

ズームイン 団塊世代の住宅購入意識

住宅購入の主役として団塊世代が注目されている。親世代に次ぐ市場ボリュームを持つ団塊ジュニアが持家取得期にさしかかり、団塊シニア層も第二の人生に備えてリフォームや買い替えなどの動きがみられるようになってきた。今後のビジネスを大きく左右する同世代の意識を探る。

1. 世代別の人口動向

1947～49年生まれの団塊シニアは2府4県で118万人、71～74年生まれの団塊ジュニアは137万人のボリュームであり、ジュニア層では向こう10年間の一次取得が期待できる(図表1)。世代別の購入計画をみても30代前半のジュニア層が最も購入に前向きで、物件価格の下落等で取得環境が改善した都心の住宅購入もこの世代が主役となっている。

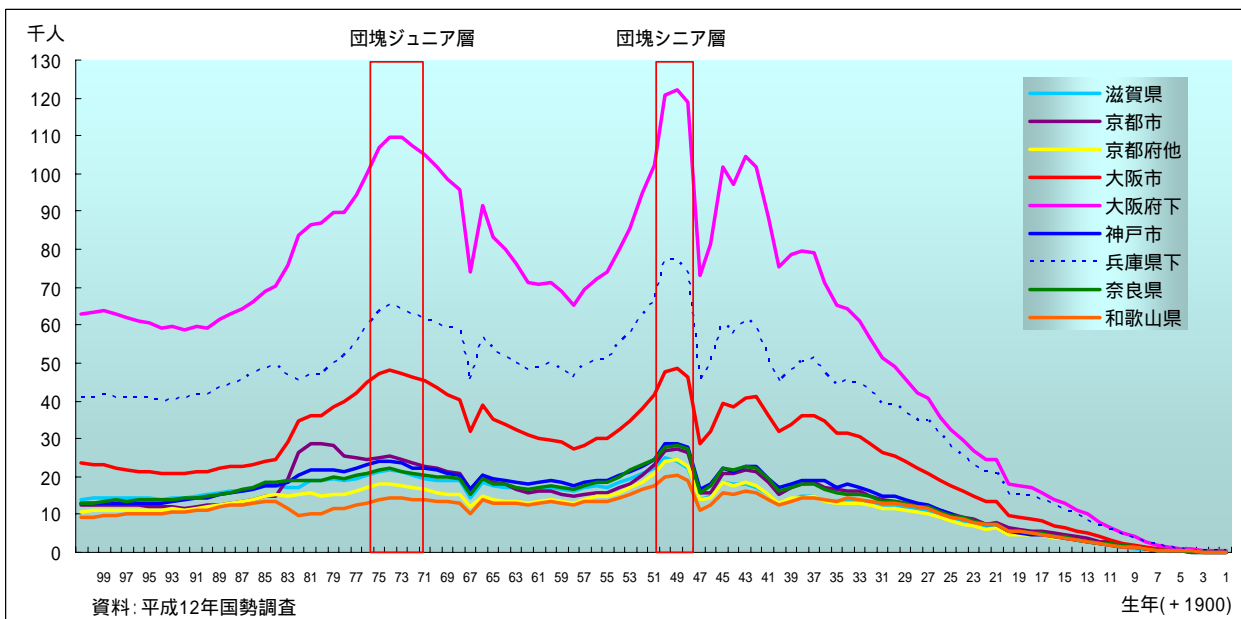
2. 団塊ジュニアの購入意識

賃貸への関心は低く、戸建の購入意向が他の世代より高いことが特徴。6割は親の家を相続できるが、その家に住みたいとする割合は1割強に過ぎず、新規の購入需要として期待される。この世代の住宅購入を促す要因として、親の資金援助が挙げられる。上の世代に比べて自己資金が十分でないジュニア層にとって、親からの贈与が購入に弾みをつけているとみられる。

3. 団塊シニアの購入意識

多くが持家取得を終えている50代でも、住宅の所有意識は少しずつ低下している。約8割はリフォーム等を行い今の持家に住み続けるが、売却して住み替えるという意向も2割程度存在する。住み替えを考えている50代の持家所有者の3割は、シニア住宅を選択肢に挙げている。高齢者への配慮の欠如が住まいの不満で最も大きく、シニア層でも健康や環境、防犯・管理体制とともにバリアフリー化が求められており、持家の賃貸化なども含めた住み替えとともにリフォームへのニーズに対応した多彩な提案がますます重要となる。

図表1 府県地域別の年齢別人口



1. 世代別の人口動向

団塊ジュニアは近畿で
137万人

住まいの購入意欲は
30代前半が最も高い

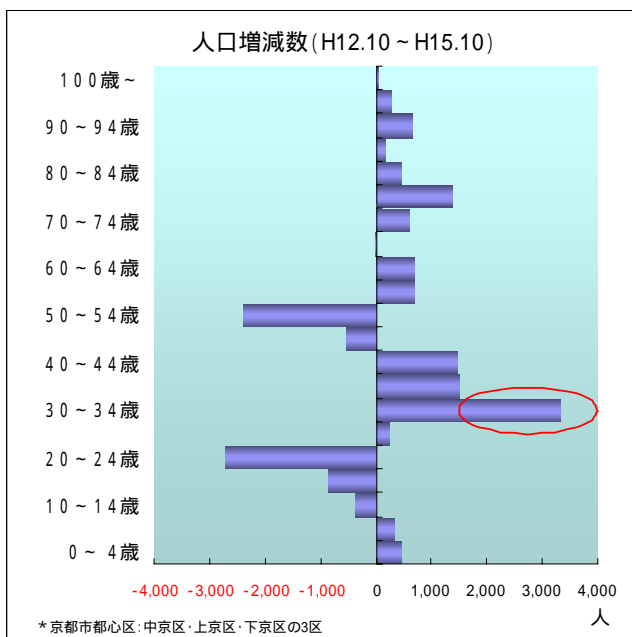
人口減少時代が叫ばれ中長期的な需要の減少が懸念されるなか、短期的には厚い需要層を構成している団塊世代に注目が集まっている。近年の住宅着工数の伸び悩みから住宅市場に対する悲観的な見方もあるが、持家取得時期を迎えた団塊ジュニアをターゲットとしたアプローチはますます盛んとなっている。

親の世代である団塊シニア層は一般に1947～49年生まれ、団塊ジュニア層は1971～74年生まれとされるが、人口構成を見ると改めてその大きさがわかる。近畿圏でも大阪府下を中心に大きなボリュームを形成しており、ジュニア層だけで2府4県合わせて137万人、シニア層も118万人に達する。ジュニア層は現在30歳から33歳であり、向こう5年から10年の間は一次取得が見込める(P1・図表1)。

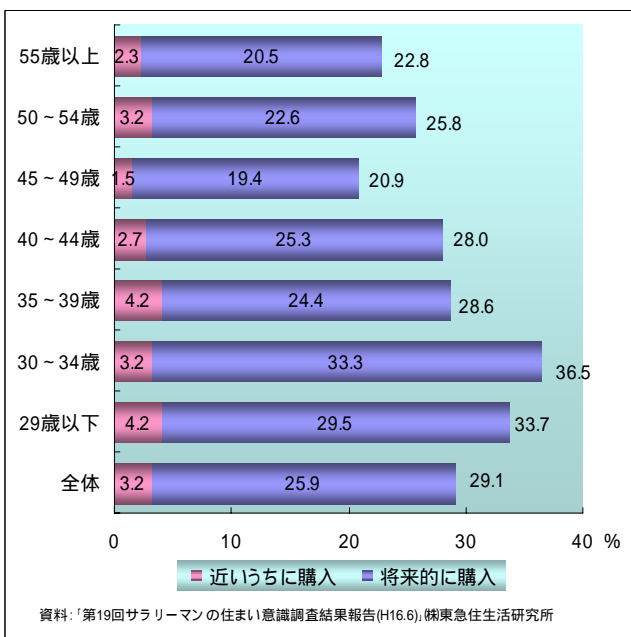
近年の都心回帰も世代別にみると、団塊ジュニアが主役を演じていることがわかる。京都市を例にとると、都心3区の人口増は30代～40代前半の世代が担っており、大阪市内や神戸市でも同様の傾向がみられる。この中には賃貸居住者やシングル・カップル世帯も多く含まれるが、この世代はまさに住宅の取得時期に当たり、業界にとっては重要な顧客であることは間違いない(図表2)。

