

ズームイン 展望・2015年度の近畿圏市場

14年4月の消費増税による景気の下振れが長引く一方、10月の追加の金融緩和などにより不動産市場には追い風が吹いており、市況は一進一退となっている。今回は、税制や金利など外部環境の変化や他の都市圏との比較も踏まえながら、15年度の近畿圏市場を見通すこととする。

1. 都市圏比較を通した中古住宅市場の動き

- 中古住宅成約件数は近畿圏・首都圏とも同様の動きを示すが、価格水準の高い首都圏は取引の減少が大きく、都心と郊外で二極化も生じている（図表1）。
- 近畿圏は中古物件の面積が拡大しているのに対し、首都圏は縮小し価格水準の違いが住戸規模にも現れている。築年数はストックの増大や築古物件を求める動きが広がり、経年化が進む。
- 首都圏の需給は成約件数の落ち込みにより緩和方向に振れている。近畿圏の件数倍率も近年になくタイトな水準に達しており、今後は首都圏と同様に需給緩和に向かう可能性が指摘される。

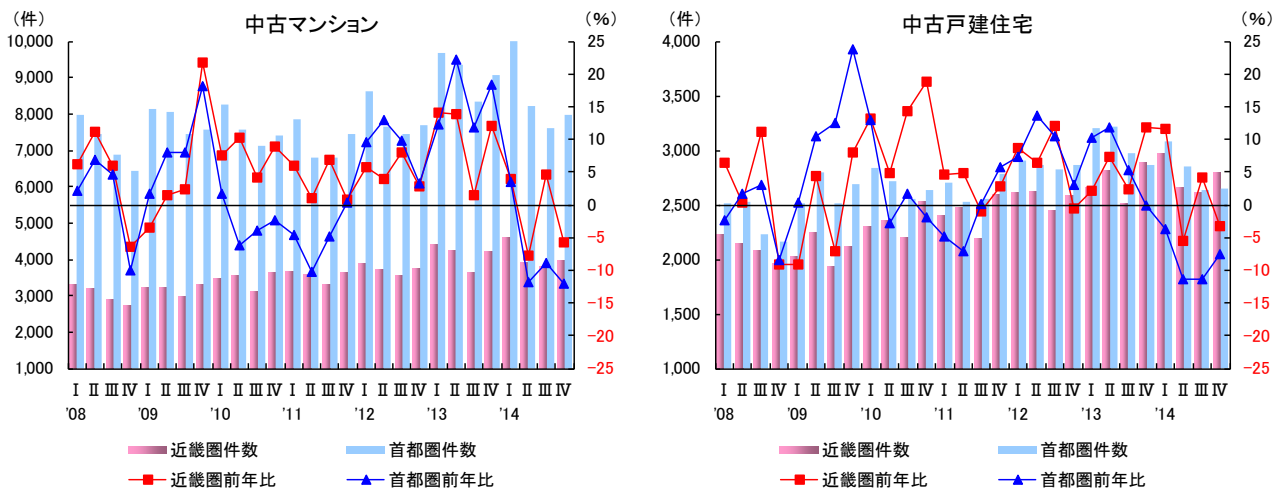
2. 都市圏比較を通した各種不動産市場の動き

- 新築マンション市場は、近畿圏の直近の契約率が首都圏を上回るなど堅調に推移。近畿圏では、一次取得層を意識した慎重な値付けが中心であり、当面は景況感などを睨んだ販売調整が続く。
- 賃貸マンションの成約単価は、両都市圏とも概ね同様の傾向にあるが、近畿圏はリーマンショック直後の下落率が首都圏より小さく、回復も早い動きを示した。

3. 外部環境の変化と近畿圏市場の見通し

- 景気の先行き不透明感は強まっているが、15年度は物価が緩やかな上昇に転じ、10%への消費増税延期の影響も寄与することで、成長率は14年度より改善すると見込まれる。
- 当面は強力な金融緩和による金利の低位安定が、中古住宅市場にとっても追い風になるが、住宅需要を押し上げには実質賃金の上昇が不可欠であり、所得環境の改善が重要なポイントとなる。
- 近畿圏の景況感は首都圏に比べて弱く、企業業績の改善が住宅需要にまで波及するには時間を要する。当面は、中古・新築ともに値頃感の強い物件が支持される状況が続くみられる。

図表1 近畿圏・首都圏の中古住宅成約件数の推移



資料:(公財)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

1. 都市圏比較を通した中古住宅市場の動き

注目される首都圏市場の動き

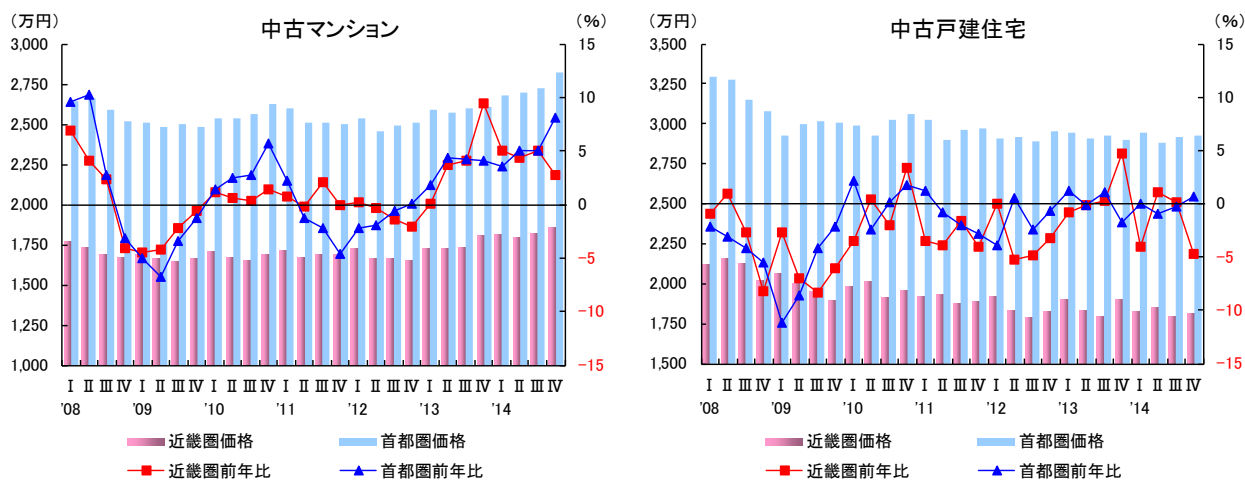
消費増税の影響は首都圏でより顕著

2014年4月の消費税8%への増税による景気の下振れが想定以上に長引き、昨年末の衆院選を経て10%への再増税延期が決定した。日銀による14年10月の追加金融緩和で不動産市場には低金利の追い風が吹いているが、近畿圏の中古住宅市場は一進一退の状況にある。

こうした停滞感は首都圏においてより顕著で、近畿圏を上回る落ち込みをみせている。従来から首都圏は近畿圏に先行する市場として注目されてきたが、昨年の消費増税以降は金融緩和の恩恵を受ける東京都心と購入マインド低下の影響を受ける首都圏郊外で、市況の二極化現象もみられる。こうした動きが経験則通り近畿圏市場にも波及するのか、不動産市場や外部環境を示す経済指標なども比較しながら、様々な角度から捉えてみたい。ここでは首都圏の中古住宅市場に関して(公財)東日本不動産流通機構の公表データを活用し、近畿圏との比較を行うものとする。

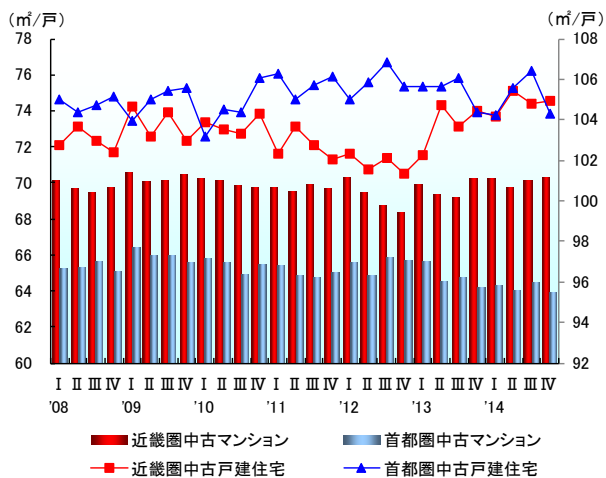
まず、中古マンションと中古戸建の成約件数の動きを捉えると、近畿圏では14年4~6月期に前年比マイナスに転じた後、7~9月期は増加したが10~12月期には再び減少した。一方、首都圏は中古マンションの成約件数が4~6月期にマイナスに転じた後、10~12月期まで3期連続で減少している。中古戸建は13年10~12月期からマイナスに転じ、以来5期にわたって減少が続いている(P1・図表1)。13年9月末までの契約で消費税5%の適用措置がとられていたこともあり、同年10~12月期以降は新築戸建を中心に販売が落ち込む動きがみられた。個人間取引における中古住宅価格に対して、消費税は

図表2 近畿圏・首都圏の中古住宅成約価格の推移



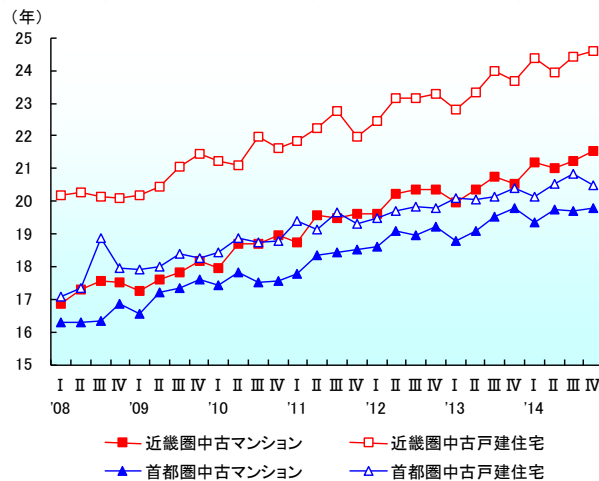
資料:(公財)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

図表3 近畿圏・首都圏の戸当たり専有・建物面積



資料：(公社)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

図表4 近畿圏・首都圏の平均築後年数



非課税だが、こうした動きを見る限り消費増税に伴う購入マインドの落ち込みは中古住宅市場にも影響を与えたものと考えられる。

成約価格についてみると、近畿圏の中古マンション価格は13年1～3月期からプラスに転じ、その後8期連続で上昇している。首都圏はそれより早く12年10～12月期から上昇が続いており、第2次安倍内閣の誕生を先取りする形で中古マンション価格は上昇し始めた。直近10～12月期の首都圏の成約価格は前年比プラス8.2%と上昇率が拡大しており、全体の成約件数が減少する中で価格水準の高い都心エリアの取引が増加しており、首都圏全体の平均価格を押し上げる形となった(図表2)。

一方、中古戸建価格は近畿圏が13年以降、前年比で上昇・下落を繰り返し1,800万円前後で推移し、首都圏も2,900万円前後で概ね横ばいである。近畿圏に比べて首都圏の中古戸建件数の落ち込みが大きいのは、近畿圏の約6割増という価格の高さも一因と考えられる。先行的な物価上昇に対して実質所得が低下するなか、安価な中古物件を求める需要層の取得能力は物件価格に追いついておらず、成約価格も上昇しづらい状況にあるとみられる。

住戸規模は13年以降
近畿圏拡大、首都圏縮小

近畿圏・首都圏の成約物件の戸当たり専有・建物面積をみると、市況が大きく変動した08年以降も中古マンション・戸建住宅とも大きな変化はない(図表3)。ただ、近畿圏では中古マンション・戸建とも13年に入ってから専有・建物面積が緩やかな拡大傾向にあるのに対し、首都圏は逆に縮小しており、両都市圏の価格水準の違いが取引物件の住戸規模にも現れている。

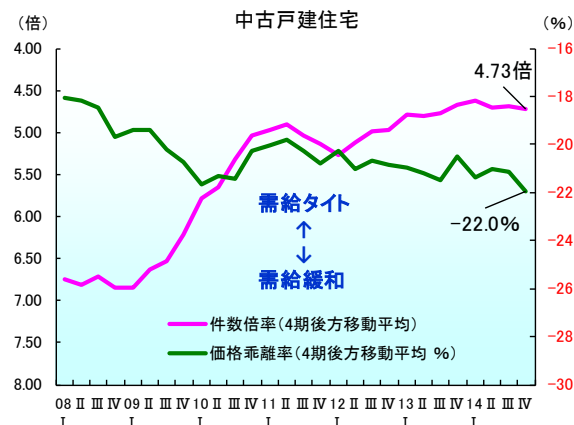
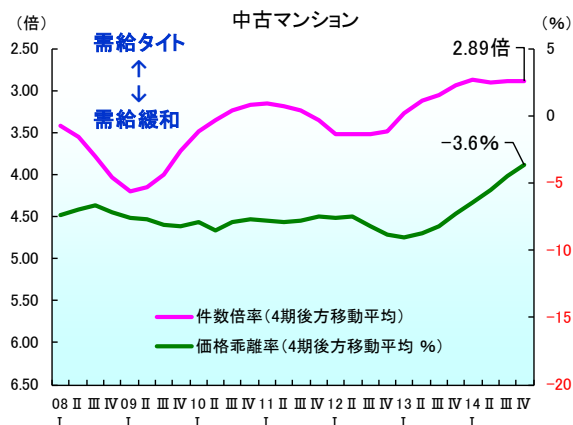
近畿圏市場の需給は
緩和に向かう可能性も

