

『近畿圏のマンション市場動向』

—2020年11月度—

2020.12.17

- ◎ 発売は7.9%増の1,610戸。2カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎ 戸当り価格は9カ月連続のアップ。契約率は69.3%で3カ月連続の70%割れ。

(1) 11月の発売は1,610戸、前年同月(1,492戸)比7.9%増、前月(1,415戸)比13.8%増。

(2) 契約率69.3%、前年同月(60.1%)比9.2ポイントのアップ、前月(58.0%)比11.3ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は4,449万円、1m²当り単価は69.6万円。

前年同月比で戸当り価格は917万円(26.0%)のアップ、m²単価は6.8万円(10.8%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は9カ月連続のアップ。m²単価は2カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は3,229戸、前月末比161戸の増加('20年10月末3,068戸、'19年11月末2,174戸)。

(5) 即日完売物件(3物件20戸)

① ローレルコート茨木舟木町1期1・2次	(大阪・茨木市	16戸	6,517万円	91.3万円	平均1倍	最高1倍)
② ジオ阪急水無瀬ハートスクエア10期2~4次	(大阪・三島郡島本町	3戸	3,630万円	50.6万円	平均1倍	最高1倍)
③ ジオ武庫川2期7次	(兵庫・尼崎市	1戸	2,920万円	43.5万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

神戸市部を除く全エリアで単価上昇。

販売在庫は積み上がりつつあるものの、完成在庫は横ばいを維持。

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=大阪市中央区久太郎町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11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. 11月の新規発売戸数は1,610戸である。対前年同月(1,492戸)比118戸、7.9%増、対前月(1,415戸)比195戸、13.8%増である。
2. 11月の地域別発売戸数は大阪市部360戸(全体比22.4%、前年同月比27.6%減)、大阪府下619戸(同38.4%、102.3%増)、神戸市部57戸(同3.5%、83.1%減)、兵庫県下190戸(同11.8%、2.1%減)、京都市部235戸(同14.6%、1,136.8%増)、京都府下26戸(同1.6%、前年供給なし)、奈良県50戸(同3.1%、1,566.7%増)、滋賀県71戸(同4.4%、47.4%減)、和歌山県2戸(同0.1%、前年供給なし)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,116戸で、月間契約率は69.3%。前月の58.0%に比べて11.3ポイントのアップ、前年同月の60.1%に比べて9.2ポイントのアップとなっている。
4. 11月の地域別契約率は大阪市部48.1%、大阪府下79.8%、神戸市部54.4%、兵庫県下64.7%、京都市部86.0%、京都府下80.8%、奈良県42.0%、滋賀県70.4%、和歌山県50.0%。
5. 11月の1戸当り平均価格、1m²当り単価は、4,449万円、69.6万円である。前年同月比は戸当り価格は9カ月連続のアップ。m²単価は2カ月連続のアップ。
2020年10月は4,901万円、73.1万円であったので、前月比総額では452万円(9.2%)のダウン、m²単価は3.5万円(4.8%)のダウン。
2019年11月は3,532万円、62.8万円であったので、前年同月比総額では917万円(26.0%)のアップ、m²単価は6.8万円(10.8%)のアップ。
6. 11月の地域別平均価格、1m²当りの分譲単価は以下のとおり。
大阪市部5,386万円、90.5万円、大阪府下4,468万円、62.1万円、神戸市部3,949万円、57.1万円、兵庫県下4,902万円、69.4万円、京都市部3,029万円、80.6万円、京都府下3,689万円、48.1万円、奈良県4,254万円、57.5万円、滋賀県3,872万円、56.1万円、和歌山県3,455万円、46.7万円。
7. 即日完売物件は20戸(全体の1.2%)、フラット35登録物件戸数は1,058戸(同65.7%)であった。
8. 11月末現在の継続販売在庫数は3,229戸で、2020年10月末現在の3,068戸に比べて161戸の増加。
9. 2020年12月の発売戸数は1,800戸程度の見込みである('19年12月3,230戸、'18年12月2,760戸、'17年12月2,259戸、'16年12月1,975戸)。

