

ズームイン 近畿圏の市場時差

ここに来て、近畿圏の中古マンション価格に下げ止まりの兆しが見え始めた(市況レポート参照)。首都圏ではすでに2年前から横ばいに転じており、一定の時間差を持って近畿圏でもこうした動きが定着するか注目される所だ。首都圏等との比較を通じて、近畿圏市場の今を探った。

1. 中古物件にみる両都市圏の比較

首都圏の中古マンション価格は14年4~6月期に上昇に転じ、近畿圏ではその2年後に0.1%の上昇となった。戸建住宅でも、両都市圏とも横ばいの兆しが見え始めている(図表1)。

首都圏の中古マンション市場では、価格の上昇と取引の増加の双方が実現している。市場全体では、築浅など価格水準の高い物件取引が拡大する傾向にある。

2. 新築その他不動産市場における比較

新築マンション市場では近畿圏・首都圏とも堅調に推移し、大きな価格の変化はみられない。価格の違いから対象となる需要層のすみわけが進み、中古価格の値動きと新築マンション販売の関係は希薄になっていることが考えられる。

賃料からみた中古マンション価格の利回りは近畿圏・首都圏とも10%前後で、首都圏の中古マンション価格が上昇してから利回りは変化しておらず、近畿圏も既に価格が下げ止まる環境にあるとみられる。

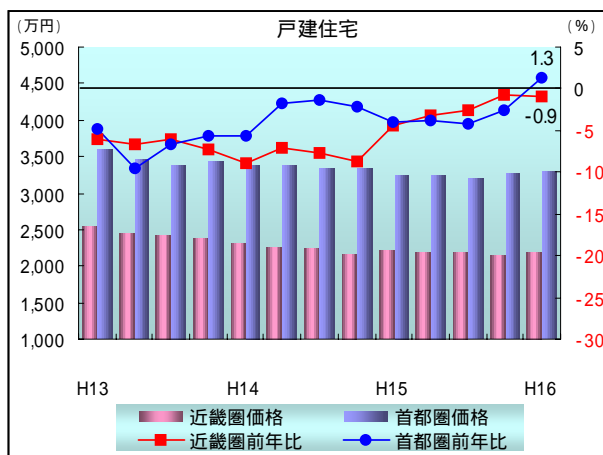
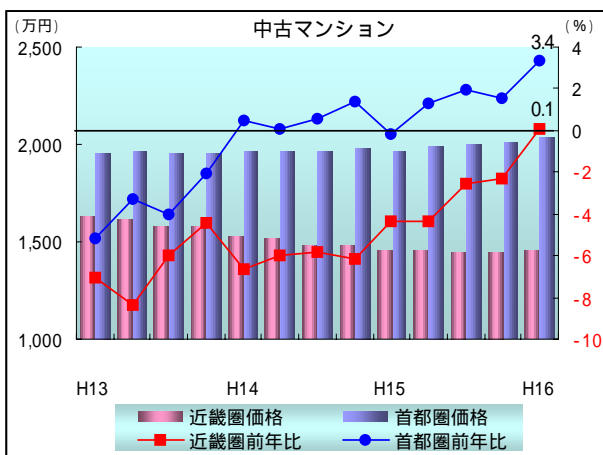
3. 経済指標からみた近畿圏市場の位置づけ

近畿圏の雇用・所得環境は改善しているものの、首都圏などに比べるとその水準は低く、住宅需要の背景となるこうした環境に違いが価格動向にも現れていると考えられる。

大企業製造業の景況感は回復しているが中小や非製造業の改善は遅れており、首都圏や東海地区と比べて企業業績の回復が家計や住宅市場に十分波及していない。

近畿圏の中古住宅価格が上昇基調に転じるかどうかは、家計の景況感改善による実需の顕在化が必要であり、それが7~9月期に確認できれば結果として2年遅れの価格上昇が定着したと言えるだろう。

図表1 近畿圏・首都圏中古住宅の成約価格の推移



*年度第 四半期:4~6月、第 1:7~9月、第 2:10~12月、第 3:1~3月

1. 中古物件にみる両都市圏の比較

首都圏の2年遅れで
中古マンション価格上昇

これまでも近畿圏の不動産市場を占う上で、首都圏市場の先行性が注目されることは多かった。バブル期に近畿圏の地価上昇が首都圏の1年遅れで始まり、2年遅れでピークとなったのも典型的な動きといえる。今回の近畿圏の中古マンション価格もこうした動きになっていくのか、様々な角度から検証してみたい。

P1・図表1をみると、首都圏の中古マンション成約価格は2,000万円前後で、14年4~6月期に上昇に転じ、その後ほぼ前年比で上昇を続けている。一方、近畿圏の中古マンション価格は1,400万円台まで下げた後、過去1年で下落率が縮小し、16年4~6月期に首都圏の2年遅れで前年比0.1%の上昇に転じた。

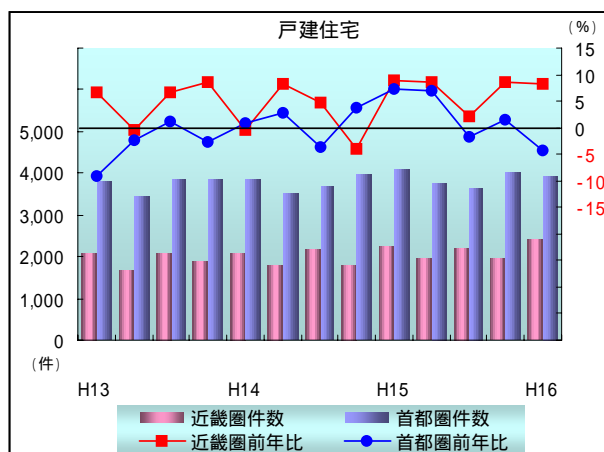
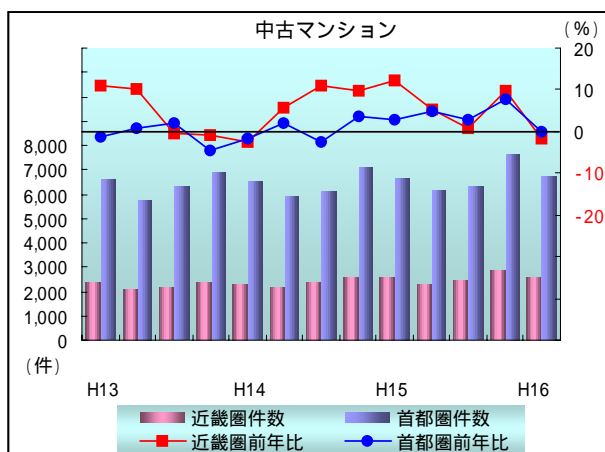
戸建住宅の価格は、両都市圏とも上昇基調とは言えないが、首都圏は2年ほど前から下落率が収まり始め、直近の4~6月期には上昇に転じた。近畿圏の下落率も0.9%にとどまり、横ばいの兆しが現れている。

価格上昇と取引増が
みられる首都圏

成約件数の動きをみると、近畿圏・首都圏とも中古マンション・戸建住宅で増加傾向が続き、多少の一服感はあるものの過去3年間で取引量が大きく減少することはなかった(図表2)。

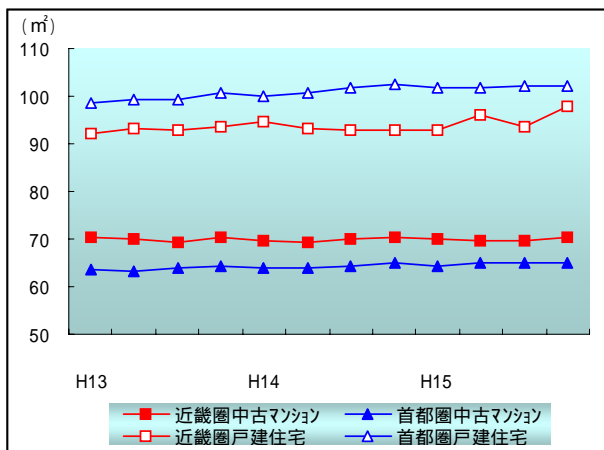
バブル期以降の中古住宅市場では、新築マンションとの比較で相対的に安い物件が求められ、取引価格を下げることで取引量を増やしてきた。近畿圏ではこれまでそうした動きが顕著だったが、首都圏の中古マンション市場では2年前に価格が上昇して以来、成約件数の増加傾向に変化はなく、市場全体として価格水準の高い物件が志向されるようになっている。

