

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2019年3月度－

2019.4.17

- ◎ 発売は17.0%減の1,449戸、3カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎ m<sup>2</sup>単価は2カ月連続のアップ。契約率は80.6%で10カ月連続の70%超。

(1) 3月の発売は1,449戸、前年同月(1,745戸)比17.0%減、前月(1,281戸)比13.1%増。

(2) 契約率80.6%、前年同月(67.3%)比13.3ポイントのアップ、前月(75.8%)比4.8ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は4,404万円、1m<sup>2</sup>当り単価は67.0万円。

前年同月比で戸当り価格は709万円(19.2%)のアップ、m<sup>2</sup>単価は1.8万円(2.8%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のアップ。m<sup>2</sup>単価は2カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,379戸、前月末比194戸の減少('19年2月末2,573戸、'18年3月末2,355戸)。

(5) 即日完売物件(4物件109戸)

① ローレルアイあべの1期1・2次	(大阪・阿倍野区)	74戸	5,811万円	95.3万円	平均1倍	最高3倍)
② ユニハイムエクシア池田城南1期1・2次	(大阪・池田市)	25戸	4,419万円	78.3万円	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12～19次	(大阪・三島郡島本町)	9戸	3,670万円	50.0万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

契約率が80%を上回ったのは昨年8月以来7カ月ぶりのこと。

大阪市部の供給は44%減。中心部が大幅に減少し、全体の数字を押し下げた。

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3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. 3月の新規発売戸数は1,449戸である。対前年同月(1,745戸)比296戸、17.0%減、対前月(1,281戸)比168戸、13.1%増である。
2. 3月の地域別発売戸数は大阪市部495戸(全体比34.2%、前年同月比43.8%減)、大阪府下402戸(同27.7%、2.3%増)、神戸市部275戸(同19.0%、25.6%増)、兵庫県下204戸(同14.1%、213.8%増)、京都市部40戸(同2.8%、66.4%減)、奈良県12戸(同0.8%、14.3%減)、滋賀県18戸(同1.2%、56.1%減)、和歌山県3戸(同0.2%、57.1%減)、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1,168戸で、月間契約率は80.6%。前月の75.8%に比べて4.8ポイントのアップ、前年同月の67.3%に比べて13.3ポイントのアップとなっている。
4. 3月の地域別契約率は大阪市部74.7%、大阪府下80.6%、神戸市部90.9%、兵庫県下79.9%、京都市部97.5%、奈良県66.7%、滋賀県61.1%、和歌山県100%。
5. 3月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,404万円、67.0万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月連続のアップ。㎡単価は2カ月連続のアップ。2019年2月は3,884万円、65.4万円であったので、前月比総額では520万円(13.4%)のアップ、㎡単価は1.6万円(2.4%)のアップ。2018年3月は3,695万円、65.2万円であったので、前年同月比総額では709万円(19.2%)のアップ、㎡単価は1.8万円(2.8%)のアップ。
6. 3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4,933万円、77.7万円、大阪府下3,888万円、54.4万円、神戸市部3,260万円、63.2万円、兵庫県下5,326万円、70.7万円、京都市部6,630万円、89.6万円、奈良県4,037万円、49.3万円、滋賀県3,942万円、51.1万円、和歌山県2,900万円、42.2万円。
7. 即日完売物件は109戸(全体の7.5%)、フラット35登録物件戸数は1,148戸(同79.2%)であった。
8. 3月末現在の継続販売在庫数は2,379戸で、2019年2月末現在の2,573戸に比べて194戸の減少。
9. 2019年4月の発売戸数は1,500戸程度の見込みである（'18年4月1,742戸、'17年4月1,391戸、'16年4月1,320戸、'15年4月1,189戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2019年3月末現在)

