

《近畿圏のマンション市場動向》

－2019年2月度－

2019.3.18

- ◎ 発売は29.5%減の1,281戸、2カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎ ㎡単価は3カ月ぶりのアップ。契約率は75.8%で9カ月連続の70%超。

(1) 2月の発売は1,281戸、前年同月(1,818戸)比29.5%減、前月(1,044戸)比22.7%増。

(2) 契約率75.8%、前年同月(83.9%)比8.1ポイントのダウン、前月(70.2%)比5.6ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,884万円、1㎡当り単価は65.4万円。

前年同月比で戸当り価格は229万円(6.3%)のアップ、㎡単価は4.9万円(8.1%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのアップ。㎡単価は3カ月ぶりのアップ。

(4) 販売在庫数は2,573戸、前月末比188戸の減少('19年1月末2,761戸、'18年2月末2,180戸)。

(5) 即日完売物件(3物件99戸)

| | | | | | | |
|----------------------------|-------------|-----|---------|--------|------|-------|
| ① エスリード OSAKA MID WEST1～3期 | (大阪・西区) | 65戸 | 3,252万円 | 52.8万円 | 平均1倍 | 最高1倍) |
| ② ユニハイム豊中レジデンス1期1・2次 | (大阪・豊中市) | 22戸 | 3,447万円 | 55.5万円 | 平均1倍 | 最高1倍) |
| ③ ジオ阪急水無瀬ハートスクエア4期5～11次 | (大阪・三島郡島本町) | 12戸 | 3,588万円 | 49.9万円 | 平均1倍 | 最高1倍) |

(6) マンション市況の特徴

兵庫県下と和歌山県以外のすべてのエリアが供給減少。

初回売出し物件は前年同月比54.4%減少。

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（2019年2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. 2月の新規発売戸数は1,281戸である。対前年同月(1,818戸)比537戸、29.5%減、対前月(1,044戸)比237戸、22.7%増である。
2. 2月の地域別発売戸数は大阪市部624戸(全体比48.7%、前年同月比12.8%減)、大阪府下283戸(同22.1%、46.1%減)、神戸市部126戸(同9.8%、33.0%減)、兵庫県下165戸(同12.9%、98.8%増)、京都市部10戸(同0.8%、92.6%減)、奈良県8戸(同0.6%、82.2%減)、滋賀県55戸(同4.3%、52.2%減)、和歌山県10戸(同0.8%、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971戸で、月間契約率は75.8%。前月の70.2%に比べて5.6ポイントのアップ、前年同月の83.9%に比べて8.1ポイントのダウンとなっている。
4. 2月の地域別契約率は大阪市部82.7%、大阪府下66.4%、神戸市部78.6%、兵庫県下72.7%、京都市部100%、奈良県87.5%、滋賀県52.7%、和歌山県20.0%。
5. 2月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,884万円、65.4万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月ぶりのアップ。㎡単価は3カ月ぶりのアップ。2019年1月は3,756万円、63.8万円であったので、前月比総額では128万円(3.4%)のアップ、㎡単価は1.6万円(2.5%)のアップ。2018年2月は3,655万円、60.5万円であったので、前年同月比総額では229万円(6.3%)のアップ、㎡単価は4.9万円(8.1%)のアップ。
6. 2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3,729万円、76.3万円、大阪府下4,151万円、56.3万円、神戸市部3,221万円、68.5万円、兵庫県下4,553万円、60.4万円、京都市部4,705万円、61.1万円、奈良県3,962万円、48.8万円、滋賀県3,687万円、49.0万円、和歌山県3,450万円、43.5万円。
7. 即日完売物件は99戸(全体の7.7%)、フラット35登録物件戸数は839戸(同65.5%)であった。
8. 2月末現在の継続販売在庫数は2,573戸で、2019年1月末現在の2,761戸に比べて188戸の減少。
9. 2019年3月の発売戸数は1,500戸程度の見込みである（'18年3月1,745戸、'17年3月1,575戸、'16年3月2,143戸、'15年3月2,019戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2019年2月末現在)