中古物件の平均築年数については、両都市圏とも古い住宅ストックの増加とともに経年化が進んでいる。中古マンションの平均築後年数を08年10～12月期と14年10～12月期で比較すると、近畿圏が4.0年、首都圏が2.9年、中古戸建住宅は近畿圏が4.5年、首都圏は2.5年古くなっている（図表4）。これは新築着工数の減少とともに中古流通市場の母体となる住宅ストック全体が経年化していることが挙げられるが、この間の景気変動や実質所得の低下などにより安価な経年物件を求める動きが強まったことも一因として考えられる。

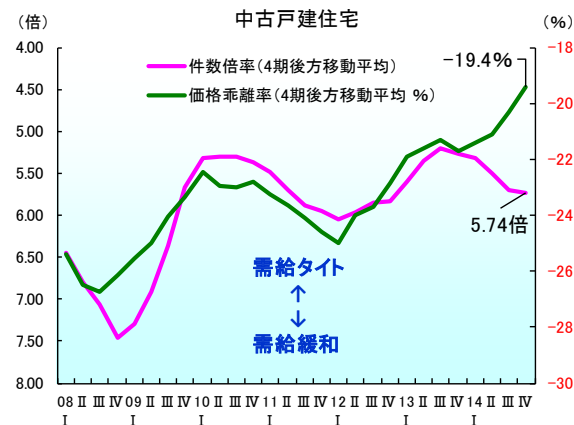
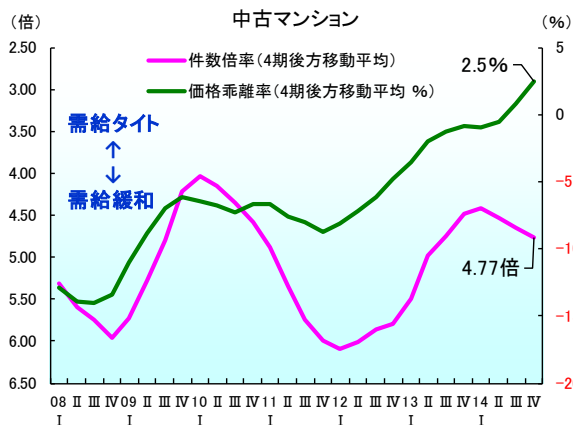
市場の需給状況について、「市況トレンド」でも紹介している件数倍率と価格乖離率から捉えると、近畿圏と首都圏では需要の強さに違いがみられる（図表5）。近畿圏では13年に入ってから中古マンションの需給はタイト方向にシフトしたが、中古戸建の需給状況は大きく変化していない。一方、首都圏では既に12年頃から需給が改善方向

図表5 近畿圏・首都圏の中古住宅需給状況

■近畿圏



■首都圏



*件数倍率が高い→売物件が余剰、乖離率が大きい→売却価格に近い成約が困難

*件数倍率=新規登録件数÷成約件数、乖離率=成約価格÷新規登録価格-1

資料:(公財)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

にあり、価格乖離率は成約価格の上昇に伴い14年に入ってから、さらにタイト方向にシフトしている。しかし、件数倍率からみた需給は成約件数の落ち込みとともに中古マンション・戸建とも13年後半から14年にかけて緩和に振れている。

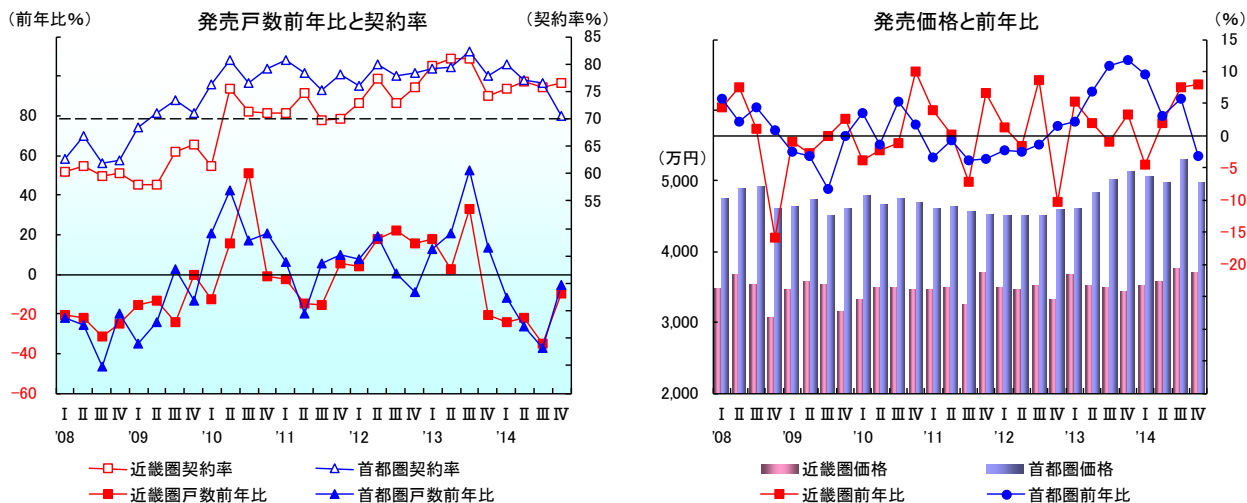
首都圏における成約価格の上昇と価格乖離率の縮小は東京都心における取引の増加が主因であり、高額物件に対する投資需要や富裕層の厚みが異なる近畿圏で、同様の動きが波及するとは考えにくい。注目すべきは件数倍率であり、近年になくタイトな水準に達している近畿圏の件数倍率が今後、首都圏と同様に緩和に向かう可能性も指摘される。15年1~3月期の成約件数は、前年同期(14年1~3月期)が消費増税前の駆け込み需要によって取引量が膨らんだため、前年比ではマイナスになると予想される。需給変化のポイントは首都圏に比べて2~4四半期程度遅れており、取引の停滞に伴い件数倍率に基づく需給は首都圏の動きに追随していくことが考えられる。

2. 都市圏比較を通じた各種不動産市場の動き

近畿圏の新築マンション販売は堅調に推移

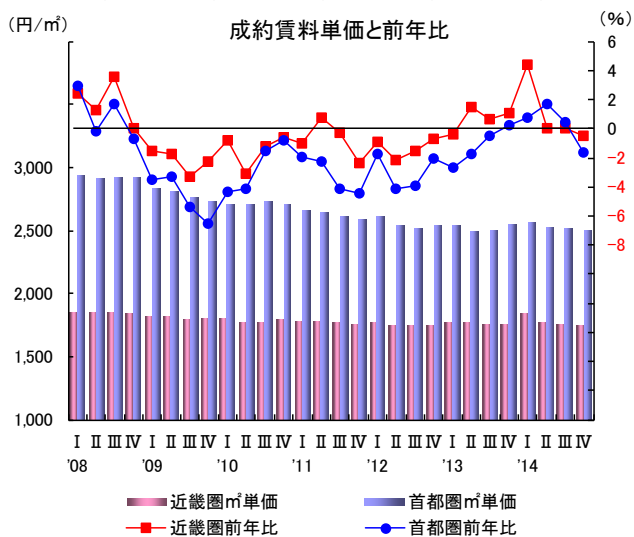
中古住宅市場以外についても両都市圏の動きをみても、新築マンションの発売戸数は概ね同様の傾向を示す(図表6)。契約率をみると近畿圏は08年秋のリーマンショック後の回復が遅れ気味であったが、10年以降は好不調の目安となる70%を上回り、直近の14年10~12月期は近畿圏が首都圏を上回るなど堅調に推移している。首都圏では13年以降、発売価格の上昇が続き5千万円を超える

図表6 近畿圏・首都圏の新築マンション市場動向



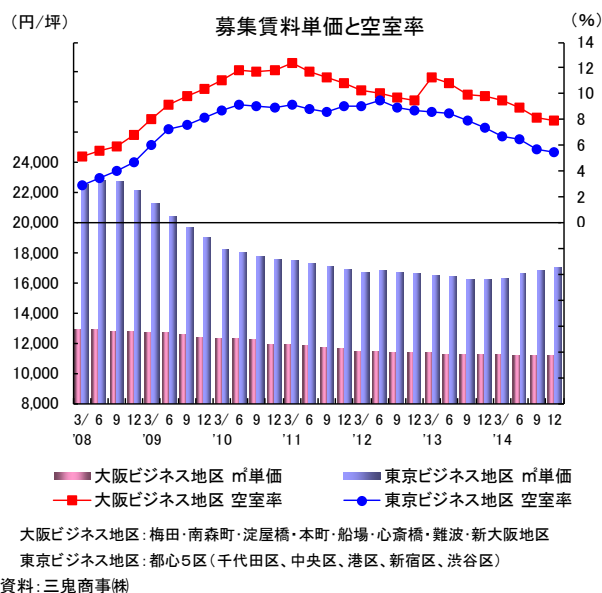
資料: ㈱不動産経済研究所

図表7 近畿圏・首都圏の賃貸マンション市場動向



資料：(公財)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

図表8 大阪・東京ビジネス地区のオフィス市場動向



大阪ビジネス地区：梅田・南森町・淀屋橋・本町・船場・心斎橋・難波・新大阪地区
東京ビジネス地区：都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)
資料：三鬼商事様

近畿圏の賃貸マンション
単価は安定

“新価格”物件の登場も注目されたが、近畿圏の価格は概ね3千万円台後半を維持しており、一次取得層を意識した慎重な値付けが中心となっている。建築費の上昇や供給の都心回帰などにより、足元では発売価格の上昇もみられるが、当面は景況感や金利、国の景気対策などを睨んだ販売調整が続くと考えられる。

賃貸マンションの成約単価も両都市圏とも概ね同様の傾向にあるが、近畿圏はリーマンショック直後の下落率が首都圏より小さく、回復も早い動きを示した(図表7)。13年4~6月期には首都圏に先行して上昇に転じたが、14年10~12月期は7期ぶりの下落となった。ただ、10年以降の近畿圏の賃料㎡単価は1,700円台で安定しており、10年の2,700円台から14年に2,500円台まで下落した首都圏との違いが目立つ。人口流入が続く首都圏では従来から賃料水準は高いが、不動産投資や節税対策なども活発で供給過剰から需給が悪化しやすい面もある。既に人口が減少し始めている近畿圏では供給面でも慎重な対応がみられ、当面は弱含みながらも安定的に推移すると考えられる。

オフィス賃貸市場は、業務機能の一極集中が進む東京と大阪の差が明確に現れている(図表8)。東京ビジネス地区の賃料単価は08年以降、大幅に調整されたが、空室率は12年9月期から低下し、賃料単価も約1年半遅れて14年3月期から上昇に転じた。大阪ビジネス地区の空室率は東京に比べて2%程度高い水準にあったが、東日本大震災が発生した11年3月期から低下し始め、12年6月には東京との差

が1%未満まで縮小した。「うめきた」の開業により空室率は一時上昇したが、その後は低下を続け14年12月期は8%を下回り、賃料もようやく底を打った。大阪地区では当面大規模なオフィス供給が計画されておらず、需給は堅調に推移する可能性が高い。

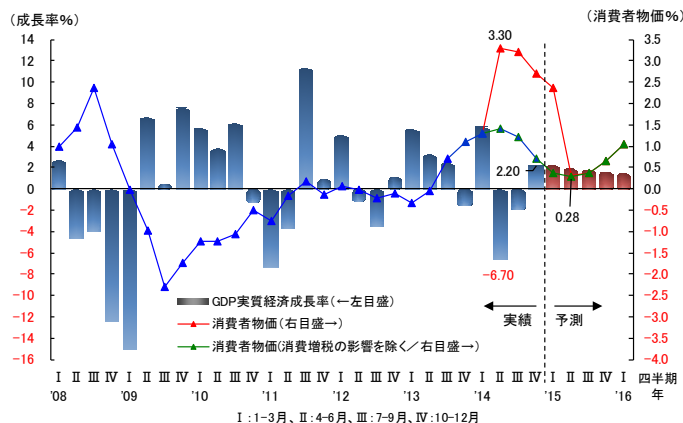
3. 外部環境の変化と近畿圏市場の見通し

15年度の経済成長率は
緩やかに上昇

中古住宅市場の先行きを考える上では、市場を取り巻く外部環境や売買の主体となる個人の所得や景況感などが重要な要素となる。「市況トレンド」でも紹介している内閣府公表の景気動向指数をみると、14年11月の景気動向指数（改訂値）は、家計の消費支出などで構成される遅行指数は前月比で改善する一方、新築着工数などからなる先行指数や商業販売額などの一致指数は悪化しており、景気の先行き不透明感が強まっている。

