

## 《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。
- ◎ m<sup>2</sup>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、1m<sup>2</sup>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、m<sup>2</sup>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。m<sup>2</sup>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
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																					
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

—◆— 首都圏  
-▲- 近畿圏

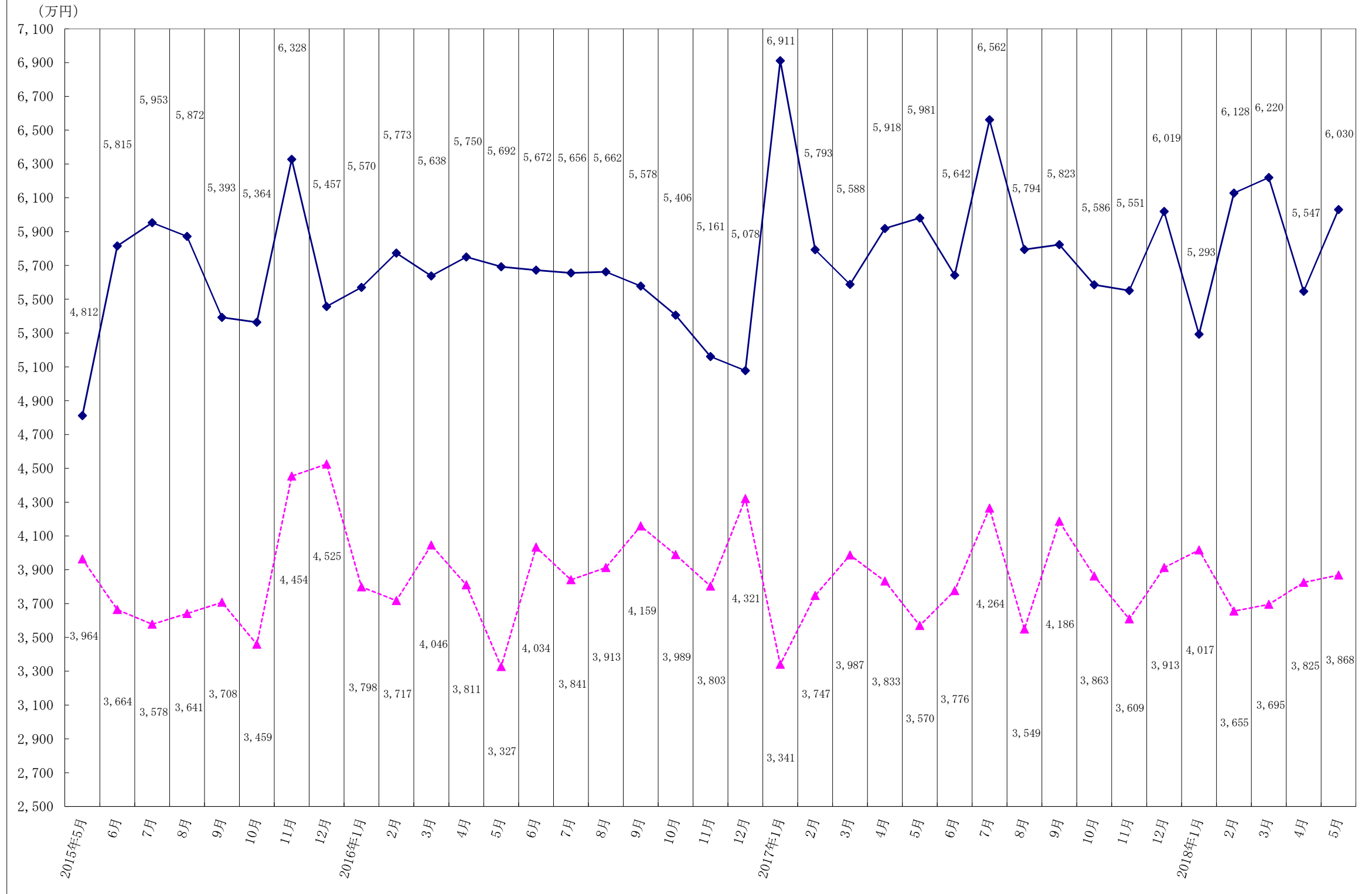


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年5月～2018年5月

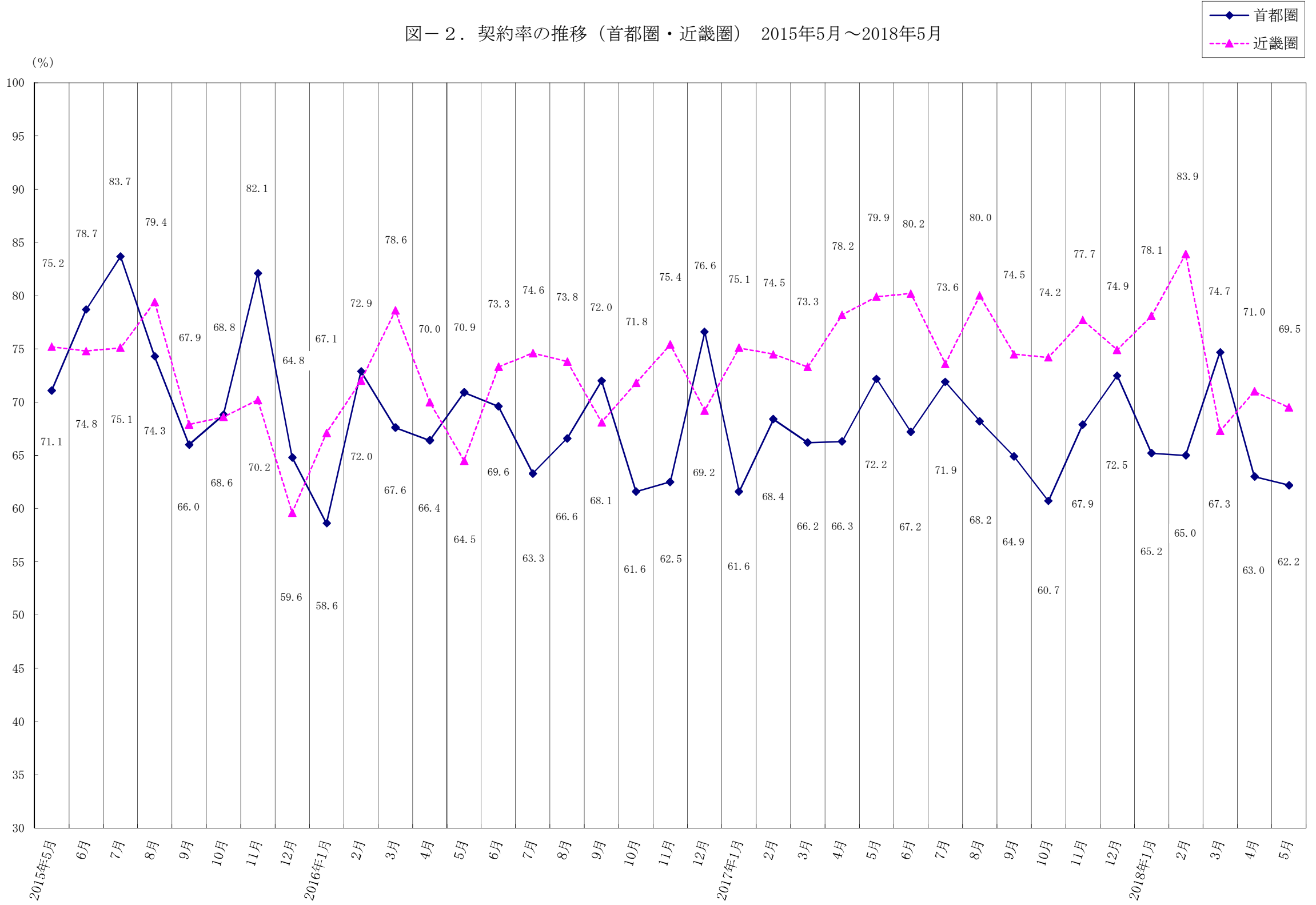


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年5月～2018年5月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

