

《近畿圏のマンション市場動向》

－2014年12月度－

2015.1.21

- ◎ 発売は32.1%減の1,638戸、3カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎ 戸当たり価格・単価ともに7カ月連続のアップ。契約率は73.0%。

(1) 12月の発売は1,638戸、前年同月(2,412戸)比32.1%減、前月(1,975戸)比17.1%減。

(2) 契約率73.0%、前年同月(69.8%)比3.2ポイントのアップ、前月(80.9%)比7.9ポイントのダウン。

(3) 1戸当たり価格は3,872万円、1㎡当たり単価は56.8万円。

前年同月比で戸当たり価格は540万円(16.2%)のアップ、㎡単価は6.2万円(12.3%)のアップ。

前年同月比で戸当たり価格・㎡単価ともに7カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,094戸、前月末比48戸の増加('14年11月末2,046戸、'13年12月末2,263戸)。

(5) 即日完売物件(2物件8戸)

① ジオ千里中央3期3～5次	(豊中市	4戸	3,730万円	49.4万円	平均1倍	最高1倍)
② Brillia City千里丘4期5～7次	(吹田市	4戸	3,835万円	51.6万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

契約率は11カ月連続の70%超で、販売は好調を維持。

京都市部は契約率90%超。

戸当たり価格・㎡単価ともに2ケタ増。

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12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. 12月の新規発売戸数は1,638戸である。対前年同月(2,412戸)比774戸、32.1%減、対前月(1,975戸)比337戸、17.1%減である。
2. 12月の地域別発売戸数は大阪市部512戸(全体比31.3%)、大阪府下343戸(同20.9%)、神戸市部353戸(同21.6%)、兵庫県下190戸(同11.6%)、京都市部116戸(同7.1%)、京都府下6戸(同0.4%)、奈良県75戸(同4.6%)、滋賀県35戸(同2.1%)、和歌山県8戸(同0.5%)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,196戸で、月間契約率は73.0%。前月の80.9%に比べて7.9ポイントのダウン、前年同月の69.8%に比べて3.2ポイントのアップとなっている。
4. 12月の地域別契約率は大阪市部72.5%、大阪府下74.3%、神戸市部71.7%、兵庫県下65.3%、京都市部90.5%、京都府下83.3%、奈良県70.7%、滋賀県68.6%、和歌山県75.0%。
5. 12月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,872万円、56.8万円である。前年同月比は戸当り価格・㎡単価ともに7カ月連続のアップ。
2014年11月は3,649万円 53.8万円であったので、前月比総額では223万円(6.1%)のアップ、㎡単価は3.0万円(5.6%)のアップ。
2013年12月は3,332万円、50.6万円であったので、前年同月比総額では540万円(16.2%)のアップ、㎡単価は6.2万円(12.3%)のアップ。
6. 12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3,547万円、59.9万円、大阪府下3,737万円、49.6万円、神戸市部3,828万円、57.5万円、兵庫県下4,249万円、58.7万円、京都市部6,174万円、82.1万円、京都府下3,693万円、46.2万円、奈良県2,744万円、35.3万円、滋賀県3,423万円、46.6万円、和歌山県2,736万円、37.9万円。
7. 即日完売は8戸(全体の0.5%)、フラット35登録物件戸数は970戸(同59.2%)であった。
8. 12月末現在の継続販売在庫数は2,094戸で、2014年11月末現在の2,046戸に比べて48戸の増加。
9. 2015年1月の発売戸数は1,300戸程度の見込みである（'14年1月711戸、'13年1月913戸、'12年1月1,007戸、'11年1月1,301戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2014年12月末現在)

