

《近畿圏のマンション市場動向》

－2020年2月度－

2020.3.17

- ◎ 発売は19.2%減の1,035戸。2カ月連続で前年同月を下回る。
- ◎ ㎡単価は2カ月ぶりのアップ。契約率は70%台に回復。

(1) 2月の発売は1,035戸、前年同月(1,281戸)比19.2%減、前月(621戸)比66.7%増。

(2) 契約率75.3%、前年同月(75.8%)比0.5ポイントのダウン、前月(66.8%)比8.5ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,370万円、1㎡当り単価は67.1万円。

前年同月比で戸当り価格は514万円(13.2%)のダウン、㎡単価は1.7万円(2.6%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は4カ月ぶりのダウン。㎡単価は2カ月ぶりのアップ。

(4) 販売在庫数は2,590戸、前月末比74戸の減少('20年1月末2,664戸、'19年2月末2,573戸)。

(5) 即日完売物件(4物件14戸)

① ブランズ大阪本町3期3・4次	(大阪・中央区)	4戸	3,643万円	88.8万円	平均1倍	最高1倍)
② ジオ北千里藤白台1期7～10次	(大阪・吹田市)	5戸	5,370万円	69.4万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

2月としては1993年(796戸)以来の低水準。

大阪市部の都市型コンパクトが発売戸数及び契約率を牽引。

大阪市部で57%のシェア、大阪府全域では75%の高シェア。

調査主体＝(株)不動産経済研究所(社長・高橋幸男)

調査事業本部 大阪事務所＝大阪市中央区久太郎町1-9-26 船場ISビル5階

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（2020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1,035戸である。対前年同月(1,281戸)比246戸、19.2%減、対前月(621戸)比414戸、66.7%増である。
2. 2月の地域別発売戸数は大阪市部587戸(全体比56.7%、前年同月比5.9%減)、大阪府下187戸(同18.1%、33.9%減)、神戸市部82戸(同7.9%、34.9%減)、兵庫県下133戸(同12.9%、19.4%減)、京都市部11戸(同1.1%、10.0%増)、滋賀県29戸(同2.8%、47.3%減)、和歌山県6戸(同0.6%、40.0%減)、京都府下、奈良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779戸で、月間契約率は75.3%。前月の66.8%に比べて8.5ポイントのアップ、前年同月の75.8%に比べて0.5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84.0%、大阪府下64.2%、神戸市部56.1%、兵庫県下67.7%、京都市部81.8%、滋賀県62.1%、和歌山県50.0%。
5. 2月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,370万円、67.1万円である。前年同月比は戸当り価格は4カ月ぶりのダウン。㎡単価は2カ月ぶりのアップ。2020年1月は4,296万円、62.9万円であったので、前月比総額では926万円(21.6%)のダウン、㎡単価は4.2万円(6.7%)のアップ。2019年2月は3,884万円、65.4万円であったので、前年同月比総額では514万円(13.2%)のダウン、㎡単価は1.7万円(2.6%)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2,651万円、75.0万円、大阪府下5,153万円、68.3万円、神戸市部3,752万円、59.2万円、兵庫県下3,577万円、55.7万円、京都市部4,358万円、60.3万円、滋賀県3,934万円、54.3万円、和歌山県3,710万円、47.1万円。
7. 即日完売物件は14戸(全体の1.4%)、フラット35登録物件戸数は484戸(同46.8%)であった。
8. 2月末現在の継続販売在庫数は2,590戸で、2020年1月末現在の2,664戸に比べて74戸の減少。
9. 2020年3月の発売戸数は1,200戸程度の見込みである（'19年3月1,449戸、'18年3月1,745戸、'17年3月1,575戸、'16年3月2,143戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2020年2月末現在)

