

《近畿圏のマンション市場動向》

－2019年8月度－

2019.9.17

- ◎ 発売は2.7%減の1,341戸。3カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎ 平均価格、㎡単価ともにダウン。契約率は84.9%、2カ月連続で8割超。

(1) 8月の発売は1,341戸、前年同月（1,378戸）比2.7%減、前月（1,788戸）比25.0%減。

(2) 契約率84.9%、前年同月（80.6%）比4.3ポイントのアップ、前月（83.1%）比1.8ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,054万円、1㎡当り単価は65.5万円。

前年同月比で戸当り価格は531万円（14.8%）のダウン、㎡単価は1.9万円（2.8%）のダウン。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのダウン。㎡単価は3カ月ぶりのダウン。

(4) 販売在庫数は1,999戸、前月末比189戸の減少（'19年7月末2,188戸、'18年8月末2,205戸）。

(5) 即日完売物件（2物件36戸）

① プラウドタワー堺東1期2次	（大阪・堺市堺区	35戸	5,103万円	75.5万円	平均1.3倍	最高4倍）
② ザ・パークハウス南千里アリーナ5期3次	（大阪・吹田市	1戸	5,448万円	71.7万円	先着順）	

(6) マンション市況の特徴

販売在庫は2015年10月以来の2,000戸割れ。

奈良県と滋賀県を除くエリアで平均価格と㎡単価が下落。

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8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. 8月の新規発売戸数は1,341戸である。対前年同月(1,378戸)比37戸、2.7%減、対前月(1,788戸)比447戸、25.0%減である。
2. 8月の地域別発売戸数は大阪市部792戸(全体比59.1%、前年同月比19.5%増)、大阪府下277戸(同20.7%、29.9%減)、神戸市部87戸(同6.5%、31.0%減)、兵庫県下68戸(同5.1%、78.9%増)、京都市部83戸(同6.2%、31.7%増)、京都府下4戸(同0.3%、前年供給なし)、奈良県19戸(同1.4%、850.0%増)、滋賀県11戸(同0.8%、87.9%減)、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1,138戸で、月間契約率は84.9%。前月の83.1%に比べて1.8ポイントのアップ、前年同月の80.6%に比べて4.3ポイントのアップとなっている。
4. 8月の地域別契約率は大阪市部93.3%、大阪府下71.1%、神戸市部79.3%、兵庫県下63.2%、京都市部89.2%、京都府下75.0%、奈良県47.4%、滋賀県36.4%。
5. 8月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,054万円、65.5万円である。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カ月ぶりのダウン。2019年7月は4,713万円、76.0万円であったので、前月比総額では1,659万円(35.2%)のダウン、㎡単価は10.5万円(13.8%)のダウン。2018年8月は3,585万円、67.4万円であったので、前年同月比総額では531万円(14.8%)のダウン、㎡単価は1.9万円(2.8%)のダウン。
6. 8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2,427万円、76.1万円、大阪府下4,026万円、55.1万円、神戸市部3,444万円、69.5万円、兵庫県下4,500万円、59.3万円、京都市部3,923万円、66.0万円、京都府下3,183万円、45.6万円、奈良県3,836万円、47.5万円、滋賀県3,750万円、50.7万円。
7. 即日完売物件は36戸(全体の2.7%)、フラット35登録物件戸数は630戸(同47.0%)であった。
8. 8月末現在の継続販売在庫数は1,999戸で、2019年7月末現在の2,188戸に比べて189戸の減少。
9. 2019年9月の発売戸数は1,700戸程度の見込みである（'18年9月1,859戸、'17年9月2,392戸、'16年9月1,870戸、'15年9月1,798戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2019年8月末現在)

