

《近畿圏のマンション市場動向》

－2016年9月度－

2016.10.17

- ◎ 発売は4.0%増の1,870戸、3カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎ 戸当たり価格・㎡単価ともに2ケタの上昇率。契約率は68.1%。

(1) 9月の発売は1,870戸、前年同月(1,798戸)比4.0%増、前月(1,238戸)比51.1%増。

(2) 契約率68.1%、前年同月(67.9%)比0.2ポイントのアップ、前月(73.8%)比5.7ポイントのダウン。

(3) 1戸当たり価格は4,159万円、1㎡当たり単価は61.4万円。

前年同月比で戸当たり価格は451万円(12.2%)のアップ、㎡単価は5.7万円(10.2%)のアップ。

前年同月比で戸当たり価格は4カ月連続のアップ。㎡単価は2カ月ぶりのアップ。

(4) 販売在庫数は2,546戸、前月末比211戸の増加('16年8月末2,335戸、'15年9月末1,983戸)。

(5) 即日完売物件(8物件230戸)

| | | | | | | |
|--------------------------|----------|------|---------|--------|------|-------|
| ① リバーガーデン福島木漏れ日の丘(2街区)1期 | (大阪・福島区 | 100戸 | 4,514万円 | 62.0万円 | 平均1倍 | 最高2倍) |
| ② プレサンスレジェンド堺筋本町タワー2期 | (大阪・中央区 | 22戸 | 4,936万円 | 76.8万円 | 平均1倍 | 最高1倍) |
| ③ サンメゾン京田辺駅前ユニハイム1期1～4次 | (京都・京田辺市 | 58戸 | 3,652万円 | 47.8万円 | 平均1倍 | 最高1倍) |
| ④ クレヴィア草津1期1～3次 | (滋賀・草津市 | 34戸 | 3,616万円 | 47.8万円 | 平均1倍 | 最高1倍) |

(6) マンション市況の特徴

全てのエリアの平均価格と㎡単価が上昇。

秋商戦は、供給戸数は順調ながら、高額物件に陰りの気配。

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9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. 9月の新規発売戸数は1,870戸である。対前年同月(1,798戸)比72戸、4.0%増、対前月(1,238戸)比632戸、51.1%増である。
2. 9月の地域別発売戸数は大阪市部817戸(全体比43.7%、前年同月比30.3%増)、大阪府下369戸(同19.7%、59.7%増)、神戸市部77戸(同4.1%、12.5%減)、兵庫県下180戸(同9.6%、55.6%減)、京都市部160戸(同8.6%、23.1%増)、京都府下81戸(同4.3%、73.1%減)、奈良県56戸(同3.0%、250.0%増)、滋賀県34戸(同1.8%、前年供給なし)、和歌山県96戸(同5.1%、前年供給なし)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,274戸で、月間契約率は68.1%。前月の73.8%に比べて5.7ポイントのダウン、前年同月の67.9%に比べて0.2ポイントのアップとなっている。
4. 9月の地域別契約率は大阪市部71.2%、大阪府下72.6%、神戸市部50.6%、兵庫県下58.9%、京都市部50.6%、京都府下86.4%、奈良県48.2%、滋賀県100%、和歌山県69.8%。
5. 9月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,159万円、61.4万円である。前年同月比は戸当り価格は4カ月連続のアップ。㎡単価は2カ月ぶりのアップ。2016年8月は3,913万円、56.2万円であったので、前月比総額では246万円(6.3%)のアップ、㎡単価は5.2万円(9.3%)のアップ。2015年9月は3,708万円、55.7万円であったので、前年同月比総額では451万円(12.2%)のアップ、㎡単価は5.7万円(10.2%)のアップ。
6. 9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3,811万円、66.2万円、大阪府下4,284万円、55.7万円、神戸市部4,674万円、65.5万円、兵庫県下4,360万円、57.0万円、京都市部5,941万円、79.7万円、京都府下3,761万円、49.6万円、奈良県4,036万円、50.8万円、滋賀県3,616万円、47.8万円、和歌山県3,486万円、48.3万円。
7. 即日完売物件は230戸(全体の12.3%)、フラット35登録物件戸数は1,449戸(同77.5%)であった。
8. 9月末現在の継続販売在庫数は2,546戸で、2016年8月末現在の2,335戸に比べて211戸の増加。
9. 2016年10月の発売戸数は1,400戸程度の見込みである（'15年10月1,223戸、'14年10月1,427戸、'13年10月1,404戸、'12年10月2,109戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2016年9月末現在)

