

# マンスリーレポート ダイジェスト 2019年6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、2019年5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. 2019年5月 近畿圏中古マンション件数（専有面積：～350㎡）
2. 2019年5月 近畿圏中古マンション㎡単価（専有面積：～350㎡）
3. 2019年5月 エリア別中古マンション動向（専有面積：～350㎡）
4. 2019年5月 近畿圏中古戸建住宅件数（土地面積：50～350㎡）
5. 2019年5月 近畿圏中古戸建住宅価格（土地面積：50～350㎡）
6. 2019年5月 エリア別中古戸建住宅動向（土地面積：50～350㎡）
7. 2019年5月 近畿圏土地件数（面積：50～350㎡）
8. 2019年5月 近畿圏土地㎡単価（面積：50～350㎡）
9. 2019年5月 エリア別土地動向（面積：50～350㎡）
10. 2019年5月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

2019（令和元）年6月21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. 2019年5月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積: ~350㎡)

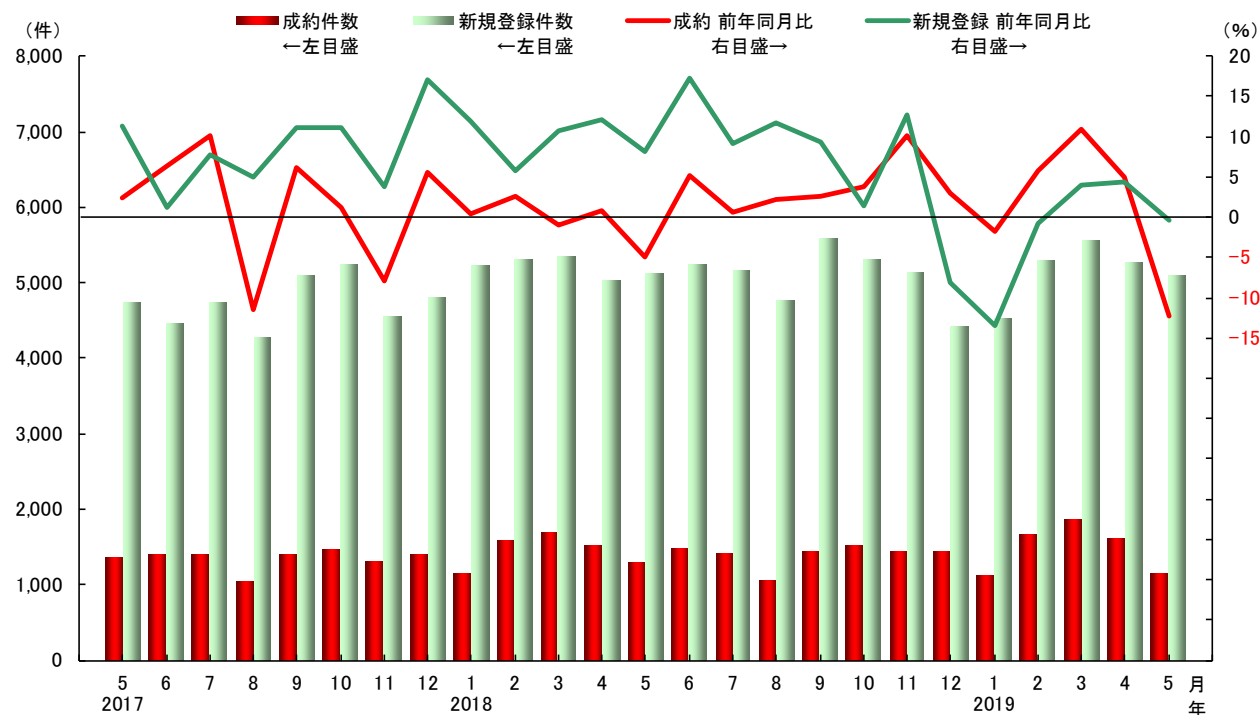
前年比で成約件数は4ヶ月ぶりに減少、新規登録件数も3ヶ月ぶりに減少

## ●成約件数

5月の近畿圏の中古マンション成約件数は1,132件で前年比マイナス12.2%の2ケタ減となり、4ヶ月ぶりに前年同月を下回った。

## ●新規登録件数

5月は5,095件で前年比マイナス0.4%と、ほぼ横ばいながら3ヶ月ぶりに前年同月を下回った。5月は成約件数、新規登録件数ともに減少に転じた。



中古マンション	2017年												2018年												2019年				
	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	5月				
成約件数 (件)	1,356	1,404	1,403	1,032	1,401	1,463	1,304	1,392	1,134	1,581	1,682	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				
前年同月比 (%)	2.5	6.4	10.1	-11.5	6.1	1.2	-7.9	5.5	0.4	2.7	-1.1	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				
新規登録件数 (件)	4,735	4,469	4,733	4,268	5,106	5,243	4,549	4,805	5,234	5,318	5,360	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				
前年同月比 (%)	11.3	1.2	7.8	5.0	11.1	11.2	3.8	17.1	12.0	5.8	10.7	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				