図表2 近畿圏・首都圏中古住宅の成約件数の推移



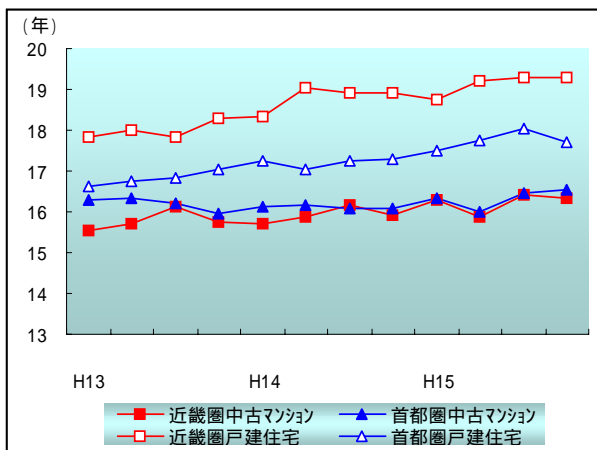
*年度第 四半期:4~6月、第 :7~9月、第 :10~12月、第 :1~3月

図表3 近畿圏・首都圏中古住宅の建物面積



*年度第 四半期:4~6月、第 1:7~9月、第 2:10~12月、第 3:1~3月

図表4 近畿圏・首都圏中古住宅の平均築年数



取引物件の属性をみると、建物面積では中古マンションで近畿圏が、戸建住宅では首都圏がやや大きくなる傾向にあるが、過去3年間でほとんど変化はなく、首都圏の価格上昇が住戸規模の拡大によるものでないことがわかる。

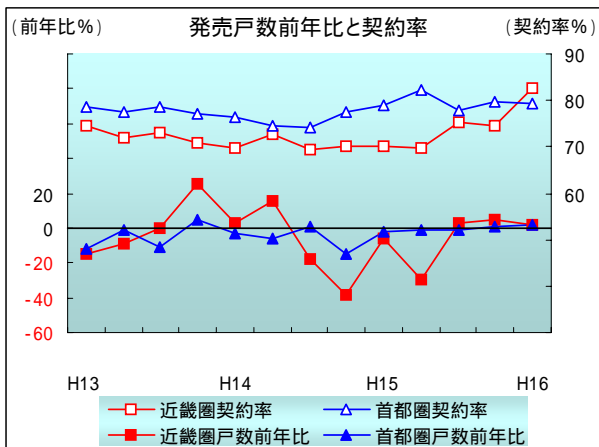
一方、築年数では、下落が続いてきた戸建住宅で古い物件が取引される傾向が強まっているものの、中古マンションはあまり変化がみられない。首都圏では一時、都心回帰により古い物件取引が拡大したが、近年はバブル期以降に購入された築10年以下の物件も増え、直接的にはこうした動きが下落に歯止めをかけたとみられる(図表3・4)。

2. 新築その他不動産市場における比較

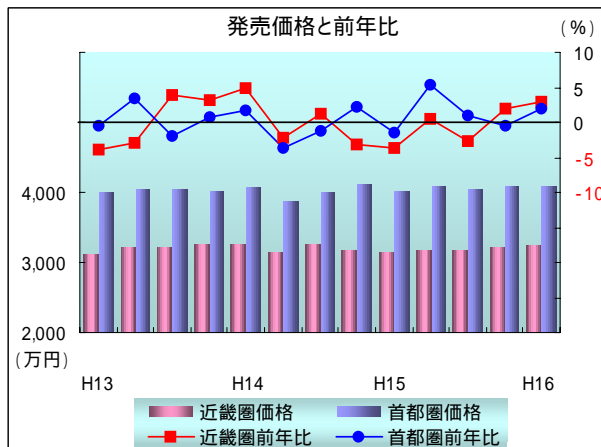
中古市場との関係薄ま
る新築マンション市場

では、他の不動産価格との関係はどうだろうか。新築マンション市場では販売の減速が懸念され始めて久しいが、近畿圏・首都圏とも発

図表5 近畿圏・首都圏の新築マンション市場動向



資料: ㈱不動産経済研究所



*年度第 四半期:4~6月、第 1:7~9月、第 2:10~12月、第 3:1~3月

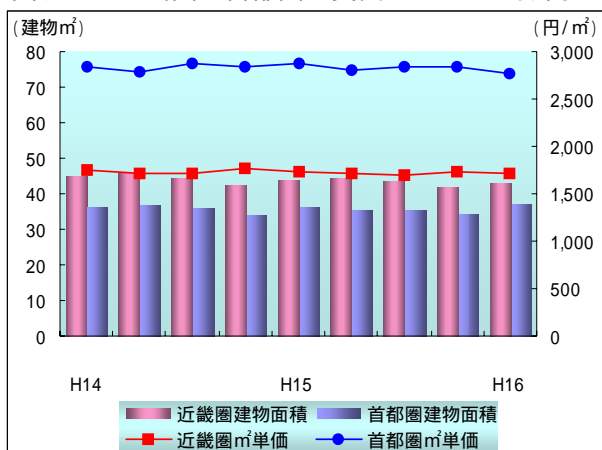
売戸数は過去3年間、一時的な調整を踏まえながら横ばいが続いている。契約率は全般に首都圏が高いが、両都市圏ともおおむね70%を維持、最近では80%前後と健闘している。発売価格は多少上下するものの、近畿圏は3,200万円、首都圏は4,000万円前後で、ほぼ横ばいの価格設定が続いている(図表5)。

中古価格の下落に大きな影響を与えてきた新築マンション販売だが、堅調な中古市場に対して新築市場も比較的手堅く推移し、大幅な価格の上昇や下落はみられない。価格水準の違いをみても、中古と新築市場では対象となる需要層のすみわけが進んでいる。商品価格の乖離が進んでいる現状では、中古価格の値動きに与える新築マンション販売の影響は希薄になっているものと考えられる。

賃料からみて調整が進んだ中古価格

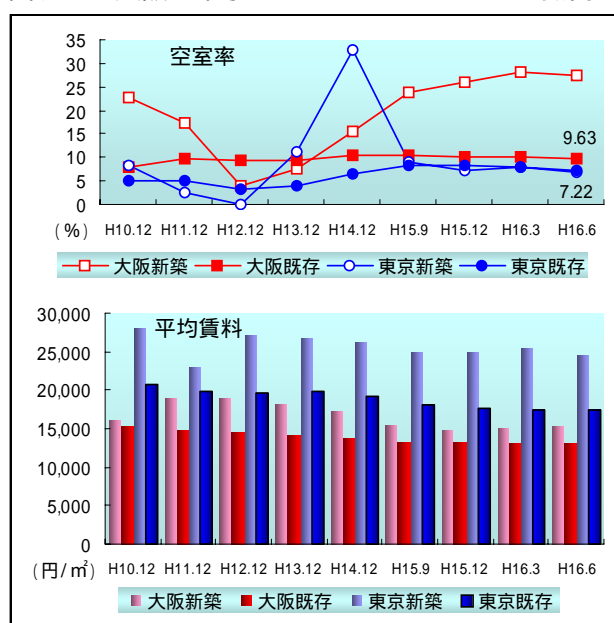
近年、賃料利回りに基づく価格査定動きが広がっているが、賃料に対する中古マンション価格は十分調整されたと言えそうだ。近畿圏・首都圏とも賃貸マンションの成約賃料は、横ばいから弱含みの傾向にあるが、中古マンション価格との対比による単純な表面利回りでは近畿圏・首都圏とも10%前後に達している。この水準は、首都圏の中古マンション価格が下げ止まった3年前から既にみられ、その後も安定している。首都圏を先行事例と考え、近畿圏でも価格が下げ止まる可能性があることが考えられる(図表6)。

図表6 近畿圏・首都圏の賃貸マンション動向



*年度第 四半期:4~6月、第 1:7~9月、第 2:10~12月、第 3:1~3月

図表7 大阪・東京ビジネス地区のオフィス動向



*大阪ビジネス地区:梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心齋橋・難波、新大阪地区
*東京ビジネス地区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

資料:三鬼商事

弱含み続く
大阪のオフィス需要

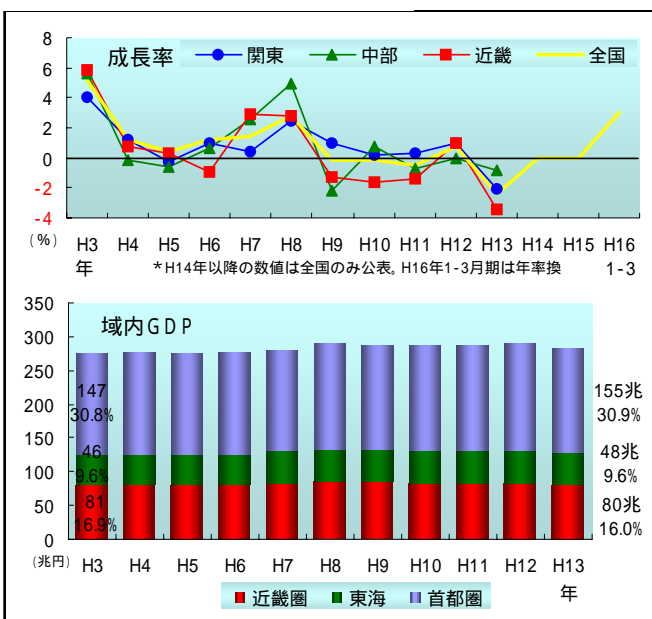
ここで参考にオフィス市場から近畿圏と首都圏の経済活動の強さを概観しておく、大阪・東京とも代表的なビジネス地区の募集賃料は、依然として緩やかに下落している。ただ空室率には開きがあり、東京ではいわゆる 2003 年問題をクリアして新築・既存ビルともに 7%前後まで改善している。一方、大阪は既存ビルが 10%をやや下回ったものの、直近 1 年に竣工した新築ビルの空室率はむしろ悪化している。大量供給時の一時的な空室率の悪化は東京でもみられたが、大阪では既に約 1 年に及んでおり、今年秋以降の新規供給ラッシュを前にオフィス需要の弱さから、さらに空室率が悪化することが懸念される(図表 7)。

