

《近畿圏のマンション市場動向》

—2020 年 10 月度—

2020.11.19

- ◎ 発売は 11.3%増の 1,415 戸。2 カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎ 戸当り価格は 8 カ月連続のアップ。契約率は 58.0%で 2 カ月連続の 70%割れ。

(1) 10 月の発売は 1,415 戸、前年同月 (1,271 戸) 比 11.3%増、前月 (1,228 戸) 比 15.2%増。

(2) 契約率 58.0%、前年同月 (73.8%) 比 15.8 ポイントのダウン、前月 (69.2%) 比 11.2 ポイントのダウン。

(3) 1 戸当り価格は 4,901 万円、1 m²当り単価は 73.1 万円。

前年同月比で戸当り価格は 1,425 万円 (41.0%) のアップ、m²単価は 1.2 万円 (1.7%) のアップ。

前年同月比で戸当り価格は 8 カ月連続のアップ。m²単価は 2 カ月ぶりのアップ。

(4) 販売在庫数は 3,068 戸、前月末比 254 戸の増加 ('20 年 9 月末 2,814 戸、'19 年 10 月末 1,858 戸)。

(5) 即日完売物件 (2 物件 4 戸)

① ジオ北千里藤白台 4 期 5・6 次	(大阪・吹田市	3 戸	5,073 万円	70.4 万円	平均 1 倍	最高 1 倍)
② ジオ武庫川 2 期 6 次	(兵庫・尼崎市	1 戸	3,050 万円	48.8 万円	平均 1 倍	最高 1 倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪市部タワーマンションの契約率が急激に低下。

都市型コンパクトの発売がゼロ。

販売在庫は 2012 年 1 月以来の 3,000 戸超。

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10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. 10月の新規発売戸数は1,415戸である。対前年同月(1,271戸)比144戸、11.3%増、対前月(1,228戸)比187戸、15.2%増である。
2. 10月の地域別発売戸数は大阪市部582戸(全体比41.1%、前年同月比23.9%減)、大阪府下286戸(同20.2%、105.8%増)、神戸市部265戸(同18.7%、197.8%増)、兵庫県下211戸(同14.9%、49.6%増)、京都市部29戸(同2.0%、76.4%減)、奈良県11戸(同0.8%、450.0%増)、滋賀県30戸(同2.1%、150.0%増)、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820戸で、月間契約率は58.0%。前月の69.2%に比べて11.2ポイントのダウン、前年同月の73.8%に比べて15.8ポイントのダウンとなっている。
4. 10月の地域別契約率は大阪市部45.5%、大阪府下78.3%、神戸市部75.8%、兵庫県下35.5%、京都市部82.8%、奈良県54.5%、滋賀県80.0%、和歌山県100%。
5. 10月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,901万円、73.1万円である。前年同月比は戸当り価格は8カ月連続のアップ。㎡単価は2カ月ぶりのアップ。2020年9月は4,693万円、68.2万円であったので、前月比総額では208万円(4.4%)のアップ、㎡単価は4.9万円(7.2%)のアップ。2019年10月は3,476万円、71.9万円であったので、前年同月比総額では1,425万円(41.0%)のアップ、㎡単価は1.2万円(1.7%)のアップ。
6. 10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5,853万円、94.9万円、大阪府下4,231万円、58.1万円、神戸市部4,115万円、62.1万円、兵庫県下4,252万円、57.4万円、京都市部5,204万円、74.6万円、奈良県5,134万円、70.4万円、滋賀県4,004万円、59.4万円、和歌山県3,330万円、50.3万円。
7. 即日完売物件は4戸(全体の0.3%)、フラット35登録物件戸数は1,022戸(同72.2%)であった。
8. 10月末現在の継続販売在庫数は3,068戸で、2020年9月末現在の2,814戸に比べて254戸の増加。
9. 2020年11月の発売戸数は1,400戸程度の見込みである（'19年11月1,492戸、'18年11月2,585戸、'17年11月1,582戸、'16年11月1,975戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2020年10月末現在)