## 2. 2019年5月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積: ~350㎡)

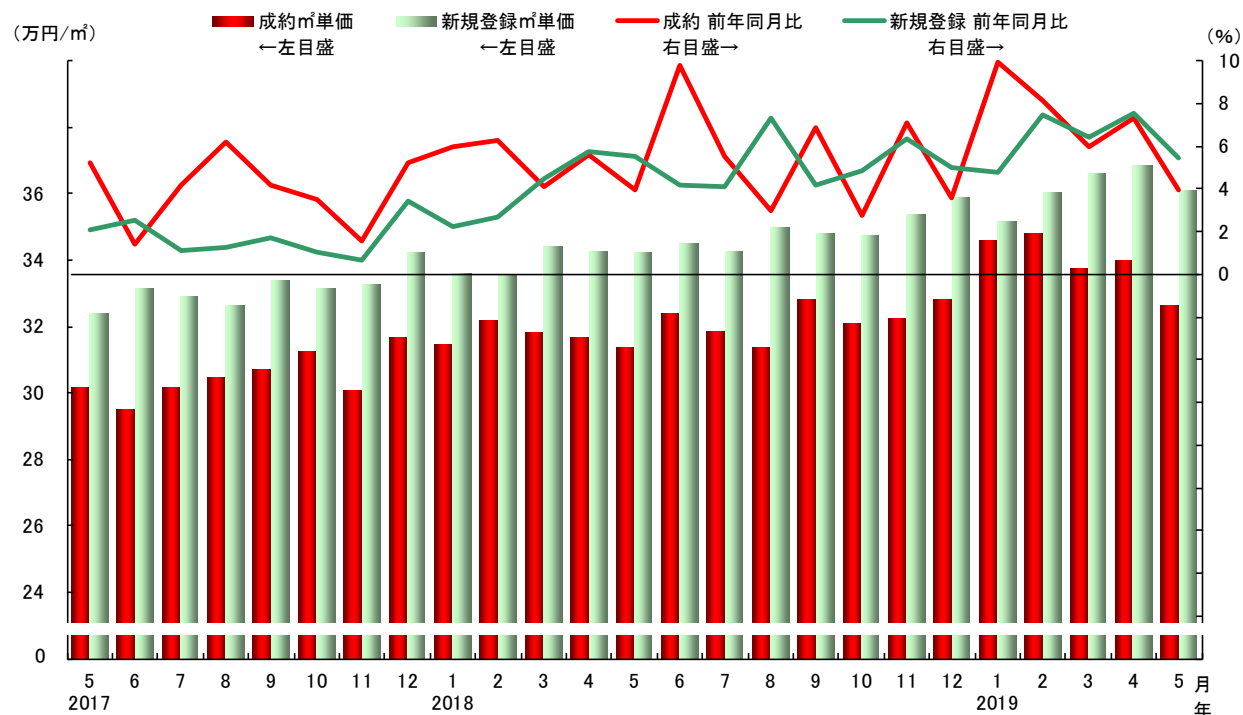
前年比で成約㎡単価は76ヶ月連続上昇、新規登録㎡単価は25ヶ月連続上昇

### ●成約㎡単価

5月の近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、32.6万円/㎡と前年比で4.0%上昇し、13年2月から76ヶ月連続で前年同月を上回ったが、前月比は4.0%下落した。

### ●新規登録㎡単価

5月は36.1万円/㎡と前年比で5.5%上昇し、25ヶ月連続で前年同月を上回ったが、前月比は2.1%下落した。成約㎡単価、新規登録㎡単価ともに前年比で上昇し、中古マンション価格の上昇基調に変化はない。ただ、前月比では下落しており、変化の兆しもみられる。



中古マンション	2017年									2018年												2019年				
	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	5月
成約㎡単価(万円/㎡)	30.2	29.5	30.2	30.5	30.7	31.2	30.1	31.7		31.5	32.2	31.8	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
前年同月比(%)	5.2	1.4	4.2	6.2	4.2	3.5	1.5	5.2		5.9	6.3	4.1	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
前月比(%)	0.7	-2.2	2.3	0.9	0.8	1.7	-3.6	5.2		-0.6	2.3	-1.2	-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
新規登録㎡単価(万円/㎡)	32.4	33.1	32.9	32.6	33.4	33.2	33.3	34.2		33.6	33.6	34.4	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
前年同月比(%)	2.1	2.6	1.1	1.3	1.7	1.0	0.6	3.4		2.2	2.7	4.5	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
前月比(%)	-0.0	2.3	-0.7	-1.0	2.5	-0.8	0.4	2.8		-1.9	-0.0	2.6	-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



### 3. 2019年5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9地域が減少、㎡単価は7地域が上昇

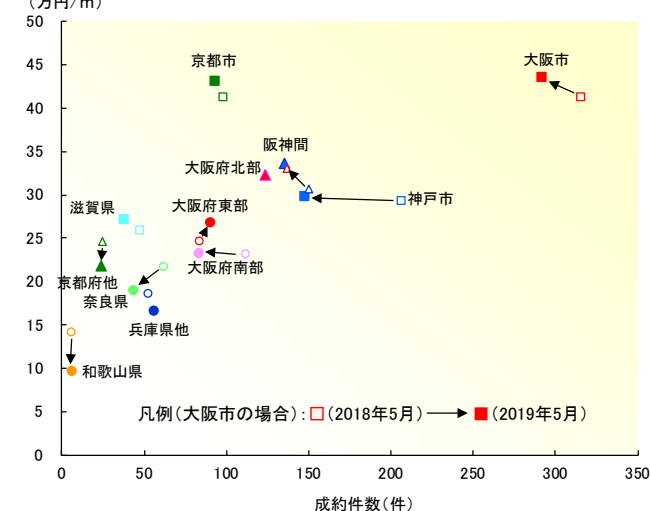
●成約件数 5月の成約件数は対象12地域中9地域が前年比で減少し、減少エリア数は4月に比べて4地域増えた。前年比で大阪府南部、神戸市、阪神間、滋賀県、奈良県は2ケタ減となり、大阪府南部も9ヶ月ぶりに減少した。

●成約㎡単価 5月の㎡単価は12地域中7地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は4月比で5地域減った。前年比で兵庫県他、京都府他、奈良県、和歌山県が2ケタ下落となったが、大阪市は14ヶ月連続で前年同月を上回り、主要なエリアの㎡単価は上昇傾向を維持した。