| | | |
|-----------------|-------------|----------------------------|
| 1. 対象物件 | 100 | 物件 |
| 1. 発売戸数 | 1,870 | 戸 |
| 1. 売却戸数 | 1,274 | 戸 (契約率68.1%) |
| 1. 全売却戸数 | 1,659 | 戸 |
| 1. 全残戸数 | 2,546 | 戸 (2016年分残1,998戸 完成在庫784戸) |
| 1. 即日完売戸数 | 230 | 戸 (即日完売率12.3%) |
| 1. フラット35登録物件戸数 | 1,449 | 戸 (F35登録物件率77.5%) |
| 1. 1物件当り平均戸数 | 18.7 | 戸 |
| 1. 総発売額 | 7,778,185.4 | 万円 |
| 1. 1戸当り平均価格 | 4,159 | 万円 |
| 1. 1㎡当り分譲単価 | 61.4 | 万円 (3.3㎡当り 202.6万円) |
| 1. 総敷地面積 | 45,809.44 | ㎡ |
| 1. 総建築面積 | 20,869.69 | ㎡ |
| 1. 総建築延面積 | 159,052.33 | ㎡ |
| 1. 総有効分譲面積 | 126,694 | ㎡ |
| 1. 1戸当り平均専有面積 | 67.75 | ㎡ |
| 1. 総棟数 | 117 | 棟 |
| 1. 総階高 | 1,537 | 階 |
| 1. 1棟当り平均階高 | 13.1 | 階 |
| 1. 1日当り分譲戸数 | 60.3 | 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9月末現在)

| | | |
|-----------------|-------------|----------------------------|
| 1. 対象物件 | 95 | 物件 |
| 1. 発売戸数 | 1,798 | 戸 |
| 1. 売却戸数 | 1,220 | 戸 (契約率67.9%) |
| 1. 全売却戸数 | 1,558 | 戸 |
| 1. 全残戸数 | 1,983 | 戸 (2015年分残1,621戸 完成在庫747戸) |
| 1. 即日完売戸数 | 219 | 戸 (即日完売率12.2%) |
| 1. フラット35登録物件戸数 | 1,006 | 戸 (F35登録物件率56.0%) |
| 1. 1物件当り平均戸数 | 18.9 | 戸 |
| 1. 総発売額 | 6,666,928.8 | 万円 |
| 1. 1戸当り平均価格 | 3,708 | 万円 |
| 1. 1㎡当り分譲単価 | 55.7 | 万円 (3.3㎡当り 183.8万円) |
| 1. 総敷地面積 | 55,463.29 | ㎡ |
| 1. 総建築面積 | 24,672.30 | ㎡ |
| 1. 総建築延面積 | 191,165.36 | ㎡ |
| 1. 総有効分譲面積 | 119,731 | ㎡ |
| 1. 1戸当り平均専有面積 | 66.59 | ㎡ |
| 1. 総棟数 | 107 | 棟 |
| 1. 総階高 | 1,382 | 階 |
| 1. 1棟当り平均階高 | 12.9 | 階 |
| 1. 1日当り分譲戸数 | 58.0 | 戸 |
| 1. 平均所要時間 | 最寄駅から | 5.9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 | 221 | 215 | 221 | 215 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | D K | 1 | 1 | | | | | | | | | 1 | 1 | | | | | | | | | |
| 1 | L D K | 18 | 13 | 10 | 8 | | | 1 | 1 | | | 7 | 4 | | | | | | | | | |
| 2 | L D K | 242 | 135 | 161 | 87 | 9 | 8 | 26 | 15 | 9 | 3 | 30 | 17 | | | 1 | 1 | | | 6 | 4 | |
| 3 | L D K | 1,165 | 753 | 394 | 248 | 272 | 192 | 41 | 22 | 132 | 81 | 112 | 55 | 68 | 57 | 44 | 21 | 25 | 25 | 77 | 52 | |
| 4 | L D K | 223 | 157 | 31 | 24 | 88 | 68 | 9 | 1 | 39 | 22 | 10 | 4 | 13 | 13 | 11 | 5 | 9 | 9 | 13 | 11 | |
| 合計 | | 1,870 | 1,274 | 817 | 582 | 369 | 268 | 77 | 39 | 180 | 106 | 160 | 81 | 81 | 70 | 56 | 27 | 34 | 34 | 96 | 67 | |

