

2021年9月16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8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35.1%減の1,050戸。8カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに2カ月ぶりのアップ。単価はバブル期以来の水準。
- ◎契約率は65.0%と低調。特に大阪市部が低迷。

1. 発売戸数

1,050戸、対前年同月(1,617戸)比567戸、35.1%減、対前月(1,950戸)比900戸、46.2%減。

2. 契約率

65.0%、前年同月比13.2ポイントダウン、前月比では8.4ポイントダウン。

'21年7月73.4%、6月73.2%、5月78.3%、4月62.0%、3月74.8%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,413万円、1㎡当り単価は78.7万円。

前年同月比で価格は921万円(26.4%)のアップ、㎡単価は9.3万円(13.4%)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

8月末時点3,545戸、前月末比89戸の減少('21年7月末3,634戸、'20年8月末2,751戸)。

5. 即日完売物件(2物件7戸)

① エスリード堺レジデンシア 1期 6戸

大阪・堺市堺区 3,355万円 61.3万円 平均1倍 最高1倍

② ブランズ甲子園口三丁目 2期5次 1戸

兵庫・西宮市 6,960万円 91.8万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 39.0%、大阪府下 15.2%、神戸市部 26.9%、兵庫県下 6.7%、京都市部 1.0%、京都府下 0.2%、滋賀県 11.1%。

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 7 戸(全体の 0.7%)、フラット 35 登録物件戸数は 687 戸(同 65.4%)。

8. マンション市況の特徴

単価は 1991 年 10 月 (80.3 万円) 以来、8 月としては 1991 年 (102.7 万円) 以来の高水準。

大阪市部、大阪府下の大幅減が近畿圏全体の戸数マイナスの主要因。

在庫は昨年未から横ばい傾向が続く。完成在庫は 1,232 戸と前年同月 (1,256 戸) 比で減少に転じる。

9. 来月の発売戸数予測

2021 年 9 月の発売戸数は 1,200 戸程度の見込みである

('20 年 9 月 1,228 戸、'19 年 9 月 1,406 戸、'18 年 9 月 1,859 戸、'17 年 9 月 2,392 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2021年8月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,050 戸 (△ 35.1 %)	65.0 % (△ 13.2 P)	4,413 万円 (26.4 %)	78.7 万円 (13.4 %)
大阪市部	409 戸 (△ 44.3 %)	53.1 % (△ 37.8 P)	5,222 万円 (81.4 %)	98.4 万円 (22.8 %)
大阪府下	160 戸 (△ 60.0 %)	65.6 % (9.1 P)	4,551 万円 (5.6 %)	62.4 万円 (5.8 %)
神戸市部	282 戸 (81.9 %)	80.1 % (△ 8.9 P)	2,769 万円 (10.2 %)	73.9 万円 (△ 2.4 %)
兵庫県下	70 戸 (△ 41.7 %)	57.1 % (△ 6.2 P)	5,070 万円 (△ 3.7 %)	70.8 万円 (4.3 %)
京都市部	10 戸 (△ 94.0 %)	70.0 % (△ 13.1 P)	4,463 万円 (23.9 %)	64.8 万円 (△ 12.0 %)
京都府下	2 戸 (— %)	100.0 % (— P)	4,123 万円 (— %)	56.7 万円 (— %)
奈良県	0 戸 (— %)	— % (— P)	— 万円 (— %)	— 万円 (— %)
滋賀県	117 戸 (3,800.0 %)	72.6 % (5.9 P)	4,970 万円 (35.5 %)	64.1 万円 (20.0 %)
和歌山県	0 戸 (— %)	— % (— P)	— 万円 (— %)	— 万円 (— %)

()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8月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	96	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,050	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	682	戸	(契約率65.0%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,139	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,545	戸	(2021年分残1,878戸 完成在庫1,232戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	7	戸	(即日完売率0.7%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	687	戸	(F35登録物件率65.4%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	10.9	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	4,633,921.6	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	4,413	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	78.7	万円	(3.3m ² 当り 259.8万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	383,794.20	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	143,321.68	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,104,640.71	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	58,862.78	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	56.06	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	96	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,194	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.4	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	33.9	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.2	分

