

2021年11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10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3.0%増の1,457戸。3カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに3カ月ぶりのダウン。
- ◎契約率は57.3%と低調。大阪市部は3カ月連続の5割台。

1. 発売戸数

1,457戸、対前年同月(1,415戸)比42戸、3.0%増、対前月(1,210戸)比247戸、20.4%増。

2. 契約率

57.3%、前年同月比0.7ポイントダウン、前月比では2.1ポイントダウン。

'21年9月59.4%、8月65.0%、7月73.4%、6月73.2%、5月78.3%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,222万円、1㎡当り単価は72.0万円。

前年同月比で価格は679万円(13.9%)のダウン、㎡単価は1.1万円(1.5%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格、㎡単価ともに3カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

10月末時点3,801戸、前月末比250戸の増加('21年9月末3,551戸、'20年10月末3,068戸)。

5. 即日完売物件(3物件14戸)

① ジオ新町レジデンス 最終期 1戸

大阪・西区 7,390万円 96.4万円 平均1倍 最高1倍

② ジェイグラン北千里 3期2次 1戸

大阪・吹田市 5,348万円 76.2万円 平均1倍 最高1倍

③ アービング荒本駅前通り 最終期 12戸

大阪・東大阪市 2,876万円 54.1万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 40.2%、大阪府下 16.8%、神戸市部 15.2%、兵庫県下 16.1%、京都市部 3.1%、京都府下 3.2%、奈良県 0.1%、滋賀県 5.1%、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 14 戸(全体の 1.0%)、フラット 35 登録物件戸数は 952 戸(同 65.3%)。

8. マンション市況の特徴

契約率は先月に引き続き、大阪市部と神戸市部が大きく低迷し、全体を押し下げた。

在庫は 2010 年 12 月 (3,971 戸) 以来の高水準も、完成在庫は低位安定が続き、竣工後の販売は堅調。

大型・タワー物件の初回売出し後ろずれが継続中。

9. 来月の発売戸数予測

2021 年 11 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである

('20 年 11 月 1,610 戸、'19 年 11 月 1,492 戸、'18 年 11 月 2,585 戸、'17 年 11 月 1,582 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2021年10月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	1,457 戸 (3.0 %)	57.3 % (△ 0.7 P)	4,222 万円 (△ 13.9 %)	72.0 万円 (△ 1.5 %)
大阪市部	586 戸 (0.7 %)	53.8 % (8.3 P)	3,946 万円 (△ 32.6 %)	80.5 万円 (△ 15.2 %)
大阪府下	245 戸 (△ 14.3 %)	78.0 % (△ 0.3 P)	4,311 万円 (1.9 %)	63.1 万円 (8.6 %)
神戸市部	221 戸 (△ 16.6 %)	26.2 % (△ 49.6 P)	4,218 万円 (2.5 %)	88.0 万円 (41.7 %)
兵庫県下	234 戸 (10.9 %)	63.2 % (27.7 P)	4,387 万円 (3.2 %)	59.9 万円 (4.4 %)
京都市部	45 戸 (55.2 %)	66.7 % (△ 16.1 P)	5,962 万円 (14.6 %)	95.1 万円 (27.5 %)
京都府下	47 戸 (— %)	72.3 % (— P)	4,334 万円 (— %)	56.8 万円 (— %)
奈良県	2 戸 (△ 81.8 %)	0 % (△ 54.5 P)	5,460 万円 (6.3 %)	62.8 万円 (△ 10.8 %)
滋賀県	75 戸 (150.0 %)	76.0 % (△ 4.0 P)	4,440 万円 (10.9 %)	59.8 万円 (0.7 %)
和歌山県	2 戸 (100.0 %)	100 % (0 P)	4,060 万円 (21.9 %)	56.6 万円 (12.5 %)

()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10月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	119	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	1,457	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	835	戸	(契約率57.3%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,207	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	3,801	戸	(2021年分残2,378戸 完成在庫1,192戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	14	戸	(即日完売率1.0%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	952	戸	(F35登録物件率65.3%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	12.2	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	6,150,884.9	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	4,222	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	72.0	万円	(3.3m ² 当り 237.5万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	431,388.73	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	170,334.95	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,328,219.87	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	85,465.03	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	58.66	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	123	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,532	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.5	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	47.0	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.1	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	発売	契約	
1	K	285	111	184	101			101	10												
1	D K	62	17	60	15			2	2												
1	L D K	49	28	30	25	2	1	12	1	3			2	1							
2	L D K	192	112	79	44	42	30	14	7	37	15	12	9				8	7			
3	L D K	729	476	205	116	176	139	81	34	150	102	30	20	36	27	2		47	36	2	2
4	L D K	140	91	28	14	25	21	11	4	44	31	1		11	7			20	14		
合計		1,457	835	586	315	245	191	221	58	234	148	45	30	47	34	2		75	57	2	2

