

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2015年7月度－

2015.8.18

- ◎ 発売は37.6%減の1,258戸、3カ月ぶりに前年同月を下回る。
- ◎ ㎡単価は11.7%アップ。在庫は11カ月ぶりの2千戸割れ。

(1) 7月の発売は1,258戸、前年同月(2,016戸)比37.6%減、前月(1,755戸)比28.3%減。

(2) 契約率75.1%、前年同月(77.1%)比2.0ポイントのダウン、前月(74.8%)比0.3ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,578万円、1㎡当り単価は59.3万円。

前年同月比で戸当り価格は40万円(1.1%)のダウン、㎡単価は6.2万円(11.7%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のダウン。㎡単価は2カ月ぶりのアップ。

(4) 販売在庫数は1,966戸、前月末比170戸の減少('15年6月末2,136戸、'14年7月末2,061戸)。

(5) 即日完売物件(1物件4戸)

① ジオ千里中央4期25～27次 (豊中市 4戸 4,325万円 52.1万円 平均1倍 最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

専有面積減で㎡単価アップも戸当たり価格はダウン。

大阪府下以外の総てのエリアで供給戸数が減少。

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7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. 7月の新規発売戸数は1,258戸である。対前年同月(2,016戸)比758戸、37.6%減、対前月(1,755戸)比497戸、28.3%減である。
2. 7月の地域別発売戸数は大阪市部512戸(全体比40.7%)、大阪府下310戸(同24.6%)、神戸市部244戸(同19.4%)、兵庫県下94戸(同7.5%)、京都市部83戸(同6.6%)、奈良県15戸(同1.2%)、京都府下、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945戸で、月間契約率は75.1%。前月の74.8%に比べて0.3ポイントのアップ、前年同月の77.1%に比べて2.0ポイントのダウンとなっている。
4. 7月の地域別契約率は大阪市部79.3%、大阪府下69.7%、神戸市部78.3%、兵庫県下58.5%、京都市部79.5%、奈良県73.3%。
5. 7月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,578万円、59.3万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月連続のダウン。㎡単価は2カ月ぶりのアップ。2015年6月は3,664万円、55.1万円であったので、前月比総額では86万円(2.3%)のダウン、㎡単価は4.2万円(7.6%)のアップ。2014年7月は3,618万円 53.1万円であったので、前年同月比総額では40万円(1.1%)のダウン、㎡単価は6.2万円(11.7%)のアップ。
6. 7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3,087万円、62.5万円、大阪府下4,627万円、61.4万円、神戸市部2,642万円、50.9万円、兵庫県下4,037万円、53.5万円、京都市部4,897万円、65.1万円、奈良県3,723万円、46.1万円。
7. 即日完売は4戸(全体の0.3%)、フラット35登録物件戸数は779戸(同61.9%)であった。
8. 7月末現在の継続販売在庫数は1,966戸で、2015年6月末現在の2,136戸に比べて170戸の減少。
9. 2015年8月の発売戸数は1,500戸程度の見込みである（'14年8月1,217戸、'13年8月1,994戸、'12年8月1,276戸、'11年8月1,282戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2015年7月末現在)

1. 対象物件 ……	86	物件
1. 発売戸数 ……	1,258	戸
1. 売却戸数 ……	945	戸 (契約率75.1%)
1. 全売却戸数 ……	1,428	戸
1. 全残戸数 ……	1,966	戸 (2015年分残1,455戸 完成在庫631戸)
1. 即日完売戸数 ……	4	戸 (即日完売率0.3%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	779	戸 (F35登録物件率61.9%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	14.6	戸
1. 総発売額 ……	4,501,186.9	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,578	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	59.3	万円 (3.3㎡当り 195.8万円)
1. 総敷地面積 ……	33,667.84	㎡
1. 総建築面積 ……	14,279.29	㎡
1. 総建築延面積 ……	94,166.37	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	75,849	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	60.29	㎡
1. 総棟数 ……	97	棟
1. 総階高 ……	1,210	階
1. 1棟当り平均階高 ……	12.5	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	40.6	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.0分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2014年7月末現在)

1. 対象物件 ……	83	物件
1. 発売戸数 ……	2,016	戸
1. 売却戸数 ……	1,554	戸 (契約率77.1%)
1. 全売却戸数 ……	1,931	戸
1. 全残戸数 ……	2,061	戸 (2014年分残1,492戸 完成在庫481戸)
1. 即日完売戸数 ……	44	戸 (即日完売率2.2%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,297	戸 (F35登録物件率64.3%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	24.3	戸
1. 総発売額 ……	7,293,460.3	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,618	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	53.1	万円 (3.3㎡当り 175.3万円)
1. 総敷地面積 ……	53,081.14	㎡
1. 総建築面積 ……	24,573.42	㎡
1. 総建築延面積 ……	175,324.35	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	137,331	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	68.12	㎡
1. 総棟数 ……	93	棟
1. 総階高 ……	1,267	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.6	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	65.0	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.6分

