

《近畿圏のマンション市場動向》

－2019年9月度－

2019.10.17

- ◎ 発売は24.4%減の1,406戸。2カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎ m²単価は2カ月ぶりのアップ。契約率は75.7%で4カ月連続の70%超。

(1) 9月の発売は1,406戸、前年同月(1,859戸)比24.4%減、前月(1,341戸)比4.8%増。

(2) 契約率75.7%、前年同月(72.8%)比2.9ポイントのアップ、前月(84.9%)比9.2ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は3,448万円、1m²当り単価は69.0万円。

前年同月比で戸当り価格は595万円(14.7%)のダウン、m²単価は5.4万円(8.5%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のダウン。m²単価は2カ月ぶりのアップ。

(4) 販売在庫数は1,986戸、前月末比13戸の減少('19年8月末1,999戸、'18年9月末2,376戸)。

(5) 即日完売物件(3物件48戸)

① リバーガーデン我孫子前1期2次	(大阪・住吉区)	20戸	4,100万円	56.8万円	平均1.1倍	最高2倍)
② プラウドタワー堺東2期	(大阪・堺市堺区)	25戸	5,640万円	79.6万円	平均1.4倍	最高3倍)
③ アトラス京都御所西最終期	(京都・上京区)	3戸	6,183万円	86.3万円	平均1.3倍	最高2倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪市部、神戸市部、和歌山県以外の全エリアが大幅供給減。

販売在庫は前月に引き続き2,000戸割れ。

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9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. 9月の新規発売戸数は1,406戸である。対前年同月(1,859戸)比453戸、24.4%減、対前月(1,341戸)比65戸、4.8%増である。
2. 9月の地域別発売戸数は大阪市部797戸(全体比56.7%、前年同月比12.1%増)、大阪府下290戸(同20.6%、36.4%減)、神戸市部110戸(同7.8%、17.0%増)、兵庫県下99戸(同7.0%、36.1%減)、京都市部29戸(同2.1%、89.4%減)、奈良県2戸(同0.1%、80.0%減)、滋賀県71戸(同5.0%、54.5%減)、和歌山県8戸(同0.6%、100.0%増)、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1,064戸で、月間契約率は75.7%。前月の84.9%に比べて9.2ポイントのダウン、前年同月の72.8%に比べて2.9ポイントのアップとなっている。
4. 9月の地域別契約率は大阪市部80.1%、大阪府下76.2%、神戸市部60.9%、兵庫県下68.7%、京都市部58.6%、奈良県100%、滋賀県60.6%、和歌山県100%。
5. 9月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,448万円、69.0万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月連続のダウン。㎡単価は2カ月ぶりのアップ。2019年8月は3,054万円、65.5万円であったので、前月比総額では394万円(12.9%)のアップ、㎡単価は3.5万円(5.3%)のアップ。2018年9月は4,043万円、63.6万円であったので、前年同月比総額では595万円(14.7%)のダウン、㎡単価は5.4万円(8.5%)のアップ。
6. 9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2,785万円、78.3万円、大阪府下4,335万円、60.7万円、神戸市部4,329万円、77.5万円、兵庫県下4,538万円、63.7万円、京都市部4,072万円、58.5万円、奈良県4,030万円、47.7万円、滋賀県4,079万円、54.3万円、和歌山県3,752万円、56.5万円。
7. 即日完売物件は48戸(全体の3.4%)、フラット35登録物件戸数は681戸(同48.4%)であった。
8. 9月末現在の継続販売在庫数は1,986戸で、2019年8月末現在の1,999戸に比べて13戸の減少。
9. 2019年10月の発売戸数は1,600戸程度の見込みである（'18年10月1,775戸、'17年10月1,465戸、'16年10月1,263戸、'15年10月1,223戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2019年9月末現在)

