

マンスリーレポート ダイジェスト 2021年6月号



KINKI REINS

Kinki Real Estate Information Network System
国土交通大臣指定 近畿圏不動産流通機構

ダイジェストレポートについて

このレポートは、公益社団法人近畿圏不動産流通機構（近畿レイズ）に登録されている物件情報の月次集計結果である「マンスリーレポート」の中から、2021年5月時点の近畿圏の不動産流通市場の動きについて抜粋・要約して解説したものです。中古マンション・中古戸建住宅・土地における成約物件及び新規登録物件の件数や価格等から、近畿圏全体及びエリア別の最新の市場動向や需給状況について分析・紹介しています。

掲載データについて

1. 集計対象は、媒介契約物件のほか当機構会員の売主及び代理物件を含む。
2. 集計は、各月とも月初から月末までに当機構に登録等があったもの。
 - ①成約物件：当月に成約報告があった（売買契約が成立した）物件を集計
 - ②新規登録物件：当月に新たに登録があった（市場に売り出された）物件を集計

※(参)表示は、サンプル数が少ないため参考資料としてください。

Contents

1. 2021年5月 近畿圏中古マンション件数（専有面積：～350㎡）
2. 2021年5月 近畿圏中古マンション㎡単価（専有面積：～350㎡）
3. 2021年5月 エリア別中古マンション動向（専有面積：～350㎡）
4. 2021年5月 近畿圏中古戸建住宅件数（土地面積：50～350㎡）
5. 2021年5月 近畿圏中古戸建住宅価格（土地面積：50～350㎡）
6. 2021年5月 エリア別中古戸建住宅動向（土地面積：50～350㎡）
7. 2021年5月 近畿圏土地件数（面積：50～350㎡）
8. 2021年5月 近畿圏土地㎡単価（面積：50～350㎡）
9. 2021年5月 エリア別土地動向（面積：50～350㎡）
10. 2021年5月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

2021（令和3）年6月16日

公益社団法人 近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪府中央区船越町2-2-1

大阪府宅建会館 5階

TEL：06-6943-5913 FAX：06-6945-0032

URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>



1. 2021年5月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積：～350㎡)

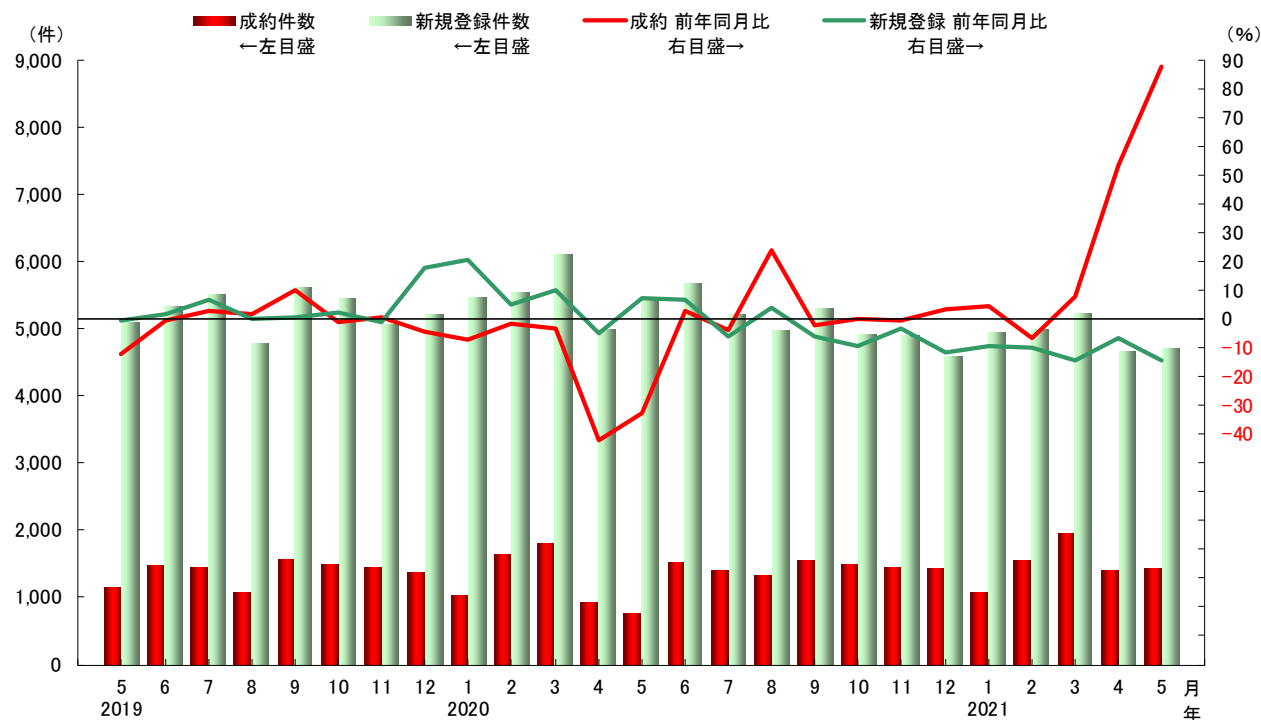
前年比で成約件数は大幅増続く一方、新規登録件数は9ヶ月連続で減少

●成約件数

近畿圏の中古マンション成約件数は1,435件で、前年比プラス87.8%の大幅増となり、3ヶ月連続で前年同月を上回った。4月に続きコロナ禍で大きく減少した前年同月の反動が現れたが、一昨年同月の2019年5月(1,132件)と比較してもプラス26.8%と、コロナ禍以前の水準を既に上回っている。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は4,705件で前年比マイナス14.5%の2ケタ減となり、9ヶ月連続で前年同月を下回った。売り物件は依然として減少傾向にあり、売主側の様子見姿勢は続いている。



中古マンション	2019年								2020年												2021年				
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
成約件数(件)	1,132	1,473	1,457	1,074	1,582	1,502	1,445	1,375	1,035	1,651	1,805	922	764	1,513	1,401	1,332	1,547	1,507	1,444	1,425	1,081	1,544	1,952	1,413	1,435
前年同月比(%)	-12.2	-0.3	3.1	1.9	10.0	-1.1	0.6	-4.0	-7.1	-1.3	-3.3	-42.3	-32.5	2.7	-3.8	24.0	-2.2	0.3	-0.1	3.6	4.4	-6.5	8.1	53.3	87.8
新規登録件数(件)	5,095	5,328	5,529	4,779	5,626	5,443	5,071	5,209	5,462	5,544	6,127	5,007	5,481	5,692	5,205	4,976	5,305	4,928	4,902	4,598	4,949	4,989	5,243	4,670	4,705
前年同月比(%)	-0.4	1.7	7.0	0.3	0.7	2.4	-1.2	17.9	20.5	5.0	9.9	-4.9	7.6	6.8	-5.9	4.1	-5.7	-9.5	-3.3	-11.7	-9.4	-10.0	-14.4	-6.7	-14.2



