

# マンスリーレポート ダイジェスト 2020年5月号

## ダイジェストレポートについて

このレポートは、公益社団法人近畿圏不動産流通機構（近畿レイズ）に登録されている物件情報の月次集計結果である「マンスリーレポート」の中から、2020年4月時点の近畿圏の不動産流通市場の動きについて抜粋・要約して解説したものです。中古マンション・中古戸建住宅・土地における成約物件及び新規登録物件の件数や価格等から、近畿圏全体及びエリア別の最新の市場動向や需給状況について分析・紹介しています。

## 掲載データについて

1. 集計対象は、媒介契約物件のほか当機構会員の売主及び代理物件を含む。
2. 集計は、各月とも月初から月末までに当機構に登録等があったもの。
  - ①成約物件：当月に成約報告があった（売買契約が成立した）物件を集計
  - ②新規登録物件：当月に新たに登録があった（市場に売り出された）物件を集計

※(参)表示は、サンプル数が少ないため参考資料としてください。

## Contents

1. 2020年4月 近畿圏中古マンション件数（専有面積：～350㎡）
2. 2020年4月 近畿圏中古マンション㎡単価（専有面積：～350㎡）
3. 2020年4月 エリア別中古マンション動向（専有面積：～350㎡）
4. 2020年4月 近畿圏中古戸建住宅件数（土地面積：50～350㎡）
5. 2020年4月 近畿圏中古戸建住宅価格（土地面積：50～350㎡）
6. 2020年4月 エリア別中古戸建住宅動向（土地面積：50～350㎡）
7. 2020年4月 近畿圏土地件数（面積：50～350㎡）
8. 2020年4月 近畿圏土地㎡単価（面積：50～350㎡）
9. 2020年4月 エリア別土地動向（面積：50～350㎡）
10. 2020年4月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

2020（令和2）年5月20日

公益社団法人 近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪府中央区船越町2-2-1

大阪府宅建会館 5階

TEL：06-6943-5913 FAX：06-6945-0032

URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>



# 1. 2020年4月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積：～350㎡)

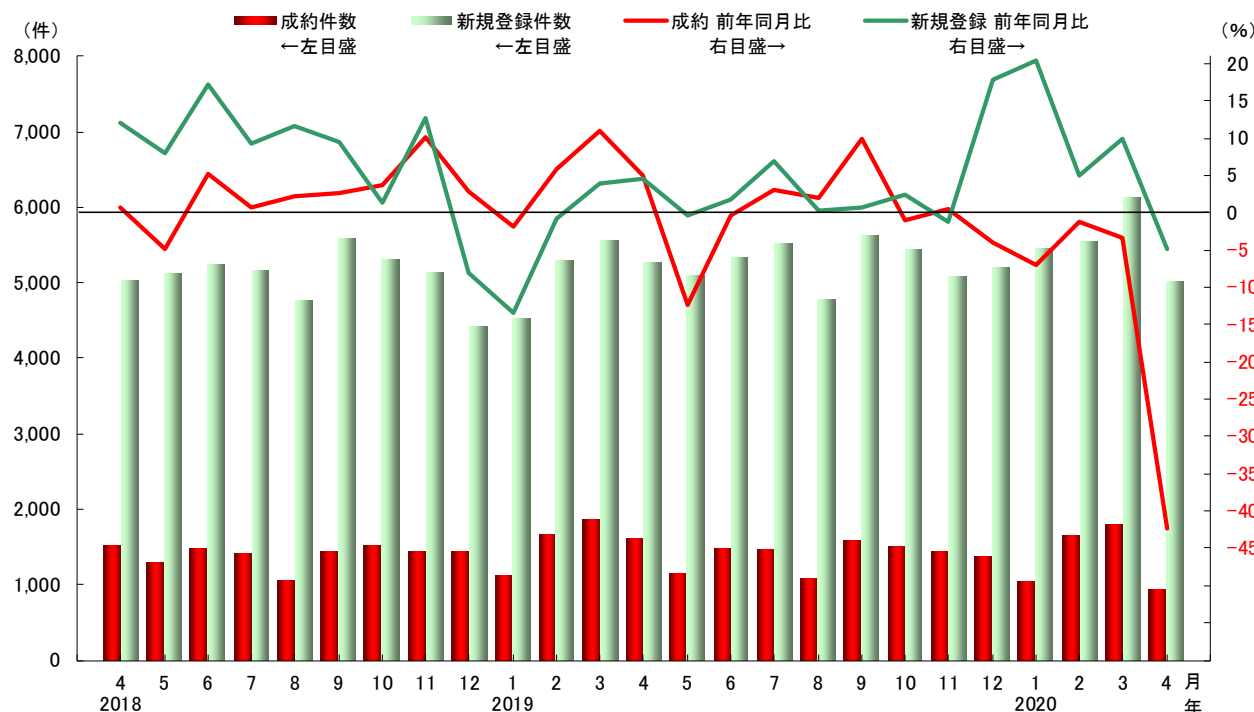
前年比で成約件数の減少率は機構発足以来最大のマイナス42.3%、新規登録件数も5ヶ月ぶりに減少

## ●成約件数

4月の近畿圏の中古マンション成約件数は922件と、前年比マイナス42.3%の大幅減となり、5ヶ月連続で前年同月を下回った。新型コロナウイルスの感染拡大による外出自粛の影響で、市場の不動産取引も大幅な制約を受け、月次での成約件数の減少率は1990年の機構発足以来最大となった。

## ●新規登録件数

4月は5,007件と前年比で4.9%減少し、5ヶ月ぶりに前年同月を下回った。成約件数が大幅に減少するなか、新規登録件数も減少に転じた。



中古マンション	2018年												2019年												2020年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約件数(件)	1,522	1,290	1,478	1,413	1,054	1,438	1,518	1,437	1,433	1,114	1,672	1,867	1,597	1,132	1,473	1,457	1,074	1,582	1,502	1,445	1,375	1,035	1,651	1,805	922			
前年同月比(%)	0.7	-4.9	5.3	0.7	2.1	2.6	3.8	10.2	2.9	-1.8	5.8	11.0	4.9	-12.2	-0.3	3.1	1.9	10.0	-1.1	0.6	-4.0	-7.1	-1.3	-3.3	-42.3			
新規登録件数(件)	5,041	5,117	5,237	5,168	4,767	5,588	5,317	5,131	4,420	4,532	5,278	5,573	5,267	5,095	5,328	5,529	4,779	5,626	5,443	5,071	5,209	5,462	5,544	6,127	5,007			
前年同月比(%)	12.0	8.1	17.2	9.2	11.7	9.4	1.4	12.8	-8.0	-13.4	-0.8	4.0	4.5	-0.4	1.7	7.0	0.3	0.7	2.4	-1.2	17.9	20.5	5.0	9.9	-4.9			



