

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2017年8月度－

2017.9.14

- ◎ 発売は1.9%減の1,215戸、2カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎ m<sup>2</sup>単価は3カ月連続のアップ。契約率は80.0%で引き続き絶好調。

(1) 8月の発売は1,215戸、前年同月(1,238戸)比1.9%減、前月(1,832戸)比33.7%減。

(2) 契約率80.0%、前年同月(73.8%)比6.2ポイントのアップ、前月(73.6%)比6.4ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,549万円、1m<sup>2</sup>当り単価は59.6万円。

前年同月比で戸当り価格は364万円(9.3%)のダウン、m<sup>2</sup>単価は3.4万円(6.0%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのダウン。m<sup>2</sup>単価は3カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,192戸、前月末比152戸の減少('17年7月末2,344戸、'16年8月末2,335戸)。

(5) 即日完売物件(3物件89戸)

① リバーガーデン福島木漏れ日の丘(3街区)1期	(大阪・福島区	70戸	4,827万円	65.6万円	平均1.1倍	最高2倍)
② グランドメゾン新梅田タワー最終期	(大阪・北区	18戸	5,062万円	70.6万円	平均3倍	最高9倍)

(6) マンション市況の特徴

契約率は8カ月連続の70%超で販売は好調を維持。

特に高シェアの大阪市部、大阪府下は85%超。

調査主体＝(株)不動産経済研究所(社長・高橋幸男)

調査事業本部 大阪事務所＝大阪府中央区久太郎町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8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. 8月の新規発売戸数は1,215戸である。対前年同月(1,238戸)比23戸、1.9%減、対前月(1,832戸)比617戸、33.7%減である。
2. 8月の地域別発売戸数は大阪市部572戸(全体比47.1%、前年同月比145.5%増)、大阪府下273戸(同22.5%、27.4%減)、神戸市部148戸(同12.2%、12.4%減)、兵庫県下113戸(同9.3%、0.9%増)、京都市部87戸(同7.2%、62.7%減)、京都府下18戸(同1.5%、80.0%増)、奈良県2戸(同0.2%、90.5%減)、和歌山県2戸(同0.2%、前年供給なし)、滋賀県での発売はなかった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は972戸で、月間契約率は80.0%。前月の73.6%に比べて6.4ポイントのアップ、前年同月の73.8%に比べて6.2ポイントのアップとなっている。
4. 8月の地域別契約率は大阪市部85.1%、大阪府下85.7%、神戸市部74.3%、兵庫県下54.9%、京都市部69.0%、京都府下88.9%、奈良県100%、和歌山県50.0%。
5. 8月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,549万円、59.6万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月ぶりのダウン。㎡単価は3カ月連続のアップ。2017年7月は4,264万円、67.8万円であったので、前月比総額では715万円(16.8%)のダウン、㎡単価は8.2万円(12.1%)のダウン。2016年8月は3,913万円、56.2万円であったので、前年同月比総額では364万円(9.3%)のダウン、㎡単価は3.4万円(6.0%)のアップ。
6. 8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3,029万円、69.4万円、大阪府下4,024万円、54.6万円、神戸市部3,554万円、47.5万円、兵庫県下4,341万円、59.5万円、京都市部4,382万円、59.9万円、京都府下3,950万円、54.3万円、奈良県3,534万円、48.7万円、和歌山県2,845万円、40.6万円。
7. 即日完売物件は89戸(全体の7.3%)、フラット35登録物件戸数は649戸(同53.4%)であった。
8. 8月末現在の継続販売在庫数は2,192戸で、2017年7月末現在の2,344戸に比べて152戸の減少。
9. 2017年9月の発売戸数は1,700戸程度の見込みである（'16年9月1,870戸、'15年9月1,798戸、'14年9月1,829戸、'13年9月3,671戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年8月末現在)

