

《近畿圏のマンション市場動向》

－2017年2月度－

2017.3.15

- ◎ 発売は15.0%減の1,394戸、8カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎ ㎡単価は2カ月ぶりのダウン。契約率は74.5%で好調。

(1) 2月の発売は1,394戸、前年同月(1,640戸)比15.0%減、前月(1,396戸)比0.1%減。

(2) 契約率74.5%、前年同月(72.0%)比2.5ポイントのアップ、前月(75.1%)比0.6ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は3,747万円、1㎡当り単価は61.2万円。

前年同月比で戸当り価格は30万円(0.8%)のアップ、㎡単価は2.0万円(3.2%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は4カ月ぶりのアップ。㎡単価は2カ月ぶりのダウン。

(4) 販売在庫数は2,599戸、前月末比121戸の減少('17年1月末2,720戸、'16年2月末2,297戸)。

(5) 即日完売物件(5物件57戸)

① クレヴィア四天王寺前夕陽ヶ丘1期1次	(大阪・天王寺区	17戸	5,615万円	75.2万円	平均2倍	最高2倍)
② ヴェリテ富田林1期	(大阪・富田林市	32戸	3,166万円	44.1万円	平均1倍	最高2倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪市部は注目の超高層物件が発売を開始するが、供給は3割ダウン。

㎡単価はダウンながら、依然高水準。

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2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. 2月の新規発売戸数は1,394戸である。対前年同月(1,640戸)比246戸、15.0%減、対前月(1,396戸)比2戸、0.1%減である。
2. 2月の地域別発売戸数は大阪市部717戸(全体比51.4%、前年同月比28.6%減)、大阪府下281戸(同20.2%、9.8%増)、神戸市部89戸(同6.4%、71.2%増)、兵庫県下104戸(同7.5%、42.9%減)、京都市部103戸(同7.4%、114.6%増)、京都府下42戸(同3.0%、48.8%減)、奈良県14戸(同1.0%、27.3%増)、滋賀県11戸(同0.8%、前年供給なし)、和歌山県33戸(同2.4%、560.0%増)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,039戸で、月間契約率は74.5%。前月の75.1%に比べて0.6ポイントのダウン、前年同月の72.0%に比べて2.5ポイントのアップとなっている。
4. 2月の地域別契約率は大阪市部80.8%、大阪府下60.9%、神戸市部85.4%、兵庫県下57.7%、京都市部87.4%、京都府下50.0%、奈良県42.9%、滋賀県63.6%、和歌山県87.9%。
5. 2月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,747万円、61.2万円である。前年同月比は戸当り価格は4カ月ぶりのアップ。㎡単価は2カ月ぶりのダウン。2017年1月は3,341万円、60.4万円であったので、前月比総額では406万円(12.2%)のアップ、㎡単価は0.8万円(1.3%)のアップ。2016年2月は3,717万円、63.2万円であったので、前年同月比総額では30万円(0.8%)のアップ、㎡単価は2.0万円(3.2%)のダウン。
6. 2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3,526万円、73.3万円、大阪府下3,637万円、48.6万円、神戸市部4,798万円、57.9万円、兵庫県下4,674万円、61.7万円、京都市部3,775万円、54.2万円、京都府下3,955万円、54.7万円、奈良県3,972万円、50.8万円、滋賀県3,501万円、46.2万円、和歌山県3,356万円、44.1万円。
7. 即日完売物件は57戸(全体の4.1%)、フラット35登録物件戸数は764戸(同54.8%)であった。
8. 2月末現在の継続販売在庫数は2,599戸で、2017年1月末現在の2,720戸に比べて121戸の減少。
9. 2017年3月の発売戸数は1,800戸程度の見込みである（'16年3月2,143戸、'15年3月2,019戸、'14年3月1,848戸、'13年3月2,536戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年2月末現在)

