

マンスリーレポート ダイジェスト 2021年11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10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10月 近畿圏中古マンション件数（専有面積：～350㎡）
2. 2021年10月 近畿圏中古マンション㎡単価（専有面積：～350㎡）
3. 2021年10月 エリア別中古マンション動向（専有面積：～350㎡）
4. 2021年10月 近畿圏中古戸建住宅件数（土地面積：50～350㎡）
5. 2021年10月 近畿圏中古戸建住宅価格（土地面積：50～350㎡）
6. 2021年10月 エリア別中古戸建住宅動向（土地面積：50～350㎡）
7. 2021年10月 近畿圏土地件数（面積：50～350㎡）
8. 2021年10月 近畿圏土地㎡単価（面積：50～350㎡）
9. 2021年10月 エリア別土地動向（面積：50～350㎡）
10. 2021年10月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

2021（令和3）年11月17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10月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積：～350㎡)

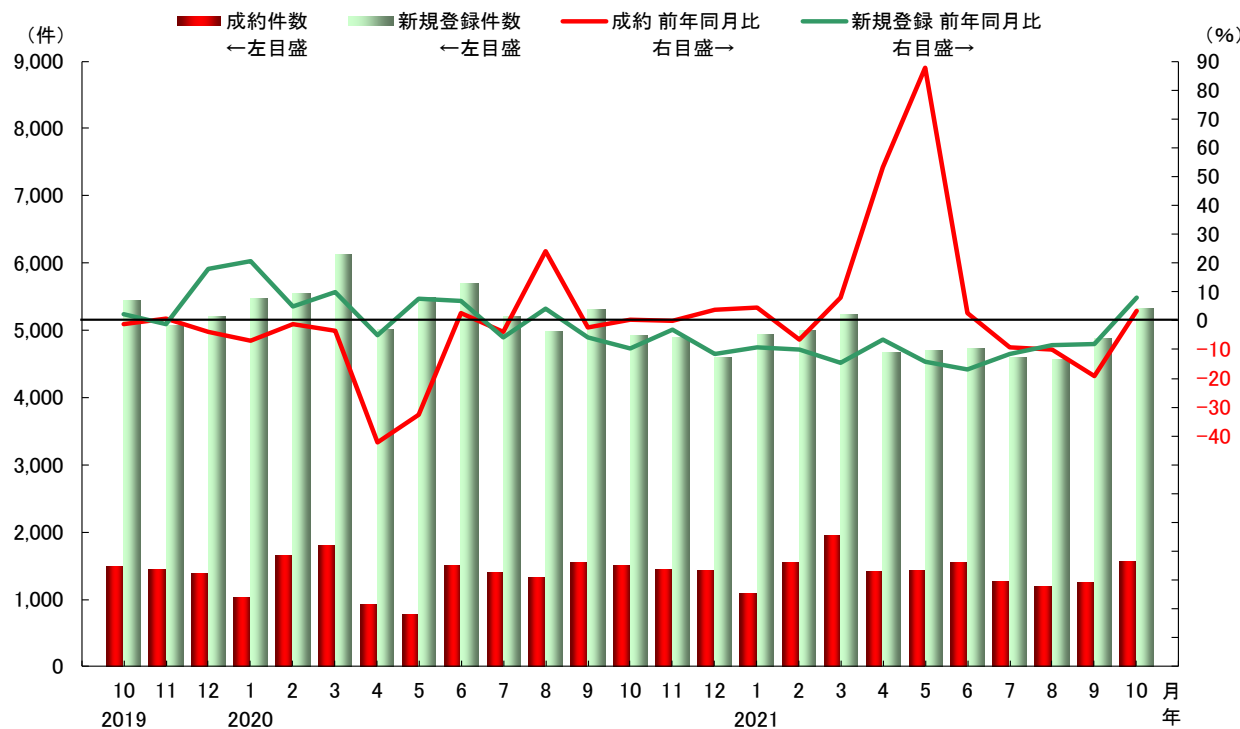
前年比で成約件数は4ヶ月ぶりに増加、新規登録件数は14ヶ月ぶりに増加

●成約件数

近畿圏の中古マンション成約件数は1,556件と前年比で3.3%増加し、4ヶ月ぶりに前年同月を上回った。7月以降は減少傾向にあったが、10月の中古マンション取引は増加に転じている。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は5,320件と前年比で8.0%増加し、20年8月以来14ヶ月ぶりに前年同月を上回った。昨年来のコロナ禍以降、売主側の様子見姿勢が続き、今夏は取引量も落ち込んでいたが、10月は感染収束が広がり社会経済活動が平常化しつつある中で、中古マンション市場も回復の動きがみられる。



中古マンション	2019年			2020年												2021年									
	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	6月	7月	8月	9月	10月
成約件数(件)	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	1,551	1,270	1,197	1,252	1,556
前年同月比(%)	-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	2.5	-9.4	-10.1	-19.1	3.3
新規登録件数(件)	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	4,723	4,598	4,559	4,884	5,320
前年同月比(%)	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	-17.0	-11.7	-8.4	-7.9	8.0



2. 2021年10月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積：～350㎡)