2. 2021年5月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積: ~350㎡)

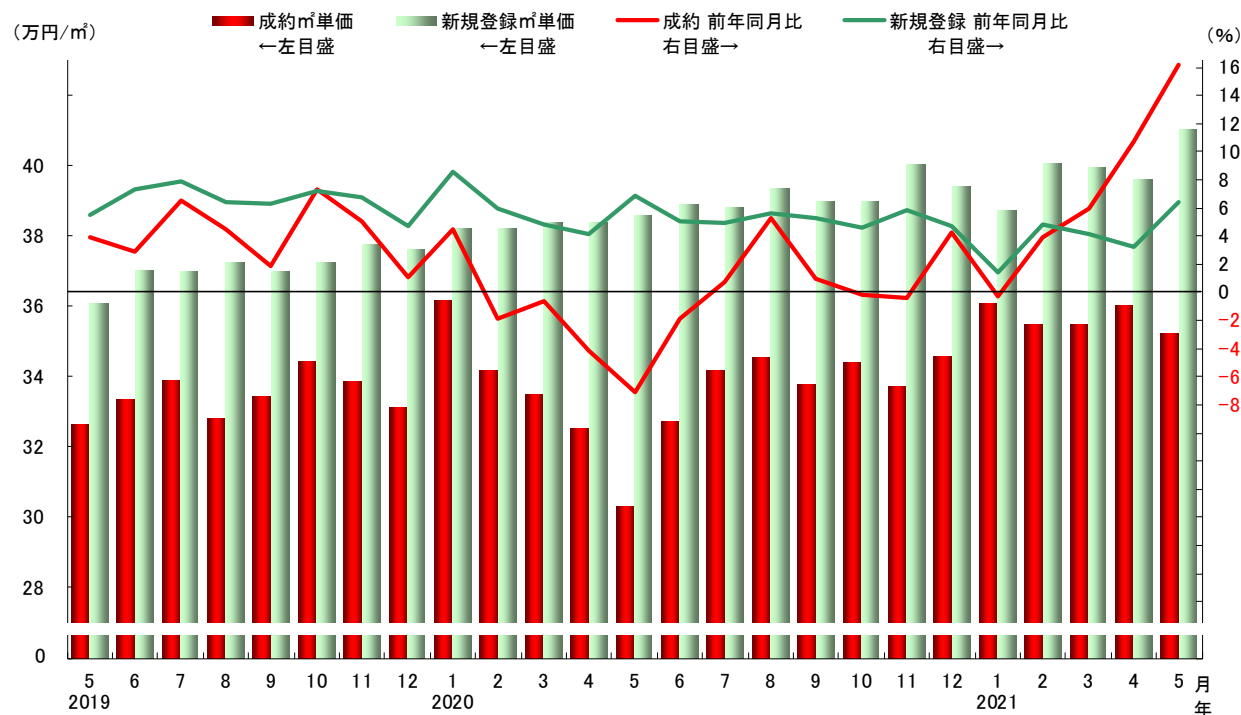
前年比で成約㎡単価は4ヶ月連続上昇、新規登録㎡単価は49ヶ月連続で上昇

●成約㎡単価

近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、35.20万円/㎡で前年比プラス16.1%の2ケタ上昇となり、4ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は2.3%下落した。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は41.02万円/㎡と前年比で6.4%上昇し、17年5月から49ヶ月連続で前年同月を上回っている。前月比も3.5%上昇した。中古マンション㎡単価は成約・新規登録物件ともに上昇傾向にあるが、特に成約㎡単価は上昇率の拡大が続いている。



中古マンション	2019年								2020年												2021年				
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
成約㎡単価 (万円/㎡)	32.61	33.36	33.90	32.79	33.43	34.44	33.85	33.14	36.17	34.16	33.50	32.53	30.31	32.73	34.16	34.53	33.75	34.38	33.72	34.56	36.08	35.48	35.51	36.03	35.20
前年同月比 (%)	4.0	2.9	6.5	4.5	1.8	7.3	5.0	1.0	4.5	-1.9	-0.6	-4.2	-7.1	-1.9	0.8	5.3	1.0	-0.2	-0.4	4.3	-0.2	3.9	6.0	10.8	16.1
前月比 (%)	-4.0	2.3	1.6	-3.3	1.9	3.0	-1.7	-2.1	9.1	-5.6	-1.9	-2.9	-6.8	8.0	4.4	1.1	-2.3	1.9	-1.9	2.5	4.4	-1.7	0.1	1.5	-2.3
新規登録㎡単価 (万円/㎡)	36.07	37.06	36.98	37.25	37.00	37.27	37.78	37.61	38.20	38.23	38.38	38.40	38.56	38.92	38.79	39.34	38.98	38.97	40.03	39.40	38.74	40.07	39.95	39.63	41.02
前年同月比 (%)	5.5	7.4	7.9	6.5	6.4	7.2	6.8	4.7	8.6	6.0	4.8	4.2	6.9	5.0	4.9	5.6	5.3	4.6	5.9	4.8	1.4	4.8	4.1	3.2	6.4
前月比 (%)	-2.1	2.7	-0.2	0.7	-0.7	0.7	1.4	-0.5	1.6	0.1	0.4	0.0	0.4	0.9	-0.3	1.4	-0.9	0.0	2.7	-1.6	-1.7	3.4	-0.3	-0.8	3.5



3. 2021年5月 エリア別中古マンション動向 (専有面積：～350㎡)

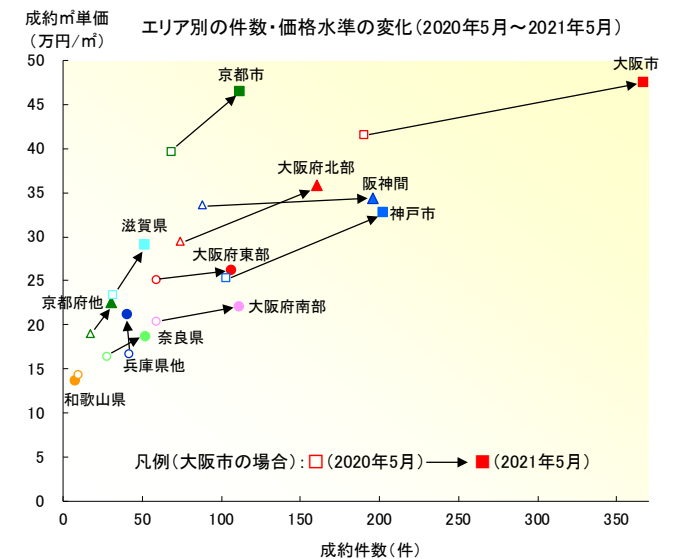
前年比で成約件数は10地域が増加、㎡単価は11地域が上昇

●成約件数 成約件数は対象12地域中、兵庫県他と和歌山県を除く10地域が前年比で増加し、増加エリアは4月と同数であった。大阪府内と神戸市、阪神間、京都府内、滋賀県、奈良県の各エリアは60%台から120%台の増加率を示し、コロナ禍で大幅に減少した前年同月の反動が続いた。

