

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2014年4月度－

2014.5.19

- ◎ 発売は9.3%減の1,222戸。戸当たり価格・単価ともに下落。
- ◎ 契約率は74.3%、70%超は3カ月連続と好調を維持。

(1) 4月の発売は1,222戸、前年同月(1,347戸)比9.3%減、前月(1,848戸)比33.9%減。

(2) 契約率74.3%、前年同月(79.8%)比5.5ポイントのダウン、前月(77.8%)比3.5ポイントのダウン。

(3) 1戸当たり価格は3,430万円、1㎡当たり単価は49.1万円。

前年同月比で戸当たり価格は3万円(0.1%)のダウン、㎡単価は1.4万円(2.8%)のダウン。

前年同月比で戸当たり価格は2カ月ぶりのダウン、㎡単価は5カ月ぶりのダウン。

(4) 販売在庫数は2,034戸、前月末比15戸の減少('14年3月末2,049戸、'13年4月末1,828戸)。

(5) 即日完売物件(1物件 8戸)

①プレサンスロジエ阿倍野松虫通1期 (大・阿倍野区 8戸 3,993万円 54.0万円 平均1倍 最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪市部は8.4%の単価上昇。

京都市部の供給は大幅増加。

春商戦の新規発売物件は小・中規模中心。

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（2014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1,222戸である。対前年同月(1,347戸)比125戸、9.3%減、対前月(1,848戸)比626戸、33.9%減である。
2. 4月の地域別発売戸数は大阪市部394戸(全体比32.2%)、大阪府下163戸(同13.3%)、神戸市部134戸(同11.0%)、兵庫県下108戸(同8.8%)、京都市部355戸(同29.1%)、京都府下52戸(同4.3%)、奈良県11戸(同0.9%)、滋賀県5戸(同0.4%)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は908戸で、月間契約率は74.3%。前月の77.8%に比べて3.5ポイントのダウン、前年同月の79.8%に比べて5.5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75.9%、大阪府下64.4%、神戸市部85.8%、兵庫県下58.3%、京都市部74.6%、京都府下92.3%、奈良県72.7%、滋賀県100.0%。
5. 4月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,430万円、49.1万円である。前年同月に比べ戸当たり価格は2カ月ぶりのダウン、㎡単価は5カ月ぶりのダウン。2014年3月は3,640万円 50.7万円であったので、前月比総額では210万円(5.8%)のダウン、㎡単価は1.6万円(3.2%)のダウン。2013年4月は3,433万円、50.5万円であったので、前年同月比総額では3万円(0.1%)のダウン、㎡単価は1.4万円(2.8%)のダウン。
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3,214万円、55.4万円、大阪府下3,458万円、45.7万円、神戸市部3,342万円、41.9万円、兵庫県下4,077万円、50.5万円、京都市部3,461万円、47.6万円、京都府下3,558万円、49.9万円、奈良県3,803万円、45.5万円、滋賀県3,666万円、46.8万円。
7. 即日完売は8戸で全体の0.7%、フラット35登録物件戸数は789戸(同64.6%)であった。
8. 4月末現在の継続販売在庫数は2,034戸で、2014年3月末現在の2,049戸に比べて15戸の減少。
9. なお、2014年5月の発売戸数は1,400戸程度の見込みである（'13年5月1,989戸、'12年5月2,060戸、'11年5月1,780戸、'10年5月1,763戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2014年4月末現在)

