

《近畿圏のマンション市場動向》

－2017年12月度－

2018.1.22

- ◎ 発売は14.4%増の2,259戸、2カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎ m²単価は2カ月ぶりのアップ。契約率は74.9%で12カ月連続の70%超。

(1) 12月の発売は2,259戸、前年同月(1,975戸)比14.4%増、前月(1,582戸)比42.8%増。

(2) 契約率74.9%、前年同月(69.2%)比5.7ポイントのアップ、前月(77.7%)比2.8ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は3,913万円、1m²当り単価は66.2万円。

前年同月比で戸当り価格は408万円(9.4%)のダウン、m²単価は4.9万円(8.0%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は3カ月連続のダウン。m²単価は2カ月ぶりのアップ。

(4) 販売在庫数は2,539戸、前月末比189戸の増加('17年11月末2,350戸、'16年12月末2,782戸)。

(5) 即日完売物件(10物件186戸)

① ユニハイム福島野田レジデンス1期1～3次	(大阪・福島区)	34戸	4,228万円	67.4万円	平均1.1倍	最高2倍)
② リバーガーデン福島木漏れ日の丘(3街区)2期	(大阪・福島区)	70戸	5,038万円	66.2万円	平均1.1倍	最高2倍)
③ エスリード江坂グランアリーナ2・3期	(大阪・豊中市)	51戸	2,840万円	49.7万円	平均1倍	最高1倍)
④ シェリア京都西大路1期1・2次	(京都・下京区)	23戸	4,116万円	57.1万円	平均1倍	最高2倍)

(6) マンション市況の特徴

注目の大規模物件が発売を開始し、大阪市部は大幅供給増。

大阪市部で51%のシェア、大阪府全域では72%の高シェア。

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12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. 12月の新規発売戸数は2,259戸である。対前年同月(1,975戸)比284戸、14.4%増、対前月(1,582戸)比677戸、42.8%増である。
2. 12月の地域別発売戸数は大阪市部1,150戸(全体比50.9%、前年同月比112.6%増)、大阪府下471戸(同20.8%、4.2%増)、神戸市部261戸(同11.6%、27.5%減)、兵庫県下220戸(同9.7%、21.1%減)、京都市部75戸(同3.3%、44.9%減)、京都府下3戸(同0.1%、97.8%減)、奈良県2戸(同0.1%、89.5%減)、滋賀県77戸(同3.4%、54.0%増)、和歌山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1,693戸で、月間契約率は74.9%。前月の77.7%に比べて2.8ポイントのダウン、前年同月の69.2%に比べて5.7ポイントのアップとなっている。
4. 12月の地域別契約率は大阪市部80.6%、大阪府下69.2%、神戸市部73.6%、兵庫県下64.1%、京都市部72.0%、京都府下66.7%、奈良県50.0%、滋賀県64.9%。
5. 12月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,913万円、66.2万円である。前年同月比は戸当り価格は3カ月連続のダウン。㎡単価は2カ月ぶりのアップ。2017年11月は3,609万円、59.6万円であったので、前月比総額では304万円(8.4%)のアップ、㎡単価は6.6万円(11.1%)のアップ。2016年12月は4,321万円、61.3万円であったので、前年同月比総額では408万円(9.4%)のダウン、㎡単価は4.9万円(8.0%)のアップ。
6. 12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3,611万円、71.0万円、大阪府下4,129万円、57.2万円、神戸市部4,546万円、86.2万円、兵庫県下4,178万円、53.7万円、京都市部3,735万円、64.1万円、京都府下3,787万円、50.0万円、奈良県3,975万円、50.0万円、滋賀県4,376万円、63.3万円。
7. 即日完売物件は186戸(全体の8.2%)、フラット35登録物件戸数は1,410戸(同62.4%)であった。
8. 12月末現在の継続販売在庫数は2,539戸で、2017年11月末現在の2,350戸に比べて189戸の増加。
9. 2018年1月の発売戸数は1,300戸程度の見込みである（'17年1月1,396戸、'16年1月899戸、'15年1月1,314戸、'14年1月711戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年12月末現在)

