

マンスリーレポート ダイジェスト 2020年1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12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12月 近畿圏中古マンション件数（専有面積：～350㎡）
2. 2019年12月 近畿圏中古マンション㎡単価（専有面積：～350㎡）
3. 2019年12月 エリア別中古マンション動向（専有面積：～350㎡）
4. 2019年12月 近畿圏中古戸建住宅件数（土地面積：50～350㎡）
5. 2019年12月 近畿圏中古戸建住宅価格（土地面積：50～350㎡）
6. 2019年12月 エリア別中古戸建住宅動向（土地面積：50～350㎡）
7. 2019年12月 近畿圏土地件数（面積：50～350㎡）
8. 2019年12月 近畿圏土地㎡単価（面積：50～350㎡）
9. 2019年12月 エリア別土地動向（面積：50～350㎡）
10. 2019年12月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

2020（令和2）年1月24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12月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積：～350㎡)

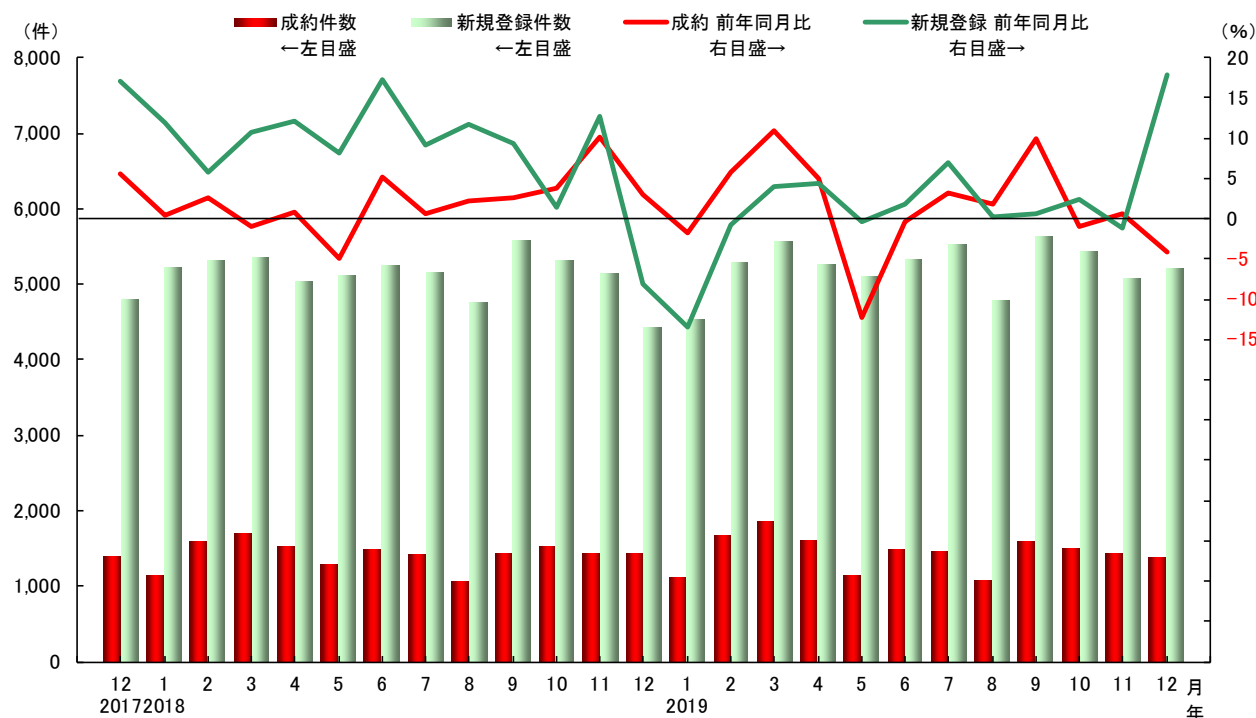
前年比で成約件数は減少、新規登録件数は2ケタ増に

●成約件数

12月の近畿圏の中古マンション成約件数は1,375件と、前年比で4.0%減少した。

●新規登録件数

12月は5,209件で前年比プラス17.9%の2ケタ増となった。成約件数が減少する一方、新規登録件数は大幅増となり、中古マンション市場では売り圧力が強まった。



中古マンション	2017年	2018年												2019年											
	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	12月
成約件数(件)	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	1,375
前年同月比(%)	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	-4.0
新規登録件数(件)	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	5,209
前年同月比(%)	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	17.9



2. 2019年12月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積：～350㎡)

