

《近畿圏のマンション市場動向》

—2020 年 9 月度—

2020.10.20

- ◎ 発売は 12.7%減の 1,228 戸。2 カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎ 戸当り価格は 7 カ月連続のアップ。契約率は 69.2%で 2 カ月ぶりの 70%割れ。

(1) 9 月の発売は 1,228 戸、前年同月 (1,406 戸) 比 12.7%減、前月 (1,617 戸) 比 24.1%減。

(2) 契約率 69.2%、前年同月 (75.7%) 比 6.5 ポイントのダウン、前月 (78.2%) 比 9.0 ポイントのダウン。

(3) 1 戸当り価格は 4,693 万円、1 m²当り単価は 68.2 万円。

前年同月比で戸当り価格は 1,245 万円 (36.1%) のアップ、m²単価は 0.8 万円 (1.2%) のダウン。

前年同月比で戸当り価格は 7 カ月連続のアップ。m²単価は 3 カ月ぶりのダウン。

(4) 販売在庫数は 2,814 戸、前月末比 63 戸の増加('20 年 8 月末 2,751 戸、'19 年 9 月末 1,986 戸)。

(5) 即日完売物件 (2 物件 2 戸)

① ジオ樟葉 1 期 7 次	(大阪・枚方市	1 戸	4,198 万円	65.7 万円	平均 1 倍	最高 1 倍)
② ジオ武庫川 2 期 5 次	(兵庫・尼崎市	1 戸	3,272 万円	47.8 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 9 月としては調査開始以来で最低水準。

都市型コンパクトの発売がゼロ。

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9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. 9月の新規発売戸数は1,228戸である。対前年同月(1,406戸)比178戸、12.7%減、対前月(1,617戸)比389戸、24.1%減である。
2. 9月の地域別発売戸数は大阪市部419戸(全体比34.1%、前年同月比47.4%減)、大阪府下304戸(同24.8%、4.8%増)、神戸市部17戸(同1.4%、84.5%減)、兵庫県下185戸(同15.1%、86.9%増)、京都市部41戸(同3.3%、41.4%増)、京都府下128戸(同10.4%、前年供給なし)、奈良県12戸(同1.0%、500.0%増)、滋賀県121戸(同9.9%、70.4%増)、和歌山県1戸(同0.1%、87.5%減)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は850戸で、月間契約率は69.2%。前月の78.2%に比べて9.0ポイントのダウン、前年同月の75.7%に比べて6.5ポイントのダウンとなっている。
4. 9月の地域別契約率は大阪市部65.2%、大阪府下53.6%、神戸市部29.4%、兵庫県下74.6%、京都市部36.6%、京都府下100%、奈良県75.0%、滋賀県98.3%、和歌山県0%。
5. 9月の1戸当たり平均価格、1㎡当り単価は、4,693万円、68.2万円である。前年同月比は戸当たり価格は7カ月連続のアップ。㎡単価は3カ月ぶりのダウン。2020年8月は3,492万円、69.4万円であったので、前年同月比総額では1,201万円(34.4%)のアップ、㎡単価は1.2万円(1.7%)のダウン。2019年9月は3,448万円、69.0万円であったので、前月比総額では1,245万円(36.1%)のアップ、㎡単価は0.8万円(1.2%)のダウン。
6. 9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5,806万円、88.3万円、大阪府下4,405万円、63.9万円、神戸市部5,710万円、83.5万円、兵庫県下4,155万円、57.7万円、京都市部6,586万円、90.2万円、京都府下3,216万円、47.2万円、奈良県3,701万円、53.0万円、滋賀県3,268万円、44.8万円、和歌山県3,620万円、50.7万円。
7. 即日完売物件は2戸(全体の0.2%)、フラット35登録物件戸数は927戸(同75.5%)であった。
8. 9月末現在の継続販売在庫数は2,814戸で、2020年8月末現在の2,751戸に比べて63戸の増加。
9. 2020年10月の発売戸数は1,400戸程度の見込みである（'19年10月1,271戸、'18年10月1,775戸、'17年10月1,465戸、'16年10月1,263戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2020年9月末現在)

