

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 <sup>2</sup> 単価     |
|------|----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| 近畿圏  | 2,099 戸<br>( 30.4 %) | 65.6 %<br>( △ 3.7 P)  | 6,041 万円<br>( 35.8 %)  | 90.9 万円<br>( 30.6 %)  |
| 大阪市部 | 821 戸<br>( 128.1 %)  | 67.8 %<br>( 19.7 P)   | 8,305 万円<br>( 54.2 %)  | 121.2 万円<br>( 33.9 %) |
| 大阪府下 | 466 戸<br>( △ 24.7 %) | 66.7 %<br>( △ 13.1 P) | 4,187 万円<br>( △ 6.3 %) | 59.4 万円<br>( △ 4.3 %) |
| 神戸市部 | 96 戸<br>( 68.4 %)    | 66.7 %<br>( 12.3 P)   | 4,917 万円<br>( 24.5 %)  | 90.8 万円<br>( 59.0 %)  |
| 兵庫県下 | 415 戸<br>( 118.4 %)  | 58.8 %<br>( △ 5.9 P)  | 5,711 万円<br>( 16.5 %)  | 75.7 万円<br>( 9.1 %)   |
| 京都市部 | 220 戸<br>( △ 6.4 %)  | 72.7 %<br>( △ 13.3 P) | 3,275 万円<br>( 8.1 %)   | 90.8 万円<br>( 12.7 %)  |
| 京都府下 | 26 戸<br>( 0.0 %)     | 61.5 %<br>( △ 19.3 P) | 4,307 万円<br>( 16.8 %)  | 56.4 万円<br>( 17.3 %)  |
| 奈良県  | 0 戸<br>( — %)        | — %<br>( — P)         | — 万円<br>( — %)         | — 万円<br>( — %)        |
| 滋賀県  | 53 戸<br>( △ 25.4 %)  | 43.4 %<br>( △ 27.0 P) | 4,300 万円<br>( 11.1 %)  | 59.7 万円<br>( 6.4 %)   |
| 和歌山県 | 2 戸<br>( 0.0 %)      | 100.0 %<br>( 50.0 P)  | 3,710 万円<br>( 7.4 %)   | 48.8 万円<br>( 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 <sup>2</sup> 当り分譲単価 …… | 90.9         | 万円             | (3.3m <sup>2</sup> 当り 299.9万円) |
| ▪ 総 敷 地 面 積 ……               | 453,124.68   | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 総 建 築 面 積 ……               | 177,644.72   | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 総 建 築 延 面 積 ……             | 1,545,090.33 | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……           | 139,513.99   | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 1 戸当り平均専有面積 ……             | 66.47        | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 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

