

# ズームイン 高齢者住宅の最新動向

超高齢社会の到来を前に施設から在宅に向けた施策が本格化している。国土交通省は高優賃や高専賃を再編し、新たなサービス付き高齢者住宅制度を検討する他、民間でも高齢者向け分譲マンションの供給が盛んになっている。今回は多様化するシニア向け住宅の最新動向を紹介する。

## 1. 高齢者住宅をめぐる現状

- 2025年には団塊世代が到達する75歳以上比率が18%超と、市場へのインパクトは大きい(図表1)。大多数は健常高齢者だが、介護認定者でも施設の利用はわずかほとんどが在宅である。
- 現状で高齢者の持家率は76%に達するが、バリアフリー化は進んでいない。また高齢者の定住意識は強いが改善意向は低く、在宅で自立生活や介護サービスを受けやすい設備への改修が急務。

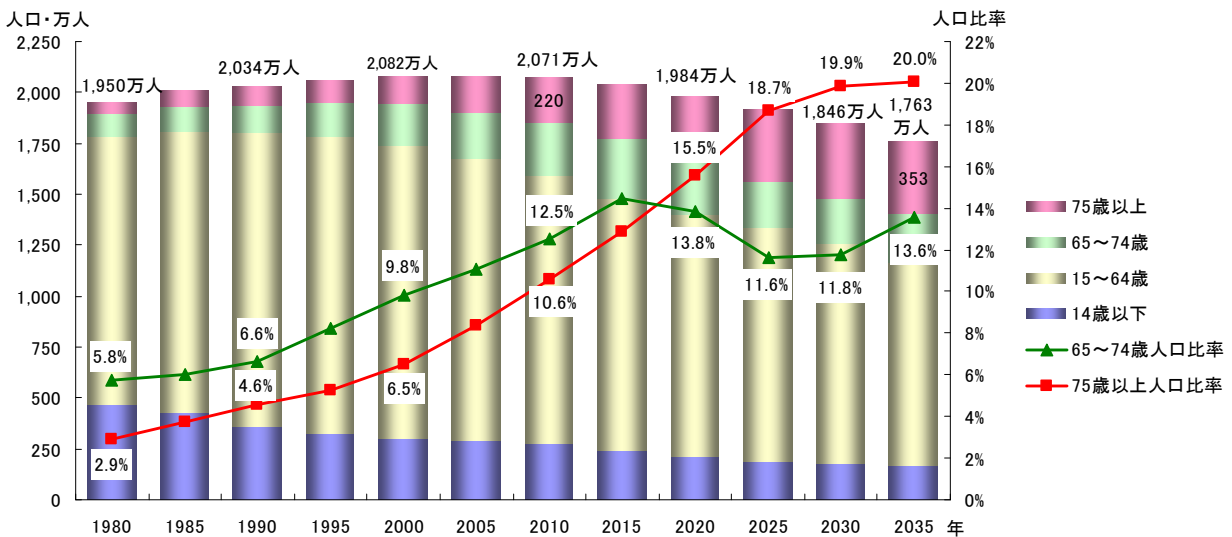
## 2. 高齢者住宅に関する施策の動き

- 高齢者住宅は欧米に比べの整備水準が低く、ハード・ソフト両面で絶対的な不足が目立つ。国は、サービス付き高齢者賃貸住宅の制度化や、地域包括ケアによる在宅サービスの強化を目指す。
- 今後、地域包括ケアが実現すると多様な外部サービスの享受が容易になり、高齢者住宅への事業参入も進むことが期待される。
- 生活支援サービス付き高齢者専用賃貸住宅への補助事業は近畿圏でも61件が選定され、持家を対象とするケア連携型バリアフリー改修体制整備事業も大阪府内などで取り組みが始まっている。

## 3. 高齢者住宅におけるビジネスモデル

- 近畿圏で供給が盛んなシニア向け分譲マンションは利用権方式と異なり相続や売却、賃貸が自由な資産性をアピールする例が多い。郊外の団地再生地区内や駅前再開発地区などで供給が進んでおり、医療・介護・生活支援サービスの提供や24時間有人管理などソフト面も充実している。
- ここ数年注目を集めている高齢者とファミリー併設型賃貸住宅では定期借地権を活用する例も。泉北ニュータウンでは定期借家権を利用した高齢者世帯の住み替え支援制度が動き出している。

図表1 近畿圏(2府4県計)の年齢別人口構成の変化



資料:国勢調査(1980-2005年)、国立社会保障人口問題研究所(2010-2035年)

# 1. 高齢者住宅をめぐる現状

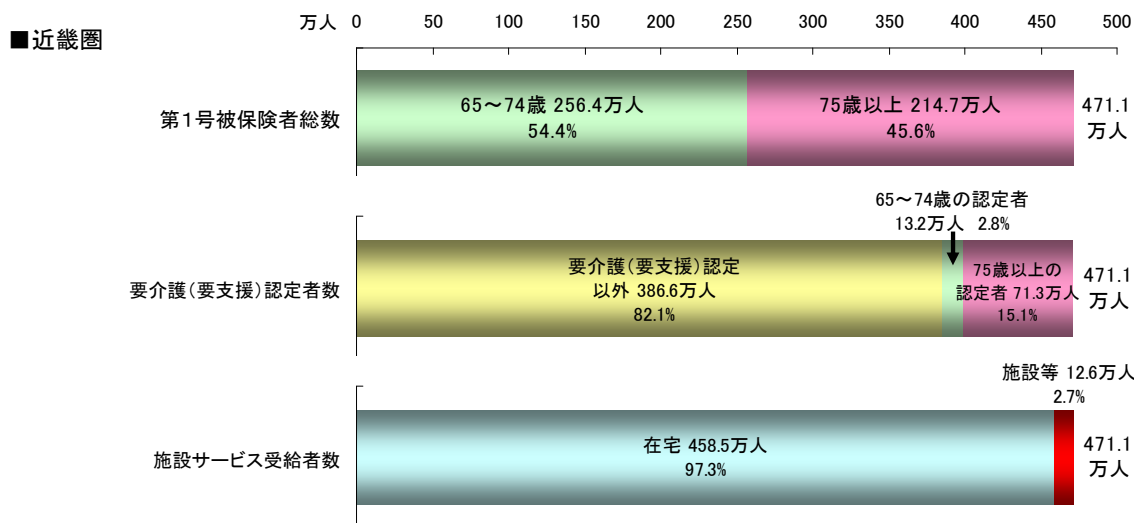
近畿でも今後急増する  
75歳以上高齢者

高齢社会の到来が叫ばれて久しいが、団塊世代が60歳代を迎えて我が国はいよいよ本格的な超高齢社会に突入した。今後の高齢化は大都市圏で急速に進むとされるが、特に高度成長期に開発された郊外の分譲住宅団地や、都心の密集老朽住宅地などで高齢者が急増すると予想されている。

近畿圏（2府4県）の高齢者人口比率は2010年時点で65～74歳が12.5%、75歳以上が10.6%と双方とも大幅に上昇している。近畿圏全体の人口は2000年の2,082万人を境に既にピークアウトしており、今後は人口減少が加速する中、高齢者が着実に増加する構造となっている。特に1947～49年生まれの団塊世代は住宅市場に大きなインパクトを与え、すべての団塊世代が75歳以上となる2025年には同世代が18.7%に達し、65～74歳の比率を大きく上回ることになる（P1・図表1）。

65歳以上で定義されることの多いシニア世代だが、大多数は健康な状態にあり介護保険法に基づく要介護・要支援認定者は全体の2割に満たない。しかし、いわゆる介護保険3施設（介護老人福祉施設・介護老人保健施設・介護療養型医療施設）のサービスを受けている比率は全体の3%未満で、ほとんどが在宅の状況にある（図表2）。要介護・要支援認定者の多くは75歳以上であり、近畿圏では大阪府や兵庫県に集中している。大阪府を例にとると、75歳以上の約3人に1人は要介護・要支援認定を受けているが、施設でのサービス受給率は4.7%に過ぎない。一般に利用料の高い有料老人ホームも2006年

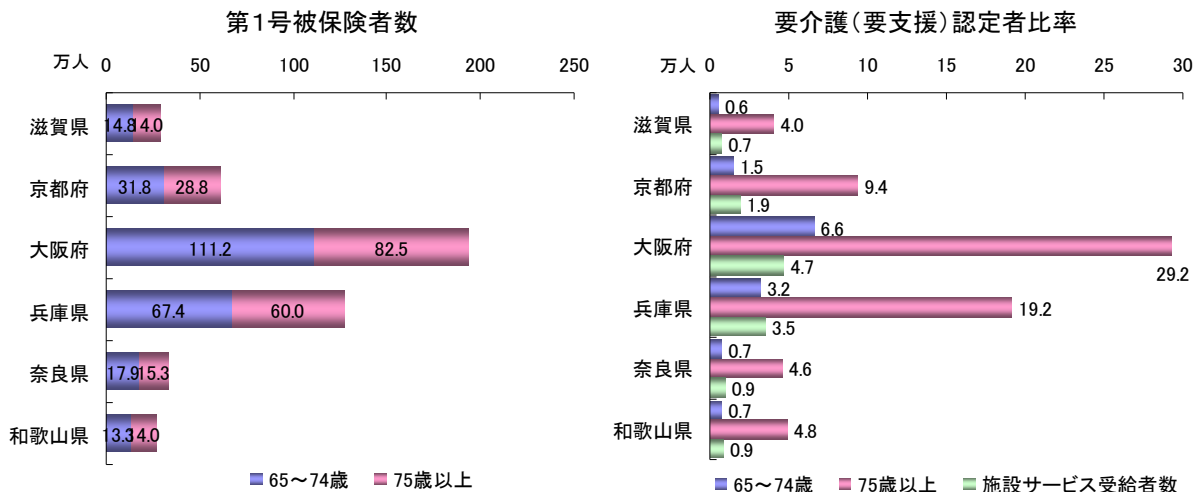
図表2 近畿圏（2府4県）における要支援・要介護認定者の状況



資料:「介護保険事業状況報告2010年10月」厚生労働省

※施設等:介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護療養型医療施設

■府県別



資料:「介護保険事業状況報告2010年10月」厚生労働省

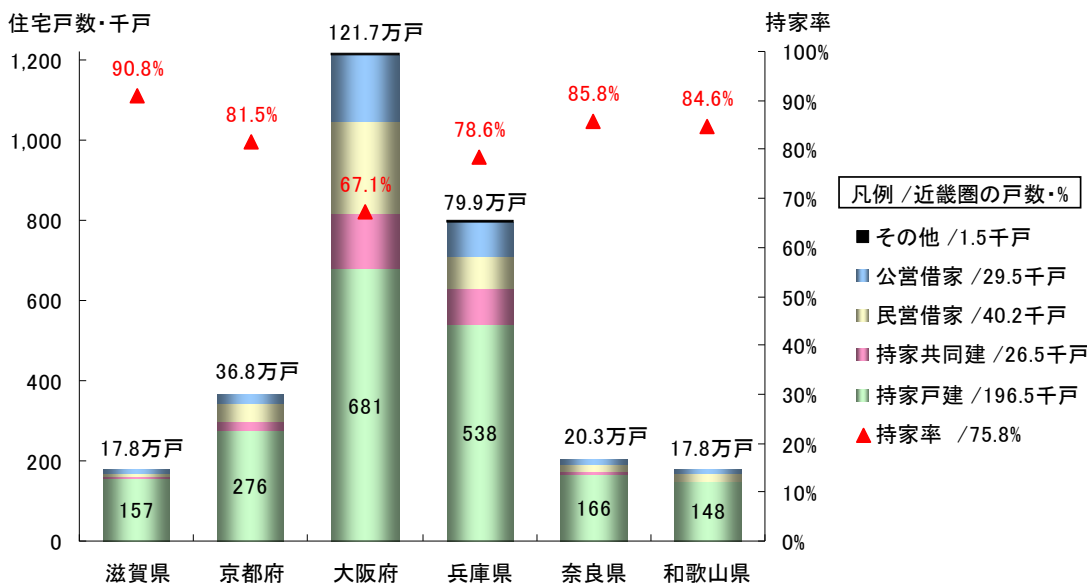
※施設サービス:介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護療養型医療施設

大多数は持家居住の  
健常高齢者

度から始まった特定施設の総量規制により新設数は減少傾向にある。このように、身体機能の低下に不安を覚える75歳以上の高齢者が今後急速に増加するのに対して、介護サービス施設は圧倒的に不足する状況にある。

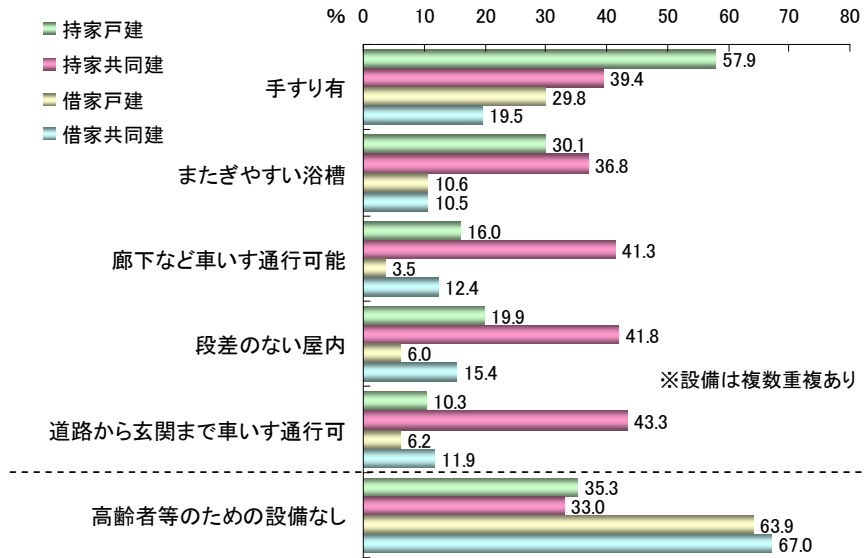
シニア世代が居住する住宅の内訳をみると、その多くは持家を所有していることがわかる(図表3)。65歳以上が居住する住宅は近畿圏で294万戸にのぼるが、その67%は持家戸建で共同建も合わせると全体の76%に達する。大多数は持家居住の健常高齢者というのが今のシニア世代の姿だが、家庭内事故も多い持家戸建が中心のままで

図表3 近畿圏(2府4県)における高齢者(65歳以上)が居住する世帯の住宅構成



資料:平成20年住宅・土地統計調査

図表4 近畿圏（2府4県計）における高齢者向け設備の設置状況



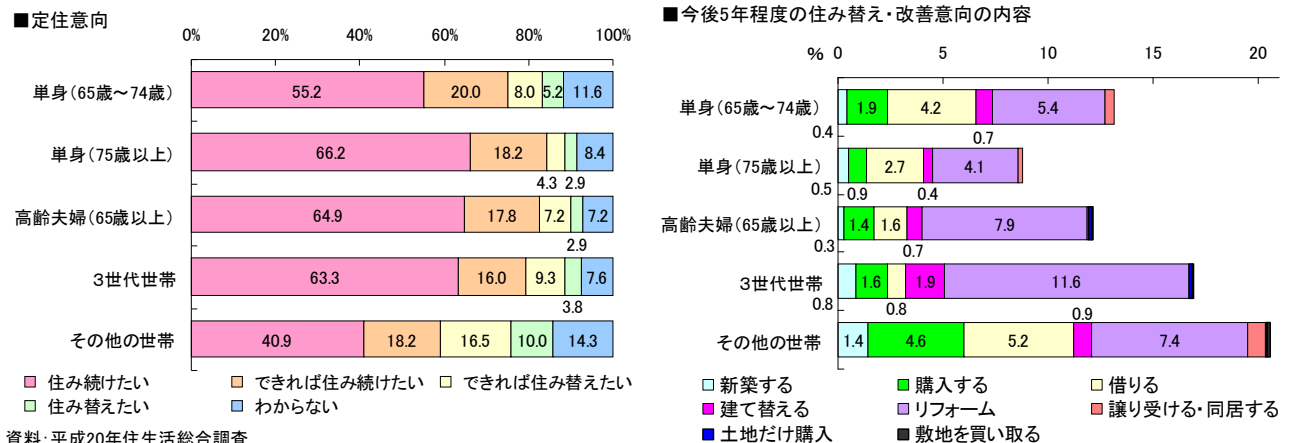
資料：平成20年住宅・土地統計調査

加齢が進むと、今後の日常生活に大きな支障を生じる恐れがある。高齢者向け設備の状況をみると、持家戸建では手すりの設置が進んでいるが、段差の解消や車椅子の通行幅の確保などは十分普及が進んでいない（図表4）。また、持家マンションは近年大量供給された住宅の多くが高齢者対応を備えていることもあり設置率は比較的高いが、一方で借家は遅れが目立つ。特に借家居住の高齢者世帯が多い大阪府や兵庫県では、介護や介助を受ける際にバリアフリー化の遅れが障害になる可能性が高い。

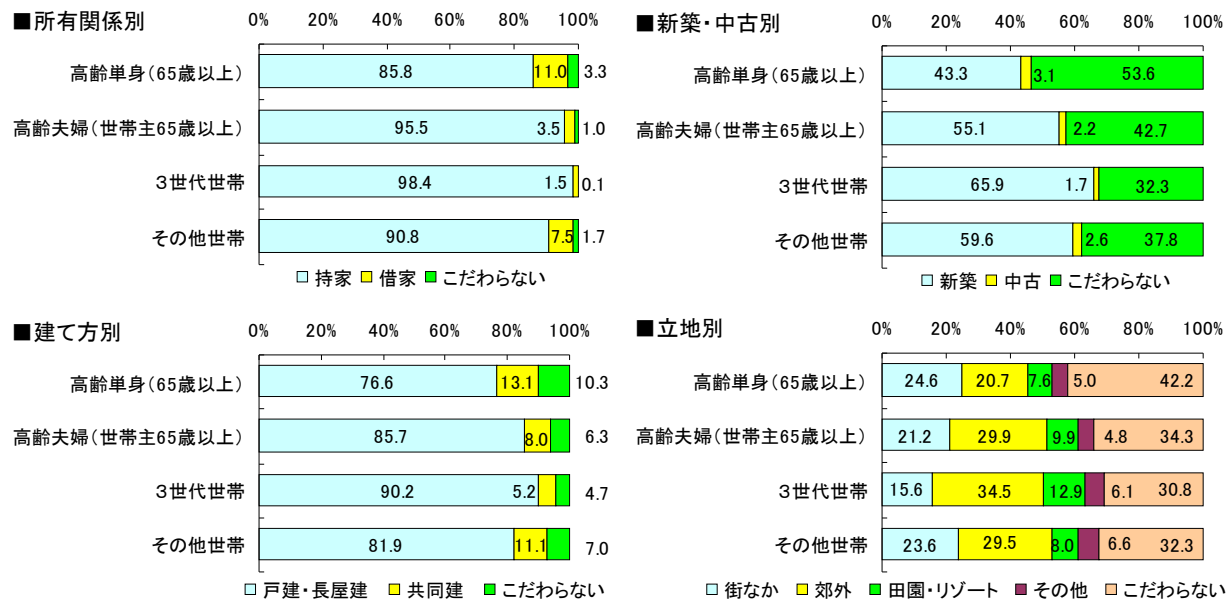
定住意識の一方で低い  
高齢者設備の水準

周知のように高齢者世帯は定住意識が強く、75歳以上の単身世帯では8割以上が今の住宅に住み続けたいと考えている（図表5）。高齢者がいる家庭でも3世代世帯はリフォームの意向が比較的高いが、

