

《近畿圏のマンション市場動向》

－2018年4月度－

2018.5.21

- ◎ 発売は25.2%増の1,742戸、3カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎ m²単価は2カ月連続のアップ。契約率は70%台に回復。

(1) 4月の発売は1,742戸、前年同月(1,391戸)比25.2%増、前月(1,745戸)比0.2%減。

(2) 契約率71.0%、前年同月(78.2%)比7.2ポイントのダウン、前月(67.3%)比3.7ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,825万円、1m²当り単価は67.5万円。

前年同月比で戸当り価格は8万円(0.2%)のダウン、m²単価は5.3万円(8.5%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は3カ月連続のダウン。m²単価は2カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,449戸、前月末比94戸の増加('18年3月末2,355戸、'17年4月末2,314戸)。

(5) 即日完売物件(4物件62戸)

① グランドメゾン上町台ザ・タワー1期3・4次	(大阪・中央区)	18戸	8,107万円	93.4万円	平均1.1倍	最高2倍)
② ヴェリテ北野田駅前プラチナム1期1次	(大阪・堺市東区)	40戸	3,962万円	53.5万円	平均1倍	最高2倍)

(6) マンション市況の特徴

注目の大規模物件が発売を開始し、神戸市部は大幅供給増。

単価は神戸市部が29.4%、大阪府下が21.6%と大幅上昇。

4月としては2009年(1,904戸)以来の大量供給。

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4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. 4月の新規発売戸数は1,742戸である。対前年同月(1,391戸)比351戸、25.2%増、対前月(1,745戸)比3戸、0.2%減である。
2. 4月の地域別発売戸数は大阪市部727戸(全体比41.7%、前年同月比2.8%増)、大阪府下202戸(同11.6%、30.8%減)、神戸市部529戸(同30.4%、689.6%増)、兵庫県下223戸(同12.8%、406.8%増)、京都市部30戸(同1.7%、85.3%減)、京都府下1戸(同0.1%、92.9%減)、奈良県4戸(同0.2%、20.0%減)、滋賀県23戸(同1.3%、41.0%減)、和歌山県3戸(同0.2%、84.2%減)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,236戸で、月間契約率は71.0%。前月の67.3%に比べて3.7ポイントのアップ、前年同月の78.2%に比べて7.2ポイントのダウンとなっている。
4. 4月の地域別契約率は大阪市部77.9%、大阪府下63.4%、神戸市部57.8%、兵庫県下81.2%、京都市部83.3%、京都府下100%、奈良県100%、滋賀県95.7%、和歌山県100%。
5. 4月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,825万円、67.5万円である。前年同月比は戸当り価格は3カ月連続のダウン。㎡単価は2カ月連続のアップ。2018年3月は3,695万円、65.2万円であったので、前月比総額では130万円(3.5%)のアップ、㎡単価は2.3万円(3.5%)のアップ。2017年4月は3,833万円、62.2万円であったので、前年同月比総額では8万円(0.2%)のダウン、㎡単価は5.3万円(8.5%)のアップ。
6. 4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2,933万円、72.5万円、大阪府下4,247万円、56.4万円、神戸市部4,433万円、73.1万円、兵庫県下4,830万円、61.4万円、京都市部4,317万円、59.4万円、京都府下5,818万円、59.4万円、奈良県4,081万円、53.0万円、滋賀県3,877万円、53.1万円、和歌山県3,163万円、42.7万円。
7. 即日完売物件は62戸(全体の3.6%)、フラット35登録物件戸数は851戸(同48.9%)であった。
8. 4月末現在の継続販売在庫数は2,449戸で、2018年3月末現在の2,355戸に比べて94戸の増加。
9. 2018年5月の発売戸数は1,400戸程度の見込みである（'17年5月1,738戸、'16年5月1,422戸、'15年5月1,920戸、'14年5月1,588戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年4月末現在)