1.価格帯別戸数

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|-------|-------|-----|-----|-----|-----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|---|
| 2,500万円以下 | 230 | 221 | 222 | 216 | 6 | 4 | | | | | | | | | | | | | | 2 | 1 |
| 3,000 " | 111 | 78 | 28 | 16 | 41 | 31 | 1 | 1 | 5 | 2 | 12 | 8 | 7 | 7 | 1 | | 3 | 3 | 13 | 10 | |
| 3,300 " | 152 | 97 | 41 | 17 | 44 | 31 | 1 | 1 | 10 | 5 | 6 | 4 | 16 | 16 | 3 | | 4 | 4 | 27 | 19 | |
| 3,500 " | 139 | 73 | 40 | 18 | 42 | 21 | 4 | | 8 | 7 | 6 | 3 | 6 | 6 | 10 | 3 | 6 | 6 | 17 | 9 | |
| 3,700 " | 126 | 82 | 44 | 26 | 30 | 21 | 6 | 1 | 12 | 9 | 9 | 6 | 6 | 5 | 1 | | 6 | 6 | 12 | 8 | |
| 4,000 " | 229 | 156 | 84 | 62 | 24 | 11 | 12 | 7 | 37 | 27 | 11 | 6 | 27 | 19 | 16 | 8 | 9 | 9 | 9 | 7 | |
| 4,300 " | 186 | 129 | 80 | 60 | 34 | 23 | 9 | 7 | 29 | 14 | 3 | 2 | 7 | 5 | 12 | 7 | 6 | 6 | 6 | 5 | |
| 4,500 " | 114 | 76 | 57 | 35 | 21 | 20 | 6 | 4 | 17 | 9 | 4 | 1 | 2 | 2 | 3 | 3 | | | 4 | 2 | |
| 4,700 " | 93 | 63 | 34 | 24 | 17 | 12 | 12 | 8 | 15 | 5 | 9 | 8 | 4 | 4 | | | | | 2 | 2 | |
| 5,000 " | 75 | 54 | 24 | 15 | 23 | 19 | 7 | 5 | 10 | 7 | 4 | 2 | 4 | 4 | 1 | | | | 2 | 2 | |
| 5,500 " | 141 | 85 | 55 | 26 | 32 | 29 | 12 | 3 | 20 | 14 | 10 | 4 | 2 | 2 | 8 | 5 | | | 2 | 2 | |
| 6,000 " | 89 | 55 | 35 | 26 | 22 | 15 | 1 | | 11 | 4 | 20 | 10 | | | | | | | | | |
| 6,500 " | 54 | 28 | 24 | 12 | 10 | 8 | 3 | | 1 | 1 | 15 | 6 | | | 1 | 1 | | | | | |
| 7,000 " | 24 | 11 | 13 | 5 | 2 | 2 | | | 2 | | 7 | 4 | | | | | | | | | |
| 8,000 " | 62 | 35 | 29 | 17 | 6 | 6 | 1 | 1 | 2 | 1 | 24 | 10 | | | | | | | | | |
| 9,000 " | 24 | 19 | 2 | 2 | 14 | 14 | | | 1 | 1 | 7 | 2 | | | | | | | | | |
| 9,999 " | 9 | 6 | 2 | 2 | 1 | 1 | | | | | 6 | 3 | | | | | | | | | |
| 10,000 以上 | 12 | 6 | 3 | 3 | | | 2 | 1 | | | 7 | 2 | | | | | | | | | |
| 20,000 以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30,000 以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 1,870 | 1,274 | 817 | 582 | 369 | 268 | 77 | 39 | 180 | 106 | 160 | 81 | 81 | 70 | 56 | 27 | 34 | 34 | 96 | 67 | |

