

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2021年のまとめ

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

- ◎前年同期比 24.7%増の1万8,951戸。
- ◎価格は4,562万円(9.1%アップ)、㎡単価75.1万円(8.7%アップ)。
- ◎㎡単価は1973年の調査開始以来の最高値。
- ◎2022年は約1万8,500戸。価格高騰による需給悪化が懸念。

1. 発売戸数

1万8,951戸、前年比3,756戸、24.7%増。

’20年1万5,195戸、’19年1万8,042戸、’18年2万958戸、’17年1万9,560戸、
’16年1万8,676戸、’15年1万8,930戸、’14年1万8,814戸、’13年2万4,691戸、
’12年2万3,266戸、’11年2万219戸。

過去最多は’96年4万4,430戸。

2. 契約率

2021年の初月契約率の平均は69.8%。前年比1.9ポイントダウン、12年ぶりの70%割れ。

’20年71.7%、’19年74.1%、’18年74.5%、’17年76.1%、’16年71.9%、’15年70.8%、’14年76.6%、
’13年79.6%、’12年76.9%、’11年71.7%、’10年70.2%、’09年61.3%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,562万円、1㎡当り単価は75.1万円。

前年同期比で戸当たり価格は381万円(9.1%)のアップで、1991年(5,552万円)以来の高値。

㎡単価は6.0万円(8.7%)のアップで、1973年の調査開始以来の最高値。

戸当り価格は4年連続のアップ、㎡単価は9年連続のアップ。

4. 販売在庫数

12月末時点4,400戸、前年末(3,595戸)比805戸の増加。2年連続の増加。

’20年末3,595戸、’19年末2,820戸、’18年末2,907戸、’17年末2,539戸、’16年末2,782戸。

5. 総契約戸数(前年末の継続販売戸数を含む)

1万8,146戸で前年同期実績の総契約戸数1万4,420戸を3,726戸(25.8%)上回っている。

6. 即日完売物件・フラット35登録物件戸数

即日完売戸数は204戸(発売戸数の1.1%)、フラット35付戸数は1万2,302戸(64.9%)であった。

7. マンション市況の特徴

環境に配慮した省エネ住宅ZEH-Mが普及し始めた。

コロナ対応としては、リモート対応のコワーキングスペース、非接触エレベーター、間取りの変化など。

最高価格は「Brillia Tower 堂島」の10億8,000万円。

8. 2022年の発売戸数予測

2022年の発売戸数は1万8,500戸程度の見込み。

'21年1万8,951戸、'20年1万5,195戸、'19年1万8,042戸、'18年2万958戸。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2021年1～12月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	18,951戸 (24.7%)	69.8% (△1.9P)	4,562万円 (9.1%)	75.1万円 (8.7%)
大阪市部	6,525戸 (10.3%)	71.8% (△1.2P)	4,800万円 (16.2%)	91.1万円 (7.3%)
大阪府下	3,901戸 (22.9%)	70.8% (3.8P)	4,684万円 (4.7%)	64.9万円 (4.7%)
神戸市部	2,442戸 (70.1%)	60.9% (△11.0P)	3,940万円 (2.6%)	79.5万円 (22.9%)
兵庫県下	2,809戸 (42.8%)	65.4% (0.3P)	5,048万円 (8.9%)	69.1万円 (8.5%)
京都市部	1,528戸 (47.2%)	74.5% (△5.1P)	3,911万円 (7.2%)	84.1万円 (12.6%)
京都府下	581戸 (67.9%)	70.7% (△27.0P)	4,091万円 (5.4%)	54.4万円 (3.4%)
奈良県	208戸 (△60.3%)	83.2% (7.1P)	4,292万円 (6.2%)	57.5万円 (6.1%)
滋賀県	848戸 (39.7%)	77.9% (3.3P)	4,017万円 (4.7%)	56.2万円 (7.0%)
和歌山県	109戸 (△42.3%)	62.4% (0.5P)	3,662万円 (0.0%)	50.4万円 (2.9%)

()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/>

近畿圏マンション市場動向(2021年)

◎マンション発売戸数・地区別・年別推移

地区	年	2019年	2020年	2021年	対前年比
大阪府		12,905	9,088	10,426	14.7%
(大阪市)		8,992	5,915	6,525	10.3%
(大阪府下)		3,913	3,173	3,901	22.9%
兵庫県		3,410	3,403	5,251	54.3%
(神戸市)		1,726	1,436	2,442	70.1%
(兵庫県下)		1,684	1,967	2,809	42.8%
京都府		810	1,384	2,109	52.4%
(京都市)		788	1,038	1,528	47.2%
(京都府下)		22	346	581	67.9%
奈良県		158	524	208	▼60.3%
滋賀県		691	607	848	39.7%
和歌山県		68	189	109	▼42.3%
近畿圏計		18,042	15,195	18,951	24.7%
対前年増加率		▼13.9%	▼15.8%	24.7%	-

