

近畿圏のマンション市場動向

- 2011年12月度 -

2012.1.19

発売は44.3%増の2,427戸、戸当たり価格、単価は3ヶ月連続アップ。
契約率は69.3%と3ヶ月ぶりに70%割れ。在庫は5ヶ月ぶりに増加。

(1) 12月の発売は2,427戸、前年同月(1,682戸)比44.3%増、前月(1,405戸)比72.7%増。

(2) 契約率69.3%、前年同月(70.7%)比1.4ポイントのダウン、前月(70.2%)比0.9ポイントのダウン。

(3) 1戸当たり価格は3,874万円、1㎡当たり単価は56.5万円。

前年同月比で戸当たり価格は36万円(0.9%)のアップ、㎡単価は3.6万円(6.8%)のアップ。

前年同月比で戸当たり価格、㎡単価は3ヶ月連続アップ。

(4) 販売在庫数は3,307戸、前月末比363戸の増加('11年11月末2,944戸、'10年12月末3,971戸)。

(5) 即日完売物件(6物件92戸)

三国の川辺の森リバーガーデン1期3次

ジオ西院天神川1期1・2次

(大阪市 20戸 2,847万円 35.3万円 平均1.1倍 最高3倍)

(京都市 38戸 2,834万円 39.2万円 平均1.1倍 最高2倍)

(6) マンション市況の特徴

今年最大の話題物件登場

市内超高層物件本格化

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（2011年12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. 12月の新規発売戸数は2,427戸である。対前年同月(1,682戸)比745戸、44.3%増、対前月(1,405戸)比1,022戸、72.7%増である。
1. 12月の地域別発売戸数は大阪市部1,100戸(全体比45.3%)、大阪府下567戸(同23.4%)、神戸市部158戸(同6.5%)、兵庫県下432戸(同17.8%)、京都市部78戸(同3.2%)、京都府下91戸(同3.7%)、滋賀県1戸(同0.04%)、奈良県、和歌山県での発売はなかった。
1. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,681戸で、月間契約率は69.3%。前月の70.2%に比べて0.9ポイントのダウン、前年同月の70.7%に比べて1.4ポイントのダウンとなっている。
1. 12月の地域別契約率は大阪市部71.4%、大阪府下76.5%、神戸市部28.5%、兵庫県下68.8%、京都市部89.7%、京都府下53.8%、滋賀県100%。
1. 12月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,874万円、56.5万円である。前年同月に比べ戸当たり価格、㎡単価は3ヶ月連続アップ。2011年11月は3,369万円 50.5万円であったので、前月比総額では505万円(15.0%)のアップ、㎡単価は6.0万円(11.9%)のアップ。2010年12月は3,838万円、52.9万円であったので、前年同月比総額では36万円(0.9%)のアップ、㎡単価は3.6万円(6.8%)のアップ。
1. 12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4,225万円、71.3万円、大阪府下3,863万円、49.0万円、神戸市部4,020万円、53.4万円、兵庫県下3,461万円、44.6万円、京都市部2,142万円 44.8万円、京都府下2,911万円 36.7万円、滋賀県2,840万円 39.4万円。
1. 即日完売は92戸(全体の3.8%)、フラット35登録物件戸数は1,295戸(同53.4%)であった。
1. 12月末現在の継続販売在庫数は3,307戸で、2011年11月末現在の2,944戸に比べて363戸の増加。
1. なお、2012年1月の発売戸数は1,500戸程度の見込みである（'11年1月1,301戸、'10年1月1,505戸、'09年1月1,412戸、'08年1月1,492戸）。