1. 対象物件	77	物件
1. 発売戸数	1,035	戸
1. 売却戸数	779	戸 (契約率75.3%)
1. 全売却戸数	1,109	戸
1. 全残戸数	2,590	戸 (2020年分残434戸 完成在庫1,062戸)
1. 即日完売戸数	14	戸 (即日完売率1.4%)
1. フラット35登録物件戸数	484	戸 (F35登録物件率46.8%)
1. 1物件当り平均戸数	13.4	戸
1. 総発売額	3,487,609.6	万円
1. 1戸当り平均価格	3,370	万円
1. 1㎡当り分譲単価	67.1	万円 (3.3㎡当り 221.5万円)
1. 総敷地面積	20,691.79	㎡
1. 総建築面積	8,763.70	㎡
1. 総建築延面積	63,401.63	㎡
1. 総有効分譲面積	51,957	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	50.20	㎡
1. 総棟数	85	棟
1. 総階高	1,099	階
1. 1棟当り平均階高	12.9	階
1. 1日当り分譲戸数	33.4	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.1分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2019年2月末現在)

1. 対象物件	105	物件
1. 発売戸数	1,281	戸
1. 売却戸数	971	戸 (契約率75.8%)
1. 全売却戸数	1,469	戸
1. 全残戸数	2,573	戸 (2019年分残565戸 完成在庫1,359戸)
1. 即日完売戸数	99	戸 (即日完売率7.7%)
1. フラット35登録物件戸数	839	戸 (F35登録物件率65.5%)
1. 1物件当り平均戸数	12.2	戸
1. 総発売額	4,975,008.9	万円
1. 1戸当り平均価格	3,884	万円
1. 1㎡当り分譲単価	65.4	万円 (3.3㎡当り 215.8万円)
1. 総敷地面積	27,495.11	㎡
1. 総建築面積	11,235.75	㎡
1. 総建築延面積	93,593.05	㎡
1. 総有効分譲面積	76,082	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	59.39	㎡
1. 総棟数	111	棟
1. 総階高	1,551	階
1. 1棟当り平均階高	14.0	階
1. 1日当り分譲戸数	41.3	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.3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		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
1 K	392	372	392	372												
1 D K	5	3	5	3												
1 L D K	68	40	40	16					28	24						
2 L D K	107	82	31	27	22	14	17	12	36	28	1	1				
3 L D K	408	257	106	71	134	88	65	34	66	38	9	7	25	17	3	2
4 L D K	55	25	13	4	31	18			3		1	1	4	1	3	1
合計	1,035	779	587	493	187	120	82	46	133	90	11	9	29	18	6	3

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	415	391	392	372					23	19						
3,000 "	75	43	33	11	3	3	7	4	30	24	1				1	1
3,300 "	54	43	8	7	5	4	10	8	26	19	4	4			1	1
3,500 "	41	28	11	9	9	9	14	6	4	3			2	1	1	
3,700 "	68	54	24	21	16	15	16	10	4	2	1	1	7	5		
4,000 "	90	60	35	24	24	19	18	10	3				8	6	2	1
4,300 "	69	41	21	8	24	19	10	5	4	3	1	1	9	5		
4,500 "	26	14	10	5	10	7	2		4	2						
4,700 "	17	11	4	3	8	6			4	1			1	1		
5,000 "	45	25	6	5	20	12			16	8			2		1	
5,500 "	44	25	11	9	27	12			5	3	1	1				
6,000 "	24	12	13	6	6	2			4	3	1	1				
6,500 "	22	13	5	4	7	3	5	3	5	3						
7,000 "	11	4	7	3	2	1			1		1					
8,000 "	20	11	4	4	15	6					1	1				
9,000 "	4	1	1	1	3											
9,999 "	2				2											
10,000 以上	6	2	2	1	4	1										
20,000 以上	2	1			2	1										
30,000 以上																
合計	1,035	779	587	493	187	120	82	46	133	90	11	9	29	18	6	3

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2017年2月～2020年2月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

(万円)

