

《 近畿圏のマンション市場動向 》

—2015年度（2015年4月～2016年3月）—

2016.4.14

◎前年度比7.4%減の1万8,374戸。

大阪市部、兵庫県下が2ケタの増加。大阪府下、神戸市部の減少が大きく影響。

◎価格は3,889万円（6.8%アップ）、㎡単価59.9万円（11.3%アップ）。

価格、㎡単価ともに3年連続でアップ。

（1）2015年度の発売は1万8,374戸、前年度比7.4%減。

'14年1万9,840戸、'13年2万3,338戸、'12年2万4,114戸、'11年2万4,115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71.8%、前年度の75.2%に比べ、3.4ポイントのダウン。

（3）1戸当たり価格は3,889万円、1㎡当たりの単価は59.9万円。

前年度比で戸当たり247万円（6.8%）アップ、㎡単価は6.1万円（11.3%）のアップ。

戸当たり価格、㎡単価ともに3年連続でアップ。

（4）継続販売戸数は2,275戸、'15年3月末（2,266戸）比22戸減。

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
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 <2015年度(2015年4月～2016年3月)>

1. 2015年度(2015年4月～2016年3月)の新規販売戸数は1万8,374戸である。対前年度(1万9,840戸)比7.4%(1,466戸)減である。
2. 2015年度の地域別発売戸数は大阪市7,974戸(前年度6,709戸)、大阪府下3,230戸(同3,805戸)、神戸市2,126戸(同3,880戸)、兵庫県下2,261戸(同1,725戸)、京都市1,506戸(同2,055戸)、京都府下773戸(同715戸)、奈良県238戸(同434戸)、滋賀県185戸(同400戸)、和歌山県81戸(同117戸)である。
3. 前年度実績に対する地域別増減率は大阪市18.9%増、大阪府下15.1%減、神戸市45.2%減、兵庫県下31.1%増、京都市26.7%減、京都府下8.1%増、奈良県45.2%減、滋賀県53.8%減、和歌山県30.8%減となっている。
4. 2015年度の1戸当たりの平均価格、㎡単価は3,889万円、59.9万円である。
前年度は3,642万円、53.8万円であったので、前年度比総額では247万円(6.8%)のアップ、㎡単価では6.1万円(11.3%)のアップである。
5. 2015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3,532万円、64.1万円(前年度3,298万円、58.5万円) 大阪府下3,973万円、53.0万円(同3,862万円、50.5万円)
神戸市3,691万円、57.7万円(同3,506万円、51.5万円) 兵庫県下4,307万円、56.0万円(同4,340万円、57.5万円)
京都市5,552万円、81.1万円(同4,247万円、57.0万円) 京都府下3,533万円、45.8万円(同3,612万円、47.6万円)
奈良県3,769万円、48.0万円(同3,268万円、42.4万円) 滋賀県3,503万円、45.0万円(同3,202万円、43.7万円)
和歌山県3,006万円、40.6万円(同2,899万円、39.7万円)。
6. 2015年度の平均月間契約率は71.8%で、前年度の75.2%に比べて3.4ポイントダウンしている。
7. 2015年度の初月契約戸数は1万3,193戸で前年度実績の初月契約戸数1万4,914戸を1,721戸(11.5%)下回っている。
8. 2015年度の即日完売戸数は706戸(発売戸数の3.8%)、フラット35付戸数は1万1,807戸(64.3%)であった。

☆地区別マンション供給戸数

地区	2014年度		2015年度	
	戸数	比率(%)	戸数	比率(%)
大阪市	6,709	33.8	7,974	43.4
大阪府下	3,805	19.2	3,230	17.6
神戸市	3,880	19.6	2,126	11.6
兵庫県下	1,725	8.7	2,261	12.3
京都市	2,055	10.4	1,506	8.2
京都府下	715	3.6	773	4.2
奈良県	434	2.2	238	1.3
滋賀県	400	2.0	185	1.0
和歌山県	117	0.6	81	0.4
計(平均)	19,840	100	18,374	100

☆価格の動き

地区	平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
	2014年度	2015年度	2014年度	2015年度	2014年度	2015年度
大阪市	3,298	3,532	58.5	64.1	56.39	55.11
大阪府下	3,862	3,973	50.5	53.0	76.45	75.02
神戸市	3,506	3,691	51.5	57.7	68.03	64.01
兵庫県下	4,340	4,307	57.5	56.0	75.52	76.93
京都市	4,247	5,552	57.0	81.1	74.57	68.42
京都府下	3,612	3,533	47.6	45.8	75.86	77.10
奈良県	3,268	3,769	42.4	48.0	77.15	78.50
滋賀県	3,202	3,503	43.7	45.0	73.33	77.78
和歌山県	2,899	3,006	39.7	40.6	73.06	74.11
計(平均)	3,642	3,889	53.8	59.9	67.65	64.96

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

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
項目	2014/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2015/1月	2月	3月	平均
発売戸数	1,222	1,588	1,690	2,016	1,217	1,829	1,427	1,975	1,638	1,314	1,905	2,019	1,653
契約戸数	908	1,354	1,291	1,554	872	1,406	1,057	1,597	1,196	932	1,279	1,468	1,243
契約率	74.3	85.3	76.4	77.1	71.7	76.9	74.1	80.9	73.0	70.9	67.1	72.7	75.2
平均価格	3,430	3,517	3,766	3,618	3,808	3,877	3,587	3,649	3,872	3,155	3,427	3,842	3,642