

2022年1月25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12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9.4%減の2,812戸。3カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎戸当り価格、㎡単価ともに2カ月連続のアップ。
- ◎契約率は73.5%と堅調。70%超は5カ月ぶり。

### 1. 発売戸数

2,812戸、対前年同月(3,105戸)比293戸、9.4%減、対前月(2,099戸)比713戸、34.0%増。

### 2. 契約率

73.5%、前年同月比6.5ポイントダウン、前月比では7.9ポイントアップ。

'21年11月65.6%、10月57.3%、9月59.4%、8月65.0%、7月73.4%。

### 3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,274万円、1㎡当り単価は71.1万円。

前年同月比で価格は361万円(9.2%)のアップ、㎡単価は4.6万円(6.9%)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

12月末時点4,400戸、前月末比336戸の増加('21年11月末4,064戸、'20年12月末3,595戸)。

### 5. 即日完売物件(2物件3戸)

① ジオ桃山台レジデンス 最終期 1戸

大阪・吹田市 6,910万円 82.8万円 平均1倍 最高1倍

② ジオ大津京町 2期20・21次 2戸

滋賀・大津市 4,170万円 61.4万円 平均1倍 最高1倍

## 6. 地域別戸数シェア

大阪市部 25.4%、大阪府下 16.0%、神戸市部 9.0%、兵庫県下 19.2%、京都市部 12.9%、京都府下 3.3%、奈良県 4.0%、滋賀県 8.8%、和歌山県 1.5%。

## 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 1,765 戸(同 62.8%)。

## 8. マンション市況の特徴

前年同月比では供給減となったものの、ファミリー物件が数多く発売された。

初回売出し物件の発売は 1,999 戸で全体の 78.7%を占める。

在庫は 2010 年 4 月 (4,579 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

2022 年 1 月の発売戸数は 700 戸程度の見込みである

( '21 年 1 月 695 戸、'20 年 1 月 621 戸、'19 年 1 月 1,044 戸、'18 年 1 月 1,091 戸)。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2021年12月分

	供給戸数	契約率	平均価格	m <sup>2</sup> 単価
近畿圏	2,812 戸 ( △ 9.4 %)	73.5 % ( △ 6.5 P)	4,274 万円 ( 9.2 %)	71.1 万円 ( 6.9 %)
大阪市部	714 戸 ( △ 24.7 %)	66.2 % ( △ 16.2 P)	4,591 万円 ( 26.7 %)	90.4 万円 ( 10.4 %)
大阪府下	450 戸 ( 16.6 %)	81.3 % ( 24.8 P)	4,980 万円 ( 9.0 %)	69.4 万円 ( 8.1 %)
神戸市部	252 戸 ( △ 11.6 %)	71.8 % ( △ 10.7 P)	3,501 万円 ( △ 3.6 %)	83.7 万円 ( 12.3 %)
兵庫県下	541 戸 ( △ 22.8 %)	73.6 % ( △ 2.9 P)	4,495 万円 ( 0.3 %)	62.2 万円 ( 1.0 %)
京都市部	362 戸 ( 6.5 %)	75.4 % ( △ 16.4 P)	3,570 万円 ( 19.0 %)	84.1 万円 ( 17.5 %)
京都府下	92 戸 ( △ 52.1 %)	58.7 % ( △ 39.7 P)	4,328 万円 ( △ 0.6 %)	56.8 万円 ( 0.9 %)
奈良県	112 戸 ( △ 6.7 %)	94.6 % ( 2.1 P)	4,045 万円 ( 20.8 %)	55.9 万円 ( 25.9 %)
滋賀県	247 戸 ( 225.0 %)	78.5 % ( 11.4 P)	3,578 万円 ( △ 11.4 %)	51.3 万円 ( △ 0.4 %)
和歌山県	42 戸 ( △ 26.3 %)	52.4 % ( △ 37.1 P)	3,785 万円 ( 2.3 %)	52.1 万円 ( 9.2 %)

( )内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、一は比較不可を表す

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12月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	162	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	2,812	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	2,067	戸	(契約率73.5%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	2,476	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	4,400	戸	(2021年分残3,173戸 完成在庫1,363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 ……	1,765	戸	(F35登録物件率62.8%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	17.4	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	12,019,660.9	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	4,274	万円	
▪ 1 m <sup>2</sup> 当り分譲単価 ……	71.1	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り 234.8万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	474,829.08	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 面 積 ……	195,953.75	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,598,830.98	m <sup>2</sup>	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	168,963.56	m <sup>2</sup>	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	60.09	m <sup>2</sup>	
▪ 総 棟 数 ……	166	棟	
▪ 総 階 高 ……	2,043	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.3	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	90.7	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
1	K	423	329	161	89		140	120			122	120										
1	D K	100	59	24	21						76	38										
1	L D K	170	141	116	107	13	9	4	3	7	7	30	15									
2	L D K	420	327	158	123	50	45	21	13	79	63	73	51	8	5	11	11	19	16	1		
3	L D K	1,550	1,098	245	125	339	283	81	41	416	293	57	46	63	35	88	82	220	171	41	22	
4	L D K	149	113	10	8	48	29	6	4	39	35	4	3	21	14	13	13	8	7			
合計		2,812	2,067	714	473	450	366	252	181	541	398	362	273	92	54	112	106	247	194	42	22	

