

《近畿圏のマンション市場動向》

－2018年10月度－

2018.11.15

- ◎ 発売は21.2%増の1,775戸、2カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎ m²単価は2カ月ぶりのアップで、1991年以来の高水準。契約率は77.7%。

(1) 10月の発売は1,775戸、前年同月(1,465戸)比21.2%増、前月(1,859戸)比4.5%減。

(2) 契約率77.7%、前年同月(74.2%)比3.5ポイントのアップ、前月(72.8%)比4.9ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,657万円、1m²当り単価は68.7万円。

前年同月比で戸当り価格は206万円(5.3%)のダウン、m²単価は7.0万円(11.3%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のダウン。m²単価は2カ月ぶりのアップ。

(4) 販売在庫数は2,344戸、前月末比32戸の減少('18年9月末2,376戸、'17年10月末2,435戸)。

(5) 即日完売物件(8物件224戸)

① ユニハイム MUSE 大手前1期1～3次	(大阪・中央区)	30戸	3,332万円	80.9万円	平均1倍	最高1倍)
② ローレルコート梅・美木多駅前1期1～4次	(大阪・堺市南区)	75戸	3,796万円	50.8万円	平均1倍	最高3倍)
③ リバーガーデン八尾山本2期	(大阪・八尾市)	36戸	3,804万円	53.9万円	平均1倍	最高1倍)
④ エスリード五位堂駅前	(奈良・香芝市)	69戸	3,237万円	51.6万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪府全域での供給戸数増が全体の数字を牽引。

都市部のコンパクトマンション、奈良県、和歌山県の初回売出しの販売が絶好調。

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10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. 10月の新規発売戸数は1,775戸である。対前年同月(1,465戸)比310戸、21.2%増、対前月(1,859戸)比84戸、4.5%減である。
2. 10月の地域別発売戸数は大阪市部810戸(全体比45.6%、前年同月比47.0%増)、大阪府下483戸(同27.2%、85.1%増)、神戸市部171戸(同9.6%、25.7%減)、兵庫県下92戸(同5.2%、58.6%減)、京都市部66戸(同3.7%、44.5%減)、奈良県79戸(同4.5%、3,850.0%増)、滋賀県28戸(同1.6%、47.2%減)、和歌山県46戸(同2.6%、666.7%増)、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1,379戸で、月間契約率は77.7%。前月の72.8%に比べて4.9ポイントのアップ、前年同月の74.2%に比べて3.5ポイントのアップとなっている。
4. 10月の地域別契約率は大阪市部88.0%、大阪府下66.7%、神戸市部65.5%、兵庫県下41.3%、京都市部81.8%、奈良県94.9%、滋賀県67.9%、和歌山県100%。
5. 10月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,657万円、68.7万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月連続のダウン。㎡単価は2カ月ぶりのアップ。2018年9月は4,043万円、63.6万円であったので、前月比総額では386万円(9.5%)のダウン、㎡単価は5.1万円(8.0%)のアップ。2017年10月は3,863万円、61.7万円であったので、前年同月比総額では206万円(5.3%)のダウン、㎡単価は7.0万円(11.3%)のアップ。
6. 10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3,126万円、82.0万円、大阪府下4,232万円、60.6万円、神戸市部4,391万円、76.6万円、兵庫県下4,229万円、56.9万円、京都市部2,948万円、72.7万円、奈良県3,284万円、50.8万円、滋賀県4,817万円、62.2万円、和歌山県4,054万円、57.0万円。
7. 即日完売物件は224戸(全体の12.6%)、フラット35登録物件戸数は935戸(同52.7%)であった。
8. 10月末現在の継続販売在庫数は2,344戸で、2018年9月末現在の2,376戸に比べて32戸の減少。
9. 2018年11月の発売戸数は1,600戸程度の見込みである（'17年11月1,582戸、'16年11月1,975戸、'15年11月1,696戸、'14年11月1,975戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年10月末現在)

