

## ズームイン 既存住宅の防災対策

近畿圏では旧耐震の住宅ストックが約4割に上り、大多数は耐震補強等を行うことなく現状有姿で売買されている。将来的に防災上の問題を抱える可能性があり、仲介時に耐震性を確認する必要性は高くなっており、既存住宅の安全性確保に向けた各種の取り組みについて紹介する。

### 1. 住宅における防災性の現状と課題

- 近畿圏では08年以降、所得の低迷もあり安価な築31年以上の経年物件に需要が集まっており、その比率は中古マンションが約2割、中古戸建住宅は約3割に上る（図表1）。
- 経年物件の多くは、現状有姿で住宅性能のチェックをほとんど受けずそのまま取引されている。耐震性に不安のある中古住宅購入者も、事実上何も対策をとらず購入に踏み切っているのが現状。

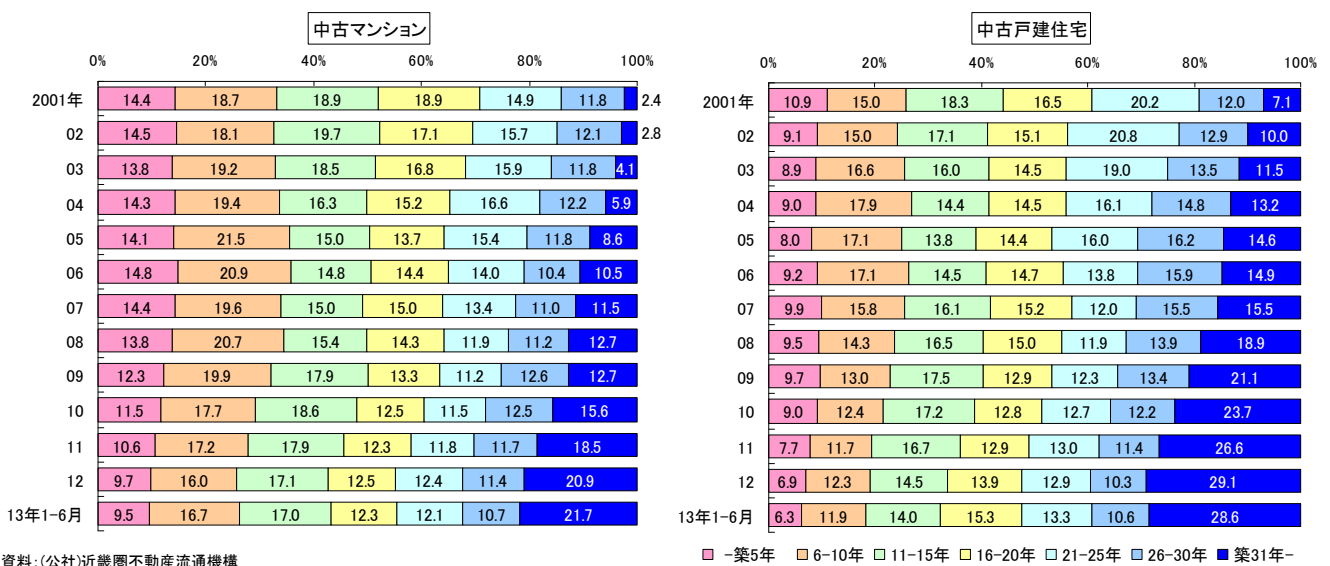
### 2. 耐震性向上に関する施策

- 住まいの安全性に対する潜在ニーズは高いが、耐震改修まで予算が回らないケースが多い。このため国では、耐震改修補助や税制上の特例等の支援策を展開している。
- 工事費の1/3を補助する耐震改修補助は、平成25年度から上限75万円/戸まで拡充。工事費の所得税控除は平成29年末まで4年間延長され、控除額は25万円に増額される。

### 3. 具体的な対策事例

- 中古住宅売買時の耐震リフォームは、各種助成措置も活用しながら住宅性能の向上を訴える良い機会。活用可能な木造住宅の耐震工法は、屋根・壁・基礎・接合部など部位ごと数多く存在する。
- 屋根の軽量化や接合部の補強では、基礎や外壁等との耐力バランスが重要。基礎や壁の補強も評点を上げるが、老朽住宅では費用が嵩むケースも多く、耐震シェルターが注目されつつある。
- 中古住宅の取引時にハザードマップで安全性をチェックする動きもみられるが、特定の指標だけをみるのではなく、様々な情報をもとに総合的に判断することが肝要である。

図表1 中古住宅取引における築年帯別成約件数シェア（近畿圏）



資料：(公社)近畿圏不動産流通機構

# 1. 住宅における防災性の現状と課題

中古市場で増加する  
旧耐震物件の取引

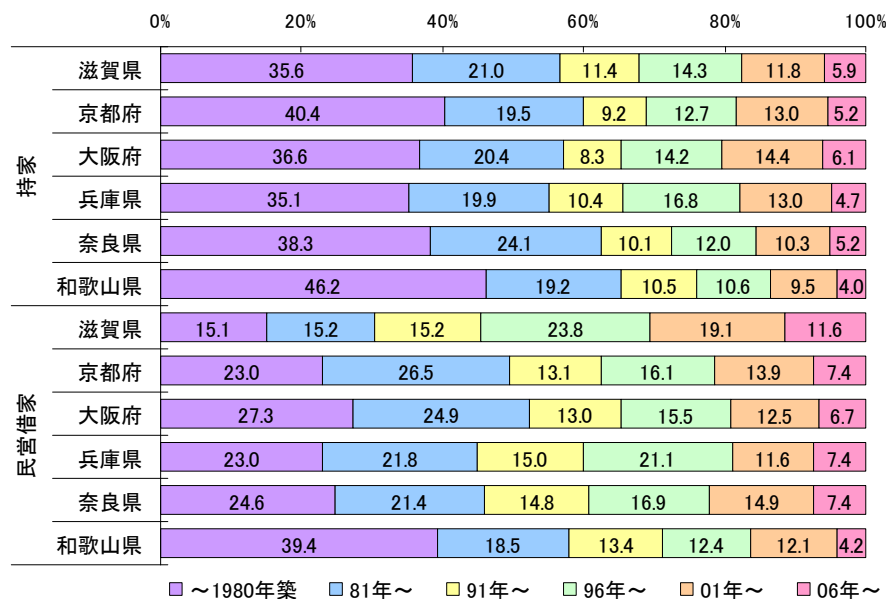
東日本大震災以降、各地で地震に関する被害想定の見直しが進んでいるが、近畿でも南海トラフ巨大地震等への対策について、国の中央防災会議で検討が進められているところである。沿岸部における津波被害や長周期地震動等に対する関心も高まっているが、阪神淡路大震災を経験した近畿においては、都市直下型地震による都市災害、とりわけ住宅の倒壊・火災等による被害は記憶に新しいところである。

そこで今回は、対策の遅れが指摘されている既存住宅の防災性について、不動産流通時の耐震対策を中心にその現状や課題、行政や業界における取り組みについて紹介する。

近畿圏で流通する中古住宅の築年帯別の内訳をみると、経年物件のシェアが着実に高まっていることがわかる。特に1981年の新耐震基準の適合以前に該当する築31年以上の比率は、13年1～6月期時点で中古マンションが21.7%、中古戸建住宅は28.6%を占め、全体の約2～3割にのぼる（P1：図表1）。08年のリーマンショック以降は所得の低迷もあり、安価な経年物件に対する需要が高まっており、築31年以上の古い物件が市場で多く取引されるようになっている。

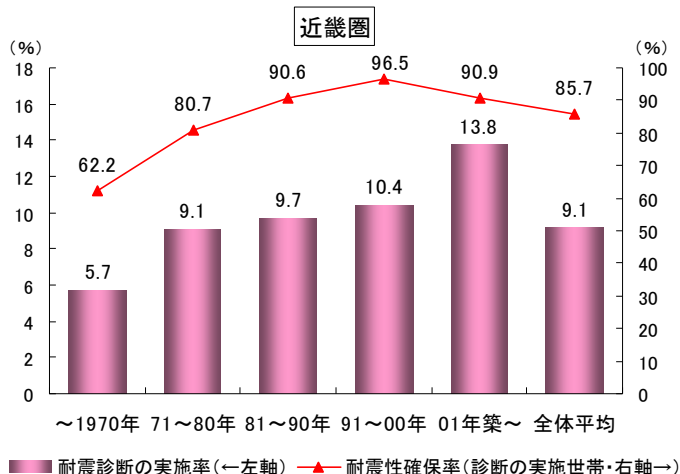
流通市場の母体となる住宅ストックをみても、近畿2府4県で旧耐震基準に該当する1980年築以前の持家の比率は3～4割台に達しており、借家に比べて老朽ストックの割合が高い（図表2）。

図表2 住宅ストックの建築時期別構成（近畿2府4県）



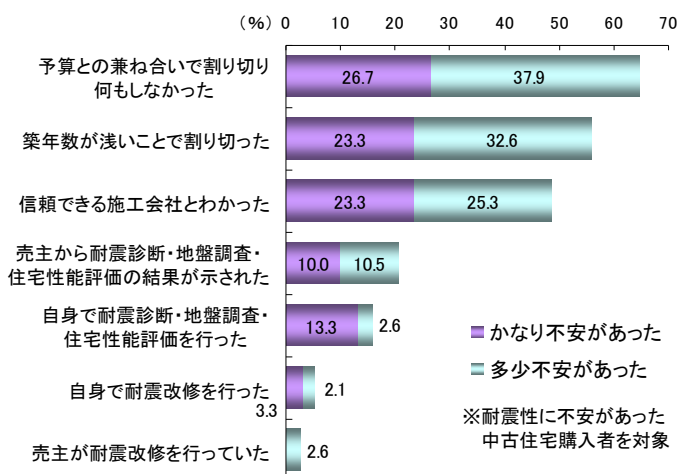
資料：「平成20年住宅・土地統計調査」総務省

図表3 中古住宅購入者の「耐震診断」実施状況



資料:「平成20年住宅・土地統計調査」総務省

図表4 耐震性の信頼度を確保するための対処法



資料:「2011年度不動産流通業に関する消費者動向調査」(一社)不動産流通経営協会

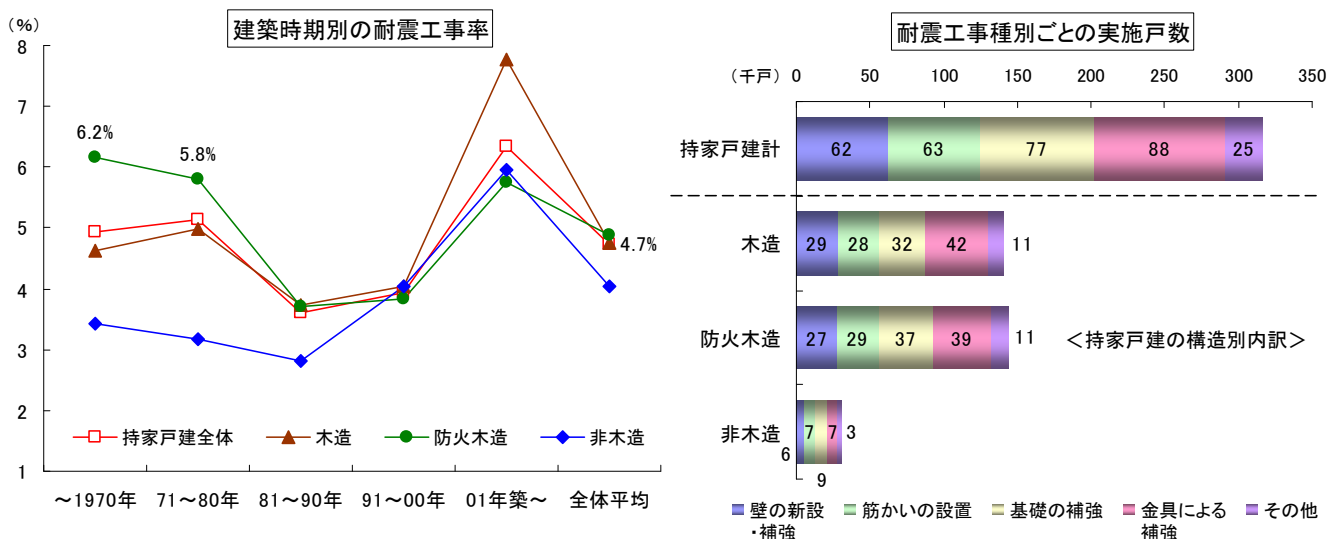
極めて低い耐震診断・改修の実施率

問題は、こうした物件の多くが現状有姿売買の形で住宅性能のチェックをほとんど受けず、そのまま取引されていることである。中古住宅購入者における耐震診断の実施率をみると、全体で9.1%と1割に満たない。しかも耐震性の確保率が低く、本来診断を実施すべき築年の古い住宅ほど実施率は低い状況にある(図表3)。

耐震性に不安を感じた中古住宅購入者の実際の対処例をみると、「予算との兼ね合いで割り切った」や「築年数が浅いことで割り切った」ケースが多く、事実上何も対策をとらず中古住宅の購入に踏み切っている実態がうかがえる(図表4)。

診断に基づく耐震改修工事の実施率も低く、近畿圏では持家戸建全体の4.7%にとどまり、80年以前の旧耐震基準の住宅は防火木造でも

図表5 持家戸建住宅の「耐震改修」実施状況(近畿圏)



資料:「平成20年住宅・土地統計調査」総務省

6%前後に過ぎない。耐震工事を実施した持家戸建住宅の工事種別では金具による補強が最も多く、基礎の補強、筋かいの設置、壁の新設・補強の順となっている（図表5）。実際には複数の工事を組み合わせて補強することが多いが、比較的安価な金具による補強が最も多いのが実情である。

## 2. 耐震性向上に関する施策

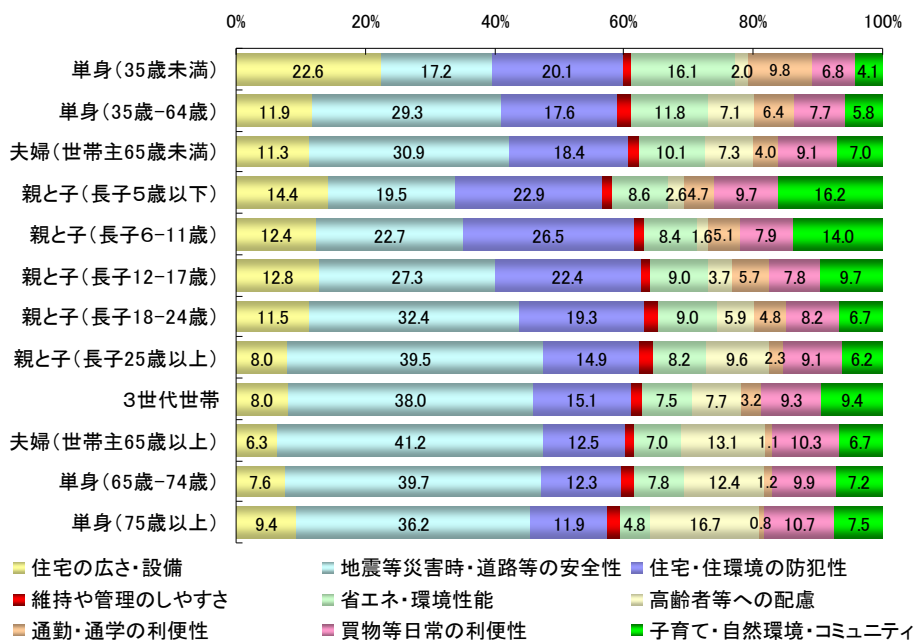
住まいの安全性への  
潜在ニーズは高い

こうした現状がある一方で、住まいの安全性に対する居住者の潜在的なニーズは高い。「住まいで最も重視する点」を聞いた国の調査をみると、地震など災害時の安全性を重視する回答が各世帯とも総じて多くなっている。長子年齢が高いファミリー世帯や高齢者世帯などでは災害等に対する安全性が最も重視されており、長子11歳以下のファミリー層でも住宅・住環境の防犯性に次いで住まいの安全性に対する重視度は高い（図表6）。

耐震改修費の補助や  
税制上の特例は拡充へ

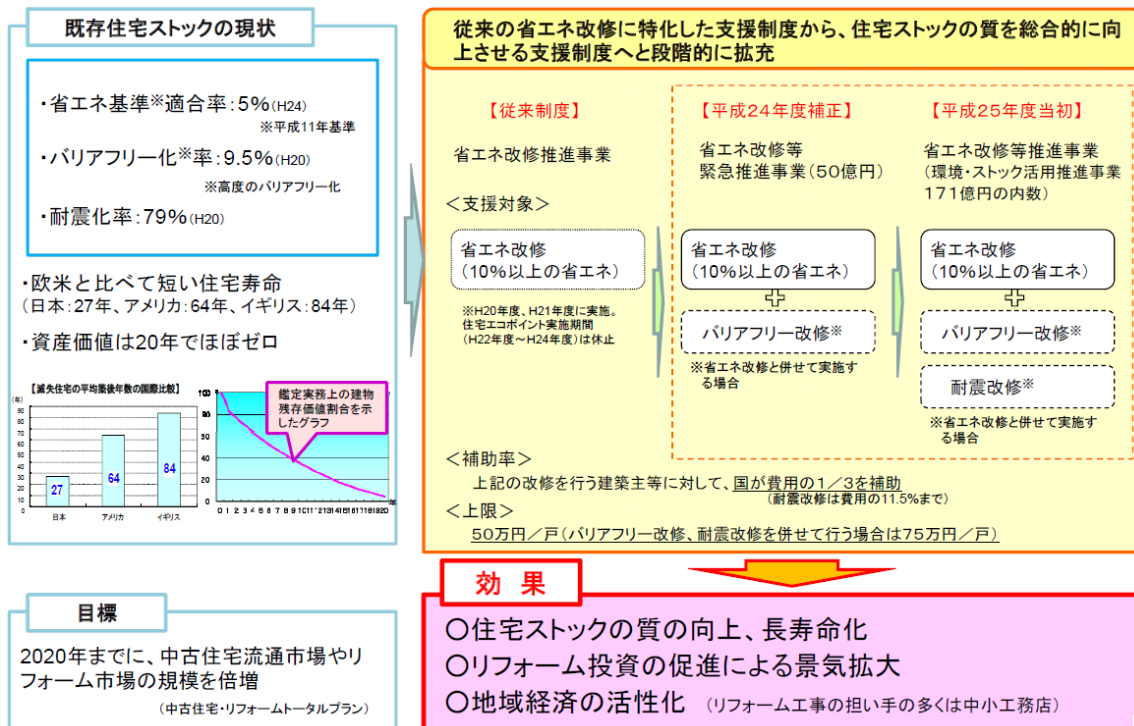
こうした潜在ニーズがありながら対策が進まない理由として、自己資金で行われることが多いリフォームでは、水周りやクロス・床の張替えなどが優先され、構造上の補強など比較的大規模な工事を伴う耐震改修まで予算が回らない点が挙げられる。このため、行政では耐震改修費の補助や税制上の特例等の支援策を拡充している。

図表6 住まいで最も重視する点



資料:「平成20年住生活総合調査」国土交通省

図表7 耐震リフォームに対する補助制度



出典:「第1回中古住宅の流通促進・活用に関する研究会資料 2013.3」 国土交通省

国の改修費補助や  
税制上の特例が延長

国の耐震改修に対する補助制度としては従来、省エネ改修推進事業において国が工事費の1/3を補助する制度(上限50万円/戸)があったが、平成25年度からは耐震改修を併せて実施する場合、補助額の上限が75万円/戸まで拡充されることになった(図表7)。

また、耐震改修工事費(ローンを組まずに自己資金等で行う場合)の10%を所得税から控除する措置は平成29年まで4年間延長され、現行の控除額20万円は平成26年4月以降25万円に増額される。リフォームローンを組んで改修を行う場合、ローン残高の一定割合を所得税から控除する措置も4年間延長され、最大控除額は現行の60万円から平成26年4月以降は62.5万円まで増額となる。このほか、固定資産税を工事後1年間1/2に減額する措置については平成27年まで実施されることになった(図表8)。

