

《近畿圏のマンション市場動向》

－2019年4月度－

2019.5.21

- ◎ 発売は852戸で51.1%の大幅減少。4カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎ m²単価は3カ月ぶりのダウン。契約率は75.9%で11カ月連続の70%超。

(1) 4月の発売は852戸、前年同月（1,742戸）比51.1%減、前月（1,449戸）比41.2%減。

(2) 契約率75.9%、前年同月（71.0%）比4.9ポイントのアップ、前月（80.6%）比4.7ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は3,358万円、1m²当り単価は65.8万円。

前年同月比で戸当り価格は467万円（12.2%）のダウン、m²単価は1.7万円（2.5%）のダウン。

前年同月比で戸当り価格は3カ月ぶりのダウン。m²単価は3カ月ぶりのダウン。

(4) 販売在庫数は2,201戸、前月末比178戸の減少（'19年3月末2,379戸、'18年4月末2,449戸）。

(5) 即日完売物件（3物件23戸）

① レ・ジェイド東住吉今川緑道1期1・2次	（大阪・東住吉区	14戸	3,602万円	53.5万円	平均1倍	最高1倍）
② ジオタワー南森町2期14～17次	（大阪・北区	5戸	7,132万円	96.9万円	平均1倍	最高1倍）
③ ジオ阪急水無瀬ハートスクエア5期1～3次	（大阪・三島郡島本町	4戸	3,403万円	49.7万円	平均1倍	最高1倍）

(6) マンション市況の特徴

発売戸数は4月としては1991年（697戸）以来の低水準。

全体から1K物件を除いた契約率は64.6%と大きく低迷。

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4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. 4月の新規発売戸数は852戸である。対前年同月(1,742戸)比890戸、51.1%減、対前月(1,449戸)比597戸、41.2%減である。
2. 4月の地域別発売戸数は大阪市部438戸(全体比51.4%、前年同月比39.8%減)、大阪府下210戸(同24.6%、4.0%増)、神戸市部81戸(同9.5%、84.7%減)、兵庫県下43戸(同5.0%、80.7%減)、京都市部57戸(同6.7%、90.0%増)、奈良県2戸(同0.2%、50.0%減)、滋賀県21戸(同2.5%、8.7%減)、京都府下、和歌山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647戸で、月間契約率は75.9%。前月の80.6%に比べて4.7ポイントのダウン、前年同月の71.0%に比べて4.9ポイントのアップとなっている。
4. 4月の地域別契約率は大阪市部87.7%、大阪府下56.2%、神戸市部70.4%、兵庫県下55.8%、京都市部82.5%、奈良県100%、滋賀県71.4%。
5. 4月の1戸当たり平均価格、1㎡当り単価は、3,358万円、65.8万円である。前年同月比は戸当たり価格は3カ月ぶりのダウン。㎡単価は3カ月ぶりのダウン。
2019年3月は4,404万円、67.0万円であったので、前月比総額では1,046万円(23.8%)のダウン、㎡単価は1.2万円(1.8%)のダウン。
2018年4月は3,825万円、67.5万円であったので、前年同月比総額では467万円(12.2%)のダウン、㎡単価は1.7万円(2.5%)のダウン。
6. 4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2,635万円、75.5万円、大阪府下3,798万円、57.1万円、神戸市部4,247万円、63.0万円、兵庫県下4,948万円、65.9万円、京都市部4,272万円、63.4万円、奈良県3,335万円、45.4万円、滋賀県4,863万円、64.5万円。
7. 即日完売物件は23戸(全体の2.7%)、フラット35登録物件戸数は445戸(同52.2%)であった。
8. 4月末現在の継続販売在庫数は2,201戸で、2019年3月末現在の2,379戸に比べて178戸の減少。
9. 2019年5月の発売戸数は1,400戸程度の見込みである（'18年5月1,480戸、'17年5月1,738戸、'16年5月1,422戸、'15年5月1,920戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2019年4月末現在)

