

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2014年8月度－

2014.9.16

- ◎ 発売は39.0%減の1,217戸、9カ月連続減少。契約率は71.7%。
- ◎ 戸当たり価格・単価ともに2ケタの上昇率、3カ月連続のアップ。

(1) 8月の発売は1,217戸、前年同月(1,994戸)比39.0%減、前月(2,016戸)比39.6%減。

(2) 契約率71.7%、前年同月(81.1%)比9.4ポイントのダウン、前月(77.1%)比5.4ポイントのダウン。

(3) 1戸当たり価格は3,808万円、1㎡当たり単価は53.5万円。

前年同月比で戸当たり価格は389万円(11.4%)のアップ、㎡単価は6.9万円(14.8%)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3カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は1,999戸、前月末比62戸の減少('14年7月末2,061戸、'13年8月末1,715戸)。

(5) 即日完売物件(1物件 4戸)

①クラッシィタワー南船場2期4～6次

(大・中央区 4戸 4,224万円 64.7万円 平均1倍 最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

契約率は7カ月連続の70%超で、販売は堅調。

大阪市部は18.8%の単価上昇。

新規発売物件は小・中規模中心。

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8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. 8月の新規発売戸数は1,217戸である。対前年同月(1,994戸)比777戸、39.0%減、対前月(2,016戸)比799戸、39.6%減である。
2. 8月の地域別発売戸数は大阪市部411戸(全体比33.8%)、大阪府下197戸(同16.2%)、神戸市部212戸(同17.4%)、兵庫県下117戸(同9.6%)、京都市部84戸(同6.9%)、京都府下56戸(同4.6%)、奈良県113戸(同9.3%)、滋賀県27戸(同2.2%)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は872戸で、月間契約率は71.7%。前月の77.1%に比べて5.4ポイントのダウン、前年同月の81.1%に比べて9.4ポイントのダウンとなっている。
4. 8月の地域別契約率は大阪市部75.7%、大阪府下68.0%、神戸市部66.0%、兵庫県下53.0%、京都市部59.5%、京都府下82.1%、奈良県97.3%、滋賀県70.4%。
5. 8月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,808万円、53.5万円である。前年同月比は戸当り価格・㎡単価ともに3カ月連続のアップ。  
2014年7月は3,618万円 53.1万円であったので、前月比総額では190万円(5.3%)のアップ、㎡単価は0.4万円(0.8%)のアップ。  
2013年8月は3,419万円、46.6万円であったので、前年同月比総額では389万円(11.4%)のアップ、㎡単価は6.9万円(14.8%)のアップ。
6. 8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3,844万円、57.0万円、大阪府下3,655万円、47.5万円、神戸市部3,902万円、58.2万円、兵庫県下4,092万円、54.7万円、京都市部5,025万円、69.2万円、京都府下3,475万円、45.7万円、奈良県2,879万円、38.2万円、滋賀県3,198万円、44.6万円。
7. 即日完売は4戸で全体の0.3%、フラット35登録物件戸数は791戸(同65.0%)であった。
8. 8月末現在の継続販売在庫数は1,999戸で、2014年7月末現在の2,061戸に比べて62戸の減少。
9. 2014年9月の発売戸数は1,500戸程度の見込みである（'13年9月 3,671戸、'12年9月 1,981戸、'11年9月 1,957戸、'10年9月 2,111戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2014年8月末現在)

1. 対象物件	92	物件
1. 発売戸数	1,217	戸
1. 売却戸数	872	戸 (契約率71.7%)
1. 全売却戸数	1,279	戸
1. 全残戸数	<u>1,999</u>	戸 ( <u>2014年分残1,521戸 完成在庫499戸</u> )
1. 即日完売戸数	4	戸 (即日完売率0.3%)
1. フラット35登録物件戸数	791	戸 (F35登録物件率65.0%)
1. 1物件当り平均戸数	13.2	戸
1. 総発売額	4,634,381.3	万円
1. 1戸当り平均価格	3,808	万円
1. 1㎡当り分譲単価	53.5	万円 (3.3㎡当り 176.5万円)
1. 総敷地面積	35,614.43	㎡
1. 総建築面積	15,867.94	㎡
1. 総建築延面積	111,110.60	㎡
1. 総有効分譲面積	86,651	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	71.20	㎡
1. 総棟数	98	棟
1. 総階高	1,338	階
1. 1棟当り平均階高	13.7	階
1. 1日当り分譲戸数	39.3	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.8分