## 2. 2020年4月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積: ~350㎡)

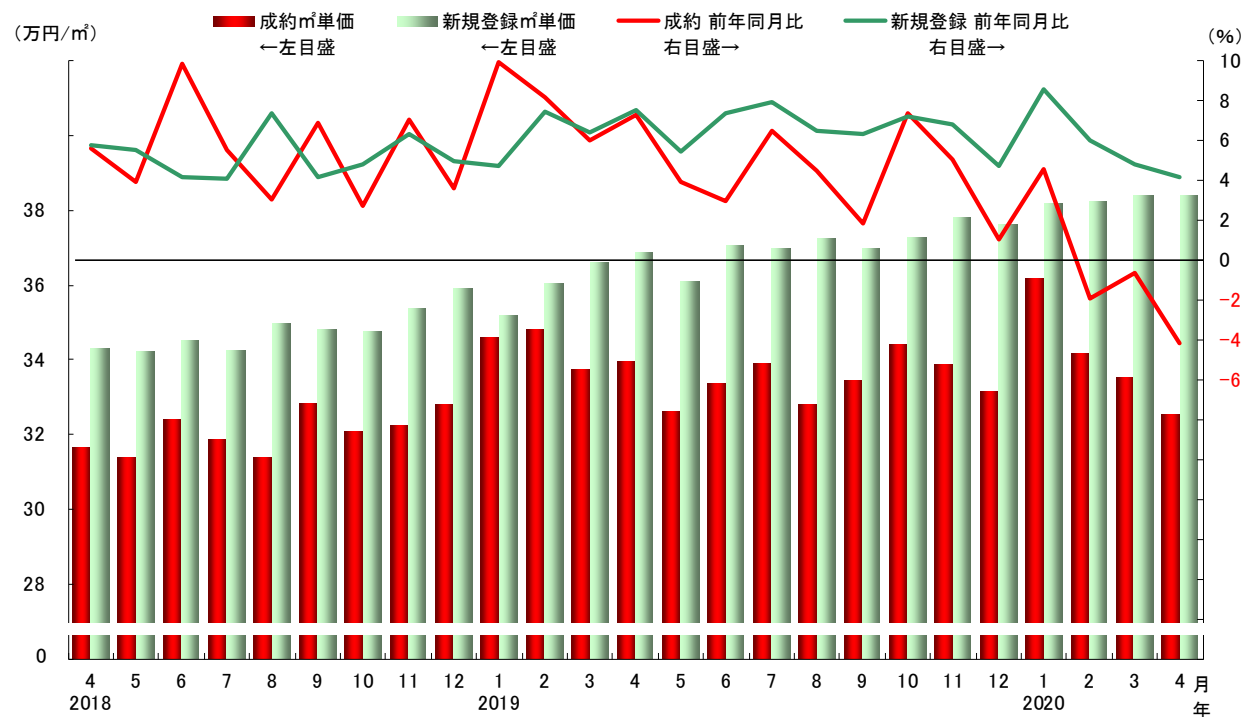
前年比で成約㎡単価の下落率は拡大、新規登録㎡単価は36ヶ月連続上昇

### ●成約㎡単価

4月の近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、32.5万円/㎡と前年比で4.2%下落し、3ヶ月連続で前年同月を下回り、前月比も2.9%下落した。成約㎡単価は下落率が拡大し、中古マンション需要の落ち込みとともに高額物件の取引が減少した様子が見える。

### ●新規登録㎡単価

4月は38.4万円/㎡と前年比で4.2%上昇し、17年5月から36ヶ月連続で前年同月を上回ったが、前月比は横ばいであった。



中古マンション	2018年												2019年												2020年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約㎡単価 (万円/㎡)	31.6	31.4	32.4	31.8	31.4	32.8	32.1	32.2	32.8	34.6	34.8	33.7	34.0	32.6	33.4	33.9	32.8	33.4	34.4	33.8	33.1	36.2	34.2	33.5	32.5			
前年同月比 (%)	5.6	4.0	9.8	5.5	3.0	6.9	2.8	7.1	3.6	10.0	8.2	6.0	7.3	4.0	2.9	6.5	4.5	1.8	7.3	5.0	1.0	4.5	-1.9	-0.6	-4.2			
前月比 (%)	-0.5	-0.9	3.3	-1.8	-1.5	4.6	-2.2	0.4	1.8	5.5	0.6	-3.1	0.7	-4.0	2.3	1.6	-3.3	1.9	3.0	-1.7	-2.1	9.1	-5.6	-1.9	-2.9			
新規登録㎡単価 (万円/㎡)	34.3	34.2	34.5	34.3	35.0	34.8	34.8	35.4	35.9	35.2	36.1	36.6	36.9	36.1	37.1	37.0	37.3	37.0	37.3	37.8	37.6	38.2	38.2	38.4	38.4			
前年同月比 (%)	5.8	5.6	4.2	4.1	7.3	4.1	4.8	6.3	5.0	4.8	7.5	6.4	7.5	5.5	7.4	7.9	6.5	6.4	7.2	6.8	4.7	8.6	6.0	4.8	4.2			
前月比 (%)	-0.4	-0.2	0.9	-0.7	2.1	-0.6	-0.1	1.8	1.5	-2.1	2.5	1.5	0.6	-2.1	2.7	-0.2	0.7	-0.7	0.7	1.4	-0.5	1.6	0.1	0.4	0.0			



### 3. 2020年4月 エリア別中古マンション動向 (専有面積: ~350㎡)

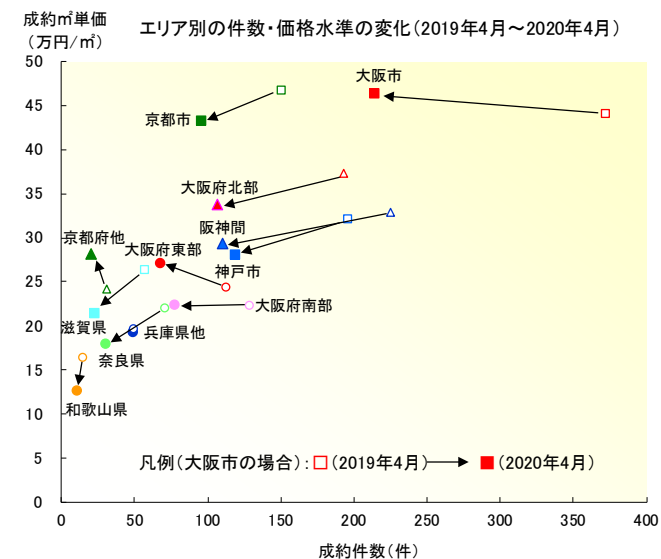
#### 前年比で成約件数は11地域が20%台~50%台の減少、㎡単価は8地域が下落

