

ズームイン ライフステージ別の居住ニーズ

団塊シニア層が退職時期を迎え、一次取得期にあった団塊ジュニア層は今後買い替え期に移行していくなど、住宅需要のボリュームゾーンが変化しつつある。本格的な人口減少時代を迎えるなかで、世代ごとに多様化する居住ニーズを捉えながら新たな市場構造への対応を探る。

1. 世代別の人口・世帯構造

- 1947～49年生まれの団塊シニアは近畿圏で113万人、71～74年生まれの団塊ジュニアは133万人。持家取得層に当たる30～40歳代は全体の27.1%を占め、依然として需要は大きい(図表1)。
- 近畿圏では世帯主年齢が60歳以上の世帯数が50歳代以下を大幅に上回り、団塊シニア層も夫婦のみ・単身世帯化が進んでおり、現住宅の間取りの改修や住み替えが一層進むと考えられる。

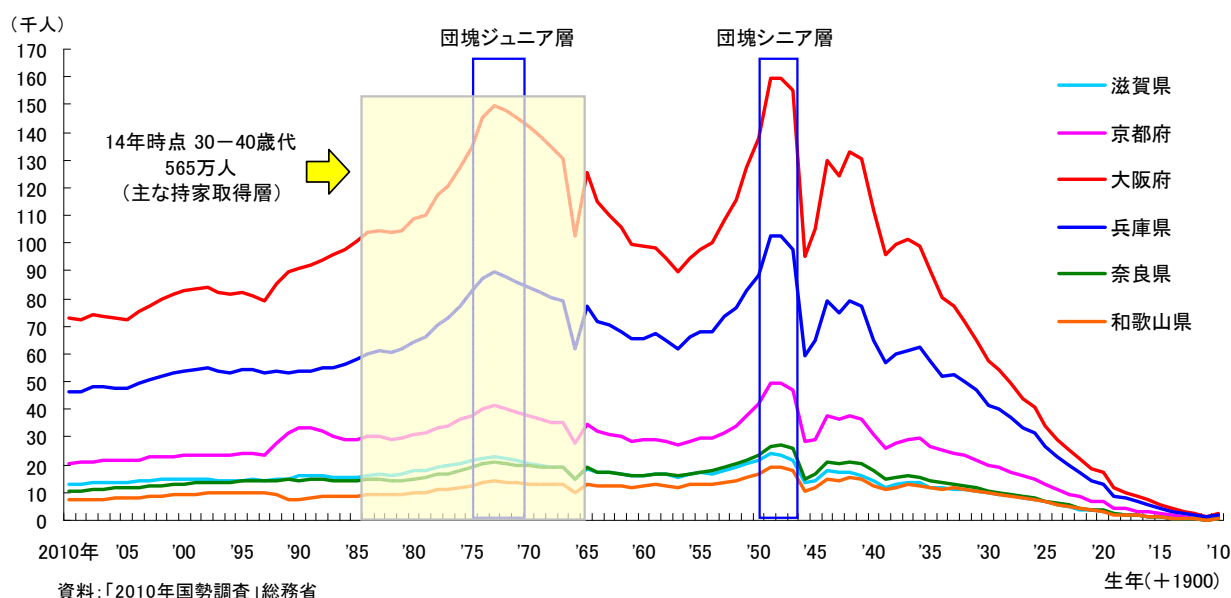
2. ライフステージ別の居留意向

- 住宅や住環境で最も重視する点は、ファミリー世帯で住宅の広さや火災・地震等の安全性・治安、若年単身で通勤等の利便性、高齢単身世帯でも火災・地震等の安全性などとなっている。
- 一方で、住宅の基本性能である耐震・省エネ・バリアフリー化に対する不満は多く、これらに対する潜在需要は大きい。

3. 今後の住み替え・改善意向

- 向こう5年程で住み替え・改善計画がある世帯は、若年単身や長子が5歳以下のファミリー世帯で3割を超え、若い世帯ほど将来に向けた改善意向は強い。
- 計画内容は若年単身で賃借が大多数を占めるが、小学生までの子を持つファミリーは新築持家の取得意識が高い。子供の成長に伴いリフォーム意識が高まり、高齢単身では賃借の意向も高まる。
- 住み替え困難な理由としては預貯金や返済能力の不足が最多で、適切な価格と仕様のバランスを踏まえた提案が効果的。高齢期の住み替え希望先は年齢とともに現実的な対応を望む傾向に。

図表1 府県地域別の年齢別人口



1. 世代別の人口・世帯構造

主な一次取得層の
30～40代は全体の27%

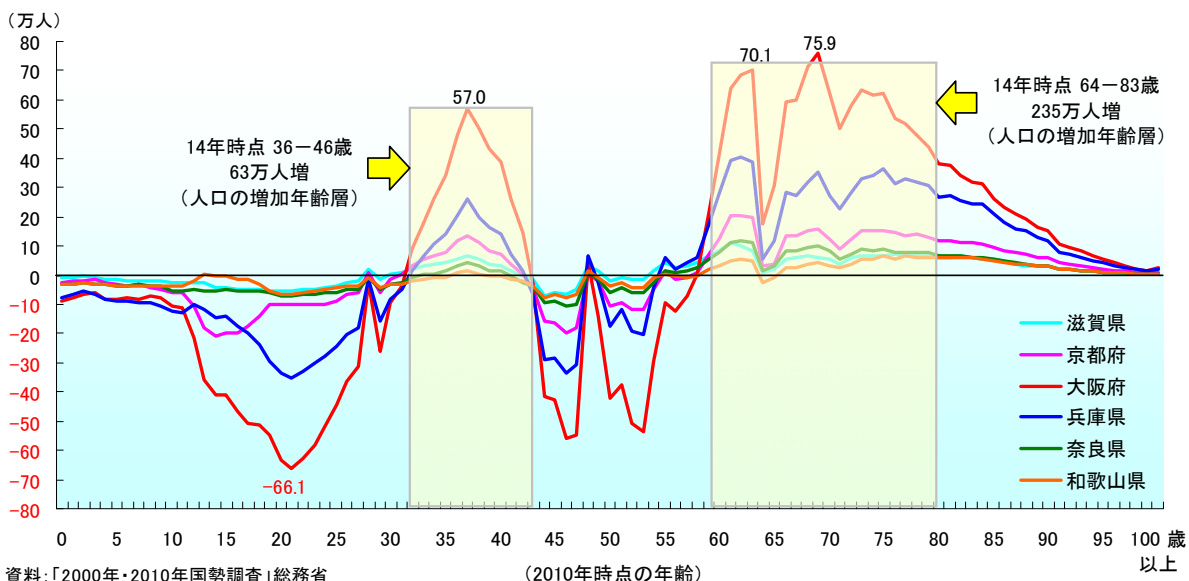
本格的な人口減少社会が到来し、中長期的には住宅需要の減少が懸念されるが、ここ数年は厚い需要層を形成する団塊世代の動向に注目が集まっている。しかし、圧倒的なボリュームを持つ団塊シニア層は既に退職期を迎え、一次取得層として期待されてきた団塊ジュニア層も、今後は買い替え層に姿を変えていくとみられる。一般的に団塊シニア層は1947～49年生まれ、団塊ジュニア層は1971～74年生まれとされるが、対象年齢の幅が狭いため数年経つと住宅市場の景色は大きく変わる。住宅市場におけるボリュームゾーンや各世代へのアプローチについて、捉え直す時期に来ていると言えよう。

近畿圏は他の大都市圏に比べて高齢化や人口減少がいち早く進んでいるが、その人口構成をみると中高年層のボリュームの大きさが改めてわかる（P1・図表1）。2010年時点の団塊シニアは近畿2府4県を合わせて113万人で全体の5.4%、団塊ジュニアは133万人で6.4%を占める。近年の住宅需要を支えてきた団塊ジュニアは現在40～43歳を迎えているが、向こう10年程は買い替えを中心に持家取得期が継続する。概ね持家取得期に該当する30～40歳代は565万人で全体の27.1%を占め、依然として大きな需要層を形成している。

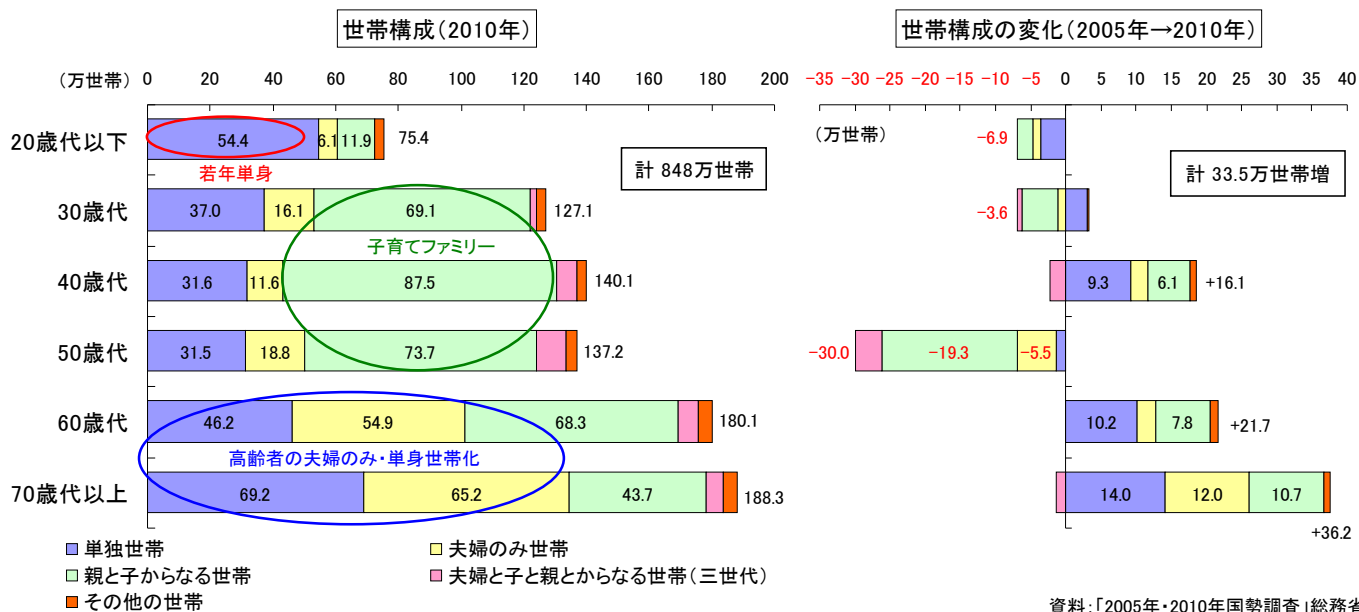
最も増加が目立つのは
60～70代

2010年の国勢調査に基づき00年からの10年間の人口変動をみると、増加が最も目立つのは団塊シニアや戦中・戦前生まれの60～79歳（14年時点で64～83歳）で235万人増加した（図表2）。次いで、32～42歳（14年時点で36～46歳）の63万増が突出して多く、

図表2 近畿2府4県別の年齢別人口の増減（2000年→2010年）



図表3 近畿2府4県別の年齢別人口の増減（2000年→2010年）



団塊ジュニアを含む一次取得層は増加している。ただ、31歳（14年時点で35歳）以下はほとんどの府県で減少しており、特に大阪府や兵庫県20歳前後は団塊ジュニア層の30歳代への移行に伴う穴埋めできていない。今後、域外からの人口の転入増がなければ、両府県の30歳代を中心とする一次取得層（特に新築需要）は大幅な減少を余儀なくされる。一方、団塊ジュニア層が移行していく40～50歳代は増加が見込まれ、既に持家を保有する世帯が買い替えに動く可能性がある。当該年齢層は新築に拘らない世帯も多く、中古市場の拡大を下支えする構造的要因になるものとみられる。

本来、住宅需要は世帯数に依拠するため世帯構成やその変化についてみておくと、近畿圏では既に世帯主年齢が60歳代や70歳以上の世帯数が50歳代以下を大幅に上回る。10年における近畿圏848万世帯のうち60歳代は21.2%、70歳以上は22.2%にのぼる（図表3）。その内訳は単独世帯や夫婦のみ世帯の比率が高く、双方合わせて60歳代は56.1%、70歳以上は71.4%を占める。子育てを終えた団塊ジュニアも夫婦のみや単身世帯化が進んでおり、現住宅の間取りの改修や住み替えの動きがより一層進むことが考えられる。

05年から10年の世帯構成の変化をみると、団塊ジュニアが60歳代に移行したことで50歳代の世帯数が大きく減少し、30歳代以下もファミリーを中心に減少傾向にある。一方、増加が目立つ60歳代や70歳以上の世帯は、双方とも単身世帯が増加している。団塊ジュニアよりさらに上の高齢者世帯も大幅に増加しており、当該世帯における住宅設備の改修や高齢者向け施設への転居、子世帯の独立に伴う現住宅の売却等への対応が必要となっている。

2. ライフステージ別の居住意向

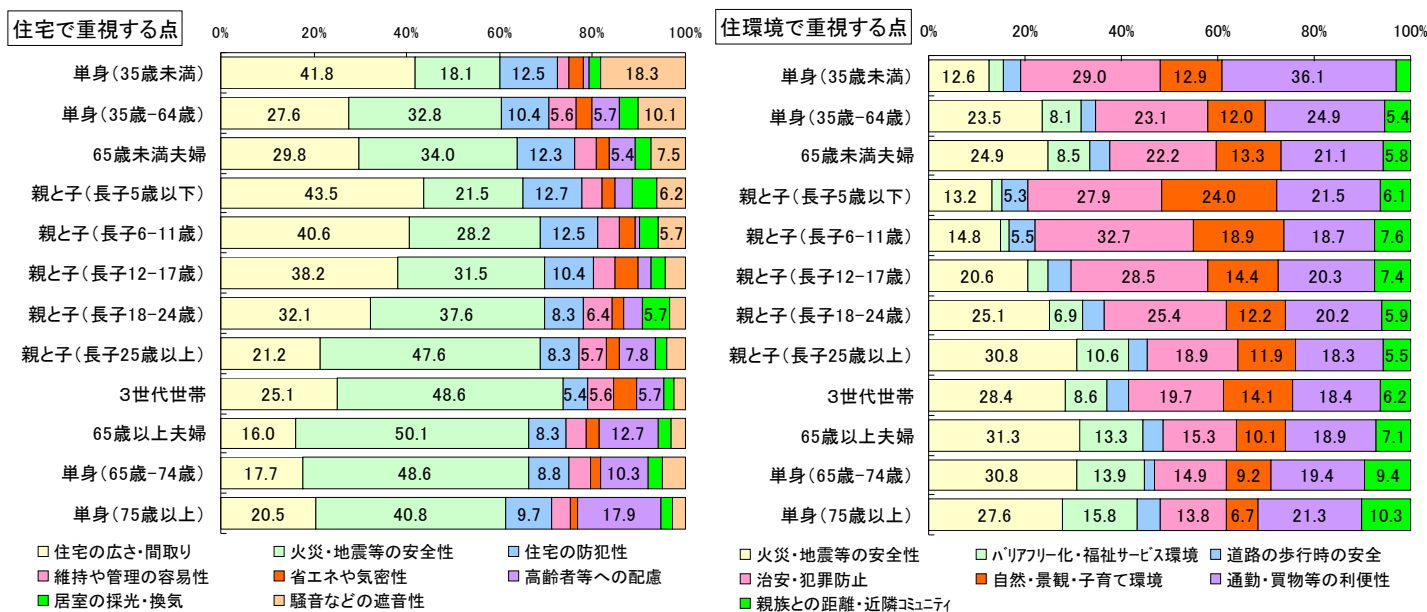
配慮すべき家族構成別の居住ニーズ

このように近畿圏でも団塊世代の「山」が動くことにより、住宅需要の質・量は大きく変化すると予想される。ライフステージの違いによる居住ニーズの変化も大きく、家族構成ごとの需要を的確に捉えることが求められている。

国土交通省が公表する住生活総合調査によると、家族構成の違いによる住宅・住環境で重視するポイントには差がみられる(図表4)。住宅では、若年単身世帯や子供が小さなファミリー世帯で「住宅の広さ・間取り」を重視する傾向が強く、子供の成長とともに「火災・地震等の安全性」が重視され、高齢の夫婦や単身世帯でも同様の傾向がみられる。高齢者世帯が「高齢者等への配慮」を重視するのは当然だが、「省エネ性能」や「防犯性」とともにその比率は必ずしも高くなく、第一義的に若年層は広さや間取り、中高年齢層は防災性を重視していることがわかる。

住環境については、若年単身で「通勤・買物等の利便性」が最も重視され、「治安・犯罪防止」がこれに次ぐ。年齢が上がるにつれて「火災・地震等の安全性」が重視され、ファミリー世帯や高齢者世帯でその傾向が強い。また、長子年齢が低いファミリー世帯では「治安・犯罪防止」や「自然・景観・子育て環境」の比率が高く、家族構成ごとのニーズの違いが改めて浮き彫りとなっている。

図表4 家族構成別の重視する住宅・住環境のポイント(最も重視するもの)



資料:「2008年住生活総合調査」国土交通省

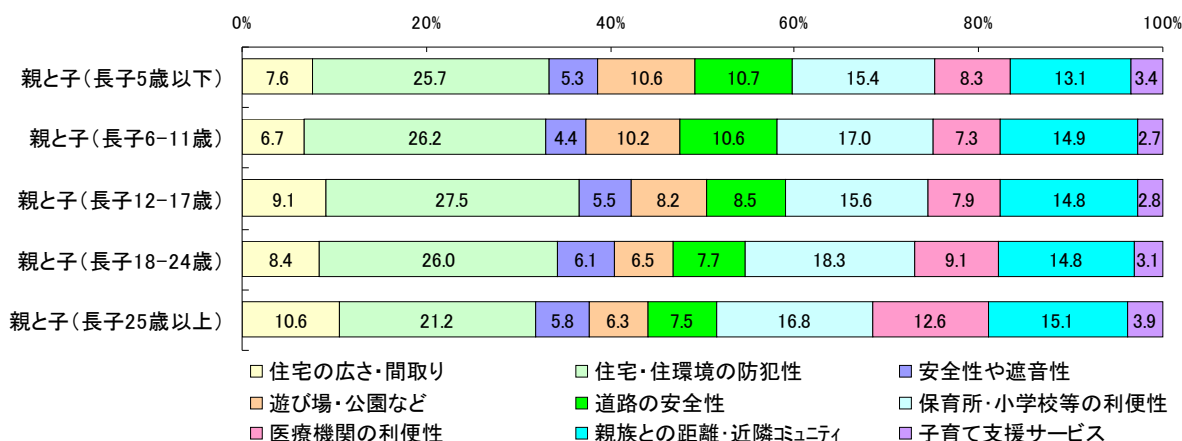
図表5 家族構成別の住宅に対する不満点（上位3位）

	1位	2位	3位
単身(35歳未満)	高齢者等への配慮 58.6%	外部からの騒音などに対する遮音性 56.6%	上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性 55.1%
単身(35歳～64歳)	高齢者等への配慮 58.3%	冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応 52.8%	外部からの騒音などに対する遮音性 52.3%
65歳未満の夫婦	高齢者等への配慮 60.3%	冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応 52.0%	地震・台風時の住宅の安全性 47.1%
親と子(長子5歳以下)	冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応 53.2%	高齢者等への配慮 50.5%	収納の多さ、使いやすさ 48.8%
親と子(長子6～11歳)	冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応 53.3%	高齢者等への配慮 51.0%	収納の多さ、使いやすさ 50.9%
親と子(長子12～17歳)	冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応 57.2%	高齢者等への配慮 56.4%	収納の多さ、使いやすさ 52.8%
親と子(長子18～24歳)	高齢者等への配慮 61.9%	冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応 54.2%	収納の多さ、使いやすさ 54.2%
親と子(長子25歳以上)	高齢者等への配慮 62.5%	冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応 53.9%	地震・台風時の住宅の安全性 53.9%
3世代世帯	高齢者等への配慮 60.2%	冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応 59.1%	地震・台風時の住宅の安全性 52.3%
65歳以上の夫婦	高齢者等への配慮 59.3%	地震・台風時の住宅の安全性 54.0%	冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応 48.6%
単身(65歳～74歳)	高齢者等への配慮 57.8%	地震・台風時の住宅の安全性 57.0%	住宅の断熱性や気密性 49.4%
単身(75歳以上)	地震・台風時の住宅の安全性 50.2%	高齢者等への配慮 48.5%	住宅のいたみの少なさ 42.2%