1. 対象物件	105	物件
1. 発売戸数	1,638	戸
1. 売却戸数	1,196	戸 (契約率73.0%)
1. 全売却戸数	1,590	戸
1. 全残戸数	2,094	戸 (2014年分残1,844戸 完成在庫559戸)
1. 即日完売戸数	8	戸 (即日完売率0.5%)
1. フラット35登録物件戸数	970	戸 (F35登録物件率59.2%)
1. 1物件当り平均戸数	15.6	戸
1. 総発売額	6,342,248.2	万円
1. 1戸当り平均価格	3,872	万円
1. 1㎡当り分譲単価	56.8	万円 (3.3㎡当り 187.5万円)
1. 総敷地面積	41,131.11	㎡
1. 総建築面積	19,362.05	㎡
1. 総建築延面積	141,125.26	㎡
1. 総有効分譲面積	111,626	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	68.15	㎡
1. 総棟数	117	棟
1. 総階高	1,521	階
1. 1棟当り平均階高	13.0	階
1. 1日当り分譲戸数	52.8	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.3分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2013年12月末現在)

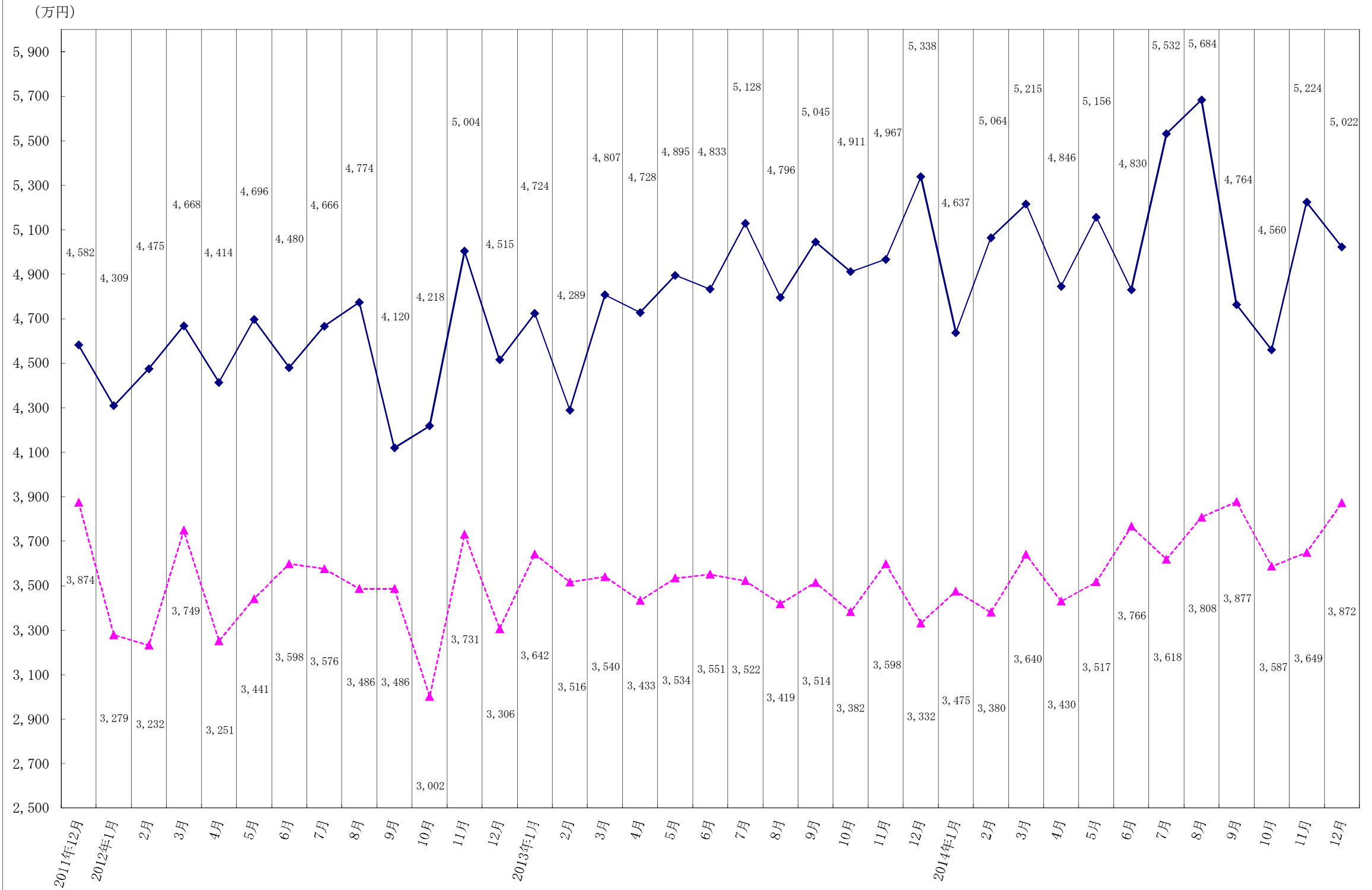
1. 対象物件	114	物件
1. 発売戸数	2,412	戸
1. 売却戸数	1,684	戸 (契約率69.8%)
1. 全売却戸数	2,006	戸
1. 全残戸数	2,263	戸 (2013年分残2,136戸 完成在庫490戸)
1. 即日完売戸数	12	戸 (即日完売率0.5%)
1. フラット35登録物件戸数	1,694	戸 (F35登録物件率70.2%)
1. 1物件当り平均戸数	21.2	戸
1. 総発売額	8,036,262.3	万円
1. 1戸当り平均価格	3,332	万円
1. 1㎡当り分譲単価	50.6	万円 (3.3㎡当り 167.0万円)
1. 総敷地面積	55,243.41	㎡
1. 総建築面積	26,150.45	㎡
1. 総建築延面積	200,246.21	㎡
1. 総有効分譲面積	158,796	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	65.84	㎡
1. 総棟数	121	棟
1. 総階高	1,714	階
1. 1棟当り平均階高	14.2	階
1. 1日当り分譲戸数	77.8	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.4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		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	約
1	K	151	118	86	75			65	43													
1	D K	4	3	4	3																	
1	L D K	33	28	20	16			5	5			7	7					1				
2	L D K	231	180	105	95	7	6	30	13	54	35	28	27			5	4	2				
3	L D K	997	710	251	150	275	207	203	151	107	76	65	57	4	4	63	44	21	15	8	6	
4	L D K	222	157	46	32	61	42	50	41	29	13	16	14	2	1	7	5	11	9			
合計		1,638	1,196	512	371	343	255	353	253	190	124	116	105	6	5	75	53	35	24	8	6	

