

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2019年11月度－

2019.12.17

- ◎ 発売は42.3%減の1,492戸。4カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎ m<sup>2</sup>単価は3カ月ぶりのダウン。契約率は60.1%で6カ月ぶりの70%割れ。

(1) 11月の発売は1,492戸、前年同月(2,585戸)比42.3%減、前月(1,271戸)比17.4%増。

(2) 契約率60.1%、前年同月(74.4%)比14.3ポイントのダウン、前月(73.8%)比13.7ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は3,532万円、1m<sup>2</sup>当り単価は62.8万円。

前年同月比で戸当り価格は47万円(1.3%)のアップ、m<sup>2</sup>単価は7.9万円(11.2%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は4カ月ぶりのアップ。m<sup>2</sup>単価は3カ月ぶりのダウン。

(4) 販売在庫数は2,174戸、前月末比316戸の増加('19年10月末1,858戸、'18年11月末2,648戸)。

(5) 即日完売物件(4物件14戸)

① ジオ福島野田 The Marks 最終期	(大阪・福島区	4戸	5,095万円	69.3万円	平均3.5倍	最高5倍)
② ジオ阪急水無瀬ハートスクエア7期13・14次・8期1～5次	(大阪・三島郡島本町	7戸	3,599万円	50.5万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

神戸市部、滋賀県以外の全エリアが供給減。

契約率は2015年12月(59.6%)、11月では2008年(58.8%)以来の低水準。

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11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. 11月の新規発売戸数は1,492戸である。対前年同月(2,585戸)比1,093戸、42.3%減、対前月(1,271戸)比221戸、17.4%増である。
2. 11月の地域別発売戸数は大阪市部497戸(全体比33.3%、前年同月比70.5%減)、大阪府下306戸(同20.5%、23.5%減)、神戸市部338戸(同22.7%、234.7%増)、兵庫県下194戸(同13.0%、5.8%減)、京都市部19戸(同1.3%、79.1%減)、奈良県3戸(同0.2%、83.3%減)、滋賀県135戸(同9.0%、57.0%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896戸で、月間契約率は60.1%。前月の73.8%に比べて13.7ポイントのダウン、前年同月の74.4%に比べて14.3ポイントのダウンとなっている。
4. 11月の地域別契約率は大阪市部57.1%、大阪府下49.0%、神戸市部81.1%、兵庫県下39.7%、京都市部52.6%、奈良県100%、滋賀県72.6%。
5. 11月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,532万円、62.8万円である。前年同月比は戸当り価格は4カ月ぶりのアップ。㎡単価は3カ月ぶりのダウン。2019年10月は3,476万円、71.9万円であったので、前月比総額では56万円(1.6%)のアップ、㎡単価は9.1万円(12.7%)のダウン。2018年11月は3,485万円、70.7万円であったので、前年同月比総額では47万円(1.3%)のアップ、㎡単価は7.9万円(11.2%)のダウン。
6. 11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3,133万円、76.1万円、大阪府下4,472万円、61.2万円、神戸市部2,693万円、58.0万円、兵庫県下4,472万円、61.8万円、京都市部3,600万円、58.0万円、奈良県3,260万円、43.7万円、滋賀県3,612万円、49.2万円。
7. 即日完売物件は14戸(全体の0.9%)、フラット35登録物件戸数は942戸(同63.1%)であった。
8. 11月末現在の継続販売在庫数は2,174戸で、2019年10月末現在の1,858戸に比べて316戸の増加。
9. 2019年12月の発売戸数は2,000戸程度の見込みである（'18年12月2,760戸、'17年12月2,259戸、'16年12月1,975戸、'15年12月1,884戸）。

