

《近畿圏のマンション市場動向》

－2018年3月度－

2018.4.16

- ◎ 発売は10.8%増の1,745戸、2カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎ 契約率は67.3%で15カ月ぶりに70%を下回る。

(1) 3月の発売は1,745戸、前年同月（1,575戸）比10.8%増、前月（1,818戸）比4.0%減。

(2) 契約率67.3%、前年同月（73.3%）比6.0ポイントのダウン、前月（83.9%）比16.6ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は3,695万円、1㎡当り単価は65.2万円。

前年同月比で戸当り価格は292万円（7.3%）のダウン、㎡単価は3.0万円（4.8%）のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のダウン。㎡単価は2カ月ぶりのアップ。

(4) 販売在庫数は2,355戸、前月末比175戸の増加（'18年2月末2,180戸、'17年3月末2,493戸）。

(5) 即日完売物件（7物件58戸）

① リバーガーデン福島木漏れ日の丘(3街区)3期	(大阪・福島区	30戸	4,814万円	66.9万円	平均1.1倍	最高2倍)
② ジオ阪急水無瀬ハートスクエア1期12～17次	(大阪・三島郡島本町	9戸	3,448万円	48.3万円	平均1倍	最高1倍)
③ プレサンスレジェンド六地蔵1期	(京都・伏見区	13戸	3,908万円	53.8万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪市部の契約率が22カ月ぶりの60%台。

神戸市部、奈良県、和歌山県以外の全エリアの契約率が70%を下回る。

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3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. 3月の新規発売戸数は1,745戸である。対前年同月(1,575戸)比170戸、10.8%増、対前月(1,818戸)比73戸、4.0%減である。
2. 3月の地域別発売戸数は大阪市部881戸(全体比50.5%、前年同月比44.4%増)、大阪府下393戸(同22.5%、12.0%増)、神戸市部219戸(同12.6%、5.3%増)、兵庫県下65戸(同3.7%、69.8%減)、京都市部119戸(同6.8%、13.8%減)、京都府下6戸(同0.3%、57.1%減)、奈良県14戸(同0.8%、30.0%減)、滋賀県41戸(同2.3%、1,950.0%増)、和歌山県7戸(同0.4%、58.8%減)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,175戸で、月間契約率は67.3%。前月の83.9%に比べて16.6ポイントのダウン、前年同月の73.3%に比べて6.0ポイントのダウンとなっている。
4. 3月の地域別契約率は大阪市部66.5%、大阪府下66.2%、神戸市部73.5%、兵庫県下56.9%、京都市部69.7%、京都府下66.7%、奈良県85.7%、滋賀県61.0%、和歌山県100%。
5. 3月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,695万円、65.2万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月連続のダウン。㎡単価は2カ月ぶりのアップ。2018年2月は3,655万円、60.5万円であったので、前月比総額では40万円(1.1%)のアップ、㎡単価は4.7万円(7.8%)のアップ。2017年3月は3,987万円、62.2万円であったので、前年同月比総額では292万円(7.3%)のダウン、㎡単価は3.0万円(4.8%)のアップ。
6. 3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3,307万円、73.0万円、大阪府下4,236万円、57.1万円、神戸市部3,248万円、66.9万円、兵庫県下6,271万円、72.5万円、京都市部4,240万円、58.2万円、京都府下4,993万円、58.5万円、奈良県3,121万円、45.9万円、滋賀県3,594万円、51.1万円、和歌山県3,566万円、43.9万円。
7. 即日完売物件は58戸(全体の3.3%)、フラット35登録物件戸数は796戸(同45.6%)であった。
8. 3月末現在の継続販売在庫数は2,355戸で、2018年2月末現在の2,180戸に比べて175戸の増加。
9. 2018年4月の発売戸数は1,600戸程度の見込みである（'17年4月1,391戸、'16年4月1,320戸、'15年4月1,189戸、'14年4月1,222戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年3月末現在)

