

《近畿圏のマンション市場動向》

－2015年2月度－

2015.3.16

- ◎ 発売は15.2%増の1,905戸、2カ月連続で前年同月を上回る。
- ◎ 戸当たり価格は2カ月ぶりのアップ。単価は9カ月連続のアップ。

(1) 2月の発売は1,905戸、前年同月(1,653戸)比15.2%増、前月(1,314戸)比45.0%増。

(2) 契約率67.1%、前年同月(77.5%)比10.4ポイントのダウン、前月(70.9%)比3.8ポイントのダウン。

(3) 1戸当たり価格は3,427万円、1㎡当たり単価は55.0万円。

前年同月比で戸当たり価格は47万円(1.4%)のアップ、㎡単価は3.2万円(6.2%)のアップ。

前年同月比で戸当たり価格は2カ月ぶりのアップ。㎡単価は9カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,250戸、前月末比190戸の増加('15年1月末2,060戸、'14年2月末2,089戸)。

(5) 即日完売物件(5物件96戸)

① 福島リバーガーデン1期	(福島区	50戸	4,111万円	49.3万円	平均1.1倍	最高2倍)
② エスリード城東中央1期	(城東区	10戸	3,495万円	50.6万円	平均1.7倍	最高3倍)
③ Brillia City千里丘5期1・2次	(吹田市	23戸	4,183万円	53.4万円	平均1.2倍	最高3倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪市部は84.3%の高契約率ながら、近畿全体では13カ月ぶりの60%台。

春商戦のスタートはやや低迷の気配。

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2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. 2月の新規発売戸数は1,905戸である。対前年同月(1,653戸)比252戸、15.2%増、対前月(1,314戸)比591戸、45.0%増である。
2. 2月の地域別発売戸数は大阪市部762戸(全体比40.0%)、大阪府下239戸(同12.5%)、神戸市部424戸(同22.3%)、兵庫県下236戸(同12.4%)、京都市部156戸(同8.2%)、京都府下29戸(同1.5%)、奈良県10戸(同0.5%)、滋賀県11戸(同0.6%)、和歌山県38戸(同2.0%)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,279戸で、月間契約率は67.1%。前月の70.9%に比べて3.8ポイントのダウン、前年同月の77.5%に比べて10.4ポイントのダウンとなっている。
4. 2月の地域別契約率は大阪市部84.3%、大阪府下67.4%、神戸市部35.6%、兵庫県下64.4%、京都市部67.9%、京都府下75.9%、奈良県80.0%、滋賀県63.6%、和歌山県78.9%。
5. 2月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,427万円、55.0万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月ぶりのアップ。㎡単価は9カ月連続のアップ。2015年1月は3,155万円 56.9万円であったので、前月比総額では272万円(8.6%)のアップ、㎡単価は1.9万円(3.3%)のダウン。2014年2月は3,380万円、51.8万円であったので、前年同月比総額では47万円(1.4%)のアップ、㎡単価は3.2万円(6.2%)のアップ。
6. 2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3,272万円、55.6万円、大阪府下3,722万円、49.3万円、神戸市部3,149万円、60.0万円、兵庫県下3,879万円、59.6万円、京都市部3,886万円、52.4万円、京都府下3,417万円、45.4万円、奈良県3,439万円、43.3万円、滋賀県3,540万円、43.8万円、和歌山県3,055万円、41.7万円。
7. 即日完売は96戸(全体の5.0%)、フラット35登録物件戸数は925戸(同48.6%)であった。
8. 2月末現在の継続販売在庫数は2,250戸で、2015年1月末現在の2,060戸に比べて190戸の増加。
9. 2015年3月の発売戸数は1,800戸程度の見込みである（'14年3月1,848戸、'13年3月2,536戸、'12年3月2,316戸、'11年3月1,719戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2015年2月末現在)