・新規物件特性分析（2011年12月末現在）

1. 対象物件	94	物件
1. 発売戸数	2,427	戸
1. 売却戸数	1,681	戸 (契約率69.3%)
1. 全売却戸数	2,064	戸
1. 全残戸数	3,307	戸 (2011年分残2,416戸完成在庫1,746戸)
1. 即日完売戸数	92	戸 (即日完売率3.8%)
1. フラット35登録物件戸数	1,295	戸 (F35登録物件率53.4%)
1. 1物件当り平均戸数	25.8	戸
1. 総発売額	9,403,126.9	万円
1. 1戸当り平均価格	3,874	万円
1. 1㎡当り分譲単価	56.5	万円 (3.3㎡当り 186.6万円)
1. 総敷地面積	62,994.94	㎡
1. 総建築面積	28,949.96	㎡
1. 総建築延面積	222,583.65	㎡
1. 総有効分譲面積	166,288	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	68.52	㎡
1. 総棟数	95	棟
1. 総階高	1,656	階
1. 1棟当り平均階高	17.4	階
1. 1日当り分譲戸数	78.3	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	6.4分

・新規物件特性分析（2010年 12月末現在）

1. 対象物件	85	物件
1. 発売戸数	1,682	戸
1. 売却戸数	1,190	戸 (契約率70.7%)
1. 全売却戸数	1,660	戸
1. 全残戸数	3,971	戸 (2010年分残2,745戸完成在庫2,177戸)
1. 即日完売戸数	132	戸 (即日完売率7.8%)
1. フラット35登録物件戸数	1,558	戸 (F35登録物件率92.6%)
1. 1物件当り平均戸数	19.8	戸
1. 総発売額	6,454,782.2	万円
1. 1戸当り平均価格	3,838	万円
1. 1㎡当り分譲単価	52.9	万円 (3.3㎡当り 174.7万円)
1. 総敷地面積	51,640.92	㎡
1. 総建築面積	23,528.58	㎡
1. 総建築延面積	167,846.20	㎡
1. 総有効分譲面積	121,951	㎡
1. 1戸当り平均専有面積	72.50	㎡
1. 総棟数	86	棟
1. 総階高	1,288	階
1. 1棟当り平均階高	15	階
1. 1日当り分譲戸数	54.3	戸
1. 平均所要時間	最寄駅から	7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			
		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	発売	契約		
1	K	436	331	396	299							40	32				
1	D K	17	15	17	15												
1	L D K	102	83	101	83			1	0								
2	L D K	263	200	192	161	20	18	32	13	18	7			1	1		
3	L D K	1,228	830	331	192	413	325	111	31	290	218	27	27	55	36	1	1
4	L D K	380	221	62	34	134	91	14	1	124	72	11	11	35	12		
5	L D K	1	1	1	1												
合計		2,427	1,681	1,100	785	567	434	158	45	432	297	78	70	91	49	1	1

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	585	422	430	319	11	7	5	2	56	38	52	44	31	12		
3,000 "	365	230	131	91	75	51	30	3	90	55	16	16	22	13	1	1
3,300 "	219	149	52	33	77	58	24	11	50	37	2	2	14	8		
3,500 "	186	145	17	12	67	60	12	1	76	61	4	4	10	7		
3,700 "	141	100	27	20	60	50	5	1	40	25	2	2	7	2		
4,000 "	168	100	56	32	59	42	15	4	34	18	2	2	2	2		
4,300 "	133	81	42	27	48	35	15	3	24	12			4	4		
4,500 "	82	62	23	14	41	34	9	6	9	8						
4,700 "	84	63	30	16	46	40	2	1	6	6						
5,000 "	96	62	27	13	38	29	6	1	24	18			1	1		
5,500 "	103	70	56	42	20	14	18	8	9	6						
6,000 "	46	29	27	17	8	4	5	2	6	6						
6,500 "	44	28	24	20	11	6	7	0	2	2						
7,000 "	38	32	32	27	4	3			2	2						
8,000 "	18	10	9	6	2	1	5	2	2	1						
9,000 "	21	18	19	16					2	2						
9,999 "	34	17	34	17												
10,000 以上	53	52	53	52												
20,000 以上	10	10	10	10												
30,000 以上	1	1	1	1												
合計	2,427	1,681	1,100	785	567	434	158	45	432	297	78	70	91	49	1	1

図 - 1 . 新築マンション価格の推移 (首都圏・近畿圏) 2008年12月～2011年12月

(万円)

