

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

2021（令和3）年5月19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4月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積：～350㎡)

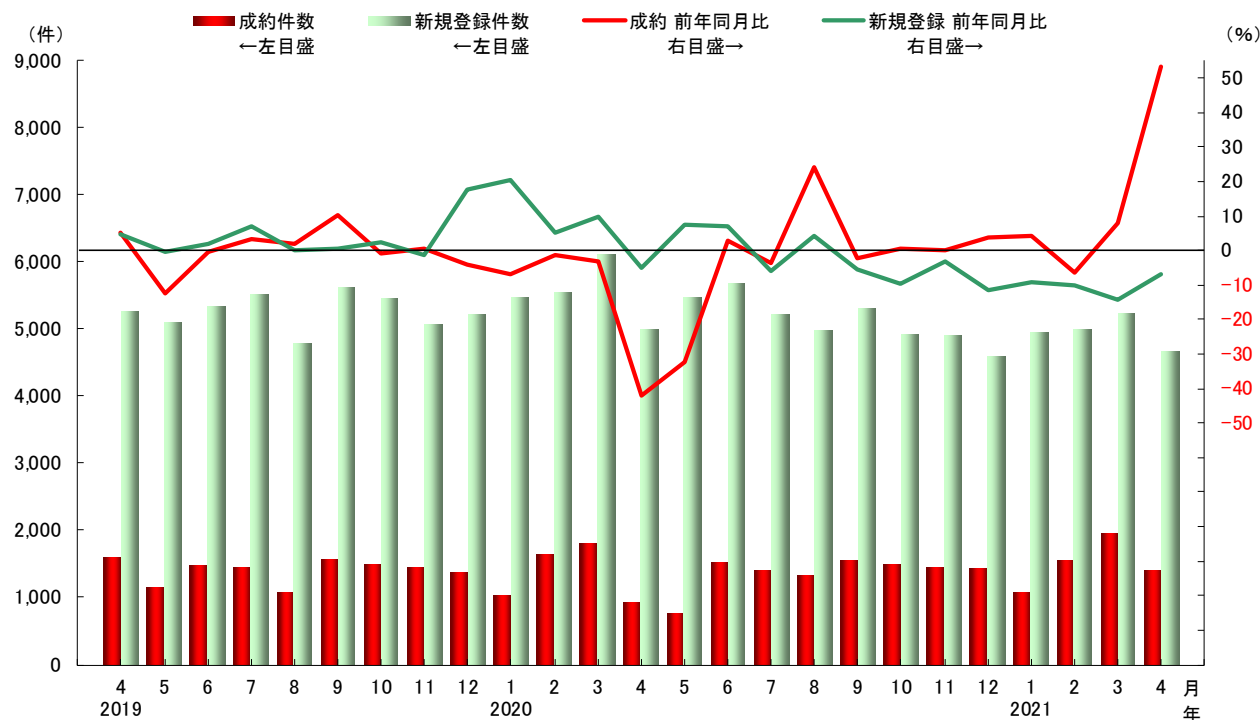
前年比で成約件数は大幅増、新規登録件数は8ヶ月連続で減少

●成約件数

近畿圏の中古マンション成約件数は1,413件で、前年比プラス53.3%の大幅増となり、3月に続いて前年同月を上回った。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4月(1,597件)と比較するとマイナス11.5%となり、コロナ禍以前の水準を依然として下回っている。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は4,670件と前年比で6.7%減少し、8ヶ月連続で前年同月を下回った。売り物件の減少傾向に変化はなく、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			
	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	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約件数(件)	1,597	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			
前年同月比(%)	4.9	-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			
新規登録件数(件)	5,267	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			
前年同月比(%)	4.5	-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			



2. 2021年4月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積: ~350㎡)