1. 対象物件	97	物件
1. 発売戸数	1,742	戸
1. 売却戸数	1,236	戸 (契約率71.0%)
1. 全売却戸数	1,648	戸
1. 全残戸数	2,449	戸 (2018年分残1,263戸 完成在庫1,036戸)
1. 即日完売戸数	62	戸 (即日完売率3.6%)
1. フラット35登録物件戸数	851	戸 (F35登録物件率48.9%)
1. 1物件当り平均戸数	18.0	戸
1. 総発売額	6,662,447.0	万円
1. 1戸当り平均価格	3,825	万円
1. 1㎡当り分譲単価	67.5	万円 (3.3㎡当り 222.7万円)
1. 総敷地面積	33,242.56	㎡
1. 総建築面積	15,457.27	㎡
1. 総建築延面積	128,314.12	㎡
1. 総有効分譲面積	98,710	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	56.66	㎡
1. 総棟数	101	棟
1. 総階高	1,319	階
1. 1棟当り平均階高	13.1	階
1. 1日当り分譲戸数	56.2	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.4分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年4月末現在)

1. 対象物件	87	物件
1. 発売戸数	1,391	戸
1. 売却戸数	1,088	戸 (契約率78.2%)
1. 全売却戸数	1,570	戸
1. 全残戸数	2,314	戸 (2017年分残935戸 完成在庫1,020戸)
1. 即日完売戸数	76	戸 (即日完売率5.5%)
1. フラット35登録物件戸数	934	戸 (F35登録物件率67.1%)
1. 1物件当り平均戸数	16.0	戸
1. 総発売額	5,331,168.8	万円
1. 1戸当り平均価格	3,833	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	30,278.42	㎡
1. 総建築面積	13,272.49	㎡
1. 総建築延面積	110,356.19	㎡
1. 総有効分譲面積	85,756	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	61.65	㎡
1. 総棟数	97	棟
1. 総階高	1,283	階
1. 1棟当り平均階高	13.2	階
1. 1日当り分譲戸数	44.9	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.7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
1	K	592	432	428	393			164	39													
1	L D K	75	66	47	41			28	25													
2	L D K	203	154	45	28	17	13	83	59	51	48	5	4			1	1			1	1	
3	L D K	702	466	184	91	139	88	209	153	125	93	24	21			3	3	16	15	2	2	
4	L D K	170	118	23	13	46	27	45	30	47	40	1		1	1			7	7			
合計		1,742	1,236	727	566	202	128	529	306	223	181	30	25	1	1	4	4	23	22	3	3	

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	613	451	441	404			164	39	8	8											
3,000 "	75	68	30	27	11	9	15	14	16	16	1	1					1		1	1	1
3,300 "	81	64	22	11	20	20	22	18	9	9	6	4					1	1	1	1	1
3,500 "	50	34	22	9	12	10	12	11	2	2							2	2			
3,700 "	84	50	31	12	21	13	19	12	5	5	2	2					5	5	1	1	1
4,000 "	135	84	37	16	42	25	25	16	20	17	6	5			2	2	3	3			
4,300 "	140	99	25	15	28	18	30	19	43	33	7	7			1	1	6	6			
4,500 "	77	48	8	1	16	8	26	18	22	16	2	2					3	3			
4,700 "	63	47	9	5	6	3	19	16	26	20					1	1	2	2			
5,000 "	74	53	12	6	12	8	30	24	18	13	2	2									
5,500 "	83	51	24	14	15	7	29	18	15	12											
6,000 "	60	43	12	4	7	7	28	22	12	9			1	1							
6,500 "	32	26	15	13	2		14	12	1	1											
7,000 "	40	25	11	8	2		21	13	4	3	2	1									
8,000 "	51	38	10	9	4		23	17	12	11	2	1									
9,000 "	25	15	9	5	3		13	10													
9,999 "	22	18	2	1			18	16	2	1											
10,000 以上	35	20	7	6	1		19	9	8	5											
20,000 以上	2	2					2	2													
30,000 以上																					
合計	1,742	1,236	727	566	202	128	529	306	223	181	30	25	1	1	4	4	23	22	3	3	3