◎マンション価格推移(単位:万円、()内は㎡単価、▼は下落の意)

地区	年	2019年	2020年	2021年	対前年比
大阪府		3,820 (70.9)	4,250 (74.7)	4,757 (79.3)	11.9% (6.2%)
(大阪市)		3,679 (80.5)	4,130 (84.9)	4,800 (91.1)	16.2% (7.3%)
(大阪府下)		4,145 (57.2)	4,474 (62.0)	4,684 (64.9)	4.7% (4.7%)
兵庫県		4,121 (63.8)	4,300 (64.1)	4,533 (73.0)	5.4% (13.9%)
(神戸市)		3,580 (64.7)	3,842 (64.7)	3,940 (79.5)	2.6% (22.9%)
(兵庫県下)		4,675 (63.1)	4,634 (63.7)	5,048 (69.1)	8.9% (8.5%)
京都府		3,521 (66.9)	3,706 (67.3)	3,960 (72.8)	6.9% (8.2%)
(京都市)		3,531 (67.8)	3,648 (74.7)	3,911 (84.1)	7.2% (12.6%)
(京都府下)		3,152 (44.8)	3,882 (52.6)	4,091 (54.4)	5.4% (3.4%)
奈良県		3,837 (50.0)	4,042 (54.2)	4,292 (57.5)	6.2% (6.1%)
滋賀県		3,819 (51.6)	3,838 (52.5)	4,017 (56.2)	4.7% (7.0%)
和歌山県		4,325 (57.2)	3,662 (49.0)	3,662 (50.4)	0.0% (2.9%)
近畿圏計		3,866 (68.0)	4,181 (69.1)	4,562 (75.1)	9.1% (8.7%)
対前年上昇率		0.6% (3.2%)	8.1% (1.6%)	9.1% (8.7%)	-

◎年別・月別発売戸数・契約戸数・契約率・残戸数

年	項目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	月間平均
2年	発売戸数	695	1,718	1,815	1,093	1,321	1,731	1,950	1,050	1,210	1,457	2,099	2,812	1,579
	契約戸数	425	1,349	1,358	678	1,034	1,267	1,431	682	719	835	1,377	2,067	1,102
	契約率	61.2%	78.5%	74.8%	62.0%	78.3%	73.2%	73.4%	65.0%	59.4%	57.3%	65.6%	73.5%	69.8%
	全残戸数	3,458	3,456	3,528	3,508	3,438	3,484	3,634	3,545	3,551	3,801	4,064	4,400	-
20年	発売戸数	621	1,035	1,528	494	214	1,407	921	1,617	1,228	1,415	1,610	3,105	1,266
	契約戸数	415	779	1,057	385	107	991	621	1,265	850	820	1,116	2,484	908
	契約率	66.8%	75.3%	69.2%	77.9%	50.0%	70.4%	67.4%	78.2%	69.2%	58.0%	69.3%	80.0%	71.7%
	全残戸数	2,664	2,590	2,731	2,697	2,644	2,821	2,746	2,751	2,814	3,068	3,229	3,595	-
19年	発売戸数	1,044	1,281	1,449	852	1,388	1,500	1,788	1,341	1,406	1,271	1,492	3,230	1,504
	契約戸数	733	971	1,168	647	939	1,100	1,485	1,138	1,064	938	896	2,292	1,114
	契約率	70.2%	75.8%	80.6%	75.9%	67.7%	73.3%	83.1%	84.9%	75.7%	73.8%	60.1%	71.0%	74.1%
	全残戸数	2,761	2,573	2,379	2,201	2,266	2,301	2,188	1,999	1,986	1,858	2,174	2,820	-

◎販売在庫の推移(2021年12月末)

地区	2021年 発売	契約 戸数	契約率	残戸数	17年末 残戸数	18年末 残戸数	19年末 残戸数	20年末 残戸数	2021年末 全残戸数
大阪市	6,525	5,464	83.7%	1,061	0	3	252	366	1,682
大阪府下	3,901	3,353	86.0%	548	2	2	47	258	857
神戸市	2,442	1,982	81.2%	460	0	0	63	23	546
兵庫県下	2,809	2,222	79.1%	587	0	0	14	126	727
京都市	1,528	1,310	85.7%	218	0	0	0	21	239
京都府下	581	451	77.6%	130	0	0	0	2	132
奈良県	208	193	92.8%	15	0	0	6	28	49
滋賀県	848	719	84.8%	129	0	0	1	9	139
和歌山県	109	84	77.1%	25	0	0	0	4	29
近畿圏計	18,951	15,778	83.3%	3,173	2	5	383	837	4,400