1. 対象物件	95	物件
1. 発売戸数	1,394	戸
1. 売却戸数	1,039	戸 (契約率74.5%)
1. 全売却戸数	1,515	戸
1. 全残戸数	2,599	戸 (2017年分残580戸 完成在庫927戸)
1. 即日完売戸数	57	戸 (即日完売率4.1%)
1. フラット35登録物件戸数	764	戸 (F35登録物件率54.8%)
1. 1物件当り平均戸数	14.7	戸
1. 総発売額	5,223,019.1	万円
1. 1戸当り平均価格	3,747	万円
1. 1㎡当り分譲単価	61.2	万円 (3.3㎡当り 201.8万円)
1. 総敷地面積	36,057.78	㎡
1. 総建築面積	15,052.61	㎡
1. 総建築延面積	111,528.60	㎡
1. 総有効分譲面積	85,412	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	61.27	㎡
1. 総棟数	99	棟
1. 総階高	1,247	階
1. 1棟当り平均階高	12.6	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	6.1分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2016年2月末現在)

1. 対象物件	79	物件
1. 発売戸数	1,640	戸
1. 売却戸数	1,180	戸 (契約率72.0%)
1. 全売却戸数	1,608	戸
1. 全残戸数	2,297	戸 (2016年分残716戸 完成在庫751戸)
1. 即日完売戸数	0	戸 (即日完売率0.0%)
1. フラット35登録物件戸数	963	戸 (F35登録物件率58.7%)
1. 1物件当り平均戸数	20.8	戸
1. 総発売額	6,095,446.4	万円
1. 1戸当り平均価格	3,717	万円
1. 1㎡当り分譲単価	63.2	万円 (3.3㎡当り 208.7万円)
1. 総敷地面積	32,944.54	㎡
1. 総建築面積	16,043.51	㎡
1. 総建築延面積	127,177.39	㎡
1. 総有効分譲面積	96,400	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	58.78	㎡
1. 総棟数	89	棟
1. 総階高	1,101	階
1. 1棟当り平均階高	12.4	階
1. 1日当り分譲戸数	52.9	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		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
1	K	363	312	363	312																	
1	D K	2	2								2	2										
1	L D K	31	19	27	17			1	1	3	1											
2	L D K	134	98	83	60	12	9	6	5	8	3	17	14			1	1			7	6	
3	L D K	711	511	226	180	206	127	59	53	81	50	60	52	40	20	10	5	8	6	21	18	
4	L D K	153	97	18	10	63	35	23	17	12	6	24	22	2	1	3		3	1	5	5	
合計		1,394	1,039	717	579	281	171	89	76	104	60	103	90	42	21	14	6	11	7	33	29	

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	368	315	363	312	3	2			1										1	1
3,000 "	110	74	4		69	45	2	2	12	8	11	10					2		10	9
3,300 "	93	63	10	6	41	20	5	5	7	4	20	20	1	1			2	2	7	5
3,500 "	87	53	10	6	36	18	5	4	8	2	18	15	2	1	3	2	2	2	3	3
3,700 "	103	68	18	11	39	23	4	3	6	2	18	16	5	4	4	2	3	2	6	5
4,000 "	124	79	49	29	25	15	8	7	12	8	12	10	15	9	2				1	1
4,300 "	89	57	27	19	16	10	10	8	11	8	3	3	17	5	2	2	1		2	2
4,500 "	50	36	13	10	16	9	6	5	11	8	3	3					1	1		
4,700 "	42	30	16	13	13	10	3	3	2	1	5	1			1				2	2
5,000 "	53	44	23	16	3	3	17	16	2	2	6	6	1						1	1
5,500 "	83	66	54	42	9	9	10	9	6	4	1	1	1	1	2					
6,000 "	70	55	49	42	4	2	4	4	10	5	3	2								
6,500 "	29	21	13	11	1		11	8	2		2	2								
7,000 "	31	25	23	20	2	2	2	1	4	2										
8,000 "	22	20	15	15	4	3	1	1	1		1	1								
9,000 "	15	11	10	8					5	3										
9,999 "	7	6	4	4					3	2										
10,000 以上	18	16	16	15			1		1	1										
20,000 以上																				
30,000 以上																				
合計	1,394	1,039	717	579	281	171	89	76	104	60	103	90	42	21	14	6	11	7	33	29