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2015年4月～2018年4月

◆ 首都圏
▲ 近畿圏

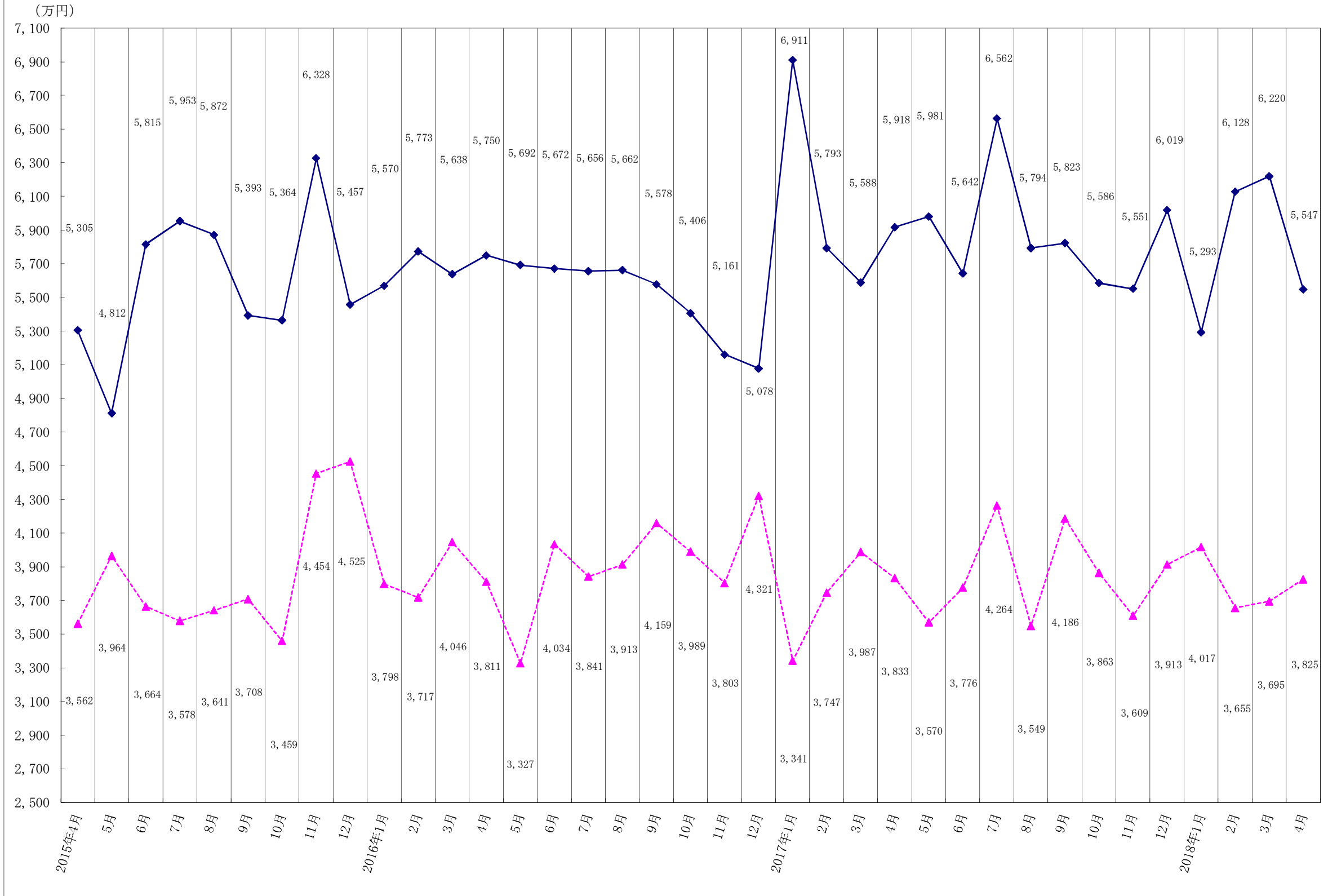


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年4月～2018年4月