・対象物件 ……	103	物件
・発売戸数 ……	1,415	戸
・売却戸数 ……	820	戸 (契約率58.0%)
・全売却戸数 ……	1,161	戸
・全残戸数 ……	3,068	戸 (2020年分残1,947戸 完成在庫 <u>1,239</u> 戸)
・即日完売戸数 ……	4	戸 (即日完売率0.3%)
・フラット35登録物件戸数 ……	1,022	戸 (F35登録物件率72.2%)
・1物件当り平均戸数 ……	13.7	戸
・総発売額 ……	6,935,245.5	万円
・1戸当り平均価格 ……	4,901	万円
・1㎡当り分譲単価 ……	73.1	万円 (3.3㎡当り 241.3万円)
・総敷地面積 ……	<u>364,827.00</u>	㎡
・総建築面積 ……	<u>145,182.75</u>	㎡
・総建築延面積 ……	<u>1,262,072.18</u>	㎡
・総有効分譲面積 ……	94,846.48	㎡
・1戸当り平均専有面積 ……	67.03	㎡
・総棟数 ……	113	棟
・総階高 ……	1,489	階
・1棟当り平均階高 ……	13.2	階
・1日当り分譲戸数 ……	45.6	戸
・平均所要時間 ……	最寄駅から	6.1分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2019年10月末現在)

・対象物件 ……	83	物件
・発売戸数 ……	1,271	戸
・売却戸数 ……	938	戸 (契約率73.8%)
・全売却戸数 ……	1,399	戸
・全残戸数 ……	1,858	戸 (2019年分残1,280戸 完成在庫959戸)
・即日完売戸数 ……	1	戸 (即日完売率0.1%)
・フラット35登録物件戸数 ……	563	戸 (F35登録物件率44.3%)
・1物件当り平均戸数 ……	15.3	戸
・総発売額 ……	4,417,787.9	万円
・1戸当り平均価格 ……	3,476	万円
・1㎡当り分譲単価 ……	71.9	万円 (3.3㎡当り 237.3万円)
・総敷地面積 ……	372,761.98	㎡
・総建築面積 ……	155,994.01	㎡
・総建築延面積 ……	1,289,975.89	㎡
・総有効分譲面積 ……	61,435.00	㎡
・1戸当り平均専有面積 ……	48.34	㎡
・総棟数 ……	89	棟
・総階高 ……	1,248	階
・1棟当り平均階高 ……	14.0	階
・1日当り分譲戸数 ……	41.0	戸
・平均所要時間 ……	最寄駅から	5.8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	K	5	5	5	5																	
1	D K	17	4	17	4																	
1	L D K	76	40	68	37					8	3											
2	L D K	299	132	193	68	15	8	53	37	27	11	3	1	2	1	5	5	1	1			
3	L D K	903	574	271	131	240	190	198	155	137	54	26	23	9	5	22	16					
4	L D K	115	65	28	20	31	26	14	9	39	7					3	3					
合計		1,415	820	582	265	286	224	265	201	211	75	29	24	11	6	30	24	1	1			

1.価格帯別戸数																					
2,500万円以下	4	3	3	3			1														
3,000 "	56	36	22	18	10	8	9	7	14	2					1	1					
3,300 "	113	70	30	20	19	19	29	24	32	5	2	1			1	1					
3,500 "	110	67	21	17	18	18	33	18	31	7					6	6	1	1			
3,700 "	91	60	24	18	17	15	20	13	29	13					1	1					
4,000 "	157	111	38	26	65	53	36	23	12	4	2	2			4	3					
4,300 "	161	114	42	18	58	49	35	31	17	8					9	8					
4,500 "	74	54	10	8	23	20	23	20	10	2	1		5	4	2						
4,700 "	79	51	18	11	22	16	17	15	17	7	2	1			3	1					
5,000 "	91	63	22	14	13	5	32	24	16	13	6	5			2	2					
5,500 "	82	58	22	14	15	9	21	19	10	4	10	10	3	1	1	1					
6,000 "	97	37	72	26	11	3	5	3	7	3	1	1	1	1							
6,500 "	84	29	69	18	7	4	3	3	2	2	2	2	1								
7,000 "	71	12	58	7	5	3			6	1	1	1	1								
8,000 "	96	23	86	17	3	2	1	1	4	2	2	1									
9,000 "	18	13	18	13																	
9,999 "	13	12	11	11					2	1											
10,000 以上	12	7	10	6					2	1											
20,000 以上	6		6																		
30,000 以上																					
合計	1,415	820	582	265	286	224	265	201	211	75	29	24	11	6	30	24	1	1			