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2014年2月～2017年2月

◆ 首都圏
▲ 近畿圏

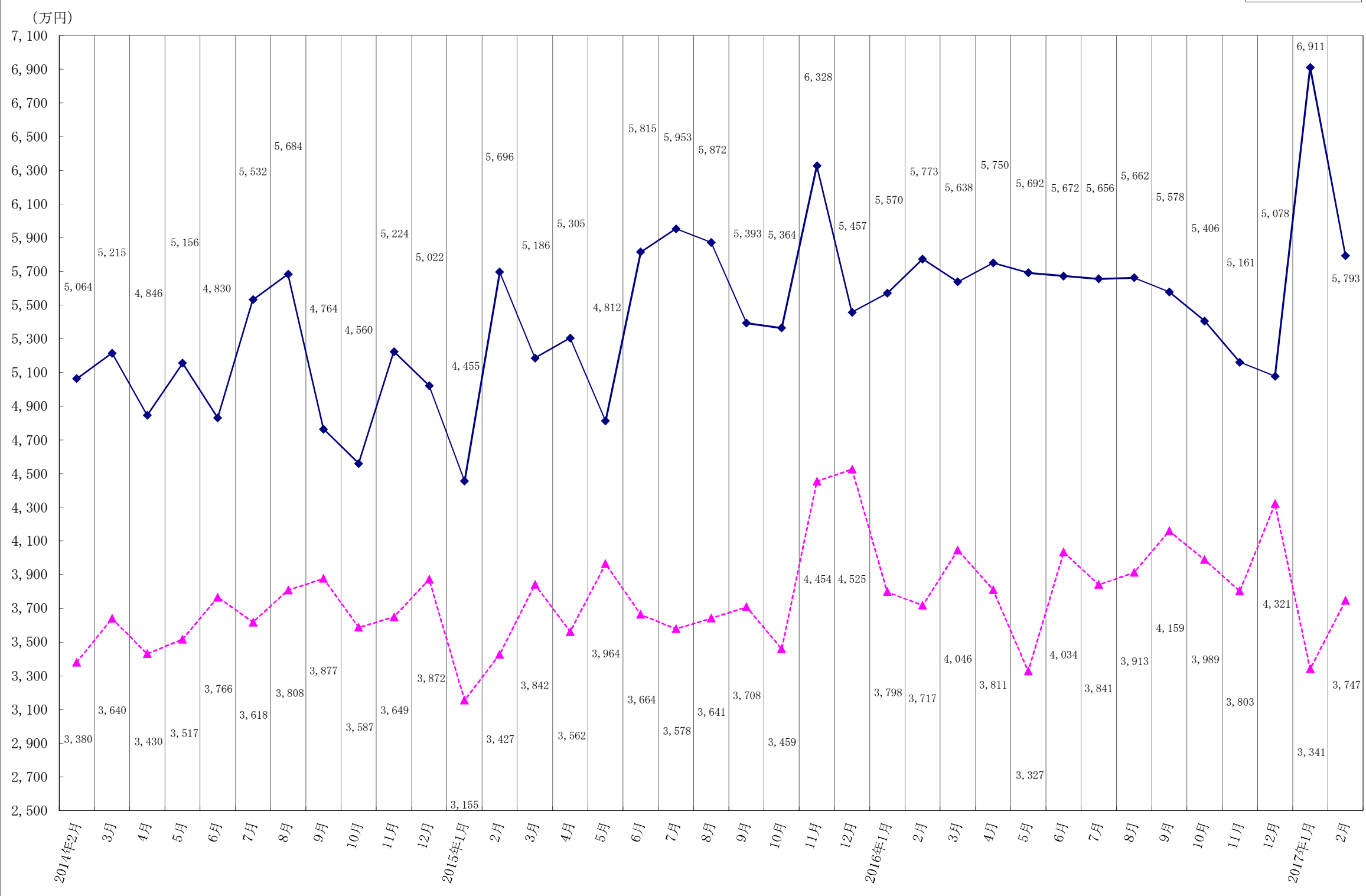


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年2月～2017年2月