1. 対象物件	83	物件
1. 発売戸数	1,341	戸
1. 売却戸数	1,138	戸 (契約率84.9%)
1. 全売却戸数	1,530	戸
1. 全残戸数	1,999	戸 (2019年分残1,235戸 完成在庫880戸)
1. 即日完売戸数	36	戸 (即日完売率2.7%)
1. フラット35登録物件戸数	630	戸 (F35登録物件率47.0%)
1. 1物件当り平均戸数	16.2	戸
1. 総発売額	4,095,834.8	万円
1. 1戸当り平均価格	3,054	万円
1. 1㎡当り分譲単価	65.5	万円 (3.3㎡当り 216.2万円)
1. 総敷地面積	23,339.58	㎡
1. 総建築面積	10,630.04	㎡
1. 総建築延面積	77,544.02	㎡
1. 総有効分譲面積	62,512	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	46.62	㎡
1. 総棟数	86	棟
1. 総階高	1,005	階
1. 1棟当り平均階高	11.7	階
1. 1日当り分譲戸数	43.3	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8月末現在)

1. 対象物件	89	物件
1. 発売戸数	1,378	戸
1. 売却戸数	1,111	戸 (契約率80.6%)
1. 全売却戸数	1,446	戸
1. 全残戸数	2,205	戸 (2018年分残1,543戸 完成在庫852戸)
1. 即日完売戸数	109	戸 (即日完売率7.9%)
1. フラット35登録物件戸数	658	戸 (F35登録物件率47.8%)
1. 1物件当り平均戸数	15.5	戸
1. 総発売額	4,940,631.0	万円
1. 1戸当り平均価格	3,585	万円
1. 1㎡当り分譲単価	67.4	万円 (3.3㎡当り 222.4万円)
1. 総敷地面積	27,753.48	㎡
1. 総建築面積	12,881.88	㎡
1. 総建築延面積	90,527.39	㎡
1. 総有効分譲面積	73,319	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	53.21	㎡
1. 総棟数	95	棟
1. 総階高	1,194	階
1. 1棟当り平均階高	12.6	階
1. 1日当り分譲戸数	44.5	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		京都府下		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
1	K	598	591	562	555			36	36													
1	D	21	21	21	21																	
1	L D	79	60	60	43							19	17									
2	L D	78	65	27	23	26	21	9	7	2		14	14									
3	L D	478	355	121	97	208	155	38	24	43	31	41	36	3	3	15	5	9	4			
4	L D	87	46	1		43	21	4	2	23	12	9	7	1		4	4	2				
合計		1,341	1,138	792	739	277	197	87	69	68	43	83	74	4	3	19	9	11	4			

1.価格帯別戸数																					
2,500万円以下	616	609	579	572			36	36						1	1						
3,000 "	87	59	58	41	13	8	6	4			8	6			2						
3,300 "	46	38	5	4	23	17	2	2	2	1	13	13	1	1							
3,500 "	69	51	8	4	42	33	3		8	7	6	6	1	1					1		
3,700 "	80	60	11	8	47	36	2	1	8	6	5	5			1	1	6	3			
4,000 "	114	74	29	22	41	26	11	10	11	5	9	7	1		11	3	1	1			
4,300 "	80	66	19	19	29	20	4	3	2	2	20	18			4	4	2				
4,500 "	45	32	12	8	20	14	2	2	3	1	6	6			1	1	1				
4,700 "	41	30	14	12	13	9	2	1	5	3	7	5									
5,000 "	52	36	13	11	16	10	7	6	11	5	5	4									
5,500 "	45	32	11	8	16	12	6	4	9	5	3	3									
6,000 "	23	15	8	6	9	6	3		2	2	1	1									
6,500 "	19	17	9	9	4	4	1		5	4											
7,000 "	15	13	10	10	3	1			2	2											
8,000 "	6	5	5	5			1														
9,000 "	2	1	1		1	1															
9,999 "																					
10,000 以上	1						1														
20,000 以上																					
30,000 以上																					
合計	1,341	1,138	792	739	277	197	87	69	68	43	83	74	4	3	19	9	11	4			

