

ズームイン これからの賃貸住宅市場

「持家が賃貸か」のテーマは常に高い関心を呼ぶが、賃貸物件は一般に住戸が狭く設備水準も低いとされる。“家賃並みのローン負担”を売り言葉に持家への需要シフトは続き、ファミリー向け賃貸需要は伸び悩んでいる。ただ、比較的好調な若年層向けでは新しい動きも見られるようだ。

1. 賃貸市場の現状

近畿圏の成約賃料単価の下落率は、過去3年間で1部屋タイプが3.0%、2部屋タイプは4.5%、3部屋以上のタイプは5.1%と、ファミリータイプほど下落率は大きく、需要は弱含んでいる。

賃貸住宅の住戸面積は40㎡超とこの20年間で変化せず、設備水準も持家に大きく劣る。

賃貸居住者は持家に比べ、遮音性や断熱性、水回りの設備、間取り・住宅の広さに対する不満が大きい。

サラリーマン世帯の持家志向は根強いが、賃貸も含めて選択する意識も少しずつ拡大している。

ただ、団塊ジュニアの将来の持家希望は強く、賃貸住宅は持家へのステップとしての位置付けが続きそうだ。

中古住宅の購入理由は、前住宅の狭さや家賃の高さが多く、持家に対する賃貸住宅の割高感が増している。

2. 賃貸住宅と中古マンションの住居費負担の比較

ファミリータイプの平均賃料と中古マンション購入時のローン負担額を比較すると、近畿圏の全ての都市で購入の方が有利であり、9割の都市で年間賃料の8か月分以下で中古マンションが買えることがわかった。

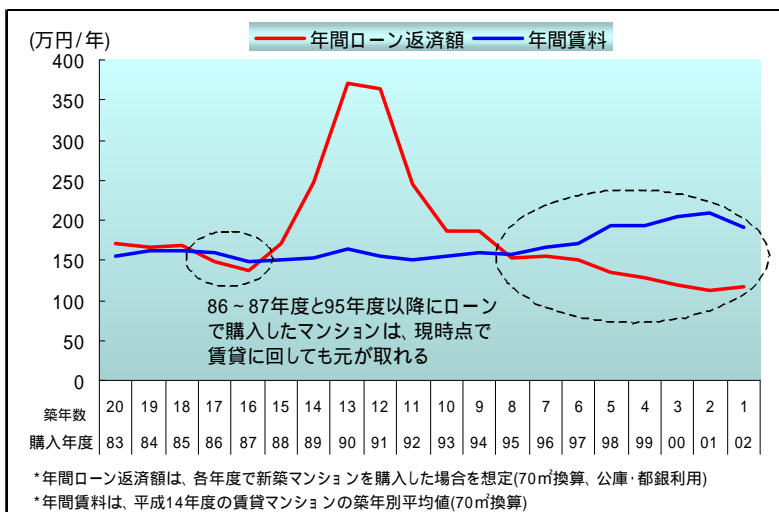
過去に新築で購入したマンションを賃貸に出した場合は、バブルピーク時の90年前後を除く築8年以下、築16年以上で、現状のローン返済額を上回る賃料が取れ、分譲賃貸の客付けも容易な状況にある(図表A)。

3. 近年の賃貸住宅の動き

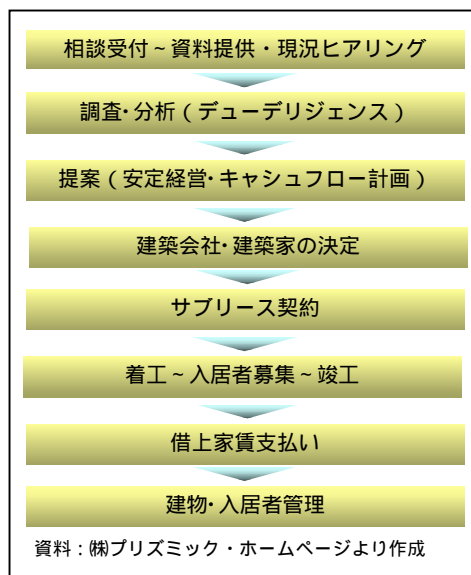
近年、大阪都心部のシングル向けや、北摂・阪神間のファミリー向けデザインマンションの供給が目立っている。新築物件が多いなか、一部では既存の2DKをデザインワンルームにリニューアルする事例も出てきた。

デザインマンションでは、サブリースを基本にデューデリジェンスを組み合わせた供給手法が出現。一括借上や建築家の採用、入札での建築費縮減で、オーナーの立場に立ったコーディネート業務が特徴だ(図表B)。

図表A ローン返済額を上回る賃料が取れる築年(近畿圏平均)



図表B コーディネート業務の進行例



1. 賃貸住宅市場の現状

需要弱含むファミリータイプ

レイズデータからみた近畿2府4県の成約賃料は、緩やかな下落が続き、ワンルームから1LDKタイプの賃料は、過去3年間で3.0%下落(H12・7-9月期 2,368円/m² H15・7-9月期 2,298円/m²)した。

しかし、2部屋タイプは4.5%(H12・同 1,699円/m² H15・同 1,622円/m²)、3部屋以上は5.1%下落(H12・同 1,535円/m² H15・同 1,457円/m²)し、ファミリータイプほど下落率は大きくなっている。直近1年間でも2部屋以上の下落率は大きく、家賃総額が膨らむファミリータイプでは、依然として需要が弱含み傾向にある。

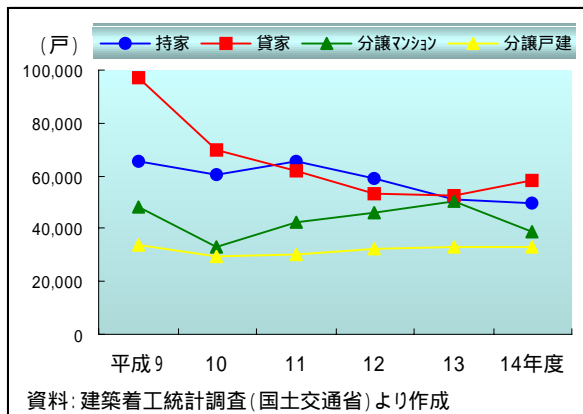
一方、供給面では平成13年度まで減少していた貸家着工数が、14年度に前年比11.0%増に転じ、持家や大量供給が続く分譲マンションを抑えて6万戸近くに達している。平均床面積は50m²を下回り、比較的需要在底堅い小規模な物件が中心とみられるが、こうした供給増により賃料の下振れ懸念が拡大している(図表1)。