1. 対象物件 ……	108	物件
1. 発売戸数 ……	2,259	戸
1. 売却戸数 ……	1,693	戸 (契約率74.9%)
1. 全売却戸数 ……	2,070	戸
1. 全残戸数 ……	2,539	戸 (2017年分残2,127戸 完成在庫1,025戸)
1. 即日完売戸数 ……	186	戸 (即日完売率8.2%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,410	戸 (F35登録物件率62.4%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	20.9	戸
1. 総発売額 ……	8,840,013.0	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,913	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	66.2	万円 (3.3㎡当り 218.5万円)
1. 総敷地面積 ……	47,537.22	㎡
1. 総建築面積 ……	22,356.72	㎡
1. 総建築延面積 ……	171,497.53	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	133,482	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	59.09	㎡
1. 総棟数 ……	110	棟
1. 総階高 ……	1,348	階
1. 1棟当り平均階高 ……	12.3	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	72.9	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.3分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2016年12月末現在)

1. 対象物件 ……	136	物件
1. 発売戸数 ……	1,975	戸
1. 売却戸数 ……	1,367	戸 (契約率69.2%)
1. 全売却戸数 ……	1,753	戸
1. 全残戸数 ……	2,782	戸 (2016年分残2,474戸 完成在庫802戸)
1. 即日完売戸数 ……	100	戸 (即日完売率5.1%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,455	戸 (F35登録物件率73.7%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	14.5	戸
1. 総発売額 ……	8,533,688.9	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	4,321	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	61.3	万円 (3.3㎡当り 202.3万円)
1. 総敷地面積 ……	50,848.90	㎡
1. 総建築面積 ……	23,705.17	㎡
1. 総建築延面積 ……	177,083.12	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	139,204	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	70.48	㎡
1. 総棟数 ……	149	棟
1. 総階高 ……	1,802	階
1. 1棟当り平均階高 ……	12.1	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	63.7	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										
	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
ワンルーム	1	1	1	1																						
1 K	612	566	489	443			123	123																		
1 D K	27	13	3	3							24	10														
1 L D K	36	28	17	10	11	11	3	3			2	1										3	3			
2 L D K	263	209	118	101	67	54	15	10	22	14	10	8										31	22			
3 L D K	1,081	723	434	302	322	223	96	40	145	97	37	33	3	2	2	1					42	25				
4 L D K	239	153	88	67	71	38	24	16	53	30	2	2										1				
合計	2,259	1,693	1,150	927	471	326	261	192	220	141	75	54	3	2	2	1					77	50				

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	643	589	481	442	13	12	123	123	2	2	24	10													
3,000 "	96	66	19	2	38	34			33	27	1											5	3		
3,300 "	122	86	38	18	36	29	2	2	35	33	2	1	1									8	3		
3,500 "	104	76	38	23	32	24	1	1	25	22	3	1										5	5		
3,700 "	87	62	40	29	29	20			14	9	3	3										1	1		
4,000 "	162	110	45	35	68	46	6	4	28	12	11	11			1							3	2		
4,300 "	189	143	66	59	73	52	8	4	20	9	8	8	2	2	1	1						11	8		
4,500 "	133	95	59	50	47	27	6	3	5	1	5	5										11	9		
4,700 "	122	91	68	65	30	14	4	1	8	2	6	6										6	3		
5,000 "	137	82	70	45	32	18	8	3	12	6	5	4										10	6		
5,500 "	157	100	88	59	40	28	14	4	4	1	2	1										9	7		
6,000 "	82	52	40	31	21	14	9	2	5	2	2	2										5	1		
6,500 "	41	16	20	9	3	1	8	2	8	3												2	1		
7,000 "	61	40	29	22	8	6	15	6	7	4	1	1										1	1		
8,000 "	49	33	18	14	1	1	22	13	7	5	1														
9,000 "	27	14	9	4			14	8	3	1	1	1													
9,999 "	16	10	8	8			5	1	3	1															
10,000 以上	30	27	14	12			15	14	1	1															
20,000 以上	1	1					1	1																	
30,000 以上																									
合計	2,259	1,693	1,150	927	471	326	261	192	220	141	75	54	3	2	2	1					77	50			

