

《近畿圏のマンション市場動向》

－2016年2月度－

2016.3.16

- ◎ 発売は13.9%減の1,640戸、2カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎ 大阪市部のシェアは61.2%に上昇。㎡単価は8カ月連続のアップ。

- (1) 2月の発売は1,640戸、前年同月(1,905戸)比13.9%減、前月(899戸)比82.4%増。
- (2) 契約率72.0%、前年同月(67.1%)比4.9ポイントのアップ、前月(67.1%)比4.9ポイントのアップ。
- (3) 1戸当り価格は3,717万円、1㎡当り単価は63.2万円。
前年同月比で戸当り価格は290万円(8.5%)のアップ、㎡単価は8.2万円(14.9%)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8カ月連続のアップ。
- (4) 販売在庫数は2,297戸、前月末比32戸の増加('16年1月末2,265戸、'15年2月末2,250戸)。
- (5) 即日完売物件はなし
- (6) マンション市況の特徴
注目の超高層物件が発売を開始。
大阪市部で61.2%のシェア、府全域では76.8%の高シェア。

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（2016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1,640戸である。対前年同月(1,905戸)比265戸、13.9%減、対前月(899戸)比741戸、82.4%増である。
2. 2月の地域別発売戸数は大阪市部1,004戸(全体比61.2%)、大阪府下256戸(同15.6%)、神戸市部52戸(同3.2%)、兵庫県下182戸(同11.1%)、京都市部48戸(同2.9%)、京都府下82戸(同5.0%)、奈良県11戸(同0.7%)、和歌山県5戸(同0.3%)、滋賀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1,180戸で、月間契約率は72.0%。前月の67.1%に比べて4.9ポイントのアップ、前年同月の67.1%に比べて4.9ポイントのアップとなっている。
4. 2月の地域別契約率は大阪市部73.6%、大阪府下76.2%、神戸市部65.4%、兵庫県下73.6%、京都市部54.2%、京都府下51.2%、奈良県63.6%、和歌山県60.0%。
5. 2月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,717万円、63.2万円である。前年同月比は戸当り価格は4カ月連続のアップ。㎡単価は8カ月連続のアップ。2016年1月は3,798万円、58.3万円であったので、前月比総額では81万円(2.1%)のダウン、㎡単価は4.9万円(8.4%)のアップ。2015年2月は3,427万円、55.0万円であったので、前年同月比総額では290万円(8.5%)のアップ、㎡単価は8.2万円(14.9%)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3,481万円、69.9万円、大阪府下3,618万円、49.7万円、神戸市部4,086万円、62.3万円、兵庫県下4,679万円、63.2万円、京都市部4,816万円、65.3万円、京都府下3,924万円、52.5万円、奈良県3,777万円、48.5万円、和歌山県3,062万円、42.8万円。
7. 即日完売物件はなかった。フラット35登録物件戸数は963戸(同58.7%)であった。
8. 2月末現在の継続販売在庫数は2,297戸で、2016年1月末現在の2,265戸に比べて32戸の増加。
9. 2016年3月の発売戸数は1,900戸程度の見込みである（'15年3月2,019戸、'14年3月1,848戸、'13年3月2,536戸、'12年3月2,316戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2016年2月末現在)

1. 対象物件	79	物件
1. 発売戸数	1,640	戸
1. 売却戸数	1,180	戸 (契約率72.0%)
1. 全売却戸数	1,608	戸
1. 全残戸数	2,297	戸 (2016年分残716戸 完成在庫751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	963	戸 (F35登録物件率58.7%)
1. 1物件当り平均戸数	20.8	戸
1. 総発売額	6,095,446.4	万円
1. 1戸当り平均価格	3,717	万円
1. 1㎡当り分譲単価	63.2	万円 (3.3㎡当り 208.7万円)
1. 総敷地面積	32,944.54	㎡
1. 総建築面積	16,043.51	㎡
1. 総建築延面積	127,177.39	㎡
1. 総有効分譲面積	96,400	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	58.78	㎡
1. 総棟数	89	棟
1. 総階高	1,101	階
1. 1棟当り平均階高	12.4	階
1. 1日当り分譲戸数	52.9	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.0分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2015年2月末現在)

