

《近畿圏のマンション市場動向》

－2015年3月度－

2015.4.16

◎ 発売は9.3%増の2,019戸、3カ月連続で前年同月を上回る。

◎ 単価は10カ月連続のアップ、契約率は72.7%。

(1) 3月の発売は2,019戸、前年同月(1,848戸)比9.3%増、前月(1,905戸)比6.0%増。

(2) 契約率72.7%、前年同月(77.8%)比5.1ポイントのダウン、前月(67.1%)比5.6ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,842万円、1㎡当り単価は55.8万円。

前年同月比で戸当り価格は202万円(5.5%)のアップ、㎡単価は5.1万円(10.1%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月連続のアップ。㎡単価は10カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,266戸、前月末比16戸の増加('15年2月末2,250戸、'14年3月末2,049戸)。

(5) 即日完売物件(1物件20戸)

① 福島リバーガーデン2期 (福島区 20戸 3,846万円 48.9万円 平均1.1倍 最高3倍)

(6) マンション市況の特徴

供給戸数は8カ月ぶりの2,000戸超。

初回売出物件の割合は6割台半ばで、春商戦は戸数・契約率ともに堅調。

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2,019戸である。対前年同月(1,848戸)比171戸、9.3%増、対前月(1,905戸)比114戸、6.0%増である。
2. 3月の地域別発売戸数は大阪市部437戸(全体比21.6%)、大阪府下577戸(同28.6%)、神戸市部376戸(同18.6%)、兵庫県下261戸(同12.9%)、京都市部212戸(同10.5%)、京都府下47戸(同2.3%)、奈良県45戸(同2.2%)、滋賀県44戸(同2.2%)、和歌山県20戸(同1.0%)。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,468戸で、月間契約率は72.7%。前月の67.1%に比べて5.6ポイントのアップ、前年同月の77.8%に比べて5.1ポイントのダウンとなっている。
4. 3月の地域別契約率は大阪市部77.1%、大阪府下76.8%、神戸市部59.8%、兵庫県下89.3%、京都市部51.9%、京都府下89.4%、奈良県71.1%、滋賀県75.0%、和歌山県65.0%。
5. 3月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,842万円、55.8万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月連続のアップ。㎡単価は10カ月連続のアップ。2015年2月は3,427万円 55.0万円であったので、前月比総額では415万円(12.1%)のアップ、㎡単価は0.8万円(1.5%)のアップ。2014年3月は3,640万円、50.7万円であったので、前年同月比総額では202万円(5.5%)のアップ、㎡単価は5.1万円(10.1%)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3,597万円、58.8万円、大阪府下4,346万円、58.6万円、神戸市部3,269万円、52.6万円、兵庫県下3,803万円、50.1万円、京都市部4,276万円、61.0万円、京都府下3,680万円、52.4万円、奈良県3,991万円、50.2万円、滋賀県3,130万円、43.1万円、和歌山県2,933万円、41.5万円。
7. 即日完売は20戸(全体の1.0%)、フラット35登録物件戸数は1,126戸(同55.8%)であった。
8. 3月末現在の継続販売在庫数は2,266戸で、2015年2月末現在の2,250戸に比べて16戸の増加。
9. 2015年4月の発売戸数は1,400戸程度の見込みである（'14年4月1,222戸、'13年4月1,347戸、'12年4月1,461戸、'11年4月1,116戸）。

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

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2014年3月末現在)

1. 対象物件	91	物件
1. 発売戸数	1,848	戸
1. 売却戸数	1,437	戸 (契約率77.8%)
1. 全売却戸数	1,888	戸
1. 全残戸数	2,049	戸 (2014年分残833戸 完成在庫676戸)
1. 即日完売戸数	121	戸 (即日完売率6.5%)
1. フラット35登録物件戸数	1,288	戸 (F35登録物件率69.7%)
1. 1物件当り平均戸数	20.3	戸
1. 総発売額	6,727,502.8	万円
1. 1戸当り平均価格	3,640	万円
1. 1㎡当り分譲単価	50.7	万円 (3.3㎡当り 167.2万円)
1. 総敷地面積	80,400.72	㎡
1. 総建築面積	25,986.83	㎡
1. 総建築延面積	171,395.11	㎡
1. 総有効分譲面積	132,759	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	71.84	㎡
1. 総棟数	99	棟
1. 総階高	1,315	階
1. 1棟当り平均階高	13.3	階
1. 1日当り分譲戸数	59.6	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	5.8分

