

《近畿圏のマンション市場動向》

－2017年4月度－

2017.5.18

- ◎ 発売は5.4%増の1,391戸、3カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎ m²単価は3カ月連続のダウン。契約率は78.2%で好調。

(1) 4月の発売は1,391戸、前年同月(1,320戸)比5.4%増、前月(1,575戸)比11.7%減。

(2) 契約率78.2%、前年同月(70.0%)比8.2ポイントのアップ、前月(73.3%)比4.9ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,833万円、1m²当り単価は62.2万円。

前年同月比で戸当り価格は22万円(0.6%)のアップ、m²単価は0.7万円(1.1%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのアップ。m²単価は3カ月連続のダウン。

(4) 販売在庫数は2,314戸、前月末比179戸の減少('17年3月末2,493戸、'16年4月末2,321戸)。

(5) 即日完売物件(6物件76戸)

① グランドメゾン新梅田タワー1期2次	(大阪・北区	34戸	5,473万円	73.0万円	平均1倍	最高3倍)
② プレサンスロジェ伏見桃山1期	(京都・伏見区	9戸	4,038万円	57.0万円	平均1倍	最高1倍)
③ レ・ジェイド伏見中書島1期1～3次	(京都・伏見区	24戸	3,213万円	45.5万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪府下、京都市部の初回売出し物件が絶好調。

完成在庫が1,000戸を上回ったのは2012年11月以来のこと。

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4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. 4月の新規発売戸数は1,391戸である。対前年同月(1,320戸)比71戸、5.4%増、対前月(1,575戸)比184戸、11.7%減である。
2. 4月の地域別発売戸数は大阪市部707戸(全体比50.8%、前年同月比16.9%増)、大阪府下292戸(同21.0%、46.7%増)、神戸市部67戸(同4.8%、78.2%減)、兵庫県下44戸(同3.2%、12.8%増)、京都市部204戸(同14.7%、56.9%増)、京都府下14戸(同1.0%、65.0%減)、奈良県5戸(同0.4%、前年供給なし)、滋賀県39戸(同2.8%、前年供給なし)、和歌山県19戸(同1.4%、前年供給なし)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,088戸で、月間契約率は78.2%。前月の73.3%に比べて4.9ポイントのアップ、前年同月の70.0%に比べて8.2ポイントのアップとなっている。
4. 4月の地域別契約率は大阪市部79.2%、大阪府下77.4%、神戸市部56.7%、兵庫県下52.3%、京都市部91.2%、京都府下85.7%、奈良県100%、滋賀県92.3%、和歌山県10.5%。
5. 4月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,833万円、62.2万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月ぶりのアップ。㎡単価は3カ月連続のダウン。2017年3月は3,987万円、62.2万円であったので、前月比総額では154万円(3.9%)のダウン、㎡単価は同値。2016年4月は3,811万円、62.9万円であったので、前年同月比総額では22万円(0.6%)のアップ、㎡単価は0.7万円(1.1%)のダウン。
6. 4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3,965円、73.2万円、大阪府下3,579万円、46.4万円、神戸市部4,146万円、56.5万円、兵庫県下5,113万円、70.8万円、京都市部3,426万円、63.5万円、京都府下4,038万円、53.7万円、奈良県4,798万円、53.1万円、滋賀県3,544万円、48.8万円、和歌山県3,296万円、42.3万円。
7. 即日完売物件は76戸(全体の5.5%)、フラット35登録物件戸数は934戸(同67.1%)であった。
8. 4月末現在の継続販売在庫数は2,314戸で、2017年3月末現在の2,493戸に比べて179戸の減少。
9. 2017年5月の発売戸数は1,300戸程度の見込みである（'16年5月1,422戸、'15年5月1,920戸、'14年5月1,588戸、'13年5月1,989戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年4月末現在)