図表5 高齢期における住み替え・改善意向（全国）



図表6 高齢者世帯の居留意向（全国）

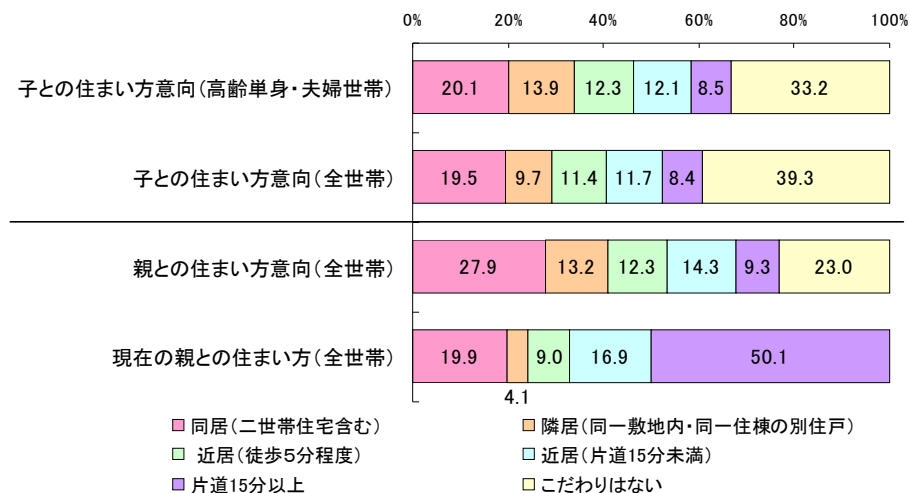


資料:平成20年住生活総合調査

75歳以上の単身世帯ではその意欲が極めて乏しい。同世帯は公営住宅などでの借家居住が増えるため、借家においても自立生活や介助・介護サービスを受けやすい設備への改修が急務となっている。

高齢者世帯は持家・戸建を望む意向が強いが、転居時には必ずしも新築にこだわっておらず、中古物件も含めた選択が行われる可能性が高い。住宅の立地は街なか・郊外を問わず比較的分散しており、現状の住まいに近ければ周辺環境にはこだわらない姿勢がみえる（図表6）。高齢期における親子の住まい方に関しては、子世帯が高齢の親に対して同居を望む意識が比較的高いが、高齢の親は子供との同居より隣居や近居を望む傾向が強い（図表7）。

図表7 高齢期における親子の住まい方に関する意向（近畿）



資料:平成20年住生活総合調査

これは、子供の世話にならず近い距離で安心感を得たいとの意識が働いているためとみられるが、一方でこだわらない回答も多く、施設への入居も含めて具体的な対応を決めかねている様子が見えてくる。

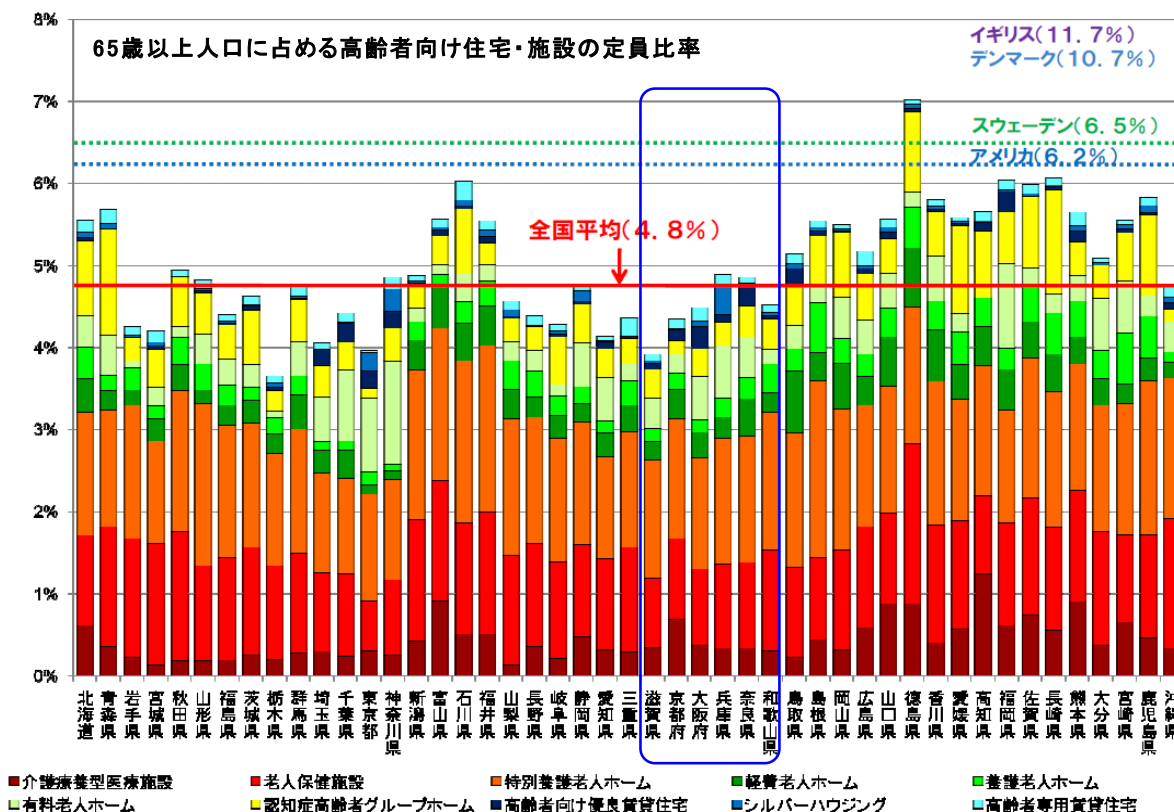
## 2. 高齢者住宅に関する施策の動き

### 欧米に遅れる高齢者住宅の整備

実は、我が国における高齢者向けサービス施設の整備水準は欧米各国と比較しても遜色はない。高齢者向け住宅・施設全体の定員比率は全国平均で4.8%と低いが、サービス施設だけみると4%弱とデンマーク（同2.5%）を上回り、英国（3.7%）や米国（4.0%）と同等の水準にある。欧米の水準が高いのは高齢者向け住宅の整備水準が高いため、その分日本における高齢者住宅は整備が遅れている。近畿圏でも住宅・施設合わせた定員比率は兵庫県と奈良県が全国平均並みだが、それ以外の府県は平均以下となっている（図表8）。

先述のように、高齢者世帯の定住意識は高く、住み慣れた住まい・地域で親族との近居・隣居や各種支援サービスを楽しみたいと望んでいる。有料老人ホームの総量規制など施設から在宅への政策転換が

図表8 高齢者向け住宅・施設の整備水準



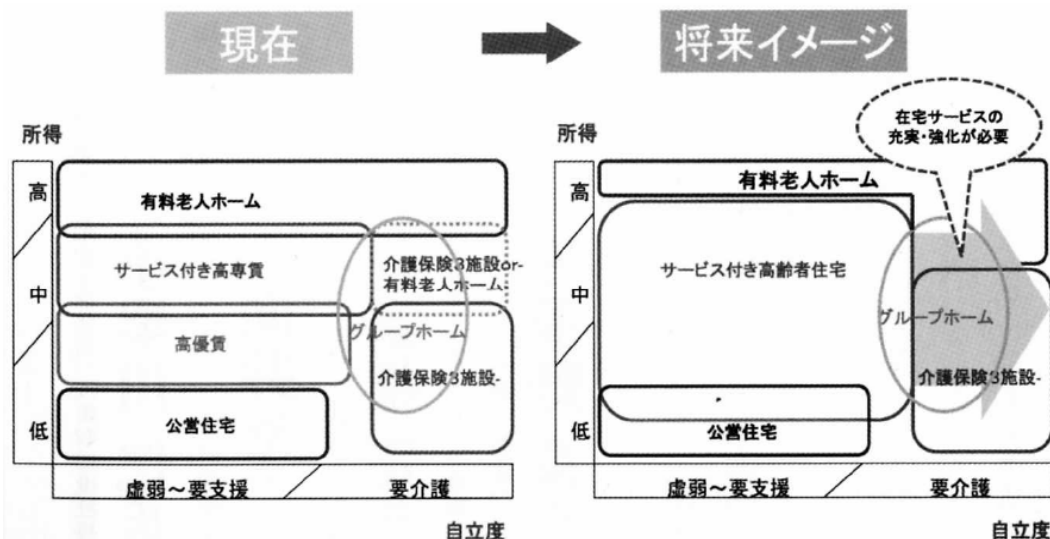
出典:「高齢者等に係る居住の安定の推進・支援」国土交通省住宅局

サービス付住宅の再編  
と在宅サービス強化へ

ようやく図られつつあるが、その取り組みは緒に就いたばかりであり、ハード・ソフト両面で高齢者に配慮した住宅は絶対的に不足している。

そうしたなか、国は団塊世代が75歳以上を迎える2025年を見据え、新たな高齢者住宅の整備を検討している。2010年6月に閣議決定した新成長戦略でも、民間事業者等による高齢者向けバリアフリー賃貸住宅の供給促進等に重点的に取り組むとされ、11年度では「民間事業者等によるサービス付き高齢者賃貸住宅の制度化に関する法律の改正」が位置づけられている(図表9)。国は向こう10年程度で

図表9 高齢者向け住宅・施設の対象と高齢者すまい法を取り巻く課題

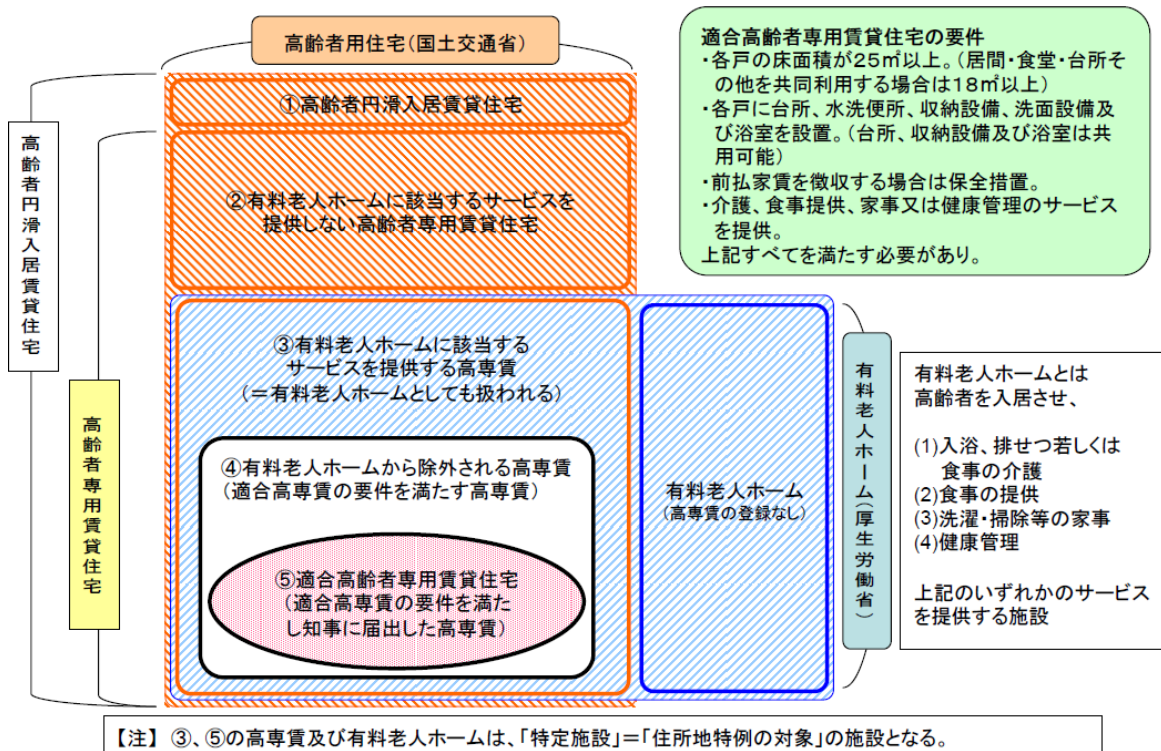


出典:国土交通省住宅局

現行法制度	課題
<p><b>高齢者住まい法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎基本方針 (国土交通大臣・厚生労働大臣)</li> <li>◎高齢者居住安定確保計画 (都道府県) 《内容》 高齢者賃貸住宅・老人ホームの供給目標、供給促進の確保等</li> <li>◎高齢者賃貸住宅の供給                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃) -高齢者の入居を拒まない住宅- 《登録基準》 ①床面積(原則25㎡) ②設備(洗面、便所の必置) 等 《指導監督》 住宅の管理に関する報告徴収、基準適合指示 &lt;&lt;登録&gt;&gt;</li> <li>○高齢者専用賃貸住宅(高専賃) -専ら高齢者を受け入れる住宅- 登録基準、指導監督は高円賃と同様 &lt;&lt;登録&gt;&gt;</li> <li>○高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃) -良好な居住環境を備えた住宅- 《認定基準》 床面積、設備に加え、バリアフリー構造、 入居者公募等の基準あり &lt;&lt;認定&gt;&gt;</li> <li>《指導監督》 住宅の整備・管理に関する報告徴収、改善命令等</li> </ul> </li> <li>◎終身建物賃貸借(借家人の死亡時に終了する借家契約)</li> <li>◎住宅のバリアフリー化に対する支援措置</li> </ul> <p><b>老人福祉法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎有料老人ホームの届出 -老人を入居させ、介護、食事提供等の便宜を供与する事業を行う施設- 《指導監督》施設の運営に関する報告徴収、立入検査、改善命令 等</li> </ul>	<p><b>高齢者向け賃貸住宅</b> (賃貸借契約による賃借権方式)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●医療・介護事業者との連携が不十分 (生活支援サービスの提供は任意)</li> <li>●行政の指導監督が不十分</li> </ul> <p>●高齢者に適した住まいの絶対的不足</p> <p>●高齢者の住まいの制度が複雑</p> <p>●居住の安定性が弱い (要介護となった場合の居室移動や、入院した場合の入居契約解約を余儀なくされるケース)</p> <p>●入居一時金に関するトラブル (入居後すぐに解約しても初期償却が大きく一時金が返金されないケース など)</p> <p><b>有料老人ホーム</b> (利用権方式が多い)</p>

消費者保護と供給促進の観点から「サービス付き高齢者住宅」について検討。

有料老人ホームと高齢者専用賃貸住宅の関係図



出典:愛媛県保険福祉部

高齢者住宅の整備水準を欧米並みの3~5%程度に引き上げることを目標としているが、高齢者向け住宅は現状で高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅に分かれ、制度が複雑化している。現状の高齢者住宅制度は医療・介護との連携が十分でなく、各種のサービス提供に関する行政の指導監督が行き届かないケースもあるとされ、要支援期を対象としたサービス付住宅の再編や要介護期における在宅サービスの充実・強化が課題となっている。

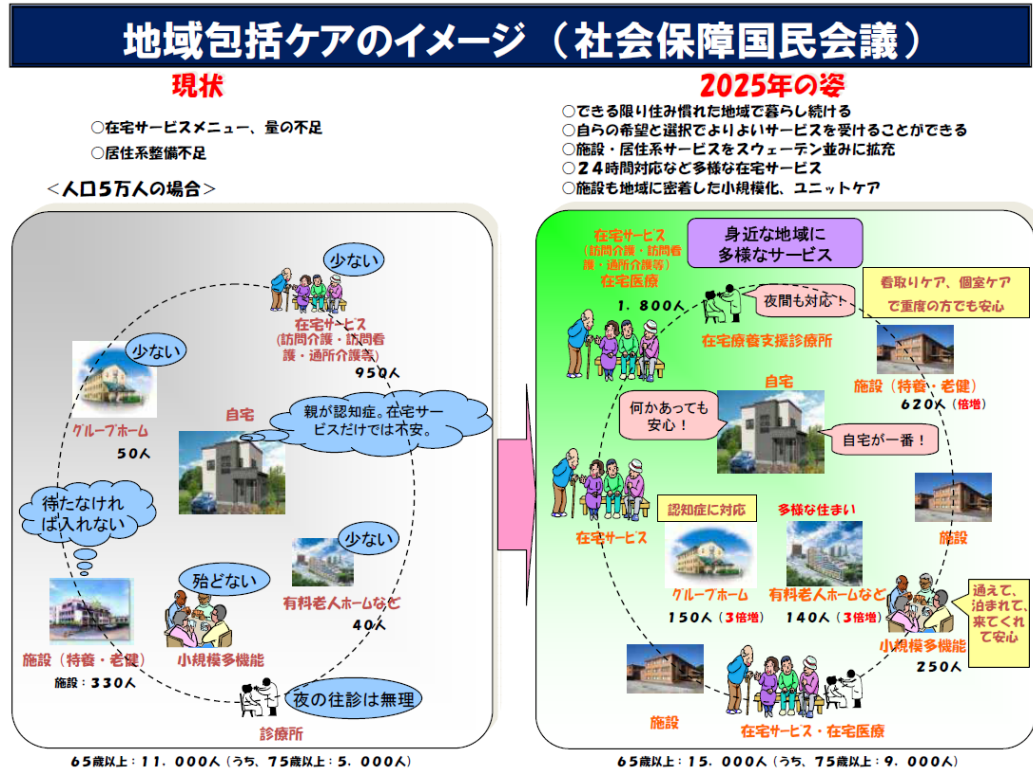
居住と支援サービスは機能分化の方向へ

そこで在宅サービス強化の柱となるのが、介護保険制度に基づく地域包括ケアである。これは医療・介護だけでなく、福祉サービスを含む様々な生活支援サービスが日常生活圏域で適切に提供できる地域体制の構築を目指したもので、24時間体制で概ね30分以内に駆けつけられる中学校区を基本とする(図表10)。住み慣れた地域で在宅のまま必要なサービスを提供するものだが、要介護度の高い単身の場合は個別サービスを積み上げると施設より高コストになる点や、高度な運営管理が必要になるとの指摘もあり、実現には課題が残されている。

ただ、将来的に地域包括ケアが実現すると、従来住居と介護サービス双方を提供していた有料老人ホームが機能分化し、高齢者向け住宅も周辺地域から各種支援サービスを享受しやすくなることが考えられる。多様な外部サービスとの連携が採りやすくなれば、高齢者向け



図表 10 地域包括ケアの考え方を取り巻く課題



出典：厚生労働省老健局

### サービス付き高専賃や改修事業に補助

住宅への事業参入も進んでいくことが期待される。

国土交通省では2009年度から高齢者等居住安定化推進事業を推進しており、10年度（予算160億円）、11年度（予算要求350億円）を通して拡充を図っている。これはハード・ソフト両面で先導性の高い提案事業を対象とする一般部門と、今後普及すべき制度を対象とした特定部門に分かれ、特定部門は予め要件を満たせば予算の範囲内で選定される。生活支援サービス付高齢者専用賃貸住宅はこの特定部門の対象で、住宅部分は戸当たり100万円、高齢者生活支援施設は1施設1,000万円を上限に建築費の10分の1、改修時は3分の1を補助する。

ハードやサービス面の整備要件は図表11のとおりだが、近畿2府4県では平成22年度第2回の選定事業だけで61件が対象となっている。10年3月に開設された横浜市の生活支援サービス付き高専賃では、事業者がURから借地し高齢者専用住宅と介護事業所を一体的に整備。自立型と介護型を隣接させ身体機能の低下に応じて介護型への転居も可能にしているほか、学習塾も併設し高齢者と子供、地域住民の多世代交流の促進も目指している。このほか、高専賃と介護型有料老人ホームやグループホーム、介護事業所・クリニックなどを上下階

図表 11 生活支援サービス付高齢者専用賃貸住宅のイメージ

<要件>

住宅の要件

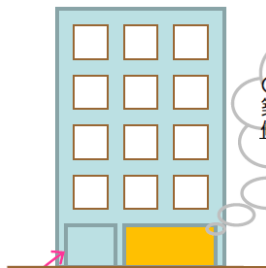
- 原則25㎡以上  
※共同利用の居間、食堂、台所等が十分な面積を有する場合は18㎡以上
- 原則、台所、水洗便所、収納設備、浴室の設置
- 原則3点以上のバリアフリー化  
(手すりの設置、段差の解消、廊下幅の確保)  
※改修の場合であって物理的・経済的に困難な場合はこの限りではない。

サービスの要件

- 緊急通報及び安否確認サービス
- 次のいずれかの者が日中常駐していること  
・社会福祉法人、医療法人又は居宅介護サービス事業者の職員  
・ヘルパー2級以上の資格を有する者
- 上記の者が常駐するために必要なスペースを設けること

