

## 《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	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

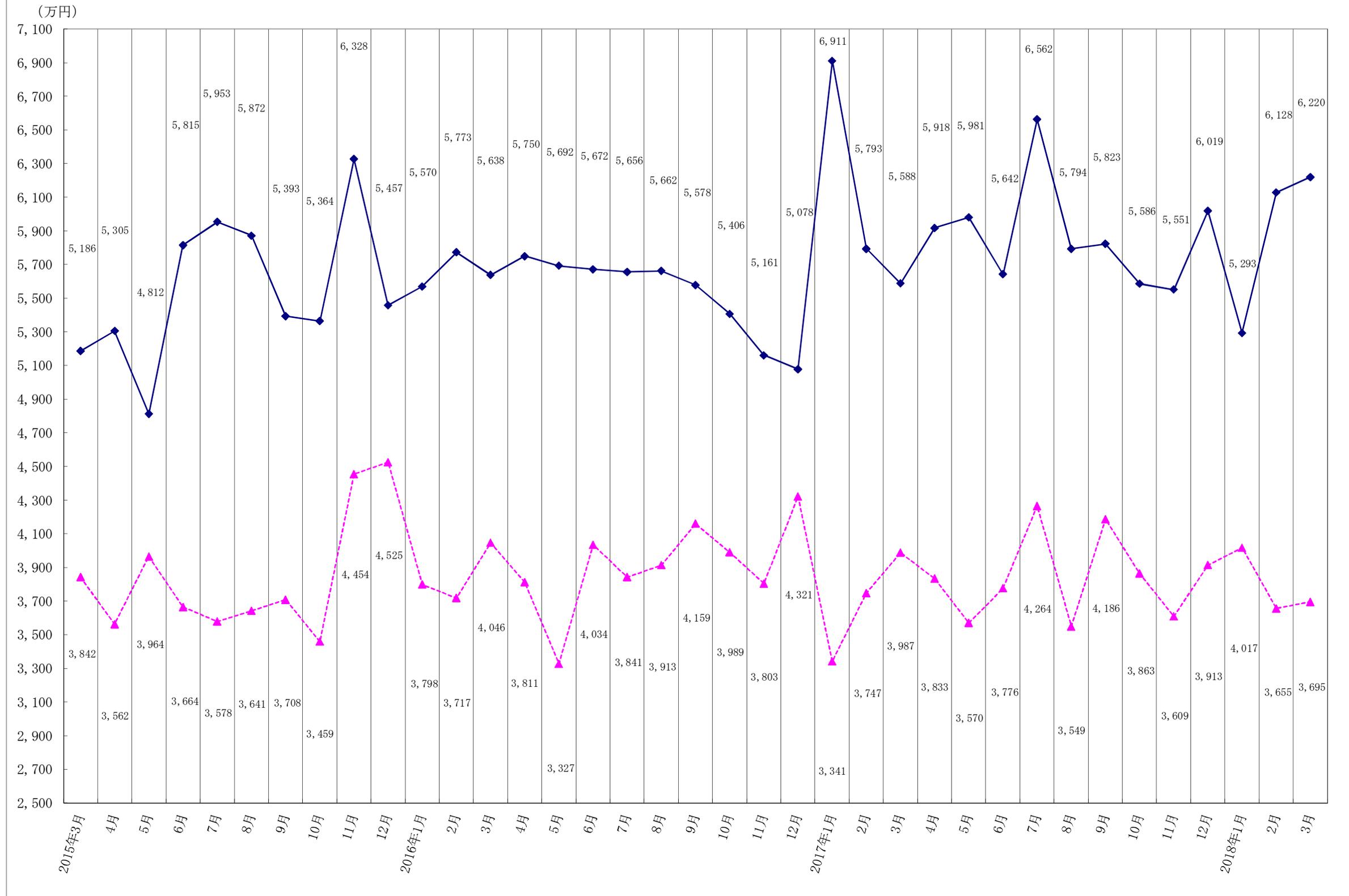


