

## 《近畿圏のマンション市場動向》

－2010年1月度－

2010.2.15

- ◎ 発売は6.6%増の1,505戸、在庫は2ヶ月連続減少。
- ◎ 契約率は56.1%、6.0ポイントのアップ。

(1) 1月の発売は1,505戸、前年同月(1,412戸)比6.6%増、前月(1,765戸)比14.7%減。

(2) 契約率56.1%、前年同月(50.1%)比6.0ポイントのアップ、前月(73.7%)比17.6ポイントのダウン。

(3) 1戸当り価格は3,621万円、1㎡当り単価は50.4万円。

前年同月比で戸当り価格は286万円(8.6%)のアップ、㎡単価は6.5万円(14.8%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は4ヶ月ぶりにアップ、㎡単価は2ヶ月連続アップ。

(4) 販売在庫数は5,160戸、前月末比73戸の減少('09年12月末5,233戸、'09年1月末6,264戸)。

(5) 即日完売物件(2物件、2戸)

①パークホームズ嵯峨嵐山桜邸2期 (京都市 1戸 3,940万円 55.5万円 平均1倍 最高1倍)

(6) マンション市況の特徴

大手デベロッパーに事業集約

調査主体＝(株)不動産経済研究所(社長・角田勝司)

大阪事務所＝大阪市中央区備後町3-2-8 大阪長谷ビル4F

TEL06-6260-1088 FAX06-6260-1090

本社＝東京都新宿区新宿1-9-1 NEOX新宿7F

TEL03-3225-5301 FAX03-3225-5330

<http://www.fudousankeizai.co.jp/>

☆ 近畿圏のマンション市場動向（2010年1月度）

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

1. 1月の新規発売戸数は1,505戸である。対前年同月(1,412戸)比93戸、6.6%増、対前月(1,765戸)比260戸、14.7%減である。
1. 1月の地域別発売戸数は大阪市部238戸(全体比15.8%)、大阪府下731戸(同48.6%)、神戸市部203戸(同13.5%)、兵庫県下56戸(同3.7%)、京都市部208戸(同13.8%)、京都府下12戸(同0.8%)、滋賀県26戸(同1.7%)、奈良県31戸(同2.1%)、和歌山県の発売はなかった。
1. 新規発売戸数に対する契約戸数は844戸で、月間契約率は56.1%。前月の73.7%に比べて17.6ポイントのダウン、前年同月の50.1%に比べて6.0ポイントのアップとなっている。
1. 1月の地域別契約率は大阪市部52.1%、大阪府下63.6%、神戸市部26.1%、兵庫県下42.9%、京都市部62.0%、京都府下100%、滋賀県73.1%、奈良県58.1%。
1. 1月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,621万円、50.4万円である。前年同月に比べ戸当たり価格は4ヶ月ぶりのアップ、㎡単価は2ヶ月連続アップ。2009年12月は2,987万円、49.5万円であったので、前月比総額では634万円(21.2%)のアップ、㎡単価は0.9万円(1.8%)のアップ。2009年1月は3,335万円、43.9万円であったので、前年同月比総額では286万円(8.6%)のアップ、㎡単価は6.5万円(14.8%)のアップ。
1. 1月の地域別平均価格、1㎡当りの分譲単価は以下のとおり。  
大阪市部4,084万円、54.7万円、大阪府下3,417万円、45.4万円、神戸市部3,409万円、58.8万円、兵庫県下3,764万円、50.7万円、京都市部4,164万円、61.7万円、京都府下3,798万円、46.6万円、滋賀県3,010万円、38.8万円、奈良県2,789万円、37.1万円。
1. 即日完売は2戸(全体の0.1%)、フラット35登録物件戸数は1,138戸(同75.6%)であった。
1. 1月末現在の継続販売在庫数は5,160戸で、2009年12月末現在の5,233戸に比べて73戸の減少。
1. なお、2010年2月の発売戸数は1,500戸程度の見込みである（'09年2月1,548戸、'08年2月2,226戸、'07年2月3,392戸、'06年2月2,783戸）。

