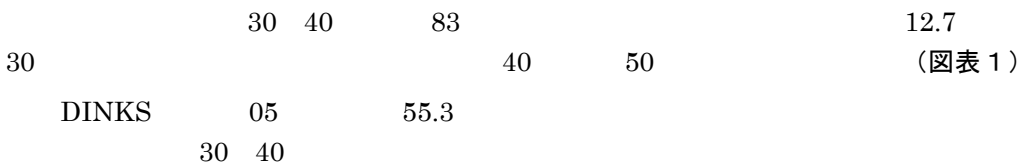


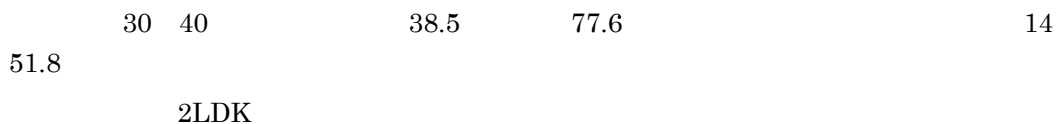
ズームイン シングル・DINKS の居住ニーズ

近年、不動産市場で存在感を増しているのがシングル(特に女性)やDINKS世帯である。近畿圏ではこうした需要がどの程度存在するのか、またその居住ニーズはどういったものなのか、各種統計資料を交えながら、新築マンションや中古マンション市場での動きについて紹介する。