・対象物件 ……	103	物件
・発売戸数 ……	1,228	戸
・売却戸数 ……	850	戸 (契約率69.2%)
・全売却戸数 ……	1,165	戸
・全残戸数 ……	2,814	戸 (2020年分残1,569戸)
・即日完売戸数 ……	2	戸 (即日完売率0.2%)
・フラット35登録物件戸数 ……	927	戸 (F35登録物件率75.5%)
・1物件当り平均戸数 ……	11.9	戸
・総発売額 ……	5,762,655.4	万円
・1戸当り平均価格 ……	4,693	万円
・1㎡当り分譲単価 ……	68.2	万円 (3.3㎡当り 225.2万円)
・総敷地面積 ……	<u>399,065.19</u>	㎡
・総建築面積 ……	<u>166,632.44</u>	㎡
・総建築延面積 ……	<u>1,468,481.19</u>	㎡
・総有効分譲面積 ……	84,456.25	㎡
・1戸当り平均専有面積 ……	68.78	㎡
・総棟数 ……	112	棟
・総階高 ……	1,509	階
・1棟当り平均階高 ……	13.5	階
・1日当り分譲戸数 ……	40.9	戸
・平均所要時間 ……	最寄駅から	6.4分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2019年9月末現在)

・対象物件 ……	104	物件
・発売戸数 ……	1,406	戸
・売却戸数 ……	1,064	戸 (契約率75.7%)
・全売却戸数 ……	1,419	戸
・全残戸数 ……	1,986	戸 (2019年分残1,330戸)
・即日完売戸数 ……	48	戸 (即日完売率3.4%)
・フラット35登録物件戸数 ……	681	戸 (F35登録物件率48.4%)
・1物件当り平均戸数 ……	13.5	戸
・総発売額 ……	4,847,864.7	万円
・1戸当り平均価格 ……	3,448	万円
・1㎡当り分譲単価 ……	69.0	万円 (3.3㎡当り 227.5万円)
・総敷地面積 ……	378,544.86	㎡
・総建築面積 ……	157,984.03	㎡
・総建築延面積 ……	1,393,494.47	㎡
・総有効分譲面積 ……	70,307.00	㎡
・1戸当り平均専有面積 ……	50.00	㎡
・総棟数 ……	112	棟
・総階高 ……	1,577	階
・1棟当り平均階高 ……	14.1	階
・1日当り分譲戸数 ……	45.4	戸
・平均所要時間 ……	最寄駅から	5.4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		京都府下		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	109	72	70	58	36	14	3															
2 L D K	230	139	99	68	92	40	2	1	5	2	12	8	18	18	2	2						
3 L D K	756	539	238	142	142	91	11	4	155	115	23	4	86	86	10	7	90	90	1			
4 L D K	131	99	11	4	33	18	1		25	21	6	3	24	24			31	29				
5 L D K	1				1																	
合計	1,228	850	419	273	304	163	17	5	185	138	41	15	128	128	12	9	121	119	1			