#### ■月次のエリア別成約状況

中古マンション	2018年								2019年					2019年5月の変動率		
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)	大阪市	315	365	343	250	341	362	350	361	283	448	441	372	292	-7.3	-
	大阪府北部	137	174	161	140	189	155	170	175	138	187	223	193	124	-9.5	-
	大阪府東部	83	100	92	79	93	101	106	99	64	115	126	112	90	8.4	-
	大阪府南部	111	108	113	79	108	120	114	118	108	135	139	128	83	-25.2	-
	神戸市	206	234	193	143	198	201	189	192	123	219	230	196	148	-28.2	-
	阪神間	150	181	165	114	167	196	175	187	137	200	237	225	135	-10.0	-
	兵庫県他	52	54	64	36	57	67	48	36	41	55	81	49	56	7.7	-
	京都市	98	117	128	98	122	143	134	117	103	152	187	150	93	-5.1	-
	京都府他	25	24	29	19	26	29	36	26	17	21	45	31	24	-4.0	-
	滋賀県	47	39	48	30	49	56	50	48	42	50	69	57	38	-19.1	-
	奈良県	61	63	66	55	76	74	57	58	50	77	78	70	43	-29.5	-
	和歌山県(参)	5	19	11	11	12	14	8	16	8	13	11	14	6	20.0	-
成約㎡単価 (万円/㎡)	大阪市	41.4	46.1	41.7	43.5	44.8	43.8	42.0	44.3	48.0	46.5	46.0	44.1	43.5	5.1	-1.3
	大阪府北部	33.0	33.6	33.1	35.4	36.3	33.3	33.2	33.2	34.7	37.1	33.8	37.4	32.3	-2.3	-13.7
	大阪府東部	24.8	24.6	24.8	25.3	24.9	25.1	24.7	26.5	26.5	24.8	26.9	24.4	26.8	8.3	9.8
	大阪府南部	23.3	21.9	21.7	20.6	20.0	21.9	21.6	22.7	21.9	22.7	20.6	22.4	23.4	0.5	4.5
	神戸市	29.3	29.9	30.6	29.6	31.3	30.9	29.2	29.2	32.6	32.4	31.0	32.2	29.8	1.7	-7.2
	阪神間	30.7	30.9	31.2	29.2	31.0	32.1	30.8	31.9	33.0	33.8	33.9	32.9	33.7	9.8	2.4
	兵庫県他	18.7	17.1	18.7	19.1	17.0	19.6	17.5	15.0	18.9	18.4	18.0	19.7	16.6	-11.0	-15.7
	京都市	41.3	40.9	43.1	35.2	45.0	39.4	46.2	42.0	41.7	44.3	45.8	46.7	43.1	4.4	-7.7
	京都府他	24.6	18.0	20.3	19.9	21.3	17.7	24.2	26.9	24.5	25.9	23.6	24.2	21.9	-11.2	-9.8
	滋賀県	25.9	25.3	25.8	24.1	23.4	25.6	26.5	26.6	28.5	27.4	26.7	26.4	27.2	5.1	3.0
	奈良県	21.9	18.5	21.6	18.6	18.7	20.4	20.3	22.1	22.8	21.6	20.4	22.1	19.1	-12.9	-14.0
	和歌山県(参)	14.2	15.1	16.7	19.9	13.0	16.9	13.4	16.6	18.5	12.1	11.5	16.5	9.7	-32.1	-41.5

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2018年5月~2019年5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



# 4. 2019年5月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

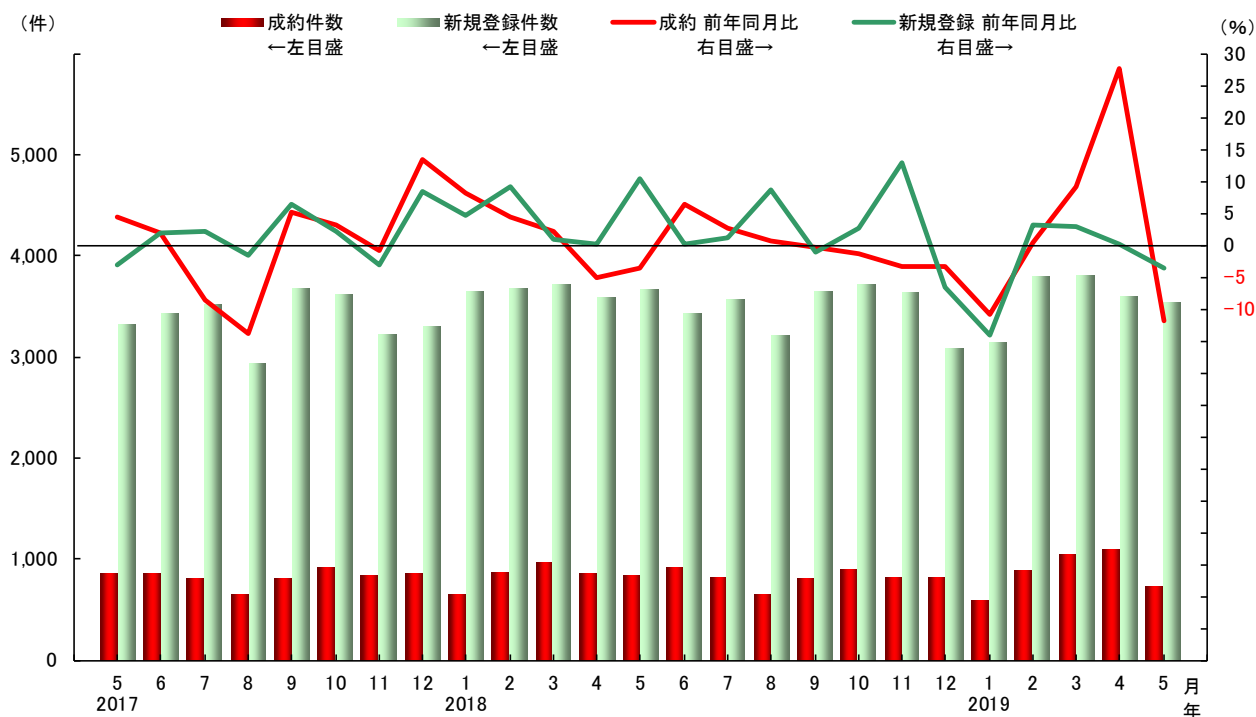
前年比で成約件数・新規登録件数ともに4ヶ月ぶりに減少

### ●成約件数

5月の近畿圏の中古戸建住宅成約件数は731件で前年比マイナス11.9%の2ケタ減となり、4ヶ月ぶりに前年同月を下回った。

### ●新規登録件数

5月は3,541件と前年比で3.5%減少し、4ヶ月ぶりに前年同月を下回った。成約件数、新規登録件数ともに減少に転じ、中古マンションとともに中古戸建取引は減速する動きを示した。



