

近畿圏のマンション市場動向

- 2010年6月度 -

2010.7.15

発売は60.7%増の2,449戸、前年同月比2ヶ月連続増加。
契約率は76.9%、在庫は7ヶ月連続減少。

(1) 6月の発売は2,449戸、前年同月(1,524戸)比60.7%増、前月(1,763戸)比38.9%増。

(2) 契約率76.9%、前年同月(60.4%)比16.5ポイントのアップ、前月(76.0%)比0.9ポイントのアップ。

(3) 1戸当り価格は3,398万円、1㎡当り単価は48.6万円。

前年同月比で戸当り価格は126万円(3.6%)のダウン、㎡単価は1.7万円(3.6%)のアップ。

前年同月比で戸当り価格は2ヶ月連続ダウン、㎡単価は4ヶ月ぶりにアップ。

(4) 販売在庫数は4,098戸、前月末比134戸の減少('10年5月末4,232戸、'09年6月末5,836戸)。

(5) 即日完売物件(11物件、666戸)

リバーガーデンECOシティ-アリスの森-1期

(大阪市 50戸 2,570万円 33.6万円 平均1.4倍 最高11倍)

シャリエ鶴見緑地エルグレース1期1・2期

(大阪市 129戸 3,283万円 44.1万円 先着順)

クラウドシティ茨木1期1・2次

(茨木市 125戸 3,988万円 51.1万円 平均1.1倍 最高3倍)

ザ・宝塚タワー1期1・2次

(宝塚市 110戸 4,065万円 53.0万円 平均1倍 最高2倍)

ローレルコートあやめ池

(奈良市 69戸 4,137万円 46.9万円 平均7.5倍 最高27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

新規発売、話題物件登場

大阪事務所 = 大阪府中央区備後町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6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. 6月の新規発売戸数は2,449戸である。対前年同月(1,524戸)比925戸、60.7%増、対前月(1,763戸)比686戸、38.9%増である。
1. 6月の地域別発売戸数は大阪市部633戸(全体比25.8%)、大阪府下810戸(同33.1%)、神戸市部244戸(同10.0%)、兵庫県下427戸(同17.4%)、京都市部80戸(同3.3%)、京都府下46戸(同1.9%)、滋賀県2戸(同0.1%)、奈良県97戸(同4.0%)、和歌山県110戸(同4.5%)。
1. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,884戸で、月間契約率は76.9%。前月の76.0%に比べて0.9ポイントのアップ、前年同月の60.4%に比べて16.5ポイントのアップとなっている。
1. 6月の地域別契約率は大阪市部80.1%、大阪府下79.8%、神戸市部68.9%、兵庫県下84.8%、京都市部40.0%、京都府下69.6%、奈良県86.6%、滋賀県100%、和歌山県46.4%。
1. 6月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、3,398万円、48.6万円である。前年同月に比べ戸当たり価格は2ヶ月連続ダウン、㎡単価は4ヶ月ぶりにアップ。2010年5月は3,551万円、47.0万円であったので、前月比総額では153万円(4.3%)のダウン、㎡単価は1.6万円(3.4%)のアップ。2009年6月は3,524万円、46.9万円であったので、前年同月比総額では126万円(3.6%)のダウン、㎡単価は1.7万円(3.6%)のアップ。
1. 6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2,977万円、48.5万円、大阪府下3,529万円、47.2万円、神戸市部2,915万円、54.3万円、兵庫県下4,155万円、53.7万円、京都市部3,184万円、47.9万円、京都府下2,946万円、36.9万円、奈良県4,062万円、46.6万円、滋賀県2,885万円、41.8万円、和歌山県2,759万円、38.5万円。
1. 即日完売は666戸(全体の27.2%)、フラット35登録物件戸数は1,882戸(同76.8%)であった。
1. 6月末現在の継続販売在庫数は4,098戸で、2010年5月末現在の4,232戸に比べて134戸の減少。
1. なお、2010年7月の発売戸数は1,800戸程度の見込みである（'09年7月1,247戸、'08年7月1,786戸、'07年7月2,533戸、'06年7月3,271戸）。

