

2022年4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年度(2021年4月～2022年3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

- ◎前年同期比 11.8%増の1万8,160戸。3年ぶりの増加。
- ◎価格は4,651万円(11.8%アップ)、㎡単価75.9万円(8.7%アップ)。
- ◎㎡単価は1973年の調査開始以来の最高値。
- ◎全エリアで価格、㎡単価ともに上昇。

1. 発売戸数

1万8,160戸、前年同期比11.8%増。

'20年1万6,239戸、'19年1万7,452戸、'18年2万78戸、'17年1万9,849戸、
'16年1万8,359戸、'15年1万8,374戸、'14年1万9,840戸、'13年2万3,338戸、
'11年2万415戸、'10年2万1,609戸、'09年1万9,094戸、'08年2万1,800戸、
'12年2万4,114戸、'07年2万8,592戸、'06年3万947戸、'05年3万3,177戸、
'04年3万967戸、'03年3万1,647戸、'02年3万4,382戸、'01年3万9,513戸、
'00年3万8,848戸、'99年3万6,666戸、'98年3万2,025戸、'97年3万2,052戸、
'96年4万2,397戸(過去最多)、'95年3万9,535戸、'94年4万748戸。

2. 契約率

70.0%、前年同期比2.5ポイントダウン。12年連続の70%台。

'20年72.5%、'19年73.1%、'18年74.4%、'17年76.6%、'16年71.9%、'15年71.8%、'14年75.2%、
'13年78.9%、'12年78.4%、'11年72.1%、'10年72.2%、'09年62.2%。

3. 平均価格・㎡単価

1戸当り価格は4,651万円、1㎡当り単価は75.9万円。

前年同期比で戸当たり価格は491万円(11.8%)のアップで、1991年(5,464万円)以来の高値。

㎡単価は6.1万円(8.7%)のアップで、1973年の調査開始以来最高値。

戸当たり価格は2年連続のアップ、㎡単価は9年連続のアップ。

4. 販売在庫数

3,714 戸、'21 年 3 月末(3,528 戸)比 186 戸増。

5. 地域別戸数シェア

大阪市部 35.1%、大阪府下 20.9%、神戸市部 11.7%、兵庫県下 13.2%、京都市部 8.3%、京都府下 3.4%、奈良県 1.1%、滋賀県 5.8%、和歌山県 0.5%。

6. 初月契約戸数

1 万 2,719 戸で前年同期実績の総契約戸数 1 万 1,771 戸を 948 戸(8.1%)上回っている。

7. 即日完売物件・フラット 35 登録物件戸数

即日完売戸数は 181 戸(発売戸数の 1.0%)、フラット 35 付戸数は 1 万 1,989 戸(66.0%)であった。

◎近畿圏新築マンション市場動向 ～主要市場指標～ 2021年度

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
近畿圏	18,160 戸 (11.8 %)	70.0 % (△ 2.5 P)	4,651 万円 (11.8 %)	75.9 万円 (8.7 %)
大阪市部	6,367 戸 (6.0 %)	71.1 % (△ 3.7 P)	4,876 万円 (17.2 %)	93.6 万円 (10.4 %)
大阪府下	3,804 戸 (11.8 %)	70.2 % (1.9 P)	4,610 万円 (2.3 %)	65.6 万円 (5.5 %)
神戸市部	2,125 戸 (13.8 %)	61.5 % (△ 9.3 P)	4,375 万円 (26.7 %)	78.8 万円 (18.0 %)
兵庫県下	2,401 戸 (△ 0.1 %)	68.8 % (4.0 P)	4,977 万円 (6.2 %)	68.2 万円 (5.1 %)
京都市部	1,504 戸 (26.7 %)	73.7 % (△ 7.5 P)	4,299 万円 (20.9 %)	86.5 万円 (13.4 %)
京都府下	626 戸 (64.3 %)	71.2 % (△ 24.3 P)	4,125 万円 (5.7 %)	54.7 万円 (3.6 %)
奈良県	195 戸 (△ 54.4 %)	84.1 % (6.3 P)	4,287 万円 (7.8 %)	57.5 万円 (9.1 %)
滋賀県	1,046 戸 (136.7 %)	75.0 % (△ 0.6 P)	4,211 万円 (11.8 %)	57.3 万円 (9.8 %)
和歌山県	92 戸 (△ 22.7 %)	63.0 % (△ 3.4 P)	3,674 万円 (0.6 %)	50.7 万円 (5.0 %)

()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/>

☆地区別マンション供給戸数

地区	2020年度		2021年度	
	戸数	全体比(%)	戸数	全体比(%)
大阪市	6,007	37.0	6,367	35.1
大阪府下	3,404	21.0	3,804	20.9
神戸市	1,867	11.5	2,125	11.7
兵庫県下	2,404	14.8	2,401	13.2
京都市	1,187	7.3	1,504	8.3
京都府下	381	2.3	626	3.4
奈良県	428	2.6	195	1.1
滋賀県	442	2.7	1,046	5.8
和歌山県	119	0.7	92	0.5
計(平均)	16,239	100	18,160	100

☆価格の動き

地区	平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
	2020年度	2021年度	2020年度	2021年度	2020年度	2021年度
大阪市	4,162	4,876	84.8	93.6	49.10	52.11
大阪府下	4,505	4,610	62.2	65.6	72.43	70.31
神戸市	3,454	4,375	66.8	78.8	51.69	55.51
兵庫県下	4,686	4,977	64.9	68.2	72.16	72.93
京都市	3,555	4,299	76.3	86.5	46.58	49.69
京都府下	3,901	4,125	52.8	54.7	73.95	75.34
奈良県	3,977	4,287	52.7	57.5	75.40	74.52
滋賀県	3,768	4,211	52.2	57.3	72.21	73.49
和歌山県	3,653	3,674	48.3	50.7	75.59	72.46
計(平均)	4,160	4,651	69.8	75.9	59.62	61.25

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2021/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2022/1月	2月	3月	平均
発売戸数	1,093	1,321	1,731	1,950	1,050	1,210	1,457	2,099	2,812	792	1,378	1,267	1,513
契約戸数	678	1,034	1,267	1,431	682	719	835	1,377	2,067	614	1,091	924	1,060
契約率	62.0	78.3	73.2	73.4	65.0	59.4	57.3	65.6	73.5	77.5	79.2	72.9	70.0
平均価格	5,356	3,828	4,572	4,463	4,413	4,757	4,222	6,041	4,274	3,992	4,433	5,067	4,651
項目	2020/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2021/1月	2月	3月	平均
発売戸数	494	214	1,407	921	1,617	1,228	1,415	1,610	3,105	695	1,718	1,815	1,353
契約戸数	385	107	991	621	1,265	850	820	1,116	2,484	425	1,349	1,358	981
契約率	77.9	50.0	70.4	67.4	78.2	69.2	58.0	69.3	80.0	61.2	78.5	74.8	72.5
平均価格	3,434	4,286	3,608	4,917	3,492	4,693	4,901	4,449	3,913	4,629	3,954	4,226	4,160