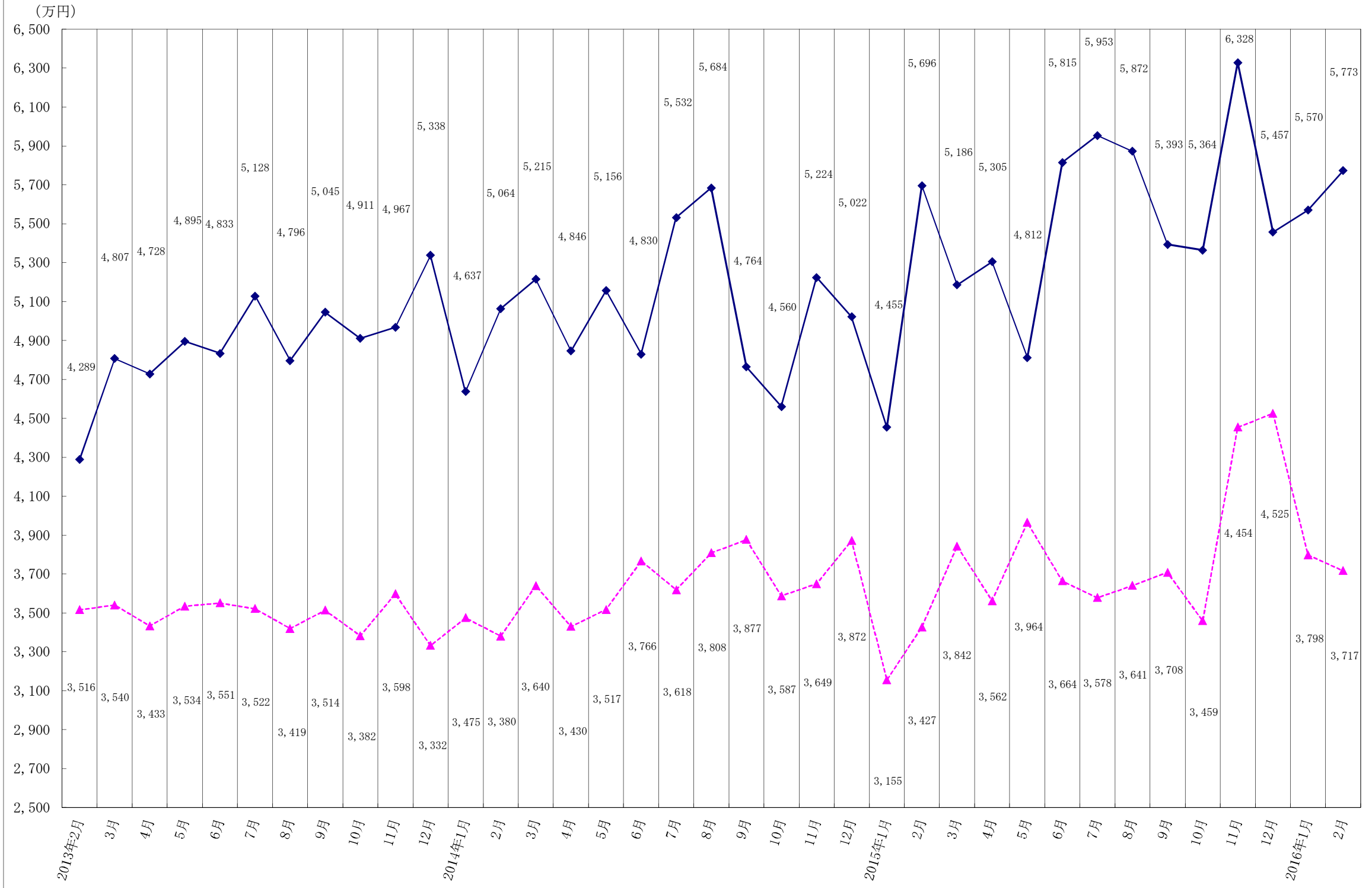
1. 対象物件	100	物件
1. 発売戸数	1,905	戸
1. 売却戸数	1,279	戸 (契約率67.1%)
1. 全売却戸数	1,715	戸
1. 全残戸数	2,250	戸 (2015年分残908戸 完成在庫720戸)
1. 即日完売戸数	96	戸 (即日完売率5.0%)
1. フラット35登録物件戸数	925	戸 (F35登録物件率48.6%)
1. 1物件当り平均戸数	19.1	戸
1. 総発売額	6,528,236.6	万円
1. 1戸当り平均価格	3,427	万円
1. 1㎡当り分譲単価	55.0	万円 (3.3㎡当り 181.4万円)
1. 総敷地面積	45,123.70	㎡
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

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		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
1	K	322	311	322	311																	
1	L D K	211	149	187	131	2	2	2	1	18	15	2										
2	L D K	236	174	148	102	22	20	13	11	46	37	7	4									
3	L D K	733	479	305	178	182	146	31	18	96	71	31	18	74	39	9	6	5	3			
4	L D K	138	67	42	17	50	27	6	4	22	11	8	4	8	3	2	1					
合計		1,640	1,180	1,004	739	256	195	52	34	182	134	48	26	82	42	11	7	5	3			