資料:「2008年住生活総合調査」国土交通省

一方、住宅に対する不満点をみると、単身世帯や夫婦のみ世帯を中心に「高齢者等への配慮」への不満が高く、室内外のバリアフリー化や安否確認等への配慮が求められている（図表5）。65歳以上の夫婦のみや単身世帯では「地震等の安全性」に対する不満も強く、耐震性が重視されている。長子17歳以下までのファミリー世帯は「省エネルギー対応」への不満が強く、光熱費の負担軽減を求めている。このように、不満点として具体的に挙げているのは、住宅の基本性能である耐震・省エネ・バリアフリー化であり、こうした問題への対応における潜在需要は大きいことがわかる。

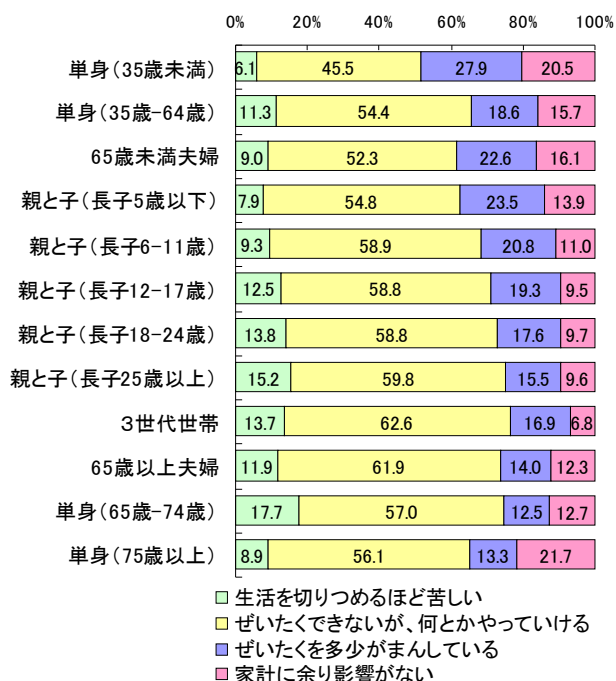
図表6 子育てにおいて重要な要素



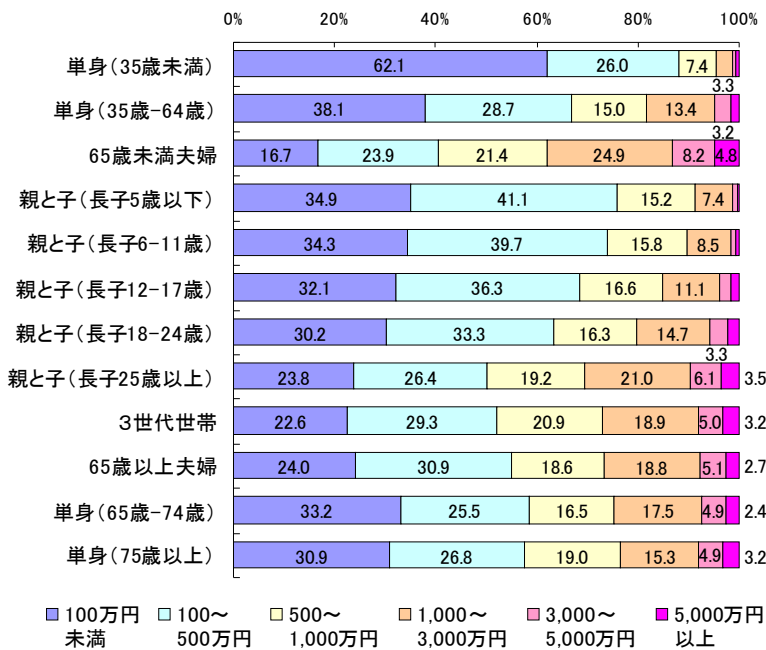
資料:「2008年住生活総合調査」国土交通省

図表7 住居費に関する状況

■住居費負担に対する評価



■貯蓄残高



資料:「2008年住生活総合調査」国土交通省

また、子育てに重要な要素としては「住宅・住環境の防犯性」が最も多く挙げられており、「保育所・小学校等の利便性」「親族との距離・近隣コミュニティ」がこれに次いでいる。長子年齢が上がると「医療機関の利便性」の比率が高くなることも特徴となっている(図表6)。

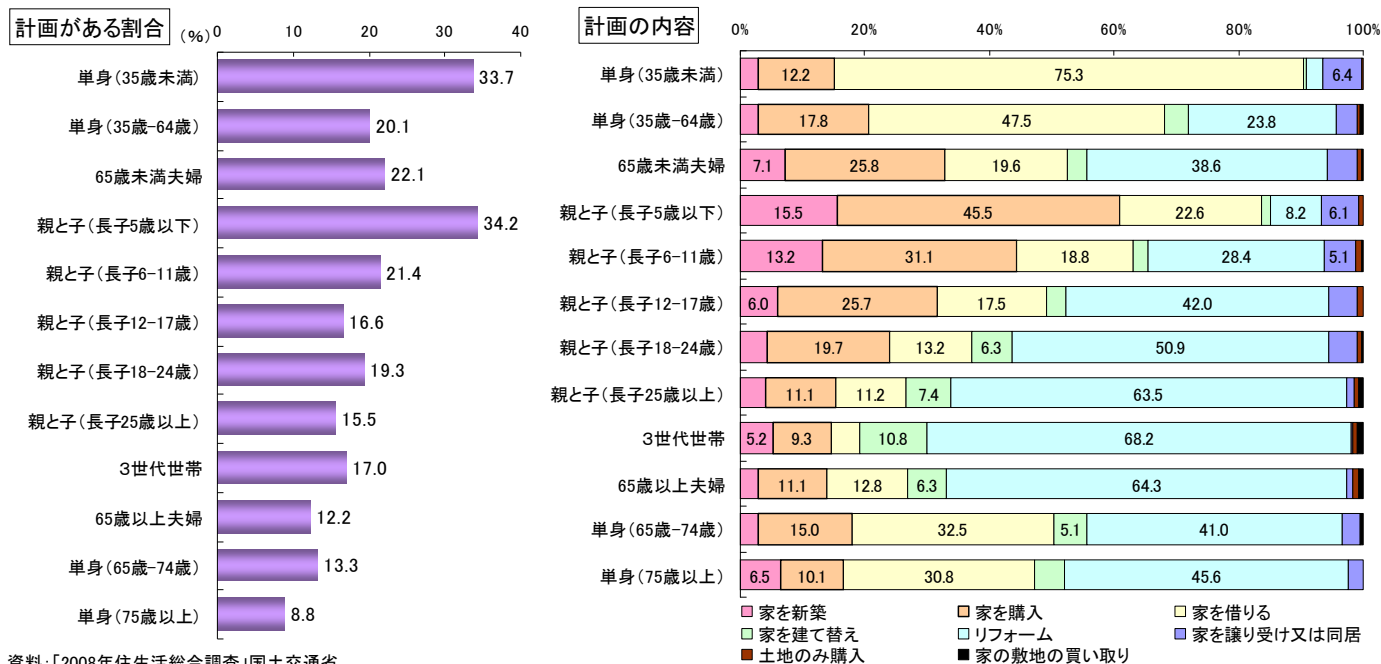
ファミリー世帯では光熱費の負担軽減を求める傾向が強かったが、住居費全般で見ると子供の成長とともに負担感が増し、3世代世帯や高齢夫婦・単身世帯でも「生活を切り詰めるほど苦しい」「ぜいたくできない」との指摘は多い(図表7)。ちなみに貯蓄残高は、長子年齢が高いファミリー世帯や3世代世帯が相対的に大きいですが、生活費等の増加によって住居費に対する負担感は大きくなるとみられる。

3. 今後の住み替え・改善意向

住み替え・改善意向は
若年単身等で3割超

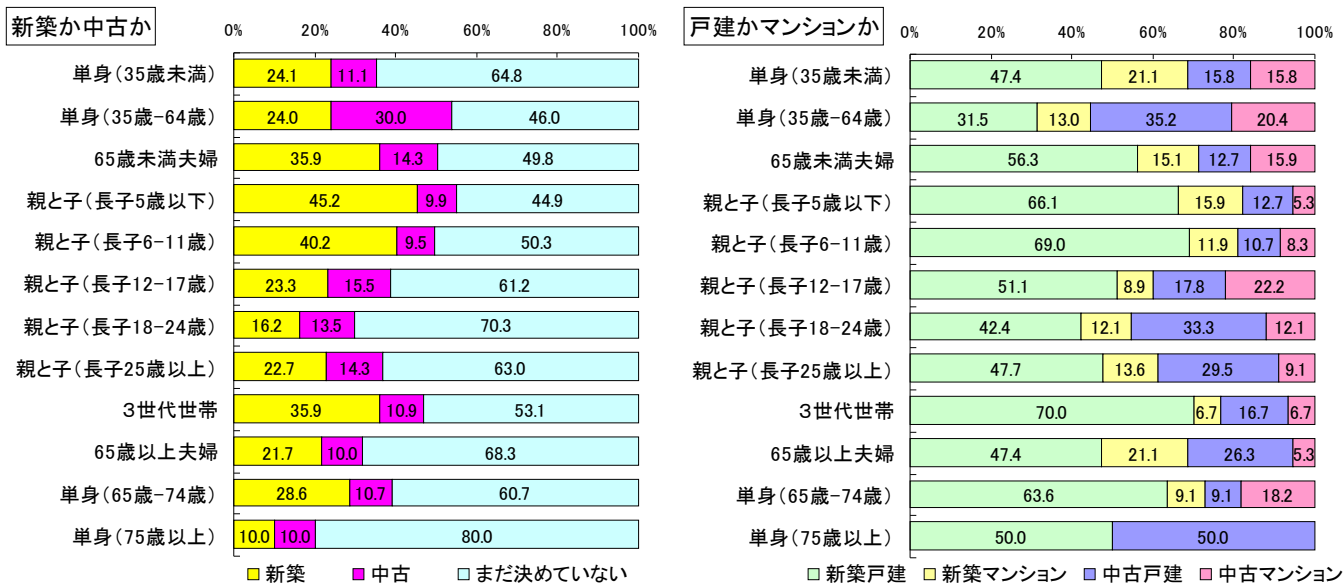
以上のような住まいの問題点を改善する上で、住み替えやリフォームを具体的に計画している割合はどの程度あるのだろうか。向こう5年程度で現住宅の住み替え・改善計画を持つ世帯は、35歳未満の単身や長子5歳以下のファミリー世帯で3割を超え、65歳未満の夫婦や長子6~11歳のファミリー、35~64歳の単身世帯が2割超でこれに続く。高齢者ほど改善計画を持つ比率は低下し、65歳以上の単身・

図表8 住宅の住み替え・改善計画の有無・内容（今後5年程度）



夫婦世帯では1割前後にとどまる(図表8)。計画の内容をみると、35歳未満の単身では家の賃借が75.3%を占めるが、長子5歳以下の世帯では61.0%、長子6~11歳の世帯では44.3%が家の新築や購入を計画しており、小学生までの子を持つファミリー世帯の持家取得意識が高い。一方、子供の成長に伴いリフォームの意向が高まり、計画している比率は長子18歳以上で半数を超え、3世代世帯や65歳以上の夫婦では6割以上にのぼる。ただ、65歳以上の単身世帯になると

図表9 購入計画がある場合の対象住宅（今後5年程度）



新築戸建志向が強い
ファミリー世帯

賃借が3割以上に増え、高齢単身世帯における賃貸住宅の潜在需要は大きいと言える。

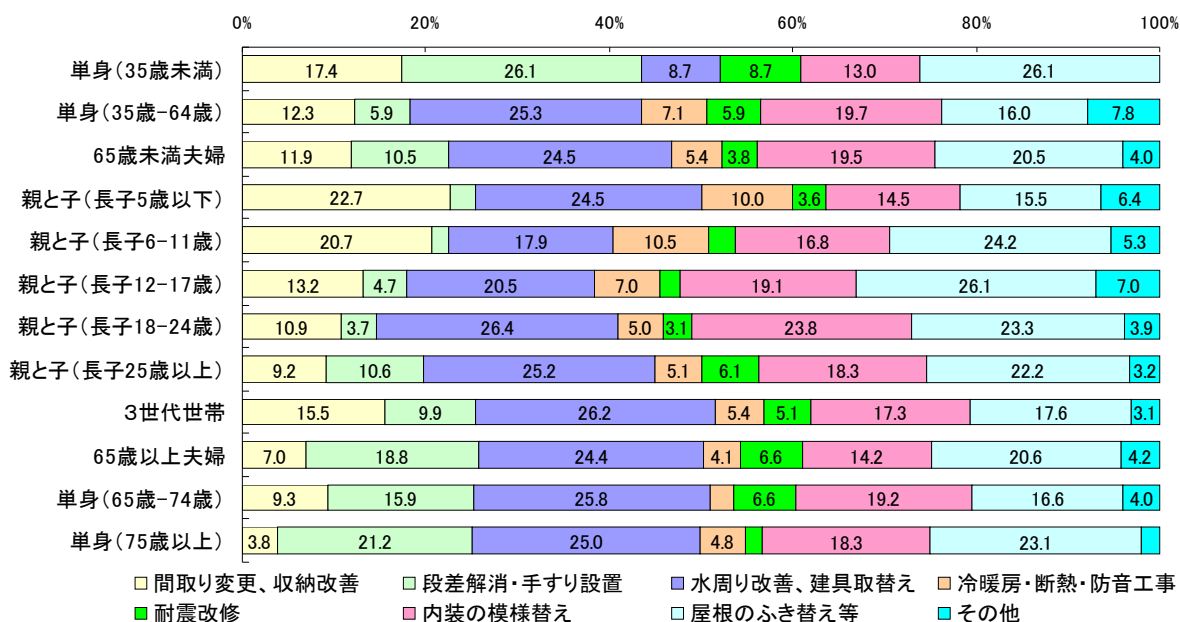
購入計画を持つ世帯に対象住宅が新築か中古かを聞いたところ、「まだ決めていない」が多数を占めるものの、長子11歳以下の世帯では「新築」と答えている比率が高く4割以上を占める(図表9)。求める住戸規模が大きい3世代世帯やDINKSを含む65歳未満夫婦世帯も新築志向が強いが、35~64歳の単身世帯では「中古」と答えた比率も高い。その対象は「中古戸建」が最も高く「新築戸建」「中古マンション」「新築マンション」の順となっている。一方、長子11歳以下のファミリー世帯では新築戸建が7割弱を占め、多くが新築戸建志向であることがわかる。

リフォームを計画している世帯では、「水周りの改善、建具取替え」や「内装の模様替え」「屋根のふき替え」が多くを占めるが、長子11歳以下のファミリーでは「間取りの変更」、65歳以上夫婦や単身世帯では「段差解消・手すり設置」の比率が高く、家族構成によって改修に求める部位の違いが現れている(図表10)。

年齢で変化する
改善計画の目的

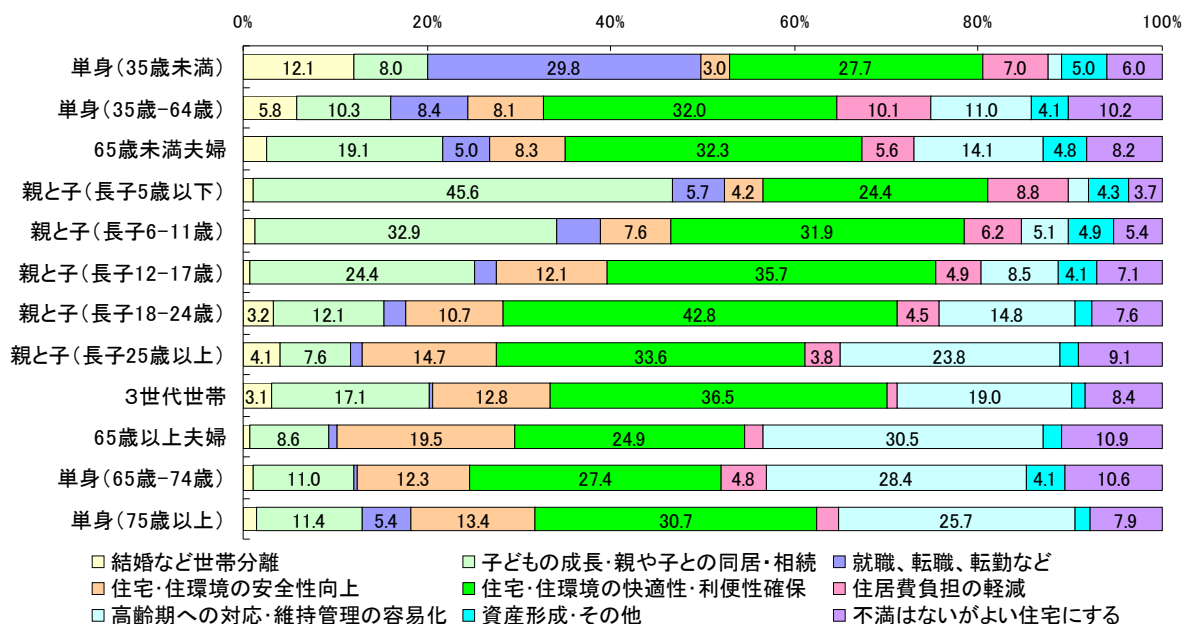
住み替え・改善計画の目的としては、35歳未満の単身世帯で「就職、転職、転勤など」が最も多いが、35歳以上単身や65歳未満夫婦、長子12歳以上のファミリーなどでは「住宅・住環境の快適性・利便性確保」を求める比率が高くなる。長子11歳以下のファミリーでは

図表10 リフォーム計画の内容(今後5年程度)