1. 対象物件 ……	112	物件
1. 発売戸数 ……	1,775	戸
1. 売却戸数 ……	1,379	戸 (契約率77.7%)
1. 全売却戸数 ……	1,807	戸
1. 全残戸数 ……	2,344	戸 (2018年分残1,804戸 完成在庫862戸)
1. 即日完売戸数 ……	224	戸 (即日完売率12.6%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	935	戸 (F35登録物件率52.7%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	15.8	戸
1. 総発売額 ……	6,491,325.7	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,657	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	68.7	万円 (3.3㎡当り 226.7万円)
1. 総敷地面積 ……	33,217.27	㎡
1. 総建築面積 ……	15,194.29	㎡
1. 総建築延面積 ……	123,592.88	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	94,486	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	53.23	㎡
1. 総棟数 ……	115	棟
1. 総階高 ……	1,560	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.6	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	57.3	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.8分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年10月末現在)

1. 対象物件 ……	107	物件
1. 発売戸数 ……	1,465	戸
1. 売却戸数 ……	1,087	戸 (契約率74.2%)
1. 全売却戸数 ……	1,458	戸
1. 全残戸数 ……	2,435	戸 (2017年分残1,891戸 完成在庫966戸)
1. 即日完売戸数 ……	20	戸 (即日完売率1.4%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,050	戸 (F35登録物件率71.7%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	13.7	戸
1. 総発売額 ……	5,659,814.5	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,863	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	61.7	万円 (3.3㎡当り 203.6万円)
1. 総敷地面積 ……	29,912.83	㎡
1. 総建築面積 ……	13,641.56	㎡
1. 総建築延面積 ……	114,277.77	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	91,725	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	62.61	㎡
1. 総棟数 ……	113	棟
1. 総階高 ……	1,523	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.5	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	47.3	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.5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	597	589	509	507			48	48			40	34						
1	L D K	138	93	75	66	48	16	8	4			7	7						
2	L D K	170	103	53	35	56	35	23	1	8	6	7	4	10	10	4	3	9	9
3	L D K	744	514	151	95	312	220	86	55	65	27	11	8	67	63	20	14	32	32
4	L D K	126	80	22	10	67	51	6	4	19	5	1	1	2	2	4	2	5	5
合計		1,775	1,379	810	713	483	322	171	112	92	38	66	54	79	75	28	19	46	46

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	616	607	516	516	4	1	48	48			42	36	6	6					
3,000 "	135	89	42	40	64	23			5	4	5	5	16	14	1	1	2	2	
3,300 "	102	86	29	27	37	29	2		2				21	21	4	2	7	7	
3,500 "	67	54	14	11	32	26	2		2				13	13			4	4	
3,700 "	107	84	24	19	43	36	6	6	17	6			7	7	1	1	9	9	
4,000 "	164	120	31	24	91	68	8	6	16	5	2	1	9	9	2	2	5	5	
4,300 "	108	71	18	14	47	25	12	12	12	5	1	1	6	4	3	1	9	9	
4,500 "	50	35	10	8	18	13	12	9	8	3					1	1	1	1	
4,700 "	63	44	9	7	30	21	8	6	5	1	4	4			4	2	3	3	
5,000 "	69	44	10	6	29	22	11	5	13	6	2	1			4	4			
5,500 "	74	34	25	9	24	14	12	1	7	5	5	4	1	1					
6,000 "	60	28	19	9	19	11	13	2	2		1	1			1		5	5	
6,500 "	34	20	8	3	8	4	11	8	3	3	2				2	2			
7,000 "	35	15	5	2	14	7	11	4			2	1			3	1			
8,000 "	32	23	5	3	15	14	9	3							2	2	1	1	
9,000 "	9	5	6	3	1	1	2	1											
9,999 "	10	8			7	7	3	1											
10,000 以上	36	10	35	10			1												
20,000 以上	4	2	4	2															
30,000 以上																			
合計	1,775	1,379	810	713	483	322	171	112	92	38	66	54	79	75	28	19	46	46	

