

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2017年9月度－

2017.10.16

- ◎ 発売は27.9%増の2,392戸、2013年9月以来の大量供給。
- ◎ m<sup>2</sup>単価は4カ月連続のアップ。契約率は74.5%で引き続き好調。

- (1) 9月の発売は2,392戸、前年同月(1,870戸)比27.9%増、前月(1,215戸)比96.9%増。
- (2) 契約率74.5%、前年同月(68.1%)比6.4ポイントのアップ、前月(80.0%)比5.5ポイントのダウン。
- (3) 1戸当り価格は4,186万円、1m<sup>2</sup>当り単価は64.1万円。  
前年同月比で戸当り価格は27万円(0.6%)のアップ、m<sup>2</sup>単価は2.7万円(4.4%)のアップ。  
前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのアップ。m<sup>2</sup>単価は4カ月連続のアップ。
- (4) 販売在庫数は2,428戸、前月末比236戸の増加('17年8月末2,192戸、'16年9月末2,546戸)。
- (5) 即日完売物件(1物件130戸)
  - ① プレミスト大津ステーションレジデンス1期 (滋賀・大津市 130戸 4,364万円 66.0万円 平均3倍 最高15倍)
- (6) マンション市況の特徴  
契約率は9カ月連続の70%超で販売は好調を維持。  
ただし、大量供給・高契約率の滋賀県を除いた契約率は67.9%。

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9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. 9月の新規発売戸数は2,392戸である。対前年同月(1,870戸)比522戸、27.9%増、対前月(1,215戸)比1,177戸、96.9%増である。
2. 9月の地域別発売戸数は大阪市部1,129戸(全体比47.2%、前年同月比38.2%増)、大阪府下241戸(同10.1%、34.7%減)、神戸市部127戸(同5.3%、64.9%増)、兵庫県下243戸(同10.2%、35.0%増)、京都市部45戸(同1.9%、71.9%減)、京都府下34戸(同1.4%、58.0%減)、奈良県11戸(同0.5%、80.4%減)、滋賀県553戸(同23.1%、1,526.5%増)、和歌山県9戸(同0.4%、90.6%減)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,781戸で、月間契約率は74.5%。前月の80.0%に比べて5.5ポイントのダウン、前年同月の68.1%に比べて6.4ポイントのアップとなっている。
4. 9月の地域別契約率は大阪市部70.6%、大阪府下67.6%、神戸市部66.9%、兵庫県下61.7%、京都市部60.0%、京都府下55.9%、奈良県63.6%、滋賀県96.4%、和歌山県0%。
5. 9月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,186万円、64.1万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月ぶりのアップ。㎡単価は4カ月連続のアップ。2017年8月は3,549万円、59.6万円であったので、前月比総額では637万円(17.9%)のアップ、㎡単価は4.5万円(7.6%)のアップ。2016年9月は4,159万円、61.4万円であったので、前年同月比総額では27万円(0.6%)のアップ、㎡単価は2.7万円(4.4%)のアップ。
6. 9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4,168万円、76.8万円、大阪府下3,910万円、52.2万円、神戸市部4,949万円、66.4万円、兵庫県下4,083万円、56.2万円、京都市部4,684万円、62.5万円、京都府下4,049万円、54.5万円、奈良県3,809万円、48.0万円、滋賀県4,201万円、54.9万円、和歌山県3,350万円、42.1万円。
7. 即日完売物件は130戸(全体の5.4%)、フラット35登録物件戸数は1,633戸(同68.3%)であった。
8. 9月末現在の継続販売在庫数は2,428戸で、2017年8月末現在の2,192戸に比べて236戸の増加。
9. 2017年10月の発売戸数は1,300戸程度の見込みである（'16年10月1,263戸、'15年10月1,223戸、'14年10月1,427戸、'13年10月1,404戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年9月末現在)

