 %)
滋賀県	280 戸 (3.3 %)	93.6 % (27.2 P)	3,691 万円 (△ 7.3 %)	53.4 万円 (△ 1.8 %)
和歌山県	41 戸 (△ 67.2 %)	65.9 % (15.5 P)	3,670 万円 (0.6 %)	50.6 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/>

☆地区別マンション供給戸数

地区	2021年1-6月		2020年1-6月	
	戸数	比率(%)	戸数	比率(%)
大阪市	2,963	35.4	2,418	45.6
大阪府下	1,925	23.0	977	18.4
神戸市	1,149	13.7	559	10.5
兵庫県下	1,187	14.2	484	9.1
京都市	690	8.2	209	3.9
京都府下	87	1.0	0	0.0
奈良県	51	0.6	256	4.8
滋賀県	280	3.3	271	5.1
和歌山県	41	0.5	125	2.4
計(平均)	8,373	100	5,299	100

☆価格の動き

平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
2021.1-6	2020.1-6	2021.1-6	2020.1-6	2021.1-6	2020.1-6
4,220	3,614	82.8	79.5	50.94	45.44
4,726	4,614	65.0	63.1	72.74	73.14
3,579	3,873	77.0	59.7	46.48	64.90
5,123	4,913	71.0	68.3	72.15	71.98
4,198	4,483	82.7	70.6	50.75	63.46
4,702	-	61.8	-	76.06	-
4,333	4,214	56.5	56.8	76.69	74.14
3,691	3,982	53.4	54.4	69.10	73.23
3,670	3,647	50.6	49.6	72.49	73.52
4,360	4,027	73.3	68.0	59.46	59.20

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2021/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	695	1,718	1,815	1,093	1,321	1,731	1,396
契約戸数	425	1,349	1,358	678	1,034	1,267	1,019
契約率	61.2	78.5	74.8	62.0	78.3	73.2	73.0
平均価格	4,629	3,954	4,226	5,356	3,828	4,572	4,360
項目	2020/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	621	1,035	1,528	494	214	1,407	883
契約戸数	415	779	1,057	385	107	991	622
契約率	66.8	75.3	69.2	77.9	50.0	70.4	70.5
平均価格	4,296	3,370	4,905	3,434	4,286	3,608	4,027