

《近畿圏のマンション市場動向》

－2020年4月度－

2020.5.20

- ◎ 発売は42.0%減の494戸。1992年8月（410戸）以来の低水準。
- ◎ コロナ禍で戸数は大幅減少。契約率は77.9%。

- (1) 4月の発売は494戸、前年同月（852戸）比42.0%減、前月（1,528戸）比67.7%減。
- (2) 契約率77.9%、前年同月（75.9%）比2.0ポイントのアップ、前月（69.2%）比8.7ポイントのアップ。
- (3) 1戸当り価格は3,434万円、1㎡当り単価は63.4万円。
前年同月比で戸当り価格は76万円（2.3%）のアップ、㎡単価は2.4万円（3.6%）のダウン。
前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のアップ。㎡単価は3カ月ぶりのダウン。
- (4) 販売在庫数は2,697戸、前月末比34戸の減少（'20年3月末2,731戸、'19年4月末2,201戸）。
- (5) 即日完売物件（1物件1戸）
① ジオタワー南森町4期9次 （大阪・北区 1戸 6,175万円 93.6万円 平均1倍 最高1倍）
- (6) マンション市況の特徴
発売戸数は4月としては調査開始以来で最低水準。
奈良県と和歌山県以外の全エリアで前年同月を大幅に下回る。

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4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. 4月の新規発売戸数は494戸である。対前年同月(852戸)比358戸、42.0%減、対前月(1,528戸)比1,034戸、67.7%減である。
2. 4月の地域別発売戸数は大阪市部249戸(全体比50.4%、前年同月比43.2%減)、大阪府下80戸(同16.2%、61.9%減)、神戸市部20戸(同4.0%、75.3%減)、兵庫県下22戸(同4.5%、48.8%減)、京都市部5戸(同1.0%、91.2%減)、奈良県108戸(同21.9%、5,300.0%増)、滋賀県9戸(同1.8%、57.1%減)、和歌山県1戸(同0.2%、前年供給なし)、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385戸で、月間契約率は77.9%。前月の69.2%に比べて8.7ポイントのアップ、前年同月の75.9%に比べて2.0ポイントのアップとなっている。
4. 4月の地域別契約率は大阪市部84.3%、大阪府下55.0%、神戸市部70.0%、兵庫県下50.0%、京都市部40.0%、奈良県92.6%、滋賀県33.3%、和歌山県100%。
5. 4月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,434万円、63.4万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月連続のアップ。㎡単価は3カ月ぶりのダウン。2020年3月は4,905万円、76.2万円であったので、前月比総額では1,471万円(30.0%)のダウン、㎡単価は12.8万円(16.8%)のダウン。2019年4月は3,358万円、65.8万円であったので、前年同月比総額では76万円(2.3%)のアップ、㎡単価は2.4万円(3.6%)のダウン。
6. 4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2,450万円、73.1万円、大阪府下4,453万円、60.4万円、神戸市部6,727万円、85.5万円、兵庫県下3,993万円、56.6万円、京都市部6,335万円、86.3万円、奈良県4,067万円、53.1万円、滋賀県3,669万円、49.8万円、和歌山県3,760万円、49.5万円。
7. 即日完売物件は1戸(全体の0.2%)、フラット35登録物件戸数は262戸(同53.0%)であった。
8. 4月末現在の継続販売在庫数は2,697戸で、2020年3月末現在の2,731戸に比べて34戸の減少。
9. 2020年5月の発売戸数は300戸程度の見込みである（'19年5月1,388戸、'18年5月1,480戸、'17年5月1,738戸、'16年5月1,422戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2020年4月末現在)

1. 対象物件	44	物件
1. 発売戸数	494	戸
1. 売却戸数	385	戸 (契約率77.9%)
1. 全売却戸数	528	戸
1. 全残戸数	2,697	戸 (2020年分残842戸 完成在庫1,385戸)
1. 即日完売戸数	1	戸 (即日完売率0.2%)
1. フラット35登録物件戸数	262	戸 (F35登録物件率53.0%)
1. 1物件当り平均戸数	11.2	戸
1. 総発売額	1,696,337.0	万円
1. 1戸当り平均価格	3,434	万円
1. 1㎡当り分譲単価	63.4	万円 (3.3㎡当り 209.3万円)
1. 総敷地面積	10,864.68	㎡
1. 総建築面積	4,820.37	㎡
1. 総建築延面積	32,921.02	㎡
1. 総有効分譲面積	26,749	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	54.15	㎡
1. 総棟数	47	棟
1. 総階高	597	階
1. 1棟当り平均階高	12.7	階
1. 1日当り分譲戸数	15.9	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.3分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2019年4月末現在)