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2014年12月～2017年12月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

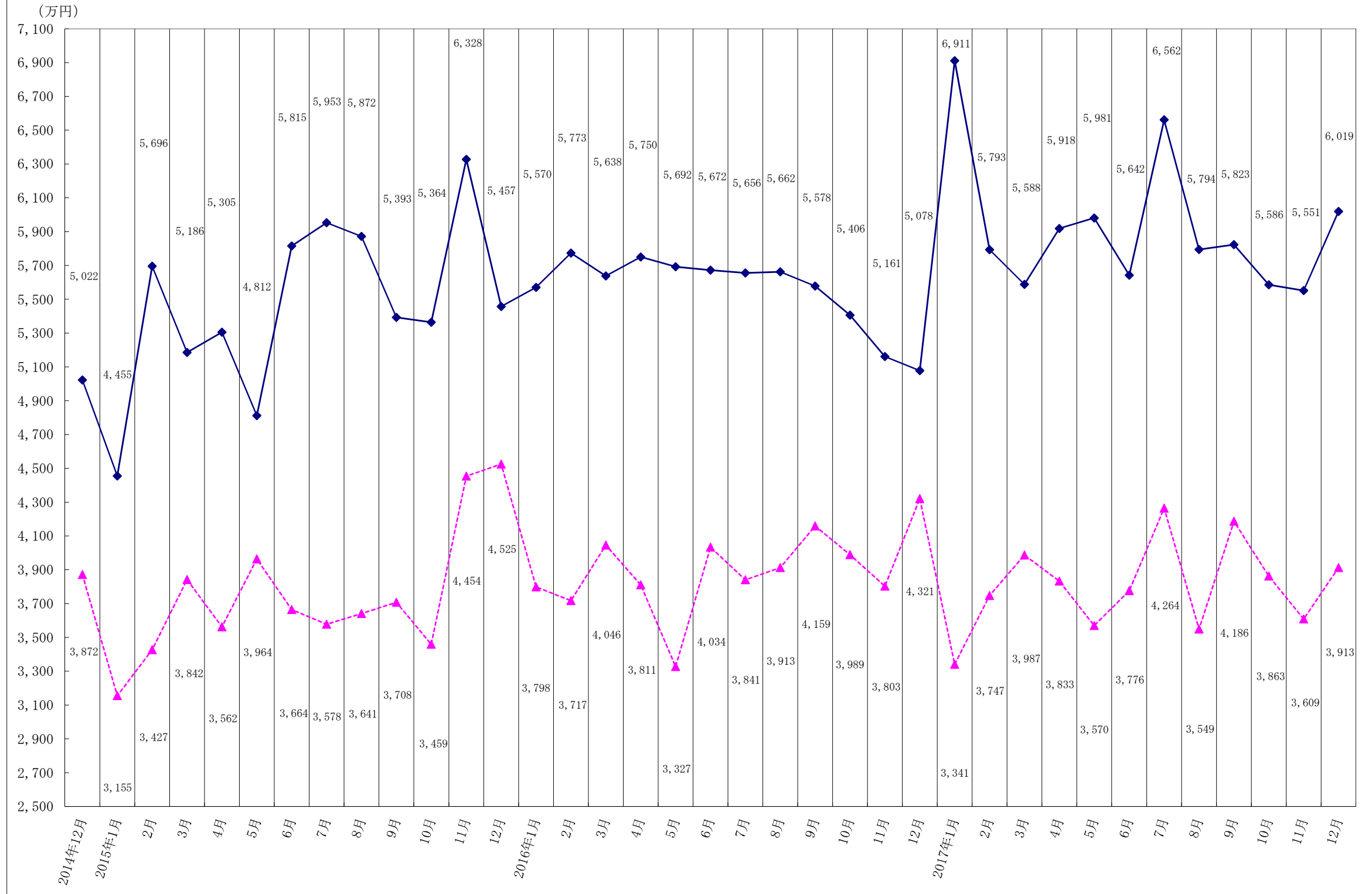


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2014年12月～2017年12月

