

《近畿圏のマンション市場動向》

－2016年6月度－

2016.7.14

- ◎ 発売は13.6%減の1,517戸、2カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎ 戸当たり価格・㎡単価ともに2ケタの上昇率。契約率は70%台に回復。

(1) 6月の発売は1,517戸、前年同月(1,755戸)比13.6%減、前月(1,422戸)比6.7%増。

(2) 契約率73.3%、前年同月(74.8%)比1.5ポイントのダウン、前月(64.5%)比8.8ポイントのアップ。

(3) 1戸当たり価格は4,034万円、1㎡当たり単価は61.0万円。

前年同月比で戸当たり価格は370万円(10.1%)のアップ、㎡単価は5.9万円(10.7%)のアップ。

前年同月比で戸当たり価格は2カ月ぶりのアップ。㎡単価は12カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,382戸、前月末比66戸の減少('16年5月末2,448戸、'15年6月末2,136戸)。

(5) 即日完売物件(3物件49戸)

① リバーガーデン福島木漏れ日の丘2期	(大阪・福島区	45戸	3,894万円	55.4万円	平均1.3倍	最高15倍)
② ウェリス豊中桃山台2期3次	(豊中市	2戸	4,823万円	53.9万円	先着順)	
③ メイツブラン・ヴェリテ若江岩田1期2次	(東大阪市	2戸	3,205万円	43.9万円	先着順)	

(6) マンション市況の特徴

大阪市部、神戸市部、京都市部はいずれも大幅供給減。

大阪府下ファミリー物件が好調。

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6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. 6月の新規発売戸数は1,517戸である。対前年同月(1,755戸)比238戸、13.6%減、対前月(1,422戸)比95戸、6.7%増である。
2. 6月の地域別発売戸数は大阪市部588戸(全体比38.8%、前年同月比18.7%減)、大阪府下393戸(同25.9%、4.2%増)、神戸市部57戸(同3.8%、54.4%減)、兵庫県下233戸(同15.4%、15.6%減)、京都市部100戸(同6.6%、35.9%減)、京都府下19戸(同1.3%、850.0%増)、奈良県114戸(同7.5%、26.7%増)、滋賀県13戸(同0.9%、116.7%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1,112戸で、月間契約率は73.3%。前月の64.5%に比べて8.8ポイントのアップ、前年同月の74.8%に比べて1.5ポイントのダウンとなっている。
4. 6月の地域別契約率は大阪市部72.3%、大阪府下77.4%、神戸市部77.2%、兵庫県下67.8%、京都市部68.0%、京都府下68.4%、奈良県83.3%、滋賀県38.5%。
5. 6月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,034万円、61.0万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月ぶりのアップ。㎡単価は12カ月連続のアップ。2016年5月は3,327万円、62.9万円であったので、前月比総額では707万円(21.3%)のアップ、㎡単価は1.9万円(3.0%)のダウン。2015年6月は3,664万円、55.1万円であったので、前年同月比総額では370万円(10.1%)のアップ、㎡単価は5.9万円(10.7%)のアップ。
6. 6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3,532万円、70.8万円、大阪府下3,522万円、46.1万円、神戸市部5,453万円、72.0万円、兵庫県下5,118万円、66.4万円、京都市部5,587万円、77.1万円、京都府下3,808万円、51.9万円、奈良県4,269万円、52.9万円、滋賀県2,911万円、40.7万円。
7. 即日完売物件は49戸(全体の3.2%)、フラット35登録物件戸数は981戸(同64.7%)であった。
8. 6月末現在の継続販売在庫数は2,382戸で、2016年5月末現在の2,448戸に比べて66戸の減少。
9. 2016年7月の発売戸数は1,500戸程度の見込みである（'15年7月1,258戸、'14年7月2,016戸、'13年7月2,111戸、'12年7月2,599戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2016年6月末現在)