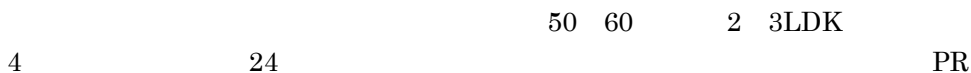
1. シングル・DINKS 世帯の実態



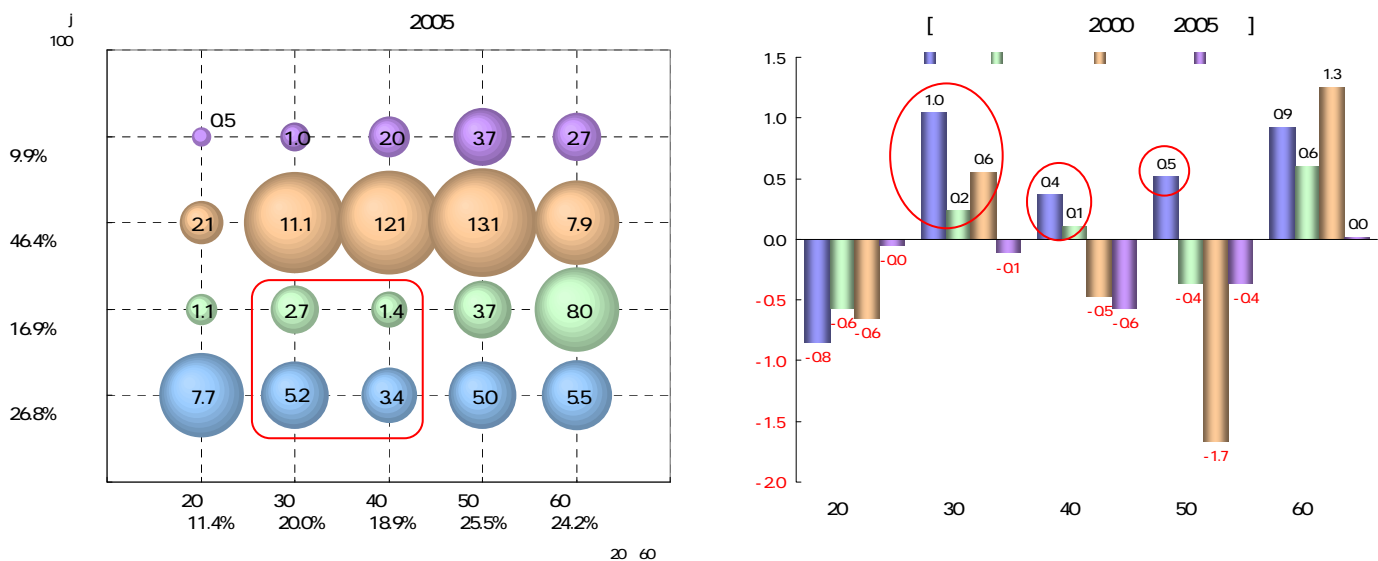
2. 対応する住宅供給・ストックの状況



3. 不動産市場における供給事例

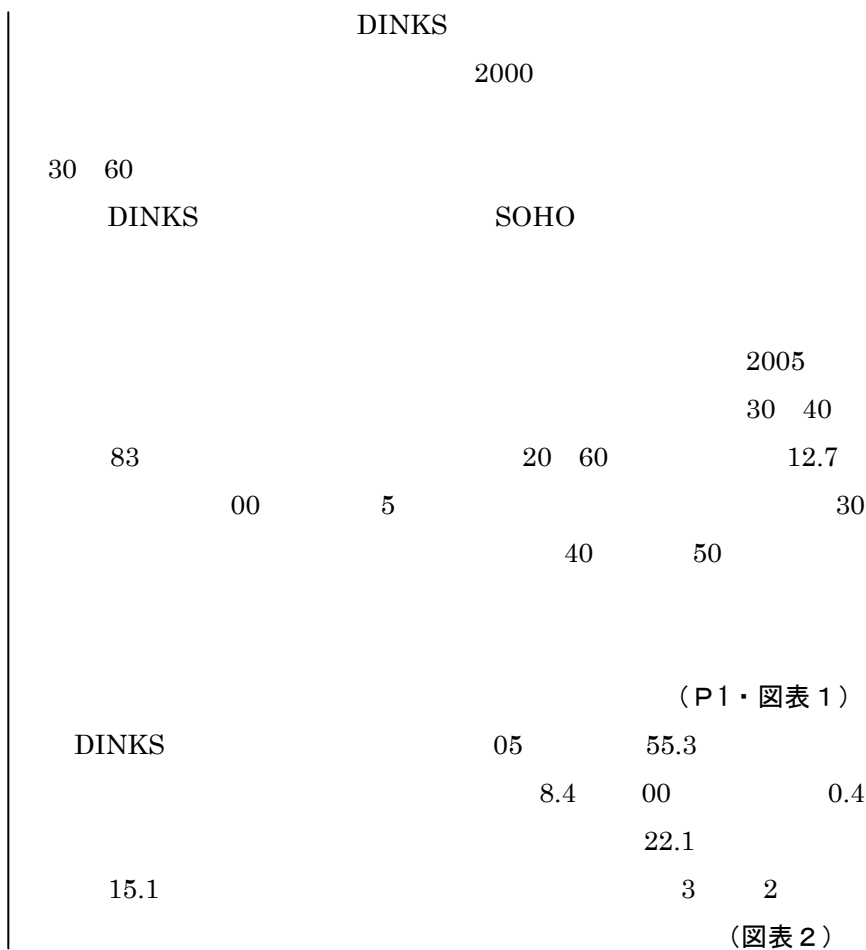


図表 1 近畿圏における単身・夫婦のみ世帯の比率

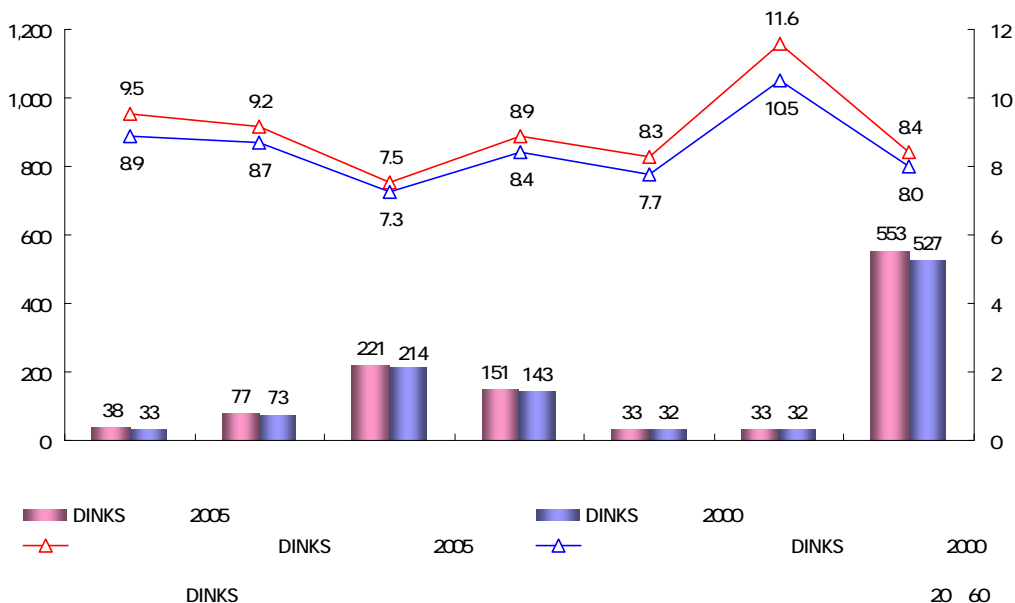


1. シングル・DINKS 世帯の実態

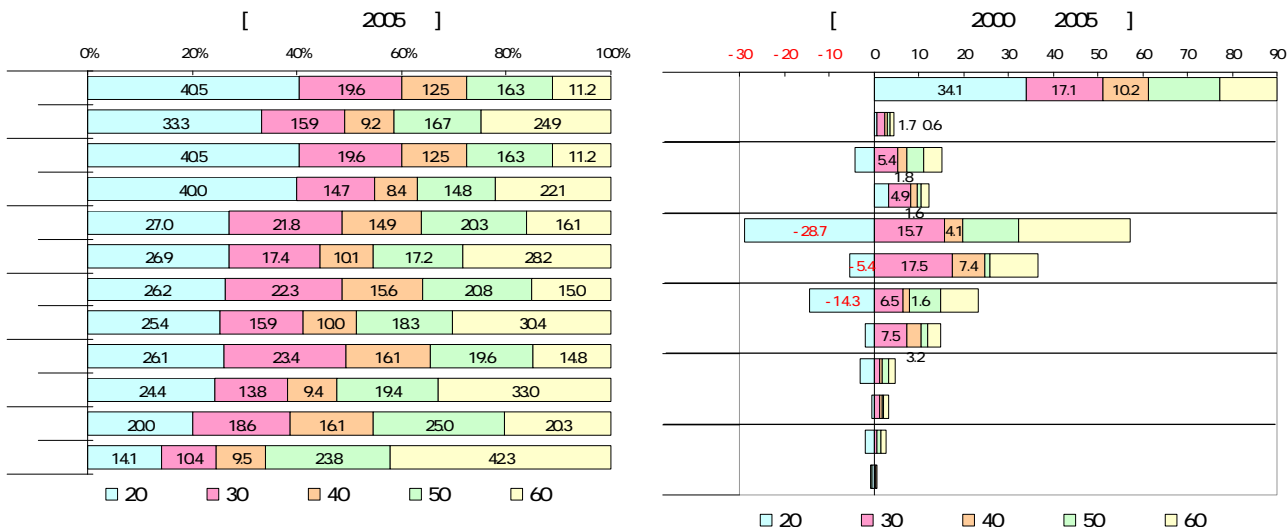
シングル・DINKS は
重要な成長分野



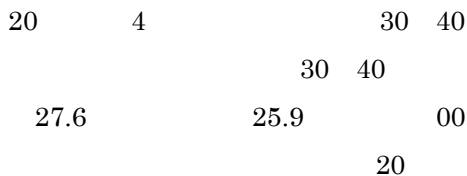
図表2 近畿圏におけるDINKS世帯数の変化



図表3 近畿圏のシングル男性・シングル女性の年齢別状況



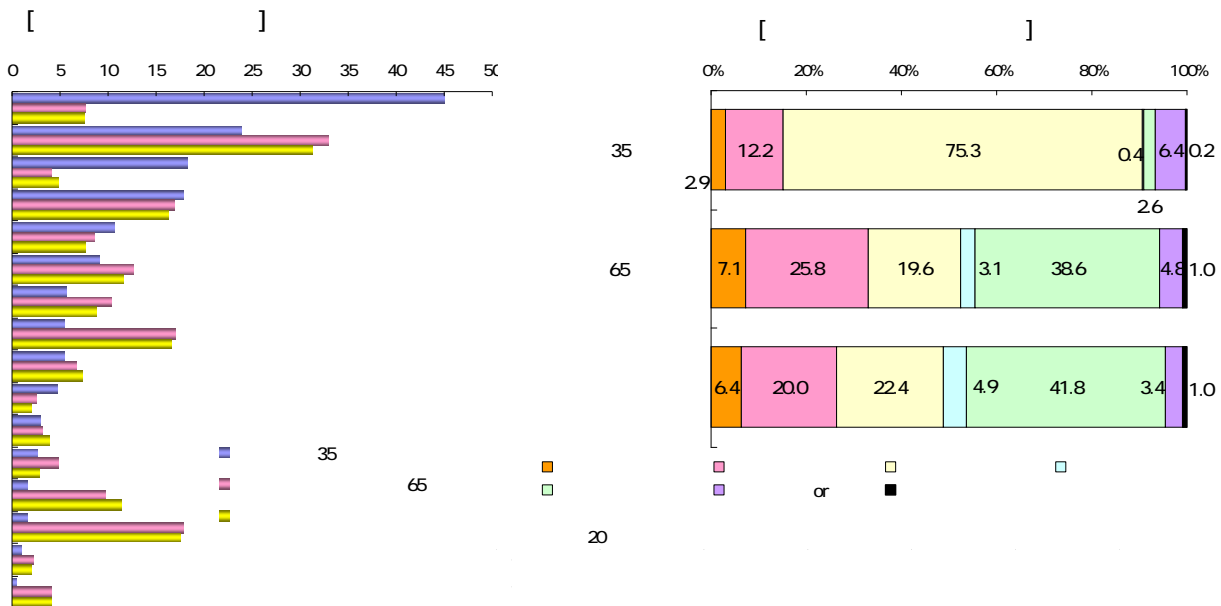
大阪・兵庫で目立つ
シングル女性の増加

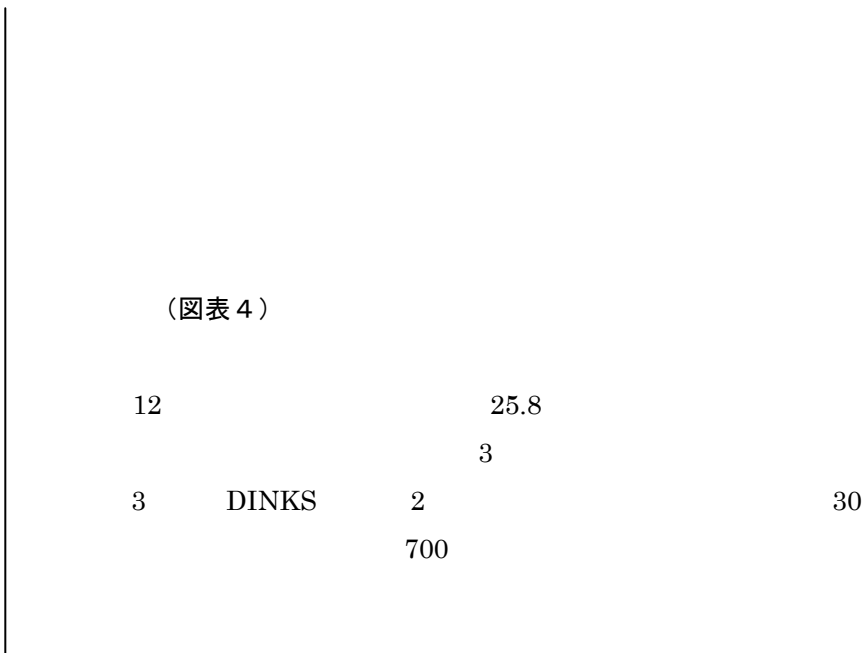


(図表3)