3. 経済指標からみた近畿圏市場の位置づけ

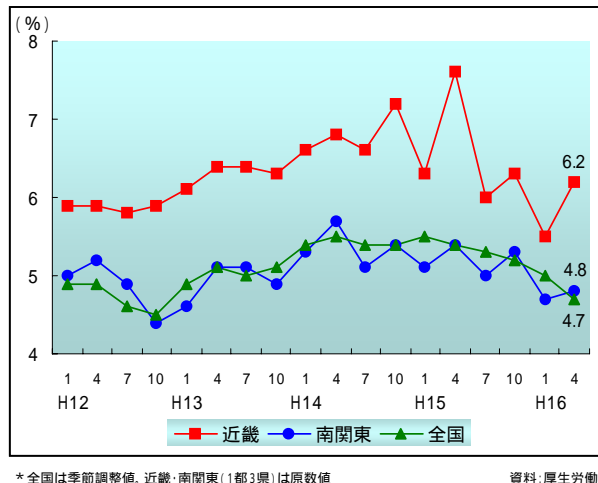
近畿圏の GDP シェア
低下

中古住宅市場の先行きを考える上で、売買の主体となる個人を取り巻く雇用や所得、購入マインドといった経済環境は重要な要素である。その前提となるマクロ的な地域経済の状況を各都市圏の域内 GDP (総生産)からみると、近畿 2 府 4 県の GDP は 80 兆円で全国の 16% を占めるが、総額は平成 3 年と変わらずシェアは過去 10 年で約 1% 減少した。特に、消費税引き上げと金融システム不安が顕在化した平成 9 年以降の減少が目立ち、生産額を着実に伸ばしている首都圏や東海 3 県と比べて相対的な地位が低下している(図表 8)。

図表 8 域内 GDP と成長率



図表 9 完全失業率



*近畿：2府4県、首都圏：東京・埼玉・千葉・神奈川の1都3県、東海：愛知・岐阜・三重の3県
資料：県民経済計算(内閣府)

*全国は季節調整値、近畿・南関東(1都3県)は原数値

資料：厚生労働省

依然高い近畿の失業率
所得の減少も続く

全国ベースの GDP 成長率は 16 年 1～3 月期で前年比 3.0% 増と急速に改善しており、こうした動きに合わせて近畿圏の成長率が今後どこまで回復するか重要なポイントとなる。

一方、雇用情勢は平成 14～15 年にかけての厳しい状況を脱しつつあり、全国の完全失業率は 4.7% (季節調整値)、南関東も 4.8% (原数値) と改善した。近畿圏も 1 年前に比べて、1.4 ポイント大きく改善しているがその水準は 6.2% と高く、雇用に対する不安は相対的に大きいものとみられる (図表 9)。

サラリーマン世帯の年収も依然として下がっており、京浜葉・京阪神都市圏とも平成 15 年は前年に比べて 5% 前後減少している。貯蓄額は 13 年を境にやや持ち直しているが、京阪神では増加基調が定着しているわけではない (図表 10)。

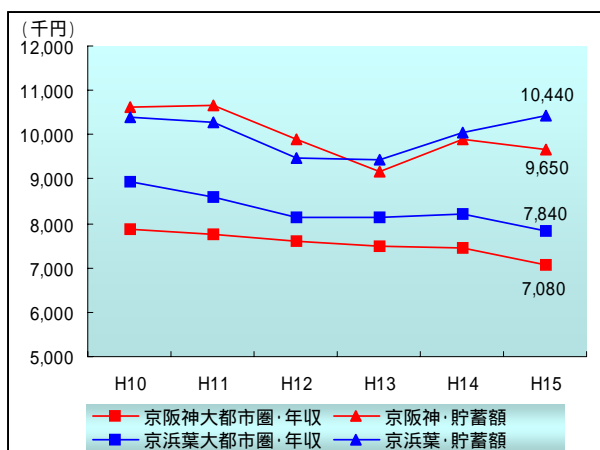
今後 1 年間で不動産の買い時かどうかを聞いた不動産購買態度指数 (16 年 4 月) は 132 とやや改善したが、住宅ローン減税の大幅拡充後の 11 年頃と比べると消費者の購入マインドは高くない (図表 11)。

このように、主な住宅購入層である一般サラリーマン世帯の雇用と所得は、改善の動きが見られるものの近畿圏では力強さに欠け、購入マインドは必ずしも高くはない。こうした点が、これまでの近畿圏と首都圏の価格動向の違いに現れてきたと考えられる。

家計の景況感が
市況改善のカギに

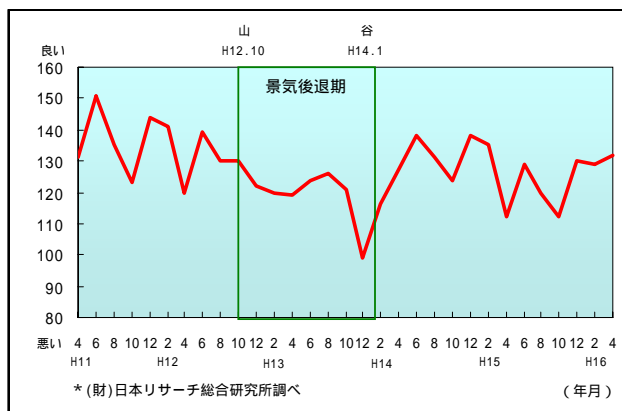
7 月の日銀短観は、大企業のみならず中小製造業も含めた景況感の改善を示したが、今後は中小の非製造業や地方経済にどこまで波及するかがカギとなる。内閣府が生産・消費・雇用の動きから判断した地域経済動向 (16 年 5 月調査) をみると、各地域の景況判断は製造業の牽引力が強い東海地区の回復感が最も強い。近畿は「持ち直してい

図表 10 勤労者世帯年収と貯蓄額



資料:貯蓄動向調査・家計調査(総務省)

図表 11 不動産購買態度指数 (近畿圏)



* (財)日本リサーチ総合研究所調べ

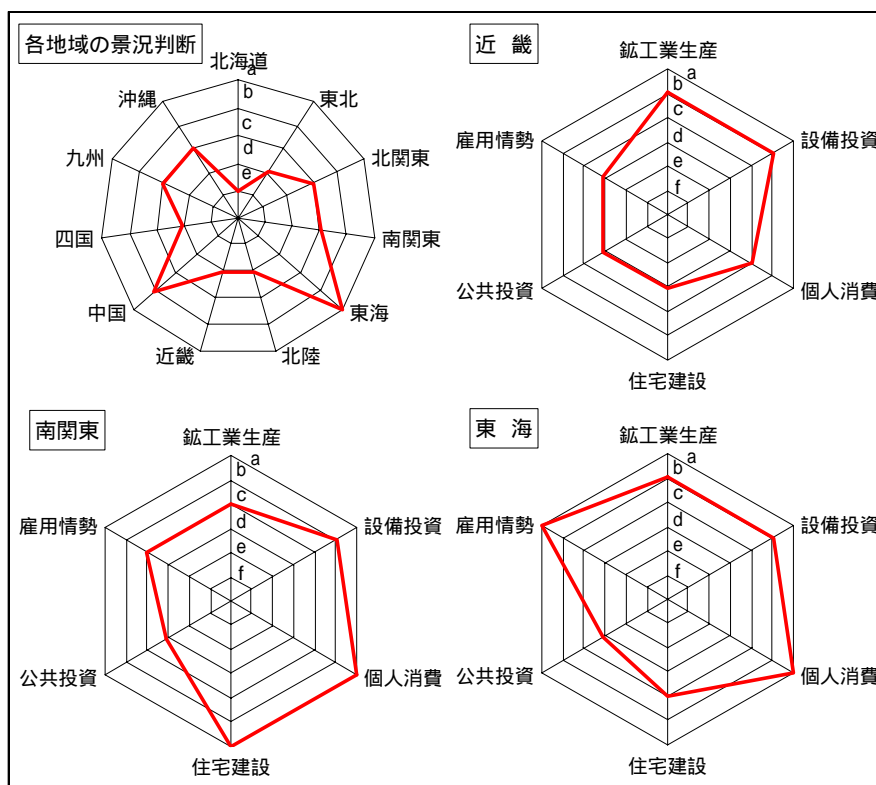
(年月)

る」で下から2番目の判断。各指標でも、近畿はデジタル家電や素材産業の回復により鋳工業生産や設備投資で増加傾向にあるが、雇用は厳しい中での持ち直し、住宅建設は減少との判断にとどまっている。南関東は住宅建設が大幅増で市場も活況を呈しており、こうした需要の強さが中古価格の上昇にも影響しているとみられる(図表12)。

* * *

近畿圏の中古価格が上昇基調に乗るかどうかは、こうした大手製造業を中心とする企業業績の改善が中小非製造業に広がり、引いては雇用や所得といった家計部門全体の景況感改善につながる事が不可欠だ。本社機能の流出など近畿圏の経済構造は大きく変化しており、首都圏の価格動向は単純に波及しないとみられる。首都圏のような緩やかな資産デフレの解消には、家計における一段の景況感改善という実需の顕在化が必要だ。それが7~9月期に確認できれば、結果として2年遅れの価格上昇が現実のものとなるだろう。