1. 対象物件 ……	89	物件
1. 発売戸数 ……	1,517	戸
1. 売却戸数 ……	1,112	戸 (契約率73.3%)
1. 全売却戸数 ……	1,583	戸
1. 全残戸数 ……	2,382	戸 (2016年分残1,522戸 完成在庫812戸)
1. 即日完売戸数 ……	49	戸 (即日完売率3.2%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	981	戸 (F35登録物件率64.7%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	17.0	戸
1. 総発売額 ……	6,119,384.6	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	4,034	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	61.0	万円 (3.3㎡当り 201.2万円)
1. 総敷地面積 ……	38,727.72	㎡
1. 総建築面積 ……	18,207.40	㎡
1. 総建築延面積 ……	128,045.77	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	100,387	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	66.17	㎡
1. 総棟数 ……	103	棟
1. 総階高 ……	1,318	階
1. 1棟当り平均階高 ……	12.8	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	48.9	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 (2015年6月末現在)

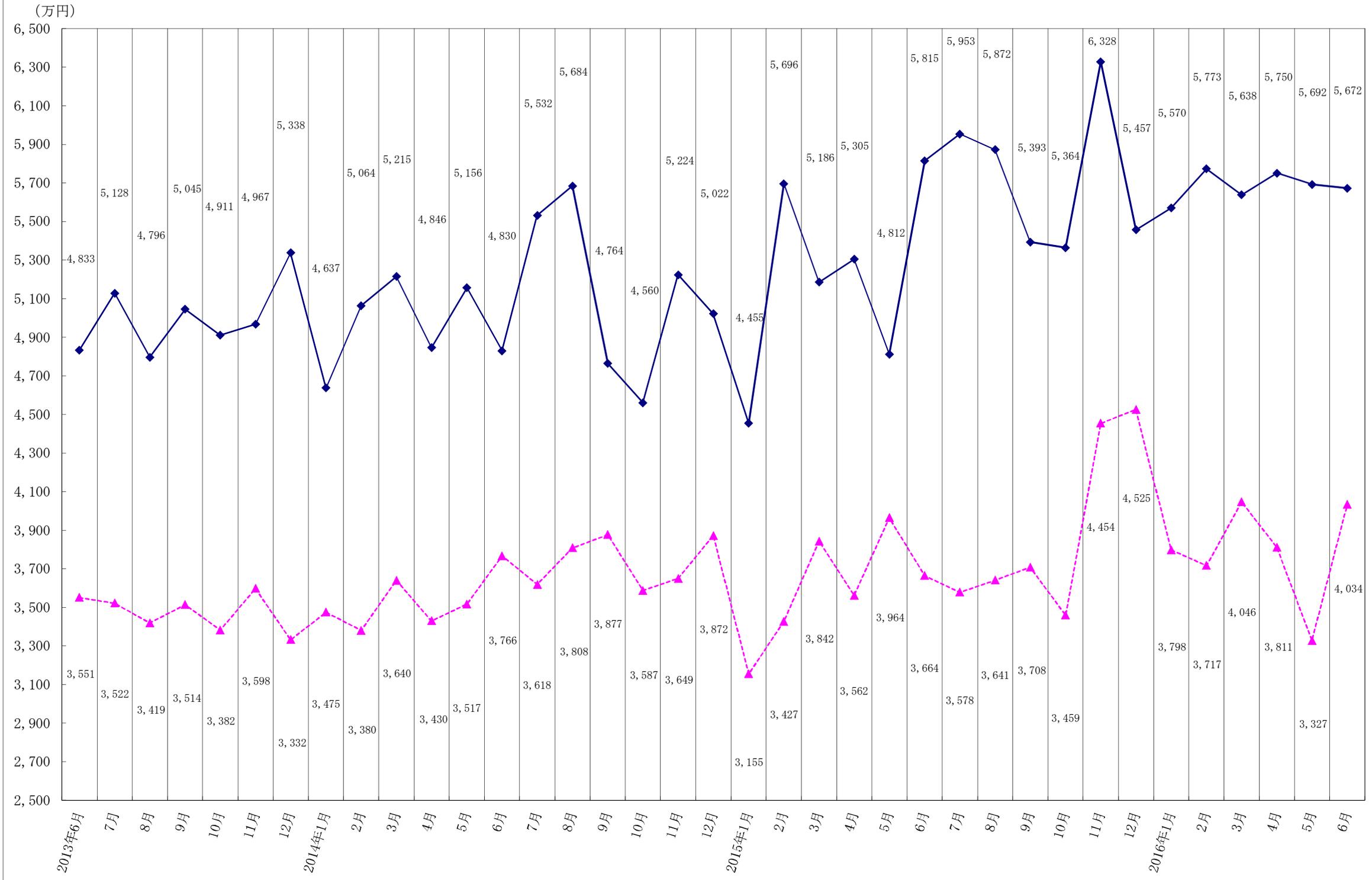
1. 対象物件 ……	126	物件
1. 発売戸数 ……	1,755	戸
1. 売却戸数 ……	1,313	戸 (契約率74.8%)
1. 全売却戸数 ……	1,820	戸
1. 全残戸数 ……	2,136	戸 (2015年分残1,534戸 完成在庫678戸)
1. 即日完売戸数 ……	30	戸 (即日完売率1.7%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,006	戸 (F35登録物件率57.3%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	13.9	戸
1. 総発売額 ……	6,430,720.0	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,664	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	55.1	万円 (3.3㎡当り 181.8万円)
1. 総敷地面積 ……	48,318.97	㎡
1. 総建築面積 ……	23,115.28	㎡
1. 総建築延面積 ……	156,278.44	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	116,718	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	66.51	㎡
1. 総棟数 ……	137	棟
1. 総階高 ……	1,761	階
1. 1棟当り平均階高 ……	12.9	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	56.6	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
1	K	239	227	239	227																	
1	L D K	21	13	14	9			2	1	5	3											
2	L D K	201	106	114	50	22	8	6	6	18	16	31	20			4	4	6	2			
3	L D K	868	633	209	129	281	224	35	27	173	124	62	44	18	12	83	70	7	3			
4	L D K	187	132	12	10	90	72	14	10	36	14	7	4	1	1	27	21					
5	L D K	1	1							1	1											
合計		1,517	1,112	588	425	393	304	57	44	233	158	100	68	19	13	114	95	13	5			