1. 対象物件	119	物件
1. 発売戸数	1,745	戸
1. 売却戸数	1,175	戸 (契約率67.3%)
1. 全売却戸数	1,570	戸
1. 全残戸数	2,355	戸 (2018年分残955戸 完成在庫1,048戸)
1. 即日完売戸数	58	戸 (即日完売率3.3%)
1. フラット35登録物件戸数	796	戸 (F35登録物件率45.6%)
1. 1物件当り平均戸数	14.7	戸
1. 総発売額	6,448,058.7	万円
1. 1戸当り平均価格	3,695	万円
1. 1㎡当り分譲単価	65.2	万円 (3.3㎡当り 215.1万円)
1. 総敷地面積	37,389.38	㎡
1. 総建築面積	16,782.38	㎡
1. 総建築延面積	122,876.43	㎡
1. 総有効分譲面積	98,905	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	56.68	㎡
1. 総棟数	127	棟
1. 総階高	1,639	階
1. 1棟当り平均階高	12.9	階
1. 1日当り分譲戸数	56.3	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.7分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年3月末現在)

1. 対象物件	100	物件
1. 発売戸数	1,575	戸
1. 売却戸数	1,155	戸 (契約率73.3%)
1. 全売却戸数	1,681	戸
1. 全残戸数	2,493	戸 (2017年分残840戸 完成在庫982戸)
1. 即日完売戸数	74	戸 (即日完売率4.7%)
1. フラット35登録物件戸数	998	戸 (F35登録物件率63.4%)
1. 1物件当り平均戸数	15.8	戸
1. 総発売額	6,279,069.1	万円
1. 1戸当り平均価格	3,987	万円
1. 1㎡当り分譲単価	62.2	万円 (3.3㎡当り 205.2万円)
1. 総敷地面積	43,110.34	㎡
1. 総建築面積	16,186.07	㎡
1. 総建築延面積	123,740.81	㎡
1. 総有効分譲面積	101,001	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	64.13	㎡
1. 総棟数	110	棟
1. 総階高	1,417	階
1. 1棟当り平均階高	12.9	階
1. 1日当り分譲戸数	50.8	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.0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		和歌山	
	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	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	
1	K	488	384	381	284			107	100												
1	D K	9	5	9	5																
1	L D K	105	67	87	56			11	5	1		1	1			5	5				
2	K	9	5	9	5																
2	L D K	152	93	82	41	32	24	14	10	5	3	11	8					7	6	1	1
3	L D K	793	509	274	170	280	188	65	37	43	26	90	60	2	2	8	7	27	15	4	4
4	L D K	189	112	39	25	81	48	22	9	16	8	17	14	4	2	1		7	4	2	2
合計		1,745	1,175	881	586	393	260	219	161	65	37	119	83	6	4	14	12	41	25	7	7

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	517	411	398	301	3	2	108	101			1	1			6	6	1				
3,000 "	115	67	53	33	35	19	16	7	2		1	1					7	6	1	1	
3,300 "	93	63	34	22	38	24	9	6			7	6					3	3	2	2	
3,500 "	87	46	28	11	32	17	15	11	3	2	4	2					5	3			
3,700 "	96	61	30	19	28	22	12	8	1		13	4	1	1	2	1	8	5	1	1	
4,000 "	145	93	57	32	41	32	12	2	5	5	20	15			3	2	6	4	1	1	
4,300 "	116	69	26	14	45	25	5	2	3	3	29	21			1	1	6	2	1	1	
4,500 "	86	62	21	17	40	30	3	2	1	1	15	9			2	2	4	1			
4,700 "	77	60	37	27	22	18	5	4			11	9					1	1	1	1	
5,000 "	120	78	67	42	34	22	5	4	8	6	4	2	2	2							
5,500 "	83	48	35	15	33	24	1	1	8	4	5	4	1								
6,000 "	69	51	34	22	17	15	6	4	5	4	5	5	2	1							
6,500 "	47	23	19	10	10	4	6	2	9	4	3	3									
7,000 "	33	14	12	4	10	6	5	3	6	1											
8,000 "	30	15	17	12	4		4		4	2	1	1									
9,000 "	13	4	5	1			2		6	3											
9,999 "	9	4	5	2	1		3	2													
10,000 以上	9	6	3	2			2	2	4	2											
20,000 以上																					
30,000 以上																					
合計	1,745	1,175	881	586	393	260	219	161	65	37	119	83	6	4	14	12	41	25	7	7	