II. 新規物件特性分析（2020年11月末現在）

・対象物件数……	115	物件
・発売戸数……	1,610	戸
・売却戸数……	1,116	戸 (契約率69.3%)
・全売却戸数……	1,449	戸
・全残戸数……	3,229	戸 (2020年分残2,182戸 完成在庫1,241戸)
・即日完売戸数……	20	戸 (即日完売率1.2%)
・フラット35登録物件戸数……	1,058	戸 (F35登録物件率65.7%)
・1物件当たり平均戸数……	14.0	戸
・総発売額……	7,163,672.7	万円
・1戸当たり平均価格……	4,449	万円
・1m ² 当たり分譲単価……	69.6	万円 (3.3m ² 当たり 229.8万円)
・総敷地面積……	426,858.83	m ²
・総建築面積……	168,605.98	m ²
・総建築延面積……	1,422,530.47	m ²
・総有効分譲面積……	102,892.45	m ²
・1戸当たり平均専有面積……	63.91	m ²
・総棟数……	124	棟
・総階高……	1,564	階
・1棟当たり平均階高……	12.6	階
・1日当たり分譲戸数……	53.7	戸
・平均所要時間……	最寄駅から	6.6 分

II. 新規物件特性分析（2019年11月末現在）

・対象物件数……	97	物件
・発売戸数……	1,492	戸
・売却戸数……	896	戸 (契約率60.1%)
・全売却戸数……	1,176	戸
・全残戸数……	2,174	戸 (2019年分残1,658戸 完成在庫1,098戸)
・即日完売戸数……	14	戸 (即日完売率0.9%)
・フラット35登録物件戸数……	942	戸 (F35登録物件率63.1%)
・1物件当たり平均戸数……	15.4	戸
・総発売額……	5,269,146.4	万円
・1戸当たり平均価格……	3,532	万円
・1m ² 当たり分譲単価……	62.8	万円 (3.3m ² 当たり 207.3万円)
・総敷地面積……	385,578.64	m ²
・総建築面積……	154,512.58	m ²
・総建築延面積……	1,168,683.31	m ²
・総有効分譲面積……	83,864.31	m ²
・1戸当たり平均専有面積……	56.21	m ²
・総棟数……	104	棟
・総階高……	1,342	階
・1棟当たり平均階高……	12.9	階
・1日当たり分譲戸数……	48.1	戸
・平均所要時間……	最寄駅から	6.4 分

