

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2015年4月度－

2015.5.18

- ◎ 発売は2.7%減の1,189戸、4カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎ 平均価格、㎡単価ともに上昇続く。契約率は74.2%。

(1) 4月の発売は1,189戸、前年同月(1,222戸)比2.7%減、前月(2,019戸)比41.1%減。

(2) 契約率74.2%、前年同月(74.3%)比0.1ポイントのダウン、前月(72.7%)比1.5ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,562万円、1㎡当り単価は54.6万円。

前年同月比で戸当り価格は132万円(3.8%)のアップ、㎡単価は5.5万円(11.2%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は3カ月連続のアップ。㎡単価は11カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,162戸、前月末比104戸の減少('15年3月末2,266戸、'14年4月末2,034戸)。

(5) 即日完売物件(2物件203戸)

① グランドメゾン池田満寿美町2016 1期2~4次

(池田市 3戸 4,917万円 60.0万円 平均1倍 最高1倍)

② プラウドシティ塚口マークフロント1期

(尼崎市 200戸 3,889万円 52.7万円 平均1.2倍 最高3倍)

(6) マンション市況の特徴

春商戦は話題の超大型開発が市場を牽引。

奈良県・滋賀県・和歌山県での新規供給はゼロ。

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4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. 4月の新規発売戸数は1,189戸である。対前年同月(1,222戸)比33戸、2.7%減、対前月(2,019戸)比830戸、41.1%減である。
2. 4月の地域別発売戸数は大阪市部407戸(全体比34.2%)、大阪府下122戸(同10.3%)、神戸市部243戸(同20.4%)、兵庫県下357戸(同30.0%)、京都市部43戸(同3.6%)、京都府下17戸(同1.4%)、奈良県、滋賀県、和歌山県での発売はなかった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は882戸で、月間契約率は74.2%。前月の72.7%に比べて1.5ポイントのアップ、前年同月の74.3%に比べて0.1ポイントのダウンとなっている。
4. 4月の地域別契約率は大阪市部71.7%、大阪府下77.0%、神戸市部71.6%、兵庫県下80.7%、京都市部51.2%、京都府下70.6%。
5. 4月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,562万円、54.6万円である。前年同月比は戸当り価格は3カ月連続のアップ。㎡単価は11カ月連続のアップ。2015年3月は3,842万円、55.8万円であったので、前月比総額では280万円(7.3%)のダウン、㎡単価は1.2万円(2.2%)のダウン。2014年4月は3,430万円 49.1万円であったので、前年同月比総額では132万円(3.8%)のアップ、㎡単価は5.5万円(11.2%)のアップ。
6. 4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3,251万円、60.5万円、大阪府下3,684万円、48.1万円、神戸市部3,202万円、54.0万円、兵庫県下3,965万円、51.3万円、京都市部4,756万円、67.9万円、京都府下3,766万円、47.5万円。
7. 即日完売は203戸(全体の17.1%)、フラット35登録物件戸数は801戸(同67.4%)であった。
8. 4月末現在の継続販売在庫数は2,162戸で、2015年3月末現在の2,266戸に比べて104戸の減少。
9. 2015年5月の発売戸数は1,500戸程度の見込みである（'14年5月1,588戸、'13年5月1,989戸、'12年5月2,060戸、'11年5月1,780戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2015年4月末現在)

1. 対象物件 ……	78	物件
1. 発売戸数 ……	1,189	戸
1. 売却戸数 ……	882	戸 (契約率74.2%)
1. 全売却戸数 ……	1,293	戸
1. 全残戸数 ……	2,162	戸 (2015年分残1,222戸 完成在庫889戸)
1. 即日完売戸数 ……	203	戸 (即日完売率17.1%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	801	戸 (F35登録物件率67.4%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	15.2	戸
1. 総発売額 ……	4,234,899.1	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,562	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	54.6	万円 (3.3㎡当り 180.2万円)
1. 総敷地面積 ……	40,356.27	㎡
1. 総建築面積 ……	15,189.76	㎡
1. 総建築延面積 ……	98,775.91	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	77,566	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	65.24	㎡
1. 総棟数 ……	90	棟
1. 総階高 ……	1,173	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.0	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	38.4	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.8分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2014年4月末現在)

1. 対象物件 ……	70	物件
1. 発売戸数 ……	1,222	戸
1. 売却戸数 ……	908	戸 (契約率74.3%)
1. 全売却戸数 ……	1,237	戸
1. 全残戸数 ……	2,034	戸 (2014年分残1,021戸 完成在庫651戸)
1. 即日完売戸数 ……	8	戸 (即日完売率0.7%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	789	戸 (F35登録物件率64.6%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	17.5	戸
1. 総発売額 ……	4,191,756.5	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,430	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	49.1	万円 (3.3㎡当り 161.9万円)
1. 総敷地面積 ……	38,707.41	㎡
1. 総建築面積 ……	18,654.82	㎡
1. 総建築延面積 ……	107,513.38	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	85,415	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	69.90	㎡
1. 総棟数 ……	78	棟
1. 総階高 ……	1,062	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.6	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	39.4	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.8分

