

《近畿圏のマンション市場動向》

－2017年1月度－

2017.2.14

- ◎ 発売は55.3%増の1,396戸、7カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎ m²単価は3カ月ぶりのアップ。契約率は75.1%で好調。

(1) 1月の発売は1,396戸、前年同月(899戸)比55.3%増、前月(1,975戸)比29.3%減。

(2) 契約率75.1%、前年同月(67.1%)比8.0ポイントのアップ、前月(69.2%)比5.9ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,341万円、1m²当り単価は60.4万円。

前年同月比で戸当り価格は457万円(12.0%)のダウン、m²単価は2.1万円(3.6%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は3カ月連続のダウン。m²単価は3カ月ぶりのアップ。

(4) 販売在庫数は2,720戸、前月末比62戸の減少('16年12月末2,782戸、'16年1月末2,265戸)。

(5) 即日完売物件(2物件42戸)

① プレサンスレジェンド琵琶湖1期 (滋賀・大津市 41戸 4,141万円 50.9万円 平均1倍 最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪市部は83.6%の高契約率で全体を牽引。

滋賀県の超大規模物件が絶好調で販売を開始。

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1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. 1月の新規発売戸数は1,396戸である。対前年同月(899戸)比497戸、55.3%増、対前月(1,975戸)比579戸、29.3%減である。
2. 1月の地域別発売戸数は大阪市部676戸(全体比48.4%、前年同月比40.0%増)、大阪府下188戸(同13.5%、43.5%増)、神戸市部203戸(同14.5%、250.0%増)、兵庫県下104戸(同7.4%、103.9%増)、京都市部70戸(同5.0%、43.1%減)、京都府下30戸(同2.1%、6.3%減)、奈良県63戸(同4.5%、950.0%増)、滋賀県52戸(同3.7%、246.7%増)、和歌山県10戸(同0.7%、前年供給なし)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,048戸で、月間契約率は75.1%。前月の69.2%に比べて5.9ポイントのアップ、前年同月の67.1%に比べて8.0ポイントのアップとなっている。
4. 1月の地域別契約率は大阪市部83.6%、大阪府下60.1%、神戸市部77.3%、兵庫県下57.7%、京都市部62.9%、京都府下23.3%、奈良県76.2%、滋賀県90.4%、和歌山県70.0%。
5. 1月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,341万円、60.4万円である。前年同月比は戸当り価格は3カ月連続のダウン。㎡単価は3カ月ぶりのアップ。2016年12月は4,321万円、61.3万円であったので、前月比総額では980万円(22.7%)のダウン、㎡単価は0.9万円(1.5%)のダウン。2016年1月は3,798万円、58.3万円であったので、前年同月比総額では457万円(12.0%)のダウン、㎡単価は2.1万円(3.6%)のアップ。
6. 1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2,818万円、71.5万円、大阪府下3,694万円、49.3万円、神戸市部3,071万円、52.2万円、兵庫県下4,438万円、59.1万円、京都市部5,576万円、82.2万円、京都府下3,933万円、53.3万円、奈良県3,578万円、46.3万円、滋賀県4,028万円、49.9万円、和歌山県3,690万円、50.7万円。
7. 即日完売物件は42戸(全体の3.0%)、フラット35登録物件戸数は760戸(同54.4%)であった。
8. 1月末現在の継続販売在庫数は2,720戸で、2016年12月末現在の2,782戸に比べて62戸の減少。
9. 2017年2月の発売戸数は1,500戸程度の見込みである（'16年2月1,640戸、'15年2月1,905戸、'14年2月1,653戸、'13年2月2,116戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年1月末現在)