●成約件数 4月の成約件数は対象12地域中11地域が前年比で減少し、減少エリアは前月比で4地域増えた。横ばいとなった兵庫県他を除いて各地域とも前年比で20%台~50%台の大幅な減少となり、新型コロナウイルスの取引への影響はほとんどのエリアでみられた。

●成約㎡単価 4月の㎡単価は12地域中8地域が前年比で下落し、下落エリアは前月比で2地域増えた。前年比で神戸市、阪神間、滋賀県、奈良県、和歌山県は2ケタの下落となり、これらの地域では相対的に高額な中古マンション取引が減少したとみられる。

#### ■月次のエリア別成約状況

中古マンション	2019年												2020年				2020年4月の変動率	
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	前年同月比 (%)	前月比 (%)			
成約件数 (件)																		
大阪市	372	292	341	344	279	426	365	362	322	269	384	425	214	-42.5	-			
大阪府北部	193	124	189	155	120	192	159	207	164	118	218	252	107	-44.6	-			
大阪府東部	112	90	86	97	69	82	88	94	98	57	107	122	67	-40.2	-			
大阪府南部	128	83	121	131	72	135	112	109	107	77	113	154	77	-39.8	-			
神戸市	196	148	197	184	149	219	197	212	188	156	232	253	119	-39.3	-			
阪神間	225	135	208	193	136	200	208	150	175	120	218	207	110	-51.1	-			
兵庫県他	49	56	49	47	37	54	54	42	47	35	63	52	49	0.0	-			
京都市	150	93	125	141	83	110	150	124	130	99	132	149	96	-36.0	-			
京都府他	31	24	28	28	26	27	35	18	29	16	40	31	20	-35.5	-			
滋賀県	57	38	50	54	48	50	54	50	45	40	56	58	23	-59.6	-			
奈良県	70	43	69	72	49	70	64	62	60	39	73	87	30	-57.1	-			
和歌山県(参)	14	6	10	11	6	17	16	15	10	9	15	15	10	-28.6	-			
成約㎡単価 (万円/㎡)																		
大阪市	44.1	43.5	45.1	44.9	44.3	47.1	47.9	46.0	44.6	50.7	47.8	45.8	46.4	5.3	1.3			
大阪府北部	37.4	32.3	34.5	35.4	35.7	32.9	35.0	37.8	36.8	37.8	34.7	35.2	33.8	-9.5	-3.8			
大阪府東部	24.4	26.8	25.7	26.6	27.0	25.0	26.8	25.7	27.5	27.9	27.2	26.3	27.1	10.8	2.9			
大阪府南部	22.4	23.4	22.3	22.7	21.0	23.7	21.4	21.7	21.2	22.9	21.6	22.2	22.4	0.0	0.6			
神戸市	32.2	29.8	31.6	32.6	29.3	30.9	31.8	30.5	28.1	32.1	31.1	31.9	28.0	-13.0	-12.4			
阪神間	32.9	33.7	32.5	32.3	32.2	30.9	34.3	30.6	32.7	30.4	33.9	33.9	29.4	-10.7	-13.3			
兵庫県他	19.7	16.6	17.5	19.1	17.1	18.2	17.5	19.9	21.2	17.3	19.7	19.6	19.3	-2.2	-1.8			
京都市	46.7	43.1	45.1	46.7	38.2	38.4	46.8	40.2	42.8	45.9	44.7	40.8	43.2	-7.4	5.9			
京都府他	24.2	21.9	20.7	20.6	23.3	26.8	20.9	22.3	23.5	29.7	19.7	21.2	28.2	16.5	33.1			
滋賀県	26.4	27.2	28.3	28.5	30.9	28.6	27.8	30.5	27.0	31.8	29.9	26.3	21.4	-18.9	-18.6			
奈良県	22.1	19.1	21.1	19.9	19.4	20.8	17.8	22.1	21.6	21.9	19.7	19.0	18.0	-18.7	-5.0			
和歌山県(参)	16.5	9.7	16.2	9.3	20.1	18.4	17.4	14.2	13.8	22.4	17.9	12.1	12.7	-23.1	4.5			



※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北):池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡  
 ※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南~大和川以北):門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市  
 ※大阪府南部(大和川以南):高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡  
 ※阪神間:尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・川辺郡(猪名川町)・三田市  
 ※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内



# 4. 2020年4月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

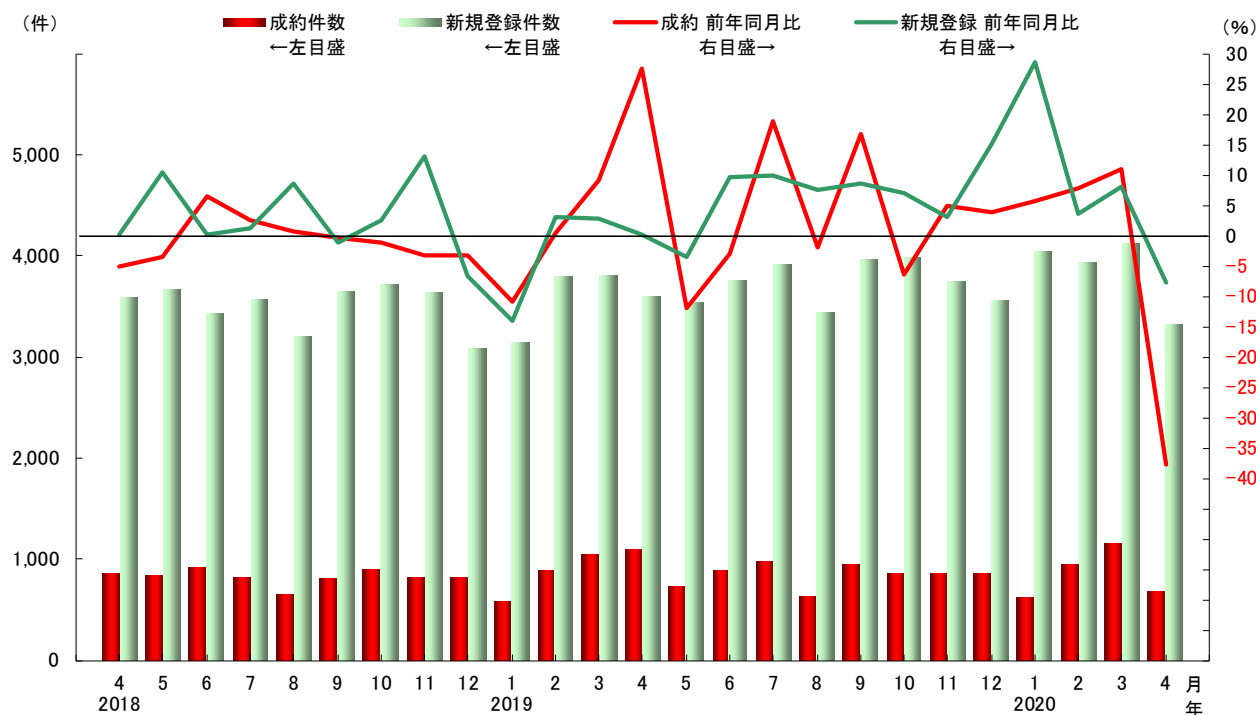
前年比で成約件数の減少率は機構発足以来最大のマイナス37.8%、新規登録件数も11ヶ月ぶりに減少