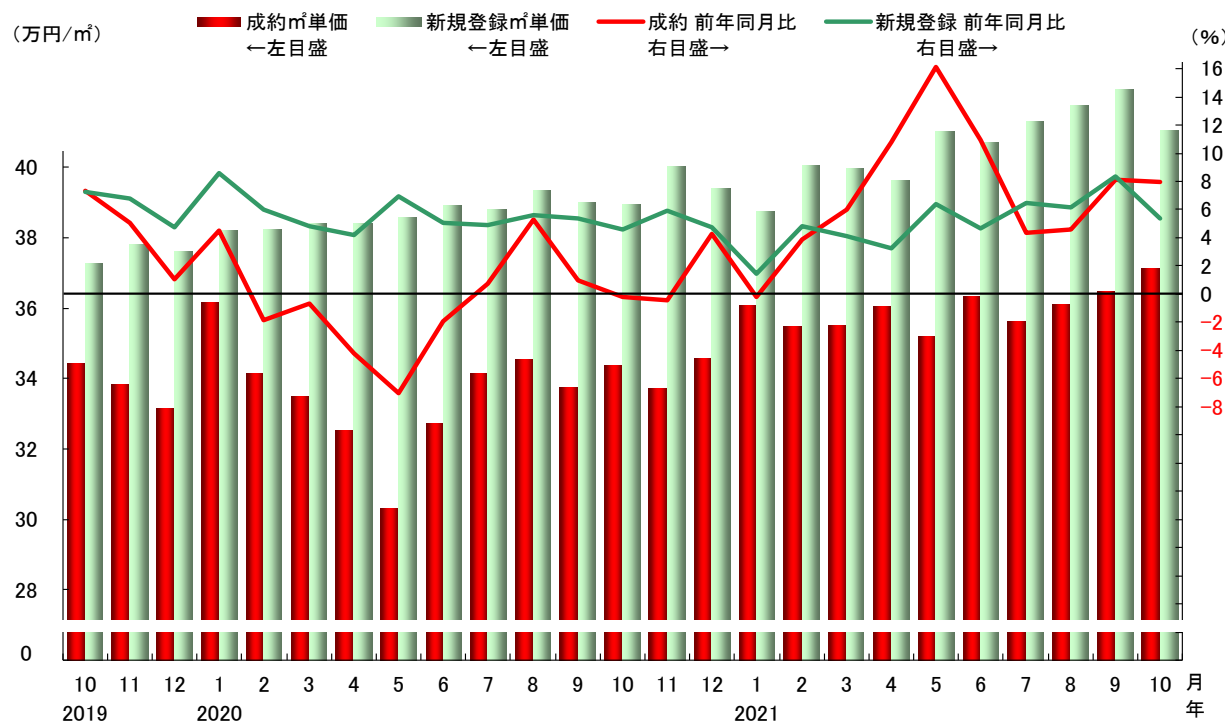
前年比で成約㎡単価は9ヶ月連続で上昇、新規登録㎡単価は54ヶ月連続で上昇

●成約㎡単価

近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、37.12万円/㎡と前年比で8.0%上昇し、9ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も1.8%上昇した。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は41.05万円/㎡と前年比で5.4%上昇し、17年5月から54ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は2.8%下落した。10月は成約・新規登録件数ともに増加に転じたが、㎡単価の上昇傾向に変化はなく、中古マンション需要は強含みの動きが続いている。



中古マンション	2019年			2020年												2021年									
	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	6月	7月	8月	9月	10月
成約㎡単価(万円/㎡)	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	36.31	35.64	36.11	36.48	37.12
前年同月比(%)	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	10.9	4.3	4.6	8.1	8.0
前月比(%)	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	3.1	-1.8	1.3	1.0	1.8
新規登録㎡単価(万円/㎡)	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	40.72	41.31	41.75	42.23	41.05
前年同月比(%)	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	4.6	6.5	6.1	8.3	5.4
前月比(%)	0.7	1.4	-0.5	1.6	0.1	0.4	0.0	0.4	0.9	0.9	-0.3	1.4	-0.9	0.0	2.7	-1.6	3.4	-0.3	-0.8	3.5	-0.7	1.4	1.1	1.1	-2.8



3. 2021年10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7地域が増加、㎡単価は10地域が上昇

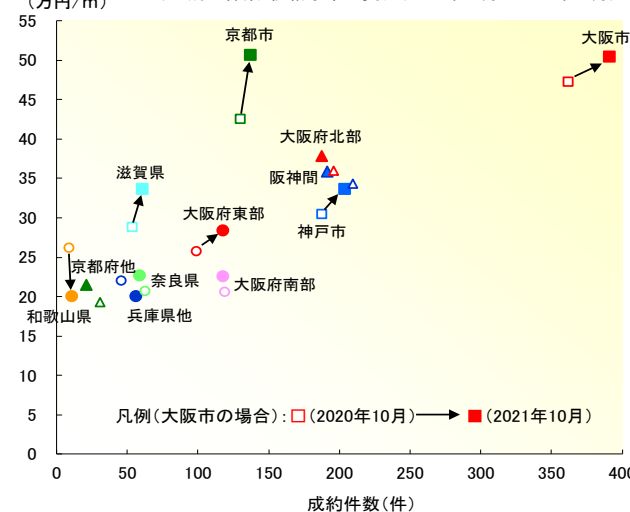
●成約件数 成約件数は対象12地域中、7地域が前年比で増加し、増加エリアは9月比で6地域増えた。増加エリアのうち大阪府東部や兵庫県他、滋賀県、和歌山県は前年比で2ケタ増となり、大阪市と神戸市は5ヶ月ぶりに前年同月を上回るなど、10月は増加に転じるエリアが目立った。

●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9月と同数であった。大阪府東部と南部、神戸市、京都市、京都府他、滋賀県は前年比で2ケタ上昇となったほか、京都市は12ヶ月連続、大阪市と大阪府東部は9ヶ月連続で上昇し、多くのエリアで㎡単価の上昇が続いた。

