

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2016年12月度－

2017.1.19

- ◎ 発売は4.8%増の1,975戸、6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69.2%。

(1) 12月の発売は1,975戸、前年同月(1,884戸)比4.8%増、前月(1,975戸)と同じ。

(2) 契約率69.2%、前年同月(59.6%)比9.6ポイントのアップ、前月(75.4%)比6.2ポイントのダウン。

(3) 1戸当たり価格は4,321万円、1㎡当たり単価は61.3万円。

前年同月比で戸当たり価格は204万円(4.5%)のダウン、㎡単価は4.9万円(7.4%)のダウン。

前年同月比で戸当たり価格・㎡単価ともに2カ月連続のダウン。

(4) 販売在庫数は2,782戸、前月末比222戸の増加('16年11月末2,560戸、'15年12月末2,399戸)。

(5) 即日完売物件(11物件100戸)

① リバーガーデン福島木漏れ日の丘(2街区)2期	(大阪・福島区	80戸	4,624万円	62.4万円	平均1.2倍	最高16倍)
② ジオ天六ツインタワーズ2期24～27次	(大阪・北区	4戸	4,518万円	64.5万円	平均1倍	最高1倍)
③ ディアエスタミオ垂水海岸通1期	(神戸・垂水区	7戸	3,917万円	53.8万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪市部では、話題の超高層が絶好調で登場。

神戸市部、兵庫県下、京都市部での初回売り出し物件が契約率低迷。

調査主体＝(株)不動産経済研究所(社長・高橋幸男)

大阪事務所＝大阪市中央区久太郎町1-9-26 船場ISビル5階

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12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. 12月の新規発売戸数は1,975戸である。対前年同月(1,884戸)比91戸、4.8%増、前月(1,975戸)と同じである。
2. 12月の地域別発売戸数は大阪市部541戸(全体比27.4%、前年同月比21.6%増)、大阪府下452戸(同22.9%、54.8%増)、神戸市部360戸(同18.2%、19.1%減)、兵庫県下279戸(同14.1%、81.2%増)、京都市部136戸(同6.9%、49.3%減)、京都府下138戸(同7.0%、49.5%減)、奈良県19戸(同1.0%、375.0%増)、滋賀県50戸(同2.5%、前年供給なし)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,367戸で、月間契約率は69.2%。前月の75.4%に比べて6.2ポイントのダウン、前年同月の59.6%に比べて9.6ポイントのアップとなっている。
4. 12月の地域別契約率は大阪市部74.7%、大阪府下76.3%、神戸市部66.7%、兵庫県下51.3%、京都市部59.6%、京都府下71.0%、奈良県84.2%、滋賀県80.0%。
5. 12月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,321万円、61.3万円である。前年同月比は戸当り価格・㎡単価ともに2カ月連続のダウン。2016年11月は3,803万円、62.6万円であったので、前月比総額では518万円(13.6%)のアップ、㎡単価は1.3万円(2.1%)のダウン。2015年12月は4,525万円、66.2万円であったので、前年同月比総額では204万円(4.5%)のダウン、㎡単価は4.9万円(7.4%)のダウン。
6. 12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5,258万円、73.6万円、大阪府下3,698万円、50.2万円、神戸市部3,763万円、61.5万円、兵庫県下4,015万円、53.0万円、京都市部5,618万円、85.6万円、京都府下4,074万円、54.9万円、奈良県3,134万円、41.2万円、滋賀県3,136万円、44.6万円。
7. 即日完売物件は100戸(全体の5.1%)、フラット35登録物件戸数は1,455戸(同73.7%)であった。
8. 12月末現在の継続販売在庫数は2,782戸で、2016年11月末現在の2,560戸に比べて222戸の増加。
9. 2017年1月の発売戸数は1,100戸程度の見込みである（'16年1月899戸、'15年1月1,314戸、'14年1月711戸、'13年1月913戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2016年12月末現在)

