

《近畿圏のマンション市場動向》

－2017年10月度－

2017.11.15

- ◎ 発売は16.0%増の1,465戸、2カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎ m²単価は5カ月連続のアップ。契約率は74.2%で引き続き好調。

(1) 10月の発売は1,465戸、前年同月(1,263戸)比16.0%増、前月(2,392戸)比38.8%減。

(2) 契約率74.2%、前年同月(71.8%)比2.4ポイントのアップ、前月(74.5%)比0.3ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は3,863万円、1m²当り単価は61.7万円。

前年同月比で戸当り価格は126万円(3.2%)のダウン、m²単価は2.1万円(3.5%)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。m²単価は5カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,435戸、前月末比7戸の増加('17年9月末2,428戸、'16年10月末2,455戸)。

(5) 即日完売物件(1物件20戸)

① デイモア阿倍野昭和町1期 (大阪・阿倍野区 20戸 4,313万円 56.2万円 平均1倍 最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

契約率は10カ月連続の70%超で販売は好調を維持。

継続物件のファミリータイプが堅調。

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10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. 10月の新規発売戸数は1,465戸である。対前年同月(1,263戸)比202戸、16.0%増、対前月(2,392戸)比927戸、38.8%減である。
2. 10月の地域別発売戸数は大阪市部551戸(全体比37.6%、前年同月比35.0%増)、大阪府下261戸(同17.8%、4.0%増)、神戸市部230戸(同15.7%、48.4%増)、兵庫県下222戸(同15.2%、5.1%減)、京都市部119戸(同8.1%、296.7%増)、京都府下21戸(同1.4%、41.7%減)、奈良県2戸(同0.1%、93.5%減)、滋賀県53戸(同3.6%、3.6%減)、和歌山県6戸(同0.4%、90.5%減)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,087戸で、月間契約率は74.2%。前月の74.5%に比べて0.3ポイントのダウン、前年同月の71.8%に比べて2.4ポイントのアップとなっている。
4. 10月の地域別契約率は大阪市部78.0%、大阪府下67.4%、神戸市部71.7%、兵庫県下71.6%、京都市部84.9%、京都府下52.4%、奈良県100%、滋賀県77.4%、和歌山県33.3%。
5. 10月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,863万円、61.7万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月ぶりのダウン。㎡単価は5カ月連続のアップ。2017年9月は4,186万円、64.1万円であったので、前月比総額では323万円(7.7%)のダウン、㎡単価は2.4万円(3.7%)のダウン。2016年10月は3,989万円、59.6万円であったので、前年同月比総額では126万円(3.2%)のダウン、㎡単価は2.1万円(3.5%)のアップ。
6. 10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3,382万円、72.8万円、大阪府下3,572万円、48.5万円、神戸市部5,413万円、77.8万円、兵庫県下3,656万円、50.6万円、京都市部4,351万円、60.0万円、京都府下4,142万円、55.2万円、奈良県3,660万円、48.5万円、滋賀県3,341万円、43.8万円、和歌山県3,043万円、43.1万円。
7. 即日完売物件は20戸(全体の1.4%)、フラット35登録物件戸数は1,050戸(同71.7%)であった。
8. 10月末現在の継続販売在庫数は2,435戸で、2017年9月末現在の2,428戸に比べて7戸の増加。
9. 2017年11月の発売戸数は1,400戸程度の見込みである（'16年11月1,975戸、'15年11月1,696戸、'14年11月1,975戸、'13年11月1,781戸）。