世代別の住宅購入計画をみると近いうちに購入する層は30代後半がやや高いが、将来的な購入意向は30代前半が最も高く、続く20

図表2 年齢別都心回帰の動き(京都市都心区の例)



図表3 世代別の住宅購入計画のある割合



代も高い意欲を持っている（図表3）。実際、物件価格の下落で若年層が好む都心の物件が増えたことや、低金利等で取得環境が改善され購入者に占める20代から30代前半のウエイトは高くなっている。

2. 団塊ジュニアの購入意識

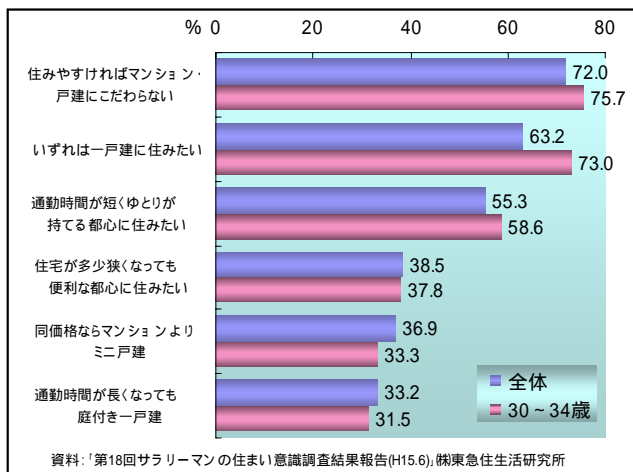
戸建志向強い
団塊ジュニア

団塊ジュニア層の住宅に対する志向は、複数の民間調査から堅実的なことが明らかになっている。住宅は賃貸でよいとする意見は少数派で世代全体の傾向と大差ないが、所有意向は30代前半でも3分の2以上を占める。住まいに対する考え方は、「マンション・戸建にこだわらない」に次いで「いずれは一戸建に住みたい」も7割を超え、ジュニア層の持家・戸建志向が浮き彫りとなっている（図表4）。

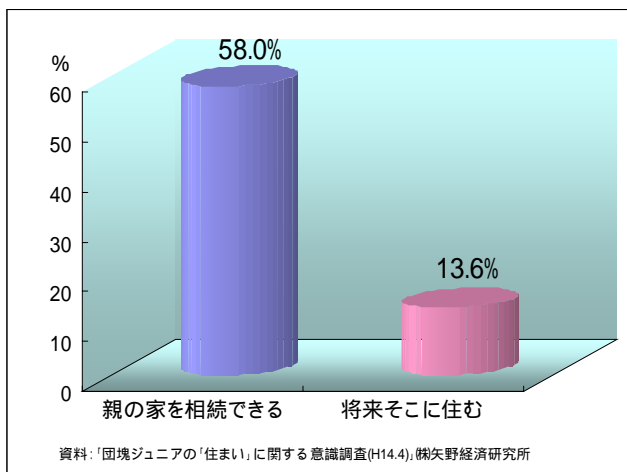
ジュニア層は親の世代と違って、今後の右肩上がりの経済環境を享受できないと感じており、確かな資産確保を目指す意識が働きやすいとされる。親の世代の多くは既に持家を取得しており、約6割は将来的にその資産を相続できる環境にある。このため、これからの新築市場は縮小するとの指摘もある。しかし、将来親の家に住むと答えたジュニア層は1割強に過ぎず、そこに新たな購入需要が生まれる可能性がある（図表5）。

親の持家など当初から質の高い住宅で生まれ育ったこの世代にとって、今のファミリー向け賃貸は質的に劣ると考えられ、デザインや設備、立地条件へのこだわりを満たしていく提案が求められていると言える。

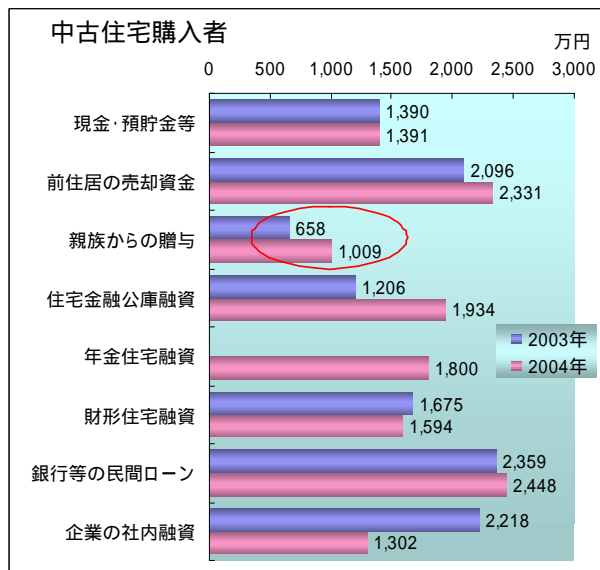
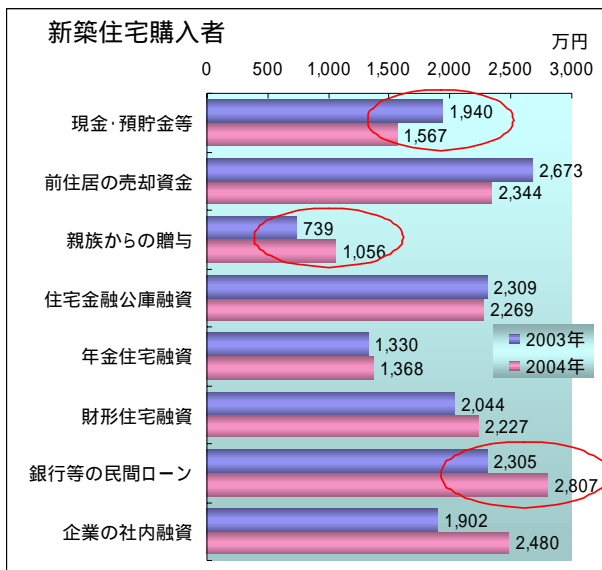
図表4 住まいに対する考え方



図表5 親の住宅の扱いについて（団塊ジュニア層）



図表6 購入資金調達額の変化



資料: '第9回不動産流通業に関する消費者動向調査(H16.9)' (社)不動産流通経営協会

購入促す親の資金援助

団塊ジュニア層にとって住宅購入を促すもう一つの要因が、親からの資金援助だ。最近の住宅資金の調達先として、新築・中古での購入を問わず親族からの贈与が増えており、特に新築では自己資金である現金・預貯金に代わって、贈与と民間ローンによる調達額が拡大している(図表6)。金額だけでなく、贈与を受けた人の割合も増えており、親への依存が高まっていることがわかる。

上図の調査は必ずしも団塊ジュニア層に限ったものではないが、一次取得が中心となる30代前半も2割程度含まれており、自己資金が潤沢でないこの世代にとって親からの援助が購入を促していると考えられる。