| | | |
|-----------------|-------------|----------------------------|
| 1. 対象物件 | 105 | 物件 |
| 1. 発売戸数 | 1,281 | 戸 |
| 1. 売却戸数 | 971 | 戸 (契約率75.8%) |
| 1. 全売却戸数 | 1,469 | 戸 |
| 1. 全残戸数 | 2,573 | 戸 (2019年分残565戸 完成在庫1,359戸) |
| 1. 即日完売戸数 | 99 | 戸 (即日完売率7.7%) |
| 1. フラット35登録物件戸数 | 839 | 戸 (F35登録物件率65.5%) |
| 1. 1物件当り平均戸数 | 12.2 | 戸 |
| 1. 総発売額 | 4,975,008.9 | 万円 |
| 1. 1戸当り平均価格 | 3,884 | 万円 |
| 1. 1㎡当り分譲単価 | 65.4 | 万円 (3.3㎡当り 215.8万円) |
| 1. 総敷地面積 | 27,495.11 | ㎡ |
| 1. 総建築面積 | 11,235.75 | ㎡ |
| 1. 総建築延面積 | 93,593.05 | ㎡ |
| 1. 総有効分譲面積 | 76,082 | ㎡ |
| 1. 1戸当り平均専有面積 | 59.39 | ㎡ |
| 1. 総棟数 | 111 | 棟 |
| 1. 総階高 | 1,551 | 階 |
| 1. 1棟当り平均階高 | 14.0 | 階 |
| 1. 1日当り分譲戸数 | 41.3 | 戸 |
| 1. 平均所要時間 | 最寄駅から | 6.3分 |

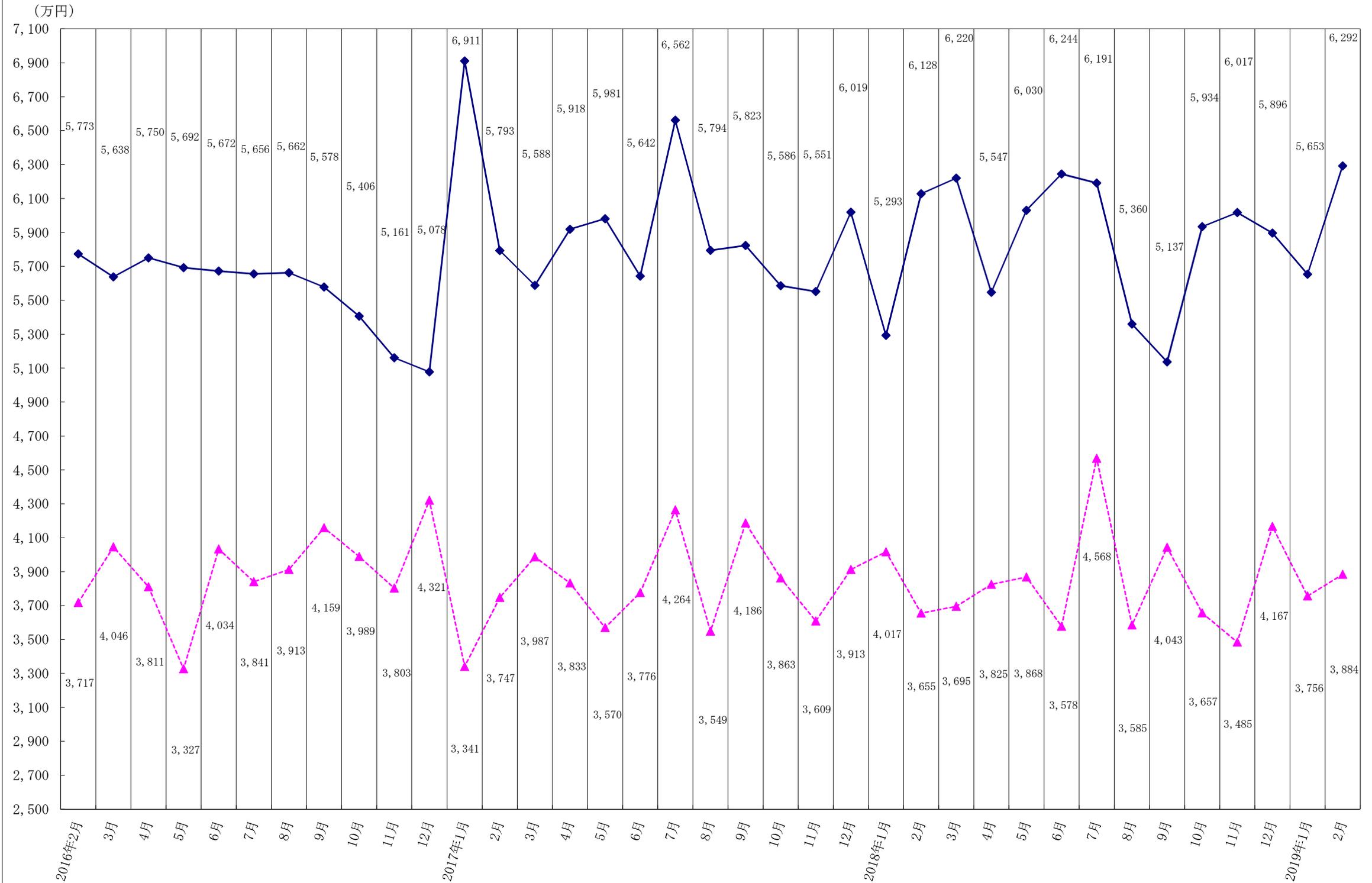
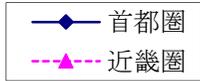
Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年2月末現在)