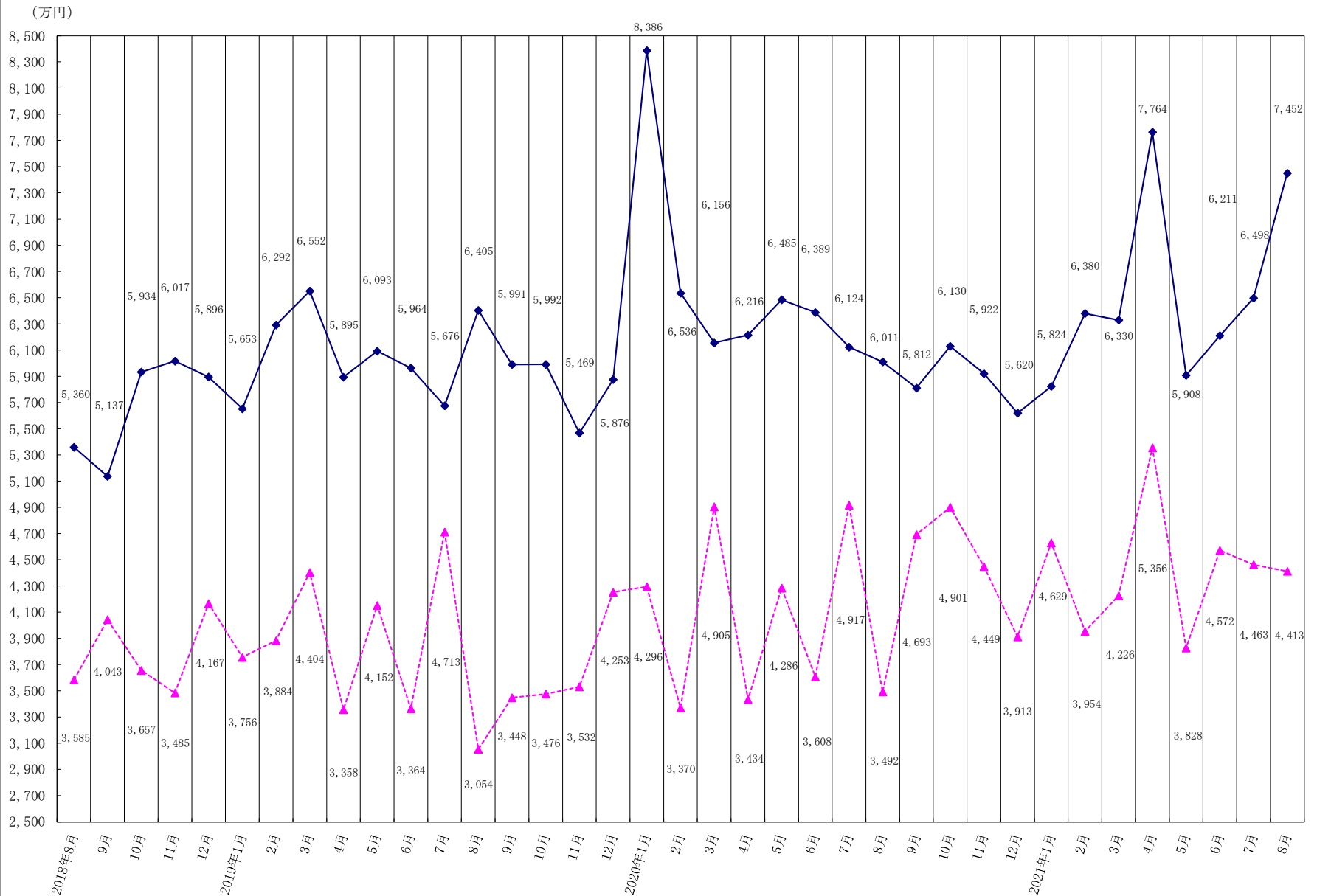
1.タイプ別戸数

	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	
	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
1 K	282	261	92	91			190	170								
1 D K	13	8	13	8												
1 L D K	60	13	50	5			8	8	2							
2 D K	5	5	5	5												
2 L D K	137	72	87	36	9	9	13	12	12	4	1				15	11
3 L D K	465	268	147	67	126	81	59	28	53	34	7	7	2	2	71	49
4 L D K	88	55	15	5	25	15	12	8	3	2	2				31	25
合計	1,050	682	409	217	160	105	282	226	70	40	10	7	2	2	117	85