1. 対象物件 ……	70	物件
1. 発売戸数 ……	852	戸
1. 売却戸数 ……	647	戸 (契約率75.9%)
1. 全売却戸数 ……	1,030	戸
1. 全残戸数 ……	2,201	戸 (2019年分残802戸 完成在庫1,264戸)
1. 即日完売戸数 ……	23	戸 (即日完売率2.7%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	445	戸 (F35登録物件率52.2%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	12.2	戸
1. 総発売額 ……	2,860,927.0	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,358	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	65.8	万円 (3.3㎡当り 217.0万円)
1. 総敷地面積 ……	16,923.01	㎡
1. 総建築面積 ……	7,344.85	㎡
1. 総建築延面積 ……	54,393.72	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	43,502	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	51.06	㎡
1. 総棟数 ……	76	棟
1. 総階高 ……	1,008	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.3	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	27.5	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.9分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年4月末現在)

1. 対象物件 ……	97	物件
1. 発売戸数 ……	1,742	戸
1. 売却戸数 ……	1,236	戸 (契約率71.0%)
1. 全売却戸数 ……	1,648	戸
1. 全残戸数 ……	2,449	戸 (2018年分残1,263戸 完成在庫1,036戸)
1. 即日完売戸数 ……	62	戸 (即日完売率3.6%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	851	戸 (F35登録物件率48.9%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	18.0	戸
1. 総発売額 ……	6,662,447.0	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,825	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	67.5	万円 (3.3㎡当り 222.7万円)
1. 総敷地面積 ……	33,242.56	㎡
1. 総建築面積 ……	15,457.27	㎡
1. 総建築延面積 ……	128,314.12	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	98,710	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	56.66	㎡
1. 総棟数 ……	101	棟
1. 総階高 ……	1,319	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.1	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	56.2	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.4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			
	発売(戸)	契約(戸)	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約
1 K	320	299	284	263	36	36												
1 D K	1	1	1	1														
1 L D K	50	43	44	40	4	2					2	1						
2 L D K	90	74	37	32	9	7	26	18	2	1	11	11				5	5	
3 L D K	323	199	62	46	123	55	52	38	37	22	33	26	2	2	14	10		
4 L D K	68	31	10	2	38	18	3	1	4	1	11	9			2			
合計	852	647	438	384	210	118	81	57	43	24	57	47	2	2	21	15		

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	330	308	293	272	36	36			1									
3,000 "	62	55	33	32	10	6	14	13	4	4	1							
3,300 "	47	34	8	6	19	13	12	9	6	4	1	1	1	1				
3,500 "	45	32	15	12	18	11	7	5	1		4	4						
3,700 "	41	27	10	8	21	10	2	2	2	1	5	5	1	1				
4,000 "	64	54	16	14	17	12	14	13	1		13	12				3	3	
4,300 "	47	26	10	5	18	9	1		4	2	8	5				6	5	
4,500 "	25	19	9	8	6	2	1	1	3	2	5	5				1	1	
4,700 "	26	13	4	3	13	1	1	1	3	3	2	2				3	3	
5,000 "	55	21	9	3	17	4	10	5	7	1	9	5				3	3	
5,500 "	45	28	8	6	19	6	5	3	5	5	8	8						
6,000 "	19	9	3	2	10	4	4	3			1					1		
6,500 "	15	6	5	3	4	3	3		1							2		
7,000 "	11	5	6	4	1	1	2		2									
8,000 "	13	8	5	5	1		4	2	1	1						2		
9,000 "	4	1	3	1			1											
9,999 "	1		1															
10,000 以上	1								1									
20,000 以上	1	1							1	1								
30,000 以上																		
合計	852	647	438	384	210	118	81	57	43	24	57	47	2	2	21	15		

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2016年4月～2019年4月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

