

《近畿圏のマンション市場動向》

－2014年10月度－

2014.11.17

- ◎ 発売は1.6%増の1,427戸、11カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎ 戸当たり価格・単価ともに5カ月連続のアップ。契約率は74.1%。

(1) 10月の発売は1,427戸、前年同月(1,404戸)比1.6%増、前月(1,829戸)比22.0%減。

(2) 契約率74.1%、前年同月(79.6%)比5.5ポイントのダウン、前月(76.9%)比2.8ポイントのダウン。

(3) 1戸当たり価格は3,587万円、1㎡当たり単価は52.4万円。

前年同月比で戸当たり価格は205万円(6.1%)のアップ、㎡単価は1.7万円(3.4%)のアップ。

前年同月比で戸当たり価格・㎡単価ともに5カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,075戸、前月末比10戸の減少('14年9月末2,085戸、'13年10月末1,786戸)。

(5) 即日完売物件(5物件 63戸)

① ユニハイム中之島堂島川タワーレジデンス1期3～5次

(福島区 9戸 5,181万円 66.7万円 平均1倍 最高1倍)

② 六甲アイランドCITY W7Residence[SHINE NOTE]最終期

(東灘区 11戸 3,553万円 40.7万円 平均1倍 最高1倍)

③ エスリード王寺3～5期

(奈・北葛城郡 40戸 2,972万円 41.8万円 平均1.5倍 最高3倍)

(6) マンション市況の特徴

契約率は9カ月連続の70%超で、販売は好調を維持。

供給は大阪市部・神戸市部が大幅増で、高契約率。

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10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. 10月の新規発売戸数は1,427戸である。対前年同月(1,404戸)比23戸、1.6%増、対前月(1,829戸)比402戸、22.0%減である。
2. 10月の地域別発売戸数は大阪市部583戸(全体比40.9%)、大阪府下288戸(同20.2%)、神戸市部262戸(同18.4%)、兵庫県下70戸(同4.9%)、京都市部68戸(同4.8%)、京都府下95戸(同6.7%)、奈良県45戸(同3.2%)、滋賀県16戸(同1.1%)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,057戸で、月間契約率は74.1%。前月の76.9%に比べて2.8ポイントのダウン、前年同月の79.6%に比べて5.5ポイントのダウンとなっている。
4. 10月の地域別契約率は大阪市部77.4%、大阪府下62.8%、神戸市部87.4%、兵庫県下50.0%、京都市部60.3%、京都府下68.4%、奈良県100%、滋賀県62.5%。
5. 10月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,587万円、52.4万円である。前年同月比は戸当り価格・㎡単価ともに5カ月連続のアップ。
2014年9月は3,877万円 53.2万円であったので、前月比総額では290万円(7.5%)のダウン、㎡単価は0.8万円(1.5%)のダウン。
2013年10月は3,382万円、50.7万円であったので、前年同月比総額では205万円(6.1%)のアップ、㎡単価は1.7万円(3.4%)のアップ。
6. 10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3,286万円、58.4万円、大阪府下3,371万円、43.8万円、神戸市部3,484万円、45.9万円、兵庫県下6,313万円、72.3万円、京都市部4,561万円、64.2万円、京都府下3,972万円、50.6万円、奈良県3,018万円、42.0万円、滋賀県3,371万円、44.9万円。
7. 即日完売は63戸で全体の4.4%、フラット35登録物件戸数は850戸(同59.6%)であった。
8. 10月末現在の継続販売在庫数は2,075戸で、2014年9月末現在の2,085戸に比べて10戸の減少。
9. 2014年11月の発売戸数は1,900戸程度の見込みである（'13年11月1,781戸、'12年11月1,696戸、'11年11月1,405戸、'10年11月2,055戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2014年10月末現在)

