

《近畿圏のマンション市場動向》

－2020年8月度－

2020.9.17

- ◎ 発売は20.6%増の1,617戸。5カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎ 戸当り価格は6カ月連続のアップ。契約率は78.2%と好調。

(1) 8月の発売は1,617戸、前年同月(1,341戸)比20.6%増、前月(921戸)比75.6%増。

(2) 契約率78.2%、前年同月(84.9%)比6.7ポイントのダウン、前月(67.4%)比10.8ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,492万円、1㎡当り単価は69.4万円。

前年同月比で戸当り価格は438万円(14.3%)のアップ、㎡単価は3.9万円(6.0%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は6カ月連続のアップ。㎡単価は2カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,751戸、前月末比5戸の増加('20年7月末2,746戸、'19年8月末1,999戸)。

(5) 即日完売物件(3物件119戸)

① レ・ジェイド長居公園通1期1～9次・2期1・2次	(大阪・住吉区)	56戸	4,579万円	62.2万円	平均2倍	最高3倍)
② ジオタワー南森町5期8～10次	(大阪・北区)	3戸	5,814万円	91.8万円	平均1倍	最高1倍)
③ サンメゾン寝屋川公園駅前1期	(大阪・寝屋川市)	60戸	3,732万円	50.1万円	平均1倍	最高2倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪市部の都市型コンパクトが発売戸数及び契約率をけん引。

初回売出し物件の発売は1,188戸で全体の73.5%を占める。

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8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. 8月の新規発売戸数は1,617戸である。対前年同月(1,341戸)比276戸、20.6%増、対前月(921戸)比696戸、75.6%増である。
2. 8月の地域別発売戸数は大阪市部734戸(全体比45.4%、前年同月比7.3%減)、大阪府下400戸(同24.7%、44.4%増)、神戸市部155戸(同9.6%、78.2%増)、兵庫県下120戸(同7.4%、76.5%増)、京都市部166戸(同10.3%、100.0%増)、奈良県37戸(同2.3%、94.7%増)、滋賀県3戸(同0.2%、72.7%減)、和歌山県2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1,265戸で、月間契約率は78.2%。前月の67.4%に比べて10.8ポイントのアップ、前年同月の84.9%に比べて6.7ポイントのダウンとなっている。
4. 8月の地域別契約率は大阪市部90.9%、大阪府下56.5%、神戸市部89.0%、兵庫県下63.3%、京都市部83.1%、奈良県48.6%、滋賀県66.7%、和歌山県0%。
5. 8月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,492万円、69.4万円である。前年同月比は戸当り価格は6カ月連続のアップ。㎡単価は2カ月連続のアップ。2020年7月は4,917万円、77.0万円であったので、前月比総額では1,425万円(29.0%)のダウン、㎡単価は7.6万円(9.9%)のダウン。2019年8月は3,054万円、65.5万円であったので、前年同月比総額では438万円(14.3%)のアップ、㎡単価は3.9万円(6.0%)のアップ。
6. 8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2,879万円、80.1万円、大阪府下4,308万円、59.0万円、神戸市部2,513万円、75.7万円、兵庫県下5,264万円、67.9万円、京都市部3,603万円、73.6万円、奈良県4,624万円、59.2万円、滋賀県3,667万円、53.4万円、和歌山県3,910万円、53.2万円。
7. 即日完売物件は119戸(全体の7.4%)、フラット35登録物件戸数は756戸(同46.8%)であった。
8. 8月末現在の継続販売在庫数は2,751戸で、2020年7月末現在の2,746戸に比べて5戸の増加。
9. 2020年9月の発売戸数は1,200戸程度の見込みである（'19年9月1,406戸、'18年9月1,859戸、'17年9月2,392戸、'16年9月1,870戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2020年8月末現在)

1. 対象物件 ……	108	物件
1. 発売戸数 ……	1,617	戸
1. 売却戸数 ……	1,265	戸 (契約率78.2%)
1. 全売却戸数 ……	1,612	戸
1. 全残戸数 ……	2,751	戸 (2020年分残1,374戸 完成在庫1,256戸)
1. 即日完売戸数 ……	119	戸 (即日完売率7.4%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	756	戸 (F35登録物件率46.8%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	15.0	戸
1. 総発売額 ……	5,645,790.9	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,492	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	69.4	万円 (3.3㎡当り 228.9万円)
1. 総敷地面積 ……	33,810.03	㎡
1. 総建築面積 ……	14,537.28	㎡
1. 総建築延面積 ……	99,011.91	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	81,393	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	50.34	㎡
1. 総棟数 ……	115	棟
1. 総階高 ……	1,421	階
1. 1棟当り平均階高 ……	12.4	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	52.2	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.0分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2019年8月末現在)

