

# 《 近畿圏のマンション市場動向 》

—2018年度（2018年4月～2019年3月）—

2019.4.17

◎前年度比 1.2%増の 2 万 78 戸。

大阪府下、神戸市部、兵庫県下が増加。大阪市部、京都市部は減少。

◎価格は 3,903 万円（1.5%アップ）、㎡単価 66.3 万円（4.2%アップ）。

価格は 3 年ぶりのアップ、㎡単価は 6 年連続のアップ。

(1) 2018 年度の発売は 2 万 78 戸、前年度比 1.2%増。

'17 年 1 万 9,849 戸、'16 年 1 万 8,359 戸、'15 年 1 万 8,374 戸、'14 年 1 万 9,840 戸、'13 年 2 万 3,338 戸、  
'12 年 2 万 4,114 戸、'11 年 2 万 415 戸、'10 年 2 万 1,609 戸、'09 年 1 万 9,094 戸、'08 年 2 万 1,800 戸、  
'07 年 2 万 8,592 戸、'06 年 3 万 947 戸、'05 年 3 万 3,177 戸、'04 年 3 万 967 戸、'03 年 3 万 1,647 戸、  
'02 年 3 万 4,382 戸、'01 年 3 万 9,513 戸、'00 年 3 万 8,848 戸、'99 年 3 万 6,666 戸、'98 年 3 万 2,025 戸、'97 年 3 万 2,052 戸、  
'96 年 4 万 2,397 戸（過去最多）、'95 年 3 万 9,535 戸、'94 年 4 万 748 戸。

(2) 契約率平均は 74.4%、前年度の 76.6%に比べ、2.2 ポイントのダウン。

(3) 1 戸当たり価格は 3,903 万円、1 ㎡当たりの単価は 66.3 万円。

前年度比で戸当たり 57 万円（1.5%）のアップ、㎡単価は 2.7 万円（4.2%）のアップ。

価格は 3 年ぶりのアップ、㎡単価は 6 年連続のアップ。

(4) 継続販売戸数は 2,379 戸、'18 年 3 月末（2,355 戸）比 24 戸増。

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 <2018年度(2018年4月~2019年3月)>

1. 2018年度(2018年4月~2019年3月)の新規販売戸数は2万78戸である。対前年度(1万9,849戸)比1.2%(229戸)増である。
2. 2018年度の地域別販売戸数は大阪市8,759戸(前年度9,604戸)、大阪府下4,395戸(同3,966戸)、神戸市2,383戸(同1,806戸)、兵庫県下2,308戸(同1,737戸)、京都市1,114戸(同1,200戸)、京都府下47戸(同189戸)、奈良県257戸(同120戸)、滋賀県741戸(同1,031戸)、和歌山県74戸(同196戸)である。
3. 前年度実績に対する地域別増減率は大阪市8.8%減、大阪府下10.8%増、神戸市31.9%増、兵庫県下32.9%増、京都市7.2%減、京都府下75.1%減、奈良県114.2%増、滋賀県28.1%減、和歌山県62.2%減となっている。
4. 2018年度の1戸当たりの平均価格、㎡単価は3,903万円、66.3万円である。  
前年度は3,846万円、63.6万円であったので、前年度比総額では57万円(1.5%)のアップ、㎡単価では2.7万円(4.2%)のアップである。
5. 2018年度の地域別平均価格、1㎡当たりの分譲単価は以下の通り。  
大阪市3,609万円、78.0万円(前年度3,614万円、72.9万円) 大阪府下4,110万円、57.1万円(同3,988万円、54.2万円)  
神戸市4,024万円、68.8万円(同3,967万円、67.5万円) 兵庫県下4,416万円、58.8万円(同4,401万円、58.5万円)  
京都市3,881万円、67.5万円(同4,206万円、62.9万円) 京都府下5,046万円、66.0万円(同4,071万円、54.4万円)  
奈良県3,786万円、52.0万円(同3,721万円、48.7万円) 滋賀県4,177万円、54.6万円(同3,921万円、52.2万円)  
和歌山県3,819万円、51.5万円(同3,607万円、47.3万円)。
6. 2018年度の平均月間契約率は74.4%で、前年度の76.6%に比べて2.2ポイントダウンしている。
7. 2018年度の初月契約戸数は1万4,929戸で前年度実績の初月契約戸数1万5,198戸を269戸(1.8%)下回っている。
8. 2018年度の即日完売戸数は957戸(販売戸数の4.8%)、フラット35付戸数は1万1,884戸(59.2%)であった。

☆地区別マンション供給戸数

地区	2017年度		2018年度	
	戸数	全体比(%)	戸数	全体比(%)
大阪市	9,604	48.4	8,759	43.6
大阪府下	3,966	20.0	4,395	21.9
神戸市	1,806	9.1	2,383	11.9
兵庫県下	1,737	8.8	2,308	11.5
京都市	1,200	6.0	1,114	5.5
京都府下	189	1.0	47	0.2
奈良県	120	0.6	257	1.3
滋賀県	1,031	5.2	741	3.7
和歌山県	196	1.0	74	0.4
計(平均)	19,849	100	20,078	100

☆価格の動き

地区	平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
	2017年度	2018年度	2017年度	2018年度	2017年度	2018年度
大阪市	3,614	3,609	72.9	78.0	49.56	46.29
大阪府下	3,988	4,110	54.2	57.1	73.55	71.95
神戸市	3,967	4,024	67.5	68.8	58.76	58.50
兵庫県下	4,401	4,416	58.5	58.8	75.25	75.06
京都市	4,206	3,881	62.9	67.5	66.82	57.46
京都府下	4,071	5,046	54.4	66.0	74.83	76.49
奈良県	3,721	3,786	48.7	52.0	76.45	72.82
滋賀県	3,921	4,177	52.2	54.6	75.05	76.49
和歌山県	3,607	3,819	47.3	51.5	76.28	74.23
計(平均)	3,846	3,903	63.6	66.3	60.47	58.91

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2018/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2019/1月	2月	3月	平均
発売戸数	1,742	1,480	1,211	1,514	1,378	1,859	1,775	2,585	2,760	1,044	1,281	1,449	1,673
契約戸数	1,236	1,028	916	1,121	1,111	1,354	1,379	1,923	1,989	733	971	1,168	1,244
契約率	71.0	69.5	75.6	74.0	80.6	72.8	77.7	74.4	72.1	70.2	75.8	80.6	74.4
平均価格	3,825	3,868	3,578	4,568	3,585	4,043	3,657	3,485	4,167	3,756	3,884	4,404	3,903
項目	2017/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2018/1月	2月	3月	平均
発売戸数	1,391	1,738	1,321	1,832	1,215	2,392	1,465	1,582	2,259	1,091	1,818	1,745	1,654
契約戸数	1,088	1,388	1,060	1,348	972	1,781	1,087	1,229	1,693	852	1,525	1,175	1,267
契約率	78.2	79.9	80.2	73.6	80.0	74.5	74.2	77.7	74.9	78.1	83.9	67.3	76.6
平均価格	3,833	3,570	3,776	4,264	3,549	4,186	3,863	3,609	3,913	4,017	3,655	3,695	3,846