資料:「2008年住生活総合調査」国土交通省

図表 11 住み替え・改善計画の目的

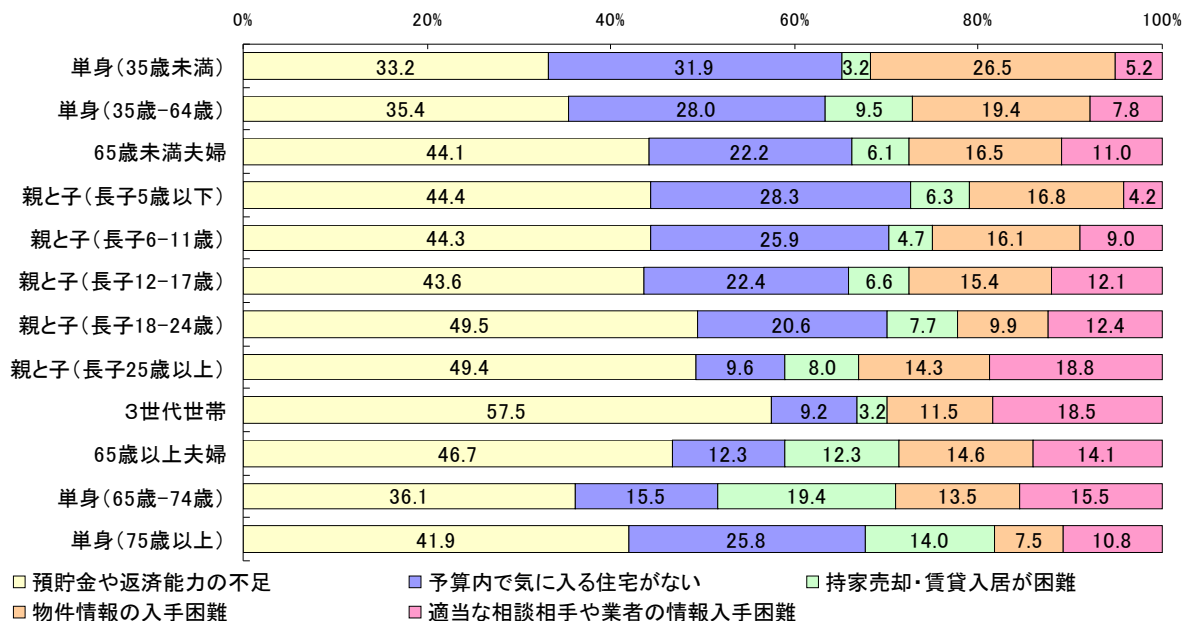


資料:「2008年住生活総合調査」国土交通省

「子どもの成長・親や子との同居・相続」最多となり、65歳以上夫婦・単身世帯では「高齢期への対応・維持管理の容易化」が最も多くなるなど、改善計画の目的についても家族構成による明確な差がみられる(図表 11)。

住み替えや改善が困難な理由としては、各ライフステージとも「預貯金や返済能力の不足」が最多となっており、住み替えやリフォーム

図表 12 住み替え・改善が困難な理由



資料:「2008年住生活総合調査」国土交通省

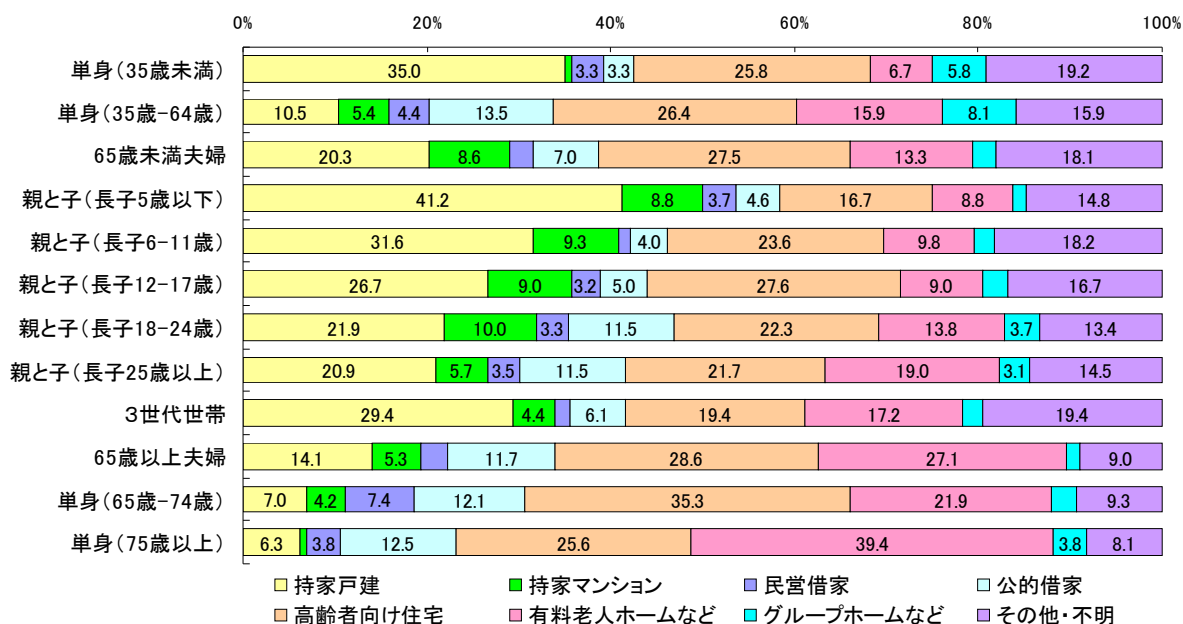
高齢期の住み替え先は
年齢とともに現実的に

において経済的な問題が先に立つことには変わりない。特に、大きな住戸規模を求める長子18歳以上の世帯や3世代世帯などではその傾向が強く、「適当な相談相手や業者の情報入手困難」を指摘する比率も高いことから、こうした世帯に対しては適切な価格と住宅仕様のバランスを踏まえた提案が効果的とみられる。一方、「予算内で気に入る住宅がない」とする回答は65歳未満の単身や夫婦のみ世帯、子供が小さいファミリー世帯で高く、若い世帯では予算制約のほか住宅に対する好みの多様化などが影響しているとみられる。「物件情報の入手困難」は若年単身に多く、一般的なネット上での情報開示だけでなく顧客への多面的なアプローチについて改善の余地が大きいと考えられる(図表12)。

高齢期における住み替え希望先では、若年期や子育て期と実際に高齢期を迎えた世帯では、考え方に違いがみられる。各世代とも「高齢者向け住宅」に対する希望は2~3割程度存在するが、35歳未満の単身世帯やファミリー世帯では「持家戸建」を希望する比率が2~4割と高い。一方、65歳以上の夫婦・単身世帯では「有料老人ホーム」が多くなり、介護や介助に対する将来的な不安を抱えると現実的な対応を求めるようになる(図表13)。

以上のように、ライフステージごとに多彩なアプローチを必要とすることが改めてわかるが、中古住宅市場に関しても予算に応じた住まい方やライフスタイルの提案のほか、耐震・省エネ・バリアフリー化

図表13 高齢期における住み替え希望先



資料:「2008年住生活総合調査」国土交通省

など住宅の基本性能に対するニーズへの対応も含めて、潜在需要をいかに掘り起こすかが重要なカギとなる。

基本的には年齢が上がるほど、現在の住まいをリフォームしながら住み続ける意向は強いが、郊外の一戸建を「あがり」とする従来の価値観だけでなく、様々な住み替えの処方箋を示すことが重要となる。冒頭で触れたように、近畿圏の人口・世帯構成は大きく変化しており、既存の業務形態では需要の先細りは避けられない。今後は従来からの仲介や賃貸管理業務などに加えて、リフォームや適切な維持管理の提案を通して顧客の潜在的なニーズを捉えながら、持家の賃貸化や利便性・居住性の高い住宅への買い替え、生活支援機能のあるシニア住宅への転居など、様々なライフステージの変化に対応できるビジネスモデルを確立していくことが喫緊の課題であると言えよう。

特集 中古物件の売れ筋 最新動向

2013 年のアベノミクス以降、物件価格が反転上昇しつつあるなかで、こういった物件が市場シェアを伸ばしているのか、価格や面積、築年、住戸規模、建物階層など様々な属性別に時系列の変化を捉えることで、近畿圏市場における直近の売れ筋を追う。

1. 基本属性別の成約件数構成

- 価格帯別の成約件数シェアをみると、中古マンションでは高額物件のシェアが拡大する一方、中古戸建は依然として低価格帯の物件を求める傾向がみられる（図表1）。
- 成約価格の上昇は住戸規模の拡大も背景にあり、マンションでは専有 80 m²台、戸建では土地・建物とも 100 m²以上の取引シェアが拡大している。
- 間取り別では少世帯化などを背景にマンションで 2 部屋以下、戸建は 3 部屋以下など、部屋数の少ない物件の取引が拡大。また、価格水準の高いエリアを中心に経年物件の取引が増えており 3001 築 31 年以上はマンションで 23%、戸建で 30%を占めた。駅徒歩条件では、中古マンションで徒歩 10 分以内の取引が拡大しており、市場の平均価格が上昇する一因となっている。

2. 築年別の成約価格の影響

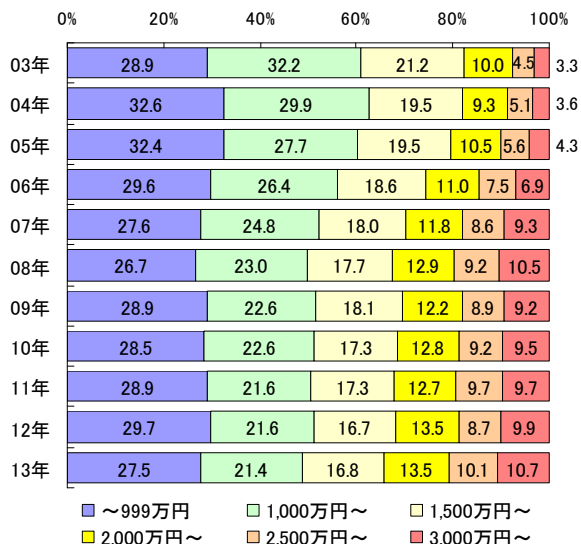
- 築浅から経年物件まで成約価格は概ね上昇しており、新築時価格と中古価格の差が縮小。各築年帯の想定売却損は縮小しており、バブル崩壊に伴う資産デフレの影響は収束しつつある。

3. 中古マンションの階層別成約動向

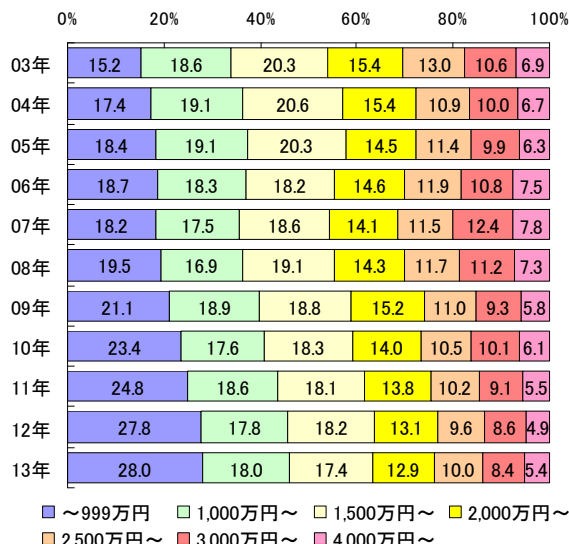
- 地上 20 階以上の超高層マンションの取引比率は大阪市や神戸市などで拡大。最も高い大阪市のシェアは建物階ベースで 13%、所在階ベースでも 6%まで拡大し、成約価格も上昇傾向にある。
- 30 階以上のマンションでは築 5 年以下の取引シェアが低下する一方、築 6~10 年の比率が拡大。20~29 階でも 6 割以上が築 10 年以下と価格水準の高い築浅物件が主流。19 階以下は築 31 年以上のシェアが拡大し安価な物件を選好する傾向は続くが、経年物件の成約価格は上昇している。

図表 1 価格帯別の中古成約件数シェア（近畿圏）

■ 中古マンション



■ 中古戸建住宅



1. 基本属性別の成約件数構成

中古マンション取引は
高価格帯にシフト

価格上昇の背景には
住戸規模の拡大も

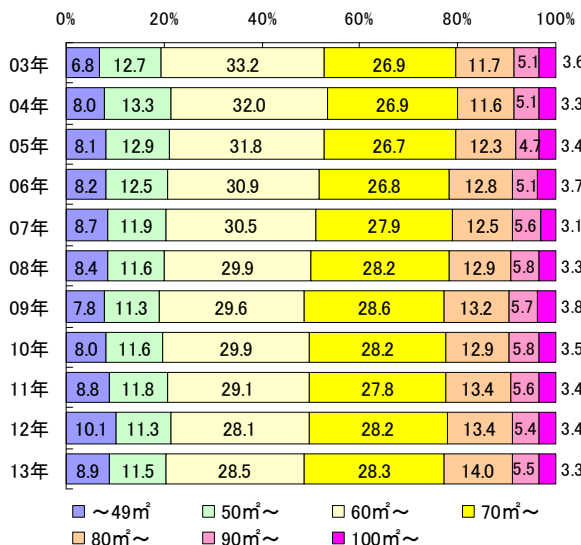
近畿圏の中古住宅価格は、マンション・戸建住宅とも2013年から上昇に転じている。長らく弱含みの傾向にあった中古住宅市場はようやくデフレ基調から脱しつつあるが、それに伴って取引される物件の売れ筋にも変化が現れ始めている。

13年における価格帯別の成約件数のシェアをみると、中古マンションでは1,000万円未満の比率が27.5%を占め、1,000～1,500万円未満と合わせると48.9%となった。1,500万円未満の低価格帯が5割を下回ったのは08年以来だが、一方で2,500万円以上のシェアは20.8%と前年比で2.2ポイント拡大し、高額物件の取引が増加した。これに対して、中古戸建住宅は1,500万円未満のシェアが46.0%と前年比で0.4ポイント拡大しており、依然として低価格帯の物件比率が高まっている（P1・図表1）。

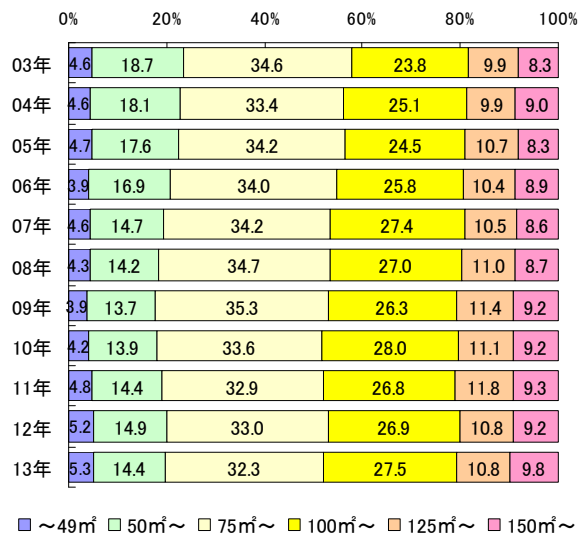
住宅規模の内訳をみると、中古マンションでは主要なボリュームゾーンである専有面積50～100㎡未満のシェアが拡大しているが、特に60㎡台と80㎡台の伸びが目立つ。とりわけ80㎡台は前年比で0.6ポイント増加し、実数ベースでも15.4%の大幅増となった。相対的に住戸規模が大きく平均価格が高い物件が市場で存在感を高めている。中古戸建の建物面積も100㎡以上のシェアは13年に48.1%を占め、前年比で1.2ポイント拡大した。従来から市場のシェアが最も高い75～100㎡未満は0.7ポイント低下し、住戸規模の大きな物件に需要がシフトしている様子がうかがえる（図表2）。

図表2 住宅規模別の中古成約件数シェア I（近畿圏）

■中古マンションの専有面積

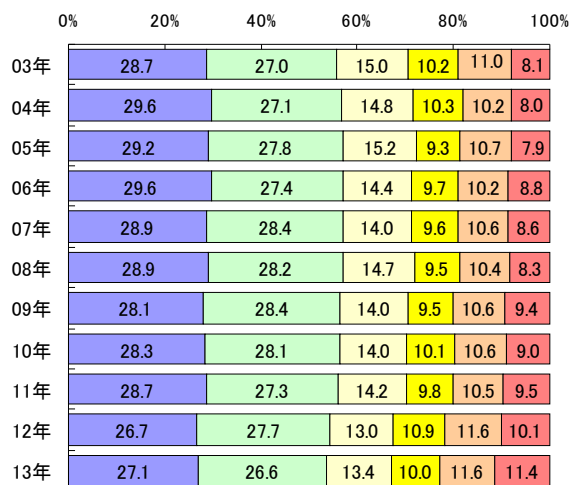


■中古戸建住宅の建物面積



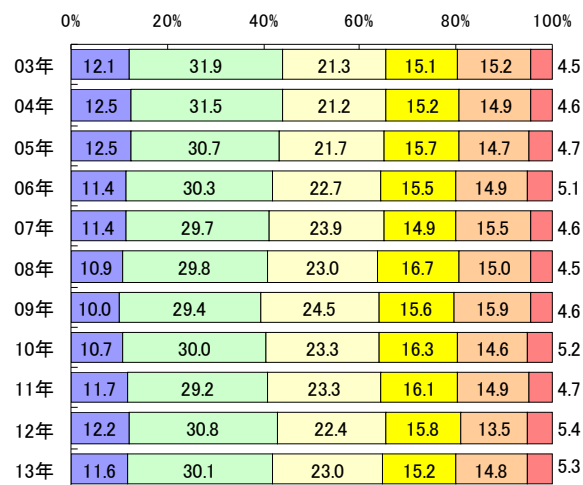
図表3 住宅規模別の中古成約件数シェアⅡ（近畿圏）

■中古マンションの棟総戸数



■ ~49戸 ■ 50戸~ □ 100戸~ ■ 150戸~ ■ 200戸~ ■ 300戸~

■中古戸建住宅の土地面積



■ ~49㎡ ■ 50㎡~ □ 100㎡~ ■ 150㎡~ ■ 200㎡~ ■ 300㎡~

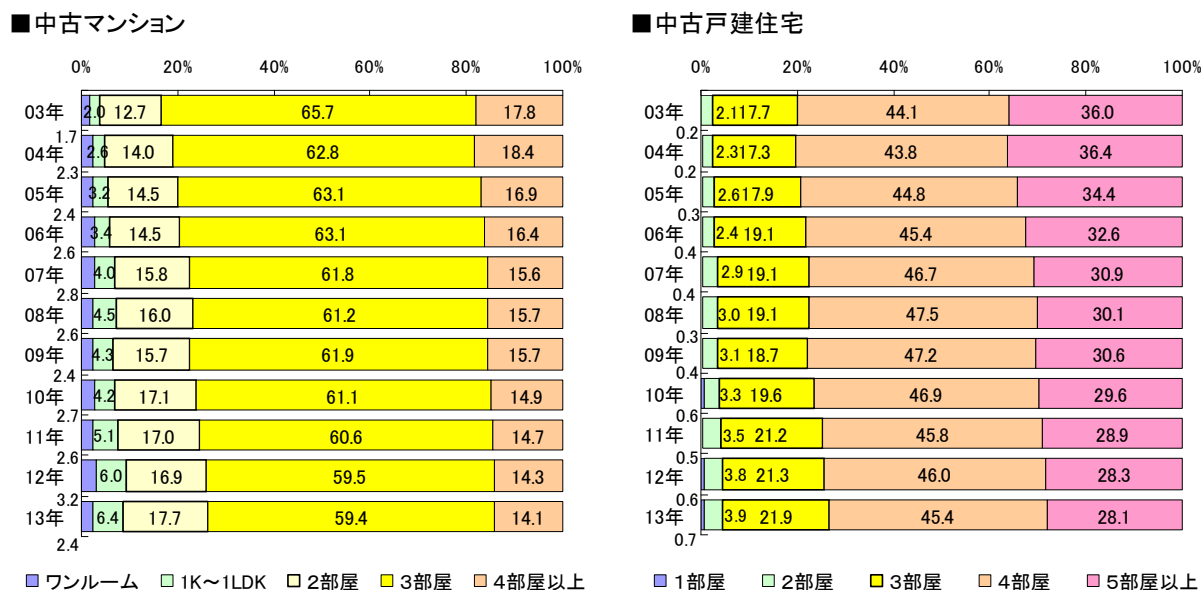
取引物件の部屋数は減少傾向に

中古マンションの棟総戸数別のシェアをみると、中心的なボリュームゾーンである100戸未満は13年に53.7%となり、直近10年間で最も高かった07年に比べて3.6ポイント低下し、取引物件の住棟規模は拡大している。これまで供給が拡大してきたタワーマンションや工場跡地等の大規模開発マンションが中古物件として流通するケースも増えており、比較的価格が安定しているこれらの物件が売れ筋になりつつある（図表3）。

