

# ズームイン 住宅ローン事情 2014

消費増税対策の一つとして住宅ローン減税の拡充が行われたが、金融機関による貸出競争が続くなか、新たなローン商品や新規参入の存在も目立ってきた。今回は現状における住宅ローンの利用状況などを踏まえながら、ローンを比較する際のポイントについて紹介する。

## 1. 住宅ローンを取り巻く環境

- 長期金利は史上最低水準にあり、変動金利も低い水準にとどまっている（図表1）。住宅ローンの新規貸出額も12年以降拡大しており、旺盛な住宅需要を裏付けている（図表2）。
- 金融機関による住宅ローンの審査では資産状況や物件の担保価値より、借入者の返済能力を重視する傾向が強い。

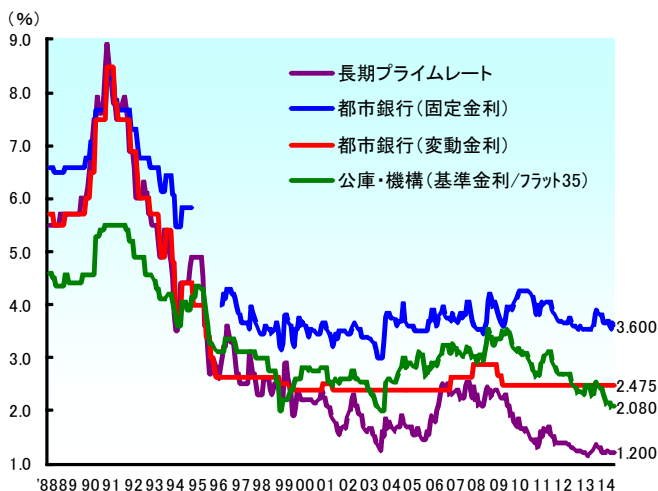
## 2. 住宅ローンの商品構成

- 住宅ローンの返済期間は平均25.2年で、ローンシミュレーションでは35年より短い期間を前提とする必要がある。金利タイプは変動型が依然多いが、最も伸びているのは固定期間選択型である。
- 変動型は都市銀行等での利用が多く、信用金庫等では固定型が多い。また30～40歳代の中堅所得層では変動型の選択が多いが、それ以外の年齢・所得層は固定型を選ぶ世帯が比較的多い。
- 住宅ローンの決定に影響を与えたのは住宅販売業者が最も多く、その役割は依然として大きい。

## 3. 住宅ローン選択のポイント

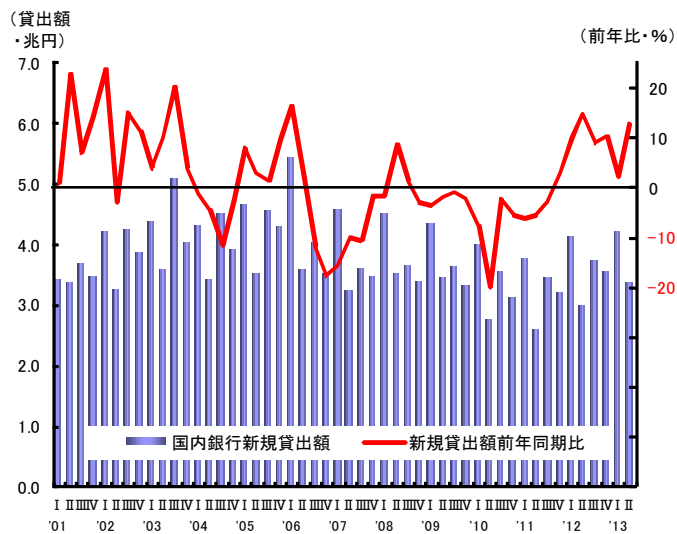
- 近年はネット系・流通系銀行など様々なローン商品が提供されており、その比較・検討が容易なのがインターネットの比較サイトである。開発中の商品では、申込時の金利適用ローンが注目される。
- 現状では変動型から固定型までの金利差が小さいため、わずかな金利上昇でも変動型が長期固定型を上回る返済を強いられる可能性があるため、注意が必要だ。

図表1 住宅ローン金利等の推移



※固定金利は96年2月以降、固定期間選択型10年（三井住友銀行）の店頭金利  
 ※公庫・機構の金利は05年7月以降フラット35取扱金融機関の平均  
 資料：日本銀行・住宅金融支援機構他

図表2 住宅ローン新規貸出額の推移（国内銀行）



資料：住宅金融支援機構

(年四半期)

# 1. 住宅ローンを取り巻く環境

金融緩和に伴い  
歴史的な低金利続く

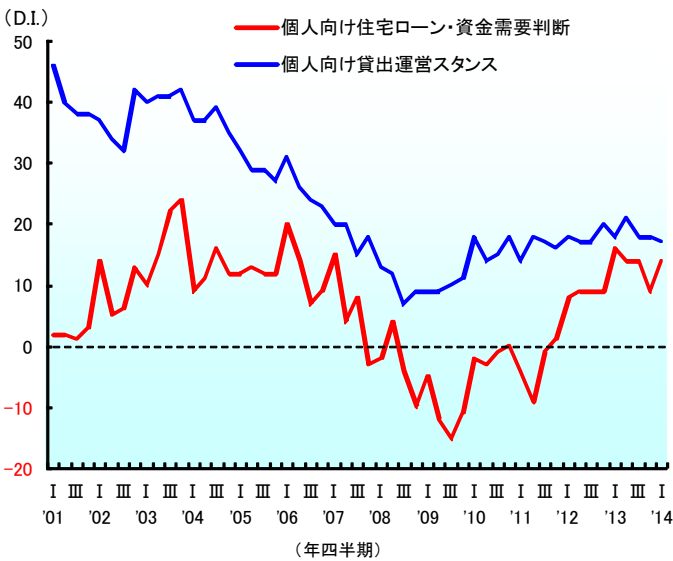
14年4月から消費増税が実施され、住宅需要の駆け込み反動対策の一つとして住宅ローン減税が拡充された。その詳細は No.51 のズームインに譲るが、足元では新築住宅を中心に反動の影響が続いている。ただ、昨年来の大規模な金融緩和に伴い歴史的な低金利に変化はなく、金融機関の貸出競争は激化している。

住宅ローン固定金利との関係が指摘される長期金利は史上最低水準にあり、短期プライムレートに連動する変動金利も09年9月以降低い水準にとどまっている（P1・図表1）。現状における金融機関の店頭金利は、最も利用が多い変動金利型で2.475%がほとんどだが、実際はさらに1.5%前後低い優遇金利が適用されるケースが多い。固定金利型も同様の優遇金利が適用されるため、実際の借入金利は1%台が珍しくない。住宅ローンの新規貸出額も12年以降拡大しており、旺盛な住宅需要を裏付けている（P1・図表2）。

強い貸出姿勢、一方で  
問われる返済能力

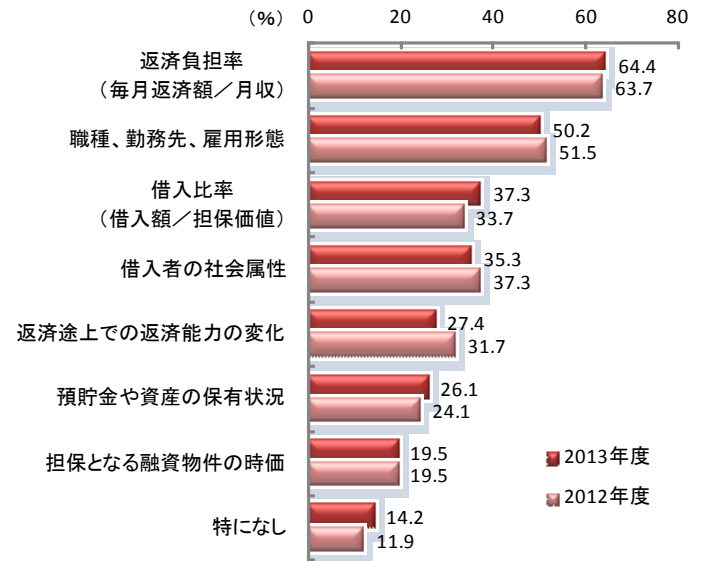
金融機関の個人向け貸出動向をみると、金融機関側の貸出スタンスはリーマンショック以後回復し、資金需要も12年から大幅に改善している（図表3）。これは上記の新規貸出額に対応しており、住宅ローンに対する需要・供給双方が活発に動いていることがわかる。一方、金融機関が住宅ローンを貸し出す際の審査項目としては「返済負担率」を重視する比率が最も高く、「職種、勤務先、雇用形態」がこれに次ぐ（図表4）。「借入比率」や「借入者の社会属性」も重視されて

図表3 金融機関の個人向け貸出動向



資料:「主要銀行貸出動向アンケート調査」日本銀行

図表4 金融機関で重視度が増している審査項目



出典:「2013年度民間住宅ローンの貸出動向調査 2014.1」住宅金融支援機構

おり、預貯金等の資産状況や物件の担保価値より、借入者の継続的な返済能力の審査を重視する傾向が強まっている。

## 2. 住宅ローンの商品構成

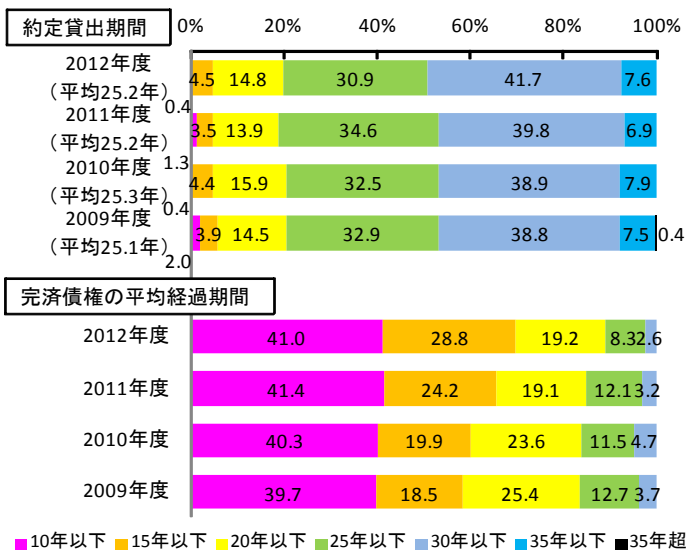
平均貸出期間は25年  
増える固定期間選択型

住宅ローンの新規の約定貸出期間（返済期間）は26～30年が最も多く12年度時点で41.7%を占め、21～25年がこれに次いでいる。平均貸出期間は25.2年となっており、定年など完済時年齢を考慮した結果とみられる。借入時には、一般的に最も長い借入期間である35年で返済シミュレーションを行うことも多いが、実際の返済期間は35年より短い条件で検討する必要があるとみられる。

買い替え・売却や繰上返済などで住宅ローンを完済する際の返済経過期間は、10年以下が最も多く12年度は41.0%を占め、11～15年がこれに次ぐ。特に11～15年の比率が拡大しており、金融機関による借り換え競争や積極的な繰上返済の広がりが影響しているとみられる（図表5）。

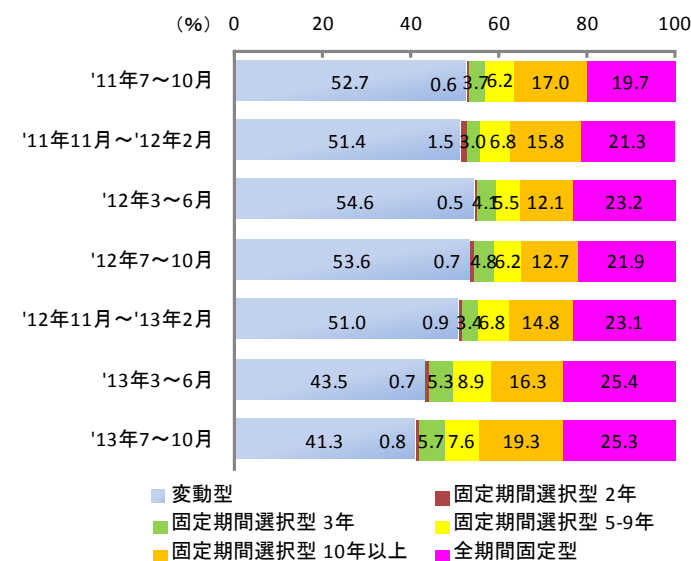
借入時に悩む金利タイプでは、固定型のローンを選ぶケースが増えている。低金利を背景に変動型を選択する比率は依然として高いが、13年7～10月期時点で41.3%まで低下している。全期間固定型も25.3%と緩やかに上昇しているが、最も伸びているのは固定期間選択型だ。2年から10年以上までの同タイプは合わせて33.4%と、変動型に次ぐシェアを占めている（図表6）。こうした動きは13年3～6月期以降高まっており、昨年来の大幅な金融緩和の一方でインフレ

図表5 住宅ローンの貸出期間



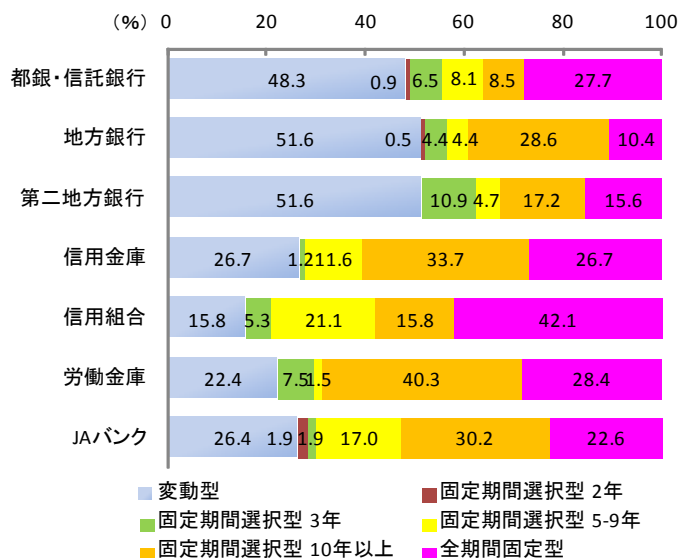
出典:「2013年度民間住宅ローンの貸出動向調査 2014.1」住宅金融支援機構

図表6 住宅ローン利用者の金利タイプの変化



出典:「2013年度民間住宅ローン利用者の実態調査 2014.2」住宅金融支援機構

図表7 借入先（金融機関）別の利用金利タイプ



出典:「2013年度民間住宅ローン利用者の実態調査 2014.2」住宅金融支援機構

世帯属性・金融機関で異なる金利タイプ

期待に働きかける政策が続いており、将来的な金利上昇に備える動きが活発化している。

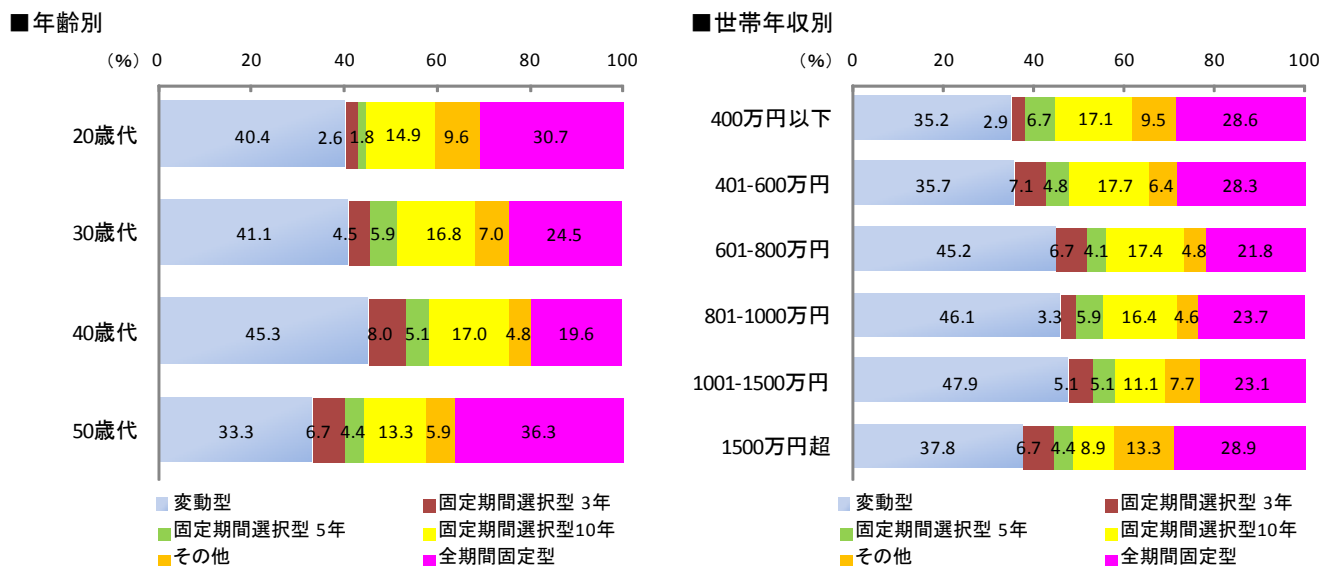
借り入れ先の金融機関によっては利用される金利タイプに違いもみられる。依然としてシェアが高い変動型は、都市・信託銀行や地方銀行に多く、全体の半数前後占める。信用金庫や信用組合などは固定期間選択型や全期間固定型が多く、各金融機関の主要顧客や主力とするローン商品構成の違いが現れているようだ（図表7）。

借入者の属性によっても金利タイプは変化する。年齢別では40歳代における変動型の利用率が相対的に高く、50歳代や20歳代では全期間固定型が多くなる。年収別には、年収600～1,500万円の世帯で変動型の比率が高く、600万円未満や1,500万円以上では全期間固定型が多くなる（図表8）。持家取得のボリュームゾーンである30～40歳代の中堅所得層では変動型を選択するケースが多いが、それ以外の年齢・所得層は固定型を選ぶ世帯が多い。返済者の年齢やライフステージの変化を考慮した結果とみられるが、金利タイプや金融機関を選ぶ際はローン商品を一律に捉えるのではなく、将来に渡る生活設計を見据えながら個人の条件に合った選択を行う必要があると言えよう。

実際の借入決定では事業者の役割大

住宅ローンを利用する際に影響のあった媒体等をみると、「住宅・販売事業者」が最も多く全体の3割以上を占める。次いで「金融機関」「インターネット」などの順となっており、住宅購入時に付き合った事業者による斡旋・紹介に従うケースが多い。クチコミやマスコミ、専門家によるアドバイスなどは少数派で、住宅ローンに関する一般的

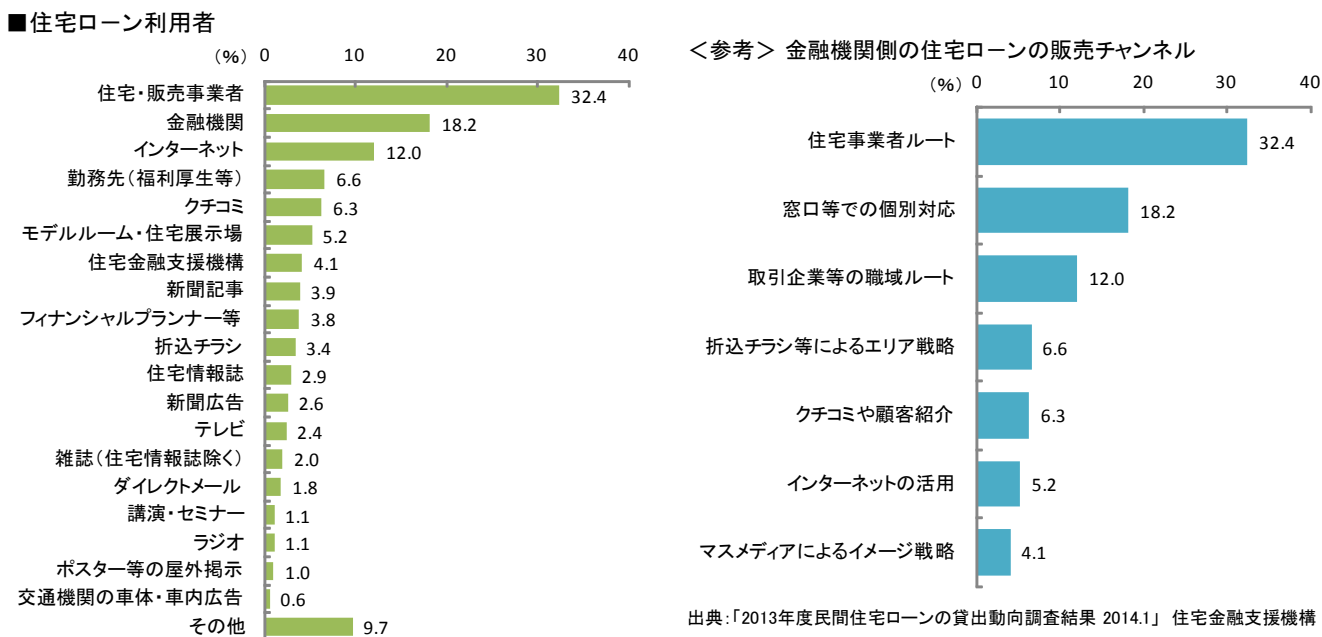
図表8 世帯属性別の利用金利タイプ



出典:「2013年度民間住宅ローン利用者の実態調査 2014.2」住宅金融支援機構

な知識の習得ではなく、具体的な借り入れ時には販売業者の役割が依然として大きい(図表9)。ちなみに金融機関側の住宅ローンの販売チャンネルも事業者によるルートが中心で、顧客に対する個別の対応などは少ない。このため事業者側における住宅ローンに関する最新の商品知識や利用可能な金融機関との関係構築が重要であると同時に、借入者も様々な媒体を通じて利用条件に関するメリットやリスクに