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	246	203	129	115	23	20	66	44	2	2					23	20	1		2	2
3,000 "	208	157	48	40	27	24	39	37	46	27	2	2	1	1	35	21	5	2	5	3
3,300 "	153	121	47	38	33	28	31	21	16	12	5	5			8	6	12	10	1	1
3,500 "	136	90	36	26	42	29	29	15	11	7	7	6			6	5	5	2		
3,700 "	113	81	31	17	43	35	23	15	6	5	5	5	3	3	1		1	1		
4,000 "	178	133	38	28	71	60	31	21	19	9	13	11	1	1	1		4	3		
4,300 "	155	98	44	27	44	22	38	27	12	7	12	11					5	4		
4,500 "	82	46	45	21	13	10	16	8	1		5	5					2	2		
4,700 "	60	39	28	14	11	8	11	9	3	2	5	5	1		1	1				
5,000 "	60	41	13	6	13	7	16	13	13	11	5	4								
5,500 "	87	64	21	15	19	10	14	10	29	27	4	2								
6,000 "	40	29	9	6	2	2	10	8	17	11	2	2								
6,500 "	22	15	5	5	1		9	8	5		2	2								
7,000 "	18	10	3	1	1		1	1	5	3	8	5								
8,000 "	24	22	3	3			5	5	2		14	14								
9,000 "	30	26	9	7			5	4	2	1	14	14								
9,999 "	4	3	3	2							1	1								
10,000 以上	22	18					9	7	1		12	11								
20,000 以上																				
30,000 以上																				
合計	1,638	1,196	512	371	343	255	353	253	190	124	116	105	6	5	75	53	35	24	8	6

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2011年12月～2014年12月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2011年12月～2014年12月

