

ズームイン ハウスメーカーの流通事業戦略

人口・世帯の減少に伴い住宅着工数が縮小するなか、ハウスメーカー各社では過去の供給ストックの流通を事業の柱の一つに据えている。今回は、各社の販売後のサポート体制や中古流通時の査定システム・買取再販制度など、業界にとって先導的な取り組みについて紹介する。

1. 新築戸建住宅を取り巻く事業環境

- プレハブ住宅の着工戸数は10年度が12.6万戸と96年から半減。住宅ストックに占める戸建住宅の比率は70～80年代の経年物件が最も多く、全体の約4割を占める(図表1)。
- 新築住宅や戸建注文住宅の建て替え率は低下しており、従前住宅の平均築年数は次第に経年化している。ハウスメーカーでは、新築販売を補完する既存住宅の流通や再生事業を積極化している。

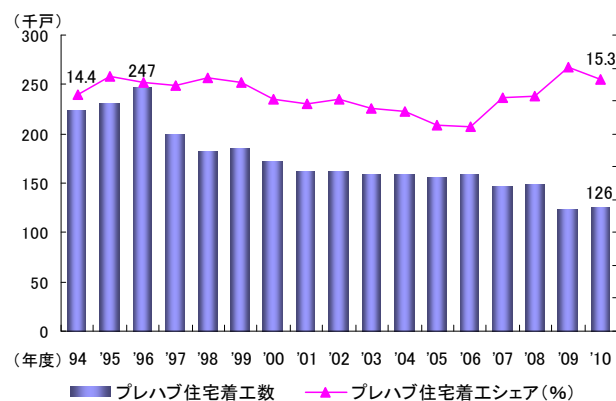
2. 主要ハウスメーカーの流通事業戦略

- ハウスメーカーでは近年、各社共通の査定手法の導入やリフォーム会社との連携などに力を入れるほか、買取保証や買取再生など多様な事業への取り組みがみられる。
- 旭化成や積水化学などでは60年間の長期サポートシステムを用意し、ハウスカルテも完備することでアフターサービスや仲介査定時の参考資料として活かしている。

3. 既存住宅の査定・販売事例

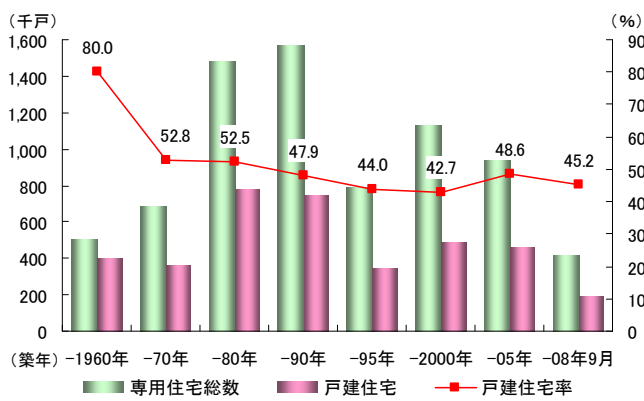
- 大手ハウスメーカー10社が普及を目指すスムストック査定方式では、共通の算定手法を採用。専用の査定マニュアルを作成し、マニュアルに基づいて査定を行う専門の資格制度を設けている。
- 建物部分を評価するスムストックでは、原価方式に基づき耐用年数の長いスケルトン部分と短いインフィルに分けて算出。通常の査定より現価率は高めに算定されるため、一般的な仲介より売り出し価格を高く設定でき、優先的な受託に結びつける戦略が垣間見える。
- セキスイハイムの再築システムでは、現場で建物ユニットを解体し工場でのリニューアル施工し、現場に再搬入して再築する。移築や減築・間取りの変更なども可能なユニークな手法である。
- 積水ハウスの買取再販事業であるエバーループでは、長期優良住宅に準拠した全面リノベーションを実施。買取価格の査定は、再分譲価格を想定した逆算方式を採用している。

図表1 新築戸建住宅の工法別シェア(全国)



資料: 建築着工統計

図表2 住宅ストックに占める戸建住宅率(近畿圏)



資料: 平成20年住宅・土地統計調査

1. 新築戸建住宅を取り巻く事業環境

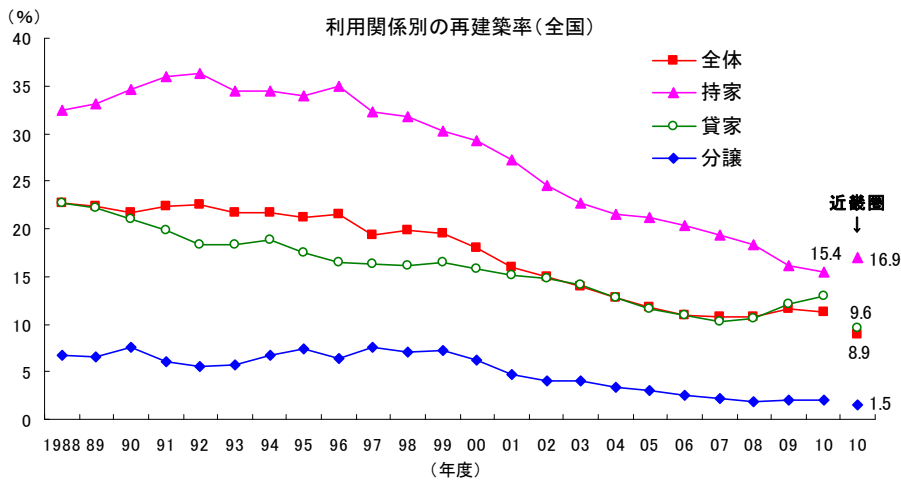
プレハブ住宅の着工戸数は減少傾向

我が国の新設住宅着工戸数は 2010 年度に 81.9 万戸に減少し、高度成長期以来の常識だった 100 万戸台の水準を大きく割り込んだ。各種調査機関の予測では、住宅需要のベースとなる世帯数が 15 年度に減少に転じることや、空家率の増加や住宅の長寿命化などを背景に、向こう 10 年間の着工戸数は 70~80 万戸台を見込むものが多い。

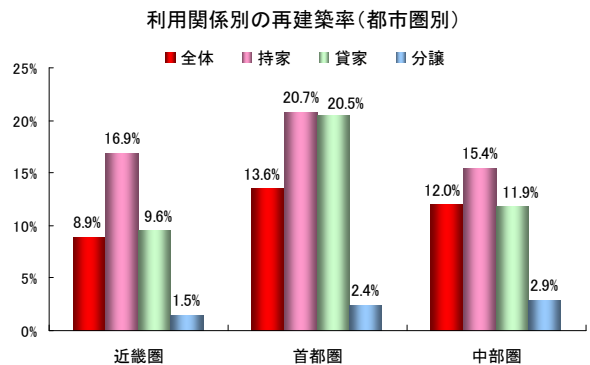
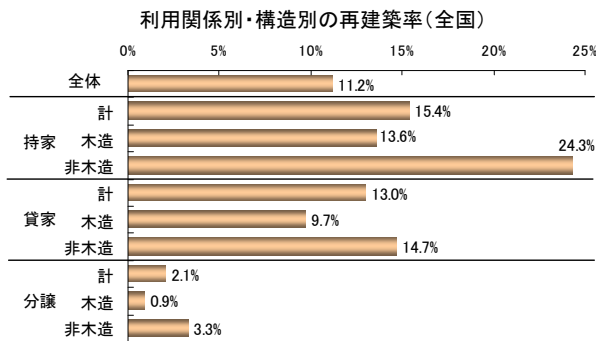
ハウスメーカーの主力商品であるプレハブ住宅も例外ではなく、10 年度の着工戸数は 12.6 万戸と直近のピークである 96 年の 24.7 万戸から半減している (P1・図表 1)。一方、プレハブ住宅の供給量は 90 年代以降の累積だけで 300 万戸を超えるが、こうした既存の販売ストックを重要な戦略商品として捉え直す動きが活発化している。

近畿圏の住宅ストックに占める戸建住宅の比率は経年物件ほど高いが、特に 70~80 年代は 153 万戸と最も多く、戸建住宅戸数全体の 40.6%を占める (P1・図表 2)。プレハブ住宅も概ね同様の傾向にあるとみられ、過去の開発団地などに立地する築 30 年以上のストック

図表 3 新築住宅における再建築率の状況



※再建築率: 既存住宅の全部又は一部を除却し、引き続き当該敷地内に着工した住宅の比率 (事務所・工場等の建築物を除却して新設した住宅は除く)



資料: 「住宅着工統計による再建築状況の概要」国土交通省総合政策局

建替率の低下で高まる
ストック活用ニーズ

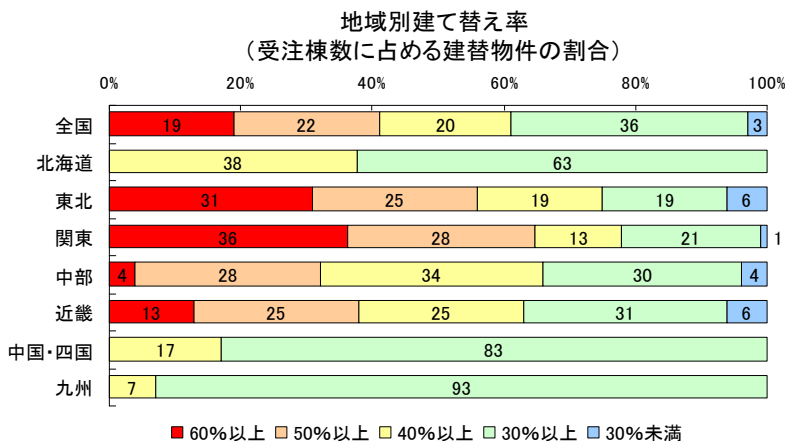
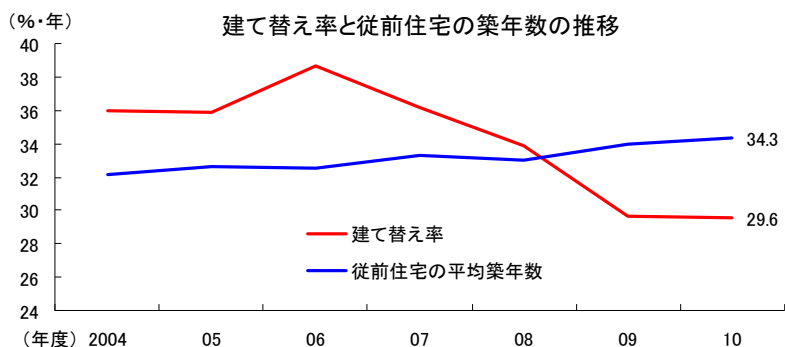
の再生・流動化が重要な課題となっている。

新築住宅の再建築率（既存住宅の全部又は一部を除却し、引き続き同じ敷地内に着工した住宅の比率）も年々低下しており、10年度の持家は15.4%と90年代前半の半数以下の水準となっている（図表3）。近畿圏の持家の再建築率は16.9%と全国平均よりやや高いが首都圏に比べて低く、特に貸家は1割以下と住宅の更新需要は小さい。持家の中でもプレハブなどの非木造への再建築率は高いが、それでも着工数全体の4分の1程度にとどまる。

戸建注文住宅に限った調査でも建て替え率は低下しており、10年度は29.6%にとどまり、建て替え前の住宅の平均築年数は34.3年と次第に経年化している（図表4）。この調査でも近畿の建て替え率は低い値を示し、住宅が更新されにくくなっている様子がうかがえる。

住宅産業の裾野は広く新築着工数の減少は経済的な影響も大きいですが、建て替え率の低下は住宅の長寿命化につながり、既存ストックの有効活用を求める社会的要請にも合致している。2000年の住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）の施行以降、供給される新築住宅の耐久性や基本性能は大幅に向上しており、建て替え率の低下

図表4 戸建注文住宅の建て替え率



出典:「平成23年度10月度 住宅業況調査報告」住宅生産団体連合会

傾向はますます強まるものとみられる。ハウスメーカー各社はそうしたトレンドや社会的ニーズを捉え、新築販売を補完・促進するツールとして既存の販売住宅の流通や再生・販売事業に積極的に取り組んでいる。

2. 主要ハウスメーカーの流通事業戦略

長期メンテナンスとリフォームに基づく独自査定

主なハウスメーカーにおける不動産流通関連事業をみると、近年の大きな動きとして各社共通の仕様による独自の査定手法の導入がある。詳細は後述するが、「スムストック」と呼ばれる既存住宅性能を適切に評価するこの査定システムは、耐久性の高い構造と長期のメンテナンスプログラムや関連リフォーム会社を有するハウスメーカーならではの手法として注目される。

既存の販売住宅の取り扱いについては、積水ハウスやダイワハウスのようにグループ内の不動産会社を通じた仲介が一般的だが、旭化成（不動産レジデンス）では一定の仲介期間内で売却できなかった場合、内外装の良好さなどを条件に査定価格に一定の掛け率を乗じた価格での買取保証制度を設けている。現在は関東圏のみの取り扱いだが、グループ金融会社が提供する住み替えローン（つなぎ融資/低金利で保証料不要）の利用を前提に、買い先行で住み替える住宅の購入代金に充てる。住み替え先の物件は自社の新築戸建住宅だけでなく、マンションなども対象としている（図表5）。

各社ともグループのリフォーム会社を抱え、点検・補修サービスの先にある修繕や増改築需要を取り込んでいるほか、積水ハウスやミサワホーム、セキスイハイム系では買取再販事業も展開している。また、一部では仲介手数料の割引サービスを実施する例も見受けられる。

図表5 主要ハウスメーカーにおける不動産流通関連事業

	積水ハウス系	ダイワハウス系	ミサワホーム系	旭化成ホームズ系	セキスイハイム系
独自査定(スムストック査定)	●	●	●	●	●
買取保証	▲			●	●
住み替えローン(低金利等)	●			●	
買取再販事業	●		●		●
関連リフォーム会社(無料点検・長期保証との連動等)	●	●	●	●	●

●:対応 ▲:必要に応じて対応(HP上の明示内容) 仲介は系列不動産会社の取り扱い

資料:各社ホームページ等から作成

図表6 長期のメンテナンスサポート体制とリフォーム、仲介査定業務の連携例

	旭化成ホームズ (ストックヘーベルハウス)	セキスイハイム
対象住宅の構造等 サポートシステム	鉄骨系プレハブ住宅 ロングライフ基準を提示 ●60年点検システム ・1・2・5年目の点検 ・以降5年ごとの点検(30年目まで無料) ・30年目に屋根・外壁防水設備の交換等 ・基礎躯体構造は60年以上メンテナンスフリー ●邸別ハウスカルテ ・建築経過、設計図、仕様書、使用部材設備、点検修繕履歴を引き継ぎデータベース化 ・アフターサービス・中古仲介時に活用	鉄骨系プレハブ住宅 新築時の部材情報の邸別管理システム ●60年長期サポートシステム ・2年目までの3回の定期点検 ・5年目から5年ごとの定期診断 ・60年間の長期サポート証明書の発行 ●住宅保証残期間証明書 ・「構造」「防水」に関わる部位について新築時より20年間保証(無償補修) ●築20年以上の耐震基準適合証明書 ・証明書の発行(一部有償)
リフォーム会社	旭化成リフォーム ・ライフスタイルの変化に応じた改修・改築の実施	セキスイファミエス ・上記サポートに基づく改修・改築の実施
仲介会社と査定方法	●旭化成不動産レジデンス ・98年から仲介開始、11年1月で1100棟超 ・物件情報で土地・建物価格を区分明示 ※スムストック方式による査定	●セキスイハイム不動産 ・20年までの保証期間中、上記定期診断によるメンテナンス実施を条件に査定 ※スムストック方式による査定