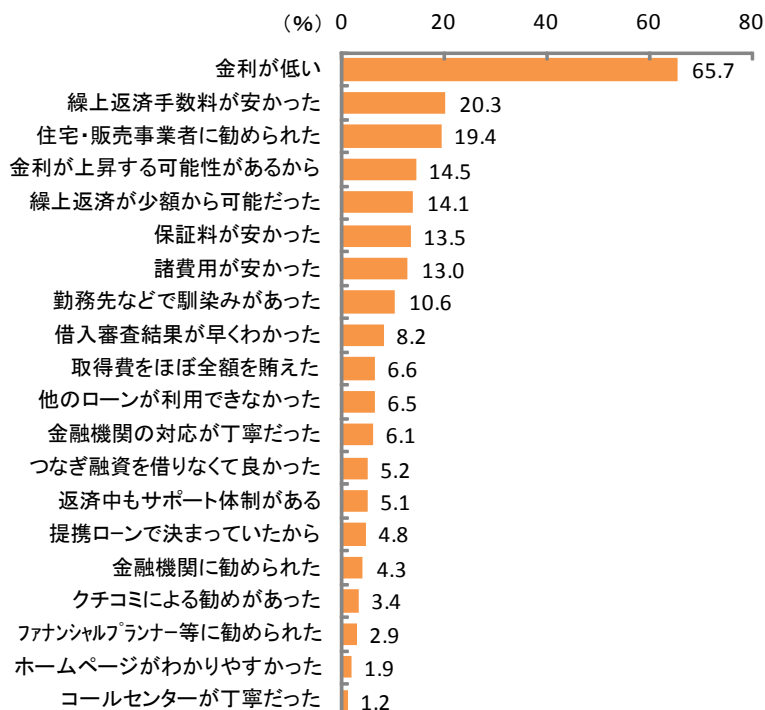
図表9 住宅ローン決定に際して影響が大きかった媒体等



出典:「2013年度民間住宅ローンの貸出動向調査結果 2014.1」住宅金融支援機構

出典:「2013年度民間住宅ローン利用者の実態調査 2014.2」住宅金融支援機構

図表 10 利用した住宅ローンを選んだ決め手



出典:「2013年度民間住宅ローン利用者の実態調査 2014.2」住宅金融支援機構

ついて、事前に十分検討する必要がある。

借入者が住宅ローンを選んだ決め手としては、「金利が低い」ことを挙げる回答が圧倒的に多い(図表 10)。金利はもちろん重要な要素だが、後述するように借入期間や金利タイプによっても毎月返済額や総支払額は大きく変化する。将来的な世帯構成や年収・家計支出の変化など多面的な要素を考慮した上で、必要に応じて住宅ローンアドバイザーやファイナンシャルプランナーなどの助言も得ながら、適切な返済計画を立てることが重要となろう。

### 3. 住宅ローン選択のポイント

#### 活用したい住宅ローン 比較サイト

最近では、インターネット系や流通系金融機関も含めて様々な住宅ローン商品が提供されている。優遇後の適用金利や保証料等の手数料のほか、繰上げ返済や新規借入と借り換え時の条件、疾病時の特約や預金残高連動、環境配慮、住宅の質による金利優遇など様々な商品が登場している。借り手によって有利な条件が変わるケースも多いが、そうしたなかで適切なローン商品を比較・検討できるのがインターネット上の比較サイトである。

図表 11 住宅ローン比較サイトの例 (Sumai-web.TV /住宅金融普及協会)

**住宅ローン商品 金利情報**

◆ 全国の金融機関(479機関)の住宅ローン金利の情報を毎月更新しています。  
 ◇ 住宅ローン金利の低い順に並び替えて比較・検討することができ、また、都道府県やキーワード等により絞り込んで検索することができます。

【絞り込み検索】 (キーワード) + (金利制約) + (都道府県) で検索できます。

キーワード:  都道府県:  (複数選択可) 都道府県:

金利制約:  お選びください

検索 リセット

【地域別検索】 ご希望の地域をクリックしてください。

A. 北海道 F. 近畿  
 B. 東北 G. 中国  
 C. 北陸 H. 四国  
 D. 関東甲信越 I. 九州・沖縄  
 E. 東海

金利最終更新日:平成26年3月10日 [ 検索結果:1991中 1~20件を表示 ]

各金融機関名	住宅ローン商品名	区分(%)	変動金利型 / 金利(%)>△	固定金利期間選択型・固定金利型 / 金利(%)											
				1年△	2年△	3年△	5年△	7年△	10年△	15年△	20年△	25年△	30年△	35年△	
みずほ銀行	全期間固定プラン	優遇	-	-	-	-	-	-	-	1,900	2,100	2,170	2,220	2,280	
	全期間変動プラン(最優遇金利)	優遇	0.75	-	0,950	1,000	1,150	1,300	1,350	2,000	2,150	-	-	-	
	固定2年専用当り期間変動プラン	標準	-	-	0,550	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	店頭表示金利	標準	2.475	-	2,650	2,700	2,850	3,000	3,050	3,700	3,850	-	-	-	
	フラット35 融資手数料固定率型	標準	-	-	-	-	-	-	-	1,480	1,480	1,740	1,740	1,740	
	フラット50 (※50年固定金利、35年の償還期間)	標準	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,860	
三菱東京UFJ銀行	ぐんとわらい(住宅ローン)当り5年(10年)	優遇	-	-	-	-	1,050	-	1,350	-	-	-	-	-	
	ぐんとわらい(変動)コース	優遇	0.75	1,200	1,300	1,400	1,550	1,800	1,850	2,600	3,150	-	-	-	
	ぐんと固定金利コース(超長期固定金利住宅ローン)	優遇	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,200	2,250	2,300	

現在では銀行系や不動産情報のポータルサイト系など多くのサイトが存在するが、ここでは(一社)住宅金融普及協会が提供するサイト(Sumai-web.TV/URL: http://www.sumai-web.tv/loan\_kinri/index.php)を挙げておく(図表 11)。このサイトでは全国 479 金融機関(14 年 5 月現在)の住宅ローン金利情報などが毎月更新されており、都市銀行や地方銀行、信用金庫などの金融機関種別や都道府県別に住宅ローン商品の絞り込みができる。商品名を選ぶとその金融機関のサイトにジャンプするほか、金利タイプごとに低い金利での並び替え機能もあり比較が容易である。金利情報だけでなく住宅ローン選びのポイントに関する動画紹介や住宅ローンアドバイザーの検索機能もあり、初期情報を得るには十分な内容となっている。

図表 12 主な新規参入行の住宅ローン取り扱い状況

## ■2000年以降設立の新規参入8行の住宅ローンの取り扱い概要

	種類	自社ローン	銀行代理店	フラット35
ソニー銀行	ネット	○	×	×
住信SBIネット銀行	ネット	○	○	×
楽天銀行	ネット	○	×	○
イオン銀行	流通	○	×	×
セブン銀行	流通	×	○	×
じぶん銀行	ネット	×	○	×
ジャパンネット銀行	ネット	×	×	×
大和ネクスト銀行	ネット	×	×	×

## ■各銀行の住宅ローンの特徴

	特徴
ソニー銀行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・来店不要で全国対応 仮審査申込みはインターネット、正式申込みは郵送</li> <li>・借入れ最大1億円・最長35年返済可 保証料・団体信用生命保険料無料</li> <li>・金利タイプ変更・繰り上げ返済インターネット可 複数金利タイプの組み合わせ可</li> <li>・返済期間短縮・期間据え置き可、回数制限なし 最低水準の低金利</li> </ul>
住信SBIネット銀行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・来店不要で全国対応 新規・借換え問わず最低水準の低金利</li> <li>・保証料・団体信用生命保険料無料 8疾病保障が基本付帯</li> <li>・繰上返済は1円からOK、手数料も何度でも無料</li> </ul>
楽天銀行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・申込・契約来店不要 連絡はTEL・FAX・郵送は顧客専用ページ</li> <li>・各金利タイプほかフラット35は最低水準の低金利</li> <li>・フラット35と変動金利を併せた融資商品</li> <li>・フラット35の融資事務手数料が最低水準</li> </ul>
イオン銀行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最低水準の低金利 保証料・繰上返済手数料無料</li> <li>・イオンでの買い物5%オフ 8疾病保障付きもあり</li> <li>・インターネットで借入までの手続き来店不要ほか、全国110店舗で相談受付</li> </ul>

資料：各金融機関ホームページ等より

押さえておくべき  
新規参入行の特徴

住宅ローン商品で近年注目を集めているのが、インターネット系及び流通系の金融機関である(図表 12)。2000年以降設立が相次いだネット専業系や小売流通系の各銀行は、店舗や人員などの運営コストを抑え、金利・手数料などで既存の銀行との差異化を打ち出している。

その特徴は上表に示すとおりだが、来店不要で相談から融資手続きまでを全てネット上で行えるものや、窓口併設店舗の買い物代金を割り引くものなど利便性や集客効果を高めるサービスが特徴となっている。ただ、中には商品数が限定されたり自社ローンを扱わず代理店機能のみの銀行もあるほか、審査基準が厳しいところもあるようだ。前述の比較サイトなど有効に活用し、十分な情報を収集しながら個々の条件に合った適切な選択を行うことが肝要である。

環境配慮や住宅の質  
の確保で金利優遇も

新たな住宅ローン商品に関する国土交通省の調査結果をみると、近年の優遇制度は大きく5つのタイプに分かれる。そのうち既に商品化されている比率が高いのが「環境配慮型」と「住宅の質誘導型」である。双方とも金融機関の3割以上が取り扱っており、省エネ性能や耐震性、バリアフリー等の住宅性能を高めた住宅を取得する際には適用される可能性があり検討に値する。



図表 13 新たな住宅ローン商品への取り組み状況

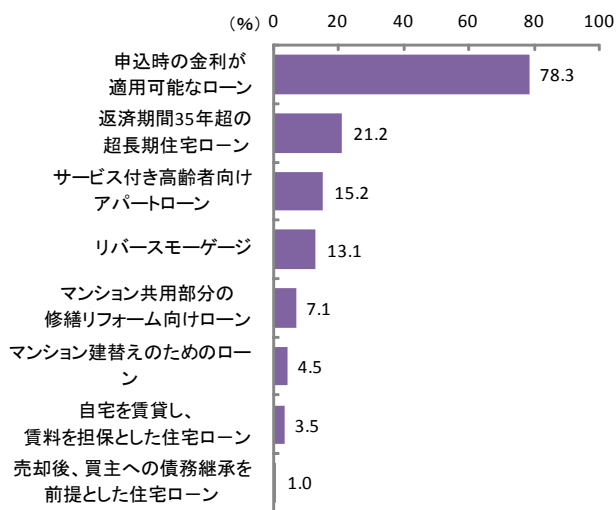
■金融機関の優遇制度の取り扱い状況

	A	B	C	D	E
環境配慮型	35.2%	3.0%	60.8%	0.2%	0.9%
住宅の質誘導型	32.2%	3.6%	61.9%	1.6%	0.6%
少子化対策型	14.3%	1.1%	83.7%	0.5%	0.5%
預金連動型	0.9%	2.0%	96.4%	0.7%	0.0%
その他	22.5%	0.2%	76.9%	0.0%	0.4%

A 現在商品として取り扱っている D 商品化したいが、課題があってできない  
 B 商品化を検討中 E 取り扱っていたが、廃止した  
 C 商品化の予定はない

資料:「2013年度民間住宅ローンの実態に関する調査の結果について」国土交通省

■開発・検討中の住宅ローン商品



出典:「2013年度民間住宅ローンの貸出動向調査結果 2014.1」住宅金融支援機構

注意したい金利上昇と返済額の増大

また、開発・検討中の商品として最も可能性のあるのが「申込時の金利が適用されるローン」である（図表 13）。既に採用している金融機関もあるようだが、一般的な住宅ローンでは引き渡し時の金利が適用されることが多く、申し込み時点から融資承認を得て引き渡されるまでに金利が変動してしまう可能性があった。当該商品はこうした懸念を払拭するものとして、積極的な商品化が期待される。

冒頭でみたように、住宅ローン金利は史上最低水準を維持しているが、逆を言えばこれ以上の低下余地はほとんどなく、インフレ期待に働きかける現在の経済政策下では将来的に金利が上昇する可能性が高い。変動型の貸出シェアの低下が示すように、今後の借り入れにおいては金利上昇を見込んだ資金計画の検討が必須と言える。

そこで、金利タイプ別に現状の水準に 0.5%刻みで利率が上昇すると仮定して、毎月返済額や支払い総額がどのように変化するか簡単なシミュレーションを行った（図表 14）。試算の前提条件は次ページのとおりだが、結果をみると最も利率が低い変動型と長期固定のフラット 35 の毎月返済額の差は 1.6 万円強にとどまる。金利上昇の影響を受けやすい変動型の場合、1%を超えて利率が上昇するとフラット 35 の返済額を上回ることになる。利用が拡大している固定期間選択型の 10 年物では、0.5%上昇するとフラット 35 とほぼ同水準の返済額となる。

現状では変動型から固定型までの金利差が小さいため、わずかな金利の上昇でも長期固定型を上回る返済を強いられる可能性がある。

図表 14 金利上昇に伴う返済額の変化

■返済期間25年、借入金額3,000万円(元利均等返済/ボーナス返済なし)のケース

金利タイプ	現状金利	金利の上昇幅			
		+0.5%	+1.0%	+1.5%	+2.0%
<b>変動型</b>					
利率	0.775% (1.70%優遇後)	1.28%	1.78%	2.28%	2.78%
当初毎月返済額	110,032円	116,835円	123,896円	131,211円	138,777円
元金・元利総支払額	3,301万円	3,505万円	3,717万円	3,936万円	4,163万円
<b>固定期間選択型 3年</b>					
利率	1.00% (1.70%優遇後)	1.50%	2.00%	2.50%	3.00%
当初毎月返済額	113,062円	119,981円	127,156円	134,585円	142,263円
元金・元利総支払額	3,392万円	3,599万円	3,815万円	4,038万円	4,268万円
<b>固定期間選択型 5年</b>					
利率	1.15% (1.70%優遇後)	1.65%	2.15%	2.65%	3.15%
当初毎月返済額	115,110円	122,107円	129,358円	136,863円	144,615円
元金・元利総支払額	3,453万円	3,663万円	3,881万円	4,106万円	4,338万円
<b>固定期間選択型10年</b>					
利率	1.40% (1.70%優遇後)	1.90%	2.40%	2.90%	3.40%
当初毎月返済額	118,576円	125,701円	133,079円	140,708円	148,583円
元金・元利総支払額	3,557万円	3,771万円	3,992万円	4,221万円	4,457万円
<b>長期固定(フラット35)</b>					
利率	1.958% (融資率9割以下)	金利変動なし			
当初毎月返済額	126,544円	同左			
元金・元利総支払額	3,796万円	同左			

\* 現状金利はみずほ銀行の例。自己資金20%以上の「全期間重視プラン」が利用可能と想定した場合

\* 融資に伴う諸費用(保証料・手数料等)は見込まない。借入当初の毎月返済額・元金・元利支払い総額

借入時に少しでも返済額を抑える努力は必要だが、目先の金利を重視し過ぎると経済環境の変化で返済計画の変更を余儀なくなる恐れがある。返済額の縮小には自己資金率を高めることが定石であり、金利タイプの選択には注意が必要だ。

この試算はあくまで保証料等を見込まない目安であり、実際の借入れにあたっては諸費用を含めた総支払額や借入期間中の返済額の変化など、長期に渡るトータルコストを把握しておくべきである。住宅金融支援機構・フラット35のホームページ(URL: <http://www.flat35.com/index.html>)では、保証料や印紙代など借入れに係る全ての経費を含んだ資金計画シミュレーションができるため活用したい。住宅購入時には物件の探索に注力しがちだが、住宅ローンを利用する際はまずは資金調達の方法に重点をおいて検討を始めるべきである。先行き不透明な現状での住宅購入においては、様々なケースを想定した十分な比較・検討を心がけたい。

## 特集 物件価格と取得能力

消費増税や建築費の上昇で減速する新築住宅市場に対して堅調な中古住宅市場だが、その要因の一つに挙げられるのが取得能力に見合った安価な物件価格である。今回は、様々な世帯年収や住宅ローンの借入条件に基づくシミュレーションから、中古住宅価格と取得能力の関係を探る。

### 1. これまでの価格の推移

- 13年度の府県別の中古マンション価格は、和歌山県を除く各府県で上昇に転じた。中古戸建価格も京都府・滋賀県・奈良県で上昇し、中古市場は総じて堅調に推移している（図表1）。
- 中古・新築、マンション・戸建では価格・面積水準に明確な差があり、種別やエリアによって各市場がセグメント化されている。中古戸建は床面積が拡大し、相対的な買い得感が増している。

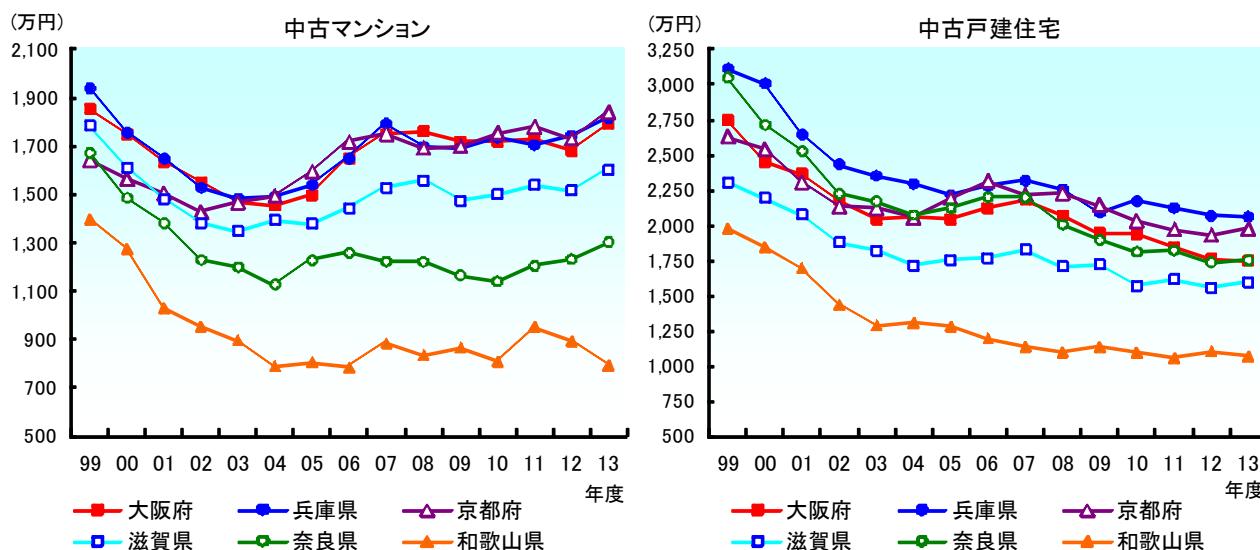
### 2. 物件価格と取得能力

- 最も厳しい条件のシミュレーションでは、年収400万円の世帯で1,966万円の物件が購入可能で、年収600万円では2,949万円、年収800万円では3,932万円まで購入可能。
- 上記条件では、近畿圏の新築マンションは年収800万円世帯でゆとりある取得が可能。新築戸建住宅は600万円の世帯、中古マンション・中古戸建は400万円までの世帯で取得可能となっている。
- 中古マンションは各府県とも年収400万円で購入可能なラインに収まっており、中古戸建は兵庫県と京都府が年収400万円をわずかに超えるほかは中古マンションと同様の水準にある。

### 3. 取得能力からみたエリア別価格の水準

- 2部屋以上のファミリータイプの中古マンションでは築10年以下の築浅物件を除くと、各都市とも概ね年収600万円未満でゆとりある購入が可能となっている。
- 中古戸建は、築10年以下で年収400~600万円世帯が購入可能な都市が最も多く、全体の68.0%を占めた。築11年以上では年収400万円未満で購入可能な都市が多くなるが、築11~20年では年収800万円以上を必要とする都市が全体の4.8%を占め、築浅に限らず高額な所得が求められる。

