

《近畿圏のマンション市場動向》

－2018年2月度－

2018.3.15

- ◎ 発売は30.4%増の1,818戸、2カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎ ㎡単価は3カ月ぶりのダウン。契約率は83.9%で14カ月連続の70%超。

(1) 2月の発売は1,818戸、前年同月(1,394戸)比30.4%増、前月(1,091戸)比66.6%増。

(2) 契約率83.9%、前年同月(74.5%)比9.4ポイントのアップ、前月(78.1%)比5.8ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,655万円、1㎡当り単価は60.5万円。

前年同月比で戸当り価格は92万円(2.5%)のダウン、㎡単価は0.7万円(1.1%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのダウン。㎡単価は3カ月ぶりのダウン。

(4) 販売在庫数は2,180戸、前月末比164戸の減少('18年1月末2,344戸、'17年2月末2,599戸)。

(5) 即日完売物件(7物件157戸)

① ルフォン・ジオ池田	(大阪・池田市	77戸	4,647万円	65.0万円	平均1.2倍	最高3倍)
② プレイズ泉大津1期1次	(大阪・泉大津市	25戸	3,250万円	45.0万円	平均1倍	最高1倍)
③ リバーガーデン八尾山本1期	(大阪・八尾市	40戸	3,957万円	55.1万円	平均1.1倍	最高2倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪府下の初回売出し物件が絶好調で契約率アップ、大幅供給増。

全エリアの契約率が上昇。兵庫県下以外は70%超。

調査主体＝(株)不動産経済研究所(社長・高橋幸男)

調査事業本部 大阪事務所＝大阪府中央区久太郎町1-9-26 船場ISビル5階

TEL06-6260-1088 FAX06-6260-1090

本社＝東京都新宿区新宿1-15-9 さわだビル7F

TEL03-3225-5301 FAX03-3225-5330

<http://www.fudousankeizai.co.jp/>

☆ 近畿圏のマンション市場動向（2018年2月度）

（調査対象地域＝大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県の2府4県）

1. 2月の新規発売戸数は1,818戸である。対前年同月(1,394戸)比424戸、30.4%増、対前月(1,091戸)比727戸、66.6%増である。
2. 2月の地域別発売戸数は大阪市部716戸(全体比39.4%、前年同月比0.1%減)、大阪府下525戸(同28.9%、86.8%増)、神戸市部188戸(同10.3%、111.2%増)、兵庫県下83戸(同4.6%、20.2%減)、京都市部136戸(同7.5%、32.0%増)、京都府下10戸(同0.6%、76.2%減)、奈良県45戸(同2.5%、221.4%増)、滋賀県115戸(同6.3%、945.5%増)、和歌山県での発売はなかった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,525戸で、月間契約率は83.9%。前月の78.1%に比べて5.8ポイントのアップ、前年同月の74.5%に比べて9.4ポイントのアップとなっている。
4. 2月の地域別契約率は大阪市部82.8%、大阪府下85.3%、神戸市部90.4%、兵庫県下62.7%、京都市部88.2%、京都府下90.0%、奈良県97.8%、滋賀県77.4%。
5. 2月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,655万円、60.5万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月ぶりのダウン。㎡単価は3カ月ぶりのダウン。2018年1月は4,017万円、68.0万円であったので、前月比総額では362万円(9.0%)のダウン、㎡単価は7.5万円(11.0%)のダウン。2017年2月は3,747万円、61.2万円であったので、前年同月比総額では92万円(2.5%)のダウン、㎡単価は0.7万円(1.1%)のダウン。
6. 2月の地域別平均価格、1㎡当りの分譲単価は以下のとおり。
大阪市部3,699万円、69.2万円、大阪府下4,052万円、56.0万円、神戸市部2,675万円、70.7万円、兵庫県下4,224万円、57.4万円、京都市部3,163万円、56.5万円、京都府下4,029万円、53.3万円、奈良県3,489万円、46.2万円、滋賀県3,374万円、44.9万円。
7. 即日完売物件は157戸(全体の8.6%)、フラット35登録物件戸数は1,056戸(同58.1%)であった。
8. 2月末現在の継続販売在庫数は2,180戸で、2018年1月末現在の2,344戸に比べて164戸の減少。
9. 2018年3月の発売戸数は1,700戸程度の見込みである（'17年3月1,575戸、'16年3月2,143戸、'15年3月2,019戸、'14年3月1,848戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年2月末現在)

