

《近畿圏のマンション市場動向》

—2018年9月度—

2018.10.16

- ◎ 発売は 22.3%減の 1,859 戸、2 カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎ m²単価は 2 カ月ぶりのダウン。契約率は 72.8%で 4 カ月連続の 70%超。

(1) 9月の発売は 1,859 戸、前年同月 (2,392 戸) 比 22.3%減、前月 (1,378 戸) 比 34.9%増。

(2) 契約率 72.8%、前年同月 (74.5%) 比 1.7 ポイントのダウン、前月 (80.6%) 比 7.8 ポイントのダウン。

(3) 1 戸当り価格は 4,043 万円、1 m²当り単価は 63.6 万円。

前年同月比で戸当り価格は 143 万円 (3.4%) のダウン、m²単価は 0.5 万円 (0.8%) のダウン。

前年同月比で戸当り価格は 3 カ月ぶりのダウン。m²単価は 2 カ月ぶりのダウン。

(4) 販売在庫数は 2,376 戸、前月末比 171 戸の増加('18年8月末 2,205 戸、'17年9月末 2,428 戸)。

(5) 即日完売物件 (4 物件 13 戸)

① ジオ阪急水無瀬ハートスクエア 3 期 6~13 次	(大阪・三島郡島本町	9 戸	3,629 万円	50.0 万円	平均 1 倍	最高 1 倍)
② ウェリス宝塚 2 期 11・12 次	(兵庫・宝塚市	2 戸	4,483 万円	62.7 万円	平均 1 倍	最高 1 倍)

(6) マンション市況の特徴

秋商戦は大規模ファミリーが好調ながら、台風の影響のためか継続物件は不調。

大阪市部と大阪府下の契約率は 60%台、兵庫県下は 50%台と低迷。

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9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. 9月の新規発売戸数は1,859戸である。対前年同月(2,392戸)比533戸、22.3%減、対前月(1,378戸)比481戸、34.9%増である。
2. 9月の地域別発売戸数は大阪市部711戸(全体比38.2%、前年同月比37.0%減)、大阪府下456戸(同24.5%、89.2%増)、神戸市部94戸(同5.1%、26.0%減)、兵庫県下155戸(同8.3%、36.2%減)、京都市部273戸(同14.7%、506.7%増)、奈良県10戸(同0.5%、9.1%減)、滋賀県156戸(同8.4%、71.8%減)、和歌山県4戸(同0.2%、55.6%減)、京都府下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1,354戸で、月間契約率は72.8%。前月の80.6%に比べて7.8ポイントのダウン、前年同月の74.5%に比べて1.7ポイントのダウンとなっている。
4. 9月の地域別契約率は大阪市部66.0%、大阪府下66.0%、神戸市部85.1%、兵庫県下54.8%、京都市部91.6%、奈良県90.0%、滋賀県100%、和歌山県100%。
5. 9月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,043万円、63.6万円である。前年同月比は戸当り価格は3カ月ぶりのダウン。㎡単価は2カ月ぶりのダウン。2018年8月は3,585万円、67.4万円であったので、前月比総額では458万円(12.8%)のアップ、㎡単価は3.8万円(5.6%)のダウン。2017年9月は4,186万円、64.1万円であったので、前年同月比総額では143万円(3.4%)のダウン、㎡単価は0.5万円(0.8%)のダウン。
6. 9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3,693万円、69.7万円、大阪府下4,135万円、56.0万円、神戸市部3,774万円、69.0万円、兵庫県下5,125万円、67.0万円、京都市部3,500万円、59.5万円、奈良県3,796万円、49.7万円、滋賀県5,430万円、66.9万円、和歌山県3,963万円、46.5万円。
7. 即日完売物件は13戸(全体の0.7%)、フラット35登録物件戸数は1,180戸(同63.5%)であった。
8. 9月末現在の継続販売在庫数は2,376戸で、2018年8月末現在の2,205戸に比べて171戸の増加。
9. 2018年10月の発売戸数は1,300戸程度の見込みである（'17年10月1,465戸、'16年10月1,263戸、'15年10月1,223戸、'14年10月1,427戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年9月末現在)