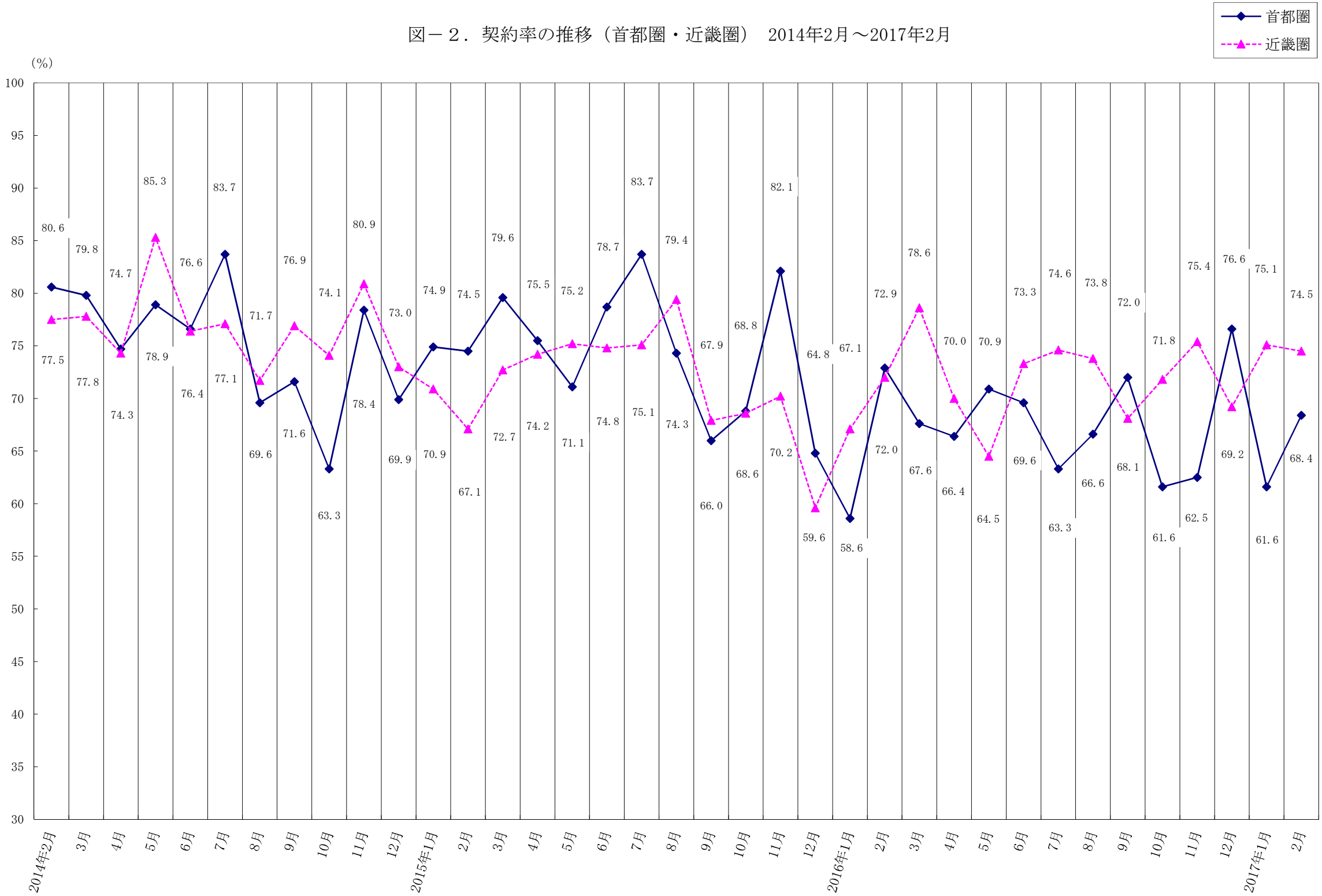


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年2月～2017年2月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

