

# マンスリーレポート ダイジェスト 2019年8月号



**KINKI REINS**  
Kinki Real Estate Information Network System  
国土交通大臣指定 近畿圏不動産流通機構

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

2019（令和元）年8月28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7月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積: ~350㎡)

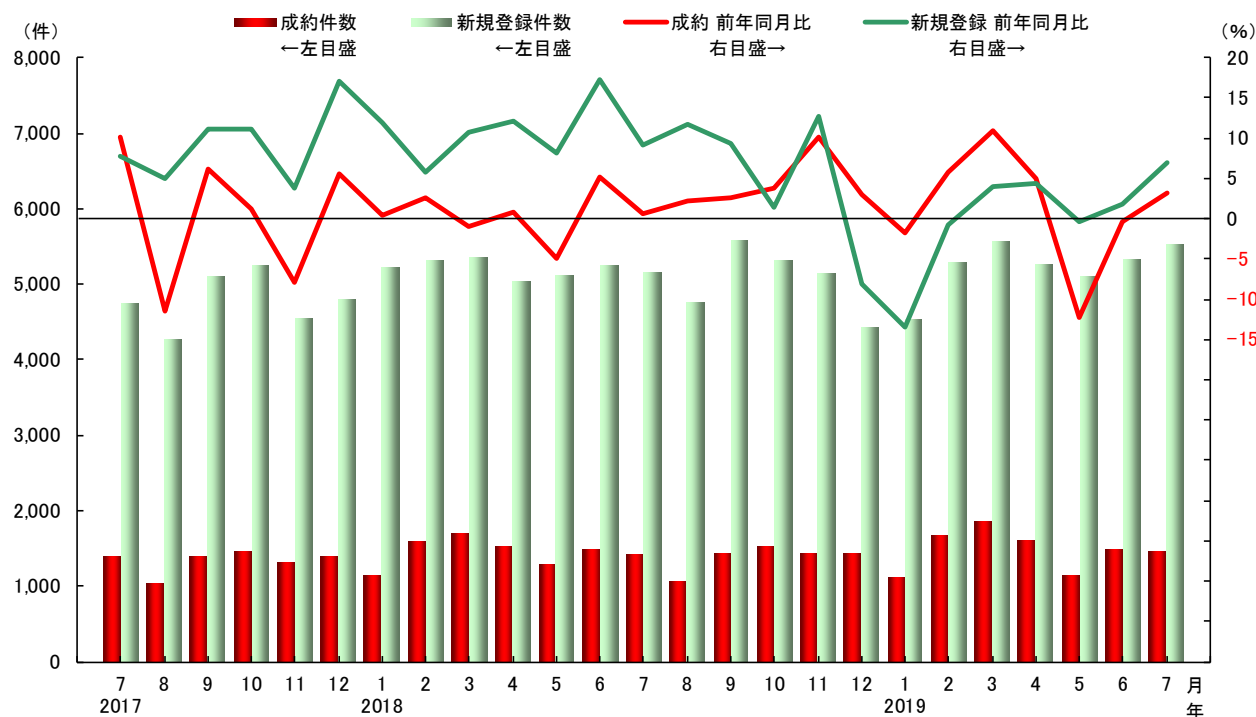
前年比で成約件数は3ヶ月ぶりに増加、新規登録件数は2ヶ月連続増

## ●成約件数

7月の近畿圏の中古マンション成約件数は1,457件と前年比で3.1%増加し、3ヶ月ぶりに前年同月を上回った。

## ●新規登録件数

7月は5,529件と前年比で7.0%増加し、6月に続いて前年同月を上回った。新規登録件数の増加率は成約件数を上回り、中古マンション市場では売り圧力が強まっている。



中古マンション	2017年						2018年												2019年						
	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	6月	7月
成約件数 (件)	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	1,473	1,457
前年同月比 (%)	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	-0.3	3.1
新規登録件数 (件)	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	5,328	5,529
前年同月比 (%)	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	1.7	7.0



