

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2019年7月度－

2019.8.19

- ◎ 発売は18.1%増の1,788戸。契約率は83.1%で絶好調。
- ◎ 戸当り価格は1992年以来、㎡単価は1991年以来の高水準。

(1) 7月の発売は1,788戸、前年同月（1,514戸）比18.1%増、前月（1,500戸）比19.2%増。

(2) 契約率83.1%、前年同月（74.0%）比9.1ポイントのアップ、前月（73.3%）比9.8ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は4,713万円、1㎡当り単価は76.0万円。

前年同月比で戸当り価格は145万円（3.2%）のアップ、㎡単価は9.5万円（14.3%）のアップ。

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カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,188戸、前月末比113戸の減少（'19年6月末2,301戸、'18年7月末2,273戸）。

(5) 即日完売物件（7物件185戸）

① ジオ福島野田 The Marks5期3・4次	（大阪・福島区	18戸	5,320万円	72.9万円	平均1.4倍	最高3倍
② プラウドタワー堺東1期	（大阪・堺市堺区	125戸	6,241万円	82.7万円	平均1.2倍	最高4倍
③ ユニハイム泉佐野駅前通り1期1・2次	（大阪・泉佐野市	26戸	3,352万円	52.4万円	平均1倍	最高1倍

(6) マンション市況の特徴

注目のタワーが発売を開始し、大阪市部と大阪府下は大幅供給増。大阪府全体では76.8%の高シェア。

神戸市部と奈良県を除く全エリアで㎡単価が上昇。

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＝大阪府中央区久太郎町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7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. 7月の新規発売戸数は1,788戸である。対前年同月(1,514戸)比274戸、18.1%増、対前月(1,500戸)比288戸、19.2%増である。
2. 7月の地域別発売戸数は大阪市部970戸(全体比54.3%、前年同月比58.5%増)、大阪府下404戸(同22.6%、59.7%増)、神戸市部34戸(同1.9%、80.5%減)、兵庫県下204戸(同11.4%、41.9%減)、京都市部74戸(同4.1%、13.8%増)、奈良県12戸(同0.7%、100.0%増)、滋賀県90戸(同5.0%、69.8%増)、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1,485戸で、月間契約率は83.1%。前月の73.3%に比べて9.8ポイントのアップ、前年同月の74.0%に比べて9.1ポイントのアップとなっている。
4. 7月の地域別契約率は大阪市部87.1%、大阪府下80.4%、神戸市部52.9%、兵庫県下76.5%、京都市部86.5%、奈良県58.3%、滋賀県77.8%。
5. 7月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,713万円、76.0万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月ぶりのアップ。㎡単価は2カ月連続のアップ。2019年6月は3,364万円、65.3万円であったので、前月比総額では1,349万円(40.1%)のアップ、㎡単価は10.7万円(16.4%)のアップ。2018年7月は4,568万円、66.5万円であったので、前年同月比総額では145万円(3.2%)のアップ、㎡単価は9.5万円(14.3%)のアップ。
6. 7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4,998万円、93.3万円、大阪府下4,664万円、65.3万円、神戸市部4,354万円、58.6万円、兵庫県下3,863万円、54.7万円、京都市部5,024万円、69.1万円、奈良県3,576万円、45.3万円、滋賀県3,833万円、50.9万円。
7. 即日完売物件は185戸(全体の10.3%)、フラット35登録物件戸数は1,363戸(同76.2%)であった。
8. 7月末現在の継続販売在庫数は2,188戸で、2019年6月末現在の2,301戸に比べて113戸の減少。
9. 2019年8月の発売戸数は1,200戸程度の見込みである（'18年8月1,378戸、'17年8月1,215戸、'16年8月1,238戸、'15年8月969戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2019年7月末現在)