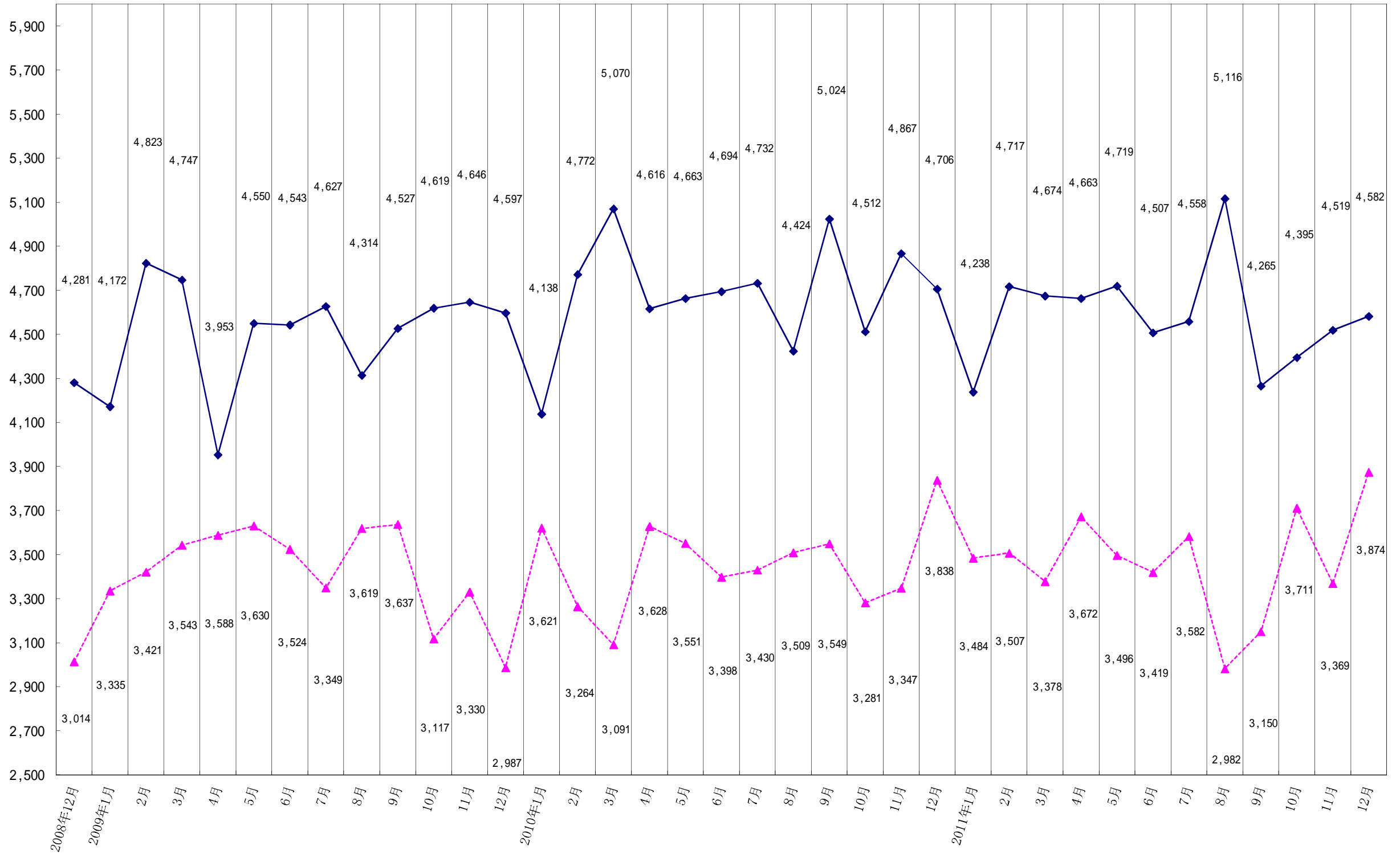


図 - 2 . 契約率の推移 (首都圏・近畿圏) 2008年12月～2011年12月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