DINKS

図表4 単身・夫婦世帯の居住ニーズ



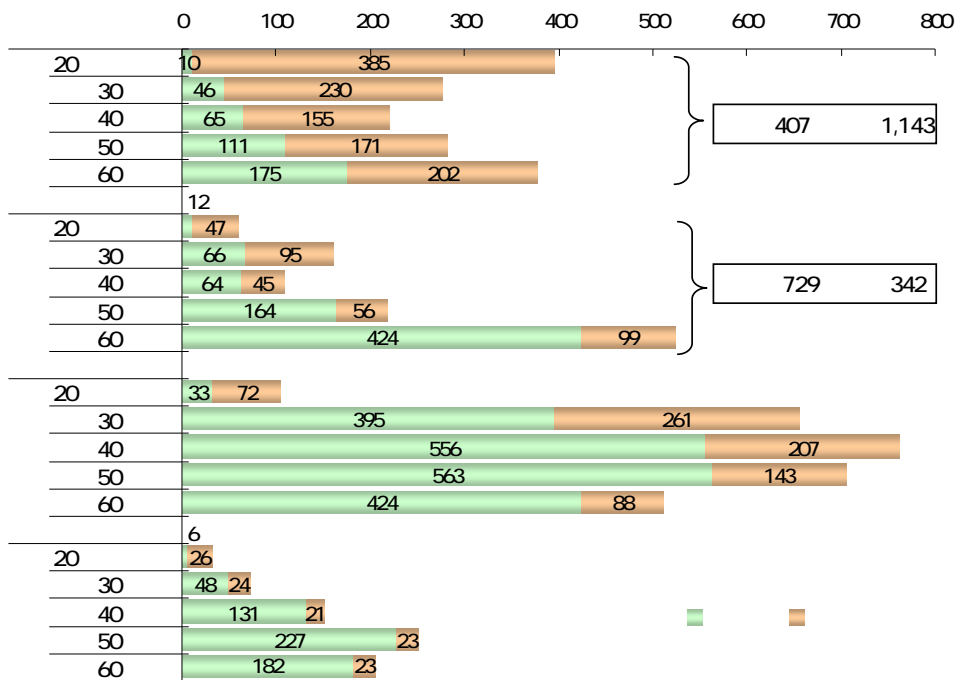


2. 対応する住宅供給・ストックの状況

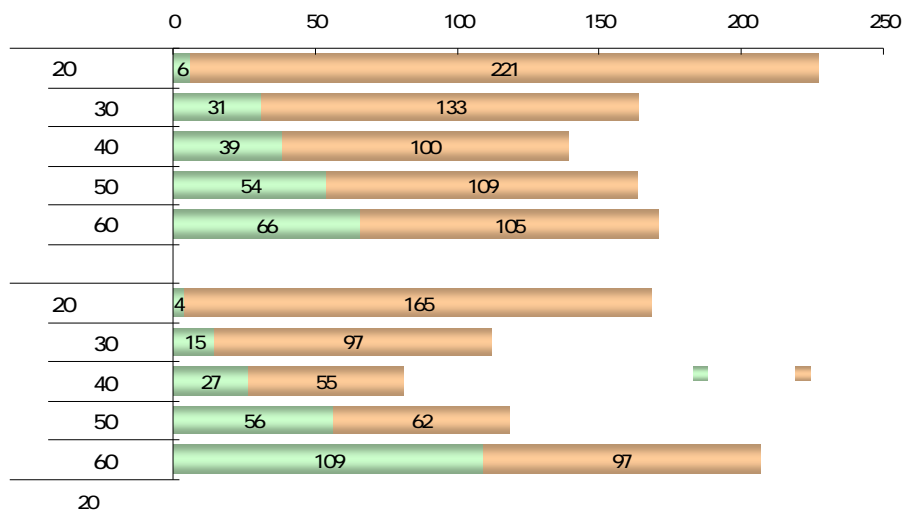
单身・夫婦世帯の半数
以上は借家居住

38.5 77.6 30 40

図表 5 近畿圏における单身・夫婦世帯の居住状況



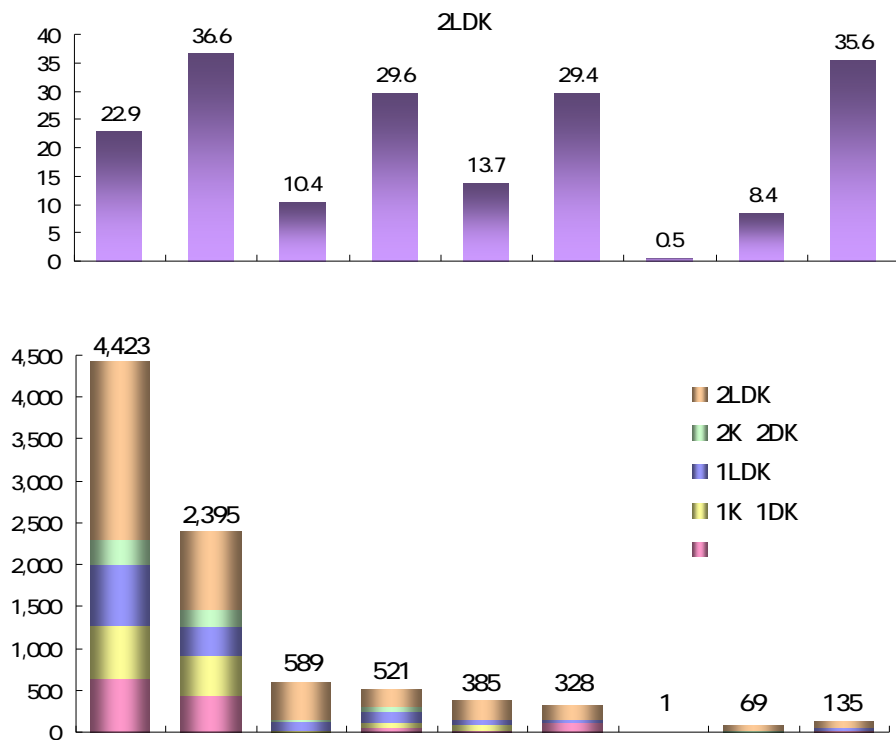
図表6 近畿圏におけるシングル男性・シングル女性の年齢別居住状況



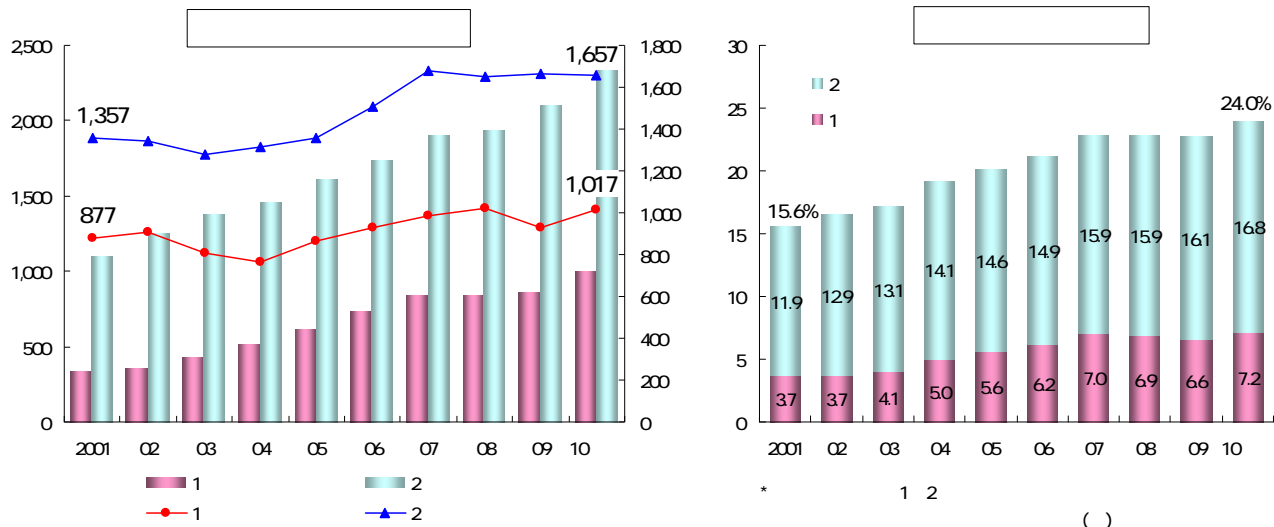
30 40 14 51.8
 (図表5) 30 40

30 40

図表7 新築マンションのタイプ別供給状況 (2010年7月~2011年6月)



図表8 ワンルーム～2LDKまでの中古マンション成約状況



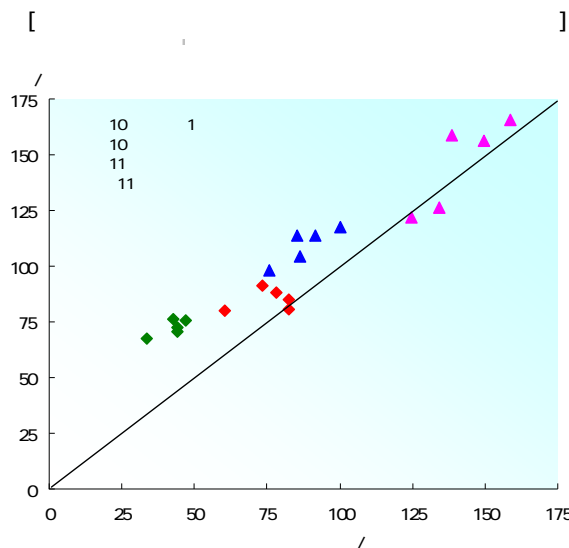
1R・コンパクトマンション市場は
新築・中古とも拡大

23.3	77.0	15.2	78.5
4,423	22.9	1	10
54		7	11
(図表7)		3	6
		10	2,395
		10	24.0
		1,017	01
16.1	2	1,657	22.1
		(図表8)	

収益性確保した京阪神
の中古マンション

PR

図表9 ワンルーム・コンパクトタイプの住居費負担



10				11			
	(a)	(b)	(b)-(a)		(a)	(b)	(b)-(a)
	78.0	88.1	10.1		44.1	72.4	28.3
	60.4	79.8	19.4		33.6	67.2	33.6
	73.3	91.4	18.1		42.7	76.4	33.7
	82.7	80.6	-2.1		44.0	70.3	26.3
	82.3	84.7	2.4		47.2	75.5	28.3
	77.2	86.3	9.2		43.1	72.3	29.2

10				11			
	(a)	(b)	(b)-(a)		(a)	(b)	(b)-(a)
	149.5	156.3	6.9		91.6	114.1	22.5
	124.7	122.0	-2.7		75.7	97.8	22.1
	138.5	158.8	20.3		85.3	113.5	28.3
	134.1	126.2	-7.9		86.2	104.5	18.2
	158.5	165.4	6.9		100.4	117.3	16.9
	138.4	143.4	5.0		84.7	108.1	23.5

	1	2010	/ x	30
	2	2010	/ x	60
		200%		
	1	2010	(/)x	30
	2	2010	(/)x	60
			x 12	

(図表9)

25

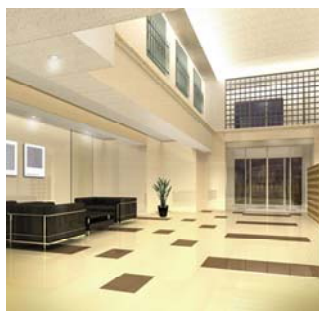
35

3. 不動産市場における供給事例

広めのコンパクトでは
多彩な使い方を提案

10					PR		4
						75	
	50	60	2	3LDK	4		
24							(図表 10)

図表 10 コンパクトタイプの供給事例



- Ⓐ 人と車の動線を分けた歩車分離設計で、小さなお子様も安心
- Ⓑ 80台分の自転車置場、9台分のバイク置場
- Ⓒ 6台分の平面駐車場
- Ⓓ メールコーナーと外出時にも安心の宅配ボックス

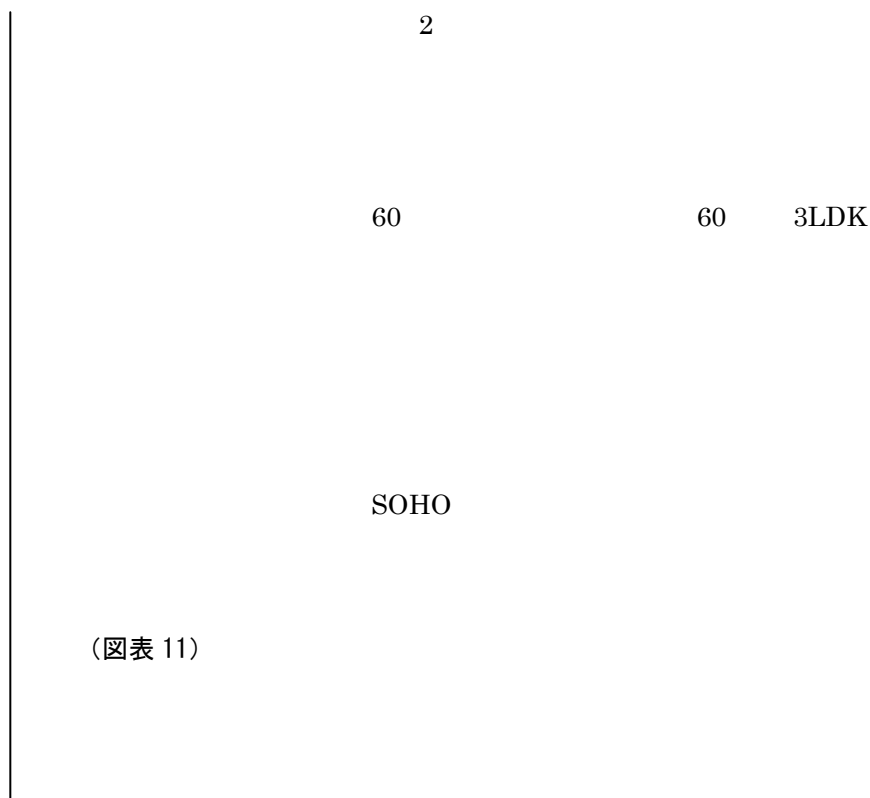


独立性の高い1フロア2〜4邸。居住性&安全性を高めた全53邸。

エントランスのオートロックや防犯カメラなど、安心設備。
[365日24時間セキュリティシステム]
大阪府の防犯マンション登録予定

都市生活ならではのサービス。
必要な時は車を利用できる新しいライフスタイル。
「カーシェアリング」を導入!!