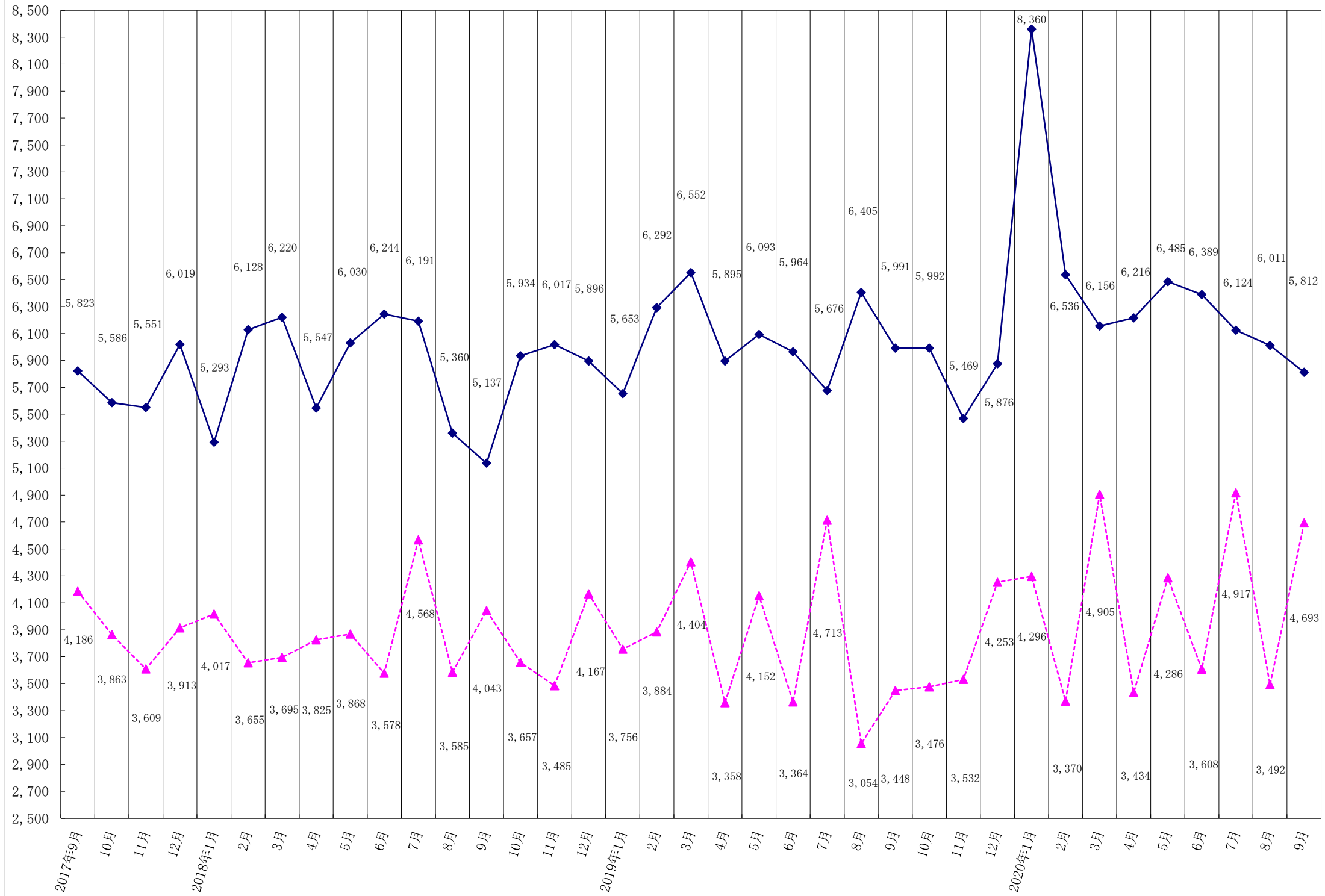
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	13	9			4	1			3	2			6	6							
3,000 "	161	143	1	1	24	11			33	31	3	1	49	49	4	3	47	47			
3,300 "	101	89	4	3	26	16			22	21			27	27			22	22			
3,500 "	62	53	11	10	15	9	1		9	9	1		9	9	2	2	14	14			
3,700 "	74	59	27	24	23	14	1		4	4	1		8	8			9	9	1		
4,000 "	162	110	46	32	44	19	3		30	23	1		15	15	2		21	21			
4,300 "	103	67	39	17	29	21	1		15	12			12	12	1	1	6	4			
4,500 "	71	46	29	21	26	14	2	1	9	7	2		2	2			1	1			
4,700 "	59	32	37	21	10	6	1		6	1	2	1			2	2	1	1			
5,000 "	86	56	39	30	31	17	1	1	14	8	1										
5,500 "	57	22	18	11	20	6	1	1	14	3	3				1	1					
6,000 "	73	43	28	19	20	11	1		16	9	8	4									
6,500 "	46	27	28	19	11	6			3	2	4										
7,000 "	44	30	30	22	6	4	1	1	2	1	5	2									
8,000 "	55	37	36	23	11	6	1	1	3	3	4	4									
9,000 "	19	9	10	5	3	1	2		2	2	2	1									
9,999 "	18	7	15	5	1	1					2	1									
10,000 以上	21	10	18	9			1				2	1									
20,000 以上	2		2																		
30,000 以上	1	1	1	1																	
合計	1,228	850	419	273	304	163	17	5	185	138	41	15	128	128	12	9	121	119	1		