1.価格帯別戸数																					
2,500万円以下	288	114	184	101	3	3	101	10													
3,000 "	104	48	65	20	20	16	6	4	9	5	2	1						2	2		
3,300 "	78	62	22	18	25	20	7	5	18	13								6	6		
3,500 "	77	60	26	25	20	15	3	2	24	17			1					3	1		
3,700 "	94	63	32	27	18	10	9	4	27	16			3	1				5	5		
4,000 "	109	73	34	22	29	23	10	2	18	11			9	7				8	7	1	1
4,300 "	128	87	32	24	26	22	6	3	40	22			13	10				10	5	1	1
4,500 "	80	52	25	16	14	8	2	2	21	14	1		7	7				10	5		
4,700 "	46	34	12	8	11	9	3	1	7	6	2	2	5	3				6	5		
5,000 "	78	51	11	5	20	15	8	4	20	12	7	5	3	2				9	8		
5,500 "	85	63	10	7	32	28	13	6	16	11	5	4	5	4	1			3	3		
6,000 "	82	46	28	7	12	11	6	3	13	9	9	7	1		1			12	9		
6,500 "	72	18	49	5	5	3	2	1	9	6	6	2						1	1		
7,000 "	35	17	13	5	1		4	1	9	6	8	5									
8,000 "	31	21	21	14	5	5	1		1		3	2									
9,000 "	38	10	5	4	3	2	29	4	1												
9,999 "	8	4	6	2	1	1					1	1									
10,000 以上	22	11	9	4			11	6	1		1	1									
20,000 以上	2	1	2	1																	
30,000 以上																					
合計	1,457	835	586	315	245	191	221	58	234	148	45	30	47	34	2			75	57	2	2