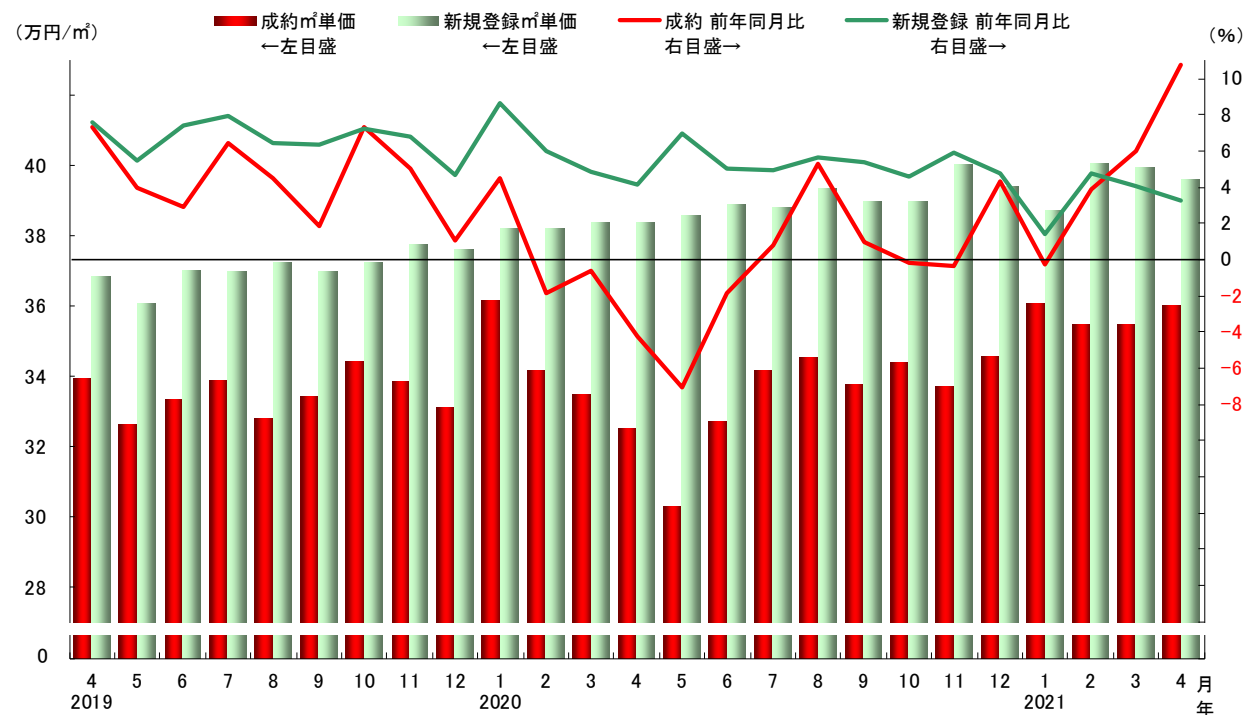
前年比で成約㎡単価は3ヶ月連続上昇、新規登録㎡単価は48ヶ月連続で上昇

●成約㎡単価

近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、36.03万円/㎡で前年比プラス10.8%の2ケタ上昇となり、3ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も1.5%上昇した。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は39.63万円/㎡と前年比で3.2%上昇し、17年5月から48ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比はマイナス0.8%であった。中古マンション㎡単価は成約・新規登録物件ともに強含みの傾向にあり、特に成約㎡単価の上昇が目立った。



中古マンション	2019年												2020年												2021年			
	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	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約㎡単価 (万円/㎡)	33.96	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			
前年同月比 (%)	7.3	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			
前月比 (%)	0.7	-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			
新規登録㎡単価 (万円/㎡)	36.86	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			
前年同月比 (%)	7.5	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			
前月比 (%)	0.6	-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. 2021年4月 エリア別中古マンション動向 (専有面積：～350㎡)