1. 対象物件	87	物件
1. 発売戸数	1,391	戸
1. 売却戸数	1,088	戸 (契約率78.2%)
1. 全売却戸数	1,570	戸
1. 全残戸数	2,314	戸 (2017年分残935戸 完成在庫1,020戸)
1. 即日完売戸数	76	戸 (即日完売率5.5%)
1. フラット35登録物件戸数	934	戸 (F35登録物件率67.1%)
1. 1物件当り平均戸数	16.0	戸
1. 総発売額	5,331,168.8	万円
1. 1戸当り平均価格	3,833	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	30,278.42	㎡
1. 総建築面積	13,272.49	㎡
1. 総建築延面積	110,356.19	㎡
1. 総有効分譲面積	85,756	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	61.65	㎡
1. 総棟数	97	棟
1. 総階高	1,283	階
1. 1棟当り平均階高	13.2	階
1. 1日当り分譲戸数	44.9	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4月末現在)

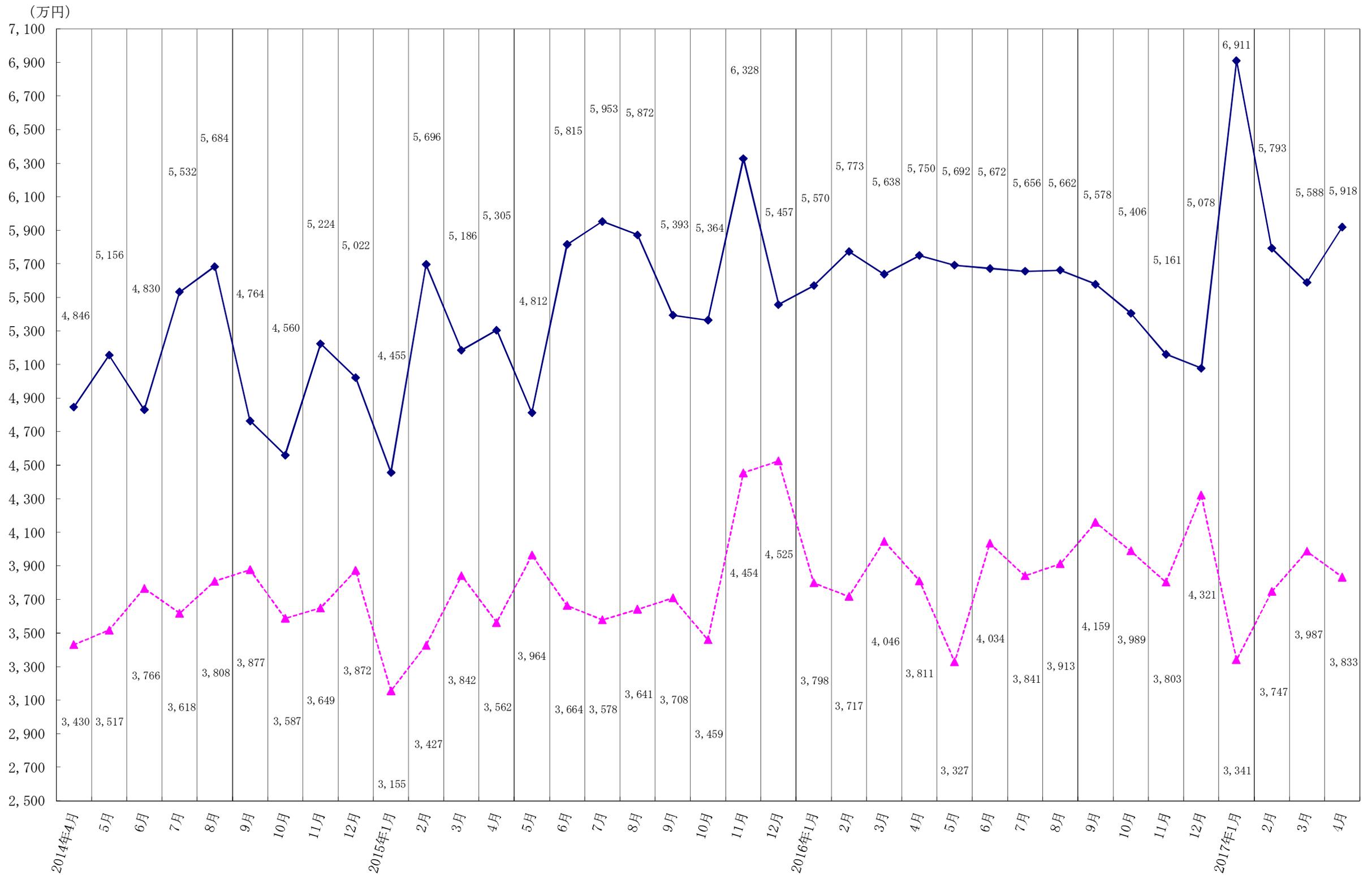
1. 対象物件	75	物件
1. 発売戸数	1,320	戸
1. 売却戸数	924	戸 (契約率70.0%)
1. 全売却戸数	1,274	戸
1. 全残戸数	2,321	戸 (2016年分残1,179戸 完成在庫873戸)
1. 即日完売戸数	32	戸 (即日完売率2.4%)
1. フラット35登録物件戸数	656	戸 (F35登録物件率49.7%)
1. 1物件当り平均戸数	17.6	戸
1. 総発売額	5,030,803.0	万円
1. 1戸当り平均価格	3,811	万円
1. 1㎡当り分譲単価	62.9	万円 (3.3㎡当り 207.5万円)
1. 総敷地面積	28,850.54	㎡
1. 総建築面積	13,557.32	㎡
1. 総建築延面積	102,307.32	㎡
1. 総有効分譲面積	80,020	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	60.62	㎡
1. 総棟数	84	棟
1. 総階高	1,101	階
1. 1棟当り平均階高	13.1	階
1. 1日当り分譲戸数	42.6	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	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	
1	K	277	263	220	206							57	57								
1	L D K	51	45	29	23							22	22								
2	L D K	200	144	136	95	7	5	10	7	8	5	35	32					1		3	
3	L D K	733	554	298	223	220	178	45	27	34	17	80	68	12	11	2	2	28	26	14	2
4	L D K	130	82	24	13	65	43	12	4	2	1	10	7	2	1	3	3	10	10	2	
合計		1,391	1,088	707	560	292	226	67	38	44	23	204	186	14	12	5	5	39	36	19	2

