

《近畿圏のマンション市場動向》

－2019年10月度－

2019.11.18

- ◎ 発売は28.4%減の1,271戸。3カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎ m²単価は2カ月連続のアップ。契約率は73.8%で5カ月連続の70%超。

(1) 10月の発売は1,271戸、前年同月(1,775戸)比28.4%減、前月(1,406戸)比9.6%減。

(2) 契約率73.8%、前年同月(77.7%)比3.9ポイントのダウン、前月(75.7%)比1.9ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は3,476万円、1m²当り単価は71.9万円。

前年同月比で戸当り価格は181万円(4.9%)のダウン、m²単価は3.2万円(4.7%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は3カ月連続のダウン。m²単価は2カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は1,858戸、前月末比128戸の減少('19年9月末1,986戸、'18年10月末2,344戸)。

(5) 即日完売物件(1物件1戸)

① レ・ジェイド大津ラグゼ最終期 (滋賀・大津市 1戸 3,858万円 50.8万円 平均1倍 最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

兵庫県下、京都市部以外の全エリアが供給減。

ファミリー物件の初回売出しは前年同月比78%減の127戸にとどまる。

販売在庫は前月に引き続き2,000戸割れで、在庫数は前月比6.4%圧縮。

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10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. 10月の新規発売戸数は1,271戸である。対前年同月(1,775戸)比504戸、28.4%減、対前月(1,406戸)比135戸、9.6%減である。
2. 10月の地域別発売戸数は大阪市部765戸(全体比60.2%、前年同月比5.6%減)、大阪府下139戸(同10.9%、71.2%減)、神戸市部89戸(同7.0%、48.0%減)、兵庫県下141戸(同11.1%、53.3%増)、京都市部123戸(同9.7%、86.4%増)、奈良県2戸(同0.2%、97.5%減)、滋賀県12戸(同0.9%、57.1%減)、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938戸で、月間契約率は73.8%。前月の75.7%に比べて1.9ポイントのダウン、前年同月の77.7%に比べて3.9ポイントのダウンとなっている。
4. 10月の地域別契約率は大阪市部74.1%、大阪府下61.9%、神戸市部68.5%、兵庫県下63.1%、京都市部100%、奈良県100%、滋賀県83.3%。
5. 10月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,476万円、71.9万円である。前年同月比は戸当り価格は3カ月連続のダウン。㎡単価は2カ月連続のアップ。2019年9月は3,448万円、69.0万円であったので、前月比総額では28万円(0.8%)のアップ、㎡単価は2.9万円(4.2%)のアップ。2018年10月は3,657万円、68.7万円であったので、前年同月比総額では181万円(4.9%)のダウン、㎡単価は3.2万円(4.7%)のアップ。
6. 10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3,256万円、77.8万円、大阪府下4,346万円、59.6万円、神戸市部2,642万円、59.6万円、兵庫県下5,663万円、71.9万円、京都市部1,916万円、74.1万円、奈良県3,740万円、45.9万円、滋賀県3,842万円、51.6万円。
7. 即日完売物件は1戸(全体の0.1%)、フラット35登録物件戸数は563戸(同44.3%)であった。
8. 10月末現在の継続販売在庫数は1,858戸で、2019年9月末現在の1,986戸に比べて128戸の減少。
9. 2019年11月の発売戸数は1,500戸程度の見込みである（'18年11月2,585戸、'17年11月1,582戸、'16年11月1,975戸、'15年11月1,696戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2019年10月末現在)

1. 対象物件	83	物件
1. 発売戸数	1,271	戸
1. 売却戸数	938	戸 (契約率73.8%)
1. 全売却戸数	1,399	戸
1. 全残戸数	1,858	戸 (2019年分残1,280戸 完成在庫959戸)
1. 即日完売戸数	1	戸 (即日完売率0.1%)
1. フラット35登録物件戸数	563	戸 (F35登録物件率44.3%)
1. 1物件当り平均戸数	15.3	戸
1. 総発売額	4,417,787.9	万円
1. 1戸当り平均価格	3,476	万円
1. 1㎡当り分譲単価	71.9	万円 (3.3㎡当り 237.3万円)
1. 総敷地面積	22,461.31	㎡
1. 総建築面積	9,880.08	㎡
1. 総建築延面積	79,017.28	㎡
1. 総有効分譲面積	61,435	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	48.34	㎡
1. 総棟数	89	棟
1. 総階高	1,248	階
1. 1棟当り平均階高	14.0	階
1. 1日当り分譲戸数	41.0	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.8分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年10月末現在)

