

《近畿圏のマンション市場動向》

－2020年5月度－

2020.6.18

- ◎ 発売は84.6%減の214戸。1991年8月（176戸）以来の低水準。
- ◎ コロナ禍で引き続き戸数は大幅減少。契約率は50.0%と大きく低迷。

(1) 5月の発売は214戸、前年同月（1,388戸）比84.6%減、前月（494戸）比56.7%減。

(2) 契約率50.0%、前年同月（67.7%）比17.7ポイントのダウン、前月（77.9%）比27.9ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は4,286万円、1㎡当り単価は61.6万円。

前年同月比で戸当り価格は134万円（3.2%）のアップ、㎡単価は2.7万円（4.2%）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。㎡単価は2カ月連続のダウン。

(4) 販売在庫数は2,644戸、前月末比53戸の減少（'20年4月末2,697戸、'19年5月末2,266戸）。

(5) 即日完売物件（2物件2戸）

① ジオ北千里藤白台2期4次	（大阪・吹田市 1戸	7,550万円	75.5万円	平均1倍	最高1倍）
② ジオ山科榊辻ノース・サウス3期2次	（京都・山科区 1戸	3,420万円	51.0万円	平均1倍	最高1倍）

(6) マンション市況の特徴

発売戸数は5月としては調査開始以来で最低水準。

契約率は1992年3月（35.8%）以来の低水準

緊急事態宣言解除までは6割超のモデルルームが休業。

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5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. 5月の新規発売戸数は214戸である。対前年同月(1,388戸)比1,174戸、84.6%減、対前月(494戸)比280戸、56.7%減である。
2. 5月の地域別発売戸数は大阪市部28戸(全体比13.1%、前年同月比96.3%減)、大阪府下87戸(同40.7%、69.0%減)、神戸市部4戸(同1.9%、96.4%減)、兵庫県下40戸(同18.7%、69.2%減)、京都市部1戸(同0.5%、98.4%減)、奈良県5戸(同2.3%、66.7%増)、滋賀県45戸(同21.0%、6.3%減)、和歌山県4戸(同1.9%、33.3%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107戸で、月間契約率は50.0%。前月の77.9%に比べて27.9ポイントのダウン、前年同月の67.7%に比べて17.7ポイントのダウンとなっている。
4. 5月の地域別契約率は大阪市部60.7%、大阪府下56.3%、神戸市部100%、兵庫県下35.0%、京都市部100%、奈良県100%、滋賀県35.6%、和歌山県25.0%。
5. 5月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,286万円、61.6万円である。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カ月連続のダウン。2020年4月は3,434万円、63.4万円であったので、前月比総額では852万円(24.8%)のアップ、㎡単価は1.8万円(2.8%)のダウン。2019年5月は4,152万円、64.3万円であったので、前年同月比総額では134万円(3.2%)のアップ、㎡単価は2.7万円(4.2%)のダウン。
6. 5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5,965万円、96.1万円、大阪府下3,928万円、54.9万円、神戸市部4,022万円、53.8万円、兵庫県下4,401万円、64.5万円、京都市部3,420万円、51.0万円、奈良県4,064万円、53.2万円、滋賀県3,930万円、56.4万円、和歌山県3,905万円、50.9万円。
7. 即日完売物件は2戸(全体の0.9%)、フラット35登録物件戸数は182戸(同85.0%)であった。
8. 5月末現在の継続販売在庫数は2,644戸で、2020年4月末現在の2,697戸に比べて53戸の減少。
9. 2020年6月の発売戸数は1,000戸程度の見込みである（'19年6月1,500戸、'18年6月1,211戸、'17年6月1,321戸、'16年6月1,517戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2020年5月末現在)

1. 対象物件	39	物件
1. 発売戸数	214	戸
1. 売却戸数	107	戸 (契約率50.0%)
1. 全売却戸数	267	戸
1. 全残戸数	2,644	戸 (2020年分残849戸 完成在庫1,287戸)
1. 即日完売戸数	2	戸 (即日完売率0.9%)
1. フラット35登録物件戸数	182	戸 (F35登録物件率85.0%)
1. 1物件当り平均戸数	5.5	戸
1. 総発売額	917,111.5	万円
1. 1戸当り平均価格	4,286	万円
1. 1㎡当り分譲単価	61.6	万円 (3.3㎡当り 203.4万円)
1. 総敷地面積	6,609.58	㎡
1. 総建築面積	2,744.33	㎡
1. 総建築延面積	18,226.14	㎡
1. 総有効分譲面積	14,880	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	69.53	㎡
1. 総棟数	45	棟
1. 総階高	576	階
1. 1棟当り平均階高	12.8	階
1. 1日当り分譲戸数	6.9	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	7.0分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2019年5月末現在)