| | | |
|-----------------|-------------|--------------------------|
| 1. 対象物件 | 110 | 物件 |
| 1. 発売戸数 | 1,818 | 戸 |
| 1. 売却戸数 | 1,525 | 戸 (契約率83.9%) |
| 1. 全売却戸数 | 1,982 | 戸 |
| 1. 全残戸数 | 2,180 | 戸 (2018年分残478戸 完成在庫829戸) |
| 1. 即日完売戸数 | 157 | 戸 (即日完売率8.6%) |
| 1. フラット35登録物件戸数 | 1,056 | 戸 (F35登録物件率58.1%) |
| 1. 1物件当り平均戸数 | 16.5 | 戸 |
| 1. 総発売額 | 6,645,110.0 | 万円 |
| 1. 1戸当り平均価格 | 3,655 | 万円 |
| 1. 1㎡当り分譲単価 | 60.5 | 万円 (3.3㎡当り 199.5万円) |
| 1. 総敷地面積 | 37,979.76 | ㎡ |
| 1. 総建築面積 | 16,281.67 | ㎡ |
| 1. 総建築延面積 | 141,111.08 | ㎡ |
| 1. 総有効分譲面積 | 109,898 | ㎡ |
| 1. 1戸当り平均専有面積 | 60.45 | ㎡ |
| 1. 総棟数 | 115 | 棟 |
| 1. 総階高 | 1,554 | 階 |
| 1. 1棟当り平均階高 | 13.5 | 階 |
| 1. 1日当り分譲戸数 | 58.6 | 戸 |
| 1. 平均所要時間 | 最寄駅から | 5.9分 |

