

# マンスリーレポート ダイジェスト 2020年12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. 2020年11月 近畿圏中古マンション件数（専有面積：～350㎡）
2. 2020年11月 近畿圏中古マンション㎡単価（専有面積：～350㎡）
3. 2020年11月 エリア別中古マンション動向（専有面積：～350㎡）
4. 2020年11月 近畿圏中古戸建住宅件数（土地面積：50～350㎡）
5. 2020年11月 近畿圏中古戸建住宅価格（土地面積：50～350㎡）
6. 2020年11月 エリア別中古戸建住宅動向（土地面積：50～350㎡）
7. 2020年11月 近畿圏土地件数（面積：50～350㎡）
8. 2020年11月 近畿圏土地㎡単価（面積：50～350㎡）
9. 2020年11月 エリア別土地動向（面積：50～350㎡）
10. 2020年11月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

2020（令和2）年12月16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11月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積：～350㎡)

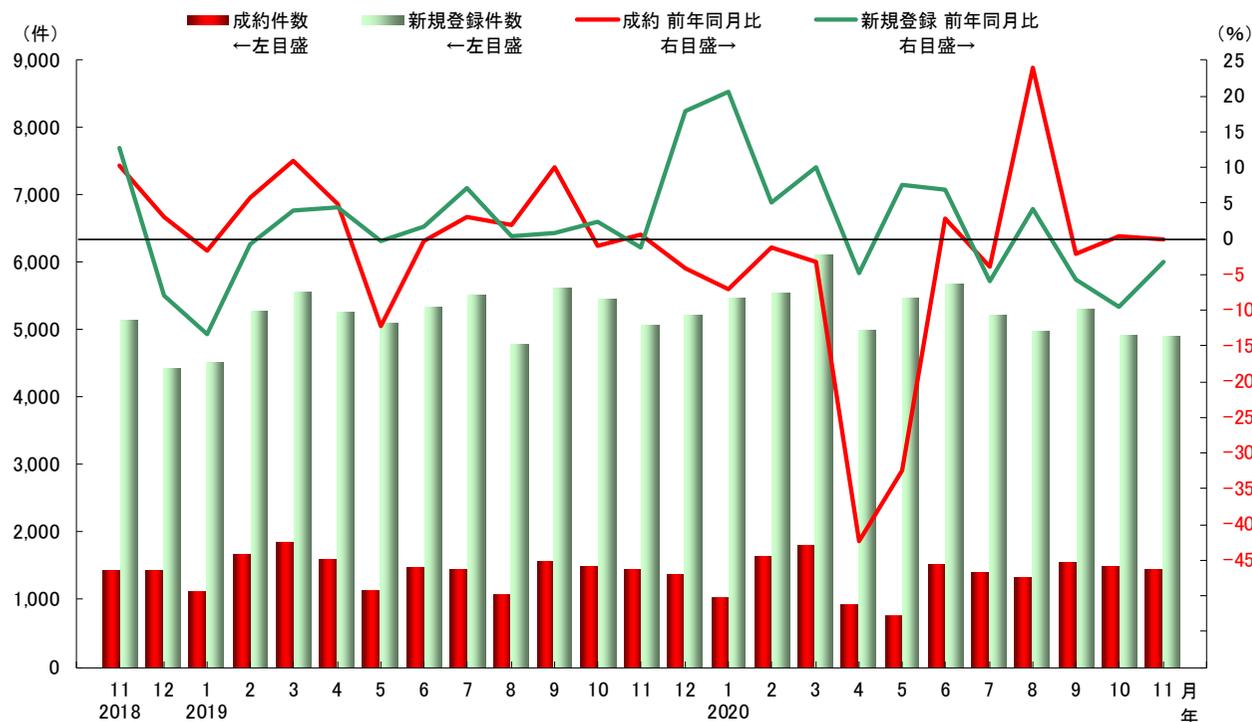
前年比で成約件数は横ばい、新規登録件数は3ヶ月連続で減少

### ●成約件数

11月の近畿圏の中古マンション成約件数は1,444件で前年比マイナス0.1%と、10月に続いてほぼ横ばいであった。

### ●新規登録件数

11月は4,902件と前年比で3.3%減少し、3ヶ月連続で前年同月を下回った。成約件数は横ばいとなる一方、売り出し件数は減少が続き、売主側の様子見姿勢に変化はない。



中古マンション	2018年		2019年												2020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)	1,437	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	764	1,513	1,401	1,332	1,547	1,507	1,444
前年同月比(%)	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	-32.5	2.7	-3.8	24.0	-2.2	0.3	-0.1
新規登録件数(件)	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	5,481	5,692	5,205	4,976	5,305	4,928	4,902
前年同月比(%)	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	7.6	6.8	-5.9	4.1	-5.7	-9.5	-3.3



