

マンスリーレポート ダイジェスト 2021年12月号

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

2021（令和3）年12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11月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積：～350㎡)

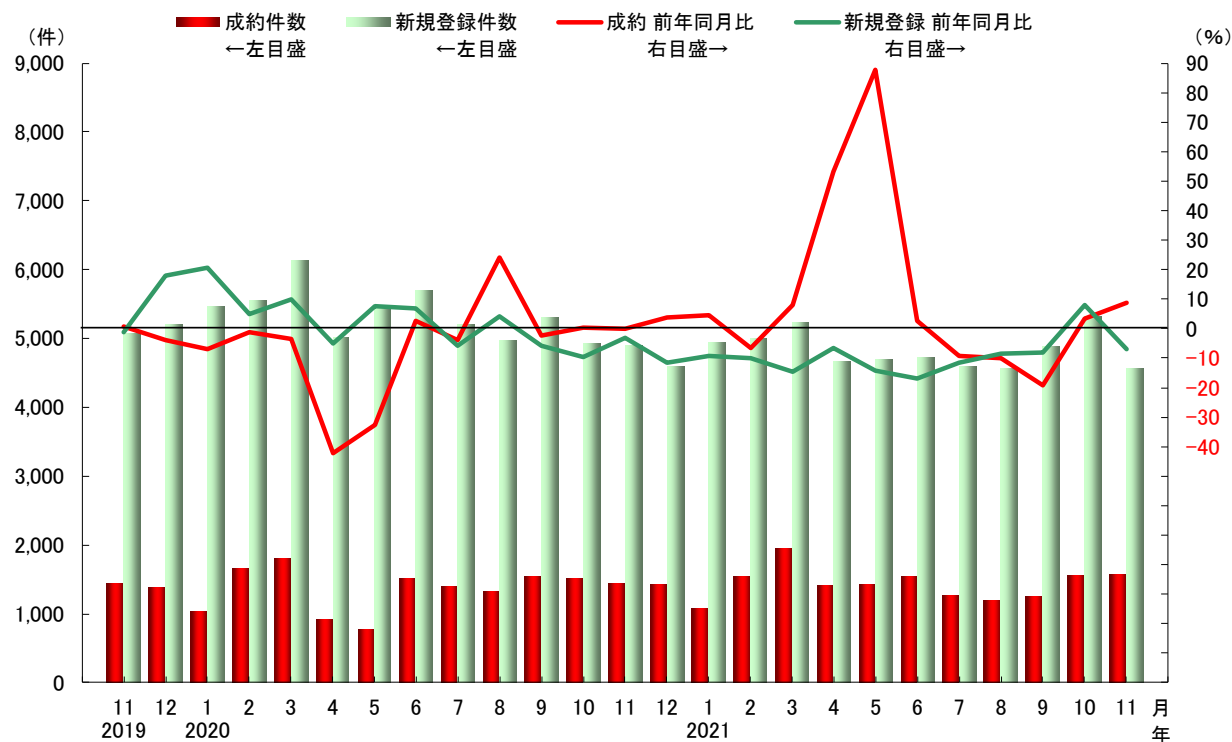
前年比で成約件数は10月に続いて増加、新規登録件数は再び減少

●成約件数

近畿圏の中古マンション成約件数は1,571件と前年比で8.8%増加し、10月に続いて前年同月を上回った。7月以降は減少傾向にあったが、10月から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4,563件と、前年比で6.9%減少した。昨年来のコロナ禍以降、売主側の様子見姿勢などから売り物件の供給制約が続く一方、10月は増加に転じたものの、11月は再び前年同月を下回った。



中古マンション	2019年		2020年												2021年										
	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	11月
成約件数(件)	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	1,571
前年同月比(%)	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	8.8
新規登録件数(件)	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	4,563
前年同月比(%)	-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	-6.9



2. 2021年11月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積：～350㎡)