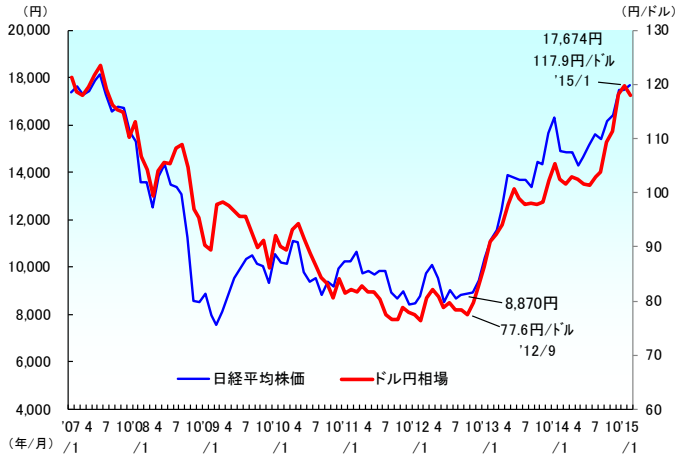
民間調査機関41社による14年度の実質経済成長率の見通しの平均値は1年前にプラス0.8%であったが、今年2月の調査ではマイナス0.54%まで低下した。14年10～12月期は内閣府の速報値で年率換算プラス2.2%に戻ったが、4～6月期の落ち込みはカバーできず年間ではマイナス成長になると予測されている。消費者物価の上昇率は消費増税後に3%を超えたが、増税の影響を除くと1%台にとどまり足元ではさらに低下している（図表9）。統計上、15年4～6月期には前年比で消費増税の影響がなくなるが、その後の物価は緩やかに上昇し、消費増税延期の影響も寄与することで15年度の成長率は1.8%程度になると見込まれている。

図表9 今後の経済見通し



*実質経済成長率:季節調整値の前期比年率換算値、消費者物価:生鮮食品除く前年比
資料:実績「国民経済計算(四半期別GDP速報)」内閣府、「小売物価統計調査」総務省
予測「ESPフォーキャスト調査2015年2月」公益社団法人 日本経済研究センター

図表10 為替と株価の推移



出典:日本経済新聞社・日本銀行

消費者物価の下落を防ぐため14年10月に日銀が行った追加の金融緩和は、さらなる金利低下と円安を促し、輸出企業を中心に株高をもたらした。日経平均株価は15年2月に18,000円台に達し、ミニバブルが指摘された07年7月以来の水準を回復した(図表10)。ただ、新興国の景気減速に伴い昨年後半から急速に原油安が進んでおり、年明けからは世界的にリスク回避の姿勢が強まっている。一時は安全資産とされる債券に資金が向かい、10年物国債の利回りは1月に0.1%台と過去最低を記録した。消費増税分を除く物価上昇率は1%を下回っており、2%のインフレ目標を掲げる日銀はさらなる追加緩和に踏み切る可能性も指摘されている。日銀・黒田総裁の任期は18年4月であり、安倍政権の長期化とともに当面は強力な金融緩和による金利の低位安定が、中古住宅市場にとっても追い風になるとみられる。

実質賃金の上昇が
市況改善のカギに

ただ、実需ベースの住宅需要を押し上げるには実質賃金の上昇が不可欠である。「市況トレンド」でも紹介した近畿の不動産購買態度指数は14年4月以降持ち直したが、12月は91と「買い時」感再び

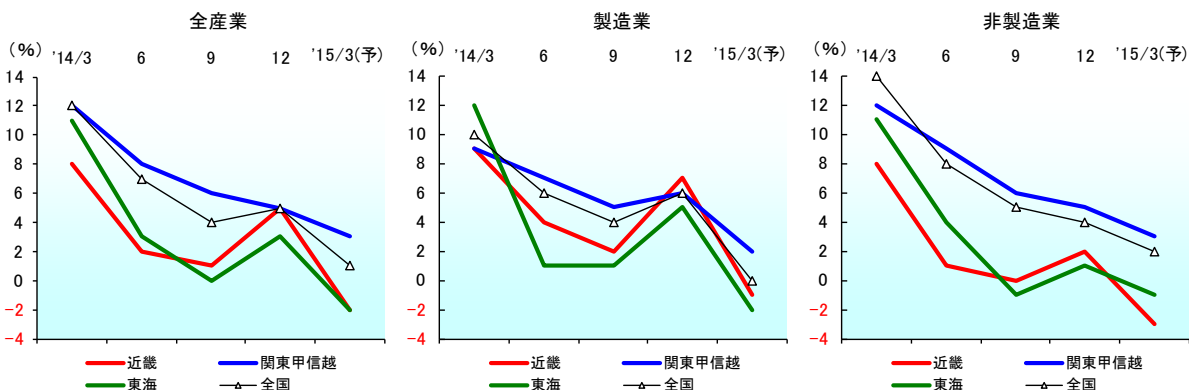
図表11 今後の景況感

■消費者態度指数

	14年													15年 1月
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		
消費者態度指数	40.3	38.5	37.5	37.0	39.3	41.1	41.5	41.2	39.9	38.9	37.7	38.8	39.1	
前月差	-1.0	-1.8	-1.0	-0.5	2.3	1.8	0.4	-0.3	-1.3	-1.0	-1.2	1.1	0.3	
暮らし向き	37.3	36.0	35.0	34.1	36.8	38.4	38.5	39.1	37.1	36.4	34.9	36.0	35.8	
前月差	-0.7	-1.3	-1.0	-0.9	2.7	1.6	0.1	0.6	-2.0	-0.7	-1.5	1.1	-0.2	
収入の増え方	38.7	38.3	38.2	37.0	37.3	37.9	39.1	38.5	38.2	38.0	37.6	38.7	38.5	
前月差	-0.4	-0.4	-0.1	-1.2	0.3	0.6	1.2	-0.6	-0.3	-0.2	-0.4	1.1	-0.2	
雇用環境	48.8	46.8	45.9	45.1	46.4	48.4	48.7	47.8	46.6	44.7	42.8	44.1	47.7	
前月差	0.8	-2.0	-0.9	-0.8	1.3	2.0	0.3	-0.9	-1.2	-1.9	-1.9	1.3	0.6	
耐久消費財の買い時判断	36.5	32.8	30.8	31.8	36.6	39.6	39.6	39.5	37.8	36.5	35.4	36.3	37.3	
前月差	-3.5	-3.7	-2.0	1.0	4.8	3.0	0.0	-0.1	-1.7	-1.3	-1.1	0.9	1.0	
資産価値の増え方	44.0	42.2	41.2	39.7	41.5	44.0	44.5	44.6	43.1	43.3	44.1	43.7	40.5	
前月差	-2.1	-1.8	-1.0	-1.5	1.8	2.5	0.5	0.1	-1.5	0.2	0.8	-0.4	-3.2	

資料:消費動向調査(内閣府)

■地域別業況判断D I



出典:地域経済報告2015年1月(日本銀行)

景況感停滞でマインド の改善には時間も

低下した。こうした購入マインドの低下は、増税に伴う負担感の増大や物価上昇による実質賃金の低下が背景にあるとみられる。15年度は、消費税10%への再増税延期を受けて購入マインドの改善や実質賃金の上昇が期待されており、経済成長や所得環境の改善がどこまで近畿圏市場に好影響を与えるかが重要なポイントとなろう。

購入マインドに与える影響を内閣府の消費者態度指数からみると、14年は4月の8%消費増税を境に景況感が左右された様子が見える。4月までは増税への不安感から指数が低下したが、5～7月は増税の影響が短期に収束するとの指摘が多く一旦は改善した。しかし、その後は影響が長引くとの見方が広がり、指数は低下しており直近の15年1月は強弱双方の数字がみられる。この指数は50が「良い」「悪い」の目安とされ、依然として消費者の景況感は停滞していると言える(図表11)。

日銀の地域経済報告でも、15年3月に向けた各業種の業況判断は悪化を見込んでいる。近畿の景況感は相対的に低く、特に関東甲信越や東海などと比べて雇用の中心を占める非製造業での遅れが目立つ。住宅市場が安定的に拡大するには地域の企業業績が幅広く改善し、一般消費者の家計に好影響を与えるまで待つ必要がある。近畿圏の景況感は首都圏などに比べて弱く、業績改善の動きが住宅需要にまで波及するには時間を要するだろう。当面、近畿圏市場では中古・新築ともに値頃感の強い物件が支持される状況が続くと考えられる。

特集 中古住宅都市別ランキング

アベノミクスから2年以上が経過し、この間に近畿圏の中古住宅市場に変化があったエリアをランキング形式で整理。特に取引が伸びたエリアがどういった特徴を持つのか、地域の取引水準や人口・世帯動向、住宅ストックなどの状況も踏まえながら捉えることにする。

1. 取引活発な上位エリアの特徴

- 2014年の成約増加率の上位20都市は中古マンション・戸建とも大阪府内が多く、マンションでは単価の高い物件の需要が強い。中古戸建は15都市で価格が下落し、安価な物件の需要が強い(図表1)。
- 上位都市では世帯数が増加しているが、中古マンションでは都心から郊外までエリアの性格は様々。中古戸建も取引が伸びているエリアは、必ずしも郊外の住宅都市とは限らなくなっている。

2. 上位エリアの市場特性

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

3. 上位エリアにおける物件の売れ筋

- 中古マンションの上位エリアでは、大阪市福島区・此花区で築浅物件のシェアが伸びたが、その他のエリアは価格に応じて多様な物件が選択可能な市場になっている。
- 中古戸建では、京都市南区など90年代築以降の物件が過半数を占めるエリアもあるが、大阪府内を中心に70年代築以前の取引比率が高い都市も多く、安価な物件を求める動きが盛んとなった。

図表1 中古住宅の成約件数増加率上位10都市(2014年)

■中古マンション

順位	府県	市区町村	成約件数(件)	件数前年比(%)	成約価格(万円)	価格前年比(%)	m 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	奈良県	橿原市	93	32.9	1,121	-6.3	15.6	-3.0	71.9	-1.6	22.5	1.3
2	大阪府	大阪市西淀川区	111	32.1	1,411	1.2	21.6	-1.0	64.5	1.5	21.2	1.4
3	京都府	京都市南区	119	30.8	1,247	-2.9	20.2	-2.6	60.9	0.6	25.9	1.5
4	奈良県	生駒市	120	27.7	1,464	9.5	20.0	12.3	73.1	-0.0	21.0	1.4
5	大阪府	大阪市鶴見区	110	25.0	2,145	6.3	29.3	5.9	71.7	0.1	18.1	0.3
6	大阪府	寝屋川市	198	23.8	1,440	18.8	19.6	16.0	71.1	1.6	21.4	-2.1
7	大阪府	大阪市此花区	58	23.4	1,690	6.4	23.4	4.7	71.2	3.0	14.4	-1.0
8	大阪府	大阪市福島区	164	20.6	3,333	12.7	45.0	11.3	67.9	-2.1	14.2	-1.4
9	兵庫県	神戸市東灘区	608	19.7	2,224	-1.4	29.4	-1.5	73.4	-0.7	22.0	1.5
10	大阪府	大東市	49	19.5	1,777	14.6	25.3	19.7	70.6	-0.2	19.5	-0.4
近畿圏全体			16,282	-1.4	1,820	4.2	25.5	3.3	70.1	0.6	21.2	0.8

■中古戸建住宅

順位	府県	都市	成約件数(件)	件数前年比(%)	成約価格(万円)	価格前年比(%)	土地面積(m 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	大阪府	堺市北区	76	55.1	2,234	21.2	95.1	17.3	99.3	10.4	23.2	-3.1
2	大阪府	大阪市東住吉区	66	46.7	1,750	-5.0	63.6	3.5	95.4	1.5	25.7	1.1
3	大阪府	富田林市	66	43.5	2,098	-10.7	174.0	-8.0	118.1	-3.8	26.1	3.8
4	大阪府	守口市	88	39.7	1,104	-3.8	59.1	5.2	82.2	1.1	27.0	2.6
5	大阪府	大阪市西成区	69	35.3	972	-3.8	54.9	1.7	80.0	-2.4	26.7	3.5
6	大阪府	大阪市生野区	75	33.9	1,560	22.2	77.9	34.7	105.3	7.3	21.4	-4.8
7	京都府	木津川市	52	30.0	1,838	-7.0	182.6	-4.3	117.2	0.9	18.1	2.0
8	大阪府	岸和田市	87	26.1	1,377	-6.5	129.3	0.8	94.3	-8.9	24.9	2.9
9	奈良県	橿原市	73	25.9	1,647	9.3	158.6	-0.5	116.3	-3.9	23.9	1.9
10	奈良県	生駒市	152	23.6	1,982	-5.2	218.4	-3.8	114.1	-2.5	26.7	0.7
近畿圏全体			11,040	1.6	1,823	-2.1	148.5	5.9	104.8	0.5	24.3	0.9

※13年・14年の成約件数が双方とも30件以上の市区町村を対象。

1. 取引活発な上位エリアの特徴

マンション取引上位都市で 目立つ成約単価の上昇

「市況トレンド」でも解説しているように、近畿圏の中古住宅市場は2013年に大きく拡大した後、14年は購入マインドの低下などもあり落ち着きをみせている。ただ、そうした中でも取引を大幅に伸ばしているエリアがある。ここでは、成約件数の増加率が特に高かった上位20都市を取り上げ、当該エリアにおける物件の売れ筋や人口・世帯の動き、背景となる住宅事情などについて整理し、その特徴を探ることにする。

14年1～12月の成約件数について前年比で増加率が高い上位20都市を捉えると、中古マンションでは大阪府が10区市、京都府が4区、兵庫県が3区市、奈良県が2市、滋賀県は1市が該当した。中古戸建住宅では大阪府が12区市と過半数を占め、奈良県が4市、京都府が3区市、和歌山県1市が上位にランクインした(図表1・2)。