1. 対象物件 ……	112	物件
1. 発売戸数 ……	1,859	戸
1. 売却戸数 ……	1,354	戸 (契約率72.8%)
1. 全売却戸数 ……	1,688	戸
1. 全残戸数 ……	2,376	戸 (2018年分残1,781戸 完成在庫903戸)
1. 即日完売戸数 ……	13	戸 (即日完売率0.7%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,180	戸 (F35登録物件率63.5%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	16.6	戸
1. 総発売額 ……	<u>7,516,559.0</u>	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	<u>4,043</u>	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	<u>63.6</u>	万円 (3.3㎡当り <u>210.0万円</u>)
1. 総敷地面積 ……	44,895.38	㎡
1. 総建築面積 ……	20,781.74	㎡
1. 総建築延面積 ……	151,996.52	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	118,128	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	63.54	㎡
1. 総棟数 ……	119	棟
1. 総階高 ……	1,554	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.1	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	60.0	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9月末現在)

1. 対象物件 ……	96	物件
1. 発売戸数 ……	2,392	戸
1. 売却戸数 ……	1,781	戸 (契約率74.5%)
1. 全売却戸数 ……	2,156	戸
1. 全残戸数 ……	2,428	戸 (2017年分残1,778戸 完成在庫896戸)
1. 即日完売戸数 ……	130	戸 (即日完売率5.4%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,633	戸 (F35登録物件率68.3%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	24.9	戸
1. 総発売額 ……	10,012,012.6	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	4,186	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	64.1	万円 (3.3㎡当り 211.4万円)
1. 総敷地面積 ……	48,832.43	㎡
1. 総建築面積 ……	22,838.67	㎡
1. 総建築延面積 ……	205,199.40	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	156,276	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	65.33	㎡
1. 総棟数 ……	100	棟
1. 総階高 ……	1,358	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.6	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	77.2	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		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	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	
1	K	320	220	223	127			40	40			57	53						
1	L D K	42	35	17	16							25	19						
2	L D K	194	148	109	82	37	26	6	4	13	10	11	8			17	17	1	1
3	L D K	1,080	791	319	215	347	230	41	30	105	57	140	132	10	9	117	117	1	1
4	L D K	223	160	43	29	72	45	7	6	37	18	40	38			22	22	2	2
合計		1,859	1,354	711	469	456	301	94	80	155	85	273	250	10	9	156	156	4	4

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	326	217	218	121	2	1	41	40			65	55							
3,000 "	72	65	26	25	23	19	3	3	2		16	16	1	1				1	1
3,300 "	97	85	26	24	33	26	5	4	5	3	23	23	1	1	3	3		1	1
3,500 "	128	106	29	27	57	43	3	2	8	3	31	31							
3,700 "	153	122	42	37	53	38	6	4	11	4	29	27	3	3	9	9			
4,000 "	226	163	89	65	81	56	2	1	20	8	27	26	1	1	6	6			
4,300 "	159	109	56	35	39	24	3	2	17	7	28	26	2	1	14	14			
4,500 "	124	86	27	16	51	32	2	2	13	7	18	16	2	2	11	11			
4,700 "	77	67	16	10	21	17	2	2	6	6	12	12			20	20			
5,000 "	<u>122</u>	<u>73</u>	54	26	<u>32</u>	<u>17</u>	5	4	11	6	4	4			14	14	2	2	
5,500 "	<u>114</u>	<u>84</u>	42	30	<u>26</u>	<u>15</u>	4	4	13	7	7	6			22	22			
6,000 "	<u>78</u>	57	31	24	<u>19</u>	8	3	1	10	10	4	3			11	11			
6,500 "	<u>58</u>	<u>38</u>	19	12	<u>10</u>	<u>2</u>	2	1	10	8	3	1			14	14			
7,000 "	42	24	16	9	5	1	6	3	8	4	1	1			6	6			
8,000 "	47	34	9	4	3	1	3	3	13	8	3	2			16	16			
9,000 "	22	14	8	2	1	1	1	1	4	3	1				7	7			
9,999 "	5	5	1	1			2	2							2	2			
10,000 以上	9	5	2	1			1	1	4	1	1	1			1	1			
20,000 以上																			
30,000 以上																			
合計	1,859	1,354	711	469	456	301	94	80	155	85	273	250	10	9	156	156	4	4	

