

《近畿圏のマンション市場動向》

－2015年11月度－

2015.12.14

- ◎ 発売は14.1%減の1,696戸、5カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎ 契約率は3カ月ぶりに70%を回復。価格・㎡単価ともに約2割の大幅上昇。

(1) 11月の発売は1,696戸、前年同月(1,975戸)比14.1%減、前月(1,223戸)比38.7%増。

(2) 契約率70.2%、前年同月(80.9%)比10.7ポイントのダウン、前月(68.6%)比1.6ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は4,454万円、1㎡当り単価は63.4万円。

前年同月比で戸当り価格は805万円(22.1%)のアップ、㎡単価は9.6万円(17.8%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は6カ月ぶりのアップ。㎡単価は5カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,133戸、前月末比179戸の増加('15年10月末1,954戸、'14年11月末2,046戸)。

(5) 即日完売物件(6物件64戸)

① ファイン セントレオ シティ(桜川)1期1・2次	(浪速区	55戸	2,844万円	48.3万円	平均1.1倍	最高5倍)
② ローレルタワー南森町ル・サンク 2期4～6次	(大阪・北区	5戸	5,646万円	77.8万円	平均1倍	最高1倍)
③ ジオグランデ岡本一丁目2期	(東灘区	1戸	16,800万円	117.5万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

注目の超高層物件が発売を開始。

大阪市部で約50%のシェア、府全域では約70%の高シェア。

近畿圏の坪単価は約210万円、大阪市部は約233、京都市部は約321万円。

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11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. 11月の新規発売戸数は1,696戸である。対前年同月(1,975戸)比279戸、14.1%減、対前月(1,223戸)比473戸、38.7%増である。
2. 11月の地域別発売戸数は大阪市部844戸(全体比49.8%)、大阪府下314戸(同18.5%)、神戸市部185戸(同10.9%)、兵庫県下230戸(同13.6%)、京都市部42戸(同2.5%)、京都府下50戸(同2.9%)、奈良県11戸(同0.6%)、滋賀県20戸(同1.2%)、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1,191戸で、月間契約率は70.2%。前月の68.6%に比べて1.6ポイントのアップ、前年同月の80.9%に比べて10.7ポイントのダウンとなっている。
4. 11月の地域別契約率は大阪市部71.4%、大阪府下65.6%、神戸市部64.9%、兵庫県下74.3%、京都市部78.6%、京都府下84.0%、奈良県9.1%、滋賀県75.0%。
5. 11月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,454万円、63.4万円である。前年同月比は戸当り価格は6カ月ぶりのアップ。㎡単価は5カ月連続のアップ。2015年10月は3,459万円、53.9万円であったので、前月比総額では995万円(28.8%)のアップ、㎡単価は9.5万円(17.6%)のアップ。2014年11月は3,649万円 53.8万円であったので、前年同月比総額では805万円(22.1%)のアップ、㎡単価は9.6万円(17.8%)のアップ。
6. 11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4,805万円、70.6万円、大阪府下4,075万円、54.8万円、神戸市部3,261万円、54.8万円、兵庫県下4,575万円、58.4万円、京都市部7,027万円、97.2万円、京都府下3,213万円、41.4万円、奈良県3,735万円、45.3万円、滋賀県3,367万円、44.7万円。
7. 即日完売は64戸(全体の3.8%)、フラット35登録物件戸数は1,301戸(同76.7%)であった。
8. 11月末現在の継続販売在庫数は2,133戸で、2015年10月末現在の1,954戸に比べて179戸の増加。
9. 2015年12月の発売戸数は1,500戸程度の見込みである（'14年12月1,638戸、'13年12月2,412戸、'12年12月3,271戸、'11年12月2,427戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2015年11月末現在)

