

《近畿圏のマンション市場動向》

－2014年5月度－

2014.6.17

- ◎ 発売は20.2%減の1,588戸。戸当たり価格・単価ともに2カ月連続ダウン。
- ◎ 契約率は85.3%で8カ月ぶりの80%超。在庫が6カ月ぶりの2,000戸割れ。

(1) 5月の発売は1,588戸、前年同月(1,989戸)比20.2%減、前月(1,222戸)比30.0%増。

(2) 契約率85.3%、前年同月(82.3%)比3.0ポイントのアップ、前月(74.3%)比11.0ポイントのアップ。

(3) 1戸当たり価格は3,517万円、1㎡当たり単価は50.6万円。

前年同月比で戸当たり価格は17万円(0.5%)のダウン、㎡単価は1.5万円(2.9%)のダウン。

前年同月比で戸当たり価格は2カ月連続のダウン、㎡単価は2カ月連続のダウン。

(4) 販売在庫数は1,894戸、前月末比140戸の減少('14年4月末2,034戸、'13年5月末1,693戸)。

(5) 即日完売物件(2物件 5戸)

① ジオ千里中央1期28～30次

(大・豊中市 4戸 3,918万円 48.2万円 平均1倍 最高1倍)

② パークホームズ御影塚町1期5次

(神・東灘区 1戸 4,310万円 56.7万円 平均1倍 最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪市部、神戸市部、京都市部はいずれも超高契約率。

神戸市部では、話題の大規模物件が絶好調。

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（2014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1,588戸である。対前年同月(1,989戸)比401戸、20.2%減、対前月(1,222戸)比366戸、30.0%増である。
2. 5月の地域別発売戸数は大阪市部406戸(全体比25.6%)、大阪府下157戸(同9.9%)、神戸市部444戸(同28.0%)、兵庫県下143戸(同9.0%)、京都市部150戸(同9.4%)、京都府下80戸(同5.0%)、奈良県44戸(同2.8%)、滋賀県140戸(同8.8%)、和歌山県24戸(同1.5%)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,354戸で、月間契約率は85.3%。前月の74.3%に比べて11.0ポイントのアップ、前年同月の82.3%に比べて3.0ポイントのアップとなっている。
4. 5月の地域別契約率は大阪市部88.4%、大阪府下85.4%、神戸市部88.3%、兵庫県下60.1%、京都市部90.7%、京都府下100.0%、奈良県56.8%、滋賀県90.0%、和歌山県66.7%。
5. 5月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,517万円、50.6万円である。前年同月に比べ戸当たり価格は2カ月連続のダウン、㎡単価も2カ月連続のダウン。2014年4月は3,430万円 49.1万円であったので、前月比総額では87万円(2.5%)のアップ、㎡単価は1.5万円(3.1%)のアップ。2013年5月は3,534万円、52.1万円であったので、前年同月比総額では17万円(0.5%)のダウン、㎡単価は1.5万円(2.9%)のダウン。
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3,017万円、57.8万円、大阪府下3,742万円、48.3万円、神戸市部3,346万円、45.5万円、兵庫県下5,206万円、63.6万円、京都市部4,017万円、54.5万円、京都府下3,132万円、40.2万円、奈良県4,089万円、51.5万円、滋賀県3,142万円、43.2万円、和歌山県2,866万円、38.8万円。
7. 即日完売は5戸で全体の0.3%、フラット35登録物件戸数は1,109戸(同69.8%)であった。
8. 5月末現在の継続販売在庫数は1,894戸で、2014年4月末現在の2,034戸に比べて140戸の減少。
9. なお、2014年6月の発売戸数は1,600戸程度の見込みである（'13年6月2,417戸、'12年6月2,096戸、'11年6月1,888戸、'10年6月2,449戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2014年5月末現在)