●成約㎡単価 ㎡単価は12地域中、和歌山県を除く11地域が前年比で上昇し、上昇エリアは4月に比べて1地域増えた。大阪府北部や神戸市、兵庫県他、滋賀県は20%を超える大幅な上昇率となり、成約件数とともに㎡単価も強含みとなるエリアが目立った。

■月次のエリア別成約状況

中古マンション	2020年												2021年					2021年5月の変動率	
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	前年同月比 (%)	前月比 (%)				
成約件数 (件)																			
大阪市	190	396	323	329	379	362	333	322	261	379	498	351	367	93.2	—				
大阪府北部	74	186	218	180	186	196	180	195	143	198	235	159	160	116.2	—				
大阪府東部	58	104	84	92	93	99	119	95	71	116	131	114	106	82.8	—				
大阪府南部	58	100	88	84	119	119	105	102	82	106	137	115	111	91.4	—				
神戸市	103	207	192	205	224	188	198	187	155	210	261	202	202	96.1	—				
阪神間	88	221	186	167	209	210	171	191	143	193	251	179	196	122.7	—				
兵庫県他	41	38	42	55	47	46	57	59	40	51	67	41	40	-2.4	—				
京都市	68	102	120	88	107	130	116	104	84	135	179	103	112	64.7	—				
京都府他	17	21	33	23	37	31	40	42	16	30	40	21	30	76.5	—				
滋賀県	31	46	47	50	65	54	50	63	35	53	58	60	52	67.7	—				
奈良県	27	76	54	52	66	63	66	56	44	61	78	59	52	92.6	—				
和歌山県(参)	9	16	14	7	15	9	9	9	7	12	17	9	7	-22.2	—				
成約㎡単価 (万円/㎡)																			
大阪市	41.7	45.0	49.0	45.7	46.8	47.3	46.9	46.3	49.6	50.2	48.6	50.4	47.5	13.9	-5.9				
大阪府北部	29.6	34.0	32.8	35.1	35.6	36.0	36.6	35.8	35.1	33.1	36.6	38.2	35.8	21.1	-6.1				
大阪府東部	25.2	24.7	24.6	25.0	26.6	25.7	23.3	26.1	26.1	27.8	26.6	29.8	26.2	4.0	-12.1				
大阪府南部	20.4	20.9	21.2	22.4	21.1	20.5	21.8	23.4	21.2	24.9	22.8	23.5	22.2	8.4	-5.8				
神戸市	25.4	28.9	31.3	34.5	30.9	30.5	31.8	32.7	34.5	33.2	32.5	32.5	32.7	28.7	0.8				
阪神間	33.7	31.7	33.5	36.1	33.9	34.3	32.0	34.8	36.4	32.7	33.9	32.5	34.4	2.0	5.7				
兵庫県他	16.8	18.8	19.8	17.6	20.9	22.0	17.5	18.5	19.6	18.6	21.0	21.3	21.2	26.5	-0.5				
京都市	39.7	43.6	43.0	39.8	40.3	42.5	46.2	46.4	47.8	49.2	43.6	44.7	46.4	17.1	3.8				
京都府他	19.1	22.9	24.3	24.2	22.4	19.3	19.4	24.2	20.5	20.5	21.3	24.2	22.5	18.2	-7.0				
滋賀県	23.5	28.5	28.1	29.5	26.1	28.8	27.1	30.6	30.2	26.3	25.5	30.0	29.1	23.8	-2.9				
奈良県	16.4	18.4	19.4	22.5	19.6	20.7	22.0	22.8	21.7	20.3	22.1	21.4	18.7	13.9	-12.4				
和歌山県(参)	14.4	8.9	15.8	22.7	14.5	26.2	14.4	15.4	17.9	12.5	17.9	11.6	13.6	-5.1	17.6				



※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北):池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡
 ※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南～大和川以北):門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市
 ※大阪府南部(大和川以南):堺市・高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡
 ※阪神間:尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・川辺郡(猪名川町)
 ※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内



