

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2020年7月度－

2020.8.20

- ◎ 発売は48.5%減の921戸。4カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎ 戸当り価格は5カ月連続のアップ。契約率は67.4%で2カ月ぶりの70%割れ。

(1) 7月の発売は921戸、前年同月（1,788戸）比48.5%減、前月（1,407戸）比34.5%減。

(2) 契約率67.4%、前年同月（83.1%）比15.7ポイントのダウン、前月（70.4%）比3.0ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は4,917万円、1㎡当り単価は77.0万円。

前年同月比で戸当り価格は204万円（4.3%）のアップ、㎡単価は1.0万円（1.3%）のアップ。

前年同月比で戸当り価格は5カ月連続のアップ。㎡単価は4カ月ぶりのアップ。

(4) 販売在庫数は2,746戸、前月末比75戸の減少（'20年6月末2,821戸、'19年7月末2,188戸）。

(5) 即日完売物件（3物件95戸）

① リビオシティ三国ヶ丘1期	（大阪・堺市堺区	90戸	4,431万円	59.9万円	平均1.1倍	最高6倍
② ジオ樟葉1期3～5次	（大阪・枚方市	4戸	4,663万円	67.3万円	平均1.3倍	最高2倍

(6) マンション市況の特徴

発売戸数は7月としては1991年（914戸）以来の低水準。

戸当り価格は1992年6月（5,005万円）以来、単価は1991年10月（80.3万円）以来の高水準。

7月としては戸当り価格は1991年（6,793万円）以来、単価は1991年（95.5万円）以来の高水準。

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7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. 7月の新規発売戸数は921戸である。対前年同月(1,788戸)比867戸、48.5%減、対前月(1,407戸)比486戸、34.5%減である。
2. 7月の地域別発売戸数は大阪市部454戸(全体比49.3%、前年同月比53.2%減)、大阪府下201戸(同21.8%、50.2%減)、神戸市部98戸(同10.6%、188.2%増)、兵庫県下76戸(同8.3%、62.7%減)、京都市部18戸(同2.0%、75.7%減)、奈良県38戸(同4.1%、216.7%増)、滋賀県35戸(同3.8%、61.1%減)、和歌山県1戸(同0.1%、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621戸で、月間契約率は67.4%。前月の70.4%に比べて3.0ポイントのダウン、前年同月の83.1%に比べて15.7ポイントのダウンとなっている。
4. 7月の地域別契約率は大阪市部69.2%、大阪府下76.6%、神戸市部41.8%、兵庫県下59.2%、京都市部50.0%、奈良県78.9%、滋賀県77.1%、和歌山県100%。
5. 7月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,917万円、77.0万円である。前年同月比は戸当り価格は5カ月連続のアップ。㎡単価は4カ月ぶりのアップ。2020年6月は3,608万円、64.0万円であったので、前月比総額では1,309万円(36.3%)のアップ、㎡単価は13.0万円(20.3%)のアップ。2019年7月は4,713万円、76.0万円であったので、前年同月比総額では204万円(4.3%)のアップ、㎡単価は1.0万円(1.3%)のアップ。
6. 7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5,205万円、95.9万円、大阪府下4,412万円、60.9万円、神戸市部5,251万円、70.3万円、兵庫県下4,821万円、66.1万円、京都市部5,499万円、79.3万円、奈良県4,023万円、54.2万円、滋賀県4,054万円、55.4万円、和歌山県3,650万円、51.4万円。
7. 即日完売物件は95戸(全体の10.3%)、フラット35登録物件戸数は525戸(同57.0%)であった。
8. 7月末現在の継続販売在庫数は2,746戸で、2020年6月末現在の2,821戸に比べて75戸の減少。
9. 2020年8月の発売戸数は1,000戸程度の見込みである（'19年8月1,341戸、'18年8月1,378戸、'17年8月1,215戸、'16年8月1,238戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2020年7月末現在)

