

《 近畿圏のマンション市場動向 》

－ 2015年上半期（1～6月）－

2015.7.14

◎前年同期比 16.0%増の 1 万 102 戸。

大阪市部、大阪府下、神戸市部、兵庫県下が 2 ケタの増加。

◎価格は 3,634 万円（2.4%アップ）、㎡単価 56.2 万円(8.7%アップ)。

◎下半期は約 1 万 900 戸。タワー・大規模の発売開始がキーポイント。

(1) 1～6月の発売は 1 万 102 戸、前年同期比 16.0%増。

'14年 8,712 戸、'13年 1 万 1,318 戸、'12年 1 万 334 戸、'11年 9,305 戸、'10年 1 万 231 戸、'09年 1 万 157 戸、'08年 1 万 1,857 戸、
'07年 1 万 5,096 戸、'06年 1 万 4,311 戸、'05年 1 万 4,078 戸、'04年 1 万 5,823 戸、'03年 1 万 5,271 戸、'02年 2 万 443 戸、
'01年 1 万 7,274 戸、'00年 1 万 9,601 戸、'99年 1 万 6,698 戸、'98年 1 万 3,052 戸、'97年 1 万 5,306 戸、'96年 2 万 633 戸(過去最多)、
'95年 1 万 6,088 戸、'94年 1 万 8,066 戸。

(2) 契約率平均は 72.4%、前年同期の 77.3%に比べ、4.9 ポイントのダウン。

(3) 1 戸当たり価格は 3,634 万円、1 ㎡当たりの単価は 56.2 万円。

前年同期比で戸当たり 84 万円（2.4%）アップ、㎡単価は 4.5 万円（8.7%）のアップ。
戸当たり価格、㎡単価ともに 3 年連続でアップ。

(4) 継続販売戸数は 2,136 戸、'14年 6 月末（1,976 戸）比 160 戸増。

(5) 下半期（7～12月）の販売見込みは、約 1 万 900 戸、('14年 1 万 102 戸)
'14年 1～12月 1 万 8,814 戸、'15年 1～12月（見込み）約 2 万 1,000 戸

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

TEL 06-6260-1088 FAX 06-6260-1090

本社＝東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル 7F

TEL 03-3225-5301 FAX 03-3225-5330

<http://www.fudousankeizai.co.jp>

☆近畿圏のマンション市場動向 <2015年上半期(1~6月)>

1. 2015年上半期(1~6月)の新規販売戸数は1万102戸である。対前年同期(8,712戸)比16.0%(1,390戸)増である。
2. 上半期の地域別販売戸数は大阪市3,775戸(前年同期2,821戸)、大阪府下2,055戸(同1,757戸)、神戸市1,571戸(同1,285戸)、兵庫県下1,378戸(同1,012戸)、京都市839戸(同908戸)、京都府下119戸(同273戸)、奈良県172戸(同269戸)、滋賀県129戸(同268戸)、和歌山県64戸(同119戸)である。
3. 前年同期実績に対する地域別増減率は大阪市33.8%増、大阪府下17.0%増、神戸市22.3%増、兵庫県下36.2%増、京都市7.6%減、京都府下56.4%減、奈良県36.1%減、滋賀県51.9%減、和歌山県46.2%減となっている。
4. 上半期の1戸当たりの平均価格、㎡単価は3,634万円、56.2万円である。
前年同期は3,550万円、51.7万円であったので、前年同期比総額では84万円(2.4%)のアップ、㎡単価では4.5万円(8.7%)のアップである。
5. 上半期の地域別平均価格、1㎡当たりの分譲単価は以下の通り。
大阪市3,345万円、60.4万円(前年同期3,136万円、55.7万円) 大阪府下3,965万円、52.9万円(同3,631万円、47.5万円) 神戸市3,192万円、55.1万円(同3,571万円、50.6万円) 兵庫県下4,090万円、54.4万円(同4,236万円、53.6万円) 京都市4,261万円、61.4万円(同4,061万円、56.8万円) 京都府下3,624万円、48.8万円(同3,219万円、43.3万円) 奈良県3,825万円、48.5万円(同3,979万円、51.0万円) 滋賀県3,319万円、44.3万円(同3,174万円、42.9万円) 和歌山県2,999万円、41.4万円(同2,828万円、37.9万円)。
6. 1~6月の平均月間契約率は72.4%で、前年同期の77.3%に比べて4.9ポイントダウンしている。
7. 1~6月の総契約戸数(2014年末の継続販売戸数を含む)は1万60戸で前年同期実績の総契約戸数8,999戸を1,061戸(11.8%)上回っている。
8. 上半期の即日完売戸数は427戸(販売戸数の4.2%)、フラット35付戸数は5,823戸(57.6%)であった。
9. 下半期の発売見込みは、約1万900戸で前年同期(1万102戸)比7.9%増。

☆地区別マンション供給戸数

地区	2014年1-6月		2015年1-6月	
	戸数	比率(%)	戸数	比率(%)
大阪市	2,821	32.4	3,775	37.4
大阪府下	1,757	20.2	2,055	20.3
神戸市	1,285	14.7	1,571	15.6
兵庫県下	1,012	11.6	1,378	13.6
京都市	908	10.4	839	8.3
京都府下	273	3.1	119	1.2
奈良県	269	3.1	172	1.7
滋賀県	268	3.1	129	1.3
和歌山県	119	1.4	64	0.6
計(平均)	8,712	100	10,102	100

☆価格の動き

平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
2014.1-6	2015.1-6	2014.1-6	2015.1-6	2014.1-6	2015.1-6
3,136	3,345	55.7	60.4	56.31	55.39
3,631	3,965	47.5	52.9	76.43	75.02
3,571	3,192	50.6	55.1	70.56	57.88
4,236	4,090	53.6	54.4	79.07	75.19
4,061	4,261	56.8	61.4	71.45	69.40
3,219	3,624	43.3	48.8	74.39	74.18
3,979	3,825	51.0	48.5	77.97	78.88
3,174	3,319	42.9	44.3	74.03	74.84
2,828	2,999	37.9	41.4	74.51	72.41
3,550	3,634	51.7	56.2	68.72	64.61

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2015/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	1,314	1,905	2,019	1,189	1,920	1,755	1,684
契約戸数	932	1,279	1,468	882	1,444	<u>1,313</u>	<u>1,220</u>
契約率	70.9	67.1	72.7	74.2	75.2	<u>74.8</u>	<u>72.4</u>
平均価格	3,155	3,427	3,842	3,562	3,964	3,664	3,634
項目	2014/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	711	1,653	1,848	1,222	1,588	1,690	1,452
契約戸数	463	1,281	1,437	908	1,354	1,291	1,122
契約率	65.1	77.5	77.8	74.3	85.3	76.4	77.3
平均価格	3,475	3,380	3,640	3,430	3,517	3,766	3,550