

『近畿圏のマンション市場動向』

—2016年11月度—

2016.12.14

- ◎ 発売は16.5%増の1,975戸、5カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎ 戸当たり価格・m²単価ともに前年同月を下回る。契約率は75.4%。

(1) 11月の発売は1,975戸、前年同月(1,696戸)比16.5%増、前月(1,263戸)比56.4%増。

(2) 契約率75.4%、前年同月(70.2%)比5.2ポイントのアップ、前月(71.8%)比3.6ポイントのアップ。

(3) 1戸当たり価格は3,803万円、1m²当たり単価は62.6万円。

前年同月比で戸当たり価格は651万円(14.6%)のダウン、m²単価は0.8万円(1.3%)のダウン。

前年同月比で戸当たり価格は6カ月ぶりのダウン。m²単価は3カ月ぶりのダウン。

(4) 販売在庫数は2,560戸、前月末比105戸の増加('16年10月末2,455戸、'15年11月末2,133戸)。

(5) 即日完売物件(7物件26戸)

① リビオ大今里南1期1次	(大阪・東成区	9戸	3,386万円	51.0万円	平均1倍	最高1倍)
② ブランズ帝塚山1期4・5次	(大阪・住吉区	2戸	5,880万円	71.7万円	平均1倍	最高1倍)
③ レジデンシャル豊中曾根最終期	(大阪・豊中市	4戸	3,875万円	51.2万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

新規発売、注目の超高層物件が市場を牽引。
m²単価はダウンながら依然高水準。

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11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. 11月の新規発売戸数は1,975戸である。対前年同月(1,696戸)比279戸、16.5%増、対前月(1,263戸)比712戸、56.4%増である。
2. 11月の地域別発売戸数は大阪市部940戸(全体比47.6%、前年同月比11.4%増)、大阪府下211戸(同10.7%、32.8%減)、神戸市部151戸(同7.6%、18.4%減)、兵庫県下349戸(同17.7%、51.7%増)、京都市部133戸(同6.7%、216.7%増)、京都府下21戸(同1.1%、58.0%減)、奈良県60戸(同3.0%、445.5%増)、滋賀県56戸(同2.8%、180.0%増)、和歌山県54戸(同2.7%、前年供給なし)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,490戸で、月間契約率は75.4%。前月の71.8%に比べて3.6ポイントのアップ、前年同月の70.2%に比べて5.2ポイントのアップとなっている。
4. 11月の地域別契約率は大阪市部81.1%、大阪府下72.0%、神戸市部66.9%、兵庫県下62.2%、京都市部76.7%、京都府下85.7%、奈良県78.3%、滋賀県82.1%、和歌山県83.3%。
5. 11月の1戸当り平均価格、1m²当り単価は、3,803万円、62.6万円である。前年同月比は戸当り価格は6カ月ぶりのダウン。m²単価は3カ月ぶりのダウン。
2016年10月は3,989万円、59.6万円であったので、前月比総額では186万円(4.7%)のダウン、m²単価は3.0万円(5.0%)のアップ。
2015年11月は4,454万円、63.4万円であったので、前年同月比総額では651万円(14.6%)のダウン、m²単価は0.8万円(1.3%)のダウン。
6. 11月の地域別平均価格、1m²当りの分譲単価は以下のとおり。
大阪市部3,493万円、73.4万円、大阪府下4,209万円、56.1万円、神戸市部3,524万円、53.1万円、兵庫県下4,606万円、58.5万円、京都市部3,654万円、70.1万円、京都府下3,768万円、51.3万円、奈良県3,795万円、51.2万円、滋賀県3,370万円、44.8万円、和歌山県4,041万円、45.6万円。
7. 即日完売物件は26戸(全体の1.3%)、フラット35登録物件戸数は1,035戸(同52.4%)であった。
8. 11月末現在の継続販売在庫数は2,560戸で、2016年10月末現在の2,455戸に比べて105戸の増加。
9. 2016年12月の発売戸数は1,900戸程度の見込みである('15年12月1,884戸、'14年12月1,638戸、'13年12月2,412戸、'12年12月3,271戸)。