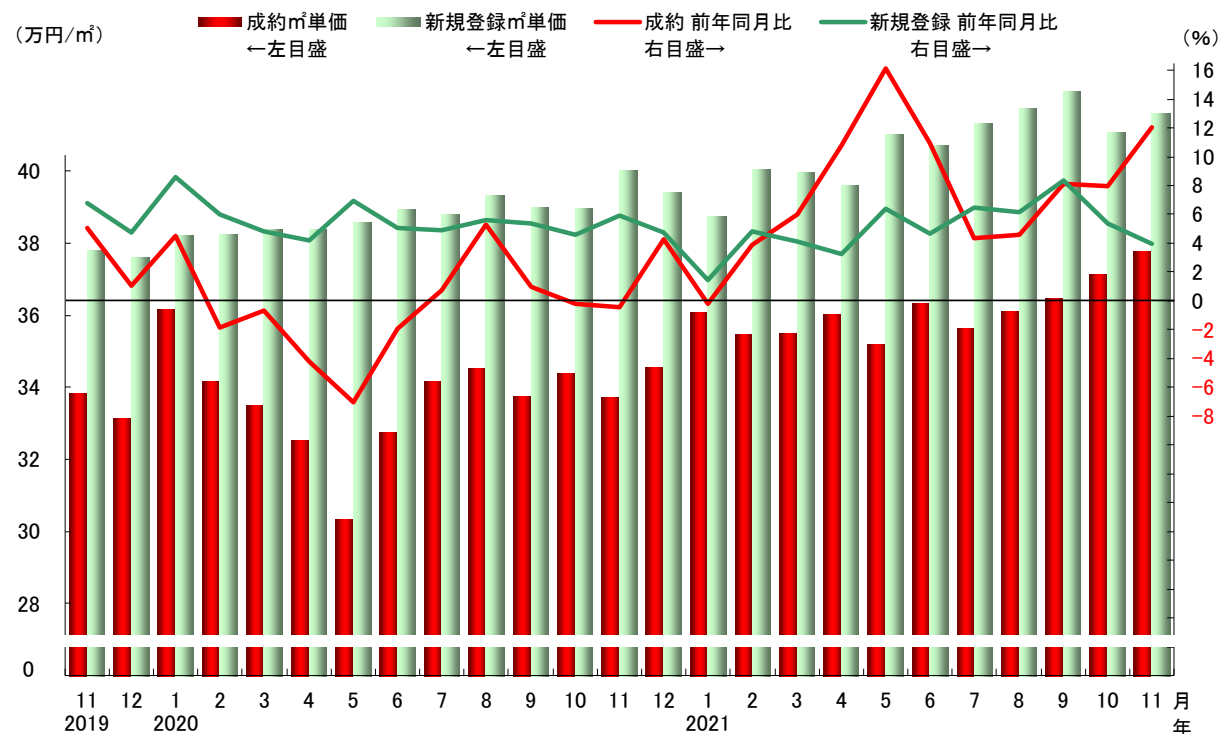
前年比で成約㎡単価は10ヶ月連続で上昇、新規登録㎡単価は55ヶ月連続で上昇

●成約㎡単価

近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、37.77万円/㎡で前年比プラス12.0%の2ケタ上昇となり、10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41.60万円/㎡と前年比で3.9%上昇し、17年5月から55ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も1.3%上昇した。11月の新規登録件数は再び減少に転じたが、㎡単価の上昇基調に変化はなく、中古マンションの売り出し単価は強含みの傾向が続いている。



中古マンション	2019年		2020年												2021年										
	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	11月
成約㎡単価(万円/㎡)	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	37.77
前年同月比(%)	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	12.0
前月比(%)	-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	1.8
新規登録㎡単価(万円/㎡)	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	41.60
前年同月比(%)	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	3.9
前月比(%)	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	1.4	1.1	1.1	-2.8	1.3



3. 2021年11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9地域が増加、㎡単価は10地域が上昇

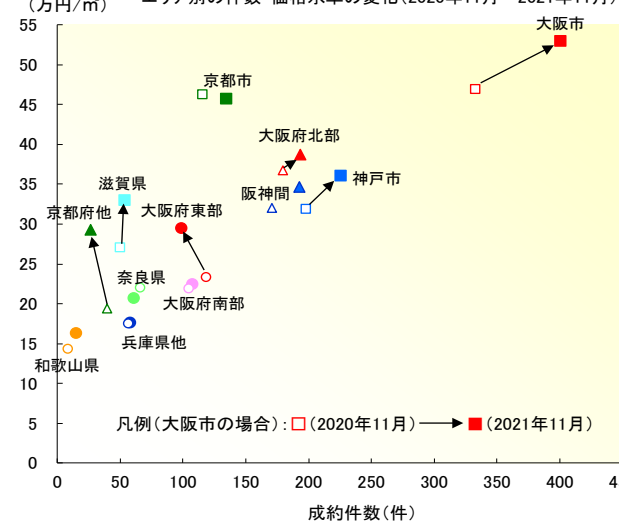
●成約件数 成約件数は対象12地域中、9地域が前年比で増加し、増加エリアは10月比で2地域増えた。増加エリアのうち大阪市や神戸市、阪神間、京都市、和歌山県は前年比で2ケタ増となり、阪神間は4ヶ月ぶりに前年同月を上回るなど、京阪神を中心に増加に転じるエリアが目立った。

