

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

2021（令和3）年7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6月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積: ~350㎡)

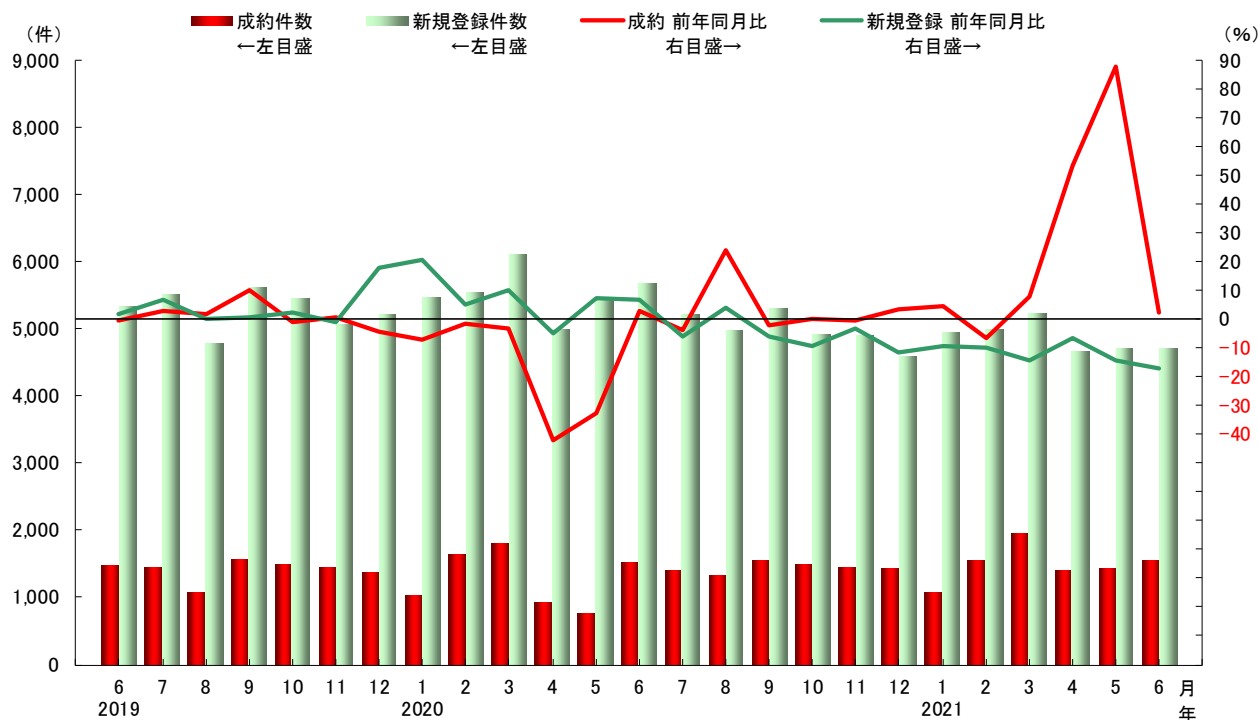
成約件数は6月として機構発足以降最大、新規登録件数は前年比で10ヶ月連続減少

●成約件数

近畿圏の中古マンション成約件数は1,551件と、前年比で2.5%増加し、4ヶ月連続で前年同月を上回った。コロナ禍で大きく減少した前年同月の反動が現れた4~5月に比べて6月の増加率は落ち着いたが、一昨年同月の水準を上回り6月としては1990年の機構発足以降最大となった。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は4,723件で前年比マイナス17.0%の2ケタ減となり、10ヶ月連続で前年同月を下回った。売り物件の減少率は拡大しており、売主側の様子見姿勢は強まっている。



中古マンション	2019年								2020年												2021年					
	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	6月
成約件数 (件)	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	1,551
前年同月比 (%)	-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	2.5
新規登録件数 (件)	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	4,723
前年同月比 (%)	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	-17.0



2. 2021年6月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積：～350㎡)