資料:各社ホームページ等から作成

既存の販売物件に対して独自の査定システムを有効に機能させるには、良好な状態を維持するためのサポートシステムがカギとなる。特に長期にわたるサポートシステムを提供している2社を例にみると、旭化成ホームズのストックヘーベルハウスやセキスイハイムなどは60年間の長期にわたる点検プログラムを用意している。旭化成では30年目まで無料の5年ごとの点検プログラムがあり、30年目には屋根・外壁防水設備の交換や開口部等のシーリングなどを実施。基礎や躯体構造を構成する部材は、点検プログラムの利用を前提に60年以上のメンテナンスフリーを謳っている。近年、認知度が高まってきた住宅履歴書の先駆けとなる邸別ハウスカルテも完備し、アフターサービスや仲介査定時の参考資料として活かされている(図表6)。

セキスイハイムも新築時に使用した部材の邸別情報管理システムを持ち、前オーナーから引き継がれる60年の長期サポート証明書を発行するほか、住宅保証残期間証明書を提供。構造や防水部分の瑕疵に関して新築時から20年間の無償補修を保証している。また、築20年以上の物件に対しては耐震診断に基づく耐震基準適合証明書も発行している。両社とも劣化に強い高い住宅性能をアピールする体制が確立されているが、老朽箇所に対しては必要に応じてグループ内のリフォーム会社と連携し修繕を促す体制も整えている。こうした一連の仕組みが、建物部分を適切評価する独自査定を可能にしたと言える。

3. 既存住宅の査定・販売事例

一般査定との差異化を図るスムストック

ハウスメーカー各社が取り組む独自の査定システムは「スムストック」と呼ばれ、大手ハウスメーカー10社で構成される優良ストック住宅推進協議会により運営されている。同協議会では、参加社共通の「優良ストック住宅」を定義し、これを満たす住宅に対して共通の査定方式を採用、その普及に努めている。この仕組みの推進にあたっては専用の査定マニュアルを作成し、同マニュアルに基づいてのみ査定・販売を行うことができる協議会認定のスムストック住宅販売士という資格制度を設けている。これは、ハウスメーカー各社で特徴ある部材や施工方法等の建築知識を正しく理解し、適正に評価できる査定者を育成することを目的としている。

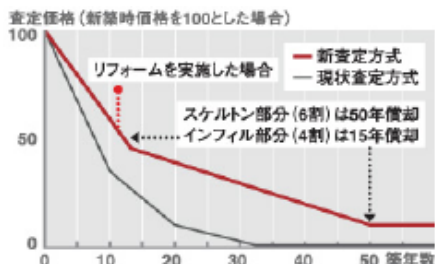
この査定手法は、建物部分を評価する際に利用されるが、基本的な考え方は再調達価格に流通耐用年数に応じた現価率を乗じる原価方式に基づいている。その最大の特徴は建物価格を主要構造部からなる

図表7 スムストック査定方式の概要

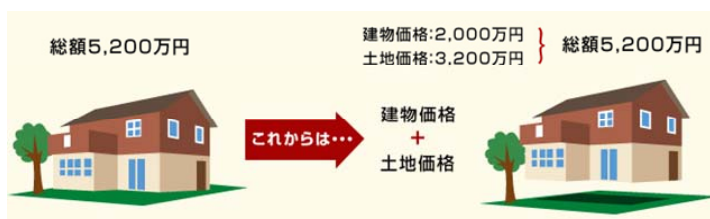
■一般の査定とスムストック査定の違い

比較内容	一般の査定	スムストックの査定	比較結果
優良ストック住宅の基準がある	×	○	優良ストック住宅推進協議会における各社合意の独自の基準を持つ
点検済みの物件を査定する	△	○	一般的には、査定する為の検査(インスペクション)を行うケースは少ないが、スムストック査定で扱う物件は定期点検もしくは査定時点検済みとなる
土地と建物を分けて価格を表示する	×	○	売却時に、土地と建物を分けて価格を表示する
スケルトン(構造躯体)とインフィル(内装・設備機器等)に分けて査定する	×	○	躯体(スケルトン)がインフィルと同様に減価することなく、スケルトンとインフィルに分けて査定することで、建物の適正な査定ができる。スムストックとして認定されれば、築50年にわたる資産価値を評価する
付帯物も各メーカーの特徴に応じて詳細に査定	△	○	付帯物に関しても、各メーカー毎に評点を定め、詳細に評価する
再調達価格は、請負契約時価格を基本とする	×	○	施工会社が把握容易な購入時の請負契約価格を基本に査定する(但し、請負契約が不明等の場合、予め定められた基準価格に基づく)
優良ストック住宅推進協議会の定める研修カリキュラムの修了者が査定する	×	○	宅地建物取引主任者を有し、各社メーカーが規定した試験に合格し、かつ優良ストック推進協議会が定めた規定により、会員各社が認定した者が査定を行う

■スケルトンとインフィルに分けて査定



■土地と建物を分けて価格を表示



出典:優良ストック住宅推進協議会ホームページ等

再生事業でも多彩な
取り組み

スケルトン部分（価格比率 6 割）と内装・設備のインフィル部分（同 4 割）に分けて算出する点にある。スケルトン部分の償却期間は 50 年、インフィルは 15 年に設定され、スケルトンに価格が重み付けされているため、通常より査定価格は高めに算定される。また、リフォーム加算の項目もあり、15 年以内に実施した修繕工事費の残存価値の一部を査定価格に加算する。こうした処理により一般の仲介会社に比べて売り出し価格を高く設定できるほか、建物価格と土地価格を分けて表示することで物件価格の透明性を高め、優先的な受託に結びつける意図がうかがえる（図表 7）。

既存の販売物件に対するこの査定方法は各社の囲い込み戦略として捉えられるが、一部メーカーではより積極的な中古物件の再生事業にも取り組んでいる。旭化成ホームズでは前述のように買い取り保証を実施しているが、積水化学工業では「再築システムの家」と称して、既存販売住宅の建物部分のユニットを外し工場で分解リニューアルする再築リノベーション事業を行っている。同事業ではユニット部分を買取り、別の現場に移設し販売するケースもある。

積水ハウスでは「エパーループ」の名称で、既存販売住宅をオーナーから買い取り、必要な箇所は現場でリニューアルした上で再販する事業を展開。ミサワホームも同様の事業に乗り出し、岸和田市に本社を置くフジ住宅も在来工法の住宅を中心に再生事業を行うなど、各社で多彩な取り組みがみられる（図表 8）。

ユニークな
再築システム

中でも特徴的なのが、積水化学工業と積水ハウスの取り組みである。積水化学工業の「再築システムの家」では、セキスイハイムの特徴を活かし、現場で建物をユニット単位で解体。工場に搬入し、新築と同様の品質検査とメンテナンスを行った上でリニューアル施工し、最終

図表 8 主要ハウスメーカーの中古住宅再生事業

企業名	事業(ブランド)名	特徴
旭化成ホームズ	ストックヘーベルハウス	60年点検システムと邸別ハウスカルテに基づき、必要に応じてリフォーム、スムストック査定に基づき仲介。 買取保証、住み替えに係るつなぎ融資も用意
積水化学工業	再築システムの家	鉄骨系住宅ハイムのユニットを買取り、生産工場で大規模改修を施した後、新規分譲地に移築して販売
積水ハウス	エパーループ	同社が供給した鉄骨系住宅を施主から買い取り、新たな住まい手に再販
ミサワホーム	ホームエバー	既存の販売住宅をスムストック査定で評価し買取。 必要なメンテナンスやリフォームを行った後、建物保証付きの再生住宅として販売
フジ住宅	快造くん	中古住宅を買取り、再生して販売する改装付き中古住宅

買取再販事業では
販売価格から逆算

検査の後、現場に再搬入して建築する仕組みとなっている。これは単なるリノベーションでなくユニット工法の特長を最大限に活かした取り組みであり、様々なライフステージの変化にも対応している。現地での建物再生だけでなく、建物を買取った上で別の土地に移築・分譲することや、一部ユニットを取り払う減築や間取りの変更なども可能にしている（図表9）。現状の法令下での対応となり、年代によっては対応しない商品もあるが、ユニット工法ならではのユニークな手法と言え、国土交通省の長期優良住宅先導的モデル事業にも採択されている。こうした部材の再利用や減築・間取りの変更などは、在来木軸住宅でも一部で採用可能であり、今後は技術面やコスト面の制約をクリアしながら同様の取り組みが広がることが期待される。

積水ハウスの「エバーループ」は、基本的に現場でのリノベーションに基づく買取再販事業である。同社が過去に販売した鉄骨系・木造系住宅を買取対象とし、リノベーションは建物の内装・外観・設備・間取りの全てに及ぶ。耐久性や耐震性・断熱性など長期優良住宅に準拠した性能を確保し、同事業も国土交通省のモデル事業に採択されている。現場では構造・劣化状況の確認を行い、築20年以上の物件に

図表9 既存住宅再生事業の事例

■セキスイハイム・再築システムの概要

		
Reduce 廃棄物削減・長期使用	Reuse 再利用	Recycle 再資源化
廃棄物の発生そのものを抑制すること、原材料の効率的な利用・製品の長寿命化を通じ、設計・製造から流通まで廃棄物となる資源の利用を極力少なくすることです。	使用を終えた製品を、必要に応じ適切な処置を施し、基本的な形を変えずに再び用いることです。再利用化プロセスにおける環境負荷が少なくなります。	有価物の再生使用を旨とせず、一度使用された製品や製造に伴い発生する副産物を回収し、原材料としての再利用と焼却熱のエネルギーとしての再利用があります。



出典: 積水化学工業ホームページ

■積水ハウス・エバーループの概要

①リノベーションの対象

- ・内装・外観・設備・間取りのトータルリフォーム
- ・耐久性・耐震性・維持管理・居住空間・断熱性・バリアフリー・履歴・長期優良住宅に適した性能

②10年保証

- ・保証期間が過ぎた物件の構造躯体と防水を新たに10年間保証する「ユートラス保証」を全物件に適用



③買取・再販価格

- ・純正のリフォーム技術と独自の査定システムにより買い取り

- ・一般的な仲介査定(売却予定価格)と異なり、エバーループの査定は買取価格となる。
- ・買取査定価格は、再分譲予定価格から再生費用と諸費用を除いて計算する「逆算方式」。
- ・土地価格は一般的な仲介査定と同様に計算し、建物価格は新築時の70%程度で計算し再分譲価格とする。
- ・一般的な仲介と異なり、エバーループの買取査定では仲介手数料は発生しない。



出典: 積水ハウスホームページ等

については耐震適合証明書を発行。新耐震基準以前の物件や構造部材の交換・補強が必要と判断された場合は、耐力壁の追加や間仕切基礎の追加等の工事が行われる。販売物件には構造躯体と防水の10年保証が付いており、3ヶ月・1年・10年の定期巡回サービスが付加されている。

買取価格の査定については、一般的な仲介査定と異なり再分譲価格を想定した逆算方式を採用。建物価格は同社の新築価格の70%程度とし、再分譲価格から再生工事費用・税金等の諸費用を差し引いた額を買取価格としている。購入時の融資に関しては、提携ローンの利用により分譲価格が評価額となる優遇措置を用意する。このほか、築年数に関わらず登録免許税の軽減措置や不動産取得税の特例、買換え・交換時の長期譲渡所得の課税特例なども受けられ、多様なメリットをアピールしている。

ここで取り上げた様々な取り組みは、ハウスメーカーならではの住宅性能や施工品質に裏づけされた先導的な事例と言えよう。しかし、長期間のメンテナンスプログラムや点検サポートシステムは、一部の在来木軸住宅の施工会社でも導入が始まっており、住宅履歴の蓄積が進め

ば、それに基づいた適正な建物評価が普及する可能性は高い。一般的な水まわりや外観上のリフォームだけでなく、様々なライフスタイルへの対応や住宅性能の向上を目指したリノベーションが広がりつつあるなか、既存の物件の資産価値を高める機運は着実に高まっている。ハウスメーカーの先導的な取り組みは、不動産流通業界の近い将来の姿とも言えそうだ。

特集 中古戸建住宅需要と地域動向

近畿圏の中古戸建住宅市場は相対的に軟調だが、中古マンション市場と同様に地域ごとの取引状況には差異がみられる。前回に続いて、今回は中古戸建について住宅需要のベースとなる転居行動や世帯構成、住宅ストックなどに着目し、中古戸建住宅取引との関係を捉える。

1. 世帯移動と中古戸建住宅取引

- 今回対象とした2010年度の年間成約件数20件以上の114都市のうち、成約件数が前年比で増加したのは78都市と全体の68.4%を占めた。
- 世帯数と中古戸建住宅成約件数の増減率から都市別のタイプを捉えると、最多は双方とも増勢傾向にある51都市で、次いで多いのは世帯が減少する中で成約件数が増加した27都市であった。

2. 取引水準と物件属性

- 中古戸建住宅取引は持家戸建ストックの多い都市で活発だが、枚方市や高槻市など相対的に成約件数のボリュームが大きい都市なども存在し、各都市の市場性にはややばらつきがみられる。
- 取引率(=年間成約件数÷持家戸建住宅ストック数)の上位都市は、5年前に比べて取引率の上昇が目立つが、敷地面積を抑えた安価な物件や築浅物件に対するニーズが広がった(図表1)。戸建住宅はストック数が膨大で終の棲家となるケースも多く、取引率は相対的に低い。
- 取引率と成約価格の関係では、価格水準の高い都市ほど取引率がやや高くなる傾向もみられるが、主要エリアは郊外の地価水準の低い都市を中心とし、中古マンションほど両者の関係は強くない。

3. 世帯構成と中古戸建住宅取引

- 核家族世帯と取引率の関係では、この世帯比率が高い都市ほど取引率は高く、中古戸建がファミリー世帯の受け皿となっている傾向がわかる。
- 40～50歳代の人口比率が高い都市では取引率も高く、戸建取引が活発なエリアでは世帯主年齢の高い需要が中心。今後は郊外の戸建住宅から都心などへの住み替えがさらに活発化する可能性があり、豊富な戸建ストックや高齢化を背景に流通拡大の余地が大きいことが認識される。

図表1 中古戸建住宅の都市別取引率(2010年度/上位15都市)

No.	市区町村	取引率		成約価格		土地面積		建物面積		築後年数		
		成約件数 (件)	取引率 (%)	取引率 05年差(%)	成約価格 (万円)	価格 05年比(%)	土地面積 (㎡)	土地面積 05年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 05年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 05年差(年)
1	川辺郡 猪名川町	57	0.66	0.22	1,656	-20.4	225.6	-19.5	111.6	-16.2	22.5	6.6
2	三田市	136	0.59	0.00	2,054	-9.1	214.6	-1.6	127.0	5.3	17.0	0.6
3	北葛城郡 王寺町	27	0.51	0.08	1,884	-8.5	270.0	40.3	117.7	10.9	22.4	0.2
4	川西市	197	0.50	-0.07	1,821	-16.7	164.8	0.0	106.6	-0.1	21.0	-0.3
5	生駒市	140	0.49	0.04	2,274	-12.6	217.6	1.9	116.6	1.6	21.4	-0.7
6	京都市 西京区	138	0.47	0.09	2,702	-1.0	124.3	0.9	103.4	7.9	21.4	-1.7
7	神戸市 西区	203	0.44	0.06	2,631	0.8	184.8	2.8	120.3	6.2	18.8	1.1
8	河内長野市	125	0.44	0.03	1,756	-13.7	197.7	6.1	114.6	6.1	23.2	1.8
9	京都市 北区	118	0.43	0.16	2,309	-25.8	103.7	-7.4	95.0	-5.8	24.3	-1.4
10	宝塚市	172	0.43	0.15	2,627	-8.6	153.8	-10.8	113.2	-0.3	20.9	-2.0
11	神戸市 北区	201	0.41	-0.04	1,780	-12.2	189.0	-0.7	116.8	0.4	19.9	-0.1
12	城陽市	95	0.40	0.01	1,516	-14.2	107.9	9.9	86.8	2.0	25.5	4.3
13	神戸市 垂水区	147	0.40	0.07	1,854	-10.2	130.7	-3.3	100.8	1.3	24.9	0.7
14	神戸市 須磨区	90	0.40	-0.00	1,944	-7.9	136.3	-4.6	101.6	-2.0	24.5	2.0
15	大阪市 住之江区	40	0.40	0.06	1,484	-8.7	55.8	-4.8	94.2	10.5	27.3	7.2

