

《近畿圏のマンション市場動向》

－2016年1月度－

2016.2.16

- ◎ 発売は31.6%減の899戸、2カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎ 大阪市部のシェアは53.7%に上昇。価格は20.4%UPと大幅上昇。

(1) 1月の発売は899戸、前年同月(1,314戸)比31.6%減、前月(1,884戸)比52.3%減。

(2) 契約率67.1%、前年同月(70.9%)比3.8ポイントのダウン、前月(59.6%)比7.5ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,798万円、1㎡当り単価は58.3万円。

前年同月比で戸当り価格は643万円(20.4%)のアップ、㎡単価は1.4万円(2.5%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は3カ月連続のアップ。㎡単価は7カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,265戸、前月末比134戸の減少('15年12月末2,399戸、'15年1月末2,060戸)。

(5) 即日完売物件(1物件22戸)

① リビオ住ノ江駅前1期1・2次 (住之江区 22戸 3,430万円 48.6万円 平均1倍 最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

契約率は2カ月連続で70%を下回り、大阪府下、兵庫県下の低迷が目立つ。

京都市部は供給大幅増で契約率も大幅アップ。

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（2016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899戸である。対前年同月(1,314戸)比415戸、31.6%減、対前月(1,884戸)比985戸、52.3%減である。
2. 1月の地域別発売戸数は大阪市部483戸(全体比53.7%)、大阪府下131戸(同14.6%)、神戸市部58戸(同6.5%)、兵庫県下51戸(同5.7%)、京都市部123戸(同13.7%)、京都府下32戸(同3.6%)、奈良県6戸(同0.7%)、滋賀県15戸(同1.7%)、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603戸で、月間契約率は67.1%。前月の59.6%に比べて7.5ポイントのアップ、前年同月の70.9%に比べて3.8ポイントのダウンとなっている。
4. 1月の地域別契約率は大阪市部71.4%、大阪府下43.5%、神戸市部69.0%、兵庫県下37.3%、京都市部86.2%、京都府下56.3%、奈良県100%、滋賀県80.0%。
5. 1月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,798万円、58.3万円である。前年同月比は戸当り価格は3カ月連続のアップ。㎡単価は7カ月連続のアップ。2015年12月は4,525万円、66.2万円であったので、前月比総額では727万円(16.1%)のダウン、㎡単価は7.9万円(11.9%)のダウン。2015年1月は3,155万円、56.9万円であったので、前年同月比総額では643万円(20.4%)のアップ、㎡単価は1.4万円(2.5%)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3,411万円、58.7万円、大阪府下3,972万円、50.8万円、神戸市部4,059万円、56.4万円、兵庫県下4,475万円、57.9万円、京都市部4,789万円、73.1万円、京都府下3,656万円、46.7万円、奈良県3,951万円、51.5万円、滋賀県3,519万円、46.6万円。
7. 即日完売は22戸(全体の2.4%)、フラット35登録物件戸数は629戸(同70.0%)であった。
8. 1月末現在の継続販売在庫数は2,265戸で、2015年12月末現在の2,399戸に比べて134戸の減少。
9. 2016年2月の発売戸数は1,500戸程度の見込みである（'15年2月1,905戸、'14年2月1,653戸、'13年2月2,116戸、'12年2月1,394戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2016年1月末現在)

1. 対象物件	72	物件
1. 発売戸数	899	戸
1. 売却戸数	603	戸 (契約率67.1%)
1. 全売却戸数	1,033	戸
1. 全残戸数	2,265	戸 (2016年分残296戸 完成在庫767戸)
1. 即日完売戸数	22	戸 (即日完売率2.4%)
1. フラット35登録物件戸数	629	戸 (F35登録物件率70.0%)
1. 1物件当り平均戸数	12.5	戸
1. 総発売額	3,413,991.9	万円
1. 1戸当り平均価格	3,798	万円
1. 1㎡当り分譲単価	58.3	万円 (3.3㎡当り 192.4万円)
1. 総敷地面積	21,126.51	㎡
1. 総建築面積	10,220.92	㎡
1. 総建築延面積	72,079.62	㎡
1. 総有効分譲面積	58,555	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	65.13	㎡
1. 総棟数	78	棟
1. 総階高	1,000	階
1. 1棟当り平均階高	12.8	階
1. 1日当り分譲戸数	29.0	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	7.0分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2015年1月末現在)

