

《近畿圏のマンション市場動向》

－2018年11月度－

2018.12.17

- ◎ 発売は63.4%増の2,585戸、2013年9月(3,671戸)以来の大量供給。
- ◎ m²単価は2カ月連続のアップで、1991年以来の高水準。契約率は74.4%。

(1) 11月の発売は2,585戸、前年同月(1,582戸)比63.4%増、前月(1,775戸)比45.6%増。

(2) 契約率74.4%、前年同月(77.7%)比3.3ポイントのダウン、前月(77.7%)比3.3ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は3,485万円、1m²当り単価は70.7万円。

前年同月比で戸当り価格は124万円(3.4%)のダウン、m²単価は11.1万円(18.6%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は3カ月連続のダウン。m²単価は2カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,648戸、前月末比304戸の増加('18年10月末2,344戸、'17年11月末2,350戸)。

(5) 即日完売物件(6物件140戸)

① ジークレフ池田石橋1期9～11次	(大阪・池田市)	4戸	3,728万円	44.9万円	平均1倍	最高1倍)
② ローレルスクエア東花園1期	(大阪・東大阪市)	123戸	4,141万円	55.8万円	平均1.1倍	最高2倍)
③ エスリード生駒本町ヒルズ1期	(奈良・生駒市)	9戸	3,684万円	56.5万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

1Kタイプを除く初回売出し物件は契約率88.1%と絶好調。

消費増税を見据えた供給過多のためか、継続物件の契約率は低迷傾向。

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11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. 11月の新規発売戸数は2,585戸である。対前年同月(1,582戸)比1,003戸、63.4%増、対前月(1,775戸)比810戸、45.6%増である。
2. 11月の地域別発売戸数は大阪市部1,682戸(全体比65.1%、前年同月比164.9%増)、大阪府下400戸(同15.5%、2.0%減)、神戸市部101戸(同3.9%、55.3%減)、兵庫県下206戸(同8.0%、25.6%増)、京都市部91戸(同3.5%、19.7%増)、奈良県18戸(同0.7%、800.0%増)、滋賀県86戸(同3.3%、36.5%増)、和歌山県1戸(同0.04%、前年供給なし)、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1,923戸で、月間契約率は74.4%。前月の77.7%に比べて3.3ポイントのダウン、前年同月の77.7%に比べて3.3ポイントのダウンとなっている。
4. 11月の地域別契約率は大阪市部76.0%、大阪府下66.5%、神戸市部84.2%、兵庫県下55.3%、京都市部96.7%、奈良県94.4%、滋賀県84.9%、和歌山県100%。
5. 11月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,485万円、70.7万円である。前年同月比は戸当り価格は3カ月連続のダウン。㎡単価は2カ月連続のアップ。
2018年10月は3,657万円、68.7万円であったので、前月比総額では172万円(4.7%)のダウン、㎡単価は2.0万円(2.9%)のアップ。
2017年11月は3,609万円、59.6万円であったので、前年同月比総額では124万円(3.4%)のダウン、㎡単価は11.1万円(18.6%)のアップ。
6. 12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3,016万円、83.0万円、大阪府下4,261万円、57.4万円、神戸市部4,622万円、64.4万円、兵庫県下4,250万円、56.8万円、京都市部5,180万円、77.6万円、奈良県3,772万円、52.0万円、滋賀県4,026万円、53.9万円、和歌山県3,460万円、41.7万円。
7. 即日完売物件は140戸(全体の5.4%)、フラット35登録物件戸数は1,043戸(同40.3%)であった。
8. 11月末現在の継続販売在庫数は2,648戸で、2018年10月末現在の2,344戸に比べて304戸の増加。
9. 2018年12月の発売戸数は1,700戸程度の見込みである（'17年12月2,259戸、'16年12月1,975戸、'15年12月1,884戸、'14年12月1,638戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年11月末現在)

