

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2016年4月度－

2016.5.18

- ◎ 発売は 11.0%増の 1,320 戸。戸当たり価格、㎡単価ともにアップ。
- ◎ 契約率は 70.0%、3 カ月連続で 70%台と好調を維持。

(1) 4月の発売は 1,320 戸、前年同月 (1,189 戸) 比 11.0%増、前月 (2,143 戸) 比 38.4%減。

(2) 契約率 70.0%、前年同月 (74.2%) 比 4.2 ポイントのダウン、前月 (78.6%) 比 8.6 ポイントのダウン。

(3) 1 戸当たり価格は 3,811 万円、1 ㎡当たり単価は 62.9 万円。

前年同月比で戸当たり価格は 249 万円 (7.0%) のアップ、㎡単価は 8.3 万円 (15.2%) のアップ。

前年同月比で戸当たり価格は 6 カ月連続のアップ。㎡単価は 10 カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は 2,321 戸、前月末比 46 戸の増加('16年3月末 2,275 戸、'15年4月末 2,162 戸)。

(5) 即日完売物件 (2 物件 32 戸)

① プレサンスレジェンド堺筋本町タワー1期2・3次	(大阪・中央区	17 戸	4,922 万円	75.6 万円	平均 1 倍	最高 1 倍)
② アービング八尾1期1次	(八尾市	15 戸	3,355 万円	48.9 万円	平均 1 倍	最高 1 倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪府下、神戸市部、京都市部が初回売り出しを迎え供給増。

㎡単価は 15%超の上昇で、10 カ月連続のアップ。

調査主体＝(株)不動産経済研究所(社長・高橋幸男)

大阪事務所＝大阪府中央区備後町 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4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. 4月の新規発売戸数は1,320戸である。対前年同月(1,189戸)比131戸、11.0%増、対前月(2,143戸)比823戸、38.4%減である。
2. 4月の地域別発売戸数は大阪市部605戸(全体比45.8%)、大阪府下199戸(同15.1%)、神戸市部307戸(同23.3%)、兵庫県下39戸(同3.0%)、京都市部130戸(同9.8%)、京都府下40戸(同3.0%)、奈良県、滋賀県、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924戸で、月間契約率は70.0%。前月の78.6%に比べて8.6ポイントのダウン、前年同月の74.2%に比べて4.2ポイントのダウンとなっている。
4. 4月の地域別契約率は大阪市部85.1%、大阪府下69.3%、神戸市部49.5%、兵庫県下84.6%、京都市部54.6%、京都府下37.5%。
5. 4月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,811万円、62.9万円である。前年同月比は戸当り価格は6カ月連続のアップ。㎡単価は10カ月連続のアップ。2016年3月は4,046万円、63.6万円であったので、前月比総額では235万円(5.8%)のダウン、㎡単価は0.7万円(1.1%)のダウン。2015年4月は3,562万円、54.6万円であったので、前年同月比総額では249万円(7.0%)のアップ、㎡単価は8.3万円(15.2%)のアップ。
6. 4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2,995万円、66.2万円、大阪府下3,771万円、50.7万円、神戸市部4,577万円、62.7万円、兵庫県下4,280万円、57.1万円、京都市部5,695万円、77.3万円、京都府下3,898万円、53.1万円。
7. 即日完売物件は32戸(全体の2.4%)、フラット35登録物件戸数は656戸(同49.7%)であった。
8. 4月末現在の継続販売在庫数は2,321戸で、2016年3月末現在の2,275戸に比べて46戸の増加。
9. 2016年5月の発売戸数は1,500戸程度の見込みである（'15年5月1,920戸、'14年5月1,588戸、'13年5月1,989戸、'12年5月2,060戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2016年4月末現在)