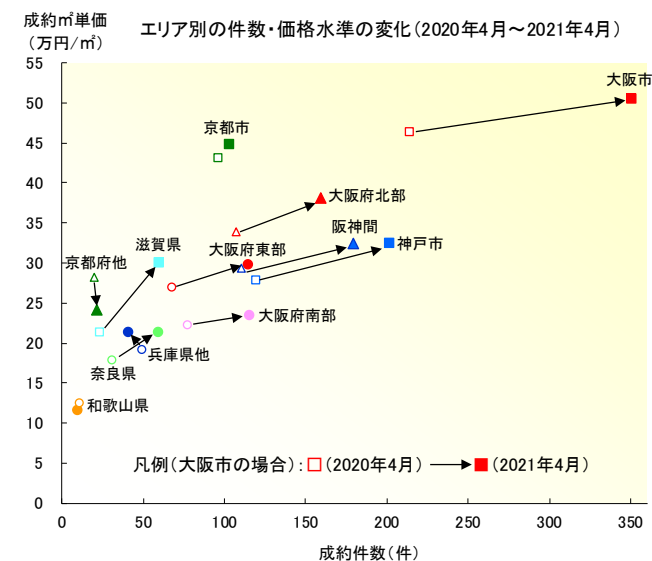
前年比で成約件数は10地域が増加、㎡単価も10地域が上昇

●成約件数 成約件数は対象12地域中10地域が前年比で増加し、増加エリアは3月比で2地域増えた。大阪府内や神戸市、阪神間、滋賀県、奈良県の各エリアは40%台から100%以上の増加率となり、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㎡単価 ㎡単価は12地域中、京都府他と和歌山県を除く10地域が前年比で上昇し、上昇エリアは3月と同数であった。ほとんどの上昇エリアは前年比・前月比ともに上昇しており、成約件数が反動増となる中で㎡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4月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)			
成約件数 (件)																		
大阪市	214	190	396	323	329	379	362	333	322	261	379	498	351	64.0	—			
大阪府北部	107	74	186	218	180	186	196	180	195	143	198	235	159	48.6	—			
大阪府東部	67	58	104	84	92	93	99	119	95	71	116	131	114	70.1	—			
大阪府南部	77	58	100	88	84	119	119	105	102	82	106	137	115	49.4	—			
神戸市	119	103	207	192	205	224	188	198	187	155	210	261	202	69.7	—			
阪神間	110	88	221	186	167	209	210	171	191	143	193	251	179	62.7	—			
兵庫県他	49	41	38	42	55	47	46	57	59	40	51	67	41	-16.3	—			
京都市	96	68	102	120	88	107	130	116	104	84	135	179	103	7.3	—			
京都府他	20	17	21	33	23	37	31	40	42	16	30	40	21	5.0	—			
滋賀県	23	31	46	47	50	65	54	50	63	35	53	58	60	160.9	—			
奈良県	30	27	76	54	52	66	63	66	56	44	61	78	59	96.7	—			
和歌山県(参)	10	9	16	14	7	15	9	9	9	7	12	17	9	-10.0	—			
成約㎡単価 (万円/㎡)																		
大阪市	46.4	41.7	45.0	49.0	45.7	46.8	47.3	46.9	46.3	49.6	50.2	48.6	50.4	8.7	3.7			
大阪府北部	33.8	29.6	34.0	32.8	35.1	35.6	36.0	36.6	35.8	35.1	33.1	36.6	38.2	12.8	4.2			
大阪府東部	27.1	25.2	24.7	24.6	25.0	26.6	25.7	23.3	26.1	26.1	27.8	26.6	29.8	10.0	12.1			
大阪府南部	22.4	20.4	20.9	21.2	22.4	21.1	20.5	21.8	23.4	21.2	24.9	22.8	23.5	5.1	3.0			
神戸市	28.0	25.4	28.9	31.3	34.5	30.9	30.5	31.8	32.7	34.5	33.2	32.5	32.5	16.2	0.1			
阪神間	29.4	33.7	31.7	33.5	36.1	33.9	34.3	32.0	34.8	36.4	32.7	33.9	32.5	10.6	-4.0			
兵庫県他	19.3	16.8	18.8	19.8	17.6	20.9	22.0	17.5	18.5	19.6	18.6	21.0	21.3	10.7	1.4			
京都市	43.2	39.7	43.6	43.0	39.8	40.3	42.5	46.2	46.4	47.8	49.2	43.6	44.7	3.5	2.7			
京都府他	28.2	19.1	22.9	24.3	24.2	22.4	19.3	19.4	24.2	20.5	20.5	21.3	24.2	-14.2	13.9			
滋賀県	21.4	23.5	28.5	28.1	29.5	26.1	28.8	27.1	30.6	30.2	26.3	25.5	30.0	39.9	17.5			
奈良県	18.0	16.4	18.4	19.4	22.5	19.6	20.7	22.0	22.8	21.7	20.3	22.1	21.4	18.8	-3.3			
和歌山県(参)	12.7	14.4	8.9	15.8	22.7	14.5	26.2	14.4	15.4	17.9	12.5	17.9	11.6	-8.6	-35.0			



※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・三田市・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4月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

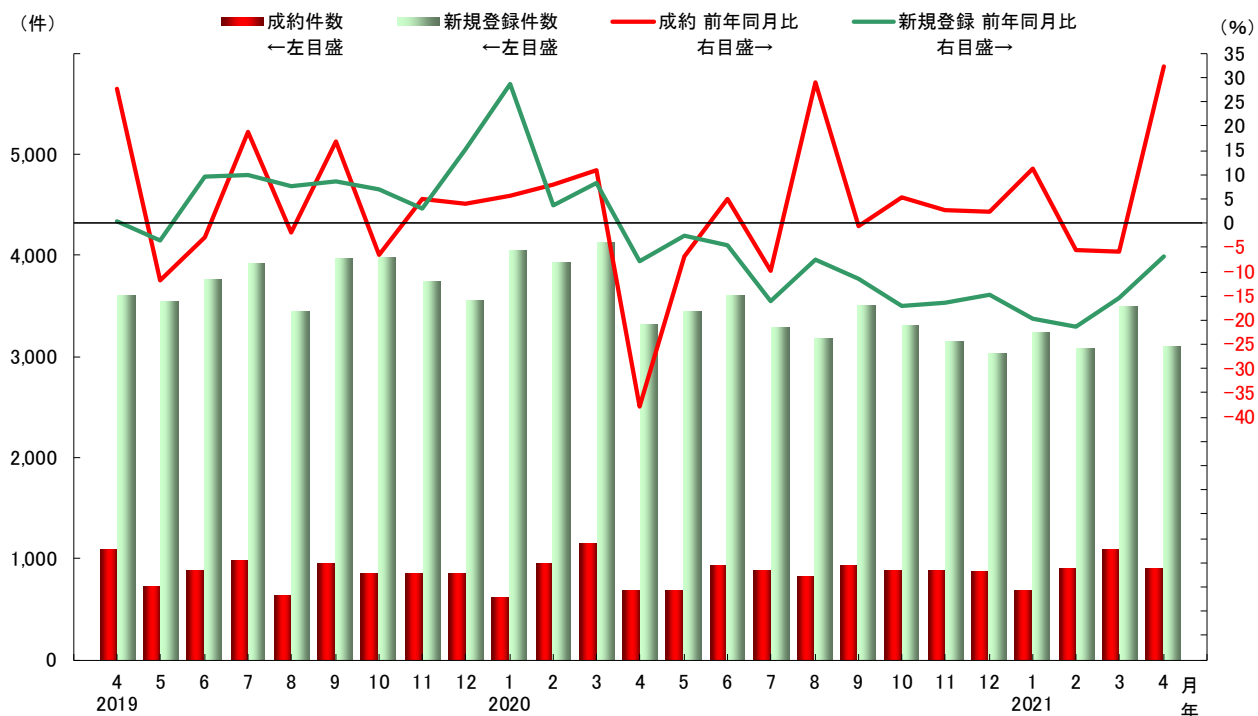
前年比で成約件数は大幅増、新規登録件数は13ヶ月連続で減少

●成約件数

近畿圏の中古戸建住宅成約件数は 903 件で前年比プラス 32.4%の大幅増となり、3ヶ月ぶりに前年同月上回った。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4月(1,097件)と比較するとマイナス17.7%と、コロナ禍以前の水準を依然として下回っている。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は 3,092 件と前年比で 7.0%減少し、13ヶ月連続で前年同月を下回った。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			
	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	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約件数(件)	1,097	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			
前年同月比(%)	27.7	-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			
新規登録件数(件)	3,600	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			
前年同月比(%)	0.3	-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			



