

《近畿圏のマンション市場動向》

－2018年7月度－

2018.8.15

- ◎ 発売は17.4%減の1,514戸、3カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎ 戸当り価格は92年7月（4,778万円）以来の高水準。契約率は74.0%。

(1) 7月の発売は1,514戸、前年同月（1,832戸）比17.4%減、前月（1,211戸）比25.0%増。

(2) 契約率74.0%、前年同月（73.6%）比0.4ポイントのアップ、前月（75.6%）比1.6ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は4,568万円、1㎡当り単価は66.5万円。

前年同月比で戸当り価格は304万円（7.1%）のアップ、㎡単価は1.3万円（1.9%）のダウン。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのアップ。㎡単価は2カ月連続のダウン。

(4) 販売在庫数は2,273戸、前月末比25戸の減少（'18年6月末2,298戸、'17年7月末2,344戸）。

(5) 即日完売物件（5物件92戸）

① リバーガーデン福島木漏れ日の丘(3街区)4期	(大阪・福島区)	46戸	4,891万円	66.4万円	平均1倍	最高1倍)
② ローレルコート上野芝町四丁1期1～3次	(大阪・堺市西区)	21戸	4,238万円	60.6万円	平均1倍	最高1倍)
③ エスリード草津本陣邸1期	(滋賀・草津市)	20戸	3,827万円	51.1万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

注目のタワー物件が発売を開始するも、大阪市部の大幅供給減が継続中。

兵庫県などの郊外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7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. 7月の新規発売戸数は1,514戸である。対前年同月(1,832戸)比318戸、17.4%減、対前月(1,211戸)比303戸、25.0%増である。
2. 7月の地域別発売戸数は大阪市部612戸(全体比40.4%、前年同月比38.9%減)、大阪府下253戸(同16.7%、4.1%増)、神戸市部174戸(同11.5%、262.5%増)、兵庫県下351戸(同23.2%、27.6%増)、京都市部65戸(同4.3%、3.0%減)、奈良県6戸(同0.4%、50.0%増)、滋賀県53戸(同3.5%、1.9%増)、京都府下、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1,121戸で、月間契約率は74.0%。前月の75.6%に比べて1.6ポイントのダウン、前年同月の73.6%に比べて0.4ポイントのアップとなっている。
4. 7月の地域別契約率は大阪市部73.0%、大阪府下59.7%、神戸市部78.7%、兵庫県下78.3%、京都市部90.8%、奈良県83.3%、滋賀県88.7%。
5. 7月の1戸当たり平均価格、1㎡当り単価は、4,568万円、66.5万円である。前年同月比は戸当たり価格は2カ月ぶりのアップ。㎡単価は2カ月連続のダウン。2018年6月は3,578万円、62.2万円であったので、前月比総額では990万円(27.7%)のアップ、㎡単価は4.3万円(6.9%)のアップ。2017年7月は4,264万円、67.8万円であったので、前年同月比総額では304万円(7.1%)のアップ、㎡単価は1.3万円(1.9%)のダウン。
6. 7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5,110万円、84.0万円、大阪府下4,024万円、53.2万円、神戸市部4,721万円、65.5万円、兵庫県下4,041万円、54.3万円、京都市部4,745万円、66.5万円、奈良県4,100万円、50.0万円、滋賀県3,720万円、50.5万円。
7. 即日完売物件は92戸(全体の6.1%)、フラット35登録物件戸数は1,096戸(同72.4%)であった。
8. 7月末現在の継続販売在庫数は2,273戸で、2018年6月末現在の2,298戸に比べて25戸の減少。
9. 2018年8月の発売戸数は1,200戸程度の見込みである（'17年8月1,215戸、'16年8月1,238戸、'15年8月969戸、'14年8月1,217戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年7月末現在)