3. 団塊シニアの購入意識

今後の住み替え意思もある団塊シニア

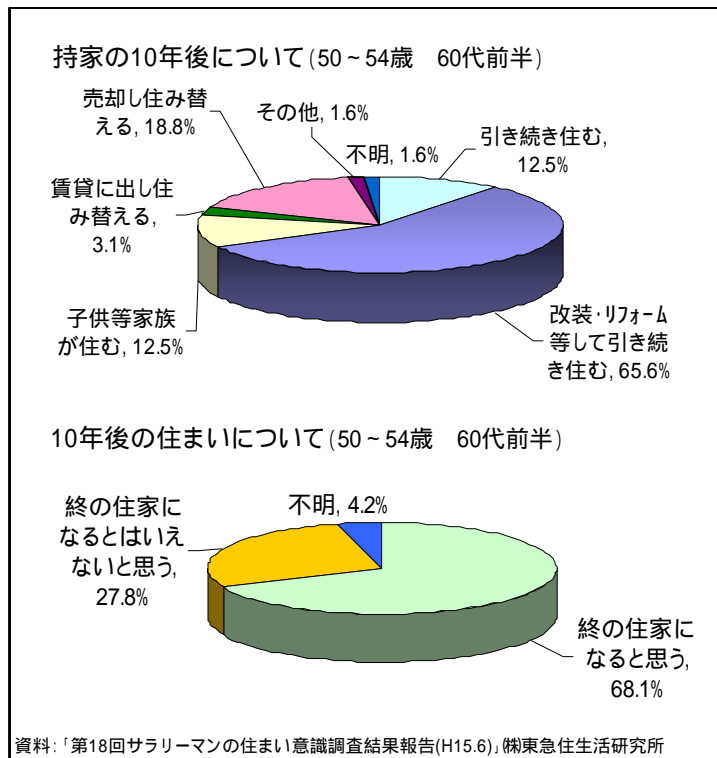
では、親の世代はどのような購入意識を持っているのだろうか。50歳以上の持家率は7割を超えており、既にこの世代の多くは持家取得を終えている。これまでこうした住まいを終の住家とするケースがほとんどだったが、団塊シニア層では意識がやや変化している。50代の住宅の所有意識は7割以上と依然として高いが、次第に低下しており30代との差が縮まっている。

現在持家を所有している50代前半の10年後の住まい方をみると、「リフォーム等を行って引き続き住む」が3分の2を占め、全体の8割近くは継続居住を望んでいる。しかし、「売却して住み替える」と

「賃貸に出して住み替える」を合わせると2割以上は将来の転居を考えており、現在の住まいを終の住家と思っていない割合も3割近くにのぼっている(図表7)。

このように、不動産流通市場のターゲットは団塊ジュニアだけでなくシニア層も重要な顧客であり、潜在的な住み替え需要をいかに掘り起こすかが市場拡大の大きなカギになる。

図表7 今後の住まいに対する考え方

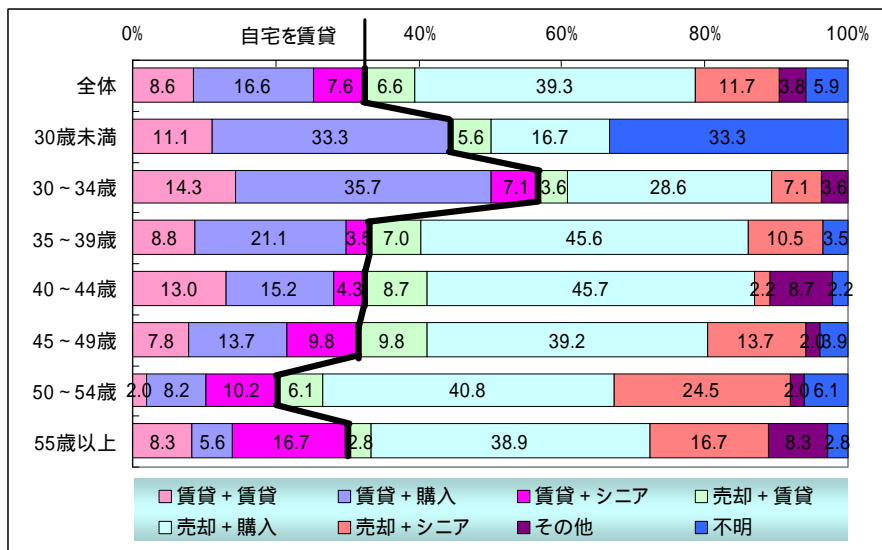


50代はシニア住宅も視野に

住み替えを考えている持家所有者の将来の希望転居先を世代別にみると、30代前半の団塊ジュニアで現在の持家を賃貸に出す意向が6割近くに達しており、将来も居住用資産を手放さず収入の糧にしようとする姿勢がみられる。一方、50代前半は持家を売却して住み替える意識が根強く、全体の7割は従来型の売却パターンだ。ただ、50代になるとリタイア後の生活も意識しはじめることから、介護付きシニア住宅への関心も高くなっている。現在住む持家の売却・賃貸を合わせてシニア住宅への転居を考えている割合は、50代の3分の1に達する(図表8)。

50代後半以降になると、現在の持家を賃貸に出して転居しようとする比率も3割みられ、シニア層に対しては郊外の一戸建を「あがり」とする従来の価値観だけでなく、多様な住み替えニーズに対応していく考え方が必要だろう。

図表8 持家世帯の将来の住み替え先(現在の持家をどう処分するか)

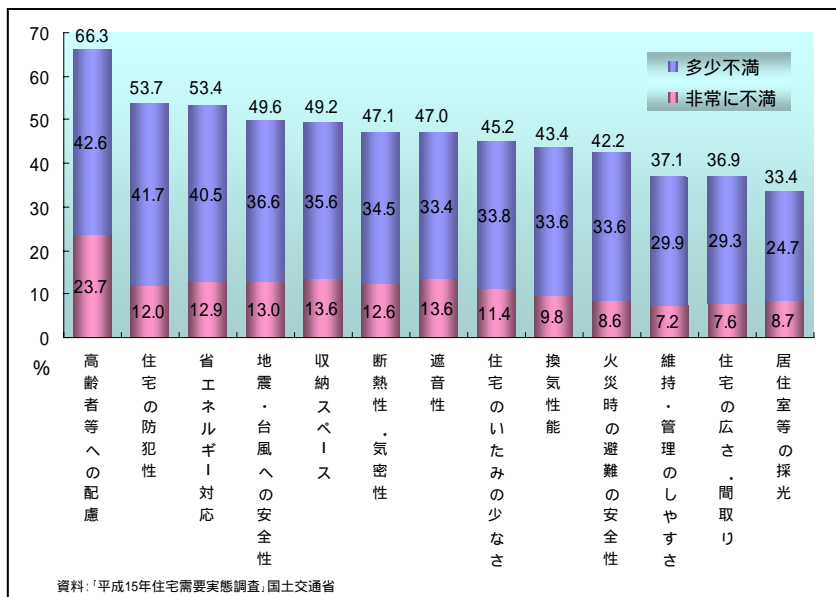


資料:「第18回サラリーマンの住まい意識調査結果報告(H15.6)」(株)東急住生活研究所

リフォームと持家の
資産活用がカギに

しかし、先にみたように団塊シニアの住まいに対するニーズの大半は、現在の住まいをリフォームしながら住み続けることにある。今住んでいる住宅の不満で最も高いのは、高齢者への配慮である(図表9)。シニア層が30代前半に比べて住み替えで重視する項目は、「健康・環境」「防犯・管理体制」に加えて「バリアフリー等の室内の安全性」である。リフォームという団塊シニアの基本ニーズを押さえつつ、現住宅の賃貸化やシニア住宅への転居など多様な住み替え意識に対応した提案がますます重要となっている。