## 2. 2019年7月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積: ~350㎡)

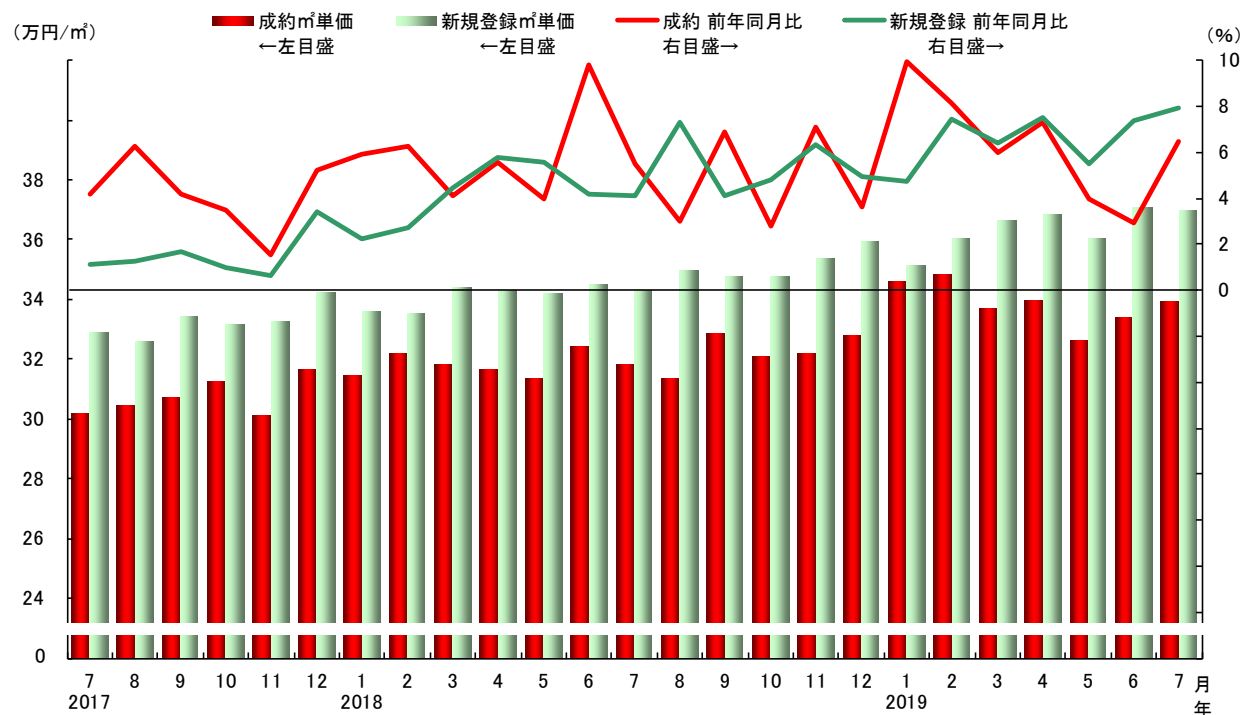
前年比で成約㎡単価は78ヶ月連続上昇、新規登録㎡単価は27ヶ月連続上昇

### ●成約㎡単価

7月の近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、33.9万円/㎡と前年比で6.5%上昇し、13年2月から78ヶ月連続で前年同月を上回り、前月比も1.6%上昇した。

### ●新規登録㎡単価

7月は37.0万円/㎡と前年比で7.9%上昇し、17年5月から27ヶ月連続で前年同月を上回ったが、前月比はマイナス0.2%となった。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、成約㎡単価の上昇率は新規登録㎡単価を下回っており、購入需要が売り出し価格に追随する動きはやや弱い。



中古マンション	2017年						2018年												2019年						
	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	6月	7月
成約㎡単価 (万円/㎡)	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	33.4	33.9
前年同月比 (%)	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	2.9	6.5
前月比 (%)	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	2.3	1.6
新規登録㎡単価 (万円/㎡)	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	37.1	37.0
前年同月比 (%)	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	7.4	7.9
前月比 (%)	-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	2.7	-0.2



### 3. 2019年7月 エリア別中古マンション動向 (専有面積: ~350㎡)

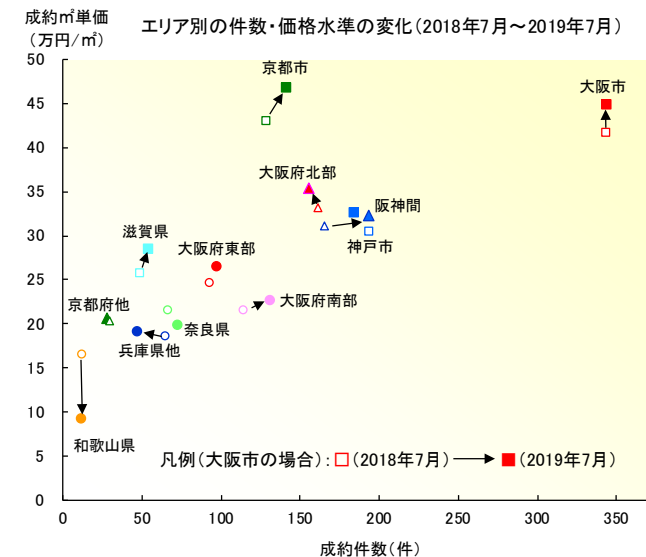
#### 前年比で成約件数は7地域が増加、㎡単価は10地域が上昇

●成約件数 7月の成約件数は対象12地域中7地域が前年比で増加し、増加エリア数は6月と同数であった。前年比で大阪府南部、阪神間、京都市、滋賀県は2ケタ増となる一方、兵庫県他は2ケタ減となるなど、成約件数の動きには地域差がみられる。

●成約㎡単価 7月の㎡単価は12地域中10地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は6月比で1地域減った。前年比で大阪府東部は12ヶ月連続、滋賀県は9ヶ月連続、阪神間は8ヶ月連続、京都市と大阪府南部は6ヶ月連続で前年同月を上回り、総じて㎡単価の上昇は続いている。

