

《近畿圏のマンション市場動向》

－2015年のまとめ－

－概要－

◎発売戸数は1万8,930戸、0.6%の増加。

◎戸当たり価格は3,788万円、3.9%のアップ。

◎月間契約率70.8%、5.8ポイントのダウン。

(1) 2015年1～12月に近畿圏で発売された民間分譲マンションは1万8,930戸であった。(‘14年1万8,814戸)。
前年に比べ116戸(0.6%)の増加。

(2) 大阪市部14.6%増、大阪府下1.6%減、神戸市部13.7%減、兵庫県下36.1%増、京都市部19.6%減、京都府下1.8%増、
奈良県55.4%減、滋賀県52.0%減、和歌山県10.5%減。

(3) 戸当たり平均価格は3,788万円で前年比141万円(3.9%)のアップ、3年連続のアップ。
㎡当たり単価は58.2万円で前年比5.4万円(10.2%)のアップ、3年連続のアップ。

(4) 月間契約率は70.8%、前年(76.6%)比5.8ポイントのダウン。

(5) 翌年繰越の販売在庫は2,399戸、前年末(2,094戸)比305戸の増加。

(6) 2016年の発売は2万戸程度、対2015年比5.7%増の見込み

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4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7階
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1～12月）

（調査対象地域＝大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県の2府4県）

1. 2015年の新規発売戸数は1万8,930戸である。対前年（1万8,814戸）比116戸、0.6%の増加。
2. 2015年の地域別発売戸数は大阪市部7,137戸（全体比37.7%）、大阪府下3,698戸（同19.5%）、神戸市部2,829戸（同14.9%）、兵庫県下2,366戸（同12.5%）、京都市部1,574戸（同8.3%）、京都府下743戸（同3.9%）、奈良県258戸（同1.4%）、滋賀県189戸（同1.0%）、和歌山県136戸（同0.7%）。
3. 2015年の地域別増減率は大阪市部14.6%増、大阪府下1.6%減、神戸市部13.7%減、兵庫県下36.1%増、京都市部19.6%減、京都府下1.8%増、奈良県55.4%減、滋賀県52.0%減、和歌山県10.5%減。
4. 月間契約率の平均は70.8%、前年の76.6%に比べて5.8ポイントのダウンである。上期は72.4%、下期は69.0%。
5. 2015年の1戸当たりの平均価格、㎡単価は3,788万円、58.2万円である。
2014年は3,647万円、52.8万円であったので、前年比総額では141万円（3.9%）のアップ、㎡単価では5.4万円（10.2%）のアップである。
6. 2015年の地域別平均価格、1㎡当たりの単価は以下のとおり。
大阪市部3,467万円、62.3万円、大阪府下4,022万円、53.6万円、神戸市部3,398万円、57.1万円、兵庫県下4,142万円、54.7万円、
京都市部5,124万円、74.5万円、京都府下3,481万円、45.3万円、奈良県3,806万円、48.2万円、滋賀県3,369万円、44.5万円、和歌山県3,003万円、40.9万円。
7. 12月末現在の継続販売戸数は2,399戸で、'14年末現在の2,094戸に比べ305戸増加した。7年ぶりの増加。
'10年末3,971戸、'11年末3,307戸、'12年末2,757戸、'13年末2,263戸、'14年末2,094戸。
8. 2016年の発売戸数は、5.7%増の2万戸が見込まれる。

近畿圏マンション市場動向(2015年)

◎マンション発売戸数・地区別・年別推移

地区	年	2013年	2014年	2015年	対前年比
大阪府		14,921	9,987	10,835	8.5%
(大阪市)		8,576	6,229	7,137	14.6%
(大阪府下)		6,345	3,758	3,698	▼1.6%
兵庫県		5,835	5,015	5,195	3.6%
(神戸市)		2,993	3,277	2,829	▼13.7%
(兵庫県下)		2,842	1,738	2,366	36.1%
京都府		2,301	2,687	2,317	▼13.8%
(京都市)		2,153	1,957	1,574	▼19.6%
(京都府下)		148	730	743	1.8%
奈良県		723	579	258	▼55.4%
滋賀県		743	394	189	▼52.0%
和歌山県		168	152	136	▼10.5%
近畿圏計		24,691	18,814	18,930	0.6%
対前年増加率		6.1%	▼23.8%	0.6%	-

◎マンション価格推移(単位:万円、()内は㎡単価、▼は下落の意)

