

# マンスリーレポート ダイジェスト 2019年12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（近畿レインズ）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11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11月 近畿圏中古マンション件数（専有面積：～350m<sup>2</sup>）
2. 2019年11月 近畿圏中古マンションm<sup>2</sup>単価（専有面積：～350m<sup>2</sup>）
3. 2019年11月 エリア別中古マンション動向（専有面積：～350m<sup>2</sup>）
4. 2019年11月 近畿圏中古戸建住宅件数（土地面積：50～350m<sup>2</sup>）
5. 2019年11月 近畿圏中古戸建住宅価格（土地面積：50～350m<sup>2</sup>）
6. 2019年11月 エリア別中古戸建住宅動向（土地面積：50～350m<sup>2</sup>）
7. 2019年11月 近畿圏土地件数（面積：50～350m<sup>2</sup>）
8. 2019年11月 近畿圏土地m<sup>2</sup>単価（面積：50～350m<sup>2</sup>）
9. 2019年11月 エリア別土地動向（面積：50～350m<sup>2</sup>）
10. 2019年11月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

2019（令和元）年12月23日

公益社団法人 近畿圏不動産流通機構  
〒540-0036 大阪市中央区船越町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11月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積: ~350 m<sup>2</sup>)

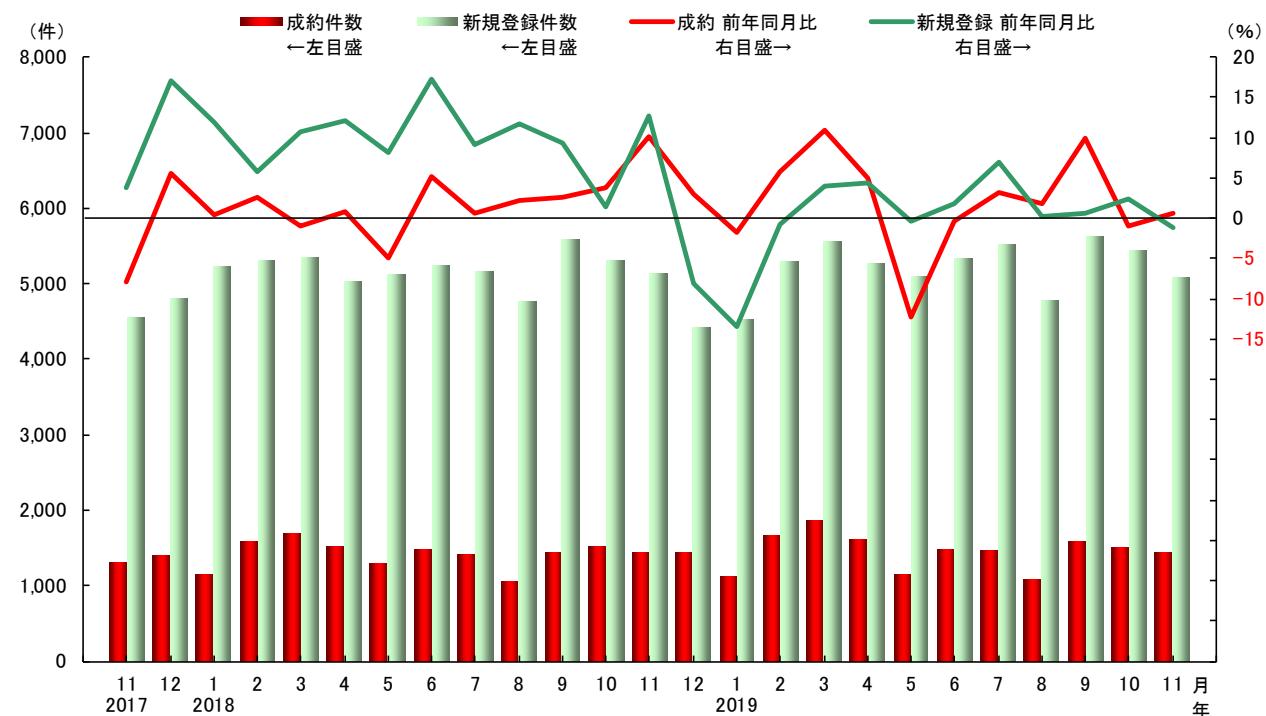
前年比で成約件数はほぼ横ばい、新規登録件数は6ヶ月ぶりに減少

## ●成約件数

11月の近畿圏の中古マンション成約件数は1,445件で前年比プラス0.6%と、ほぼ横ばいであった。

## ●新規登録件数

11月は5,071件と前年比で1.2%減少し、6ヶ月ぶりに前年同月を下回った。成約件数は横ばいであったが新規登録件数は減少に転じ、中古マンション市場では売り圧力がやや低下した。



中古マンション	2017年		2018年												2019年											
	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	8月	9月	10月	11月	
成約件数(件)	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	1,074	1,582	1,502	1,445	
前年同月比(%)	-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	1.9	10.0	-1.1	0.6	
新規登録件数(件)	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	4,779	5,626	5,443	5,071	
前年同月比(%)	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	0.3	0.7	2.4	-1.2	