その他の要件

- 原則高齢者専用賃貸住宅として10年以上登録すること
- 高齢者居住安定確保計画等地方公共団体との整合等を地方公共団体が確認したもの



○高齢者生活支援施設を合築・併設する場合は、新築・改修費にも補助

<補助率>

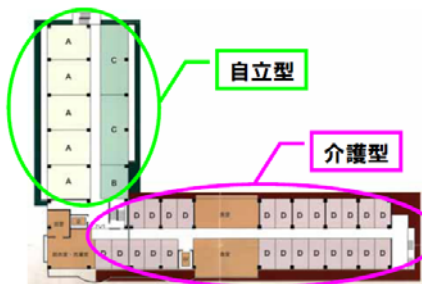
- 住宅：  
新築1/10(上限 100万円/戸)  
改修1/3(上限 100万円/戸)
- 高齢者生活支援施設：  
新築1/10(上限1,000万円/施設)  
改修1/3(上限1,000万円/施設)

■ココファン日吉(神奈川県横浜市) 平成22年3月開設

■土地をURより賃借して高齢者専用賃貸住宅と介護事業所を一体的に整備。学習塾も併設し、高齢者と子供、地域住民の多世代交流の促進もめざす。

	自立型	介護型
戸数	24戸	57戸
住戸面積	35.65~70.41㎡	18.06~22.96㎡
家賃	105,000~188,000円	75,000~79,000円
共益費	4,600~7,500円	20,000円
サービス費	26,250~32,550円	32,550円

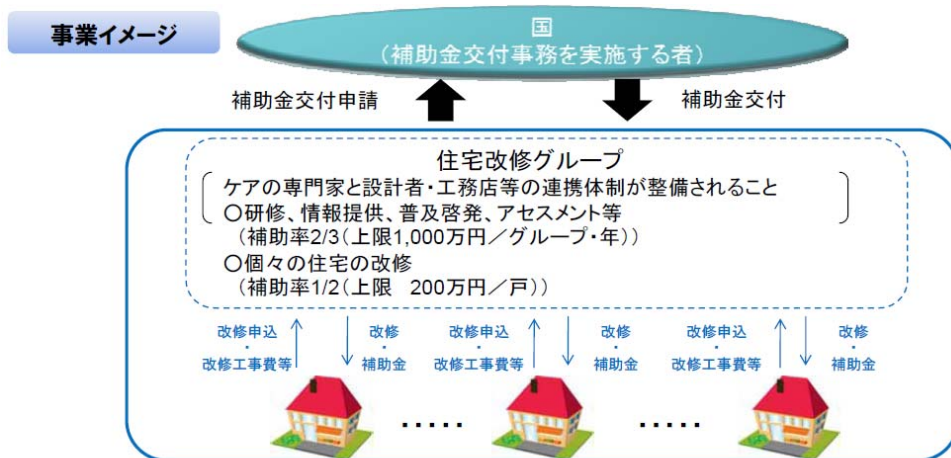
併設事業所等：  
訪問介護、通所介護、短期入所居宅介護支援  
学習塾(事業者グループ会社の経営)  
テナント：クリニック、調剤薬局



出典:「高齢者等に係る居住の安定の推進・支援」国土交通省住宅局

に分離して収める事案も多い。また、ケア連携型バリアフリー改修体制整備事業は、主に持家のバリアフリー化を推進する地域の体制整備への補助で、1グループ当たり年間1,000万円を上限として研修費用やパンフレット作成費用などの3分の2、個々の改修には戸当たり200万円を上限に2分の1を補助する。厚生労働省の介護保険制度(改修費の9割・上限18万円)と異なり、自治体でなく国土交通省が選定する団体(地域のケアの専門家や設計者・工務店等で構成される住宅改修グループ)が窓口となり、相談・手続きから改修工事・補助金

図表 12 ケア連携型バリアフリー改修体制整備事業のイメージ



**住宅改修グループのイメージ**

地域のケアの専門家※や設計者・工務店等により構成される団体・グループであって、次のいずれかに該当するもの  
 [1]リハビリテーション機能を有する医療施設、介護保険施設を運営する医療法人等を構成メンバーとするグループ  
 [2]地方公共団体の認可により設立された福祉、医療又は建築に関する団体※※が中心となって設立するグループ  
 [3]地方公共団体が主体となって設立された協議会等の団体又は地方公共団体の推薦を受けたグループ  
 ※ ケアの専門家とは、医師、看護師、作業療法士、理学療法士を想定 ※※ 公益法人、社会福祉協議会等を想定

**住宅改修の対象となる住宅**

次に掲げる者が居住する住宅  
 [1] 要介護認定、要支援認定又は障害等級認定を受けている者  
 [2] [1]に準ずる者であって、身体に機能障害や機能低下があり、継続して移動等に困難を伴うと医師が認める者

■国土交通省高齢者等居住安定化推進事業における採択例



出典:「高齢者等に係る居住の安定の推進・支援」国土交通省住宅局

申請まで一貫して行う。コーポラティブハウスの企画や地域情報紙の発行、住宅・地域セミナーなども開催している大阪市内の NPO 法人などが同事業に選定されている (図表 12)。

**3. 高齢者住宅におけるビジネスモデル**

サービスと資産性を PR  
する分譲マンション

上述のような国の補助事業の対象となるサービス付き賃貸住宅以外にも、民間事業者が独自に高齢者向け住宅を整備する例が多くみられる。特に近年、近畿圏を中心に供給が盛んとなっているのがシニア向け分譲マンションだ。賃借権による高齢者向け賃貸住宅や利用権方

式の有料老人ホームに対して、シニア向け分譲マンションは所有権方式のため相続や売却、賃貸が自由な資産として活用できるメリットを前面に押し出している。こうしたシニア向けマンションの分譲では、持家を売却し購入するケースも多いことから、仲介業の立場からみても従前住宅の流通に関与する可能性が高いといえる。現在、近畿圏で複数の販売事例がみられるが、いずれも医療・介護・生活支援サービスの提供や 24 時間有人管理体制などをアピールしており、病院併設型のマンションも見受けられる。

明石市の明舞団地で供給されているシニア向け分譲マンションは、団地再生計画のリーディングエリアである「健康・長寿支援機能の導入ゾーン」における兵庫県の事業コンペでマンションメーカーと特定医療法人、社会福祉法人が連携して採択された事例である。このマンションは隣接する総合病院と地上デッキで直結しており、1 階はショートステイやデイサービスセンターなどの介護施設で、2～3 階が特別養護老人ホーム、4～10 階が 102 戸のシニア向け住戸となっている。共用施設も充実しており、レストランやパーティールーム、多目的室のほか大浴場や理髪店、AV ルームなども備わる。間取りは 38 ㎡台の 1DK から 69 ㎡台の 2LDK まで全 15 タイプあり、室内はフルフラットで手すり設置や引き戸、フルオート便座、人感センサー付きオートライトなどすべて高齢者向け仕様となっている。

また、岸和田市内で駅前再開発地区の利便性をアピールしたシニア向け分譲マンションでは、生活協同組合による介護支援サービスのほか訪問診療による医療サービスが提供される。このため、寝たきりの高齢者も入居可能で、他の一般的なシニア向けマンションとの差異化を図っている。駅前広場につながる 1 階部分には店舗、2 階にはクリニック、共用施設は最上階の 13 階に設けられている。専有部分と共用部分全体はユニバーサルデザインとし、隣接する店舗や公共施設棟との動線は歩車分離の形態を確保。共用施設フロアにはレストラン・大浴場のほかテラスやカラオケシアター、カルチャールームなどが併設されている。室内はオール引き戸でフルフラット、玄関ベンチや浴室・トイレの手すり、緊急コールボタンなどが配置されている。

間取りは 39 ㎡台の 1K から 67 ㎡台の 2LDK まで 10 タイプで、総戸数は 100 戸。販売価格は 1,950 万円～4,020 万円で、管理費は月額 23,000 円～41,000 円、修繕積立金は月額 5,900 円～10,600 円で、このほかサービス基本料が月額 26,200 円となっている（図表 13）。

### 高齢者・子育て世帯 併設型賃貸マンション

一方、ここ数年注目を集めているのが、高齢者世帯と子育て世帯向け住戸の併設賃貸マンションである。東京都中野区では区有地の有効

図表 13 シニア向け分譲マンションの供給例（駅前再開発地区）

- オレンジコープ(泉南生活協同組合)による万全の介護・医療・生活支援サポート
- JR阪和線・東岸和田駅前再開発整備事業地内で、駅から徒歩1分の好立地
- ホテルライクな空間演出と、日々の生活のために細部まで配慮した設備・設計

**【マスターズマンション東岸和田駅前】**

公共公益施設 (東岸和田市民センター)	共用フロア	13階	レストラン
公共公益施設 (東岸和田市民センター)	分譲住戸	12階	大浴場
公共公益施設 (東岸和田市民センター)	分譲住戸	11階	ロビー
店舗(予定)	分譲住戸	10階	テラス
店舗(予定)	分譲住戸	9階	シアター・カラオケ
	分譲住戸	8階	カルチャールーム
	分譲住戸	7階	
	分譲住戸	6階	
	分譲住戸	5階	
	分譲住戸	4階	
	分譲住戸	3階	
	分譲住戸	2階	
	共用フロア	1階	

※公共公益施設、店舗、クリニックの内容については現在未定です。

13階平面イメージイラスト

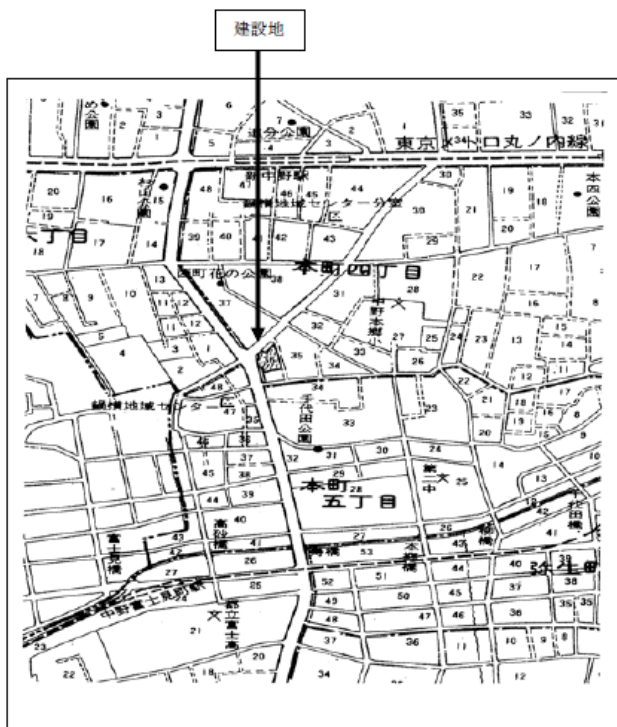
最上階にあるホテルのような空間も、我が家の一部。  
楽しい日課となりそうな心身をリラックスさせる大浴場。

日々の暮らしと生活のサポートに貢献。その責任を履行するために常に最新鋭として、マスターズマンション東岸和田駅前では、最新の13階には、そんなお部屋をご用意しております。

出典：マスターズマンション東岸和田駅前ホームページ

図表 14 高齢者向け賃貸住宅の整備例（子育て世帯併用型）

■(仮称)中野区本町四丁目住宅整備事業



資料:東京都中野区都市整備部

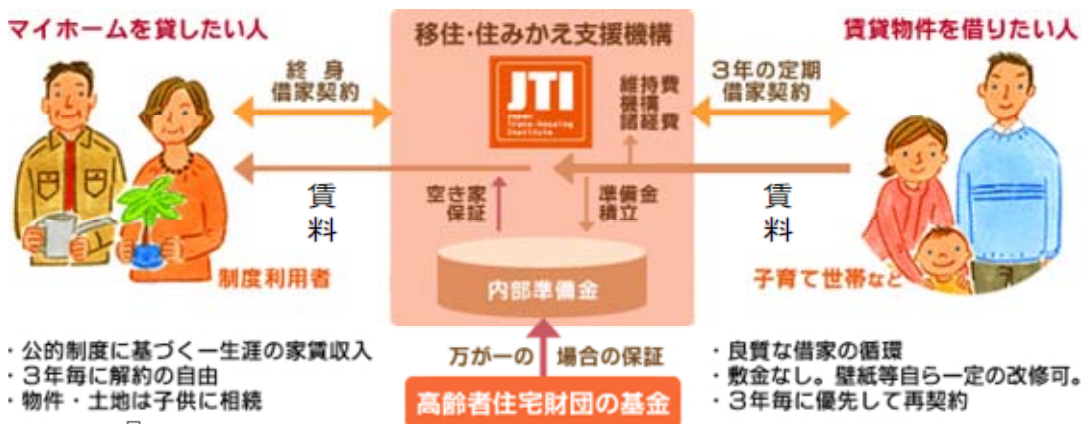
- 1 目的
  - 緊急通報システムなど高齢者に配慮した設備や構造を備えた高齢者住宅と子育て支援に配慮した民間賃貸住宅を併せて供給し、多世代居住を実現する
- 2 所在地・用地の面積等
  - ①所在地 東京都中野区本町四丁目36番
  - ②用地面積 640.58㎡
  - ③近隣商業地域(建ぺい率100%・容積率400%)
- 3 整備内容
  - ①建物の構造等 RC造 地上11階建て 延床面積3,198.10㎡
  - ②住宅戸数
    - ・高齢者向け賃貸住宅(2階～4階) 20戸(平均専有面積 32.23㎡)
    - ・民間賃貸住宅(5階～11階) 27戸(平均専有面積 56.29㎡)
- 4 整備事業者
  - 財団法人首都圏不燃建築公社
- 5 定期借地権契約
  - ①契約期間 平成21年12月1日～平成73年11月末日  
(建設期間及び除却期間を含む。)
  - ②権利金 13,500,000円
  - ③地代 500,000円(月額・3年毎に改定)
- 6 事業スケジュール
  - ①平成21年度 建築工事着手(12月1日)
  - ②平成22年度 建築工事竣工(平成23年2月)  
入居開始(平成23年3月)

活用を目的に、公的デベロッパーによる賃貸住宅の整備事業が進んでいる。地下鉄駅徒歩5分の立地に、高齢者向け賃貸住宅20戸(2～4階)と民間賃貸住宅(5～11階)27戸を併設し、高齢者向けは平均専有面積32㎡台、民間賃貸住宅は平均56㎡台。高齢者向け住戸には緊急は子育て支援に配慮した仕様となっている。対象地は区有地の有効活用のため、52年間の定期借地権が設定されており、権利金や地代は賃料に反映される(図表14)。このほか、東京都北区でもハウスメーカーと介護事業会社が提携し、子会社の不動産会社がURから70年の定期借地権を取得し、子育て世帯向け賃貸住宅(69戸)を併設した高齢者専用賃貸住宅(62戸)の建設する動きがみられる。高齢者住戸は外部の介護サービスが受けられ、子育て世帯向けの支援サービスなども提供することで入居率アップを目指している。

**高齢者世帯の住み替え  
支援が本格化**

また、定住意向の強い高齢者世帯の住み替えを促す試みも本格化している。2006年に発足した移住・住み替え支援機構では、ゆとりある住戸を所有するシニア世代(50歳以上)の住宅を最長終身にわたって賃借し、子育て世帯などに転貸し安定した賃料収入を保証している。この仕組みにより、シニア世代は自宅を売却することなく住み替えや老後の生活資金を確保でき、子育て世帯などは敷金・礼金なしで

図表 15 高齢者等の住み替え支援制度の概要



- 高齢期に適した住宅への住み替え
- Uターン等による地方への住み替え

出典：一般社団法人移住・住み替え支援機構ホームページ等

相場より安い家賃で賃借が可能となっている。賃貸人は3年ごとの解約の自由があるため期間満了後マイホームに戻ることもでき、借人は賃貸人の解約がなければ3年ごとに再契約して継続居住できる。移住・住み替え支援機構は転貸契約の賃料から、所定の諸経費・空き家のための引き当て等を控除した金額を借上げ賃料として支払うが、転貸できず空き家となった場合も所定の最低賃料を保障している(図表15)。

対象は、単独所有または共同所有する国内の住宅で、戸建・共同建とも対象となり、現在居住している必要もない。なお、新耐震基準以前に建築確認が申請された住宅は、原則として耐震診断を受ける必要があり、耐震補強等の補修・改修等の工事が必要な場合は、賃貸開始までに工事を完了することが求められる。賃料は定期借家のため周辺相場より10~20%ほど安く、連帯保証人は不要(機関保証会社の利用料必要)だが、通常の賃貸物件と同様に提携の不動産会社への仲介手数料・賃料1ヶ月分が必要となる。大阪府内では、堺市とUR、南海電鉄などにより、泉北ニュータウンを対象に多世代間の住み替えを推進する取り組みが始まっている。

以上のように、高齢者世帯の居住の安全・安心・安定確保に向けて官民とも様々な取り組みが始まっている。定住意向が強い高齢者にとって現住居での居住の安定確保は基本となるが、身体機能の低下に備え住宅・住環境におけるハードやソフト面、住み替えの対応などが求

められる。施設から在宅への流れのなかで高齢者住宅の供給はますます重要となるが、供給段階や入居・管理等で関わる立場の不動産業界においては、地域の介護・医療のケアシステムや生活支援などの各種サービスと十分な連携を模索していく必要がある。現状で高円賃や高専賃を提供する事業者も地域の外部支援サービスを活用していくことで今後、欧米並みの居住機能を提供し得る可能性がある。少なくとも75歳以上人口が急増する向こう15年間は、近畿圏においても巨大なビジネスチャンスが広がっていることを再認識すべきだろう。



## 特集 沿線駅別の商圈分析

不動産流通業にとって重要な地域密着戦略において、自社店舗の商圈の把握は基本である。本特集では、都市別・最寄駅別の成約物件データに基づき、商圈ごとの取引水準を示す回転率や市場規模を算定し、中古住宅の取引が活発な商圈の把握を試みる。

### 1. 中古住宅市場規模の把握方法

- 市場規模の把握にあたっては売買による建物の所有権移転登記個数に基づき、レインズの成約件数を拡大補正し取引件数を算出し、各エリアの平均成約価格を乗じるものとする。
- また、持家ストックに対する取引件数を各エリアの取引の活発さを示す回転率として算出。持家ストック数は2005年国勢調査結果を用いるため、レインズデータも同時点のものを採用する。

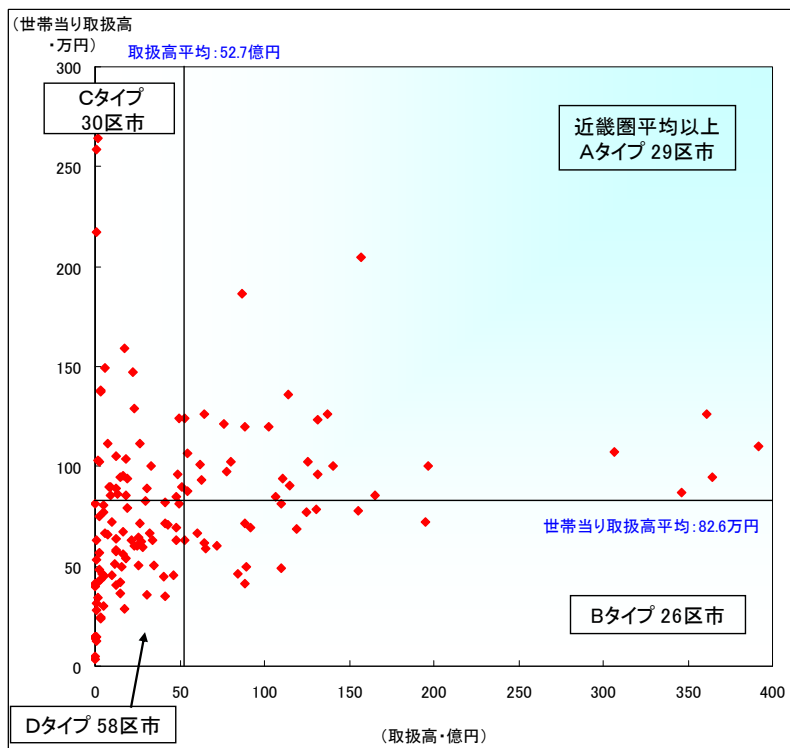
### 2. 都市別商圈の市場タイプ

- 中古マンションの都市別市場規模は、今回対象の143区市のうち取扱高と世帯あたり取扱高の近畿圏平均を上回るAタイプは京都市中京区や大阪市中央区などを含む29区市であった(図表1)。
- 中古戸建では、対象207区市のうちAタイプは箕面市・芦屋市などを含む44区市が該当した。