●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3ヶ月連続で同数であった。大阪市と大阪府東部、神戸市、京都府他、滋賀県、和歌山県は前年比で2ケタ上昇となり、大阪市と大阪府東部は10ヶ月連続で上昇するなど、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11月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)
成約件数 (件)															
大阪市	333	322	261	379	498	351	367	378	309	291	323	391	401	20.4	—
大阪府北部	180	195	143	198	235	159	160	198	141	155	162	188	194	7.8	—
大阪府東部	119	95	71	116	131	114	106	106	97	81	96	118	99	-16.8	—
大阪府南部	105	102	82	106	137	115	111	106	77	82	87	118	108	2.9	—
神戸市	198	187	155	210	261	202	202	206	156	170	150	204	226	14.1	—
阪神間	171	191	143	193	251	179	196	194	204	153	161	192	193	12.9	—
兵庫県他	57	59	40	51	67	41	40	48	54	47	44	56	58	1.8	—
京都市	116	104	84	135	179	103	112	127	107	89	96	137	135	16.4	—
京都府他	40	42	16	30	40	21	30	45	15	28	30	21	27	-32.5	—
滋賀県	50	63	35	53	58	60	52	59	46	42	45	61	54	8.0	—
奈良県	66	56	44	61	78	59	52	75	54	47	52	59	61	-7.6	—
和歌山県(参)	9	9	7	12	17	9	7	9	10	12	6	11	15	66.7	—
成約㎡単価 (万円/㎡)															
大阪市	46.9	46.3	49.6	50.2	48.6	50.4	47.5	51.9	49.8	50.3	50.3	50.4	52.9	13.0	5.1
大阪府北部	36.6	35.8	35.1	33.1	36.6	38.2	35.8	35.5	36.6	35.7	35.0	37.8	38.6	5.4	2.1
大阪府東部	23.3	26.1	26.1	27.8	26.6	29.8	26.2	27.4	26.5	28.3	29.8	28.4	29.5	26.5	3.9
大阪府南部	21.8	23.4	21.2	24.9	22.8	23.5	22.2	21.9	22.7	21.6	24.1	22.6	22.4	2.5	-0.8
神戸市	31.8	32.7	34.5	33.2	32.5	32.5	32.7	34.6	30.9	34.6	32.5	33.6	36.0	13.2	7.2
阪神間	32.0	34.8	36.4	32.7	33.9	32.5	34.4	34.4	35.2	33.1	37.1	35.8	34.6	8.2	-3.4
兵庫県他	17.5	18.5	19.6	18.6	21.0	21.3	21.2	20.9	17.5	19.7	22.7	20.1	17.6	0.3	-12.4
京都市	46.2	46.4	47.8	49.2	43.6	44.7	46.4	45.2	48.0	51.3	43.4	50.6	45.7	-1.2	-9.8
京都府他	19.4	24.2	20.5	20.5	21.3	24.2	22.5	26.7	26.4	20.0	26.0	21.5	29.3	50.9	36.4
滋賀県	27.1	30.6	30.2	26.3	25.5	30.0	29.1	28.7	29.8	32.2	33.1	33.6	33.0	21.7	-2.0
奈良県	22.0	22.8	21.7	20.3	22.1	21.4	18.7	22.6	20.3	22.3	19.4	22.6	20.7	-6.0	-8.6
和歌山県(参)	14.4	15.4	17.9	12.5	17.9	11.6	13.6	14.4	19.1	15.4	22.2	20.0	16.3	13.8	-18.2

成約㎡単価 (万円/㎡) エリア別の件数・価格水準の変化(2020年11月～2021年11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