II. 新規物件特性分析（2016年11月末現在）

1. 対象物件数……	113	物件
1. 発売戸数……	1,975	戸
1. 売却戸数……	1,490	戸 (契約率75.4%)
1. 全売却戸数……	1,870	戸
1. 全残戸数……	2,560	戸 (2016年分残2,176戸 完成在庫831戸)
1. 即日完売戸数……	26	戸 (即日完売率1.3%)
1. フラット35登録物件戸数……	1,035	戸 (F35登録物件率52.4%)
1. 1物件当たり平均戸数……	17.5	戸
1. 総発売額……	7,511,038.6	万円
1. 1戸当たり平均価格……	3,803	万円
1. 1m ² 当たり分譲単価……	62.6	万円 (3.3m ² 当たり 206.6万円)
1. 総敷地面積……	74,760.98	m ²
1. 総建築面積……	20,421.22	m ²
1. 総建築延面積……	151,137.94	m ²
1. 総有効分譲面積……	119,980	m ²
1. 1戸当たり平均専有面積……	60.75	m ²
1. 総棟数……	121	棟
1. 総階高……	1,472	階
1. 1棟当たり平均階高……	12.2	階
1. 1日当たり分譲戸数……	63.7	戸
1. 平均所要時間……	最寄駅から	6.2 分

II. 新規物件特性分析（2015年11月末現在）

1. 対象物件数……	99	物件
1. 発売戸数……	1,696	戸
1. 売却戸数……	1,191	戸 (契約率70.2%)
1. 全売却戸数……	1,517	戸
1. 全残戸数……	2,133	戸 (2015年分残1,890戸 完成在庫714戸)
1. 即日完売戸数……	64	戸 (即日完売率3.8%)
1. フラット35登録物件戸数……	1,301	戸 (F35登録物件率76.7%)
1. 1物件当たり平均戸数……	17.1	戸
1. 総発売額……	7,554,377.3	万円
1. 1戸当たり平均価格……	4,454	万円
1. 1m ² 当たり分譲単価……	63.4	万円 (3.3m ² 当たり 209.3万円)
1. 総敷地面積……	46,971.63	m ²
1. 総建築面積……	19,272.71	m ²
1. 総建築延面積……	153,924.18	m ²
1. 総有効分譲面積……	119,124	m ²
1. 1戸当たり平均専有面積……	70.24	m ²
1. 総棟数……	114	棟
1. 総階高……	1,324	階
1. 1棟当たり平均階高……	11.6	階
1. 1日当たり分譲戸数……	54.7	戸
1. 平均所要時間……	最寄駅から	6.5 分

