

## 《 近畿圏のマンション市場動向 》

—2016年度（2016年4月～2017年3月）—

2017.4.17

◎前年度比0.1%減の1万8,359戸。

大阪市部の減少が大きく影響。大阪府下、神戸市部は増加。

◎価格は3,877万円（0.3%ダウン）、㎡単価61.3万円（2.3%アップ）。

価格は4年ぶりのダウン、㎡単価は4年連続のアップ。

(1) 2016年度の発売は1万8,359戸、前年度比0.1%減。

'15年1万8,374戸、'14年1万9,840戸、'13年2万3,338戸、'12年2万4,114戸、'11年2万4,415戸、'10年2万1,609戸、'09年1万9,094戸、'08年2万1,800戸、'07年2万8,592戸、'06年3万9,477戸、'05年3万3,177戸、'04年3万9,677戸、'03年3万1,647戸、'02年3万4,382戸、'01年3万9,513戸、'00年3万8,848戸、'99年3万6,666戸、'98年3万2,025戸、'97年3万2,052戸、'96年4万2,397戸（過去最多）、'95年3万9,535戸、'94年4万748戸。

(2) 契約率平均は71.9%、前年度の71.8%に比べ、0.1ポイントのアップ。

(3) 1戸当たり価格は3,877万円、1㎡当たりの単価は61.3万円。

前年度比で戸当たり12万円（0.3%）ダウン、㎡単価は1.4万円（2.3%）のアップ。

価格は4年ぶりのダウン、㎡単価は4年連続のアップ。

(4) 継続販売戸数は2,493戸、'16年3月末（2,275戸）比218戸増。

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  
TEL 06-6260-1088 FAX 06-6260-1090  
本社＝東京都新宿区新宿1-15-9 さわだビル7F  
TEL 03-3225-5301 FAX 03-3225-5330  
<http://www.fudousankeizai.co.jp>

☆近畿圏のマンション市場動向 <2016年度(2016年4月～2017年3月)>

1. 2016年度(2016年4月～2017年3月)の新規販売戸数は1万8,359戸である。対前年度(1万8,374戸)比0.1%(15戸)減である。
2. 2016年度の地域別販売戸数は大阪市7,506戸(前年度7,974戸)、大阪府下3,647戸(同3,230戸)、神戸市2,165戸(同2,126戸)、兵庫県下2,113戸(同2,261戸)、京都市1,347戸(同1,506戸)、京都府下465戸(同773戸)、奈良県481戸(同238戸)、滋賀県362戸(同185戸)、和歌山県273戸(同81戸)である。
3. 前年度実績に対する地域別増減率は大阪市5.9%減、大阪府下12.9%増、神戸市1.8%増、兵庫県下6.5%減、京都市10.6%減、京都府下39.8%減、奈良県102.1%増、滋賀県95.7%増、和歌山県237.0%増となっている。
4. 2016年度の1戸当たりの平均価格、㎡単価は3,877万円、61.3万円である。  
前年度は3,889万円、59.9万円であったので、前年度比総額では12万円(0.3%)のダウン、㎡単価では1.4万円(2.3%)のアップである。
5. 2016年度の地域別平均価格、1㎡当たりの分譲単価は以下の通り。  
大阪市3,588万円、69.4万円(前年度3,532万円、64.1万円) 大阪府下3,954万円、52.8万円(同3,973万円、53.0万円)  
神戸市3,497万円、61.1万円(同3,691万円、57.7万円) 兵庫県下4,547万円、59.3万円(同4,307万円、56.0万円)  
京都市4,983万円、71.2万円(同5,552万円、81.1万円) 京都府下3,900万円、52.6万円(同3,533万円、45.8万円)  
奈良県3,968万円、50.8万円(同3,769万円、48.0万円) 滋賀県3,511万円、47.1万円(同3,503万円、45.0万円)  
和歌山県3,468万円、45.9万円(同3,006万円、40.6万円)。
6. 2016年度の平均月間契約率は71.9%で、前年度の71.8%に比べて0.1ポイントアップしている。
7. 2016年度の初月契約戸数は1万3,202戸で前年度実績の初月契約戸数1万3,193戸を9戸(0.1%)上回っている。
8. 2016年度の即日完売戸数は753戸(販売戸数の4.1%)、フラット35付戸数は1万1,034戸(60.1%)であった。

☆地区別マンション供給戸数

地区	2015年度		2016年度	
	戸数	全体比(%)	戸数	全体比(%)
大阪市	7,974	43.4	7,506	40.9
大阪府下	3,230	17.6	3,647	19.9
神戸市	2,126	11.6	2,165	11.8
兵庫県下	2,261	12.3	2,113	11.5
京都市	1,506	8.2	1,347	7.3
京都府下	773	4.2	465	2.5
奈良県	238	1.3	481	2.6
滋賀県	185	1.0	362	2.0
和歌山県	81	0.4	273	1.5
計(平均)	18,374	100	18,359	100

☆価格の動き

地区	平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
	2015年度	2016年度	2015年度	2016年度	2015年度	2016年度
大阪市	3,532	3,588	64.1	69.4	55.11	51.71
大阪府下	3,973	3,954	53.0	52.8	75.02	74.95
神戸市	3,691	3,497	57.7	61.1	64.01	57.25
兵庫県下	4,307	4,547	56.0	59.3	76.93	76.69
京都市	5,552	4,983	81.1	71.2	68.42	70.04
京都府下	3,533	3,900	45.8	52.6	77.10	74.18
奈良県	3,769	3,968	48.0	50.8	78.50	78.14
滋賀県	3,503	3,511	45.0	47.1	77.78	74.62
和歌山県	3,006	3,468	40.6	45.9	74.11	75.51
計(平均)	3,889	3,877	59.9	61.3	64.96	63.27

☆新規マンション年間契約率(新規発売分)

項目	2016/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2017/1月	2月	3月	平均
発売戸数	1,320	1,422	1,517	1,414	1,238	1,870	1,263	1,975	1,975	1,396	1,394	1,575	1,530
契約戸数	924	917	1,112	1,055	914	1,274	907	1,490	1,367	1,048	1,039	1,155	1,100
契約率	70.0	64.5	73.3	74.6	73.8	68.1	71.8	75.4	69.2	75.1	74.5	73.3	71.9
平均価格	3,811	3,327	4,034	3,841	3,913	4,159	3,989	3,803	4,321	3,341	3,747	3,987	3,877
項目	2015/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2016/1月	2月	3月	平均
発売戸数	1,189	1,920	1,755	1,258	969	1,798	1,223	1,696	1,884	899	1,640	2,143	1,531
契約戸数	882	1,444	1,313	945	769	1,220	839	1,191	1,123	603	1,180	1,684	1,099
契約率	74.2	75.2	74.8	75.1	79.4	67.9	68.6	70.2	59.6	67.1	72.0	78.6	71.8
平均価格	3,562	3,964	3,664	3,578	3,641	3,708	3,459	4,454	4,525	3,798	3,717	4,046	3,889