

《近畿圏のマンション市場動向》

－2014年6月度－

2014.7.15

- ◎ 発売は 30.1%減の 1,690 戸。戸当たり価格・単価ともにアップ。
- ◎ 契約率は 76.4%で 5 カ月連続の 70%超。

(1) 6月の発売は 1,690 戸、前年同月 (2,417 戸) 比 30.1%減、前月 (1,588 戸) 比 6.4%増。

(2) 契約率 76.4%、前年同月 (80.7%) 比 4.3 ポイントのダウン、前月 (85.3%) 比 8.9 ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は 3,766 万円、1㎡当り単価は 55.3 万円。

前年同月比で戸当り価格は 215 万円 (6.1%) のアップ、㎡単価は 1.1 万円 (2.0%) のアップ。

前年同月比で戸当り価格・㎡単価ともに 3 カ月ぶりのアップ。

(4) 販売在庫数は 1,976 戸、前月末比 82 戸の増加('14 年 5 月末 1,894 戸、'13 年 6 月末 1,745 戸)。

(5) 即日完売物件はなし。

(6) マンション市況の特徴

販売は好調を継続。

神戸市部では、タワー物件が揃って開始。

(ザ・パークハウス神戸ハーバーランドタワー1期1・2次 154戸中100戸契約)

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（2014年6月度）

（調査対象地域＝大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県の2府4県）

1. 6月の新規発売戸数は1,690戸である。対前年同月(2,417戸)比727戸、30.1%減、対前月(1,588戸)比102戸、6.4%増である。
2. 6月の地域別発売戸数は大阪市部624戸(全体比36.9%)、大阪府下439戸(同26.0%)、神戸市部299戸(同17.7%)、兵庫県下166戸(同9.8%)、京都市部85戸(同5.0%)、京都府下26戸(同1.5%)、奈良県8戸(同0.5%)、滋賀県43戸(同2.5%)、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1,291戸で、月間契約率は76.4%。前月の85.3%に比べて8.9ポイントのダウン、前年同月の80.7%に比べて4.3ポイントのダウンとなっている。
4. 6月の地域別契約率は大阪市部84.6%、大阪府下73.6%、神戸市部63.5%、兵庫県下66.3%、京都市部82.4%、京都府下84.6%、奈良県75.0%、滋賀県97.7%。
5. 6月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,766万円、55.3万円である。前年同月に比べ戸当たり価格・㎡単価ともに3カ月ぶりのアップ。2014年5月は3,517万円 50.6万円であったので、前月比総額では249万円(7.1%)のアップ、㎡単価は4.7万円(9.3%)のアップ。2013年6月は3,551万円、54.2万円であったので、前年同月比総額では215万円(6.1%)のアップ、㎡単価は1.1万円(2.0%)のアップ。
6. 6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2,990万円、55.8万円、大阪府下3,837万円、50.2万円、神戸市部4,792万円、61.8万円、兵庫県下4,120万円、53.2万円、京都市部5,479万円、71.9万円、京都府下3,075万円、40.7万円、奈良県3,176万円、40.0万円、滋賀県2,956万円、41.4万円。
7. 即日完売物件はなかった。
8. 6月末現在の継続販売在庫数は1,976戸で、2014年5月末現在の1,894戸に比べて82戸の増加。
9. なお、2014年7月の発売戸数は1,800戸程度の見込みである（'13年7月2,111戸、'12年7月2,599戸、'11年7月1,560戸、'10年7月1,908戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2014年6月末現在)