図表12 地域経済動向(平成16年5月)



*近畿: 2府4県、南関東: 東京・埼玉・千葉・神奈川の1都3県、東海: 愛知・岐阜・三重・静岡の4県
 各地域の景況判断
 a: 力強く回復している、b: 回復している、c: 緩やかに回復している / 緩やかな回復がみられる、d: 持ち直している、e: やや弱含んでいる
 鋳工業生産 b: 引き続き増加 / 増加 / 基調として増加、c: 緩やかに増加、d: おおむね横ばい
 設備投資 a: 前年度を大幅上回る、b: 前年度を上回る、c: 前年度とほぼ同水準、d: 前年度を下回る
 個人消費 a: 緩やかに持ち直し、b: 持ち直しの動きもみられる、c: おおむね横ばい、d: やや弱含み
 住宅建設 a: 大幅に増加、b: 増加、c: おおむね横ばい、d: 減少、e: 大幅に減少
 公共投資 c: 前年とほぼ同水準、d: 前年を下回る
 雇用情勢 a: 着実に改善、b: 改善、c: 依然として厳しいが改善が続く、d: 依然として厳しいが持ち直し、e: 依然として厳しい中改善が足踏み
 資料: 地域経済動向(内閣府・H15.5.31)

特集レポート シリーズ・地域不動産事情（大阪府）

今回は大阪府の不動産流通市場を紹介する。前回の兵庫県と異なり大阪府の成約件数上位都市では、取引量が減少し取扱高も縮小するなど総じて市況は厳しい。ただ、16年4-6月期は戸建価格が上昇に転じ、大阪市の中古マンション価格も横ばいとなるなど、明るさも見え始めている。

1. 取引物件の動向

直近1年で取引量が最も多い都市は中古マンション・戸建住宅とも堺市だが、人口規模が半分以下の吹田市や豊中市なども多く、マンションや戸建ストックの多い都市が上位を占めた（図表1）。ただ、中古マンション取引が多い都市では成約件数の減少が目立つ。これらの都市では今回対象とした全都市平均に比べて中古マンションは専有面積、戸建は土地面積が広がる傾向にある。

4地域別の成約件数では大阪市が増加、北摂は微減だったが、東大阪・南大阪は2ケタ減となった。成約価格は下落基調にあるが、大阪市は横ばいで都心の価格は下げ止まりがみられる。一方、戸建住宅(全土地面積)は各エリアとも取引量が増加しており、成約価格も上昇している。

沿線駅別でみた取引活発なエリアは、中古マンションではJR東海道線の千里丘から茨木までの各駅、戸建住宅でもJR東海道線や阪急京都線の高槻・茨木駅周辺などが挙げられる。

価格の下落に加え取引量の減少が目立つ大阪府では、いずれのエリアも取扱高は減少している。新築マンションの発売戸数では、03年に入り大阪市都心区が上位10都市中4都市を占めた。

2. 地域の需要動向

中古マンション取引が盛んな都市は、大阪市や吹田市などで人口移動率の高さが特徴となっている。戸建取引の多い都市では、ファミリー世帯率の高さが目立つ。

図表1 成約件数都市別TOP10（平成15年7月～16年6月）

中古マンション							
順位	地域	都市	成約件数	増減率 (前年比)	成約価格 (万円)	m ² 単価 (万円/m ²)	専有面積 (m ²)
1	南大阪	堺市	472	-13.9	1,320	18.8	70.3
2	北摂	吹田市	391	-3.5	1,714	22.8	75.1
3	北摂	豊中市	304	-5.9	1,813	24.6	73.6
4	東大阪	枚方市	225	-3.4	1,321	17.5	75.7
5	北摂	茨木市	218	-4.8	1,523	20.3	75.0
6	北摂	高槻市	186	-5.1	1,436	19.8	72.7
7	大阪市	淀川区	158	-0.6	1,308	21.5	60.8
8	大阪市	城東区	154	-14.9	1,508	22.7	66.4
9	大阪市	住之江区	152	34.5	1,214	17.0	71.5
10	東大阪	東大阪市	143	-21.9	1,266	19.2	66.0

戸建住宅							
順位	地域	都市	成約件数	増減率 (前年比)	成約価格 (万円)	土地面積 (m ²)	建物面積 (m ²)
1	南大阪	堺市	495	5.1	2,133	115.2	97.0
2	北摂	高槻市	323	-2.1	2,369	107.5	90.4
3	東大阪	枚方市	316	3.3	2,069	112.9	97.9
4	北摂	豊中市	229	49.7	2,942	94.4	97.5
5	東大阪	東大阪市	221	-3.9	1,862	67.3	89.7
6	東大阪	八尾市	153	-1.3	1,946	88.6	92.5
7	北摂	茨木市	150	16.3	2,687	110.9	93.7
8	南大阪	河内長野市	140	15.7	2,173	180.3	109.2
9	北摂	吹田市	117	9.3	3,391	116.9	106.9
10	南大阪	羽曳野市	104	-10.3	1,826	112.8	94.0

1. 取引物件の動向

取引上位都市は
安くて広い物件中心

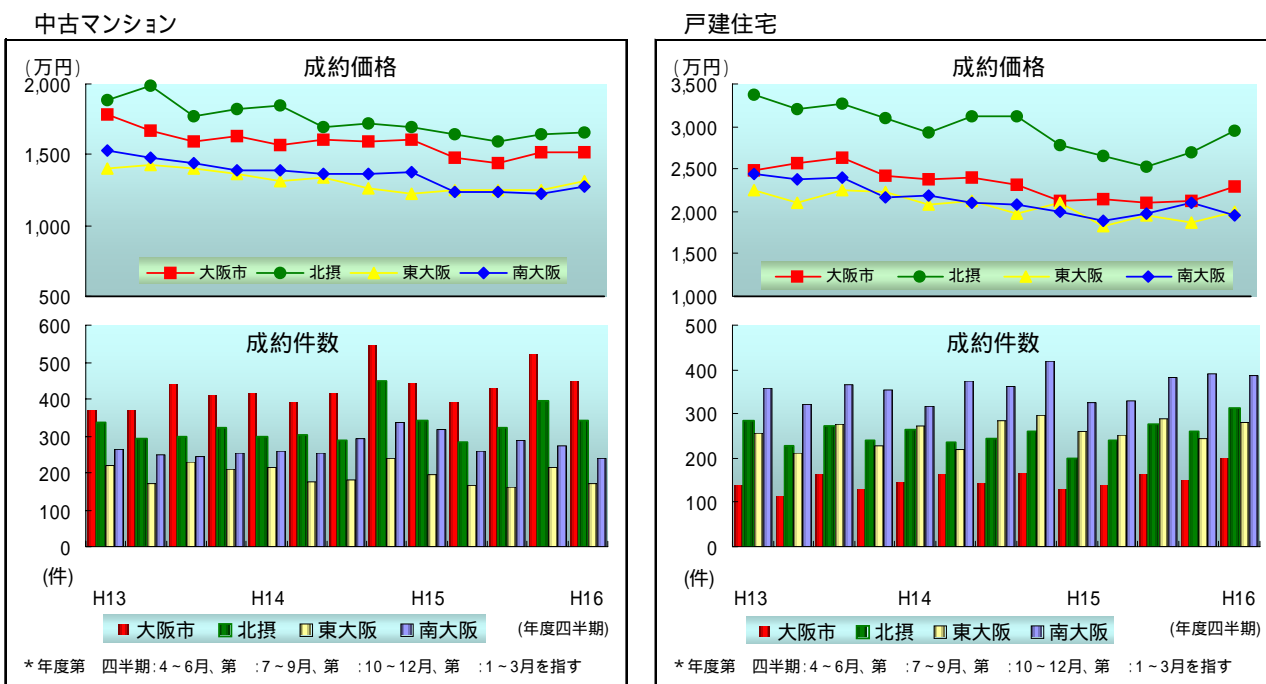
大阪府では、ほぼ全域で定常的に中古住宅取引がみられる。今回は府内の地域特性を考慮し、大阪市、北摂、東大阪、南大阪の4つのエリアに区分してその特徴を追った(対象区市町は図表7参照)。

P1・図表1で取引量の多い上位10都市をみると、平成15年7月~16年6月までの直近1年間では、中古マンション、戸建住宅とも堺市がトップとなった。人口が最も大きい堺市が1位となるのは当然だが、その半分程度で30万人台の吹田市や豊中市が中古マンションで、高槻市や枚方市が戸建住宅で上位を占めるのは特徴的だ。

住宅需要は世帯数に依拠するが、各都市の千世帯あたりの成約件数をみると、堺市は中古マンション・戸建住宅とも150件前後なのに対し、吹田市や高槻市は200件を超えており、取引の水準はむしろ高い。また、中古マンションではマンションストック数、戸建住宅では持家戸建住宅数の多い都市が上位を占めるが、成約件数をストック量で割った回転率を見ても、中古マンションでは高槻市、戸建住宅では豊中市などで取引水準が高くなる傾向がみられた。