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年10月～2021年10月

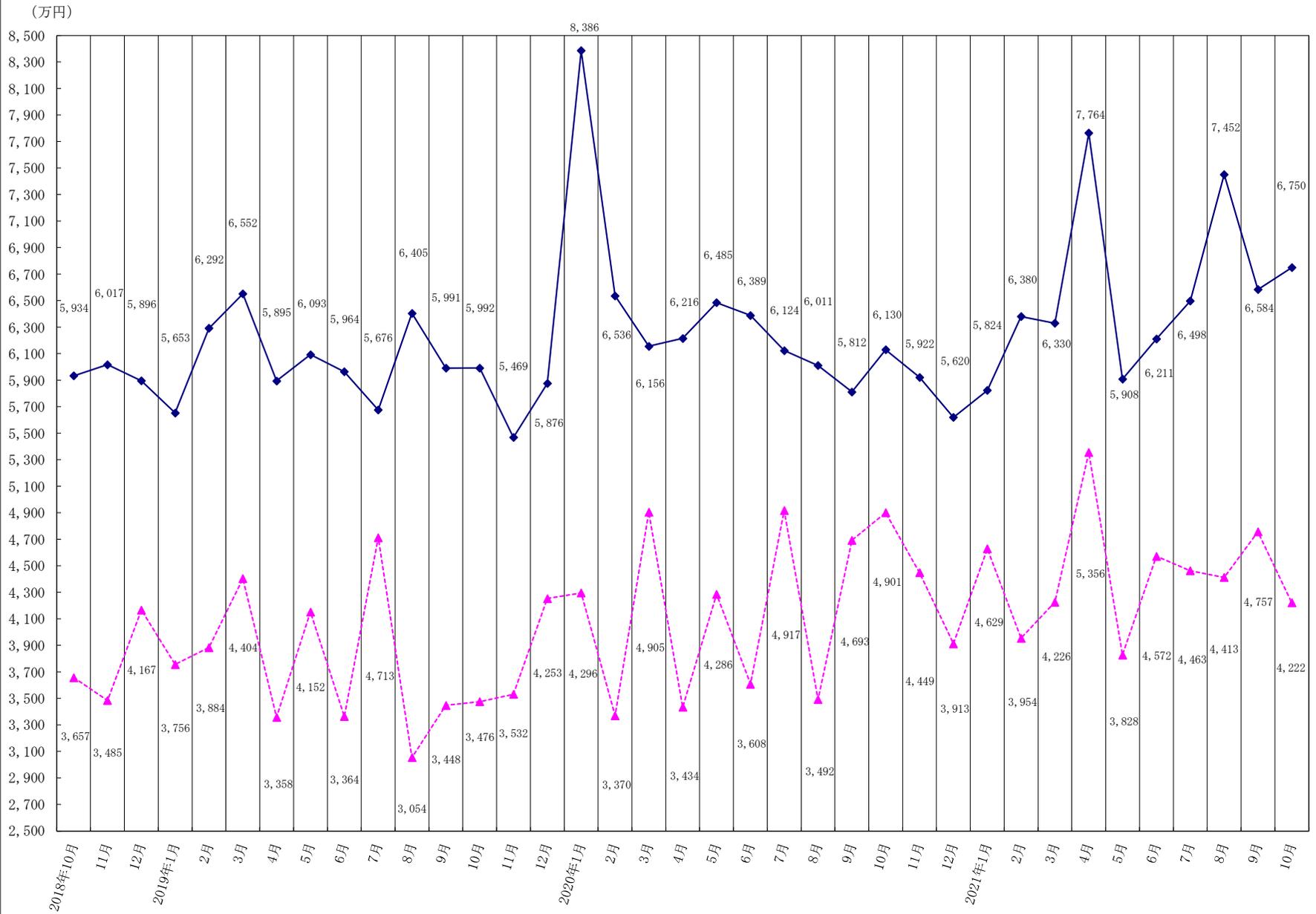
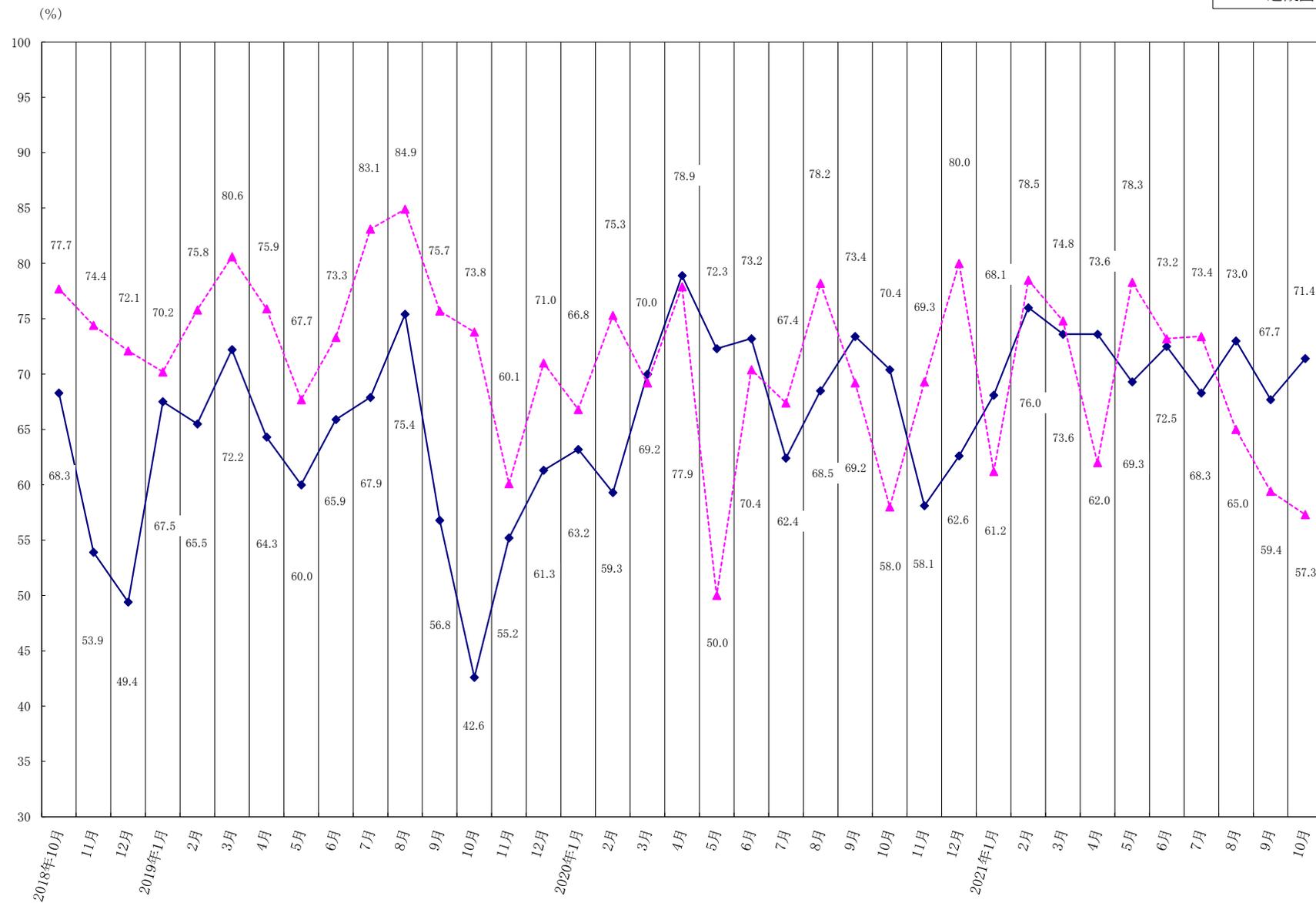


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年10月～2021年10月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2019年10月～2021年10月

■首都圏
□近畿圏