中古戸建住宅	2017年								2018年												2019年				
	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	5月
成約件数(件)	861	860	807	645	809	915	842	847	651	873	957	859	830	916	828	650	806	904	815	819	581	878	1,044	1,097	731
前年同月比(%)	4.5	1.9	-8.5	-13.9	5.2	3.2	-0.8	13.4	8.3	4.6	2.1	-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
新規登録件数(件)	3,326	3,427	3,522	2,946	3,691	3,623	3,220	3,303	3,655	3,676	3,710	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
前年同月比(%)	-3.0	2.0	2.3	-1.6	6.4	2.1	-3.0	8.4	4.8	9.2	0.9	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



# 5. 2019年5月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350㎡)

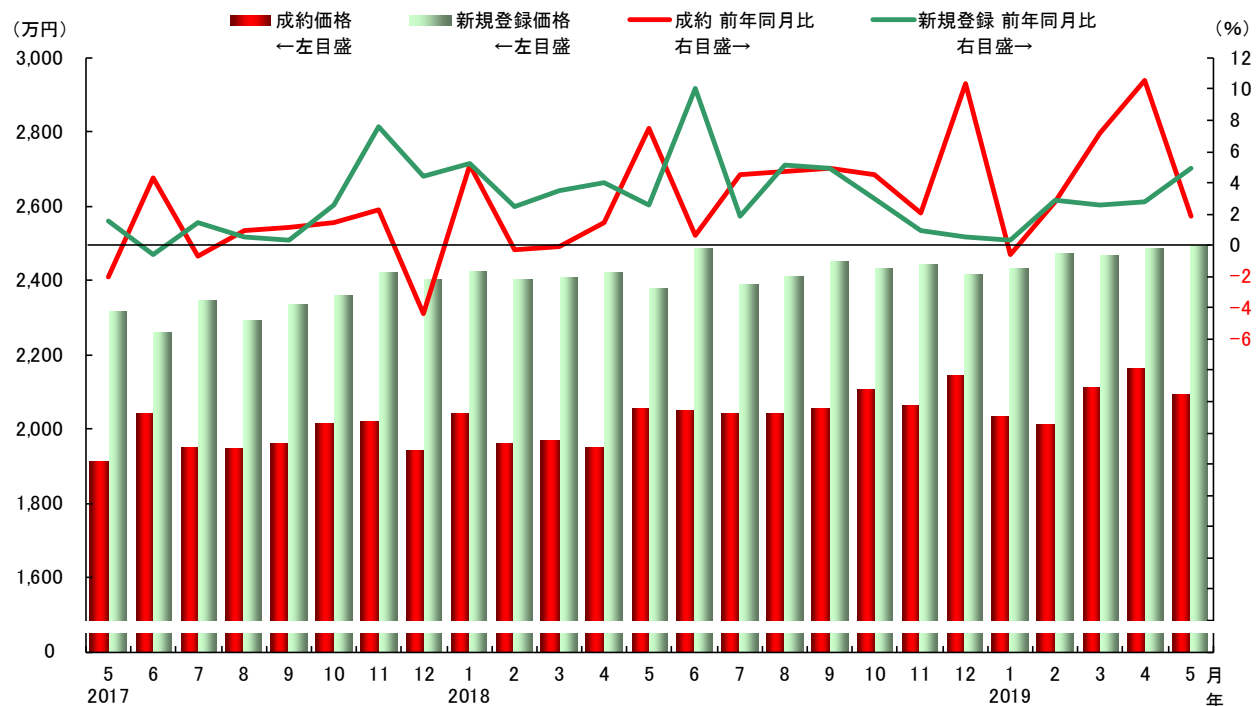
前年比で新規登録価格は23ヶ月連続上昇、成約価格4ヶ月連続で上昇

### ●成約価格

5月の近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は、2,093万円と前年比で1.8%上昇し、4ヶ月連続で前年同月を上回ったが、前月比は3.1%下落した。  
中古戸建の平均成約価格は23ヶ月連続で中古マンション価格(2,218万円)を下回り、依然として割安な状況が続いている。

### ●新規登録価格

5月の新規登録価格は、2,494万円と前年比で4.9%上昇し、23ヶ月連続で前年同月を上回り、前月比もプラス0.3%となった。新規登録価格の上昇率は成約価格を上回った。



中古戸建住宅	2017年												2018年												2019年				
	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	5月				
成約価格(万円)	1,912	2,040	1,951	1,949	1,959	2,017	2,022	1,942	2,042	1,959	1,969	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				
前年同月比(%)	-2.0	4.3	-0.7	0.9	1.1	1.4	2.2	-4.4	5.1	-0.3	-0.1	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				
前月比(%)	-0.6	6.7	-4.3	-0.1	0.5	3.0	0.2	-4.0	5.2	-4.1	0.5	-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				
新規価格(万円)	2,318	2,260	2,346	2,293	2,335	2,361	2,420	2,404	2,425	2,402	2,406	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				
前年同月比(%)	1.6	-0.6	1.5	0.5	0.3	2.6	7.6	4.4	5.3	2.5	3.5	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				
前月比(%)	-0.3	-2.5	3.8	-2.3	1.9	1.1	2.5	-0.6	0.9	-1.0	0.1	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				



