

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2017年6月度－

2017.7.18

- ◎ 発売は12.9%減の1,321戸、3カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎ ㎡単価は5カ月ぶりのアップ。契約率は80.2%で引き続き絶好調。

(1) 6月の発売は1,321戸、前年同月(1,517戸)比12.9%減、前月(1,738戸)比24.0%減。

(2) 契約率80.2%、前年同月(73.3%)比6.9ポイントのアップ、前月(79.9%)比0.3ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,776万円、1㎡当り単価は65.3万円。

前年同月比で戸当り価格は258万円(6.4%)のダウン、㎡単価は4.3万円(7.0%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は3カ月ぶりのダウン。㎡単価は5カ月ぶりのアップ。

(4) 販売在庫数は2,172戸、前月末比119戸の減少('17年5月末2,291戸、'16年6月末2,382戸)。

(5) 即日完売物件(4物件35戸)

① ユニハイムエクシア四天王寺前夕陽ヶ丘1期	(大阪・天王寺区	3戸	6,751万円	81.0万円	平均1倍	最高1倍)
② グランドメゾン新梅田タワー2期	(大阪・北区	25戸	5,466万円	73.1万円	平均1.1倍	最高4倍)
③ ジークレフ・ジオ神戸本山3期12～15次	(神戸・東灘区	5戸	5,000万円	62.0万円	平均1.2倍	最高2倍)

(6) マンション市況の特徴

専有面積縮小で㎡単価アップも戸当り価格はダウン。

㎡単価は大阪府下で2ケタ上昇の一方、京都市部では2ケタの下落。

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6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. 6月の新規発売戸数は1,321戸である。対前年同月(1,517戸)比196戸、12.9%減、対前月(1,738戸)比417戸、24.0%減である。
2. 6月の地域別発売戸数は大阪市部778戸(全体比58.9%、前年同月比32.3%増)、大阪府下160戸(同12.1%、59.3%減)、神戸市部71戸(同5.4%、24.6%増)、兵庫県下112戸(同8.5%、51.9%減)、京都市部124戸(同9.4%、24.0%増)、京都府下28戸(同2.1%、47.4%増)、奈良県2戸(同0.2%、98.2%減)、滋賀県35戸(同2.6%、169.2%増)、和歌山県11戸(同0.8%、前年供給なし)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,060戸で、月間契約率は80.2%。前月の79.9%に比べて0.3ポイントのアップ、前年同月の73.3%に比べて6.9ポイントのアップとなっている。
4. 6月の地域別契約率は大阪市部85.0%、大阪府下88.1%、神戸市部76.1%、兵庫県下58.9%、京都市部74.2%、京都府下46.4%、奈良県100%、滋賀県68.6%、和歌山県63.6%。
5. 6月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,776円、65.3万円である。前年同月比は戸当り価格は3カ月ぶりのダウン。㎡単価は5カ月ぶりのアップ。2017年5月は3,570万円、62.0万円であったので、前月比総額では206万円(5.8%)のアップ、㎡単価は3.3万円(5.3%)のアップ。2016年6月は4,034万円、61.0万円であったので、前年同月比総額では258万円(6.4%)のダウン、㎡単価は4.3万円(7.0%)のアップ。
6. 6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3,236円、72.3万円、大阪府下3,854万円、51.7万円、神戸市部5,918万円、71.3万円、兵庫県下5,215万円、64.9万円、京都市部4,494万円、62.2万円、京都府下3,983万円、53.8万円、奈良県4,638万円、51.8万円、滋賀県3,743万円、49.1万円、和歌山県3,713万円、47.5万円。
7. 即日完売物件は35戸(全体の2.6%)、フラット35登録物件戸数は691戸(同52.3%)であった。
8. 6月末現在の継続販売在庫数は2,172戸で、2017年5月末現在の2,291戸に比べて119戸の減少。
9. 2017年7月の発売戸数は1,500戸程度の見込みである（'16年7月1,414戸、'15年7月1,258戸、'14年7月2,016戸、'13年7月2,111戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年6月末現在)