現状に不満持つ賃貸居住者

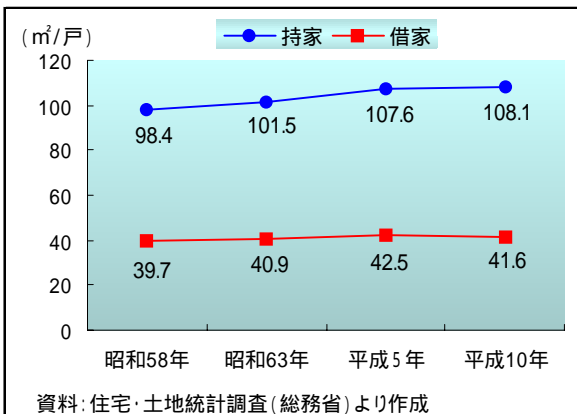
賃貸住宅の質的水準の低さは従来から指摘されてきたが、昭和58年以降の推移をみても、住戸面積が拡大する持家に対して借家は40m²超とほとんど変化していない(図表2)。国が定めた住宅建設五箇年計画の居住水準に照らしても、最低居住水準(例えば3人世帯で39m²)以上でも設備水準(台所・便所専用、浴室・洗面所あり)を満たさない住宅ストックは、持家の4.2%に対し借家では17.5%も残存している。

こうした現状に対する賃貸居住者の不満は顕著に現われており、「遮音性・断熱性」や「台所・浴室の設備・広さ」「間取り・部屋数」「住宅の広さ」といった点で、持家に比べて不満率が高い(図表3)。

1 住宅着工戸数(近畿2府4県)



図表2 持家・借家別の住戸規模(京阪神大都市圏)



根強い持家志向

サラリーマン世帯における「持家か」「賃貸か」といった選択意識を(株)東急住生活研究所の調査結果からみると、持家志向は依然として高い。ただ、近年は「住宅の自己所有」に対する意向が6割台まで低下し、「どちらでもよい」が3割前後まで上昇するなど、賃貸居住も視野に入れた意識が広まっている。しかし「賃貸でよい」とする回答は5.0%に過ぎず、積極的に賃貸を求めるといふより、持家も含めた中で柔軟に選択しようとする傾向がみられる(図表4)。

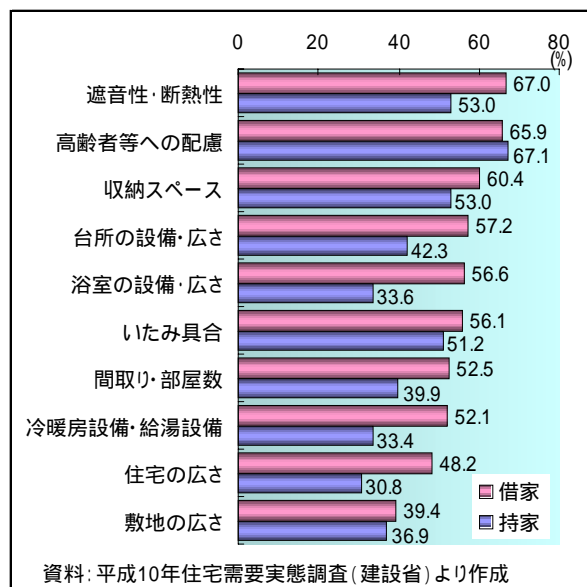
この調査では10年後の希望住宅も聞いており、年齢が高まるほど持家希望も高くなるが、団塊ジュニア世代と呼ばれる30才代前半でも約7割(戸建36.9%・マンション32.4%)は持家に住みたいと答えている。雇用・所得不安や中長期的な金利上昇で、ローン返済への抵抗感が高まることも考えられるが、当面は持家志向が根強く、賃貸住宅は持家取得に至る選択肢としての役割が続くだろう。

ポイントとなる
住居費負担

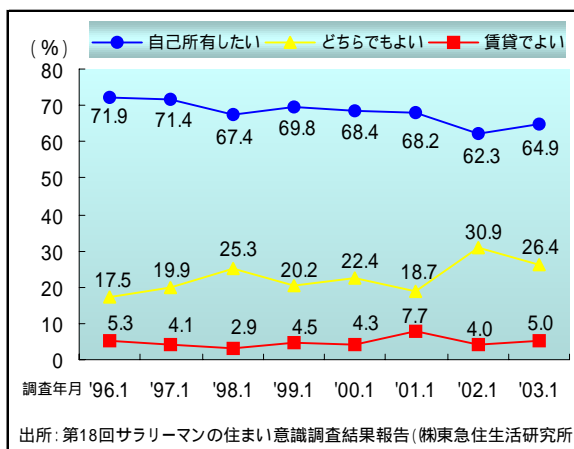
広さや設備面で良質な賃貸住宅は、公団など公的セクターによる供給が中心であり、持家に対して割高感が出る70㎡を超えるようなファミリー向け賃貸は、空室リスクも考慮すると民間で供給が活発化する可能性は短期的には低いとみられる。

住宅金融公庫利用者調査による中古住宅購入世帯の取得理由をみても、従前住宅の「狭さ」のほかに「家賃の高さ」が増えており、家賃に対する持家の住居費の割安感が、ファミリー層などの住宅購入に結びついていると言えよう。

住宅の各要素に対する不満率



図表4 住まいは所有か賃貸か



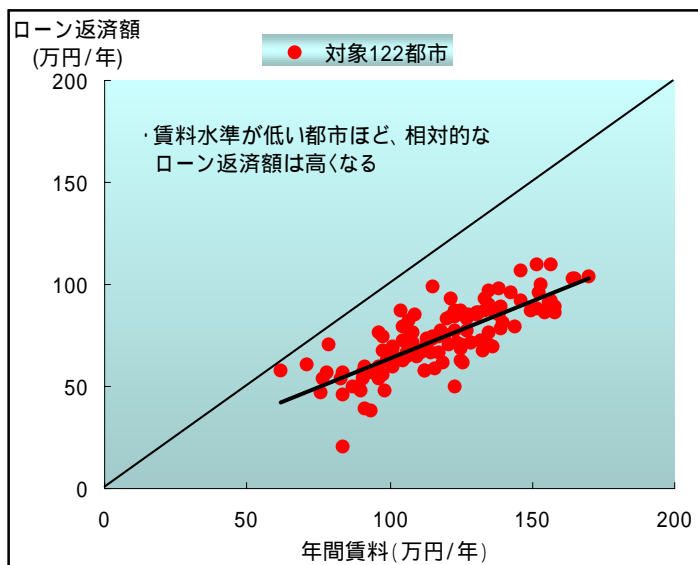
2. 賃貸住宅と中古マンションの住居費負担の比較

近畿圏全般で中古マンション購入が有利

では、ファミリータイプの賃料は持家取得費に対してどの程度の水準にあるのか、住居費負担の面から検証してみた。住宅ローンを組んで2部屋以上タイプの中古マンションを購入した場合の返済額と、同タイプの賃貸マンションの年間賃料を都市別に比較すると、今回対象とした近畿圏 122 都市の全てで、賃貸住宅を借りるより中古マンション購入の方が有利となった。物件価格が大きく下落した現状では、銀行で 25 年固定ローンを借りた場合でも年間返済額は賃料負担を下回っている(図表 5)。