1. 対象物件	102	物件
1. 発売戸数	1,396	戸
1. 売却戸数	1,048	戸 (契約率75.1%)
1. 全売却戸数	1,458	戸
1. 全残戸数	2,720	戸 (2017年分残348戸 <u>完成在庫812戸</u>)
1. 即日完売戸数	42	戸 (即日完売率3.0%)
1. フラット35登録物件戸数	760	戸 (F35登録物件率54.4%)
1. 1物件当り平均戸数	13.7	戸
1. 総発売額	4,664,597.1	万円
1. 1戸当り平均価格	3,341	万円
1. 1㎡当り分譲単価	60.4	万円 (3.3㎡当り 199.3万円)
1. 総敷地面積	36,877.73	㎡
1. 総建築面積	13,591.03	㎡
1. 総建築延面積	98,962.95	㎡
1. 総有効分譲面積	77,243	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	55.33	㎡
1. 総棟数	108	棟
1. 総階高	1,402	階
1. 1棟当り平均階高	13.0	階
1. 1日当り分譲戸数	45.0	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1月末現在)

1. 対象物件	72	物件
1. 発売戸数	899	戸
1. 売却戸数	603	戸 (契約率67.1%)
1. 全売却戸数	1,033	戸
1. 全残戸数	2,265	戸 (2016年分残296戸 <u>完成在庫767戸</u>)
1. 即日完売戸数	22	戸 (即日完売率2.4%)
1. フラット35登録物件戸数	629	戸 (F35登録物件率70.0%)
1. 1物件当り平均戸数	12.5	戸
1. 総発売額	3,413,991.9	万円
1. 1戸当り平均価格	3,798	万円
1. 1㎡当り分譲単価	58.3	万円 (3.3㎡当り 192.4万円)
1. 総敷地面積	21,126.51	㎡
1. 総建築面積	10,220.92	㎡
1. 総建築延面積	72,079.62	㎡
1. 総有効分譲面積	58,555	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	65.13	㎡
1. 総棟数	78	棟
1. 総階高	1,000	階
1. 1棟当り平均階高	12.8	階
1. 1日当り分譲戸数	29.0	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	7.0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		滋賀県		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	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約
1	K	463	447	408	392			55	55												
1	D K	10	7									10	7								
1	L D K	61	58	37	36			14	14	3	3	5	3					2	2		
2	L D K	127	75	71	39	4	3	12	11	16	7	19	12			2	1	2	1	1	1
3	L D K	625	406	153	96	161	97	96	70	68	43	33	21	26	7	45	33	36	34	7	5
4	L D K	110	55	7	2	23	13	26	7	17	7	3	1	4		16	14	12	10	2	1
合計		1,396	1,048	676	565	188	113	203	157	104	60	70	44	30	7	63	48	52	47	10	7

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	503	486	441	425			57	57	2	1							2	2	1	1
3,000 "	122	89	7	5	33	17	49	44	14	11	4	2			10	8	5	2		
3,300 "	102	65	15	8	39	19	16	15	6	4	4	2	1	1	13	8	5	5	3	3
3,500 "	102	71	21	14	18	14	19	13	11	7	8	7	4	1	10	4	10	10	1	1
3,700 "	82	53	13	7	23	14	13	9	14	10	1	1	7	3	3	3	7	6	1	
4,000 "	115	76	29	17	25	19	12	7	18	11	3	2	7	1	13	13	6	5	2	1
4,300 "	73	46	22	10	18	17	8	1	5	4	3	3	5		7	6	5	5		
4,500 "	55	32	20	14	4	2	9	4	4	2	7	3	3		5	4	3	3		
4,700 "	35	19	15	10	4	2	6	2	3		3	1	1	1			3	3		
5,000 "	38	19	12	4	11	6			3	1	9	6	1		1	1	1	1		
5,500 "	60	31	23	16	7	2	7	2	10	5	10	5	1						2	1
6,000 "	33	16	21	11	5	1	1				4	2			1	1	1	1		
6,500 "	10	6	3	3	1		4	2	2	1										
7,000 "	14	8	9	6			1	1	3								1	1		
8,000 "	13	8	10	5							2	2					1	1		
9,000 "	14	9	3	2			1		4	2	5	4					1	1		
9,999 "	12	7	9	7					2		1									
10,000 以上	13	7	3	1					3	1	6	4					1	1		
20,000 以上																				
30,000 以上																				
合計	1,396	1,048	676	565	188	113	203	157	104	60	70	44	30	7	63	48	52	47	10	7