中古住宅市場の主力エリアである大阪府内の区市の伸びが目立つほか、中古マンションでは京都府内、中古戸建では奈良県内で相対的に取引が活発であったことがわかる。中古マンションの特徴的なエリアとしては、大阪市内の此花区や福島区、鶴見区、寝屋川市や大東市、東大阪市、箕面市、茨木市などは、取引の増加だけでなく成約価格・

図表2 中古住宅の成約件数増加率上位11～20都市(2014年)

■中古マンション

順位	府県	市区町村	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	m 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)
11	兵庫県	神戸市垂水区	263	19.0	1,299	1.9	17.5	2.5	71.2	-0.2	25.6	-0.1
12	京都府	京都市東山区	44	15.8	2,299	-5.3	37.3	8.0	56.8	-13.8	23.2	2.9
13	京都府	京都市山科区	126	15.6	1,405	4.6	20.9	2.2	63.6	0.5	24.7	2.0
14	大阪府	島本町	56	14.3	1,496	-8.3	20.1	-6.9	73.0	-1.6	27.5	4.4
15	大阪府	箕面市	145	11.5	1,924	6.0	22.2	3.7	83.5	2.6	24.5	0.1
16	京都府	京都市下京区	161	11.0	2,260	-9.4	40.0	-3.4	53.9	-7.8	16.4	2.0
17	兵庫県	宝塚市	426	10.6	1,798	-3.2	22.8	-1.4	77.7	-0.7	22.1	2.1
18	滋賀県	大津市	357	10.5	1,696	12.0	22.9	12.8	73.3	-0.1	15.2	-1.0
19	大阪府	茨木市	263	10.0	1,991	3.3	26.0	5.5	74.7	-0.4	23.7	0.1
20	大阪府	東大阪市	262	9.6	1,293	4.0	19.0	5.9	67.5	-0.4	23.9	1.1
近畿圏全体			16,282	-1.4	1,820	4.2	25.5	3.3	70.1	0.6	21.2	0.8

■中古戸建住宅

順位	府県	都市	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	土地面積 (m 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)
11	京都府	京都市南区	77	22.2	1,839	11.3	79.4	4.1	88.2	1.9	20.8	1.4
12	大阪府	大阪市住之江区	45	21.6	1,607	6.7	62.1	-2.0	109.9	23.6	24.4	0.3
13	和歌山県	和歌山市	187	19.9	1,205	-4.0	150.8	2.0	107.1	-3.4	25.0	0.8
14	京都府	八幡市	57	18.8	1,314	-21.1	123.4	-14.1	95.9	-5.5	28.0	5.4
15	大阪府	寝屋川市	151	18.0	1,203	-6.1	79.6	-1.0	88.4	-1.5	29.0	4.1
16	大阪府	豊中市	157	17.2	2,939	-10.6	122.5	-7.4	110.1	-6.3	24.6	1.5
17	奈良県	香芝市	52	15.6	1,963	-2.7	206.0	6.3	122.7	2.3	20.6	0.2
18	大阪府	藤井寺市	53	15.2	1,481	-8.9	98.9	6.0	90.0	-0.9	26.5	5.5
19	奈良県	大和郡山市	51	13.3	1,139	-13.6	134.6	-6.3	102.6	-4.6	26.7	3.1
20	大阪府	摂津市	70	11.1	1,371	-12.5	69.9	-4.9	81.0	-14.2	25.2	4.8
近畿圏全体			11,040	1.6	1,823	-2.1	148.5	5.9	104.8	0.5	24.3	0.9

※13年・14年の成約件数が双方とも30件以上の市区町村を対象。

中古マンション拡大エリア
は都心～郊外まで多彩

単価も上昇している。これらの多くは取引物件の専有面積が縮小しているほか、寝屋川市や此花区では築後年数が新しくなる傾向もみられ、多少狭くても単価の高い物件を求める需要が強まっている。このほか、生駒市や神戸市垂水区、京都市山科区も同様の動きがみられ、上位20都市中13区市は成約単価が上昇している。

一方、中古戸建住宅は上位20都市のうち15都市で成約価格が下落し、近畿圏全体でも14年は前年比で2.1%下落している。中古マンションに比べて安価な物件を求める需要は根強いが、堺市北区や大阪市生野区、京都市南区などは成約件数とともに価格や土地・建物面積もプラスで推移しており、一部のエリアでは住戸規模の大きな物件や築浅物件を求める動きがみられた。

取引が伸びている都市の人口・世帯動向をみると、中古マンションの上位20都市のうち人口が減少しているのは12都市だが、世帯数が減少している都市はみられなかった(図表3)。近畿圏全体では人口が減少し始めており上位都市も例外ではないが、住宅需要の基本となる世帯数は小世帯化により依然として増加している。今回明らかとなった中古マンション取引の増加都市で、近畿圏全体より世帯人員が少ない地域は10都市であった。昼夜間人口比率をみると、京都市下京区や東山区・南区、大阪市福島区・此花区など100を超える(昼間人口が夜間人口を上回る)区から、生駒市や神戸市垂水区、箕面市

図表3 成約件数(2014年)の増加率上位20都市の人口・世帯動向

■中古マンション

府県	市区	増加率 (%)	増加率 順位	回転率 (%)	人口 (人)	世帯数 (世帯)	人口前年比 (%)	世帯数 前年比(%)	世帯人員 (人/世帯)	昼夜間 人口比率
滋賀県	大津市	10.5	18	2.37	341,971	142,705	0.1	1.1	2.40	92.1
京都府	京都市東山区	15.8	12	3.83	39,283	21,013	-0.9	0.0	1.87	138.8
京都府	京都市下京区	11.0	16	2.70	80,868	45,610	0.7	1.3	1.77	171.1
京都府	京都市南区	30.8	3	1.90	98,848	46,040	0.2	1.0	2.15	137.9
京都府	京都市山科区	15.6	13	2.24	134,764	59,392	-0.3	0.7	2.27	89.1
大阪府	大阪市福島区	20.6	8	2.03	72,002	37,711	0.7	1.3	1.91	133.4
大阪府	大阪市此花区	23.4	7	1.08	66,125	30,292	-0.4	0.4	2.18	120.4
大阪府	大阪市西淀川区	32.1	2	1.11	96,260	44,175	-0.5	0.4	2.18	103.6
大阪府	大阪市鶴見区	25.0	5	1.21	112,066	46,886	0.1	0.9	2.39	88.6
大阪府	茨木市	10.0	19	1.17	279,457	115,993	0.4	1.0	2.41	92.6
大阪府	寝屋川市	23.8	6	1.50	236,618	101,348	-0.3	0.6	2.33	87.3
大阪府	大東市	19.5	10	0.98	124,062	52,756	-0.3	0.7	2.35	101.1
大阪府	箕面市	11.5	15	1.57	135,398	56,643	0.8	1.1	2.39	85.9
大阪府	東大阪市	9.6	20	1.19	503,482	221,002	-0.5	0.4	2.28	103.2
大阪府	島本町	14.3	14	1.47	30,084	11,970	-0.4	0.1	2.51	76.2
兵庫県	神戸市東灘区	19.7	9	1.94	213,600	96,403	0.2	0.4	2.22	96.4
兵庫県	神戸市垂水区	19.0	11	1.33	219,336	95,622	-0.4	0.1	2.29	77.8
兵庫県	宝塚市	10.6	17	1.88	227,876	93,772	-0.2	0.2	2.43	80.5
奈良県	橿原市	32.9	1	1.98	125,129	51,956	-0.3	0.7	2.41	93.1
奈良県	生駒市	27.7	4	2.15	119,360	48,699	-0.3	0.7	2.45	77.1
近畿圏全体		-1.4	-	1.54	20,765,793	8,942,433	-0.2	0.7	2.32	-

資料:回転率:成約件数÷持家マンション世帯数、人口・世帯数(各府県推計人口/2014年12月)、持家マンション世帯数・昼夜間人口比率(国勢調査/2010年10月)

■中古戸建住宅

府県	市区	増加率 (%)	増加率 順位	回転率 (%)	人口 (人)	世帯数 (世帯)	人口前年比 (%)	世帯数前年比 (%)	世帯人員 (人/世帯)	昼夜間 人口比率
京都府	京都市南区	22.2	11	0.46	98,848	46,040	0.2	1.0	2.15	137.9
京都府	八幡市	18.8	14	0.36	73,117	29,851	-0.5	0.8	2.45	83.9
京都府	木津川市	30.0	7	0.31	72,285	26,486	1.0	2.2	2.73	79.3
大阪府	大阪市生野区	33.9	6	0.35	129,347	63,208	-0.9	0.1	2.05	98.4
大阪府	大阪市東住吉区	46.7	2	0.33	128,747	60,956	-0.3	0.5	2.11	89.8
大阪府	大阪市西成区	35.3	5	0.50	118,198	72,749	-1.0	-1.2	1.62	103.3
大阪府	大阪市住之江区	21.6	12	0.45	123,307	57,176	-1.0	0.1	2.16	110.7
大阪府	堺市北区	55.1	1	0.39	159,088	69,647	0.4	1.0	2.28	84.6
大阪府	岸和田市	26.1	8	0.20	196,510	78,119	-0.4	0.8	2.52	90.9
大阪府	豊中市	17.2	16	0.32	395,266	172,313	0.2	0.7	2.29	89.2
大阪府	守口市	39.7	4	0.38	144,274	65,486	-0.2	0.5	2.20	101.2
大阪府	富田林市	43.5	3	0.30	115,378	45,775	-0.8	0.3	2.52	87.6
大阪府	寝屋川市	18.0	15	0.35	236,618	101,348	-0.3	0.6	2.33	87.3
大阪府	摂津市	11.1	20	0.46	85,383	36,942	1.2	2.3	2.31	112.7
大阪府	藤井寺市	15.2	18	0.35	65,898	27,535	0.1	0.5	2.39	87.4
奈良県	大和郡山市	13.3	19	0.23	86,960	37,274	-0.8	0.4	2.33	104.1
奈良県	橿原市	25.9	9	0.27	125,129	51,956	-0.3	0.7	2.41	93.1
奈良県	生駒市	23.6	10	0.53	119,360	48,699	-0.3	0.7	2.45	77.1
奈良県	香芝市	15.6	17	0.29	77,626	29,592	0.4	1.2	2.62	80.8
和歌山県	和歌山市	19.9	13	0.20	363,979	155,864	-0.5	0.4	2.34	104.4
近畿圏全体		1.6	—	0.28	20,765,793	8,942,433	-0.2	0.7	2.32	—

資料:回転率:成約件数÷持家戸建住宅世帯数、人口・世帯数(各府県推計人口/2014年12月)、持家マンション世帯数・昼夜間人口比率(国勢調査/2010年10月)

など70~80台にとどまる区市まで、都心エリアから郊外のベッドタウンまでエリアの性格は様々である。これは都心以外でも過去のマンション供給が多かった郊外を含むため、住宅ストックに対する成約件数の比率を示す回転率は上位20都市中11都市で近畿圏平均を上回った。

一方、中古戸建住宅では上位20都市のうち13都市で人口が減少しているが、世帯数の減少は1都市にとどまり、世帯数の増加は中古戸建取引の上位都市でもみられた。世帯人員が近畿圏平均を上回るのは11都市で、10都市の中古マンションと大差ない。昼夜間人口比率が100を上回るのは7都市と、8都市の中古マンションとほぼ同数で、過去の調査と比べると中古戸建取引が伸びているエリアは必ずしも郊外の住宅都市だけとは限らなくなっている。

2. 上位エリアの市場特性

小規模マンション取引
が中心の京都市中心部

次に、中古取引が増加している上位エリアの持家ストックの状況を捉えると、中古マンションでは都心から郊外まで多様な性格を持つため、持家ストックに占めるマンションの比率も様々である。持家マンション比率が高いのは神戸市東灘区の58.8%や大阪市福島区の51.0%などだが、一方で京都市東山区の11.1%や橿原市の14.5%なども見受けられる。ただ、近畿圏平均の20.2%を上回るのは14都市で、やはりマンションストックが多いエリアで中古マンション取引が

総額抑えた小規模物件
が多い中古戸建取引

活発となる傾向がみられる（図表4）。

持家マンションに居住する平均世帯人員は京都市東山区の2.06人から大阪市鶴見区の2.75人と幅広く、専有面積は京都市南区の63.7㎡から箕面市や宝塚市の78.4㎡まで差がある。中古市場で取引されている物件の専有面積も、京都市下京区の53.9㎡から箕面市の83.5㎡まで開きがある。持家ストックより規模が小さいのは14都市にのぼり、総じて地域の持家ストックの平均より小規模な物件が選択されている。特に、㎡単価の高い京都市東山区や下京区では中古マンションの専有面積がストック平均を大きく下回り、総額を抑えた小規模な物件が取引の中心となっている様子が見える。

中古戸建住宅の増加率上位都市で、持家に占める戸建の比率が最も高いのは和歌山市で92.8%に達するが、最小の大阪市住之江区は39.1%と差は大きい。ただ、上位20都市中17都市は60%以上を占めており、持家戸建ストックが多い都市では中古戸建取引が多くなる。持家戸建に居住する世帯人員は大阪市西成区の2.57人から香芝市の3.10人と、マンションに比べて世帯規模は大きく地域差は比較的小さい。持家戸建ストックの建物面積は、最小の西成区（90.8㎡）から最大の香芝市（141.0㎡）まで約50㎡の差があるが、近畿圏平均を上回るのは4都市にとどまり、上位都市は住戸規模が小さな持家ストックの多いエリアが中心となっている。中古物件の建物面積は、