II. 新規物件特性分析 (2017年10月末現在)

1. 対象物件	107	物件
1. 発売戸数	1,465	戸
1. 売却戸数	1,087	戸 (契約率74.2%)
1. 全売却戸数	1,458	戸
1. 全残戸数	2,435	戸 (2017年分残1,891戸 完成在庫966戸)
1. 即日完売戸数	20	戸 (即日完売率1.4%)
1. フラット35登録物件戸数	1,050	戸 (F35登録物件率71.7%)
1. 1物件当り平均戸数	13.7	戸
1. 総発売額	5,659,814.5	万円
1. 1戸当り平均価格	3,863	万円
1. 1㎡当り分譲単価	61.7	万円 (3.3㎡当り 203.6万円)
1. 総敷地面積	29,912.83	㎡
1. 総建築面積	13,641.56	㎡
1. 総建築延面積	114,277.77	㎡
1. 総有効分譲面積	91,725	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	62.61	㎡
1. 総棟数	113	棟
1. 総階高	1,523	階
1. 1棟当り平均階高	13.5	階
1. 1日当り分譲戸数	47.3	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.5分

II. 新規物件特性分析 (2016年10月末現在)

1. 対象物件	106	物件
1. 発売戸数	1,263	戸
1. 売却戸数	907	戸 (契約率71.8%)
1. 全売却戸数	1,354	戸
1. 全残戸数	2,455	戸 (2016年分残2,001戸 完成在庫731戸)
1. 即日完売戸数	52	戸 (即日完売率4.1%)
1. フラット35登録物件戸数	941	戸 (F35登録物件率74.5%)
1. 1物件当り平均戸数	11.9	戸
1. 総発売額	5,038,433.6	万円
1. 1戸当り平均価格	3,989	万円
1. 1㎡当り分譲単価	59.6	万円 (3.3㎡当り 196.7万円)
1. 総敷地面積	31,405.02	㎡
1. 総建築面積	14,121.87	㎡
1. 総建築延面積	103,844.45	㎡
1. 総有効分譲面積	84,514	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	66.92	㎡
1. 総棟数	117	棟
1. 総階高	1,499	階
1. 1棟当り平均階高	12.8	階
1. 1日当り分譲戸数	40.7	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.0分

