

《近畿圏のマンション市場動向》

－2017年3月度－

2017.4.17

- ◎ 発売は26.5%減の1,575戸、2カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎ m²単価は2カ月連続のダウン。契約率は73.3%で好調。

(1) 3月の発売は1,575戸、前年同月(2,143戸)比26.5%減、前月(1,394戸)比13.0%増。

(2) 契約率73.3%、前年同月(78.6%)比5.3ポイントのダウン、前月(74.5%)比1.2ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は3,987万円、1m²当り単価は62.2万円。

前年同月比で戸当り価格は59万円(1.5%)のダウン、m²単価は1.4万円(2.2%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのダウン。m²単価は2カ月連続のダウン。

(4) 販売在庫数は2,493戸、前月末比106戸の減少('17年2月末2,599戸、'16年3月末2,275戸)。

(5) 即日完売物件(2物件74戸)

① リバーガーデン福島木漏れ日の丘(2街区)3期	(大阪・福島区	70戸	4,452万円	61.5万円	平均1.4倍	最高28倍)
② ジオ茨木東宮町1期12~14次	(大阪・茨木市	4戸	4,688万円	59.7万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪市部は50%減と大幅に供給が減少。

兵庫県下、京都市部の契約率が低迷。

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3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. 3月の新規発売戸数は1,575戸である。対前年同月(2,143戸)比568戸、26.5%減、対前月(1,394戸)比181戸、13.0%増である。
2. 3月の地域別発売戸数は大阪市部610戸(全体比38.7%、前年同月比50.3%減)、大阪府下351戸(同22.3%、84.7%増)、神戸市部208戸(同13.2%、5.1%増)、兵庫県下215戸(同13.7%、11.9%減)、京都市部138戸(同8.8%、22.0%減)、京都府下14戸(同0.9%、12.5%減)、奈良県20戸(同1.3%、16.7%減)、滋賀県2戸(同0.1%、97.0%減)、和歌山県17戸(同1.1%、前年供給なし)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,155戸で、月間契約率は73.3%。前月の74.5%に比べて1.2ポイントのダウン、前年同月の78.6%に比べて5.3ポイントのダウンとなっている。
4. 3月の地域別契約率は大阪市部84.8%、大阪府下79.5%、神戸市部76.9%、兵庫県下39.5%、京都市部55.1%、京都府下85.7%、奈良県70.0%、滋賀県0%、和歌山県70.6%。
5. 3月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,987万円、62.2万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月ぶりのダウン。㎡単価は2カ月連続のダウン。2017年2月は3,747万円、61.2万円であったので、前月比総額では240万円(6.4%)のアップ、㎡単価は1.0万円(1.6%)のアップ。2016年3月は4,046万円、63.6万円であったので、前年同月比総額では59万円(1.5%)のダウン、㎡単価は1.4万円(2.2%)のダウン。
6. 3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4,090万円、70.6万円、大阪府下4,061万円、55.2万円、神戸市部2,726万円、62.6万円、兵庫県下4,501万円、58.4万円、京都市部4,551万円、61.5万円、京都府下4,163万円、54.0万円、奈良県3,672万円、46.6万円、滋賀県3,725万円、48.4万円、和歌山県3,352万円、47.5万円。
7. 即日完売物件は74戸(全体の4.7%)、フラット35登録物件戸数は998戸(同63.4%)であった。
8. 3月末現在の継続販売在庫数は2,493戸で、2017年2月末現在の2,599戸に比べて106戸の減少。
9. 2017年4月の発売戸数は1,300戸程度の見込みである（'16年4月1,320戸、'15年4月1,189戸、'14年4月1,222戸、'13年4月1,347戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年3月末現在)