#### ■月次のエリア別成約状況

中古マンション	2018年						2019年						2019年7月の変動率		
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)
成約件数 (件)															
大阪市	343	250	341	362	350	361	283	448	441	372	292	341	344	0.3	—
大阪府北部	161	140	189	155	170	175	138	187	223	193	124	189	155	-3.7	—
大阪府東部	92	79	93	101	106	99	64	115	126	112	90	86	97	5.4	—
大阪府南部	113	79	108	120	114	118	108	135	139	128	83	121	131	15.9	—
神戸市	193	143	198	201	189	192	123	219	230	196	148	197	184	-4.7	—
阪神間	165	114	167	196	175	187	137	200	237	225	135	208	193	17.0	—
兵庫県他	64	36	57	67	48	36	41	55	81	49	56	49	47	-26.6	—
京都市	128	98	122	143	134	117	103	152	187	150	93	125	141	10.2	—
京都府他	29	19	26	29	36	26	17	21	45	31	24	28	28	-3.4	—
滋賀県	48	30	49	56	50	48	42	50	69	57	38	50	54	12.5	—
奈良県	66	55	76	74	57	58	50	77	78	70	43	69	72	9.1	—
和歌山県(参)	11	11	12	14	8	16	8	13	11	14	6	10	11	0.0	—
成約㎡単価 (万円/㎡)															
大阪市	41.7	43.5	44.8	43.8	42.0	44.3	48.0	46.5	46.0	44.1	43.5	45.1	44.9	7.5	-0.4
大阪府北部	33.1	35.4	36.3	33.3	33.2	33.2	34.7	37.1	33.8	37.4	32.3	34.5	35.4	6.8	2.4
大阪府東部	24.8	25.3	24.9	25.1	24.7	26.5	26.5	24.8	26.9	24.4	26.8	25.7	26.6	7.2	3.3
大阪府南部	21.7	20.6	20.0	21.9	21.6	22.7	21.9	22.7	20.6	22.4	23.4	22.3	22.7	4.2	1.8
神戸市	30.6	29.6	31.3	30.9	29.2	29.2	32.6	32.4	31.0	32.2	29.8	31.6	32.6	6.7	3.2
阪神間	31.2	29.2	31.0	32.1	30.8	31.9	33.0	33.8	33.9	32.9	33.7	32.5	32.3	3.7	-0.4
兵庫県他	18.7	19.1	17.0	19.6	17.5	15.0	18.9	18.4	18.0	19.7	16.6	17.5	19.1	2.3	9.3
京都市	43.1	35.2	45.0	39.4	46.2	42.0	41.7	44.3	45.8	46.7	43.1	45.1	46.7	8.5	3.5
京都府他	20.3	19.9	21.3	17.7	24.2	26.9	24.5	25.9	23.6	24.2	21.9	20.7	20.6	1.6	-0.1
滋賀県	25.8	24.1	23.4	25.6	26.5	26.6	28.5	27.4	26.7	26.4	27.2	28.3	28.5	10.8	0.8
奈良県	21.6	18.6	18.7	20.4	20.3	22.1	22.8	21.6	20.4	22.1	19.1	21.1	19.9	-7.8	-5.4
和歌山県(参)	16.7	19.9	13.0	16.9	13.4	16.6	18.5	12.1	11.5	16.5	9.7	16.2	9.3	-44.1	-42.5



※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. 2019年7月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

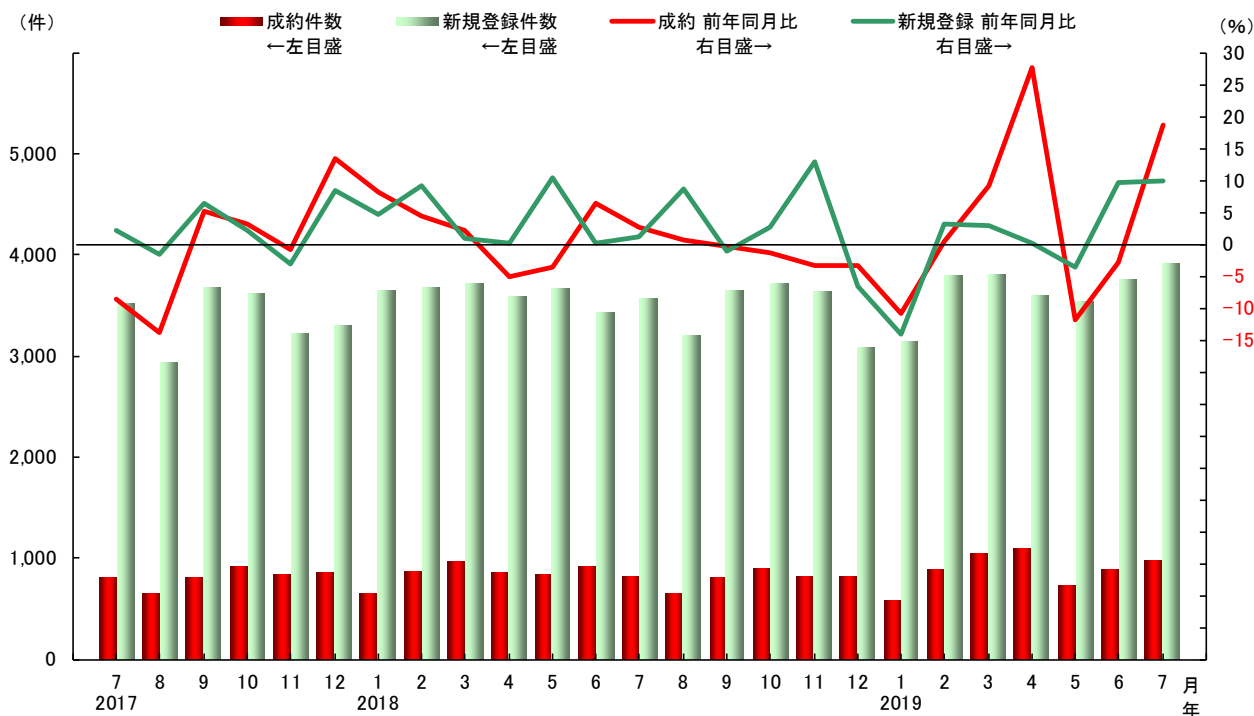
前年比で成約件数は3ヶ月ぶりに増加、新規登録件数は2ヶ月連続で増加

### ●成約件数

7月の近畿圏の中古戸建住宅成約件数は984件で前年比プラス18.8%の2ケタ増となり、3ヶ月ぶりに前年同月を上回った。

### ●新規登録件数

7月は3,920件と前年比で9.9%増加し、6月に続いて前年同月を上回った。成約件数の増加率は新規登録件数を上回り、中古マンションとは対照的に中古戸建取引は大幅に伸びた。



