

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2015年12月度－

2016.1.19

- ◎ 発売は15.0%増の1,884戸、6カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎ 価格・㎡単価ともに2カ月連続で2ケタ上昇。契約率は59.6%。

(1) 12月の発売は1,884戸、前年同月(1,638戸)比15.0%増、前月(1,696戸)比11.1%増。

(2) 契約率59.6%、前年同月(73.0%)比13.4ポイントのダウン、前月(70.2%)比10.6ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は4,525万円、1㎡当り単価は66.2万円。

前年同月比で戸当り価格は653万円(16.9%)のアップ、㎡単価は9.4万円(16.5%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のアップ。㎡単価は6カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,399戸、前月末比266戸の増加('15年11月末2,133戸、'14年12月末2,094戸)。

(5) 即日完売物件(2物件3戸)

① グランドメゾンタ陽丘 MARKS 最終期	(天王寺区	2戸	5,170万円	70.3万円	平均1倍	最高1倍)
② ジオ西神中央3期12次	(神戸・西区	1戸	4,930万円	58.0万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪市部・大阪府下では継続物件が、神戸市部・兵庫県下では初回売出し物件が、ともに契約率低迷。

京都市部・京都府下は大規模や注目物件が初回売出しを迎え、販売は好調に推移。

調査主体＝(株)不動産経済研究所(社長・高橋幸男)

大阪事務所＝大阪市中央区備後町3-2-8 大阪長谷ビル4F

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（2015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1,884戸である。対前年同月(1,638戸)比246戸、15.0%増、対前月(1,696戸)比188戸、11.1%増である。
2. 12月の地域別発売戸数は大阪市部445戸(全体比23.6%)、大阪府下292戸(同15.5%)、神戸市部445戸(同23.6%)、兵庫県下154戸(同8.2%)、京都市部268戸(同14.2%)、京都府下273戸(同14.5%)、奈良県4戸(同0.2%)、和歌山県3戸(同0.2%)、滋賀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1,123戸で、月間契約率は59.6%。前月の70.2%に比べて10.6ポイントのダウン、前年同月の73.0%に比べて13.4ポイントのダウンとなっている。
4. 12月の地域別契約率は大阪市部40.0%、大阪府下59.2%、神戸市部56.9%、兵庫県下56.5%、京都市部78.7%、京都府下79.1%、奈良県75.0%、和歌山県66.7%。
5. 12月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,525万円、66.2万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月連続のアップ。㎡単価は6カ月連続のアップ。2015年11月は4,454万円、63.4万円であったので、前月比総額では71万円(1.6%)のアップ、㎡単価は2.8万円(4.4%)のアップ。2014年12月は3,872万円 56.8万円であったので、前年同月比総額では653万円(16.9%)のアップ、㎡単価は9.4万円(16.5%)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3,328万円、63.2万円、大阪府下3,944万円、51.9万円、神戸市部4,139万円、64.6万円、兵庫県下3,860万円、50.3万円、京都市部8,641万円、109.2万円、京都府下4,091万円、53.2万円、奈良県3,635万円、49.8万円、和歌山県2,857万円、41.6万円。
7. 即日完売は3戸(全体の0.2%)、フラット35登録物件戸数は1,469戸(同78.0%)であった。
8. 12月末現在の継続販売在庫数は2,399戸で、2015年11月末現在の2,133戸に比べて266戸の増加。
9. 2016年1月の発売戸数は1,000戸程度の見込みである（'15年1月1,314戸、'14年1月711戸、'13年1月913戸、'12年1月1,007戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2015年12月末現在)