1. 対象物件	70	物件
1. 発売戸数	852	戸
1. 売却戸数	647	戸 (契約率75.9%)
1. 全売却戸数	1,030	戸
1. 全残戸数	2,201	戸 (2019年分残802戸 完成在庫1,264戸)
1. 即日完売戸数	23	戸 (即日完売率2.7%)
1. フラット35登録物件戸数	445	戸 (F35登録物件率52.2%)
1. 1物件当り平均戸数	12.2	戸
1. 総発売額	2,860,927.0	万円
1. 1戸当り平均価格	3,358	万円
1. 1㎡当り分譲単価	65.8	万円 (3.3㎡当り 217.0万円)
1. 総敷地面積	16,923.01	㎡
1. 総建築面積	7,344.85	㎡
1. 総建築延面積	54,393.72	㎡
1. 総有効分譲面積	43,502	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	51.06	㎡
1. 総棟数	76	棟
1. 総階高	1,008	階
1. 1棟当り平均階高	13.3	階
1. 1日当り分譲戸数	27.5	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.9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	K	187	187	187	187																		
1	D K	1		1																			
2	L D K	16	8	10	6	3	2	1		1		1											
3	L D K	230	155	45	16	66	38	14	12	20	11	3	2	73	73	8	2	1	1				
4	L D K	60	35	6	1	11	4	5	2	1		1		35	27	1	1						
合計		494	385	249	210	80	44	20	14	22	11	5	2	108	100	9	3	1	1				

1.価格帯別戸数																							
2,500万円以下	187	187	187	187																			
3,000 "	9	2	2	1						2		1		1	1	3							
3,300 "	18	11			1	1				7	1			9	9	1							
3,500 "	15	7	6							3	2	1		5	5								
3,700 "	33	26	7	2	10	8	1	1	2	2				13	13								
4,000 "	51	29	11	2	16	5	1		1					20	20	1	1	1	1				
4,300 "	73	55	12	5	23	12	5	5	2	2				29	29	2	2						
4,500 "	19	11	5	1	3	2			1	1				8	7	2							
4,700 "	15	9	1	1	4	2	1	1						9	5								
5,000 "	24	13	2		10	5	2	1	1					9	7								
5,500 "	19	15	6	3	3	3	4	4	1	1				5	4								
6,000 "	10	5	4	3	5	1			1	1													
6,500 "	5	5	2	2	3	3																	
7,000 "	1	1											1	1									
8,000 "	7	5	3	2	2	2	1						1	1									
9,000 "	1	1	1	1																			
9,999 "	1	1							1	1													
10,000 以上	6	2					5	2				1											
20,000 以上																							
30,000 以上																							
合計	494	385	249	210	80	44	20	14	22	11	5	2	108	100	9	3	1	1					

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2017年4月～2020年4月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

(万円)