# 6. 2019年5月 エリア別中古戸建住宅動向 (土地面積: 50~350㎡)

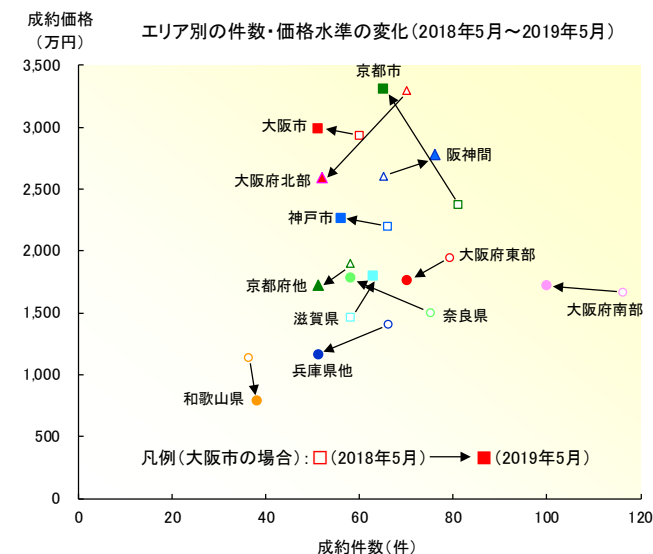
## 前年比で成約件数は9地域が減少、成約価格は7地域が上昇

●成約件数 5月の成約件数は12地域中9地域が前年比で減少し、減少エリア数は前月比で7地域増えた。減少エリアはすべて2ケタ減となり、大阪府南部は5ヶ月ぶりに減少したが、阪神間は4ヶ月連続で上昇した。

●成約価格 5月の成約価格は12地域中7地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は前月比で3地域減った。京都市、滋賀県、奈良県は前年比で2ケタ上昇となったが、大阪府北部、兵庫県他、和歌山県は前年比で2ケタ下落となり、地域差が目立った。

### ■月次のエリア別成約状況

中古戸建住宅	2018年												2019年					2019年5月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)				
成約件数 (件)																			
大阪市	60	49	48	30	59	62	53	48	43	69	78	52	51	-15.0	-				
大阪府北部	70	81	66	46	69	64	55	69	40	59	69	90	52	-25.7	-				
大阪府東部	79	111	94	64	103	101	89	68	62	99	127	110	70	-11.4	-				
大阪府南部	116	125	108	83	109	115	103	115	72	119	147	149	100	-13.8	-				
神戸市	66	71	81	48	68	82	71	73	56	93	88	104	56	-15.2	-				
阪神間	65	85	64	67	66	103	73	80	55	95	118	126	76	16.9	-				
兵庫県他	66	82	60	52	55	72	63	60	47	62	74	74	51	-22.7	-				
京都市	81	91	78	63	72	81	77	95	59	63	74	83	65	-19.8	-				
京都府他	58	50	65	55	49	62	71	50	36	68	62	80	51	-12.1	-				
滋賀県	58	70	61	68	66	67	69	68	46	59	81	90	63	8.6	-				
奈良県	75	70	76	49	63	68	63	64	47	66	75	100	58	-22.7	-				
和歌山県(参)	36	31	27	25	27	27	28	29	18	26	51	39	38	5.6	-				
成約価格 (万円)																			
大阪市	2,937	2,400	2,812	2,373	3,069	2,708	2,450	3,228	2,875	2,589	2,620	2,773	2,980	1.4	7.4				
大阪府北部	3,295	2,922	2,533	3,040	2,865	2,635	3,038	2,947	2,836	2,974	3,177	3,292	2,587	-21.5	-21.4				
大阪府東部	1,950	1,615	1,733	1,733	1,556	1,801	1,802	1,999	1,670	1,827	1,886	2,112	1,767	-9.4	-16.3				
大阪府南部	1,677	1,660	1,905	1,792	1,660	1,509	1,698	1,838	1,772	1,564	1,791	1,783	1,723	2.8	-3.3				
神戸市	2,204	2,300	2,247	2,694	2,588	2,670	2,325	2,094	2,180	2,190	2,202	2,272	2,264	2.7	-0.4				
阪神間	2,607	2,861	2,452	2,376	2,696	2,940	2,738	2,292	2,272	2,528	2,720	2,799	2,780	6.6	-0.7				
兵庫県他	1,412	1,357	1,313	1,496	1,345	1,162	1,233	1,355	1,511	1,248	1,546	1,397	1,170	-17.2	-16.3				
京都市	2,376	3,051	2,803	3,108	2,643	2,884	3,012	3,125	2,705	2,668	2,906	2,964	3,302	39.0	11.4				
京都府他	1,904	1,996	1,924	1,638	2,021	1,889	1,967	1,974	2,071	1,728	1,919	1,761	1,719	-9.7	-2.4				
滋賀県	1,468	1,549	1,682	1,545	1,673	1,688	1,631	1,570	1,705	1,712	1,759	1,754	1,801	22.7	2.7				
奈良県	1,507	1,485	1,634	1,500	1,341	1,707	1,614	1,585	1,343	1,754	1,564	1,495	1,782	18.2	19.2				
和歌山県(参)	1,147	1,002	1,099	1,012	909	1,034	785	989	1,012	870	1,053	1,138	798	-30.4	-29.9				



※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. 2019年5月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

