

《 近畿圏のマンション市場動向 》

－ 2020 年上半期（1～6 月） －

2020.7.15

◎前年同期比 29.5%減の 5,299 戸。1992 年（4,430 戸）以来の低水準。

奈良県、滋賀県、和歌山県以外の全エリアが減少。

◎価格は 4,027 万円（4.5%アップ）、㎡単価 68.0 万円（4.1%アップ）。

◎下半期は約 8,000 戸。新型コロナウイルス動向に注視。上半期の引渡しには影響なし。

(1) 1～6 月の発売は 5,299 戸、前年同期比 29.5%減。

'19 年 7,514 戸、'18 年 9,087 戸、'17 年 8,815 戸、'16 年 8,941 戸、'15 年 1 万 102 戸、'14 年 8,712 戸、'13 年 1 万 1,318 戸、
'12 年 1 万 334 戸、'11 年 9,305 戸、'10 年 1 万 231 戸、'09 年 1 万 157 戸、'08 年 1 万 1,857 戸、'07 年 1 万 5,096 戸、'06 年 1 万 4,311 戸、
'05 年 1 万 4,078 戸、'04 年 1 万 5,823 戸、'03 年 1 万 5,271 戸、'02 年 2 万 443 戸、'01 年 1 万 7,274 戸、'00 年 1 万 9,601 戸、
'99 年 1 万 6,698 戸、'98 年 1 万 3,052 戸、'97 年 1 万 5,306 戸、'96 年 2 万 633 戸(過去最多)、'95 年 1 万 6,088 戸、'94 年 1 万 8,066 戸。

(2) 契約率平均は 70.5%、前年同期の 74.0%に比べ、3.5 ポイントのダウン。

(3) 1 戸当たり価格は 4,027 万円、1 ㎡当たりの単価は 68.0 万円。

前年同期比で戸当たり価格は 174 万円（4.5%）のアップで、1993 年（4,145 万円）以来の高値。

㎡単価は 2.7 万円（4.1%）のアップで、1991 年（72.9 万円）以来の高値。

戸当たり価格、㎡単価ともに 3 年連続のアップ。

(4) 継続販売戸数は 2,821 戸、'19 年 6 月末（2,301 戸）比 520 戸増。

(5) 下半期（7～12 月）の販売見込みは、約 8,000 戸（'19 年 1 万 528 戸）。

'19 年 1～12 月 1 万 8,042 戸、'20 年 1～12 月（見込み）約 1 万 3,300 戸。当初年間予測 17,000 戸から下方修正。

調査主体＝（株）不動産経済研究所（社長・高橋幸男）
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
TEL 06-6260-1088 FAX 06-6260-1090
本社＝東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル 7F
TEL 03-3225-5301 FAX 03-3225-5330
<http://www.fudousankeizai.co.jp>

☆近畿圏のマンション市場動向 <2020年上半期(1~6月)>

1. 2020年上半期(1~6月)の新規販売戸数は5,299戸である。対前年同期(7,514戸)比29.5%(2,215戸)減である。
2. 上半期の地域別販売戸数は大阪市部2,418戸(前年同期3,604戸)、大阪府下977戸(同1,817戸)、神戸市部559戸(同696戸)、兵庫県下484戸(同693戸)、京都市部209戸(同429戸)、京都府下0戸(同18戸)、奈良県256戸(同40戸)、滋賀県271戸(同197戸)、和歌山県125戸(同20戸)である。
3. 前年同期実績に対する地域別増減率は大阪市部32.9%減、大阪府下46.2%減、神戸市部19.7%減、兵庫県下30.2%減、京都市部51.3%減、奈良県540.0%増、滋賀県37.6%増、和歌山県525.0%増となっている。
4. 上半期の1戸当たりの平均価格、㎡単価は4,027万円、68.0万円である。
前年同期は3,853万円、65.3万円であったので、前年同期比総額では174万円(4.5%)のアップ、㎡単価では2.7万円(4.1%)のアップである。
5. 上半期の地域別平均価格、㎡単価(各増減率)は以下の通り。
大阪市部3,614万円、79.5万円(前年同期比0.1%下落、6.1%上昇)、大阪府下4,614万円、63.1万円(同15.1%上昇、13.9%上昇)、神戸市部3,873万円、59.7万円(同3.7%上昇、4.6%下落)、兵庫県下4,913万円、68.3万円(同0.6%下落、5.4%上昇)、京都市部4,483万円、70.6万円(同23.5%上昇、2.8%上昇)、奈良県4,214万円、56.8万円(同10.5%上昇、20.6%上昇)、滋賀県3,982万円、54.4万円(同3.1%上昇、3.2%上昇)、和歌山県3,647万円、49.6万円(同7.6%下落、2.3%上昇)。
大阪府下は価格、単価ともに2桁上昇で全体を牽引。
神戸市部は高額エリア(中央区、灘区、東灘区)の供給減少により唯一単価が下落。
6. 1~6月の平均月間契約率は70.5%で、前年同期の74.0%に比べて3.5ポイントダウンしている。
7. 1~6月の総契約戸数(2019年末の継続販売戸数を含む)は5,298戸で前年同期実績の総契約戸数8,120戸を2,822戸(34.8%)下回っている。
8. 上半期の即日完売戸数は47戸(販売戸数の0.9%)、フラット35付戸数は3,529戸(66.6%)であった。
9. 下半期の発売見込みは、約8,000戸で前年同期(1万528戸)比24.0%減。

☆地区別マンション供給戸数

地区	2019年1-6月		2020年1-6月	
	戸数	比率(%)	戸数	比率(%)
大阪市	3,604	48.0	2,418	45.6
大阪府下	1,817	24.2	977	18.4
神戸市	696	9.3	559	10.5
兵庫県下	693	9.2	484	9.1
京都市	429	5.7	209	3.9
京都府下	18	0.2	0	0.0
奈良県	40	0.5	256	4.8
滋賀県	197	2.6	271	5.1
和歌山県	20	0.3	125	2.4
計(平均)	7,514	100	5,299	100

☆価格の動き

平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
2019.1-6	2020.1-6	2019.1-6	2020.1-6	2019.1-6	2020.1-6
3,617	3,614	74.9	79.5	48.31	45.44
4,009	4,614	55.4	63.1	72.32	73.14
3,734	3,873	62.6	59.7	59.69	64.90
4,942	4,913	64.8	68.3	76.29	71.98
3,630	4,483	68.7	70.6	52.81	63.46
3,146	-	44.7	-	70.44	-
3,815	4,214	47.1	56.8	80.93	74.14
3,863	3,982	52.7	54.4	73.36	73.23
3,946	3,647	48.5	49.6	81.35	73.52
3,853	4,027	65.3	68.0	58.98	59.20

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2020/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	621	1,035	1,528	494	214	1,407	883
契約戸数	415	779	1,057	385	107	991	622
契約率	66.8	75.3	69.2	77.9	50.0	70.4	70.5
平均価格	4,296	3,370	4,905	3,434	4,286	3,608	4,027
項目	2019/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	1,044	1,281	1,449	852	1,388	1,500	1,252
契約戸数	733	971	1,168	647	939	1,100	926
契約率	70.2	75.8	80.6	75.9	67.7	73.3	74.0
平均価格	3,756	3,884	4,404	3,358	4,152	3,364	3,853