### 3. 駅別上位商圈の把握

- 中古住宅の駅別商圈上位100駅のうち最上位は芦屋、学園前、西神中央、千里中央など良好な住環境やニュータウンなどの開発分譲地などを含む商圈が対象となった。
- 世帯あたり取扱高と回転率には一定の関係がみられるが、堺や阿波座の各駅周辺など物件価格が相対的に低い商圈でも取引の回転が高いことで一定の市場規模を確保しているエリアがみられる。

図表1-1 中古マンションの都市別市場タイプ (対象143区市)



# 1. 中古住宅市場規模の把握方法

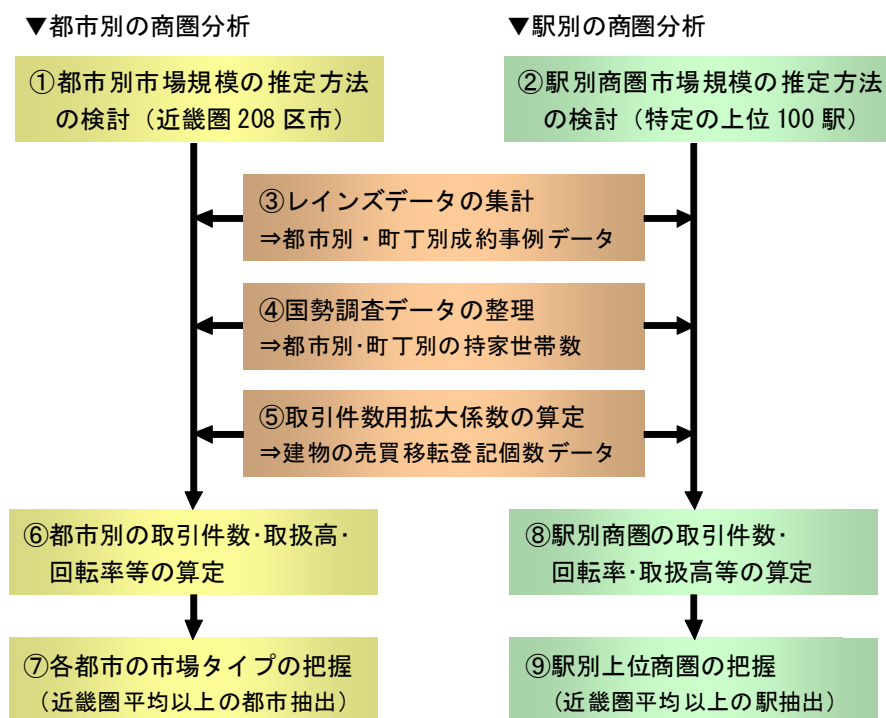
レイズ件数の拡大により市場規模を把握

近畿圏の中古住宅に関する市場規模については、過去の特集(No.31)でも取り上げてきた。今回は都市別の動きに加え仲介店舗の商圈により近い沿線駅別の内容について、詳細な把握を試みたい。市場規模の算定方法については前回の手法に準拠し、市場全体の取引件数や金額ベースの市場規模を把握するため、レイズに報告された成約件数の拡大補正を行う。今回の結果はあくまで特定の推計手法を援用した試算であり、各商圈における概略的な市場規模を計るものとしてご理解頂きたい。

算定フローは図表2に示すとおりであるが、まず近畿圏におけるエリア別の傾向を捉えるため都市別の市場規模を把握し、次いで駅別商圈ごとの市場の状況を把握する。市場規模の算定にあたっては、(社)不動産流通経営協会が2006年度に示した推計手法を援用し、市場全体の流通件数に近いと考えられる売買による建物の所有権移転登記個数に基づいて、府県別の居住用建物の件数を捉える。この数値とレイズの成約件数から算定した府県別の拡大係数をもとに、都市別・沿線駅別の成約件数を拡大し、取引件数として算出する。

市場規模を示す取扱高は取引件数に各エリアの平均成約価格を乗じて算出するが、人口など各エリアの規模が大きいと取引件数は多くなる傾向にあるため、当該件数をマンションや戸建の持家世帯数で除

図表2 商圈ごとの回転率・市場規模の算定フロー



図表3 市場規模算定における各指標の捉え方

- ★取引件数＝年間のレインズ成約件数×拡大係数
- ★拡大係数＝年間のレインズ成約件数÷建物の所有権移転登記個数
- ★回転率（％）＝取引件数÷持家世帯数
- ★A駅商圈の持家世帯数  
＝A駅を最寄駅とするレインズ成約物件の該当町丁目における世帯数の合計
- ★市場規模（年間取扱高・万円 or 億円）＝取引件数×平均成約価格
- ★世帯当たり取扱高（万円）＝取扱高÷持家世帯数

## ■府県別の成約件数と拡大係数(2005年度)

府県	居住用建物の移転個数	拡大係数	レインズの成約件数
滋賀県	5,253	4.754	1,105
京都府	14,729	4.596	3,205
大阪府	48,593	5.106	9,517
兵庫県	26,881	3.874	6,938
奈良県	5,453	4.066	1,341
和歌山県	3,596	9.363	384

注) 登記個数に対する非住宅の除外比率は、住宅・土地統計調査及び建築着工統計に基づき推計されているが、不動産流通経営協会では今後より安定的な推計方法をさらに検討すべきとしている。

した世帯当たり取扱高についても指標として採用する。本特集では各エリアの取引水準を把握するため、持家ストックに対する取引件数を回転率として算出するが、その際の持家の数は国勢調査における都市別・町丁別の持家居住世帯数を用いる。また、最新の町丁別の持家世帯数は2005年時点の数値であるため、今回はレインズデータも含めすべて2005年度のものを採用している。なお、駅別商圈（町丁別）データについては国勢調査の公表数値の都合上、マンション・戸建住宅の別でなく持家全体の数値として取り扱う。市場規模算定に用いた各指標の捉え方については、図表3に示すとおりである。

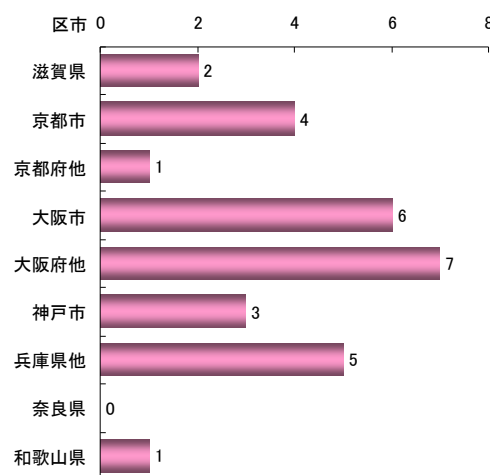
## 2. 都市別商圈の市場タイプ

マンション取引活発な  
中京区・大阪市中央区

まず、中古マンションに関する都市別の市場規模についてみると、今回対象となった143区市のうち、取扱高と世帯あたり取扱高の近畿圏平均を上回るAタイプの都市は29区市であった（P1・図表1-1）。この29区市の内訳をみると、取扱高が最も大きい吹田市を筆頭に堺市、豊中市、西宮市など規模の大きな都市が並ぶが、一方で世帯数は多くないものの京都市中京区や下京区、大阪市中央区などの都心区は世帯あたり取扱高が上位を占める。こうしたエリアは概ね回転率も高く、エリアの人口や住宅の集積状況に関わらず、地域のマンシ

図表 1-2 中古マンションの都市別市場タイプ（対象 143 区市）

■府県地域別のAタイプ該当区市数



■Aタイプに該当する29区市

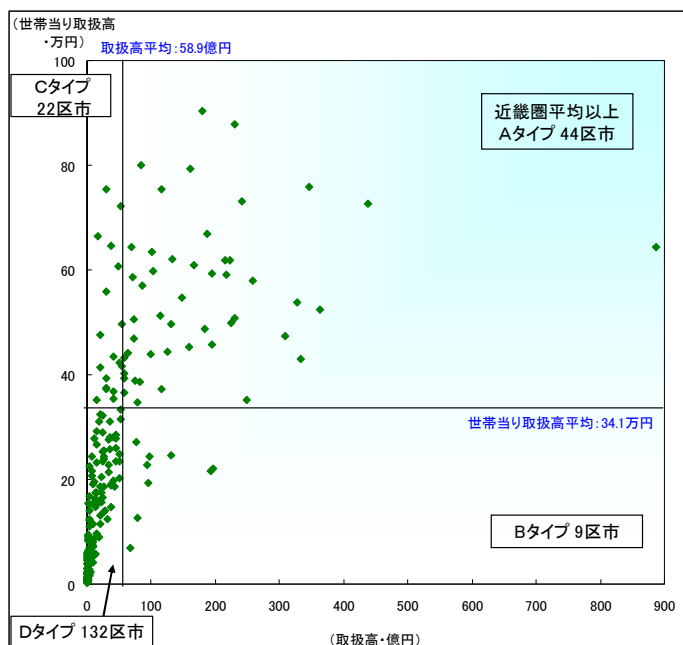
順位	区市町村名	取扱高 (億円)	世帯当たり 取扱高 (万円/世帯)	回転率 (%)
1	吹田市	392.0	110.2	5.80
2	堺市	364.9	94.7	6.99
3	豊中市	361.5	126.5	6.70
4	西宮市	346.3	86.9	4.55
5	神戸市東灘区	306.7	107.3	5.23
6	宝塚市	196.3	100.3	6.15
7	茨木市	165.3	85.4	5.72
8	京都市中京区	156.8	204.8	9.00
9	神戸市中央区	140.7	100.6	5.84
10	大津市	137.3	125.9	9.11
11	神戸市西区	131.8	95.8	5.75
12	大阪市西区	131.3	123.6	7.93
13	芦屋市	125.3	102.2	4.52
14	大阪市北区	115.0	90.7	5.23
15	大阪市中央区	113.9	135.7	8.82
16	大阪市都島区	110.9	93.7	5.00
17	伊丹市	106.9	84.7	5.58
18	箕面市	102.7	119.7	6.78
19	大阪市天王寺区	88.1	120.2	5.92
20	京都市下京区	86.5	186.6	10.22
21	京都市右京区	80.4	102.2	7.59
22	大阪市阿倍野区	77.6	97.5	4.94
23	池田市	76.3	121.5	6.74
24	草津市	64.1	126.1	7.95
25	三田市	63.2	93.3	7.55
26	宇治市	62.0	100.9	7.11
27	守口市	54.7	87.5	5.71
28	京都市左京区	54.6	106.6	5.29
29	和歌山市	53.0	124.3	13.61

ョンストックに対して中古物件がよく動く取引活発なエリアとして捉えることができる。府県地域別でみると大阪府他に次いで大阪市内の各区が多く、阪神間などの兵庫県他や京都市の該当区市も目立ち、中古マンション市場はやはり京阪神を中心とすることが改めてわかる（図表 1-2）。

戸建の取引水準高い  
箕面市・芦屋市など

中古戸建市場についても、今回対象とした 207 区市のうち近畿圏平均以上のAタイプに属する 44 区市の内訳をみると、堺市を筆頭に西宮市、高槻市、豊中市、枚方市、尼崎市、大津市など人口 30 万人以上の都市が上位を占めた（図表 4）。ただ、世帯当たり取扱高では箕面市や京都市北区、芦屋市、神戸市東灘区など価格水準が高いエリアが上位となり、これらは中古戸建住宅を取り扱う上で市場性が高い地域ということもできよう。持家ストックに対する取引の多寡を示す回転率では、堺市のほか京都市南区や山科区、川西市、三田市なども上位を占め、活発な戸建取引が行われている。府県地域別には大阪府他が最も多く、次いで京都市、兵庫県他、神戸市の順となっており、中古マンションで多かった大阪市内は東住吉区のみにとどまった。

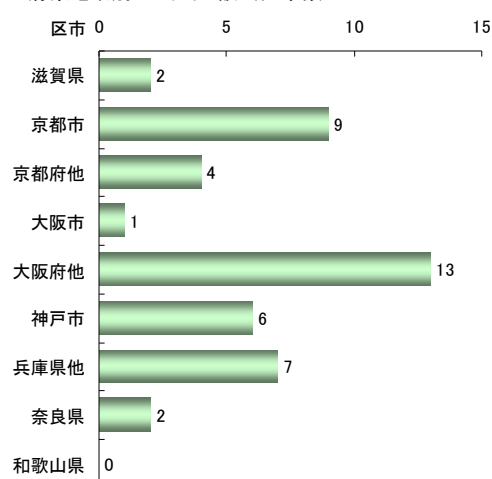
図表4 中古戸建住宅の都市別市場タイプ（対象207区市）



■Aタイプに該当する44区市

順位	区市町村名	取扱高 (億円)	世帯当たり取扱高 (万円/世帯)	回転率 (%)
1	堺市	887.7	64.3	2.85
2	西宮市	438.8	72.6	2.22
3	高槻市	363.8	52.3	2.10
4	豊中市	346.6	75.9	2.31
5	枚方市	332.2	42.9	2.20
6	尼崎市	326.6	53.7	2.26
7	大津市	308.8	47.4	2.36
8	宇治市	257.8	57.9	2.48
9	奈良市	249.6	35.1	1.39
10	吹田市	241.6	73.0	1.85
11	京都市伏見区	230.4	50.9	2.34
12	京都市北区	229.5	87.9	2.46
13	神戸市北区	225.0	49.8	2.26
14	川西市	222.4	61.8	2.68
15	宝塚市	217.2	59.1	1.92
16	茨木市	214.3	61.9	2.11
17	京都市左京区	194.6	59.3	1.71
18	神戸市西区	194.6	45.8	1.74
19	京都市西京区	186.9	67.0	2.26
20	京都市右京区	183.7	48.7	2.11
21	箕面市	179.8	90.4	2.67
22	伊丹市	166.5	60.9	2.14
23	神戸市東灘区	160.8	79.3	2.18
24	神戸市垂水区	158.6	45.2	1.89
25	京都市山科区	147.2	54.8	2.74
26	三田市	133.6	62.0	2.62
27	生駒市	130.2	49.6	1.89
28	河内長野市	124.8	44.4	2.16
29	和泉市	116.6	37.1	1.69
30	神戸市灘区	115.9	75.3	2.09
31	神戸市須磨区	113.4	51.3	2.14
32	長岡京市	102.3	59.7	2.22
33	京都市南区	101.6	63.5	2.79
34	城陽市	99.4	43.8	2.29
35	池田市	85.9	56.9	2.13
36	芦屋市	83.8	79.9	1.44
37	富田林市	82.1	38.7	1.92
38	草津市	79.1	34.8	1.67
39	大阪市東住吉区	74.1	38.9	1.39
40	京都市上京区	73.4	50.6	1.71
41	京都市中京区	72.8	46.9	1.63
42	向日市	71.5	58.5	2.29
43	大阪狭山市	69.2	64.3	2.32
44	摂津市	62.9	44.0	2.11

■府県地域別のAタイプ該当区市数



### 3. 駅別上位商圈の把握

中古住宅の市場規模は  
芦屋駅周辺が最大

次に、駅別商圈ごとの市場規模と取引水準を捉えることにする。近畿圏における鉄道駅は2,300以上にのぼるが、ここでは大阪市や北摂・阪神間・神戸市などを中心にマンション・戸建を合わせた取扱高上位100駅についてその顔ぶれをみることにする。1位はJR芦屋駅周辺の商圈で年間取扱高は178億円と推計され、2位の近鉄学園前駅は165億円であった。以下、神戸市営地下鉄西神中央駅(145億円)、

取扱高上位駅でも  
異なる市場性

北大阪急行線の千里中央駅（133 億円）、桃山台駅（121 億円）と続く。年間 100 億円以上の商圈は 12 駅あり、多くが良好な住環境を抱えるエリアや比較的古くから開発が進んだニュータウンなどの分譲地を含む商圈で、築年を問わず豊富な持家ストックの中から中古物件が選択されやすい市場性を有しているとみられる（図表 5）。

上位 100 駅までの世帯当たり取扱高と回転率の関係をみると、回転率の高い駅別商圈ほど概ね世帯当たり取扱高も高くなる傾向にあり、取引の多寡と取扱高には関係がみられる。取扱高上位 100 駅中、

図表 5 - 1 駅別商圈の市場規模（上位 1~50 位）

No.	沿線名	駅名	取扱高 (億円)	世帯当たり取扱高 (万円/世帯)	回転率 (%)	取引件数 (件)	平均成約価格 (万円)
1	JR東海道本線	芦屋	177.89	95.6	3.27	608	2,925
2	近鉄奈良線	学園前	165.19	94.2	3.64	638	2,587
3	神戸市営西神山手線	西神中央	145.39	101.6	3.84	550	2,643
4	北大阪急行線	千里中央	133.22	117.2	4.45	505	2,635
5	北大阪急行線	桃山台	120.97	91.6	4.10	541	2,235
6	阪急電鉄宝塚線	川西能勢口	118.93	69.2	3.14	539	2,208
7	南海電鉄高野線	北野田	112.56	57.7	2.85	557	2,023
8	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	107.81	64.1	3.43	577	1,867
9	阪急電鉄宝塚線	豊中	107.54	96.7	3.44	383	2,808
10	阪急電鉄神戸線	御影	106.72	115.7	3.28	302	3,531
11	JR山陽本線	垂水	104.78	58.9	3.07	546	1,918
12	京阪電気鉄道京阪線	樟葉	100.19	63.7	3.50	551	1,817
13	JR東海道本線	立花	96.69	62.9	3.12	480	2,013
14	南海電鉄高野線	初芝	93.39	37.3	1.92	480	1,946
15	泉北高速鉄道	泉ヶ丘	92.50	77.9	4.26	505	1,830
16	JR阪和線	上野芝	92.06	66.0	3.26	454	2,026
17	阪急電鉄神戸線・JR福知山線	塚口	90.51	59.2	2.94	449	2,014
18	阪急電鉄千里線	山田	89.51	85.2	4.08	429	2,087
19	JR福知山線	宝塚	89.39	112.6	5.81	461	1,939
20	阪急電鉄千里線	南千里	88.56	97.5	4.27	388	2,282
21	泉北高速鉄道	深井	87.60	41.6	2.33	490	1,787
22	JR東海道本線	三ノ宮	86.39	90.6	4.51	430	2,009
23	阪急電鉄神戸線	夙川	84.97	107.7	2.90	229	3,717
24	JR東海道本線	尼崎	83.98	58.5	2.83	407	2,064
25	京阪電気鉄道京阪線	枚方市	83.32	53.6	3.32	516	1,616
26	大阪市営鉄谷町線	都島	83.21	72.5	3.69	424	1,963
27	JR阪和線	鳳	81.32	76.6	3.80	403	2,016
28	阪急電鉄神戸線	西宮北口	80.97	114.5	4.76	337	2,402
29	阪急電鉄神戸線	六甲	80.81	125.0	4.97	322	2,513
30	JR東海道本線・阪急電鉄千里線	吹田	80.68	57.8	2.23	311	2,590
31	阪急電鉄甲陽線	甲陽園	78.74	127.4	4.26	263	2,989
32	JR学研都市線	長尾	78.39	54.6	3.17	454	1,725
33	泉北高速鉄道	光明池	75.65	105.4	4.98	357	2,117
34	阪急電鉄神戸線	園田	74.97	76.8	3.41	333	2,250
35	神戸市営西神山手線	名谷	71.64	52.1	3.66	504	1,422
36	近鉄奈良線	東生駒	69.18	60.0	2.79	321	2,154
37	JR東海道本線	住吉	68.50	86.7	3.97	314	2,183
38	JR東海道本線	甲子園口	67.41	64.9	2.61	271	2,486
39	JR東海道本線	千里丘	66.22	80.3	3.90	322	2,059
40	阪急電鉄今津線	逆瀬川	65.01	65.9	3.14	310	2,097
41	阪急電鉄千里線	北千里	62.22	165.7	4.62	174	3,584
42	JR福知山線	西宮名塩	61.75	87.3	4.27	302	2,043
43	JR東海道本線	甲南山手	60.10	144.1	4.64	194	3,102
44	阪急電鉄甲陽線	苦楽園口	59.85	103.1	3.41	198	3,029
45	北大阪急行線	緑地公園	58.33	79.9	4.20	306	1,904
46	神戸市営西神山手線	妙法寺	57.85	48.9	3.34	395	1,464
47	神戸市営西神山手線	学園都市	57.58	75.0	3.58	275	2,093
48	阪急電鉄京都線	上新庄	56.91	72.4	4.03	317	1,798
49	阪神電鉄本線	西宮	55.25	70.4	3.31	260	2,128
50	阪急電鉄宝塚線	岡町	54.79	136.2	4.57	184	2,980