中古戸建住宅	2017年						2018年												2019年						
	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	6月	7月
成約件数(件)	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	890	984
前年同月比(%)	-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	-2.8	18.8
新規登録件数(件)	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	3,766	3,920
前年同月比(%)	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	9.7	9.9



# 5. 2019年7月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350㎡)

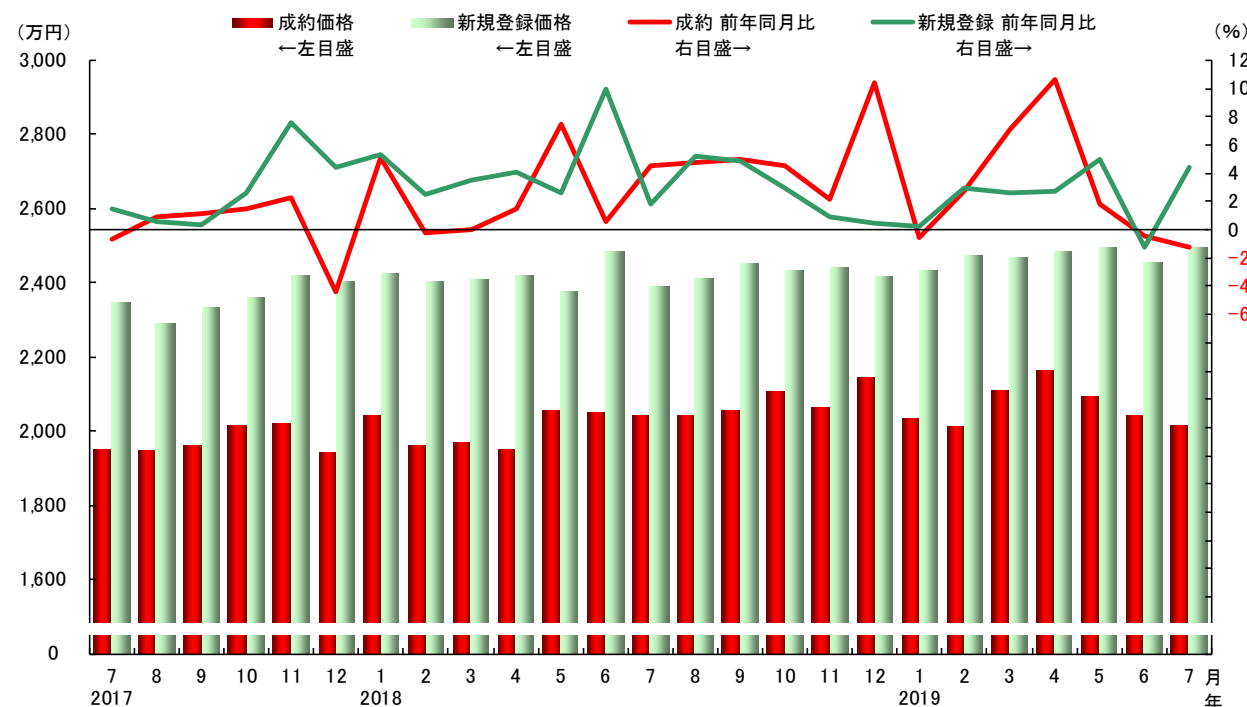
前年比で成約価格6月に続いて下落、新規登録価格は再び上昇

## ●成約価格

7月の近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は、2,014万円と前年比で1.2%下落し、6月に続いて前年同月を下回り、前月比も1.4%下落した。中古戸建の平均成約価格は25ヶ月連続で中古マンション価格(2,371万円)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

7月の新規登録価格は、2,495万円と前年比で4.4%上昇し、前月比も1.6%上昇した。新規登録価格は上昇する一方、成約価格は下落が続き、安価な中古戸建取引が拡大した。



中古戸建住宅	2017年						2018年												2019年						
	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	6月	7月
成約価格(万円)	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	2,043	2,014
前年同月比(%)	-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	-0.4	-1.2
前月比(%)	-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	-2.3	-1.4
新規価格(万円)	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	2,456	2,495
前年同月比(%)	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	-1.2	4.4
前月比(%)	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	-1.5	1.6



