

《近畿圏のマンション市場動向》

－2020年のまとめ－

－概要－

◎発売戸数は1万5,195戸、15.8%の減少。

◎戸当たり価格は4,181万円、8.1%のアップ。

◎月間契約率71.7%、2.4ポイントのダウン。

(1)2020年1～12月に近畿圏で発売された民間分譲マンションは1万5,195戸であった。(‘19年1万8,042戸)。
前年に比べ2,847戸(15.8%)の減少。

(2)大阪市部34.2%減、大阪府下18.9%減、神戸市部16.8%減、兵庫県下16.8%増、京都市部31.7%増、京都府下1,472.7%増、
奈良県231.6%増、滋賀県12.2%減、和歌山県177.9%増。

(3)戸当たり平均価格は4,181万円で前年比315万円(8.1%)のアップ、3年連続のアップ。
㎡当たり単価は69.1万円で前年比1.1万円(1.6%)のアップ、8年連続のアップ。

(4)月間契約率は71.7%、前年(74.1%)比2.4ポイントのダウン。

(5)翌年繰越の販売在庫は3,595戸、前年末(2,820戸)比775戸の増加。

(6)2021年の発売は1万8,000戸程度、対2020年比18.5%増の見込み

調査主体＝(株)不動産経済研究所(社長・高橋幸男)
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7階
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1～12月）

（調査対象地域＝大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県の2府4県）

1. 2020年の新規発売戸数は1万5,195戸である。対前年（1万8,042戸）比2,847戸、15.8%の減少。
2. 2020年の地域別発売戸数は大阪市部5,915戸（全体比38.9%）、大阪府下3,173戸（同20.9%）、神戸市部1,436戸（同9.5%）、兵庫県下1,967戸（同12.9%）、京都市部1,038戸（同6.8%）、京都府下346戸（同2.3%）、奈良県524戸（同3.4%）、滋賀県607戸（同4.0%）、和歌山県189戸（同1.2%）。
3. 2020年の地域別増減率は大阪市部34.2%減、大阪府下18.9%減、神戸市部16.8%減、兵庫県下16.8%増、京都市部31.7%増、京都府下1,472.7%増、奈良県231.6%増、滋賀県12.2%減、和歌山県177.9%増。
4. 月間契約率の平均は71.7%、前年の74.1%に比べて2.4ポイントのダウンである。上期は70.5%、下期は72.3%。
5. 2020年の1戸当たりの平均価格、㎡単価は4,181万円、69.1万円である。
2019年は3,866万円、68.0万円であったので、前年比総額では315万円（8.1%）のアップ、㎡単価では1.1万円（1.6%）のアップである。
6. 2020年の地域別平均価格、1㎡当たりの単価は以下のとおり。
大阪市部4,130万円、84.9万円、大阪府下4,474万円、62.0万円、神戸市部3,842万円、64.7万円、兵庫県下4,634万円、63.7万円、
京都市部3,648万円、74.7万円、京都府下3,882万円、52.6万円、奈良県4,042万円、54.2万円、滋賀県3,838万円、52.5円、和歌山県3,662万円、49.0万円。
7. 12月末現在の継続販売戸数は3,595戸で、'19年末の2,820戸に比べ775戸増加した。2年ぶりの増加。
'14年末2,094戸、'15年末2,399戸、'16年末2,782戸、'17年末2,539戸、'18年末2,907戸、'19年末の2,820戸。
8. 2021年の発売戸数は、18.5%増の1万8,000戸が見込まれる。

近畿圏マンション市場動向(2020年)

◎マンション発売戸数・地区別・年別推移

地区	年	2018年	2019年	2020年	対前年比
大阪府		13,882	12,905	9,088	▼29.6%
(大阪市)		9,222	8,992	5,915	▼34.2%
(大阪府下)		4,660	3,913	3,173	▼18.9%
兵庫県		4,552	3,410	3,403	▼0.2%
(神戸市)		2,465	1,726	1,436	▼16.8%
(兵庫県下)		2,087	1,684	1,967	16.8%
京都府		1,341	810	1,384	70.9%
(京都市)		1,277	788	1,038	31.7%
(京都府下)		64	22	346	1472.7%
奈良県		301	158	524	231.6%
滋賀県		808	691	607	▼12.2%
和歌山県		74	68	189	177.9%
近畿圏計		20,958	18,042	15,195	▼15.8%
対前年増加率		7.1%	▼13.9%	▼15.8%	-

◎マンション価格推移(単位:万円、()内は㎡単価、▼は下落の意)

