

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2019年12月度－

2020.1.22

- ◎ 発売は17.0%増の3,230戸、2013年9月（3,671戸）以来の大量供給。
- ◎ m<sup>2</sup>単価は2カ月ぶりのアップ。契約率は70%台に回復。

(1) 12月の発売は3,230戸、前年同月（2,760戸）比17.0%増、前月（1,492戸）比116.5%増。

(2) 契約率71.0%、前年同月（72.1%）比1.1ポイントのダウン、前月（60.1%）比10.9ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は4,253万円、1m<sup>2</sup>当り単価は70.8万円。

前年同月比で戸当り価格は86万円（2.1%）のアップ、m<sup>2</sup>単価は5.3万円（8.1%）のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のアップ。m<sup>2</sup>単価は2カ月ぶりのアップ。

(4) 販売在庫数は2,820戸、前月末比646戸の増加（'19年11月末2,174戸、'18年12月末2,907戸）。

(5) 即日完売物件（7物件71戸）

① ローレルコート上本町七丁目 南館1期	（大阪・天王寺区	17戸	7,249万円	98.8万円	平均1.1倍	最高3倍）
② リバーガーデン我孫子前2期	（大阪・住吉区	10戸	4,136万円	57.4万円	平均1倍	最高1倍）
③ レ・ジェイド西明石1期1～3次	（兵庫・明石市	37戸	4,152万円	60.6万円	平均1倍	最高1倍）

(6) マンション市況の特徴

注目のタワーや大型ファミリーが発売を開始し、大幅供給増。

12月としては2012年（3,271戸）以来の大量供給。

初回売出し物件の発売は2,480戸で、2013年9月（2,580戸）以来の大量供給。

調査主体＝(株)不動産経済研究所(社長・高橋幸男)

調査事業本部 大阪事務所＝大阪府中央区久太郎町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7F

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12月度）

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

1. 12月の新規発売戸数は3,230戸である。対前年同月(2,760戸)比470戸、17.0%増、対前月(1,492戸)比1,738戸、116.5%増である。
2. 12月の地域別発売戸数は大阪市部1,567戸(全体比48.5%、前年同月比77.5%増)、大阪府下680戸(同21.1%、17.0%増)、神戸市部372戸(同11.5%、61.0%増)、兵庫県下285戸(同8.8%、53.7%減)、京都市部31戸(同1.0%、86.8%減)、奈良県80戸(同2.5%、135.3%増)、滋賀県175戸(同5.4%、3.3%減)、和歌山県40戸(同1.2%、3,900.0%増)、京都府下での発売はなかった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,292戸で、月間契約率は71.0%。前月の60.1%に比べて10.9ポイントのアップ、前年同月の72.1%に比べて1.1ポイントのダウンとなっている。
4. 12月の地域別契約率は大阪市部66.0%、大阪府下76.3%、神戸市部69.9%、兵庫県下77.9%、京都市部100%、奈良県51.3%、滋賀県82.3%、和歌山県100%。
5. 12月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,253万円、70.8万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月連続のアップ。㎡単価は2カ月ぶりのアップ。2019年11月は3,532万円、62.8万円であったので、前月比総額では721万円(20.4%)のアップ、㎡単価は8.0万円(12.7%)のアップ。2018年12月は4,167万円、65.5万円であったので、前年同月比総額では86万円(2.1%)のアップ、㎡単価は5.3万円(8.1%)のアップ。
6. 12月の地域別平均価格、1㎡当りの分譲単価は以下のとおり。  
大阪市部4,473万円、88.7万円、大阪府下3,977万円、54.1万円、神戸市部4,065万円、70.7万円、兵庫県下4,349万円、61.6万円、京都市部3,413万円、61.8万円、奈良県3,907万円、53.4万円、滋賀県3,821万円、51.7万円、和歌山県4,629万円、62.0万円。
7. 即日完売物件は71戸(全体の2.2%)、フラット35登録物件戸数は1,697戸(同52.5%)であった。
8. 12月末現在の継続販売在庫数は2,820戸で、2019年11月末現在の2,174戸に比べて646戸の増加。
9. 2020年1月の発売戸数は1,000戸程度の見込みである（'19年1月1,044戸、'18年1月1,091戸、'17年1月1,396戸、'16年1月899戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2019年12月末現在)

