

《近畿圏のマンション市場動向》

－2020年1月度－

2020.2.17

- ◎ 発売は40.5%減の621戸、1993年8月（502戸）以来の低水準。
- ◎ m²単価は2カ月ぶりのダウン。契約率は66.8%で2カ月ぶりの70%割れ。

(1) 1月の発売は621戸、前年同月（1,044戸）比40.5%減、前月（3,230戸）比80.8%減。

(2) 契約率66.8%、前年同月（70.2%）比3.4ポイントのダウン、前月（71.0%）比4.2ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は4,296万円、1m²当り単価は62.9万円。

前年同月比で戸当り価格は540万円（14.4%）のアップ、m²単価は0.9万円（1.4%）のダウン。

前年同月比で戸当り価格は3カ月連続のアップ。m²単価は2カ月ぶりのダウン。

(4) 販売在庫数は2,664戸、前月末比156戸の減少（'19年12月末2,820戸、'19年1月末2,761戸）。

(5) 即日完売物件（2物件5戸）

① ジオ山科柳辻ノース・サウス2期3次	（京都・山科区	2戸	3,325万円	50.0万円	平均1倍	最高1倍）
② レ・ジェイド浜大津1期10次	（滋賀・大津市	3戸	3,450万円	50.5万円	先着順	

(6) マンション市況の特徴

1月としては1992年（548戸）以来の低水準。

大阪市部の契約率が3カ月連続の70%割れ。

都市型コンパクトの発売がゼロ。

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（2020年1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. 1月の新規発売戸数は621戸である。対前年同月(1,044戸)比423戸、40.5%減、対前月(3,230戸)比2,609戸、80.8%減である。
2. 1月の地域別発売戸数は大阪市部238戸(全体比38.3%、前年同月比56.2%減)、大阪府下154戸(同24.8%、30.3%減)、神戸市部15戸(同2.4%、80.3%減)、兵庫県下65戸(同10.5%、31.6%減)、京都市部30戸(同4.8%、61.5%減)、奈良県4戸(同0.6%、前年供給なし)、滋賀県84戸(同13.5%、342.1%増)、和歌山県31戸(同5.0%、933.3%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415戸で、月間契約率は66.8%。前月の71.0%に比べて4.2ポイントのダウン、前年同月の70.2%に比べて3.4ポイントのダウンとなっている。
4. 1月の地域別契約率は大阪市部67.2%、大阪府下70.8%、神戸市部53.3%、兵庫県下66.2%、京都市部73.3%、奈良県50.0%、滋賀県71.4%、和歌山県35.5%。
5. 1月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,296万円、62.9万円である。前年同月比は戸当り価格は3カ月連続のアップ。㎡単価は2カ月ぶりのダウン。2019年12月は4,253万円、70.8万円であったので、前月比総額では43万円(1.0%)のアップ、㎡単価は7.9万円(11.2%)のダウン。2019年1月は3,756万円、63.8万円であったので、前年同月比総額では540万円(14.4%)のアップ、㎡単価は0.9万円(1.4%)のダウン。
6. 1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4,353万円、70.1万円、大阪府下4,479万円、61.8万円、神戸市部4,237万円、54.0万円、兵庫県下4,803万円、65.6万円、京都市部4,285万円、71.7万円、奈良県3,748万円、46.1万円、滋賀県3,822万円、51.9万円、和歌山県3,284万円、45.9万円。
7. 即日完売物件は5戸(全体の0.8%)、フラット35登録物件戸数は513戸(同82.6%)であった。
8. 1月末現在の継続販売在庫数は2,664戸で、2019年12月末現在の2,820戸に比べて156戸の減少。
9. 2020年2月の発売戸数は1,000戸程度の見込みである（'19年2月1,281戸、'18年2月1,818戸、'17年2月1,394戸、'16年2月1,640戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2020年1月末現在)