角住戸率 75%



図表 11 ワンルーム・コンパクトタイプに求められるニーズ

1. 自身の居住用

- ・通勤の利便性（都心エリア・交通至便エリア／大規模災害時にも徒歩帰宅可能なエリア）
- ・日常生活の利便性（買い物、レジャー・スポーツ施設、公共施設等）
- ・快適性（ファミリータイプと同等の設備・仕様・管理体制）
- ・住環境（公園近接など利便性と閑静さの両立）

2. セカンドハウス用

- ・通学の利便性（子息の住居用など）
- ・快適性（出張時の宿泊先としてホテルライクな管理体制）
- ・安全性（セキュリティ・プライバシーの確保）
- ・日常生活の利便性（買い物、レジャー・スポーツ施設、公共施設等）

3. 仕事の拠点用

- ・業務の利便性（都心エリア・交通至便エリア／大規模災害時の避難先）
- ・快適性（オフィス利用にも対応した通信等の設備・仕様・管理体制）
- ・安全性（セキュリティ・プライバシーの確保）
- ・日常生活の利便性（SOHOとして利用可能な各種施設へのアクセス性の確保）

4. 中古マンションに対するニーズ

- ▼都心・交通至便エリアでの価格の低廉さ・物件の豊富さ
- ▼賃貸時の高い収益性、売却時の流動性
- ▼リノベーション等によるオーダーメイド仕様の導入（自由な設備・仕様の実現）
- ▼若年層中心に経年物件への抵抗感の希薄化
- ▼住戸規模の制約がむしろ利点に（狭い2DKのスタジオタイプ化など）



特集 在庫物件からみた市場トレンド

中古住宅市場の動きは様々な指標から捉えることができるが、今回はこれまで取り上げることの少なかった在庫物件に着目し、成約や新規登録物件との比較から市場のトレンド把握を試みる。件数や価格の変動を合わせ見ること、市況の循環サイクルや方向性を探ってみたい。

1. 在庫物件の四半期動向

08 9

(図表1)

2. 在庫循環からみた市況動向

1

07

11

3. 在庫物件からみた近畿圏の長期トレンド

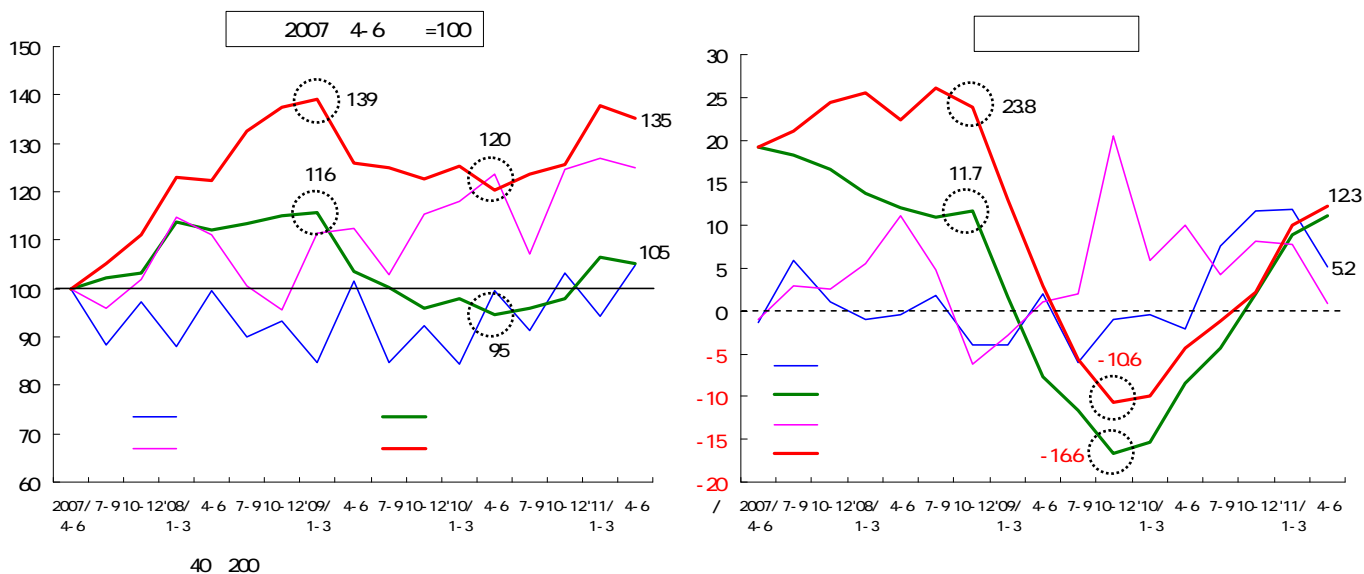
09

09

09

11

図表1 在庫・成約件数の四半期別動向（近畿圏）



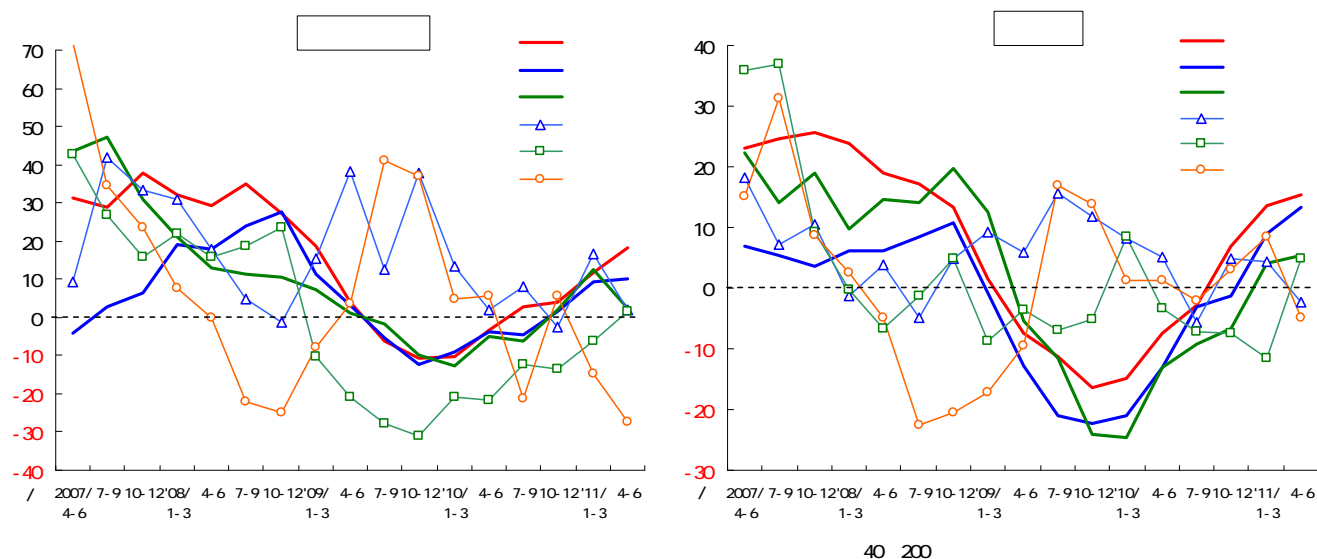
1. 在庫物件の四半期動向

市況変動を捉えやすい
在庫の動き

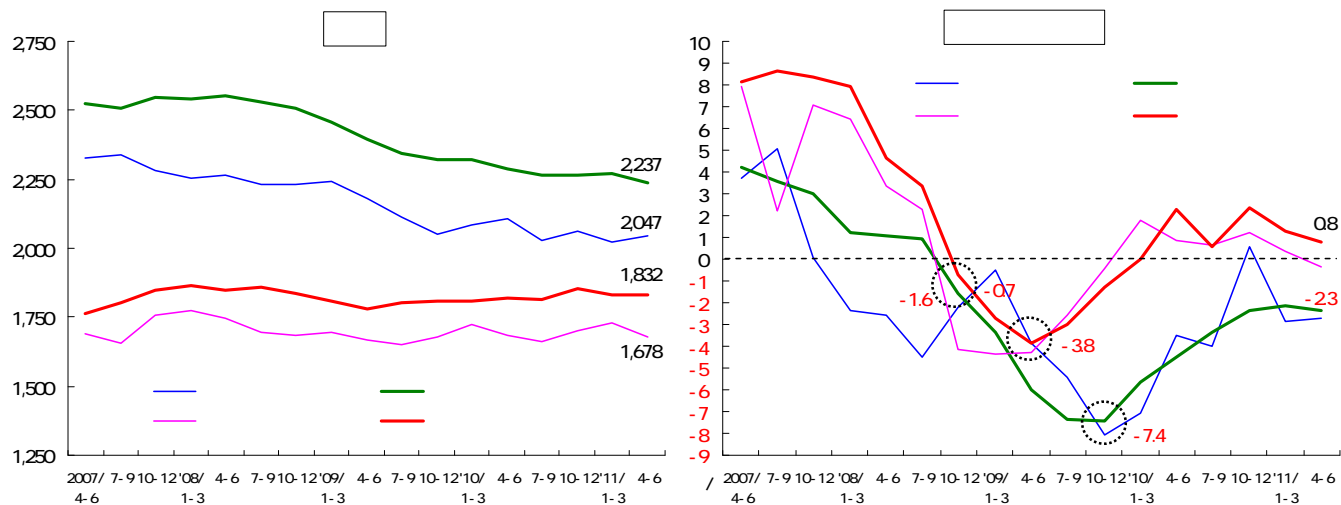
Real Time Eyes

1 3
09 1 3
7 9
(P 1・図表 1) 08 9
2007 4 6
09
4 6
10 12

図表 2 在庫件数の四半期別増減率（前年同期比／2府4県）



図表3 在庫・成約物件の四半期別価格と変動率（近畿圏）



40 200

在庫価格は成約価格を
トレース

10

11 4 6

4

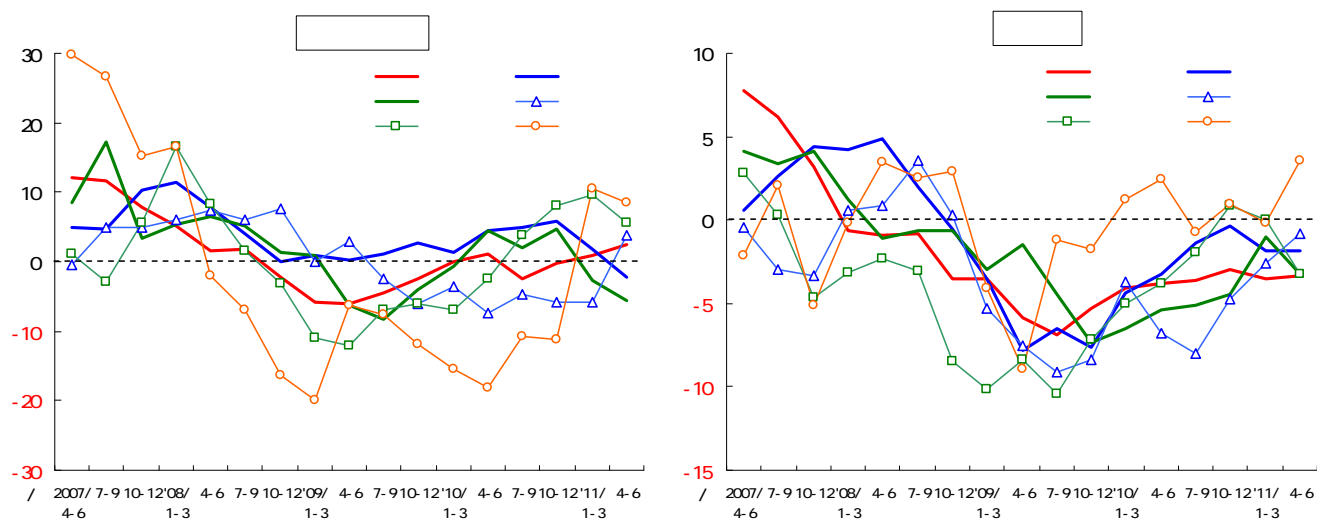
09 10

(図表2)