取引量の上位都市のプロフィールをみると、特に中古マンションでは取引が減少する都市が多く目立ち、成約件数の増加がみられた兵庫

図表2 エリア別の成約件数・成約価格



*ここでの戸建住宅はすべての土地面積の物件が対象

都心に集中する
中古マンション取引

県とは対照的な動きを示している。今回の対象都市平均(中古マンション:1,441万円・専有70.1㎡、戸建住宅:2,186万円・土地105.2㎡)より価格水準が低く面積では広い都市が多いが、相対的に安くて広い物件が大阪府では取引の中心になっている様子がうかがえる。

4地域別の成約件数をみると、中古マンションでは大阪市のボリュームが大きく府内の37%を占め、過去1年でシェアを3ポイント伸ばした。北摂は前年比で微減だったが、東大阪・南大阪では2ケタの大幅な減少となり、取引の都心への集中がみられた。

成約価格でも大阪市は0.2%上昇し横ばいとなったが、他のエリアは下落が続き、需要は弱含んでいる。16年4~6月期の価格は近畿圏全体で0.1%上昇し、阪神間と並んで中古マンション需要が顕在化しやすい大阪市で価格が横ばいに転じた点が注目される。

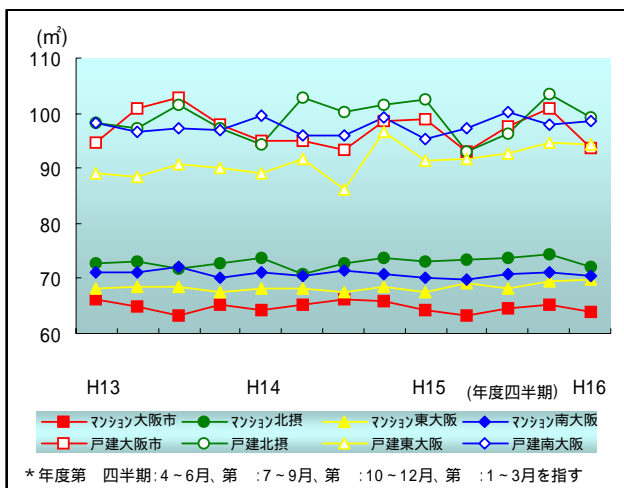
一方、戸建住宅の取引(全土地面積の物件を対象)は堅調さが目立ち、16年4~6月期の成約件数は4地域ともそろって増加に転じた。戸建では南大阪の取引量が府内の33%を占め最も多いが、過去1年では北摂がシェアを伸ばし大阪市も増えている。

成約価格も変化がみられ、前年比では4地域すべてで上昇した。土地面積40~200㎡に限定した戸建住宅の成約価格は近畿圏全体ではマイナス0.9%と下落率は縮小したが、住戸規模の大きな物件を含む大阪府の戸建市場では一足先に下げ止まりの動きがみられた(図表2)。

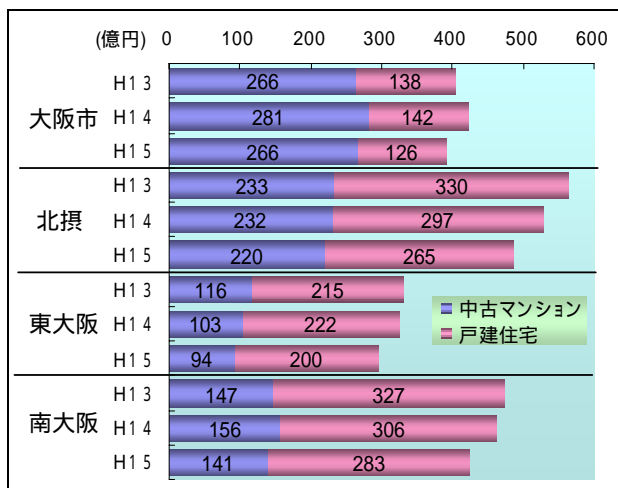
住戸規模大きい北摂

成約中古マンションの専有面積は、北摂が最も大きく16年4~6月期は72.1㎡、南大阪が70.4㎡、東大阪が69.9㎡、大阪市が最も

図表3 エリア別の中古住宅建物面積



図表4 エリア別の取扱高



市場は縮小傾向に

小さく 63.9 m²となっている。過去 1 年では大阪市の取引物件の面積がやや縮小し、価格が横ばいとなる中で単価の上昇がみられた。

戸建住宅の建物面積も北摂が 99.1 m²で最も大きく、南大阪・東大阪・大阪市の順で小さくなる。前年比でも価格水準大阪市高い大阪市と北摂はやや縮小している(図表 3)。

取引目立つ
茨木～高槻の沿線

継続的な成約価格の下落と取引量の減少により、各エリアとも取扱高は減少しており、15 年度の前年比で大阪市は 7.5%、北摂は 8.4%、東大阪が 9.7%、南大阪は 8.2%といずれも減少傾向にある。下げ止まりの兆しが見られる大阪市を中心に、今後の市場規模の拡大も期待されるが、最大の市場である北摂の落ち込みも大きく、前回みた兵庫県とは対照的な動きを示している(図表 4)。

鉄道沿線・駅別の取引量からより詳しく市場の動きを捉えると、中古マンションでは、上位 10 駅中 JR 東海道線の千里丘から高槻に至る 4 駅で成約件数が多くなっている。以前からマンション供給が盛んでストック量も多いエリアだが、茨木・摂津富田では増加し千里丘は大幅に減少するなど成約動向にはばらつきもみられる。これらの各駅周辺の取引物件は、近畿圏平均に比べて成約価格がほぼ同水準にもかかわらず、専有面積が大きいのが特徴で、買い得感の高さが取引の多

図表 5 成約件数沿線駅別 TOP 10 (平成 15 年 7 月～16 年 6 月)

中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数	増減率 (前年比)	成約価格 (万円)	m ² 単価 (万円/m ²)	専有面積 (m ²)
1	北大阪急行線	千里中央	111	6.7	1,938	24.5	79.1
2	JR東海道本線	茨木	91	16.7	1,449	19.3	75.1
3	市営地下鉄谷町線	都島	84	-5.6	1,899	24.6	77.1
4	泉北高速鉄道	光明池	79	1.3	1,238	16.1	76.8
5	南海電鉄高野線	金剛	77	-11.5	1,077	14.5	74.3
6	JR東海道本線	摂津富田	75	13.6	1,617	20.7	78.2
7	阪急電鉄千里線	南千里	72	-5.3	1,509	19.9	75.9
8	JR東海道本線	高槻	67	-2.9	1,464	20.3	72.0
9	JR東海道本線	千里丘	63	-27.6	1,411	18.9	74.8
10	京阪電鉄京阪線	香里園	62	10.7	1,286	17.7	72.7

戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数	増減率 (前年比)	成約価格 (万円)	土地面積 (m ²)	建物面積 (m ²)
1	JR東海道本線	高槻	133	10.8	2,539	133.0	93.8
2	阪急電鉄京都線	高槻市	93	5.7	2,076	76.8	82.5
3	近鉄南大阪線	藤井寺	67	1.5	2,086	122.2	96.0
4	近鉄南大阪線	河内松原	65	4.8	2,159	129.0	95.2
5	京阪電鉄京阪線	香里園	62	24.0	2,643	128.5	107.7
6	阪急電鉄京都線	茨木市	61	35.6	2,576	98.7	93.6
7	南海電鉄高野線	三日月市町	60	20.0	2,312	214.0	114.9
8	泉北高速鉄道	深井	60	5.3	1,567	86.5	88.4
9	JR東海道本線	茨木	59	5.4	2,746	138.8	100.6
10	南海電鉄高野線	初芝	53	35.9	1,703	92.9	87.7

新築マンション供給 は都心にシフト

さにつながっているとみられる。この他、ニュータウンの千里中央や南千里・光明池、ベルパークシティなどが最寄りの都島などの各駅周辺で取引量が多くなっている。

戸建住宅でも JR 東海道線と阪急京都線の茨木・高槻周辺が上位を占め、上位 10 駅の取引量の 49%はこの 4 駅が占めた。このほか、近鉄南大阪線の藤井寺・河内松原、南海高野線の三日月町や初芝など南大阪エリアの各駅もエントリーしている。戸建住宅の上位 10 駅は、いずれも前年比で取引が増加しており、中古マンションとは対照的な動きを示した(図表 5)。

新築マンションについても、活発な販売が行われている都市をみると、中古住宅とは違い平成 15 年は大阪市北区が最多となった。堺市や吹田市、豊中市なども上位に入っているが、15 年は大阪市中央区・天王寺区・西区が入り、新築の都心供給が活発化していることがわかる。ただ、各区の平均発売価格は、吹田市や豊中市と比較して特に高い訳ではなく割安感が認められる。これらの各区は中古マンション取引で上位 10 都市には入っていないが、世帯あたりの成約件数では上位 10 位に入り、相対的に取引は盛んと言える。

図表 6 新築マンションの販売動向(発売戸数 TOP 10)

