

《近畿圏のマンション市場動向》

－2016年5月度－

2016.6.16

- ◎ 発売は25.9%減の1,422戸。㎡単価は62.9万円、11カ月連続のアップ。
- ◎ 契約率は64.5%、4カ月ぶりに70%を下回る。

(1) 5月の発売は1,422戸、前年同月(1,920戸)比25.9%減、前月(1,320戸)比7.7%増。

(2) 契約率64.5%、前年同月(75.2%)比10.7ポイントのダウン、前月(70.0%)比5.5ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は3,327万円、1㎡当り単価は62.9万円。

前年同月比で戸当り価格は637万円(16.1%)のダウン、㎡単価は3.4万円(5.7%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は7カ月ぶりのダウン。㎡単価は11カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,448戸、前月末比127戸の増加('16年4月末2,321戸、'15年5月末2,201戸)。

(5) 即日完売物件(3物件27戸)

① プレサンスレジェンド堺筋本町タワー1期4次	(大阪・中央区	9戸	4,863万円	76.0万円	平均1倍	最高1倍)
② ブランズ池田栄町2期2・3次	(池田市	2戸	3,360万円	61.7万円	平均1倍	最高1倍)
③ エスリード生駒1期	(生駒市	16戸	4,238万円	55.4万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

シェア54%を超える大阪市部の契約率低迷が、全体に大きく影響。

京都府下、奈良県以外のすべてのエリアで契約率が70%以下。

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5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. 5月の新規発売戸数は1,422戸である。対前年同月(1,920戸)比498戸、25.9%減、対前月(1,320戸)比102戸、7.7%増である。
2. 5月の地域別発売戸数は大阪市部772戸(全体比54.3%、前年同月比0.5%増)、大阪府下312戸(同21.9%、38.9%減)、神戸市部110戸(同7.7%、42.7%減)、兵庫県下132戸(同9.3%、19.0%減)、京都市部39戸(同2.7%、82.6%減)、京都府下20戸(同1.4%、前年同月ゼロ)、奈良県37戸(同2.6%、76.2%増)、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917戸で、月間契約率は64.5%。前月の70.0%に比べて5.5ポイントのダウン、前年同月の75.2%に比べて10.7ポイントのダウンとなっている。
4. 5月の地域別契約率は大阪市部65.4%、大阪府下67.6%、神戸市部51.8%、兵庫県下61.4%、京都市部53.8%、京都府下75.0%、奈良県73.0%。
5. 5月の1戸当たり平均価格、1㎡当り単価は、3,327万円、62.9万円である。前年同月比は戸当たり価格は7カ月ぶりのダウン。㎡単価は11カ月連続のアップ。2016年4月は3,811万円、62.9万円であったので、前月比総額では484万円(12.7%)のダウン、㎡単価は同額。2015年5月は3,964万円、59.5万円であったので、前年同月比総額では637万円(16.1%)のダウン、㎡単価は3.4万円(5.7%)のアップ。
6. 5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2,656万円、68.8万円、大阪府下4,494万円、58.9万円、神戸市部2,595万円、66.0万円、兵庫県下4,397万円、56.8万円、京都市部4,945万円、68.0万円、京都府下3,744万円、50.1万円、奈良県3,896万円、51.9万円。
7. 即日完売物件は27戸(全体の1.9%)、フラット35登録物件戸数は576戸(同40.5%)であった。
8. 5月末現在の継続販売在庫数は2,448戸で、2016年4月末現在の2,321戸に比べて127戸の増加。
9. 2016年6月の発売戸数は1,800戸程度の見込みである（'15年6月1,755戸、'14年6月1,690戸、'13年6月2,417戸、'12年6月2,096戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2016年5月末現在)