1. 対象物件	110	物件
1. 発売戸数	1,818	戸
1. 売却戸数	1,525	戸 (契約率83.9%)
1. 全売却戸数	1,982	戸
1. 全残戸数	2,180	戸 (2018年分残478戸 完成在庫829戸)
1. 即日完売戸数	157	戸 (即日完売率8.6%)
1. フラット35登録物件戸数	1,056	戸 (F35登録物件率58.1%)
1. 1物件当り平均戸数	16.5	戸
1. 総発売額	6,645,110.0	万円
1. 1戸当り平均価格	3,655	万円
1. 1㎡当り分譲単価	60.5	万円 (3.3㎡当り 199.5万円)
1. 総敷地面積	37,979.76	㎡
1. 総建築面積	16,281.67	㎡
1. 総建築延面積	141,111.08	㎡
1. 総有効分譲面積	109,898	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	60.45	㎡
1. 総棟数	115	棟
1. 総階高	1,554	階
1. 1棟当り平均階高	13.5	階
1. 1日当り分譲戸数	58.6	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.9分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年2月末現在)

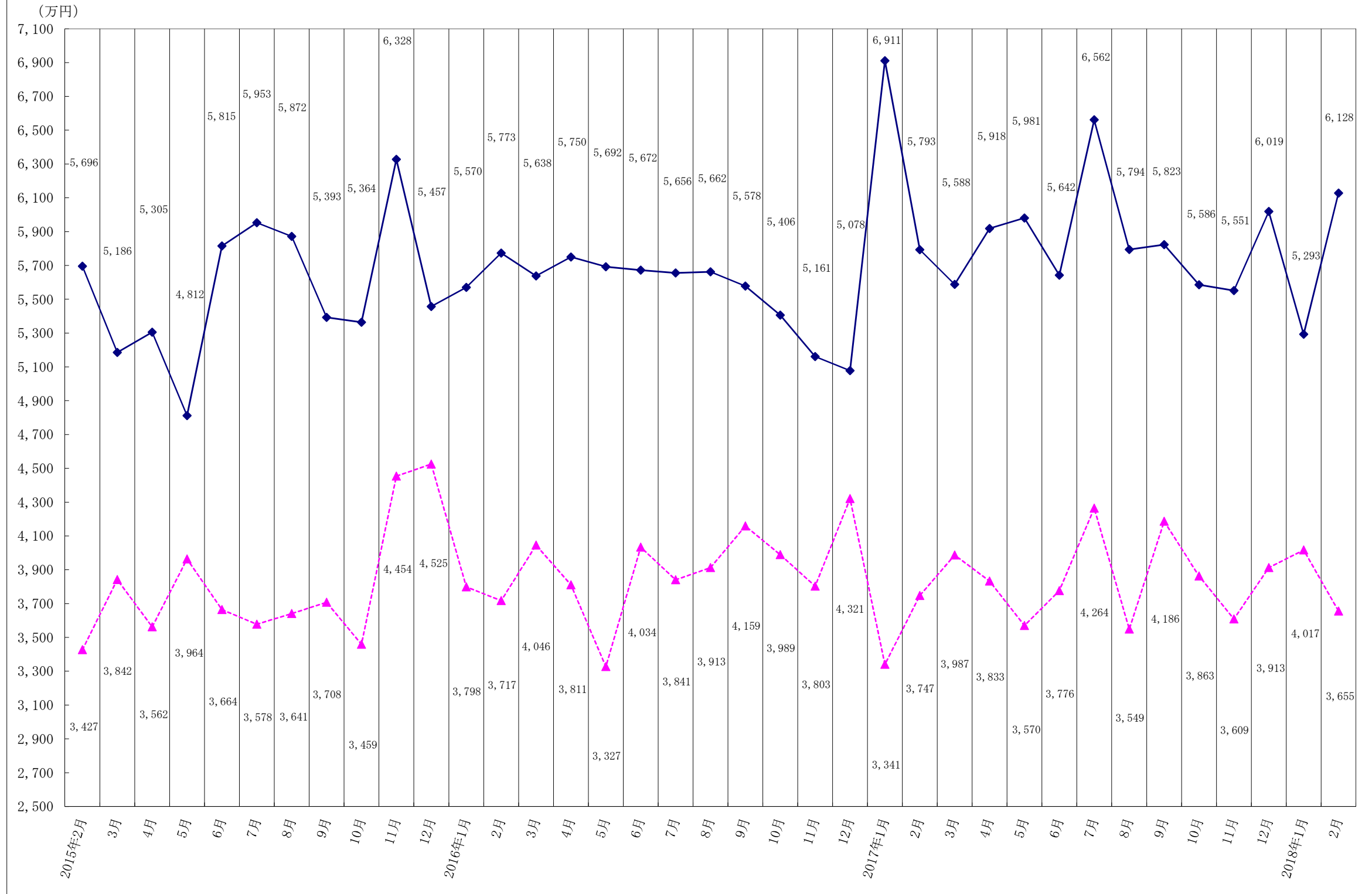
1. 対象物件	95	物件
1. 発売戸数	1,394	戸
1. 売却戸数	1,039	戸 (契約率74.5%)
1. 全売却戸数	1,515	戸
1. 全残戸数	2,599	戸 (2017年分残580戸 完成在庫927戸)
1. 即日完売戸数	57	戸 (即日完売率4.1%)
1. フラット35登録物件戸数	764	戸 (F35登録物件率54.8%)
1. 1物件当り平均戸数	14.7	戸
1. 総発売額	5,223,019.1	万円
1. 1戸当り平均価格	3,747	万円
1. 1㎡当り分譲単価	61.2	万円 (3.3㎡当り 201.8万円)
1. 総敷地面積	36,057.78	㎡
1. 総建築面積	15,052.61	㎡
1. 総建築延面積	111,528.60	㎡
1. 総有効分譲面積	85,412	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	61.27	㎡
1. 総棟数	99	棟
1. 総階高	1,247	階
1. 1棟当り平均階高	12.6	階
1. 1日当り分譲戸数	45.0	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.1分