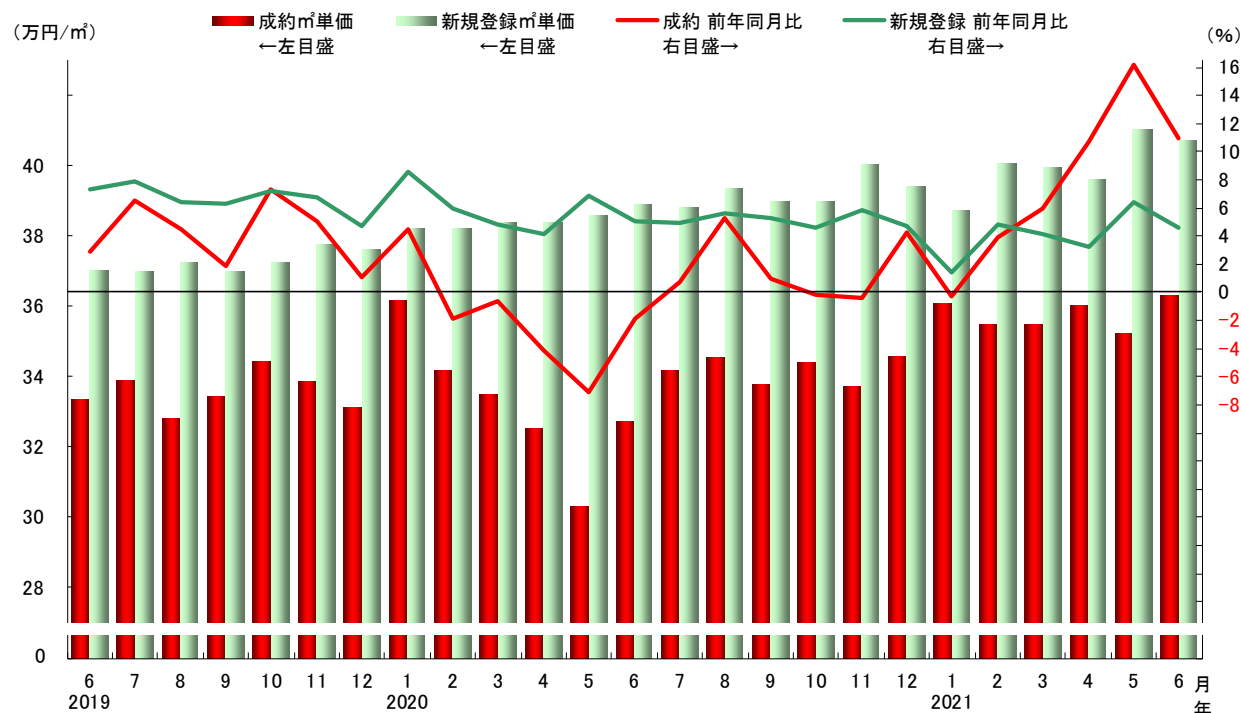
前年比で成約㎡単価は5ヶ月連続上昇、新規登録㎡単価は50ヶ月連続で上昇

●成約㎡単価

近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、36.31万円/㎡で前年比プラス10.9%の2ケタ上昇となり、5ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も3.1%上昇した。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は40.72万円/㎡と前年比で4.6%上昇し、17年5月から50ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比はマイナス0.7%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上昇基調にあるが、特に成約㎡単価の上昇が目立ち、相対的に高額な中古マンション取引が活発な様子が見える。



中古マンション	2019年								2020年												2021年					
	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	6月
成約㎡単価(万円/㎡)	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	36.31
前年同月比(%)	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	10.9
前月比(%)	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	3.1
新規登録㎡単価(万円/㎡)	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	40.72
前年同月比(%)	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	4.6
前月比(%)	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	-0.7



3. 2021年6月 エリア別中古マンション動向 (専有面積: ~350㎡)

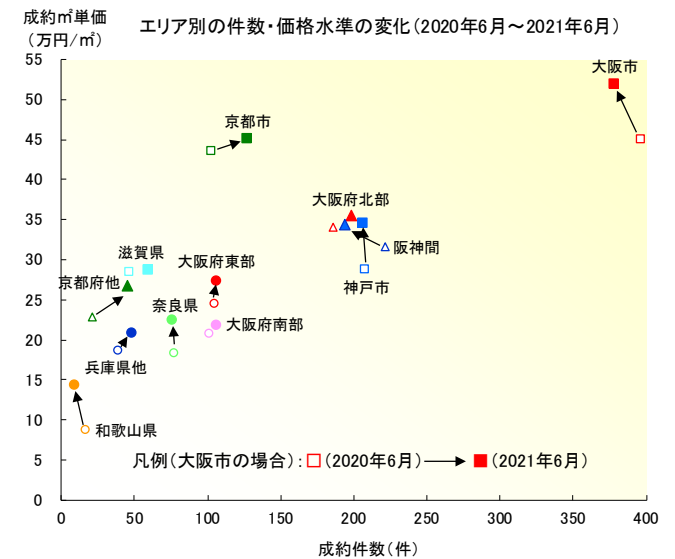
前年比で成約件数は7地域が増加、㎡単価は12地域すべてが上昇

●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5月に比べて3地域減った。大阪市は4ヶ月ぶりに減少に転じ、その他の大阪府内エリアも増加率は低下したが、京都市や滋賀県などは2ケタ増が続いており、地域差もみられた。

●成約㎡単価 ㎡単価は12地域すべてが前年比で上昇し、上昇エリアは5月に比べて1地域増えた。大阪市と大阪府東部、神戸市などは2ケタ増となり、神戸市は8ヶ月連続、大阪市と大阪府東部・南部は5ヶ月連続で前年同月を上回るなど、各エリアとも㎡単価は強含みで推移した。