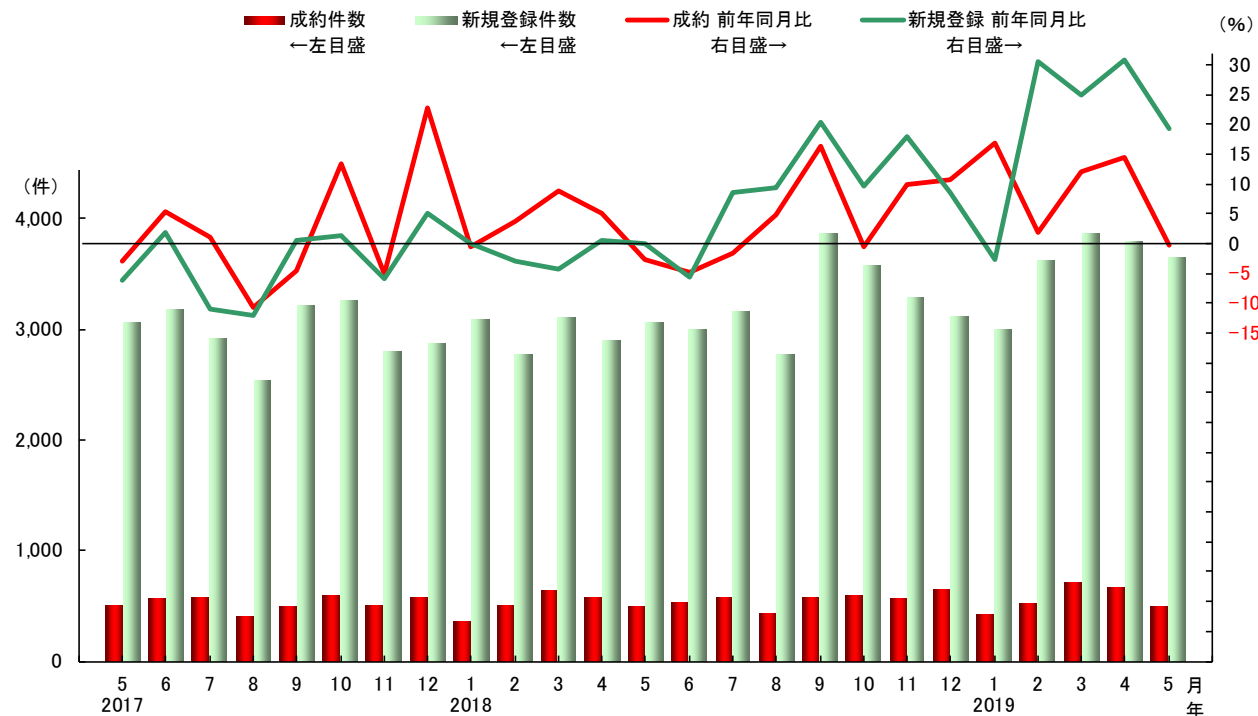
前年比で成約件数は7ヶ月ぶりに減少、新規登録件数も4ヶ月連続で大幅増

### ●成約件数

5月の近畿圏の土地成約件数は492件で前年比マイナス0.2%と、ほぼ横ばいながら7ヶ月ぶりに前年同月を下回った。

### ●新規登録件数

5月は3,652件で前年比プラス19.3%と、4ヶ月連続で2ケタ増となった。成約件数が前年比でマイナスとなる一方、新規登録件数は大幅増が続き、土地市場における物件の余剰感は依然として拡大している。



土地	2017年								2018年												2019年				
	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	5月
成約件数 (件)	506	561	583	407	492	597	509	583	360	510	636	584	493	534	573	427	572	594	560	645	421	519	713	668	492
前年同月比 (%)	-2.9	5.3	1.0	-10.7	-4.5	13.3	-5.0	22.7	-0.6	3.7	8.9	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
新規登録件数 (件)	3,061	3,171	2,919	2,539	3,218	3,268	2,795	2,867	3,092	2,774	3,099	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
前年同月比 (%)	-6.0	2.0	-11.0	-12.1	0.6	1.3	-5.9	5.1	-0.0	-2.9	-4.2	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