1. 対象物件 ……	86	物件
1. 発売戸数 ……	921	戸
1. 売却戸数 ……	621	戸 (契約率67.4%)
1. 全売却戸数 ……	996	戸
1. 全残戸数 ……	2,746	戸 (2020年分残1,241戸 完成在庫1,229戸)
1. 即日完売戸数 ……	95	戸 (即日完売率10.3%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	525	戸 (F35登録物件率57.0%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	10.7	戸
1. 総発売額 ……	4,528,140.7	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	4,917	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	77.0	万円 (3.3㎡当り 254.3万円)
1. 総敷地面積 ……	20,000.74	㎡
1. 総建築面積 ……	9,009.40	㎡
1. 総建築延面積 ……	77,534.44	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	58,772	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	63.81	㎡
1. 総棟数 ……	92	棟
1. 総階高 ……	1,227	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.3	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	29.7	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.7分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2019年7月末現在)

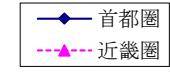
1. 対象物件 ……	95	物件
1. 発売戸数 ……	1,788	戸
1. 売却戸数 ……	1,485	戸 (契約率83.1%)
1. 全売却戸数 ……	1,901	戸
1. 全残戸数 ……	2,188	戸 (2019年分残1,332戸 完成在庫964戸)
1. 即日完売戸数 ……	185	戸 (即日完売率10.3%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,363	戸 (F35登録物件率76.2%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	18.8	戸
1. 総発売額 ……	8,427,594.1	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	4,713	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	76.0	万円 (3.3㎡当り 250.9万円)
1. 総敷地面積 ……	36,140.92	㎡
1. 総建築面積 ……	15,702.05	㎡
1. 総建築延面積 ……	151,920.21	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	110,830	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	61.99	㎡
1. 総棟数 ……	97	棟
1. 総階高 ……	1,266	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.1	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	57.7	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.2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	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約
1	K	122	86	122	86													
1	L D K	63	38	55	32			6	4	1	1	1	1					
2	L D K	152	105	111	83	15	11	12	3	5	2	3	2	1	1	5	3	
3	L D K	490	337	158	110	153	116	62	30	52	34	13	6	27	22	24	18	1
4	L D K	94	55	8	3	33	27	18	4	18	8	1		10	7	6	6	
合計		921	621	454	314	201	154	98	41	76	45	18	9	38	30	35	27	1