II. 新規物件特性分析 (2010年 1月末現在)

1. 対象物件 ……	74	物件
1. 発売戸数 ……	1,505	戸
1. 売却戸数 ……	844	戸 (契約率56.1%)
1. 全売却戸数 ……	1,578	戸
1. 全残戸数 ……	5,160	戸 (2010年分残661戸完成在庫3,205戸)
1. 即日完売戸数 ……	2	戸 (即日完売率0.1%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,138	戸 (F35登録物件率75.6%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	20.3	戸
1. 総発売額 ……	5,448,909.0	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,621	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	50.4	万円 (3.3㎡当り 166.3万円)
1. 総敷地面積 ……	43,731.18	㎡
1. 総建築面積 ……	21,089.17	㎡
1. 総建築延面積 ……	148,000.71	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	108,102	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	71.83	㎡
1. 総棟数 ……	76	棟
1. 総階高 ……	1,117	階
1. 1棟当り平均階高 ……	14.7	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	48.5	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	5.6分

II. 新規物件特性分析 (2009年 1月末現在)

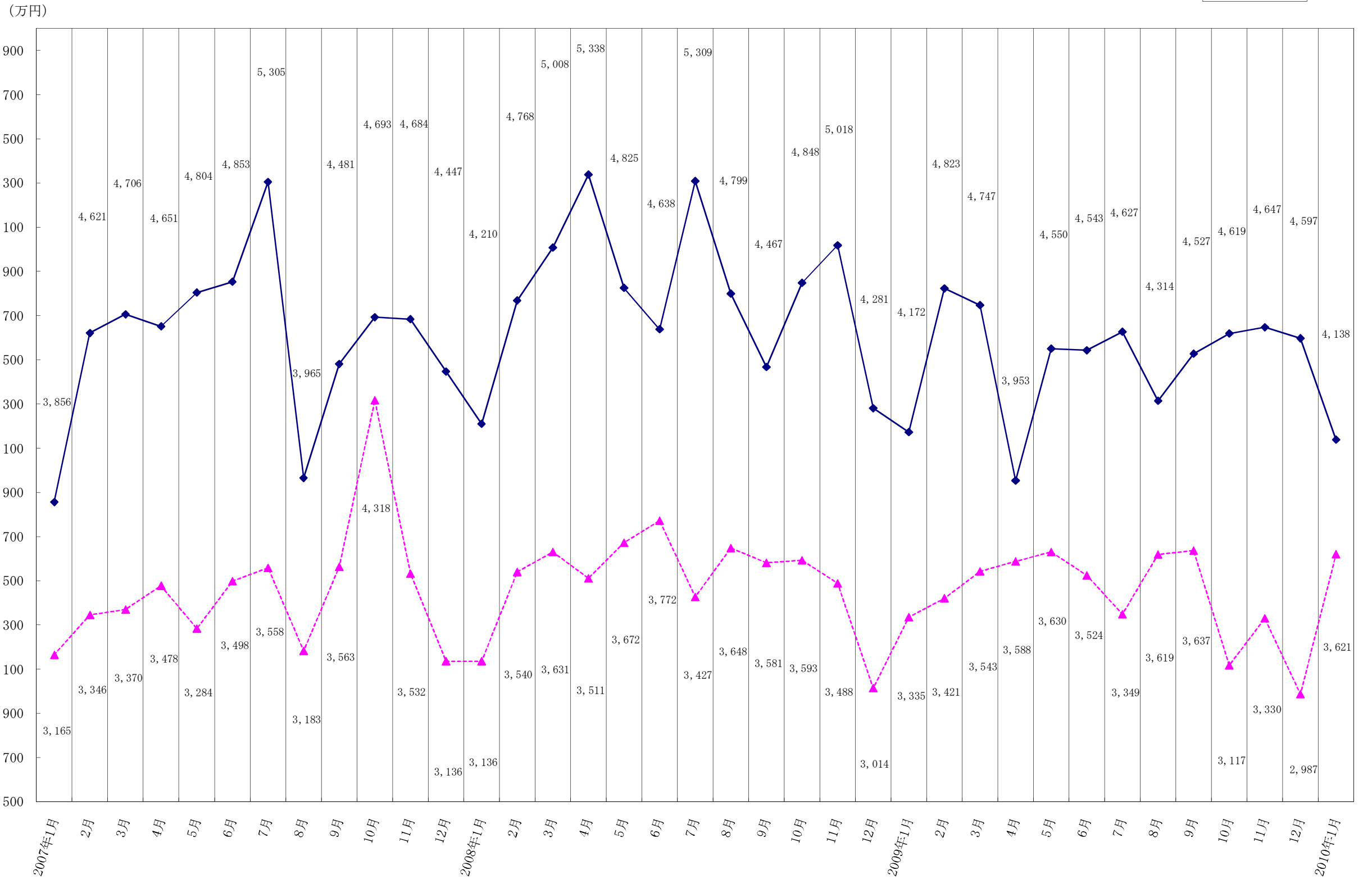
1. 対象物件 ……	77	物件
1. 発売戸数 ……	1,412	戸
1. 売却戸数 ……	708	戸 (契約率50.1%)
1. 全売却戸数 ……	1,492	戸
1. 全残戸数 ……	6,264	戸 (2009年分残704戸完成在庫2,590戸)
1. 即日完売戸数 ……	77	戸 (即日完売率5.5%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	969	戸 (F35登録物件率68.6%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	18.3	戸
1. 総発売額 ……	4,709,460.5	万円
1. 1戸当り平均価格 ……	3,335	万円
1. 1㎡当り分譲単価 ……	43.9	万円 (3.3㎡当り 145.0万円)
1. 総敷地面積 ……	47,315.24	㎡
1. 総建築面積 ……	22,599.51	㎡
1. 総建築延面積 ……	146,122.40	㎡
1. 総有効分譲面積 ……	107,197	㎡
1. 1戸当り平均専有面積 ……	75.92	㎡
1. 総棟数 ……	81	棟
1. 総階高 ……	1,096	階
1. 1棟当り平均階高 ……	13.5	階
1. 1日当り分譲戸数 ……	45.5	戸
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.4分