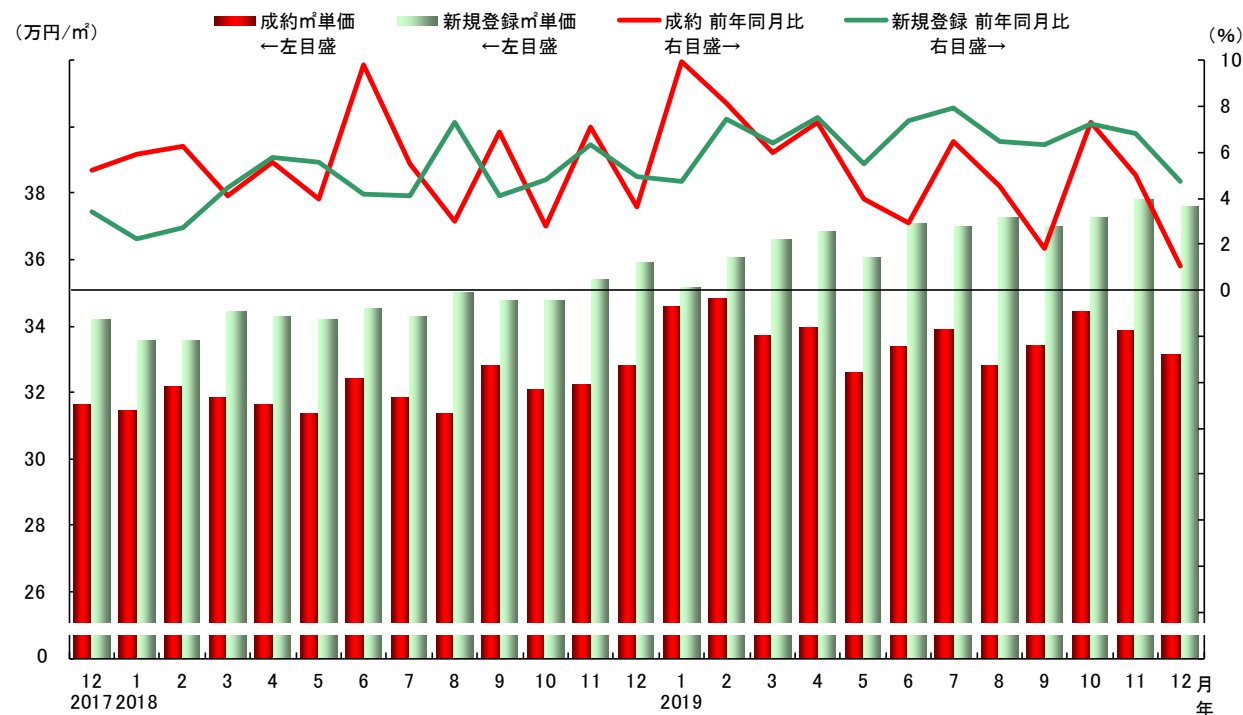
前年比で成約㎡単価は83ヶ月連続上昇、新規登録㎡単価は32ヶ月連続上昇

●成約㎡単価

12月の近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、33.1万円/㎡と前年比で1.0%上昇し、13年2月から83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。

●新規登録㎡単価

12月は37.6万円/㎡と前年比で4.7%上昇し、17年5月から32ヶ月連続で前年同月を上回ったが、前月比はマイナス0.5%となった。上昇率は低下したものの、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											
	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	12月
成約㎡単価 (万円/㎡)	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	33.1
前年同月比 (%)	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	1.0
前月比 (%)	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	-2.1
新規登録㎡単価 (万円/㎡)	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	37.6
前年同月比 (%)	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	4.7
前月比 (%)	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	-0.5



3. 2019年12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8地域が減少、㎡単価は7地域が上昇

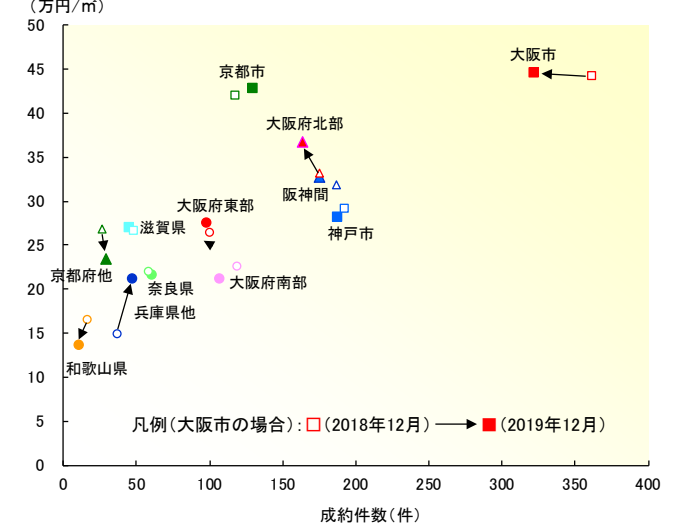
●成約件数 12月の成約件数は対象12地域中8地域が前年比で減少し、減少エリアは前月比で2地域増えた。前年比で大阪市と和歌山県が2ケタ減となる一方、京都市や京都府他、兵庫県他は2ケタ増となり、地域差もみられた。

