

《近畿圏のマンション市場動向》

－2018年8月度－

2018.9.13

- ◎ 発売は13.4%増の1,378戸、4カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎ ㎡単価は3カ月ぶりのアップ。契約率は80.6%と好調。

(1) 8月の発売は1,378戸、前年同月(1,215戸)比13.4%増、前月(1,514戸)比9.0%減。

(2) 契約率80.6%、前年同月(80.0%)比0.6ポイントのアップ、前月(74.0%)比6.6ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,585万円、1㎡当り単価は67.4万円。

前年同月比で戸当り価格は36万円(1.0%)のアップ、㎡単価は7.8万円(13.1%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のアップ。㎡単価は3カ月ぶりのアップ。

(4) 販売在庫数は2,205戸、前月末比68戸の減少('18年7月末2,273戸、'17年8月末2,192戸)。

(5) 即日完売物件(7物件109戸)

① リバーガーデン岸里玉出1期2次	(大阪・西成区)	9戸	3,384万円	49.8万円	平均1.7倍	最高8倍)
② ワコーレ芦屋オーパス1期	(兵庫・芦屋市)	6戸	9,773万円	102.5万円	先着順)	
③ エスリード草津本陣邸最終期	(滋賀・草津市)	84戸	3,810万円	51.1万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

コンパクトマンションの供給が大幅に増加し、全体の数字を牽引。
奈良県を除く全てのエリアで㎡単価が上昇。

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8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. 8月の新規発売戸数は1,378戸である。対前年同月(1,215戸)比163戸、13.4%増、対前月(1,514戸)比136戸、9.0%減である。
2. 8月の地域別発売戸数は大阪市部663戸(全体比48.1%、前年同月比15.9%増)、大阪府下395戸(同28.7%、44.7%増)、神戸市部126戸(同9.1%、14.9%減)、兵庫県下38戸(同2.8%、66.4%減)、京都市部63戸(同4.6%、27.6%減)、奈良県2戸(同0.1%、前年と同値)、滋賀県91戸(同6.6%、前年供給なし)、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1,111戸で、月間契約率は80.6%。前月の74.0%に比べて6.6ポイントのアップ、前年同月の80.0%に比べて0.6ポイントのアップとなっている。
4. 8月の地域別契約率は大阪市部90.5%、大阪府下74.9%、神戸市部42.9%、兵庫県下65.8%、京都市部71.4%、奈良県100%、滋賀県97.8%。
5. 8月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,585万円、67.4万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月連続のアップ。㎡単価は3カ月ぶりのアップ。2018年7月は4,568万円、66.5万円であったので、前月比総額では983万円(21.5%)のダウン、㎡単価は0.9万円(1.4%)のアップ。2017年8月は3,549万円、59.6万円であったので、前年同月比総額では36万円(1.0%)のアップ、㎡単価は7.8万円(13.1%)のアップ。
6. 8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2,635万円、79.0万円、大阪府下4,048万円、57.9万円、神戸市部5,102万円、70.1万円、兵庫県下7,147万円、84.9万円、京都市部5,225万円、76.8万円、奈良県3,265万円、42.7万円、滋賀県3,788万円、50.7万円。
7. 即日完売物件は109戸(全体の7.9%)、フラット35登録物件戸数は658戸(同47.8%)であった。
8. 8月末現在の継続販売在庫数は2,205戸で、2018年7月末現在の2,273戸に比べて68戸の減少。
9. 2018年9月の発売戸数は1,600戸程度の見込みである（'17年9月2,392戸、'16年9月1,870戸、'15年9月1,798戸、'14年9月1,829戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年8月末現在)