### ●成約件数

4月の近畿圏の中古戸建住宅成約件数は682件で前年比マイナス37.8%の大幅減となり、6ヶ月ぶりに前年同月を上回った。中古マンション市場と同様に、中古戸建市場も新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受け、月次での成約件数の減少率は1990年の機構発足以来最大となった。

### ●新規登録件数

4月は3,323件と前年比で7.7%減少し、11ヶ月ぶりに前年同月を下回った。売り出し件数も中古マンション市場と同様に、成約件数が大幅に減少するなかで、減少に転じた。



中古戸建住宅	2018年												2019年												2020年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約件数(件)	859	830	916	828	650	806	904	815	819	581	878	1,044	1,097	731	890	984	637	942	846	856	852	614	948	1,159	682			
前年同月比(%)	-5.0	-3.6	6.5	2.6	0.8	-0.4	-1.2	-3.2	-3.3	-10.8	0.6	9.1	27.7	-11.9	-2.8	18.8	-2.0	16.9	-6.4	5.0	4.0	5.7	8.0	11.0	-37.8			
新規登録件数(件)	3,589	3,671	3,432	3,566	3,204	3,649	3,718	3,640	3,083	3,140	3,790	3,815	3,600	3,541	3,766	3,920	3,444	3,964	3,979	3,750	3,556	4,042	3,930	4,128	3,323			
前年同月比(%)	0.1	10.4	0.1	1.2	8.8	-1.1	2.6	13.0	-6.7	-14.1	3.1	2.8	0.3	-3.5	9.7	9.9	7.5	8.6	7.0	3.0	15.3	28.7	3.7	8.2	-7.7			



# 5. 2020年4月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350㎡)

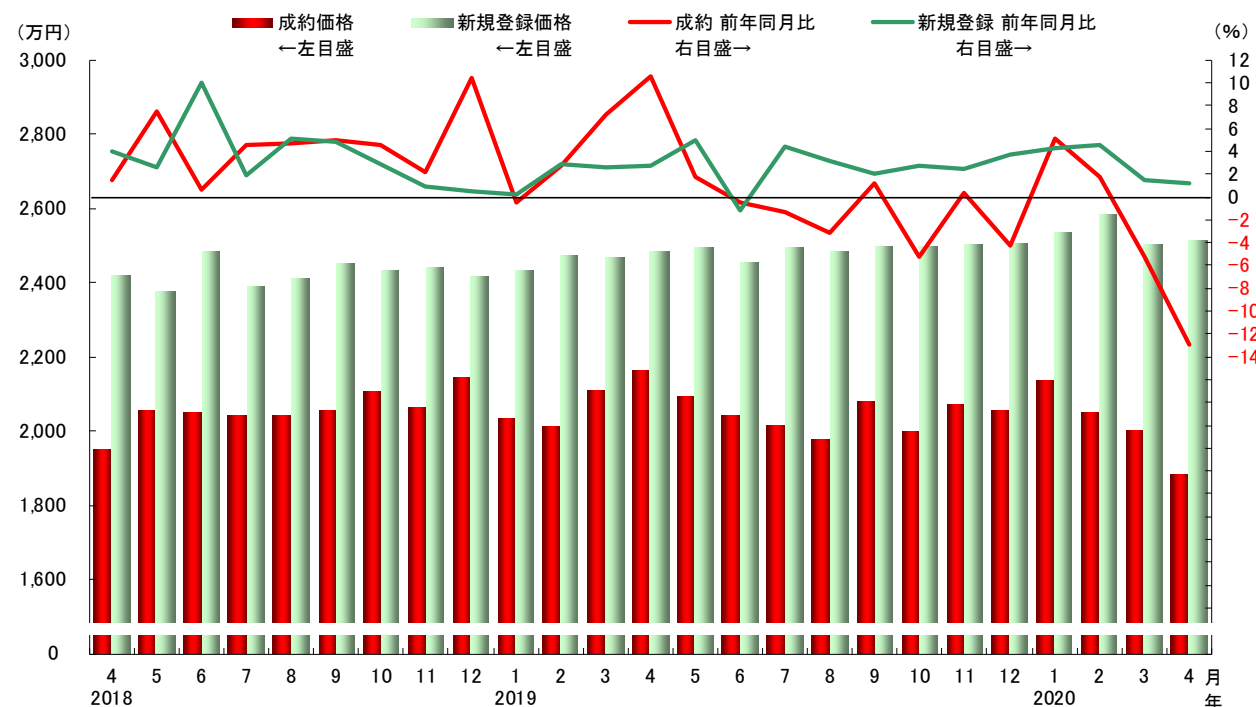
前年比で成約価格の下落率は拡大、新規登録価格は10ヶ月連続で上昇

## ●成約価格

4月の近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は、1,880万円で前年比マイナス13.0%の2ケタ下落となり、3月に続いて前年同月を下回った。前月比も6.0%下落した。成約価格の下落率は大きく拡大し、中古戸建需要の落ち込みとともに高額物件の取引が減少した様子が見えてくる。

## ●新規登録価格

4月の新規登録価格は、2,515万円と前年比で1.2%上昇し、10ヶ月連続で前年同月を上回ったが、前月比はプラス0.5%にとどまった。



中古戸建住宅	2018年												2019年												2020年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約価格(万円)	1,953	2,055	2,052	2,039	2,041	2,055	2,108	2,065	2,143	2,031	2,013	2,110	2,160	2,093	2,043	2,014	1,978	2,079	1,997	2,071	2,053	2,135	2,049	2,001	1,880			
前年同月比(%)	1.5	7.5	0.6	4.5	4.7	4.9	4.5	2.1	10.4	-0.5	2.7	7.2	10.6	1.8	-0.4	-1.2	-3.1	1.1	-5.2	0.3	-4.2	5.1	1.8	-5.2	-13.0			
前月比(%)	-0.8	5.2	-0.2	-0.6	0.1	0.7	2.5	-2.0	3.8	-5.2	-0.9	4.8	2.4	-3.1	-2.3	-1.4	-1.8	5.1	-3.9	3.7	-0.8	4.0	-4.0	-2.4	-6.0			
新規価格(万円)	2,419	2,377	2,486	2,390	2,411	2,449	2,431	2,442	2,416	2,432	2,472	2,467	2,486	2,494	2,456	2,495	2,486	2,499	2,499	2,503	2,508	2,536	2,584	2,503	2,515			
前年同月比(%)	4.0	2.6	10.0	1.9	5.2	4.9	2.9	0.9	0.5	0.3	2.9	2.6	2.8	4.9	-1.2	4.4	3.1	2.0	2.8	2.5	3.8	4.3	4.5	1.4	1.2			
前月比(%)	0.6	-1.7	4.6	-3.9	0.9	1.6	-0.7	0.4	-1.1	0.7	1.6	-0.2	0.7	0.3	-1.5	1.6	-0.3	0.5	-0.0	0.2	0.2	1.1	1.9	-3.1	0.5			



