

《 近畿圏のマンション市場動向 》

－ 2014年上半期（1～6月）－

2014.7.15

◎前年同期比 23.0%減の 8,712 戸。大阪市部、大阪府下、兵庫県下、奈良県が減少。

◎価格は 3,550 万円（0.5%アップ）、 m^2 単価 51.7 万円（2.4%アップ）。

◎発売の先送りが続く。

- (1) 1～6月の発売は 8,712 戸、前年同期比 23.0%減。
'13年1万1,318戸、'12年1万334戸、'11年9,305戸、'10年1万231戸、'09年1万157戸、'08年1万1,857戸、'07年1万5,096戸、'06年1万4,311戸、'05年1万4,078戸、'04年1万5,823戸、'03年1万5,271戸、'02年2万443戸、'01年1万7,274戸、'00年1万9,601、'99年1万6,698戸、'98年1万3,052戸、'97年1万5,306戸、'96年2万633戸(過去最多)、'95年1万6,088戸、'94年1万8,066戸。
- (2) 契約率平均は 77.3%、前年同期の 80.4%に比べ、3.1ポイントのダウン。
- (3) 1戸当たり価格は 3,550 万円、1 m^2 当たりの単価は 51.7 万円。
前年同期比で戸当たり 18 万円（0.5%）アップ、 m^2 単価は 1.2 万円（2.4%）のアップ。
戸当たり価格、 m^2 単価ともに2年連続でアップ。
- (4) 継続販売戸数は 1,976 戸、'13年6月末（1,745戸）比 231 戸増。

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
TEL 06-6260-1088 FAX 06-6260-1090
本社＝東京都新宿区新宿1-15-9 さわだビル7F
TEL 03-3225-5301 FAX 03-3225-5330
<http://www.fudousankeizai.co.jp>

☆近畿圏のマンション市場動向 <2014年上半期（1～6月）>

1. 2014年上半期（1～6月）の新規販売戸数は8,712戸である。対前年同期（11,318戸）比23.0%（2,606戸）減である。
2. 上半期の地域別販売戸数は大阪市 2,821戸（前年同期 4,492戸）、大阪府下 1,757戸（同 2,838戸）、神戸市 1,285戸（同 1,194戸）、兵庫県下 1,012戸（同 1,278戸）、京都市 908戸（同 832戸）、京都府下 273戸（同 148戸）、奈良県 269戸（同 312戸）、滋賀県 268戸（同 212戸）、和歌山県 119戸（同 12戸）である。
3. 前年同期実績に対する地域別増減率は大阪市 37.2%減、大阪府下 38.1%減、神戸市 7.6%増、兵庫県下 20.8%減、京都市 9.1%増、京都府下 84.5%増、奈良県 13.8%減、滋賀県 26.4%増、和歌山県 891.7%増となっている。
4. 上半期の1戸当たりの平均価格、㎡単価は 3,550万円、51.7万円である。
前年同期は 3,532万円、50.5万円であったので、前年同期比総額では 18万円（0.5%）のアップ、㎡単価では 1.2万円（2.4%）のアップである。
5. 上半期の地域別平均価格、1㎡当たりの分譲単価は以下の通り。
大阪市 3,136万円、55.7万円（前年同期 3,577万円、54.2万円） 大阪府下 3,631万円、47.5万円（同 3,478万円、47.2万円） 神戸市 3,571万円、50.6万円（同 3,474万円、48.4万円） 兵庫県下 4,236万円、53.6万円（同 3,836万円、50.0万円） 京都市 4,061万円、56.8万円（同 3,506万円、59.9万円） 京都府下 3,219万円、43.3万円（同 2,488万円、30.9万円） 奈良県 3,979万円、51.0万円（同 3,465万円、46.8万円） 滋賀県 3,174万円、42.9万円（同 2,790万円、35.2万円） 和歌山県 2,828万円、37.9万円（同 2,444万円、33.0万円）。
6. 1～6月の平均月間契約率は 77.3%で、前年同期の 80.4%に比べて 3.1ポイントダウンしている。
7. 1～6月の総契約戸数（2013年末の継続販売戸数を含む）は 8,999戸で前年同期実績の総契約戸数 1万 2,330戸を 3,331戸（27.0%）下回っている。
8. 上半期の即日完売戸数は 207戸（販売戸数の 2.4%）、フラット 35付戸数は 5,589戸（64.2%）であった。

☆地区別マンション供給戸数

地区	2013年1-6月		2014年1-6月	
	戸数	比率(%)	戸数	比率(%)
大阪市	4,492	39.7	2,821	32.4
大阪府下	2,838	25.1	<u>1,757</u>	20.2
神戸市	1,194	10.5	1,285	14.7
兵庫県下	1,278	11.3	1,012	11.6
京都市	832	7.4	908	10.4
京都府下	148	1.3	273	3.1
奈良県	312	2.8	269	3.1
滋賀県	212	1.9	268	3.1
和歌山県	12	0.1	119	1.4
計(平均)	11,318	100	<u>8,712</u>	100

☆価格の動き

平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
2013.1-6	2014.1-6	2013.1-6	2014.1-6	2013.1-6	2014.1-6
3,577	3,136	54.2	55.7	66.01	56.31
3,478	<u>3,631</u>	47.2	47.5	73.70	<u>76.43</u>
3,474	3,571	48.4	50.6	71.82	70.56
3,836	4,236	50.0	53.6	76.71	79.07
3,506	4,061	59.9	56.8	58.52	71.45
2,488	3,219	30.9	43.3	80.46	74.39
3,465	3,979	46.8	51.0	74.05	77.97
2,790	3,174	35.2	42.9	79.33	74.03
2,444	2,828	33.0	37.9	74.08	74.51
3,532	<u>3,550</u>	50.5	<u>51.7</u>	69.88	<u>68.72</u>

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2014/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	711	<u>1,653</u>	1,848	1,222	1,588	1,690	1,452
契約戸数	463	<u>1,281</u>	1,437	908	1,354	1,291	1,122
契約率	65.1	<u>77.5</u>	77.8	74.3	85.3	76.4	77.3
平均価格	3,475	<u>3,380</u>	3,640	3,430	3,517	3,766	3,550
項目	2013/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	913	2,116	2,536	1,347	1,989	2,417	1,886
契約戸数	684	1,632	2,121	1,075	1,636	1,951	1,517
契約率	74.9	77.1	83.6	79.8	82.3	80.7	80.4
平均価格	3,642	3,516	3,540	3,433	3,534	3,551	3,532