1. 対象物件	101	物件
1. 発売戸数	1,884	戸
1. 売却戸数	1,123	戸 (契約率59.6%)
1. 全売却戸数	1,618	戸
1. 全残戸数	2,399	戸 (2015年分残2,189戸 完成在庫912戸)
1. 即日完売戸数	3	戸 (即日完売率0.2%)
1. フラット35登録物件戸数	1,469	戸 (F35登録物件率78.0%)
1. 1物件当り平均戸数	18.7	戸
1. 総発売額	8,524,474.7	万円
1. 1戸当り平均価格	4,525	万円
1. 1㎡当り分譲単価	66.2	万円 (3.3㎡当り 218.6万円)
1. 総敷地面積	45,969.35	㎡
1. 総建築面積	22,085.76	㎡
1. 総建築延面積	165,735.72	㎡
1. 総有効分譲面積	128,679	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	68.30	㎡
1. 総棟数	112	棟
1. 総階高	1,350	階
1. 1棟当り平均階高	12.1	階
1. 1日当り分譲戸数	60.8	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.0分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2014年12月末現在)

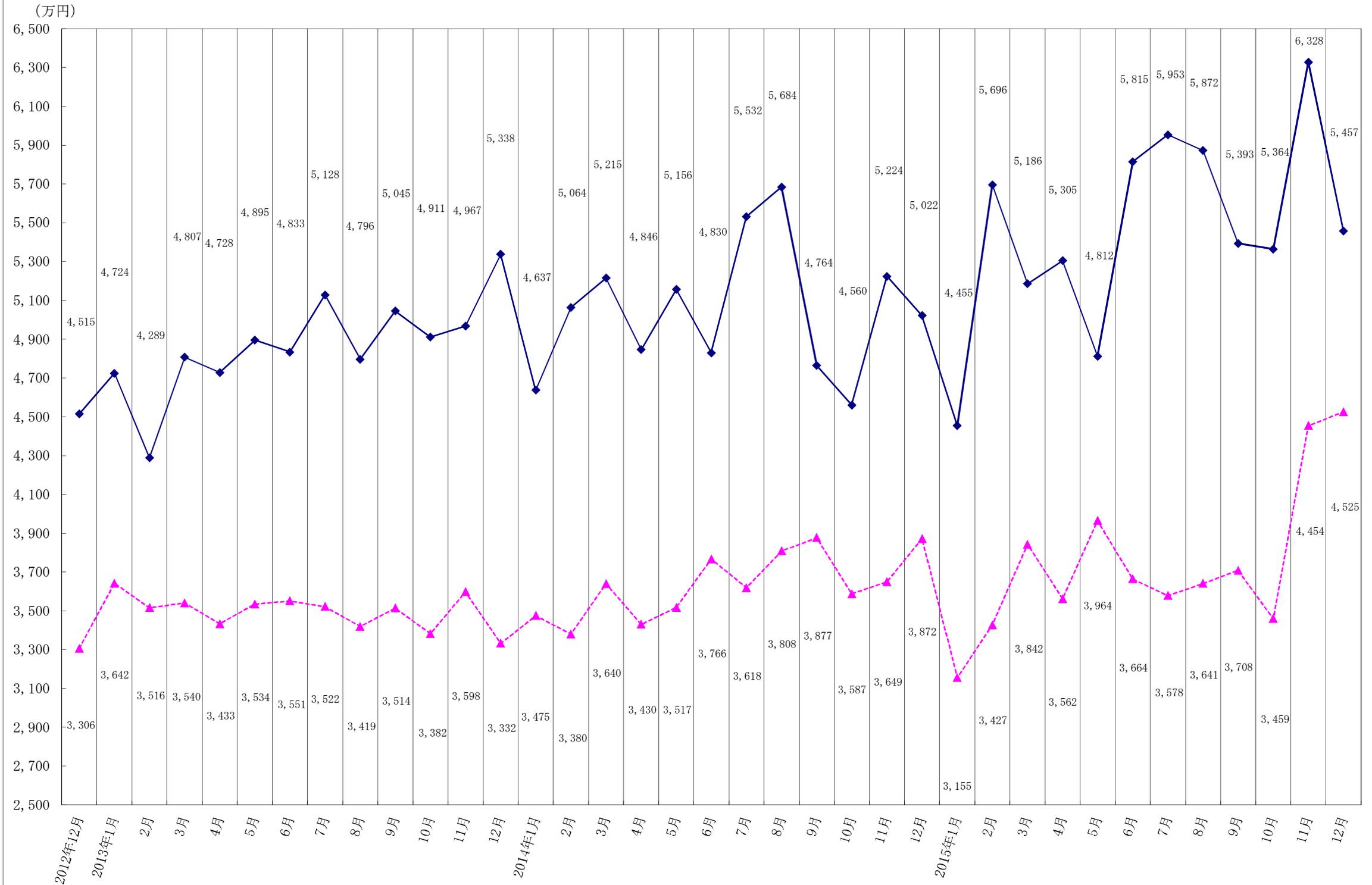
1. 対象物件	105	物件
1. 発売戸数	1,638	戸
1. 売却戸数	1,196	戸 (契約率73.0%)
1. 全売却戸数	1,590	戸
1. 全残戸数	2,094	戸 (2014年分残1,844戸 完成在庫559戸)
1. 即日完売戸数	8	戸 (即日完売率0.5%)
1. フラット35登録物件戸数	970	戸 (F35登録物件率59.2%)
1. 1物件当り平均戸数	15.6	戸
1. 総発売額	6,342,248.2	万円
1. 1戸当り平均価格	3,872	万円
1. 1㎡当り分譲単価	56.8	万円 (3.3㎡当り 187.5万円)
1. 総敷地面積	41,131.11	㎡
1. 総建築面積	19,362.05	㎡
1. 総建築延面積	141,125.26	㎡
1. 総有効分譲面積	111,626	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	68.15	㎡
1. 総棟数	117	棟
1. 総階高	1,521	階
1. 1棟当り平均階高	13.0	階
1. 1日当り分譲戸数	52.8	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.3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		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	発	売	契	約
1	K	180	72	138	30			42	42																	
1	D K	20	7	11	1			9	6																	
1	L D K	56	43	9	9			27	18			20	16													
2	K	18		18																						
2	L D K	239	169	38	27	11	9	108	68	11	4	71	61													
3	L D K	1,114	681	200	95	224	131	207	102	118	66	152	116	206	166	4	3	3	2							
4	L D K	257	151	31	16	57	33	52	17	25	17	25	18	67	50											
合計		1,884	1,123	445	178	292	173	445	253	154	87	268	211	273	216	4	3	3	2							