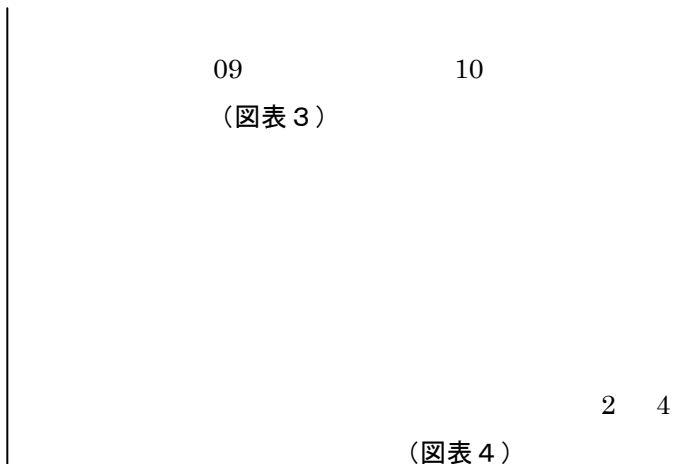
10

08 10 12

図表4 在庫価格の四半期別変動率（前年同期比／2府4県）

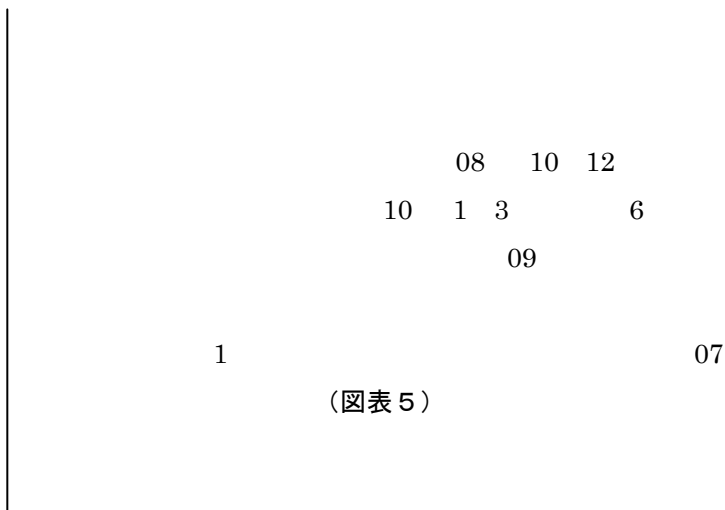


40 200

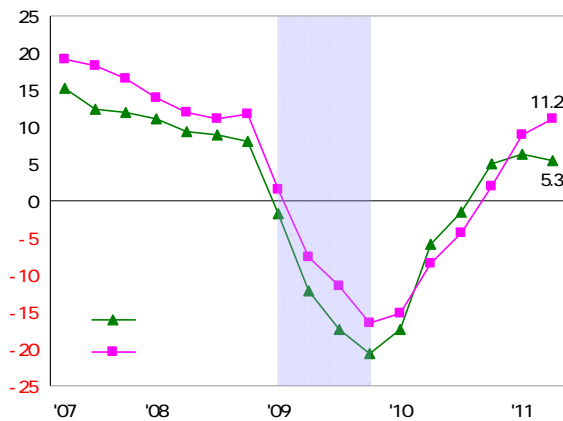
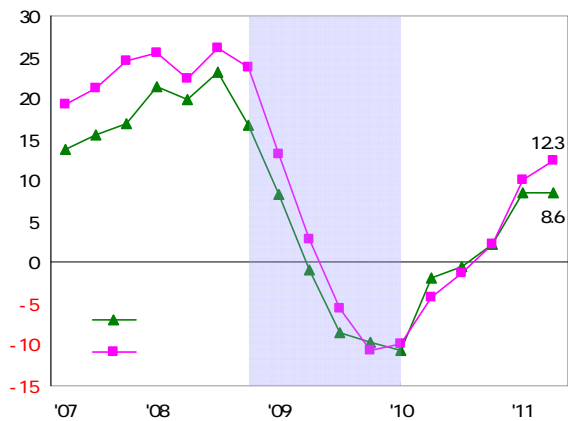


2. 在庫循環からみた市況動向

循環的要素を持つ
新規登録と在庫件数



図表5 在庫・新規登録件数の前年同期比の推移（近畿圏）

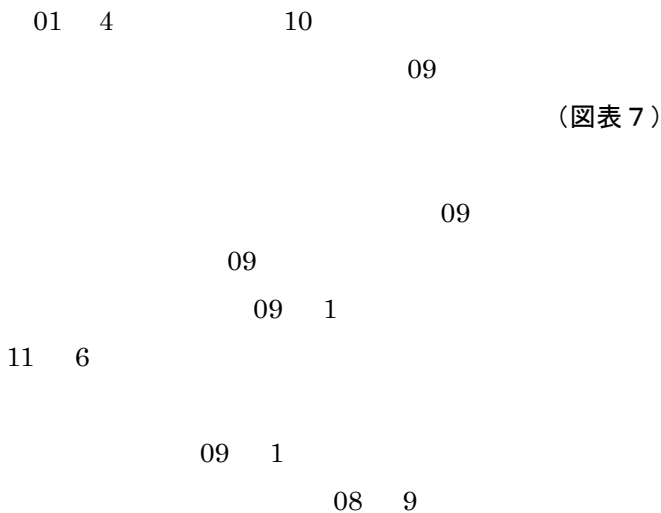


1 3 4 6 7 9 10 12

40 200

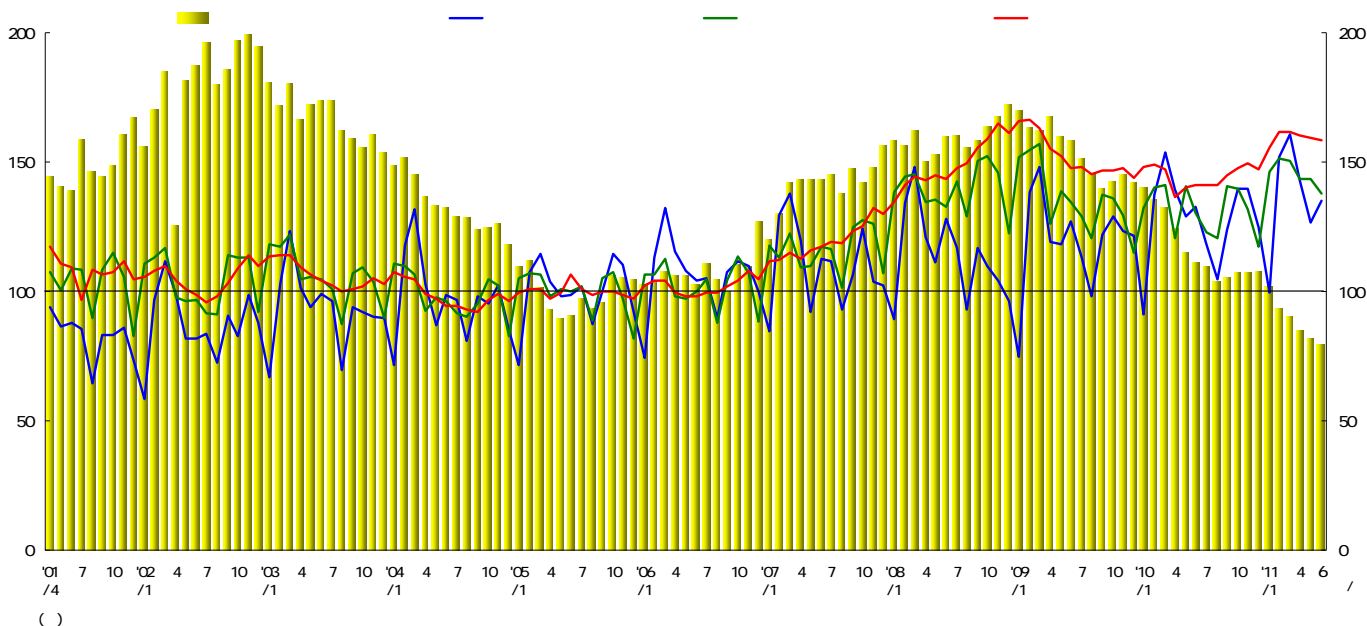
3. 在庫物件からみた近畿圏の長期トレンド

中古マンションの在庫拡大
新築は縮小続く

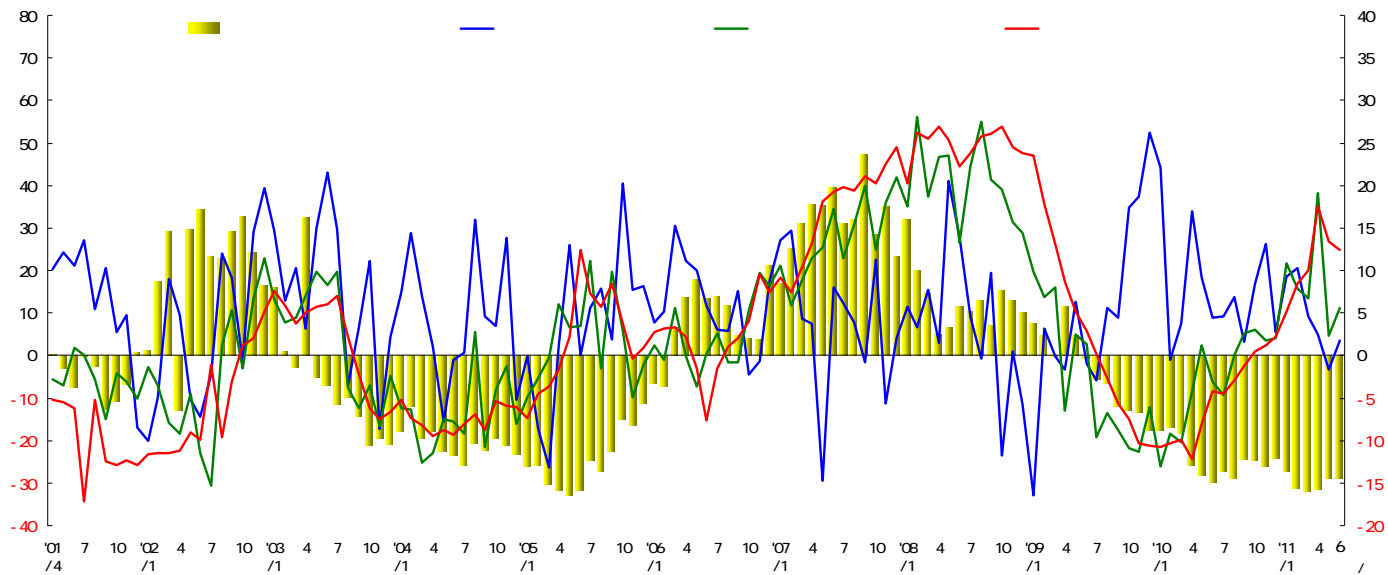


(図表 7)