■月次のエリア別成約状況

中古マンション	2020年			2021年										2021年10月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)
成約件数 (件)															
大阪市	362	333	322	261	379	498	351	367	378	309	291	323	391	8.0	—
大阪府北部	196	180	195	143	198	235	159	160	198	141	155	162	188	-4.1	—
大阪府東部	99	119	95	71	116	131	114	106	106	97	81	96	118	19.2	—
大阪府南部	119	105	102	82	106	137	115	111	106	77	82	87	118	-0.8	—
神戸市	188	198	187	155	210	261	202	202	206	156	170	150	204	8.5	—
阪神間	210	171	191	143	193	251	179	196	194	204	153	161	192	-8.6	—
兵庫県他	46	57	59	40	51	67	41	40	48	54	47	44	56	21.7	—
京都市	130	116	104	84	135	179	103	112	127	107	89	96	137	5.4	—
京都府他	31	40	42	16	30	40	21	30	45	15	28	30	21	-32.3	—
滋賀県	54	50	63	35	53	58	60	52	59	46	42	45	61	13.0	—
奈良県	63	66	56	44	61	78	59	52	75	54	47	52	59	-6.3	—
和歌山県(参)	9	9	9	7	12	17	9	7	9	10	12	6	11	22.2	—
成約㎡単価 (万円/㎡)															
大阪市	47.3	46.9	46.3	49.6	50.2	48.6	50.4	47.5	51.9	49.8	50.3	50.3	50.4	6.6	0.2
大阪府北部	36.0	36.6	35.8	35.1	33.1	36.6	38.2	35.8	35.5	36.6	35.7	35.0	37.8	5.2	8.1
大阪府東部	25.7	23.3	26.1	26.1	27.8	26.6	29.8	26.2	27.4	26.5	28.3	29.8	28.4	10.5	-4.8
大阪府南部	20.5	21.8	23.4	21.2	24.9	22.8	23.5	22.2	21.9	22.7	21.6	24.1	22.6	10.0	-6.4
神戸市	30.5	31.8	32.7	34.5	33.2	32.5	32.5	32.7	34.6	30.9	34.6	32.5	33.6	10.3	3.3
阪神間	34.3	32.0	34.8	36.4	32.7	33.9	32.5	34.4	34.4	35.2	33.1	37.1	35.8	4.3	-3.4
兵庫県他	22.0	17.5	18.5	19.6	18.6	21.0	21.3	21.2	20.9	17.5	19.7	22.7	20.1	-8.9	-11.5
京都市	42.5	46.2	46.4	47.8	49.2	43.6	44.7	46.4	45.2	48.0	51.3	43.4	50.6	19.3	16.6
京都府他	19.3	19.4	24.2	20.5	20.5	21.3	24.2	22.5	26.7	26.4	20.0	26.0	21.5	11.2	-17.6
滋賀県	28.8	27.1	30.6	30.2	26.3	25.5	30.0	29.1	28.7	29.8	32.2	33.1	33.6	16.6	1.7
奈良県	20.7	22.0	22.8	21.7	20.3	22.1	21.4	18.7	22.6	20.3	22.3	19.4	22.6	9.4	16.9
和歌山県(参)	26.2	14.4	15.4	17.9	12.5	17.9	11.6	13.6	14.4	19.1	15.4	22.2	20.0	-23.7	-10.1

成約㎡単価 (万円/㎡) エリア別の件数・価格水準の変化(2020年10月~2021年10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