1. 対象物件 ……	96	物件
1. 発売戸数 ……	2,392	戸
1. 売却戸数 ……	1,781	戸 (契約率74.5%)
1. 全売却戸数 ……	2,156	戸
1. 全残戸数 ……	2,428	戸 (2017年分残1,778戸 完成在庫896戸)
1. 即日完売戸数 ……	130	戸 (即日完売率5.4%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,633	戸 (F35登録物件率68.3%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	24.9	戸
1. 総発売額 ……	10,012,012.6	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	4,186	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	64.1	万円 (3.3㎡当り 211.4万円)
1. 総敷地面積 ……	48,832.43	㎡
1. 総建築面積 ……	22,838.67	㎡
1. 総建築延面積 ……	205,199.40	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	156,276	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	65.33	㎡
1. 総棟数 ……	100	棟
1. 総階高 ……	1,358	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.6	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	77.2	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9月末現在)

1. 対象物件 ……	100	物件
1. 発売戸数 ……	1,870	戸
1. 売却戸数 ……	1,274	戸 (契約率68.1%)
1. 全売却戸数 ……	1,659	戸
1. 全残戸数 ……	2,546	戸 (2016年分残1,998戸 完成在庫784戸)
1. 即日完売戸数 ……	230	戸 (即日完売率12.3%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,449	戸 (F35登録物件率77.5%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	18.7	戸
