

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2019年5月度－

2019.6.17

- ◎ 発売は6.2%減の1,388戸。5カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎ ㎡単価は2カ月連続のダウン。契約率は67.7%、12カ月ぶりに70%を下回る。

(1) 5月の発売は1,388戸、前年同月(1,480戸)比6.2%減、前月(852戸)比62.9%増。

(2) 契約率67.7%、前年同月(69.5%)比1.8ポイントのダウン、前月(75.9%)比8.2ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は4,152万円、1㎡当り単価は64.3万円。

前年同月比で戸当り価格は284万円(7.3%)のアップ、㎡単価は0.1万円(0.2%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのアップ。㎡単価は2カ月連続のダウン。

(4) 販売在庫数は2,266戸、前月末比65戸の増加('19年4月末2,201戸、'18年5月末2,441戸)。

(5) 即日完売物件(2物件38戸)

① リバーガーデン岸里玉出2期2次	(大阪・西成区)	14戸	3,665万円	57.1万円	平均1倍	最高1倍)
② エスリード南草津グランヴェルデ1・2期	(滋賀・草津市)	24戸	3,935万円	58.1万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

このところ減少が続いていた大阪市部が31.3%の供給増。

初回売出し物件と大阪府下の契約率が低迷し、全体を押し下げた。

1K物件は1物件40戸のみの発売。

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5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. 5月の新規発売戸数は1,388戸である。対前年同月(1,480戸)比92戸、6.2%減、対前月(852戸)比536戸、62.9%増である。
2. 5月の地域別発売戸数は大阪市部750戸(全体比54.0%、前年同月比31.3%増)、大阪府下281戸(同20.2%、33.3%減)、神戸市部111戸(同8.0%、48.8%減)、兵庫県下130戸(同9.4%、66.7%増)、京都市部62戸(同4.5%、42.6%減)、奈良県3戸(同0.2%、88.0%減)、滋賀県48戸(同3.5%、100.0%増)、和歌山県3戸(同0.2%、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939戸で、月間契約率は67.7%。前月の75.9%に比べて8.2ポイントのダウン、前年同月の69.5%に比べて1.8ポイントのダウンとなっている。
4. 5月の地域別契約率は大阪市部73.2%、大阪府下58.4%、神戸市部42.3%、兵庫県下76.2%、京都市部62.9%、奈良県66.7%、滋賀県77.1%、和歌山県66.7%。
5. 5月の1戸当たり平均価格、1㎡当り単価は、4,152万円、64.3万円である。前年同月比は戸当たり価格は2カ月ぶりのアップ。㎡単価は2カ月連続のダウン。2019年4月は3,358万円、65.8万円であったので、前月比総額では794万円(23.6%)のアップ、㎡単価は1.5万円(2.3%)のダウン。2018年5月は3,868万円、64.4万円であったので、前年同月比総額では284万円(7.3%)のアップ、㎡単価は0.1万円(0.2%)のダウン。
6. 5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4,128万円、71.9万円、大阪府下3,987万円、55.2万円、神戸市部3,877万円、54.4万円、兵庫県下4,812万円、63.3万円、京都市部4,378万円、59.2万円、奈良県4,040万円、45.1万円、滋賀県3,877万円、55.1万円、和歌山県6,863万円、74.6万円。
7. 即日完売物件は38戸(全体の2.7%)、フラット35登録物件戸数は1,102戸(同79.4%)であった。
8. 5月末現在の継続販売在庫数は2,266戸で、2019年4月末現在の2,201戸に比べて65戸の増加。
9. 2019年6月の発売戸数は1,300戸程度の見込みである（'18年6月1,211戸、'17年6月1,321戸、'16年6月1,517戸、'15年6月1,755戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2019年5月末現在)