図表9 住宅の各要素に対する不満率



資料:「平成15年住宅需要実態調査」国土交通省

特集レポート シリーズ・地域不動産事情（京都府・滋賀県）

今回は京都府と滋賀県の不動産流通市場を紹介する。直近1年間の中古マンションの成約上位都市は取引増と減少を交えたまだら模様となったが、戸建住宅は取引増の都市が多くみられた。特に、戸建住宅では京都市内の成約価格が上昇傾向にあり、堅調な動きが目立った。

1. 取引物件の動向

直近1年間(H15.10～16.9)で取引量が多い都市は天津市の他、中古マンションでは中京区などの京都市都心区、戸建住宅では伏見区や山科区のほか宇治市など京都府下も上位を占めた(図表1)。中古マンションでは天津市よりマンションストックの少ない京都市都心区の取引量が多く、一定のストックに対し取引が行われやすい状況にあるみられる。

4地域別の成約件数では、京都市中心5区で中古マンション取引が増加しており、戸建ではその他の3地域も取引量が伸びている。中古マンション価格は京都府内で下落がみられるが、戸建住宅は京都市中心5区をはじめ各地域とも上昇する傾向にある。

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滋賀県内の東海道線・膳所～守山の各駅、戸建住宅では阪急京都線の長岡天神～西院の各駅などが目立つ。

4地域別の取扱高では、京都市中心5区が成約件数や価格の上昇などから中古マンション・戸建住宅とも市場規模を拡大し、取引の都心回帰が進んでおり他の地域との違いを見せた。

2. 地域の需要動向

中古マンション取引が盛んな京都市都心の各区などでは他府県同様に活発な人口移動がみられ、戸建取引の多い都市ではファミリー世帯の多さや高齢者率の低さなどが特徴となっている。

図表1 成約件数都市別TOP10（平成15年10月～16年9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)	㎡単価 (万円/㎡)	専有面積 (㎡)	1万世帯当 り成約件数
1	滋賀県	天津市	188	-1.1	1,383	18.7	74.0	16.8
2	京都市6区	伏見区	163	-19.3	1,235	18.3	67.4	13.7
3	京都市中心5区	中京区	144	9.1	1,832	29.8	61.5	29.8
4	京都市6区	右京区	117	-14.6	1,263	20.5	61.7	14.2
5	京都市中心5区	下京区	107	20.2	1,534	26.5	58.0	29.1
6	京都市中心5区	上京区	99	37.5	1,491	26.5	56.2	24.2
7	京都府他	宇治市	83	13.7	1,366	19.5	70.2	12.3
8	京都市中心5区	左京区	79	-4.8	1,981	29.0	68.2	10.1
9	京都市6区	南区	77	-12.5	1,054	17.2	61.2	18.3
10	滋賀県	草津市	62	-15.1	1,525	19.8	77.0	12.9

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 (㎡)	建物面積 (㎡)	1万世帯当 り成約件数
1	滋賀県	天津市	308	17.6	2,009	105.3	161.3	27.6
2	京都市6区	右京区	222	34.5	2,376	90.6	85.7	26.9
3	京都府他	宇治市	208	18.9	2,148	92.9	112.9	30.7
4	京都市6区	伏見区	201	16.9	2,002	85.5	83.9	16.9
5	京都市6区	山科区	152	2.0	1,787	82.7	72.3	27.3
6	京都市中心5区	北区	138	29.0	3,032	97.4	111.3	24.6
7	京都市6区	西京区	137	-14.4	2,721	92.7	104.6	23.4
8	京都市中心5区	左京区	130	6.6	3,785	109.9	130.8	16.5
9	京都府他	城陽市	116	24.7	1,901	87.5	103.0	40.0
10	京都府他	長岡京市	86	10.3	2,835	92.0	111.7	28.7

1. 取引物件の動向

京都市都心で活発な 中古マンション取引

今回は、京都市内を中心5区とその他6区に分け、京都市外の京都府下、滋賀県の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)。

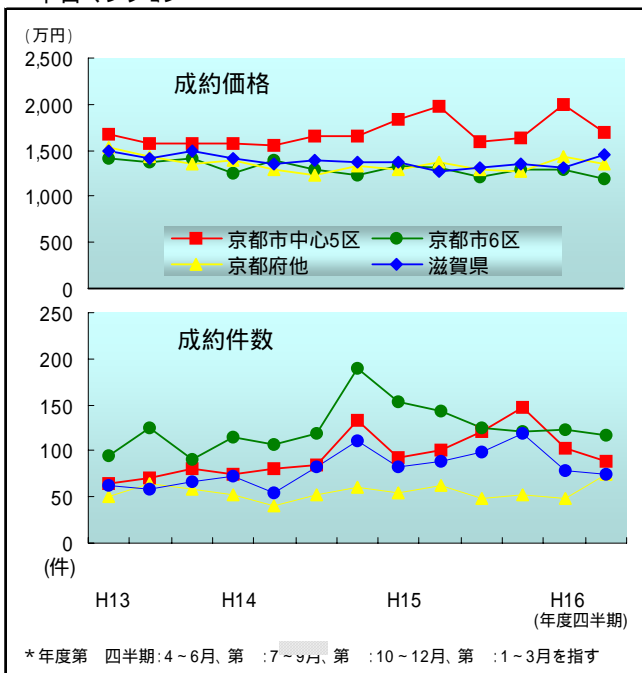
平成15年10月～16年9月の直近1年間で取引が多かった上位10都市をみると、中古マンション・戸建住宅とも人口・世帯数の多い大津市が最多となった。ただ、各都市の1万世帯当たりの成約件数を比較すると、中古マンションは中京区や下京区、上京区などの京都市都心区、戸建住宅では城陽市や宇治市、長岡京市など京都府下の各都市で取引が盛んなことがわかる(P1・図表1)。

特に、中古マンションでは大津市の6割程度のマンションストックしかない中京区や、さらにその半分の下京区や上京区でおおむね100件以上の取引がみられ、一定のストックに対する年間取引量を示す回転率は下京区で4%を超え、2%台の大津市を大きく上回っている。上位10都市の中で最もマンションストックが多いのは伏見区だが、回転率は1%台で中古マンション取引が行われやすいエリアは、やはり京都市の都心に集中している。

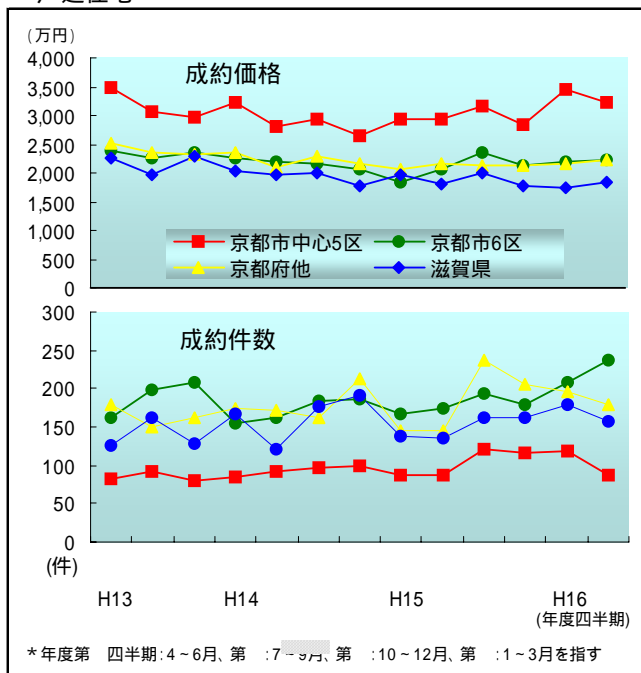
取引量の多い都市のプロフィールをみると、中古マンションでは取

図表2 エリア別の成約件数・成約価格

中古マンション



戸建住宅



引が増加する都市と減少する都市に二分され、特に京都市中心5区に入る中京区、上京区、下京区は成約件数の増加が目立ち、取引の都心回帰が続いていることがわかる。一方、戸建住宅は総じて取引が拡大している都市が多い。これらの都市では、今回の対象とした都市の平均(中古マンション:1,426万円・専有66.8㎡、戸建住宅:2,264万円・土地97.1㎡)より価格が高く、面積が小さい点が特徴となっている。

