

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2020年12月度－

2021.1.25

- ◎ 発売は3.9%減の3,105戸。3カ月ぶりに前年同月を下回るが高水準を記録。
- ◎ 戸当り価格は10カ月ぶりのダウン。契約率は80.0%と絶好調。

(1) 12月の発売は3,105戸、前年同月(3,230戸)比3.9%減、前月(1,610戸)比92.9%増。

(2) 契約率80.0%、前年同月(71.0%)比9.0ポイントのアップ、前月(69.3%)比10.7ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,913万円、1㎡当り単価は66.5万円。

前年同月比で戸当り価格は340万円(8.0%)のダウン、㎡単価は4.3万円(6.1%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は10カ月ぶりのダウン。㎡単価は3カ月ぶりのダウン。

(4) 販売在庫数は3,595戸、前月末比366戸の増加('20年11月末3,229戸、'19年12月末2,820戸)。

(5) 即日完売物件(2物件64戸)

① ウェリス門戸厄神レジデンス1期1次	(兵庫・西宮市	24戸	6,423万円	74.6万円	平均1.3倍	最高3倍)
② リバーガーデン西宮酒蔵通り1期1次	(兵庫・西宮市	40戸	5,080万円	68.1万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

供給復調の都市型コンパクトと売行き好調の外周部ファミリーが牽引し、1年ぶりに3,000戸を上回る。

外周部での供給が大幅に増加したため、価格・単価は下落。

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12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. 12月の新規発売戸数は3,105戸である。対前年同月(3,230戸)比125戸、3.9%減、対前月(1,610戸)比1,495戸、92.9%増である。
2. 12月の地域別発売戸数は大阪市部948戸(全体比30.5%、前年同月比39.5%減)、大阪府下386戸(同12.4%、43.2%減)、神戸市部285戸(同9.2%、23.4%減)、兵庫県下701戸(同22.6%、146.0%増)、京都市部340戸(同11.0%、996.8%増)、京都府下192戸(同6.2%、前年供給なし)、奈良県120戸(同3.9%、50.0%増)、滋賀県76戸(同2.4%、56.6%減)、和歌山県57戸(同1.8%、42.5%増)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,484戸で、月間契約率は80.0%。前月の69.3%に比べて10.7ポイントのアップ、前年同月の71.0%に比べて9.0ポイントのアップとなっている。
4. 12月の地域別契約率は大阪市部82.4%、大阪府下56.5%、神戸市部82.5%、兵庫県下76.5%、京都市部91.8%、京都府下98.4%、奈良県92.5%、滋賀県67.1%、和歌山県89.5%。
5. 12月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,913万円、66.5万円である。前年同月比は戸当り価格は10カ月ぶりのダウン。㎡単価は3カ月ぶりのダウン。2020年11月は4,449万円、69.6万円であったので、前月比総額では536万円(12.0%)のダウン、㎡単価は3.1万円(4.5%)のダウン。2019年12月は4,253万円、70.8万円であったので、前年同月比総額では340万円(8.0%)のダウン、㎡単価は4.3万円(6.1%)のダウン。
6. 12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3,624万円、81.9万円、大阪府下4,570万円、64.2万円、神戸市部3,631万円、74.5万円、兵庫県下4,481万円、61.6万円、京都市部2,999万円、71.6万円、京都府下4,352万円、56.3万円、奈良県3,348万円、44.4万円、滋賀県4,038万円、51.5万円、和歌山県3,700万円、47.7万円。
7. 即日完売物件は64戸(全体の2.1%)、フラット35登録物件戸数は1,678戸(同54.0%)であった。
8. 12月末現在の継続販売在庫数は3,595戸で、2020年11月末現在の3,229戸に比べて366戸の増加。
9. 2021年1月の発売戸数は800戸程度の見込みである（'20年1月621戸、'19年1月1,044戸、'18年1月1,091戸、'17年1月1,396戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2020年12月末現在)