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2012年3月～2015年3月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

(万円)

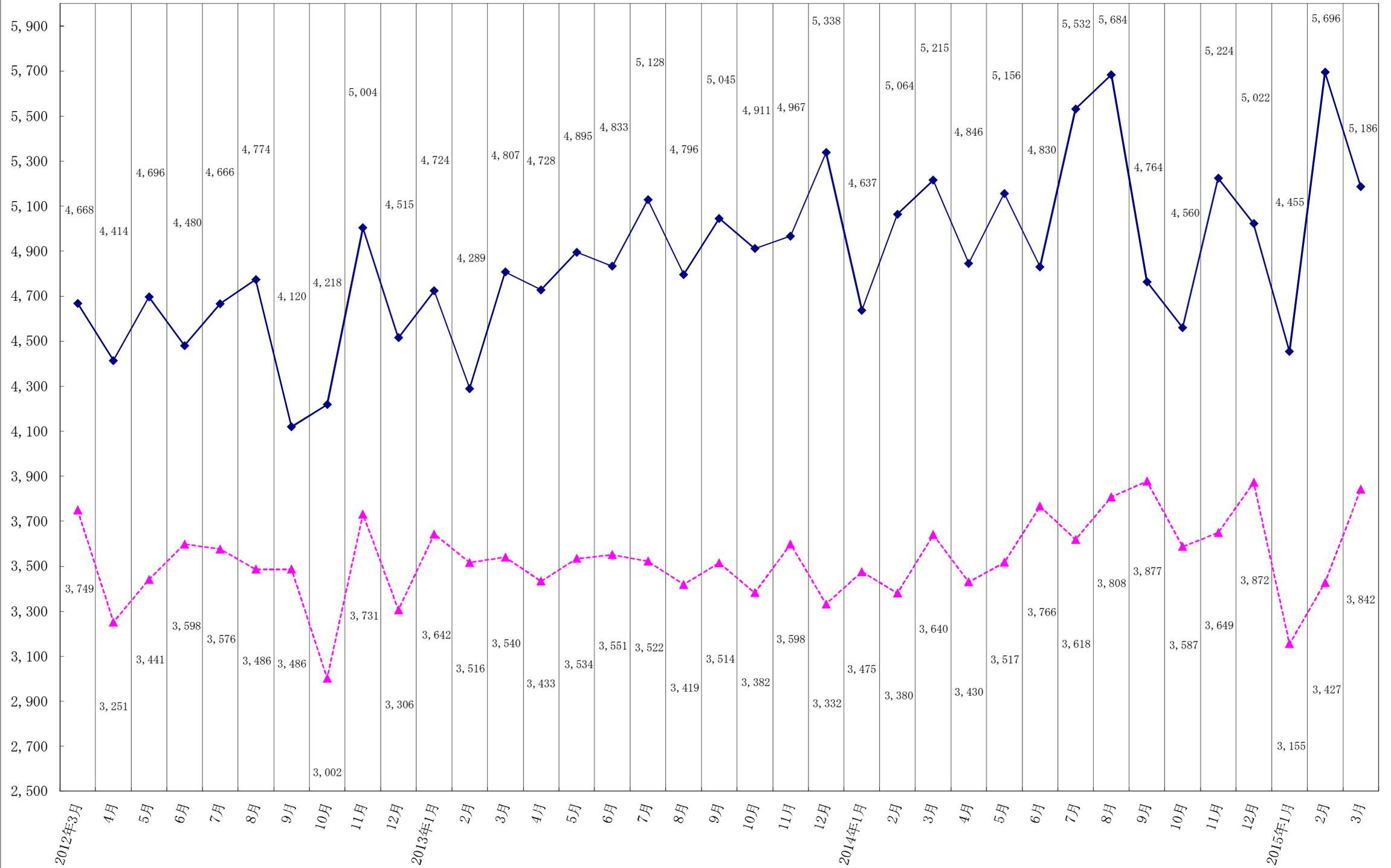


