

《 近畿圏のマンション市場動向 》

—2017年度（2017年4月～2018年3月）—

2018.4.16

◎前年度比 8.1%増の 1万9,849 戸。

大阪市部、大阪府下が増加。神戸市部、兵庫県下、京都市部は減少。

◎価格は 3,846 万円（0.8%ダウン）、㎡単価 63.6 万円（3.8%アップ）。

価格は 2年連続のダウン、㎡単価は 5年連続のアップ。

(1) 2017年度の発売は 1万9,849 戸、前年度比 8.1%増。

'16年 1万8,359 戸、'15年 1万8,374 戸、'14年 1万9,840 戸、'13年 2万3,338 戸、'12年 2万4,114 戸、'11年 2万4,415 戸、'10年 2万1,609 戸、
'09年 1万9,094 戸、'08年 2万1,800 戸、'07年 2万8,592 戸、
'06年 3万9,947 戸、'05年 3万3,177 戸、'04年 3万9,679 戸、'03年 3万1,647 戸、
'02年 3万4,382 戸、'01年 3万9,513 戸、'00年 3万8,848 戸、'99年 3万6,666 戸、'98年 3万2,025 戸、'97年 3万2,052 戸、'96年 4万2,397 戸（過去最多）、
'95年 3万9,535 戸、'94年 4万7,488 戸。

(2) 契約率平均は 76.6%、前年度の 71.9%に比べ、4.7ポイントのアップ。

(3) 1戸当たり価格は 3,846 万円、1㎡当たりの単価は 63.6 万円。

前年度比で戸当たり 31 万円（0.8%）のダウン、㎡単価は 2.3 万円（3.8%）のアップ。

価格は 2年連続のダウン、㎡単価は 5年連続のアップ。

(4) 継続販売戸数は 2,355 戸、'17年3月末（2,493 戸）比 138 戸減。

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 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年度(2017年4月～2018年3月)>

1. 2017年度(2017年4月～2018年3月)の新規販売戸数は1万9,849戸である。対前年度(1万8,359戸)比8.1%(1,490戸)増である。
2. 2017年度の地域別販売戸数は大阪市9,604戸(前年度7,506戸)、大阪府下3,966戸(同3,647戸)、神戸市1,806戸(同2,165戸)、兵庫県下1,737戸(同2,113戸)、京都市1,200戸(同1,347戸)、京都府下189戸(同465戸)、奈良県120戸(同481戸)、滋賀県1,031戸(同362戸)、和歌山県196戸(同273戸)である。
3. 前年度実績に対する地域別増減率は大阪市28.0%増、大阪府下8.7%増、神戸市16.6%減、兵庫県下17.8%減、京都市10.9%減、京都府下59.4%減、奈良県75.1%減、滋賀県184.8%増、和歌山県28.2%減となっている。
4. 2017年度の1戸当たりの平均価格、㎡単価は3,846万円、63.6万円である。
前年度は3,877万円、61.3万円であったので、前年度比総額では31万円(0.8%)のダウン、㎡単価では2.3万円(3.8%)のアップである。
5. 2017年度の地域別平均価格、1㎡当たりの分譲単価は以下の通り。
大阪市3,614万円、72.9万円(前年度3,588万円、69.4万円) 大阪府下3,988万円、54.2万円(同3,954万円、52.8万円)
神戸市3,967万円、67.5万円(同3,497万円、61.1万円) 兵庫県下4,401万円、58.5万円(同4,547万円、59.3万円)
京都市4,206万円、62.9万円(同4,983万円、71.2万円) 京都府下4,071万円、54.4万円(同3,900万円、52.6万円)
奈良県3,721万円、48.7万円(同3,968万円、50.8万円) 滋賀県3,921万円、52.2万円(同3,511万円、47.1万円)
和歌山県3,607万円、47.3万円(同3,468万円、45.9万円)。
6. 2017年度の平均月間契約率は76.6%で、前年度の71.9%に比べて4.7ポイントアップしている。
7. 2017年度の初月契約戸数は1万5,198戸で前年度実績の初月契約戸数1万3,202戸を1,996戸(15.1%)上回っている。
8. 2017年度の即日完売戸数は890戸(販売戸数の4.5%)、フラット35付戸数は1万2,023戸(60.6%)であった。

☆地区別マンション供給戸数

地区	2016年度		2017年度	
	戸数	全体比(%)	戸数	全体比(%)
大阪市	7,506	40.9	9,604	48.4
大阪府下	3,647	19.9	3,966	20.0
神戸市	2,165	11.8	1,806	9.1
兵庫県下	2,113	11.5	1,737	8.8
京都市	1,347	7.3	1,200	6.0
京都府下	465	2.5	189	1.0
奈良県	481	2.6	120	0.6
滋賀県	362	2.0	1,031	5.2
和歌山県	273	1.5	196	1.0
計(平均)	18,359	100	19,849	100

☆価格の動き

地区	平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
	2016年度	2017年度	2016年度	2017年度	2016年度	2017年度
大阪市	3,588	3,614	69.4	72.9	51.71	49.56
大阪府下	3,954	3,988	52.8	54.2	74.95	73.55
神戸市	3,497	3,967	61.1	67.5	57.25	58.76
兵庫県下	4,547	4,401	59.3	58.5	76.69	75.25
京都市	4,983	4,206	71.2	62.9	70.04	66.82
京都府下	3,900	4,071	52.6	54.4	74.18	74.83
奈良県	3,968	3,721	50.8	48.7	78.14	76.45
滋賀県	3,511	3,921	47.1	52.2	74.62	75.05
和歌山県	3,468	3,607	45.9	47.3	75.51	76.28
計(平均)	3,877	3,846	61.3	63.6	63.27	60.47

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2017/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2018/1月	2月	3月	平均
発売戸数	1,391	1,738	1,321	1,832	1,215	2,392	1,465	1,582	2,259	1,091	1,818	1,745	1,654
契約戸数	1,088	1,388	1,060	1,348	972	1,781	1,087	1,229	1,693	852	1,525	1,175	1,267
契約率	78.2	79.9	80.2	73.6	80.0	74.5	74.2	77.7	74.9	78.1	83.9	67.3	76.6
平均価格	3,833	3,570	3,776	4,264	3,549	4,186	3,863	3,609	3,913	4,017	3,655	3,695	3,846
項目	2016/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2017/1月	2月	3月	平均
発売戸数	1,320	1,422	1,517	1,414	1,238	1,870	1,263	1,975	1,975	1,396	1,394	1,575	1,530
契約戸数	924	917	1,112	1,055	914	1,274	907	1,490	1,367	1,048	1,039	1,155	1,100
契約率	70.0	64.5	73.3	74.6	73.8	68.1	71.8	75.4	69.2	75.1	74.5	73.3	71.9
平均価格	3,811	3,327	4,034	3,841	3,913	4,159	3,989	3,803	4,321	3,341	3,747	3,987	3,877