4. 2021年10月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

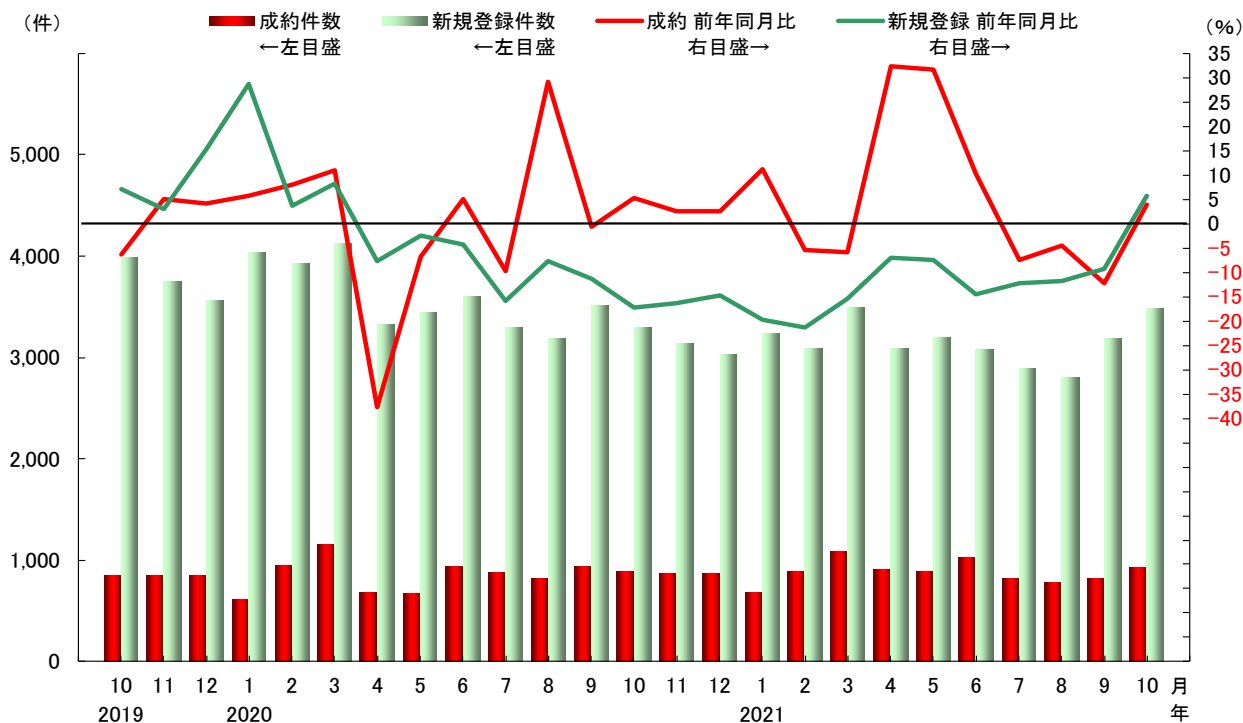
前年比で成約件数は4ヶ月ぶりに増加、新規登録件数は19ヶ月ぶりに増加

●成約件数

近畿圏の中古戸建住宅成約件数は925件と前年比で3.8%増加し、4ヶ月ぶりに前年同月を上回った。中古マンションと同様に7月以降、中古戸建取引は減少が続いていたが、10月は増加に転じた。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は3,484件と前年比で5.7%増加し、19年3月以来19ヶ月ぶりに前年同月を上回った。売り物件についても中古マンションと同様に、中古戸建市場は回復の動きがみられた。



中古戸建住宅	2019年			2020年												2021年									
	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	6月	7月	8月	9月	10月
成約件数(件)	846	856	852	614	948	1,159	682	681	935	887	823	935	891	878	873	683	897	1,092	903	896	1,030	821	786	821	925
前年同月比(%)	-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	10.2	-7.4	-4.5	-12.2	3.8
新規登録件数(件)	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	3,073	2,888	2,808	3,186	3,484
前年同月比(%)	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	-14.6	-12.3	-11.8	-9.4	5.7



5. 2021年10月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350㎡)

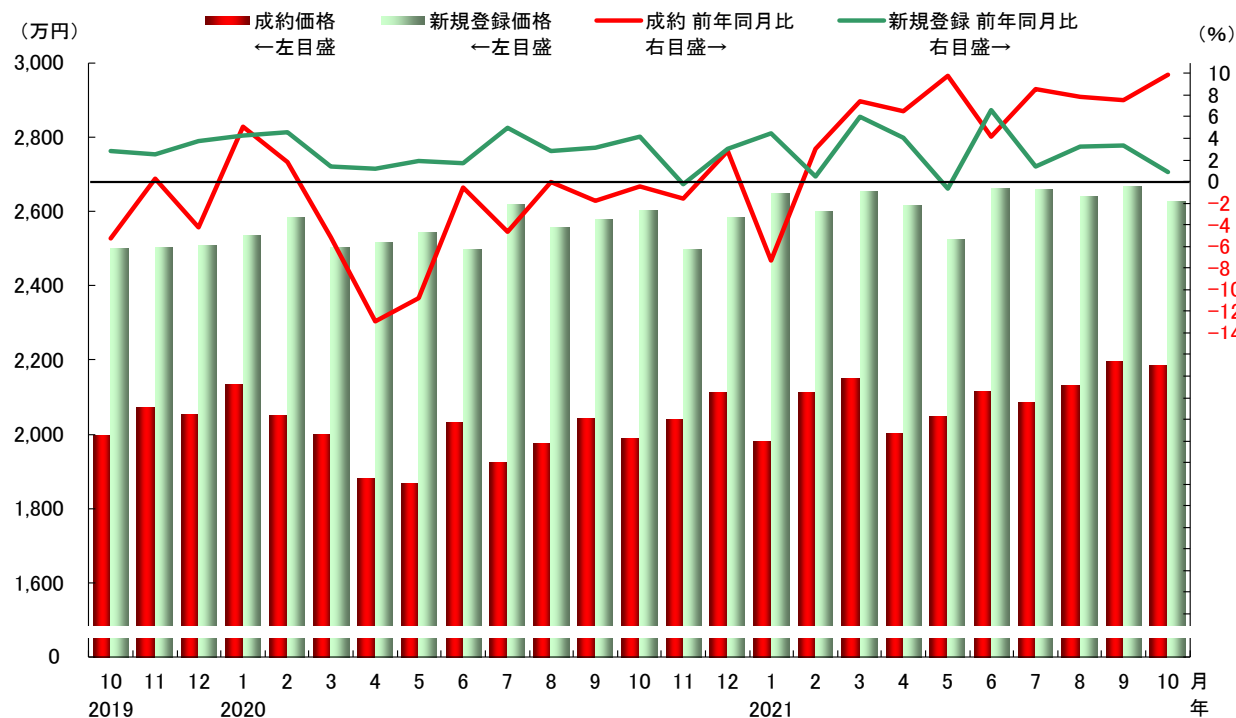
前年比で成約価格は9ヶ月連続上昇、新規登録価格も5ヶ月連続で上昇

●成約価格

近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は2,184万円と前年比で9.9%上昇し、9ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比はマイナス0.6%であった。10月は9月を上回る上昇率を示し、2月以降の上昇傾向は強まっている。

