

《近畿圏のマンション市場動向》 －2019年のまとめ－ －概要－

- ◎発売戸数は1万8,042戸、13.9%の減少。
- ◎戸当たり価格は3,866万円、0.6%のアップ。
- ◎月間契約率74.1%、0.4ポイントのダウン。

- (1) 2019年1～12月に近畿圏で発売された民間分譲マンションは1万8,042戸であった。（'18年2万958戸）。
前年に比べ2,916戸（13.9%）の減少。
- (2) 大阪市部 2.5%減、大阪府下 16.0%減、神戸市部 30.0%減、兵庫県下 19.3%減、京都市部 38.3%減、京都府下 65.6%減、
奈良県 47.5%減、滋賀県 14.5%減、和歌山県 8.1%減。
- (3) 戸当たり平均価格は3,866万円で前年比22万円（0.6%）のアップ、2年連続のアップ。
㎡当たり単価は68.0万円で前年比2.1万円（3.2%）のアップ、7年連続のアップ。
- (4) 月間契約率は74.1%、前年（74.5%）比0.4ポイントのダウン。
- (5) 翌年繰越の販売在庫は2,820戸、前年末（2,907戸）比87戸の減少。
- (6) 2020年の発売は1万7,000戸程度、対2019年比5.8%減の見込み

調査主体＝㈱不動産経済研究所（社長・高橋幸男）
大阪事務所＝大阪市中央区久太郎町1-9-26 船場ISビル5階
TEL06-6260-1088 FAX06-6260-1090
本社＝東京都新宿区新宿1-15-9 さわだビル7階
TEL03-3225-5301 FAX03-3225-5330
<http://www.fudousankeizai.co.jp/>

☆近畿圏のマンション市場動向（2019年1～12月）

（調査対象地域＝大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県の2府4県）

1. 2019年の新規発売戸数は1万8,042戸である。対前年（2万958戸）比2,916戸、13.9%の減少。
2. 2019年の地域別発売戸数は大阪市部8,992戸（全体比49.8%）、大阪府下3,913戸（同21.7%）、神戸市部1,726戸（同9.6%）、兵庫県下1,684戸（同9.3%）、京都市部788戸（同4.4%）、京都府下22戸（同0.1%）、奈良県158戸（同0.9%）、滋賀県691戸（同3.8%）、和歌山県68戸（同0.4%）。
3. 2019年の地域別増減率は大阪市部2.5%減、大阪府下16.0%減、神戸市部30.0%減、兵庫県下19.3%減、京都市部38.3%減、京都府下65.6%減、奈良県47.5%減、滋賀県14.5%減、和歌山県8.1%減。
4. 月間契約率の平均は74.1%、前年の74.5%に比べて0.4ポイントのダウンである。上期は74.0%、下期は74.2%。
5. 2019年の1戸当たりの平均価格、㎡単価は3,866万円、68.0万円である。
2018年は3,844万円、65.9万円であったので、前年比総額では22万円（0.6%）のアップ、㎡単価では2.1万円（3.2%）のアップである。
6. 2019年の地域別平均価格、1㎡当たりの単価は以下のとおり。
大阪市部3,679万円、80.5万円、大阪府下4,145万円、57.2万円、神戸市部3,580万円、64.7万円、兵庫県下4,675万円、63.1万円、
京都市部3,531万円、67.8万円、京都府下3,152万円、44.8万円、奈良県3,837万円、50.0万円、滋賀県3,819万円、51.6万円、和歌山県4,325万円、57.2万円。
7. 12月末現在の継続販売戸数は2,820戸で、'18年末の2,907戸に比べ87戸減少した。2年ぶりの減少。
'14年末2,094戸、'15年末2,399戸、'16年末2,782戸、'17年末2,539戸、'18年末2,907戸。
8. 2020年の発売戸数は、5.8%減の1万7,000戸が見込まれる。

近畿圏マンション市場動向(2019年)

◎マンション発売戸数・地区別・年別推移

地区	年	2017年	2018年	2019年	対前年比
大阪府		13,097	13,882	12,905	▼7.0%
(大阪市)		9,482	9,222	8,992	▼2.5%
(大阪府下)		3,615	4,660	3,913	▼16.0%
兵庫県		3,664	4,552	3,410	▼25.1%
(神戸市)		1,747	2,465	1,726	▼30.0%
(兵庫県下)		1,917	2,087	1,684	▼19.3%
京都府		1,469	1,341	810	▼39.6%
(京都市)		1,220	1,277	788	▼38.3%
(京都府下)		249	64	22	▼65.6%
奈良県		153	301	158	▼47.5%
滋賀県		937	808	691	▼14.5%
和歌山県		240	74	68	▼8.1%
近畿圏計		19,560	20,958	18,042	▼13.9%
対前年増加率		4.7%	7.1%	▼13.9%	-

