

ズームイン 持続可能な地域に向けた市場性検討

少子高齢化や人口減少が本格化するなか、地域の不動産需要をいかに持続的に存続させるかが重要な課題になっている。様々な課題先進地域といわれる近畿圏において、住宅市街地の特性の踏まえながら代表的な都市を例に市場性を把握することで、対応の方向性を探る。

1. 代表的な都市の人口構成

- 近畿圏はエリアを限定した居住選択が主流で、人口減少による不動産取引の低迷を招きやすい。持続可能な市場を実現するには人口流出を防ぎ、域外からの転入を増やす取り組みが求められる。
- 本稿では住宅市街地を6タイプに分け、各タイプから例示的に8都市を選定。それぞれの人口・世帯構成や住宅ストックの状況、中古住宅市場における流通物件の売れ筋などを比較する。
- 代表8都市の人口推移をみると、高度成長期から70年代までに急速に人口を伸ばしたが、80年代以降は横ばいの区市が多く、天王寺区を除くと将来的な減少が避けられない(図表1)。

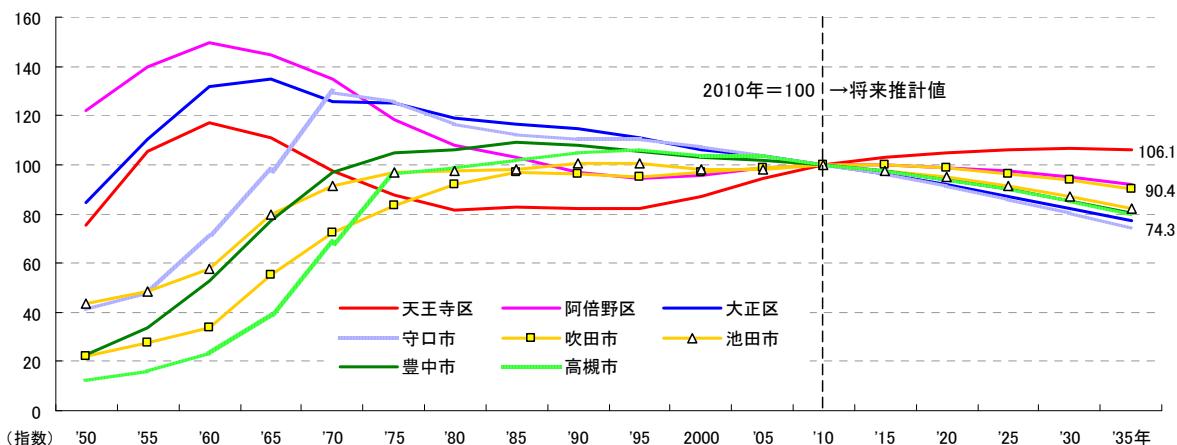
2. 代表都市の住宅ストックと中古住宅市場

- 都心では共同建や民営借家、郊外都市では持家・一戸建の比率が高く、インナーエリアは長屋建や公的借家の比率も高く、不動産流通の母体となる住宅ストックの地域差は大きい。
- 中古住宅市場で実際に取引されている物件の建築時期をみると、70年築以前の物件はほとんどみられず、住宅ストックの中から比較的築浅の物件が選好される傾向にある。
- 利便性と住戸規模はトレードオフだが同じ都心や郊外でも住宅面積と価格の関係には違いがあり、地域の相場や売れ筋に関する客観的な情報を提供し、顧客ニーズとのマッチングを促すことが重要。

3. 住宅市街地ごとの対応方向

- 今後の住宅需要を見通すと、人口回帰が続く都心の住宅需要は比較的安定しているものの、その他のエリアは現状における地域住民の流出防止と新規住民の流入促進を図る必要性が高い。
- 業界としては単なる物件情報だけでなく、地域の市場における相場観や物件の売れ筋の特徴、対象エリアが持つ住環境の魅力などを整理した資料ツールを提供することで、顧客に地域をアピールし、エリアに強い企業イメージを発信していくことが重要になる。

図表1 住宅市街地の特性を代表する対象都市の人口推移



資料: 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

1. 代表的な都市の人口構成

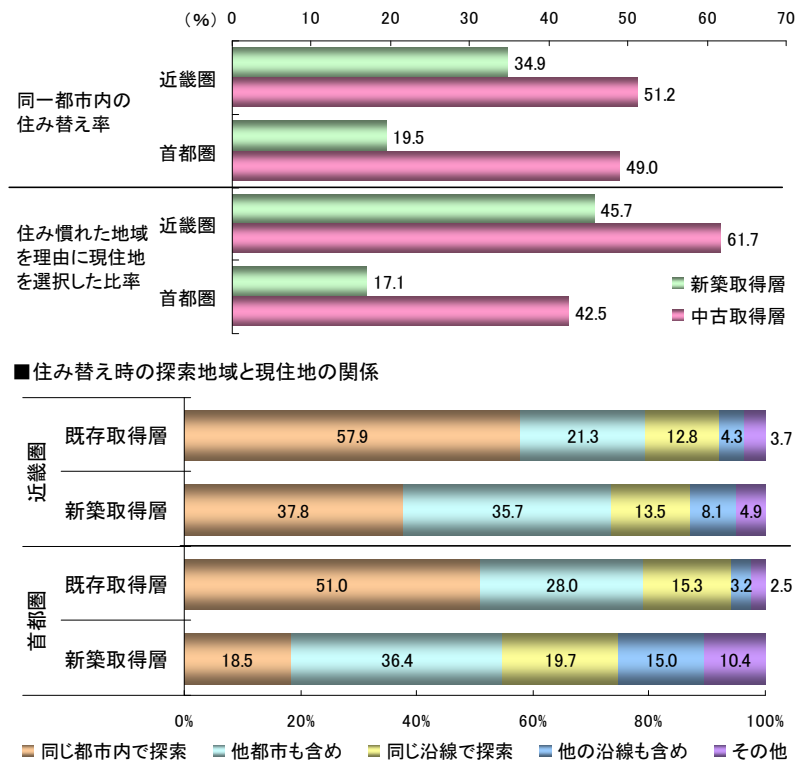
同一都市内での
住み替え多い近畿圏

近畿圏では企業の本社機能の流出や工場閉鎖などに伴い、若年層を中心とする人口の社会減少が構造的に続いており、他の大都市圏に比べて少子・高齢化の進展が著しい。都市圏外からの若年層の転入が抑えられると、転勤需要だけでなく結婚や出産・子供の成長といったライフステージごとの住み替え需要も限定的にならざるを得ない。

近畿圏と首都圏における居住地の選択行動を比較すると、首都圏は同一都市内での住み替え率が低いが、近畿圏は住み慣れた地域での転居率が高い。住み替え時の探索地域も同一都市内を対象にするケースが多く、比較的広域で物件を探す新築購入者でも近畿圏の場合は探索範囲が狭く、保守的とも言える行動を示す（図表2）。

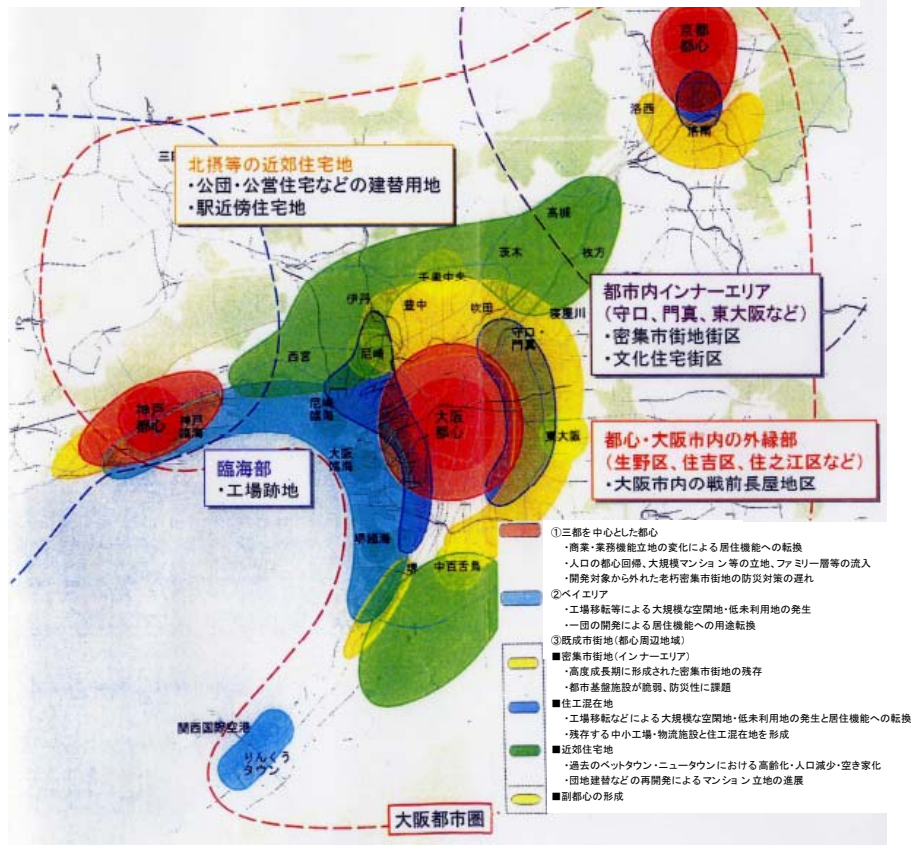
このように近畿圏の不動産流通市場ではエリア限定の居住選択が主流とみられ、地域の人口減少は不動産取引の低迷に直結しやすい。地域の不動産市場を持続可能なものにするには、地元の人口流出を防ぐとともに、域外からの転入を増やす取り組みが必要となる。そのためには、大規模な再開発や街区単位の住宅開発だけでなく、地域における既存の住宅ストックや住環境などの魅力を消費者に改めて訴求し、地域の転居需要を深耕する姿勢が求められよう。

図表2 居住地選択における近畿圏と首都圏の違い



出典:「大都市圏における既存マンション市場の地域空間構造に関する研究 2010年3月」

図表3 近畿圏の住宅市街地特性



住宅市街地として
存在感高まる都心エリア

近畿圏は京阪神を主要な核都市とする都市圏であるが、最大の母都市である大阪では都心とその周辺のインナーエリア、臨海部、近郊地域など多様で広域的なエリアが広がっている（図表3）。本稿では、大阪を中心とする住宅市街地の特性に着目し、各エリアの特徴を把握するため市街地類型の中から代表的な都市を選定し、各都市の不動産流通に関する市場性について整理を行う。

ここでは住宅市街地を6つのタイプに分け、各タイプから例示的に8都市を選定。それぞれの人口・世帯構成や住宅ストックの状況、中古住宅市場における流通物件の売れ筋などを比較し、タイプ別の違いを明らかにする。6タイプとその特徴、対象都市の例は図表4に示す通りだが、近年、人口流入が続く①都心の住宅市街地や、センター地区の再開発・団地建替などで住宅供給が目立ち始めた⑤新住宅市街地を除くと、多くは人口流出に歯止めがかかっておらず、現状のまま推移すると中長期的に市街地の衰退を招く恐れが強まっている。

各8都市の人口の推移をみると、都心周辺や近郊・郊外の住宅市街地では高度成長期から70年代までに急速に人口を伸ばしたことが改めてわかるが、80年代以降は横ばいとなり、将来的な見通しはいずれも減少が避けられない状況にある。一方、都心の各区は60年代までにピークを付けた後は減少傾向にあったが、天王寺区は2000年代

図表 4 代表的な住宅市街地の対象例

住宅市街地のタイプ	各タイプの特徴	対象エリアの一例
①都心の住宅市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・商業・業務機能の立地変化による居住機能への転換 ・人口の都心回帰、大規模マンション等の立地、ファミリー層を含む多様な世帯階層等の流入 ・開発対象から外れた老朽密集市街地の防災対策の遅れ 	天王寺区 阿倍野区 など
②臨海部の住工混在地	<ul style="list-style-type: none"> ・工場移転等による大規模な空閑地・低未利用地の発生 ・一団の開発による居住機能への用途転換 	大正区 など
③インナーエリアの密集住宅市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・高度成長期に形成された密集住宅市街地 ・道路等の都市基盤施設が脆弱、防災性に課題 	守口市 など
④近郊住宅市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・戦前・戦後を通して開発されたベッタウン ・高齢化や人口減少、空き家化による良好な住宅市街地の改変 	吹田市 池田市 など
⑤新住宅市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・高度成長期に計画整備されたニュータウン ・オールドタウン化し対応し、中心街区の再開発や団地建替によるマンション立地の進展 	千里ニュータウン (豊中市・吹田市) など
⑥郊外中核都市の住宅市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・城下町や寺内町など江戸期以前からの歴史を持つ都市 ・長く存在してきた中心市街地からの人口流出 	高槻市 など

都心と郊外の居住機能の差は縮小

から増加に転じ、将来的にも緩やかな増加が見込まれている。阿倍野区はこの先減少基調にあるもののそのスピードは郊外都市に比べて緩やかで、都心が住宅地として存在感を高めつつあることがわかる（P1：図表1）。

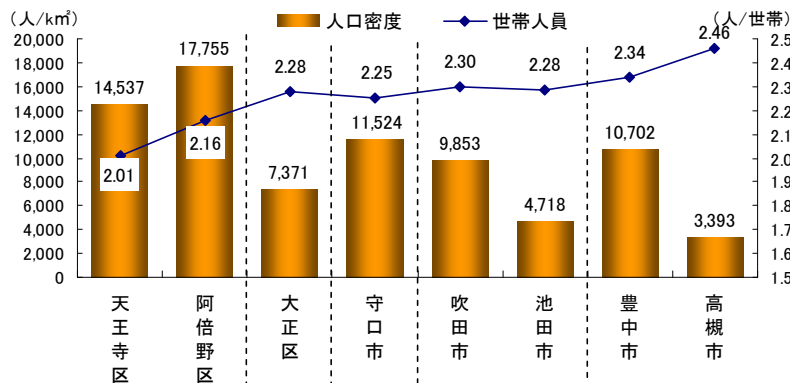
対象都市の人口密度をみると、天王寺区や阿倍野区は1.4～1.7万人/km²台で都心の住宅市街地として集積度が高く、人口の都心回帰を踏まえると今後も高密な住宅地として存在していくとみられる（図表5）。大阪市に隣接する守口市や豊中市・吹田市も1万人前後の人口密度を抱え、住宅地としての集積度は高い。ただ、守口市は2035年に10年比で74%の水準まで低下し、大幅な人口減少が見込まれており、趨勢のまま放置すると市街地の無秩序な縮退（逆スプロール）の可能性が高まる。

池田市や高槻市など近郊・郊外の住宅都市の人口密度は低いが、大正区も7千人台と大阪市内では低い水準にある。区域に占める工業系施設の面積が大きいためだが、工場や物流関連施設の住宅への用途転換が進むと、今後は居住地としての集積度が高まるポテンシャルも秘めている。

天王寺区や阿倍野区は8都市の中でも世帯人員が少なく小世帯化が進んでいるが、ファミリー層の流入がさらに進むと世帯人員が増加に転じる可能性もあり、都心と周辺郊外エリアの家族構成の差は縮小することが考えられる。

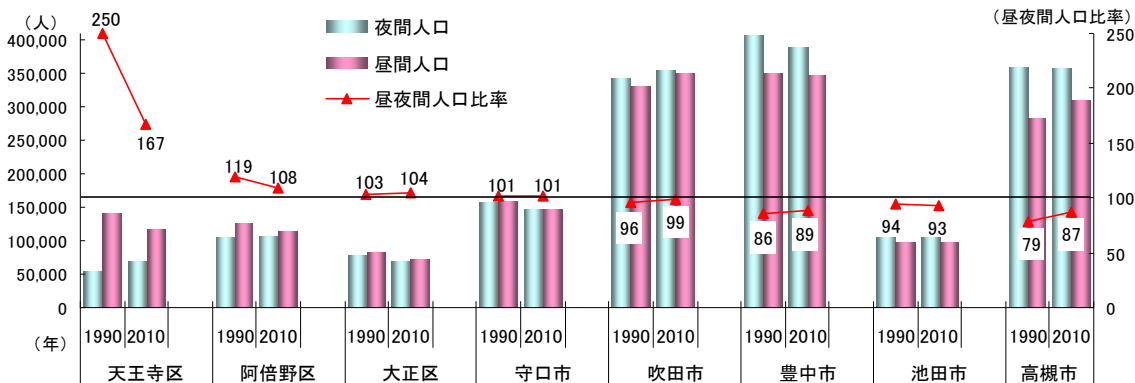
図表5 対象都市の人口・世帯構成

■人口密度と世帯人員



資料：2010年国勢調査

■昼間人口・夜間人口



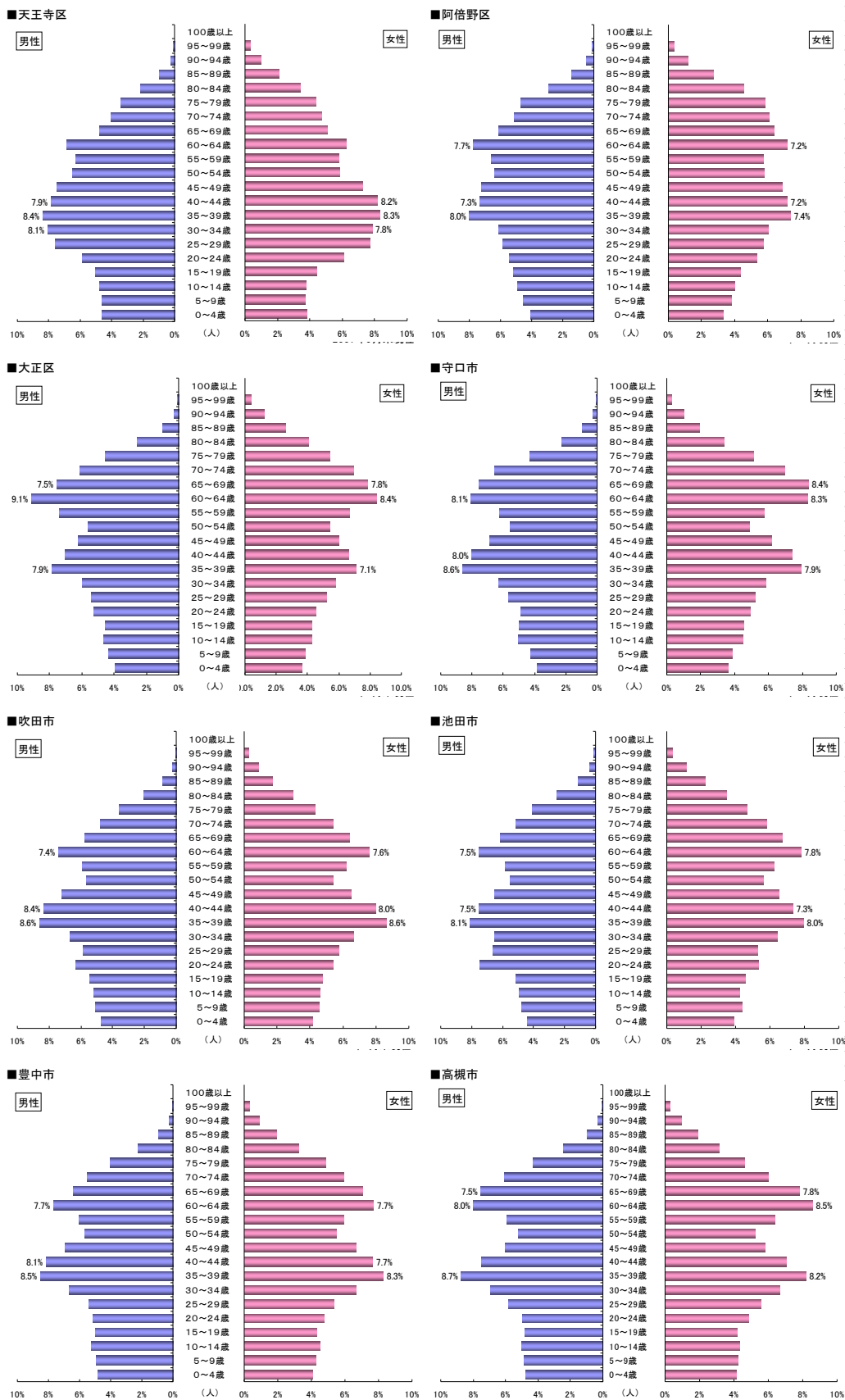
資料：国勢調査

昼間人口と夜間人口の比率をみても、90年と2010年を比較すると都心エリアの比率が低下する一方、周辺や近郊・郊外エリアの比率は若干上昇する都市が多い。いずれも100前後で均衡する（居住人口と就業・就学人口が近づく）動きを示しており、都心は就業地、郊外はベッドタウンといった住み分けが希薄化しつつある状況が見取れる。