中古戸建の戸当たり土地面積は、100㎡未満の比率が13年は41.7%と12年比で1.3ポイント低下する一方、100~150㎡未満や200㎡台の物件がシェアを伸ばし、敷地にゆとりある物件が選好される傾向にある。13年の中古戸建市場は、相対的に住戸規模が大きい神戸市の郊外や滋賀県などで取引が増加しており、こうした動きも背景にあるものとみられる。

ただ、間取り別にみると中古マンション・戸建とも取扱物件の部屋数は減少している。中古マンションは主流の3部屋タイプが依然として6割弱を占めるが、その比率は次第に低下しており、1K~1LDKや2部屋タイプが03年の14.7%から13年は24.1%まで拡大。中古戸建も4部屋以上の比率が13年は73.5%と大多数を占めるものの、03年の80.1%から6.6ポイント低下し、3部屋以下の比率が拡大している（図表4）。前述のように中古マンション・戸建とも戸当たりの住戸規模は拡大傾向にあるが部屋数は縮小しており、少世帯化や1部屋当たりのゆとりを求める志向が強まっていることが背景にあるとみられる。

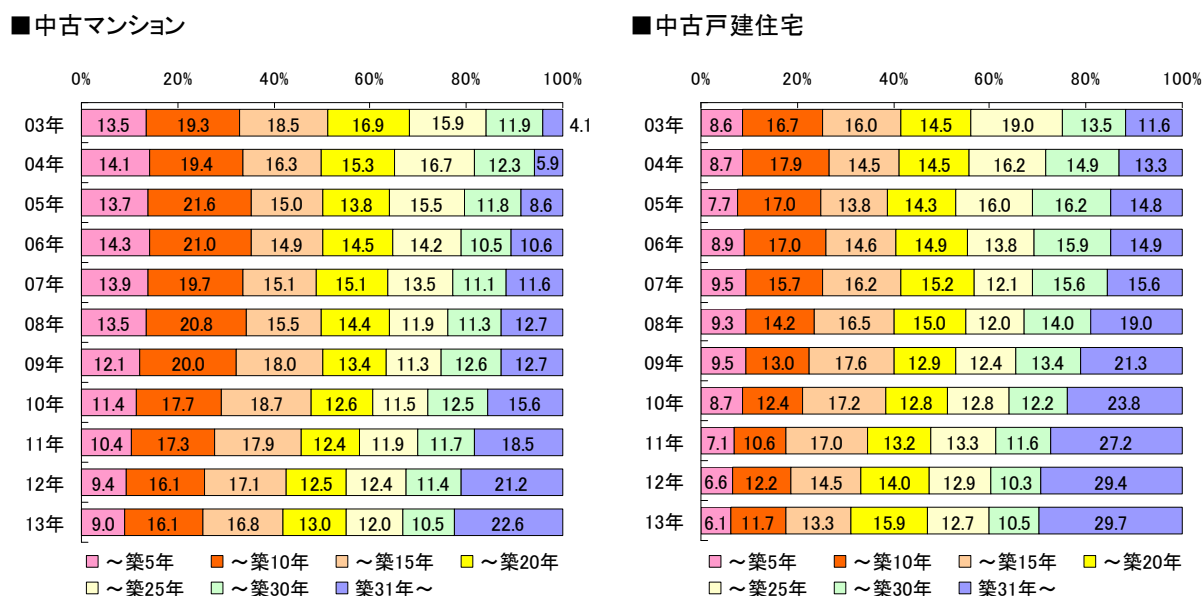
図表4 間取り別の中古住宅件数シェア（近畿圏）



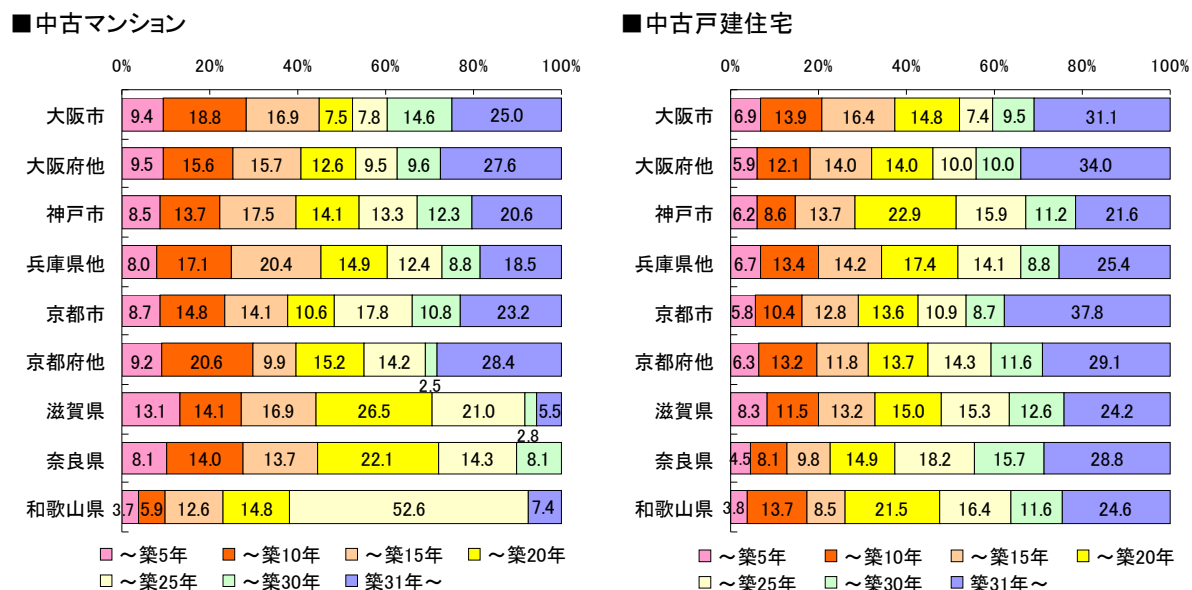
経年物件のシェアは
引き続き拡大

市場の平均価格は取引物件の築年数によっても大きく変化するが、築年帯別の売れ筋の変化を捉えると、中古マンションでは築31年以上のシェアが03年の4.1%から13年は22.6%まで拡大した。築16～20年の物件も13年は13.0%と、前年比で0.5ポイント拡大している。中古戸建も築31年以上の物件は13年時点で29.7%を占め、03年の11.6%から18.1ポイントも大幅に拡大した（図表5）。経年物件の取引は増加しているが、市場全体の平均価格は上昇しつつあり、後述するように相対的に安価な経年物件も含めて、各築年帯で成約価格が上昇に転じたことが背景にあるとみられる。

図表5 築年帯別の成約件数シェア（近畿圏）



図表6 府県地域別の築年帯別成約件数シェア（2013年）



価格水準の高いエリア
で高い経年シェア

13年時点の府県地域別の築年帯構成をみると、中古マンションでは大阪市や大阪府他、京都府他などで築31年以上の経年物件のシェアが高い。大阪市や大阪府他では成約件数の増加が続いており、価格水準が高い当該エリアの取引が伸びたことが全体の価格上昇につながっている。中古戸建も物件価格が高い京都市や大阪府他、大阪市で経年物件の比率が高く、当該エリアにおける取引の拡大が市場全体の平均価格を押し上げたとみられる（図表6）。

図表7 駅徒歩条件別の中古住宅件数シェア（近畿圏）



住環境からみた駅徒歩条件別では、特に中古マンションで駅に近い物件のシェア拡大が目立つ。徒歩5分以下の比率は03年の30.9%から13年は36.2%と5.3ポイント拡大し、徒歩10分以下は68.4%と全体の7割近くを占めた。平均価格の上昇が顕著な中古マンション市場では、こうした駅に近い物件の取引が増加したことも一因とみられる。一方、中古戸建の駅徒歩条件別のシェアは大きな変化がなく、相対的に鉄道網が発達している大阪府内の取引が一進一退を続けたことなどから、価格の回復はやや遅れる動きにつながった(図表7)。

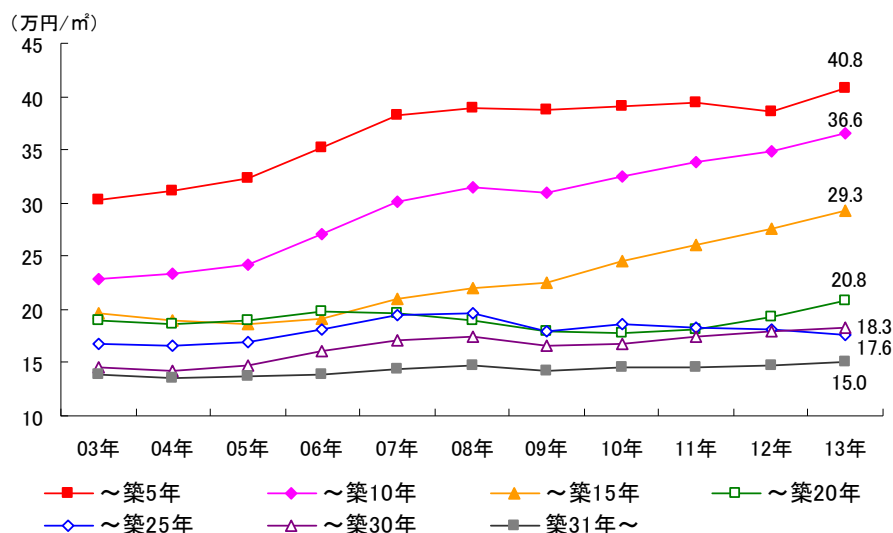
2. 築年別の成約価格の影響

新築時価格と中古価格の差は縮小

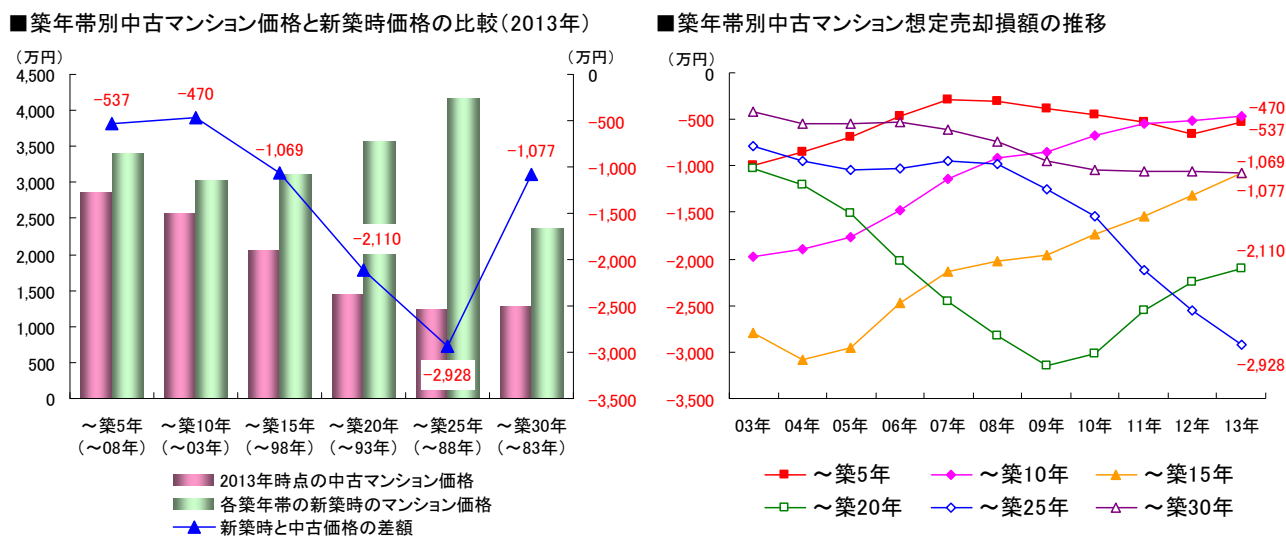
13年における築年帯別の成約㎡単価をみると、築21～25年を除く各築年で上昇している。築5年以下は前年比プラス5.7%、築6～10年は同5.0%、築11～15年は同6.0%、築16～20年は同7.5%、築26～30年は同2.2%、築31年は同1.5%と、築浅物件から経年物件まで概ね上昇基調にあり、特にここ数年は築15年以下の価格の上昇が目立っている(図表8)。

こうした動きにより各築年帯における新築時の購入価格と中古成約価格の差は縮小し、売却時に想定される損失額は減少している。70㎡で換算し13年の中古マンションの築年帯別成約価格と新築時の発売価格を比較すると、築10年以内の想定差損は500万円前後にとどまるが、築11～15年はマイナス1,069万円、築16～20年は同2,110万円となる。バブル期をはさむ築21～25年は新築時価格が4,162万円に対し、中古成約価格は1,234万円とその差は2,928万円に及ぶ。

図表8 中古マンションの築年帯別㎡単価の推移



図表9 中古マンションの新築時価格と中古価格の比較（近畿圏／70㎡換算ベース）



一方、築 26～30 年は新築時の価格が低いため、その差は 1,077 万円にとどまる（図表 9）。

このように築 25 年までは価格差が拡大するが、時系列でみると築 5 年までの物件は 05 年以降 600 万円台以内の水準に収まっている。築 6～10 年も 03 年以降は差損が減少し、11 年からは築 5 年以下と同様の水準にある。築 11～15 年の差損も 05 年以降減少しており、いずれも 90 年代の新築時価格の下落と 00 年以降の中古価格の安定化によって、想定される売却損は縮小傾向にある。

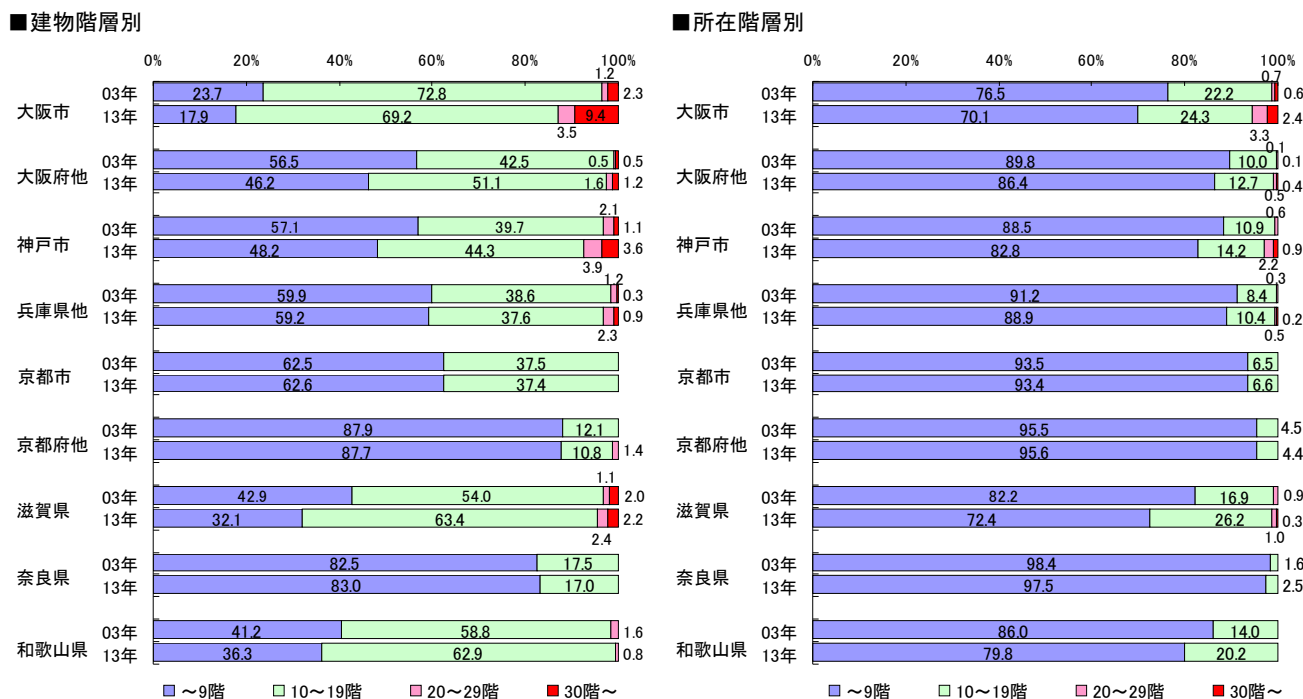
築 15 年までの比較的築浅の物件は一次取得からの売却適齢期にあり、市場での人気も高いことから売却損の縮小とともに取引されやすい状況にある。シェアが拡大する経年物件も相対的な売却損は小さく、今後の経年減価も抑えられることから売却が容易な環境にある。売却損が大きい築 15～25 年の物件も新築時に購入した売主からの転々流通が進み、現在は想定ほどのキャピタルロスを抱えずに売却されるケースも多いとみられる。このように 90 年代のバブル崩壊に伴う資産デフレの影響は収束しつつあり、円滑な売却による中古住宅の流通拡大が期待できるようになっている。

3. 中古マンションの階層別成約動向

大阪市・神戸市などで
超高層物件拡大

2000 年代以降、近畿圏でも活発な供給が行われている超高層マンションだが、中古マンション市場でも超高層物件の取引が拡大している（図表 10）。エリア別の建物階層別シェアをみると大阪市内の取引が目立ち、20 階以上の物件は 03 年の 3.5%から 13 年は 12.9%に拡大している。神戸市も 7.5%に上昇したほか、滋賀県が 4.6%、阪神間