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2017年10月～2020年10月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

(万円)

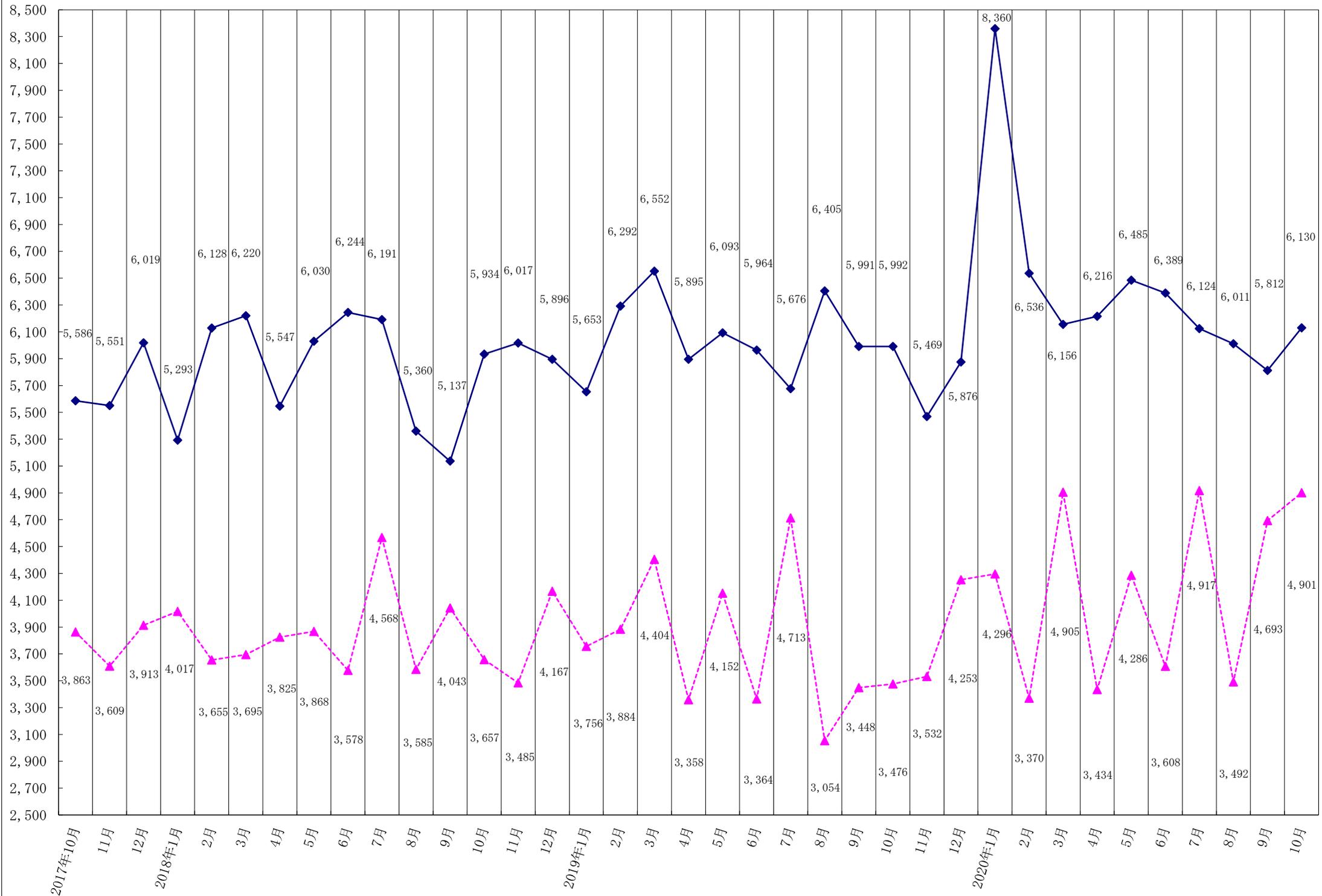


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年10月～2020年10月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