		1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
H13年	区市名	堺市	枚方市	吹田市	大阪市淀川区	大阪市北区	大阪市城東区	豊中市	大阪市西区	高槻市	大阪市中央区
	発売戸数	1,677 戸	1,429 戸	1,316 戸	1,181 戸	1,008 戸	928 戸	778 戸	746 戸	735 戸	710 戸
	平均価格	3,013 万円	3,320 万円	3,890 万円	2,878 万円	3,283 万円	3,226 万円	3,736 万円	2,731 万円	3,578 万円	3,425 万円
H14年	区市名	吹田市	堺市	茨木市	枚方市	豊中市	高槻市	中央区	大阪市北区	大阪市鶴見区	大阪市城東区
	発売戸数	2,492 戸	2,125 戸	1,533 戸	1,168 戸	1,043 戸	1,040 戸	1,008 戸	989 戸	927 戸	838 戸
	平均価格	3,591 万円	3,013 万円	3,314 万円	3,228 万円	3,927 万円	3,661 万円	3,848 万円	2,878 万円	3,108 万円	3,607 万円
H15年	区市名	大阪市北区	堺市	大阪市中央区	茨木市	吹田市	大阪市天王寺区	豊中市	東大阪市	箕面市	大阪市西区
	発売戸数	1,639 戸	1,516 戸	1,472 戸	1,441 戸	1,039 戸	969 戸	899 戸	685 戸	661 戸	586 戸
	平均価格	3,037 万円	2,933 万円	3,555 万円	3,291 万円	3,663 万円	3,492 万円	3,793 万円	2,887 万円	3,342 万円	3,138 万円

資料: 畿不動産経済研究所

2. 地域の需要動向

人口の動きが中古マンション取引に影響

最後に、物件取引の背景にある地域の需要動向を、人口や世帯の動き、住宅事情等からみると、中古マンション取引の上位に位置した吹田市・豊中市や大阪市淀川区・城東区・住之江区などは、分譲マンションストックの多さとともに人口の転出入率が高く、人口移動が著しいエリアであることがわかる。

また、枚方市や八尾市、河内長野市や羽曳野市など戸建住宅取引の上位都市では、ファミリー世帯の割合が高くなっており、やはり家族

人数の多い世帯が戸建住宅を求めていることが考えられる。

この他、潜在的な不動産需要を図る意味では、世帯増減率が注目される。大阪府平均を上回る都市は、大阪市内13区と南大阪の一部にみられる。世帯数の増加は住宅需要の拡大と言い換えることができ、特に大阪市内の西区・北区・中央区・福島区・天王寺区では年3%以上の増加がみられ、新築マンションや賃貸層も含めた不動産需要の都心回帰が進んでいることがわかる。大阪市内の中古住宅取引の増加と、価格の下げ止まりは、こうした需要拡大を背景にしていることが考えられる(図表7)。

図表7 地域データ一覧

地域	区市町村名	人口 (人)	世帯数	平均世帯 人員 (人/世帯)	人口転 出入率 (%)	世帯増減 率(%)	高齢者 世帯率 (%)	ファミリー 世帯率 (%)	住宅着 工数 (戸)	住宅着工 数増減率 (%)	持家 世帯率 (%)	分譲マンショ ン世帯率 (%)
大阪市	大阪市	2,490,172	1,189,066	2.09	14.9	1.3	28.8	34.9	34,071	6.2	40.0	12.5
	平野区	197,677	83,331	2.37	13.9	0.7	28.6	42.7	2,634	70.4	33.0	6.9
	東淀川区	171,386	84,136	2.04	15.1	0.6	21.3	30.6	1,458	-23.2	27.0	7.7
	淀川区	159,500	80,577	1.98	16.6	1.5	23.5	28.9	2,435	41.5	38.3	16.7
	住吉区	156,223	73,398	2.13	13.6	0.4	28.7	34.6	1,477	-1.3	33.0	6.1
	城東区	156,031	71,257	2.19	14.1	1.1	28.5	37.5	1,298	-34.2	45.8	19.6
	東住吉区	134,249	61,233	2.19	13.5	0.3	33.4	37.3	1,252	24.0	45.6	5.9
	住之江区	131,547	56,817	2.32	10.3	0.7	27.0	44.3	939	11.3	42.1	19.7
	西成区	122,269	76,042	1.61	15.3	0.4	37.9	25.8	1,069	32.3	31.7	3.2
	生野区	107,013	50,606	2.11	12.8	0.5	35.4	38.6	882	7.6	48.1	3.2
	鶴見区	102,308	41,317	2.48	12.8	1.5	26.5	46.9	2,107	85.0	42.8	12.9
	阿倍野区	101,996	46,593	2.19	14.5	1.5	35.3	36.5	1,117	-25.2	50.5	13.1
	旭区	95,979	44,740	2.15	12.9	0.2	33.5	34.9	559	6.5	47.0	11.6
	都島区	94,858	45,058	2.11	13.4	1.4	25.8	34.7	1,473	121.8	43.9	22.5
	西淀川区	93,409	41,521	2.25	12.1	1.8	30.1	40.2	1,030	-12.4	51.9	20.1
	北区	88,559	47,851	1.85	22.4	3.7	23.7	25.6	2,701	-12.4	37.6	21.5
	港区	84,820	40,097	2.12	12.5	-0.2	28.7	36.8	788	29.0	39.2	13.8
	大正区	73,630	32,527	2.26	8.2	0.6	32.5	40.7	305	-59.4	43.5	9.4
	東成区	71,804	34,105	2.11	15.9	1.4	32.8	36.3	1,246	34.6	47.6	9.6
此花区	65,081	29,449	2.21	11.4	0.8	32.1	39.7	348	-38.7	41.7	11.6	
西区	64,719	33,456	1.93	22.4	4.5	21.8	30.4	2,114	1.3	44.3	27.9	
中央区	58,247	32,576	1.79	26.0	3.5	27.8	24.7	3,059	0.1	38.1	16.9	
福島区	56,684	27,354	2.07	16.4	3.3	29.8	34.0	1,456	-13.7	48.7	17.4	
天王寺区	55,566	26,360	2.11	20.6	3.0	27.3	33.7	1,275	-8.9	42.8	18.4	
浪速区	46,617	28,665	1.63	28.4	2.6	23.5	18.1	1,049	28.6	17.1	5.2	
北摂	豊中市	387,630	165,788	2.34	12.0	0.8	26.8	43.2	3,171	25.2	47.4	15.5
	高槻市	352,338	140,683	2.50	8.8	1.2	28.3	49.8	2,954	-6.0	61.2	8.1
	吹田市	343,903	143,238	2.40	13.2	1.6	23.5	43.2	3,793	-19.6	45.1	20.2
	茨木市	259,121	103,188	2.51	11.4	1.4	23.3	47.6	3,475	13.4	50.7	15.6
	箕面市	121,847	48,655	2.50	13.1	1.3	24.2	45.5	1,728	97.3	53.5	14.5
	池田市	99,511	41,134	2.42	11.9	0.5	27.2	42.1	971	22.6	50.8	12.2
	摂津市	84,365	34,185	2.47	12.6	1.2	22.7	48.1	868	-4.0	53.5	5.4
	島本町	29,816	11,262	2.65	9.8	-1.2	28.3	54.5	83	-62.4	71.9	34.0
豊能町	26,005	8,611	3.02	7.6	0.7	31.9	66.2	36	-50.7	96.9	3.3	

地域	区市町村名	人口 (人)	世帯数	平均世帯 人員 (人/世帯)	人口転 出入率 (%)	世帯増減 率(%)	高齢者 世帯率 (%)	ファミリー 世帯率 (%)	住宅着 工数 (戸)	住宅着工 数増減率 (%)	持家 世帯率 (%)	分譲マンショ ン世帯率 (%)
東大阪	東大阪市	496,206	205,567	2.41	7.6	0.8	27.5	44.7	4,444	8.0	54.7	7.9
	枚方市	403,069	153,892	2.62	8.9	1.3	24.5	51.7	2,977	-34.8	63.7	10.8
	八尾市	267,465	106,039	2.52	7.3	0.9	29.3	50.0	2,175	4.9	59.1	6.4
	寝屋川市	247,453	99,263	2.49	9.4	0.7	24.4	48.8	1,712	-16.4	58.3	9.9
	守口市	148,385	64,043	2.32	9.7	0.5	28.3	42.3	1,188	36.6	53.9	9.0
	門真市	133,928	57,165	2.34	10.4	1.1	23.6	44.1	1,119	9.9	46.6	5.1
	大東市	126,857	49,941	2.54	9.8	1.2	23.7	49.7	742	-50.1	56.6	6.5
	交野市	77,796	27,629	2.82	10.9	1.0	25.9	59.7	681	19.5	74.3	7.2
	柏原市	76,881	28,966	2.65	8.6	0.9	27.4	52.0	549	-11.3	61.8	5.0
	四條畷市	56,272	21,630	2.60	10.9	1.2	24.0	52.1	674	37.3	62.0	4.9
南大阪	堺市	787,374	315,900	2.49	7.6	1.0	28.4	48.2	7,106	-12.1	54.0	10.3
	岸和田市	202,120	74,687	2.71	6.9	1.7	31.9	54.7	1,681	-2.4	62.8	4.8
	和泉市	176,362	62,740	2.81	9.2	1.9	26.4	57.7	1,614	15.7	66.9	15.9
	松原市	130,311	50,418	2.58	7.4	0.5	28.9	50.4	721	-16.2	67.1	7.4
	富田林市	125,368	46,851	2.68	8.9	1.0	27.9	55.0	826	-6.1	59.7	11.5
	河内長野市	121,241	43,569	2.78	7.4	1.1	31.5	59.9	582	-17.8	78.8	9.3
	羽曳野市	120,774	45,419	2.66	7.8	0.9	30.6	53.5	821	-11.1	71.4	3.2
	泉佐野市	100,023	38,214	2.62	9.4	1.9	31.5	52.4	1,176	15.2	61.9	5.8
	貝塚市	88,734	32,154	2.76	9.2	1.7	31.4	54.9	677	-20.7	60.9	10.6
	泉大津市	76,052	29,409	2.59	10.3	1.1	27.9	50.3	682	-17.8	55.9	12.0
	藤井寺市	66,231	25,723	2.57	9.4	0.9	29.7	50.1	595	0.3	62.3	4.1
	泉南市	64,844	22,962	2.82	7.7	1.5	29.9	57.5	533	-5.0	67.9	6.4
	高石市	61,518	23,559	2.61	10.8	-0.1	30.5	51.3	643	64.0	60.4	7.4
	阪南市	59,877	21,138	2.83	7.3	1.7	29.4	60.6	473	21.3	76.6	2.5
	大阪狭山市	56,298	21,379	2.63	11.8	1.6	26.4	53.2	372	-19.0	70.6	20.2
	熊取町	43,205	14,657	2.95	8.5	1.9	26.0	60.8	360	-20.2	78.8	4.3
	美原町	38,361	13,497	2.84	8.4	1.9	32.5	62.9	554	141.9	85.7	0.2
太子町	14,349	4,772	3.01	8.0	2.5	29.6	59.9	95	-18.1	78.9	0.0	
大阪府全体		8,643,677	3,616,094	2.39	10.9	1.2	27.8	44.4	87,762	0.5	52.0	10.9