●成約㎡単価 12月の㎡単価は12地域中7地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前月比で2地域減った。前年比で大阪府東部は18年8月から17ヶ月連続、滋賀県は18年11月から14ヶ月連続で上昇し、京都市や阪神間、兵庫県他は前年比・前月比ともにプラスとなるなど㎡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12月の変動率	
	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	前年同月比 (%)	前月比 (%)	
	成約件数 (件)															
大阪市	361	283	448	441	372	292	341	344	279	426	365	362	322	-10.8	-	
大阪府北部	175	138	187	223	193	124	189	155	120	192	159	207	164	-6.3	-	
大阪府東部	99	64	115	126	112	90	86	97	69	82	88	94	98	-1.0	-	
大阪府南部	118	108	135	139	128	83	121	131	72	135	112	109	107	-9.3	-	
神戸市	192	123	219	230	196	148	197	184	149	219	197	212	188	-2.1	-	
阪神間	187	137	200	237	225	135	208	193	136	200	208	150	175	-6.4	-	
兵庫県他	36	41	55	81	49	56	49	47	37	54	54	42	47	30.6	-	
京都市	117	103	152	187	150	93	125	141	83	110	150	124	130	11.1	-	
京都府他	26	17	21	45	31	24	28	28	26	27	35	18	29	11.5	-	
滋賀県	48	42	50	69	57	38	50	54	48	50	54	50	45	-6.3	-	
奈良県	58	50	77	78	70	43	69	72	49	70	64	62	60	3.4	-	
和歌山県(参)	16	8	13	11	14	6	10	11	6	17	16	15	10	-37.5	-	
成約㎡単価 (万円/㎡)																
大阪市	44.3	48.0	46.5	46.0	44.1	43.5	45.1	44.9	44.3	47.1	47.9	46.0	44.6	0.8	-3.1	
大阪府北部	33.2	34.7	37.1	33.8	37.4	32.3	34.5	35.4	35.7	32.9	35.0	37.8	36.8	10.9	-2.7	
大阪府東部	26.5	26.5	24.8	26.9	24.4	26.8	25.7	26.6	27.0	25.0	26.8	25.7	27.5	3.9	7.1	
大阪府南部	22.7	21.9	22.7	20.6	22.4	23.4	22.3	22.7	21.0	23.7	21.4	21.7	21.2	-6.7	-2.7	
神戸市	29.2	32.6	32.4	31.0	32.2	29.8	31.6	32.6	29.3	30.9	31.8	30.5	28.1	-3.7	-7.8	
阪神間	31.9	33.0	33.8	33.9	32.9	33.7	32.5	32.3	32.2	30.9	34.3	30.6	32.7	2.8	6.9	
兵庫県他	15.0	18.9	18.4	18.0	19.7	16.6	17.5	19.1	17.1	18.2	17.5	19.9	21.2	41.3	6.7	
京都市	42.0	41.7	44.3	45.8	46.7	43.1	45.1	46.7	38.2	38.4	46.8	40.2	42.8	2.0	6.6	
京都府他	26.9	24.5	25.9	23.6	24.2	21.9	20.7	20.6	23.3	26.8	20.9	22.3	23.5	-12.7	5.4	
滋賀県	26.6	28.5	27.4	26.7	26.4	27.2	28.3	28.5	30.9	28.6	27.8	30.5	27.0	1.4	-11.5	
奈良県	22.1	22.8	21.6	20.4	22.1	19.1	21.1	19.9	19.4	20.8	17.8	22.1	21.6	-2.3	-2.2	
和歌山県(参)	16.6	18.5	12.1	11.5	16.5	9.7	16.2	9.3	20.1	18.4	17.4	14.2	13.8	-17.2	-2.8	

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2018年12月~2019年12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12月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

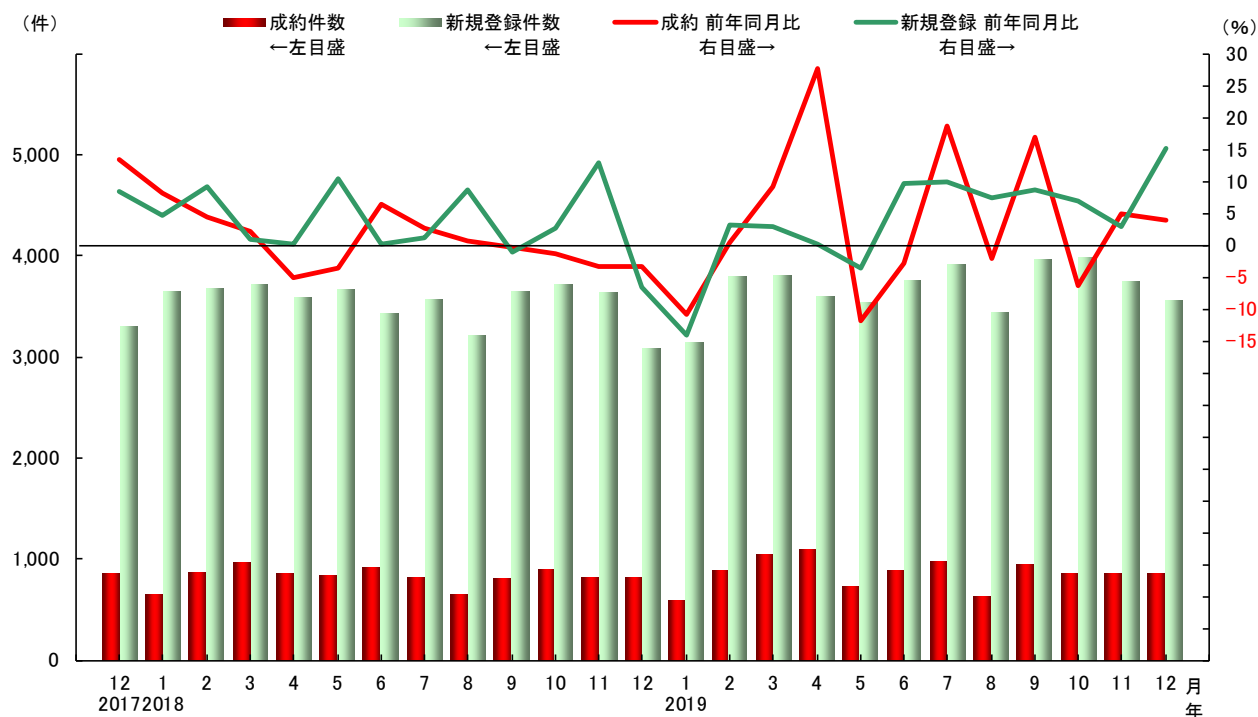
前年比で成約件数は11月に続いて増加、新規登録件数は7ヶ月連続で増加

●成約件数

12月の近畿圏の中古戸建住宅成約件数は852件と前年比で4.0%増加し、11月に続いて前年同月を上回った。

●新規登録件数

12月は3,556件で前年比プラス15.3%の2ケタ増となり、7ヶ月連続で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と同様に中古戸建市場では売り圧力が強まった。