## 2. 2019年11月 近畿圏中古マンション㎡単価（専有面積：～350㎡）

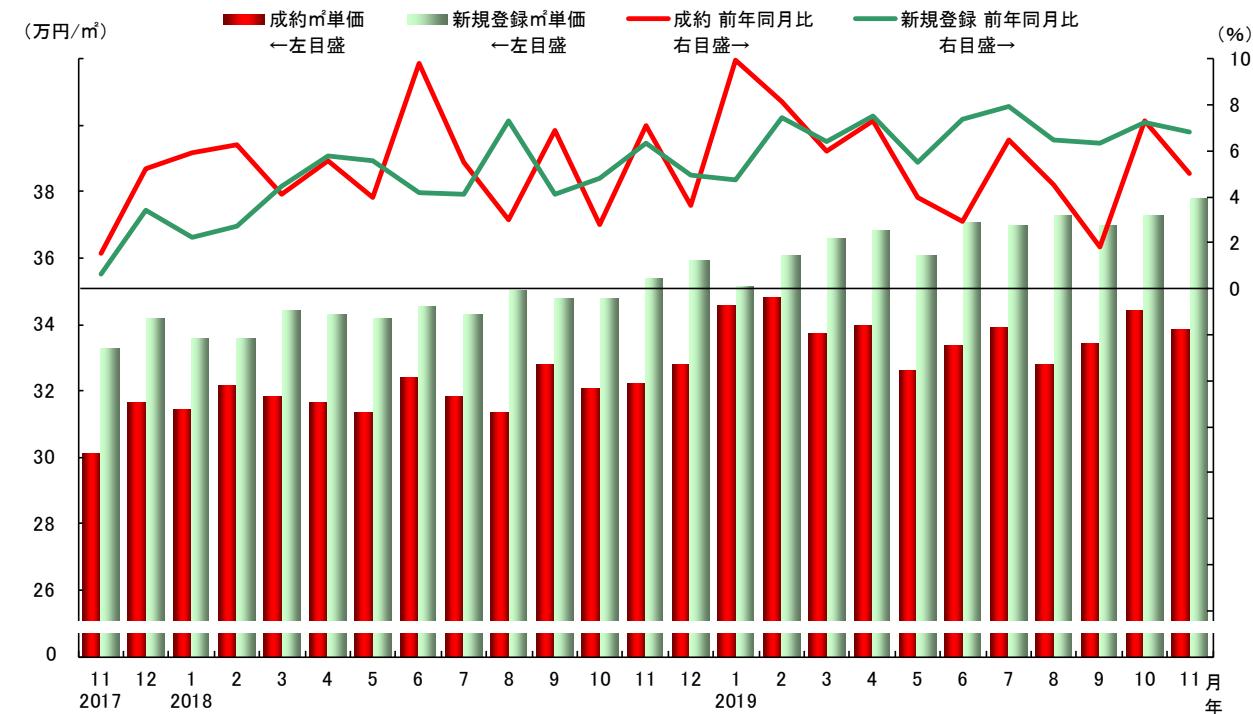
前年比で成約㎡単価は82ヶ月連続上昇、新規登録㎡単価は31ヶ月連続上昇

### ●成約㎡単価

11月の近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、33.8万円/㎡と前年比で5.0%上昇し、13年2月から82ヶ月連続で前年同月を上回ったが、前月比は1.7%下落した。

### ●新規登録㎡単価

11月は37.8万円/㎡と前年比で6.8%上昇し、17年5月から31ヶ月連続で前年同月を上回り、前月比も1.4%上昇した。中古マンション市場では成約・新規登録㎡単価ともに上昇が続いている。



中古マンション	2017年		2018年												2019年											
	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	8月	9月	10月	11月	
成約㎡単価(万円/㎡)	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	32.8	33.4	34.4	33.8	
前年同月比(%)	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	4.5	1.8	7.3	5.0	
前月比(%)	-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	-3.3	1.9	3.0	-1.7	
新規登録㎡単価(万円/㎡)	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	37.3	37.0	37.3	37.8	
前年同月比(%)	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	6.5	6.4	7.2	6.8	
前月比(%)	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	0.7	-0.7	0.7	1.4	



### 3. 2019年11月 エリア別中古マンション動向（専有面積：～350m<sup>2</sup>）

10月と同様に前年比で成約件数は6地域が減少、m<sup>2</sup>単価は9地域が上昇

●成約件数 11月の成約件数は対象12地域中6地域が前年比で減少し、減少エリア数は10月と同数であった。前年比で大阪府東部、阪神間、兵庫県他、京都府他が2ケタ減となり、相対的に価格水準の低いエリアを中心に取引は減少した。

●成約m<sup>2</sup>単価 11月のm<sup>2</sup>単価は12地域中9地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は10月と同数であった。前年比で大阪府東部は18年8月から16ヶ月連続、滋賀県は13ヶ月連続で前年同月を上回り、大阪府北部や滋賀県などは前年比・前月比ともにプラスとなるなどm<sup>2</sup>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11月の変動率		
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)
成約件数 (件)															
大阪市	350	361	283	448	441	372	292	341	344	279	426	365	362	3.4	—
大阪府北部	170	175	138	187	223	193	124	189	155	120	192	159	207	21.8	—
大阪府東部	106	99	64	115	126	112	90	86	97	69	82	88	94	-11.3	—
大阪府南部	114	118	108	135	139	128	83	121	131	72	135	112	109	-4.4	—
神戸市	189	192	123	219	230	196	148	197	184	149	219	197	212	12.2	—
阪神間	175	187	137	200	237	225	135	208	193	136	200	208	150	-14.3	—
兵庫県他	48	36	41	55	81	49	56	49	47	37	54	54	42	-12.5	—
京都市	134	117	103	152	187	150	93	125	141	83	110	150	124	-7.5	—
京都府他	36	26	17	21	45	31	24	28	28	26	27	35	18	-50.0	—
滋賀県	50	48	42	50	69	57	38	50	54	48	50	54	50	0.0	—
奈良県	57	58	50	77	78	70	43	69	72	49	70	64	62	8.8	—
和歌山県(参)	8	16	8	13	11	14	6	10	11	6	17	16	15	87.5	—
成約m <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )															
大阪市	42.0	44.3	48.0	46.5	46.0	44.1	43.5	45.1	44.9	44.3	47.1	47.9	46.0	9.5	-3.8
大阪府北部	33.2	33.2	34.7	37.1	33.8	37.4	32.3	34.5	35.4	35.7	32.9	35.0	37.8	13.9	7.8
大阪府東部	24.7	26.5	26.5	24.8	26.9	24.4	26.8	25.7	26.6	27.0	25.0	26.8	25.7	4.1	-4.1
大阪府南部	21.6	22.7	21.9	22.7	20.6	22.4	23.4	22.3	22.7	21.0	23.7	21.4	21.7	0.7	1.5
神戸市	29.2	29.2	32.6	32.4	31.0	32.2	29.8	31.6	32.6	29.3	30.9	31.8	30.5	4.4	-4.0
阪神間	30.8	31.9	33.0	33.8	33.9	32.9	33.7	32.5	32.3	32.2	30.9	34.3	30.6	-0.6	-10.8
兵庫県他	17.5	15.0	18.9	18.4	18.0	19.7	16.6	17.5	19.1	17.1	18.2	17.5	19.9	14.0	14.0
京都市	46.2	42.0	41.7	44.3	45.8	46.7	43.1	45.1	46.7	38.2	38.4	46.8	40.2	-13.0	-14.3
京都府他	24.2	26.9	24.5	25.9	23.6	24.2	21.9	20.7	20.6	23.3	26.8	20.9	22.3	-8.0	6.8
滋賀県	26.5	26.6	28.5	27.4	26.7	26.4	27.2	28.3	28.5	30.9	28.6	27.8	30.5	15.3	10.0
奈良県	20.3	22.1	22.8	21.6	20.4	22.1	19.1	21.1	19.9	19.4	20.8	17.8	22.1	9.0	23.9
和歌山県(参)	13.4	16.6	18.5	12.1	11.5	16.5	9.7	16.2	9.3	20.1	18.4	17.4	14.2	6.0	-18.4