4. 2021年5月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

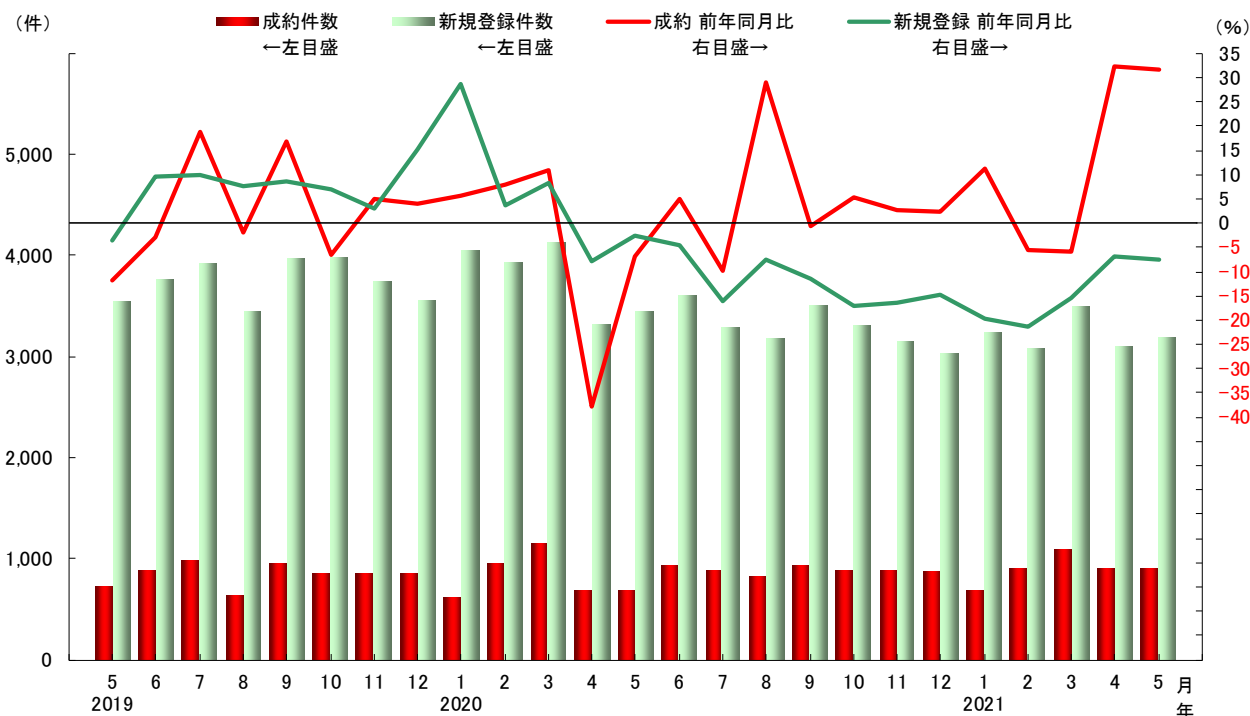
前年比で成約件数は大幅増続く一方、新規登録件数は14ヶ月連続で減少

●成約件数

近畿圏の中古戸建住宅成約件数は 896 件で前年比プラス 31.6%の大幅増となり、4月に続いて前年同月を上回った。中古マンションと同様に、コロナ禍で前年同月が大きく減少した反動が現れたが、一昨年同月の2019年5月(731件)と比較してもプラス 22.6%と、コロナ禍以前の水準を既に上回っている。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は 3,194 件と前年比で 7.5%減少し、19年4月から14ヶ月連続で前年同月を下回っている。中古マンションと同様に、成約件数が大幅増となる一方で売主側の様子見姿勢は続いている。



中古戸建住宅	2019年								2020年												2021年				
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
成約件数(件)	731	890	984	637	942	846	856	852	614	948	1,159	682	681	935	887	823	935	891	878	873	683	897	1,092	903	896
前年同月比(%)	-11.9	-2.8	18.8	-2.0	16.9	-6.4	5.0	4.0	5.7	8.0	11.0	-37.8	-6.8	5.1	-9.9	29.2	-0.7	5.3	2.6	2.5	11.2	-5.4	-5.8	32.4	31.6
新規登録件数(件)	3,541	3,766	3,920	3,444	3,964	3,979	3,750	3,556	4,042	3,930	4,128	3,323	3,453	3,600	3,293	3,182	3,515	3,296	3,140	3,029	3,243	3,087	3,489	3,092	3,194
前年同月比(%)	-3.5	9.7	9.9	7.5	8.6	7.0	3.0	15.3	28.7	3.7	8.2	-7.7	-2.5	-4.4	-16.0	-7.6	-11.3	-17.2	-16.3	-14.8	-19.8	-21.5	-15.5	-7.0	-7.5



5. 2021年5月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350㎡)

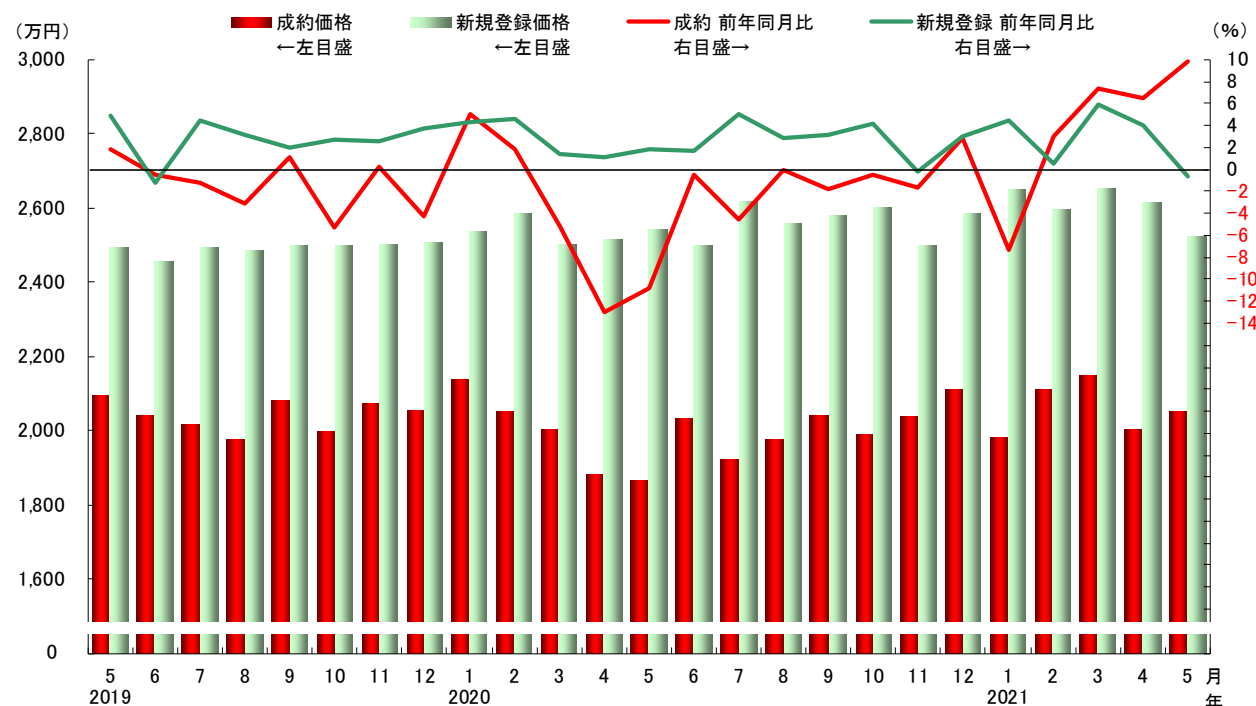
前年比で成約価格は4ヶ月連続上昇、新規登録価格は6ヶ月ぶりにマイナス

●成約価格

近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は2,049万円と前年比で9.8%上昇し、4ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は2.3%上昇した。成約価格は1月に前年比で下落したが、その後は上昇基調にある。

●新規登録価格

近畿圏の新規登録価格は2,523万円で前年比マイナス0.7%と、ほぼ横ばいながら6ヶ月ぶりに前年同月を下回った。前月比も3.5%下落した。中古マンションとは異なり、売物件の減少が続く中で売り出し価格も弱含みとなり、市場における中古戸建の売り圧力は低下している。