中古戸建住宅	2017年	2018年												2019年											
	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	12月
成約件数(件)	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	852
前年同月比(%)	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	4.0
新規登録件数(件)	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	3,556
前年同月比(%)	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	15.3



5. 2019年12月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350㎡)

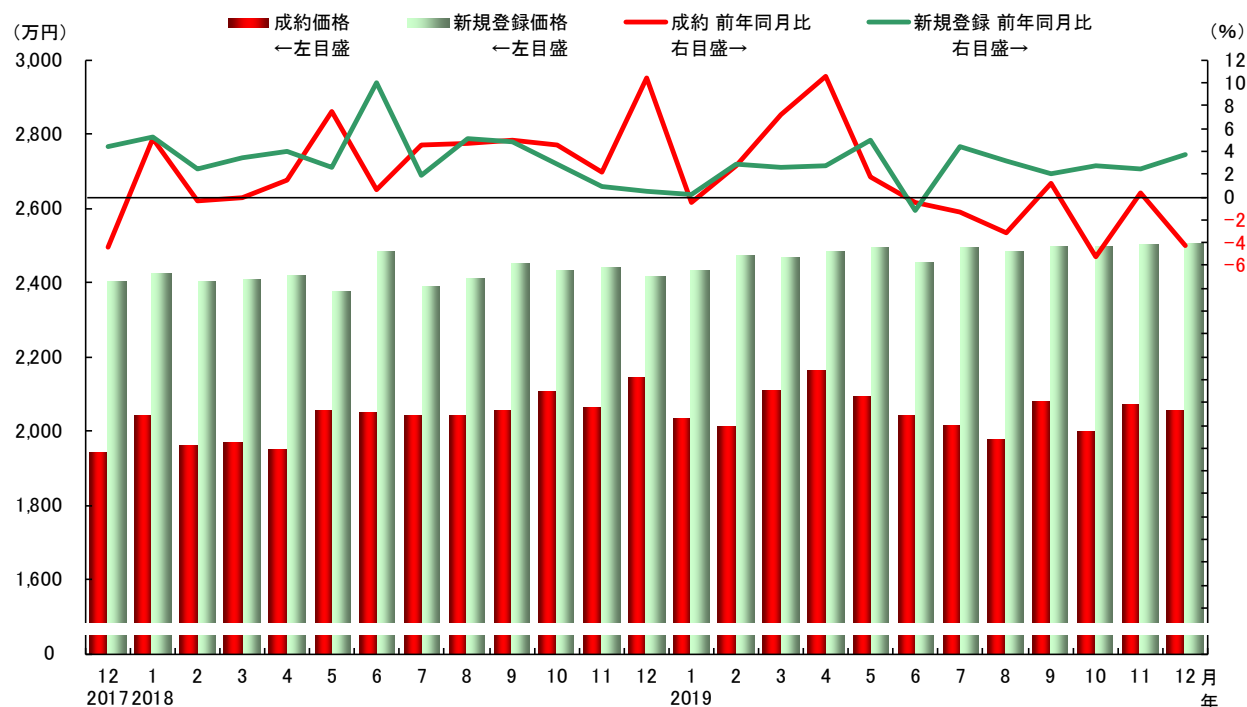
前年比で成約価格は下落に転じ、新規登録価格は6ヶ月連続で上昇

●成約価格

12月の近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は、2,053万円と前年比で4.2%減少し、前月比もマイナス0.8%となった。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(2,257万円)を下回り、割安な状況が続いている。

●新規登録価格

12月の新規登録価格は、2,508万円と前年比で3.8%上昇し、6ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比はプラス0.2%とほぼ横ばいであった。新規登録価格は上昇が続いているが、成約価格は減少に転じ、両者の乖離は広がった。



中古戸建住宅	2017年	2018年												2019年											
	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	12月
成約価格(万円)	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	2,053
前年同月比(%)	-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	-4.2
前月比(%)	-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	-0.8
新規価格(万円)	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	2,508
前年同月比(%)	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	3.8
前月比(%)	-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	0.2



6. 2019年12月 エリア別中古戸建住宅動向 (土地面積: 50~350㎡)