*取引率=年間成約件数÷持家戸建住宅ストック数。2010年・2005年とも年間成約件数20件以上確認された区市町村を対象

1. 世帯移動と中古戸建住宅取引

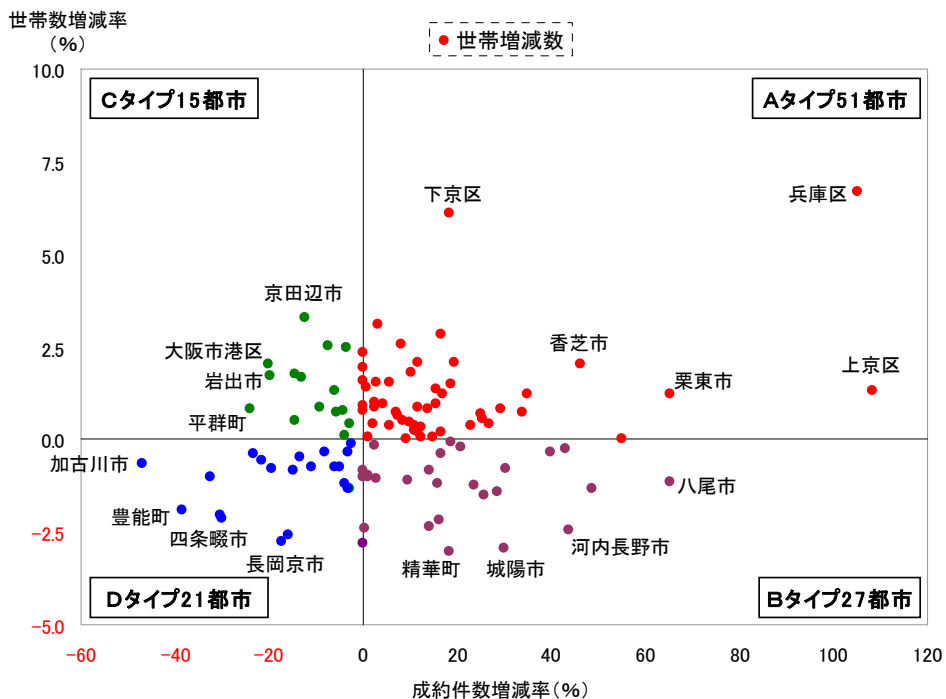
戸建成約と世帯数双方の増加都市が最多

近畿圏の中古戸建住宅市場は価格面で相対的に軟調に推移しているが、詳細にみると中古マンション市場と同様にエリアごとの様々な特徴が認められる。世帯の移動状況や住宅ストックの状況、世帯構成といった地域の構造的な要因がその背景にあるとみられる。本特集では、前号に引き続き市場の地域的要素と中古戸建住宅取引との関係について探ることとする。

戸建住宅需要も基本的には地域の世帯数とその移動状況に依拠すると考えられるが、ここではまず都市別の世帯数と中古戸建住宅成約件数の動きを捉える。図表2は世帯数と成約件数の増減率から各都市を4つのタイプで捉えたものだが、今回対象とした2010年度の年間成約件数20件以上の114都市のうち、成約件数が前年比で増加したのは78都市と全体の68.4%を占めた。最も多いのはAタイプ（51都市・シェア44.7%）で、神戸市兵庫区や京都市上京区・下京区のほか、香芝市や栗東市など人口流入により世帯数が増加する都市において住宅需要が旺盛で中古戸建住宅取引も活発となっている。ただ、同じ奈良県の王寺町や滋賀県の大津市、近江八幡市などでは中古戸建取引はほとんど増加しておらず、新築戸建やマンションなど他の物件が世帯数増加の受け皿となっている可能性が高い。

次いで多いBタイプ（27都市・同23.7%）には、郊外の住宅地と

図表2 都市別の世帯数と中古マンション取引量の増減率（2010年度・対前年度比）



資料:世帯数/近畿2府4県統計資料

■タイプ別の対象都市一覧（2010年度・対前年度比）

タイプ	市区町村	成約件数 増減率	世帯数 増減率	タイプ	市区町村	成約件数 増減率	世帯数 増減率	タイプ	市区町村	成約件数 増減率	世帯数 増減率
Aタイプ	京都市 上京区	108.3	1.3	Bタイプ	八尾市	65.3	-1.1	Dタイプ	堺市西区	-2.5	-0.1
	神戸市 兵庫区	105.0	6.7		京都市 南区	48.8	-1.3		岸和田市	-2.8	-1.3
	栗東市	65.4	1.2		河内長野市	43.7	-2.5		交野市	-3.2	-0.3
	大阪市 西成区	55.0	0.0		東大阪市	43.0	-0.3		神戸市 須磨区	-3.2	-1.4
	香芝市	46.2	2.0		泉佐野市	40.0	-0.3		富田林市	-3.8	-1.2
	大阪市 東成区	34.8	1.2		大阪市 生野区	30.3	-0.8		羽曳野市	-4.9	-0.8
	京都市 西京区	34.0	0.7		城陽市	30.1	-2.9		泉南市	-5.9	-0.8
	高槻市	29.2	0.8		池田市	28.6	-1.4		大阪市 鶴見区	-8.0	-0.3
	摂津市	26.7	0.4		堺市南区	25.8	-1.5		泉南郡 熊取町	-10.8	-0.8
	京都市 北区	25.5	0.6		大阪市 平野区	23.8	-1.2		堺市東区	-13.6	-0.5
	甲賀市	25.0	0.7		枚方市	20.9	-0.2		大阪狭山市	-14.7	-0.9
	大阪市 住吉区	23.1	0.4		高砂市	18.8	-0.1		亀岡市	-15.8	-2.6
	神戸市 灘区	19.6	2.1		精華町	18.5	-3.0		長岡京市	-17.4	-2.8
	和泉市	18.8	1.5		守口市	16.7	-0.4		姫路市	-19.5	-0.8
	京都市 下京区	18.5	6.1		三木市	16.1	-2.2		阪南市	-21.4	-0.5
	宝塚市	17.0	1.2		京都市 山科区	15.8	-1.2		大阪市 阿倍野区	-23.3	-0.4
	大東市	16.7	2.8		川辺郡 猪名川町	14.0	-0.8		四條畷市	-30.0	-2.2
	吹田市	16.5	0.2		松原市	14.0	-2.4		向日市	-30.2	-2.1
	堺市北区	15.7	0.9		箕面市	9.5	-1.1		芦屋市	-32.5	-1.0
	堺市中区	15.4	1.4		西宮市	3.0	-1.1		豊能郡 豊能町	-38.5	-1.9
	豊中市	15.0	0.0		堺市 美原区	2.6	-0.1		加古川市	-47.1	-0.7
	大阪市 淀川区	13.6	0.8		宇治市	1.2	-1.0				
	湖南市	12.5	0.3		明石市	1.1	-1.0				
	神戸市 垂水区	12.2	0.0		川西市	0.5	-2.4				
	門真市	11.7	2.1		大阪市 旭区	0.0	-0.8				
	伊丹市	11.6	0.2	高石市	0.0	-1.0					
	三田市	11.5	0.9	大阪市 東住吉区	0.0	-2.8					
	大和郡山市	11.1	0.4	Cタイプ	神戸市 北区	-2.9	0.4				
	大阪市 住之江区	11.1	0.2		大阪市 西淀川区	-3.7	2.5				
	守山市	10.3	1.8		八幡市	-3.8	0.1				
	大和高田市	10.0	0.5		紀の川市	-4.3	0.8				
	茨木市	9.0	0.0		京都市 右京区	-5.5	0.7				
	寝屋川市	8.5	0.5		生駒市	-6.0	1.3				
	京都市 中京区	8.1	2.6		神戸市 長田区	-7.5	2.5				
	木津川市	7.5	0.6		生駒郡 三郷町	-9.1	0.9				
	橋本市	6.9	0.7		京田辺市	-12.5	3.3				
	京都市 左京区	5.6	1.5		藤井寺市	-12.9	1.7				
	尼崎市	5.5	0.4		和歌山市	-14.4	0.5				
	橿原市	4.2	1.0		堺市堺区	-14.5	1.8				
	草津市	3.3	3.1		岩出市	-19.6	1.7				
	彦根市	2.9	1.6		大阪市 港区	-20.0	2.0				
	奈良市	2.6	1.0		生駒郡 平群町	-24.1	0.8				
	東近江市	2.4	0.9								
	京都市 伏見区	2.2	0.4								
	神戸市 西区	1.0	0.1								
	大津市	0.8	1.4								
	北葛城郡 王寺町	0.0	2.4								
柏原市	0.0	2.0									
近江八幡市	0.0	1.6									
神戸市 東灘区	0.0	0.9									
大阪市 城東区	0.0	0.8									

して戸建住宅ストックも多い八尾市や河内長野市、城陽市、精華町などが該当するが、世帯数が減少する中で中古戸建住宅が他の持家や賃貸住宅より選好されているとみられる。成約件数が減少したCタイプ（15都市・同13.2%）は、中古戸建住宅より新築戸建や持家マンション、賃貸住宅などが増加する世帯の転居先として選択されているようだが、対象都市は最も少ない。京田辺市や大阪市港区、平群町などが対象となるが、和歌山県内では岩出市のほか和歌山市、紀の川市などの主要都市が該当し、中古戸建市場は低調だったことがわかる。

成約件数と世帯数双方が減少するDタイプ（21 都市・同 18.4%）も少数派だが、加古川市や豊能町、四条畷市、長岡京市などが該当し、地域の住宅需要は落ち込んでいる様子がうかがえる。

2. 取引水準と物件属性

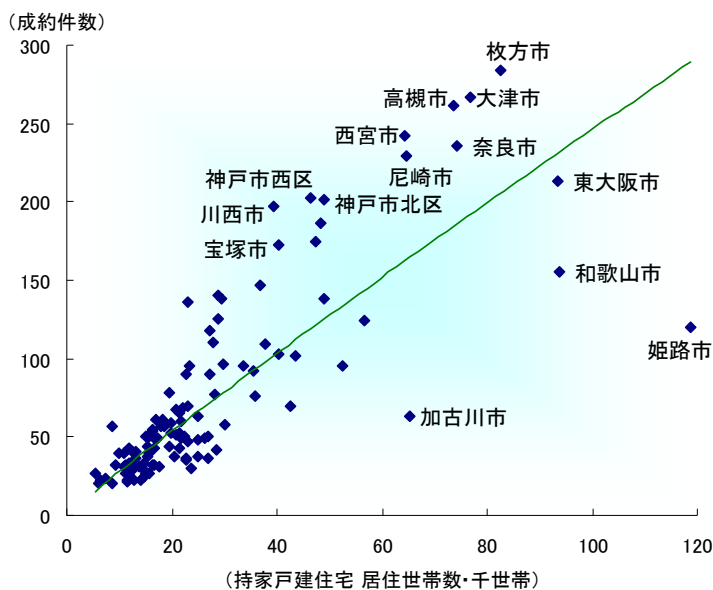
戸建取引率が最も高いのは猪名川町

次に、中古戸建住宅取引の多寡とその物件属性等との関係を捉える。取引の多寡については、持家戸建住宅ストックに対する成約件数の比率である「取引率（=年間成約件数÷持家戸建居住世帯数）」の指標を用い、この数値が高いと一定のストックに対して取引が活発に行われていると考えられる。

取引率算出のベースとなる持家戸建住宅ストック数と中古戸建住宅成約件数の関係をみると、両者の相関は高い（図表3）。これは中古マンションと分譲マンションストックの関係と同様だが、マンションと比較すると姫路市や加古川市、和歌山市など相関の中心ラインからやや外れた相対的に成約件数のボリュームが小さい都市や、逆に枚方市、大津市、高槻市など取引水準が高い都市も存在し、市場性にはややばらつきがみられる。

取引率の上位30都市を求めると、最も高い都市は兵庫県猪名川町（0.66%）だが、中古マンションで最も高い京都市東山区（3.22%）と比べると取引率の水準は低い。戸建住宅は過去に蓄積された住宅ストックが膨大なことや、住戸規模が小さく転居が行われやすい中古マ

図表3 持家戸建住宅ストック数と中古戸建成約件数の関係（2010年度）



資料：持家戸建住宅居住世帯数／2010年国勢調査

図表4 中古戸建住宅の都市別取引率（2010年度／上位16～30都市）

No.	市区町村	成約件数 (件)	取引率 (%)	取引率 05年差(%)	成約価格 (万円)	価格 05年比(%)	土地面積 (㎡)	土地面積 05年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 05年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 05年差(年)
16	京都市 山科区	110	0.39	-0.03	1,515	-11.1	84.4	-1.6	85.7	2.0	23.1	0.5
17	京都市 伏見区	186	0.38	0.05	1,622	-8.1	85.5	2.3	85.5	1.5	23.3	-0.1
18	西宮市	242	0.38	0.00	3,325	10.8	154.5	-1.4	118.6	1.3	18.6	-0.0
19	宇治市	175	0.37	-0.05	1,843	-14.6	116.4	-3.6	95.1	-5.5	22.5	0.5
20	京都市 南区	61	0.36	0.07	1,604	-10.1	65.1	-6.6	85.0	4.2	21.8	-0.7
21	栗東市	43	0.36	0.17	1,964	-2.6	182.9	-4.6	106.3	-1.6	18.2	-4.3
22	高槻市	261	0.35	0.04	2,477	6.8	113.1	5.1	101.6	2.3	21.3	-0.2
23	尼崎市	229	0.35	0.02	1,994	11.7	78.0	16.2	95.0	16.1	21.3	-1.6
24	精華町	32	0.35	0.10	2,189	-15.9	165.9	-15.4	108.6	-3.9	15.8	2.0
25	大津市	267	0.35	-0.04	1,651	-11.6	163.8	2.5	106.0	-0.5	20.2	-0.2
26	生駒郡 平群町	22	0.35	-0.09	1,362	-11.8	221.5	11.3	117.1	12.6	26.2	1.7
27	枚方市	284	0.34	-0.02	1,771	-2.0	114.5	10.4	101.9	10.3	22.7	-0.0
28	神戸市 灘区	55	0.34	0.11	3,321	0.7	106.9	13.9	111.8	7.0	15.9	2.1
29	交野市	61	0.33	0.13	1,933	-10.0	134.6	12.8	104.7	2.6	23.3	3.3
30	京都市 上京区	50	0.33	0.06	2,124	-23.3	68.9	-22.4	76.0	-22.8	21.2	-4.9