■月次のエリア別成約状況

中古マンション	2020年							2021年						2021年6月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)
成約件数 (件)															
大阪市	396	323	329	379	362	333	322	261	379	498	351	367	378	-4.5	-
大阪府北部	186	218	180	186	196	180	195	143	198	235	159	160	198	6.5	-
大阪府東部	104	84	92	93	99	119	95	71	116	131	114	106	106	1.9	-
大阪府南部	100	88	84	119	119	105	102	82	106	137	115	111	106	6.0	-
神戸市	207	192	205	224	188	198	187	155	210	261	202	202	206	-0.5	-
阪神間	221	186	167	209	210	171	191	143	193	251	179	196	194	-12.2	-
兵庫県他	38	42	55	47	46	57	59	40	51	67	41	40	48	26.3	-
京都市	102	120	88	107	130	116	104	84	135	179	103	112	127	24.5	-
京都府他	21	33	23	37	31	40	42	16	30	40	21	30	45	114.3	-
滋賀県	46	47	50	65	54	50	63	35	53	58	60	52	59	28.3	-
奈良県	76	54	52	66	63	66	56	44	61	78	59	52	75	-1.3	-
和歌山県(参)	16	14	7	15	9	9	9	7	12	17	9	7	9	-43.8	-
成約㎡単価 (万円/㎡)															
大阪市	45.0	49.0	45.7	46.8	47.3	46.9	46.3	49.6	50.2	48.6	50.4	47.5	51.9	15.3	9.4
大阪府北部	34.0	32.8	35.1	35.6	36.0	36.6	35.8	35.1	33.1	36.6	38.2	35.8	35.5	4.2	-1.0
大阪府東部	24.7	24.6	25.0	26.6	25.7	23.3	26.1	26.1	27.8	26.6	29.8	26.2	27.4	10.9	4.6
大阪府南部	20.9	21.2	22.4	21.1	20.5	21.8	23.4	21.2	24.9	22.8	23.5	22.2	21.9	5.0	-1.0
神戸市	28.9	31.3	34.5	30.9	30.5	31.8	32.7	34.5	33.2	32.5	32.5	32.7	34.6	19.5	5.6
阪神間	31.7	33.5	36.1	33.9	34.3	32.0	34.8	36.4	32.7	33.9	32.5	34.4	34.4	8.6	0.1
兵庫県他	18.8	19.8	17.6	20.9	22.0	17.5	18.5	19.6	18.6	21.0	21.3	21.2	20.9	11.5	-1.6
京都市	43.6	43.0	39.8	40.3	42.5	46.2	46.4	47.8	49.2	43.6	44.7	46.4	45.2	3.6	-2.8
京都府他	22.9	24.3	24.2	22.4	19.3	19.4	24.2	20.5	20.5	21.3	24.2	22.5	26.7	16.7	18.6
滋賀県	28.5	28.1	29.5	26.1	28.8	27.1	30.6	30.2	26.3	25.5	30.0	29.1	28.7	0.6	-1.4
奈良県	18.4	19.4	22.5	19.6	20.7	22.0	22.8	21.7	20.3	22.1	21.4	18.7	22.6	22.6	20.7
和歌山県(参)	8.9	15.8	22.7	14.5	26.2	14.4	15.4	17.9	12.5	17.9	11.6	13.6	14.4	61.3	5.2



※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6月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

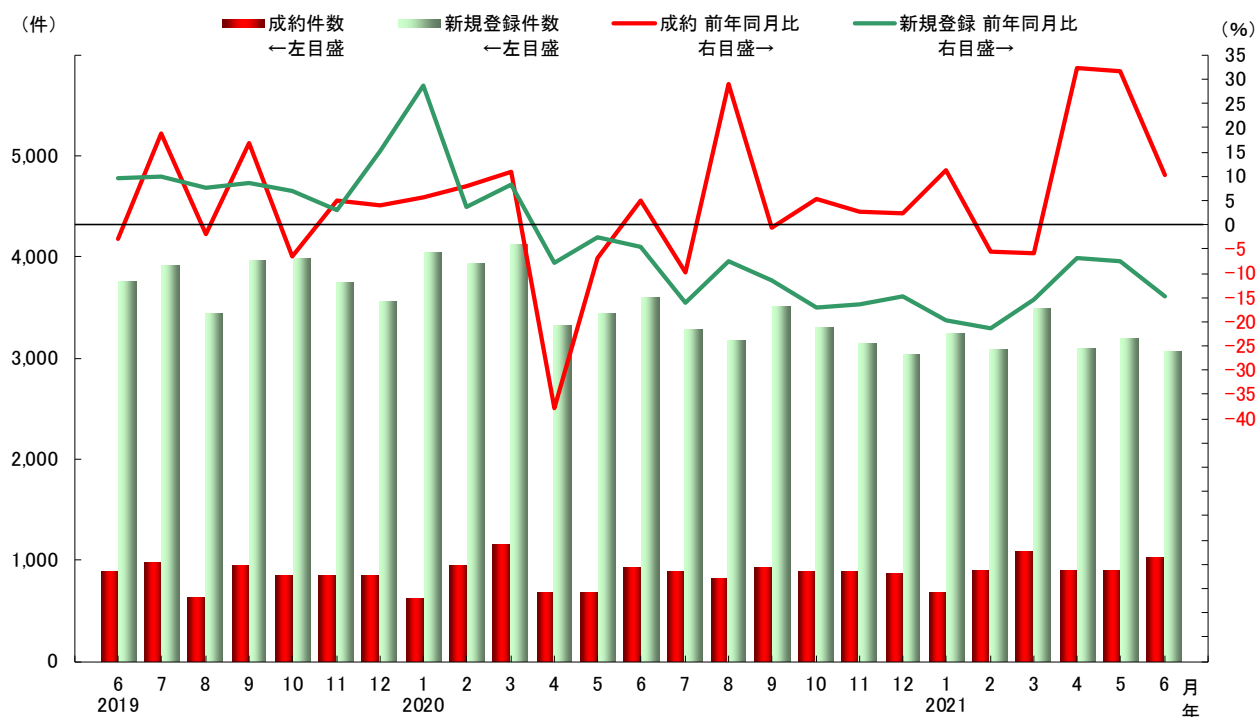
成約件数は6月として2003年以降で最大、新規登録件数は前年比で15ヶ月連続減少