1. 対象物件	99	物件
1. 発売戸数	1,696	戸
1. 売却戸数	1,191	戸 (契約率70.2%)
1. 全売却戸数	1,517	戸
1. 全残戸数	2,133	戸 (2015年分残1,890戸 完成在庫714戸)
1. 即日完売戸数	64	戸 (即日完売率3.8%)
1. フラット35登録物件戸数	1,301	戸 (F35登録物件率76.7%)
1. 1物件当り平均戸数	17.1	戸
1. 総発売額	7,554,377.3	万円
1. 1戸当り平均価格	4,454	万円
1. 1㎡当り分譲単価	63.4	万円 (3.3㎡当り 209.3万円)
1. 総敷地面積	46,971.63	㎡
1. 総建築面積	19,272.71	㎡
1. 総建築延面積	153,924.18	㎡
1. 総有効分譲面積	119,124	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	70.24	㎡
1. 総棟数	114	棟
1. 総階高	1,324	階
1. 1棟当り平均階高	11.6	階
1. 1日当り分譲戸数	54.7	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11月末現在)

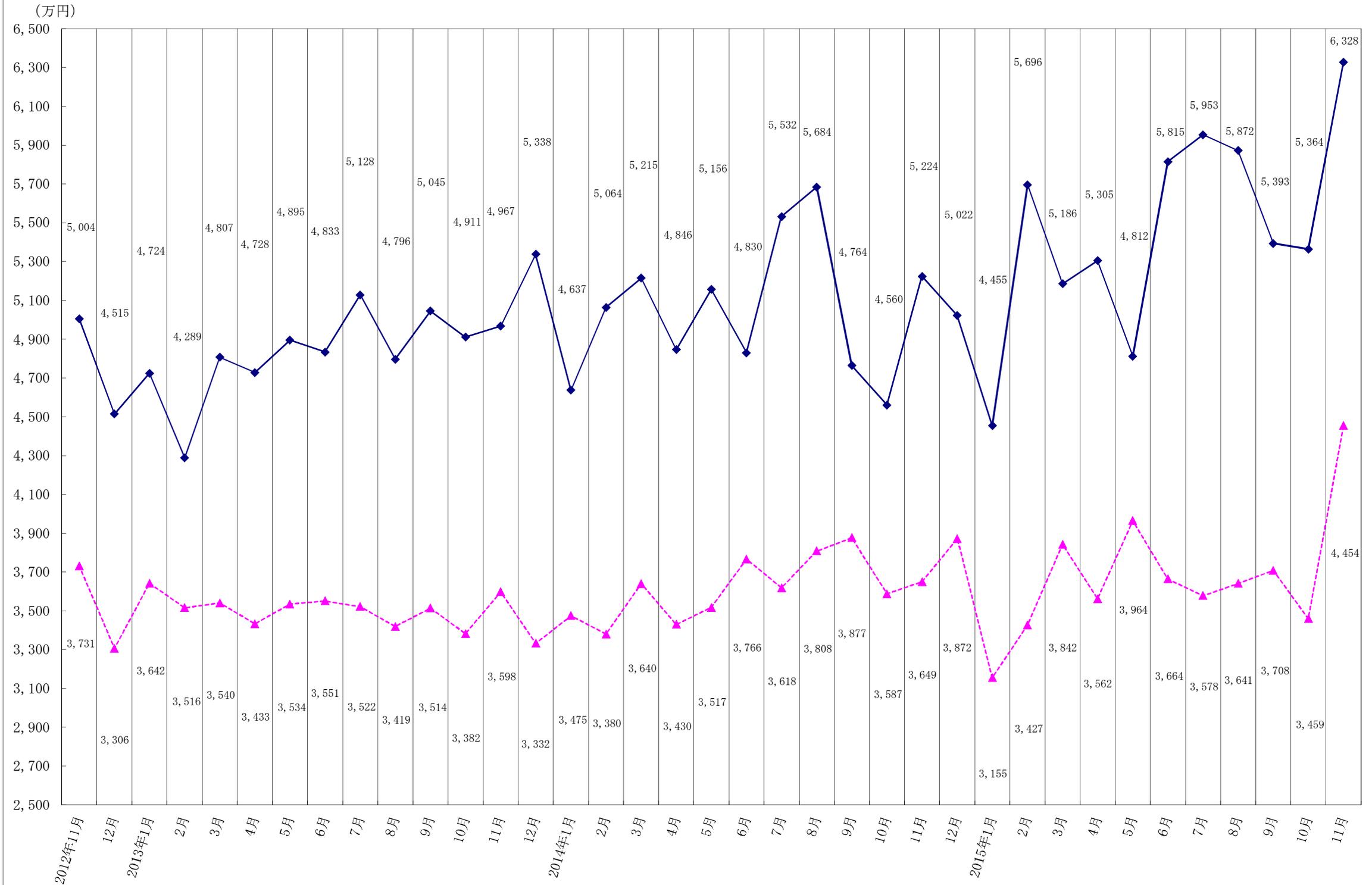
1. 対象物件	109	物件
1. 発売戸数	1,975	戸
1. 売却戸数	1,597	戸 (契約率80.9%)
1. 全売却戸数	2,004	戸
1. 全残戸数	2,046	戸 (2014年分残1,752戸 完成在庫508戸)
1. 即日完売戸数	68	戸 (即日完売率3.4%)
1. フラット35登録物件戸数	1,404	戸 (F35登録物件率71.1%)
1. 1物件当り平均戸数	18.1	戸
1. 総発売額	7,205,888.6	万円
1. 1戸当り平均価格	3,649	万円
1. 1㎡当り分譲単価	53.8	万円 (3.3㎡当り 177.5万円)
1. 総敷地面積	51,793.03	㎡
1. 総建築面積	23,966.85	㎡
1. 総建築延面積	170,820.86	㎡
1. 総有効分譲面積	133,969	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	67.83	㎡
1. 総棟数	120	棟
1. 総階高	1,647	階
1. 1棟当り平均階高	13.7	階
1. 1日当り分譲戸数	63.7	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.1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	104	90	64	56			40	34													
1	D K	16	9	16	9																	
1	L D K	67	50	64	47	2	2	1	1													
2	L D K	227	158	186	131	18	12	6	2	1		16	13									
3	L D K	1,072	745	465	326	230	150	121	75	181	140	20	15	31	26	9	1	15	12			
4	L D K	210	139	49	34	64	42	17	8	48	31	6	5	19	16	2		5	3			
合計		1,696	1,191	844	603	314	206	185	120	230	171	42	33	50	42	11	1	20	15			

