

《近畿圏のマンション市場動向》

－2018年5月度－

2018.6.14

- ◎ 発売は14.8%減の1,480戸、4カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎ m²単価は3カ月連続のアップ。契約率は69.5%。

(1) 5月の発売は1,480戸、前年同月(1,738戸)比14.8%減、前月(1,742戸)比15.0%減。

(2) 契約率69.5%、前年同月(79.9%)比10.4ポイントのダウン、前月(71.0%)比1.5ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は3,868万円、1m²当り単価は64.4万円。

前年同月比で戸当り価格は298万円(8.3%)のアップ、m²単価は2.4万円(3.9%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は4カ月ぶりのアップ。m²単価は3カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,441戸、前月末比8戸の減少('18年4月末2,449戸、'17年5月末2,291戸)。

(5) 即日完売物件(2物件10戸)

① ジオ阪急水無瀬ハートスクエア2期4～9次	(大阪・三島郡島本町	7戸	3,379万円	48.9万円	平均1倍	最高1倍)
② ウェリス宝塚2期9・10次	(兵庫・宝塚市	3戸	4,831万円	61.9万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

契約率はファミリータイプの初回売出し物件が振るわず、2カ月ぶりの60%台。

神戸市部、京都府下、奈良県では80%超の高契約率であったが、高シェアの大阪府下が低迷。

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5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. 5月の新規発売戸数は1,480戸である。対前年同月(1,738戸)比258戸、14.8%減、対前月(1,742戸)比262戸、15.0%減である。
2. 5月の地域別発売戸数は大阪市部571戸(全体比38.6%、前年同月比40.3%減)、大阪府下421戸(同28.4%、5.6%減)、神戸市部217戸(同14.7%、214.5%増)、兵庫県下78戸(同5.3%、22.8%減)、京都市部108戸(同7.3%、3.6%減)、京都府下36戸(同2.4%、71.4%増)、奈良県25戸(同1.7%、3.8%減)、滋賀県24戸(同1.6%、前年供給なし)、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1,028戸で、月間契約率は69.5%。前月の71.0%に比べて1.5ポイントのダウン、前年同月の79.9%に比べて10.4ポイントのダウンとなっている。
4. 5月の地域別契約率は大阪市部72.7%、大阪府下60.8%、神戸市部82.5%、兵庫県下52.6%、京都市部68.5%、京都府下80.6%、奈良県80.0%、滋賀県58.3%。
5. 5月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,868万円、64.4万円である。前年同月比は戸当り価格は4カ月ぶりのアップ。㎡単価は3カ月連続のアップ。2018年4月は3,825万円、67.5万円であったので、前月比総額では43万円(1.1%)のアップ、㎡単価は3.1万円(4.6%)のダウン。2017年5月は3,570万円、62.0万円であったので、前年同月比総額では298万円(8.3%)のアップ、㎡単価は2.4万円(3.9%)のアップ。
6. 5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3,264万円、73.1万円、大阪府下4,455万円、59.6万円、神戸市部3,586万円、68.7万円、兵庫県下4,703万円、60.1万円、京都市部4,307万円、58.3万円、京都府下5,463万円、71.3万円、奈良県3,881万円、48.0万円、滋賀県3,426万円、46.3万円。
7. 即日完売物件は10戸(全体の0.7%)、フラット35登録物件戸数は810戸(同54.7%)であった。
8. 5月末現在の継続販売在庫数は2,441戸で、2018年4月末現在の2,449戸に比べて8戸の減少。
9. 2018年6月の発売戸数は1,300戸程度の見込みである（'17年6月1,321戸、'16年6月1,517戸、'15年6月1,755戸、'14年6月1,690戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年5月末現在)