4. 2021年11月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

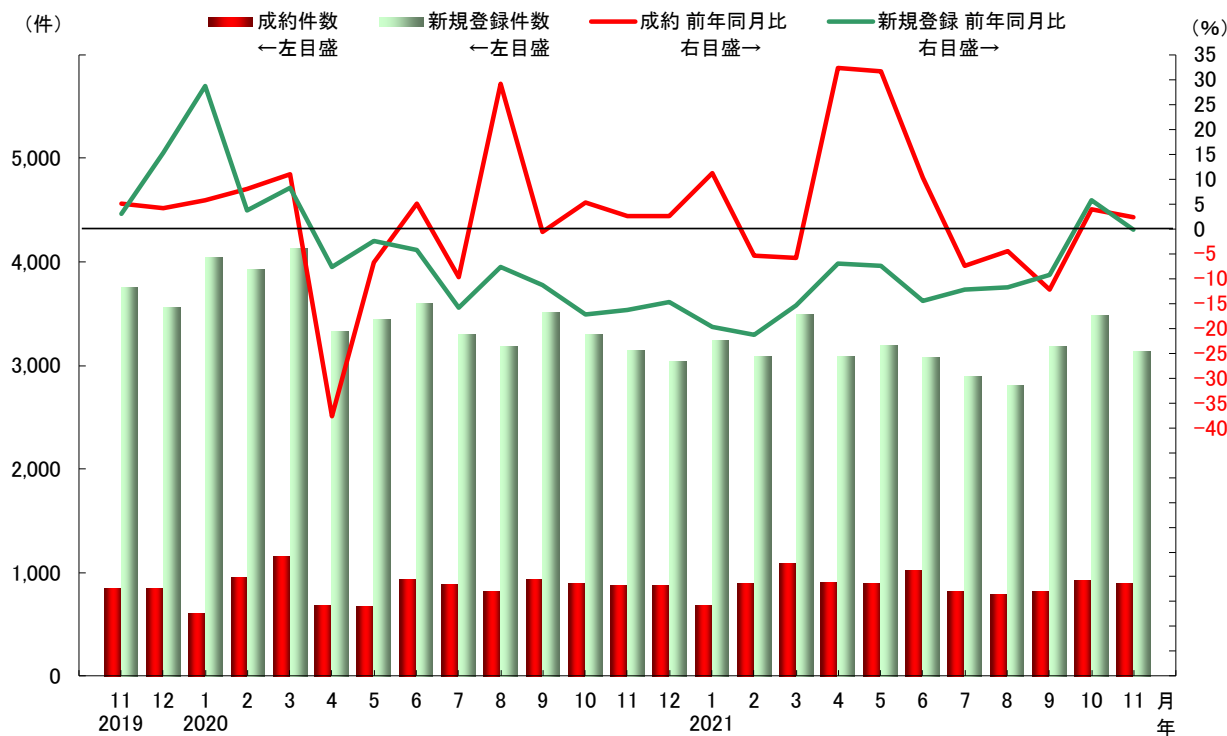
前年比で成約件数は10月に続いて増加、新規登録件数は横ばい

●成約件数

近畿圏の中古戸建住宅成約件数は 899 件と前年比で 2.4%増加し、10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7月以降は減少傾向にあったが、10月から中古戸建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 3,136 件で前年比マイナス 0.1%と、ほぼ横ばいであった。売り物件についても中古マンションと同様に、10月は増加に転じたものの11月は再び前年同月をわずかに下回った。



中古戸建住宅	2019年		2020年												2021年										
	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	11月
成約件数(件)	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	899
前年同月比(%)	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	2.4
新規登録件数(件)	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	3,136
前年同月比(%)	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	-0.1



5. 2021年11月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350㎡)

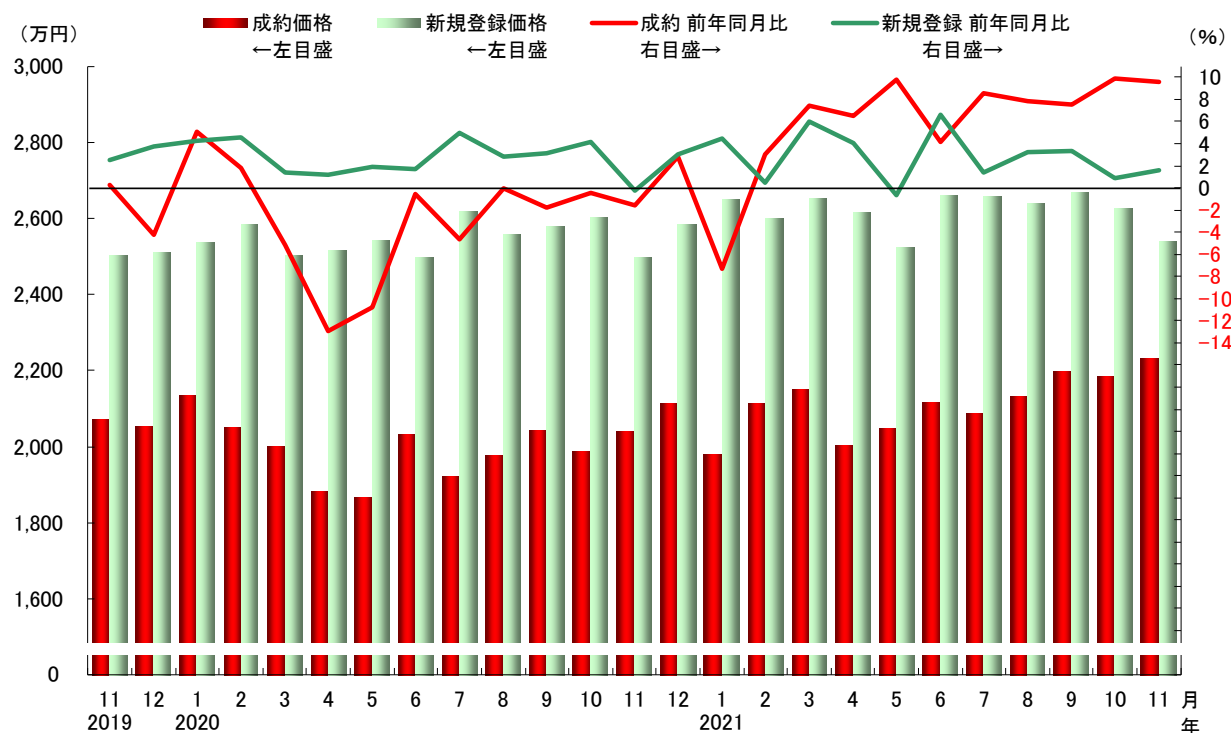
前年比で成約価格は10ヶ月連続上昇、新規登録価格も6ヶ月連続で上昇

●成約価格

近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は2,233万円と前年比で9.5%上昇し、10ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も2.2%上昇した。11月は10月と並ぶ高い伸びを示し、中古戸建に対する根強い需要が見受けられる。

●新規登録価格

近畿圏の新規登録価格は2,538万円と前年比で1.6%上昇し、6ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は3.3%下落した。中古マンション㎡単価と同様に、成約・新規登録価格ともに上昇が続き、中古戸建価格における強含みの傾向に変化はない。



中古戸建住宅	2019年		2020年												2021年										
	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	11月
成約価格(万円)	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	2,233
前年同月比(%)	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	9.5
前月比(%)	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	2.2
新規価格(万円)	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	2,538
前年同月比(%)	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	1.6
前月比(%)	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	-3.3