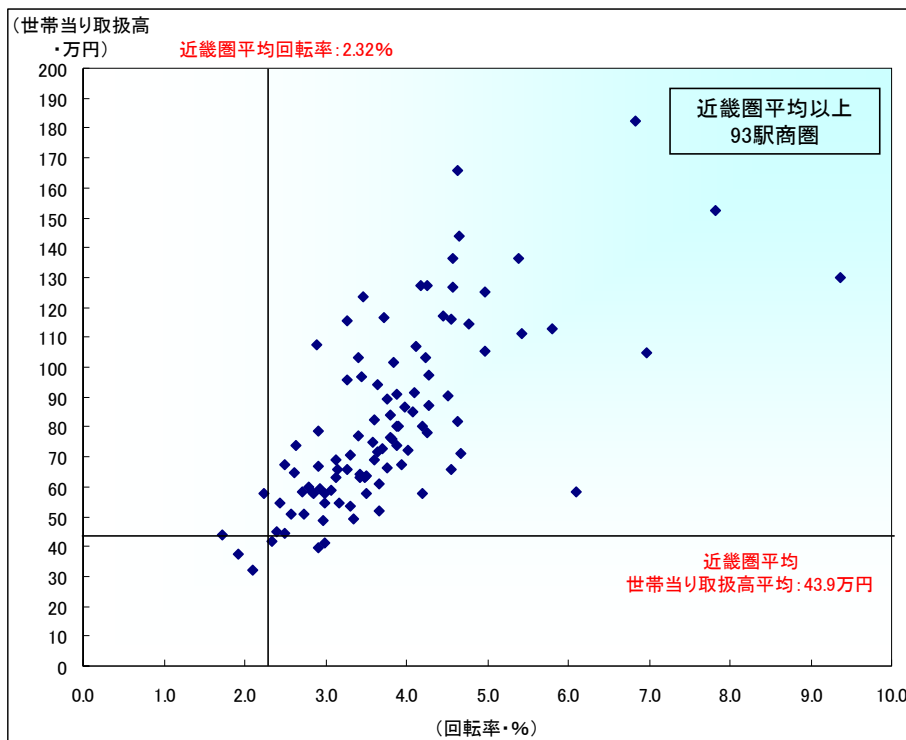
図表5-2 駅別商圏の市場規模（上位51～100位）

No.	沿線名	駅名	取扱高 (億円)	世帯当たり取扱高 (万円/世帯)	回転率 (%)	取引件数 (件)	平均成約価格 (万円)
51	大阪市営御堂筋線	江坂	53.06	81.6	4.63	301	1,761
52	阪急電鉄宝塚線	山本	52.69	103.0	4.24	217	2,428
53	JR東海道本線	摂津本山	51.36	66.6	2.91	225	2,286
54	阪急電鉄今津線	仁川	50.92	116.5	3.72	163	3,129
55	南海電鉄南海本線	堺	50.18	129.7	9.37	363	1,384
56	泉北高速鉄道	榑・美木多	50.02	60.9	3.67	301	1,660
57	近鉄奈良線	近鉄奈良	49.56	32.1	2.11	325	1,523
58	阪神電鉄本線	甲子園	48.43	54.5	2.44	217	2,232
59	大阪モノレール	少路	48.24	127.2	4.17	158	3,047
60	大阪市営御堂筋線	なかもず	47.86	43.7	1.72	189	2,533
61	JR大阪環状線	京橋	47.78	66.5	3.77	271	1,765
62	近鉄奈良線	富雄	47.41	58.5	2.71	220	2,159
63	神戸電鉄粟生線	西鈴蘭台	47.26	91.0	3.88	201	2,346
64	京阪電気鉄道京阪線	枚方公園	46.32	63.2	3.48	255	1,814
65	JR大阪環状線・大阪市営谷町線・ 近鉄南大阪線	天王寺・阿倍野・大阪阿部野橋	45.38	51.0	2.58	230	1,975
66	JR大阪環状線	大正	45.34	45.1	2.39	240	1,889
67	阪急電鉄宝塚線	蛍池	45.04	111.4	5.43	220	2,052
68	能勢電鉄	平野	44.96	80.5	3.88	217	2,072
69	阪急電鉄千里線	千里山	44.09	67.4	2.50	163	2,698
70	近鉄奈良線	生駒	43.77	48.5	2.98	268	1,631
71	阪急電鉄神戸線	王子公園	43.51	182.5	6.83	163	2,674
72	JR東海道本線	塚本	42.76	74.0	3.89	225	1,904
73	大阪市営中央線	阿波座	41.61	105.1	6.96	276	1,509
74	京阪電気鉄道京阪線	光善寺	41.34	57.5	4.19	301	1,372
75	大阪市営御堂筋線	新金岡	41.33	41.1	3.00	301	1,372
76	JR東海道本線	六甲道	41.29	136.6	5.38	163	2,537
77	阪急電鉄宝塚線	服部	40.66	76.1	3.82	204	1,991
78	JR山陽本線	舞子	40.50	44.3	2.50	229	1,772
79	近鉄京都線	高の原	39.57	89.3	3.76	167	2,374
80	阪急電鉄宝塚線	中山	38.34	57.7	3.50	232	1,649
81	大阪市営御堂筋線	東三国	37.47	65.5	4.55	260	1,439
82	阪急電鉄神戸線	芦屋川	37.36	123.8	3.47	105	3,572
83	阪急電鉄宝塚線	庄内	37.13	54.3	2.99	204	1,818
84	JR阪和線	津久野	36.85	50.7	2.74	199	1,850
85	大阪市営長堀鶴見緑地線	今福鶴見	36.69	63.0	3.42	199	1,842
86	近鉄奈良線	新大宮	36.06	39.7	2.91	264	1,364
87	阪神電鉄本線	魚崎	35.73	71.7	3.65	182	1,962
88	神戸市営西神山手線	西神南	35.03	83.9	3.80	159	2,205
89	阪急電鉄宝塚線	曾根	34.89	82.2	3.61	153	2,278
90	大阪市営鉄谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	33.85	126.6	4.58	123	2,762
91	近鉄大阪線	上本町	33.84	116.1	4.56	133	2,549
92	神戸電鉄三田線	岡場	33.84	57.9	2.98	174	1,941
93	南海電鉄高野線	堺東	33.83	152.5	7.83	174	1,949
94	JR東海道本線	新大阪	33.73	58.4	6.10	352	958
95	神戸市営西神山手線	長田	33.34	70.9	4.67	220	1,518
96	阪急電鉄宝塚線	売布神社	33.22	106.8	4.11	128	2,598
97	大阪市営御堂筋線	北花田	33.22	68.9	3.60	174	1,913
98	JR東西線	御幣島	33.13	67.4	3.95	194	1,708
99	近鉄南大阪線	針中野	32.99	73.9	2.63	117	2,809
100	阪急電鉄今津線	甲東園	32.39	78.5	2.91	120	2,697

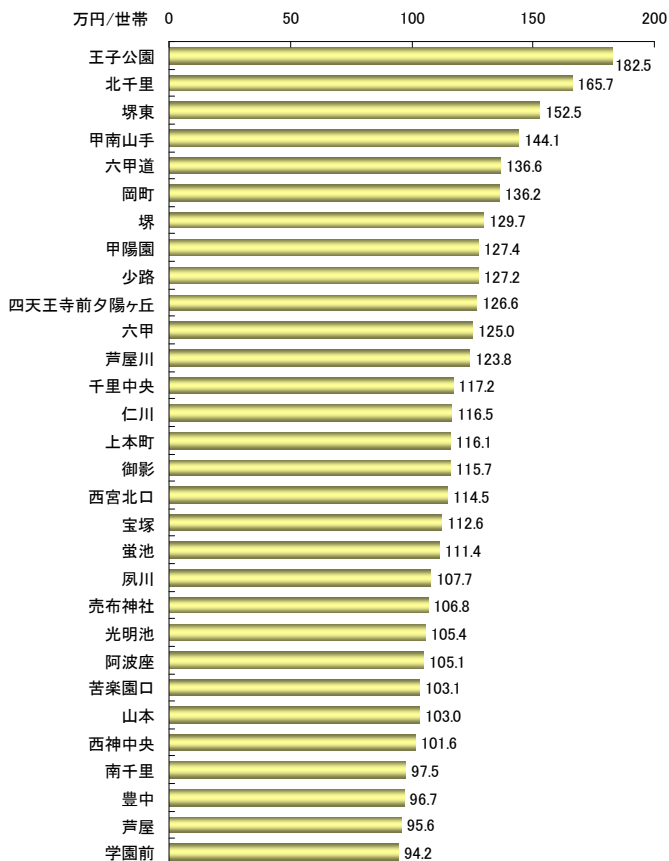
近畿圏平均を上回るのは93駅あり、取引の成立のしやすさがと結果としての取扱高の大きさに結びついている様子がうかがえる（図表6）。ただ、駅別商圏ごとの世帯当たり取扱高と回転率、平均価格を詳しく見ると、その順位には若干違いがみられる。

世帯当たり取扱高の上位30駅をみると、1位は王子公園駅（183万円）、2位は北千里駅（166万円）、3位は堺東駅（153万円）で、以下、甲南山手駅（144万円）、六甲道駅（137万円）、岡町駅（136万円）の順となっている。一方、回転率の上位30駅では堺駅（9.4%）、

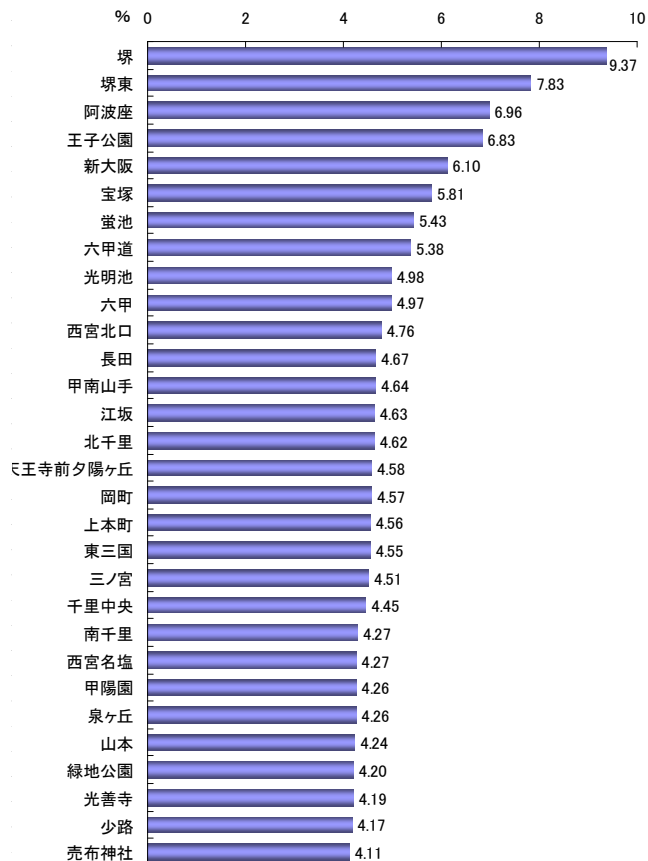
図表6 取扱高上位100位までの駅商圈における回転率・世帯当たり取扱高



図表7 駅別商圈の世帯当たり取扱高（上位30駅）

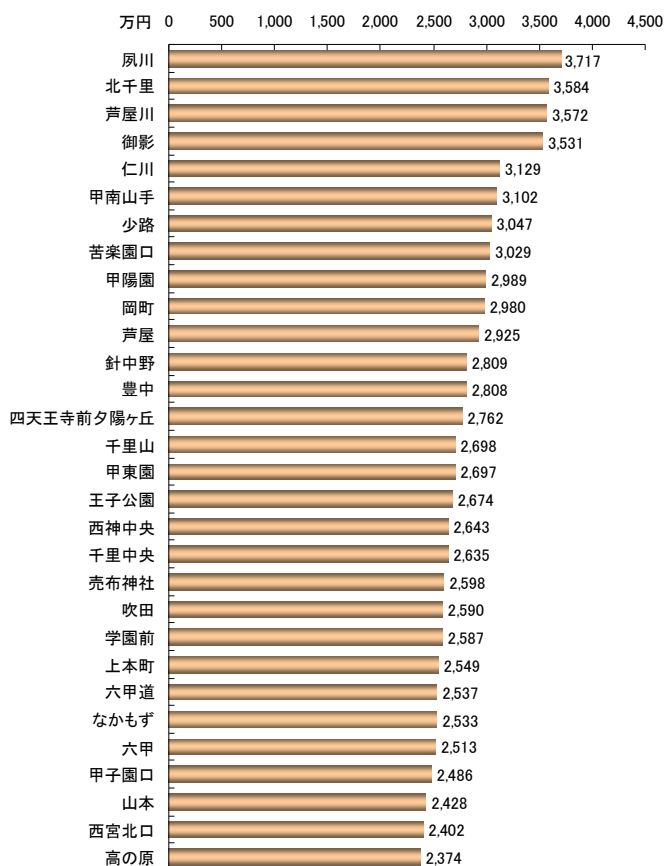


図表8 駅別商圈の回転率（上位30駅）





図表 9 駅別商圈の平均成約価格（上位 30 駅）



堺東駅（7.8%）、阿波座駅（7.0%）、王子公園駅（6.8%）の順となっており、平均価格では夙川駅（3,717万円）、北千里駅（3,584万円）、芦屋川（3,572万円）、御影駅（3,531万円）などが上位を占める（図表 7・8・9）

このように、回転率と価格水準の上位を占める駅別商圈には多少違いがあり、堺駅や阿波座駅周辺など物件価格が相対的に低い商圈でも取引の回転が高いことで一定の市場規模を確保しているエリアがみられる。地域密着が基本となる不動産仲介業において、地元エリアの価格水準は変えようのない与件だが、地域の市場性を良く理解することで、取引水準を上げるなど各エリアのポテンシャル（事業の伸びしろ）を再認識することが可能となる。近畿圏全体では少子高齢化や人口減少が加速しているが、各エリアの人口・世帯の流入とそれに伴う鉄道運行条件の変更（急行停車・運行本数の増減）や新駅の設置などで、エリアごとの市場性が将来的に変化していくことも予想される。本特集で示した駅別商圈の水準について、今後は時系列で捉えることが重要になるものと考えられる。

## 市況トレンド 2010年10～12月期の近畿圏市場

2010年10～12月期の近畿圏の中古住宅市場は、中古マンション・戸建とも成約件数・価格が前年比プラスとなり、新規登録物件も強含みに。足元の景況感は横ばいだが、不動産購入マインドは高い水準を維持し、値頃感を保つ中古住宅市場は2011年も堅調に推移するとみられる。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 10年10～12月期中古マンション成約件数は3,604件で、前年比8.1%増と7期連続で増加し、新規登録件数も2.3%増と7期ぶりに増加(図表1)。ほとんどのエリアで取引増が続く。
- 成約価格は1,700万円で前年比1.2%上昇と4期続けてプラスを維持し、前期比でも上昇に。新規登録価格も前年比プラス0.1%で横ばい、前期比でも上昇した。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,521件で前年比12.8%の大幅増と、中古マンション同様に多くのエリアで増加した。新規登録件数もプラス5.0%と8期ぶりに増加し、売り物件の減少に歯止めがかかった(図表2)。
- 成約価格は1,961万円で3.2%上昇し、大阪府内や兵庫県他などを中心にプラスに転じる動きが出てきた。新規登録価格もマイナス1.4%ながら下落傾向は次第に収まりつつある。

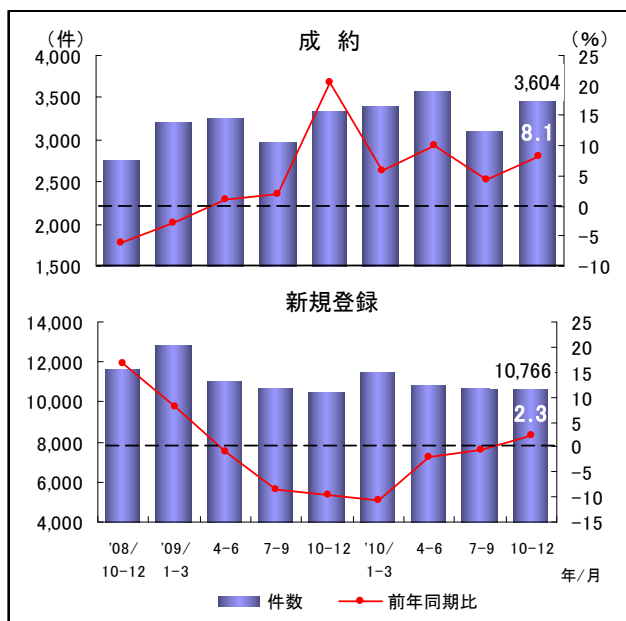
### 3. 近畿圏市場の方向

- 10年10～12月期は中古マンションが4期連続で増勢局面を維持し、新築マンションも増勢局面に近づいた。戸建も中古物件で10期ぶりに増勢局面を回復し、市況は堅調さを増した。

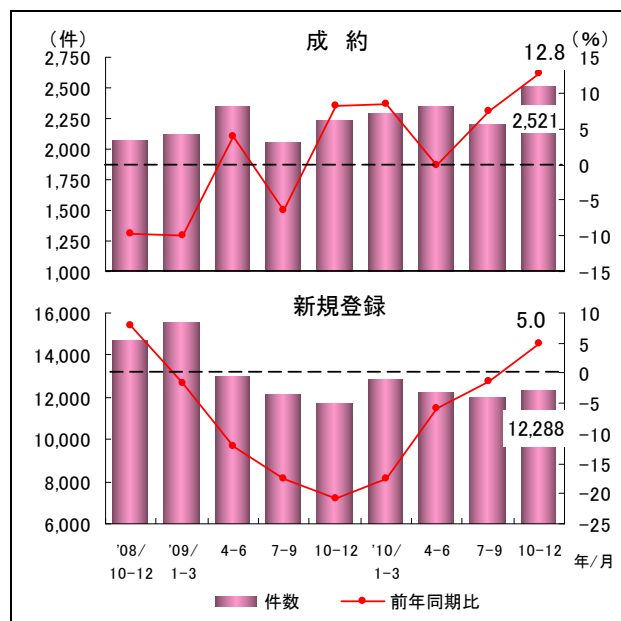
### 4. 関連不動産市場の動き

- 近畿圏全体の賃料単価は09年以降の下落が続くが、前期比ベースでは京阪神の各都市を含め、いずれも上昇に転じ、賃貸市場にも変化の兆しが現れてきた。
- 10年10～12月期の新築マンション発売戸数は、前年比1.3%減とほぼ横ばい。発売価格は9.9%上昇したが、12月の契約率は7割を維持。在庫も低水準で当面は需要に対応した供給に。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