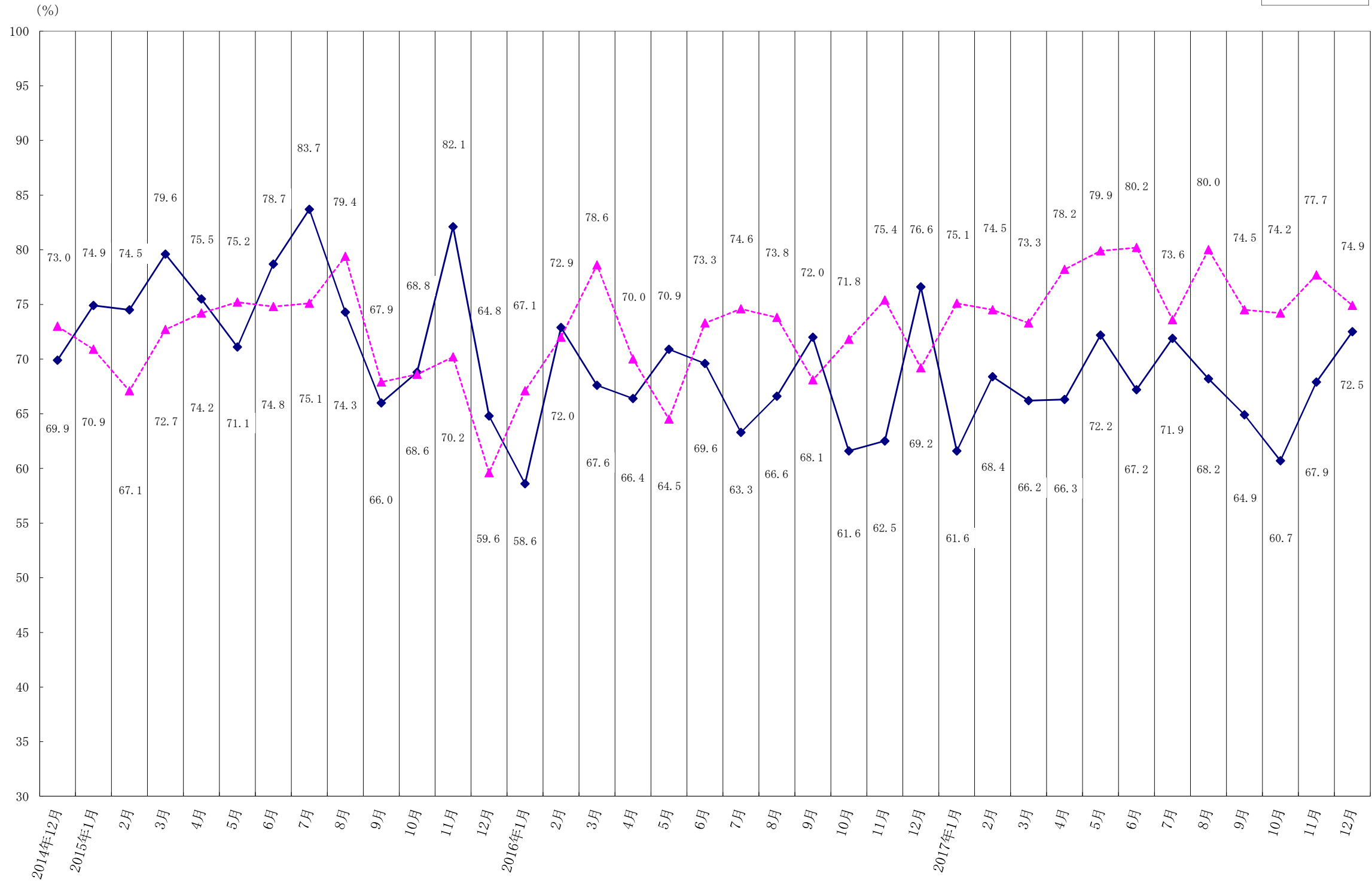
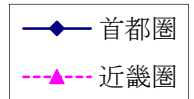


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2015年12月～2017年12月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