1. 対象物件	104	物件
1. 発売戸数	1,406	戸
1. 売却戸数	1,064	戸 (契約率75.7%)
1. 全売却戸数	1,419	戸
1. 全残戸数	1,986	戸 (2019年分残1,330戸 完成在庫981戸)
1. 即日完売戸数	48	戸 (即日完売率3.4%)
1. フラット35登録物件戸数	681	戸 (F35登録物件率48.4%)
1. 1物件当り平均戸数	13.5	戸
1. 総発売額	4,847,864.7	万円
1. 1戸当り平均価格	3,448	万円
1. 1㎡当り分譲単価	69.0	万円 (3.3㎡当り 227.5万円)
1. 総敷地面積	24,211.71	㎡
1. 総建築面積	11,116.23	㎡
1. 総建築延面積	92,731.02	㎡
1. 総有効分譲面積	70,307	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	50.00	㎡
1. 総棟数	112	棟
1. 総階高	1,577	階
1. 1棟当り平均階高	14.1	階
1. 1日当り分譲戸数	45.4	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.4分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年9月末現在)

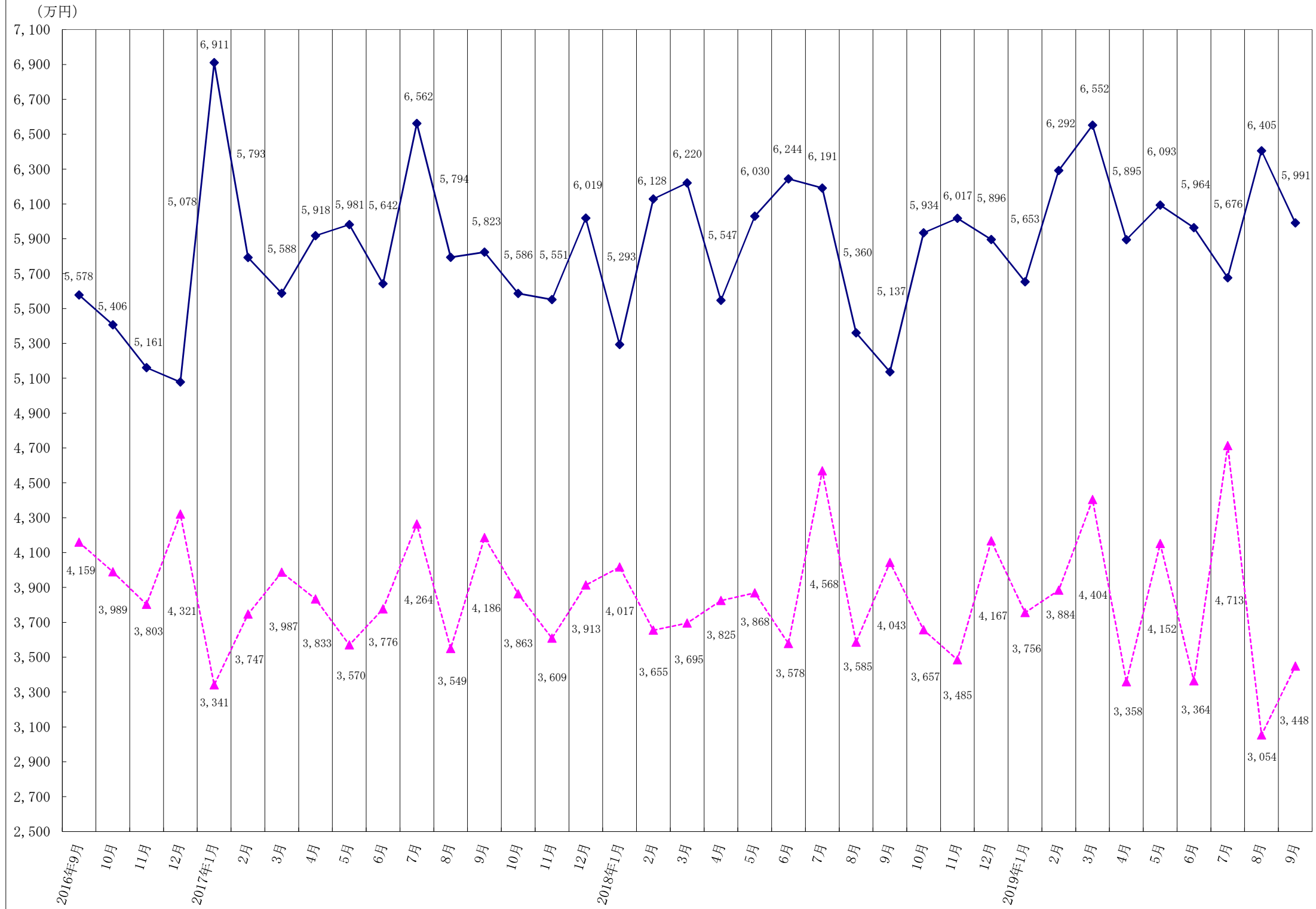
1. 対象物件	112	物件
1. 発売戸数	1,859	戸
1. 売却戸数	1,354	戸 (契約率72.8%)
1. 全売却戸数	1,688	戸
1. 全残戸数	2,376	戸 (2018年分残1,781戸 完成在庫903戸)
1. 即日完売戸数	13	戸 (即日完売率0.7%)
1. フラット35登録物件戸数	1,180	戸 (F35登録物件率63.5%)
1. 1物件当り平均戸数	16.6	戸
1. 総発売額	7,516,559.0	万円
1. 1戸当り平均価格	4,043	万円
1. 1㎡当り分譲単価	63.6	万円 (3.3㎡当り 210.0万円)
1. 総敷地面積	44,895.38	㎡
1. 総建築面積	20,781.74	㎡
1. 総建築延面積	151,996.52	㎡
1. 総有効分譲面積	118,128	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	63.54	㎡
1. 総棟数	119	棟
1. 総階高	1,554	階
1. 1棟当り平均階高	13.1	階
1. 1日当り分譲戸数	60.0	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.2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	発	売	契	約
1	K	614	521	574	491			40	30																	
1	D	6	6	6	6																					
1	L	29	26	17	15	9	9			3	2															
2	L	121	88	62	41	22	17	11	9	13	13	5	2			5	3	3	3							
3	L	538	370	125	84	215	161	53	28	62	44	20	12	1	1	58	36	4	4							
4	L	98	53	13	1	44	34	6		21	9	4	3	1	1	8	4	1	1							
合計		1,406	1,064	797	638	290	221	110	67	99	68	29	17	2	2	71	43	8	8							