1.価格帯別戸数																					
2,500万円以下	137	116	95	80			41	35						1	1						
3,000 "	147	113	72	60	39	25	21	15	1					11	11				3	2	
3,300 "	178	147	60	56	37	29	39	26	15	13				20	16				7	7	
3,500 "	143	103	58	38	32	29	21	13	15	13	2	2		8	6	4	1		3	1	
3,700 "	130	90	41	27	36	29	19	11	20	16				6	5	5			3	2	
4,000 "	190	136	67	46	44	35	11	3	60	46	4	4		2	1				2	1	
4,300 "	141	84	61	35	32	19	12	6	32	20				2	2				2	2	
4,500 "	75	50	34	19	18	15	9	6	14	10											
4,700 "	49	31	21	13	8	5	4	2	14	10	1	1				1					
5,000 "	81	54	49	32	13	7	2	1	15	13	1	1				1					
5,500 "	94	57	52	34	18	6	2	1	20	14	2	2									
6,000 "	95	48	54	33	26	7	2		6	3	7	5									
6,500 "	61	36	50	30	4				1	1	6	5									
7,000 "	46	31	41	30	1		1		1	1	2										
8,000 "	26	14	16	9	1				4	2	5	3									
9,000 "	22	18	11	11	2				3	3	6	4									
9,999 "	25	13	17	10	3				3	1	2	2									
10,000 以上	52	47	41	37			1	1	6	5	4	4									
20,000 以上	4	3	4	3																	
30,000 以上																					
合計	1,696	1,191	844	603	314	206	185	120	230	171	42	33	50	42	11	1	20	15			