図表1 府県別 中古住宅成約価格の推移



# 1. これまでの価格の推移

## 堅調に推移する 中古住宅市場

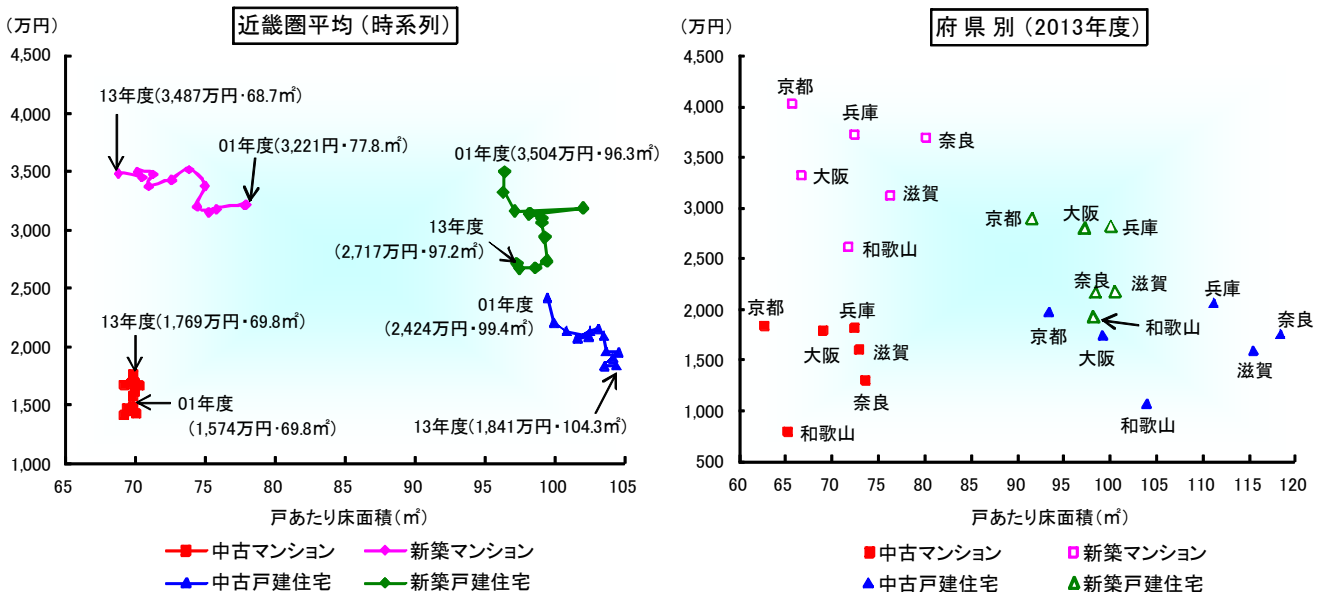
近畿圏の中古住宅価格は、マンション・戸建住宅ともに 2013 年度に上昇の動きが広がった。府県別価格の推移をみると、中古マンションは 08 年度から上昇が停滞するエリアが多かったが、11 年度から奈良県が、12 年度から兵庫県が上昇に転じ、13 年度は和歌山県を除く各府県で上昇した。中古戸建住宅も 08 年度以降は弱含みの傾向が続いたが、13 年度は京都府・滋賀県・奈良県が上昇するなど、中古住宅市場は総じて堅調に推移している（P 1・図表 1）。

新築住宅市場は消費増税後の販売減速が目立ち、建築費の高騰などを背景に停滞感が広がっている。一部企業では賃金の上昇も話題にのぼるが、不動産の購入マインドは低下しており、今後の物件価格が所得水準に見合うかが注目される。今回は所得に基づく住宅の取得能力の視点から様々な条件下でシミュレーションを行い、新築との比較も行いながら中古住宅価格の水準を捉えることにする。

## 価格・住戸規模の変化 小さい中古マンション

まず、近畿圏の中古・新築物件の価格と戸当たり床面積の水準を 01 年度から 13 年度にかけての時系列でみると、中古マンションの変化は小さく、中古戸建は安価な水準のまま住戸規模が広がる傾向にある。新築マンション発売価格は緩やかに上昇する一方、戸当たり面積は狭くなっており、価格の上昇を規模の縮小で抑える動きがみられる。新築戸建住宅は住戸規模に大きな変化はないが、成約価格の下落が目立つ（図表 2）。

図表 2 中古・新築住宅価格と戸当たり床面積



資料：(一社)近畿圏不動産流通機構、(株)不動産経済研究所

### 中古・新築、マンション・戸建 でセグメント化

13年度の府県別の水準をみると、マンションでは中古・新築とも京都府の価格が高く、面積は奈良県が最大。戸建は中古が兵庫県、新築は京都府の価格が高く、面積は中古が奈良県、新築は滋賀県が最も広い。府県別価格の最高値と最低値の差は中古マンションが1,049万円に対し、新築マンションは1,409万円と大きい。中古戸建住宅は995万円、新築戸建住宅は976万円と両者の差は相対的に小さい。

近畿圏全体の中古と新築マンションの価格差は01年度の1,647万円だったが、13年度は1,717万円と大差ない。一方、専有面積は01年度の中古が新築より8.0㎡狭かったが13年度は中古が1.1㎡広くなり、取引物件の平均住戸規模は逆転している。

このように、中古と新築、マンションと戸建では近年の価格動向に違いがあり、エリア別の価格・面積水準にも明確な差異がある。対象となる購入需要層は異なり、物件種別やエリアによって各市場がセグメント化されている様子がうかがえる。また、中古マンションの専有面積は新築と同水準となり、中古戸建も戸当たり床面積が拡大するなど相対的な買い得感は拡大していると考えられる。

## 2. 物件価格と取得能力

### 年収600万円です約3千 万円の物件が購入可能

こうした物件価格の違いに対し、需要層の取得能力がどの程度の水準にあるのか、住宅の購入可能額との対比から探ることとする。ここでは、世帯年収別に一定の自己資金を確保しつつ、ゆとりある返済を前提とした住宅ローンを組んで、どの程度の物件が購入可能かシミュレーションを行った。

世帯年収は一般的な中堅所得層のレンジに該当する年収400万円・600万円・800万円の3つを想定した。年収に対する返済負担率は余裕を持たせ20%、物件価格に対する自己資金の割合も20%とした。取得能力を左右する借入期間は25年と35年に設定し、金利を現状の平均的な水準である1.0%・1.5%・2.0%を条件に、6つのケースを設定した。

その結果をみると、最も条件が厳しい「ケース1」では年収400万円の世帯で1,966万円の物件が購入可能であり、年収600万円では2,949万円、年収800万円では3,932万円まで購入可能となった。一方、最も緩い「ケース6」では年収400万円です2,952万円、年収600万円では4,428万円、年収800万円では5,904万円までの物件が取得可能となっている(図表3)。

図表3 年収別・返済条件別の住宅購入可能額

(単位:万円)

▼年収400万円の場合		借入期間25年			借入期間35年		
		ケース1	ケース2	ケース3	ケース4	ケース5	ケース6
1. 返済可能額	①世帯年収	400	400	400	400	400	400
	②対年収・返済負担率	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	③年間返済可能額	80	80	80	80	80	80
2. 借入条件	④借入期間(年)	25	25	25	35	35	35
	⑤借入金利	2.00%	1.50%	1.00%	2.00%	1.50%	1.00%
	⑥借入可能額	1,573	1,667	1,769	2,013	2,177	2,362
3. 購入可能物件	⑦自己資金比率(頭金)	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	⑧購入可能額	1,966	2,084	2,211	2,516	2,722	2,952

▼年収600万円の場合		借入期間25年			借入期間35年		
		ケース1	ケース2	ケース3	ケース4	ケース5	ケース6
1. 返済可能額	①世帯年収	600	600	600	600	600	600
	②対年収・返済負担率	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	③年間返済可能額	120.0	120	120	120	120	120
2. 借入条件	④借入期間(年)	25	25	25	35	35	35
	⑤借入金利	2.00%	1.50%	1.00%	2.00%	1.50%	1.00%
	⑥借入可能額	2,359	2,500	2,653	3,019	3,266	3,543
3. 購入可能物件	⑦自己資金比率(頭金)	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	⑧購入可能額	2,949	3,125	3,317	3,773	4,083	4,428

▼年収800万円の場合		借入期間25年			借入期間35年		
		ケース1	ケース2	ケース3	ケース4	ケース5	ケース6
1. 返済可能額	①世帯年収	800	800	800	800	800	800
	②対年収・返済負担率	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	③年間返済可能額	160	160	160	160	160	160
2. 借入条件	④借入期間(年)	25	25	25	35	35	35
	⑤借入金利	2.00%	1.50%	1.00%	2.00%	1.50%	1.00%
	⑥借入可能額	3,146	3,334	3,538	4,025	4,355	4,723
3. 購入可能物件	⑦自己資金比率(頭金)	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	⑧購入可能額	3,932	4,167	4,422	5,031	5,443	5,904

\*上記の購入可能価格は便宜上、取得時の公租公課や取得後の金利・所得等の変動は考慮していない。

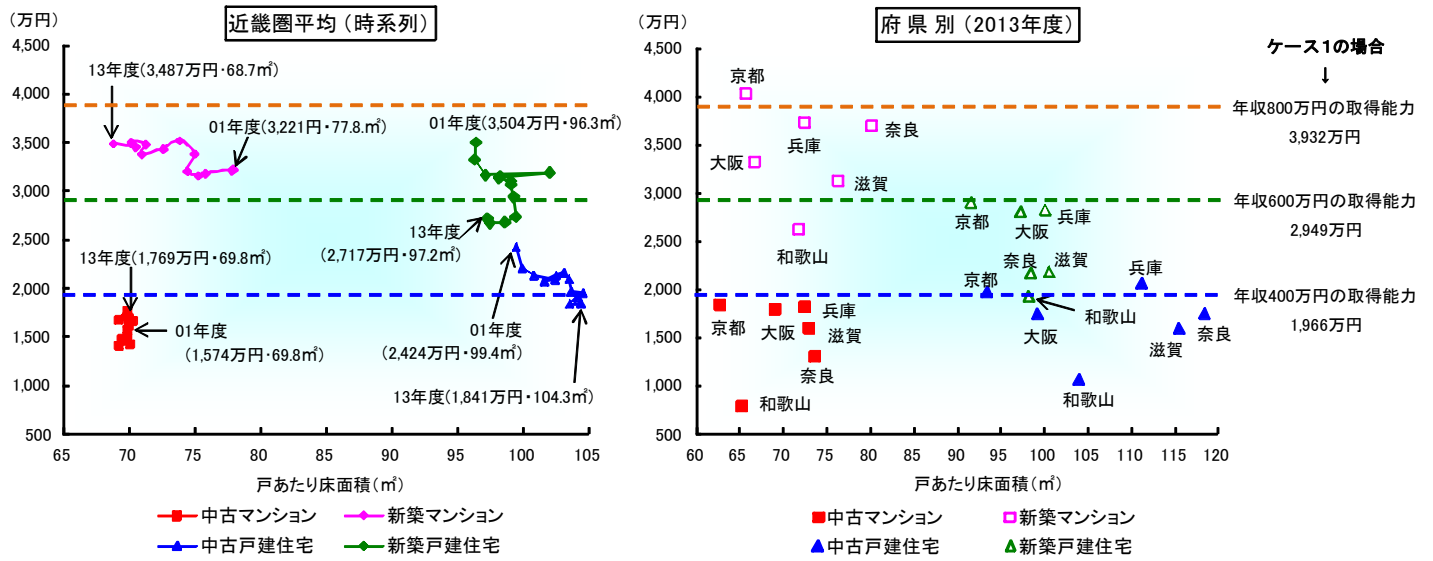
<参考>	勤労者世帯年収(近畿)	686万円	勤労者世帯(全国30代)	569万円
2012年家計調査	勤労者世帯年収(関東)	759万円	勤労者世帯(全国40代)	717万円
	勤労者世帯年収(全国)	691万円	勤労者世帯(全国50代)	836万円

### 高い取得能力求める 新築マンション

この結果から最も条件が厳しい(ゆとりある返済を行う)ケース1について、前述の物件価格と床面積に当てはめると、近畿圏平均の13年度の新築マンション価格は年収800万円の世帯でゆとりある取得が可能な水準にあることがわかる。新築戸建住宅は600万円の世帯、中古マンション・中古戸建は400万円までの世帯で概ねゆとりある取得が可能となっている。01年度との比較では戸建価格の下落が目立ち、より低い所得層でも購入容易な状況がうかがえる(図表4)。

ちなみに、12年の家計調査に基づく近畿の勤労者世帯の平均年収は686万円で、新築マンションが概ね購入可能な水準にあり、一般サラリーマン世帯を意識した価格設定となっている。また、主な一次取得層である30代の平均年収(全国)は569万円で、新築戸建住宅の平均価格にほぼ対応する。実際には、より低い金利で長期ローンを

図表4 物件属性と取得能力の関係



資料: (一社)近畿圏不動産流通機構、(株)不動産経済研究所

年収400万円世帯で  
取得容易な中古住宅

組む購入者は多いが、建築費の高騰などで新築価格の上昇が顕在化すると、中堅所得層の新築住宅購入が困難になる恐れがある。

一方、中古住宅は価格水準が低いため、年収400万円ですぐに取得が可能な環境にある。府県別にみても、中古マンションは年収400万円のラインに収まっており、中古戸建は兵庫県と京都府が400万円をわずかに超える他は中古マンションと同様の水準にある。新築戸建は各府県ともほぼ400~600万円の取得能力に該当するが、新築マンションは京都府が800万円ラインを超え、大阪・兵庫・奈良・滋賀の各府県は600~800万円、和歌山のみが600万円ラインを下回る。

新築マンションは府県間の価格差が大きく、求められる取得能力に開きがある。中古マンションも価格差は比較的大きいが、取得能力からみた上昇余地は残されている。ただ、相対取引による需給面で価格調整が行われやすい中古市場では、急激な上昇は見込みにくい。このため、中古市場が先行的に悪化していく可能性は低いと考えられる。

3. 取得能力からみたエリア別価格の水準

築11年以上は年収600万円未満で取得可能

次に、詳細な都市別の中古住宅価格について、取得能力との関係を見ることにする。ここでは中古マンションと中古戸建の別に、2部屋以上のファミリータイプを前提とし、築年帯ごとに分けて上記と同様

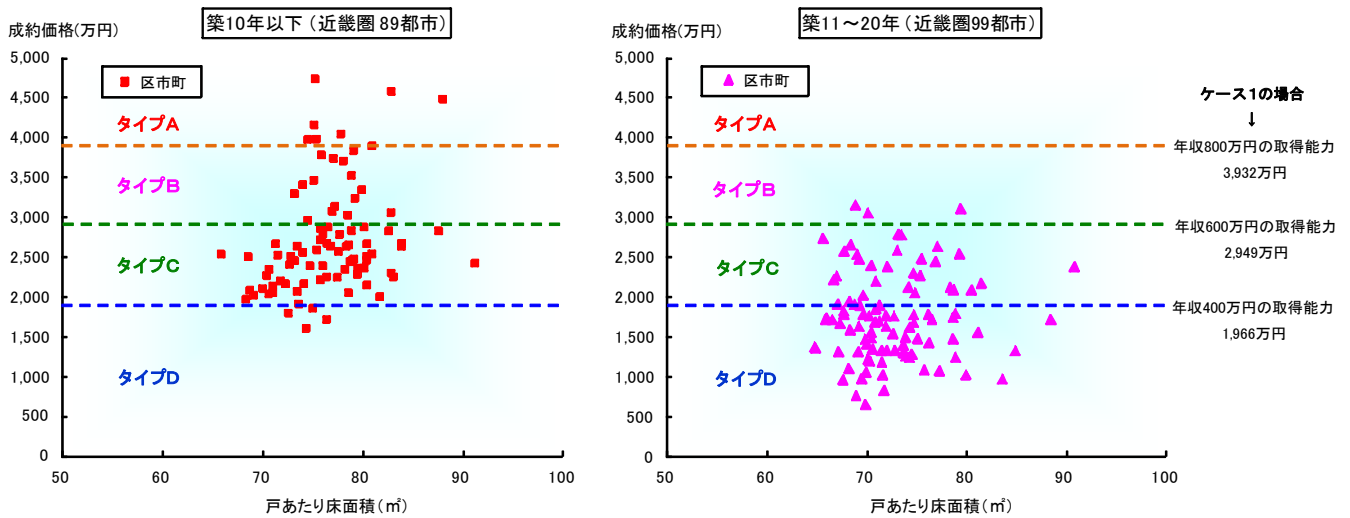
に最も条件が厳しい(ゆとりある返済を行う)ケース1での購入可能額を当てはめ、区市町別の価格水準を把握する(図表5)。

中古マンションで築10年以下の対象となった89都市のうち、年収800万円の取得能力を上回る物件価格の都市(タイプA)は、京都市中京・下京・上京・左京区、大阪市福島・北区、芦屋市で7都市(全体の7.9%)が対象となった。いずれも都心区や古くからの高級住宅地で、平均専有面積もほぼ75㎡を上回るなど中古マンションでも高い取得能力を求めるエリアとなっている。

年収600~800万円世帯が取得可能な都市(タイプB)は、神戸市東灘区や大阪市浪速・中央・天王寺区など16都市(同18.0%)で、京阪神の都心区や阪神間・北摂エリアを主体とする。概ね3千万円以上で専有70㎡後半から80㎡台が目立つなど高額・大型物件が中心。当該エリアでの新築マンションの供給制約が強まれば、より高い所得層の代替需要を取り込み中古価格が上昇する可能性も考えられる。

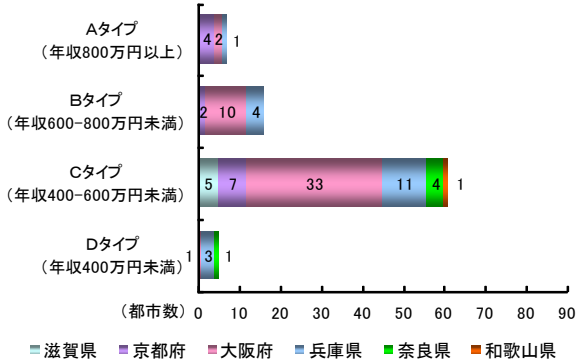
図表5 中古マンションの都市別物件属性と取得能力の関係(2部屋タイプ以上の物件/2013年度)

■築10年以下・築11~20年

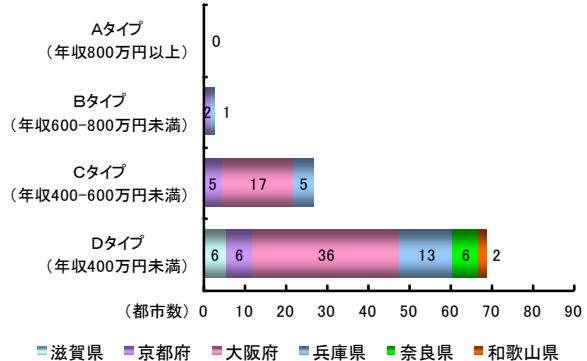


\*年間成約件数10件以上の都市を対象

■府県別都市数(築10年以下/89都市)



■府県別都市数(築11~20年/99都市)





年収 400～600 万円（タイプC）は最多の 61 都市（同 68.5%）が該当し、成約価格は 2,000 万円台が中心となっている。この価格帯は新築マンションとの競合も少なく、大阪市内や阪神間・北摂のほか

■築10年以下

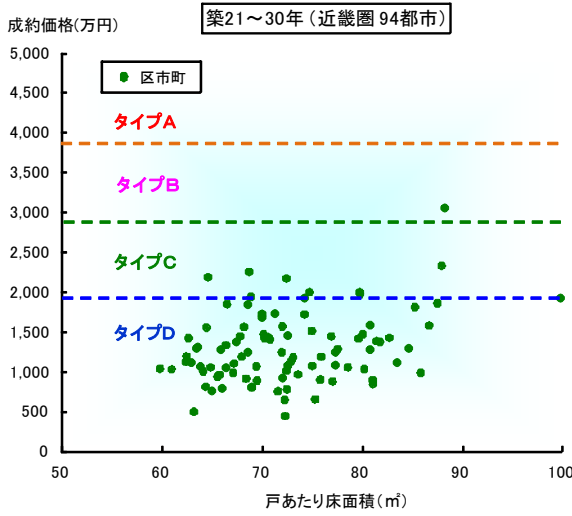
Table with 4 columns: 都市名, 成約価格(万円), 専有面積(m²), タイプ, 想定必要年収(万円). It lists 61 cities and their corresponding data for properties built within 10 years.