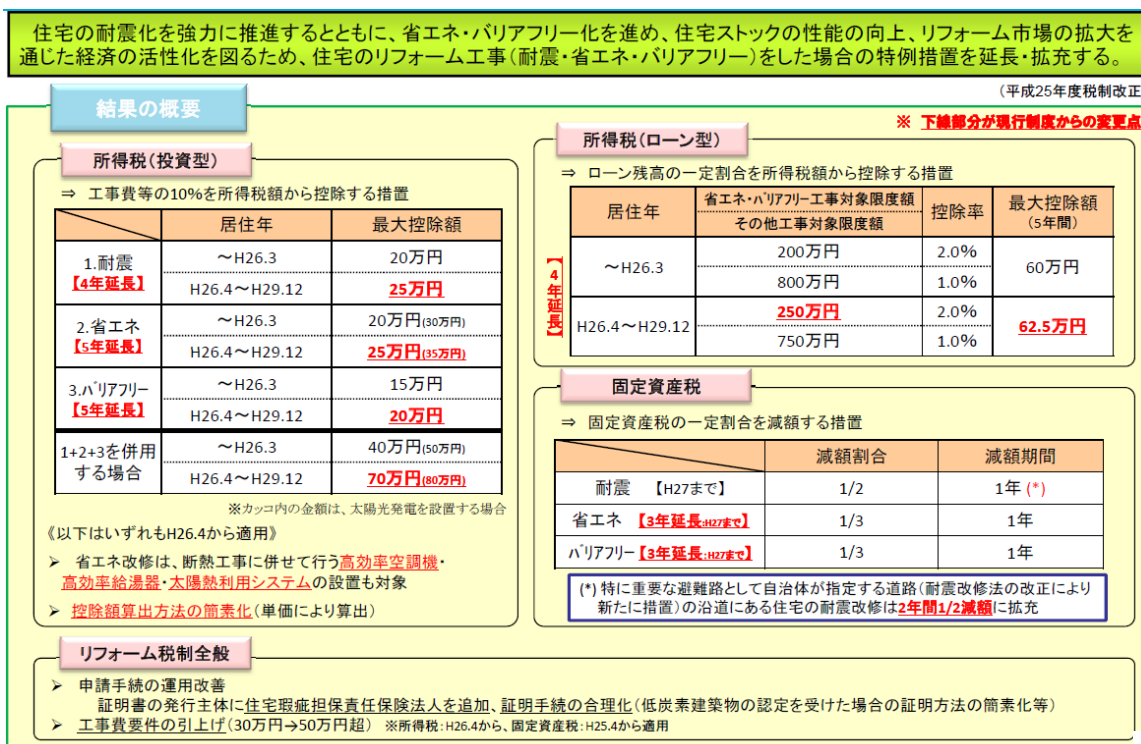
ちなみに、耐震診断費用について中古住宅購入者が仲介手数料以外に別途支払って良いと考える金額は5万円程度とされる(図表9)。大阪府の調査では、木造住宅の耐震改修にかかる設計費は平均(中央値)で15万円、耐震改修工事費は全体工事で同200万円、屋根工事を除く場合は同170万円となっている。

耐震診断や耐震工事に対する助成制度については、独自に設けて



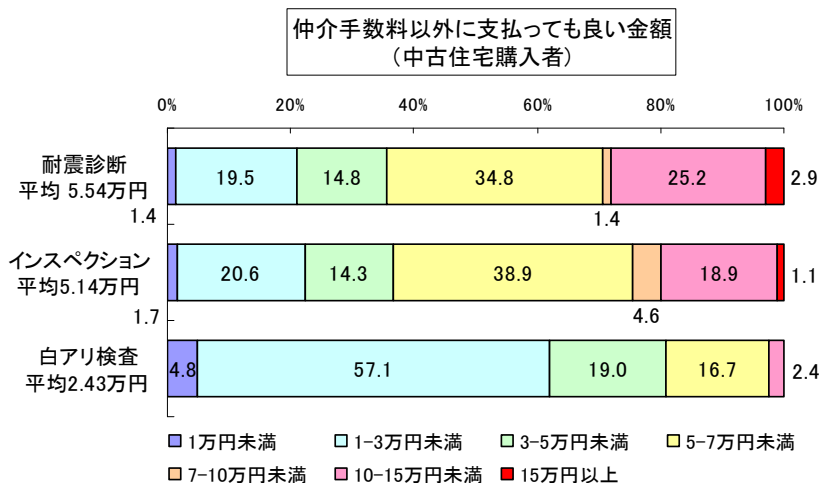
いる自治体も多い。大阪府の場合、1981年5月31日以前に建築された住宅について、耐震診断費用の9割(上限4.5万円)、改修設計費の7割(上限10万円)、改修費は上限40万円(月額所得21.4万円以下は60万円)までの補助制度を設けている。このほか、大阪市などでは独自に100万円を上限とする改修費補助もある。なお、詳細については、各自治体のホームページ等で最新の情報を確認されたい。

図表8 耐震リフォームに対する税制上の特例



出典:「第1回中古住宅の流通促進・活用に関する研究会資料 2013.3」国土交通省

図表9 耐震診断への支払い許容度



資料:「2012年度不動産流通業に関する消費者動向調査」(一社)不動産流通経営協会

### 3. 具体的な対策事例

#### 多彩な木造住宅の 部位別補強工法

耐震診断を行った結果、住宅の耐震性が不十分と認められた場合は補強工事を行い、耐震性を高める必要がある。前述のように中古住宅取引における経年物件のシェアは高まっているが、中古戸建住宅は特に古い物件が増えている。中でも在来工法による旧耐震基準の木造戸建住宅は耐震性の確保が急務であるが、中古住宅の売買（取得前後のリフォーム）では各種助成措置も活用しながら住宅性能の向上を訴える良い機会となる。

近年は、木造住宅に対応した耐震補強工法も数多く開発されている。補強工事の対象部位は主に屋根・壁・基礎・接合部などであるが、

図表 10 既存住宅における耐震リフォームの工法例

#### ■接合部の補強（木造軸組補強工法「仕口ダンパー」「耐震リング」の例） ■屋根の軽量化（屋根アイルーフ 特殊FRP軽量瓦の例）



- ▼地震による木造建物の揺れを抑え、被害を軽減
  - ・建物の変形を小さくし、倒壊を防止
  - ・補強工事のコストを低減
  - ・軽量、コンパクトで取り付けが簡単
  - ・長期耐久性があり日常のメンテナンスは不要
  - ・公的機関による技術性能証明を取得

- ▼工法の施工実績
  - 約3,300棟(平成22年3月現在)うち大阪府内205棟

- ▼代表的な工事内容
  - 仕口ダンパー(43個)+構造用合板・柱頭補強(5ヶ所)
  - +仕上げ復旧
  - ・建築年:昭和48年
  - ・面積:129平方メートル
  - ・評点:改修前0.51→改修後1.02
  - ・工事費:88万円



- ▼軽量・断熱・通気
  - ・超軽量で耐震性に優れている
  - ・鉄板屋根では表現出来ない重厚感のある和風仕様
  - ・耐久性、衝撃性に強く徹底した防水成型
  - ・熱貫流試験において、セメントスレート瓦や和瓦よりも高い断熱性能を実証

- ▼工法の施工実績
  - 321棟(平成23年2月現在)うち大阪府内113棟

- ▼代表的な工事内容
  - ・面積:90平方メートル(設定)
  - ・工事費:180万円

#### ■基礎の補強（CFP-G接着工法の例）



- ▼炭素繊維素材の格子プレートにより無筋基礎を補強
  - ・布基礎立上り地上部の外部側のみで補強が可能
  - ・作業空間を確保しにくい場所でも施工可能

- ▼工法の施工実績
  - 15棟(平成19年現在)うち大阪府内2棟

- ▼代表的な工事内容
  - 基礎の補強
  - ・建築年:昭和55年
  - ・面積:建築物100平方メートル
  - ・評点:改修前0.3以上→改修後1.0
  - ・工事費:m当り21,000円
  - (注:施工面積15~20㎡の屋間施工)

#### ■壁の補強（ダイライト耐震かべ かべ大将の例）

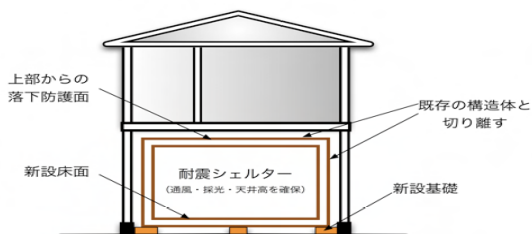


- ▼天井・床を壊さない簡単工事
  - ・費用が安く、工期が短い
  - ・既存木造住宅の耐震補強を内壁から
  - 床・天井を撤去せず実施できる工法
  - ・洋室や和室等、さまざまな部屋の壁に対応

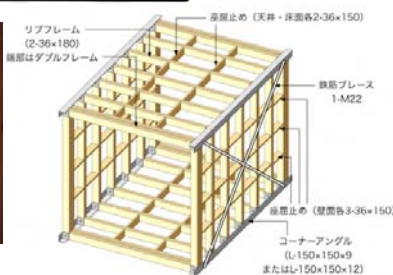
- ▼工法の施工実績
  - 約10,000棟(平成24年2月末現在)

- ▼代表的な工事内容
  - 1階 かべ大将4箇所施工
  - 2階 かべ大将2箇所施工
  - ・建築年:昭和56年
  - ・面積:77平方メートル
  - ・評点:改修前0.46→改修後1.02
  - ・工事費:約50万円(材料費・施工費のみ)

■その他の対策 (j.Pod耐震シェルター)



- ▼老朽戸建住宅の室内に、木製シェルターを設ける
  - ・モノコック構造の木製耐震シェルター
  - ・強度・含水率など品質検査がなされた国産杉材を使用
  - ・原木の伐採・製材・製作から施工までトレーサビリティを導入
  - ・組み立てがボルト接合のため簡単、解体も容易、リユースも可能
  - ・国土交通省の平成20年度木造住宅市場活性化推進事業に採択
  - ・(財)日本建築総合試験所の実大実験で、充分な性能を確認



- ▼工法の施工実績
  - 大阪府内6邸 (平成24年3月現在)

- ▼代表的な工事内容
  - ・1ユニット4.5畳(7.5㎡)のシェルターを設置
  - ・工事費:約200万円程度

出典:「木造住宅耐震補強工法の紹介ホームページ」大阪府住宅まちづくり部

各部位のバランス良い補強が重要

ここでは、耐震補強工法のうち公的機関の認定・試験等により性能が評価され、実際に施工可能なものとして大阪府が紹介している事例の一部を示すことにする(図表10)。

(参考 URL: [http://www.okbc.or.jp/proof/osaka\\_taishin/top.html](http://www.okbc.or.jp/proof/osaka_taishin/top.html))

木造住宅の耐震性を向上させる有効策の一つに屋根の軽量化があるが、阪神淡路大震災でも倒壊・座屈した住宅の多くが重い瓦屋根だった点が指摘されている。ただ、軽量化に伴う耐震性と耐風性の両立も必要であり、最終的には基礎・構造や外壁と屋根の耐力要素のバランスが重要とされる。また、比較的安価な改修は金具等による接合部の補強だが、これも接合する基礎や柱等が十分な耐力を有していることが前提であり、必要に応じた各部位の補強工事に併せて施工することが有効となる。

基礎や壁の補強も、上部構造評点を上げる重要な要素である。耐震診断の結果示される評点は、現地調査や設計図書に基づく構造計算から算出される建物の評価で、評点0.7未満から1.5以上(大地震の揺れでも倒壊しない)までの4段階で表される。評点1.0は建築基準法の構造規定に定める最低限の耐震強度を有する(一応倒壊しない)ことを示す。評点0.7未満で倒壊する可能性が高くなり、1981年5月以前着工の旧耐震基準の木造住宅の95%以上はこの水準にあるとされる。耐震改修では評点1.0以上を目指すことが多いが、基礎や壁の補強では低い評点の住宅を大幅に改善する可能性が高まる。

ただ、老朽住宅では評点を上げるため、基礎や壁を含む多くの部位を改修する場合予想以上に費用が高み、二の足を踏むケースが多い。このため、経済的な理由から大規模改修ができないケースでは、家屋



が倒壊しても一部屋だけ空間を確保し、生命を守る耐震シェルターも注目されている。これは、住宅内の一部に木材や鉄骨で強固な箱型の空間（シェルター）を作るもので、部屋の内部で部材を組み立てる簡便なものから、床や天井を解体し新たな基礎の上に既存の柱等と緊結する構造体を組み、評点を上げる耐震補強工事まで様々なタイプがある。

前ページに挙げた耐震シェルターは、木製モノコック構造で既存の柱や梁と切り離れた形状を持ち、施工や解体・リユースが容易となっている。耐震補強工事ではないため国の助成対象にならないが、大阪市ではこうしたシェルター型耐震改修にも工事費の約半分に当たる100万円を上限に補助制度を設けている。近畿圏では木造住宅密集市街地の47%が大阪市内に集中しており、全面改修にコストがかかる長屋建て等の老朽住宅の部分耐震化を促すものとして期待を集めている。

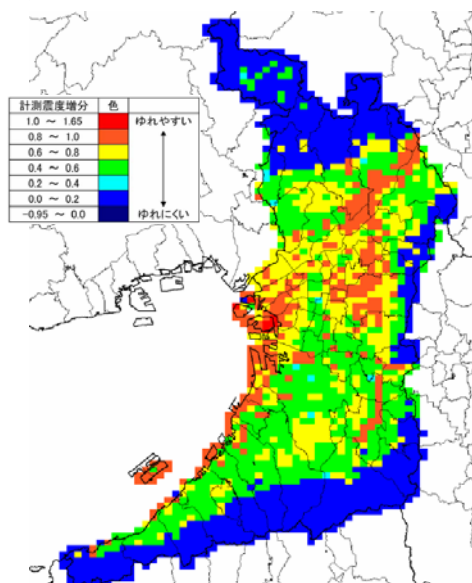
地域の防災性は様々な角度から確認を

東日本大震災以降、住宅購入者の防災に対する関心は一層高まったが、中古住宅の取引時にも大規模地震に対する安全性をチェックする動きが定着しつつある。自治体のホームページ等では災害危険度や被害予想を示すハザードマップを公表するケースが増えており、国土交通省では全国のハザードマップを閲覧できるポータルサイトも設けている（図表11）。

(参考 URL: <http://www.l.gsi.go.jp/geowww/disapotal/index.html>)

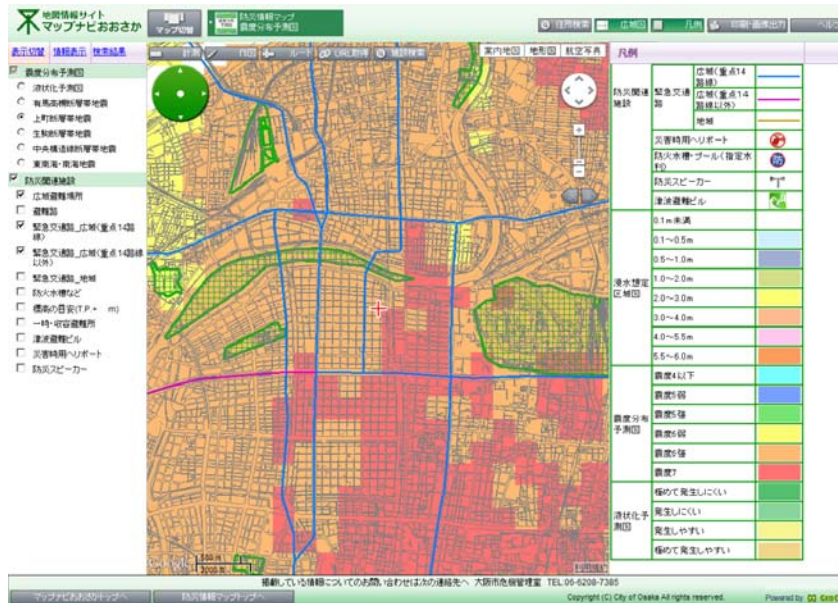
図表 11 ハザードマップ（自然災害による被害想定地図）の提供例

■表層地盤のゆれやすさマップ(大阪府)



出典:「表層地盤のゆれやすさ全国マップ」内開府

■防災情報マップ・震度分布予測図(大阪市内)



出典:「マップナビおおさか」大阪市

こうした被害想定に関する情報は、ある特定の指標だけをみるのではなく、様々な情報をもとに総合的に判断することが肝要である。例えば、よく見受けられる震度分布の予想図は、想定する地震の震源域によって大きく変化する。内閣府が公表する「表層地盤のゆれやすさマップ」は、地震の規模（マグニチュード）や震源からの距離が同じ場合に、地盤の違いによってゆれの強さが異なる点を表現しており、基本的な情報として参考になる。

ただ、地盤の揺れと建物の被害は必ずしも一致せず、神戸市が公表している「地域の危険度マップ」をみると、地盤が揺れやすいとされるエリア（ポートアイランドなど）でも建物被害の危険度は低く抑えられている。これは、計画的に開発された街区では建物の耐震化や不燃化が進んでおり、倒壊の危険が少ないことを表している。

近年、注目されている液状化現象についても、地盤が固いとされる台地部だけでなく、大阪南港エリアなど臨海部でも極めて発生しにくい街区が存在する。地盤改良が済んでいる土地は液状化が抑えられており、マンションなど重い構造物では法律で地盤改良や杭打ち等の基礎工事が義務付けられているケースがある。一方、同じ内陸でも自然の台地部と人工的な盛土地やため池・水田の埋立地など様々な地形が混在している場合は被害の生じ方が変化する。このため、情報収集にあたっては、市街化が進む明治期以前の古地図などから、元の地形を把握することも必要となりそうだ。

このように、災害の危険性は様々な情報に基づき判断することが重要であり、住宅の取得にあたっては可能な限り公的機関等からの公表データの収集に努める必要があるだろう。震災の記憶が新しい首都圏では、仲介業務時に必要に応じてハザードマップを提供する例もあり、業界においても購入者の不安の払拭を通して顧客の信頼を得る姿勢が期待される。住宅ストックの増加とともに経年物件の取引が拡大するなか、中古売買時における耐震性の確保は喫緊の課題となっている。流通に携わる業界の役割は一段と高まっており、今後はリフォーム業との連携も視野に防災性の向上を促すことが求められよう。

## 特集 中古住宅の売れ筋エリア

アベノミクス効果が顕在化した2013年以降、中古住宅市場でも取引が拡大しているエリアがみられる。こうしたエリアに対する市場の関心は高いと考えられ、今号では当該エリアに関する人口・世帯動向や地域の住宅事情、物件の売れ筋といった市場性を探る。

### 1. 取引活発な上位エリアの人口・世帯動向

- 13年1～6月期の成約増加率の上位20都市は中古マンションでは大阪府内が多く、単価の高い築浅物件を求める需要が強い。中古戸建は15都市で価格が下落し、安価な物件の需要が強い(図表1)。
- 上位都市では世帯数の増加が多くみられ、中古マンションでは都心から郊外までエリアの性格は様々。中古戸建はファミリー層の比率が高い郊外の住宅都市を中心に取引が伸びている。

### 2. 上位エリアの市場特性

- 中古マンション取引はマンションストックが多いエリアで活発だが、ストック平均より小規模な物件が選択されている。中古戸建はマンション以上に、規模が小さく総額を抑えた物件を求める需要が多い。

### 3. 上位エリアにおける物件の売れ筋

- 中古マンションの上位エリアでは、大阪府内や阪神間を中心に築浅物件の増加が目立ち、平均成約単価の上昇につながっている。
- 中古戸建の上位エリアは80年代築以前の取引比率が高い都市が多く、経年物件のシェアが拡大した結果、成約価格が下落するケースも目立つ。

図表1 中古住宅の成約件数増加率上位10都市(2013年1月～6月)

