

《近畿圏のマンション市場動向》

－2014年7月度－

2014.8.12

- ◎ 発売は4.5%減の2,016戸。7カ月ぶりの2,000戸超。
- ◎ 契約率は77.1%と好調。戸当たり価格・単価ともに2カ月連続のアップ。

(1) 7月の発売は2,016戸、前年同月(2,111戸)比4.5%減、前月(1,690戸)比19.3%増。

(2) 契約率77.1%、前年同月(87.0%)比9.9ポイントのダウン、前月(76.4%)比0.7ポイントのアップ。

(3) 1戸当たり価格は3,618万円、1㎡当たり単価は53.1万円。

前年同月比で戸当たり価格は96万円(2.7%)のアップ、㎡単価は3.1万円(6.2%)のアップ。

前年同月比で戸当たり価格は戸当たり価格・㎡単価ともに2カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,061戸、前月末比85戸の増加('14年6月末1,976戸、'13年7月末1,647戸)。

(5) 即日完売物件(3物件 44戸)

①エスリード伊丹郷町1・2期

(兵・伊丹市 35戸 3,074万円 46.8万円 平均1.2倍 最高2倍)

②パークシティ桂ジオ1期5～8次

(京・西京区 8戸 4,023万円 51.9万円 平均1倍 最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

契約率は6カ月連続の70%超で、販売は好調を継続。

京都市部・京都府下では、話題の大規模物件が絶好調。

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7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. 7月の新規発売戸数は2,016戸である。対前年同月(2,111戸)比95戸、4.5%減、対前月(1,690戸)比326戸、19.3%増である。
2. 7月の地域別発売戸数は大阪市部584戸(全体比29.0%)、大阪府下280戸(同13.9%)、神戸市部398戸(同19.7%)、兵庫県下116戸(同5.8%)、京都市部356戸(同17.7%)、京都府下230戸(同11.4%)、奈良県24戸(同1.2%)、滋賀県28戸(同1.4%)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,554戸で、月間契約率は77.1%。前月の76.4%に比べて0.7ポイントのアップ、前年同月の87.0%に比べて9.9ポイントのダウンとなっている。
4. 7月の地域別契約率は大阪市部80.3%、大阪府下74.6%、神戸市部56.5%、兵庫県下70.7%、京都市部87.4%、京都府下94.3%、奈良県79.2%、滋賀県78.6%。
5. 7月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,618万円、53.1万円である。前年同月比は戸当り価格・㎡単価ともに2カ月連続のアップ。2014年6月は3,766万円 55.3万円であったので、前月比総額では148万円(3.9%)のダウン、㎡単価は2.2万円(4.0%)のダウン。2013年7月は3,522万円、50.0万円であったので、前年同月比総額では96万円(2.7%)のアップ、㎡単価は3.1万円(6.2%)のアップ。
6. 7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3,225万円、62.5万円、大阪府下3,905万円、49.8万円、神戸市部3,113万円、45.8万円、兵庫県下4,066万円、54.6万円、京都市部4,343万円、55.3万円、京都府下3,786万円、49.7万円、奈良県4,122万円、49.8万円、滋賀県3,223万円、43.6万円。
7. 即日完売は44戸で全体の2.2%、フラット35登録物件戸数は1,297戸(同64.3%)であった。
8. 7月末現在の継続販売在庫数は2,061戸で、2014年6月末現在の1,976戸に比べて85戸の増加。
9. 2014年8月の発売戸数は1,400戸程度の見込みである（'13年8月1,994戸、'12年8月1,276戸、'11年8月1,282戸、'10年8月1,684戸）。
10. 2014年年間（1～12月）の発売戸数は、2万～2万1,000戸程度となる見込みである。（'13年は2万4,691戸）

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2014年7月末現在)

