

《近畿圏のマンション市場動向》

－2016年7月度－

2016.8.16

- ◎ 発売は12.4%増の1,414戸、3カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎ 平均価格、㎡単価ともに上昇続く。契約率は74.6%と堅調。

(1) 7月の発売は1,414戸、前年同月(1,258戸)比12.4%増、前月(1,517戸)比6.8%減。

(2) 契約率74.6%、前年同月(75.1%)比0.5ポイントのダウン、前月(73.3%)比1.3ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,841万円、1㎡当り単価は63.4万円。

前年同月比で戸当り価格は263万円(7.4%)のアップ、㎡単価は4.1万円(6.9%)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13カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,401戸、前月末比19戸の増加('16年6月末2,382戸、'15年7月末1,966戸)。

(5) 即日完売物件(3物件54戸)

① エスリード京橋グラセント1・2期	(大阪・都島区	22戸	3,414万円	64.3万円	平均1倍	最高1倍)
② グランドメゾン松ヶ枝町1期1・2次	(大阪・北区	31戸	5,517万円	71.8万円	平均1.3倍	最高4倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪府下、京都市部以外の全てのエリアが供給増。

南大阪エリアの安価物件のシェア増により、大阪府下が唯一㎡単価ダウン。

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7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. 7月の新規発売戸数は1,414戸である。対前年同月(1,258戸)比156戸、12.4%増、対前月(1,517戸)比103戸、6.8%減である。
2. 7月の地域別発売戸数は大阪市部599戸(全体比42.4%、前年同月比17.0%増)、大阪府下264戸(同18.7%、14.8%減)、神戸市部279戸(同19.7%、14.3%増)、兵庫県下132戸(同9.3%、40.4%増)、京都市部75戸(同5.3%、9.6%減)、京都府下14戸(同1.0%、前年供給なし)、奈良県46戸(同3.3%、206.7%増)、滋賀県5戸(同0.4%、前年供給なし)、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1,055戸で、月間契約率は74.6%。前月の73.3%に比べて1.3ポイントのアップ、前年同月の75.1%に比べて0.5ポイントのダウンとなっている。
4. 7月の地域別契約率は大阪市部81.8%、大阪府下68.2%、神戸市部78.5%、兵庫県下53.0%、京都市部62.7%、京都府下92.9%、奈良県73.9%、滋賀県40.0%。
5. 7月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,841万円、63.4万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月連続のアップ。㎡単価は13カ月連続のアップ。2016年6月は4,034万円、61.0万円であったので、前月比総額では193万円(4.8%)のダウン、㎡単価は2.4万円(3.9%)のアップ。2015年7月は3,578万円、59.3万円であったので、前年同月比総額では263万円(7.4%)のアップ、㎡単価は4.1万円(6.9%)のアップ。
6. 7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3,820万円、66.2万円、大阪府下4,033万円、53.4万円、神戸市部2,521万円、69.7万円、兵庫県下4,886万円、62.2万円、京都市部6,303万円、82.7万円、京都府下3,812万円、51.6万円、奈良県4,143万円、54.0万円、滋賀県2,647万円、36.6万円。
7. 即日完売物件は54戸(全体の3.8%)、フラット35登録物件戸数は831戸(同58.8%)であった。
8. 7月末現在の継続販売在庫数は2,401戸で、2016年6月末現在の2,382戸に比べて19戸の増加。
9. 2016年8月の発売戸数は1,300戸程度の見込みである（'15年8月969戸、'14年8月1,217戸、'13年8月1,994戸、'12年8月1,276戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2016年7月末現在)