| | | |
|-----------------|-------------|----------------------------|
| 1. 対象物件 | 91 | 物件 |
| 1. 発売戸数 | 1,690 | 戸 |
| 1. 売却戸数 | 1,291 | 戸 (契約率76.4%) |
| 1. 全売却戸数 | 1,608 | 戸 |
| 1. 全残戸数 | 1,976 | 戸 (2014年分残1,287戸 完成在庫535戸) |
| 1. 即日完売戸数 | 0 | 戸 (即日完売率0.0%) |
| 1. フラット35登録物件戸数 | 1,044 | 戸 (F35登録物件率61.8%) |
| 1. 1物件当り平均戸数 | 18.6 | 戸 |
| 1. 総発売額 | 6,365,013.3 | 万円 |
| 1. 1戸当り平均価格 | 3,766 | 万円 |
| 1. 1㎡当り分譲単価 | 55.3 | 万円 (3.3㎡当り 182.4万円) |
| 1. 総敷地面積 | 45,656.42 | ㎡ |
| 1. 総建築面積 | 19,150.39 | ㎡ |
| 1. 総建築延面積 | 152,731.52 | ㎡ |
| 1. 総有効分譲面積 | 115,178 | ㎡ |
| 1. 1戸当り平均専有面積 | 68.15 | ㎡ |
| 1. 総棟数 | 100 | 棟 |
| 1. 総階高 | 1,371 | 階 |
| 1. 1棟当り平均階高 | 13.7 | 階 |
| 1. 1日当り分譲戸数 | 54.5 | 戸 |
| 1. 平均所要時間 | 最寄駅から | 5.6分 |

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2013年6月末現在)

| | | |
|-----------------|-------------|----------------------------|
| 1. 対象物件 | 88 | 物件 |
| 1. 発売戸数 | 2,417 | 戸 |
| 1. 売却戸数 | 1,951 | 戸 (契約率80.7%) |
| 1. 全売却戸数 | 2,368 | 戸 |
| 1. 全残戸数 | 1,745 | 戸 (2013年分残1,174戸 完成在庫640戸) |
| 1. 即日完売戸数 | 228 | 戸 (即日完売率9.4%) |
| 1. フラット35登録物件戸数 | 1,482 | 戸 (F35登録物件率61.3%) |
| 1. 1物件当り平均戸数 | 27.5 | 戸 |
| 1. 総発売額 | 8,581,951.9 | 万円 |
| 1. 1戸当り平均価格 | 3,551 | 万円 |
| 1. 1㎡当り分譲単価 | 54.2 | 万円 (3.3㎡当り 178.9万円) |
| 1. 総敷地面積 | 55,414.32 | ㎡ |
| 1. 総建築面積 | 25,047.07 | ㎡ |
| 1. 総建築延面積 | 216,601.83 | ㎡ |
| 1. 総有効分譲面積 | 158,263 | ㎡ |
| 1. 1戸当り平均専有面積 | 65.48 | ㎡ |
| 1. 総棟数 | 90 | 棟 |
| 1. 総階高 | 1,418 | 階 |
| 1. 1棟当り平均階高 | 15.8 | 階 |
| 1. 1日当り分譲戸数 | 78.0 | 戸 |
| 1. 平均所要時間 | 最寄駅から | 5.8分 |