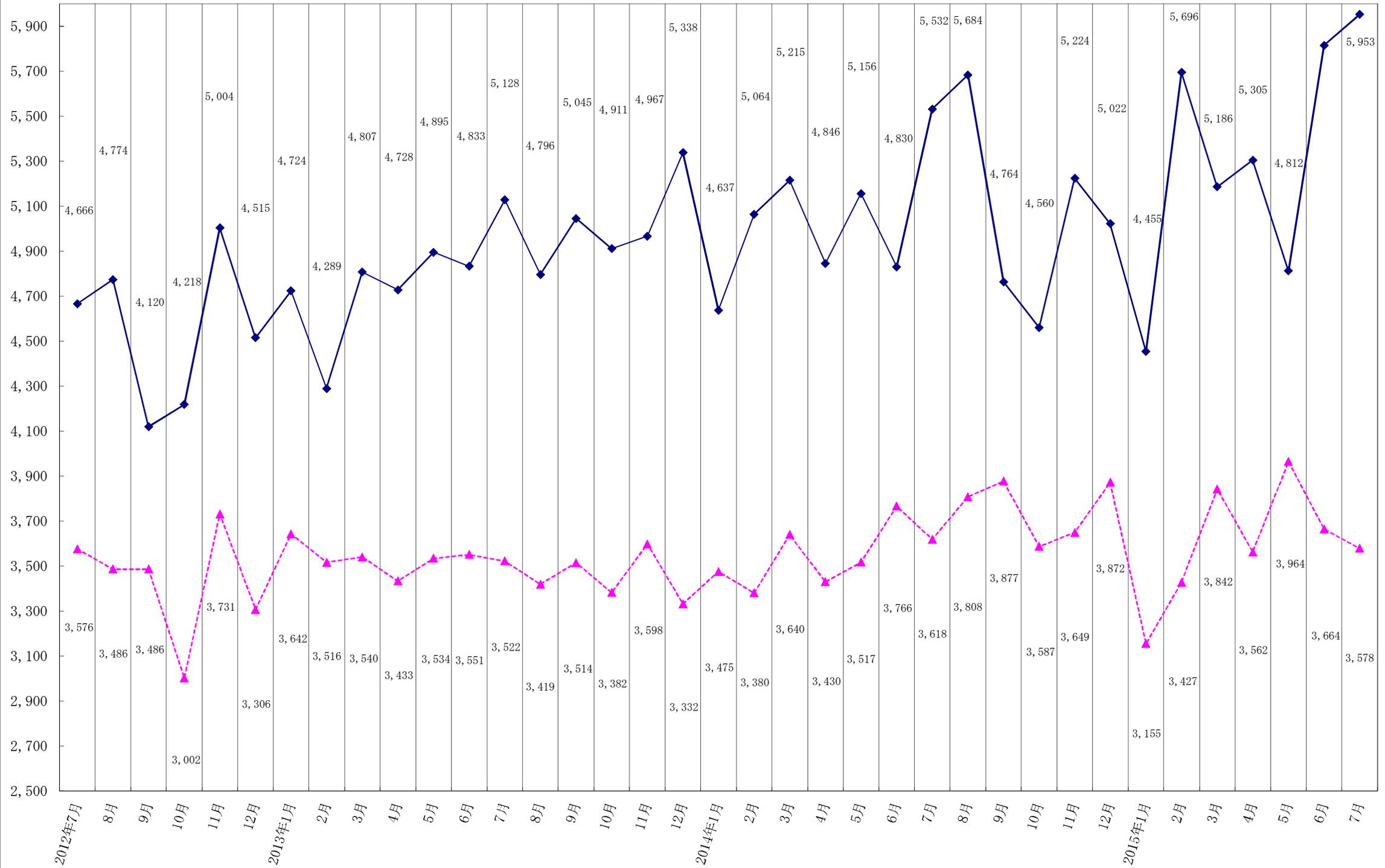
1.タイプ別戸数			大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		奈良県					
	発売(戸)	契約(戸)	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約
1	K	289	272	211	200			78	72									
1	D K	10	8	1				9	8									
1	L D K	16	7	10	5	1		4	1			1	1					
2	L D K	119	83	60	40	33	23	4	1	7	5	15	14					
3	L D K	670	472	214	149	217	159	118	88	66	40	43	28	12	8			
4	L D K	154	103	16	12	59	34	31	21	21	10	24	23	3	3			
合計		1,258	945	512	406	310	216	244	191	94	55	83	66	15	11			