図表 10 府県地域別中古マンションの階層別成約件数シェア



を中心とする兵庫県他も 3.2%を占めた。最も比率が高い大阪市は 1割強であり、依然として中低層のマンションが大多数を占めるが、大阪市や大阪府他、神戸市、滋賀県では 10 階以上の中高層物件が過半数に達しており、取引物件の高層化は着実に進んでいる。物件の所在階ベースでは 20 階以上の高層階は少ないものの、13 年は大阪市で 5.7%、神戸市が 3.1%、滋賀県が 1.3%、兵庫県他が 0.7%を占めている。特に、大阪市や滋賀県では 10 階以上の中高層階における物件の取引シェアが高く、人気を集める傾向にある。

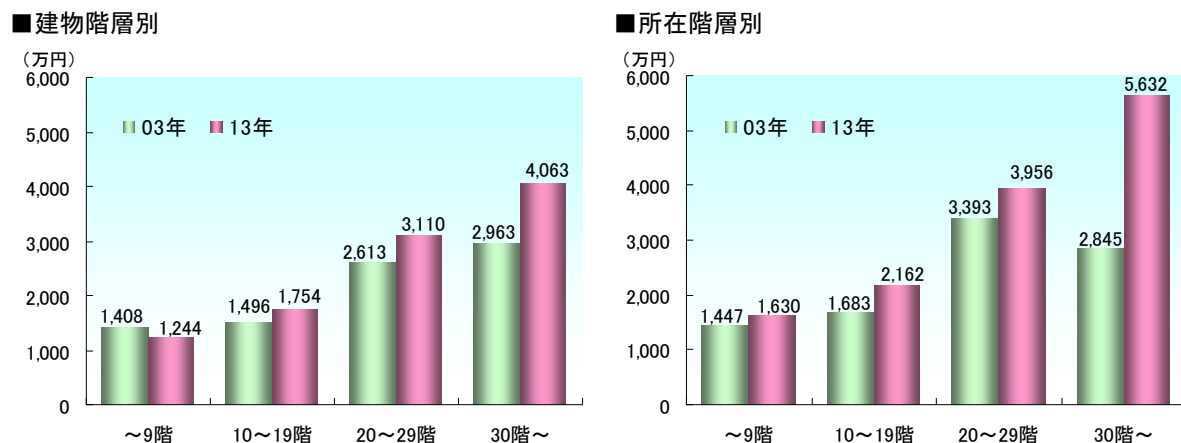
超高層階の成約価格は上昇

超高層物件の高いシェアを持つ大阪市について階層別の成約価格をみると、所在階 30 階以上の物件の平均価格は 03 年の 2,845 万円から 13 年は 5,632 万円まで大幅に上昇し、20~29 階も 3,393 万円から 3,956 万円に上昇している。これは近年供給されている価格水準の高い築浅物件が取引対象となったことが主な要因とみられるが、9 階以下の上昇率が小幅にとどまる中で対照的な動きを示している。やはり、眺望や設備水準の高さなどを売り物にする超高層物件に対する人気の高さがうかがえる (図表 11)。

30階以上の物件の77%は築10年以下

近畿圏における取引物件の建物階層別に築年構成の変化をみると、30 階以上では築 5 年以下が最も多いが、そのシェアは 09 年の 57.1%から 13 年は 41.8%まで低下している。代わって拡大しているのが築

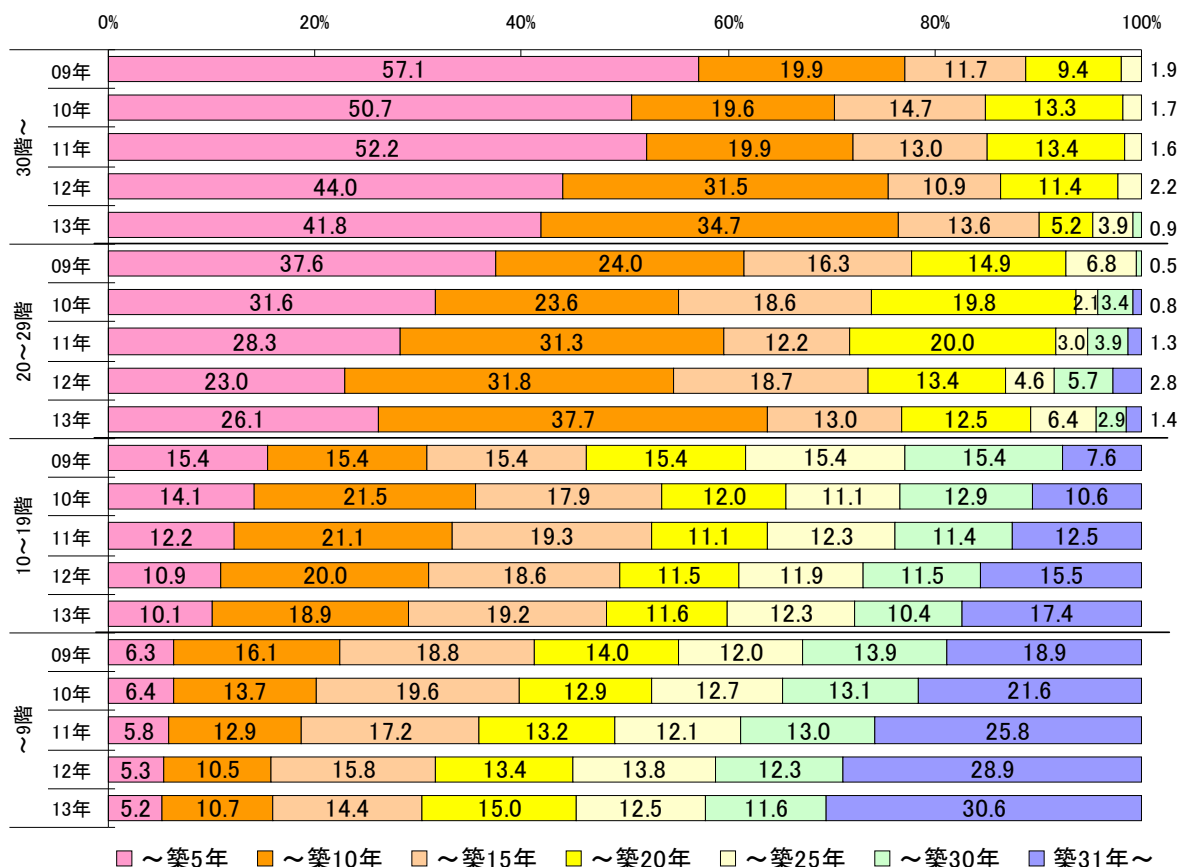
図表 11 大阪市の中古マンション階層別成約価格



6～10年の物件で、13年は34.7%を占めた。これはリーマンショック以降のマンション供給の減少により流通の母体となる築5年以下のストックが少なくなったためとみられるが、過去5年間では築10年以下の物件が一貫して70%台を占め、超高層マンションの主流となっている(図表12)。

20～29階も築10年以下の物件のシェアは大きく変化しておらず、

図表 12 中古マンションの建物階層別築年帯別シェア(近畿圏)



09年は61.6%、13年は63.8%を占め、価格水準の高い築浅物件が取引の中心となっている。一方、19階以下の中古マンションでは築31年以上の経年物件の取引が拡大しており、13年時点で10～19階が17.4%、9階以下が30.6%を占めるに至っている。

年数の経過とともに古いマンションストックが増加するのは当然だが、築31年以上の取引はそれを上回るスピードで拡大しており、中低層マンションでは相対的に安価な経年物件を選好する傾向が続いている。ただ、前述のようにバブル期をはさむ築21～25年を除くと各築年帯の成約価格は上昇している。今後は、相対的に安価な経年物件も、リモデル等により一定の住宅性能を備えた物件が適切に評価されることが望まれる。値崩れを起こすことなく、安定的な価格が形成される中古住宅市場に変化していくことを期待したい。

市況トレンド 2013年10~12月期の近畿圏市場

2013年10~12月期の近畿圏市場は、中古マンション・戸建住宅とも成約件数・価格が大幅に伸びた。売り出しを上回る成約の伸びから中古マンションを中心に需給タイトな状況が続いており、消費増税や建築費上昇の動きに対して割安感のある中古市場は堅調さを維持するとみられる。

1. 中古マンション市場の動き

- 13年10~12月期の中古マンション成約件数は4,205件で前年比12.0%増と19期連続で増加(図表1)。一方、新規登録件数は5期連続で減少し、需給はタイトな状況続く。
- 成約価格は1,805万円で9.5%上昇し、4期連続でプラス。新規登録価格もプラス4.9%で6期続けて上昇し、好調な取引を背景に物件の先高感が強まっている。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,887件で前年比11.9%増、新規登録件数も3.3%増加し、中古マンションと同様に件数からみた需給はタイトな状況が続いている(図表2)。
- 成約価格は1,907万円で前年比プラス4.7%と7~9月期から大幅に上昇したが、新規登録価格は0.6%下落。成約価格と売り出し価格の差が縮小し、価格面からみた需給も回復傾向がみられる。

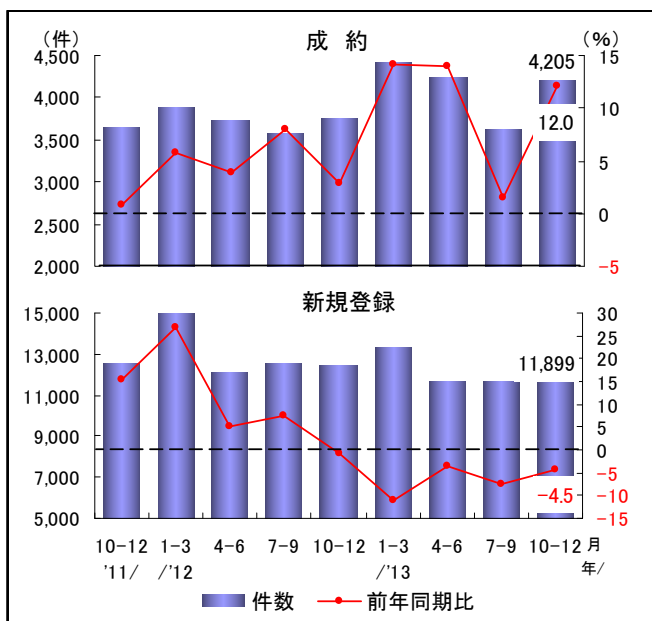
3. 近畿圏市場の方向

- 13年10~12月期は中古マンション・戸建住宅とも件数・価格がプラスの市場拡大のポジションが明確となったが、新築市場は件数の減少が目立つ結果となった。

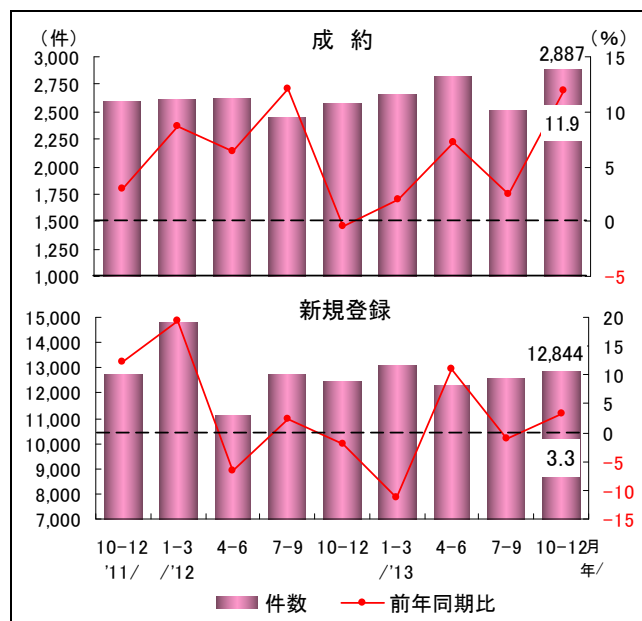
4. 関連不動産市場の動き

- 13年10~12月期の近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は、3四半期続けて上昇。京都市や大阪市もプラスとなり、賃料は下げ止まりから上昇基調に変化しつつある。
- オフィス空室率は淀屋橋・本町はやや上昇したが、大阪・梅田、神戸市、京都市は低下。募集賃料は梅田が13年6月から上昇に転じ京都市、神戸市は横ばいで、賃料低下に歯止めがかかりつつある。

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



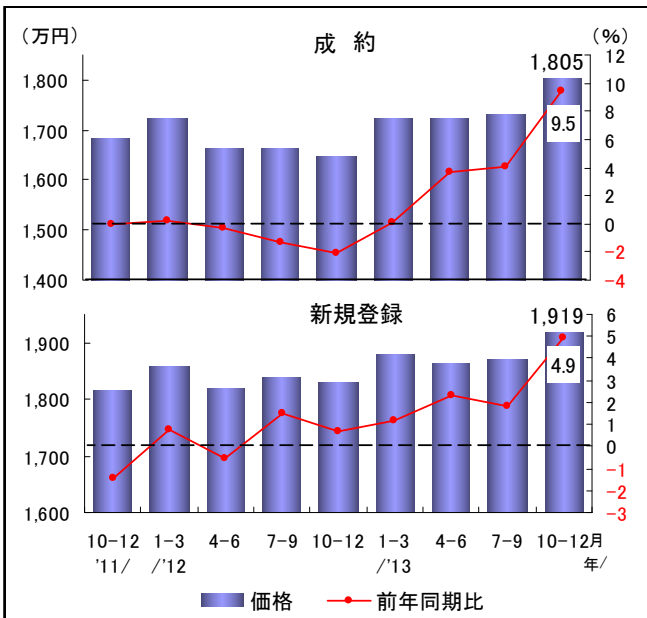
1. 中古マンション市場の動き

成約件数・価格とも
高い伸び率を維持

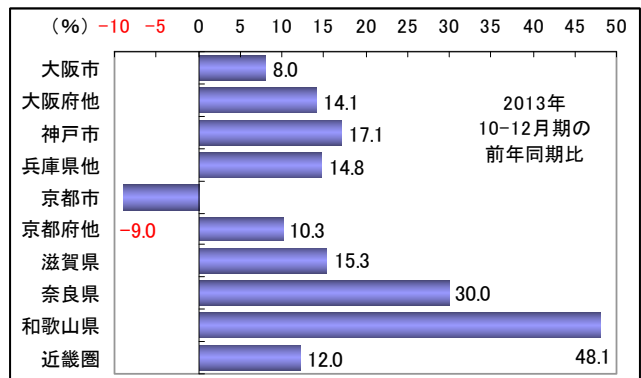
2013年10～12月期の近畿レイズへの成約報告件数は、4,205件で前年同期比12.0%増と7～9月期の1.5%増から大幅に伸び率が拡大し、19四半期連続増となった。10～12月期の水準として過去最高を更新し、成約報告件数ベースからみた中古マンション市場は依然として好調さを維持している（P1・図表1）。一方、新規登録件数は11,899件で前年比マイナス4.5%と5期連続減と、売り出し物件の減少が続いている。10～12月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は2.95倍と、00年以降では過去10年間で最低水準にあり需給タイトな状況が続く。

成約価格の上昇も続いており、10～12月期の平均価格は1,805万円で前年比プラス9.5%と4期連続の上昇を示した（図表3）。新規登録価格は1,919万円で前年比プラス4.9%と6期続けて上昇し、上昇率は拡大。新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス7.3%と、7～9月期から1.0ポイント縮小した。13年の近畿圏の中古マンション市場は、好調な取引を背景に物件の先高感も強まり、売り控えや売り出し価格の上昇が目立つ動きとなった。

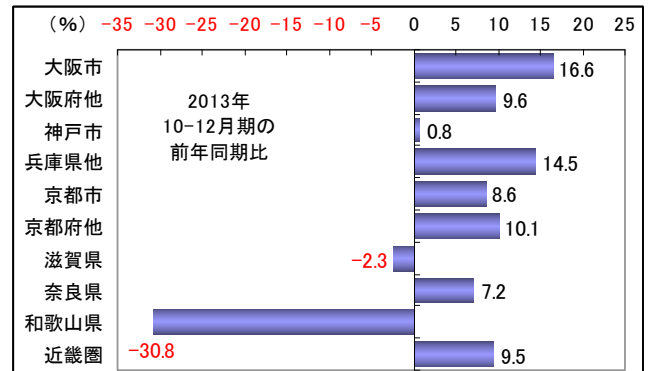
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



ほとんどのエリアで 取引は活発に

エリア別の中古マンション成約件数をみると、13年10～12月期は対象9エリア中、京都市を除く8エリアで前年比増となり、神戸市や兵庫県他、大阪府他などでは2ケタ増となった(図表4)。大阪市は8期連続、滋賀県は6期連続、大阪府他や奈良県も4期連続で増加し、件数がやや伸び悩んだ7～9月期とは対照的に総じて堅調に推移した。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府他(26.3%)、大阪市(21.1%)、兵庫県他(18.9%)、神戸市(14.5%)、京都市(7.5%)、奈良県(4.6%)、滋賀県(4.1%)、京都府他(2.0%)、和歌山県(1.0%)の順となり、前年比では神戸市や大阪府他、奈良県などのシェアが大きく伸びた。

成約価格も多くのエリアで上昇が続き、滋賀県と和歌山県を除く7エリアでプラスとなった。なかでも大阪市はプラス16.6%、兵庫県他は同14.5%と高い伸びを示し、神戸市もほぼ横ばいながら7期連続の上昇となった。大阪府内や兵庫県内はいずれのエリアも成約件数・価格ともプラスとなり、主力の中古マンション市場で活発な取引がみられた(図表5)。

各エリアの平均成約価格は、大阪市(1,998万円)、兵庫県他(1,895万円)、京都市(1,892万円)が近畿圏平均を上回り、以下、神戸市(1,789万円)大阪府他(1,740万円)、京都府他(1,591万円)、滋賀県(1,535万円)、奈良県(1,378万円)、和歌山県(772万円)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、京都市を除く8エリアで拡大し、特に奈良県(前年比39.3%増)や兵庫県他(同31.4%増)、大阪市(同25.9%増)、大阪府他(同25.1%増)などの拡大が目立った。