## 6. 2020年4月 エリア別中古戸建住宅動向 (土地面積: 50~350㎡)

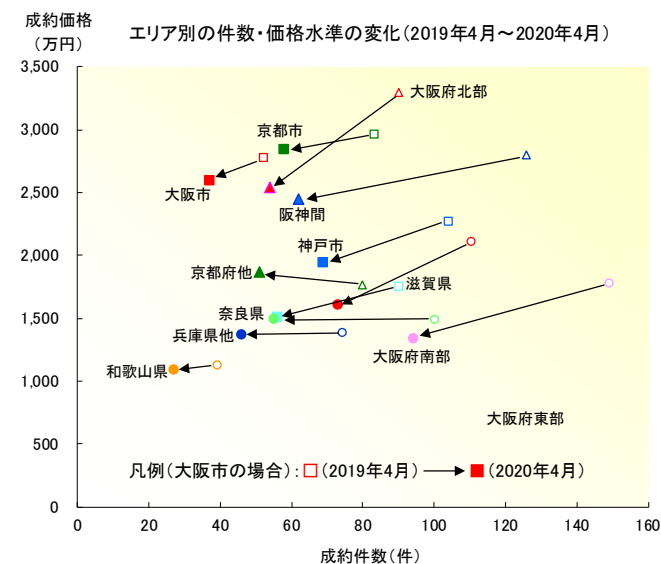
前年比で成約件数は全ての地域が20%台~50%台の大幅減、成約価格も10地域で下落

●成約件数 4月の成約件数は12地域中12地域全てが前年比で減少し、減少エリアは前月比で9地域増えた。大阪市が7ヶ月連続で前年同月を下回ったほか、各地域とも20%台~50%台の大幅な減少となり、中古マンション市場と同様に新型コロナウイルスの影響は全てのエリアに広がった。

●成約価格 4月の成約価格は12地域中10地域が前年比で下落し、下落エリアは前月比で1地域増えた。大阪府北部や東部・南部、神戸市、阪神間、滋賀県は2ケタの下落となり、なかでも大阪府北部は6ヶ月連続、東部は5ヶ月連続で下落した。

### ■月次のエリア別成約状況

中古戸建住宅	2019年												2020年				2020年4月の変動率	
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	前年同月比 (%)	前月比 (%)			
成約件数 (件)																		
大阪市	52	51	50	47	44	67	50	48	45	42	52	76	37	-28.8	-			
大阪府北部	90	52	63	76	58	75	63	53	74	51	79	93	54	-40.0	-			
大阪府東部	110	70	102	97	68	101	78	110	88	56	108	129	73	-33.6	-			
大阪府南部	149	100	129	139	90	118	105	104	115	68	122	162	94	-36.9	-			
神戸市	104	56	81	80	58	74	84	86	73	40	84	106	69	-33.7	-			
阪神間	126	76	102	92	50	94	98	93	83	64	88	118	62	-50.8	-			
兵庫県他	74	51	57	81	56	71	63	51	73	56	74	72	46	-37.8	-			
京都市	83	65	73	111	56	97	79	87	74	66	110	78	58	-30.1	-			
京都府他	80	51	60	63	33	63	65	55	71	45	64	77	51	-36.3	-			
滋賀県	90	63	77	83	45	74	63	77	61	49	65	91	56	-37.8	-			
奈良県	100	58	60	75	56	68	65	65	68	49	68	120	55	-45.0	-			
和歌山県(参)	39	38	36	40	23	40	33	27	27	28	34	37	27	-30.8	-			
成約価格 (万円)																		
大阪市	2,773	2,980	2,737	2,568	2,543	2,454	2,748	2,829	2,979	3,198	2,856	2,662	2,597	-6.4	-2.4			
大阪府北部	3,292	2,587	2,773	2,937	2,724	2,595	2,791	2,520	2,890	2,663	2,748	2,803	2,540	-22.8	-9.4			
大阪府東部	2,112	1,767	1,709	1,733	1,965	1,645	1,593	1,823	1,494	1,662	1,627	1,550	1,611	-23.7	3.9			
大阪府南部	1,783	1,723	1,724	1,743	1,579	1,742	1,718	1,814	1,864	1,667	1,505	1,698	1,339	-24.9	-21.2			
神戸市	2,272	2,264	2,361	2,394	1,961	2,407	2,081	2,270	2,256	2,428	2,255	2,238	1,944	-14.4	-13.2			
阪神間	2,799	2,780	2,761	2,384	2,649	2,786	2,381	2,524	2,626	3,184	2,845	2,745	2,449	-12.5	-10.8			
兵庫県他	1,397	1,170	1,268	1,330	1,458	1,356	1,479	1,155	1,229	1,428	1,429	1,360	1,375	-1.6	1.1			
京都市	2,964	3,302	3,116	2,805	2,739	3,468	2,861	2,981	2,912	3,018	2,787	2,708	2,838	-4.3	4.8			
京都府他	1,761	1,719	1,690	1,955	1,788	1,607	1,676	2,003	1,860	1,646	1,788	1,915	1,868	6.1	-2.4			
滋賀県	1,754	1,801	1,447	1,471	1,768	1,543	1,678	1,798	1,751	1,655	1,639	1,581	1,511	-13.9	-4.4			
奈良県	1,495	1,782	1,440	1,522	1,312	1,478	1,459	1,499	1,546	1,432	1,673	1,536	1,498	0.2	-2.5			
和歌山県(参)	1,138	798	1,071	957	931	982	1,057	732	884	1,034	913	936	1,090	-4.3	16.4			



※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北): 池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡  
 ※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南~大和川以北): 門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市  
 ※大阪府南部(大和川以南): 高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡  
 ※阪神間: 尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・川辺郡(猪名川町)・三田市  
 ※兵庫県他: 神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内