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2015年10月～2018年10月

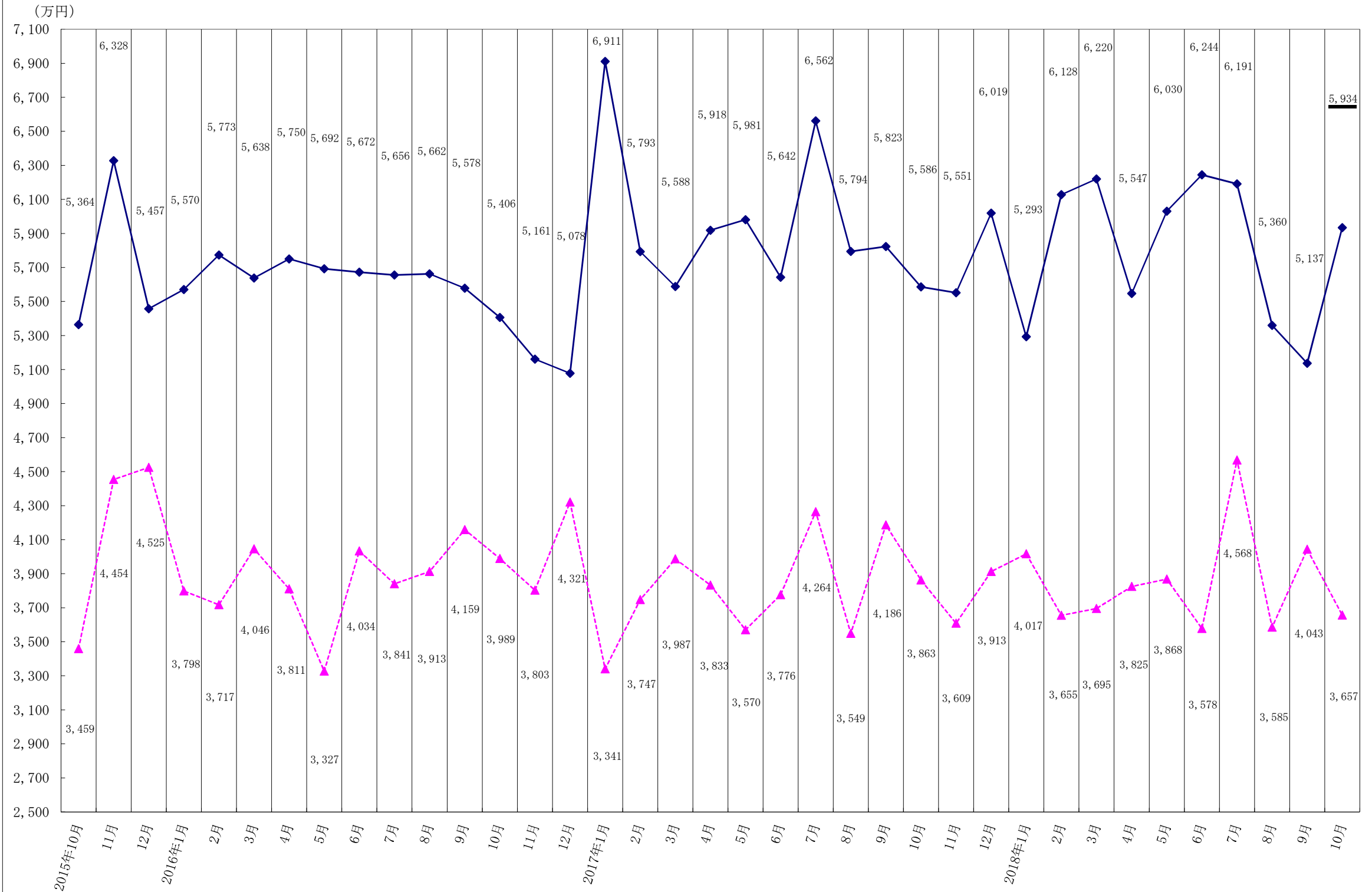


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年10月～2018年10月