1. 対象物件 ……	136	物件
1. 発売戸数 ……	1,975	戸
1. 売却戸数 ……	1,367	戸 (契約率69.2%)
1. 全売却戸数 ……	1,753	戸
1. 全残戸数 ……	2,782	戸 (2016年分残2,474戸 完成在庫802戸)
1. 即日完売戸数 ……	100	戸 (即日完売率5.1%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,455	戸 (F35登録物件率73.7%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	14.5	戸
1. 総発売額 ……	8,533,688.9	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	4,321	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	61.3	万円 (3.3㎡当り 202.3万円)
1. 総敷地面積 ……	50,848.90	㎡
1. 総建築面積 ……	23,705.17	㎡
1. 総建築延面積 ……	177,083.12	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	139,204	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	70.48	㎡
1. 総棟数 ……	149	棟
1. 総階高 ……	1,802	階
1. 1棟当り平均階高 ……	12.1	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	5.8分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2015年12月末現在)

1. 対象物件 ……	101	物件
1. 発売戸数 ……	1,884	戸
1. 売却戸数 ……	1,123	戸 (契約率59.6%)
1. 全売却戸数 ……	1,618	戸
1. 全残戸数 ……	2,399	戸 (2015年分残2,189戸 完成在庫912戸)
1. 即日完売戸数 ……	3	戸 (即日完売率0.2%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,469	戸 (F35登録物件率78.0%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	18.7	戸
1. 総発売額 ……	8,524,474.7	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	4,525	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	66.2	万円 (3.3㎡当り 218.6万円)
1. 総敷地面積 ……	45,969.35	㎡
1. 総建築面積 ……	22,085.76	㎡
1. 総建築延面積 ……	165,735.72	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	128,679	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	68.30	㎡
1. 総棟数 ……	112	棟
1. 総階高 ……	1,350	階
1. 1棟当り平均階高 ……	12.1	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	60.8	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	55	55					55	55													
1	D K	3	3									3	3									
1	L D K	85	56	37	27			17	16	1	1	30	12									
2	L D K	298	195	128	84	49	39	52	31	17	8	35	23							17	10	
3	L D K	1,289	905	344	265	325	255	208	119	183	100	68	43	121	87	10	9	30	27			
4	L D K	245	153	32	28	78	51	28	19	78	34			17	11	9	7	3	3			
合計		1,975	1,367	541	404	452	345	360	240	279	143	136	81	138	98	19	16	50	40			

1.価格帯別戸数																					
2,500万円以下	84	81	3	2	12	12	57	57	2	1					4	4	6	5			
3,000 "	190	136	42	21	76	63	38	28	15	7	4	2			4	4	11	11			
3,300 "	202	137	44	26	57	51	43	24	38	22	4	3	1		2	1	13	10			
3,500 "	195	128	40	25	51	43	33	15	42	23	4	3	11	11	3	2	11	6			
3,700 "	229	151	37	22	68	53	37	19	40	20	11	7	28	23	4	3	4	4			
4,000 "	256	158	50	38	55	43	36	17	58	21	12	6	40	29	2	2	3	2			
4,300 "	186	127	52	43	46	38	21	10	24	11	9	5	32	18			2	2			
4,500 "	107	77	48	42	18	10	17	15	14	5	6	2	4	3							
4,700 "	66	46	16	11	14	11	14	10	9	6	5	4	8	4							
5,000 "	102	60	27	15	29	12	17	14	13	7	12	10	4	2							
5,500 "	80	46	30	21	16	5	10	6	8	7	13	5	3	2							
6,000 "	51	32	14	8	9	4	6	5	2	2	16	10	4	3							
6,500 "	30	25	19	18	1		5	3	1	1	4	3									
7,000 "	44	33	18	15			10	6	4	3	9	6	3	3							
8,000 "	53	40	33	29			4	3	2	1	14	7									
9,000 "	41	33	24	24			10	6	1		6	3									
9,999 "	25	25	18	18			2	2	3	3	2	2									
10,000 以上	29	27	21	21					3	3	5	3									
20,000 以上	3	3	3	3																	
30,000 以上	2	2	2	2																	
合計	1,975	1,367	541	404	452	345	360	240	279	143	136	81	138	98	19	16	50	40			