1.価格帯別戸数															
2,500万円以下	347	328	213	201			128	121	1	1	5	5			
3,000 "	111	79	17	9	21	10	47	43	20	13	6	4			
3,300 "	92	58	23	18	39	25	10	2	16	12	2	1	2		
3,500 "	67	44	30	23	24	13	6	2	1	1	4	3	2	2	
3,700 "	115	77	54	34	32	23	8	4	9	7	6	5	6	4	
4,000 "	110	50	52	22	27	12	21	9	3	3	5	2	2	2	
4,300 "	87	54	40	29	17	9	14	6	5	2	11	8			
4,500 "	49	34	29	20	8	8	1		5	2	5	3	1	1	
4,700 "	30	22	6	5	6	3	2		8	6	6	6	2	2	
5,000 "	54	39	12	11	15	14	3	1	17	6	7	7			
5,500 "	73	59	20	19	41	33	3	2	3		6	5			
6,000 "	37	29	4	3	26	24	1	1	3		3	1			
6,500 "	44	36	10	10	31	25			1		2	1			
7,000 "	10	9	1	1	6	5					3	3			
8,000 "	13	11	1	1	8	6					4	4			
9,000 "	3	3			1	1					2	2			
9,999 "	13	10			7	4			1	1	5	5			
10,000 以上	3	3			1	1			1	1	1	1			
20,000 以上															
30,000 以上															
合計	1,258	945	512	406	310	216	244	191	94	55	83	66	15	11	

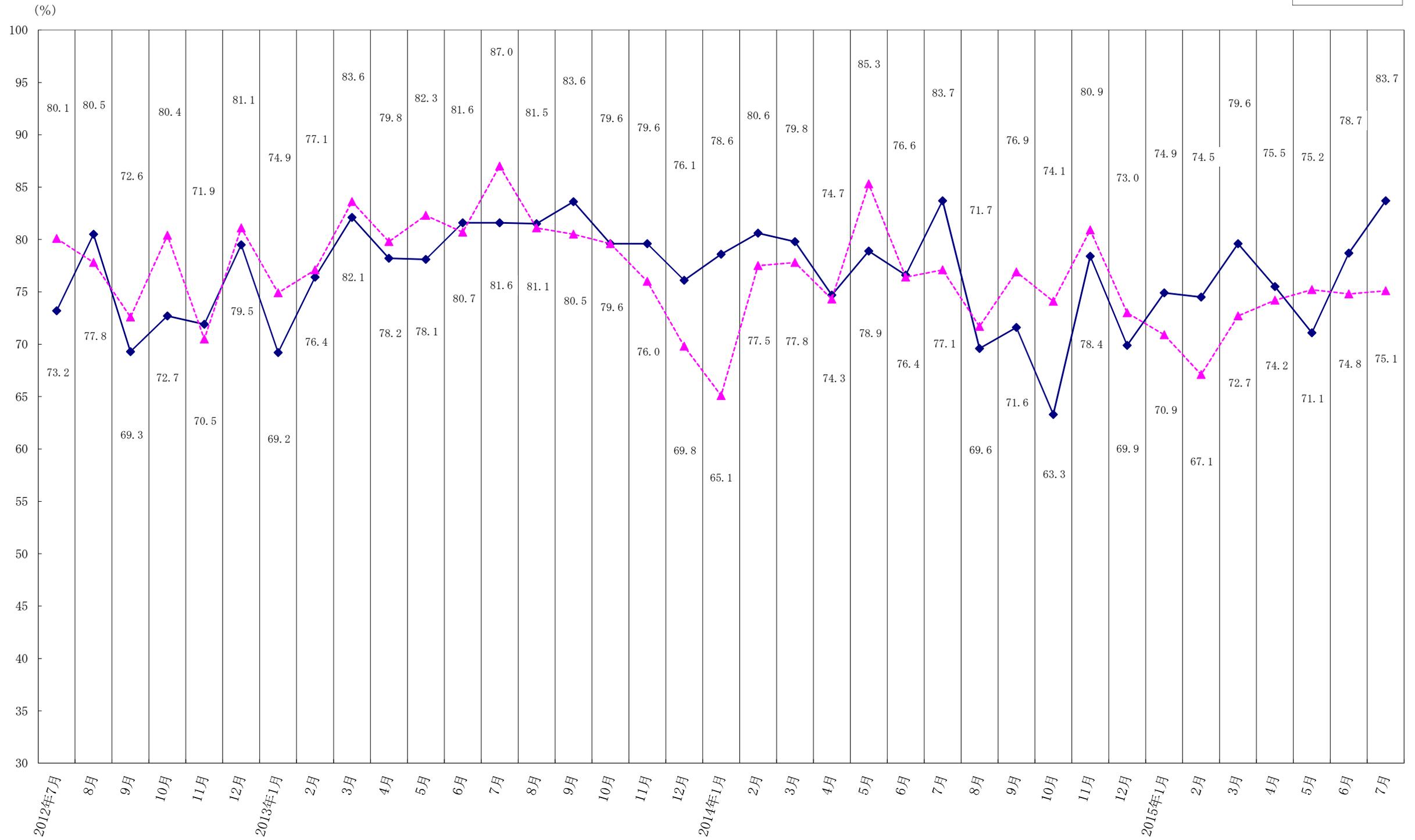
図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2012年7月～2015年7月

—◆— 首都圏  
-▲- 近畿圏

(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2012年7月～2015年7月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年7月～2015年7月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

