

2021年8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7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111.7%増の1,950戸。7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4カ月ぶりのダウン。
- ◎契約率は73.4%と好調。

1. 発売戸数

1,950戸、対前年同月(921戸)比1,029戸、111.7%増、対前月(1,731戸)比219戸、12.7%増。

2. 契約率

73.4%、前年同月比6.0ポイントアップ、前月比では0.2ポイントアップ。

'21年6月73.2%、5月78.3%、4月62.0%、3月74.8%、2月78.5%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,463万円、1㎡当り単価は70.0万円。

前年同月比で価格は454万円(9.2%)のダウン、㎡単価は7.0万円(9.1%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのダウン、㎡単価は4カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

7月末時点3,634戸、前月末比150戸の増加('21年6月末3,484戸、'20年7月末2,746戸)。

5. 即日完売物件(4物件28戸)

① ジオ北千里藤白台 5期14~17次 5戸

大阪・吹田市 5,254万円 73.2万円 平均1倍 最高1倍

② ジオ桃山台レジデンス 2期2次 1戸

大阪・吹田市 7,250万円 86.9万円 平均1倍 最高1倍

③ シャリエ大津中央スクエアクロス 1期 21戸

滋賀・大津市 4,892万円 62.8万円 平均1.29倍 最高6倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 30.5%、大阪府下 15.2%、神戸市部 12.7%、兵庫県下 12.9%、京都市部 7.0%、京都府下 16.7%、奈良県 1.9%、滋賀県 1.9%、和歌山県 1.1%。

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 28 戸(全体の 1.4%)、フラット 35 登録物件戸数は 1,262 戸(同 64.7%)。

8. マンション市況の特徴

奈良県以外のエリアの供給が前年同月を大幅に上回り、7月としては2014年(2,016戸)以来の高水準。

郊外ファミリー物件が数多く発売を開始し、発売戸数及び契約率を牽引。

価格・単価の下落は前年同月の供給に占めるタワー物件の比率が高かったため。

9. 来月の発売戸数予測

2021年8月の発売戸数は1,200戸程度の見込みである

('20年8月1,617戸、'19年8月1,341戸、'18年8月1,378戸、'17年8月1,215戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2021年7月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,950 戸 (111.7 %)	73.4 % (6.0 P)	4,463 万円 (△ 9.2 %)	70.0 万円 (△ 9.1 %)
大阪市部	595 戸 (31.1 %)	77.5 % (8.3 P)	4,185 万円 (△ 19.6 %)	83.4 万円 (△ 13.0 %)
大阪府下	296 戸 (47.3 %)	72.6 % (△ 4.0 P)	5,140 万円 (16.5 %)	69.0 万円 (13.3 %)
神戸市部	247 戸 (152.0 %)	61.5 % (19.7 P)	5,645 万円 (7.5 %)	80.7 万円 (14.8 %)
兵庫県下	252 戸 (231.6 %)	69.8 % (10.6 P)	4,996 万円 (3.6 %)	67.8 万円 (2.6 %)
京都市部	136 戸 (655.6 %)	76.5 % (26.5 P)	2,679 万円 (△ 51.3 %)	74.6 万円 (△ 5.9 %)
京都府下	326 戸 (— %)	74.5 % (— P)	3,807 万円 (— %)	51.0 万円 (— %)
奈良県	38 戸 (0.0 %)	86.8 % (7.9 P)	4,863 万円 (20.9 %)	62.5 万円 (15.3 %)
滋賀県	38 戸 (8.6 %)	84.2 % (7.1 P)	4,565 万円 (12.6 %)	60.6 万円 (9.4 %)
和歌山県	22 戸 (2,100.0 %)	68.2 % (△ 31.8 P)	3,370 万円 (△ 7.7 %)	46.3 万円 (△ 9.9 %)

()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7月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	129	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,950	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,431	戸	(契約率73.4%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,800	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,634	戸	(2021年分残1,826戸 完成在庫1,385戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	28	戸	(即日完売率1.4%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,262	戸	(F35登録物件率64.7%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	15.1	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	8,701,980.7	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	4,463	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 ……	477,225.23	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	181,036.37	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,461,219.26	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	124,323.40	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	63.76	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	133	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,632	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.3	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	62.9	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.5	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	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約		
ワンルーム	2	1	2	1																
1 K	271	240	199	178					1	71	62									
1 D K	27	24	5	3			3	2		19	19									
1 L D K	103	70	65	49	1	1	15	7	3	3	19	10								
2 L D K	132	76	72	43	13	5	10	5	31	22	6	1								
3 L D K	1,234	882	237	179	242	182	194	115	188	132	20	12	269	192	38	33	29	25	17	12
4 L D K	180	138	15	8	40	27	25	23	28	19	1		57	51			9	7	5	3
5 L D K	1								1											
合計	1,950	1,431	595	461	296	215	247	152	252	176	136	104	326	243	38	33	38	32	22	15

