

☆ 近畿圏のマンション市場動向（2019年1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. 1月の新規発売戸数は1,044戸である。対前年同月(1,091戸)比47戸、4.3%減、対前月(2,760戸)比1,716戸、62.2%減である。
2. 1月の地域別発売戸数は大阪市部543戸(全体比52.0%、前年同月比2.8%増)、大阪府下221戸(同21.2%、12.6%減)、神戸市部76戸(同7.3%、50.0%減)、兵庫県下95戸(同9.1%、前年と同値)、京都市部78戸(同7.5%、116.7%増)、京都府下9戸(同0.9%、10.0%減)、滋賀県19戸(同1.8%、533.3%増)、和歌山県3戸(同0.3%、66.7%減)、奈良県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733戸で、月間契約率は70.2%。前月の72.1%に比べて1.9ポイントのダウン、前年同月の78.1%に比べて7.9ポイントのダウンとなっている。
4. 1月の地域別契約率は大阪市部72.0%、大阪府下60.6%、神戸市部63.2%、兵庫県下71.6%、京都市部78.2%、京都府下100%、滋賀県100%、和歌山県100%。
5. 1月の1戸当たり平均価格、1㎡当り単価は、3,756万円、63.8万円である。前年同月比は戸当たり価格は2カ月ぶりのダウン。㎡単価は2カ月連続のダウン。2018年12月は4,167万円、65.5万円であったので、前月比総額では411万円(9.9%)のダウン、㎡単価は1.7万円(2.6%)のダウン。2018年1月は4,017万円、68.0万円であったので、前年同月比総額では261万円(6.5%)のダウン、㎡単価は4.2万円(6.2%)のダウン。
6. 1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3,513万円、75.1万円、大阪府下3,913万円、52.2万円、神戸市部5,047万円、64.4万円、兵庫県下4,255万円、55.1万円、京都市部3,255万円、65.1万円、京都府下3,243万円、45.0万円、滋賀県3,530万円、47.3万円、和歌山県3,670万円、42.5万円。
7. 即日完売物件は2戸(全体の0.2%)、フラット35登録物件戸数は624戸(同59.8%)であった。
8. 1月末現在の継続販売在庫数は2,761戸で、2018年12月末現在の2,907戸に比べて146戸の減少。
9. 2019年2月の発売戸数は1,300戸程度の見込みである（'18年2月1,818戸、'17年2月1,394戸、'16年2月1,640戸、'15年2月1,905戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2019年1月末現在)

1. 対象物件 ……	93	物件
1. 発売戸数 ……	1,044	戸
1. 売却戸数 ……	733	戸 (契約率70.2%)
1. 全売却戸数 ……	1,190	戸
1. 全残戸数 ……	2,761	戸 (2019年分残311戸 完成在庫1,156戸)
1. 即日完売戸数 ……	2	戸 (即日完売率0.2%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	624	戸 (F35登録物件率59.8%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	11.2	戸
1. 総発売額 ……	3,921,582.1	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,756	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	63.8	万円 (3.3㎡当り 210.4万円)
1. 総敷地面積 ……	23,420.69	㎡
1. 総建築面積 ……	10,048.25	㎡
1. 総建築延面積 ……	75,234.47	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	61,494	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	58.90	㎡
1. 総棟数 ……	98	棟
1. 総階高 ……	1,315	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.4	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	33.7	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.7分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年1月末現在)

1. 対象物件 ……	81	物件
1. 発売戸数 ……	1,091	戸
1. 売却戸数 ……	852	戸 (契約率78.1%)
1. 全売却戸数 ……	1,286	戸
1. 全残戸数 ……	2,344	戸 (2018年分残239戸 完成在庫929戸)
1. 即日完売戸数 ……	20	戸 (即日完売率1.8%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	591	戸 (F35登録物件率54.2%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	13.5	戸
1. 総発売額 ……	4,382,555.8	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	4,017	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	68.0	万円 (3.3㎡当り 224.4万円)
1. 総敷地面積 ……	21,284.62	㎡
1. 総建築面積 ……	9,286.75	㎡
1. 総建築延面積 ……	80,934.75	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	64,455	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	59.08	㎡
1. 総棟数 ……	84	棟
1. 総階高 ……	1,104	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.1	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	35.2	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.7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		京都府下		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
1	K	237	152	209	131							28	21									
1	D K	21	10	11	3							10	7									
1	L D K	64	63	64	63																	
2	L D K	87	70	57	49	12	8	10	6	1	1	6	5	1	1							
3	L D K	499	340	180	126	164	100	45	29	62	42	28	23	5	5	13	13	2	2			
4	L D K	136	98	22	19	45	26	21	13	32	25	6	5	3	3	6	6	1	1			
合計		1,044	733	543	391	221	134	76	48	95	68	78	61	9	9	19	19	3	3			