1. 対象物件	100	物件
1. 発売戸数	1,905	戸
1. 売却戸数	1,279	戸 (契約率67.1%)
1. 全売却戸数	1,715	戸
1. 全残戸数	2,250	戸 (2015年分残908戸 完成在庫720戸)
1. 即日完売戸数	96	戸 (即日完売率5.0%)
1. フラット35登録物件戸数	925	戸 (F35登録物件率48.6%)
1. 1物件当り平均戸数	19.1	戸
1. 総発売額	6,528,236.6	万円
1. 1戸当り平均価格	3,427	万円
1. 1㎡当り分譲単価	55.0	万円 (3.3㎡当り 181.4万円)
1. 総敷地面積	45,123.70	㎡
1. 総建築面積	19,633.13	㎡
1. 総建築延面積	151,114.42	㎡
1. 総有効分譲面積	118,745	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	62.33	㎡
1. 総棟数	114	棟
1. 総階高	1,558	階
1. 1棟当り平均階高	13.7	階
1. 1日当り分譲戸数	61.5	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.7分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2014年2月末現在)

1. 対象物件	82	物件
1. 発売戸数	1,653	戸
1. 売却戸数	1,281	戸 (契約率77.5%)
1. 全売却戸数	1,727	戸
1. 全残戸数	2,089	戸 (2014年分残572戸 完成在庫440戸)
1. 即日完売戸数	68	戸 (即日完売率4.1%)
1. フラット35登録物件戸数	866	戸 (F35登録物件率52.4%)
1. 1物件当り平均戸数	20.2	戸
1. 総発売額	5,587,421.9	万円
1. 1戸当り平均価格	3,380	万円
1. 1㎡当り分譲単価	51.8	万円 (3.3㎡当り 170.9万円)
1. 総敷地面積	73,048.43	㎡
1. 総建築面積	20,914.88	㎡
1. 総建築延面積	143,548.03	㎡
1. 総有効分譲面積	107,919	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	65.29	㎡
1. 総棟数	91	棟
1. 総階高	1,260	階
1. 1棟当り平均階高	13.8	階
1. 1日当り分譲戸数	53.3	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		和歌山			
		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		
1	K	307	211	167	167			140	44												
1	D K	38	21	24	20			14	1												
1	L D K	86	69	6	6			9	6	69	55	2	2								
2	D K	48	23	20	18			28	5												
2	L D K	233	169	89	71	1	1	33	21	85	53	13	12					12	11		
3	L D K	991	664	385	305	190	133	177	67	63	38	120	79	27	20	9	8	6	4	14	10
4	L D K	202	122	71	55	48	27	23	7	19	6	21	13	2	2	1		5	3	12	9
合計		1,905	1,279	762	642	239	161	424	151	236	152	156	106	29	22	10	8	11	7	38	30

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	412	271	214	207	4	4	184	51											10	9
3,000 "	203	146	73	59	46	26	29	15	28	24	2	2	13	12			2	1	10	7
3,300 "	209	146	82	69	23	11	20	4	49	36	23	18			4	3	3	2	5	3
3,500 "	224	151	107	87	16	8	19	2	43	26	31	20	2	2	3	3			3	3
3,700 "	173	114	64	45	42	32	21	7	3	2	32	20			2	1	1	1	8	6
4,000 "	205	133	60	45	42	32	42	20	29	14	21	14	7	4			3	3	1	1
4,300 "	141	95	44	34	19	11	27	15	26	20	15	10	7	4	1	1	2			
4,500 "	77	61	34	29	12	11	10	5	12	7	9	9								
4,700 "	49	34	15	14	9	6	12	6	9	5	4	3								
5,000 "	59	45	16	15	12	10	15	9	9	7	7	4								
5,500 "	68	32	15	10	10	7	15	3	17	7	10	4							1	1
6,000 "	32	22	16	15	2	1	8	3	6	3										
6,500 "	23	16	9	6	1	1	11	8	2	1										
7,000 "	5	1	2	1			3													
8,000 "	9	4	2	1			6	2			1	1								
9,000 "	9	4	7	3	1	1			1											
9,999 "	2	1	1	1					1											
10,000 以上	5	3	1	1			2	1	1		1	1								
20,000 以上																				
30,000 以上																				
合計	1,905	1,279	762	642	239	161	424	151	236	152	156	106	29	22	10	8	11	7	38	30