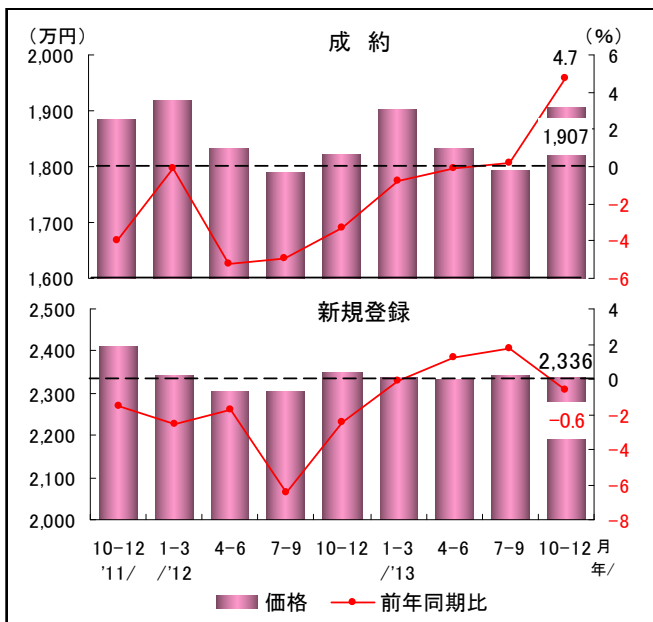
2. 中古戸建住宅市場の動き

戸建の成約件数・価格 も大幅プラス

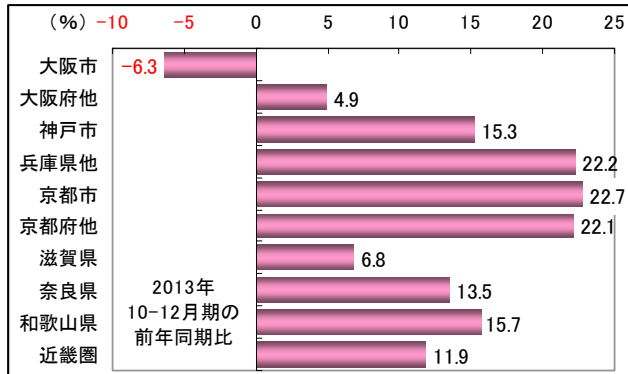
中古戸建住宅の13年10～12月期の成約件数は2,887件で、前年比プラス11.9%と中古マンションと同様に7～9月期(同2.4%)から増加率は大幅に拡大した。新規登録件数は12,844件で3.3%増と売り物件も再び増加に転じている(P1・図表2)。10～12月期の成約件数としては過去最高水準を更新し、新規登録件数の増加率を上回ったことから成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.69倍に低下し、件数からみた需給はタイトな状況が続いている。

10～12月期の平均成約価格は1,907万円で前年比プラス4.7%と、7～9月期から大きく上昇した。3%を超える伸びは10年10～12月期以来であり、中古マンションに続いて中古戸建価格も上昇の動きが

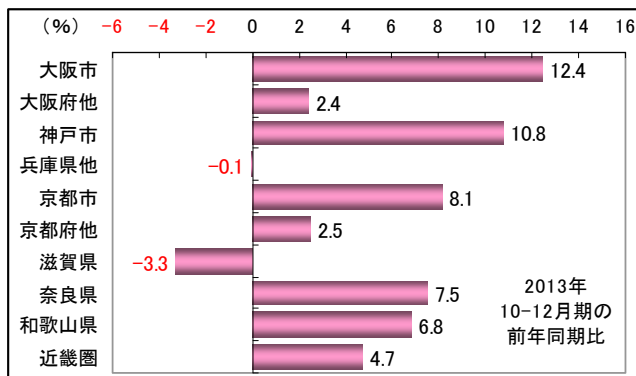
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



多くのエリアで件数・
価格がプラスに転換

鮮明となった。一方、新規登録価格は2,336万円で0.6%下落したが、前期比ベースではほぼ横ばいでやや安価な売り物件が増加したとみられる(図表6)。新規登録価格に対する成約価格の乖離率は、成約価格が上昇したためマイナス20.5%と7～9月期に比べて1.0ポイント縮小し、価格面からみた需給も改善している。

13年10～12月期のエリア別成約件数は、大阪市を除く8エリアで増加し、特に兵庫県他や京都市、京都府他では20%を超える大幅な伸びとなった。神戸市や奈良県、和歌山県でも2ケタ増となり、全エリアで増加した4～6月期に次いで、各エリアとも活発な動きがみられた(図表7)。成約価格も滋賀県や兵庫県他でやや下落したものの総じて堅調で、神戸市や京都市では件数・価格とも高い伸びをみせた(図表8)。高い取引シェアを占める大阪府他も上昇し、弱含みの傾向が残っていた7～9期から一転、各エリアの成約価格は上昇の動きを強めている。

エリア別の成約価格は神戸市(2,226万円)、京都市(2,188万円)兵庫県他(2,129万円)が近畿圏平均を上回り、以下、京都府他(1,826万円)、奈良県(1,820万円)、大阪府他(1,796万円)、大阪市(1,718万円)、滋賀県(1,607万円)、和歌山県(1,102万円)の順であった。

成約件数・価格とも大幅なプラスで推移したことから、13年10～12月期の取扱高は全エリアで拡大し、近畿圏全体では17.1%の2ケタ増となった。特に、京都市(32.7%増)や神戸市(27.7%増)、和歌山県(23.6%増)、兵庫県他(22.1%増)、奈良県(22.0%増)などで2割以上の大幅な伸びがみられた。

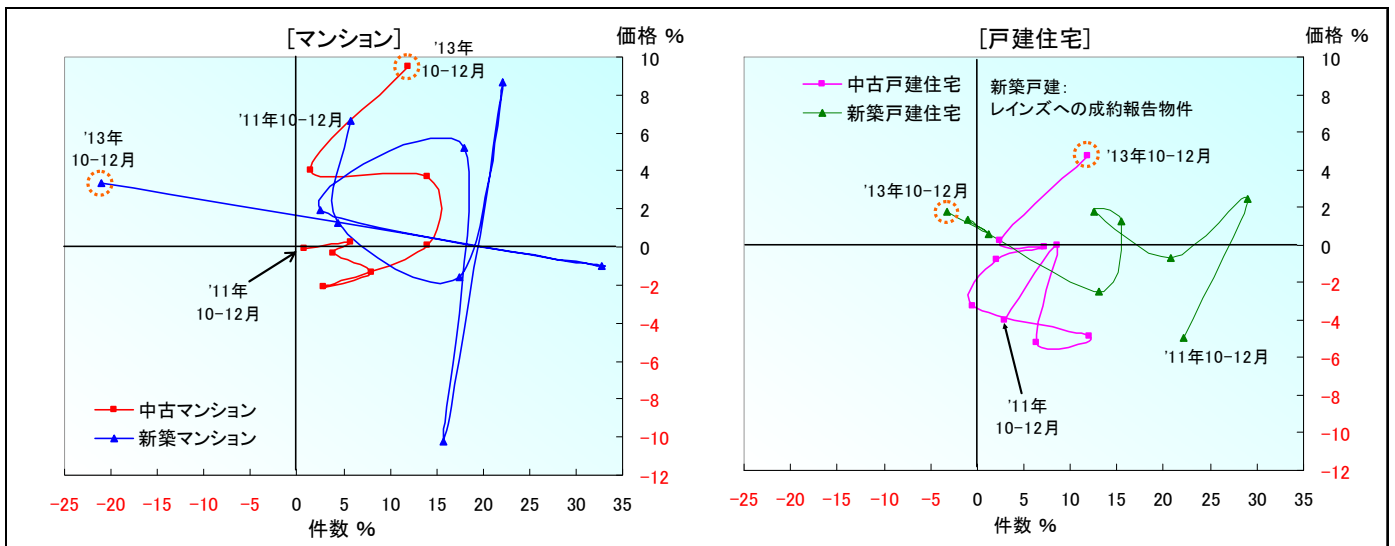
3. 近畿圏市場の方向性

中古マンション・戸建とも市場拡大の局面に

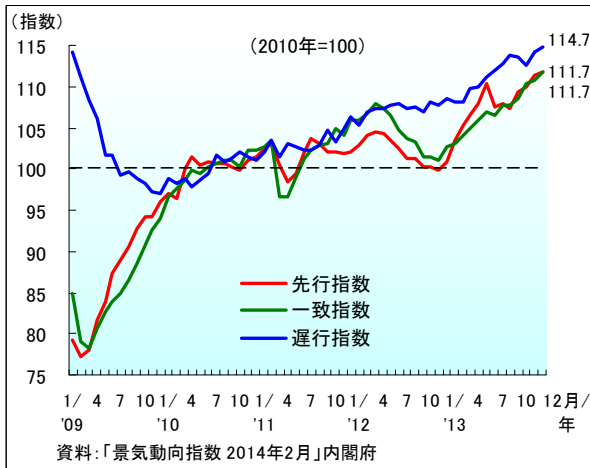
成約件数と成約価格の前年同期比から足元の市況を捉えると、13年10～12月期中古マンション市場は4期連続で拡大ポジションにあり、件数増(プラス12.0%)・価格上昇(プラス9.5%)の傾向はさらに強まった(図表9)。一方、新築マンションは引渡しが14年4月以降でも消費税率5%を適用する措置が終了した10～12月期は、発売戸数が大幅に減少した。新築需要の一部が中古マンション市場に流れた可能性があり、建築費の高騰が指摘されるなか新築価格の上昇が続くと、14年も中古マンション市場が強含みで推移することが考えられる。戸建市場も同様に、中古戸建が件数・価格ともプラスに変化する一方、新築戸建の件数は減少に転じ、中古戸建市場は堅調に推移していく可能性がある。

内閣府が14年2月に公表した13年12月の景気動向指数(改訂値)は先行・一致・遅行指数とも上昇し、基本的に景気は回復基調にある(図表10)。ただ、街角の景況感を示す1月の景気ウォッチャー調査(内閣府)は2～3ヶ月後の先行き指数が悪化し、消費増税後の景気後退が意識され始めた。近畿の12月の不動産購買態度指数も前回の

図表9 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率(前年同期比)

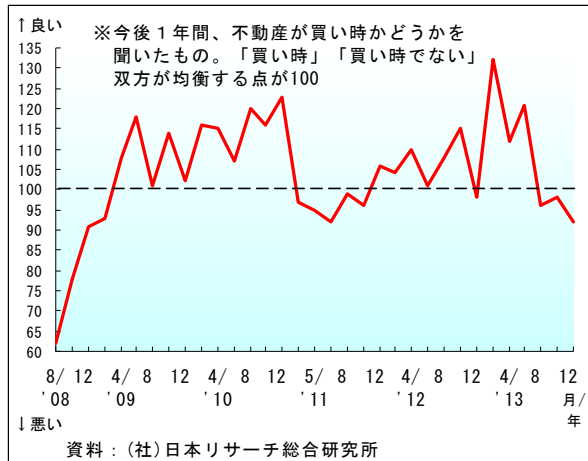


図表10 景気動向指数



*先行指数:新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
 *一致指数:鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標
 *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

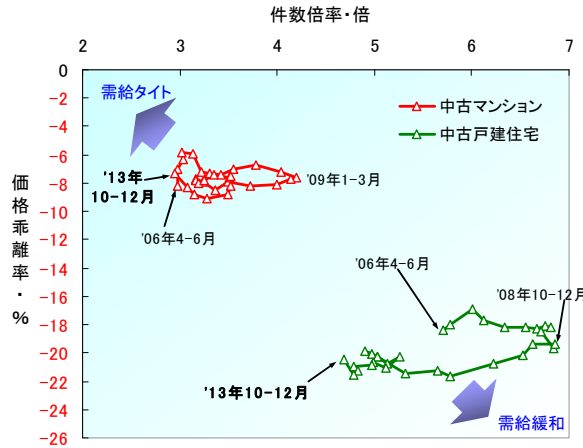
図表11 不動産購買態度指数(近畿)



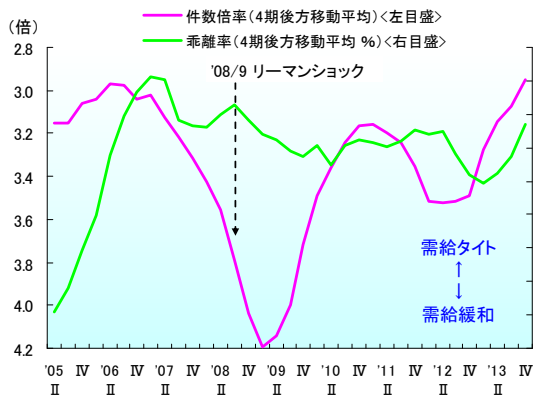
資料:(社)日本リサーチ総合研究所

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

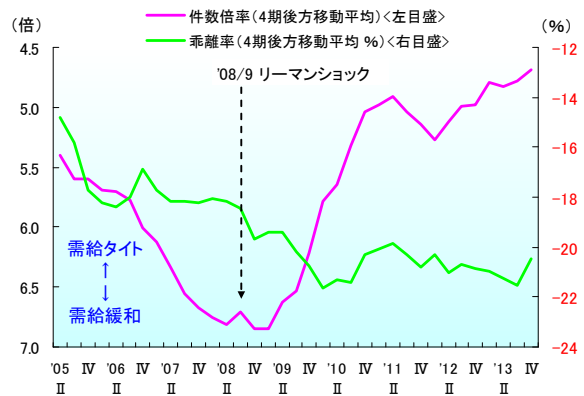
A.中古住宅市場の需給ポジション
 (BとCの合成図)



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



10月調査からさらに低下し、消費者の住宅の「買い時」感は後退している(図表11)。消費増税後の一時的な景気後退が織り込まれつつあるが、相対的に割安感がある中古住宅市場は景気の落ち込みや取得能力の低下に対する耐性が強いと考えられ、現状での堅調な動きは当面維持されるものとみられる。

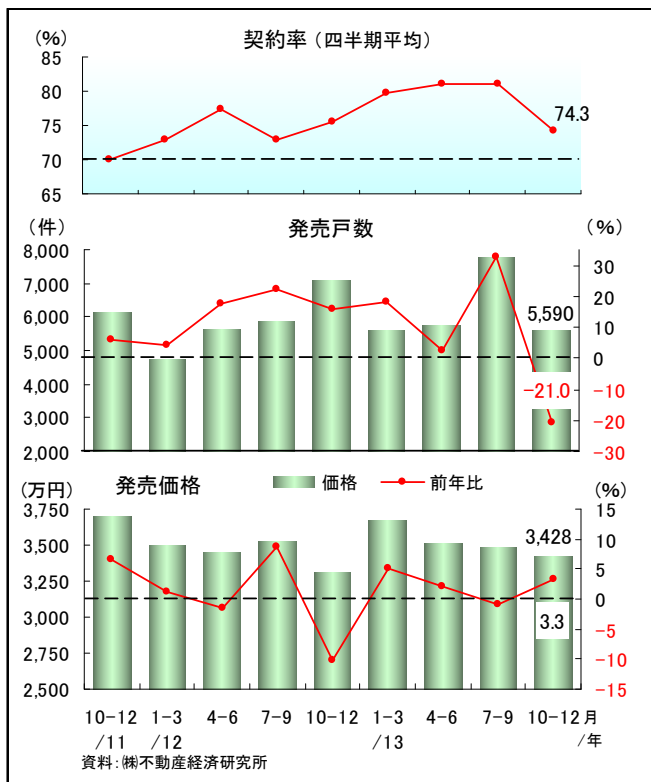
13年10～12月期の成約に対する新規登録（売り出し）物件の件数倍率は中古マンション・戸建住宅とも縮小し、需給タイトの傾向は強まっている。中古戸建も含めて価格乖離率も縮小しており、成約価格（需要）が売り出し価格（供給）に追従する動きが始まっている（図表12）。中古マンションでは件数倍率・価格乖離率とも過去に最も需給タイトだった水準に近づいており、14年以降は売り物件の増加に伴い需給は次第に緩和に向かうことが考えられる。物件価格に消費税がかからない個人間取引が大多数を占める中古市場では、前述のように消費増税の影響は軽微であり、市場に出回る物件が増加すれば選択肢の拡大とともに、取引されやすい環境が整う可能性が指摘できる。

4. 関連不動産市場の動き

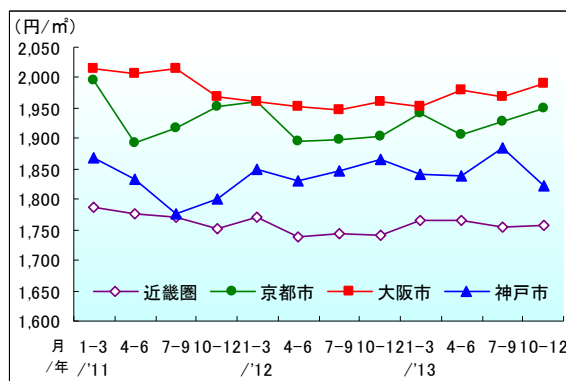
新築マンションは一転 急速に販売減速

13年10～12月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は、5,590戸で前年比21.0%の大幅な減少となった（図表13）。発売価格は3.3%上昇したが、契約率は74.3%と7～9月期の81.0%から低下した。特に、12月の契約率は69.9%と好不調の目安とされる7割を下回り、即日完売物件の比率は阪神間や北摂など一部の物件に留まっている。神戸市や郊外の契約率が低下する一方、消費税率5%の適用が可能な完成在庫物件の売れ行きが好調で、12月の月間完成在庫数は490戸

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'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
7-9	0.6	1.5	1.1	2.1
10-12	1.0	2.4	1.5	-2.3

京都・大阪のマンション
賃料は3期連続プラス

と9月比で5%減少した。10～12月期の発売価格は3,428万円で一次取得層も購入可能な水準に留まっているが、今後は消費増税や建築費の上昇などが価格・販売に与える影響が懸念される。

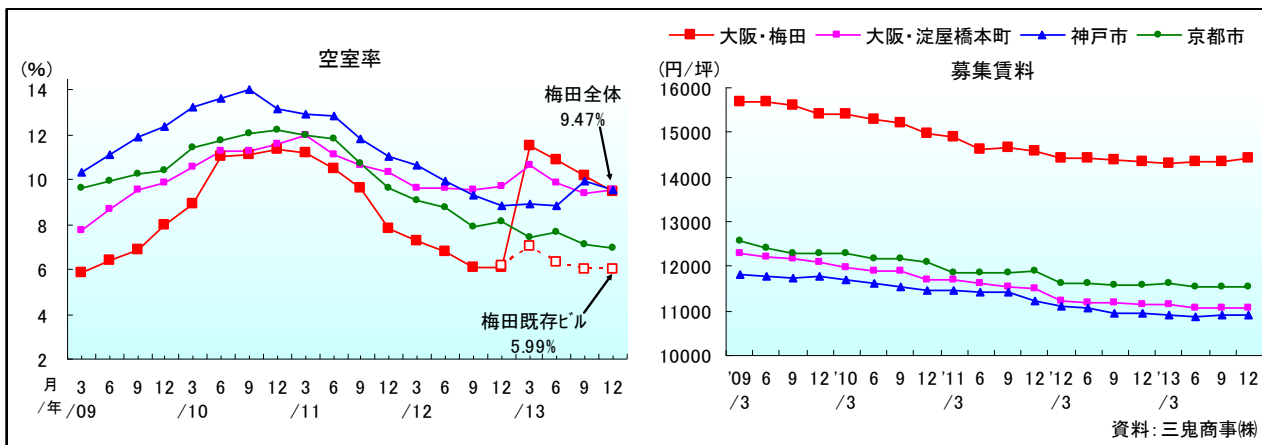
近畿圏の賃貸マンション市場における13年10～12月期の成約賃料単価は前年比プラス1.0%と3期続けて上昇した(図表14)。神戸市は2.3%の下落となったが、京都市はプラス2.4%、大阪市は同1.5%となり両市とも3期連続のプラスとなった。前期比ベースでも京都市や大阪市は上昇しており、成約賃料は下げ止まりから上昇基調に変化しつつある。13年10～12月期の賃料㎡単価は、近畿圏が1,758円、大阪市が1,991円、京都市が1,950円、神戸市が1,823円であった。

