

《 近畿圏のマンション市場動向 》

－ 2016年上半期（1～6月）－

2016.7.14

◎前年同期比 11.5%減の 8,941 戸。

大阪市部、京都府下、奈良県以外は大幅減。

◎価格は 3,810 万円（4.8%アップ）、㎡単価 62.3 万円(10.9%アップ)。

◎下半期は約 1 万 1,000 戸。タワー・大規模の発売開始がキーポイント。

(1) 1～6月の発売は 8,941 戸、前年同期比 11.5%減。

'15年 1万 102 戸、'14年 8,712 戸、'13年 1万 1,318 戸、'12年 1万 334 戸、'11年 9,305 戸、'10年 1万 231 戸、'09年 1万 157 戸、'08年 1万 1,857 戸、'07年 1万 5,096 戸、'06年 1万 4,311 戸、'05年 1万 4,078 戸、'04年 1万 5,823 戸、'03年 1万 5,271 戸、'02年 2万 443 戸、'01年 1万 7,274 戸、'00年 1万 9,601 戸、'99年 1万 6,698 戸、'98年 1万 3,052 戸、'97年 1万 5,306 戸、'96年 2万 633 戸(過去最多)、'95年 1万 6,088 戸、'94年 1万 8,066 戸。

(2) 契約率平均は 71.8%、前年同期の 72.4%に比べ、0.6 ポイントのダウン。

(3) 1戸当たり価格は 3,810 万円、1㎡当たりの単価は 62.3 万円。

前年同期比で戸当たり 176 万円（4.8%）アップ、㎡単価は 6.1 万円（10.9%）のアップ。
戸当たり価格、㎡単価ともに 4 年連続でアップ。

(4) 継続販売戸数は 2,382 戸、'15年 6 月末（2,136 戸）比 246 戸増。

(5) 下半期（7～12月）の販売見込みは、約 1 万 1,000 戸、('15年 8,828 戸)

'15年 1～12月 1万 8,930 戸、'16年 1～12月（見込み）約 2 万戸。

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 <2016年上半期（1～6月）>

1. 2016年上半期（1～6月）の新規販売戸数は8,941戸である。対前年同期（1万102戸）比11.5%（1,161戸）減である。
2. 上半期の地域別販売戸数は大阪市部4,679戸（前年同期3,775戸）、大阪府下1,481戸（同2,055戸）、神戸市部782戸（同1,571戸）、兵庫県下881戸（同1,378戸）、京都市部617戸（同839戸）、京都府下209戸（同119戸）、奈良県192戸（同172戸）、滋賀県95戸（同129戸）、和歌山県5戸（同64戸）である。
3. 前年同期実績に対する地域別増減率は大阪市部23.9%増、大阪府下27.9%減、神戸市部50.2%減、兵庫県下36.1%減、京都市部26.5%減、京都府下75.6%増、奈良県11.6%増、滋賀県26.4%減、和歌山県92.2%減となっている。
4. 上半期の1戸当たりの平均価格、㎡単価は3,810万円、62.3万円である。
前年同期は3,634万円、56.2万円であったので、前年同期比総額では176万円（4.8%）のアップ、㎡単価では6.1万円（10.9%）のアップである。
5. 上半期の地域別平均価格、㎡単価（各増減率）は以下の通り。
大阪市部3,303万円、66.6万円（前年同期比1.3%下落、10.3%上昇）、大阪府下3,865万円、51.2万円（同2.5%下落、3.2%下落）、神戸市部4,193万円、62.4万円（同31.4%上昇、13.2%上昇）、兵庫県下4,707万円、61.4万円（同15.1%上昇、12.9%上昇）、京都市部5,699万円、79.1万円（同33.7%上昇、28.8%上昇）、京都府下3,861万円、51.5万円（同6.5%上昇、5.5%上昇）、奈良県4,085万円、51.7万円（同6.8%上昇、6.6%上昇）、滋賀県3,489万円、44.6万円（同5.1%上昇、0.7%上昇）、和歌山県3,062万円、42.8万円（同2.1%上昇、3.4%上昇）。
大阪府下以外のすべてのエリアで㎡単価は上昇している。
6. 1～6月の平均月間契約率は71.8%で、前年同期の72.4%に比べて0.6ポイントダウンしている。
7. 1～6月の総契約戸数（2015年末の継続販売戸数を含む）は8,958戸で前年同期実績の総契約戸数1万60戸を1,102戸（11.0%）下回っている。
8. 上半期の即日完売戸数は135戸（販売戸数の1.5%）、フラット35付戸数は5,225戸（58.4%）であった。
9. 下半期の販売見込みは、約1万1,000戸で前年同期（8,828戸）比24.6%増。

☆地区別マンション供給戸数

地区	2015年1-6月		2016年1-6月	
	戸数	比率(%)	戸数	比率(%)
大阪市	3,775	37.4	4,679	52.3
大阪府下	2,055	20.3	1,481	16.6
神戸市	1,571	15.6	782	8.7
兵庫県下	1,378	13.6	881	9.9
京都市	839	8.3	617	6.9
京都府下	119	1.2	209	2.3
奈良県	172	1.7	192	2.1
滋賀県	129	1.3	95	1.1
和歌山県	64	0.6	5	0.1
計(平均)	10,102	100	8,941	100

☆価格の動き

平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
2015.1-6	2016.1-6	2015.1-6	2016.1-6	2015.1-6	2016.1-6
3,345	3,303	60.4	66.6	55.39	49.57
3,965	3,865	52.9	51.2	75.02	75.48
3,192	4,193	55.1	62.4	57.88	67.18
4,090	4,707	54.4	61.4	75.19	76.62
4,261	5,699	61.4	79.1	69.40	72.05
3,624	3,861	48.8	51.5	74.18	75.02
3,825	4,085	48.5	51.7	78.88	78.96
3,319	3,489	44.3	44.6	74.84	78.26
2,999	3,062	41.4	42.8	72.41	71.60
3,634	3,810	56.2	62.3	64.61	61.16

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2016/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	899	1,640	2,143	1,320	1,422	1,517	1,490
契約戸数	603	1,180	1,684	924	917	1,112	1,070
契約率	67.1	72.0	78.6	70.0	64.5	73.3	71.8
平均価格	3,798	3,717	4,046	3,811	3,327	4,034	3,810
項目	2015/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	1,314	1,905	2,019	1,189	1,920	1,755	1,684
契約戸数	932	1,279	1,468	882	1,444	1,313	1,220
契約率	70.9	67.1	72.7	74.2	75.2	74.8	72.4
平均価格	3,155	3,427	3,842	3,562	3,964	3,664	3,634