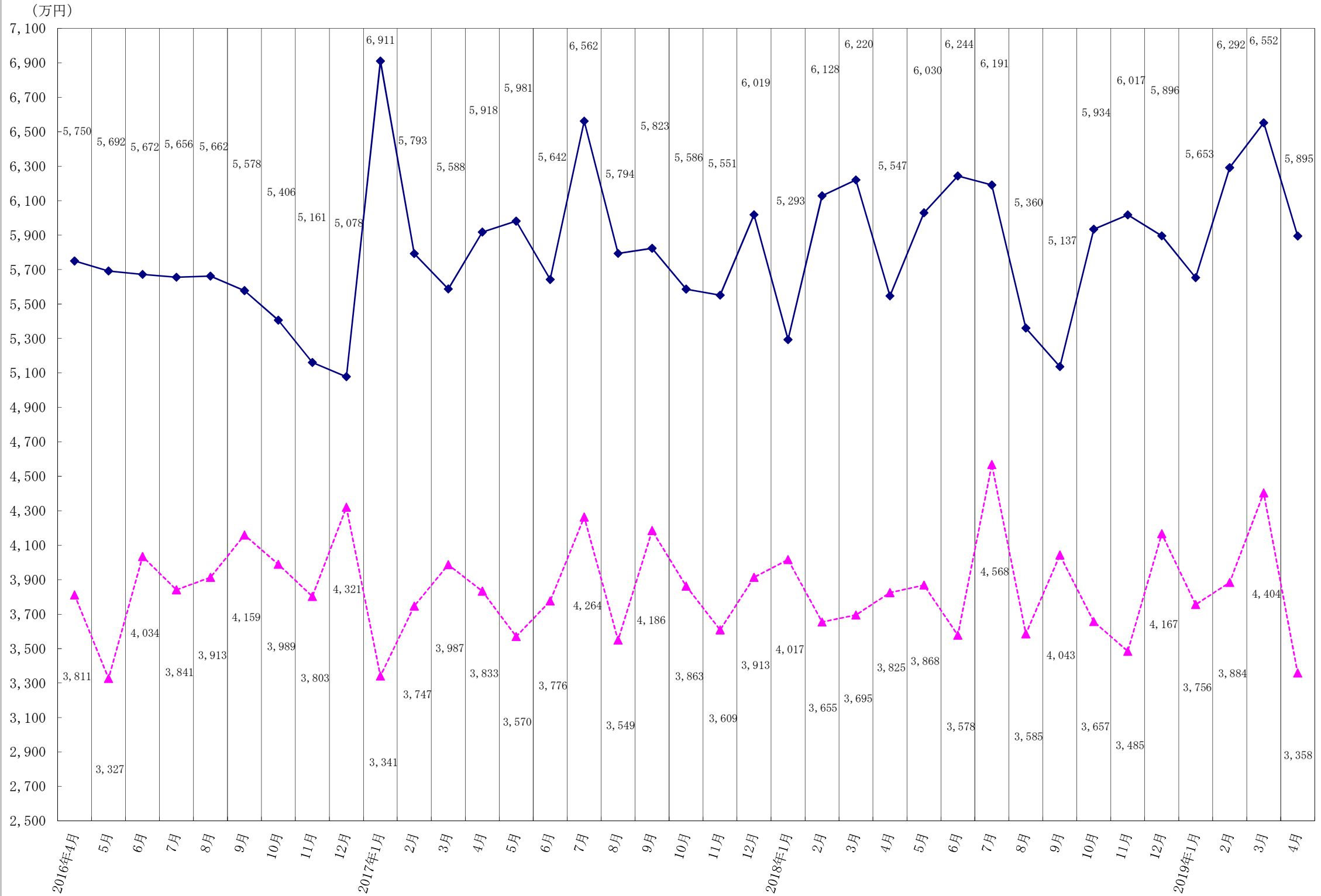


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年4月～2019年4月

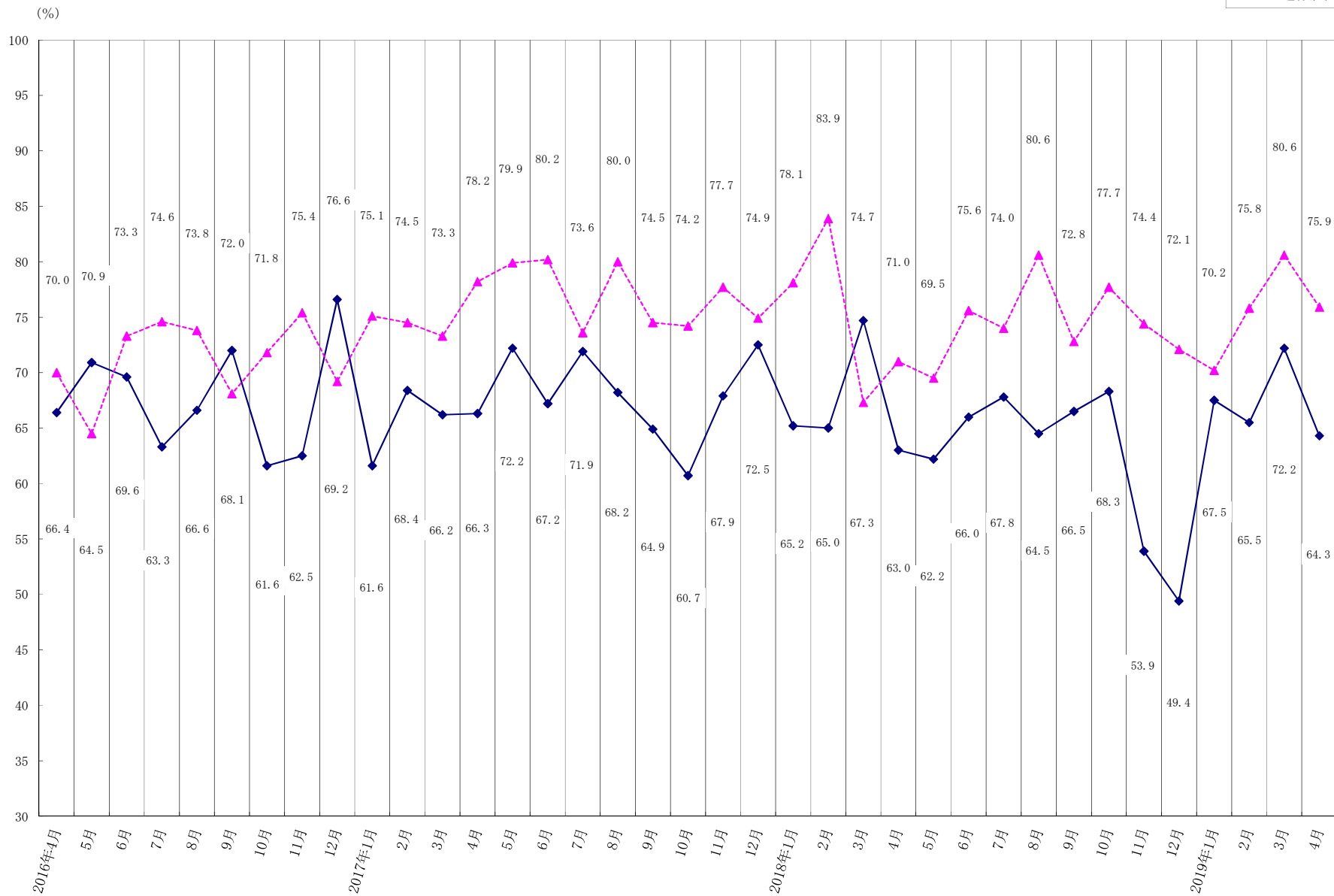


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年4月～2019年4月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