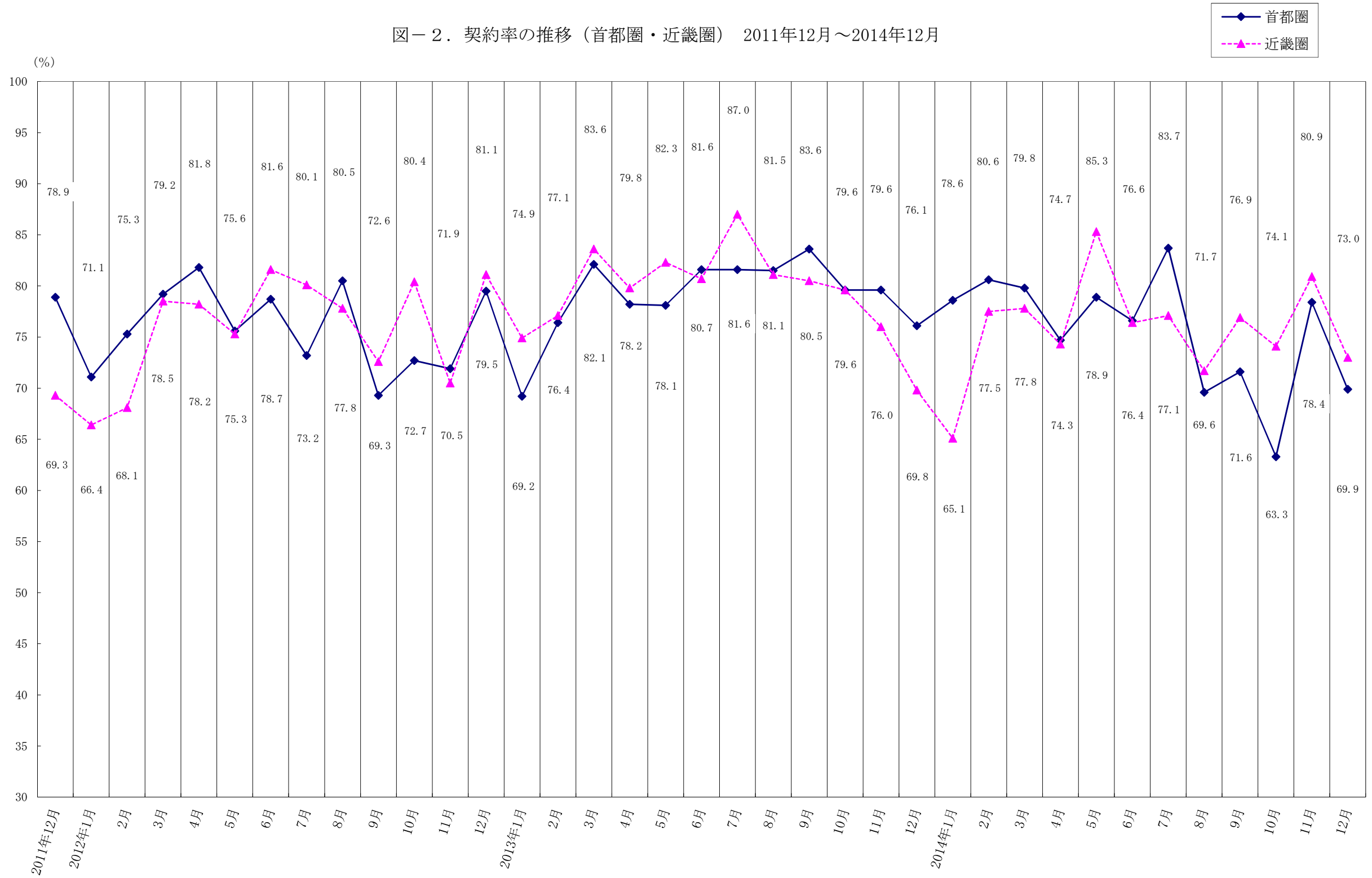


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2012年12月～2014年12月

(戸数)