II. 新規物件特性分析 (2019年11月末現在)

1. 対象物件	97	物件
1. 発売戸数	1,492	戸
1. 売却戸数	896	戸 (契約率60.1%)
1. 全売却戸数	1,176	戸
1. 全残戸数	2,174	戸 (2019年分残1,658戸 完成在庫1,098戸)
1. 即日完売戸数	14	戸 (即日完売率0.9%)
1. フラット35登録物件戸数	942	戸 (F35登録物件率63.1%)
1. 1物件当り平均戸数	15.4	戸
1. 総発売額	5,269,146.4	万円
1. 1戸当り平均価格	3,532	万円
1. 1㎡当り分譲単価	62.8	万円 (3.3㎡当り 207.3万円)
1. 総敷地面積	33,530.87	㎡
1. 総建築面積	15,032.78	㎡
1. 総建築延面積	105,190.87	㎡
1. 総有効分譲面積	83,864	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	56.21	㎡
1. 総棟数	104	棟
1. 総階高	1,342	階
1. 1棟当り平均階高	12.9	階
1. 1日当り分譲戸数	48.1	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.4分

II. 新規物件特性分析 (2018年11月末現在)

1. 対象物件	133	物件
1. 発売戸数	2,585	戸
1. 売却戸数	1,923	戸 (契約率74.4%)
1. 全売却戸数	2,281	戸
1. 全残戸数	2,648	戸 (2018年分残2,163戸 完成在庫1,039戸)
1. 即日完売戸数	140	戸 (即日完売率5.4%)
1. フラット35登録物件戸数	1,043	戸 (F35登録物件率40.3%)
1. 1物件当り平均戸数	19.4	戸
1. 総発売額	9,008,457.0	万円
1. 1戸当り平均価格	3,485	万円
1. 1㎡当り分譲単価	70.7	万円 (3.3㎡当り 233.4万円)
1. 総敷地面積	45,211.55	㎡
1. 総建築面積	20,437.64	㎡
1. 総建築延面積	160,049.89	㎡
1. 総有効分譲面積	127,346	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	49.26	㎡
1. 総棟数	141	棟
1. 総階高	1,799	階
1. 1棟当り平均階高	12.8	階
1. 1日当り分譲戸数	83.4	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.8分

## 1.タイプ別戸数

	発売(戸)	契約(戸)	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	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	465	365	270	170			195	195								
1 D K	7	7	7	7												
1 L D K	77	40	41	21	7	6			27	11	2	2				
2 D K	1	1	1	1												
2 L D K	113	61	42	29	40	13	11	8	11	4	2	1			7	6
3 L D K	683	362	119	53	212	111	100	57	132	57	15	7	3	3	102	74
4 L D K	145	60	17	3	46	20	32	14	24	5					26	18
5 L D K	1				1											
合計	1,492	896	497	284	306	150	338	274	194	77	19	10	3	3	135	98

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	480	378	272	172	3	3	202	201	1		1	1			1	1
3,000 "	73	41	11	8	5	4	10	6	31	9	1		1	1	14	13
3,300 "	99	56	17	11	18	11	23	12	16	4	4	2			21	16
3,500 "	114	70	14	11	24	14	33	19	10	3	5	2			28	21
3,700 "	119	62	15	9	45	17	28	15	8	2	2	2	2	2	19	15
4,000 "	123	59	26	5	39	18	23	14	7	5	2	1			26	16
4,300 "	89	39	27	4	23	12	6	5	17	9	1				15	9
4,500 "	54	23	13	5	20	8	1		12	5	1	1			7	4
4,700 "	57	26	17	7	23	11			14	7	1				2	1
5,000 "	68	40	18	13	30	16	1	1	18	9	1	1				
5,500 "	62	31	12	6	22	13			28	12						
6,000 "	48	23	11	5	20	10	4	1	12	6					1	1
6,500 "	47	20	16	11	20	9	7		4							
7,000 "	22	8	7	4	6	2			8	1					1	1
8,000 "	20	13	13	11	4	1			3	1						
9,000 "	11	3	6	1	3	1			2	1						
9,999 "	5	4	1	1	1				3	3						
10,000 以上	1		1													
20,000 以上																
30,000 以上																
合計	1,492	896	497	284	306	150	338	274	194	77	19	10	3	3	135	98

