

《 近畿圏のマンション市場動向 》

－ 2019年上半期（1～6月）－

2019.7.18

◎前年同期比 17.3%減の 7,514 戸。1992 年（4,430 戸）以来の低水準。
兵庫県下以外の全エリアが減少。

◎価格は 3,853 万円（2.4%アップ）、㎡単価 65.3 万円（1.2%アップ）。

◎下半期は約 1 万 1,000 戸。消費増税とタワー・大規模の発売開始がキーポイント。

- (1) 1～6月の発売は 7,514 戸、前年同期比 17.3%減。
'18年 9,087 戸、'17年 8,815 戸、'16年 8,941 戸、'15年 1万 102 戸、'14年 8,712 戸、'13年 1万 1,318 戸、'12年 1万 334 戸、
'11年 9,305 戸、'10年 1万 231 戸、'09年 1万 157 戸、'08年 1万 1,857 戸、'07年 1万 5,096 戸、'06年 1万 4,311 戸、
'05年 1万 4,078 戸、'04年 1万 5,823 戸、'03年 1万 5,271 戸、'02年 2万 443 戸、'01年 1万 7,274 戸、'00年 1万 9,601 戸、
'99年 1万 6,698 戸、'98年 1万 3,052 戸、'97年 1万 5,306 戸、'96年 2万 633 戸(過去最多)、'95年 1万 6,088 戸、'94年 1万 8,066 戸。
- (2) 契約率平均は 74.0%、前年同期の 74.1%に比べ、0.1 ポイントのダウン。
- (3) 1戸当たり価格は 3,853 万円、1㎡当たりの単価は 65.3 万円。
前年同期比で戸当たり価格は 90 万円（2.4%）のアップで、1993 年（4,145 万円）以来の高値。
㎡単価は 0.8 万円（1.2%）のアップで、1991 年（72.9 万円）以来の高値。
戸当たり価格、㎡単価ともに 2 年連続のアップ。
- (4) 継続販売戸数は 2,301 戸、'18 年 6 月末（2,298 戸）比 3 戸増。
- (5) 下半期（7～12 月）の販売見込みは、約 1 万 1,000 戸（'18 年 1 万 1,871 戸）。
'18 年 1～12 月 2 万 958 戸、'19 年 1～12 月（見込み）約 1 万 8,500 戸。

調査主体＝（株）不動産経済研究所（社長・高橋幸男）
大阪事務所＝大阪府中央区久太郎町 1-9-26 船場 IS ビル 5 階
TEL 06-6260-1088 FAX 06-6260-1090
本社＝東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル 7F
TEL 03-3225-5301 FAX 03-3225-5330
<http://www.fudousankeizai.co.jp>

☆近畿圏のマンション市場動向 <2019年上半期(1~6月)>

1. 2019年上半期(1~6月)の新規販売戸数は7,514戸である。対前年同期(9,087戸)比17.3%(1,573戸)減である。
2. 上半期の地域別販売戸数は大阪市部3,604戸(前年同期3,861戸)、大阪府下1,817戸(同2,092戸)、神戸市部696戸(同1,568戸)、兵庫県下693戸(同630戸)、京都市部429戸(同485戸)、京都府下18戸(同64戸)、奈良県40戸(同152戸)、滋賀県197戸(同213戸)、和歌山県20戸(同22戸)である。
3. 前年同期実績に対する地域別増減率は大阪市部6.7%減、大阪府下13.1%減、神戸市部55.6%減、兵庫県下10.0%増、京都市部11.5%減、京都府下71.9%減、奈良県73.7%減、滋賀県7.5%減、和歌山県9.1%減となっている。
4. 上半期の1戸当たりの平均価格、㎡単価は3,853万円、65.3万円である。
前年同期は3,763万円、64.5万円であったので、前年同期比総額では90万円(2.4%)のアップ、㎡単価では0.8万円(1.2%)のアップである。
5. 上半期の地域別平均価格、㎡単価(各増減率)は以下の通り。
大阪市部3,617万円、74.9万円(前年同期比4.7%上昇、3.0%上昇)、大阪府下4,009万円、55.4万円(同3.1%下落、1.6%下落)、神戸市部3,734万円、62.6万円(同8.4%上昇、11.1%下落)、兵庫県下4,942万円、64.8万円(同0.3%上昇、2.7%上昇)、京都市部3,630万円、68.7万円(同10.6%下落、16.0%上昇)、京都府下3,146万円、44.7万円(同36.8%下落、30.6%下落)、奈良県3,815万円、47.1万円(同1.6%下落、6.4%下落)、滋賀県3,863万円、52.7万円(同11.2%上昇、12.1%上昇)、和歌山県3,946万円、48.5万円(同13.9%上昇、12.3%上昇)。
神戸市部は都市型コンパクトの供給減少により平均価格は上昇、単価は下落。
反対に京都市部は都市型コンパクトの供給増加により平均価格は下落、単価は上昇。
6. 1~6月の平均月間契約率は74.0%で、前年同期の74.1%に比べて0.1ポイントダウンしている。
7. 1~6月の総契約戸数(2018年末の継続販売戸数を含む)は8,120戸で前年同期実績の総契約戸数9,328戸を1,208戸(13.0%)下回っている。
8. 上半期の即日完売戸数は326戸(販売戸数の4.3%)、フラット35付戸数は4,908戸(65.3%)であった。
9. 下半期の販売見込みは、約1万1,000戸で前年同期(1万1,871戸)比7.3%減。

☆地区別マンション供給戸数

地区	2018年1-6月		2019年1-6月	
	戸数	比率(%)	戸数	比率(%)
大阪市	3,861	42.5	3,604	48.0
大阪府下	2,092	23.0	1,817	24.2
神戸市	1,568	17.3	696	9.3
兵庫県下	630	6.9	693	9.2
京都市	485	5.3	429	5.7
京都府下	64	0.7	18	0.2
奈良県	152	1.7	40	0.5
滋賀県	213	2.3	197	2.6
和歌山県	22	0.2	20	0.3
計(平均)	9,087	100	7,514	100

☆価格の動き

平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
2018.1-6	2019.1-6	2018.1-6	2019.1-6	2018.1-6	2019.1-6
3,456	3,617	72.7	74.9	47.54	48.31
4,137	4,009	56.3	55.4	73.44	72.32
3,446	3,734	70.4	62.6	48.92	59.69
4,925	4,942	63.1	64.8	78.11	76.29
4,060	3,630	59.2	68.7	68.61	52.81
4,978	3,146	64.4	44.7	77.30	70.44
3,876	3,815	50.3	47.1	77.03	80.93
3,474	3,863	47.0	52.7	73.87	73.36
3,464	3,946	43.2	48.5	80.27	81.35
3,763	3,853	64.5	65.3	58.38	58.98

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2019/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	1,044	1,281	1,449	852	1,388	1,500	1,252
契約戸数	733	971	1,168	647	939	1,100	926
契約率	70.2	75.8	80.6	75.9	67.7	73.3	74.0
平均価格	3,756	3,884	4,404	3,358	4,152	3,364	3,853
項目	2018/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	1,091	1,818	1,745	1,742	1,480	1,211	1,515
契約戸数	852	1,525	1,175	1,236	1,028	916	1,122
契約率	78.1	83.9	67.3	71.0	69.5	75.6	74.1
平均価格	4,017	3,655	3,695	3,825	3,868	3,578	3,763