# 8. 2019年5月 近畿圏土地㎡単価 (面積: 50~350㎡)

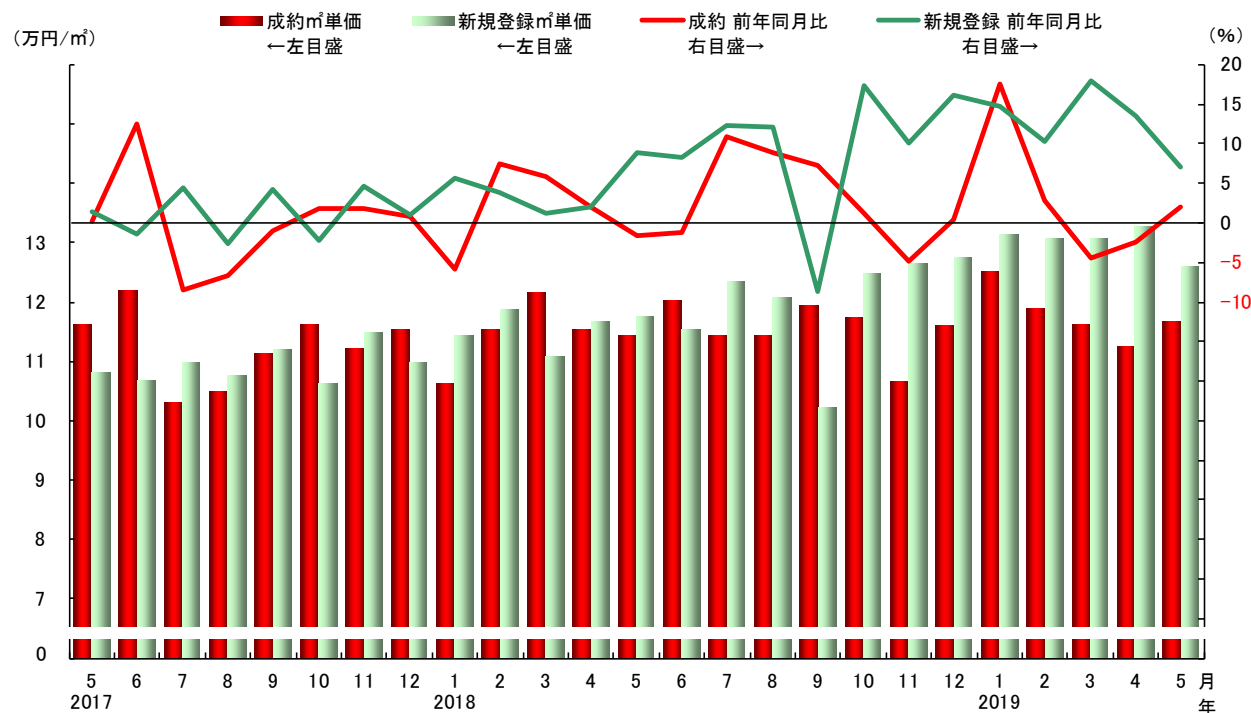
前年比で新規登録㎡単価は8ヶ月連続で上昇、成約㎡単価も3ヶ月ぶりに上昇

### ●成約㎡単価

5月の近畿圏の土地成約㎡単価は11.7万円/㎡と前年比で2.1%上昇し、3ヶ月ぶりに前年同月を上回り、前月比も3.7%上昇した。

### ●新規登録㎡単価

5月は12.6万円/㎡と前年比で7.0%上昇し、8ヶ月連続で前年同月を上回ったが、前月比は5.2%下落した。成約㎡単価、新規登録㎡単価ともに上昇したが、両者の乖離は続いている。



土地	2017年									2018年												2019年				
	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	5月
成約㎡単価(万円/㎡)	11.6	12.2	10.3	10.5	11.1	11.6	11.2	11.5		10.6	11.6	12.2	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
前年同月比(%)	0.3	12.5	-8.5	-6.7	-0.9	1.8	1.8	0.8		-5.9	7.5	5.7	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
前月比(%)	2.7	4.8	-15.3	1.8	6.1	4.2	-3.4	3.0		-7.8	8.6	5.2	-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
新規登録㎡単価(万円/㎡)	10.8	10.7	11.0	10.8	11.2	10.6	11.5	11.0		11.4	11.9	11.1	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
前年同月比(%)	1.4	-1.4	4.5	-2.7	4.3	-2.2	4.6	1.0		5.5	3.8	1.3	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
前月比(%)	-5.7	-1.2	2.8	-1.9	3.8	-4.8	8.0	-4.6		4.2	3.8	-6.5	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



# 9. 2019年5月 エリア別土地動向 (面積: 50~350㎡)

## 前年比で成約件数は5地域が減少、成約価格は7地域が上昇

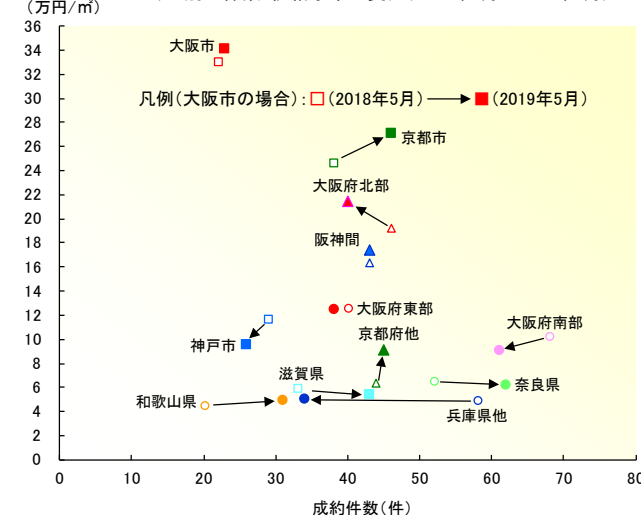
●成約件数 5月の成約件数は12地域中5地域が前年比で減少し、減少エリア数は前月比で1地域増えた。大阪府北部と大阪府南部、神戸市、兵庫県他は前年比で2ケタ減となり、大阪府北部と大阪府南部は7ヶ月ぶりに前年同月を下回った。

●成約㎡単価 5月の㎡単価は12地域中7地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は前月比で3地域増えた。大阪市と大阪府北部、兵庫県他、京都市、和歌山県は前年比・前月比ともに上昇した。大阪府北部や京都府他は2ケタ上昇となり、一部で土地の㎡単価が強含みとなるエリアがみられた。