*取引率=年間成約件数÷持家戸建住宅ストック数。2010年・2005年とも年間成約件数20件以上確認された区市町村を対象

ンションに比べて終の棲家となるケースが多く、流通市場に乗りにくいことが背景にあるとみられる。

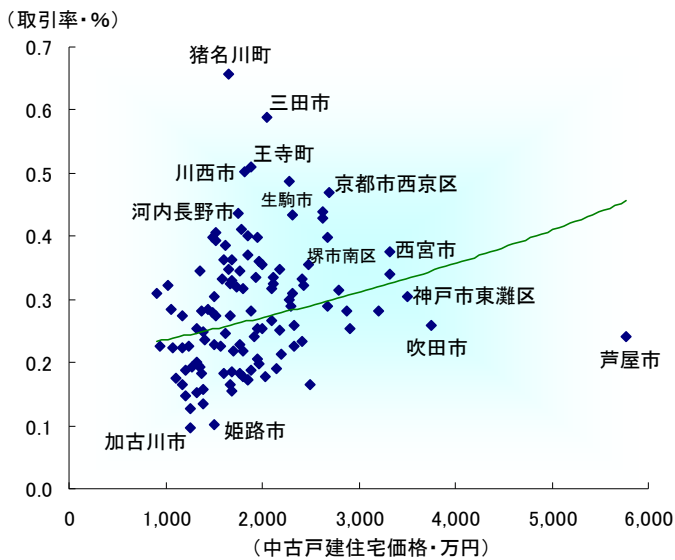
2位以下は三田市や王寺町、川西市、生駒市、京都市西京区、神戸市西区などの順となっており、郊外の戸建住宅団地が集中する都市が上位にランクインしている（P1・図表1、図表4）。中古マンションと同様に10年度と算出に利用した国勢調査の前回調査年次である05年度と比較すると、ほとんどの都市で取引率は上昇している。05年度の年間成約件数は8,731件だったのに対し、10年度は9,512件で8.9%増加しており、住宅ストックの増加を上回る水準で中古戸建取引が伸びたことがわかる。

一方、成約価格は05年比で上位30都市中25都市が下落し、上昇したのは西宮市や尼崎市、高槻市など5都市にとどまる。土地面積は半数の15都市で縮小し、下落の背景には土地面積の縮小もあるとみられ、敷地面積を抑えてより安価な物件を求める傾向が強まった。ただ、建物面積はあまり縮小しておらず、戸建住宅の特長である住戸のゆとりを求める動きは大きく変化していない。築後年数は過去5年間で平均築年数が5年以上伸びたのは2都市にとどまり、築浅物件に対するニーズが広がったことをうかがわせる。

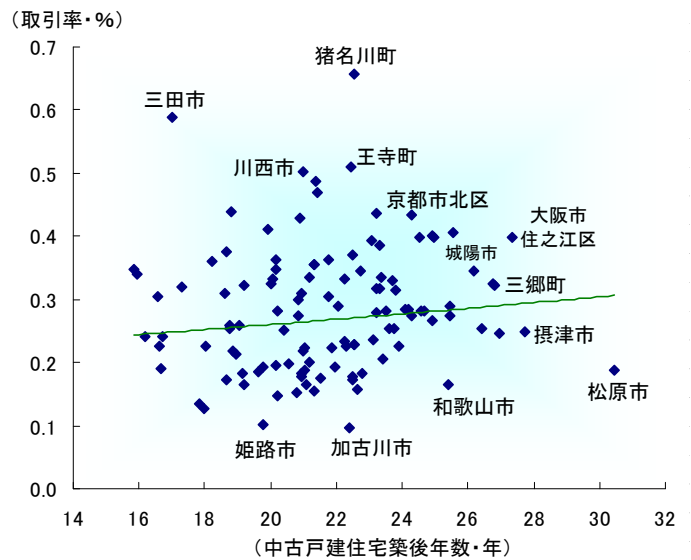
郊外の安価なエリアで 高い戸建取引率

次に、取引率と成約価格の関係をみると、価格水準の高い都市ほど取引率は比較的高くなる傾向にある（図表5）。中古マンションと同様に、価格水準の高さは基本的に地域の住宅需要の強さを表すと考えられるが、取引率上位の猪名川町や三田市、王寺町、川西市などの成約価格は必ずしも高くない。中古戸建市場の主要なエリアは地価水準の低い郊外に位置しており、中古マンションほど両者の関係は強く

図表5 中古戸建住宅取引率と成約価格の関係



図表6 中古戸建住宅取引率と築後年数の関係



ない。

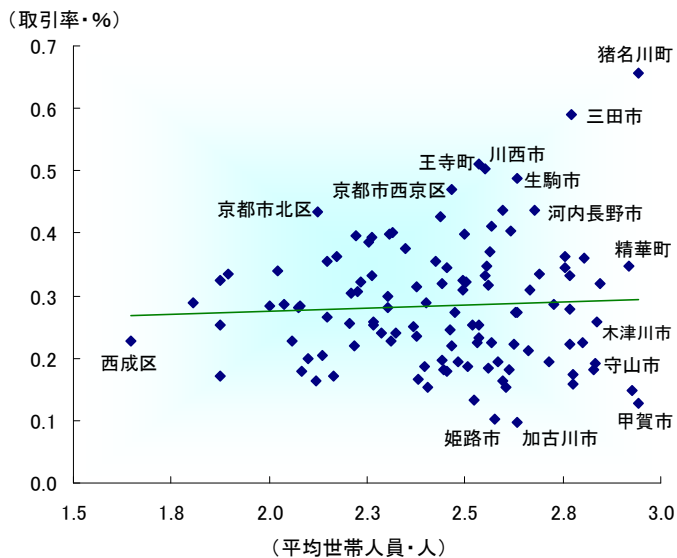
築後年数と取引率の関係では、さらに両者の相関は低くなる。ただ、築後年数を経るほど取引率が高い都市が多くなる傾向もみられ、経年ストックが多い中古戸建市場の特徴を表している。しかし、猪名川町や三田市など取引率の高いエリアの築後年数はあまり高くなく、一定の築浅物件が流通する市場では中古戸建が取引されやすくなる傾向もあることがわかる（図表6）。

3. 世帯構成と中古戸建住宅取引

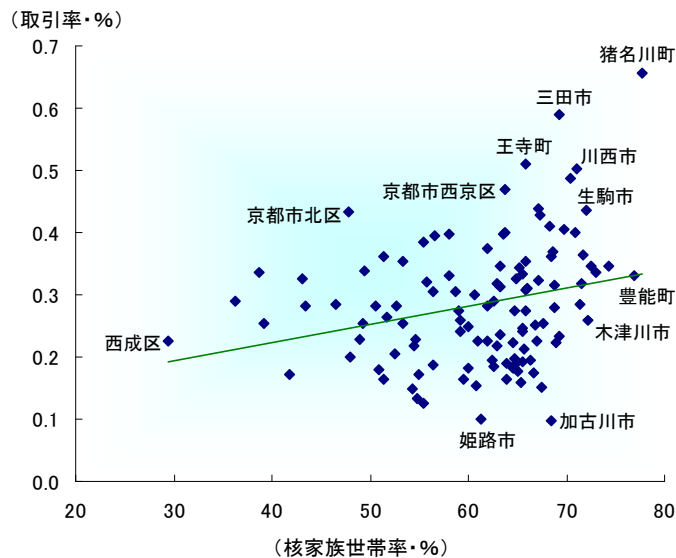
ファミリー世帯の受け皿となる中古戸建

最後に、取引率と地域の世帯構成との関係について捉えることにする。各都市の平均世帯人員と中古戸建住宅取引率の関係をみると、ほとんど相関が認められず、同じように家族数が多い都市でも取引率には違いがある（図表7）。これは中古マンションに比べて多様な世帯構成を持つエリアに、中古戸建市場が広く分布しているためとみられる。ただ、核家族（親と子からなるファミリー）世帯との関係をみると、この世帯率が高い都市ほど取引率はやや高くなる傾向にある（図表8）。猪名川町の核家族世帯率は77.6%に達し、三田市や川西市、生駒市なども70%前後を占める一方、ファミリー世帯の比率が最も低い大阪市西成区（29.4%）は取引率が0.23%と低い水準にとどまり、中古戸建がファミリー世帯の受け皿となっている傾向を示す。核家族世帯率が比較的高い姫路市や加古川市の取引率は低いが、同エリアの価格水準は低く一次取得向けの新築物件も豊富とみられ、中古

図表7 中古戸建住宅取引率と世帯人員の関係



図表8 中古戸建住宅取引率と核家族世帯率との関係

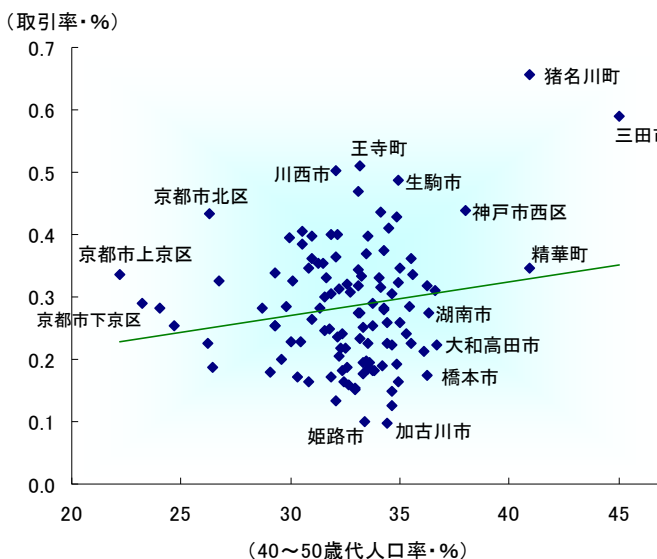


資料：平均世帯人員・核家族世帯率／2010年国勢調査

戸建住宅の市場性は他地域よりも低いとみられる。

世帯主年齢との関係では、40～50 歳代の人口比率が高い都市で取引率が比較的高くなる傾向がみられた（図表9）。上述のようなファミリー世帯率が高い都市では世帯主が40～50 歳代に該当するケースが多いが、猪名川町や三田市では同人口率が40%を超え、精華町や神戸市西区、生駒市、王寺町、川西市でも30%を超えるなど、戸建取引が活発なエリアでは中古マンションより高い年齢層の需要を背景に持つことが改めてわかる。近年は、子供が独立したより高い年齢層で都心回帰やマンション回帰の動きがみられるが、今後は郊外の戸

図表9 中古戸建住宅取引率と世帯主年齢構成



資料：40～50歳代人口率／2010年国勢調査

建住宅を売却し、住み替える動きがより活発化する可能性がある。現状では取引率が低い都市も多いが、豊富な戸建住宅ストックや高齢化を背景に、中古戸建流通の拡大余地は大きいことを認識すべきだろう。

市況トレンド 2011年10~12月期の近畿圏市場

2011年10~12月期の近畿圏市場は中古マンション・戸建住宅とも件数が増加し、特に新規登録件数の増加による供給過剰感から価格は下落で推移している。購入マインドは改善しつつあるが外部環境の不透明感は払拭されず、安価な物件に需要が集まる市況は続くと思われる。

1. 中古マンション市場の動き

- 11年10~12月期中古マンション成約件数は3,680件で前年比2.1%増と11期連続の増加を維持(図表1)。一方、新規登録件数は5期連続増で過去最高を更新し、需給は緩和方向に。
- 成約価格は1,683万円で1.0%下落し2期ぶりのマイナスに。新規登録価格もマイナス0.5%で、新規登録と成約価格の乖離率はやや拡大し、需給は緩やかに弱含みに転じつつある。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,595件で前年比2.9%の増加を回復したが、新規登録件数もプラス5.1%と増勢が続く(図表2)。成約件数に対する新規登録件数の倍率はやや拡大した。
- 成約価格は1,882万円で前年比マイナス4.0%と4期連続で下落し、下落率が拡大。ただ、供給過剰感のある新規登録価格の下落率が6.2%とさらに拡大し、双方の乖離率はやや縮小した。

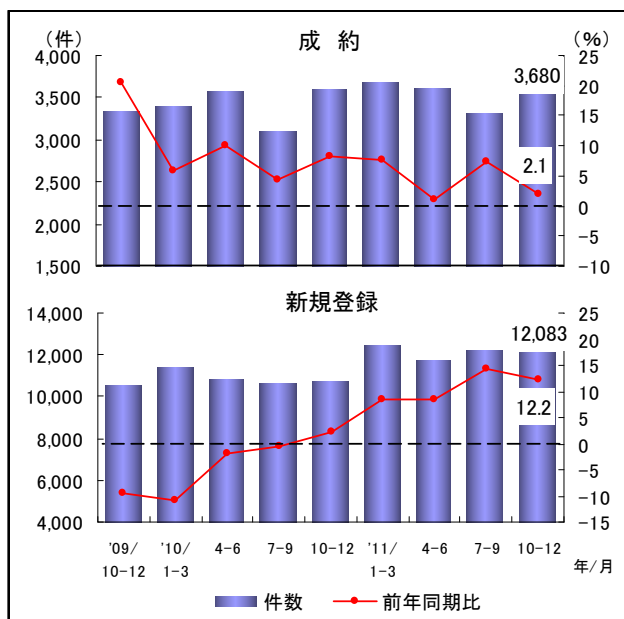
3. 近畿圏市場の方向

- 11年10~12月期は中古マンション・戸建ともが件数はプラスだが、価格はマイナスと弱含み。購入マインドは改善しているが不動産業の景況感は悪化を見込んでおり、当面は一進一退の展開に。

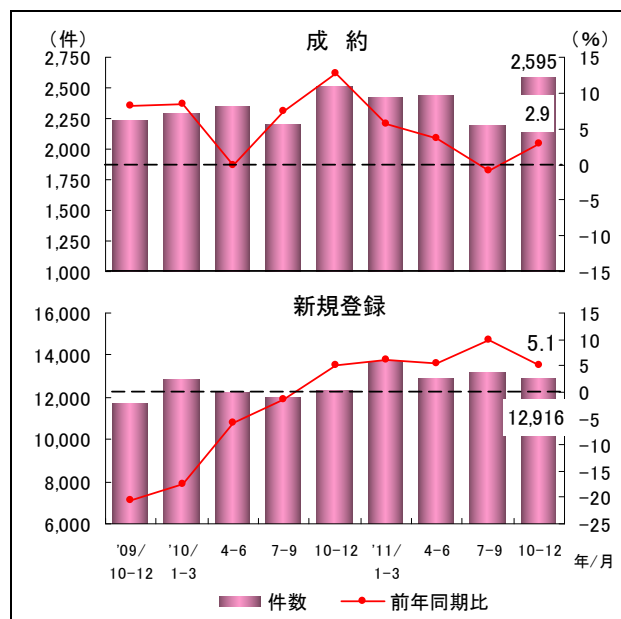
4. 関連不動産市場の動き

- 11年10~12月期の賃貸マンションの賃料単価は京阪神とも下落に転じ、弱含みが続く。前期比では京都市や神戸市が若干上昇したが、賃料が明確な下げ止まり傾向を示した訳ではない。
- オフィス空室率は大阪・梅田、淀屋橋・本町、京都市、神戸市のいずれのエリアも11年を通して低下した。募集賃料は京都市がプラスに転じ、需給状況の改善が募集賃料にも影響を与え始めた。