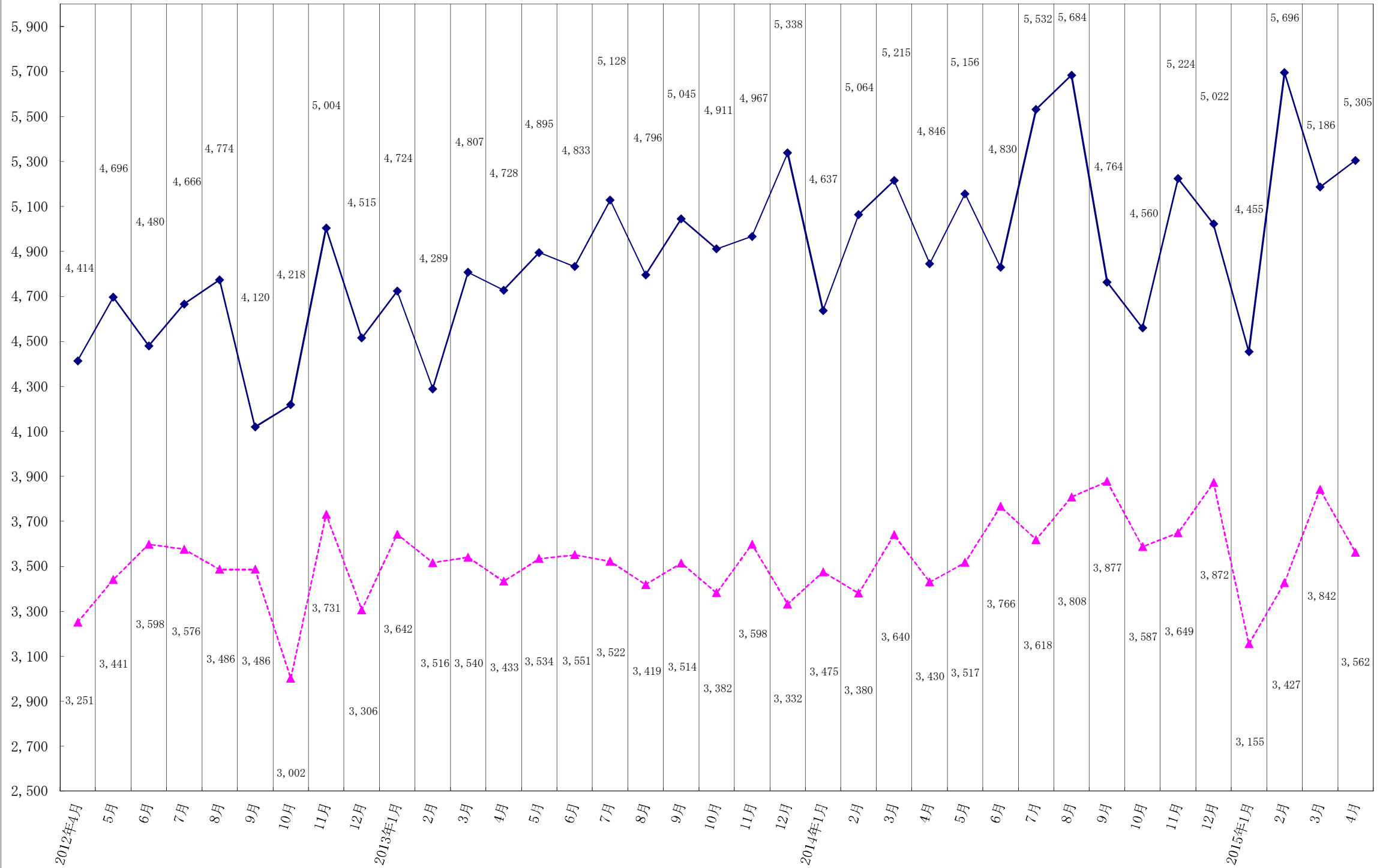
1.タイプ別戸数		大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下			
		発売(戸)	契約(戸)	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約		
1	K	165	159	110	108			55	51						
1	D K	21	15	12	11			9	4						
1	L D K	45	33	40	30			4	2			1	1		
2	D K	1				1									
2	L D K	88	59	46	34	8	3	21	14	4	4	9	4		
3	L D K	726	515	177	99	93	72	135	90	278	228	32	17	11	9
4	L D K	142	100	22	10	20	19	19	13	74	55	1		6	3
5	L D K	1	1							1	1				
合計		1,189	882	407	292	122	94	243	174	357	288	43	22	17	12

