

2021年10月18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9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1.5%減の1,210戸。2カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに2カ月連続のアップ。
- ◎契約率は59.4%と低調。大阪市部は2カ月連続の5割台。

1. 発売戸数

1,210戸、対前年同月(1,228戸)比18戸、1.5%減、対前月(1,050戸)比160戸、15.2%増。

2. 契約率

59.4%、前年同月比9.8ポイントダウン、前月比では5.6ポイントダウン。

'21年8月65.0%、7月73.4%、6月73.2%、5月78.3%、4月62.0%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,757万円、1㎡当り単価は76.3万円。

前年同月比で価格は64万円(1.4%)のアップ、㎡単価は8.1万円(11.9%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格、㎡単価ともに2カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

9月末時点3,551戸、前月末比6戸の増加('21年8月末3,545戸、'20年9月末2,814戸)。

5. 即日完売物件(3物件18戸)

① ジオ茨木中穂積 2期1・2次 2戸

大阪・茨木市 5,975万円 82.6万円 平均1倍 最高1倍

② シェリア京都鴨川二条ザ・テラス 1期1~6次 15戸

京都・中京区 8,917万円 124.3万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 36.1%、大阪府下 29.7%、神戸市部 16.1%、兵庫県下 9.1%、京都市部 5.4%、京都府下 0.1%、奈良県 0.4%、滋賀県 3.1%。

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 18 戸(全体の 1.5%)、フラット 35 登録物件戸数は 766 戸(同 63.3%)。

8. マンション市況の特徴

兵庫県下、京都府下、奈良県以外のエリアで契約率 70%割れ。

契約率低迷は一部の継続物件によるもので、初回売出し物件は 82.5%と好調。

在庫は昨年未から横ばい傾向が続く。

9. 来月の発売戸数予測

2021 年 10 月の発売戸数は 1,600 戸程度の見込みである

('20 年 10 月 1,415 戸、'19 年 10 月 1,271 戸、'18 年 10 月 1,775 戸、'17 年 10 月 1,465 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2021年9月分

| | 供給戸数 | 契約率 | 平均価格 | m ² 単価 |
|------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| 近畿圏 | 1,210 戸 (△ 1.5 %) | 59.4 % (△ 9.8 P) | 4,757 万円 (1.4 %) | 76.3 万円 (11.9 %) |
| 大阪市部 | 437 戸 (4.3 %) | 59.3 % (△ 5.9 P) | 4,082 万円 (△ 29.7 %) | 88.6 万円 (0.3 %) |
| 大阪府下 | 359 戸 (18.1 %) | 69.9 % (16.3 P) | 4,674 万円 (6.1 %) | 64.7 万円 (1.3 %) |
| 神戸市部 | 195 戸 (1,047.1 %) | 41.5 % (12.1 P) | 5,370 万円 (△ 6.0 %) | 77.6 万円 (△ 7.1 %) |
| 兵庫県下 | 110 戸 (△ 40.5 %) | 73.6 % (△ 1.0 P) | 5,971 万円 (43.7 %) | 79.2 万円 (37.3 %) |
| 京都市部 | 65 戸 (58.5 %) | 52.3 % (15.7 P) | 5,982 万円 (△ 9.2 %) | 89.9 万円 (△ 0.3 %) |
| 京都府下 | 1 戸 (△ 99.2 %) | 100.0 % (0.0 P) | 4,508 万円 (40.2 %) | 59.8 万円 (26.7 %) |
| 奈良県 | 5 戸 (△ 58.3 %) | 80.0 % (5.0 P) | 4,594 万円 (24.1 %) | 58.8 万円 (10.9 %) |
| 滋賀県 | 38 戸 (△ 68.6 %) | 21.1 % (△ 77.2 P) | 4,574 万円 (40.0 %) | 63.4 万円 (41.5 %) |
| 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9月末現在)