郊外より若い
都心居住者の年齢層

一方、各都市の5歳階級別人口構成(人口ピラミッド)を捉えると、これまでの人口動態の影響から各エリアで微妙な差がみられる(図表6)。郊外のベッドタウンはファミリー層中心といった構図は既に崩れており、都心・周辺エリアを問わず40歳前後(団塊ジュニア)と60歳代(団塊世代)を中心とする似通った年齢構成を示す。ただ、今後の人口減少が見込まれる大正区や守口市、高槻市は60歳代の比率が高く、高齢化が進んでいることがわかる。一方、天王寺区や阿倍野区は比較的年齢層が分散しており、特に天王寺区は男女とも30歳代から40歳代前半にピークがあり、ファミリー層の転入による社会増だけでなく今後の自然増も見込むことができる。

図表6 対象都市の5歳階級別人口構成



資料：2010年国勢調査

2. 代表都市の住宅ストックと中古住宅市場

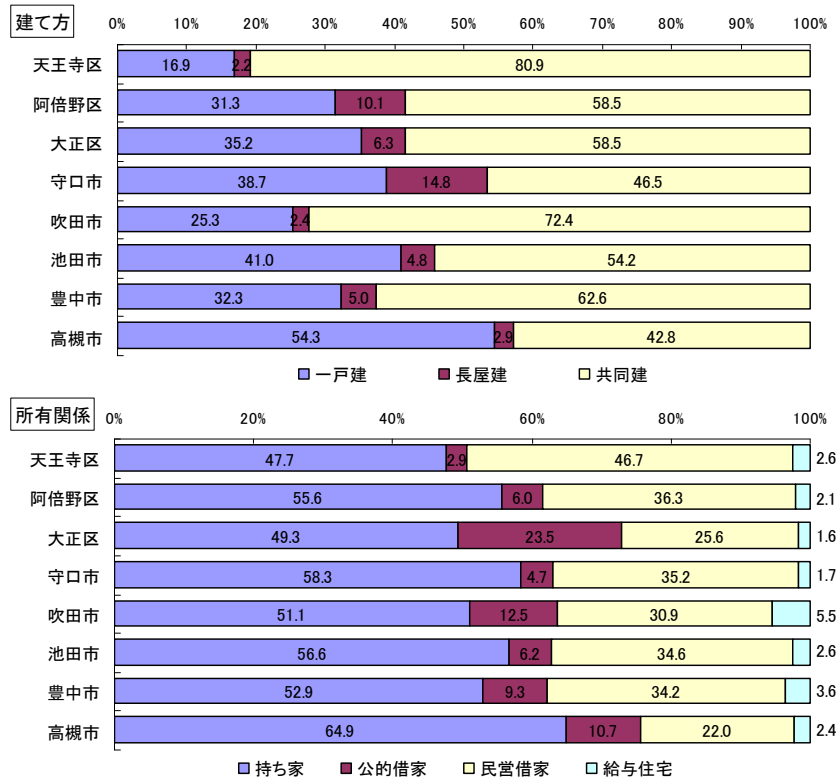
住宅市街地によって差
が大きいストック構成

次に、各都市の住宅ストックの状況をみると、都心エリアの天王寺区では物件の流通性が高い共同建や民営借家の比率が高く、千里ニュータウンを抱える吹田市や豊中市でも共同建の比率は高い。一方、郊外都市としての性格を持つ高槻市や池田市は持家一戸建の比率が高くなるが、守口市や阿倍野区では長屋建、大正区では長屋建のほか公的借家の比率も高く、不動産流通市場の母体となる住宅ストック構成の地域的な差異は大きい（図表7）。

近年、空家の増加が問題視されているが、高槻市を除くといずれも12～16%台と全国平均（13.1%）並みかそれを上回る水準にある。空家の内訳では市場で流通する賃貸用が過半を占めるが、「その他」の比率も3割前後を占める。「その他」は長期不在や取り壊し予定の空家で、高槻市や阿倍野区では40%を超えており、即座には流通に不向きな放置空家が多く存在している可能性がある（図表8）。

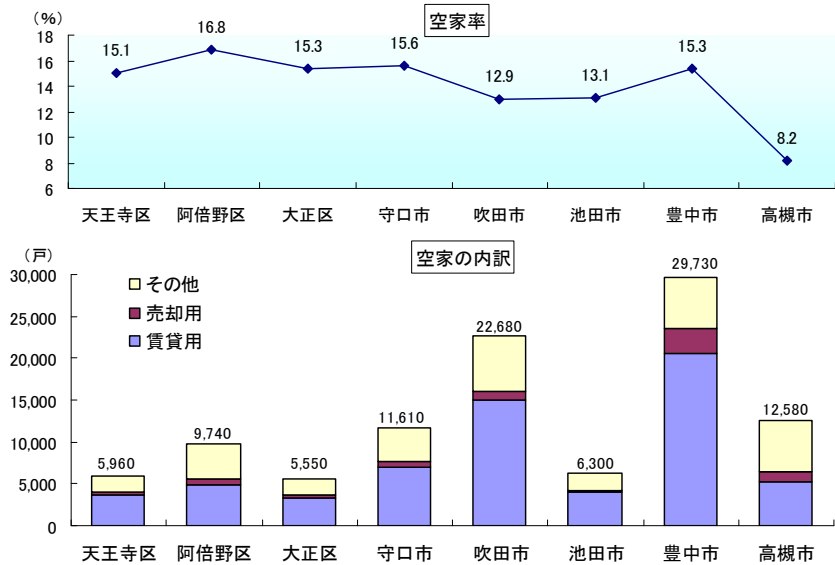
空家率が高い阿倍野区は老朽ストックも多く、建築時期が70年以前の持家は全体の23.1%を占め、長屋建が多い守口市や公的借家の多い大正区も古い住宅ストックの比率が高い。一方、天王寺区や池田市は築浅の住宅ストックも多く、築年帯構成が分散しているため、多様な物件が中古市場で流通しやすい環境にあると言える（図表9）。

図表7 対象都市の住宅ストック構成



資料:2010年国勢調査

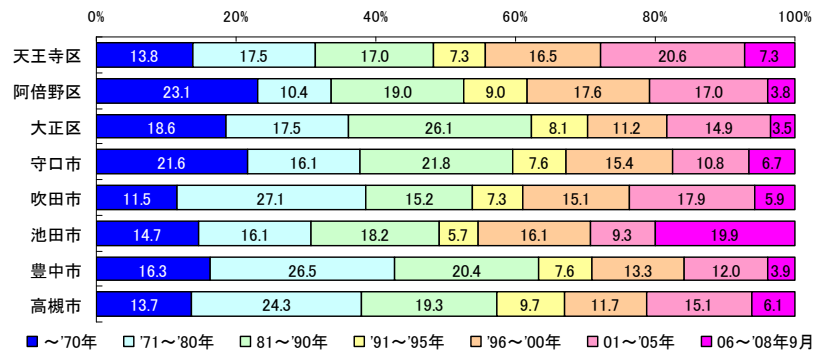
図表8 対象都市の空家状況



資料: 2008年住宅・土地統計調査

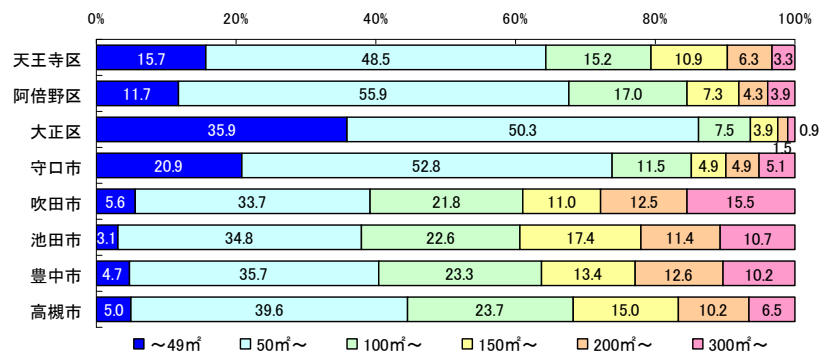
図表9 対象都市の持家ストックの内訳

■持家の建築時期



資料: 2008年住宅・土地統計調査

■持家戸建の敷地面積



資料: 2003年住宅・土地統計調査

持家戸建住宅では、近郊・郊外の都市で敷地面積が広がる傾向にある。吹田市や池田市、豊中市、高槻市は 100 ㎡以上が 6 割前後を占め、平均面積は 140~170 ㎡台となる。これに対し、大阪市内や守口市の敷地面積は狭く、特に大正区では 50 ㎡未満が 35.9%に上り、狭小な持家戸建ストックが集積する状況にある。

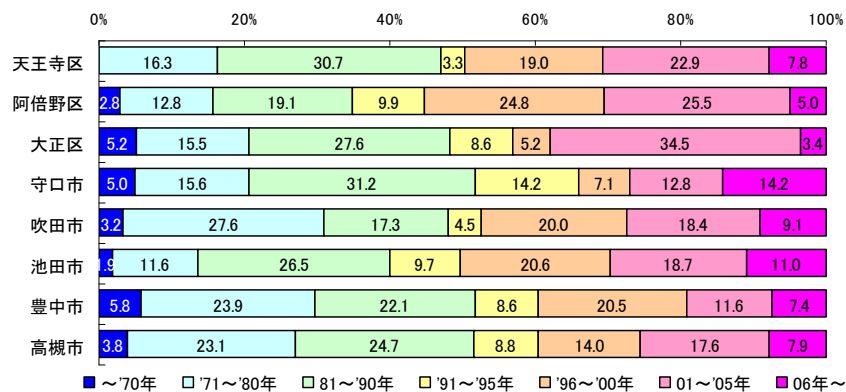
中古市場では築浅選好規模はストックに準拠

一方、中古住宅市場で実際に取引されている物件の建築時期をみると、70年築以前の物件はほとんどみられず、住宅ストックの中から比較的築年の浅い物件が選好されていることがわかる。いずれの都市も01年以降の築浅物件が2～3割を占めるなど都市別の築年構成に大差はない。老朽ストックが多い大正区や守口市でも01年以降の比率は高く、各エリアとも老朽ストックは流通市場に乗りにくい状況が見受けられる(図表10)。

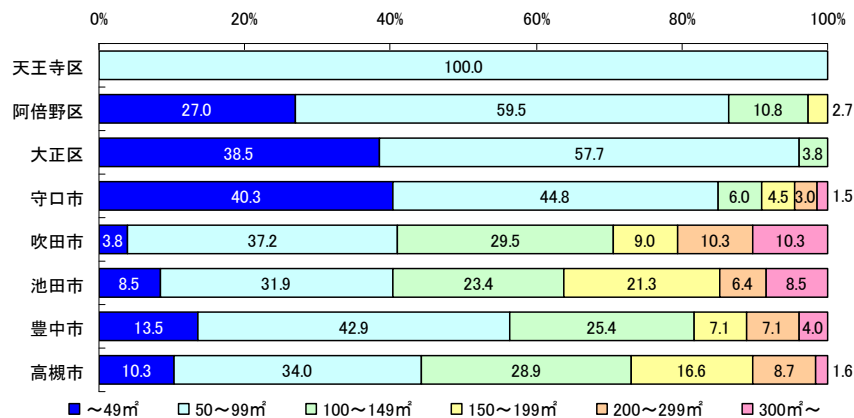
中古戸建住宅の土地面積は、持家戸建ストックの構成に比較的近く、大阪市内や守口市は100㎡未満の狭小住宅の比率が高いが、吹田市や池田市、高槻市では100㎡以上の取引物件が過半数を占める。つまり、物件の築年数は比較的多様な選択が可能だが、敷地規模は住宅市街地の状況に準じた取得とならざるを得ない。一般に、都市的な利便性と住戸規模はトレードオフの関係にあるが、同じ都心や郊外でも住宅面積と価格の関係には違いがあり、地域の相場と物件属性(売れ筋)について客観的な情報を提供することで、顧客ニーズとのマッチングや適切な物件選択を促す姿勢が重要となる。

図表10 対象都市の中古住宅の取引物件の内訳

■中古住宅の建築時期別構成



■中古戸建住宅の土地面積帯別構成



資料：(社)近畿圏不動産流通機構 2011年成約データ

3. 住宅市街地ごとの対応方向

需要を深耕するには
地域情報の発信も

以上のように、住宅市街地のタイプ別に例示した各都市の人口・世帯構成や住宅市場の内訳には、様々な違いが認められる。こうした住宅市街地の特性を踏まえ、不動産流通の観点から対応すべき方向性を探ると図表 11 のような内容が想定される。今後の住宅需要を見通すと、人口回帰が続く都心の住宅市街地では比較的安定した住宅需要が見込まれるものの、その他のエリアは基本的に現状における地域住民の流出防止と新規住民の流入促進を図る必要性が高い。

近郊・郊外の住宅市街地では、高齢化や人口流出に伴い良好な住宅地の空洞化が顕在化する一方、臨海部の住工混在地区では工業系施設の用途転換や空閑地の活用により新規住民を呼び込むポテンシャルが高い。不動産業界においては単なる物件情報だけでなく、地域の市場における相場観や物件の売れ筋の特徴、対象エリアが本来持つ住環境の魅力などを整理し、積極的に発信していくことで顧客に対しアピールすることが重要と考えられる。

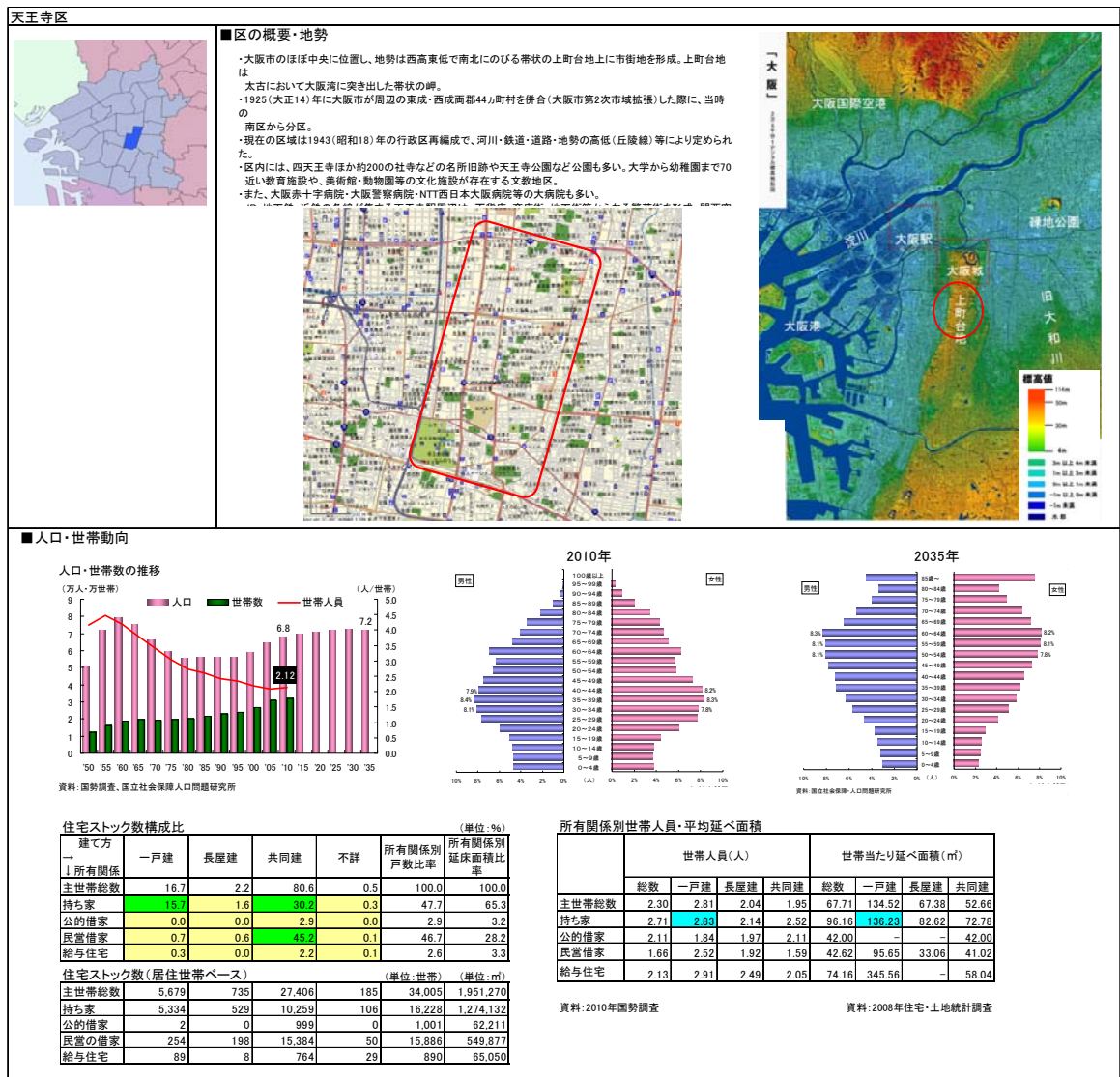
図表 11 住宅市街地の課題に即した不動産市場の対応方向

住宅市街地のタイプ	対象エリアの一例	想定される対応方向
①都心の住宅市街地	天王寺区 阿倍野区 など	▼利便性と住環境を兼ね備え安定した住宅需要が存在。 新旧多様な住宅ストックの流通が見込まれる。 ▼さらに老朽ストックの蓄積に対応し、流通時のリフォームプランの提案等で住み替え需要の深耕を図る。
②臨海部の住工混在地	大正区 など	▼工場・物流施設等の用途転換や空閑地を活かした住宅整備(建売)による新規住民の流入促進と、既存住宅ストックのリフォームや賃貸化による流通促進を図る。
③インナーエリアの 密集市街地	守口市 など	▼長屋建を含む老朽住宅が残る高密度な住宅市街地における修復型の再築(建売)による地域更新や、既存住宅ストックのリフォームや賃貸化による流通を促す。
④近郊住宅市街地	吹田市 池田市 など	▼戦前からの良好な住宅市街地の空洞化を防ぐため、相続や社宅売却などの機会を捉え地域環境に配慮した住宅を整備。エリア外からの転入も促すよう、中古住宅や住環境に関する多彩な情報提供により、広域的な住宅需要の取り込みを図る。
⑤新住宅市街地	千里ニュータウン (豊中市・吹田市) など	▼ニュータウンのオールドタウン化を防ぐ再開発の進展に合わせ、既存住宅ストックのリフォーム提案による流通促進や、新築供給物件の将来的な中古市場での出現に備えた販売履歴データのストック化を図る。
⑥郊外中核都市の 住宅市街地	高槻市 など	▼江戸期以前からの歴史的な核を持つ中心市街地の住宅ストックを活かし、地域環境に即した物件のリフォームや住環境の魅力を PR することにより、域外からの転居需要の取り込みを図る。