1. 対象物件	90	物件
1. 発売戸数	1,427	戸
1. 売却戸数	1,057	戸 (契約率74.1%)
1. 全売却戸数	1,437	戸
1. 全残戸数	2,075	戸 (2014年分残1,726戸 完成在庫491戸)
1. 即日完売戸数	63	戸 (即日完売率4.4%)
1. フラット35登録物件戸数	850	戸 (F35登録物件率59.6%)
1. 1物件当り平均戸数	15.9	戸
1. 総発売額	5,118,350.5	万円
1. 1戸当り平均価格	3,587	万円
1. 1㎡当り分譲単価	52.4	万円 (3.3㎡当り 172.9万円)
1. 総敷地面積	42,953.10	㎡
1. 総建築面積	17,340.91	㎡
1. 総建築延面積	125,938.44	㎡
1. 総有効分譲面積	97,711	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	68.47	㎡
1. 総棟数	100	棟
1. 総階高	1,396	階
1. 1棟当り平均階高	14.0	階
1. 1日当り分譲戸数	46.0	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.7分

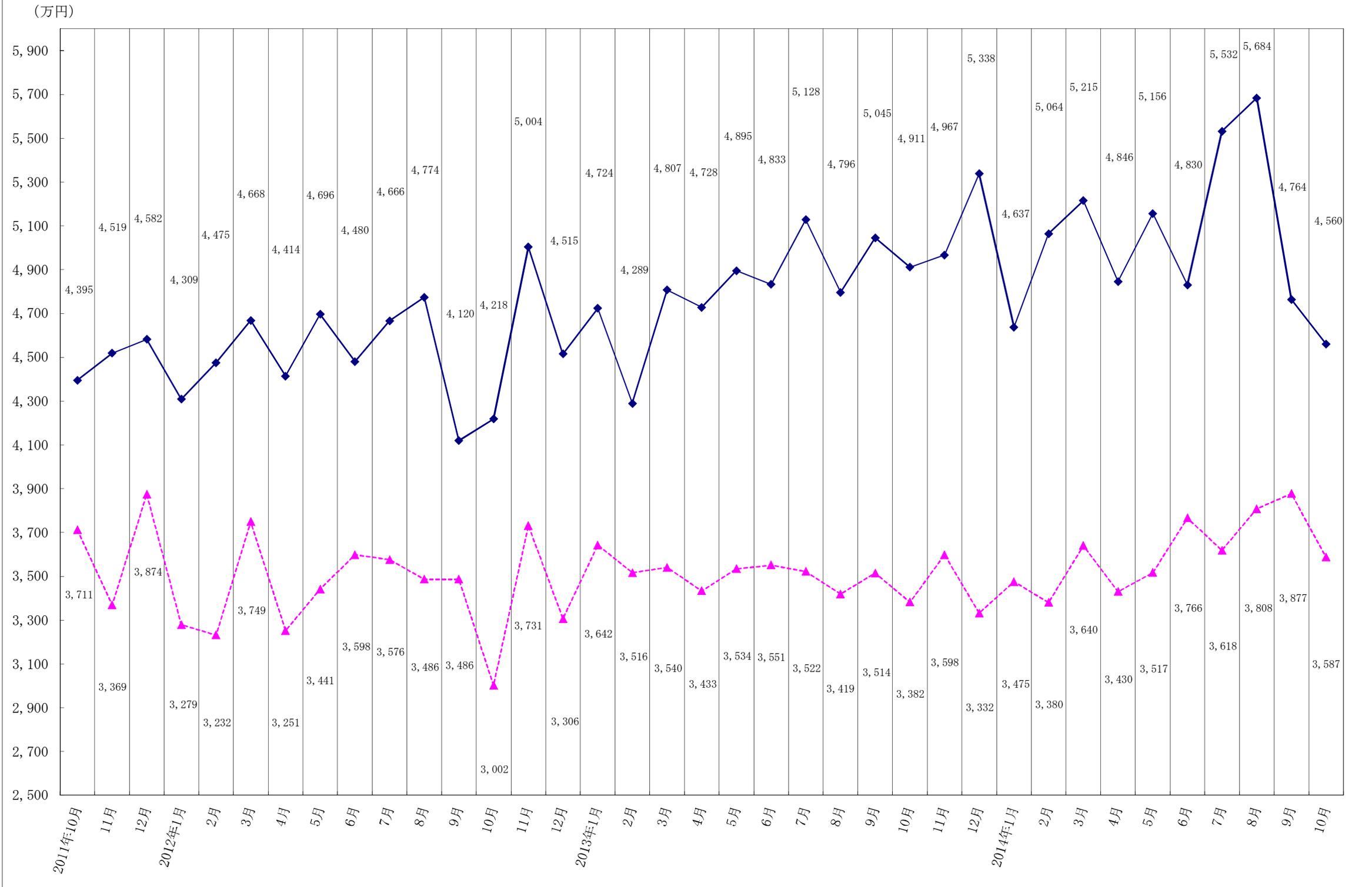
Ⅱ. 新規物件特性分析 (2013年10月末現在)