\* 想定必要年収は、図表3のケース1の前提条件に基づき、各都市の成約価格を購入可能額として算定

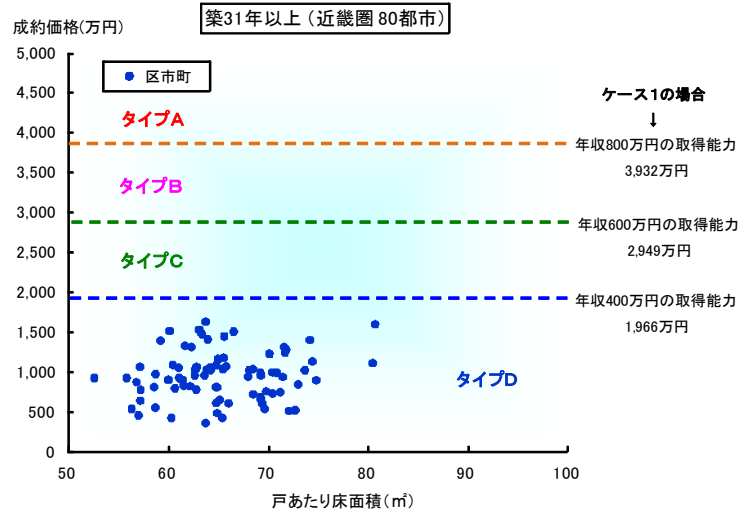
■築11～20年

Table with 4 columns: 都市名, 成約価格(万円), 専有面積(m²), タイプ, 想定必要年収(万円). It lists 61 cities and their corresponding data for properties built between 11 and 20 years.

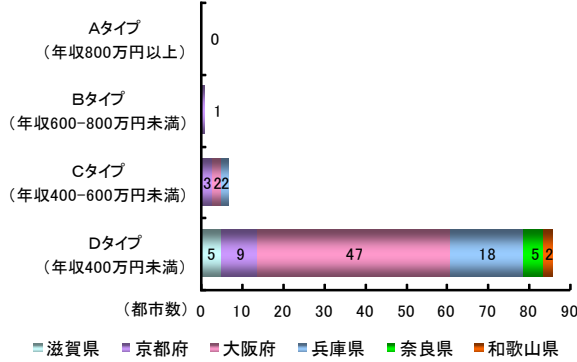
■築21-30年・築31年以上



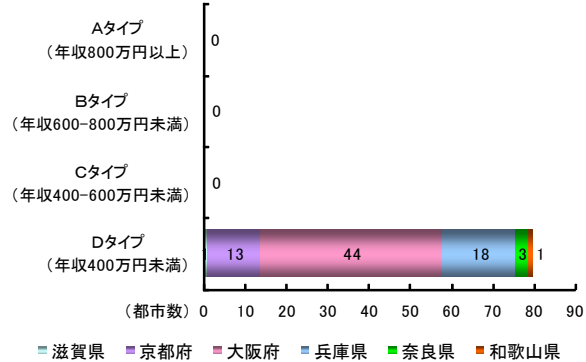
\*年間成約件数 10件以上の都市を対象



■府県別都市数(築10年以下/94都市)



■府県別都市数(築11~20年/80都市)



■築21~30年

都市名	成約価格(万円)	専有面積(㎡)	タイプ	想定必要年収(万円)	都市名	成約価格(万円)	専有面積(㎡)	タイプ	想定必要年収(万円)	都市名	成約価格(万円)	専有面積(㎡)	タイプ	想定必要年収(万円)
京都市東山区	3,061	88.1	B	623	神戸市中央区	1,420	70.2	D	289	神戸市兵庫区	1,043	59.7	D	212
芦屋市	2,337	87.9	C	475	川西市	1,419	79.5	D	289	三田市	1,033	80.1	D	210
京都市上京区	2,256	68.6	C	459	伊丹市	1,407	70.7	D	286	羽曳野市	1,032	60.9	D	210
京都市中京区	2,191	64.5	C	446	近江八幡市	1,386	81.4	D	282	寝屋川市	1,015	72.3	D	207
京都市下京区	2,175	72.3	C	443	宝塚市	1,380	81.7	D	281	松原市	1,003	64.0	D	204
大阪市北区	2,001	74.6	C	407	大阪市淀川区	1,376	67.3	D	280	猪名川町	992	85.8	D	202
神戸市灘区	2,001	79.7	C	407	大阪市東淀川区	1,337	66.3	D	272	京田辺市	991	67.0	D	202
大阪市都島区	1,978	79.7	C	402	大阪市東住吉区	1,311	63.5	D	267	橿原市	967	73.5	D	197
大阪市福島区	1,943	68.8	D	395	大阪市生野区	1,299	63.3	D	264	京都市山科区	964	65.7	D	196
京都市北区	1,928	74.2	D	392	堺市南区	1,293	84.6	D	263	八尾市	943	65.5	D	192
箕面市	1,926	99.7	D	392	島本町	1,287	77.5	D	262	奈良市	925	72.0	D	188
西宮市	1,860	87.4	D	378	富田林市	1,281	80.7	D	261	明石市	916	68.3	D	186
京都市左京区	1,852	66.4	D	377	大阪市東成区	1,279	65.8	D	260	大阪狭山市	901	75.8	D	183
大阪市天王寺区	1,846	68.5	D	376	大阪市平野区	1,247	68.5	D	254	河内長野市	899	81.0	D	183
吹田市	1,814	85.2	D	369	守山市	1,246	77.3	D	254	和泉市	893	69.4	D	182
大阪市阿倍野区	1,736	71.2	D	353	堺市堺区	1,243	71.9	D	253	生駒市	882	76.9	D	179
大阪市港区	1,727	69.9	D	351	尼崎市	1,193	62.4	D	243	神戸市北区	848	81.0	D	173
神戸市東灘区	1,724	74.1	D	351	守口市	1,192	67.9	D	243	神戸市長田区	816	64.3	D	166
大阪市中央区	1,684	69.9	D	343	大阪市住之江区	1,191	75.8	D	242	加古川市	810	68.9	D	165
高槻市	1,584	80.7	D	322	堺市西区	1,182	73.0	D	240	姫路市	804	68.9	D	164
神戸市西区	1,581	86.6	D	322	神戸市垂水区	1,130	72.8	D	230	和歌山市	791	65.9	D	161
大阪市大正区	1,571	71.9	D	320	大阪市西成区	1,126	62.3	D	229	岸和田市	784	72.4	D	160
大阪市城東区	1,564	68.1	D	318	池田市	1,118	83.4	D	228	彦根市	765	64.9	D	156
大阪市西区	1,559	64.4	D	317	京都市南区	1,118	62.9	D	227	貝塚市	755	71.5	D	154
豊中市	1,515	74.9	D	308	宇治市	1,107	67.1	D	225	泉南市	656	75.2	D	134
大阪市旭区	1,474	70.1	D	300	神戸市須磨区	1,089	77.2	D	221	大和高田市	648	72.2	D	132
茨木市	1,471	80.0	D	299	堺市東区	1,081	72.5	D	220	岩出市	499	63.1	D	101
大阪市住吉区	1,455	72.5	D	296	枚方市	1,077	75.0	D	219	上牧町	447	72.3	D	91
大阪市鶴見区	1,449	67.8	D	295	東大阪市	1,066	69.3	D	217					
草津市	1,448	76.8	D	295	京都市伏見区	1,065	63.8	D	217					
門真市	1,435	70.5	D	292	大津市	1,060	78.5	D	216					
京都市西京区	1,431	82.6	D	291	大阪市此花区	1,058	64.8	D	215					
京都市右京区	1,423	62.6	D	290	大阪市西淀川区	1,055	66.3	D	215					

\* 想定必要年収は、図表3のケース1の前提条件に基づき、各都市の成約価格を購入可能額として算定

■築31年以上

都市名	成約価格 (万円)	専有面積 (㎡)	タイプ	想定必要年収 (万円)	都市名	成約価格 (万円)	専有面積 (㎡)	タイプ	想定必要年収 (万円)	都市名	成約価格 (万円)	専有面積 (㎡)	タイプ	想定必要年収 (万円)
京都市左京区	1,637	63.7	D	333	箕面市	1,027	68.0	D	209	神戸市兵庫区	649	57.1	D	132
芦屋市	1,604	80.6	D	326	島本町	1,004	70.4	D	204	神戸市垂水区	619	64.7	D	126
大阪市福島区	1,538	63.0	D	313	伊丹市	999	69.1	D	203	八幡市	616	65.9	D	125
京都市中京区	1,522	60.0	D	310	大阪市住之江区	993	70.8	D	202	神戸市西区	614	69.3	D	125
大阪市北区	1,510	66.5	D	307	堺市北区	978	58.7	D	199	和歌山市	559	58.6	D	114
京都市上京区	1,482	63.3	D	302	高槻市	968	63.6	D	197	和泉市	547	69.6	D	111
大阪市中央区	1,455	65.5	D	296	大阪市東淀川区	961	62.6	D	196	堺市西区	543	56.2	D	111
大阪市西区	1,414	63.9	D	288	大津市	961	69.2	D	195	橿原市	532	72.6	D	108
西宮市	1,409	74.1	D	287	宇治市	948	67.9	D	193	姫路市	521	72.0	D	106
大阪市天王寺区	1,402	59.1	D	285	高石市	944	71.4	D	192	川西市	491	64.8	D	100
大阪市浪速区	1,337	61.6	D	272	尼崎市	936	61.0	D	191	大阪狭山市	466	56.9	D	95
大阪市阿倍野区	1,320	62.2	D	269	大阪市住吉区	935	55.7	D	190	加古川市	435	65.3	D	88
豊中市	1,318	71.5	D	268	京都市北区	932	52.5	D	190	神戸市長田区	432	60.2	D	88
神戸市中央区	1,284	71.7	D	261	大阪市東住吉区	909	59.9	D	185	神戸市北区	370	63.6	D	75
吹田市	1,249	71.6	D	254	大阪市平野区	908	61.4	D	185					
神戸市東灘区	1,234	70.0	D	251	池田市	905	74.7	D	184					
大阪市都島区	1,184	65.5	D	241	大山崎町	879	56.7	D	179					
大阪市港区	1,168	64.9	D	238	宝塚市	855	73.0	D	174					
大東市	1,138	74.3	D	232	富田林市	838	61.5	D	170					
京都市西京区	1,119	80.4	D	228	京都市伏見区	829	62.1	D	169					
大阪市淀川区	1,099	60.4	D	224	東大阪市	820	64.7	D	167					
大阪市東成区	1,092	64.7	D	222	京都市南区	818	58.5	D	166					
長岡京市	1,081	65.7	D	220	羽曳野市	816	64.8	D	166					
京都市右京区	1,072	57.1	D	218	堺市堺区	801	60.6	D	163					
守口市	1,071	62.8	D	218	八尾市	786	62.7	D	160					
大阪市旭区	1,067	64.2	D	217	京都市山科区	782	57.1	D	159					
大阪市城東区	1,061	61.0	D	216	神戸市須磨区	764	69.8	D	156					
大阪市西淀川区	1,045	65.4	D	213	堺市南区	755	71.1	D	154					
茨木市	1,041	68.4	D	212	枚方市	737	70.4	D	150					
大阪市鶴見区	1,041	63.8	D	212	明石市	730	68.4	D	148					
大阪市西成区	1,036	62.6	D	211	生駒市	691	69.1	D	141					
神戸市灘区	1,033	64.1	D	210	奈良市	668	69.2	D	136					
門真市	1,028	73.6	D	209	寝屋川市	660	65.1	D	134					

\* 想定必要年収は、図表3のケース1の前提条件に基づき、各都市の成約価格を購入可能額として算定

南大阪や奈良県内などの人気エリアも多く、引き続き中堅所得層の需要の受け皿になるとみられる。年収 400 万円未満（タイプD）は 5 都市（同 5.6%）にとどまり、岸和田市や姫路市、加古川市などの郊外が中心で、中古マンション需要も比較的小さいことから当面は大幅な価格変動はないとみられる。

築 11 年以上の状況については図表 5 の各表に示すとおりだが、築 11～20 年については年収 800 万円以上の取得能力を必要とする都市はなく、年収 400 万円未満で購入可能な都市は 69 と全体の 69.7%を占め、中古マンションの価格水準は低い。それ以上の経年物件はさらに取得容易となり、年収 400 万円未満で購入可能な都市数は築 21～30 年で全体の 91.5%に当たる 86 都市、築 31 年以上は 80 都市全てが該当する。

このように、中古マンション市場では築 10 年以下の築浅物件を除くと、ほとんどの物件は各エリアとも年収 600 万円未満の世帯でゆとりをもって購入可能な水準にあり、取得能力からみて十分な上昇余地を残していると言える。

経年物件でも高い取得能力が必要な中古戸建

中古戸建住宅は相対的に価格水準が高いが、築 10 年以下では年収 800 万円でも購入が難しくなる都市は対象 75 都市のうち 6 都市にとどまり、中古マンションの 7 都市と大差ない。ただ、対象となる芦屋市や吹田市・箕面市・大阪市阿倍野区・神戸市東灘区の住戸規模は

110㎡以上と大きく、良好な住宅地が該当するため一定の根強い需要が存在し、価格は堅調に推移すると考えられる(図表6)。

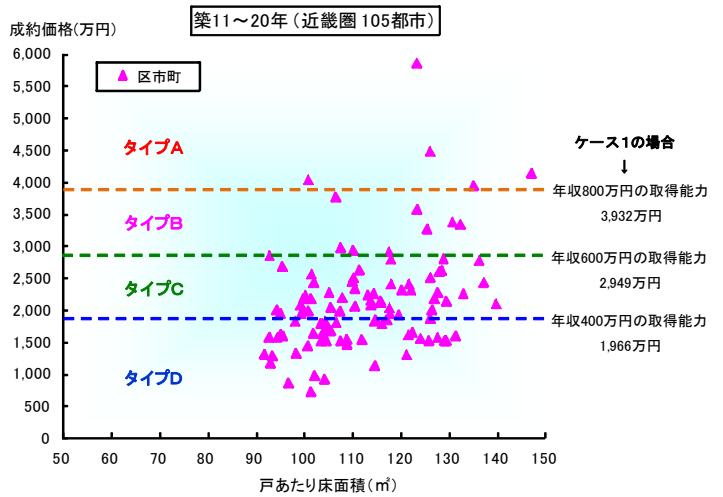
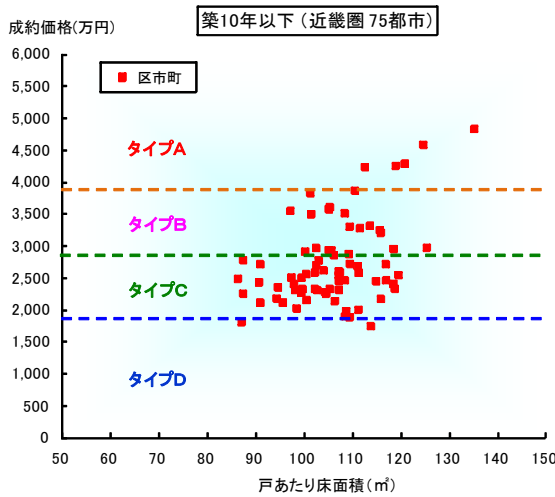
築10年以下で最も多いのは年収400~600万円世帯が購入可能な都市で、堺市北区や宇治市、伊丹市など比較的郊外の51都市が該当し、全体の68.0%を占める。古くからの既成市街地も抱えるエリアでもあり、住戸規模は100㎡前後と地域で販売される建売の新築戸建に対する値頃感が求められる価格設定が必要とみられる。

築11年以上では、年収400万円未満でも購入可能な都市が多くなるが、築11~20年では年収800万円以上を必要とする都市が5区市(全体の4.8%)、600~800万円世帯の対象も6区市存在する。なかでも芦屋市の成約価格は5,865万円で想定される必要年収は1,193万円に達し、築浅物件に限らず良好な住宅地の中古戸建は一部の高額所得層のみが購入可能な水準にあることがわかる。

築21~30年も年収800万円以上を必要とする都市が3区市、600~800万円世帯の対象も3区市が該当し、中古マンションとは異なり

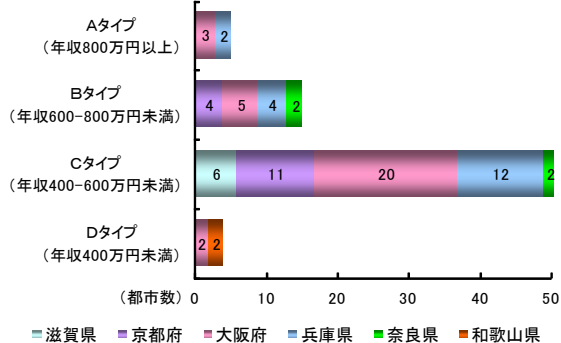
図表6 中古戸建住宅の都市別物件属性と取得能力の関係(2部屋タイプ以上の物件/2013年度)

■築10年以下・築11~20年

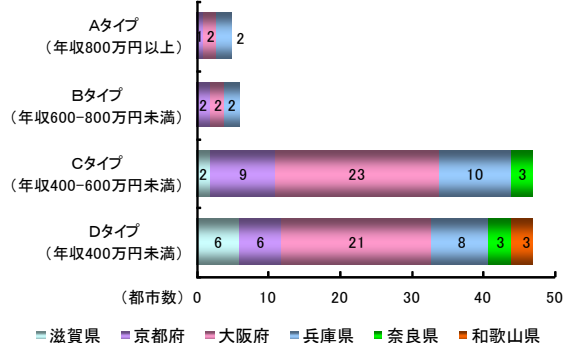


\*年間成約件数 10件以上の都市を対象

■府県別都市数(築10年以下/75都市)



■府県別都市数(築11~20年/105都市)



■築10年以下

都市名	成約価格 (万円)	建物面積 (㎡)	タイプ	想定必要年収 (万円)	都市名	成約価格 (万円)	建物面積 (㎡)	タイプ	想定必要年収 (万円)	都市名	成約価格 (万円)	建物面積 (㎡)	タイプ	想定必要年収 (万円)
芦屋市	4,831	135.1	A	983	高石市	2,609	106.9	C	531	八尾市	2,114	90.8	C	430
吹田市	4,589	124.6	A	934	枚方市	2,593	102.1	C	527	羽曳野市	2,113	95.6	C	430
箕面市	4,284	120.7	A	872	香芝市	2,588	107.2	C	527	岸和田市	2,027	98.4	C	412
大阪市阿倍野区	4,255	118.9	A	866	栗東市	2,581	111.2	C	525	泉佐野市	2,008	111.1	C	409
神戸市東灘区	4,242	112.6	A	863	京都市伏見区	2,559	100.4	C	521	加古川市	1,991	108.6	C	405
西宮市	3,872	110.5	B	788	神戸市須磨区	2,551	107.0	C	519	和歌山市	1,899	108.4	D	386
京都市左京区	3,832	101.2	B	780	近江八幡市	2,549	119.5	C	519	貝塚市	1,891	109.3	D	385
豊中市	3,611	105.3	B	735	尼崎市	2,513	97.2	C	511	藤井寺市	1,813	87.0	D	369
神戸市灘区	3,580	105.0	B	728	京田辺市	2,503	99.4	C	509	岩出市	1,742	113.6	D	354
京都市北区	3,547	97.1	B	722	京都市右京区	2,491	86.2	C	507					
京都市西京区	3,509	108.3	B	714	神戸市北区	2,461	116.9	C	501					
京都市上京区	3,498	101.3	B	712	川西市	2,460	108.3	C	501					
池田市	3,316	113.5	B	675	大津市	2,457	114.8	C	500					
茨木市	3,304	109.3	B	672	橿原市	2,451	107.1	C	499					
宝塚市	3,282	111.5	B	668	京都市南区	2,430	90.6	C	494					
生駒市	3,246	115.6	B	660	木津川市	2,410	118.3	C	490					
奈良市	3,213	115.8	B	654	堺市西区	2,402	97.7	C	489					
三田市	2,973	125.3	B	605	大阪市平野区	2,356	94.6	C	479					
高槻市	2,965	102.4	B	603	猪名川町	2,333	118.7	C	475					
堺市南区	2,961	118.4	B	602	守口市	2,331	102.2	C	474					
堺市北区	2,939	105.0	C	598	交野市	2,327	105.2	C	474					
宇治市	2,932	105.5	C	596	東大阪市	2,323	99.6	C	473					
伊丹市	2,920	100.1	C	594	神戸市長田区	2,320	98.0	C	472					
神戸市西区	2,877	109.2	C	585	和泉市	2,316	107.1	C	471					
堺市東区	2,863	106.0	C	582	明石市	2,309	102.6	C	470					
長岡京市	2,783	87.3	C	566	亀岡市	2,278	104.3	C	464					
大阪市東住吉区	2,770	102.9	C	564	堺市中区	2,271	99.3	C	462					
草津市	2,720	109.5	C	553	城陽市	2,260	87.4	C	460					
向日市	2,719	90.8	C	553	摂津市	2,260	104.5	C	460					
堺市堺区	2,716	116.7	C	553	京都市山科区	2,176	94.2	C	443					
大阪府城東区	2,704	102.5	C	550	彦根市	2,167	115.8	C	441					
守山市	2,686	111.0	C	547	寝屋川市	2,152	100.5	C	438					
神戸市垂水区	2,619	103.9	C	533	姫路市	2,141	106.2	C	436					