こうした地域の魅力を発信するには、市場の重要なプレイヤーである仲介業者が、店頭やネット上で潜在的な顧客に対し地域特性や住環境、物件の市場性などについて幅広く情報提供していくことが求められる。最後に一例として、各営業店舗の対象商圏における市場性を紹介する地域カルテのイメージを掲載しておく（図表 12）。

下記の内容はあくまで地域における関連データの例示に過ぎないが、こうした情報をより精緻化した形で最新の資料を作成することで、地域における既知の内容を改めて客観視できるほか、今まで気付かなかった情報も把握できるようになる。地域の市場性を整理した顧客へのアプローチツールは、エリアに強い企業イメージの醸成にもつながる。ネット社会の普及で口コミなど多様な情報が氾濫するなか、業界として地域に根ざした確かな情報を提供する意義は今後ますます高まることになろう。

図表 12 地域を紹介する市場カルテのイメージ（天王寺区の例）



天王寺区

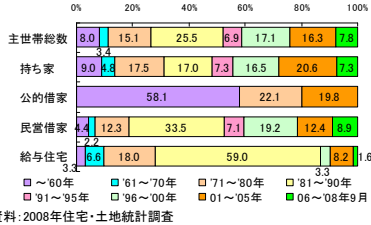


■住宅ストックの構成

空き家の状況

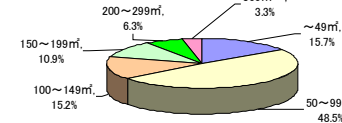
住宅総数 (戸)	空き家 (戸)	空家率 (%)
39,570	5,960	15.1

建築時期別住宅ストック構成



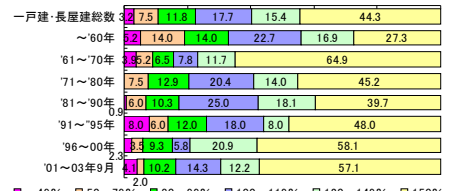
資料：2008年住宅・土地統計調査

土地面積(持家一戸建)



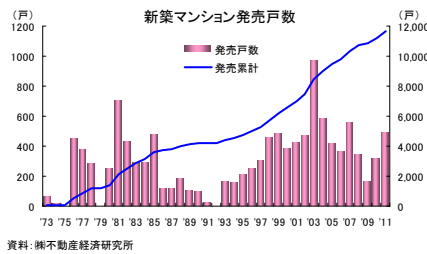
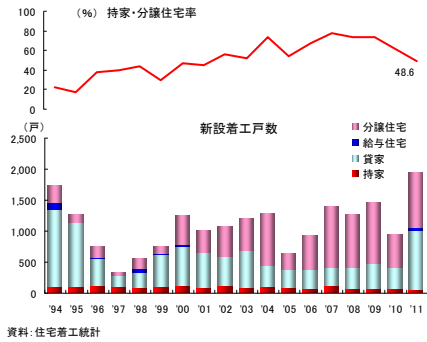
資料：2003年住宅・土地統計調査

建築時期別容積率

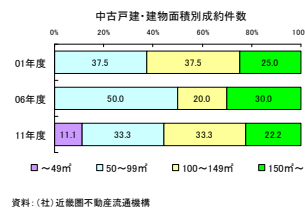
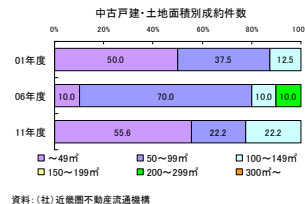
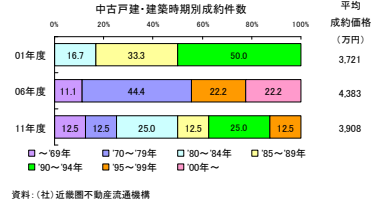


資料：2003年住宅・土地統計調査

■住宅供給の状況



■既存住宅流通の状況



特集 中古住宅市場のエリア別需給状況

今回は、過去の特集で整理した成約・新規登録物件に基づく近畿圏市場の需給状況について、さらにエリア別の把握を行う。件数・価格の件数倍率や価格乖離率等の指標を府県別に作成し、近畿圏における需給状況の地域的な差異や時系列の変化について捉えることにする。

1. 件数倍率・価格乖離率の推移

- 成約件数に対する新規登録件数のボリュームを表す件数倍率と、新規登録価格に対する成約価格の引き下げ状況を示す価格乖離率について、府県別に整理する。
- 大阪府の中古マンション件数倍率と価格乖離率をみると、11年以降需給緩和の方向に向かいつつあったが、足元ではこうした動きがやや後退している（図表1）。

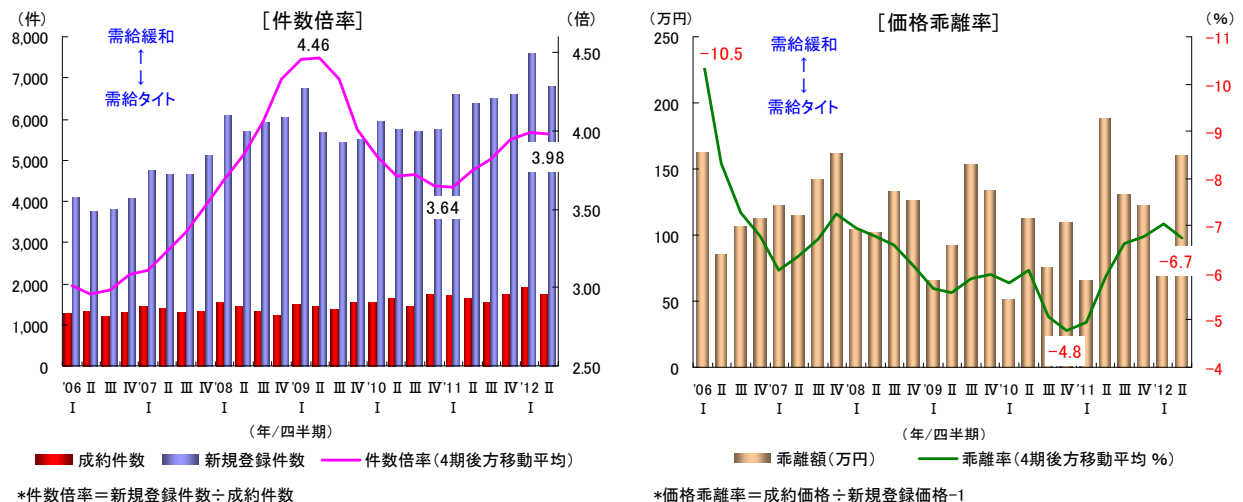
2. エリア別の需給状況

- 大阪府の戸建の件数倍率はリーマンショック直後の09年1~3月期をピークに低下しており、価格乖離率も縮小傾向で、需給はタイトな方向に改善している。
- 兵庫県や京都府など他の府県の需給状況もリーマンショックが一つの転機になっており、09年以降需給タイトな局面に変化してきたが、今後は再び需給緩和の方向に動く可能性が指摘される。
- 世帯移動が活発な大阪府の件数倍率は高く、都市計画上の規制や開発余地が少なさから物件の希少性が高い京都府の件数倍率は低いと考えられる。阪神間を抱え居住地としての人気が高い兵庫県は、売り出し価格が高めに設定され、価格乖離率が大きい。
- 大阪・兵庫・京都の各府県では中古マンションの件数倍率が戸建より低く、構造的に需給はタイト。兵庫や京都は件数倍率の変化が小さく、主に価格乖離率によって需給の変動が捉えられる。

3. 価格帯別ボリュームゾーンの変化

- 中古マンション・戸建の件数比率はほとんどの価格帯で大阪府が高いが、各府県ともマンションでは2千万円、戸建では3千万円を超えると需給は乖離し、売却しづらくなる傾向がみられる。
- 取扱高からみた11年の価格帯別ボリュームゾーンは大阪府が最も広く、安価な物件に取引がシフトしているが、件数倍率が低い京都府は高価格帯の物件に取引の中心がシフトしている。

図表1 中古マンション件数倍率・価格乖離率の推移（大阪府）



1. 件数倍率・価格乖離率の推移

大阪府は09年以降需給改善、その後再び緩和

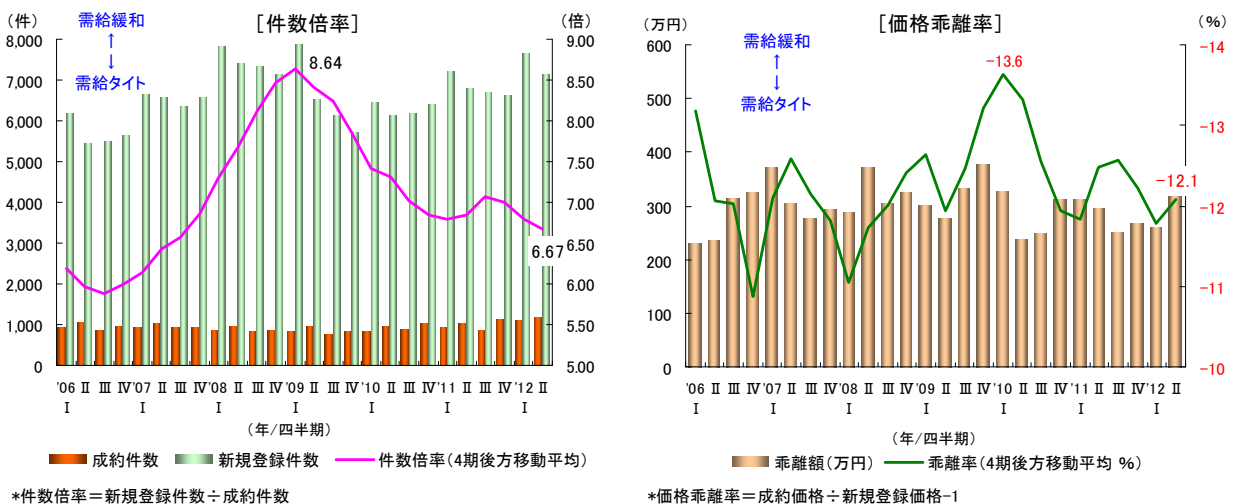
中古住宅市場の需給状況については、これまで No41 の特集や市況トレンドにおいて、成約物件を需要側に、新規登録物件を供給側に見立て、双方の比較を通して紹介してきた。本特集では、双方の件数や価格に基づく「件数倍率」と「価格乖離率」の指標を府県別に整理し、より詳細な需給の変化について捉えることにする。

成約件数に対する新規登録件数の水準を表す「件数倍率」は、この数値が低いと取引量に対する売り出し件数が少なく、需給がタイトになっている状態を示す。「価格乖離率」は新規登録価格から価格がどの程度下げて成約したかを表し、このマイナス幅が小さいと需給はタイトであると考えられる。需要が強まる局面では、売り出し価格により近い水準で取引が成立するため、乖離率は縮小する。ちなみに市場のトレンドを捉えやすくするため、ここでは件数倍率・価格乖離率とも4四半期後方移動平均値を採用している。

上記の考え方に基づき、大阪府の中古マンションの件数倍率と価格乖離率を捉えると、2012年4～6月期の件数倍率は3.98倍となった。直近ピーク時の09年1～3月期(4.46倍)から11年1～3月期(3.64倍)まで低下したあと再び上昇し、需給緩和の局面に向かいつつあったが、前期比では横ばいとなり足元でやや足踏みしている。価格乖離率もマイナス6.7%と前期比では0.3ポイント縮小し、これまでの需給緩和の動きはやや後退している(P1・図表1)。

戸建住宅についても大阪府を例に捉えると、件数倍率は09年1～3月期の8.64倍をピークに市場は需給タイトの方向に変化し、12年4～6月期は6.67倍まで低下している(図表2)。価格乖離率は10年1

図表2 戸建住宅(土地面積40~200㎡)の件数倍率・価格乖離率の推移(大阪府)



～3月期のマイナス13.6%から次第に縮小し、12年4～6月期はマイナス12.1%の水準にある。ただ、戸建住宅の価格乖離率は件数倍率に比べて一進一退の動きにあるようにもみえる。そこで、次に双方の線形を重ね合わせて図示することで需給の変化を捉えることにする。

2. エリア別の需給状況

各府県とも09年前後に需給環境が変化

府県別に中古マンションと戸建住宅の件数倍率・価格乖離率の推移を比較し、需給状況を捉えると興味深い傾向が浮び上がる(図表3)。

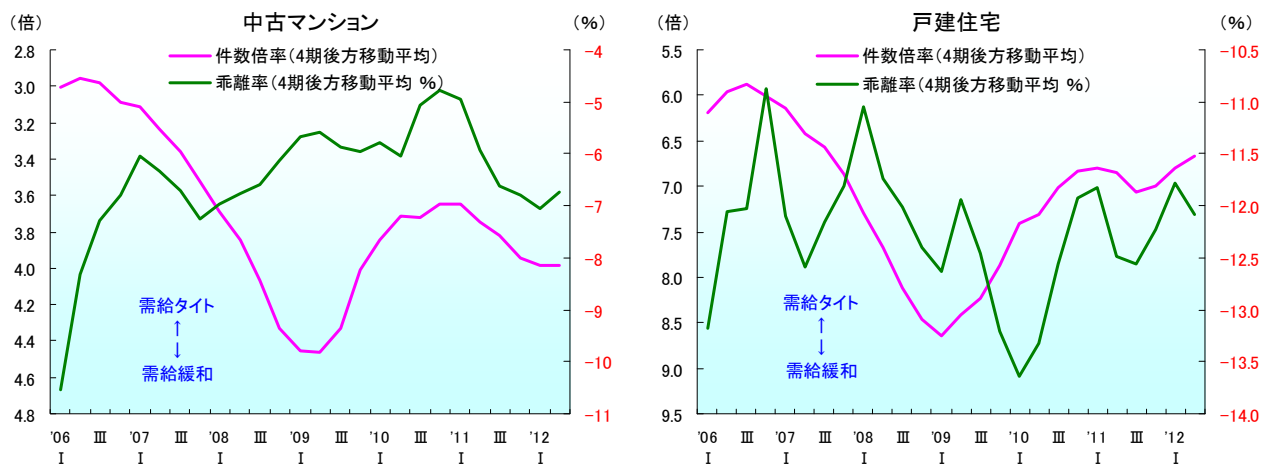
大阪府の中古マンション市場をみると、件数倍率は新規登録(売出し)件数の増減が大きいいため、時系列での水準の変動(線形の上下)が目立つ。直近で倍率が最も高かった09年1～3月期はリーマンショック直後であり、その後の景況感の急速な悪化に伴い、市場の売り物件が減少したことで、倍率は10年にかけて低下。11年以降は東日本大震災やタイの洪水被害、欧州債務問題の顕在化などで経済環境が再び悪化したことで再び上昇したが、足元は横ばいで推移している。

価格乖離率は、新規登録(売り出し)価格が成約価格を絶えず睨みながら設定されることもあり、件数倍率ほど大きく変化することはないが概ね似通った動きを示している。大阪府の中古マンション市場では10年までに乖離率が縮小し、11年以降は乖離が再び拡大している。これは、昨年来の景況感の悪化による所得や購入マインドの低下で成約価格の下落が加速し、売り出し価格の調整が追いつかなくなったことが要因と考えられる。

戸建住宅についても、件数倍率は09年1～3月期をピークに低下

図表3 件数倍率・価格乖離率からみた府県別需給状況

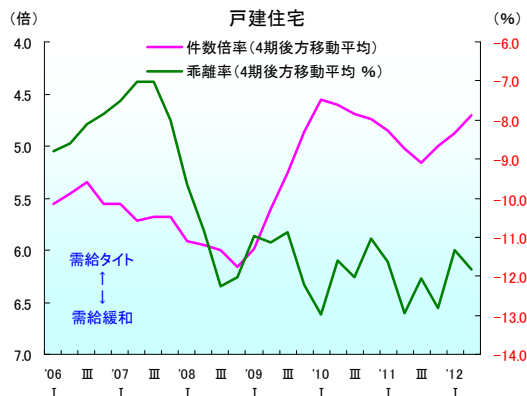
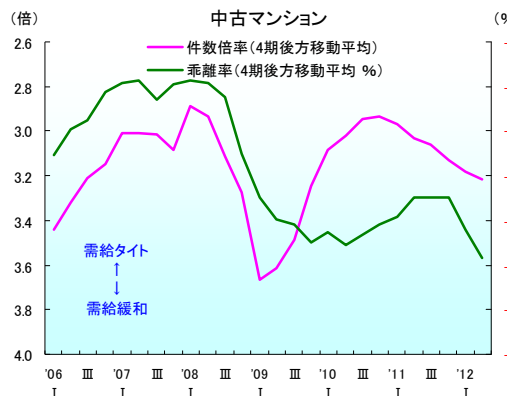
■大阪府



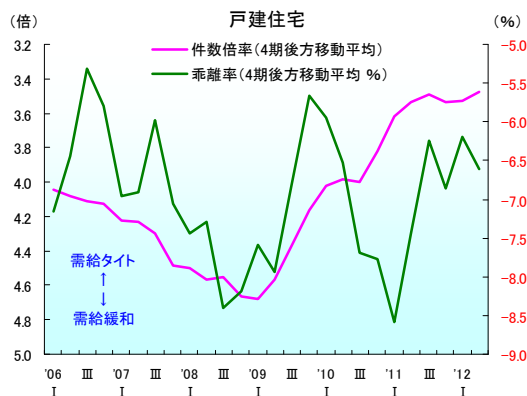
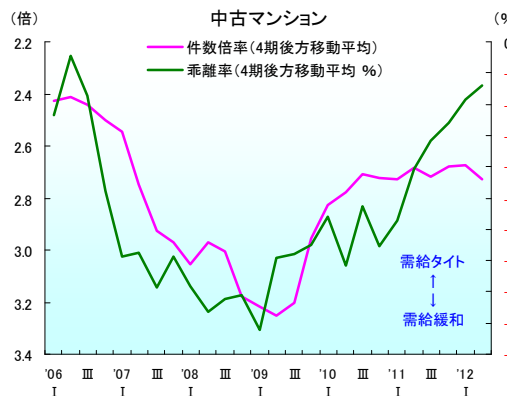
*件数倍率=新規登録件数÷成約件数 *価格乖離率=成約価格÷新規登録価格-1

*戸建住宅:土地面積40～200㎡の物件が対象

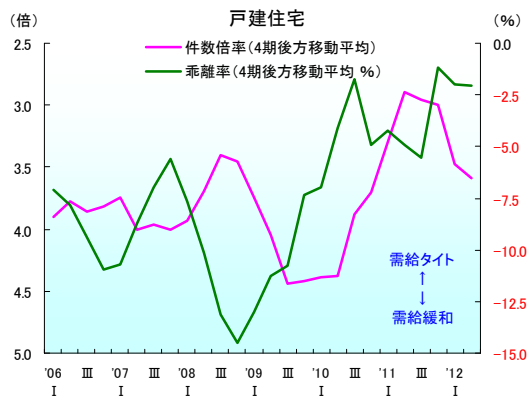
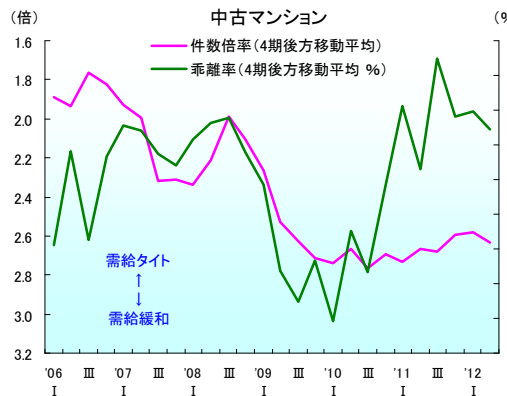
■兵庫県