1. 対象物件	118	物件
1. 発売戸数	3,230	戸
1. 売却戸数	2,292	戸 (契約率71.0%)
1. 全売却戸数	2,584	戸
1. 全残戸数	2,820	戸 (2019年分残2,354戸 完成在庫1,192戸)
1. 即日完売戸数	71	戸 (即日完売率2.2%)
1. フラット35登録物件戸数	1,697	戸 (F35登録物件率52.5%)
1. 1物件当り平均戸数	27.4	戸
1. 総発売額	13,737,574.7	万円
1. 1戸当り平均価格	4,253	万円
1. 1㎡当り分譲単価	70.8	万円 (3.3㎡当り 233.6万円)
1. 総敷地面積	67,419.05	㎡
1. 総建築面積	27,692.69	㎡
1. 総建築延面積	257,229.26	㎡
1. 総有効分譲面積	<u>194,033</u>	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	60.07	㎡
1. 総棟数	128	棟
1. 総階高	1,676	階
1. 1棟当り平均階高	13.1	階
1. 1日当り分譲戸数	104.2	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.0分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年12月末現在)

1. 対象物件	134	物件
1. 発売戸数	2,760	戸
1. 売却戸数	1,989	戸 (契約率72.1%)
1. 全売却戸数	2,501	戸
1. 全残戸数	2,907	戸 (2018年分残2,503戸 完成在庫1,086戸)
1. 即日完売戸数	28	戸 (即日完売率1.0%)
1. フラット35登録物件戸数	2,029	戸 (F35登録物件率73.5%)
1. 1物件当り平均戸数	20.6	戸
1. 総発売額	11,500,163.9	万円
1. 1戸当り平均価格	4,167	万円
1. 1㎡当り分譲単価	65.5	万円 (3.3㎡当り 216.3万円)
1. 総敷地面積	65,683.01	㎡
1. 総建築面積	28,545.86	㎡
1. 総建築延面積	227,585.47	㎡
1. 総有効分譲面積	175,447	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	63.57	㎡
1. 総棟数	137	棟
1. 総階高	1,839	階
1. 1棟当り平均階高	13.4	階
1. 1日当り分譲戸数	89.0	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.8分

1.タイプ別戸数		大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		奈良県		滋賀県		和歌山			
	発売(戸)	契約(戸)	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約			
1	K	627	597	547	517			80	80										
1	D K	7	6	7	6														
1	L D K	202	137	113	92	8	3	56	26	20	11	5	5						
2	L D K	517	244	310	105	25	24	114	53	26	20	23	23		11	11	8	8	
3	L D K	1,625	1,116	553	288	521	393	111	95	208	168	3	3	62	31	142	113	25	25
4	L D K	252	192	37	27	126	99	11	6	31	23			18	10	22	20	7	7
合計		3,230	2,292	1,567	1,035	680	519	372	260	285	222	31	31	80	41	175	144	40	40

1.価格帯別戸数		大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		奈良県		滋賀県		和歌山			
2,500万円以下		639	603	547	517	2	1	90	85										
3,000 "		189	162	37	36	52	43	24	15	51	47	7	7	9	5	8	8	1	1
3,300 "		190	164	20	18	88	84	25	11	21	17	6	6	7	5	19	19	4	4
3,500 "		182	163	23	20	97	93	19	11	19	17	8	8		15	13	1	1	
3,700 "		246	180	36	28	117	83	19	9	21	20	4	4	8	5	39	29	2	2
4,000 "		345	231	125	81	104	65	25	15	16	14	4	4	22	12	40	31	9	9
4,300 "		229	164	50	41	56	35	31	21	37	30			18	7	28	21	9	9
4,500 "		154	126	47	41	33	25	21	18	29	22			9	6	12	11	3	3
4,700 "		94	70	32	25	18	11	20	18	19	12			1		4	4		
5,000 "		152	74	72	25	27	16	22	15	25	14	1	1	1	1	4	2		
5,500 "		199	81	99	21	44	34	23	8	24	13			4		5	5		
6,000 "		124	67	82	39	14	9	15	9	4	2	1	1	1		1	1	6	6
6,500 "		111	28	95	20	8	3	6	5	2									
7,000 "		82	43	66	30	4	4	8	5	2	2							2	2
8,000 "		96	34	80	21	6	5	7	5	2	2							1	1
9,000 "		78	41	66	32	6	4	2	1	2	2							2	2
9,999 "		49	28	36	18	3	3	7	4	3	3								
10,000 以上		69	32	53	22	1	1	7	4	8	5								
20,000 以上		2	1	1				1	1										
30,000 以上																			
合計		3,230	2,292	1,567	1,035	680	519	372	260	285	222	31	31	80	41	175	144	40	40

