

《 近畿圏のマンション市場動向 》

—2019年度（2019年4月～2020年3月）—

2020.4.16

◎前年度比 13.1%減の 1万7,452 戸。

大阪市部が増加。大阪府下、神戸市部、兵庫県下、京都市部は減少。

◎価格は 3,903 万円（前年度と同値）、 m^2 単価 69.1 万円（4.2%アップ）。

価格は前年度と同値、 m^2 単価は 7年連続のアップ。

(1) 2019年度の発売は 1万7,452 戸、前年度比 13.1%減。

'18年 2万78 戸、'17年 1万9,849 戸、'16年 1万8,359 戸、'15年 1万8,374 戸、'14年 1万9,840 戸、
'13年 2万3,338 戸、'12年 2万4,114 戸、'11年 2万415 戸、'10年 2万1,609 戸、'09年 1万9,094 戸、
'08年 2万1,800 戸、'07年 2万8,592 戸、'06年 3万947 戸、'05年 3万3,177 戸、'04年 3万967 戸、
'03年 3万1,647 戸、'02年 3万4,382 戸、'01年 3万9,513 戸、'00年 3万8,848 戸、'99年 3万6,666 戸、'98年 3万2,025 戸、
'97年 3万2,052 戸、'96年 4万2,397 戸（過去最多）、'95年 3万9,535 戸、'94年 4万748 戸。

(2) 契約率平均は 73.1%、前年度の 74.4%に比べ、1.3ポイントのダウン。

(3) 1戸当たり価格は 3,903 万円、1 m^2 当たりの単価は 69.1 万円。

前年度比で戸当たり価格は同値、 m^2 単価は 2.8 万円（4.2%）のアップ。
 m^2 単価は 7年連続のアップ。

(4) 継続販売戸数は 2,731 戸、'19年3月末（2,379 戸）比 352 戸増。

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年度(2019年4月~2020年3月)>

1. 2019年度(2019年4月~2020年3月)の新規販売戸数は1万7,452戸である。対前年度(2万78戸)比13.1%(2,626戸)減である。
2. 2019年度の地域別販売戸数は大阪市8,861戸(前年度8,759戸)、大阪府下3,629戸(同4,395戸)、神戸市1,377戸(同2,383戸)、兵庫県下1,565戸(同2,308戸)、京都市808戸(同1,114戸)、京都府下13戸(同47戸)、奈良県260戸(同257戸)、滋賀県798戸(同741戸)、和歌山県141戸(同74戸)である。
3. 前年度実績に対する地域別増減率は大阪市1.2%増、大阪府下17.4%減、神戸市42.2%減、兵庫県下32.2%減、京都市27.5%減、京都府下72.3%減、奈良県1.2%増、滋賀県7.7%増、和歌山県90.5%増となっている。
4. 2019年度の1戸当たりの平均価格、㎡単価は3,903万円、69.1万円である。
前年度は3,903万円、66.3万円であったので、前年度比総額では同値、㎡単価では2.8万円(4.2%)のアップである。
5. 2019年度の地域別平均価格、1㎡当たりの分譲単価は以下の通り。
大阪市3,668万円、81.8万円(前年度3,609万円、78.0万円) 大阪府下4,286万円、59.1万円(同4,110万円、57.1万円)
神戸市3,640万円、64.2万円(同4,024万円、68.8万円) 兵庫県下4,700万円、64.2万円(同4,416万円、58.8万円)
京都市3,626万円、67.5万円(同3,881万円、67.5万円) 京都府下3,089万円、44.7万円(同5,046万円、66.0万円)
奈良県4,060万円、54.8万円(同3,786万円、52.0万円) 滋賀県3,880万円、52.6万円(同4,177万円、54.6万円)
和歌山県4,014万円、54.4万円(同3,819万円、51.5万円)。
6. 2019年度の平均月間契約率は73.1%で、前年度の74.4%に比べて1.3ポイントダウンしている。
7. 2019年度の初月契約戸数は1万2,750戸で前年度実績の初月契約戸数1万4,929戸を2,179戸(14.6%)下回っている。
8. 2019年度の即日完売戸数は513戸(販売戸数の2.9%)、フラット35付戸数は1万352戸(59.3%)であった。

☆地区別マンション供給戸数

地区	2018年度		2019年度	
	戸数	全体比(%)	戸数	全体比(%)
大阪市	8,759	43.6	8,861	50.8
大阪府下	4,395	21.9	3,629	20.8
神戸市	2,383	11.9	1,377	7.9
兵庫県下	2,308	11.5	1,565	9.0
京都市	1,114	5.5	808	4.6
京都府下	47	0.2	13	0.1
奈良県	257	1.3	260	1.5
滋賀県	741	3.7	798	4.6
和歌山県	74	0.4	141	0.8
計(平均)	20,078	100	17,452	100

☆価格の動き

地区	平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
	2018年度	2019年度	2018年度	2019年度	2018年度	2019年度
大阪市	3,609	3,668	78.0	81.8	46.29	44.83
大阪府下	4,110	4,286	57.1	59.1	71.95	72.56
神戸市	4,024	3,640	68.8	64.2	58.50	56.71
兵庫県下	4,416	4,700	58.8	64.2	75.06	73.23
京都市	3,881	3,626	67.5	67.5	57.46	53.71
京都府下	5,046	3,089	66.0	44.7	76.49	69.08
奈良県	3,786	4,060	52.0	54.8	72.82	74.03
滋賀県	4,177	3,880	54.6	52.6	76.49	73.84
和歌山県	3,819	4,014	51.5	54.4	74.23	73.77
計(平均)	3,903	3,903	66.3	69.1	58.91	56.51

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2019/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2020/1月	2月	3月	平均
発売戸数	852	1,388	1,500	1,788	1,341	1,406	1,271	1,492	3,230	621	1,035	1,528	1,454
契約戸数	647	939	1,100	1,485	1,138	1,064	938	896	2,292	415	779	1,057	1,063
契約率	75.9	67.7	73.3	83.1	84.9	75.7	73.8	60.1	71.0	66.8	75.3	69.2	73.1
平均価格	3,358	4,152	3,364	4,713	3,054	3,448	3,476	3,532	4,253	4,296	3,370	4,905	3,903
項目	2018/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2019/1月	2月	3月	平均
発売戸数	1,742	1,480	1,211	1,514	1,378	1,859	1,775	2,585	2,760	1,044	1,281	1,449	1,673
契約戸数	1,236	1,028	916	1,121	1,111	1,354	1,379	1,923	1,989	733	971	1,168	1,244
契約率	71.0	69.5	75.6	74.0	80.6	72.8	77.7	74.4	72.1	70.2	75.8	80.6	74.4
平均価格	3,825	3,868	3,578	4,568	3,585	4,043	3,657	3,485	4,167	3,756	3,884	4,404	3,903