1. 対象物件	96	物件
1. 発売戸数	1,514	戸
1. 売却戸数	1,121	戸 (契約率74.0%)
1. 全売却戸数	1,539	戸
1. 全残戸数	2,273	戸 (2018年分残1,514戸 完成在庫797戸)
1. 即日完売戸数	92	戸 (即日完売率6.1%)
1. フラット35登録物件戸数	1,096	戸 (F35登録物件率72.4%)
1. 1物件当り平均戸数	15.8	戸
1. 総発売額	6,915,416.8	万円
1. 1戸当り平均価格	4,568	万円
1. 1㎡当り分譲単価	66.5	万円 (3.3㎡当り 219.3万円)
1. 総敷地面積	40,831.75	㎡
1. 総建築面積	15,760.47	㎡
1. 総建築延面積	128,886.44	㎡
1. 総有効分譲面積	104,061	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	68.73	㎡
1. 総棟数	102	棟
1. 総階高	1,415	階
1. 1棟当り平均階高	13.9	階
1. 1日当り分譲戸数	48.8	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.6分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年7月末現在)

1. 対象物件	98	物件
1. 発売戸数	1,832	戸
1. 売却戸数	1,348	戸 (契約率73.6%)
1. 全売却戸数	1,660	戸
1. 全残戸数	2,344	戸 (2017年分残1,455戸 完成在庫922戸)
1. 即日完売戸数	24	戸 (即日完売率1.3%)
1. フラット35登録物件戸数	1,220	戸 (F35登録物件率66.6%)
1. 1物件当り平均戸数	18.7	戸
1. 総発売額	7,810,960.1	万円
1. 1戸当り平均価格	4,264	万円
1. 1㎡当り分譲単価	67.8	万円 (3.3㎡当り 223.8万円)
1. 総敷地面積	37,590.48	㎡
1. 総建築面積	16,965.54	㎡
1. 総建築延面積	150,231.62	㎡
1. 総有効分譲面積	115,167	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	62.86	㎡
1. 総棟数	105	棟
1. 総階高	1,436	階
1. 1棟当り平均階高	13.7	階
1. 1日当り分譲戸数	59.1	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		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
1 K	108	108	108	108												
1 D K	1		1													
1 L D K	39	30	33	26			3	3			3	1				
2 L D K	163	109	113	69	3	2	21	16	19	16	7	6				
3 L D K	989	717	314	209	186	112	129	106	264	203	49	46	5	4	42	37
4 L D K	214	157	43	35	64	37	21	12	68	56	6	6	1	1	11	10
合計	1,514	1,121	612	447	253	151	174	137	351	275	65	59	6	5	53	47

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	111	110	108	108					2	2	1					
3,000 "	69	60	4	3	15	8	5	5	36	36	8	7			1	1
3,300 "	168	146	23	13	30	20	1	1	91	91	12	12	1	1	10	8
3,500 "	94	78	23	19	29	20	4	4	29	26	6	6			3	3
3,700 "	101	84	22	15	26	22	8	8	26	21	3	3	1	1	15	14
4,000 "	180	122	40	26	46	26	11	10	63	43	7	7	1	1	12	9
4,300 "	127	90	41	31	27	15	25	22	22	11	8	8	1		3	3
4,500 "	109	71	24	16	29	16	19	14	27	15	3	3			7	7
4,700 "	87	58	36	25	12	6	25	20	12	5					2	2
5,000 "	88	67	39	29	8	4	29	26	11	7			1	1		
5,500 "	102	54	52	26	14	6	18	13	16	8	1		1	1		
6,000 "	78	51	43	29	10	5	14	9	9	6	2	2				
6,500 "	48	30	36	25	4		6	3	1	1	1	1				
7,000 "	47	28	37	22	3	3	4	1	1	1	2	1				
8,000 "	38	26	31	23			5	1			2	2				
9,000 "	17	11	13	7							4	4				
9,999 "	24	16	20	14							4	2				
10,000 以上	17	13	13	10					3	2	1	1				
20,000 以上	4	4	4	4												
30,000 以上	5	2	3	2					2							
合計	1,514	1,121	612	447	253	151	174	137	351	275	65	59	6	5	53	47