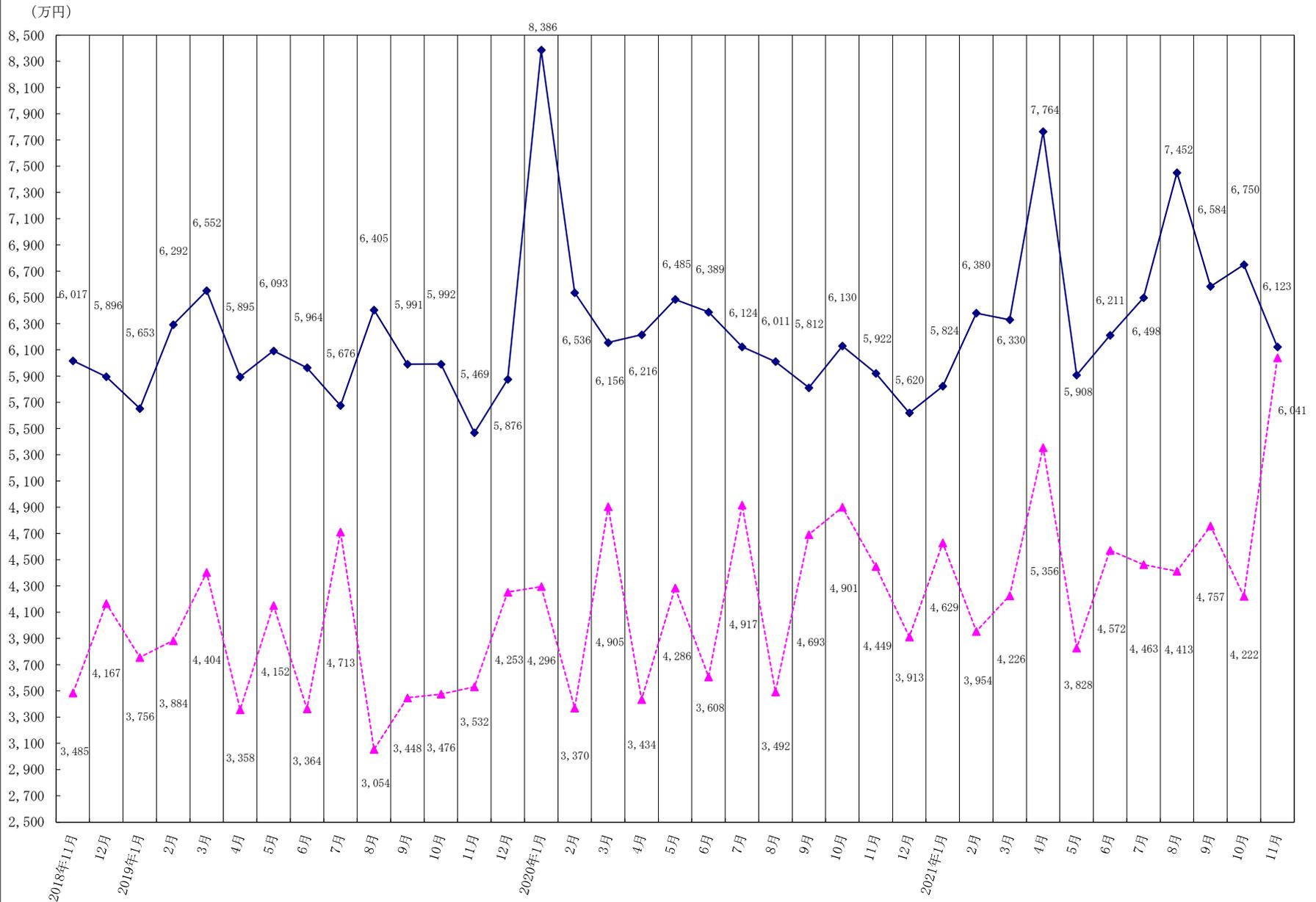
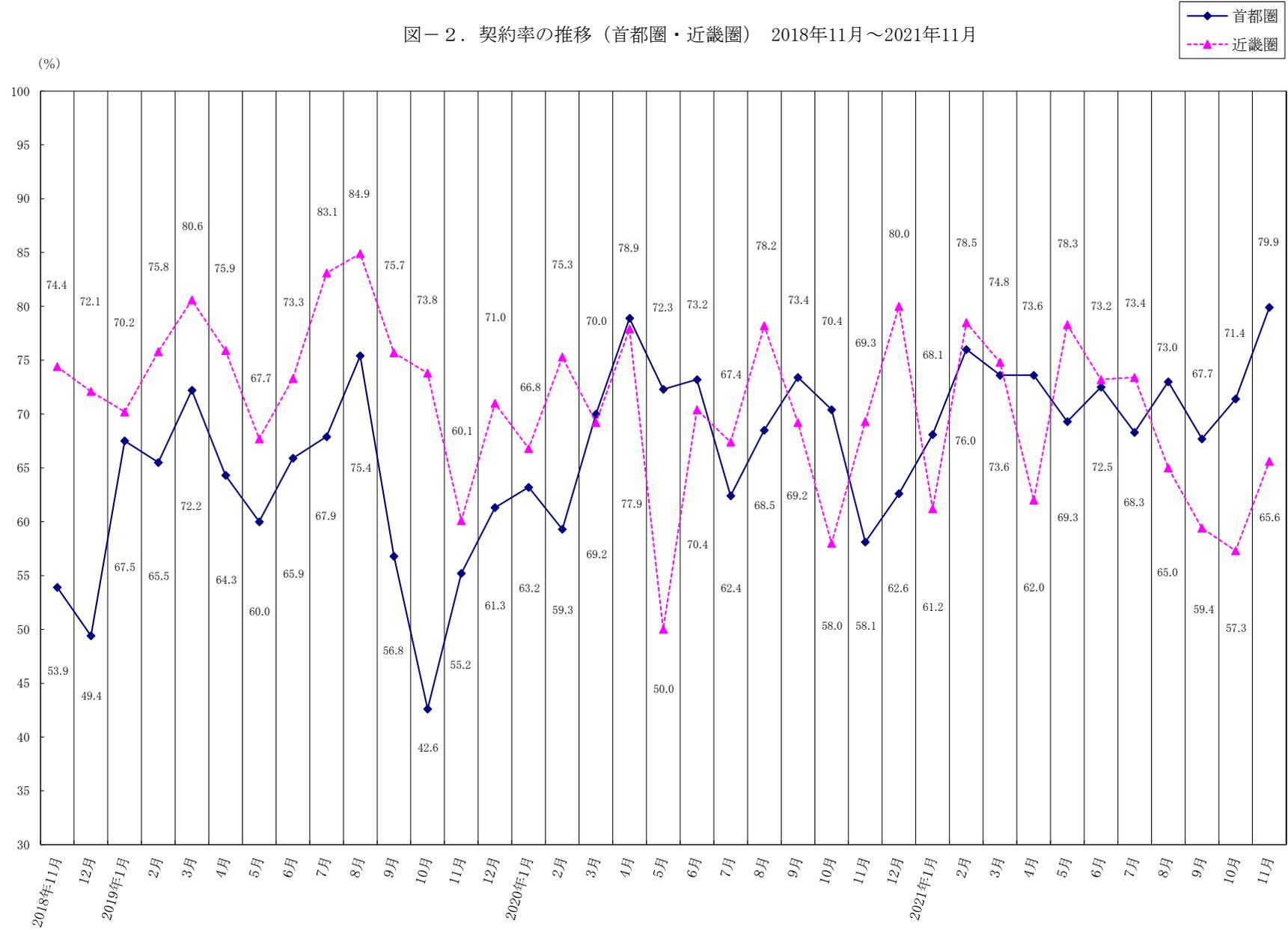


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年11月～2021年11月



(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