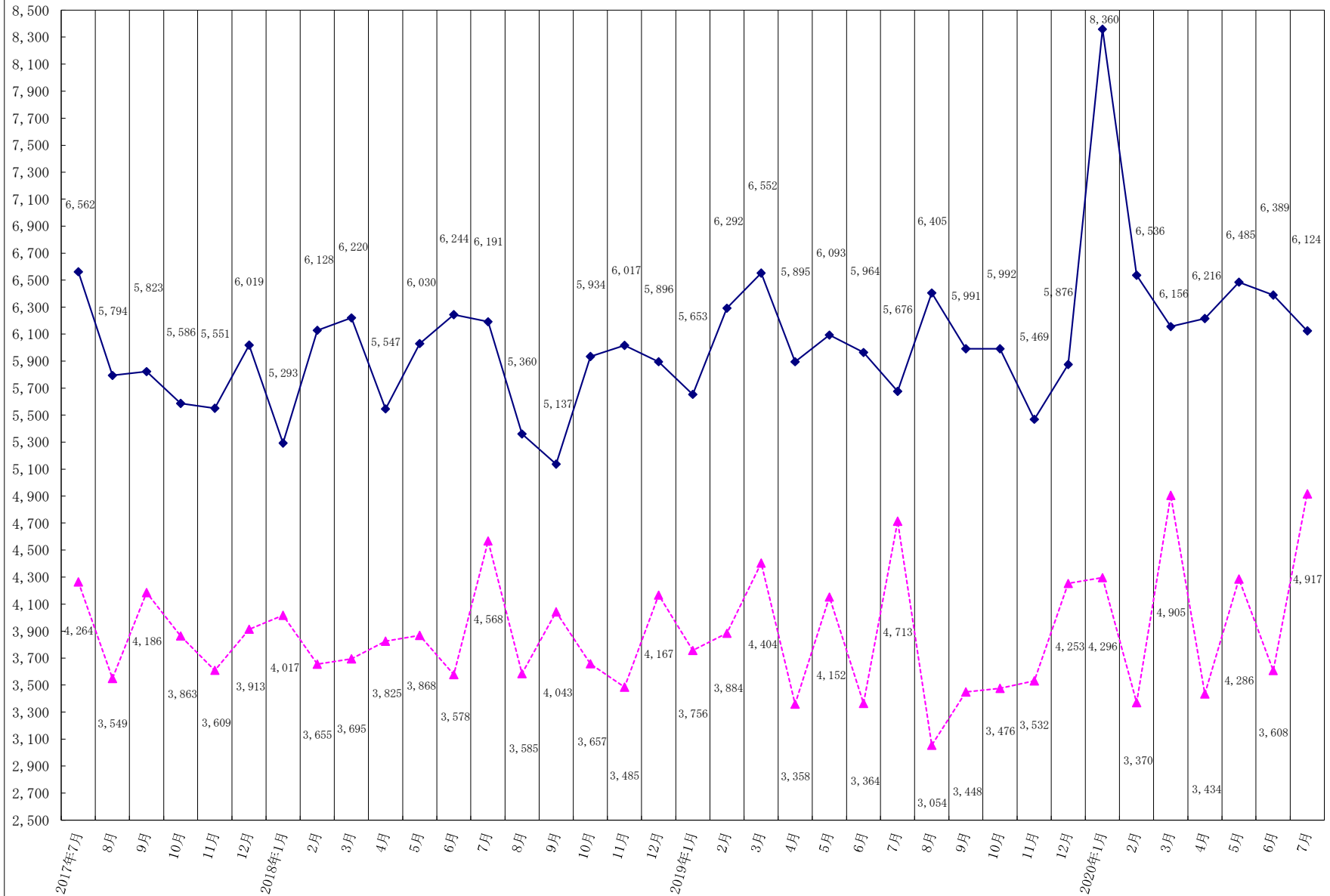
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	124	86	123	86			1											
3,000 "	33	16	17	10	3	2	10	3	1	1					2			
3,300 "	55	35	21	16	12	10	15	3	1	1			3	2	3	3		
3,500 "	36	17	4	3	9	6	20	7			1	1	1		1			
3,700 "	41	29	4		20	17	5	2	3	2	1		3	3	4	4	1	1
4,000 "	94	68	13	11	43	31	10	5	9	6			11	9	8	6		
4,300 "	80	55	21	11	22	18	6	3	15	10	2	2	9	8	5	3		
4,500 "	56	40	14	8	24	21			6	1	1	1	8	6	3	3		
4,700 "	35	24	11	5	13	10			7	6			2	1	2	2		
5,000 "	40	22	14	6	9	6			10	5	1				6	5		
5,500 "	59	40	14	8	27	22	1	1	9	5	6	2	1	1	1	1		
6,000 "	61	43	38	32	9	4	5	2	8	4	1	1						
6,500 "	30	23	21	17	3	3	3	2	2	1	1							
7,000 "	39	26	32	22	4	3	3	1										
8,000 "	45	34	34	28	1	1	4	2	3	1	3	2						
9,000 "	32	23	26	19			3	2	2	2	1							
9,999 "	24	17	21	16	1		2	1										
10,000 以上	36	23	25	16	1		10	7										
20,000 以上	1		1															
30,000 以上																		
合計	921	621	454	314	201	154	98	41	76	45	18	9	38	30	35	27	1	1