図表4 成約件数（2014年）の増加率上位20都市の持家ストック状況

■中古マンション

府県	市区	増加率 (%)	増加率 順位	回転率 (%)	持家マンション 世帯数 (世帯)	持家マンション 比率 (%)	持家マンション 世帯人員 (人/世帯)	A.持家マンション 専有面積 (㎡)	B.中古マンション 専有面積 (㎡)	差分 B.-A. (㎡)
滋賀県	大津市	10.5	18	2.37	15,041	16.2	2.50	76.6	73.3	-3.4
京都府	京都市東山区	15.8	12	3.83	1,150	11.1	2.06	73.5	56.8	-16.7
京都府	京都市下京区	11.0	16	2.70	5,957	32.9	2.09	67.7	53.9	-13.9
京都府	京都市南区	30.8	3	1.90	6,270	26.0	2.49	63.7	60.9	-2.8
京都府	京都市山科区	15.6	13	2.24	5,613	15.9	2.29	65.4	63.6	-1.9
大阪府	大阪市福島区	20.6	8	2.03	8,075	51.0	2.33	68.5	67.9	-0.6
大阪府	大阪市此花区	23.4	7	1.08	5,365	39.0	2.54	66.9	71.2	4.3
大阪府	大阪市西淀川区	32.1	2	1.11	10,028	43.3	2.65	68.8	64.5	-4.3
大阪府	大阪市鶴見区	25.0	5	1.21	9,055	40.9	2.75	73.2	71.7	-1.5
大阪府	茨木市	10.0	19	1.17	22,400	36.4	2.71	74.9	74.7	-0.1
大阪府	寝屋川市	23.8	6	1.50	13,211	21.5	2.56	70.4	71.1	0.7
大阪府	大東市	19.5	10	0.98	4,992	16.3	2.74	71.1	70.6	-0.5
大阪府	箕面市	11.5	15	1.57	9,215	29.0	2.59	78.4	83.5	5.1
大阪府	東大阪市	9.6	20	1.19	21,969	17.7	2.53	68.1	67.5	-0.6
大阪府	島本町	14.3	14	1.47	3,817	46.8	2.64	72.2	73.0	0.8
兵庫県	神戸市東灘区	19.7	9	1.94	31,322	58.8	2.50	75.0	73.4	-1.6
兵庫県	神戸市垂水区	19.0	11	1.33	19,714	34.4	2.56	71.1	71.2	0.1
兵庫県	宝塚市	10.6	17	1.88	22,690	35.5	2.54	78.4	77.7	-0.6
奈良県	橿原市	32.9	1	1.98	4,687	14.5	2.57	78.0	71.9	-6.1
奈良県	生駒市	27.7	4	2.15	5,587	16.1	2.68	72.9	73.1	0.2
近畿圏全体		-1.4	-	1.54	1,055,388	20.2	2.52	72.3	70.1	-2.2

資料：持家マンション世帯数・世帯人員（国勢調査／2010年10月）、持家マンション専有面積（住宅・土地統計調査／2008年10月）、中古マンション専有面積（レインズデータ／2014年）

■中古戸建住宅

府県	市区	増加率 (%)	増加率 順位	回転率 (%)	持家戸建住宅 世帯数 (世帯)	持家戸建住宅 比率 (%)	持家戸建住宅 世帯人員 (人/世帯)	A.持家戸建 建物面積 (㎡)	B.中古戸建 建物面積 (㎡)	差分 B.-A. (㎡)
京都府	京都市南区	22.2	11	0.46	16,871	69.9	2.75	110.2	88.2	-22.0
京都府	八幡市	18.8	14	0.36	15,816	81.5	2.86	120.1	95.9	-24.2
京都府	木津川市	30.0	7	0.31	16,626	89.4	3.05	135.5	117.2	-18.3
大阪府	大阪市生野区	33.9	6	0.35	21,481	69.5	2.77	114.5	105.3	-9.2
大阪府	大阪市東住吉区	46.7	2	0.33	19,990	68.1	2.75	115.2	95.4	-19.8
大阪府	大阪市西成区	35.3	5	0.50	13,698	67.3	2.57	90.8	80.0	-10.7
大阪府	大阪市住之江区	21.6	12	0.45	10,072	39.1	2.78	103.0	109.9	6.9
大阪府	堺市北区	55.1	1	0.39	19,709	59.9	2.85	115.9	99.3	-16.6
大阪府	岸和田市	26.1	8	0.20	42,709	87.9	2.97	118.5	94.3	-24.2
大阪府	豊中市	17.2	16	0.32	48,895	56.3	2.69	119.3	110.1	-9.2
大阪府	守口市	39.7	4	0.38	22,910	61.8	2.79	104.0	82.2	-21.8
大阪府	富田林市	43.5	3	0.30	22,262	78.7	2.91	126.0	118.1	-7.9
大阪府	寝屋川市	18.0	15	0.35	43,392	70.6	2.79	109.2	88.4	-20.8
大阪府	摂津市	11.1	20	0.46	15,237	79.4	2.90	105.0	81.0	-24.0
大阪府	藤井寺市	15.2	18	0.35	15,155	85.6	2.80	108.2	90.0	-18.2
奈良県	大和郡山市	13.3	19	0.23	21,907	88.6	2.88	126.2	102.6	-23.6
奈良県	橿原市	25.9	9	0.27	27,028	83.6	2.94	131.6	116.3	-15.3
奈良県	生駒市	23.6	10	0.53	28,691	82.6	2.87	133.1	114.1	-18.9
奈良県	香芝市	15.6	17	0.29	17,857	92.4	3.10	141.0	122.7	-18.3
和歌山県	和歌山市	19.9	13	0.20	93,887	92.8	2.71	120.1	107.1	-13.0
近畿圏全体		1.6	—	0.28	3,989,797	76.4	2.86	126.2	104.8	-21.4

資料：持家戸建住宅世帯数・世帯人員(国勢調査／2010年10月)、持家戸建建物面積(住宅・土地統計調査／2008年10月)、中古戸建建物面積(レインズデータ／2014年)

最小の西成区(80.0㎡)から最大の香芝市(122.7㎡)まで約43㎡の差があるが、ストックほどの差はない。戸建ストックと中古市場で取引される物件の建物面積を比較すると、住之江区を除く19都市で中古物件の方が小さく、中古マンションと同様に小規模な物件が選択される傾向にある。特に、中古戸建市場で取引が伸びたエリアでは、規模が小さく総額を抑えた物件を求める需要が依然として多い。

世帯人員の少ない エリアで中古取引活発

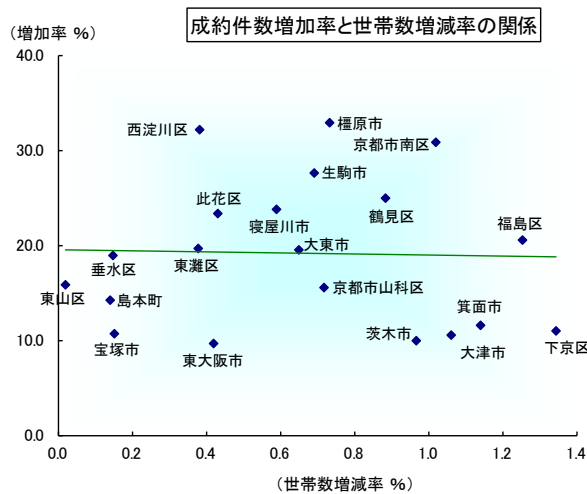
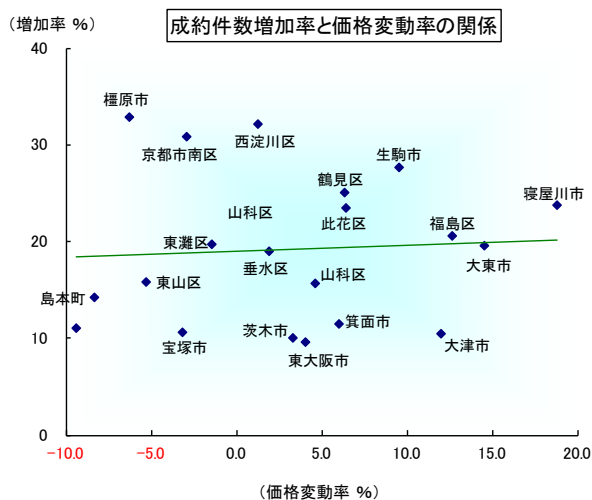
ここで、成約件数増加率の上位都市の特徴について、地域の特性を示す指標との関係から整理しておく。中古マンションの上位20都市の成約件数増加率と価格変動率をみると、強い関係性は認められない。取引が大幅に増加した都市で、必ずしも成約価格が上昇したとは限らず、消費税に伴う購入マインドが低下した14年は安価な物件を求める動きが強まったと考えられる。また、取引の活発さを示す回転率と世帯数の増減率の関係をみると、両者の間の相関はほとんどなく、世帯数の動きより相対的に価格水準の低いエリアの取引が活発化した様子が見える(図表5)。

一方、回転率と世帯人員の関係では明確な相関がみられ、家族人数が少ない都市ほど回転率は高く、小規模世帯を中心に中古マンションが活発に取引されている傾向がみられる。また、回転率と昼夜間人口比率をみると、京都市下京区や東山区、大阪市福島区など都心区で回転率が高くなっている。

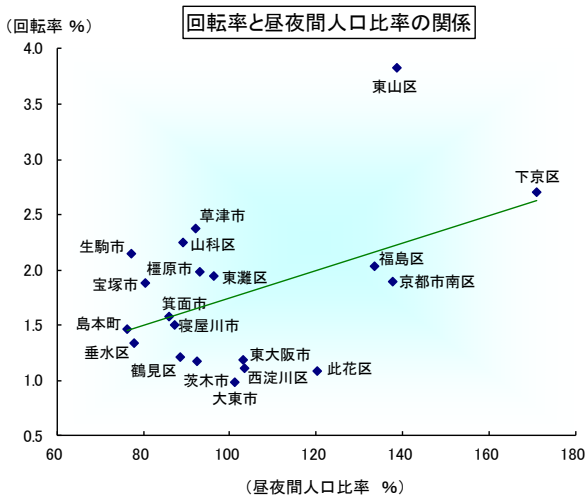
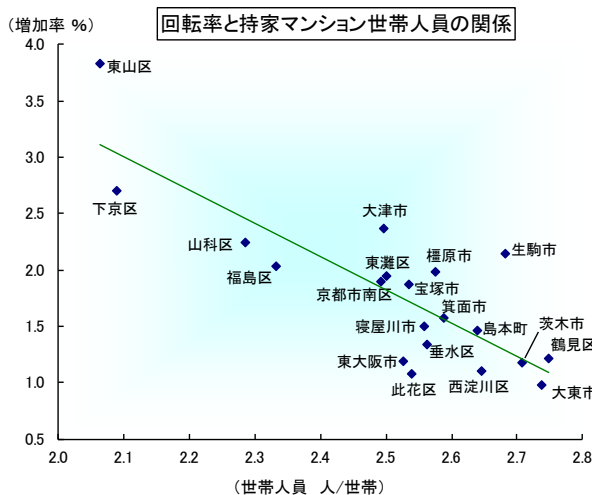
同様に中古戸建住宅の特徴をみると、緩やかながら取引が増加した上位都市では成約価格が上昇する傾向がみられた。世帯数の増減率と

図表5 成約件数増加率・上位20都市における市場の特徴（中古マンション）

■市場トレンド



■市場構造



の関係でも緩やかな関係性が認められたが、世帯数の増加が中古戸建取引の増加に影響する結果とはなっていない。回転率と世帯人員や昼夜間人口比率との関係では、世帯人員の少ない都市や都心に近いエリアでの中古戸建取引が比較的活発に行われ、必ずしもベッドタウン的な郊外エリアのみが中古戸建取引の中心ではなかったと言える（図表6）。

3. 上位エリアにおける物件の売れ筋

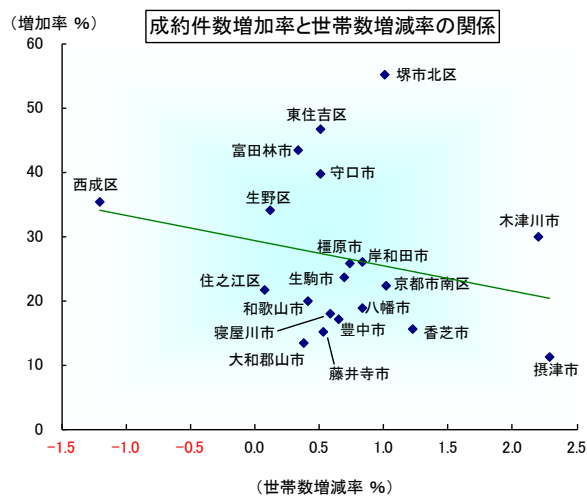
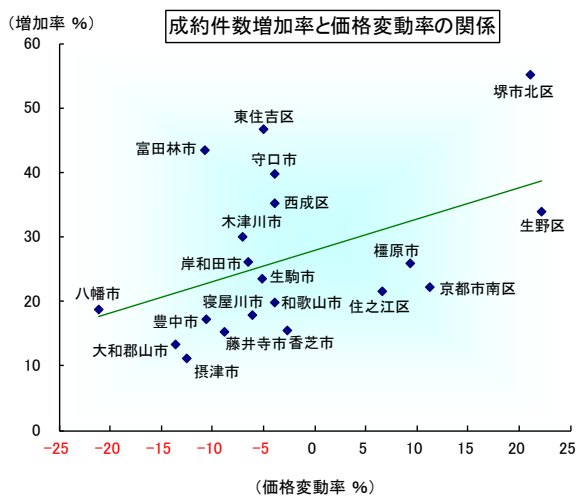
大阪市福島区・此花区
では築浅マンション拡大

