

《近畿圏のマンション市場動向》

－2014年のまとめ－

－概要－

◎発売戸数は1万8,814戸、23.8%の減少。

◎戸当たり価格は3,647万円、4.3%のアップ。

◎月間契約率76.6%、3.0ポイントのダウン。

(1)2014年1～12月に近畿圏で発売された民間分譲マンションは1万8,814戸であった。(’13年2万4,691戸)。
前年に比べ5,877戸(23.8%)の減少。

(2)大阪市部27.4%減、大阪府下40.8%減、神戸市部9.5%増、兵庫県下38.8%減、京都市部9.1%減、京都府下393.2%増、
奈良県19.9%減、滋賀県47.0%減、和歌山県9.5%減。

(3)戸当たり平均価格は3,647万円で前年比151万円(4.3%)のアップ、2年連続のアップ。
㎡当たり単価は52.8万円で前年比2.7万円(5.4%)のアップ、2年連続のアップ。

(4)月間契約率は76.6%、前年(79.6%)比3.0ポイントのダウン。

(5)翌年繰越の販売在庫は2,094戸、前年末(2,263戸)比169戸の減少。

(6)2015年の発売は2万1,000戸程度、対2014年比11.6%増の見込み

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4階
TEL06-6260-1088 FAX06-6260-1090
本社＝東京都新宿区新宿1-15-9 さわだビル7階
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1～12月）

（調査対象地域＝大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県の2府4県）

1. 2014年の新規発売戸数は1万8,814戸である。対前年(2万4,691戸)比5,877戸、23.8%の減少。
2. 2014年の地域別発売戸数は大阪市部6,229戸(全体比33.1%)、大阪府下3,758戸(同20.0%)、神戸市部3,277戸(同17.4%)、兵庫県下1,738戸(同9.2%)、京都市部1,957戸(同10.4%)、京都府下730戸(同3.9%)、奈良県579戸(同3.1%)、滋賀県394戸(同2.1%)、和歌山県152戸(同0.8%)。
3. 2014年の地域別増減率は大阪市部27.4%減、大阪府下40.8%減、神戸市部9.5%増、兵庫県下38.8%減、京都市部9.1%減、京都府下393.2%増、奈良県19.9%減、滋賀県47.0%減、和歌山県9.5%減。
4. 月間契約率の平均は76.6%、前年の79.6%に比べて3.0ポイントのダウンである。上期は77.3%、下期は76.0%。
5. 2014年の1戸当たりの平均価格、㎡単価は3,647万円、52.8万円である。
2013年は3,496万円、50.1万円であったので、前年比総額では151万円(4.3%)のアップ、㎡単価では2.7万円(5.4%)のアップである。
6. 2014年の地域別平均価格、1㎡当たりの単価は以下のとおり。
大阪市部3,294万円、57.6万円、大阪府下3,727万円、48.5万円、神戸市部3,595万円、50.3万円、兵庫県下4,393万円、56.5万円、
京都市部4,288万円、58.0万円、京都府下3,543万円、46.7万円、奈良県3,460万円、45.0万円、滋賀県3,208万円、43.4万円、和歌山県2,807万円、37.8万円。
7. 12月末現在の継続販売戸数は2,094戸で、'13年末現在の2,263戸に比べ169戸減少した。6年連続の減少。
'09年末5,233戸、'10年末3,971戸、'11年末3,307戸、'12年末2,757戸、'13年末2,263戸。
8. 2015年の発売戸数は、11.6%増の2万1,000戸が見込まれる。

近畿圏マンション市場動向(2014年)

◎マンション発売戸数・地区別・年別推移

地区	年	2012年	2013年	2014年	対前年比
大阪府		15,004	14,921	9,987	▼33.1%
(大阪市)		8,602	8,576	6,229	▼27.4%
(大阪府下)		6,402	6,345	3,758	▼40.8%
兵庫県		5,110	5,835	5,015	▼14.1%
(神戸市)		2,631	2,993	3,277	9.5%
(兵庫県下)		2,479	2,842	1,738	▼38.8%
京都府		1,802	2,301	2,687	16.8%
(京都市)		1,547	2,153	1,957	▼9.1%
(京都府下)		255	148	730	393.2%
奈良県		651	723	579	▼19.9%
滋賀県		655	743	394	▼47.0%
和歌山県		44	168	152	▼9.5%
近畿圏計		23,266	24,691	18,814	▼23.8%
対前年増加率		15.1%	6.1%	▼23.8%	-

◎マンション価格推移(単位:万円、()内は㎡単価、▼は下落の意)