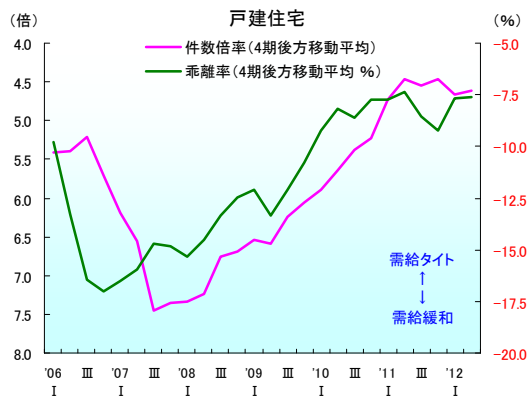
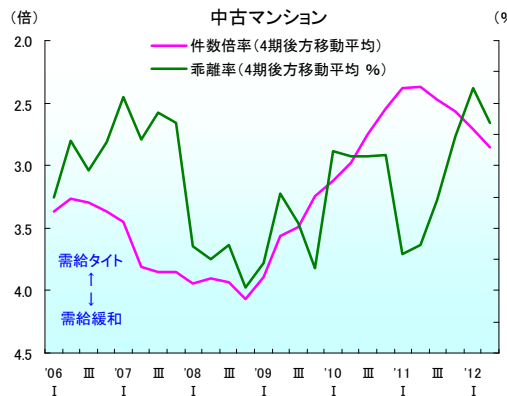
■京都府



■滋賀県



■奈良県



*件数倍率＝新規登録件数÷成約件数 *価格乖離率＝成約価格÷新規登録価格-1
*和歌山県はサンプル数が少ないため非表示

*戸建住宅：土地面積40～200㎡の物件が対象

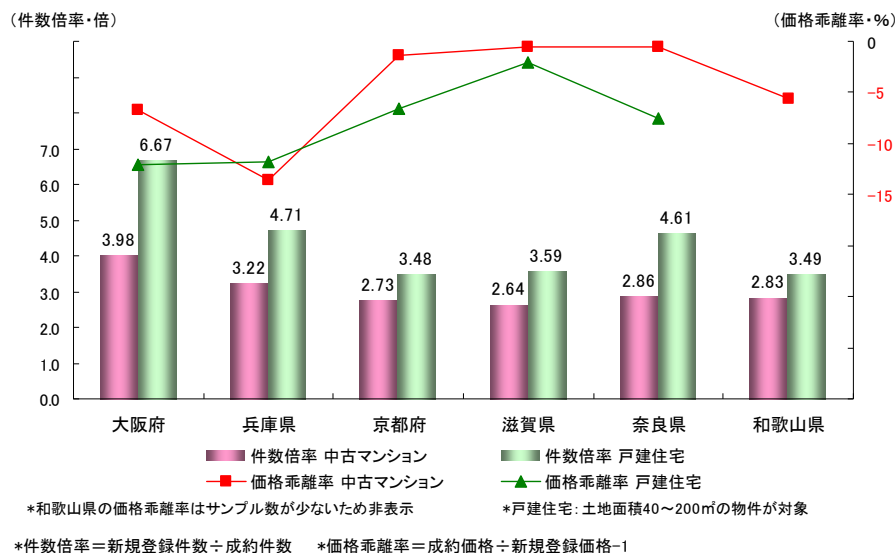
し、以後現在に至るまで低下基調にある。価格乖離率も多少変動はあるものの、大きなトレンドとして10年1～3月期を底に乖離が縮小傾向にあり、需給はタイトな方向に改善している様子がうかがえる。

兵庫県の中古マンション市場では、大阪府と同様に件数倍率が09年1～3月期をピークに低下に転じ、11年以降は再び上昇に転じている。価格乖離率も08年から急速に拡大した後、10年以降は縮小し、足元では件数倍率と同様に需給緩和の方向を示す。戸建市場も09年1～3月期以降、件数倍率が低下したが、11年後半以降は大阪府と同様に倍率縮小に向かいつつある。ただ、価格乖離率は08年に大きく拡大して以来マイナス11～12%台で推移し、売り出し価格の調整は遅れている。

京都府の中古マンション市場の需給状況も、リーマンショックが一つの転機になっている。09年以降は需要を意識した物件供給が進み、件数倍率・価格乖離率はともに低下し、需給はタイトな局面に変化してきた。ただ、件数倍率は10年以降概ね横ばいの状態から足元ではやや拡大に転じ、今後は大阪府や兵庫県と同様に再び需給緩和の方向に動く可能性も指摘される。戸建市場は件数倍率が低下し、需給タイトな局面にある点は大阪府や兵庫県と同様である。

他県は対象サンプルが少ないため動きは多少荒くなるが、滋賀県や奈良県でも08～09年を境に件数倍率や価格乖離率のトレンドは変化している。滋賀県の中古マンション件数倍率は、相対的に高い水準で推移しているものの、その他は09年以降需給タイトな局面に移行した後、大阪府や兵庫県・京都府と同様に再び需給緩和の兆しがみられる。

図表4 府県別の中古住宅件数倍率・価格乖離率の比較 (2012年4～6月期時点)



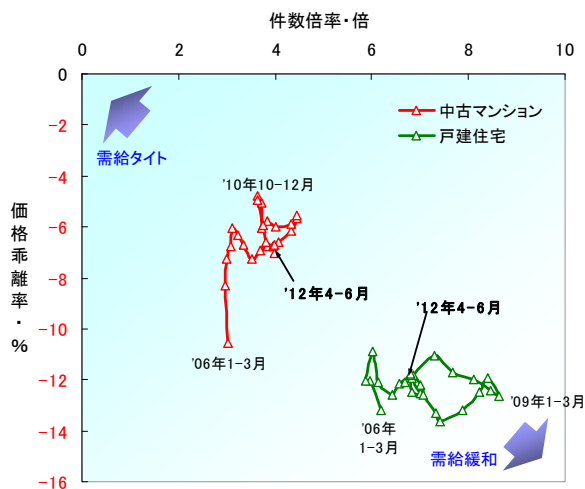
件数倍率が高い大阪府
価格乖離率大きい兵庫県

以上のように、各府県の需給トレンドは概ね同様の傾向を示していることがわかる。ただ、府県によって詳細な違いは当然みられ、12年4～6月期時点の件数倍率と価格乖離率を比較すると、大阪府の件数倍率は中古マンション・戸建住宅とも他府県に比べて高い。これは、大阪府内での世帯の移動が比較的活発で、物件の流動性が高い（売り件数が多い）ことが背景にあると考えられる（図表4）。

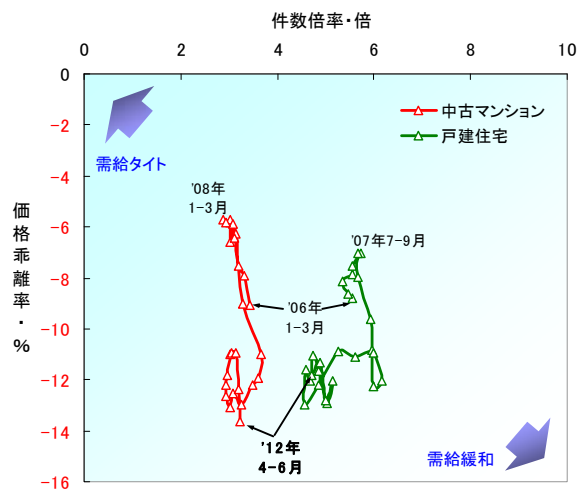
一方、都市計画上の規制が厳しく開発余地が少ない京都市を含む京都府では、物件の希少性が高く件数倍率は低い水準にあるとみられる。価格乖離率が高い兵庫県は価格水準が高い阪神間や神戸市を抱え、居住地としての人気も高いことから、売り出し価格は高めに設定されることが多いと考えられる。

図表5 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた需給状況（近畿圏）

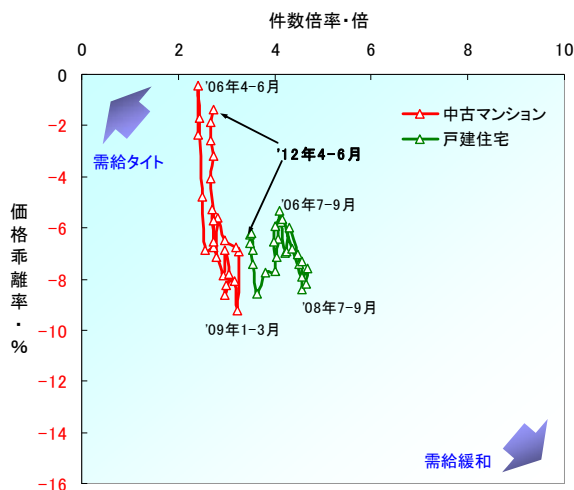
■大阪府



■兵庫県



■京都府



*戸建住宅: 土地面積40～200㎡の物件が対象

*件数倍率＝新規登録件数÷成約件数 *価格乖離率＝成約価格÷新規登録価格-1

戸建より需給タイトな 中古マンション市場

ここで、四半期別の件数倍率と乖離率の双方を関連付けてグラフ化し、需給ポジションの時系列変化を捉えることにする(図表5)。サンプル数が多く傾向を把握しやすい大阪府・兵庫県・京都府の需給状況をみると、各府県とも中古マンションは戸建住宅よりも件数倍率の水準が低く、構造的に需給タイトな局面に位置し、取引されやすい環境にある。

大阪府は06年以降、価格乖離率の縮小が進み、10年10～12月期には件数倍率・価格乖離率とも最も需給タイトな位置にあったが、その後次第に需給緩和の方向に遷移している。戸建住宅は06年から11年にかけて需給が一巡し、12年4～6月期は比較的需給タイトなポジションにあることがわかる。

兵庫県は大阪府に比べて件数倍率の変動が小さく、06年から12年にかけて需給ポジションは上下に変化し、循環的な動きにはなっていない。中古マンション・戸建とも07～08年に最も需給タイトとなり、その後は価格乖離率の拡大とともに需給緩和の局面に変化している。

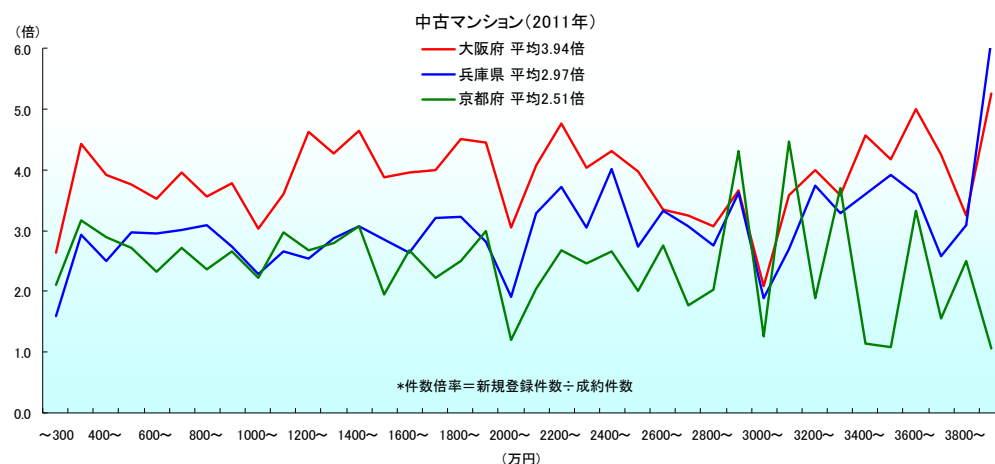
京都府は大阪府や兵庫県に比べて中古マンション・戸建住宅とも比較的需給タイトなポジションにあるが、件数倍率の変化は小さく価格乖離率の変動が大きい。12年4～6月期は06年4～6月期のポジションに近く、概ね6年程度で需給が一巡している可能性がある。

3. 価格帯別ボリュームゾーンの変化

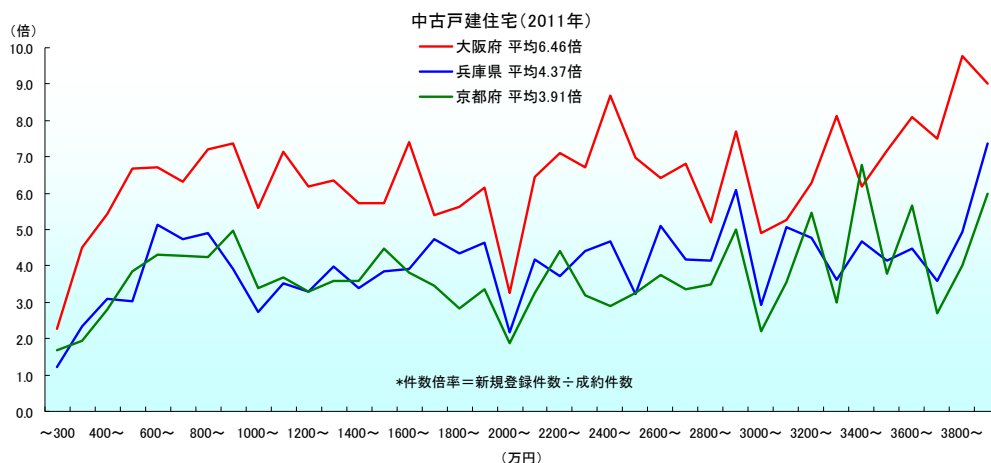
ほとんどの価格帯で 高い大阪府の件数倍率

最後に、価格帯別の件数倍率や取扱高を整理し、需給の強さやボリュームゾーンの変化を捉える(図表6)。11年の中古マンションの件数比率を3府県別にみると、大阪府は2,000万円までは2.6～4.6倍とほとんどの価格帯で最も高く、ほぼ3倍以下にとどまる兵庫県や

図表6 府県別の価格帯別件数倍率



*4000万円以上の比率は非表示



*4000万円以上の比率は非表示

件数倍率低い京都府は 高価格帯に取引シフト

京都府との差は大きい。2,000万円以上の価格帯でも大阪府の件数倍率は4倍前後とあまり変化はないが、兵庫県は3倍を超えることが多くなり、高価格帯の物件で需給の乖離がみられる。

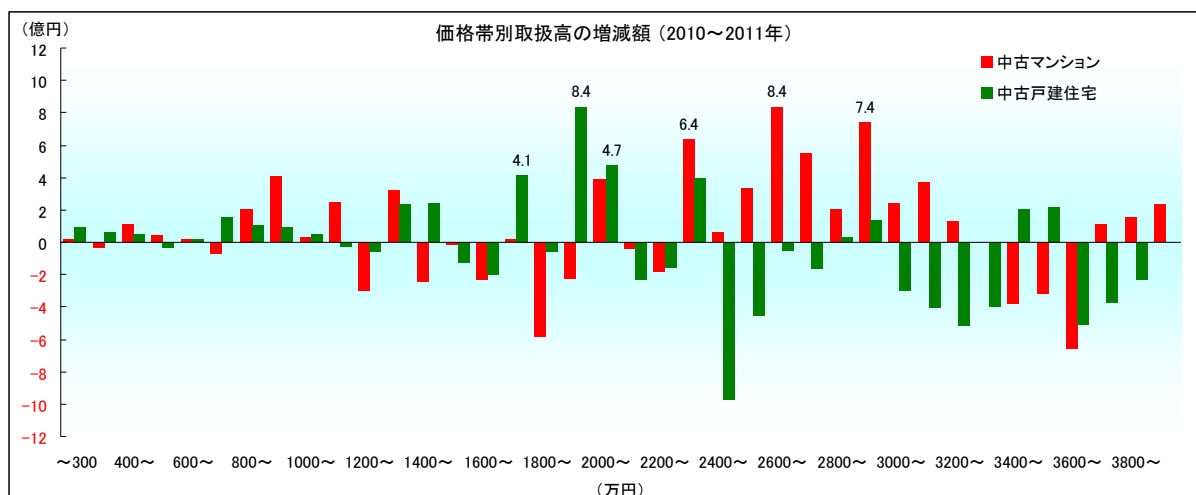
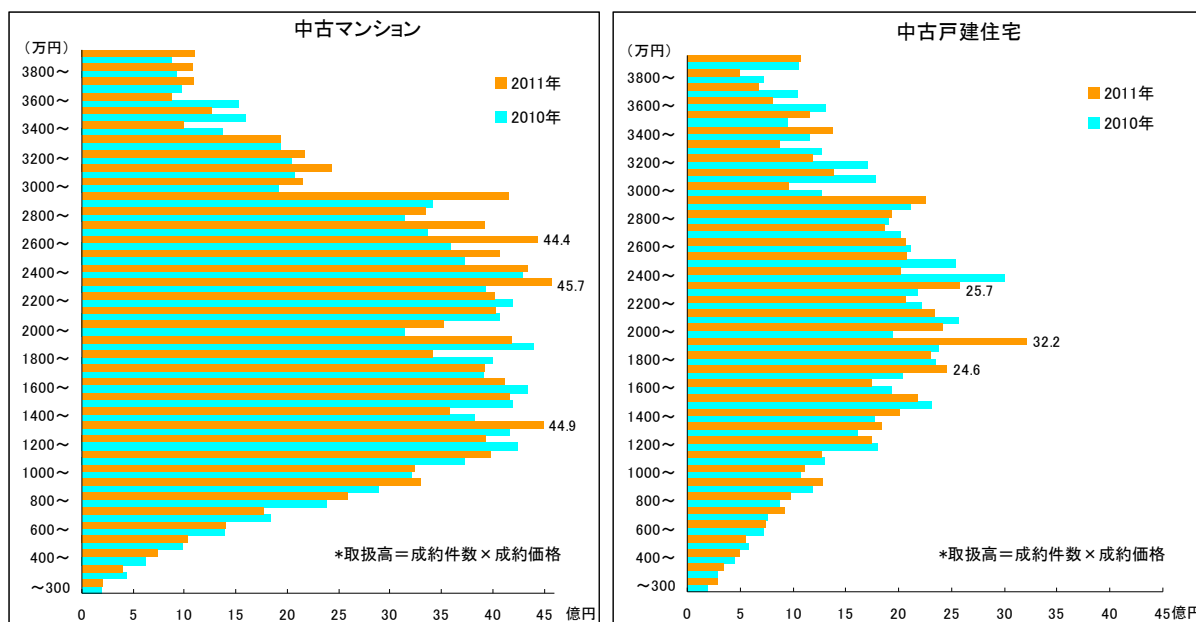
中古戸建でも大阪府の件数倍率は高く、3,000万円までは概ね7倍前後の水準にあり、4~5倍程度の兵庫県や京都府とは大きな違いがある。3府県とも概ね3,000万円を超えると平均倍率を上回る価格帯が増え、高価格帯の物件ほど需給が乖離し売却しづらくなる傾向がみられる。また、中古マンション・中古戸建とも京都府の水準が最も低く、相対的に市場で競合する売り物件数が少なく、大阪府や兵庫県より売却容易な市場環境にあることが考えられる。

成約件数に平均成約価格を乗じた取扱高から価格帯別のボリュームゾーンの変化を捉えると、11年の大阪府の中古マンションは1,300、2,300、2,600万円台の取扱高が多い。中心的なボリュームゾーン(39価格帯1あたりのシェア2.6%以上)は900~2,900万円台と幅広く、全体の72.2%を占める。11年の取扱高は前年比で3.9%拡大したが、特に増加した価格帯は2,300、2,600、2,900万円台などとなっている(図表7)。

中古戸建住宅の中心的なボリュームゾーンは1,200~2,900万円台で全体の58.1%を占め、中古マンションよりやや高価格帯で狭い。11年は1,700、1,900、2,300万円台の取扱高が大きいが、前年比では2,400万円台以上の高価格帯の減少が目立った。増加した価格帯は1,700、1,900、2,000万円台などで、比較的安価な物件に取引の中心がシフトしている。

