

ズームイン 住宅関連ビジネスの新潮流

近年、従来の新築分譲や物件仲介等の枠に納まらない新しいビジネスが次々と誕生している。第三者的立場で購入支援を行うサービスなど住み手のニーズを巧みに捉えたこれらのサービスは、既存の仲介ビジネスにも影響を与える可能性が高い。

1. 新しい住宅関連ビジネスの内容

人口減少や価値観の変化など住宅需要の構造的変化を背景に、新たな住宅関連ビジネスが登場しつつあるが、国では4つの分野を対象に様々なニュービジネスを紹介している(図表1)。

2. 中古住宅の買取販売

競売物件の再販では、地方裁判所を意識した営業拠点とリフォーム協力会社を軸に事業を展開する事業者がみられる。

大手デベロッパーでは、過去の分譲物件を対象に大規模なフルリフォームによる高級感と割安感を演出したリフォーム再販事業に乗り出した。

3. 住宅オークション制度

日本でも住宅のオークション制度が少しずつ浸透している。先行事業者の実績は伸びており、エンドユーザー同士の居住用物件以外に収益物件や他業者による新築物件の出展、さらには仕入れの場として活用する業者も出てきた。

4. バイヤーズエージェント

購入者の立場から、物件に対する調査や取得時における立会い等を通じて、客観的なアドバイスを行うバイヤーズエージェントが注目されつつある。

先行業者では契約前・契約時・内覧会時・契約後の各段階ごとに、調査・助言等を行うサービスメニューを用意している。

図表1 住宅関連ニュービジネスの内容

ビジネス分野	ニュービジネス
(1) 個々のライフスタイル・価値観に対応した住まい方を実現するビジネス	・高齢者住宅等経営、持家リース・リロケーション、リバース・モーゲージ、家賃滞納保証、賃貸住宅経営、シングル向け賃貸住宅経営、中古住宅買取販売、オフィスコンバージョン
(2) 商品・サービスについて評価・納得できる取引を実現するビジネス	・インスペクション、中古住宅オークション、住宅ローン・アドバイジング、建築物総合環境評価、防犯アドバイジング、マンション管理組合サポート、不動産情報提供、バイヤーズ・エージェント
(3) 住宅のカスタマイズ化を実現するビジネス	・住宅プロデュース、マンション・プロデュース、リフォーム・コーディネート、木造住宅生産支援
(4) 将来のリスクを軽減できる住まい方を実現するビジネス	・モーゲージ・バンク(証券化手法等により住宅ローンを提供するサービス)、瑕疵保証(アフターサービスの充実とそれに基づく品質の保証)等

資料:「住宅関連ニュービジネス推進ビジョン」(国土交通省・2004年6月)

1. 新しい住宅関連ビジネスの内容

住宅需要の構造変化が
新ビジネスの源泉

今、なぜ新しい住宅ビジネスが拡大しているのか。その背景には近年の社会経済や住宅市場の構造的な変化がある。バブル経済の崩壊以降、失業率の上昇や日本型の雇用慣行の変化などで生活の先行きが見通しにくく、夫婦間の役割や高齢期の親子関係など家庭観も大きく変化しており、住まい方に関するライフスタイルは多様化している。

住宅需要のファンダメンタルズ(基礎的要因)も変化し、都市での人口流動が落ち着きつつあるなか、少子化の進展で人口減少は現実のものとなっている。2015年には全国の世帯数も減少に転じると予想され、住宅需要そのものが縮小する時代が目前に迫ってきた。

マンション供給の都心回帰や老朽住宅の建替えなど、一定の新築需要は見込まれるが、こうした構造変化を考えると大幅な需要拡大は望みにくい。住宅市場は売り手から買い手市場にシフトし、これまで市場で満たされなかった様々な住まい手のニーズが顕在化している。インターネットの普及も、物件情報などの住まい関連情報の入手を手軽にし、買い手主導に移行させる大きな原動力となっている。

様々な分野に広がる
ニュービジネス

国土交通省は2004年6月に「住宅関連ニュービジネス推進ビジョン」を公表し、今後の拡大が予想されるビジネスとして、4分野・22のビジネスモデルを紹介している(P1・図表1)。

その中の『(1)個々のライフスタイル・価値観に対応した住まい方の実現』では、自宅を担保に高齢期の生活資金等を借り入れる「リバース・モーゲージ」や、事務所を住宅等へ用途変更する「オフィスコンバージョン」などを挙げ、『(2)商品・サービスについて評価・納得できる取引の実現』では、中古住宅の売買での構造等の調査・評価を行う「インスペクション」や、借り手の立場に立って最適なローン商品を助言する「住宅ローン・アドバイジング」を挙げている。また、『(3)住宅のカスタマイズ化の実現』では、ニーズに合った注文住宅の相談・助言を行う「住宅プロデュース」や、最適なリフォーム工事契約を支援する「リフォーム・コーディネーター」、『(4)将来のリスクを軽減できる住まい方の実現』では、証券化スキーム等により住宅ローンを提供する「モーゲージ・バンク」などを挙げている。

ここでは特に、比較的身近な「中古住宅の買取販売」や、これまで取り上げてこなかった「住宅オークション制度」、また近年ユーザの注目を集めている「バイヤーズエージェント」について紹介する。

2. 中古住宅の買取販売

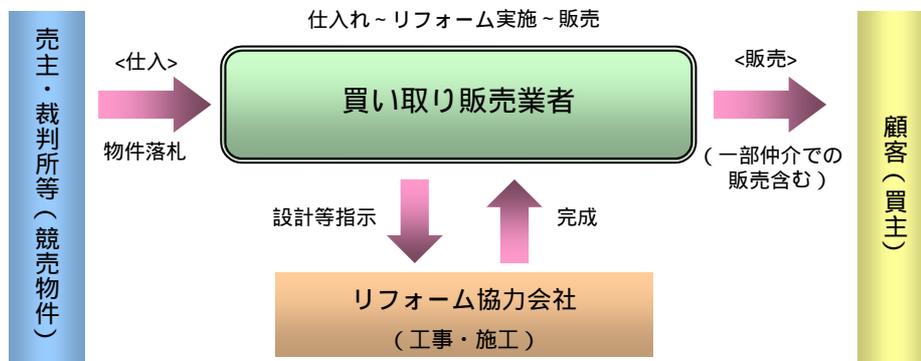
プロのノウハウ必要な
競売物件の再販

中古住宅取引では、これまでも仲介の補完業務として下取りや業者物件の買い取りなどはあったが、多額の買取コストや金利負担、売却までの価格変動など相対的なリスクは大きかった。しかし、企業の社宅放出や競売物件の増加などから、近年は比較的低価格での物件取得が可能になってきた。

競売物件など権利関係の整理に一定のノウハウが必要な業務は、積極的に取り組む業者が一部にとどまっていたが、最近では取得後のリフォームで付加価値をつけ再販するビジネスが広がっている。社宅についても棟単位で購入し、共用部分も含めて構造・設備を大規模改修し分譲するビジネスがみられるようになっている。

ここ数年、中古戸建住宅を中心に競売物件のリフォーム・再販で伸びている事業者では、全国 50 箇所以上の営業拠点を構え、地方の裁判所を中心に物件を競落している。リフォームについても全国 550 社の協力会社を抱え、中古住宅性能保証制度の基準を満たす物件への改修を行っている（図表 2）。

図表 2 中古住宅買取販売の概要（競売市場からの調達例・㈱やすらぎ/群馬）



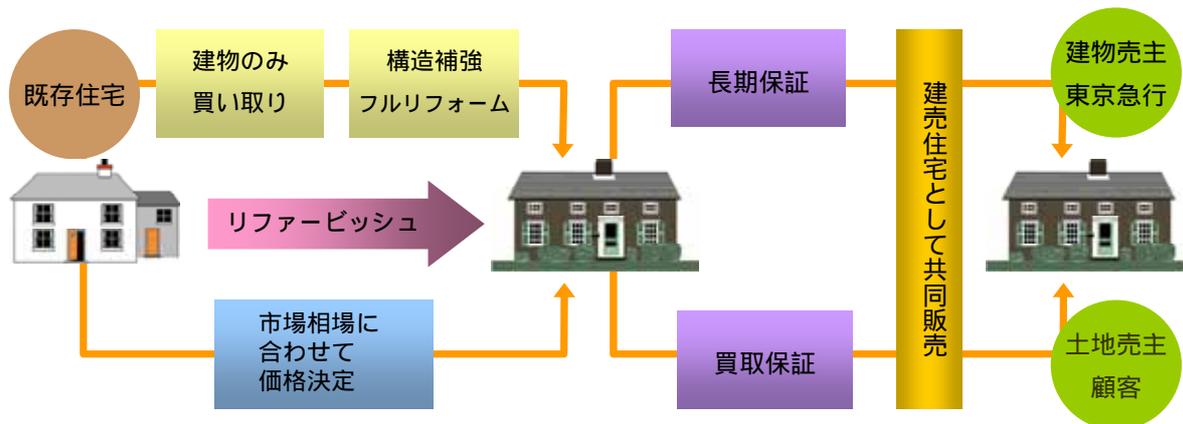
資料：「住宅」VOL.53,2004.8

過去の分譲物件の
再生販売も

競売物件の最大のメリットは市場より安い仕入れ価格にあるが、競売参加時の保証金（最低落札価格の約 2 割）が必要で、落札の保証もなく、占有者の排除や滞納管理費の支払義務等のデメリットがある。最近是一般の競売参加者も増えているが、こうしたデメリットの排除には依然としてプロの存在価値が高いと言える。ただ、競売物件は期間入札などで商品化に一定の時間がかかるため、競売対象になる前の物件を任意売却で仕入れるなどの体制づくりが課題となっている。

一方、分譲業者が過去の販売物件を買い取りリフォーム・再販する例も出てきた。東京急行電鉄は、80 年代に「金妻ブーム」でブランド

図表3 既存販売物件の買取再販の流れ（東急電鉄・アライエ事業の例）



資料：東京急行電鉄株

価値を上げた神奈川県東急田園都市線沿線で、高価格帯のリフォーム再販事業を始めている（図表3）

「ア・ラ・イエ」の商品名で自社の分譲住宅の建物部分を先行買取し、構造補強を含むリファーマビッシュ（磨き直し）と呼ぶフルリフォームを実施、土地を所有したままの居住者（売主）と共同販売する形式をとっている。リフォーム後の建物には10年保証（瑕疵担保責任は東急）をつけ、販売開始から3ヶ月以内に成約しない場合は、土地を含めた売出価格の100%で買取保証を行う。

対象は、東急田園都市線エリアで築10年以上・敷地165㎡（約50坪）以上の一戸建てで、建物を買取る際は築年数にこだわらず構造重視とし、通常ゼロ査定物件でも一定評価を付けるとしている。リフォーム費用は1,000万円以上をかけており、昨年の販売事例では築22～23年の2物件が約6,800万円、約8,400万円と比較的高額だが、周辺の新築物件より500～1,000万円低く、割安感を演出している。リフォームを行うため通常の仲介より2～3ヶ月は販売期間が長くなるが、買取保証により一定期間で確実に売却可能な点を強調している。

物件の価格水準が高く高額のリフォームを実施できる特別なエリアだが、この沿線も住民の高齢化が進んでおり、広い住宅を持て余す高齢世帯と人気エリアを希望する若いファミリー層のニーズに応えた商品と言える。リフォームの質は高く、街並みの維持・更新と居住層の若返りで、沿線地域の活性化を目指す意図がみられる。