## 2. 2020年11月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積：～350㎡)

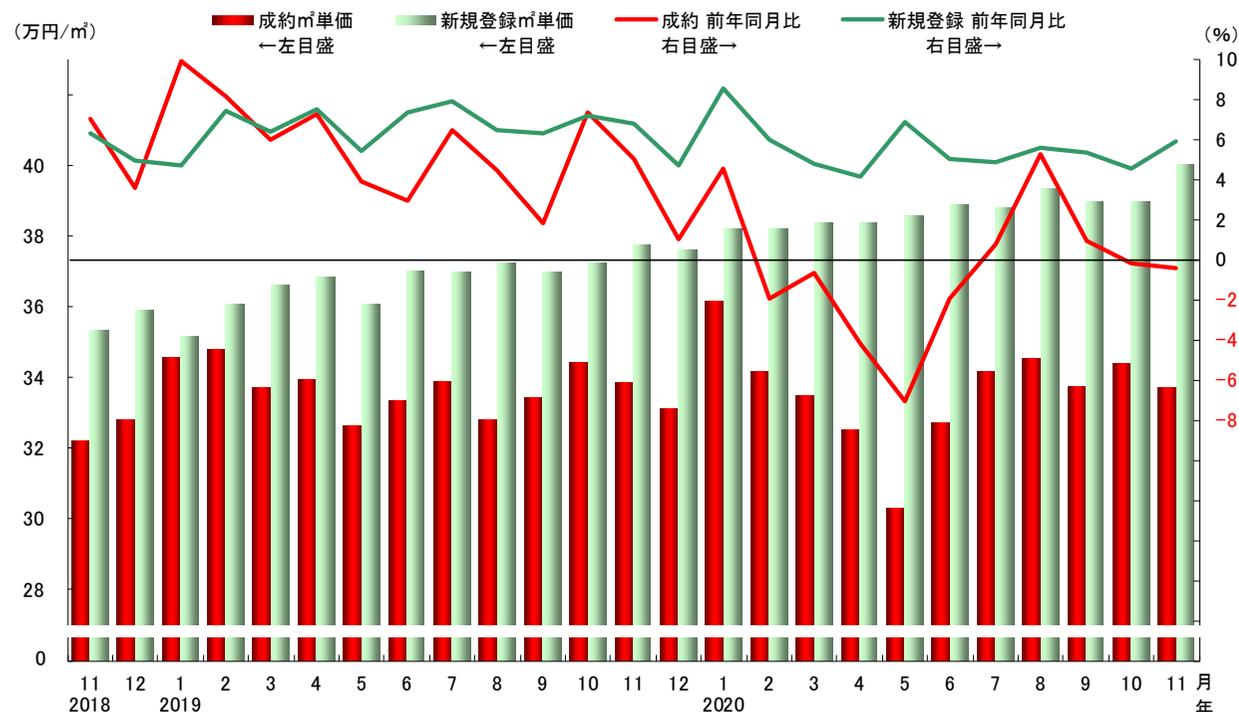
前年比で成約㎡単価は10月に続いてほぼ横ばい、新規登録㎡単価は43ヶ月連続上昇

### ●成約㎡単価

11月の近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、33.72万円/㎡で前年比マイナス0.4%と、10月に続いてほぼ横ばいであった。前月比も1.9%下落した。

### ●新規登録㎡単価

11月は40.03万円/㎡と前年比で5.9%上昇し、17年5月から43ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も2.7%上昇した。新規登録㎡単価は96年5月以来の水準である40万円台となった。



中古マンション	2018年		2019年												2020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/㎡)	32.23	32.80	34.60	34.81	33.72	33.96	32.61	33.36	33.90	32.79	33.43	34.44	33.85	33.14	36.17	34.16	33.50	32.53	30.31	32.73	34.16	34.53	33.75	34.38	33.72
前年同月比 (%)	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	-7.1	-1.9	0.8	5.3	1.0	-0.2	-0.4
前月比 (%)	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	-6.8	8.0	4.4	1.1	-2.3	1.9	-1.9
新規登録㎡単価 (万円/㎡)	35.38	35.92	35.17	36.07	36.62	36.86	36.07	37.06	36.98	37.25	37.00	37.27	37.78	37.61	38.20	38.23	38.38	38.40	38.56	38.92	38.79	39.34	38.98	38.97	40.03
前年同月比 (%)	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	6.9	5.0	4.9	5.6	5.3	4.6	5.9
前月比 (%)	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	0.4	0.9	-0.3	1.4	-0.9	0.0	2.7



### 3. 2020年11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6地域が減少、㎡単価は6地域が下落

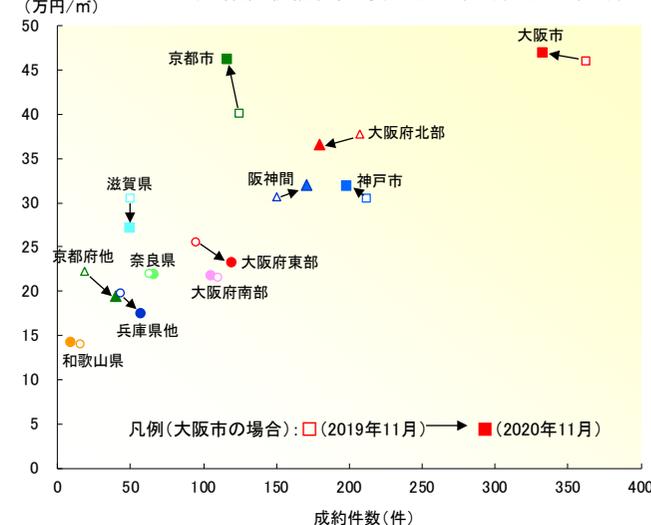
●成約件数 11月の成約件数は対象12地域中6地域が前年比で減少し、減少エリアは前年比で1地域減った。大阪府北部や和歌山県は2ケタ減となったが、大阪府東部や阪神間、兵庫県他などは大きく増加し、地域差が目立った。

●成約㎡単価 11月の㎡単価は12地域中6地域が前年比で下落し、下落エリアは前月比で1地域減った。兵庫県他や京都府他、滋賀県は2ケタ下落となったが、大阪市や神戸市、阪神間、京都市は上昇に転じており、京阪神エリアの㎡単価の動きは比較的堅調であった。