1. 対象物件	75	物件
1. 発売戸数	1,320	戸
1. 売却戸数	924	戸 (契約率70.0%)
1. 全売却戸数	1,274	戸
1. 全残戸数	2,321	戸 (2016年分残1,179戸 完成在庫873戸)
1. 即日完売戸数	32	戸 (即日完売率2.4%)
1. フラット35登録物件戸数	656	戸 (F35登録物件率49.7%)
1. 1物件当り平均戸数	17.6	戸
1. 総発売額	5,030,803.0	万円
1. 1戸当り平均価格	3,811	万円
1. 1㎡当り分譲単価	62.9	万円 (3.3㎡当り 207.5万円)
1. 総敷地面積	28,850.54	㎡
1. 総建築面積	13,557.32	㎡
1. 総建築延面積	102,307.32	㎡
1. 総有効分譲面積	80,020	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	60.62	㎡
1. 総棟数	84	棟
1. 総階高	1,101	階
1. 1棟当り平均階高	13.1	階
1. 1日当り分譲戸数	42.6	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.0分

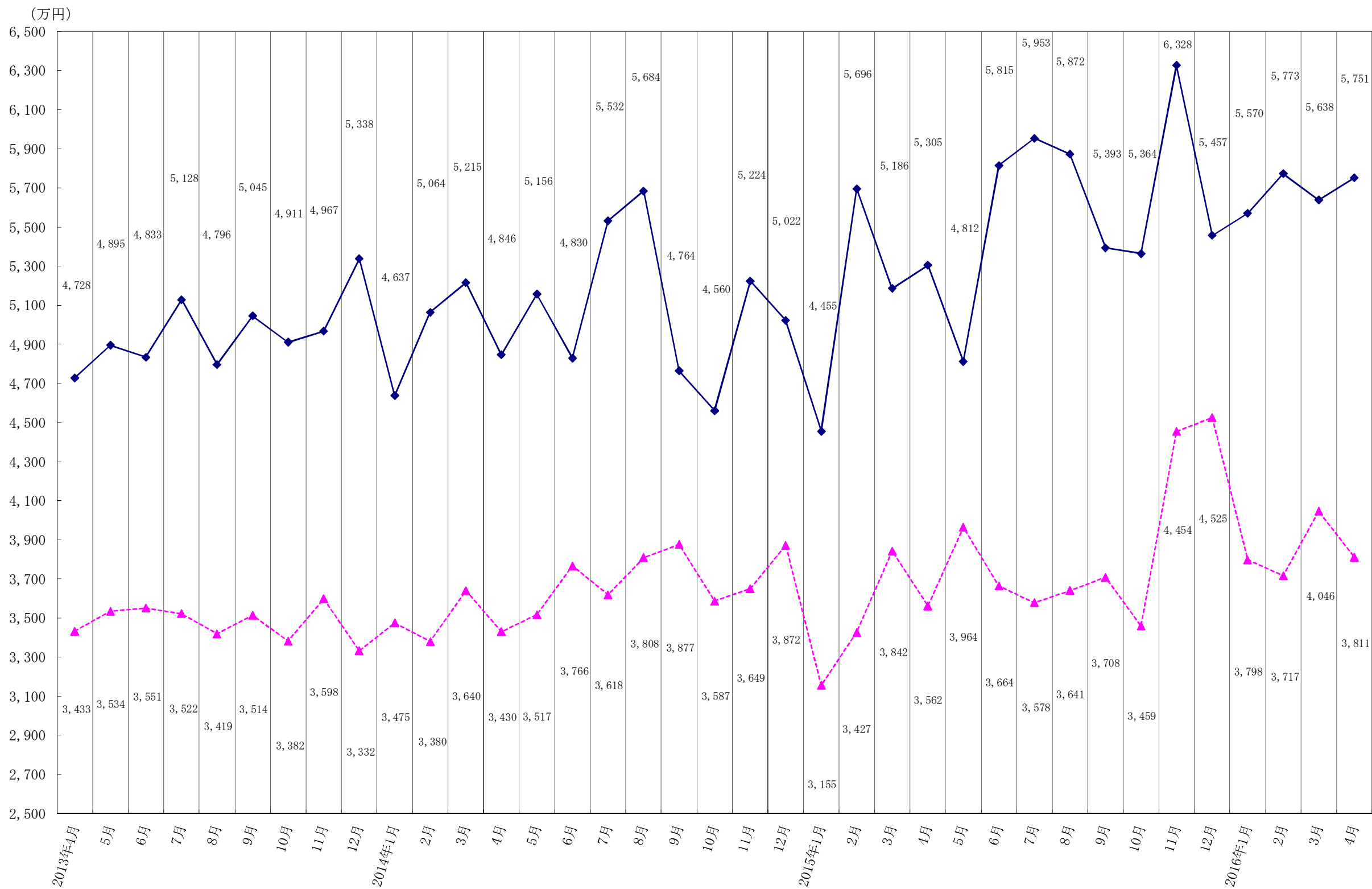
Ⅱ. 新規物件特性分析 (2015年4月末現在)