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2012年11月～2015年11月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2012年11月～2015年11月

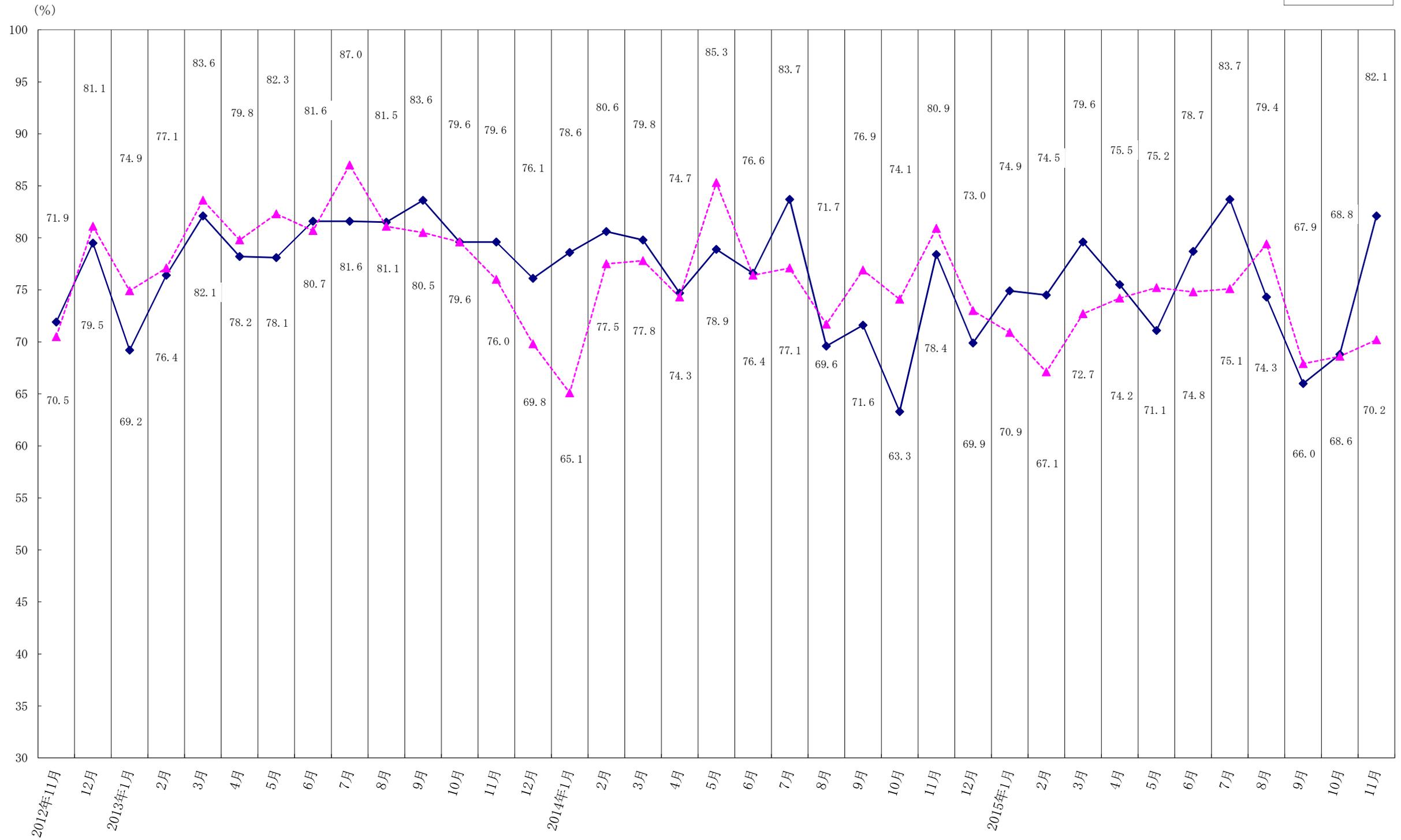


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年11月～2015年11月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