1. 対象物件	83	物件
1. 発売戸数	2,016	戸
1. 売却戸数	1,554	戸 (契約率77.1%)
1. 全売却戸数	1,931	戸
1. 全残戸数	<u>2,061</u>	戸 (<u>2014年分残1,492戸 完成在庫481戸</u>)
1. 即日完売戸数	<u>44</u>	戸 (<u>即日完売率2.2%</u>)
1. フラット35登録物件戸数	1,297	戸 (F35登録物件率64.3%)
1. 1物件当り平均戸数	24.3	戸
1. 総発売額	7,293,460.3	万円
1. 1戸当り平均価格	3,618	万円
1. 1㎡当り分譲単価	53.1	万円 (3.3㎡当り 175.3万円)
1. 総敷地面積	53,081.14	㎡
1. 総建築面積	24,573.42	㎡
1. 総建築延面積	175,324.35	㎡
1. 総有効分譲面積	137,331	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	68.12	㎡
1. 総棟数	93	棟
1. 総階高	1,267	階
1. 1棟当り平均階高	13.6	階
1. 1日当り分譲戸数	65.0	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.6分

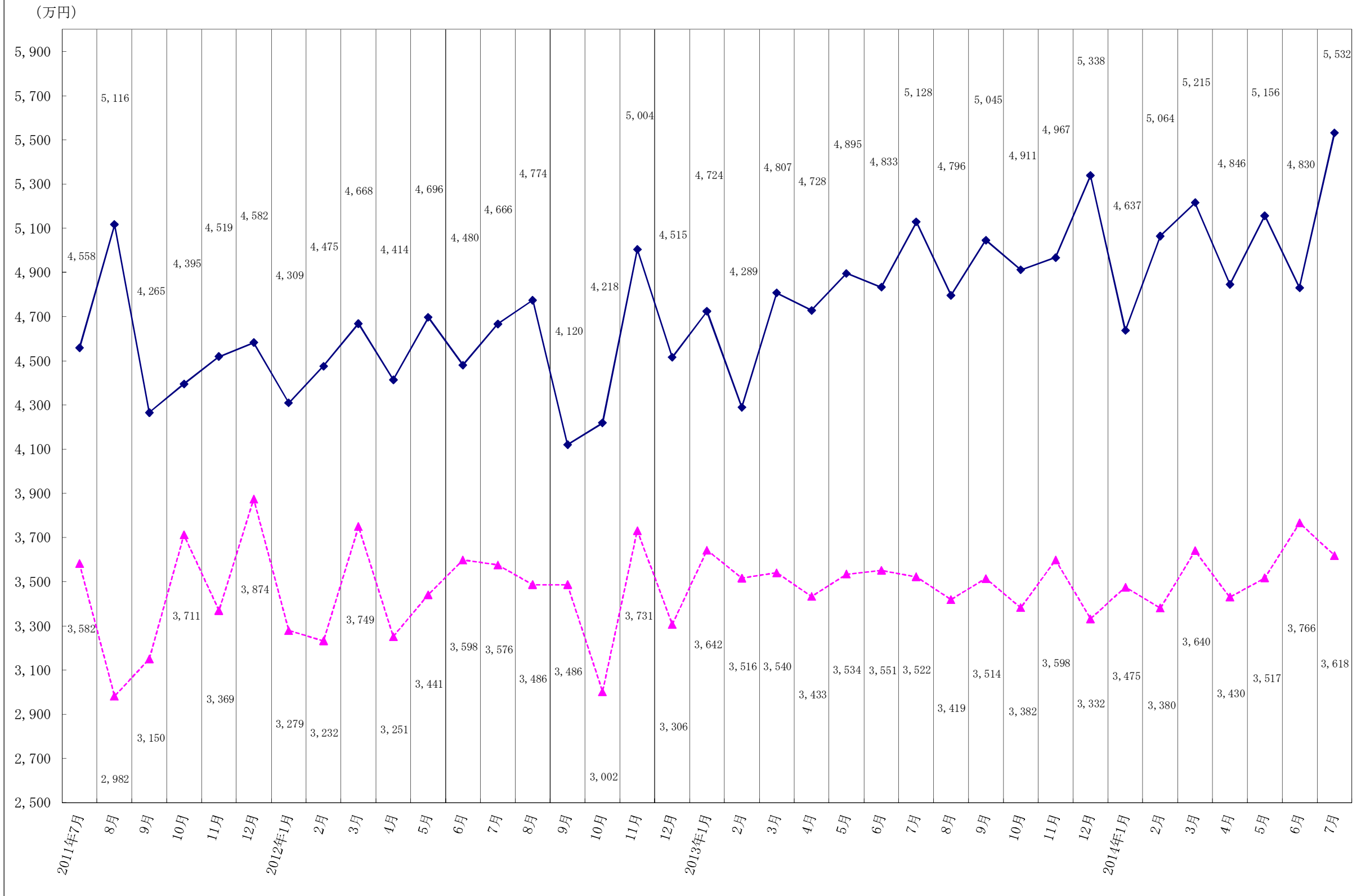
Ⅱ. 新規物件特性分析 (2013年7月末現在)