1.価格帯別戸数		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						
2,500万円以下		244	231	239	227	3	3	1									1	1				
3,000 "		131	90	11	7	96	67	3	3	13	10	1	1				7	2				
3,300 "		159	131	32	25	90	73	3	3	10	10	17	16			4	3	3	1			
3,500 "		73	52	15	9	33	21	1	1	14	14	3	2	2	2	3	2	2	1			
3,700 "		100	76	14	10	52	42	2		15	11	5	5	4	1	8	7					
4,000 "		169	136	56	39	42	34			23	21	8	7	9	6	31	29					
4,300 "		96	71	20	7	27	23	4	4	8	7	5	4	4	4	28	22					
4,500 "		56	36	25	11	9	8	1		3	2	5	2			13	13					
4,700 "		55	37	23	16	10	7	2	1	9	9	7	2			4	2					
5,000 "		66	43	36	19	10	7	4	4	9	8	2	1			5	4					
5,500 "		111	63	42	11	14	13	8	7	29	20	8	6			10	6					
6,000 "		102	57	27	15	6	5	7	4	49	25	6	2			7	6					
6,500 "		48	32	13	10	1	1	10	9	20	8	3	3			1	1					
7,000 "		31	18	8	3			4	3	8	5	11	7									
8,000 "		29	16	11	7			3	2	11	4	4	3									
9,000 "		34	14	11	4			4	3	12	4	7	3									
9,999 "		5	3	2	2							3	1									
10,000 以上		8	6	3	3							5	3									
20,000 以上																						
30,000 以上																						
合計		1,517	1,112	588	425	393	304	57	44	233	158	100	68	19	13	114	95	13	5			

