

《近畿圏のマンション市場動向》

－2014年11月度－

2014.12.15

- ◎ 発売は10.9%増の1,975戸、2カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎ 戸当たり価格・単価ともに6カ月連続のアップ。契約率は80.9%。

(1) 11月の発売は1,975戸、前年同月(1,781戸)比10.9%増、前月(1,427戸)比38.4%増。

(2) 契約率80.9%、前年同月(76.0%)比4.9ポイントのアップ、前月(74.1%)比6.8ポイントのアップ。

(3) 1戸当たり価格は3,649万円、1㎡当たり単価は53.8万円。

前年同月比で戸当たり価格は51万円(1.4%)のアップ、㎡単価は4.3万円(8.7%)のアップ。

前年同月比で戸当たり価格・㎡単価ともに6カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,046戸、前月末比29戸の減少('14年10月末2,075戸、'13年11月末1,861戸)。

(5) 即日完売物件(5物件68戸)

① ユニハイム中之島堂島川タワーレジデンス2期	(福島区	9戸	4,798万円	66.5万円	平均1倍	最高1倍)
② Brillia City 千里丘2期3次・3・4期1～4次	(吹田市	38戸	4,119万円	53.1万円	平均1倍	最高1倍)
③ ジオ西宮北口ガーデンズ5期7～16次	(西宮市	14戸	4,290万円	56.1万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

契約率は6カ月ぶりの80%超。10カ月連続の70%超で、販売は好調を維持。

大阪市部・大阪府下・神戸市部・兵庫県下で80%超。

供給は大阪市部・神戸市部・京都市部で大幅増。

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11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. 11月の新規発売戸数は1,975戸である。対前年同月(1,781戸)比194戸、10.9%増、対前月(1,427戸)比548戸、38.4%増である。
2. 11月の地域別発売戸数は大阪市部707戸(全体比35.8%)、大阪府下362戸(同18.3%)、神戸市部479戸(同24.3%)、兵庫県下156戸(同7.9%)、京都市部197戸(同10.0%)、京都府下38戸(同1.9%)、奈良県11戸(同0.6%)、和歌山県25戸(同1.3%)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,597戸で、月間契約率は80.9%。前月の74.1%に比べて6.8ポイントのアップ、前年同月の76.0%に比べて4.9ポイントのアップとなっている。
4. 11月の地域別契約率は大阪市部82.5%、大阪府下83.1%、神戸市部83.1%、兵庫県下84.0%、京都市部70.6%、京都府下47.4%、奈良県72.7%、和歌山県76.0%。
5. 11月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,649万円、53.8万円である。前年同月比は戸当り価格・㎡単価ともに6カ月連続のアップ。
2014年10月は3,587万円 52.4万円であったので、前月比総額では62万円(1.7%)のアップ、㎡単価は1.4万円(2.7%)のアップ。
2013年11月は3,598万円、49.5万円であったので、前年同月比総額では51万円(1.4%)のアップ、㎡単価は4.3万円(8.7%)のアップ。
6. 11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3,027万円、58.0万円、大阪府下3,998万円、51.7万円、神戸市部3,656万円、48.1万円、兵庫県下5,115万円、66.6万円、京都市部4,217万円、54.9万円、京都府下3,599万円、47.1万円、奈良県3,119万円、40.4万円、和歌山県2,728万円、36.8万円。
7. 即日完売は68戸(全体の3.4%)、フラット35登録物件戸数は1,404戸(同71.1%)であった。
8. 11月末現在の継続販売在庫数は2,046戸で、2014年10月末現在の2,075戸に比べて29戸の減少。
9. 2014年12月の発売戸数は1,500戸程度の見込みである（'13年12月2,412戸、'12年12月3,271戸、'11年12月2,427戸、'10年12月1,682戸）。