1. 対象物件	91	物件
1. 発売戸数	2,111	戸
1. 売却戸数	1,836	戸 (契約率87.0%)
1. 全売却戸数	2,209	戸
1. 全残戸数	1,647	戸 (2013年分残1,201戸 完成在庫532戸)
1. 即日完売戸数	372	戸 (即日完売率17.6%)
1. フラット35登録物件戸数	1,407	戸 (F35登録物件率66.7%)
1. 1物件当り平均戸数	23.2	戸
1. 総発売額	7,435,264.1	万円
1. 1戸当り平均価格	3,522	万円
1. 1㎡当り分譲単価	50.0	万円 (3.3㎡当り 165.1万円)
1. 総敷地面積	107,423.84	㎡
1. 総建築面積	27,064.90	㎡
1. 総建築延面積	192,745.71	㎡
1. 総有効分譲面積	148,594	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	70.39	㎡
1. 総棟数	93	棟
1. 総階高	1,455	階
1. 1棟当り平均階高	15.6	階
1. 1日当り分譲戸数	68.1	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		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	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約		
1	K	236	196	194	185			42	11										
1	D K	3	3	3	3														
1	L D K	40	32	24	18			14	12								2	2	
2	D K	66	32	24	24			42	8										
2	L D K	189	150	96	82	8	3	26	15	12	11	31	25	13	12	1		2	2
3	L D K	1,162	911	233	152	206	159	192	128	88	64	230	208	180	174	16	13	17	13
4	L D K	320	230	10	5	66	47	82	51	16	7	95	78	37	31	7	6	7	5
合計		2,016	1,554	584	469	280	209	398	225	116	82	356	311	230	217	24	19	28	22