中古戸建住宅	2019年												2020年												2021年				
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
成約価格 (万円)	2,093	2,043	2,014	1,978	2,079	1,997	2,071	2,053	2,135	2,049	2,001	1,880	1,866	2,032	1,921	1,977	2,042	1,988	2,038	2,112	1,980	2,112	2,148	2,002	2,049				
前年同月比 (%)	1.8	-0.4	-1.2	-3.1	1.1	-5.2	0.3	-4.2	5.1	1.8	-5.2	-13.0	-10.8	-0.5	-4.6	-0.0	-1.8	-0.5	-1.6	2.9	-7.3	3.0	7.4	6.5	9.8				
前月比 (%)	-3.1	-2.3	-1.4	-1.8	5.1	-3.9	3.7	-0.8	4.0	-4.0	-2.4	-6.0	-0.8	8.9	-5.5	2.9	3.3	-2.7	2.5	3.6	-6.3	6.7	1.7	-6.8	2.3				
新規価格 (万円)	2,494	2,456	2,495	2,486	2,499	2,499	2,503	2,508	2,536	2,584	2,503	2,515	2,541	2,498	2,620	2,558	2,579	2,602	2,498	2,585	2,649	2,597	2,652	2,615	2,523				
前年同月比 (%)	4.9	-1.2	4.4	3.1	2.0	2.8	2.5	3.8	4.3	4.5	1.4	1.2	1.9	1.7	5.0	2.9	3.2	4.2	-0.2	3.1	4.5	0.5	6.0	4.0	-0.7				
前月比 (%)	0.3	-1.5	1.6	-0.3	0.5	-0.0	0.2	0.2	1.1	1.9	-3.1	0.5	1.0	-1.7	4.9	-2.4	0.8	0.9	-4.0	3.5	2.5	-2.0	2.1	-1.4	-3.5				



6. 2021年5月 エリア別中古戸建住宅動向 (土地面積: 50~350㎡)

前年比で成約件数は11地域が増加、成約価格は7地域が上昇

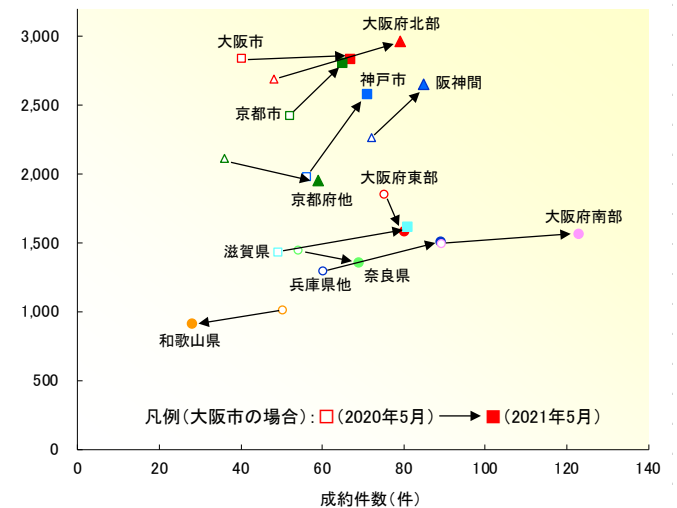
●成約件数 成約件数は12地域中、和歌山県を除く11地域が前年比で増加し、増加エリアは4月比で1地域減った。ほとんどの増加エリアは前年比で大幅な伸びを示し、大阪市や大阪府北部、京都府他、滋賀県は前年比で60%台の増加となり、コロナ禍で大幅に減少した前年同月の反動が現れた。

●成約価格 成約価格は12地域中7地域が前年比で上昇し、上昇エリアは4月比で2地域減った。神戸市のプラス30%台をはじめ上昇エリアの多くが2ケタの上昇となったが、大阪府東部は9か月ぶりに下落するなど地域差もみられた。

■月次のエリア別成約状況

中古戸建住宅	2020年												2021年					2021年5月の変動率	
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	前年同月比 (%)	前月比 (%)				
	成約件数 (件)	40	55	67	60	59	60	68	57	45	66	82	53			67	67.5	-	
大阪市	40	55	67	60	59	60	68	57	45	66	82	53	67	67.5	-				
大阪府北部	48	89	62	63	79	76	67	97	56	74	86	68	79	64.6	-				
大阪府東部	75	100	83	90	108	108	87	94	88	108	107	102	80	6.7	-				
大阪府南部	89	124	145	108	127	128	101	110	90	137	153	130	123	38.2	-				
神戸市	56	83	83	57	81	76	76	78	65	76	70	92	71	26.8	-				
阪神間	72	99	79	83	88	79	84	97	59	76	108	79	85	18.1	-				
兵庫県他	60	64	66	82	79	78	70	81	67	66	103	67	89	48.3	-				
京都市	52	76	55	51	75	72	74	69	55	72	87	69	65	25.0	-				
京都府他	36	59	70	53	57	62	73	36	38	52	82	64	59	63.9	-				
滋賀県	49	68	82	77	72	59	82	54	55	66	100	66	81	65.3	-				
奈良県	54	88	64	73	75	63	79	72	47	66	84	80	69	27.8	-				
和歌山県(参)	50	30	31	26	35	30	17	28	18	38	30	33	28	-44.0	-				
成約価格 (万円)	2,843	2,610	2,817	2,873	2,595	2,801	2,821	2,830	2,888	2,733	2,982	2,724	2,832	-0.4	4.0				
大阪府北部	2,686	3,026	2,833	2,599	2,918	3,010	2,703	2,913	2,763	3,022	2,809	3,008	2,965	10.4	-1.4				
大阪府東部	1,861	1,675	1,576	1,786	1,780	1,680	1,841	1,768	1,851	1,803	1,855	1,841	1,588	-14.6	-13.7				
大阪府南部	1,504	1,679	1,602	1,670	1,642	1,606	1,612	1,918	1,522	1,691	1,736	1,812	1,568	4.2	-13.5				
神戸市	1,983	2,300	2,252	2,540	2,419	1,984	2,302	2,567	2,534	2,338	2,548	2,062	2,578	30.0	25.0				
阪神間	2,266	2,566	2,625	2,695	2,871	2,741	2,372	2,701	2,688	2,506	2,791	2,621	2,658	17.3	1.4				
兵庫県他	1,305	1,312	1,491	1,246	1,385	1,334	1,404	1,163	1,292	1,411	1,602	1,325	1,513	15.9	14.2				
京都市	2,426	2,614	2,357	2,553	2,459	2,533	2,868	2,592	2,528	3,053	2,614	2,461	2,809	15.8	14.1				
京都府他	2,113	1,821	1,682	1,774	1,856	2,036	1,863	1,477	1,592	2,053	2,196	1,898	1,959	-7.3	3.2				
滋賀県	1,437	1,605	1,342	1,618	1,753	1,401	1,507	1,886	1,405	1,787	1,662	1,684	1,614	12.3	-4.2				
奈良県	1,458	1,603	1,541	1,518	1,490	1,636	1,642	1,465	1,342	1,781	1,682	1,519	1,361	-6.6	-10.4				
和歌山県(参)	1,015	884	902	770	1,116	726	1,151	970	993	1,067	1,203	796	917	-9.7	15.2				

成約価格 (万円) エリア別の件数・価格水準の変化(2020年5月~2021年5月)



※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北):池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南~大和川以北):門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※大阪府南部(大和川以南):堺市・高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡

※阪神間:尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・川辺郡(猪名川町)