#### ■月次のエリア別成約状況

中古マンション	2019年		2020年											2020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	362	322	269	384	425	214	190	396	323	329	379	362	333	-8.0	-
大阪府北部	207	164	118	218	252	107	74	186	218	180	186	196	180	-13.0	-
大阪府東部	94	98	57	107	122	67	58	104	84	92	93	99	119	26.6	-
大阪府南部	109	107	77	113	154	77	58	100	88	84	119	119	105	-3.7	-
神戸市	212	188	156	232	253	119	103	207	192	205	224	188	198	-6.6	-
阪神間	150	175	120	218	207	110	88	221	186	167	209	210	171	14.0	-
兵庫県他	42	47	35	63	52	49	41	38	42	55	47	46	57	35.7	-
京都市	124	130	99	132	149	96	68	102	120	88	107	130	116	-6.5	-
京都府他	18	29	16	40	31	20	17	21	33	23	37	31	40	122.2	-
滋賀県	50	45	40	56	58	23	31	46	47	50	65	54	50	0.0	-
奈良県	62	60	39	73	87	30	27	76	54	52	66	63	66	6.5	-
和歌山県(参)	15	10	9	15	15	10	9	16	14	7	15	9	9	-40.0	-
成約㎡単価 (万円/㎡)															
大阪市	46.0	44.6	50.7	47.8	45.8	46.4	41.7	45.0	49.0	45.7	46.8	47.3	46.9	1.8	-0.8
大阪府北部	37.8	36.8	37.8	34.7	35.2	33.8	29.6	34.0	32.8	35.1	35.6	36.0	36.6	-3.0	1.9
大阪府東部	25.7	27.5	27.9	27.2	26.3	27.1	25.2	24.7	24.6	25.0	26.6	25.7	23.3	-9.3	-9.2
大阪府南部	21.7	21.2	22.9	21.6	22.2	22.4	20.4	20.9	21.2	22.4	21.1	20.5	21.8	0.4	6.4
神戸市	30.5	28.1	32.1	31.1	31.9	28.0	25.4	28.9	31.3	34.5	30.9	30.5	31.8	4.3	4.4
阪神間	30.6	32.7	30.4	33.9	33.9	29.4	33.7	31.7	33.5	36.1	33.9	34.3	32.0	4.4	-6.9
兵庫県他	19.9	21.2	17.3	19.7	19.6	19.3	16.8	18.8	19.8	17.6	20.9	22.0	17.5	-12.1	-20.4
京都市	40.2	42.8	45.9	44.7	40.8	43.2	39.7	43.6	43.0	39.8	40.3	42.5	46.2	15.1	8.9
京都府他	22.3	23.5	29.7	19.7	21.2	28.2	19.1	22.9	24.3	24.2	22.4	19.3	19.4	-12.9	0.5
滋賀県	30.5	27.0	31.8	29.9	26.3	21.4	23.5	28.5	28.1	29.5	26.1	28.8	27.1	-11.3	-6.1
奈良県	22.1	21.6	21.9	19.7	19.0	18.0	16.4	18.4	19.4	22.5	19.6	20.7	22.0	-0.5	6.4
和歌山県(参)	14.2	13.8	22.4	17.9	12.1	12.7	14.4	8.9	15.8	22.7	14.5	26.2	14.4	1.3	-45.2

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2019年11月~2020年11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):堺市・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・三田市・川辺郡(猪名川町)

※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内



# 4. 2020年11月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

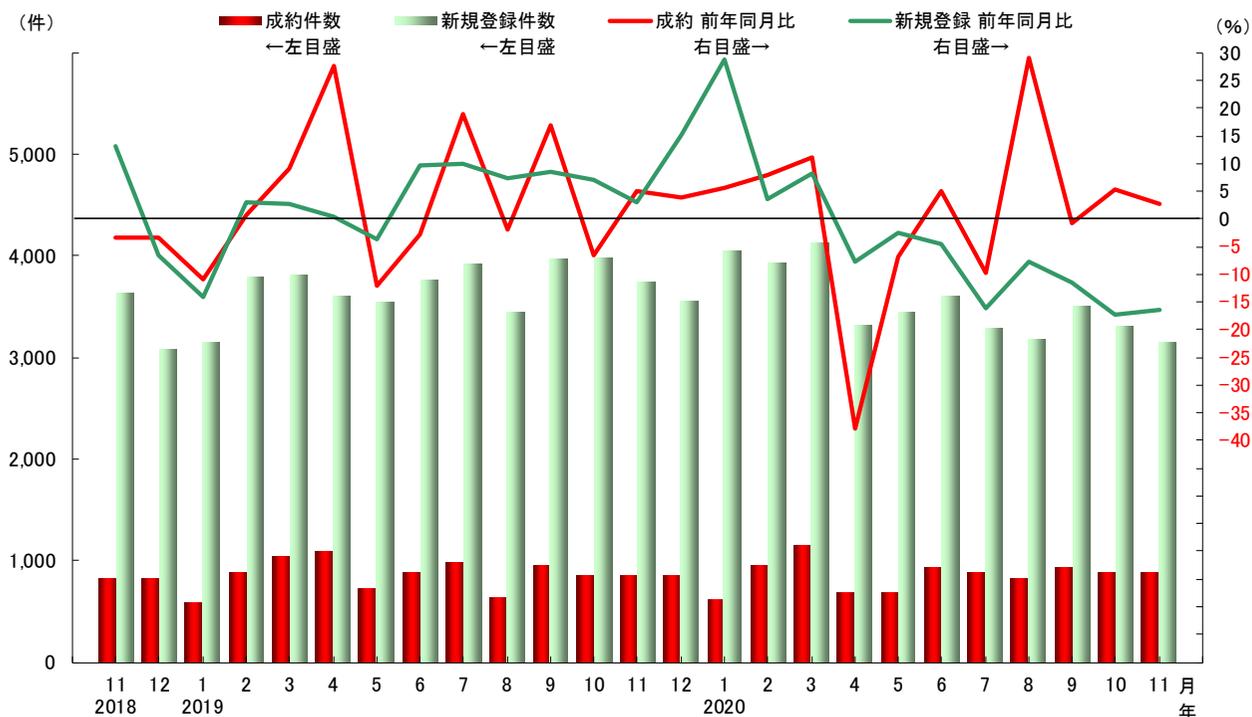
前年比で成約件数は増加、新規登録件数は8ヶ月連続減少

### ●成約件数

11月の近畿圏の中古戸建住宅成約件数は878件と前年比で2.6%増加し、10月に続いて前年同月を上回った。

### ●新規登録件数

11月は3,140件で前年比マイナス16.3%の2ケタ減となり、8ヶ月連続で前年同月を下回った。中古マンションに比べて売り出し件数の減少率は大きく、市場に売り出される中古戸建は減る傾向が続いている。



