

《近畿圏のマンション市場動向》

－2019年6月度－

2019.7.18

- ◎ 発売は23.9%増の1,500戸。6カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎ m²単価は3カ月ぶりのアップ。契約率は70%台に回復。

(1) 6月の発売は1,500戸、前年同月(1,211戸)比23.9%増、前月(1,388戸)比8.1%増。

(2) 契約率73.3%、前年同月(75.6%)比2.3ポイントのダウン、前月(67.7%)比5.6ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,364万円、1m²当り単価は65.3万円。

前年同月比で戸当り価格は214万円(6.0%)のダウン、m²単価は3.1万円(5.0%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのダウン。m²単価は3カ月ぶりのアップ。

(4) 販売在庫数は2,301戸、前月末比35戸の増加('19年5月末2,266戸、'18年6月末2,298戸)。

(5) 即日完売物件(2物件55戸)

① リバーガーデン我孫子前1期	(大阪・住吉区)	50戸	4,382万円	57.5万円	平均1倍	最高1倍)
② リバーガーデン岸里玉出3期	(大阪・西成区)	5戸	3,437万円	55.6万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪市部、大阪府下、京都市部が大幅供給増。

ファミリー、都市型コンパクトともに初回売出しが活発で、供給戸数と契約率を引き上げた。

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6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. 6月の新規発売戸数は1,500戸である。対前年同月(1,211戸)比289戸、23.9%増、対前月(1,388戸)比112戸、8.1%増である。
2. 6月の地域別発売戸数は大阪市部754戸(全体比50.3%、前年同月比72.1%増)、大阪府下420戸(同28.0%、40.9%増)、神戸市部27戸(同1.8%、89.7%減)、兵庫県下56戸(同3.7%、34.9%減)、京都市部182戸(同12.1%、225.0%増)、京都府下9戸(同0.6%、800.0%増)、奈良県15戸(同1.0%、74.6%減)、滋賀県36戸(同2.4%、414.3%増)、和歌山県1戸(同0.1%、66.7%減)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,100戸で、月間契約率は73.3%。前月の67.7%に比べて5.6ポイントのアップ、前年同月の75.6%に比べて2.3ポイントのダウンとなっている。
4. 6月の地域別契約率は大阪市部78.2%、大阪府下67.9%、神戸市部51.9%、兵庫県下60.7%、京都市部76.9%、京都府下77.8%、奈良県86.7%、滋賀県47.2%、和歌山県0%。
5. 6月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,364万円、65.3万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月ぶりのダウン。㎡単価は3カ月ぶりのアップ。2019年5月は4,152万円、64.3万円であったので、前月比総額では788万円(19.0%)のダウン、㎡単価は1.0万円(1.6%)のアップ。2018年6月は3,578万円、62.2万円であったので、前年同月比総額では214万円(6.0%)のダウン、㎡単価は3.1万円(5.0%)のアップ。
6. 6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2,794万円、74.0万円、大阪府下4,199万円、56.9万円、神戸市部5,132万円、65.7万円、兵庫県下6,148万円、74.8万円、京都市部2,616万円、72.2万円、京都府下3,048万円、44.3万円、奈良県3,579万円、45.1万円、滋賀県3,668万円、51.8万円、和歌山県4,130万円、44.4万円。
7. 即日完売物件は55戸(全体の3.7%)、フラット35登録物件戸数は750戸(同50.0%)であった。
8. 6月末現在の継続販売在庫数は2,301戸で、2019年5月末現在の2,266戸に比べて35戸の増加。
9. 2019年7月の発売戸数は1,500戸程度の見込みである（'18年7月1,514戸、'17年7月1,832戸、'16年7月1,414戸、'15年7月1,258戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2019年6月末現在)

