

《近畿圏のマンション市場動向》

－2017年11月度－

2017.12.14

- ◎ 発売は19.9%減の1,582戸、3カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎ m²単価は6カ月ぶりのダウン。契約率は77.7%で引き続き好調。

(1) 11月の発売は1,582戸、前年同月（1,975戸）比19.9%減、前月（1,465戸）比8.0%増。

(2) 契約率77.7%、前年同月（75.4%）比2.3ポイントのアップ、前月（74.2%）比3.5ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,609万円、1m²当り単価は59.6万円。

前年同月比で戸当り価格は194万円（5.1%）のダウン、m²単価は3.0万円（4.8%）のダウン。

前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のダウン。m²単価は6カ月ぶりのダウン。

(4) 販売在庫数は2,350戸、前月末比85戸の減少（'17年10月末2,435戸、'16年11月末2,560戸）。

(5) 即日完売物件（5物件30戸）

① エスリード江坂グランアリーナ1期	（大阪・豊中市	9戸	2,888万円	48.9万円	平均1倍	最高1倍）
② グランドメゾン茨木下中条1期1・2次	（大阪・茨木市	17戸	6,259万円	77.4万円	平均1倍	最高2倍）

(6) マンション市況の特徴

契約率は11カ月連続の70%超で販売は好調を維持。

大阪市部の超高層物件（20階以上）の発売は前年同月比80%減。

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（2017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1,582戸である。対前年同月(1,975戸)比393戸、19.9%減、対前月(1,465戸)比117戸、8.0%増である。
2. 11月の地域別発売戸数は大阪市部635戸(全体比40.1%、前年同月比32.4%減)、大阪府下408戸(同25.8%、93.4%増)、神戸市部226戸(同14.3%、49.7%増)、兵庫県下164戸(同10.4%、53.0%減)、京都市部76戸(同4.8%、42.9%減)、京都府下8戸(同0.5%、61.9%減)、奈良県2戸(同0.1%、96.7%減)、滋賀県63戸(同4.0%、12.5%増)、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1,229戸で、月間契約率は77.7%。前月の74.2%に比べて3.5ポイントのアップ、前年同月の75.4%に比べて2.3ポイントのアップとなっている。
4. 11月の地域別契約率は大阪市部91.5%、大阪府下69.1%、神戸市部77.9%、兵庫県下52.4%、京都市部71.1%、京都府下75.0%、奈良県100%、滋賀県66.7%。
5. 11月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,609万円、59.6万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月連続のダウン。㎡単価は6カ月ぶりのダウン。2017年10月は3,863万円、61.7万円であったので、前月比総額では254万円(6.6%)のダウン、㎡単価は2.1万円(3.4%)のダウン。2016年11月は3,803万円、62.6万円であったので、前年同月比総額では194万円(5.1%)のダウン、㎡単価は3.0万円(4.8%)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2,990万円、63.3万円、大阪府下3,944万円、54.6万円、神戸市部3,575万円、63.2万円、兵庫県下4,513万円、58.8万円、京都市部5,272万円、72.0万円、京都府下4,299万円、56.5万円、奈良県3,890万円、45.8万円、滋賀県3,357万円、45.8万円。
7. 即日完売物件は30戸(全体の1.9%)、フラット35登録物件戸数は973戸(同61.5%)であった。
8. 11月末現在の継続販売在庫数は2,350戸で、2017年10月末現在の2,435戸に比べて85戸の減少。
9. 2017年12月の発売戸数は1,400戸程度の見込みである（'16年12月1,975戸、'15年12月1,884戸、'14年12月1,638戸、'13年12月2,412戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年11月末現在)