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2015年7月～2018年7月

◆ 首都圏
▲ 近畿圏

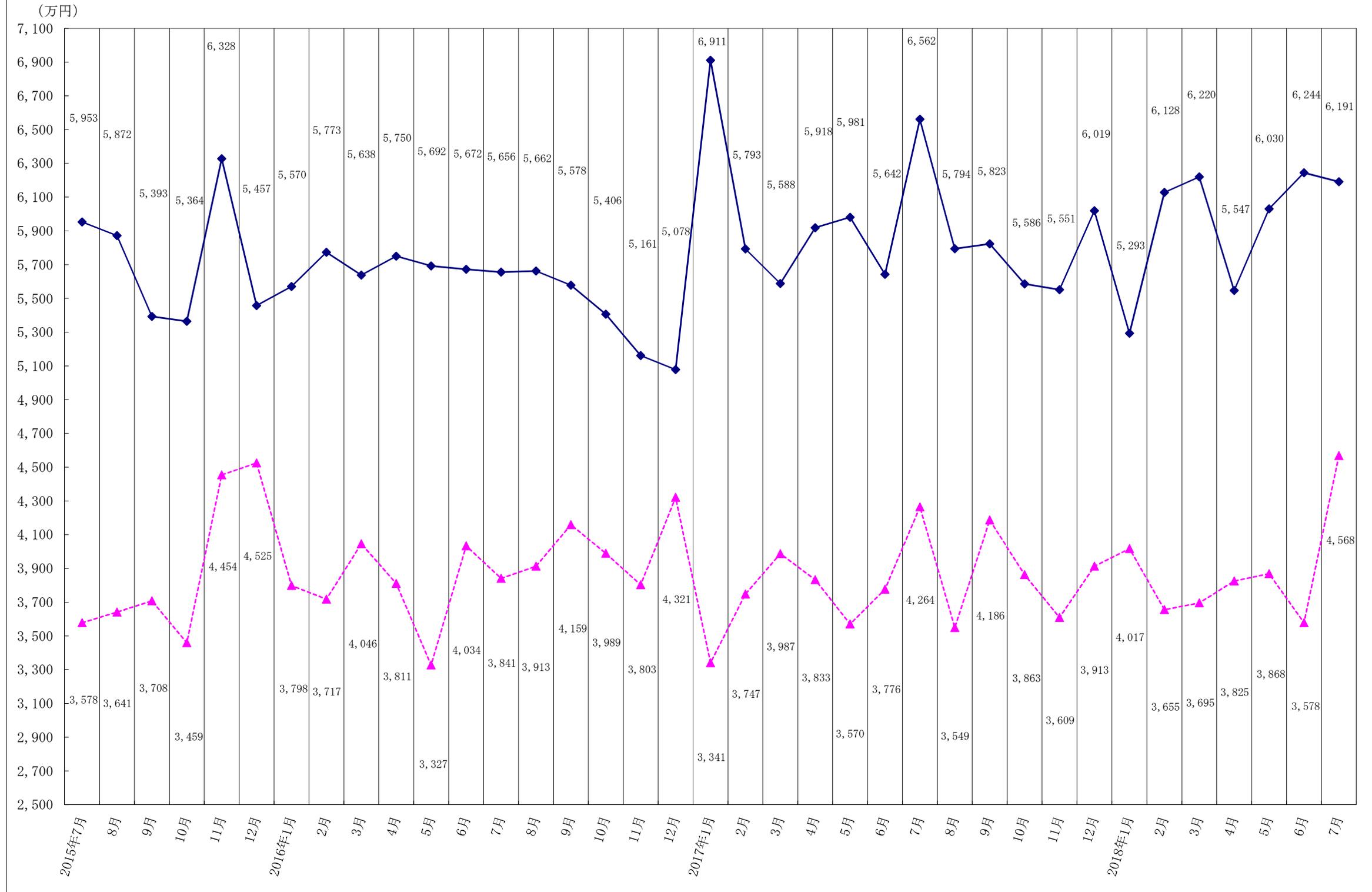


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年7月～2018年7月