●成約件数

近畿圏の中古戸建住宅成約件数は1,030件で前年比プラス10.2%の2ケタ増となり、3ヶ月連続で前年同月を上回った。中古マンションと同様に、4~5月に比べて6月の増加率は低下したが、一昨年同月の水準を上回り6月としては比較可能な2003年以降で最大となった。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は3,073件で前年比マイナス14.6%の2ケタ減となり、19年4月から15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、成約件数の増加が続く一方で売り物件の減少率は拡大しており、売主側の様子見姿勢は強まっている。



中古戸建住宅	2019年								2020年												2021年					
	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	6月
成約件数(件)	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	1,030
前年同月比(%)	-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	10.2
新規登録件数(件)	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	3,073
前年同月比(%)	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	-14.6



5. 2021年6月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350㎡)

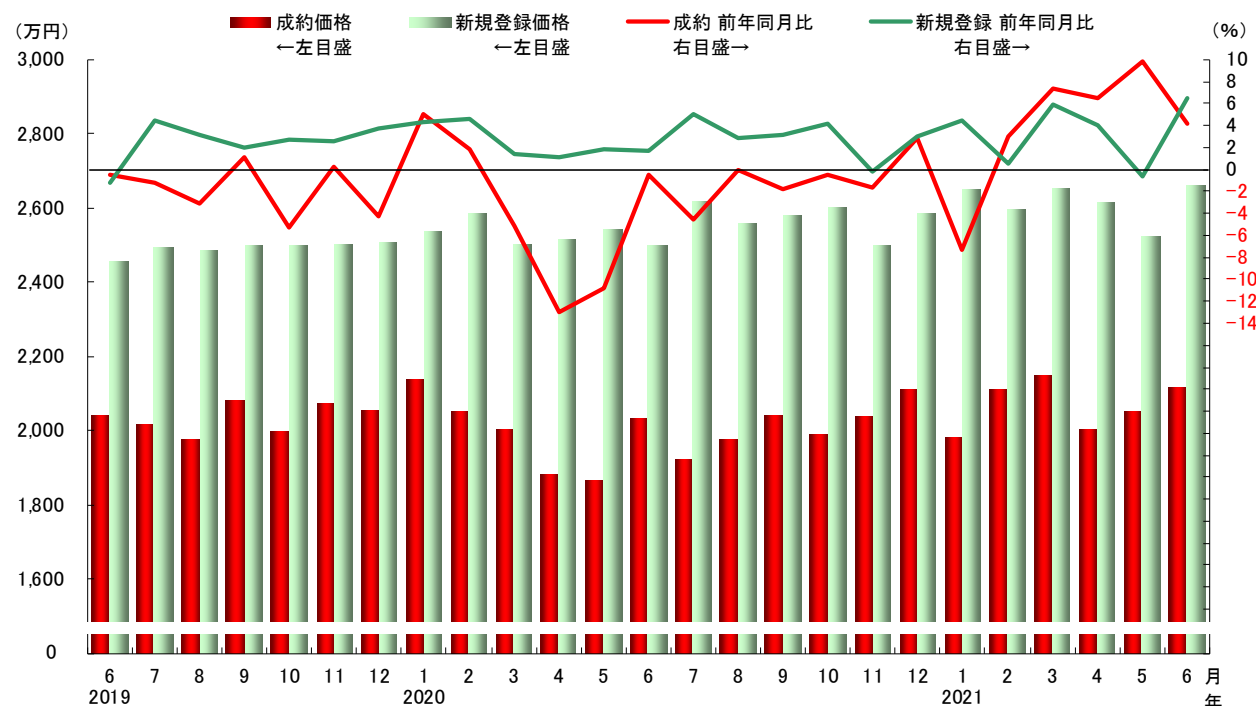
前年比で成約価格は5ヶ月連続上昇、新規登録価格も上昇

●成約価格

近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は2,116万円と前年比で4.1%上昇し、5ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も3.3%上昇した。中古マンション㎡単価に比べると上昇率は高くないが、2月以降の上昇基調に変化はない。

●新規登録価格

近畿圏の新規登録価格は2,662万円と前年比で6.6%上昇し、前月比も5.5%上昇した。中古マンションと同様に、売り物件の減少が続く中で売り出し価格は上昇し、相対的に高額な中古戸建住宅が市場で流通する状況にある。



中古戸建住宅	2019年								2020年												2021年					
	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	6月
成約価格 (万円)	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	2,116
前年同月比 (%)	-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	4.1
前月比 (%)	-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	3.3
新規価格 (万円)	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	2,662
前年同月比 (%)	-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	6.6
前月比 (%)	-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	5.5



6. 2021年6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9地域が増加、成約価格は9地域が上昇

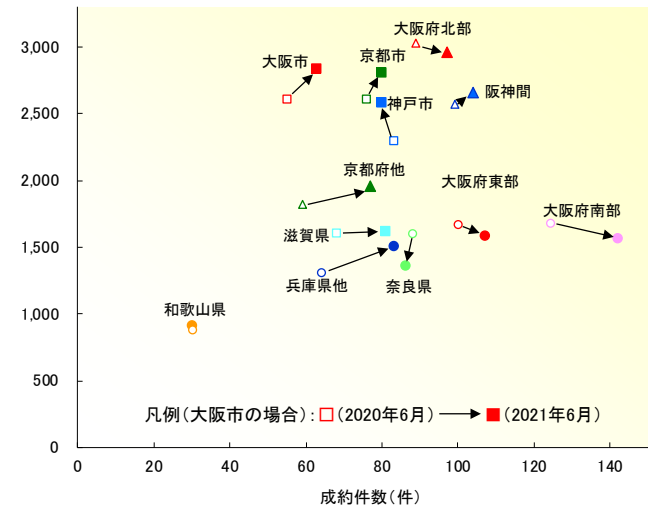
●成約件数 成約件数は12地域中、9地域が前年比で増加し、増加エリアは5月比で2地域減った。増加エリアの増加率は低下しているが、大阪市や大阪府南部、兵庫県他などは2ケタ増が続いており、大阪市は9ヶ月連続で増加するなど総じて堅調な取引を維持している。