※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内



7. 2021年5月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

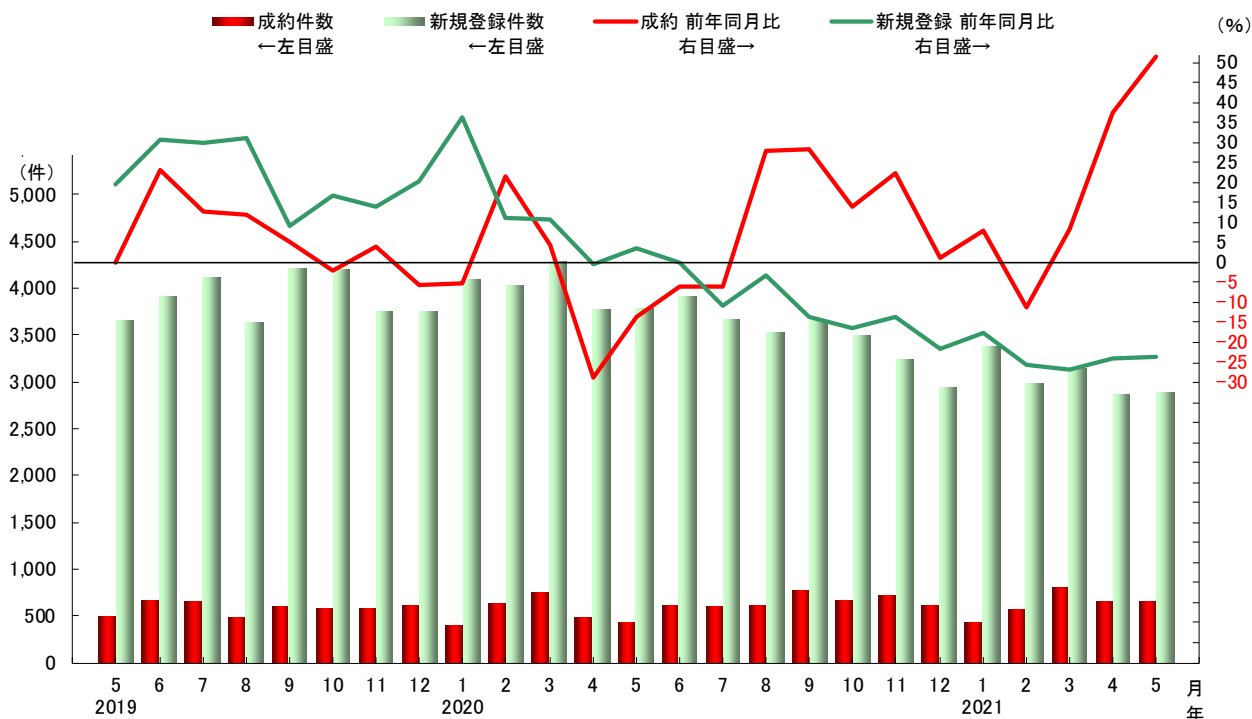
前年比で成約件数の増加率は拡大する一方、新規登録件数は12ヶ月連続で減少

●成約件数

近畿圏の土地成約件数は644件で前年比プラス51.5%の大幅増となり、3か月連続で前年同月を上回った。中古マンションや中古戸建と同様に、前年同月の反動がみられたが、一昨年同月の2019年5月(492件)と比較してもプラス30.9%と、コロナ禍以前の水準を既に上回っている。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は2,886件で前年比マイナス23.7%の大幅減となり、12ヶ月連続で前年同月を下回った。土地の売り物件は中古マンションや中古戸建を上回る減少率となっており、成約件数の増加率が拡大する一方で、売り圧力はさらに低下している。



土地	2019年									2020年												2021年				
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
成約件数(件)	492	658	645	478	602	582	581	609		399	631	745	476	425	619	605	611	773	663	711	616	431	560	806	655	644
前年同月比(%)	-0.2	23.2	12.6	11.9	5.2	-2.0	3.8	-5.6		-5.2	21.6	4.5	-28.7	-13.6	-5.9	-6.2	27.8	28.4	13.9	22.2	1.1	8.0	-11.3	8.2	37.6	51.5
新規登録件数(件)	3,652	3,913	4,112	3,640	4,217	4,189	3,754	3,749		4,094	4,024	4,277	3,770	3,780	3,906	3,660	3,528	3,650	3,494	3,243	2,935	3,376	2,988	3,132	2,859	2,886
前年同月比(%)	19.3	30.6	29.8	31.1	9.0	16.8	13.9	20.4		36.1	11.1	10.5	-0.6	3.5	-0.2	-11.0	-3.1	-13.4	-16.6	-13.6	-21.7	-17.6	-25.7	-26.8	-24.2	-23.7



8. 2021年5月 近畿圏土地㎡単価 (面積: 50~350㎡)

