

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2015年1月度－

2015.2.16

- ◎ 発売は84.8%増の1,314戸、2カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎ 戸当たり価格は8カ月ぶりのダウン。単価は8カ月連続のアップ。

(1) 1月の発売は1,314戸、前年同月(711戸)比84.8%増、前月(1,638戸)比19.8%減。

(2) 契約率70.9%、前年同月(65.1%)比5.8ポイントのアップ、前月(73.0%)比2.1ポイントのダウン。

(3) 1戸当たり価格は3,155万円、1㎡当り単価は56.9万円。

前年同月比で戸当たり価格は320万円(9.2%)のダウン、㎡単価は4.3万円(8.2%)のアップ。

前年同月比で戸当たり価格は8カ月ぶりのダウン。㎡単価は8カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,060戸、前月末比34戸の減少('14年12月末2,094戸、'14年1月末2,163戸)。

(5) 即日完売物件(4物件22戸)

① アービング布施1期1次	(東大阪市)	10戸	2,900万円	42.8万円	平均1倍	最高1倍)
② プラウド京都麩屋町御池最終期	(中京区)	5戸	7,540万円	96.7万円	平均3.6倍	最高10倍)
③ パークシティ桂ジオ3期4～7次	(西京区)	5戸	3,666万円	48.4万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

契約率は12カ月連続の70%超で、販売は好調を維持。

大阪市部は全体比51.6%の高シェア。

狭小タイプ住戸の供給が活発。

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（2015年1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. 1月の新規発売戸数は1,314戸である。対前年同月(711戸)比603戸、84.8%増、対前月(1,638戸)比324戸、19.8%減である。
2. 1月の地域別発売戸数は大阪市部678戸(全体比51.6%)、大阪府下229戸(同17.4%)、神戸市部211戸(同16.1%)、兵庫県下85戸(同6.5%)、京都市部48戸(同3.7%)、京都府下24戸(同1.8%)、奈良県6戸(同0.5%)、滋賀県31戸(同2.4%)、和歌山県2戸(同0.2%)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は932戸で、月間契約率は70.9%。前月の73.0%に比べて2.1ポイントのダウン、前年同月の65.1%に比べて5.8ポイントのアップとなっている。
4. 1月の地域別契約率は大阪市部84.2%、大阪府下72.1%、神戸市部37.0%、兵庫県下41.2%、京都市部79.2%、京都府下50.0%、奈良県66.7%、滋賀県87.1%、和歌山県100%。
5. 1月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,155万円、56.9万円である。前年同月比は戸当り価格は8カ月ぶりのダウン。㎡単価は8カ月連続のアップ。2014年12月は3,872万円 56.8万円であったので、前月比総額では717万円(18.5%)のダウン、㎡単価は0.1万円(0.2%)のアップ。2014年1月は3,475万円、52.6万円であったので、前年同月比総額では320万円(9.2%)のダウン、㎡単価は4.3万円(8.2%)のアップ。
6. 1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2,996万円、64.0万円、大阪府下3,641万円、46.9万円、神戸市部2,279万円、58.0万円、兵庫県下4,245万円、54.5万円、京都市部4,500万円、60.0万円、京都府下3,633万円、48.1万円、奈良県4,063万円、47.6万円、滋賀県3,405万円、45.3万円、和歌山県2,765万円、38.4万円。
7. 即日完売は22戸(全体の1.7%)、フラット35登録物件戸数は827戸(同62.9%)であった。
8. 1月末現在の継続販売在庫数は2,060戸で、2014年12月末現在の2,094戸に比べて34戸の減少。
9. 2015年2月の発売戸数は1,800戸程度の見込みである（'14年2月1,653戸、'13年2月2,116戸、'12年2月1,394戸、'11年2月1,501戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2015年1月末現在)

