

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2017年5月度－

2017.6.15

- ◎ 発売は22.2%増の1,738戸、2カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎ m<sup>2</sup>単価は4カ月連続のダウン。契約率は79.9%で絶好調。

(1) 5月の発売は1,738戸、前年同月(1,422戸)比22.2%増、前月(1,391戸)比24.9%増。

(2) 契約率79.9%、前年同月(64.5%)比15.4ポイントのアップ、前月(78.2%)比1.7ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,570万円、1m<sup>2</sup>当り単価は62.0万円。

前年同月比で戸当り価格は243万円(7.3%)のアップ、m<sup>2</sup>単価は0.9万円(1.4%)のダウン。

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

(4) 販売在庫数は2,291戸、前月末比23戸の減少('17年4月末2,314戸、'16年5月末2,448戸)。

(5) 即日完売物件(8物件65戸)

① グランドメゾン天王寺上之宮町1期	(大阪・天王寺区	33戸	7,096万円	79.1万円	平均1.1倍	最高3倍)
② グランドメゾン新梅田タワー1期3次	(大阪・北区	7戸	5,846万円	79.1万円	平均1倍	最高1倍)
③ ユニハイム茨木永代町1期1・2次	(大阪・茨木市	17戸	3,999万円	71.2万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

エリアによる好不調の格差が明確に。

大阪市部が55%のシェア、府全域では約81%の高シェア。

調査主体＝(株)不動産経済研究所(社長・高橋幸男)

大阪事務所＝大阪市中央区久太郎町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（2017年5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. 5月の新規発売戸数は1,738戸である。対前年同月(1,422戸)比316戸、22.2%増、対前月(1,391戸)比347戸、24.9%増である。
2. 5月の地域別発売戸数は大阪市部956戸(全体比55.0%、前年同月比23.8%増)、大阪府下446戸(同25.7%、42.9%増)、神戸市部69戸(同4.0%、37.3%減)、兵庫県下101戸(同5.8%、23.5%減)、京都市部112戸(同6.4%、187.2%増)、京都府下21戸(同1.2%、5.0%増)、奈良県26戸(同1.5%、29.7%減)、和歌山県7戸(同0.4%、前年供給なし)、滋賀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1,388戸で、月間契約率は79.9%。前月の78.2%に比べて1.7ポイントのアップ、前年同月の64.5%に比べて15.4ポイントのアップとなっている。
4. 5月の地域別契約率は大阪市部86.8%、大阪府下79.6%、神戸市部46.4%、兵庫県下72.3%、京都市部60.7%、京都府下52.4%、奈良県50.0%、和歌山県85.7%。
5. 5月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,570万円、62.0万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月連続のアップ。㎡単価は4カ月連続のダウン。2017年4月は3,833万円、62.2万円であったので、前月比総額では263万円(6.9%)のダウン、㎡単価は0.2万円(0.3%)のダウン。2016年5月は3,327万円、62.9万円であったので、前年同月比総額では243万円(7.3%)のアップ、㎡単価は0.9万円(1.4%)のダウン。
6. 5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2,934円、65.1万円、大阪府下4,247万円、57.7万円、神戸市部3,782万円、53.2万円、兵庫県下4,446万円、61.9万円、京都市部5,243万円、73.9万円、京都府下3,971万円、53.7万円、奈良県3,886万円、51.2万円、和歌山県3,499万円、46.4万円。
7. 即日完売物件は65戸(全体の3.7%)、フラット35登録物件戸数は1,020戸(同58.7%)であった。
8. 5月末現在の継続販売在庫数は2,291戸で、2017年4月末現在の2,314戸に比べて23戸の減少。
9. 2017年6月の発売戸数は1,500戸程度の見込みである（'16年6月1,517戸、'15年6月1,755戸、'14年6月1,690戸、'13年6月2,417戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年5月末現在)