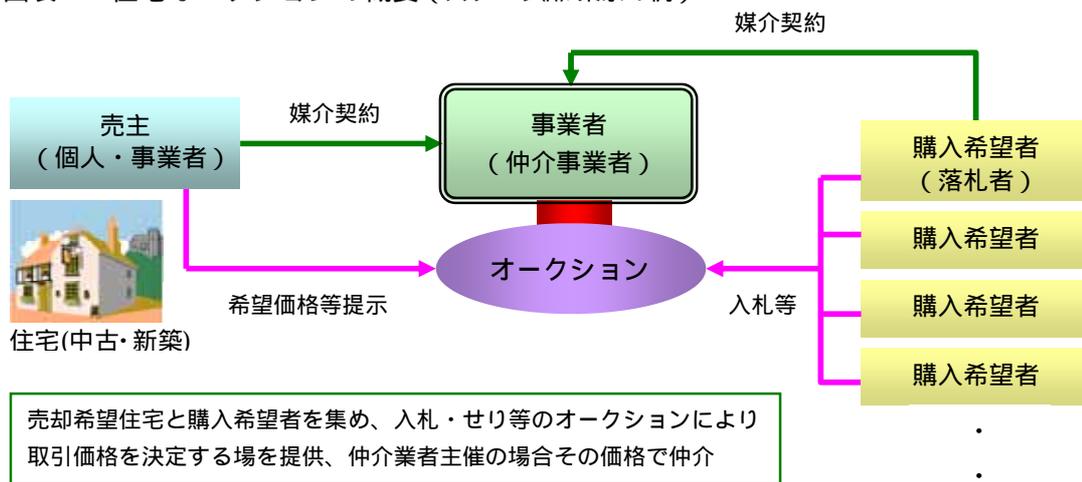
3. 住宅オークション制度

浸透し始めた
オークション制度

近年の所得の低迷やネットオークションの普及などで中古商品に対する抵抗感は薄らいでいるが、住宅も次第に特別視する対象ではなくなりつつあるようだ。売却の事実が知れ渡ることに消極的な売主が

多く、日本での普及は困難との見方も多かったが、ここきて少しずつ広がりを見せ始めた。従来の仲介業は、言うまでもなく売主・買主の間に不動産業者が入り売価格の設定や値交渉等を行うが、オークションでは、入札やせり等を通じてこの機能を売主・買主の当事者に預ける仕組みとなっている（図表4）。

図表4 住宅オークションの概要（スターツ株/東京の例）



特徴は売主・買主の
高い納得性

5年前から住宅オークションを主催する事業者では、公開制による売主・購入希望者全員の立会いにより、売主・買主が納得した価格形成ができる点を指摘する。売主にとってオークションのメリットは一般の先着順取引と違い、より高額な値交渉相手を失う可能性がなく、最低希望価格の提示により値引き交渉にも応じる必要がないことや、期日入札・即日開札でスピーディな取引が可能といった点が挙げられる。購入希望者にとっても、先着順取引で契約を急いだり、不本意な条件で契約することがないといった利点がある。

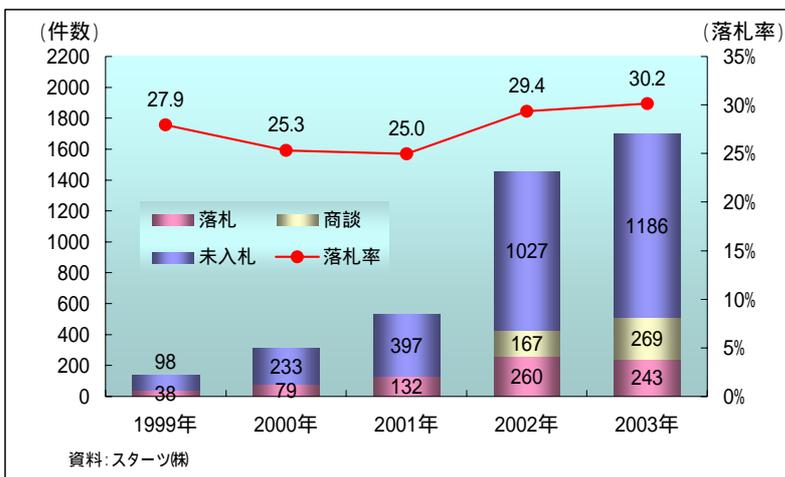
居住用物件対象のオークションでは、一般の売主が他の売買事例等をもとに希望最低売却価格と引渡条件を決定し、オークション主催者（＝仲介業者）と専属専任媒介契約を結ぶ。購入希望者が物件確認できるよう、オープンルームをオークション1週間前の土・日に開催。その後も広告・インターネット等で物件情報を公開し、購入希望者を広く募る。オークション会場では購入希望者が希望価格を入札し、即日開札する。一番札の希望者が第一購入権利者となり、原則として1週間以内に売買契約を締結する仕組みとなっている。

応札がない場合でも、売却できるよう事業者による買取システムも用意するなどきめ細かな対応がみられるが、この仕組みの最大の特徴は、価格の決定過程をオープンにし、売主・買主の納得を得ながら、同時に両手数料が取れる点にあると言えよう。

この事業者が主催するオークションへの出展件数は、当初の浸透期間を経たことや、落札者がいない場合でも最低売却価格以下の応札者に商談権を与えるフリー入札制の導入などで、02年頃から急速に伸びている。04年末までの実績は約5,400件で、落札率は約3割である(図表5)。最近では、居住用の中古物件だけでなく、新築の建売住宅やアパート・店舗などの事業用物件を業者が出展したり、入札側にも仕入れ目的の業者が参加するようになっている。

オークション制度が住宅市場で定着していくには、購入希望者が適切な価格で入札できるよう、適正な広告表示や十分な物件情報の開示が重要となる。また、売主・購入希望者双方の個人情報の保護や、希望参加者が公平に扱われる配慮も課題として指摘されている。

図表5 「マイホームオークション(スターツ株)」における実績



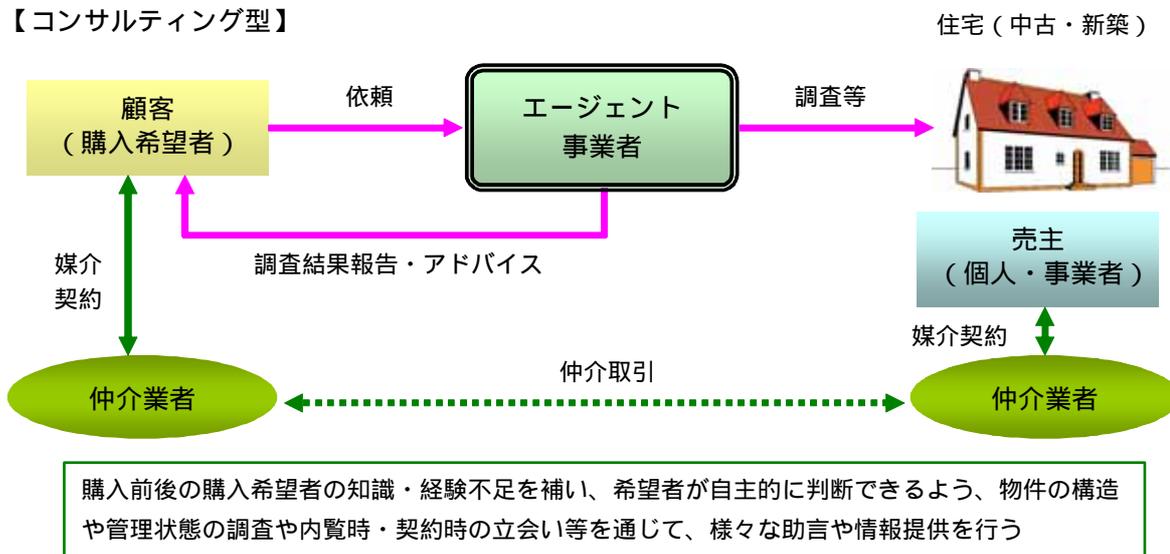
4. バイヤーズエージェント

購入者の立場に立つ
バイヤーズエージェント

近年、首都圏を中心に不動産取得時に第三者の立場で購入者側に立ったアドバイスを行う、いわゆるバイヤーズエージェントと呼ばれるサービスが注目を集めている。住宅の購入では、売主に比べて買主が持つ物件に関する情報は圧倒的に少ない。バイヤーズエージェントは、住宅の構造や設備、取引自体の手続き、価格交渉などについて購入希望者の知識や経験不足を補い、希望者が自主的に判断できるよう、物件調査や契約時の立会いなどを通じて情報提供を行うコンサルティングサービスである。購入者のニーズに応じた意思決定の支援ビジネスとも言え、不動産取引に多い紛争トラブルを未然に防止するものとして期待されている(図表6)。

図表6 パイヤーズ・エージェントの内容

【コンサルティング型】



契約前後の各ステージでサービス提供

この分野でパイオニアとされる事業者では、契約前・契約時・内覧会時・契約後の各段階に分けて、多様なサービスメニューを提供している（図表7）。

このビジネスが注目されるきっかけとなった新築マンションの内覧会の立会いサービスでは、床の傾きなどのほかに、天井裏の換気ダクトの接続不良や給気口のスリーブ忘れといった、ユーザーが通常見逃すような入居後の不具合や、隠れた施工不良箇所を建築士等の資格を持つアドバイザーが、測定機器等を使用しながらその場で指摘している。後日調査レポートも提供し、再内覧会時のチェック時に利用できるようにしている。

この事業者ではこうしたサービスをはじめ、構造等に関するインスペクションや資金計画の立案、契約書類の確認や残金決済の立会いまで、買主が不安に感じる様々な場面においてアドバイスを行っている。利用者の反応はおおむね良好で、同社が主催するセミナーは活況を呈している。同社は基本的に仲介業務を行わず、中古物件の売買の場合、買主は仲介業者への手数料以外にコンサルティング・フィーを払うことになるが、こうした費用負担についてもおおむね適切と捉えられているようだ。

今後、このビジネスが市場で広がっていくには、購入者自身も気づかないようなライフスタイルや住まい方も提案しながら、物件購入の可否を助言できるような評価技能の習得・向上が必要とされている。

現状でこの分野に参入している事業者は少ないようだが、住宅・不動産業界の円滑な取引に向けて着実な発展が望まれるビジネス分野といえそうだ。

図表7 購入者向けコンサルティングサービスの例(株)さくら事務所/東京)

[株)さくら事務所における「不動産の達人サービス」のメニュー]

契約前	<p>契約事前相談(60分/15,000円): 購入前の物件等に関する専門家のアドバイス 資金計画(住宅ローン)相談(60分/15,000円): 資金計画・ローン選択の客観的アドバイス 建物調査(インスペクション)(70,000円~): 建物の欠陥、手抜き工事の有無の確認など 契約書類チェック(50,000円): 契約書の不備や誤り、不利な条件等の確認 不動産調査報告(200,000円): 資金計画、建物調査、契約書類チェックを含む 一戸建て品質チェック(600,000円): 着工から竣工までの建築現場の第三者チェック</p>
契約時	<p>契約立会い(70,000円): 契約関係書類の事前チェックと専門家の立会い</p>
内覧会時	<p>新築マンション内覧会立会い(60,000円): 専門家による施工精度等のチェック 新築一戸建て内覧会立会い(80,000円): 専門家による施工精度等のチェック</p>
契約後	<p>残金決済立会い(70,000円): 売主・買主確認と各種書類、残金・その他費用の授受確認等 マンション定期点検チェック(40,000円): 定期点検前の施工不良等の確認</p>