1. 対象物件 ……	71	物件
1. 発売戸数 ……	621	戸
1. 売却戸数 ……	415	戸 (契約率66.8%)
1. 全売却戸数 ……	777	戸
1. 全残戸数 ……	2,664	戸 (2020年分残206戸 完成在庫1,113戸)
1. 即日完売戸数 ……	5	戸 (即日完売率0.8%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	513	戸 (F35登録物件率82.6%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	8.7	戸
1. 総発売額 ……	2,667,875.5	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	4,296	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	62.9	万円 (3.3㎡当り 207.6万円)
1. 総敷地面積 ……	17,807.70	㎡
1. 総建築面積 ……	6,948.60	㎡
1. 総建築延面積 ……	50,224.44	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	42,408	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	68.29	㎡
1. 総棟数 ……	74	棟
1. 総階高 ……	922	階
1. 1棟当り平均階高 ……	12.5	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	20.0	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.5分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2019年1月末現在)

1. 対象物件 ……	93	物件
1. 発売戸数 ……	1,044	戸
1. 売却戸数 ……	733	戸 (契約率70.2%)
1. 全売却戸数 ……	1,190	戸
1. 全残戸数 ……	2,761	戸 (2019年分残311戸 完成在庫1,156戸)
1. 即日完売戸数 ……	2	戸 (即日完売率0.2%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	624	戸 (F35登録物件率59.8%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	11.2	戸
1. 総発売額 ……	3,921,582.1	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,756	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	63.8	万円 (3.3㎡当り 210.4万円)
1. 総敷地面積 ……	23,420.69	㎡
1. 総建築面積 ……	10,048.25	㎡
1. 総建築延面積 ……	75,234.47	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	61,494	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	58.90	㎡
1. 総棟数 ……	98	棟
1. 総階高 ……	1,315	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.4	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	33.7	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.7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
1 D K	10	5	10	5																		
1 L D K	42	37	34	30						8	7											
2 D K	1	1	1	1																		
2 L D K	66	46	31	17	18	14			10	9	7	6										
3 L D K	433	297	150	102	122	88	10	7	51	33	12	7	2	1	62	50	24	9				
4 L D K	69	29	12	5	14	7	5	1	4	1	3	2	2	1	22	10	7	2				
合計	621	415	238	160	154	109	15	8	65	43	30	22	4	2	84	60	31	11				

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	7	5	6	5						1												
3,000 "	46	34	23	21	5	3			4	3	5	5	1		2	1	6	1				
3,300 "	50	34	21	15	9	7			1	1	2	2			6	6	11	3				
3,500 "	57	43	20	17	15	11	3	2	5	3	3	3			6	5	5	2				
3,700 "	95	72	26	18	29	24	2	1	8	6	3	2	1	1	21	17	5	3				
4,000 "	112	74	39	28	26	17	4	2	13	8	1	1	1	1	24	15	4	2				
4,300 "	65	41	23	13	12	9	3	1	9	6	1				17	12						
4,500 "	38	25	6	3	19	13	2	2	3	3	4	2			4	2						
4,700 "	22	15	8	5	8	6			3	2	1	1			2	1						
5,000 "	32	18	8	3	10	7			9	6	2	1	1		2	1						
5,500 "	20	11	11	7	5	1			1	1	3	2										
6,000 "	23	10	20	9	3	1																
6,500 "	7	3	4	2	2						1	1										
7,000 "	9	5	6	3	2	1					1	1										
8,000 "	13	9	8	6	1	1			2	1	2	1										
9,000 "	12	7	5	3	4	4			3													
9,999 "	6	5	3	2	1	1			2	2												
10,000 以上	6	3	1		2	2	1		2	1												
20,000 以上	1	1			1	1																
30,000 以上																						
合計	621	415	238	160	154	109	15	8	65	43	30	22	4	2	84	60	31	11				

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2017年1月～2020年1月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

(万円)