1. 対象物件	113	物件
1. 発売戸数	1,738	戸
1. 売却戸数	1,388	戸 (契約率79.9%)
1. 全売却戸数	1,761	戸
1. 全残戸数	2,291	戸 (2017年分残1,106戸 完成在庫943戸)
1. 即日完売戸数	65	戸 (即日完売率3.7%)
1. フラット35登録物件戸数	1,020	戸 (F35登録物件率58.7%)
1. 1物件当り平均戸数	15.4	戸
1. 総発売額	6,205,215.8	万円
1. 1戸当り平均価格	3,570	万円
1. 1㎡当り分譲単価	62.0	万円 (3.3㎡当り 204.6万円)
1. 総敷地面積	48,452.40	㎡
1. 総建築面積	17,889.66	㎡
1. 総建築延面積	125,074.14	㎡
1. 総有効分譲面積	100,091	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	57.59	㎡
1. 総棟数	124	棟
1. 総階高	1,553	階
1. 1棟当り平均階高	12.5	階
1. 1日当り分譲戸数	56.1	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.3分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2016年5月末現在)

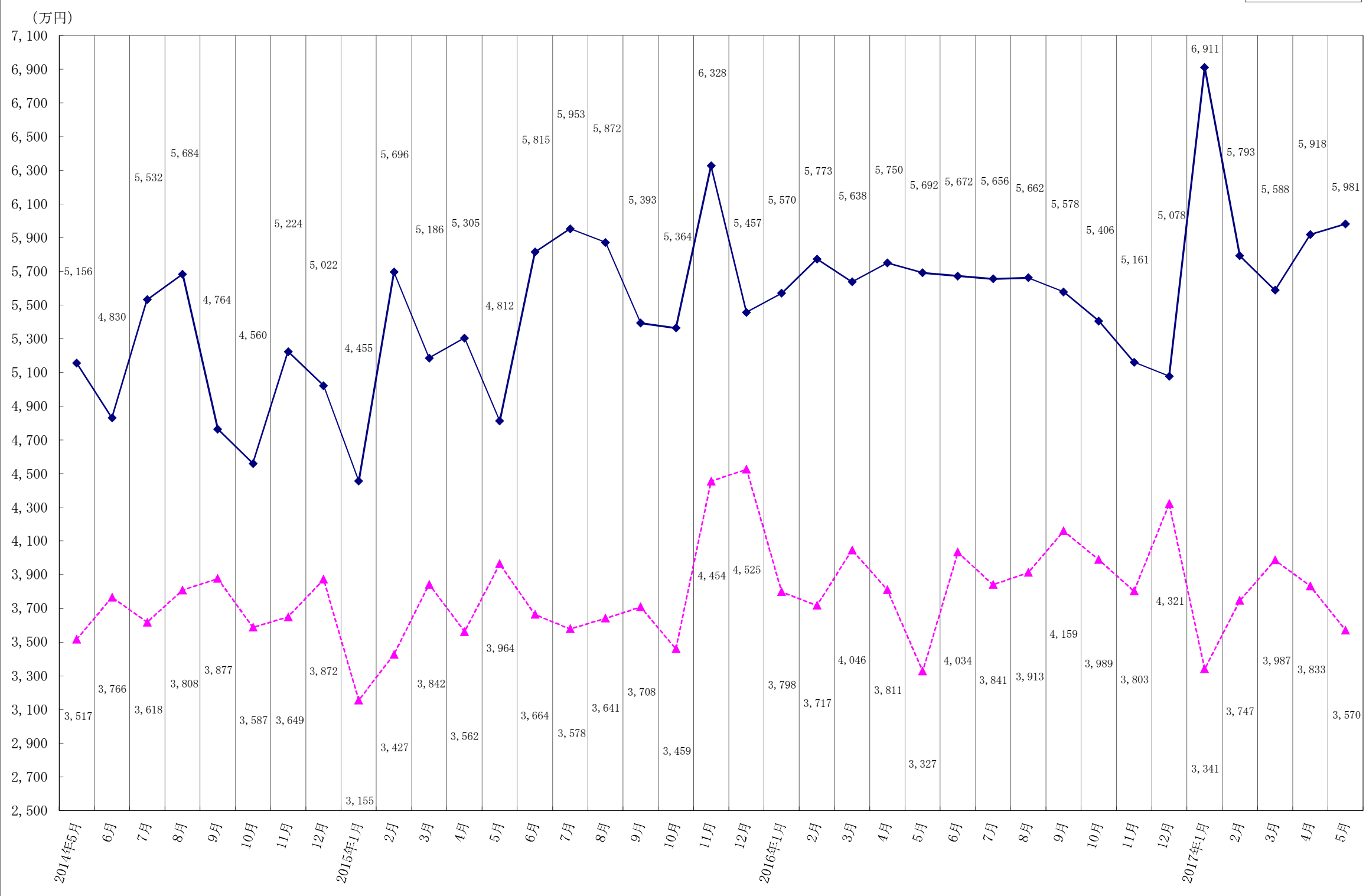
1. 対象物件	73	物件
1. 発売戸数	1,422	戸
1. 売却戸数	917	戸 (契約率64.5%)
1. 全売却戸数	1,295	戸
1. 全残戸数	2,448	戸 (2016年分残1,463戸 完成在庫874戸)
1. 即日完売戸数	27	戸 (即日完売率1.9%)
1. フラット35登録物件戸数	576	戸 (F35登録物件率40.5%)
1. 1物件当り平均戸数	19.5	戸
1. 総発売額	4,730,459.0	万円
1. 1戸当り平均価格	3,327	万円
1. 1㎡当り分譲単価	62.9	万円 (3.3㎡当り 207.5万円)
1. 総敷地面積	28,621.45	㎡
1. 総建築面積	12,308.04	㎡
1. 総建築延面積	93,036.58	㎡
1. 総有効分譲面積	75,231	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	52.91	㎡
1. 総棟数	84	棟
1. 総階高	1,132	階
1. 1棟当り平均階高	13.5	階
1. 1日当り分譲戸数	45.9	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.0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		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	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	483	464	483	464														
1	D K	5	5							5	5								
1	L D K	18	15	12	9	5	5			1	1								
2	D K	1	1							1	1								
2	L D K	172	141	87	80	34	25	3	3	19	11	25	18			2	2	2	2
3	L D K	922	661	340	248	327	266	63	28	72	55	77	42	18	10	22	9	3	3
4	L D K	137	101	34	29	80	59	3	1	10	7	3	1	3	1	2	2	2	1
合計		1,738	1,388	956	830	446	355	69	32	101	73	112	68	21	11	26	13	7	6