1. 対象物件	70	物件
1. 発売戸数	1,222	戸
1. 売却戸数	908	戸 (契約率74.3%)
1. 全売却戸数	1,237	戸
1. 全残戸数	2,034	戸 (2014年分残1,021戸 完成在庫651戸)
1. 即日完売戸数	8	戸 (即日完売率0.7%)
1. フラット35登録物件戸数	789	戸 (F35登録物件率64.6%)
1. 1物件当り平均戸数	17.5	戸
1. 総発売額	4,191,756.5	万円
1. 1戸当り平均価格	3,430	万円
1. 1㎡当り分譲単価	49.1	万円 (3.3㎡当り 161.9万円)
1. 総敷地面積	38,707.41	㎡
1. 総建築面積	18,654.82	㎡
1. 総建築延面積	107,513.38	㎡
1. 総有効分譲面積	85,415	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	69.90	㎡
1. 総棟数	78	棟
1. 総階高	1,062	階
1. 1棟当り平均階高	13.6	階
1. 1日当り分譲戸数	39.4	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 (2013年4月末現在)

1. 対象物件	80	物件
1. 発売戸数	1,347	戸
1. 売却戸数	1,075	戸 (契約率79.8%)
1. 全売却戸数	1,591	戸
1. 全残戸数	1,828	戸 (2013年分残879戸 完成在庫798戸)
1. 即日完売戸数	44	戸 (即日完売率3.3%)
1. フラット35登録物件戸数	812	戸 (F35登録物件率60.3%)
1. 1物件当り平均戸数	16.8	戸
1. 総発売額	4,624,881.0	万円
1. 1戸当り平均価格	3,433	万円
1. 1㎡当り分譲単価	50.5	万円 (3.3㎡当り 166.6万円)
1. 総敷地面積	35,077.85	㎡
1. 総建築面積	16,778.58	㎡
1. 総建築延面積	122,320.81	㎡
1. 総有効分譲面積	91,591	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	68.00	㎡
1. 総棟数	82	棟
1. 総階高	1,328	階
1. 1棟当り平均階高	16.2	階
1. 1日当り分譲戸数	43.5	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		滋賀県		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
1	K	113	113	96	96							17	17						
1	D K	13	13	6	6							7	7						
1	L D K	14	8	12	6							2	2						
2	L D K	100	76	49	32	9	8			5	3	29	25	8	8				
3	L D K	719	520	200	143	105	68	106	88	71	38	196	145	30	28	3	3	8	7
4	L D K	263	178	31	16	49	29	28	27	32	22	104	69	14	12	2	2	3	1
合計		1,222	908	394	299	163	105	134	115	108	63	355	265	52	48	5	5	11	8

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	170	149	122	108	11	9			4	4	33	28							
3,000 "	271	198	63	45	44	29	50	44	21	13	86	60	7	7					
3,300 "	187	138	56	36	19	12	35	29	10	7	52	40	12	11	1	1	2	2	
3,500 "	115	89	29	23	23	16	11	11	7	3	34	25	7	7	1	1	3	3	
3,700 "	109	80	23	14	15	8	7	7	12	10	42	33	8	7	1	1	1		
4,000 "	106	76	19	11	16	9	14	11	7	6	39	30	9	7			2	2	
4,300 "	79	61	18	12	9	6	10	10	8	6	28	21	3	3	2	2	1	1	
4,500 "	30	22	7	6	5	3	1	1	5	2	9	7	3	3					
4,700 "	30	20	8	7	9	5	1		2	1	7	4	3	3					
5,000 "	36	24	11	10	6	4	3	1	7	3	9	6							
5,500 "	28	19	12	10	3	1			6	4	5	4						2	
6,000 "	23	15	8	8	2	2	1	1	8	2	4	2							
6,500 "	16	6	5	4	1	1	1		9	1									
7,000 "	5	4	5	4															
8,000 "	6	2	3						1		2	2							
9,000 "	6	5	2	1					1	1	3	3							
9,999 "	3		2								1								
10,000 以上	2		1								1								
20,000 以上																			
30,000 以上																			
合計	1,222	908	394	299	163	105	134	115	108	63	355	265	52	48	5	5	11	8	