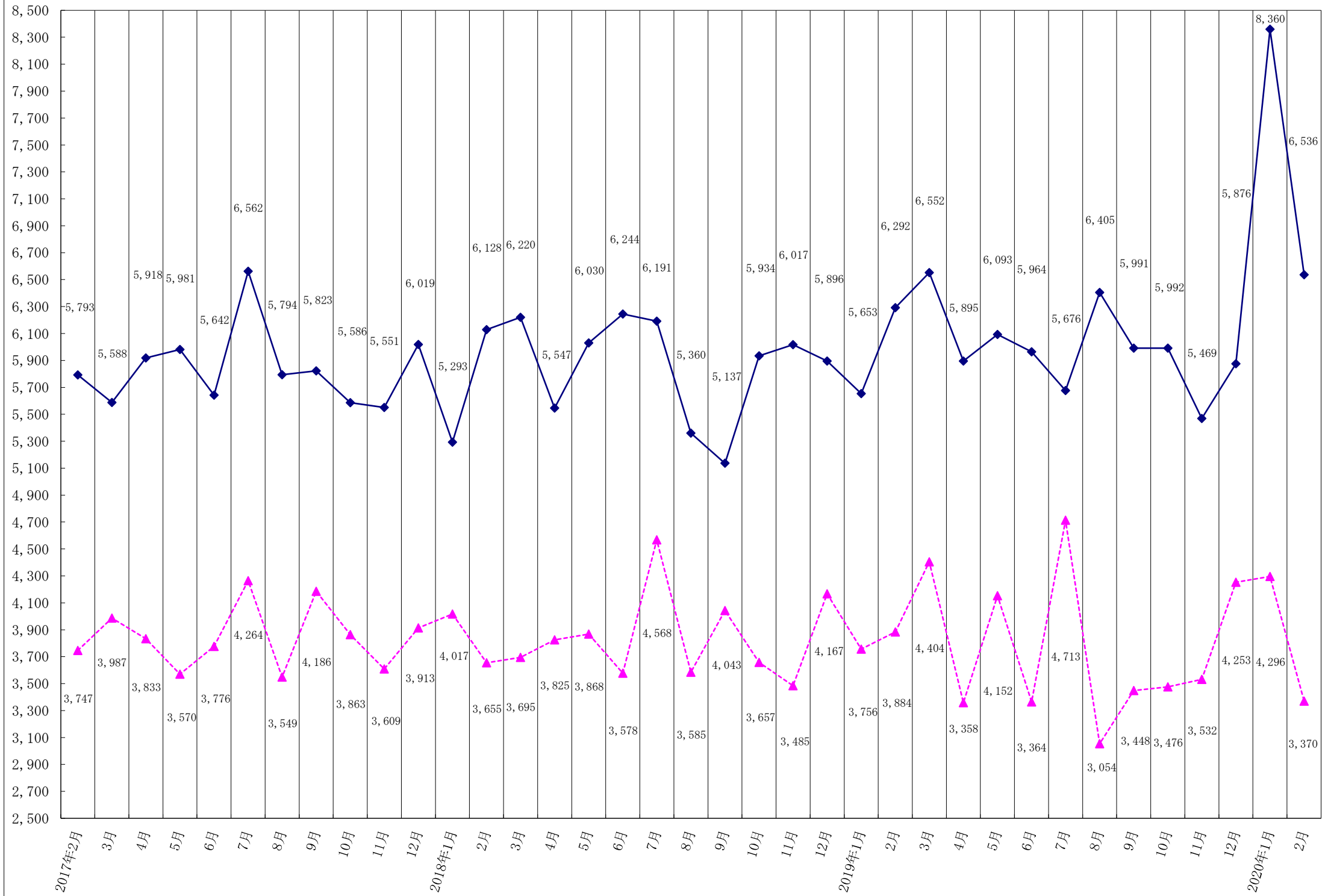


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年2月～2020年2月

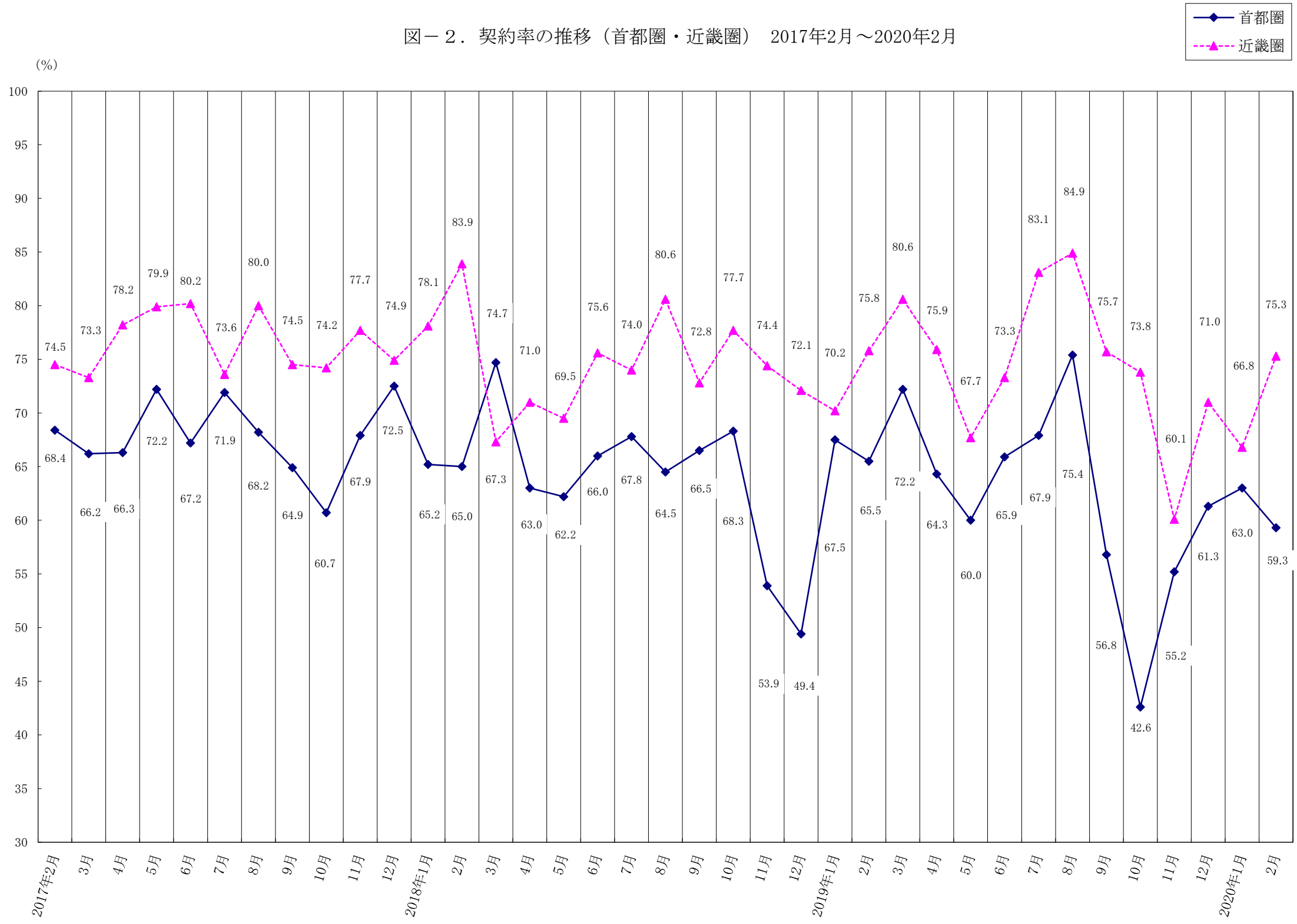


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年2月～2020年2月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