1. 対象物件 ……	103	物件
1. 発売戸数 ……	1,480	戸
1. 売却戸数 ……	1,028	戸 (契約率69.5%)
1. 全売却戸数 ……	1,488	戸
1. 全残戸数 ……	2,441	戸 (2018年分残1,431戸 完成在庫950戸)
1. 即日完売戸数 ……	10	戸 (即日完売率0.7%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	810	戸 (F35登録物件率54.7%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	14.4	戸
1. 総発売額 ……	5,725,112.1	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,868	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	64.4	万円 (3.3㎡当り 212.5万円)
1. 総敷地面積 ……	38,287.90	㎡
1. 総建築面積 ……	15,502.87	㎡
1. 総建築延面積 ……	109,703.79	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	88,922	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	60.08	㎡
1. 総棟数 ……	107	棟
1. 総階高 ……	1,385	階
1. 1棟当り平均階高 ……	12.9	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	47.7	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.4分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年5月末現在)

1. 対象物件 ……	113	物件
1. 発売戸数 ……	1,738	戸
1. 売却戸数 ……	1,388	戸 (契約率79.9%)
1. 全売却戸数 ……	1,761	戸
1. 全残戸数 ……	2,291	戸 (2017年分残1,106戸 完成在庫943戸)
1. 即日完売戸数 ……	65	戸 (即日完売率3.7%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,020	戸 (F35登録物件率58.7%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	15.4	戸
1. 総発売額 ……	6,205,215.8	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,570	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	62.0	万円 (3.3㎡当り 204.6万円)
1. 総敷地面積 ……	48,452.40	㎡
1. 総建築面積 ……	17,889.66	㎡
1. 総建築延面積 ……	125,074.14	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	100,091	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	57.59	㎡
1. 総棟数 ……	124	棟
1. 総階高 ……	1,553	階
1. 1棟当り平均階高 ……	12.5	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	56.1	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.3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	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	348	286	289	227			59	59										
1	D K	5	3	2				3	3										
1	L D K	82	75	35	28			47	47										
2	L D K	102	64	52	33	22	16	14	12	3	1	11	2						
3	L D K	788	512	177	119	333	199	79	51	55	36	81	58	26	22	17	13	20	14
4	L D K	155	88	16	8	66	41	15	7	20	4	16	14	10	7	8	7	4	
合計		1,480	1,028	571	415	421	256	217	179	78	41	108	74	36	29	25	20	24	14

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		
2,500万円以下	358	295	297	235			59	59								2	1	
3,000 "	102	80	19	17	31	16	48	45		1				2	1	1	1	
3,300 "	100	64	28	18	46	24	17	16	2	1	1					6	5	
3,500 "	84	53	21	12	19	10	22	20	5	2	6			4	4	7	5	
3,700 "	83	62	20	16	28	22	12	10	10	8	6	1		4	3	3	2	
4,000 "	116	87	29	21	33	23	9	8	10	7	28	22		6	6	1		
4,300 "	107	70	12	7	39	26	9	7	16	9	26	19		3	2	2		
4,500 "	66	43	17	8	25	18	3		2	2	13	12		4	3	2		
4,700 "	49	34	19	12	19	13	2	2	3	1	5	5	1	1				
5,000 "	109	67	19	12	62	37	2		10	6	7	4	8	7	1	1		
5,500 "	107	65	24	13	53	30			8	3	7	6	14	13	1			
6,000 "	54	32	15	10	27	15			1		4	3	7	4				
6,500 "	48	26	18	10	21	13	2		2	1	1		4	2				
7,000 "	53	30	14	11	17	9	11	5	6	1	3	2	2	2				
8,000 "	17	7	4	3	1		12	4										
9,000 "	16	8	9	6			6	2	1									
9,999 "	2	1	1				1	1										
10,000 以上	6	1	2	1			2		2									
20,000 以上	3	3	3	3														
30,000 以上																		
合計	1,480	1,028	571	415	421	256	217	179	78	41	108	74	36	29	25	20	24	14

