

《近畿圏のマンション市場動向》

－2016年8月度－

2016.9.14

- ◎ 発売は27.8%増の1,238戸、2カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎ m²単価は14カ月ぶりの下落。契約率は73.8%と依然堅調。

(1) 8月の発売は1,238戸、前年同月(969戸)比27.8%増、前月(1,414戸)比12.4%減。

(2) 契約率73.8%、前年同月(79.4%)比5.6ポイントのダウン、前月(74.6%)比0.8ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は3,913万円、1m²当り単価は56.2万円。

前年同月比で戸当り価格は272万円(7.5%)のアップ、m²単価は4.3万円(7.1%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は3カ月連続のアップ。m²単価は14カ月ぶりのダウン。

(4) 販売在庫数は2,335戸、前月末比66戸の減少('16年7月末2,401戸、'15年8月末1,743戸)。

(5) 即日完売物件(3物件10戸)

① グランドメゾン松ヶ枝町1期3・4次	(大阪・北区	2戸	4,720万円	67.9万円	平均1倍	最高1倍)
② グランドメゾン上町台テラス1期3次	(大阪・中央区	3戸	6,310万円	73.7万円	平均1倍	最高1倍)
③ プレサンスロジェ京都烏丸五条1期	(京都・下京区	5戸	3,328万円	65.0万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪市部は18.8%と低シェア。大阪市部以外の全てのエリアが大幅供給増。

京都市部の安価大規模物件の初回売出しによって、近畿圏全体のm²単価もダウン。

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8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. 8月の新規発売戸数は1,238戸である。対前年同月(969戸)比269戸、27.8%増、対前月(1,414戸)比176戸、12.4%減である。
2. 8月の地域別発売戸数は大阪市部233戸(全体比18.8%、前年同月比50.6%減)、大阪府下376戸(同30.4%、58.6%増)、神戸市部169戸(同13.7%、15.0%増)、兵庫県下112戸(同9.0%、460.0%増)、京都市部233戸(同18.8%、223.6%増)、京都府下10戸(同0.8%、前年供給なし)、奈良県21戸(同1.7%、40.0%増)、滋賀県84戸(同6.8%、1,300.0%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914戸で、月間契約率は73.8%。前月の74.6%に比べて0.8ポイントのダウン、前年同月の79.4%に比べて5.6ポイントのダウンとなっている。
4. 8月の地域別契約率は大阪市部72.1%、大阪府下79.8%、神戸市部82.8%、兵庫県下49.1%、京都市部81.1%、京都府下40.0%、奈良県52.4%、滋賀県56.0%。
5. 8月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,913万円、56.2万円である。前年同月比は戸当り価格は3カ月連続のアップ。㎡単価は14カ月ぶりのダウン。2016年7月は3,841万円、63.4万円であったので、前月比総額では72万円(1.9%)のアップ、㎡単価は7.2万円(11.4%)のダウン。2015年8月は3,641万円、60.5万円であったので、前年同月比総額では272万円(7.5%)のアップ、㎡単価は4.3万円(7.1%)のダウン。
6. 8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4,033万円、61.5万円、大阪府下4,137万円、55.2万円、神戸市部2,989万円、54.8万円、兵庫県下4,230万円、56.0万円、京都市部4,056万円、56.6万円、京都府下3,397万円、46.5万円、奈良県4,319万円、55.9万円、滋賀県3,574万円、49.9万円。
7. 即日完売物件は10戸(全体の0.8%)、フラット35登録物件戸数は588戸(同47.5%)であった。
8. 8月末現在の継続販売在庫数は2,335戸で、2016年7月末現在の2,401戸に比べて66戸の減少。
9. 2016年9月の発売戸数は1,600戸程度の見込みである（'15年9月1,798戸、'14年9月1,829戸、'13年9月3,671戸、'12年9月1,981戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2016年8月末現在)

