

2021年12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11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30.4%増の2,099戸。2カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに3割超の大幅上昇で1991年8月以来の高水準。
- ◎契約率は65.6%と低調。70%割れは4カ月連続。

1. 発売戸数

2,099戸、対前年同月(1,610戸)比489戸、30.4%増、対前月(1,457戸)比642戸、44.1%増。

2. 契約率

65.6%、前年同月比3.7ポイントダウン、前月比では8.3ポイントアップ。

'21年10月57.3%、9月59.4%、8月65.0%、7月73.4%、6月73.2%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は6,041万円、1㎡当り単価は90.9万円。

前年同月比で価格は1,592万円(35.8%)のアップ、㎡単価は21.3万円(30.6%)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

11月末時点4,064戸、前月末比263戸の増加('21年10月末3,801戸、'20年11月末3,229戸)。

5. 即日完売物件(2物件3戸)

① ジオ茨木中穂積 2期4次 2戸

大阪・茨木市 6,560万円 88.9万円 平均1倍 最高1倍

② ジオ京都北山 1期8次 1戸

京都・北区 7,790万円 109.1万円 平均1倍 最高1倍

6. 地域別戸数シェア

大阪市部 39.1%、大阪府下 22.2%、神戸市部 4.6%、兵庫県下 19.8%、京都市部 10.5%、京都府下 1.2%、奈良県 0%、滋賀県 2.5%、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 3 戸(全体の 0.1%)、フラット 35 登録物件戸数は 1,525 戸(同 72.7%)。

8. マンション市況の特徴

戸当たり価格、単価ともに 1991 年 8 月(8,049 万円、102.7 万円)以来の高値、11 月としては過去最高値。注目のタワーが続々と発売を開始し、記録的な高価格・高単価となった。

在庫は 2010 年 6 月(4,098 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。

9. 来月の発売戸数予測

2021 年 12 月の発売戸数は 2,000 戸程度の見込みである

('20 年 12 月 3,105 戸、'19 年 12 月 3,230 戸、'18 年 12 月 2,760 戸、'17 年 12 月 2,259 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2021年11月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	2,099 戸 (30.4 %)	65.6 % (△ 3.7 P)	6,041 万円 (35.8 %)	90.9 万円 (30.6 %)
大阪市部	821 戸 (128.1 %)	67.8 % (19.7 P)	8,305 万円 (54.2 %)	121.2 万円 (33.9 %)
大阪府下	466 戸 (△ 24.7 %)	66.7 % (△ 13.1 P)	4,187 万円 (△ 6.3 %)	59.4 万円 (△ 4.3 %)
神戸市部	96 戸 (68.4 %)	66.7 % (12.3 P)	4,917 万円 (24.5 %)	90.8 万円 (59.0 %)
兵庫県下	415 戸 (118.4 %)	58.8 % (△ 5.9 P)	5,711 万円 (16.5 %)	75.7 万円 (9.1 %)
京都市部	220 戸 (△ 6.4 %)	72.7 % (△ 13.3 P)	3,275 万円 (8.1 %)	90.8 万円 (12.7 %)
京都府下	26 戸 (0.0 %)	61.5 % (△ 19.3 P)	4,307 万円 (16.8 %)	56.4 万円 (17.3 %)
奈良県	0 戸 (— %)	— % (— P)	— 万円 (— %)	— 万円 (— %)
滋賀県	53 戸 (△ 25.4 %)	43.4 % (△ 27.0 P)	4,300 万円 (11.1 %)	59.7 万円 (6.4 %)
和歌山県	2 戸 (0.0 %)	100.0 % (50.0 P)	3,710 万円 (7.4 %)	48.8 万円 (4.5 %)

()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11月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	116	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	2,099	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,377	戸	(契約率65.6%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,836	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	4,064	戸	(2021年分残2,735戸 完成在庫1,237戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	3	戸	(即日完売率0.1%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,525	戸	(F35登録物件率72.7%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	18.1	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	12,679,359.4	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	6,041	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	90.9	万円	(3.3m ² 当り 299.9万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	453,124.68	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	177,644.72	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,545,090.33	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	139,513.99	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	66.47	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	124	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,651	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	13.3	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	70.0	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.9	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		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	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	198	139	48	8			36	36			114	95						
1	D K	60	42	34	28							26	14						
1	L D K	116	84	84	70	4						28	14						
2	L D K	325	228	219	164	53	33	5	3	25	12	17	14			6	2		
3	L D K	1,318	840	419	276	380	257	48	23	377	228	34	23	20	12	38	19	2	2
4	L D K	82	44	17	11	29	21	7	2	13	4	1		6	4	9	2		
合計		2,099	1,377	821	557	466	311	96	64	415	244	220	160	26	16	53	23	2	2