# 6. 2019年7月 エリア別中古戸建住宅動向 (土地面積: 50~350㎡)

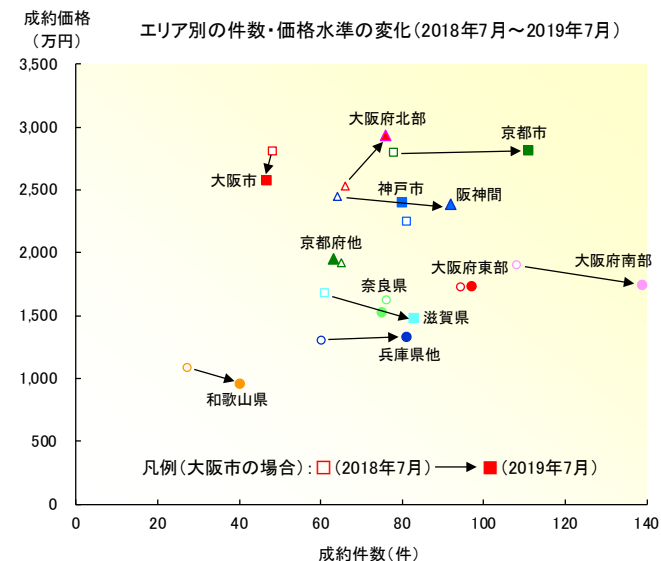
## 前年比で成約件数は8地域が増加、成約価格は7地域が下落

●成約件数 7月の成約件数は12地域中8地域が前年比で増加し、増加エリア数は6月比で1地域増えた。大阪府北部や大阪府南部、阪神間、兵庫県他、京都市、滋賀県、和歌山県は2ケタ増となり、総じて高い伸びを示すエリアが目立った。

●成約価格 7月の成約価格は12地域中7地域が前年比で下落し、下落エリア数は6月比で1地域増えた。前年比で滋賀県や和歌山県は2ケタ下落となったが、京都市は8ヶ月連続、神戸市は5ヶ月連続で前年同月を上回り、地域によってばらつきもみられた。

### ■月次のエリア別成約状況

中古戸建住宅	2018年						2019年						2019年7月の変動率		
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)
成約件数 (件)															
大阪市	48	30	59	62	53	48	43	69	78	52	51	50	47	-2.1	-
大阪府北部	66	46	69	64	55	69	40	59	69	90	52	63	76	15.2	-
大阪府東部	94	64	103	101	89	68	62	99	127	110	70	102	97	3.2	-
大阪府南部	108	83	109	115	103	115	72	119	147	149	100	129	139	28.7	-
神戸市	81	48	68	82	71	73	56	93	88	104	56	81	80	-1.2	-
阪神間	64	67	66	103	73	80	55	95	118	126	76	102	92	43.8	-
兵庫県他	60	52	55	72	63	60	47	62	74	74	51	57	81	35.0	-
京都市	78	63	72	81	77	95	59	63	74	83	65	73	111	42.3	-
京都府他	65	55	49	62	71	50	36	68	62	80	51	60	63	-3.1	-
滋賀県	61	68	66	67	69	68	46	59	81	90	63	77	83	36.1	-
奈良県	76	49	63	68	63	64	47	66	75	100	58	60	75	-1.3	-
和歌山県(参)	27	25	27	27	28	29	18	26	51	39	38	36	40	48.1	-
成約価格 (万円)															
大阪市	2,812	2,373	3,069	2,708	2,450	3,228	2,875	2,589	2,620	2,773	2,980	2,737	2,568	-8.7	-6.2
大阪府北部	2,533	3,040	2,865	2,635	3,038	2,947	2,836	2,974	3,177	3,292	2,587	2,773	2,937	16.0	5.9
大阪府東部	1,733	1,733	1,556	1,801	1,802	1,999	1,670	1,827	1,886	2,112	1,767	1,709	1,733	-0.0	1.4
大阪府南部	1,905	1,792	1,660	1,509	1,698	1,838	1,772	1,564	1,791	1,783	1,723	1,724	1,743	-8.5	1.1
神戸市	2,247	2,694	2,588	2,670	2,325	2,094	2,180	2,190	2,202	2,272	2,264	2,361	2,394	6.6	1.4
阪神間	2,452	2,376	2,696	2,940	2,738	2,292	2,272	2,528	2,720	2,799	2,780	2,761	2,384	-2.8	-13.7
兵庫県他	1,313	1,496	1,345	1,162	1,233	1,355	1,511	1,248	1,546	1,397	1,170	1,268	1,330	1.3	4.9
京都市	2,803	3,108	2,643	2,884	3,012	3,125	2,705	2,668	2,906	2,964	3,302	3,116	2,805	0.1	-10.0
京都府他	1,924	1,638	2,021	1,889	1,967	1,974	2,071	1,728	1,919	1,761	1,719	1,690	1,955	1.6	15.7
滋賀県	1,682	1,545	1,673	1,688	1,631	1,570	1,705	1,712	1,759	1,754	1,801	1,447	1,471	-12.5	1.6
奈良県	1,634	1,500	1,341	1,707	1,614	1,585	1,343	1,754	1,564	1,495	1,782	1,440	1,522	-6.8	5.7
和歌山県(参)	1,099	1,012	909	1,034	785	989	1,012	870	1,053	1,138	798	1,071	957	-12.9	-10.6



※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7月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

