

《近畿圏のマンション市場動向》

－2015年10月度－

2015.11.17

- ◎ 発売は14.3%減の1,223戸、4カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎ 契約率は2カ月連続で70%を下回る。㎡単価は4カ月連続のアップ。

(1) 10月の発売は1,223戸、前年同月(1,427戸)比14.3%減、前月(1,798戸)比32.0%減。

(2) 契約率68.6%、前年同月(74.1%)比5.5ポイントのダウン、前月(67.9%)比0.7ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,459万円、1㎡当り単価は53.9万円。

前年同月比で戸当り価格は128万円(3.6%)のダウン、㎡単価は1.5万円(2.9%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は5カ月連続のダウン。㎡単価は4カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は1,954戸、前月末比29戸の減少('15年9月末1,983戸、'14年10月末2,075戸)。

(5) 即日完売物件(6物件62戸)

① エスリード鶴見緑地公園1・2期	(鶴見区	27戸	3,102万円	48.1万円	平均1.2倍	最高3倍)
② オークプレイス京都北大路4期3次	(京都・北区	3戸	4,751万円	65.1万円	平均1倍	最高1倍)
③ エスリード大津におの浜1・2期	(大津市	27戸	3,509万円	45.9万円	平均1.2倍	最高3倍)

(6) マンション市況の特徴

初回売出し物件の小規模化と、継続物件の売出し戸数減により、供給戸数は大幅な落ち込み。

大阪市部・滋賀県・和歌山県以外のエリアで、契約率は6割前後。

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10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. 10月の新規発売戸数は1,223戸である。対前年同月(1,427戸)比204戸、14.3%減、対前月(1,798戸)比575戸、32.0%減である。
2. 10月の地域別発売戸数は大阪市部462戸(全体比37.8%)、大阪府下259戸(同21.2%)、神戸市部149戸(同12.2%)、兵庫県下85戸(同7.0%)、京都市部140戸(同11.4%)、奈良県25戸(同2.0%)、滋賀県34戸(同2.8%)、和歌山県69戸(同5.6%)、京都府下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839戸で、月間契約率は68.6%。前月の67.9%に比べて0.7ポイントのアップ、前年同月の74.1%に比べて5.5ポイントのダウンとなっている。
4. 10月の地域別契約率は大阪市部74.2%、大阪府下63.3%、神戸市部64.4%、兵庫県下60.0%、京都市部53.6%、奈良県60.0%、滋賀県91.2%、和歌山県92.8%。
5. 10月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,459万円、53.9万円である。前年同月比は戸当り価格は5カ月連続のダウン。㎡単価は4カ月連続のアップ。2015年9月は3,708万円、55.7万円であったので、前月比総額では249万円(6.7%)のダウン、㎡単価は1.8万円(3.2%)のダウン。2014年10月は3,587万円 52.4万円であったので、前年同月比総額では128万円(3.6%)のダウン、㎡単価は1.5万円(2.9%)のアップ。
6. 10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3,343万円、54.0万円、大阪府下3,909万円、52.1万円、神戸市部3,269万円、61.0万円、兵庫県下3,678万円、52.0万円、京都市部3,215万円、67.2万円、奈良県3,803万円、47.9万円、滋賀県3,544万円、45.6万円、和歌山県3,013万円、40.4万円。
7. 即日完売は62戸(全体の5.1%)、フラット35登録物件戸数は761戸(同62.2%)であった。
8. 10月末現在の継続販売在庫数は1,954戸で、2015年9月末現在の1,983戸に比べて29戸の減少。
9. 2015年11月の発売戸数は1,800戸程度の見込みである（'14年11月1,975戸、'13年11月1,781戸、'12年11月1,696戸、'11年11月1,405戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2015年10月末現在)