1. 対象物件 ……	83	物件
1. 発売戸数 ……	1,341	戸
1. 売却戸数 ……	1,138	戸 (契約率84.9%)
1. 全売却戸数 ……	1,530	戸
1. 全残戸数 ……	1,999	戸 (2019年分残1,235戸 完成在庫880戸)
1. 即日完売戸数 ……	36	戸 (即日完売率2.7%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	630	戸 (F35登録物件率47.0%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	16.2	戸
1. 総発売額 ……	4,095,834.8	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,054	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	65.5	万円 (3.3㎡当り 216.2万円)
1. 総敷地面積 ……	23,339.58	㎡
1. 総建築面積 ……	10,630.04	㎡
1. 総建築延面積 ……	77,544.02	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	62,512	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	46.62	㎡
1. 総棟数 ……	86	棟
1. 総階高 ……	1,005	階
1. 1棟当り平均階高 ……	11.7	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	43.3	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.4分

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2017年8月～2020年8月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

(万円)

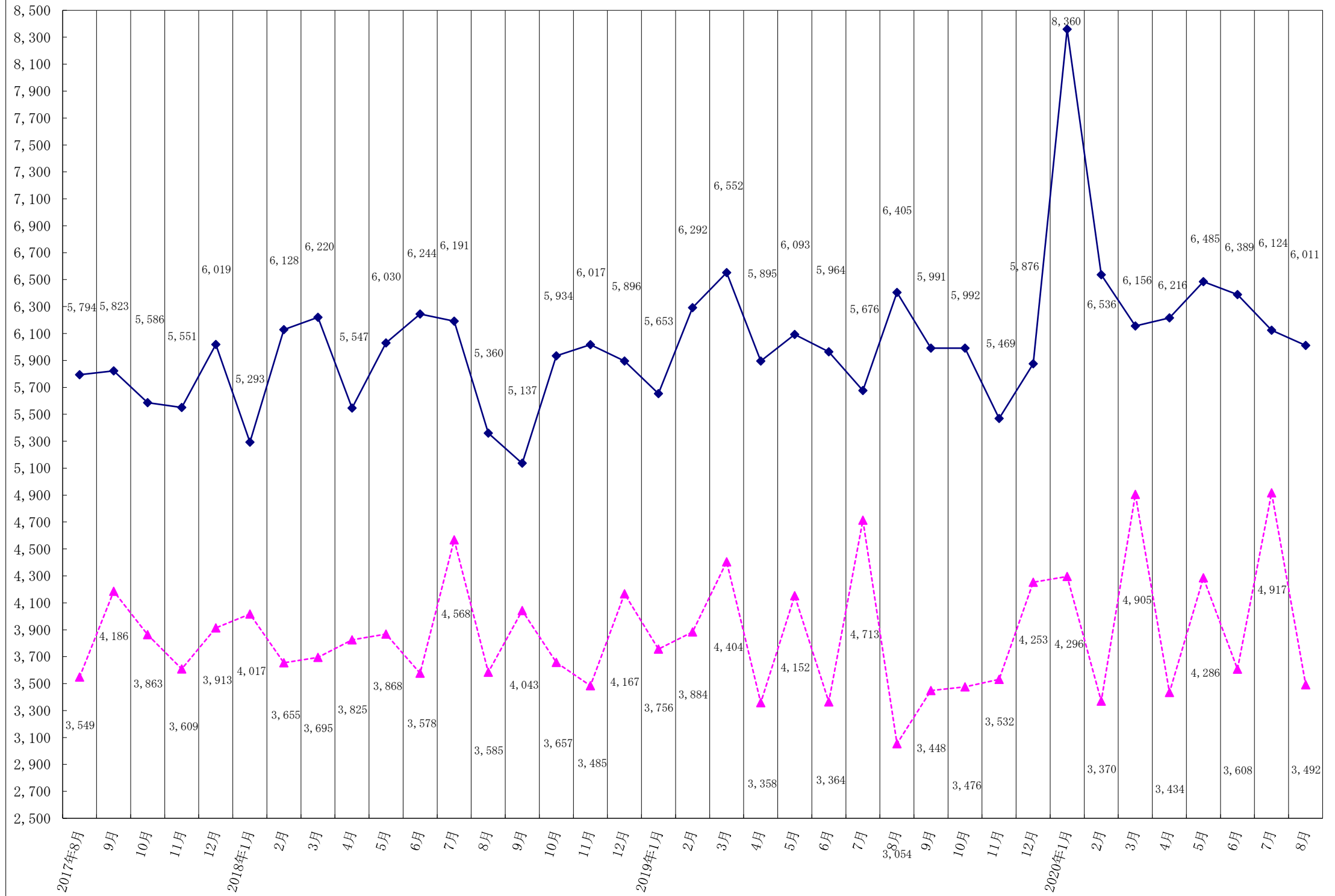


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年8月～2020年8月

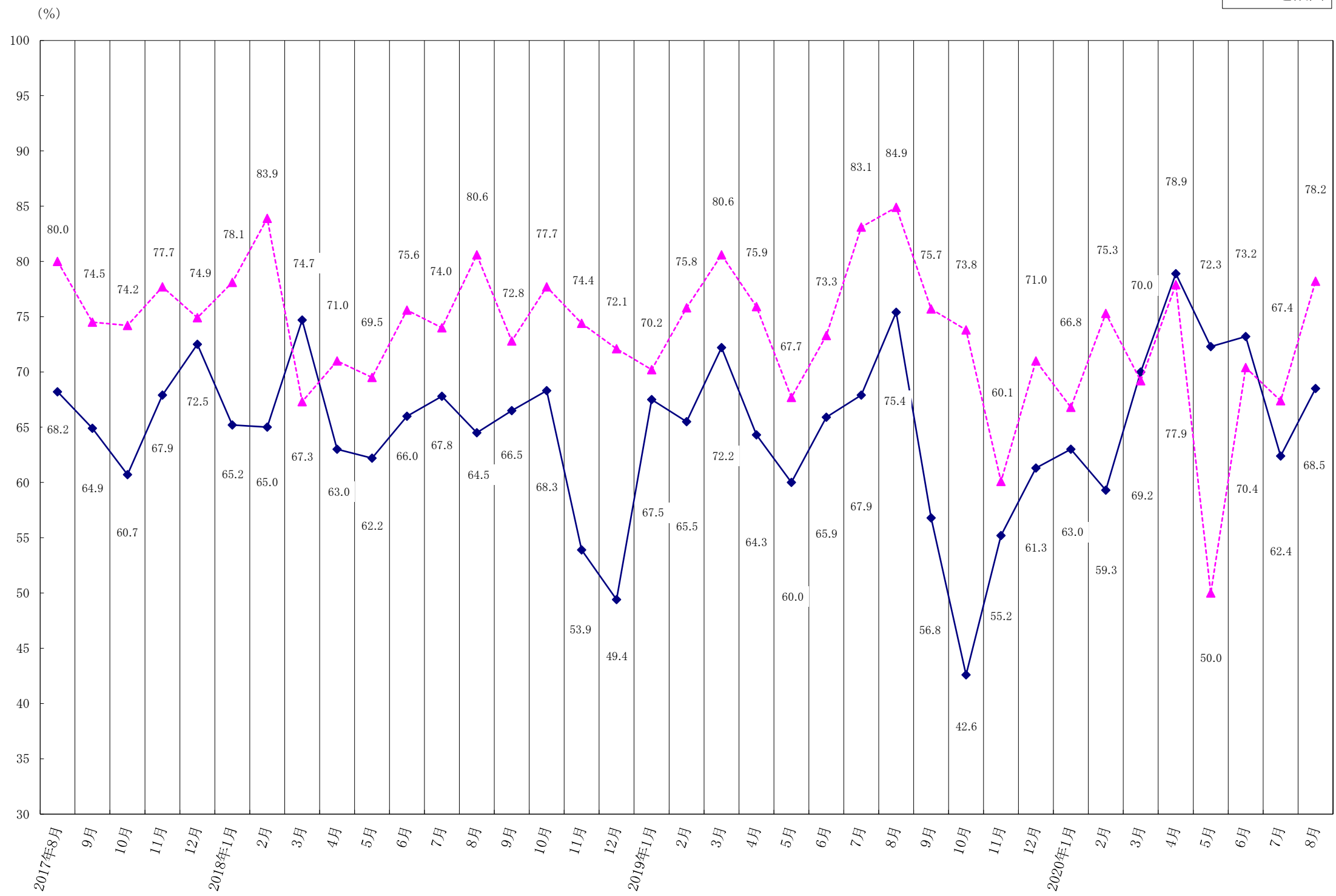
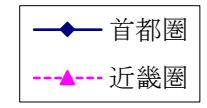


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年8月～2020年8月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