1. 対象物件	92	物件
1. 発売戸数	1,314	戸
1. 売却戸数	932	戸 (契約率70.9%)
1. 全売却戸数	1,348	戸
1. 全残戸数	2,060	戸 (2015年分残382戸 完成在庫653戸)
1. 即日完売戸数	22	戸 (即日完売率1.7%)
1. フラット35登録物件戸数	827	戸 (F35登録物件率62.9%)
1. 1物件当り平均戸数	14.3	戸
1. 総発売額	4,145,962.9	万円
1. 1戸当り平均価格	3,155	万円
1. 1㎡当り分譲単価	56.9	万円 (3.3㎡当り 187.8万円)
1. 総敷地面積	26,237.64	㎡
1. 総建築面積	11,639.14	㎡
1. 総建築延面積	95,867.55	㎡
1. 総有効分譲面積	72,843	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	55.44	㎡
1. 総棟数	101	棟
1. 総階高	1,404	階
1. 1棟当り平均階高	13.9	階
1. 1日当り分譲戸数	42.4	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.4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
1	K	120	120	120	120																	
1	D K	11	11	1	1							10	10									
1	L D K	22	20	10	8			3	3			9	9									
2	L D K	109	74	72	48	4	3	8	8	8	1	17	14									
3	L D K	518	313	240	142	91	44	35	23	40	16	76	64	21	10	4	4	11	10			
4	L D K	119	65	40	26	36	10	12	6	3	2	11	9	11	8	2	2	4	2			
合計		899	603	483	345	131	57	58	40	51	19	123	106	32	18	6	6	15	12			

1.価格帯別戸数																					
2,500万円以下	138	136	125	123	1	1	1	1			11	11									
3,000 "	97	75	47	35	16	9	2	1	2		24	24	5	5					1	1	
3,300 "	107	80	70	52	11	8	2		3		12	12	4	4					5	4	
3,500 "	82	47	41	22	12	6	2	2	7	1	14	13	3						3	3	
3,700 "	78	43	29	13	17	9	7	5	11	6	7	6	6	3	1	1					
4,000 "	119	63	44	27	25	6	12	8	9	2	16	12	6	2	3	3	4	3			
4,300 "	64	42	26	19	12	6	14	8	4	3	3	3	2	1	1	1	2	1			
4,500 "	34	18	14	9	9	1	6	5	2	1	1	1	1		1	1					
4,700 "	31	20	18	12	4	1	3	3	1		1	1	4	3							
5,000 "	38	20	20	7	5	3	7	5	2	1	4	4									
5,500 "	37	22	17	7	11	7	1	1	1	1	6	6	1								
6,000 "	18	9	11	7	5		1	1	1	1											
6,500 "	7	3	7	3																	
7,000 "	20	10	9	6	3				3	2	5	2									
8,000 "	7	4	1	1					1	1	5	2									
9,000 "	4	2							2		2	2									
9,999 "	8		1						2		5										
10,000 以上	9	8	3	2							6	6									
20,000 以上	1	1									1	1									
30,000 以上																					
合計	899	603	483	345	131	57	58	40	51	19	123	106	32	18	6	6	15	12			