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2013年12月～2016年12月

—◆— 首都圏  
-▲- 近畿圏

(万円)

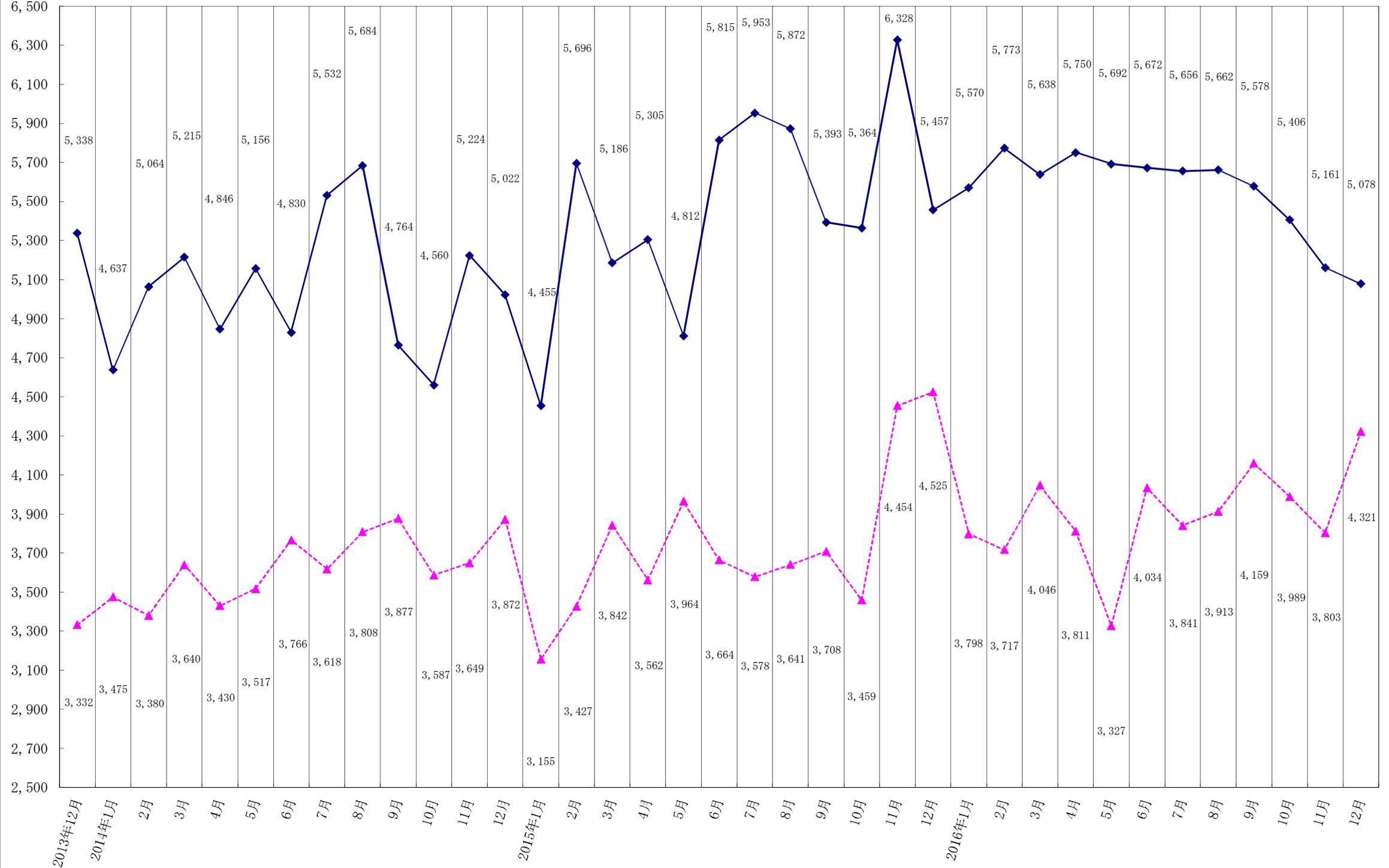


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