

《近畿圏のマンション市場動向》

－2017年のまとめ－

－概要－

◎発売戸数は1万9,560戸、4.7%の増加。

◎戸当たり価格は3,836万円、2.1%のダウン。

◎月間契約率76.1%、4.2ポイントのアップ。

- (1) 2017年1～12月に近畿圏で発売された民間分譲マンションは1万9,560戸であった。(’16年1万8,676戸)。
前年に比べ884戸(4.7%)の増加。
- (2) 大阪市部15.4%増、大阪府下6.2%増、神戸市部11.5%減、兵庫県下11.5%減、京都市部11.8%減、京都府下51.1%減、
奈良県64.0%減、滋賀県147.2%増、和歌山県10.1%増。
- (3) 戸当たり平均価格は3,836万円で前年比83万円(2.1%)のダウン、5年ぶりのダウン。
㎡当たり単価は63.0万円で前年比1.4万円(2.3%)のアップ、5年連続のアップ。
- (4) 月間契約率は76.1%、前年(71.9%)比4.2ポイントのアップ。
- (5) 翌年繰越の販売在庫は2,539戸、前年末(2,782戸)比243戸の減少。
- (6) 2018年の発売は1万8,000戸程度、対2017年比8.0%減の見込み

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7階
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1～12月）

（調査対象地域＝大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県の2府4県）

1. 2017年の新規発売戸数は1万9,560戸である。対前年（1万8,676戸）比884戸、4.7%の増加。
2. 2017年の地域別発売戸数は大阪市部9,482戸（全体比48.5%）、大阪府下3,615戸（同18.5%）、神戸市部1,747戸（同8.9%）、兵庫県下1,917戸（同9.8%）、京都市部1,220戸（同6.2%）、京都府下249戸（同1.3%）、奈良県153戸（同0.8%）、滋賀県937戸（同4.8%）、和歌山県240戸（同1.2%）。
3. 2017年の地域別増減率は大阪市部15.4%増、大阪府下6.2%増、神戸市部11.5%減、兵庫県下11.5%減、京都市部11.8%減、京都府下51.1%減、奈良県64.0%減、滋賀県147.2%増、和歌山県10.1%増。
4. 月間契約率の平均は76.1%、前年の71.9%に比べて4.2ポイントのアップである。上期は76.9%、下期は75.5%。
5. 2017年の1戸当たりの平均価格、㎡単価は3,836万円、63.0万円である。
2016年は3,919万円、61.6万円であったので、前年比総額では83万円（2.1%）のダウン、㎡単価では1.4万円（2.3%）のアップである。
6. 2017年の地域別平均価格、1㎡当たりの単価は以下のとおり。
大阪市部3,566万円、72.5万円、大阪府下3,935万円、53.2万円、神戸市部4,112万円、65.0万円、兵庫県下4,321万円、57.6万円、
京都市部4,378万円、64.1万円、京都府下4,021万円、54.2万円、奈良県3,783万円、48.4万円、滋賀県4,005万円、53.0万円、和歌山県3,563万円、47.3万円。
7. 12月末現在の継続販売戸数は2,539戸で、'16年末現在の2,782戸に比べ243戸減少した。3年ぶりの減少。
'12年末2,757戸、'13年末2,263戸、'14年末2,094戸、'15年末2,399戸、'16年末2,782戸。
8. 2018年の発売戸数は、8.0%減の1万8,000戸が見込まれる。

近畿圏マンション市場動向(2017年)

◎マンション発売戸数・地区別・年別推移

地区	年	2015年	2016年	2017年	対前年比
大阪府		10,835	11,621	13,097	12.7%
(大阪市)		7,137	8,217	9,482	15.4%
(大阪府下)		3,698	3,404	3,615	6.2%
兵庫県		5,195	4,140	3,664	▼11.5%
(神戸市)		2,829	1,973	1,747	▼11.5%
(兵庫県下)		2,366	2,167	1,917	▼11.5%
京都府		2,317	1,893	1,469	▼22.4%
(京都市)		1,574	1,384	1,220	▼11.8%
(京都府下)		743	509	249	▼51.1%
奈良県		258	425	153	▼64.0%
滋賀県		189	379	937	147.2%
和歌山県		136	218	240	10.1%
近畿圏計		18,930	18,676	19,560	4.7%
対前年増加率		0.6%	▼1.3%	4.7%	-

◎マンション価格推移(単位:万円、()内は㎡単価、▼は下落の意)