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

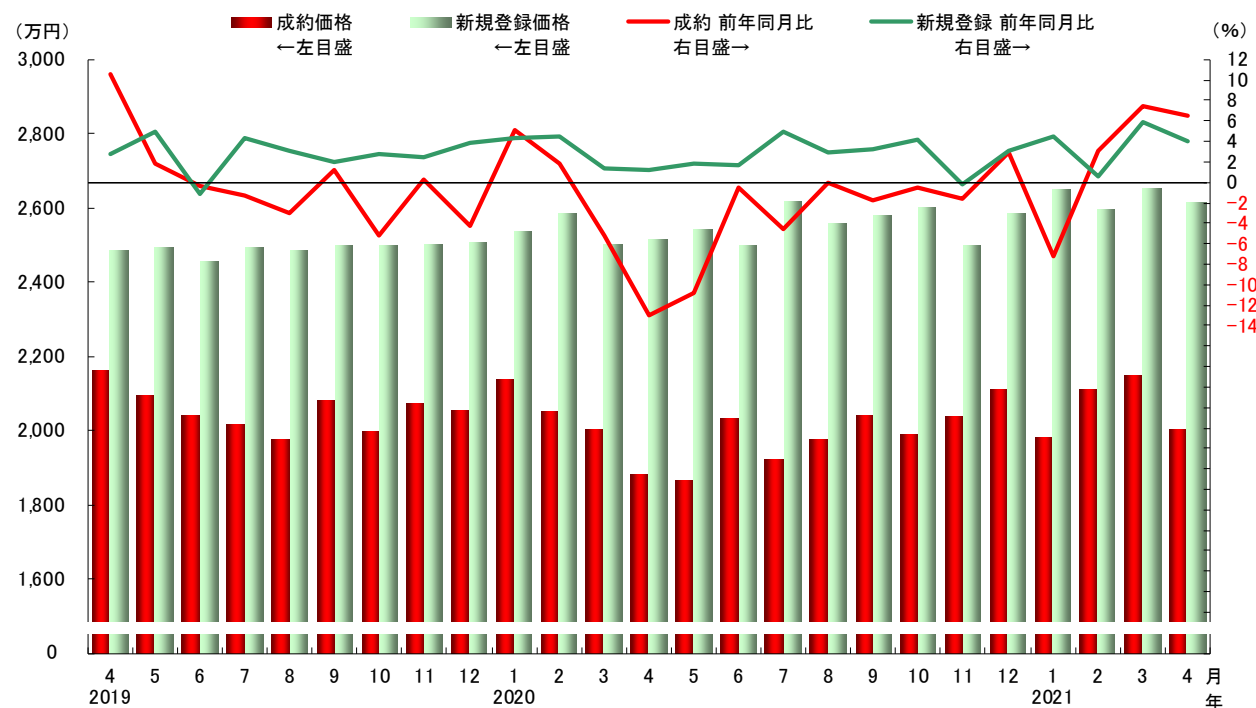
前年比で成約価格は3ヶ月連続で上昇、新規登録価格は5ヶ月連続で上昇

●成約価格

近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は2,002万円と前年比で6.5%上昇し、3ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は6.8%下落した。成約価格は1月に前年比で下落したが、その後は上昇が続いている。

●新規登録価格

近畿圏の新規登録価格は2,615万円と前年比で4.0%上昇し、5ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は1.4%下落した。中古マンションと同様に、売物件の減少が続く中で売り出し価格は上昇し、比較的高額な中古戸建の売り物件が増える状況が続いている。



中古戸建住宅	2019年												2020年												2021年			
	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	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約価格 (万円)	2,160	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			
前年同月比 (%)	10.6	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			
前月比 (%)	2.4	-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			
新規価格 (万円)	2,486	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			
前年同月比 (%)	2.8	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			
前月比 (%)	0.7	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			



6. 2021年4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全地域が増加、成約価格は9地域が上昇

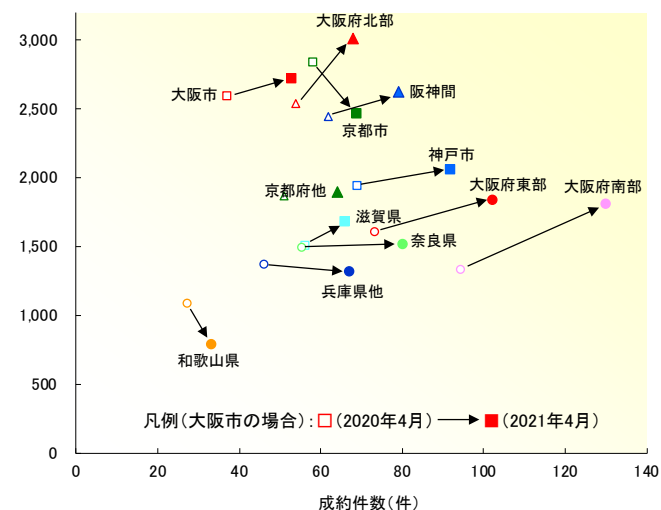
●成約件数 成約件数は12地域中すべての地域が前年比で増加し、増加エリアは3月比で7地域増えた。いずれの地域も前年比2ケタ増となり、大阪市や兵庫県他、奈良県では4割以上増加し、中古マンションと同様にコロナ禍で大幅に減少した前年同月の反動が現れた。