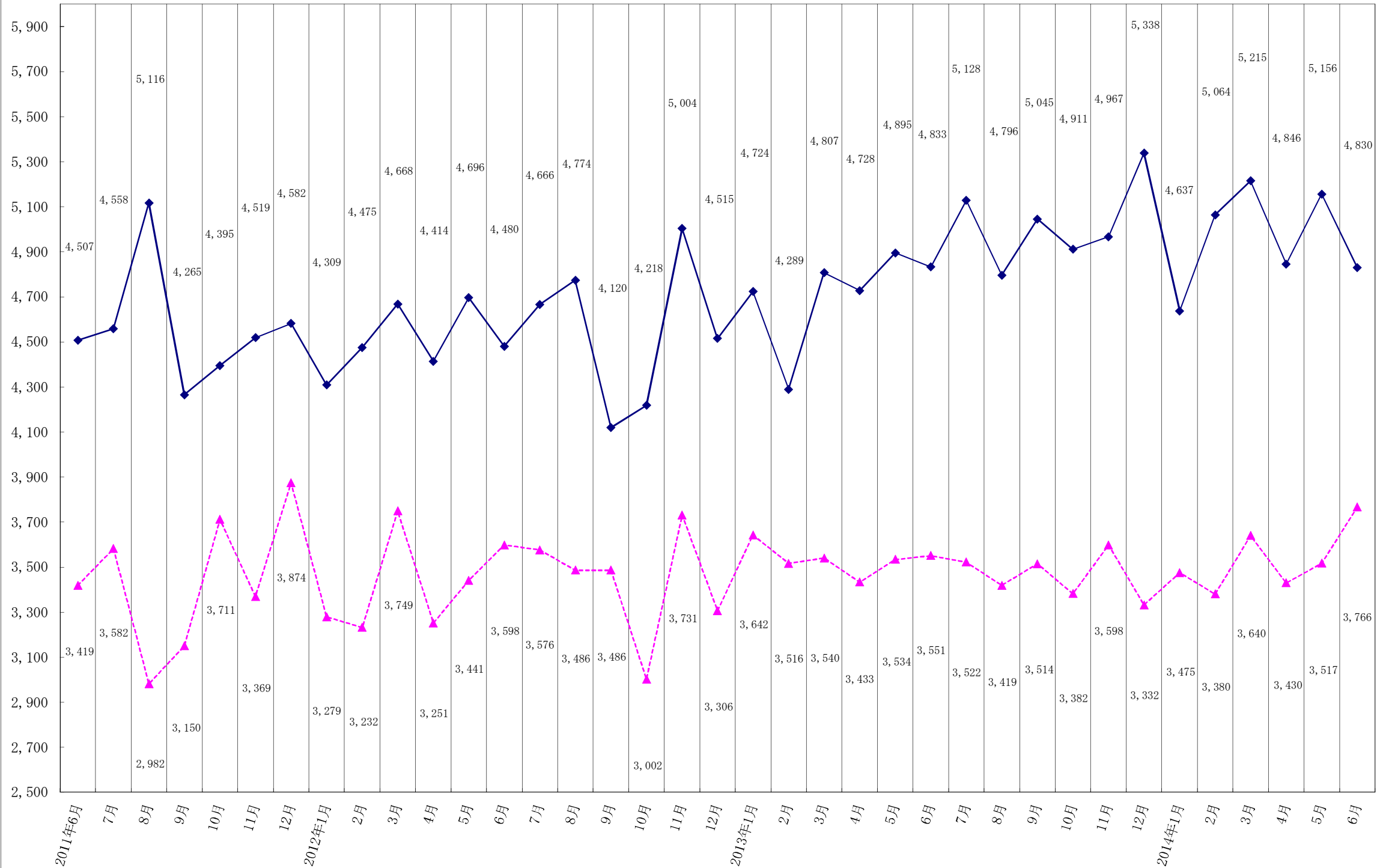
| 1.タイプ別戸数 | | | 大阪市 | | 大阪府下 | | 神戸市 | | 兵庫県下 | | 京都市 | | 京都府下 | | 奈良県 | | 滋賀県 | | | | | |
|----------|-------|-------|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|----|------|----|-----|---|-----|---|----|----|---|---|
| | 発売(戸) | 契約(戸) | 発 | 売 | 契 | 約 | 発 | 売 | 契 | 約 | 発 | 売 | 契 | 約 | 発 | 売 | 契 | 約 | 発 | 売 | 契 | 約 |
| 1 K | 204 | 204 | 204 | 204 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 D K | 14 | 14 | 14 | 14 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 L D K | 39 | 34 | 15 | 14 | | | 16 | 12 | | | 1 | 1 | | | | | | | 7 | 7 | | |
| 2 L D K | 186 | 151 | 48 | 43 | 13 | 10 | 83 | 63 | 24 | 19 | 13 | 11 | | | | | | | 5 | 5 | | |
| 3 D K | 2 | 2 | 2 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 L D K | 1,060 | 765 | 317 | 240 | 331 | 243 | 191 | 112 | 100 | 66 | 67 | 55 | 21 | 19 | 8 | 6 | | | 25 | 24 | | |
| 4 L D K | 185 | 121 | 24 | 11 | 95 | 70 | 9 | 3 | 42 | 25 | 4 | 3 | 5 | 3 | | | | | 6 | 6 | | |
| 合計 | 1,690 | 1,291 | 624 | 528 | 439 | 323 | 299 | 190 | 166 | 110 | 85 | 70 | 26 | 22 | 8 | 6 | | | 43 | 42 | | |

