

《近畿圏のマンション市場動向》

－2020年3月度－

2020.4.16

- ◎ 発売は5.5%増の1,528戸。3カ月ぶりに前年同月を上回る。
- ◎ ㎡単価は2カ月連続のアップ。契約率は69.2%で2カ月ぶりの70%割れ。

(1) 3月の発売は1,528戸、前年同月(1,449戸)比5.5%増、前月(1,035戸)比47.6%増。

(2) 契約率69.2%、前年同月(80.6%)比11.4ポイントのダウン、前月(75.3%)比6.1ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は4,905万円、1㎡当り単価は76.2万円。

前年同月比で戸当り価格は501万円(11.4%)のアップ、㎡単価は9.2万円(13.7%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2カ月ぶりのアップ。㎡単価は2カ月連続のアップ。

(4) 販売在庫数は2,731戸、前月末比141戸の増加('20年2月末2,590戸、'19年3月末2,379戸)。

(5) 即日完売物件(3物件23戸)

① リバーガーデン我孫子前3期1・2次	(大阪・住吉区	18戸	4,322万円	57.7万円	平均1倍	最高1倍)
② ジオタワー南森町4期5～8次	(大阪・北区	4戸	6,846万円	97.8万円	平均1倍	最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

戸当り価格は1992年6月(5,005万円)以来、単価は1991年10月(80.3万円)以来の高水準。

3月としては戸当り価格は1992年(4,946万円)以来、単価は1991年(79.3万円)以来の高水準。

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1,528戸である。対前年同月(1,449戸)比79戸、5.5%増、対前月(1,035戸)比493戸、47.6%増である。
2. 3月の地域別発売戸数は大阪市部706戸(全体比46.2%、前年同月比42.6%増)、大阪府下281戸(同18.4%、30.1%減)、神戸市部31戸(同2.0%、88.7%減)、兵庫県下147戸(同9.6%、27.9%減)、京都市部107戸(同7.0%、167.5%増)、奈良県118戸(同7.7%、883.3%増)、滋賀県86戸(同5.6%、377.8%増)、和歌山県52戸(同3.4%、1,633.3%増)、京都府下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1,057戸で、月間契約率は69.2%。前月の75.3%に比べて6.1ポイントのダウン、前年同月の80.6%に比べて11.4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71.0%、大阪府下76.9%、神戸市部32.3%、兵庫県下53.1%、京都市部56.1%、奈良県71.2%、滋賀県84.9%、和歌山県67.3%。
5. 3月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、4,905万円、76.2万円である。前年同月比は戸当り価格は2カ月ぶりのアップ。㎡単価は2カ月連続のアップ。2020年2月は3,370万円、67.1万円であったので、前月比総額では1,535万円(45.5%)のアップ、㎡単価は9.1万円(13.6%)のアップ。2019年3月は4,404万円、67.0万円であったので、前年同月比総額では501万円(11.4%)のアップ、㎡単価は9.2万円(13.7%)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4,971万円、92.6万円、大阪府下4,572万円、62.7万円、神戸市部4,745万円、65.9万円、兵庫県下6,371万円、80.1万円、京都市部5,019万円、72.7万円、奈良県4,359万円、61.0万円、滋賀県4,220万円、56.0万円、和歌山県3,885万円、52.8万円。
7. 即日完売物件は23戸(全体の1.5%)、フラット35登録物件戸数は1,182戸(同77.4%)であった。
8. 3月末現在の継続販売在庫数は2,731戸で、2020年2月末現在の2,590戸に比べて141戸の増加。
9. 2020年4月の発売戸数は500戸程度の見込みである（'19年4月852戸、'18年4月1,742戸、'17年4月1,391戸、'16年4月1,320戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2020年3月末現在)

1. 対象物件	105	物件
1. 発売戸数	1,528	戸
1. 売却戸数	1,057	戸 (契約率69.2%)
1. 全売却戸数	1,387	戸
1. 全残戸数	2,731	戸 (2020年分残812戸 完成在庫1,247戸)
1. 即日完売戸数	23	戸 (即日完売率1.5%)
1. フラット35登録物件戸数	1,182	戸 (F35登録物件率77.4%)
1. 1物件当り平均戸数	14.6	戸
1. 総発売額	7,494,198.7	万円
1. 1戸当り平均価格	4,905	万円
1. 1㎡当り分譲単価	76.2	万円 (3.3㎡当り 251.3万円)
1. 総敷地面積	34,220.72	㎡
1. 総建築面積	15,919.84	㎡
1. 総建築延面積	127,337.07	㎡
1. 総有効分譲面積	98,409	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	64.40	㎡
1. 総棟数	115	棟
1. 総階高	1,599	階
1. 1棟当り平均階高	13.9	階
1. 1日当り分譲戸数	49.3	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3月末現在)

