

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2015年8月度－

2015.9.14

- ◎ 発売は20.4%減の969戸、2カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎ 大阪市部のシェア48.7%に上昇。㎡単価は13.1%アップ。

(1) 8月の発売は969戸、前年同月(1,217戸)比20.4%減、前月(1,258戸)比23.0%減。

(2) 契約率79.4%、前年同月(71.7%)比7.7ポイントのアップ、前月(75.1%)比4.3ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,641万円、1㎡当り単価は60.5万円。

前年同月比で戸当り価格は167万円(4.4%)のダウン、㎡単価は7.0万円(13.1%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は3カ月連続のダウン。㎡単価は2カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は1,743戸、前月末比223戸の減少('15年7月末1,966戸、'14年8月末1,999戸)。

(5) 即日完売物件(3物件38戸)

① プレサンスロジェ KUMATA1期	(東住吉区	8戸	2,878万円	46.5万円	平均1倍	最高1倍)
② フォルム京都下鴨2期1・2次	(左京区	2戸	10,979万円	104.6万円	平均1倍	最高1倍)
③ グランドメゾン京都御池通1期3・4次・2期1次	(中京区	28戸	8,091万円	109.3万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

'92年6月以来、23年2カ月ぶりの60万円超。

大阪市部、大阪府下以外の総てのエリアで供給戸数が減少。

在庫の売行きは引き続き好調。

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8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. 8月の新規発売戸数は969戸である。対前年同月(1,217戸)比248戸、20.4%減、対前月(1,258戸)比289戸、23.0%減である。
2. 8月の地域別発売戸数は大阪市部472戸(全体比48.7%)、大阪府下237戸(同24.5%)、神戸市部147戸(同15.2%)、兵庫県下20戸(同2.1%)、京都市部72戸(同7.4%)、奈良県15戸(同1.5%)、滋賀県6戸(同0.6%)、京都府下、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769戸で、月間契約率は79.4%。前月の75.1%に比べて4.3ポイントのアップ、前年同月の71.7%に比べて7.7ポイントのアップとなっている。
4. 8月の地域別契約率は大阪市部82.8%、大阪府下69.2%、神戸市部82.3%、兵庫県下80.0%、京都市部87.5%、奈良県66.7%、滋賀県66.7%。
5. 8月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,641万円、60.5万円である。前年同月比は戸当り価格は3カ月連続のダウン。㎡単価は2カ月連続のアップ。2015年7月は3,578万円、59.3万円であったので、前月比総額では63万円(1.8%)のアップ、㎡単価は1.2万円(2.0%)のアップ。2014年8月は3,808万円 53.5万円であったので、前年同月比総額では167万円(4.4%)のダウン、㎡単価は7.0万円(13.1%)のアップ。
6. 8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2,997万円、66.4万円、大阪府下3,753万円、49.9万円、神戸市部4,294万円、57.9万円、兵庫県下3,864万円、52.2万円、京都市部6,079万円、85.0万円、奈良県3,800万円、50.0万円、滋賀県3,458万円、41.6万円。
7. 即日完売は38戸(全体の3.9%)、フラット35登録物件戸数は534戸(同55.1%)であった。
8. 8月末現在の継続販売在庫数は1,743戸で、2015年7月末現在の1,966戸に比べて223戸の減少。
9. 2015年9月の発売戸数は1,800戸程度の見込みである（'14年9月1,829戸、'13年9月3,671戸、'12年9月1,981戸、'11年9月1,957戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2015年8月末現在)