1.価格帯別戸数		大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下			
		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		
2,500万円以下		204	190	132	128	1	1	65	55	6	6				
3,000 "		100	79	36	25	17	15	15	13	27	21	2	2	3	3
3,300 "		107	70	29	22	14	10	33	23	28	12	3	3		
3,500 "		128	77	41	15	20	17	29	19	34	26	1		3	
3,700 "		161	121	38	22	29	18	27	21	64	59	3	1		
4,000 "		165	129	44	26	10	8	20	14	81	74	4	2	6	5
4,300 "		97	62	24	12	9	6	23	11	32	26	6	4	3	3
4,500 "		48	37	16	13	4	4	5	4	18	14	5	2		
4,700 "		40	32	9	7	6	5	4	3	17	15	4	2		
5,000 "		48	36	9	5	7	6	11	8	16	13	3	3	2	1
5,500 "		43	27	13	7	5	4	3	1	19	12	3	3		
6,000 "		27	13	8	5			7	2	9	6	3			
6,500 "		5	2	3	2					1		1			
7,000 "		3	2	1	1			1		1	1				
8,000 "		5	1							1	1	4			
9,000 "		2	1	2	1										
9,999 "		2								1		1			
10,000 以上		4	3	2	1					2	2				
20,000 以上															
30,000 以上															
合計		1,189	882	407	292	122	94	243	174	357	288	43	22	17	12

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2012年4月～2015年4月

—◆— 首都圏  
-▲- 近畿圏

(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2012年4月～2015年4月

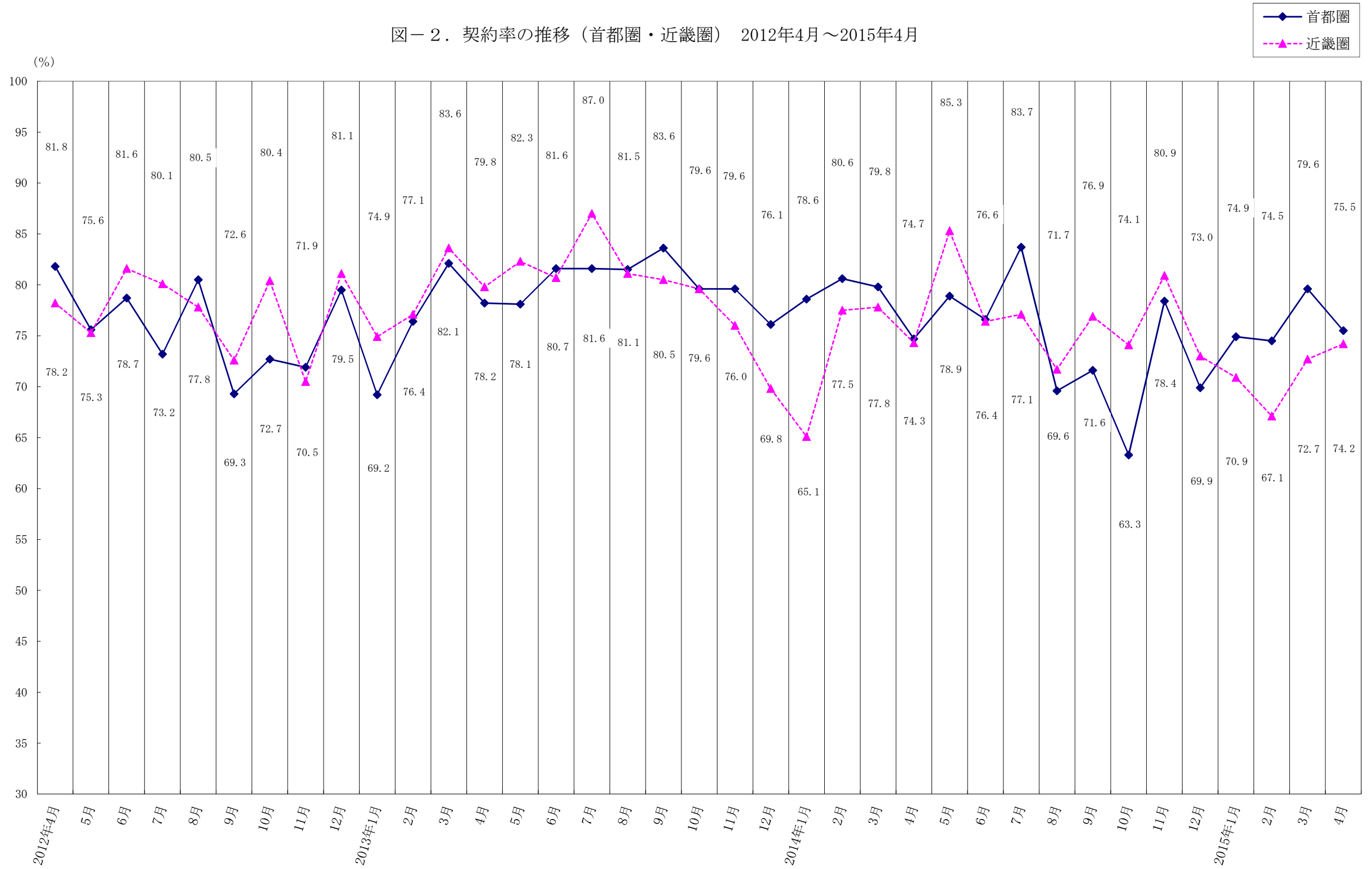


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年4月～2015年4月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