| 1.価格帯別戸数 | | 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 | | | | | | |
|-----------|-------|-------|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|----|------|----|-----|---|-----|----|----|----|----|--|--|
| 2,500万円以下 | 287 | 275 | 253 | 245 | 24 | 21 | | | 2 | 1 | | | | | | | 8 | 8 | | | | |
| 3,000 " | 221 | 160 | 58 | 42 | 64 | 44 | 24 | 16 | 45 | 32 | 7 | 5 | 11 | 10 | 1 | 1 | 11 | 10 | | | | |
| 3,300 " | 197 | 148 | 65 | 54 | 43 | 30 | 25 | 20 | 35 | 19 | 6 | 4 | 10 | 9 | 5 | 4 | 8 | 8 | | | | |
| 3,500 " | 158 | 125 | 50 | 45 | 50 | 36 | 28 | 22 | 13 | 7 | 7 | 6 | 1 | 1 | 2 | 1 | 7 | 7 | | | | |
| 3,700 " | 138 | 101 | 51 | 37 | 44 | 36 | 21 | 9 | 12 | 9 | 3 | 3 | 2 | 2 | | | 5 | 5 | | | | |
| 4,000 " | 169 | 122 | 35 | 25 | 84 | 63 | 23 | 16 | 18 | 12 | 3 | 2 | 2 | | | | 4 | 4 | | | | |
| 4,300 " | 103 | 73 | 23 | 18 | 39 | 29 | 27 | 15 | 8 | 6 | 6 | 5 | | | | | | | | | | |
| 4,500 " | 56 | 41 | 17 | 12 | 16 | 14 | 19 | 12 | 2 | 2 | 2 | 1 | | | | | | | | | | |
| 4,700 " | 43 | 33 | 8 | 5 | 16 | 12 | 14 | 12 | 4 | 3 | 1 | 1 | | | | | | | | | | |
| 5,000 " | 46 | 38 | 12 | 8 | 13 | 12 | 18 | 15 | 1 | 1 | 2 | 2 | | | | | | | | | | |
| 5,500 " | 66 | 39 | 21 | 12 | 15 | 9 | 20 | 11 | 4 | 2 | 6 | 5 | | | | | | | | | | |
| 6,000 " | 48 | 31 | 4 | 2 | 10 | 9 | 23 | 11 | 1 | 1 | 10 | 8 | | | | | | | | | | |
| 6,500 " | 43 | 30 | 7 | 6 | 7 | 3 | 10 | 2 | 4 | 4 | 15 | 15 | | | | | | | | | | |
| 7,000 " | 45 | 30 | 13 | 12 | 5 | 1 | 15 | 7 | 5 | 3 | 7 | 7 | | | | | | | | | | |
| 8,000 " | 34 | 22 | 5 | 4 | 2 | 1 | 23 | 15 | 2 | 1 | 2 | 1 | | | | | | | | | | |
| 9,000 " | 15 | 10 | | | 5 | 2 | 4 | 3 | 2 | 2 | 4 | 3 | | | | | | | | | | |
| 9,999 " | 8 | 5 | 1 | | 2 | 1 | 1 | 1 | 3 | 2 | 1 | 1 | | | | | | | | | | |
| 10,000 以上 | 12 | 8 | 1 | 1 | | | 4 | 3 | 5 | 3 | 2 | 1 | | | | | | | | | | |
| 20,000 以上 | 1 | | | | | | | | | | 1 | | | | | | | | | | | |
| 30,000 以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 1,690 | 1,291 | 624 | 528 | 439 | 323 | 299 | 190 | 166 | 110 | 85 | 70 | 26 | 22 | 8 | 6 | | | 43 | 42 | | |

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2011年6月～2014年6月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2011年6月～2014年6月