* 上表は、中古マンション・戸建住宅双方で、概ね年間10件前後以上の成約件数)がみられる都市

注) 転出入率 = (転入者数 + 転出者数) / 人口、高齢者世帯率: 65才以上親族のいる世帯の比率、ファミリー世帯率: 3人以上世帯の全世帯数に対する比率
資料: (a)住民基本台帳(03年3月末現在)、(b)住民基本台帳(02年度前年比)、(c)住民基本台帳(03年3月末前年比)、(d)国勢調査(00年)、(e)住宅着工統計(02年度&前年比)

市況トレンド 16年度第 四半期の近畿圏市場

16年度第 四半期(4~6月期)の中古マンション価格は、平成6年度から実に10年ぶりに前年比で横ばいとなった。一方、成約件数は2年ぶりの減少に転じた。戸建住宅の成約価格も下落傾向は次第に収まりつつあり、近畿圏の中古住宅市場に変化の兆しが見え始めている。

1. 中古マンション市場の動き

4~6月期の中古マンション成約件数は2,568件で、前年比1.9%減と8四半期(2年)ぶりに減少した。新規登録件数も8.9%減と、売り出し物件は過去1年にわたって減少している(図表1)。

一方、これまで続いてきた成約価格の弱含み傾向は大きく変化し、前年比で0.1%とわずかながら上昇し、平成6年度4~6月期以来10年ぶりのプラスに転じた。

これは、京都府内や兵庫県下での上昇が要因となっているが、京都府では取引の減少もみられ、取引量が多い大阪府下や件数が増加する大阪市や神戸市の動きが、今後の市場のカギを握る。

2. 戸建住宅市場の動き

戸建住宅の成約件数は2,435件で、前年比8.1%増と5期連続で増加。一方、新規登録件数は1.0%の減少と1~3月期から再び減少となった(図表2)。

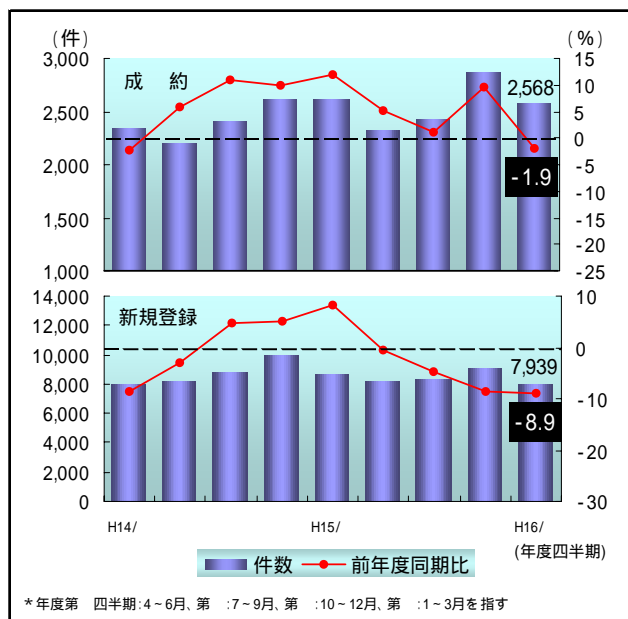
戸建の成約価格も弱含み傾向は改善されたが、プラスとはならず0.9%下落。取引量の多い大阪府下で価格は上昇したが、価格水準の高い神戸市での取引の減少が近畿全体の下落の要因となった。

3. 関連不動産市場の動き

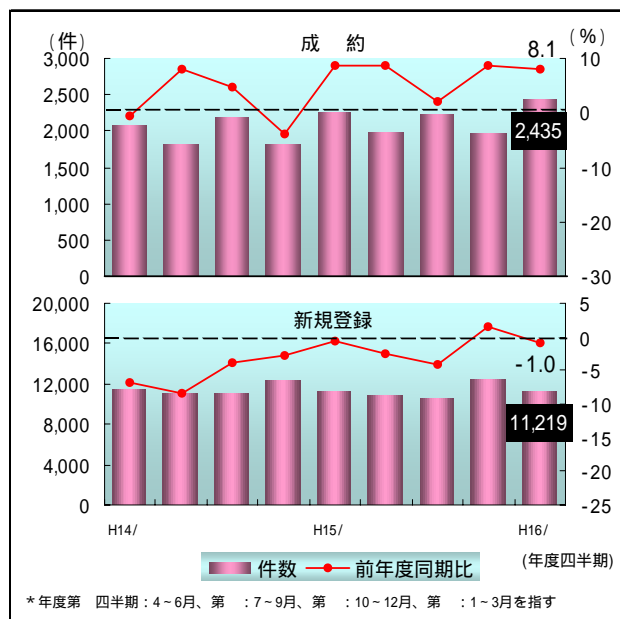
新築マンション発売戸数は3期連続で増加。価格の高い大阪市や京都市での供給増を受け、販売価格も2期続けて上昇。こうした都心を中心した販売が好調で、全体の契約率は8割台に。

オフィス賃料は、京阪神各都市で下落が続いている。空室率は、大阪市・京都市で都心の好立地物件に値ごろ感が出てやや改善したが、神戸市は17.8%と震災後最高を示した。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 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

成約価格 10年ぶりに
横ばい

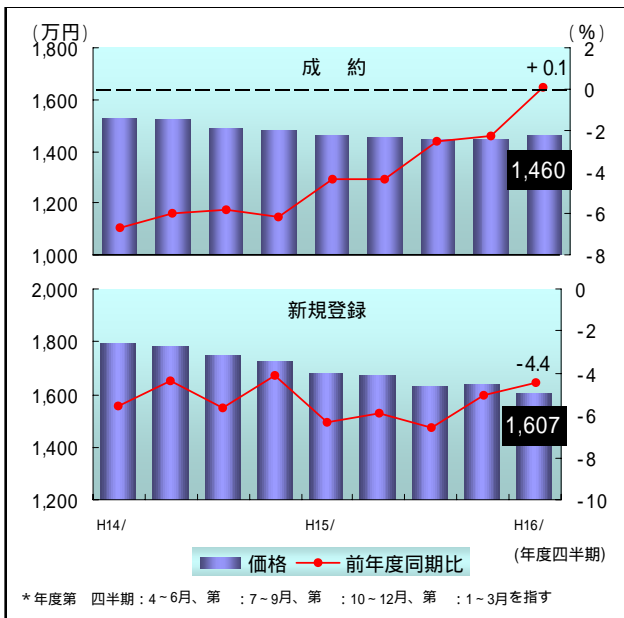
価格の横ばいに寄与
した京都府・兵庫県下

4～6月期の成約件数は、1～3月期の9.7%増から一転、1.9%の減少となった。ただ、新規登録件数の減少も続き、成約件数に対する新規登録件数は3.1倍と平成4年以来過去最低で、市場に現われる物件の減少が目立つ。一方、成約価格は1,460万円で、前年比0.1%ながら10年ぶりの上昇となった。新規登録価格は依然として4.4%下落したため、成約価格との乖離率は-9.1%まで縮小している(図表3)。