■中古マンション

順位	府県	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	大阪府	堺市西区	63	80.0	1,572	-1.4	21.6	0.5	71.2	-2.0	15.4	0.1
2	兵庫県	加古川市	76	76.7	987	18.4	14.2	23.0	67.9	-4.4	19.4	-1.0
3	滋賀県	草津市	69	68.3	2,006	13.9	25.9	13.8	76.8	-0.6	13.8	-1.1
4	兵庫県	神戸市中央区	242	54.1	2,085	3.6	32.8	2.3	61.8	1.1	17.9	1.7
5	大阪府	池田市	64	42.2	1,929	-7.1	25.0	-6.0	78.9	0.7	17.0	1.4
6	滋賀県	大津市	184	39.4	1,536	-9.9	20.8	-6.5	73.3	-2.9	15.6	2.2
7	奈良県	生駒市	53	35.9	1,365	6.5	18.5	12.4	72.8	-4.1	19.2	-0.3
8	大阪府	大阪市淀川区	165	35.2	1,276	0.1	22.2	5.4	54.4	-4.6	24.9	-0.2
9	京都府	京都市山科区	62	34.8	1,270	16.8	19.4	7.9	62.2	10.2	25.3	1.2
10	兵庫県	伊丹市	109	34.6	1,650	-3.0	23.5	-2.1	70.0	-0.2	18.6	0.4
近畿圏全体			8,674	14.0	1,724	1.8	24.3	2.7	69.7	-0.3	20.1	0.2

■中古戸建住宅

順位	府県	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	和歌山県	和歌山市	84	52.7	1,267	17.9	149.3	-12.2	107.2	7.1	23.7	-1.4
2	京都府	長岡京市	48	41.2	2,233	7.8	93.8	9.0	88.6	-2.8	25.2	1.0
3	大阪府	和泉市	57	35.7	1,716	-11.1	140.0	-30.1	105.9	-8.3	20.5	0.3
4	京都府	京都市伏見区	126	31.3	1,420	-9.3	89.5	2.1	81.2	-5.2	26.3	2.6
5	兵庫県	明石市	65	30.0	1,515	-16.4	120.2	-16.9	97.8	-10.1	21.6	-2.1
6	兵庫県	神戸市西区	128	29.3	2,458	-0.7	180.0	-7.6	116.8	-1.7	20.7	0.1
7	大阪府	羽曳野市	41	28.1	1,286	1.4	93.4	-1.4	91.3	6.5	22.7	0.4
8	兵庫県	神戸市須磨区	60	25.0	1,909	-15.9	137.2	-11.4	104.2	-6.4	24.1	-1.6
9	大阪府	堺市堺区	38	22.6	1,602	-12.9	88.3	0.6	97.6	0.0	25.3	1.4
10	京都府	京都市右京区	78	21.9	1,751	-5.9	106.3	14.4	80.3	-1.2	27.1	2.5
近畿圏全体			5,477	4.7	1,867	-0.5	140.4	-1.6	104.5	1.0	23.1	0.3

※12年・13年上半期の成約件数が双方とも30件以上の市区町村を対象。

## 1. 取引活発な上位エリアの人口・世帯動向

マンション取引上位都市の多くで成約単価が上昇

別途「市況トレンド」でも解説したとおり、近畿圏の中古住宅市場は2013年に入ってから、堅調な動きをみせている。特に、成約件数の増加が目立っており、13年1～6月期は中古マンションが前年同期比14.0%増、中古戸建住宅も4.7%増となった。こうした中でとりわけ取引の伸びが高かった都市があり、今回は当該地域の人口・世帯の動向や住宅ストックの状況、売れ筋などから好調な売れ行きを示すエリアの特徴を探ることとする。

13年1～6月期の成約件数について前年同期比で増加率が高い上位20都市を捉えると、中古マンションでは大阪府と兵庫県内がそれぞれ7区市、京都府は2区、滋賀県は2市、奈良県は2市が該当した。中古戸建住宅は大阪府が7区市、兵庫県は6区市、京都府は5区市、滋賀県は1市、和歌山県は1市が上位にランクインした(図表1・2)。

中古住宅市場の主力エリアである大阪府内の区市のほか、相対的に集計対象が少ない兵庫県内や京都府内でも上位を占める都市が目立った。中古マンションの特徴的なエリアとしては、兵庫県内の加古川市や芦屋市、西宮市、姫路市などで、取引の増加だけでなく成約単価も上昇している。これらの多くは専有面積が縮小する一方、築後年数

図表2 中古住宅の成約件数増加率上位11～20都市(2013年1月～6月)

### ■中古マンション

順位	府県	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)
11	兵庫県	芦屋市	121	33.0	2,902	-0.9	34.4	5.6	84.3	-3.3	19.8	-1.0
12	京都府	京都市伏見区	146	31.5	1,290	-14.2	20.1	-9.7	62.2	-5.2	23.9	4.2
13	兵庫県	西宮市	393	30.1	2,401	-0.1	31.6	2.8	74.8	-2.4	17.6	-0.4
14	大阪府	堺市南区	106	29.3	1,440	17.6	18.7	19.1	76.6	1.6	21.9	-2.5
15	大阪府	大阪市中央区	195	29.1	2,228	5.8	35.9	4.7	57.6	0.6	16.8	-1.1
16	兵庫県	姫路市	131	28.4	1,020	7.4	14.5	8.2	68.5	-1.4	19.8	0.6
17	大阪府	大阪市城東区	134	24.1	1,864	5.7	26.9	8.1	67.3	-1.9	21.2	-0.1
18	兵庫県	神戸市兵庫区	74	23.3	1,288	-8.0	21.0	-9.4	59.3	0.6	20.5	4.2
19	奈良県	奈良市	188	22.9	1,380	8.7	18.2	5.1	73.2	2.2	20.2	0.4
20	大阪府	大阪市西区	156	22.8	1,954	-6.7	31.6	-0.1	61.1	-5.8	19.4	0.2
近畿圏全体			8,674	14.0	1,724	1.8	24.3	2.7	69.7	-0.3	20.1	0.2

### ■中古戸建住宅

順位	府県	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)
11	兵庫県	伊丹市	51	18.6	2,052	-3.0	93.3	-4.1	92.0	4.6	20.7	-3.8
12	大阪府	河内長野市	61	17.3	1,534	-15.6	202.3	6.4	112.8	-2.3	25.0	1.2
13	京都府	京都市山科区	77	16.7	1,329	-5.7	75.2	-13.4	79.0	-7.6	27.0	-0.7
14	兵庫県	神戸市北区	125	14.7	1,919	8.2	204.3	6.7	121.1	5.5	20.6	0.1
15	滋賀県	大津市	153	13.3	1,576	-2.9	177.2	5.8	108.6	2.2	22.7	1.2
16	大阪府	堺市東区	38	11.8	2,077	39.6	130.9	32.2	109.3	22.1	20.0	-6.9
17	京都府	宇治市	89	11.3	1,767	-1.1	115.0	6.5	92.3	-4.9	24.8	3.3
18	大阪府	東大阪市	119	11.2	1,369	-2.4	76.2	8.1	94.3	6.3	23.3	1.5
19	大阪府	寝屋川市	72	10.8	1,308	-13.4	77.6	-12.5	91.8	-13.6	24.8	1.8
20	兵庫県	尼崎市	116	6.4	1,697	-10.4	72.0	-13.1	88.1	-6.3	24.0	1.7
近畿圏全体			5,477	4.7	1,867	-0.5	140.4	-1.6	104.5	1.0	23.1	0.3

※12年・13年上半期の成約件数が双方とも30件以上の市区町村を対象。



都心～郊外まで多様な  
マンション拡大エリア

は新しくなる傾向がみられ、多少狭くても単価水準の高い築浅物件を求める需要が強まっている。このほか、大阪市内では新大阪駅周辺を含む淀川区や、近年新築マンション供給が盛んだった城東区、滋賀県の草津市や奈良県の生駒市などでも同様の傾向がみられた。

中古戸建住宅では上位 20 都市のうち 15 都市で成約価格が下落し、依然として安価な物件を求める需要は根強いが、和歌山市や長岡京市、羽曳野市、神戸市北区、堺市東区では成約価格が前年比プラスとなり、一部のエリアでは住戸規模の大きな物件や築浅物件を求める動きがみられた。

取引が伸びている都市の人口・世帯動向をみると、中古マンションの上位 20 都市のうち人口が減少しているのは 7 都市、世帯数の減少は 5 都市にとどまる（図表 3）。近畿圏全体では既に人口が減少し始めているが、上位都市では依然として人口が増加する都市が多い。住宅需要は基本的に世帯数の動きに左右されるが、世帯数が増加するエリアでは中古物件取引も拡大する傾向が強いことがわかる。

今回明らかとなった中古マンション取引の増加都市は、近畿圏全体より世帯人員が少ない地域が 12 都市と多く、昼夜間人口比率をみても大阪市中心部や西区をはじめ 100 を超える（昼間人口が夜間人口を上回る）都心エリアから、生駒市や堺市南区など 70～80 台にとど

図表 3 成約件数（2013 年 1 月～6 月）の増加率上位 20 都市の人口・世帯動向

■中古マンション

府県	市区	増加率 (%)	増加率 順位	回転率 (%)	人口 (人)	人口前年比 (%)	世帯数 (世帯)	世帯数 前年比 (%)	世帯人員 (人/世帯)	昼夜間 人口比率	専門・管理的 事務職従事者 比率 (%)
滋賀県	草津市	68.3	3	1.11	134,474	0.9	61,281	1.6	2.19	109.0	36.2
滋賀県	大津市	39.4	6	1.22	340,916	0.4	139,625	1.5	2.44	92.1	39.1
京都府	京都市山科区	34.8	9	1.10	135,339	-0.2	58,423	0.5	2.32	89.1	30.5
京都府	京都市伏見区	31.5	12	1.03	283,063	-0.2	125,300	0.7	2.26	97.4	31.3
大阪府	堺市西区	80.0	1	1.09	135,249	0.7	54,872	0.9	2.46	98.1	29.1
大阪府	池田市	42.2	5	0.86	103,429	-0.2	45,184	-0.5	2.29	93.4	39.8
大阪府	大阪市淀川区	35.2	8	0.87	173,140	0.5	92,784	1.1	1.87	128.8	43.9
大阪府	堺市南区	29.3	14	0.94	152,148	-0.9	61,046	-0.5	2.49	84.6	32.2
大阪府	大阪市中央区	29.1	15	1.57	83,459	2.7	52,533	3.0	1.59	591.9	54.9
大阪府	大阪市城東区	24.1	17	0.69	165,161	-0.2	76,655	0.3	2.15	90.4	35.7
大阪府	大阪市西区	22.8	20	1.10	87,006	2.0	49,696	2.3	1.75	213.9	52.9
兵庫県	加古川市	76.7	2	0.84	268,419	0.1	102,250	0.6	2.63	88.3	32.2
兵庫県	神戸市中央区	54.1	4	1.44	128,326	0.5	74,027	-1.1	1.73	219.1	46.5
兵庫県	伊丹市	34.6	10	0.77	197,502	0.2	78,152	-0.1	2.53	91.0	32.5
兵庫県	芦屋市	33.0	11	0.90	94,604	0.6	40,443	0.1	2.34	80.1	41.0
兵庫県	西宮市	30.1	13	0.90	485,435	0.3	204,775	0.3	2.37	89.2	36.4
兵庫県	姫路市	28.4	16	0.96	536,323	0.0	211,279	1.5	2.54	101.1	32.4
兵庫県	神戸市兵庫区	23.3	18	0.71	106,780	-0.8	55,982	-1.4	1.91	121.3	39.1
奈良県	生駒市	35.9	7	0.95	119,258	0.7	47,549	1.6	2.51	77.1	40.4
奈良県	奈良市	22.9	19	0.97	364,738	-0.3	155,968	0.7	2.34	94.6	38.2
近畿圏全体		14.0	—	0.82	20,855,223	-0.1	8,823,671	0.5	2.36	—	36.1

資料：回転率：成約件数÷持家マンション世帯数、人口・世帯数（各府県推計人口／2013年1月）、昼夜間人口比率・従業者比率（国勢調査／2010年10月）

## ■中古戸建住宅

府県	市区	増加率 (%)	増加率 順位	回転率 (%)	人口 (人)	人口前年比 (%)	世帯数 (世帯)	世帯数前年 比(%)	世帯人員 (人/世帯)	昼夜間 人口比率	管理的、事務 職業従事者 比率(%)
滋賀県	大津市	13.3	15	0.20	340,916	0.4	139,625	1.5	2.44	92.1	39.1
京都府	長岡京市	41.2	2	0.26	80,024	0.2	31,936	0.6	2.51	92.1	45.9
京都府	京都市伏見区	31.3	4	0.26	283,063	-0.2	125,300	0.7	2.26	97.4	31.3
京都府	京都市右京区	21.9	10	0.19	203,376	0.2	92,451	0.8	2.20	93.4	31.4
京都府	京都市山科区	16.7	13	0.28	135,339	-0.2	58,423	0.5	2.32	89.1	30.5
京都府	宇治市	11.3	17	0.19	189,350	-0.3	74,365	0.4	2.55	87.8	32.1
大阪府	和泉市	35.7	3	0.16	185,619	-0.1	70,009	1.1	2.65	85.8	33.1
大阪府	羽曳野市	28.1	7	0.14	115,769	-0.6	44,831	0.1	2.58	85.7	32.5
大阪府	堺市堺区	22.6	9	0.17	147,990	-0.0	67,587	-0.3	2.19	116.3	36.3
大阪府	河内長野市	17.3	12	0.21	110,408	-0.9	41,917	0.5	2.63	82.2	35.2
大阪府	堺市東区	11.8	16	0.18	85,386	0.2	34,825	0.3	2.45	79.8	30.0
大阪府	東大阪市	11.2	18	0.13	507,404	-0.2	218,803	-0.4	2.32	103.2	30.6
大阪府	寝屋川市	10.8	19	0.17	238,535	-0.1	100,498	-0.0	2.37	87.3	30.9
兵庫県	明石市	30.0	5	0.12	290,685	-0.1	118,635	0.6	2.45	90.1	35.3
兵庫県	神戸市西区	29.3	6	0.28	249,550	0.0	95,592	0.3	2.61	94.7	33.8
兵庫県	神戸市須磨区	25.0	8	0.27	164,933	-0.9	71,126	-0.9	2.32	86.7	37.3
兵庫県	伊丹市	18.6	11	0.17	197,502	0.2	78,152	-0.1	2.53	91.0	32.5
兵庫県	神戸市北区	14.7	14	0.26	225,617	-0.4	87,194	-0.0	2.59	81.7	32.8
兵庫県	尼崎市	6.4	20	0.18	450,142	-0.3	210,939	0.4	2.13	96.8	33.7
和歌山県	和歌山市	52.7	1	0.09	367,251	-0.3	154,166	0.3	2.38	104.4	36.3
近畿圏全体		4.7	—	0.14	20,855,223	-0.1	8,823,671	0.5	2.36	—	36.1

資料：回転率：成約件数÷持家戸建住宅世帯数、人口・世帯数（各府県推計人口／2013年1月）、昼夜間人口比率・従業者比率（国勢調査／2010年10月）

まる郊外のベッドタウンまでエリアの性格は様々である。これは都心以外でも過去のマンション供給が多かった郊外エリアを含むため、住宅ストックに対する成約件数の比率を示す回転率は上位 20 都市中 17 都市で近畿圏平均を上回った。また、都心区や生駒市などを含む 12 都市では、専門・管理的事務職従事者（いわゆるホワイトカラー）比率が近畿圏平均を上回るといった特徴がみられた。

一方、中古戸建住宅では上位 20 都市のうち 14 都市で人口が減少しているが、世帯数の減少は 6 都市にとどまり、やはり住宅需要が拡大するエリアでは取引の増加が目立つ。世帯人員が近畿圏平均を上回るのは 13 都市で、8 都市のみの中古マンションよりファミリー層の比率は高い。昼夜間人口比率が 100 を上回るのは 3 都市しかなく、専門・管理的事務職従事者比率は 15 都市で近畿圏平均を下回り、郊外の住宅都市を中心に中古戸建取引が伸びたことがわかる。

## 2. 上位エリアの市場特性

都心などで小規模物件  
が選択されるマンション

次に、中古取引増の上位エリアの持家ストック状況を捉えると、中古マンションでは都心から郊外まで多様な性格を持つため、持家ストックに占めるマンションの比率も様々である。持家マンション比率が最も高いのは大阪市西区で 75.3% を占めるが、姫路市は 10.2% にとどまる。ただ、近畿圏平均を上回るのは 13 都市で、やはりマンションストックが多いエリアで中古マンション取引が活発となる傾向が

総額抑えた小規模物件が多い中古戸建取引

みられる。

持家マンションに居住する平均世帯人員は大阪市中央区の 1.93 人から伊丹市の 2.75 人と幅広く、専有面積は山科区の 65.4 ㎡から芦屋市の 82.0 ㎡まで差がある。中古市場で取引されている物件の専有面積も、淀川区の 54.4 ㎡から芦屋市の 84.3 ㎡と開きがあるが、持家ストックより規模が小さいのは 15 都市にのぼり、総じて地域の平均より小規模な物件が選択されている（図表 4）。特に、新大阪駅周辺が位置する淀川区や都心エリアである大阪市中央区、神戸市中央区などではストック平均を大きく下回り、投資用も含めた小規模な物件が取引の中心となっている様子がうかがえる。

一方、中古戸建住宅の増加率上位都市では、マンションほど住宅ストックに地域差はなく、持家に占める戸建の比率は最も高い和歌山市で 92.8%だが、最小の神戸市須磨区でも 51.0%と大きな開きはない。持家戸建に居住する世帯人員は神戸市須磨区の 2.58 人から和泉市の 3.03 人と、マンションに比べて世帯規模は大きく地域差は小さい。持家戸建ストックの建物面積は、最小の山科区（96.9 ㎡）から最大の神戸市西区（132.8 ㎡）まで約 36 ㎡の差があるが、近畿圏平均を上回るのは 4 都市にとどまり、住戸規模が小さな持家ストックの多い地域となっている。中古物件の建物面積は、最小の山科区（79.0 ㎡）

図表 4 成約件数（2013 年 1 月～6 月）の増加率上位 20 都市の持家ストック状況

■中古マンション

府県	市区	増加率 (%)	増加率 順位	回転率 (%)	持家マンション 世帯数 (世帯)	持家マンション 比率 (%)	持家マンション 世帯人員 (人/世帯)	A.持家マンション 専有面積 (㎡)	B.中古マンション 専有面積 (㎡)	差分 B.-A. (㎡)
滋賀県	草津市	68.3	3	1.11	6,217	19.9	2.60	75.1	76.8	1.8
滋賀県	大津市	39.4	6	1.22	15,041	16.2	2.50	76.6	73.3	-3.3
京都府	京都市山科区	34.8	9	1.10	5,613	15.9	2.29	65.4	69.5	4.1
京都府	京都市伏見区	31.5	12	1.03	14,111	21.4	2.45	67.4	62.2	-5.2
大阪府	堺市西区	80.0	1	1.09	5,763	16.3	2.66	70.9	71.2	0.3
大阪府	池田市	42.2	5	0.86	7,407	30.0	2.67	77.4	78.9	1.6
大阪府	大阪市淀川区	35.2	8	0.87	18,947	52.6	2.33	70.0	54.4	-15.5
大阪府	堺市南区	29.3	14	0.94	11,295	35.3	2.68	79.3	76.6	-2.7
大阪府	大阪市中央区	29.1	15	1.57	12,396	69.3	1.93	66.1	57.6	-8.4
大阪府	大阪市城東区	24.1	17	0.69	19,520	51.2	2.52	69.6	67.3	-2.3
大阪府	大阪市西区	22.8	20	1.10	14,203	75.3	2.18	66.4	61.1	-5.3
兵庫県	加古川市	76.7	2	0.84	9,081	12.1	2.61	71.2	67.9	-3.3
兵庫県	神戸市中央区	54.1	4	1.44	16,813	66.1	2.11	69.0	61.8	-7.2
兵庫県	伊丹市	34.6	10	0.77	14,159	31.1	2.75	71.9	70.0	-1.9
兵庫県	芦屋市	33.0	11	0.90	13,461	52.8	2.40	82.0	84.3	2.3
兵庫県	西宮市	30.1	13	0.90	43,835	39.5	2.65	78.5	74.8	-3.7
兵庫県	姫路市	28.4	16	0.96	13,615	10.2	2.53	73.3	68.5	-4.7
兵庫県	神戸市兵庫区	23.3	18	0.71	10,490	43.2	2.31	65.5	59.3	-6.1
奈良県	生駒市	35.9	7	0.95	5,587	16.1	2.68	72.9	72.8	-0.1
奈良県	奈良市	22.9	19	0.97	19,475	20.4	2.57	74.7	73.2	-1.4
近畿圏全体		14.0	—	0.82	1,055,388	20.2	2.52	72.3	69.7	-2.7