中古戸建住宅	2018年		2019年												2020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)	815	819	581	878	1,044	1,097	731	890	984	637	942	846	856	852	614	948	1,159	682	681	935	887	823	935	891	878
前年同月比(%)	-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	-6.8	5.1	-9.9	29.2	-0.7	5.3	2.6
新規登録件数(件)	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	3,453	3,600	3,293	3,182	3,515	3,296	3,140
前年同月比(%)	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	-2.5	-4.4	-16.0	-7.6	-11.3	-17.2	-16.3



# 5. 2020年11月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350㎡)

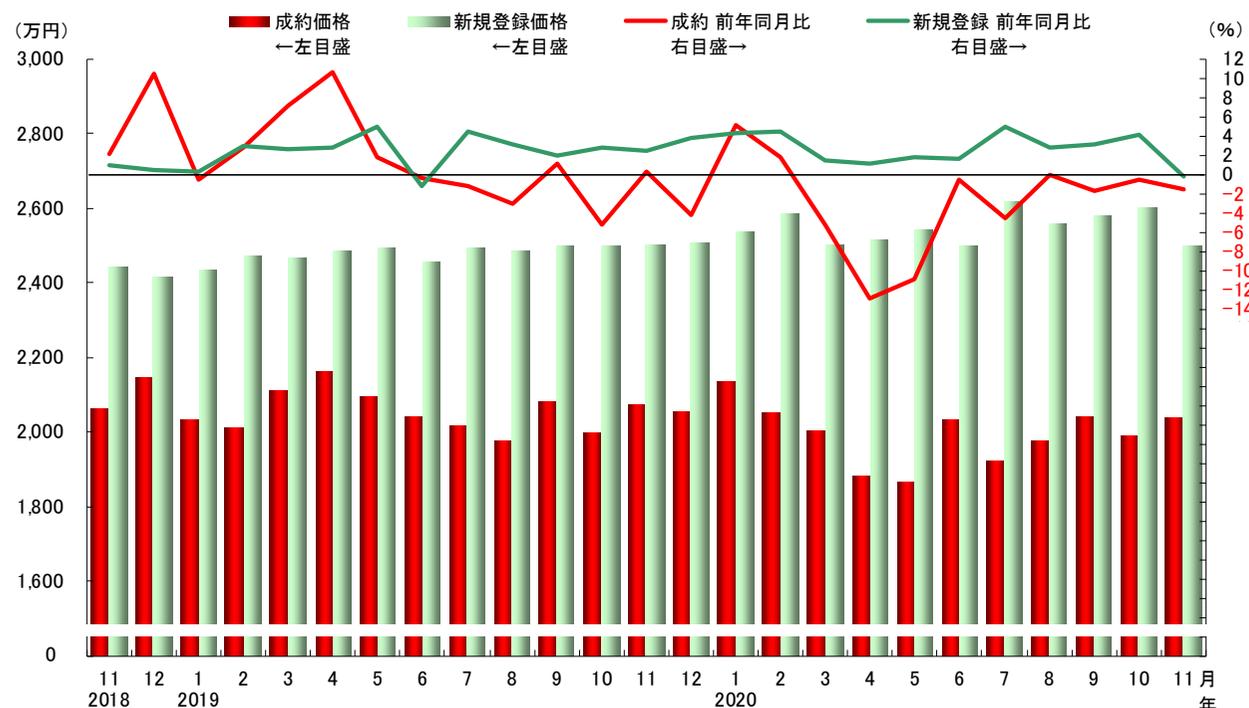
前年比で成約価格は9ヶ月連続で下落、新規登録価格は17ヶ月ぶりに下落

## ●成約価格

11月の近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は2,038万円と前年比で1.6%下落し、9ヶ月連続で前年同月を下回った。前月比は2.5%上昇した。中古戸建住宅の成約価格は緩やかな下落が続いており、弱含みの傾向にある。

## ●新規登録価格

11月の新規登録価格は、2,498万円で前年比マイナス0.2%と、ほぼ横ばいながら17ヶ月ぶりに前年同月を下回った。前月比も4.0%下落した。成約価格の下落が続くなか、売り出し価格も弱含みとなる兆しがみられる。



中古戸建住宅	2018年		2019年												2020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)	2,065	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	1,866	2,032	1,921	1,977	2,042	1,988	2,038
前年同月比(%)	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	-10.8	-0.5	-4.6	-0.0	-1.8	-0.5	-1.6
前月比(%)	-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	-0.8	8.9	-5.5	2.9	3.3	-2.7	2.5
新規登録価格(万円)	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	2,541	2,498	2,620	2,558	2,579	2,602	2,498
前年同月比(%)	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	1.9	1.7	5.0	2.9	3.2	4.2	-0.2
前月比(%)	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	1.0	-1.7	4.9	-2.4	0.8	0.9	-4.0