| | | | |
|------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------|
| ▪ 対 象 物 件 …… | 112 | 物件 | |
| ▪ 発 売 戸 数 …… | 1,210 | 戸 | |
| ▪ 売 却 戸 数 …… | 719 | 戸 | (契約率59.4%) |
| ▪ 全 売 却 戸 数 …… | 1,204 | 戸 | |
| ▪ 全 残 戸 数 …… | 3,551 | 戸 | (2021年分残2,015戸 完成在庫1,253戸) |
| ▪ 即 日 完 売 戸 数 …… | 18 | 戸 | (即日完売率1.5%) |
| ▪ フラット35登録物件戸数 …… | 766 | 戸 | (F35登録物件率63.3%) |
| ▪ 1 物件当り平均戸数 …… | 10.8 | 戸 | |
| ▪ 総 発 売 額 …… | 5,755,952.9 | 万円 | |
| ▪ 1 戸当り平均価格 …… | 4,757 | 万円 | |
| ▪ 1 m ² 当り分譲単価 …… | 76.3 | 万円 | (3.3m ² 当り 251.9万円) |
| ▪ 総 敷 地 面 積 …… | 406,620.14 | m ² | |
| ▪ 総 建 築 面 積 …… | 159,369.29 | m ² | |
| ▪ 総 建 築 延 面 積 …… | 1,250,573.45 | m ² | |
| ▪ 総 有 効 分 譲 面 積 …… | 75,411.32 | m ² | |
| ▪ 1 戸当り平均専有面積 …… | 62.32 | 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 …… | 40.3 | 戸 | |
| ▪ 平均所要時間 …… | 最寄駅から | 6.3 | 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 | |
|----------|-------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---|
| | 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 | |
| ワンルーム | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 K | 168 | 148 | 168 | 148 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 D K | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 L D K | 57 | 32 | 43 | 26 | 4 | 2 | 6 | 2 | 2 | 2 | 2 | | | | | | | |
| 2 L D K | 168 | 73 | 83 | 26 | 33 | 19 | 23 | 9 | 9 | 7 | 13 | 11 | | | | | 7 | 1 |
| 3 L D K | 721 | 398 | 136 | 56 | 261 | 187 | 162 | 66 | 80 | 57 | 49 | 23 | 1 | 1 | 5 | 4 | 27 | 4 |
| 4 L D K | 94 | 66 | 5 | 1 | 61 | 43 | 4 | 4 | 19 | 15 | 1 | | | | | | 4 | 3 |
| 合計 | 1,210 | 719 | 437 | 259 | 359 | 251 | 195 | 81 | 110 | 81 | 65 | 34 | 1 | 1 | 5 | 4 | 38 | 8 |

| 1.価格帯別戸数 | | | 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 | |
|-----------|-------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 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 |
| 2,500万円以下 | 169 | 149 | 169 | 149 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3,000 " | 36 | 23 | 27 | 19 | 4 | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | | | | | | |
| 3,300 " | 56 | 28 | 7 | 4 | 27 | 14 | 11 | 6 | 9 | 3 | 1 | 1 | | | | | 1 | |
| 3,500 " | 41 | 30 | 7 | 5 | 20 | 15 | 11 | 7 | 2 | 2 | 1 | 1 | | | | | | |
| 3,700 " | 58 | 40 | 6 | 4 | 21 | 17 | 25 | 17 | 2 | 2 | 1 | | | | | | 3 | |
| 4,000 " | 78 | 48 | 13 | 4 | 26 | 19 | 24 | 16 | 6 | 6 | 5 | 1 | | | 1 | 1 | 3 | 1 |
| 4,300 " | 90 | 55 | 19 | 8 | 48 | 33 | 11 | 7 | 3 | 3 | 1 | | | | | | 8 | 4 |
| 4,500 " | 69 | 43 | 15 | 4 | 30 | 27 | 5 | 1 | 12 | 10 | 3 | | | | 1 | 1 | 3 | |
| 4,700 " | 65 | 46 | 11 | 5 | 37 | 29 | 7 | 6 | 3 | 3 | 5 | 2 | 1 | 1 | 1 | | | |
| 5,000 " | 100 | 61 | 11 | 3 | 47 | 37 | 13 | 8 | 14 | 9 | 5 | 2 | | | 1 | 1 | 9 | 1 |
| 5,500 " | 141 | 60 | 34 | 6 | 53 | 29 | 15 | 7 | 14 | 10 | 14 | 6 | | | 1 | 1 | 10 | 1 |
| 6,000 " | 61 | 41 | 18 | 13 | 17 | 12 | 4 | 3 | 15 | 10 | 6 | 2 | | | | | 1 | 1 |
| 6,500 " | 62 | 27 | 36 | 14 | 10 | 6 | 6 | | 5 | 5 | 5 | 2 | | | | | | |
| 7,000 " | 48 | 16 | 24 | 6 | 4 | 3 | 13 | 1 | 4 | 3 | 3 | 3 | | | | | | |
| 8,000 " | 80 | 22 | 27 | 11 | 6 | 3 | 35 | | 6 | 3 | 6 | 5 | | | | | | |
| 9,000 " | 27 | 13 | 6 | 4 | | | 13 | 1 | 3 | 3 | 5 | 5 | | | | | | |
| 9,999 " | 13 | 9 | 2 | | 7 | 5 | | | 3 | 3 | 1 | 1 | | | | | | |
| 10,000 以上 | 12 | 6 | 5 | | 2 | 1 | | | 3 | 3 | 2 | 2 | | | | | | |
| 20,000 以上 | 4 | 2 | | | | | 1 | | 3 | 2 | | | | | | | | |
| 30,000 以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 1,210 | 719 | 437 | 259 | 359 | 251 | 195 | 81 | 110 | 81 | 65 | 34 | 1 | 1 | 5 | 4 | 38 | 8 |