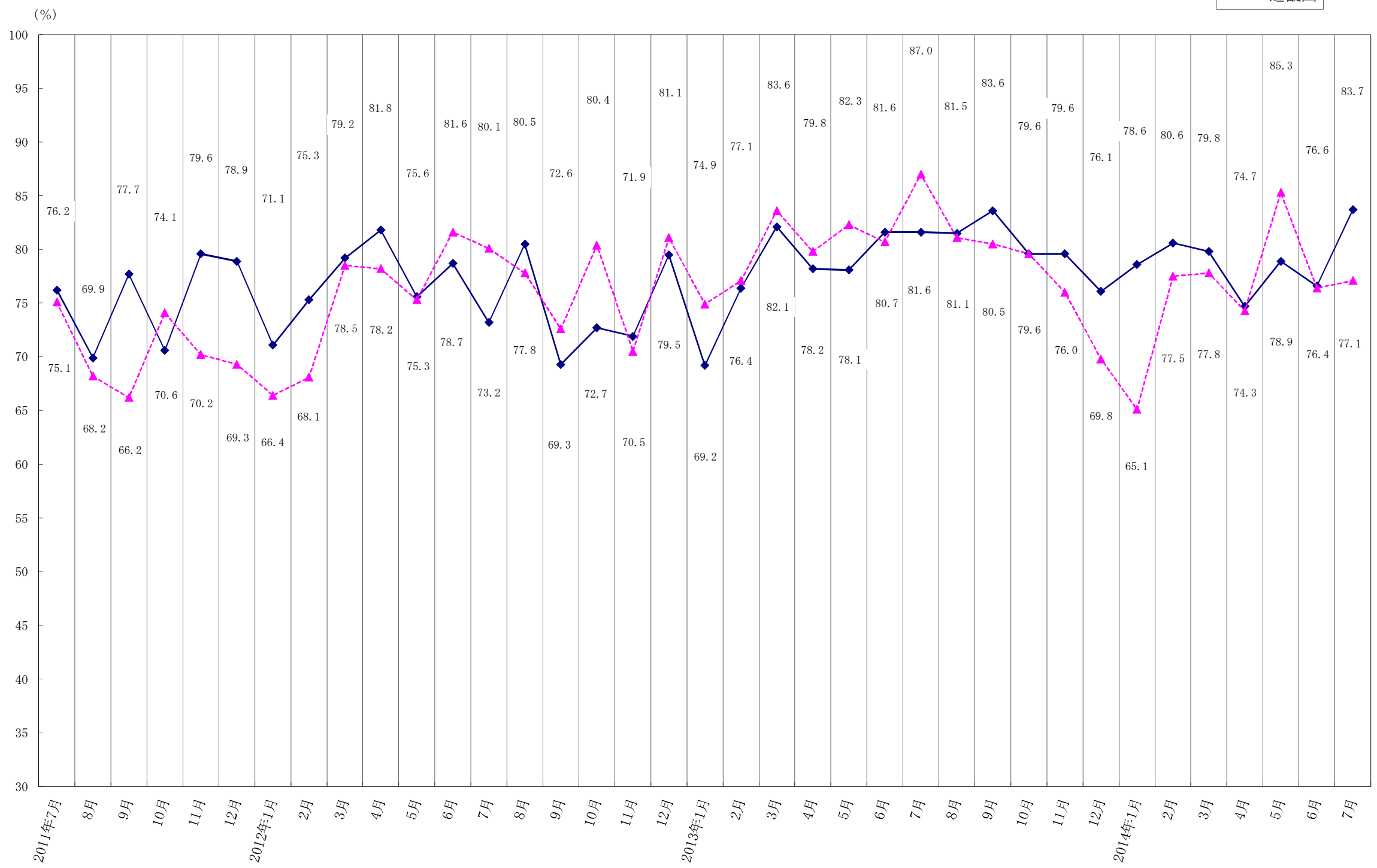
1.価格帯別戸数			大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		奈良県		滋賀県	
	発売(戸)	契約(戸)	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	発 売 契 約	
2,500万円以下	342	262	219	210	4	3	113	44	2	2	1						3	3
3,000 "	229	178	36	29	31	25	85	55	31	24	14	13	25	25			7	7
3,300 "	201	156	62	43	40	29	30	22	15	12	22	20	25	24	3	3	4	3
3,500 "	201	154	53	29	37	30	26	16	8	6	35	34	32	32	5	4	5	3
3,700 "	215	182	41	30	28	21	30	23	11	8	63	60	34	33	4	4	4	3
4,000 "	249	193	35	21	42	30	33	21	11	6	75	66	49	46	1	1	3	2
4,300 "	156	111	22	15	28	23	29	17	10	5	40	29	22	20	4	1	1	1
4,500 "	73	51	14	11	15	11	18	5	1	1	14	13	10	10			1	
4,700 "	64	56	15	15	12	12	12	10	3	1	11	9	11	9				
5,000 "	82	59	17	14	9	3	15	8	7	3	19	18	12	10	3	3		
5,500 "	49	34	9	8	11	6	6	3	2	1	15	12	3	1	3	3		
6,000 "	49	41	13	10	14	10	1	1	3	3	11	10	7	7				
6,500 "	32	20	15	9	6	3					11	8						
7,000 "	24	16	12	8	1	1			4	3	6	4			1			
8,000 "	25	21	16	13					3	3	6	5						
9,000 "	9	6	2	1	2	2			1		4	3						
9,999 "	9	8	3	3					1	1	5	4						
10,000 以上	7	6							3	3	4	3						
20,000 以上																		
30,000 以上																		
合計	2,016	1,554	584	469	280	209	398	225	116	82	356	311	230	217	24	19	28	22

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2011年7月～2014年7月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2011年7月～2014年7月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏



図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2012年7月～2014年7月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