1. 対象物件	114	物件
1. 発売戸数	1,582	戸
1. 売却戸数	1,229	戸 (契約率77.7%)
1. 全売却戸数	1,667	戸
1. 全残戸数	2,350	戸 (2017年分残1,876戸 完成在庫904戸)
1. 即日完売戸数	30	戸 (即日完売率1.9%)
1. フラット35登録物件戸数	973	戸 (F35登録物件率61.5%)
1. 1物件当り平均戸数	13.9	戸
1. 総発売額	5,709,994.5	万円
1. 1戸当り平均価格	3,609	万円
1. 1㎡当り分譲単価	59.6	万円 (3.3㎡当り 196.7万円)
1. 総敷地面積	40,982.52	㎡
1. 総建築面積	16,319.24	㎡
1. 総建築延面積	114,790.85	㎡
1. 総有効分譲面積	95,807	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	60.56	㎡
1. 総棟数	120	棟
1. 総階高	<u>1,548</u>	階
1. 1棟当り平均階高	12.9	階
1. 1日当り分譲戸数	51.0	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.9分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2016年11月末現在)

1. 対象物件	113	物件
1. 発売戸数	1,975	戸
1. 売却戸数	1,490	戸 (契約率75.4%)
1. 全売却戸数	1,870	戸
1. 全残戸数	2,560	戸 (2016年分残2,176戸 完成在庫831戸)
1. 即日完売戸数	26	戸 (即日完売率1.3%)
1. フラット35登録物件戸数	1,035	戸 (F35登録物件率52.4%)
1. 1物件当り平均戸数	17.5	戸
1. 総発売額	7,511,038.6	万円
1. 1戸当り平均価格	3,803	万円
1. 1㎡当り分譲単価	62.6	万円 (3.3㎡当り 206.6万円)
1. 総敷地面積	74,760.98	㎡
1. 総建築面積	20,421.22	㎡
1. 総建築延面積	151,137.94	㎡
1. 総有効分譲面積	119,980	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	60.75	㎡
1. 総棟数	121	棟
1. 総階高	1,472	階
1. 1棟当り平均階高	12.2	階
1. 1日当り分譲戸数	63.7	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	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	358	349	272	263			86	86									
1	D K	14	14	14	14													
1	L D K	42	41	39	39	3	2											
2	L D K	112	79	39	23	39	30			6	3	20	17					8 6
3	L D K	901	648	255	230	310	214	107	67	130	72	51	33	7	5	1	1	40 26
4	L D K	155	98	16	12	56	36	33	23	28	11	5	4	1	1	1	1	15 10
合計		1,582	1,229	635	581	408	282	226	176	164	86	76	54	8	6	2	2	63 42

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		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	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
2,500万円以下	382	370	292	283	3	1	86	86			1							
3,000 "	138	103	60	57	57	30	2	1	1	6	6						12 9	
3,300 "	183	149	89	88	59	37	5	1	6	5	1	1					23 17	
3,500 "	131	91	56	50	51	31	9	1	4	3	6	3					5 3	
3,700 "	112	76	30	29	29	21	21	11	14	6	9	5					9 4	
4,000 "	177	127	21	18	55	39	42	34	39	22	7	4	2	2	1	1	10 7	
4,300 "	103	71	11	9	34	27	24	17	21	10	6	4	4	2	1	1	2 1	
4,500 "	45	34	6	6	24	19	3	2	7	4	2	1	1	1			2 1	
4,700 "	67	41	10	4	27	23	9	4	17	7	4	3						
5,000 "	53	36	10	7	13	9	5	4	16	8	9	8						
5,500 "	61	43	18	13	17	14	2	2	15	8	9	6						
6,000 "	42	31	6	4	22	16	2	2	9	6	2	2	1	1				
6,500 "	30	21	7	5	9	7	1	1	10	5	3	3						
7,000 "	13	9	1		7	7			4	2	1							
8,000 "	9	5	4	1			1	1	1		3	3						
9,000 "	9	7	2	1	1	1	3	3			3	2						
9,999 "	11	7	5	4			6	3										
10,000 以上	16	8	7	2			5	3			4	3						
20,000 以上																		
30,000 以上																		
合計	1,582	1,229	635	581	408	282	226	176	164	86	76	54	8	6	2	2	63 42	

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2014年11月～2017年11月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