# 7. 2020年4月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

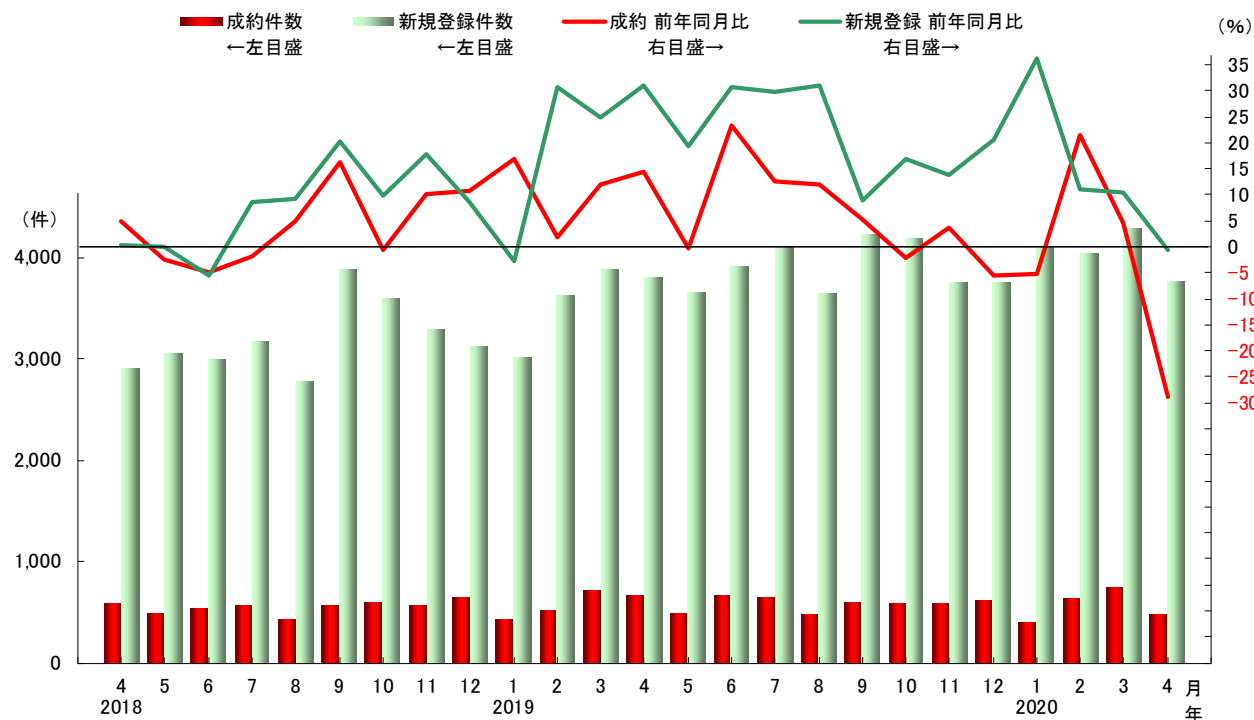
前年比で成約件数の減少率は機構発足以来最大のマイナス28.7%、新規登録件数も15ヶ月ぶりに減少

### ●成約件数

4月の近畿圏の土地成約件数は476件で前年比マイナス28.7%の大幅減となり、3ヶ月ぶりに前年同月を下回った。土地取引も中古マンションや中古戸建取引と同様に急速に落ち込み、月次での成約件数の減少率は1990年の機構発足以来最大となった。

### ●新規登録件数

4月は3,770件で前年比マイナス0.6%と、ほぼ横ばいながら15ヶ月ぶりに前年同月を下回った。土地の売り出し件数も中古マンションや中古戸建と同様に、マイナスに転じた。



土地	2018年										2019年										2020年				
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
成約件数(件)	584	493	534	573	427	572	594	560	645	421	519	713	668	492	658	645	478	602	582	581	609	399	631	745	476
前年同月比(%)	5.0	-2.6	-4.8	-1.7	4.9	16.3	-0.5	10.0	10.6	16.9	1.8	12.1	14.4	-0.2	23.2	12.6	11.9	5.2	-2.0	3.8	-5.6	-5.2	21.6	4.5	-28.7
新規登録件数(件)	2,896	3,060	2,996	3,167	2,776	3,870	3,587	3,296	3,113	3,008	3,622	3,870	3,791	3,652	3,913	4,112	3,640	4,217	4,189	3,754	3,749	4,094	4,024	4,277	3,770
前年同月比(%)	0.4	-0.0	-5.5	8.5	9.3	20.3	9.8	17.9	8.6	-2.7	30.6	24.9	30.9	19.3	30.6	29.8	31.1	9.0	16.8	13.9	20.4	36.1	11.1	10.5	-0.6