オフィス空室率概ね低下、
賃料も下げ止まり

京阪神ビジネス地区の13年12月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が9.47%と9月比で0.72ポイント低下し、空室率の低下が続いた。既存ビルのみ空室率は5.99%と9月比でほぼ横ばいで、借り換え移転需要があったものの、大型解約の影響から空室率は小幅な低下にとどまった。淀屋橋・本町は9.58%で9月比0.16ポイント上昇したが、京都市は6.92%で同0.22ポイント低下、神戸市も9.52%で同0.44ポイント低下した(図表15)。

13年12月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,402円で6月から上昇に転じ、神戸市は10,903円、京都市は11,556円でほぼ横ばいとなった。淀屋橋・本町は11,054円とわずかに下落したが、賃料低下には歯止めがかかりつつある。13年の新規供給量は延床面積162,158坪と近年にない大量供給となったが、14年は1万坪程度に減少するとみられ、引き合いや成約も進んでいることから、大型や築浅の既存ビルを中心に空室率の低下や募集賃料の上昇が見込まれている。

図表15 オフィス空室率と募集賃料



地域不動産事情

奈良県・和歌山県

今回は奈良県と和歌山県の不動産流通市場を取り上げる。奈良県では中古マンションを中心に取引が大幅に増加し、価格も上昇する中で取扱高が拡大。和歌山県は中古戸建を中心に市況が回復した。特に奈良市・生駒市では、築浅物件への需要シフトを背景に市場規模の拡大が目立った。

1. 取引物件の動向

- 2013年の成約件数上位都市は、中古マンション・戸建とも例年通り奈良市、生駒市、和歌山市などの順となったが、12年に比べて上位都市での成約件数の増加が目立った(図表1)。
- 特に奈良県内が堅調で、奈良市では中古マンション・戸建とも件数・価格がプラスとなり市場が拡大。中古戸建で新たにランクインした三郷町は、戸建団地のゆとりある物件が取引の中心に。
- 3エリア別には、奈良市・生駒市、奈良県他の中古マンション成約件数が4期連続で増加。奈良市・生駒市の成約価格は過去10年で最も高くなった。和歌山県では中古戸建が増加基調にある。
- 13年の取扱高は、奈良市・生駒市、奈良県他での中古マンション市場が大幅に拡大し、2エリアとも過去10年で最大の取扱高となった。和歌山県は中古戸建市場が2ケタの伸びとなった
- 沿線駅別の上位10商圏をみると、中古マンションは上位8駅の顔ぶれが変わらず、主力の近鉄奈良線沿線から6駅がランクイン。件数・価格とも上昇する駅が多く、強含みの傾向が目立った。中古戸建では8駅が12年と同様に上位にランクイン。成約件数は6駅で増加したが、上位4駅は成約価格が下落するなど、中古マンションに比べるとやや弱含みの傾向が残る。

2. 地域別の市場動向

- 特に活発な取引がみられた奈良市・生駒市では、00年以降の築浅マンション取引が拡大。戸建も築浅物件が次第に増加。和歌山市周辺エリアでは、安価な90年代前半築の中古マンション取引が増加。取引物件の築年帯が分散する戸建も、安価な80年代と05年築以降の築浅物件の取引が拡大した。

図表1 成約件数の都市別TOP10(2013年1月~12月)

■中古マンション

順位	地域	市区町村	成約件数 (件)	成約件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	成約価格 前年比(%)	㎡単価 (万円/㎡)	㎡単価 前年比(%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	奈良市・生駒市	奈良市	368	29.1	1,388	6.6	18.3	4.5	73.5	0.9	20.6	0.4	23.6
2	奈良市・生駒市	生駒市	94	5.6	1,337	6.7	17.8	8.9	73.2	-3.5	19.6	-0.9	19.6
3	和歌山県	和歌山市	71	-11.3	988	-16.5	14.8	-14.5	64.3	-0.7	21.7	3.6	4.6
4	奈良県他	橿原市	70	55.6	1,196	36.2	16.1	32.7	73.1	2.1	21.2	-2.4	13.7
5	奈良県他	大和高田市	56	33.3	844	9.8	11.8	12.5	71.0	-0.8	20.7	1.5	19.1
6	和歌山県	岩出市	52	79.3	561	-7.8	8.4	-6.9	66.0	-1.4	19.5	0.1	25.8
7	奈良県他	大和郡山市	29	7.4	1,419	0.7	17.5	-5.4	78.2	6.1	17.9	2.1	7.9
8	奈良県他	香芝市	26	85.7	1,491	11.2	20.0	25.8	75.0	-5.4	12.1	-4.7	9.0
9	奈良県他	天理市	14	-30.0	1,074	24.0	14.2	10.7	68.4	2.2	16.9	0.0	4.7
10	奈良県他	上牧町	12	140.0	571	-26.1	6.3	-36.8	82.9	8.5	21.8	3.0	12.3

■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 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	奈良市・生駒市	奈良市	273	11.0	2,304	5.0	224.6	2.7	124.6	7.4	25.1	1.3	17.5
2	和歌山県	和歌山市	156	32.2	1,255	3.6	147.9	-7.0	110.8	4.5	24.2	1.5	10.1
3	奈良市・生駒市	生駒市	123	-2.4	2,090	-2.2	227.0	6.7	117.1	2.9	26.0	0.9	25.7
4	奈良県他	橿原市	58	3.6	1,507	4.3	159.5	2.6	121.0	10.7	22.0	-0.2	11.4
5	和歌山県	岩出市	54	17.4	952	-1.8	127.8	-21.5	98.7	-7.5	19.1	-0.2	26.8
6	奈良県他	大和高田市	48	23.1	889	0.9	115.1	1.0	95.6	3.6	22.6	-3.0	16.4
7	和歌山県	紀の川市	46	21.1	794	15.3	215.7	39.3	100.9	-1.2	20.6	-1.7	19.4
8	奈良県他	香芝市	45	-13.5	2,017	0.4	193.9	-3.9	119.9	1.7	20.4	-0.2	15.6
9	奈良県他	大和郡山市	45	-25.0	1,318	-0.6	143.7	-1.9	107.6	4.9	23.6	-0.1	12.2
10	奈良県他	三郷町	28	47.4	1,586	12.3	196.8	-10.0	120.7	8.3	23.8	-5.1	28.2

1. 取引物件の動向

マンション・戸建とも 成約件数の増加目立つ

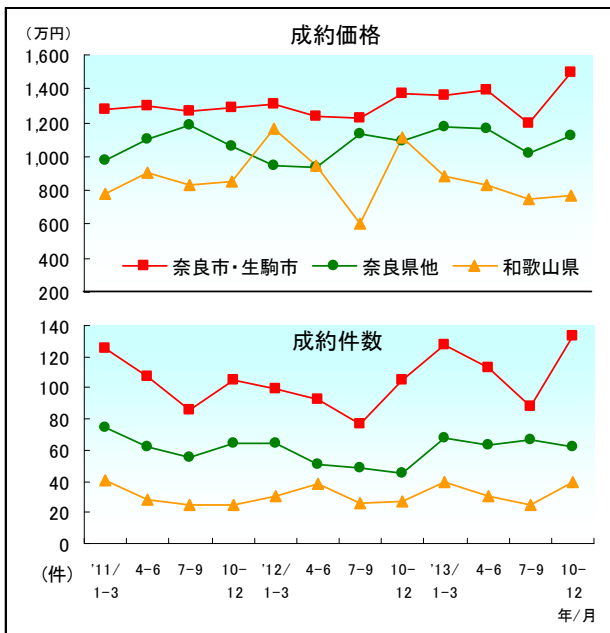
今回は、奈良県の奈良市・生駒市及び奈良県他と和歌山県の3つのエリアを中心に両県の市場特性を捉えることにする。

直近1年間(2013年1月~12月)で成約件数の上位10都市をみると、中古マンションは例年通り1万世帯当たり成約件数の多い(取引水準の高い)奈良市や生駒市の取引量が多く、次いで和歌山市、橿原市、大和高田市、岩出市、大和郡山市の順で7位までは前年と同じ順位であった。8位以下の順位は若干変化したが、10位の上枚町を除くと上位の顔ぶれは前年と同じであった(P1・図表1)。

上位10都市中、8都市は成約件数が前年比で増加しており、6都市で減少した12年から大きく市況は変化した。特に、奈良県内の堅調さが目立ち、奈良市、生駒市、橿原市、大和高田市、香芝市は件数・価格・㎡単価のいずれもプラスとなり、市場拡大の傾向がみられた。生駒市や香芝市では取引物件の平均像が狭小・築浅にシフトするなど、多少狭くても価格水準の高い物件が売れ筋となった様子うかがえる。

中古戸建は奈良市、和歌山市、生駒市、橿原市、岩出市の順で成約件数多く、順位の変化はあるものの上位9位までは前年と同じであった。新たにランクインしたのは三郷町で、成約件数・価格とも大幅に伸びた。中古マンションと同様に成約件数が増加した都市が多く、奈良市、橿原市、大和高田市、三郷町のほか和歌山市や岩出市でも件数・価格の双方がプラスとなった。奈良市や橿原市、大和高田市では

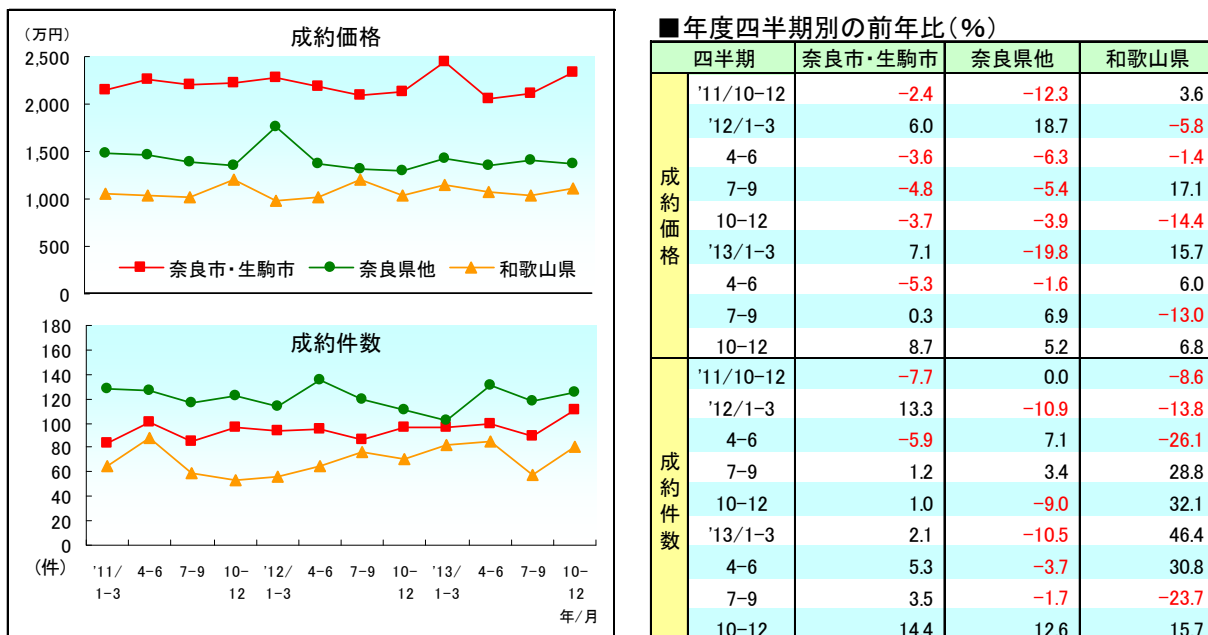
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■年度四半期別の前年比(%)

	四半期	奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
成約価格	'11/10-12	7.5	4.6	-2.8
	'12/1-3	2.3	-3.1	48.9
	4-6	-4.6	-15.1	4.8
	7-9	-3.0	-4.8	-27.5
	10-12	6.4	2.7	30.3
	'13/1-3	4.1	23.9	-24.7
	4-6	13.1	25.5	-11.9
	7-9	-2.8	-9.8	24.5
	10-12	9.5	2.5	-30.8
成約件数	'11/10-12	-14.6	42.2	-13.8
	'12/1-3	-20.8	-14.7	-26.8
	4-6	-13.1	-17.7	35.7
	7-9	-10.5	-12.7	4.0
	10-12	0.0	-29.7	8.0
	'13/1-3	29.3	6.3	33.3
	4-6	21.5	23.5	-21.1
	7-9	14.3	39.6	-3.8
	10-12	26.7	37.8	48.1

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



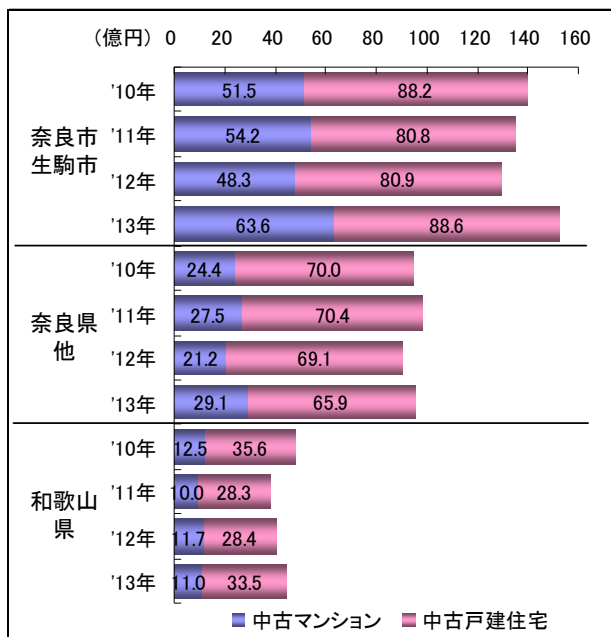
土地・建物面積が拡大し、規模の大きな物件の取引増加が平均価格の上昇につながった。今回ランクインした三郷町の1万世帯当たり成約件数は生駒市を上回っているが、同町内には信貴ヶ丘や城山台などの開発団地が位置し、築20年前後で土地面積が平均200㎡弱と敷地にゆとりある物件が取引の中心となっている。

奈良県内の中古マンション取引大幅増

次に、3エリア別の中古マンションの成約件数をみると、特に奈良県内での増加が目立った。奈良市・生駒市は12年10～12月期から前年比プラスに転じ、その後は4期連続の増加。奈良県他も4期続けて増加し、一進一退を繰り返した和歌山県と異なり13年は活発な取引がみられた。奈良県内の成約価格は7～9月期に前年比で下落したが、12年10～12月期以降は概ね上昇基調で推移し、和歌山県は弱含みの傾向が残った(図表2)。13年10～12月期の成約価格は奈良市・生駒市が1,499万円、奈良県他が1,119万円、和歌山県は772万円だが、奈良市・生駒市は過去10年で最も成約価格が高くなり、奈良県他も比較的高かった04年4～6月期の9割弱の水準まで戻つつある。一方、和歌山県の13年の成約マンション価格は800万円前後と低い水準にとどまった。

中古戸建は、特に奈良市・生駒市の成約件数の増加が目立ち、前年比では12年7～9月期以来6期連続で増加している。和歌山県も13年7～9月期に減少したものの概ね増加基調にあり、中古マンションより中古戸建取引が堅調だったことがわかる(図表3)。

図表4 エリア別の取扱高



■年度四半期別の前年比(%)

四半期	奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県	
中古マンション	'11/10-12	-8.2	48.8	-16.2
	'12/1-3	-19.0	-17.3	8.9
	4-6	-17.1	-30.1	42.2
	7-9	-13.1	-16.9	-24.6
	10-12	6.4	-27.8	40.7
	'13/1-3	34.6	31.7	0.5
	4-6	37.4	55.0	-30.5
	7-9	11.1	25.9	19.7
	10-12	38.7	41.2	2.5
	中古戸建住宅	'11/10-12	-9.9	-12.3
'12/1-3		20.0	5.7	-18.8
4-6		-9.4	0.4	-27.2
7-9		-3.7	-2.2	50.8
10-12		-2.7	-12.6	13.1
'13/1-3		9.4	-28.2	69.3
4-6		-0.3	-5.3	38.6
7-9		3.8	5.2	-33.6
10-12		24.4	18.5	23.6

奈良県のマンション取扱高は過去10年で最大

成約価格は和歌山県が一進一退となっているが、奈良市・生駒市、奈良県他は7~9月期以降2期続けて上昇し、安価な戸建取引が中心だった市況は変化しつつある。13年10~12月期の成約価格は奈良市・生駒市が2,325万円、奈良県他が1,372万円、和歌山県は1,102万円で、奈良市・生駒市は過去10年で最も高かった06年10~12月期比の8割の水準まで戻ってきた。

成約件数に価格を乗じた取扱高をみると、13年は奈良市・生駒市の中古マンションが前年比31.9%増、中古戸建は9.5%増、奈良県他は中古マンションが37.6%増、中古戸建が4.6%減、和歌山県は中古マンションが6.0%減、中古戸建が17.7%増となった。特に、奈良県内の中古マンション市場の大幅な伸びが目立ち、2エリアとも過去10年で最大の取扱高となった(図表4)。

強含みに転じた主力の近鉄奈良沿線

より詳しい動きについて鉄道最寄駅別の成約件数上位10駅からみると、13年の中古マンションは主力の近鉄奈良線沿線から6駅がランクインした。上位8駅の顔ぶれは前年と変わらず、学園前、新大宮、富雄、東生駒の順で、新たに近鉄・学研奈良登美が丘と高の原が9位・10位に入った。上位10駅の成約件数は全て前年比で増加し、7駅が減少した12年とは大きく様変わりしている。上位7位までは㎡単価が上昇しており、近鉄生駒や東生駒では専有面積や築後年数の縮小もみられ、多少狭くでも価格水準の高い築浅物件に需要が集まるなど、近鉄奈良線沿線では強含みの傾向が目立った。

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2013年1月~12月)

■中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	m ² 単価 (万円/m ²)	単価前年比 (%)	専有面積 (m ²)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	近鉄難波・奈良線	学園前	67	67.5	1,486	25.8	18.4	18.5	75.7	3.7	21.6	-1.6
2	近鉄難波・奈良線	新大宮	58	5.5	1,285	15.9	18.2	10.7	68.7	1.0	21.1	0.0
3	近鉄難波・奈良線	富雄	54	5.9	1,370	4.6	18.0	3.5	74.5	0.2	15.6	-1.8
4	近鉄難波・奈良線	東生駒	44	46.7	1,353	4.1	16.6	1.4	74.9	-4.7	23.0	-0.8
5	近鉄大阪線	大和高田	39	44.4	838	4.7	11.9	10.3	70.7	-4.9	21.5	1.0
6	近鉄難波・奈良線	生駒	37	5.7	1,274	-6.3	18.5	3.1	71.4	-4.7	18.2	-0.1
7	近鉄難波・奈良線	近鉄奈良	31	29.2	963	0.9	15.0	8.8	62.7	-7.7	26.9	1.6
8	JR関西本線	王寺	29	61.1	933	-28.4	12.3	-28.6	77.7	5.2	18.6	3.6
9	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	29	262.5	2,446	-2.6	29.3	-1.2	83.1	-0.1	9.9	0.6
10	近鉄京都線	高の原	27	58.8	1,176	-13.3	13.6	-14.8	85.4	-0.1	24.3	5.1