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2012年2月～2015年2月

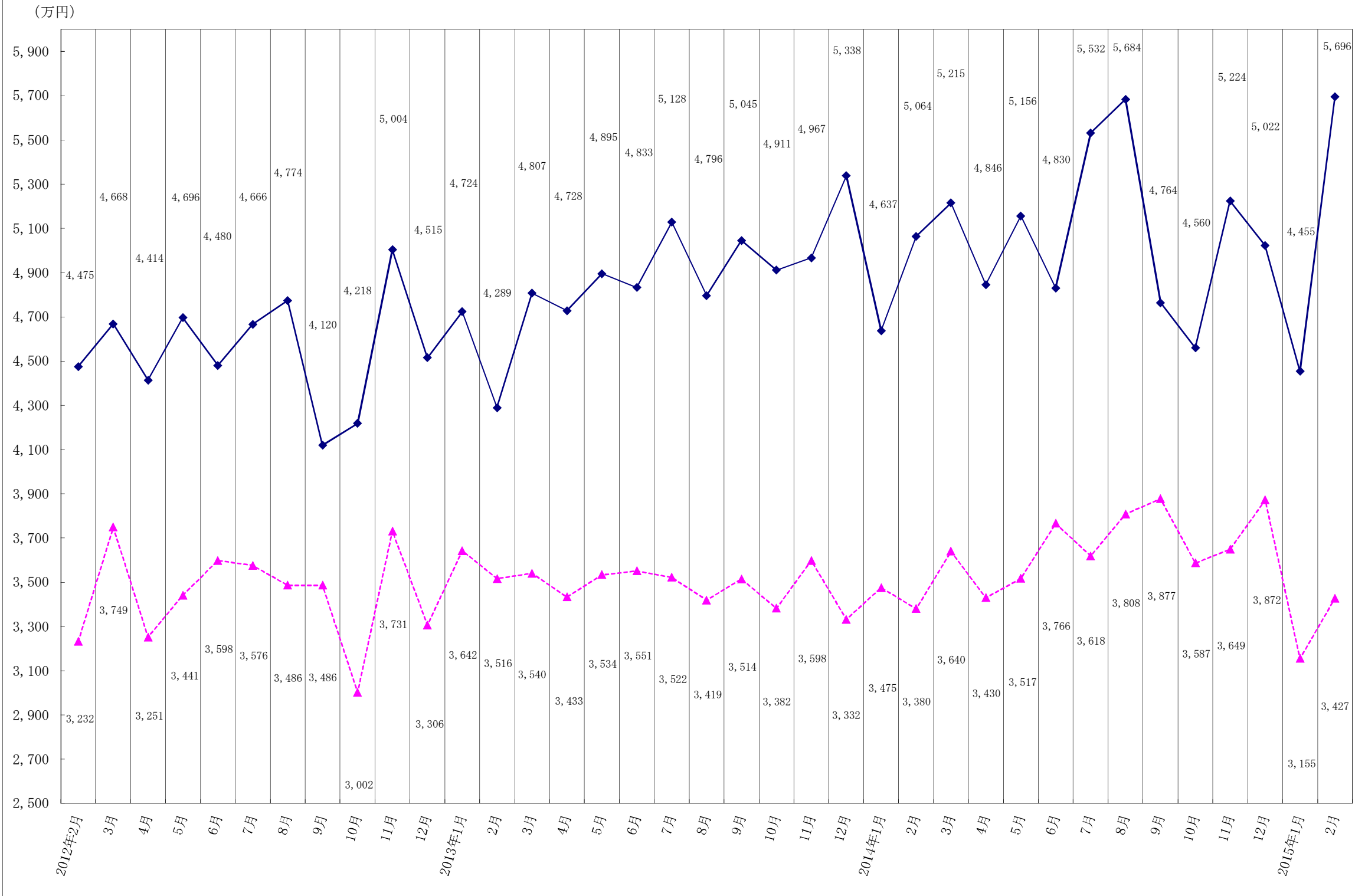


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