1. 対象物件	89	物件
1. 発売戸数	1,588	戸
1. 売却戸数	1,354	戸 (契約率85.3%)
1. 全売却戸数	1,728	戸
1. 全残戸数	<u>1,894</u>	戸 (<u>2014年分残1,075戸 完成在庫571戸</u>)
1. 即日完売戸数	<u>5</u>	戸 (<u>即日完売率0.3%</u>)
1. フラット35登録物件戸数	1,109	戸 (F35登録物件率69.8%)
1. 1物件当り平均戸数	17.8	戸
1. 総発売額	5,584,205.6	万円
1. 1戸当り平均価格	3,517	万円
1. 1㎡当り分譲単価	50.6	万円 (3.3㎡当り 166.9万円)
1. 総敷地面積	39,338.08	㎡
1. 総建築面積	<u>18,844.73</u>	㎡
1. 総建築延面積	140,076.94	㎡
1. 総有効分譲面積	110,412	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	69.53	㎡
1. 総棟数	95	棟
1. 総階高	1,281	階
1. 1棟当り平均階高	13.5	階
1. 1日当り分譲戸数	51.2	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.7分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2013年5月末現在)

1. 対象物件	91	物件
1. 発売戸数	1,989	戸
1. 売却戸数	1,636	戸 (契約率82.3%)
1. 全売却戸数	2,124	戸
1. 全残戸数	1,693	戸 (2013年分残950戸 完成在庫696戸)
1. 即日完売戸数	214	戸 (即日完売率10.8%)
1. フラット35登録物件戸数	1,159	戸 (F35登録物件率58.3%)
1. 1物件当り平均戸数	21.9	戸
1. 総発売額	7,028,603.2	万円
1. 1戸当り平均価格	3,534	万円
1. 1㎡当り分譲単価	52.1	万円 (3.3㎡当り 171.8万円)
1. 総敷地面積	51,252.14	㎡
1. 総建築面積	23,323.15	㎡
1. 総建築延面積	183,745.07	㎡
1. 総有効分譲面積	135,024	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	67.89	㎡
1. 総棟数	93	棟
1. 総階高	1,427	階
1. 1棟当り平均階高	15.3	階
1. 1日当り分譲戸数	64.2	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.8分

1.タイプ別戸数

	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		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
1 K	143	143	143	143																	
1 D K	20	20	20	20																	
1 L D K	66	55	14	10			52	45													
2 L D K	145	125	56	49	5	5	44	36	5	4	10	10			25	21					
3 L D K	890	737	139	108	109	91	226	201	96	62	126	114	60	60	78	69	36	19	20	13	
4 L D K	324	274	34	29	43	38	122	110	42	20	14	12	20	20	37	36	8	6	4	3	
合計	1,588	1,354	406	359	157	134	444	392	143	86	150	136	80	80	140	126	44	25	24	16	

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	254	240	177	173	1	1	61	51							14	14			1	1
3,000 "	305	261	47	39	26	18	119	106			9	9	38	38	48	40	1		17	11
3,300 "	187	165	37	31	19	17	59	53			13	11	22	22	28	25	4	2	5	4
3,500 "	136	119	22	17	21	18	54	51	2	1	11	11	2	2	15	14	8	5	1	
3,700 "	123	105	27	23	11	11	31	28	12	6	15	14	9	9	11	10	7	4		
4,000 "	175	138	24	17	27	25	39	31	31	17	35	31	3	3	12	11	4	3		
4,300 "	131	115	19	15	18	15	26	25	19	15	29	28	6	6	9	9	5	2		
4,500 "	42	35	5	5	7	5	13	12	3		12	12					2	1		
4,700 "	54	38	10	7	7	7	14	12	8	2	10	7			1	1	4	2		
5,000 "	60	49	7	7	14	12	10	9	17	11	7	6			1	1	4	3		
5,500 "	52	36	6	5	4	3	12	9	22	13	7	5			1	1				
6,000 "	26	18	7	4	2	2	6	5	6	4	1	1					4	2		
6,500 "	8	7	2	2					5	4							1	1		
7,000 "	7	5	5	4					2	1										
8,000 "	7	6	5	4					2	2										
9,000 "	7	6	2	2					5	4										
9,999 "	3								3											
10,000 以上	11	11	4	4					6	6	1	1								
20,000 以上																				
30,000 以上																				
合計	1,588	1,354	406	359	157	134	444	392	143	86	150	136	80	80	140	126	44	25	24	16