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	504	372	161	89			140	120	6	6	197	157									
3,000 "	137	100	38	36	15	13	1		45	22	15	8			6	6	17	15			
3,300 "	184	133	13	12	13	9			83	57	11	4	2	1			60	50	2		
3,500 "	183	147	19	17	24	23	1		62	50			7	5	13	10	51	40	6	2	
3,700 "	188	152	21	18	38	35	4	3	65	54	4	3	1		10	10	34	25	11	4	
4,000 "	316	268	47	45	65	61	12	8	81	62	11	10	16	8	25	25	45	38	14	11	
4,300 "	240	196	41	36	52	48	18	9	35	31	12	12	29	17	23	23	24	17	6	3	
4,500 "	139	98	39	28	24	20	7	4	16	11	8	6	18	8	15	15	10	5	2	1	
4,700 "	117	87	30	19	26	20	11	9	25	17	10	8	3	2	9	9	2	2	1	1	
5,000 "	143	100	41	23	35	30	9	8	35	22	14	11	2	1	4	3	3	2			
5,500 "	194	140	66	49	40	28	12	8	36	23	22	19	11	9	6	4	1				
6,000 "	96	58	31	16	28	20	9	5	12	8	14	7	1	1	1	1					
6,500 "	75	54	35	26	22	16	5	4	2	1	11	7									
7,000 "	81	49	41	20	24	17			4	3	10	7	2	2							
8,000 "	76	37	43	17	18	11	2		3	2	10	7									
9,000 "	64	26	25	11	9	4	16		8	7	6	4									
9,999 "	22	13	9	4	6	4			4	4	3	1									
10,000 以上	44	29	13	6	10	7	4	2	14	13	3	1									
20,000 以上	8	7	1	1	1		1	1	4	4	1	1									
30,000 以上	1	1							1	1											
合計	2,812	2,067	714	473	450	366	252	181	541	398	362	273	92	54	112	106	247	194	42	22	

