

## 《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・㎡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、1 ㎡当り単価は 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、㎡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。㎡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曽根最終期	(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。

㎡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、1 m<sup>2</sup>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。m<sup>2</sup>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、m<sup>2</sup>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、m<sup>2</sup>単価は 0.8 万円 (1.3%) のダウン。
6. 11 月の地域別平均価格、1 m<sup>2</sup>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 ……	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物件当り平均戸数 ……	17.5	戸	
1．総発売額 ……	7,511,038.6	万円	
1．1戸当り平均価格 ……	3,803	万円	
1．1㎡当り分譲単価 ……	62.6	万円	(3.3㎡当り 206.6万円)
1．総敷地面積 ……	74,760.98	㎡	
1．総建築面積 ……	20,421.22	㎡	
1．総建築延面積 ……	151,137.94	㎡	
1．総有効分譲面積 ……	119,980	㎡	
1．1戸当り平均専有面積 ……	60.75	㎡	
1．総棟数 ……	121	棟	
1．総階高 ……	1,472	階	
1．1棟当り平均階高 ……	12.2	階	
1．1日当り分譲戸数 ……	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）

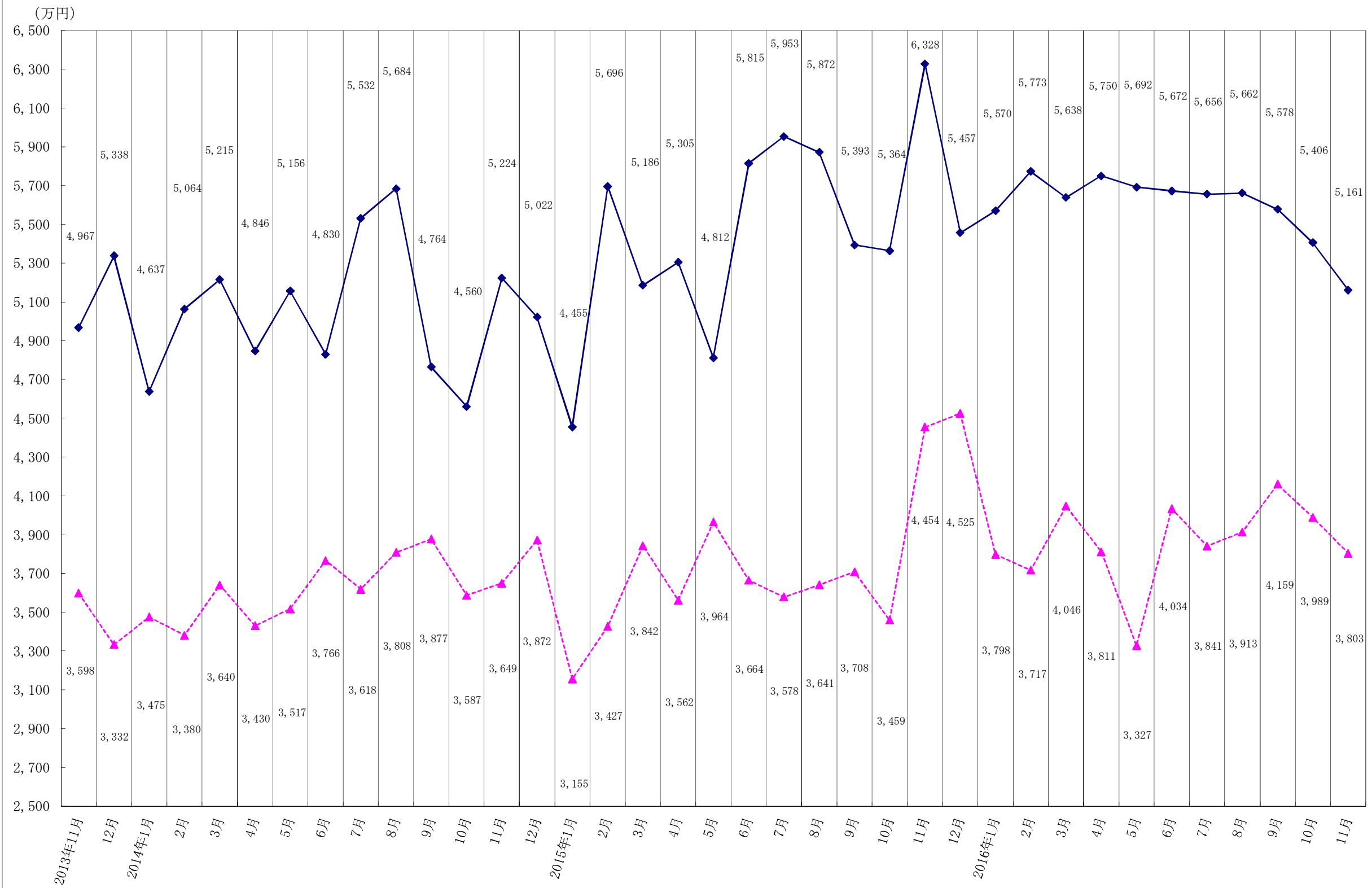
1．対象物件 ……	99	物件	
1．発売戸数 ……	1,696	戸	
1．売却戸数 ……	1,191	戸	(契約率70.2%)
1．全売却戸数 ……	1,517	戸	
1．全残戸数 ……	2,133	戸	(2015年分残1,890戸 完成在庫714戸)
1．即日完売戸数 ……	64	戸	(即日完売率3.8%)
1．フラット35登録物件戸数 ……	1,301	戸	(F35登録物件率76.7%)
1．1物件当り平均戸数 ……	17.1	戸	
1．総発売額 ……	7,554,377.3	万円	
1．1戸当り平均価格 ……	4,454	万円	
1．1㎡当り分譲単価 ……	63.4	万円	(3.3㎡当り 209.3万円)
1．総敷地面積 ……	46,971.63	㎡	
1．総建築面積 ……	19,272.71	㎡	
1．総建築延面積 ……	153,924.18	㎡	
1．総有効分譲面積 ……	119,124	㎡	
1．1戸当り平均専有面積 ……	70.24	㎡	
1．総棟数 ……	114	棟	
1．総階高 ……	1,324	階	
1．1棟当り平均階高 ……	11.6	階	
1．1日当り分譲戸数 ……	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	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	
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		