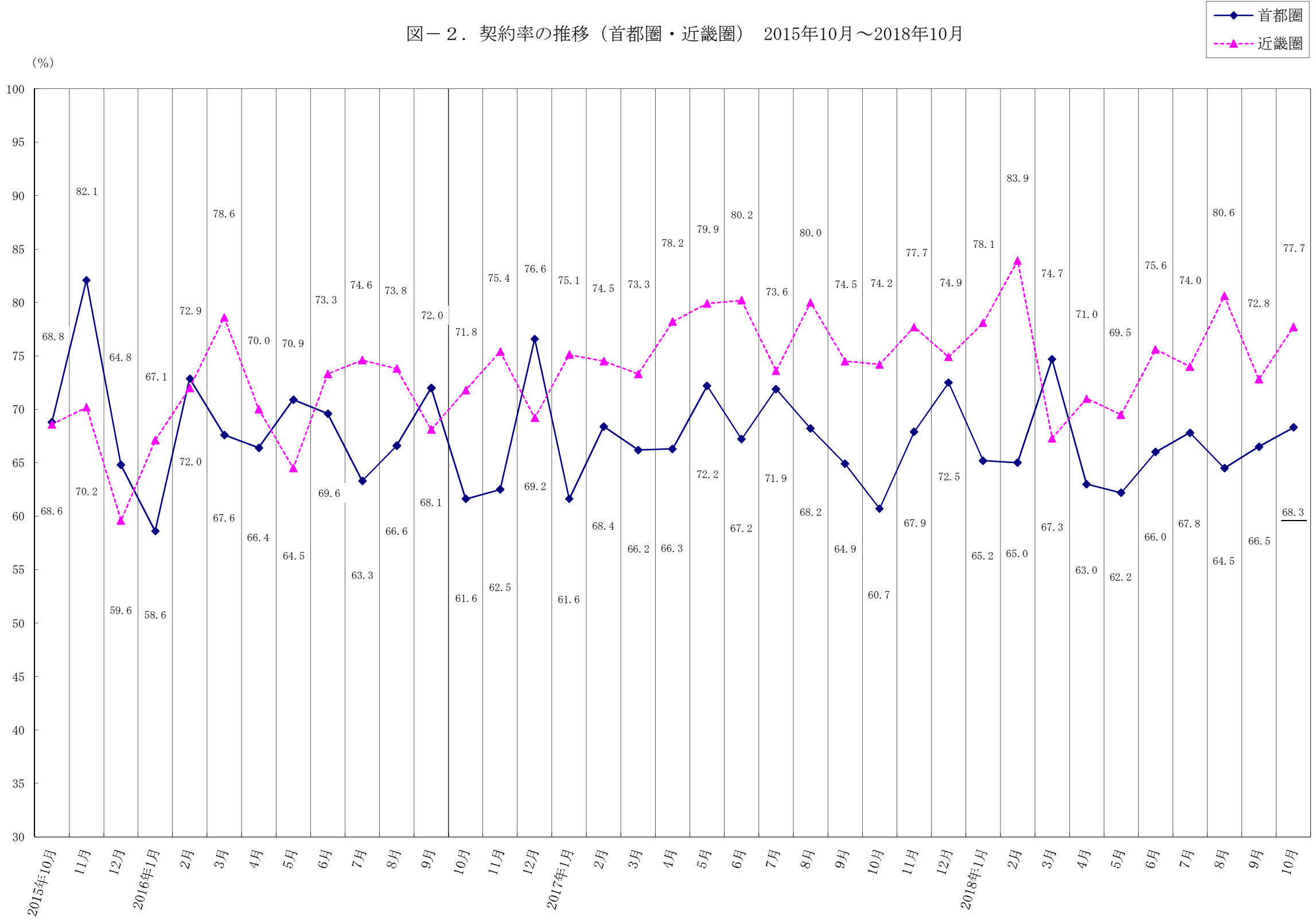


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年10月～2018年10月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