1. 対象物件 ……	87	物件
1. 発売戸数 ……	1,223	戸
1. 売却戸数 ……	839	戸 (契約率68.6%)
1. 全売却戸数 ……	1,252	戸
1. 全残戸数 ……	1,954	戸 (2015年分残1,652戸 完成在庫752戸)
1. 即日完売戸数 ……	62	戸 (即日完売率5.1%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	761	戸 (F35登録物件率62.2%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	14.1	戸
1. 総発売額 ……	4,230,011.5	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,459	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	53.9	万円 (3.3㎡当り 177.9万円)
1. 総敷地面積 ……	37,650.93	㎡
1. 総建築面積 ……	13,423.03	㎡
1. 総建築延面積 ……	94,734.45	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	78,467	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	64.16	㎡
1. 総棟数 ……	95	棟
1. 総階高 ……	1,149	階
1. 1棟当り平均階高 ……	12.1	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	39.5	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.5分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2014年10月末現在)

1. 対象物件 ……	90	物件
1. 発売戸数 ……	1,427	戸
1. 売却戸数 ……	1,057	戸 (契約率74.1%)
1. 全売却戸数 ……	1,437	戸
1. 全残戸数 ……	2,075	戸 (2014年分残1,726戸 完成在庫491戸)
1. 即日完売戸数 ……	63	戸 (即日完売率4.4%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	850	戸 (F35登録物件率59.6%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	15.9	戸
1. 総発売額 ……	5,118,350.5	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,587	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	52.4	万円 (3.3㎡当り 172.9万円)
1. 総敷地面積 ……	42,953.10	㎡
1. 総建築面積 ……	17,340.91	㎡
1. 総建築延面積 ……	125,938.44	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	97,711	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	68.47	㎡
1. 総棟数 ……	100	棟
1. 総階高 ……	1,396	階
1. 1棟当り平均階高 ……	14.0	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	46.0	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.7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		和歌山					
	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	156	122	55	45			54	49			47	28									
1	D K	24	7	2	1							22	6									
1	L D K	16	14	4	3	2	2	5	4			5	5									
2	D K	25	19	25	19																	
2	L D K	113	74	74	55	12	5	13	3	3	3	11	8									
3	L D K	732	500	264	195	194	126	65	34	77	46	41	23	19	10	22	21	50	45			
4	L D K	157	103	38	25	51	31	12	6	5	2	14	5	6	5	12	10	19	19			
合計		1,223	839	462	343	259	164	149	96	85	51	140	75	25	15	34	31	69	64			

1.価格帯別戸数																					
2,500万円以下	229	159	94	71	2	1	59	49	4	2	69	36							1		
3,000 "	190	140	65	56	34	25	16	5	18	6	17	11	1	1	6	5	33	31			
3,300 "	149	109	65	53	23	15	13	4	12	8	7	2	1		6	6	22	21			
3,500 "	107	77	46	37	15	9	18	9	9	6	1	1	5	3	5	5	8	7			
3,700 "	111	67	34	26	37	16	11	8	12	8	6	1	3		4	4	4	4			
4,000 "	146	96	64	38	50	35	2	1	7	5	8	5	10	8	4	3	1	1			
4,300 "	102	69	34	17	41	29	7	5	8	7	3	3	2	1	7	7					
4,500 "	39	28	12	9	16	11	1	1	4	3	2	2	2	1	2	1					
4,700 "	20	11	9	5	3		3	2	1		4	4									
5,000 "	32	23	16	13	10	5	1		1	1	3	3	1	1							
5,500 "	37	27	11	10	17	11	2	2	5	3	2	1									
6,000 "	23	13	6	2	8	5	3	2	2		4	4									
6,500 "	12	6	2	2	2	1	5	2			3	1									
7,000 "	9	5	2	2	1	1	2	1	1	1	3										
8,000 "	11	6	2	2			2	2	1	1	6	1									
9,000 "	3	1					2	1			1										
9,999 "	1	1					1	1													
10,000 以上	1										1										
20,000 以上	1	1					1	1													
30,000 以上																					
合計	1,223	839	462	343	259	164	149	96	85	51	140	75	25	15	34	31	69	64			