1.価格帯別戸数																					
2,500万円以下	399	362	393	356	5	5					1	1									
3,000 "	164	133	102	79	39	33	7	6	13	12							1	1	2	2	
3,300 "	138	102	78	52	43	37	1	1	14	11									2	1	
3,500 "	111	88	34	21	44	40	3	3	20	17	5	4	4	3					1		
3,700 "	116	75	37	20	36	27	4	4	19	14			17	9	3	1					
4,000 "	164	96	44	17	35	29	10	5	28	19	4	3	37	18	6	5					
4,300 "	108	65	47	29	16	9	14	8	14	10	3	1	14	8							
4,500 "	57	32	19	10	10	6	2		11	9	10	5	5	2							
4,700 "	56	23	29	13	10	2	3	3	6	3	6	2	1		1						
5,000 "	83	50	56	33	10	4			12	10	4	3	1								
5,500 "	71	43	41	23	6	3	4	2	13	11	4	2	3	2							
6,000 "	46	27	32	21	1		3	1	6	2	4	3									
6,500 "	45	30	33	23			1	1	4	4	7	2									
7,000 "	10	7	5	4					4	2	1	1									
8,000 "	21	13	16	10	1				4	3											
9,000 "	10	6	6	4					4	2											
9,999 "	8	3	4						4	3											
10,000 以上	33	25	28	24					5	1											
20,000 以上																					
30,000 以上																					
合計	1,640	1,180	1,004	739	256	195	52	34	182	134	48	26	82	42	11	7	5	3			

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2013年2月～2016年2月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年2月～2016年2月

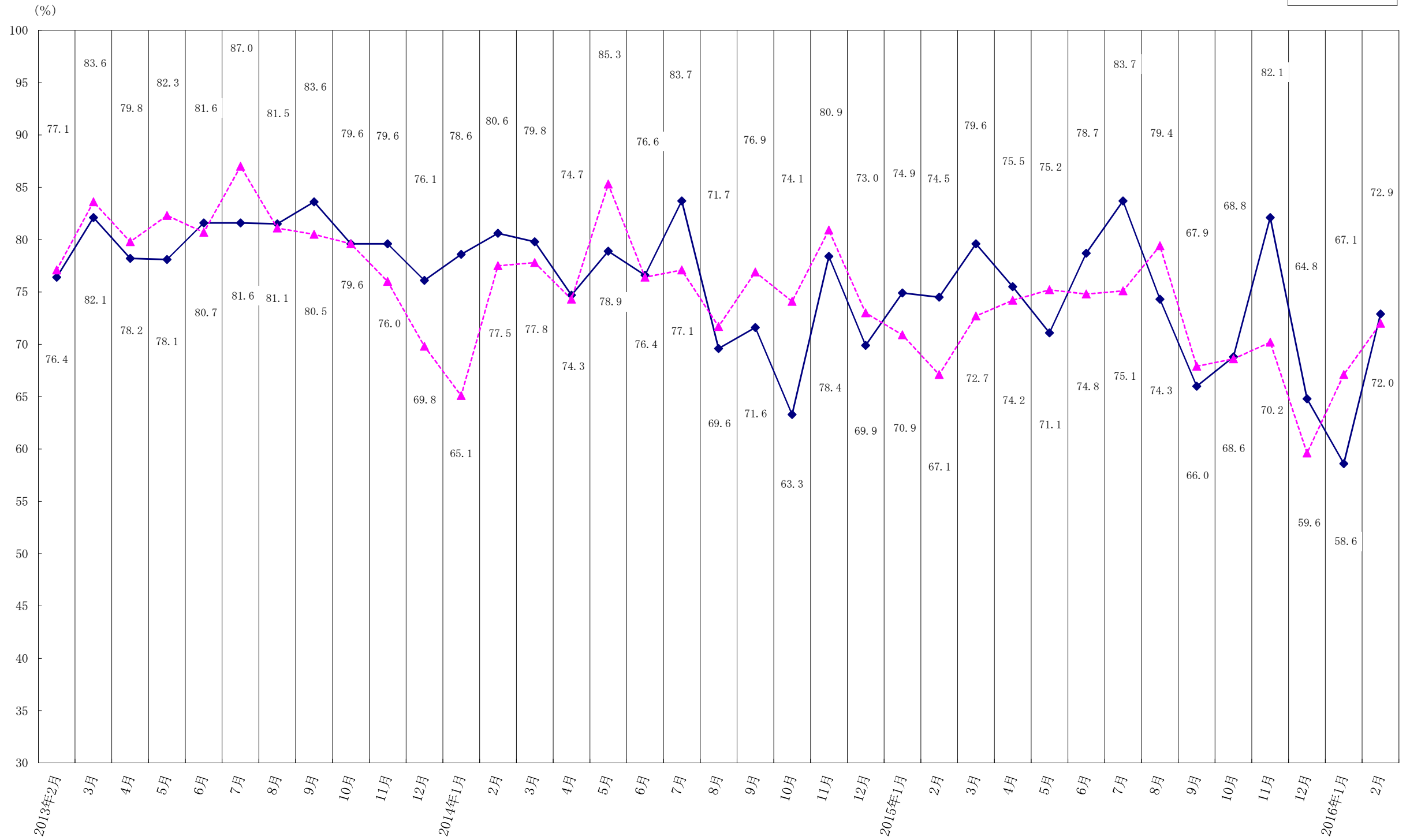


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年2月～2016年2月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