1. 対象物件	99	物件
1. 発売戸数	1,321	戸
1. 売却戸数	1,060	戸 (契約率80.2%)
1. 全売却戸数	1,440	戸
1. 全残戸数	2,172	戸 (2017年分残1,145戸 完成在庫854戸)
1. 即日完売戸数	35	戸 (即日完売率2.6%)
1. フラット35登録物件戸数	691	戸 (F35登録物件率52.3%)
1. 1物件当り平均戸数	13.3	戸
1. 総発売額	4,988,185.2	万円
1. 1戸当り平均価格	3,776	万円
1. 1㎡当り分譲単価	65.3	万円 (3.3㎡当り 215.5万円)
1. 総敷地面積	27,788.83	㎡
1. 総建築面積	12,439.53	㎡
1. 総建築延面積	96,532.75	㎡
1. 総有効分譲面積	76,400	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	57.83	㎡
1. 総棟数	107	棟
1. 総階高	1,429	階
1. 1棟当り平均階高	13.4	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	5.9分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2016年6月末現在)

1. 対象物件	89	物件
1. 発売戸数	1,517	戸
1. 売却戸数	1,112	戸 (契約率73.3%)
1. 全売却戸数	1,583	戸
1. 全残戸数	2,382	戸 (2016年分残1,522戸 完成在庫812戸)
1. 即日完売戸数	49	戸 (即日完売率3.2%)
1. フラット35登録物件戸数	981	戸 (F35登録物件率64.7%)
1. 1物件当り平均戸数	17.0	戸
1. 総発売額	6,119,384.6	万円
1. 1戸当り平均価格	4,034	万円
1. 1㎡当り分譲単価	61.0	万円 (3.3㎡当り 201.2万円)
1. 総敷地面積	38,727.72	㎡
1. 総建築面積	18,207.40	㎡
1. 総建築延面積	128,045.77	㎡
1. 総有効分譲面積	100,387	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	66.17	㎡
1. 総棟数	103	棟
1. 総階高	1,318	階
1. 1棟当り平均階高	12.8	階
1. 1日当り分譲戸数	48.9	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.0分