1. 対象物件	92	物件
1. 発売戸数	1,314	戸
1. 売却戸数	932	戸 (契約率70.9%)
1. 全売却戸数	1,348	戸
1. 全残戸数	2,060	戸 (2015年分残382戸 完成在庫653戸)
1. 即日完売戸数	22	戸 (即日完売率1.7%)
1. フラット35登録物件戸数	827	戸 (F35登録物件率62.9%)
1. 1物件当り平均戸数	14.3	戸
1. 総発売額	4,145,962.9	万円
1. 1戸当り平均価格	3,155	万円
1. 1㎡当り分譲単価	56.9	万円 (3.3㎡当り 187.8万円)
1. 総敷地面積	26,237.64	㎡
1. 総建築面積	11,639.14	㎡
1. 総建築延面積	95,867.55	㎡
1. 総有効分譲面積	72,843	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	55.44	㎡
1. 総棟数	101	棟
1. 総階高	1,404	階
1. 1棟当り平均階高	13.9	階
1. 1日当り分譲戸数	42.4	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.4分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2014年1月末現在)

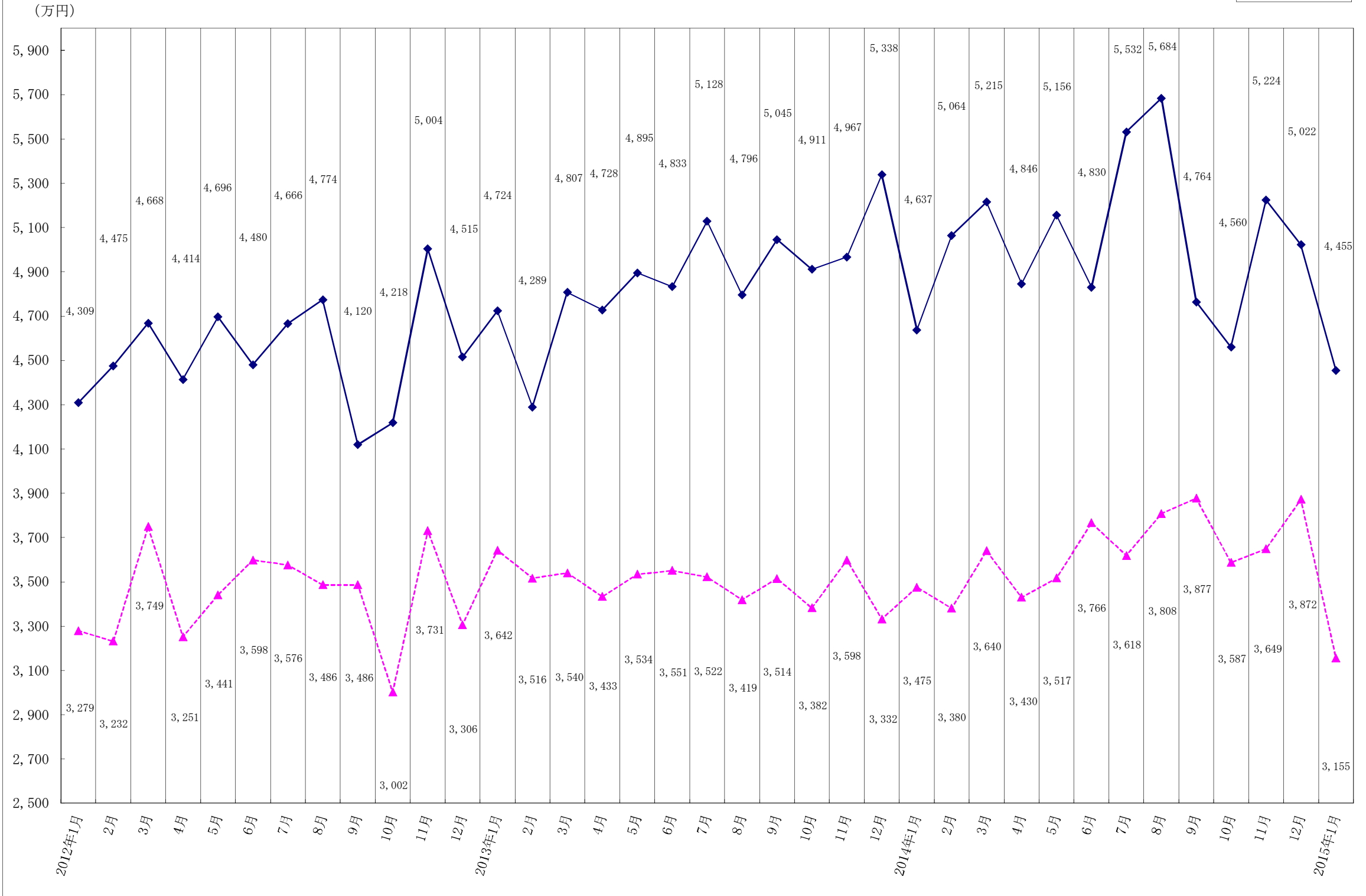
1. 対象物件	60	物件
1. 発売戸数	711	戸
1. 売却戸数	463	戸 (契約率65.1%)
1. 全売却戸数	811	戸
1. 全残戸数	2,163	戸 (2014年分残248戸 完成在庫474戸)
1. 即日完売戸数	5	戸 (即日完売率0.7%)
1. フラット35登録物件戸数	493	戸 (F35登録物件率69.3%)
1. 1物件当り平均戸数	11.9	戸
1. 総発売額	2,470,640.0	万円
1. 1戸当り平均価格	3,475	万円
1. 1㎡当り分譲単価	52.6	万円 (3.3㎡当り 173.4万円)
1. 総敷地面積	16,519.66	㎡
1. 総建築面積	7,455.05	㎡
1. 総建築延面積	64,588.79	㎡
1. 総有効分譲面積	47,015	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	66.13	㎡
1. 総棟数	72	棟
1. 総階高	1,005	階
1. 1棟当り平均階高	14.0	階
1. 1日当り分譲戸数	22.9	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.2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	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	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	396	306	292	286			104	20												
1	D K	44	37	44	37																
1	L D K	17	14	15	12			1	1			1	1								
2	D K	54	17	2	1			52	16												
2	L D K	113	93	91	76	4	3	9	7	2	2	7	5								
3	L D K	569	397	196	137	189	145	41	30	62	24	34	29	21	10	2	1	22	19	2	2
4	L D K	121	68	38	22	36	17	4	4	21	9	6	3	3	2	4	3	9	8		
合計		1,314	932	678	571	229	165	211	78	85	35	48	38	24	12	6	4	31	27	2	2