●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5月比で2地域増えた。大阪府東部や南部、神戸市などは2ケタ上昇となっており、神戸市は8ヶ月連続、大阪府南部は5ヶ月連続で前年同月を上回り、中古戸建価格も強含みのエリアが目立った。

■月次のエリア別成約状況

中古戸建住宅	2020年							2021年						2021年6月の変動率		
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)	大阪市	55	67	60	59	60	68	57	45	66	82	53	67	63	14.5	-
	大阪府北部	89	62	63	79	76	67	97	56	74	86	68	79	97	9.0	-
	大阪府東部	100	83	90	108	108	87	94	88	108	107	102	80	107	7.0	-
	大阪府南部	124	145	108	127	128	101	110	90	137	153	130	123	142	14.5	-
	神戸市	83	83	57	81	76	76	78	65	76	70	92	71	80	-3.6	-
	阪神間	99	79	83	88	79	84	97	59	76	108	79	85	104	5.1	-
	兵庫県他	64	66	82	79	78	70	81	67	66	103	67	89	83	29.7	-
	京都市	76	55	51	75	72	74	69	55	72	87	69	65	80	5.3	-
	京都府他	59	70	53	57	62	73	36	38	52	82	64	59	77	30.5	-
	滋賀県	68	82	77	72	59	82	54	55	66	100	66	81	81	19.1	-
	奈良県	88	64	73	75	63	79	72	47	66	84	80	69	86	-2.3	-
	和歌山県(参)	30	31	26	35	30	17	28	18	38	30	33	28	30	0.0	-
成約価格 (万円)	大阪市	2,610	2,817	2,873	2,595	2,801	2,821	2,830	2,888	2,733	2,982	2,724	2,832	2,793	7.0	-1.4
	大阪府北部	3,026	2,833	2,599	2,918	3,010	2,703	2,913	2,763	3,022	2,809	3,008	2,965	2,753	-9.1	-7.2
	大阪府東部	1,675	1,576	1,786	1,780	1,680	1,841	1,768	1,851	1,803	1,855	1,841	1,588	1,870	11.6	17.7
	大阪府南部	1,679	1,602	1,670	1,642	1,606	1,612	1,918	1,522	1,691	1,736	1,812	1,568	1,849	10.1	17.9
	神戸市	2,300	2,252	2,540	2,419	1,984	2,302	2,567	2,534	2,338	2,548	2,062	2,578	2,729	18.7	5.8
	阪神間	2,566	2,625	2,695	2,871	2,741	2,372	2,701	2,688	2,506	2,791	2,621	2,658	2,664	3.8	0.3
	兵庫県他	1,312	1,491	1,246	1,385	1,334	1,404	1,163	1,292	1,411	1,602	1,325	1,513	1,527	16.4	0.9
	京都市	2,614	2,357	2,553	2,459	2,533	2,868	2,592	2,528	3,053	2,614	2,461	2,809	2,673	2.2	-4.8
	京都府他	1,821	1,682	1,774	1,856	2,036	1,863	1,477	1,592	2,053	2,196	1,898	1,959	1,792	-1.6	-8.5
	滋賀県	1,605	1,342	1,618	1,753	1,401	1,507	1,886	1,405	1,787	1,662	1,684	1,614	1,757	9.5	8.9
	奈良県	1,603	1,541	1,518	1,490	1,636	1,642	1,465	1,342	1,781	1,682	1,519	1,361	1,505	-6.1	10.6
	和歌山県(参)	884	902	770	1,116	726	1,151	970	993	1,067	1,203	796	917	956	8.1	4.2

成約価格 (万円) エリア別の件数・価格水準の変化(2020年6月~2021年6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6月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