1.価格帯別戸数																									
2,500万円以下	617	523	575	492	1	1	40	30								1									
3,000 "	21	12	4	3	7	6			1		5	1				2		2	2						
3,300 "	42	36	4	4	22	19	2	2	5	5	6	3	1	1	1	1	1	1	1						
3,500 "	44	29	3	2	28	18	1	1	7	6	2					2	1	1	1						
3,700 "	76	47	8	5	36	24	4	2	8	6						20	10								
4,000 "	122	82	22	13	60	45	8	5	9	6	5	3				16	8	2	2						
4,300 "	80	61	34	27	18	12	3	2	16	14						8	5	1	1						
4,500 "	59	47	19	14	20	18	4	3	8	5	1	1				7	6								
4,700 "	56	39	18	13	13	8	8	7	9	5	1	1				7	5								
5,000 "	65	47	18	10	23	19	8	5	11	9	3	2	1	1	1	1	1								
5,500 "	73	47	26	15	27	22	6	1	12	7	2	2													
6,000 "	42	27	13	9	14	10	6	2	6	3	1	1				1	1	1	1						
6,500 "	28	21	11	8	8	7	1		2		2	2				4	4								
7,000 "	25	18	16	10	5	5	1		1	1	1	1				1	1								
8,000 "	26	13	13	8	4	3	6	1	3	1															
9,000 "	10	6	4	2	1	1	4	3	1																
9,999 "	10	6	3	1	3	3	4	2																	
10,000 以上	10	3	6	2			4	1																	
20,000 以上																									
30,000 以上																									
合計	1,406	1,064	797	638	290	221	110	67	99	68	29	17	2	2	71	43	8	8							