●成約価格 成約価格は12地域中9地域が前年比で上昇し、上昇エリアは3月比で2地域減った。大阪府北部と東部、南部、滋賀県は前年比で2ケタ上昇となり、大阪府北部と南部、滋賀県は前月比でも上昇した。成約件数が反動増となる中で、成約価格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

中古戸建住宅	2020年												2021年				2021年4月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)			
成約件数 (件)																		
大阪市	37	40	55	67	60	59	60	68	57	45	66	82	53	43.2	—			
大阪府北部	54	48	89	62	63	79	76	67	97	56	74	86	68	25.9	—			
大阪府東部	73	75	100	83	90	108	108	87	94	88	108	107	102	39.7	—			
大阪府南部	94	89	124	145	108	127	128	101	110	90	137	153	130	38.3	—			
神戸市	69	56	83	83	57	81	76	76	78	65	76	70	92	33.3	—			
阪神間	62	72	99	79	83	88	79	84	97	59	76	108	79	27.4	—			
兵庫県他	46	60	64	66	82	79	78	70	81	67	66	103	67	45.7	—			
京都市	58	52	76	55	51	75	72	74	69	55	72	87	69	19.0	—			
京都府他	51	36	59	70	53	57	62	73	36	38	52	82	64	25.5	—			
滋賀県	56	49	68	82	77	72	59	82	54	55	66	100	66	17.9	—			
奈良県	55	54	88	64	73	75	63	79	72	47	66	84	80	45.5	—			
和歌山県(参)	27	50	30	31	26	35	30	17	28	18	38	30	33	22.2	—			
成約価格 (万円)																		
大阪市	2,597	2,843	2,610	2,817	2,873	2,595	2,801	2,821	2,830	2,888	2,733	2,982	2,724	4.9	-8.7			
大阪府北部	2,540	2,686	3,026	2,833	2,599	2,918	3,010	2,703	2,913	2,763	3,022	2,809	3,008	18.4	7.1			
大阪府東部	1,611	1,861	1,675	1,576	1,786	1,780	1,680	1,841	1,768	1,851	1,803	1,855	1,841	14.3	-0.8			
大阪府南部	1,339	1,504	1,679	1,602	1,670	1,642	1,606	1,612	1,918	1,522	1,691	1,736	1,812	35.3	4.3			
神戸市	1,944	1,983	2,300	2,252	2,540	2,419	1,984	2,302	2,567	2,534	2,338	2,548	2,062	6.1	-19.1			
阪神間	2,449	2,266	2,566	2,625	2,695	2,871	2,741	2,372	2,701	2,688	2,506	2,791	2,621	7.0	-6.1			
兵庫県他	1,375	1,305	1,312	1,491	1,246	1,385	1,334	1,404	1,163	1,292	1,411	1,602	1,325	-3.6	-17.3			
京都市	2,838	2,426	2,614	2,357	2,553	2,459	2,533	2,868	2,592	2,528	3,053	2,614	2,461	-13.3	-5.9			
京都府他	1,868	2,113	1,821	1,682	1,774	1,856	2,036	1,863	1,477	1,592	2,053	2,196	1,898	1.6	-13.5			
滋賀県	1,511	1,437	1,605	1,342	1,618	1,753	1,401	1,507	1,886	1,405	1,787	1,662	1,684	11.4	1.3			
奈良県	1,498	1,458	1,603	1,541	1,518	1,490	1,636	1,642	1,465	1,342	1,781	1,682	1,519	1.4	-9.7			
和歌山県(参)	1,090	1,015	884	902	770	1,116	726	1,151	970	993	1,067	1,203	796	-26.9	-33.8			

成約価格 (万円) エリア別の件数・価格水準の変化(2020年4月~2021年4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・三田市・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4月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