1. 対象物件	95	物件
1. 発売戸数	1,404	戸
1. 売却戸数	1,118	戸 (契約率79.6%)
1. 全売却戸数	1,637	戸
1. 全残戸数	1,786	戸 (2013年分残1,566戸 完成在庫483戸)
1. 即日完売戸数	9	戸 (即日完売率0.6%)
1. フラット35登録物件戸数	1,112	戸 (F35登録物件率79.2%)
1. 1物件当り平均戸数	14.8	戸
1. 総発売額	4,748,875.2	万円
1. 1戸当り平均価格	3,382	万円
1. 1㎡当り分譲単価	50.7	万円 (3.3㎡当り 167.4万円)
1. 総敷地面積	33,727.93	㎡
1. 総建築面積	16,583.70	㎡
1. 総建築延面積	120,908.18	㎡
1. 総有効分譲面積	93,622	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	66.68	㎡
1. 総棟数	108	棟
1. 総階高	1,436	階
1. 1棟当り平均階高	13.3	階
1. 1日当り分譲戸数	45.3	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.6分

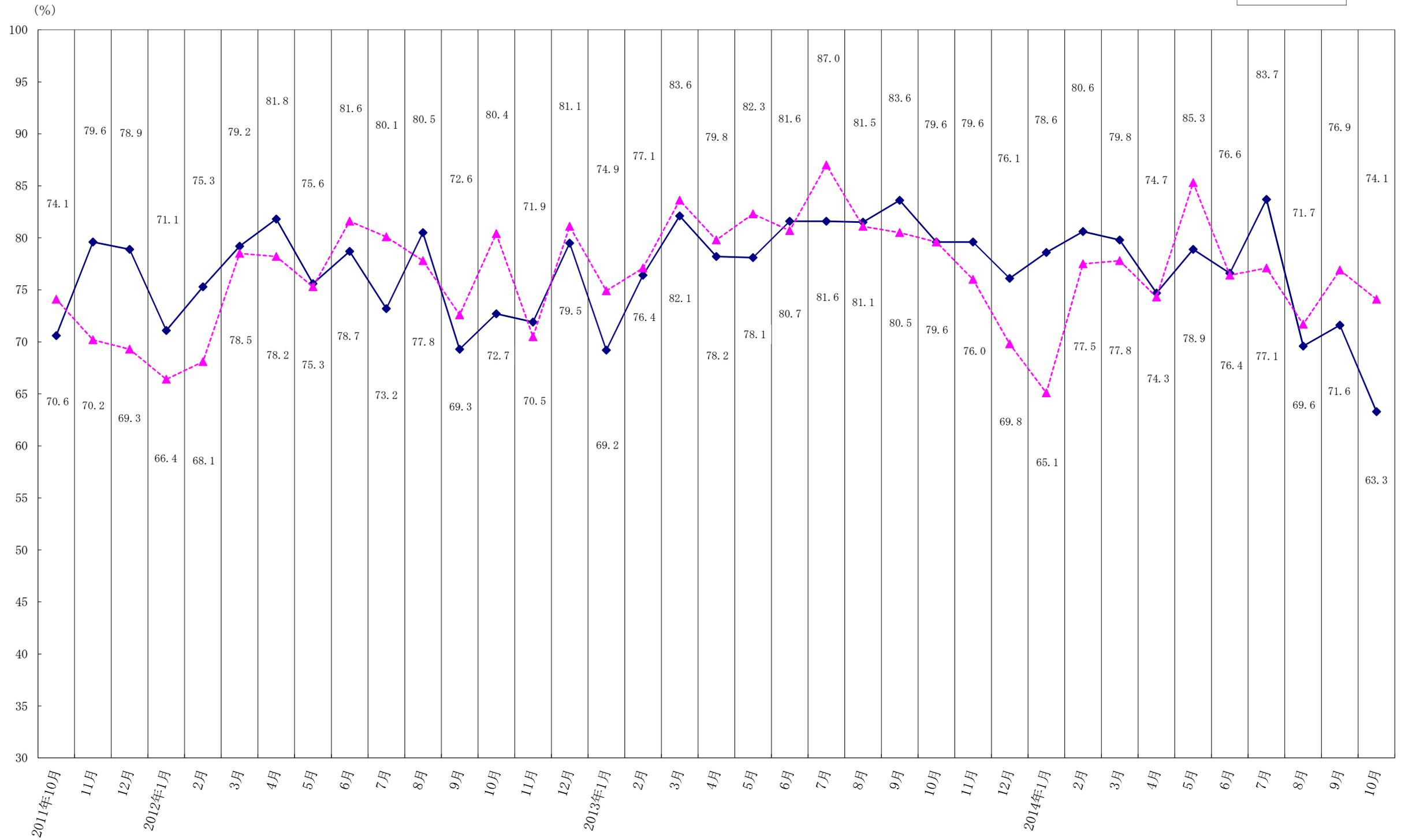
1.タイプ別戸数			大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県					
	発売(戸)	契約(戸)	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約
1	K	151	140	151	140																	
1	L D K	36	29	33	27			3	2													
2	D K	12	7	12	7																	
2	L D K	161	129	95	76	18	16	10	6	9	7	12	8			16	16	1				
3	L D K	864	623	266	187	214	134	196	172	41	21	49	32	73	53	18	18	7	6			
4	L D K	203	129	26	14	56	31	53	49	20	7	7	1	22	12	11	11	8	4			
合計		1,427	1,057	583	451	288	181	262	229	70	35	68	41	95	65	45	45	16	10			

1.価格帯別戸数																					
2,500万円以下	201	184	171	154	6	6	11	11								13	13				