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2015年5月～2018年5月

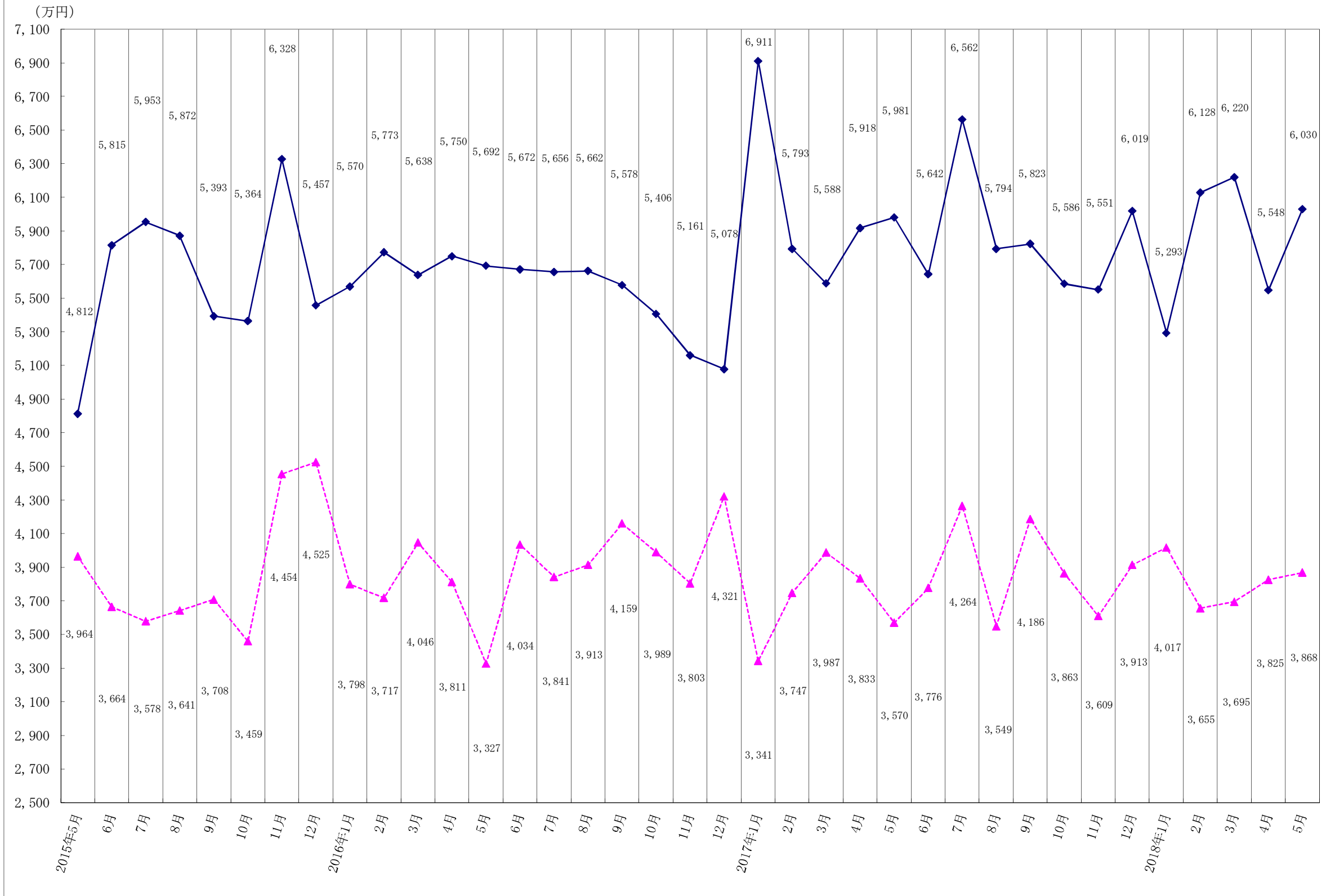


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年5月～2018年5月