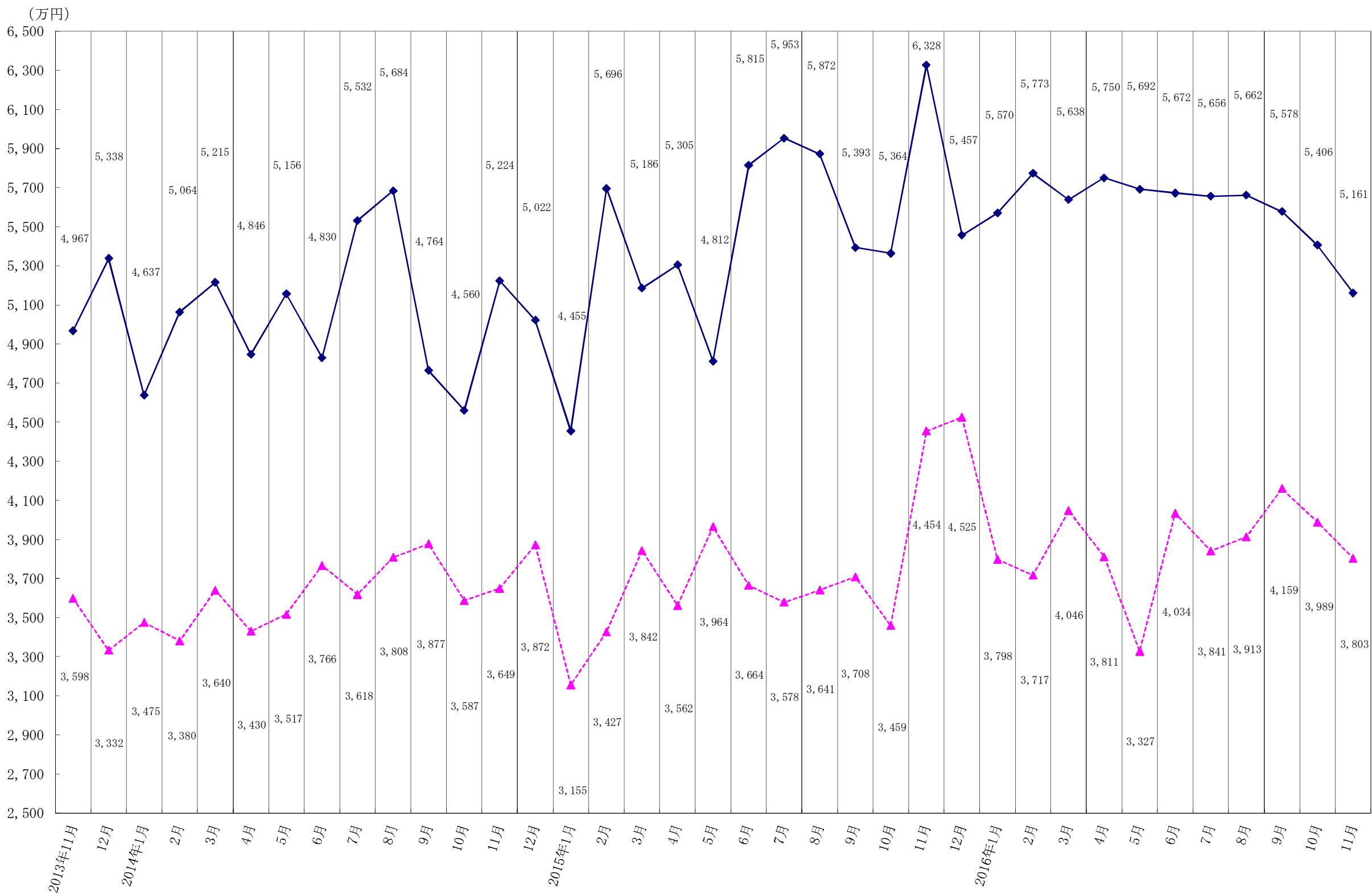
1.タイプ別戸数			大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県		和歌山	
	発売(戸)	契約(戸)	発 売	契 約	発 売	契 紦	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 紅	発 売	契 紅
1 K	521	407	439	371			36	5			46	31								
1 D K	11	9									11	9								
1 L D K	51	41	42	35					9	6										
2 L D K	223	178	161	126	6	6	8	7	27	22	19	16			1	1	1			
3 L D K	979	723	267	204	159	114	93	78	253	156	54	46	20	17	39	30	40	33	54	45
4 L D K	190	132	31	26	46	32	14	11	60	33	3		1	1	20	16	15	13		
合計	1,975	1,490	940	762	211	152	151	101	349	217	133	102	21	18	60	47	56	46	54	45

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	546	430	439	371	8	8	36	5	16	14	47	32								
3,000〃	124	110	23	20	12	11	11	10	49	42	9	9	1	1	7	7	12	10		
3,300〃	116	95	46	36	11	10	10	8	11	8	10	8	4	3	9	7	11	11	4	
3,500〃	128	96	38	29	16	13	9	7	24	16	11	9	1	1	6	4	15	10	8	
3,700〃	138	95	36	24	24	19	9	6	29	13	11	8	3	3	6	3	4	3	16	
4,000〃	202	155	58	43	31	27	28	26	41	22	13	11	4	4	8	7	11	9	8	
4,300〃	156	111	57	39	27	22	14	13	33	17	1	1	7	5	14	11	3	3		
4,500〃	71	45	29	19	13	7	6	5	14	8	5	3			3	2			1	
4,700〃	53	43	15	12	16	14	8	6	9	8	1	1	1	1	1				2	
5,000〃	73	57	32	28	11	5	4	2	12	10	5	5			2	2			7	
5,500〃	109	72	41	31	20	7	9	7	23	14	4	4			4	3			8	
6,000〃	84	55	42	39	12	5	3	2	25	8	2	1								
6,500〃	37	26	17	13	4	3	3	3	10	5	3	2								
7,000〃	27	16	1	1	3	1	1	1	19	11	3	2								
8,000〃	39	28	21	19	2				16	9										
9,000〃	24	13	15	10	1				6	2	2	1								
9,999〃	20	17	11	10					6	5	3	2								
10,000以上	27	25	18	17					6	5	3	3								
20,000以上																				
30,000以上	1	1	1	1																
合計	1,975	1,490	940	762	211	152	151	101	349	217	133	102	21	18	60	47	56	46	54	45