地区	年	2015年	2016年	2017年	対前年比
大阪府		3,657 (58.7)	3,699 (62.1)	3,668 (65.5)	▼0.8% (5.5%)
(大阪市)		3,467 (62.3)	3,593 (67.5)	3,566 (72.5)	▼0.8% (7.4%)
(大阪府下)		4,022 (53.6)	3,956 (52.7)	3,935 (53.2)	▼0.5% (0.9%)
兵庫県		3,737 (55.8)	4,138 (60.5)	4,221 (60.8)	2.0% (0.5%)
(神戸市)		3,398 (57.1)	3,665 (61.8)	4,112 (65.0)	12.2% (5.2%)
(兵庫県下)		4,142 (54.7)	4,568 (59.6)	4,321 (57.6)	▼5.4% (▼3.4%)
京都府		4,597 (64.4)	4,916 (68.9)	4,317 (62.3)	▼12.2% (▼9.6%)
(京都市)		5,124 (74.5)	5,296 (75.6)	4,378 (64.1)	▼17.3% (▼15.2%)
(京都府下)		3,481 (45.3)	3,880 (52.0)	4,021 (54.2)	3.6% (4.2%)
奈良県		3,806 (48.2)	4,018 (51.4)	3,783 (48.4)	▼5.8% (▼5.8%)
滋賀県		3,369 (44.5)	3,455 (46.2)	4,005 (53.0)	15.9% (14.7%)
和歌山県		3,003 (40.9)	3,474 (45.8)	3,563 (47.3)	2.6% (3.3%)
近畿圏計		3,788 (58.2)	3,919 (61.6)	3,836 (63.0)	▼2.1% (2.3%)
対前年上昇率		3.9% (10.2%)	3.5% (5.8%)	▼2.1% (2.3%)	-

◎年別・月別発売戸数・契約戸数・契約率・残戸数

年	項目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	月間平均
17年	発売戸数	1,396	1,394	1,575	1,391	1,738	1,321	1,832	1,215	2,392	1,465	1,582	2,259	1,630
	契約戸数	1,048	1,039	1,155	1,088	1,388	1,060	1,348	972	1,781	1,087	1,229	1,693	1,241
	契約率	75.1%	74.5%	73.3%	78.2%	79.9%	80.2%	73.6%	80.0%	74.5%	74.2%	77.7%	74.9%	76.1%
	全残戸数	2,720	2,599	2,493	2,314	2,291	2,172	2,344	2,192	2,428	2,435	2,350	2,539	-
16年	発売戸数	899	1,640	2,143	1,320	1,422	1,517	1,414	1,238	1,870	1,263	1,975	1,975	1,556
	契約戸数	603	1,180	1,684	924	917	1,112	1,055	914	1,274	907	1,490	1,367	1,119
	契約率	67.1%	72.0%	78.6%	70.0%	64.5%	73.3%	74.6%	73.8%	68.1%	71.8%	75.4%	69.2%	71.9%
	全残戸数	2,265	2,297	2,275	2,321	2,448	2,382	2,401	2,335	2,546	2,455	2,560	2,782	-
15年	発売戸数	1,314	1,905	2,019	1,189	1,920	1,755	1,258	969	1,798	1,223	1,696	1,884	1,578
	契約戸数	932	1,279	1,468	882	1,444	1,313	945	769	1,220	839	1,191	1,123	1,117
	契約率	70.9%	67.1%	72.7%	74.2%	75.2%	74.8%	75.1%	79.4%	67.9%	68.6%	70.2%	59.6%	70.8%
	全残戸数	2,060	2,250	2,266	2,162	2,201	2,136	1,966	1,743	1,983	1,954	2,133	2,399	-

◎販売在庫の推移(2017年12月末)

地区	2017年 発売	契約 戸数	契約率	残戸数	14年末 残戸数	15年末 残戸数	16年末 残戸数	2017年末 全残戸数
大阪市	9,482	8,763	92.4%	719	0	1	97	817
大阪府下	3,615	3,147	87.1%	468	1	15	67	551
神戸市	1,747	1,498	85.7%	249	11	0	6	266
兵庫県下	1,917	1,460	76.2%	457	0	12	138	607
京都市	1,220	1,088	89.2%	132	0	0	21	153
京都府下	249	224	90.0%	25	0	4	6	35
奈良県	153	141	92.2%	12	0	0	9	21
滋賀県	937	882	94.1%	55	0	0	24	79
和歌山県	240	230	95.8%	10	0	0	0	10
近畿圏計	19,560	17,433	89.1%	2,127	12	32	368	2,539