1. 総発売額 ……	7,778,185.4	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	4,159	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	61.4	万円 (3.3㎡当り 202.6万円)
1. 総敷地面積 ……	45,809.44	㎡
1. 総建築面積 ……	20,869.69	㎡
1. 総建築延面積 ……	159,052.33	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	126,694	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	67.75	㎡
1. 総棟数 ……	117	棟
1. 総階高 ……	1,537	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.1	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	60.3	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.8分

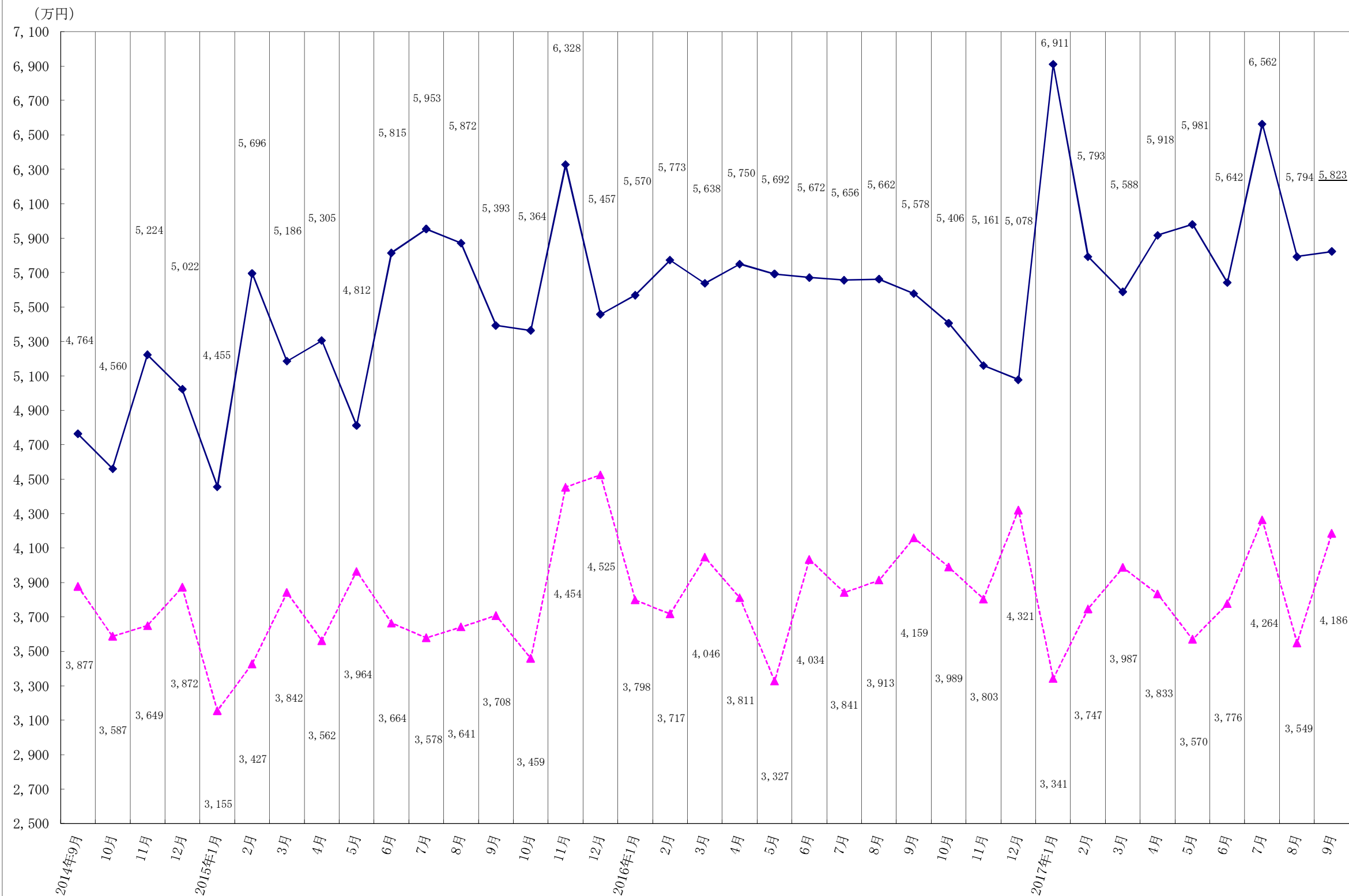
1.タイプ別戸数				大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県		和歌山	
	発売(戸)	契約(戸)		発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約
1	K	344	174	344	174																
1	D K	11	11	11	11																
1	L D K	107	90	77	61					1	1							29	28		
2	L D K	344	292	235	197	6	5	4	4	27	17	3	2					67	67	2	
3	L D K	1,382	1,080	414	323	192	135	110	72	184	117	37	23	31	18	9	6	400	386	5	
4	L D K	204	134	48	31	43	23	13	9	31	15	5	2	3	1	2	1	57	52	2	
合計		2,392	1,781	1,129	797	241	163	127	85	243	150	45	27	34	19	11	7	553	533	9	