●新規登録価格

近畿圏の新規登録価格は2,625万円の前年比プラス0.9%と、ほぼ横ばいながら5ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は1.5%下落した。中古マンションと同様に、成約・新規登録価格ともに上昇が続き、中古戸建需要も強含みの傾向がみられた。



中古戸建住宅	2019年			2020年												2021年									
	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	6月	7月	8月	9月	10月
成約価格(万円)	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	2,116	2,086	2,132	2,197	2,184
前年同月比(%)	-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	4.1	8.6	7.8	7.6	9.9
前月比(%)	-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	3.3	-1.5	2.2	3.1	-0.6
新規価格(万円)	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	2,662	2,657	2,639	2,666	2,625
前年同月比(%)	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	6.6	1.4	3.2	3.4	0.9
前月比(%)	-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	5.5	-0.2	-0.6	1.0	-1.5



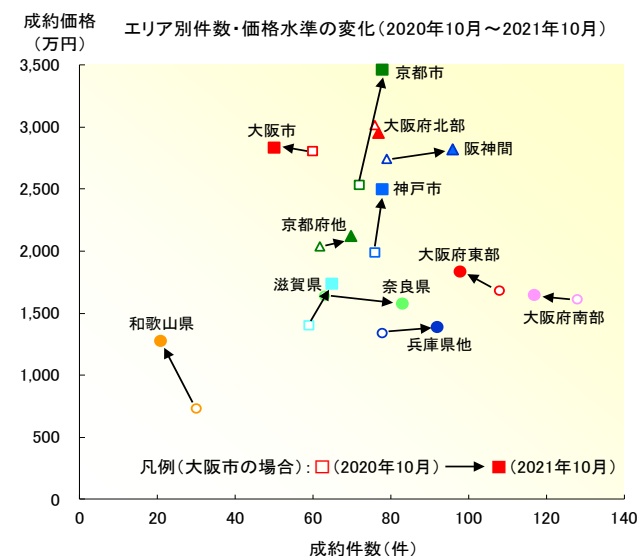
6. 2021年10月 エリア別中古戸建住宅動向 (土地面積: 50~350㎡)

前年比で成約件数は8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、8地域が前年比で増加し、増加エリアは9月比で7地域増えた。阪神間と兵庫県他、京都府他、滋賀県、奈良県は2ケタ増となり、滋賀県は4ヶ月ぶり、阪神間と兵庫県他は3ヶ月ぶりに前年同月を上回り、多くのエリアで増加に転じる動きが目立った。
- 成約価格 成約価格は12地域中、10地域が前年比で上昇し、上昇エリアは9月比で1地域増えた。神戸市と京都市、滋賀県、和歌山県は前年比で2ケタ上昇となり、滋賀県は9ヶ月連続、阪神間は8ヶ月連続、京都市は6ヶ月連続で上昇し、多くのエリアで価格の上昇が続いた。

■月次のエリア別成約状況

中古戸建住宅	2020年			2021年										2021年10月の変動率		
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)	大阪市	60	68	57	45	66	82	53	67	63	60	53	43	50	-16.7	-
	大阪府北部	76	67	97	56	74	86	68	79	97	63	57	67	77	1.3	-
	大阪府東部	108	87	94	88	108	107	102	80	107	91	85	99	98	-9.3	-
	大阪府南部	128	101	110	90	137	153	130	123	142	118	104	119	117	-8.6	-
	神戸市	76	76	78	65	76	70	92	71	80	77	67	65	78	2.6	-
	阪神間	79	84	97	59	76	108	79	85	104	81	61	78	96	21.5	-
	兵庫県他	78	70	81	67	66	103	67	89	83	71	70	68	92	17.9	-
	京都市	72	74	69	55	72	87	69	65	80	58	66	66	78	8.3	-
	京都府他	62	73	36	38	52	82	64	59	77	52	71	61	70	12.9	-
	滋賀県	59	82	54	55	66	100	66	81	81	52	60	63	65	10.2	-
	奈良県	63	79	72	47	66	84	80	69	86	72	59	68	83	31.7	-
	和歌山県(参)	30	17	28	18	38	30	33	28	30	26	33	24	21	-30.0	-
成約価格 (万円)	大阪市	2,801	2,821	2,830	2,888	2,733	2,982	2,724	2,832	2,793	2,682	3,197	3,268	2,827	0.9	-13.5
	大阪府北部	3,010	2,703	2,913	2,763	3,022	2,809	3,008	2,965	2,753	3,098	3,151	3,208	2,951	-2.0	-8.0
	大阪府東部	1,680	1,841	1,768	1,851	1,803	1,855	1,841	1,588	1,870	1,762	1,940	2,035	1,831	9.0	-10.0
	大阪府南部	1,606	1,612	1,918	1,522	1,691	1,736	1,812	1,568	1,849	1,760	1,712	1,522	1,642	2.3	7.9
	神戸市	1,984	2,302	2,567	2,534	2,338	2,548	2,062	2,578	2,729	2,082	2,479	2,340	2,493	25.7	6.6
	阪神間	2,741	2,372	2,701	2,688	2,506	2,791	2,621	2,658	2,664	2,838	2,702	2,898	2,814	2.7	-2.9
	兵庫県他	1,334	1,404	1,163	1,292	1,411	1,602	1,325	1,513	1,527	1,273	1,199	1,502	1,385	3.8	-7.8
	京都市	2,533	2,868	2,592	2,528	3,053	2,614	2,461	2,809	2,673	3,244	2,847	2,980	3,456	36.4	15.9
	京都府他	2,036	1,863	1,477	1,592	2,053	2,196	1,898	1,959	1,792	1,761	1,983	2,137	2,118	4.0	-0.9
	滋賀県	1,401	1,507	1,886	1,405	1,787	1,662	1,684	1,614	1,757	1,679	1,859	1,823	1,732	23.6	-5.0
	奈良県	1,636	1,642	1,465	1,342	1,781	1,682	1,519	1,361	1,505	1,605	1,538	1,812	1,576	-3.7	-13.0
	和歌山県(参)	726	1,151	970	993	1,067	1,203	796	917	956	959	1,147	848	1,274	75.5	50.4