1. 対象物件	89	物件
1. 発売戸数	1,378	戸
1. 売却戸数	1,111	戸 (契約率80.6%)
1. 全売却戸数	1,446	戸
1. 全残戸数	2,205	戸 (2018年分残1,543戸 完成在庫852戸)
1. 即日完売戸数	109	戸 (即日完売率7.9%)
1. フラット35登録物件戸数	658	戸 (F35登録物件率47.8%)
1. 1物件当り平均戸数	15.5	戸
1. 総発売額	4,940,631.0	万円
1. 1戸当り平均価格	3,585	万円
1. 1㎡当り分譲単価	67.4	万円 (3.3㎡当り 222.4万円)
1. 総敷地面積	27,753.48	㎡
1. 総建築面積	12,881.88	㎡
1. 総建築延面積	90,527.39	㎡
1. 総有効分譲面積	73,319	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	53.21	㎡
1. 総棟数	95	棟
1. 総階高	1,194	階
1. 1棟当り平均階高	12.6	階
1. 1日当り分譲戸数	44.5	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.2分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年8月末現在)

1. 対象物件	88	物件
1. 発売戸数	1,215	戸
1. 売却戸数	972	戸 (契約率80.0%)
1. 全売却戸数	1,367	戸
1. 全残戸数	2,192	戸 (2017年分残1,433戸 完成在庫886戸)
1. 即日完売戸数	89	戸 (即日完売率7.3%)
1. フラット35登録物件戸数	649	戸 (F35登録物件率53.4%)
1. 1物件当り平均戸数	13.8	戸
1. 総発売額	4,312,629.6	万円
1. 1戸当り平均価格	3,549	万円
1. 1㎡当り分譲単価	59.6	万円 (3.3㎡当り 196.8万円)
1. 総敷地面積	29,785.59	㎡
1. 総建築面積	12,190.09	㎡
1. 総建築延面積	89,000.67	㎡
1. 総有効分譲面積	72,322	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	59.52	㎡
1. 総棟数	97	棟
1. 総階高	1,297	階
1. 1棟当り平均階高	13.4	階
1. 1日当り分譲戸数	39.2	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.1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	502	500	457	455	45	45										
1	L D K	105	84	95	78			2				8	6				
2	L D K	77	50	22	12	17	15	17	8	5	4	15	11			1	
3	L D K	546	378	72	46	244	180	94	40	29	17	39	27	2	2	66	66
4	L D K	148	99	17	9	89	56	13	6	4	4	1	1			24	23
合計		1,378	1,111	663	600	395	296	126	54	38	25	63	45	2	2	91	89

1.価格帯別戸数																	
2,500万円以下		503	501	458	456	45	45										
3,000 "		49	34	35	27	9	5	3	1					1	1	1	
3,300 "		71	64	30	27	27	23									14	14
3,500 "		68	53	31	25	17	11	6	3							14	14
3,700 "		75	63	7	7	37	32	9	4	5	3	2	2	1	1	14	14
4,000 "		130	97	13	7	71	55	11	4	3	1	8	7			24	23
4,300 "		105	66	20	10	50	37	13	6	6	1	12	8			4	4
4,500 "		65	49	10	8	26	19	10	6	2	2	7	4			10	10
4,700 "		39	28	4	4	15	10	7	2	1	1	4	3			8	8
5,000 "		52	26	11	3	17	7	14	7	3	2	5	5			2	2
5,500 "		81	52	11	7	44	31	17	8	2	2	7	4				
6,000 "		36	23	9	7	12	9	8	2			7	5				
6,500 "		30	16	7	4	12	7	6	3			5	2				
7,000 "		26	8	5	3	7	2	12	2	1	1	1					
8,000 "		17	11	4	3	4	2	7	4	2	2						
9,000 "		12	7	4	1	2	1			5	4	1	1				
9,999 "		3	2	1				1	1			1	1				
10,000 以上		16	11	3	1			2	1	8	6	3	3				
20,000 以上																	
30,000 以上																	
合計		1,378	1,111	663	600	395	296	126	54	38	25	63	45	2	2	91	89

