

## 《近畿圏のマンション市場動向》

—2016 年 3 月度—

2016. 4. 14

- ◎ 発売は 6.1%増の 2,143 戸、3 カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎ 2,000 戸を上回ったのは 12 カ月ぶり。㎡単価は 9 カ月連続のアップ。

(1) 3 月の発売は 2,143 戸、前年同月 (2,019 戸) 比 6.1%増、前月 (1,640 戸) 比 30.7%増。

(2) 契約率 78.6%、前年同月 (72.7%) 比 5.9 ポイントのアップ、前月 (72.0%) 比 6.6 ポイントのアップ。

(3) 1 戸当り価格は 4,046 万円、1 ㎡当り単価は 63.6 万円。

前年同月比で戸当り価格は 204 万円 (5.3%) のアップ、㎡単価は 7.8 万円 (14.0%) のアップ。

前年同月比で戸当り価格は 5 カ月連続のアップ。㎡単価は 9 カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は 2,275 戸、前月末比 22 戸の減少 ('16 年 2 月末 2,297 戸、'15 年 3 月末 2,266 戸)。

(5) 即日完売物件 (2 物件 5 戸)

① ブランズシティあべの王子町 5 期 15~17 次	(阿倍野区	4 戸	3,808 万円	53.1 万円	平均 1 倍	最高 1 倍)
② ジオ京都嵯峨嵐山 1 期 3 次	(右京区	1 戸	5,430 万円	77.6 万円	平均 1 倍	最高 1 倍)

(6) マンション市況の特徴

大阪市部の供給増・高契約率が市場全体を牽引。

春商戦の販売は好調に推移。

調査主体＝(株)不動産経済研究所(社長・高橋幸男)

大阪事務所＝大阪府中央区備後町 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3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. 3月の新規発売戸数は2,143戸である。対前年同月(2,019戸)比124戸、6.1%増、対前月(1,640戸)比503戸、30.7%増である。
2. 3月の地域別発売戸数は大阪市部1,227戸(全体比57.3%)、大阪府下190戸(同8.9%)、神戸市部198戸(同9.2%)、兵庫県下244戸(同11.4%)、京都市部177戸(同8.3%)、京都府下16戸(同0.7%)、奈良県24戸(同1.1%)、滋賀県67戸(同3.1%)、和歌山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1,684戸で、月間契約率は78.6%。前月の72.0%に比べて6.6ポイントのアップ、前年同月の72.7%に比べて5.9ポイントのアップとなっている。
4. 3月の地域別契約率は大阪市部87.3%、大阪府下72.6%、神戸市部63.1%、兵庫県下53.7%、京都市部68.4%、京都府下75.0%、奈良県100%、滋賀県92.5%。
5. 3月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,046万円、63.6万円である。前年同月比は戸当り価格は5カ月連続のアップ。㎡単価は9カ月連続のアップ。2016年2月は3,717万円、63.2万円であったので、前月比総額では329万円(8.9%)のアップ、㎡単価は0.4万円(0.6%)のアップ。2015年3月は3,842万円、55.8万円であったので、前年同月比総額では204万円(5.3%)のアップ、㎡単価は7.8万円(14.0%)のアップ。
6. 3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3,564万円、64.9万円、大阪府下3,903万円、51.8万円、神戸市部4,191万円、59.7万円、兵庫県下4,620万円、59.4万円、京都市部6,805万円、91.3万円、京都府下4,069万円、53.4万円、奈良県3,679万円、47.3万円、滋賀県3,594万円、44.8万円。
7. 即日完売物件は5戸(全体の0.2%)、フラット35登録物件戸数は1,420戸(同66.3%)であった。
8. 3月末現在の継続販売在庫数は2,275戸で、2016年2月末現在の2,297戸に比べて22戸の減少。
9. 2016年4月の発売戸数は1,300戸程度の見込みである（'15年4月1,189戸、'14年4月1,222戸、'13年4月1,347戸、'12年4月1,461戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2016年3月末現在)