1. 対象物件	105	物件
1. 発売戸数	1,388	戸
1. 売却戸数	939	戸 (契約率67.7%)
1. 全売却戸数	1,323	戸
1. 全残戸数	2,266	戸 (2019年分残1,085戸 完成在庫1,127戸)
1. 即日完売戸数	38	戸 (即日完売率2.7%)
1. フラット35登録物件戸数	1,102	戸 (F35登録物件率79.4%)
1. 1物件当り平均戸数	13.2	戸
1. 総発売額	5,762,562.4	万円
1. 1戸当り平均価格	4,152	万円
1. 1㎡当り分譲単価	64.3	万円 (3.3㎡当り 212.1万円)
1. 総敷地面積	36,967.00	㎡
1. 総建築面積	15,291.95	㎡
1. 総建築延面積	110,003.55	㎡
1. 総有効分譲面積	89,641	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	64.58	㎡
1. 総棟数	107	棟
1. 総階高	1,435	階
1. 1棟当り平均階高	13.4	階
1. 1日当り分譲戸数	44.8	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.0分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年5月末現在)

1. 対象物件	103	物件
1. 発売戸数	1,480	戸
1. 売却戸数	1,028	戸 (契約率69.5%)
1. 全売却戸数	1,488	戸
1. 全残戸数	2,441	戸 (2018年分残1,431戸 完成在庫950戸)
1. 即日完売戸数	10	戸 (即日完売率0.7%)
1. フラット35登録物件戸数	810	戸 (F35登録物件率54.7%)
1. 1物件当り平均戸数	14.4	戸
1. 総発売額	5,725,112.1	万円
1. 1戸当り平均価格	3,868	万円
1. 1㎡当り分譲単価	64.4	万円 (3.3㎡当り 212.5万円)
1. 総敷地面積	38,287.90	㎡
1. 総建築面積	15,502.87	㎡
1. 総建築延面積	109,703.79	㎡
1. 総有効分譲面積	88,922	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	60.08	㎡
1. 総棟数	107	棟
1. 総階高	1,385	階
1. 1棟当り平均階高	12.9	階
1. 1日当り分譲戸数	47.7	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.4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		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	61	54	61	54																	
1	D K	37	7	37	7																	
1	L D K	107	54	104	52	2	1			1	1											
2	L D K	211	152	165	117	17	13	2		11	9	5	3			11	10					
3	L D K	856	595	358	295	223	126	93	36	96	77	49	33	1	1	34	25	2	2			
4	L D K	116	77	25	24	39	24	16	11	22	12	8	3	2	1	3	2	1				
合計		1,388	939	750	549	281	164	111	47	130	99	62	39	3	2	48	37	3	2			

1.価格帯別戸数																					
2,500万円以下	68	60	63	56	5	4															
3,000 "	97	70	61	44	24	18	7	3	3	3						2	2				
3,300 "	161	101	93	62	34	18	14	4	15	13	2	1				3	3				
3,500 "	131	87	54	43	28	17	24	7	16	16	2	1				7	3				
3,700 "	134	91	62	51	22	14	26	9	6	5	4	2	1	1	11	7	2	2			
4,000 "	159	116	97	74	32	20	7	5	11	10	11	7				1					
4,300 "	163	103	73	54	48	20	10	7	8	5	13	8	2	1	9	8					
4,500 "	120	89	58	47	30	15	8	6	6	6	8	6				10	9				
4,700 "	57	48	22	19	18	13	2	2	7	7	3	2				5	5				
5,000 "	57	40	18	13	14	11	1		16	12	8	4									
5,500 "	71	45	39	25	10	7	6	1	8	6	8	6									
6,000 "	58	34	36	23	7	1	4	2	9	7	2	1									
6,500 "	33	18	22	13	4	1			6	3	1	1									
7,000 "	26	14	15	6	5	5			6	3											
8,000 "	26	14	18	10			1	1	7	3											
9,000 "	11	4	8	4					3												
9,999 "	9	4	7	4					2												
10,000 以上	7	1	4	1			1		1											1	
20,000 以上																					
30,000 以上																					
合計	1,388	939	750	549	281	164	111	47	130	99	62	39	3	2	48	37	3	2			