1. 対象物件	111	物件
1. 発売戸数	1,449	戸
1. 売却戸数	1,168	戸 (契約率80.6%)
1. 全売却戸数	1,643	戸
1. 全残戸数	2,379	戸 (2019年分残736戸 完成在庫1,302戸)
1. 即日完売戸数	109	戸 (即日完売率7.5%)
1. フラット35登録物件戸数	1,148	戸 (F35登録物件率79.2%)
1. 1物件当り平均戸数	13.1	戸
1. 総発売額	6,381,100.2	万円
1. 1戸当り平均価格	4,404	万円
1. 1㎡当り分譲単価	67.0	万円 (3.3㎡当り 221.2万円)
1. 総敷地面積	36,550.01	㎡
1. 総建築面積	15,910.92	㎡
1. 総建築延面積	121,380.56	㎡
1. 総有効分譲面積	95,210	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	65.71	㎡
1. 総棟数	118	棟
1. 総階高	1,529	階
1. 1棟当り平均階高	13.0	階
1. 1日当り分譲戸数	46.7	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.3分

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2017年3月～2020年3月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

(万円)

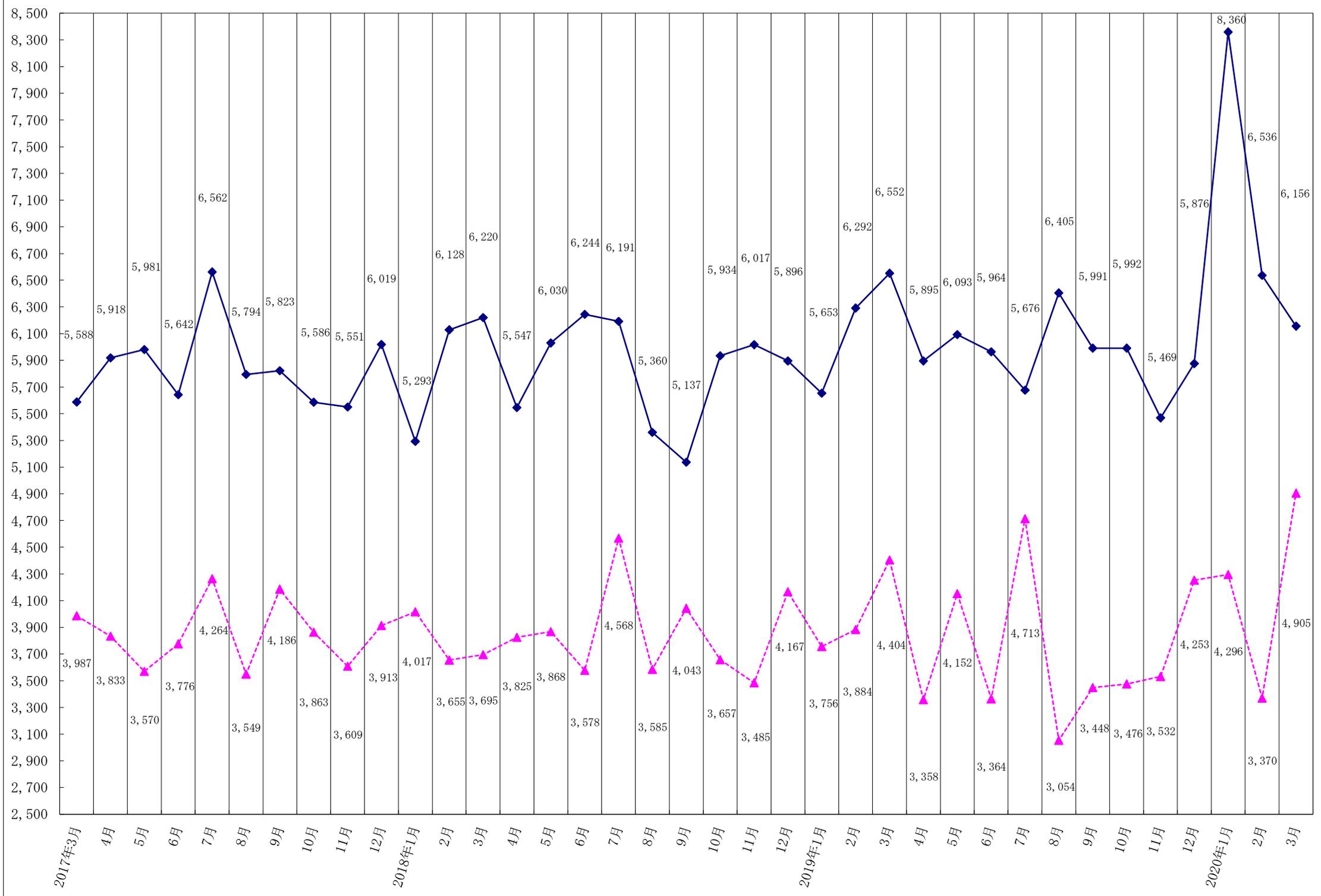


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年3月～2020年3月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