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2016年12月～2019年12月

—◆— 首都圏  
-▲- 近畿圏

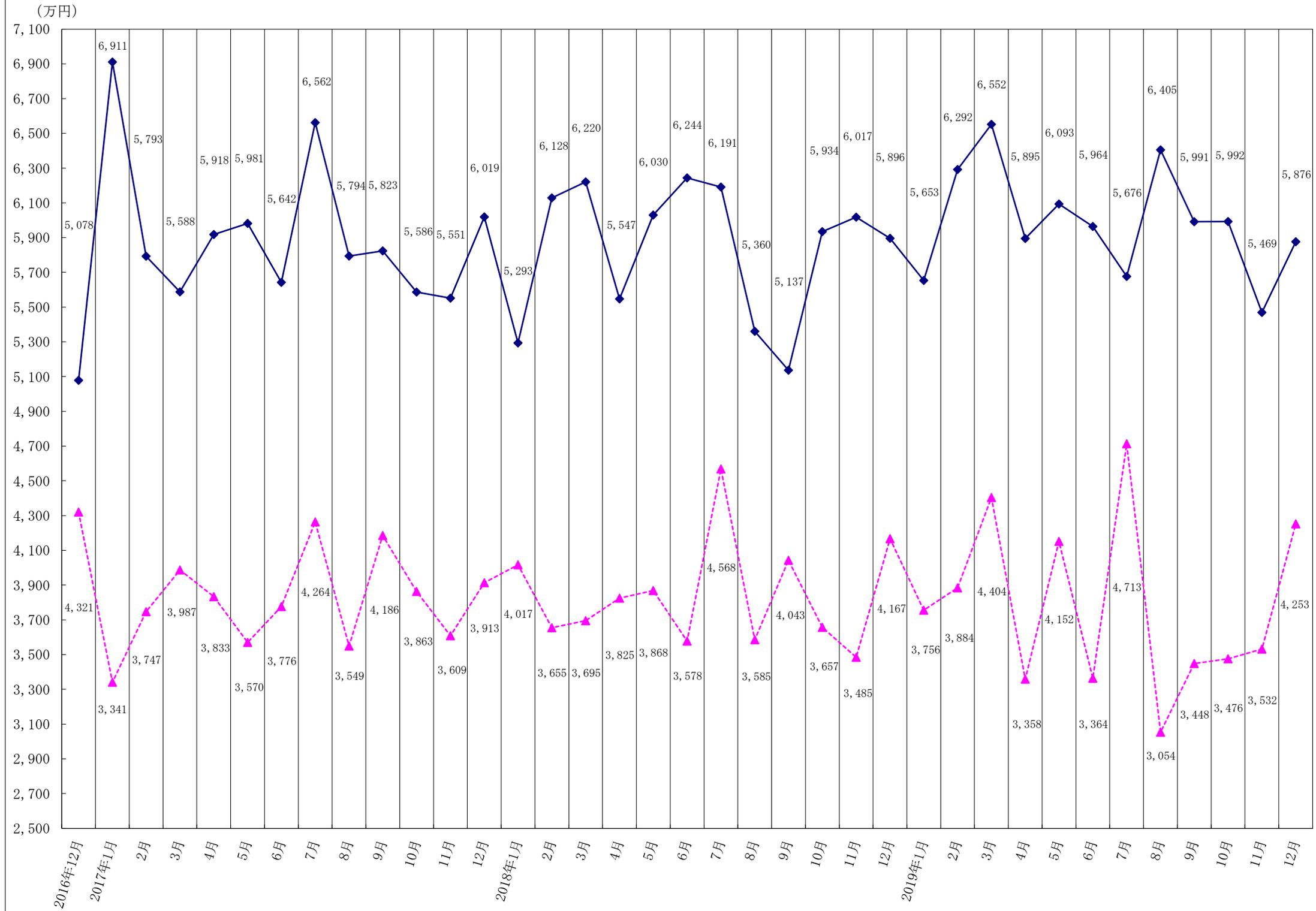


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年12月～2019年12月