### ■月次のエリア別成約状況

土地	2018年												2019年					2019年5月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)				
成約件数 (件)	大阪市	22	27	34	23	40	28	29	40	30	37	51	28	23	4.5	—			
	大阪府北部	46	52	70	52	50	63	61	72	46	53	82	84	40	-13.0	—			
	大阪府東部	40	41	32	39	43	42	45	61	24	35	56	46	38	-5.0	—			
	大阪府南部	68	70	70	58	71	62	81	74	49	80	91	87	61	-10.3	—			
	神戸市	29	27	23	20	28	33	19	37	25	32	31	33	26	-10.3	—			
	阪神間	43	61	38	33	38	38	31	38	31	44	46	48	43	0.0	—			
	兵庫県他	58	52	63	41	59	68	59	66	31	47	55	63	34	-41.4	—			
	京都市	38	45	43	34	46	47	49	55	39	44	66	58	46	21.1	—			
	京都府他	44	30	66	27	60	55	47	36	39	35	50	64	45	2.3	—			
	滋賀県	33	58	55	40	67	79	58	75	41	42	73	71	43	30.3	—			
	奈良県	52	49	63	45	52	58	61	68	54	56	76	57	62	19.2	—			
	和歌山県(参)	20	22	16	15	18	21	20	23	12	14	36	29	31	55.0	—			
成約㎡単価 (万円/㎡)	大阪市	33.0	31.3	23.0	23.6	33.2	31.1	22.1	28.5	30.2	28.5	24.5	26.6	34.1	3.5	28.5			
	大阪府北部	19.2	19.5	19.0	20.0	19.1	17.4	18.6	19.6	16.7	19.5	19.9	17.4	21.4	11.5	23.0			
	大阪府東部	12.7	13.1	12.1	12.1	14.3	12.3	13.2	12.7	11.9	14.4	13.8	13.2	12.6	-0.8	-4.7			
	大阪府南部	10.3	8.8	9.7	9.8	9.4	11.4	9.5	9.9	11.1	9.6	9.8	10.3	9.2	-11.3	-11.0			
	神戸市	11.7	10.3	14.9	11.3	9.5	10.4	10.5	10.5	16.4	10.9	8.6	10.5	9.5	-19.0	-9.4			
	阪神間	16.3	20.6	18.1	17.5	15.9	20.5	16.7	15.1	19.1	13.7	17.4	17.9	17.4	6.7	-2.5			
	兵庫県他	5.0	3.5	4.7	3.8	5.3	4.6	5.3	6.1	4.2	6.0	4.7	4.4	5.1	0.7	14.4			
	京都市	24.6	24.6	22.0	24.0	27.0	28.5	23.9	24.3	25.9	24.7	24.6	22.7	27.1	9.8	19.5			
	京都府他	6.4	8.4	11.5	6.5	11.2	12.7	7.0	10.7	8.6	9.4	10.5	9.2	9.2	44.3	-0.5			
	滋賀県	6.0	5.9	5.6	6.4	6.4	6.3	5.8	5.1	5.7	6.3	5.3	6.0	5.4	-8.9	-8.6			
	奈良県	6.6	6.7	5.9	7.0	7.3	6.3	6.0	6.7	6.6	7.2	6.7	6.6	6.3	-5.1	-5.2			
	和歌山県(参)	4.5	3.6	5.1	3.7	3.9	3.8	3.6	5.1	4.2	3.3	4.9	4.6	5.0	9.5	8.8			

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2018年5月~2019年5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. 2019年5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。

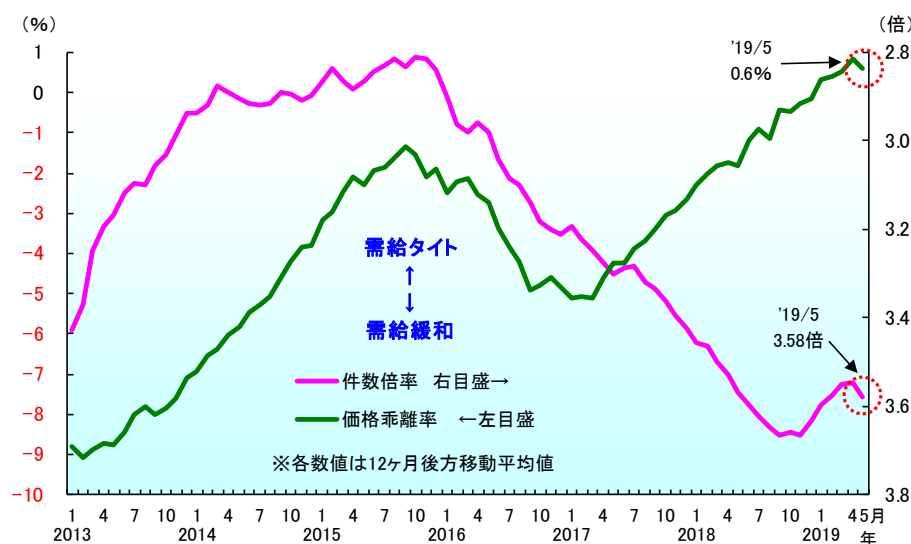
### ●中古マンションの需給状況

5月の成約に対する新規登録の件数倍率は3.58倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はプラス0.6%であった。件数倍率は成約件数が減少に転じたため、需給は緩和方向に変化。価格乖離率も成約価格の上昇率が新規登録価格を下回ったため、需給は緩和方向にシフトした。

### ●中古戸建住宅の需給状況

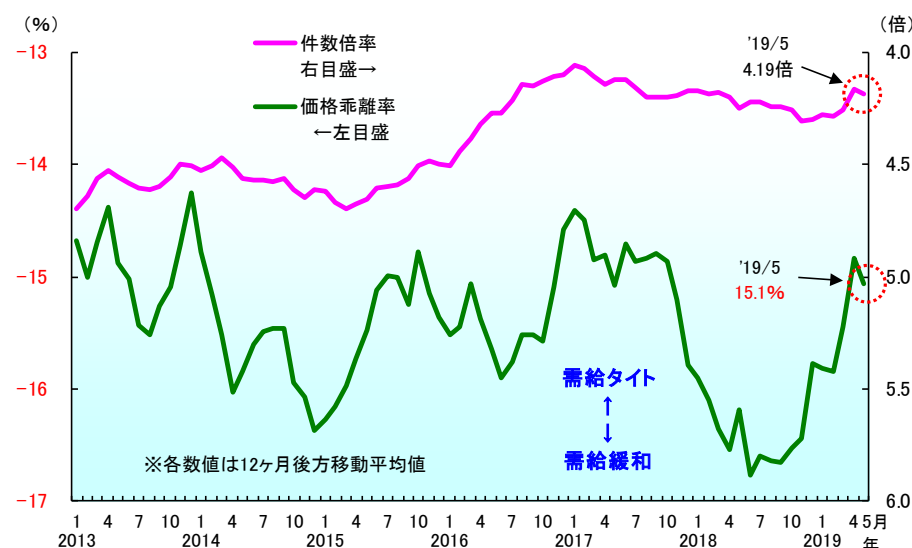
5月の件数倍率は4.19倍、価格乖離率はマイナス15.1%であった。中古マンションと同様に、件数倍率は成約件数が減少に転じたため、需給は緩和方向に変化。価格乖離率も成約価格の上昇率が新規登録価格を下回り、需給は緩和方向にシフトした。

●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