

《近畿圏のマンション市場動向》

－2016年10月度－

2016.11.15

- ◎ 発売は3.3%増の1,263戸、4カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎ 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) 10月の発売は1,263戸、前年同月(1,223戸)比3.3%増、前月(1,870戸)比32.5%減。

(2) 契約率71.8%、前年同月(68.6%)比3.2ポイントのアップ、前月(68.1%)比3.7ポイントのアップ。

(3) 1戸当たり価格は3,989万円、1㎡当たり単価は59.6万円。

前年同月比で戸当たり価格は530万円(15.3%)のアップ、㎡単価は5.7万円(10.6%)のアップ。

前年同月比で戸当たり価格は5カ月連続のアップ。㎡単価は2カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,455戸、前月末比91戸の減少('16年9月末2,546戸、'15年10月末1,954戸)。

(5) 即日完売物件(6物件52戸)

① ブランズシティ天神橋筋六丁目3期19～21次	(大阪・北区	5戸	4,028万円	52.7万円	平均1倍	最高1倍)
② プレサンスレジェンド堺筋本町タワー2期2次	(大阪・中央区	9戸	6,100万円	86.6万円	平均1倍	最高1倍)
③ エスリード宝塚セミリア1・2期	(兵庫・宝塚市	22戸	3,125万円	56.7万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

㎡単価は2カ月連続で全てのエリアが上昇。

初回売り出し物件の契約率は低迷傾向。

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10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. 10月の新規発売戸数は1,263戸である。対前年同月(1,223戸)比40戸、3.3%増、対前月(1,870戸)比607戸、32.5%減である。
2. 10月の地域別発売戸数は大阪市部408戸(全体比32.3%、前年同月比11.7%減)、大阪府下251戸(同19.9%、3.1%減)、神戸市部155戸(同12.3%、4.0%増)、兵庫県下234戸(同18.5%、175.3%増)、京都市部30戸(同2.4%、78.6%減)、京都府下36戸(同2.9%、前年供給なし)、奈良県31戸(同2.5%、24.0%増)、滋賀県55戸(同4.4%、61.8%増)、和歌山県63戸(同5.0%、8.7%減)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は907戸で、月間契約率は71.8%。前月の68.1%に比べて3.7ポイントのアップ、前年同月の68.6%に比べて3.2ポイントのアップとなっている。
4. 10月の地域別契約率は大阪市部73.0%、大阪府下64.9%、神戸市部87.7%、兵庫県下59.0%、京都市部60.0%、京都府下55.6%、奈良県51.6%、滋賀県100%、和歌山県100%。
5. 10月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,989万円、59.6万円である。前年同月比は戸当り価格は5カ月連続のアップ。㎡単価は2カ月連続のアップ。2016年9月は4,159万円、61.4万円であったので、前月比総額では170万円(4.1%)のダウン、㎡単価は1.8万円(2.9%)のダウン。2015年10月は3,459万円、53.9万円であったので、前年同月比総額では530万円(15.3%)のアップ、㎡単価は5.7万円(10.6%)のアップ。
6. 10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3,911万円、64.1万円、大阪府下3,905万円、53.8万円、神戸市部3,211万円、64.8万円、兵庫県下4,793万円、64.1万円、京都市部6,507万円、82.7万円、京都府下3,741万円、51.0万円、奈良県4,149万円、50.1万円、滋賀県3,561万円、46.4万円、和歌山県3,003万円、42.4万円。
7. 即日完売物件は52戸(全体の4.1%)、フラット35登録物件戸数は941戸(同74.5%)であった。
8. 10月末現在の継続販売在庫数は2,455戸で、2016年9月末現在の2,546戸に比べて91戸の減少。
9. 2016年11月の発売戸数は1,600戸程度の見込みである（'15年11月1,696戸、'14年11月1,975戸、'13年11月1,781戸、'12年11月1,696戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2016年10月末現在)