・新規物件特性分析（2010年 6月末現在）

1. 対象物件	98 物件
1. 発売戸数	2,449 戸
1. 売却戸数	1,884 戸 (契約率76.9%)
1. 全売却戸数	2,583 戸
1. 全残戸数	4,098 戸 (2010年分残1,882戸完成在庫2,859戸)
1. 即日完売戸数	666 戸 (即日完売率27.2%)
1. フラット35登録物件戸数	1,882 戸 (F35登録物件率76.8%)
1. 1物件当り平均戸数	25.0 戸
1. 総発売額	8,321,978.1 万円
1. 1戸当り平均価格	3,398 万円
1. 1㎡当り分譲単価	48.6 万円 (3.3㎡当り160.5万円)
1. 総敷地面積	75,582.38 ㎡
1. 総建築面積	36,905.58 ㎡
1. 総建築延面積	224,311.92 ㎡
1. 総有効分譲面積	171,062 ㎡
1. 1戸当り平均専有面積	69.85 ㎡
1. 総棟数	102 棟
1. 総階高	1,399 階
1. 1棟当り平均階高	13.7 階
1. 1日当り分譲戸数	79.0 戸
1. 平均所要時間	最寄駅から 6.4 分

・新規物件特性分析（2009年 6月末現在）

1. 対象物件	71 物件
1. 発売戸数	1,524 戸
1. 売却戸数	920 戸 (契約率60.4%)
1. 全売却戸数	1,577 戸
1. 全残戸数	5,836 戸 (2009年分残3,019戸完成在庫3,279戸)
1. 即日完売戸数	21 戸 (即日完売率1.4%)
1. フラット35登録物件戸数	1,209 戸 (F35登録物件率79.3%)
1. 1物件当り平均戸数	21.5 戸
1. 総発売額	5,371,026.0 万円
1. 1戸当り平均価格	3,524 万円
1. 1㎡当り分譲単価	46.9 万円 (3.3㎡当り154.9万円)
1. 総敷地面積	50,522.88 ㎡
1. 総建築面積	23,934.05 ㎡
1. 総建築延面積	160,678.47 ㎡
1. 総有効分譲面積	114,443 ㎡
1. 1戸当り平均専有面積	75.09 ㎡
1. 総棟数	73 棟
1. 総階高	1,066 階
1. 1棟当り平均階高	15.0 階
1. 1日当り分譲戸数	49.0 戸
1. 平均所要時間	最寄駅から 7.2 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		和歌山県	
	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	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約
ワンルーム	204	148	127	98			77	50												
1 K	21	13	12	7			9	6												
1 D K	9	8					4	3	5	5										
1 L D K	50	45	15	15	16	15	8	6	5	5	6	4								
2 D K	4	4			3	3			1	1										
2 L D K	238	182	49	41	86	59	16	15	36	34	20	10	2	2			3	2	26	19
3 L D K	1,472	1,161	356	286	504	417	109	73	285	251	50	18	27	22	2	2	74	66	65	26
4 L D K	450	322	73	59	201	152	21	15	95	66	4	0	17	8			20	16	19	6
5 L D K	1	1	1	1																
合計	2,449	1,884	633	507	810	646	244	168	427	362	80	32	46	32	2	2	97	84	110	51

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	425	319	186	151	66	47	103	70	26	23	3	1	3	3					38	24
3,000 "	509	381	167	147	183	138	25	18	34	31	33	10	25	22	2	2			40	13
3,300 "	331	255	78	66	136	113	28	22	33	28	19	10	12	4			5	3	20	9
3,500 "	201	167	46	37	91	76	16	15	26	26	6	3	5	3			5	4	6	3
3,700 "	147	120	23	17	66	57	10	6	24	23	5	2					15	13	4	2
4,000 "	217	179	40	29	64	50	14	13	61	57	8	4	1	0			27	26	2	0
4,300 "	212	169	48	35	49	38	19	14	69	61	3	1					24	20		
4,500 "	95	80	9	7	47	44	3	1	32	25	1	0					3	3		
4,700 "	68	55	9	7	28	25	5	2	17	13	1	1					8	7		
5,000 "	75	54	9	3	34	25	3	1	26	22							3	3		
5,500 "	88	57	11	4	28	22	11	6	35	23	1	0					2	2		
6,000 "	35	19	1		6	4	6	0	17	12							5	3		
6,500 "	14	11	1	1	4	3			9	7										
7,000 "	16	11	3	2	4	3	1	0	8	6										
8,000 "	11	5			2	1			9	4										
9,000 "	3	1			2	0			1	1										
9,999 "																				
10,000 以上	2	1	2	1																
20,000 以上																				
30,000 以上																				
合計	2,449	1,884	633	507	810	646	244	168	427	362	80	32	46	32	2	2	97	84	110	51