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



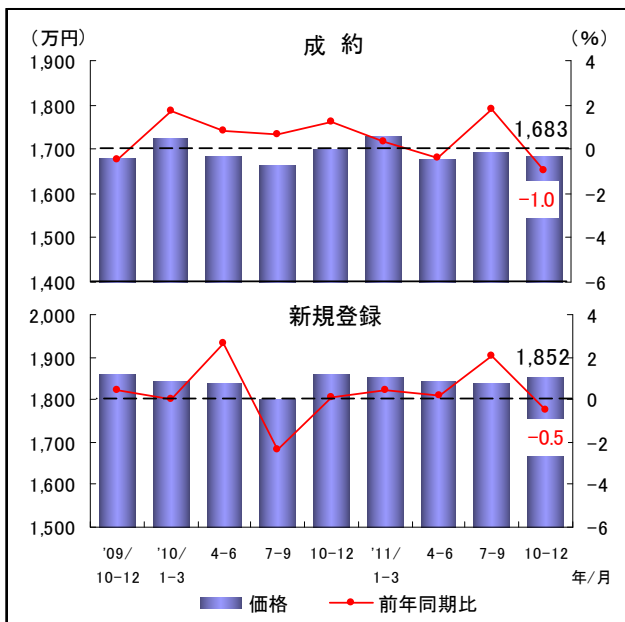
1. 中古マンション市場の動き

成約・新規登録とも
価格が下落

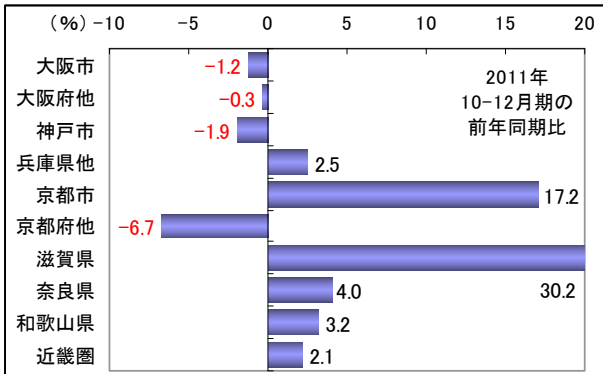
2011年10～12月期の成約件数は、3,680件で前年同期比2.1%増と4～6月期の7.3%増から縮小したものの、11四半期連続の増加で推移した。10～12月期としては過去最高の水準となり、中古マンション市場は基本的に堅調さを維持している（P1・図表1）。一方、新規登録件数は12,1083件で前年比プラス12.2%と5期連続の増加となり、増加率は2ケタ台を維持している。新規登録件数も10～12月期としては過去最高の水準にあり、依然としてリーマンショック直後（09年1～3月期12,828件）に次ぐ供給が続いている。成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は、10～12月期が3.4倍と7～9月期の3.3倍からやや拡大し、需給は徐々に緩和に向かいつつある。

10～12月期の平均成約価格は1,683万円で前年比マイナス1.0%と前の期のプラス1.8%から再び下落に転じた。新規登録価格も1,852万円で前年比マイナス0.5%となった（図表3）。新規登録に対する成約物件の価格乖離率は、マイナス8.1%と7～9月期の8.0%よりやや拡大し、供給過剰感が強まるなかで価格調整の遅れが生じている。

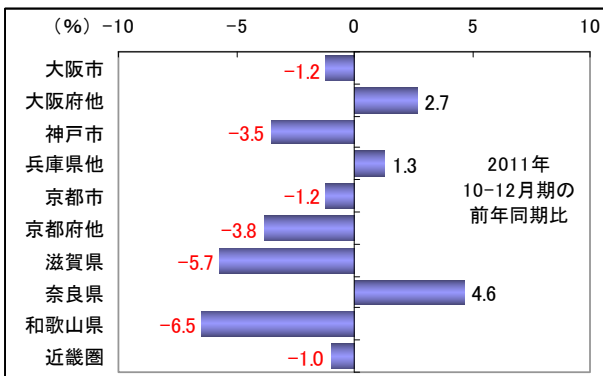
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



主要エリアの下落で 市場は減速

11年10～12月期の成約件数の動きをエリア別にみると、主力となる中古マンション市場での減少が目立った。9エリア中、近畿圏の中古マンション取引量の63.8%を占める大阪市、大阪府他、神戸市、京都府他の4エリアで減少がみられた(図表4)。一方、京都市は4期連続で成約件数は増加している。近畿圏市場における主なエリア別の成約件数シェアは、大阪府他(27.1%)、大阪市(19.9%)、兵庫県他(17.8%)、神戸市(14.2%)、京都市(8.5%)の順であった。

成約価格は大阪市・神戸市・京都市の京阪神各市をはじめ、大阪府他、兵庫県他、奈良県を除く6エリアで下落し、下落したエリアの取引シェアは近畿圏全体の約半数にのぼる(図表5)。件数・価格ともプラスとなったエリアは阪神間を中心とする兵庫県他と奈良県のみで、他エリアは取引が増加しても価格は下落するなど、総じて安価な物件に需要が集まる傾向がみられた。各エリアの成約価格は大阪市が1,865万円、京都市が1,844万円、兵庫県他が1,799万円で近畿圏平均を上回り、以下、大阪府他(1,628万円)、神戸市(1,595万円)、滋賀県(1,545万円)、京都府他(1,318万円)、奈良県(1,190万円)、和歌山県(826万円)の順であった。

件数に価格を乗じた成約報告ベースでの取扱高は、京都市(前年比15.8%増)や滋賀県(同22.7%増)など5エリアで拡大したが、近畿圏全体の伸びは1.1%増にとどまった。近畿圏全体の取扱高は10～12月期として過去最高を記録したが、減速するエリアも広がっており、これまでの拡大基調に陰りが見え始めている。

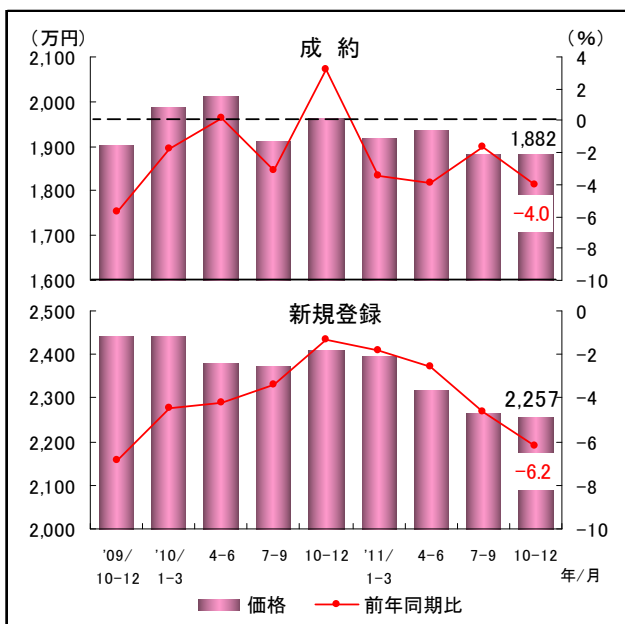
2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建も件数増加 価格は下落傾向

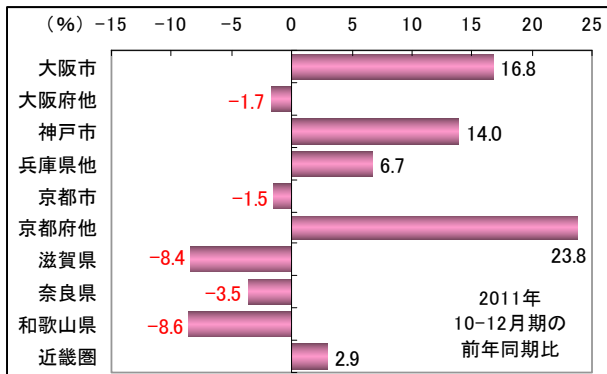
中古戸建住宅の11年10～12月期の成約件数は2,595件で前年比プラス2.9%、新規登録件数は12,916件でプラス5.1%と、中古マンションと同様に成約・新規登録件数とも増加となった(P1・図表2)。成約件数は10～12月期の水準としては過去最高水準となり、成約に対する新規登録の件数倍率は5.5倍と7～9月期と同じ水準を維持し、件数ベースでの中古戸建市場は比較的堅調に推移した。

一方、10～12月期の成約価格は1,882万円で前年比マイナス4.0%、新規登録価格は2,257万円で同6.2%と下落率はさらに拡大し、価格面での軟調さは続いている(図表6)。ただ、新規登録に対する成約価格の乖離率はマイナス17.5%と前の期に比べて0.5ポイント縮小し、価格調整が進んでいる様子がうかがえる。成約件数の増加はこうした動きを背景に、より安価な物件取引が拡大した結果とみられる。

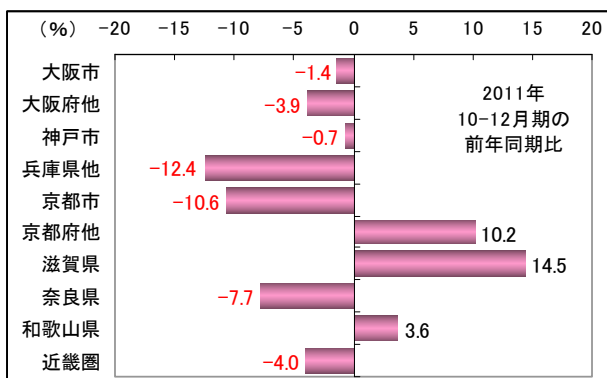
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表7 中古戸建住宅件数の府県地域別増減率



図表8 中古戸建住宅価格の府県地域別変動率



取引シェア8割のエリアで
価格が下落

エリア別の成約件数をみると、11年10～12月期は9エリア中近畿圏取引量の4割以上を占める4エリアで増加した。いずれも高い伸びを示しており、10～12月期としては過去最高の水準を記録している(図表7)。一方、成約価格は京都府他と滋賀県、和歌山県を除く6エリアで下落し、近畿圏市場の8割以上を占める地域で中古戸建価格は下落した(図表8)。ただ、前期比ベースでみると大阪市や大阪府他、京都府他、滋賀県などで上昇し、近畿圏全体でもほぼ横ばいとなっており、売り出し価格の調整が続くと成約価格の下落が収束する可能性も考えられる。

エリア別の成約価格は神戸市が2,096万円、兵庫県他が1,944万円、京都市が1,939万円、京都府他が1,898万円、大阪府他が1,897万円、近畿圏平均を上回り、以下、大阪市(1,764万円)、奈良県(1,737万円)、滋賀県(1,728万円)、和歌山県(1,205万円)の順となっている。成約価格の下落が続いたため、取扱高は近畿圏全体でマイナス1.2%と3期連続で縮小したが、大阪市(15.2%増)や神戸市(13.2%増)、京都府他(36.5%増)、滋賀県(4.8%増)の4エリアは拡大し、特に神戸市は10～12月期としては過去最高の水準に達した。このように、軟調な中でも戸建取引を伸ばすエリアは散見され、価格調整を背景とした市場の方向感はずしも悪くはない。

3. 近畿圏市場の方向性

件数増加、価格下落で
需給はやや緩和方向

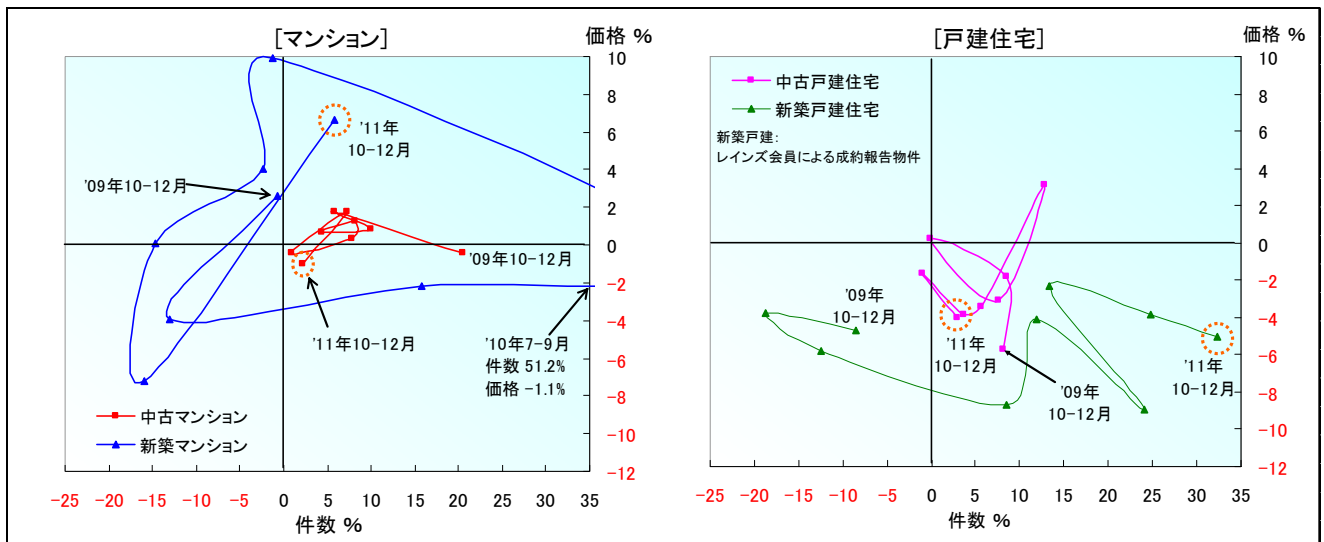
成約件数と成約価格の前年同期比から市況を捉えると、中古マンション市場はやや弱含みとなり、中古戸建市場と同様のポジションに変化していることがわかる。11年10～12月期の成約中古マンションは件数が2.1%プラスに対し、価格は1.0%のマイナスとなりやや市況後退の局面に変化した(図表9)。中古戸建は直近2年間でほぼ件数増・価格下落の局面に位置しており、中古マンション市場はこうした軟調なポジションに近づいてきた。

内閣府が12年2月に公表した11年12月の景気動向指数(9月分より算定方法見直し)によると、先行指数と一致指数はやや改善したが動きは緩やかで、生活実感に近い家計消費や失業率などから構成される遅行指数も含めて東日本大震災直前の11年2月の水準を回復していない(図表10)。欧州債務問題や円高の長期化、電力不足など景気の先行き不透明感は依然として根強く、大阪府内を中心とした中小企業の景況感調査(大阪信用金庫・11年12月)でも不動産業の12年の景気予想は悪化するとの回答が6割以上を占める。

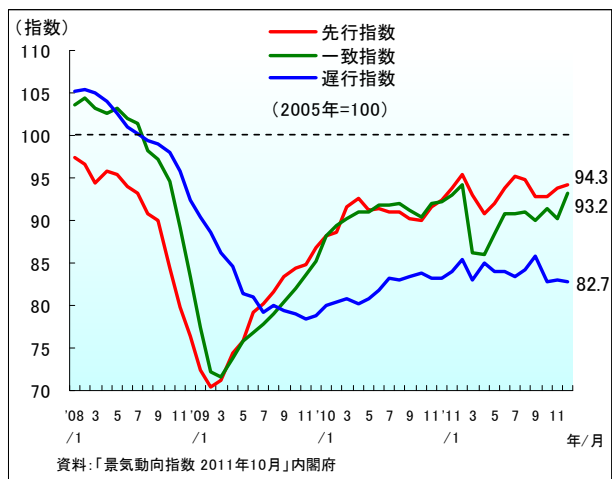
一方、不動産の購入マインドは昨年夏から徐々に回復し、12月には106と大きく改善し「買い時」判断が優勢となった(図表11)。景況感の悪化から物件の価格調整圧力が強まり値頃感が広がってきたことや、フラット35Sや住宅エコポイントの復活、各種住宅減税の継続などもマインドの好転に影響を与えた可能性が考えられる。

成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率から市場の循環的な需給動向を捉えると、中古マンション・戸建とも件数倍率は上昇しつつあり、売り物件の余剰傾向が強まっている。一方、価格調整の進展で乖離率

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)