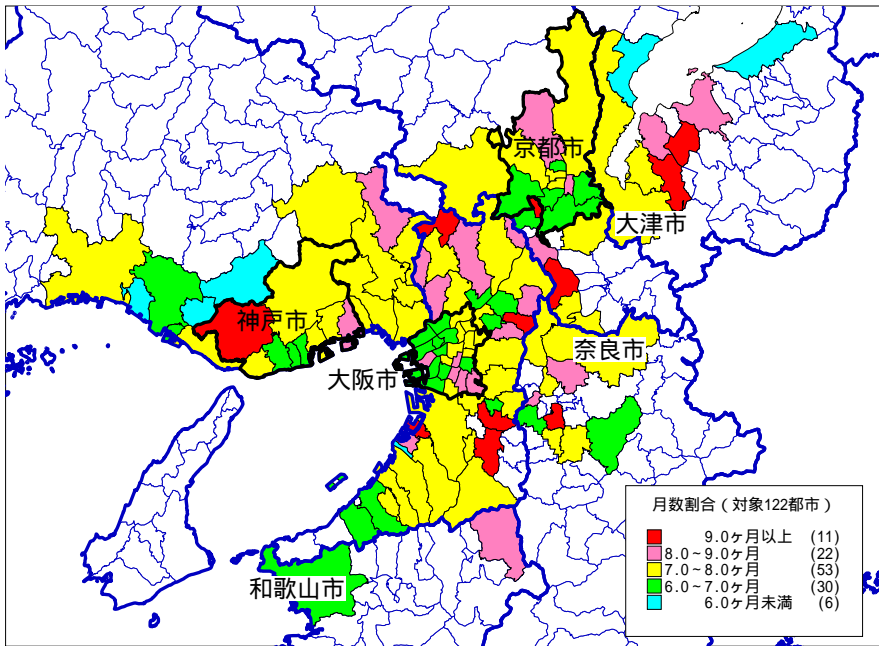
返済額と賃料の関係をより詳しくみると、賃料水準の低い都市では相対的なローン負担は重くなる傾向にあり、能勢町などの郊外エリアでは年間賃料と返済額が均衡する状態もみられた。しかし、全体の9割を占める 111 都市では、年間賃料の 8 ヶ月分以下で中古マンションが購入可能となっている(図表 6)。

図表 5 年間賃料と中古マンション購入時ローン返済額の関係



シミュレーション条件

年間ローン返済額	物件購入価格	図表 5: 各都市のH14年度中古マンション平均㎡単価 × 70㎡(専有面積) 図表 A: 各年度の近畿圏新築マンション平均㎡単価 × 70㎡(専有面積)
	購入時の借入金	物件購入価格の 80% (自己資金率 20%)
	借入条件	図表 5: 全額都銀融資だけの借入れ 図表 A: 公庫・都銀融資の順で借入額を設定
	購入時の金利	図表 5: 都銀は固定金利選択型 10年 (3.75%) 図表 A: 各年度の公庫基本融資・特別加算の別 図表 A: 都銀は固定金利選択型 10年 (94年度以前は固定金利)
	借入期間	図表 5: 都銀 25年 図表 A: 公庫 35年、都銀 25年
年間賃料	平均賃料	H14年度の近畿圏平均㎡単価(円/㎡・月) × 70㎡(専有面積)
	年間賃料	都市別(図表 5)・築年別(図表 A)に集計した平均賃料 × 12ヶ月



< 上位25都市 >

都市名	月数割合 (ヶ月分)	年間ローン 返済額(万円)	年間賃料 (万円)
	<A> ÷ 	<A>	
1 豊能郡 豊能町	11.3	57.8	61.5
2 北葛城郡 広陵町	10.9	70.9	78.4
3 野洲郡 野洲町	10.4	61.0	70.6
4 向日市	10.3	99.0	115.0
5 栗東市	10.1	87.2	103.8
6 富田林市	9.6	76.8	96.3
7 京田辺市	9.4	85.1	108.9
8 神戸市 西区	9.2	74.8	97.4
9 羽曳野市	9.2	81.9	106.9
10 高石市	9.2	92.8	121.2
11 四條畷市	9.1	79.2	104.8
12 川辺郡 猪名川町	8.8	57.2	77.8
13 大阪市 阿倍野区	8.8	107.1	145.9
14 京都市 東山区	8.7	109.8	151.7
15 京都市 北区	8.6	97.3	135.1
16 交野市	8.5	76.6	108.0
17 池田市	8.5	87.0	122.6
18 橋本市	8.5	54.3	76.6
19 神戸市 東灘区	8.5	97.7	138.5
20 大阪市 天王寺区	8.4	109.8	156.4
21 大東市	8.4	83.7	119.7
22 大和郡山市	8.4	67.9	97.4
23 近江八幡市	8.4	73.0	104.7
24 豊中市	8.4	92.9	133.5
25 泉大津市	8.3	84.5	121.5

*返済額・賃料とも70㎡換算

賃貸化でペイできる
築8年以下・16年以上

一方、既に取得している分譲マンションを貸し出す場合はどうか。転勤や予期せぬリストラ、高齢者世帯で年金代わりに持家を賃貸に出す場合など、自己の居住用物件を賃貸化するケースは少なくない。取得時期により購入価格も大きく変わるため、ここでは築年別に現状でのローン負担額と確保可能な年間賃料を対比した。1ページの図表Aをみると、やはりバブルピーク時の90年前後を中心に現在でもローン負担が大きく、今の賃料水準でこれだけの金額の確保はほぼ不可能だ。

しかし、95年以降に取得された物件では、価格の下落や低金利でローン負担が小さくなる一方、築年が新しく高い賃料が得られる。住宅を急ぎ手放す必要がない場合は、賃貸化で差益を得ることも可能だ。築16年以上の物件でもローン負担分の賃料はほぼ確保でき、売買より分譲賃貸の客付けが容易なエリアならこうした選択肢も考えられよう。

3. 近年の賃貸住宅の動き

供給目立つデザイン
マンション

前述のようにファミリータイプを中心に、賃貸需要は伸び悩み厳しい状況にある。しかし、既存の賃貸物件に満足しない若年層向けを対象に、スタジオタイプや可変式の間取りのほか、デザイン性や機能性を高めた高付加価値型の賃貸マンションが増えている。近年は、特に大阪市北区や中央区、西区の四ツ橋筋やなにわ筋周辺、天王寺区など

の都心部で利便性を重視するシングル向けの物件が目立ち、北摂地域や阪神間では70㎡を超える2～3LDKのファミリー向けデザインマンションの供給も進んでいる。

典型的なタイプは、メゾネットで高い天井高を活かした吹き抜けやロフト付きのもので、コンクリート打ち放しによる内装を省いたケースや、家具・家電付きで各種サービス機能を附加したホテルタイプなどもみられる。これらの物件は新築が多いが、大阪市鶴見区のマンションでは築18年の2DK(40㎡)をオリジナルキッチンやガラス張りのバスルーム、可動収納などを備えたワンルームに改装した例もみられる(図表7)。