1. 対象物件	112	物件
1. 発売戸数	1,775	戸
1. 売却戸数	1,379	戸 (契約率77.7%)
1. 全売却戸数	1,807	戸
1. 全残戸数	2,344	戸 (2018年分残1,804戸 完成在庫862戸)
1. 即日完売戸数	224	戸 (即日完売率12.6%)
1. フラット35登録物件戸数	935	戸 (F35登録物件率52.7%)
1. 1物件当り平均戸数	15.8	戸
1. 総発売額	6,491,325.7	万円
1. 1戸当り平均価格	3,657	万円
1. 1㎡当り分譲単価	68.7	万円 (3.3㎡当り 226.7万円)
1. 総敷地面積	33,217.27	㎡
1. 総建築面積	15,194.29	㎡
1. 総建築延面積	123,592.88	㎡
1. 総有効分譲面積	94,486	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	53.23	㎡
1. 総棟数	115	棟
1. 総階高	1,560	階
1. 1棟当り平均階高	13.6	階
1. 1日当り分譲戸数	57.3	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.8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
1 K	608	540	449	389			39	31			120	120					
1 D K	20	9	7	2			13	7									
1 L D K	42	31	42	31													
2 L D K	83	62	52	37	22	16	1	1	8	8							
3 L D K	454	268	197	102	97	62	29	19	117	73	3	3	1	1	10	8	
4 L D K	64	28	18	6	20	8	7	3	16	8			1	1	2	2	
合計	1,271	938	765	567	139	86	89	61	141	89	123	123	2	2	12	10	

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	622	548	450	390			52	38			120	120				
3,000 "	15	12	7	6	2	1	5	4	1	1						
3,300 "	39	31	14	9	13	12	6	5	2	2	3	3			1	
3,500 "	42	32	19	17	10	6	7	4	5	4					1	1
3,700 "	51	34	17	10	15	9	2	2	13	9			1	1	3	3
4,000 "	102	45	60	20	22	14	10	4	6	4			1	1	3	2
4,300 "	63	36	34	15	15	11	4	2	8	6					2	2
4,500 "	43	23	20	8	12	7	1	1	8	5					2	2
4,700 "	27	14	5	4	12	5			10	5						
5,000 "	62	40	25	15	12	8	1	1	24	16						
5,500 "	41	26	17	14	13	9			11	3						
6,000 "	26	14	14	8	5	2			7	4						
6,500 "	33	18	25	15	4	1			4	2						
7,000 "	26	20	16	14	1	1	1		8	5						
8,000 "	42	25	20	10	1				21	15						
9,000 "	10	4	4	1	1				5	3						
9,999 "	11	8	9	6					2	2						
10,000 以上	14	6	7	3	1				6	3						
20,000 以上	2	2	2	2												
30,000 以上																
合計	1,271	938	765	567	139	86	89	61	141	89	123	123	2	2	12	10