6. 2021年11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

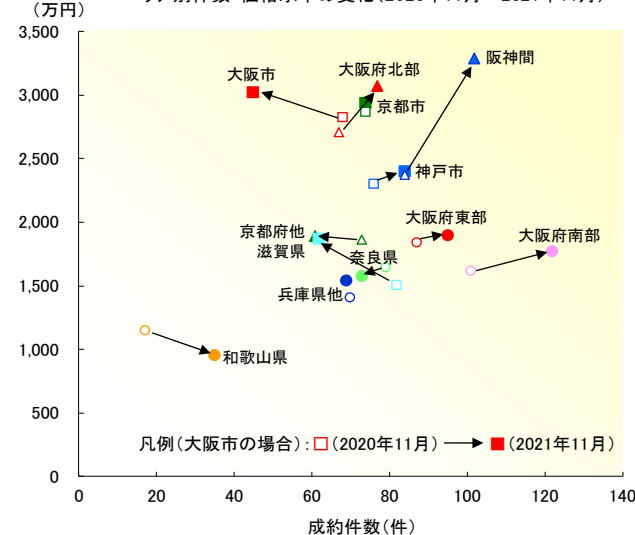
●成約件数 成約件数は12地域中、6地域が前年比で増加し、増加エリアは10月比で2地域減った。大阪府北部と南部、神戸市、阪神間などは2ケタ増となり、大阪府南部は5ヶ月ぶり、阪神間は2ヶ月連続で2ケタ増となるなど、引き続き増加するエリアがみられた。

●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10月と同数であった。大阪府北部と阪神間、滋賀県は前年比で2ケタ上昇となり、滋賀県は10ヶ月連続、阪神間は9ヶ月連続、京都市は7ヶ月連続で上昇するなど、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11月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)
成約件数 (件)															
大阪市	68	57	45	66	82	53	67	63	60	53	43	50	45	-33.8	-
大阪府北部	67	97	56	74	86	68	79	97	63	57	67	77	77	14.9	-
大阪府東部	87	94	88	108	107	102	80	107	91	85	99	98	95	9.2	-
大阪府南部	101	110	90	137	153	130	123	142	118	104	119	117	122	20.8	-
神戸市	76	78	65	76	70	92	71	80	77	67	65	78	84	10.5	-
阪神間	84	97	59	76	108	79	85	104	81	61	78	96	102	21.4	-
兵庫県他	70	81	67	66	103	67	89	83	71	70	68	92	69	-1.4	-
京都市	74	69	55	72	87	69	65	80	58	66	66	78	74	0.0	-
京都府他	73	36	38	52	82	64	59	77	52	71	61	70	61	-16.4	-
滋賀県	82	54	55	66	100	66	81	81	52	60	63	65	62	-24.4	-
奈良県	79	72	47	66	84	80	69	86	72	59	68	83	73	-7.6	-
和歌山県(参)	17	28	18	38	30	33	28	30	26	33	24	21	35	105.9	-
成約価格 (万円)															
大阪市	2,821	2,830	2,888	2,733	2,982	2,724	2,832	2,793	2,682	3,197	3,268	2,827	3,017	7.0	6.7
大阪府北部	2,703	2,913	2,763	3,022	2,809	3,008	2,965	2,753	3,098	3,151	3,208	2,951	3,070	13.6	4.0
大阪府東部	1,841	1,768	1,851	1,803	1,855	1,841	1,588	1,870	1,762	1,940	2,035	1,831	1,897	3.0	3.6
大阪府南部	1,612	1,918	1,522	1,691	1,736	1,812	1,568	1,849	1,760	1,712	1,522	1,642	1,772	9.9	7.9
神戸市	2,302	2,567	2,534	2,338	2,548	2,062	2,578	2,729	2,082	2,479	2,340	2,493	2,394	4.0	-4.0
阪神間	2,372	2,701	2,688	2,506	2,791	2,621	2,658	2,664	2,838	2,702	2,898	2,814	3,284	38.5	16.7
兵庫県他	1,404	1,163	1,292	1,411	1,602	1,325	1,513	1,527	1,273	1,199	1,502	1,385	1,541	9.8	11.3
京都市	2,868	2,592	2,528	3,053	2,614	2,461	2,809	2,673	3,244	2,847	2,980	3,456	2,937	2.4	-15.0
京都府他	1,863	1,477	1,592	2,053	2,196	1,898	1,959	1,792	1,761	1,983	2,137	2,118	1,890	1.4	-10.8
滋賀県	1,507	1,886	1,405	1,787	1,662	1,684	1,614	1,757	1,679	1,859	1,823	1,732	1,866	23.9	7.8
奈良県	1,642	1,465	1,342	1,781	1,682	1,519	1,361	1,505	1,605	1,538	1,812	1,576	1,572	-4.2	-0.2
和歌山県(参)	1,151	970	993	1,067	1,203	796	917	956	959	1,147	848	1,274	951	-17.4	-25.4

成約価格 エリア別件数・価格水準の変化(2020年11月~2021年11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11月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