1. 対象物件	73	物件
1. 発売戸数	1,422	戸
1. 売却戸数	917	戸 (契約率64.5%)
1. 全売却戸数	1,295	戸
1. 全残戸数	2,448	戸 (2016年分残1,463戸 完成在庫874戸)
1. 即日完売戸数	27	戸 (即日完売率1.9%)
1. フラット35登録物件戸数	576	戸 (F35登録物件率40.5%)
1. 1物件当り平均戸数	19.5	戸
1. 総発売額	4,730,459.0	万円
1. 1戸当り平均価格	3,327	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	28,621.45	㎡
1. 総建築面積	12,308.04	㎡
1. 総建築延面積	93,036.58	㎡
1. 総有効分譲面積	75,231	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	52.91	㎡
1. 総棟数	84	棟
1. 総階高	1,132	階
1. 1棟当り平均階高	13.5	階
1. 1日当り分譲戸数	45.9	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5月末現在)

1. 対象物件	113	物件
1. 発売戸数	1,920	戸
1. 売却戸数	1,444	戸 (契約率75.2%)
1. 全売却戸数	1,881	戸
1. 全残戸数	2,201	戸 (2015年分残1,422戸 完成在庫739戸)
1. 即日完売戸数	56	戸 (即日完売率2.9%)
1. フラット35登録物件戸数	1,138	戸 (F35登録物件率59.3%)
1. 1物件当り平均戸数	17.0	戸
1. 総発売額	7,610,000.2	万円
1. 1戸当り平均価格	3,964	万円
1. 1㎡当り分譲単価	59.5	万円 (3.3㎡当り 196.4万円)
1. 総敷地面積	53,695.21	㎡
1. 総建築面積	23,321.02	㎡
1. 総建築延面積	163,334.28	㎡
1. 総有効分譲面積	127,864	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	66.60	㎡
1. 総棟数	125	棟
1. 総階高	1,647	階
1. 1棟当り平均階高	13.2	階
1. 1日当り分譲戸数	61.9	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.4分

