

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2018年12月度－

2019.1.22

- ◎ 発売は22.2%増の2,760戸、2013年9月(3,671戸)以来の大量供給。
- ◎ ㎡単価は3カ月ぶりのダウン。契約率は72.1%で7カ月連続の70%超。

(1) 12月の発売は2,760戸、前年同月(2,259戸)比22.2%増、前月(2,585戸)比6.8%増。

(2) 契約率72.1%、前年同月(74.9%)比2.8ポイントのダウン、前月(74.4%)比2.3ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は4,167万円、1㎡当り単価は65.5万円。

前年同月比で戸当り価格は254万円(6.5%)のアップ、㎡単価は0.7万円(1.1%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は4カ月ぶりのアップ。㎡単価は3カ月ぶりのダウン。

(4) 販売在庫数は2,907戸、前月末比259戸の増加('18年11月末2,648戸、'17年12月末2,539戸)。

(5) 即日完売物件(4物件28戸)

① ジオ福島野田 The Marks4期6次	(大阪・福島区	3戸	5,167万円	72.8万円	平均1倍	最高1倍)
② リバーガーデン岸里玉出2期	(大阪・西成区	21戸	3,517万円	53.6万円	平均1倍	最高1倍)
③ ジオ阪急水無瀬ハートスクエア3期28・29次	(大阪・三島郡島本町	3戸	3,653万円	48.1万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

注目のタワーや郊外大型ファミリーが発売を開始し、売行きは好調。

大阪市部のシェアは32.0%で、2016年12月(27.4%)以来の低水準。

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12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. 12月の新規発売戸数は2,760戸である。対前年同月(2,259戸)比501戸、22.2%増、対前月(2,585戸)比175戸、6.8%増である。
2. 12月の地域別発売戸数は大阪市部883戸(全体比32.0%、前年同月比23.2%減)、大阪府下581戸(同21.1%、23.4%増)、神戸市部231戸(同8.4%、11.5%減)、兵庫県下615戸(同22.3%、179.5%増)、京都市部234戸(同8.5%、212.0%増)、奈良県34戸(同1.2%、1,600.0%増)、滋賀県181戸(同6.6%、135.1%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1,989戸で、月間契約率は72.1%。前月の74.4%に比べて2.3ポイントのダウン、前年同月の74.9%に比べて2.8ポイントのダウンとなっている。
4. 12月の地域別契約率は大阪市部74.2%、大阪府下75.7%、神戸市部47.6%、兵庫県下63.6%、京都市部94.0%、奈良県85.3%、滋賀県79.0%、和歌山県100%。
5. 12月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,167万円、65.5万円である。前年同月比は戸当り価格は4カ月ぶりのアップ。㎡単価は3カ月ぶりのダウン。  
2018年11月は3,485万円、70.7万円であったので、前月比総額では682万円(19.6%)のアップ、㎡単価は5.2万円(7.4%)のダウン。  
2017年12月は3,913万円、66.2万円であったので、前年同月比総額では254万円(6.5%)のアップ、㎡単価は0.7万円(1.1%)のダウン。
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4,884万円、83.5万円、大阪府下3,936万円、60.1万円、神戸市部4,595万円、63.8万円、兵庫県下3,861万円、53.2万円、京都市部2,744万円、77.3万円、奈良県3,805万円、56.1万円、滋賀県3,812万円、50.0万円、和歌山県2,960万円、40.0万円。
7. 即日完売物件は28戸(全体の1.0%)、フラット35登録物件戸数は2,029戸(同73.5%)であった。
8. 12月末現在の継続販売在庫数は2,907戸で、2018年11月末現在の2,648戸に比べて259戸の増加。
9. 2019年1月の発売戸数は1,000戸程度の見込みである（'18年1月1,091戸、'17年1月1,396戸、'16年1月899戸、'15年1月1,314戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年12月末現在)