図表 7 近畿圏のマンション市場の長期トレンド (指数：2005 年平均=100)



図表8 近畿圏のマンション市場の長期トレンド（前年同月比）

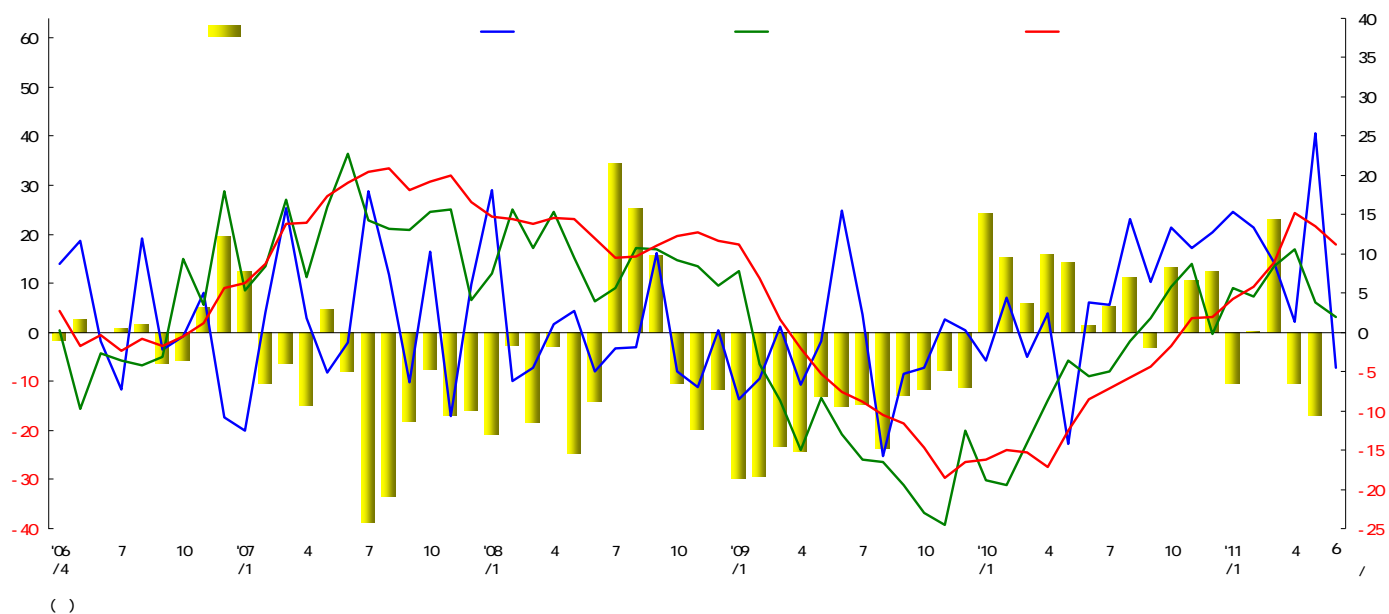


()

		08	10	09	4	
				10	4	
	1					11
				(図表8)		
			08			
09	6					2
10						
			08	12		09
4					08	10
		09	2			2

戸建在庫の動きは
新規登録に2ヶ月遅行

図表9 近畿圏の戸建住宅市場の長期トレンド（前年同月比）



(図表9)

市況トレンド 2011年4~6月期の近畿圏市場

2011年4~6月期の近畿圏の中古住宅市場はマンション・戸建価格が下落に転じ、成約件数の増加率も低下傾向にある。11年当初から不動産購入マインドは大きく減退するなど、市場に変化の兆しが見え始めており、当面は売り出し価格の調整がどこまで進むか注目される。