—◆— 首都圏  
 -▲- 近畿圏

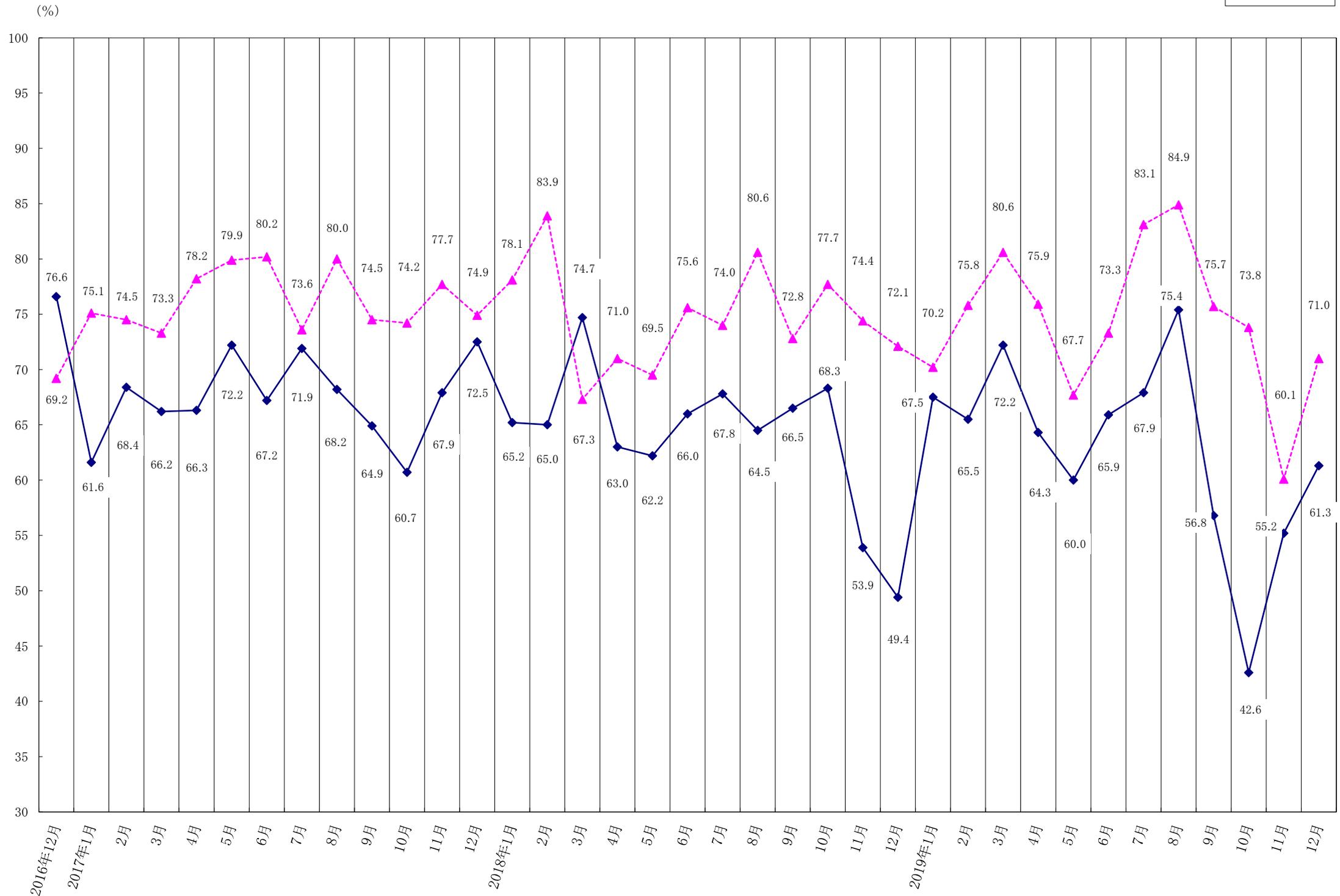


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年12月～2019年12月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