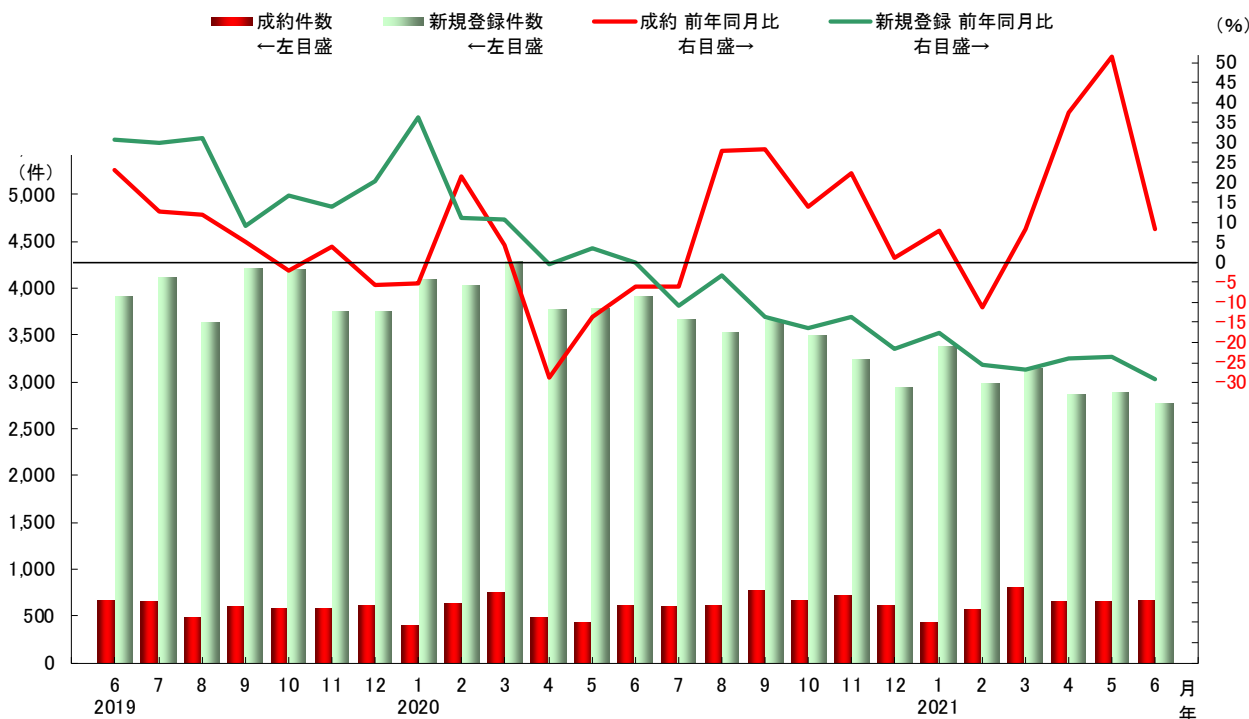
成約件数は6月として機構発足以降最大、新規登録件数は前年比で13ヶ月連続減少

●成約件数

近畿圏の土地成約件数は671件と前年比で8.4%増加し、4ヶ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増加率は低下しているが、6月としては1990年の機構発足以降最大となった。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は2,766件で前年比マイナス29.2%の大幅減となり、13ヶ月連続で前年同月を下回った。土地の売り物件の減少率は拡大し、中古マンションや中古戸建を上回っており、土地における売主側の様子見姿勢は最も強い。



土地	2019年								2020年												2021年					
	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	6月
成約件数(件)	658	645	478	602	582	581	609		399	631	745	476	425	619	605	611	773	663	711	616	431	560	806	655	644	671
前年同月比(%)	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	8.4
新規登録件数(件)	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	2,766
前年同月比(%)	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	-29.2



8. 2021年6月 近畿圏土地㎡単価 (面積: 50~350㎡)