1.価格帯別戸数

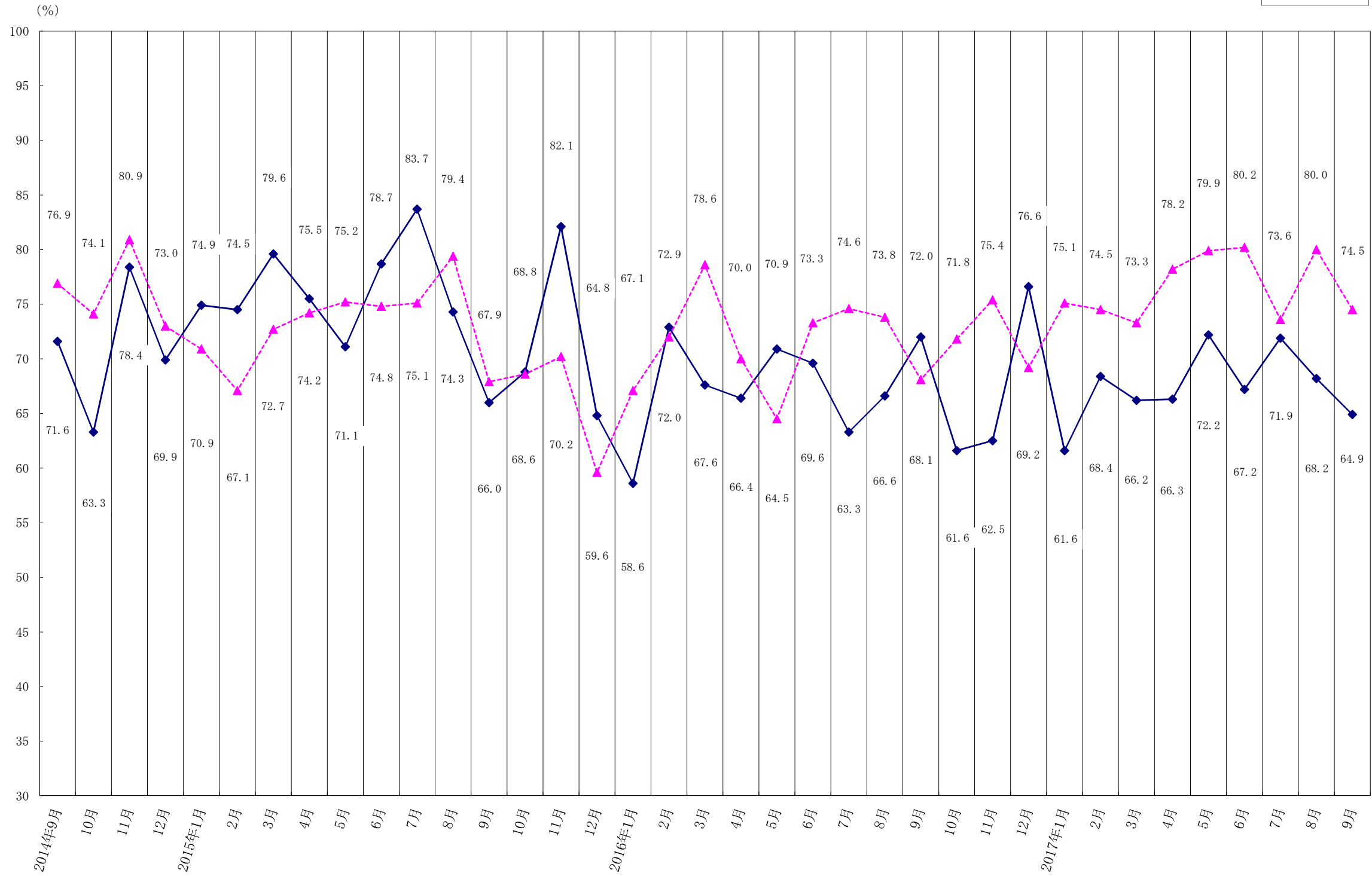
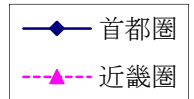
2,500万円以下	363	190	340	170	2	1	2	2	4	3	1							14	14		
3,000 "	141	107	55	41	23	14	3	3	32	26	1				1	1		23	22	3	
3,300 "	182	156	47	44	36	20	16	16	25	22	4	3			1			51	51	2	
3,500 "	210	175	57	49	23	19	15	9	27	14			1	1				85	83	2	
3,700 "	226	184	46	41	40	28	10	2	32	21	4	4	9	7	3	3		82	78		
4,000 "	268	218	100	87	32	23	13	8	42	30	2	2	11	4	1			67	64		
4,300 "	203	161	67	48	29	24	4	4	23	14	3	3	9	5	4	3		63	60	1	
4,500 "	120	91	53	38	11	9	3	2	14	5	2	2	1	1	1			35	34		
4,700 "	81	60	34	26	8	4	5	3	5	1	7	5						21	21	1	
5,000 "	108	85	36	27	8	6	8	3	8	4	3	2						45	43		
5,500 "	124	85	62	51	14	6	9	6	12	2	12	5	1	1				14	14		
6,000 "	95	66	55	43	9	5	9	6	6	2	2		2					12	10		
6,500 "	75	44	47	26	2	2	9	5	6	2	3	1						8	8		
7,000 "	30	24	19	16	3	2	4	3	1									3	3		
8,000 "	48	32	33	22	1		6	4	1									7	6		
9,000 "	31	24	15	11			5	5	1		1							9	8		
9,999 "	29	25	17	15			4	2	1	1								7	7		
10,000 以上	54	51	43	40			2	2	2	2								7	7		
20,000 以上	4	3	3	2					1	1											
30,000 以上																					
合計	2,392	1,781	1,129	797	241	163	127	85	243	150	45	27	34	19	11	7		553	533	9	

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2014年9月～2017年9月

◆ 首都圏  
 ▲ 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年9月～2017年9月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年9月～2017年9月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