1. 対象物件	111	物件
1. 発売戸数	1,449	戸
1. 売却戸数	1,168	戸 (契約率80.6%)
1. 全売却戸数	1,643	戸
1. 全残戸数	2,379	戸 (2019年分残736戸 完成在庫1,302戸)
1. 即日完売戸数	109	戸 (即日完売率7.5%)
1. フラット35登録物件戸数	1,148	戸 (F35登録物件率79.2%)
1. 1物件当り平均戸数	13.1	戸
1. 総発売額	6,381,100.2	万円
1. 1戸当り平均価格	4,404	万円
1. 1㎡当り分譲単価	67.0	万円 (3.3㎡当り 221.2万円)
1. 総敷地面積	36,550.01	㎡
1. 総建築面積	15,910.92	㎡
1. 総建築延面積	121,380.56	㎡
1. 総有効分譲面積	95,210	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	65.71	㎡
1. 総棟数	118	棟
1. 総階高	1,529	階
1. 1棟当り平均階高	13.0	階
1. 1日当り分譲戸数	46.7	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.3分

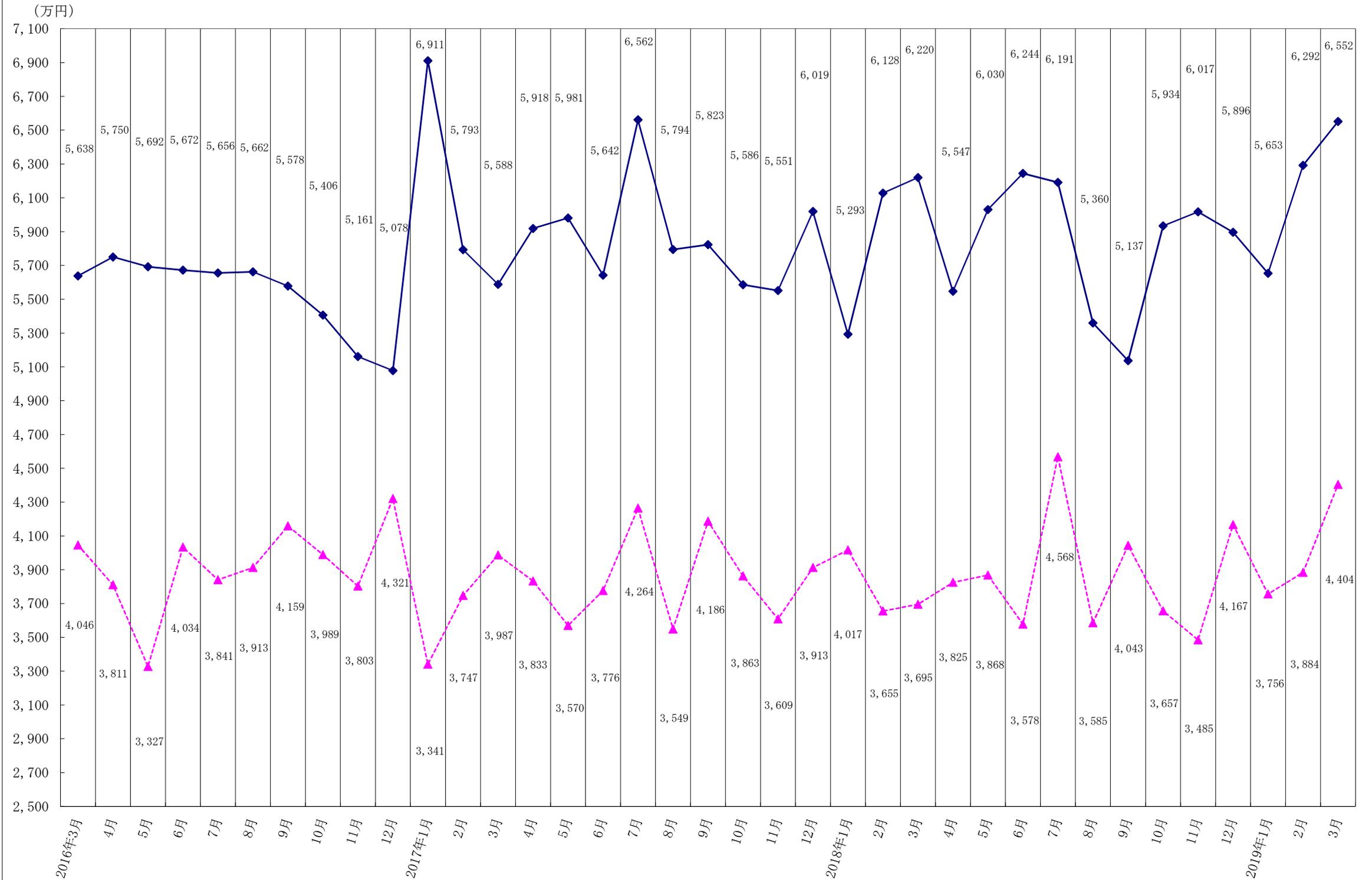
Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年3月末現在)