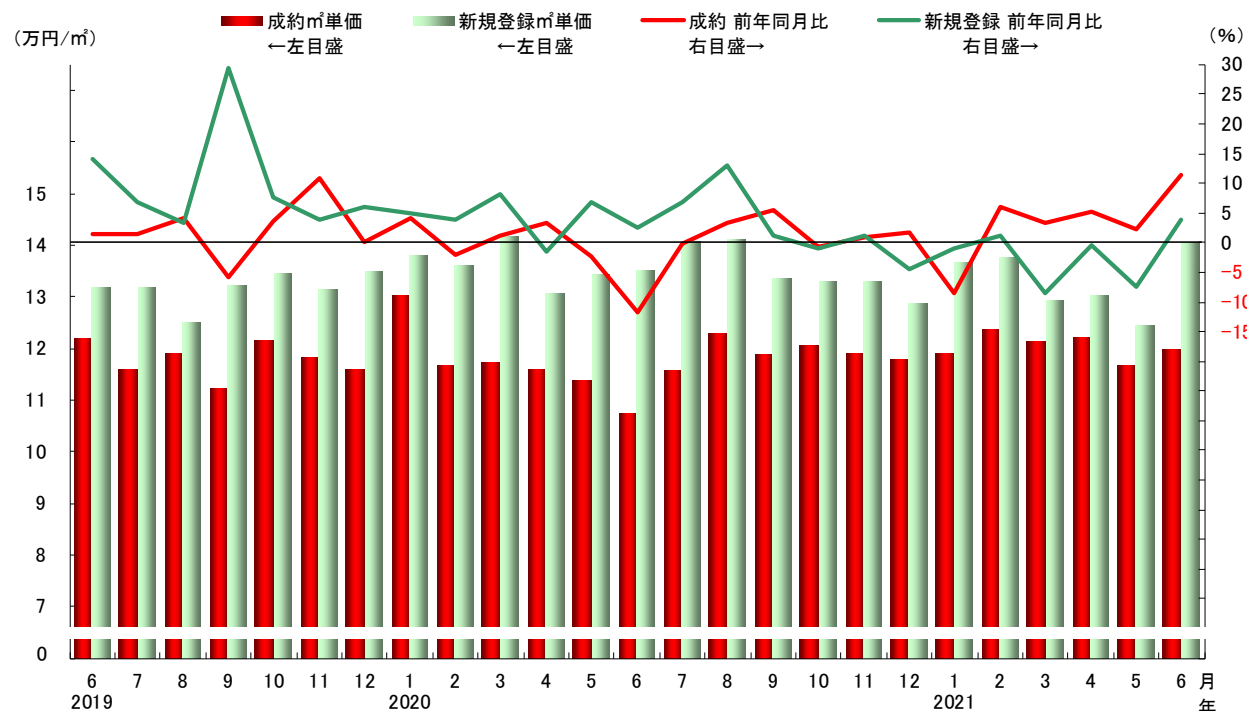
前年比で成約㎡単価は5ヶ月連続で上昇、新規登録㎡単価も4ヶ月ぶりに上昇

●成約㎡単価

近畿圏の土地成約㎡単価は 11.97 万円/㎡で前年比プラス 11.3%の2ケタ上昇となり、5ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も 2.7%上昇した。中古マンションや中古戸建と同様に成約㎡単価の上昇は続いており、土地の取引価格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 14.03 万円/㎡と前年比で 3.8%上昇し、4か月ぶりに前年同月を上回った。前月比も 13.0%上昇した。売物件の減少が続く中で㎡単価は上昇に転じ、市場で売り出される土地は相対的に高額な物件が多くなっている。



土地	2019年								2020年								2021年								
	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	6月
成約㎡単価 (万円/㎡)	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	11.97
前年同月比 (%)	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	11.3
前月比 (%)	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	2.7
新規登録㎡単価 (万円/㎡)	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	14.03
前年同月比 (%)	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	3.8
前月比 (%)	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	13.0



9. 2021年6月 エリア別土地動向 (面積: 50~350㎡)

前年比で成約件数は6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、6地域が前年比で増加し、増加エリアは5月比で5地域減った。大阪府北部や南部、神戸市は4ヶ月ぶりに前年同月を下回ったが、大阪市や阪神間などは大幅増となっており、土地取引は地域差がみられた。

●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5月比で3地域増えた。上昇エリアはすべて2ケタの上昇となっており、大阪府東部は10ヶ月連続、阪神間は5ヶ月連続で前年同月を上回るなど、土地の取引価格は上昇が続くエリアが目立った。

■月次のエリア別成約状況

土地	2020年												2021年						2021年6月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)					
成約件数 (件)															88.2	-				
大阪市	17	28	20	37	28	34	31	21	29	35	31	32	32	-9.2	-					
大阪府北部	65	46	61	91	58	63	63	45	50	75	47	53	59	14.3	-					
大阪府東部	42	55	50	71	57	47	39	42	45	48	50	43	48	-3.6	-					
大阪府南部	84	82	92	97	95	108	93	52	82	126	94	86	81	-28.9	-					
神戸市	45	29	36	29	48	38	39	22	31	39	34	33	32	32.5	-					
阪神間	40	46	43	63	57	43	62	30	52	75	57	53	53	41.0	-					
兵庫県他	61	63	63	73	53	85	50	48	57	77	54	90	86	0.0	-					
京都市	64	65	70	70	68	64	52	40	61	79	55	62	64	3.8	-					
京都府他	52	44	49	73	52	50	42	29	39	61	55	47	54	27.4	-					
滋賀県	62	50	60	78	66	76	76	47	58	86	91	71	79	0.0	-					
奈良県	59	63	48	68	66	74	55	36	40	89	64	58	59	-14.3	-					
和歌山県(参)	28	34	19	23	15	29	14	19	16	16	23	16	24							
成約㎡単価 (万円/㎡)															34.3	-7.0				
大阪市	20.8	24.6	31.8	32.5	36.8	29.0	28.5	31.8	26.7	27.3	31.3	30.0	27.9	16.4	1.5					
大阪府北部	18.9	17.2	19.9	20.7	21.2	19.0	18.5	20.3	21.2	19.6	19.3	21.7	22.0	14.9	25.2					
大阪府東部	13.2	13.7	13.9	13.6	12.5	15.2	13.7	13.6	14.2	16.2	14.9	12.1	15.2	-0.0	-8.7					
大阪府南部	9.1	10.3	9.7	9.2	10.5	10.3	10.0	10.4	10.1	9.3	11.1	10.0	9.1	32.0	2.3					
神戸市	11.1	11.1	14.4	13.1	11.4	16.2	12.1	16.7	14.4	13.9	13.5	11.9	12.6	13.0	-11.4					
阪神間	13.7	17.2	17.1	16.1	17.7	15.4	18.2	16.4	17.7	17.1	19.0	17.6	18.0	-2.1	-6.5					
兵庫県他	4.5	5.2	6.9	4.5	5.0	6.1	4.1	6.2	4.1	6.7	4.7	5.8	5.1	27.8	11.4					
京都市	24.1	22.8	20.8	20.9	24.3	27.6	22.6	23.7	23.1	21.6	23.4	25.2	23.6	22.0	28.8					
京都府他	8.7	10.0	12.5	8.9	6.8	9.3	7.7	8.4	11.1	9.8	9.7	10.0	11.1	11.8	28.1					
滋賀県	5.7	6.5	7.2	6.5	5.7	6.2	5.9	4.7	5.5	6.8	7.6	5.4	7.0	50.3	64.4					
奈良県	6.4	7.0	7.1	7.0	6.9	6.9	6.1	5.9	6.2	7.3	7.5	5.6	7.2							
和歌山県(参)	3.5	4.4	3.3	4.2	3.6	4.9	5.1	3.4	5.5	4.3	5.2	3.2	5.2							