・対象物件 ……	141	物件
・発売戸数 ……	3,105	戸
・売却戸数 ……	2,484	戸 (契約率80.0%)
・全売却戸数 ……	2,739	戸
・全残戸数 ……	3,595	戸 (2020年分残2,625戸 完成在庫1,270戸)
・即日完売戸数 ……	64	戸 (即日完売率2.1%)
・フラット35登録物件戸数 ……	1,678	戸 (F35登録物件率54.0%)
・1物件当り平均戸数 ……	22.0	戸
・総発売額 ……	12,150,825.1	万円
・1戸当り平均価格 ……	3,913	万円
・1㎡当り分譲単価 ……	66.5	万円 (3.3㎡当り 219.3万円)
・総敷地面積 ……	430,273.27	㎡
・総建築面積 ……	175,834.32	㎡
・総建築延面積 ……	1,366,408.01	㎡
・総有効分譲面積 ……	182,817.77	㎡
・1戸当り平均専有面積 ……	58.88	㎡
・総棟数 ……	151	棟
・総階高 ……	1,796	階
・1棟当り平均階高 ……	11.9	階
・1日当り分譲戸数 ……	100.2	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12月末現在)

・対象物件 ……	118	物件
・発売戸数 ……	3,230	戸
・売却戸数 ……	2,292	戸 (契約率71.0%)
・全売却戸数 ……	2,584	戸
・全残戸数 ……	2,820	戸 (2019年分残2,354戸 完成在庫1,192戸)
・即日完売戸数 ……	71	戸 (即日完売率2.2%)
・フラット35登録物件戸数 ……	1,697	戸 (F35登録物件率52.5%)
・1物件当り平均戸数 ……	27.4	戸
・総発売額 ……	13,737,574.7	万円
・1戸当り平均価格 ……	4,253	万円
・1㎡当り分譲単価 ……	70.8	万円 (3.3㎡当り 233.6万円)
・総敷地面積 ……	429,900.61	㎡
・総建築面積 ……	173,650.02	㎡
・総建築延面積 ……	1,497,604.31	㎡
・総有効分譲面積 ……	194,030.08	㎡
・1戸当り平均専有面積 ……	60.07	㎡
・総棟数 ……	124	棟
・総階高 ……	1,599	階
・1棟当り平均階高 ……	12.9	階
・1日当り分譲戸数 ……	104.2	戸
・平均所要時間 ……	最寄駅から	6.0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	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約		
1	K	775	666	499	400			107	97			169	169								
1	D K	31	25	1								30	25								
1	L D K	84	48	40	33	5		12	3	7	6	20	6								
2	L D K	277	202	90	68	50	30	42	33	78	58	13	10			1	1	3	2		
3	L D K	1,592	1,259	269	236	276	160	118	100	539	411	70	65	130	127	87	80	63	43	40	37
4	L D K	345	283	48	43	55	28	6	2	77	61	38	37	62	62	32	30	10	6	17	14
5	L D K	1	1	1	1																
合計		3,105	2,484	948	781	386	218	285	235	701	536	340	312	192	189	120	111	76	51	57	51