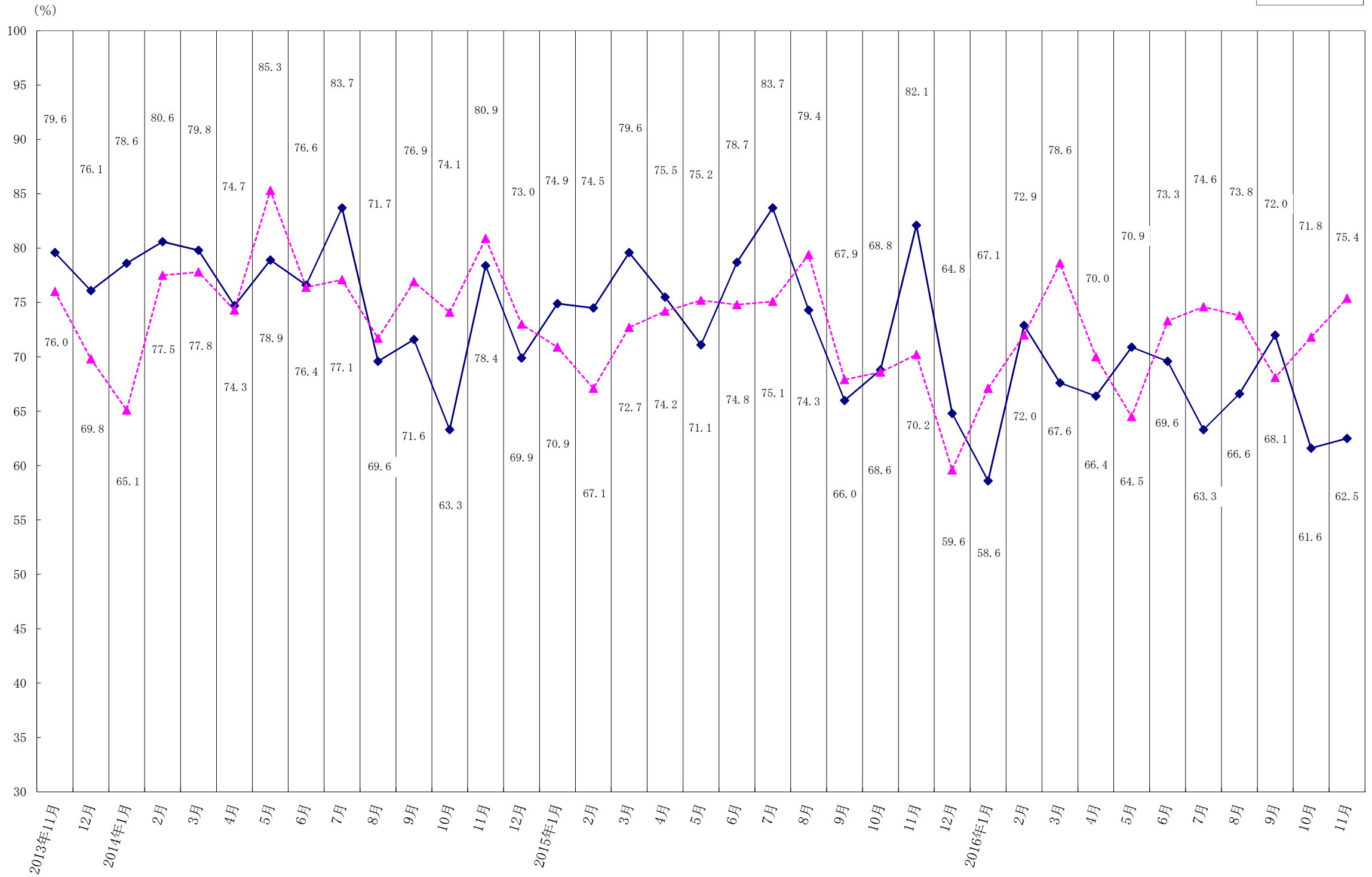
1.価格帯別戸数

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	4		
3,500 "	128	96	38	29	16	13	9	7	24	16	11	9	1	1	6	4	15	10	8	7		
3,700 "	138	95	36	24	24	19	9	6	29	13	11	8	3	3	6	3	4	3	16	16		
4,000 "	202	155	58	43	31	27	28	26	41	22	13	11	4	4	8	7	11	9	8	6		
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	1		
4,700 "	53	43	15	12	16	14	8	6	9	8	1	1	1	1	1	1			2			
5,000 "	73	57	32	28	11	5	4	2	12	10	5	5			2	2			7	5		
5,500 "	109	72	41	31	20	7	9	7	23	14	4	4			4	3			8	6		
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		

図ー１．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



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



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

■首都圏  
■近畿圏