\* 想定必要年収は、図表3のケース1の前提条件に基づき、各都市の成約価格を購入可能額として算定

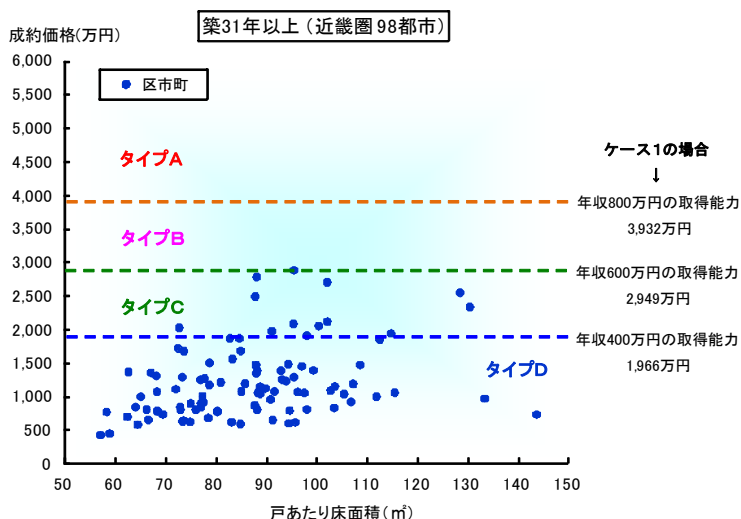
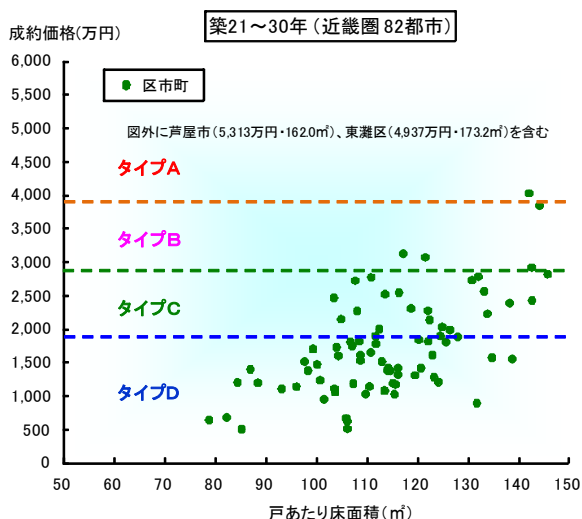
■築11～20年

都市名	成約価格 (万円)	建物面積 (㎡)	タイプ	想定必要年収 (万円)	都市名	成約価格 (万円)	建物面積 (㎡)	タイプ	想定必要年収 (万円)	都市名	成約価格 (万円)	建物面積 (㎡)	タイプ	想定必要年収 (万円)
芦屋市	5,865	123.2	A	1,193	大阪市東住吉区	2,284	105.0	C	465	京都市南区	1,828	98.0	D	372
京都市左京区	4,482	125.9	A	912	神戸市須磨区	2,269	114.2	C	462	堺市中区	1,811	106.5	D	368
吹田市	4,150	146.9	A	844	三田市	2,261	132.8	C	460	大東市	1,794	103.3	D	365
神戸市中央区	4,037	100.7	A	821	大阪市淀川区	2,246	113.0	C	457	交野市	1,788	103.6	D	364
豊中市	3,950	134.9	A	804	尼崎市	2,236	100.0	C	455	河内長野市	1,787	116.0	D	364
神戸市東灘区	3,777	106.4	B	768	高石市	2,201	107.7	C	448	八幡市	1,740	104.7	D	354
西宮市	3,576	123.3	B	727	香芝市	2,185	126.9	C	444	松原市	1,712	104.4	D	348
大阪市阿倍野区	3,376	130.6	B	687	京都市右京区	2,181	101.3	C	444	守口市	1,686	105.4	D	343
箕面市	3,347	132.2	B	681	向日市	2,180	99.6	C	444	姫路市	1,663	122.3	D	338
京田辺市	3,278	125.3	B	667	堺市堺区	2,160	113.6	C	439	大阪市西淀川区	1,647	101.7	D	335
京都市北区	2,987	107.4	B	608	明石市	2,151	115.6	C	438	東大阪市	1,643	103.6	D	334
京都市西京区	2,936	110.0	C	597	栗東市	2,143	129.3	C	436	京都市伏見区	1,627	94.9	D	331
京都市下京区	2,915	117.5	C	593	大阪市大正区	2,127	115.8	C	433	橿原市	1,617	121.5	D	329
京都市上京区	2,855	92.6	C	581	木津川市	2,099	139.7	C	427	京都市山科区	1,606	95.5	D	327
神戸市西区	2,809	128.7	C	572	大阪市平野区	2,087	113.7	C	424	東近江市	1,600	131.3	D	326
宝塚市	2,800	117.8	C	570	大阪市旭区	2,079	99.0	C	423	大阪市東淀川区	1,590	94.3	D	323
堺市南区	2,776	136.2	C	565	池田市	2,072	110.3	C	421	城陽市	1,580	92.6	D	321
神戸市灘区	2,687	95.3	C	547	大阪市住吉区	2,053	105.4	C	418	三木市	1,576	127.5	D	321
高槻市	2,636	111.3	C	536	和泉市	2,042	117.5	C	415	彦根市	1,561	124.0	D	318
精華町	2,621	128.4	C	533	大阪市鶴見区	2,019	99.6	C	411	泉佐野市	1,554	108.7	D	316
富田林市	2,615	127.8	C	532	神戸市北区	2,012	126.4	C	409	貝塚市	1,543	111.8	D	314
長岡京市	2,565	101.4	C	522	藤井寺市	2,010	94.1	C	409	近江八幡市	1,533	125.7	D	312
生駒市	2,521	126.0	C	513	宇治市	2,000	100.7	C	407	泉南市	1,533	128.9	D	312
堺市北区	2,515	110.1	C	512	枚方市	1,989	107.2	C	405	和歌山市	1,532	129.3	D	312
茨木市	2,458	109.8	C	500	大阪市城東区	1,955	94.9	C	398	亀岡市	1,530	103.4	D	311
大阪市東成区	2,442	137.1	C	497	神戸市兵庫区	1,951	117.6	D	397	羽曳野市	1,526	104.4	D	310
伊丹市	2,437	101.9	C	496	八尾市	1,942	99.1	D	395	加古川市	1,525	107.4	D	310
堺市東区	2,408	121.5	C	490	大津市	1,931	119.4	D	393	大和郡山市	1,469	108.6	D	299
堺市西区	2,407	117.8	C	490	猪名川町	1,871	125.9	D	381	寝屋川市	1,448	100.6	D	295
大阪狭山市	2,346	110.3	C	477	大阪市生野区	1,856	117.0	D	378	大阪市西成区	1,331	98.1	D	271
奈良市	2,318	122.0	C	472	川西市	1,851	114.6	D	377	神戸市長田区	1,320	91.6	D	268
神戸市垂水区	2,316	120.0	C	471	岸和田市	1,834	114.5	D	373	阪南市	1,304	121.1	D	265
草津市	2,285	127.5	C	465	摂津市	1,830	104.2	D	372	高砂市	1,292	93.2	D	263
										門真市	1,176	92.9	D	239
										甲賀市	1,141	114.4	D	232
										大和高田市	986	102.0	D	201
										高島市	933	104.0	D	190
										岩出市	864	96.6	D	176
										紀の川市	731	101.2	D	149

地価を反映し易い戸建住宅では、良好な住宅地を中心に経年物件でも高い取得能力が求められる状況にある。築31年以上になると全ての都市が年収600万円のラインに収まるが、全都市が400万円未満で購入可能な中古マンションに比べると、求められる取得能力はやはり高い。

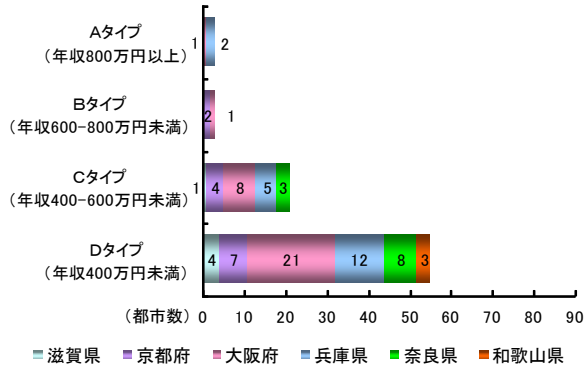
中古戸建住宅は、中古マンションより物件の個性が強くなり所在エリアも広いことから、多様な要素が反映されやすい。足元の中古戸建価格は弱含みの動きが目立っており、特に価格水準が低く古い物件が中心となる郊外エリアでは、人口流出などの需要減退による物件価格の下落が懸念される。特に経年物件については、相対的に低い年収層の取得能力にも配慮しながら、当該世帯のニーズに合ったりモデルやリノベーションにより、潜在需要を取り込む工夫が必要と考えられる。

■ 築21-30年・築31年以上

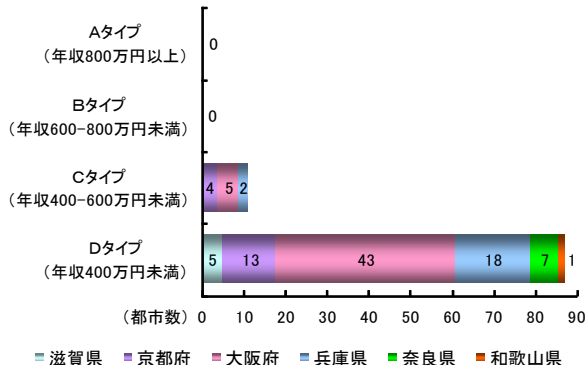


\*年間成約件数 10件以上の都市を対象

■ 府県別都市数(築10年以下/82都市)



■ 府県別都市数(築11~20年/98都市)



■築21～30年

Table with 4 columns: 都市名, 成約価格(万円), 建物面積(m²), タイプ, 想定必要年収(万円). It lists 100 cities and their corresponding real estate metrics.

\* 想定必要年収は、図表3のケース1の前提条件に基づき、各都市の成約価格を購入可能額として算定

■築31年以上

Table with 4 columns: 都市名, 成約価格(万円), 建物面積(m²), タイプ, 想定必要年収(万円). It lists 100 cities and their corresponding real estate metrics.

## 市況トレンド 2013年度の近畿圏市場と直近の動向

2013年度の近畿圏の中古住宅市場は、中古マンション・戸建とも成約件数が大幅に増加するなど堅調に推移した。消費増税を前に景況感が悪化した14年1～3月期には中古戸建価格が下落し一部で変調もみられたが、需給はタイトな状況にあり当面は安定的に推移するものとみられる。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 13年度の中古マンション成約件数は16,681件で前年比7.8%増と堅調に推移したが、新規登録件数は5.0%減となり、需給は12年度比でよりタイトな水準となった(図表1)。
- 成約価格と専有面積の関係を見ると、13年度は価格・面積ともプラスで推移し、大阪府を中心に近畿圏の各エリアとも取引量は増加している。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は11,185件で前年比8.4%増と、中古マンションを上回る伸びを示した。新規登録件数は前年比4.6%増加し、中古マンションとは対照的に市場の売り物件は拡大している(図表2)。
- 成約価格は0.2%、新規登録価格は0.7%のプラスとなり、双方とも6年ぶりに上昇に転じた。建物面積は横ばいだが、大阪市や京都市などの取引が拡大し平均土地面積は縮小した。

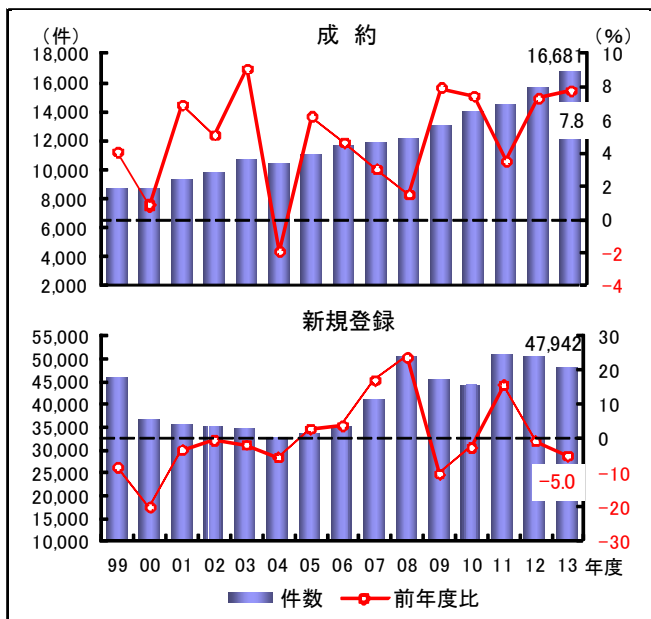
### 3. 四半期で見た市場の動き

- 14年1～3月期は、中古マンション成約件数が前年比4.0%増で成約価格は5.0%上昇。中古戸建の成約件数は増加したが成約価格は下落し、新築住宅は件数が減少するなど明暗が分かれた。

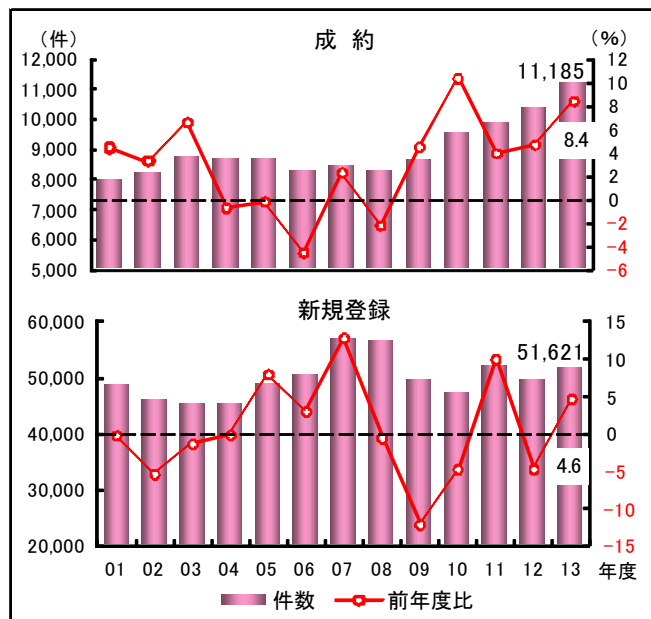
### 4. 関連不動産市場の動き

- 賃貸マンションの成約賃料単価は13年4～6月期以降、緩やかな上昇が続く。大阪市は10期ぶりに2千円台を回復し、賃貸マンション市場は総じて下げ止まりの動きに転じた。
- 京阪神のオフィス募集賃料は1年前と概ね同水準で推移。平均空室率は「うめきた」の空室が埋まりつつある梅田地区が9.22%に低下。神戸市や京都市も低下したが、淀屋橋・本町は上昇した。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数





## 1. 中古マンション市場の動き

13年度の成約報告件数  
過去最高を更新

新築マンション発売戸数  
は減少

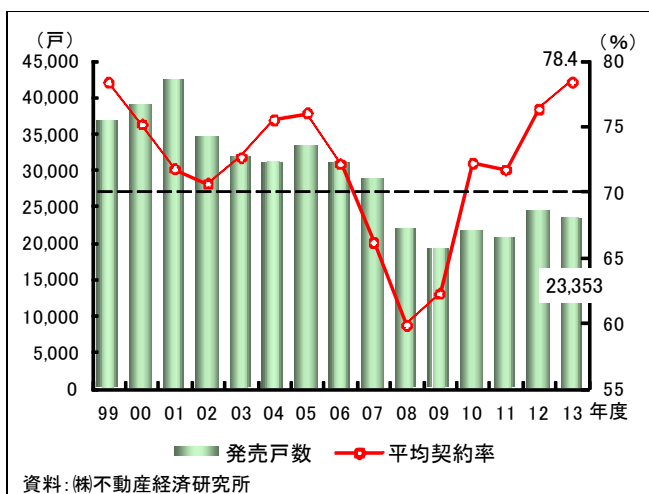
近畿圏における2013年度(13年4~14年3月)の成約報告件数は16,681件で、前年比7.8%の増加となった。これは12年度の増加率7.3%をさらに上回り、05年度から9年連続で増加した。件数は近畿レイنز発足以来、過去最高を更新している(P1・図表1)。

一方、新規登録件数は47,942件で前年比マイナス5.0%と2年続けて減少した。5万件を割り込むのは3年ぶりで、市場の流通量は縮小傾向にある。成約件数に対する新規登録件数の倍率は2.87倍となり、近畿レイنز発足以来、過去最低を記録。売り物件不足による需給タイトな状態はかつてない水準となっている。

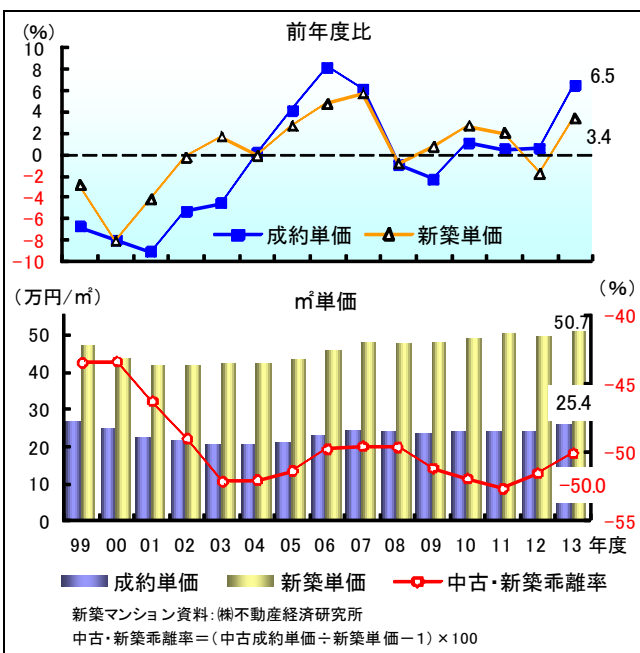
13年度の新築マンション発売戸数は23,353戸と前年比で3.2%減少した(図表3)。価格水準が比較的高い京阪神エリアを中心に供給量は拡大したが、消費増税前の駆け込み反動減から13年度後半は発売が失速。建築費の上昇などで単価は上昇したが、専有面積を縮小することで価格を抑え、契約率は好不調の分かれ目とされる70%を大幅に上回った。新築単価は50.7万円/㎡と前年比で3.4%上昇したが、中古単価の上昇率が6.5%でこれを上回り、両者の単価乖離率はマイナス50.0%と前年度より1.4ポイント縮小した(図表4)。

14年の新築マンション発売戸数は昨年をやや上回る2.5万户と予測されているが、建築費の上昇により供給が抑えられる可能性もある。

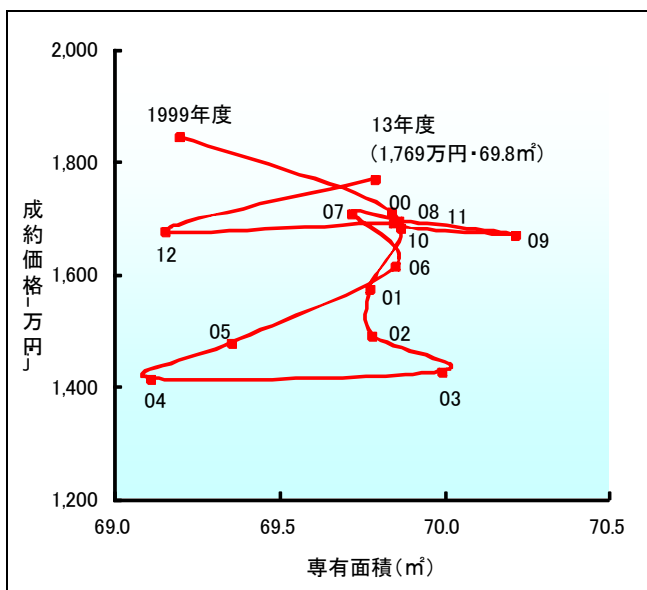
図表3 新築マンションの発売戸数・契約率



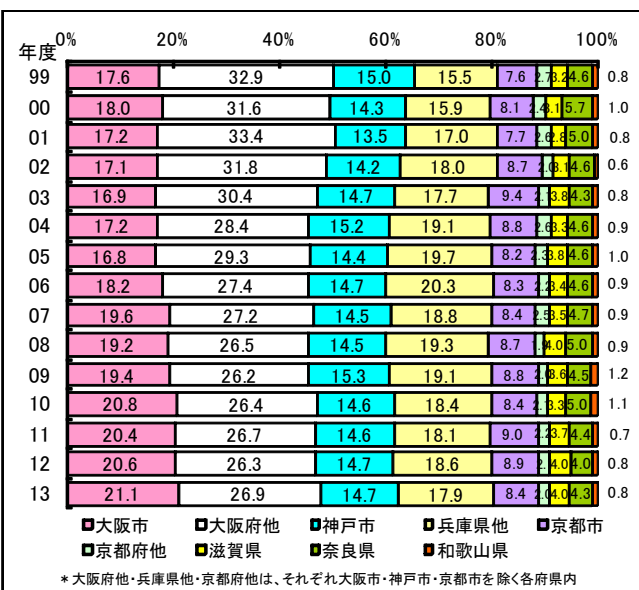
図表4 中古・新築マンション単価の推移



図表5 中古マンションの成約価格・専有面積



図表6 中古マンションの府県地域別成約件数比率



目立つ大阪府内の  
取引シェア拡大

中古マンションの成約価格と専有面積の関係をみると、13年度の平均成約価格は1,769万円と前年比5.5%上昇し、専有面積は69.8㎡で同0.9%拡大した(図表5)。成約価格の1,700万円台回復は07年度以来6年ぶりで、専有面積も2年ぶりの水準となった。

