

《近畿圏のマンション市場動向》

－2018年6月度－

2018.7.17

- ◎ 発売は8.3%減の1,211戸、2カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎ m²単価は4カ月ぶりのダウン。契約率は75.6%で7割に回復。

(1) 6月の発売は1,211戸、前年同月(1,321戸)比8.3%減、前月(1,480戸)比18.2%減。

(2) 契約率75.6%、前年同月(80.2%)比4.6ポイントのダウン、前月(69.5%)比6.1ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,578万円、1m²当り単価は62.2万円。

前年同月比で戸当り価格は198万円(5.2%)のダウン、m²単価は3.1万円(4.7%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのダウン。m²単価は4カ月ぶりのダウン。

(4) 販売在庫数は2,298戸、前月末比143戸の減少('18年5月末2,441戸、'17年6月末2,172戸)。

(5) 即日完売物件(8物件69戸)

① ブランズ北堀江プレイス2期9～11次	(大阪・西区)	3戸	3,957万円	78.6万円	平均1倍	最高1倍)
② リバーガーデン岸里玉出1期	(大阪・西成区)	56戸	3,341万円	50.8万円	平均1倍	最高1倍)
③ ジオ阪急水無瀬ハートスクエア2期10～13次	(大阪・三島郡島本町)	4戸	3,258万円	47.7万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪市部の供給は44%減、先月の40%減に引き続き大幅減少。

大阪市部、大阪府下のファミリー物件の販売が好調。

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6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. 6月の新規発売戸数は1,211戸である。対前年同月(1,321戸)比110戸、8.3%減、対前月(1,480戸)比269戸、18.2%減である。
2. 6月の地域別発売戸数は大阪市部438戸(全体比36.2%、前年同月比43.7%減)、大阪府下298戸(同24.6%、86.3%増)、神戸市部263戸(同21.7%、270.4%増)、兵庫県下86戸(同7.1%、23.2%減)、京都市部56戸(同4.6%、54.8%減)、京都府下1戸(同0.1%、96.4%減)、奈良県59戸(同4.9%、2,850.0%増)、滋賀県7戸(同0.6%、80.0%減)、和歌山県3戸(同0.2%、72.7%減)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は916戸で、月間契約率は75.6%。前月の69.5%に比べて6.1ポイントのアップ、前年同月の80.2%に比べて4.6ポイントのダウンとなっている。
4. 6月の地域別契約率は大阪市部81.3%、大阪府下77.5%、神戸市部71.1%、兵庫県下64.0%、京都市部62.5%、京都府下100%、奈良県71.2%、滋賀県85.7%、和歌山県100%。
5. 6月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,578万円、62.2万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月ぶりのダウン。㎡単価は4カ月ぶりのダウン。2018年5月は3,868万円、64.4万円であったので、前月比総額では290万円(7.5%)のダウン、㎡単価は2.2万円(3.4%)のダウン。2017年6月は3,776万円、65.3万円であったので、前年同月比総額では198万円(5.2%)のダウン、㎡単価は3.1万円(4.7%)のダウン。
6. 6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3,479万円、67.5万円、大阪府下3,991万円、55.0万円、神戸市部2,594万円、72.7万円、兵庫県下4,454万円、60.2万円、京都市部4,663万円、62.4万円、京都府下5,478万円、60.9万円、奈良県4,299万円、54.8万円、滋賀県3,307万円、43.7万円、和歌山県3,393万円、41.7万円。
7. 即日完売物件は69戸(全体の5.7%)、フラット35登録物件戸数は671戸(同55.4%)であった。
8. 6月末現在の継続販売在庫数は2,298戸で、2018年5月末現在の2,441戸に比べて143戸の減少。
9. 2018年7月の発売戸数は1,400戸程度の見込みである（'17年7月1,832戸、'16年7月1,414戸、'15年7月1,258戸、'14年7月2,016戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年6月末現在)