1.価格帯別戸数																			
2,500万円以下	271	189	54	8	35	35	36	36				146	110						
3,000 "	109	96	13	13	78	77	2		1			15	6						
3,300 "	63	54	21	17	29	26			6	4		6	6			1	1		
3,500 "	29	20	8	7	11	5	4	3	2	2						4	3		
3,700 "	50	32	9	6	25	18	6	2	2							7	5	1	1
4,000 "	132	87	14	9	75	51	12	7	11	8		3	3	7	5	9	3	1	1
4,300 "	108	66	28	24	26	14	4	4	24	10		2	2	11	6	13	6		
4,500 "	77	52	26	19	29	18	3	3	17	11				2	1				
4,700 "	77	42	34	17	19	13	2	2	17	7				1	1	4	2		
5,000 "	94	49	18	9	23	9	1		43	28		1	1	2	1	6	1		
5,500 "	204	128	58	49	28	9	2	2	99	58		9	6	3	2	5	2		
6,000 "	202	87	107	35	37	14	2	2	49	34		3	2			4			
6,500 "	137	75	46	23	21	9	1	1	60	36		9	6						
7,000 "	115	65	38	20	18	10	1	1	54	31		4	3						
8,000 "	105	80	85	68	8	3			7	6		5	3						
9,000 "	93	66	65	56	1		10		7	3		10	7						
9,999 "	48	34	38	29					6	2		4	3						
10,000 以上	156	127	130	120	3		10	1	10	4		3	2						
20,000 以上	12	11	12	11															
30,000 以上	17	17	17	17															
合計	2,099	1,377	821	557	466	311	96	64	415	244	220	160	26	16	53	23	2	2	