1. 対象物件	81	物件
1. 発売戸数	969	戸
1. 売却戸数	769	戸 (契約率79.4%)
1. 全売却戸数	1,192	戸
1. 全残戸数	1,743	戸 (2015年分残1,315戸 完成在庫585戸)
1. 即日完売戸数	38	戸 (即日完売率3.9%)
1. フラット35登録物件戸数	534	戸 (F35登録物件率55.1%)
1. 1物件当り平均戸数	12.0	戸
1. 総発売額	3,528,156.2	万円
1. 1戸当り平均価格	3,641	万円
1. 1㎡当り分譲単価	60.5	万円 (3.3㎡当り 199.8万円)
1. 総敷地面積	22,878.37	㎡
1. 総建築面積	9,680.10	㎡
1. 総建築延面積	72,284.96	㎡
1. 総有効分譲面積	58,282	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	60.15	㎡
1. 総棟数	89	棟
1. 総階高	1,191	階
1. 1棟当り平均階高	13.4	階
1. 1日当り分譲戸数	31.3	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8月末現在)

1. 対象物件	92	物件
1. 発売戸数	1,217	戸
1. 売却戸数	872	戸 (契約率71.7%)
1. 全売却戸数	1,279	戸
1. 全残戸数	1,999	戸 (2014年分残1,521戸 完成在庫499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	791	戸 (F35登録物件率65.0%)
1. 1物件当り平均戸数	13.2	戸
1. 総発売額	4,634,381.3	万円
1. 1戸当り平均価格	3,808	万円
1. 1㎡当り分譲単価	53.5	万円 (3.3㎡当り 176.5万円)
1. 総敷地面積	35,614.43	㎡
1. 総建築面積	15,867.94	㎡
1. 総建築延面積	111,110.60	㎡
1. 総有効分譲面積	86,651	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	71.20	㎡
1. 総棟数	98	棟
1. 総階高	1,338	階
1. 1棟当り平均階高	13.7	階
1. 1日当り分譲戸数	39.3	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		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	発 売	契 約	発 売	契 約	
1	K	226	211	226	211												
1	D K	1	1	1	1												
1	L D K	32	22	25	15	1	1	1	1			5	5				
2	L D K	132	107	60	50	18	9	21	18	1	1	32	29				
3	L D K	467	360	142	105	174	126	91	81	17	14	28	22	12	9	3	3
4	L D K	111	68	18	9	44	28	34	21	2	1	7	7	3	1	3	1
合計		969	769	472	391	237	164	147	121	20	16	72	63	15	10	6	4

1.価格帯別戸数			大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		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	発 売	契 約	発 売	契 約
2,500万円以下	235	219	229	214	1						5	5				
3,000 "	83	58	19	13	49	33	2	1	2	2	8	6	1	1	2	2
3,300 "	90	69	27	21	47	35	9	7	4	4	2	1			1	1
3,500 "	88	66	36	25	29	22	19	15	3	3			1	1		
3,700 "	63	50	20	16	18	12	17	16	1	1	4	3	3	2		
4,000 "	107	83	37	28	30	23	27	23	3	3	2	1	7	4	1	1
4,300 "	63	49	20	11	10	10	25	25	3		1	1	2	2	2	
4,500 "	41	30	20	13	9	8	10	8			1	1	1			
4,700 "	18	13	8	7	4	2	3	2	1		2	2				
5,000 "	38	24	12	9	13	6	7	4	1	1	5	4				
5,500 "	37	24	11	8	10	3	10	7			6	6				
6,000 "	35	23	15	11	10	4	3	2	2	2	5	4				
6,500 "	26	21	6	5	4	3	10	7			6	6				
7,000 "	17	14	7	6	1	1	3	3			6	4				
8,000 "	5	5	1	1	2	2					2	2				
9,000 "	8	6	2	1			2	1			4	4				
9,999 "	4	4									4	4				
10,000 以上	11	11	2	2							9	9				
20,000 以上																
30,000 以上																
合計	969	769	472	391	237	164	147	121	20	16	72	63	15	10	6	4