2012年2月～2015年2月

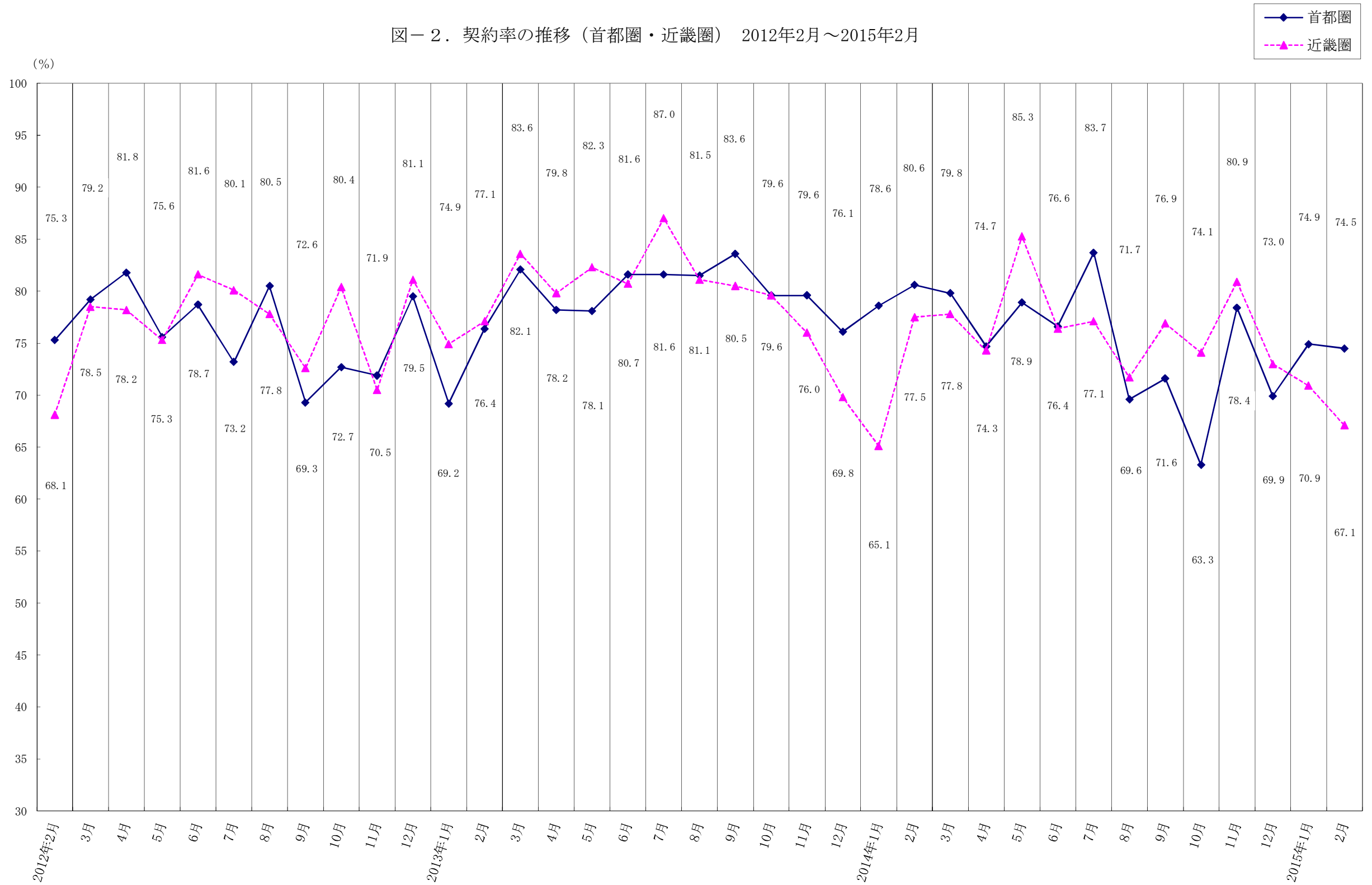


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年2月～2015年2月

(戸数)