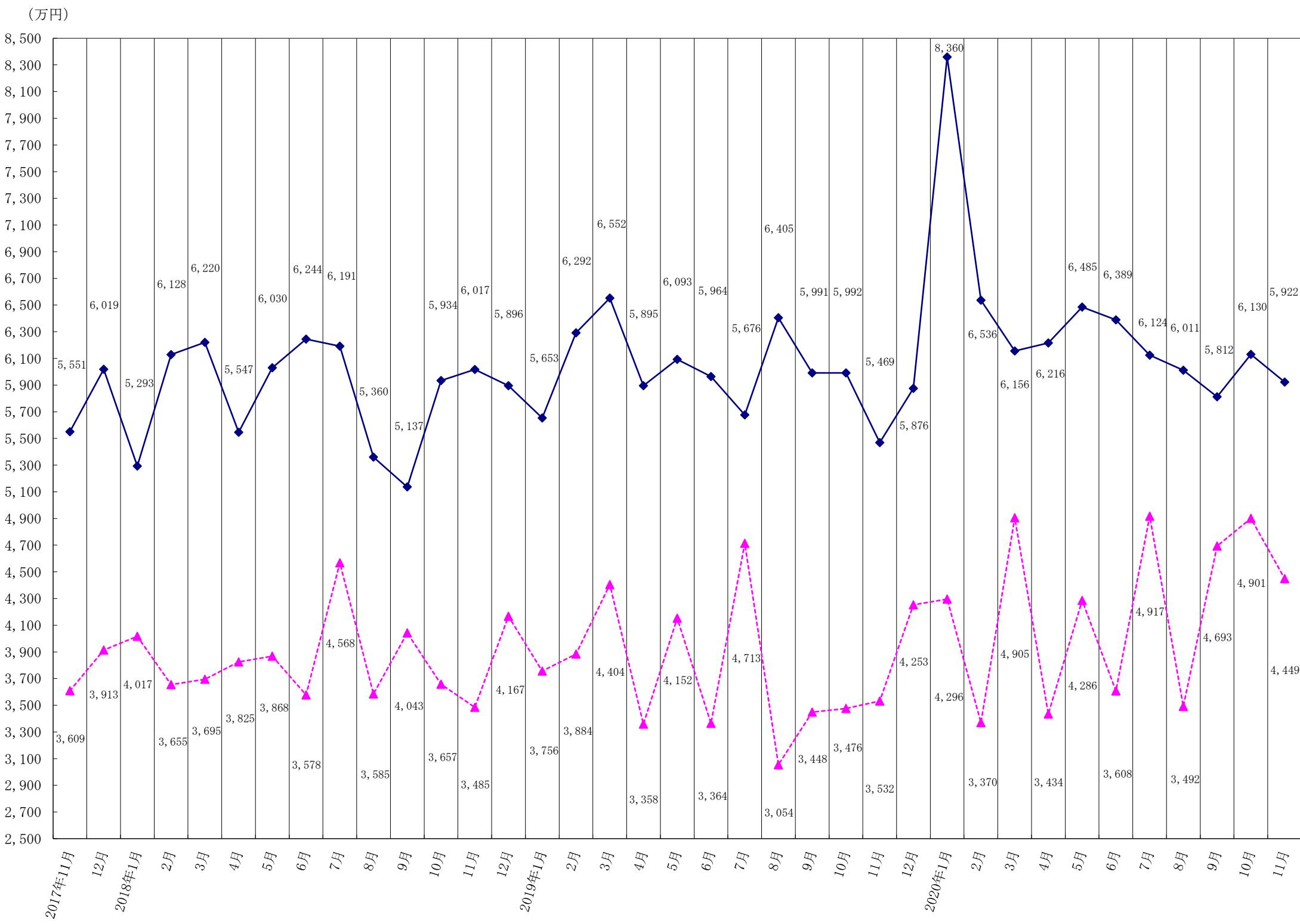
1.タイプ別戸数			大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県		和歌山		
	発売(戸)	契約(戸)	発 売	契 約	発 売	契 紦	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 紅	
1 K	78	75									78	75									
1 D K	94	80	9	7							85	73									
1 L D K	139	46	111	20	3	3			3	1	22	22									
2 L D K	165	128	48	37	65	53			26	18	11	8			1	1	14	11			
3 L D K	981	682	169	97	465	369	55	30	143	94	39	24	16	12	42	18	51	37	1	1	
4 L D K	153	105	23	12	86	69	2	1	18	10			10	9	7	2	6	2	1		
合計	1,610	1,116	360	173	619	494	57	31	190	123	235	202	26	21	50	21	71	50	2	1	

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	172	157									172	157									
3,000〃	52	42	16	13	18	13	1	1	4	2	12	12			1	1					
3,300〃	54	37	8	6	20	13	4	1	8	5			6	5			8	7			
3,500〃	82	59	12	8	36	29	8	4	5	2	2	2	2	1	1		15	12	1	1	
3,700〃	93	69	4	2	50	42	9	4	13	12	5	3	6	4	1		4	2	1		
4,000〃	191	145	14	6	113	100	11	7	10	8	4	3	4	3	15	6	20	12			
4,300〃	300	148	113	9	105	93	11	6	24	11	4	2	8	8	21	8	14	11			
4,500〃	129	105	21	15	74	66	7	6	20	12	3	3					4	3			
4,700〃	100	80	18	13	52	46	3	1	23	18	2	1					2	1			
5,000〃	103	74	29	17	37	32	1		27	19	4	3			5	3					
5,500〃	81	44	17	10	26	14	1	1	25	14	3	1			5	2	4	2			
6,000〃	82	48	24	20	42	17			12	8	4	3									
6,500〃	32	26	12	11	14	11			3	2	3	2									
7,000〃	27	18	11	8	9	6			5	3	1				1	1					
8,000〃	52	30	29	17	10	7	1		5	2	7	4									
9,000〃	16	9	9	3	3	2			1	1	3	3									
9,999〃	25	13	13	9	8	2			1	1	3	1									
10,000以上	16	10	8	5	2	1			3	2	3	2									
20,000以上	3	2	2	1					1	1											
30,000以上																					
合計	1,610	1,116	360	173	619	494	57	31	190	123	235	202	26	21	50	21	71	50	2	1	