1. 対象物件	105	物件
1. 発売戸数	1,388	戸
1. 売却戸数	939	戸 (契約率67.7%)
1. 全売却戸数	1,323	戸
1. 全残戸数	2,266	戸 (2019年分残1,085戸 完成在庫1,127戸)
1. 即日完売戸数	38	戸 (即日完売率2.7%)
1. フラット35登録物件戸数	1,102	戸 (F35登録物件率79.4%)
1. 1物件当り平均戸数	13.2	戸
1. 総発売額	5,762,562.4	万円
1. 1戸当り平均価格	4,152	万円
1. 1㎡当り分譲単価	64.3	万円 (3.3㎡当り 212.1万円)
1. 総敷地面積	36,967.00	㎡
1. 総建築面積	15,291.95	㎡
1. 総建築延面積	110,003.55	㎡
1. 総有効分譲面積	89,641	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	64.58	㎡
1. 総棟数	107	棟
1. 総階高	1,435	階
1. 1棟当り平均階高	13.4	階
1. 1日当り分譲戸数	44.8	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.0分

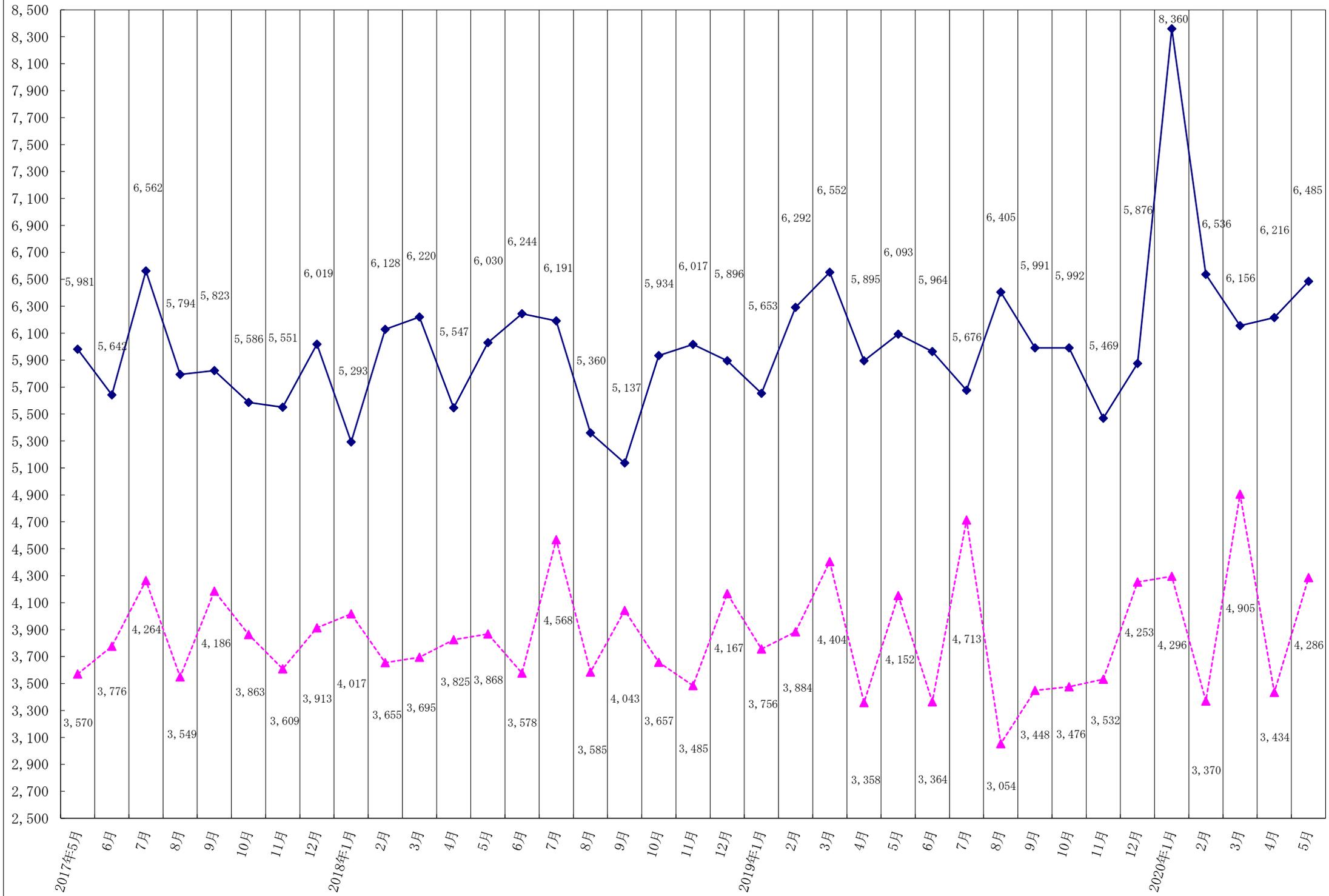
1.タイプ別戸数		大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		奈良県		滋賀県		和歌山										
	発売(戸)	契約(戸)	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約				
1 D K	1	1	1		1																					
1 L D K	7	2	7		2																					
2 L D K	11	6	5		3	2		1			1		1			2		1		1						
3 L D K	160	80	14		10	64		38	2		2		39		13	1		1		3		3	35	13	2	
4 L D K	35	18	1		1	21		10	2		2					2		2		8		2	8	2	1	1
合計	214	107	28		17	87		49	4		4		40		14	1		1		5		5	45	16	4	1