資料：持家マンション世帯数・世帯人員（国勢調査／2010年10月）、持家マンション専有面積（住宅・土地統計調査／2008年10月）、中古マンション専有面積（レインズデータ／2013年1-6月）

## ■中古戸建住宅

府県	市区	増加率 (%)	増加率 順位	回転率 (%)	持家戸建住宅 世帯数 (世帯)	持家戸建住宅 比率 (%)	持家戸建住宅 世帯人員 (人/世帯)	A.持家戸建 建物面積 (㎡)	B.中古戸建 建物面積 (㎡)	差分 B.-A. (㎡)
滋賀県	大津市	13.3	15	0.20	76,953	82.6	2.93	129.3	108.6	-20.7
京都府	長岡京市	41.2	2	0.26	18,480	84.8	2.84	106.8	88.6	-18.2
京都府	京都市伏見区	31.3	4	0.26	48,321	73.4	2.82	107.4	81.2	-26.1
京都府	京都市右京区	21.9	10	0.19	40,429	75.7	2.75	106.7	80.3	-26.4
京都府	京都市山科区	16.7	13	0.28	27,923	78.9	2.74	96.9	79.0	-17.9
京都府	宇治市	11.3	17	0.19	47,352	85.8	2.81	109.9	92.3	-17.6
大阪府	和泉市	35.7	3	0.16	35,738	74.5	3.03	123.8	105.9	-17.9
大阪府	羽曳野市	28.1	7	0.14	29,935	92.5	2.86	111.8	91.3	-20.4
大阪府	堺市堺区	22.6	9	0.17	22,970	65.4	2.69	117.7	97.6	-20.2
大阪府	河内長野市	17.3	12	0.21	28,662	87.4	2.83	129.6	112.8	-16.7
大阪府	堺市東区	11.8	16	0.18	20,724	85.0	2.74	110.0	109.3	-0.7
大阪府	東大阪市	11.2	18	0.13	93,503	75.2	2.85	108.5	94.3	-14.2
大阪府	寝屋川市	10.8	19	0.17	43,392	70.6	2.79	109.2	91.8	-17.4
兵庫県	明石市	30.0	5	0.12	52,366	67.7	2.74	115.4	97.8	-17.6
兵庫県	神戸市西区	29.3	6	0.28	46,384	72.9	2.99	132.8	116.8	-16.0
兵庫県	神戸市須磨区	25.0	8	0.27	22,621	51.0	2.58	117.0	104.2	-12.8
兵庫県	伊丹市	18.6	11	0.17	29,746	65.4	2.84	113.1	92.0	-21.1
兵庫県	神戸市北区	14.7	14	0.26	48,911	81.1	2.87	128.9	121.1	-7.8
兵庫県	尼崎市	6.4	20	0.18	64,608	62.5	2.67	99.1	88.1	-11.0
和歌山県	和歌山市	52.7	1	0.09	93,887	92.8	2.71	120.1	107.2	-12.9
近畿圏全体		4.7	—	0.14	3,989,797	76.4	2.86	126.2	104.5	-21.7

資料：持家戸建住宅世帯数・世帯人員(国勢調査/2010年10月)、持家戸建建物面積(住宅・土地統計調査/2008年10月)、中古戸建建物面積(レインズデータ/2013年1-6月)

### 世帯増の都市で活発な 中古マンション取引

から最大の神戸市北区(121.1㎡)まで約42㎡の違いがあり、ストック以上に差がある(図表5)。戸建ストックと中古市場で取引される物件の住戸規模を比較すると、上位20都市すべてで中古物件の方が小さく、中古マンションと同様に小規模な物件が選択される傾向にある。特に、中古戸建市場で取引が伸びたエリアでは、規模が小さく総額を抑えた物件を求める需要が依然として多い。

ここで、成約件数増加率の上位都市の特徴について、地域の特性を示す指標との関係から整理しておく。中古マンションの上位20都市の成約件数増加率と価格変動率をみると、緩やかながら一定の関係が認められる。取引が大幅に増加した都市では価格が上昇するエリアが多く、昨年より高額な物件を求める動きが強まった。取引の活発さを示す回転率と世帯数の増減率の関係をみると、世帯数が増加する都市ほど回転率は高く、世帯数の動きは中古マンション需要に影響を与えていることがわかる(図表5)。

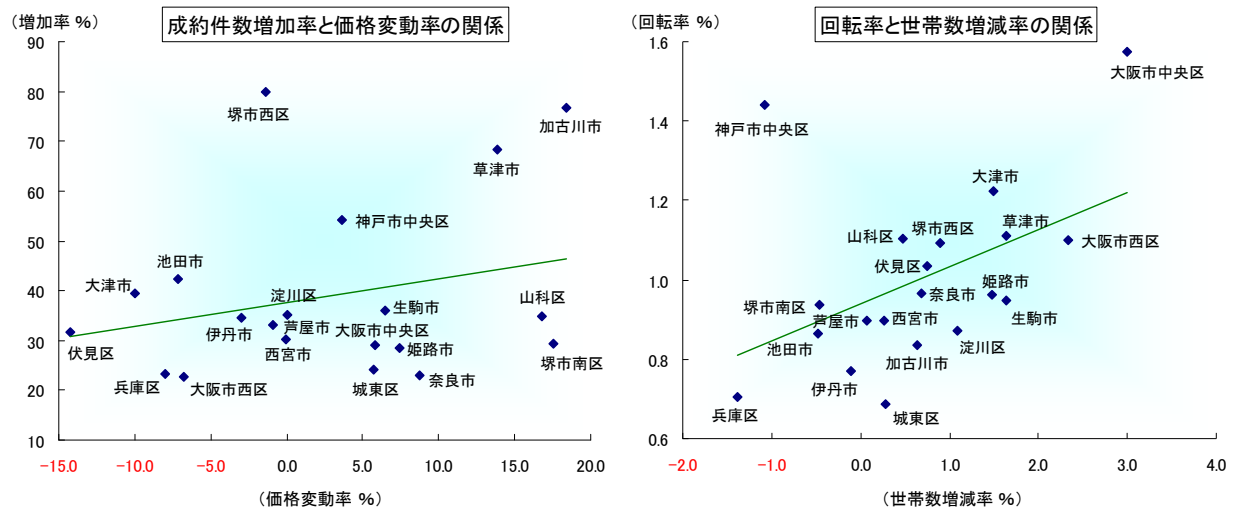
回転率と世帯人員の関係では、家族人数が少ない都市ほど回転率は高く、中古マンションが活発なエリアは小世帯を中心に構成される傾向がみられる。回転率と昼夜間人口比率をみると、大阪市中心区や西区、神戸市中心区など都心区で回転率が高い。

同様に中古戸建住宅の特徴をみると、取引が増加した上位都市では成約価格の上昇はあまりみられず、中古マンションに比べると購入

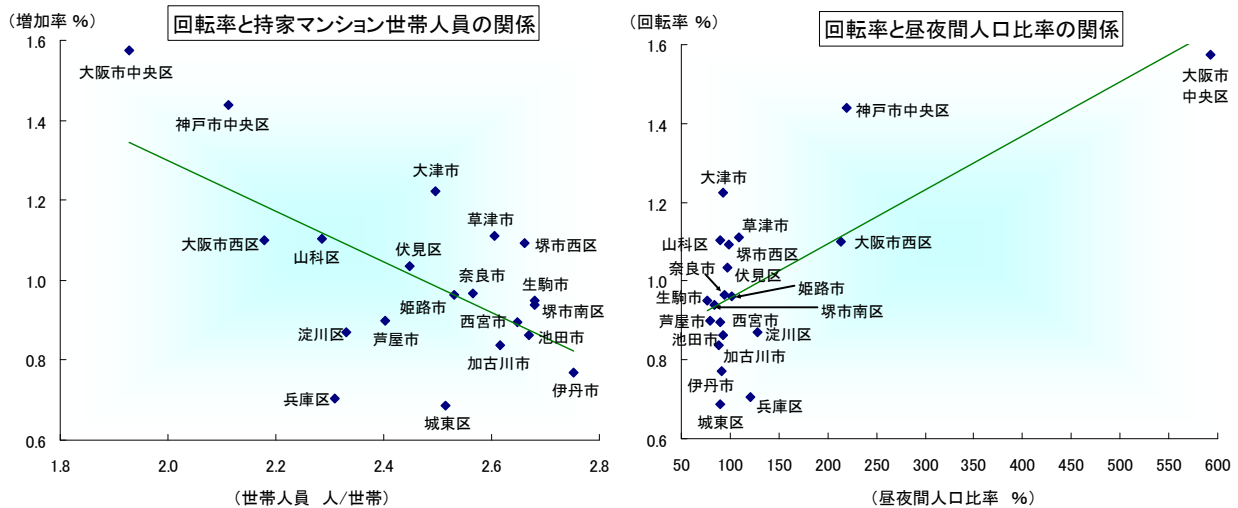


図表5 成約件数増加率・上位20都市における市場の特徴（中古マンション）

■市場トレンド



■市場構造



需要の力強さに欠ける面がある。世帯数の増減率や回転率と世帯人員も緩やかな関係はみられるものの、中古マンションに比べると明確な特徴は現れていない。ただ、回転率と昼夜間人口比率の関係をみると、比率が低い都市ほど回転率は高くなる傾向にあり、やはり中古戸建市場が活発なエリアはベッドタウン的な郊外の住宅都市の性格を持つと言える（図表6）。

3. 上位エリアにおける物件の売れ筋

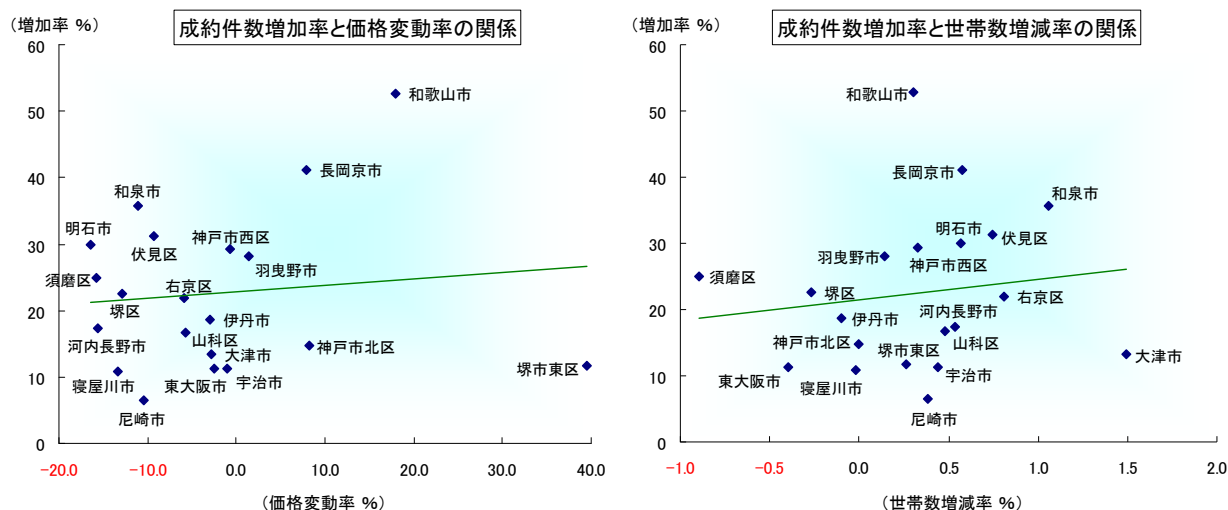
大阪府内や阪神間などで築浅物件増加

最後に、今回把握した成約件数増加率の上位20都市について類似するエリアに集約した形で物件の売れ筋を捉えることにする。

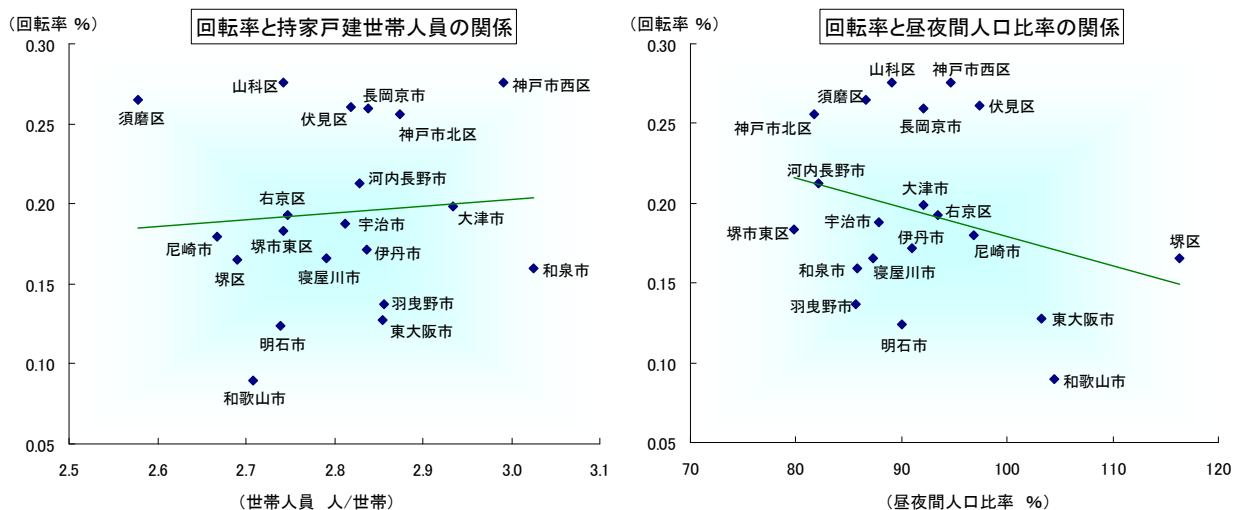
中古マンションの上位エリアをみると、大津市・草津市ではマンション供給年次が比較的新しく、中古市場でも築浅物件の取引シェアが

図表6 成約件数増加率・上位20都市における市場の特徴（中古戸建住宅）

■市場トレンド



■市場構造

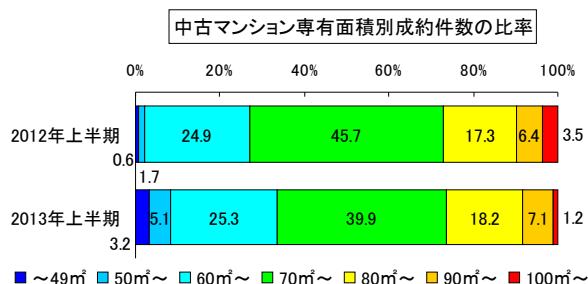
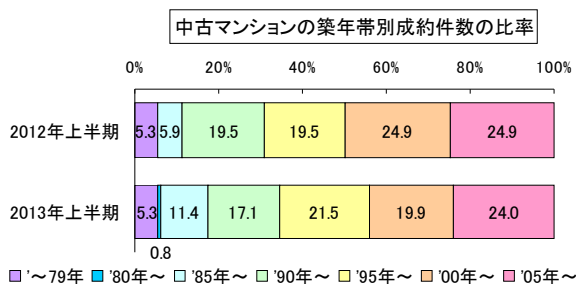


高い。ただ、13年上期は80年代後半や90年代後半の比率が高まり、専有面積も60㎡台以下の小規模な物件が増えたが、全体の取引量の伸びも大きいため、各築年帯・面積帯の件数は概ね増加した(図表7)。京都市山科区・伏見区や神戸市中央区・兵庫区などでは80年代以前の経年物件の取引シェアが拡大したが、上記と同様に各築年帯の件数はほぼ増加している。

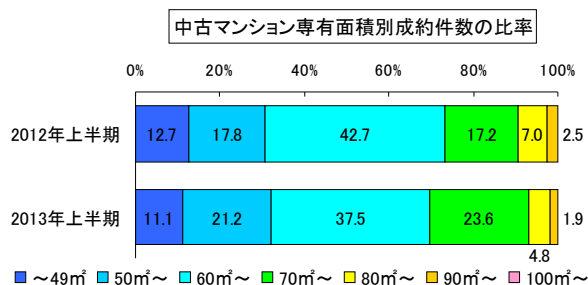
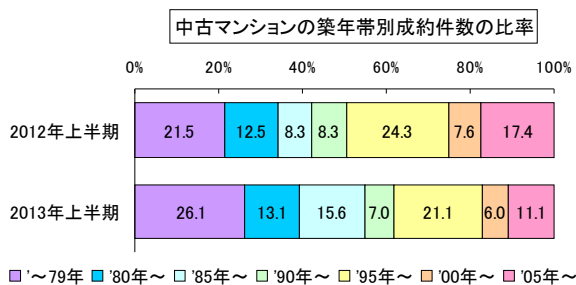
一方、大阪市中央区・西区・淀川区・城東区や、堺市西区・南区・池田市、西宮市・芦屋市・伊丹市、姫路市・加古川市、奈良市・生駒市では、価格水準が高い2000年以降の築浅物件のシェアが伸び、多くのエリアで平均成約単価の上昇につながる結果となった。

図表7 成約件数増加率上位エリアの売れ筋（中古マンション）

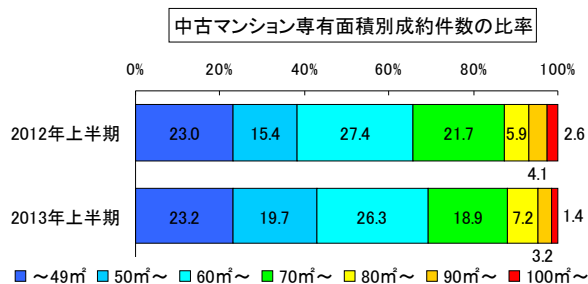
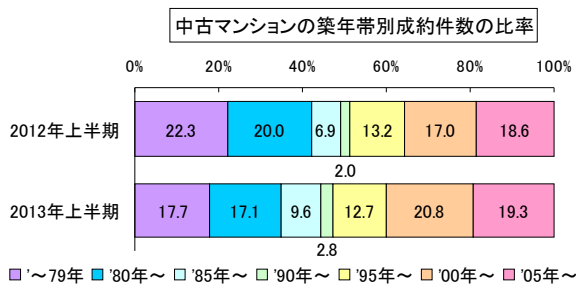
■大津市・草津市



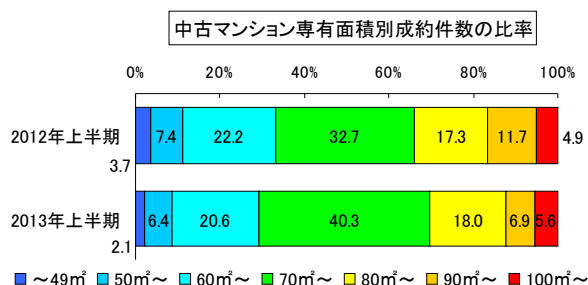
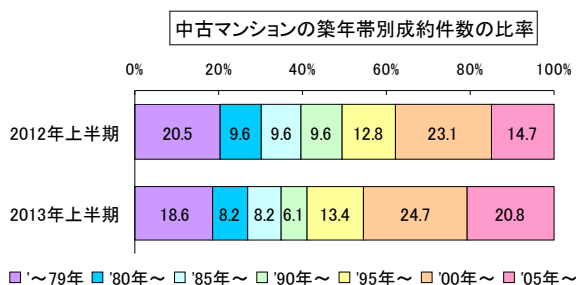
■京都市山科区・伏見区



