

《近畿圏のマンション市場動向》

－2015年5月度－

2015.6.16

- ◎ 発売は20.9%増の1,920戸、2カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎ 平均価格、㎡単価ともに2ケタの上昇率。契約率は75.2%。

(1) 5月の発売は1,920戸、前年同月(1,588戸)比20.9%増、前月(1,189戸)比61.5%増。

(2) 契約率75.2%、前年同月(85.3%)比10.1ポイントのダウン、前月(74.2%)比1.0ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,964万円、1㎡当り単価は59.5万円。

前年同月比で戸当り価格は447万円(12.7%)のアップ、㎡単価は8.9万円(17.6%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は4カ月連続のアップ。㎡単価は12カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,201戸、前月末比39戸の増加('15年4月末2,162戸、'14年5月末1,894戸)。

(5) 即日完売物件(5物件56戸)

① ローレルコート・クレヴィア尼崎駅前最終期	(尼崎市	3戸	4,843万円	68.9万円	平均1倍	最高1倍)
② グランドメゾン京都御池通1期	(中京区	42戸	7,659万円	102.4万円	平均1倍	最高3倍)
③ ジオ南草津フロントステージ1期5次・2期1次	(草津市	9戸	3,250万円	46.4万円	平均1.2倍	最高2倍)

(6) マンション市況の特徴

契約率は3カ月連続で70%を超え、販売は好調を維持。

高単価の大阪市部・京都市部は供給増、かつ80%以上の高契約率。

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5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. 5月の新規発売戸数は1,920戸である。対前年同月(1,588戸)比332戸、20.9%増、対前月(1,189戸)比731戸、61.5%増である。
2. 5月の地域別発売戸数は大阪市部768戸(全体比40.0%)、大阪府下511戸(同26.6%)、神戸市部192戸(同10.0%)、兵庫県下163戸(同8.5%)、京都市部224戸(同11.7%)、奈良県21戸(同1.1%)、滋賀県37戸(同1.9%)、和歌山県4戸(同0.2%)、京都府下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1,444戸で、月間契約率は75.2%。前月の74.2%に比べて1.0ポイントのアップ、前年同月の85.3%に比べて10.1ポイントのダウンとなっている。
4. 5月の地域別契約率は大阪市部81.4%、大阪府下68.3%、神戸市部70.3%、兵庫県下68.7%、京都市部82.6%、奈良県47.6%、滋賀県67.6%、和歌山県75.0%。
5. 5月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,964万円、59.5万円である。前年同月比は戸当り価格は4カ月連続のアップ。㎡単価は12カ月連続のアップ。2015年4月は3,562万円、54.6万円であったので、前月比総額では402万円(11.3%)のアップ、㎡単価は4.9万円(9.0%)のアップ。2014年5月は3,517万円 50.6万円であったので、前年同月比総額では447万円(12.7%)のアップ、㎡単価は8.9万円(17.6%)のアップ。
6. 5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3,479万円、66.0万円、大阪府下4,136万円、53.0万円、神戸市部3,756万円、52.3万円、兵庫県下4,804万円、63.3万円、京都市部4,899万円、66.2万円、奈良県4,050万円、51.1万円、滋賀県3,405万円、45.0万円、和歌山県2,918万円、40.2万円。
7. 即日完売は56戸(全体の2.9%)、フラット35登録物件戸数は1,138戸(同59.3%)であった。
8. 5月末現在の継続販売在庫数は2,201戸で、2015年4月末現在の2,162戸に比べて39戸の増加。
9. 2015年6月の発売戸数は1,700戸程度の見込みである（'14年6月1,690戸、'13年6月2,417戸、'12年6月2,096戸、'11年6月1,888戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2015年5月末現在)

1. 対象物件	113	物件
1. 発売戸数	1,920	戸
1. 売却戸数	1,444	戸 (契約率75.2%)
1. 全売却戸数	1,881	戸
1. 全残戸数	2,201	戸 (2015年分残1,422戸 完成在庫739戸)
1. 即日完売戸数	56	戸 (即日完売率2.9%)
1. フラット35登録物件戸数	1,138	戸 (F35登録物件率59.3%)
1. 1物件当り平均戸数	17.0	戸
1. 総発売額	7,610,000.2	万円
1. 1戸当り平均価格	3,964	万円
1. 1㎡当り分譲単価	59.5	万円 (3.3㎡当り 196.4万円)
1. 総敷地面積	53,695.21	㎡
1. 総建築面積	23,321.02	㎡
1. 総建築延面積	163,334.28	㎡
1. 総有効分譲面積	127,864	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	66.60	㎡
1. 総棟数	125	棟
1. 総階高	1,647	階
1. 1棟当り平均階高	13.2	階
1. 1日当り分譲戸数	61.9	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.4分