1. 対象物件	133	物件
1. 発売戸数	2,585	戸
1. 売却戸数	1,923	戸 (契約率74.4%)
1. 全売却戸数	2,281	戸
1. 全残戸数	2,648	戸 (2018年分残2,163戸 完成在庫1,039戸)
1. 即日完売戸数	140	戸 (即日完売率5.4%)
1. フラット35登録物件戸数	1,043	戸 (F35登録物件率40.3%)
1. 1物件当り平均戸数	19.4	戸
1. 総発売額	9,008,457.0	万円
1. 1戸当り平均価格	3,485	万円
1. 1㎡当り分譲単価	70.7	万円 (3.3㎡当り 233.4万円)
1. 総敷地面積	45,211.55	㎡
1. 総建築面積	20,437.64	㎡
1. 総建築延面積	160,049.89	㎡
1. 総有効分譲面積	127,346	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	49.26	㎡
1. 総棟数	141	棟
1. 総階高	1,799	階
1. 1棟当り平均階高	12.8	階
1. 1日当り分譲戸数	83.4	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11月末現在)

1. 対象物件	114	物件
1. 発売戸数	1,582	戸
1. 売却戸数	1,229	戸 (契約率77.7%)
1. 全売却戸数	1,667	戸
1. 全残戸数	2,350	戸 (2017年分残1,876戸 完成在庫904戸)
1. 即日完売戸数	30	戸 (即日完売率1.9%)
1. フラット35登録物件戸数	973	戸 (F35登録物件率61.5%)
1. 1物件当り平均戸数	13.9	戸
1. 総発売額	5,709,994.5	万円
1. 1戸当り平均価格	3,609	万円
1. 1㎡当り分譲単価	59.6	万円 (3.3㎡当り 196.7万円)
1. 総敷地面積	40,982.52	㎡
1. 総建築面積	16,319.24	㎡
1. 総建築延面積	114,790.85	㎡
1. 総有効分譲面積	95,807	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	60.56	㎡
1. 総棟数	120	棟
1. 総階高	1,548	階
1. 1棟当り平均階高	12.9	階
1. 1日当り分譲戸数	51.0	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		
1	K	1,077	898	1,077	898														
1	D K	17	4	17	4														
1	L D K	112	81	100	69			2	2			10	10						
2	K	14	3	14	3														
2	D K	27	8	27	8														
2	L D K	218	153	147	98	16	7	18	18	14	10	16	15		7	5			
3	L D K	943	650	273	176	306	207	67	56	161	87	53	51	18	17	64	55	1	1
4	L D K	176	125	27	23	77	51	14	9	31	17	12	12			15	13		
6	K 以 上	1	1			1	1												
合計		2,585	1,923	1,682	1,279	400	266	101	85	206	114	91	88	18	17	86	73	1	1

1.価格帯別戸数		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		
2,500万円以下		1,082	903	1,077	898	1	1	2	2	2	2								
3,000 "		133	81	82	46	30	16	7	7	9	7	1	1		4	4			
3,300 "		127	84	48	21	34	23	8	8	27	23	3	3	1	1	6	5		
3,500 "		110	87	27	25	39	23	11	11	14	11	2	2	3	3	13	11	1	1
3,700 "		113	86	25	20	39	27	17	17	14	7	1	1	3	3	14	11		
4,000 "		217	163	47	35	78	63	14	14	38	16	14	14	8	7	18	14		
4,300 "		115	78	21	13	40	33	4	4	29	11	9	7	1	1	11	9		
4,500 "		86	54	36	18	19	14	2	2	16	7	6	6	2	2	5	5		
4,700 "		56	36	18	13	19	10	1		13	8	1	1			4	4		
5,000 "		79	51	31	20	20	13	4	1	15	9	6	6			3	2		
5,500 "		96	64	23	15	37	24	5	2	13	5	17	17			1	1		
6,000 "		91	53	44	25	19	9	7	3	8	4	12	11			1	1		
6,500 "		71	35	55	22	5	2	3	3	2	2	3	3			3	3		
7,000 "		74	50	49	31	7	5	4	3	5	2	8	8			1	1		
8,000 "		59	44	41	33	6	1	5	3			5	5			2	2		
9,000 "		32	20	26	17	2		4	3										
9,999 "		22	17	16	13	2	1	2	1			2	2						
10,000 以上		19	15	14	12	3	1	1	1			1	1						
20,000 以上		3	2	2	2					1									
30,000 以上																			
合計		2,585	1,923	1,682	1,279	400	266	101	85	206	114	91	88	18	17	86	73	1	1