1. 対象物件	106	物件
1. 発売戸数	1,263	戸
1. 売却戸数	907	戸 (契約率71.8%)
1. 全売却戸数	1,354	戸
1. 全残戸数	2,455	戸 (2016年分残2,001戸 完成在庫731戸)
1. 即日完売戸数	52	戸 (即日完売率4.1%)
1. フラット35登録物件戸数	941	戸 (F35登録物件率74.5%)
1. 1物件当り平均戸数	11.9	戸
1. 総発売額	5,038,433.6	万円
1. 1戸当り平均価格	3,989	万円
1. 1㎡当り分譲単価	59.6	万円 (3.3㎡当り 196.7万円)
1. 総敷地面積	31,405.02	㎡
1. 総建築面積	14,121.87	㎡
1. 総建築延面積	103,844.45	㎡
1. 総有効分譲面積	84,514	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	66.92	㎡
1. 総棟数	117	棟
1. 総階高	1,499	階
1. 1棟当り平均階高	12.8	階
1. 1日当り分譲戸数	40.7	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10月末現在)

1. 対象物件	87	物件
1. 発売戸数	1,223	戸
1. 売却戸数	839	戸 (契約率68.6%)
1. 全売却戸数	1,252	戸
1. 全残戸数	1,954	戸 (2015年分残1,652戸 完成在庫752戸)
1. 即日完売戸数	62	戸 (即日完売率5.1%)
1. フラット35登録物件戸数	761	戸 (F35登録物件率62.2%)
1. 1物件当り平均戸数	14.1	戸
1. 総発売額	4,230,011.5	万円
1. 1戸当り平均価格	3,459	万円
1. 1㎡当り分譲単価	53.9	万円 (3.3㎡当り 177.9万円)
1. 総敷地面積	37,650.93	㎡
1. 総建築面積	13,423.03	㎡
1. 総建築延面積	94,734.45	㎡
1. 総有効分譲面積	78,467	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	64.16	㎡
1. 総棟数	95	棟
1. 総階高	1,149	階
1. 1棟当り平均階高	12.1	階
1. 1日当り分譲戸数	39.5	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.5分