1. 対象物件	78	物件
1. 発売戸数	1,189	戸
1. 売却戸数	882	戸 (契約率74.2%)
1. 全売却戸数	1,293	戸
1. 全残戸数	2,162	戸 (2015年分残1,222戸 完成在庫889戸)
1. 即日完売戸数	203	戸 (即日完売率17.1%)
1. フラット35登録物件戸数	801	戸 (F35登録物件率67.4%)
1. 1物件当り平均戸数	15.2	戸
1. 総発売額	4,234,899.1	万円
1. 1戸当り平均価格	3,562	万円
1. 1㎡当り分譲単価	54.6	万円 (3.3㎡当り 180.2万円)
1. 総敷地面積	40,356.27	㎡
1. 総建築面積	15,189.76	㎡
1. 総建築延面積	98,775.91	㎡
1. 総有効分譲面積	77,566	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	65.24	㎡
1. 総棟数	90	棟
1. 総階高	1,173	階
1. 1棟当り平均階高	13.0	階
1. 1日当り分譲戸数	38.4	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.8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					
	発売(戸)	契約(戸)	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約
1	K	240	240	240	240													
1	D K	23	23	23	23													
1	L D K	53	48	46	44			7	4									
2	L D K	180	118	125	84	14	11	22	8	4	3	15	12					
3	L D K	680	409	151	113	144	103	232	112	29	24	87	45	37	12			
4	L D K	144	86	20	11	41	24	46	28	6	6	28	14	3	3			
合計		1,320	924	605	515	199	138	307	152	39	33	130	71	40	15			

1.価格帯別戸数																	
2,500万円以下	291	287	283	283	1	1	6	3	1								
3,000 "	79	61	26	22	30	25	11	5	4	4	8	5					
3,300 "	92	74	39	36	34	27	7	2	3	2	9	7					
3,500 "	68	44	24	21	29	17	8	1	3	3	4	2					
3,700 "	90	63	44	37	18	14	14	5	4	4	1	1	9	2			
4,000 "	154	86	61	39	35	23	26	9	5	4	3	3	24	8			
4,300 "	85	51	34	22	11	4	28	17			8	6	4	2			
4,500 "	83	47	17	12	7	5	39	15	1	1	17	12	2	2			
4,700 "	71	34	16	9	6	4	34	15	6	3	9	3					
5,000 "	102	68	23	17	11	8	54	32	4	4	9	6	1	1			
5,500 "	70	38	14	5	9	5	37	21	3	3	7	4					
6,000 "	45	26	12	3	4	2	25	18	1	1	3	2					
6,500 "	23	15	6	5	1		10	6	3	3	3	1					
7,000 "	21	10	2	1	1	1	8	3			10	5					
8,000 "	17	9	1		2	2					14	7					
9,000 "	22	8	2	2					1	1	19	5					
9,999 "	6	3	1	1							5	2					
10,000 以上	1										1						
20,000 以上																	
30,000 以上																	
合計	1,320	924	605	515	199	138	307	152	39	33	130	71	40	15			

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2013年4月～2016年4月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年4月～2016年4月