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年11月～2021年11月

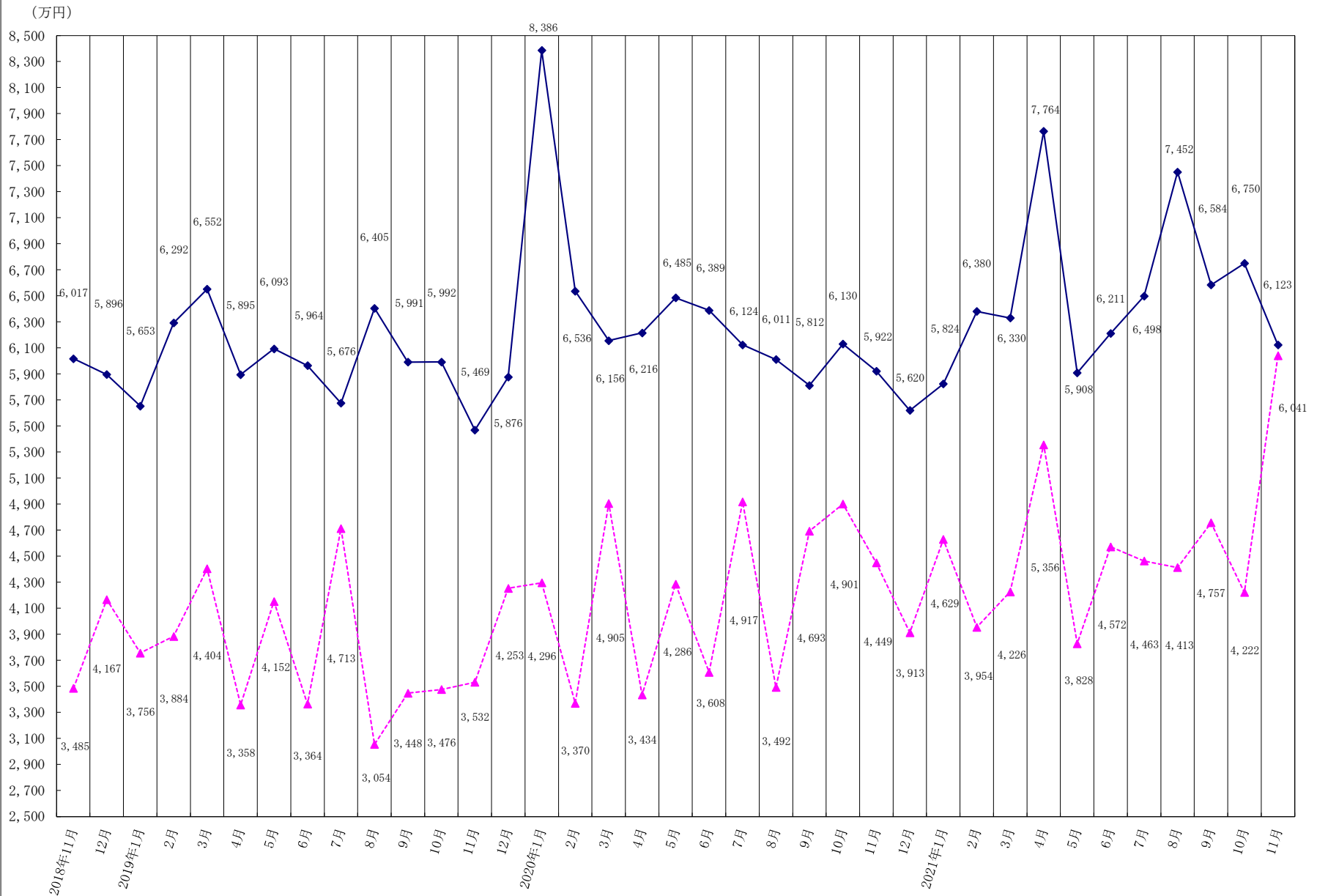
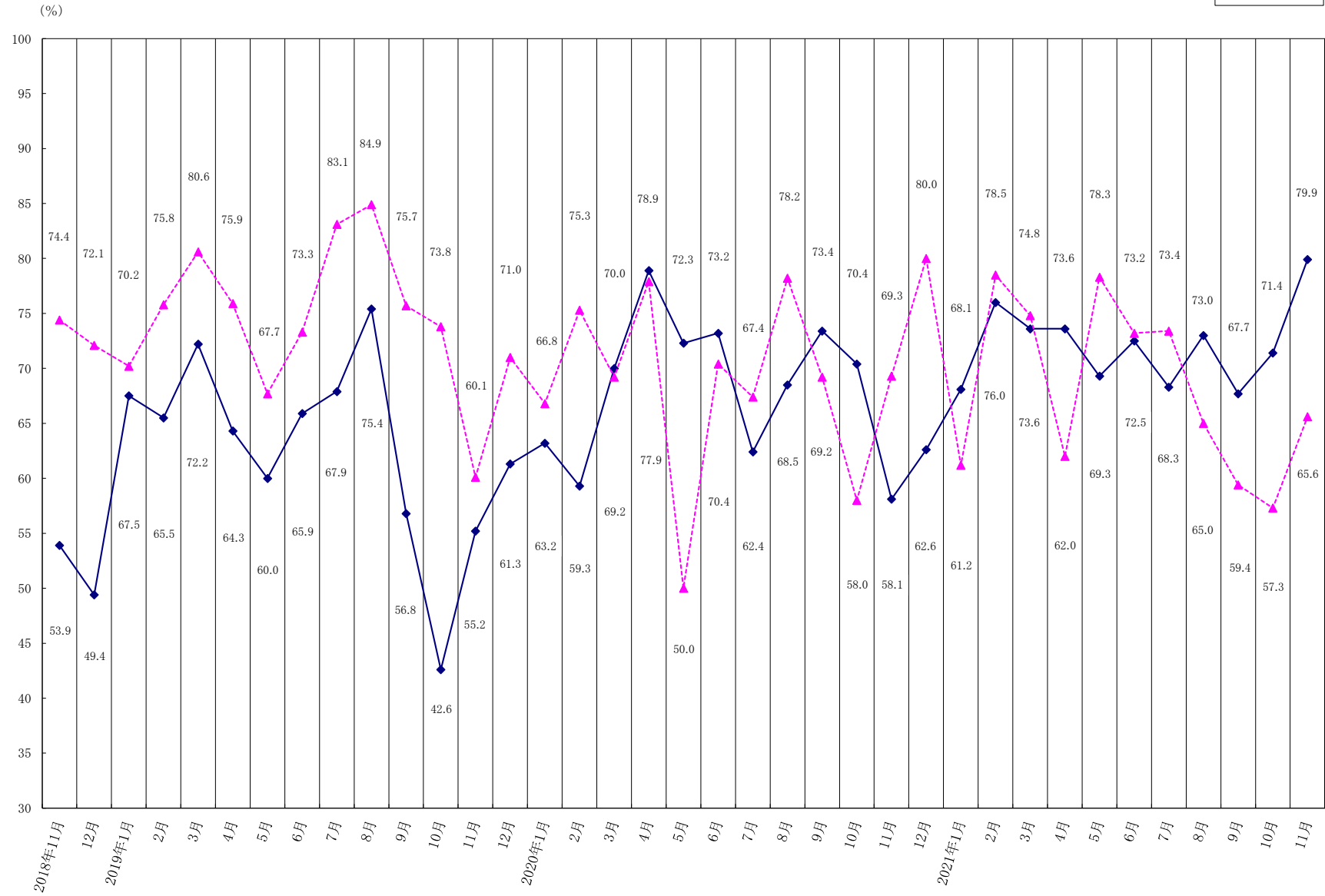


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年11月～2021年11月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2019年11月～2021年11月

■首都圏
□近畿圏