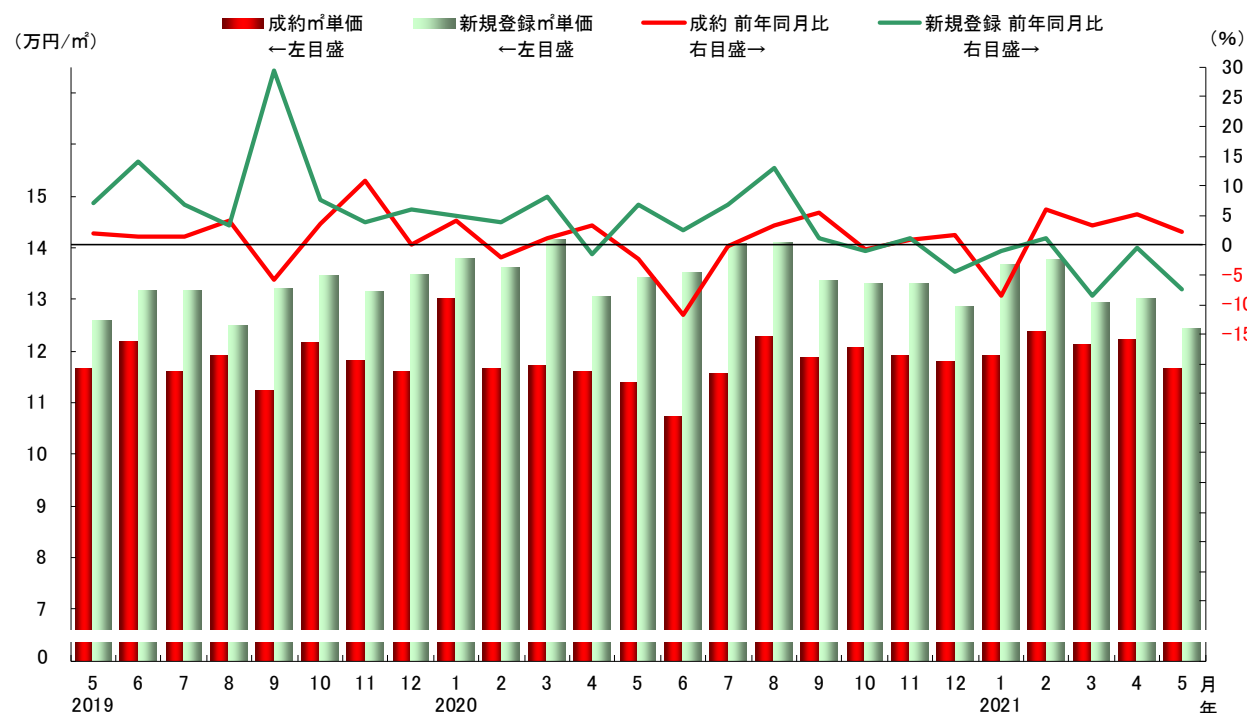
前年比で成約㎡単価は4ヶ月連続で上昇、新規登録㎡単価は3ヶ月連続で下落

●成約㎡単価

近畿圏の土地成約㎡単価は11.65万円/㎡と前年比で2.3%上昇し、4ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は4.7%下落した。成約件数の増加とともに成約㎡単価の上昇は続き、取引物件の単価は強含みとなっている。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は12.42万円/㎡と前年比で7.5%下落し、3か月連続で前年同月を下回った。前月比も4.5%下落した。売物件の減少が続く中で㎡単価も弱含みで、土地の売り出し価格は軟調に推移している。



土地	2019年								2020年								2021年								
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
成約㎡単価 (万円/㎡)	11.66	12.19	11.59	11.90	11.24	12.16	11.81	11.59	13.02	11.65	11.74	11.61	11.39	10.75	11.56	12.30	11.87	12.07	11.92	11.78	11.93	12.36	12.12	12.23	11.65
前年同月比 (%)	2.1	1.3	1.3	4.2	-5.9	3.6	10.8	0.0	4.2	-2.0	1.1	3.2	-2.4	-11.8	-0.3	3.3	5.6	-0.8	1.0	1.6	-8.4	6.1	3.3	5.3	2.3
前月比 (%)	3.7	4.5	-4.9	2.7	-5.6	8.2	-3.0	-1.8	12.3	-10.5	0.7	-1.1	-1.9	-5.6	7.5	6.4	-3.5	1.7	-1.2	-1.2	1.2	3.7	-2.0	0.9	-4.7
新規登録㎡単価 (万円/㎡)	12.59	13.18	13.18	12.49	13.21	13.44	13.15	13.50	13.79	13.61	14.16	13.07	13.43	13.52	14.07	14.11	13.37	13.31	13.31	12.88	13.66	13.76	12.94	13.01	12.42
前年同月比 (%)	7.0	14.1	6.8	3.4	29.3	7.7	3.9	5.9	5.1	4.0	8.2	-1.6	6.7	2.6	6.7	12.9	1.2	-1.0	1.2	-4.6	-0.9	1.1	-8.6	-0.5	-7.5
前月比 (%)	-5.2	4.7	0.0	-5.2	5.8	1.7	-2.2	2.7	2.1	-1.3	4.0	-7.7	2.8	0.7	4.0	0.3	-5.3	-0.4	0.0	-3.2	6.0	0.7	-5.9	0.5	-4.5



9. 2021年5月 エリア別土地動向 (面積: 50~350㎡)

前年比で成約件数は11地域が増加、成約価格は7地域が上昇

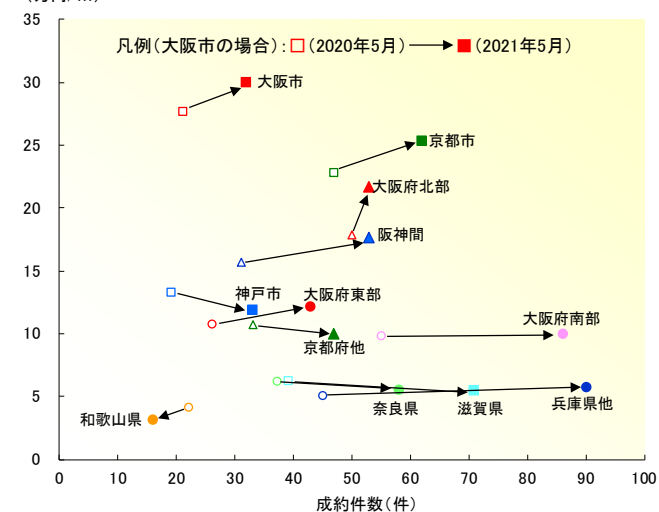
●成約件数 成約件数は12地域中、和歌山県を除く11地域が前年比で増加し、増加エリアは4月比で1地域減った。大阪市や大阪府東部、南部、兵庫県内、滋賀県、奈良県は50%を超える増加率を示し、前年同月の反動が顕著にみられ、総じて土地取引は大きく伸びた。

●成約㎡単価 ㎡単価は12地域中7地域が前年比で上昇し、上昇エリアは4月比で3地域減った。大阪府内や阪神間、京都市などでは上昇が目立ったが、前月比では下落もみられ、郊外の滋賀県や奈良県、和歌山県などの土地㎡単価は弱含みの傾向にある。

