

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

- ◎発売は23.0%増の1,731戸。6カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎戸当り価格は2カ月ぶりのアップ、㎡単価は3カ月連続のアップ。
- ◎契約率は73.2%と好調。大・中央区では50戸が即日完売。

1. 発売戸数

1,731戸、対前年同月(1,407戸)比324戸、23.0%増、対前月(1,321戸)比410戸、31.0%増。

2. 契約率

73.2%、前年同月比2.8ポイントアップ、前月比では5.1ポイントダウン。

'21年5月78.3%、4月62.0%、3月74.8%、2月78.5%、1月61.2%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,572万円、1㎡当り単価は73.2万円。

前年同月比で価格は964万円(26.7%)のアップ、㎡単価は9.2万円(14.4%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのアップ、㎡単価は3カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

6月末時点3,484戸、前月末比46戸の増加('21年5月末3,438戸、'20年6月末2,821戸)。

5. 即日完売物件(5物件63戸)

① ブランズ森小路2期3・4次

大阪・旭区 2戸 4,755万円 70.0万円 平均1倍 最高1倍

② リバーガーデン上町一丁目1期

大阪・中央区 50戸 6,262万円 89.0万円 平均1.1倍 最高3倍

③ アービング荒本駅前通り2期2次

大阪・東大阪市 9戸 3,168万円 54.0万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 35.5%、大阪府下 25.1%、神戸市部 15.9%、兵庫県下 6.8%、京都市部 6.3%、京都府下 0.8%、奈良県 0.6%、滋賀県 8.8%、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 63 戸(全体の 3.6%)、フラット 35 登録物件戸数は 1,071 戸(同 61.9%)。

8. マンション市況の特徴

神戸市部、奈良県、和歌山県以外のエリアの供給が前年同月を上回った。

大阪市部、神戸市部、兵庫県下で㎡単価 80 万円超。

6 月としては戸当り価格は 1992 年(5,005 万円)以来、単価は 1990 年(73.5 万円)以来の高水準。

9. 来月の発売戸数予測

2021 年 7 月の発売戸数は 1,200 戸程度の見込みである

('20 年 7 月 921 戸、'19 年 7 月 1,788 戸、'18 年 7 月 1,514 戸、'17 年 7 月 1,832 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2021年6月分

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
近畿圏	1,731 戸 (23.0 %)	73.2 % (2.8 P)	4,572 万円 (26.7 %)	73.2 万円 (14.4 %)
大阪市部	614 戸 (0.7 %)	82.7 % (6.6 P)	4,848 万円 (59.1 %)	83.4 万円 (18.5 %)
大阪府下	435 戸 (131.4 %)	76.8 % (18.8 P)	4,429 万円 (△ 4.5 %)	61.1 万円 (△ 4.8 %)
神戸市部	276 戸 (△ 32.2 %)	37.7 % (△ 36.0 P)	3,517 万円 (△ 4.3 %)	85.2 万円 (46.9 %)
兵庫県下	118 戸 (53.2 %)	82.2 % (16.0 P)	6,464 万円 (27.8 %)	80.1 万円 (14.4 %)
京都市部	109 戸 (98.2 %)	53.2 % (△ 5.0 P)	5,736 万円 (67.5 %)	85.3 万円 (29.2 %)
京都府下	14 戸 (— %)	85.7 % (— P)	4,129 万円 (— %)	55.1 万円 (— %)
奈良県	10 戸 (△ 52.4 %)	40.0 % (△ 21.9 P)	3,912 万円 (△ 8.6 %)	47.9 万円 (△ 16.4 %)
滋賀県	153 戸 (750.0 %)	96.7 % (41.1 P)	3,575 万円 (△ 9.9 %)	51.7 万円 (△ 7.0 %)
和歌山県	2 戸 (△ 93.5 %)	100.0 % (61.3 P)	4,040 万円 (13.4 %)	48.8 万円 (1.2 %)

()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6月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	128	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,731	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,267	戸	(契約率73.2%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,685	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,484	戸	(2021年分残1,539戸 完成在庫1,381戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	63	戸	(即日完売率3.6%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,071	戸	(F35登録物件率61.9%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	13.5	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	7,913,706.7	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	4,572	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	73.2	万円	(3.3m ² 当り 241.6万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	463,026.86	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	174,986.27	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,421,271.45	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	108,089.08	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	62.44	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	131	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,652	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.6	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	57.7	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.2	分