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2016年8月～2019年8月

● 首都圏
▲ 近畿圏

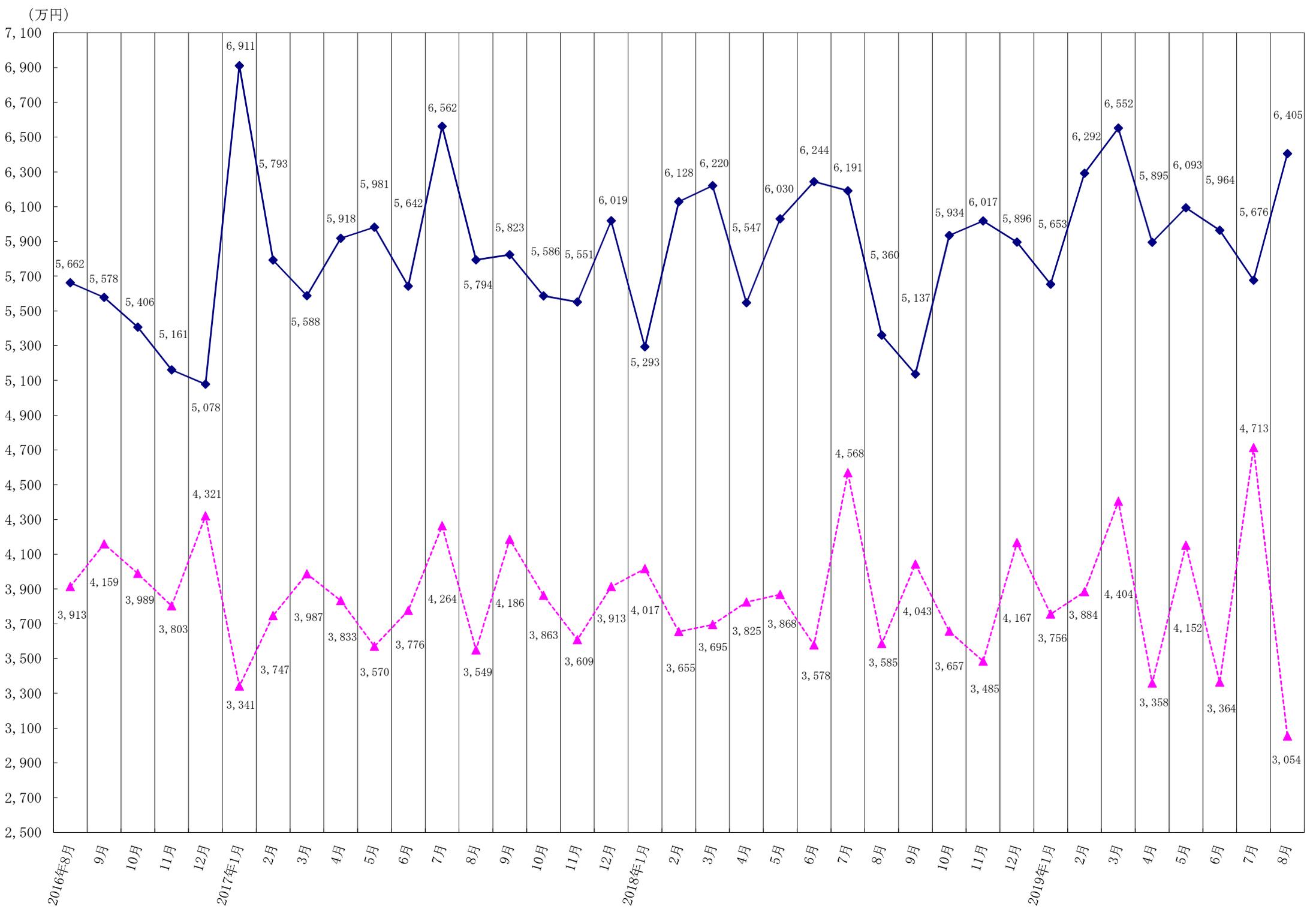


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年8月～2019年8月