1. 対象物件	119	物件
1. 発売戸数	1,745	戸
1. 売却戸数	1,175	戸 (契約率67.3%)
1. 全売却戸数	1,570	戸
1. 全残戸数	2,355	戸 (2018年分残955戸 完成在庫1,048戸)
1. 即日完売戸数	58	戸 (即日完売率3.3%)
1. フラット35登録物件戸数	796	戸 (F35登録物件率45.6%)
1. 1物件当り平均戸数	14.7	戸
1. 総発売額	6,448,058.7	万円
1. 1戸当り平均価格	3,695	万円
1. 1㎡当り分譲単価	65.2	万円 (3.3㎡当り 215.1万円)
1. 総敷地面積	37,389.38	㎡
1. 総建築面積	16,782.38	㎡
1. 総建築延面積	122,876.43	㎡
1. 総有効分譲面積	98,905	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	56.68	㎡
1. 総棟数	127	棟
1. 総階高	1,639	階
1. 1棟当り平均階高	12.9	階
1. 1日当り分譲戸数	56.3	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		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	133	124	16	16			117	108																	
1	L D K	70	58	48	38	10	10			6	4	6	6													
2	L D K	228	191	154	128	21	16	22	21	20	15	9	9									2	2			
3	L D K	859	680	254	176	319	260	109	95	138	115	19	19	9	6	10	8					1	1			
4	L D K	159	115	23	12	52	38	27	26	40	29	6	5	3	2	8	3									
合計		1,449	1,168	495	370	402	324	275	250	204	163	40	39	12	8	18	11					3	3			

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
2,500万円以下	142	132	23	22	1	1	117	108	1	1																
3,000 "	88	76	32	32	25	17	22	21	7	4												2	2			
3,300 "	137	121	28	27	60	47	35	34	11	10					2	2					1	1				
3,500 "	119	100	29	23	54	46	19	19	13	10	1	1	1	1	2											
3,700 "	104	82	33	20	46	38	12	12	10	9					3	3										
4,000 "	156	115	45	27	75	59	15	14	16	11				3	3	2	1									
4,300 "	85	62	21	13	34	30	8	7	10	5	2	2	6	3	4	2										
4,500 "	79	63	20	13	33	28	6	6	15	13	1	1	2	1	2	1										
4,700 "	83	61	23	12	30	21	4	4	24	23					2	1										
5,000 "	79	65	31	22	20	17	5	5	16	14	6	6			1	1										
5,500 "	106	87	57	48	14	10	7	4	23	21	5	4														
6,000 "	74	52	44	30	6	6	2		21	15	1	1														
6,500 "	46	36	29	21	1	1	1	1	11	9	4	4														
7,000 "	43	39	20	18	3	3	5	3	10	10	5	5														
8,000 "	55	38	36	26			7	3	7	4	5	5														
9,000 "	32	24	17	11			6	5	2	1	7	7														
9,999 "	6	4	2	1			2	2	2	1																
10,000 以上	10	8	4	3			2	2	1		3	3														
20,000 以上	3	2							3	2																
30,000 以上	2	1	1	1					1																	
合計	1,449	1,168	495	370	402	324	275	250	204	163	40	39	12	8	18	11					3	3				