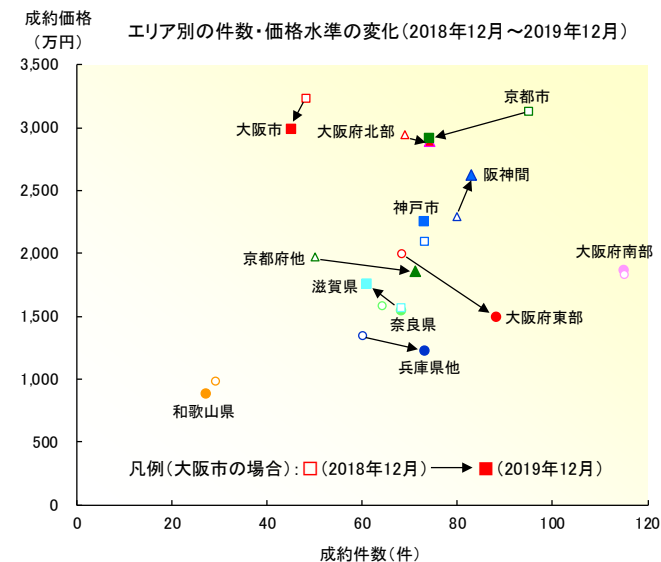
前年比で成約件数は6地域が増加、成約価格は8地域が下落

●成約件数 12月の成約件数は12地域中6地域が前年比で増加し、増加エリアは前月比で1地域減った。大阪府東部や兵庫県他、京都府他は2ケタ増となったが、京都市や滋賀県は2ケタ減、大阪府南部と神戸市は横ばいとなるなど、地域によってばらつきがみられた。

●成約価格 12月の成約価格は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1地域増えた。大阪府東部や京都市、京都府他は前年比・前月比ともに下落し、中古戸建価格は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

中古戸建住宅	2018年												2019年		
	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	2019年12月の変動率 前年同月比 (%)	前月比 (%)
成約件数 (件)															
大阪市	48	43	69	78	52	51	50	47	44	67	50	48	45	-6.3	-
大阪府北部	69	40	59	69	90	52	63	76	58	75	63	53	74	7.2	-
大阪府東部	68	62	99	127	110	70	102	97	68	101	78	110	88	29.4	-
大阪府南部	115	72	119	147	149	100	129	139	90	118	105	104	115	0.0	-
神戸市	73	56	93	88	104	56	81	80	58	74	84	86	73	0.0	-
阪神間	80	55	95	118	126	76	102	92	50	94	98	93	83	3.8	-
兵庫県他	60	47	62	74	74	51	57	81	56	71	63	51	73	21.7	-
京都市	95	59	63	74	83	65	73	111	56	97	79	87	74	-22.1	-
京都府他	50	36	68	62	80	51	60	63	33	63	65	55	71	42.0	-
滋賀県	68	46	59	81	90	63	77	83	45	74	63	77	61	-10.3	-
奈良県	64	47	66	75	100	58	60	75	56	68	65	65	68	6.3	-
和歌山県(参)	29	18	26	51	39	38	36	40	23	40	33	27	27	-6.9	-
成約価格 (万円)															
大阪市	3,228	2,875	2,589	2,620	2,773	2,980	2,737	2,568	2,543	2,454	2,748	2,829	2,979	-7.7	5.3
大阪府北部	2,947	2,836	2,974	3,177	3,292	2,587	2,773	2,937	2,724	2,595	2,791	2,520	2,890	-1.9	14.7
大阪府東部	1,999	1,670	1,827	1,886	2,112	1,767	1,709	1,733	1,965	1,645	1,593	1,823	1,494	-25.2	-18.0
大阪府南部	1,838	1,772	1,564	1,791	1,783	1,723	1,724	1,743	1,579	1,742	1,718	1,814	1,864	1.4	2.8
神戸市	2,094	2,180	2,190	2,202	2,272	2,264	2,361	2,394	1,961	2,407	2,081	2,270	2,256	7.7	-0.6
阪神間	2,292	2,272	2,528	2,720	2,799	2,780	2,761	2,384	2,649	2,786	2,381	2,524	2,626	14.6	4.0
兵庫県他	1,355	1,511	1,248	1,546	1,397	1,170	1,268	1,330	1,458	1,356	1,479	1,155	1,229	-9.3	6.4
京都市	3,125	2,705	2,668	2,906	2,964	3,302	3,116	2,805	2,739	3,468	2,861	2,981	2,912	-6.8	-2.3
京都府他	1,974	2,071	1,728	1,919	1,761	1,719	1,690	1,955	1,788	1,607	1,676	2,003	1,860	-5.8	-7.2
滋賀県	1,570	1,705	1,712	1,759	1,754	1,801	1,447	1,471	1,768	1,543	1,678	1,798	1,751	11.6	-2.6
奈良県	1,585	1,343	1,754	1,564	1,495	1,782	1,440	1,522	1,312	1,478	1,459	1,499	1,546	-2.5	3.1
和歌山県(参)	989	1,012	870	1,053	1,138	798	1,071	957	931	982	1,057	732	884	-10.6	20.8



※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12月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