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2011年5月～2014年5月

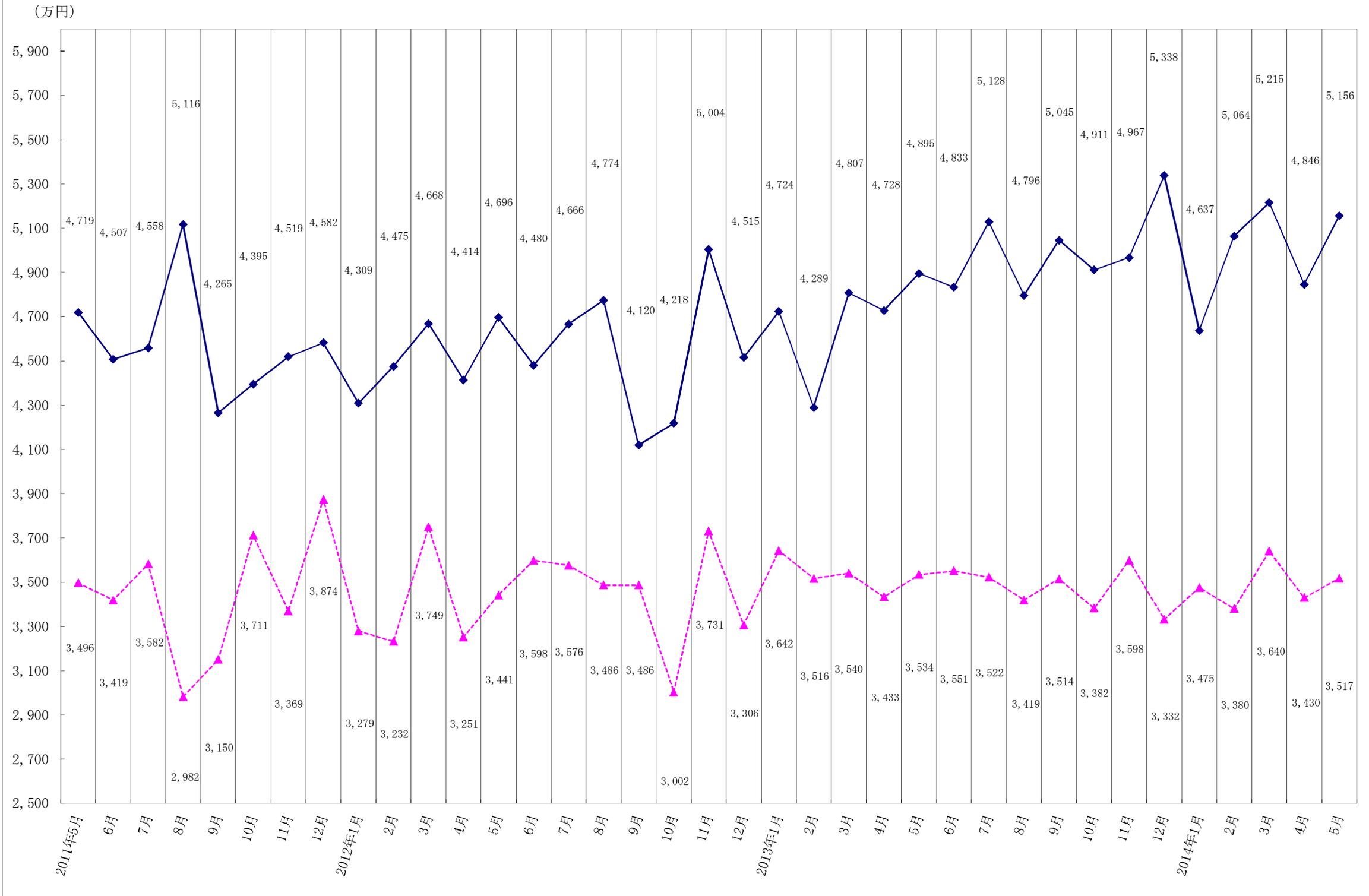


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2011年5月～2014年5月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