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

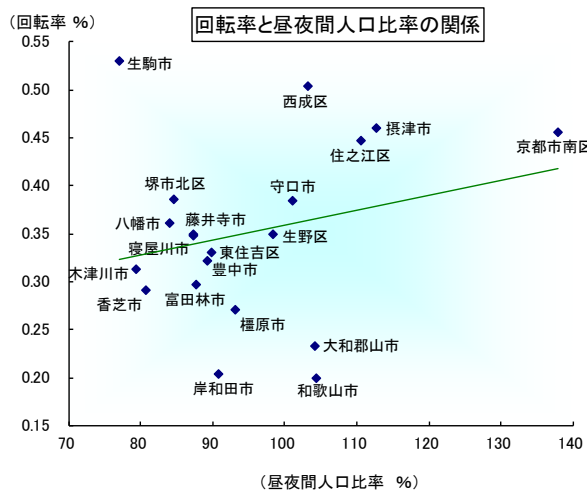
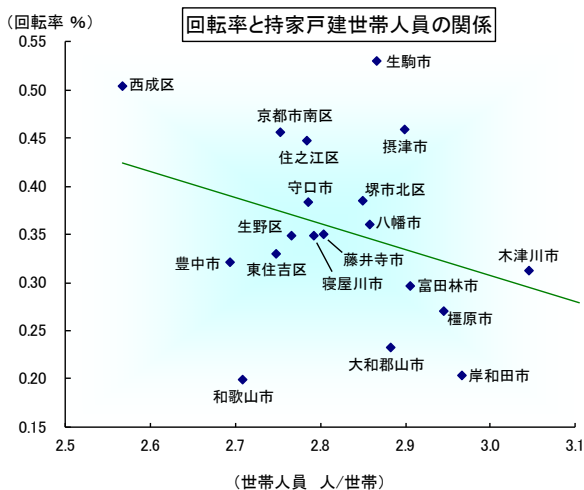
中古マンションの上位エリアをみると、大津市ではマンション供給年次が比較的新しく、中古市場でも築浅物件の取引シェアが高い。

図表6 成約件数増加率・上位20都市における市場の特徴（中古戸建住宅）

■市場トレンド



■市場構造

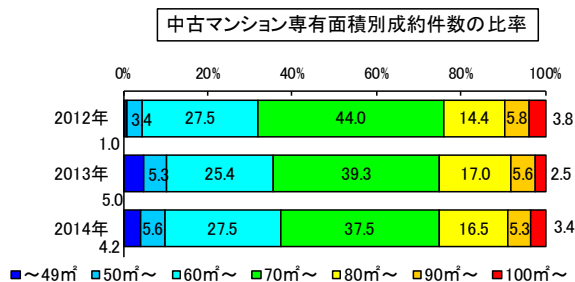
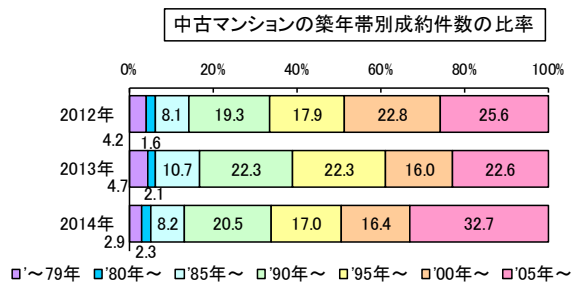


専有面積も60～70㎡台のファミリー層を中心とした物件が中心となっている。京都市東山区・下京区も比較的築浅マンションの取引が多いが、住戸規模は小さく50㎡未満が4割前後を占める。京都市南区や山科区は70年代以前の古い物件取引が多いが、専有面積は70㎡以上のシェアが拡大するなど広い物件が選択されるようになっている。

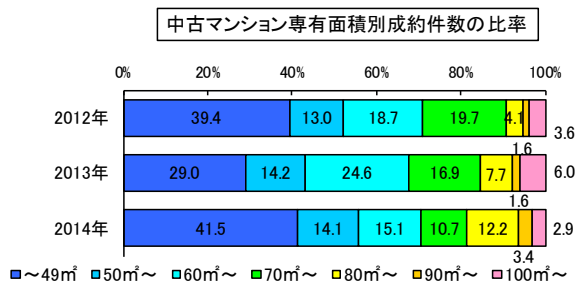
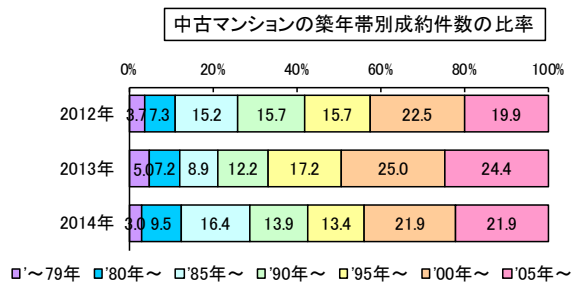
大阪市福島区・此花区は05年築以降の築浅物件が取引の中心であり、14年時点で過半数を占める。専有面積も70㎡以上と都心では比較的大きな住戸が選ばれる傾向にある。また、茨木市・箕面市・島本町は70年代以前の経年物件が中心だが、専有面積は70㎡以上が3分の2を占める。その他のエリアは取引物件の築年帯や建物面積帯が比較的分散しており、価格に応じて多様な物件が選択可能な市場になっている（図表7）。

図表7 成約件数増加率上位エリアの売れ筋（中古マンション）

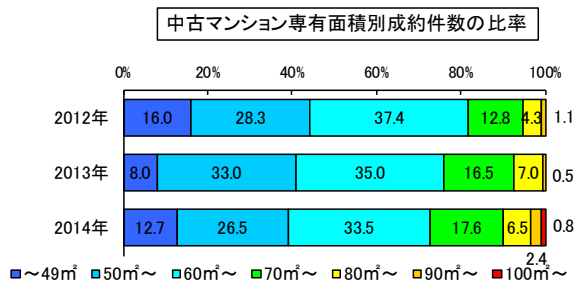
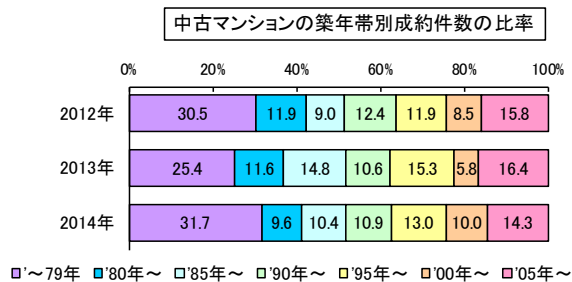
■大津市



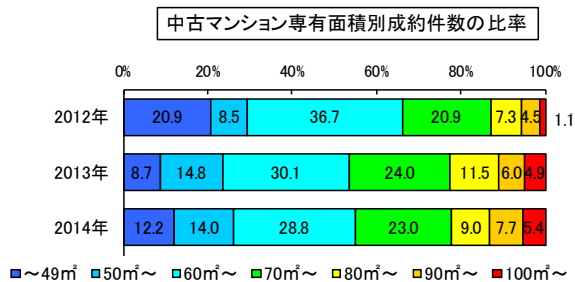
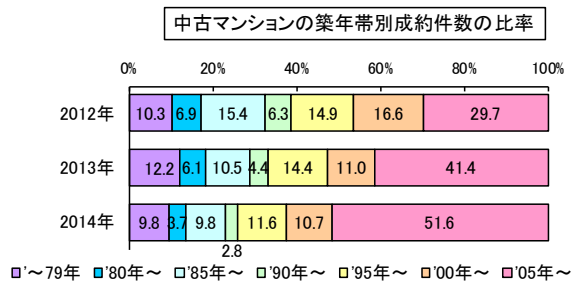
■京都市東山区・下京区



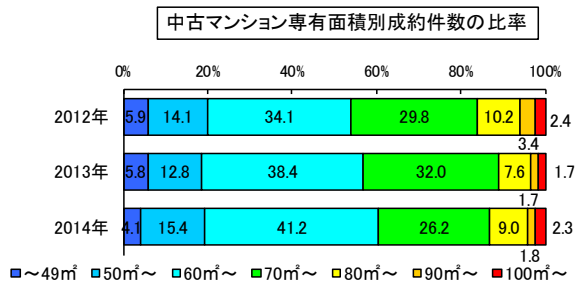
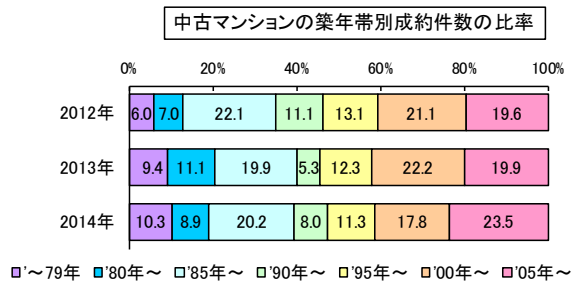
■京都市南区・山科区



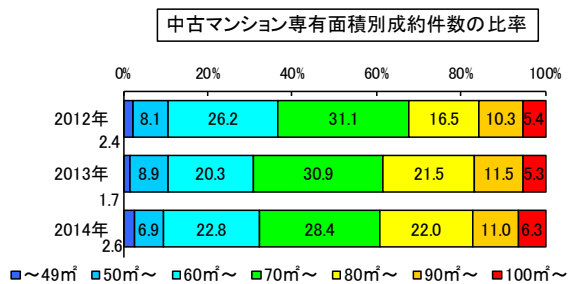
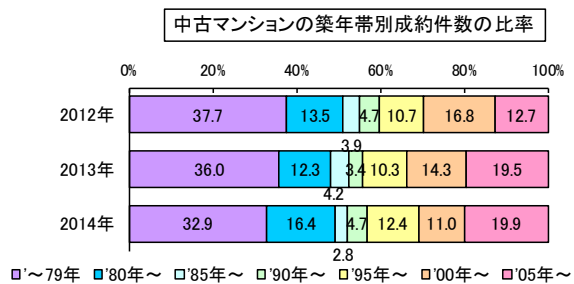
■大阪市福島区・此花区



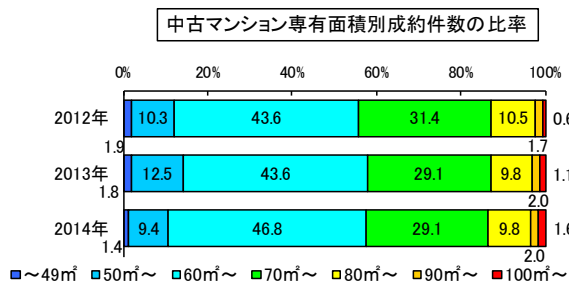
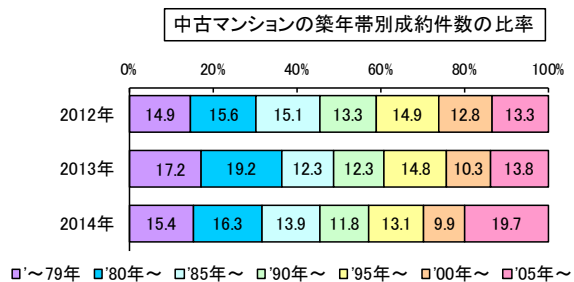
■大阪市西淀川区・鶴見区



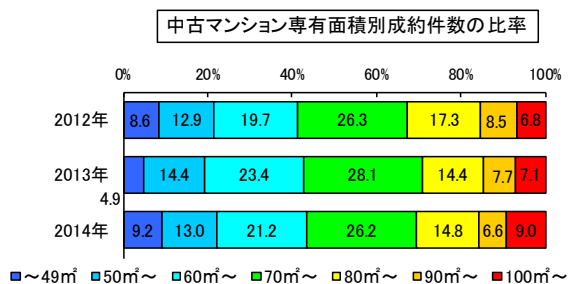
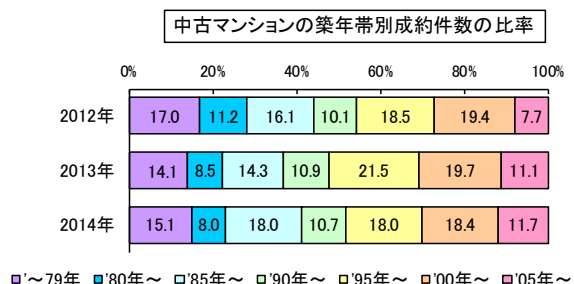
■茨木市・箕面市・島本町