※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10月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

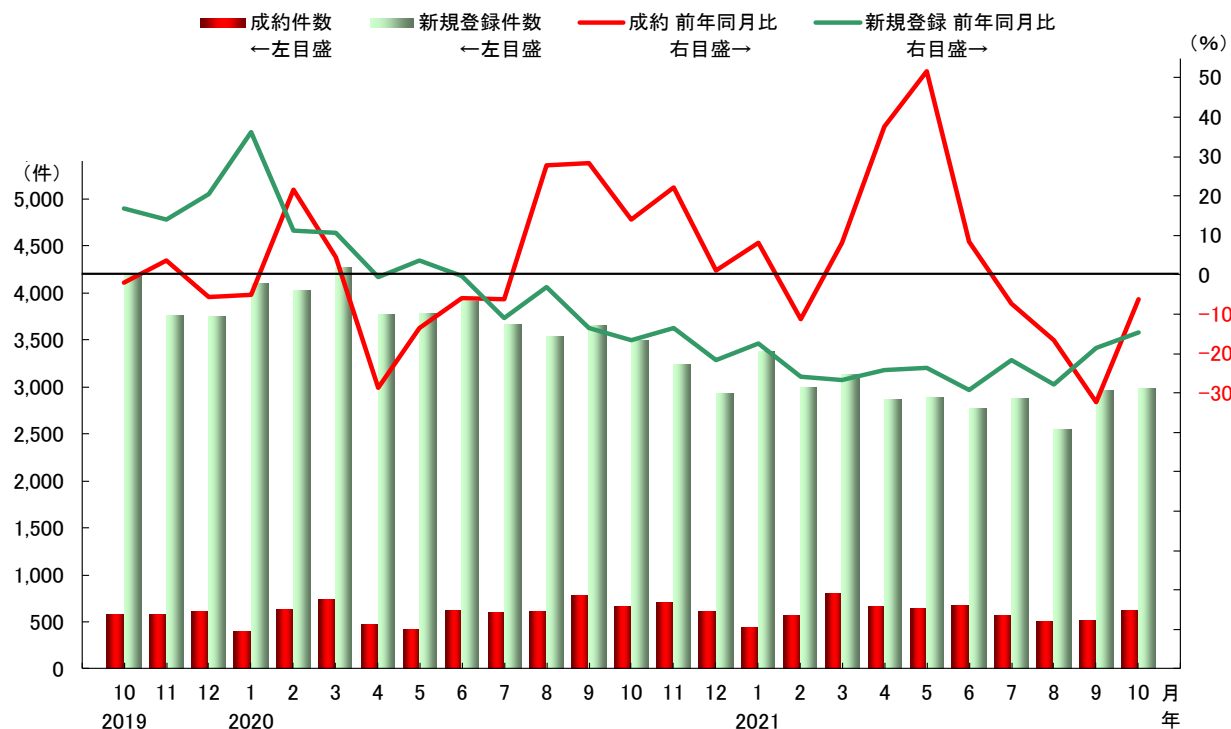
前年比で成約件数は4ヶ月連続で減少、新規登録件数は17ヶ月連続で減少

●成約件数

近畿圏の土地成約件数は621件と前年比で6.3%減少し、4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と異なり、土地取引は10月も減少が続いている。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は2,981件で前年比マイナス14.7%の2ケタ減となり、20年6月から17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と異なり、新規登録件数は減少が続いており、土地市場の軟調さに変化はみられない。



土地	2019年			2020年												2021年									
	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	6月	7月	8月	9月	10月
成約件数(件)	582	581	609	399	631	745	476	425	619	605	611	773	663	711	616	431	560	806	655	644	671	560	510	523	621
前年同月比(%)	-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	8.4	-7.4	-16.5	-32.3	-6.3
新規登録件数(件)	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	2,766	2,872	2,542	2,970	2,981
前年同月比(%)	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	-29.2	-21.5	-27.9	-18.6	-14.7



8. 2021年10月 近畿圏土地㎡単価 (面積：50~350㎡)