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2016年3月～2019年3月



図－2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年3月～2019年3月

◆ 首都圏  
▲ 近畿圏

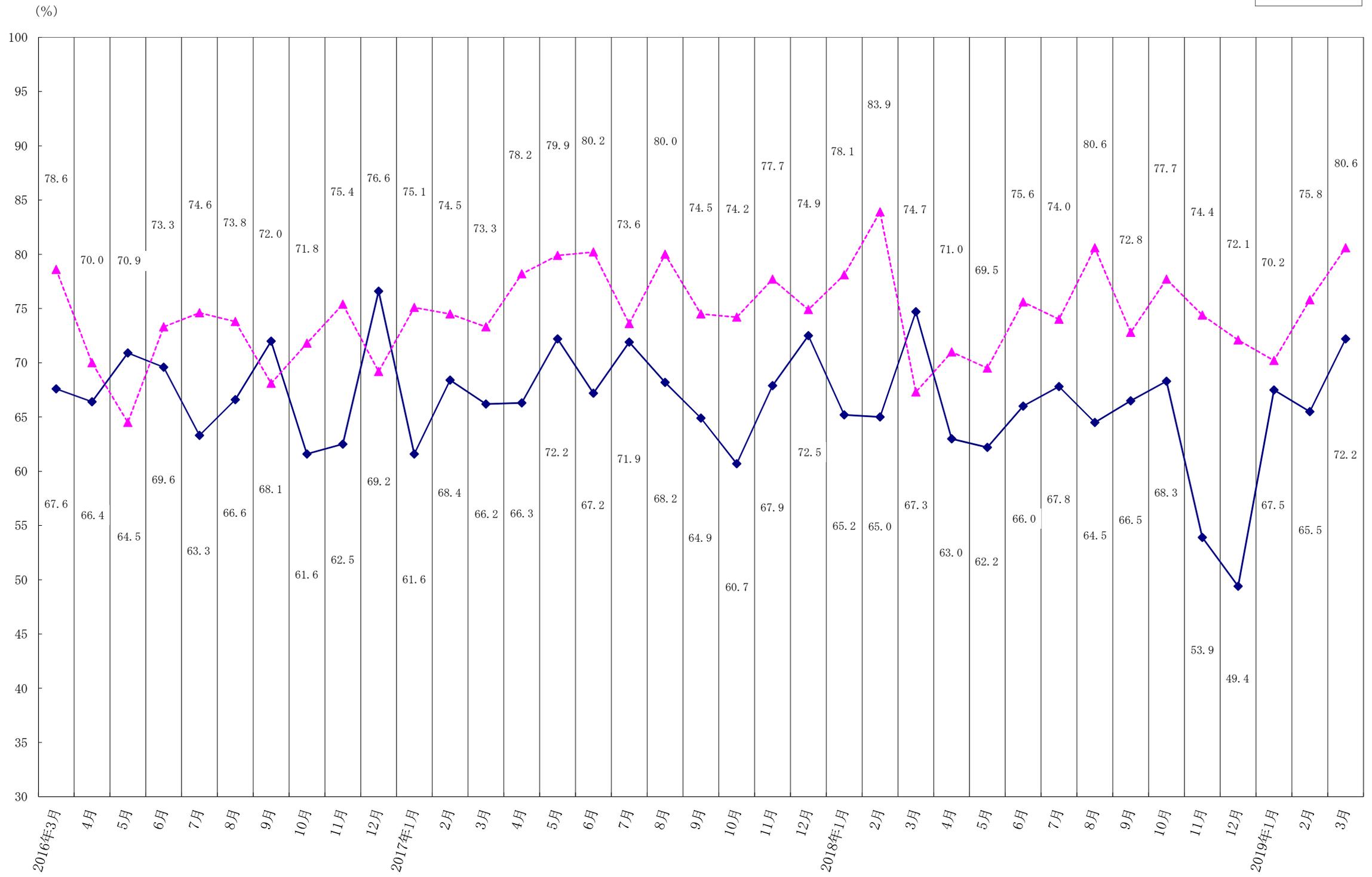


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年3月～2019年3月

(戸数)

■首都圏  
□近畿圏