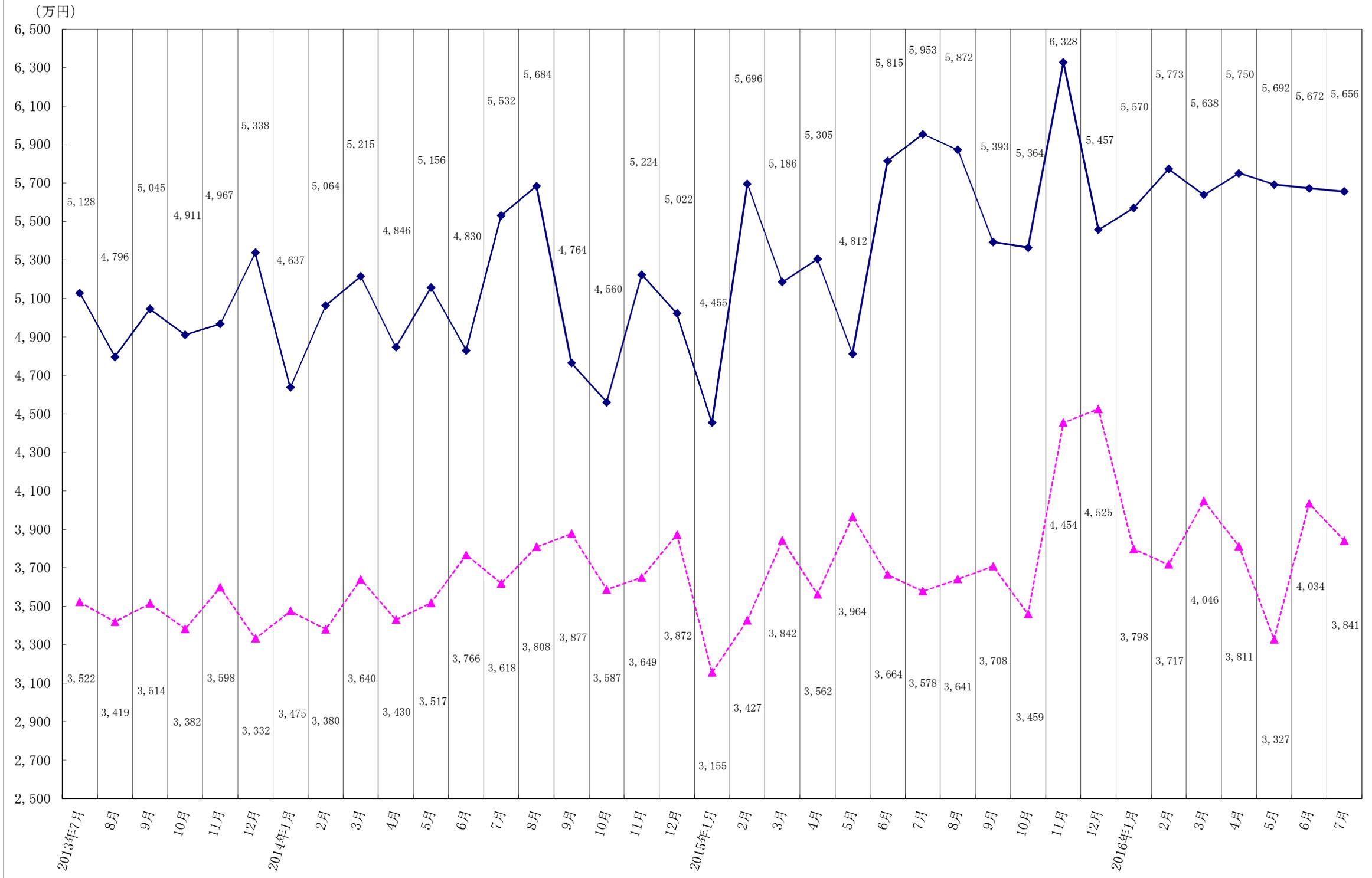
1. 対象物件	81	物件
1. 発売戸数	1,414	戸
1. 売却戸数	1,055	戸 (契約率74.6%)
1. 全売却戸数	1,395	戸
1. 全残戸数	2,401	戸 (2016年分残1,647戸 完成在庫808戸)
1. 即日完売戸数	54	戸 (即日完売率3.8%)
1. フラット35登録物件戸数	831	戸 (F35登録物件率58.8%)
1. 1物件当り平均戸数	17.5	戸
1. 総発売額	5,431,188.0	万円
1. 1戸当り平均価格	3,841	万円
1. 1㎡当り分譲単価	63.4	万円 (3.3㎡当り 209.3万円)
1. 総敷地面積	33,016.05	㎡
1. 総建築面積	15,331.19	㎡
1. 総建築延面積	109,997.52	㎡
1. 総有効分譲面積	85,637	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	60.56	㎡
1. 総棟数	92	棟
1. 総階高	1,200	階
1. 1棟当り平均階高	13.0	階
1. 1日当り分譲戸数	45.6	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.5分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2015年7月末現在)

