

《近畿圏のマンション市場動向》

－2015年6月度－

2015.7.14

- ◎ 発売は3.8%増の1,755戸、2カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎ 平均価格5カ月ぶり、㎡単価13カ月ぶり下落。契約率は74.8%。

(1) 6月の発売は1,755戸、前年同月(1,690戸)比3.8%増、前月(1,920戸)比8.6%減。

(2) 契約率74.8%、前年同月(76.4%)比1.6ポイントのダウン、前月(75.2%)比0.4ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は3,664万円、1㎡当り単価は55.1万円。

前年同月比で戸当り価格は102万円(2.7%)のダウン、㎡単価は0.2万円(0.4%)のダウン。

前年同月比で戸当り価格は5カ月ぶりのダウン。㎡単価は13カ月ぶりのダウン。

(4) 販売在庫数は2,136戸、前月末比65戸の減少('15年5月末2,201戸、'14年6月末1,976戸)。

(5) 即日完売物件(6物件30戸)

① エステムコート阿波座レジデンス1期	(大阪・西区	9戸	3,351万円	51.8万円	平均1.1倍	最高2倍)
② グランドメゾン京都御池通1期2次	(中京区	3戸	6,363万円	101.0万円	平均1倍	最高1倍)
③ エスリード京都山科セミリア1期	(山科区	9戸	2,618万円	41.9万円	平均1.1倍	最高2倍)
④ ジオ南草津フロントステージ最終期	(草津市	3戸	3,167万円	47.0万円	平均2倍	最高3倍)

(6) マンション市況の特徴

神戸市部・京都市部は2ケタの単価下落。

大阪市部・兵庫県下はファミリー大規模が初回売出しを迎え供給増。

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（2015年6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. 6月の新規発売戸数は1,755戸である。対前年同月(1,690戸)比65戸、3.8%増、対前月(1,920戸)比165戸、8.6%減である。
2. 6月の地域別発売戸数は大阪市部723戸(全体比41.2%)、大阪府下377戸(同21.5%)、神戸市部125戸(同7.1%)、兵庫県下276戸(同15.7%)、京都市部156戸(同8.9%)、京都府下2戸(同0.1%)、奈良県90戸(同5.1%)、滋賀県6戸(同0.3%)、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1,313戸で、月間契約率は74.8%。前月の75.2%に比べて0.4ポイントのダウン、前年同月の76.4%に比べて1.6ポイントのダウンとなっている。
4. 6月の地域別契約率は大阪市部74.7%、大阪府下79.8%、神戸市部55.2%、兵庫県下75.0%、京都市部75.0%、京都府下100%、奈良県78.9%、滋賀県100%。
5. 6月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,664万円、55.1万円である。前年同月比は戸当り価格は5カ月ぶりのダウン。㎡単価は13カ月ぶりのダウン。2015年5月は3,964万円、59.5万円であったので、前月比総額では300万円(7.6%)のダウン、㎡単価は4.4万円(7.4%)のダウン。2014年6月は3,766万円 55.3万円であったので、前年同月比総額では102万円(2.7%)のダウン、㎡単価は0.2万円(0.4%)のダウン。
6. 6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3,504万円、58.4万円、大阪府下3,590万円、51.4万円、神戸市部3,755万円、53.1万円、兵庫県下4,234万円、53.3万円、京都市部3,487万円、63.2万円、京都府下3,998万円、43.5万円、奈良県3,716万円、47.6万円、滋賀県3,323万円、45.3万円。
7. 即日完売は30戸(全体の1.7%)、フラット35登録物件戸数は1,006戸(同57.3%)であった。
8. 6月末現在の継続販売在庫数は2,136戸で、2015年5月末現在の2,201戸に比べて65戸の減少。
9. 2015年7月の発売戸数は1,800戸程度の見込みである（'14年7月2,016戸、'13年7月2,111戸、'12年7月2,599戸、'11年7月1,560戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2015年6月末現在)