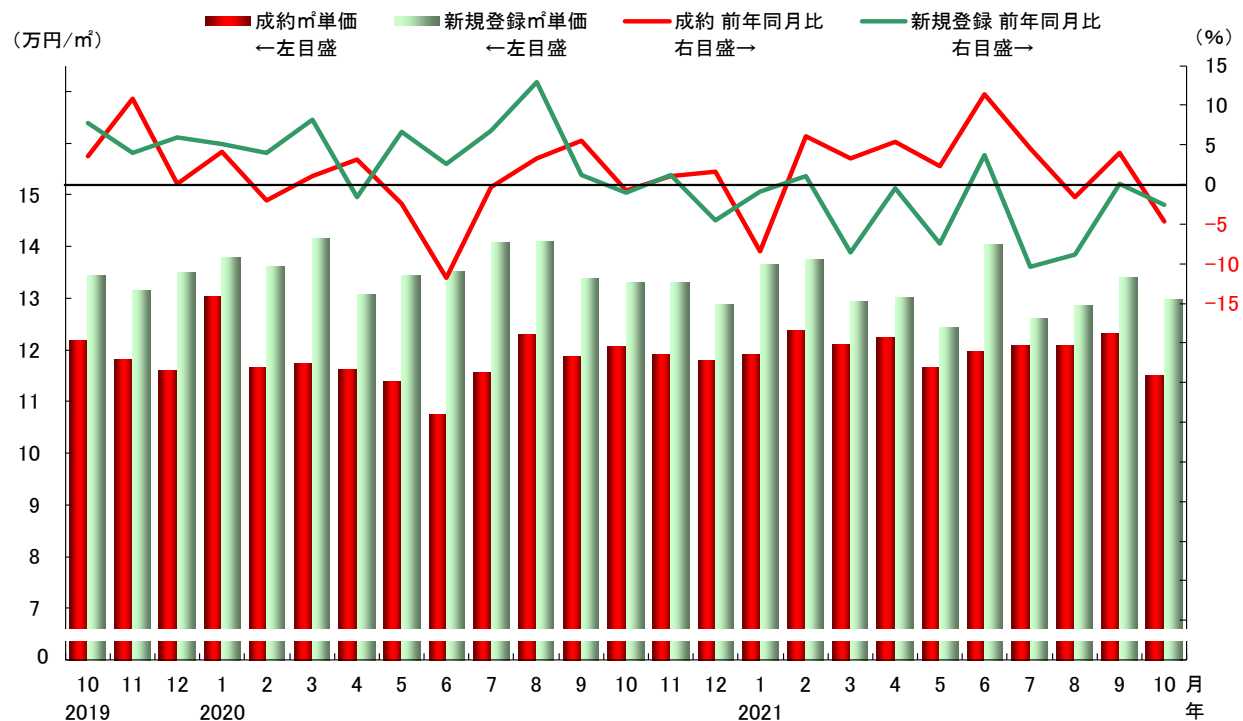
前年比で成約・新規登録㎡単価ともに下落に転じる

●成約㎡単価

近畿圏の土地成約㎡単価は 11.51 万円/㎡と前年比で 4.6%下落した。前月比も 6.6%下落した。上昇が続く中古マンションや中古戸建価格に対して、土地の成約㎡単価は下落に転じ、土地に対する需要は弱含みの傾向にある。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は 12.98 万円/㎡と前年比で 2.5%下落した。前月比も 3.0%下落した。中古マンションや中古戸建と異なり、新規登録㎡単価は下落に転じており、土地の売り出し価格も軟調さが目立つ。



土地	2019年			2020年												2021年									
	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	6月	7月	8月	9月	10月
成約㎡単価(万円/㎡)	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	11.97	12.08	12.10	12.33	11.51
前年同月比(%)	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	11.3	4.5	-1.6	3.9	-4.6
前月比(%)	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	2.7	1.0	0.1	2.0	-6.6
新規登録㎡単価(万円/㎡)	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	14.03	12.61	12.85	13.38	12.98
前年同月比(%)	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	3.8	-10.4	-8.9	0.1	-2.5
前月比(%)	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	13.0	-10.1	1.9	4.1	-3.0



9. 2021年10月 エリア別土地動向 (面積: 50~350㎡)

前年比で成約件数は8地域が減少、成約価格は9地域が上昇

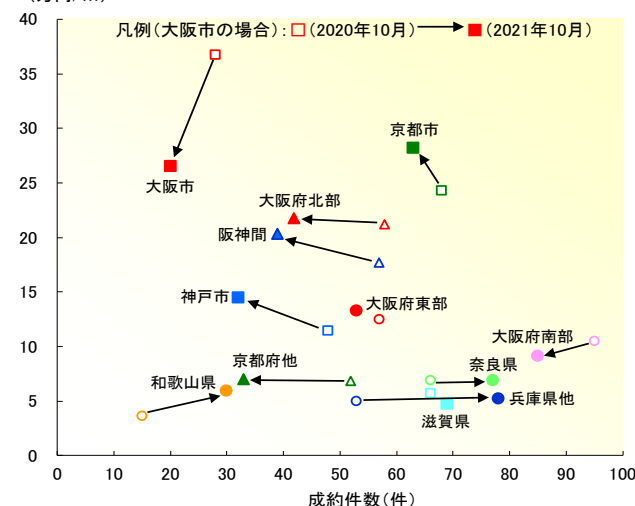
●成約件数 成約件数は12地域中、8地域が前年比で減少し、減少エリアは9月比で4地域減った。減少エリアのうち大阪府東部と京都市以外はすべてが2ケタ減となり、神戸市や阪神間、京都府他は3割を超える減少率を示し、土地取引では軟調なエリアが目立った。

●成約㎡単価 ㎡単価は12地域中9地域が前年比で上昇し、上昇エリアは9月と同数であった。件数の減少が目立った神戸市や阪神間のほか、京都市も前年比で2ケタの上昇となるなど、成約件数が減少するなかで相対的に高額な土地取引が中心となっている様子が見える。