## 8. 2020年4月 近畿圏土地㎡単価 (面積: 50~350㎡)

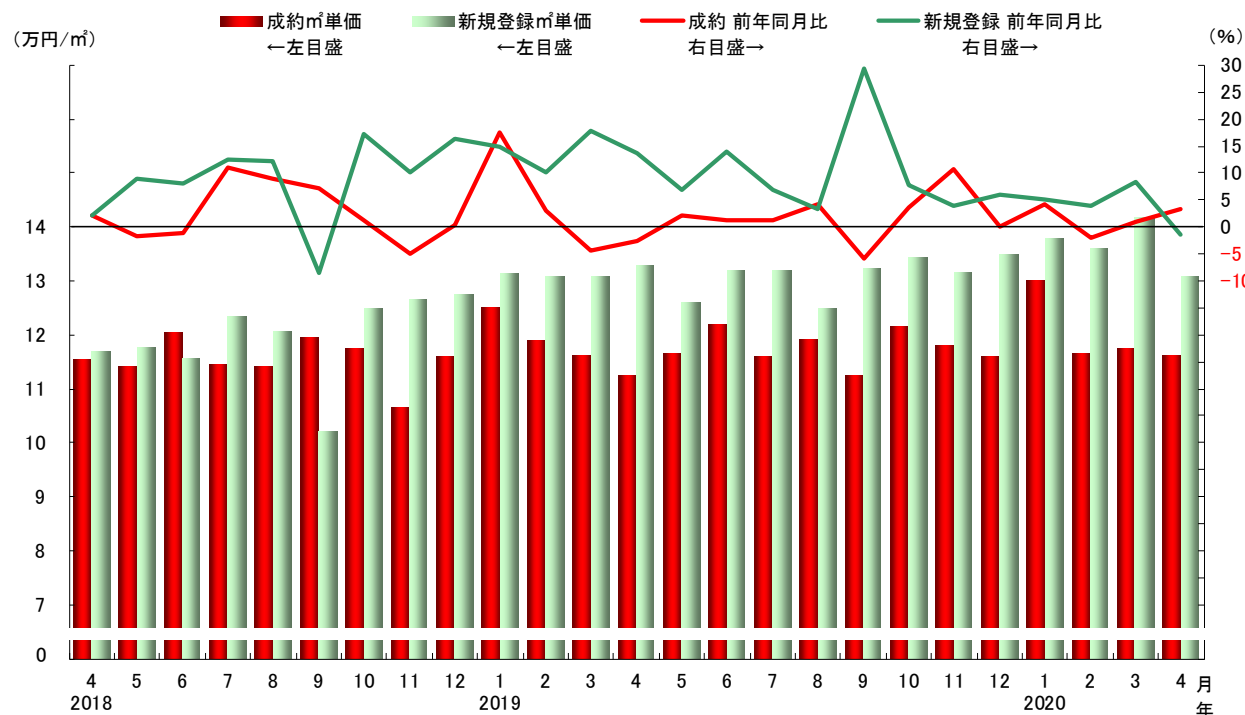
前年比で成約㎡単価は上昇続く一方、新規登録㎡単価は19ヶ月ぶりに下落

### ●成約㎡単価

4月の近畿圏の土地成約㎡単価は11.6万円/㎡と前年比で3.2%上昇したが、前月比はマイナス1.1%となった。

### ●新規登録㎡単価

4月は13.1万円/㎡と前年比で1.6%下落し、19ヶ月ぶりに前年同月を下回り、前月比も7.7%下落した。成約㎡単価は上昇が続いたが前月比ではマイナスとなり、新規登録㎡単価も下落に転じた。



土地	2018年												2019年												2020年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約㎡単価 (万円/㎡)	11.5	11.4	12.0	11.4	11.4	11.9	11.7	10.7	11.6	12.5	11.9	11.6	11.2	11.7	12.2	11.6	11.9	11.2	12.2	11.8	11.6	13.0	11.7	11.7	11.6			
前年同月比 (%)	2.0	-1.6	-1.2	10.9	8.8	7.2	1.1	-5.0	0.4	17.5	2.9	-4.5	-2.5	2.1	1.3	1.3	4.2	-5.9	3.6	10.8	0.0	4.2	-2.0	1.1	3.2			
前月比 (%)	-5.1	-0.9	5.2	-4.8	-0.2	4.6	-1.7	-9.2	8.8	7.9	-4.9	-2.3	-3.1	3.7	4.5	-4.9	2.7	-5.6	8.2	-3.0	-1.8	12.3	-10.5	0.7	-1.1			
新規登録㎡単価 (万円/㎡)	11.7	11.8	11.6	12.3	12.1	10.2	12.5	12.7	12.7	13.1	13.1	13.1	13.3	12.6	13.2	13.2	12.5	13.2	13.4	13.1	13.5	13.8	13.6	14.2	13.1			
前年同月比 (%)	2.0	8.9	8.2	12.4	12.2	-8.6	17.3	10.1	16.2	14.8	10.2	17.9	13.6	7.0	14.1	6.8	3.4	29.3	7.7	3.9	5.9	5.1	4.0	8.2	-1.6			
前月比 (%)	5.3	0.7	-1.8	6.8	-2.1	-15.4	22.1	1.4	0.8	3.0	-0.3	-0.0	1.5	-5.2	4.7	0.0	-5.2	5.8	1.7	-2.2	2.7	2.1	-1.3	4.0	-7.7			



# 9. 2020年4月 エリア別土地動向 (面積: 50~350㎡)

前年比で成約件数は全ての地域が10%台~40%台の大幅減、成約価格は6地域が上昇

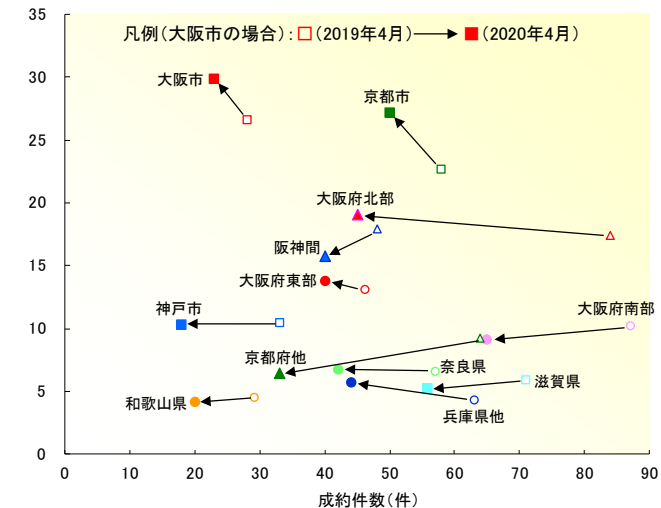
●成約件数 4月の成約件数は12地域中12地域全てが前年比で減少し、減少エリアは前月比で7地域増えた。大阪市が5ヶ月連続で前年同月を下回ったほか、各地域とも10%台~40%台の大幅な減少となり、中古マンションや戸建市場と同様に新型コロナウイルスの影響は全てのエリアに広がった。

●成約㎡単価 4月の㎡単価は12地域中6地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前月比で1地域増えた。ただ、大阪府南部や阪神間、京都府他、滋賀県は2ヶ月下落となったほか前年比・前月比ともに下落し、土地価格も弱含みのエリアが多くみられた。