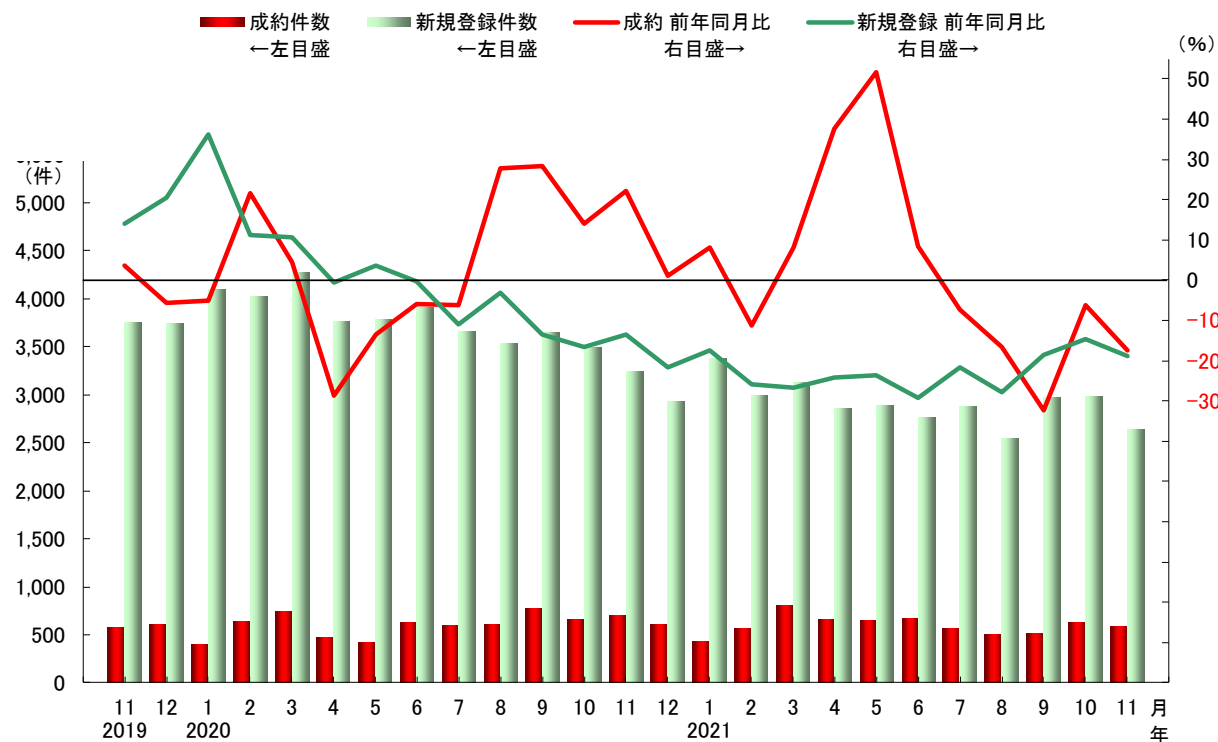
前年比で成約件数は5ヶ月連続で減少、新規登録件数は18ヶ月連続で減少

●成約件数

近畿圏の土地成約件数は587件で前年比マイナス17.4%の2ケタ減となり、5ヶ月連続で前年同月を下回った。土地取引は中古マンションや中古戸建に比べて、減少傾向が目立つ。

●新規登録件数

近畿圏の新規登録件数は2,637件で前年比マイナス18.7%の2ケタ減となり、20年6月から18ヶ月連続で前年同月を下回った。新規登録件数も中古マンションや中古戸建に比べて、より減少基調が鮮明であり、土地市場の軟調さが続いている。



土地	2019年		2020年												2021年										
	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	11月
成約件数(件)	581	609	399	631	745	476	425	619	605	611	773	663	711	616	431	560	806	655	644	671	560	510	523	621	587
前年同月比(%)	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	-17.4
新規登録件数(件)	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	2,637
前年同月比(%)	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	-18.7



8. 2021年11月 近畿圏土地㎡単価 (面積: 50~350㎡)

