

《近畿圏のマンション市場動向》

－2018年1月度－

2018.2.14

- ◎ 発売は21.8%減の1,091戸、2カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎ ㎡単価は2カ月連続のアップで、1991年以来の高水準。契約率は78.1%。

(1) 1月の発売は1,091戸、前年同月(1,396戸)比21.8%減、前月(2,259戸)比51.7%減。

(2) 契約率78.1%、前年同月(75.1%)比3.0ポイントのアップ、前月(74.9%)比3.2ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は4,017万円、1㎡当り単価は68.0万円。

前年同月比で戸当り価格は676万円(20.2%)のアップ、㎡単価は7.6万円(12.6%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は4カ月ぶりのアップ。㎡単価は2カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,344戸、前月末比195戸の減少('17年12月末2,539戸、'17年1月末2,720戸)。

(5) 即日完売物件(4物件20戸)

① ユニハイム福島野田レジデンス1期4～7次	(大阪・福島区	13戸	4,786万円	69.2万円	平均1倍	最高1倍)
② ジオ宝塚南口1期5～7次	(兵庫・宝塚市	3戸	5,223万円	66.1万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪市部の単価は、初回売出し・継続ともにタワー物件が大きく影響。

契約率は13カ月連続の70%超で、販売は好調を維持。

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（2018年1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. 1月の新規発売戸数は1,091戸である。対前年同月(1,396戸)比305戸、21.8%減、対前月(2,259戸)比1,168戸、51.7%減である。
2. 1月の地域別発売戸数は大阪市部528戸(全体比48.4%、前年同月比21.9%減)、大阪府下253戸(同23.2%、34.6%増)、神戸市部152戸(同13.9%、25.1%減)、兵庫県下95戸(同8.7%、8.7%減)、京都市部36戸(同3.3%、48.6%減)、京都府下10戸(同0.9%、66.7%減)、奈良県5戸(同0.5%、92.1%減)、滋賀県3戸(同0.3%、94.2%減)、和歌山県9戸(同0.8%、10.0%減)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は852戸で、月間契約率は78.1%。前月の74.9%に比べて3.2ポイントのアップ、前年同月の75.1%に比べて3.0ポイントのアップとなっている。
4. 1月の地域別契約率は大阪市部87.3%、大阪府下62.1%、神戸市部88.8%、兵庫県下66.3%、京都市部69.4%、京都府下90.0%、奈良県0%、滋賀県66.7%、和歌山県0%。
5. 1月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,017万円、68.0万円である。前年同月比は戸当り価格は4カ月ぶりのアップ。㎡単価は2カ月連続のアップ。2017年12月は3,913万円、66.2万円であったので、前月比総額では104万円(2.7%)のアップ、㎡単価は1.8万円(2.7%)のアップ。2017年1月は3,341万円、60.4万円であったので、前年同月比総額では676万円(20.2%)のアップ、㎡単価は7.6万円(12.6%)のアップ。
6. 1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4,281万円、81.1万円、大阪府下3,712万円、51.6万円、神戸市部2,523万円、62.0万円、兵庫県下5,452万円、69.4万円、京都市部4,958万円、67.8万円、京都府下4,038万円、55.1万円、奈良県4,291万円、53.9万円、滋賀県3,337万円、44.3万円、和歌山県3,509万円、43.2万円。
7. 即日完売物件は20戸(全体の1.8%)、フラット35登録物件戸数は591戸(同54.2%)であった。
8. 1月末現在の継続販売在庫数は2,344戸で、2017年12月末現在の2,539戸に比べて195戸の減少。
9. 2018年2月の発売戸数は1,200戸程度の見込みである（'17年2月1,394戸、'16年2月1,640戸、'15年2月1,905戸、'14年2月1,653戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2018年1月末現在)

1. 対象物件	81	物件
1. 発売戸数	1,091	戸
1. 売却戸数	852	戸 (契約率78.1%)
1. 全売却戸数	1,286	戸
1. 全残戸数	2,344	戸 (2018年分残239戸 完成在庫929戸)
1. 即日完売戸数	20	戸 (即日完売率1.8%)
1. フラット35登録物件戸数	591	戸 (F35登録物件率54.2%)
1. 1物件当り平均戸数	13.5	戸
1. 総発売額	4,382,555.8	万円
1. 1戸当り平均価格	4,017	万円
1. 1㎡当り分譲単価	68.0	万円 (3.3㎡当り 224.4万円)
1. 総敷地面積	21,284.62	㎡
1. 総建築面積	9,286.75	㎡
1. 総建築延面積	80,934.75	㎡
1. 総有効分譲面積	64,455	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	59.08	㎡
1. 総棟数	84	棟
1. 総階高	1,104	階
1. 1棟当り平均階高	13.1	階
1. 1日当り分譲戸数	35.2	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.7分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2017年1月末現在)