上記以外に、契約前から残金決済までのバックサービス(マンション37万円・戸建80万円)や、マンション管理・リフォーム、資産活用コンサルティング(15万円)、個人間売買サポート(5万円)などがある。

価格は税抜き

(株)さくら事務所ホームページより作成

[内覧会立会い時のサービス内容]

施工精度	床・壁・天井等の仕上がり、ゆがみの有無等の機械測定
ホルムアルデヒドの簡易測定	希望の一室を締め切り、ホルムアルデヒド濃度を簡易測定
施工不良	建具の取り付け状況、設備の取り付け忘れ、ねじの閉め忘れ、リフライ動作確認
各種アドバイス	設備の正しい使用法や注意点、生活上の音・臭い、防犯等に関するアドバイス
立会い・同行時の使用器具	オートレーザー(床・天井の傾きの測定)、マルチガスファインダー(ホルムアルデヒドの測定)、精密水平器(洗面台・物入れ等の精度測定)など

特集レポート 検証・近畿圏中古物件の売れ筋

直近の4～6月期の取引状況は中古マンションが一進一退を続け、戸建住宅は弱含みの傾向にある。現状で取引されている物件はどういった特徴を持っているのか、近畿圏市場における売れ筋を捉えることで、今の市況の動きを探ることとする。

1. 価格・面積からみた取引の中心

流通物件の建築時期を住宅ストックと比較すると、中古マンションではバブル期前後の80年代後半から90年代前半の比率が高い。戸建でも70年代以降のものがほとんどを占める(図表1)。

住戸規模では、中古マンションで住宅ストックの比率にほぼ対応した物件が流通しているが、戸建住宅では70～90㎡台を中心に住宅ストックの構成より小規模な住宅の取引が多くなっている。

2. 築年帯別の動き

中古マンションで取引が拡大しているのは築6～10年の築浅物件で、02年下期の18.2%から05年上期は22.6%まで拡大した。戸建取引の中心は、築浅と築年の古い物件に二極化している。

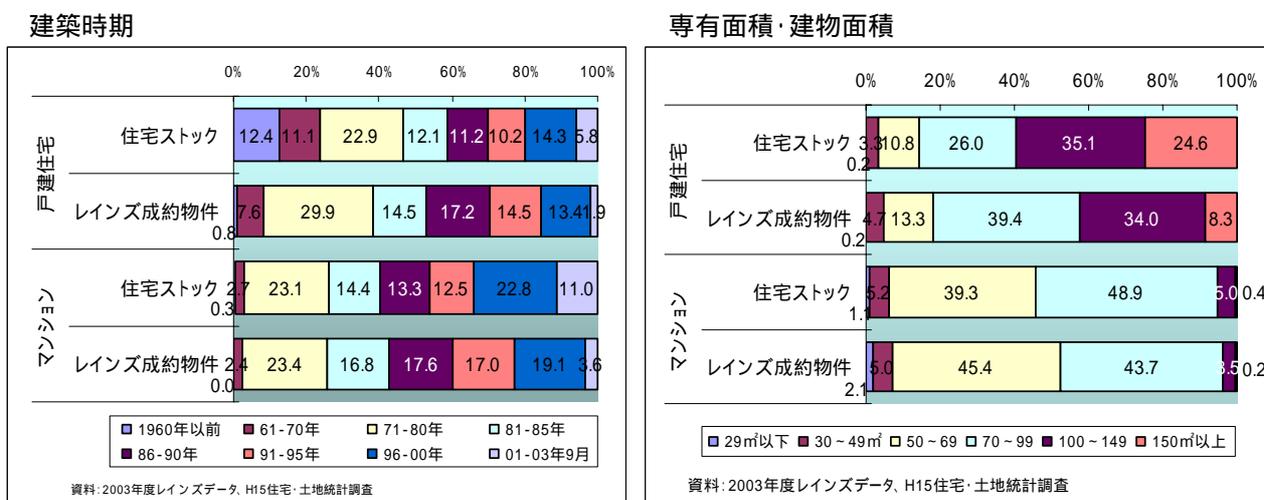
築11～20年の取引が縮小しているのは、取得価格が高くその後の値下がりて売却困難な状況にあるバブル期前後の物件が該当するため、取得価格と成約価格の差は3,000万円を超える。

3. 階層別の中古マンション属性

近年、供給が進む超高層マンションの中古物件は大阪市や兵庫県に多いが、現状でそのシェアが拡大する動きはみられない。ただ、30階以上では築5年未満の物件が早くも市場に現れつつある。

成約価格は階数が上がるにつれて上昇し、専有面積は超高層物件ほど広がる傾向にある。現在流通している超高層物件は、90年代前半までのやや古い物件が中心のため、年数の経過とともに成約価格は低下するが、最近京都府された超高層物件が市場に現れると、価格の動きに変化が生じることも考えられる。

図表1 住宅ストックと中古物件の築年数・住戸規模比較(2003年度)



1. 価格・面積からみた取引の中心

住宅ストックの構成と異なる流通物件

市場で流通している物件の属性は、住宅ストック全体の中でどういった位置づけにあるのか、住宅の建築時期と住戸規模から捉えることにする。

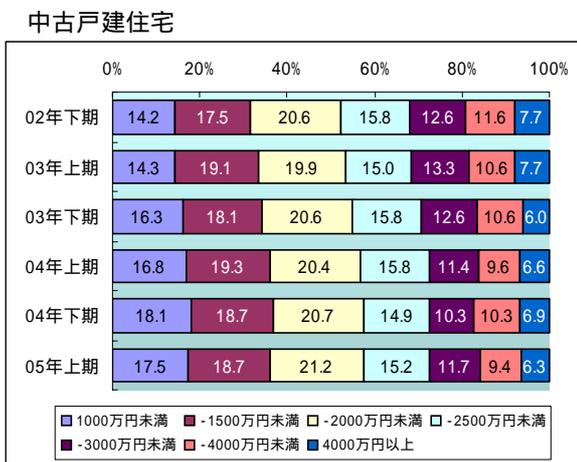
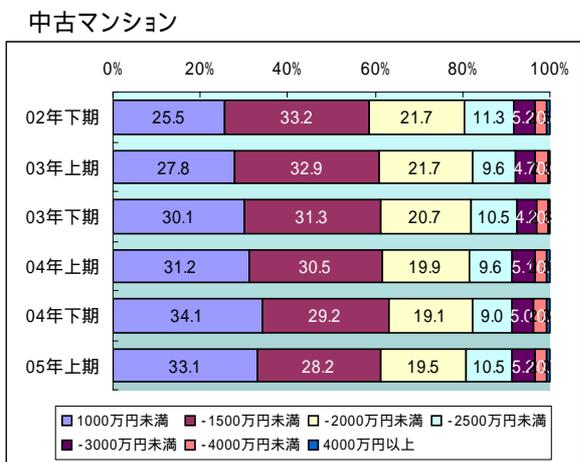
近畿圏の持家ストックの特徴を平成 15 年住宅・土地統計調査からみると、マンションの建築時期では 90 年代後半が全体の 22.8% を占め、近年の分譲マンションの大量供給を反映しストックボリュームが厚いことがわかる。一方、レインズで取引された中古物件の中心は、築 10～15 年程度で市場に出現しやすい 80 年代後半から 90 年代前半の比率が相対的に高い。

バブル期前後の物件は売却損が発生し一般に売り出しにくいとされるが、低金利で買い換えのハードルが下がり、ある程度損切りしても売却する動きも顕在化しているとみられる。ただ、後述のように築 11～20 年の取引シェアは次第に縮小しており、今後はボリュームが大きい 90 年代後半の物件が売り出し時期に入り、取引の中心になっていくと見込まれる。

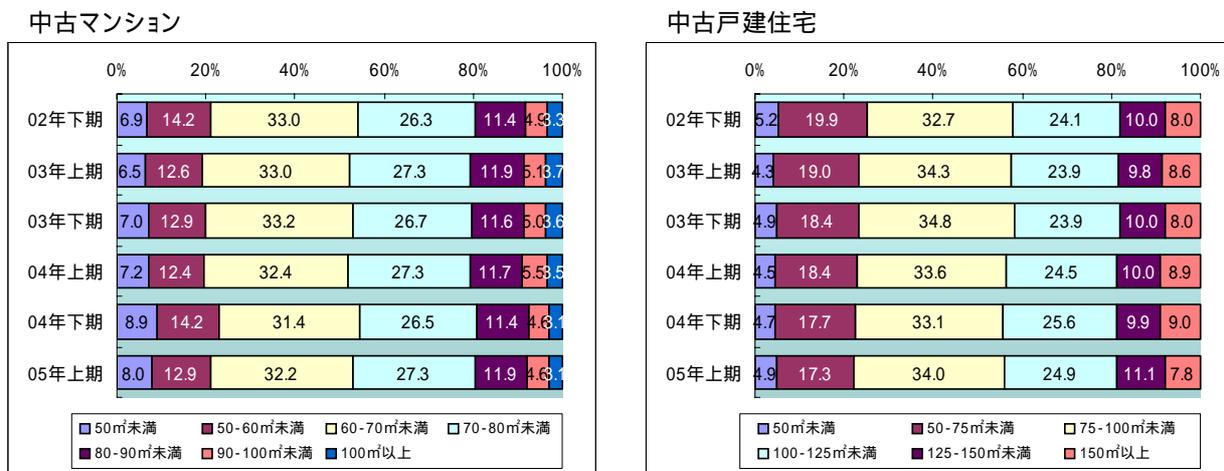
戸建住宅では古い住宅ストックも多いが、市場で流通する物件は 70 年代以降のものがほとんどであり、70 年代・80 年代・90 年代それぞれが 3 割前後を占め、ストックに対して築浅の住宅が取引される傾向にある。

また、住戸規模では中古マンションで 50～60 ㎡台のやや小規模な物件が選好されているものの、おおむねストックの住戸規模に対応した物件が流通している。一方、戸建住宅は 70～90 ㎡台を中心にストックよりも小さな住宅の取引が多く、150 ㎡以上の物件は中古市場では 1 割にも満たない (P 1 ・ 図表 1) 。

図表 2 成約件数の価格帯別構成比の推移



図表3 成約件数の建物面積帯別構成比の推移



低価格帯へのシフト
続く

次に、取引の中心となる価格帯をみると、中古マンションでは低価格帯の物件にシフトする動きが続き、1,000万円未満の物件は05年上期で33.1%を占め、02年下期時点での1,000～1,500万円台に代わって最多となっている。ただ、04年下期と比較すると1,500万円以上の物件がやや拡大し、下げ止まりの兆しも見え始めている。中古戸建住宅は中古マンションに比べて大きな変化はないが、2,000万円未満の価格帯が02年下期の52.3%から05年上期は57.4%に上昇し、低グロス化が進んでいる(図表2)。

戸当たりの建物面積では、中古マンションは60㎡台が中心で05年上期の取引シェアは32.2%となっている。70㎡台も27.3%を占め、ファミリー向けが中心の60～70㎡台は全体の約6割と中古物件の中心となっている。