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2012年10月～2015年10月

◆ 首都圏
▲ 近畿圏

(万円)

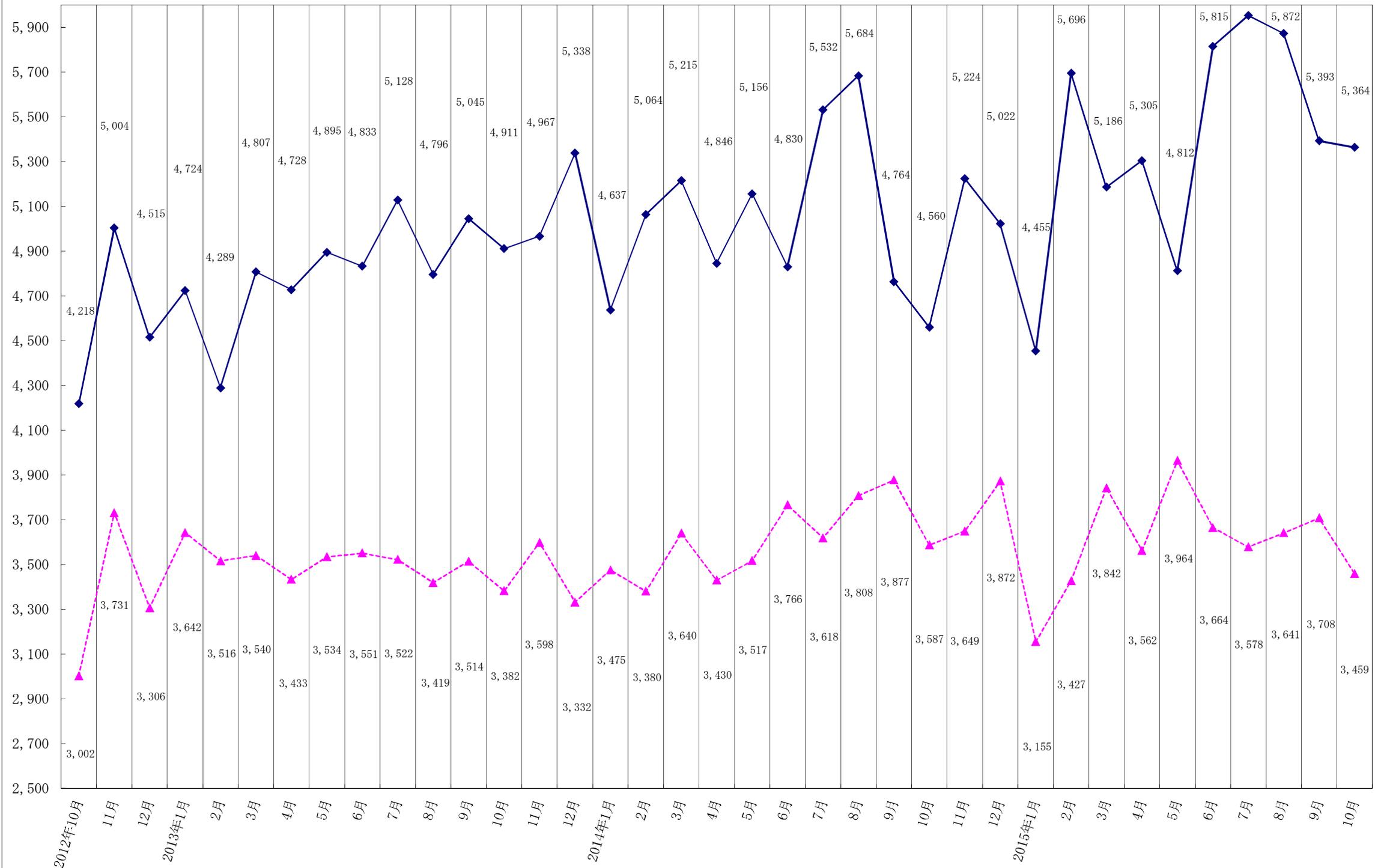


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2012年10月～2015年10月