## ■月次のエリア別成約状況

土地	2019年												2020年				2020年4月の変動率	
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	前年同月比 (%)	前月比 (%)			
成約件数 (件)																		
大阪市	28	23	36	20	30	23	32	29	28	14	34	37	23	-17.9	-			
大阪府北部	84	40	82	67	43	59	48	54	64	43	60	63	45	-46.4	-			
大阪府東部	46	38	50	71	46	55	52	33	43	34	42	49	40	-13.0	-			
大阪府南部	87	61	101	95	71	89	103	94	91	46	95	112	65	-25.3	-			
神戸市	33	26	26	26	23	40	32	30	35	24	35	39	18	-45.5	-			
阪神間	48	43	44	51	29	42	48	41	57	29	57	53	40	-16.7	-			
兵庫県他	63	34	54	64	48	57	51	52	50	35	58	72	44	-30.2	-			
京都市	58	46	61	58	47	57	54	61	59	43	63	68	50	-13.8	-			
京都府他	64	45	61	50	35	37	41	51	44	39	43	65	33	-48.4	-			
滋賀県	71	43	59	61	39	50	56	48	58	46	69	77	56	-21.1	-			
奈良県	57	62	60	59	36	57	46	50	57	30	53	75	42	-26.3	-			
和歌山県(参)	29	31	24	23	31	36	19	38	23	16	22	35	20	-31.0	-			
成約㎡単価 (万円/㎡)																		
大阪市	26.6	34.1	49.2	26.0	26.8	30.4	30.6	28.5	30.5	33.7	26.9	30.7	29.8	12.1	-3.0			
大阪府北部	17.4	21.4	18.3	18.5	17.2	17.3	18.8	17.7	18.2	21.3	17.8	20.9	19.1	9.3	-8.7			
大阪府東部	13.2	12.6	13.5	14.4	14.1	11.3	11.8	13.2	12.5	12.1	12.3	12.0	13.8	5.0	15.2			
大阪府南部	10.3	9.2	9.6	11.5	8.5	10.0	9.7	9.6	9.0	9.5	9.9	11.5	9.2	-10.8	-19.9			
神戸市	10.5	9.5	8.1	10.1	8.8	11.9	12.2	8.7	13.5	14.4	8.4	14.2	10.3	-2.2	-28.0			
阪神間	17.9	17.4	18.5	16.2	19.2	15.2	17.5	18.1	13.9	18.3	16.5	16.7	15.8	-11.7	-5.3			
兵庫県他	4.4	5.1	4.0	4.7	4.6	4.8	4.5	5.3	4.8	3.5	4.3	4.1	5.8	30.1	42.0			
京都市	22.7	27.1	22.9	24.9	27.0	23.7	25.7	23.8	23.7	27.6	26.9	22.4	27.1	19.8	21.1			
京都府他	9.2	9.2	8.7	9.9	7.6	10.7	9.1	12.2	8.8	11.4	11.4	10.2	6.5	-29.8	-36.7			
滋賀県	6.0	5.4	5.4	5.8	7.1	7.3	7.4	5.7	7.7	6.5	6.4	6.1	5.3	-11.8	-14.2			
奈良県	6.6	6.3	5.7	6.6	7.2	5.9	6.6	6.9	6.2	5.9	6.3	5.5	6.7	1.8	22.1			
和歌山県(参)	4.6	5.0	3.9	3.6	3.9	3.7	4.5	4.0	3.8	5.8	3.9	4.5	4.2	-8.1	-6.1			

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2019年4月~2020年4月)



※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北): 池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南~大和川以北): 門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※大阪府南部(大和川以南): 高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡

※阪神間: 尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・川辺郡(猪名川町)・三田市

※兵庫県他: 神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内



# 10. 2020年4月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

## 件数倍率と価格乖離率からみた市場の動き

成約物件を需要側、新規登録物件を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率及び価格乖離率から市場の需給状況を捉えると次のとおり。

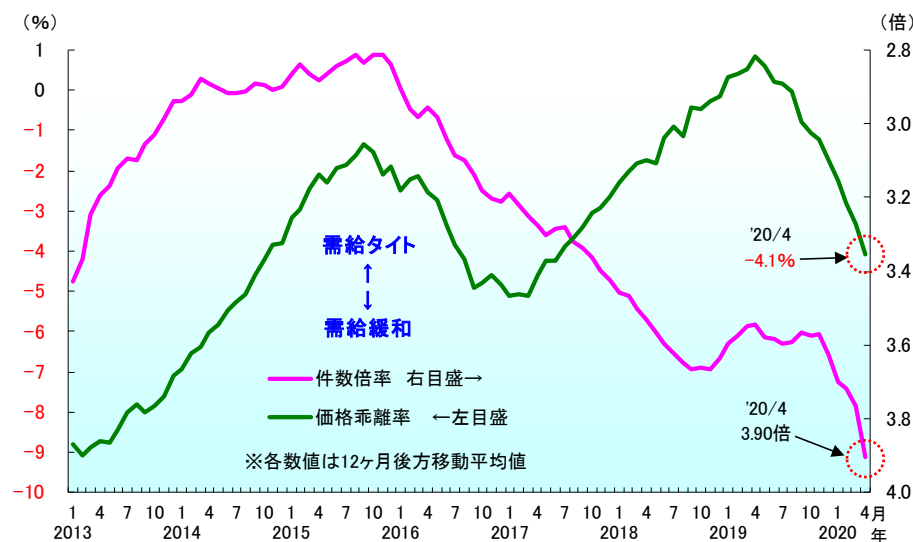
### ●中古マンションの需給状況

4月の成約に対する新規登録の件数倍率は3.90倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はマイナス4.1%であった。件数倍率・価格乖離率ともに成約件数・価格のマイナス幅が新規登録物件を大きく上回り、需給は緩和方向にさらに悪化した。

### ●中古戸建住宅の需給状況

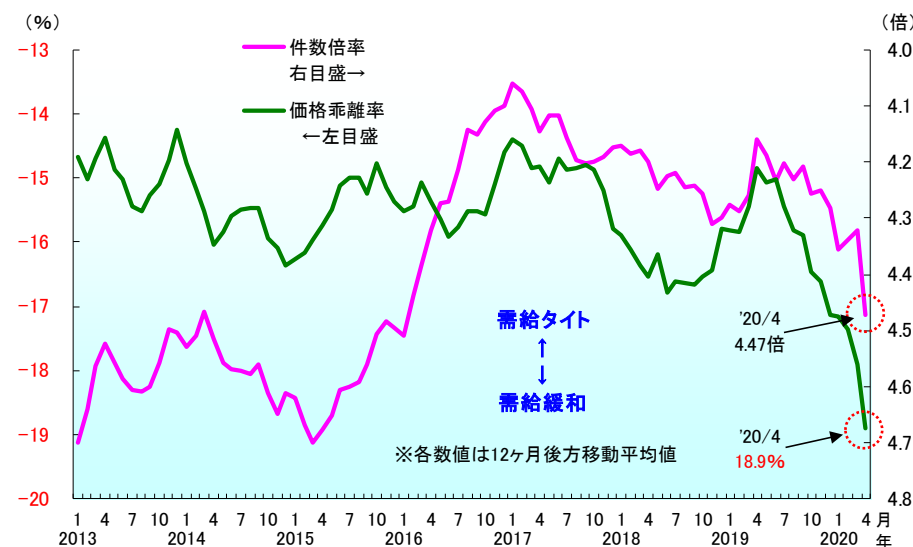
4月の件数倍率は4.47倍、価格乖離率はマイナス18.9%であった。中古戸建市場も中古マンション市場と同様に、件数倍率・価格乖離率ともに成約件数・価格のマイナス幅が大きく、需給は緩和方向でさらに落ち込んだ。

### ●近畿圏中古マンションの件数倍率と価格乖離率（専有面積：～350㎡）



※件数倍率=新規登録件数÷成約件数 ※価格乖離率=成約価格÷新規登録価格-1

### ●近畿圏中古戸建住宅の件数倍率と価格乖離率（土地面積：50～350㎡）



※件数倍率=新規登録件数÷成約件数 ※価格乖離率=成約価格÷新規登録価格-1