1. 対象物件 ……	105	物件
1. 発売戸数 ……	1,211	戸
1. 売却戸数 ……	916	戸 (契約率75.6%)
1. 全売却戸数 ……	1,354	戸
1. 全残戸数 ……	2,298	戸 (2018年分残1,435戸 完成在庫842戸)
1. 即日完売戸数 ……	69	戸 (即日完売率5.7%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	671	戸 (F35登録物件率55.4%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	11.5	戸
1. 総発売額 ……	4,332,385.8	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,578	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	62.2	万円 (3.3㎡当り 205.3万円)
1. 総敷地面積 ……	27,554.42	㎡
1. 総建築面積 ……	11,110.30	㎡
1. 総建築延面積 ……	87,678.22	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	69,642	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	57.51	㎡
1. 総棟数 ……	111	棟
1. 総階高 ……	1,438	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.0	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	39.1	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.0分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年6月末現在)

1. 対象物件 ……	99	物件
1. 発売戸数 ……	1,321	戸
1. 売却戸数 ……	1,060	戸 (契約率80.2%)
1. 全売却戸数 ……	1,440	戸
1. 全残戸数 ……	2,172	戸 (2017年分残1,145戸 完成在庫854戸)
1. 即日完売戸数 ……	35	戸 (即日完売率2.6%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	691	戸 (F35登録物件率52.3%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	13.3	戸
1. 総発売額 ……	4,988,185.2	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,776	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	65.3	万円 (3.3㎡当り 215.5万円)
1. 総敷地面積 ……	27,788.83	㎡
1. 総建築面積 ……	12,439.53	㎡
1. 総建築延面積 ……	96,532.75	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	76,400	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	57.83	㎡
1. 総棟数 ……	107	棟
1. 総階高 ……	1,429	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.4	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	42.6	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.9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	293	237	141	136			152	101													
1	L D K	73	68	16	13			55	53	2	2											
2	L D K	156	108	84	54	27	19	18	10	21	21	6	4									
3	L D K	595	436	175	134	229	181	36	21	50	27	47	30			50	36	5	4	3	3	
4	L D K	94	67	22	19	42	31	2	2	13	5	3	1	1	1	9	6	2	2			
合計		1,211	916	438	356	298	231	263	187	86	55	56	35	1	1	59	42	7	6	3	3	

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	297	240	143	137	3	3	150	99	1	1												
3,000 "	87	76	26	24	10	3	45	45	2	2	3	2					1					
3,300 "	118	102	43	39	48	40	12	11	7	7	2				1		4	4	1	1		
3,500 "	96	79	37	30	32	27	13	10	7	6	1				5	5			1	1		
3,700 "	88	66	25	19	32	25	12	8	11	10	2				4	2	1	1	1	1		
4,000 "	115	90	24	19	53	44	6	3	11	8	8	5			12	10	1	1				
4,300 "	107	77	30	23	35	31	6	2	13	6	9	7			14	8						
4,500 "	54	38	9	9	21	14	4	2	6	3	7	5			7	5						
4,700 "	47	37	14	10	20	17			4	4	5	4			4	2						
5,000 "	44	27	16	8	13	9	3	2	5	1	3	3			4	4						
5,500 "	57	27	26	13	16	7	1		6	1	4	2	1	1	3	3						
6,000 "	41	20	20	10	7	3	3	2	4	2	4	2			3	1						
6,500 "	23	15	8	6	6	6	2	1	4		1				2	2						
7,000 "	18	13	7	4	2	2	2	2	2	2	5	3										
8,000 "	10	7	5	4			1		2	1	2	2										
9,000 "	5		3				2															
9,999 "	2	1	1	1			1															
10,000 以上	2	1	1						1	1												
20,000 以上																						
30,000 以上																						
合計	1,211	916	438	356	298	231	263	187	86	55	56	35	1	1	59	42	7	6	3	3		

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2015年6月～2018年6月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