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2016年5月～2019年5月

● 首都圏  
▲ 近畿圏

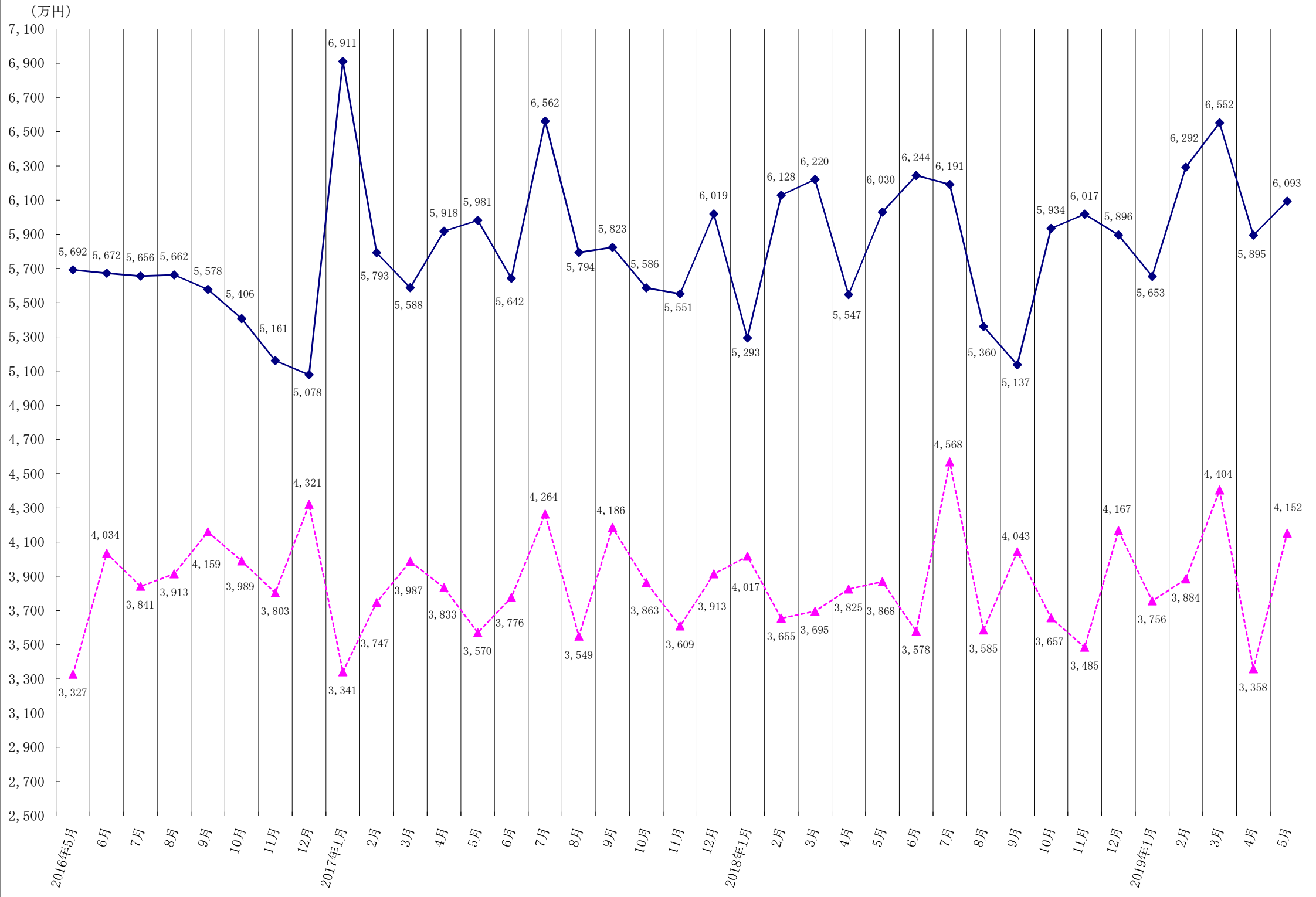


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年5月～2019年5月