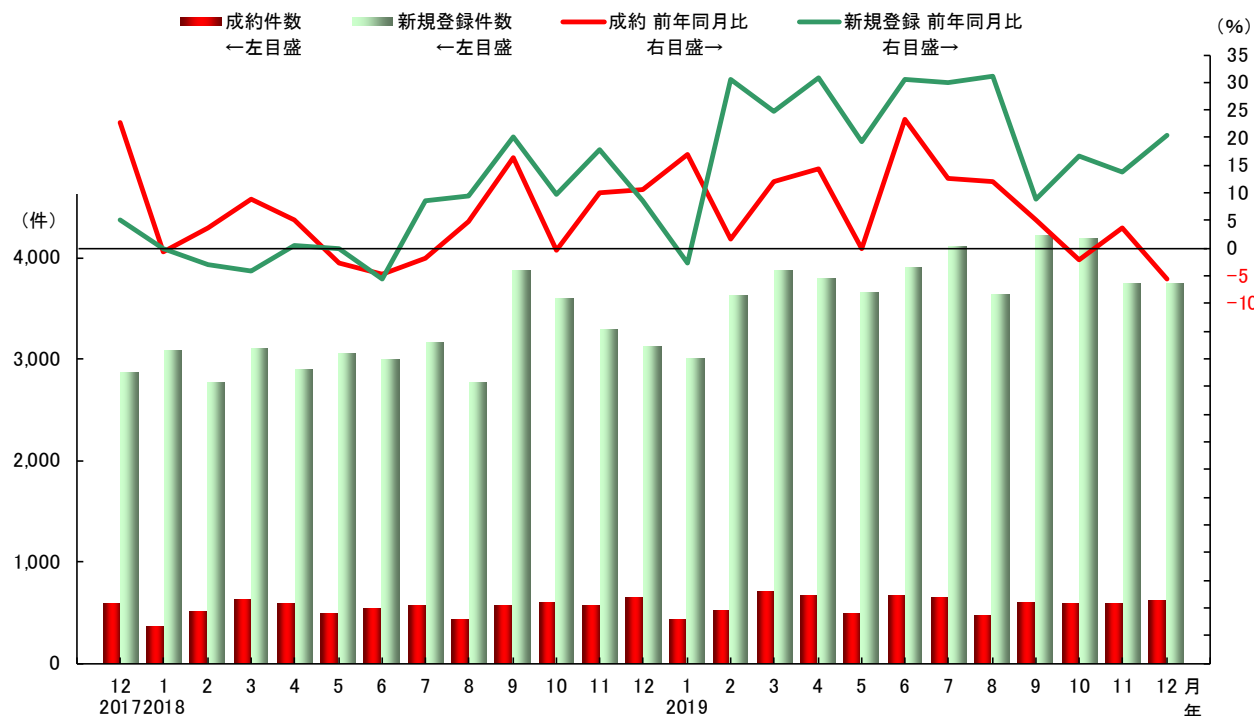
前年比で成約件数は再び減少、新規登録件数は11ヶ月連続で増加

●成約件数

12月の近畿圏の土地成約件数は609件と前年比で5.6%減少した。

●新規登録件数

12月は3,749件で前年比20.4%の2ケタ増となり、11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、新規登録件数は大幅に増加したが成約件数は減少に転じ、土地取引は軟調であった。



土地	2017年	2018年												2019年											
	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	12月
成約件数(件)	583	360	510	636	584	493	534	573	427	572	594	560	645	421	519	713	668	492	658	645	478	602	582	581	609
前年同月比(%)	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	-5.6
新規登録件数(件)	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	3,749
前年同月比(%)	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	20.4



8. 2019年12月 近畿圏土地㎡単価 (面積：50～350㎡)