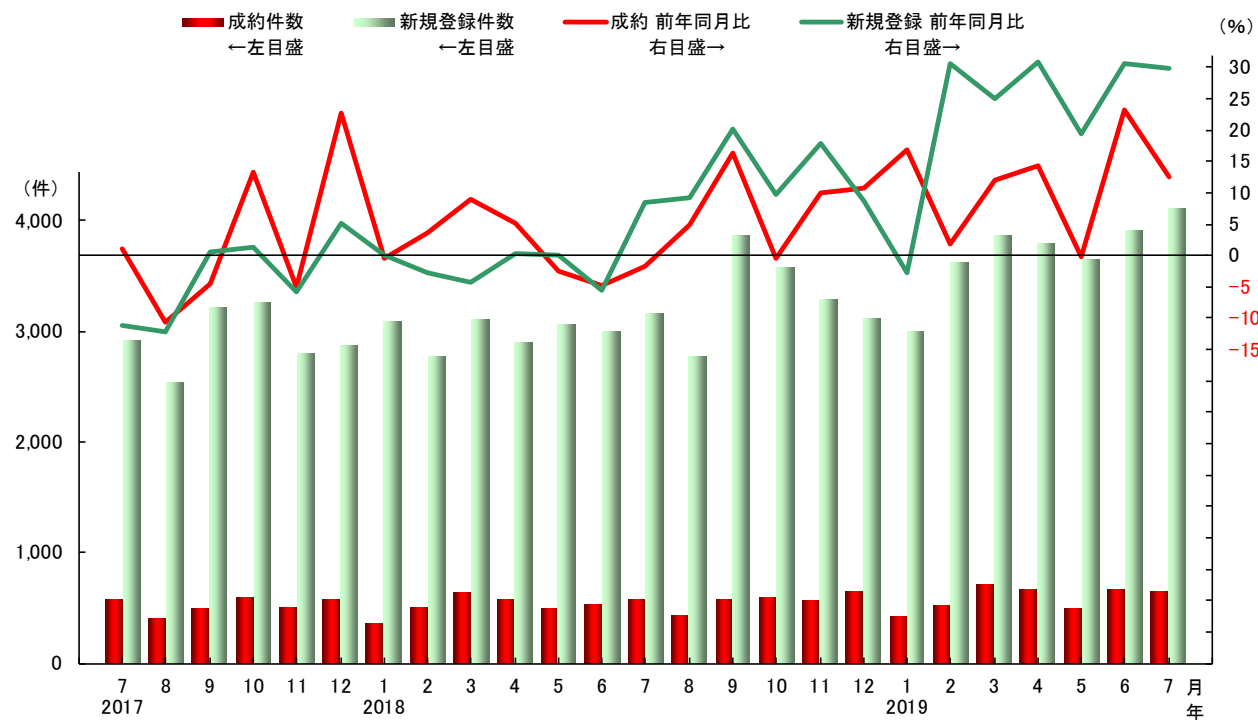
前年比で成約件数は2ヶ月連続、新規登録件数も6ヶ月連続で2ケタ増

### ●成約件数

7月の近畿圏の土地成約件数は645件で前年比プラス12.6%となり、6月に続いて2ケタ増となった。

### ●新規登録件数

7月は4,112件で前年比プラス29.8%となり、6ヶ月連続で2ケタ増となった。新規登録件数とともに成約件数も2ケタ増となり、売り物件数の増加とともに土地取引も拡大する状況が続いている。



土地	2017年						2018年												2019年						
	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	6月	7月
成約件数(件)	583	407	492	597	509	583	360	510	636	584	493	534	573	427	572	594	560	645	421	519	713	668	492	658	645
前年同月比(%)	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	23.2	12.6
新規登録件数(件)	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	3,913	4,112
前年同月比(%)	-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	30.6	29.8