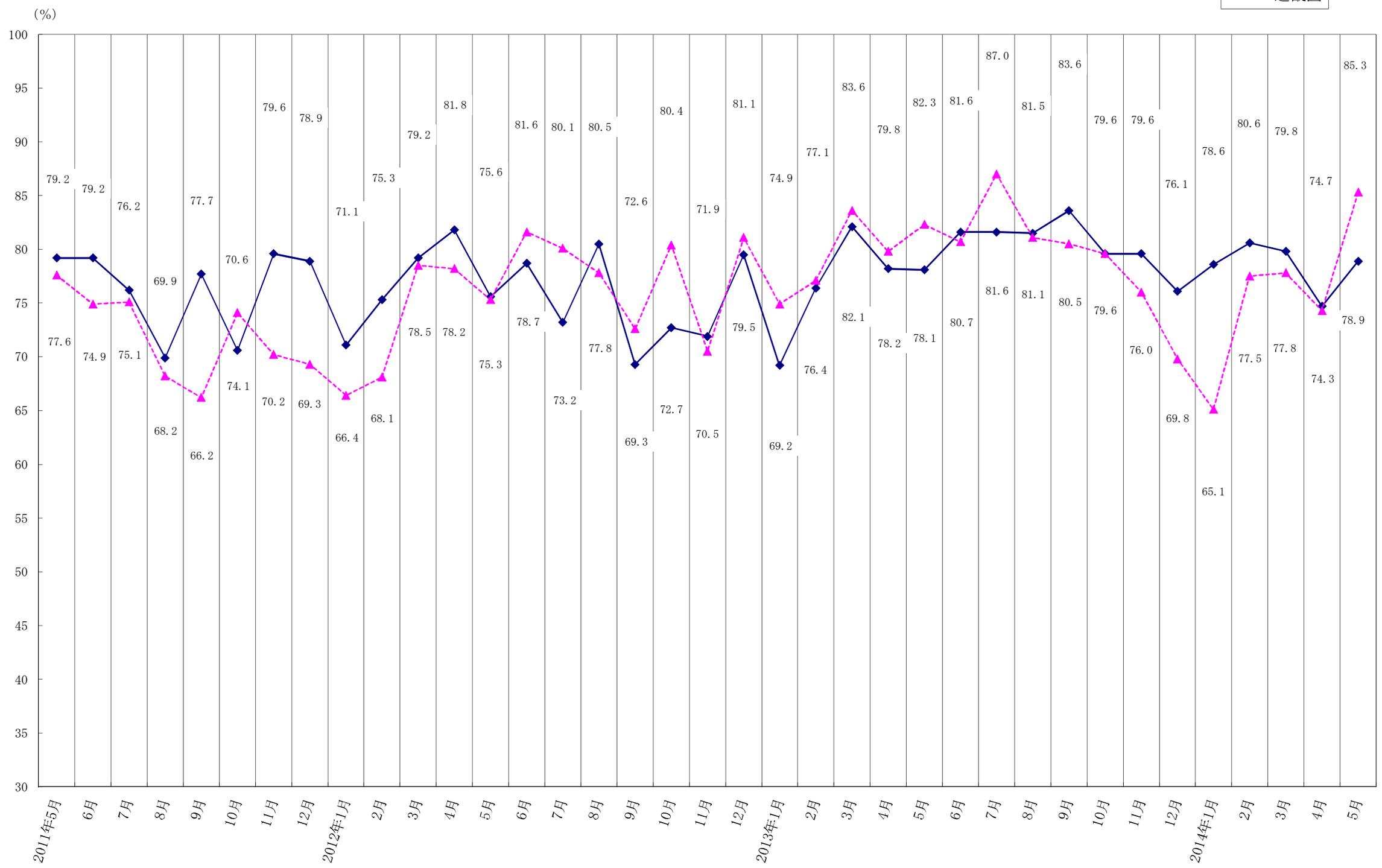


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2012年5月～2014年5月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