図ー1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年12月～2021年12月

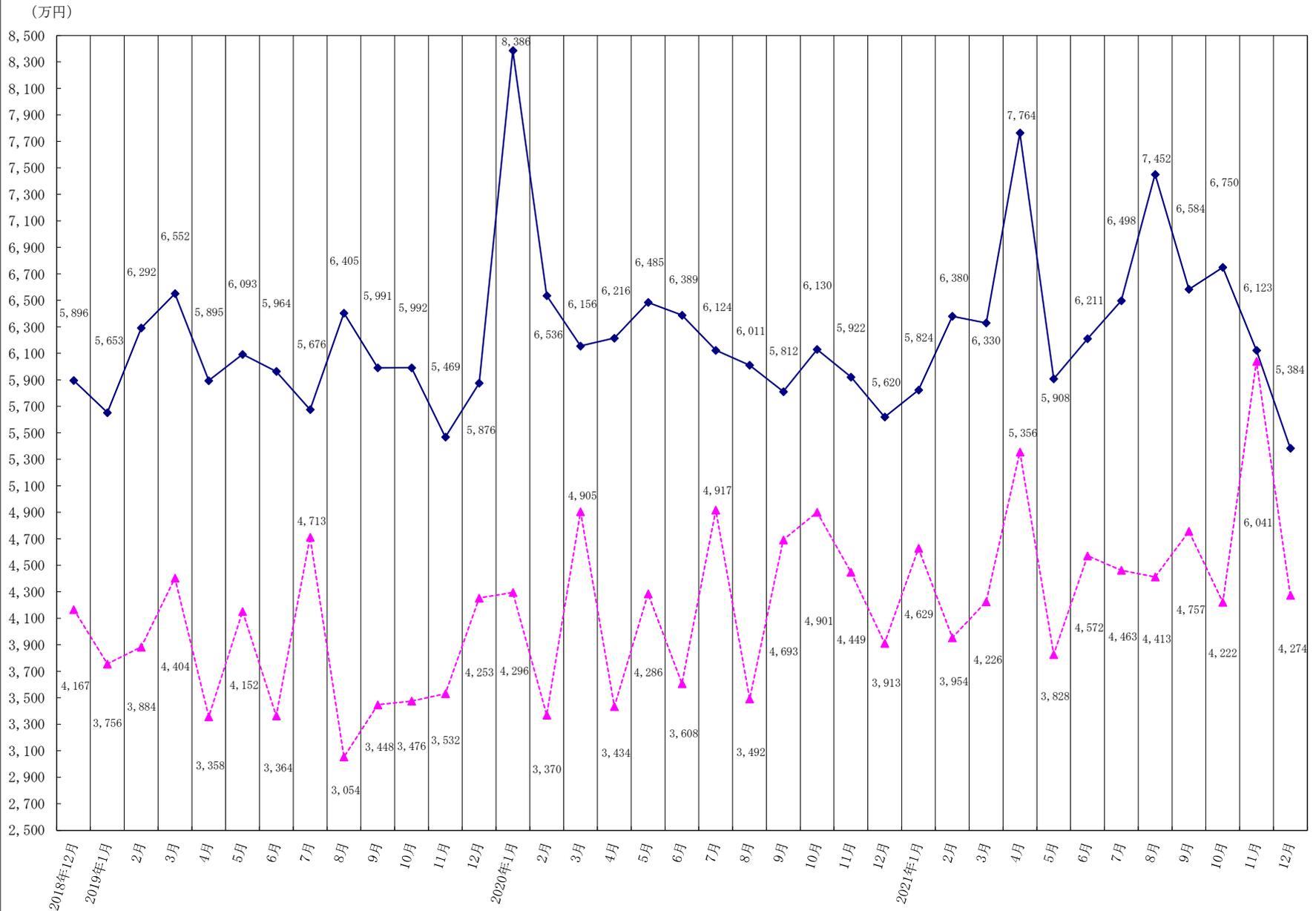
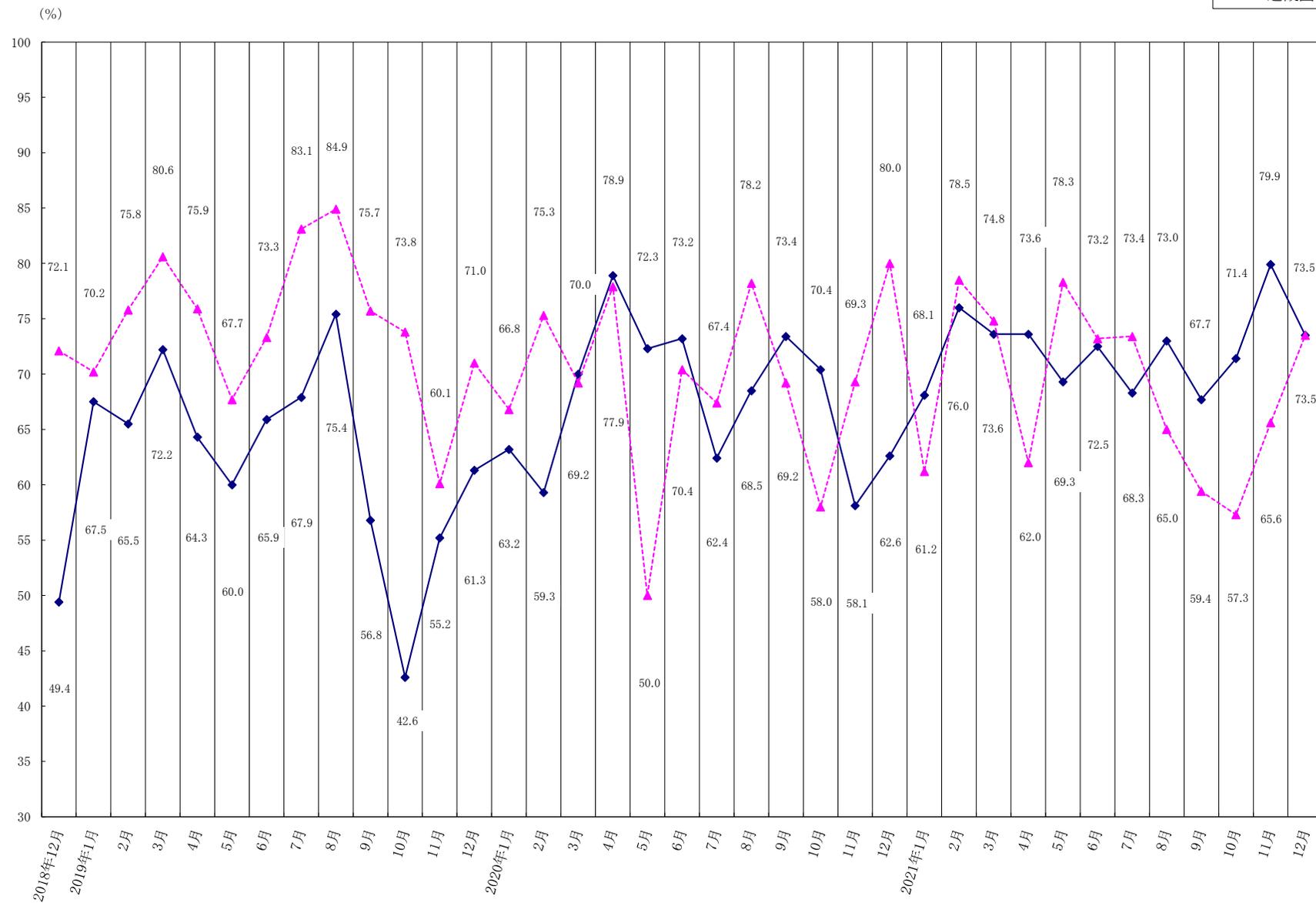


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年12月～2021年12月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2019年12月～2021年12月

■首都圏  
□近畿圏