# 8. 2019年7月 近畿圏土地㎡単価 (面積: 50~350㎡)

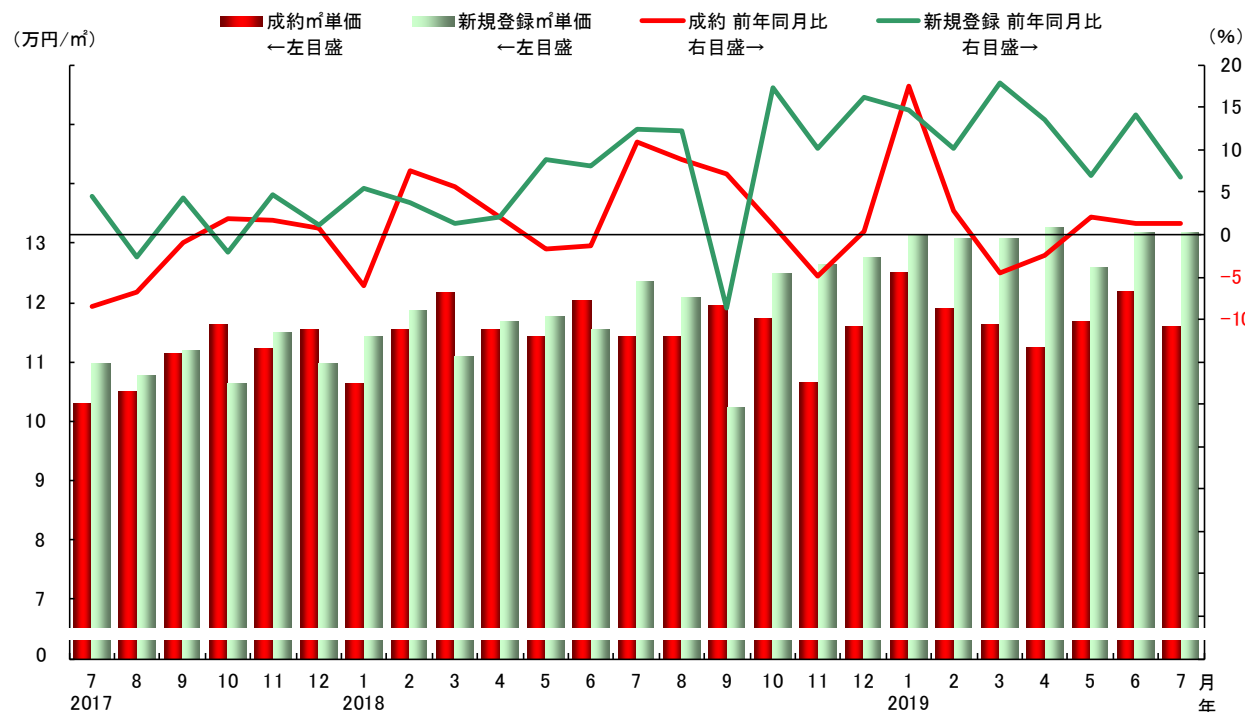
前年比で成約㎡単価は3ヶ月連続、新規登録㎡単価は10ヶ月連続上昇

### ●成約㎡単価

7月の近畿圏の土地成約㎡単価は11.6万円/㎡と前年比で1.3%上昇し、3ヶ月連続で前年同月を上回ったが、前月比は4.9%下落した。

### ●新規登録㎡単価

7月は13.2万円/㎡と前年比で6.8%上昇し、10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。成約㎡単価、新規登録㎡単価ともに上昇したが、新規登録㎡単価の上昇率は高く、両者の乖離は引き続き拡大している。



土地	2017年						2018年												2019年						
	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	6月	7月
成約㎡単価 (万円/㎡)	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	11.9	11.7	10.7	11.6	12.5	11.9	11.6	11.2	11.7	12.2	11.6	
前年同月比 (%)	-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	1.3	1.3
前月比 (%)	-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	4.5	-4.9
新規登録㎡単価 (万円/㎡)	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	13.2	13.2
前年同月比 (%)	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	14.1	6.8
前月比 (%)	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	4.7	0.0



# 9. 2019年7月 エリア別土地動向 (面積: 50~350㎡)

## 前年比で成約件数は8地域が増加、成約価格は6地域が上昇

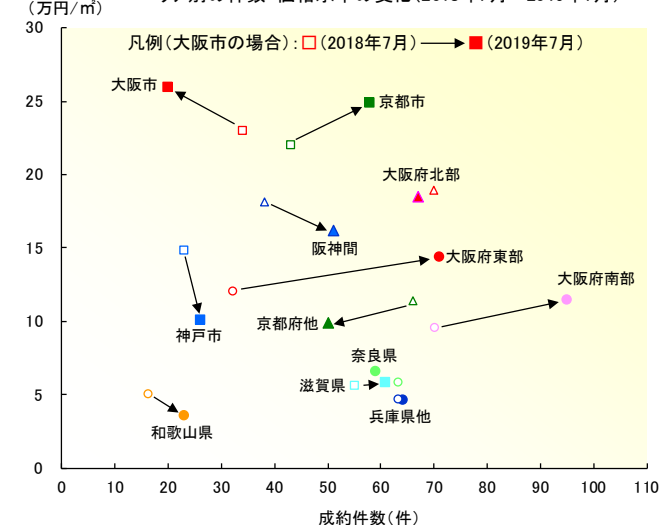
●成約件数 7月の成約件数は12地域中8地域が前年比で増加し、増加エリア数は6月比で2地域減った。大阪府東部と大阪府南部、神戸市、阪神間、京都市、滋賀県、和歌山県は前年比で2ケタ増となり、土地取引が活発なエリアが目立った。

●成約㎡単価 7月の㎡単価は12地域中6地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は6月と同数であった。前年比で大阪市や大阪府東部、大阪府南部、京都市、奈良県は2ケタ上昇となったが、神戸市や阪神間、京都府他、和歌山県は2ケタ下落となり、中古戸建価格と同様に地域差もみられた。

### ■月次のエリア別成約状況

土地	2018年						2019年						2019年7月の変動率		
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)
成約件数 (件)															
大阪市	34	23	40	28	29	40	30	37	51	28	23	36	20	-41.2	-
大阪府北部	70	52	50	63	61	72	46	53	82	84	40	82	67	-4.3	-
大阪府東部	32	39	43	42	45	61	24	35	56	46	38	50	71	121.9	-
大阪府南部	70	58	71	62	81	74	49	80	91	87	61	101	95	35.7	-
神戸市	23	20	28	33	19	37	25	32	31	33	26	26	26	13.0	-
阪神間	38	33	38	38	31	38	31	44	46	48	43	44	51	34.2	-
兵庫県他	63	41	59	68	59	66	31	47	55	63	34	54	64	1.6	-
京都市	43	34	46	47	49	55	39	44	66	58	46	61	58	34.9	-
京都府他	66	27	60	55	47	36	39	35	50	64	45	61	50	-24.2	-
滋賀県	55	40	67	79	58	75	41	42	73	71	43	59	61	10.9	-
奈良県	63	45	52	58	61	68	54	56	76	57	62	60	59	-6.3	-
和歌山県(参)	16	15	18	21	20	23	12	14	36	29	31	24	23	43.8	-
成約㎡単価 (万円/㎡)															
大阪市	23.0	23.6	33.2	31.1	22.1	28.5	30.2	28.5	24.5	26.6	34.1	49.2	26.0	12.7	-47.3
大阪府北部	19.0	20.0	19.1	17.4	18.6	19.6	16.7	19.5	19.9	17.4	21.4	18.3	18.5	-2.5	1.4
大阪府東部	12.1	12.1	14.3	12.3	13.2	12.7	11.9	14.4	13.8	13.2	12.6	13.5	14.4	18.9	6.8
大阪府南部	9.7	9.8	9.4	11.4	9.5	9.9	11.1	9.6	9.8	10.3	9.2	9.6	11.5	19.0	19.9
神戸市	14.9	11.3	9.5	10.4	10.5	10.5	16.4	10.9	8.6	10.5	9.5	8.1	10.1	-32.0	25.6
阪神間	18.1	17.5	15.9	20.5	16.7	15.1	19.1	13.7	17.4	17.9	17.4	18.5	16.2	-10.9	-12.8
兵庫県他	4.7	3.8	5.3	4.6	5.3	6.1	4.2	6.0	4.7	4.4	5.1	4.0	4.7	-0.3	18.2
京都市	22.0	24.0	27.0	28.5	23.9	24.3	25.9	24.7	24.6	22.7	27.1	22.9	24.9	12.8	8.8
京都府他	11.5	6.5	11.2	12.7	7.0	10.7	8.6	9.4	10.5	9.2	9.2	8.7	9.9	-13.3	13.9
滋賀県	5.6	6.4	6.4	6.3	5.8	5.1	5.7	6.3	5.3	6.0	5.4	5.4	5.8	4.2	7.6
奈良県	5.9	7.0	7.3	6.3	6.0	6.7	6.6	7.2	6.7	6.6	6.3	5.7	6.6	12.2	16.7
和歌山県(参)	5.1	3.7	3.9	3.8	3.6	5.1	4.2	3.3	4.9	4.6	5.0	3.9	3.6	-29.0	-8.2