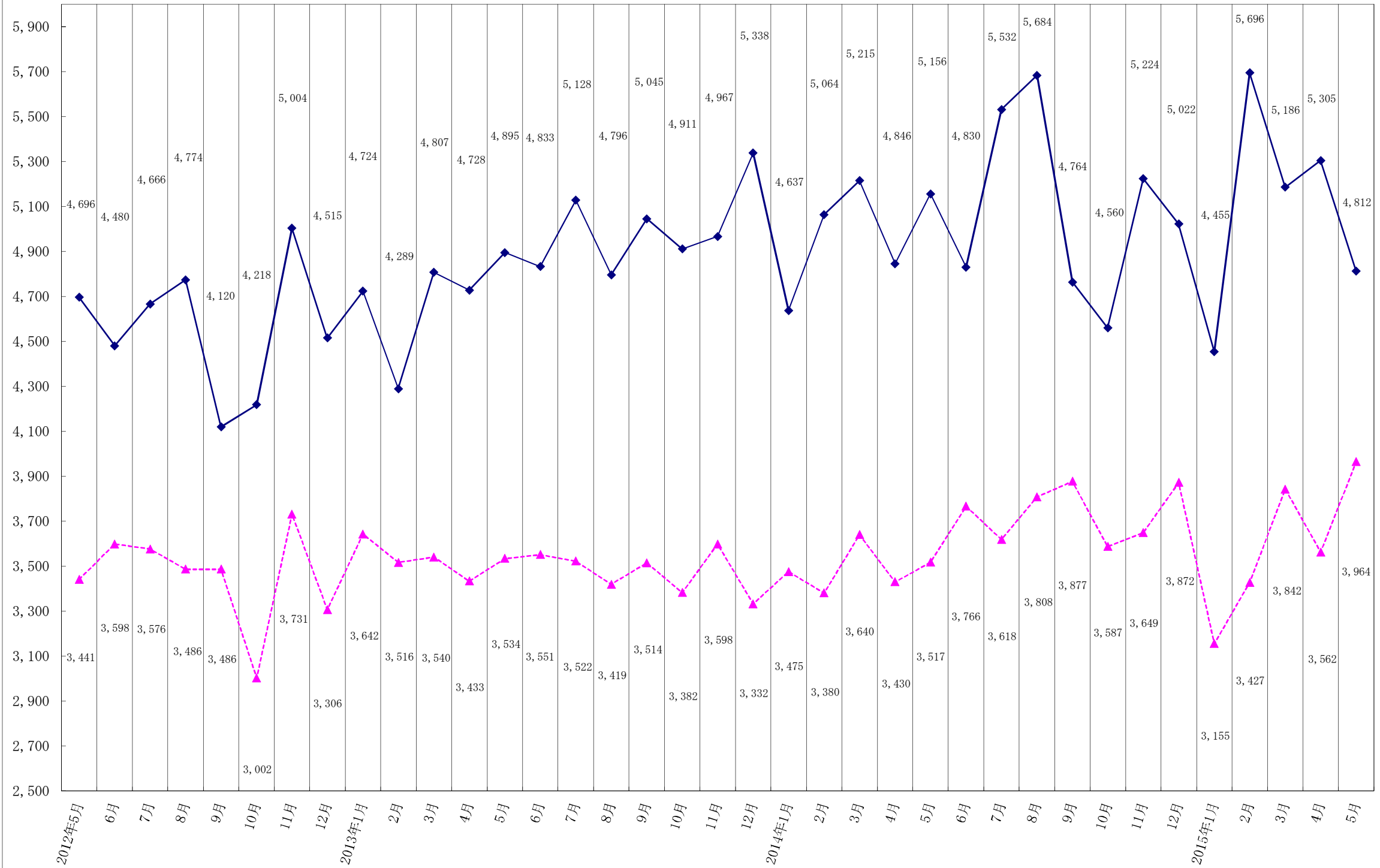
Ⅱ. 新規物件特性分析 (2014年5月末現在)