1.タイプ別戸数		大阪市		大阪府下		神戸市		兵庫県下		京都市		京都府下		滋賀県		奈良県						
	発売(戸)	契約(戸)	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約	発	売	契	約
ワンルーム	4	2			1	1	3	1														
1 K	58	17					58	17														
1 D K	20	6									20	6										
1 L D K	54	16	2	2	2	2	42	10	6	0	2	2										
2 L D K	183	89	31	20	41	38	40	0	7	1	62	28							2	2		
3 D K	2	2			2	2																
3 L D K	865	592	171	95	470	343	29	17	29	13	112	81	10	10	21	17	23	16				
4 L D K	317	120	34	7	215	79	31	8	14	10	12	12	2	2	5	2	4	0				
5 L D K	2	0															2	0				
合計	1,505	844	238	124	731	465	203	53	56	24	208	129	12	12	26	19	31	18				

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	188	101			88	64	66	20	4	0	18	6			1	0	11	11				
3,000 "	267	168	38	26	172	113	8	6	10	1	13	6			13	9	13	7				
3,300 "	228	156	38	22	105	90	33	13	11	8	31	16			7	7	3	0				
3,500 "	160	83	27	16	80	48	14	4	5	2	27	10	2	2	3	1	2	0				
3,700 "	131	79	16	3	78	55	11	4	5	3	16	9	4	4	1	1						
4,000 "	142	61	34	10	72	34	15	1	2	2	18	13	1	1								
4,300 "	94	56	22	14	33	16	12	3	2	2	19	15	5	5	1	1						
4,500 "	52	18	9	2	22	9	10	2	1	1	9	4					1	0				
4,700 "	40	20	5	3	24	12	1	0	3	0	7	5										
5,000 "	69	29	8	3	29	13	15	0	3	1	14	12										
5,500 "	51	25	12	8	17	8	6	0	5	2	10	7					1	0				
6,000 "	33	20	11	7	7	3	2	0	5	2	8	8										
6,500 "	10	7	2	2			3	0			5	5										
7,000 "	15	10	3	3	2	0	3	0			7	7										
8,000 "	8	5	8	5																		
9,000 "	4	0	2	0			2	0														
9,999 "	3	1					2	0			1	1										
10,000 以上	10	5	3	0	2	0					5	5										
20,000 以上																						
30,000 以上																						
合計	1,505	844	238	124	731	465	203	53	56	24	208	129	12	12	26	19	31	18				