地区	年	2013年	2014年	2015年	対前年比
大阪府		3,390 (49.6)	3,457 (53.5)	3,657 (58.7)	5.8% (9.7%)
(大阪市)		3,386 (52.8)	3,294 (57.6)	3,467 (62.3)	5.3% (8.2%)
(大阪府下)		3,394 (45.9)	3,727 (48.5)	4,022 (53.6)	7.9% (10.5%)
兵庫県		3,705 (50.8)	3,872 (52.6)	3,737 (55.8)	▼3.5% (6.1%)
(神戸市)		3,549 (51.2)	3,595 (50.3)	3,398 (57.1)	▼5.5% (13.5%)
(兵庫県下)		3,869 (50.3)	4,393 (56.5)	4,142 (54.7)	▼5.7% (▼3.2%)
京都府		3,862 (58.8)	4,085 (54.9)	4,597 (64.4)	12.5% (17.3%)
(京都市)		3,957 (61.2)	4,288 (58.0)	5,124 (74.5)	19.5% (28.4%)
(京都府下)		2,488 (30.9)	3,543 (46.7)	3,481 (45.3)	▼1.7% (▼3.0%)
奈良県		3,546 (45.3)	3,460 (45.0)	3,806 (48.2)	10.0% (7.1%)
滋賀県		3,041 (39.8)	3,208 (43.4)	3,369 (44.5)	5.0% (2.5%)
和歌山県		2,508 (35.8)	2,807 (37.8)	3,003 (40.9)	7.0% (8.2%)
近畿圏計		3,496 (50.1)	3,647 (52.8)	3,788 (58.2)	3.9% (10.2%)
対前年上昇率		1.7% (2.0%)	4.3% (5.4%)	3.9% (10.2%)	-

◎年別・月別発売戸数・契約戸数・契約率・残戸数

年	項目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	月間平均
1年	発売戸数	1,314	1,905	2,019	1,189	1,920	1,755	1,258	969	1,798	1,223	1,696	1,884	1,578
	契約戸数	932	1,279	1,468	882	1,444	1,313	945	769	1,220	839	1,191	1,123	1,117
	契約率	70.9%	67.1%	72.7%	74.2%	75.2%	74.8%	75.1%	79.4%	67.9%	68.6%	70.2%	59.6%	70.8%
	全残戸数	2,060	2,250	2,266	2,162	2,201	2,136	1,966	1,743	1,983	1,954	2,133	2,399	-
4年	発売戸数	711	1,653	1,848	1,222	1,588	1,690	2,016	1,217	1,829	1,427	1,975	1,638	1,568
	契約戸数	463	1,281	1,437	908	1,354	1,291	1,554	872	1,406	1,057	1,597	1,196	1,201
	契約率	65.1%	77.5%	77.8%	74.3%	85.3%	76.4%	77.1%	71.7%	76.9%	74.1%	80.9%	73.0%	76.6%
	全残戸数	2,163	2,089	2,049	2,034	1,894	1,976	2,061	1,999	2,085	2,075	2,046	2,094	-
3年	発売戸数	913	2,116	2,536	1,347	1,989	2,417	2,111	1,994	3,671	1,404	1,781	2,412	2,058
	契約戸数	684	1,632	2,121	1,075	1,636	1,951	1,836	1,617	2,955	1,118	1,353	1,684	1,639
	契約率	74.9%	77.1%	83.6%	79.8%	82.3%	80.7%	87.0%	81.1%	80.5%	79.6%	76.0%	69.8%	79.6%
	全残戸数	2,425	2,353	2,075	1,831	1,696	1,647	1,647	1,715	2,019	1,786	1,861	2,263	-

◎販売在庫の推移(2015年12月末)

地区	2015年 発売	契約 戸数	契約率	残戸数	09年末 残戸数	10年末 残戸数	11年末 残戸数	12年末 残戸数	13年末 残戸数	14年末 残戸数	2015年末 全残戸数
大阪市	7,137	6,452	90.4%	685	0	0	0	0	1	61	747
大阪府下	3,698	3,210	86.8%	488	13	0	0	0	5	33	539
神戸市	2,829	2,494	88.2%	335	0	0	0	0	2	17	354
兵庫県下	2,366	2,011	85.0%	355	0	0	0	0	1	34	390
京都市	1,574	1,408	89.5%	166	0	0	0	0	0	22	188
京都府下	743	655	88.2%	88	0	0	0	0	0	0	88
奈良県	258	218	84.5%	40	0	0	0	0	1	12	53
滋賀県	189	169	89.4%	20	0	0	0	0	8	0	28
和歌山県	136	124	91.2%	12	0	0	0	0	0	0	12
近畿圏計	18,930	16,741	88.4%	2,189	13	0	0	0	18	179	2,399