地区	年	2012年	2013年	2014年	対前年比
大阪府		3,358 (49.1)	3,390 (49.6)	3,457 (53.5)	2.0% (7.9%)
(大阪市)		3,252 (52.4)	3,386 (52.8)	3,294 (57.6)	▼2.7% (9.1%)
(大阪府下)		3,502 (45.5)	3,394 (45.9)	3,727 (48.5)	9.8% (5.7%)
兵庫県		3,630 (49.2)	3,705 (50.8)	3,872 (52.6)	4.5% (3.5%)
(神戸市)		3,570 (51.9)	3,549 (51.2)	3,595 (50.3)	1.3% (▼1.8%)
(兵庫県下)		3,693 (46.8)	3,869 (50.3)	4,393 (56.5)	13.5% (12.3%)
京都府		3,680 (54.4)	3,862 (58.8)	4,085 (54.9)	5.8% (▼6.6%)
(京都市)		3,781 (57.2)	3,957 (61.2)	4,288 (58.0)	8.4% (▼5.2%)
(京都府下)		3,071 (39.9)	2,488 (30.9)	3,543 (46.7)	42.4% (51.1%)
奈良県		3,500 (44.7)	3,546 (45.3)	3,460 (45.0)	▼2.4% (▼0.7%)
滋賀県		3,128 (40.5)	3,041 (39.8)	3,208 (43.4)	5.5% (9.0%)
和歌山県		2,167 (34.1)	2,508 (35.8)	2,807 (37.8)	11.9% (5.6%)
近畿圏計		3,438 (49.1)	3,496 (50.1)	3,647 (52.8)	4.3% (5.4%)
対前年上昇率		▼1.5% (▼1.6%)	1.7% (2.0%)	4.3% (5.4%)	-

◎年別・月別発売戸数・契約戸数・契約率・残戸数

年	項目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	月間平均
1年	発売戸数	711	1,653	1,848	1,222	1,588	1,690	2,016	1,217	1,829	1,427	1,975	1,638	1,568
	契約戸数	463	1,281	1,437	908	1,354	1,291	1,554	872	1,406	1,057	1,597	1,196	1,201
	契約率	65.1%	77.5%	77.8%	74.3%	85.3%	76.4%	77.1%	71.7%	76.9%	74.1%	80.9%	73.0%	76.6%
	全残戸数	2,163	2,089	2,049	2,034	1,894	1,976	2,061	1,999	2,085	2,075	2,046	2,094	-
3年	発売戸数	913	2,116	2,536	1,347	1,989	2,417	2,111	1,994	3,671	1,404	1,781	2,412	2,058
	契約戸数	684	1,632	2,121	1,075	1,636	1,951	1,836	1,617	2,955	1,118	1,353	1,684	1,639
	契約率	74.9%	77.1%	83.6%	79.8%	82.3%	80.7%	87.0%	81.1%	80.5%	79.6%	76.0%	69.8%	79.6%
	全残戸数	2,425	2,353	2,075	1,831	1,696	1,647	1,647	1,715	2,019	1,786	1,861	2,263	-
2年	発売戸数	1,007	1,394	2,316	1,461	2,060	2,096	2,599	1,276	1,981	2,109	1,696	3,271	1,939
	契約戸数	669	950	1,818	1,143	1,552	1,710	2,082	993	1,439	1,695	1,195	2,652	1,492
	契約率	66.4%	68.1%	78.5%	78.2%	75.3%	81.6%	80.1%	77.8%	72.6%	80.4%	70.5%	81.1%	76.9%
	全残戸数	3,068	2,972	2,917	2,810	2,744	2,602	2,649	2,538	2,690	2,548	2,631	2,757	-

◎販売在庫の推移(2014年12月末)

地区	2014年 発売	契約 戸数	契約率	残戸数	06年末 残戸数	07年末 残戸数	08年末 残戸数	09年末 残戸数	10年末 残戸数	11年末 残戸数	12年末 残戸数	13年末 残戸数	2014年末 全残戸数
大阪市	6,229	5,635	90.5%	594	0	0	0	0	0	0	0	78	672
大阪府下	3,758	3,386	90.1%	372	0	0	0	15	1	0	1	50	439
神戸市	3,277	2,946	89.9%	331	0	0	0	0	0	0	0	44	375
兵庫県下	1,738	1,471	84.6%	267	0	0	0	0	0	5	0	13	285
京都市	1,957	1,794	91.7%	163	0	0	0	0	0	0	0	0	163
京都府下	730	698	95.6%	32	2	0	0	0	0	0	0	0	34
奈良県	579	534	92.2%	45	0	0	0	0	0	0	0	18	63
滋賀県	394	368	93.4%	26	0	0	0	0	0	0	0	15	41
和歌山県	152	138	90.8%	14	0	0	0	0	0	0	0	8	22
近畿圏計	18,814	16,970	90.2%	1,844	2	0	0	15	1	5	1	226	2,094