兵庫県の中古マンションでは、1,600、1,900、2,300万円台などの取扱高が大きいが、10年比では中心の価格帯が低下している。ただ、

図表7 中古住宅の価格帯別取扱高（大阪府）

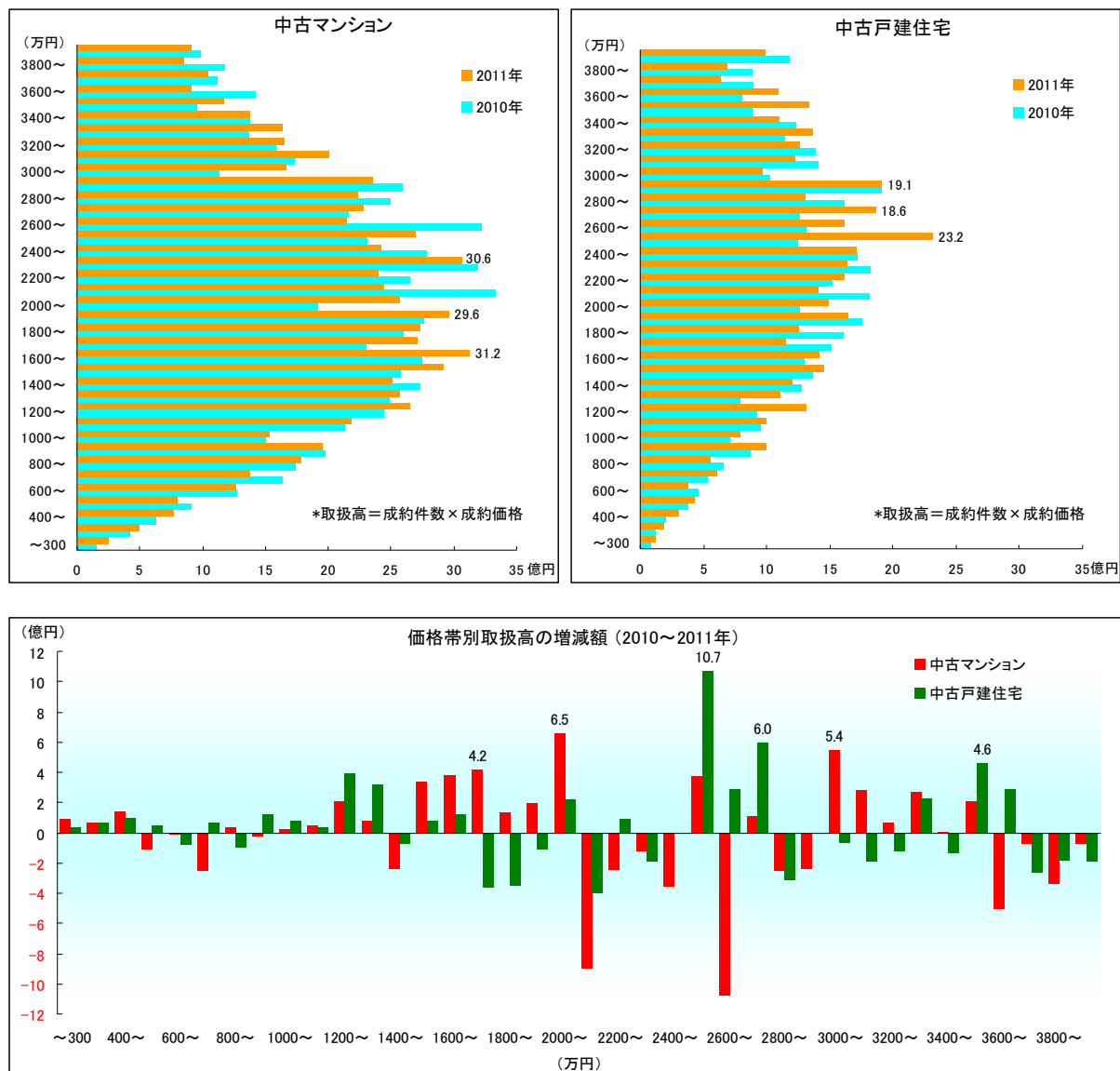


特に増加した価格帯は、1,700、2,000、3,000 万円台などとなっており、対象は分散している。中心的なボリュームゾーンは、1,100~2,900 万円台などで全体の 60.8%を占め、大阪府よりやや高価格帯で狭い。

中古戸建住宅の中心的なボリュームゾーンは、1,500~2,900 万円台だがそのシェアは全体の 36.6%にとどまり、高価格帯も含めて兵庫県価格構成は分散している。11 年は、2,500、2,700、2,900 万円台の取扱高が大きく、増加した価格帯は、2,500、2,700、3,500 万円台などで、高価格帯の物件に取引の中心がシフトしている (図表 8)。

京都府の中古マンションでは、1,900、2,100、2,700 万円台などの取扱高が大きく、特に増加した価格帯も、2,100、2,500、2,700 万円台と 10 年比では中心の価格帯が上昇した。中心的なボリュームゾーンは、1,100~2,800 万円台などで全体の 56.8%を占め、大阪府や兵庫県

図表8 中古住宅の価格帯別取扱高（兵庫県）

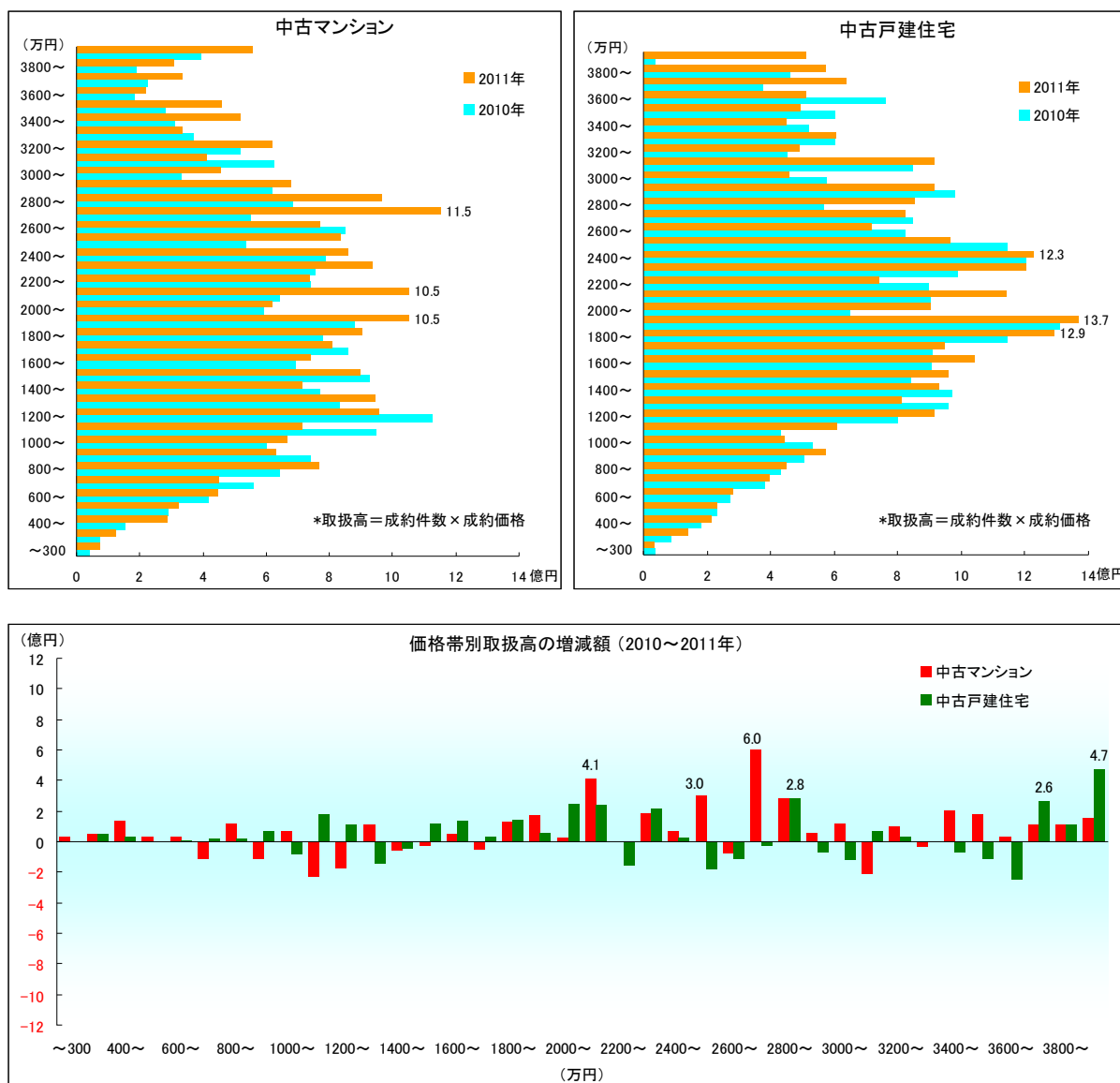


より比率は低く、ボリュームゾーンはやや狭い。

中古戸建住宅の中心的なボリュームゾーンは1,200～3,100万円台などと広いが、そのシェアは全体の47.8%にとどまり、兵庫県と同様に分散する傾向にある。11年は1,800、1,900、2,400万円台などの取扱高が大きいですが、特に増加した価格帯は2,800、3,700、3,900万円台などと高く、大阪府や兵庫県よりさらに高価格帯の物件に取引の中心がシフトしている（図表9）。このように、件数倍率が低く価格乖離率も小さい京都府では、他府県に比べて中古住宅需要が強く、価格も強含みの傾向にあることがわかる。

以上から、件数倍率や価格乖離率、価格帯別の構成比などを合わせ見ることによって、エリア別の需給状況の差異や時系列の変化が捉えられた。

図表9 中古住宅の価格帯別取扱高（京都府）



サンプル数の制約もあり定期的に捉えられるエリアは限られるが、各指標のトレンドと背景を押さえることで、近畿圏の主要な市場における市況の方向性を探ることが可能とみられる。今回取り上げた指標は取得データの特性上、個々の物件を対比させた結果ではなく、市場の平均値の比較に基づくものだが、今後は成約と新規登録物件個々のマッチングデータを整備し、より精緻な指標の作成を検討していくことが必要と考えられる。

市況トレンド 2012年4～6月期の近畿圏市場

2012年4～6月期の近畿圏市場は中古マンション・戸建住宅とも成約件数が引き続き増加したものの、成約価格は前年比マイナスで売り出し価格の調整も遅れ気味である。外部環境の不透明感が再び高まる中で購入マインドは足踏みしており、需給が弱含む動きも目立ってきた。

1. 中古マンション市場の動き

- 12年4～6月期中古マンション成約件数は3,754件で、前年比4.0%増と13期連続で増加(図表1)。新規登録件数も7期連続増で成約を上回る増加で過去最高を更新し、需給は緩和方向に。
- 成約価格は1,663万円で0.9%下落し3期連続のマイナスに。新規登録価格はプラス0.2だがほぼ横ばいで、新規登録と成約価格の乖離率が拡大し、価格調整は進んでいない。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,625件で前年比7.5%増、新規登録件数も3.8%増と中古マンションと同様に成約・新規登録とも増加(図表2)。成約件数の伸びが新規登録を上回り、需給はタイトなまま推移。
- 成約価格は1,803万円で前年比マイナス6.7%と下落率が拡大。新規登録価格の下落率は縮小したものの、価格面での軟調さは続く。中古戸建市場でも、安価な物件への需要シフトが進んでいる。

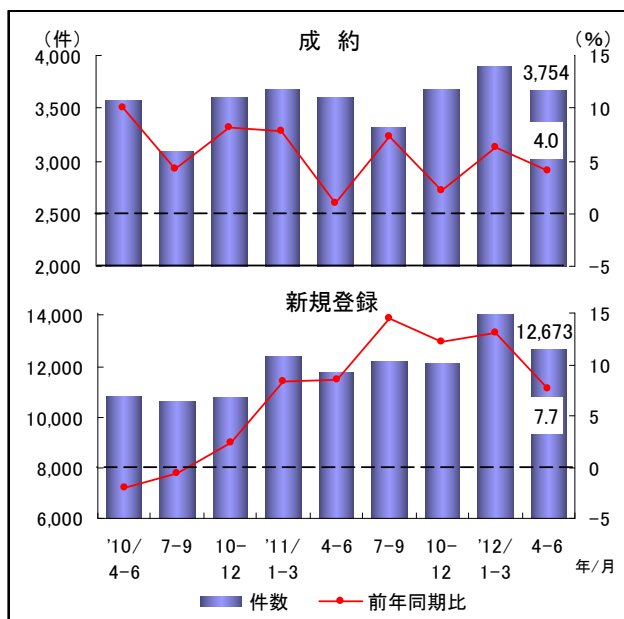
3. 近畿圏市場の方向

- 12年4～6月期は中古マンション・戸建とも件数はプラスだが、価格はマイナスと弱含みのポジションに。景況感や購入マインドが低下し、供給拡大と価格調整の遅れから需給は緩和の方向。

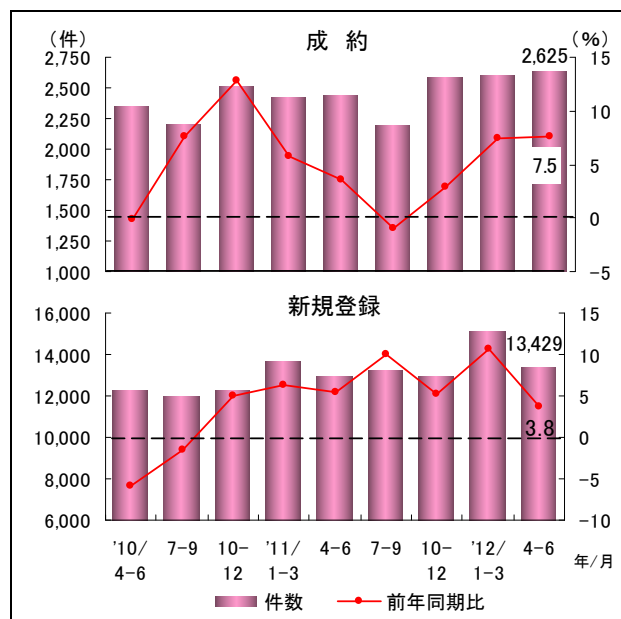
4. 関連不動産市場の動き

- 12年4～6月期も賃貸マンションの賃料単価は、京阪神で下落傾向が続く。前期比で京阪神各市はいずれもマイナスとなっており、賃料が下げ止まる動きはみられない。
- オフィス空室率は大阪・梅田、淀屋橋・本町、京都市、神戸市のいずれも11年3月以来の低下が続く。募集賃料は梅田や京都市でほぼ横ばいとなったが、下げ止まりの動きは一部にとどまる。

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



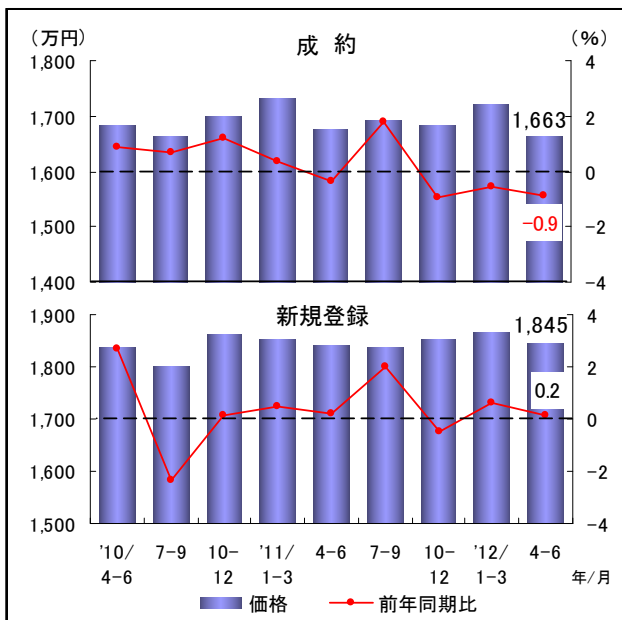
1. 中古マンション市場の動き

安価な物件取引の 拡大続く

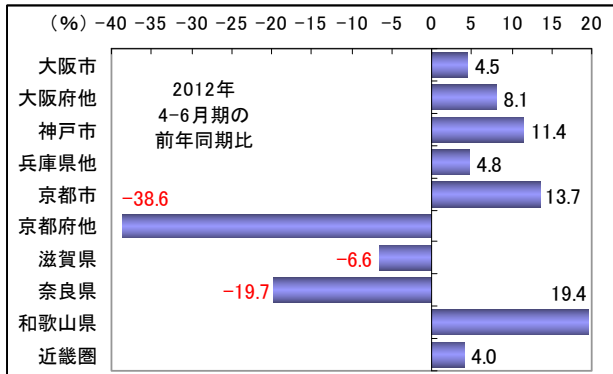
2012年4～6月期の近畿レイズへの成約報告件数は、3,754件で前年同期比4.0%増と1～3月期の6.2%増から縮小したものの、13四半期連続の増加となった。4～6月期の水準としては過去最高で、依然として中古マンション市場は堅調に推移している（P1・図表1）。新規登録件数も12,673件で前年比7.7%増と7期連続で増加した。前の期までの2ケタ増には及ばないものの、4～6月期としては成約件数同様、過去最高水準にあり、市場における物件の供給・需要ボリュームは依然として増加基調にある。ただ、新規登録件数（供給量）の伸び率が高いため、成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は、4～6月期が3.48倍と1～3月期の3.45倍から引き続き拡大しており、需給は緩和に向かいつつある。

4～6月期の平均成約価格は1,663万円で前年比マイナス0.9%と、3期連続の下落となった。新規登録価格も1,845万円で前年比プラス0.2%にとどまり、3期続けて横ばいとなっている（図表3）。このように、中古マンション市場の堅調さは安価な物件取引の拡大によって支えられていることがわかる。新規登録に対する成約物件の価格乖離

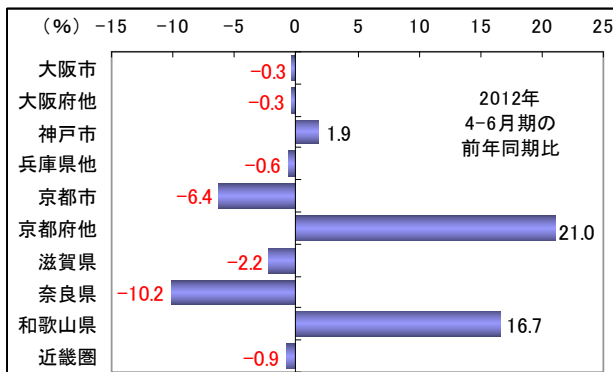
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



京阪神はいずれも 取扱高拡大

率は、マイナス8.6%と1～3月期の8.4%よりさらに拡大し、供給過剰感が徐々に強まる一方で価格調整は進んでいない。

12年4～6月期の成約件数の動きをエリア別にみると、近畿圏の主力マンション市場で増加が目立った。9エリア中、近畿圏の中古マンション取引量の9割近くを占める大阪市、大阪府他、神戸市、阪神間中心の兵庫県他、京都市の5エリアで増加した(図表4)。これらのエリアはいずれも2期続けて増加し、特に京都市は11年1～3月期以来6期連続で増加するなど堅調に推移している。主要エリア別の成約件数シェアは、大阪府他(26.4%)、大阪市(20.2%)、兵庫県他(18.1%)、神戸市(15.1%)、京都市(9.1%)の順であった。