■月次のエリア別成約状況

土地	2020年			2021年										2021年10月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)
成約件数 (件)															
大阪市	28	34	31	21	29	35	31	32	32	28	28	20	20	-28.6	-
大阪府北部	58	63	63	45	50	75	47	53	59	52	52	44	42	-27.6	-
大阪府東部	57	47	39	42	45	48	50	43	48	38	39	42	53	-7.0	-
大阪府南部	95	108	93	52	82	126	94	86	81	75	66	81	85	-10.5	-
神戸市	48	38	39	22	31	39	34	33	32	20	26	20	32	-33.3	-
阪神間	57	43	62	30	52	75	57	53	53	39	32	33	39	-31.6	-
兵庫県他	53	85	50	48	57	77	54	90	86	61	58	68	78	47.2	-
京都市	68	64	52	40	61	79	55	62	64	54	46	48	63	-7.4	-
京都府他	52	50	42	29	39	61	55	47	54	43	30	36	33	-36.5	-
滋賀県	66	76	76	47	58	86	91	71	79	69	57	65	69	4.5	-
奈良県	66	74	55	36	40	89	64	58	59	56	66	50	77	16.7	-
和歌山県(参)	15	29	14	19	16	16	23	16	24	25	10	16	30	100.0	-
成約㎡単価 (万円/㎡)															
大阪市	36.8	29.0	28.5	31.8	26.7	27.3	31.3	30.0	27.9	31.8	28.0	42.2	26.5	-27.8	-37.1
大阪府北部	21.2	19.0	18.5	20.3	21.2	19.6	19.3	21.7	22.0	21.5	18.9	19.4	21.7	2.5	11.9
大阪府東部	12.5	15.2	13.7	13.6	14.2	16.2	14.9	12.1	15.2	13.9	13.0	17.0	13.3	6.3	-22.0
大阪府南部	10.5	10.3	10.0	10.4	10.1	9.3	11.1	10.0	9.1	10.8	10.4	10.6	9.2	-12.7	-13.5
神戸市	11.4	16.2	12.1	16.7	14.4	13.9	13.5	11.9	12.6	13.3	13.1	13.2	14.5	26.8	9.4
阪神間	17.7	15.4	18.2	16.4	17.7	17.1	19.0	17.6	18.0	17.3	19.9	17.4	20.3	14.6	16.6
兵庫県他	5.0	6.1	4.1	6.2	4.1	6.7	4.7	5.8	5.1	5.2	5.9	6.3	5.2	4.1	-16.5
京都市	24.3	27.6	22.6	23.7	23.1	21.6	23.4	25.2	23.6	23.3	25.9	28.5	28.2	15.9	-1.1
京都府他	6.8	9.3	7.7	8.4	11.1	9.8	9.7	10.0	11.1	10.0	9.3	8.8	6.9	1.5	-21.0
滋賀県	5.7	6.2	5.9	4.7	5.5	6.8	7.6	5.4	7.0	6.7	6.3	6.5	4.7	-17.3	-27.5
奈良県	6.9	6.9	6.1	5.9	6.2	7.3	7.5	5.6	7.2	7.1	6.1	6.9	6.9	0.9	0.4
和歌山県(参)	3.6	4.9	5.1	3.4	5.5	4.3	5.2	3.2	5.2	4.3	4.8	4.7	5.9	62.9	25.2

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2020年10月~2021年10月)
(万円/㎡)



※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10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。

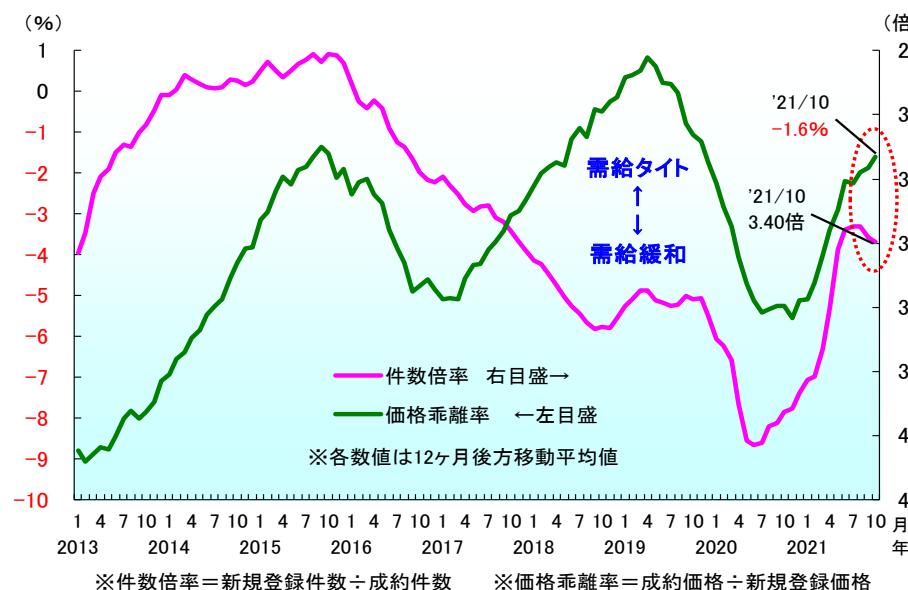
●中古マンションの需給状況

成約に対する新規登録の件数倍率は3.40倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はマイナス1.6%であった。件数倍率は新規登録件数の増加率が成約件数を上回り、需給はやや緩和方向で推移した。価格乖離率は成約価格の上昇率が新規登録価格を上回り、価格面の需給はタイト化した。

●中古戸建住宅の需給状況

件数倍率は3.56倍、価格乖離率はマイナス19.7%であった。件数倍率は新規登録件数の増加率が成約件数を上回り、需給はやや緩和方向に振れた。価格乖離率は成約価格の上昇率が新規登録価格を引き続き上回り、需給は改善基調にある。

■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㎡）



■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㎡）