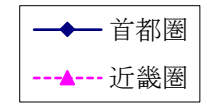
図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2017年9月～2020年9月

◆ 首都圏
▲ 近畿圏

(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年9月～2020年9月



(%)

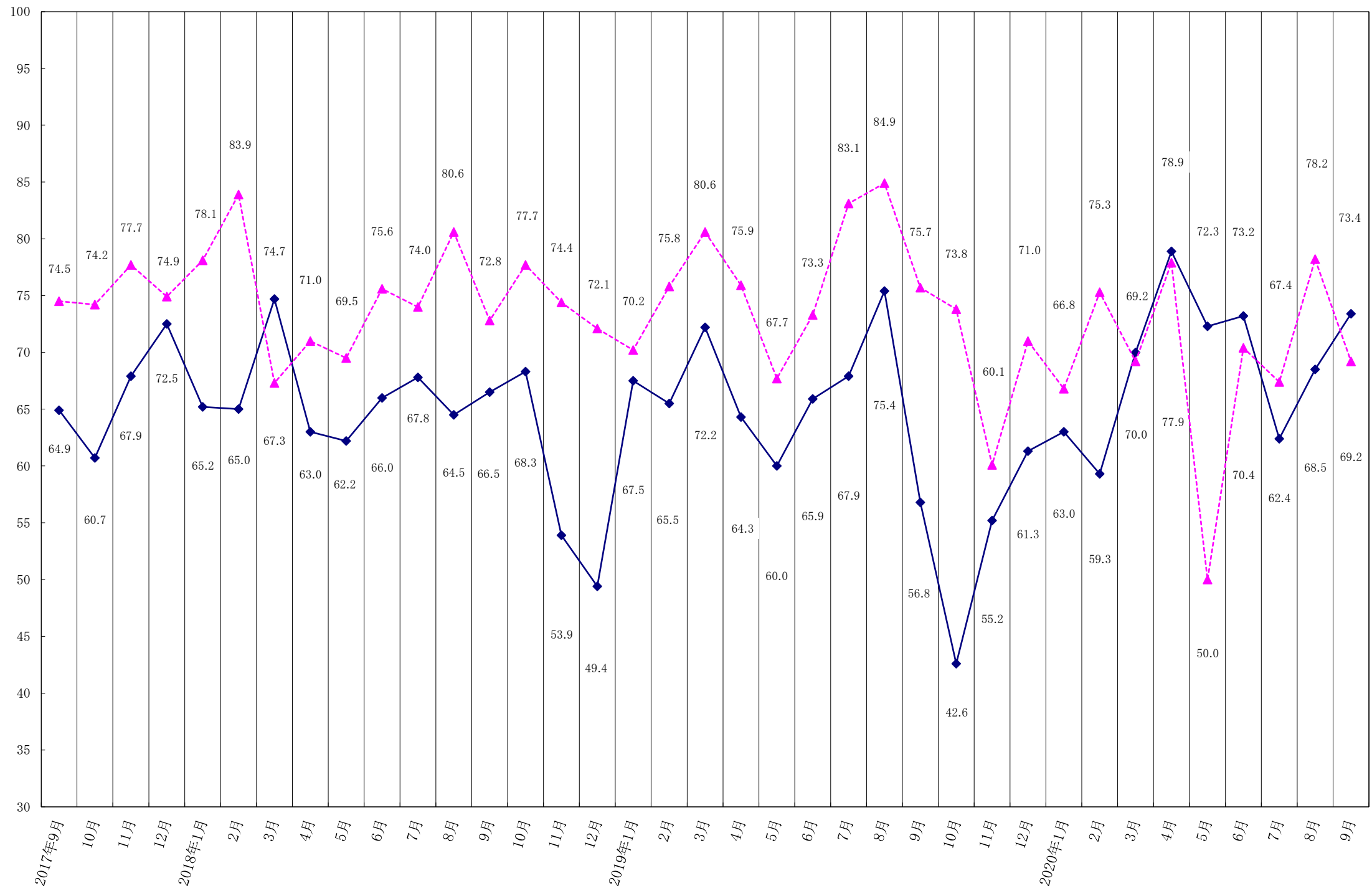


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年9月～2020年9月

■首都圏
□近畿圏