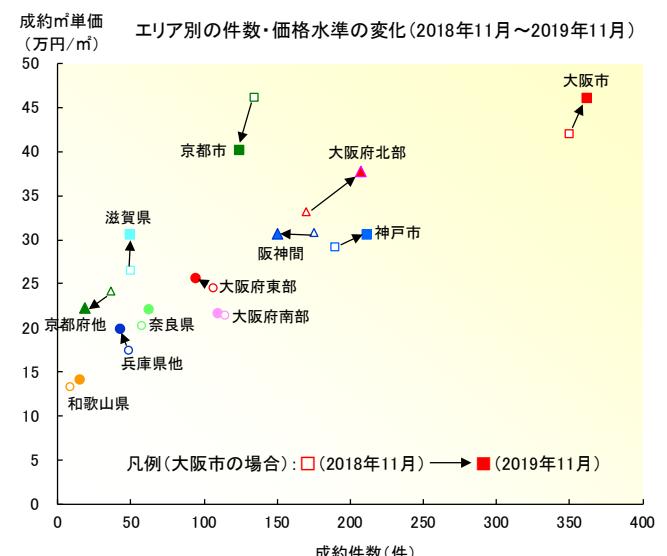
※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北)：池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※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



## 4. 2019年11月 近畿圏中古戸建住宅件数（土地面積：50～350m<sup>2</sup>）

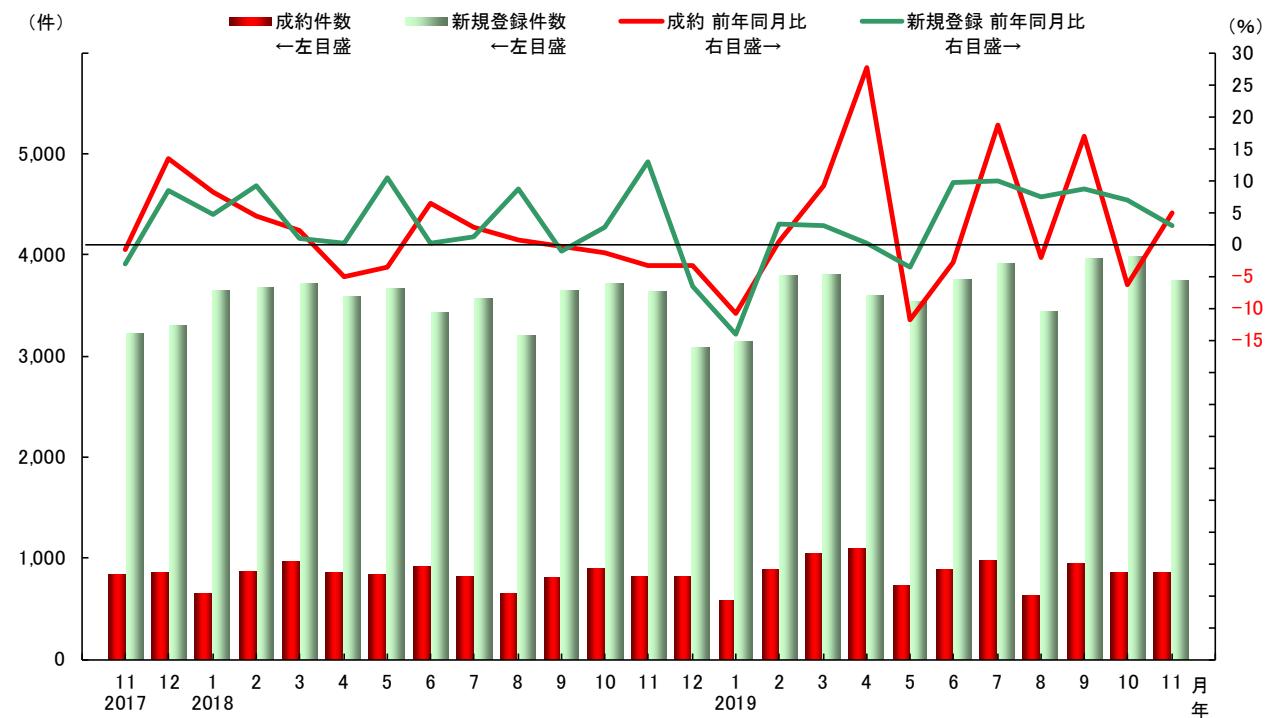
前年比で成約件数は再び増加、新規登録件数は6ヶ月連続で増加

### ●成約件数

11月の近畿圏の中古戸建住宅成約件数は856件と前年比で5.0%増加し、2ヶ月ぶりに前年同月を上回った。

### ●新規登録件数

11月は3,750件と前年比で3.0%増加し、6ヶ月連続で前年同月を上回った。新規登録件数は増加が続くが成約件数も増加に転じ、中古マンション市場と同様に中古戸建市場では売り圧力がやや弱まった。



中古戸建住宅	2017年												2018年												2019年											
	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	8月	9月	10月	11月											
成約件数(件)	842	847	651	873	957	859	830	916	828	650	806	904	815	819	581	878	1,044	1,097	731	890	984	637	942	846	856											
前年同月比(%)	-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	-2.0	16.9	-6.4	5.0											
新規登録件数(件)	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	3,444	3,964	3,979	3,750											
前年同月比(%)	-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	7.5	8.6	7.0	3.0											

## 5. 2019年11月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350 m<sup>2</sup>)

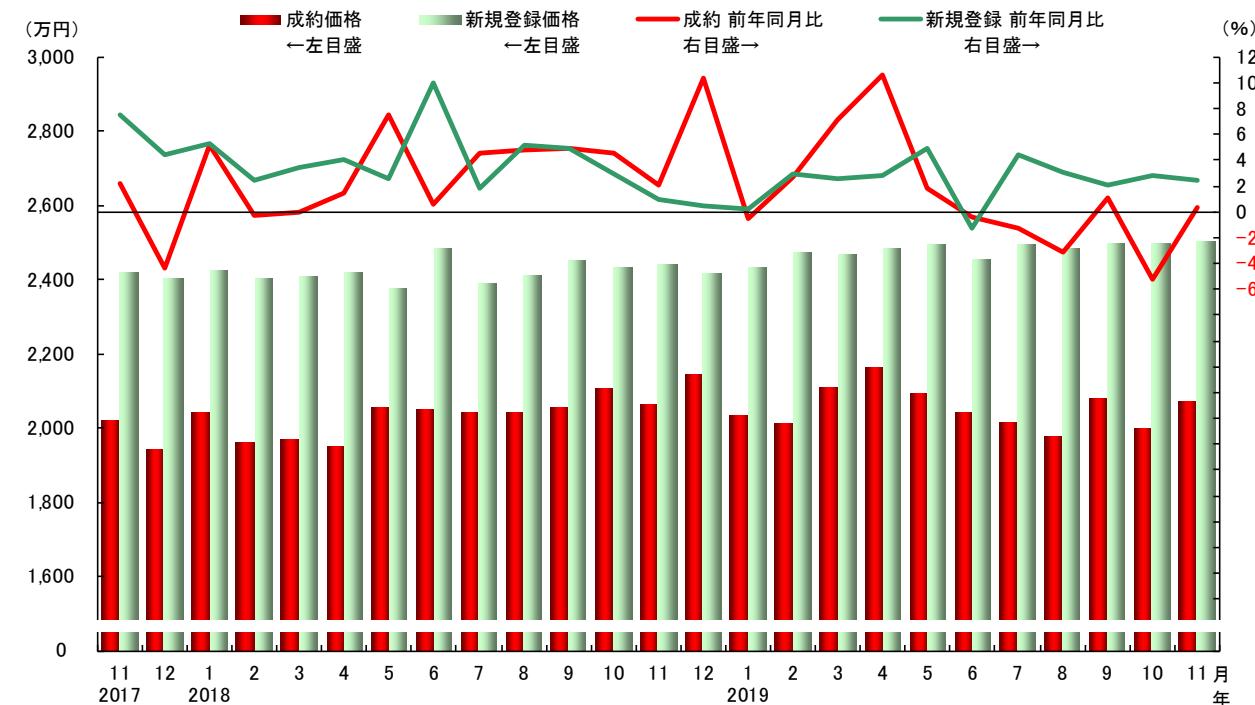
前年比で成約価格はプラスに転じ、新規登録価格は5ヶ月連続で上昇

### ●成約価格

11月の近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は、2,071万円で前年比プラス0.3%とほぼ横ばいで、前月比は3.7%上昇した。中古戸建の平均成約価格は29ヶ月連続で中古マンション価格(2,308万円)を下回り、割安な状況が続いている。

### ●新規登録価格

11月の新規登録価格は、2,503万円と前年比で2.5%上昇し、5ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比はほぼ横ばいであった。成約価格は前年比でプラスとなったが、新規登録価格の上昇率はそれを上回り、両者の乖離は広がった。



中古戸建住宅	2017年												2018年												2019年											
	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	8月	9月	10月	11月											
成約価格 (万円)	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	1,978	2,079	1,997	2,071											
前年同月比 (%)	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	-3.1	1.1	-5.2	0.3											
前月比 (%)	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	-1.8	5.1	-3.9	3.7											
新規価格 (万円)	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	2,486	2,499	2,499	2,503											
前年同月比 (%)	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	3.1	2.0	2.8	2.5											
前月比 (%)	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	-0.3	0.5	-0.0	0.2											