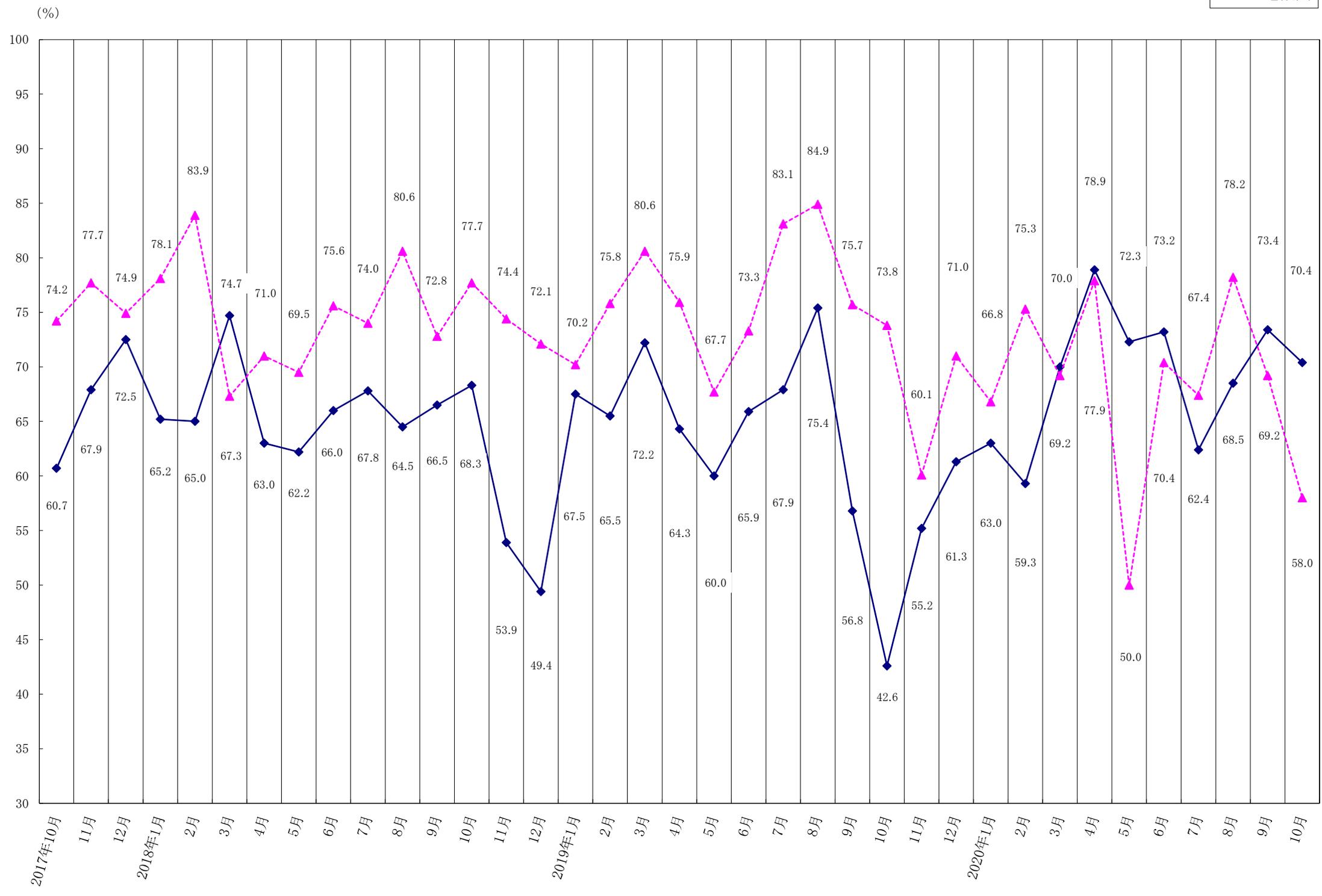


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年10月～2020年10月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