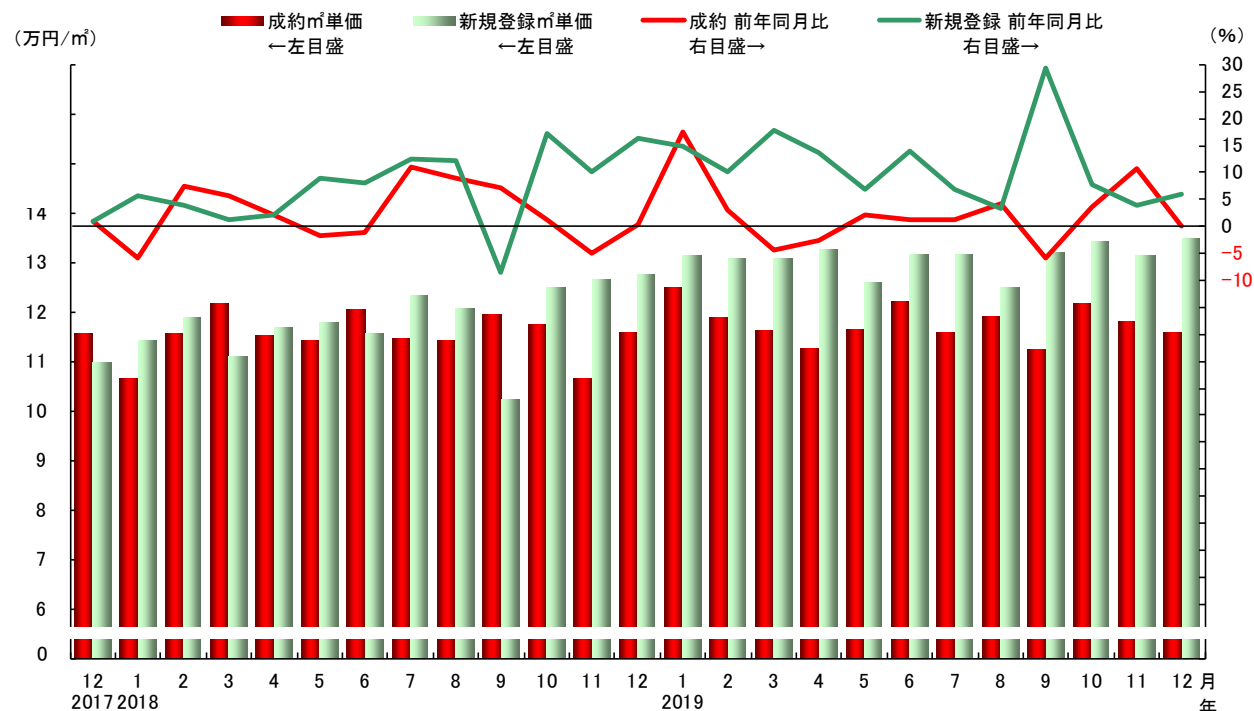
前年比で成約㎡単価はほぼ横ばい、新規登録㎡単価は15ヶ月連続上昇

●成約㎡単価

12月の近畿圏の土地成約㎡単価は11.6万円/㎡と前年比でほぼ横ばいとなったが、前月比は1.8%下落した。

●新規登録㎡単価

12月は13.5万円/㎡と前年比で5.9%上昇し、15ヶ月連続で前年同月を上回り、前月比も5.9%上昇した。新規登録㎡単価は上昇が続いているが、成約㎡単価は横ばいとなり、双方の乖離は拡大している。



土地	2017年	2018年												2019年											
	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	12月
成約㎡単価 (万円/㎡)	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	11.6
前年同月比 (%)	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	0.0
前月比 (%)	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	-1.8
新規登録㎡単価 (万円/㎡)	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	13.5
前年同月比 (%)	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	5.9
前月比 (%)	-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	2.7



9. 2019年12月 エリア別土地動向 (面積: 50~350㎡)

前年比で成約件数は7地域が減少、成約価格は9地域が下落

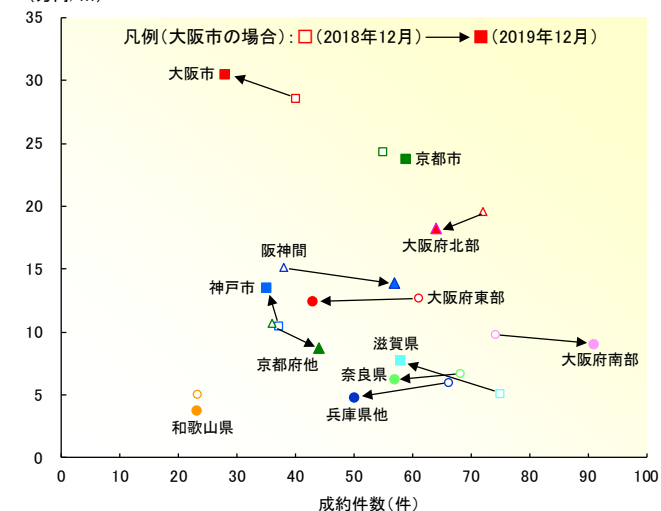
●成約件数 12月の成約件数は12地域中7地域が前年比で減少し、減少エリアは前月比で2地域増えた。減少エリアは神戸市を除く各地域が2ケタ減となったが、大阪府南部や阪神間、京都府他は2ケタ増となり、地域差が目立った。

●成約㎡単価 12月の㎡単価は12地域中9地域が前年比で下落し、下落エリアは前月比で3地域増えた。大阪府東部や大阪府南部、阪神間、兵庫県他、京都市、京都府他、奈良県、和歌山県は前年比・前月比とも下落し、多くのエリアで土地価格は弱含みとなった。

■月次のエリア別成約状況

土地	2018年												2019年		
	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	2019年12月の変動率 前年同月比 (%)	前月比 (%)
成約件数 (件)															
大阪市	40	30	37	51	28	23	36	20	30	23	32	29	28	-30.0	-
大阪府北部	72	46	53	82	84	40	82	67	43	59	48	54	64	-11.1	-
大阪府東部	61	24	35	56	46	38	50	71	46	55	52	33	43	-29.5	-
大阪府南部	74	49	80	91	87	61	101	95	71	89	103	94	91	23.0	-
神戸市	37	25	32	31	33	26	26	26	23	40	32	30	35	-5.4	-
阪神間	38	31	44	46	48	43	44	51	29	42	48	41	57	50.0	-
兵庫県他	66	31	47	55	63	34	54	64	48	57	51	52	50	-24.2	-
京都市	55	39	44	66	58	46	61	58	47	57	54	61	59	7.3	-
京都府他	36	39	35	50	64	45	61	50	35	37	41	51	44	22.2	-
滋賀県	75	41	42	73	71	43	59	61	39	50	56	48	58	-22.7	-
奈良県	68	54	56	76	57	62	60	59	36	57	46	50	57	-16.2	-
和歌山県(参)	23	12	14	36	29	31	24	23	31	36	19	38	23	0.0	-
成約㎡単価 (万円/㎡)															
大阪市	28.5	30.2	28.5	24.5	26.6	34.1	49.2	26.0	26.8	30.4	30.6	28.5	30.5	6.8	6.9
大阪府北部	19.6	16.7	19.5	19.9	17.4	21.4	18.3	18.5	17.2	17.3	18.8	17.7	18.2	-7.1	2.8
大阪府東部	12.7	11.9	14.4	13.8	13.2	12.6	13.5	14.4	14.1	11.3	11.8	13.2	12.5	-2.0	-5.2
大阪府南部	9.9	11.1	9.6	9.8	10.3	9.2	9.6	11.5	8.5	10.0	9.7	9.6	9.0	-8.7	-6.3
神戸市	10.5	16.4	10.9	8.6	10.5	9.5	8.1	10.1	8.8	11.9	12.2	8.7	13.5	28.6	54.9
阪神間	15.1	19.1	13.7	17.4	17.9	17.4	18.5	16.2	19.2	15.2	17.5	18.1	13.9	-8.0	-23.2
兵庫県他	6.1	4.2	6.0	4.7	4.4	5.1	4.0	4.7	4.6	4.8	4.5	5.3	4.8	-20.5	-8.6
京都市	24.3	25.9	24.7	24.6	22.7	27.1	22.9	24.9	27.0	23.7	25.7	23.8	23.7	-2.6	-0.7
京都府他	10.7	8.6	9.4	10.5	9.2	9.2	8.7	9.9	7.6	10.7	9.1	12.2	8.8	-17.8	-28.3
滋賀県	5.1	5.7	6.3	5.3	6.0	5.4	5.4	5.8	7.1	7.3	7.4	5.7	7.7	49.8	34.2
奈良県	6.7	6.6	7.2	6.7	6.6	6.3	5.7	6.6	7.2	5.9	6.6	6.9	6.2	-7.4	-10.0
和歌山県(参)	5.1	4.2	3.3	4.9	4.6	5.0	3.9	3.6	3.9	3.7	4.5	4.0	3.8	-25.7	-5.4