図表7 既存賃貸マンションのリニューアル例



出所：(株)五大・ホームページより掲載
URL：www.palashio.com/design/

サブリース方式で 独立系事業者も参入

デザインマンションは周辺相場より比較的高い家賃収入が期待できるが、ブームに乗じてデザイン競争が広まると賃料の確保も難しくなると予想される。今後は、単に外見だけでなく住宅性能自体の高機能化や、入居後の満足度を高めるようなソフト面を含めた総合的な供給管理システムが必要になってこよう。

最近では、サブリースを柱にコンサルティングとデューデリジェンス業務を組み合わせ、入居者の満足を得やすいデザインマンションの供給で、オーナー利益の最大化を目指すビジネスモデルも出現している。この事業を展開する企業では、特定のゼネコンやハウスメーカーと関係せず工事受注を目的としない独立系コンサルタントとして、オーナーの立場から商品企画を手がけている。

プランニングや施工業者の選定、一括借上げによる家賃保証のほか、入居後の滞納保証付き集金管理や、清掃・保守点検の建物管理までトータルに関わり、自らもリスクテイクすることで安定した賃貸経営と

資産価値の向上を目指している。

設計に関しては、居住性にも配慮したデザインマンションで実績のある建築家と提携しているほか、サブリースを踏まえて不動産投資の収益性を詳細分析するデューデリジェンス業務や、入札で建築費を抑えるコンサルティング契約などにより、コスト管理を徹底している点の特徴だ（図表8）。

オーナーに提案する表面利回りは8%～20%、事業の安全性を示すDSCR（純営業収益・借入金償還割合）は1.4以上（1.0を下回ると純収益で償還できなくなる）で、一括借上げにより賃料の90%程度を保証している。

住戸は、30㎡前後のスタジオタイプや、50㎡前後のメゾネットが中心とやや広め。最新物件では、外断熱を採用するなど建築雑誌やメディアに取り上げられることも多く、「入居者を探さなければならない部屋」ではなく「入居者が探している部屋」づくりで、長期的な競争力の維持に努めている。

このケースのように、持家への需要シフトで弱含み傾向にある賃貸市場のなかで、値崩れを避け長期的な収益性を確保する工夫はすでに始まっている。これからの賃貸仲介・管理業では、オーナーの資産運用における投資リスクを適切にコントロールできるプロパティマネジメントとしての役割が強く求められていると言えよう。

図表8 サブリースを前提としたデザインマンション供給システムの特徴

1. プロパティマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・サブリース（一括借上）による空室問題の解消 ・収支計画の安定化による資金調達のコーディネート ・入居者募集、契約・更新手続きの代行、入居・退去時の手続き代行 ・家賃滞納の督促など収納管理 ・維持管理計画に基づく共用部分の清掃・点検・保守管理 ・修繕計画による資産価値の維持 ・入居者の苦情・トラブルへの24時間対応
2. アセットマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・オーナーの視点に立った収益性・持続性を重視したコンサルティング ・デザインマンションによる賃貸経営など資産・土地有効活用の相談 ・資金繰りのためのローンアレンジ ・既存不動産の運用、資産価値の確認、不動産の新規取得・売却の斡旋などの不動産ソリューション業務
3. デューデリジェンス	<ul style="list-style-type: none"> ・サブリースを前提とした資産運用の適正評価・調査分析 ・不動産現況調査（建築・設備、増改築等、有害物質の有無、耐震性等） ・マーケット調査（周辺地域の開発状況、賃貸市場、個別要因） ・運用調査（賃料収入、適正賃料、管理・運営経費） ・法的調査（賃貸契約、権利・相続、占有関係）

資料：㈱プリズミック・ホームページより作成 URL：www.prismic.co.jp/

特集レポート エリアマーケティングからみた中古戸建住宅市場

エリアマーケティング(商圈調査)の目的は、地域の顧客特性の把握にあるが、自社商圈内の人口・世帯動向や住宅特性は基本的な調査項目だ。今回は、中古戸建住宅市場で取引活発なエリアを中心に、各種統計データから“売れ筋地域”の特徴を捉えることにする。

ここでは取引の頻度を表す指標として、回転率(=成約件数÷持家戸建ストック数)の考え方をを用いた。

1. 取引水準の高い都市の物件特性

中古戸建住宅の回転率は0.29%と、中古マンションの約7分の1の水準。回転率の上位都市は、阪急・JR宝塚線方面や阪急・JR京都線方面などに分布し、比較的郊外のエリアで取引が活発となっている(下図表)。

回転率の高い都市では相対的に成約価格が高いが、取引が盛んでない都市より築年の古い物件が多くなる傾向にある。

2. 取引の背景にある世帯特性

回転率の上位都市では、核家族世帯や50才代人口の割合が高く、30才代が購入の主力となっている新築マンションに比べると、年齢層の高い都市が多い。

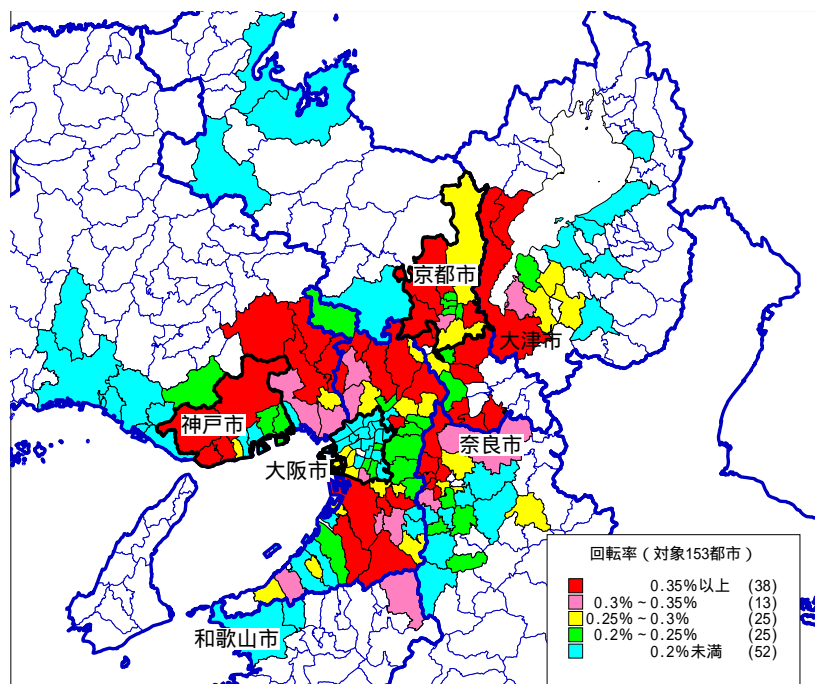
世帯の職業構成では、サラリーマン世帯や専門・技術職の割合が高く、ホワイトカラー層の多い都市で取引が活発となる傾向がある。

3. 取引の背景にある住宅特性

住宅着工との関係では、地域の世帯数に対し持家着工数の割合が高い都市で回転率も高く、分譲住宅や新築マンションの供給量との関係は低い。

住宅ストックでも、世帯数に対する持家数(特に戸建持家)の割合が高いエリアで回転率が高く、豊富な持家同士の住み替えの中で、中古戸建住宅が選択されている可能性が指摘される。