図 - 1 . 新築マンション価格の推移 (首都圏・近畿圏) 2007年6月～2010年6月

● 首都圏
▲ 近畿圏

(万円)

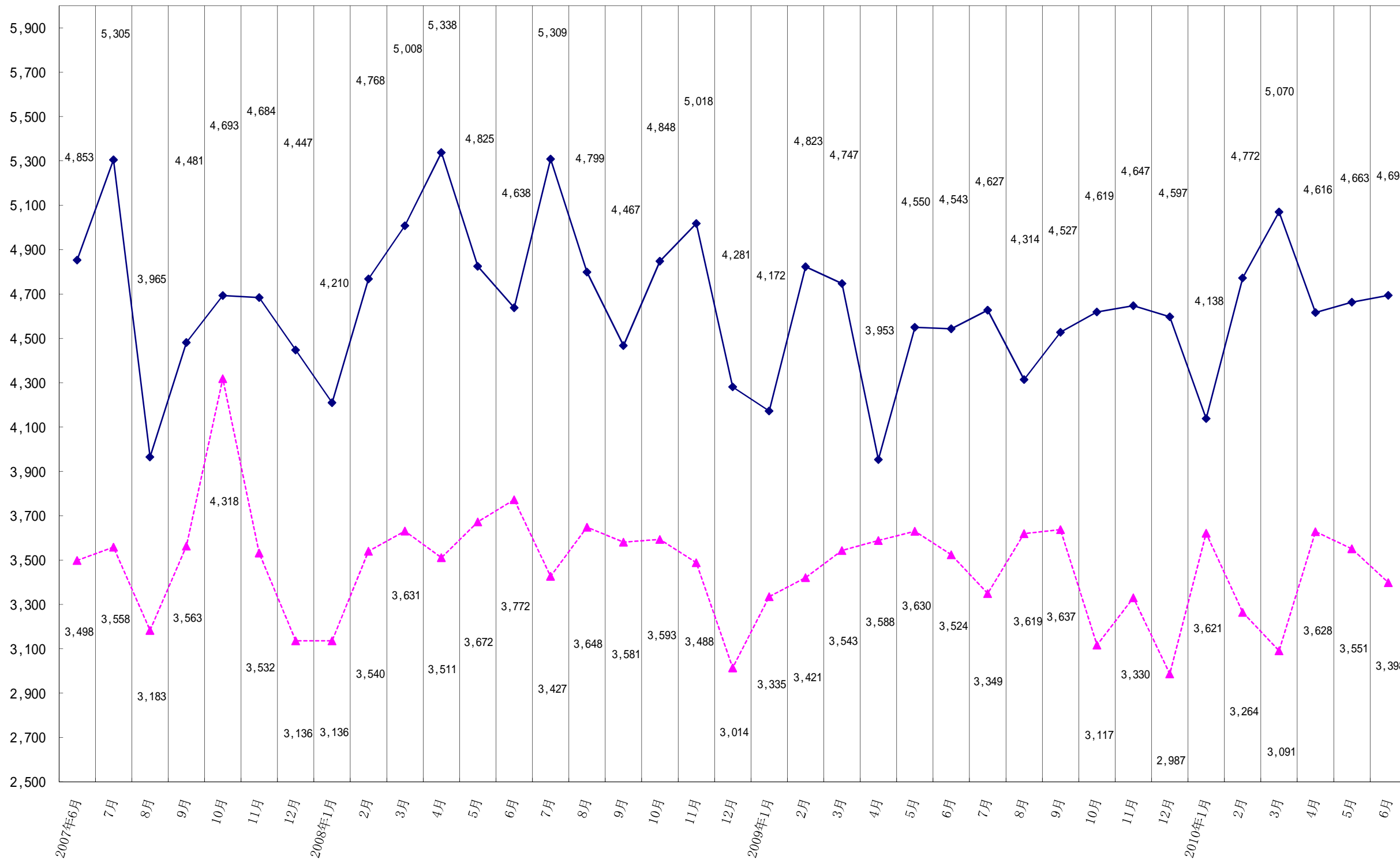


図 - 2 . 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2007年6月～2010年6月

