

《 近畿圏のマンション市場動向 》

—2020年度（2020年4月～2021年3月）—

2021.4.19

◎前年度比7.0%減の1万6,239戸。

神戸市部、兵庫県下、京都市部が増加。大阪市部、大阪府下は減少。

◎価格は4,160万円（6.6%アップ）、㎡単価69.8万円（1.0%アップ）。

価格は2年ぶりのアップ、㎡単価は8年連続のアップ。

(1) 2020年度の発売は1万6,239戸、前年度比7.0%減。

'19年1万7,452戸、'18年2万78戸、'17年1万9,849戸、'16年1万8,359戸、'15年1万8,374戸、
'14年1万9,840戸、'13年2万3,338戸、'12年2万4,114戸、'11年2万415戸、'10年2万1,609戸、
'09年1万9,094戸、'08年2万1,800戸、'07年2万8,592戸、'06年3万947戸、'05年3万3,177戸、
'04年3万967戸、'03年3万1,647戸、'02年3万4,382戸、'01年3万9,513戸、'00年3万8,848戸、'99年3万6,666戸、
'98年3万2,025戸、'97年3万2,052戸、'96年4万2,397戸（過去最多）、'95年3万9,535戸、'94年4万748戸。

(2) 契約率平均は72.5%、前年度の73.1%に比べ、0.6ポイントのダウン。

(3) 1戸当たり価格は4,160万円、1㎡当たりの単価は69.8万円。

前年度比で戸当たり価格は257万円（6.6%）のアップ、㎡単価は0.7万円（1.0%）のアップ。
価格は2年ぶりのアップ、㎡単価は8年連続のアップ。

(4) 継続販売戸数は3,528戸、'20年3月末（2,731戸）比797戸増。

㈱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 ルーシッドスクエア船場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年度(2020年4月~2021年3月)>

1. 2020年度(2020年4月~2021年3月)の新規販売戸数は1万6,239戸である。対前年度(1万7,452戸)比7.0%(1,213戸)減である。
2. 2020年度の地域別販売戸数は大阪市6,007戸(前年度8,861戸)、大阪府下3,404戸(同3,629戸)、神戸市1,867戸(同1,377戸)、兵庫県下2,404戸(同1,565戸)、京都市1,187戸(同808戸)、京都府下381戸(同13戸)、奈良県428戸(同260戸)、滋賀県442戸(同798戸)、和歌山県119戸(同141戸)である。
3. 前年度実績に対する地域別増減率は大阪市32.2%減、大阪府下6.2%減、神戸市35.6%増、兵庫県下53.6%増、京都市46.9%増、京都府下2,830.8%増、奈良県64.6%増、滋賀県44.6%減、和歌山県15.6%減となっている。
4. 2020年度の1戸当たりの平均価格、㎡単価は4,160万円、69.8万円である。
前年度は3,903万円、69.1万円であったので、前年度比総額では257万円(6.6%)のアップ、㎡単価では0.7万円(1.0%)のアップである。
5. 2020年度の地域別平均価格、1㎡当たりの分譲単価は以下の通り。
大阪市4,162万円、84.8万円(前年度3,668万円、81.8万円) 大阪府下4,505万円、62.2万円(同4,286万円、59.1万円)
神戸市3,454万円、66.8万円(同3,640万円、64.2万円) 兵庫県下4,686万円、64.9万円(同4,700万円、64.2万円)
京都市3,555万円、76.3万円(同3,626万円、67.5万円) 京都府下3,901万円、52.8万円(同3,089万円、44.7万円)
奈良県3,977万円、52.7万円(同4,060万円、54.8万円) 滋賀県3,768万円、52.2万円(同3,880万円、52.6万円)
和歌山県3,653万円、48.3万円(同4,014万円、54.4万円)。
6. 2020年度の平均月間契約率は72.5%で、前年度の73.1%に比べて0.6ポイントダウンしている。
7. 2020年度の初月契約戸数は1万1,771戸で前年度実績の初月契約戸数1万2,750戸を979戸(7.7%)下回っている。
8. 2020年度の即日完売戸数は354戸(販売戸数の2.2%)、フラット35付戸数は9,857戸(60.7%)であった。

☆地区別マンション供給戸数

地区	2019年度		2020年度	
	戸数	全体比(%)	戸数	全体比(%)
大阪市	8,861	50.8	6,007	37.0
大阪府下	3,629	20.8	3,404	21.0
神戸市	1,377	7.9	1,867	11.5
兵庫県下	1,565	9.0	2,404	14.8
京都市	808	4.6	1,187	7.3
京都府下	13	0.1	381	2.3
奈良県	260	1.5	428	2.6
滋賀県	798	4.6	442	2.7
和歌山県	141	0.8	119	0.7
計(平均)	17,452	100	16,239	100

☆価格の動き

地区	平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
	2019年度	2020年度	2019年度	2020年度	2019年度	2020年度
大阪市	3,668	4,162	81.8	84.8	44.83	49.10
大阪府下	4,286	4,505	59.1	62.2	72.56	72.43
神戸市	3,640	3,454	64.2	66.8	56.71	51.69
兵庫県下	4,700	4,686	64.2	64.9	73.23	72.16
京都市	3,626	3,555	67.5	76.3	53.71	46.58
京都府下	3,089	3,901	44.7	52.8	69.08	73.95
奈良県	4,060	3,977	54.8	52.7	74.03	75.40
滋賀県	3,880	3,768	52.6	52.2	73.84	72.21
和歌山県	4,014	3,653	54.4	48.3	73.77	75.59
計(平均)	3,903	4,160	69.1	69.8	56.51	59.62

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2020/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2021/1月	2月	3月	平均
発売戸数	494	214	1,407	921	1,617	1,228	1,415	1,610	3,105	695	1,718	1,815	1,353
契約戸数	385	107	991	621	1,265	850	820	1,116	2,484	425	1,349	1,358	981
契約率	77.9	50.0	70.4	67.4	78.2	69.2	58.0	69.3	80.0	61.2	78.5	74.8	72.5
平均価格	3,434	4,286	3,608	4,917	3,492	4,693	4,901	4,449	3,913	4,629	3,954	4,226	4,160
項目	2019/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2020/1月	2月	3月	平均
発売戸数	852	1,388	1,500	1,788	1,341	1,406	1,271	1,492	3,230	621	1,035	1,528	1,454
契約戸数	647	939	1,100	1,485	1,138	1,064	938	896	2,292	415	779	1,057	1,063
契約率	75.9	67.7	73.3	83.1	84.9	75.7	73.8	60.1	71.0	66.8	75.3	69.2	73.1
平均価格	3,358	4,152	3,364	4,713	3,054	3,448	3,476	3,532	4,253	4,296	3,370	4,905	3,903