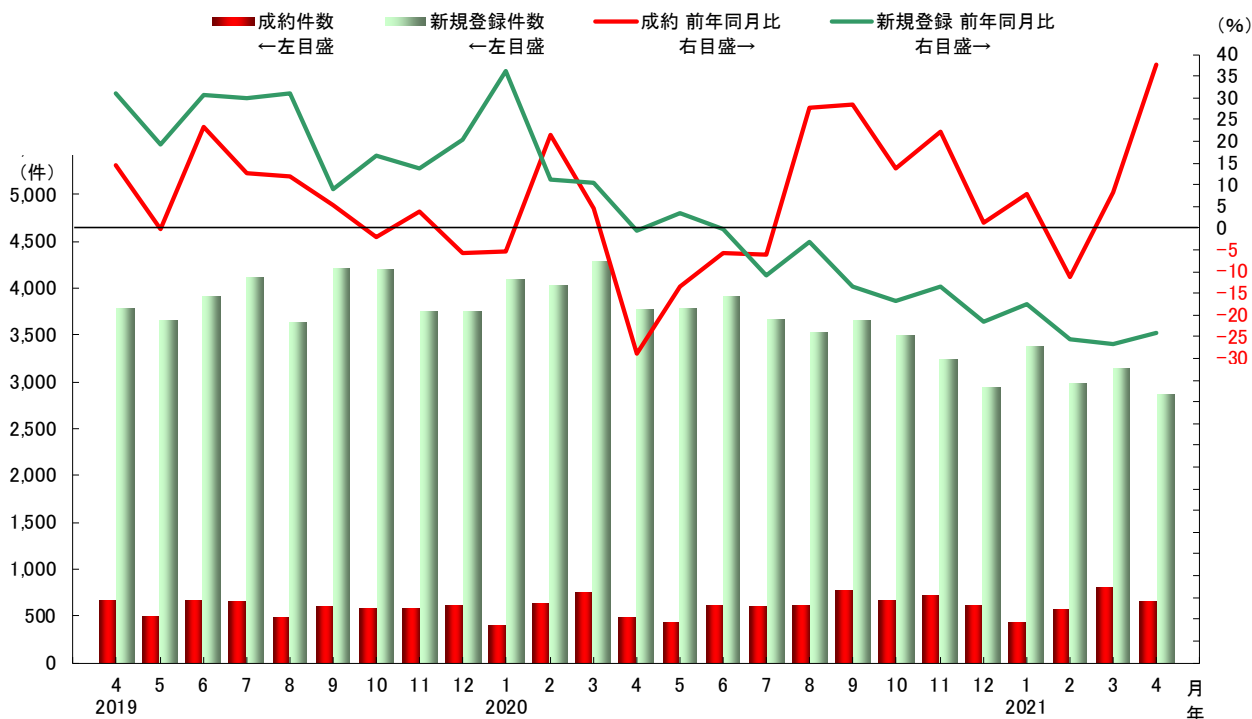
前年比で成約件数は大幅増、新規登録件数は11ヶ月連続で減少

●成約件数

近畿圏の土地成約件数は655件で前年比プラス37.6%の大幅増となり、3月に続いて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4月(668件)と比較するとマイナス1.9%と、コロナ禍以前の水準を回復するには至っていない。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は2,859件で前年比マイナス24.2%の大幅減となり、11ヶ月連続で前年同月を下回った。中古マンションや中古戸建を上回る減少が続いており、成約件数が大幅増となる中で売主側の様子見姿勢が目立つ。



土地	2019年										2020年												2021年			
	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	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
成約件数(件)	668	492	658	645	478	602	582	581	609	399	631	745	476	425	619	605	611	773	663	711	616	431	560	806	655	
前年同月比(%)	14.4	-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	
新規登録件数(件)	3,791	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	
前年同月比(%)	30.9	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	



8. 2021年4月 近畿圏土地㎡単価 (面積: 50~350㎡)

