

《近畿圏のマンション市場動向》

－2014年9月度－

2014.10.16

- ◎ 発売は50.2%減の1,829戸、10カ月連続減少。契約率は76.9%。
- ◎ 戸当たり価格・単価ともに4カ月連続のアップ。

(1) 9月の発売は1,829戸、前年同月(3,671戸)比50.2%減、前月(1,217戸)比50.3%増。

(2) 契約率76.9%、前年同月(80.5%)比3.6ポイントのダウン、前月(71.7%)比5.2ポイントのアップ。

(3) 1戸当たり価格は3,877万円、1㎡当たり単価は53.2万円。

前年同月比で戸当たり価格は363万円(10.3%)のアップ、㎡単価は2.4万円(4.7%)のアップ。

前年同月比で戸当たり価格・㎡単価ともに4カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,085戸、前月末比86戸の増加('14年8月末1,999戸、'13年9月末2,019戸)。

(5) 即日完売物件(7物件 81戸)

① ユニハイム中之島堂島川タワーレジデンス1期1・2次

(福島区 32戸 4,784万円 66.4万円 平均1倍 最高1倍)

② ジオ西宮北口ガーデンズ5期3～6次

(西宮市 6戸 4,137万円 54.9万円 平均1倍 最高1倍)

③ エスリード王寺1・2期

(奈・北葛城郡 28戸 2,978万円 41.8万円 平均1.2倍 最高3倍)

(6) マンション市況の特徴

契約率は8カ月連続の70%超で、販売は好調を維持。

供給は神戸市部・京都府下以外の全エリアが大幅減。

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1,829戸である。対前年同月(3,671戸)比1,842戸、50.2%減、対前月(1,217戸)比612戸、50.3%増である。
2. 9月の地域別発売戸数は大阪市部611戸(全体比33.4%)、大阪府下531戸(同29.0%)、神戸市部288戸(同15.7%)、兵庫県下77戸(同4.2%)、京都市部228戸(同12.5%)、京都府下32戸(同1.7%)、奈良県42戸(同2.3%)、滋賀県20戸(同1.1%)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,406戸で、月間契約率は76.9%。前月の71.7%に比べて5.2ポイントのアップ、前年同月の80.5%に比べて3.6ポイントのダウンとなっている。
4. 9月の地域別契約率は大阪市部74.1%、大阪府下78.7%、神戸市部82.3%、兵庫県下81.8%、京都市部68.9%、京都府下100.0%、奈良県81.0%、滋賀県60.0%。
5. 9月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,877万円、53.2万円である。前年同月比は戸当り価格・㎡単価ともに4カ月連続のアップ。
2014年8月は3,808万円 53.5万円であったので、前月比総額では69万円(1.8%)のアップ、㎡単価は0.3万円(0.6%)のダウン。
2013年9月は3,514万円、50.8万円であったので、前年同月比総額では363万円(10.3%)のアップ、㎡単価は2.4万円(4.7%)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3,821万円、59.0万円、大阪府下3,980万円、51.4万円、神戸市部3,860万円、49.3万円、兵庫県下4,561万円、58.8万円、京都市部3,851万円、51.3万円、京都府下3,319万円、43.9万円、奈良県3,160万円、42.4万円、滋賀県3,156万円、42.1万円。
7. 即日完売は81戸で全体の4.4%、フラット35登録物件戸数は1,092戸(同59.7%)であった。
8. 9月末現在の継続販売在庫数は2,085戸で、2014年8月末現在の1,999戸に比べて86戸の増加。
9. 2014年10月の発売戸数は1,500戸程度の見込みである（'13年10月1,404戸、'12年10月2,109戸、'11年10月2,283戸、'10年10月2,045戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2014年9月末現在)