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2011年4月～2014年4月

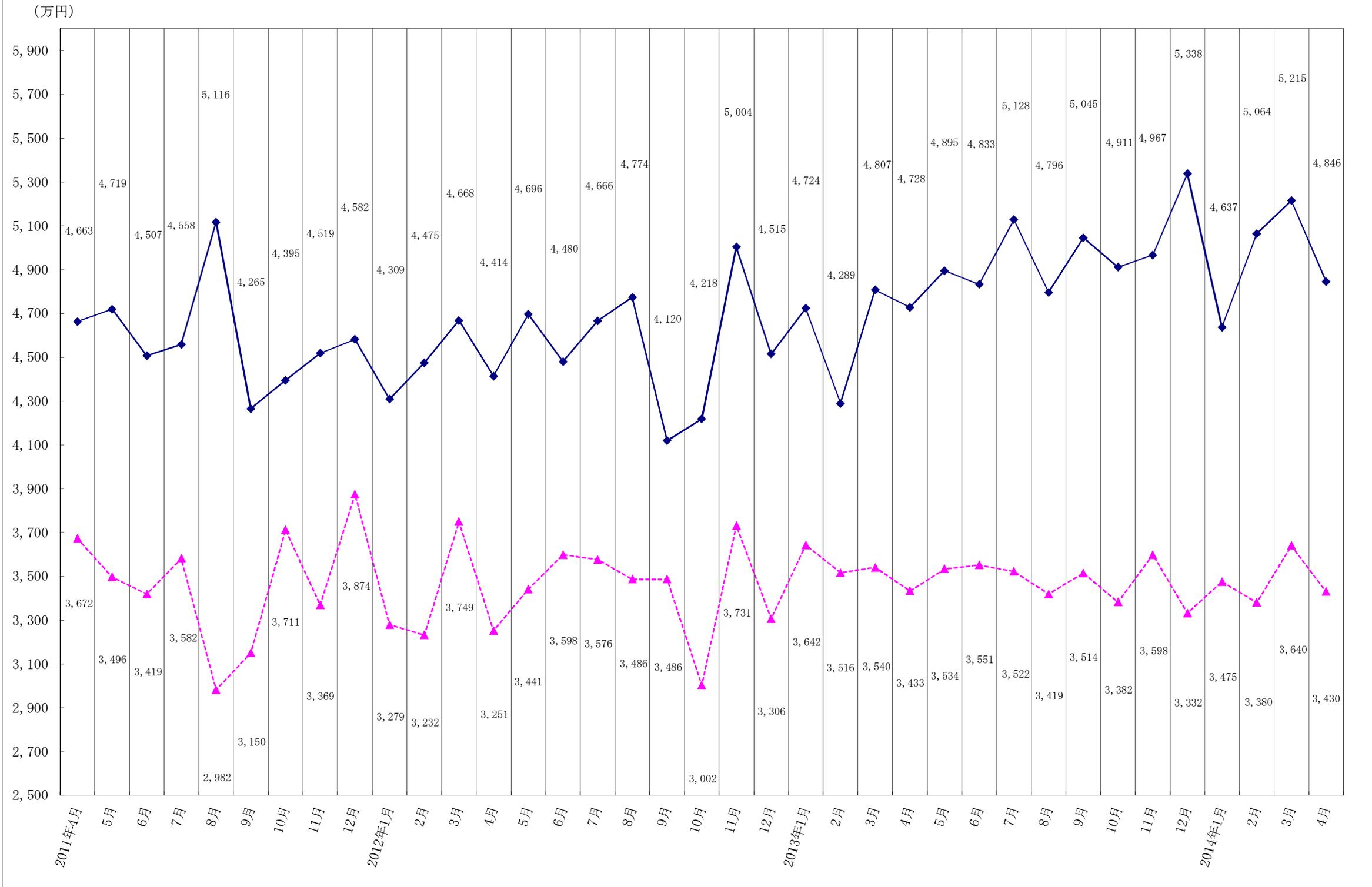


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