1.価格帯別戸数		大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		和歌山			
2,500万円以下		500	468	488	466	6	2	6											
3,000 "		153	94	62	38	46	26	7	2	22	18	10	5			3	2	3	3
3,300 "		137	90	71	51	36	25	6	1	4	4	19	8			1	1		
3,500 "		100	57	41	24	37	25	8	2	4	2	4	2	2		4	2		
3,700 "		98	68	30	25	35	25	7	2	8	7	5	1	4	4	8	3	1	1
4,000 "		136	105	65	54	33	28	12	7	12	9	4	1	8	4	1	1	1	1
4,300 "		99	82	39	35	38	31	7	5	3	2	6	5	4	2	1	1	1	1
4,500 "		90	75	19	16	45	40	3	3	10	8	11	7	1		1	1		
4,700 "		51	41	16	14	24	18			4	3	5	5			1	1	1	
5,000 "		89	78	25	23	37	34	5	4	7	7	10	10	1		4			
5,500 "		115	96	24	20	65	61	4	4	12	5	8	5			2	1		
6,000 "		62	49	14	10	25	23	3	2	5	4	14	9	1	1				
6,500 "		30	21	12	8	10	8	1		3	2	4	3						
7,000 "		25	24	15	15	7	7			2	1	1	1						
8,000 "		25	22	23	20	2	2												
9,000 "		16	12	12	11					2		2	1						
9,999 "		4	2							2		2	2						
10,000 以上		6	3							1	1	5	2						
20,000 以上		2	1									2	1						
30,000 以上																			
合計		1,738	1,388	956	830	446	355	69	32	101	73	112	68	21	11	26	13	7	6