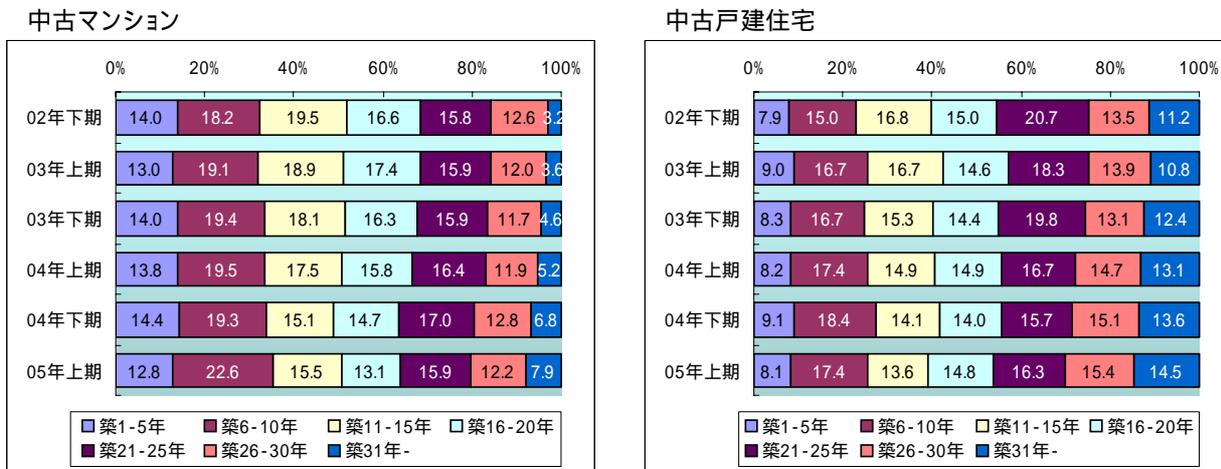
中古戸建住宅では、05年上期のシェアが75～100㎡で34.0%を占め、100～125㎡も24.9%と100㎡前後の面積帯が取引の中心となっている(図表3)。

2. 築年帯別の動き

取引の中心は築浅と
古い物件に二極化

市場全体の平均価格に直接影響を与えているのは、築年数の動きである。過去3年の中でも築年帯別のシェアは変化しており、特に築11～20年の物件は中古マンションで02年下期の36.1%から05年上期には28.6%に、中古戸建住宅では同31.8%から28.4%に低下した。代わって取引が拡大しているのは、中古マンションでは築10年以下の築浅物件で、特に売りが目立つようになる築6～10年の物件は、

図表4 成約件数の築年帯別構成比の推移



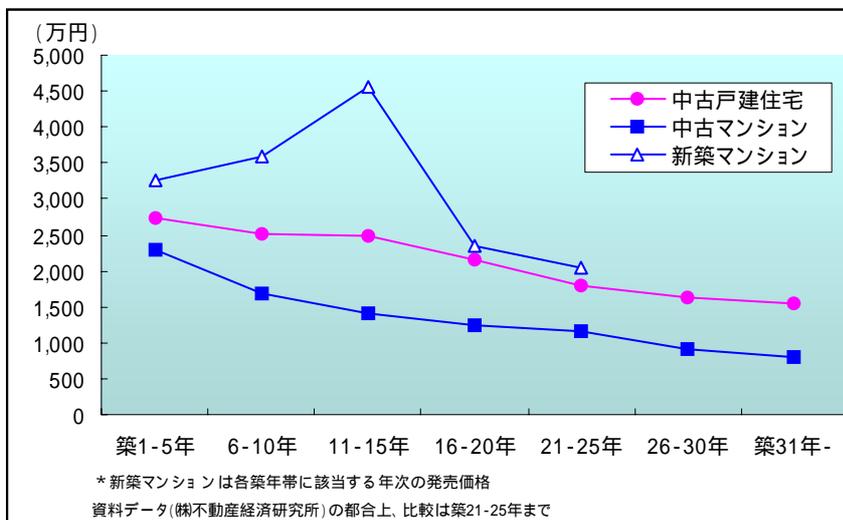
依然として大きな
売却損

02年下期の18.2%から05年上期の22.6%に拡大した。

また、比率は低いものの築31年以上の物件も7.9%に拡大し、中古戸建住宅でも築31年以上は14.5%と02年下期より3.3ポイント拡大した。このように、取引の中心は築浅と築年のかなり古い物件に二極化する傾向が目立っている(図表4)。

本来、市場に出やすく取引の中心となるべき築11~20年が縮小しているのは、取得価格が高く売却困難なバブル期前後の物件が同築年帯に該当しているためだ。築年帯別の平均価格をみると、中古物件の成約価格は時間とともに低下するが、新築マンションの販売時価格は築11~15年の該当年次が最も高く4,500万円を超えている(図表5)。

図表5 築年帯別成約価格の推移



一方、同築年帯に該当する中古マンションの成約価格は約 1,400 万円に過ぎず、その差は 3,100 万円以上にのぼる。もちろん実際には個々の物件によって損失額に違いはあるが、市場の平均値としてこの程度の売却損は想定される。ローン返済を抱える世帯が低金利への借り換えによって毎月の返済額を抑えるケースも多いが、今後の金利上昇の可能性を考慮すると返済総額としては大き過ぎ、依然として流通の大きな阻害要因になっていると考えられる。今後は、築 10 年以下の築浅物件が売却時期に差しかかり、取引の中心はシフトしていくと見込まれる。

3. 階層別の中古マンション属性

大阪市内の超高層物件
は全体の 2.8%

築浅物件とともに近年気になるのが、都心を中心に供給が進んでいる超高層マンションの中古物件である。成約中古マンションの階数別の状況をみると、一般に超高層マンションの対象とされる 20 階建以上の物件は、六甲アイランドなどのタワーマンションを抱える兵庫県が最も多く 326 件（01～04 年の 4 年間）で、大阪市は 221 件でこれに次いでいる（図表 6）。

図表 6 中古マンション成約件数の階層別構成比（%）

府県コード	階数	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年1-6月
大阪市	30階 -	2.6	2.1	2.3	1.8	1.9
	20-29階	1.2	1.3	1.2	1.0	1.6
	10-19階	70.2	71.2	72.5	72.4	72.3
	-9階	25.9	25.4	24.0	24.8	24.2
大阪府下	30階 -	0.4	0.3	0.5	0.3	0.7
	20-29階	0.3	0.3	0.4	0.6	0.5
	10-19階	42.9	42.5	42.4	42.8	44.8
	-9階	56.4	56.9	56.6	56.2	54.0
兵庫県	30階 -	0.5	0.9	0.6	0.5	0.8
	20-29階	2.5	2.1	1.6	1.9	2.0
	10-19階	38.6	38.9	38.9	38.3	36.9
	-9階	58.4	58.2	58.9	59.2	60.4
京都府	30階 -				0.1	
	20-29階				0.1	
	10-19階	28.8	32.9	33.2	31.9	30.6
	-9階	71.2	67.1	66.8	67.9	69.4
滋賀県	30階 -	0.4	0.4	2.0	4.1	5.1
	20-29階	0.8	1.8	1.1	2.1	1.1
	10-19階	45.6	48.7	54.2	54.4	56.5
	-9階	53.2	49.1	42.7	39.4	37.3
奈良県	10-19階	12.7	12.0	17.1	14.9	11.8
	-9階	87.3	88.0	82.9	85.1	88.2
和歌山県	10-19階	66.7	77.8	58.3	45.2	63.0
	-9階	33.3	22.2	41.7	54.8	37.0

築浅も増えつつある
超高層物件

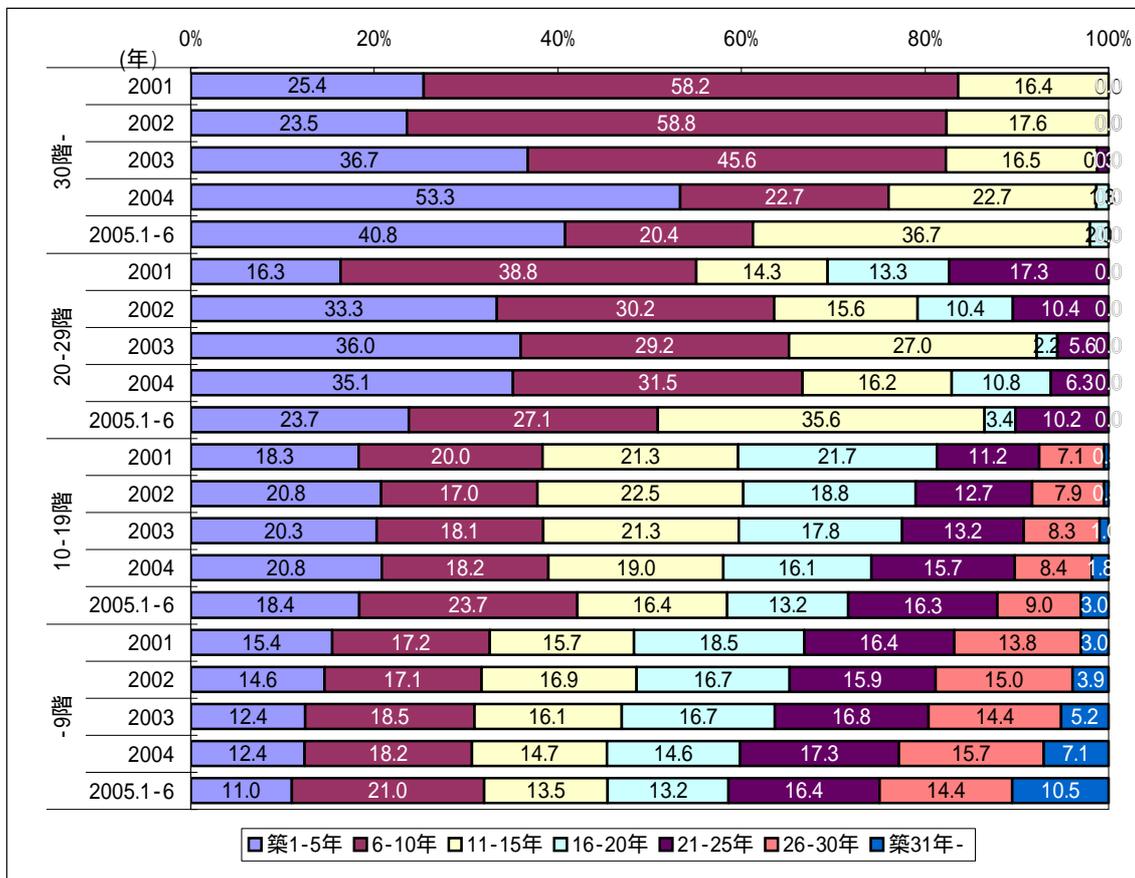
高層物件ほど高い
成約価格

全体に占める構成比では大阪市が2.8% (04年)と最も高く、兵庫県を上回る。しかし、現状では年を追うごとにシェアが拡大するような状況になく、近年供給が急増している大阪市内でも構成比が上昇する動きはない。これは近年の供給物件が売り出し時期に至っておらず、現在中古物件として流通している超高層マンションが「オークプリオタワー」や「桜宮リバーシティ」、「ベル・パークシティ」などの80年代後半から90年代前半にかけての物件を中心とするためである。