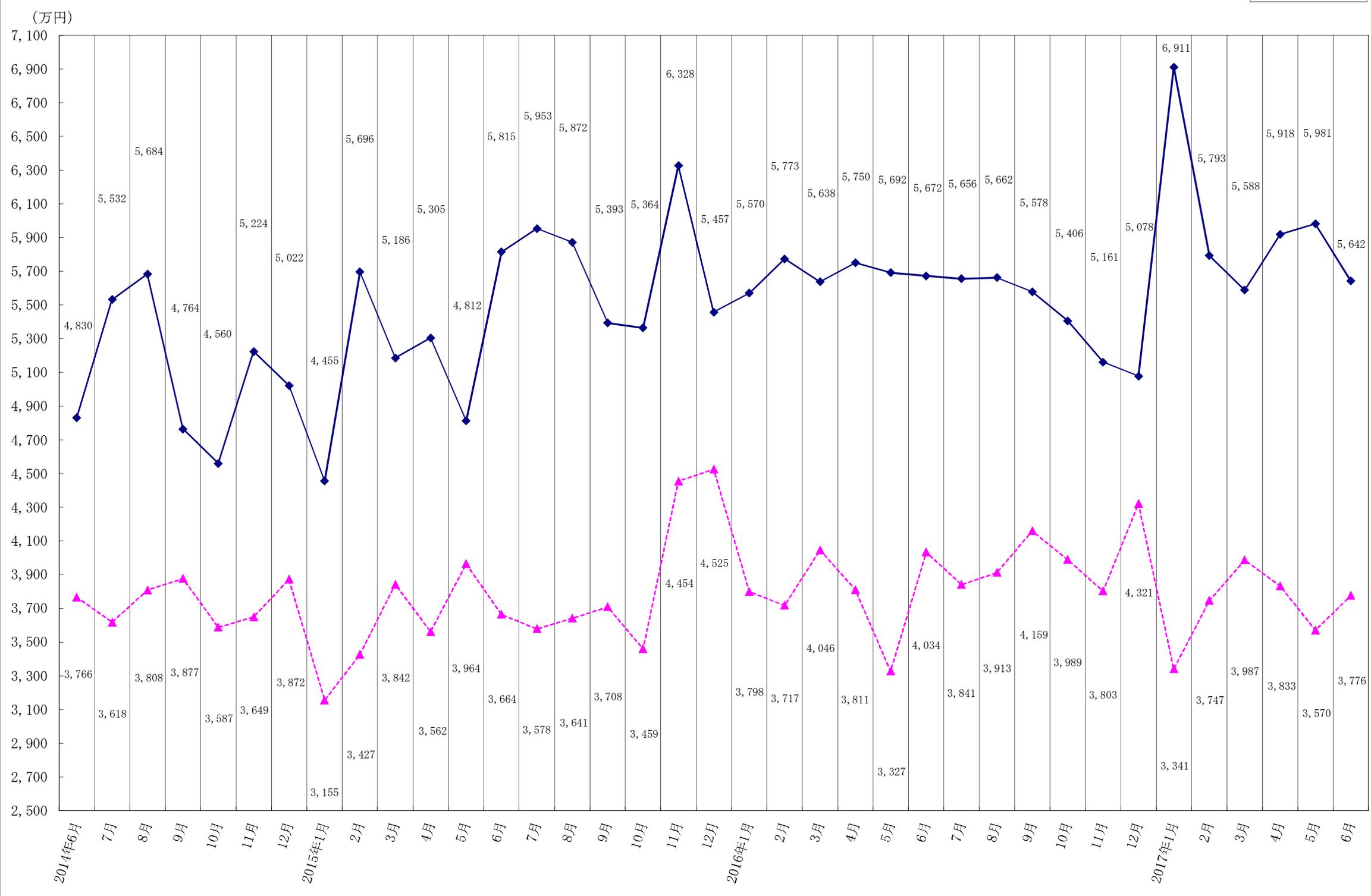
1.タイプ別戸数		大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県		和歌山				
	発売(戸)	契約(戸)	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約
1	K	378	378	378	378																	
1	D K	14	14	14	14																	
1	L D K	53	53	52	52												1	1				
2	L D K	133	89	95	63	1	1	2	1	8	3	23	18				3	2	1	1		
3	L D K	624	447	210	135	133	118	60	47	86	52	80	62	22	11	1	1	24	16	8	5	
4	L D K	119	79	29	19	26	22	9	6	18	11	21	12	6	2	1	1	7	5	2	1	
合計		1,321	1,060	778	661	160	141	71	54	112	66	124	92	28	13	2	2	35	24	11	7	

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	394	394	393	393													1	1				
3,000 "	53	45	24	22	14	11	1		6	6	4	3	1				2	2	1	1		
3,300 "	127	104	53	47	39	36	7	3	6	5	12	7	1	1			7	4	2	1		
3,500 "	86	60	23	10	26	23	12	9	5	2	9	7	1	1			10	8				
3,700 "	64	44	14	4	15	13	4	4	9	7	10	8	6	5			4	2	2	1		
4,000 "	108	76	28	19	17	14	5	4	23	14	19	16	10	4	1	1	2	1	3	3		
4,300 "	87	57	29	20	12	9	3	3	22	12	10	8	4	1			5	4	2			
4,500 "	61	44	26	15	8	8	6	5	8	3	11	11					1	1	1	1		
4,700 "	40	24	21	13	4	3	2	2	5	1	7	5	1									
5,000 "	67	49	36	26	2	2	10	8	3	2	12	10	2				2	1				
5,500 "	62	44	24	15	13	12	4	4	4	2	15	9	1	1	1	1						
6,000 "	46	24	32	14	5	5	1	1	4	1	3	3	1									
6,500 "	39	34	30	28	1	1	1	1	4	3	3	1										
7,000 "	23	19	15	14	1	1			3	1	4	3										
8,000 "	20	15	13	9	3	3	1	1	1	1	2	1										
9,000 "	9	7	6	6			2	1	1													
9,999 "	15	7	8	5			3	2	2		2											
10,000 以上	17	10	3	1			9	6	3	3	1						1					
20,000 以上	3	3							3	3												
30,000 以上																						
合計	1,321	1,060	778	661	160	141	71	54	112	66	124	92	28	13	2	2	35	24	11	7		