年12月～2016年12月

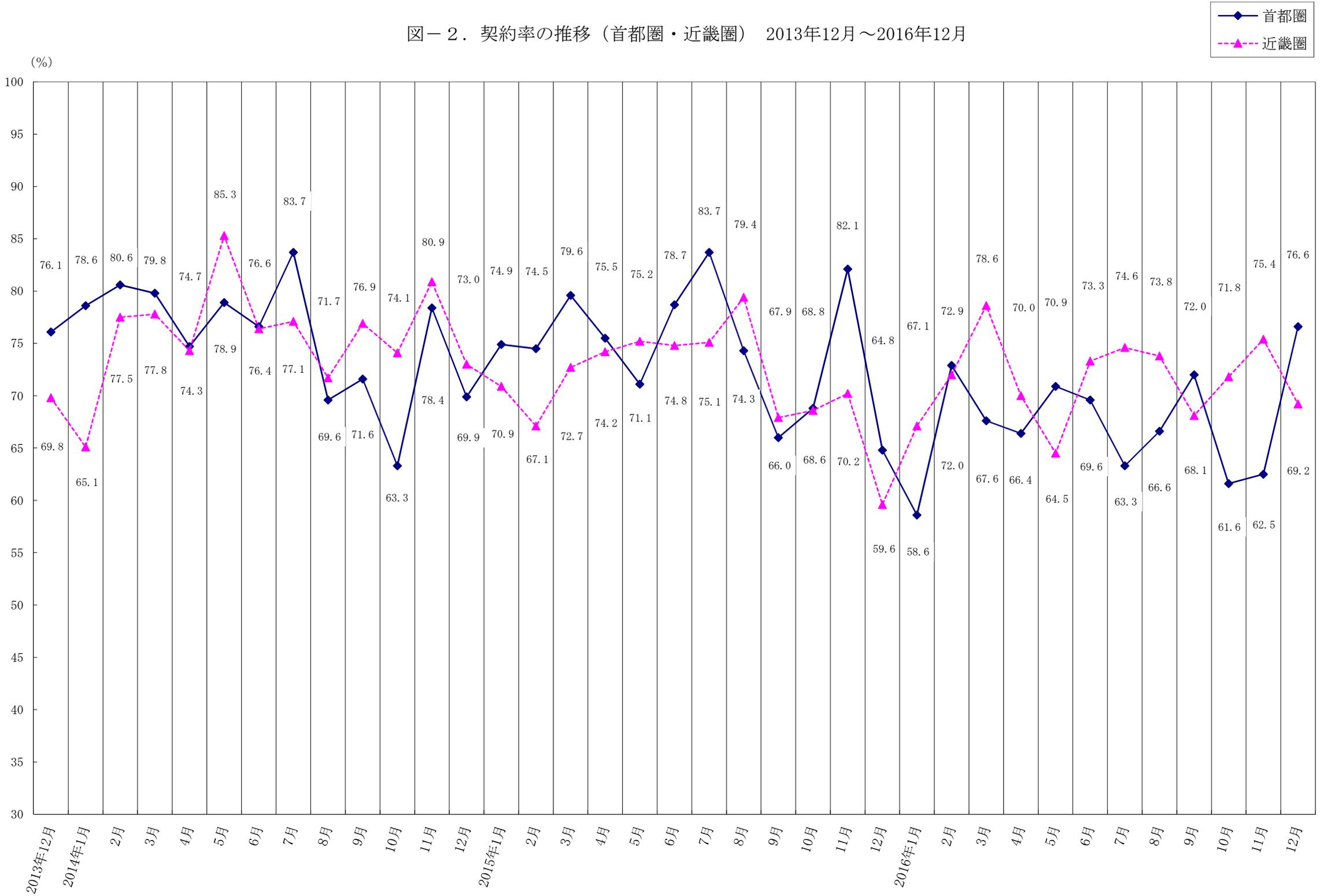


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年12月～2016年12月

(戸数)

■首都圏  
□近畿圏