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

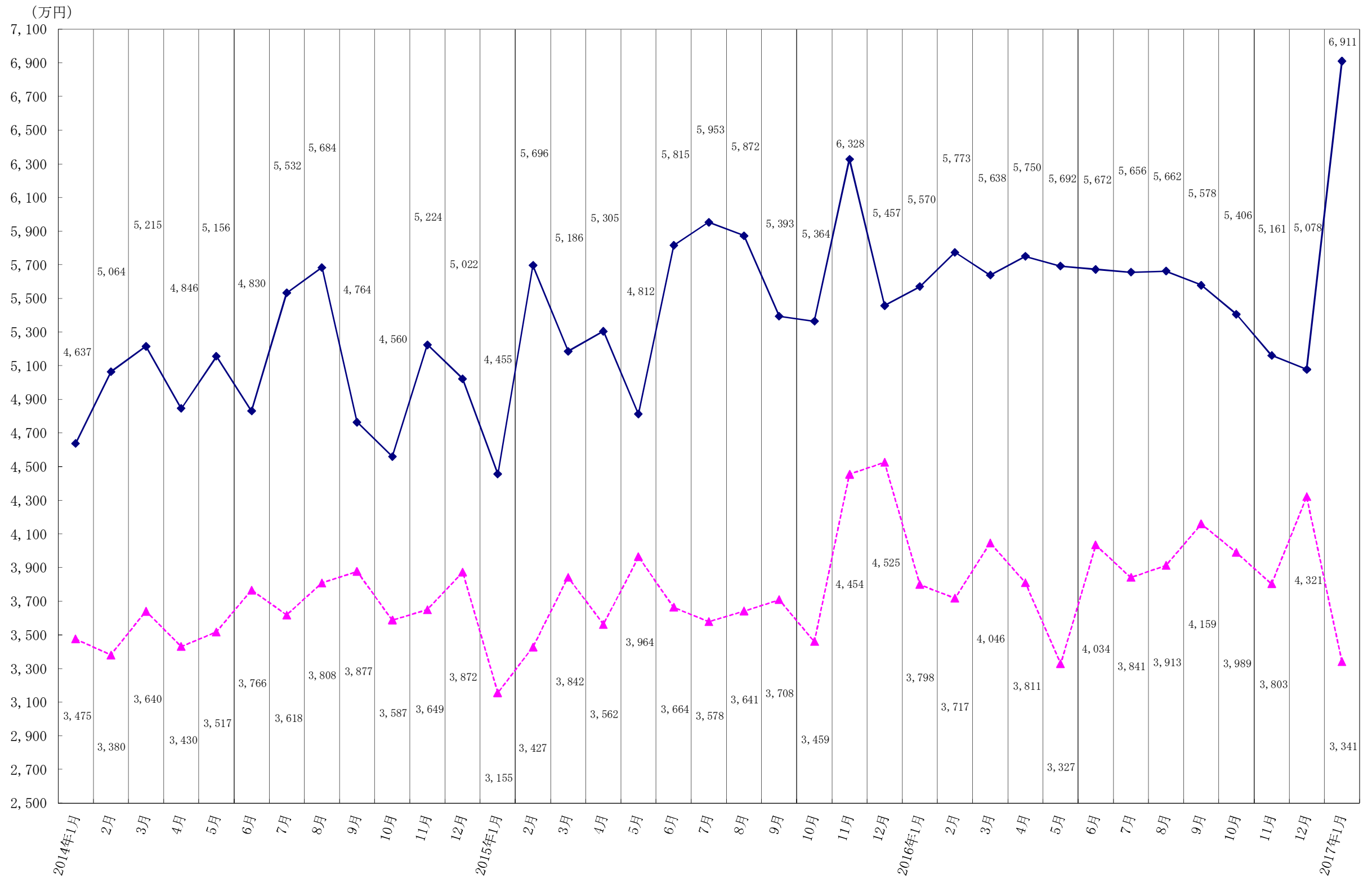


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年1月～2017年1月