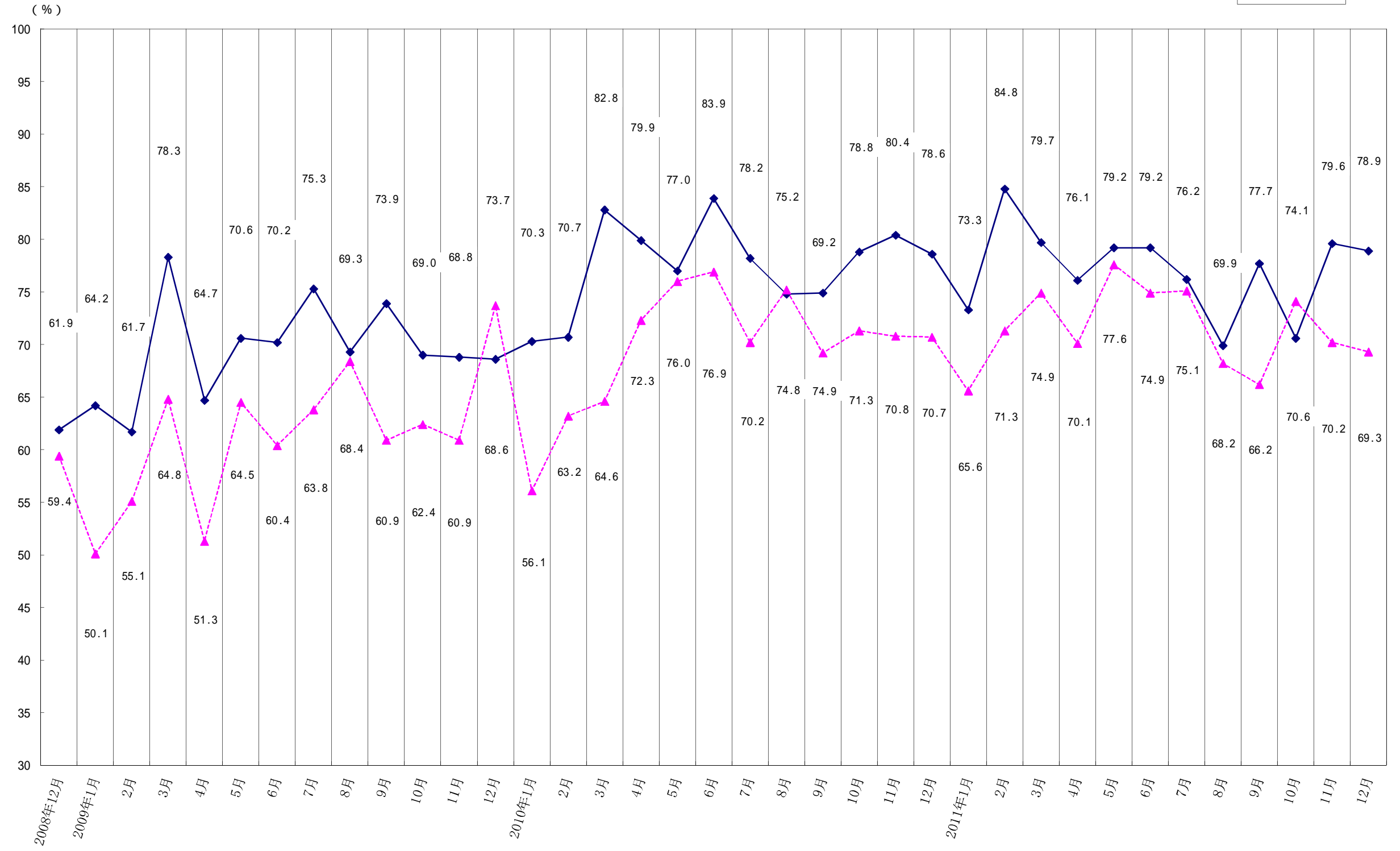


図 - 3 . 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2009年12月～2011年12月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