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2016年11月～2019年11月

—◆— 首都圏  
-▲- 近畿圏

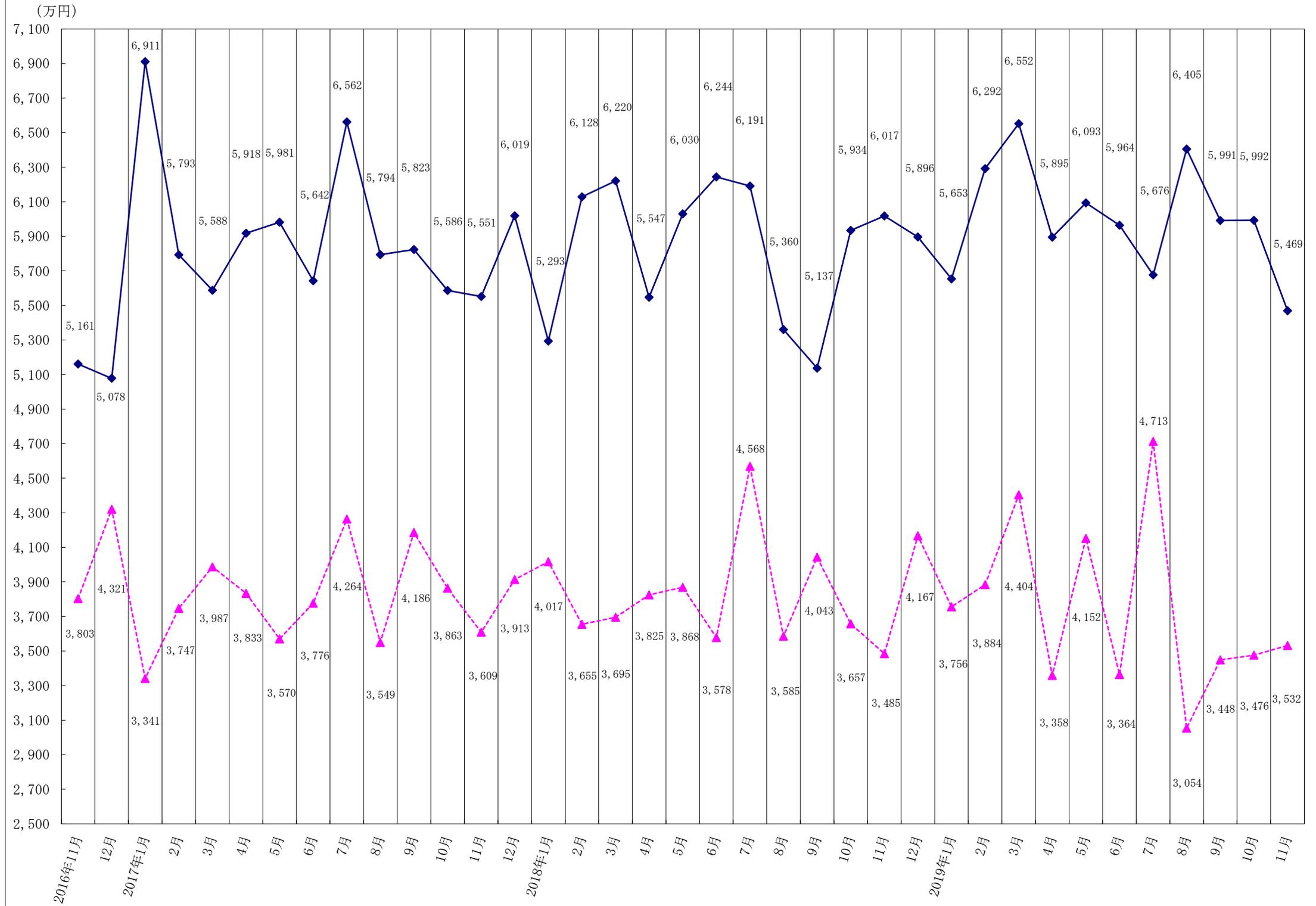


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年11月～2019年11月

