

《近畿圏のマンション市場動向》

－2015年9月度－

2015.10.15

- ◎ 発売は1.7%減の1,798戸、3カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎ 戸当たり価格は4カ月連続のダウン。㎡単価は3カ月連続のアップ。

(1) 9月の発売は1,798戸、前年同月(1,829戸)比1.7%減、前月(969戸)比85.6%増。

(2) 契約率67.9%、前年同月(76.9%)比9.0ポイントのダウン、前月(79.4%)比11.5ポイントのダウン。

(3) 1戸当たり価格は3,708万円、1㎡当たり単価は55.7万円。

前年同月比で戸当たり価格は169万円(4.4%)のダウン、㎡単価は2.5万円(4.7%)のアップ。

前年同月比で戸当たり価格は4カ月連続のダウン。㎡単価は3カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は1,983戸、前月末比240戸の増加('15年8月末1,743戸、'14年9月末2,085戸)。

(5) 即日完売物件(4物件219戸)

① 六甲アイランドCITY W7Residence[BREEZE NOTE]1期14～16次	(東灘区	4戸	3,668万円	44.6万円	平均1倍	最高1倍)
② ジオ西神中央3期3～5次	(西区	5戸	3,724万円	49.7万円	平均1倍	最高1倍)
③ プラウドタワー明石	(明石市	199戸	4,461万円	57.8万円	平均4.2倍	最高23倍)
④ グランドメゾン京都御池通2期2・3次	(中京区	11戸	7,545万円	101.5万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

兵庫県下・京都府下は大規模物件が初回売出しを迎え大幅供給増。

契約率は7カ月ぶりの60%台で、大阪市部・兵庫県下以外のすべてのエリアで70%を下回る。

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9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. 9月の新規発売戸数は1,798戸である。対前年同月(1,829戸)比31戸、1.7%減、対前月(969戸)比829戸、85.6%増である。
2. 9月の地域別発売戸数は大阪市部627戸(全体比34.9%)、大阪府下231戸(同12.8%)、神戸市部88戸(同4.9%)、兵庫県下405戸(同22.5%)、京都市部130戸(同7.2%)、京都府下301戸(同16.7%)、奈良県16戸(同0.9%)、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1,220戸で、月間契約率は67.9%。前月の79.4%に比べて11.5ポイントのダウン、前年同月の76.9%に比べて9.0ポイントのダウンとなっている。
4. 9月の地域別契約率は大阪市部74.0%、大阪府下57.6%、神戸市部69.3%、兵庫県下87.2%、京都市部63.8%、京都府下40.2%、奈良県31.3%。
5. 9月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,708万円、55.7万円である。前年同月比は戸当り価格は4カ月連続のダウン。㎡単価は3カ月連続のアップ。2015年8月は3,641万円、60.5万円であったので、前月比総額では67万円(1.8%)のアップ、㎡単価は4.8万円(7.9%)のダウン。2014年9月は3,877万円 53.2万円であったので、前年同月比総額では169万円(4.4%)のダウン、㎡単価は2.5万円(4.7%)のアップ。
6. 9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3,258万円、63.4万円、大阪府下4,155万円、55.1万円、神戸市部4,457万円、60.4万円、兵庫県下4,316万円、55.9万円、京都市部4,507万円、75.8万円、京都府下2,915万円、37.6万円、奈良県3,781万円、47.4万円。
7. 即日完売は219戸(全体の12.2%)、フラット35登録物件戸数は1,006戸(同56.0%)であった。
8. 9月末現在の継続販売在庫数は1,983戸で、2015年8月末現在の1,743戸に比べて240戸の増加。
9. 2015年10月の発売戸数は1,500戸程度の見込みである（'14年10月1,427戸、'13年10月1,404戸、'12年10月2,109戸、'11年10月2,283戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2015年9月末現在)