京都市内の戸建成約
価格は上昇

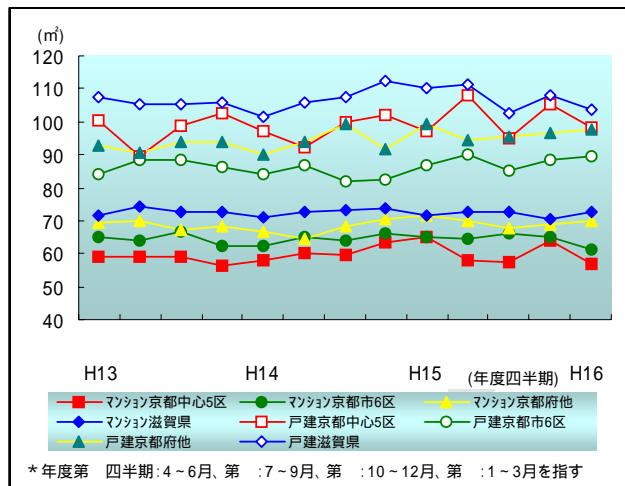
4地域別の成約件数をみると、中古マンションでは京都市6区のボリュームが多いが直近3四半期は減少が続き、代わって京都市都心5区の伸びが目立つ。14年度から15年度にかけては各地域とも取引が拡大し、前年比2ケタ増もみられたが直近1年間では減少傾向が続いている。成約価格は京都市中心5区で14年10~12月期から15年7~9月期にかけて上昇し、取引も伸びるといった堅調な動きがみられたが、直近1年間では下落し再び弱含みの傾向にある。

一方、戸建住宅の取引(全土地面積の物件を対象)は比較的堅調で、16年7~9月期の成約件数は京都市中心5区を除き、いずれも前年比2ケタ増となった。4地域で最も取引量が多いのは京都市6区でシェアは3分の1を超え、京都府他、滋賀県、京都市中心5区の順となっている。成約価格も京都市内では上昇基調にあり、中心5区では3,000万円を超える水準まで回復している(図表2)。

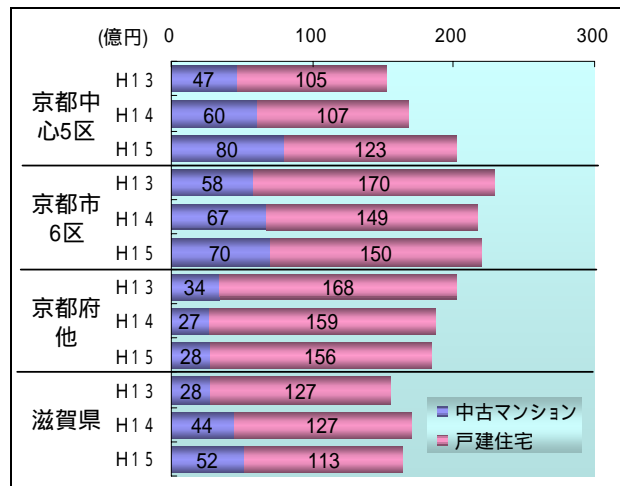
戸建の住戸規模
小さい京都市6区

成約中古マンションの専有面積は、滋賀県が最も大きく16年7~9月期は72.6㎡、京都府他が69.9㎡、京都市6区が61.4㎡、京都市

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



取扱高の伸び目立つ 京都市中心5区

中心5区が56.9㎡で、京都市中心5区は滋賀県より15㎡以上狭くなっている。過去1年間では京都市中心5区の縮小が大きく、価格の下落は住戸規模の小さな物件取引の増加によるものである。

対照的に戸建住宅の建物面積は京都市内の物件でやや拡大し、やはり住戸規模の拡大が取引価格の上昇につながった。16年7～9月期は滋賀県が最も大きく103.8㎡、以下京都府他、京都市中心5区の順で、取引量が多い京都市6区は90㎡を下回り最も小さい(図表3)。

取引目立つ 膳所～守山の沿線

エリア別の取扱高をみると、地域の明暗がはっきりする。4地域はいずれも戸建中心の市場だが、中古マンション、戸建住宅とも取引や価格の上昇がみられた京都市中心5区で取扱高の伸びが著しく、13～15年度の2年間で3割以上拡大した。一方、他の3地域は戸建市場が伸びず、特に京都府他では同2年間で約1割減少し、近年では京都市の都心エリアの市場拡大が目立つ結果となった(図表4)。

鉄道沿線・駅別の取引上位10駅から市場の動きを詳しくみると、中古マンションでは滋賀県内の東海道線沿線膳所から守山までの各駅で成約件数が多くなっている。これらは駅前のマンションストックが多く、中古マンションの取引自体も堅調に伸びたエリアである。この他京都市都心の今出川や大宮駅周辺でもマンション取引が活発と

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (平成15年10月～16年9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)	㎡単価 (万円/㎡)	専有面積 (㎡)
1	JR東海道本線	膳所	51	10.9	1,342	18.5	72.6
2	JR東海道本線	草津	50	8.7	1,483	19.8	74.9
3	JR東海道本線	守山	48	37.1	1,180	17.0	69.3
4	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	48	84.6	1,412	26.6	53.0
5	阪急電鉄京都線	大宮	40	33.3	1,163	24.1	48.2
6	阪急電鉄京都線	西京極	40	-7.0	1,262	20.5	61.5
7	JR東海道本線	石山	32	-5.9	1,354	18.5	73.4
8	JR東海道本線	西大路	31	-6.1	1,272	20.4	62.4
9	京都市営地下鉄烏丸線	四条	31	-16.2	2,170	31.9	68.1
10	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	30	11.1	2,021	33.7	60.0

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 (㎡)	建物面積 (㎡)
1	JR東海道本線	石山	79	17.9	1,643	174.5	105.4
2	阪急電鉄京都線	桂	61	-17.6	2,736	66.9	93.2
3	近鉄京都線	小倉	51	34.2	1,740	78.0	83.6
4	阪急電鉄京都線	長岡天神	49	22.5	3,077	81.3	88.3
5	JR東海道本線	草津	48	4.3	2,004	175.0	115.0
6	阪急電鉄京都線	西院	48	200.0	2,736	66.5	92.7
7	阪急電鉄京都線	西京極	45	246.2	2,466	68.3	88.1
8	JR東海道本線	南草津	43	7.5	2,262	145.3	104.8
9	近鉄京都線	大久保	43	13.2	2,268	134.6	96.0
10	京都市営地下鉄烏丸線	北大路	43	-8.5	3,353	232.8	131.2

なっている。これらは今回対象にした4エリア平均と比べても成約価格の水準が低く、総額を抑えた物件が選好されていることがわかる。

戸建住宅では阪急京都線沿線の長岡天神・桂・西京極・西院の各駅で取引が目立つ。いずれも京都市内から長岡京市にかけた南西部に集中し、取引も増加傾向にある。上位10駅の40%はこれらの4駅が占めた。その他は中古マンションと同様に、滋賀県内の東海道線石山・草津駅などで成約件数が多く、取引も増加する傾向にある。4エリア平均との比較では、特に阪急沿線の4駅については住戸規模が小さいが、価格水準の高い物件取引が多くなっているのが特徴である(図表5)。