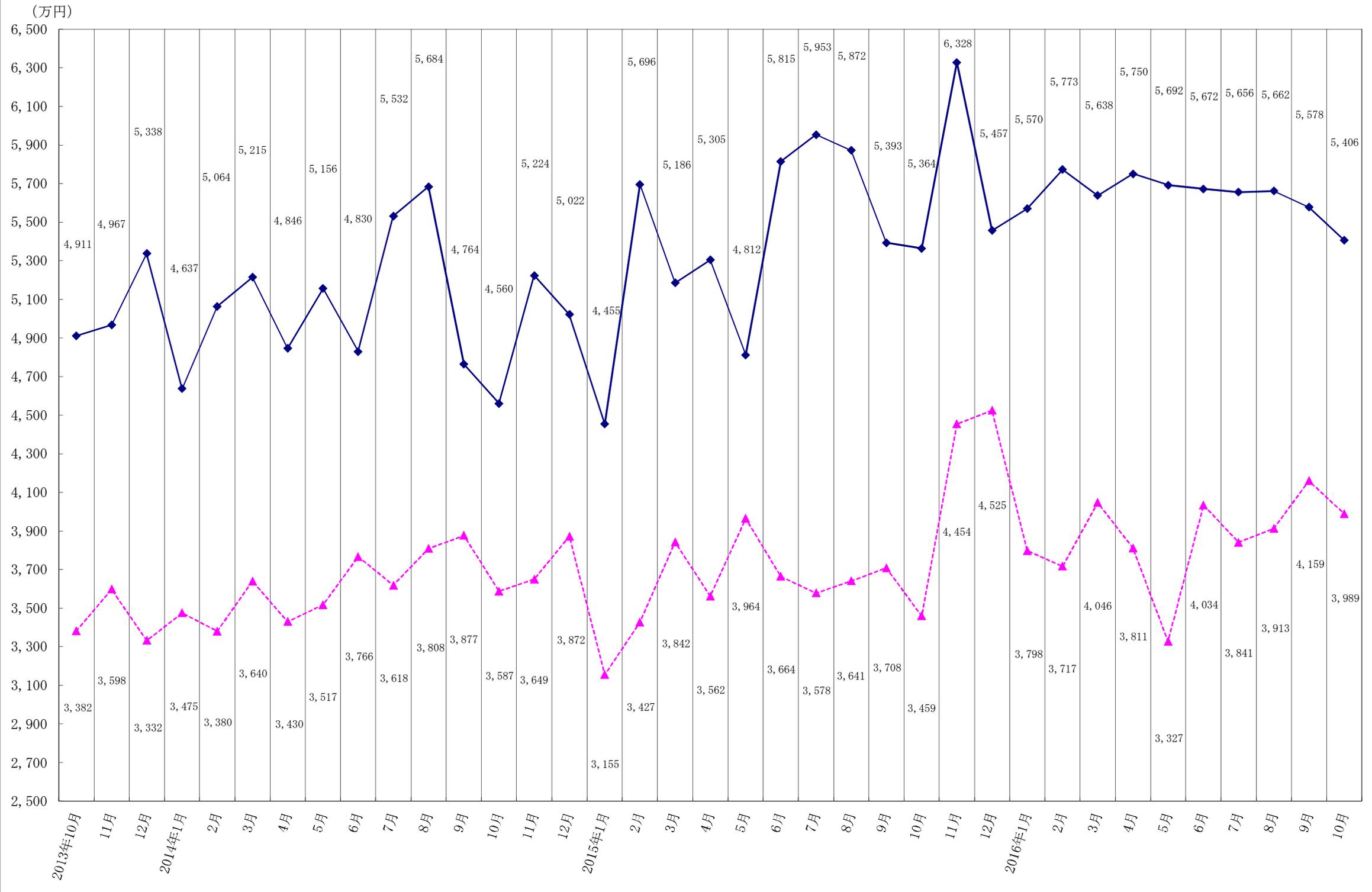
1.タイプ別戸数		大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県		和歌山					
		発売(戸)	契約(戸)	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約
1	K	150	134	78	65			72	69														
1	D K	1										1											
1	L D K	16	15	4	4			7	6	4	4	1	1										
2	L D K	117	86	60	45	4	3	19	14	25	18	7	4			1	1	1	1				
3	L D K	847	595	244	172	213	144	52	43	167	96	21	13	32	18	19	10	36	36	63	63		
4	L D K	131	77	22	12	34	16	5	4	38	20			4	2	10	5	18	18				
5	L D K	1														1							
合計		1,263	907	408	298	251	163	155	136	234	138	30	18	36	20	31	16	55	55	63	63		

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	173	155	80	66	4	4	79	75	5	5										5	5		
3,000 "	100	77	13	10	27	16	4	3	16	11	2	1	1		2	1	6	6	29	29			
3,300 "	132	103	28	23	48	36	6	4	16	11			5	1	2	1	10	10	17	17			
3,500 "	96	65	33	21	29	17	4	2	9	6			3	2	1		14	14	3	3			
3,700 "	91	65	38	32	18	9			12	6	1	1	7	3	3	2	6	6	6	6			
4,000 "	125	83	37	28	16	5	10	9	32	19	3	3	9	5	7	3	8	8	3	3			
4,300 "	131	92	41	32	36	21	11	11	21	11	2	1	10	8	5	3	5	5					
4,500 "	73	58	32	26	15	14	8	6	10	5			1	1	1		6	6					
4,700 "	69	49	21	17	14	9	10	9	14	6	7	6			3	2							
5,000 "	73	48	16	10	15	12	10	6	25	17	3	2			4	1							
5,500 "	71	36	23	10	15	9	4	3	26	12	1				2	2							
6,000 "	42	27	14	8	6	6	6	5	15	7					1	1							
6,500 "	32	22	7	2	8	5	2	2	15	13													
7,000 "	16	8	11	6			1	1	4	1													
8,000 "	13	5	8	2					2	1	3	2											
9,000 "	6	2							4	2	2												
9,999 "	5	5	2	2					1	1	2	2											
10,000 以上	15	7	4	3					7	4	4												
20,000 以上																							
30,000 以上																							
合計	1,263	907	408	298	251	163	155	136	234	138	30	18	36	20	31	16	55	55	63	63			