1. 中古マンション市場の動き

11	4	6		3,608	0.9
(図表1)			3		
			1,677	0.4	6
					0.2

2. 中古戸建住宅市場の動き

			2,441 件	3.7	5.3
3					(図表2)
			1,934	3.9	2.5
					11

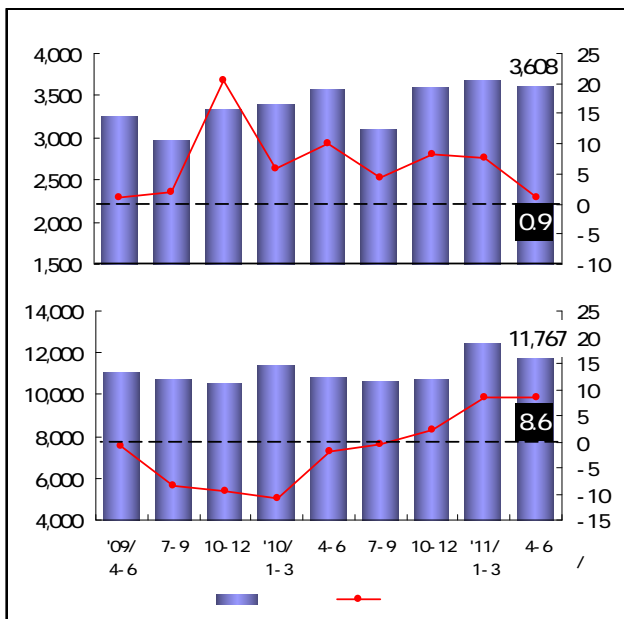
3. 近畿圏市場の方向

11	4	6			0
----	---	---	--	--	---

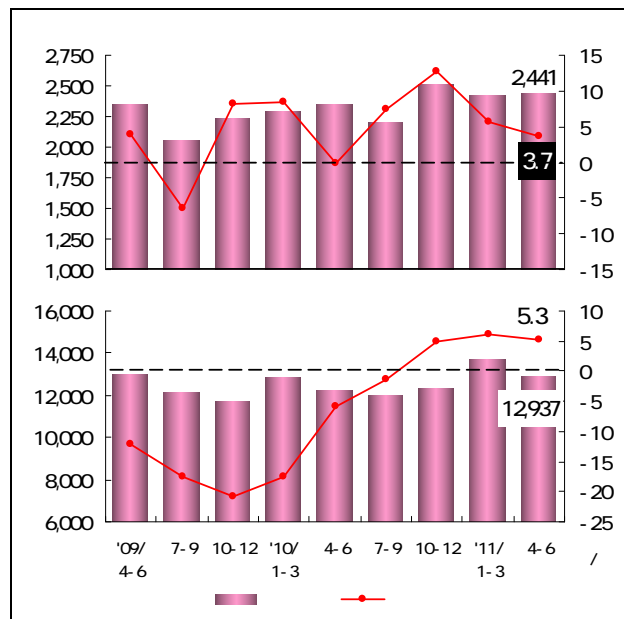
4. 関連不動産市場の動き

			4	6	
					14.6

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数

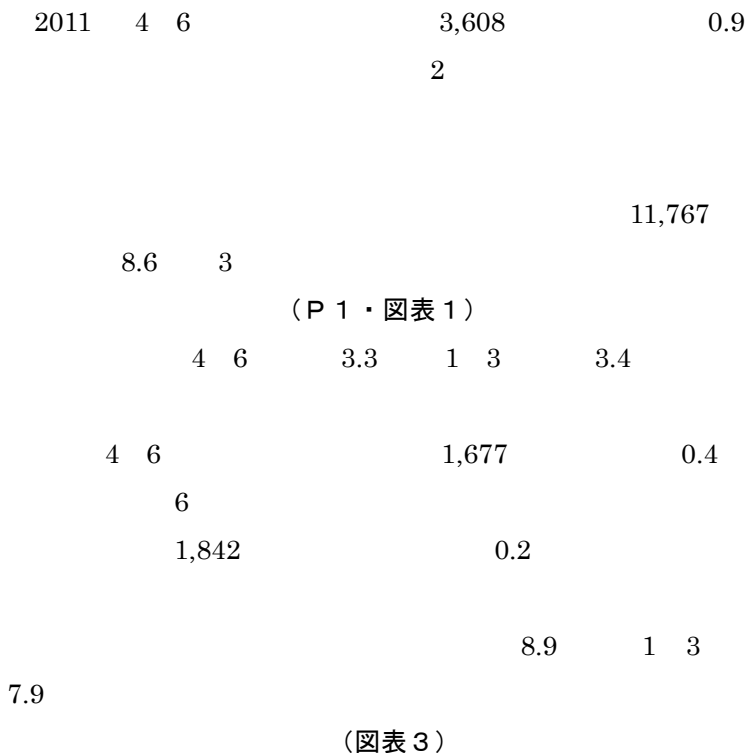


図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数

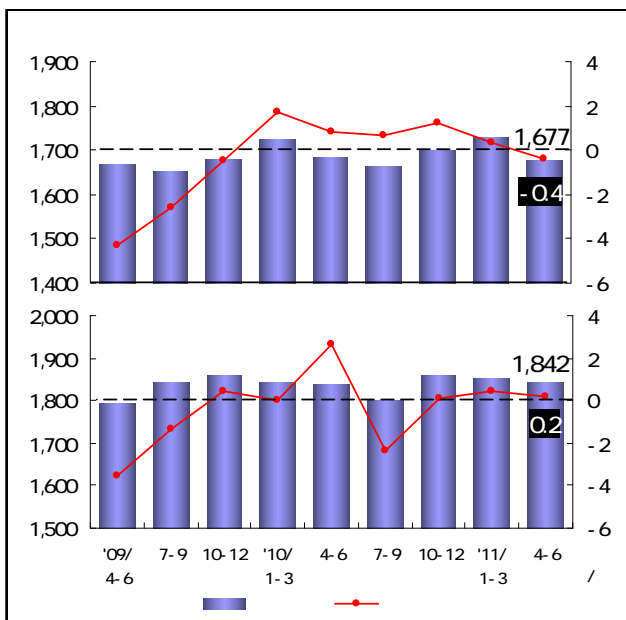


1. 中古マンション市場の動き

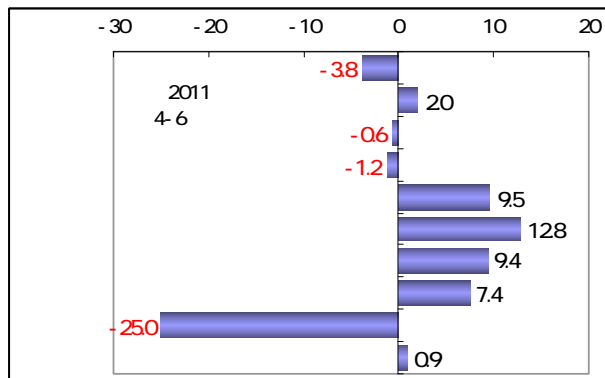
成約件数・価格に
弱含みの動き



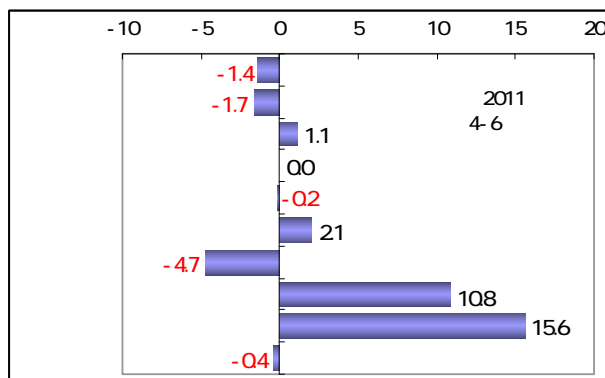
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



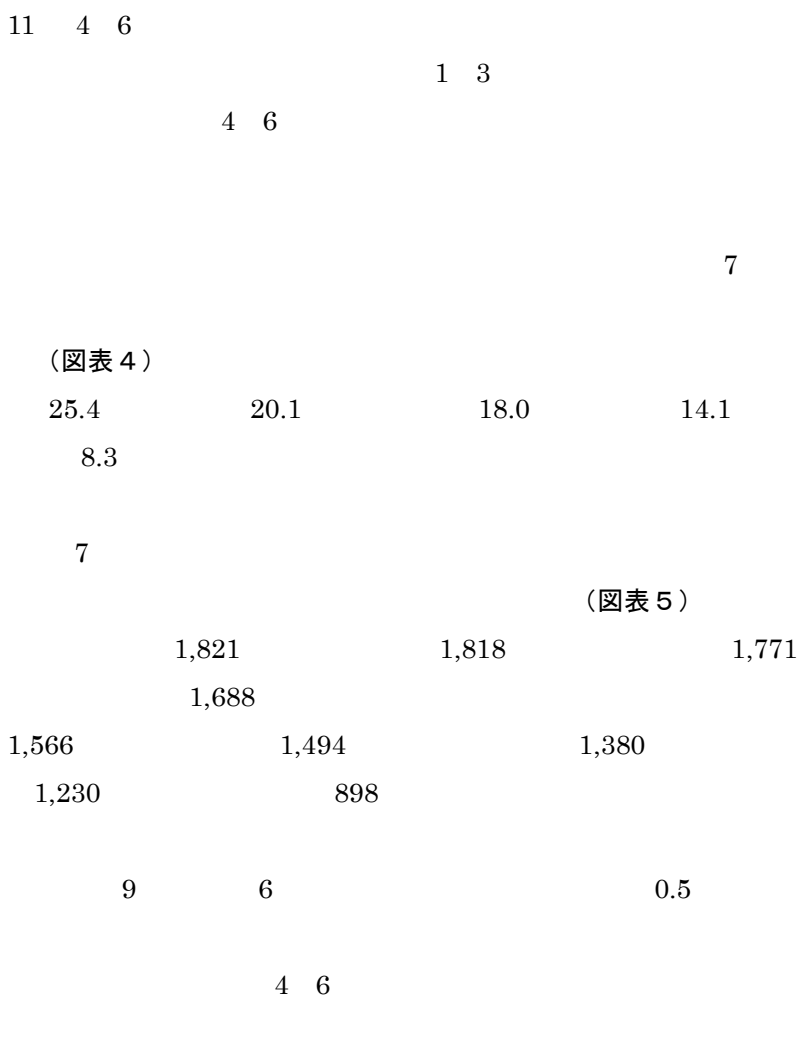
図表4 中古マンション件数の府県地域別増減率



図表5 中古マンション価格の府県地域別変動率

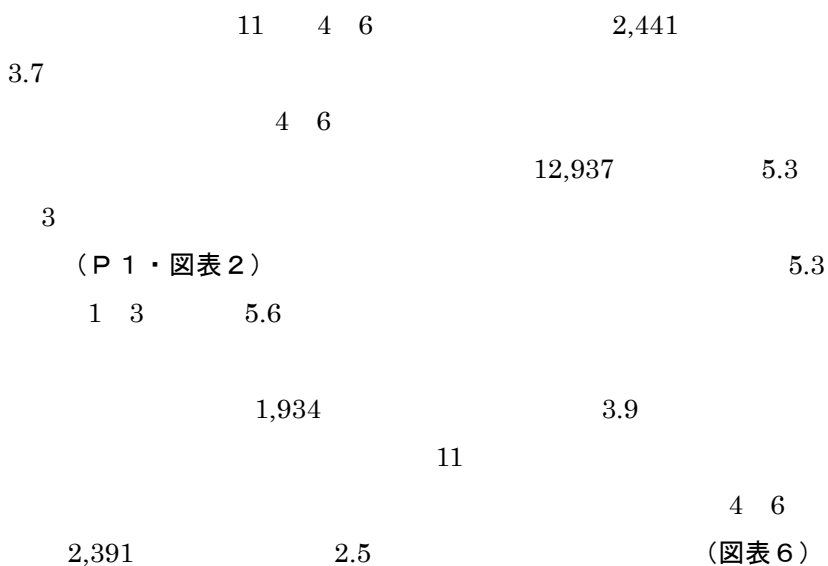


エリア別の増加傾向
にばらつきも

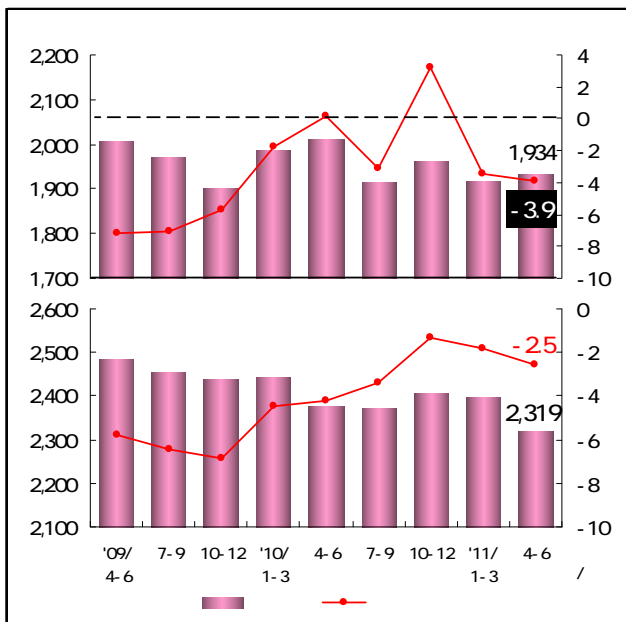


2. 中古戸建住宅市場の動き

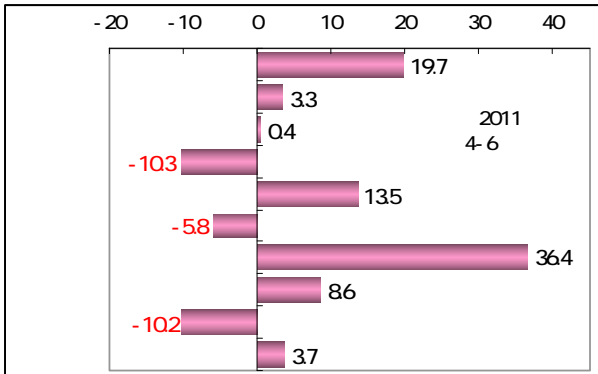
中古戸建は件数増加、
価格は下落



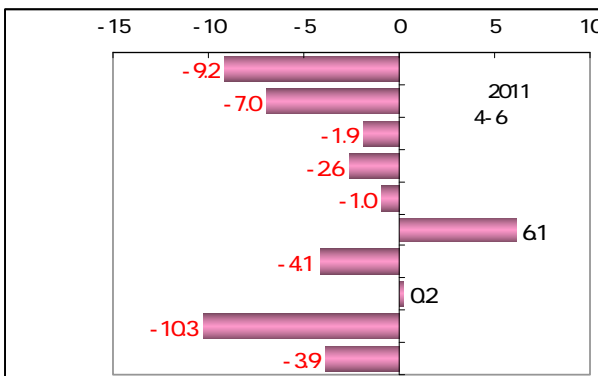
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表7 中古戸建住宅件数の府県地域別増減率