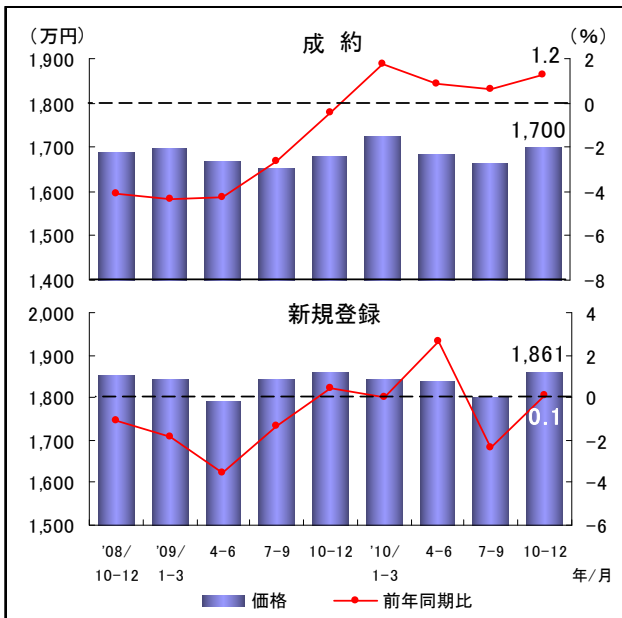
# 1. 中古マンション市場の動き

成約・新規登録とも  
件数・価格がプラスに

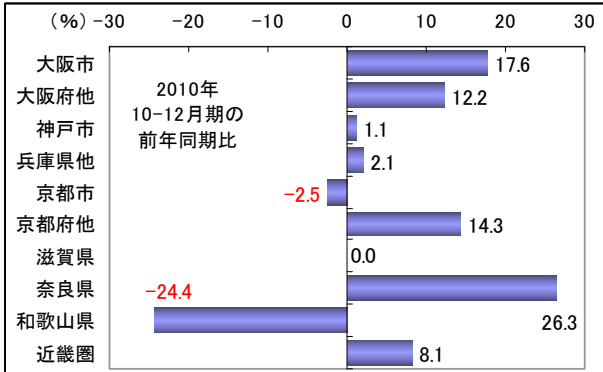
2010年10～12月期の成約件数は、3,604件で前年同期比プラス8.1%と09年4～6月期以降7四半期連続の増加となった。四半期ベースの成約報告件数としては過去最高の水準にあり、中古マンション市場では堅調な取引が続いていることがわかる。一方、新規登録件数も10,766件で前年比プラス2.3%と7期ぶりの増加に転じ、市場での売り物件の減少に歯止めがかかった（P1・図表1）。成約件数に対する新規登録件数はリーマンショック直後の08年10～12月期に4倍を超えたが、10年10～12月期は2.99倍と06年以来の低い水準となり、需給のタイト感は強まっている。

平均成約価格は10年以降のプラス基調が続き、10～12月期も1,700万円で前年比1.2%上昇した。前期比ベースでもプラスに転じ、成約価格は比較的好調だった2007年当時の水準まで戻しつつある。新規登録価格も10～12月期は1,861万円で前年比プラス0.1%とほぼ横ばいで、前期比でもやはり上昇した。新規登録価格と成約価格の乖離率はマイナス8.7%と、一時10%を超えた09年から縮小しており、成約価格を意識した値付けが続いている様子が見えてくる（図表3）。

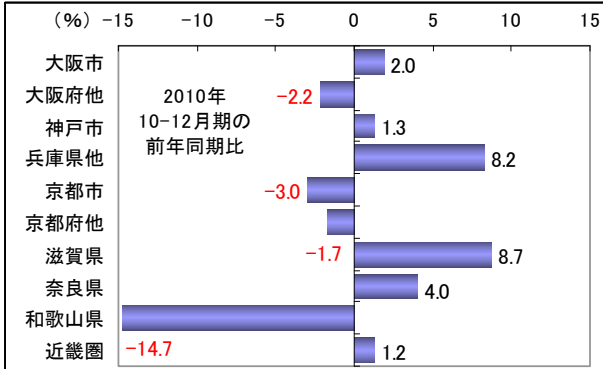
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



### 各エリアで取引の 増勢傾向続く

10年10～12月期の成約件数の動きをエリア別にみると、京都市や和歌山県、滋賀県を除く各エリアが前年比で増加し、09年後半以降、ほとんどのエリアで増加が続く傾向に変わりはない。5%以上増加したエリアは大阪市や大阪府他、京都府他、奈良県で、阪神間を中心とする兵庫県他でも7期連続で増加するなど、近畿圏の各エリアは概ね増勢傾向にある(図表4)。近畿圏全体に占めるエリア別の成約件数シェアは、大阪府他(27.8%)、大阪市(20.6%)、兵庫県他(17.7%)の順で、前年比では大阪府内のシェア拡大が目立つ。

成約価格は兵庫県他や滋賀県、奈良県などを中心に上昇がみられ、09年以来弱含み傾向にあった価格に下げ止まりの動きが広がってきた(図表5)。エリア別の成約価格は大阪市が1,887万円、京都市が1,866万円、兵庫県他が1,776万円で近畿圏平均を上回り、以下、神戸市(1,653万円)、滋賀県(1,639万円)、大阪府他(1,585万円)、京都府他(1,370万円)、奈良県(1,137万円)、和歌山県(883万円)の順となっている。件数に価格を乗じたレイズベースの取扱高をみると、前年比で拡大したのは9エリア中7エリアで、近畿圏全体の伸び(9.5%)を上回ったのは大阪市、大阪府他、兵庫県他、京都府他、奈良県で、10～12月期の取扱高としては近畿圏全体も含めほとんどのエリアで過去最高を記録している。

## 2. 中古戸建住宅市場の動き

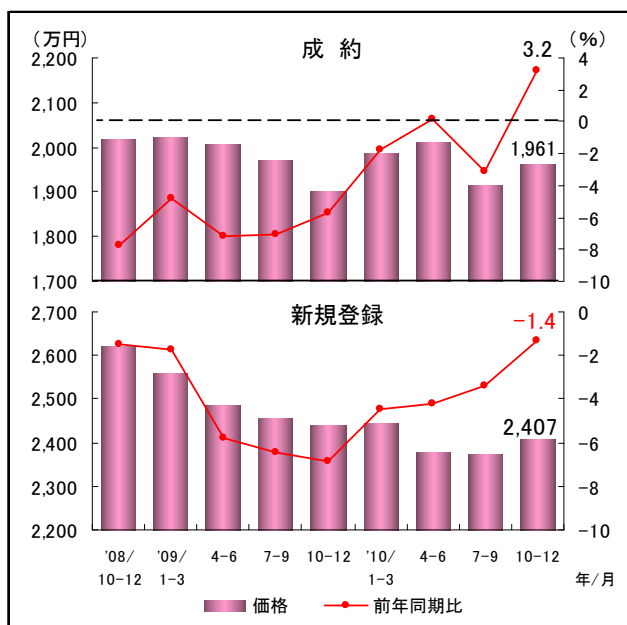
### 中古戸建も成約件数・ 価格がプラスに

中古戸建住宅の10年10～12月期の成約件数は2,521件で前年比12.8%増と、リーマンショック直前の08年7～9月期以来の大幅な増加を示した。10～12月期としては過去最高水準の取引量となり、中古マンション市場とともに堅調な展開となった。新規登録件数も前年比5.0%増と8期ぶりのプラスに転じ、中古戸建市場でも売り物件の供給が回復してきた(P1・図表2)。

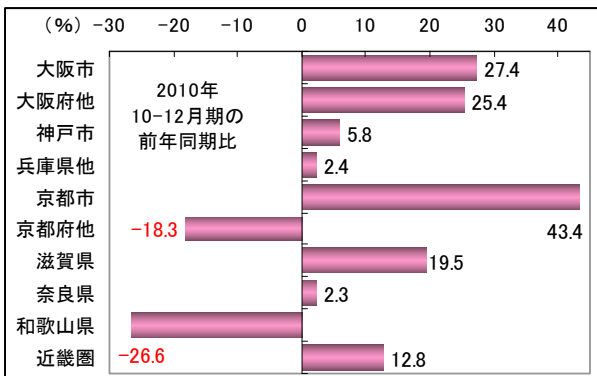
成約価格も1,961万円で前年比3.2%上昇し、比較的高価格帯の取引が伸びた様子がうかがえる。新規登録価格は2,407万円でマイナス1.4%と前年比では依然として下落しているが、マイナス幅は急速に縮小しており前期比では中古マンションと同様に上昇に転じている(図表6)。新規登録価格に対する成約価格の乖離率も7～9月期の19.4%から10～12月期は18.5%縮小しており、これまで相対的に弱含みの傾向にあった中古戸建市場も、ようやく市場回復への道筋がみえてきたと言えそうだ。

中古戸建の府県別増減率をみると、京都府他と和歌山県を除きすべ

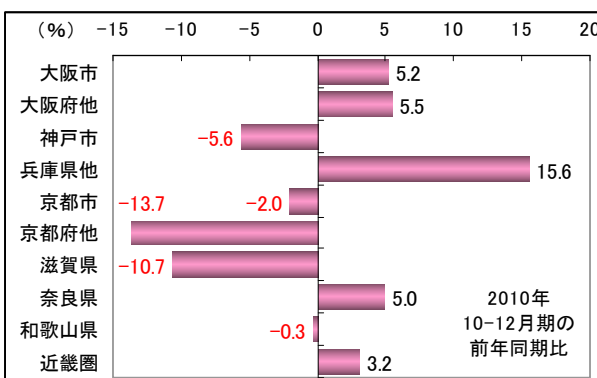
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表7 中古戸建住宅件数の府県地域別増減率



図表8 中古戸建住宅価格の府県地域別変動率



てプラスとなり、大阪市・大阪府他・京都市では 20%を上回る大幅増となった。成約価格は依然として下落が過半を占めるが、大阪市や大阪府他、兵庫県他、奈良県では件数に加え価格もプラスとなった(図表8)。

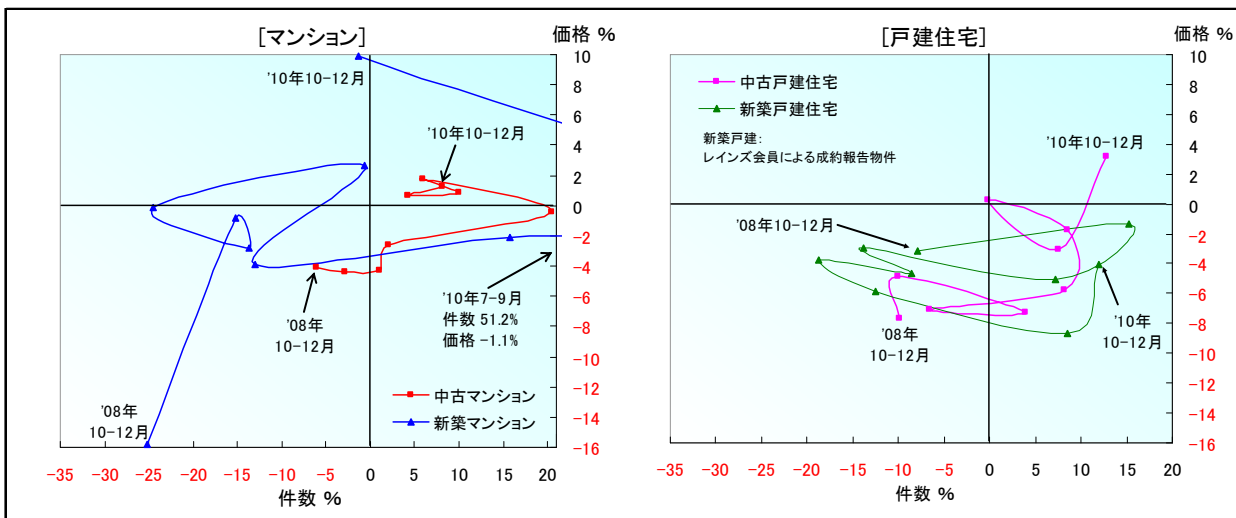
エリア別の成約価格は兵庫県他が2,220万円、京都市が2,170万円、神戸市が2,111万円、大阪府他が1,974万円で近畿圏平均を上回り、以下、奈良県(1,882万円)、大阪市(1,788万円)、京都府他(1,722万円)、滋賀県(1,510万円)、和歌山県(1,163万円)の順となっている。取扱高をみると9エリア中6エリアで拡大し、近畿圏全体の伸び(16.4%)を上回ったのは大阪市、大阪府他、兵庫県他、京都市であった。各エリアとも10～12月期の取扱高としては堅調だった07年の水準に近づきつつあり、しばらく軟調さが続いた中古戸建市場も潮目が変わってきたことをうかがわせる。

### 3. 近畿圏市場の方向

マンション・戸建とも  
中古市場は増勢局面へ

成約件数と成約価格の前年同期比の変動率から市況の方向性を捉えると、中古マンション市場の10年10～12月期は同1～3月期以来4期連続で件数・価格ともプラスの局面を維持し、市場は堅調に推移。

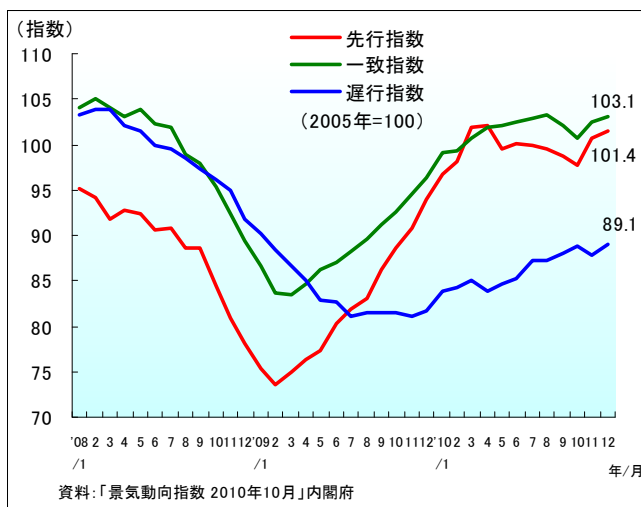
図表9 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年同期比）



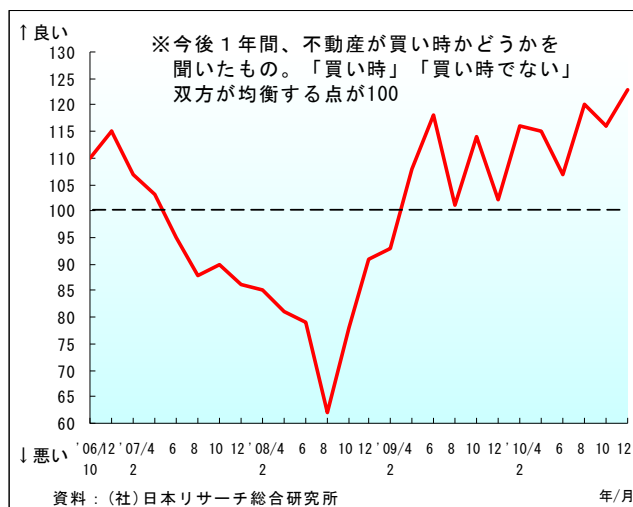
中古戸建住宅市場も10年10～12月期の件数・価格ともプラスに転じ、08年4～6月期以来の増勢局面に入った。新築マンションも発売戸数は前年並みだったものの、発売価格は大阪市内や阪神間などの物件が増えたことで上昇し、件数・価格双方プラスの局面に近づいた。一方、新築戸建は件数がプラスに転じたものの価格は依然としてマイナスの局面にとどまっている（図表9）。

内閣府が11年2月に発表した10年12月の景気動向指数によると、5月以降低下していた先行指数は一致指数とともに2ヶ月連続で持ち直し、遅行指数も上昇に転じた（図表10）。10～12月期の経済成長率はエコカー補助金や家電エコポイントの廃止・縮小などもあり、マイナスが見込まれ、日銀の地域経済報告でも近畿の景気判断は足踏み

図表10 景気動向指数



図表11 不動産購買態度指数（近畿）



\*先行指数: 新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など12指標に基づく合成指標  
 \*一致指数: 鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標  
 \*遅行指数: 家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標

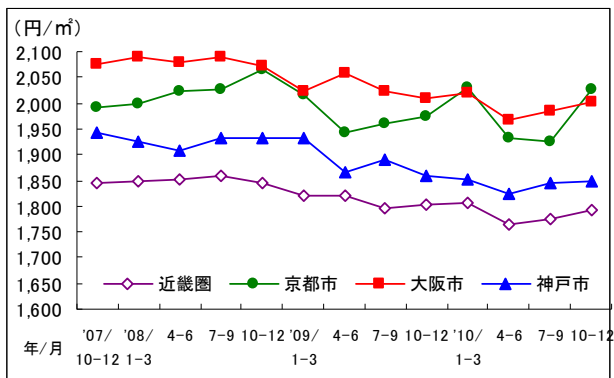
状態とされる。しかし、先行指数の動きから判断して11年に入ってからには緩やかな回復基調に戻ることも予想されている。消費者の不動産購入マインドも高い水準を維持しており、所得の伸びが期待できない現状では割安感の強い中古住宅に対する需要は底堅いとみられる(図表11)。新規登録件数が増加に転じており、市場の選択肢が拡大すると取引に結びつくケースも増えると考えられる。外部環境の急激な変化がなければ、2011年も近畿圏の中古住宅市場は堅調に推移する可能性が高いと言えよう。

## 4. 関連不動産市場の動き

### マンション賃料単価 前期比で上昇

賃貸マンション市場について四半期別の動きを見ると、10年10～12月期の成約賃料単価は前年比で下落が続く。京都市は上昇となったほか、前期比ベースでは京阪神の各エリアとも7～9月期に比べて上昇に転じている。これまで厳しい状況が続いた賃貸市場だが、ここに来て賃料の下落に歯止めがかかる兆しも見え始めた。近畿圏平均の成約㎡単価は1,793円で、大阪市は2,001円、神戸市は1,848円、京都市は2,025円で、大阪市・京都市は2千円台を回復した(図表12)。

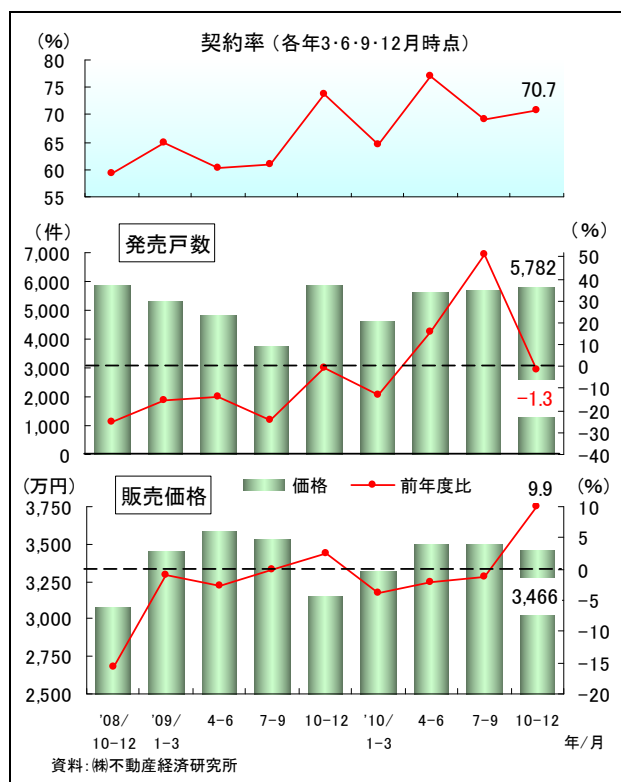
図表12 京阪神の賃貸マンション成約単価



■四半期別の前年同期比(%)

	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
'07年10-12月	9.1	3.4	12.2	5.9
'08年1-3月	2.5	0.7	3.7	-0.0
4-6	1.3	0.1	2.3	0.8
7-9	3.6	6.2	3.0	3.4
10-12	0.0	3.8	-0.3	-0.7
'09年1-3月	-1.5	1.0	-3.1	0.4
4-6	-1.7	-4.0	-1.1	-2.3
7-9	-3.3	-3.3	-3.2	-2.1
10-12	-2.3	-4.4	-2.9	-3.7
'10年1-3月	-0.8	0.6	-0.3	-4.1
4-6	-3.1	-0.6	-4.3	-2.2
7-9	-1.2	-1.9	-1.8	-2.4
10-12	-0.6	2.6	-0.4	-0.6