ただ、直近の動きでは04年や05年1~6月期では30階以上の物件で築5年以下の築浅物件も増えており、近年の新築物件が早くも中古物件として市場に現れつつあることがわかる。19階以下のマンションで、築21年以上の古い物件が急速に増加しているのとは対症的な動きと言える(図表7)。

階層別の成約状況をみると、成約価格では階数が高くなるにつれて価格も上昇する傾向にある。興味深いのは、19階までは近畿圏平均の1,500万円前後で成約価格がほとんど変化していないのに対し、20~

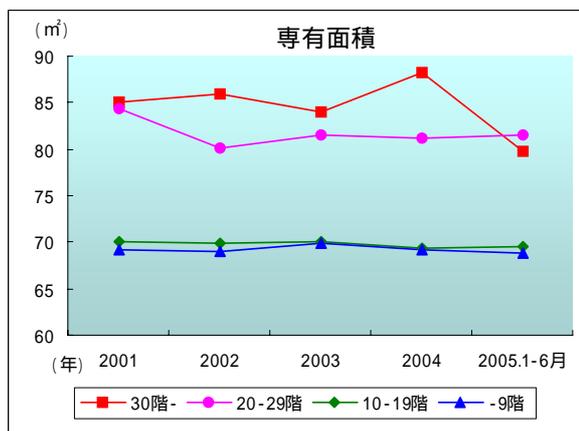
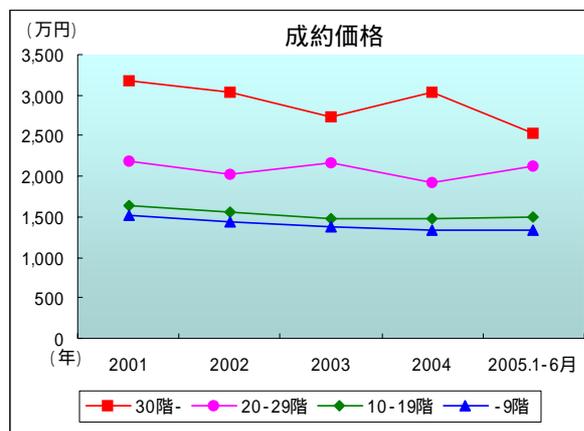
図表7 中古マンション階層別の築年状況



29階では2,000万円前後、30階以上では3,000万円前後まで上昇することである。

また、専有面積は超高層物件ほど広くなり、㎡単価も高くなるといった傾向がある。現状では、90年代前半までのやや古い物件が中心のため、成約価格は年数の経過とともに低下する傾向にあるが、設備水準や立地条件の良い近年の超高層物件が市場に現れると、価格の動きにも変化が生じる可能性がある。超高層マンションの集積が進む首都圏では、高層階ほど値下がりしにくいとの調査結果もあり、流通物件の2%程度に過ぎない希少性から判断すると、近畿圏でも今後は超高層物件への特殊な資産価値が認められていくことが考えられる(図表8)。

図表8 階層別の中古マンション成約状況



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。大阪府の中古住宅取引は北摂を中心に減少が目立ち、南大阪などでは成約価格の下落が続いている。そうしたなか、取扱高を伸ばしているのが大阪市内である。都心区では新築マンション供給も急増するなど、活発な取引が目立っている。

1. 中古住宅の取引動向

直近1年で取引が最も多い都市は中古マンション・戸建住宅とも堺市で、件数も増加している。中古マンションの世帯当たり取引量では人口流入が進む西区が多く、北区や大淀区も取引水準は高い。戸建では郊外の分譲団地を抱える河内長野や枚方・高槻市などが上位を占めた(図表1)

エリア別には大阪市での取引増加が目立ち、成約価格も中古マンションを中心に上昇に転じた。南大阪の戸建取引も増加しているが価格は下落し、北摂ではマンション・戸建とも減少が続いている。

中古マンション取引が活発な沿線駅は、昨年の北摂エリアの各駅に代わり、南大阪の泉北高速線光明池や泉が丘、南海高野線の各駅がランクインした。戸建でも南海高野線の初芝・北野田・金剛など南大阪エリアの各駅が上位に入った。

2. 新築マンションの動向

新築マンションでも供給が進んでいるのは大阪市内で、中央区・北区・西区などの都心3区が4位までにエントリーし、上位10都市における供給量の4割近くを占めた。

特に、近年供給目立つ都心のタワーマンションでは、今後完成予定の20階以上の超高層マンションの約6割が大阪市内に集中し、50階以上の超超高層マンションも計画が進んでいる。

図表1 成約件数都市別TOP10(2004年7月~2005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)	1万世帯当り 成約件数
1	南大阪	堺市	508	7.6	1,274	18.0	68.6	15.9
2	北摂	吹田市	358	-8.4	1,800	23.5	75.0	24.7
3	北摂	豊中市	334	9.9	1,720	23.1	73.5	20.0
4	東大阪	枚方市	239	6.2	1,277	17.7	70.3	15.3
5	北摂	茨木市	196	-10.1	1,467	20.1	71.5	18.6
6	大阪市	淀川区	185	17.1	1,316	21.3	59.7	22.7
7	東大阪	東大阪市	150	4.9	1,262	18.7	66.8	7.2
8	大阪市	西区	149	27.4	1,547	24.5	61.5	43.0
9	大阪市	城東区	149	-3.2	1,552	23.4	65.4	20.6
10	大阪市	北区	135	15.4	1,605	26.8	59.9	27.4

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)	1万世帯当り 成約件数
1	南大阪	堺市	620	25.3	2,241	110.2	96.0	19.4
2	東大阪	枚方市	288	-8.9	2,002	108.5	94.0	18.5
3	北摂	高槻市	268	-17.0	2,449	101.7	95.6	18.8
4	東大阪	東大阪市	198	-10.4	1,786	72.1	88.4	9.5
5	北摂	豊中市	190	-17.0	3,288	104.9	104.0	11.4
6	東大阪	八尾市	164	7.2	2,024	87.5	91.4	15.3
7	北摂	茨木市	110	-26.7	2,933	115.9	97.8	10.4
8	南大阪	河内長野市	110	-21.4	2,149	200.7	117.0	25.0
9	東大阪	寝屋川市	108	13.7	1,899	83.2	93.0	10.8
10	南大阪	岸和田市	106	58.2	2,018	129.9	104.2	14.0

1. 中古住宅の取引動向

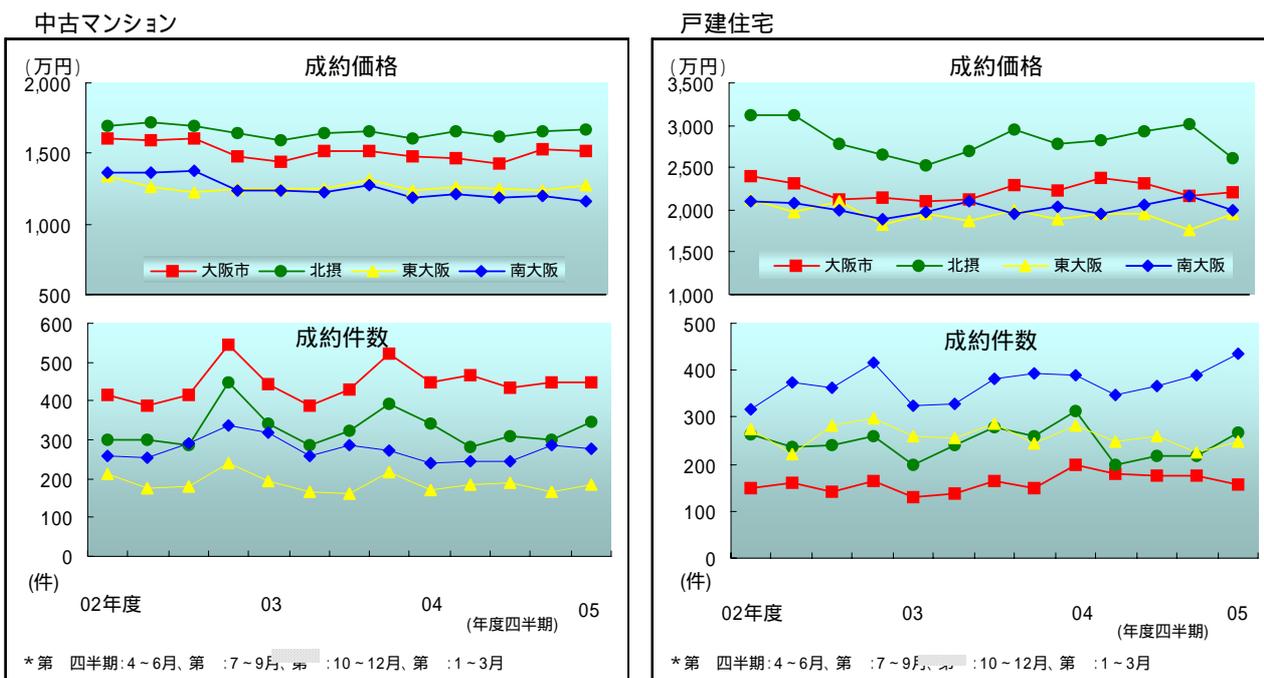
大阪都心区で活発な マンション取引

大阪府の中古住宅の取引状況について、地域特性を考慮した大阪市、北摂、東大阪、南大阪の4エリアでその特徴を捉えることにする。

2004年7月～2005年6月までの直近1年間で取引量が多い上位10都市をみると、中古マンション、戸建住宅とも人口が最も多い堺市がトップとなった。成約件数はいずれも500件を超え、前年比では中古マンションが7.6%増、戸建住宅は25.3%増と増加が目立った。2位以下は中古マンションでは吹田、豊中、枚方の各市、戸建では枚方、高槻、東大阪の各市で、いずれも人口30万人以上の都市が上位を占めた。

1万世帯あたりの成約件数でみると、堺市の中古マンション取引量は必ずしも多くないが、戸建は他の上位都市と遜色ない水準で取引されている。中古マンションの取引水準が高いのは、人口流入が進んでいる大阪市西区で、マンションストックも多いことから活発に取引されている。同じく人口の都心回帰が進んでいる大阪市北区や地下鉄御堂筋沿線にマンションが集積する淀川区もストックの回転率が高く、取引は2ケタ増となっている。一方、戸建では郊外の大規模分譲団地が立地する河内長野や枚方、高槻の各市で、取引が活発となっている (P1・図表1)。

図表2 エリア別の成約件数・成約価格



大阪市内で伸びる
中古マンション取引

上位都市の物件プロフィールをみると、上述の西区や北区、淀川区で単価が高く専有面積の小さな物件が中心である。また、住戸規模が大きく物件価格も高い豊中市でも取引は増加しており、隣接する吹田市と違って安い物件にシフトしたことが取引の拡大につながった。