図表 中古戸建住宅の都市別回転率(住宅ストックに対する取引の割合)



1. 取引水準の高い都市の物件特性

売買頻度の低い
中古戸建住宅

中古戸建住宅の回転率(2000年度)は、今回対象とした近畿圏153都市全体の平均で0.29%と、地域の戸建住宅1,000戸のうち、年間2.9戸の取引があることを示す。これは、中古マンションの2.12%に比べてかなり低く、7分の1程度の水準だ。母数となる地域の戸建持家ストックが圧倒的に多いこともあるが、住み替えが行われやすいマンションの方が、中古物件として取引されやすい点も挙げられよう。

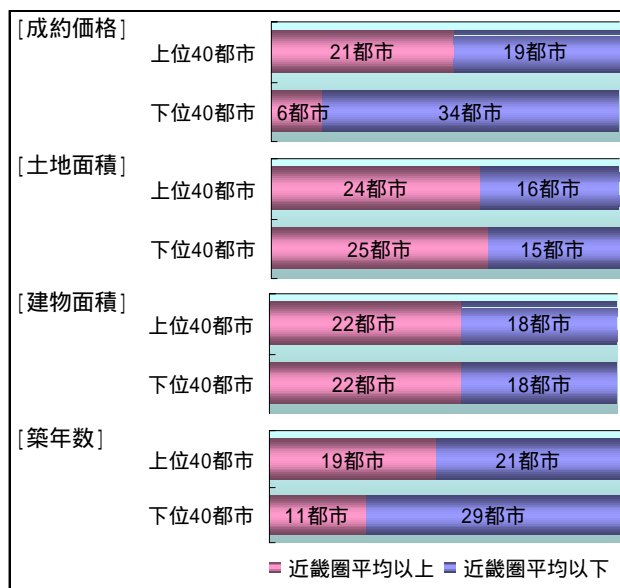
回転率の上位都市をみると、兵庫県猪名川町や三田市、川西市、神戸市北区など阪急・JR宝塚線、神戸電鉄方面や、向日市、長岡京市、高槻市などの阪急・JR京都線方面、奈良県王寺町、三郷町、生駒市や、京都府加茂町、木津町など、京阪神の各都心から比較的郊外のエリアで取引が活発となっている(図表1)。

価格水準の高い都市で
取引活発

回転率上位都市の物件特性としては、成約価格が高い点が挙げられ、上位40都市で近畿圏平均価格以上は21都市であるのに対し、下位40都市では6都市にとどまる。土地面積や建物面積ではさほど違いはないが、取引が盛んでない都市より、築年の古い物件取引が多くなる傾向がみられる(図表2)。

順位	市区町村	回転率	成約価格(万円)	土地面積(m ²)	建物面積(m ²)	築後年数(年)
1	川辺郡 猪名川町	0.73%	2,873	211.3	112.2	14.8
2	三田市	0.64%	3,597	217.7	125.6	10.3
3	川西市	0.63%	2,906	154.3	102.8	19.8
4	向日市	0.58%	2,444	76.6	81.0	19.2
5	北葛城郡 王寺町	0.57%	3,276	202.6	116.2	15.7
6	長岡京市	0.54%	2,953	102.8	87.2	16.6
7	高槻市	0.53%	3,040	95.2	91.6	18.0
8	神戸市 北区	0.52%	3,085	184.0	118.0	14.4
9	相楽郡 加茂町	0.52%	2,245	182.1	101.7	16.2
10	生駒郡 三郷町	0.52%	2,923	183.5	110.7	15.3
11	豊能郡 豊能町	0.51%	3,044	209.1	128.3	12.9
12	北葛城郡 上牧町	0.50%	2,211	155.1	98.7	16.4
13	滋賀郡 志賀町	0.48%	2,150	217.5	112.2	18.1
14	相楽郡 木津町	0.47%	2,709	148.3	98.8	16.4
15	京都市 山科区	0.46%	2,194	86.4	81.4	19.5
16	生駒郡 平群町	0.46%	2,539	210.7	107.8	18.4
17	生駒市	0.45%	3,216	181.0	106.2	15.5
18	城陽市	0.45%	2,204	97.6	79.4	19.7
19	神戸市 西区	0.44%	3,613	171.3	112.4	12.9
20	京都市 西京区	0.44%	3,317	111.2	96.6	15.5
21	神戸市 垂水区	0.44%	3,142	130.0	97.7	17.9
22	大津市	0.43%	2,436	159.1	104.8	15.5
23	相楽郡 精華町	0.43%	2,547	146.0	96.5	14.6
24	南河内郡 美原町	0.43%	2,681	149.1	105.6	15.9
25	宝塚市	0.43%	3,732	153.3	110.4	18.1
近畿圏平均		0.29%	2,740	123.2	97.6	17.3

図表2 回転率上位・下位都市で近畿圏平均以上の都市数



ここでは、地域の世帯特性や物件特性を示す国勢調査データとの対比のため、すべて2000年度の数値を使用している。

2. 取引の背景にある世帯特性

取引盛んな都市に多い
ファミリー層

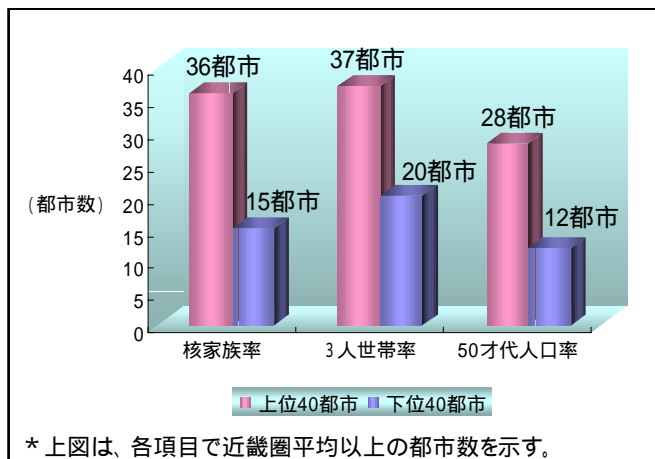
次に、取引活発な都市の地域特性について、家族構成の面からみると、回転率の上位都市では核家族世帯や3人家族世帯の割合が高く、40都市中36~37都市を占める。世帯人員も上位40都市の2.73人/世帯に対し、下位40都市は2.66人/世帯と少なく、家族人数の多い世帯で中古戸建住宅が求められていることがわかる。また、50才代人口の割合が高い上位都市も28都市と多く、回転率の下位都市とは明らかな違いがみられる(図表3)。