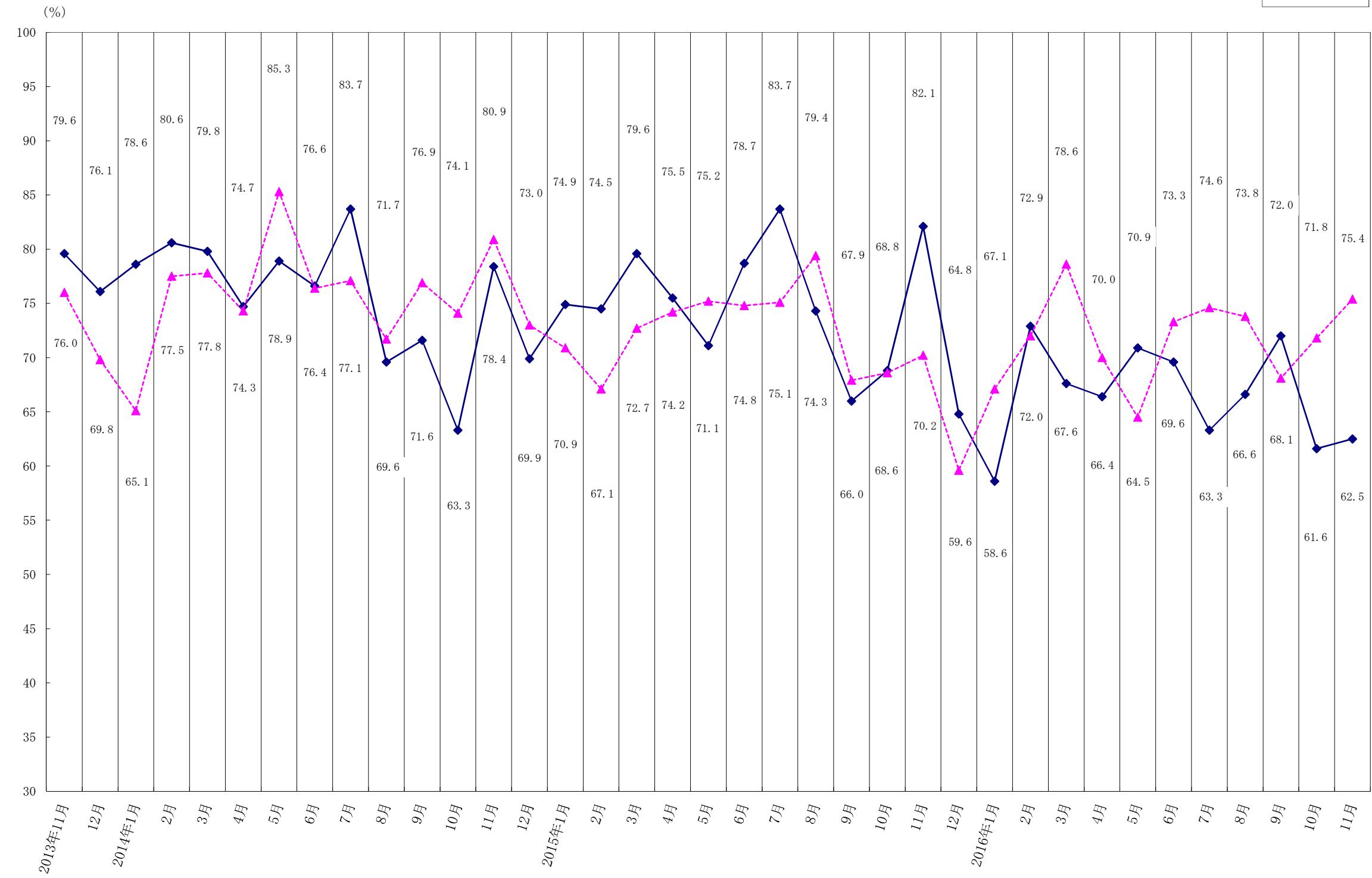
図一．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2013年11月～2016年11月

◆ 首都圏
▲ 近畿圏



◆ 首都圏
▲ 近畿圏

図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年11月～2016年11月



■首都圏
□近畿圏

(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年11月～2016年11月