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	298	264	199	178					2	1	97	85								
3,000 "	114	67	30	16	3	3	3	2	6	5	13	6	54	32					5	3
3,300 "	128	87	25	23	15	13	1	1	10	2	1		68	42					8	6
3,500 "	62	43	13	8	6	5	8	4	5	4	3		23	19			2	2	2	1
3,700 "	53	38	21	13	9	7	4	3	5	3	1	1	9	8			2	1	2	2
4,000 "	109	78	25	16	19	15	5	3	13	5	1		34	29	1	1	8	7	3	2
4,300 "	168	128	28	20	16	11	12	7	31	26	3	2	67	53	4	4	5	4	2	1
4,500 "	106	88	19	12	15	14	6	6	14	12	1		41	36	6	6	4	2		
4,700 "	106	78	22	15	36	26	14	8	16	12	3	2	6	6	6	6	3	3		
5,000 "	166	118	33	26	39	30	29	14	51	36			5	5	8	6	1	1		
5,500 "	184	139	34	20	40	33	48	36	37	29	4	3	5	3	9	9	7	6		
6,000 "	146	95	27	19	33	18	49	34	23	16	4	2	3	2	4	1	3	3		
6,500 "	108	85	37	34	33	23	9	7	19	13	2	1	5	4			3	3		
7,000 "	74	44	23	17	17	10	20	7	9	6	2	2	3	2						
8,000 "	67	42	27	19	8	4	23	14	6	3			3	2						
9,000 "	35	22	12	11	4	3	15	5	3	3	1									
9,999 "	8	4	6	4	1				1											
10,000 以上	16	9	12	8	2		1	1	1											
20,000 以上	2	2	2	2																
30,000 以上																				
合計	1,950	1,431	595	461	296	215	247	152	252	176	136	104	326	243	38	33	38	32	22	15

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年7月～2021年7月

● 首都圏
▲ 近畿圏

(万円)