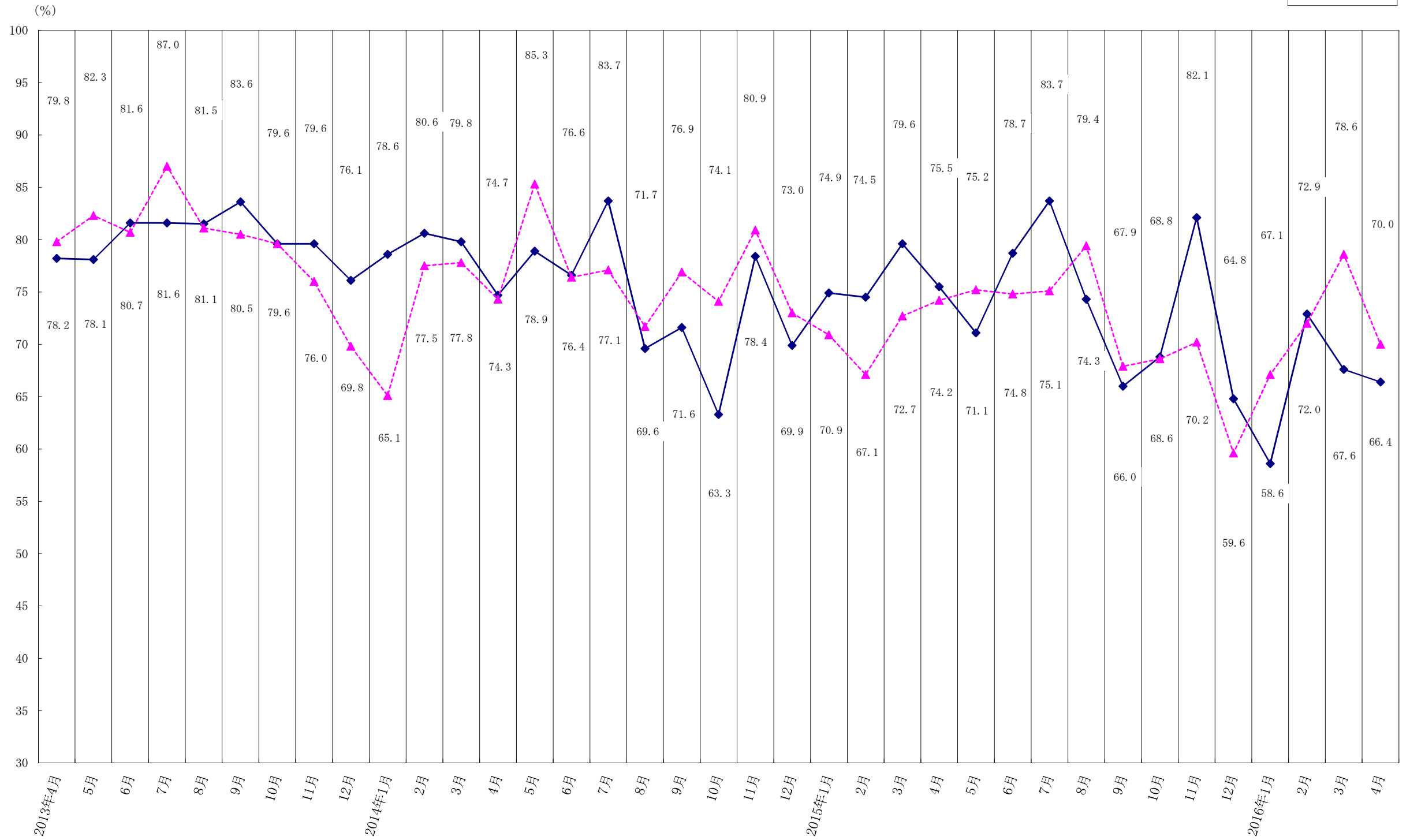


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年4月～2016年4月

(戸数)

■首都圏  
□近畿圏