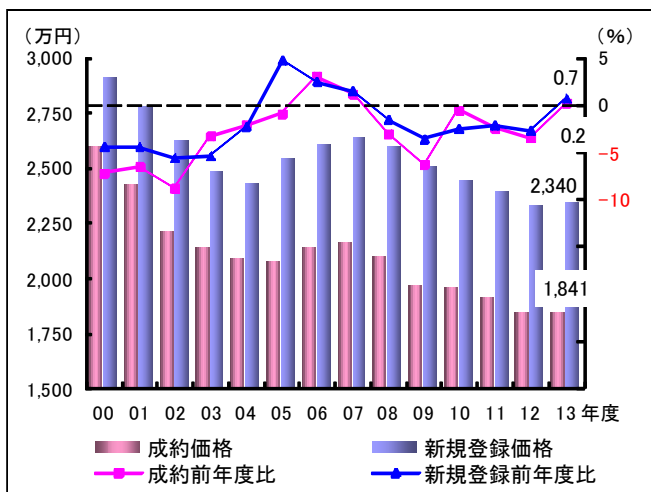
成約件数の府県地域別シェアは、大阪市が21.1%と前年比0.5ポイント、大阪府他は26.9%と0.6ポイント拡大し、大阪府内の伸びが目立った。ただ、実数ベースでは全ての地域が増加し、大阪府内のほか神戸市や滋賀県、奈良県では前年比で5%超の伸びとなった。近畿圏全体の増加数は1,201件と過去最高を更新し総じて堅調に推移した(図表5)。

## 2. 中古戸建住宅市場の動き

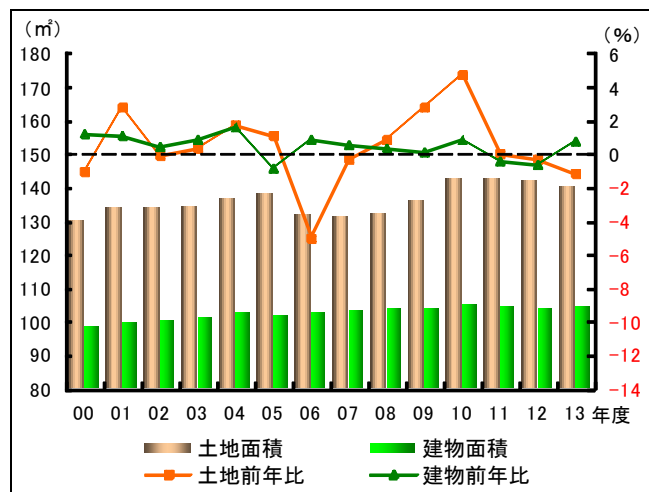
成約件数 99年度以降  
で最高水準に

中古戸建住宅の13年度の成約件数は11,185件で前年比8.4%増と、中古マンションを上回る伸びを示した。09年度から5年連続で増加しており、現在の集計基準で比較可能な99年度以降で最高を記録した。一方、13年度の新規登録件数は51,621件で前年比4.6%増加し、こちらは中古マンションと対照的に市場の売り物件は拡大している(P1・図表2)。ただ、成約件数の増加率が高かったことから、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.62倍と12年度の4.87倍からさらに縮小し、99年度以降で最も需給タイトな水準にある。

図表7 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表8 成約中古戸建住宅の土地・建物面積



成約・新規登録価格  
6年ぶりに上昇

13年度の成約価格は1,841万円で前年比プラス0.2%、新規登録価格は2,340万円で同0.7%と、双方とも6年ぶりに上昇した(図表7)。成約件数も堅調に推移しており、価格の下落によりやく歯止めがかかった。ただ、後述のように直近四半期の成約価格は下落しており、新規登録に対する成約価格の乖離率もマイナス21.3%と拡大したままである。

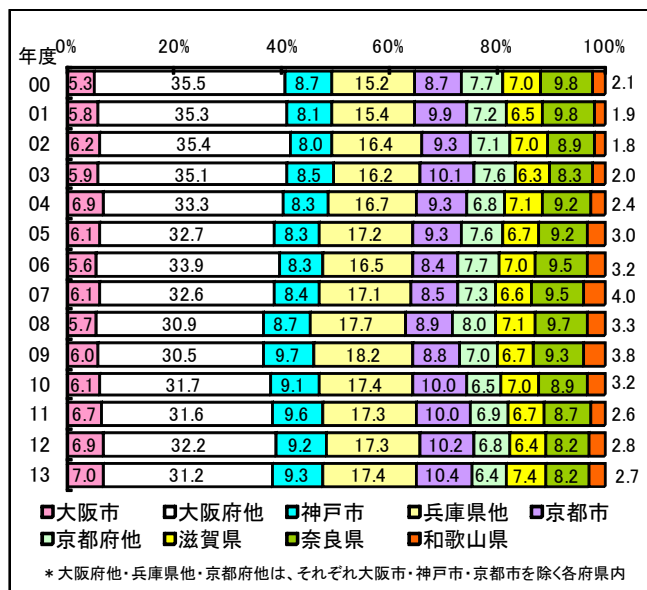
成約価格に成約件数を乗じた取扱高は、13年度の中古マンションが前年比プラス13.7%に対し、中古戸建住宅も同8.6%と伸びが目立った。14年度の中古戸建市場は、中古マンションと同様に需要の強さが成約価格の上昇に現れるかがポイントとなりそうだ。

13年度の中古戸建住宅の平均建物面積は104.3㎡で、前年比プラス0.8%、土地面積は140.4㎡でマイナス1.1%と、価格への影響が大きい敷地規模の縮小が目立つ(図表8)。リーマンショック後の10年度以降は購入者の予算制約が強まる中で安価なエリアの取引が増加し、結果として平均土地面積は拡大したが、ここに至り地価水準が高く敷地規模の小さなエリアの取引も拡大する傾向にある。

京都市や大阪市などのシェア拡大

中古戸建成約件数の府県地域別シェアをみると、相対的に土地面積が小さいエリアの比率が拡大し、13年度は大阪市が7.0%で前年比0.1ポイント、京都市は10.4%で同0.2ポイント増加した。このほか神戸市も9.3%で同0.1ポイント、兵庫県他は17.4%で同0.1ポイント拡大している(図表9)。近畿圏の中古戸建価格が上昇に転じ、土地面積が縮小したのは、こうした京阪神を中心とする価格水準の高いエリアの取引が伸びたためとみられる。

図表9 中古戸建住宅の府県地域別成約件数比率

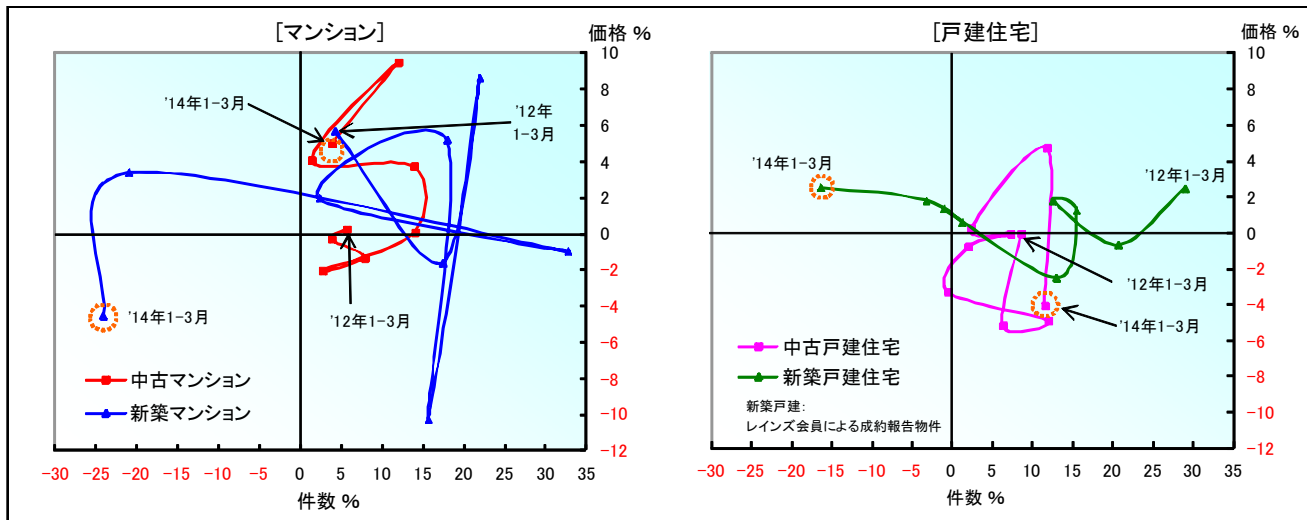


### 3. 四半期で見た市場の動き

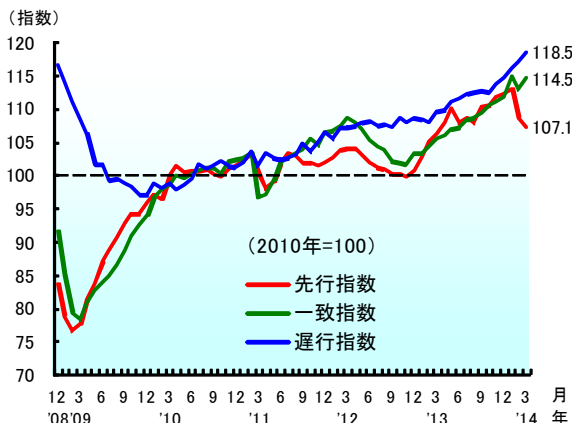
14年1~3月期の各市場  
は異なる動きに

近畿圏の直近の市況を四半期別にみると、14年1~3月期中古マンション成約件数は前年比プラス4.0%と増加を維持。四半期としては実に20期連続の増加で、成約価格もプラス5.0%と5期続けて上昇した。一方、新築マンションは発売戸数・価格とも前年比マイナスとなり消費増税前の駆け込み反動の影響が顕著となっている。一方、中古戸建の成約件数は5期連続で増加したが、成約価格は4.1%下落しやや変調を来たしている。新築戸建は13年10~12月期から成約件数が減少に転じ、中古と新築で明暗が分かれた(図表10)。

図表10 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率(前年同期比)



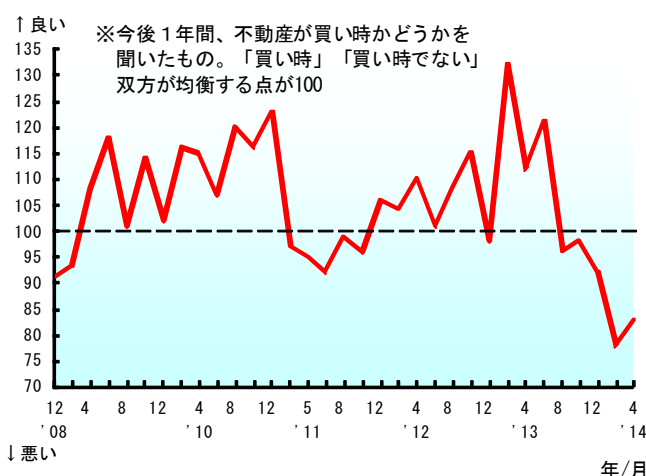
図表 11 景気動向指数 (GI 指数)



資料:「景気動向指数 2014年5月」内閣府

\*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 12 不動産購買態度指数 (近畿)



資料: (一社)日本リサーチ総合研究所

消費増税に伴い買い時感は一転慎重姿勢に

13年以降の日銀による大胆な金融緩和などを背景に景気動向指数は大幅に改善したが、14年に入ってから株価指数や新築着工数などで構成される先行指標を中心に低下が目立つ(図表11)。融資姿勢の緩和や低金利により不動産価格の先高感が続いているが、消費増税や建築費の高騰に伴う新築住宅価格の上昇懸念がくすぶっており、不動産の購買態度指数は急速に悪化している(図表12)。

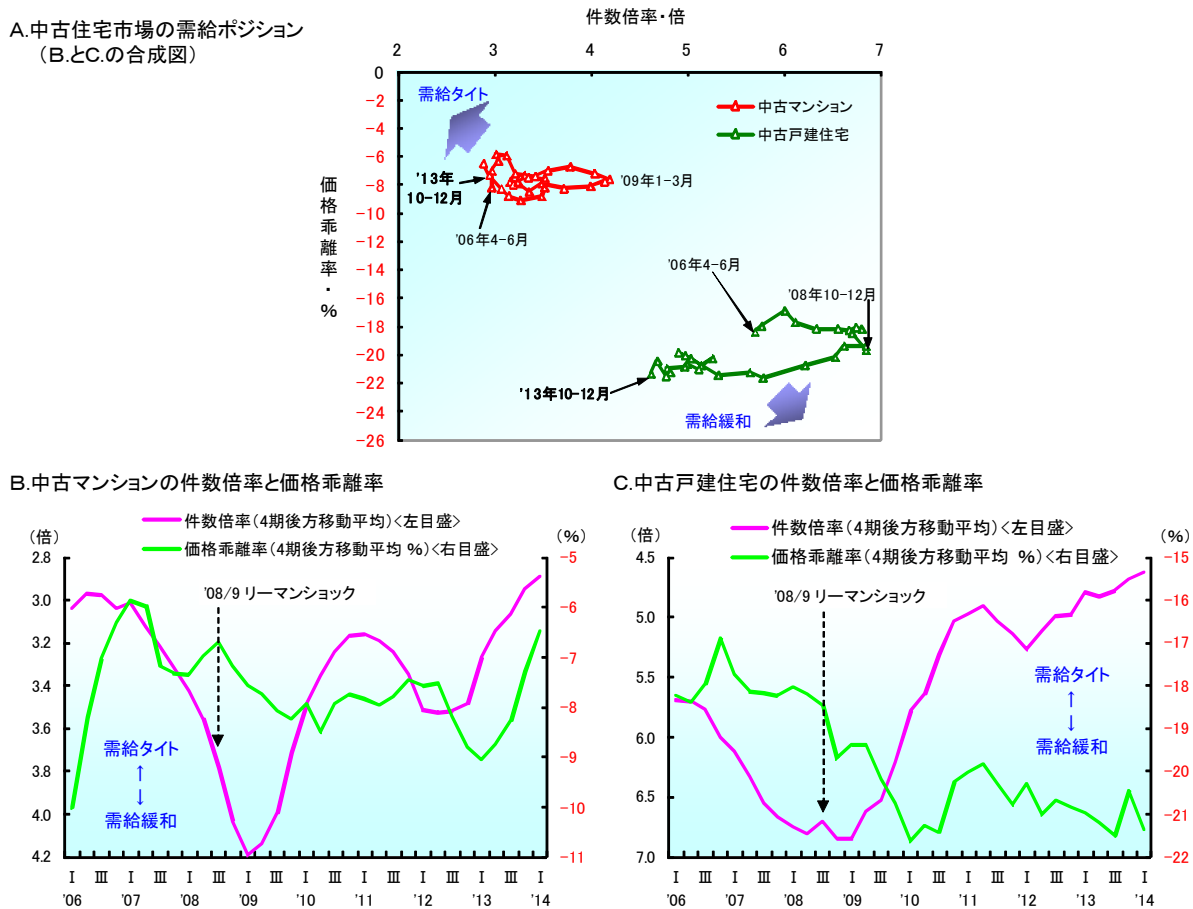
ただ、増税の影響が少なく安価な中古住宅取引は堅調に推移し、当面は需給タイトな状況が続くとみられる。成約件数を需要側、新規登録件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率を捉えると、14年1~3月期は中古マンション・中古戸建住宅とも倍率が縮小し、需給はタイト方向で推移している。中古マンションでは新規登録(売り出し)価格と成約(取引)価格の差を示す価格乖離率も縮小し、需給の方向は一致している。一方、中古戸建の価格乖離率は拡大しており、価格面からみた需給は弱い状況が続く(図表13)。過去の推移から件数倍率は十分低い水準にあり、足元では中古マンション成約件数の伸びの鈍化や中古戸建価格の下落がみられる。今後は、需給緩和の方向に転換する可能性もあるが、買い手を意識した売出価格の設定が広がれば、中古住宅市場は引き続き安定的に推移すると予想される。

4. 関連不動産市場の動き

賃貸マンション成約単価は13年度に下げ止まり

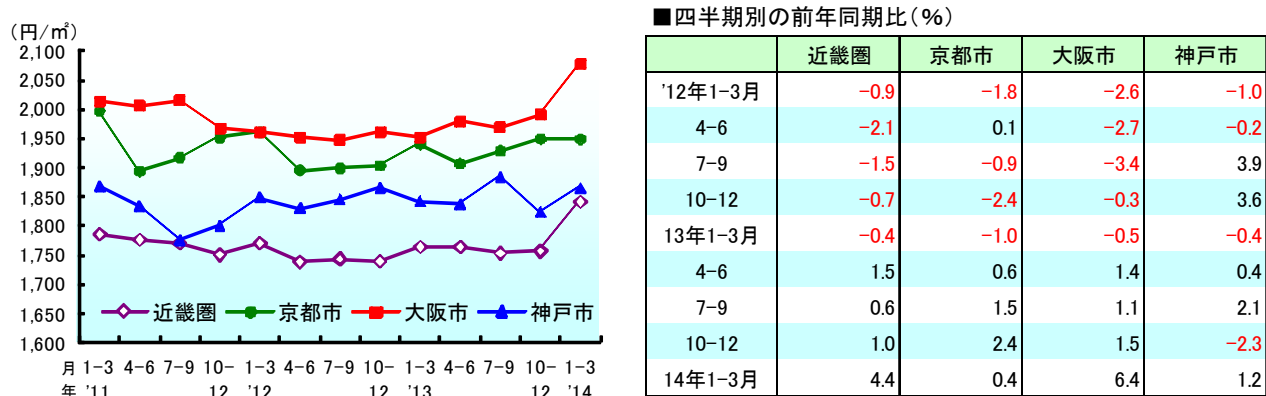
近畿圏の賃貸市場について四半期別の動きをみると、賃貸マンションの成約賃料の㎡単価は13年4~6月期以降、緩やかな上昇が続く(図表14)。近畿圏全体の平均単価は14年1~3月期に1,842円と、

図表 13 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



10年1～3月期以来16期ぶりに1,800円台を回復した。京阪神の各市も上昇し、14年1～3月期の大阪市は2,077円、京都市が1,949円、神戸市は1,865円となっており、大阪市は11年7～9月期以来10期ぶりに2千円台を回復した。このように13年度の賃貸マンション市場は、総じて下げ止まりの動きが明確になってきた。