1. 対象物件	101	物件
1. 発売戸数	2,143	戸
1. 売却戸数	1,684	戸 (契約率78.6%)
1. 全売却戸数	2,165	戸
1. 全残戸数	2,275	戸 (2016年分残980戸 完成在庫819戸)
1. 即日完売戸数	5	戸 (即日完売率0.2%)
1. フラット35登録物件戸数	1,420	戸 (F35登録物件率66.3%)
1. 1物件当り平均戸数	21.2	戸
1. 総発売額	8,670,780.2	万円
1. 1戸当り平均価格	4,046	万円
1. 1㎡当り分譲単価	63.6	万円 (3.3㎡当り 210.0万円)
1. 総敷地面積	44,702.02	㎡
1. 総建築面積	21,715.09	㎡
1. 総建築延面積	175,687.92	㎡
1. 総有効分譲面積	136,257	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	63.58	㎡
1. 総棟数	110	棟
1. 総階高	<u>1,347</u>	階
1. 1棟当り平均階高	12.2	階
1. 1日当り分譲戸数	69.1	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.2分

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2015年3月末現在)

1. 対象物件	102	物件
1. 発売戸数	2,019	戸
1. 売却戸数	1,468	戸 (契約率72.7%)
1. 全売却戸数	2,003	戸
1. 全残戸数	2,266	戸 (2015年分残1,168戸 完成在庫865戸)
1. 即日完売戸数	20	戸 (即日完売率1.0%)
1. フラット35登録物件戸数	1,126	戸 (F35登録物件率55.8%)
1. 1物件当り平均戸数	19.8	戸
1. 総発売額	7,756,829.5	万円
1. 1戸当り平均価格	3,842	万円
1. 1㎡当り分譲単価	55.8	万円 (3.3㎡当り 184.2万円)
1. 総敷地面積	70,924.10	㎡
1. 総建築面積	25,193.91	㎡
1. 総建築延面積	179,344.11	㎡
1. 総有効分譲面積	138,984	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	68.84	㎡
1. 総棟数	110	棟
1. 総階高	1,468	階
1. 1棟当り平均階高	13.3	階
1. 1日当り分譲戸数	65.1	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.5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	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	発 売 契 約	発 売 契 約		
1	K	356	342	356	342														
1	L D K	84	61	76	54	1	1	3	3			4	3						
2	D K	1	1									1	1						
2	L D K	339	247	209	167	11	5	34	18	15	6	70	51						
3	L D K	1,142	859	518	445	134	98	134	88	198	108	91	56	12	10	15	15	40	39
4	L D K	221	174	68	63	44	34	27	16	31	17	11	10	4	2	9	9	27	23
合計		2,143	1,684	1,227	1,071	190	138	198	125	244	131	177	121	16	12	24	24	67	62

1.価格帯別戸数																			
2,500万円以下		398	372	393	369			5	3										
3,000 "		131	84	83	60	14	8	24	9	3					2	2	5	5	
3,300 "		145	106	69	55	25	18	21	13	14	4				4	4	12	12	
3,500 "		159	115	59	56	28	20	19	10	32	8	1	1		6	6	14	14	
3,700 "		161	117	79	71	19	13	14	7	34	12	1	1	3	3	1	1	10	9
4,000 "		277	212	146	118	34	27	29	21	37	18	6	6	7	6	4	4	14	12
4,300 "		159	135	95	85	21	14	8	5	13	12	6	6	2	1	3	3	11	9
4,500 "		86	63	39	28	14	11	8	5	10	7	8	6	2	1	4	4	1	1
4,700 "		55	43	20	18	6	3	7	5	12	11	10	6						
5,000 "		108	86	41	37	14	11	24	20	15	12	13	5	1	1				
5,500 "		181	144	92	79	10	10	20	16	31	23	27	16	1					
6,000 "		76	57	25	20	4	3	7	4	14	9	26	21						
6,500 "		55	43	27	22			4	3	6	4	18	14						
7,000 "		33	23	10	10	1		5	3	5	2	12	8						
8,000 "		54	39	24	23			1		11	5	18	11						
9,000 "		25	18	13	9					2	2	10	7						
9,999 "		10	7	3	3					2	1	5	3						
10,000 以上		30	20	9	8			2	1	3	1	16	10						
20,000 以上																			
30,000 以上																			
合計		2,143	1,684	1,227	1,071	190	138	198	125	244	131	177	121	16	12	24	24	67	62