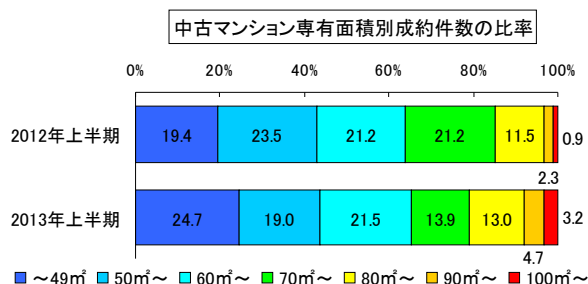
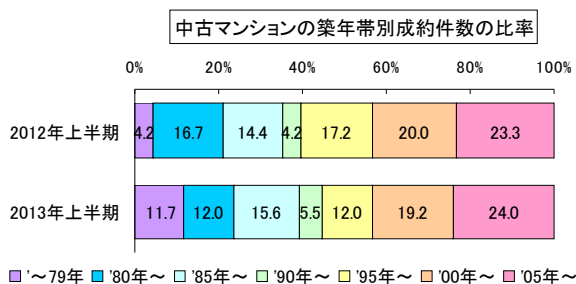
■大阪市中央区・西区・淀川区・城東区



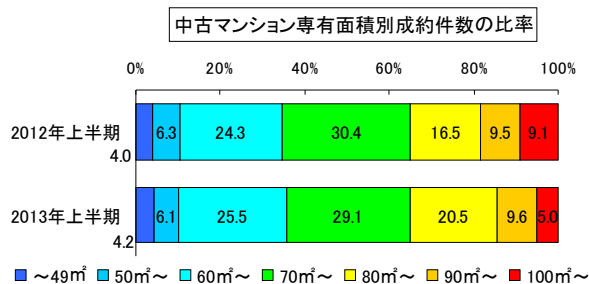
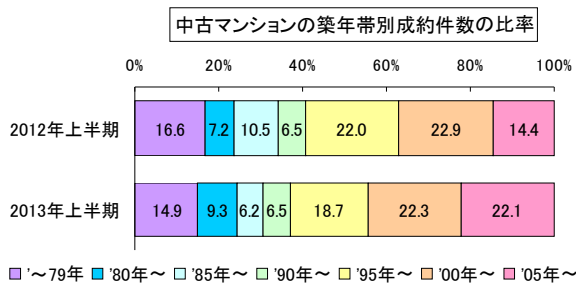
■堺市西区・南区・池田市



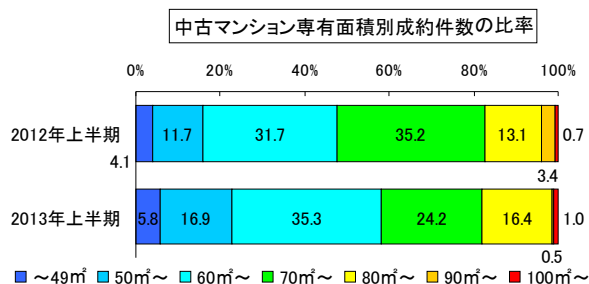
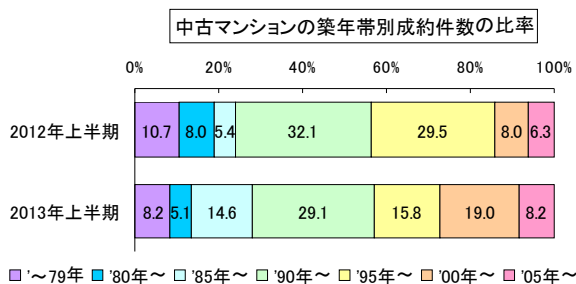
■神戸市中央区・兵庫区



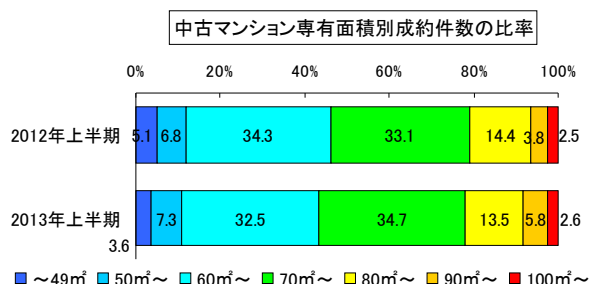
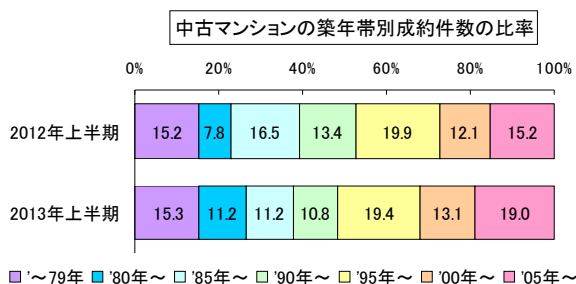
■西宮市・芦屋市・伊丹市



■姫路市・加古川市



■奈良市・生駒市



経年戸建の増加で価格  
下落するエリアも

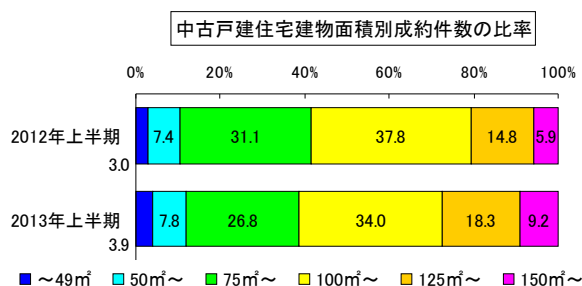
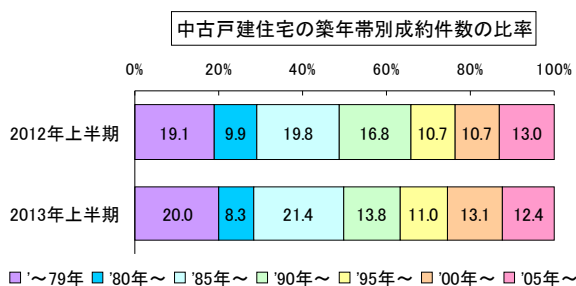
中古戸建住宅では、人口流入が続き比較的供給年次の新しい住宅が多い大津市で90年代築以降の物件が過半数を占めた。建物面積125㎡以上のシェアも伸びるなど、築浅でゆとりある物件を中心に取引が拡大している(図表8)。東大阪市・寝屋川市や神戸市西区・須磨区・北区でも同様に、築浅で比較的住戸規模の大きな物件シェアが拡大し、神戸市北区では成約価格の上昇にもつながった。

一方、その他のエリアは総じて80年代築以前の取引比率が高く、経年物件のシェアが拡大した結果、成約価格は下落するケースが多かった。ただ、増加率が最も高かった和歌山市では比較的価格が高い2000年以降の築浅物件のシェアが伸びており、平均価格は上昇している。以上のように、中古戸建住宅では13年上半期で成約件数が大幅に増加したエリアでも、築浅物件の拡大や成約価格が上昇するまでの動きには至っていないが、13年下半期に向けて中古マンションと同様の力強い動きに変化していくかが注目される。

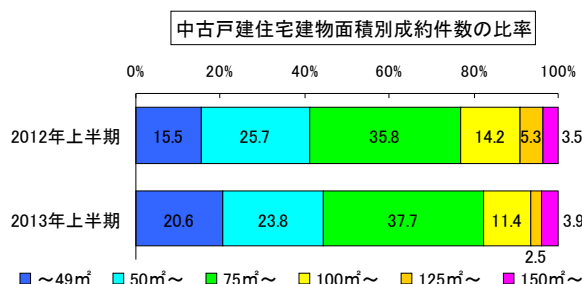
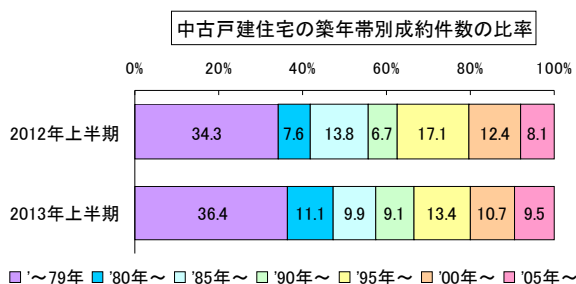


図表8 成約件数増加率上位エリアの売れ筋（中古戸建住宅）

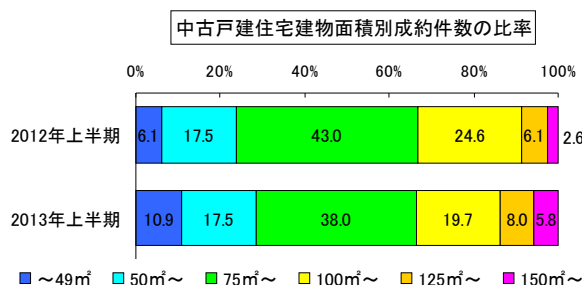
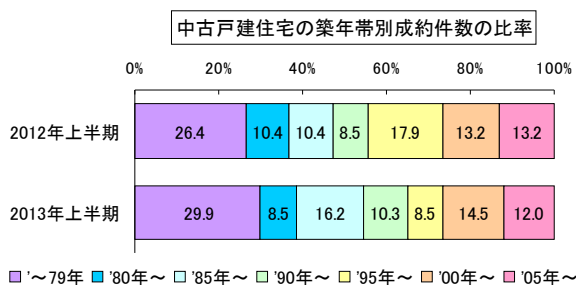
■大津市



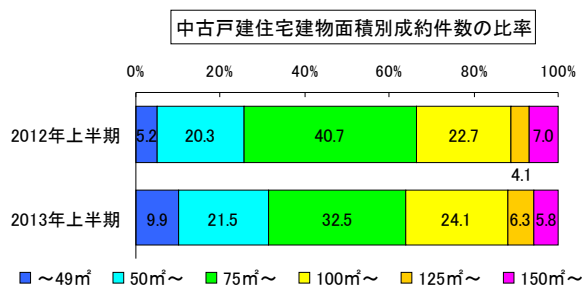
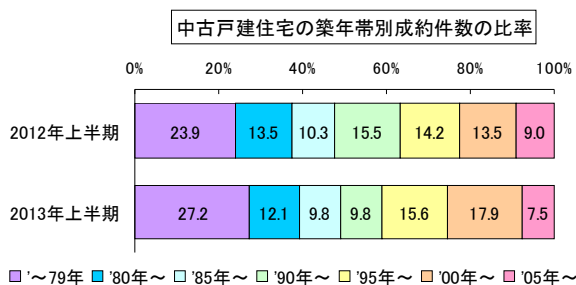
■京都市山科区・伏見区・右京区



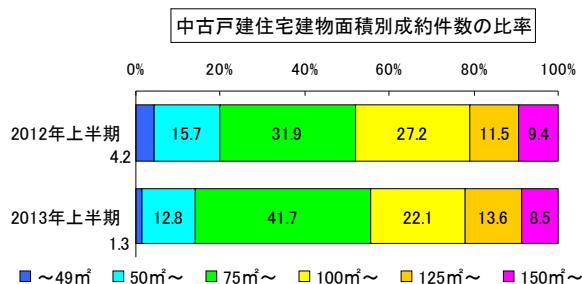
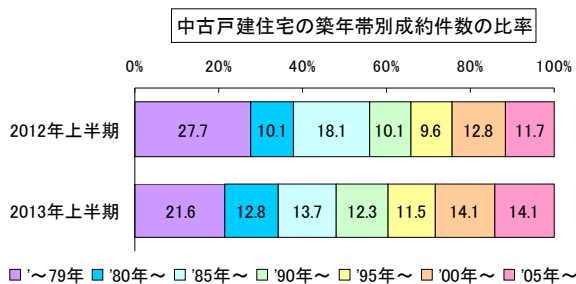
■長岡京市・宇治市



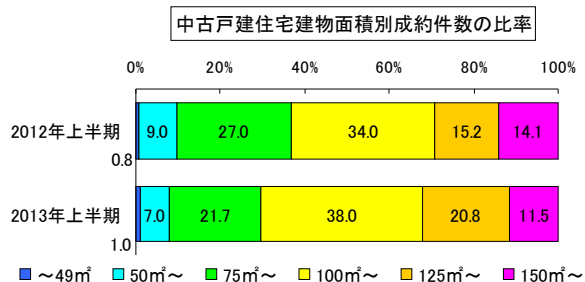
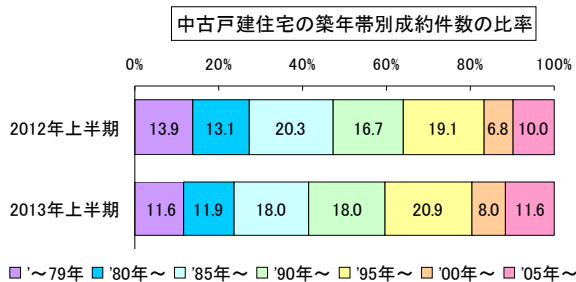
■東大阪市・寝屋川市



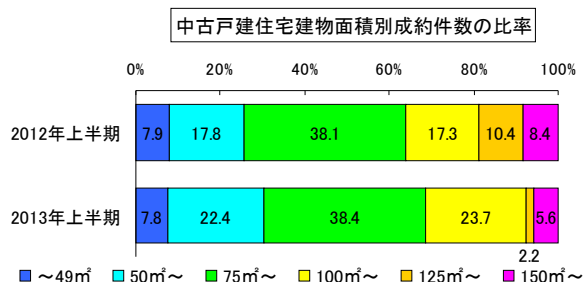
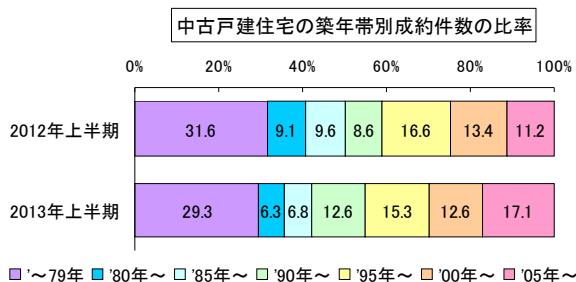
■堺市堺区・東区・和泉市・羽曳野市・河内長野市



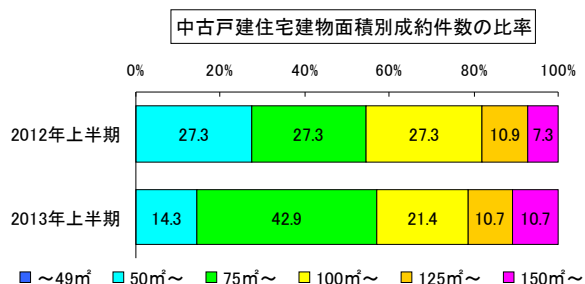
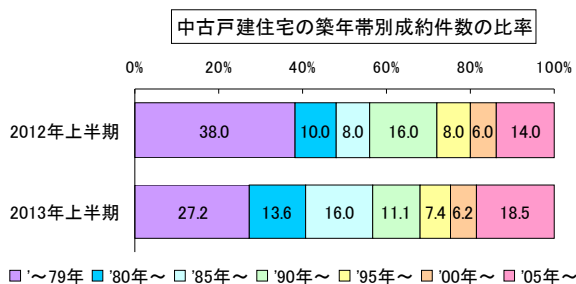
■神戸市西区・須磨区・北区



■尼崎市・伊丹市・明石市



■和歌山市



## 市況トレンド 2013年4～6月期の近畿圏市場

2013年4～6月期の近畿圏市場は、中古マンション・戸建住宅とも市況の回復が鮮明になった。特に中古マンションは成約件数・価格ともプラスで推移し、中古戸建も価格がほぼ横ばいとなるなど、市況は回復局面に至る可能性が高まってきた。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 13年4～6月期中古マンション成約件数は4,253件で前年比14.0%増と17期連続で増加(図表1)。一方、新規登録件数は3期連続で減少し、需給はタイト方向にシフトした。
- 成約価格は1,723万円で3.7%上昇し、2期連続でプラス。新規登録価格もプラス2.3%で4期続けて上昇し、売り渋りの傾向も目立つなか売り出し価格が強気に転じる動きもみられた。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,816件で前年比7.3%増となる一方、新規登録件数はこれを上回る10.9%増となり、中古マンションとは対照的に需給はやや緩和方向に変化した(図表2)。
- 成約価格は1,831万円で前年比マイナス0.1%とほぼ横ばいにまで回復する一方、新規登録価格は1.2%上昇。新規登録と成約価格の乖離率は拡大し、相対的に戸建市場は需給の回復がやや鈍い。

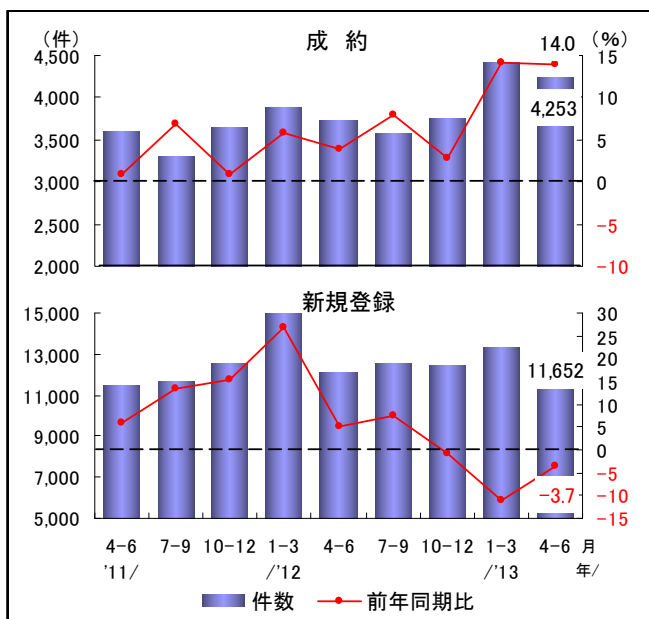
### 3. 近畿圏市場の方向

- 13年4～6月期中古マンションは件数・価格ともプラスとなる市場拡大のポジションがより鮮明となった。中古戸建も双方プラスの局面に近づいている。

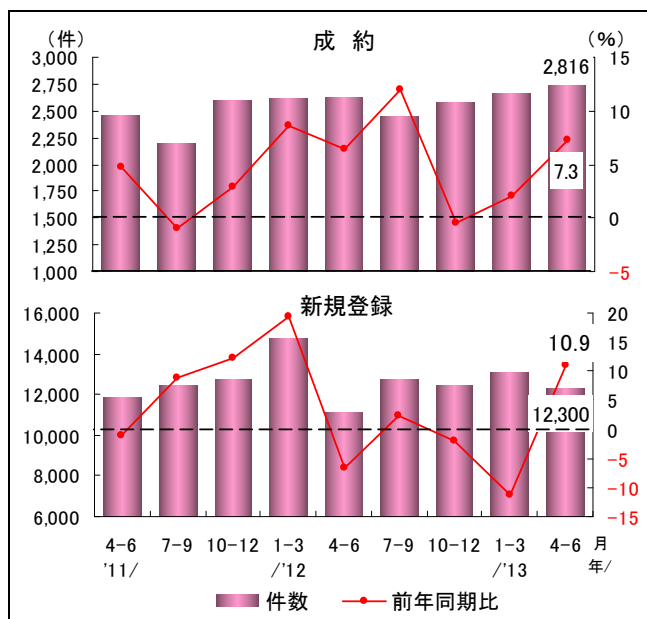
### 4. 関連不動産市場の動き

- 近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は、13年4～6月期に8期ぶりに上昇に転じた。京阪神の各市もプラスを示し、全エリアで上昇したのは08年7～9月期以来ほぼ5年ぶりとなった。
- オフィス空室率は大阪・梅田、淀屋橋・本町、神戸市で改善したが、京都市はやや上昇。募集賃料は梅田が下げ止まったが、その他は緩やかな下落が続いている。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