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2015年11月～2018年11月

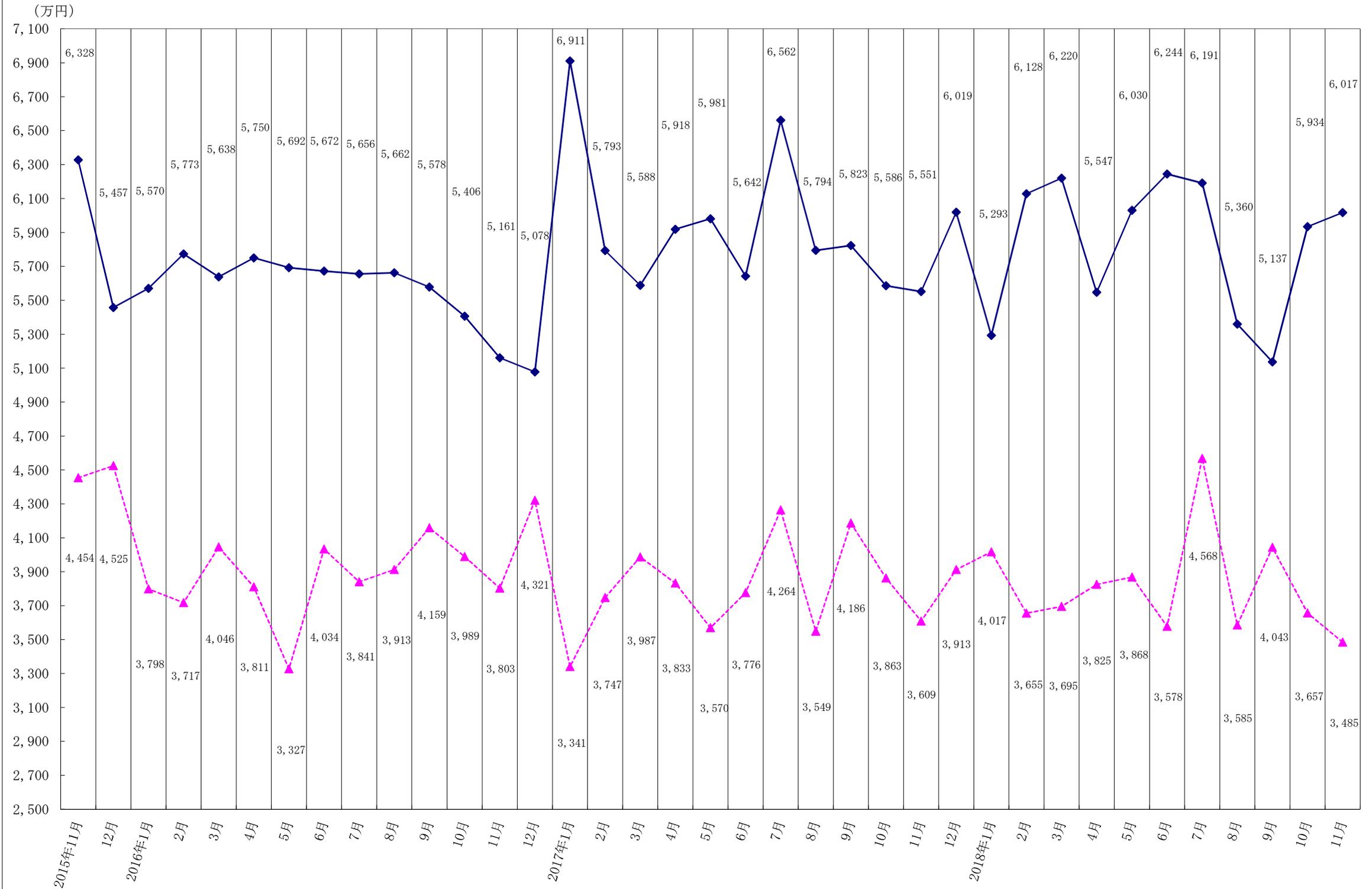
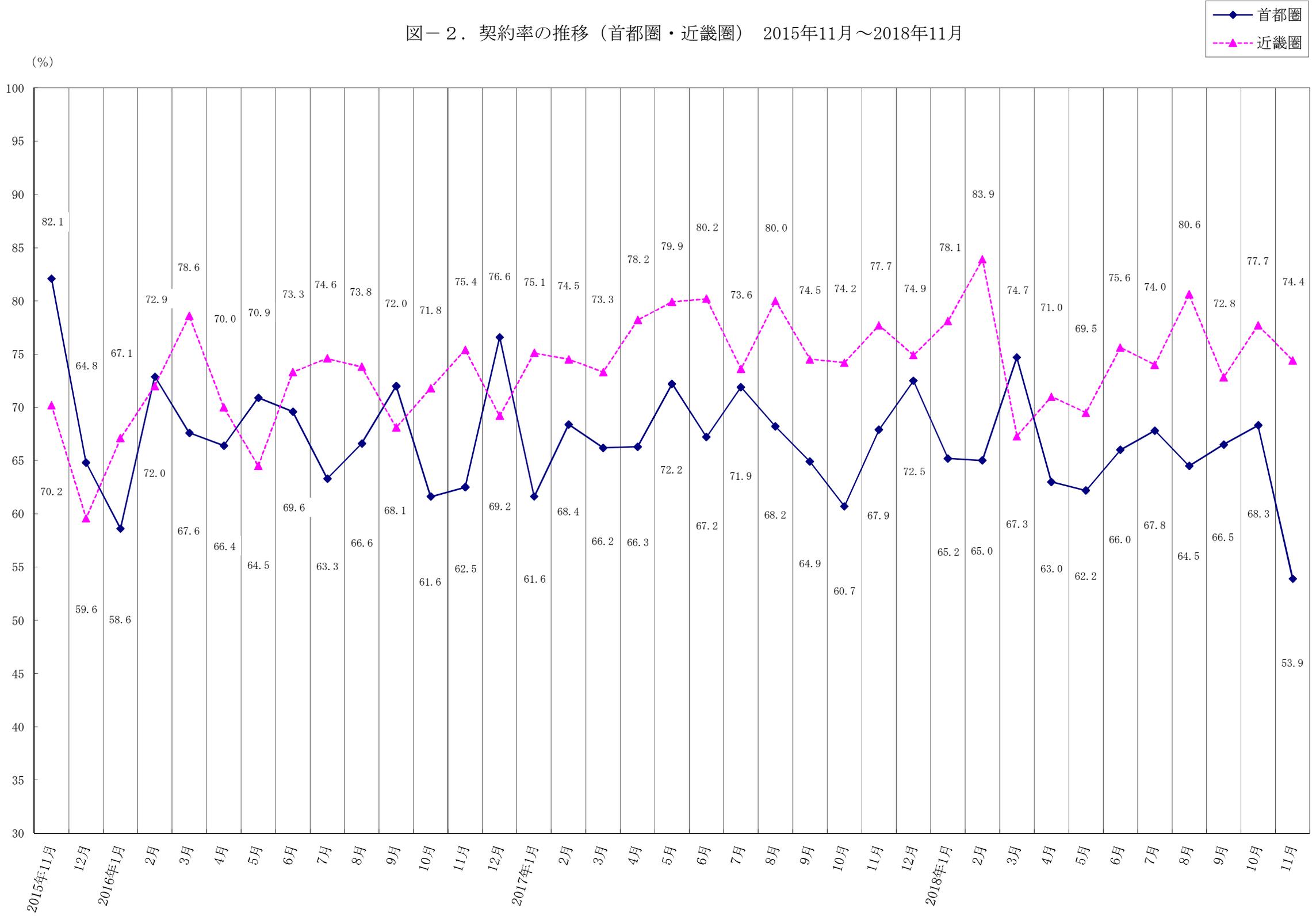


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年11月～2018年11月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年11月～2018年11月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