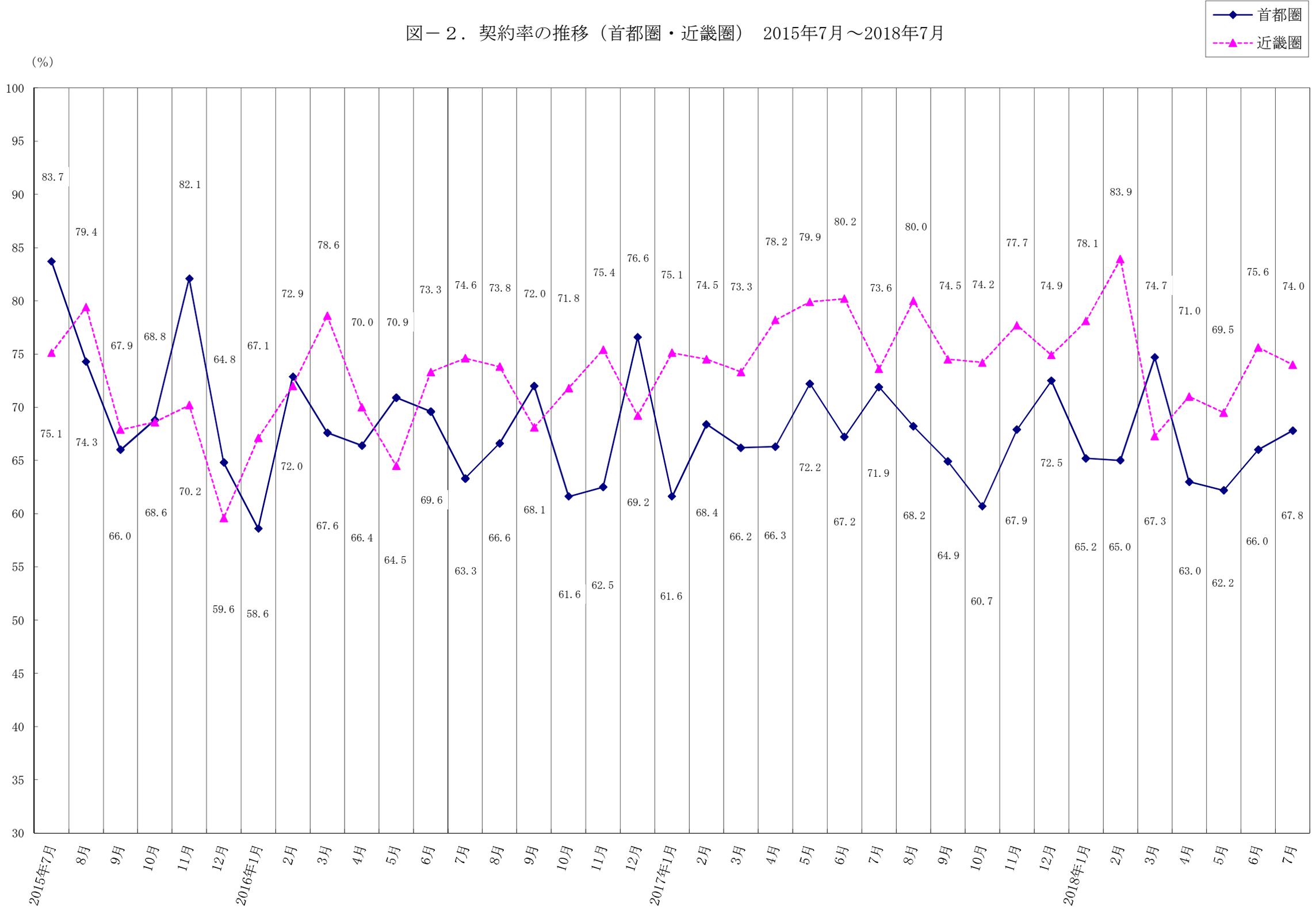


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年7月～2018年7月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