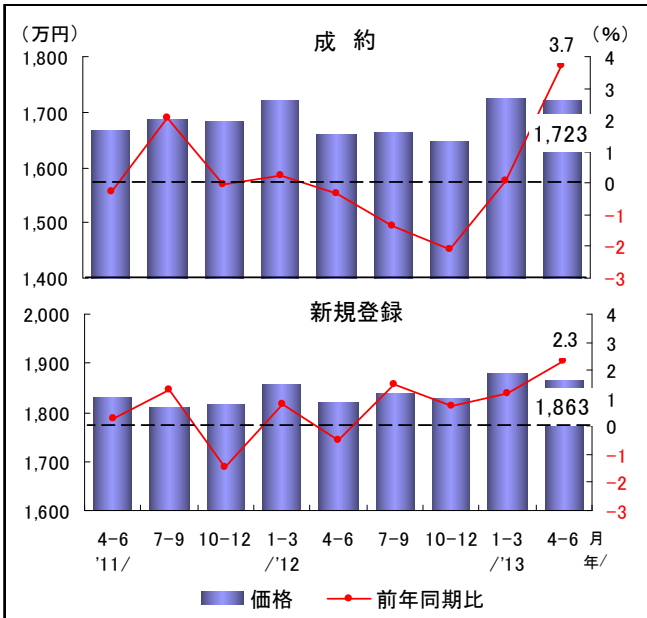
# 1. 中古マンション市場の動き

## 上昇目立つ 成約・新規登録価格

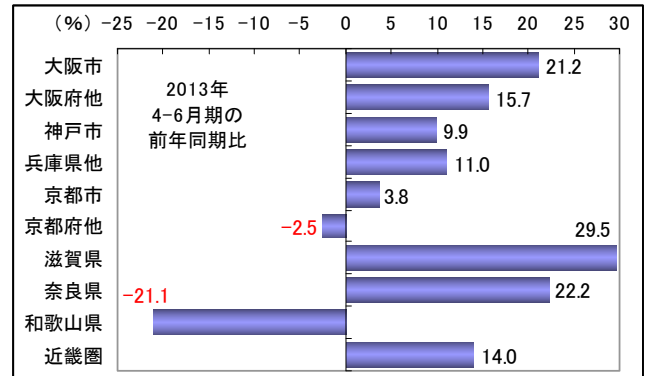
2013年4～6月期の近畿レイズへの成約報告件数は、4,253件で前年同期比14.0%増と1～3月期の14.1%増と並び高い伸び率を示し、17四半期連続の増加を記録した。4～6月期の水準としては過去最高を更新し、成約報告件数ベースからみた中古マンション市場は13年に入ってからの好調さが際立つ（P1・図表1）。一方、これとは対照的に、新規登録件数は11,652件で前年比マイナス3.7%と3期連続で減少し、売り出し物件の減少が目立った。4～6月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は3.15倍と、1～3月期の3.27倍から低下し、需給はタイトになりつつある。

成約価格も上昇が顕著にみられ、4～6月期の平均価格は1,723万円で前年比プラス3.7%と、2期連続で上昇した（図表3）。新規登録価格は1,863万円で前年比プラス2.3%と4期続けて上昇し、新規登録に対する成約物件の価格乖離率はマイナス8.8%と、1～3月期から0.3ポイント縮小した。中古マンションは今年に入ってからの件数・価格の両面で堅調な動きが続いているが、売り渋りの傾向も目立ち始め売り出し価格も強気な姿勢に転じつつある。

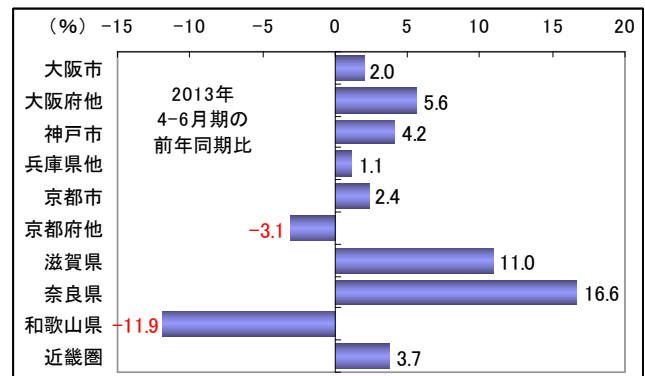
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



## 7エリアで件数・価格ともプラスに

エリア別の中古マンション成約件数の動きをみると、13年4～6月期は多くの地域で増加した。前年同期比で減少したのは、京都府他と和歌山県のみで他の7エリアはいずれも増加。特に大阪市や滋賀県、奈良県では2割を超える増加を示し、大阪府他や阪神間を中心とする兵庫県他でも1割超の増加となった(図表4)。兵庫県他は8期連続、大阪市や神戸市は6期連続、京都市・滋賀県でも4期連続の増加と、主要エリアの取引は堅調さが続いている。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府他(26.9%)、大阪市(21.7%)、兵庫県他(17.8%)、神戸市(14.6%)、京都市(8.3%)、奈良県(4.1%)、滋賀県(4.0%)、京都府他(1.9%)、和歌山県(0.7%)の順であった。

動きが目立ったのは成約価格で、成約件数と同様に7エリアで上昇した。神戸市などでは12年から上昇基調にあったが、大阪市や大阪府他、京都市、滋賀県はこの4～6月期にプラスに転じ、上昇の動きが多くのエリアに広がる格好となった(図表5)。

各エリアの平均成約価格は大阪市(1,852万円)、神戸市(1,791万円)、兵庫県他(1,781万円)、京都市(1,744万円)で近畿圏平均を上回り、以下、大阪府他(1,650万円)、滋賀県(1,649万円)、京都府他(1,530万円)、奈良県(1,315万円)、和歌山県(838万円)の順であった。件数に価格を乗じた成約報告ベースの取扱高は、滋賀県(43.7%増)、奈良県(42.5%増)をはじめ、大阪市(23.6%増)、大阪府他(22.2%増)、神戸市(14.5%増)、兵庫県他(12.2%増)など軒並み2ケタの大幅増となった。近畿圏全体も18.2%増と13年1～3月期とともに2ケタ増を示し、市場規模の拡大が顕著となった。

## 2. 中古戸建住宅市場の動き

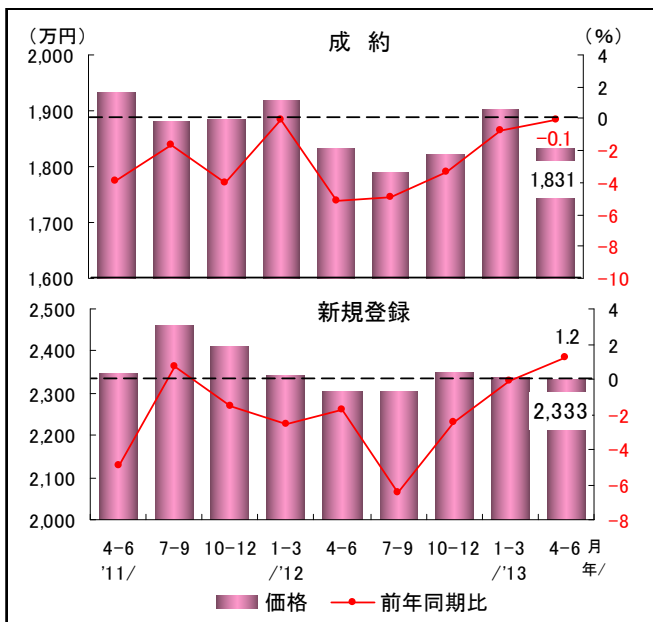
### 成約・新規登録件数はともに増加

中古戸建住宅の13年4～6月期の成約件数は2,816件で、前年比プラス7.3%と1～3月期の2.1%増から増加率が拡大した。新規登録件数も12,300件でプラス10.9%と3期ぶりに増加に転じ、中古マンションとは対照的に売り物件の増加がみられた(P1・図表2)。4～6月期の成約件数としては過去最高水準だが、新規登録件数も増加したため、成約に対する新規登録の件数倍率は4.82倍と、需給は1～3月期よりやや緩和方向に振れた。

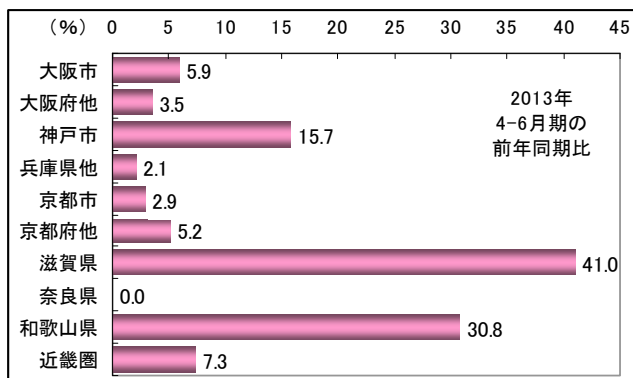
4～6月期の平均成約価格は1,831円で、前年比マイナス0.1%とほぼ横ばいにまで回復。新規登録価格は2,333円で前年比プラス1.2%と7期ぶりに上昇に転じ、成約価格より先に価格調整の動きに



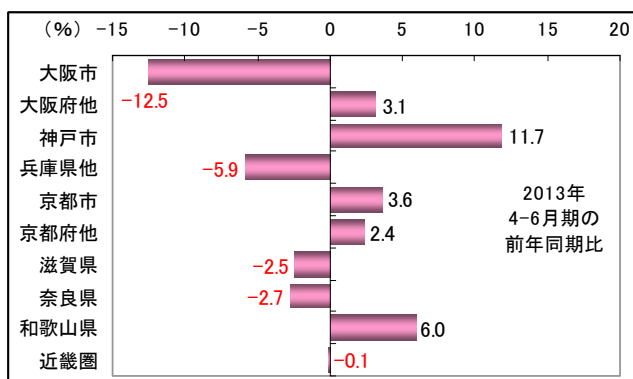
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



歯止めがかかった（図表6）。ただ、新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス21.2%と前の期に比べて0.2ポイント拡大し、堅調な取引はみられるものの、中古マンション市場に比べて中古戸建市場の需給は回復がやや鈍い。

ほとんどのエリアで  
成約件数増加

13年4～6月期のエリア別成約件数は横ばいとなった奈良県を除く8エリアで増加し、減少するエリアはみられなかった。和歌山県以外は4～6月期としては過去最高水準を記録し、近畿圏のほとんどエリアで近年にない堅調ぶりを示した（図表7）。成約価格は大阪市や兵庫県他で下落する一方、神戸市や京都市では上昇するなどばらつきがみられたが、9エリア中5エリアでプラスとなり、1年前の前年同期に全エリアが下落したのとは対照的に、持ち直しの動きが広がった（図表8）。

エリア別の成約価格は神戸市（2,316万円）、京都市（2,037万円）、兵庫県他（1,950万円）が近畿圏平均を上回り、以下、大阪府他（1,814万円）、京都府他（1,800万円）、奈良県（1,657万円）、大阪市（1,571万円）、滋賀県（1,537万円）、和歌山県（1,075万円）の順であった。下落するエリアはあったものの近畿圏全体の平均価格は横ばいで、取扱高は近畿圏全体でプラス7.2%と2期続けて拡大。13年4～6月期

に取扱高が拡大したエリアは和歌山県（38.6%増）、滋賀県（37.4%増）、神戸市（29.3%増）のほか、京都府他（7.7%増）大阪府他（6.8%増）、京都市（6.6%増）であった。

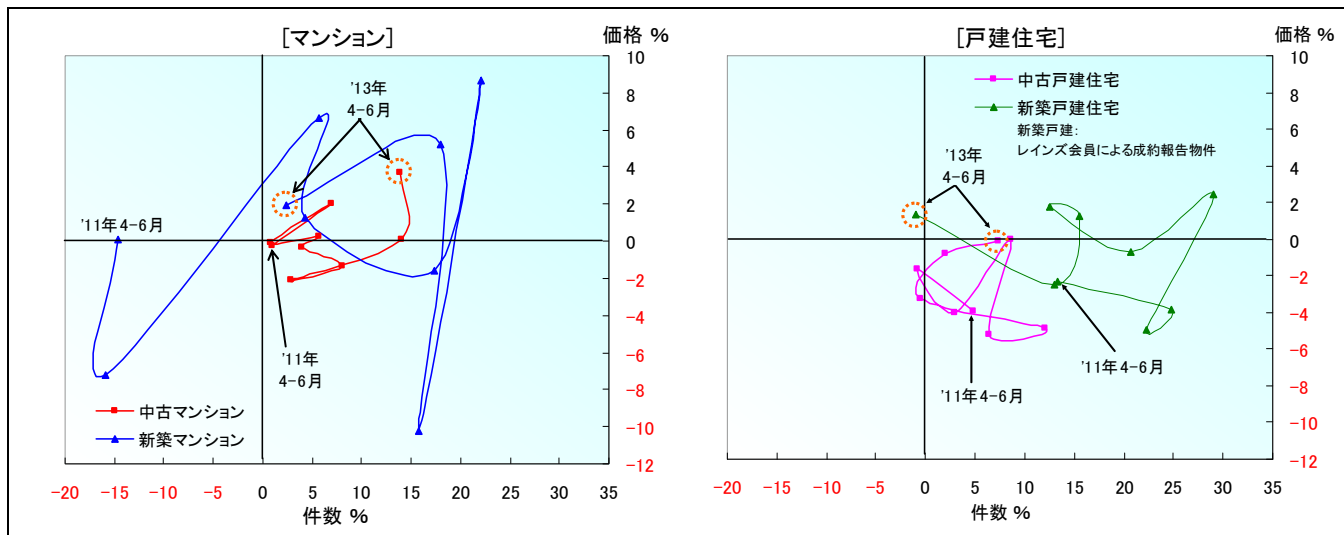
### 3. 近畿圏市場の方向性

市況のポジションは  
好転

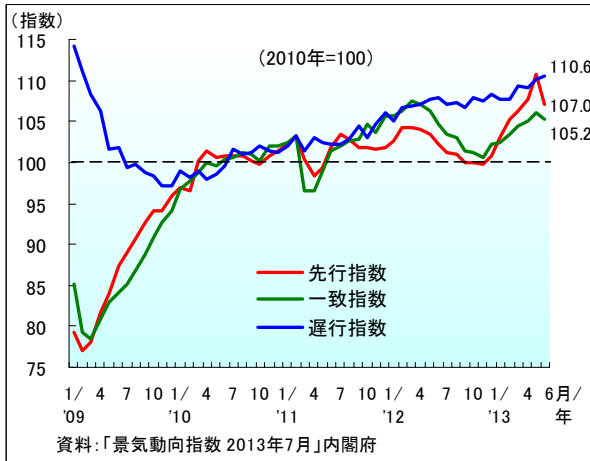
成約件数と成約価格の前年同期比から足元の市況を捉えると、13年4～6月期中古マンション市場は件数増（プラス14.0%）・価格上昇（プラス3.7%）の傾向が2期続き、市場拡大のポジションがより鮮明となった（図表9）。新築マンションも発売戸数が7期連続で増加する一方、発売価格も上昇を続け市場拡大の局面に位置している。中古戸建件数は増加傾向が続き、価格もほぼ横ばいとなったことから、件数・価格双方プラスの局面に近づいた。新築戸建も件数はマイナスだったが、ポジションは中古戸建に近い。

内閣府が13年8月に公表した13年6月の景気動向指数（速報値／2010年基準）は、12年12月以降の上昇を続けてきた先行指数・一致指数が低下。特に、5月以降の株安の影響などから先行指数は前月比3.7ポイントの大幅な低下となった（図表10）。ただ、近畿の6月の不動産購買態度指数は高い水準を維持し、消費者の「買い時」感は依然として強い（図表11）。13年に入ってから政府・日銀による大胆な金融緩和の効果は、一時的な金利や株価の乱高下によって変調を来たす場面もあったが、金利や不動産価格の先高感醸成されている。今後は企業業績や所得の改善により、金利や物価上昇への耐性がどこまで高まるかが継続的な市場拡大のカギとなろう。

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）

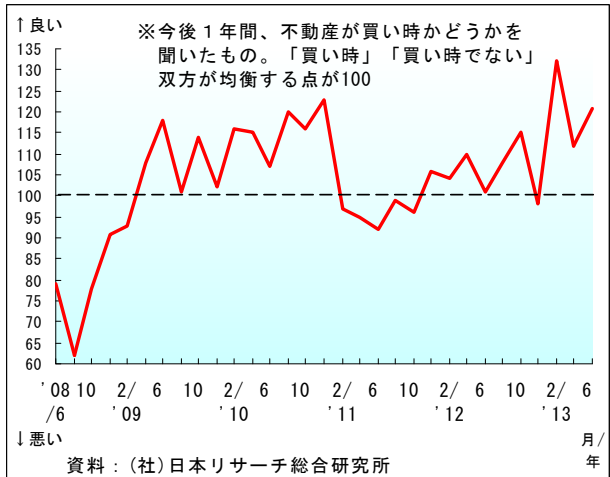


図表 10 景気動向指数



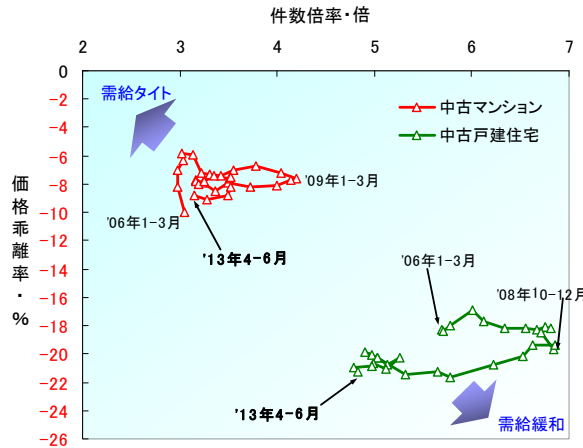
\*先行指数:新規求人、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標  
 \*一致指数:鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標  
 \*遅行指数:家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標

図表 11 不動産購買態度指数 (近畿)

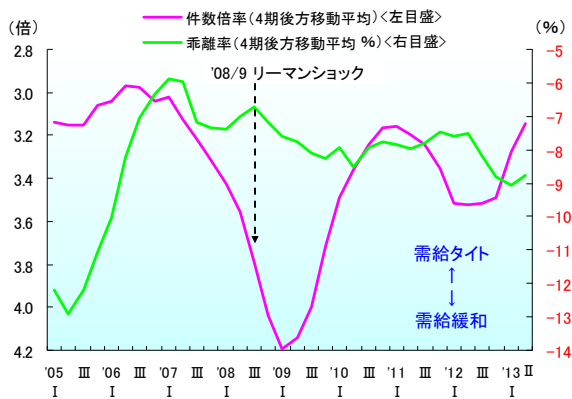


図表 12 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

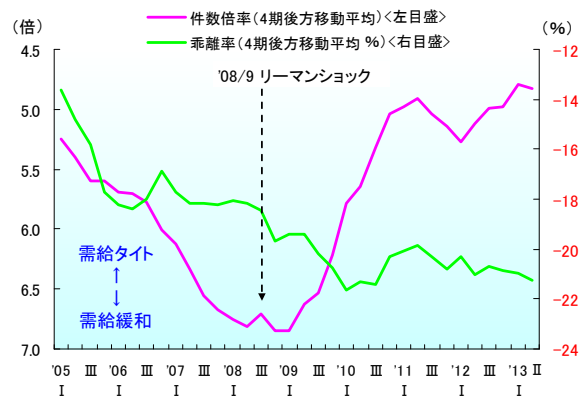
A.中古住宅市場の需給ポジション (BとCの合成図)



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



13年4～6月期の成約件数に対する新規登録(売り出し)件数の倍率は中古マンションが縮小、中古戸建はやや拡大している。価格乖離率も中古マンションは縮小、中古戸建は拡大基調にあり、双方の需給状況には違いがみられる(図表12)。成約・新規登録価格とも上昇に転じ、いち早く需給が改善方向にシフトした中古マンション市場を