1. 対象物件 ……	88	物件
1. 発売戸数 ……	1,215	戸
1. 売却戸数 ……	972	戸 (契約率80.0%)
1. 全売却戸数 ……	1,367	戸
1. 全残戸数 ……	2,192	戸 (2017年分残1,433戸 完成在庫886戸)
1. 即日完売戸数 ……	89	戸 (即日完売率7.3%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	649	戸 (F35登録物件率53.4%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	13.8	戸
1. 総発売額 ……	4,312,629.6	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,549	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	59.6	万円 (3.3㎡当り 196.8万円)
1. 総敷地面積 ……	29,785.59	㎡
1. 総建築面積 ……	12,190.09	㎡
1. 総建築延面積 ……	89,000.67	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	72,322	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	59.52	㎡
1. 総棟数 ……	97	棟
1. 総階高 ……	1,297	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.4	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	39.2	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8月末現在)

1. 対象物件 ……	78	物件
1. 発売戸数 ……	1,238	戸
1. 売却戸数 ……	914	戸 (契約率73.8%)
1. 全売却戸数 ……	1,304	戸
1. 全残戸数 ……	2,335	戸 (2016年分残1,678戸 完成在庫765戸)
1. 即日完売戸数 ……	10	戸 (即日完売率0.8%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	588	戸 (F35登録物件率47.5%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	15.9	戸
1. 総発売額 ……	4,844,006.3	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,913	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	56.2	万円 (3.3㎡当り 185.4万円)
1. 総敷地面積 ……	35,164.65	㎡
1. 総建築面積 ……	15,953.85	㎡
1. 総建築延面積 ……	106,249.74	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	86,201	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	69.63	㎡
1. 総棟数 ……	84	棟
1. 総階高 ……	1,103	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.1	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	39.9	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.4分