■月次のエリア別成約状況

土地	2020年												2021年					2021年5月の変動率	
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	前年同月比 (%)	前月比 (%)				
成約件数 (件)																			
大阪市	21	17	28	20	37	28	34	31	21	29	35	31	32	52.4	-				
大阪府北部	50	65	46	61	91	58	63	63	45	50	75	47	53	6.0	-				
大阪府東部	26	42	55	50	71	57	47	39	42	45	48	50	43	65.4	-				
大阪府南部	55	84	82	92	97	95	108	93	52	82	126	94	86	56.4	-				
神戸市	19	45	29	36	29	48	38	39	22	31	39	34	33	73.7	-				
阪神間	31	40	46	43	63	57	43	62	30	52	75	57	53	71.0	-				
兵庫県他	45	61	63	63	73	53	85	50	48	57	77	54	90	100.0	-				
京都市	47	64	65	70	70	68	64	52	40	61	79	55	62	31.9	-				
京都府他	33	52	44	49	73	52	50	42	29	39	61	55	47	42.4	-				
滋賀県	39	62	50	60	78	66	76	76	47	58	86	91	71	82.1	-				
奈良県	37	59	63	48	68	66	74	55	36	40	89	64	58	56.8	-				
和歌山県(参)	22	28	34	19	23	15	29	14	19	16	16	23	16	-27.3	-				
成約㎡単価 (万円/㎡)																			
大阪市	27.7	20.8	24.6	31.8	32.5	36.8	29.0	28.5	31.8	26.7	27.3	31.3	30.0	8.4	-4.2				
大阪府北部	17.8	18.9	17.2	19.9	20.7	21.2	19.0	18.5	20.3	21.2	19.6	19.3	21.7	21.6	12.4				
大阪府東部	10.8	13.2	13.7	13.9	13.6	12.5	15.2	13.7	13.6	14.2	16.2	14.9	12.1	12.1	-18.4				
大阪府南部	9.9	9.1	10.3	9.7	9.2	10.5	10.3	10.0	10.4	10.1	9.3	11.1	10.0	0.7	-9.8				
神戸市	13.3	11.1	11.1	14.4	13.1	11.4	16.2	12.1	16.7	14.4	13.9	13.5	11.9	-10.7	-11.9				
阪神間	15.7	13.7	17.2	17.1	16.1	17.7	15.4	18.2	16.4	17.7	17.1	19.0	17.6	12.2	-7.0				
兵庫県他	5.1	4.5	5.2	6.9	4.5	5.0	6.1	4.1	6.2	4.1	6.7	4.7	5.8	13.7	24.8				
京都市	22.8	24.1	22.8	20.8	20.9	24.3	27.6	22.6	23.7	23.1	21.6	23.4	25.2	10.8	8.1				
京都府他	10.7	8.7	10.0	12.5	8.9	6.8	9.3	7.7	8.4	11.1	9.8	9.7	10.0	-6.8	2.6				
滋賀県	6.3	5.7	6.5	7.2	6.5	5.7	6.2	5.9	4.7	5.5	6.8	7.6	5.4	-14.2	-28.4				
奈良県	6.3	6.4	7.0	7.1	7.0	6.9	6.9	6.1	5.9	6.2	7.3	7.5	5.6	-11.3	-25.0				
和歌山県(参)	4.3	3.5	4.4	3.3	4.2	3.6	4.9	5.1	3.4	5.5	4.3	5.2	3.2	-25.7	-38.6				

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2020年5月~2021年5月)



※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北): 池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南~大和川以北): 門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※大阪府南部(大和川以南): 堺市・高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡

※阪神間: 尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・川辺郡(猪名川町)

※兵庫県他: 神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内



10. 2021年5月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

件数倍率と価格乖離率からみた市場の動き

成約物件を需要側、新規登録物件を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率及び価格乖離率から市場の需給状況を捉えると次のとおり。

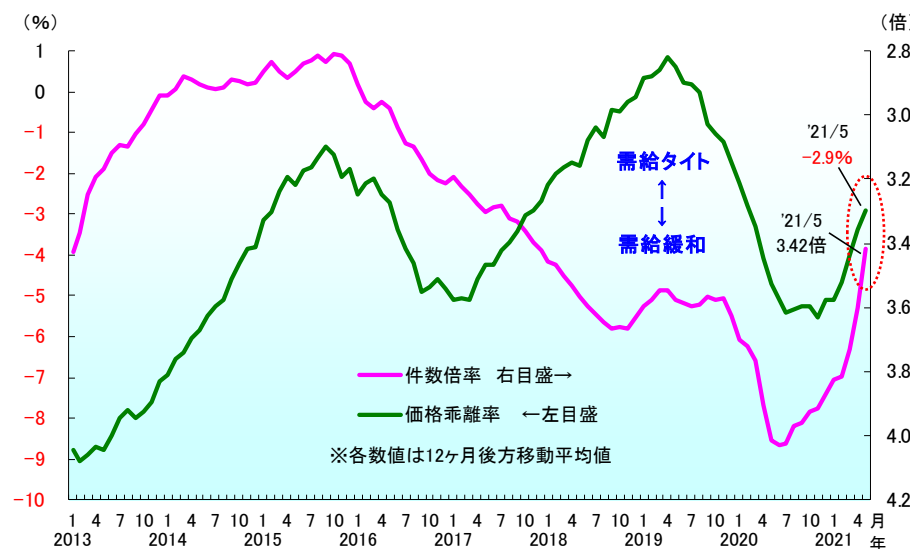
●中古マンションの需給状況

成約に対する新規登録の件数倍率は3.42倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はマイナス2.9%であった。件数倍率は成約件数が大幅増となる一方、新規登録件数は減少が続き、需給は引き続き改善。価格乖離率も成約価格の上昇率が新規登録価格を大きく上回り、需給はタイト方向で推移した。

●中古戸建住宅の需給状況

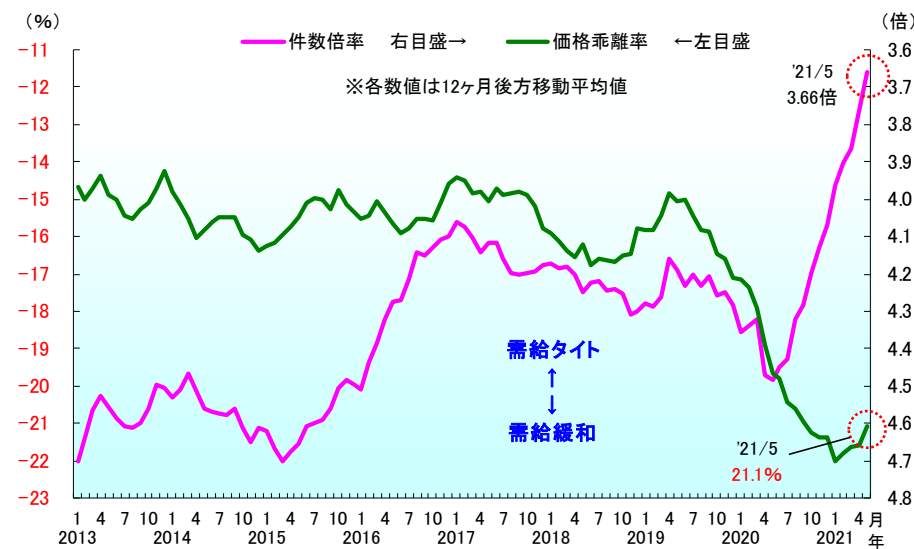
件数倍率は3.66倍、価格乖離率はマイナス21.1%であった。件数倍率は中古マンションと同様に成約件数の大幅な増加が続き、需給は13年以降で最もタイトな水準となっている。価格乖離率は成約価格が上昇する一方、新規登録価格はマイナスとなり、需給はタイト方向に転じた。

■近畿圏中古マンションの件数倍率と価格乖離率（専有面積：～350㎡）



※件数倍率=新規登録件数÷成約件数 ※価格乖離率=成約価格÷新規登録価格-1

■近畿圏中古戸建住宅の件数倍率と価格乖離率（土地面積：50～350㎡）



※件数倍率=新規登録件数÷成約件数 ※価格乖離率=成約価格÷新規登録価格-1