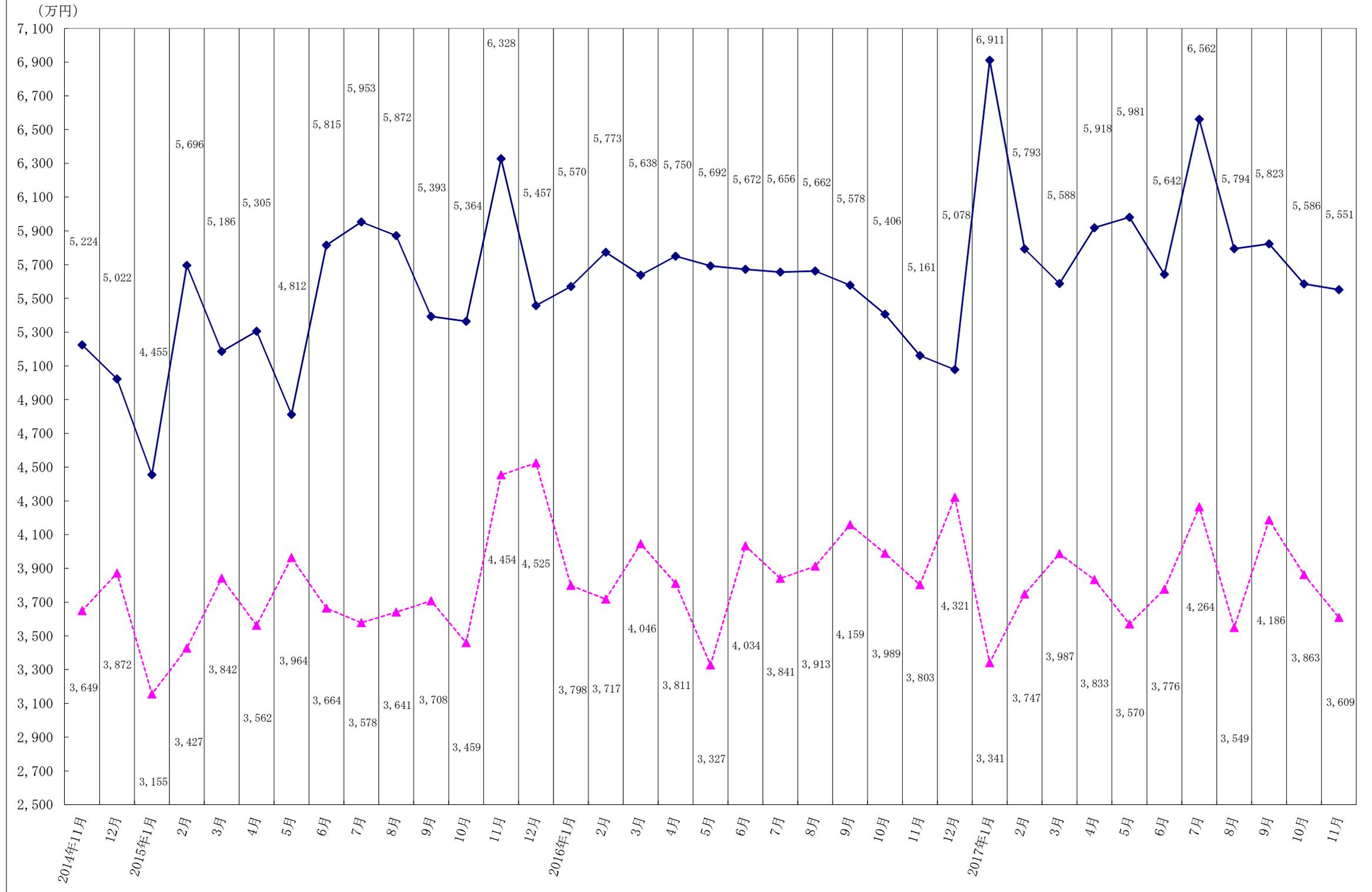


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年11月～2017年11月

◆ 首都圏
▲ 近畿圏