1. 対象物件	100	物件
1. 発売戸数	1,575	戸
1. 売却戸数	1,155	戸 (契約率73.3%)
1. 全売却戸数	1,681	戸
1. 全残戸数	2,493	戸 (2017年分残840戸 完成在庫982戸)
1. 即日完売戸数	74	戸 (即日完売率4.7%)
1. フラット35登録物件戸数	998	戸 (F35登録物件率63.4%)
1. 1物件当り平均戸数	15.8	戸
1. 総発売額	6,279,069.1	万円
1. 1戸当り平均価格	3,987	万円
1. 1㎡当り分譲単価	62.2	万円 (3.3㎡当り 205.2万円)
1. 総敷地面積	43,110.34	㎡
1. 総建築面積	16,186.07	㎡
1. 総建築延面積	123,740.81	㎡
1. 総有効分譲面積	101,001	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	64.13	㎡
1. 総棟数	110	棟
1. 総階高	1,417	階
1. 1棟当り平均階高	12.9	階
1. 1日当り分譲戸数	50.8	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.0分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2016年3月末現在)

1. 対象物件	101	物件
1. 発売戸数	2,143	戸
1. 売却戸数	1,684	戸 (契約率78.6%)
1. 全売却戸数	2,165	戸
1. 全残戸数	2,275	戸 (2016年分残980戸 完成在庫819戸)
1. 即日完売戸数	5	戸 (即日完売率0.2%)
1. フラット35登録物件戸数	1,420	戸 (F35登録物件率66.3%)
1. 1物件当り平均戸数	21.2	戸
1. 総発売額	8,670,780.2	万円
1. 1戸当り平均価格	4,046	万円
1. 1㎡当り分譲単価	63.6	万円 (3.3㎡当り 210.0万円)
1. 総敷地面積	44,702.02	㎡
1. 総建築面積	21,715.09	㎡
1. 総建築延面積	175,687.92	㎡
1. 総有効分譲面積	136,257	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	63.58	㎡
1. 総棟数	110	棟
1. 総階高	1,347	階
1. 1棟当り平均階高	12.2	階
1. 1日当り分譲戸数	69.1	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.2分