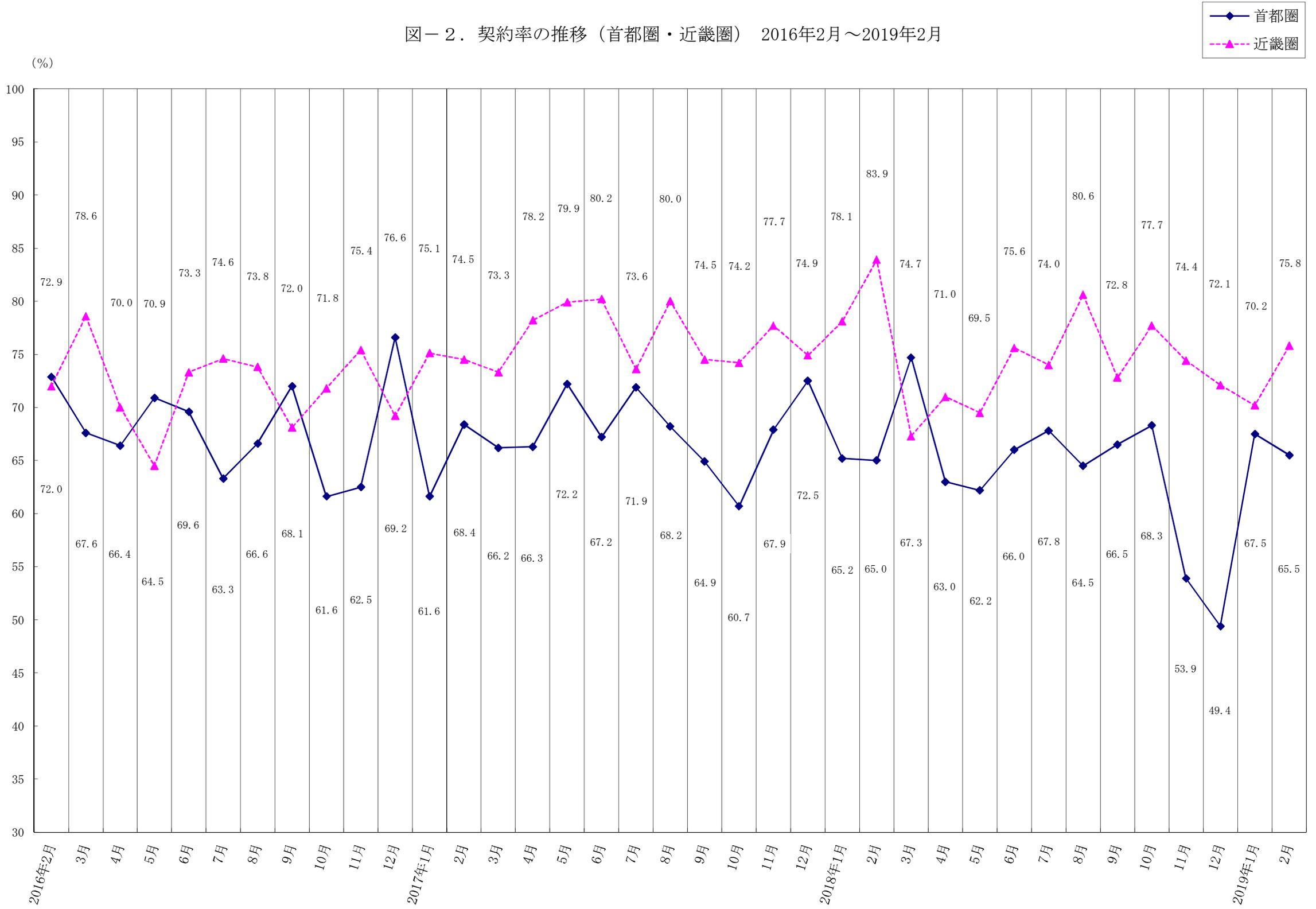
| 1.タイプ別戸数 | | | 大阪市 | | 大阪府下 | | 神戸市 | | 兵庫県下 | | 京都市 | | 奈良県 | | 滋賀県 | | 和歌山 | |
|----------|-------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---|
| | 発売(戸) | 契約(戸) | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 発 売 契 約 | 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 | 309 | 289 | 239 | 229 | | | 70 | 60 | | | | | | | | | | |
| 1 D K | 2 | | 2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 L D K | 33 | 28 | 33 | 28 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 L D K | 185 | 146 | 141 | 112 | 10 | 6 | 6 | 5 | 23 | 21 | 1 | 1 | | | 1 | | 3 | 1 |
| 3 L D K | 655 | 454 | 198 | 143 | 225 | 148 | 44 | 32 | 125 | 92 | 8 | 8 | 8 | 7 | 43 | 23 | 4 | 1 |
| 4 L D K | 97 | 54 | 11 | 4 | 48 | 34 | 6 | 2 | 17 | 7 | 1 | 1 | | | 11 | 6 | 3 | |
| 合計 | 1,281 | 971 | 624 | 516 | 283 | 188 | 126 | 99 | 165 | 120 | 10 | 10 | 8 | 7 | 55 | 29 | 10 | 2 |