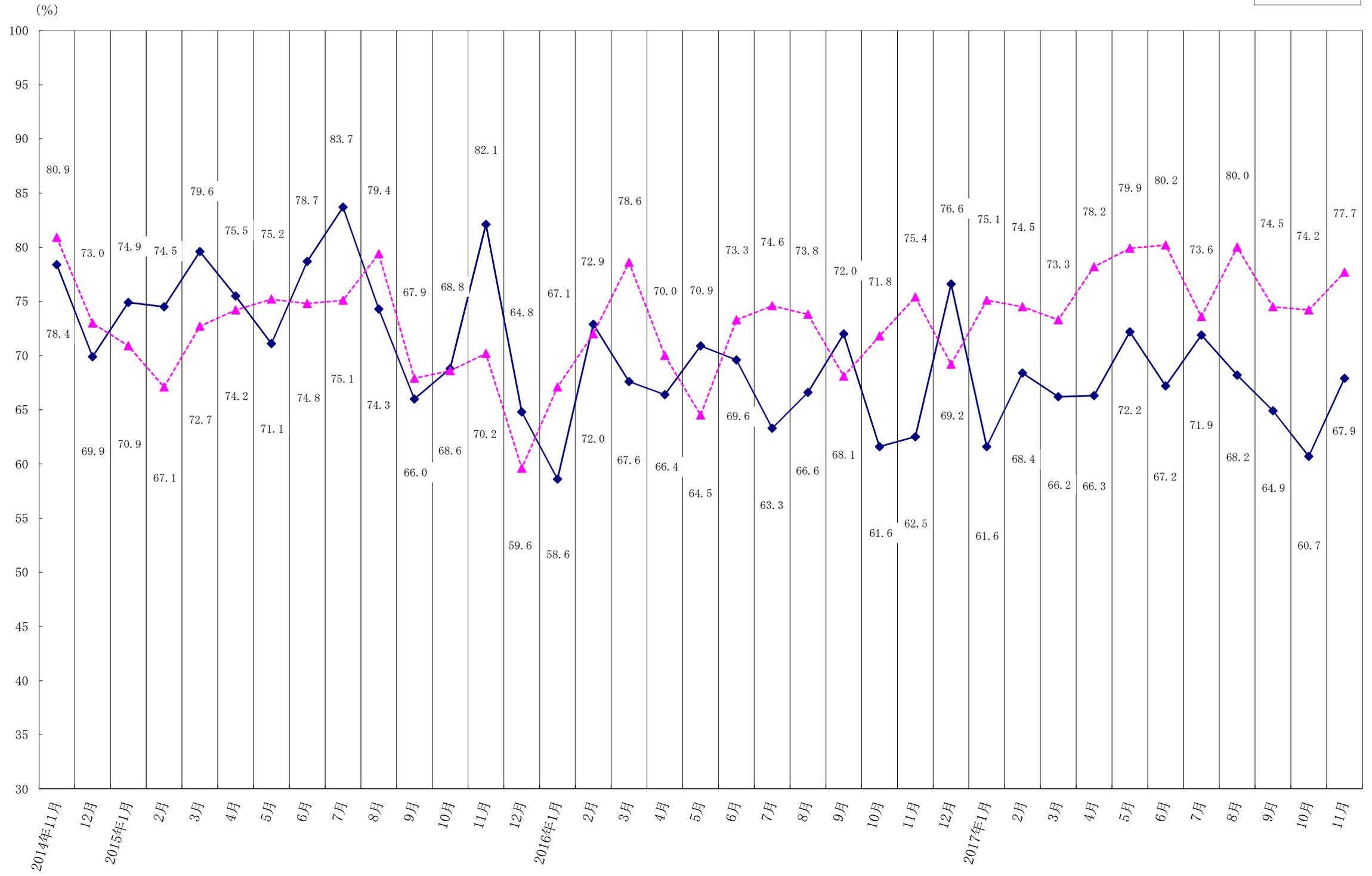


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年11月～2017年11月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