1.価格帯別戸数																					
2,500万円以下	283	193	240	160	1	1	1	1			39	29	1	1	1	1					
3,000 "	82	68	45	38	11	7	8	5	10	10	4	4	2	2	2	2					
3,300 "	59	48	13	12	20	11	3	3	11	11	2	1	2	2	7	7	1	1			
3,500 "	55	45	22	19	21	14	2	2	6	6	1	1			2	2	1	1			
3,700 "	85	50	25	18	38	15	3	3	14	10	4	3	1	1							
4,000 "	107	80	35	28	49	34	9	7	7	4	1	1	3	3	3	3					
4,300 "	86	58	27	20	36	23	10	7	7	3	4	3			2	2					
4,500 "	45	30	12	8	17	11	3	1	7	4	6	6									
4,700 "	26	21	9	8	7	3	3	3	2	2	4	4					1	1			
5,000 "	37	27	11	7	9	6	5	5	4	2	6	5			2	2					
5,500 "	43	32	18	12	8	7	2	1	11	9	4	3									
6,000 "	36	19	21	10	2	1	4	3	9	5											
6,500 "	21	11	12	9	1	1	2		5		1	1									
7,000 "	17	8	3	2	1		10	5	1	1	2										
8,000 "	30	22	24	20			5	1	1	1											
9,000 "	21	12	17	11			4	1													
9,999 "	3	2	2	2			1														
10,000 以上	8	7	7	7			1														
20,000 以上																					
30,000 以上																					
合計	1,044	733	543	391	221	134	76	48	95	68	78	61	9	9	19	19	3	3			