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2015年9月～2018年9月

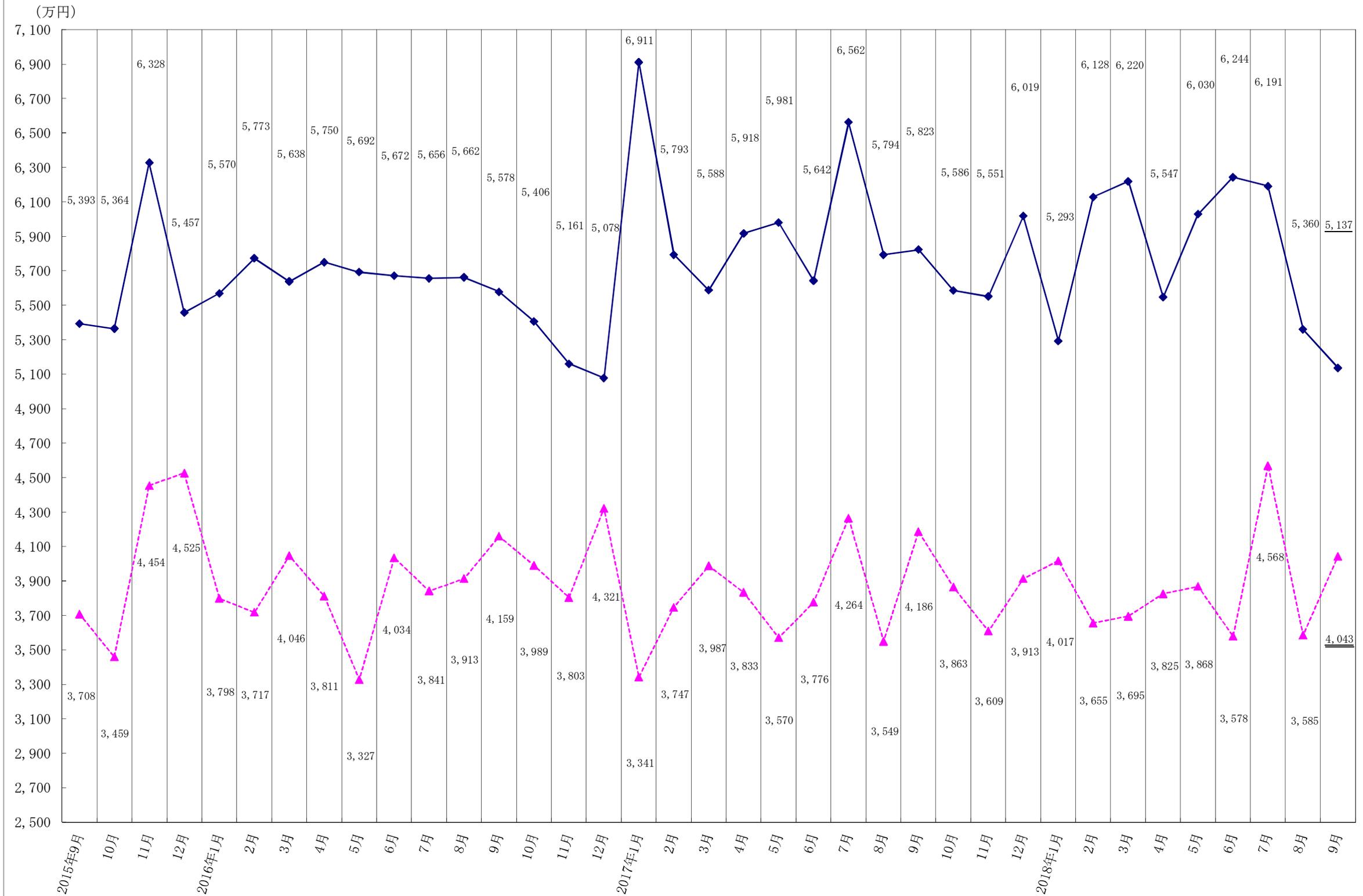


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年9月～2018年9月