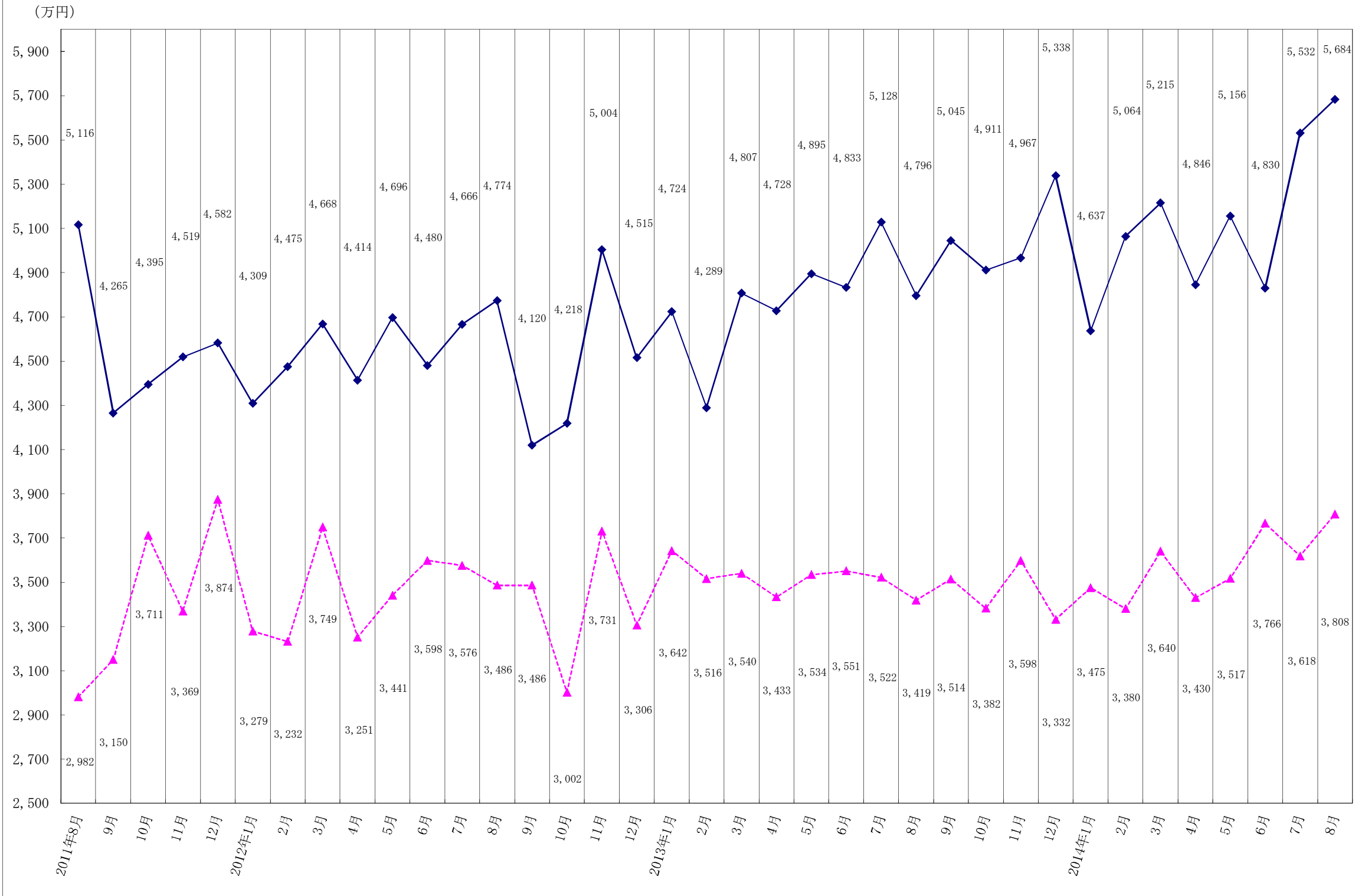
Ⅱ. 新規物件特性分析 (2013年8月末現在)

