

## 《 近畿圏のマンション市場動向 》

－ 2018年上半期（1～6月）－

2018.7.17

◎前年同期比 3.1%増の 9,087 戸。

大阪府下、神戸市部、奈良県、滋賀県が増加。

◎価格は 3,763 万円（1.5%アップ）、㎡単価 64.5 万円（3.7%アップ）。

◎下半期は約 9,000 戸。タワー・大規模の発売開始がキーポイント。

(1) 1～6月の発売は 9,087 戸、前年同期比 3.1%増。

'17年 8,815 戸、'16年 8,941 戸、'15年 1万 102 戸、'14年 8,712 戸、'13年 1万 1,318 戸、'12年 1万 334 戸、'11年 9,305 戸、'10年 1万 231 戸、'09年 1万 157 戸、'08年 1万 1,857 戸、'07年 1万 5,096 戸、'06年 1万 4,311 戸、'05年 1万 4,078 戸、'04年 1万 5,823 戸、'03年 1万 5,271 戸、'02年 2万 443 戸、'01年 1万 7,274 戸、'00年 1万 9,601 戸、'99年 1万 6,698 戸、'98年 1万 3,052 戸、'97年 1万 5,306 戸、'96年 2万 633 戸(過去最多)、'95年 1万 6,088 戸、'94年 1万 8,066 戸。

(2) 契約率平均は 74.1%、前年同期の 76.9%に比べ、2.8ポイントのダウン。

(3) 1戸当たり価格は 3,763 万円、1㎡当たりの単価は 64.5 万円。

前年同期比で戸当たり価格は 54 万円（1.5%）のアップ、㎡単価は 2.3 万円（3.7%）のアップ。  
戸当たり価格、㎡単価ともに 2年ぶりのアップ。

(4) 継続販売戸数は 2,298 戸、'17年 6月末（2,172 戸）比 126 戸増。

(5) 下半期（7～12月）の販売見込みは、約 9,000 戸（'17年 10,745 戸）。

'17年 1～12月 1万 9,560 戸、'18年 1～12月（見込み）約 1万 8,000 戸。

調査主体＝（株）不動産経済研究所（社長・高橋幸男）  
大阪事務所＝大阪市中央区久太郎町 1-9-26 船場 IS ビル 5 階  
TEL 06-6260-1088 FAX 06-6260-1090  
本社＝東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル 7F  
TEL 03-3225-5301 FAX 03-3225-5330  
<http://www.fudousankeizai.co.jp>

☆近畿圏のマンション市場動向 <2018年上半期(1~6月)>

1. 2018年上半期(1~6月)の新規販売戸数は9,087戸である。対前年同期(8,815戸)比3.1%(272戸)増である。
2. 上半期の地域別販売戸数は大阪市部3,861戸(前年同期4,444戸)、大阪府下2,092戸(同1,718戸)、神戸市部1,568戸(同707戸)、兵庫県下630戸(同680戸)、京都市部485戸(同751戸)、京都府下64戸(同149戸)、奈良県152戸(同130戸)、滋賀県213戸(同139戸)、和歌山県22戸(同97戸)である。
3. 前年同期実績に対する地域別増減率は大阪市部13.1%減、大阪府下21.8%増、神戸市部121.8%増、兵庫県下7.4%減、京都市部35.4%減、京都府下57.0%減、奈良県16.9%増、滋賀県53.2%増、和歌山県77.3%減となっている。
4. 上半期の1戸当たりの平均価格、㎡単価は3,763万円、64.5万円である。  
前年同期は3,709万円、62.2万円であったので、前年同期比総額では54万円(1.5%)のアップ、㎡単価では2.3万円(3.7%)のアップである。
5. 上半期の地域別平均価格、㎡単価(各増減率)は以下の通り。  
大阪市部3,456万円、72.7万円(前年同期比2.0%上昇、2.7%上昇)、大阪府下4,137万円、56.3万円(同6.1%上昇、7.6%上昇)、神戸市部3,446万円、70.4万円(同5.4%下落、20.5%上昇)、兵庫県下4,925万円、63.1万円(同5.5%上昇、2.8%上昇)、京都市部4,060万円、59.2万円(同6.2%下落、8.8%下落)、京都府下4,978万円、64.4万円(同24.9%上昇、19.5%上昇)、奈良県3,876万円、50.3万円(同3.1%上昇、4.4%上昇)、滋賀県3,474万円、47.0万円(同7.9%下落、4.3%下落)、和歌山県3,464万円、43.2万円(同1.0%上昇、5.1%下落)。  
神戸市部は都市型コンパクトの供給増により単価は大幅上昇。
6. 1~6月の平均月間契約率は74.1%で、前年同期の76.9%に比べて2.8ポイントダウンしている。
7. 1~6月の総契約戸数(2017年末の継続販売戸数を含む)は9,328戸で前年同期実績の総契約戸数9,425戸を97戸(1.0%)下回っている。
8. 上半期の即日完売戸数は376戸(販売戸数の4.1%)、フラット35付戸数は4,775戸(52.5%)であった。
9. 下半期の販売見込みは、約9,000戸で前年同期(10,745戸)比16.2%減。

☆地区別マンション供給戸数

地区	2017年1-6月		2018年1-6月	
	戸数	比率(%)	戸数	比率(%)
大阪市	4,444	50.4	3,861	42.5
大阪府下	1,718	19.5	2,092	23.0
神戸市	707	8.0	1,568	17.3
兵庫県下	680	7.7	630	6.9
京都市	751	8.5	485	5.3
京都府下	149	1.7	64	0.7
奈良県	130	1.5	152	1.7
滋賀県	139	1.6	213	2.3
和歌山県	97	1.1	22	0.2
計(平均)	8,815	100	9,087	100

☆価格の動き

平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
2017.1-6	2018.1-6	2017.1-6	2018.1-6	2017.1-6	2018.1-6
3,387	3,456	70.8	72.7	47.87	47.54
3,899	4,137	52.3	56.3	74.60	73.44
3,644	3,446	58.4	70.4	62.36	48.92
4,667	4,925	61.4	63.1	76.02	78.11
4,328	4,060	64.9	59.2	66.64	68.61
3,986	4,978	53.9	64.4	73.91	77.30
3,760	3,876	48.2	50.3	78.05	77.03
3,774	3,474	49.1	47.0	76.87	73.87
3,429	3,464	45.5	43.2	75.34	80.27
3,709	3,763	62.2	64.5	59.66	58.38

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2018/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	1,091	1,818	1,745	1,742	1,480	1,211	1,515
契約戸数	852	1,525	1,175	1,236	1,028	916	1,122
契約率	78.1	83.9	67.3	71.0	69.5	75.6	74.1
平均価格	4,017	3,655	3,695	3,825	3,868	3,578	3,763
項目	2017/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	1,396	1,394	1,575	1,391	1,738	1,321	1,469
契約戸数	1,048	1,039	1,155	1,088	1,388	1,060	1,130
契約率	75.1	74.5	73.3	78.2	79.9	80.2	76.9
平均価格	3,341	3,747	3,987	3,833	3,570	3,776	3,709