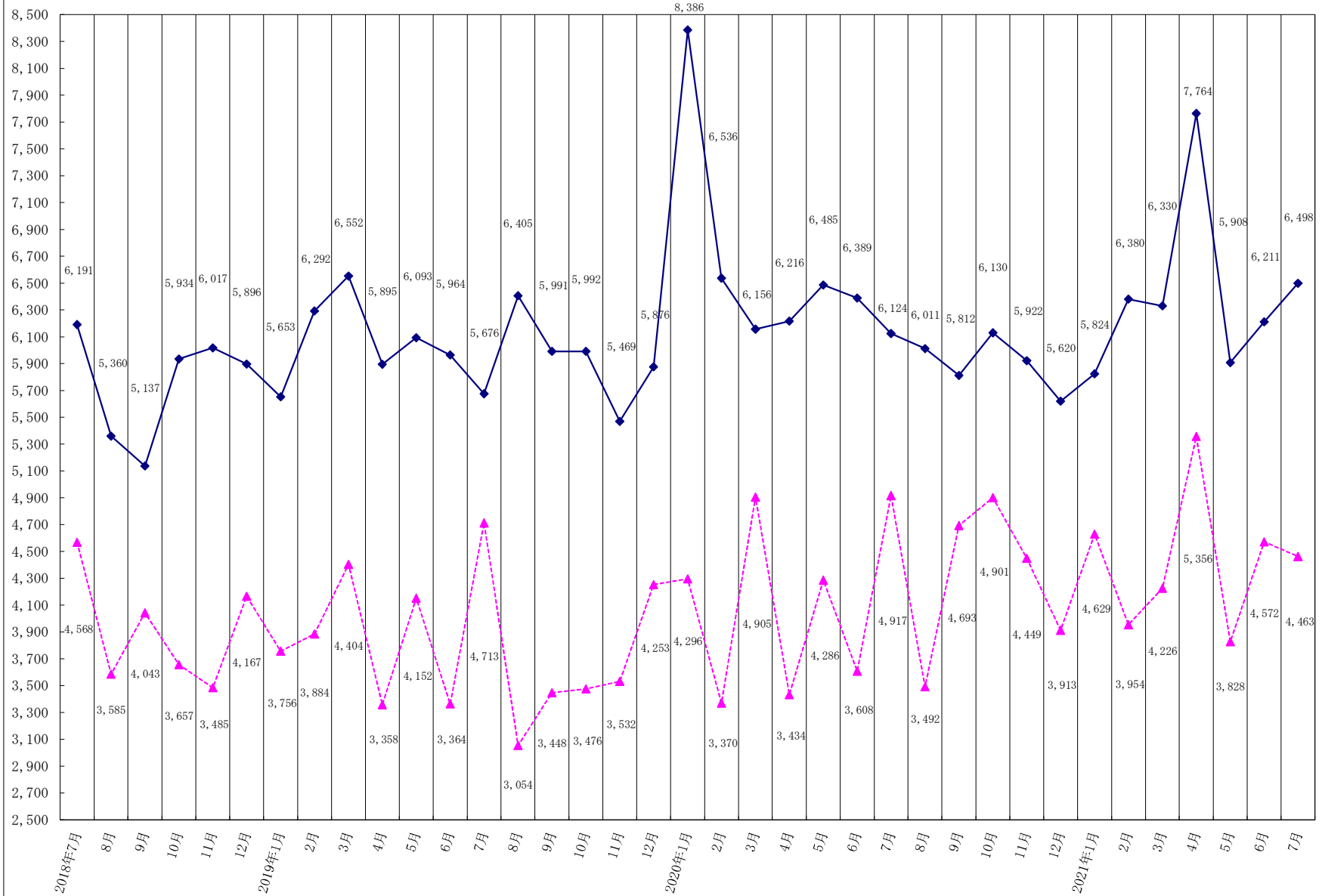
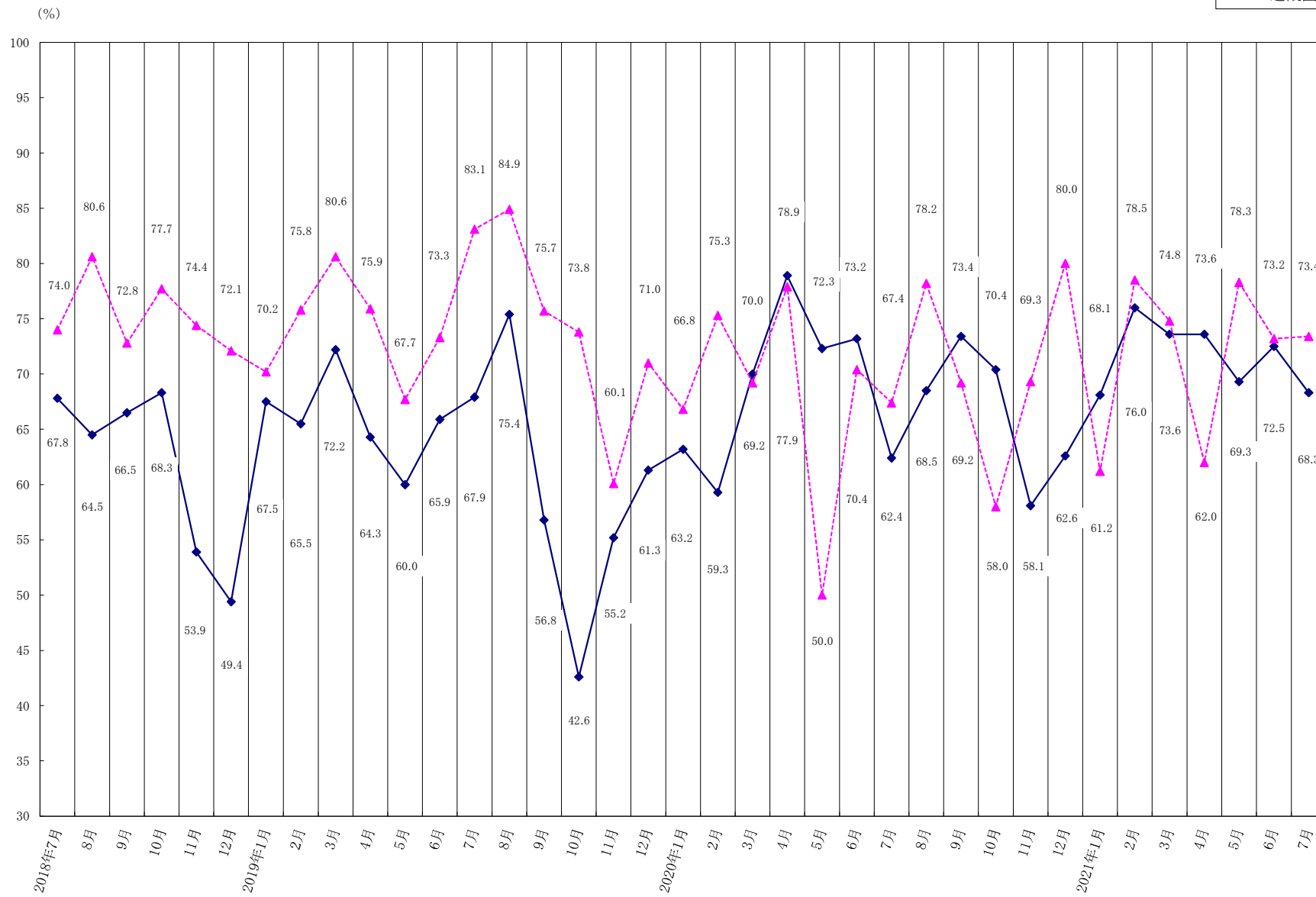


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年7月～2021年7月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2019年7月～2021年7月

■首都圏
■近畿圏