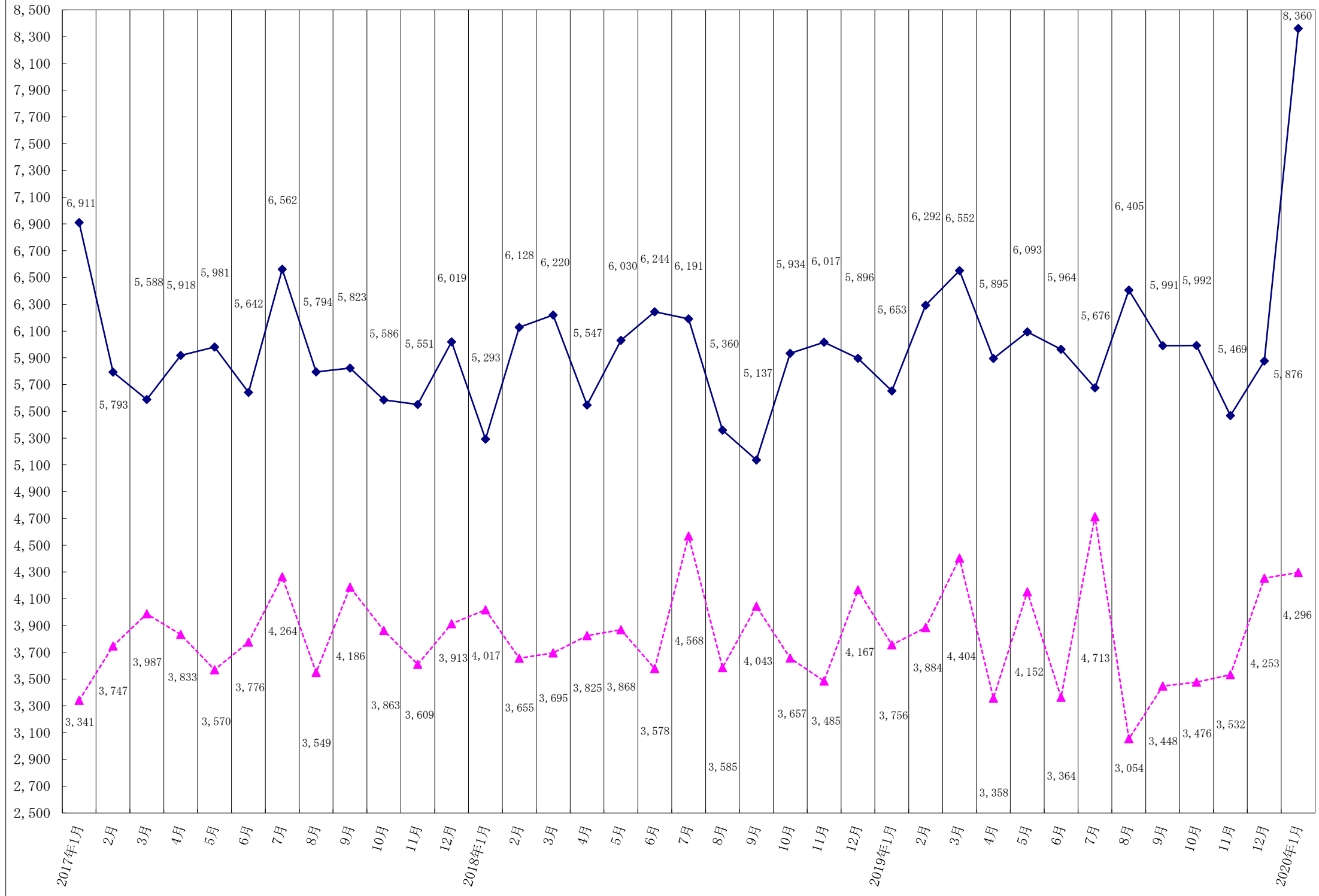


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年1月～2020年1月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