1.タイプ別戸数

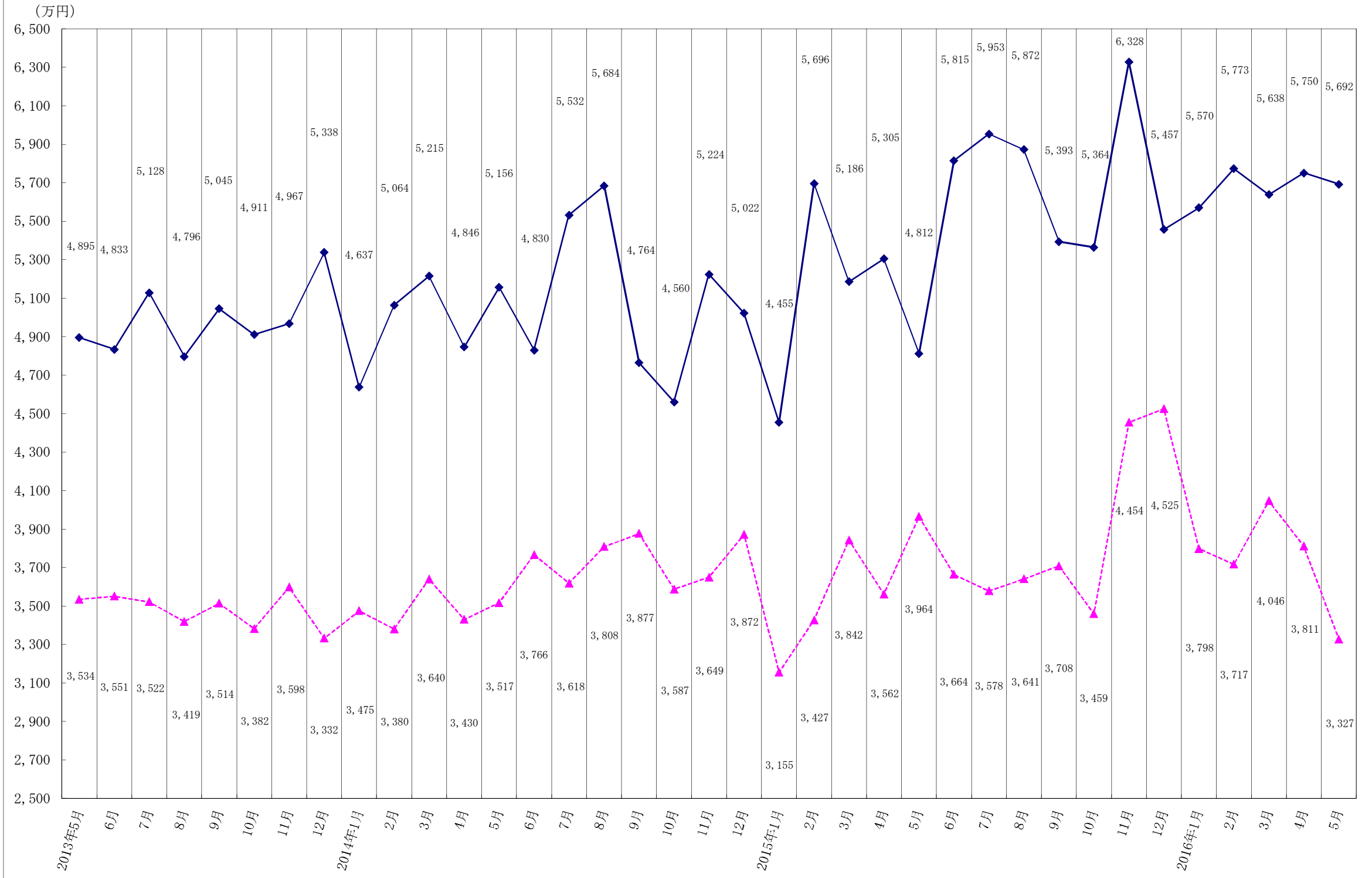
			大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県	
	発売(戸)	契約(戸)	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約
1 K	507	315	444	299			63	16								
1 D K	32	14	32	14												
1 L D K	43	39	42	39			1									
2 D K	28	3	28	3												
2 L D K	110	78	75	48	11	8	23	21			1	1				
3 L D K	559	388	143	98	215	150	19	17	105	68	32	19	15	11	30	25
4 L D K	143	80	8	4	86	53	4	3	27	13	6	1	5	4	7	2
合計	1,422	917	772	505	312	211	110	57	132	81	39	21	20	15	37	27

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	599	362	529	340	6	6	64	16								
3,000 "	56	47	15	12	30	25	8	7	1	1			1	1	1	1
3,300 "	65	47	22	16	31	20	5	5	2	2					5	4
3,500 "	63	45	24	22	13	6	6	6	12	8			4	2	4	1
3,700 "	65	51	22	17	10	5	3	2	18	16			6	5	6	6
4,000 "	110	67	28	19	27	11	8	8	34	20	1	1	4	3	8	5
4,300 "	98	65	23	14	39	29	7	6	17	8	6	3	3	2	3	3
4,500 "	48	33	8	5	15	13	4	3	11	5	4	2	2	2	4	3
4,700 "	53	39	16	11	21	15			6	5	7	6			3	2
5,000 "	55	37	25	17	13	9			10	8	6	3			1	
5,500 "	82	45	23	10	39	23	1	1	11	5	6	4			2	2
6,000 "	60	37	13	8	34	24	3	2	2	1	8	2				
6,500 "	19	9	7	3	10	6			1		1					
7,000 "	17	13	7	6	8	6			2	1						
8,000 "	21	17	3	2	16	13	1	1	1	1						
9,000 "	2		1						1							
9,999 "	2	1	1	1					1							
10,000 以上	7	2	5	2					2							
20,000 以上																
30,000 以上																
合計	1,422	917	772	505	312	211	110	57	132	81	39	21	20	15	37	27

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2013年5月～2016年5月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年5月～2016年5月