◎マンション価格推移(単位:万円、()内は㎡単価、▼は下落の意)

地区	年	2017年	2018年	2019年	対前年比
大阪府		3,668 (65.5)	3,742 (68.4)	3,820 (70.9)	2.1% (3.7%)
(大阪市)		3,566 (72.5)	3,552 (77.2)	3,679 (80.5)	3.6% (4.3%)
(大阪府下)		3,935 (53.2)	4,118 (57.2)	4,145 (57.2)	0.7% (0.0%)
兵庫県		4,221 (60.8)	4,114 (63.6)	4,121 (63.8)	0.2% (0.3%)
(神戸市)		4,112 (65.0)	3,855 (69.2)	3,580 (64.7)	▼7.1% (▼6.5%)
(兵庫県下)		4,321 (57.6)	4,421 (58.7)	4,675 (63.1)	5.7% (7.5%)
京都府		4,317 (62.3)	3,869 (64.7)	3,521 (66.9)	▼9.0% (3.4%)
(京都市)		4,378 (64.1)	3,814 (64.7)	3,531 (67.8)	▼7.4% (4.8%)
(京都府下)		4,021 (54.2)	4,978 (64.4)	3,152 (44.8)	▼36.7% (▼30.4%)
奈良県		3,783 (48.4)	3,704 (51.1)	3,837 (50.0)	3.6% (▼2.2%)
滋賀県		4,005 (53.0)	4,084 (53.7)	3,819 (51.6)	▼6.5% (▼3.9%)
和歌山県		3,563 (47.3)	3,851 (51.5)	4,325 (57.2)	12.3% (11.1%)
近畿圏計		3,836 (63.0)	3,844 (65.9)	3,866 (68.0)	0.6% (3.2%)
対前年上昇率		▼2.1% (2.3%)	0.2% (4.6%)	0.6% (3.2%)	-

◎年別・月別発売戸数・契約戸数・契約率・残戸数

年	項目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	月間平均
19年	発売戸数	1,044	1,281	1,449	852	1,388	1,500	1,788	1,341	1,406	1,271	1,492	3,230	1,504
	契約戸数	733	971	1,168	647	939	1,100	1,485	1,138	1,064	938	896	2,292	1,114
	契約率	70.2%	75.8%	80.6%	75.9%	67.7%	73.3%	83.1%	84.9%	75.7%	73.8%	60.1%	71.0%	74.1%
	全残戸数	2,761	2,573	2,379	2,201	2,266	2,301	2,188	1,999	1,986	1,858	2,174	2,820	-
18年	発売戸数	1,091	1,818	1,745	1,742	1,480	1,211	1,514	1,378	1,859	1,775	2,585	2,760	1,747
	契約戸数	852	1,525	1,175	1,236	1,028	916	1,121	1,111	1,354	1,379	1,923	1,989	1,301
	契約率	78.1%	83.9%	67.3%	71.0%	69.5%	75.6%	74.0%	80.6%	72.8%	77.7%	74.4%	72.1%	74.5%
	全残戸数	2,344	2,180	2,355	2,449	2,441	2,298	2,273	2,205	2,376	2,344	2,648	2,907	-
17年	発売戸数	1,396	1,394	1,575	1,391	1,738	1,321	1,832	1,215	2,392	1,465	1,582	2,259	1,630
	契約戸数	1,048	1,039	1,155	1,088	1,388	1,060	1,348	972	1,781	1,087	1,229	1,693	1,241
	契約率	75.1%	74.5%	73.3%	78.2%	79.9%	80.2%	73.6%	80.0%	74.5%	74.2%	77.7%	74.9%	76.1%
	全残戸数	2,720	2,599	2,493	2,314	2,291	2,172	2,344	2,192	2,428	2,435	2,350	2,539	-

◎販売在庫の推移(2019年12月末)

地区	2019年 発売	契約 戸数	契約率	残戸数	16年末 残戸数	17年末 残戸数	18年末 残戸数	2019年末 全残戸数
大阪市	8,992	7,945	88.4%	1,047	7	17	159	1,230
大阪府下	3,913	3,332	85.2%	581	6	20	120	727
神戸市	1,726	1,493	86.5%	233	0	2	38	273
兵庫県下	1,684	1,368	81.2%	316	0	2	66	384
京都市	788	762	96.7%	26	0	3	1	30
京都府下	22	22	100.0%	0	0	0	0	0
奈良県	158	107	67.7%	51	0	0	2	53
滋賀県	691	601	87.0%	90	13	0	10	113
和歌山県	68	58	85.3%	10	0	0	0	10
近畿圏計	18,042	15,688	87.0%	2,354	26	44	396	2,820