※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

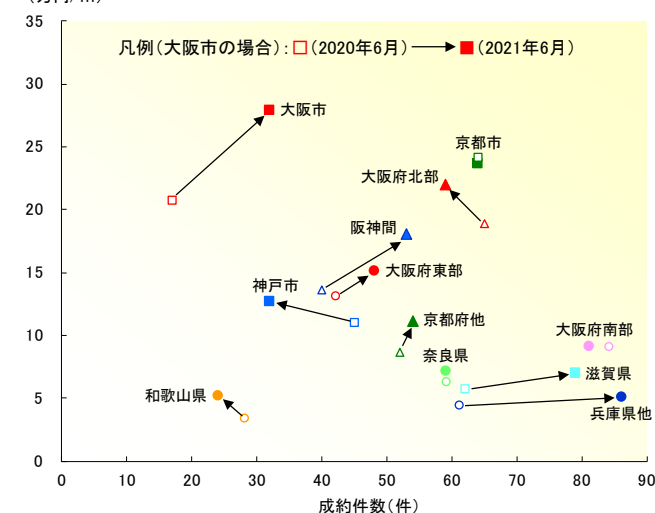
※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南~大和川以北):門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※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・泉北部・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

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2020年6月~2021年6月)





10. 2021年6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。

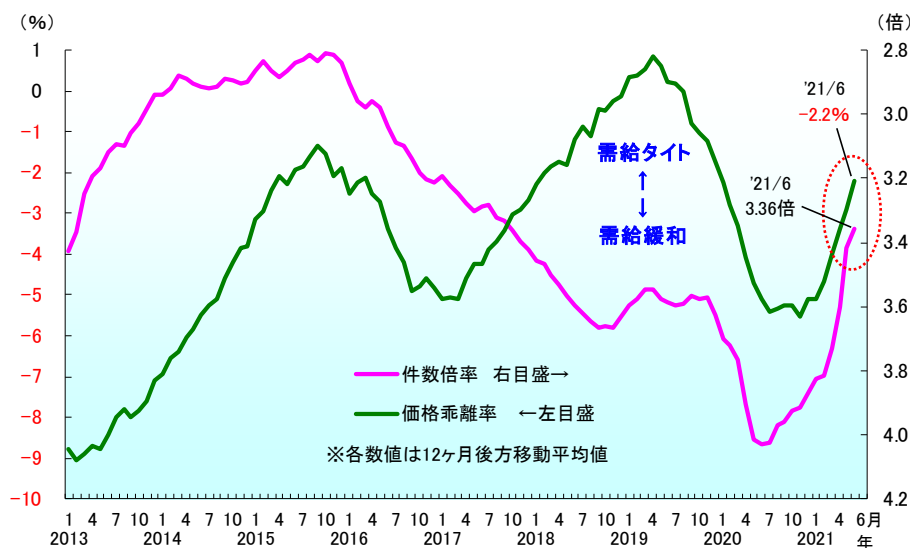
●中古マンションの需給状況

成約に対する新規登録の件数倍率は3.36倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はマイナス2.2%であった。件数倍率は成約件数の増加が続く一方、新規登録件数は減少傾向が強まり、需給は引き続きタイト化。価格乖離率も成約価格の上昇率が新規登録価格を上回り、需給はさらにタイト方向で推移した。

●中古戸建住宅の需給状況

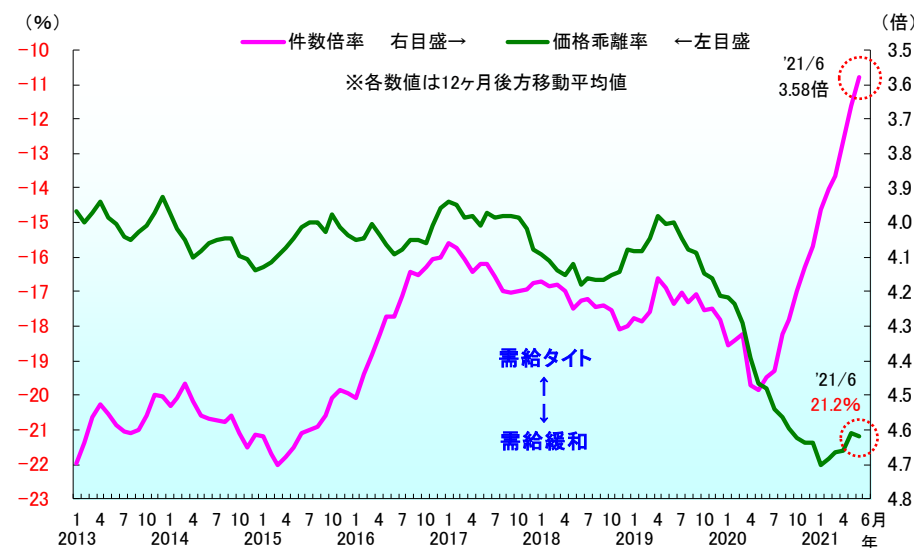
件数倍率は3.58倍、価格乖離率はマイナス21.2%であった。件数倍率は中古マンションと同様に成約件数が増加する中で、新規登録件数は減少傾向が強まり、13年以降で最も需給タイトな水準を更新した。価格乖離率は新規登録価格の上昇率が成約価格を上回り、需給はほぼ横ばいとなった。

■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