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2012年8月～2015年8月

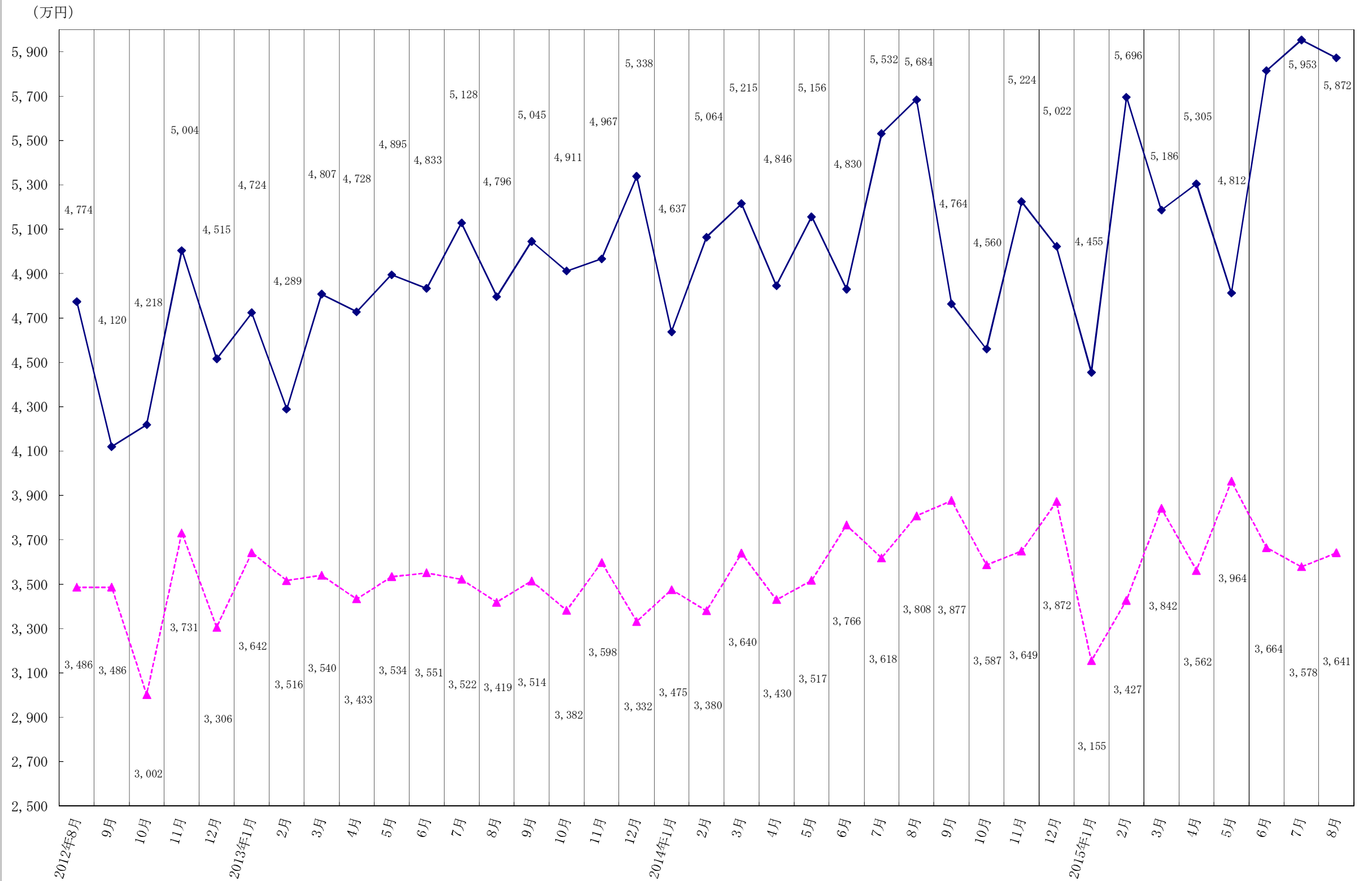
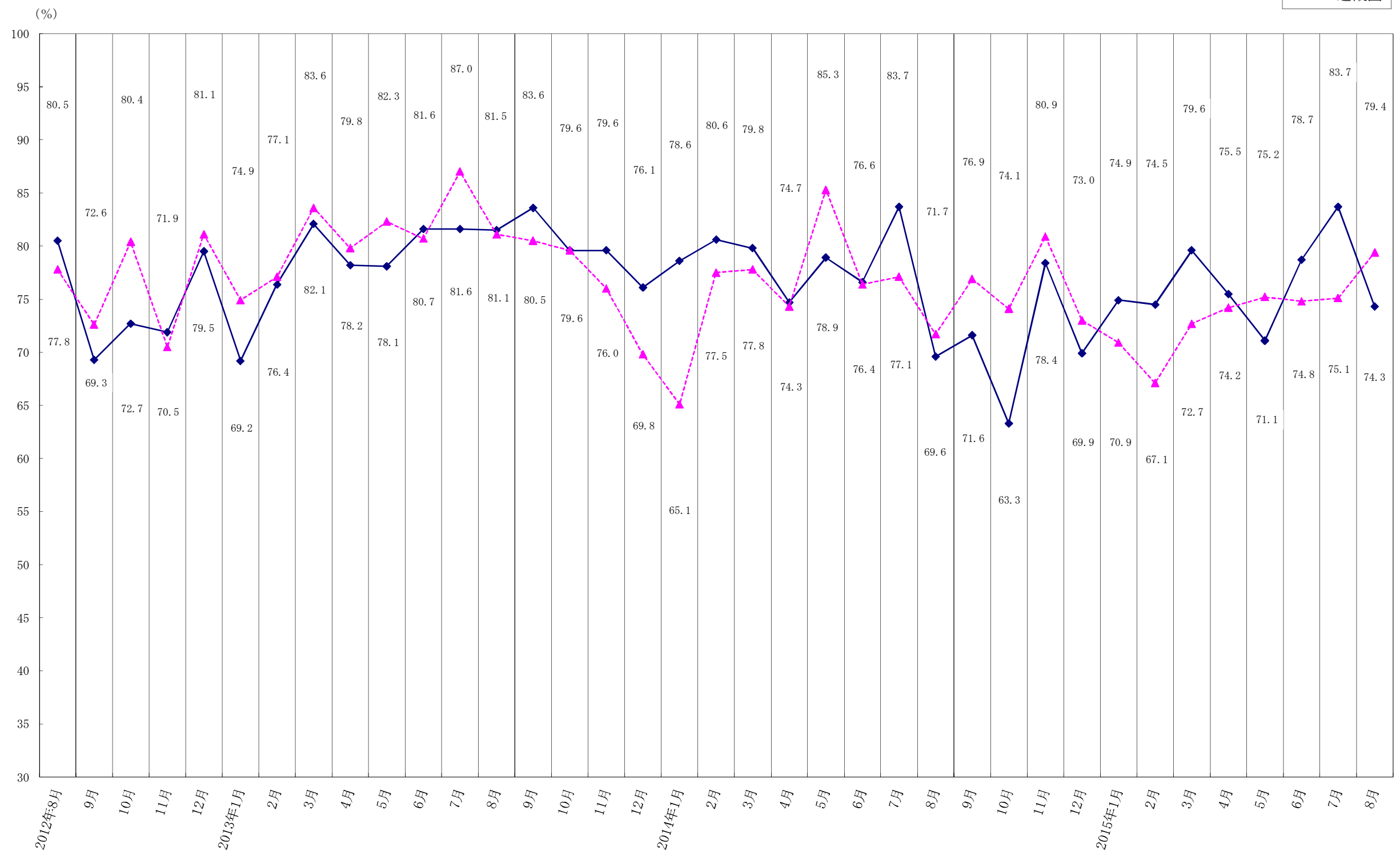


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2012年8月～2015年8月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年8月～2015年8月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