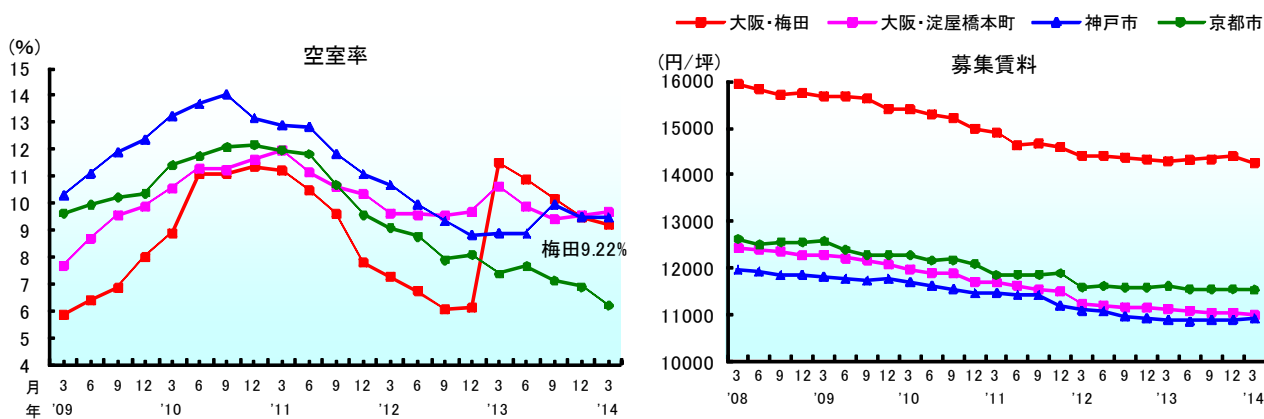
図表 14 京阪神の賃貸マンション成約単価の推移



梅田地区のオフィス  
空室率低下

京阪神ビジネス地区の14年3月の坪当たり平均募集賃料は梅田が14,262円、淀屋橋・本町は11,005円、神戸市は10,913円、京都市は11,532円と1年前と同様の水準で推移した(図表15)。14年3月の空室率は大阪・梅田地区が9.22%と前年比では2.28ポイントの大幅低下となった。「うめきた」の大規模オフィス(グランフロント大阪南)が開業以来、着実に空室を埋めてきたことが影響した。淀屋橋・本町地区の空室率は9.66%と前年比で0.98ポイント低下。京都市は6.22%と京阪神では最も低く、前年比で1.17ポイント低下した。一方、神戸市は9.46%で0.55ポイント上昇し、一進一退の状況が続いている。大阪ビジネス地区では昨年に比べ大規模ビルの新規供給の予定が少なく、あべのハルカスが高稼働で竣工したことが話題となるなど、オフィス市場の先行きは比較的堅調に推移することが見込まれている。

図表15 オフィス空室率と募集賃料



資料: 三鬼商事株

## 地域不動産事情

## 大阪府

2013年度の大阪府内の中古住宅市場は、拡大の動きがみられた。中古マンション・戸建とも成約件数が増加し、14年1~3月期まで2期連続で取扱高が拡大。特に、中古マンション成約価格は上昇傾向が明確となり、大阪市や北摂エリアでの取扱高の伸びが目立った。

## 1. 中古住宅の取引動向

- 直近1年で中古マンション成約件数が多い上位10都市には、大阪市の4区、北摂エリアの2市、東大阪エリアの1市、南大阪エリアの3区市が該当。中古戸建では大阪市の6区、東大阪エリアの3市、南大阪エリアの1区がランクイン。マンションでは価格の上昇も目立った(図表1)。
- 府内4エリア別の13年度の中古マンション・戸建とも件数の増加が続き、特に14年1~3月期はほとんどのエリアが増加し堅調な取引が続いた。中古マンション価格は4エリアとも2期連続で上昇し、需要の強さがうかがえる。
- 中古マンションで成約件数が多い駅別圏は、13年度も千里中央・千里丘・南千里・桃山台・江坂・茨木・緑地公園・摂津富田といった北摂エリアが最多。中古戸建ではJR高槻、阪急高槻市のほか、京阪の寝屋川市・樟葉などの各駅がトップ10入りした。

## 2. 特徴的な地域動向

- 住之江区など的大阪市臨海部では、割安感が強い80年代の中古マンション取引の増加が目立つ。中古戸建も取引は大幅に伸びたが、なかでも狭小・安価な70年代以前の物件取引が拡大した。
- 吹田・豊中・摂津市のエリアは、ストック構成に依拠して中古マンションの売れ筋の築年帯も二極化。中古戸建は築浅物件からゆとりある経年物件まで、ニーズに答えやすい市場を形成している。

図表1 都市別の成約件数TOP10 (2013年4月~2014年3月)

## ■中古マンション

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	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(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	南大阪	堺市西区	118	49.4	1,501	3.3	21.3	3.4	70.3	-0.2	18.4	2.1	21.4
2	北摂	吹田市	672	47.0	2,037	2.0	27.0	2.2	75.3	-0.2	22.2	0.9	42.4
3	東大阪	大東市	46	27.8	1,630	1.0	22.7	0.4	71.8	0.6	20.6	3.5	8.8
4	南大阪	大阪狭山市	69	27.8	998	2.5	14.6	4.2	68.4	-1.6	25.8	-0.8	30.5
5	大阪市	浪速区	75	27.1	2,445	13.7	39.5	11.4	61.9	2.1	16.5	-1.1	16.8
6	大阪市	此花区	55	25.0	1,601	1.0	23.1	1.1	69.3	-0.1	15.5	-0.8	18.3
7	北摂	摂津市	50	25.0	1,687	-6.2	23.8	-5.7	70.8	-0.6	20.2	2.5	13.9
8	南大阪	富田林市	61	24.5	1,342	-7.3	17.2	-7.6	78.0	0.4	22.9	0.8	13.4
9	大阪市	住之江区	178	22.8	1,405	4.5	19.2	2.7	73.2	1.8	24.1	-1.1	31.2
10	大阪市	福島区	156	21.9	2,947	23.7	43.0	7.1	68.6	15.5	16.5	0.4	42.6
大阪府全体			8,003	10.0	1,793	6.6	26.0	5.3	69.0	1.3	21.2	0.5	20.6

## ■中古戸建住宅

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m <sup>2</sup> )	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	東大阪	四條畷市	38	137.5	1,502	15.9	129.7	25.7	107.2	10.9	25.4	0.4	17.3
2	大阪市	西成区	59	59.5	993	8.6	51.6	-9.2	81.6	3.7	25.5	1.1	8.0
3	大阪市	平野区	83	50.9	1,380	-11.2	58.3	-8.4	87.6	-13.9	24.0	-0.4	9.5
4	大阪市	生野区	68	41.7	1,344	1.2	57.4	-7.1	99.7	9.0	23.5	-3.5	10.8
5	大阪市	旭区	34	41.7	2,002	-0.5	66.3	-4.0	96.4	-13.7	22.2	-0.1	7.7
6	南大阪	堺市中区	116	41.5	1,362	1.8	91.4	-6.1	90.6	-0.1	25.2	2.1	24.1
7	東大阪	交野市	80	35.6	1,743	4.5	124.0	-5.5	97.6	-4.4	23.4	-1.7	28.2
8	大阪市	大正区	34	30.8	1,709	10.9	59.6	3.2	102.6	10.6	21.6	1.1	11.2
9	東大阪	大東市	64	30.6	1,161	-3.4	71.8	-16.0	82.8	0.7	27.6	-1.7	12.2
10	大阪市	住之江区	39	30.0	1,450	-11.5	62.2	-4.3	92.9	-0.8	25.4	2.2	6.8
大阪府全体			4,279	6.2	1,748	-0.7	106.5	-4.6	99.2	-0.2	24.3	0.0	11.0

\*年間成約件数30件以上の都市を対象



# 1. 中古住宅の取引動向

## 件数・価格の伸び目立つ 中古マンション

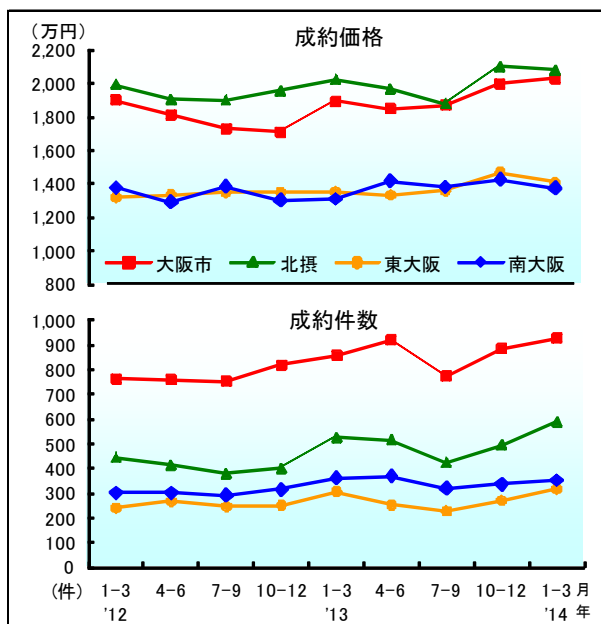
大阪府の中古住宅の取引状況について、都市（区市町）別や沿線駅別などの地域特性を踏まえ、大阪市、北摂（淀川以北）、東大阪（大阪市を除く淀川以南・大和川以北）、南大阪（大和川以南）の4エリアなどに区分して、その特徴を捉えることにする。

2013年4月～2014年3月の1年間に成約報告件数の伸びが高かった上位10都市をみると、中古マンションでは堺市西区や吹田市、大東市、大阪狭山市、大阪市浪速区などが上位に並んだ。地域の取引水準を示す1万世帯当り成約件数では、吹田市や大阪狭山市、大阪市住之江区、福島区など従来から中古マンション取引が活発なエリアがランクインしているが、10区市中7区市は大阪府平均より成約価格が低く、郊外エリアが多くを占めた。

上位都市は成約件数だけでなく成約価格の伸びも目立ち、8区市が上昇している。専有面積や築後年数の動きにはばらつきがみられるが、大阪市内の浪速区や福島区、住之江区では㎡単価・専有面積とも前年比プラスで推移し、此花区では相対的に築浅の物件が取引されるなど、都心区だけでなく大阪市内臨海部でも旺盛な中古マンション需要が見受けられた（P1・図表1）。

中古戸建成約件数の増加率上位都市についても、四条畷市や大阪市西成区、平野区、生野区など大阪府平均より成約価格が低いエリアが10区市中9区市を占めた。取引が伸びている安価なエリアでは取引物件の土地面積の縮小が目立つなど、中古戸建市場では依然として

図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



		■ 四半期別の前年同期比(%)			
		大阪市	北摂	東大阪	南大阪
成約価格	'12年1-3月	-2.2	0.6	1.5	1.4
	4-6	-0.3	-2.2	1.9	2.4
	7-9	-9.9	-3.7	-3.9	5.3
	10-12	-8.1	0.5	-1.1	-4.2
	'13年1-3月	-0.3	1.4	2.5	-4.8
	4-6	2.0	3.5	-0.1	9.7
	7-9	8.0	-1.1	0.7	-0.3
	10-12	16.6	7.3	8.8	9.5
	'14年-3月	7.2	2.8	4.1	4.8
	成約件数	'12年1-3月	0.7	4.7	-3.2
4-6		4.0	7.5	17.5	3.1
7-9		14.4	4.7	9.7	6.5
10-12		12.3	-10.7	1.2	6.0
'13年1-3月		12.4	17.9	27.3	19.4
4-6		21.2	24.3	-5.2	22.4
7-9		2.9	11.5	-7.7	9.6
10-12		8.0	23.4	7.9	7.3
'14年-3月		8.0	12.4	3.6	-2.5

中古マンション価格  
各エリアとも上昇

割安感を求める傾向が強いことがわかる。価格・土地面積・建物面積とも前年比でプラスとなったのは四条畷市と大正区のみで、中古マンションに比べて物件の広さを求める傾向は弱い。

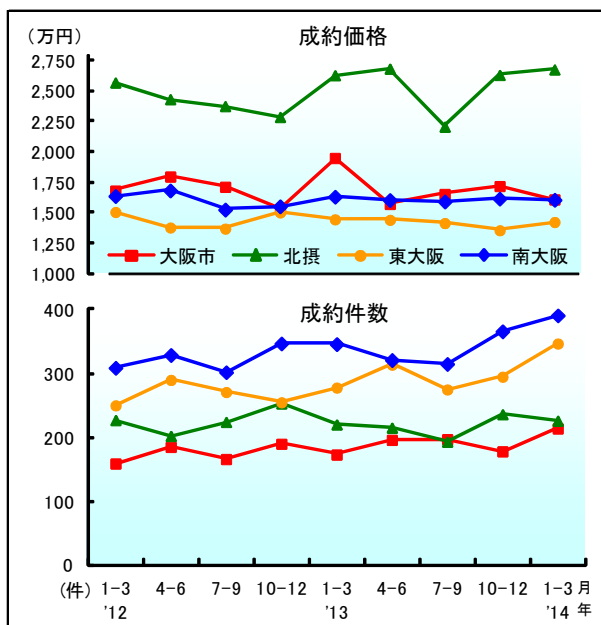
次に、府内4エリア別の四半期動向をみると、中古マンションの成約件数は直近1年間で概ね増加基調にある。特に13年10～12月期は大阪市が前年比8.0%、北摂エリアが23.4%、東大阪エリアが7.9%、南大阪エリアが7.3%と、13年1～3月期から再び全てのエリアで増加した。足元の14年1～3月期も南大阪エリアを除く3エリアで増加するなど堅調な取引が続いている(図表2)。

中古マンション成約価格は大阪市が4期連続で上昇したが、他のエリアも2～3期連続で上昇しており、価格面でも需要の強さがうかがえる。14年1～3月期の平均成約価格は、北摂エリアが2,082万円と最も高く、以下大阪市(2,031万円)、東大阪エリア(1,410万円)、南大阪エリア(1,375万円)の順となっている。過去10年間で価格がピークだった08～09年の水準と同等か上回るようになっており、大阪市は最高値を更新。北摂・東大阪・南大阪の各エリアも13年10～12月期にピークを記録している。

中古戸建も全エリアで  
成約件数増加

中古戸建市場も回復の動きが出始めている(図表3)。直近1年間の成約件数は各エリアで増加が目立つようになり、14年1～3月期は4エリアとも増加に転じた。特に東大阪エリアは5期連続で増加、南大阪エリアも3期続けて増加している。足元の成約価格は北摂のみが

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年同期比(%)

	大阪市	北摂	東大阪	南大阪		
成約価格	'12年1-3月	-9.7	1.0	-0.3	-0.7	
	4-6	-3.7	-6.6	-4.8	-7.1	
	7-9	6.0	-3.8	-5.2	-9.4	
	10-12	-13.3	-7.7	-1.8	-13.9	
	'13年1-3月	15.9	2.3	-4.0	-0.4	
	4-6	-12.5	10.3	4.6	-4.7	
	7-9	-3.4	-7.1	3.3	4.4	
	10-12	12.4	15.1	-9.8	4.1	
	'14年1-3月	-17.5	1.8	-1.5	-1.6	
	成約件数	'12年1-3月	-6.5	18.8	-0.8	6.9
		4-6	6.9	-4.7	11.5	8.9
		7-9	23.9	13.1	24.9	22.3
10-12		9.2	15.0	-2.7	5.8	
'13年1-3月		8.8	-3.1	11.2	12.0	
4-6		5.9	6.4	8.3	-2.4	
7-9		18.7	-13.8	1.5	4.3	
10-12		-6.3	-6.7	15.7	5.5	
'14年1-3月		23.7	2.7	24.8	13.0	

13年度の中古取扱高は  
各エリアとも拡大

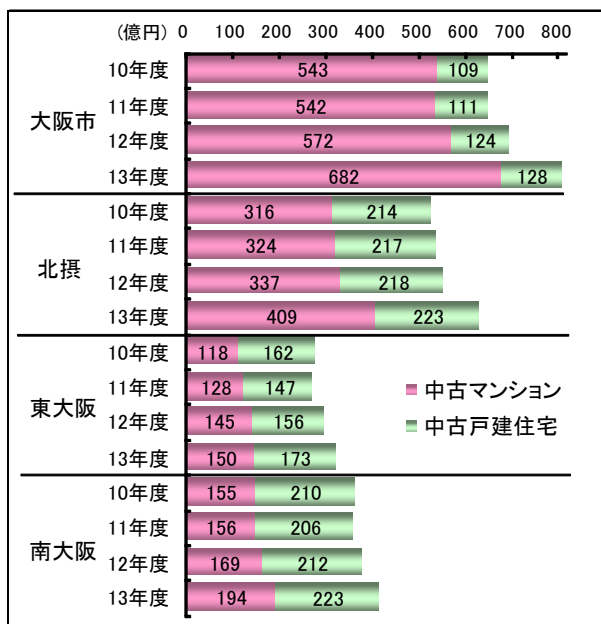
上昇し、総じて一進一退の状況にあるが価格水準は比較的安定している。

14年1～3月期の平均成約価格は、北摂エリアが2,675万円と最も高く、次いで大阪市(1,608万円)、南大阪エリア(1,605万円)、東大阪エリア(1,423万円)の順となっている。成約価格は長く続いた下落により、過去10年でピーク時の05～07年に比べて400～900万円程度低い水準にとどまるが、成約件数は増加しており安価な物件を中心に取引は活発化している。

成約件数に成約価格を乗じた取扱高をみると、中古マンション・戸建住宅とも成約件数の伸びが寄与し、各エリアとも市場規模は拡大している(図表4)。最も規模が大きい大阪市は中古マンションのシェアが84.2%を占め、13年度は前年比プラス19.1%と大幅に増加したが、中古戸建は3.2%の伸びにとどまった。北摂エリアも中古マンションのシェアは64.8%と高く、前年比で21.4%もの高い伸びを示す一方、中古戸建は2.2%増であった。中古戸建が過半数を占める南大阪エリアも中古マンションは前年比15.1%と2ケタ増となり堅調に推移。東大阪エリアは中古戸建の伸びが高く前年比11.5%増に対し、中古マンションは同3.4%増にとどまった。

四半期ベースでは13年10～12月期以降の拡大が目立ち、中古マンション・中古戸建とも4エリアでプラスを示した。4エリアとも取扱高が拡大したのは、中古マンションが13年1～3月期以来、中古戸建は12年7～9月期以来のことで大阪府内の堅調さを現している。

図表4 エリア別の取扱高



■ 四半期別の前年同期比(%)

	大阪市	北摂	東大阪	南大阪	
中古マンション	'12年1-3月	-1.6	5.3	-1.7	6.3
	4-6	3.7	5.2	19.6	5.6
	7-9	3.1	0.8	5.4	12.2
	10-12	3.2	-10.2	0.1	1.6
	'13年1-3月	12.1	19.6	30.5	13.7
	4-6	23.6	28.6	-5.3	34.3
	7-9	11.2	10.3	-7.0	9.3
	10-12	25.9	32.4	17.4	17.5
	'14年1-3月	15.8	15.5	7.8	2.2
	中古戸建住宅	'12年1-3月	-15.6	20.0	-1.0
4-6		3.0	-11.0	6.2	1.2
7-9		31.3	8.8	18.4	10.8
10-12		-5.4	6.1	-4.4	-8.9
'13年1-3月		26.1	-0.9	6.7	11.6
4-6		-7.3	17.4	13.2	-7.0
7-9		14.6	-20.0	4.8	8.9
10-12		5.3	7.4	4.3	9.8
'14年1-3月		2.1	4.6	22.9	11.2

成約上位の駅商圏は  
大幅な取引増

エリア別の動向を詳しくみるため鉄道沿線・駅別に成約件数の多い上位10駅(2013年4月～2014年3月)を捉えると、中古マンションでは北大阪急行線の千里中央、市営地下鉄谷町線の都島、JR東海道線の千里丘、阪急千里線の南千里の各駅などが上位に挙げた。4位の阪急南千里と6位の市営地下鉄江坂、9位の北大阪急行緑地公園を除く7駅は、前年と同じ顔ぶれとなっている(図表5)。

10駅中9駅の成約件数が増加し、うち7駅は前年比2ケタの大幅増で、成約価格も9駅で上昇するなど主力となる中古マンション市場は好調な動きがみられた。これらの上位10駅周辺では、価格・㎡単価が上昇、築後年数は築浅化する駅が多く、特に市営地下鉄江坂やJR茨木・摂津富田、北大阪急行緑地公園の各駅は専有面積も拡大し、住戸規模が大きく高額な築浅物件にも需要が集まった。

中古戸建の成約件数TOP10では、JR高槻、阪急高槻市のほか京阪の寝屋川市・樟葉などの各駅が上位に入った。京阪枚方市、泉北高速深井、南海北野田、JR茨木を除く6駅が前年同様にランクインしている。10駅中9駅で成約件数が増加し、7駅は前年比2ケタの大幅増となった。成約価格も8駅が下落した前年から一転、7駅で上昇し、特に京阪樟葉や南海北野田などでは住戸規模の拡大や築浅化もみられ、比較的高額な物件にも需要が集まるようになっている。

図表5 沿線駅別成約件数TOP10(2013年4月～2014年3月)