1. 対象物件 ……	78	物件
1. 発売戸数 ……	1,238	戸
1. 売却戸数 ……	914	戸 (契約率73.8%)
1. 全売却戸数 ……	1,304	戸
1. 全残戸数 ……	2,335	戸 (2016年分残1,678戸 完成在庫765戸)
1. 即日完売戸数 ……	10	戸 (即日完売率0.8%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	588	戸 (F35登録物件率47.5%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	15.9	戸
1. 総発売額 ……	4,844,006.3	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,913	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	56.2	万円 (3.3㎡当り 185.4万円)
1. 総敷地面積 ……	35,164.65	㎡
1. 総建築面積 ……	15,953.85	㎡
1. 総建築延面積 ……	106,249.74	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	86,201	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	69.63	㎡
1. 総棟数 ……	84	棟
1. 総階高 ……	1,103	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.1	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	39.9	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.4分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2015年8月末現在)

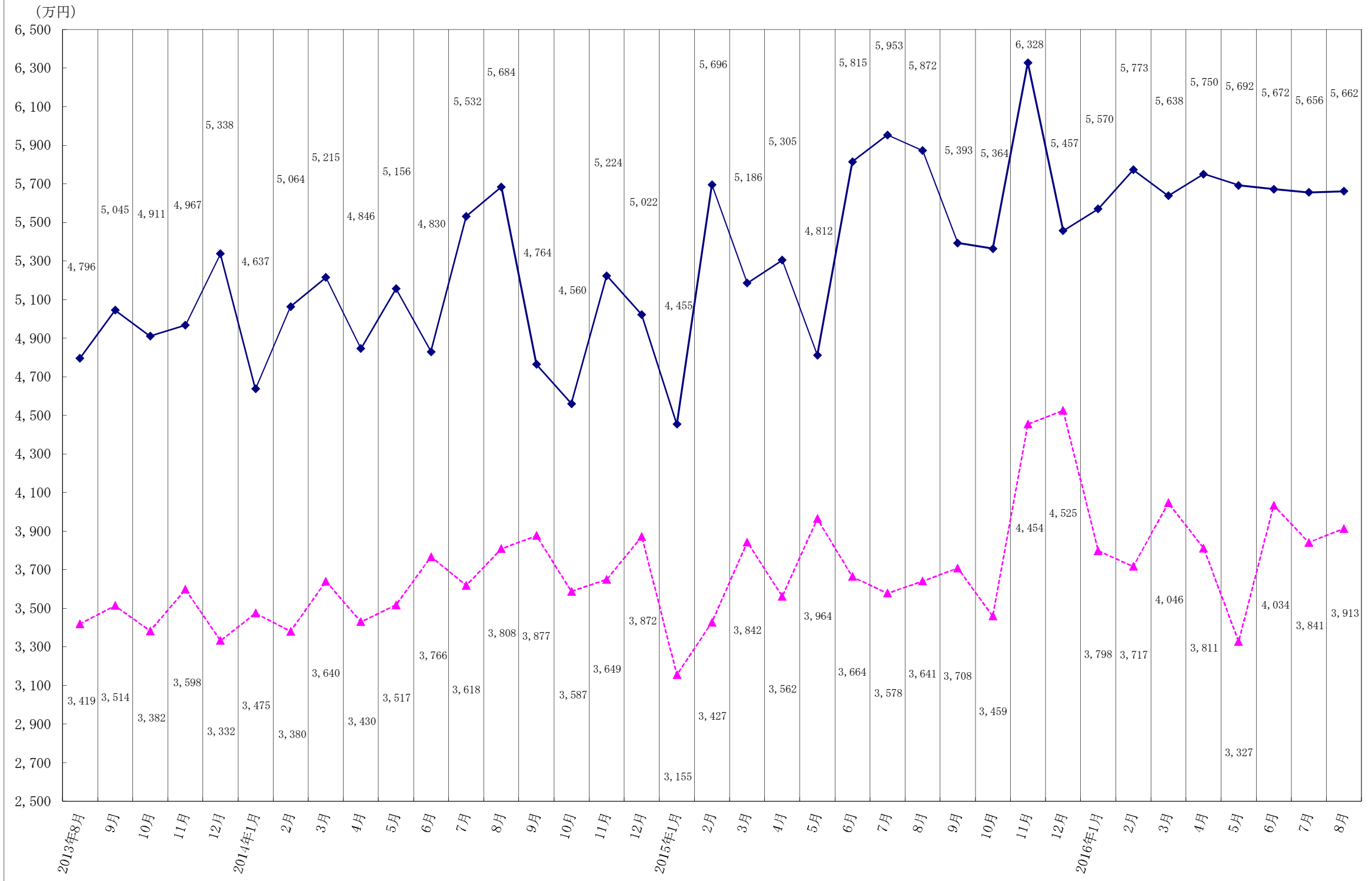
1. 対象物件 ……	81	物件
1. 発売戸数 ……	969	戸
1. 売却戸数 ……	769	戸 (契約率79.4%)
1. 全売却戸数 ……	1,192	戸
1. 全残戸数 ……	1,743	戸 (2015年分残1,315戸 完成在庫585戸)
1. 即日完売戸数 ……	38	戸 (即日完売率3.9%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	534	戸 (F35登録物件率55.1%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	12.0	戸
1. 総発売額 ……	3,528,156.2	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,641	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	60.5	万円 (3.3㎡当り 199.8万円)
1. 総敷地面積 ……	22,878.37	㎡
1. 総建築面積 ……	9,680.10	㎡
1. 総建築延面積 ……	72,284.96	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	58,282	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	60.15	㎡
1. 総棟数 ……	89	棟
1. 総階高 ……	1,191	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.4	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	31.3	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.0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	56	56					56	56													
1	D K	2											2									
1	L D K	33	20	18	11			4	4	4	3	7	2									
2	L D K	138	89	67	49	10	5	21	17	13	5	10	7			3	1	14	5			
3	L D K	795	595	139	105	274	220	63	47	78	39	174	146	9	4	16	8	42	26			
4	L D K	214	154	9	3	92	75	25	16	17	8	40	34	1		2	2	28	16			
合計		1,238	914	233	168	376	300	169	140	112	55	233	189	10	4	21	11	84	47			