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	291	276	220	206			3	2			68	68									
3,000 "	101	71	9	7	54	38	7	3	1		20	20					4	2	6	1	
3,300 "	150	114	41	31	79	63	1	1	3	1	9	9					10	9	7		
3,500 "	81	62	20	11	43	35	1	1	3	2	6	6			1	1	6	6	1		
3,700 "	85	65	21	14	33	26	8	6	4	3	7	6	3	3			6	6	3	1	
4,000 "	121	90	61	39	20	16	10	7	4	2	15	15	5	5			6	6			
4,300 "	92	66	41	23	17	13	11	9	3	2	10	10	4	3	1	1	5	5			
4,500 "	60	43	27	18	15	12	4	1			12	10					2	2			
4,700 "	41	31	15	11	6	5	4	2	1	1	15	12									
5,000 "	89	66	52	38	10	9	5	4	2	1	16	13	2	1						2	
5,500 "	124	94	81	69	11	7	9	2	9	6	13	9			1	1					
6,000 "	72	54	60	45	1	1	3		2	2	4	4			2	2					
6,500 "	15	8	6	5	1		1		4	1	3	2									
7,000 "	17	11	9	8	1	1			4	2	3										
8,000 "	29	22	27	21					1		1	1									
9,000 "	16	9	10	8	1				3		2	1									
9,999 "	2	1	2	1																	
10,000 以上	4	4	4	4																	
20,000 以上	1	1	1	1																	
30,000 以上																					
合計	1,391	1,088	707	560	292	226	67	38	44	23	204	186	14	12	5	5	39	36	19	2	