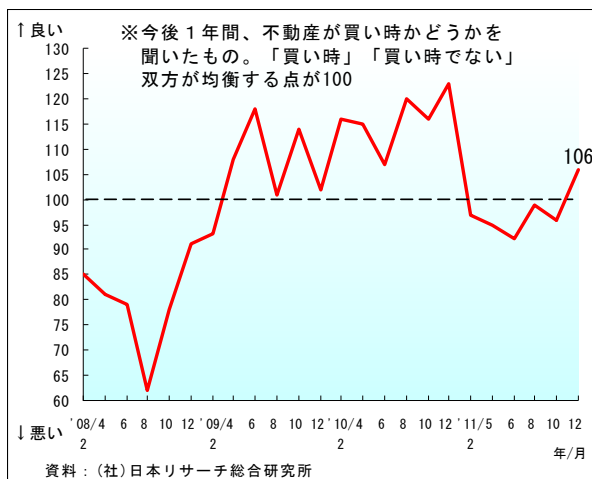


図表 10 景気動向指数



*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11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
 *連行指数: 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

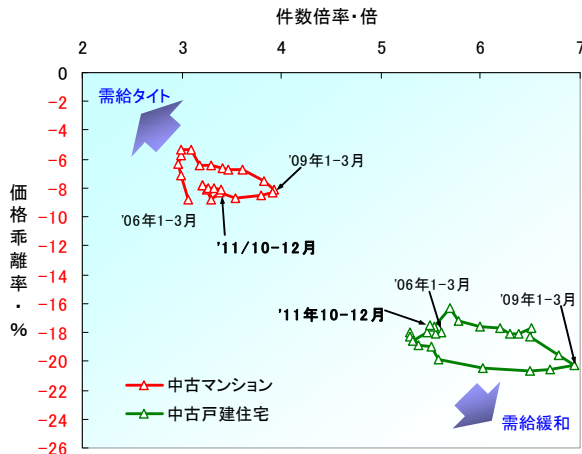
図表 11 不動産購買態度指数 (近畿)



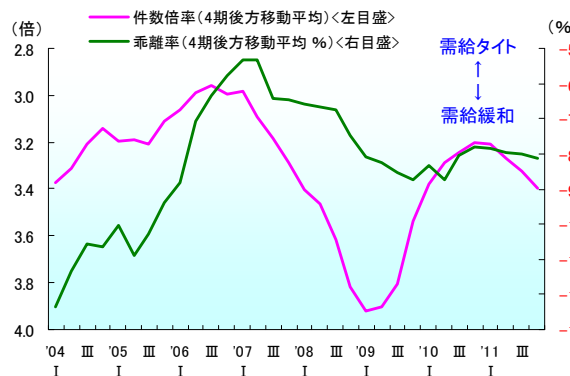
の拡大は目立たず、中古戸建ではむしろ縮小しつつある(図表 12)。現状では供給過剰感が強まるものの、市場における価格調整は比較的機能しているとみられ、急速な需給緩和(市況後退)局面への移行はないと考えられる。当面は、不透明な外部環境と中古住宅市場の需給状況を背景に一進一退の動きが続きそうだ。

図表 12 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

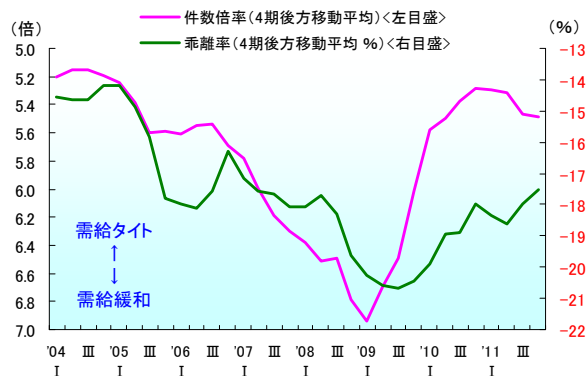
A. 中古住宅市場の需給ポジション (B.とC.の合成図)



B. 中古マンションの件数倍率と価格乖離率



C. 中古戸建住宅の件数倍率と価格乖離率



4. 関連不動産市場の動き

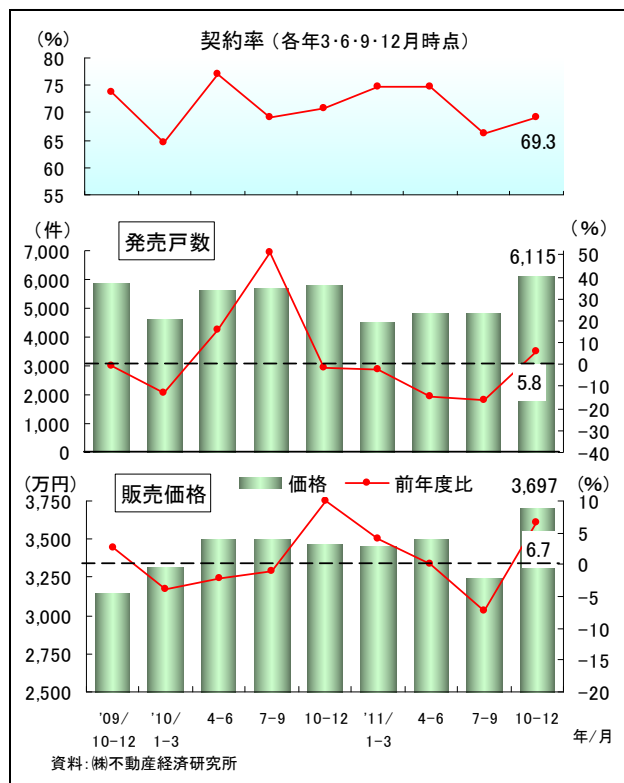
販売増に転じた 新築マンション市場

近畿圏の10～12月期の新築マンション発売戸数は6,115戸で前年比プラス5.8%と5期ぶりの増加となり、供給調整の動きを脱しつつある。依然として大阪市内のタワーマンションや神戸市、阪神間などで供給が集中し近畿圏全体の平均価格は上昇しているが、各エリアの販売価格は前年比で抑えられている。ただ、契約率は7割弱にとどまり、販売在庫は11年後半から緩やかに増加し、即日完売物件は減少している。購入予算の上昇が望めない中、販売価格を抑制することで需要をつなぎとめている構図が見受けられる(図表13)。

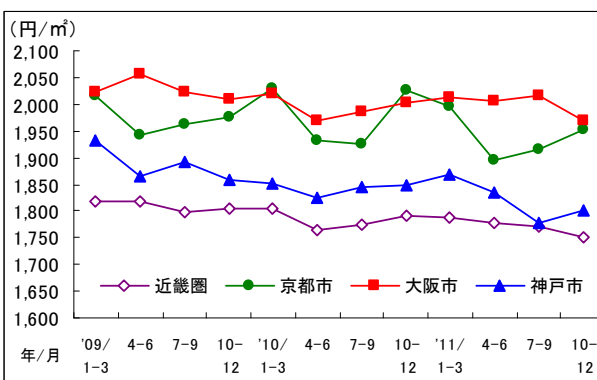
マンション賃料単価 再び軟調に

賃貸マンション市場の四半期別動向を見ると、11年10～12月期の近畿圏の成約賃料単価は前年比マイナス2.3%と下落率が拡大し、引き続き市況は軟調な状況にある。大阪市・神戸市・京都市の京阪神各市とも賃料単価は下落し、京都市は4期続けて下落している。前期比ベースでは京都市や神戸市で上昇に転じ、変化の兆しもみられるが、賃料が明確な下げ止まりの傾向を示した訳ではない。近畿圏平均の成約㎡単価は1,751円で、大阪市は1,968円、京都市は1,951円、神戸市は1,801円と、いずれも2千円台を下回った(図表14)。

図表13 新築マンションの販売状況



図表14 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(%)

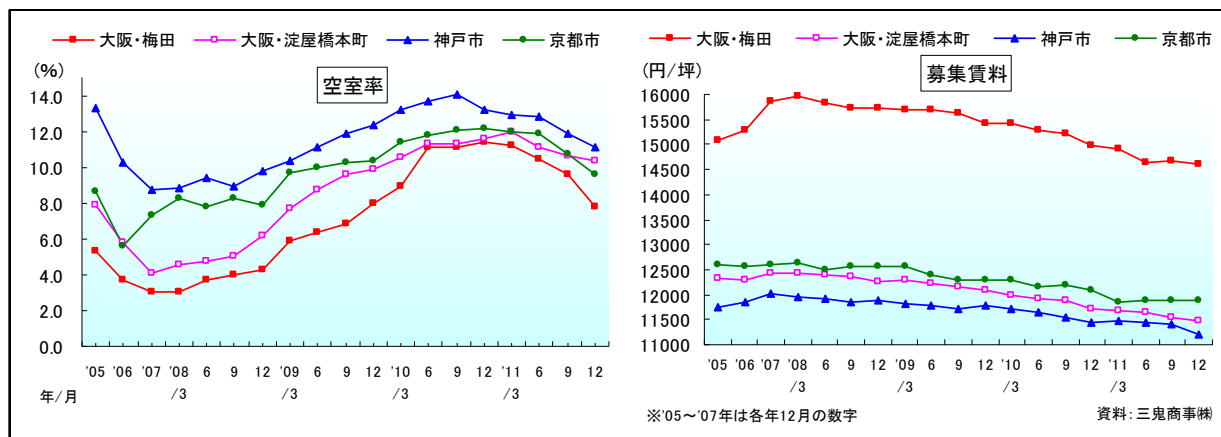
	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
'09年1-3月	-1.5	1.0	-3.1	0.4
4-6	-1.7	-4.0	-1.1	-2.3
7-9	-3.3	-3.3	-3.2	-2.1
10-12	-2.3	-4.4	-2.9	-3.7
'10年1-3月	-0.8	0.6	-0.3	-4.1
4-6	-3.1	-0.6	-4.3	-2.2
7-9	-1.2	-1.9	-1.8	-2.4
10-12	-0.6	2.6	-0.4	-0.6
'11年1-3月	-1.0	-1.6	-0.2	0.9
4-6	0.8	-1.9	2.0	0.6
7-9	-0.2	-0.4	1.4	-3.8
10-12	-2.3	-3.7	-1.7	-2.5

低下が目立ってきた
オフィス空室率

京阪神ビジネス地区の11年12月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が7.81%と9月比で1.80ポイントの大幅マイナスとなり、11年3月以降の低下傾向に拍車がかかった。他エリアも空室率の低下が目立ち、淀屋橋・本町は10.33%と9月比でマイナス0.29ポイント、京都市は9.59%で同1.10ポイント、神戸市は11.07%で同0.77ポイントと改善がみられた。

一方、11年12月の坪当たり募集賃料は梅田が14,596円で9月比0.5%下落し、前回から再びマイナスとなった。淀屋橋・本町は11,491円、神戸市は11,205円と下落が続いたが、京都市は11,897円で6月以降プラスに転じており、一部では需給状況の改善が募集賃料に影響を与え始めたとみられる。11年はオフィスの新規供給量が前年の約7割にとどまり、高稼働・満室稼働での竣工がみられたことや、既存ビルでも館内増床や築浅ビルへの転居需要が活発化した。12年も新規供給量の減少や高稼働での竣工のほか、値頃感が出てきた既存ビルへの転居などが見込まれており、空室率の緩やかな改善は続くと思われる(図表15)。

図表15 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・中古戸建とも奈良県他エリアの堅調さが目立ち、特に中古マンションの取扱高が拡大した。一方、和歌山県はマンション・戸建住宅とも弱含みの傾向が強まる結果となった。

1. 取引物件の動向

- 2011年の成約件数上位都市は、中古マンションが例年通り奈良市、生駒市、和歌山市、橿原市の順で、中古戸建も同様だが件数・価格とも前年比でマイナスの傾向が強まった（図表1）。
- 生駒市や和歌山市などでは、前年より物件の割安感が薄れたことが取引減少の背景にあるとみられる。今回ランクインした宇陀市では、住戸にゆとりのある戸建物件の取引が増えた。
- 3エリア別では、奈良市・生駒市、奈良県他とも3期連続で上昇したが成約件数は減少し、高額物件に取引が集中。和歌山県も3期続けて件数が減少、価格も下落し中古マンション市場は軟調に。
- 3エリア別の取扱高は、奈良県他の中古マンションが3期連続で拡大し、主力エリアだった奈良市・生駒市より堅調に推移。一方、和歌山県はマンション・戸建とも大幅に減少した。
- 沿線駅別の上位商圈をみると、中古マンションは上位10駅の顔ぶれが変わらず、近鉄奈良線沿線が10年と同様の7駅がランクイン。中古戸建では4位の榛原、6位の大和西大寺を除く8駅が前年と同じく上位に。今回新たにランクインした近鉄大阪線の榛原は、旧榛原町内の開発団地の最寄駅でやや古いが住戸の広い物件取引が伸びた。

2. 地域別の市場動向

- 今回特徴な動きを示した橿原市周辺エリアでは00年築以降の中古マンション取引が拡大、戸建では経年物件が人気を集めた。和歌山市周辺エリアの中古マンションは、90年代前半の取引が中心。戸建も90年代以降が中心だが00年以降は2割近くに拡大し、今後も需要は広がるとみられる。

図表1 成約件数の都市別TOP10（2011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)	成約件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	成約価格 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)	1万世帯 当たり 成約件数
1	奈良市・生駒市	奈良市	317	4.3	1,278	4.7	17.2	3.5	72.1	0.7	20.4	1.7	20.5
2	奈良市・生駒市	生駒市	106	-10.2	1,294	5.7	17.0	6.0	74.8	-0.3	18.2	-0.3	22.7
3	和歌山県	和歌山市	71	-18.4	1,022	-1.3	15.6	4.3	63.6	-5.3	18.2	0.5	4.7
4	奈良県他	橿原市	70	12.9	1,254	10.0	17.1	13.5	72.1	-1.1	18.3	-0.6	14.0
5	奈良県他	大和高田市	40	-20.0	794	18.0	11.4	18.6	67.9	-1.0	19.3	-0.3	13.7
6	奈良県他	大和郡山市	38	8.6	1,223	3.5	16.3	1.2	73.1	0.1	16.1	0.7	10.4
7	和歌山県	岩出市	38	-15.6	496	-4.3	7.6	-7.9	65.5	4.0	19.1	1.8	19.4
8	奈良県他	香芝市	25	25.0	1,083	-15.7	13.8	-11.8	75.9	-4.4	18.1	3.1	9.0
9	奈良県他	天理市	17	21.4	947	-4.4	13.4	-12.7	69.6	7.1	16.5	3.5	5.7
10	奈良県他	桜井市	16	14.3	889	10.4	12.9	13.4	69.3	-0.6	15.5	-0.7	6.7

■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)	成約価格 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)	1万世帯 当たり 成約件数
1	奈良市・生駒市	奈良市	242	-6.2	2,185	0.5	201.8	-4.0	116.4	-1.7	23.5	0.8	15.6
2	和歌山県	和歌山市	130	-18.8	1,126	-1.9	144.1	-3.5	99.5	-1.0	24.1	-1.0	8.5
3	奈良市・生駒市	生駒市	123	-14.0	2,266	1.0	241.7	6.8	114.8	-1.2	23.8	1.3	26.3
4	奈良県他	大和郡山市	55	-8.3	1,361	-12.2	156.0	-0.5	106.8	3.0	23.0	-1.3	15.1
5	奈良県他	香芝市	54	-1.8	1,817	-3.2	162.8	3.8	112.2	0.5	18.1	0.3	19.4
6	奈良県他	橿原市	54	-5.3	1,375	-17.5	143.2	-9.0	99.7	-9.1	25.5	5.9	10.8
7	和歌山県	岩出市	38	-20.8	956	5.5	126.8	-4.0	95.5	-4.2	17.5	-2.9	19.4
8	和歌山県	橋本市	34	6.3	1,165	-0.5	167.5	-20.2	114.4	-7.9	19.4	-0.2	14.5
9	奈良県他	大和高田市	29	-27.5	1,159	12.9	146.2	6.4	106.8	7.6	25.7	5.1	9.9
10	奈良県他	宇陀市	28	75.0	1,082	-5.6	281.6	12.3	116.0	8.9	29.8	5.4	21.2