1. 対象物件	82	物件
1. 発売戸数	1,994	戸
1. 売却戸数	1,617	戸 (契約率81.1%)
1. 全売却戸数	1,926	戸
1. 全残戸数	1,715	戸 (2013年分残1,346戸 完成在庫529戸)
1. 即日完売戸数	101	戸 (即日完売率5.1%)
1. フラット35登録物件戸数	1,482	戸 (F35登録物件率74.3%)
1. 1物件当り平均戸数	24.3	戸
1. 総発売額	6,818,083.2	万円
1. 1戸当り平均価格	3,419	万円
1. 1㎡当り分譲単価	46.6	万円 (3.3㎡当り 153.7万円)
1. 総敷地面積	62,764.98	㎡
1. 総建築面積	26,936.06	㎡
1. 総建築延面積	185,671.10	㎡
1. 総有効分譲面積	146,347	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	73.39	㎡
1. 総棟数	85	棟
1. 総階高	1,242	階
1. 1棟当り平均階高	14.6	階
1. 1日当り分譲戸数	64.3	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.3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	42	42	42	42																	
1	D K	4	1									4	1									
1	L D K	50	23	7	4			39	17			2								2	2	
2	D K	1	1	1	1																	
2	L D K	116	77	47	38	7	6	33	11	8	5	17	13							4	4	
3	D K	1		1																		
3	L D K	805	602	282	210	132	95	103	86	91	49	49	31	45	36	88	86	15	9			
4	L D K	198	126	31	16	58	33	37	26	18	8	12	5	11	10	25	24	6	4			
合計		1,217	872	411	311	197	134	212	140	117	62	84	50	56	46	113	110	27	19			

1.価格帯別戸数																					
2,500万円以下	79	71	46	45	5	4	16	10			1	1			9	9	2	2			
3,000 "	192	148	29	22	33	26	31	11	8	6	9	4	11	11	64	62	7	6			
3,300 "	163	126	51	40	30	23	18	10	15	12	7	3	11	10	25	24	6	4			
3,500 "	127	94	42	35	26	16	22	12	8	7	10	6	7	6	8	8	4	4			
3,700 "	123	81	45	36	24	13	13	5	15	8	6	4	13	9	4	4	3	2			
4,000 "	167	97	80	52	19	12	21	16	24	6	7	2	10	6	3	3	3				
4,300 "	107	71	35	24	27	17	24	19	13	6	7	4						1	1		
4,500 "	50	39	22	17	7	6	10	9	3	1	6	5	1	1				1			
4,700 "	33	26	9	8	5	3	13	12	4	2	2	1									
5,000 "	38	22	6	3	12	7	12	9	7	2	1	1									
5,500 "	52	38	20	11	4	4	14	13	7	4	4	3	3	3							
6,000 "	28	17	10	6	4	3	6	4	7	4	1										
6,500 "	23	19	7	6			8	7	3	3	5	3									
7,000 "	6	2	1		1		1	1	1		2	1									
8,000 "	7	4					2	1	2	1	3	2									
9,000 "	7	5									7	5									
9,999 "	4	4					1	1			3	3									
10,000 以上	11	8	8	6							3	2									
20,000 以上																					
30,000 以上																					
合計	1,217	872	411	311	197	134	212	140	117	62	84	50	56	46	113	110	27	19			

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2011年8月～2014年8月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2011年8月～2014年8月