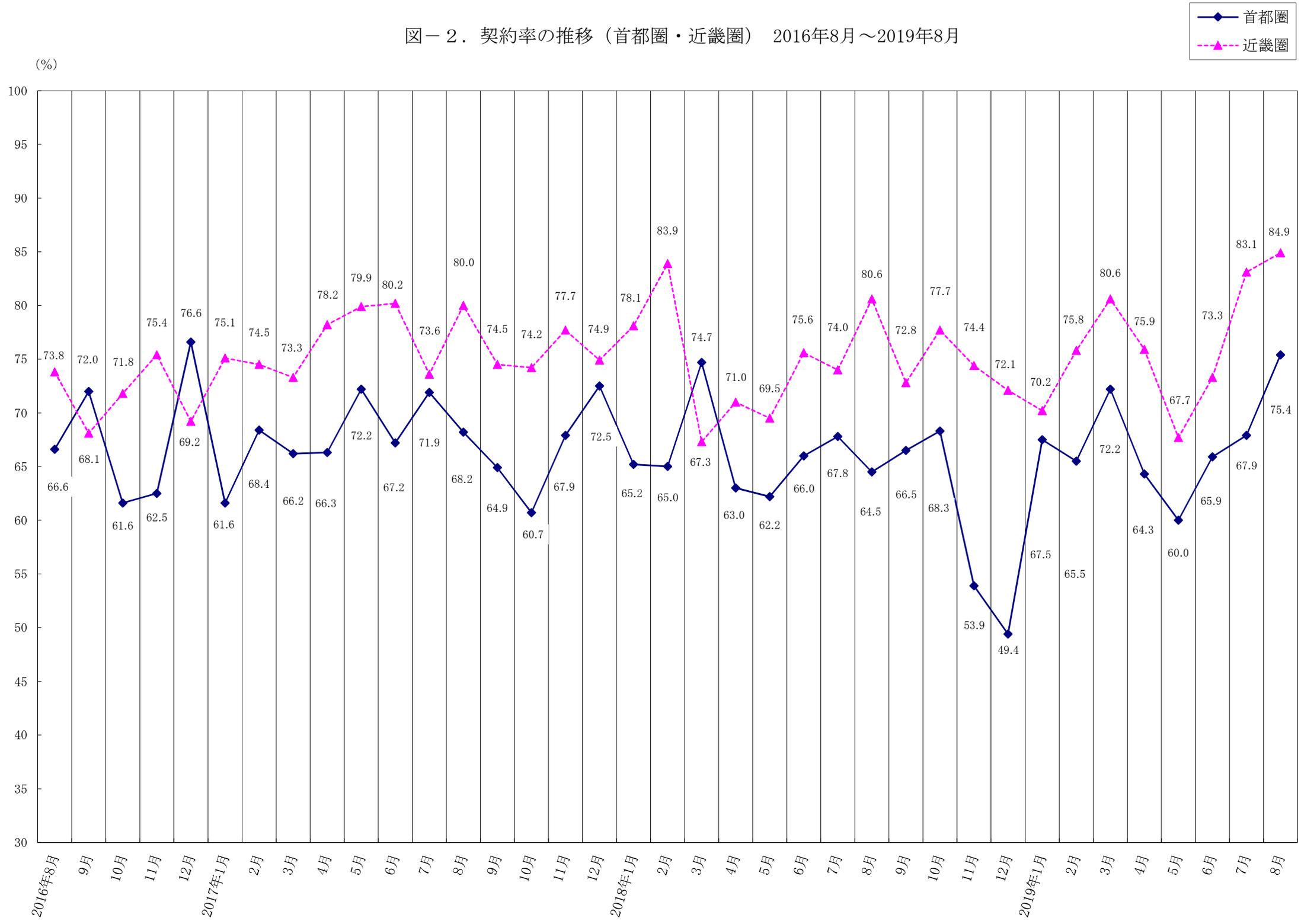


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年8月～2019年8月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