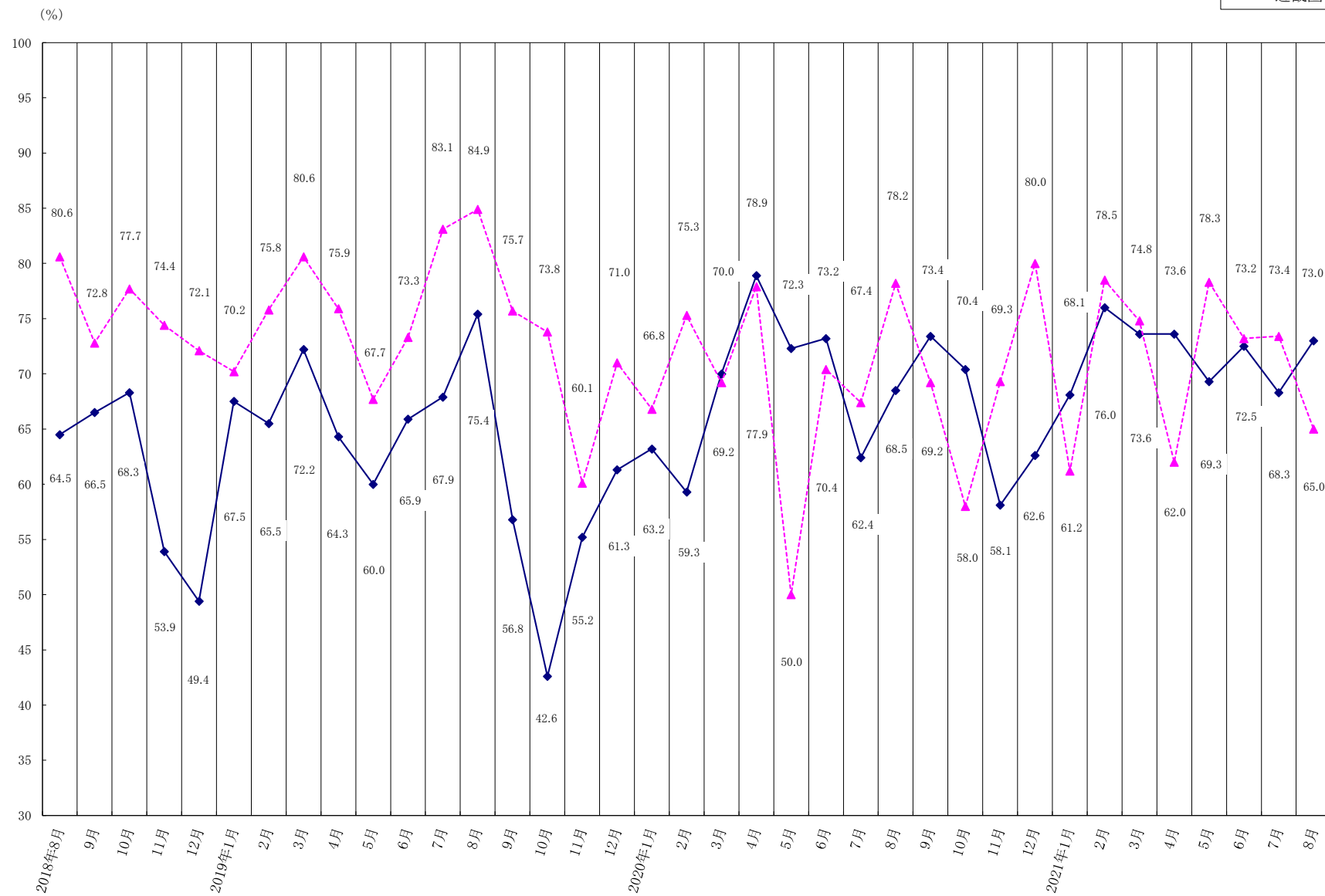
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	281	260	91	90			190	170								
3,000 "	11	7	5	3	1	1	1	1	2	1	1				1	1
3,300 "	46	22	23	9	12	7	1	1	9	4					1	1
3,500 "	31	14	11		9	5	5	5	1		3	3			2	1
3,700 "	49	24	20	2	11	9	12	10	5	2					1	1
4,000 "	64	47	12	10	30	22	10	7	4	3	1				7	5
4,300 "	75	50	24	17	19	15	11	7	5	2			2	2	14	7
4,500 "	36	24	7	2	5	3	5	5	2	1	1	1			16	12
4,700 "	26	17	12	7	8	5	2	2	2	1					2	2
5,000 "	67	39	14	9	18	10	7	3	9	5					19	12
5,500 "	93	62	16	9	28	18	11	6	14	10	1	1			23	18
6,000 "	69	36	24	12	5	2	14	4	9	6	1	1			16	11
6,500 "	67	36	37	16	6	3	5	1	3	2	2	1			14	13
7,000 "	23	11	16	7	3	2	1		2	1					1	1
8,000 "	51	12	46	8	2	2	3	2								
9,000 "	19	6	14	3	3	1	1	1	1	1						
9,999 "	18	4	18	4												
10,000 以上	21	8	16	6			3	1	2	1						
20,000 以上	2	2	2	2												
30,000 以上	1	1	1	1												
合計	1,050	682	409	217	160	105	282	226	70	40	10	7	2	2	117	85

図ー1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年8月～2021年8月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年8月～2021年8月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2019年8月～2021年8月

■首都圏
□近畿圏