図表13 新築マンションの販売状況



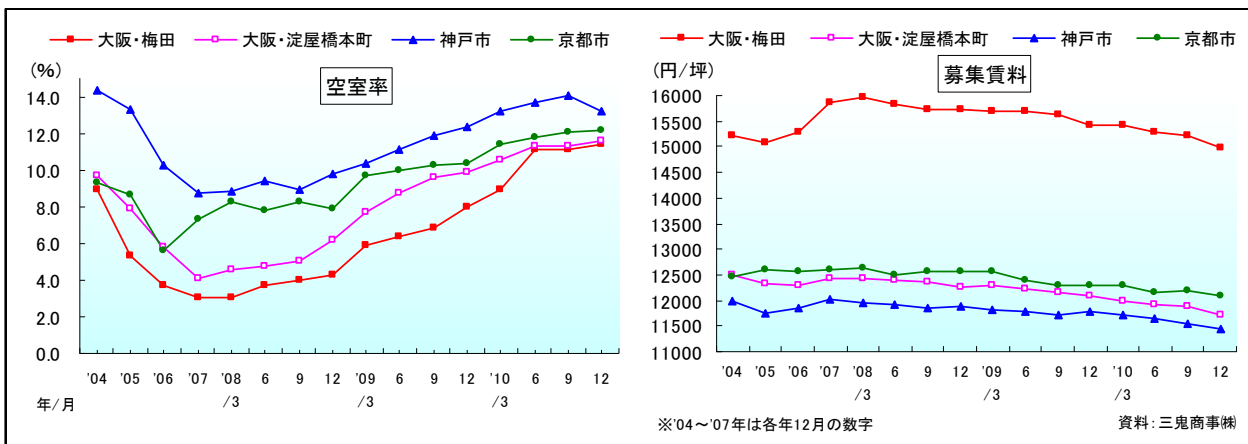
高額エリアの新築マンション販売増加

近畿圏の10～12月期の新築マンション発売戸数は5,782戸で、前年比ではマイナス1.3%とおおむね横ばいで推移した。大阪市内や阪神間、北摂など価格水準の高いエリアで供給が拡大したこともあり、平均発売価格は3,466万円と前年比で9.9%の上昇となった。12月の契約率は70.7%と好不調の目安となる7割を上回り、好調さを維持した(図表13)。高価格帯でも即日完売の物件がみられ、在庫件数も3,971戸と4千戸を下回る低水準が続いている。住宅ローンにおける金利優遇や住宅ローン減税、住宅取得資金の贈与税非課税枠の拡大、住宅エコポイントなどは引き続き物件の購入を後押ししており、取得環境は悪くない。首都圏に比べて契約率はやや低く、発売戸数の増加も目立たないことから、当面は需要を見極めながら無理のない価格設定での供給が続くものとみられる。

オフィス募集賃料は下落が続く

京阪神ビジネス地区の10年12月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区で11.39%と6月以降11%を上回る水準で推移した。淀屋橋・本町も11.61%で、京都市は12.19%、神戸市は13.19%と神戸市を除くと空室率は上昇が続いている。大阪市内を中心に08年以降竣工した新築ビルが多く、募集床を残しておりテナント誘致競争は厳しく、既存ビルの空室在庫も増加している。募集賃料と成約賃料の差が広がっており、フリーレントへの対応も強まっている。10年12月の坪当たり募集賃料は梅田が14,988円、淀屋橋・本町は11,709円、神戸市は11,458円、京都市は12,096円と、いずれのエリアも下落基調に変わりはない(図表14)。

図表14 オフィス空室率と募集賃料





## 地域不動産事情

## 奈良県・和歌山県

今回は奈良県と和歌山県の不動産流通市場を取り上げる。奈良県内では中古マンション・中古戸建とも2010年は概ね増加基調で推移し、成約価格も10~12月期にプラスに転じるなど市場の落ち込みに歯止めがかかった。一方、和歌山県は10年後半以降やや弱含みの傾向が強まった。

## 1. 取引物件の動向

- 2010年の成約件数上位都市は、中古マンションが生駒市や和歌山市、橿原市、大和高田市で、中古戸建は奈良市や大和郡山市などで件数・価格とも前年比プラスの動きを示した(図表1)。
- 1万世帯当たりの成約件数をみると、中古マンションでは生駒市や奈良市、岩出市の水準が高く、中古戸建では生駒市や岩出市、香芝市、紀の川市など新興住宅地を抱えるエリアの水準が高い。
- 3エリア別では、奈良・生駒エリアの中古戸建で5期連続、奈良県他の中古マンションで4期連続の取引増となったが、和歌山県は09年から続いた増加傾向に歯止めがかかった。
- 3エリア別の取扱高は、成約件数の増加を主因に奈良・生駒エリアでは前年比9%、奈良県他では同5%拡大し、市場は回復基調に。和歌山県も10年前半までの取引増に伴い2%拡大した。
- 沿線駅別の上位商圏をみると、近鉄奈良線沿線の各駅が中古マンション市場の中心である点に変わりなく、生駒や東生駒、学園前などは成約価格も上昇。中古戸建も近鉄奈良線の5駅が上位に入ったほか、近鉄けいはんな線学研北生駒駅、学研奈良登美ヶ丘駅もランクイン。戸建価格の下落基調に変化はないが、中古マンション同様、多くの駅周辺で成約件数の伸びが目立った。

## 2. 地域別の市場動向

- 奈良・生駒エリアの中古マンション取引は05年築以降のシェアが拡大。中古戸建は00年代と80年代前半の取引が増え、00年代のシェアは1割超に。和歌山・岩出・紀の川市の中古マンション取引では90年代前半の割合が半数以下に縮小。中古戸建は割安感の強い70年代築がシェアを拡大。

図表1 成約件数の都市別TOP10(2010年1月~12月)

## ■中古マンション

順位	地域	市区町村	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	m <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	単価前年比 (%)	専有面積 (m <sup>2</sup> )	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	奈良市・生駒市	奈良市	304	-1.9	1,220	-0.3	16.6	3.3	71.5	-3.2	18.8	1.0	19.8
2	奈良市・生駒市	生駒市	118	59.5	1,225	9.3	16.0	5.4	75.0	3.4	18.5	1.8	25.7
3	和歌山県	和歌山市	87	6.1	1,035	6.1	15.0	-0.2	67.2	7.1	17.7	0.3	5.8
4	奈良県他	橿原市	62	14.8	1,139	4.9	15.1	0.6	72.9	1.3	18.8	0.2	12.5
5	奈良県他	大和高田市	50	22.0	673	2.5	9.6	0.7	68.7	0.7	19.7	2.2	17.2
6	和歌山県	岩出市	45	15.4	519	-1.1	8.2	-1.0	63.0	0.1	17.3	1.7	23.3
7	奈良県他	大和郡山市	35	20.7	1,181	-5.6	16.1	-2.7	73.0	-1.4	15.3	0.8	9.7
8	奈良県他	香芝市	20	81.8	1,285	-11.9	15.6	-8.5	79.3	-5.4	15.0	5.9	7.3
9	奈良県他	天理市	14	100.0	991	-1.4	15.4	8.9	65.0	-4.2	13.0	-0.2	4.7
10	奈良県他	桜井市	14	-6.7	805	2.9	11.4	6.2	69.7	-4.3	16.2	0.5	5.9

## ■中古戸建住宅

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m <sup>2</sup> )	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	奈良市・生駒市	奈良市	258	22.9	2,174	0.3	210.2	7.4	118.5	5.7	22.7	0.1	16.8
2	和歌山県	和歌山市	160	-4.8	1,147	-8.2	149.3	14.8	100.5	0.5	25.1	4.1	10.6
3	奈良市・生駒市	生駒市	143	0.0	2,242	-12.2	226.4	3.3	116.2	-6.8	22.5	1.3	31.1
4	奈良県他	大和郡山市	60	11.1	1,551	10.6	156.8	-1.3	103.7	6.8	24.3	-2.1	16.5
5	奈良県他	橿原市	57	23.9	1,667	-1.6	157.4	7.7	109.7	7.2	19.6	-2.4	11.5
6	奈良県他	香芝市	55	41.0	1,877	-2.8	156.9	-2.8	111.6	5.0	17.7	1.6	20.2
7	和歌山県	岩出市	48	4.3	906	-10.2	132.2	-10.2	99.7	-5.7	20.4	2.3	24.9
8	和歌山県	紀の川市	47	11.9	1,085	35.0	283.7	69.3	132.0	35.2	17.4	-3.2	20.1
9	奈良県他	大和高田市	40	42.9	1,026	9.4	137.4	19.3	99.3	6.8	20.6	-1.6	13.8
10	和歌山県	橋本市	32	28.0	1,170	-15.3	210.0	9.1	124.2	1.4	19.6	2.0	13.4

# 1. 取引物件の動向

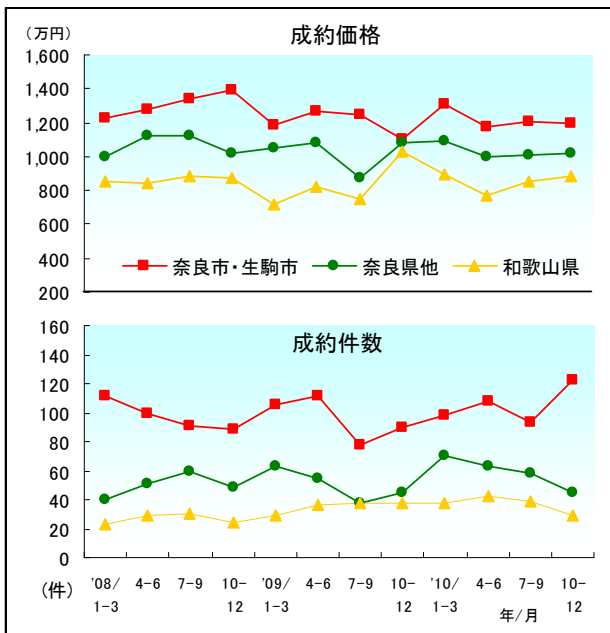
取引量上位都市では  
成約件数も増加

今回は、奈良市・生駒市とその他の奈良県、さらに和歌山県の 3つのエリアに分けて両県の市場特性を捉える。

直近1年間(2010年1月~12月)で成約件数の上位10都市をみると、中古マンションでは奈良市を筆頭に生駒市、和歌山市、橿原市、大和高田市の順となった。上位10都市のうち天理市を除く9都市は前年と同じ顔ぶれだったが、10年は生駒市の取引量の伸びが著しく、昨年2位の和歌山市を上回り、橿原市や大和高田市なども前年比2ケタの大幅増となった。特に生駒市や橿原市、大和高田市、和歌山市では取引増に加えて成約価格も上昇に転じ、上位10都市のほとんどが下落した09年から市況は大きく変化した。これらの都市の平均専有面積は拡大しており、住戸規模の比較的大きな物件取引が増加したことがわかる(P1・図表1)。

一方、中古戸建も奈良市、和歌山市、生駒市の順で成約件数が多く、新たに10位にランクインした橋本市を除くと昨年と同様の状況にある。和歌山市以外の上位各都市はすべて取引量が伸びたが、成約価格は6都市で下落し、土地・建物面積とも拡大する都市が多いことから、より安価でゆとりある物件を求める動きは続いているとみられる。1万世帯当たりの成約件数をみると、例年通り中古マンションでは生駒市や岩出市、奈良市、大和高田市の水準が高く、中古戸建でも生駒市や岩出市のほか香芝市や紀の川市など、多くの新興住宅地を抱えるエリアの取引水準は高くなる傾向がうかがえる。

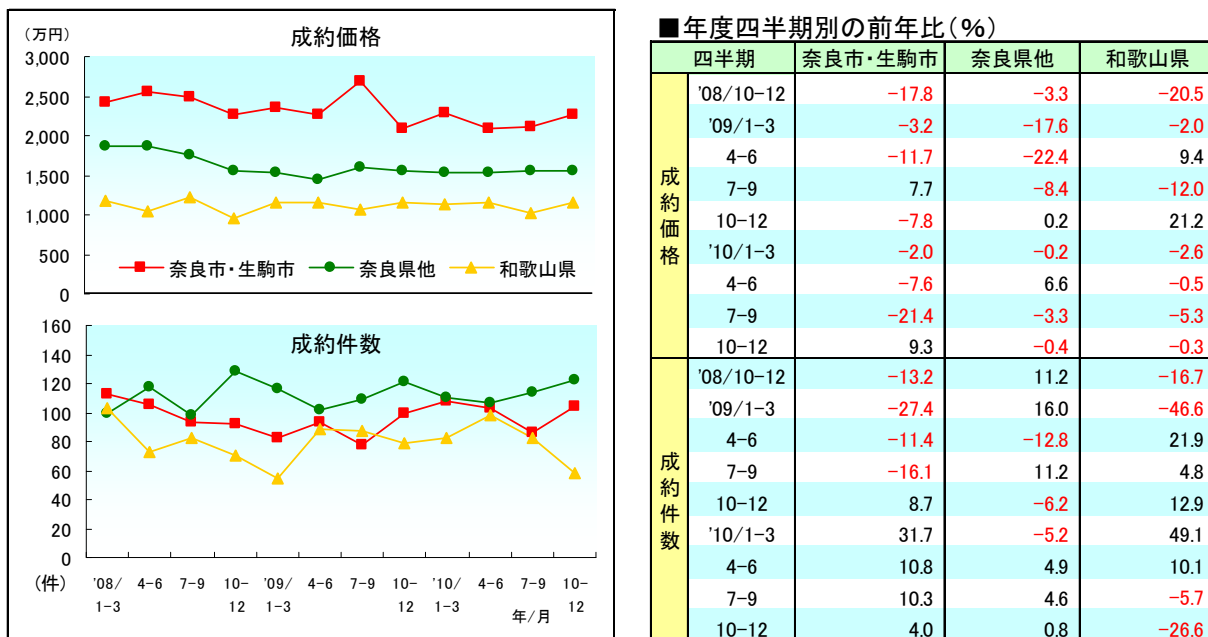
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■年度四半期別の前年比(%)

		年度四半期別の前年比(%)			
		四半期	奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
成約価格	'08/10-12		-2.1	-12.3	-13.8
	'09/1-3		-2.9	5.5	-16.4
	4-6		-0.7	-3.5	-2.4
	7-9		-6.7	-22.2	-15.5
	10-12		-21.0	6.0	18.0
	'10/1-3		10.2	3.7	25.2
	4-6		-7.4	-7.5	-6.5
	7-9		-2.9	15.8	13.1
	10-12		9.0	-6.3	-14.4
	成約件数	'08/10-12		-20.0	17.1
'09/1-3			-5.4	57.5	26.1
4-6			12.1	5.9	24.1
7-9			-14.3	-37.3	26.7
10-12			2.3	-6.3	58.3
'10/1-3			-6.7	11.1	27.6
4-6			-2.7	16.7	19.4
7-9			19.2	56.8	2.6
10-12			36.7	0.0	-23.7

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格

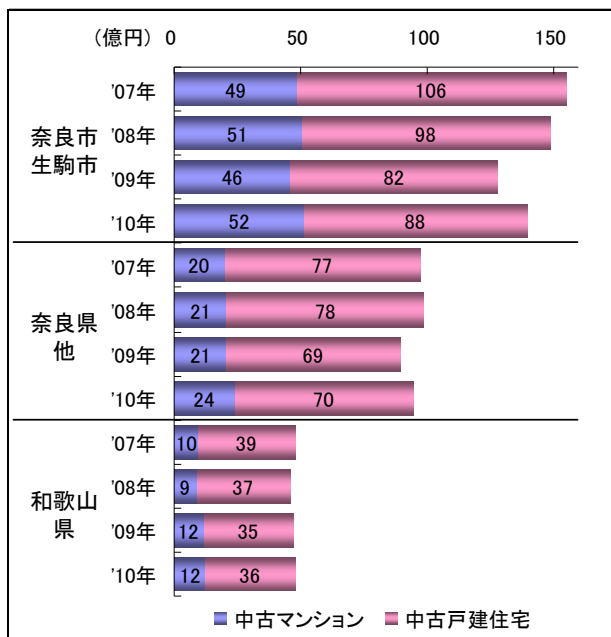


奈良県内で目立つ取引増

次に3エリア別の中古マンションの成約件数と価格をみると、奈良県内における取引量の増加が目立つ。特に奈良県他は10年を通して4四半期連続で増加を示し、奈良市・生駒市も10年後半から増加基調にある。成約価格は10年以降プラスの四半期がみられるようになり、弱含みの傾向に歯止めがかかった。一方、09年以降増加基調にあった和歌山県は10年10～12月期に件数・価格ともマイナスとなり一服感が出ている。10～12月期の成約価格は奈良市・生駒市が1,197万円、奈良県他が1,016万円、和歌山県は880万円となり、前年同期に1千万円台で横並びだった各エリアの平均価格は、再び差が開く結果となった(図表2)。

中古戸建も奈良市・生駒市エリアで成約件数の伸びがみられ、5期連続の増加となった。奈良県他も3期続けて増加し、軟調だった奈良県内の中古戸建市場も回復の動きがみられる。ただ、成約価格は依然として下落基調にあり、奈良市・生駒市が10～12月期にプラスに転じたものの、高価格帯の物件まで取引が拡大するかは予断を許さない。10～12月期の成約価格は奈良市・生駒市が2,274万円、奈良県他が1,549万円、和歌山県は1,163万円と3エリアの価格差は依然として大きい。08年以降、ほぼ一貫して成約価格は下落してきたが、前期比ベースでは奈良市・生駒市、奈良県他、和歌山県とも底打ちする動きが出ており、値頃感が次第に醸成されてきたことが考えられる。取引増が示すように需要は戻りつつあるが、価格が反転上昇に至るかどうか今後の推移を見守る必要がある(図表3)。

図表4 エリア別の取扱高



■年度四半期別の前年比(%)

四半期	奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県		
中古マンション	'08/10-12	-21.7	2.7	-20.4	
	'09/1-3	-8.1	66.2	5.4	
	4-6	11.4	2.2	21.1	
	7-9	-20.0	-51.2	7.0	
	10-12	-19.2	-0.6	86.8	
	'10/1-3	2.8	15.2	59.7	
	4-6	-9.9	7.9	11.6	
	7-9	15.8	81.5	16.1	
	10-12	49.0	-6.3	-34.7	
	中古戸建住宅	'08/10-12	-28.7	7.6	-33.7
		'09/1-3	-29.8	-4.4	-47.7
		4-6	-21.8	-32.3	33.4
7-9		-9.7	1.9	-7.7	
10-12		0.2	-6.0	36.8	
'10/1-3		29.1	-5.4	45.2	
4-6		2.3	11.9	9.5	
7-9		-13.4	1.1	-10.7	
10-12		13.7	0.4	-26.8	

各エリアとも取扱高は回復へ

成約件数に価格を乗じた10年の取扱高を3エリア別にみると、奈良市・生駒市は中古マンションで前年比11.5%増、中古戸建が7.5%増、奈良県他は中古マンションが18.4%増、中古戸建が1.6%増、和歌山県は中古マンションが5.8%増、中古戸建が1.1%増となり、いずれも取引量の増加を主因として各エリアの市場規模が増勢に転じた。四半期別には奈良市・生駒市エリアの中古マンションが2期連続で拡大し、奈良県他も10年1~9月期まで増加、和歌山県も7~9月期まで拡大が続いた。中古戸建も奈良市・生駒市では7~9月期を除いて4四半期増加、奈良県他も3期続けて増加し、奈良県内を中心に中古住宅市場が回復しつつあることがわかる(図表4)。

近鉄奈良沿線の中古マンション件数・価格プラス

各エリアのより詳しい動きを鉄道沿線駅の商圏別の成約件数上位10駅からみると、中古マンションは近鉄奈良線沿線が09年から1駅減って6駅がランクイン。上位10駅の顔ぶれはほとんど変化なく、10位の大和八木駅が入ったほかは近鉄奈良線沿線が中古マンション市場の中心である構図に変わりはない。09年と比較すると取引が増加した駅は8駅に拡大し、上位エリアでさらに取引が増えていることがわかる。増加が目立つ駅は東生駒や生駒、学園前などで、これら3駅は成約価格や㎡単価も上昇し、住戸規模の広い物件だけでなく単価の高い物件の取り扱いも増えているとみられる。