1. 対象物件	97	物件
1. 発売戸数	1,500	戸
1. 売却戸数	1,100	戸 (契約率73.3%)
1. 全売却戸数	1,465	戸
1. 全残戸数	2,301	戸 (2019年分残1,291戸 完成在庫1,088戸)
1. 即日完売戸数	55	戸 (即日完売率3.7%)
1. フラット35登録物件戸数	750	戸 (F35登録物件率50.0%)
1. 1物件当り平均戸数	15.5	戸
1. 総発売額	5,046,729.8	万円
1. 1戸当り平均価格	3,364	万円
1. 1㎡当り分譲単価	65.3	万円 (3.3㎡当り 215.6万円)
1. 総敷地面積	31,739.49	㎡
1. 総建築面積	14,224.62	㎡
1. 総建築延面積	97,272.05	㎡
1. 総有効分譲面積	77,230	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	51.49	㎡
1. 総棟数	102	棟
1. 総階高	1,248	階
1. 1棟当り平均階高	12.2	階
1. 1日当り分譲戸数	48.4	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.1分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年6月末現在)

1. 対象物件	105	物件
1. 発売戸数	1,211	戸
1. 売却戸数	916	戸 (契約率75.6%)
1. 全売却戸数	1,354	戸
1. 全残戸数	2,298	戸 (2018年分残1,435戸 完成在庫842戸)
1. 即日完売戸数	69	戸 (即日完売率5.7%)
1. フラット35登録物件戸数	671	戸 (F35登録物件率55.4%)
1. 1物件当り平均戸数	11.5	戸
1. 総発売額	4,332,385.8	万円
1. 1戸当り平均価格	3,578	万円
1. 1㎡当り分譲単価	62.2	万円 (3.3㎡当り 205.3万円)
1. 総敷地面積	27,554.42	㎡
1. 総建築面積	11,110.30	㎡
1. 総建築延面積	87,678.22	㎡
1. 総有効分譲面積	69,642	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	57.51	㎡
1. 総棟数	111	棟
1. 総階高	1,438	階
1. 1棟当り平均階高	13.0	階
1. 1日当り分譲戸数	39.1	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.0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		京都府下		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	発売	契約	発売	契約	
1	K	566	461	485	392					81	69									
1	D K	64	41							64	41									
1	L D K	49	21	37	15	12	6													
2	D K	18		18																
2	L D K	96	75	50	43	30	21		5	3	5	5	1	1			5	2		
3	L D K	610	440	152	131	321	222	23	11	42	25	27	22	6	5	11	10	28	14	
4	L D K	97	62	12	9	57	36	4	3	9	6	5	3	2	1	4	3	3	1	1
合計		1,500	1,100	754	590	420	285	27	14	56	34	182	140	9	7	15	13	36	17	1

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	637	505	486	392	3	1					145	110	2	2			1		
3,000 "	44	24	21	8	13	8					1		3	2	5	5	1	1	
3,300 "	87	61	26	8	55	48			1	1							5	4	
3,500 "	58	39	17	7	26	22			2	1			2	2	3	3	8	4	
3,700 "	57	44	11	8	32	28	1		4	4	1	1	1	1	1	1	6	1	
4,000 "	94	61	23	18	47	28	5	4	9	5	1	1			2	2	7	3	
4,300 "	123	90	43	40	59	35	3	3	3	1	8	7	1		1	1	4	3	1
4,500 "	76	58	21	20	42	28	1	1	4	3	5	5			2	1	1		
4,700 "	73	49	26	24	33	17	2	1	6	4	4	2					2	1	
5,000 "	92	67	20	20	52	40	4	2	10	2	5	3					1		
5,500 "	60	40	15	15	34	19	3	1	3	2	4	3			1				
6,000 "	32	19	14	11	13	6	4	1			1	1							
6,500 "	22	15	11	7	6	4			4	3	1	1							
7,000 "	8	7	4	4	2	1			1	1	1	1							
8,000 "	14	4	6	1	3		3	1			2	2							
9,000 "	6	6	3	3					3	3									
9,999 "	8	5	5	3			1		1	1	1	1							
10,000 以上	6	5	2	1					2	2	2	2							
20,000 以上	2	1							2	1									
30,000 以上	1								1										
合計	1,500	1,100	754	590	420	285	27	14	56	34	182	140	9	7	15	13	36	17	1