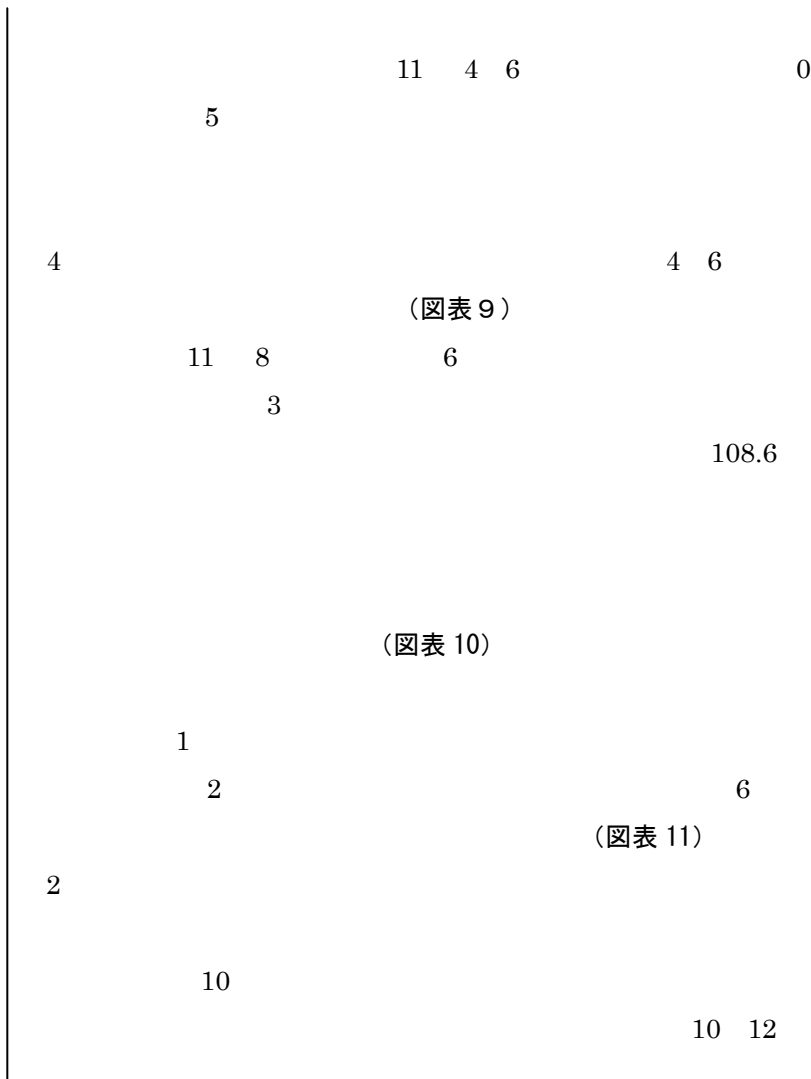
図表8 中古戸建住宅価格の府県地域別変動率



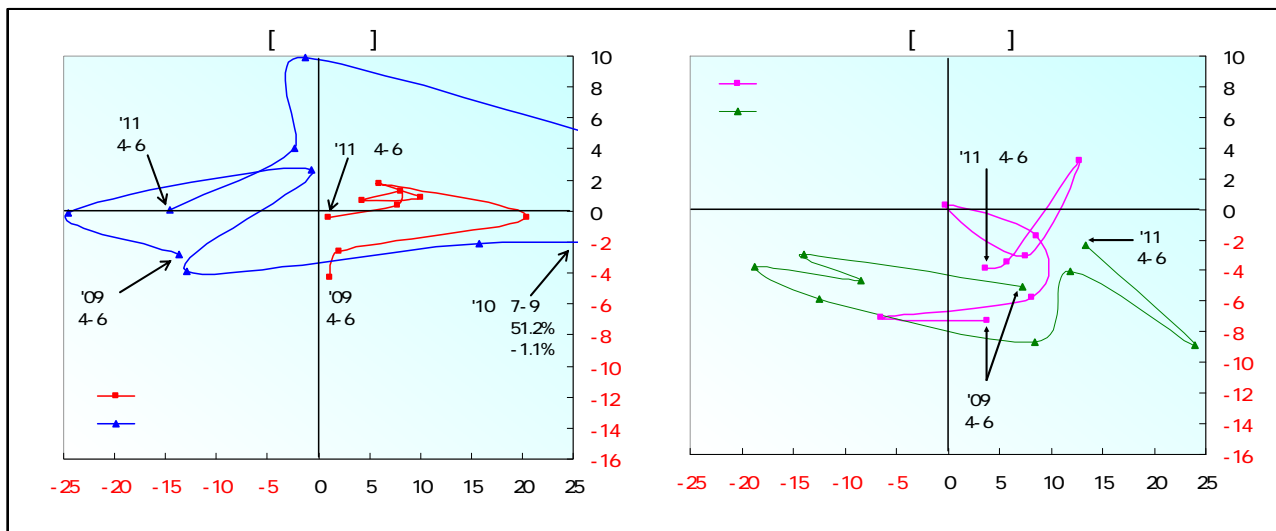
20.0	16.6	1	3
4	10	7	9
4	9	6	4
4	3	(図表7)	
2,158	2,241	(図表8)	2,194
1,859	1,843		1,906
1,583	1,029		1,815
0.4	9	4	
	4	6	

3. 近畿圏市場の方向

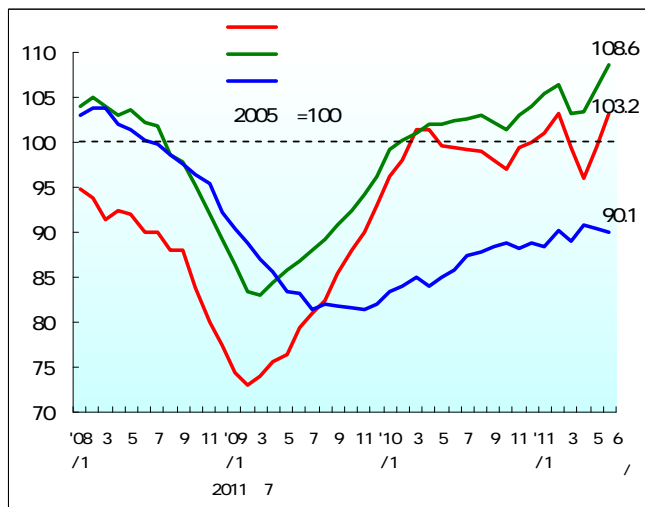
マンション・戸建とも
市況は減速方向へ



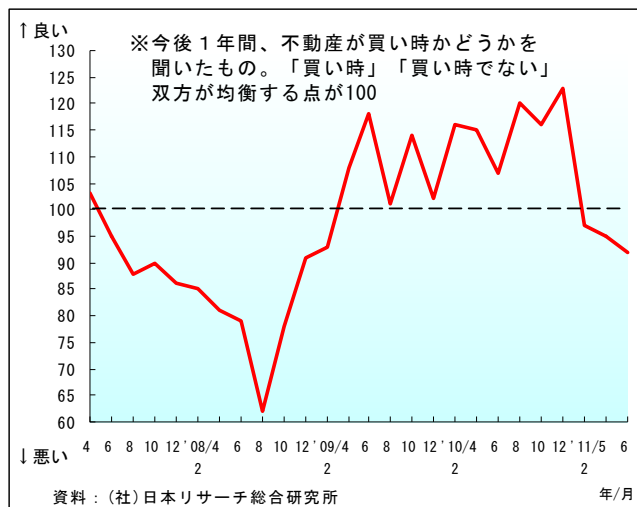
図表 9 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年同期比）



図表 10 景気動向指数



図表 11 不動産購買態度指数（近畿）



* 12
* 11
* 6

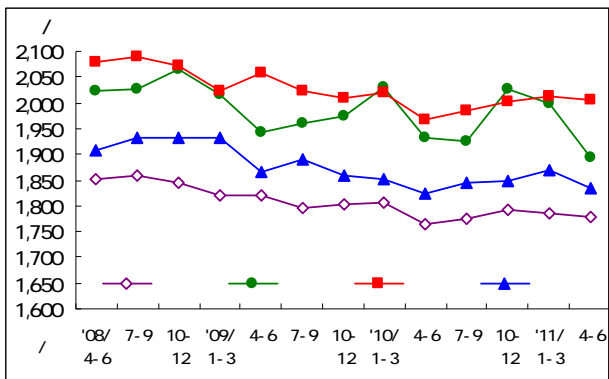
4. 関連不動産市場の動き

やや落ち着いてきた
マンション賃料単価

供給調整で販売維持
する新築マンション

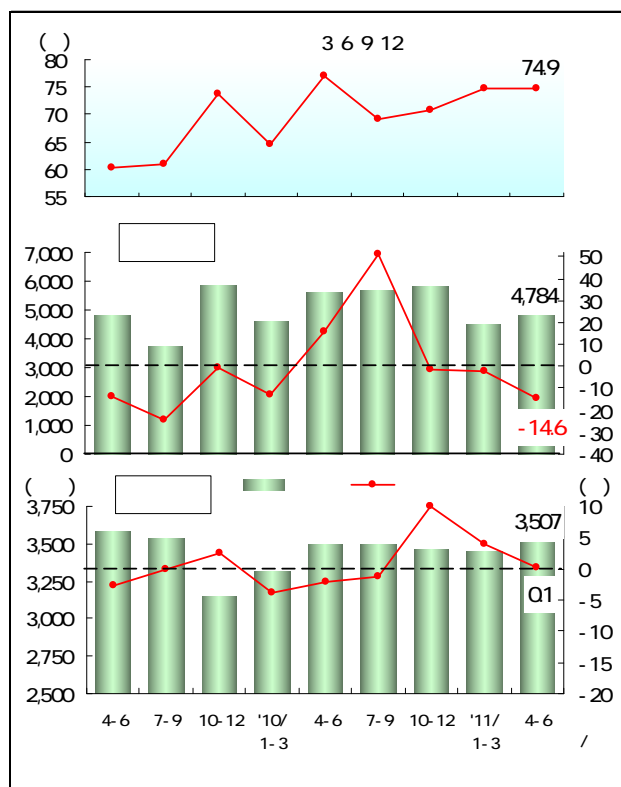
			11	4	6
		0.8		10	
				10	
		1,777			2,007
	1,834	1,894		2	
			4	6	
					(図表 12)
	4	6			4,784
					14.6

図表 12 京阪神の賃貸マンション成約単価



'08 4-6	1.3	0.1	2.3	0.8
7-9	3.6	6.2	3.0	3.4
10-12	0.0	3.8	-0.3	-0.7
'09 1-3	-1.5	1.0	-3.1	0.4
4-6	-1.7	-4.0	-1.1	-2.3
7-9	-3.3	-3.3	-3.2	-2.1
10-12	-2.3	-4.4	-2.9	-3.7
'10 1-3	-0.8	0.6	-0.3	-4.1
4-6	-3.1	-0.6	-4.3	-2.2
7-9	-1.2	-1.9	-1.8	-2.4
10-12	-0.6	2.6	-0.4	-0.6
'11 1-3	-1.0	-1.6	-0.2	0.9
4-6	0.8	-1.9	2.0	0.6

図表 13 新築マンションの販売状況



京阪神のオフィス
空室率やや低下

		3,507		0.1
	6	74.9		7
	6	2,916		1.2
			11	6
	10.47	10	6	11
11.13		11.84		12.86
		11	6	
				14,632
	11,632		11,432	11,869

(図表 14)

図表14 オフィス空室率と募集賃料