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2012年3月～2015年3月

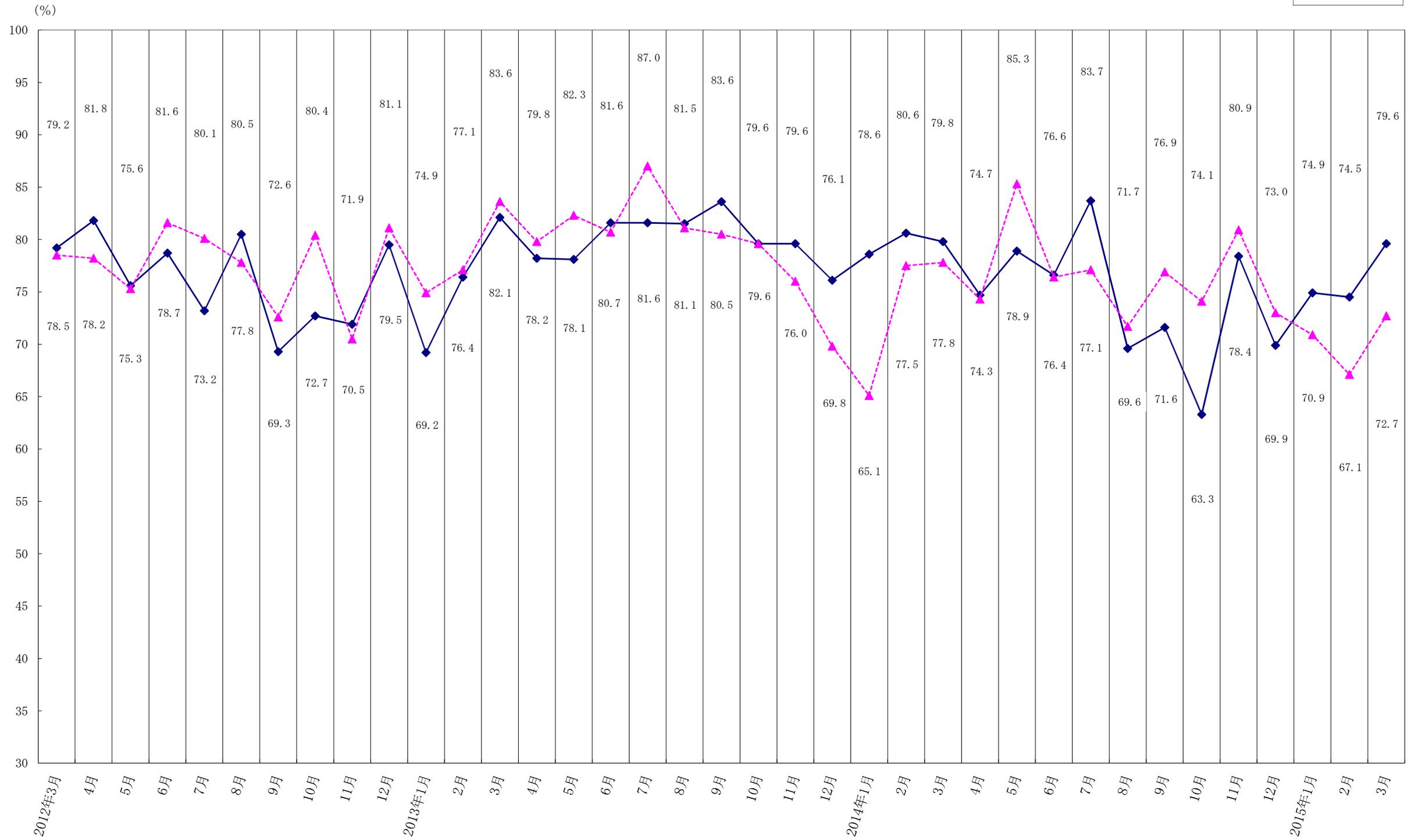


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2013年3月～2015年3月

(戸数)

■ 首都圏
□ 近畿圏