1. 対象物件	100	物件
1. 発売戸数	1,829	戸
1. 売却戸数	1,406	戸 (契約率76.9%)
1. 全売却戸数	1,743	戸
1. 全残戸数	2,085	戸 (2014年分残1,696戸 完成在庫500戸)
1. 即日完売戸数	81	戸 (即日完売率4.4%)
1. フラット35登録物件戸数	1,092	戸 (F35登録物件率59.7%)
1. 1物件当り平均戸数	18.3	戸
1. 総発売額	7,091,019.8	万円
1. 1戸当り平均価格	3,877	万円
1. 1㎡当り分譲単価	53.2	万円 (3.3㎡当り 175.4万円)
1. 総敷地面積	57,672.20	㎡
1. 総建築面積	25,996.68	㎡
1. 総建築延面積	171,168.78	㎡
1. 総有効分譲面積	133,385	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	72.93	㎡
1. 総棟数	109	棟
1. 総階高	1,470	階
1. 1棟当り平均階高	13.5	階
1. 1日当り分譲戸数	59.0	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.5分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2013年9月末現在)

1. 対象物件	148	物件
1. 発売戸数	3,671	戸
1. 売却戸数	2,955	戸 (契約率80.5%)
1. 全売却戸数	3,367	戸
1. 全残戸数	2,019	戸 (2013年分残1,730戸 完成在庫516戸)
1. 即日完売戸数	299	戸 (即日完売率8.1%)
1. フラット35登録物件戸数	2,347	戸 (F35登録物件率63.9%)
1. 1物件当り平均戸数	24.8	戸
1. 総発売額	12,901,055.3	万円
1. 1戸当り平均価格	3,514	万円
1. 1㎡当り分譲単価	50.8	万円 (3.3㎡当り 167.8万円)
1. 総敷地面積	105,671.98	㎡
1. 総建築面積	50,842.42	㎡
1. 総建築延面積	327,835.47	㎡
1. 総有効分譲面積	253,775	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	69.13	㎡
1. 総棟数	155	棟
1. 総階高	2,226	階
1. 1棟当り平均階高	14.4	階
1. 1日当り分譲戸数	118.4	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.3分