2011年4月～2014年4月

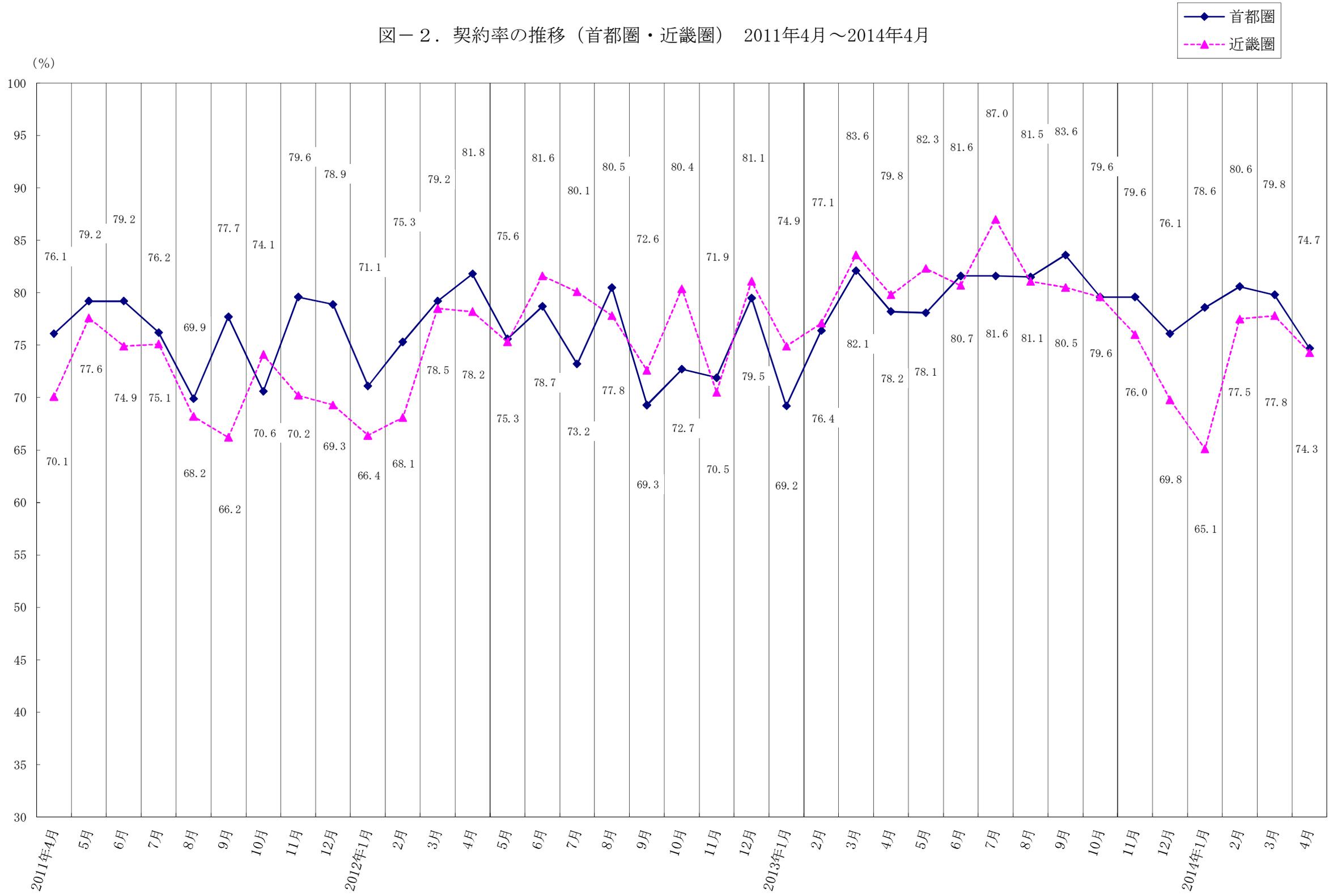


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2012年4月～2014年4月