1. 対象物件	89	物件
1. 発売戸数	1,588	戸
1. 売却戸数	1,354	戸 (契約率85.3%)
1. 全売却戸数	1,728	戸
1. 全残戸数	1,894	戸 (2014年分残1,075戸 完成在庫571戸)
1. 即日完売戸数	5	戸 (即日完売率0.3%)
1. フラット35登録物件戸数	1,109	戸 (F35登録物件率69.8%)
1. 1物件当り平均戸数	17.8	戸
1. 総発売額	5,584,205.6	万円
1. 1戸当り平均価格	3,517	万円
1. 1㎡当り分譲単価	50.6	万円 (3.3㎡当り 166.9万円)
1. 総敷地面積	39,338.08	㎡
1. 総建築面積	18,844.73	㎡
1. 総建築延面積	140,076.94	㎡
1. 総有効分譲面積	110,412	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	69.53	㎡
1. 総棟数	95	棟
1. 総階高	1,281	階
1. 1棟当り平均階高	13.5	階
1. 1日当り分譲戸数	51.2	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.7分

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2012年5月～2015年5月

◆ 首都圏
▲ 近畿圏

(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2012年5月～2015年5月

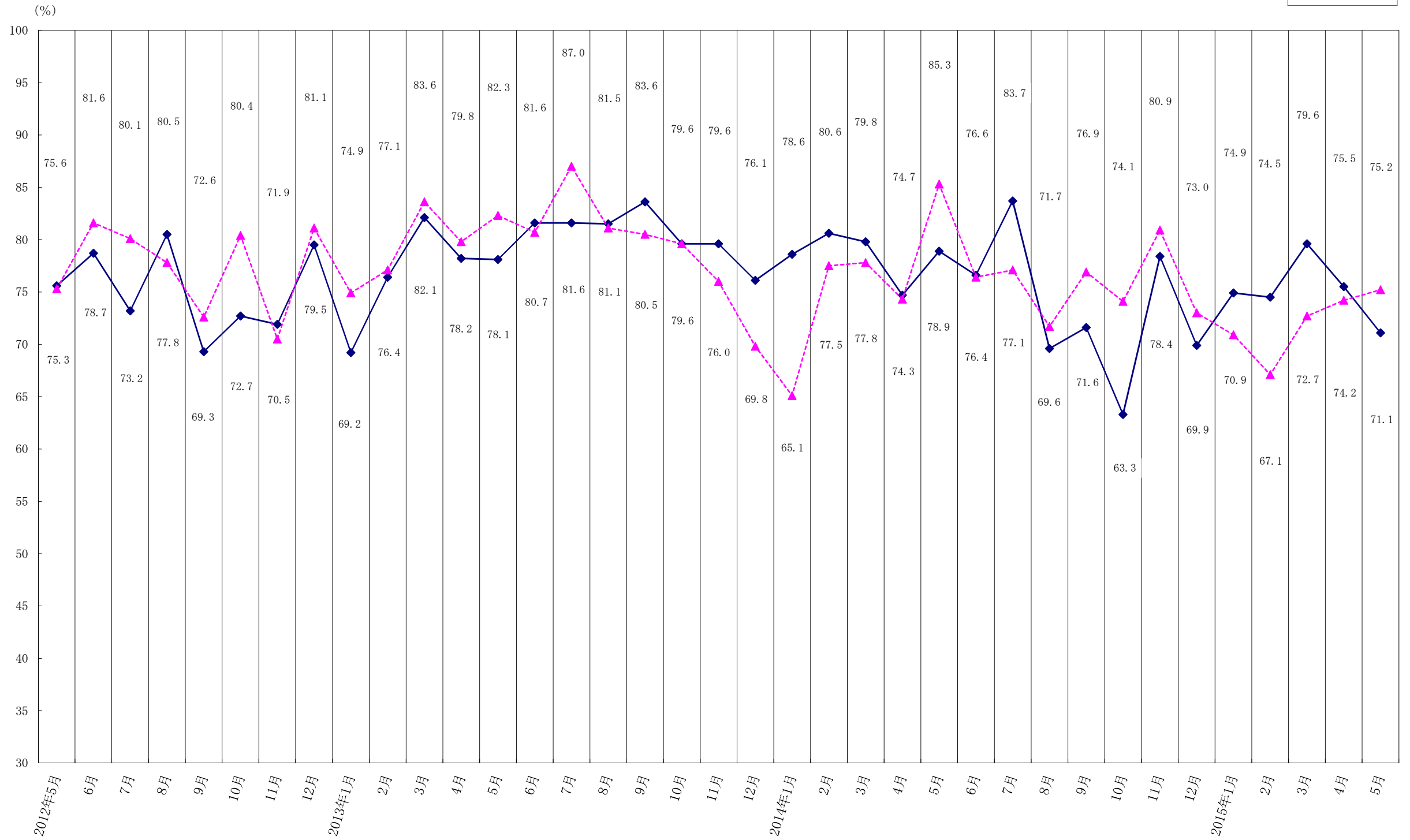


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年5月～2015年5月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