1.価格帯別戸数																				
2,500万円以下	231	86	168	32			59	54	3										1	
3,000 "	96	49	15	14	28	11	31	16	22	8										
3,300 "	92	55	21	15	26	12	18	7	23	17	2	2							2	2
3,500 "	111	64	32	20	26	17	26	9	10	5	3	2	14	11						
3,700 "	165	112	22	13	31	21	36	19	20	13	6	6	48	38	2	2				
4,000 "	291	188	37	18	65	41	54	31	25	10	8	5	100	82	2	1				
4,300 "	179	109	21	11	47	31	40	18	12	5	14	11	45	33						
4,500 "	83	48	16	10	17	12	18	4	7	3	6	5	19	14						
4,700 "	82	47	23	6	7	6	24	13	7	6	9	7	12	9						
5,000 "	111	70	21	8	16	6	37	25	8	6	18	15	11	10						
5,500 "	161	98	36	12	21	11	47	28	9	9	32	27	16	11						
6,000 "	74	41	17	6	6	3	17	6	5	2	22	17	7	7						
6,500 "	49	42	8	6	1	1	12	11	1	1	26	22	1	1						
7,000 "	24	17	6	5	1	1	3	1	1	1	13	9								
8,000 "	37	30	1	1			14	10	1	1	21	18								
9,000 "	25	15	1	1			5				19	14								
9,999 "	14	8					3	1			11	7								
10,000 以上	43	32					1				42	32								
20,000 以上	11	8									11	8								
30,000 以上	5	4									5	4								
合計	1,884	1,123	445	178	292	173	445	253	154	87	268	211	273	216	4	3	3	2		