1.タイプ別戸数			大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県					
	発売(戸)	契約(戸)	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約
1	K	427	423	243	239			140	140			44	44									
1	D	4	2	4	2																	
1	L D	33	27	22	16	2	2			1	1	8	8									
2	L D	195	154	89	58	82	77	4	3	13	10	6	5					1	1			
3	L D	954	766	325	261	346	287	35	25	54	32	66	51	8	8	36	35	84	67			
4	L D	205	153	33	17	95	82	9	2	15	9	12	12	2	1	9	9	30	21			
合計		1,818	1,525	716	593	525	448	188	170	83	52	136	120	10	9	45	44	115	89			

1.価格帯別戸数		大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県		
	発売(戸)	契約(戸)	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約
2,500万円以下	433	426	245	240	2	2	141	140	1		44	44						
3,000 "	174	149	56	49	54	46	11	9	12	9	10	10			4	4	27	22
3,300 "	203	180	53	50	68	58	5	4	7	5	19	18	1	1	12	11	38	33
3,500 "	125	100	33	24	45	40	4	3	5	4	17	12			8	8	13	9
3,700 "	122	98	40	31	48	41	6	3	3	2	9	6	1	1	9	9	6	5
4,000 "	164	127	43	29	63	50	2	2	22	16	7	6	6	6	6	6	15	12
4,300 "	124	91	27	17	61	53	3		7	1	10	8			6	6	10	6
4,500 "	84	66	16	13	48	39	3	2	4	3	8	7					5	2
4,700 "	53	44	9	5	36	33	2	2	2	1	3	3					1	
5,000 "	67	49	26	16	31	27			3	1	6	4	1	1				
5,500 "	92	70	60	45	26	23			4	2	1		1					
6,000 "	65	42	38	23	20	15	1	1	6	3								
6,500 "	47	40	29	24	15	15	1		2	1								
7,000 "	22	17	11	8	5	4	1	1	4	3	1	1						
8,000 "	18	11	12	7	3	2	2	1			1	1						
9,000 "	11	6	10	6			1											
9,999 "	2	2	1	1			1	1										
10,000 以上	9	5	4	3			4	1	1	1								
20,000 以上	3	2	3	2														
30,000 以上																		
合計	1,818	1,525	716	593	525	448	188	170	83	52	136	120	10	9	45	44	115	89