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2013年3月～2016年3月

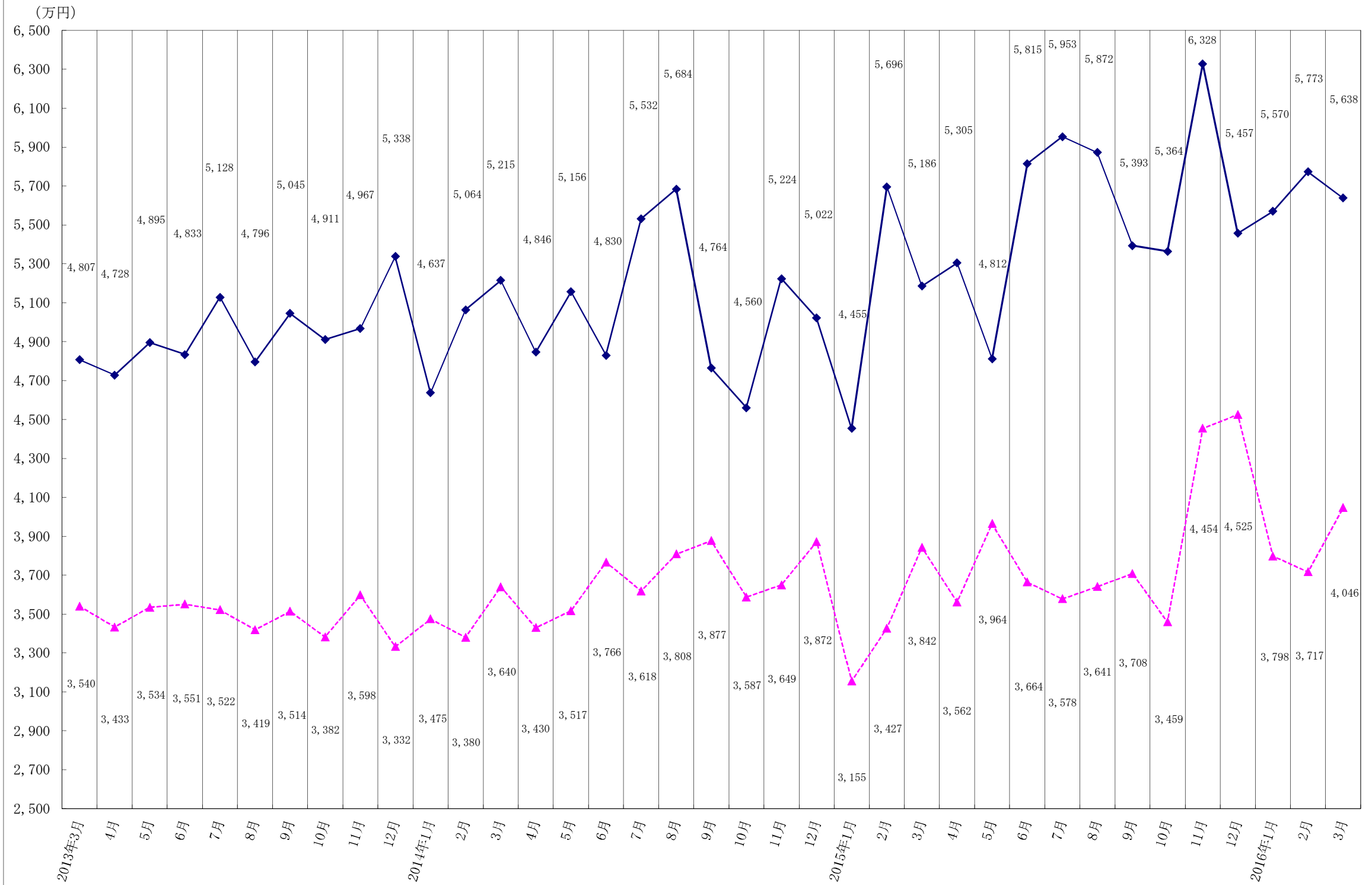


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