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2016年10月～2019年10月

◆ 首都圏
▲ 近畿圏

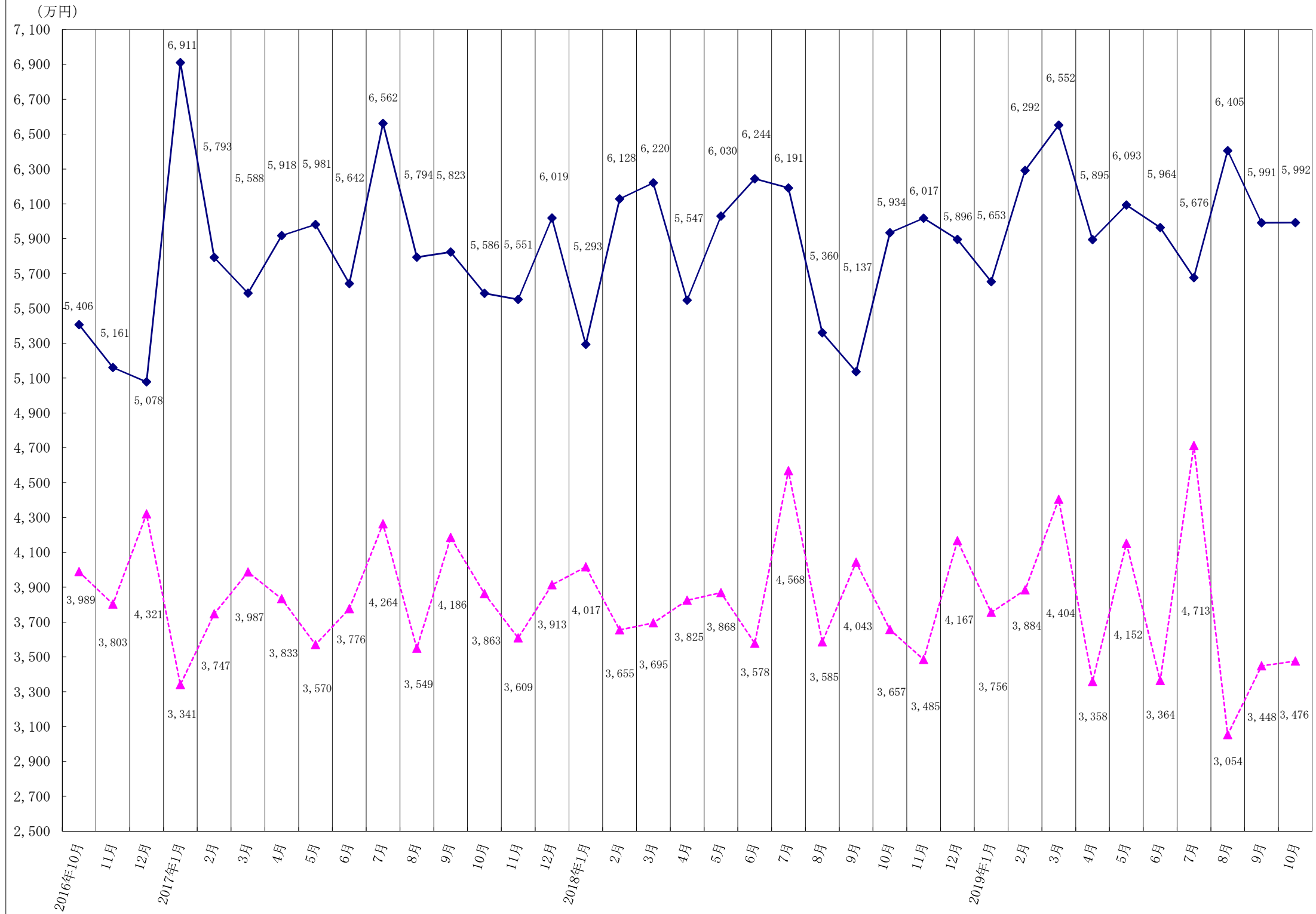


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年10月～2019年10月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

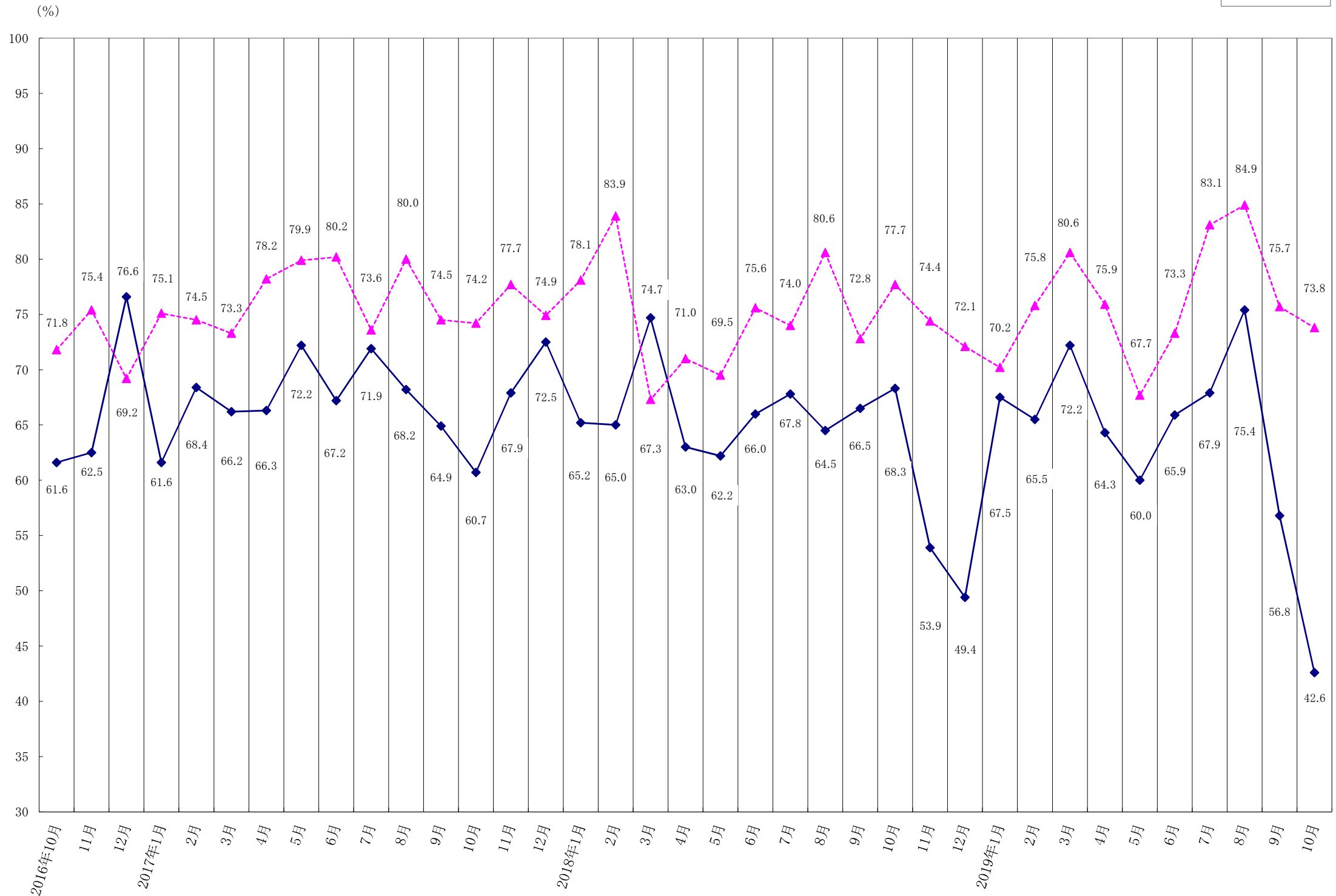


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年10月～2019年10月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