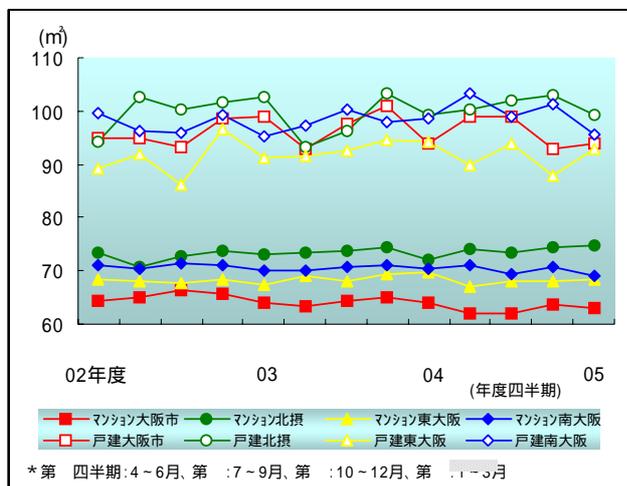
一方、戸建は近畿圏全体で取引が減少傾向にあるが、上位10都市でも増加したのは4都市にとどまっている。いずれも南大阪か東大阪のエリアで、価格水準の高い北摂の取引は減少している。

4エリア別の成約件数をみると、中古マンションでは大阪市内の取引ボリュームが大きく、過去1年の府内のシェアは36～37%で件数も増加しており、取引の都心回帰が続いている。これまで減少していた南大阪や東大阪は04年度にやや回復する一方、取引価格の水準が高い北摂は減少傾向にあり、05年4～6月期のシェアは27.5%と前年比で1ポイント低下した。

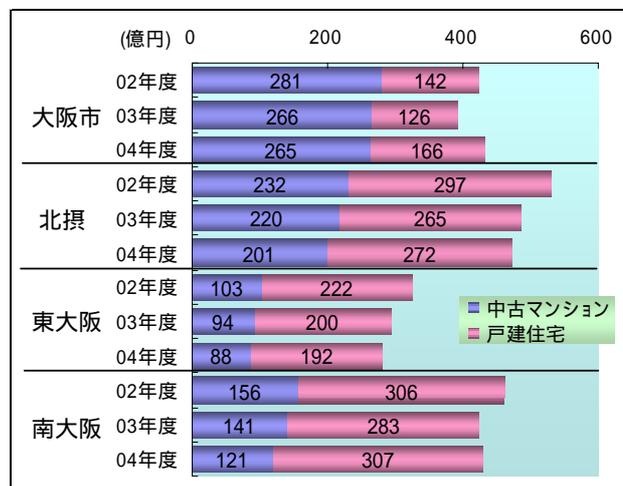
北摂の05年4～6月期の成約価格は1,666万円と前年比で3.3%上昇したが、取引が回復している南大阪は1,200万円を下回り下落が続く、安価な物件が取引の中心となっている。こうしたなか大阪市内の成約価格は1,522万円で3.1%上昇し、過去1年で1,500万円台を回復した。価格の上昇と取引増の双方が見られるのは大阪市内だけで、市場規模の拡大が続いている。

近畿圏全体で取引が減少傾向にある戸建住宅は、大阪府でも減少が目立つ。大阪市内では中古マンション同様に取引と価格の拡大もみられたが、05年4～6月期は前年比で減少した。一方、南大阪は着実に件数を伸ばし、過去1年でシェアは6.5ポイントも拡大した。取引が減少した北摂とは対照的に、2,000万円前後の安価な価格帯の南大阪では取引が拡大している(図表2)。

図表3 エリア別の建物面積



図表4 エリア別の取扱高



小さな住戸求められる大阪府

05年4～6月期中古マンションの専有面積は、北摂が74.8㎡、南大阪が69.1㎡、東大阪が68.5㎡、大阪市は63.1㎡であった。特に大阪市は縮小が続いており、都心回帰のなかで小さな住戸規模を求める需要が増えていることがわかる(図表3)。

大阪府の市場規模は横ばい

大阪府の市場規模は03年度に前年比8.4%の大幅減となったが、04年度は1.2%増と縮小に歯止めがかかった。市場低迷の主な理由は北摂エリアの落ち込みだが、東大阪も取引価格の下落率で縮小している。そうしたなか、市場の回復がみられるのが大阪市である。04年度は、戸建成約価格の上昇や安定した中古マンション取扱高などにより前年比10.1%の伸びがみられた。過去1年では、大阪市内の堅調な取引が大阪府の中古市場をけん引している格好だ(図表4)。

南大阪エリアの各駅上位にランクイン

鉄道沿線・駅別に取引量の上位10駅をみると、中古マンションでは北大阪急行線の千里中央・桃山台、阪急千里線の山田・北千里など北摂のニュータウンが上位を占めたが、1年前(03年7月～04年6月)と比較すると同じ北摂の高槻駅などJR東海道線の各駅がランク外となった。代わってランクインしたのは、光明池・泉が丘の泉北高速鉄道線、新金岡や金剛など南大阪エリアの各駅である。ただ、価格水準が高く住戸規模の大きい北摂も含め上位駅の取引は増加が目立

図表5 成約件数沿線駅別TOP10(2004年7月～2005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)	㎡単価 (万円/㎡)	専有面積 (㎡)
1	北大阪急行線	千里中央	117	5.4	1,833	22.9	78.3
2	泉北高速鉄道	光明池	93	17.7	1,261	16.1	77.0
3	北大阪急行線	桃山台	79	29.5	1,700	22.7	73.4
4	阪急電鉄千里線	山田	73	25.9	1,746	21.6	79.2
5	JR東海道本線	茨木	71	-22.0	1,275	17.7	70.0
6	泉北高速鉄道	泉ヶ丘	71	18.3	1,145	16.0	68.5
7	市営地下鉄谷町線	都島	68	-19.0	1,985	24.6	77.4
8	阪急電鉄千里線	北千里	61	45.2	2,049	26.0	76.3
9	大阪市御堂筋線	新金岡	55	5.8	1,015	17.0	57.6
10	南海電鉄高野線	金剛	54	-29.9	1,010	13.6	70.9

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	高槻	84	-36.8	2,834	126.5	105.9
2	阪急電鉄京都線	高槻市	73	-21.5	2,146	77.4	88.8
3	南海電鉄高野線	初芝	67	26.4	1,833	86.8	83.7
4	南海電鉄高野線	北野田	67	42.6	1,937	112.5	93.9
5	京阪電鉄京阪線	樟葉	62	34.8	2,144	109.1	92.2
6	泉北高速鉄道	深井	56	-6.7	1,807	109.8	95.2
7	京阪電鉄京阪線	寝屋川市	55	19.6	1,923	86.7	93.5
8	JR片町線	長尾	49	-5.8	1,609	102.6	88.1
9	南海電鉄高野線	金剛	47	-7.8	2,883	207.4	117.1
10	京阪電鉄京阪線	枚方市	46	-11.5	1,985	99.6	95.0

ち、ニュータウン各駅での取引は堅調である。

戸建住宅でも上位2位はJR高槻・阪急高槻市駅となったが、昨年はJR・阪急の北摂4駅で取引の半数を占め上位の顔ぶれは大きく変化した。代わって、南海高野線の初芝・北野田・金剛、泉北高速鉄道の深井など南大阪の4駅が上位に入り、10位までの取引量の39%を占め、京阪樟葉駅など東大阪エリアの4駅も取引量の35%を占めた。特に、南大阪エリアの初芝・北野田や東大阪の樟葉・寝屋川市などの各駅で前年比2ケタの大幅増となっており、需要が弱含んでいる戸建市場では、価格水準の低いエリアの取引が活発化している(図表5)。

2. 新築マンションの動向

供給拡大が進む 都心3区

新築マンションについても、活発な供給が行われているエリアをみると、04年は大阪府中央区が1位となり、01年の10位から02年の7位、03年は3位と急速に順位を上げてきた。01年比で戸数は倍増しており、平均価格も3,425万円から3,101万円へと価格を抑えた供給が進んでいる。03年に1位だった北区も3位を維持し、西区は03年に10位から4位と大きく順位を伸ばした。これらの都心3区で上位10都市の戸数の37%を占め、01年の23%からシェアが拡大しマンション供給の都心集中は進んでいる。

人口規模が大きい堺市は5位に後退し、2位の豊中市は平均4,006万円と価格水準が高い。都心3区の平均価格は3,100~3,200万円台で、通勤等の利便性を考慮すると相対的な割安感は大い。

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
2001年	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
2002年	吹田市	堺市	茨木市	枚方市	豊中市	高槻市	大阪市中央区	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
2003年	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
2004年	大阪市中央区	豊中市	大阪市北区	大阪市西区	堺市	高槻市	吹田市	大阪市淀川区	大阪市城東区	茨木市
発売戸数	1,430戸	1,396戸	1,268戸	985戸	947戸	915戸	903戸	744戸	688戸	650戸
平均価格	3,101万円	4,006万円	3,298万円	3,259万円	2,930万円	3,356万円	3,877万円	3,079万円	3,201万円	3,373万円

資料: 畿不動産経済研究所

都心供給の目玉 タワーマンション

都心への供給回帰が加速するなか、目に付くのが超高層マンションの急増である。近畿圏で完成した20階建て以上の超高層マンションは、01年には5棟1,186戸に過ぎなかったが、04年は19棟3,443戸と総発売戸数の約1割を占めるまでになっている。05年以降の完

成予定は、近畿圏全体で86棟1万8,172戸に達しており、このうち大阪市内は54棟1万1,287戸と約6割が集中している。

都心でのタワーマンションの集中的な供給は、都心部の遊休地やオフィス・商業・工場跡地等の大規模用地の放出、駅前再開発の進展などに加え、超高層マンション自体の需要が根強いことが背景にある。直近3ヶ月の20階建て以上の供給事例をみても総戸数2,552戸、発売戸数は641戸にのぼり、価格帯も1千万円台からと手頃な住戸もみられ、多くが即日売売もしくは8割以上の高い契約率を上げている。50階建て以上の「超超高層」マンション計画も目白押しで、大阪市内で4事例1,870戸がみられタワー型マンションの供給は当面、衰えそうにない。

図表7 大阪市内のタワーマンション供給事例（2005年3～5月発売分）

名称	所在地	階数	総戸数	発売戸数	価格帯	竣工年月
パークタワー大阪中之島フロント	西区土佐堀	35	171	12	2,920-4,740万円	2006.3
クロスタワー大阪ベイ	港区弁天	54	456	57	1,980-8,670万円	2006.8
ルネッサなんばタワー	浪速区湊町	38	288	5	5,370-6,860万円	2006.2
リーザス大阪	淀川区新高	22	289	65	2,250-3,910万円	2005.10
アーバンライフ御堂筋本町タワー	中央区南本町	33	115	62	1,690-11,500万円	2006.12
アップルタワー大阪谷町	中央区農人橋	32	300	65	1,480-8,200万円	2006.6
ピオール大阪大手前タワー	中央区糸屋町	40	307	166	2,940-19,000万円	2007.2
キングスクエアランドレックス	港区南市岡	41	369	100	1,570-5,880万円	2006.11
ローレルタワーサンクタス梅田	北区大淀南	44	257	109	1,740-14,700万円	2007.2
計			2,552	641		