1. 取引物件の動向

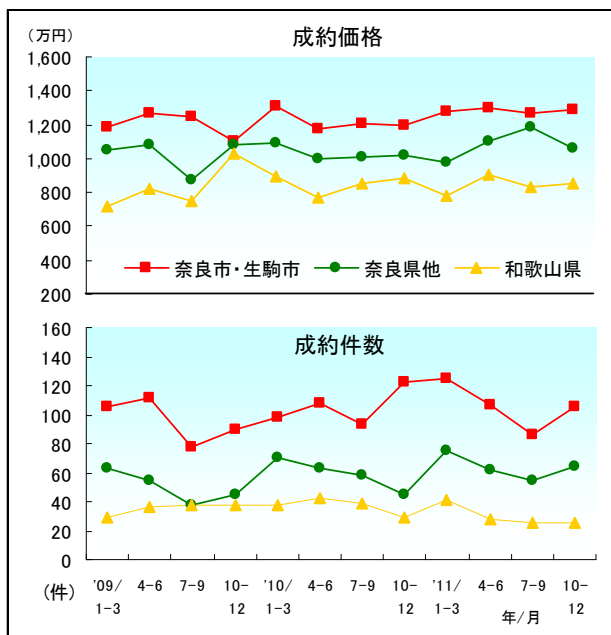
取引の減少目立つ 戸建取引の上位都市

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 (2011 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過年度と同様に 1 万世帯当たり成約件数の多い (取引水準の高い) 奈良市や生駒市の取引量が多く、次いで和歌山市、橿原市、大和高田市の順となった。6 位の大和郡山市と 7 位の岩出市の順位が逆転した以外、上位 10 都市の顔ぶれは前年と同じであった (P 1・図表 1)。上位 10 都市中 6 都市は前年比で成約件数が増加し、特に奈良市、橿原市、大和郡山市、桜井市は件数とともに成約価格も上昇するなど堅調に推移している。一方、成約件数が減少した生駒市や和歌山市、大和高田市などは、前年より築浅で狭小かつ㎡単価の高い物件が取引の中心となっており、市場の割安感がやや薄れたことが背景にあったとみられる。

一方、中古戸建も奈良市、和歌山市、生駒市、大和郡山市の順で成約件数が多く、新たにランクインした宇陀市を除くと昨年と同じ状況にある。橋本市と宇陀市以外の 8 都市は成約件数が減少し、成約価格も 6 都市で下落するなど、中古マンションと異なり中古戸建市場は弱含みの傾向が目立つ。和歌山市や橿原市などは土地・建物面積が縮小したことで成約価格が下落しており、取引が減少する中で住戸規模の小さな物件に集中する傾向が強まった。一方、香芝市や大和高田市、宇陀市などでは取引物件の住戸規模の拡大が目立つ。特に、今回新た

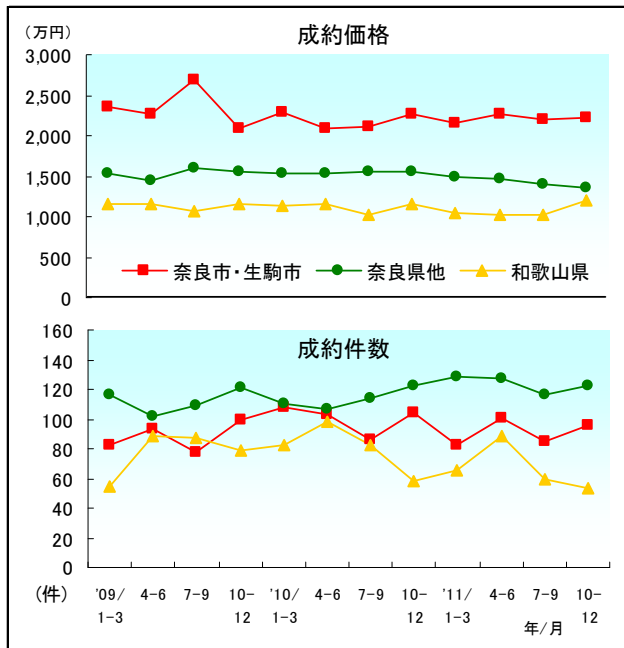
図表 2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■ 年度四半期別の前年比 (%)

四半期	年度四半期別の前年比 (%)			
	奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県	
成約価格	'09/10-12	-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
	'11/1-3	-2.6	-10.5	-12.2
	4-6	9.9	9.7	18.4
	7-9	4.7	17.9	-2.1
	10-12	7.5	4.6	-2.8
	成約件数	'09/10-12	2.3	-6.3
'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
'11/1-3		27.6	7.1	10.8
4-6		-0.9	-1.6	-34.9
7-9		-7.5	-5.2	-35.9
10-12		-14.6	42.2	-13.8

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■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	'09/10-12	-7.8	0.2	21.2
	'10/1-3	-2.0	-0.2	-2.6
	4-6	-7.6	6.6	-0.5
	7-9	-21.4	-3.3	-5.3
	10-12	9.3	-0.4	-0.3
	'11/1-3	-6.5	-2.7	-7.6
	4-6	8.2	-5.4	-10.3
	7-9	4.5	-10.1	0.6
	10-12	-2.4	-12.3	3.6
	成約件数	'09/10-12	8.7	-6.2
'10/1-3		31.7	-5.2	49.1
4-6		10.8	4.9	10.1
7-9		10.3	4.6	-5.7
10-12		4.0	0.8	-26.6
'11/1-3		-23.1	16.4	-20.7
4-6		-1.9	18.7	-10.2
7-9		-1.2	1.8	-28.0
10-12		-7.7	0.0	-8.6

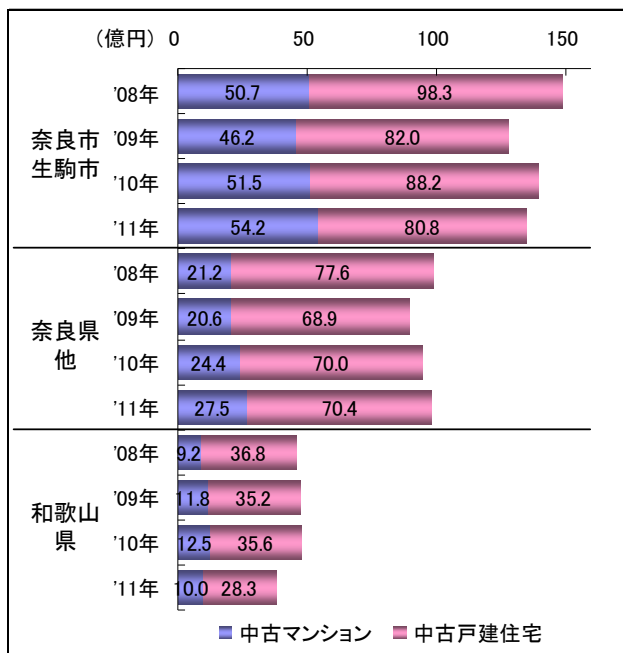
奈良県・和歌山県とも
中古マンション取引減

にランクインした宇陀市は、取引量は少ないものの旧榛原町内の開発団地を抱えて取引水準が高く、住戸規模にゆとりのある物件取引が増えたことが特徴となっている。

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、奈良県内では成約価格が上昇している。奈良市・生駒市、奈良県他とも11年4～6月期から3期連続で上昇したが成約件数は減少しており、割安な物件が減少するなかでやや高額物件に取引が集中した様子が見えてくる(図表2)。和歌山県も3期続けて成約件数が減少し、成約価格も下落していることから同県の中古マンション市場は軟調に推移した。10～12月期の成約価格は奈良市・生駒市が1,287万円、奈良県他が1,063万円、和歌山県は856万円であったが、過去10年で最も価格水準が高かった時期の一つである07年10～12月期と比較すると、各エリアとも1割前後下落したままとなっている。

中古戸建では、奈良県他における成約件数の増加が目立ち、7期連続でプラスを維持している(図表3)。ただ、成約価格は6期続けて下落しており、安価な物件に需要が集中していることがわかる。一方、奈良市・生駒市や和歌山県では成約価格がプラスを示す中で成約件数は減少傾向にあり、やはり割安感がないと取引は拡大しない状況にある。10～12月期の成約価格は奈良市・生駒市が2,220万円、奈良県他が1,358万円、和歌山県は1,205万円となっており、特に奈良市・生駒市は07年当時と比較すると2割近く下げている。

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	'09/10-12	-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
	'11/1-3	24.2	-4.1	-2.7
	4-6	8.9	8.0	-22.9
	7-9	-3.2	11.8	-37.3
	10-12	-8.2	48.8	-16.2
	中古戸建住宅	'09/10-12	0.2	-6.0
'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
'11/1-3		-28.1	13.3	-26.8
4-6		6.1	12.3	-19.4
7-9		3.3	-8.6	-27.6
10-12		-9.9	-12.3	-5.3

堅調に推移した
奈良県他の取扱高

成約件数に価格を乗じた11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が前年比5.2%増、中古戸建が8.4%減、奈良県他は中古マンションが12.8%増、中古戸建が0.6%増、和歌山県は中古マンションが20.0%減、中古戸建が20.6%減となり、奈良県他における市場規模の伸びが目立った。四半期別にみても奈良県他の中古マンションが3期連続で拡大し、中古戸建も11年4~6月期まで拡大するなど、これまでの主力エリアであった奈良市・生駒市に比べて堅調に推移していることがわかる(図表4)。

近鉄奈良線の中古マンション
価格もマイナスに

11年におけるより詳しい動きを鉄道最寄駅別の商圈における成約件数上位10駅からみると、中古マンションは主力の近鉄奈良線沿線が10年と同様に7駅がランクインした。上位10駅の顔ぶれは前年と変わらず、新大宮、学園前、東生駒、生駒、富雄などの順となっている。ただ、取引が減少した駅が前年の2駅から5駅に増え、いずれも成約価格が上昇するなど割安感は低下している。1位の新大宮は築浅物件が取引の中心となり成約単価が上昇した結果、成約件数は前年比で9.7%減少した。

中古戸建では4位の榛原、6位の大和西大寺を除く8駅が10年と同様にランクインした。中古マンションと同じく5駅で成約件数が減少し、近鉄奈良線の近鉄奈良や生駒、近鉄大阪線の五位堂などは、取引物件の住戸規模の拡大によって成約価格が上昇しており、値頃感のある物件取引は減少している。一方、JR関西本線の王寺、大和小泉、

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2011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	近鉄難波・奈良線	新大宮	56	-9.7	1,046	19.1	15.1	14.7	67.2	0.6	23.2	-1.2
2	近鉄難波・奈良線	学園前	54	-5.3	1,199	3.0	15.6	-1.2	72.4	0.8	23.4	3.0
3	近鉄難波・奈良線	東生駒	43	10.3	1,397	6.8	17.5	3.9	78.6	4.2	20.6	-1.0
4	近鉄難波・奈良線	生駒	41	-22.6	1,276	1.2	17.4	4.9	72.0	-4.7	17.0	1.3
5	近鉄難波・奈良線	富雄	41	10.8	1,329	6.3	17.5	1.9	74.0	2.3	15.2	1.5
6	近鉄難波・奈良線	大和西大寺	35	25.0	1,724	-6.5	23.3	-5.4	70.4	-1.8	17.0	3.7
7	近鉄難波・奈良線	近鉄奈良	32	-3.0	964	8.8	14.5	4.1	65.6	4.3	23.3	2.8
8	近鉄大阪線	大和八木	29	31.8	1,544	3.7	20.8	8.4	73.1	-3.1	13.5	-0.7
9	JR関西本線	奈良	24	0.0	1,255	-1.5	16.9	1.9	70.1	-6.1	20.4	2.6
10	近鉄大阪線	大和高田	23	-25.8	890	21.6	12.5	23.6	70.1	-1.7	21.2	0.0

■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	近鉄難波・奈良線	学園前	67	4.7	2,753	1.7	242.6	-6.2	126.6	-4.4	25.3	1.3
2	JR関西本線	王寺	54	3.8	1,615	-14.4	198.1	-14.0	115.6	-0.2	24.4	3.2
3	近鉄難波・奈良線	近鉄奈良	37	-21.3	1,663	9.9	162.7	-4.5	106.6	1.5	20.1	-3.0
4	近鉄大阪線	榛原	28	47.4	1,129	4.9	267.8	1.5	120.1	12.3	27.7	4.4
5	近鉄難波・奈良線	生駒	28	-24.3	2,234	20.6	331.9	76.3	113.1	8.2	22.9	-2.6
6	近鉄難波・奈良線	大和西大寺	28	40.0	1,897	-18.9	187.9	-7.2	117.0	-3.3	25.3	6.6
7	JR関西本線	大和小泉	27	12.5	1,061	-20.5	129.8	-14.6	93.6	-5.4	24.5	-0.4
8	近鉄大阪線	五位堂	27	-10.0	2,933	38.0	229.2	33.4	132.5	22.7	18.4	-0.9
9	近鉄難波・奈良線	富雄	23	-28.1	2,057	-2.6	207.8	13.6	113.8	3.2	22.4	2.8
10	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	21	-4.5	2,995	-3.8	249.3	-0.9	125.9	-7.7	26.6	5.6

近鉄奈良線の大和西大寺などは、成約価格が下落するなかで取引が増加しており、多少狭くても安価な物件を求める傾向がみられる。今回新たに4位にランクインした榛原は、前述のとおり旧榛原町内の開発団地の最寄駅であるが、築年数は古いが住戸規模の広い物件中心となり取引が伸びた(図表5)。

10年の新築マンション 供給は4市にとどまる

新築マンション販売では、奈良県・和歌山県の中で供給対象となった都市が大幅に減少し10年は4市にとどまった。奈良市は例年通り1位となったが、発売戸数は215戸で09年比39.8%減、2位の和歌山市は110戸で同42.7%減、3位の生駒市は50戸で同38.3%減、4位の橿原市は31戸で同64.8%減であった(図表6)。4市の発売戸数

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
2006年	都市名	奈良市	和歌山市	大和郡山市	橿原市	生駒市	香芝市	桜井市	大和高田市	-	-
	発売戸数	623戸	372戸	178戸	163戸	157戸	77戸	73戸	20戸	-	-
	平均価格	3,232万円	2,901万円	2,632万円	2,500万円	3,427万円	2,547万円	2,509万円	2,609万円	-	-
07年	都市名	奈良市	大和高田市	和歌山市	香芝市	天理市	生駒市	桜井市	生駒郡	北葛城郡	大和郡山市
	発売戸数	550戸	314戸	159戸	95戸	83戸	76戸	69戸	67戸	51戸	32戸
	平均価格	3,098万円	2,967万円	2,920万円	2,466万円	2,532万円	3,409万円	2,537万円	3,404万円	2,280万円	3,068万円
08年	都市名	奈良市	和歌山市	天理市	生駒市	北葛城郡	橿原市	葛城市	大和高田市	-	-
	発売戸数	362戸	176戸	109戸	105戸	92戸	79戸	57戸	39戸	-	-
	平均価格	3,191万円	2,981万円	2,476万円	3,344万円	3,500万円	2,650万円	2,462万円	2,906万円	-	-
09年	都市名	奈良市	和歌山市	橿原市	生駒市	葛城市	北葛城郡	天理市	-	-	-
	発売戸数	357戸	192戸	88戸	81戸	74戸	19戸	11戸	-	-	-
	平均価格	2,879万円	3,053万円	2,679万円	2,853万円	2,466万円	3,619万円	2,174万円	-	-	-
10年	都市名	奈良市	和歌山市	生駒市	橿原市	-	-	-	-	-	-
	発売戸数	215戸	110戸	50戸	31戸	-	-	-	-	-	-
	平均価格	3,851万円	2,759万円	3,944万円	2,789万円	-	-	-	-	-	-