1. 対象物件	95	物件
1. 発売戸数	1,798	戸
1. 売却戸数	1,220	戸 (契約率67.9%)
1. 全売却戸数	1,558	戸
1. 全残戸数	1,983	戸 (2015年分残1,621戸 完成在庫747戸)
1. 即日完売戸数	219	戸 (即日完売率12.2%)
1. フラット35登録物件戸数	1,006	戸 (F35登録物件率56.0%)
1. 1物件当り平均戸数	18.9	戸
1. 総発売額	6,666,928.8	万円
1. 1戸当り平均価格	3,708	万円
1. 1㎡当り分譲単価	55.7	万円 (3.3㎡当り 183.8万円)
1. 総敷地面積	55,463.29	㎡
1. 総建築面積	24,672.30	㎡
1. 総建築延面積	191,165.36	㎡
1. 総有効分譲面積	119,731	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	66.59	㎡
1. 総棟数	107	棟
1. 総階高	1,382	階
1. 1棟当り平均階高	12.9	階
1. 1日当り分譲戸数	58.0	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.9分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2014年9月末現在)

1. 対象物件	100	物件
1. 発売戸数	1,829	戸
1. 売却戸数	1,406	戸 (契約率76.9%)
1. 全売却戸数	1,743	戸
1. 全残戸数	2,085	戸 (2014年分残1,696戸 完成在庫500戸)
1. 即日完売戸数	81	戸 (即日完売率4.4%)
1. フラット35登録物件戸数	1,092	戸 (F35登録物件率59.7%)
1. 1物件当り平均戸数	18.3	戸
1. 総発売額	7,091,019.8	万円
1. 1戸当り平均価格	3,877	万円
1. 1㎡当り分譲単価	53.2	万円 (3.3㎡当り 175.4万円)
1. 総敷地面積	57,672.20	㎡
1. 総建築面積	25,996.68	㎡
1. 総建築延面積	171,168.78	㎡
1. 総有効分譲面積	133,385	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	72.93	㎡
1. 総棟数	109	棟
1. 総階高	1,470	階
1. 1棟当り平均階高	13.5	階
1. 1日当り分譲戸数	59.0	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.5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			
	発売(戸)	契約(戸)	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約
1 K	270	201	243	180							27	21						
1 D K	5	4									5	4						
1 L D K	37	29	21	18			1				15	11						
2 L D K	146	107	62	53	25	15	18	13	12	12	29	14						
3 L D K	1,032	699	246	179	167	102	62	42	318	281	48	30	180	61	11	4		
4 L D K	308	180	55	34	39	16	7	6	75	60	6	3	121	60	5	1		
合計	1,798	1,220	627	464	231	133	88	61	405	353	130	83	301	121	16	5		