年3月～2016年3月

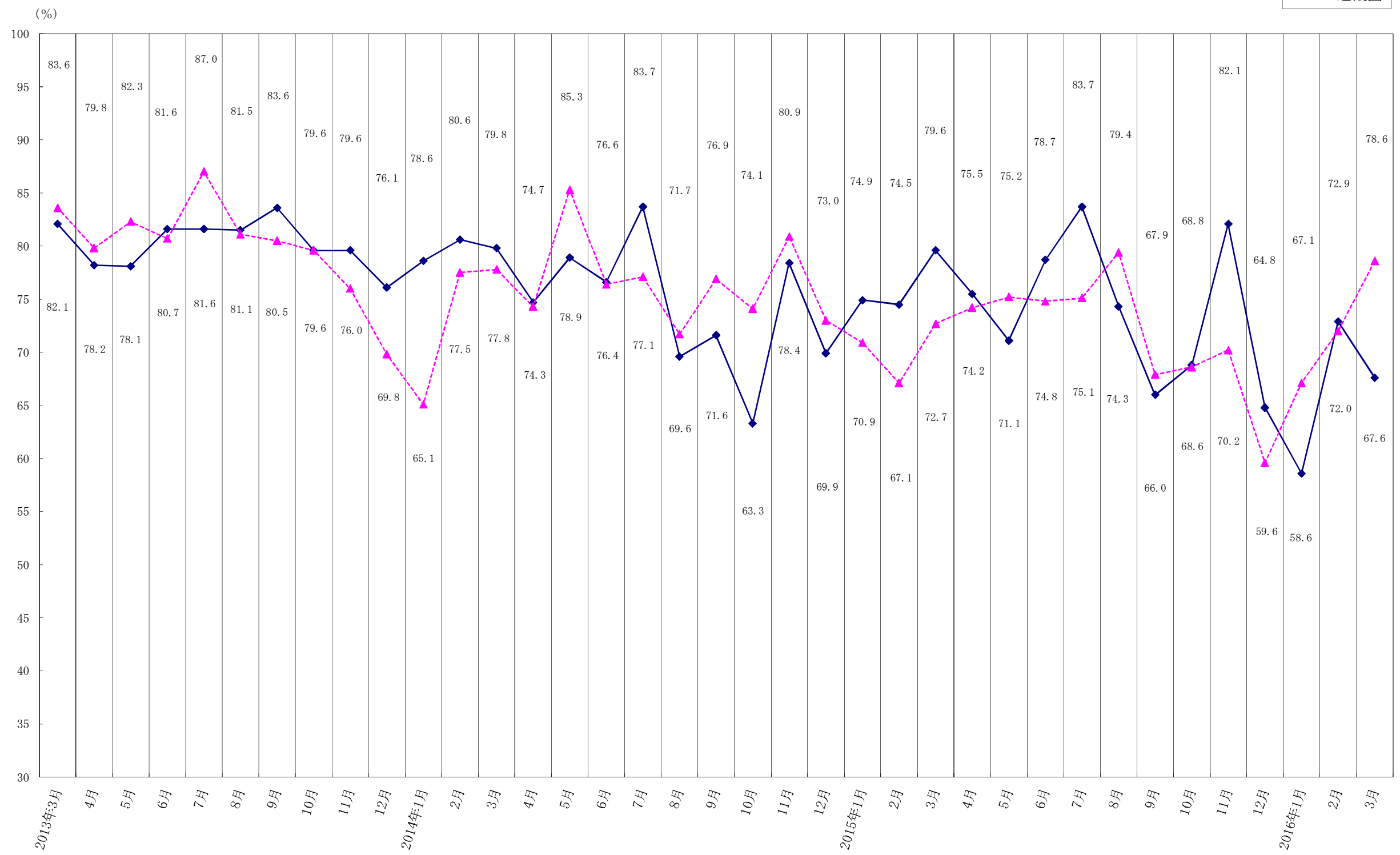


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年3月～2016年3月

(戸数)

■首都圏  
□近畿圏