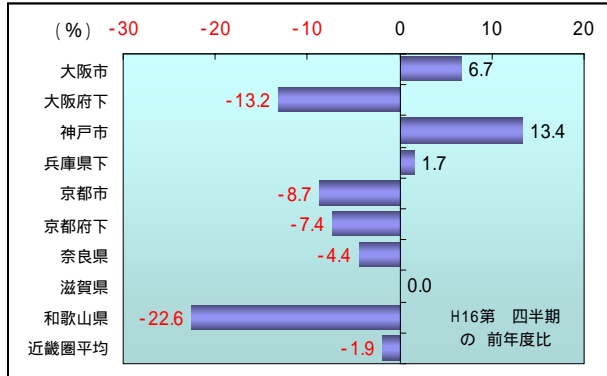
4～6月期に成約件数が減少した背景には、大阪市や神戸市・兵庫県下を除くすべてのエリアで、取引が減少した点が挙げられる。これらのエリアで近畿圏の成約件数の約半数を占め、特に市場の3割近くを占める大阪府下の減少率が大きかったことが、今回の減少の主な要因となった(図表4)。

一方、価格が横ばいになった理由として、京都市や京都府下、阪神間を中心とする兵庫県下の価格の上昇が挙げられる。しかし、京都府の取引は減少しており、シェアの大きな大阪府下の価格も弱含みのままで、今後、件数の伸びが大きい神戸市や大阪市で、価格上昇の動きがみられるかどうか、一つのカギになるとみられる(図表5)。

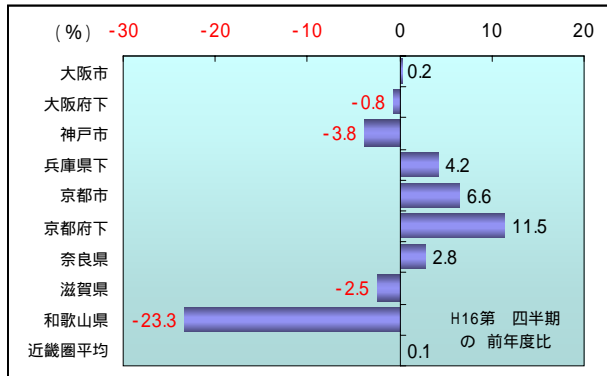
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



2. 戸建住宅市場の動き

成約価格の下落率
0.9%に縮小

価格の高い神戸市
で取引減少

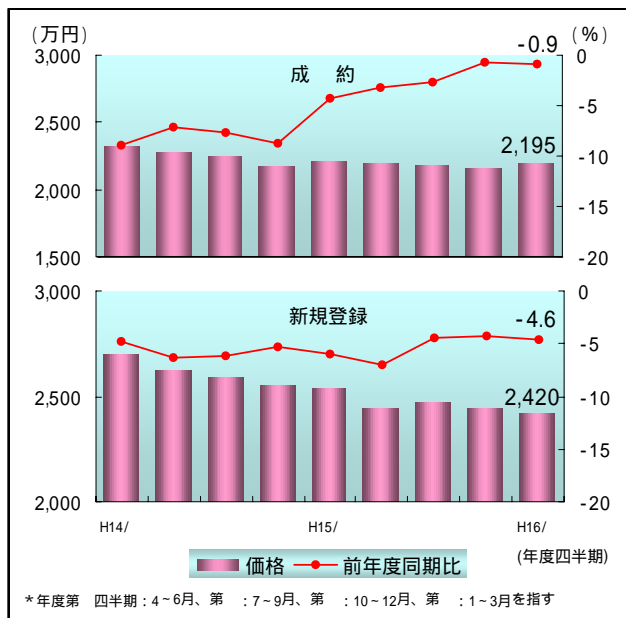
4～6月期の成約件数は8.1%増と、中古マンションと異なり高い伸びを示した。新規登録件数は1.0%減と再び減少に転じ、成約件数に対して4.6倍まで低下し、市場における相対的な売り出し物件量は減少している。成約価格は2,195万円で、下落率は0.9%と1～3月期とともに1%未満にとどまったが、プラスに転じるには至らなかった。新規登録価格は4.6%下落したため、両者の乖離率は-9.3%と中古マンション同様に1割未満まで縮小した(図表6)。

成約件数の伸びが依然として高い戸建では、神戸市を除くすべてのエリアで取引が増加しており、戸建市場の3分の1を占める大阪府下でも価格は上昇した(図表7)。

しかし、価格が上昇したエリアは大阪府下と神戸市・兵庫県下、京都市で、残りの地域は依然として下落基調にあり、特に価格水準の高い神戸市で取引が減少したことが、戸建市場全体の価格の伸びを抑える結果となった(図表8)。

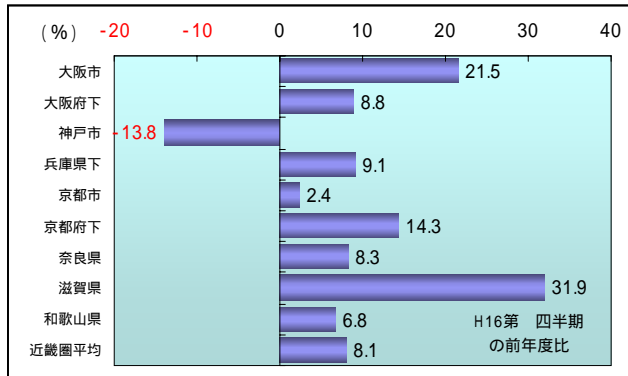
これまで割安感のある物件に需要は集まる傾向にあったが、京都市など価格が上昇するエリアでも取引が拡大している点が注目される。

図表6 戸建住宅の成約・新規登録価格

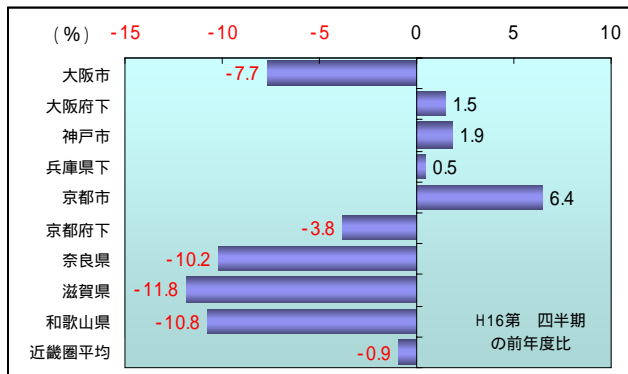


* ここでの戸建住宅は、土地面積 40～200㎡の物件が対象

図表7 戸建住宅件数の府県地域別増減率



図表8 戸建住宅価格の府県地域別変動率



3. 関連不動産市場の動き

都心物件中心に堅調な
新築マンション販売

賃料低下の中で
空室率やや改善

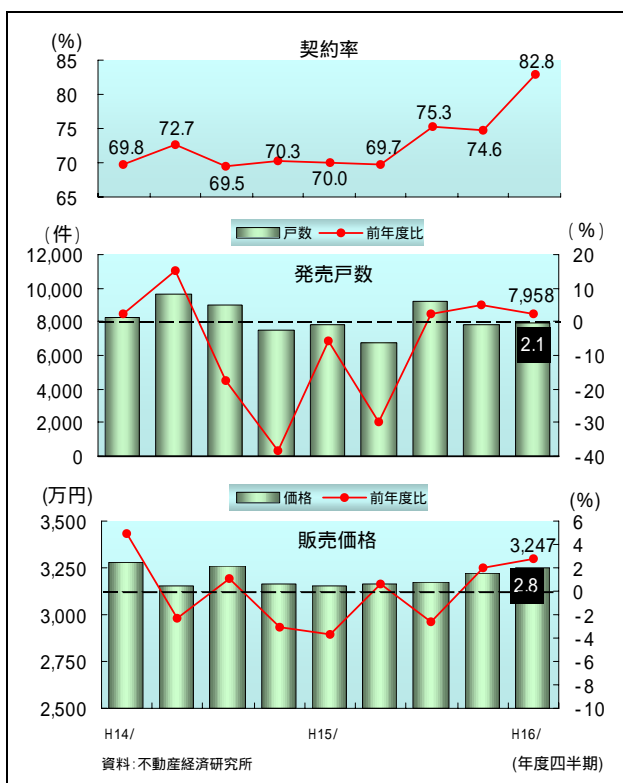
4～6月期の新築マンション発売戸数は7,958戸で、前年比2.1%増と3期連続で増加。販売価格は3,247万円で2.8%上昇し、2期続けて3,200万円台を維持した。このところの大阪市内や京都市など価格水準の高い地域の供給増がその背景にあるが、こうしたエリアの販売は堅調で契約率は82.8%と、近年にない高水準を示した(図表10)。

6月の即日完売は870戸で、特に大阪市の中央区や阿倍野区、福島区、京都市の都心区などの物件が目立った。やはり超高層や大型物件の供給が増えており、単価の上昇が続く一方、専有面積は縮小傾向にある。

大阪市のオフィス空室率は10.4%でやや改善したが、平均賃料は坪9,310円と2年以上にわたり下落に歯止めがかからない。現状ではコスト見直しによる拠点の統廃合が続いているが、一部の業績回復企業による増床、郊外企業の都心進出などもみられ、04年秋以降の供給ラッシュを前に、好立地や高水準ビルへのニーズが高まっている。

神戸市・京都市の賃料も下落が続き、3月は坪1万円をやや上回る水準。空室率は、神戸市が17.8%で震災後の最高を記録。京都市は、四条烏丸近辺の空室率が改善し13.1%とやや改善した(図表11)。

図表10 新築マンションの供給状況



図表11 オフィス空室率と募集賃料