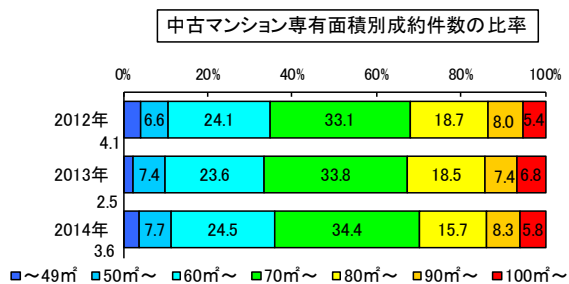
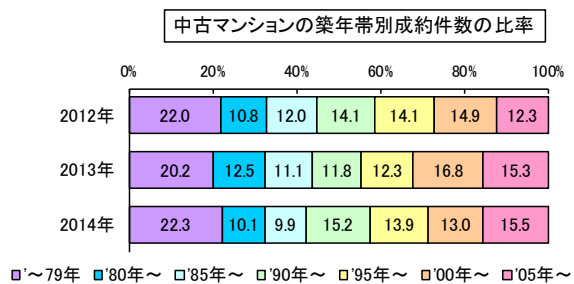
■寝屋川市・大東市・東大阪市



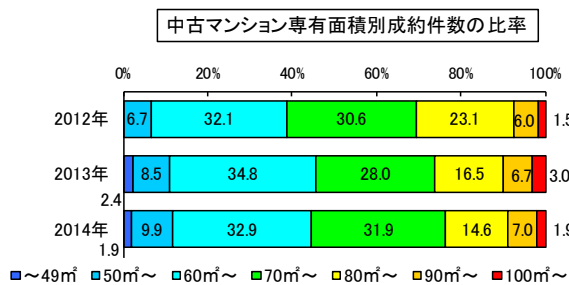
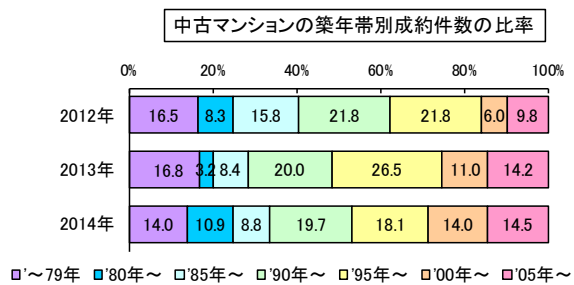
■神戸市東灘区



■神戸市垂水区・宝塚市



■橿原市・生駒市



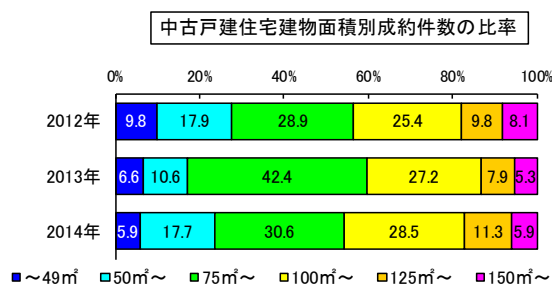
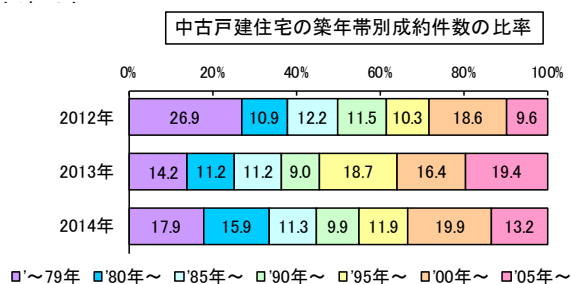
大阪府内などで経年戸建の取引が増加

中古戸建住宅の上位エリアの売れ筋をみると、京都市南区・八幡市・木津川市では90年代築以降の物件が過半数を占めるが、70年代以前の経年物件も含めて各築年帯に取引が分散している。建物面積も100㎡以上が4割以上を占め、相対的にゆとりある物件が取得可能なエリアとなっている。他のエリアも概ね同様で、取引が活発な都市では多様な中古戸建住宅が購入できる市場環境を備えていることがわかる(図表8)。

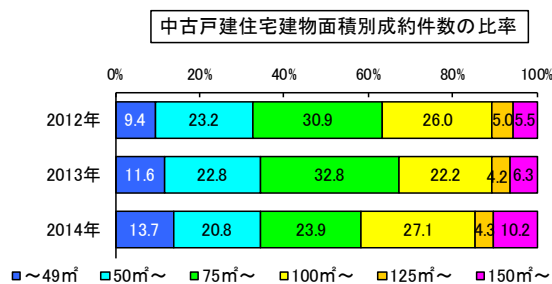
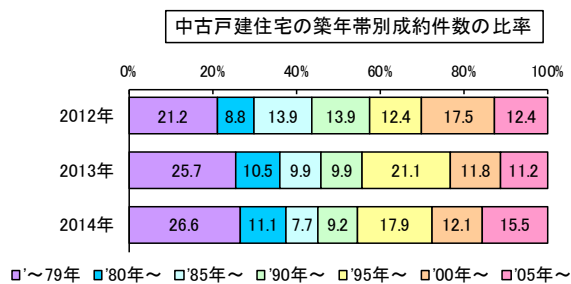
特に、大阪府内の守口市・寝屋川市や豊中市・摂津市、堺市北区・岸和田市・富田林市・藤井寺市のほか、大阪市生野区・東住吉区・西成区・住之江区などでは、70年代以前の古い物件取引が2~3割を占める。14年は8%への消費増税や物価上昇などにより購入マインドが低下したこともあり、中古戸建取引が活発に行なわれたエリアでも安価でゆとりある物件を求める動きが盛んになった様子がうかがえる。15年度は実質所得の上昇も期待されており、消費者の住宅取得能力が改善すれば価格水準の高いエリアの取引も伸びることが考えられる。足元では停滞感のある中古住宅市場だが、15年度に向けてより多くのエリアで価格上昇と取引増加が連動する力強い動きに変化していくかが注目される。

図表8 成約件数増加率上位エリアの売れ筋(中古戸建住宅)

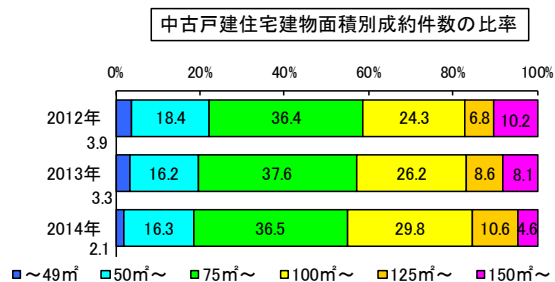
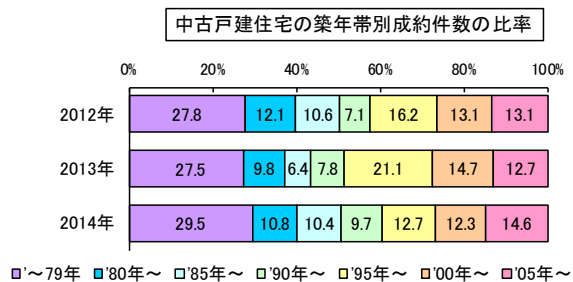
■京都市南区・八幡市・木津川市



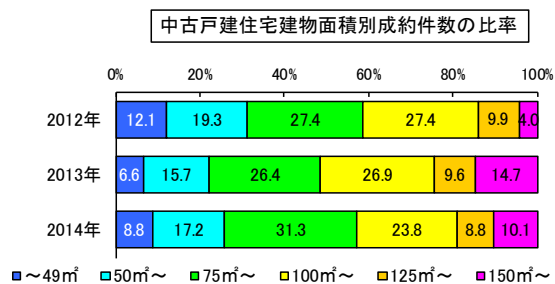
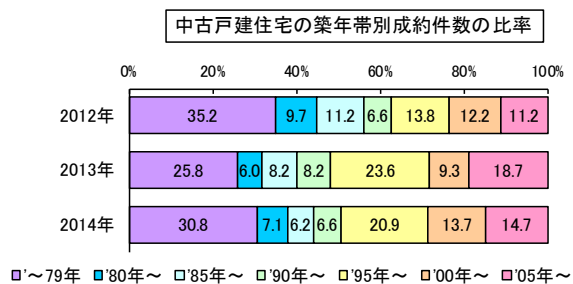
■大阪市生野区・東住吉区・西成区・住之江区



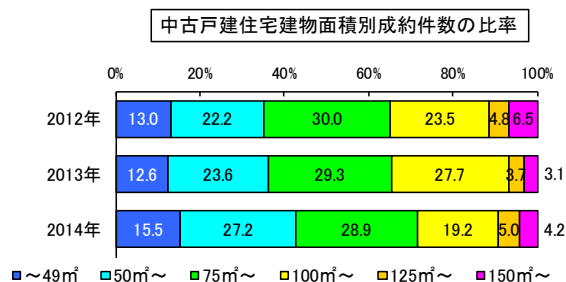
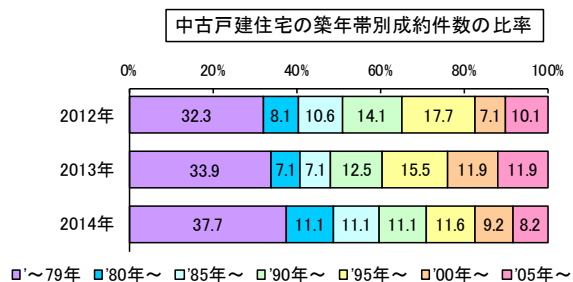
■堺市北区・岸和田市・富田林市・藤井寺市



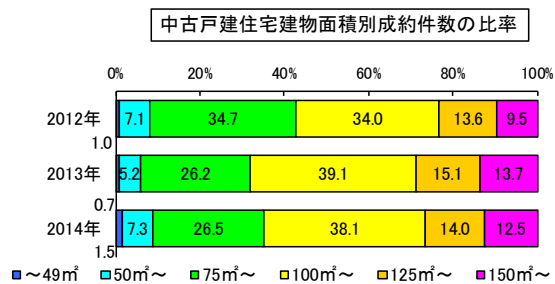
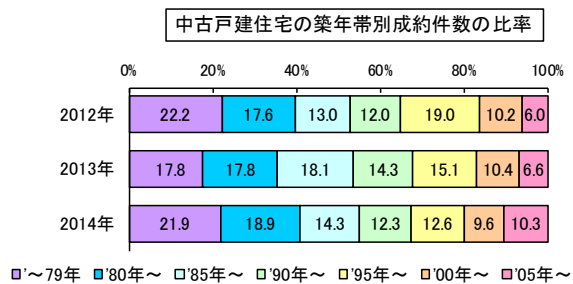
■豊中市・摂津市



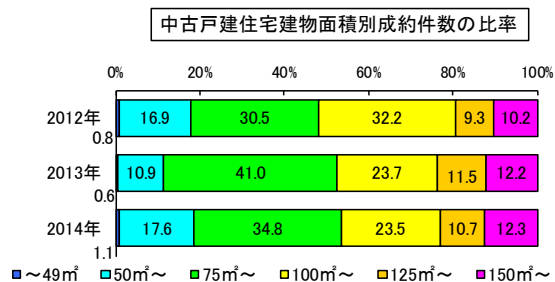
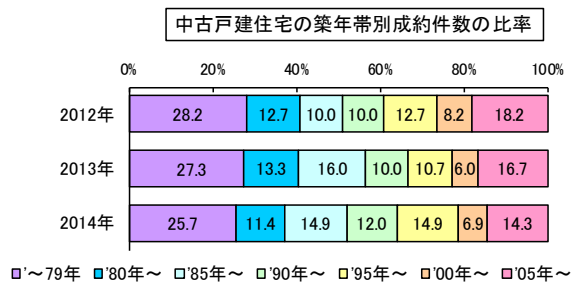
■守口市・寝屋川市



■大和郡山市・橿原市・生駒市・香芝市



■和歌山市



市況トレンド 2014年10~12月期の近畿圏市場

2014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が再び減少に転じた。戸建の成約価格は下落し、中古マンション価格の上昇率も低下するなど、市況の停滞感は増している。購入マインドの改善も遅れており、次の1~3月期もマイナス基調が続く可能性がある。

1. 中古マンション市場の動き

- 14年10~12月期中古マンション成約件数は、3,968件で前年比マイナス5.6%と2期ぶりに減少した(図表1)。新規登録件数も2期ぶりに減少し、売り控えの傾向は再び強まった。
- 成約価格は1,853万円でプラス2.7%と8期連続で上昇。新規登録価格はマイナス0.7%で10期ぶりに下落。ただ、成約価格の上昇率は低下しており、昨年来の上昇基調に変化が現れている。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,793件で前年比マイナス3.3%と減少に転じ、新規登録件数も0.6%減少した。成約件数の減少率が新規登録件数を上回り、需給はやや緩和方向にシフトした(図表2)。
- 成約価格は1,817万円で前年比マイナス4.7%と、3期ぶりに下落。新規登録価格もマイナス0.6%とわずかながら下落したが、2,300万円台で大きく変化していない。