# 6. 2020年11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6地域が減少、成約価格は6地域が下落

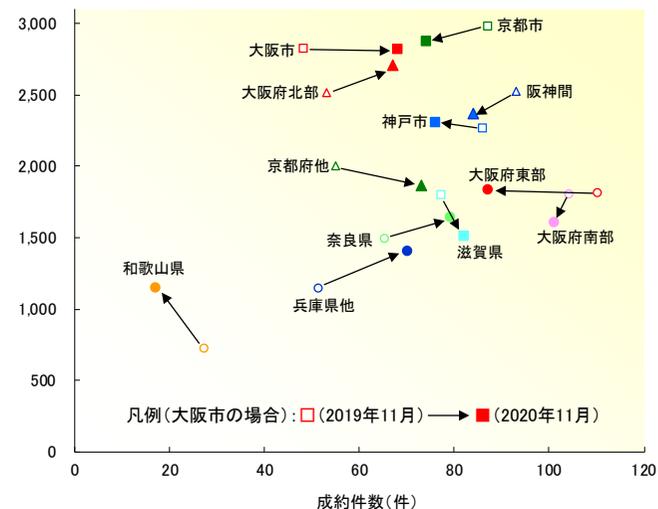
●成約件数 11月の成約件数は12地域中6地域が前年比で減少し、減少エリアは前月比で1地域減った。大阪府東部や神戸市、京都市などは2ケタ減となったが、大阪市や大阪府北部、兵庫県他などは2ケタ増となり、10月に続いて増加エリアと減少エリアに大きく分かれた。

●成約価格 11月の成約価格は12地域中6地域が前年比で下落し、下落エリアは前月と同数であった。大阪府南部や滋賀県が前年比で2ケタ下落となる一方、兵庫県他や和歌山県は2ケタ上昇となるなど、価格の動きも10月に続いて上昇エリアと下落エリアに二分された。

### ■月次のエリア別成約状況

中古戸建住宅	2019年		2020年												2020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	48	45	42	52	76	37	40	55	67	60	59	60	68	41.7	-	
大阪府北部	53	74	51	79	93	54	48	89	62	63	79	76	67	26.4	-	
大阪府東部	110	88	56	108	129	73	75	100	83	90	108	108	87	-20.9	-	
大阪府南部	104	115	68	122	162	94	89	124	145	108	127	128	101	-2.9	-	
神戸市	86	73	40	84	106	69	56	83	83	57	81	76	76	-11.6	-	
阪神間	93	83	64	88	118	62	72	99	79	83	88	79	84	-9.7	-	
兵庫県他	51	73	56	74	72	46	60	64	66	82	79	78	70	37.3	-	
京都市	87	74	66	110	78	58	52	76	55	51	75	72	74	-14.9	-	
京都府他	55	71	45	64	77	51	36	59	70	53	57	62	73	32.7	-	
滋賀県	77	61	49	65	91	56	49	68	82	77	72	59	82	6.5	-	
奈良県	65	68	49	68	120	55	54	88	64	73	75	63	79	21.5	-	
和歌山県(参)	27	27	28	34	37	27	50	30	31	26	35	30	17	-37.0	-	
成約価格 (万円)																
大阪市	2,829	2,979	3,198	2,856	2,662	2,597	2,843	2,610	2,817	2,873	2,595	2,801	2,821	-0.3	0.7	
大阪府北部	2,520	2,890	2,663	2,748	2,803	2,540	2,686	3,026	2,833	2,599	2,918	3,010	2,703	7.3	-10.2	
大阪府東部	1,823	1,494	1,662	1,627	1,550	1,611	1,861	1,675	1,576	1,786	1,780	1,680	1,841	1.0	9.6	
大阪府南部	1,814	1,864	1,667	1,505	1,698	1,339	1,504	1,679	1,602	1,670	1,642	1,606	1,612	-11.1	0.4	
神戸市	2,270	2,256	2,428	2,255	2,238	1,944	1,983	2,300	2,252	2,540	2,419	1,984	2,302	1.4	16.0	
阪神間	2,524	2,626	3,184	2,845	2,745	2,449	2,266	2,566	2,625	2,695	2,871	2,741	2,372	-6.1	-13.5	
兵庫県他	1,155	1,229	1,428	1,429	1,360	1,375	1,305	1,312	1,491	1,246	1,385	1,334	1,404	21.6	5.2	
京都市	2,981	2,912	3,018	2,787	2,708	2,838	2,426	2,614	2,357	2,553	2,459	2,533	2,868	-3.8	13.2	
京都府他	2,003	1,860	1,646	1,788	1,915	1,868	2,113	1,821	1,682	1,774	1,856	2,036	1,863	-7.0	-8.5	
滋賀県	1,798	1,751	1,655	1,639	1,581	1,511	1,437	1,605	1,342	1,618	1,753	1,401	1,507	-16.2	7.6	
奈良県	1,499	1,546	1,432	1,673	1,536	1,498	1,458	1,603	1,541	1,518	1,490	1,636	1,642	9.6	0.4	
和歌山県(参)	732	884	1,034	913	936	1,090	1,015	884	902	770	1,116	726	1,151	57.2	58.5	

成約価格 (万円) エリア別の件数・価格水準の変化(2019年11月~2020年11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): 堺市・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・三田市・川辺郡(猪名川町)