3,000 "	257	207	61	45	93	63	81	80	1	1	3	3	7	5	8	8	3	2			
3,300 "	212	156	78	54	52	31	50	47	5	2	3	2	9	6	9	9	6	5			
3,500 "	114	78	36	24	44	28	20	15	3	1	2	2	3	3	5	5	1				
3,700 "	108	73	46	31	21	13	19	16	5		4	2	7	5	5	5	1	1			
4,000 "	165	116	52	36	39	27	22	17	8	1	8	6	27	22	5	5	4	2			
4,300 "	106	69	42	31	10	6	17	11	7	2	10	8	19	11			1				
4,500 "	48	36	17	14	5	3	15	11	2	2	3	2	6	4							
4,700 "	38	24	14	11	4		5	4	1		10	7	4	2							
5,000 "	44	30	15	14	3	1	5	5	2		13	8	6	2							
5,500 "	47	28	20	12	7	2	8	7	3	2	3	1	6	4							
6,000 "	17	10	8	5	2		5	4			1		1	1							
6,500 "	16	9	8	7	1		1		2	2	4										
7,000 "	13	7	6	5			2	1	3	1	2										
8,000 "	19	14	8	8	1	1	1		7	5	2										
9,000 "	9	7							9	7											
9,999 "	6	3							6	3											
10,000 以上	7	6	1						6	6											
20,000 以上																					
30,000 以上																					
合計	1,427	1,057	583	451	288	181	262	229	70	35	68	41	95	65	45	45	16	10			

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2011年10月～2014年10月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2011年10月～2014年10月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2012年10月～2014年10月

(戸数)