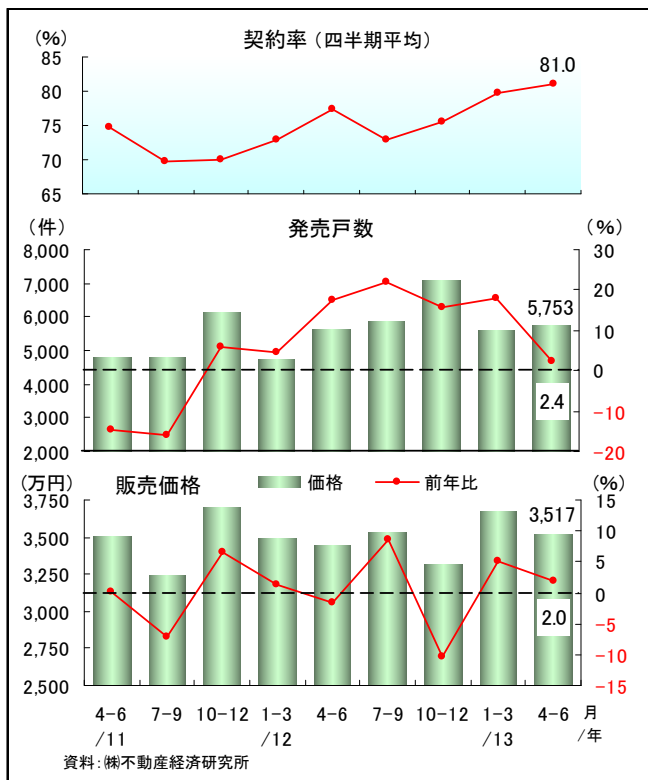
中心に市況は回復基調を維持する可能性が高まってきた。13年度後半にかけて消費増税に伴う新築住宅の駆け込み需要も落ち着き、今後は金利上昇や住宅ローン減税の拡大・給付措置の実施などが、需要喚起の誘因になると考えられる。今夏のボーナス支給は業種によって明暗が分かれ、給与所得の改善の足取りが依然として鈍い中では、相対的に安価な中古住宅に注目が高まる可能性がある。当面は、回復がやや遅れる中古戸建市場に需給改善の動きが現われるかが注目される。

## 4. 関連不動産市場の動き

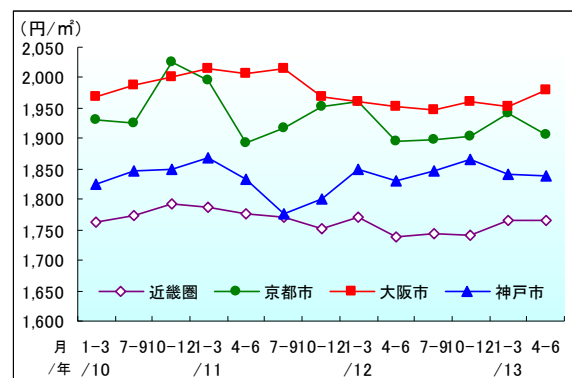
### 新築マンション販売も好調に推移

近畿圏の13年4～6月期の新築マンション発売戸数は5,753戸で、前年比2.4%増と7期連続で増加した(図表13)。4～6月期の水準としては大量供給が行われていた07年以前と比べると8割程度に留まるが、契約率は81.0%に達し過去最高水準の好調さを示している。特に大阪市内や大阪府下、阪神間などでの契約率が高く、6月の月末在庫は1,745戸と49ヶ月連続で減少した。即日売物件はさほど増えていないものの、大阪市内や北摂・阪神間で目立ち、話題物件が市場を牽引する構図が続いている。4～6月期の販売価格は3,517万円の前年比2.0%上昇したが、08年以降の平均価格は概ね3,500万円前後で推移しており、価格を抑える動きは続いている。

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
'11年4-6月	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
7-9	-1.5	-0.9	-3.4	3.9
10-12	-0.7	-2.4	-0.3	3.6
13年1-3月	-0.4	-1.0	-0.5	-0.4
4-6	1.5	0.6	1.4	0.4

京阪神のマンション賃料  
いずれもプラスに

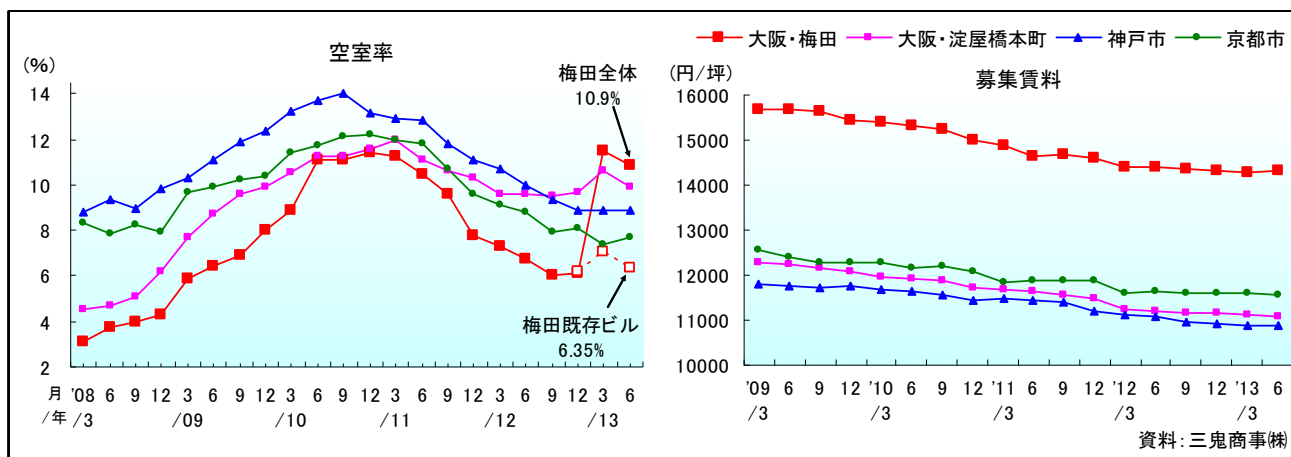
賃貸マンション市場の四半期動向を見ると、近畿圏の13年4～6月期の成約賃料単価は前年比プラス1.5%と、8期ぶりに上昇に転じた(図表14)。京阪神の各市もプラスを示し、全エリアで上昇したのは08年7～9月期以来ほぼ5年ぶりとなった。神戸市や京都市では12年に入ってから前期比でプラスとなる動きがみられ、4～6月期は大阪市も前期比で上昇するなど、ここに来て成約賃料は下げ止まりから上昇に変化しつつある。13年4～6月期の賃料㎡単価は、近畿圏が1,765円、大阪市が1,979円、京都市が1,907円、神戸市が1,837円であった。

梅田のオフィス空室率は低下、賃料は横ばい

京阪神ビジネス地区の13年6月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が10.87%と3月比で0.63ポイント低下し、3月のうめきた地区の新築供給に伴う大幅な上昇がやや落ち着いた。既存ビルのみ空室率は6.35%で、3月比で0.68ポイント低下しており、その水準は6%台でほぼ変わらない。淀屋橋・本町は9.88%で3月比0.76ポイント、神戸市は8.86%で同0.05ポイント低下し、京都市のみ7.68%で同0.29ポイント上昇した(図表15)。

13年6月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,328円でやや下げ止まったが、淀屋橋・本町は11,085円、神戸市は10,868円、京都市は11,556円と緩やかな下落が続いている。大阪市内では、3月の大型供給に伴う二次空室に引き合いや成約の動きがみられ、テナントの移転需要が比較的堅調だったことが空室率の低下につながった。

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、神戸市などの中古マンションを中心に成約件数・価格とも継続的な伸びを示し堅調に推移している。特に、13年上半期中古マンション取扱高は各エリアで拡大し、今後こうした動きが、弱含み傾向が残る中古戸建市場にまで波及するか注目される。

## 1. 中古住宅の取引動向

- 2012年7月～2013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、姫路市・神戸市中央区・西宮市などで上位10都市のうち神戸市は5区、阪神間は3市、兵庫県他は2市を占めた。中古戸建では芦屋市・高砂市・神戸市長田区などが増加したが、価格は依然弱含み傾向にある（図表1）。
- エリア別の中古マンションは、神戸市・阪神間・兵庫県他の各エリアとも13年1～6月期に成約件数が増加し、阪神間以外は成約価格もプラス基調で、強い動きがみられた。
- 中古戸建市場は、神戸市や兵庫県他が2期連続で増加する一方、阪神間は減少するなどばらつきがみられた。成約価格も阪神間は下落しており中古マンション市場に比べると回復の動きは弱い。
- 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9駅、戸建は全駅が前年と同じだが、中古マンション件数は7駅で増加、価格は8駅で上昇。一方、戸建は安価な物件を求める動きが続く。

## 2. 特徴的な地域動向

- 神戸市中央区・灘区・東灘区では、中古マンションで特に00年以降の築浅物件の増加が目立つ。一方、中古戸建は90年代後半のシェアが最も高く、直近1年間でさらに取引が拡大した。
- 尼崎市・西宮市・芦屋市では95年築以降が約6割を占め、供給が多かった00年代前半のシェアが拡大。中古戸建では95年築以降の物件が3千万円台前半で値頃感が強くシェアは過半数を占めた。

図表1 成約件数増加率の都市別TOP10（2012年7月～2013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 <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	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	姫路市	231	32.8	999	2.9	14.3	4.8	68.2	-1.9	19.6	1.2	11.0
2	神戸市	中央区	436	32.1	2,067	3.6	32.6	4.9	61.7	0.0	17.3	1.5	57.7
3	兵庫県他	加古川市	121	28.7	968	11.2	13.9	13.8	68.5	-4.0	19.1	-0.9	11.8
4	阪神間	西宮市	706	19.5	2,316	-1.6	30.8	0.1	73.9	-1.9	18.5	1.5	34.3
5	阪神間	伊丹市	204	16.6	1,658	-2.7	23.2	-4.0	70.7	1.2	19.3	2.2	26.0
6	阪神間	芦屋市	237	15.0	2,797	2.1	33.4	2.4	83.2	0.9	20.6	0.4	58.1
7	神戸市	長田区	96	14.3	1,224	-0.9	18.6	1.8	64.2	-1.5	19.1	1.9	19.8
8	神戸市	兵庫区	143	13.5	1,242	-5.6	21.3	-3.0	56.7	-2.3	20.9	3.2	25.1
9	神戸市	灘区	227	11.8	2,086	-2.4	29.9	2.0	68.1	-2.9	19.8	1.3	34.3
10	神戸市	東灘区	543	8.6	2,175	4.3	29.4	6.5	72.1	-1.6	21.1	0.8	56.8
兵庫県全体			5,280	10.1	1,756	2.8	24.1	4.4	71.7	-1.1	19.8	0.9	23.1

(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 <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(%)	築年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	阪神間	芦屋市	46	58.6	5,000	-21.3	236.4	-13.6	137.0	-9.2	18.5	4.6	11.3
2	兵庫県他	高砂市	47	46.9	1,125	19.3	125.8	-5.9	98.7	4.1	25.0	0.5	13.0
3	神戸市	長田区	72	38.5	1,063	-21.6	85.7	4.3	86.2	-7.3	24.3	3.5	14.8
4	神戸市	西区	242	22.2	2,385	-3.3	180.9	-8.0	115.8	-3.4	21.0	1.2	25.3
5	兵庫県他	明石市	118	13.5	1,563	-15.9	125.4	-10.3	102.3	-7.7	21.9	-0.1	9.9
6	阪神間	尼崎市	241	9.0	1,861	-4.4	78.0	-3.8	88.8	-2.5	23.2	2.7	11.4
7	神戸市	須磨区	100	4.2	2,018	-3.4	147.4	2.7	106.4	0.7	24.6	0.6	13.9
8	阪神間	伊丹市	93	1.1	2,212	5.9	97.3	-1.6	96.7	9.3	20.4	-4.7	11.8
9	阪神間	西宮市	235	0.9	3,086	-9.1	152.7	1.9	116.5	0.6	18.1	1.9	11.4
10	兵庫県他	加古川市	115	0.0	1,391	24.4	169.5	28.4	104.6	5.0	21.7	-1.2	11.2
兵庫県全体			2,781	0.9	2,072	-1.4	169.2	-0.1	111.1	0.6	21.8	0.8	12.1

# 1. 中古住宅の取引動向

取引増加都市の多くで  
成約マンション単価上昇

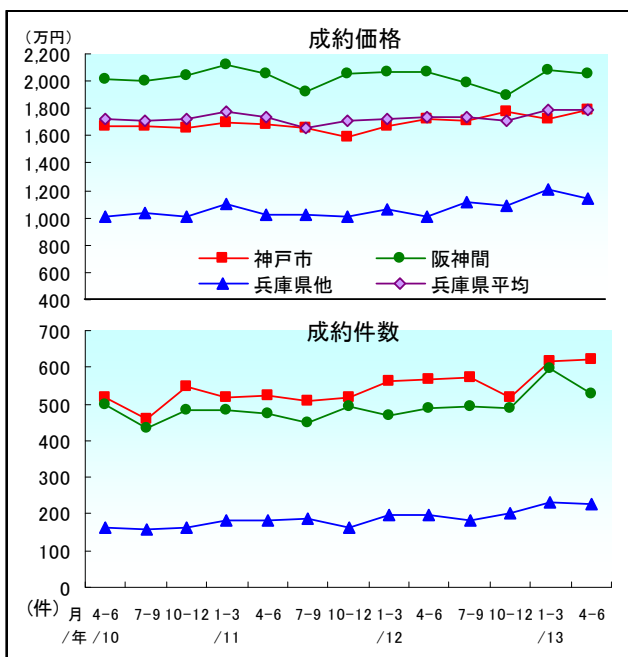
今回は、特に中古住宅取引が活発な都市部を中心に神戸市、阪神間、兵庫県その他の3エリアなどに分けて、兵庫県における市場の特徴を捉えることにする。

2012年7月～2013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姫路市、神戸市中央区、加古川市、西宮市、伊丹市の順で高く、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神戸市中央区、長田区、東灘区、加古川市の4区市であった(1ページ・図表1)。

地域の取引水準を示す世帯あたり成約件数をみると、神戸市中央区や東灘区、灘区、芦屋市、西宮市などが高い値を示すが、今回の大きな特徴は上位10都市のうち8都市で成約単価が上昇した点にある。なかでも姫路市や加古川市、神戸市中央区や東灘区、芦屋市は成約価格も上昇した。住戸規模の拡大や取引物件の築浅化が進んでいないにもかかわらず平均価格が上昇したのは近年にない強い動きで、多少高い物件にも購入需要が集まる傾向を示している。

中古戸建住宅の取引増加率の上位都市は芦屋市、高砂市、神戸市長田区、西区、明石市の順で、神戸市は3区、阪神間は4市、兵庫県他は3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、明石市、神戸市須磨区、加古川市を除く7区市が今回新たに

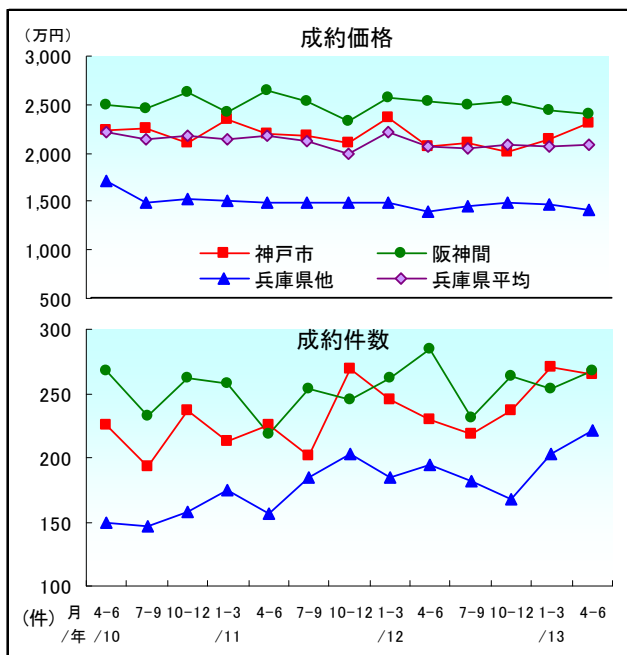
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年比 (%)

		神戸市	阪神間	兵庫県他
成約価格	'11/4-6	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
	4-6	1.9	0.3	-1.9
	7-9	2.9	4.0	9.2
	10-12	11.3	-8.1	7.6
	'13/1-3	3.1	0.6	14.7
	4-6	4.2	-0.3	13.5
	成約件数	'11/4-6	1.2	-5.2
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
7-9		12.2	9.8	-1.6
10-12		0.0	-1.2	25.3
'13/1-3		9.4	27.8	17.3
4-6		9.9	8.4	17.4

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	'11/4-6	-1.9	5.8	-13.6
	7-9	-3.1	3.0	-0.3
	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
	7-9	-3.8	-2.0	-1.8
	10-12	-4.1	9.1	0.5
	'13/1-3	-9.5	-5.2	-0.7
	4-6	11.7	-5.6	1.4
	成約件数	'11/4-6	0.4	-18.4
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
7-9		8.4	-9.1	-1.1
10-12		-12.3	7.8	-17.2
'13/1-3		10.2	-3.1	9.7
4-6		15.7	-5.6	13.3

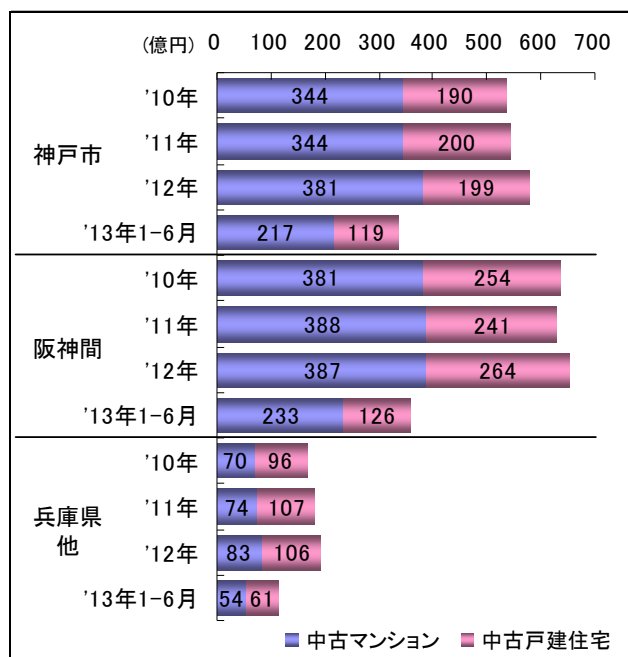
神戸市の中古マンション  
取引6期連続で増加

上位に入った。神戸市西区や長田区、須磨区、高砂市では世帯あたり成約件数（地域における取引水準）が兵庫県平均を上回ったが、上位10都市中7都市は成約価格が下落し、中古戸建では狭くて古い物件に取引がシフトする都市が多くみられた。

県内3エリア別に四半期ごとの成約件数・価格の動きをみると、中古マンションでは神戸市が12年1～3月期以来6期連続で成約件数が増加し、成約価格も5期続けて上昇し強い動きがみられる。阪神間や兵庫県他も件数・価格とも堅調に推移し、兵庫県他は成約件数が3期、成約価格は4期連続プラスとなった。特に13年1～3月期、4～6月期の成約件数は3エリアとも増加し、今年に入ってから取引が活発になったことを示している（図表2）。13年4～6月期の平均成約価格は神戸市が1,791万円、阪神間が2,060万円、兵庫県他が1,138万円であった。

中古戸建市場は、神戸市や兵庫県他で2期連続増となる一方、阪神間は減少するなどばらつきがみられた。成約価格も4～6月期は神戸市と兵庫県他でプラスとなったが、阪神間は下落し中古マンション市場に比べると回復の動きは弱い（図表3）。13年4～6月期の中古戸建の平均成約価格は、神戸市が2,316万円、阪神間が2,397万円、兵庫県他が1,407万円であった。中古マンション価格と比較して300～500万円程度高い水準にあり、所得の改善による取得能力の向上が明確になるまで、割安な中古戸建を求める動きは続くと思われる。

図表4 エリア別の取扱高



■年度四半期別の前年比(%)

区分	四半期	前年比(%)		
		神戸市	阪神間	兵庫県他
中古マンション	'11/4-6	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
	7-9	15.4	14.2	7.5
	10-12	11.3	-9.2	34.8
	'13/1-3	12.9	28.5	34.5
	4-6	14.5	8.1	33.2
中古戸建住宅	'11/4-6	-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
	7-9	4.3	-10.9	-2.9
	10-12	-15.9	17.6	-16.8
	'13/1-3	-0.2	-8.1	8.9
	4-6	29.3	-10.9	14.9