1. 対象物件 ……	95	物件
1. 発売戸数 ……	1,788	戸
1. 売却戸数 ……	1,485	戸 (契約率83.1%)
1. 全売却戸数 ……	1,901	戸
1. 全残戸数 ……	2,188	戸 (2019年分残1,332戸 完成在庫964戸)
1. 即日完売戸数 ……	185	戸 (即日完売率10.3%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,363	戸 (F35登録物件率76.2%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	18.8	戸
1. 総発売額 ……	<u>8,427,594.1</u>	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	4,713	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	76.0	万円 (3.3㎡当り 250.9万円)
1. 総敷地面積 ……	36,140.92	㎡
1. 総建築面積 ……	15,702.05	㎡
1. 総建築延面積 ……	151,920.21	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	110,830	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	61.99	㎡
1. 総棟数 ……	97	棟
1. 総階高 ……	1,266	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.1	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	57.7	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.2分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年7月末現在)

1. 対象物件 ……	96	物件
1. 発売戸数 ……	1,514	戸
1. 売却戸数 ……	1,121	戸 (契約率74.0%)
1. 全売却戸数 ……	1,539	戸
1. 全残戸数 ……	2,273	戸 (2018年分残1,514戸 完成在庫797戸)
1. 即日完売戸数 ……	92	戸 (即日完売率6.1%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,096	戸 (F35登録物件率72.4%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	15.8	戸
1. 総発売額 ……	6,915,416.8	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	4,568	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	66.5	万円 (3.3㎡当り 219.3万円)
1. 総敷地面積 ……	40,831.75	㎡
1. 総建築面積 ……	15,760.47	㎡
1. 総建築延面積 ……	128,886.44	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	104,061	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	68.73	㎡
1. 総棟数 ……	102	棟
1. 総階高 ……	1,415	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.9	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	48.8	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.6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	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約
1 K	251	251	251	251												
1 D K	11	11	2	2	9	9										
1 L D K	300	241	296	238							4	3				
2 K	4	4			4	4										
2 L D K	198	173	109	95	53	50	3	2	24	21	9	5				
3 L D K	891	707	306	253	265	210	23	11	163	123	54	50	9	6	71	54
4 L D K	133	98	6	6	73	52	8	5	17	12	7	6	3	1	19	16
合計	1,788	1,485	970	845	404	325	34	18	204	156	74	64	12	7	90	70

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	302	292	296	286	4	4			2	2						
3,000 "	135	87	83	41	26	24	2		22	20	1	1	1	1		
3,300 "	69	60	11	11	29	24	4	1	20	20	3	2			2	2
3,500 "	102	77	7	5	32	24	1	1	43	33	1	1	4	2	14	11
3,700 "	125	97	12	10	34	23	4	3	43	37	7	7	3	2	22	15
4,000 "	180	132	48	36	54	39	8	5	30	19	13	13	2	1	25	19
4,300 "	111	83	37	27	37	29	2	1	6	3	9	8	2	1	18	14
4,500 "	67	54	28	23	23	19			5	2	4	3			7	7
4,700 "	69	59	37	35	20	16	4	2	3	2	3	2			2	2
5,000 "	80	70	45	45	22	18	2	1	9	5	2	1				
5,500 "	85	69	40	36	35	27	1		4	2	5	4				
6,000 "	61	52	27	25	19	15	2	2	5	4	8	6				
6,500 "	75	64	47	45	17	13	1		5	2	5	4				
7,000 "	99	89	67	61	24	23	1	1	2		5	4				
8,000 "	83	71	64	53	9	9	2	1	4	4	4	4				
9,000 "	50	44	33	28	12	11			1	1	4	4				
9,999 "	44	37	43	36	1	1										
10,000 以上	37	35	31	29	6	6										
20,000 以上	9	8	9	8												
30,000 以上	5	5	5	5												
合計	1,788	1,485	970	845	404	325	34	18	204	156	74	64	12	7	90	70