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2012年12月～2015年12月

—◆— 首都圏  
 -▲- 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2012年12月～2015年12月

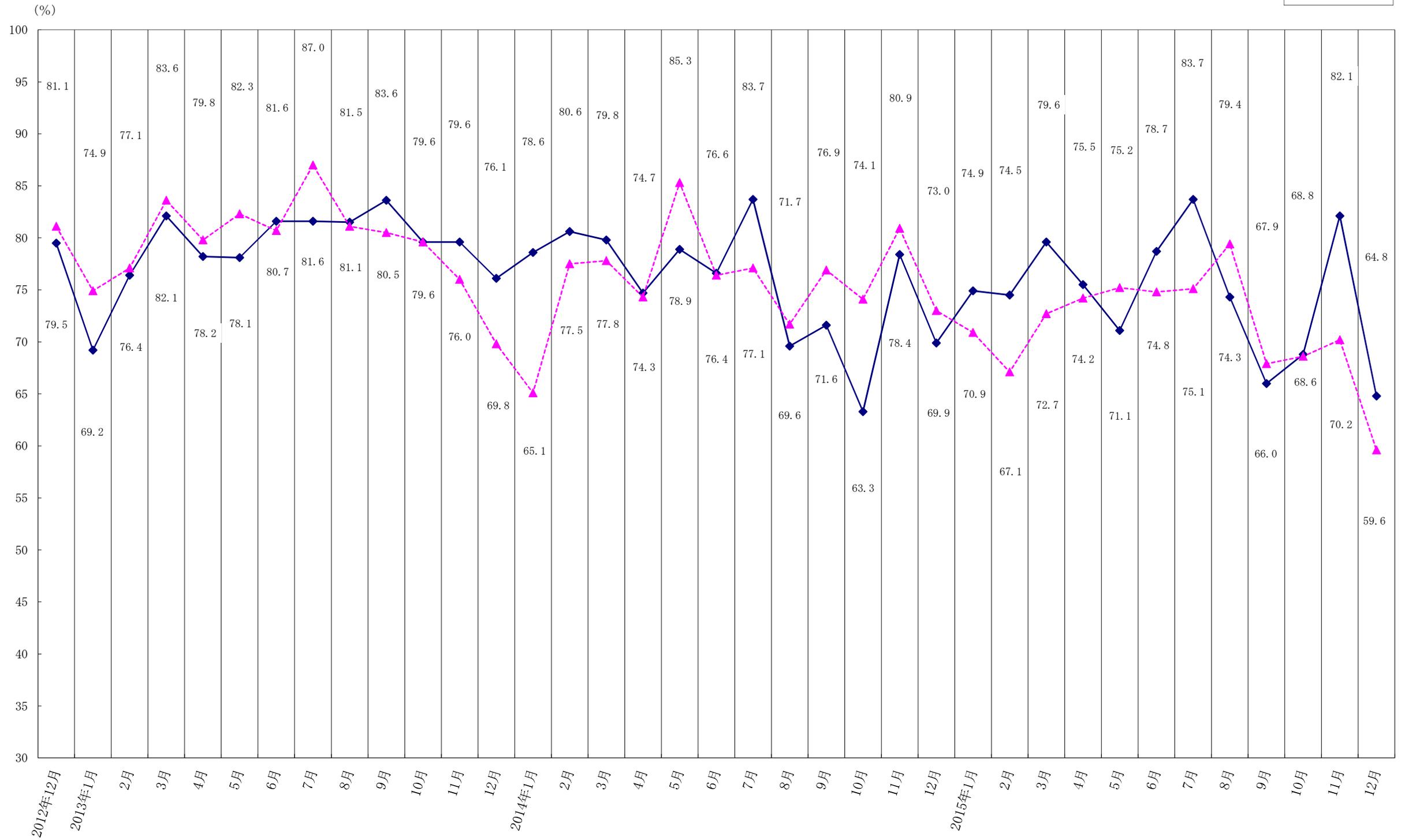


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年12月～2015年12月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