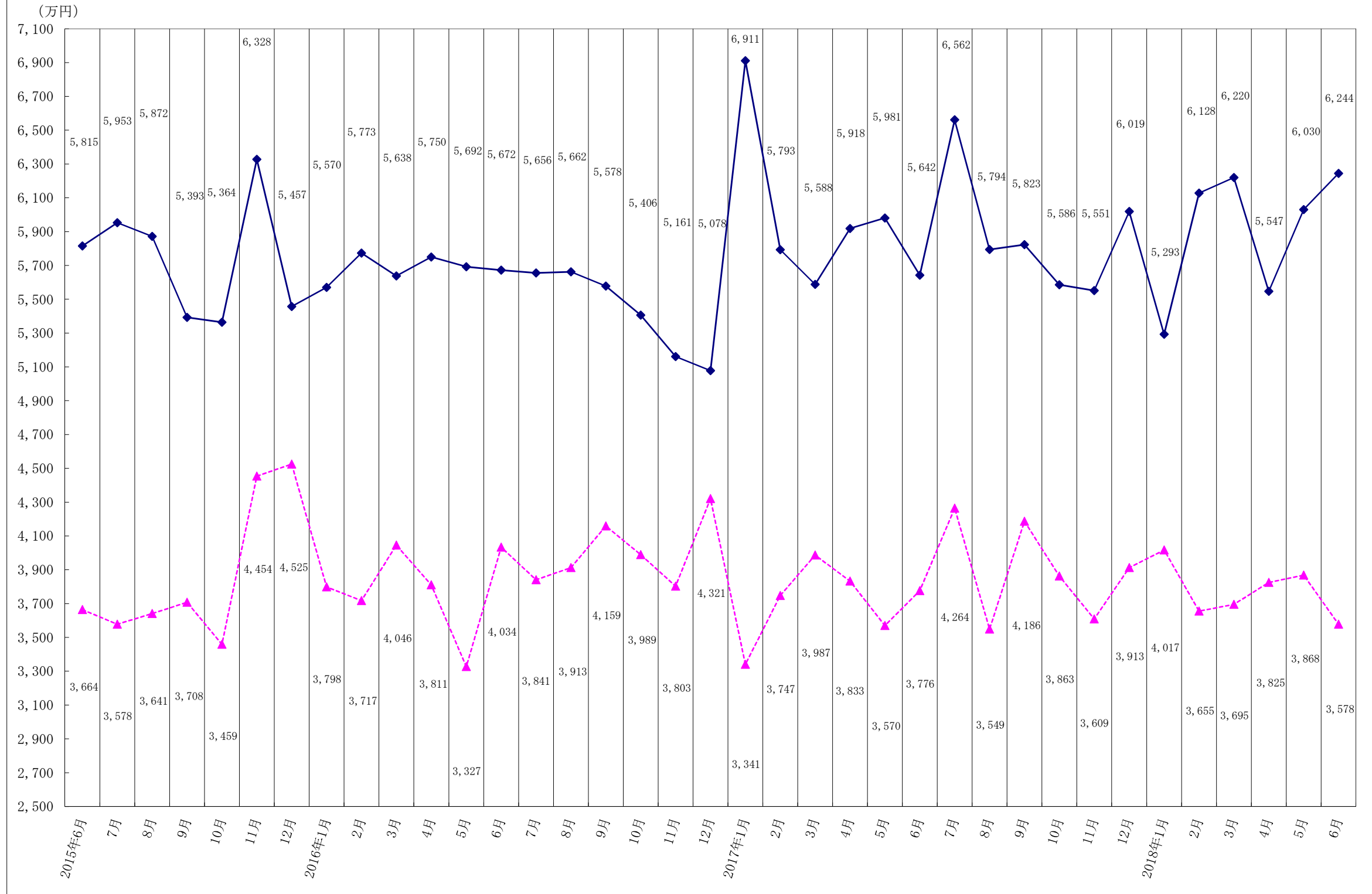


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年6月～2018年6月

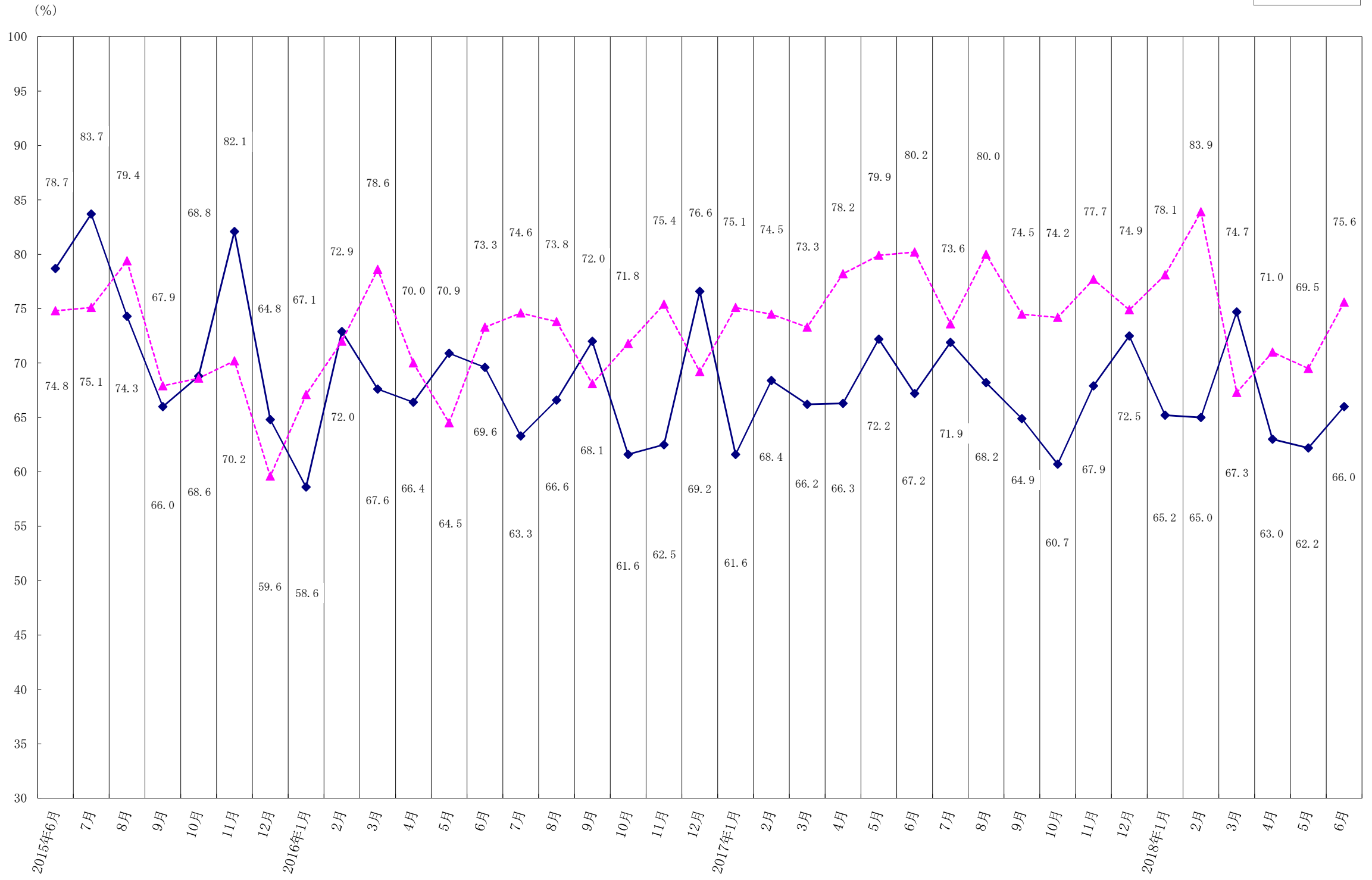
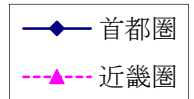


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年6月～2018年6月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