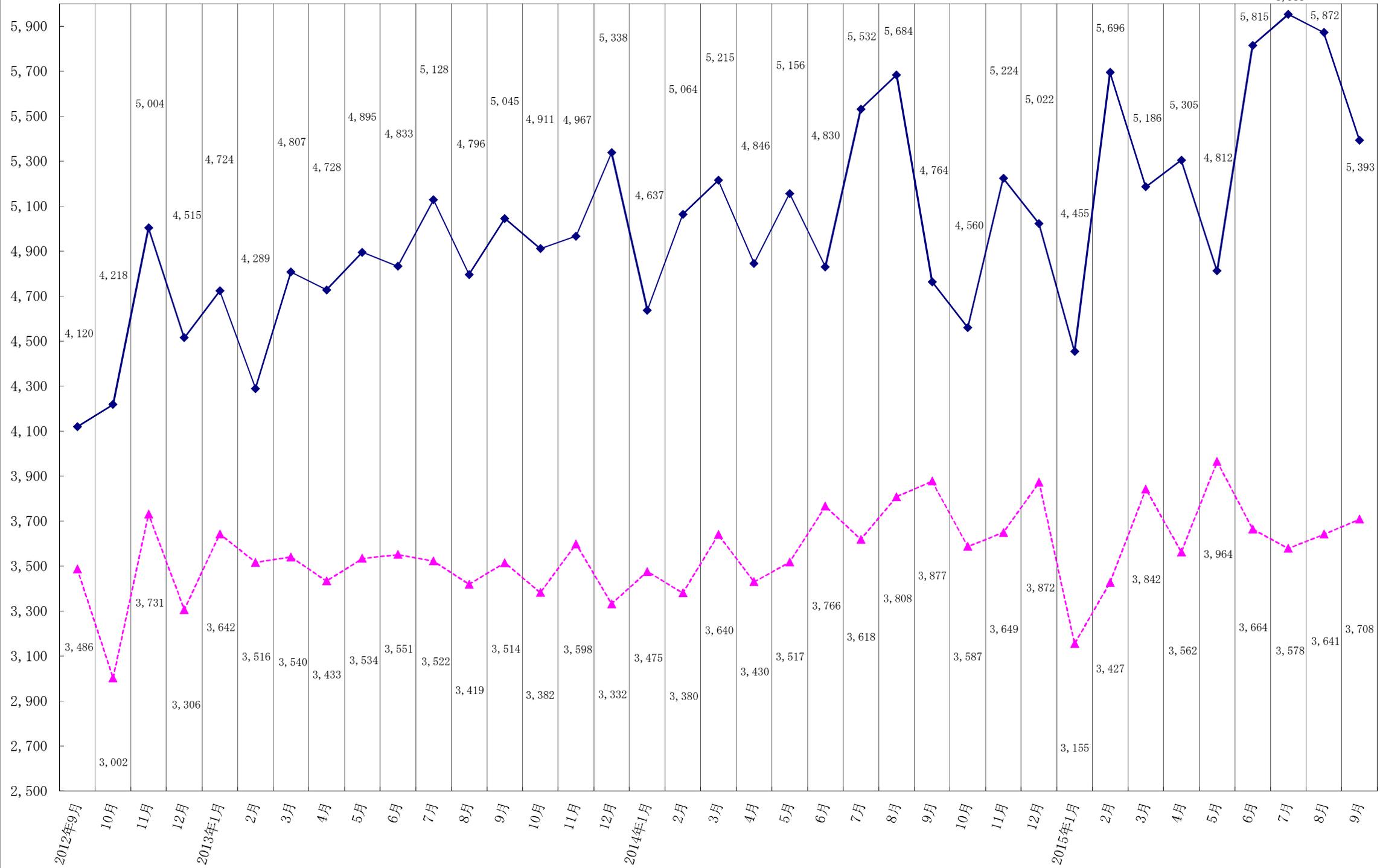
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	313	218	249	185					4	4	32	25	28	4				
3,000 "	248	118	27	25	29	21	5	4	18	17	4	4	165	47				
3,300 "	146	106	37	26	21	16	9	7	17	17	5	5	56	35	1			
3,500 "	119	82	30	16	20	14	8	5	26	25	6	4	26	15	3	3		
3,700 "	125	94	25	18	14	8	13	5	45	44	5	5	19	13	4	1		
4,000 "	214	156	51	37	28	11	18	12	98	85	10	6	5	5	4			
4,300 "	121	88	43	36	26	14	8	7	38	27	2	2	2	2	2			
4,500 "	85	62	39	33	16	9	4		23	20	2				1			
4,700 "	59	41	20	14	15	8	2	1	18	15	3	2			1	1		
5,000 "	110	77	31	24	20	8	5	5	42	36	12	4						
5,500 "	105	69	32	20	26	16	2	2	38	28	7	3						
6,000 "	57	40	23	18	6	2	1	1	17	16	10	3						
6,500 "	38	26	13	9	6	4	3	2	6	6	10	5						
7,000 "	16	12	1		1	1			8	7	6	4						
8,000 "	22	14	4	1	2	1	5	5	1	1	10	6						
9,000 "	7	7	2	2			2	2	2	2	1	1						
9,999 "	5	3			1		1	1			3	2						
10,000 以上	8	7					2	2	4	3	2	2						
20,000 以上																		
30,000 以上																		
合計	1,798	1,220	627	464	231	133	88	61	405	353	130	83	301	121	16	5		