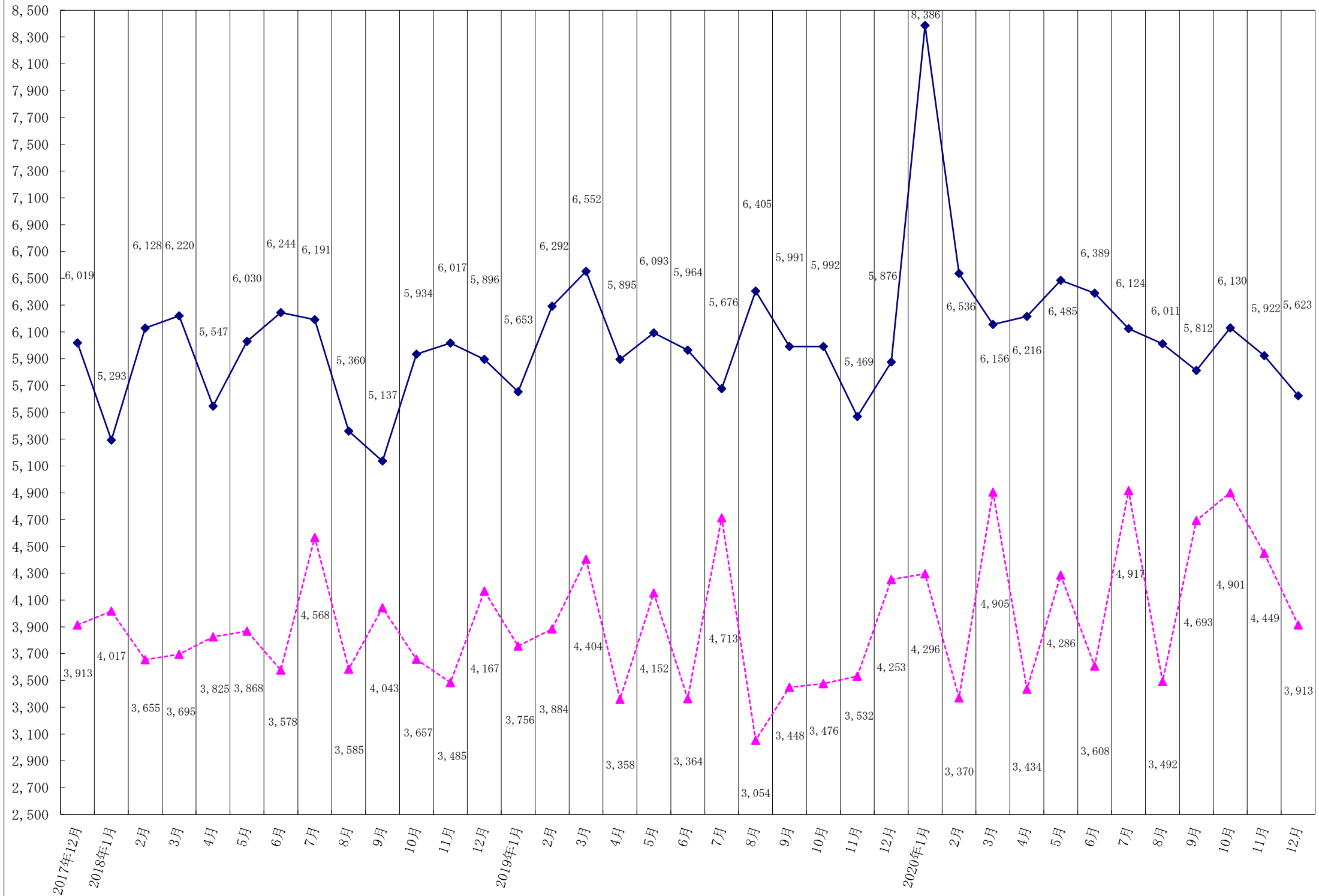
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	832	704	499	400			109	99	6	5	218	200									
3,000 "	173	151	21	21	11	7	16	16	85	70	2	1			25	25			13	11	
3,300 "	154	136	19	17	15	13	17	17	56	46	2	1			38	37	2	1	5	4	
3,500 "	143	123	27	24	17	13	21	19	43	33	5	5			22	21	1	1	7	7	
3,700 "	167	138	32	26	25	19	7	5	54	42	11	11	7	7	11	11	10	7	10	10	
4,000 "	299	241	32	29	67	52	22	15	78	53	16	16	36	35	15	10	24	22	9	9	
4,300 "	275	218	33	28	37	34	13	11	84	54	8	8	66	64	8	6	21	11	5	2	
4,500 "	146	124	30	30	19	14	8	8	37	23	12	12	28	28	1	1	10	7	1	1	
4,700 "	126	93	13	11	34	21	5	4	34	22	12	12	19	19			7	2	2	2	
5,000 "	167	113	25	20	53	17	6	6	53	41	12	12	15	15			1		2	2	
5,500 "	160	97	26	23	54	11	14	7	37	27	12	12	17	17							
6,000 "	129	97	32	28	24	11	12	5	41	35	15	13	4	4					1	1	
6,500 "	89	64	38	30	16	3	3		26	25	5	5							1	1	
7,000 "	69	53	31	25	7	2	7	7	21	18	2								1	1	
8,000 "	73	55	37	28	3		11	7	19	18	3	2									
9,000 "	48	39	17	15	3	1	10	8	15	14	3	1									
9,999 "	19	12	8	5	1		2	1	6	5	2	1									
10,000 以上	34	24	26	19			2		6	5											
20,000 以上	2	2	2	2																	
30,000 以上																					
合計	3,105	2,484	948	781	386	218	285	235	701	536	340	312	192	189	120	111	76	51	57	51	