| 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 | 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 | 発 売 契 約 |
| 2,500万円以下 | 324 | 301 | 253 | 241 | | | 70 | 60 | 1 | | | | | | | | | |
| 3,000 " | 67 | 59 | 40 | 37 | 12 | 10 | 4 | 4 | 5 | 4 | 1 | 1 | | | 2 | 2 | 3 | 1 |
| 3,300 " | 88 | 70 | 40 | 38 | 31 | 22 | 5 | 5 | 2 | 2 | | | 1 | 1 | 7 | 1 | 2 | 1 |
| 3,500 " | 84 | 68 | 29 | 25 | 28 | 22 | 5 | 5 | 12 | 10 | 1 | 1 | | | 8 | 5 | 1 | |
| 3,700 " | 110 | 75 | 30 | 25 | 42 | 25 | 4 | 2 | 16 | 14 | | | 1 | | 16 | 9 | 1 | |
| 4,000 " | 139 | 101 | 36 | 29 | 42 | 33 | 6 | 5 | 41 | 25 | | | 2 | 2 | 12 | 7 | | |
| 4,300 " | 66 | 41 | 19 | 9 | 20 | 13 | 2 | 2 | 16 | 12 | | | 2 | 2 | 6 | 3 | 1 | |
| 4,500 " | 62 | 41 | 15 | 7 | 20 | 11 | | | 19 | 17 | 3 | 3 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | |
| 4,700 " | 39 | 26 | 10 | 7 | 16 | 9 | 1 | | 9 | 9 | | | | | 2 | 1 | 1 | |
| 5,000 " | 57 | 42 | 12 | 9 | 28 | 18 | 2 | 2 | 14 | 12 | 1 | 1 | | | | | | |
| 5,500 " | 71 | 50 | 32 | 22 | 20 | 13 | 10 | 6 | 7 | 7 | 2 | 2 | | | | | | |
| 6,000 " | 49 | 30 | 25 | 20 | 10 | 5 | 8 | 2 | 5 | 2 | 1 | 1 | | | | | | |
| 6,500 " | 40 | 25 | 23 | 13 | 9 | 5 | 2 | 2 | 5 | 4 | 1 | 1 | | | | | | |
| 7,000 " | 24 | 15 | 12 | 8 | 4 | 2 | 4 | 4 | 4 | 1 | | | | | | | | |
| 8,000 " | 29 | 15 | 21 | 15 | 1 | | 3 | | 4 | | | | | | | | | |
| 9,000 " | 9 | 2 | 8 | 2 | | | | | 1 | | | | | | | | | |
| 9,999 " | 5 | 2 | 3 | 1 | | | | | 2 | 1 | | | | | | | | |
| 10,000 以上 | 18 | 8 | 16 | 8 | | | | | 2 | | | | | | | | | |
| 20,000 以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30,000 以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 1,281 | 971 | 624 | 516 | 283 | 188 | 126 | 99 | 165 | 120 | 10 | 10 | 8 | 7 | 55 | 29 | 10 | 2 |

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2016年2月～2019年2月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年2月～2019年2月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年2月～2019年2月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