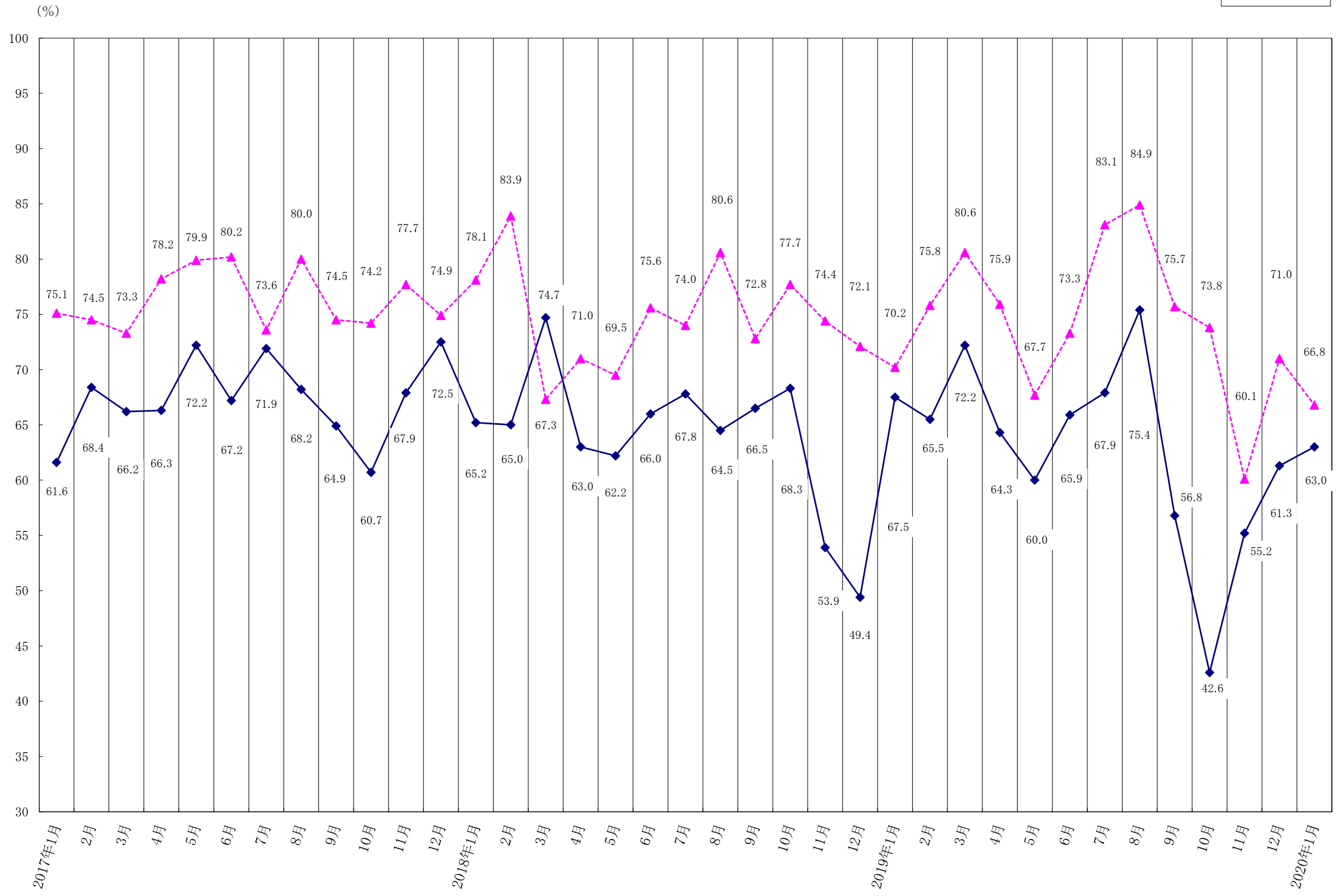


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年1月～2020年1月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