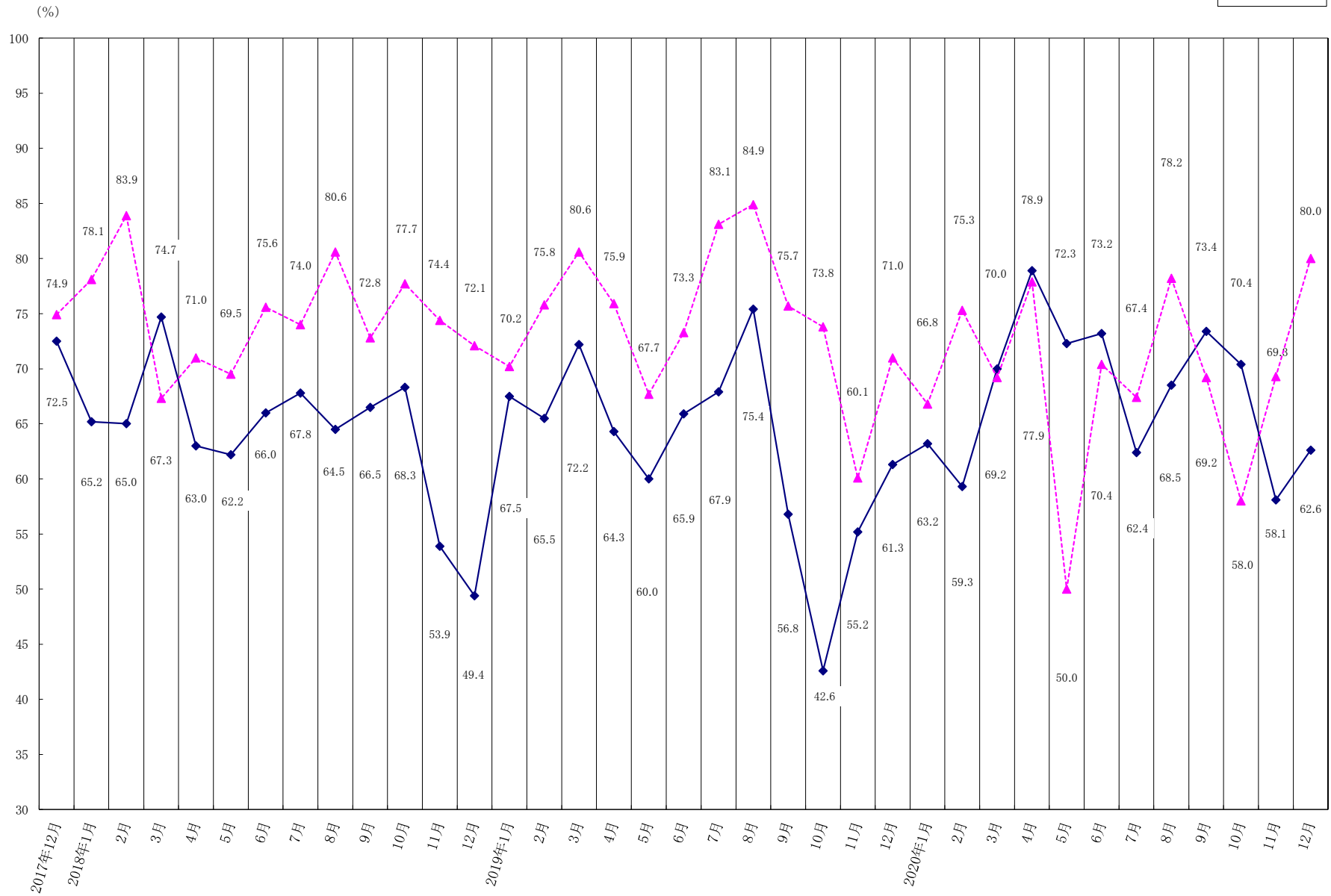
図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2017年12月～2020年12月

◆ 首都圏  
▲ 近畿圏

(万円)



図－2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年12月～2020年12月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年12月～2020年12月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

