

《近畿圏のマンション市場動向》

－2018年のまとめ－

－概要－

- ◎発売戸数は2万958戸、7.1%の増加。
- ◎戸当たり価格は3,844万円、0.2%のアップ。
- ◎月間契約率74.5%、1.6ポイントのダウン。

- (1) 2018年1～12月に近畿圏で発売された民間分譲マンションは2万958戸であった。（'17年1万9,560戸）。前年に比べ1,398戸（7.1%）の増加。
- (2) 大阪市部2.7%減、大阪府下28.9%増、神戸市部41.1%増、兵庫県下8.9%増、京都市部4.7%増、京都府下74.3%減、奈良県96.7%増、滋賀県13.8%減、和歌山県69.2%減。
- (3) 戸当たり平均価格は3,844万円で前年比8万円（0.2%）のアップ、2年ぶりのアップ。
㎡当たり単価は65.9万円で前年比2.9万円（4.6%）のアップ、6年連続のアップ。
- (4) 月間契約率は74.5%、前年（76.1%）比1.6ポイントのダウン。
- (5) 翌年繰越の販売在庫は2,907戸、前年末（2,539戸）比368戸の増加。
- (6) 2019年の発売は2万戸程度、対2018年比4.6%減の見込み

調査主体＝(株)不動産経済研究所（社長・高橋幸男）
大阪事務所＝大阪市中央区久太郎町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7階
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1～12月）

（調査対象地域＝大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県の2府4県）

1. 2018年の新規発売戸数は2万958戸である。対前年（1万9,560戸）比1,398戸、7.1%の増加。
2. 2018年の地域別発売戸数は大阪市部9,222戸（全体比44.0%）、大阪府下4,660戸（同22.2%）、神戸市部2,465戸（同11.8%）、兵庫県下2,087戸（同10.0%）、京都市部1,277戸（同6.1%）、京都府下64戸（同0.3%）、奈良県301戸（同1.4%）、滋賀県808戸（同3.9%）、和歌山県74戸（同0.4%）。
3. 2018年の地域別増減率は大阪市部2.7%減、大阪府下28.9%増、神戸市部41.1%増、兵庫県下8.9%増、京都市部4.7%増、京都府下74.3%減、奈良県96.7%増、滋賀県13.8%減、和歌山県69.2%減。
4. 月間契約率の平均は74.5%、前年の76.1%に比べて1.6ポイントのダウンである。上期は74.1%、下期は74.8%。
5. 2018年の1戸当たりの平均価格、㎡単価は3,844万円、65.9万円である。
2017年は3,836万円、63.0万円であったので、前年比総額では8万円（0.2%）のアップ、㎡単価では2.9万円（4.6%）のアップである。
6. 2018年の地域別平均価格、1㎡当たりの単価は以下のとおり。
大阪市部3,552万円、77.2万円、大阪府下4,118万円、57.2万円、神戸市部3,855万円、69.2万円、兵庫県下4,421万円、58.7万円、
京都市部3,814万円、64.7万円、京都府下4,978万円、64.4万円、奈良県3,704万円、51.1万円、滋賀県4,084万円、53.7万円、和歌山県3,851万円、51.5万円。
7. 12月末現在の継続販売戸数は2,907戸で、'17年末の2,539戸に比べ368戸増加した。2年ぶりの増加。
'13年末2,263戸、'14年末2,094戸、'15年末2,399戸、'16年末2,782戸、'17年末2,539戸。
8. 2019年の発売戸数は、4.6%減の2万戸が見込まれる。

近畿圏マンション市場動向(2018年)

◎マンション発売戸数・地区別・年別推移

地区	年	2016年	2017年	2018年	対前年比
大阪府		11,621	13,097	13,882	6.0%
(大阪市)		8,217	9,482	9,222	▼2.7%
(大阪府下)		3,404	3,615	4,660	28.9%
兵庫県		4,140	3,664	4,552	24.2%
(神戸市)		1,973	1,747	2,465	41.1%
(兵庫県下)		2,167	1,917	2,087	8.9%
京都府		1,893	1,469	1,341	▼8.7%
(京都市)		1,384	1,220	1,277	4.7%
(京都府下)		509	249	64	▼74.3%
奈良県		425	153	301	96.7%
滋賀県		379	937	808	▼13.8%
和歌山県		218	240	74	▼69.2%
近畿圏計		18,676	19,560	20,958	7.1%
対前年増加率		▼1.3%	4.7%	7.1%	-

◎マンション価格推移(単位:万円、()内は㎡単価、▼は下落の意)