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																										
3,000 "	6	2	1		1	2								3		1										
3,300 "	12	7			9	7								3												
3,500 "	19	11	2		2	10		6			1		1		5		2	1								
3,700 "	18	9	2		1	8		4		1		1			7		3									
4,000 "	44	22	4		3	24		14	1		1			3		3	5	1	1							
4,300 "	47	23	6		1	18		10	3		3				11		4		8		4	1	1			
4,500 "	21	8	2		2	3		1		5		1		1	9		3	1								
4,700 "	18	5				6		2		8		2		1		1	3									
5,000 "	15	11	3		3	6		4		5		3			1		1									
5,500 "	6	5	2		2					4		3														
6,000 "	2	2	1		1										1		1									
6,500 "	3	1	3		1																					
7,000 "																										
8,000 "	1	1				1		1																		
9,000 "																										
9,999 "																										
10,000 以上																										
20,000 以上	2		2																							
30,000 以上																										
合計	214	107	28		17	87		49	4		4		40		14	1		1		5		5	45	16	4	1

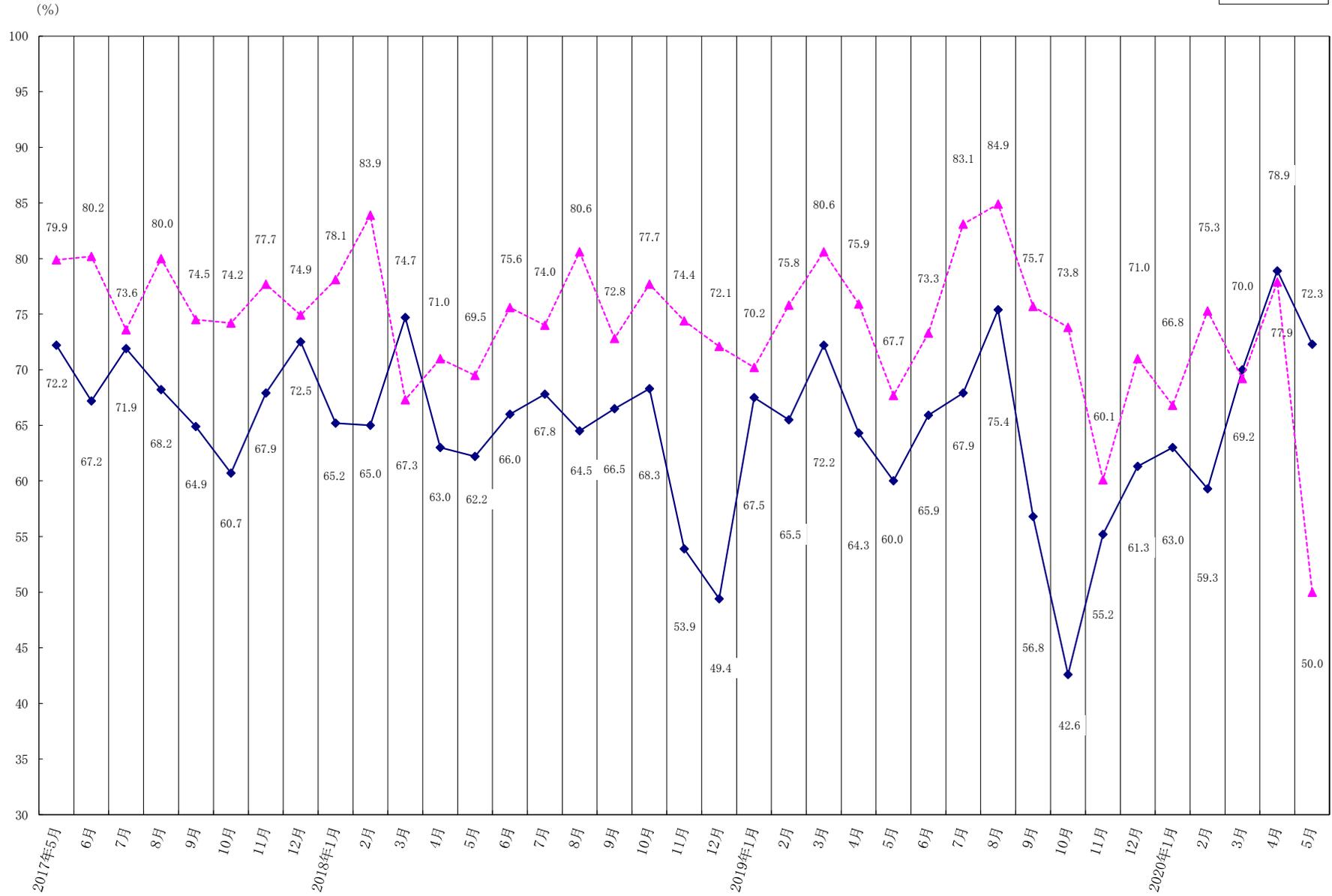
図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2017年5月～2020年5月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年5月～2020年5月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年5月～2020年5月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