成約㎡単価 エリア別の件数・価格水準の変化(2018年12月~2019年12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12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。

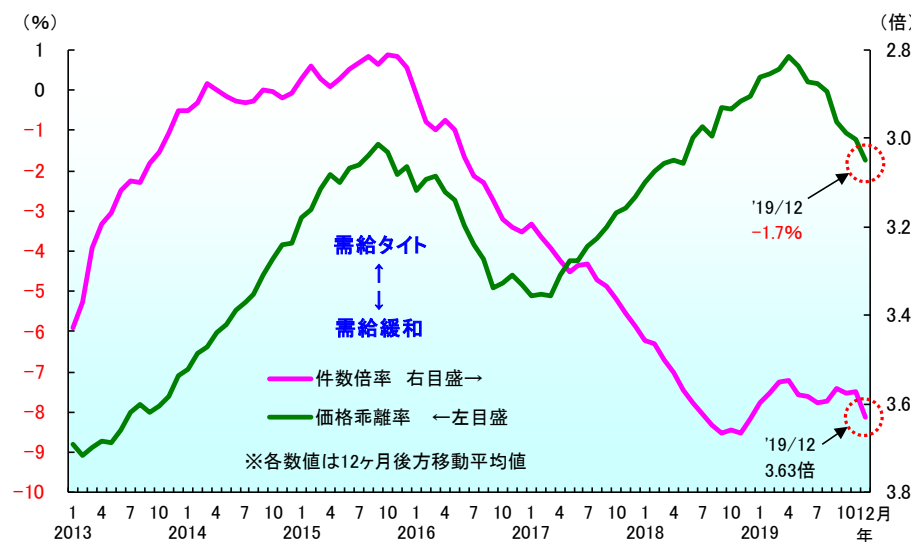
●中古マンションの需給状況

12月の成約に対する新規登録の件数倍率は3.63倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はマイナス1.7%であった。件数倍率は新規登録件数が大幅増となり、需給は緩和方向にシフトした。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

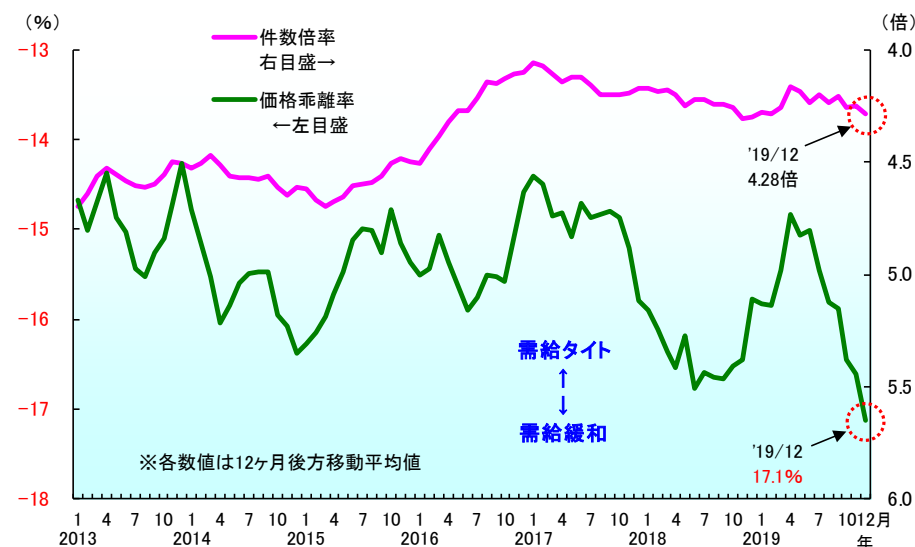
12月の件数倍率は4.28倍、価格乖離率はマイナス17.1%であった。件数倍率は新規登録件数の増加率が成約件数を上回ったため、需給はやや緩和。価格乖離率は成約価格が下落に転じたため、需給はさらに緩和方向にシフトした。

●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：～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