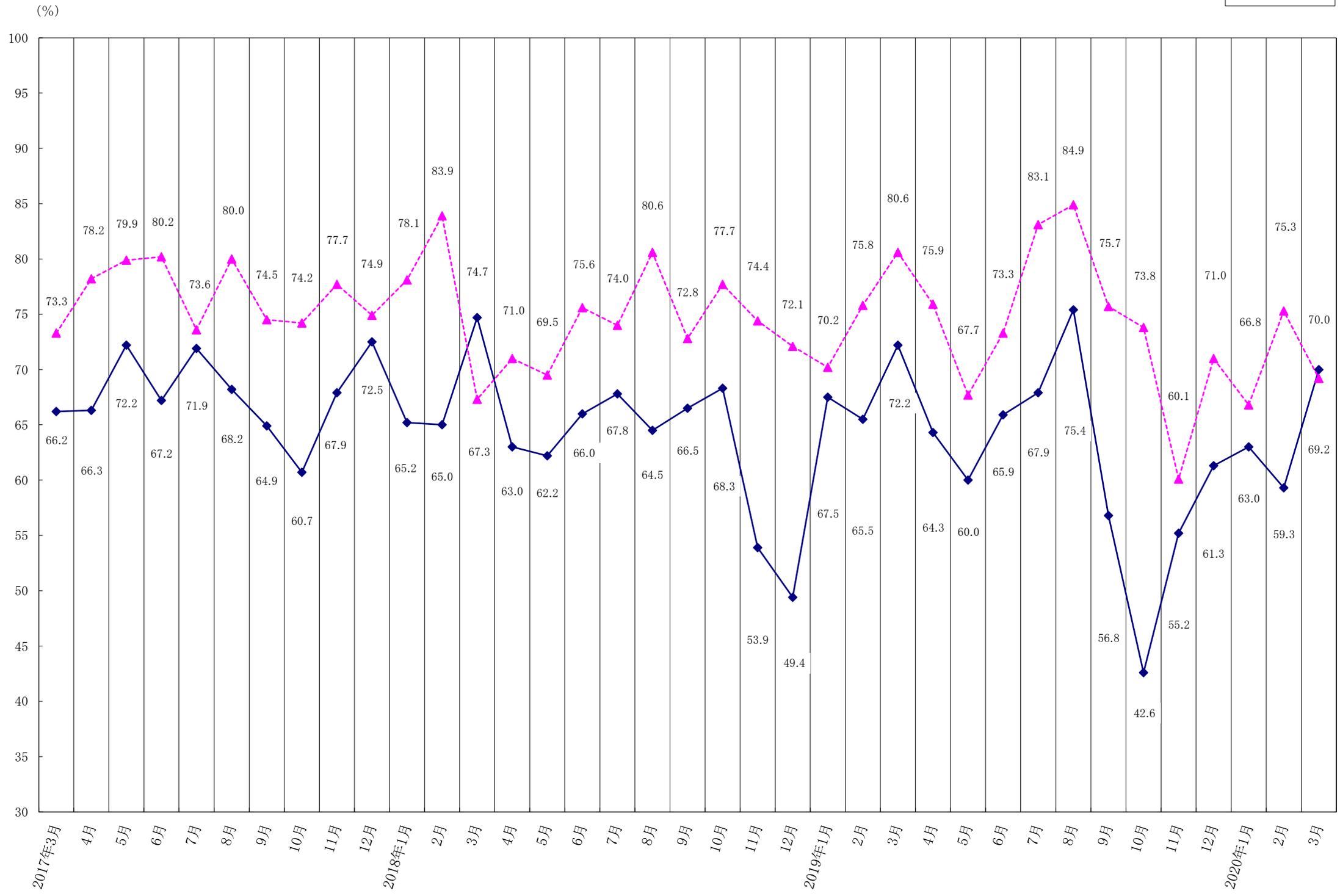


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年3月～2020年3月

■首都圏
□近畿圏