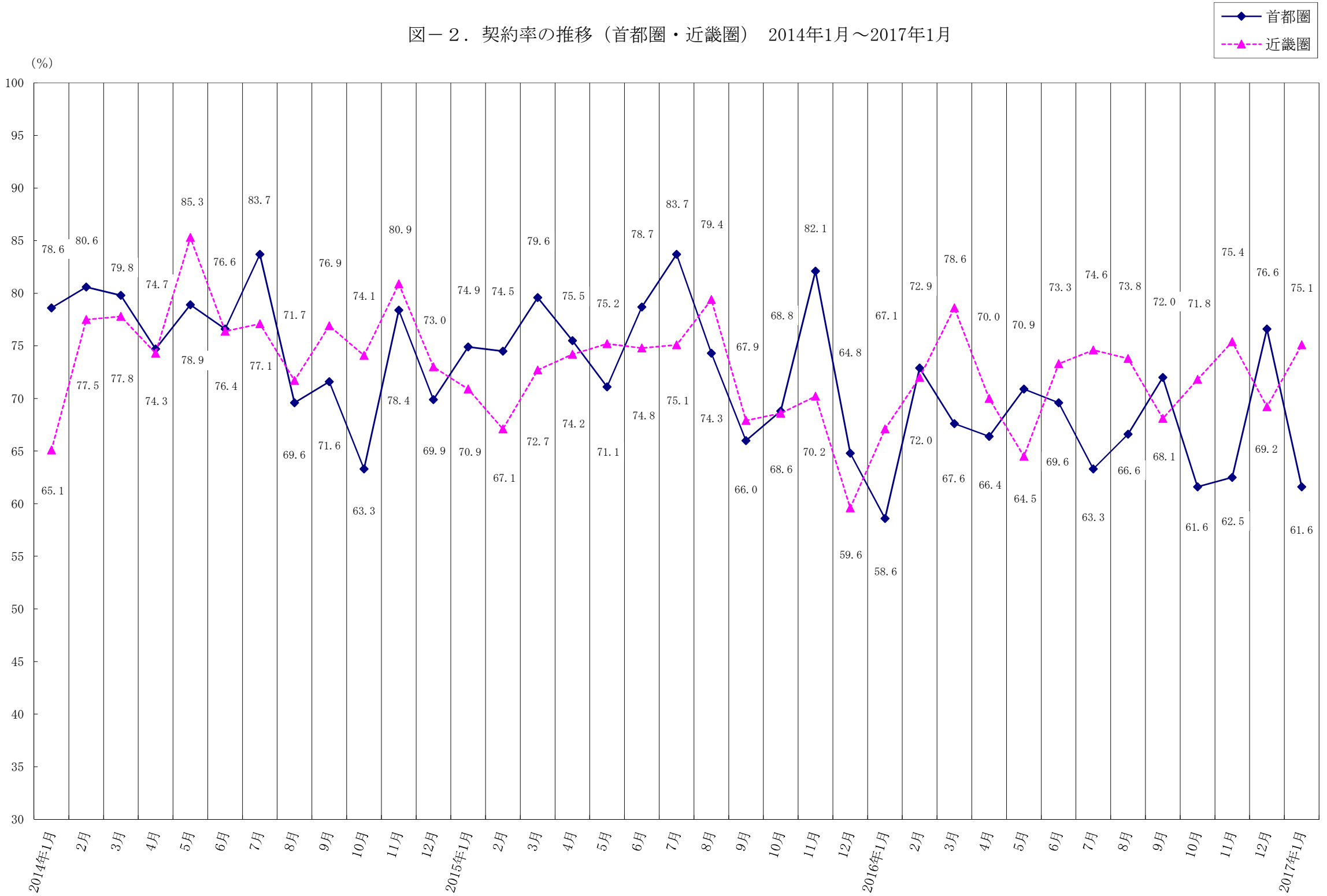


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年1月～2017年1月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