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2015年3月～2018年3月

◆ 首都圏
 ▲ 近畿圏

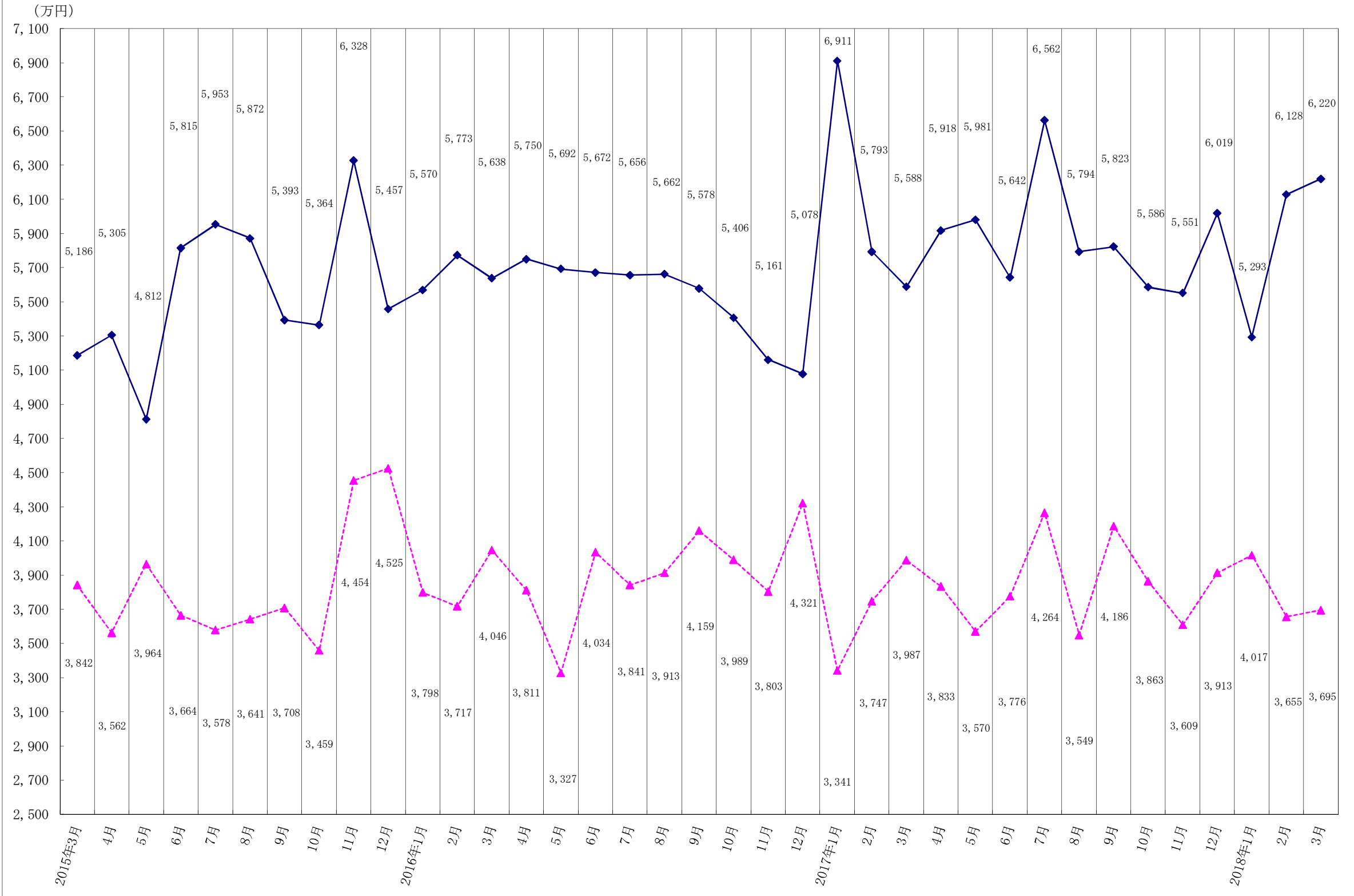


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年3月～2018年3月