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2013年10月～2016年10月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年10月～2016年10月

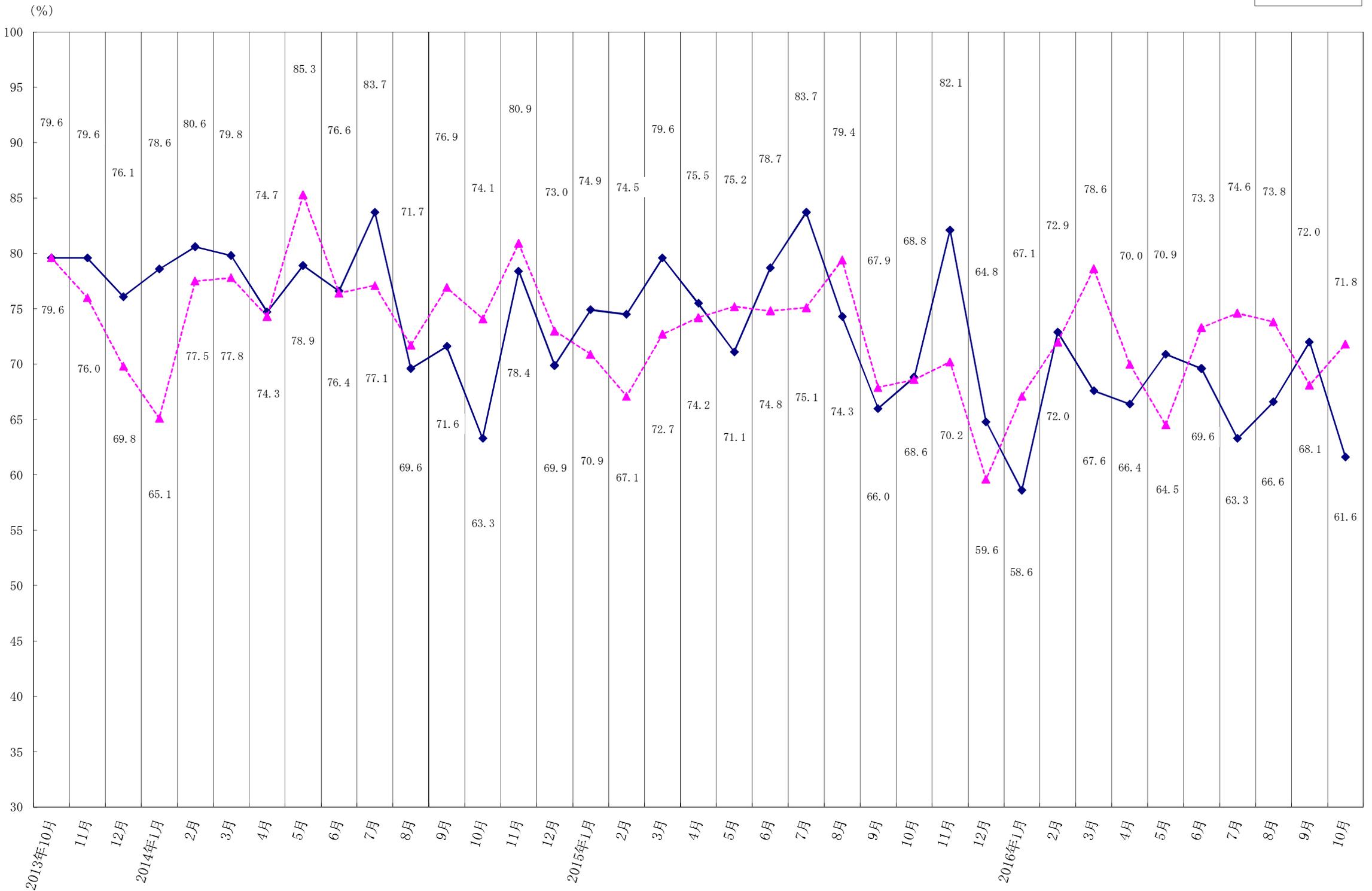


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年10月～2016年10月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