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2007年1月～2010年1月



図－2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2007年1月～2010年1月

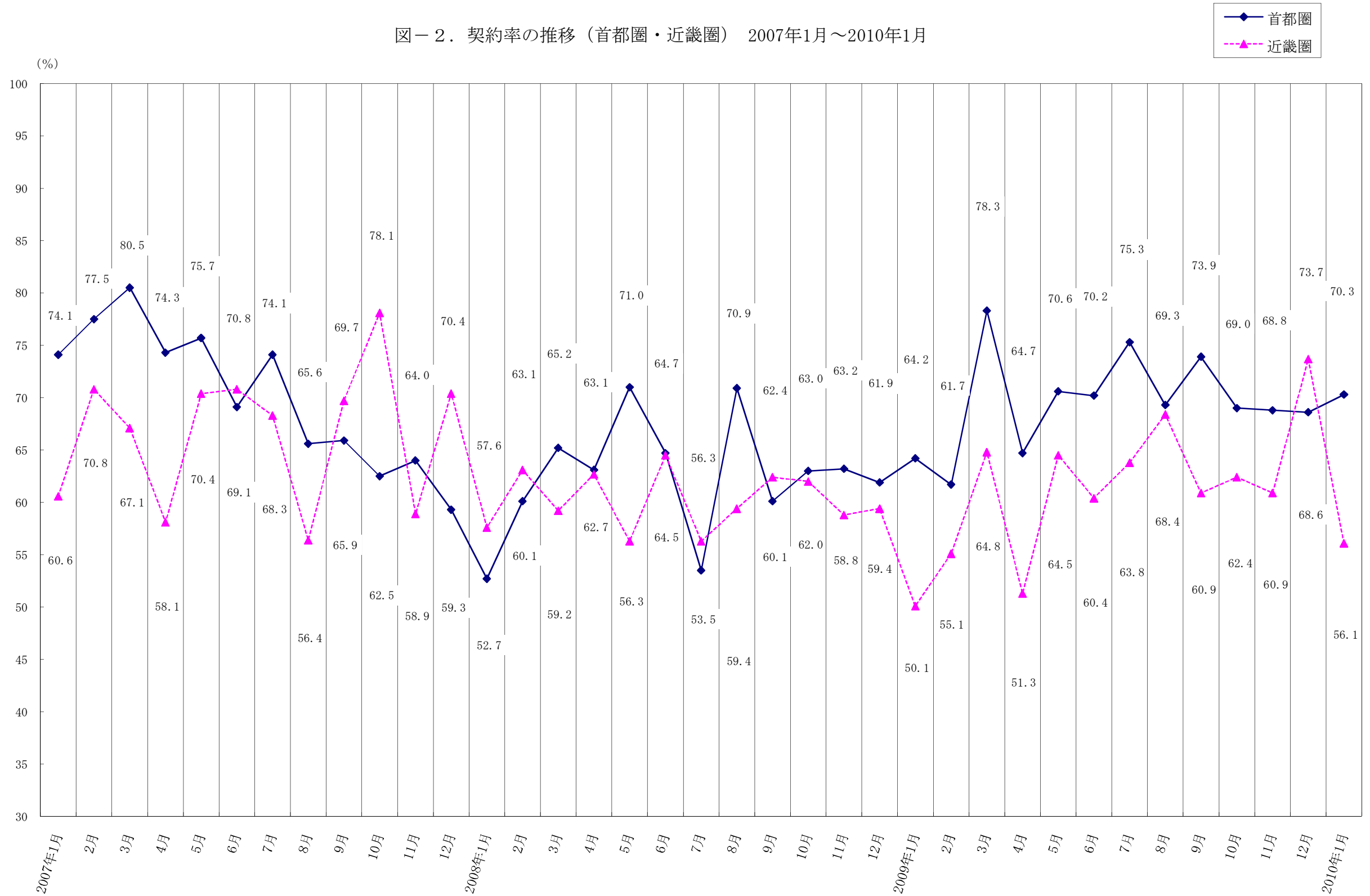


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2008年1月～2010年1月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