1.価格帯別戸数																					
2,500万円以下	69	69	1	1	3	3	64	64			1	1									
3,000 "	110	71	22	15	18	9	31	22	13	10	9	6	1	1					16	8	
3,300 "	142	106	47	37	33	29	15	7	15	12	15	13	4	2					13	6	
3,500 "	117	95	27	21	35	33	8	7	11	7	20	17	2	1	1	1	1	13	8		
3,700 "	136	111	21	19	44	35	11	11	10	6	41	34			1	1	8	5			
4,000 "	210	147	24	13	61	49	13	7	13	5	77	62	3		5	4	14	7			
4,300 "	129	93	31	21	42	35	11	10	14	3	17	16			6	3	8	5			
4,500 "	74	54	13	10	33	28	3	2	5		14	11			1		5	3			
4,700 "	50	39	7	6	28	22	3	2	1	1	5	5			1		5	3			
5,000 "	52	35	2	2	26	19	3	2	7	2	9	7			3	1	2	2			
5,500 "	67	47	15	8	29	22	3	2	9	6	8	8			3	1					
6,000 "	27	16	7	5	11	9			5	1	4	1									
6,500 "	19	10	7	4	6	2			1		5	4									
7,000 "	14	9	2	1	4	2	3	3	2		3	3									
8,000 "	14	9	4	2	3	3	1	1	4	2	2	1									
9,000 "	5	2	2	2					2		1										
9,999 "	1										1										
10,000 以上	2	1	1	1							1										
20,000 以上																					
30,000 以上																					
合計	1,238	914	233	168	376	300	169	140	112	55	233	189	10	4	21	11	84	47			

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2013年8月～2016年8月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏