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2018年7月~2019年7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7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。

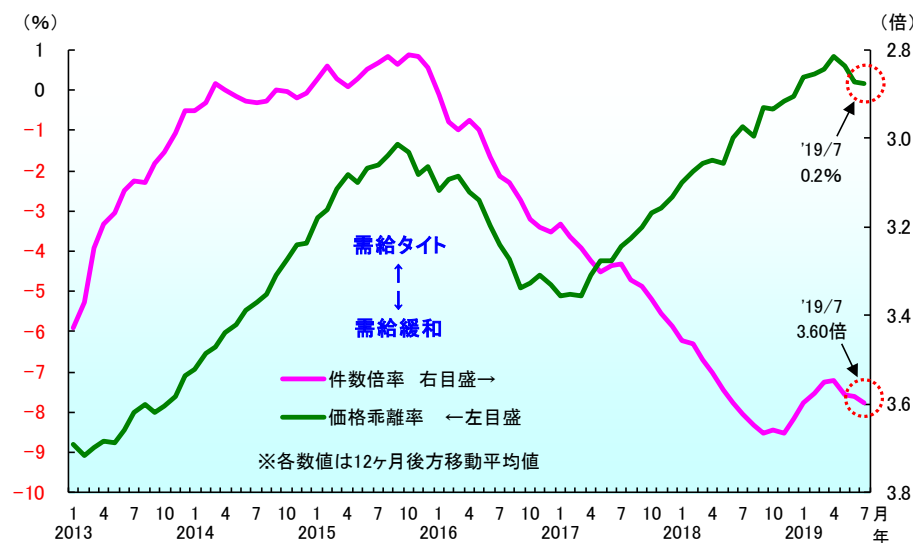
### ●中古マンションの需給状況

7月の成約に対する新規登録の件数倍率は3.60倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はプラス0.2%であった。件数倍率は新規登録件数の増加率が成約件数を上回ったため、需給はやや緩和方向に。価格乖離率は成約・新規登録価格の上昇率がともに高かったため、需給は横ばいで推移。

### ●中古戸建住宅の需給状況

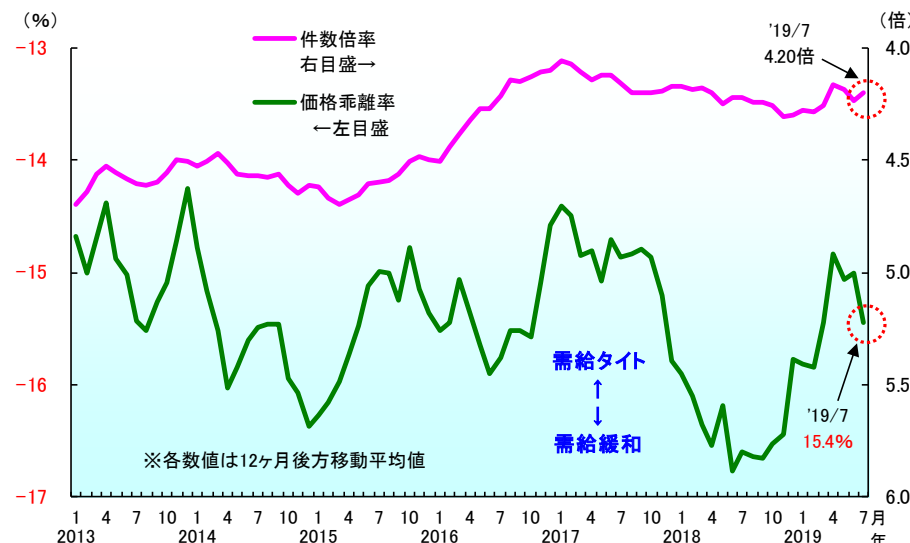
7月の件数倍率は4.20倍、価格乖離率はマイナス15.4%であった。件数倍率は成約件数の増加率が新規登録件数を上回ったため、需給はタイト方向に。価格乖離率は成約価格が下落する一方、新規登録価格は上昇したため、需給は緩和方向にシフトした。

●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