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2016年6月～2019年6月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

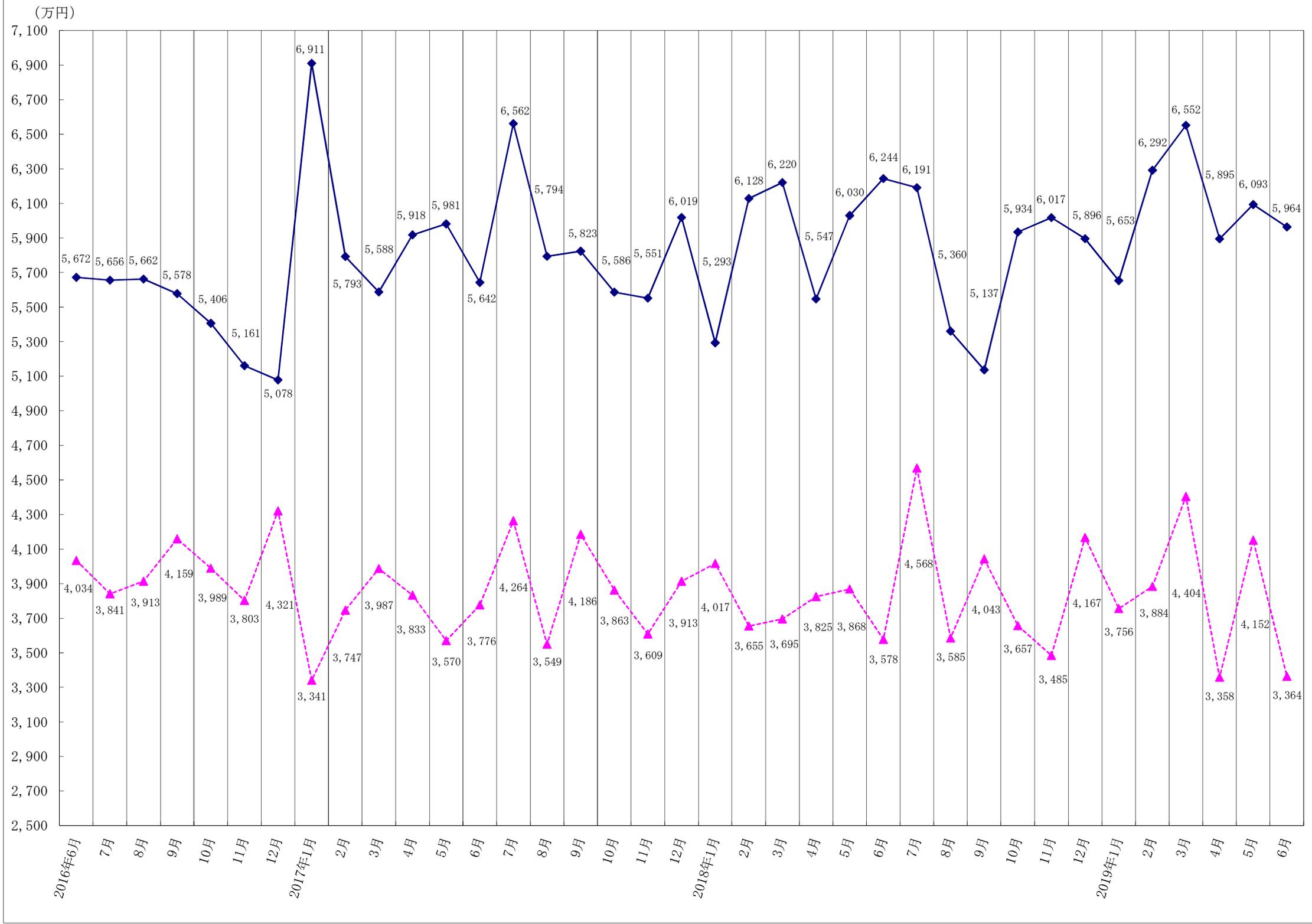


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年6月～2019年6月