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2015年2月～2018年2月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏



図－2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年2月～2018年2月

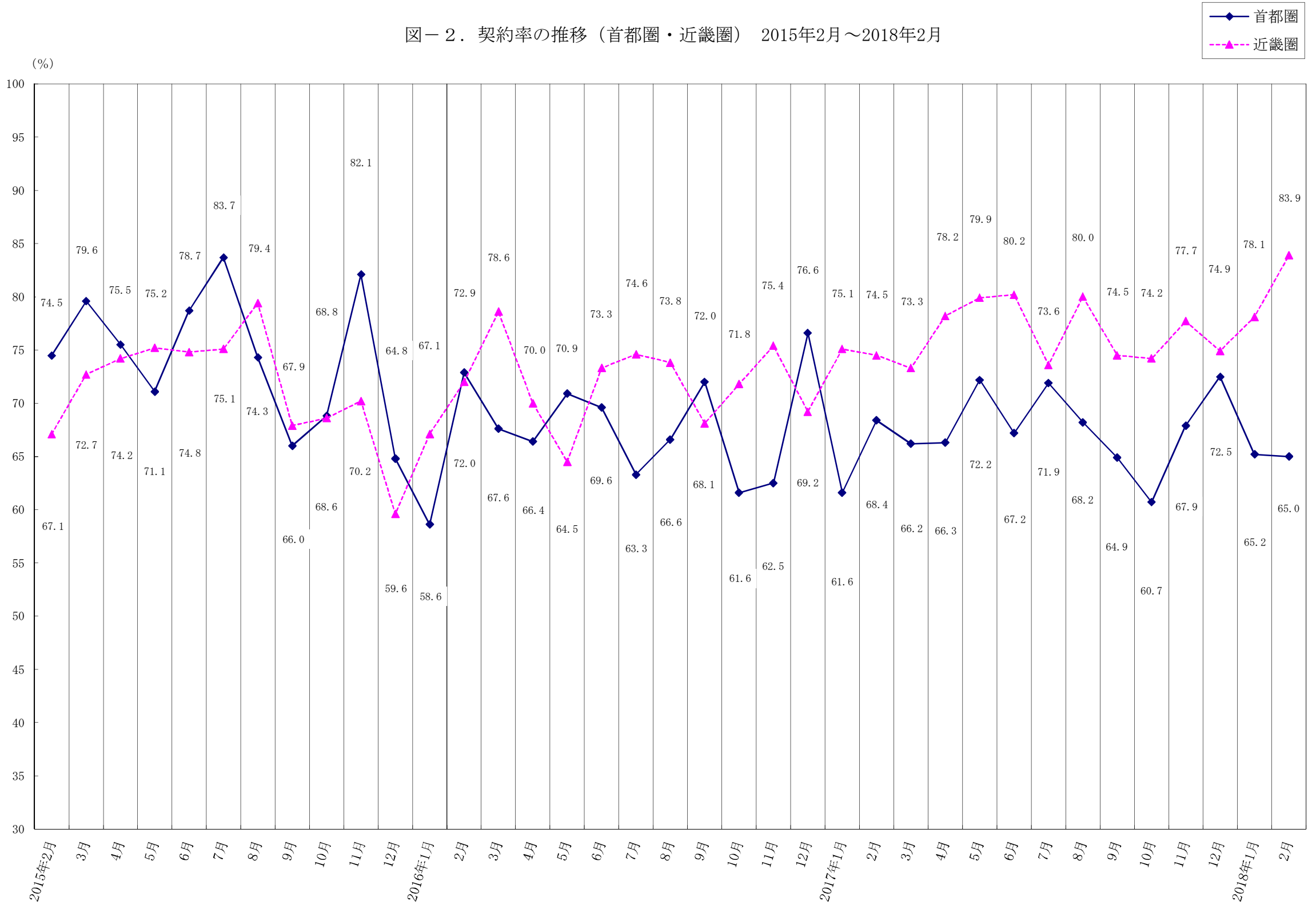


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年2月～2018年2月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