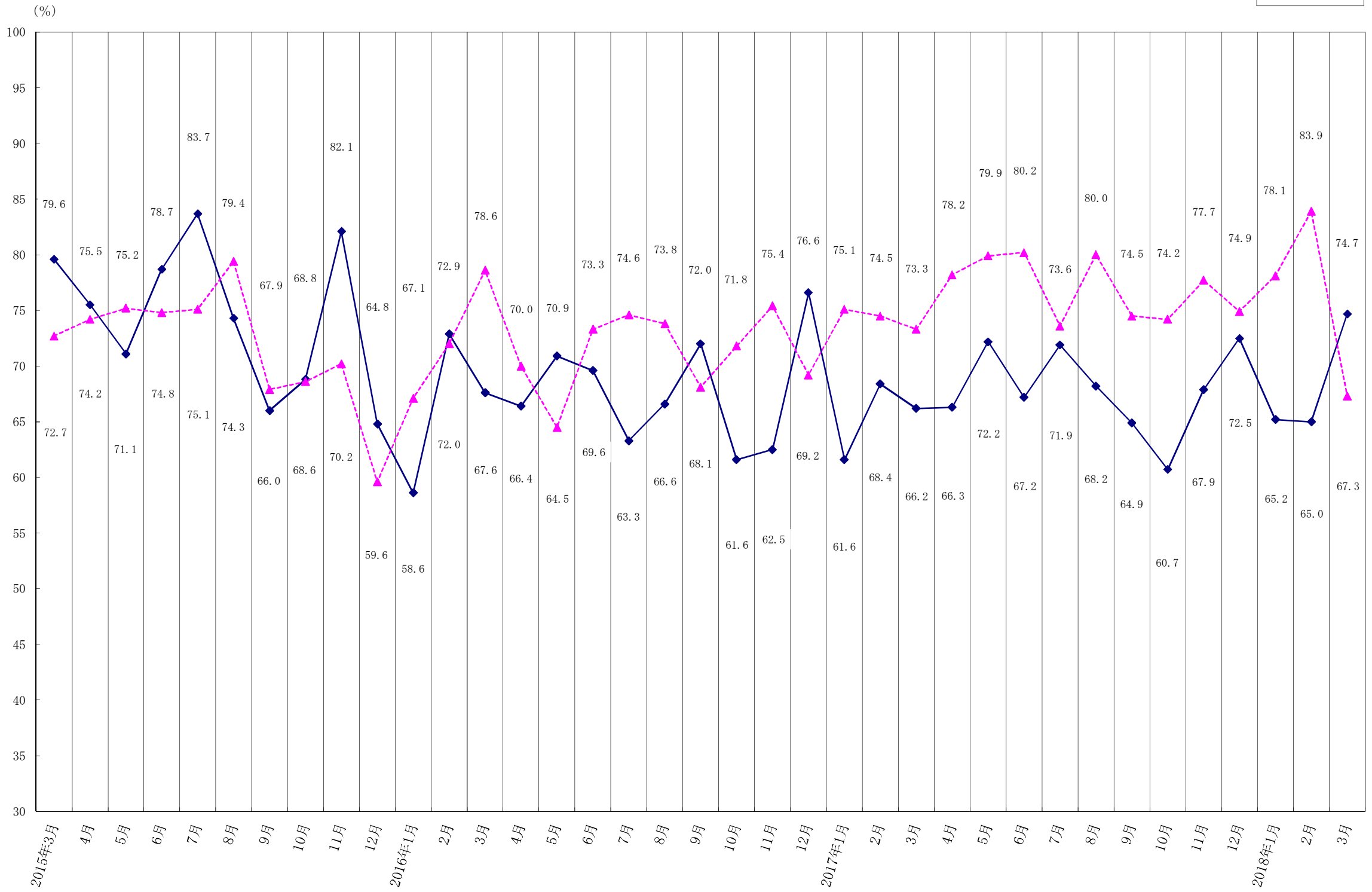


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年3月～2018年3月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