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年3月～2018年3月

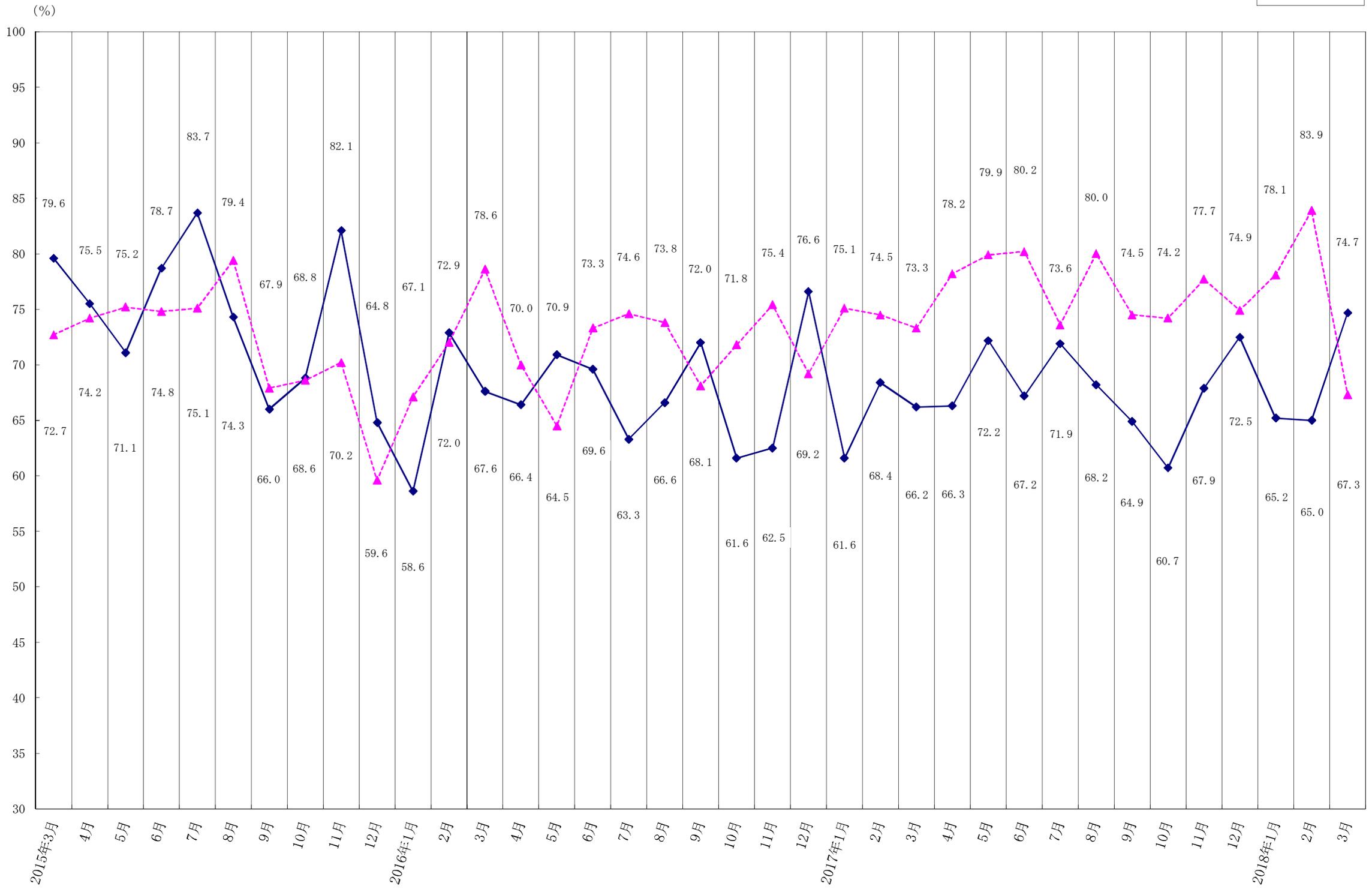


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年3月～2018年3月

(戸数)