## 6. 2019年11月 エリア別中古戸建住宅動向 (土地面積: 50~350 m<sup>2</sup>)

前年比で成約件数は7地域が増加、成約価格は5地域が上昇

- 成約件数 11月の成約件数は12地域中7地域が前年比で増加し、増加エリア数は10月比で4地域増えた。大阪府東部や神戸市、阪神間、京都市、滋賀県は2ケタ増となり、神戸市は4ヶ月連続で前年同月を上回り、中古戸建取引が増加するエリアが多くみられた。
- 成約価格 11月の成約価格は12地域中5地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は10月と同数であった。大阪市や大阪府東部、大阪府南部、京都府他、滋賀県は前年比・前月比ともに上昇し、取引価格が上昇するエリアもみられた。

### ■月次のエリア別成約状況

中古戸建住宅	2018年		2019年											2019年11月の変動率		
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)	大阪市	53	48	43	69	78	52	51	50	47	44	67	50	48	-9.4	-
	大阪府北部	55	69	40	59	69	90	52	63	76	58	75	63	53	-3.6	-
	大阪府東部	89	68	62	99	127	110	70	102	97	68	101	78	110	23.6	-
	大阪府南部	103	115	72	119	147	149	100	129	139	90	118	105	104	1.0	-
	神戸市	71	73	56	93	88	104	56	81	80	58	74	84	86	21.1	-
	阪神間	73	80	55	95	118	126	76	102	92	50	94	98	93	27.4	-
	兵庫県他	63	60	47	62	74	74	51	57	81	56	71	63	51	-19.0	-
	京都市	77	95	59	63	74	83	65	73	111	56	97	79	87	13.0	-
	京都府他	71	50	36	68	62	80	51	60	63	33	63	65	55	-22.5	-
	滋賀県	69	68	46	59	81	90	63	77	83	45	74	63	77	11.6	-
	奈良県	63	64	47	66	75	100	58	60	75	56	68	65	65	3.2	-
	和歌山県(参)	28	29	18	26	51	39	38	36	40	23	40	33	27	-3.6	-
成約価格 (万円)	大阪市	2,450	3,228	2,875	2,589	2,620	2,773	2,980	2,737	2,568	2,543	2,454	2,748	2,829	15.5	2.9
	大阪府北部	3,038	2,947	2,836	2,974	3,177	3,292	2,587	2,773	2,937	2,724	2,595	2,791	2,520	-17.1	-9.7
	大阪府東部	1,802	1,999	1,670	1,827	1,886	2,112	1,767	1,709	1,733	1,965	1,645	1,593	1,823	1.2	14.5
	大阪府南部	1,698	1,838	1,772	1,564	1,791	1,783	1,723	1,724	1,743	1,579	1,742	1,718	1,814	6.8	5.5
	神戸市	2,325	2,094	2,180	2,190	2,202	2,272	2,264	2,361	2,394	1,961	2,407	2,081	2,270	-2.3	9.1
	阪神間	2,738	2,292	2,272	2,528	2,720	2,799	2,780	2,761	2,384	2,649	2,786	2,381	2,524	-7.8	6.0
	兵庫県他	1,233	1,355	1,511	1,248	1,546	1,397	1,170	1,268	1,330	1,458	1,356	1,479	1,155	-6.4	-21.9
	京都市	3,012	3,125	2,705	2,668	2,906	2,964	3,302	3,116	2,805	2,739	3,468	2,861	2,981	-1.0	4.2
	京都府他	1,967	1,974	2,071	1,728	1,919	1,761	1,719	1,690	1,955	1,788	1,607	1,676	2,003	1.9	19.5
	滋賀県	1,631	1,570	1,705	1,712	1,759	1,754	1,801	1,447	1,471	1,768	1,543	1,678	1,798	10.2	7.2
	奈良県	1,614	1,585	1,343	1,754	1,564	1,495	1,782	1,440	1,522	1,312	1,478	1,459	1,499	-7.2	2.7
	和歌山県(参)	785	989	1,012	870	1,053	1,138	798	1,071	957	931	982	1,057	732	-6.7	-30.7

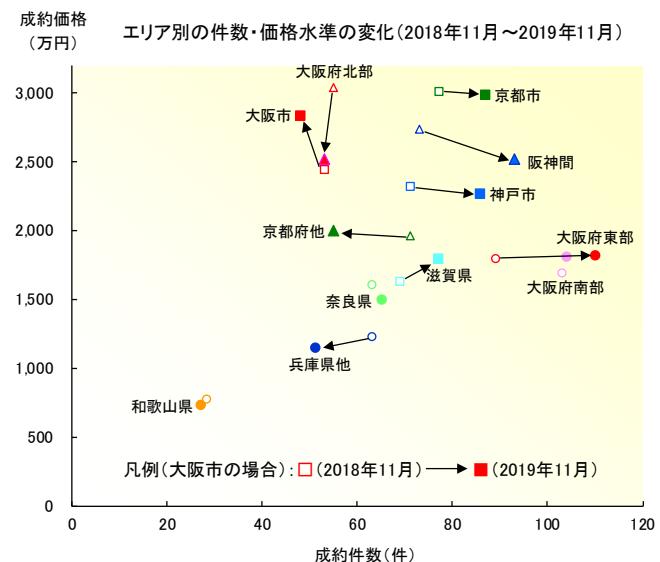
※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北):池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※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11月 近畿圏土地件数（面積：50～350m<sup>2</sup>）