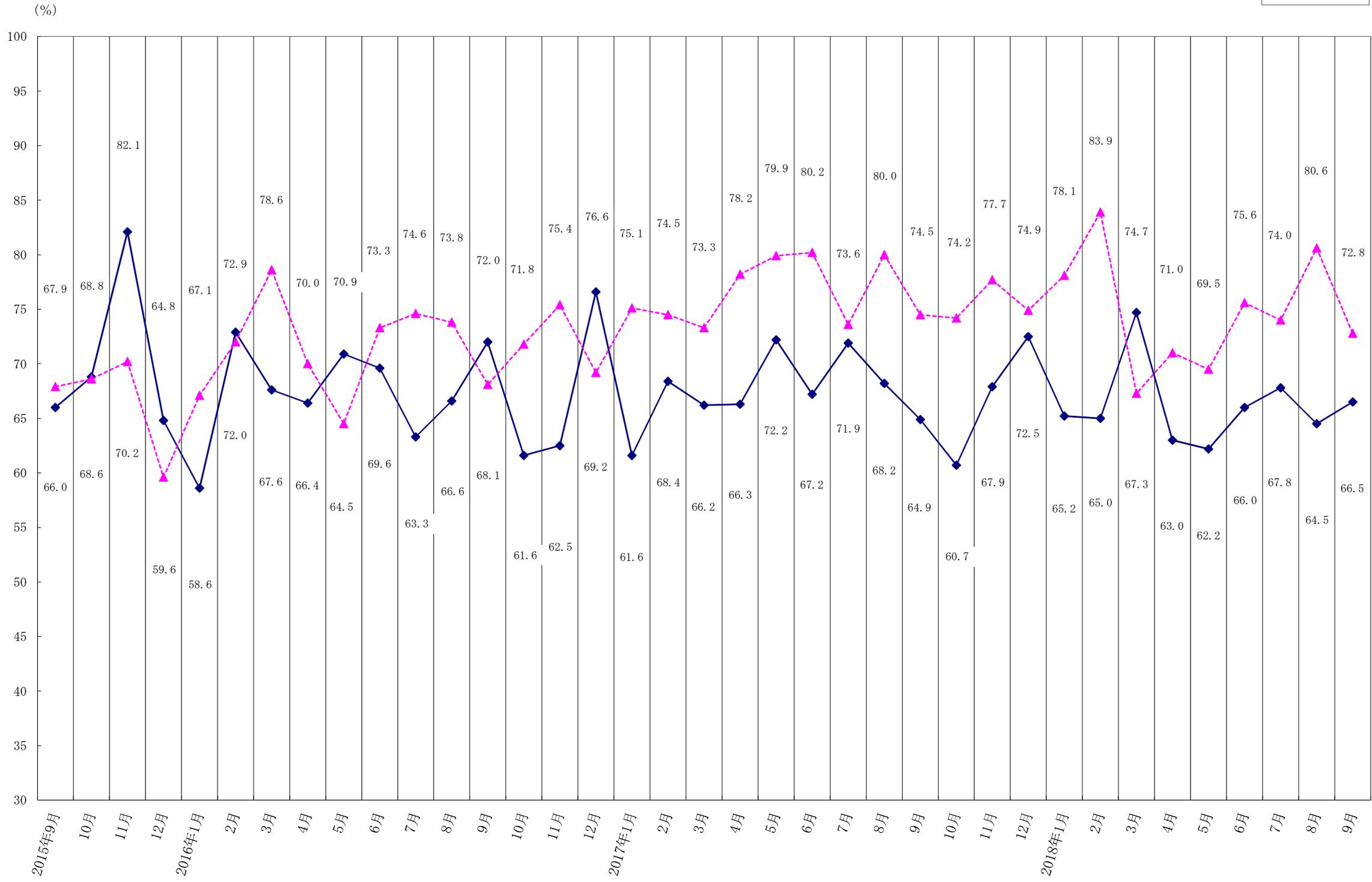


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年9月～2018年9月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