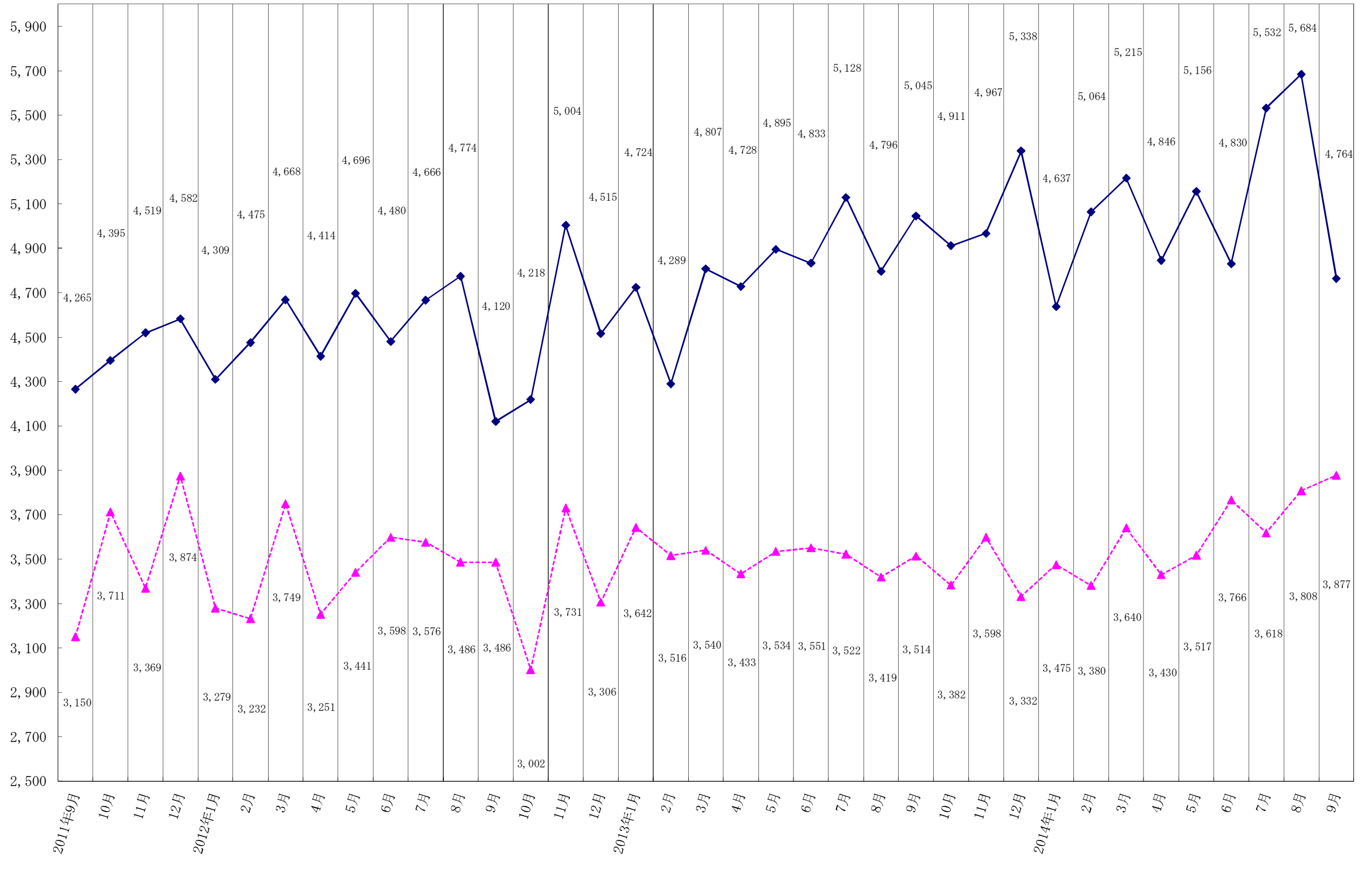
1.タイプ別戸数			大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県									
	発売(戸)	契約(戸)	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約
1	K	50	43	50	43																					
1	D	K	12	7	12	7																				
1	L	D	K	72	51	61	44			10	6											1	1			
2	L	D	K	186	131	124	83	4	2	27	19	1	1	17	14			10	10	3	2					
3	L	D	K	1,206	941	314	243	406	329	190	154	61	49	175	118	27	27	24	16	9	5					
4	L	D	K	302	232	50	33	120	86	61	58	15	13	36	25	5	5	8	8	7	4					
5	L	D	K	1	1			1	1																	
合計		1,829	1,406	611	453	531	418	288	237	77	63	228	157	32	32	42	34	20	12							

1.価格帯別戸数																			
2,500万円以下	122	104	77	63	21	18	14	14								7	7	3	2
3,000 "	288	248	89	73	74	62	66	64	12	8	21	15	16	16	8	8	2	2	
3,300 "	170	125	65	47	30	15	36	34	6	4	20	16			8	6	5	3	
3,500 "	162	124	56	46	36	25	24	21	2	2	35	25	1	1	7	4	1		
3,700 "	218	165	60	46	74	59	26	20	7	6	30	19	9	9	5	2	7	4	
4,000 "	255	207	69	48	95	89	24	22	12	12	46	27	4	4	4	4	1	1	
4,300 "	141	110	39	28	46	43	16	9	9	9	27	18			3	3	1		
4,500 "	85	59	25	13	25	21	15	10	3	3	17	12							
4,700 "	58	36	11	8	22	10	8	5	7	5	10	8							
5,000 "	62	44	12	9	24	16	13	8	3	3	9	7	1	1					
5,500 "	102	77	35	27	35	25	13	11	8	6	10	7	1	1					
6,000 "	67	48	25	17	21	17	19	12	1	1	1	1							
6,500 "	37	25	17	12	14	11	6	2											
7,000 "	20	11	6	4	11	5	2	2	1										
8,000 "	19	12	10	7	3	2	4	1	1	1	1	1							
9,000 "	13	8	9	4			1	1	2	2	1	1							
9,999 "	7	1	6	1					1										
10,000 以上	3	2					1	1	2	1									
20,000 以上																			
30,000 以上																			
合計	1,829	1,406	611	453	531	418	288	237	77	63	228	157	32	32	42	34	20	12	