資料: 畿不動産経済研究所

*06・08年の9位以下、09年の8位以下、10年の5位以下は該当都市なし

は合わせて406戸と09年の822戸から50.6%減少した。新築マンション供給は大阪市内や阪神間などへの集中が続いており、奈良県や和歌山県内における供給は低迷している。

2. 地域別の市場動向

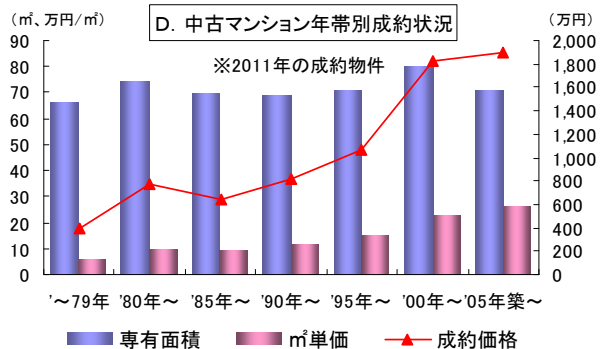
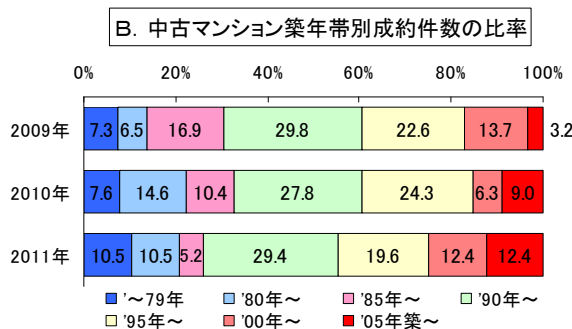
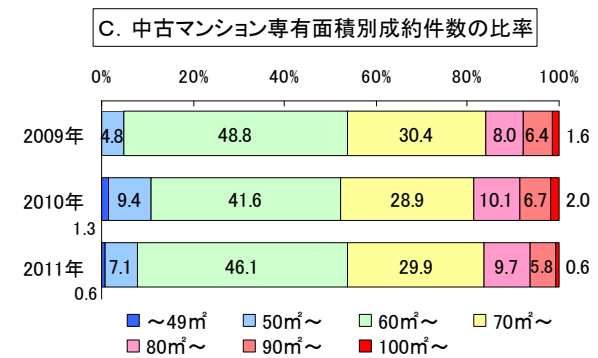
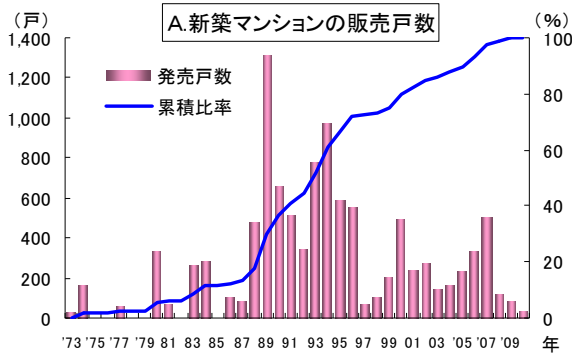
新築供給減で築浅 マンション取引増加

先述のように、奈良県内でも特に奈良県他エリアにおける橿原市や大和高田市、香芝市、桜井市、宇陀市の近鉄大阪線沿線では、中古マンションや中古戸建取引量の増勢傾向がみられた。また、和歌山県内では和歌山市と岩出市などが、取引量の上位にランクインしている。そこで、今回はこれらのエリアを対象にマーケットにおける売れ筋について、築年帯別の動きなどから捉えることにする。

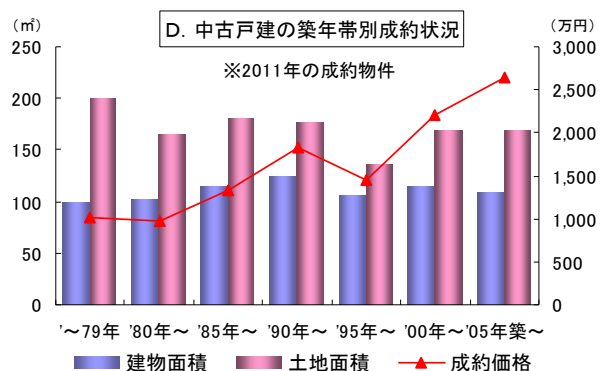
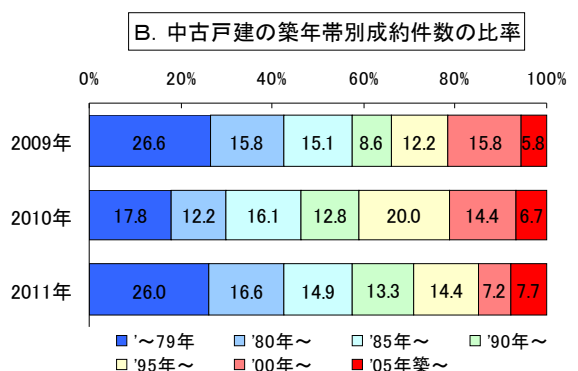
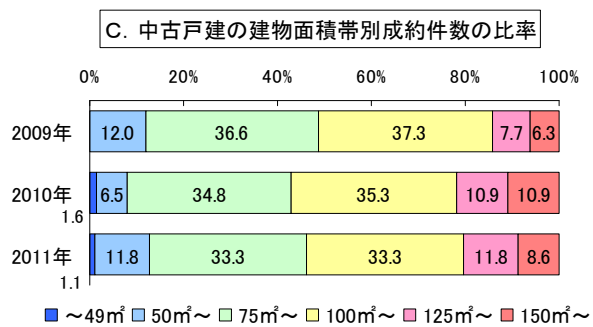
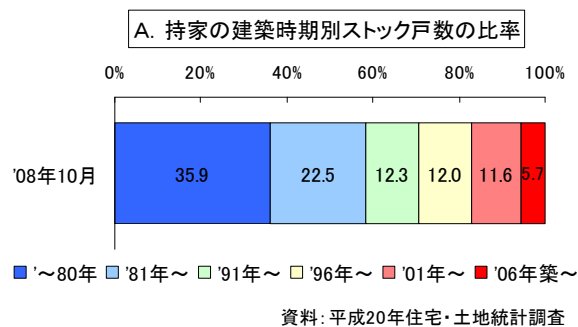
2011年の橿原市・大和高田市・香芝市・桜井市・宇陀市エリアの中古マンションの取引状況をみると、築浅物件の取引が増加していることがわかる(図表7)。同エリアにおける新築マンション供給は90年代から本格化し、90年以降の累積供給戸数は全体の約7割を占める。中古マンション取引も90年築以降のシェアは73.8%にのぼり、マンションストックの構成に近似している。中でも、特に00年築

図表7 橿原市・大和高田市・香芝市・桜井市・宇陀市の中古住宅成約状況

■中古マンションの動向



■中古戸建住宅の動向



以降の比率が拡大しており、11年は前年比で9.5ポイント増の24.8%となった。前述のように、奈良県内の新築マンション供給は減少しており、当該エリアで設備水準の高いマンションをを求める需要は築浅物件に向かっているとみられる。00年築以降の中古マンションでも平均1,800万円台と割安感があり、専有面積も70~80㎡台とゆとりがあり、需要が顕在化しやすいようだ。

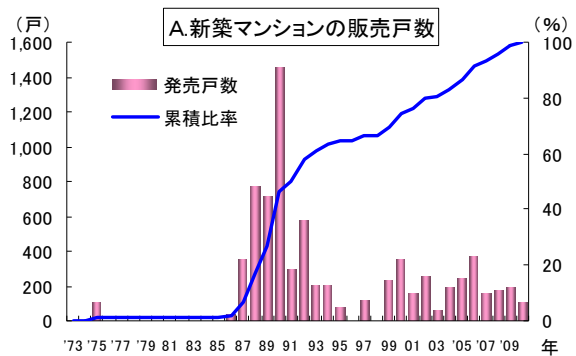
一方、中古戸建では経年物件が人気を集めている。持家ストックの築年構成をみると90年以前の比率は6割近くを占めるが、11年の中古戸建の築年帯構成は57.5%とほぼ似通っている。10年比では84年築以前の物件が12.6ポイント拡大する一方、00年以降は6.2ポイント縮小するなど、取引物件の経年化が進んでいる。80年代以前の物件は住戸規模が大きく土地面積は160~200㎡台に達するが、成約価格は900~1,300万円台と安価な水準に抑えられており、取引されやすい。大阪から比較的便利な通勤圏でありながら、築浅からゆとりある経年物件まで廉価に揃うのが当該エリアの特徴といえる。

約半数占める90年代前半のマンション取引

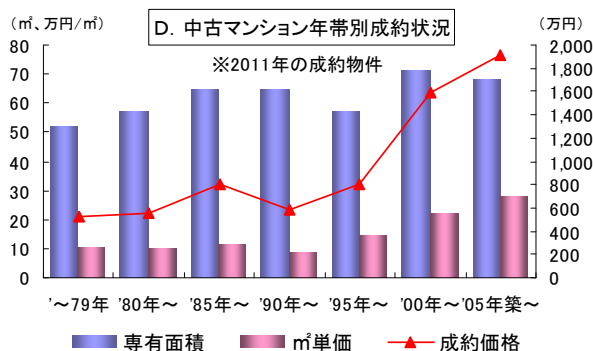
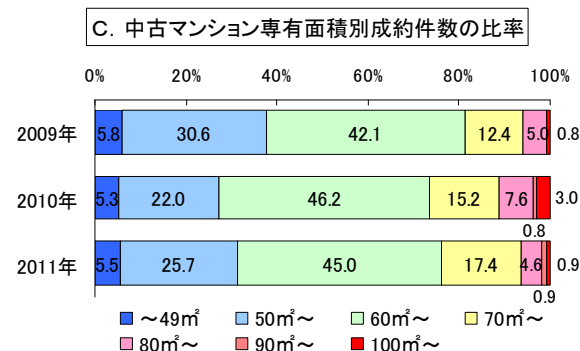
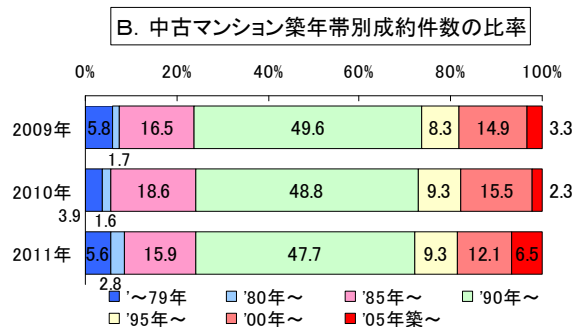
和歌山市・岩出市・紀の川市では、過去の新築マンション供給の6割以上が85年~94年に集中し、特にバブルピーク時の90年には1,500戸弱の供給が行われた。中古市場で取引されるマンションも90年代前半が中心で、11年は47.7%と半数近くを占め、この傾向は大きく変化していない。90年前半築の物件は平均65㎡程度だが、価格

図表8 和歌山市・岩出市・紀の川市の中古住宅成約状況

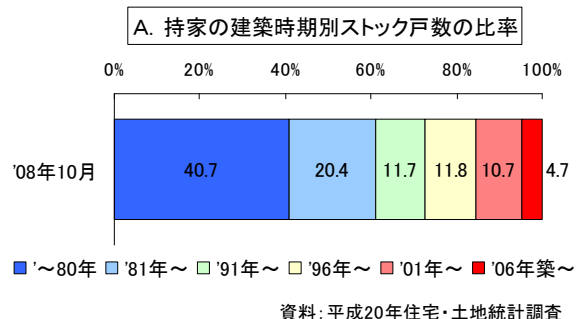
■中古マンションの動向



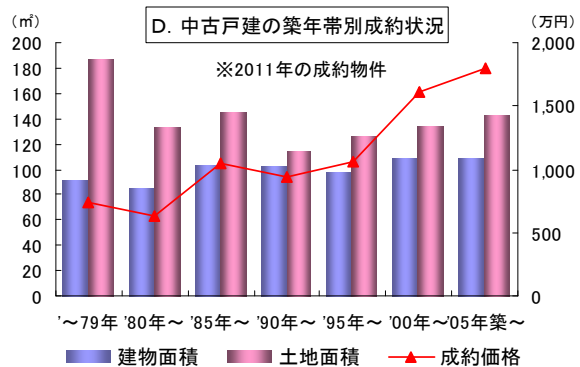
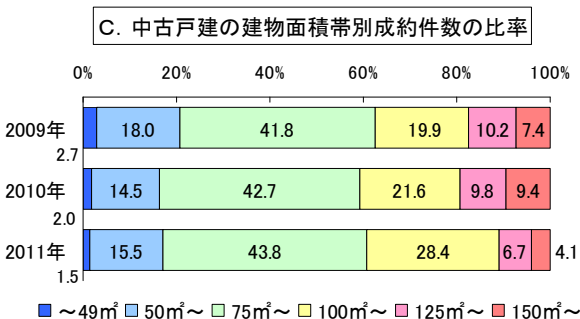
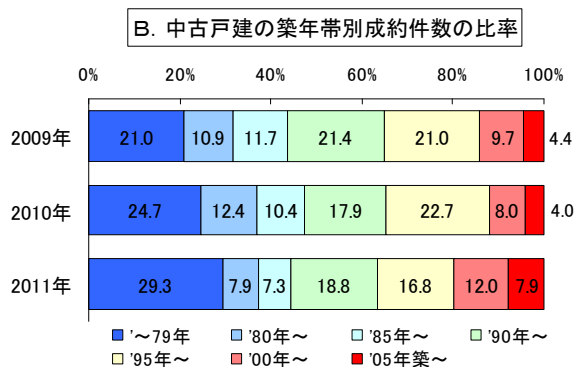
資料: 畿不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



資料: 平成20年住宅・土地統計調査



は500万円台と80年代以前の物件と大差なく、非常に廉価な水準にある。これに対して、00年代の物件は70㎡前後で1,600~1,900万円程度となっており、需要層が異なる。ここ数年の新築マンション供給は奈良県と同様に低水準であり、和歌山市内を中心に築浅物件を求める動きは、今後拡大する可能性がある。

中古戸建については、前述の橿原市周辺エリアと同様に90年以前の持家ストックが6割以上を占めるが、中古市場で取引される戸建住宅は90年代築以降の物件が中心となっている。11年の築年帯別シェアをみると、90年築以降は55.5%と過半数を占め、10年比で2.9ポイント拡大した。特に00年築以降は同7.9ポイントも拡大し、全体の2割近くを占めるようになっている。00年築以降の物件は建物面積が約110㎡と他の築年帯に比べて広く、土地面積も140㎡前後を確保する一方で、成約価格は1,600~1,700万円台にとどまっている。このため、築浅物件に対する需要は今後とも広がっていくことが考えられる。