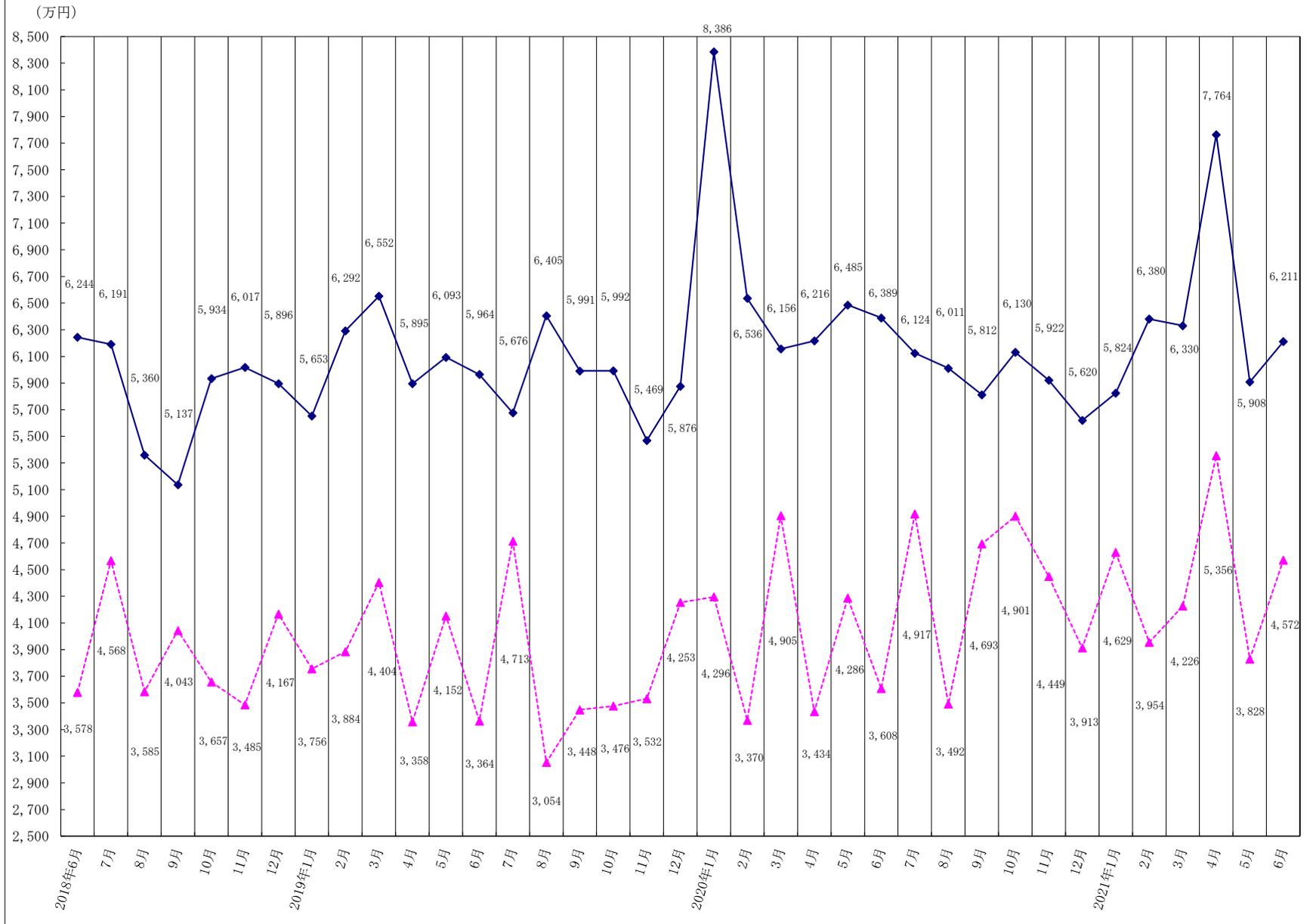
1.タイプ別戸数

			大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		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
ワンルーム	1	1	1	1																	
1 K	209	117	83	80			126	37													
1 D K	10	10	5	5			4	4			1	1									
1 L D K	120	90	77	56	1		37	31	1	1	4	2									
2 L D K	307	187	120	88	37	30	78	12	10	7	30	19					32	31			
3 L D K	959	773	318	272	331	259	31	20	92	78	63	30	13	11	8	3	101	98	2	2	
4 L D K	125	89	10	6	66	45			15	11	11	6	1	1	2	1	20	19			
合計	1,731	1,267	614	508	435	334	276	104	118	97	109	58	14	12	10	4	153	148	2	2	