図－2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年8月～2016年8月

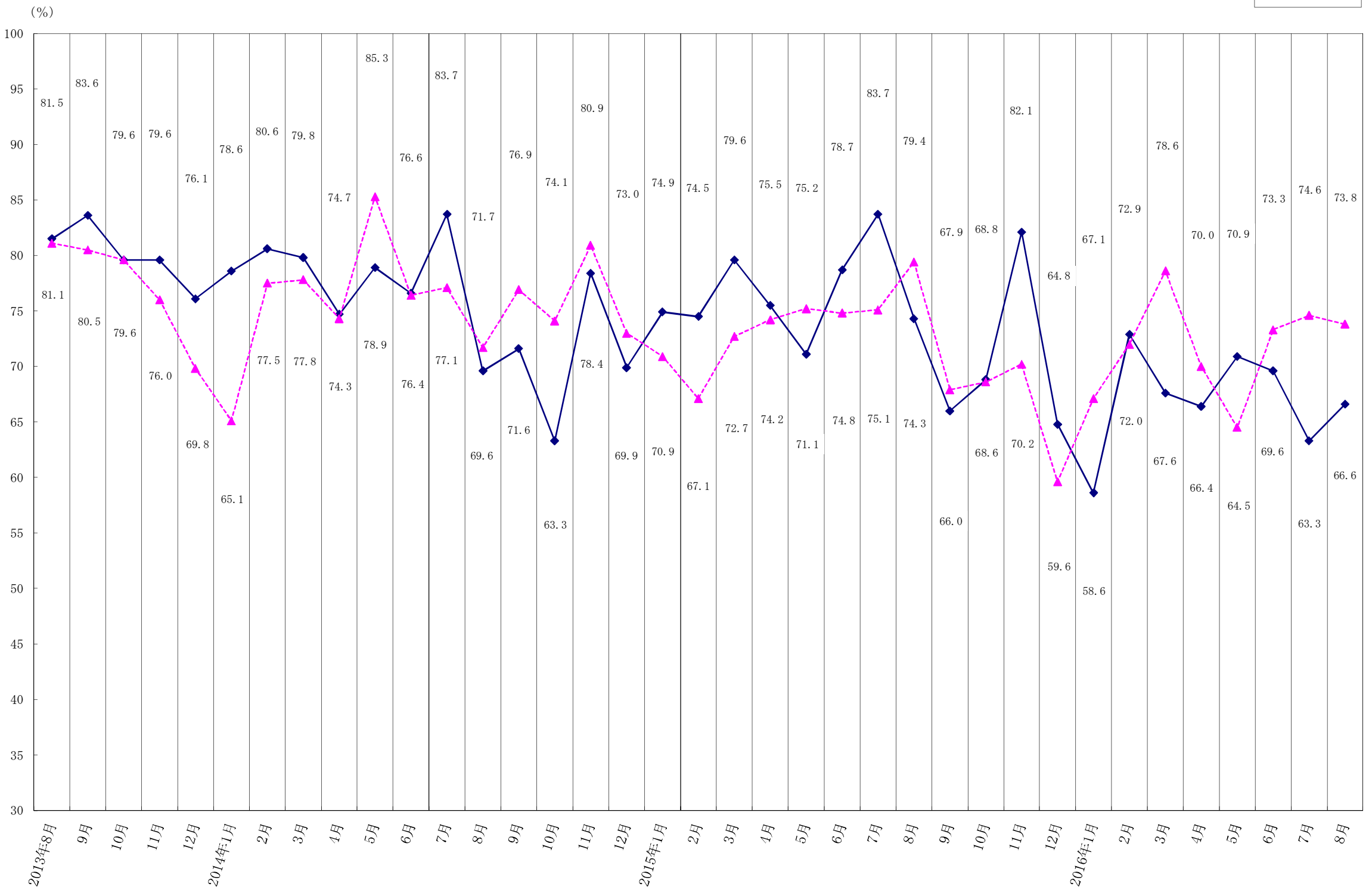


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年8月～2016年8月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