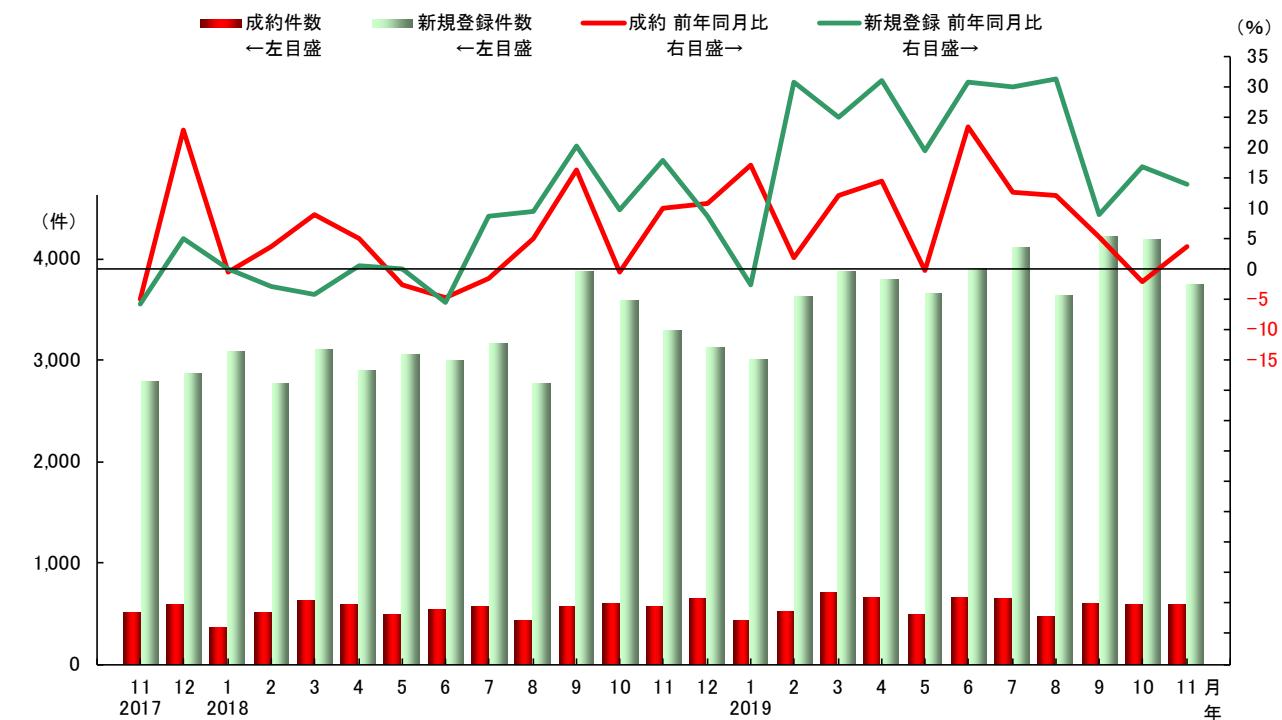
前年比で成約件数は再び増加、新規登録件数は10ヶ月連続で増加

### ●成約件数

11月の近畿圏の土地成約件数は581件と前年比で3.8%増加し、2ヶ月ぶりに前年同月を上回った。

### ●新規登録件数

11月は3,754件で前年比13.9%の2ケタ増となり、10ヶ月連続で前年同月を上回った。中古マンションや中古戸建市場と同様に、土地市場においても成約件数は増加に転じた。



土地	2017年		2018年												2019年											
	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	8月	9月	10月	11月	
成約件数(件)	509	583	360	510	636	584	493	534	573	427	572	594	560	645	421	519	713	668	492	658	645	478	602	582	581	
前年同月比(%)	-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	11.9	5.2	-2.0	3.8	
新規登録件数(件)	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	3,640	4,217	4,189	3,754	
前年同月比(%)	-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	31.1	9.0	16.8	13.9	

## 8. 2019年11月 近畿圏土地m<sup>2</sup>単価 (面積: 50~350 m<sup>2</sup>)

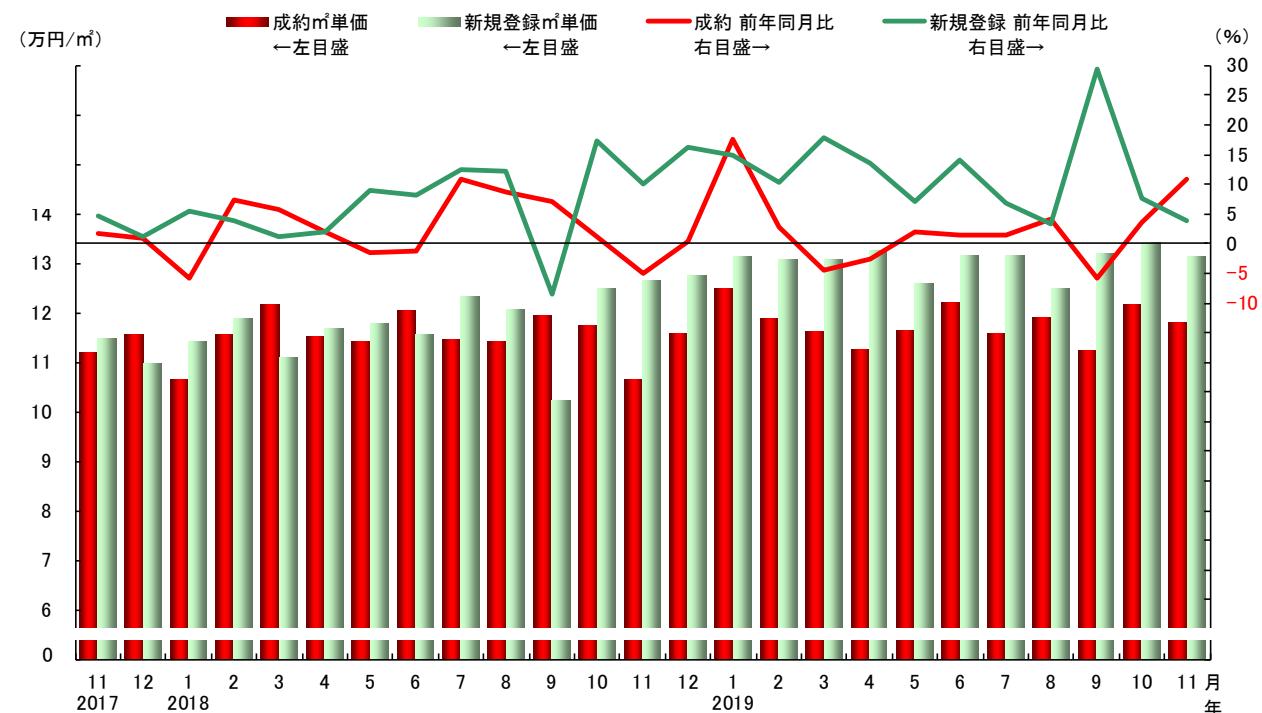
前年比で成約m<sup>2</sup>単価は2ケタ上昇、新規登録m<sup>2</sup>単価は14ヶ月連続上昇