新築マンション供給 エリアは大きく変化

新築マンションの発売戸数上位10都市をみると、主な供給地域の入れ替わりが激しいことがわかる。人口規模の大きい大津市は13年に1位、14年にも2位であったが、15年は発売戸数を大幅に減少させランク外となり、代わって草津市が2位に浮上した。3年に渡って上位に位置したのは京都市都心の中京区だけで、下京区も15年には7位に後退している。15年の発売戸数は1位の中京区でも414戸と前年の3分の1の水準となり、上位10都市の発売戸数の合計も2,428戸と14年の4,667戸から大きく減少した。当時は契約率の落ち込みで供給調整が進んだ時期であり、供給エリアのシフトも進んだものとみられる(図表6)。

図表6 新築マンションの販売動向(発売戸数TOP10)

		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	大津市	京都市下京区	京都市中京区	八幡市	草津市	京都市左京区	京都市北区	京都市伏見区	京都市上京区	栗東市
	発売戸数	1,166戸	609戸	428戸	423戸	333戸	293戸	238戸	204戸	184戸	154戸
	平均価格	2,804万円	3,266万円	3,394万円	2,881万円	2,907万円	4,447万円	3,614万円	2,914万円	3,527万円	2,550万円
H14年	区市名	京都市中京区	大津市	京都市下京区	宇治市	京都市伏見区	草津市	京都市右京区	向日市	京都市上京区	京都市北区
	発売戸数	1,194戸	729戸	525戸	505戸	416戸	338戸	329戸	242戸	231戸	158戸
	平均価格	3,549万円	2,960万円	2,773万円	2,671万円	2,648万円	2,984万円	2,800万円	2,812万円	3,524万円	3,753万円
H15年	区市名	京都市中京区	草津市	京田辺市	京都市伏見区	長岡京市	向日市	京都市下京区	宇治市	京都市西京区	京都市南区
	発売戸数	414戸	335戸	314戸	232戸	231戸	217戸	211戸	181戸	165戸	128戸
	平均価格	2,831万円	2,725万円	3,023万円	2,715万円	3,355万円	2,717万円	2,824万円	2,616万円	3,113万円	2,426万円

資料: 畿不動産経済研究所

2. 地域の需要動向

高齢者率の低い都市 で活発な戸建取引

最後に、物件取引の背景にある4エリアの需要動向を、人口や世帯の動き、住宅事情等からみておく。中古マンション取引の上位10都市にランクインした中京区や上京区・下京区など京都市内の各区では、分譲マンションストックが多いことに加え、人口の転出入率も高く

これまで他府県でみてきたのと同様に、活発な中古マンション取引に共通の要因がみられる。しかし、大津市や草津市、宇治市などでは必ずしも人口移動は盛んでなく、これらの都市に多い比較的築年の浅い中古マンションが、取引のされやすさにつながっていると考えられる。

また、戸建住宅の取引が多い京都市宇治市や城陽市、長岡京市ではファミリー世帯率が高く高齢者世帯率は低いことが特徴で、家族人数が多く比較的若いファミリー層が戸建住宅を購入している様子がうかがえる。しかし、京都市内では西京区を除いてファミリー世帯率は低く、取引物件の住戸規模も小さいことから、比較的小規模な世帯が戸建住宅を購入しているとみられる(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 (%)
京都市中心5区	北区	125,109	56,105	2.23	15.6	0.4	30.6	35.9	1,044	-12.4	53.0	3.3
京都市中心5区	上京区	83,704	40,884	2.05	17.1	0.7	34.1	30.3	592	-27.5	48.4	7.5
京都市中心5区	左京区	169,932	78,600	2.16	17.1	0.1	29.0	33.8	1,432	13.3	51.7	5.3
京都市中心5区	中京区	98,626	48,321	2.04	17.1	3.0	33.0	32.2	1,937	-12.0	51.8	11.5
京都市中心5区	下京区	73,618	36,832	2.00	20.3	2.8	35.1	29.6	1,625	79.0	45.3	7.9
京都市6区	東山区	42,684	20,625	2.07	17.3	-0.5	38.7	28.6	388	20.9	50.4	3.7
京都市6区	南区	97,671	42,109	2.32	16.2	1.2	30.3	40.2	937	15.3	56.0	13.7
京都市6区	右京区	194,994	82,518	2.36	14.8	1.0	27.9	41.5	1,458	-13.7	59.1	8.6
京都市6区	伏見区	286,856	119,036	2.41	16.4	1.0	26.5	43.1	1,859	-19.0	52.1	9.8
京都市6区	山科区	137,101	55,626	2.46	15.5	0.9	26.6	44.3	1,027	23.4	61.3	7.9
京都市6区	西京区	155,530	58,663	2.65	15.8	1.1	24.2	51.6	1,135	19.5	56.5	4.6
京都府他	宇治市	188,332	67,740	2.78	8.5	1.4	27.3	54.4	1,256	-28.1	73.8	8.0
京都府他	亀岡市	94,321	31,988	2.95	6.9	1.4	29.6	59.8	672	31.8	77.6	2.0
京都府他	城陽市	83,443	29,017	2.88	7.4	0.9	28.5	58.1	452	-28.6	82.1	0.7
京都府他	向日市	53,947	20,491	2.63	11.8	3.2	26.9	52.3	567	9.0	66.9	3.8
京都府他	長岡京市	77,969	29,921	2.61	10.3	1.1	25.2	48.9	579	-23.0	66.0	6.7
京都府他	八幡市	74,252	28,297	2.62	9.2	1.2	26.1	54.2	373	-30.9	63.4	9.2
京都府他	京田辺市	60,414	23,152	2.61	10.3	1.5	22.6	47.9	648	6.8	61.8	5.1
京都府他	大山崎町	15,519	5,793	2.68	10.6	-0.0	29.5	51.3	85	10.4	79.1	18.6
京都府他	木津町	35,015	11,805	2.97	12.9	3.1	23.7	61.1	508	-9.1	69.6	11.8
京都府他	加茂町	15,917	4,895	3.25	6.4	3.5	37.8	68.6	244	264.2	91.0	0.0
京都府他	精華町	31,389	10,098	3.11	11.5	21.6	28.8	64.4	676	-3.3	81.8	1.8
京都府全体		2,645,796	1,062,719	2.49	4.9	1.2	31.4	44.7	21,837	-6.8	61.8	6.2
滋賀県	大津市	297,407	111,589	2.67	8.6	2.2	29.2	53.0	2,735	-27.6	70.7	8.5
滋賀県	彦根市	108,873	40,248	2.71	7.8	1.2	32.0	51.1	1,060	-9.4	67.9	2.6
滋賀県	近江八幡市	68,099	23,074	2.95	8.2	1.2	35.0	58.5	448	-26.4	76.9	2.6
滋賀県	草津市	117,798	47,968	2.46	12.0	0.5	20.4	44.8	2,502	42.7	56.9	8.0
滋賀県	守山市	68,718	22,604	3.04	10.3	2.5	28.2	61.7	724	-16.0	73.8	8.3
滋賀県	栗東市	57,755	19,468	2.97	11.7	1.4	21.8	58.1	512	18.2	61.6	6.9
滋賀県	志賀町	21,964	6,950	3.16	8.2	2.0	38.7	64.4	173	-19.9	94.2	1.1
滋賀県	旧・野洲町	36,963	12,901	2.87	11.0	1.3	26.8	57.5	354	-44.3	75.7	7.3
滋賀県	甲西町	42,166	15,061	2.80	9.6	2.3	21.0	57.0	372	13.4	72.5	1.0
滋賀県全体		1,366,415	474,435	2.88	9.6	1.3	33.7	56.3	13,067	-9.5	74.1	4.2

* 上表は、中古マンション・戸建住宅それぞれで、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10月末現在)、(b)住民基本台帳(03年度前年比)、(c)住民基本台帳(03年10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(7~9月期)の中古マンション価格は、横ばいとなった4~6月期から再び1.0%の下落となった。ただ、成約件数は増加に転じ、戸建住宅も成約価格は下落しているものの取引量は増加している。近畿圏の中古住宅市場は、価格面で一進一退の様相を呈している。