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2016年7月～2019年7月

● 首都圏  
▲ 近畿圏

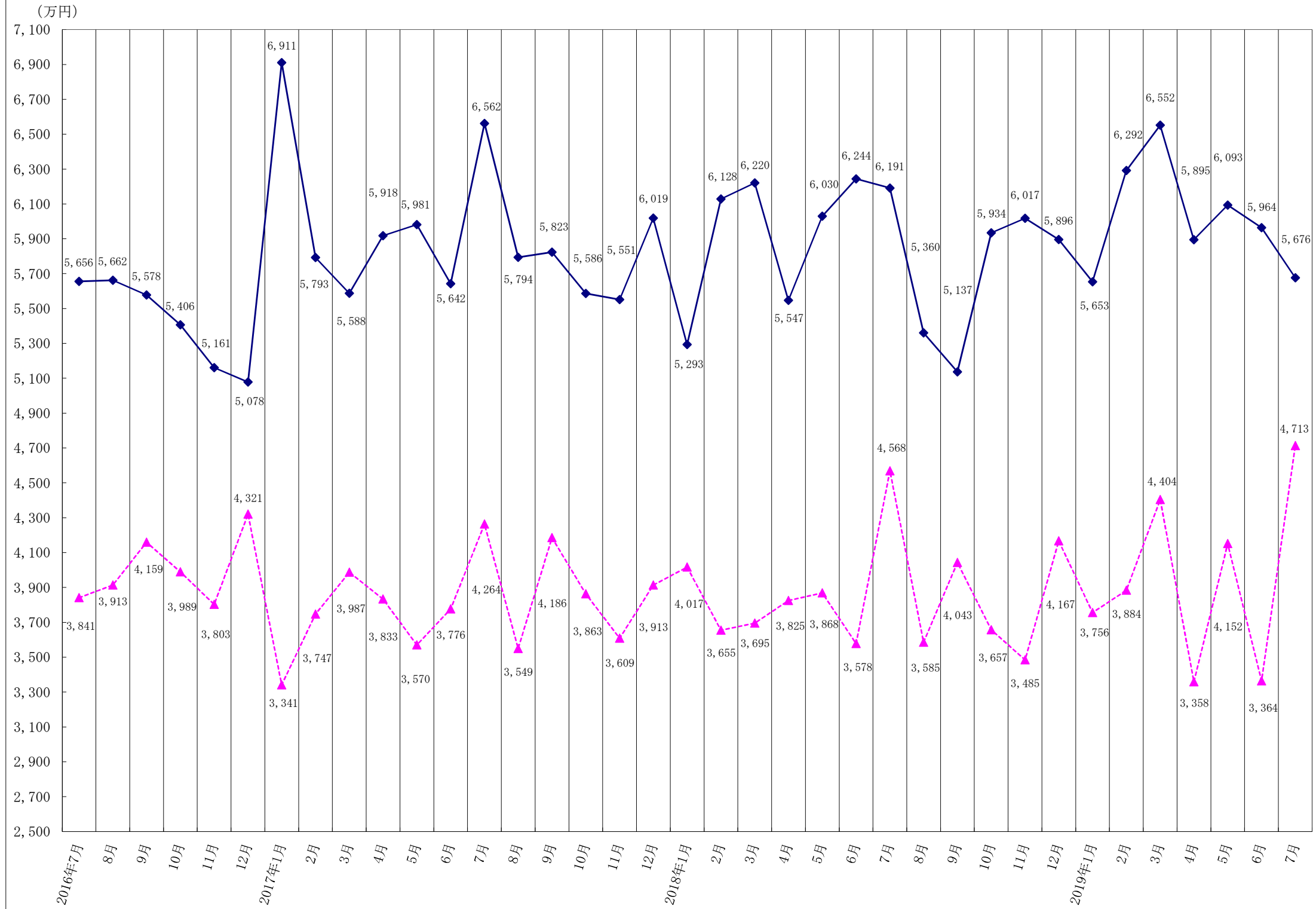


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年7月～2019年7月