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2011年9月～2014年9月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2011年9月～2014年9月

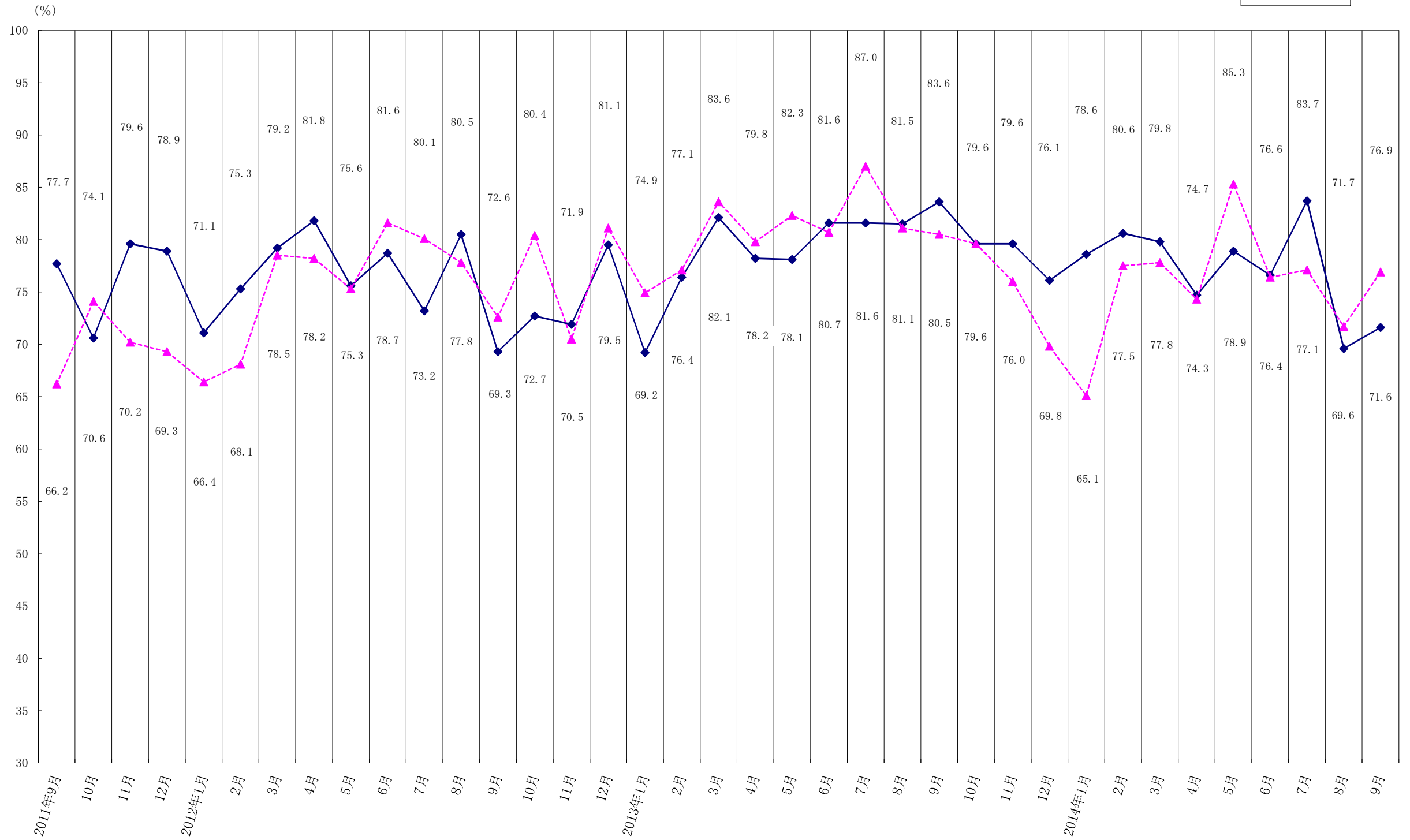


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2012年9月～2014年9月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