地区	年	2016年	2017年	2018年	対前年比
大阪府		3,699 (62.1)	3,668 (65.5)	3,742 (68.4)	2.0% (4.4%)
(大阪市)		3,593 (67.5)	3,566 (72.5)	3,552 (77.2)	▼0.4% (6.5%)
(大阪府下)		3,956 (52.7)	3,935 (53.2)	4,118 (57.2)	4.7% (7.5%)
兵庫県		4,138 (60.5)	4,221 (60.8)	4,114 (63.6)	▼2.5% (4.6%)
(神戸市)		3,665 (61.8)	4,112 (65.0)	3,855 (69.2)	▼6.3% (6.5%)
(兵庫県下)		4,568 (59.6)	4,321 (57.6)	4,421 (58.7)	2.3% (1.9%)
京都府		4,916 (68.9)	4,317 (62.3)	3,869 (64.7)	▼10.4% (3.9%)
(京都市)		5,296 (75.6)	4,378 (64.1)	3,814 (64.7)	▼12.9% (0.9%)
(京都府下)		3,880 (52.0)	4,021 (54.2)	4,978 (64.4)	23.8% (18.8%)
奈良県		4,018 (51.4)	3,783 (48.4)	3,704 (51.1)	▼2.1% (5.6%)
滋賀県		3,455 (46.2)	4,005 (53.0)	4,084 (53.7)	2.0% (1.3%)
和歌山県		3,474 (45.8)	3,563 (47.3)	3,851 (51.5)	8.1% (8.9%)
近畿圏計		3,919 (61.6)	3,836 (63.0)	3,844 (65.9)	0.2% (4.6%)
対前年上昇率		3.5% (5.8%)	▼2.1% (2.3%)	0.2% (4.6%)	-

◎年別・月別発売戸数・契約戸数・契約率・残戸数

年	項目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	月間平均
1年	発売戸数	1,091	1,818	1,745	1,742	1,480	1,211	1,514	1,378	1,859	1,775	2,585	2,760	1,747
	契約戸数	852	1,525	1,175	1,236	1,028	916	1,121	1,111	1,354	1,379	1,923	1,989	1,301
	契約率	78.1%	83.9%	67.3%	71.0%	69.5%	75.6%	74.0%	80.6%	72.8%	77.7%	74.4%	72.1%	74.5%
	全残戸数	2,344	2,180	2,355	2,449	2,441	2,298	2,273	2,205	2,376	2,344	2,648	2,907	-
7年	発売戸数	1,396	1,394	1,575	1,391	1,738	1,321	1,832	1,215	2,392	1,465	1,582	2,259	1,630
	契約戸数	1,048	1,039	1,155	1,088	1,388	1,060	1,348	972	1,781	1,087	1,229	1,693	1,241
	契約率	75.1%	74.5%	73.3%	78.2%	79.9%	80.2%	73.6%	80.0%	74.5%	74.2%	77.7%	74.9%	76.1%
	全残戸数	2,720	2,599	2,493	2,314	2,291	2,172	2,344	2,192	2,428	2,435	2,350	2,539	-
6年	発売戸数	899	1,640	2,143	1,320	1,422	1,517	1,414	1,238	1,870	1,263	1,975	1,975	1,556
	契約戸数	603	1,180	1,684	924	917	1,112	1,055	914	1,274	907	1,490	1,367	1,119
	契約率	67.1%	72.0%	78.6%	70.0%	64.5%	73.3%	74.6%	73.8%	68.1%	71.8%	75.4%	69.2%	71.9%
	全残戸数	2,265	2,297	2,275	2,321	2,448	2,382	2,401	2,335	2,546	2,455	2,560	2,782	-

◎販売在庫の推移(2018年12月末)

地区	2018年 発売	契約 戸数	契約率	残戸数	14年末 残戸数	16年末 残戸数	17年末 残戸数	2018年末 全残戸数
大阪市	9,222	8,357	90.6%	865	0	24	95	984
大阪府下	4,660	3,936	84.5%	724	0	18	103	845
神戸市	2,465	2,155	87.4%	310	2	0	26	338
兵庫県下	2,087	1,612	77.2%	475	0	26	52	553
京都市	1,277	1,235	96.7%	42	0	6	18	66
京都府下	64	64	100.0%	0	0	0	1	1
奈良県	301	286	95.0%	15	0	5	7	27
滋賀県	808	744	92.1%	64	0	21	0	85
和歌山県	74	66	89.2%	8	0	0	0	8
近畿圏計	20,958	18,455	88.1%	2,503	2	100	302	2,907