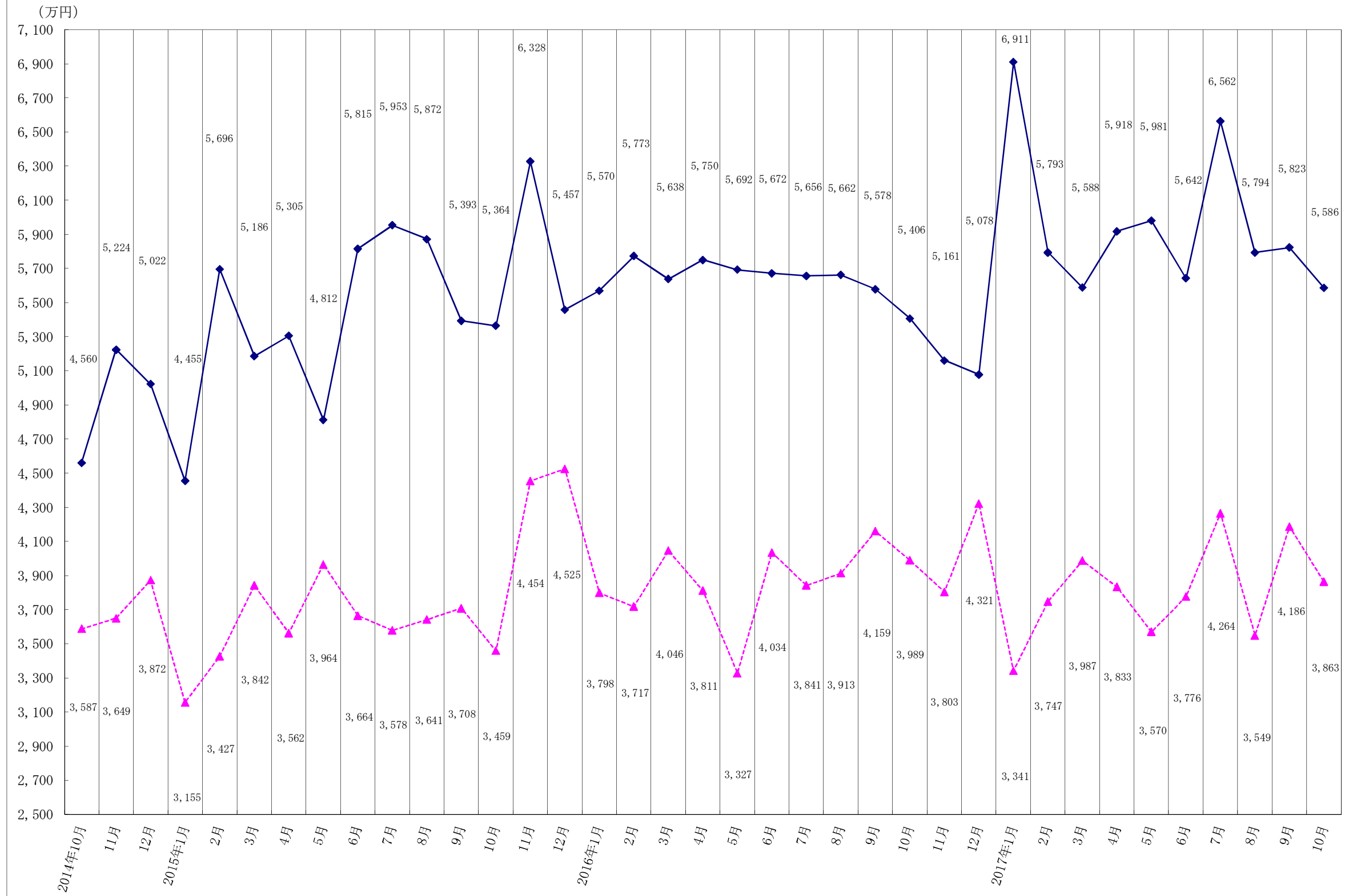
1.タイプ別戸数		大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県		和歌山				
	発売(戸)	契約(戸)	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約
1	K	226	224	226	224																	
1	D K	28	15	28	15																	
1	L D K	66	56	30	20			36	36													
2	L D K	198	127	78	39	18	12	52	36	30	22	19	17							1	1	
3	L D K	787	548	168	116	186	125	108	64	182	131	83	69	17	11	2	2	36	29	5	1	
4	L D K	160	117	21	16	57	39	34	29	10	6	17	15	4			17	12				
合計		1,465	1,087	551	430	261	176	230	165	222	159	119	101	21	11	2	2	53	41	6	2	

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	240	235	234	229	1	1			1	1							3	3	1	1
3,000 "	162	118	40	23	34	28	7	5	53	40	11	9					16	12	1	1
3,300 "	169	135	26	19	51	36	28	26	34	29	19	18					9	7	2	
3,500 "	133	99	17	13	60	43	20	18	24	16	5	5	1				4	4	2	
3,700 "	121	86	22	20	44	24	14	8	25	21	8	6	2	2	1	1	5	4		
4,000 "	127	74	25	17	28	16	18	13	32	12	10	8	7	4	1	1	6	3		
4,300 "	135	94	41	23	10	7	28	21	28	19	14	13	6	4			8	7		
4,500 "	63	43	21	13	12	7	8	4	10	10	9	7	1	1			2	1		
4,700 "	32	27	6	6	7	6	7	3	3	3	9	9								
5,000 "	58	39	24	15	9	5	9	6	3	2	12	11	1							
5,500 "	56	35	38	24	2	1	3	2	5	4	5	4	3							
6,000 "	59	29	29	12	3	2	20	10	1		6	5								
6,500 "	24	15	10	6			10	6			4	3								
7,000 "	8	5					6	3			2	2								
8,000 "	25	12	9	3			13	7	2	2	1									
9,000 "	31	22	4	3			24	18			3	1								
9,999 "	9	8					8	8			1									
10,000 以上	12	10	5	4			6	6	1											
20,000 以上	1	1					1	1												
30,000 以上																				
合計	1,465	1,087	551	430	261	176	230	165	222	159	119	101	21	11	2	2	53	41	6	2