1. 対象物件	86	物件
1. 発売戸数	1,258	戸
1. 売却戸数	945	戸 (契約率75.1%)
1. 全売却戸数	1,428	戸
1. 全残戸数	1,966	戸 (2015年分残1,455戸 完成在庫631戸)
1. 即日完売戸数	4	戸 (即日完売率0.3%)
1. フラット35登録物件戸数	779	戸 (F35登録物件率61.9%)
1. 1物件当り平均戸数	14.6	戸
1. 総発売額	4,501,186.9	万円
1. 1戸当り平均価格	3,578	万円
1. 1㎡当り分譲単価	59.3	万円 (3.3㎡当り 195.8万円)
1. 総敷地面積	33,667.84	㎡
1. 総建築面積	14,279.29	㎡
1. 総建築延面積	94,166.37	㎡
1. 総有効分譲面積	75,849	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	60.29	㎡
1. 総棟数	97	棟
1. 総階高	1,210	階
1. 1棟当り平均階高	12.5	階
1. 1日当り分譲戸数	40.6	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.0分

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2013年7月～2016年7月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年7月～2016年7月

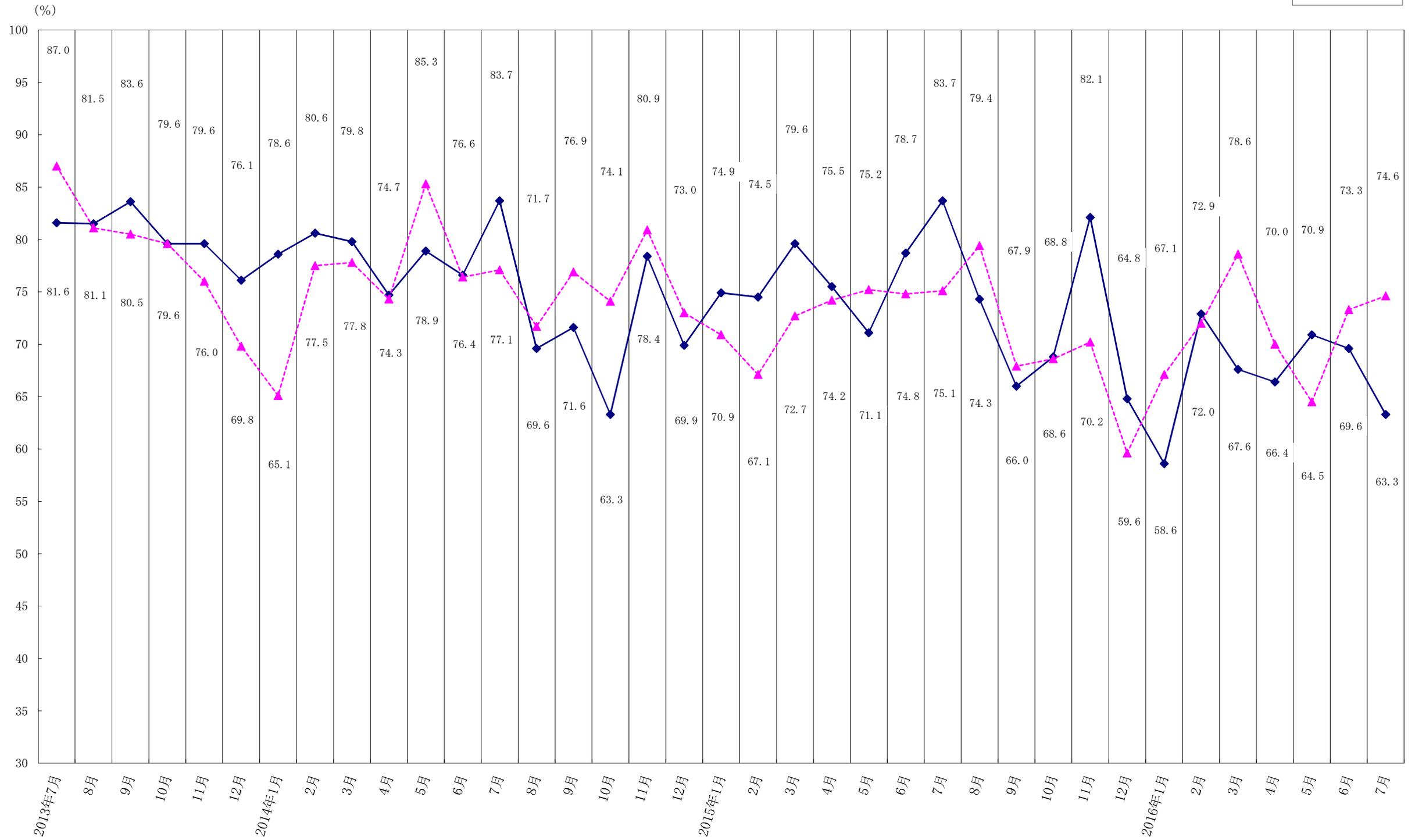


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年7月～2016年7月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