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2016年9月～2019年9月

● 首都圏
▲ 近畿圏



図－2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年9月～2019年9月

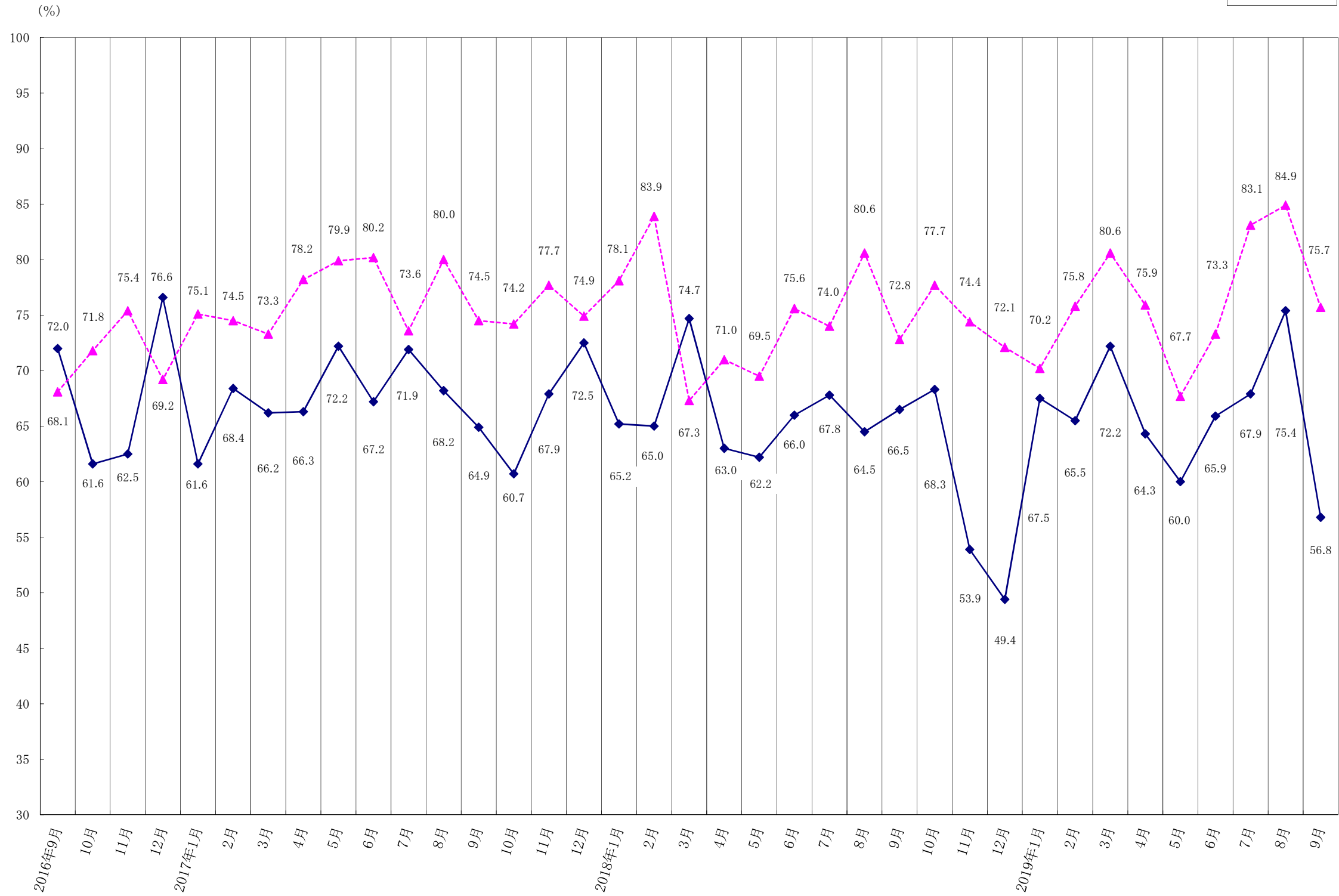
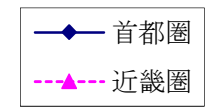


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年9月～2019年9月

■首都圏
□近畿圏

