

《近畿圏のマンション市場動向》

－2017年7月度－

2017.8.15

- ◎ 発売は29.6%増の1,832戸。契約率は73.6%で引き続き好調。
- ◎ 戸当り価格、㎡単価ともにアップ。㎡単価は1991年以来の高水準。

(1) 7月の発売は1,832戸、前年同月(1,414戸)比29.6%増、前月(1,321戸)比38.7%増。

(2) 契約率73.6%、前年同月(74.6%)比1.0ポイントのダウン、前月(80.2%)比6.6ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は4,264万円、1㎡当り単価は67.8万円。

前年同月比で戸当り価格は423万円(11.0%)のアップ、㎡単価は4.4万円(6.9%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのアップ。㎡単価は2カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,344戸、前月末比172戸の増加('17年6月末2,172戸、'16年7月末2,401戸)。

(5) 即日完売物件(3物件24戸)

① グランドメゾン新梅田タワー2期2次	(大阪・北区	21戸	5,259万円	73.6万円	平均1.1倍	最高4倍)
② ウェリス宝塚1期12・13次	(兵庫・宝塚市	2戸	4,858万円	63.9万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

注目の超高層物件が発売を開始し、大阪市部は大幅供給増。

㎡単価は大阪市部、滋賀県で2ケタ上昇の一方、京都市部は前月に引き続き2ケタの下落。

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7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. 7月の新規発売戸数は1,832戸である。対前年同月(1,414戸)比418戸、29.6%増、対前月(1,321戸)比511戸、38.7%増である。
2. 7月の地域別発売戸数は大阪市部1,001戸(全体比54.6%、前年同月比67.1%増)、大阪府下243戸(同13.3%、8.0%減)、神戸市部48戸(同2.6%、82.8%減)、兵庫県下275戸(同15.0%、108.3%増)、京都市部67戸(同3.7%、10.7%減)、京都府下16戸(同0.9%、14.3%増)、奈良県4戸(同0.2%、91.3%減)、滋賀県52戸(同2.8%、940.0%増)、和歌山県126戸(同6.9%、前年供給なし)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,348戸で、月間契約率は73.6%。前月の80.2%に比べて6.6ポイントのダウン、前年同月の74.6%に比べて1.0ポイントのダウンとなっている。
4. 7月の地域別契約率は大阪市部77.3%、大阪府下75.3%、神戸市部37.5%、兵庫県下62.2%、京都市部43.3%、京都府下81.3%、奈良県50.0%、滋賀県94.2%、和歌山県86.5%。
5. 7月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,264円、67.8万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月ぶりのアップ。㎡単価は2カ月連続のアップ。2017年6月は3,776万円、65.3万円であったので、前月比総額では488万円(12.9%)のアップ、㎡単価は2.5万円(3.8%)のアップ。2016年7月は3,841万円、63.4万円であったので、前年同月比総額では423万円(11.0%)のアップ、㎡単価は4.4万円(6.9%)のアップ。
6. 7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4,405円、82.8万円、大阪府下4,117万円、55.0万円、神戸市部4,442万円、62.8万円、兵庫県下4,204万円、56.6万円、京都市部4,478万円、59.7万円、京都府下4,116万円、54.1万円、奈良県4,504万円、55.9万円、滋賀県3,444万円、47.1万円、和歌山県3,718万円、49.3万円。
7. 即日完売物件は24戸(全体の1.3%)、フラット35登録物件戸数は1,220戸(同66.6%)であった。
8. 7月末現在の継続販売在庫数は2,344戸で、2017年6月末現在の2,172戸に比べて172戸の増加。
9. 2017年8月の発売戸数は1,200戸程度の見込みである（'16年8月1,238戸、'15年8月969戸、'14年8月1,217戸、'13年8月1,994戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年7月末現在)

1. 対象物件 ……	98	物件
1. 発売戸数 ……	1,832	戸
1. 売却戸数 ……	1,348	戸 (契約率73.6%)
1. 全売却戸数 ……	1,660	戸
1. 全残戸数 ……	2,344	戸 (2017年分残1,455戸 完成在庫922戸)
1. 即日完売戸数 ……	24	戸 (即日完売率1.3%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,220	戸 (F35登録物件率66.6%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	18.7	戸
1. 総発売額 ……	7,810,960.1	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	4,264	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	67.8	万円 (3.3㎡当り 223.8万円)
1. 総敷地面積 ……	37,590.48	㎡
1. 総建築面積 ……	16,965.54	㎡
1. 総建築延面積 ……	150,231.62	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	115,167	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	62.86	㎡
1. 総棟数 ……	105	棟
1. 総階高 ……	1,436	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.7	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	59.1	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.7分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2016年7月末現在)