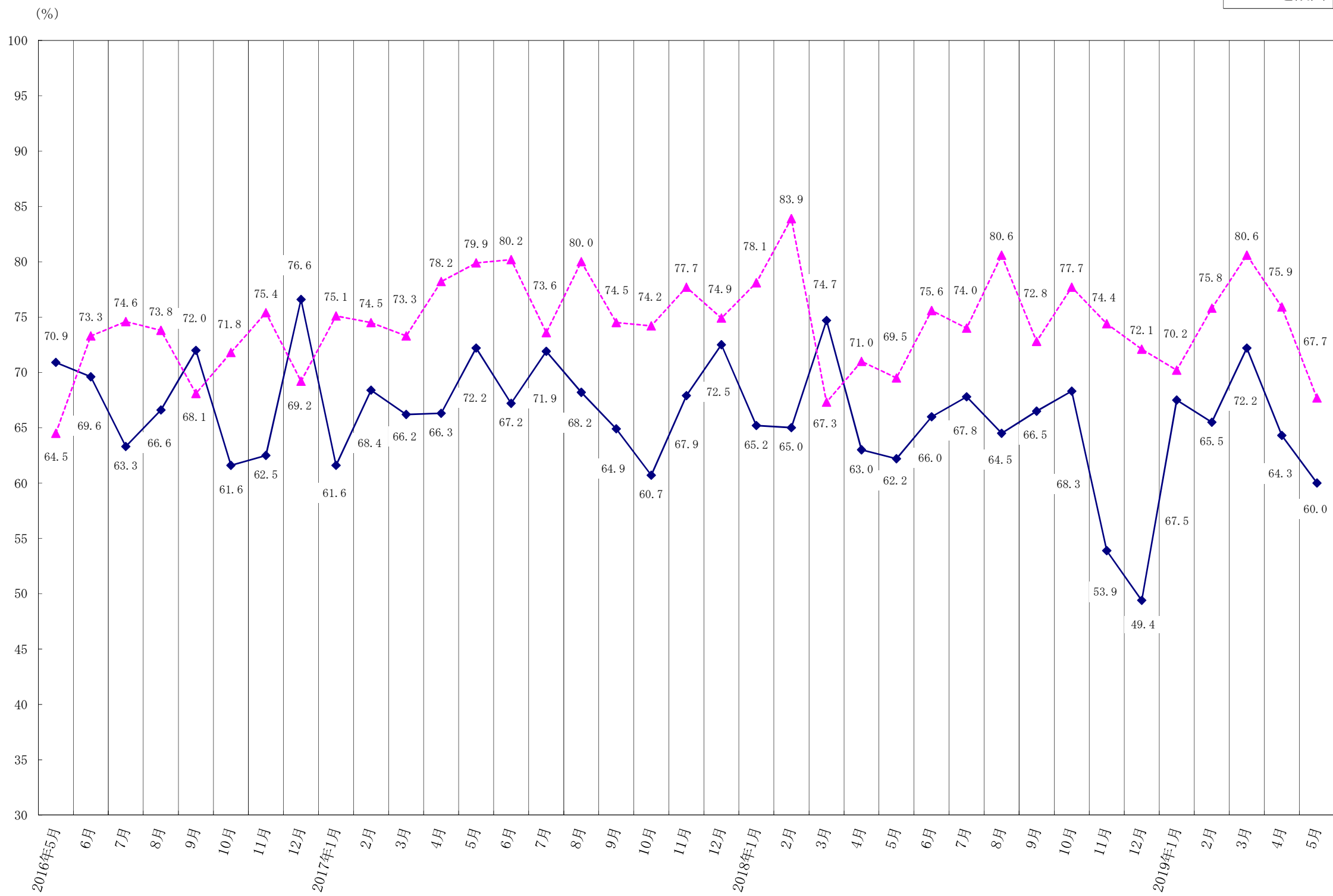
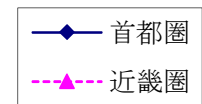


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年5月～2019年5月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