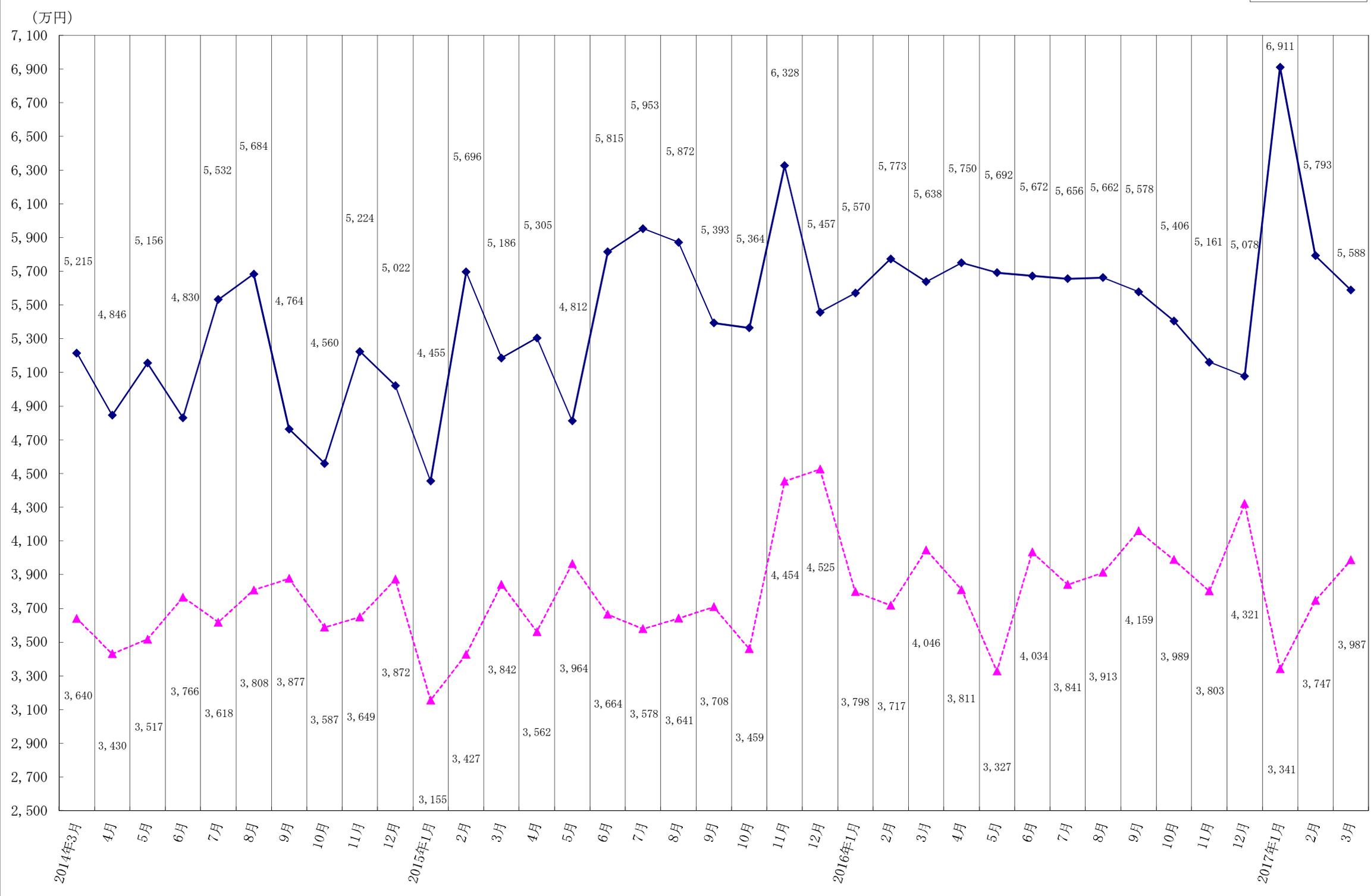
1.タイプ別戸数			大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県		和歌山			
	発売(戸)	契約(戸)	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約
ワンルーム	4	4	4	4																		
1 K	233	233	128	128			105	105														
1 D K	13	13	13	13																		
1 L D K	53	43	38	35			15	8														
2 L D K	195	154	129	114	20	17	12	5	13	6	16	8			1	1			4	3		
3 L D K	910	600	262	197	261	208	75	42	168	70	109	59	9	8	14	9	1		11	7		
4 L D K	167	108	36	26	70	54	1		34	9	13	9	5	4	5	4	1		2	2		
合計	1,575	1,155	610	517	351	279	208	160	215	85	138	76	14	12	20	14	2		17	12		

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	285	279	166	165	3	2	115	112	1												
3,000 "	106	83	49	38	37	32	5	3	6	3	3	1			2	2			4	4	
3,300 "	117	77	30	20	39	33	11	2	8	6	20	11			5	3			4	2	
3,500 "	91	62	28	24	24	23	15	5	1		15	5	2	1	1				5	4	
3,700 "	113	87	31	26	32	28	19	13	11	4	9	8	5	5	3	3	1		2		
4,000 "	154	98	50	33	44	37	15	7	24	10	17	9			3	2	1				
4,300 "	192	126	54	51	50	34	8	6	63	23	11	7	3	3	3	2					
4,500 "	111	76	25	22	45	35			26	8	12	8	1	1	1	1			1	1	
4,700 "	60	36	12	10	16	12	3	2	18	7	9	4			1				1	1	
5,000 "	71	41	21	9	13	8	11	6	12	8	13	9			1	1					
5,500 "	77	51	31	24	20	17	4	3	14	4	6	1	2	2							
6,000 "	59	33	20	15	12	7	2	1	18	7	6	3	1								
6,500 "	37	30	14	14	13	9			6	3	4	4									
7,000 "	18	10	9	5	2	2			4	1	3	2									
8,000 "	46	35	41	34	1				1		3	1									
9,000 "	18	16	17	16							1										
9,999 "	10	8	4	4					1	1	5	3									
10,000 以上	8	5	6	5					1		1										
20,000 以上	2	2	2	2																	
30,000 以上																					
合計	1,575	1,155	610	517	351	279	208	160	215	85	138	76	14	12	20	14	2		17	12	