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2012年9月～2015年9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9月～2015年9月

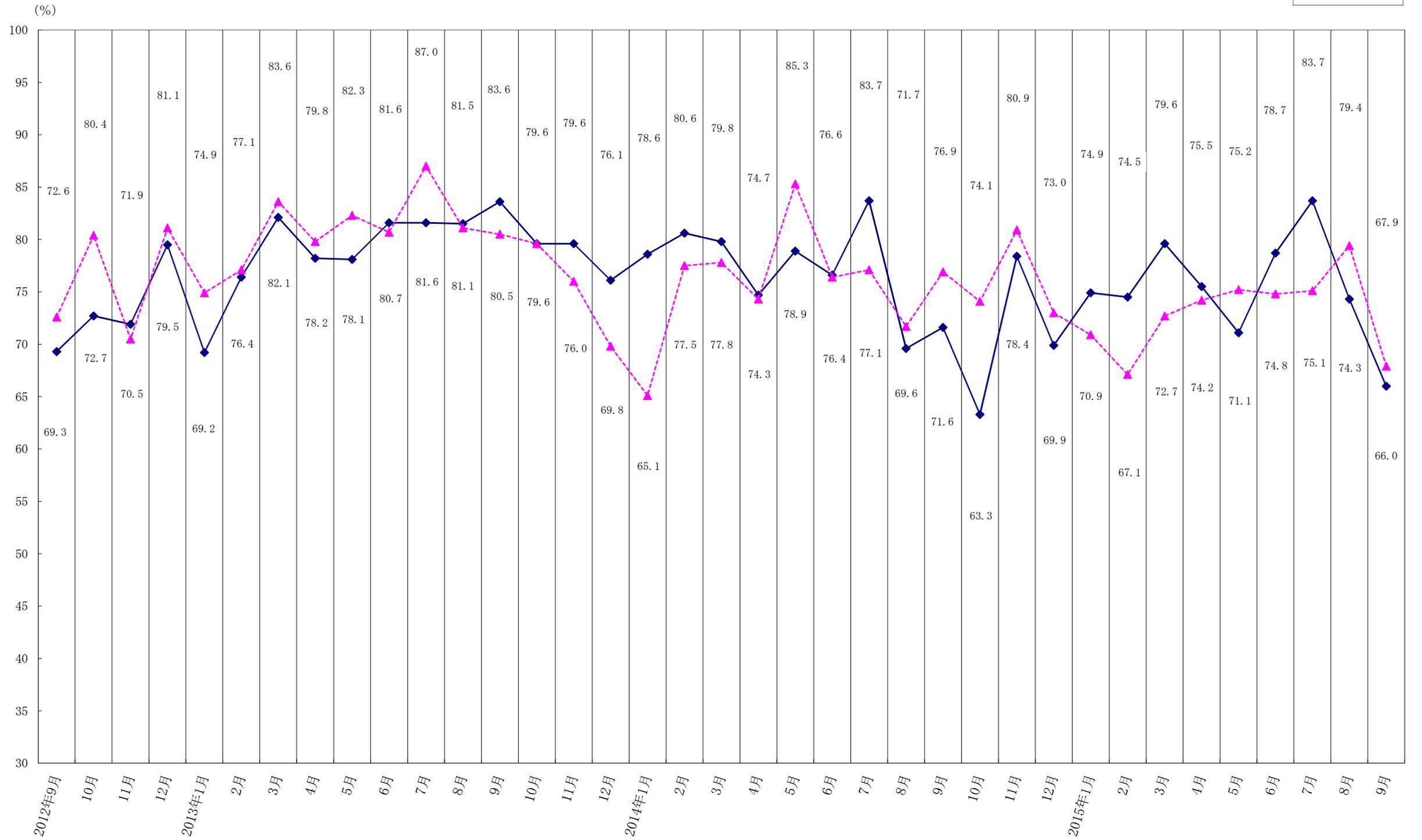


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年9月～2015年9月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