—◆— 首都圏  
 -▲- 近畿圏

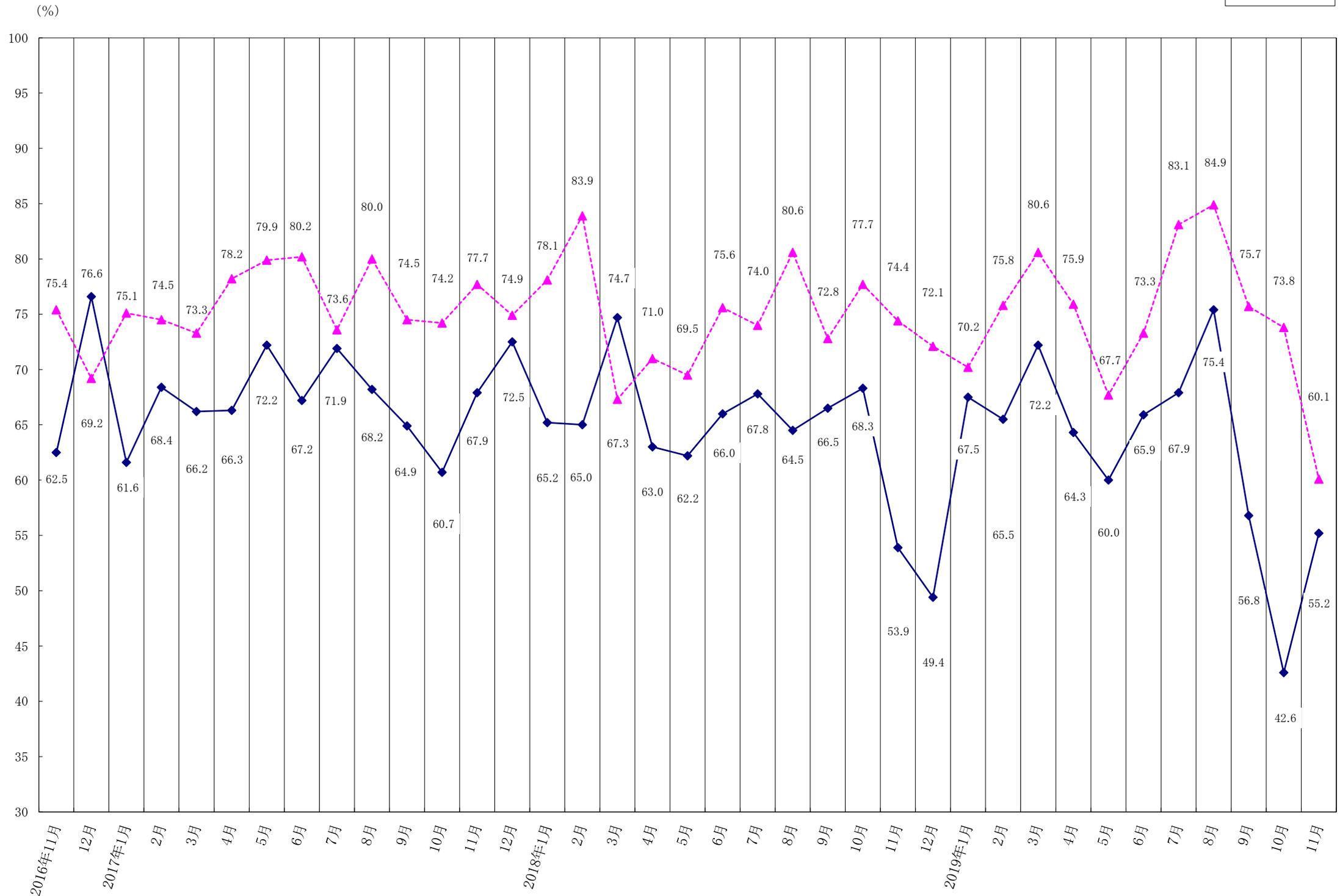


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年11月～2019年11月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