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	520	373	350	326	10	9	158	37	2	1											
3,000 "	105	77	37	22	33	28	11	9	9	4	5	4	2	2			6	6	2	2	
3,300 "	114	84	30	21	41	37	7	6	12	2	10	8	5	2	1	1	8	7			
3,500 "	96	64	32	22	36	25	5	2	7	3	8	7	2	1			6	4			
3,700 "	81	57	32	29	26	19	4	2	7		3	1	3	1	1		5	5			
4,000 "	122	76	47	35	28	15	6	5	24	11	5	3	7	3	2	2	3	2			
4,300 "	66	47	36	28	10	5	3	1	8	5	3	3	4	3			2	2			
4,500 "	38	29	20	19	11	3	2	2	2	2	2	2					1	1			
4,700 "	34	29	17	15	14	12	2	2					1								
5,000 "	27	18	10	7	9	6	3	3	2	1	1				2	1					
5,500 "	30	22	19	15	5	2	3	3	3	2											
6,000 "	21	15	12	9	4	2	5	4													
6,500 "	12	9	10	8	1	1					1										
7,000 "	15	11	11	7			1	1	1	1	2	2									
8,000 "	18	14	9	7	1	1			3	1	5	5									
9,000 "	9	4	3				1	1	3	1	2	2									
9,999 "	1		1																		
10,000 以上	5	3	2	1					2	1	1	1									
20,000 以上																					
30,000 以上																					
合計	1,314	932	678	571	229	165	211	78	85	35	48	38	24	12	6	4	31	27	2	2	