1. 対象物件	126	物件
1. 発売戸数	1,755	戸
1. 売却戸数	<u>1,313</u>	戸 (契約率74.8%)
1. 全売却戸数	<u>1,820</u>	戸
1. 全残戸数	<u>2,136</u>	戸 (2015年分残 <u>1,534</u> 戸 完成在庫678戸)
1. 即日完売戸数	30	戸 (即日完売率1.7%)
1. フラット35登録物件戸数	1,006	戸 (F35登録物件率57.3%)
1. 1物件当り平均戸数	13.9	戸
1. 総発売額	6,430,720.0	万円
1. 1戸当り平均価格	3,664	万円
1. 1㎡当り分譲単価	55.1	万円 (3.3㎡当り 181.8万円)
1. 総敷地面積	48,318.97	㎡
1. 総建築面積	23,115.28	㎡
1. 総建築延面積	156,278.44	㎡
1. 総有効分譲面積	116,718	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	66.51	㎡
1. 総棟数	137	棟
1. 総階高	1,761	階
1. 1棟当り平均階高	12.9	階
1. 1日当り分譲戸数	56.6	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6月末現在)

1. 対象物件	91	物件
1. 発売戸数	1,690	戸
1. 売却戸数	1,291	戸 (契約率76.4%)
1. 全売却戸数	1,608	戸
1. 全残戸数	1,976	戸 (2014年分残1,287戸 完成在庫535戸)
1. 即日完売戸数	0	戸 (即日完売率0.0%)
1. フラット35登録物件戸数	1,044	戸 (F35登録物件率61.8%)
1. 1物件当り平均戸数	18.6	戸
1. 総発売額	6,365,013.3	万円
1. 1戸当り平均価格	3,766	万円
1. 1㎡当り分譲単価	55.3	万円 (3.3㎡当り 182.4万円)
1. 総敷地面積	45,656.42	㎡
1. 総建築面積	19,150.39	㎡
1. 総建築延面積	152,731.52	㎡
1. 総有効分譲面積	115,178	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	68.15	㎡
1. 総棟数	100	棟
1. 総階高	1,371	階
1. 1棟当り平均階高	13.7	階
1. 1日当り分譲戸数	54.5	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.6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					
	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	139	131	108	107							31	24									
1	D K	35	31	19	19	10	9					6	3									
1	L D K	79	<u>60</u>	53	48	3	2	9				14	<u>10</u>									
2	D K	2	2	2	2																	
2	L D K	258	<u>192</u>	130	90	63	58	18	9	9	9	38	<u>26</u>									
3	L D K	1,013	750	356	243	252	202	87	55	192	143	54	47			67	55	5	5			
4	L D K	229	147	55	31	49	30	11	5	75	55	13	7	2	2	23	16	1	1			
合計		1,755	<u>1,313</u>	723	540	377	301	125	69	276	207	156	<u>117</u>	2	2	90	71	6	6			

1.価格帯別戸数																					
2,500万円以下	205	189	120	117	43	41	5	2			35	27			2	2					
3,000 "	237	<u>182</u>	105	77	61	56	12	4	27	19	24	<u>18</u>			7	7	1	1			
3,300 "	198	<u>147</u>	59	39	45	37	20	9	49	40	14	<u>13</u>			9	7	2	2			
3,500 "	164	113	63	41	42	28	11	9	27	21	6	3			13	9	2	2			
3,700 "	150	<u>113</u>	59	47	29	21	16	9	15	13	15	<u>11</u>			16	12					
4,000 "	200	<u>142</u>	73	47	54	42	15	9	24	17	14	<u>10</u>	1	1	18	15	1	1			
4,300 "	182	<u>138</u>	83	61	27	24	15	9	30	24	15	<u>10</u>	1	1	11	9					
4,500 "	79	<u>52</u>	34	23	12	6	7	3	17	13	3	<u>2</u>			6	5					
4,700 "	96	<u>69</u>	37	26	17	10	13	9	17	14	8	<u>6</u>			4	4					
5,000 "	85	62	31	23	19	16	5	2	18	16	8	4			4	1					
5,500 "	78	52	36	22	20	14	6	4	14	10	2	2									
6,000 "	43	30	17	12	5	4			17	11	4	3									
6,500 "	18	15	3	3	1	1			7	4	7	7									
7,000 "	5	2	1	1	2	1			2												
8,000 "	6	3	2	1					3	1	1	1									
9,000 "	6	2							6	2											
9,999 "	2	1							2	1											
10,000 以上	1	1							1	1											
20,000 以上																					
30,000 以上																					
合計	1,755	<u>1,313</u>	723	540	377	301	125	69	276	207	156	<u>117</u>	2	2	90	71	6	6			