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2013年9月～2016年9月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

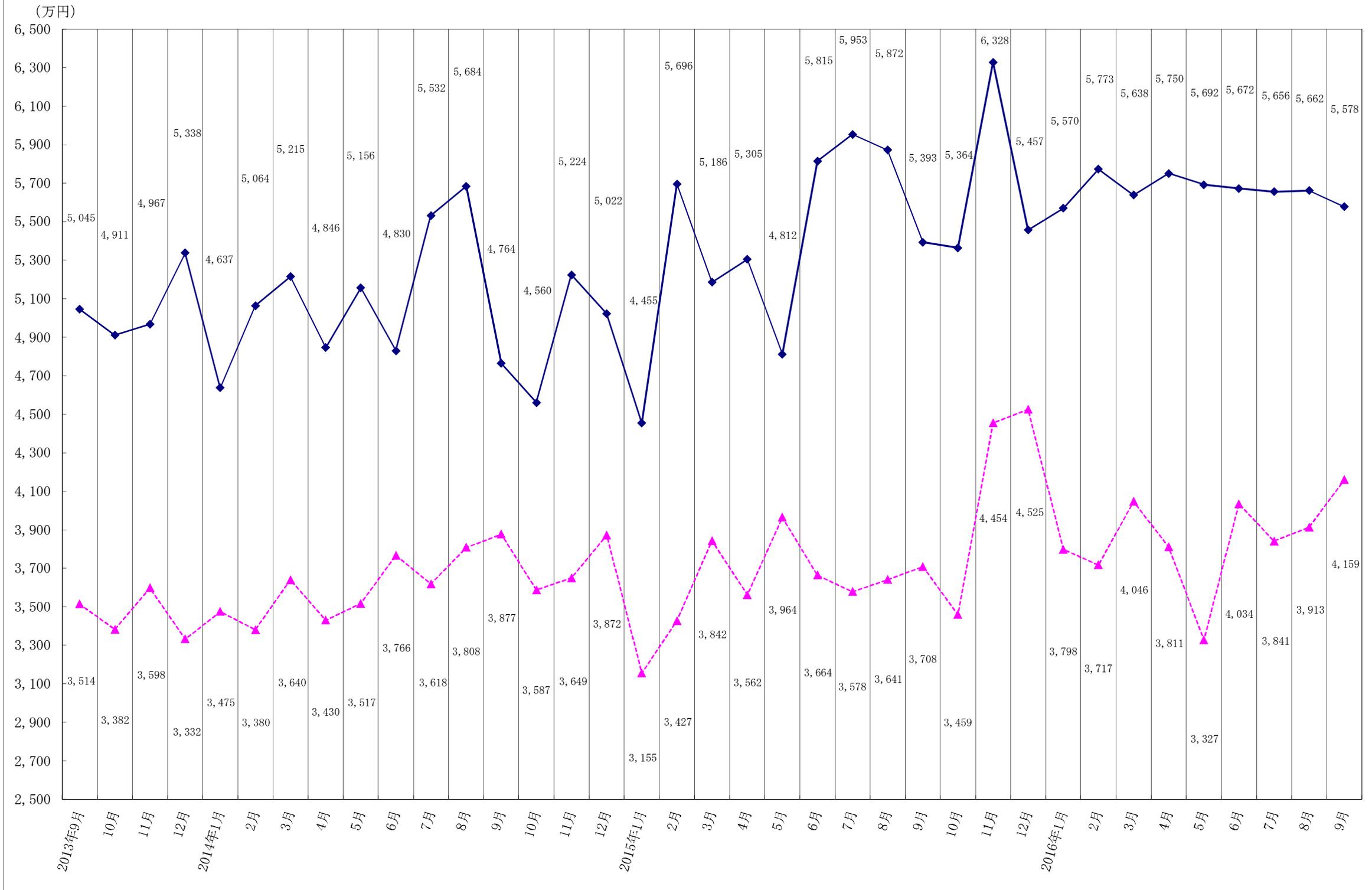


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