※兵庫県他: 神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内



# 7. 2020年11月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

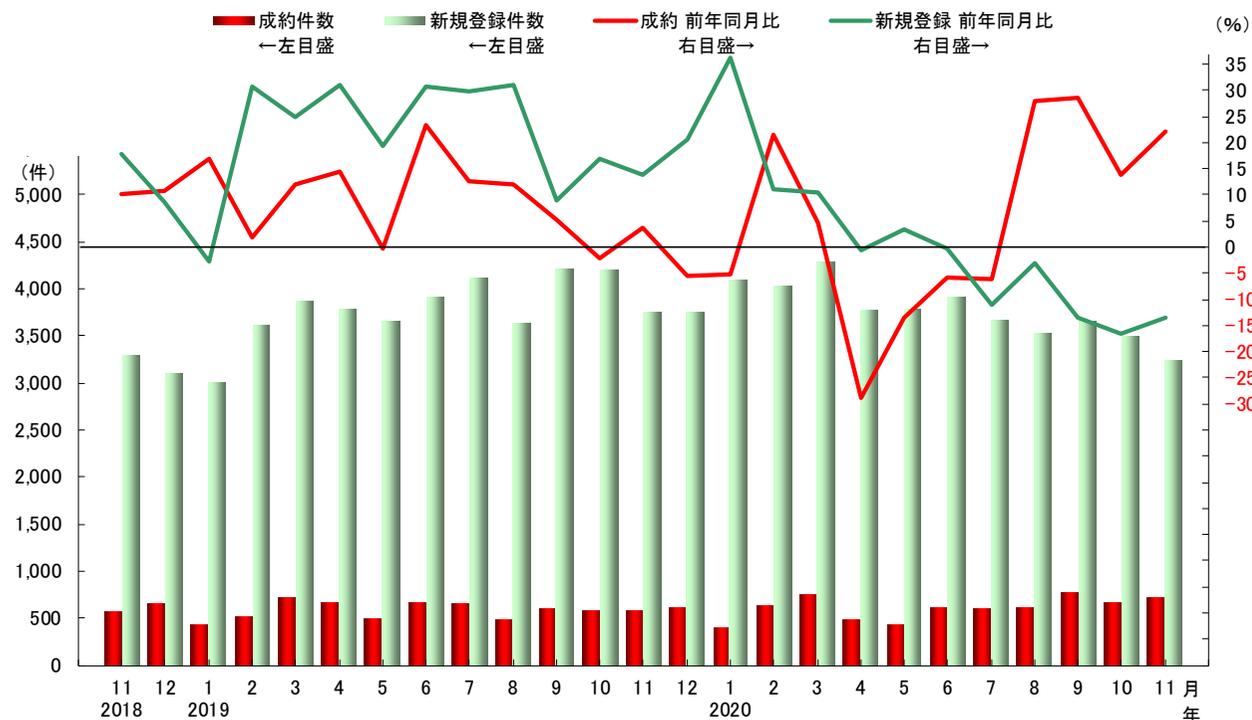
前年比で成約件数は4ヶ月連続で2ケタ増、新規登録件数は6ヶ月連続減

### ●成約件数

11月の近畿圏の土地成約件数は711件で前年比プラス22.2%と、4ヶ月連続で2ケタ増となった。中古マンションや中古戸建に比べて、土地取引は大幅な伸びが続いている。

### ●新規登録件数

11月は3,244件で前年比マイナス13.6%の2ケタ減となり、6ヶ月連続で前年同月を下回った。土地の売り出し件数は、増加が目立つ成約件数とは対照的に減少率が大きく、中古マンションや中古戸建と同様に売主側の様子見姿勢は強い。



土地	2018年		2019年												2020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)	560	645	421	519	713	668	492	658	645	478	602	582	581	609	399	631	745	476	425	619	605	611	773	663	711
前年同月比(%)	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	-13.6	-5.9	-6.2	27.8	28.4	13.9	22.2
新規登録件数(件)	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	3,780	3,906	3,660	3,528	3,650	3,494	3,244
前年同月比(%)	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	3.5	-0.2	-11.0	-3.1	-13.4	-16.6	-13.6