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2014年4月～2017年4月



図－2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年4月～2017年4月

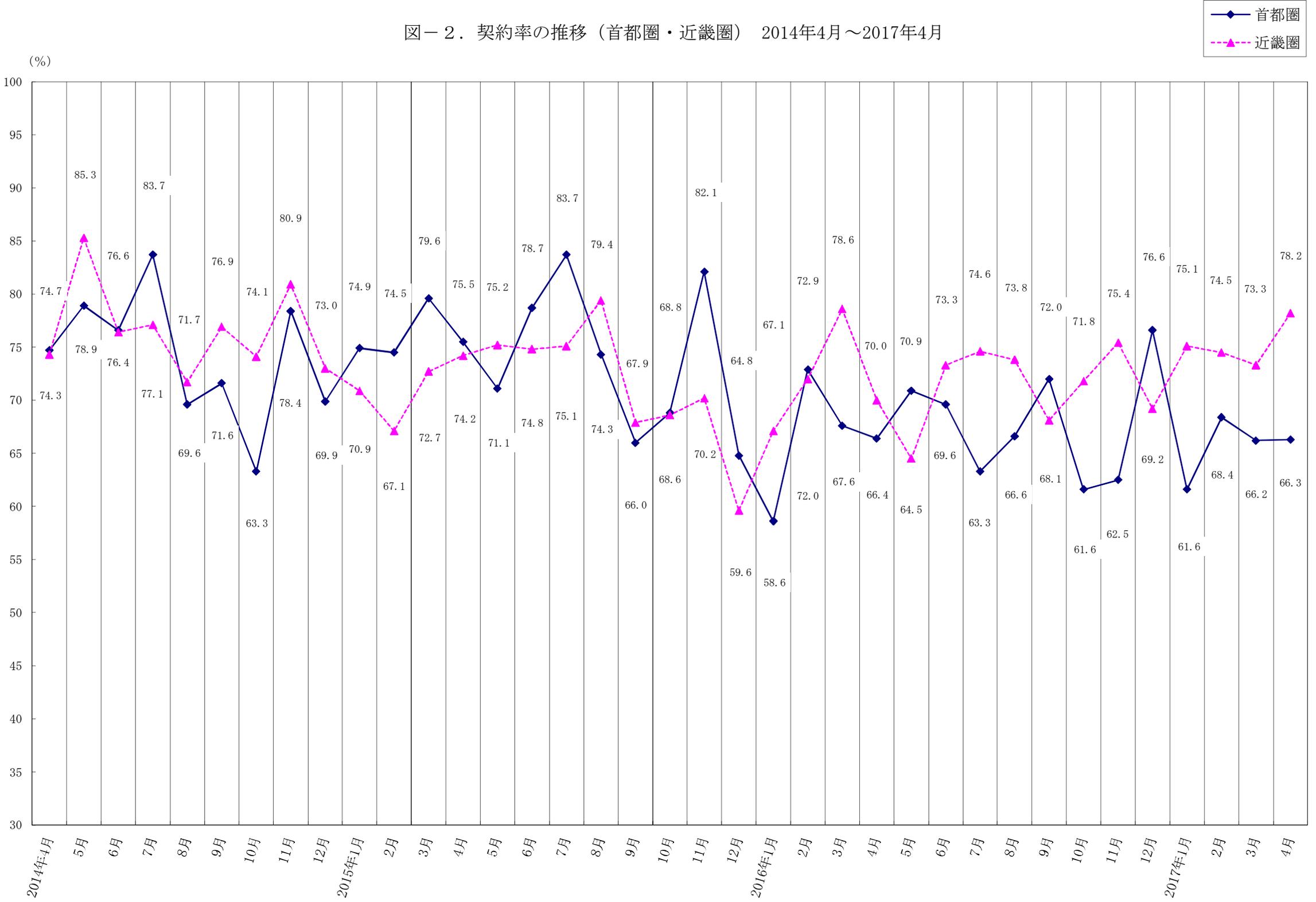


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年4月～2017年4月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