一方、成約価格は大阪市、大阪府他、兵庫県他、京都市のほか滋賀県、奈良県でも下落し、これらの下落エリアの取引シェアは近畿圏全体の8割以上にのぼる(図表5)。件数・価格ともプラスとなったエリアは神戸市などで、他エリアは取引が増加しても安価な物件に需要が集まる動きがみられた。各エリアの成約価格は大阪市が1,816万円、兵庫県他が1,761万円、神戸市が1,719万円、京都市が1,703万円、京都府他が1,669万円で近畿圏平均を上回り、以下、大阪府他(1,561万円)、滋賀県(1,461万円)、奈良県(1,104万円)、和歌山県(1,047万円)の順となっている。件数に価格を乗じた成約報告ベースの取扱高は、神戸市(13.5%増)をはじめ京阪神などの6エリアで拡大し、近畿圏全体ではプラス3.2%と11期連続の増加となった。

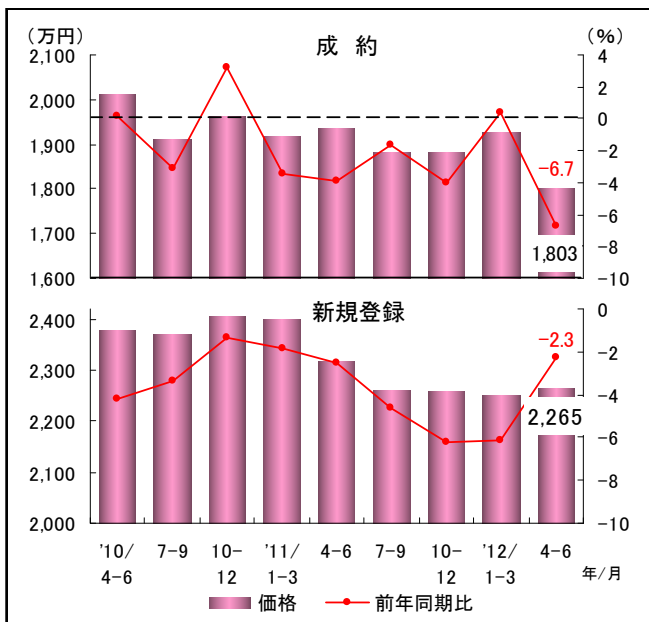
2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建も安価な物件 に取引シフト

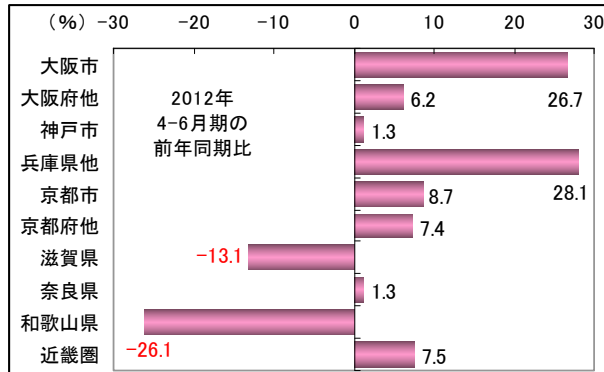
中古戸建住宅の12年4～6月期の成約件数は2,625件で前年比プラス7.5%、新規登録件数は13,429件でプラス3.8%と、中古マンションと同様に成約・新規登録件数とも増加となった(P1・図表2)。成約件数は4～6月期としては過去最高となり、新規登録件数の伸びを上回ったため、成約に対する新規登録の件数倍率は5.48倍と1～3月期を下回り、中古戸建市場の需給は比較的タイトなままで推移した。

一方、4～6月期の成約価格は1,803万円で前年比マイナス6.7%と下落率が拡大。新規登録価格は2,265万円で同2.3%と縮小したものの、価格面での軟調さは続く(図表6)。新規登録に対する成約価格の乖離率はマイナス17.1%で前の期に比べて0.9ポイント拡大し、成約価格の下落に価格調整が追いつかない動きがみられた。中古戸建市場でも、安価な物件への需要シフトが進んでいる様子が見え始める。

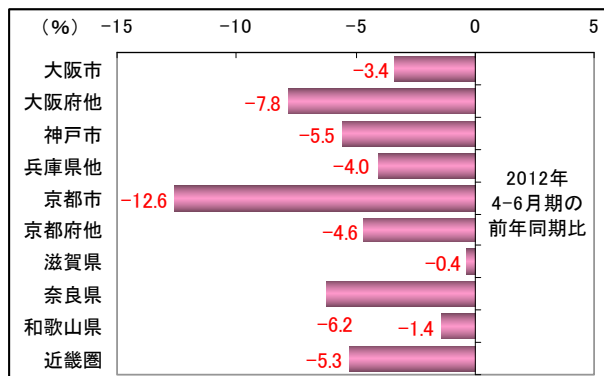
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



取引増加するも
全エリアで価格が下落

エリア別の成約件数をみると、12年4～6月期は9エリア中、近畿圏取引量の9割以上を占める7エリアで増加した。特に、大阪市や兵庫県他では高い伸びを示しており、4～6月期としては過去最高水準を記録している(図表7)。一方、成約価格は全てのエリアで下落し、全地域での下落はリーマンショック直後の08年10～12月期と09年1～3月期以来のことである。(図表8)。前期比ベースでは大阪市や京都府他、滋賀県で上昇したが、総じて軟調な動きに変わりはなく、売り出し価格の一段の調整がないと成約価格の下落は収束しない可能性が出てきた。

ただ、成約価格の下落が続く一方で成約件数が伸びたため、取扱高は近畿圏全体でプラス1.8%と2期続けて増加している。特に、大阪市(22.4%増)や兵庫県他(22.9%増)の伸びが目立ち、兵庫県他は4～6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が伸びたエリアがみられ、当面は安価な物件取引が市場を支える構図が続くとみられる。エリア別の成約価格は神戸市が2,073万円、兵庫県他が2,071万円、京都市が1,960万円で近畿圏平均を上回り、以下、大阪市(1,796万円)、京都府他(1,758万円)、大阪府他(1,757万円)、奈良県(1,702万円)、滋賀県(1,577万円)、和歌山県(1,014万円)の順となっている。

3. 近畿圏市場の方向性

マンション・戸建とも
弱含みのポジションに

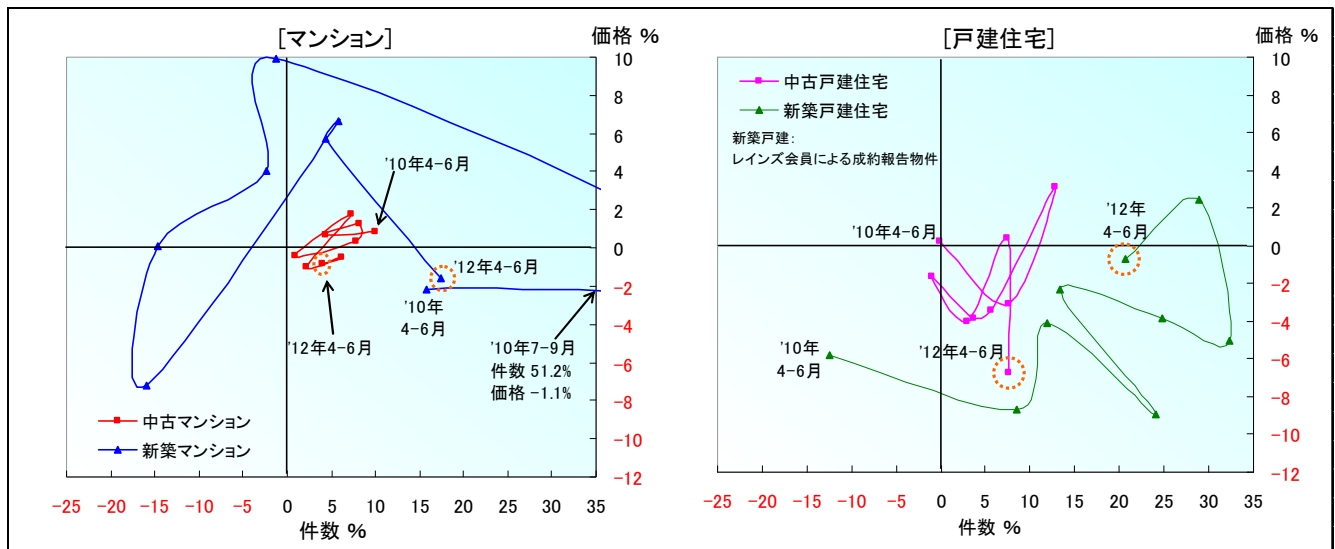
成約件数と成約価格の前年同期比から市況を捉えると、12年4～6月期の中古マンション市場は取引増（プラス4.0%）・価格下落（マイナス0.9%）の傾向が続き、若干弱含みのポジションのまま推移した（図表9）。新築マンションも発売戸数が大幅増となる一方、平均価格は下落に転じ、安価な物件供給が拡大した結果、中古マンションと同様のポジションに変化した。また、戸建住宅は中古・新築とも前の期に件数・価格ともプラスの局面に変化したものの、4～6月期は再び価格が下落し、軟調なポジションに戻っている。

内閣府が12年8月に公表した12年6月の景気動向指数（速報）をみると、先行指数・一致指数とも4月以降低下し、従来の緩やかな回復の動きが失速し始めた。生活実感に近い家計消費などから構成される遅行指数は改善を続けているものの、リーマンショック前の水準は依然として回復していない（図表10）。

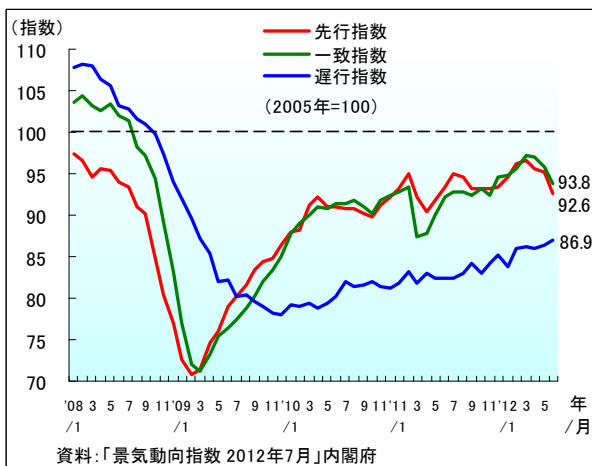
欧州債務問題や円高の長期化、電力不足による生産活動への影響などを背景に、景気の先行き不透明感が再び強まる動きをみせている。比較的堅調に推移してきた近畿の不動産購入マインドも、6月は101と「買い時」感がやや後退した（図表11）。

買い時感が若干薄れたこともあり成約価格の下落が目立つが、売り物件の増加と価格調整の遅れから需給は緩和しつつある。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、中古マンション市場は件数倍率・価格乖離率とも需給緩和の方向に動き、中古戸建も件数倍率はやや改善したものの価格乖離率は拡大し、弱含みの動きが目立っている（図表12）。

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）

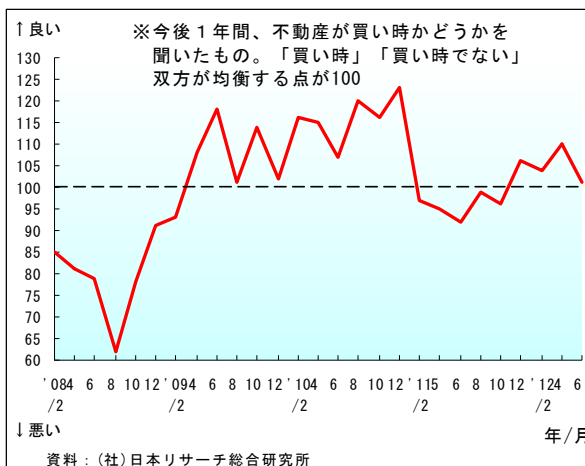


図表 10 景気動向指数



資料:「景気動向指数 2012年7月」内閣府
 *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
 *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

図表 11 不動産購買態度指数 (近畿)



資料: (社)日本リサーチ総合研究所

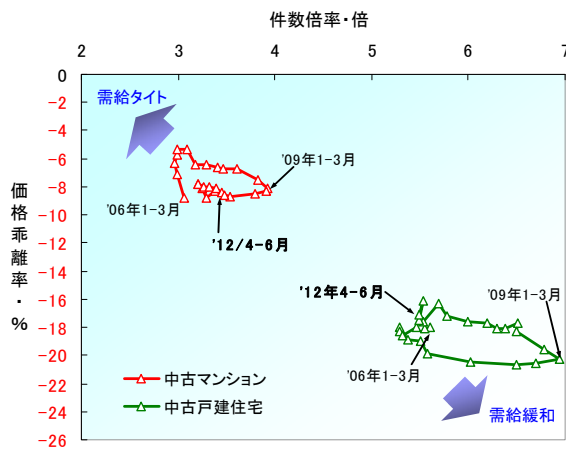
4. 関連不動産市場の動き

新築マンション発売戸数
3期連続増

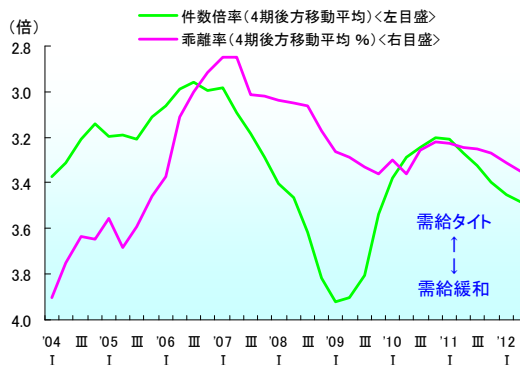
一方、近畿圏の12年4～6月期の新築マンション発売戸数は5,617戸で前年比17.4%の2ケタ増となり3期続けて増加した。4～6月期としては10年の水準まで戻しており、6月の契約率も78.7%と8割

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

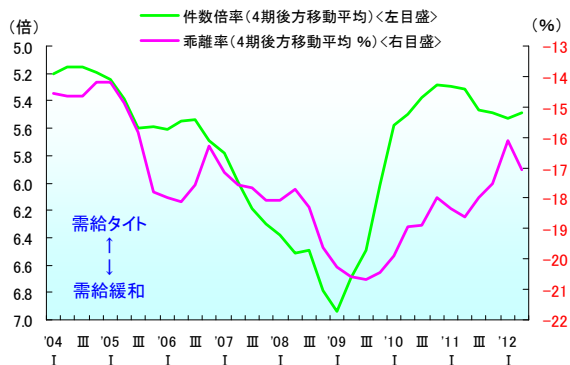
A. 中古住宅市場の需給ポジション
(BとCの合成図)



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



に迫る水準となっている。大阪市内や京都市内など一部では販売単価の上昇もみられるが、価格を抑えた供給が中心となっている大阪府下などの郊外部で発売戸数が増加し、平均発売価格は前年比で1.6%下落した。こうした販売価格の抑制が好調な売れ行きの一因となっており、やや減速感もみられる中古住宅市場とは対照的な動きを示している(図表13)。

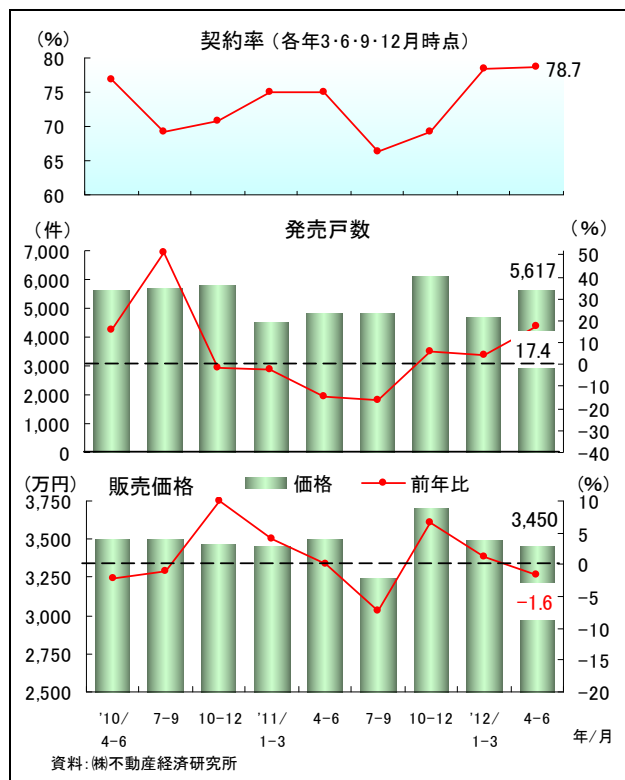
下落続くマンション
賃料単価

賃貸マンション市場の四半期別動向を見ると、12年4～6月期の近畿圏の成約賃料単価は前年比マイナス2.1%と、依然として下落が続いている。京都市は前年比でプラスに転じたものの、前月比ベースでは京阪神のいずれもマイナスとなっており、賃料が明確に下げ止まる動きはみられない。近畿圏平均の成約㎡単価は1,739円で、大阪市は1,953円、京都市は1,896円、神戸市は1,830円と、いずれも2千円を下回る水準で推移している(図表14)。

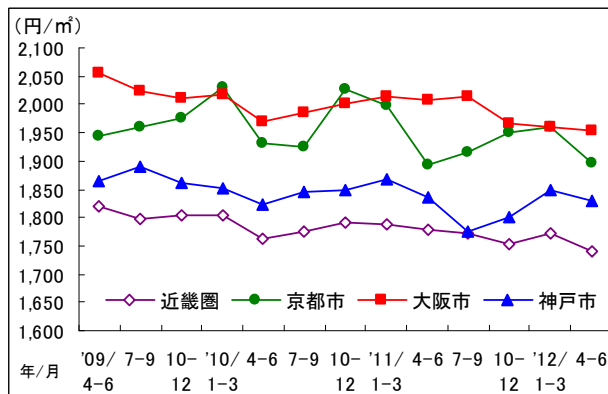
オフィス空室率の
低下基調続く

京阪神ビジネス地区の12年6月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が6.77%と3月比で0.52ポイントのマイナスとなり、11年3月以来1年以上に渡り低下が続いている。他のエリアも低下基調にあり、淀屋橋・本町は9.59%と3月比でマイナス0.04ポイント、京都

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



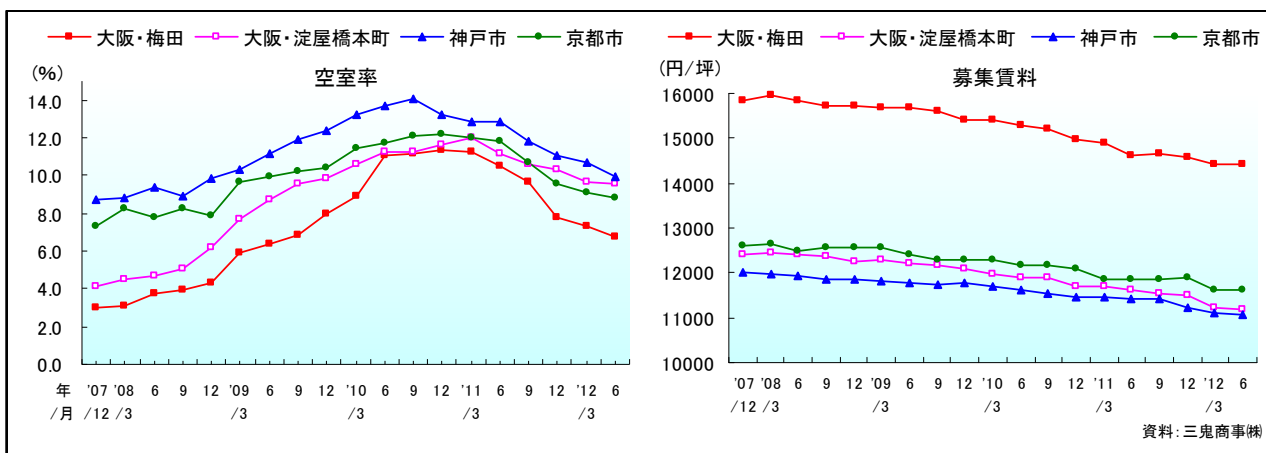
■四半期別の前年同期比(%)