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2014年10月～2017年10月

◆ 首都圏
 ▲ 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年10月～2017年10月

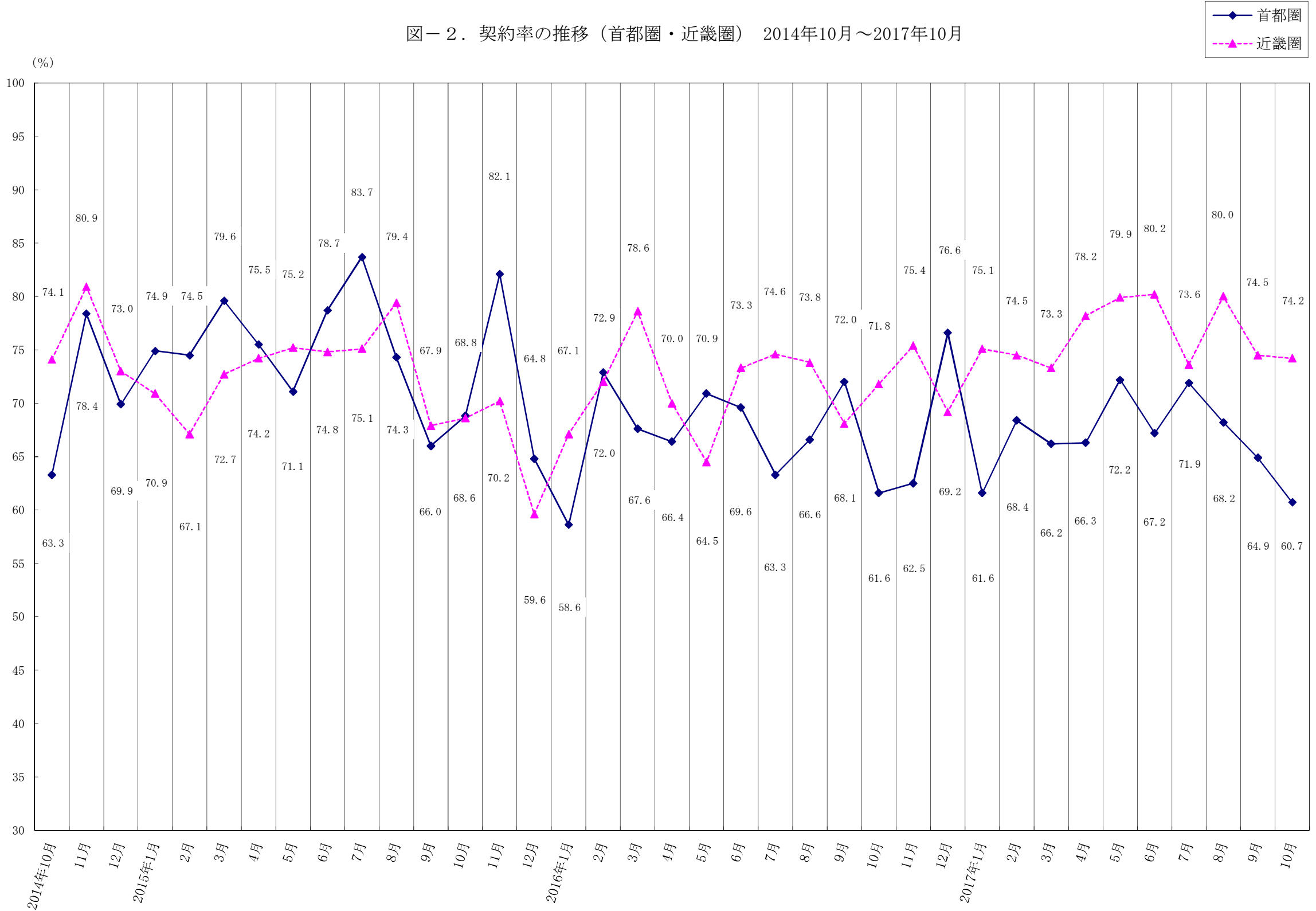


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年10月～2017年10月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