1. 対象物件	134	物件
1. 発売戸数	2,760	戸
1. 売却戸数	1,989	戸 (契約率72.1%)
1. 全売却戸数	2,501	戸
1. 全残戸数	2,907	戸 (2018年分残2,503戸 完成在庫1,086戸)
1. 即日完売戸数	28	戸 (即日完売率1.0%)
1. フラット35登録物件戸数	2,029	戸 (F35登録物件率73.5%)
1. 1物件当り平均戸数	20.6	戸
1. 総発売額	11,500,163.9	万円
1. 1戸当り平均価格	4,167	万円
1. 1㎡当り分譲単価	65.5	万円 (3.3㎡当り 216.3万円)
1. 総敷地面積	65,683.01	㎡
1. 総建築面積	28,545.86	㎡
1. 総建築延面積	227,585.47	㎡
1. 総有効分譲面積	175,447	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	63.57	㎡
1. 総棟数	137	棟
1. 総階高	1,839	階
1. 1棟当り平均階高	13.4	階
1. 1日当り分譲戸数	89.0	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12月末現在)

1. 対象物件	108	物件
1. 発売戸数	2,259	戸
1. 売却戸数	1,693	戸 (契約率74.9%)
1. 全売却戸数	2,070	戸
1. 全残戸数	2,539	戸 (2017年分残2,127戸 完成在庫1,025戸)
1. 即日完売戸数	186	戸 (即日完売率8.2%)
1. フラット35登録物件戸数	1,410	戸 (F35登録物件率62.4%)
1. 1物件当り平均戸数	20.9	戸
1. 総発売額	8,840,013.0	万円
1. 1戸当り平均価格	3,913	万円
1. 1㎡当り分譲単価	66.2	万円 (3.3㎡当り 218.5万円)
1. 総敷地面積	47,537.22	㎡
1. 総建築面積	22,356.72	㎡
1. 総建築延面積	171,497.53	㎡
1. 総有効分譲面積	133,482	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	59.09	㎡
1. 総棟数	110	棟
1. 総階高	1,348	階
1. 1棟当り平均階高	12.3	階
1. 1日当り分譲戸数	72.9	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.3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
1	K	424	418	211	207	70	70					143	141													
1	D K	22	21	2	1							20	20													
1	L D K	132	104	61	48	35	35			15	4	21	17													
2	L D K	390	256	194	124	26	21	28	15	106	65	22	19			14	12									
3	L D K	1,529	1,008	400	263	361	260	165	71	413	265	25	21	33	28	131	99	1	1							
4	L D K	263	182	15	12	89	54	38	24	81	57	3	2	1	1	36	32									
合計		2,760	1,989	883	655	581	440	231	110	615	391	234	220	34	29	181	143	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									
2,500万円以下		472	455	212	208	85	85			28	19	147	143												
3,000 "		253	200	24	19	74	68	6	4	109	71	32	30			7	7	1	1						
3,300 "		194	150	28	26	53	48	14	9	73	48	5	4			21	15								
3,500 "		174	133	8	7	40	34	18	12	77	57	4	2	2	2	25	19								
3,700 "		222	148	38	28	44	37	44	18	54	35			8	7	34	23								
4,000 "		302	209	44	30	66	46	50	33	71	37	2	2	22	19	47	42								
4,300 "		190	123	65	43	41	34	27	12	41	24	2	2	1		13	8								
4,500 "		141	77	70	28	20	16	10	2	22	15	9	9			10	7								
4,700 "		72	55	14	10	14	8	6	3	19	17	10	9			9	8								
5,000 "		110	66	33	24	29	13	4		35	20	2	2			7	7								
5,500 "		143	100	57	43	28	18	13	9	33	21	5	2	1	1	6	6								
6,000 "		122	68	66	39	21	8	5	1	26	17	2	2			2	1								
6,500 "		121	63	76	45	22	9	2		17	5	4	4												
7,000 "		74	39	37	26	21	7	9	1	4	2	3	3												
8,000 "		69	43	46	35	11	5	7	1	2		3	2												
9,000 "		31	13	14	5	7	3	6	1	1	1	3	3												
9,999 "		26	14	14	9	4	1	5	2	2	1	1	1												
10,000 以上		38	27	31	24	1		5	2	1	1														
20,000 以上		4	4	4	4																				
30,000 以上		2	2	2	2																				
合計		2,760	1,989	883	655	581	440	231	110	615	391	234	220	34	29	181	143	1	1						