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2013年6月～2016年6月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年6月～2016年6月

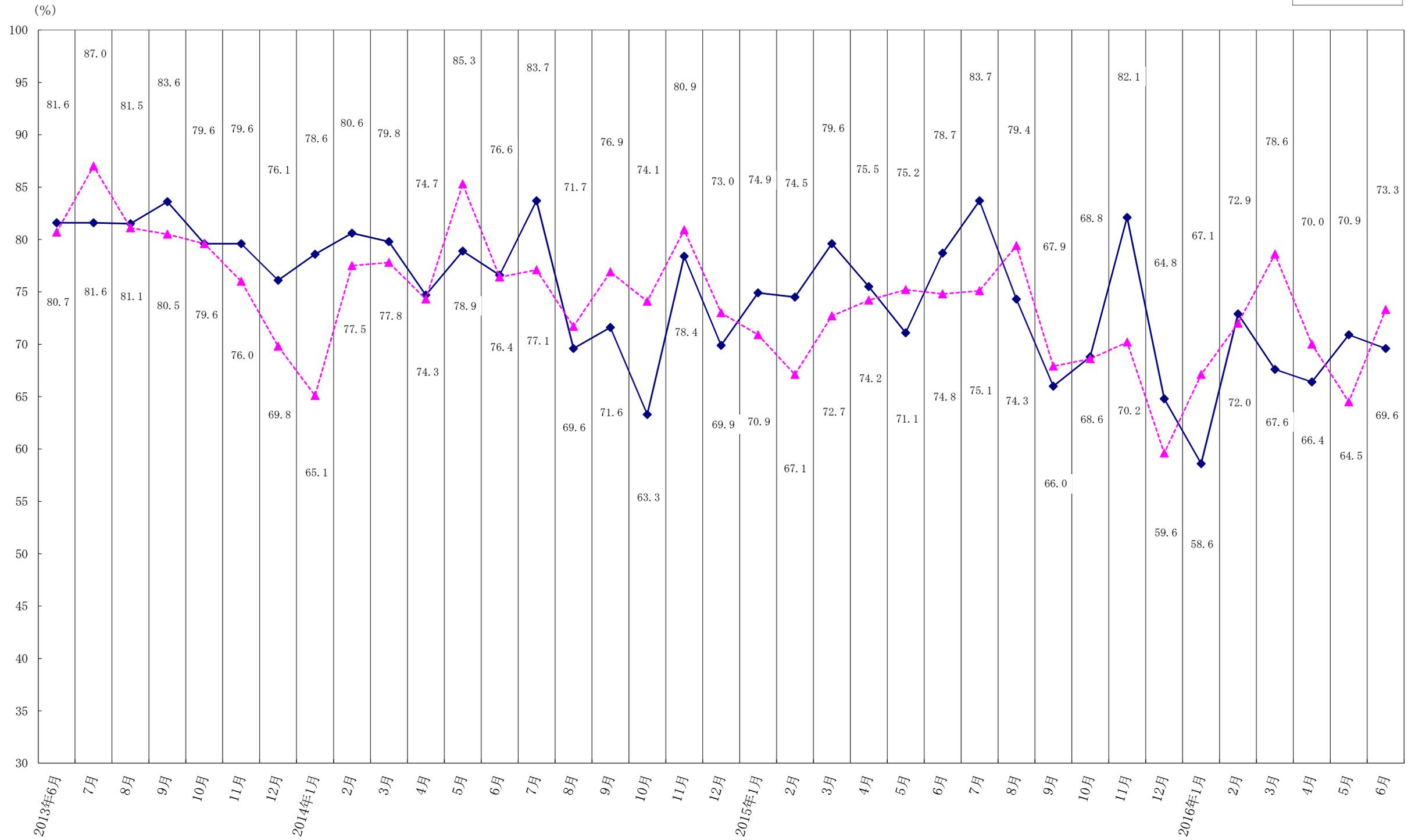


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年6月～2016年6月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