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2013年1月～2016年1月

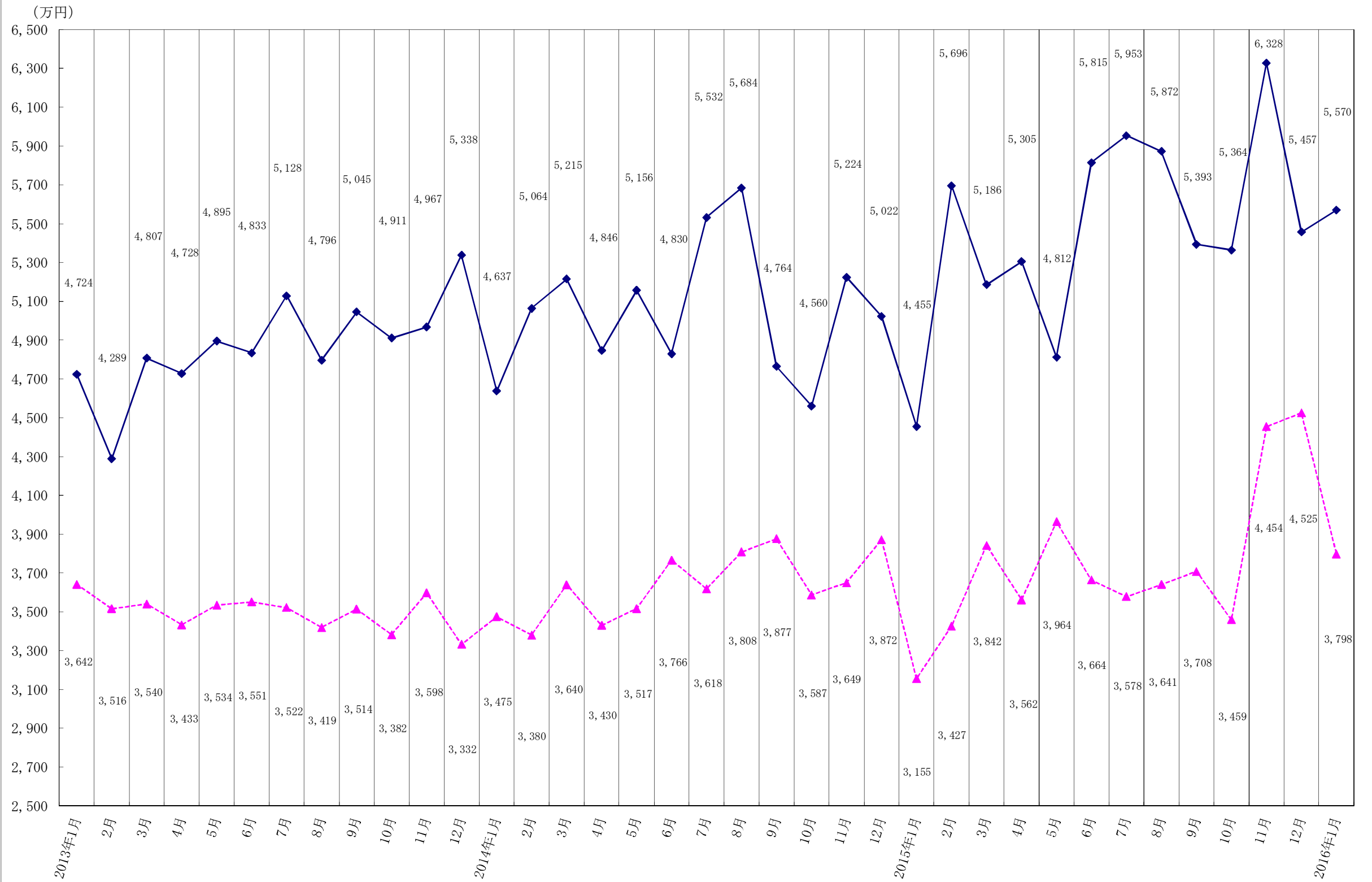


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年1月～2016年1月

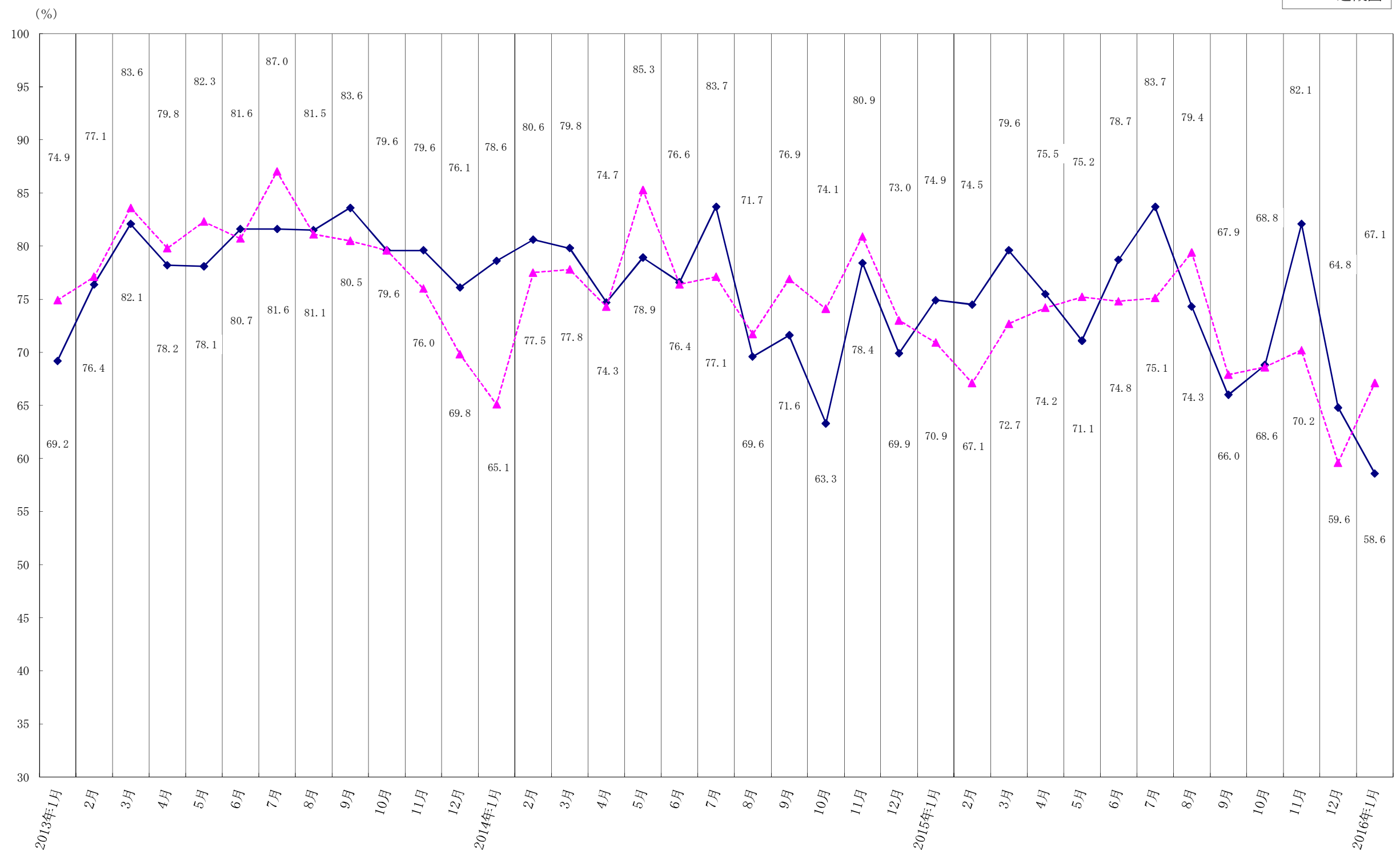


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年1月～2016年1月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