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2015年12月～2018年12月

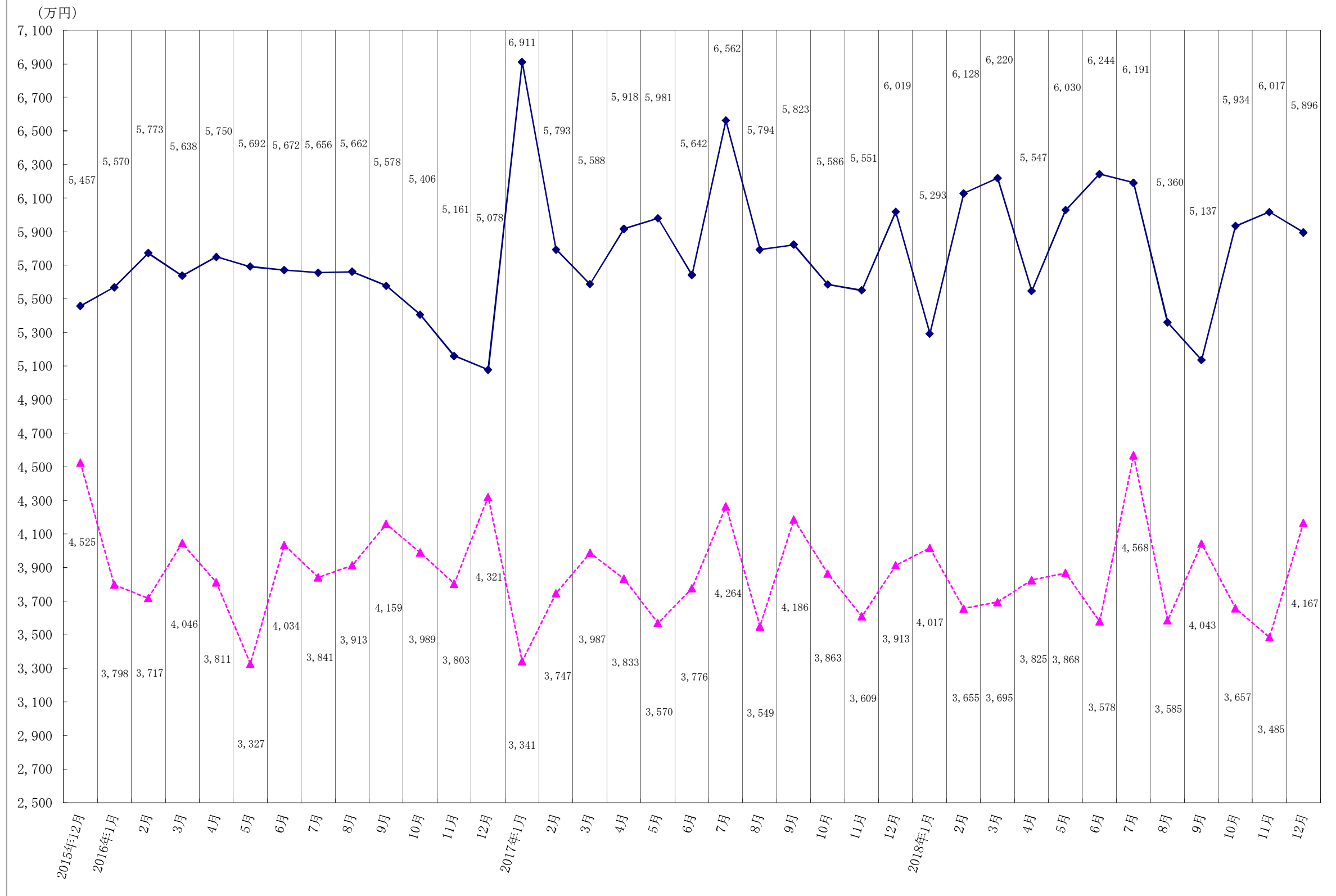


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年12月～2018年12月