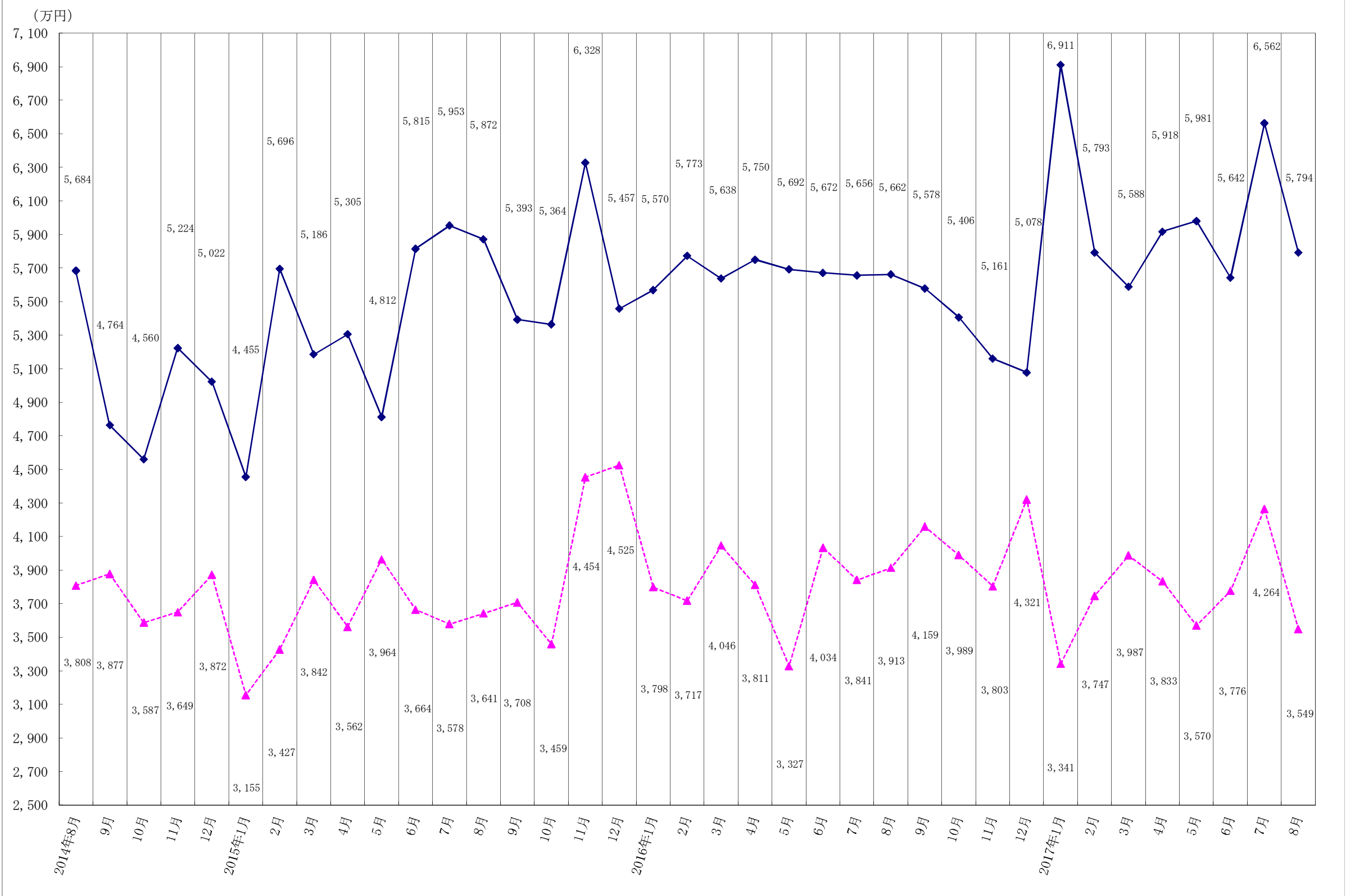
1.タイプ別戸数			大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		和歌山					
	発売(戸)	契約(戸)	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約
1	K	321	289	321	289																	
1	L D K	16	16	13	13	3	3															
2	L D K	85	52	35	14	12	8	18	14	10	9	8	6			1	1	1				
3	L D K	661	523	173	147	210	181	107	86	81	43	71	49	17	15	1	1	1	1			
4	L D K	132	92	30	24	48	42	23	10	22	10	8	5	1	1							
合計		1,215	972	572	487	273	234	148	110	113	62	87	60	18	16	2	2	2	2	1		