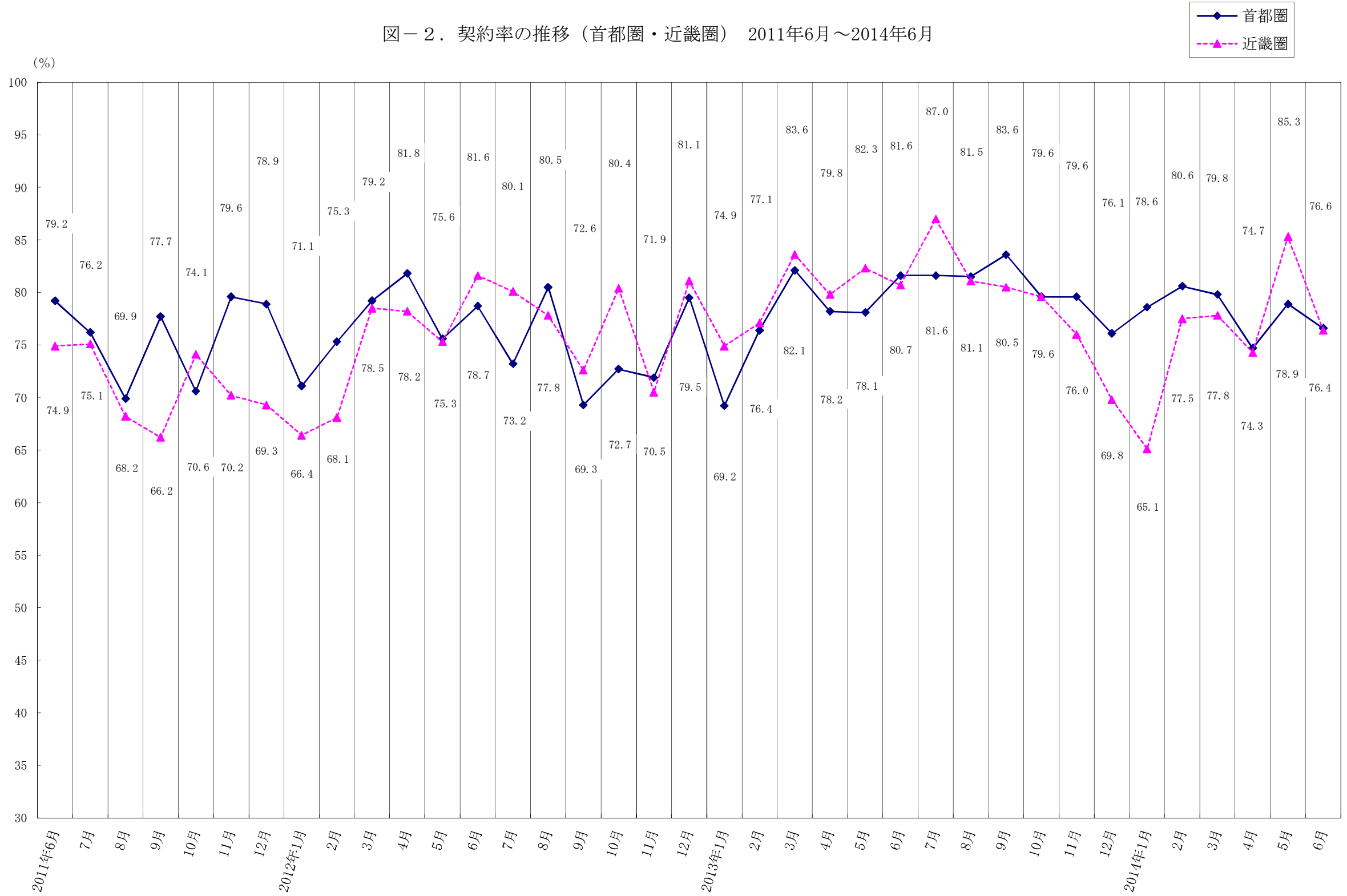


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2012年6月～2014年6月

(戸数)