1. 対象物件 ……	81	物件
1. 発売戸数 ……	1,414	戸
1. 売却戸数 ……	1,055	戸 (契約率74.6%)
1. 全売却戸数 ……	1,395	戸
1. 全残戸数 ……	2,401	戸 (2016年分残1,647戸 完成在庫808戸)
1. 即日完売戸数 ……	54	戸 (即日完売率3.8%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	831	戸 (F35登録物件率58.8%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	17.5	戸
1. 総発売額 ……	5,431,188.0	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,841	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	63.4	万円 (3.3㎡当り 209.3万円)
1. 総敷地面積 ……	33,016.05	㎡
1. 総建築面積 ……	15,331.19	㎡
1. 総建築延面積 ……	109,997.52	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	85,637	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	60.56	㎡
1. 総棟数 ……	92	棟
1. 総階高 ……	1,200	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.0	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	45.6	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.5分

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2014年7月～2017年7月

● 首都圏
▲ 近畿圏

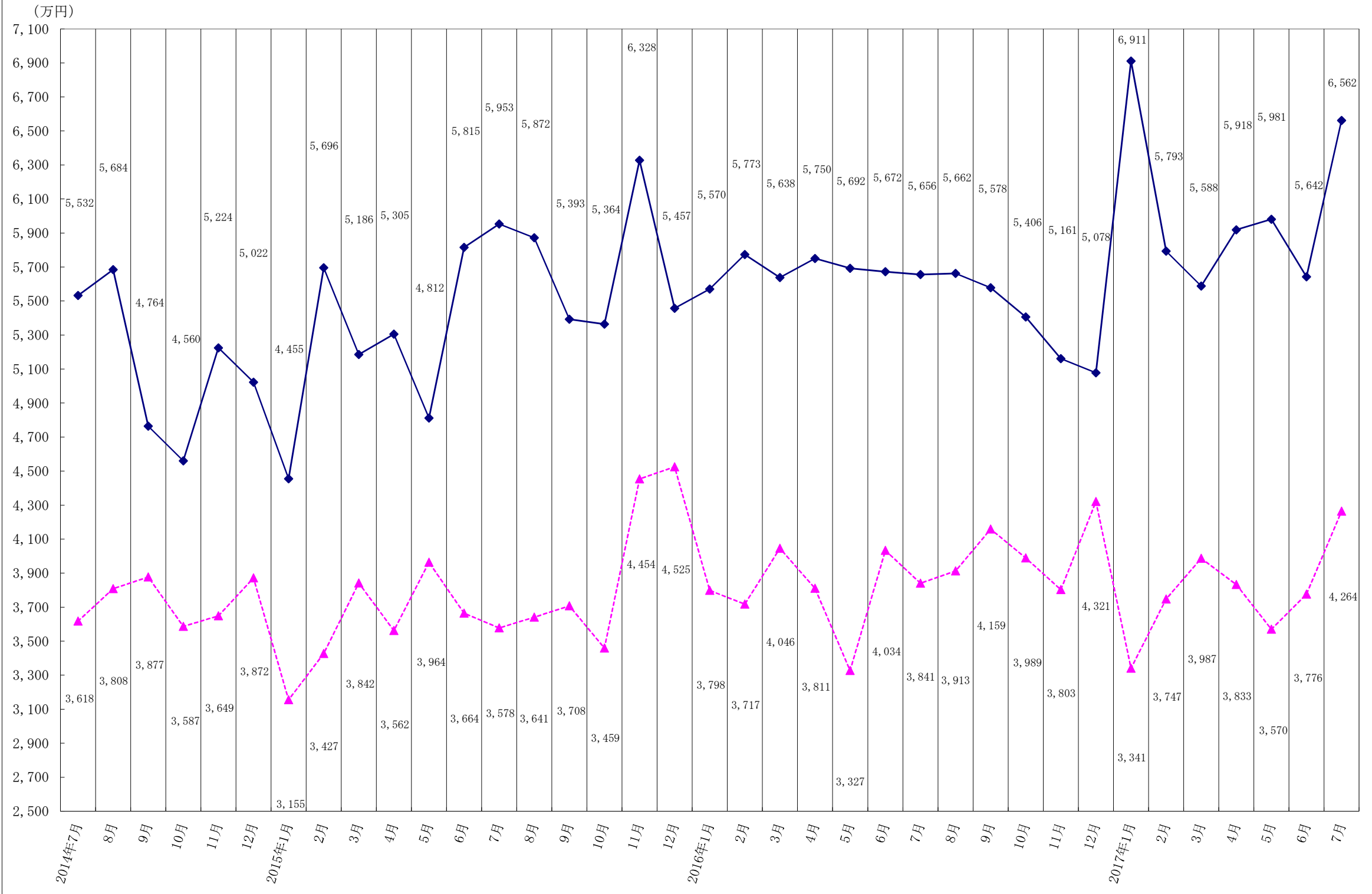
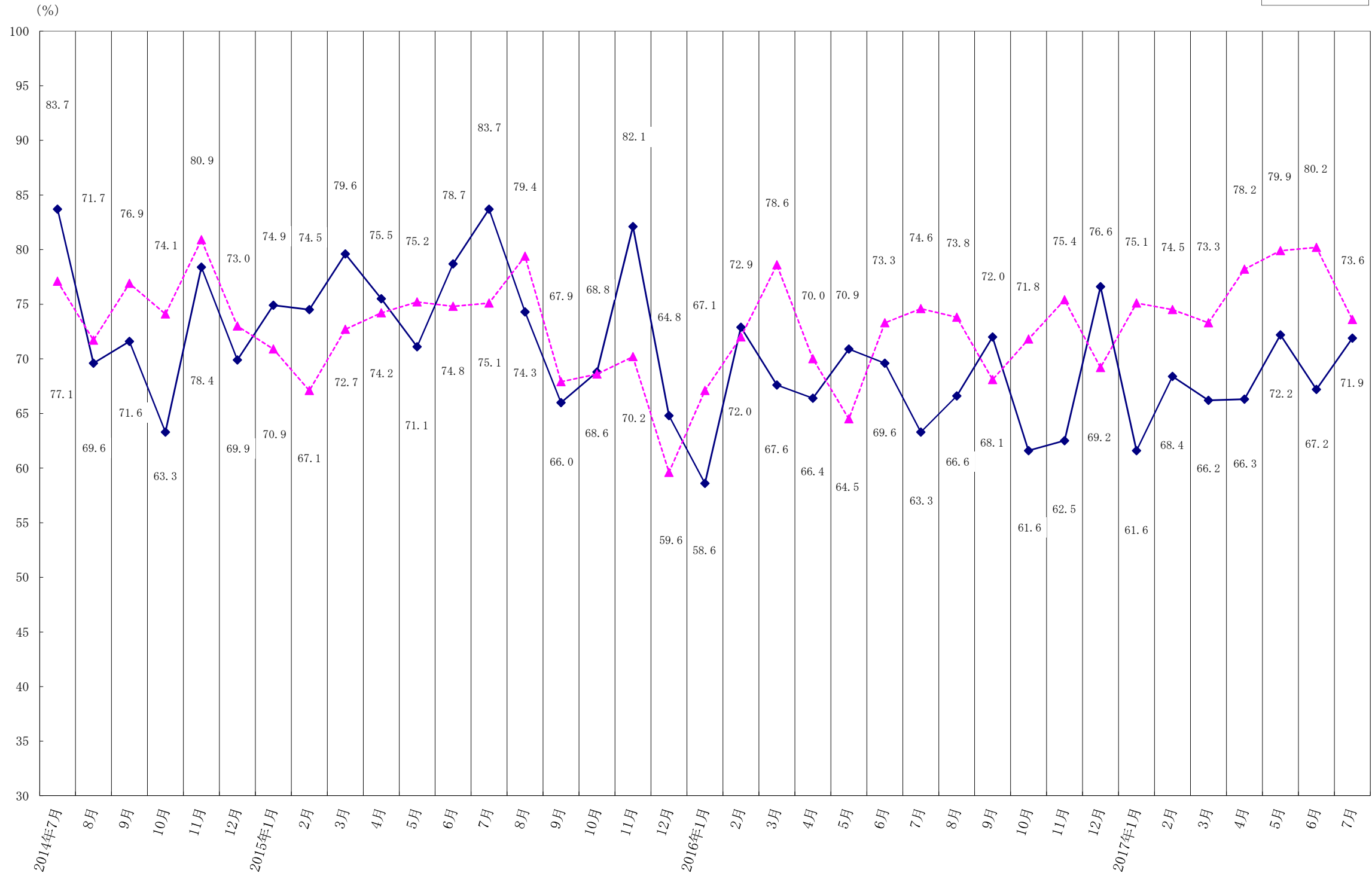


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年7月～2017年7月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年7月～2017年7月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