—◆— 首都圏  
 -▲- 近畿圏

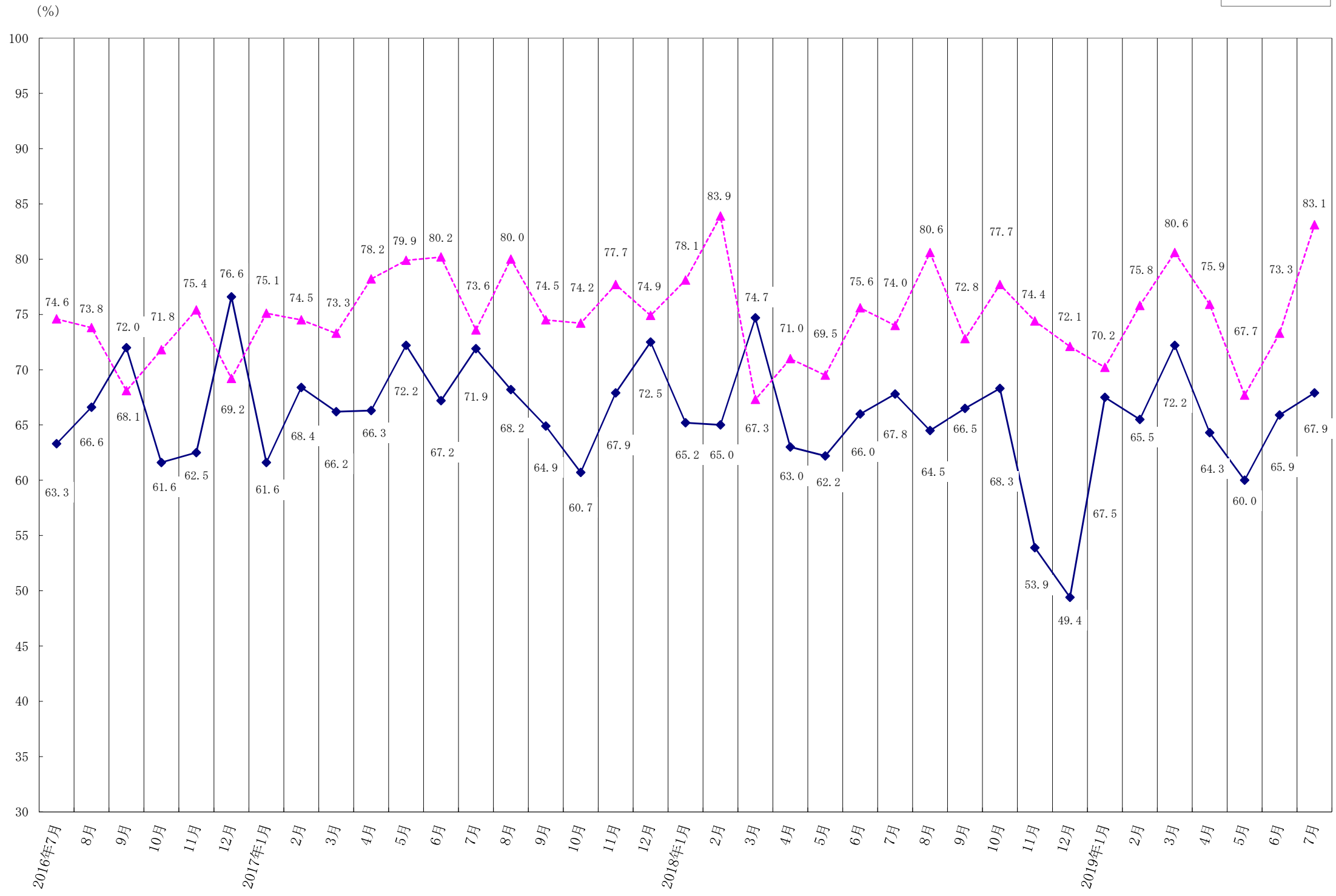


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年7月～2019年7月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