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2014年6月～2017年6月

◆ 首都圏  
▲ 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年6月～2017年6月

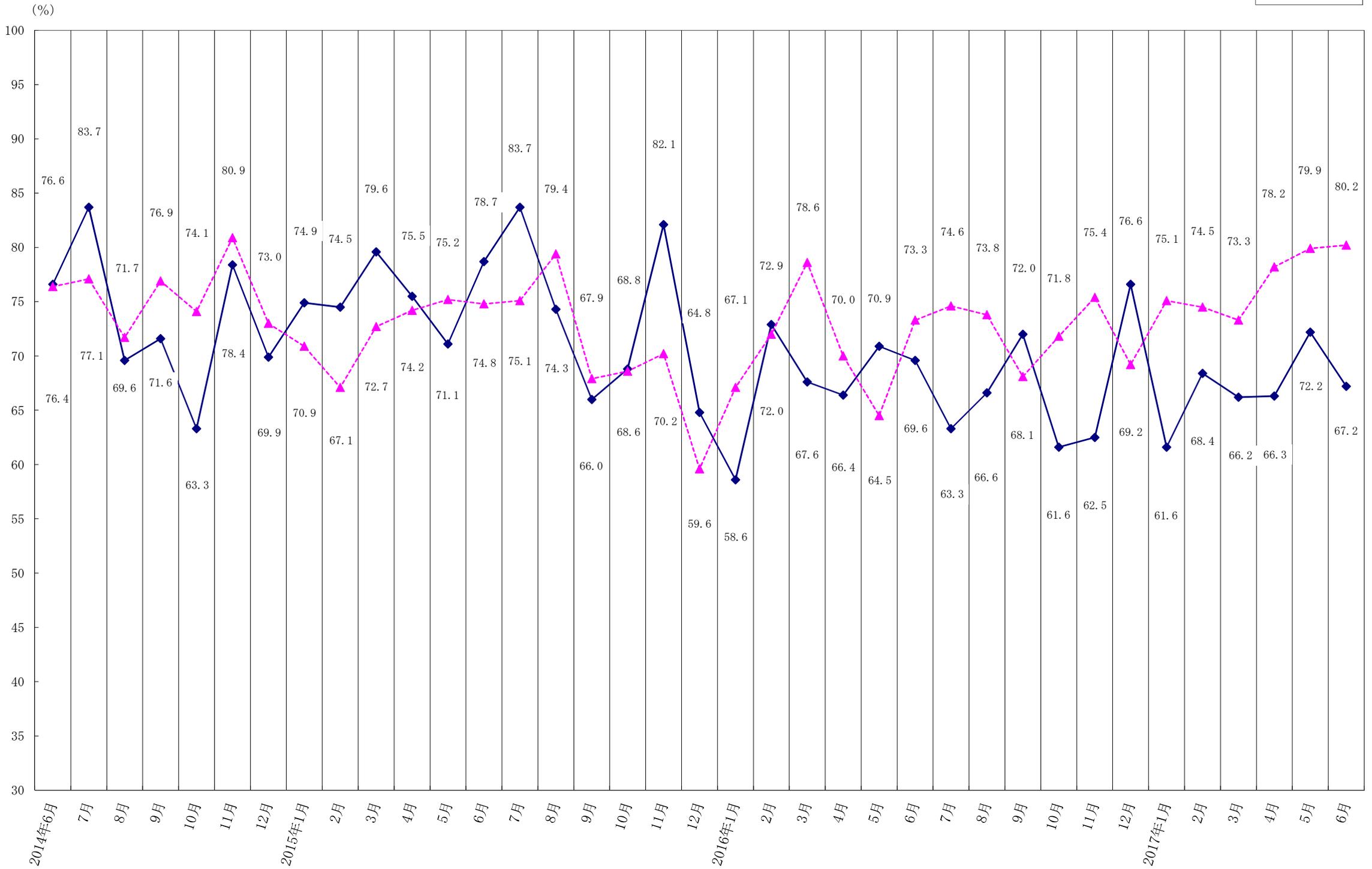


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年6月～2017年6月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