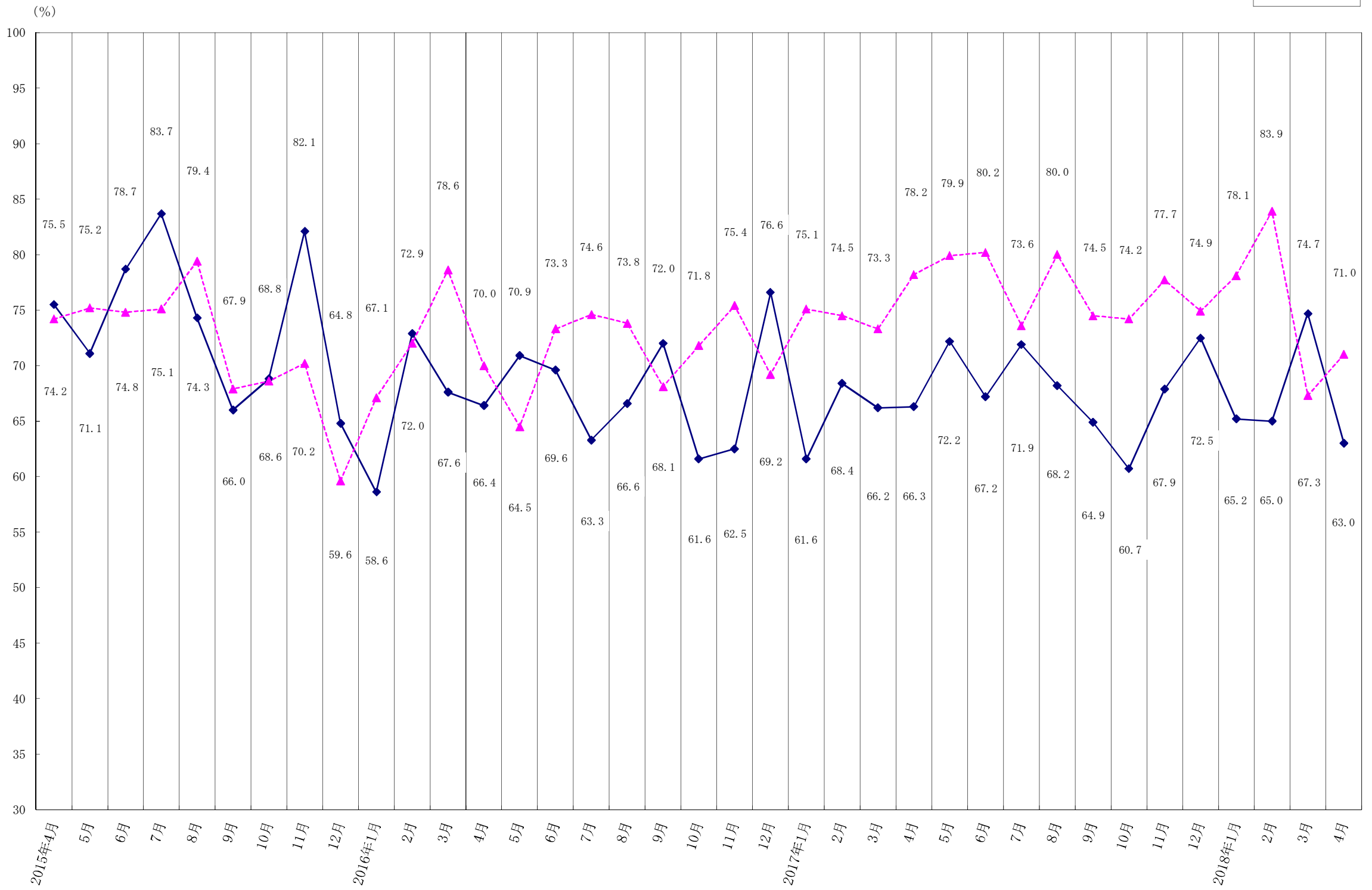


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年4月～2018年4月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