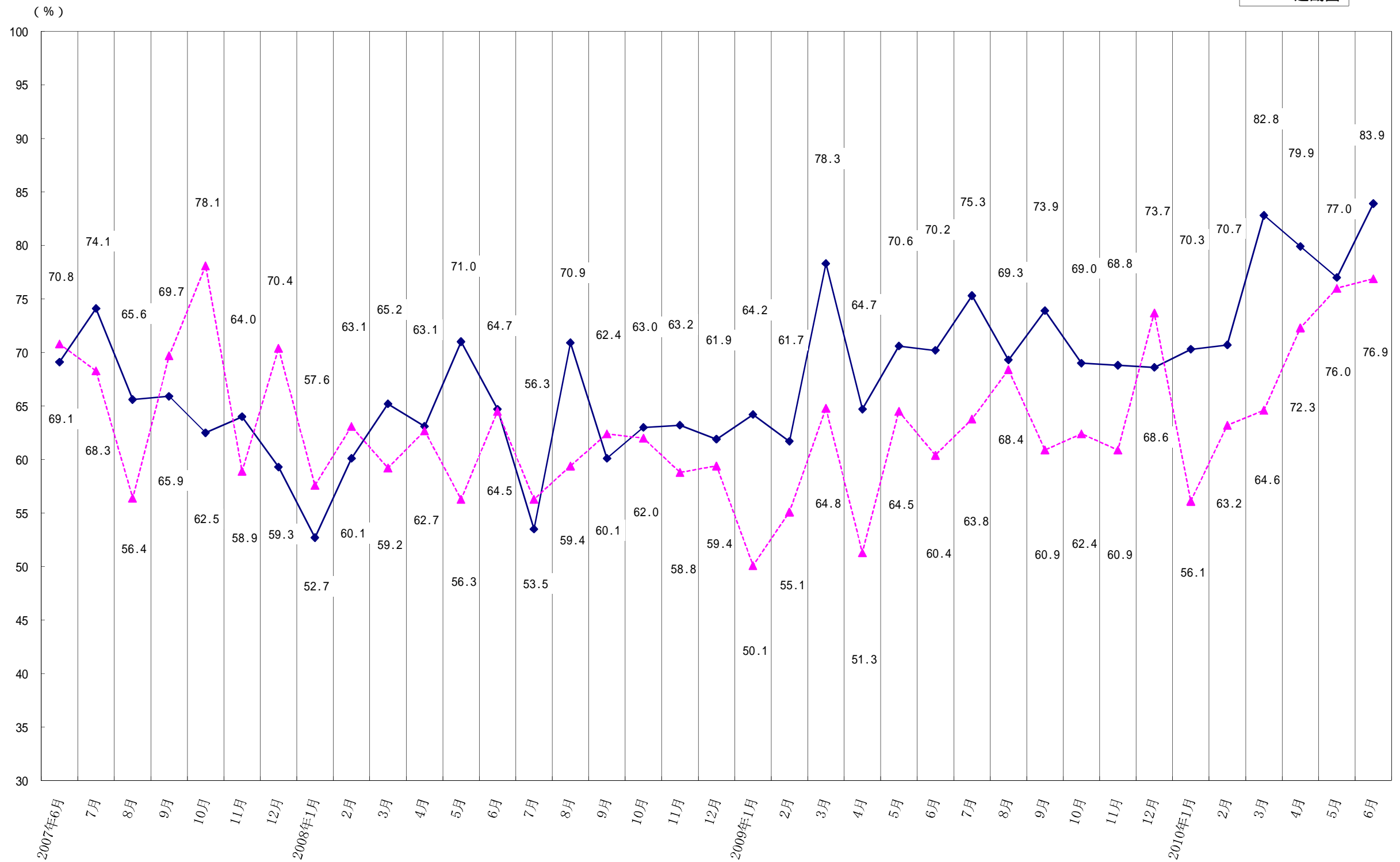


図 - 3 . 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2008年6月～2010年6月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