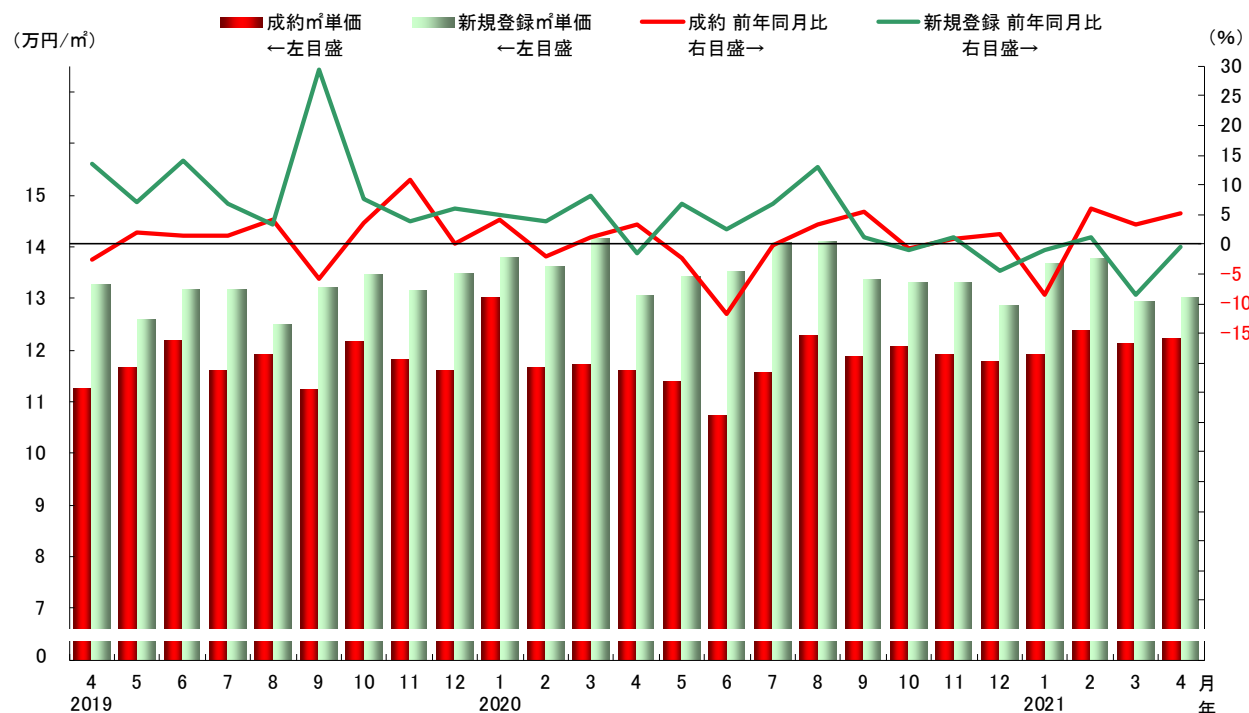
前年比で成約㎡単価は3ヶ月連続で上昇、新規登録㎡単価はほぼ横ばい

●成約㎡単価

近畿圏の土地成約㎡単価は12.23万円/㎡と前年比で5.3%上昇し、3ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比もプラス0.9%となった。成約件数の増加とともに成約㎡単価も上昇しており、比較的高額な土地取引が続いている。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は13.01万円/㎡で前年比マイナス0.5%と、ほぼ横ばいながら3月に続いて前年同月を下回った。前月比はプラス0.5%であった。売物件の減少が続くなか価格は横ばいで、相対的に土地の売り出し価格は弱含みとなっている。



土地	2019年										2020年										2021年				
	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	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
成約㎡単価 (万円/㎡)	11.25	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
前年同月比 (%)	-2.5	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
前月比 (%)	-3.1	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
新規登録㎡単価 (万円/㎡)	13.28	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
前年同月比 (%)	13.6	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
前月比 (%)	1.5	-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



9. 2021年4月 エリア別土地動向 (面積: 50~350㎡)

前年比で成約件数は全地域が増加、成約価格は10地域が上昇

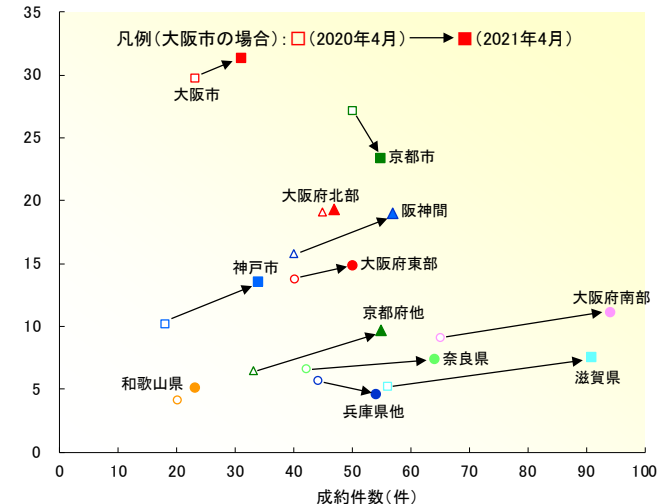
●成約件数 成約件数は12地域中すべての地域が前年比で増加し、増加エリアは3月比で5地域増えた。大阪府北部を除く11地域が2ケタ増となり、神戸市と京都府他、滋賀県、奈良県は前年比で50%以上増加し、総じて土地取引は回復している。

●成約㎡単価 ㎡単価は12地域中10地域が前年比で上昇し、上昇エリアは3月比で5地域増えた。大阪府南部、神戸市、阪神間、京都府他、滋賀県、奈良県、和歌山県はいずれも2ケタ上昇となり、土地取引が増加する中で価格が上昇するエリアが目立った。

■月次のエリア別成約状況

土地	2020年											2021年				2021年4月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)		
成約件数 (件)																	
大阪市	23	21	17	28	20	37	28	34	31	21	29	35	31	34.8	—		
大阪府北部	45	50	65	46	61	91	58	63	63	45	50	75	47	4.4	—		
大阪府東部	40	26	42	55	50	71	57	47	39	42	45	48	50	25.0	—		
大阪府南部	65	55	84	82	92	97	95	108	93	52	82	126	94	44.6	—		
神戸市	18	19	45	29	36	29	48	38	39	22	31	39	34	88.9	—		
阪神間	40	31	40	46	43	63	57	43	62	30	52	75	57	42.5	—		
兵庫県他	44	45	61	63	63	73	53	85	50	48	57	77	54	22.7	—		
京都市	50	47	64	65	70	70	68	64	52	40	61	79	55	10.0	—		
京都府他	33	33	52	44	49	73	52	50	42	29	39	61	55	66.7	—		
滋賀県	56	39	62	50	60	78	66	76	76	47	58	86	91	62.5	—		
奈良県	42	37	59	63	48	68	66	74	55	36	40	89	64	52.4	—		
和歌山県(参)	20	22	28	34	19	23	15	29	14	19	16	16	23	15.0	—		
成約㎡単価 (万円/㎡)																	
大阪市	29.8	27.7	20.8	24.6	31.8	32.5	36.8	29.0	28.5	31.8	26.7	27.3	31.3	5.1	14.8		
大阪府北部	19.1	17.8	18.9	17.2	19.9	20.7	21.2	19.0	18.5	20.3	21.2	19.6	19.3	1.1	-1.9		
大阪府東部	13.8	10.8	13.2	13.7	13.9	13.6	12.5	15.2	13.7	13.6	14.2	16.2	14.9	7.5	-7.9		
大阪府南部	9.2	9.9	9.1	10.3	9.7	9.2	10.5	10.3	10.0	10.4	10.1	9.3	11.1	21.1	18.9		
神戸市	10.3	13.3	11.1	11.1	14.4	13.1	11.4	16.2	12.1	16.7	14.4	13.9	13.5	31.6	-2.8		
阪神間	15.8	15.7	13.7	17.2	17.1	16.1	17.7	15.4	18.2	16.4	17.7	17.1	19.0	20.2	11.1		
兵庫県他	5.8	5.1	4.5	5.2	6.9	4.5	5.0	6.1	4.1	6.2	4.1	6.7	4.7	-19.2	-30.7		
京都市	27.1	22.8	24.1	22.8	20.8	20.9	24.3	27.6	22.6	23.7	23.1	21.6	23.4	-13.9	8.1		
京都府他	6.5	10.7	8.7	10.0	12.5	8.9	6.8	9.3	7.7	8.4	11.1	9.8	9.7	50.5	-0.8		
滋賀県	5.3	6.3	5.7	6.5	7.2	6.5	5.7	6.2	5.9	4.7	5.5	6.8	7.6	44.1	10.9		
奈良県	6.7	6.3	6.4	7.0	7.1	7.0	6.9	6.9	6.1	5.9	6.2	7.3	7.5	10.5	1.5		
和歌山県(参)	4.2	4.3	3.5	4.4	3.3	4.2	3.6	4.9	5.1	3.4	5.5	4.3	5.2	23.0	19.6		

