

# 《近畿圏のマンション市場動向》

## －2016年のまとめ－

### －概要－

- ◎発売戸数は1万8,676戸、1.3%の減少。
- ◎戸当たり価格は3,919万円、3.5%のアップ。
- ◎月間契約率71.9%、1.1ポイントのアップ。

(1) 2016年1～12月に近畿圏で発売された民間分譲マンションは1万8,676戸であった。(’15年1万8,930戸)。  
前年に比べ254戸(1.3%)の減少。

(2) 大阪市部 15.1%増、大阪府下 8.0%減、神戸市部 30.3%減、兵庫県下 8.4%減、京都市部 12.1%減、京都府下 31.5%減、  
奈良県 64.7%増、滋賀県 100.5%増、和歌山県 60.3%増。

(3) 戸当たり平均価格は3,919万円で前年比131万円(3.5%)のアップ、4年連続のアップ。  
㎡当たり単価は61.6万円で前年比3.4万円(5.8%)のアップ、4年連続のアップ。

(4) 月間契約率は71.9%、前年(70.8%)比1.1ポイントのアップ。

(5) 翌年繰越の販売在庫は2,782戸、前年末(2,399戸)比383戸の増加。

(6) 2017年の発売は1万9,000戸程度、対2016年比1.7%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（2016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. 2016年の新規発売戸数は1万8,676戸である。対前年（1万8,930戸）比254戸、1.3%の減少。
2. 2016年の地域別発売戸数は大阪市部8,217戸（全体比44.0%）、大阪府下3,404戸（同18.2%）、神戸市部1,973戸（同10.6%）、兵庫県下2,167戸（同11.6%）、京都市部1,384戸（同7.4%）、京都府下509戸（同2.7%）、奈良県425戸（同2.3%）、滋賀県379戸（同2.0%）、和歌山県218戸（同1.2%）。
3. 2016年の地域別増減率は大阪市部15.1%増、大阪府下8.0%減、神戸市部30.3%減、兵庫県下8.4%減、京都市部12.1%減、京都府下31.5%減、奈良県64.7%増、滋賀県100.5%増、和歌山県60.3%増。
4. 月間契約率の平均は71.9%、前年の70.8%に比べて1.1ポイントのアップである。上期は71.8%、下期は72.0%。
5. 2016年の1戸当たりの平均価格、㎡単価は3,919万円、61.6万円である。  
2015年は3,788万円、58.2万円であったので、前年比総額では131万円（3.5%）のアップ、㎡単価では3.4万円（5.8%）のアップである。
6. 2016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3,593万円、67.5万円、大阪府下3,956万円、52.7万円、神戸市部3,665万円、61.8万円、兵庫県下4,568万円、59.6万円、  
京都市部5,296万円、75.6万円、京都府下3,880万円、52.0万円、奈良県4,018万円、51.4万円、滋賀県3,455万円、46.2万円、和歌山県3,474万円、45.8万円。
7. 12月末現在の継続販売戸数は2,782戸で、'15年末現在の2,399戸に比べ383戸増加した。2年連続の増加。  
'11年末3,307戸、'12年末2,757戸、'13年末2,263戸、'14年末2,094戸、'15年末2,399戸。
8. 2017年の発売戸数は、1.7%増の1万9,000戸が見込まれる。

# 近畿圏マンション市場動向(2016年)

◎マンション発売戸数・地区別・年別推移

地区	年	2014年	2015年	2016年	対前年比
大阪府		9,987	10,835	11,621	7.3%
(大阪市)		6,229	7,137	8,217	15.1%
(大阪府下)		3,758	3,698	3,404	▼8.0%
兵庫県		5,015	5,195	4,140	▼20.3%
(神戸市)		3,277	2,829	1,973	▼30.3%
(兵庫県下)		1,738	2,366	2,167	▼8.4%
京都府		2,687	2,317	1,893	▼18.3%
(京都市)		1,957	1,574	1,384	▼12.1%
(京都府下)		730	743	509	▼31.5%
奈良県		579	258	425	64.7%
滋賀県		394	189	379	100.5%
和歌山県		152	136	218	60.3%
近畿圏計		18,814	18,930	18,676	▼1.3%
対前年増加率		-23.8%	0.6%	▼1.3%	-

◎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	2014年	2015年	2016年	対前年比
大阪府		3,457 (53.5)	3,657 (58.7)	3,699 (62.1)	1.1% (5.8%)
(大阪市)		3,294 (57.6)	3,467 (62.3)	3,593 (67.5)	3.6% (8.3%)
(大阪府下)		3,727 (48.5)	4,022 (53.6)	3,956 (52.7)	▼1.6% (▼1.7%)
兵庫県		3,872 (52.6)	3,737 (55.8)	4,138 (60.5)	10.7% (8.4%)
(神戸市)		3,595 (50.3)	3,398 (57.1)	3,665 (61.8)	7.9% (8.2%)
(兵庫県下)		4,393 (56.5)	4,142 (54.7)	4,568 (59.6)	10.3% (9.0%)
京都府		4,085 (54.9)	4,597 (64.4)	4,916 (68.9)	6.9% (7.0%)
(京都市)		4,288 (58.0)	5,124 (74.5)	5,296 (75.6)	3.4% (1.5%)
(京都府下)		3,543 (46.7)	3,481 (45.3)	3,880 (52.0)	11.5% (14.8%)
奈良県		3,460 (45.0)	3,806 (48.2)	4,018 (51.4)	5.6% (6.6%)
滋賀県		3,208 (43.4)	3,369 (44.5)	3,455 (46.2)	2.6% (3.8%)
和歌山県		2,807 (37.8)	3,003 (40.9)	3,474 (45.8)	15.7% (12.0%)
近畿圏計		3,647 (52.8)	3,788 (58.2)	3,919 (61.6)	3.5% (5.8%)
対前年上昇率		4.3% (5.4%)	3.9% (10.2%)	3.5% (5.8%)	-

◎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	899	1,640	2,143	1,320	1,422	1,517	1,414	1,238	1,870	1,263	1,975	1,975	1,556
	契約戸数	603	1,180	1,684	924	917	1,112	1,055	914	1,274	907	1,490	1,367	1,119
	契約率	67.1%	72.0%	78.6%	70.0%	64.5%	73.3%	74.6%	73.8%	68.1%	71.8%	75.4%	69.2%	71.9%
	全残戸数	2,265	2,297	2,275	2,321	2,448	2,382	2,401	2,335	2,546	2,455	2,560	2,782	-
5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	-

◎販売在庫の推移(2016年12月末)

地区	2016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	15年末 残戸数	2016年末 全残戸数
大阪市	8,217	7,515	91.5%	702	0	0	0	0	0	7	53	762
大阪府下	3,404	2,958	86.9%	446	4	0	0	0	0	1	80	531
神戸市	1,973	1,677	85.0%	296	0	0	0	0	0	11	23	330
兵庫県下	2,167	1,545	71.3%	622	0	0	0	0	0	1	78	701
京都市	1,384	1,174	84.8%	210	0	0	0	0	0	0	17	227
京都府下	509	426	83.7%	83	0	0	0	0	0	0	13	96
奈良県	425	359	84.5%	66	0	0	0	0	1	12	6	85
滋賀県	379	337	88.9%	42	0	0	0	0	1	0	0	43
和歌山県	218	211	96.8%	7	0	0	0	0	0	0	0	7
近畿圏計	18,676	16,202	86.8%	2,474	4	0	0	0	2	32	270	2,782