ホワイトカラーの多さと
回転率が関係

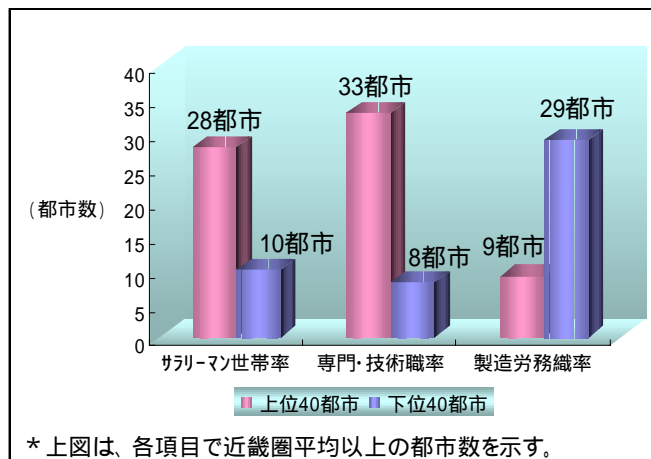
また、地域の居住世帯の職業構成をみると、サラリーマン世帯や専門・技術職の割合の高い都市が多く、いわゆるホワイトカラー層の事務職が多い都市ほど、取引が活発になる傾向がある。一方、製造労務職就業者の割合が高い都市では、回転率の低い点が目立つ(図表4・図表5)。

以上から、取引の背景にある地域の世帯特性としては、50才代を中心とするホワイトカラー・ファミリー層の多い都市で、中古戸建住宅の取引が盛んなことがわかる。これは、中古マンションの傾向ともほぼ一致する(2002年11月号・特集1参照)。ただ、30才代が購入の主力となっている新築マンションと比べると、年齢層がやや高い市場で中古住宅が求められる状況にあるとみられる。

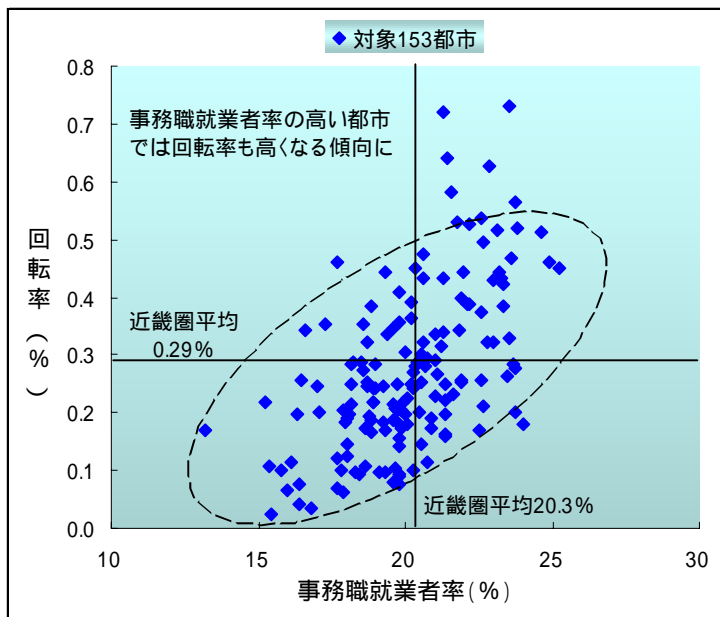
図表3 回転率上位・下位都市の家族構成の特徴



図表4 回転率上位・下位都市の職業構成の特徴



図表5 回転率と事務職就業者率の関係



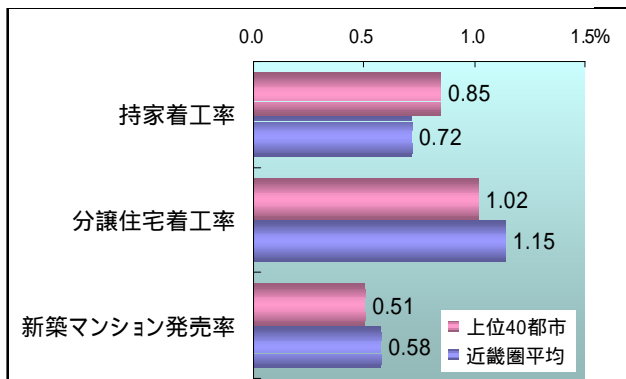
3. 取引の背景にある住宅特性

持家着工数との関係 示す中古戸建取引

中古物件取引のベースとなる住宅の特性では明確な特徴がみられ、着工状況を示す住宅フローでは、持家着工率が回転率の上位都市で高くなる傾向がみられた。上位40都市のうち30都市で近畿圏平均を上回り、世帯数に占める着工数の割合は、上位40都市平均で0.85%と近畿圏平均の0.72%を上回った。

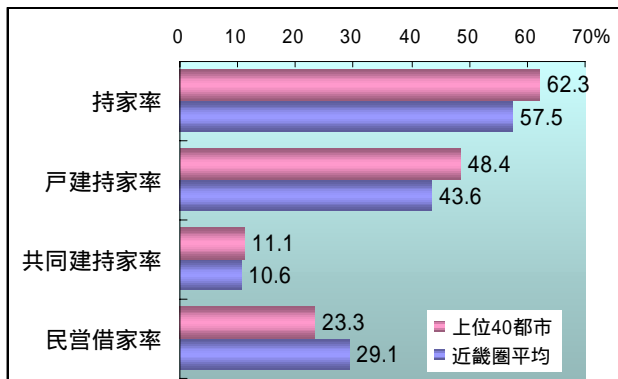
一方、分譲住宅着工率や新築マンション発売率で近畿圏平均を上回ったのは上位40都市中10都市で、平均値も近畿圏平均以下を示している(図表6)。

図表6 回転率上位都市の住宅フローの特徴



* 上図は、各住宅着工数・発売数の都市別世帯数に対する割合

図表7 回転率上位都市の住宅ストックの特徴



* 上図は、各住宅着工数・発売数の都市別世帯数に対する割合

戸建持家ストックの 多さが取引に影響

住宅ストックとの関係では、回転率の高い都市で持家率が高く、特に戸建持家率の高さが取引の活発さと関わっている。回転率上位 40 都市の持家率は 62.3%、戸建持家率は 48.4%で、双方とも 33 都市が近畿圏平均を上回っている。

共同建持家(分譲マンション)率では、回転率の上位都市が近畿圏平均をやや上回るものの、マンションストックと中古戸建住宅取引の関係は低い結果となった。民営借家率は近畿圏平均よりも低く、賃貸住宅ストックの多さと中古戸建住宅取引の関係は認められなかった(図表7)。

以上から、中古戸建取引の背景となる住宅特性としては、やはり持家の着工状況や戸建持家ストックの多さが関係していることがわかる。中古マンションでは、マンションストックの多さと取引量は必ずしも関係しなかったが、戸建住宅では取引発生ベースとなる戸建住宅ストックのボリュームが影響しているとみられる。借家市場から出現する一次取得層より、持家同士の買い換え層の中から中古戸建需要を掘り起こすことがカギと言えよう。

よりミクロな自社の商圈分析では、こうした把握以外に来店者や地域に居住する潜在的購入者の意識調査が重要となろう。上記のような統計資料を用いたマクロ的な検討と、自社のオリジナルデータを組み合わせることが商圈分析には不可欠である。

今回使用した都市別データ(2000年度)