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2020年4月~2021年4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・三田市・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4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。

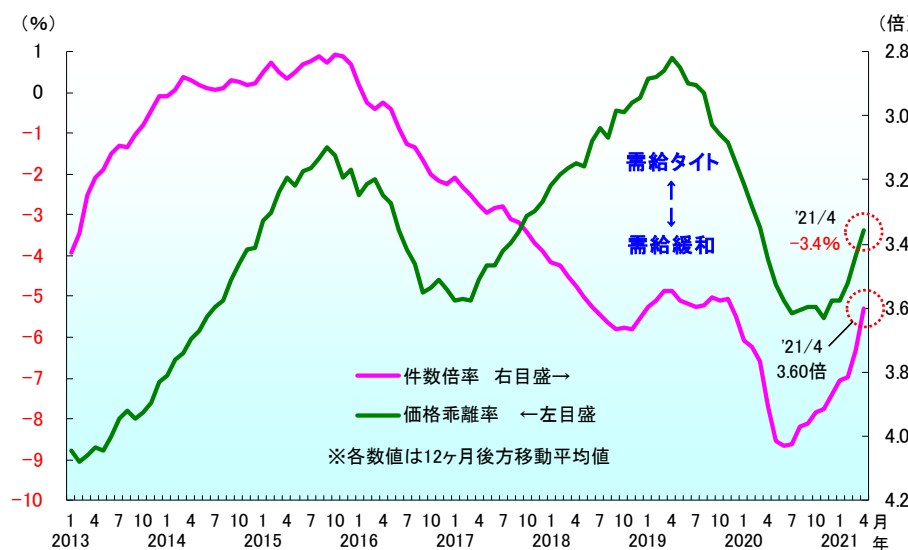
●中古マンションの需給状況

成約に対する新規登録の件数倍率は3.60倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はマイナス3.4%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、需給は改善方向で推移。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、需給は引き続きタイト化した。

●中古戸建住宅の需給状況

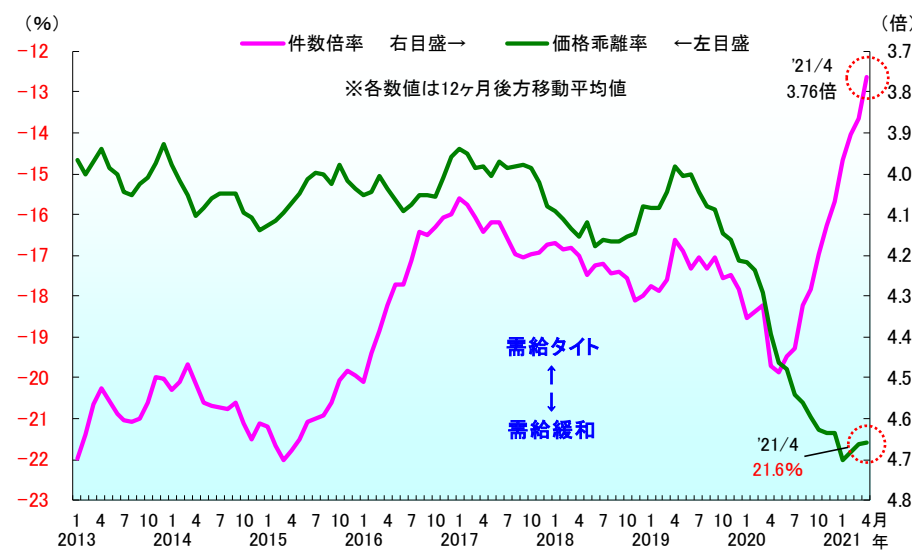
件数倍率は3.76倍、価格乖離率はマイナス21.6%であった。件数倍率は中古マンションと同様に成約件数が大幅に増加し、需給は13年以降で最もタイトな水準を更新している。価格乖離率は成約価格の上昇率が新規登録を上回ったが、需給は引き続き13年以降で最も緩和した水準で推移した。

●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