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2015年8月～2018年8月

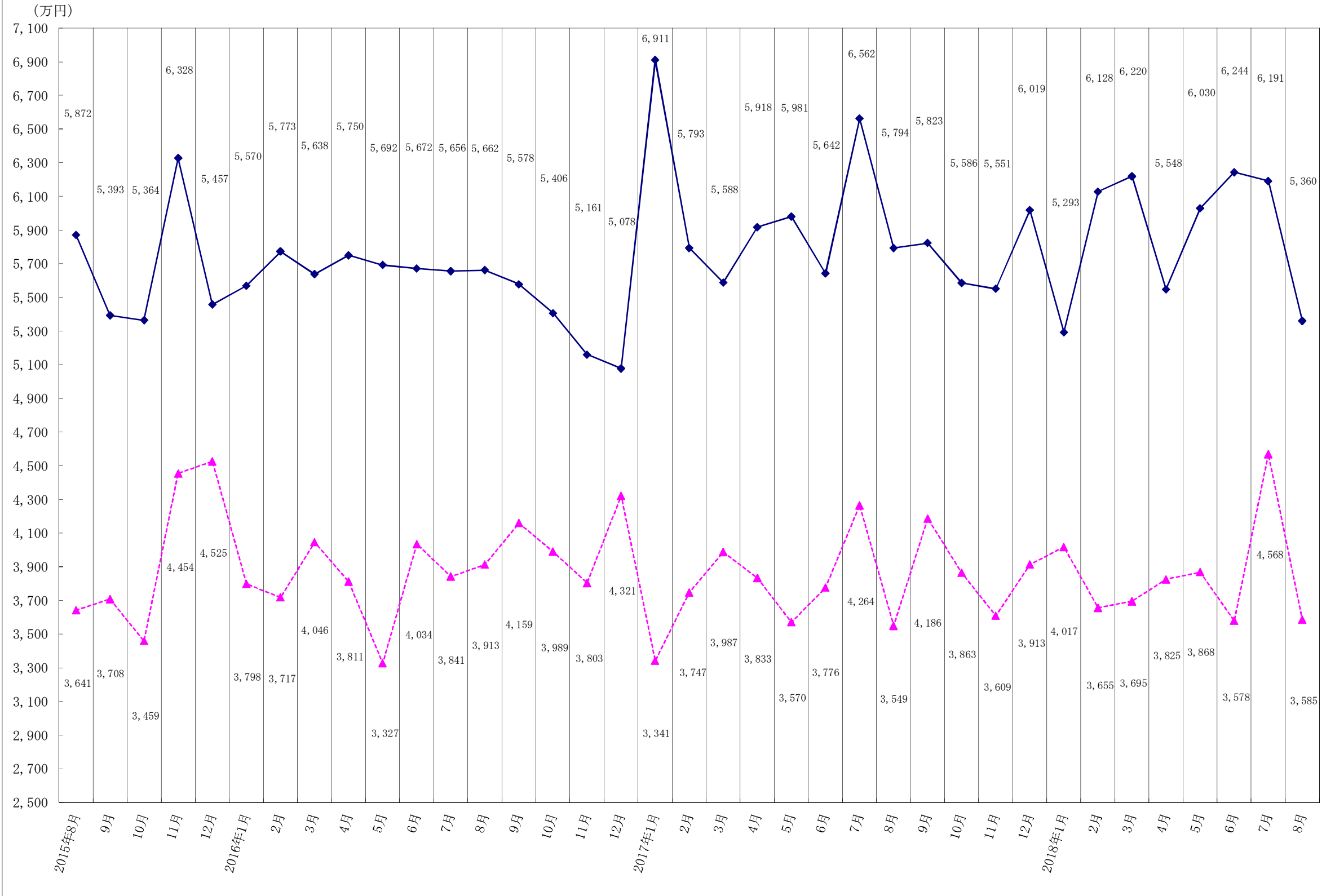
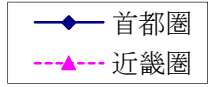
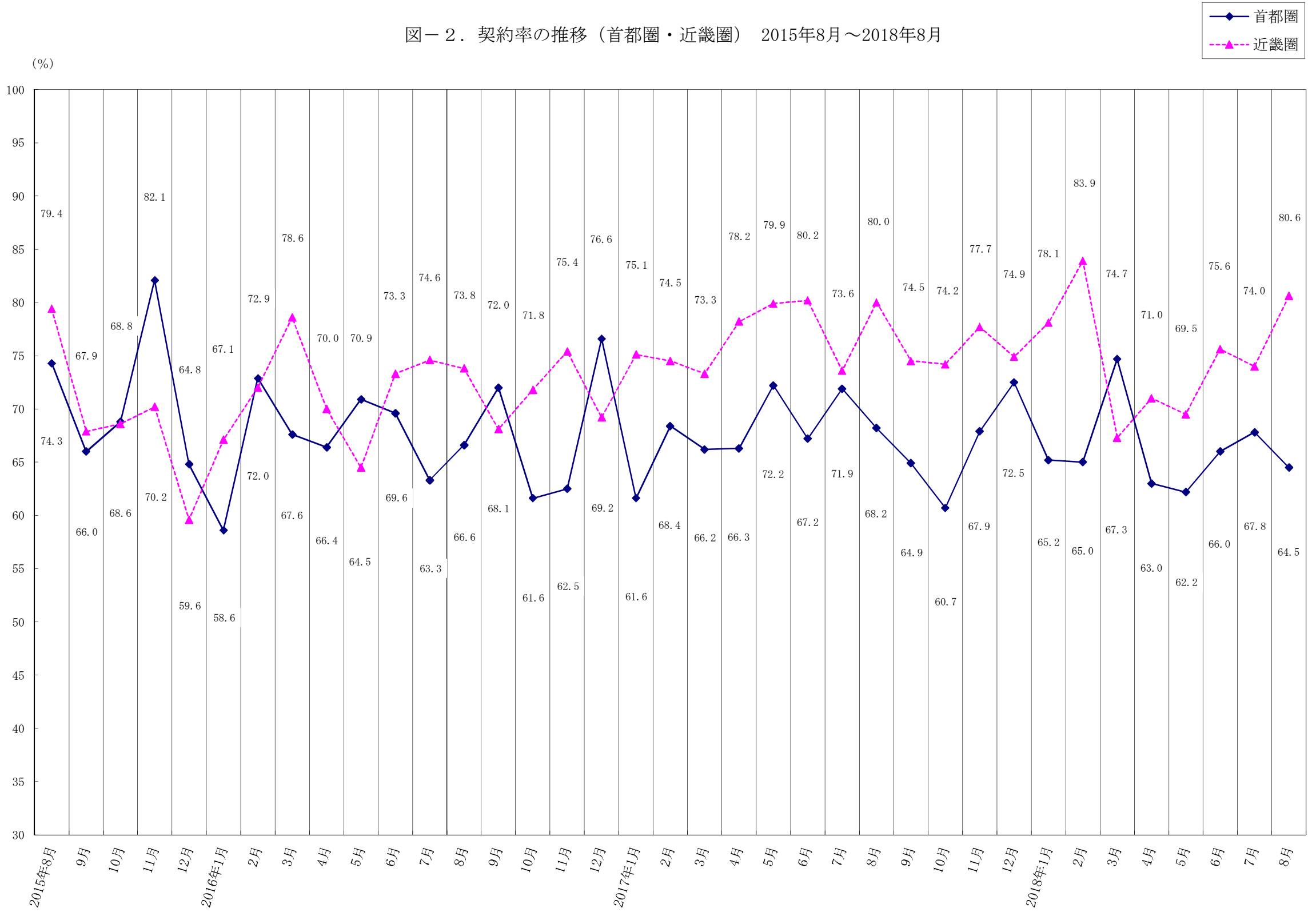


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年8月～2018年8月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年8月～2018年8月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