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2014年5月～2017年5月

—◆— 首都圏  
-▲- 近畿圏



図－2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年5月～2017年5月

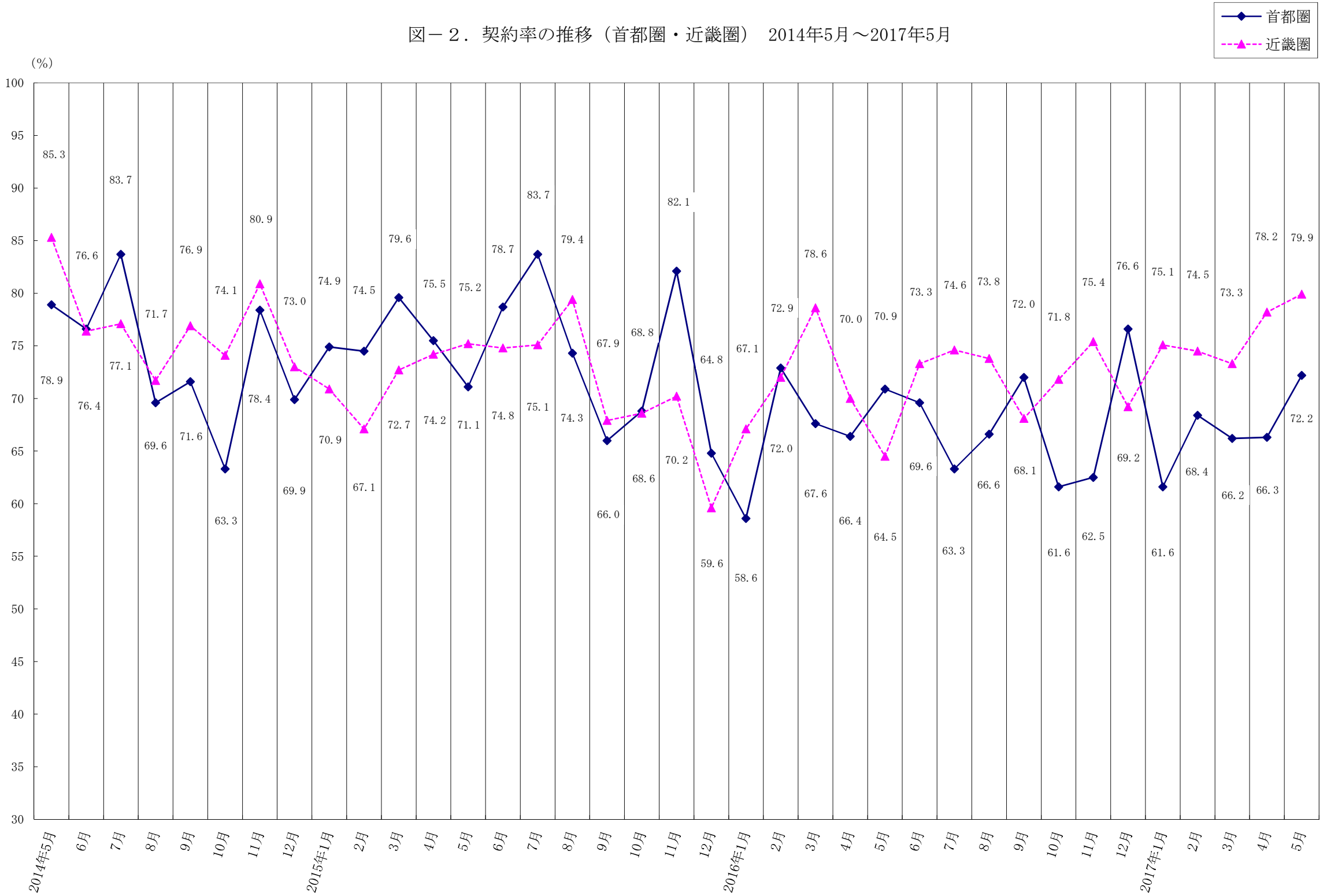


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年5月～2017年5月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