13年上半期の取扱高  
神戸市を中心に好調

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、中古マンションでは神戸市や兵庫県他で6期連続の拡大基調にあり、阪神間も2期続けてプラスとなるなど近年にない好調な動きとなった(図表4)。中古戸建住宅は相対的に軟調さが目立つが、神戸市や

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2012年7月~2013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(%)	m <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 単価 前年比(%)	専有面積 (m <sup>2</sup> )	専有面積 前年比(%)	築年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	JR東海道本線	三ノ宮	144	29.7	2,202	7.3	34.2	12.4	63.4	-4.6	16.3	0.6
2	神戸市西神山手線	西神中央	122	18.4	2,110	9.0	24.2	5.0	88.6	3.5	17.1	0.8
3	JR東海道本線	住吉	109	36.3	2,552	26.5	32.4	28.0	74.9	-1.3	23.1	-3.8
4	阪急電鉄伊丹線	伊丹	107	25.9	1,387	-10.5	19.6	-10.9	70.4	1.3	21.7	2.6
5	JR東海道本線	芦屋	106	6.0	2,984	0.9	35.6	0.7	82.9	-0.1	21.3	1.1
6	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	95	-2.1	1,567	0.9	24.8	3.7	60.7	-3.4	20.7	-0.4
7	阪急電鉄神戸線	西宮北口	94	64.9	2,578	11.8	34.5	6.2	73.7	4.3	17.7	-1.2
8	神戸市西神山手線	名谷	92	-7.1	955	7.2	12.7	7.4	73.3	2.2	30.1	-1.0
9	阪神電鉄本線	芦屋	89	81.6	2,151	11.7	28.6	15.8	74.6	-2.0	21.5	-1.3
10	JR山陽本線	垂水	81	-11.0	1,406	-1.0	19.4	2.5	69.2	-2.5	23.2	2.7

■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 (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(%)	築年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	神戸市西神山手線	西神中央	102	17.2	2,942	-1.2	200.7	-5.6	124.7	-3.6	22.0	0.6
2	阪急電鉄宝塚線	川西能勢口	93	-5.1	1,873	-8.4	172.4	-0.4	113.9	1.6	21.9	2.0
3	JR山陽本線	垂水	69	11.3	1,770	-7.9	149.2	8.1	102.4	0.7	25.2	-1.7
4	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	58	52.6	1,994	-21.1	75.7	-19.0	81.6	-17.8	23.3	4.8
5	JR山陽本線	明石	54	-8.5	1,521	-12.4	127.3	-6.6	94.9	-12.8	19.1	0.2
6	阪急電鉄伊丹線	伊丹	54	31.7	2,274	2.5	97.3	-11.8	98.5	7.3	19.1	-5.2
7	福知山線	西宮名塩	51	27.5	1,989	-1.1	237.8	-0.6	136.0	9.2	18.4	7.1
8	JR山陽本線	姫路	48	-4.0	1,515	13.2	189.7	20.7	119.3	13.7	22.0	-0.5
9	JR東海道本線	立花	47	20.5	1,475	-19.5	68.8	-16.9	81.3	-6.2	25.1	4.2
10	能勢電鉄	日生中央	42	-25.0	1,842	19.2	229.6	2.5	127.8	8.1	19.5	-3.3

### 芦屋・西宮北口周辺で 活発なマンション取引

兵庫県他は足元でプラスに転じている。ちなみに13年1～6月期の前年比をみると、中古マンションでは神戸市が13.7%増、阪神間が18.1%増、兵庫県他が33.9%増、中古戸建では神戸市が13.1%増、兵庫県他が11.9%増に対し、阪神間は9.6%減であった。好調な中古マンション市場を背景に、13年の取扱高は各エリアとも12年を大きく上回る可能性が高くなっている。

県内の市場の動きをより詳しく捉えるため、鉄道沿線・駅（最寄駅の商圏）別取引量の多い上位10駅をみると、中古マンションでは7位の阪急西宮北口駅を除く9駅が、中古戸建では全駅が前年（11年7～12年6月）と同じ顔ぶれとなった。中古マンションでは7駅が増加し、特に阪急西宮北口や阪神芦屋、JR住吉、三宮駅周辺の取引が大幅に伸び、各商圏とも築浅物件への取引シフトなどから成約単価も上昇している。成約価格は10駅中8駅で上昇し、6駅が下落した前年とは大きく市況が変化した（図表5）。

一方、中古戸建住宅では6駅で取引が増加したが、件数・価格ともプラスとなったのは阪急伊丹駅のみで、成約価格は7駅で下落した。JR姫路や能勢電鉄日生中央駅を除くと、取引物件の住戸規模の縮小や経年化が進んでおり、中古マンションと違い多少狭く古くても安価な物件を求める動きが続いている。

### 12年の新築マンション 供給は7.6%増

ここで、兵庫県内における新築マンション供給の上位10都市の動きをみると、12年は前年に引き続き神戸市中央区が1位、西宮市が2位、尼崎市が3位となった。上位10都市の年間発売戸数は4,480戸で、11年比では9.6%増、兵庫県全体では5,110戸で同7.6%増加

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
2007年	区市名	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	区市名	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	区市名	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	区市名	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	区市名	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
2012年	区市名	中央区	西宮市	尼崎市	東灘区	須磨区	姫路市	兵庫区	伊丹市	長田区	垂水区
	発売戸数	900戸	850戸	804戸	464戸	453戸	250戸	223戸	198戸	171戸	167戸
	平均価格	3,755万円	4,390万円	3,283万円	4,585万円	3,222万円	2,875万円	2,488万円	3,074万円	2,639万円	3,479万円

資料：株不動産経済研究所



し、全県に占める上位 10 都市の比率は 87.7%と前年より上位都市への集中が進んだ。兵庫県全体の発売戸数に占める 1 位の中央区の比率は 17.6%で、西宮市は 16.6%、尼崎市は 15.7%と、上位 3 区市だけで全県の供給戸数の半数を占める。上位 10 都市のうち中央区や尼崎市、姫路市、兵庫区では発売価格が上昇したが、価格水準が高い西宮市や東灘区では下落もみられ、過度な価格の上昇を抑えながら供給戸数を拡大する動きが目立った（図表 6）。

## 2. 特徴的な地域動向

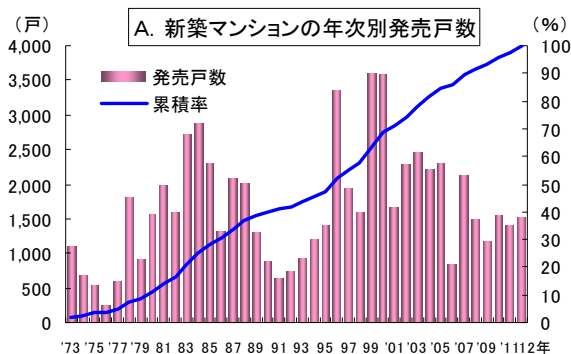
前述のように兵庫県の中古住宅市場では、中古マンションを中心に好調な動きが顕在化しているが、ここで特に直近 1 年間（12 年 7 月～13 年 6 月）で活発な動きがみられたエリアを取り上げることにする。今回は、中古マンション及び中古戸建住宅で増加率上位にランクされた神戸市中央区・灘区・東灘区ならびに、尼崎市・西宮市・芦屋市の両エリアを対象とし、築年帯別の物件属性などから売れ筋を捉える。

### 築浅マンション拡大する 中央・灘・東灘区

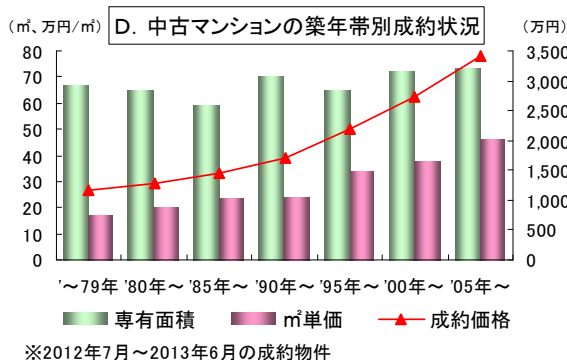
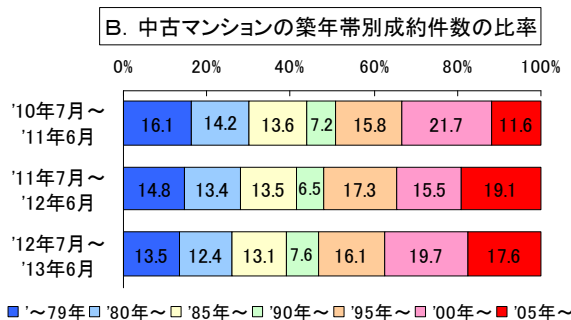
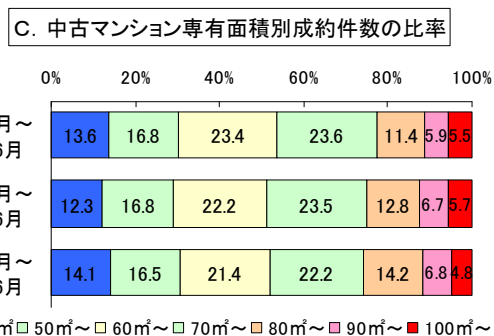
神戸市中央区・灘区・東灘区では、70 年代から定常的に新築マンション供給が行われてきたが、特に 90 年代後半以降の累積戸数は 73 年以降の累積ストック数の 55%を占める。中古マンション市場でも

図表 7 神戸市中央区・灘区・東灘区の中古住宅成約状況

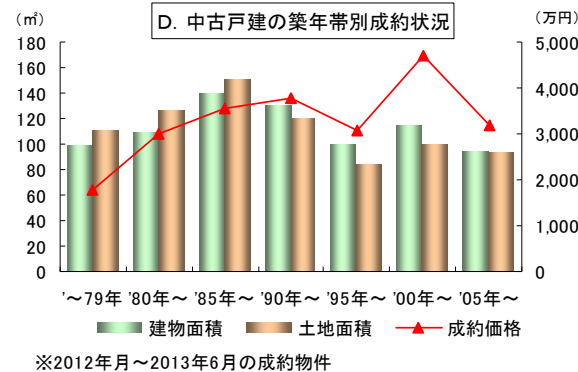
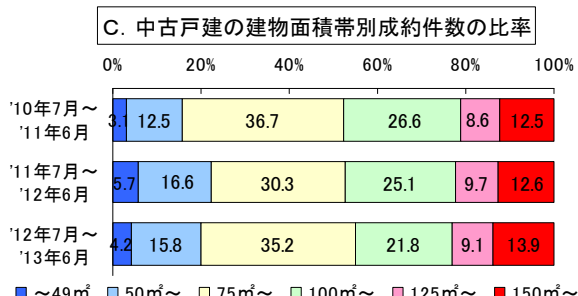
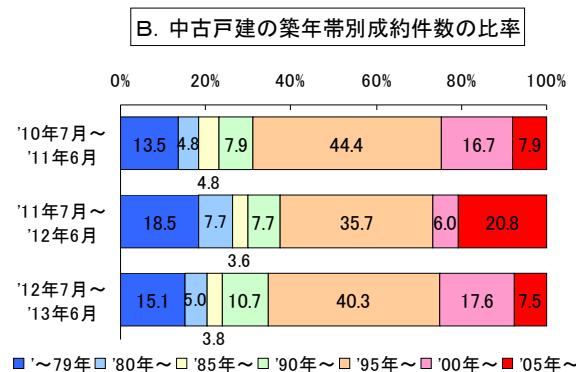
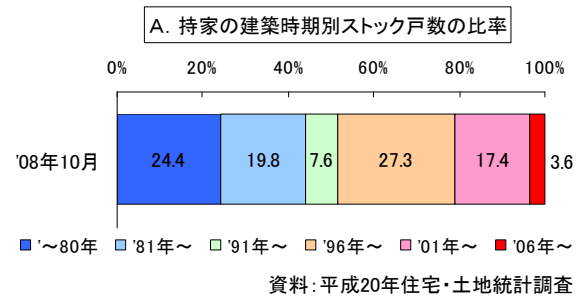
#### ■中古マンション



資料：㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅



95年築以降の取引シェアは過半数に上り、直近1年間（12年7~13年6月）では53.4%と前年比で1.5ポイント拡大し、特に00年以降の築浅物件の増加が目立つ。

00年築以降の物件の平均像は成約価格が2,700~3,400万円台、㎡単価は37~46万円台となっている。取引物件の専有面積は72~73㎡と他の築年帯に比べて広く、単価も築年に応じて上昇することから中古物件としては高額な水準にあるが、足元の景気回復などからこうした築浅物件にも需要が集まる動きがみられる（図表7）。

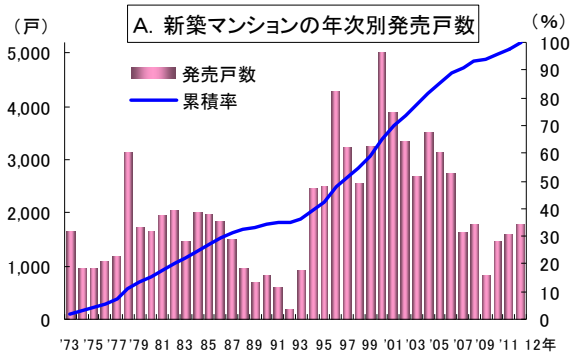
中古戸建住宅については、持家のストック構成が阪神淡路大震災を境に90年代後半築以降とそれ以前に二分される。ただ、中古市場で取引される戸建物件は、95~99年築のシェアが4割前後を占めて最も多く、直近1年間では40.3%と前年比で4.6ポイント拡大した。同築年帯の平均土地面積は84.3㎡、建物面積は99.6㎡と狭いが、成約価格は3,071万円と他の築年帯と比較して値頃感があり、00年代以降の築浅ストックが少ない点を考慮すると、当面は同築年帯がこのエリアの中心的な売れ筋として支持されていくとみられる。

尼崎・西宮・芦屋市で  
築浅マンション取引拡大

尼崎市・西宮市・芦屋市では、阪神淡路大震災以降の90年代後半からのマンション供給が盛んに行われ、73年以降の累積供給戸数に対する比率は全体の61%を占める。このため、中古マンション市場での取引シェアも直近1年間では95年以降が58.7%を占め、特に供給戸数が多かった00~04年築のシェアが拡大している。

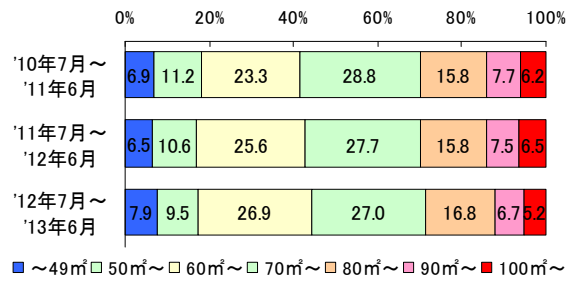
図表8 尼崎市・西宮市・芦屋市の中古住宅成約状況

■中古マンション

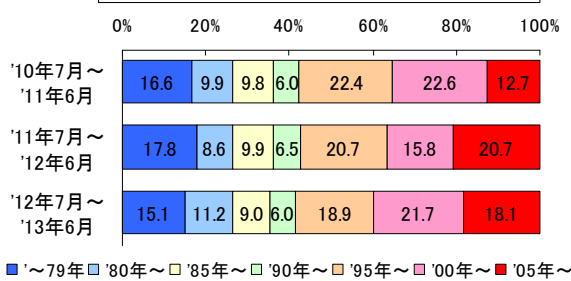


資料: ㈱不動産経済研究所

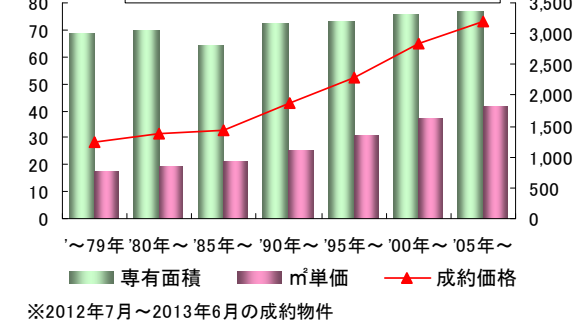
C. 中古マンション専有面積別成約件数の比率



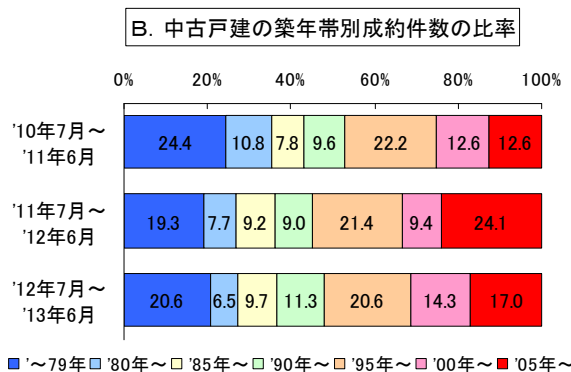
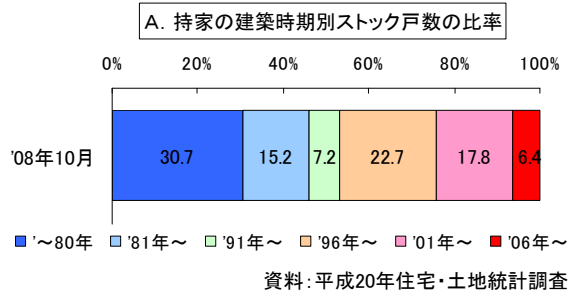
B. 中古マンションの築年別成約件数の比率



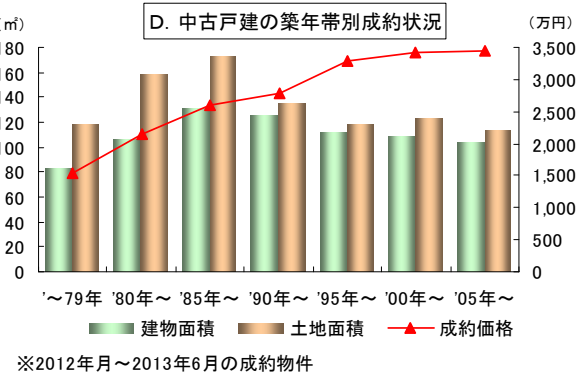
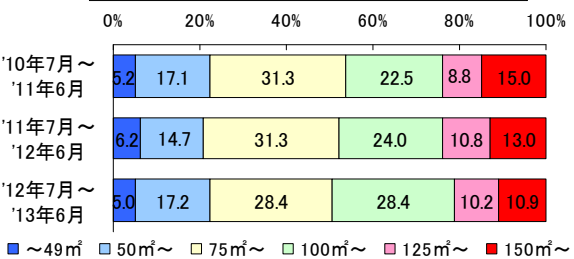
D. 中古マンションの築年別成約状況 (㎡, 万円/㎡)



■中古戸建住宅



C. 中古戸建の建物面積別成約件数の比率



00～04年築の平均専有面積は75.6㎡、㎡単価は37.2万円、成約価格は2,843万円台と、㎡単価40万円台以上の価格設定が多い新築マンションに比べて割安感がある。この地域の新築マンション供給は07年以降減少しており、70㎡台のゆとりある住戸が一般的な中古

マンション市場では、今後とも築浅マンションに需要が集まる傾向が続くものと考えられる。

当該エリアの持家ストックは、前述の神戸市中央区・灘区・東灘区と同様に、90年代後半築以降とそれ以前の住宅に二分される。中古戸建市場における取引シェアは直近1年間では90年代後半以降が51.9%を占め、同築年帯の持家シェア(47%)と概ね同等の水準にある。

95年築以降の平均土地面積は113~123㎡、建物面積は103~111㎡で成約価格は3,200~3,400万円台となっている。住戸規模は80年代の物件に比べて狭いが、同水準の住戸規模で4~5千万円台の新築戸建住宅も多い当該エリアでは値頃感が強い。一方、80年代以前の物件は、住戸規模が大きい割に平均価格は1,500~2,600万円台に抑えられており、4割弱のシェアを維持している。価格水準が高いイメージのあるこのエリアだが、中古市場では築年に応じて多様な物件が取得できることが大きな特徴となっている。