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2012年6月～2015年6月

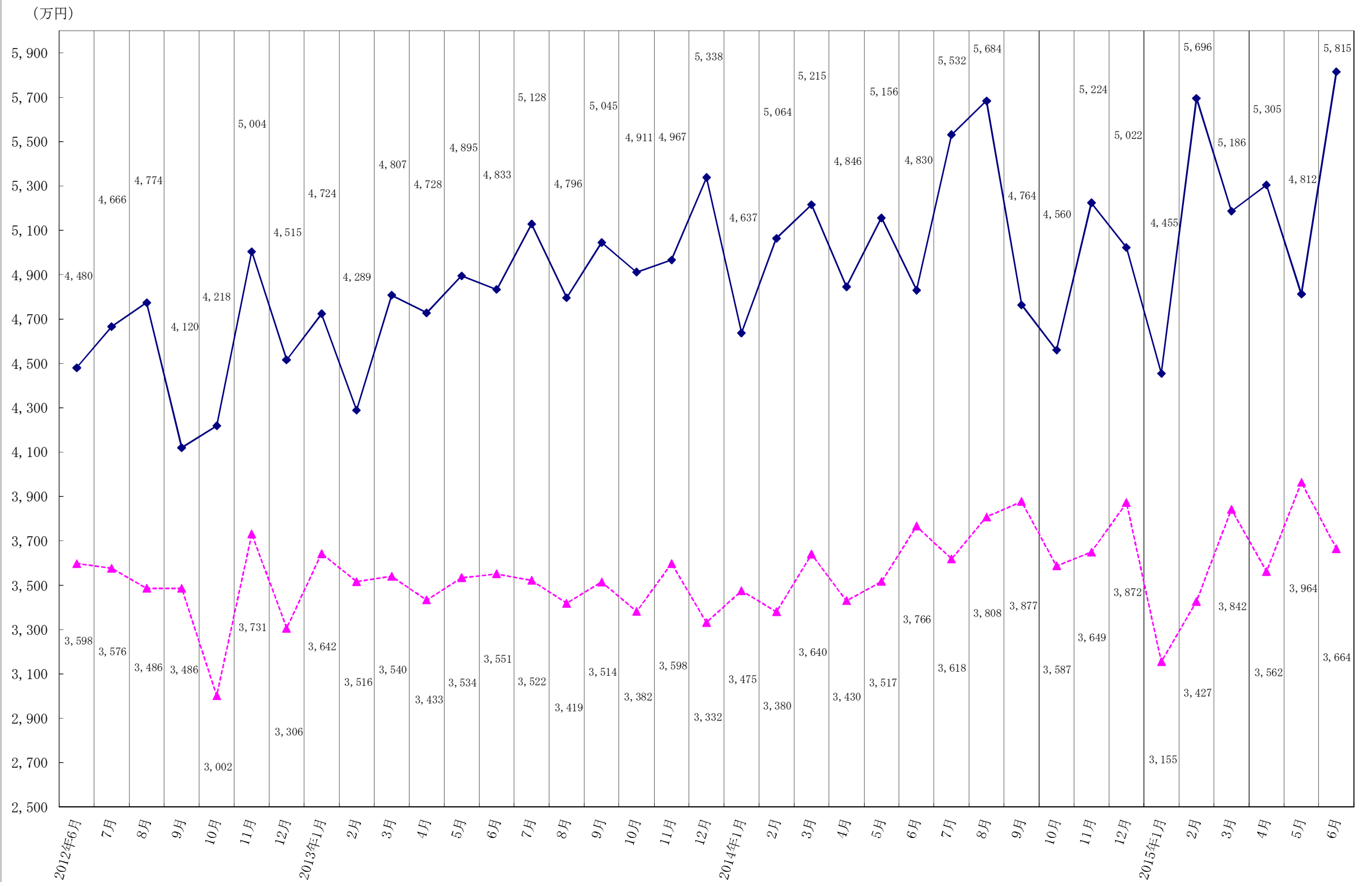


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2012年6月～2015年6月