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2016年1月～2019年1月

◆ 首都圏
▲ 近畿圏

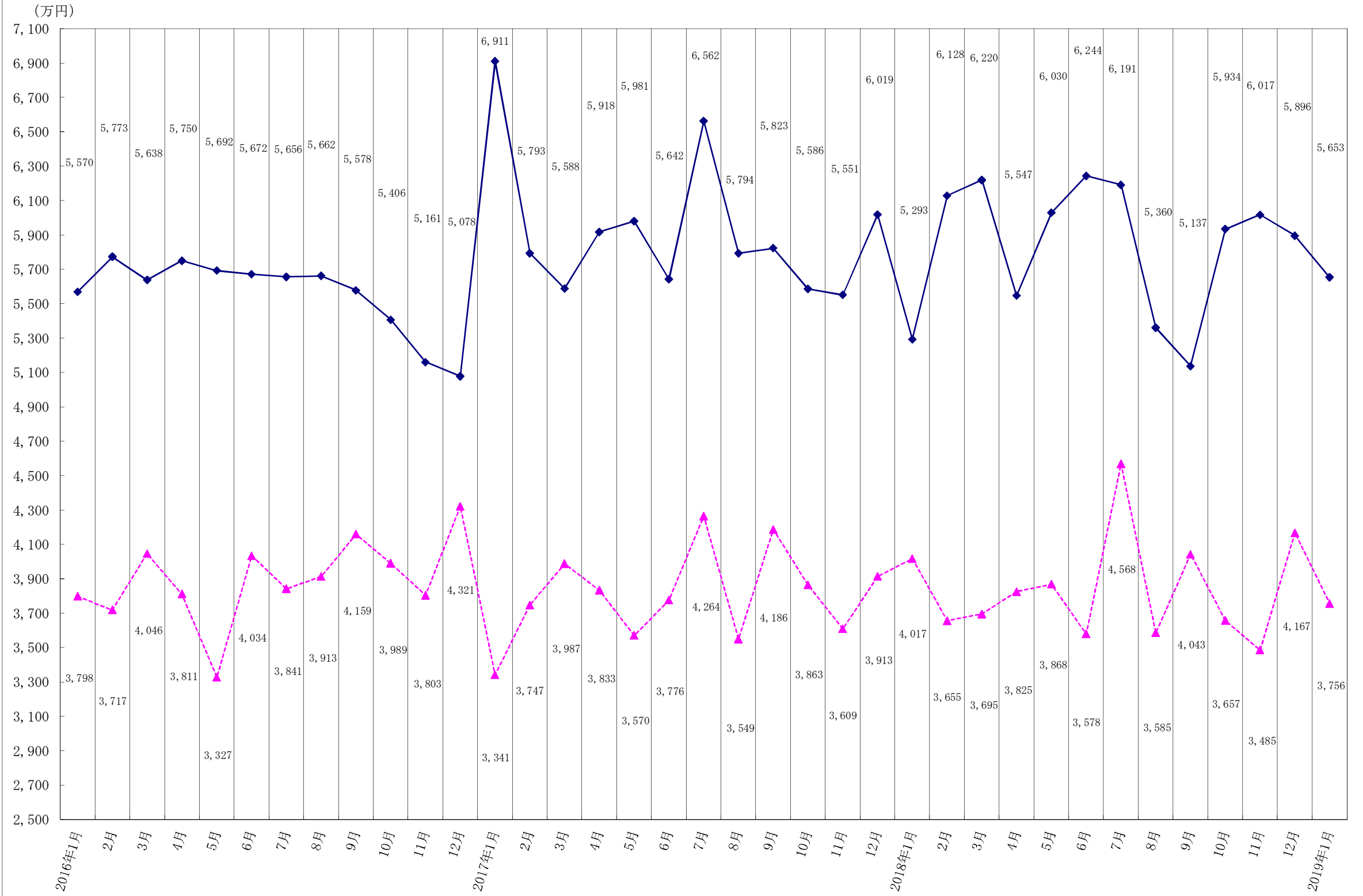


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年1月～2019年1月

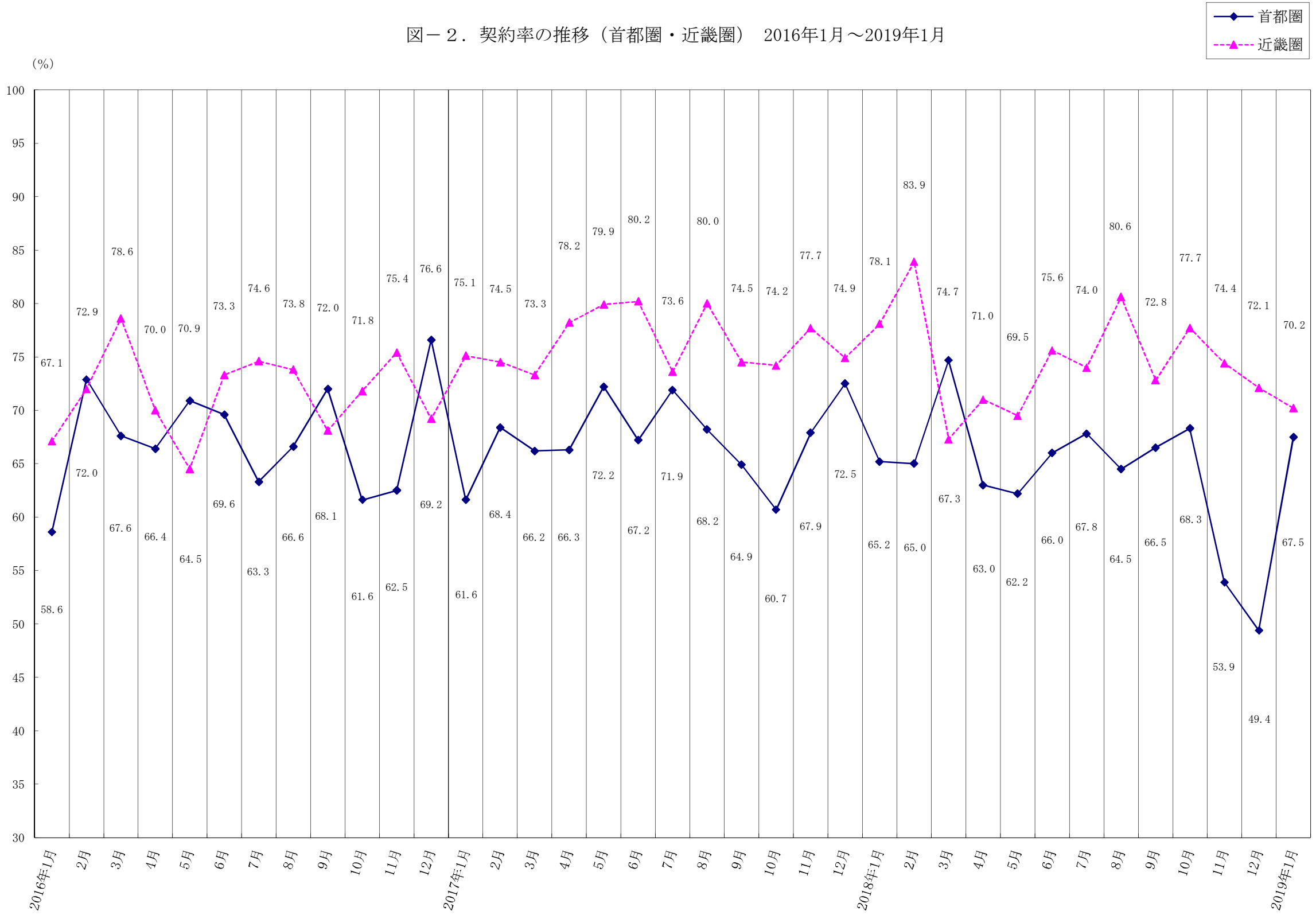


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年1月～2019年1月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