資料：(株)不動産経済研究所

<参考> 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	2,495,769	1,203,123	2.07	13.4	2.4	28.8	34.9	34,071	6.0	40.0	12.5
	平野区	197,339	83,992	2.35	13.3	1.5	28.6	42.7	2,634	70.4	33.0	6.9
	東淀川区	170,167	84,199	2.02	14.8	0.7	21.3	30.6	1,458	-23.2	27.0	7.7
	淀川区	160,293	81,594	1.96	14.8	2.8	23.5	28.9	2,435	41.5	38.3	16.7
	城東区	156,993	72,239	2.17	12.1	2.5	28.5	37.5	1,298	-34.2	45.8	19.6
	住吉区	155,350	73,604	2.11	11.7	0.7	28.7	34.6	1,477	-1.3	33.0	6.1
	東住吉区	133,541	61,377	2.18	11.7	0.5	33.4	37.3	1,252	24.0	45.6	5.9
	住之江区	130,632	57,194	2.28	10.2	1.4	27.0	44.3	939	11.3	42.1	19.7
	西成区	121,222	76,060	1.59	12.7	0.4	37.9	25.8	1,069	32.3	31.7	3.2
	生野区	106,679	51,068	2.09	11.1	1.4	35.4	38.6	882	7.6	48.1	3.2
	鶴見区	104,315	42,444	2.46	12.6	4.3	26.5	46.9	2,107	85.0	42.8	12.9
	阿倍野区	101,890	46,754	2.18	12.8	1.9	35.3	36.5	1,117	-25.2	50.5	13.1
	都島区	95,240	45,595	2.09	13.6	2.6	25.8	34.7	1,473	121.8	43.9	22.5
	旭区	95,034	44,759	2.12	11.0	0.3	33.5	34.9	559	6.5	47.0	11.6
	西淀川区	94,504	42,325	2.23	10.6	3.8	30.1	40.2	1,030	-12.4	51.9	20.1
	北区	89,934	49,255	1.83	19.3	6.7	23.7	25.6	2,701	-12.4	37.6	21.5
	港区	83,990	40,161	2.09	10.8	-0.1	28.7	36.8	788	29.0	39.2	13.8
	大正区	74,068	33,049	2.24	8.9	2.2	32.5	40.7	305	-59.4	43.5	9.4
	東成区	72,262	34,574	2.09	14.0	2.8	32.8	36.3	1,246	34.6	47.6	9.6
	西区	66,127	34,664	1.91	19.4	8.2	21.8	30.4	2,114	1.3	44.3	27.9
	此花区	65,123	29,865	2.18	9.6	2.2	32.1	39.7	348	-38.7	41.7	11.6
	中央区	60,261	34,122	1.77	24.5	8.4	27.8	24.7	3,059	0.1	38.1	16.9
	福島区	57,702	28,101	2.05	15.1	6.1	29.8	34.0	1,456	-13.7	48.7	17.4
	天王寺区	56,352	26,932	2.09	16.9	5.2	27.3	33.7	1,275	-8.9	42.8	18.4
	浪速区	46,751	29,196	1.60	25.0	4.5	23.5	18.1	1,049	28.6	17.1	5.2

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 (%)
北摂	豊中市	387,223	167,036	2.32	11.9	1.5	26.8	43.2	4,415	39.2	47.4	15.5
	高槻市	352,415	142,670	2.47	8.8	2.6	28.3	49.8	3,140	6.3	61.2	8.1
	吹田市	345,466	144,915	2.38	13.1	2.8	23.5	43.2	3,681	-3.0	45.1	20.2
	茨木市	262,692	105,476	2.49	12.0	3.7	23.3	47.6	2,831	-18.5	50.7	15.6
	箕面市	122,897	49,503	2.48	13.0	3.1	24.2	45.5	1,784	3.2	53.5	14.5
	池田市	99,340	41,411	2.40	11.7	1.2	27.2	42.1	996	2.6	50.8	12.2
	摂津市	84,076	34,427	2.44	12.0	1.9	22.7	48.1	895	3.1	53.5	5.4
	島本町	29,341	11,243	2.61	10.1	-1.3	28.3	54.5	83	-62.4	71.9	34.0
豊能町	25,635	8,651	2.96	7.5	1.2	31.9	66.2	36	-50.7	96.9	3.3	
東大阪	東大阪市	496,242	207,671	2.39	7.9	1.9	27.5	44.7	3,977	-10.5	54.7	7.9
	枚方市	403,905	155,873	2.59	8.6	2.6	24.5	51.7	2,889	-3.0	63.7	10.8
	八尾市	266,998	107,164	2.49	7.1	1.9	29.3	50.0	1,904	-12.5	59.1	6.4
	寝屋川市	245,583	99,789	2.46	8.6	1.3	24.4	48.8	1,525	-10.9	58.3	9.9
	守口市	147,024	64,253	2.29	9.7	0.9	28.3	42.3	1,224	3.0	53.9	9.0
	門真市	133,338	57,605	2.31	10.1	1.9	23.6	44.1	867	-22.5	46.6	5.1
	大東市	126,142	50,221	2.51	9.1	1.8	23.7	49.7	1,075	44.9	56.6	6.5
	交野市	78,013	28,108	2.78	12.0	2.8	25.9	59.7	624	-8.4	74.3	7.2
	柏原市	76,476	29,121	2.63	8.0	1.5	27.4	52.0	531	-3.3	61.8	5.0
四條畷市	56,891	21,910	2.60	10.7	2.5	24.0	52.1	529	-21.5	62.0	4.9	
南大阪	堺市	788,194	319,659	2.47	7.5	2.2	28.4	48.2	7,241	1.9	54.0	10.3
	岸和田市	202,194	75,582	2.68	6.6	2.9	31.9	54.7	1,552	-7.7	62.8	4.8
	和泉市	178,140	64,029	2.78	8.8	4.0	26.4	57.7	1,457	-9.7	66.9	15.9
	松原市	129,099	50,499	2.56	7.2	0.6	28.9	50.4	955	32.5	67.1	7.4
	富田林市	124,689	47,204	2.64	8.3	1.8	27.9	55.0	587	-28.9	59.7	11.5
	河内長野市	121,006	44,081	2.75	6.8	2.3	31.5	59.9	470	-19.2	78.8	9.3
	羽曳野市	120,398	45,853	2.63	7.6	1.9	30.6	53.5	781	-4.9	71.4	3.2
	泉佐野市	100,467	38,714	2.60	9.4	3.2	31.5	52.4	1,023	-13.0	61.9	5.8
	貝塚市	88,948	32,612	2.73	8.7	3.2	31.4	54.9	639	-5.6	60.9	10.6
	泉大津市	76,440	29,837	2.56	10.1	2.6	27.9	50.3	674	-1.2	55.9	12.0
	藤井寺市	65,886	25,774	2.56	9.3	1.1	29.7	50.1	605	1.7	62.3	4.1
	泉南市	65,036	23,257	2.80	8.3	2.8	29.9	57.5	524	-1.7	67.9	6.4
	高石市	61,400	23,665	2.59	10.0	0.4	30.5	51.3	454	-29.4	60.4	7.4
	阪南市	59,748	21,445	2.79	7.2	3.1	29.4	60.6	403	-14.8	76.6	2.5
	大阪狭山市	56,608	21,754	2.60	11.4	3.4	26.4	53.2	713	91.7	70.6	20.2
	熊取町	43,473	14,898	2.92	8.3	3.6	26.0	60.8	360	-20.2	78.8	4.3
美原町	39,188	13,967	2.81	9.7	5.4	32.5	62.9	554	141.9	85.7	0.2	
太子町	14,433	4,870	2.96	7.4	4.6	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

(a) (a) (a) (b) (c) (d) (d) (e) (e) (d) (d)

*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 17年度第 四半期の近畿圏市場

17年度第 四半期(4~6月期)の中古マンション取引は、成約件数が増加、価格は下落と一進一退が続く。戸建住宅は成約件数が減少し、価格も下落するなど弱含みの傾向にある。ただ、新規登録物件はマンション・戸建とも件数・価格で上昇基調に転じ、変化の兆しがみられる。

1. 中古マンション市場の動き

4~6月期中古マンション成約件数は2,678件で、前年比4.3%増と2四半期ぶりに増加した。新規登録件数は04年度から減少傾向が弱まり、4~6月期は4.2%の増加に転じた(図表1)。成約価格は1.3%下落し04年度から上昇・下落を繰り返している。一方、新規登録は過去1年間で件数・価格とも前年比での落ち込みが解消されつつあり、売り出し物件に変化がみられる。成約件数の増加は、市場取引の約半数を占める大阪府下や兵庫県下の伸びがけん引しているが、両エリアとも成約価格は下落しており、価格の上昇は大阪市など一部にとどまっている。

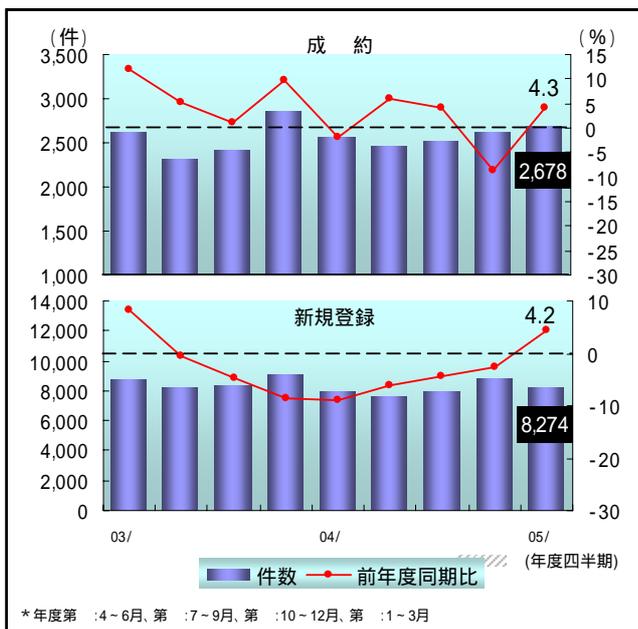
2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建住宅の成約件数は2,278件で前年比2.2%減と4期連続で減少し、成約価格も2.4%下落した。しかし、中古マンションと同様に新規登録物件は件数・価格とも上昇している(図表2)。成約件数の減少は、市場の約3割を占める大阪府下や、大幅に落ち込んだ大阪市の減少が原因で、価格の下落は取引が増加した兵庫県下でもみられ、弱含みの傾向がみられる。

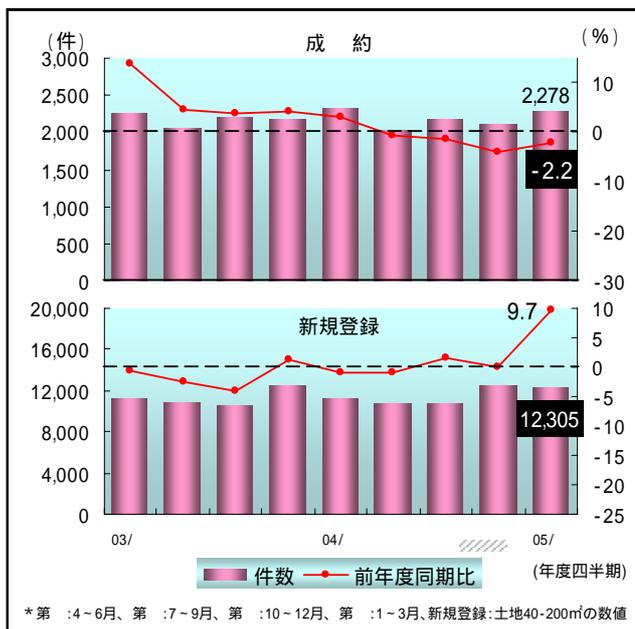
3. 関連不動産市場の動き

新築マンション発売戸数は2期連続で減少し、販売価格も過去1年に渡り下落した。契約率も低下し即日完売物件も減少するなど、販売の減速傾向が顕著になっている。大阪市内のオフィス空室率は、募集面積の減少等により改善し、梅田や心斎橋・難波地区では7%を下回った。両地区では募集賃料の下げ止まりの動きも出ている。