1. 対象物件	102	物件
1. 発売戸数	1,396	戸
1. 売却戸数	1,048	戸 (契約率75.1%)
1. 全売却戸数	1,458	戸
1. 全残戸数	2,720	戸 (2017年分残348戸 完成在庫812戸)
1. 即日完売戸数	42	戸 (即日完売率3.0%)
1. フラット35登録物件戸数	760	戸 (F35登録物件率54.4%)
1. 1物件当り平均戸数	13.7	戸
1. 総発売額	4,664,597.1	万円
1. 1戸当り平均価格	3,341	万円
1. 1㎡当り分譲単価	60.4	万円 (3.3㎡当り 199.3万円)
1. 総敷地面積	36,877.73	㎡
1. 総建築面積	13,591.03	㎡
1. 総建築延面積	98,962.95	㎡
1. 総有効分譲面積	77,243	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	55.33	㎡
1. 総棟数	108	棟
1. 総階高	1,402	階
1. 1棟当り平均階高	13.0	階
1. 1日当り分譲戸数	45.0	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.7分

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2015年1月～2018年1月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

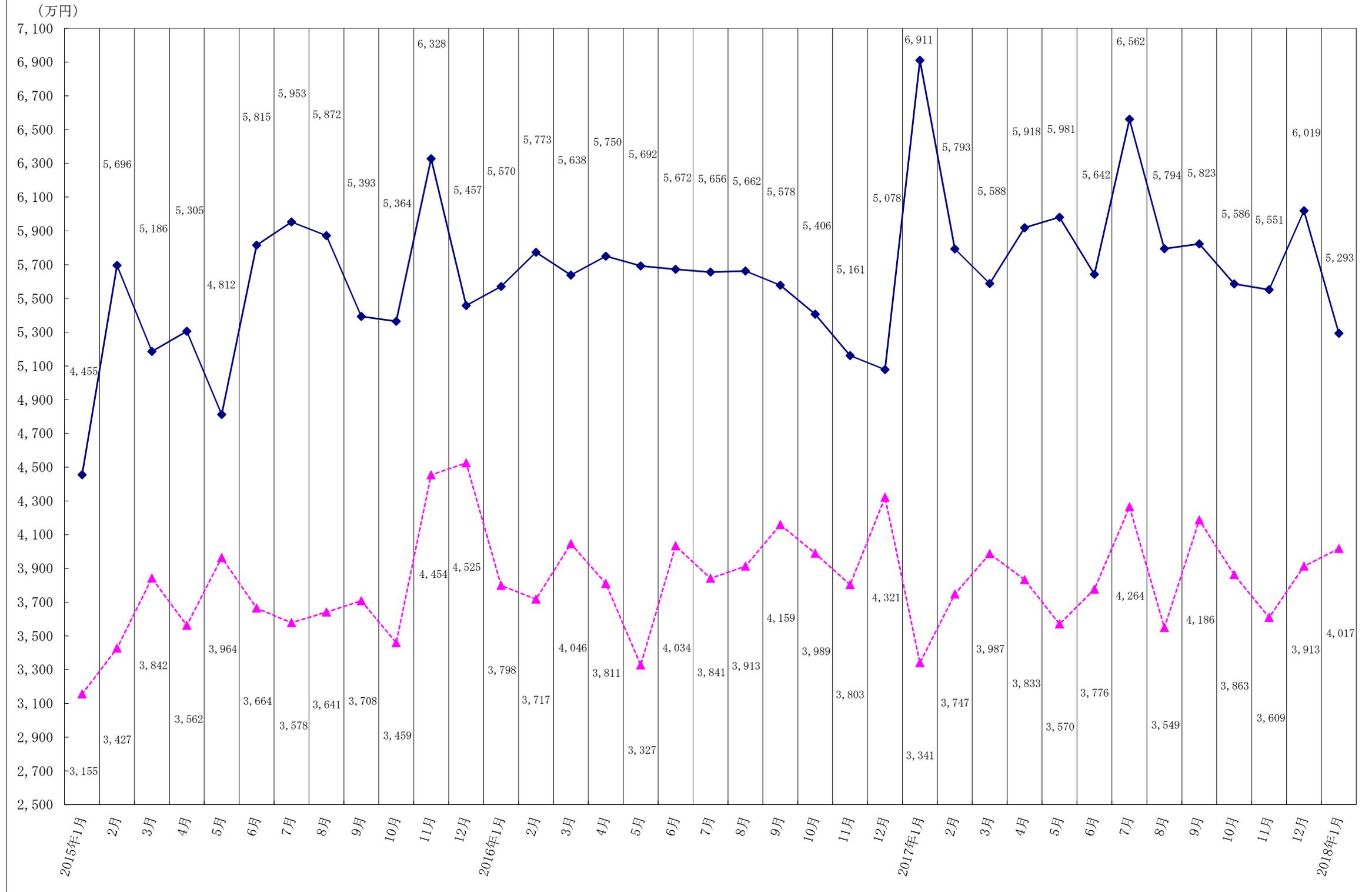
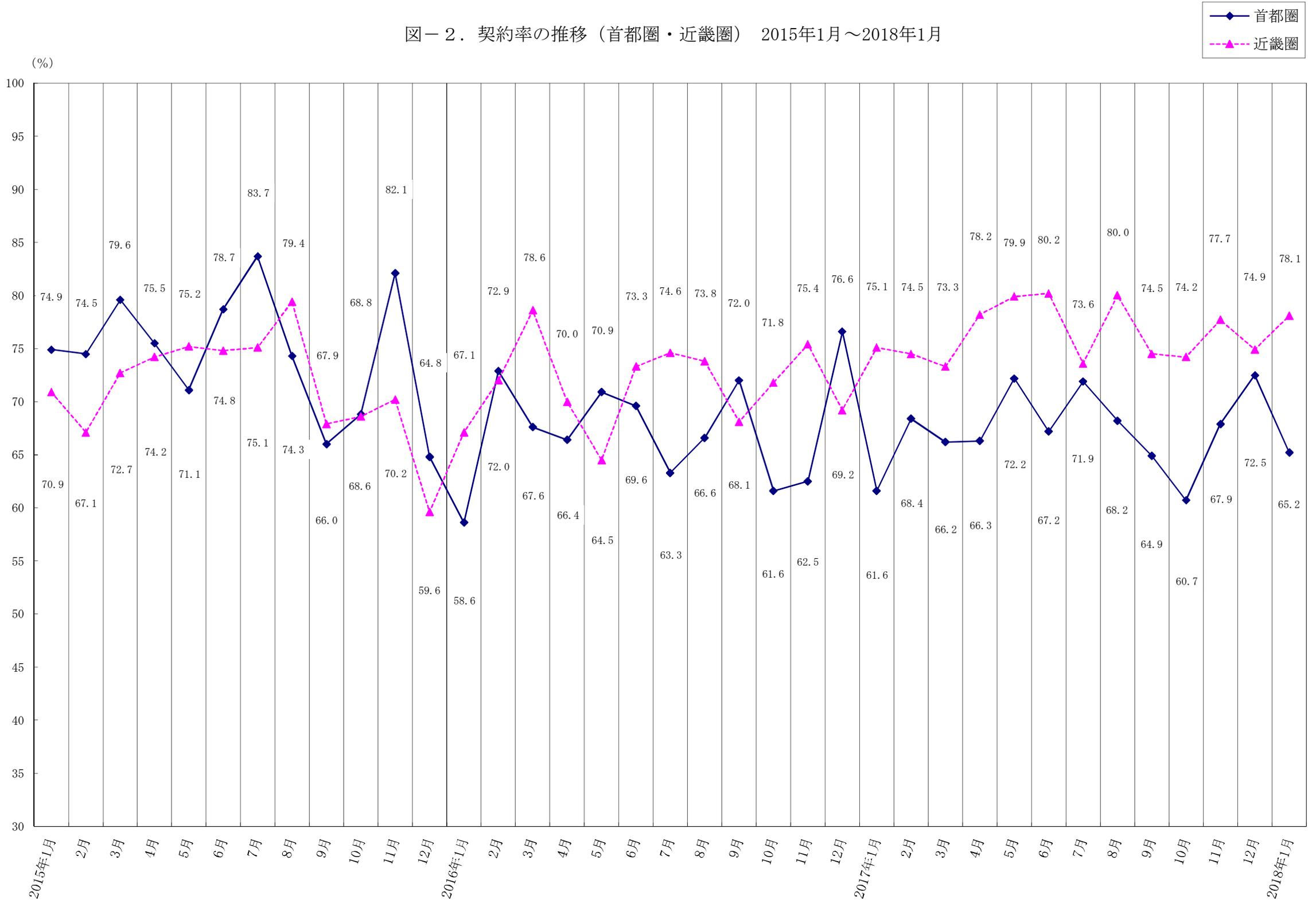


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2015年1月～2018年1月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2016年1月～2018年1月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