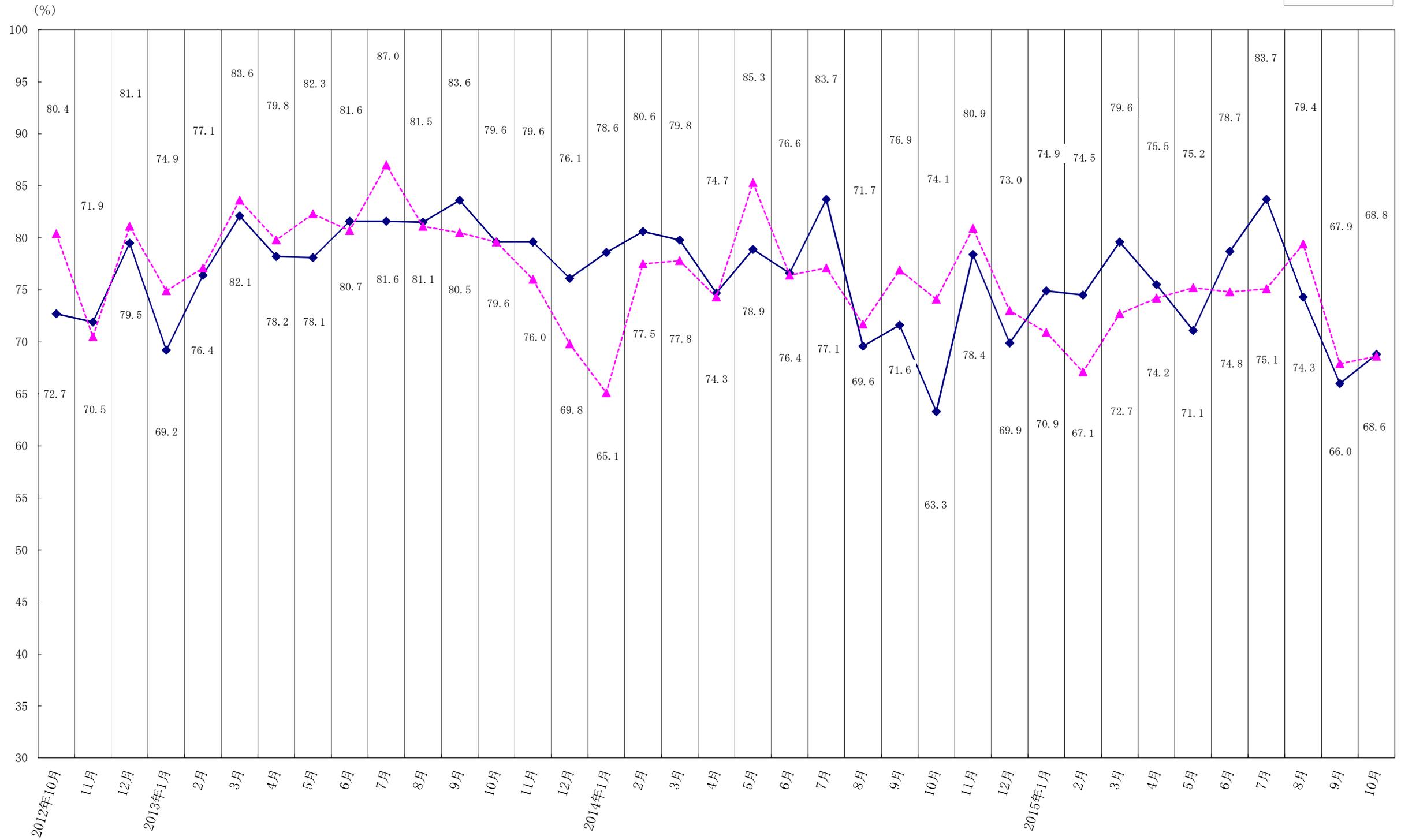


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年10月～2015年10月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