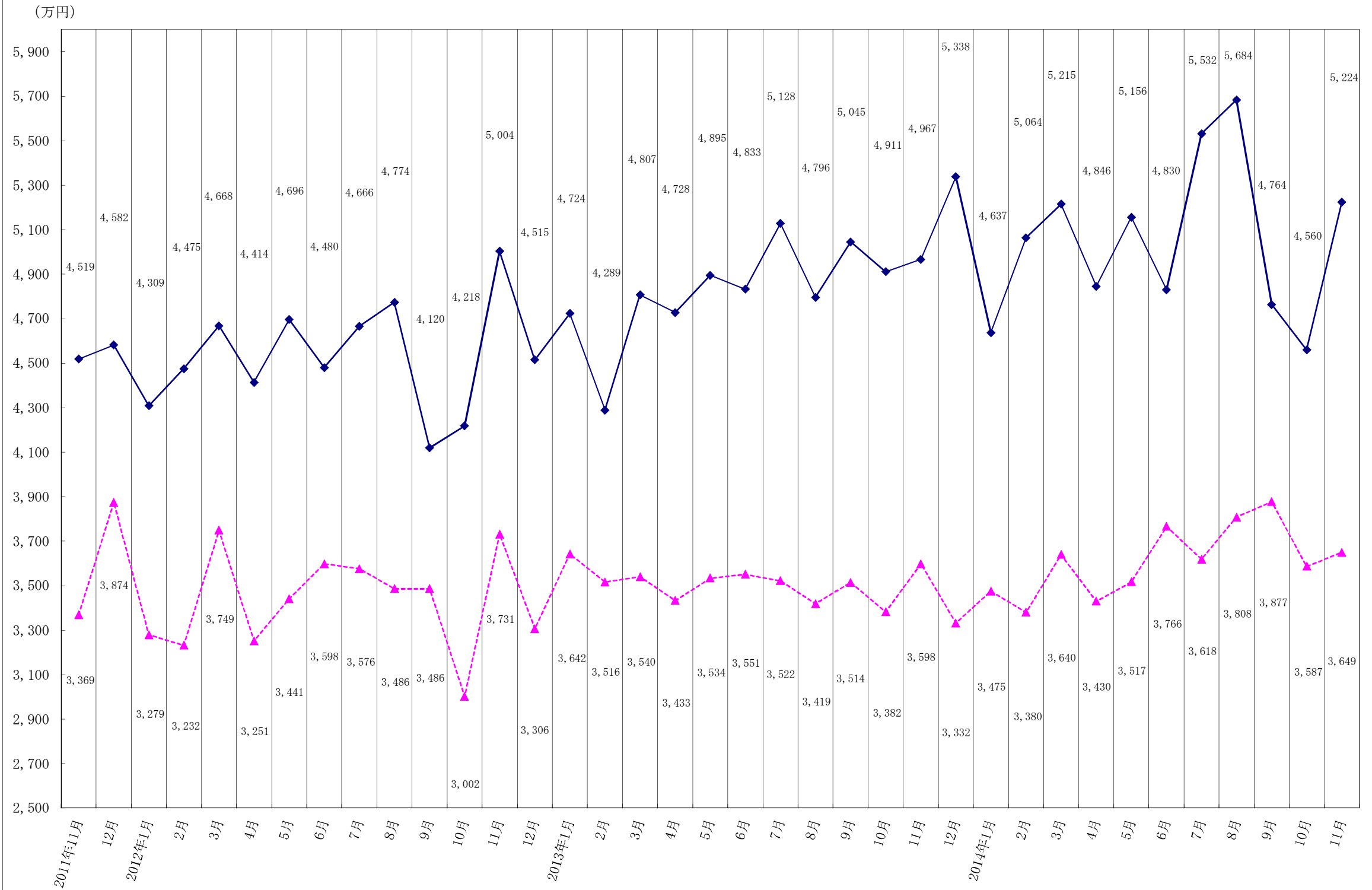
Ⅱ. 新規物件特性分析 (2014年11月末現在)

1. 対象物件 ……	109	物件
1. 発売戸数 ……	1,975	戸
1. 売却戸数 ……	1,597	戸 (契約率80.9%)
1. 全売却戸数 ……	2,004	戸
1. 全残戸数 ……	2,046	戸 (2014年分残1,752戸 完成在庫508戸)
1. 即日完売戸数 ……	68	戸 (即日完売率3.4%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,404	戸 (F35登録物件率71.1%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	18.1	戸
1. 総発売額 ……	7,205,888.6	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,649	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	53.8	万円 (3.3㎡当り 177.5万円)
1. 総敷地面積 ……	51,793.03	㎡
1. 総建築面積 ……	23,966.85	㎡
1. 総建築延面積 ……	170,820.86	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	133,969	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	67.83	㎡
1. 総棟数 ……	120	棟
1. 総階高 ……	1,647	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.7	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	63.7	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.1分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2013年11月末現在)