1. 中古マンション市場の動き

7~9月期の中古マンション成約件数は2,456件で、前年比6.1%増と2四半期ぶりに増加した。新規登録件数は依然6.2%減と、売り出し物件は5四半期連続で減少している(図表1)。

一方、4~6月期にわずかながら上昇した成約価格は1.0%の下落に戻り、依然として安価な中古マンションに対する需要の根強さがうかがえる。

成約件数の増加は、神戸市や大阪府下、京都府下での取引増が要因となっているが、大阪府を除いて成約価格は下落し、近畿圏全体では弱含みの傾向が続いている。

2. 戸建住宅市場の動き

戸建住宅の成約件数は2,077件で、前年比5.3%増と6期連続の増加となり堅調な動きが続いている。新規登録件数は4~6月期に続き1.0%減となった(図表2)。

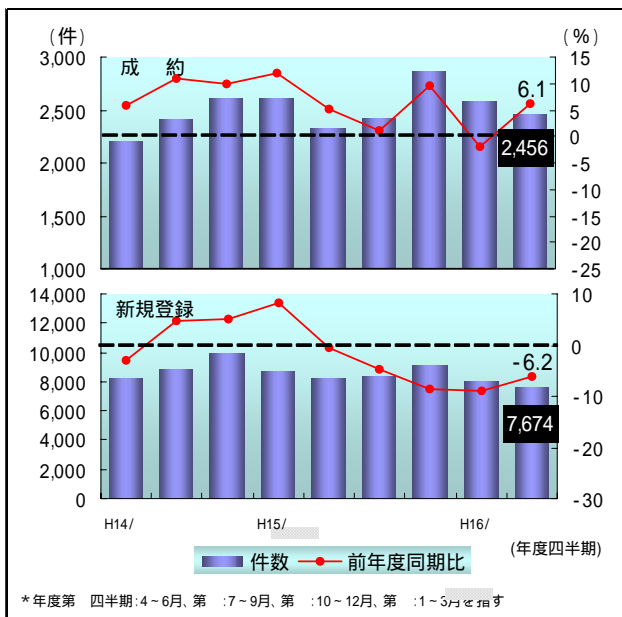
戸建の成約価格も中古マンションと同様、下落率は2.0%と再び拡大した。京都市を除いてほとんどの地域で価格が下落し、市況の改善には一服感がみられる。

3. 関連不動産市場の動き

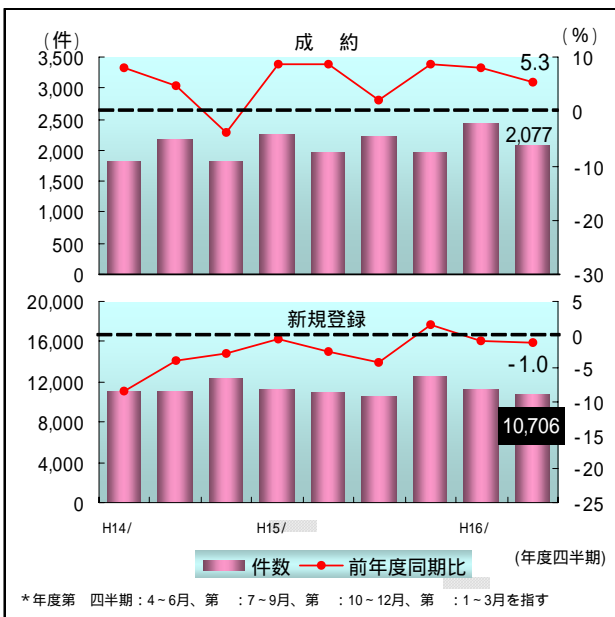
新築マンション発売戸数は4期連続で増加したが伸びは鈍化。販売価格は3期ぶりに下落し契約率も低下したが、京都市内などでは販売も好調で一部で品薄状態もみられる。

大阪市内の9月のオフィス平均空室率は9.71%で、前月比でやや上昇。梅田地区の新築ビル供給が相次いだためだが、需要は堅調で改善の見込み。心斎橋・難波地区の既存ビル空室率も改善した。

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

成約価格は再び
下落

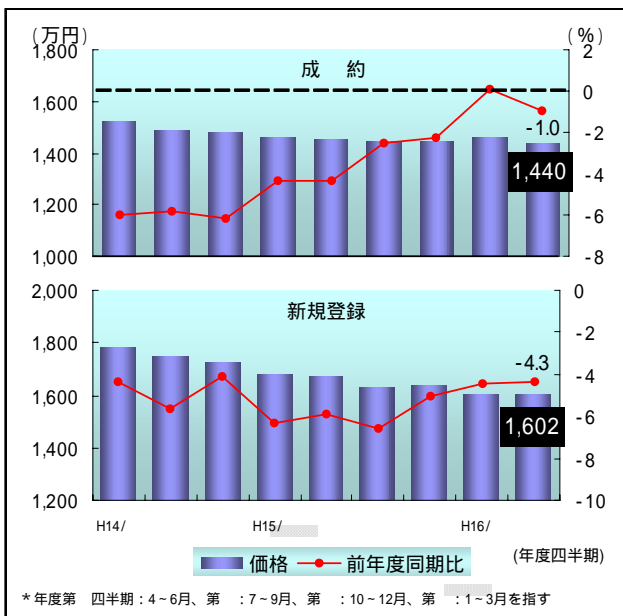
取引増が目立つ
神戸市・大阪府下

7～9月期の成約件数は、4～6月期の1.9%減から再び6.1%増に回復した。一方、新規登録件数の減少は続いており、その水準は成約件数の3.1倍と前の期と同じく過去最低で、市場の物件量は少ない水準となっている。4～6月期に上昇がみられた成約価格は、1,440万円と前年比1.0%の下落に戻った。新規登録価格も4.3%下落したため、成約価格の乖離率はマイナス10.1%に拡大している(図表3)。

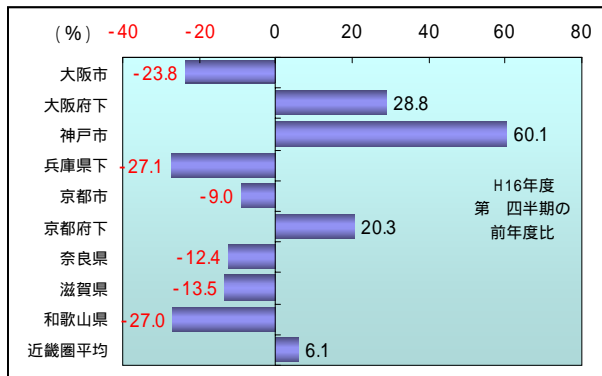
7～9月期の成約件数の増加は、神戸市と大阪府下、京都府下での取引の拡大が牽引した。特に、近畿圏の中古マンション市場の3分の1以上を占める大阪府下が、4～6月期の減少から2ケタ増に転じたことが大きく影響した。神戸市も前の期に続いて大幅増となり、好調な取引がみられる(図表4)。

一方、再び弱含みとなった成約価格をみると、大阪市や大阪府下が横ばいで推移したものの他の府県ではほとんどの下落率が拡大し、これが今回の下落につながった。大阪市での2期連続の横ばい傾向が注目されるが、取引が増加した神戸市で価格が下落するなど、依然として安価な物件に需要が集まる傾向がみられる(図表5)。