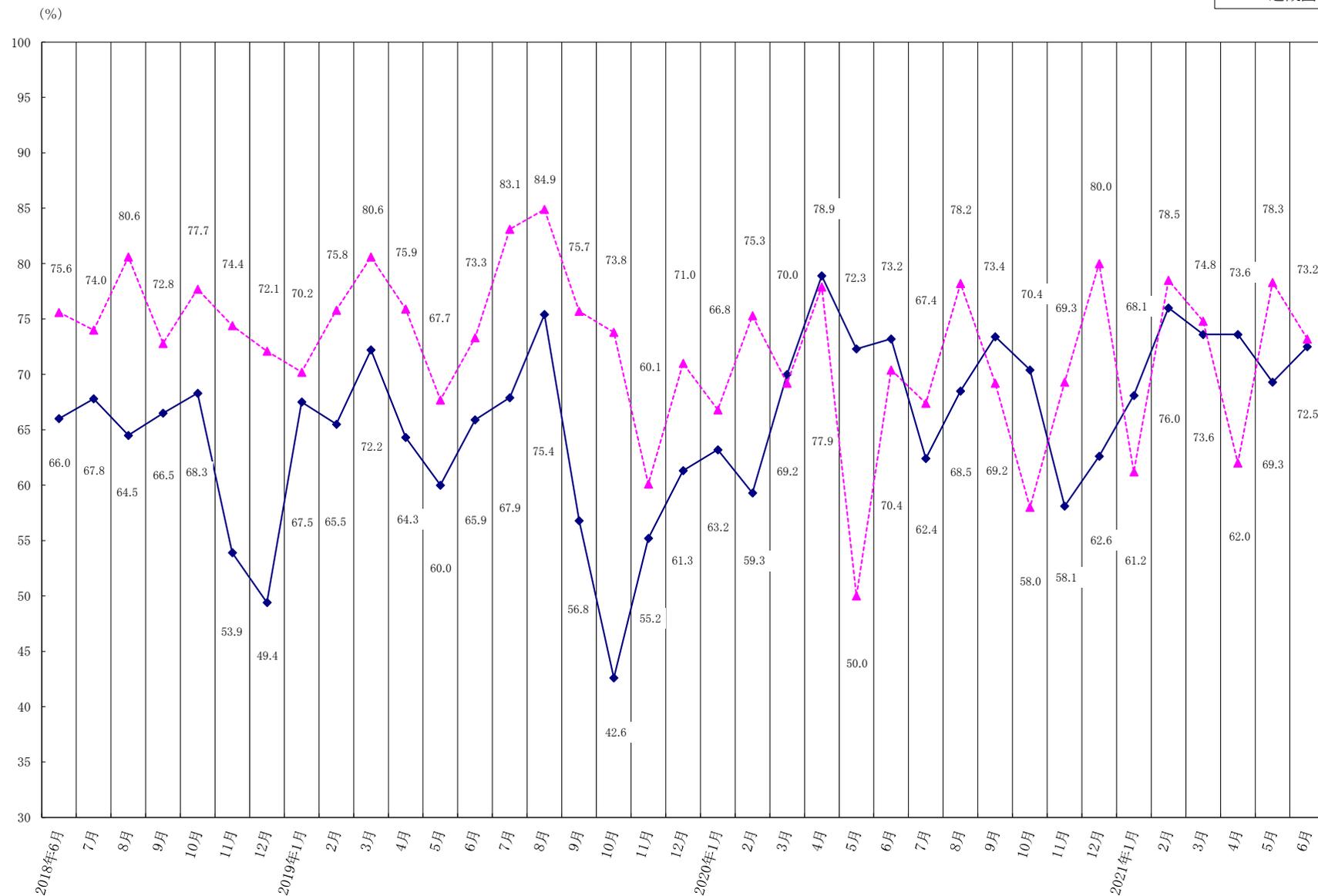
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	213	124	80	80	1	1	127	38									5	5			
3,000 "	109	94	49	36	24	23	5	5	1	1	4	4					26	25			
3,300 "	92	70	27	19	29	16	2	2	2	1	2	2					30	30			
3,500 "	97	74	26	18	27	20	9	7	5	4	4	2			6	3	20	20			
3,700 "	105	91	29	23	33	30	9	9	7	7	9	5	1	1			17	16			
4,000 "	191	156	60	45	76	64	8	8	12	11	9	5			1		24	22	1	1	
4,300 "	153	131	30	27	67	55	10	7	15	14	4	4	11	9			15	14	1	1	
4,500 "	79	62	33	29	22	18	10	5	6	5	5	2	1	1			2	2			
4,700 "	55	39	15	12	19	14	12	5	3	3	2	1	1	1	1	1	2	2			
5,000 "	101	58	19	17	37	22	21	4	10	8	8	3			2		4	4			
5,500 "	118	63	27	18	38	23	28	6	11	9	10	3					4	4			
6,000 "	103	68	46	42	15	10	18	4	11	6	10	3					3	3			
6,500 "	94	71	54	49	15	13	14	4	2	1	8	3					1	1			
7,000 "	57	45	29	26	17	13	1		5	2	5	4									
8,000 "	76	59	47	36	13	10			4	4	12	9									
9,000 "	33	20	20	11	1	1			3	3	9	5									
9,999 "	21	14	12	10					1	1	8	3									
10,000 以上	30	27	10	10	1	1			19	16											
20,000 以上	4	1	1				2		1	1											
30,000 以上																					
合計	1,731	1,267	614	508	435	334	276	104	118	97	109	58	14	12	10	4	153	148	2	2	

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年6月～2021年6月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年6月～2021年6月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2019年6月～2021年6月

■首都圏
□近畿圏