1. 物件特性	レインズデータ	回転率(成約件数)、成約価格、土地面積、建物面積、築年数
2. 世帯特性	国勢調査	家族構成、職業構成
3. 住宅ストック特性	建築統計年報	持家着工率、分譲住宅着工率
	(株)不動産経済研究所	新築マンション発売率
	国勢調査	持家率、戸建持家率、共同建持家率、民営借家率

市況トレンド 15年度第 四半期の近畿圏市場

15年度第 四半期(7~9月期)の中古マンション取引は5期連続の増加となったが、新規登録とともに減速感が出てきた。戸建住宅は堅調な取引を維持しているが、新規登録は減少が続く。双方とも価格の下落傾向に変化はなく、市場縮小の兆しも見えるなど弱含みの傾向が強まってきた。

1. 中古マンション市場の動き

7~9月期中古マンション成約件数は、2,283件で5期連続増加となり、直近1年間では1万件に迫ったが、増加率は前年比3.8%と4~6月期から大きくダウン。新規登録件数も0.5%減と1年ぶりに減少した(図表A)。

成約価格4.4%、新規登録価格5.9%の下落で価格低下に歯止めがかからないが、前期比では横ばいとなった。新規登録件の減少に伴い、在庫の伸びも鈍化。不動産購入マインドも低下してきており、取引の落ち込みとともに、市場縮小の恐れも出てきた。

2. 戸建住宅市場の動き

戸建住宅の成約件数は、1,973件で前年比8.5%増と2期連続増で堅調に推移。直近の年間ベースで8,200件余りの取引量は平成8年度以来の高水準。一方、新規登録件数の減少率は2.6%と再び拡大した(図表B)。成約価格は前年比マイナス3.2%と次第に下落率が縮小し、前期比でもほぼ同水準で推移。

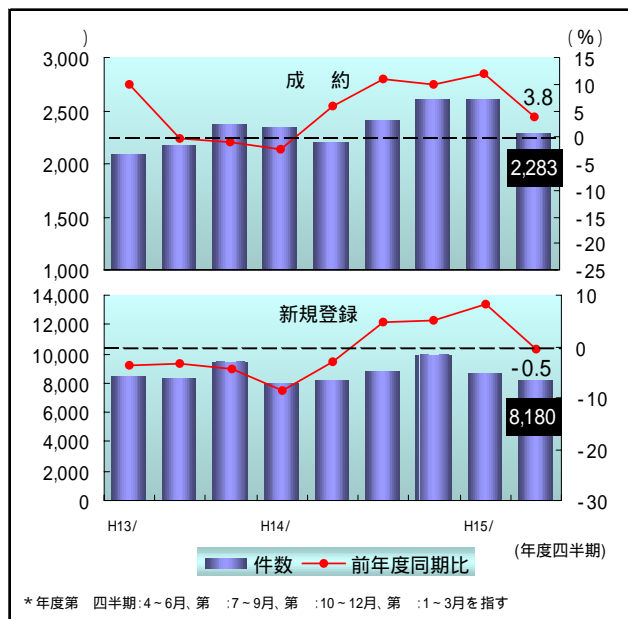
新規登録の減少率拡大で在庫の減少もやや進み、市況は縮小方向で足踏み状態にある。

3. 関連不動産市場の動き

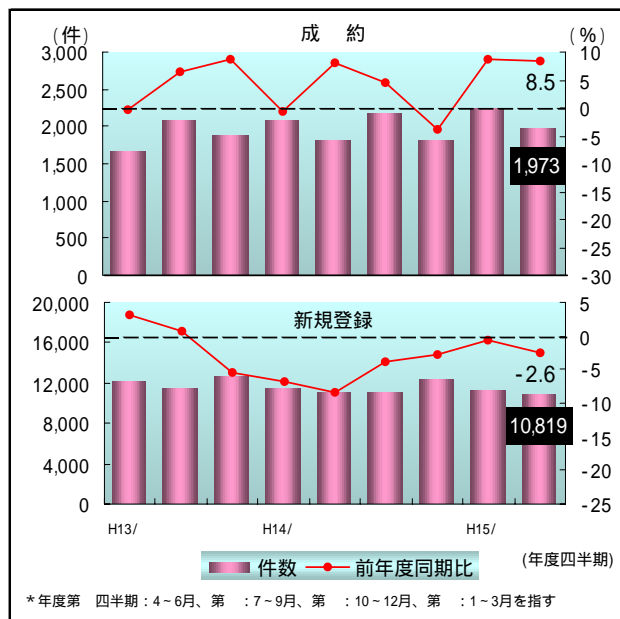
新築マンション発売戸数は29.8%の大幅減と、過去1年にわたり供給調整が続いている。契約率も四半期平均で70%を下回り低迷。販売価格は3,168万円で、前年比・前期比とも横ばいとなった。

賃貸住宅の賃料単価は、各地域とも下落・上昇を繰り返しているが、前期比では京都府下を除く京阪神のいずれの地域も下落となり、特に神戸市は2期連続でマイナス3%台と下落が目立った。

図表A 中古マンションの成約・新規登録件数の推移



図表B 戸建住宅の成約・新規登録件数の推移



1. 中古マンション市場の動き

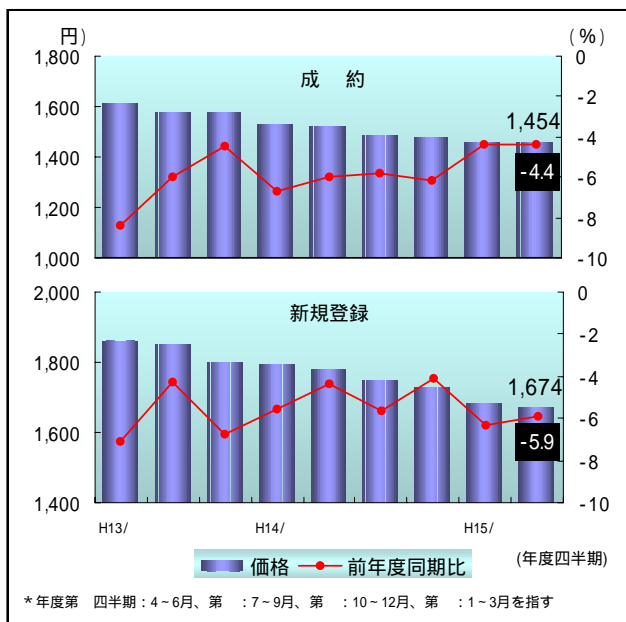
価格の下落
歯止めがかからず

堅調な市場に変化の
兆し

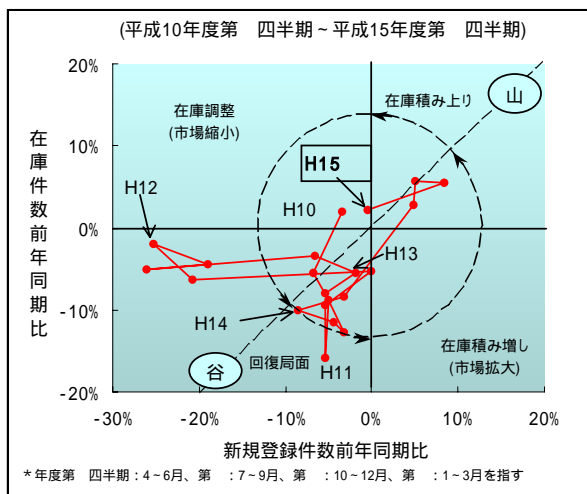
成約件数は5期連続で増加したが、前期比では減少し、新規登録は成約件数に対して3.6倍と4～6月期(3.3倍)からやや需給が緩んだ。