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

新規登録価格が
初めて上昇

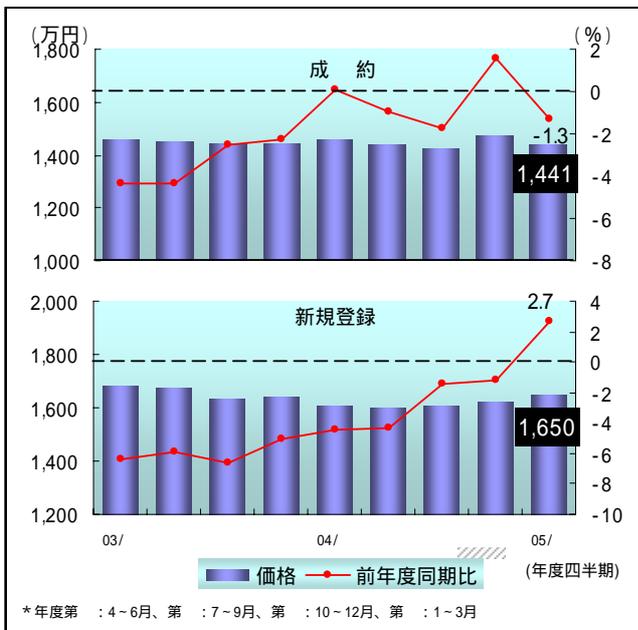
4～6月期の成約件数は、1～3月期の8.6%減から再び4.3%の増加に転じた。04年4～6月期に減少に転じて以来、増加と減少が続いているが、成約価格も同様に上昇・下落を繰り返しており、近畿圏の中古マンション市場は一進一退の状況にある。

一方、新規登録件数は2年ぶりに増加に転じ、新規登録価格は機構データとして初めて上昇がみられた。04年に入り成約価格の下落傾向に歯止めがかかったことが市場で認識され始め、売り出し価格の安定につながったものとみられる。新規登録価格が上昇したことで、成約価格との乖離は200万円以上に拡大しており、供給側の売り出し価格の動向に需要が追随できるかどうか注目される(図表3)。

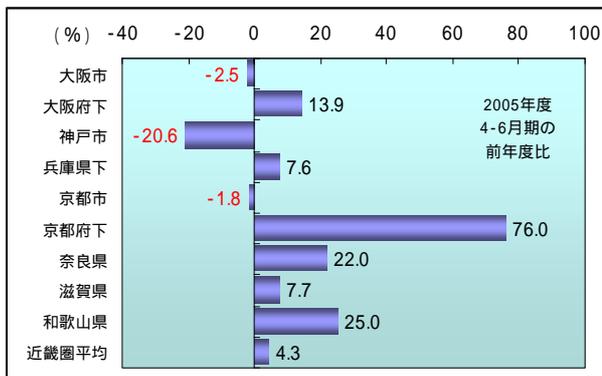
大阪府下・兵庫県下
で取引拡大

4～6月期の成約件数の増加は、大阪府下や兵庫県下の取引拡大が要因で、近畿圏取引の約3割を占める大阪府下では13.9%の2ケタ増、2割弱を占める兵庫県下でも7.6%増となり、大阪市や神戸市・京都市を除くエリアで取引は増加した(図表4)。一方、再び下落した成約価格は、取引が増加した大阪府下や兵庫県下の下落が主な原因で、価格の安い物件に取引がシフトした様子が見える(図表5)。

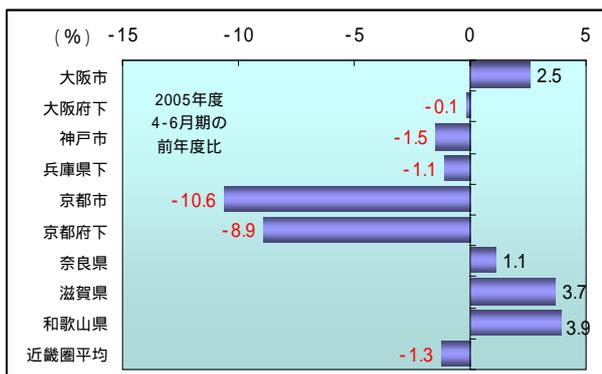
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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. 中古戸建住宅市場の動き

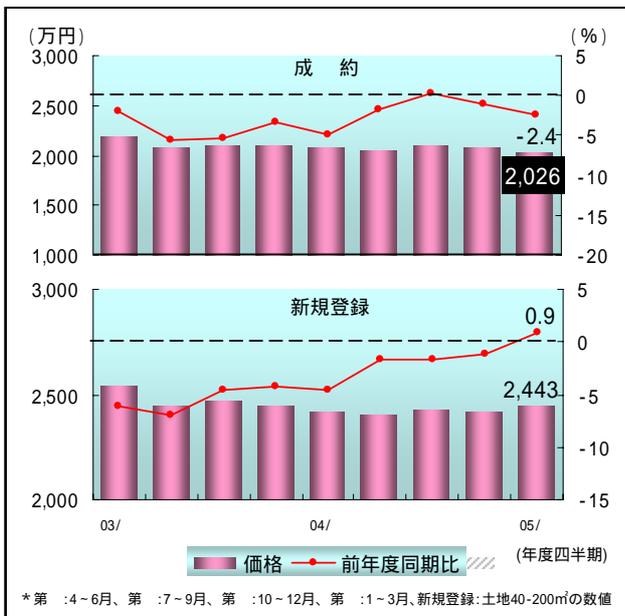
中古マンション同様
成約価格は下落

取引増のエリアで
価格が下落

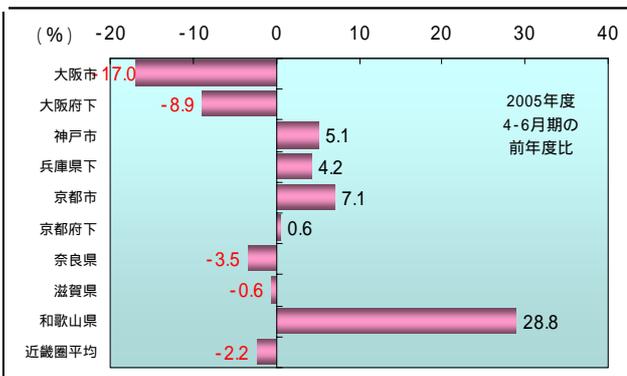
4～6月期の成約件数は2.2%減と04年度7～9月期以降4期連続で減少し、減少幅もやや拡大している。また、成約価格も2.4%下落し、一時縮小した価格の下落幅は再び拡大しつつある。年単位で見ると03年度から下落は収まりつつあるが、中古マンション市場に比べると需要の弱さが目立つ。一方、新規登録件数は9.7%増加し、04年1～3月期以降続いた横ばいから上昇に転じた。新規登録価格も0.9%上昇し、中古マンションと同様に、供給側の強含み傾向がみられる(図表6)。

成約件数の減少は、市場の取引の約3割を占める大阪府下の減少や、2ヶタ減となった大阪市の動きに現れている(図表7)。取引が増加したのは兵庫県や京都市だが、いずれも成約価格は下落しており市場全体の価格を押し下げている(図表8)。5月の近畿の完全失業率は5.0%と改善が続く一方、不動産購買態度指数からみた購入マインドは04年冬以降低水準にとどまり、近畿の経済指標はまだ模様となっている。売却意向が強まる一方で、雇用や所得の回復が購入需要にどこまで結びつくか注目される。

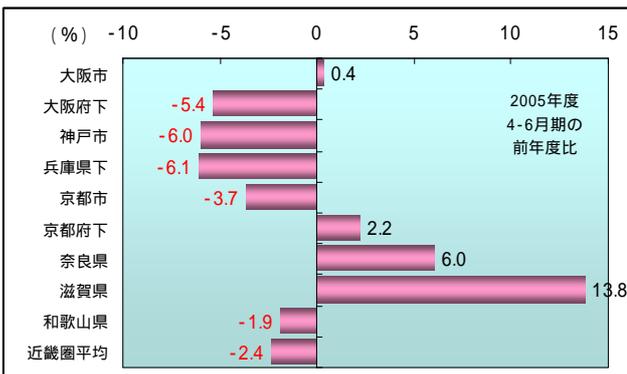
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表7 中古戸建住宅件数の府県地域別増減率



図表8 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

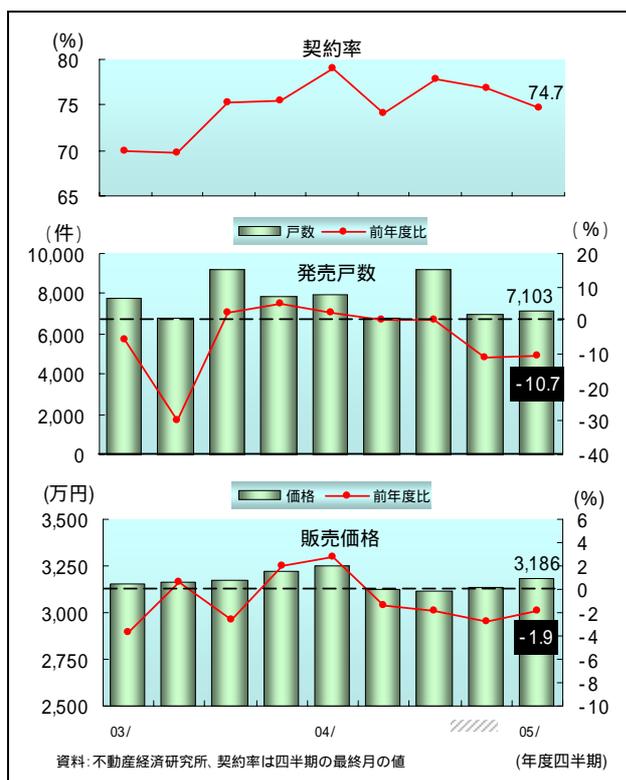
新築マンション販売は
減速傾向

近畿圏の4~6月期の新築マンション発売戸数は7,103戸で、前年比10.7%の大幅減となり、1~3月期に続いて2ケタ減となった。販売価格は3,186万円で1.9%下落し、過去1年に渡り下落が続き、6月の契約率も74.7%に低下した。府県別の供給量では大阪府下と大阪市がそれぞれ3割を占めたが、6月の即日完売物件は317戸(全体の13%)で、北摂や京都市内など10物件にとどまった。昨年6月の即完戸数の割合(27%)に比べて販売の減速傾向が顕著だが、販売在庫は昨年6月の4,884戸から3,331戸に減少しており、供給調整が進んでいる。タイプ別には3LDKが全体の5割強、3,000~3,500万円台が4割強を占めるが、京都市内では5,000万円以上の物件が2割近くを占め、契約率も8割以上に達している(図表9)。

オフィス空室率は
次第に低下

大阪市内の主要ビジネス6地区の6月の平均空室率は8.34%で、1月の9.06%に比べて0.72ポイント改善した。募集面積の減少などで需給改善が進み、既存ビルでも空室率は低下。梅田や心斎橋・難波地区では7%を下回り、改善が目立つ。大型の新築ビルや御堂筋沿いの既存ビルでは満室や高稼働するケースも出ており、両地区とも4月頃から募集賃料が下げ止まる動きも見え始めた(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