◆ 首都圏  
 ▲ 近畿圏

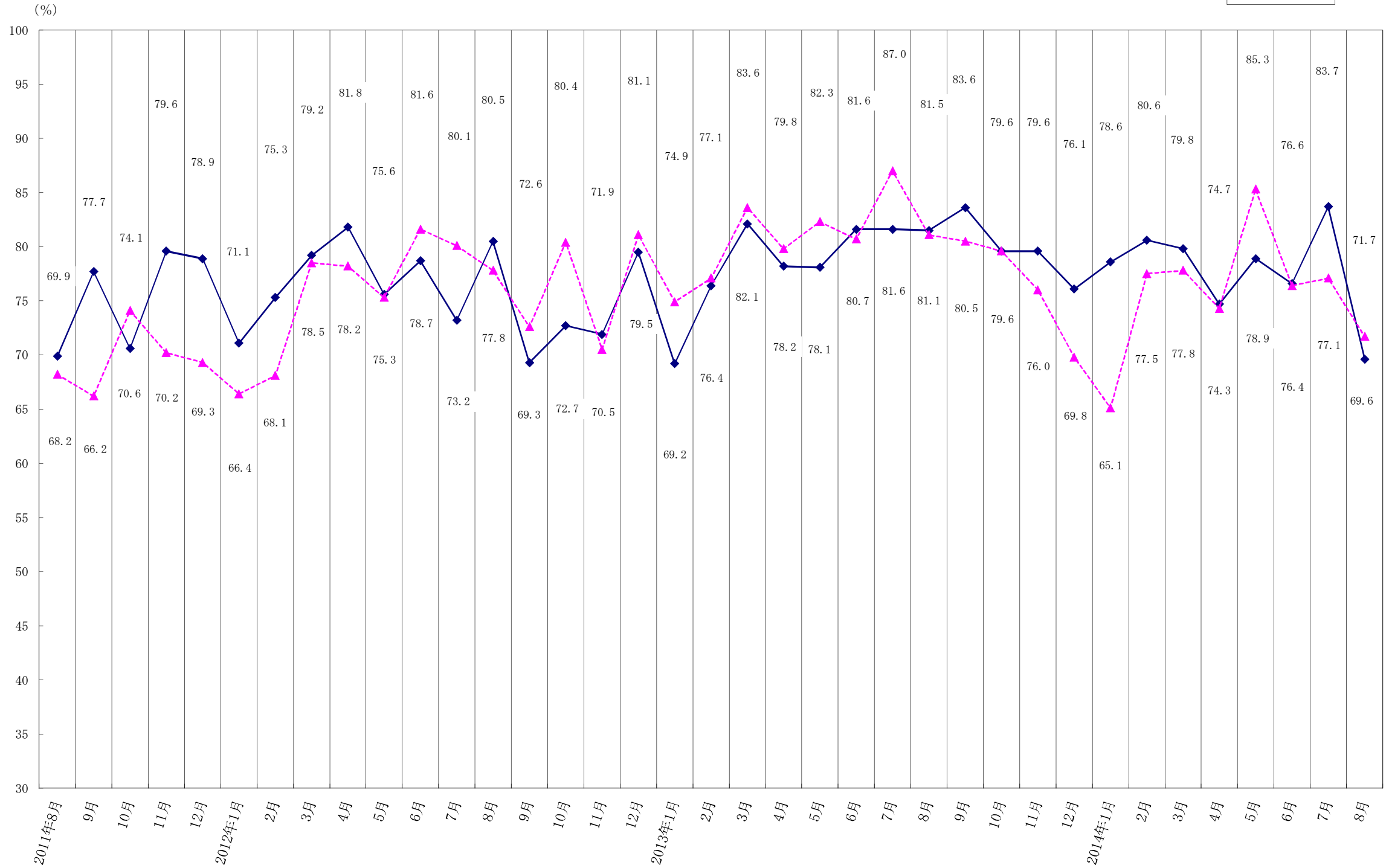


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2012年8月～2014年8月

(戸数)