1. 対象物件 ……	98	物件
1. 発売戸数 ……	1,781	戸
1. 売却戸数 ……	1,353	戸 (契約率76.0%)
1. 全売却戸数 ……	1,706	戸
1. 全残戸数 ……	1,861	戸 (2013年分残1,671戸 完成在庫501戸)
1. 即日完売戸数 ……	88	戸 (即日完売率4.9%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	961	戸 (F35登録物件率54.0%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	18.2	戸
1. 総発売額 ……	6,408,229.3	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,598	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	49.5	万円 (3.3㎡当り 163.2万円)
1. 総敷地面積 ……	55,944.50	㎡
1. 総建築面積 ……	24,755.54	㎡
1. 総建築延面積 ……	166,630.80	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	129,552	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	72.74	㎡
1. 総棟数 ……	108	棟
1. 総階高 ……	1,466	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.6	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	57.5	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.8分

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2011年11月～2014年11月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2011年11月～2014年11月

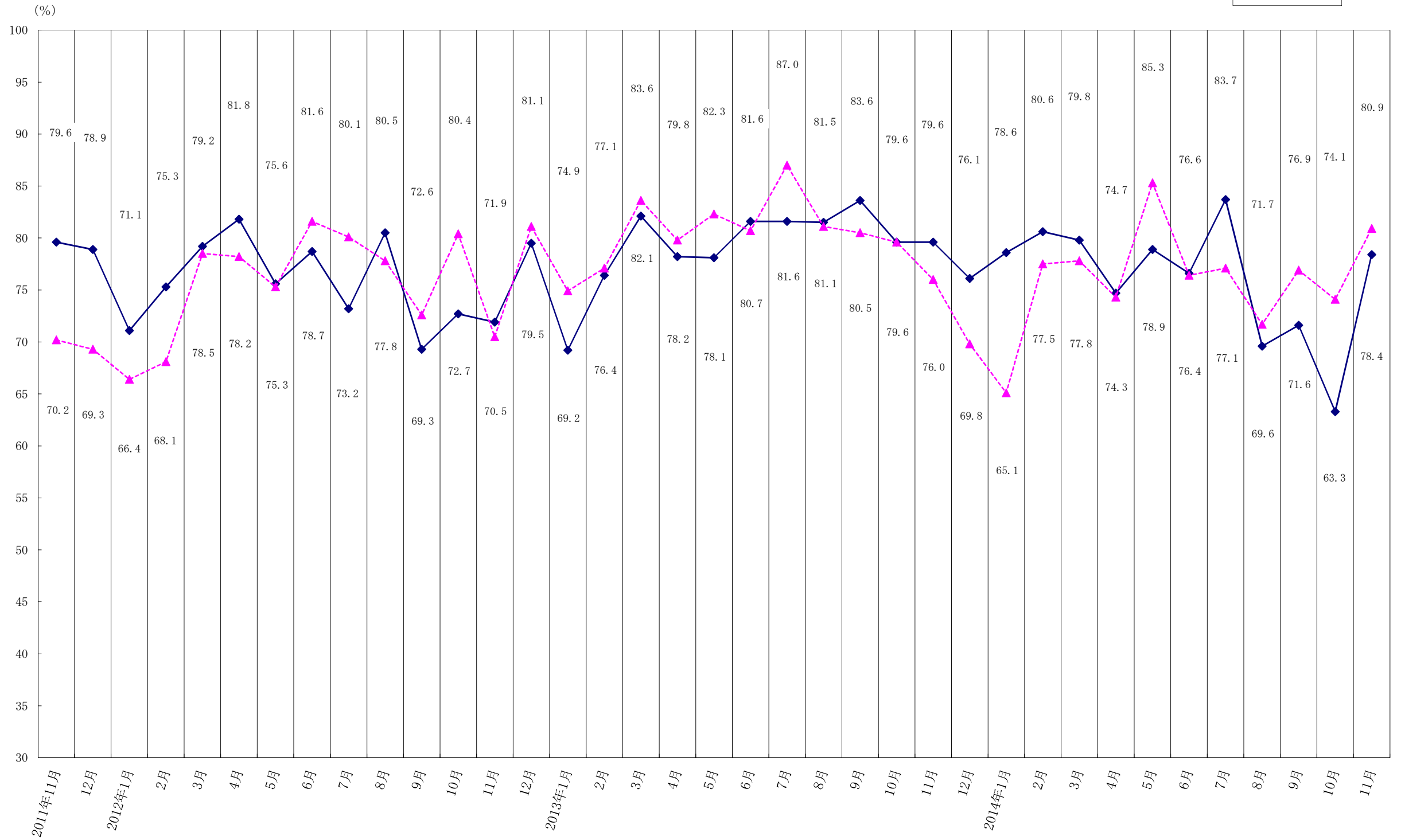


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2012年11月～2014年11月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