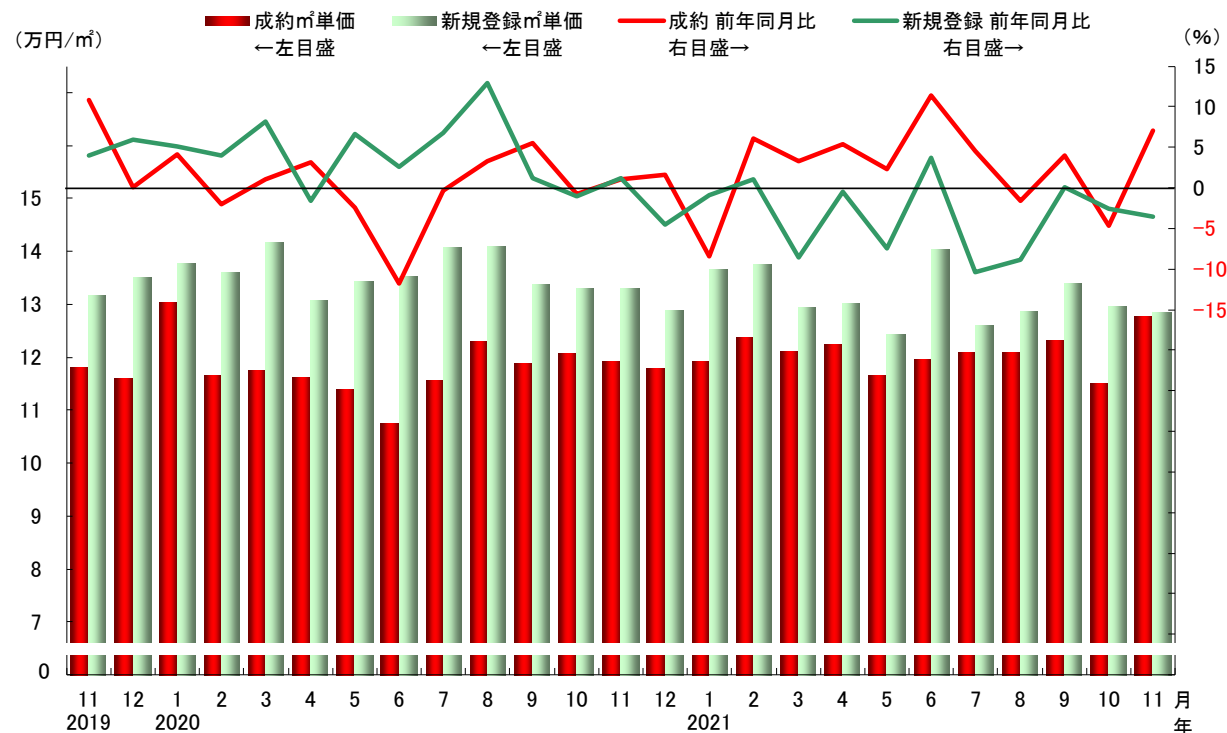
前年比で成約㎡単価は上昇、新規登録㎡単価は下落続く

●成約㎡単価

近畿圏の土地成約㎡単価は 12.77 万円/㎡と前年比で 7.1%上昇した。前月比もプラス 10.9%の 2 ケタ上昇となった。土地の㎡単価は中古マンションや中古戸建価格と同様に上昇がみられ、相対的に価格水準の高い土地を求める動きはみられる。

●新規登録㎡単価

近畿圏の新規登録㎡単価は 12.83 万円/㎡と前年比で 3.6%下落した。前月比も 1.1%下落した。中古マンションや中古戸建と異なり、新規登録㎡単価は下落が続ぎ、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										
	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	11月
成約㎡単価(万円/㎡)	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	12.77
前年同月比 (%)	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	7.1
前月比 (%)	-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	10.9
新規登録㎡単価(万円/㎡)	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	12.83
前年同月比 (%)	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	-3.6
前月比 (%)	-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	-1.1



9. 2021年11月 エリア別土地動向 (面積：50～350㎡)

前年比で成約件数は10地域が減少、成約価格は7地域が上昇

- 成約件数 成約件数は12地域中、10地域が前年比で減少し、減少エリアは10月比で2地域増えた。減少エリアのうち大阪府北部と南部、神戸市、兵庫県他、奈良県などは2ヶタ減となり、大阪府南部と神戸市は6ヶ月連続、大阪府北部は4ヶ月連続で減少し、土地取引が軟調なエリアが目立った。
- 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10月比で2地域減った。件数の減少が続く大阪府南部のほか、阪神間や滋賀県は2ヶタ上昇となり、取引が減少するなかで相対的に高額な土地を求める動きがみられる。

■月次のエリア別成約状況

土地	2020年		2021年											2021年11月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)
成約件数 (件)															
大阪市	34	31	21	29	35	31	32	32	28	28	20	20	33	-2.9	—
大阪府北部	63	63	45	50	75	47	53	59	52	52	44	42	34	-46.0	—
大阪府東部	47	39	42	45	48	50	43	48	38	39	42	53	51	8.5	—
大阪府南部	108	93	52	82	126	94	86	81	75	66	81	85	72	-33.3	—
神戸市	38	39	22	31	39	34	33	32	20	26	20	32	30	-21.1	—
阪神間	43	62	30	52	75	57	53	53	39	32	33	39	46	7.0	—
兵庫県他	85	50	48	57	77	54	90	86	61	58	68	78	64	-24.7	—
京都市	64	52	40	61	79	55	62	64	54	46	48	63	61	-4.7	—
京都府他	50	42	29	39	61	55	47	54	43	30	36	33	47	-6.0	—
滋賀県	76	76	47	58	86	91	71	79	69	57	65	69	72	-5.3	—
奈良県	74	55	36	40	89	64	58	59	56	66	50	77	62	-16.2	—
和歌山県(参)	29	14	19	16	16	23	16	24	25	10	16	30	15	-48.3	—
成約㎡単価 (万円/㎡)															
大阪市	29.0	28.5	31.8	26.7	27.3	31.3	30.0	27.9	31.8	28.0	42.2	26.5	28.7	-1.0	8.1
大阪府北部	19.0	18.5	20.3	21.2	19.6	19.3	21.7	22.0	21.5	18.9	19.4	21.7	19.6	3.1	-9.7
大阪府東部	15.2	13.7	13.6	14.2	16.2	14.9	12.1	15.2	13.9	13.0	17.0	13.3	15.7	3.7	18.4
大阪府南部	10.3	10.0	10.4	10.1	9.3	11.1	10.0	9.1	10.8	10.4	10.6	9.2	11.5	11.9	25.3
神戸市	16.2	12.1	16.7	14.4	13.9	13.5	11.9	12.6	13.3	13.1	13.2	14.5	16.8	3.8	16.2
阪神間	15.4	18.2	16.4	17.7	17.1	19.0	17.6	18.0	17.3	19.9	17.4	20.3	20.5	33.7	1.3
兵庫県他	6.1	4.1	6.2	4.1	6.7	4.7	5.8	5.1	5.2	5.9	6.3	5.2	5.3	-13.2	0.8
京都市	27.6	22.6	23.7	23.1	21.6	23.4	25.2	23.6	23.3	25.9	28.5	28.2	24.7	-10.3	-12.2
京都府他	9.3	7.7	8.4	11.1	9.8	9.7	10.0	11.1	10.0	9.3	8.8	6.9	9.1	-2.6	30.4
滋賀県	6.2	5.9	4.7	5.5	6.8	7.6	5.4	7.0	6.7	6.3	6.5	4.7	7.2	17.6	53.3
奈良県	6.9	6.1	5.9	6.2	7.3	7.5	5.6	7.2	7.1	6.1	6.9	6.9	6.9	0.9	-0.0
和歌山県(参)	4.9	5.1	3.4	5.5	4.3	5.2	3.2	5.2	4.3	4.8	4.7	5.9	3.2	-34.0	-45.0