図ー1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年9月～2021年9月

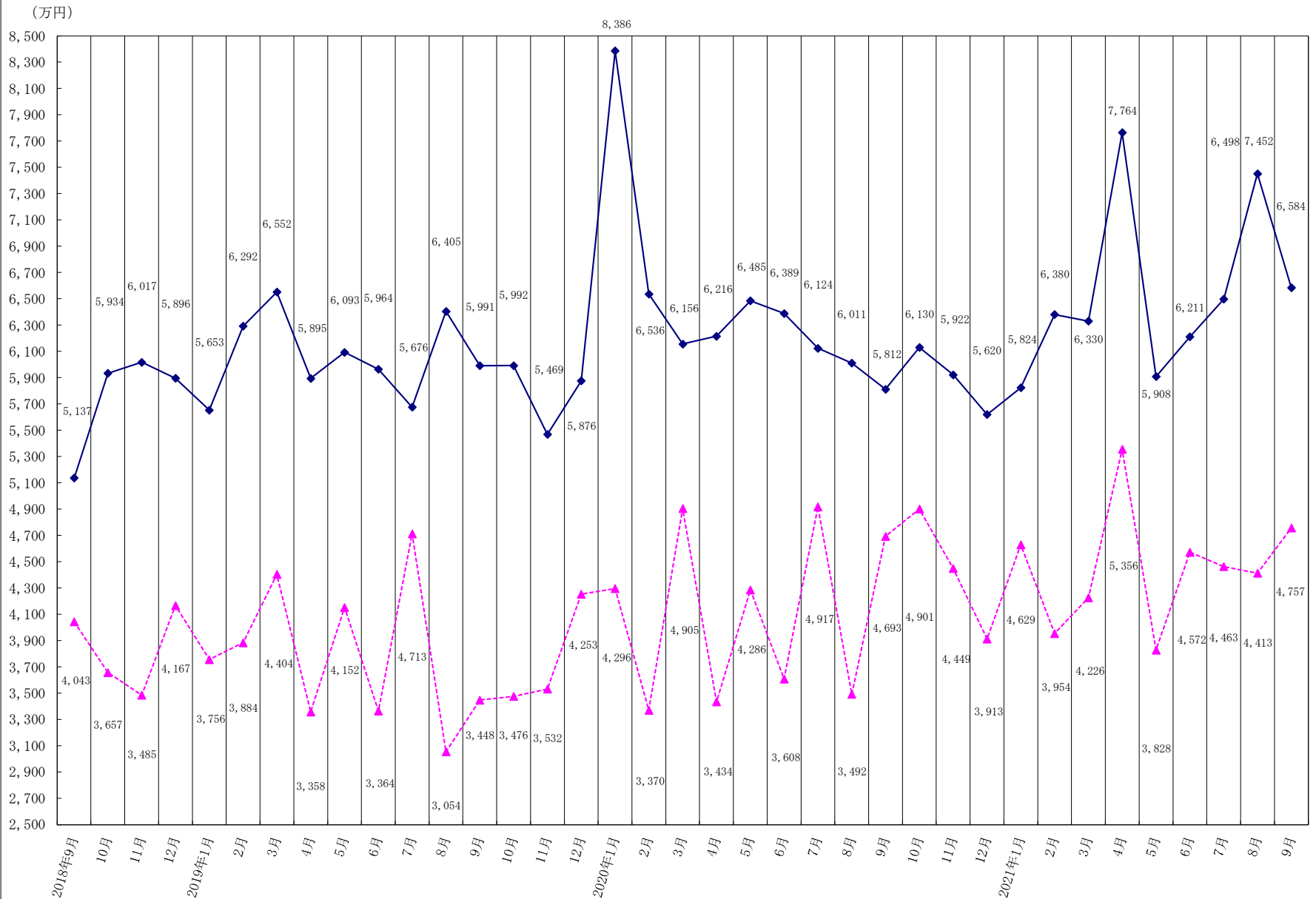
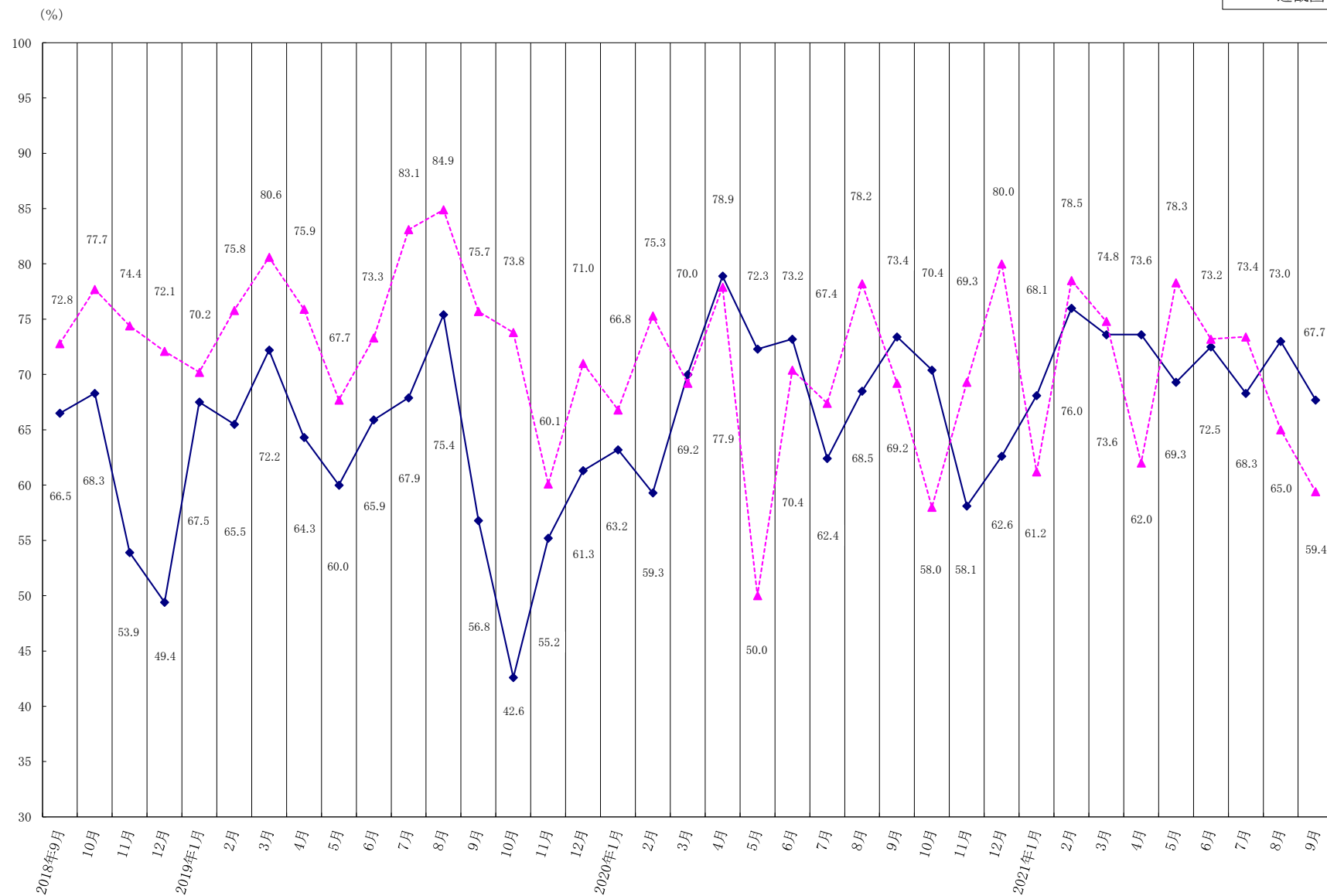


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年9月～2021年9月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2019年9月～2021年9月

■首都圏
□近畿圏