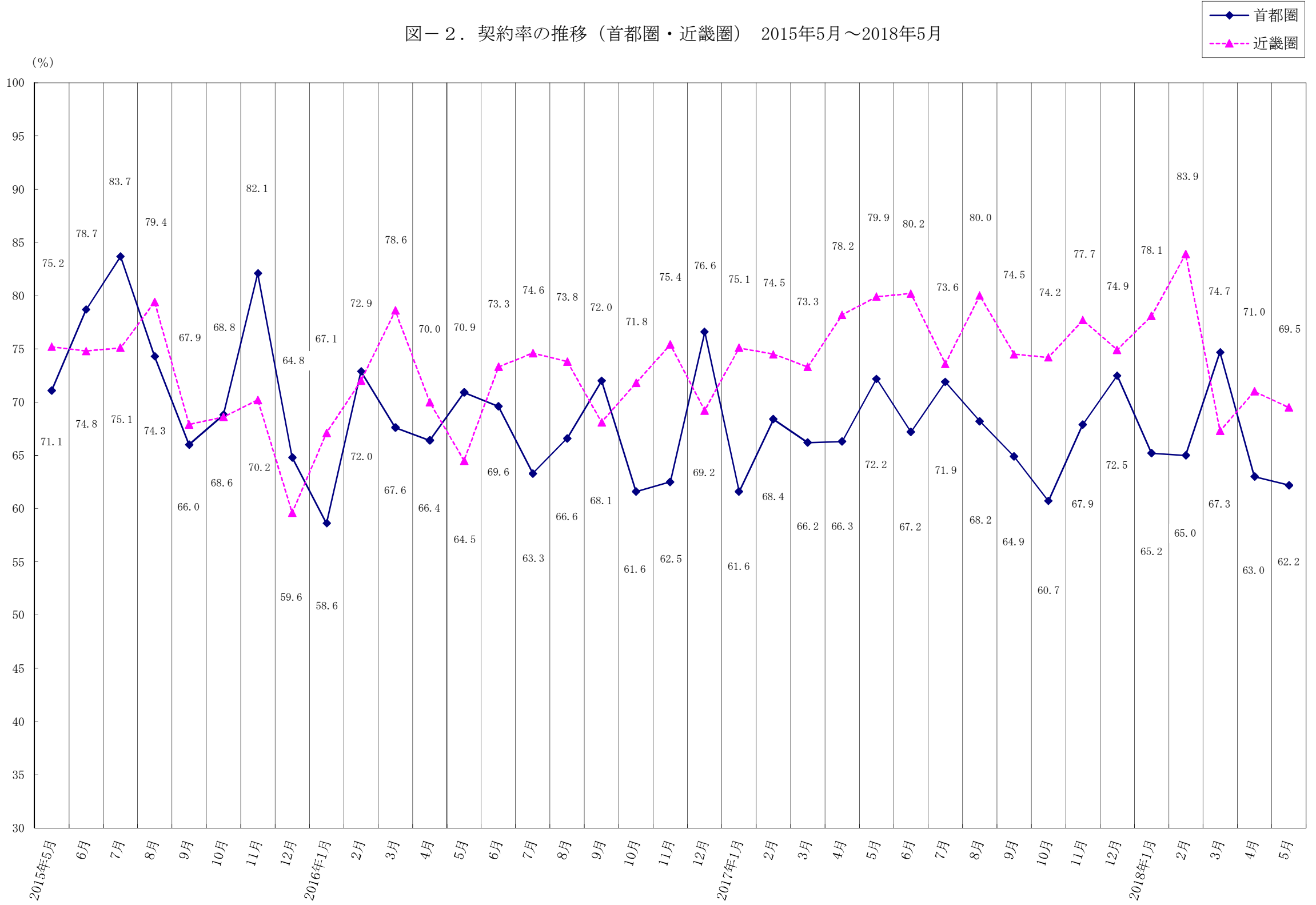


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年5月～2018年5月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