■中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	㎡単価 (万円/㎡)	㎡単価 前年比(%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	北大阪急行南北線	千里中央	166	16.1	2,693	1.4	33.9	3.9	79.3	-2.3	18.0	-2.0
2	大阪市営谷町線	都島	158	9.7	2,173	6.5	29.2	8.4	74.5	-1.7	20.6	-1.4
3	JR東海道本線	千里丘	133	30.4	1,866	-6.3	25.0	-4.4	74.6	-2.1	21.1	3.4
4	阪急電鉄千里線	南千里	120	90.5	1,859	5.6	24.7	7.7	75.4	-2.0	25.8	-0.6
5	北大阪急行南北線	桃山台	120	1.7	2,169	8.3	28.4	9.3	76.4	-0.9	22.8	0.3
6	大阪市営御堂筋線	江坂	103	41.1	2,207	23.0	32.3	19.5	68.4	2.9	18.3	-2.8
7	JR東海道本線	茨木	101	20.2	2,091	27.7	27.8	23.1	75.3	3.7	23.2	-1.9
8	泉北高速鉄道	泉ヶ丘	101	17.4	1,496	5.4	20.9	7.7	71.5	-2.2	20.4	-2.3
9	北大阪急行南北線	緑地公園	95	46.2	2,157	14.7	27.8	9.9	77.5	4.4	25.2	-1.5
10	JR東海道本線	摂津富田	94	-1.1	2,091	7.7	26.4	5.5	79.1	2.1	16.9	-0.6

■中古戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	土地面積 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	JR東海道本線	高槻	122	18.4	2,710	5.5	134.5	-5.2	109.8	0.7	22.1	-2.4
2	京阪電気鉄道京阪線	寝屋川市	75	10.3	1,281	-6.6	82.4	-5.5	90.5	-7.2	27.3	1.3
3	阪急電鉄京都線	高槻市	65	8.3	2,044	0.8	85.5	-3.8	92.4	0.7	24.6	-0.9
4	京阪電気鉄道京阪線	枚方市	61	32.6	1,733	15.2	103.1	13.9	98.4	-0.2	25.4	3.3
5	京阪電気鉄道京阪線	樟葉	59	13.5	1,933	21.5	111.4	20.7	95.8	13.4	26.6	-1.0
6	泉北高速鉄道	深井	58	23.4	1,408	4.0	92.8	-4.4	90.1	-2.0	25.0	1.9
7	JR学研都市線	長尾	57	21.3	1,413	-8.7	106.0	-9.2	91.6	0.1	25.9	2.1
8	南海電鉄高野線	北野田	52	8.3	1,697	17.8	107.8	1.1	101.2	10.5	22.0	-3.1
9	JR東海道本線	茨木	46	100.0	2,411	16.3	165.7	22.1	107.6	2.4	25.9	0.0
10	近鉄南大阪線	藤井寺	46	-8.0	1,375	-32.5	100.0	-25.3	96.3	-9.1	25.8	2.5

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
2009年 区市名	堺市	豊中市	大阪市此花区	吹田市	東大阪市	大阪市北区	寝屋川市	大阪市住之江区	茨木市	大阪市淀川区
発売戸数	1,025 戸	858 戸	662 戸	609 戸	566 戸	562 戸	562 戸	540 戸	527 戸	481 戸
平均価格	3,425 万円	4,485 万円	3,008 万円	4,075 万円	2,854 万円	3,773 万円	3,143 万円	2,869 万円	3,994 万円	2,391 万円
2010年 区市名	吹田市	豊中市	大阪市中央区	堺市	大阪市此花区	大阪市北区	茨木市	摂津市	東大阪市	高槻市
発売戸数	1,058 戸	917 戸	754 戸	739 戸	697 戸	661 戸	656 戸	652 戸	599 戸	594 戸
平均価格	3,951 万円	4,473 万円	2,535 万円	3,050 万円	3,190 万円	4,397 万円	3,881 万円	3,508 万円	2,875 万円	4,288 万円
2011年 区市名	大阪市北区	吹田市	堺市	豊中市	大阪市西区	大阪市都島区	大阪市福島区	大阪市中央区	大阪市天王寺区	高槻市
発売戸数	1,508 戸	1,291 戸	772 戸	768 戸	671 戸	610 戸	582 戸	578 戸	487 戸	482 戸
平均価格	4,179 万円	3,783 万円	3,161 万円	4,477 万円	2,504 万円	3,787 万円	3,927 万円	2,523 万円	3,989 万円	4,014 万円
2012年 区市名	吹田市	大阪市北区	大阪市西区	大阪市中央区	豊中市	大阪市浪速区	大阪市淀川区	高槻市	堺市	大阪市天王寺区
発売戸数	1,621 戸	1,547 戸	1,347 戸	1,245 戸	1,032 戸	828 戸	794 戸	561 戸	509 戸	400 戸
平均価格	3,594 万円	4,202 万円	3,831 万円	3,077 万円	4,062 万円	2,156 万円	2,341 万円	3,929 万円	3,104 万円	3,931 万円
2013年 区市名	大阪市中央区	大阪市北区	豊中市	吹田市	大阪市西区	堺市	大阪市浪速区	大阪市淀川区	阿倍野区	高槻市
発売戸数	2,055 戸	1,632 戸	1,549 戸	1,549 戸	1,085 戸	711 戸	665 戸	543 戸	540 戸	445 戸
平均価格	3,003 万円	3,786 万円	3,959 万円	3,248 万円	3,547 万円	3,072 万円	3,430 万円	3,208 万円	3,790 万円	4,383 万円

資料：㈱不動産経済研究所

### 増加続く上位10都市の 新築マンション供給

13年に大阪府内で新築マンションが活発に供給された上位10都市みると、大阪市中央区が前年の4位から1位に上昇し、1位だった吹田市は4位となった。2位の大阪市北区、3位の豊中市、6位の堺市、9位の阿倍野区は前年より発売戸数が増加し、一部で上位の顔ぶれに変化がみられた(図表6)。

上位10都市の発売戸数は10,774戸で前年比9.0%増となり、大阪府全体(15,225戸)の伸び率1.5%を上回った。府全体に占める上位10都市のシェアは70.8%と12年から4.9ポイント上昇し、2010年以降上位都市にマンション供給が集中する傾向が続いている。

13年の新築マンション市場は12年と概ね同等の発売戸数で、大阪市内の供給シェアも56.3%で前年の57.3%とほぼ同水準で推移した。ただ、大阪市内でも中央区や阿倍野区、城東区、平野区などの戸数が増加する一方、これまで供給が盛んだった都心区の西区や浪速区、天王寺区、福島区は減少するなど、供給エリアの変化が目立った。供給増となった中央区や北区でも発売価格は低下しており、販売の減速を防ぐ取り組みが行われている様子が見え始める。

## 2. 特徴的な地域動向

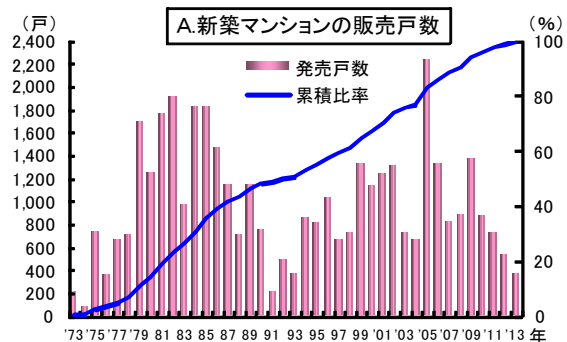
直近1年間で特に活発な中古住宅取引がみられたエリアをみると、これまであまり動きが目立たなかった大阪市内の住之江区や此花区、西成区や大正区のほか、北摂の吹田市や摂津市が成約件数の伸び率上位都市として挙げられる。そこで今回は、上記の各区に港区・西淀川区を加えた大阪市臨海部及び、吹田市・摂津市に豊中市を加えた3市の2地域を対象とし、それぞれの築年数や面積帯などの売れ筋について紹介することにする。

大阪市臨海部では  
経年物件の取引拡大

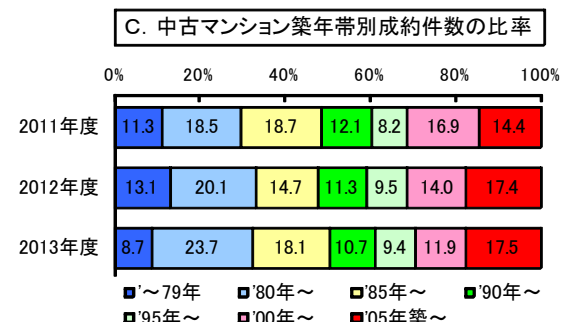
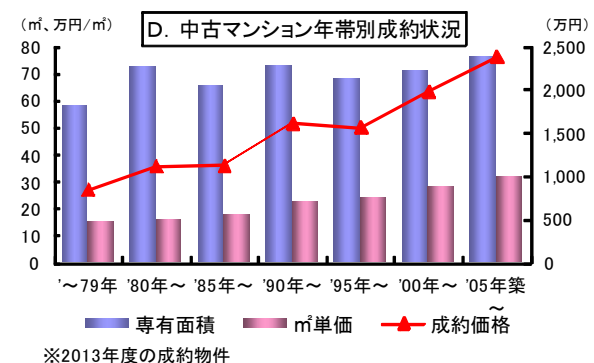
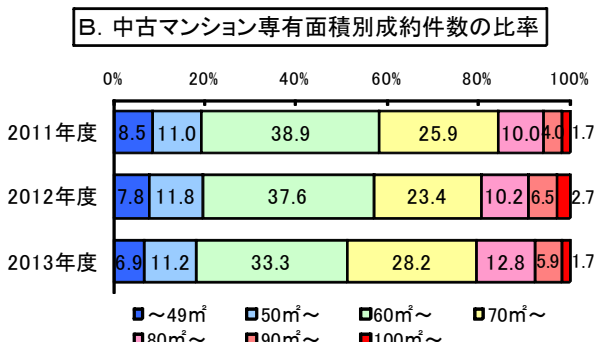
大阪市臨海部については、住之江区の南港エリアなどを中心に 70～80年代からマンション供給が活発に行われており、73年以降建築のマンションストックは累計で 3.9 万戸に及び(図表 7)。供給のピークは 80年代(全体の 35.2%)と 00年代以降(同 35.6%)となって

図表 7 大阪市臨海部(此花・港・大正・西淀川・西成・住之江区)の成約状況

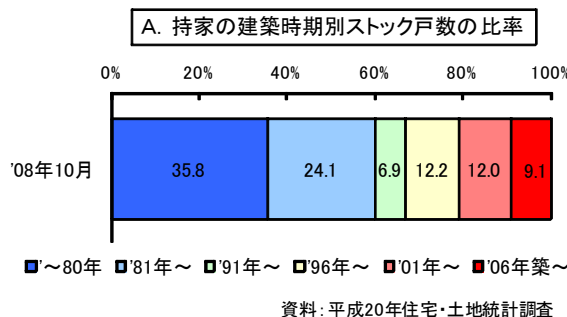
■中古マンションの動向



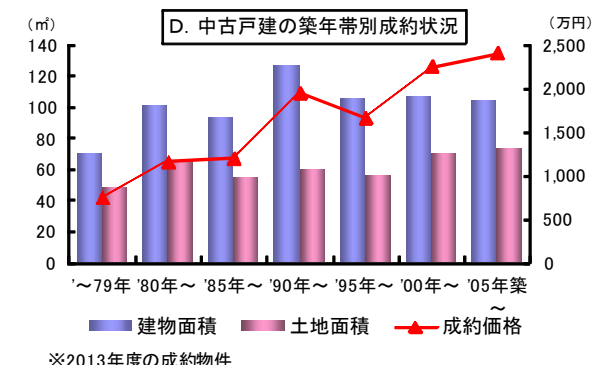
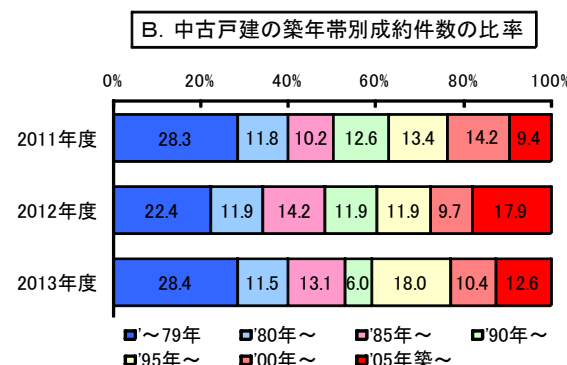
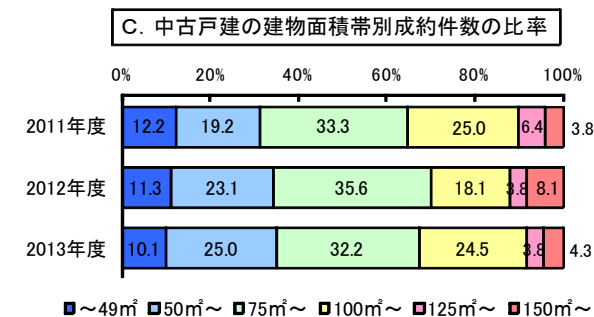
資料: 畿不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



資料: 平成20年住宅・土地統計調査



おり、中古マンションの築年帯別の成約シェアもこうしたストック構成に近い。13年度における80年代の成約件数比率は41.8%、00年代の比率は29.4%で、経年物件の取引量が若干多くなる傾向にある。この地域の13年度の中古マンション成約件数は前年比で5.8%増加したが、特に80年代の増加が目立つ。同築年帯は専有面積が比較的広く、13年度は70～80㎡台の取引シェアが拡大している。80年代の成約価格は1,100万円台で割安感が強く、地域の需要を集めている。

大阪市臨海部の持家は80年代以前の古いストックが全体の6割と多いが、中古物件として取引される戸建は、90年代以降の比較的築浅の物件が半数前後を占める。13年度の中古戸建の築年帯シェアは70年代以前が28.4%だが、90年代は24.0%、00年代以降は23.0%を占め、90年代以降は全体の47.0%に上る。

この地域の13年度の中古戸建成約件数は前年比で30.0%増加し、なかでも70年代以前の取引が拡大している。平均土地面積は47.0㎡と狭いが成約価格も744万円にとどまり、狭小・安価な物件を求める需要に支持されている。90年代後半の取引も伸びており、建物面積は100㎡超、成約価格は1,661万円と値頃感のある物件が動いている。大阪市臨海部の中古戸建は土地面積が70㎡台を下回るものも多いが、築年帯に応じて相応に安価な物件が流通しており、多様な需要の受け皿となっている。

#### 吹田市などで減少する 経年戸建取引

次に、吹田市・豊中市・摂津市の売れ筋をみると、このエリアも70年代からマンション供給が定期的に行われてきたが、価格水準が高くバブル期をはさむ80年代後半から90年代前半のマンションストックが10%以下と極端に少ない。ストック構成に応じて成約中古マンションの築年帯も二極化しており、13年度における80年代前半までの取引比率は40.2%、95年以降の比率は49.6%と半数近くを占める(図表8)。

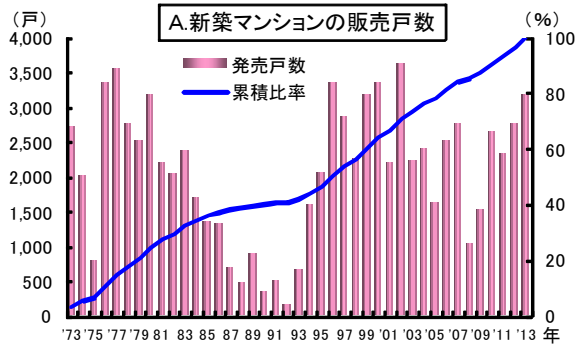
この地域の13年度の中古マンション成約件数は前年比でプラス27.2%と大幅に増加したが、特に05年以降及び70年代以前の物件が増加した。各築年帯の専有面積は大差なく05年築以降の専有面積も77.5㎡と平均的だが、成約価格は3,362万円、㎡単価は43.0万円に達する。ただ、50万円台の㎡単価が一般的な当該地域の新築マンションに比べると値頃感があり、吹田市など一部で供給量が減少するなか築浅物件の人気は高い。一方、70年代以前の平均成約価格は1,166万円、㎡単価は17.2万円にとどまり、経年から築浅まで多彩な物件が相応の価格で取得可能な市場環境が整っている。

持家のストック構成は80年代前半以前の住宅が約6割を占めるが、

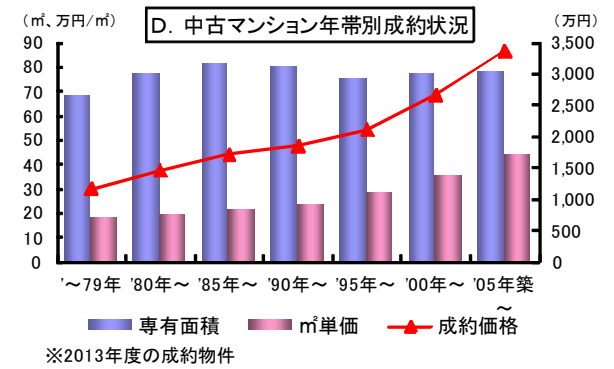
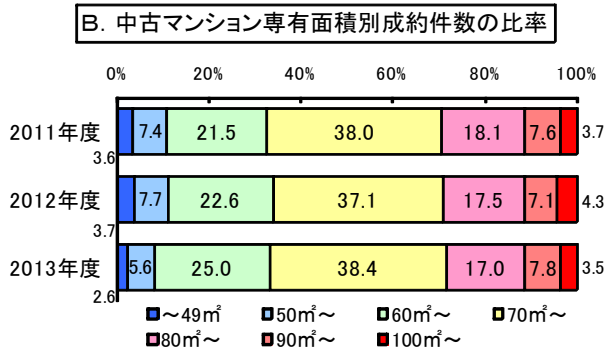
中古市場で取引される戸建は90年代以降が過半数を占める。13年度の中古戸建成交件数は10.2%減少したが、80年代後半から90年代の物件取引は増加している。同築年帯の平均価格は3,300～3,800万

図表8 吹田市・豊中市・摂津市の成約状況

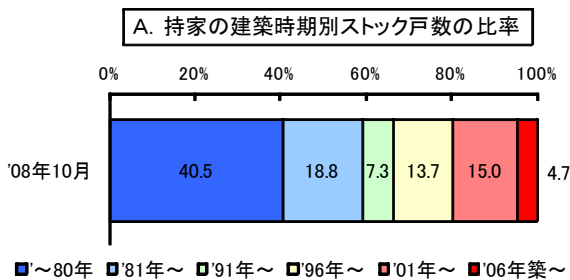
■中古マンションの動向



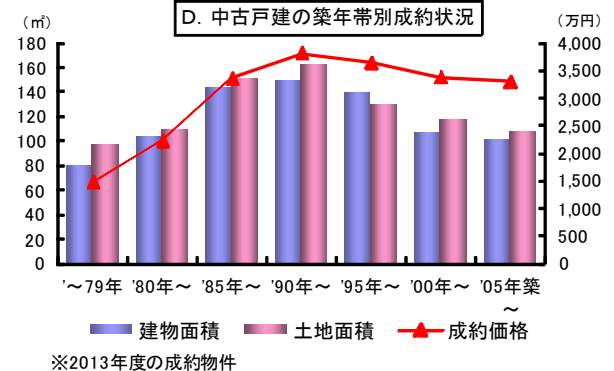
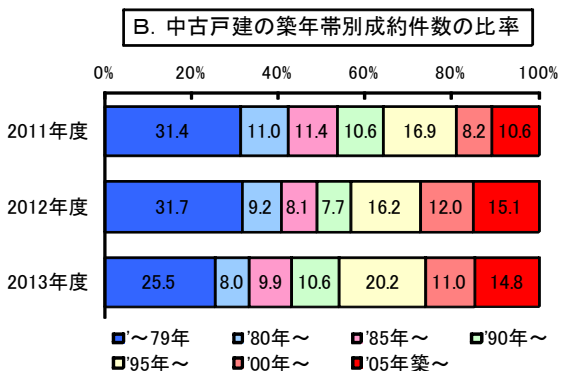
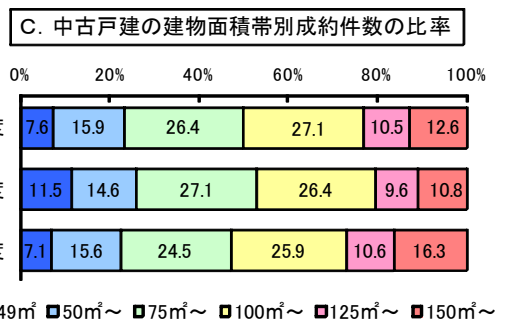
資料: ㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



資料: 平成20年住宅・土地統計調査





円台と最も高いが、土地面積は120～160㎡台、建物面積は130～140㎡台と住戸規模が大きく値頃感が強い。戸建て4千万円を下回る物件は、新築と比べても魅力的な水準であり需要を集めている。この地域の中古戸建ては、相対的に安価な経年物件から住戸規模にゆとりのある物件、価格を抑えた築浅物件までバランスが整っており、需要者のニーズに応えやすい市場を形成している。