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2012年1月～2015年1月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2012年1月～2015年1月

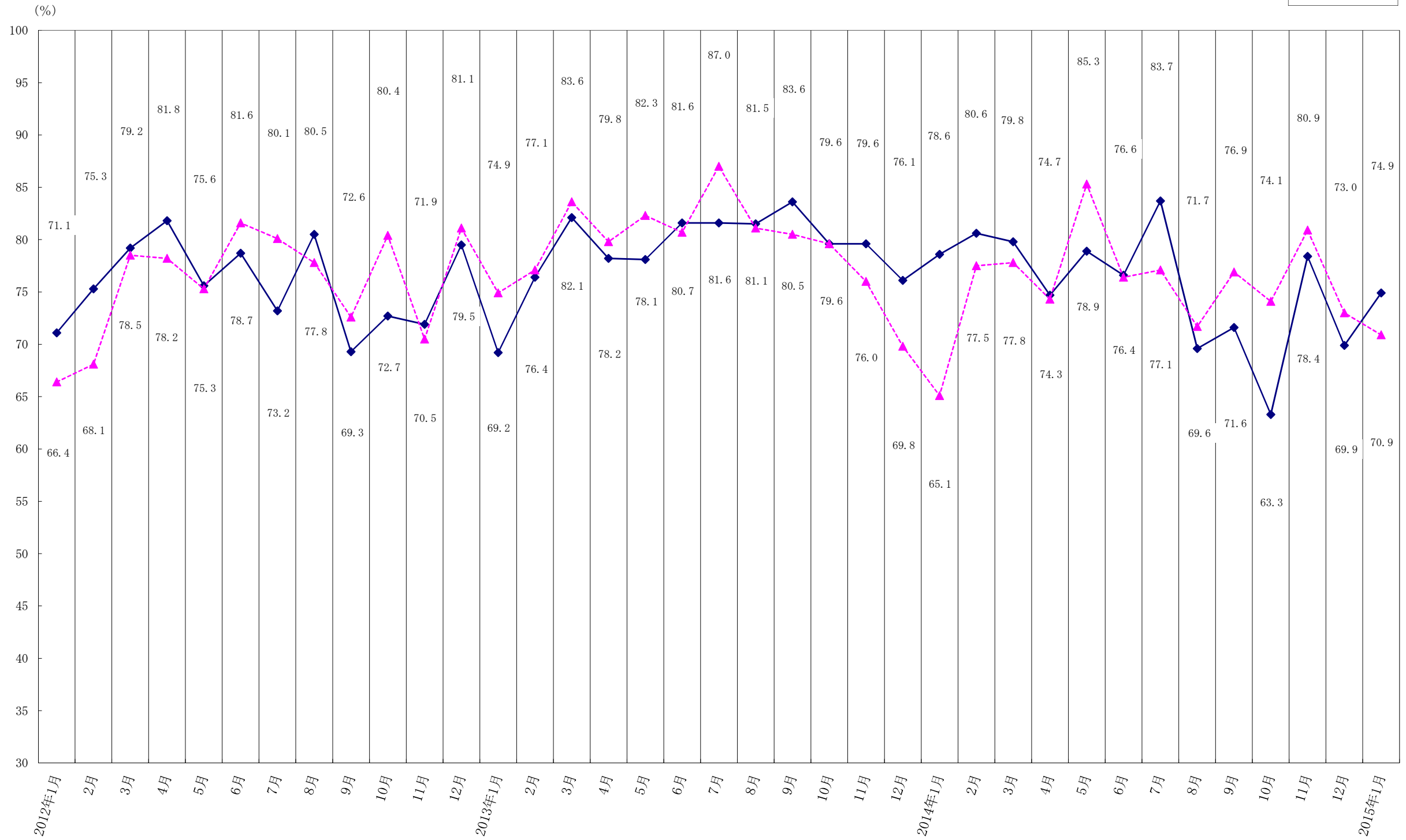


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年1月～2015年1月

(戸数)