—◆— 首都圏  
 -▲- 近畿圏

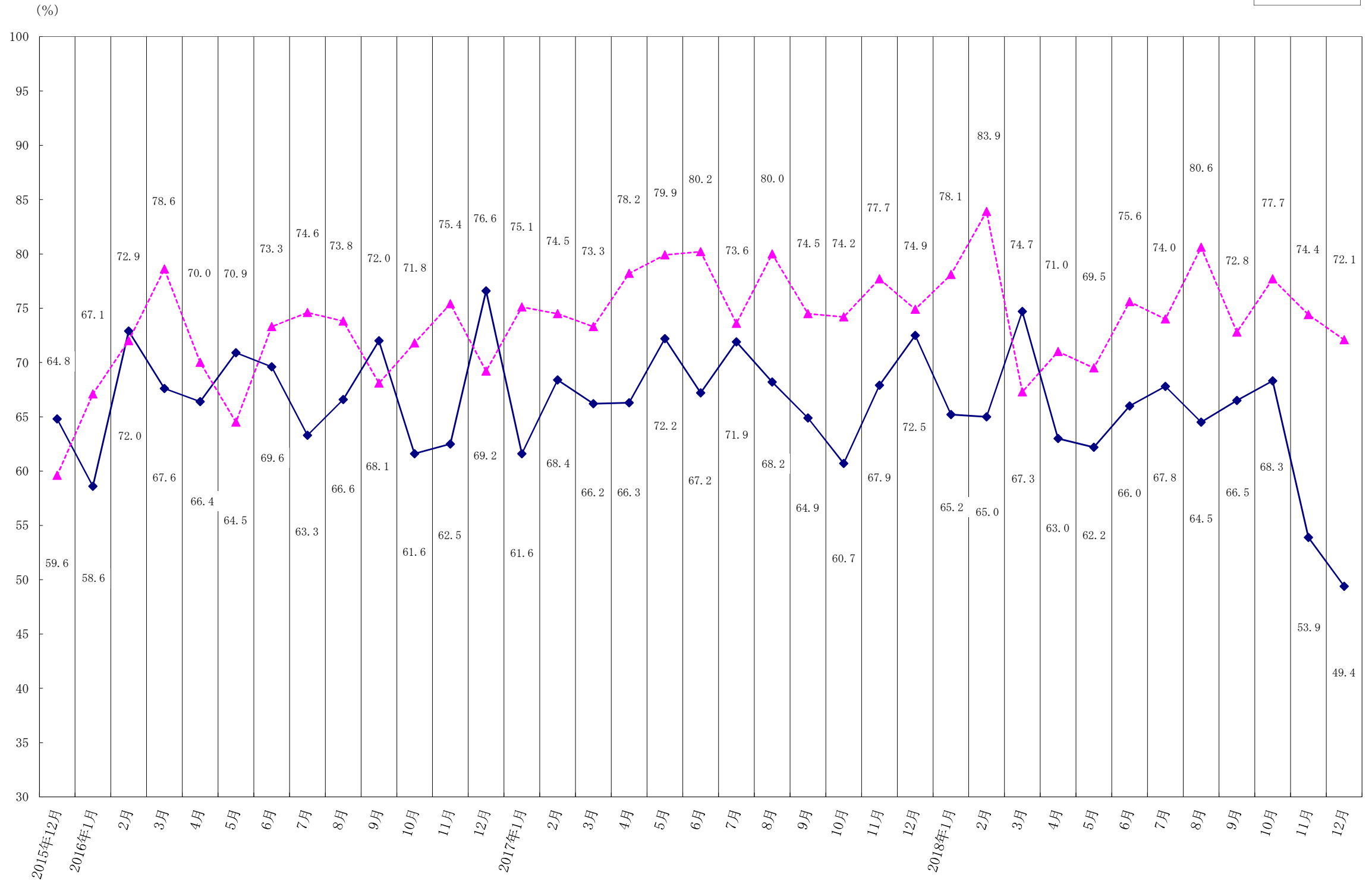


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年12月～2018年12月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