## 8. 2020年11月 近畿圏土地㎡単価 (面積: 50~350㎡)

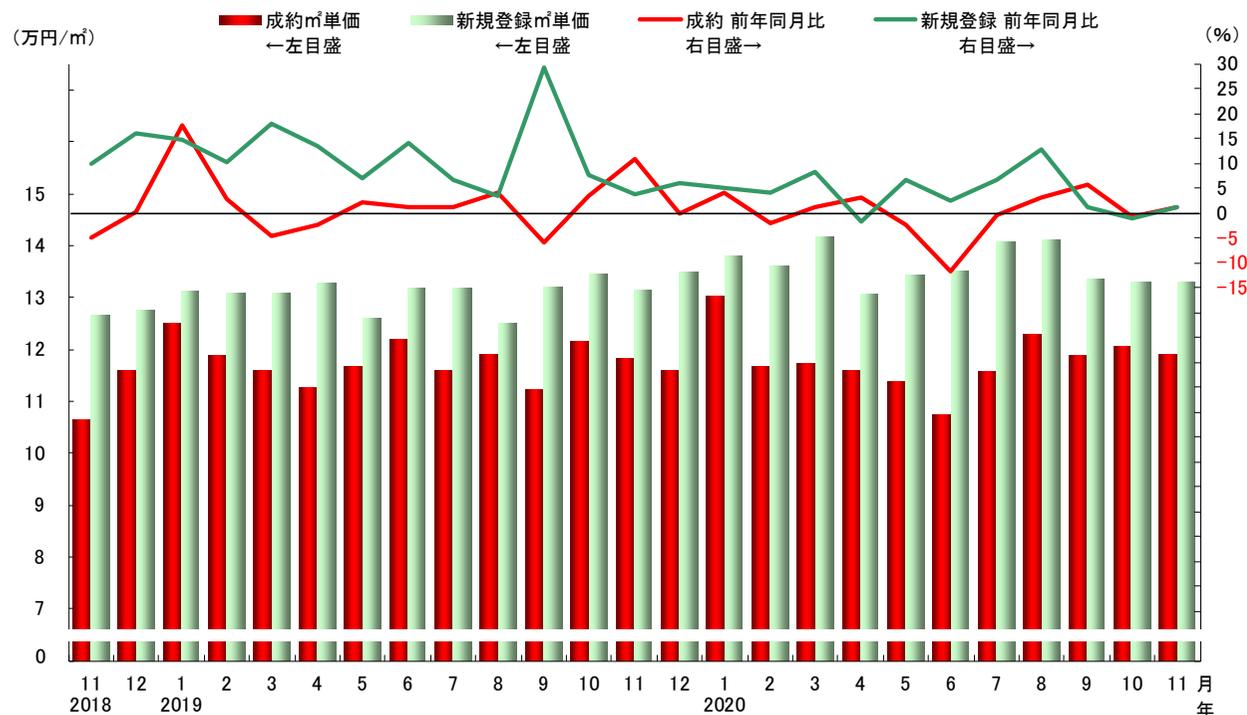
### 前年比で成約・新規登録㎡単価ともに上昇

#### ●成約㎡単価

11月の近畿圏の土地成約㎡単価は11.92万円/㎡と前年比で1.3%上昇した。前月比は1.2%下落した。成約件数は大幅な増加が続いたが、成約㎡単価の上昇は目立たず高額な土地取引が拡大している様子はない。

#### ●新規登録㎡単価

11月は13.31万円/㎡と前年比で1.2%上昇した。前月比は横ばいであった。土地の売り出し件数は大幅な減少が続いているが、売り出し単価は大きく変化していない。



土地	2018年		2019年												2020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/㎡)	10.66	11.59	12.50	11.89	11.61	11.25	11.66	12.19	11.59	11.90	11.24	12.16	11.81	11.59	13.02	11.65	11.74	11.61	11.39	10.75	11.56	12.30	11.87	12.07	11.92
前年同月比 (%)	-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	-2.4	-11.8	-0.3	3.3	5.6	-0.8	1.3
前月比 (%)	-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	-1.9	-5.6	7.5	6.4	-3.5	1.7	-1.2
新規登録㎡単価 (万円/㎡)	12.65	12.75	13.12	13.09	13.08	13.28	12.59	13.18	13.18	12.49	13.21	13.44	13.15	13.50	13.79	13.61	14.16	13.07	13.43	13.52	14.07	14.11	13.37	13.31	13.31
前年同月比 (%)	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	6.7	2.6	6.7	12.9	1.2	-1.0	1.2
前月比 (%)	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	2.8	0.7	4.0	0.3	-5.3	-0.4	0.0



# 9. 2020年11月 エリア別土地動向 (面積: 50~350㎡)

## 前年比で成約件数は10地域が増加、成約価格は9地域が上昇

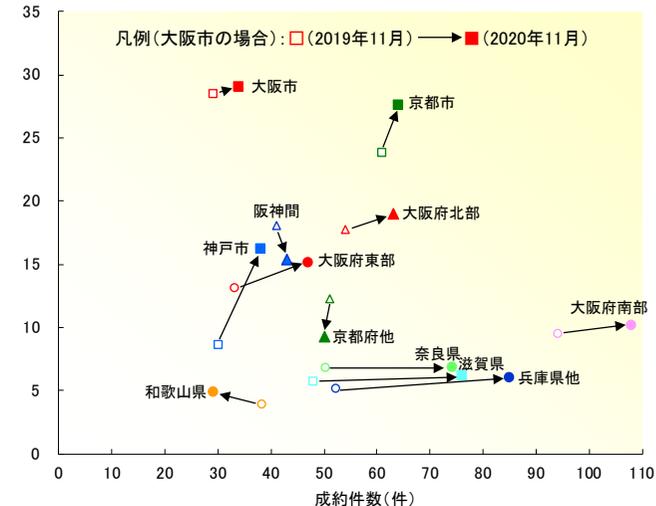
●成約件数 11月の成約件数は12地域中10地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で1地域増えた。大阪府内は4エリアとも2ケタ増となり、神戸市や滋賀県、奈良県なども2ケタ増と、土地取引は多くのエリアで引き続き大幅な増加が目立った。

●成約㎡単価 11月の㎡単価は12地域中9地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前月比で2地域増えた。大阪府東部や神戸市、兵庫県他、京都市、滋賀県、和歌山県は前年比・前月比とも上昇したが、阪神間や京都府他、奈良県は前年比でマイナスとなるなど地域差もみられた。