中古戸建でも09年と同様に学園前、近鉄奈良、生駒など近鉄奈良線沿線5駅が上位に入ったほか、JR王寺駅や大和小泉駅、近鉄五位

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2010年1月~12月)

■中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	㎡単価 (万円/㎡)	単価前年比 (%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	近鉄奈良線	新大宮	62	3.3	878	-25.1	13.2	-15.3	66.8	-7.8	24.4	4.3
2	近鉄奈良線	学園前	57	18.8	1,163	8.6	15.8	11.8	71.9	-1.2	20.3	0.6
3	近鉄奈良線	生駒	53	47.2	1,261	9.4	16.6	6.1	75.5	4.2	15.7	-0.4
4	近鉄奈良線	東生駒	39	77.3	1,307	26.5	16.8	19.2	75.5	5.9	21.6	1.0
5	近鉄奈良線	富雄	37	-19.6	1,250	8.6	17.2	12.0	72.3	-2.1	13.7	-1.5
6	近鉄奈良線	近鉄奈良	33	37.5	886	-3.5	13.9	2.4	62.9	-5.0	20.5	0.4
7	近鉄大阪線	大和高田	31	34.8	731	-5.0	10.1	-9.8	71.3	4.1	21.2	3.9
8	近鉄奈良線	大和西大寺	28	0.0	1,844	5.0	24.6	6.5	71.7	-2.9	13.3	0.2
9	JR関西線	奈良	24	-25.0	1,274	22.2	16.6	15.3	74.6	5.6	17.8	-1.9
10	近鉄大阪線	大和八木	22	4.8	1,490	11.0	19.2	6.6	75.4	1.6	14.3	-0.7

■中古戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	土地面積 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	近鉄奈良線	学園前	64	30.6	2,707	-4.3	258.7	15.3	132.4	6.0	24.0	2.3
2	JR関西線	王寺	52	-8.8	1,887	4.6	230.3	18.9	115.8	-1.7	21.2	-3.1
3	近鉄奈良線	近鉄奈良	47	20.5	1,514	-0.3	170.3	13.6	105.1	3.7	23.1	-1.6
4	近鉄奈良線	生駒	37	15.6	1,853	-17.0	188.3	-15.8	104.6	-17.5	25.5	4.6
5	近鉄奈良線	富雄	32	28.0	2,112	1.7	182.9	3.2	110.2	7.7	19.6	-3.7
6	近鉄大阪線	五位堂	30	25.0	2,126	-18.0	171.8	-10.7	108.0	-12.8	19.2	1.1
7	JR関西線	大和小泉	24	-7.7	1,335	-2.1	152.1	9.7	98.9	7.6	24.9	0.7
8	近鉄けいはんな線	学研北生駒	24	20.0	3,038	-0.1	375.2	66.2	133.9	6.5	20.7	-1.5
9	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	22	-35.3	3,114	-9.4	251.6	0.2	136.4	-5.4	21.0	-0.3
10	近鉄奈良線	東生駒	21	0.0	2,704	-11.3	220.2	-13.3	126.3	-2.3	20.7	-0.8

堂駅などが09年と同じく上位にランクインした。09年との違いは、近鉄けいはんな線学研北生駒駅、学研奈良登美ヶ丘駅が8~9位に入った点で、08年には白庭台も含め3駅すべてがランクインしていたが10年は2駅が入った。各駅とも成約価格の下落基調に変化はないが、中古マンションと同様に多くの上位駅周辺で成約件数の伸びが目立った。成約価格が下落する一方で物件の土地面積が広がる商圏が多く、安価でゆとりある物件を求める傾向に変化はない(図表5)。

10年の新築マンション  
供給は半減

新築マンションの発売戸数上位7都市をみると、例年通り奈良市が1位となったが、発売戸数は357戸で08年並の水準にとどまった(図表6)。2位の和歌山市も192戸で橿原市以下は100戸を下回り、総

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
2005年	都市名 奈良市 発売戸数 488戸 平均価格 2,990万円	和歌山市 244戸 2,699万円	橿原市 192戸 2,605万円	生駒市 107戸 3,701万円	桜井市 36戸 2,650万円	大和郡山市 15戸 2,565万円	-	-	-	-
06年	都市名 奈良市 発売戸数 623戸 平均価格 3,232万円	和歌山市 372戸 2,901万円	大和郡山市 178戸 2,632万円	橿原市 163戸 2,500万円	生駒市 157戸 3,427万円	香芝市 77戸 2,547万円	桜井市 73戸 2,509万円	大和高田市 20戸 2,609万円	-	-
07年	都市名 奈良市 発売戸数 550戸 平均価格 3,098万円	大和高田市 314戸 2,967万円	和歌山市 159戸 2,920万円	香芝市 95戸 2,466万円	天理市 83戸 2,532万円	生駒市 76戸 3,409万円	桜井市 69戸 2,537万円	生駒郡 67戸 3,404万円	北葛城郡 51戸 2,280万円	大和郡山市 32戸 3,068万円
08年	都市名 奈良市 発売戸数 362戸 平均価格 3,191万円	和歌山市 176戸 2,981万円	天理市 109戸 2,476万円	生駒市 105戸 3,344万円	北葛城郡 92戸 3,500万円	橿原市 79戸 2,650万円	葛城市 57戸 2,462万円	大和高田市 39戸 2,906万円	-	-
09年	都市名 奈良市 発売戸数 357戸 平均価格 2,879万円	和歌山市 192戸 3,053万円	橿原市 88戸 2,679万円	生駒市 81戸 2,853万円	葛城市 74戸 2,466万円	北葛城郡 19戸 3,619万円	天理市 11戸 2,174万円	-	-	-

資料: 畿不動産経済研究所

\*05年の7位以下、06・08年の9位以下、09年の8位以下は該当都市なし

じて供給は低調だった。奈良県・和歌山県における09年の発売戸数は計822戸で08年の1,019戸から19.3%減少し、10年は406戸と09年比でマイナス50.6%とさらに半減している。新築マンションは大阪市や阪神間などへの供給回帰が続いており、奈良県・和歌山県での供給量は減少が目立つ結果となった。

## 2. 地域別の市場動向

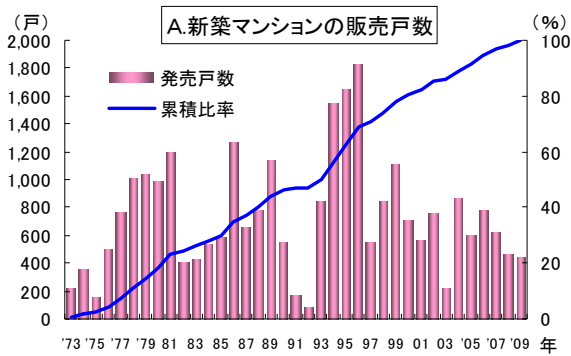
### 奈良・生駒エリア、新築減で築浅マンション増加

先述のように奈良県を中心に回復傾向がみられた中古住宅市場だが、中古マンション・戸建住宅とも奈良市・生駒市での取引量が増加しており、和歌山市とその周辺市でも中古マンションを中心に取引の拡大がみられた。そこで今回はこれらの主要エリアを対象に、マーケットの売れ筋を築年数などの動きから捉えることにする。

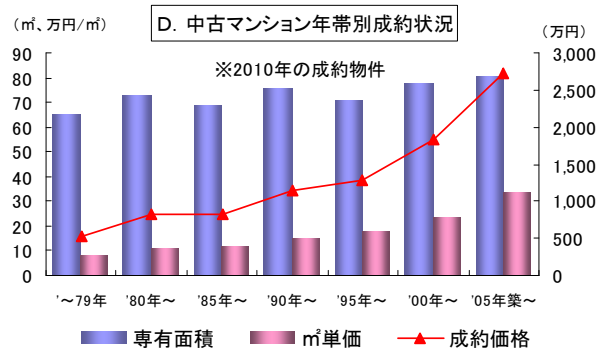
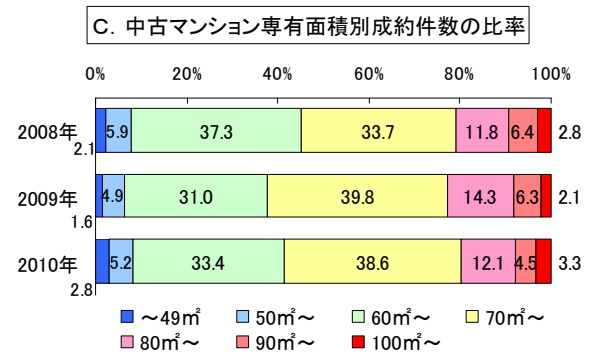
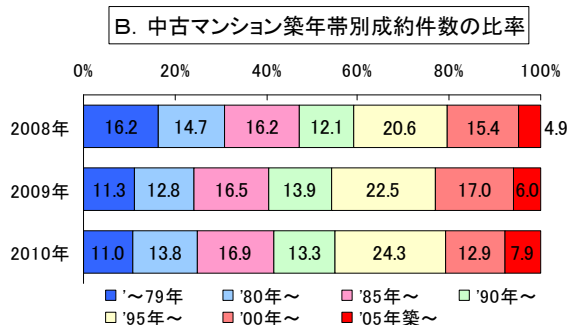
2010年の奈良市・生駒市エリアの中古物件の取引状況をみると、中古マンションでは05年築以降のシェアが7.9%に、過去の供給量が多かった90年代後半築も24.3%に拡大し、95年築以降のシェアは半数近くを占めた(図表7)。同エリアでは近年、築浅物件への需要シフトが続いてきたが、10年は80年代築の取引も拡大。同築年帯

図表7 奈良市・生駒市の新築・中古住宅成約状況

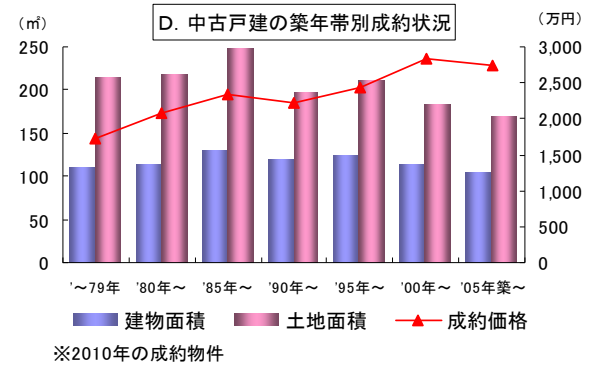
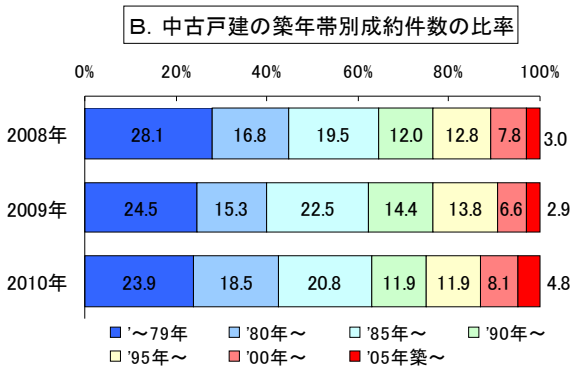
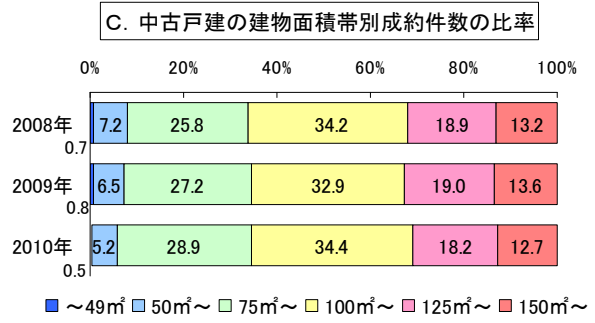
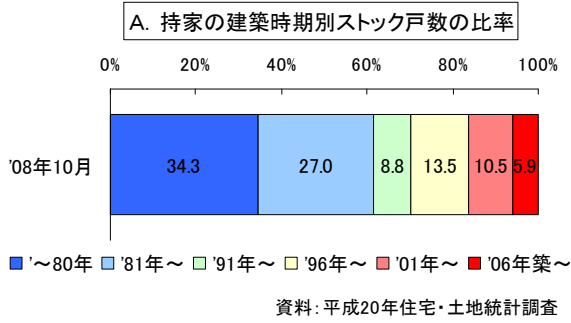
#### ■中古マンションの動向



資料: ㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



の物件は 70 ㎡前後で成約価格は 1,000 万円を下回っており、売れ筋の 90 年代後半築も 1,283 万円と、安価な経年物件を求める動きが拡大した。一方、05 年築以降は平均専有面積が 80 ㎡を超え、成約価格も 2,717 万円と 3 千万円に近く、供給の減少が続いた新築マンションの代替として新築需要の一部がこうした築浅物件を選択したものとみられる。

一方、中古戸建では 00 年代と 80 年代前半の取引が拡大しており、特に 00 年代のシェアは 1 割を超えた。ただ、持家ストックの築年構成と中古戸建の築年帯別シェアは似通っており、敷地 200 ㎡超で 2 千万円台前半の 80 年代の物件から 160~180 ㎡台で平均 2,800 万円前後の 00 年代の物件まで、比較的バランスよく取引されているのが奈良市・生駒市エリアの特徴といえる。

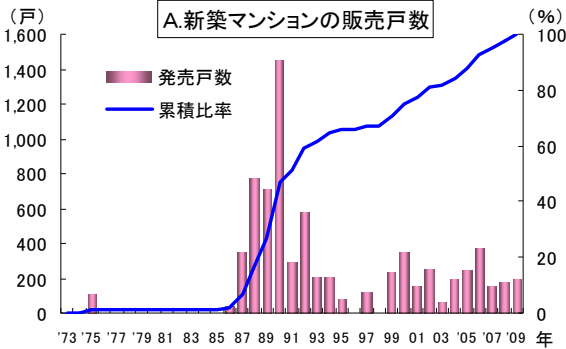
和歌山・岩出・紀の川市  
は経年物件の取引増加

和歌山市・岩出市・紀の川市では、過去の新築マンション供給が 90 年代前半に集中しストックの約半数を占めるため、中古市場で取引されるマンションも同築年帯に集中する傾向は変わらない。ただ、90 年代後半築以降のシェアが 27.1%まで拡大し、80 年代以前の経年物件も 24.1%まで増えたため、90 年代前半築の物件は半数以下に縮小した。90 年代以前の物件は 60 ㎡前後で平均 500~700 万円台と割安で大きな違いはないが、00 年代以降は 78~79 ㎡で 1,800~2,600 万円台と住戸規模・価格とも大きく、対象となる購入需要は二極化し

ている。和歌山市を中心とする過去10年間の新築マンション供給量は年100~300戸程度にとどまっており、今後は新築マンション購入層の間でも築浅中古を含めた物件選択が広がる可能性がある。

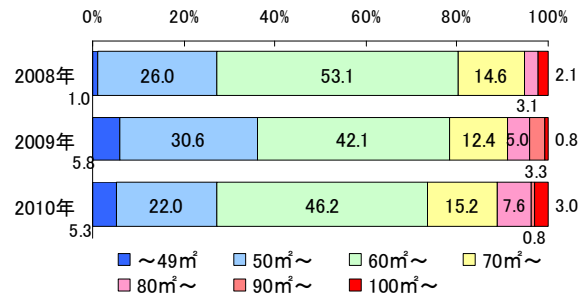
図表8 和歌山市・岩出市・紀の川市の新築・中古住宅成約状況

■中古マンションの動向

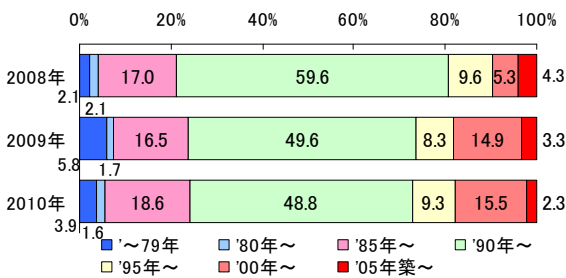


資料: 株式会社近畿不動産経済研究所

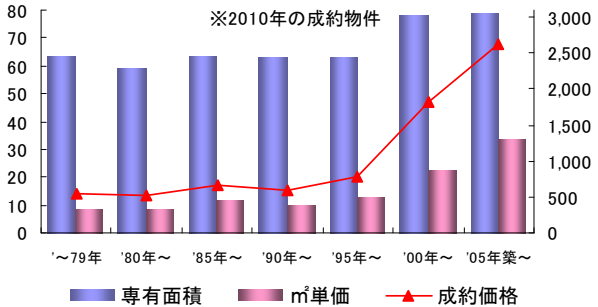
C. 中古マンション専有面積別成約件数の比率 (Ratio of newly built apartment transactions by exclusive area)



B. 中古マンション築年帯別成約件数の比率 (Ratio of newly built apartment transactions by construction year)

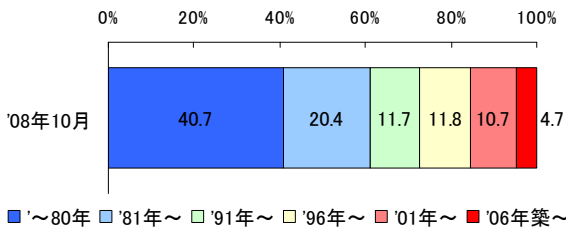


D. 中古マンション年帯別成約状況 (Newly built apartment transactions by construction year)



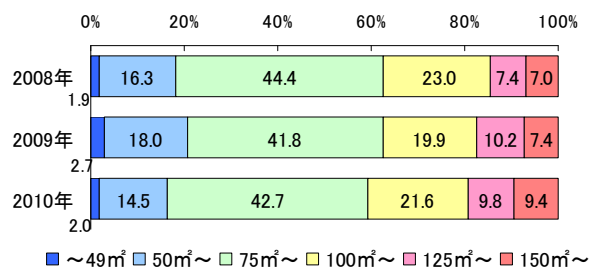
■中古戸建住宅の動向

A. 持家の建築時期別ストック戸数の比率 (Ratio of owner-occupied housing stock by construction year)

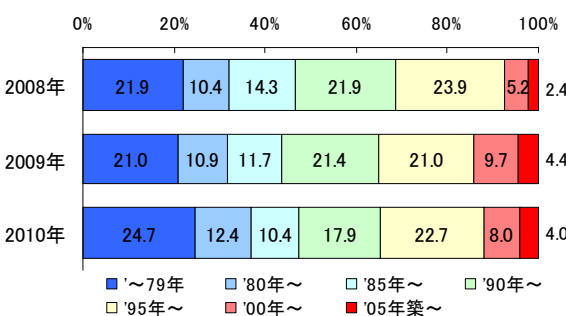


資料: 平成20年住宅・土地統計調査

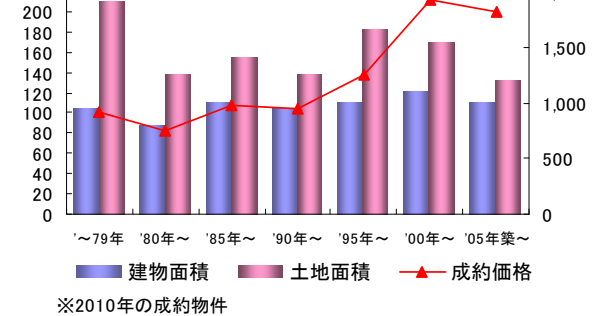
C. 中古戸建の建物面積別成約件数の比率 (Ratio of owner-occupied housing transactions by building area)



B. 中古戸建の築年帯別成約件数の比率 (Ratio of owner-occupied housing transactions by construction year)



D. 中古戸建の築年帯別成約状況 (Owner-occupied housing transactions by construction year)





中古戸建も持家ストックの構成と比べて 90 年代築以降の物件比率が高いが、10 年は 70 年代や 80 年代前半の経年物件がシェアを伸ばした。特に 70 年代築の物件は平均土地面積が 210.1 m<sup>2</sup>で 911 万円と割安感が強く、景況感が厳しいなかで選好されるケースが増えていることが考えられる。建物面積も 100 m<sup>2</sup>以上の取引シェアが 4 割程度まで拡大しており、安価で住戸規模がより広い中古戸建を求める動きは依然として根強いとみられる。