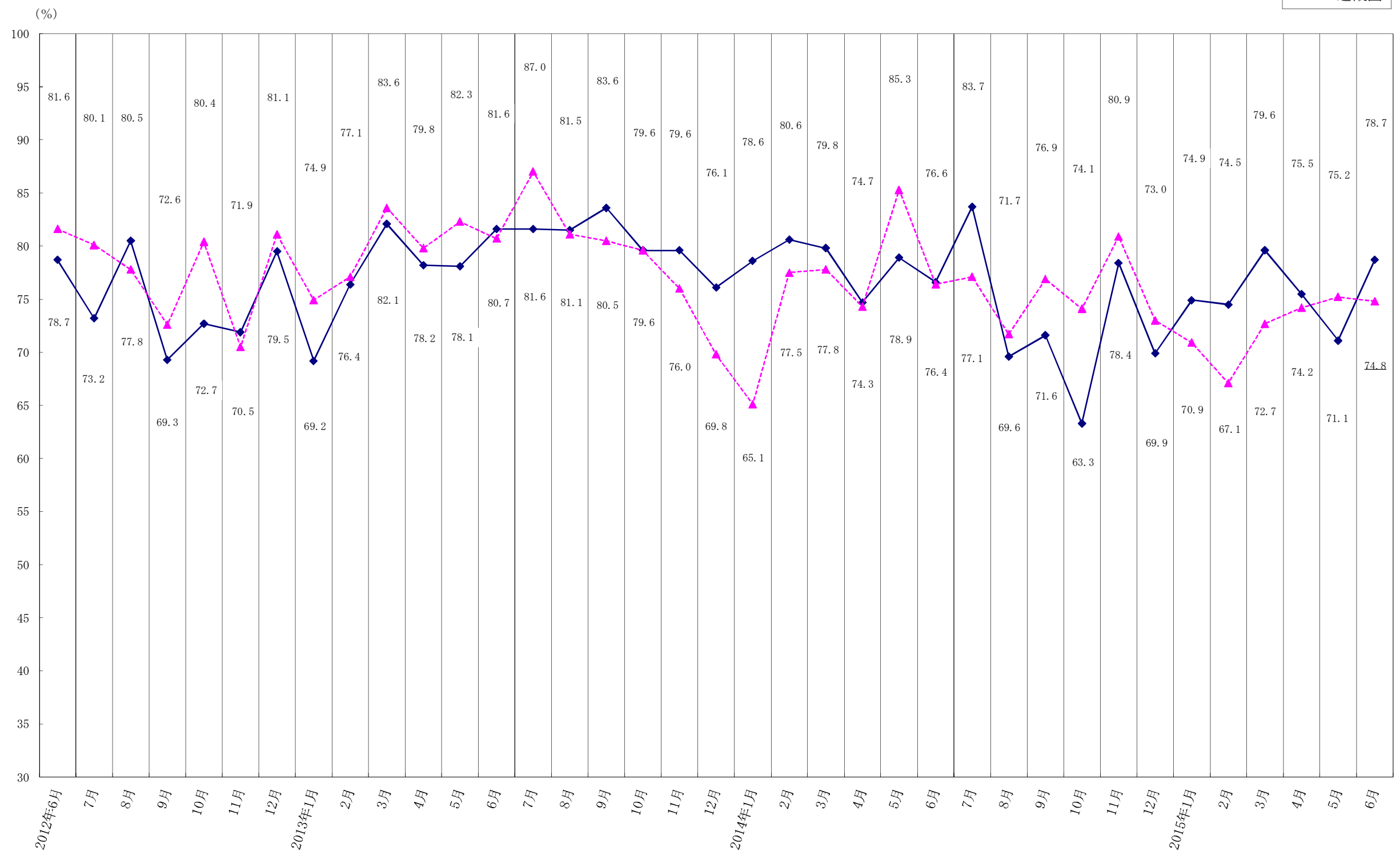


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年6月～2015年6月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