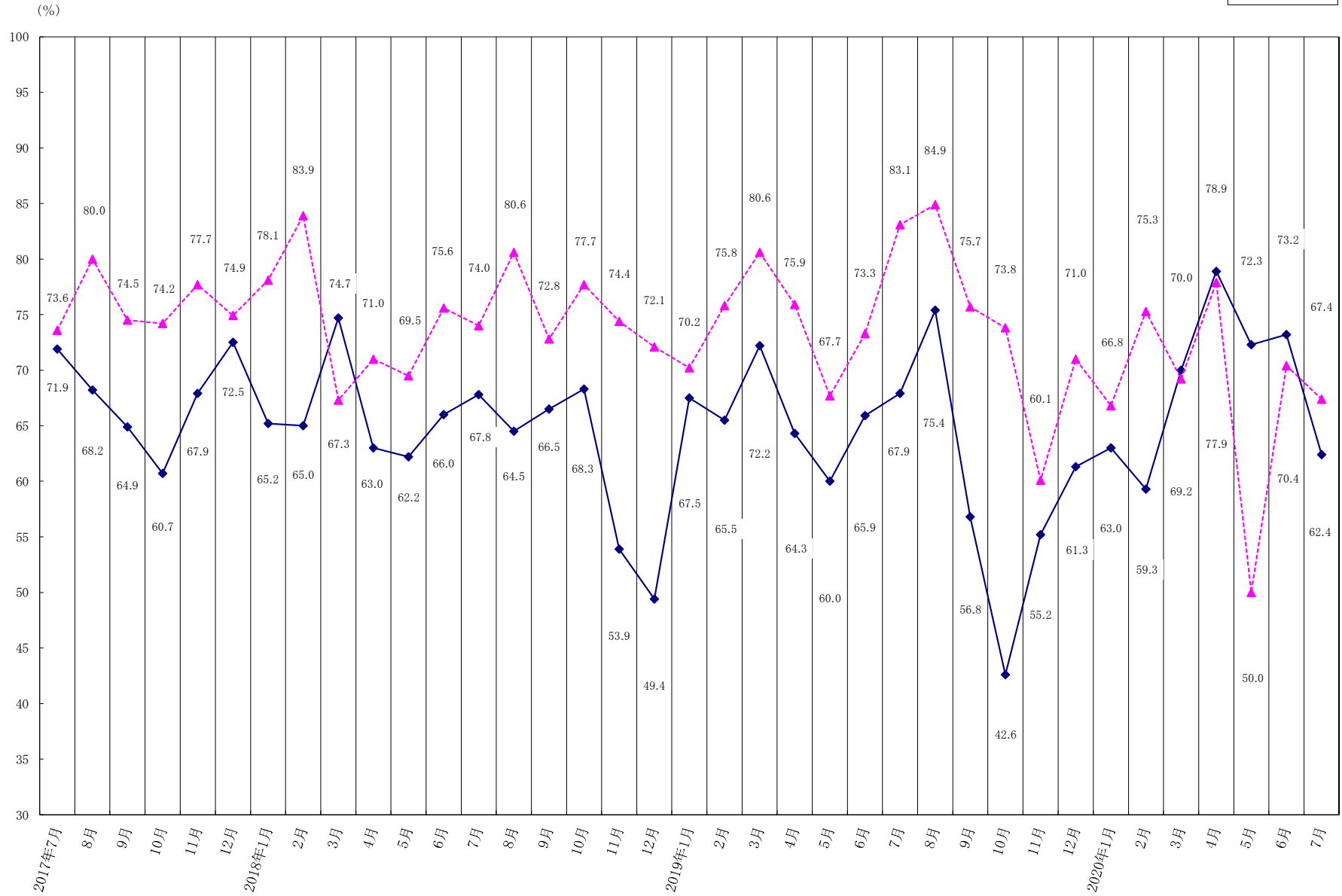
図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2017年7月～2020年7月



(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年7月～2020年7月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年7月～2020年7月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