### ■月次のエリア別成約状況

土地	2019年		2020年											2020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	28	14	34	37	23	21	17	28	20	37	28	34	17.2	-
大阪府北部	54	64	43	60	63	45	50	65	46	61	91	58	63	16.7	-
大阪府東部	33	43	34	42	49	40	26	42	55	50	71	57	47	42.4	-
大阪府南部	94	91	46	95	112	65	55	84	82	92	97	95	108	14.9	-
神戸市	30	35	24	35	39	18	19	45	29	36	29	48	38	26.7	-
阪神間	41	57	29	57	53	40	31	40	46	43	63	57	43	4.9	-
兵庫県他	52	50	35	58	72	44	45	61	63	63	73	53	85	63.5	-
京都市	61	59	43	63	68	50	47	64	65	70	70	68	64	4.9	-
京都府他	51	44	39	43	65	33	33	52	44	49	73	52	50	-2.0	-
滋賀県	48	58	46	69	77	56	39	62	50	60	78	66	76	58.3	-
奈良県	50	57	30	53	75	42	37	59	63	48	68	66	74	48.0	-
和歌山県(参)	38	23	16	22	35	20	22	28	34	19	23	15	29	-23.7	-
成約㎡単価 (万円/㎡)															
大阪市	28.5	30.5	33.7	26.9	30.7	29.8	27.7	20.8	24.6	31.8	32.5	36.8	29.0	1.6	-21.2
大阪府北部	17.7	18.2	21.3	17.8	20.9	19.1	17.8	18.9	17.2	19.9	20.7	21.2	19.0	7.3	-10.2
大阪府東部	13.2	12.5	12.1	12.3	12.0	13.8	10.8	13.2	13.7	13.9	13.6	12.5	15.2	15.2	21.3
大阪府南部	9.6	9.0	9.5	9.9	11.5	9.2	9.9	9.1	10.3	9.7	9.2	10.5	10.3	6.4	-2.3
神戸市	8.7	13.5	14.4	8.4	14.2	10.3	13.3	11.1	11.1	14.4	13.1	11.4	16.2	85.8	41.9
阪神間	18.1	13.9	18.3	16.5	16.7	15.8	15.7	13.7	17.2	17.1	16.1	17.7	15.4	-15.1	-13.1
兵庫県他	5.3	4.8	3.5	4.3	4.1	5.8	5.1	4.5	5.2	6.9	4.5	5.0	6.1	14.8	20.9
京都市	23.8	23.7	27.6	26.9	22.4	27.1	22.8	24.1	22.8	20.8	20.9	24.3	27.6	15.7	13.5
京都府他	12.2	8.8	11.4	11.4	10.2	6.5	10.7	8.7	10.0	12.5	8.9	6.8	9.3	-24.0	35.9
滋賀県	5.7	7.7	6.5	6.4	6.1	5.3	6.3	5.7	6.5	7.2	6.5	5.7	6.2	7.5	7.9
奈良県	6.9	6.2	5.9	6.3	5.5	6.7	6.3	6.4	7.0	7.1	7.0	6.9	6.9	-0.8	0.0
和歌山県(参)	4.0	3.8	5.8	3.9	4.5	4.2	4.3	3.5	4.4	3.3	4.2	3.6	4.9	22.9	35.9

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2019年11月~2020年11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): 堺市・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・三田市・川辺郡(猪名川町)

※兵庫県他: 神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内



# 10. 2020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。

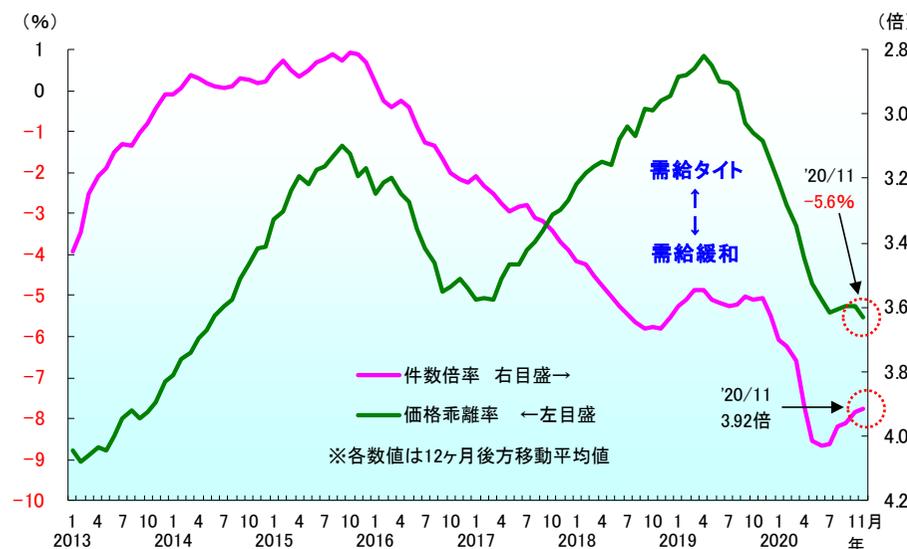
### ●中古マンションの需給状況

11月の成約に対する新規登録の件数倍率は3.92倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はマイナス5.6%であった。件数倍率は新規登録件数の減少が続き、需給はやや改善。価格乖離率は新規登録価格の上昇率が拡大し、需給は緩和方向に転じた。

### ●中古戸建住宅の需給状況

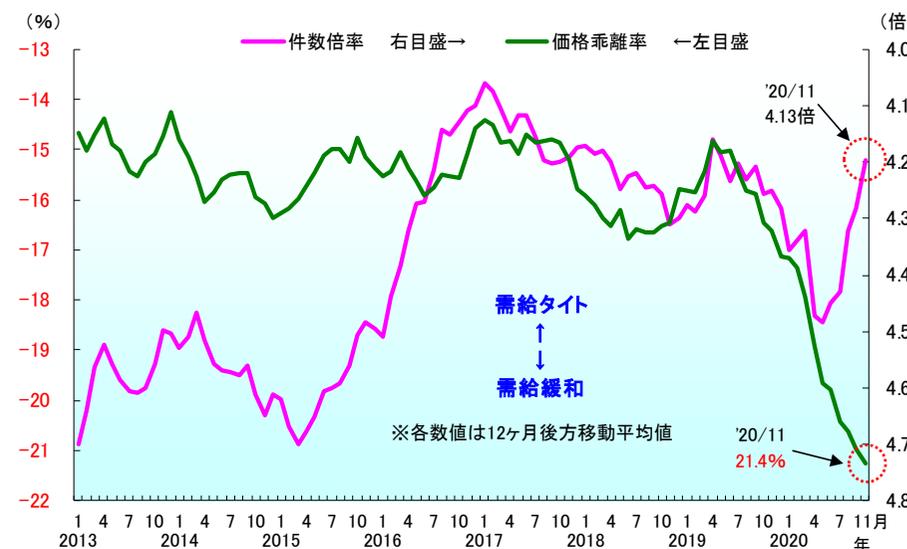
11月の件数倍率は4.13倍、価格乖離率はマイナス21.4%であった。件数倍率は成約件数の増加と新規登録件数の減少が続き、需給はタイト方向で推移した。一方、価格乖離率は成約価格の下落率が新規登録価格を上回り、需給は引き続き悪化した。

●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