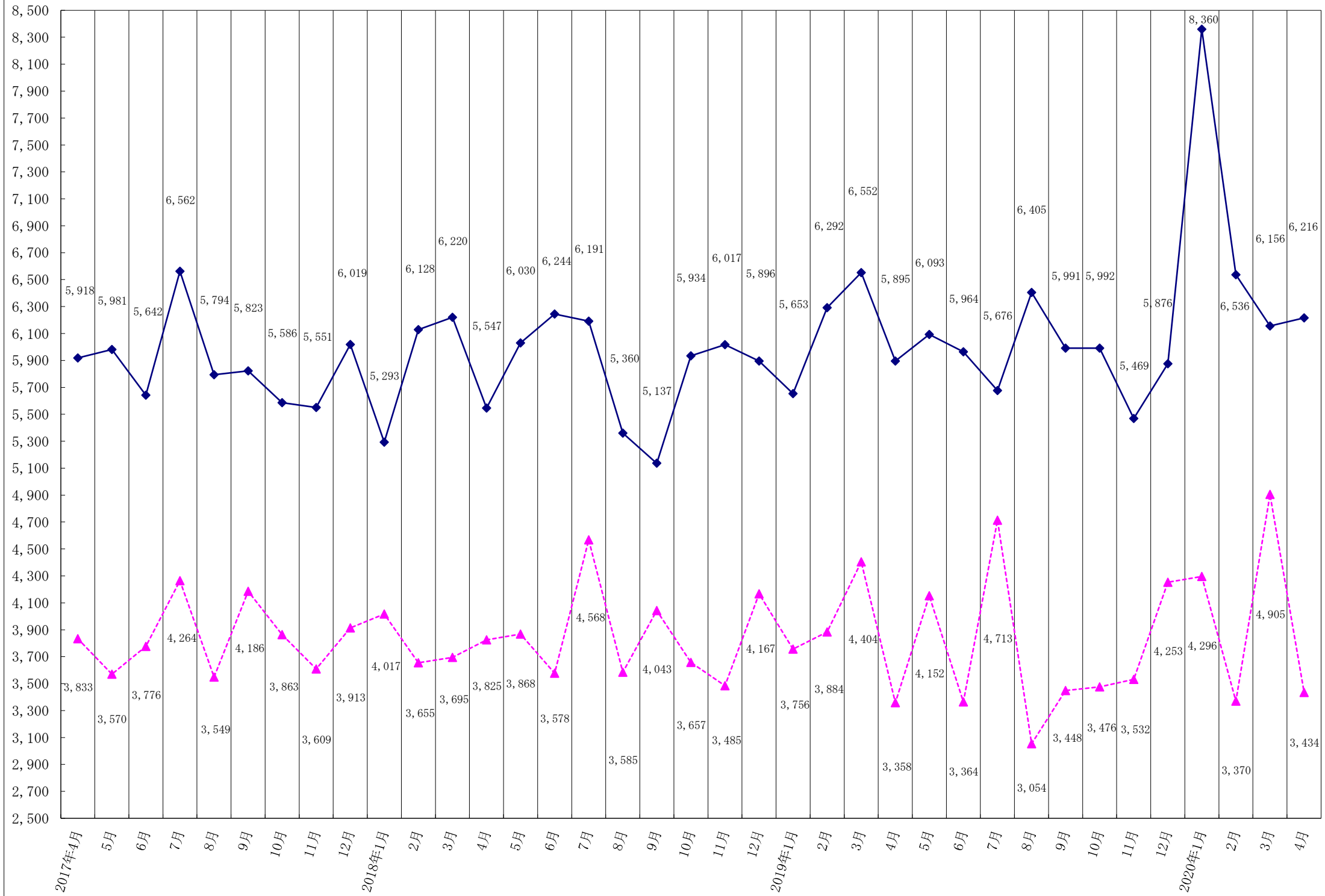


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年4月～2020年4月

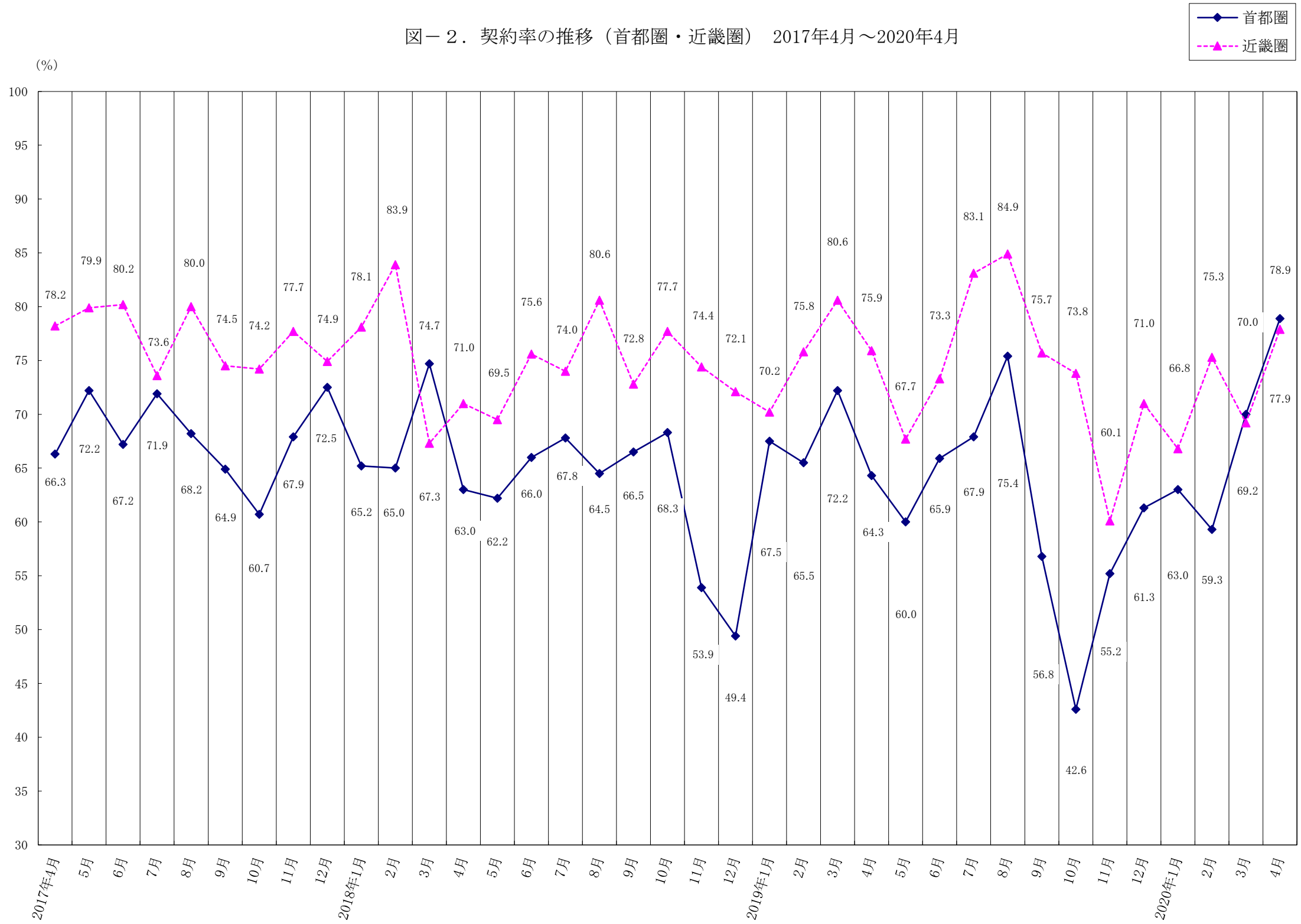


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年4月～2020年4月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