※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

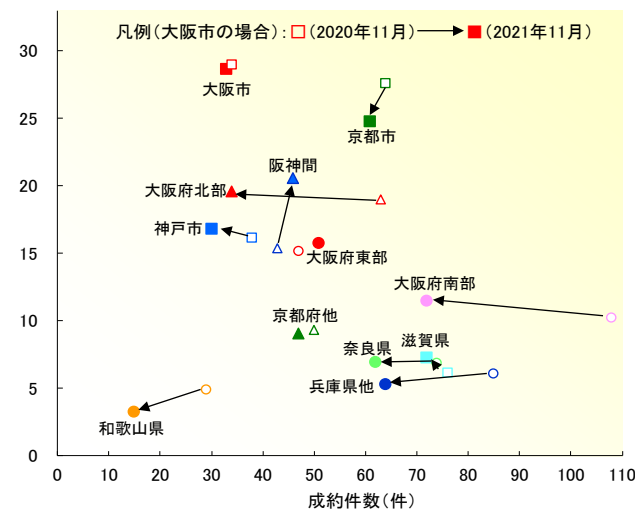
※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南～大和川以北):門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※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・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11月～2021年11月)
(万円/㎡)





10. 2021年11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。

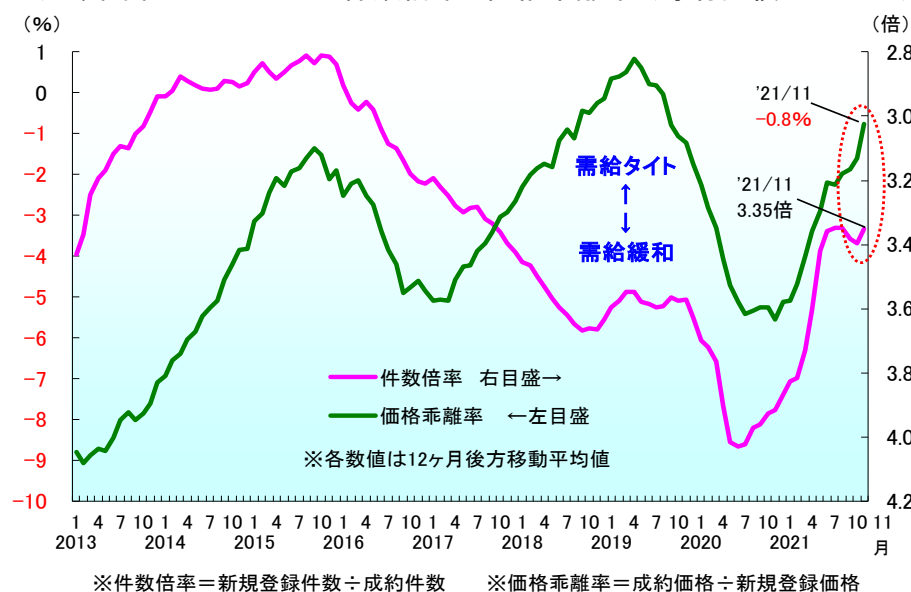
●中古マンションの需給状況

成約に対する新規登録の件数倍率は3.35倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はマイナス0.8%であった。件数倍率は成約件数が増加する一方、新規登録件数は減少に転じ、需給は再びタイト方向へシフト。価格乖離率は成約価格の上昇率が新規登録価格を大きく上回り、価格面の需給は更にタイト化した。

●中古戸建住宅の需給状況

件数倍率は3.55倍、価格乖離率はマイナス19.2%であった。件数倍率は成約件数が増加する一方、新規登録件数は横ばいとなったことから需給は変化していない。価格乖離率は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㎡）