成約価格は1,454万円で、前年比・前期比とも下落が止まらない。同様に下落する新規登録価格との乖離は220万円で、4～6月期との変化はみられない(図表1)。

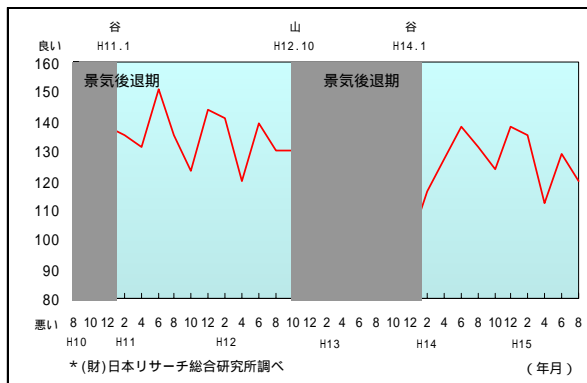
14年10～12月期以降、新規登録・在庫件数とも増加し、市場は拡大傾向にあったが、新規登録件数の減少で市況のベクトルは縮小方向に変化した(図表2)。5月以降の株価回復などを受け、近畿財務局の景気予測調査(8月)では、業種・規模を問わず来年1～3月までの景況見通しは緩やかに改善しているが、完全失業率(8月)は6.0%と依然として雇用は厳しい。不動産購買態度指数(8月)も120とダウンし、購入マインドは低下傾向にあり、外部環境が改善する一方で、中古マンション市場は予断を許さない状況にある(図表3)。



図表2 中古マンションの在庫循環



図表3 不動産購買態度指数 (近畿圏)



2. 戸建住宅市場の動き

取引増の一方で
価格の下落幅も縮小

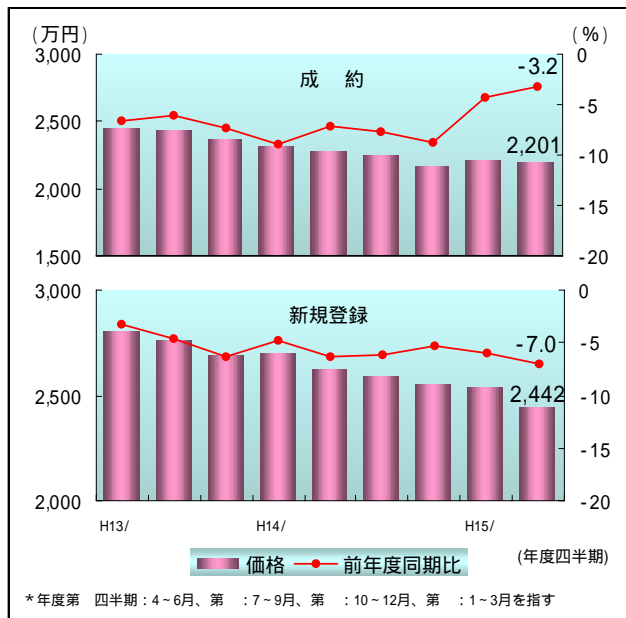
市場拡大に向けた動き
みられず

成約件数の増加が続く戸建住宅市場だが、新規登録件数の減少率は再び拡大。成約件数に対して5.5倍と、過去の水準からみて市場の物件量にはやや余裕が現れた。

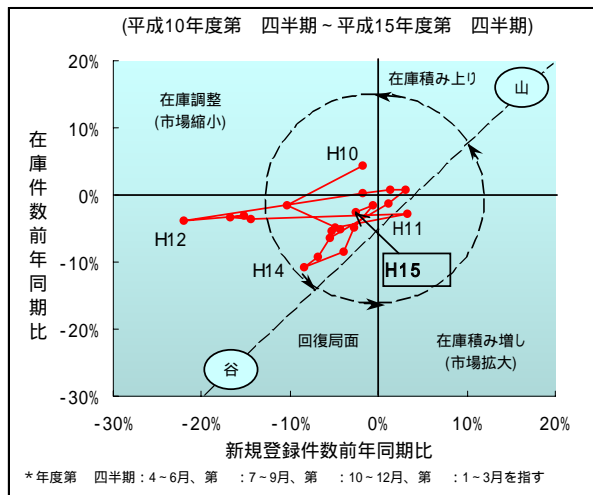
成約価格は2,201万円で下落率は縮小しているが、新規登録価格の下落率は拡大。両者の乖離は241万円と4～6月期から79万円広がり、売り出し価格の調整が進んでいる(図表4)。

取引量が増加する一方で、市場規模の拡大につながる新規登録・在庫件数の伸びはみられない。市況は回復途上のままで、市場への物件供給に勢いはみられず、物件選択の幅は広がっていない(図表5)。

取引量・価格とも、中古マンションに比べて比較的堅調に推移しているが、平成7～11年度にかけての大幅な取引減少の反動といった側面が残っている。足元の景況感は依然楽観を許さず、取引への影響が懸念される16年度税制改正や、上昇し始めた住宅ローン金利の動きから目が離せない。



図表5 戸建住宅の在庫循環



3. 関連不動産市場の動き

供給調整続く 新築マンション

新築マンション発売戸数は6,799戸で、前年比29.8%の大幅減。直近1年間の発売戸数は31,035戸と、大量供給が始まった平成6年度以降では一時低迷した9~10年度も下回る。契約率も改善せず、過去1年にわたり好不調の目安とされる70%前後で推移したままだ。

大阪市内や神戸市内の販売や超高層・大型物件は比較的堅調だが、郊外の契約率は50%を下回るケースも珍しくない。販売の低迷で供給の先送りも続いており、9月の在庫件数は5,870戸と前年比で約1千戸減少した。

販売価格は3,168万円と3期ぶりにやや上昇し、15年1~3月期以降3,100万円台にとどまっている。滋賀県や奈良県、和歌山県では販売のない月もあり、価格水準の高い都心などの供給で全体の平均価格は横ばいとなった(図表6)。

15年度に入り賃料単価 の下落目立つ

賃貸住宅の賃料単価は、4~6月期以降下落が目立ち、大阪市や神戸市では前期比3%台の下落となった。特に、神戸市は2期続けて3%台で下落し、前年比でも大阪市や兵庫県下では下落した。賃料だけでなく保証金の下落もみられるなど、京阪神エリア全般に賃貸市場は厳しい状況が続いている(図表7)。

図表7 賃貸住宅の賃料単価の推移