### ●成約m<sup>2</sup>単価

11月の近畿圏の土地成約m<sup>2</sup>単価は11.8万円/m<sup>2</sup>で前年比プラス10.8%の2ケタ上昇となり、10月に続いて前年同月を上回ったが、前月比は3.0%下落した。

### ●新規登録m<sup>2</sup>単価

11月は13.1万円/m<sup>2</sup>と前年比で3.9%上昇し、14ヶ月連続で前年同月を上回ったが、前月比は2.2%下落した。成約・新規登録m<sup>2</sup>単価ともに上昇したが、成約m<sup>2</sup>単価の上昇率は高くなり、双方の乖離は拡大した。



土地	2017年		2018年												2019年											
	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	8月	9月	10月	11月	
成約m <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	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	12.2	11.6	11.9	11.2	12.2	11.8	
前年同月比 (%)	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	4.2	-5.9	3.6	10.8	
前月比 (%)	-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	2.7	-5.6	8.2	-3.0	
新規登録m <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	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	12.5	13.2	13.4	13.1	
前年同月比 (%)	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	3.4	29.3	7.7	3.9	
前月比 (%)	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	-5.2	5.8	1.7	-2.2	

# 9. 2019年11月 エリア別土地動向 (面積: 50~350 m<sup>2</sup>)

前年比で成約件数は6地域が増加、成約価格は6地域が上昇

- 成約件数 11月の成約件数は12地域中6地域が前年比で増加し、增加エリア数は10月比で1地域増えた。增加エリアは京都府他を除く各地域が2ケタ増となった。一部エリアは2ケタ減となったが、大幅な增加エリアが目立った。
- 成約m<sup>2</sup>単価 11月のm<sup>2</sup>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10月比で1地域増えた。前年比で大阪市や京都府他、奈良県、和歌山県は2ケタ上昇となった。前年比でマイナスとなる地域もみられたが下落率は小さく、土地価格は上昇するエリアが目立った。

## ■月次のエリア別成約状況

土地	2018年		2019年											2019年11月の変動率		
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
成約件数 (件)	大阪市	29	40	30	37	51	28	23	36	20	30	23	32	29	0.0	—
	大阪府北部	61	72	46	53	82	84	40	82	67	43	59	48	54	-11.5	—
	大阪府東部	45	61	24	35	56	46	38	50	71	46	55	52	33	-26.7	—
	大阪府南部	81	74	49	80	91	87	61	101	95	71	89	103	94	16.0	—
	神戸市	19	37	25	32	31	33	26	26	26	23	40	32	30	57.9	—
	阪神間	31	38	31	44	46	48	43	44	51	29	42	48	41	32.3	—
	兵庫県他	59	66	31	47	55	63	34	54	64	48	57	51	52	-11.9	—
	京都市	49	55	39	44	66	58	46	61	58	47	57	54	61	24.5	—
	京都府他	47	36	39	35	50	64	45	61	50	35	37	41	51	8.5	—
	滋賀県	58	75	41	42	73	71	43	59	61	39	50	56	48	-17.2	—
	奈良県	61	68	54	56	76	57	62	60	59	36	57	46	50	-18.0	—
	和歌山県(参)	20	23	12	14	36	29	31	24	23	31	36	19	38	90.0	—
成約m <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	大阪市	22.1	28.5	30.2	28.5	24.5	26.6	34.1	49.2	26.0	26.8	30.4	30.6	28.5	29.0	-7.0
	大阪府北部	18.6	19.6	16.7	19.5	19.9	17.4	21.4	18.3	18.5	17.2	17.3	18.8	17.7	-4.7	-5.8
	大阪府東部	13.2	12.7	11.9	14.4	13.8	13.2	12.6	13.5	14.4	14.1	11.3	11.8	13.2	-0.2	11.3
	大阪府南部	9.5	9.9	11.1	9.6	9.8	10.3	9.2	9.6	11.5	8.5	10.0	9.7	9.6	1.7	-0.8
	神戸市	10.5	10.5	16.4	10.9	8.6	10.5	9.5	8.1	10.1	8.8	11.9	12.2	8.7	-17.0	-28.8
	阪神間	16.7	15.1	19.1	13.7	17.4	17.9	17.4	18.5	16.2	19.2	15.2	17.5	18.1	8.5	3.4
	兵庫県他	5.3	6.1	4.2	6.0	4.7	4.4	5.1	4.0	4.7	4.6	4.8	4.5	5.3	-0.4	18.3
	京都市	23.9	24.3	25.9	24.7	24.6	22.7	27.1	22.9	24.9	27.0	23.7	25.7	23.8	-0.3	-7.1
	京都府他	7.0	10.7	8.6	9.4	10.5	9.2	9.2	8.7	9.9	7.6	10.7	9.1	12.2	74.1	34.8
	滋賀県	5.8	5.1	5.7	6.3	5.3	6.0	5.4	5.8	7.1	7.3	7.4	5.7	-1.9	-22.9	
	奈良県	6.0	6.7	6.6	7.2	6.7	6.6	6.3	5.7	6.6	7.2	5.9	6.6	6.9	15.3	4.1
	和歌山県(参)	3.6	5.1	4.2	3.3	4.9	4.6	5.0	3.9	3.6	3.9	3.7	4.5	4.0	11.2	-10.2