	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
10年4-6月	-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
12年1-3月	-0.9	-1.8	-2.6	-1.0
4-6	-2.1	0.1	-2.7	-0.2

市は 8.79%で同 0.32 ポイント、神戸市は 9.97%で同 0.71 ポイントと改善し、いずれも 10%を下回った（図表 15）。

一方、12年6月の坪当たり募集賃料は、梅田が 14,407 円と3月比でほぼ同水準となり、下げ止まりの兆しもみられた。淀屋橋・本町は 11,203 円、神戸市は 11,072 円と下落が続くが、京都市は 11,626 円で3月に比べてプラス 0.2%となり、ほぼ横ばいを示した。既存ビルへの拡張移転や館内増床などの動きがみられ、大型需要に対応可能な好条件のビルが減少していることから、空室率は小幅な改善が続いている。ただ、募集賃料の下げ止まりは梅田など一部にとどまり、弱含みの傾向が変化するまでには至っていない。

図表 15 オフィス空室率と募集賃料



地域不動産事情

兵庫県

兵庫県の中古住宅市場では、中古マンション・戸建住宅とも成約価格の下落を成約件数の伸びで補う構図がみられる。ただ、12年上半期の取扱高は増加しており、伸び悩みがみられた11年を上回る市場規模の拡大が期待される。

1. 中古住宅の取引動向

- 2011年7月～2012年6月の直近1年で中古マンション取引が伸びた都市は、加古川市・長田区・川西市などで、上位10都市のうち神戸市は5区、阪神間は3都市、兵庫県他は2市が占めた。中古戸建では加古川市・東灘区・姫路市などが増加したが、成約価格は下落した都市が多い(図表1)。
- エリア別では、中古マンションで神戸市・阪神間・兵庫県他のいずれも成約件数が増加基調にあるが、成約価格は下落が目立ち、安価な物件取引が増える傾向が強まっている。
- 中古戸建市場も増加傾向にある点は変わらず、特に神戸市は10年7～9月期以降8期連続で増加、兵庫県他も6期続けて増加。ただ、両エリアの成約価格は下落基調で安価な物件に需要がシフト。
- 沿線駅別の成約件数は中古マンションが上位10駅のうち8駅、戸建は9駅が前年と同じだが、増加したのは中古マンションが5駅、戸建は4駅にとどまり、上位駅周辺の取引はみだら模様。

2. 特徴的な地域動向

- 姫路市・加古川市・高砂市では、中古マンション・戸建とも90年代築の取引シェアが拡大しており、持家ストックの築年構成より築浅の物件が好まれる傾向にある。
- 川西市・宝塚市・伊丹市では05年築以降の中古マンション比率が高まり、新築供給が減少する中で築浅に需要が集まる。中古戸建では00年代と70年代以前の取引が伸び、多様な物件取得が可能。

図表1 成約件数増加率の都市別TOP10(2011年7月～2012年6月)

■中古マンション

順位	地域	都市	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(%)	m ² 単価 (万円/m ²)	m ² 単価 前年比(%)	専有面積 (m ²)	専有面積 前年比(%)	築年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	兵庫県他	加古川市	94	38.2	870	6.2	12.2	4.5	71.4	1.9	19.9	0.5	8.8
2	神戸市	長田区	84	35.5	1,235	-10.5	18.3	-11.2	65.2	-1.3	17.2	0.9	16.5
3	阪神間	川西市	129	17.3	1,505	-0.5	19.2	-5.0	77.4	4.2	18.5	-1.1	19.5
4	兵庫県他	明石市	296	10.0	1,059	-10.6	15.3	-9.1	67.8	-1.8	20.4	1.8	23.6
5	神戸市	北区	161	9.5	829	-3.4	11.3	2.9	72.7	-6.0	23.1	1.5	17.0
6	神戸市	中央区	330	8.9	1,995	-1.1	31.1	1.0	61.7	-1.0	15.8	-1.2	50.4
7	神戸市	須磨区	247	8.3	1,150	-3.3	15.7	-0.8	71.7	-2.8	24.7	0.9	32.6
8	神戸市	東灘区	500	7.3	2,085	-0.5	27.6	-1.2	73.2	1.8	20.4	0.1	53.5
9	阪神間	尼崎市	396	6.5	1,735	-2.9	25.4	-4.4	66.6	2.3	18.2	0.2	18.3
10	阪神間	宝塚市	382	6.1	1,812	-0.4	22.4	-2.9	80.5	3.9	18.5	-0.2	39.6
兵庫県全体			4,794	4.3	1,708	-1.7	23.1	-1.8	72.5	0.2	19.0	0.2	20.3

注)年間成約件数20件以上の都市を対象

■中古戸建住宅

順位	地域	都市	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(%)	土地面積 (m ²)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m ²)	建物面積 前年比(%)	築年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	兵庫県他	加古川市	115	76.9	1,118	-8.3	132.0	7.6	99.6	10.5	22.9	-0.1	10.8
2	神戸市	東灘区	91	62.5	3,497	-4.4	114.7	1.2	107.1	-0.7	17.2	-0.7	9.7
3	兵庫県他	姫路市	187	50.8	1,389	-5.9	166.1	-8.4	110.0	-5.4	20.3	-0.4	8.6
4	阪神間	川西市	225	23.6	1,801	-0.4	164.9	0.7	109.0	1.7	22.2	1.7	34.0
5	兵庫県他	明石市	104	16.9	1,860	17.0	139.7	7.1	110.9	12.7	21.9	0.0	8.3
6	兵庫県他	三木市	37	15.6	1,254	-12.7	262.0	31.2	123.5	7.4	22.9	2.4	11.8
7	阪神間	宝塚市	185	14.2	2,778	4.1	169.7	7.7	118.8	3.1	22.0	0.4	19.2
8	神戸市	北区	238	10.7	1,778	0.6	187.9	0.6	113.1	-2.5	19.9	-0.5	25.1
9	神戸市	須磨区	96	9.1	2,089	5.3	143.4	0.6	105.6	2.4	24.0	-0.9	12.7
10	神戸市	灘区	61	7.0	2,900	-16.6	91.7	-16.3	102.9	-13.9	16.2	0.3	9.8
兵庫県全体			2,757	11.4	2,100	-2.8	169.4	-3.1	110.5	-0.7	20.9	0.0	11.7

注)年間成約件数20件以上の都市を対象

1. 中古住宅の取引動向

取引の伸び率高い都市
で多くが価格下落

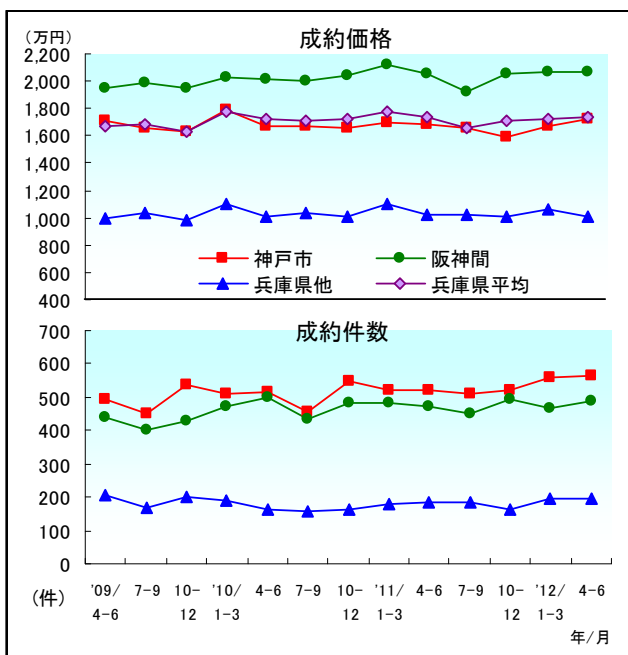
今回は、兵庫県の中で特に中古住宅取引が活発な都市部を中心に、神戸市、阪神間、兵庫県その他の3エリアに分けて、その特徴を捉えることにする。

2011年7月～2012年6月の直近1年間で成約件数の伸び率が高い上位10都市をみると、中古マンションでは加古川市・神戸市長田区・川西市・明石市の順で高く、神戸市は5区、阪神間は3都市、兵庫県他は2市がランクインした。上位の顔ぶれは変化しており、前年と同様に上位に入ったのは長田区・須磨区・尼崎市・宝塚市の4区市であった(1ページ・図表1)。

神戸市東灘区や中央区など、従来から取引価格や世帯あたり成約件数(地域での取引水準)の高いエリアが上位に入ったが、多くは兵庫県平均より成約価格が低く、前年比では9区市が下落し、安価な物件取引が増加した。明石市や神戸市北区では、取引物件の専有面積の縮小や経年化が進んでおり、多少の狭さや古さより安さを優先する動きが顕在化している。

中古戸建住宅の取引増加の上位都市においても加古川市がトップで、以下神戸市東灘区・姫路市・川西市の順となり、神戸市は4区、阪神間は2市、兵庫県他は4市がランクインした。中古戸建も上位の顔ぶれは前年と大きく変わり、宝塚市と神戸市北区・灘区を除く7区市は今回新たに上位に入っている。宝塚市や北区は世帯あたり成約

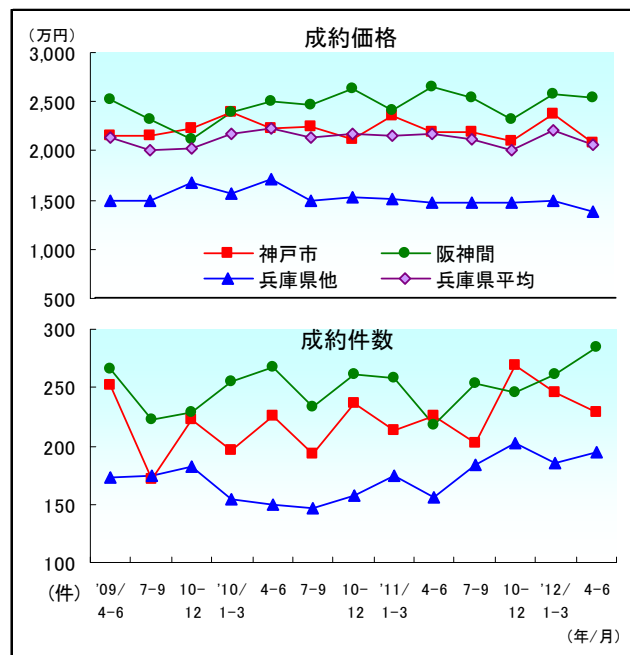
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年比 (%)

		神戸市	阪神間	兵庫県他
成約価格	'10/4-6	-2.5	3.8	1.9
	7-9	1.4	0.8	-0.1
	10-12	1.3	4.3	3.1
	'11/1-3	-5.2	4.9	0.0
	4-6	1.1	2.1	0.7
	7-9	-0.8	-4.2	-1.1
	10-12	-3.5	1.0	0.7
	'12/1-3	-1.7	-2.9	-4.3
成約件数	4-6	1.9	0.3	-1.9
	'10/4-6	4.9	13.7	-20.9
	7-9	0.9	7.4	-6.6
	10-12	1.3	12.6	-18.4
	'11/1-3	1.8	2.8	-5.7
	4-6	1.2	-5.2	11.7
	7-9	11.8	3.5	19.9
	10-12	-4.9	2.5	-1.2
'12/1-3	8.1	-3.3	8.8	
4-6	8.4	3.0	7.1	

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年比(%)

		神戸市	阪神間	兵庫県他
成約価格	'10/4-6	3.5	-0.6	14.5
	7-9	4.4	6.4	-0.0
	10-12	-5.6	24.3	-8.3
	'11/1-3	-1.5	1.2	-3.2
	4-6	-1.9	5.8	-13.6
	7-9	-3.1	3.0	-0.3
成約件数	10-12	-0.7	-11.7	-3.4
	'12/1-3	0.7	6.8	-1.7
	4-6	-5.5	-3.9	-6.2
	'10/4-6	-10.7	0.4	-13.3
	7-9	12.2	5.0	-15.5
	10-12	5.8	14.9	-13.2
成約件数	'11/1-3	8.7	1.2	12.9
	4-6	0.4	-18.4	4.0
	7-9	4.7	9.0	25.2
	10-12	14.0	-6.5	28.5
	'12/1-3	15.0	1.6	5.7
	4-6	1.3	30.3	25.0

件数（地域での取引水準）が兵庫県平均を上回り、成約価格も前年比で上昇したが、今回新たにランクインした上位7区市のうち5区市は価格が下落している。1位の加古川市は、取引物件の土地・建物面積が拡大しており、広くて安価な物件を求める動きが広がった。古くから開発分譲が進み、活発な中古戸建取引が行われている川西市でも、土地・建物面積は拡大し経年化が進むなど、多少古くても住戸規模を優先する需要が増えている様子がうかがえる。

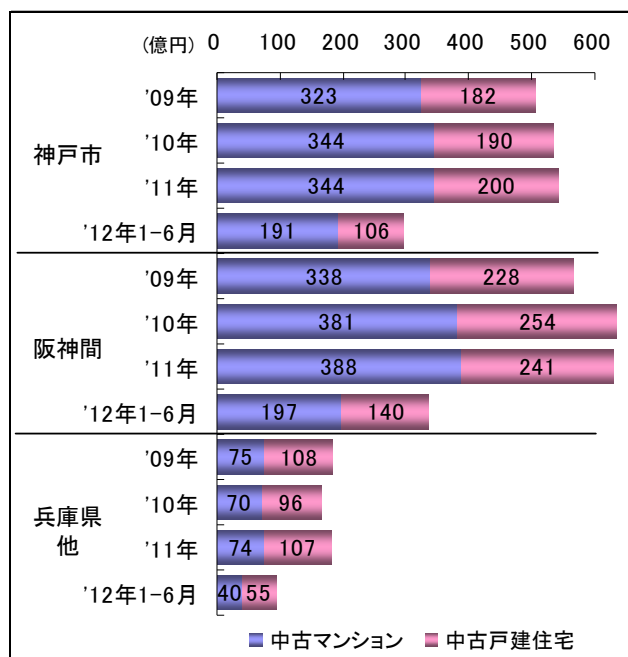
神戸市の中古戸建取引
8期連続増

県内の3エリア別に成約件数・価格の動きをみると、中古マンションでは神戸市が11年10～12月期に成約件数が減少したほかは、09年4～6月期以来一貫して増加基調にある点が目立つ。阪神間も一部四半期を除き概ね増加傾向にあり、兵庫県他も11年4～6月期からプラスの期が多く、兵庫県内の中古マンション市場は比較的堅調に推移している（図表2）。

ただ、成約価格は11年4～6月期以降、下落する動きが強まっており、総じて安価な物件取引が増えている。12年4～6月期の平均成約価格は神戸市が1,719万円、阪神間が2,066万円、兵庫県他が1,003万円であった。

中古戸建市場も増加傾向にある点は変わらず、特に神戸市は10年7～9月期以降8期連続で増加しており、兵庫県他も6期続けて増加するなど、取引は堅調さを維持している（図表3）。一方、成約価格が弱含みにあるのは中古マンションと同様で、取引の増加が目立つ神

図表4 エリア別の取扱高



年度四半期別の前年比(%)

		神戸市	阪神間	兵庫県他	
中古マンション	'10/4-6	2.3	18.0	-19.4	
	7-9	2.3	8.3	-6.7	
	10-12	2.6	17.5	-15.9	
	'11/1-3	-3.6	7.8	-5.7	
	4-6	2.2	-3.3	12.4	
	7-9	11.0	-0.9	18.5	
	10-12	-8.3	3.5	-0.6	
	'12/1-3	6.2	-6.1	4.2	
	4-6	10.4	3.2	5.1	
	中古戸建住宅	'10/4-6	-7.6	-0.2	-0.7
		7-9	17.1	11.7	-15.5
		10-12	-0.1	42.8	-20.4
'11/1-3		7.0	2.4	9.3	
4-6		-1.5	-13.6	-10.2	
7-9		1.4	12.3	24.8	
10-12		13.2	-17.4	24.1	
'12/1-3		15.9	8.4	3.9	
4-6		-4.3	25.2	17.2	

神戸市や兵庫県他では下落基調が目立ち、安価な物件に需要がシフトする傾向にある。このように、一定の取引ボリュームは確保されているものの、物件価格が反転上昇するには至っておらず、取得能力が上昇しない中では当面、割安な物件にシフトする動きが続くとみられる。12年4～6月期の中古戸建の平均成約価格は、神戸市が2,073万円、阪神間が2,540万円、兵庫県他が1,388万円であった。

12年上半期の取扱高 堅調

成約件数に成約価格を乗じた取扱高ベースでの市場規模をみると、中古マンション・中古戸建とも価格の低迷を取引量が補う形で、概ね拡大傾向が続いている。12年4～6月期の中古マンションは3エリアとも前年比増となり、中古戸建は阪神間・兵庫県他で増加を示している。直近半年間(12年1～6月)の前年比をみると、神戸市は8.3%増、兵庫県他は4.6%増であったが、主力市場の阪神間は1.5%減となり、兵庫県全体では3.2%増を示した。

一方、成約件数の伸び率が比較的高かった中古戸建市場は、12年4～6月期に阪神間・兵庫県他で2ケタ増を示し、神戸市はマイナスだったもののその前3四半期はプラスで推移するなど、総じて堅調であった。直近半年間(12年1～6月)の前年比は神戸市が5.8%増、阪神間は16.5%増、兵庫県他も10.1%増と、各エリアとも拡大基調で推移。11年は阪神間の取扱高の停滞が目立ったが、12年上半期は安価な取引が市場を牽引し、こうした動きが継続すれば各エリアで取扱高の伸びが期待できる(図表4)。

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2011年7月～2012年6月)

■中古マンション

順位	沿線	駅	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(%)	築年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	JR東海道本線	三ノ宮	111	26.1	2,053	8.8	30.4	2.7	66.5	5.7	15.7	-1.3
2	神戸市西神山手線	西神中央	103	-8.0	1,935	-2.9	23.1	-0.1	85.6	-2.2	16.3	-0.3
3	JR東海道本線	芦屋	100	26.6	2,957	8.6	35.4	3.7	82.9	6.0	20.2	-2.2
4	神戸市西神山手線	名谷	99	13.8	891	-11.2	11.8	-7.9	71.8	-6.0	31.0	2.4
5	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	97	-3.0	1,553	-7.7	24.0	-9.4	62.8	2.0	21.0	1.5
6	JR山陽本線	垂水	91	-4.2	1,421	8.4	18.9	7.3	71.0	0.0	20.5	-0.4
7	阪急電鉄神戸線	六甲	89	20.3	1,949	25.6	24.5	17.8	74.2	5.3	24.5	-3.1
8	阪急電鉄伊丹線	伊丹	85	-15.0	1,549	-6.5	22.0	-5.5	69.5	-1.1	19.2	0.6
9	JR東海道本線	住吉	80	-11.1	2,018	-7.1	25.3	-8.0	75.9	4.6	26.9	1.3
10	神戸市西神山手線	妙法寺	80	9.6	1,112	-4.4	14.7	-1.1	73.9	-2.1	22.1	0.8

■中古戸建住宅

順位	沿線	駅	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(%)	土地面積 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)	築年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	阪急電鉄宝塚線	川西能勢口	98	-3.0	2,044	9.3	173.2	-5.6	112.1	1.2	19.9	-0.8
2	神戸市西神山手線	西神中央	87	0.0	2,976	-4.5	212.7	4.9	129.4	2.7	21.4	-0.3
3	JR山陽本線	垂水	62	-1.6	1,923	13.4	138.0	20.2	101.7	11.9	27.0	0.8
4	JR山陽本線	明石	59	34.1	1,736	0.6	136.3	-1.0	108.9	5.5	18.9	2.5
5	能勢電鉄	日生中央	56	12.0	1,545	-11.5	224.1	-2.5	118.3	2.4	22.8	-0.3
6	JR山陽本線	姫路	50	61.3	1,339	-16.3	157.2	-26.8	104.9	-9.7	22.5	1.1
7	阪急電鉄伊丹線	伊丹	41	-26.8	2,219	-8.1	110.3	2.7	91.8	-6.7	24.2	5.6
8	JR福知山線	西宮名塩	40	2.6	2,012	8.3	239.2	3.7	124.5	-6.3	11.3	-7.8
9	JR東海道本線	立花	39	-23.5	1,833	2.9	82.8	30.3	86.7	-5.9	20.9	-1.7
10	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	38	-5.0	2,527	22.2	93.5	13.0	99.3	17.5	18.5	-4.7