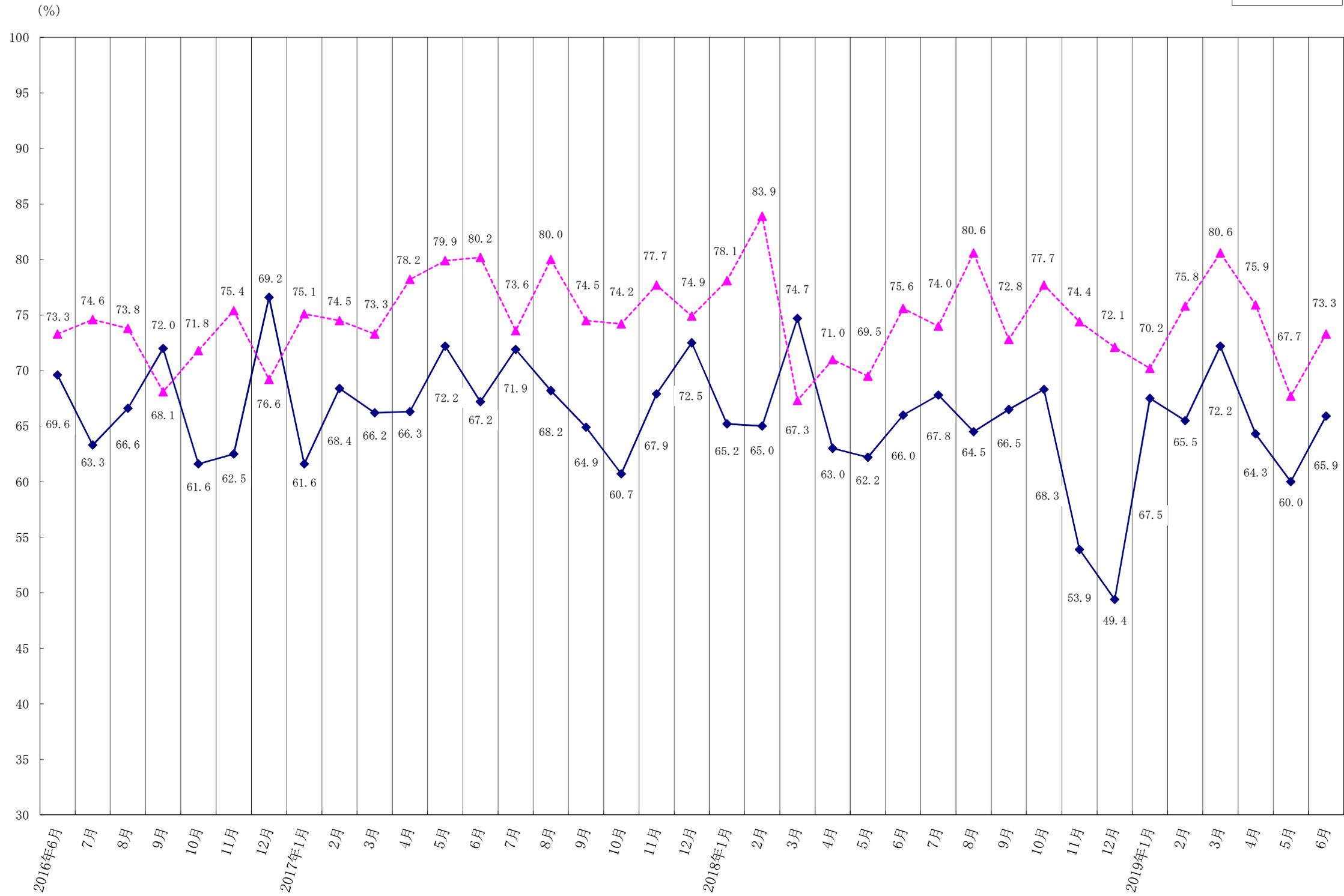
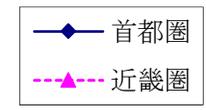


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年6月～2019年6月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