地区	年	2018年	2019年	2020年	対前年比
大阪府		3,742 (68.4)	3,820 (70.9)	4,250 (74.7)	11.3% (5.4%)
(大阪市)		3,552 (77.2)	3,679 (80.5)	4,130 (84.9)	12.3% (5.5%)
(大阪府下)		4,118 (57.2)	4,145 (57.2)	4,474 (62.0)	7.9% (8.4%)
兵庫県		4,114 (63.6)	4,121 (63.8)	4,300 (64.1)	4.3% (0.5%)
(神戸市)		3,855 (69.2)	3,580 (64.7)	3,842 (64.7)	7.3% (0.0%)
(兵庫県下)		4,421 (58.7)	4,675 (63.1)	4,634 (63.7)	▼0.9% (1.0%)
京都府		3,869 (64.7)	3,521 (66.9)	3,706 (67.3)	5.3% (0.6%)
(京都市)		3,814 (64.7)	3,531 (67.8)	3,648 (74.7)	3.3% (10.2%)
(京都府下)		4,978 (64.4)	3,152 (44.8)	3,882 (52.6)	23.2% (17.4%)
奈良県		3,704 (51.1)	3,837 (50.0)	4,042 (54.2)	5.3% (8.4%)
滋賀県		4,084 (53.7)	3,819 (51.6)	3,838 (52.5)	0.5% (1.7%)
和歌山県		3,851 (51.5)	4,325 (57.2)	3,662 (49.0)	▼15.3% (▼14.3%)
近畿圏計		3,844 (65.9)	3,866 (68.0)	4,181 (69.1)	8.1% (1.6%)
対前年上昇率		0.2% (4.6%)	0.6% (3.2%)	8.1% (1.6%)	-

◎年別・月別発売戸数・契約戸数・契約率・残戸数

年	項目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	月間平均
20年	発売戸数	621	1,035	1,528	494	214	1,407	921	1,617	1,228	1,415	1,610	3,105	1,266
	契約戸数	415	779	1,057	385	107	991	621	1,265	850	820	1,116	2,484	908
	契約率	66.8%	75.3%	69.2%	77.9%	50.0%	70.4%	67.4%	78.2%	69.2%	58.0%	69.3%	80.0%	71.7%
	全残戸数	2,664	2,590	2,731	2,697	2,644	2,821	2,746	2,751	2,814	3,068	3,229	3,595	-
19年	発売戸数	1,044	1,281	1,449	852	1,388	1,500	1,788	1,341	1,406	1,271	1,492	3,230	1,504
	契約戸数	733	971	1,168	647	939	1,100	1,485	1,138	1,064	938	896	2,292	1,114
	契約率	70.2%	75.8%	80.6%	75.9%	67.7%	73.3%	83.1%	84.9%	75.7%	73.8%	60.1%	71.0%	74.1%
	全残戸数	2,761	2,573	2,379	2,201	2,266	2,301	2,188	1,999	1,986	1,858	2,174	2,820	-
18年	発売戸数	1,091	1,818	1,745	1,742	1,480	1,211	1,514	1,378	1,859	1,775	2,585	2,760	1,747
	契約戸数	852	1,525	1,175	1,236	1,028	916	1,121	1,111	1,354	1,379	1,923	1,989	1,301
	契約率	78.1%	83.9%	67.3%	71.0%	69.5%	75.6%	74.0%	80.6%	72.8%	77.7%	74.4%	72.1%	74.5%
	全残戸数	2,344	2,180	2,355	2,449	2,441	2,298	2,273	2,205	2,376	2,344	2,648	2,907	-

◎販売在庫の推移(2020年12月末)

地区	2020年 発売	契約 戸数	契約率	残戸数	16年末 残戸数	17年末 残戸数	18年末 残戸数	19年末 残戸数	2020年末 全残戸数
大阪市	5,915	5,014	84.8%	901	5	3	49	459	1,417
大阪府下	3,173	2,432	76.6%	741	0	7	35	169	952
神戸市	1,436	1,269	88.4%	167	0	0	5	97	269
兵庫県下	1,967	1,491	75.8%	476	0	0	11	83	570
京都市	1,038	912	87.9%	126	0	0	0	6	132
京都府下	346	338	97.7%	8	0	0	0	0	8
奈良県	524	424	80.9%	100	0	0	0	15	115
滋賀県	607	530	87.3%	77	3	0	2	18	100
和歌山県	189	160	84.7%	29	0	0	0	3	32
近畿圏計	15,195	12,570	82.7%	2,625	8	10	102	850	3,595