1.価格帯別戸数

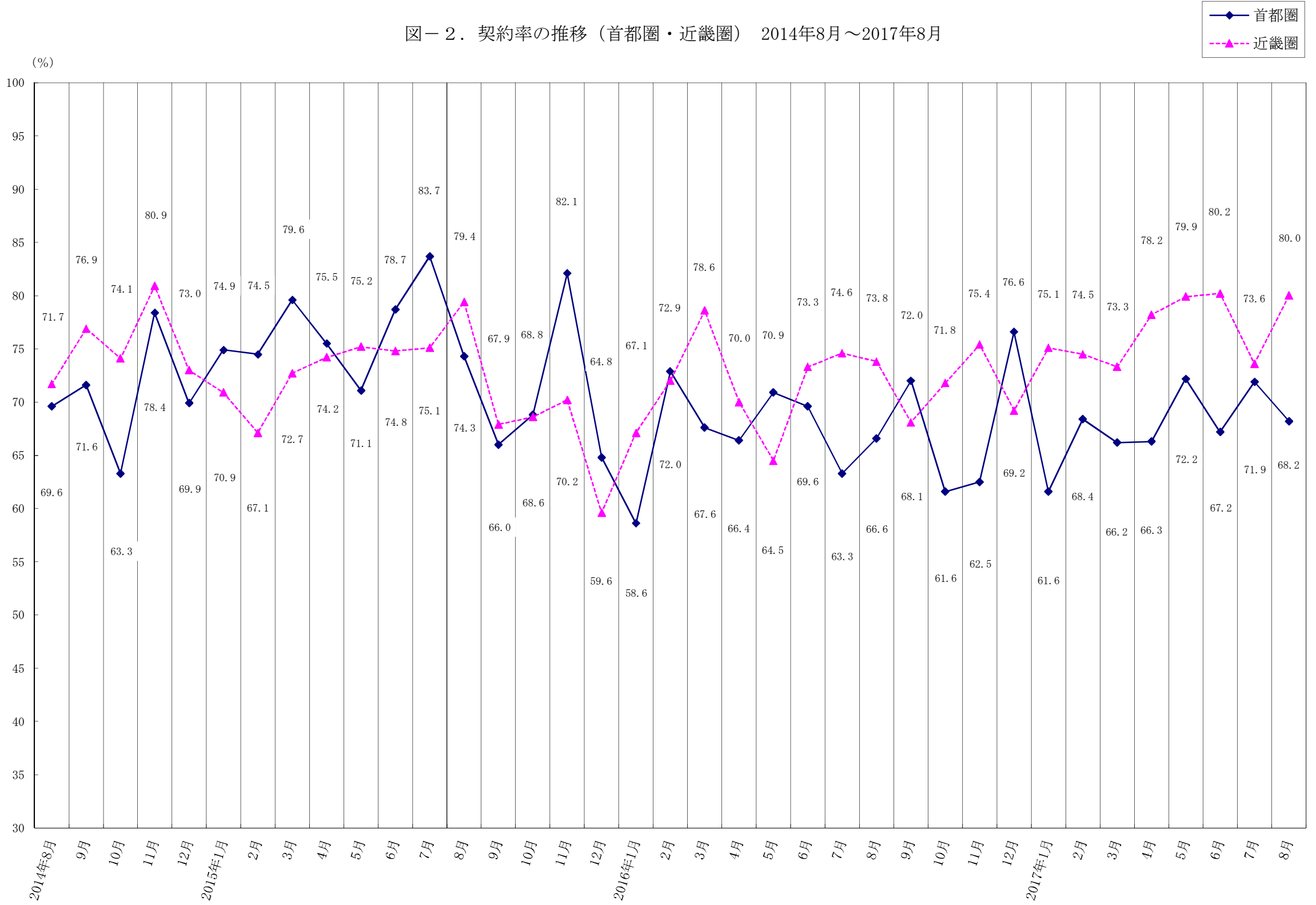
2,500万円以下	326	293	321	289	3	2	2	2														
3,000 "	105	81	4	3	38	35	43	32	13	9	6	2								1		
3,300 "	92	75	17	16	34	29	31	24	8	5	1									1	1	
3,500 "	86	68	21	13	37	35	13	13	8	3	4	1	3	3								
3,700 "	61	47	8	3	18	17	10	7	10	7	10	8	3	3	2	2						
4,000 "	97	75	23	19	21	16	17	12	7	3	23	20	6	5								
4,300 "	83	61	27	18	22	20	7	4	11	7	12	9	4	3								
4,500 "	78	54	38	29	20	15	4	3	11	3	4	3	1	1								
4,700 "	74	61	34	31	20	17	7	3	5	4	8	6										
5,000 "	51	39	17	15	13	11	8	5	9	5	4	3										
5,500 "	65	51	21	18	23	21	3	3	16	9	2											
6,000 "	41	28	19	15	12	8			5	2	4	2	1	1								
6,500 "	25	18	5	4	9	7	2	1	7	4	2	2										
7,000 "	8	5	4	4	2				2	1												
8,000 "	14	10	6	6					1		7	4										
9,000 "	5	4	3	2	1	1	1	1														
9,999 "	2	2	2	2																		
10,000 以上	2		2																			
20,000 以上																						
30,000 以上																						
合計	1,215	972	572	487	273	234	148	110	113	62	87	60	18	16	2	2	2	2	1			

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2014年8月～2017年8月

◆ 首都圏  
▲ 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年8月～2017年8月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年8月～2017年8月

(戸数)

■首都圏  
□近畿圏