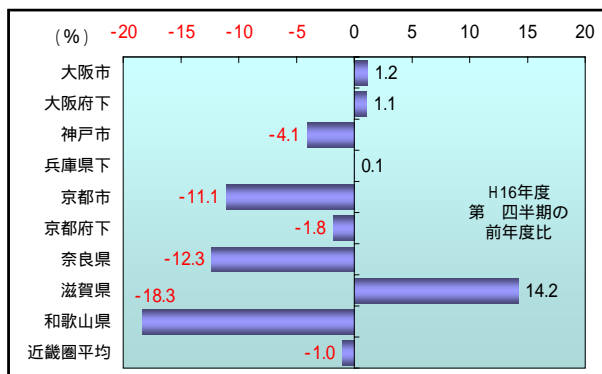
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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

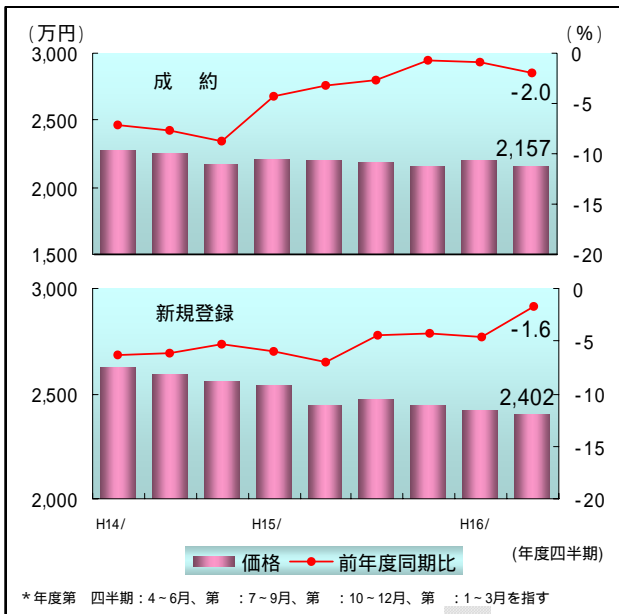
中古マンション同様
成約価格は下落

ほとんどの地域で
価格は下落

7~9月期の成約件数は5.3%増と、戸建住宅市場は依然として堅調な動きが続いている。新規登録件数は4~6月期に続いて1.0%減となったが、成約件数に対する水準は5.2倍で相対的に市場に提供される物件は増えた。成約価格は2,157万円で、下落率は2.0%に拡大。1~3月期、4~6月期とも1%未満に縮小し、7~9月期は上昇するか注目されたが、中古マンションと同様に安価な物件取引が増える結果となった。一方、新規登録価格の下落は1.6%にとどまり、これに対する成約価格はマイナス10.2%で両者の乖離は拡大した(図表6)。

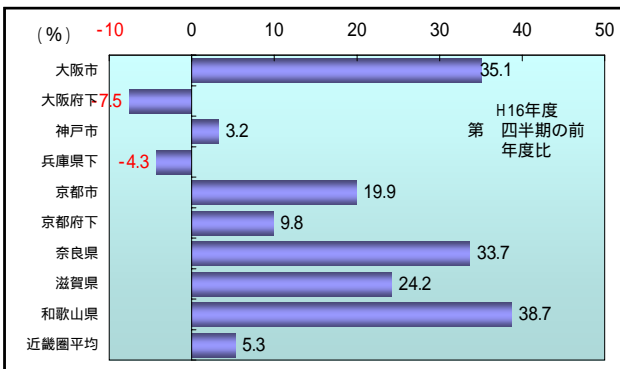
成約件数の伸びはやや鈍化した。これは市場シェアが大きい大阪府下や兵庫県下の取引が減少したためで、他の地域はいずれも増加している(図表7)。しかし、増加した地域の価格をみるとほとんどが下落か横ばいで、取引増と価格上昇がみられたのは京都市だけだった(図表8)。近畿の8月の完全失業率は5.9%となったが、今年に入って急速に改善した動きは7月以降鈍化し、不動産購買態度指数でみた購入マインドも横ばいのままとっている。4~6月期に期待された市況改善の動きは、やや一服感を増していると言わざるを得ない。

図表6 戸建住宅の成約・新規登録価格

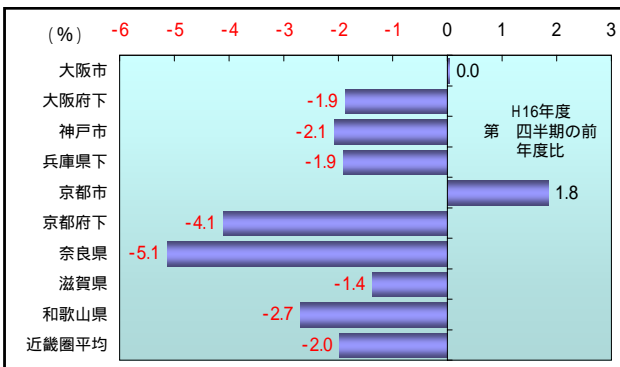


*ここでの戸建住宅は、土地面積40~200㎡の物件が対象

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

供給調整進む 新築マンション

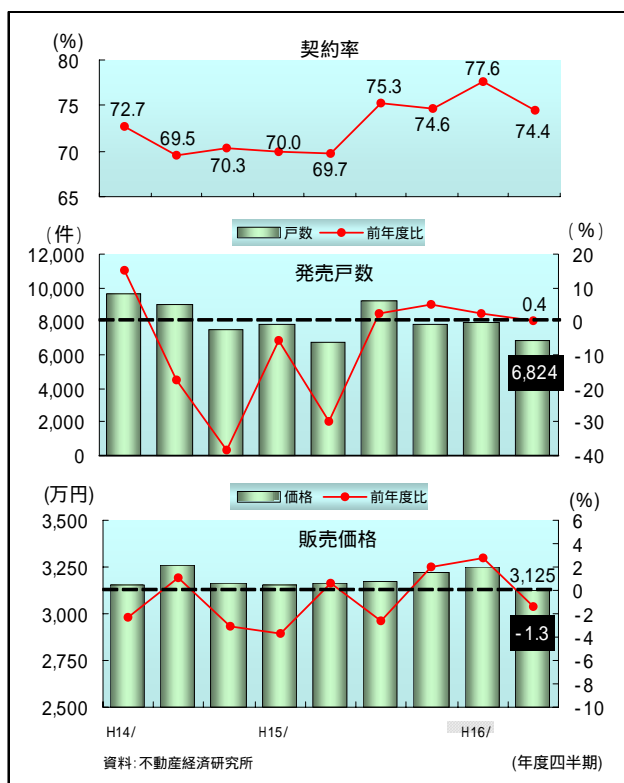
7～9月期の新築マンション発売戸数は6,824戸で、前年比0.4%増となったが、増加率は鈍化してきた。販売価格は3,125万円で3期ぶり1.3%の下落となり、昨年水準である3,100万円台に戻った。契約率も74.4%と低下したが、供給の絞り込みなどで在庫件数は減少しており一部では品薄状態もみられる。タイプ別には3LDKが全体の約6割、3,000～3,500万円台が45%を占めるが、大阪市内では5,000万円以上の物件も1割を占め、契約率も7割近くに及んでいる。

府県別供給量は依然として阪神間や北摂・大阪市内が多いが、9月の即日完売物件は615戸で全体の23%を占め、京都市や京都府内の販売も好調だった(図表9)。

9月のオフィス 空室率やや上昇

大阪市内の主要6地区の平均オフィス空室率をみると、9月は9.71%で8月に比べて0.19ポイント上昇した。これは梅田地区の第二吉本ビル、梅田阪神第2ビルなどが募集床を残して竣工したためだが、大規模新築ビルへの需要は堅調で竣工後に成約が進む状況にある。既存ビルでは心斎橋・難波地区の空室率が改善している。既存ビルの多い淀屋橋・本町地区は、御堂筋沿いの空室が解消されつつあるが、平均募集賃料は1.2万円台と低い水準にある(図表10)。

図表9 新築マンションの供給状況



図表10 オフィス空室率と募集賃料