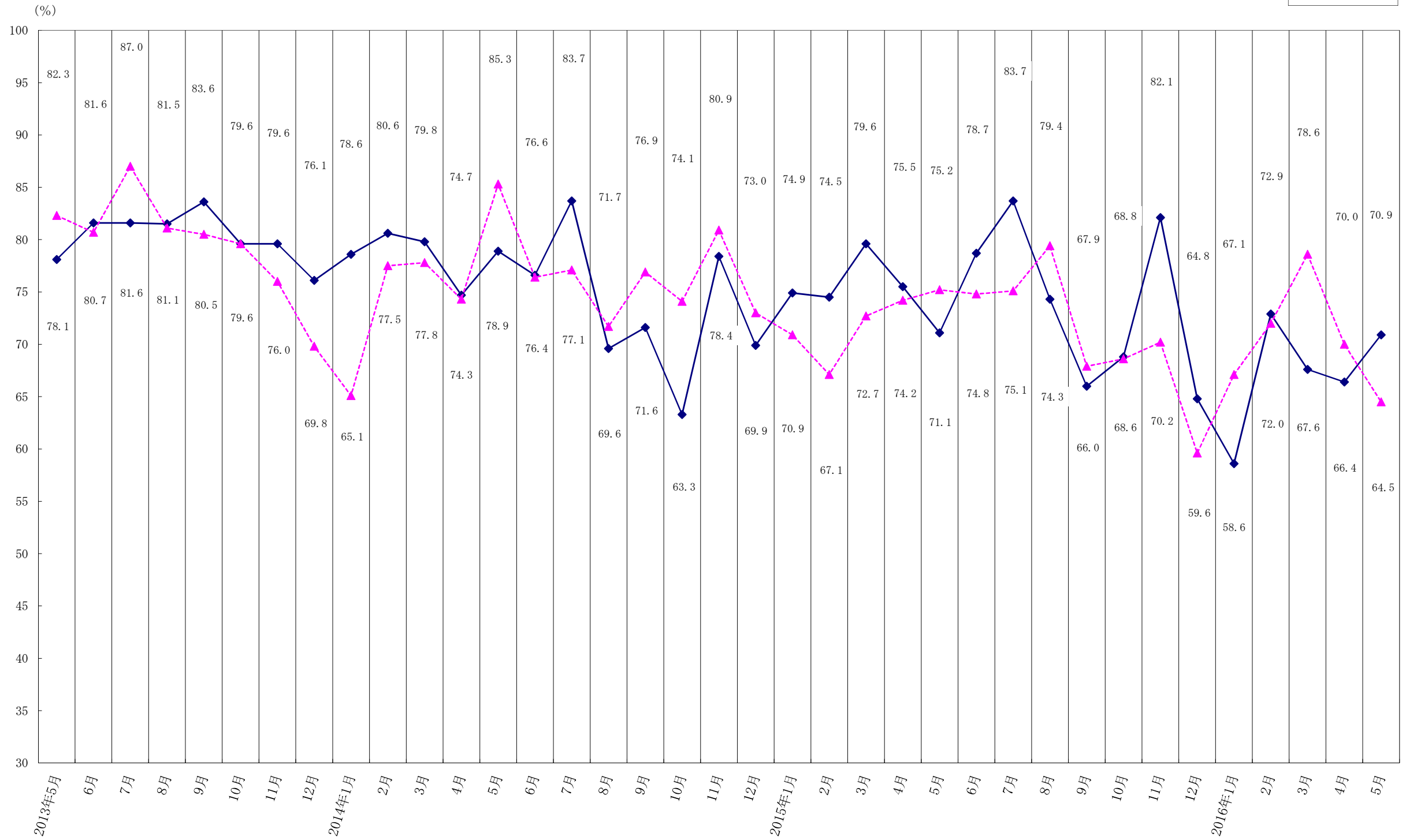


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年5月～2016年5月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