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2014年3月～2017年3月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年3月～2017年3月

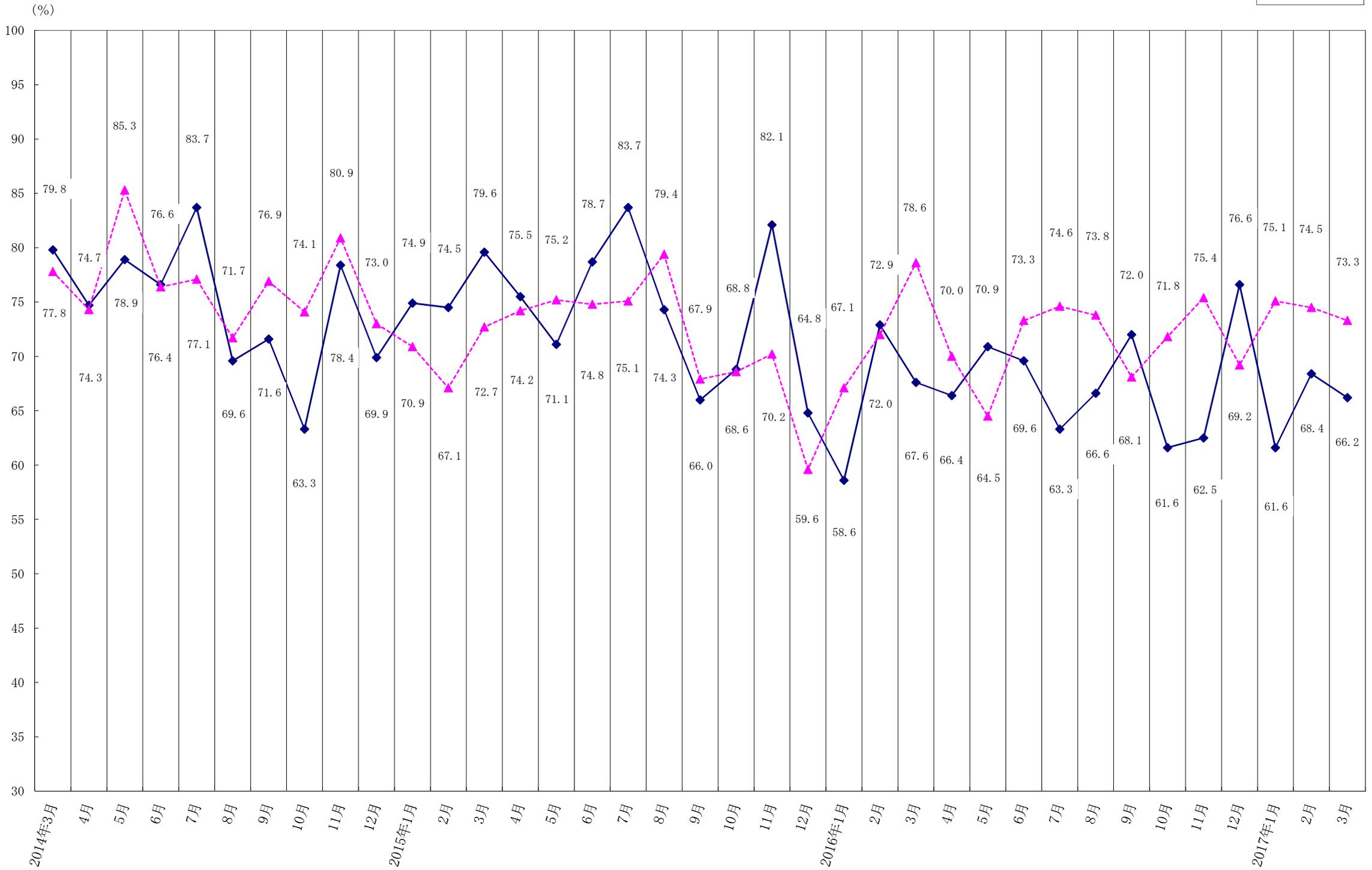


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年3月～2017年3月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