■中古戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	土地面積 (m ²)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m ²)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	近鉄難波・奈良線	学園前	84	47.4	3,069	-1.4	258.7	-0.7	137.8	2.3	25.2	3.3
2	JR関西本線	王寺	51	-8.9	1,467	-7.4	191.7	10.6	115.0	5.0	28.9	3.9
3	近鉄難波・奈良線	近鉄奈良	40	37.9	1,515	-6.0	192.0	2.3	113.3	5.0	26.1	2.2
4	近鉄難波・奈良線	生駒	38	8.6	1,510	-17.4	204.2	16.0	110.7	3.5	30.3	3.9
5	近鉄大阪線	五位堂	32	10.3	2,527	12.6	198.2	15.7	124.1	6.8	20.7	2.0
6	近鉄難波・奈良線	富雄	30	-9.1	2,449	9.5	223.9	-21.2	126.5	8.5	24.0	0.3
7	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	25	8.7	2,836	18.6	239.0	9.1	133.0	11.5	24.8	-1.8
8	近鉄難波・奈良線	東生駒	22	37.5	2,706	0.8	222.0	-1.0	133.5	2.0	24.0	-0.6
9	近鉄京都線	高の原	17	-10.5	2,487	-9.3	256.3	4.1	139.4	9.9	25.0	2.7
10	JR関西本線	大和小泉	16	-27.3	1,199	28.4	124.1	-9.8	106.1	14.7	24.8	-0.1

中古戸建は近鉄学園前、JR 王寺、近鉄奈良、生駒、JR 五位堂の順で、8位の近鉄東生駒、9位の近鉄高の原を除く8駅が12年と同様に上位にランクインした。成約件数は6駅で増加したが、上位4駅は取引物件の経年化が進んで成約価格が下落するなど、中古マンションに比べるとやや弱含みの傾向が残る。ただ、建物面積は10駅全てで拡大し、土地面積も6駅で拡大するなど、ゆとりある物件を求める動きがみられた(図表5)。

12年の新築マンション
発売は3市のみ

奈良県・和歌山県内の新築マンションは供給対象都市が減少し、12年は奈良市、生駒市、和歌山市の3市のみであった。1位の奈良市は11年比で約3倍の供給増となる一方、生駒市は前年比63.0%減の90戸にとどまった。3位の和歌山市は2年ぶりの供給となった(図表6)。

図表6 新築マンションの販売動向(発売戸数TOP10)

	1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
2008年	都市名 奈良市	和歌山市	天理市	生駒市	北葛城郡	橿原市	葛城市	大和高田市	-	-
	発売戸数 362戸	176戸	109戸	105戸	92戸	79戸	57戸	39戸	-	-
	平均価格 3,191万円	2,981万円	2,476万円	3,344万円	3,500万円	2,650万円	2,462万円	2,906万円	-	-
2009年	都市名 奈良市	和歌山市	橿原市	生駒市	葛城市	北葛城郡	天理市	-	-	-
	発売戸数 357戸	192戸	88戸	81戸	74戸	19戸	11戸	-	-	-
	平均価格 2,879万円	3,053万円	2,679万円	2,853万円	2,466万円	3,619万円	2,174万円	-	-	-
2010年	都市名 奈良市	和歌山市	生駒市	橿原市	-	-	-	-	-	-
	発売戸数 215戸	110戸	50戸	31戸	-	-	-	-	-	-
	平均価格 3,851万円	2,759万円	3,944万円	2,789万円	-	-	-	-	-	-
2011年	都市名 生駒市	奈良市	橿原市	-	-	-	-	-	-	-
	発売戸数 243戸	191戸	36戸	-	-	-	-	-	-	-
	平均価格 3,506万円	3,402万円	2,698万円	-	-	-	-	-	-	-
2012年	都市名 奈良市	生駒市	和歌山市	-	-	-	-	-	-	-
	発売戸数 561戸	90戸	44戸	-	-	-	-	-	-	-
	平均価格 3,389万円	4,189万円	2,167万円	-	-	-	-	-	-	-

資料: ㈱不動産経済研究所

*2008年の9位以下、09年の8位以下、10年の5位以下、11年・12年の4位以下は該当都市なし

2. 地域別の市場動向

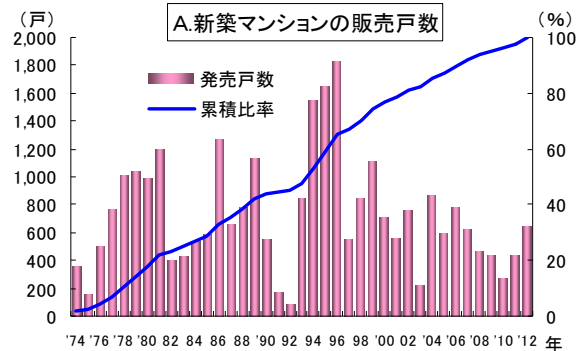
奈良市・生駒市では 築浅物件の取引拡大

このように、奈良県の主力エリアである奈良市・生駒市で中古住宅取引が大幅に増加し、和歌山県でも主力の和歌山市や岩出市、紀の川市の取引が堅調に推移した。そこで、今回はこれらのエリアを対象に、築年帯別の動きなどからマーケットの売れ筋について捉えることにする。

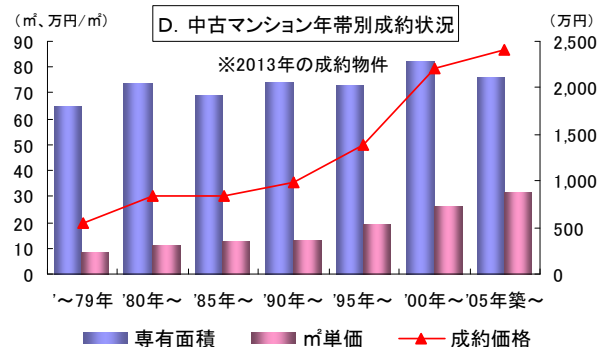
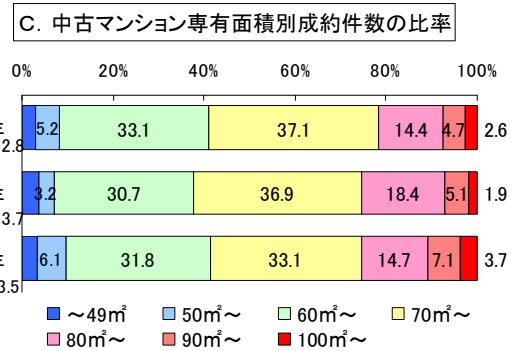
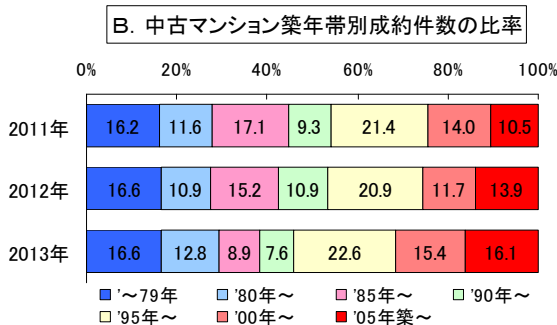
奈良市・生駒市では、特に築浅の中古マンション取引が拡大していることがわかる(図表7)。当該エリアにおける新築マンション供給は70年代から行われているが、特に90年以降の累積供給戸数が全体の6割近くを占める。中古マンション取引も90年築以降のシェアは61.7%にのぼり、マンションストックの構成に近似している。なかでも00年築以降の比率が拡大しており、13年は前年比で5.9ポイント増の31.5%となった。奈良県内の新築マンション供給は00年以降減少傾向にあり、構造・設備等で良好な物件をを求める需要層が築浅物件を選択する動きが強まっているとみられる。00年築以降の中古マンションは平均2,200~2,400万円台と3千万円以上が一般的な新築マンションに比べて値頃感があり、専有面積も76~82㎡台とゆとりがあり需要を集めやすい。

図表7 奈良市・生駒市の中古住宅成約状況

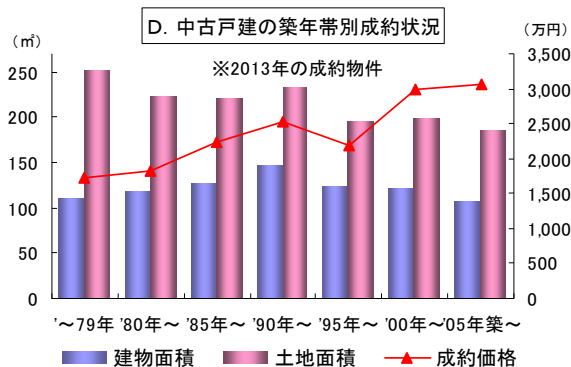
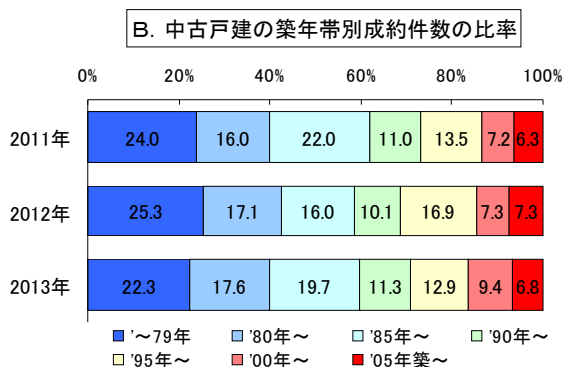
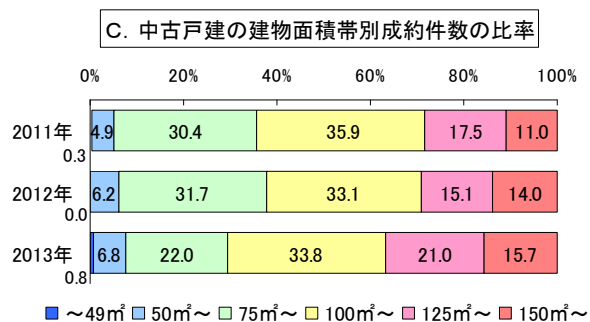
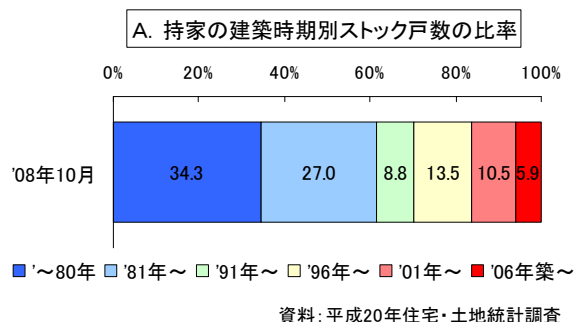
■中古マンションの動向



資料: ㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



中古戸建市場では80年代以前の持家ストックが6割以上を占めるなかで、比較的多様な築年帯に需要が分散している。13年の80年代以前の築年帯シェアは59.6%と前年比で1.2ポイント拡大し、一定のシェアを維持している。奈良市や生駒市では古くからゆとりある良好な戸建住宅が供給されてきたため、80年代の物件は現在でも人気を集めている。そうしたなかで、00年以降の物件も次第にシェアを伸ばしており、13年は16.2%と11年比では2.7ポイント拡大した。00年以降の物件は平均3,000万円前後で土地面積は185~199㎡、建物面積は107~122㎡とやや狭いが、4千~5千万円台が一般的な新築戸建住宅に比べて割安感がある。従来から良好な物件が豊富に選択できるエリアであり、景気の回復基調も背景に本来の住宅需要が戻りつつある。

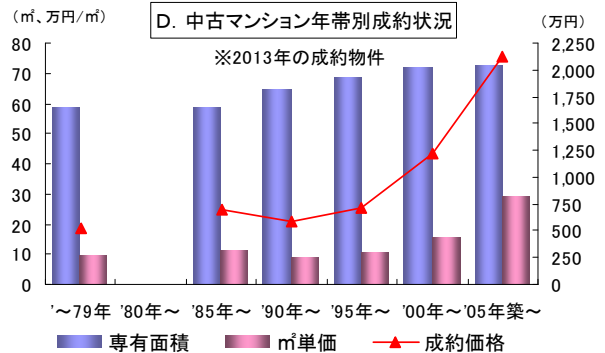
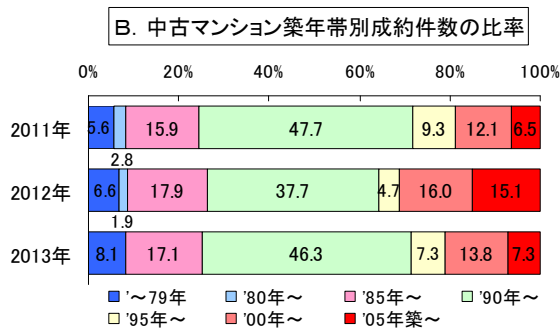
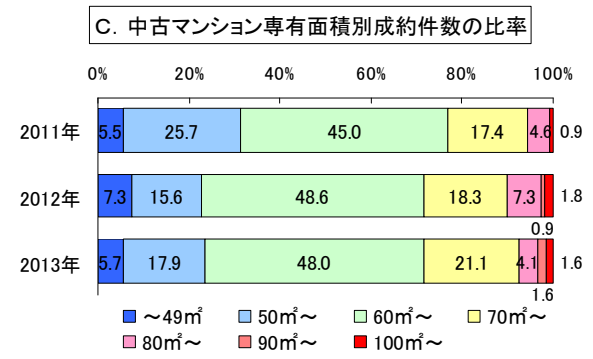
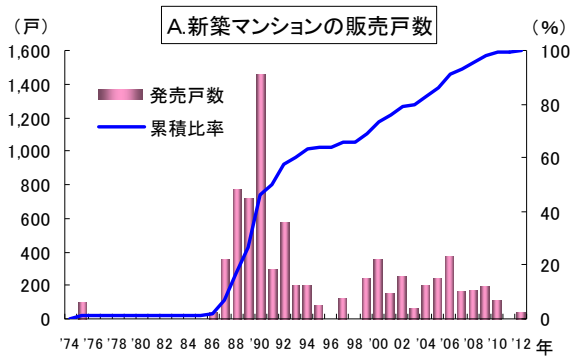
和歌山エリアの築年シェアは大きく変化せず

和歌山市・岩出市・紀の川市では新築マンション供給の7割近くが80年代後半から90年代にかけて行われ、バブルピーク時の90年には1,500戸弱が供給された。同築年帯の中古マンションの取引シェアも13年は70.7%を占め、前年比で10.4ポイント上昇した。12年は00年代以降のシェアが拡大したが、13年はストック比率が最も高い90年代前半築の物件が大幅に伸び、11年の水準に戻している。90年代前半築の平均専有面積は65㎡とやや狭小だが、平均価格は583万円と非常に安価で、新築マンション供給が極めて少ないこのエリア特有の需要をつかんでいるとみられる。

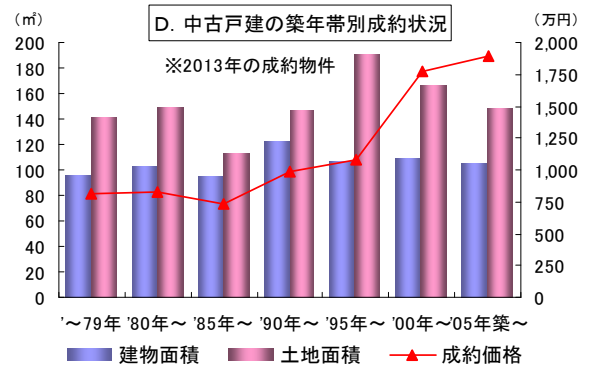
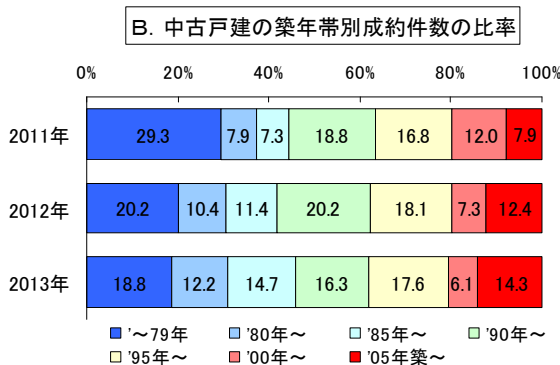
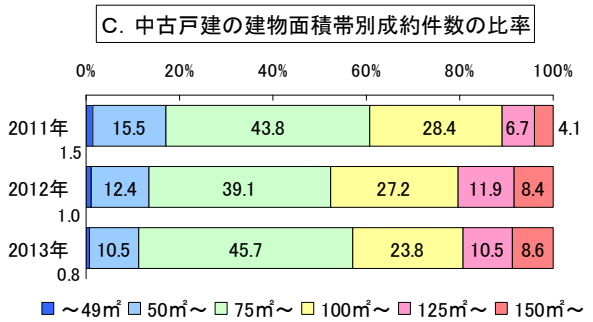
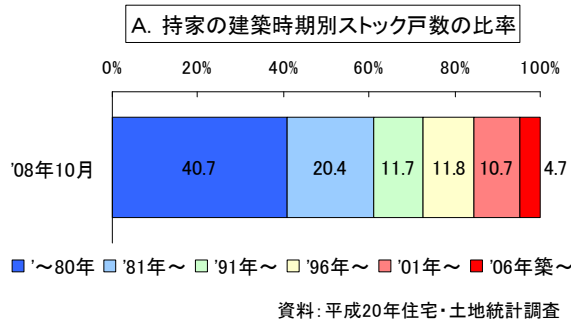
中古戸建は 80 年以前の持家ストックが 4 割程度を占める一方で、近年は 80 年代以降の取引シェアが拡大している。13 年は 80 年代築の物件が 26.9%を占め前年比で 5.1 ポイント拡大したほか、05 年築

図表 8 和歌山市・岩出市・紀の川市の中古住宅成約状況

■中古マンションの動向



■中古戸建住宅の動向



以降の築浅物件も14.3%まで伸びた。80年代築の物件は平均土地面積が110~140㎡台を確保する一方、平均価格は800万円前後と安価で一次取得層中心の物件となっている。05年築以降の物件の平均像は土地面積が148㎡、建物面積は106㎡と、このエリアでは比較的ゆとりがあると言え、平均価格も1,899万円と2千万円を下回る。経年から築浅まで多彩な物件が取引される市場であるが、同エリアの中古戸建の成約件数は前年比で26.7%増加しており、中古マンションの12.8%増に比べて、従来からの主力である戸建を中心に市場が先行的に回復している様子がうかがえる。