JR三宮・芦屋周辺で
マンション取引活発

県内の市場の動きをより詳しく捉えるため、鉄道沿線・駅（最寄り駅の商圈）別に取り引量の多い上位10駅をみると、中古マンションでは7位の阪急六甲駅と10位の神戸市営妙法寺駅を除く8駅が、中古戸建では6位のJR姫路駅を除く9駅が、前年（10年7～11年6月）と同じ顔ぶれとなった。特に、中古マンションではJR三宮駅や芦屋駅、阪急六甲駅周辺の商圈で、前年より住戸規模が大きく築浅物件の取引が増加し、平均価格も上昇するなど活発な動きがみられた（図表5）。

ただ、上位10駅で成約件数が増加したのは中古マンションが5駅、戸建住宅は4駅にとどまり、兵庫県全体が取引増となったのとは対照的に、上位駅周辺の取引はまだ模様となっている。中古戸建では、能勢電鉄日生中央駅やJR姫路駅周辺の取引増が目立ったが、住戸規模の縮小や成約価格の下落が顕著で、多少狭くても安価な物件を求める動きが強まっている。これに対し、阪急川西能勢口駅や武庫之荘駅、JR垂水駅・立花駅などは成約価格が上昇する中で取引が減少し、値頃感のある物件の不足が指摘される。

11年の新築マンション
供給は6.9%減

ここで、県内における新築マンションの主な供給エリアの動きをみると、11年は神戸市中央区が西宮市を上回り、4年ぶりに首位に返り咲いた。上位10都市の年間発売戸数は4,089戸で10年比で2.7%減、

図表6 新築マンション発売戸数TOP10

	1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
2006年	西宮市	尼崎市	伊丹市	西区	芦屋市	中央区	宝塚市	垂水区	須磨区	明石市
発売戸数	1,739 戸	568 戸	558 戸	518 戸	430 戸	414 戸	386 戸	369 戸	321 戸	297 戸
平均価格	3,967 万円	3,438 万円	3,073 万円	2,843 万円	5,309 万円	4,665 万円	3,528 万円	3,155 万円	3,147 万円	2,894 万円
2007年	中央区	尼崎市	宝塚市	東灘区	兵庫区	伊丹市	灘区	西宮市	北区	須磨区
発売戸数	1,108 戸	1,074 戸	804 戸	636 戸	487 戸	406 戸	379 戸	354 戸	280 戸	273 戸
平均価格	3,764 万円	3,422 万円	3,604 万円	4,255 万円	2,523 万円	3,386 万円	4,862 万円	4,913 万円	2,824 万円	3,719 万円
2008年	西宮市	尼崎市	東灘区	灘区	宝塚市	須磨区	中央区	明石市	垂水区	伊丹市
発売戸数	824 戸	704 戸	610 戸	488 戸	468 戸	458 戸	403 戸	389 戸	388 戸	338 戸
平均価格	4,195 万円	3,521 万円	4,752 万円	3,815 万円	3,947 万円	3,801 万円	4,452 万円	2,993 万円	3,296 万円	3,304 万円
2009年	西宮市	中央区	兵庫区	東灘区	須磨区	垂水区	尼崎市	灘区	宝塚市	姫路市
発売戸数	541 戸	515 戸	452 戸	405 戸	299 戸	299 戸	294 戸	258 戸	231 戸	220 戸
平均価格	4,561 万円	3,513 万円	2,104 万円	4,499 万円	3,486 万円	3,233 万円	3,310 万円	3,780 万円	3,659 万円	2,750 万円
2010年	西宮市	中央区	尼崎市	灘区	宝塚市	須磨区	東灘区	明石市	兵庫区	姫路市
発売戸数	979 戸	895 戸	390 戸	372 戸	329 戸	272 戸	267 戸	244 戸	242 戸	213 戸
平均価格	4,132 万円	3,894 万円	2,912 万円	3,771 万円	3,783 万円	3,508 万円	4,698 万円	2,687 万円	2,547 万円	2,460 万円
2011年	中央区	西宮市	尼崎市	伊丹市	東灘区	宝塚市	兵庫区	芦屋市	姫路市	須磨区
発売戸数	1,013 戸	769 戸	635 戸	377 戸	298 戸	288 戸	213 戸	177 戸	160 戸	159 戸
平均価格	3,707 万円	4,487 万円	2,977 万円	3,434 万円	5,321 万円	4,099 万円	2,247 万円	4,476 万円	2,820 万円	3,254 万円

資料：㈱不動産経済研究所

兵庫県全体では、4,750 戸で同 6.9%減少し、全県に占める上位 10 都市の比率は 86.1%と前年より上昇した。兵庫県全体に占める 1 位の中央区の発売戸数は 21.3%で、西宮市は 16.2%、3 位の尼崎市は 13.4%で、上位 3 区市だけで全県の供給戸数の過半数を占めた。上位 10 都市のうち西宮市や宝塚市、東灘区など価格水準の高いエリアでは発売価格の上昇も目立ち、発売戸数が抑えられる中で一部エリアでは高額物件の販売比重が高まる動きもみられる（図表 6）。

2. 特徴的な地域動向

前述のように兵庫県の中古住宅市場では、価格の低下を取引量で補う構図がみられるが、そうしたなかで直近 1 年間に取引の増加が目立ったエリアを取り上げ、築年帯別の物件属性などから売れ筋を捉えることにする。今回は、特に中古マンション・戸建とも増加率上位にランクインした加古川市と姫路市に隣接する高砂市を加えたエリア、ならびに阪神間で上位にランクインした川西市と宝塚市に伊丹市を加えたエリアを対象とする。

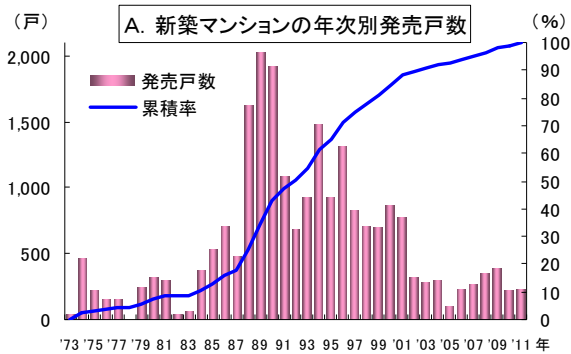
90 年代が取引の中心 姫路・加古川・高砂市

姫路市・加古川市・高砂市では、80 年代後半から 90 年代前半にかけて新築マンション供給が活発に行われ、73 年以降ストックの 51%が同築年帯に集中している。ただ、直近 1 年間（11 年 7～12 年 6 月）の中古マンション市場では 90 年代前半築の取引シェアが 28.4%、90 年代後半は 27.6%を占め、双方合せて 56.0%に達しストック構成よりも若干築浅の物件が好まれる傾向にある。

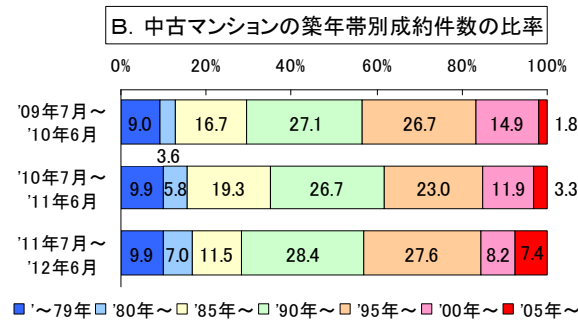
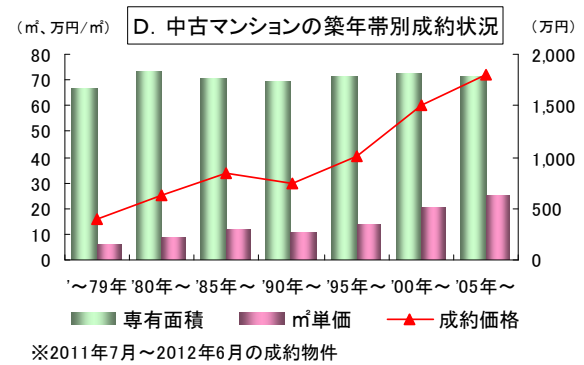
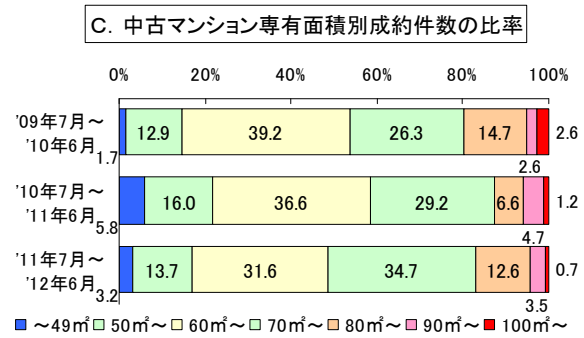
90 年代の物件の平均像は成約価格が 700～1,000 万円台、㎡単価は

図表7 姫路市・加古川市・高砂市の中古住宅成約状況

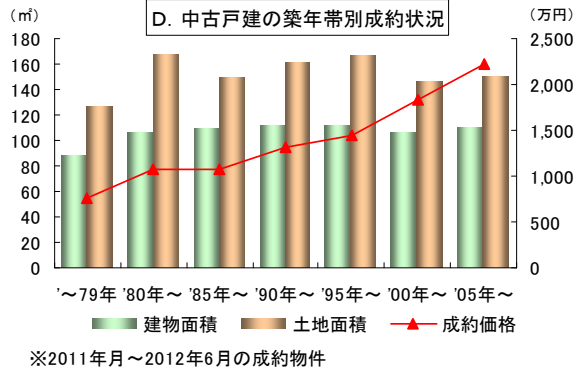
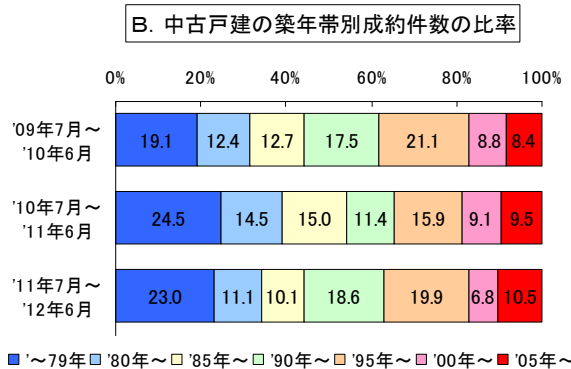
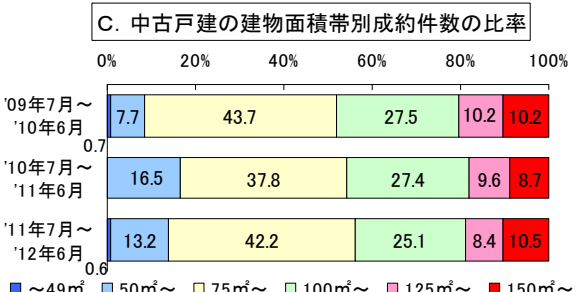
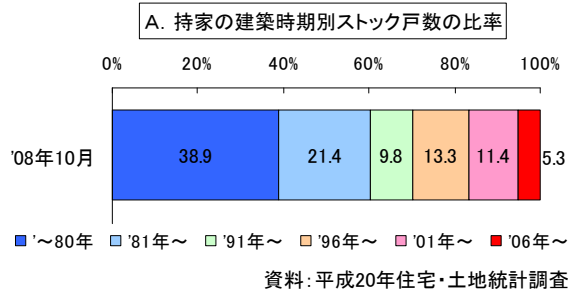
■中古マンション



資料: ㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅



10～14 万円台で専有面積は 69～71 ㎡台となっている。取引物件の住戸規模は 70 ㎡前後のファミリータイプが中心で他の築年帯と変わらず、価格も 1 千万円前後と割安感が強いことから、一次取得層を中心に需要を集めているとみられる (図表7)。

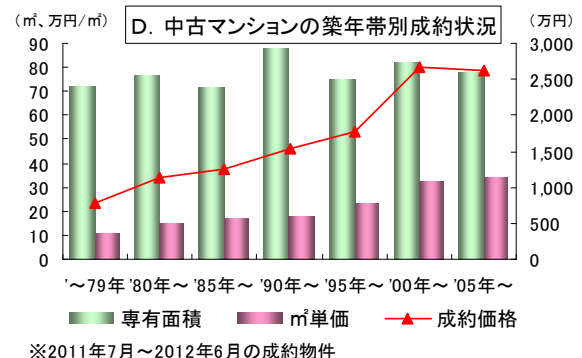
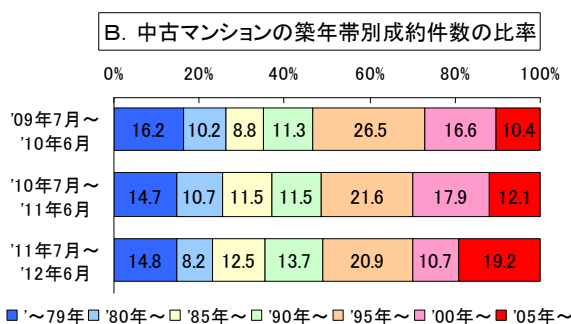
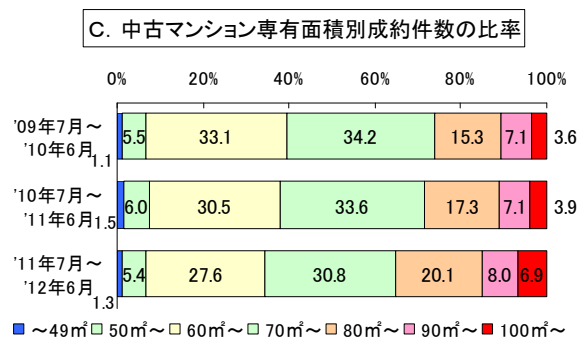
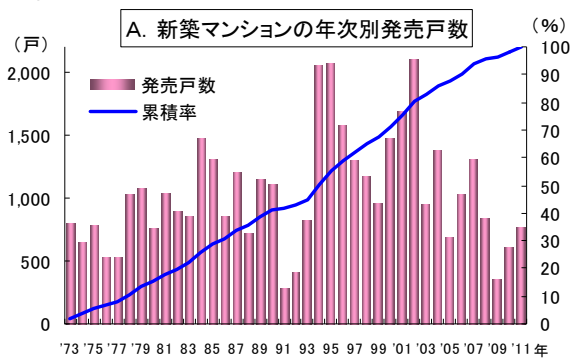
川西・宝塚・伊丹市では
築浅マンション取引増

中古戸建については、持家のストック構成が80年代以前に偏っている（全体の60%）にも関わらず、80年代築以前の取引シェアは直近1年間（11年7～12年6月）で44.2%にとどまり、特に90年代築の物件取引が拡大している。同築年帯の平均土地面積は160㎡台と広く、建物面積は112㎡前後で成約価格は1,300～1,400万円台と住戸規模の割に値頃感があり、00年代以降の築浅ストックが少ない点を考慮すると、当面はこのエリアの中心的な売れ筋として支持されていくとみられる。

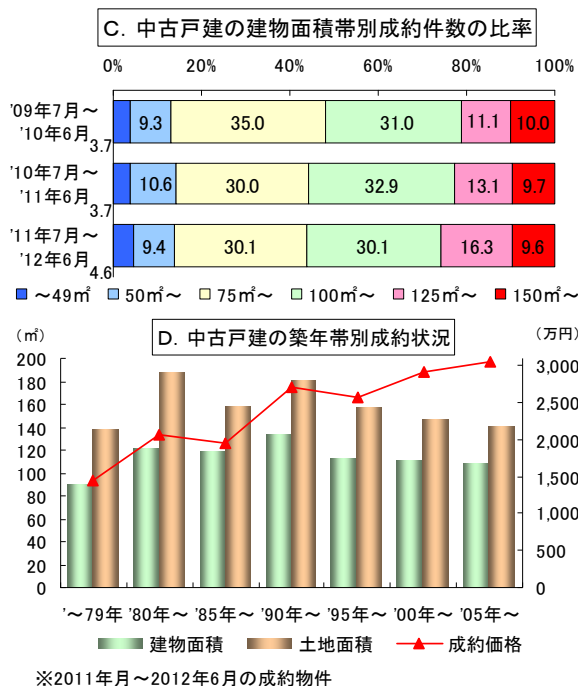
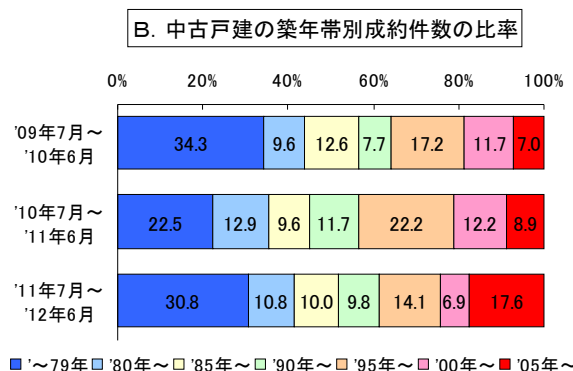
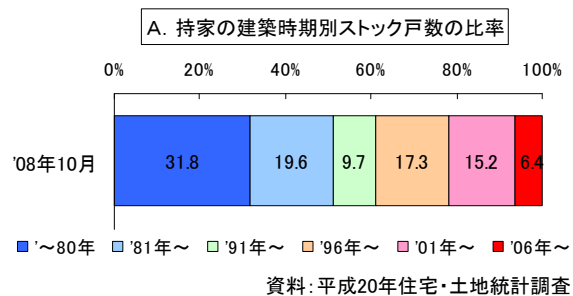
川西市・宝塚市・伊丹市では古くからマンション供給が行われ、築年ごとのマンション供給が比較的分散しているものの、00年代以降のストックが全体の33%を占める。中古マンション市場の取引シェアも直近1年間では00年代以降が29.9%を占め、特に05年築以降の比率が高まっており、築浅物件の取引が拡大している。00年代築の平均専有面積は77～82㎡、㎡単価は32～34万円、成約価格は2,600万円台と、㎡単価40万円台以上が一般的なこのエリアの新築マンションに比べて割安感がある。新築マンション供給は05年以降減少しており、80㎡以上のゆとりある住戸の取引シェアが広がっていることを考慮すると、築浅マンションが選好される傾向は今後も続くと考えられる。

図表8 川西市・宝塚市・伊丹市の中古住宅成約状況

■中古マンション



■中古戸建住宅



90年代後半以降の持家ストックが39%に上るこのエリアでは、同築年帯の中古戸建の取引シェアは直近1年間でほぼ同等の38.6%を占める。特に00年築以降の物件は24.5%と前年比で3.4ポイント上昇し、築浅物件に対するニーズは着実に高まっている。一方、直近1年間では70年代築以前も30.8%を占め、経年物件が一定のシェアを確保するなど二極化の様相を呈している。00年築以降の平均土地面積は140㎡台、建物面積は110㎡前後で成約価格は2,900~3,000万円台となっており、住戸規模は90年代築以前に比べてやや狭いが、価格は大きく設備条件を考慮すると値頃感は強い。70年代築以前は建物面積が100㎡を下回るが価格も1,400万円台と安価で、築年に応じて多様な物件が取得可能な点がこのエリアの特徴となっている。