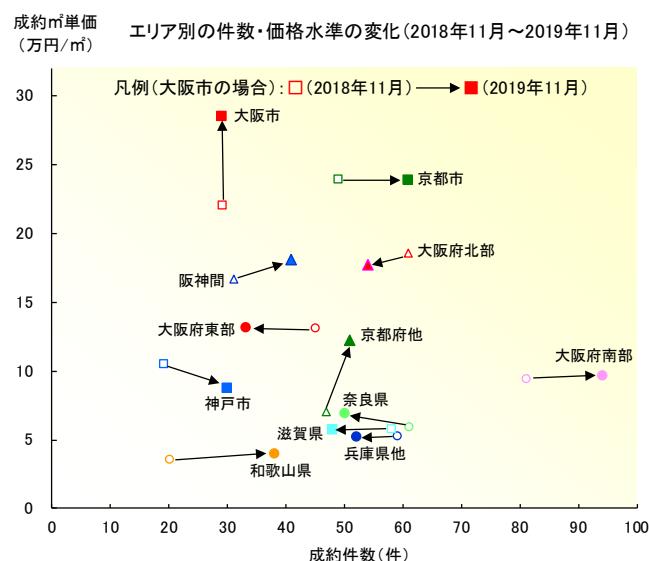
※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北): 池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※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11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。

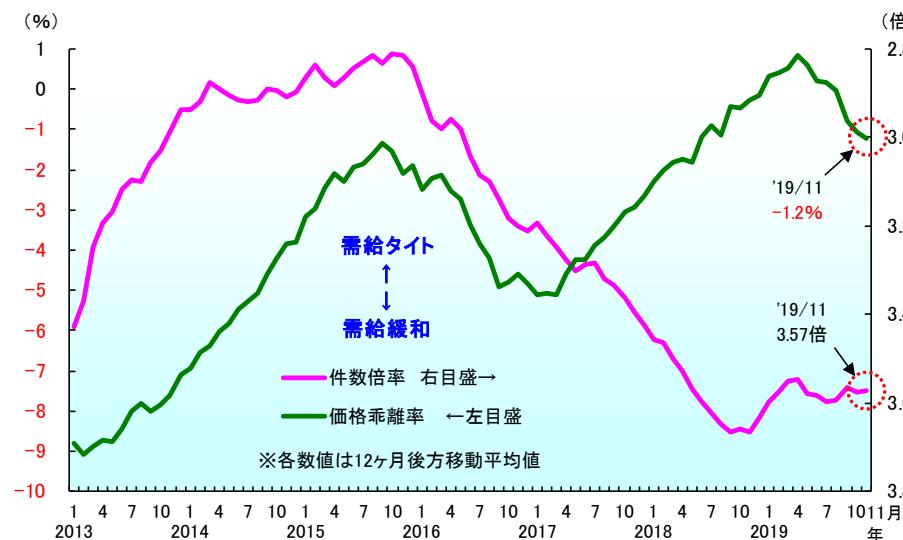
### ●中古マンションの需給状況

11月の成約に対する新規登録の件数倍率は3.57倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はマイナス1.2%であった。件数倍率は成約件数がプラスに転じたが、需給はほぼ横ばいであった。価格乖離率は新規登録価格の上昇率が成約価格を上回ったため、需給は引き続き緩和方向で推移。

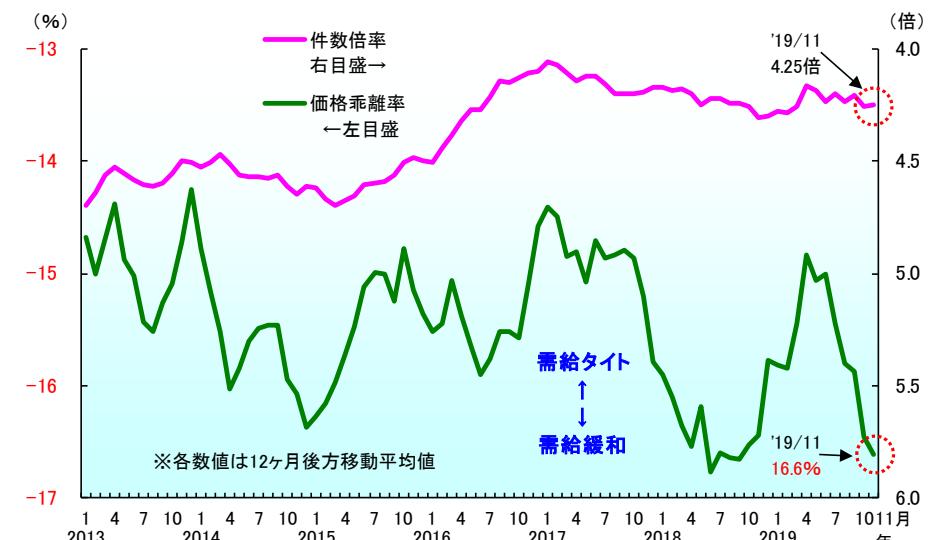
### ●中古戸建住宅の需給状況

11月の件数倍率は4.25倍、価格乖離率はマイナス16.6%であった。件数倍率は成約件数と新規登録件数の増加率が同様の水準であったため、需給は横ばい。価格乖離率は新規登録価格の上昇率が成約価格を上回ったため、需給はさらに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：～350m<sup>2</sup>）



#### ●近畿圏中古戸建住宅の件数倍率と価格乖離率（土地面積：50～350m<sup>2</sup>）



※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