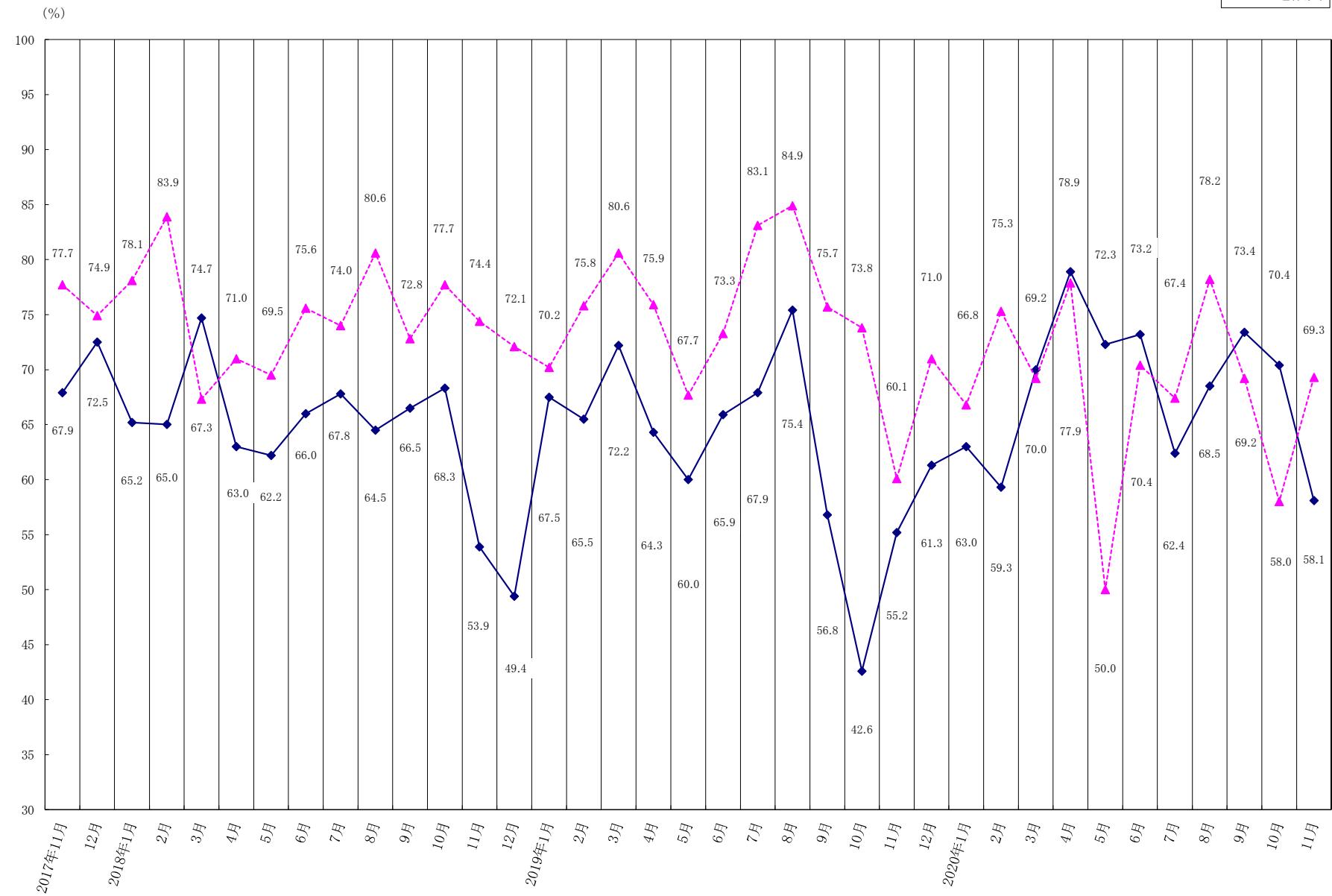
図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2017年11月～2020年11月

■ 首都圏
▲ 近畿圏



図－2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年11月～2020年11月

■ 首都圏
△ 近畿圏



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移(首都圏・近畿圏) 2018年11月～2020年11月

■ 首都圏
□ 近畿圏