年9月～2016年9月

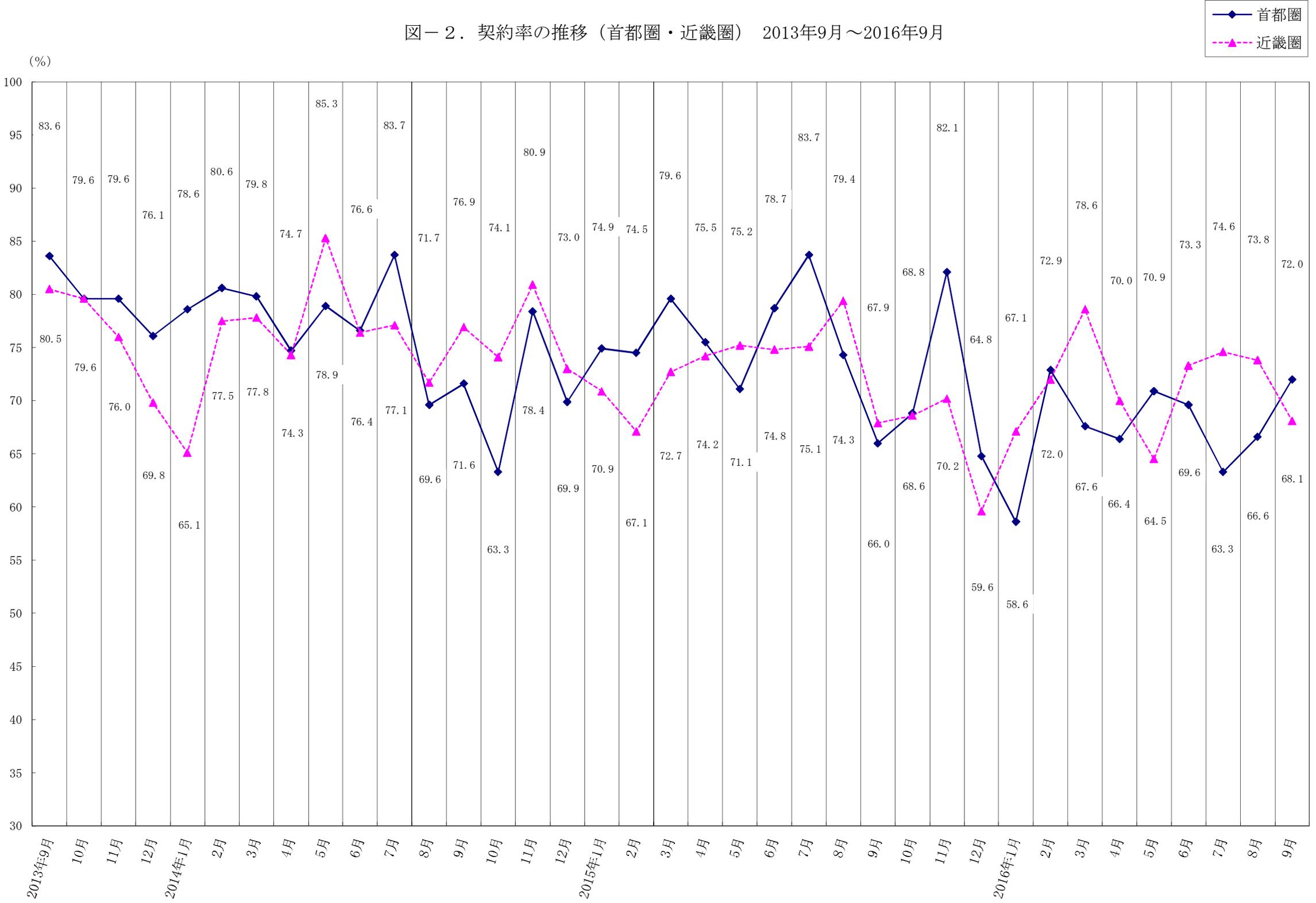


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年9月～2016年9月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