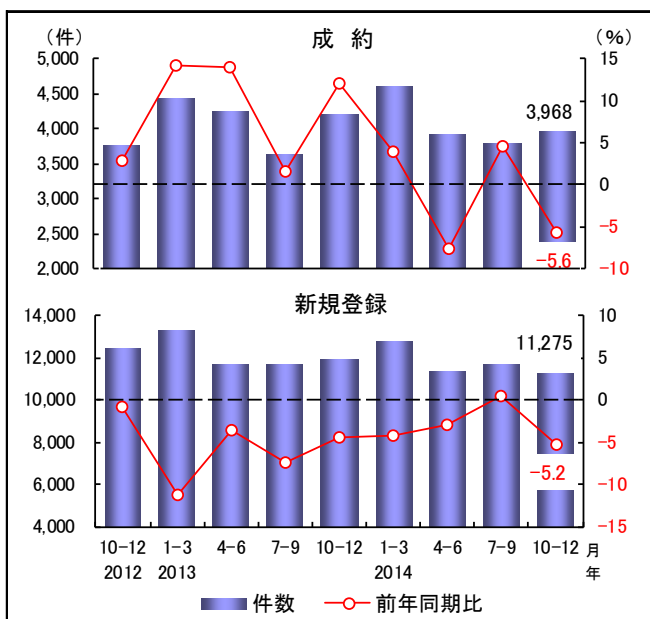
3. 近畿圏市場の方向

- 14年10~12月期中古マンションは件数減・価格上昇の局面に戻った。中古戸建市場も双方マイナスの局面にシフト。購入マインドの低下によるこうした動きは、当面続くとみられる。

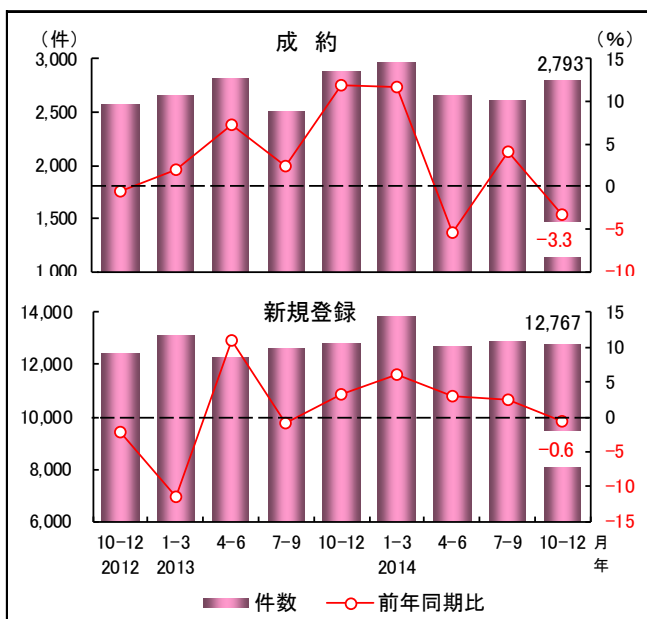
4. 関連不動産市場の動き

- 14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、7期ぶりに下落。特に、大阪市は前年比マイナス1.4%、前期比もマイナス0.8%と停滞している。
- オフィス市場の空室率は大阪・梅田、淀屋橋・本町が低下する一方、神戸市や京都市は上昇。募集賃料は大阪・梅田のみが上昇したが、その他のエリアは依然として停滞する状況にある。

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



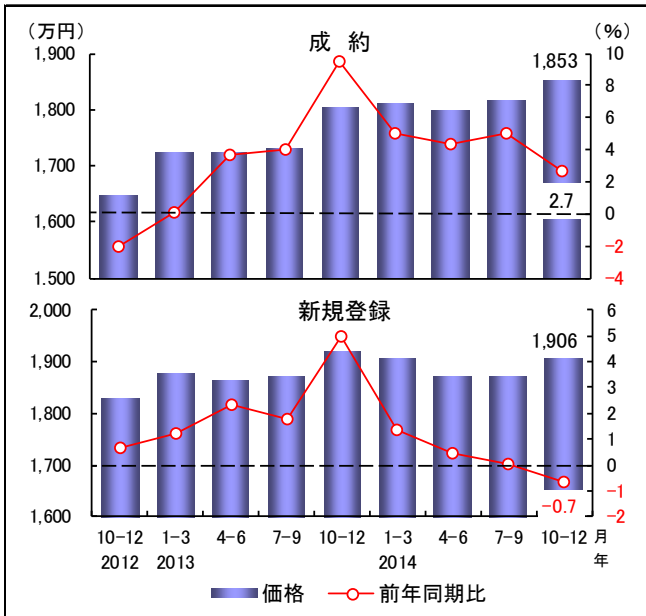
1. 中古マンション市場の動き

成約件数は2四半期ぶりに減少

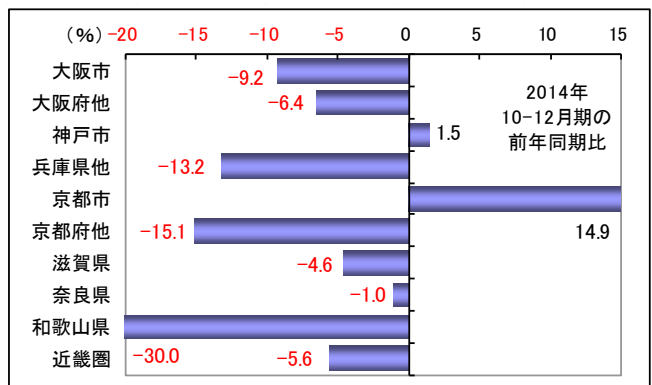
2014年10～12月期の近畿レイズへの成約報告件数は、3,968件で前年同期比5.6%減と7～9月期の4.5%増から、2四半期ぶりに減少した。10～12月期としては一昨年同期（12年10～12月期）の水準を上回ったが、好調だった前年同期には及ばなかった（P1・図表1）。新規登録件数は11,275件で前年比マイナス5.2%と、2期ぶりに減少し、売主の売り控え傾向は再び強まった。10～12月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は2.89倍と前の期と同水準で、件数面では需給タイトな状況が続いている。

成約価格は上昇が続いており、10～12月期の平均価格は1,853万円で、前年比プラス2.7%と8期連続で上昇した（図表3）。新規登録価格は1,906万円で、前年比マイナス0.7%と10期ぶりに下落した。成約価格の上昇率は低下しており、売り出し価格も下落に転じるなど、昨年来の上昇基調に変化が現れている。新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス3.6%と、7～9月期から0.8ポイント縮小した。売り出し価格が下落したことから、乖離率は過去10年間で最低の水準を更新している。

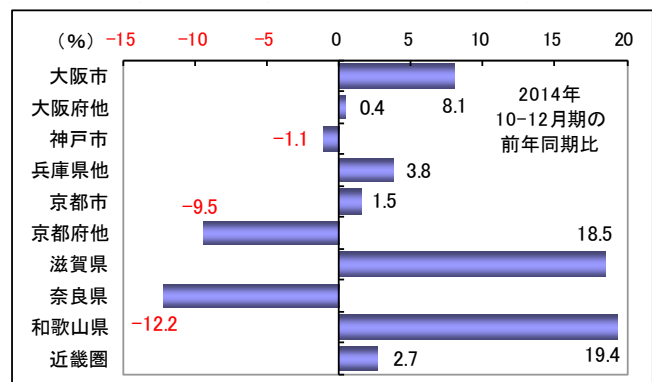
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



図表4 中古マンション件数の府県地域別増減率



図表5 中古マンション価格の府県地域別変動率



成約件数は9エリア中 7エリアで前年比減

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、14年10～12月期は対象9エリア中、神戸市と京都市を除く7エリアで減少した(図表4)。7エリアが増加した7～9月期から一転して、近畿圏全般に減少する動きが広がった。なかでも大阪市は3期連続で減少し、兵庫県他や京都府他などは2ケタ減となり一昨年同期の水準も下回るなど、軟調な動きを示している。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府他(26.1%)、大阪市(20.3%)、兵庫県他(17.3%)、神戸市(15.5%)、京都市(9.1%)、奈良県(4.9%)、滋賀県(4.2%)、京都府他(1.8%)、和歌山県(0.7%)の順で、前年比では神戸市と京都市のシェア拡大が目立った。

成約価格は6エリアで上昇し、大阪市や大阪府他、京都市は7期連続、滋賀県も4期続けて上昇した。ただ、前期比では大阪市や神戸市、京都市などが下落し、主力エリアの価格上昇に陰りもみえる(図表5)。各エリアの平均成約価格は、大阪市(2,159万円)、兵庫県他(1,966万円)、京都市(1,919万円)が近畿圏平均を上回り、以下、滋賀県(1,818万円)、神戸市(1,769万円)、大阪府他(1,747万円)、京都府他(1,440万円)、奈良県(1,210万円)、和歌山県(921万円)の順となった。特に大阪市や兵庫県他、京都市、滋賀県、大阪府他は、10～12月期としては過去5年で最も高い水準を更新している。件数に価格を乗じた成約報告ベースの取扱高は、6エリアが前年比でマイナスとなり、近畿圏全体では3.1%縮小する結果となった。

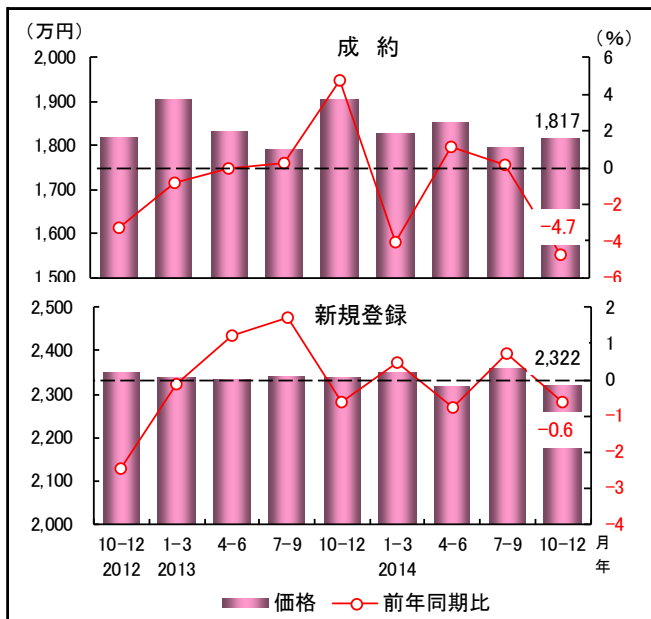
2. 中古戸建住宅市場の動き

戸建成約件数・価格とも前年比マイナスに

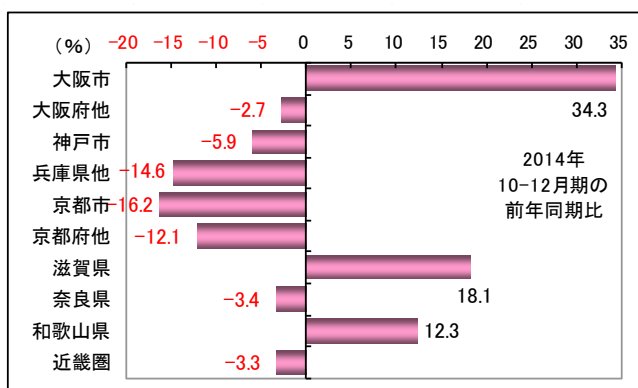
中古戸建住宅の14年10～12月期の成約件数は2,793件で、前年比マイナス3.3%と2期ぶりに減少した。中古マンションと同様、10～12月期としては一昨年同期の水準を上回ったものの、前年同期は下回った。新規登録件数も12,767件で0.6%減と5期ぶりに減少している(P1・図表2)。成約件数の減少率は新規登録件数を上回ったことから、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.73倍と2期ぶりに拡大し、件数からみた需給はやや緩和した。

10～12月期の平均成約価格は1,817万円で前年比マイナス4.7%と、3期ぶりに下落した。前期比では若干上昇したものの、大幅に上昇した前年同期からは下落が目立ち、14年に入ってから成約価格は1,800万円前後で推移している。新規登録価格は2,322万円で前年比マイナス0.6%とわずかに下落したが、売り出し価格は過去3年にわたって2,300万円台で大きく変化していない(図表6)。

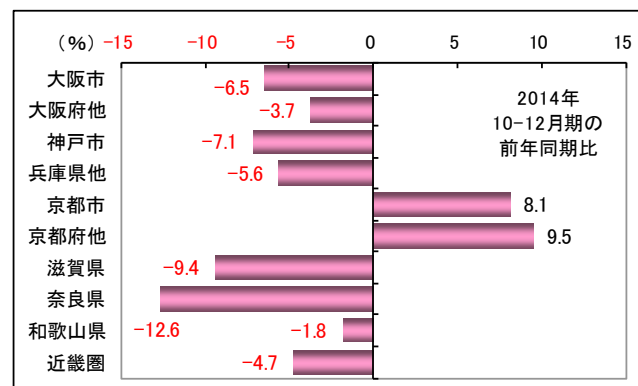
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



中古戸建も成約件数の減少エリアが拡大

新規登録価格に対する成約価格の乖離率は、成約価格の下落率が大きかったことからマイナス 22.0%と、7～9 月期比で 0.9 ポイント拡大した。

14 年 10～12 月期のエリア別成約件数は、大阪市と滋賀県、和歌山県を除く 6 エリアで減少し、京都市や京都府他、兵庫県他など主力エリアでの減少が目立った (図表 7)。各エリアとも一昨年同期の水準は上回っているが、7 エリアが増加した 7～9 月期から一転して減少するエリアが拡大した (図表 8)。

成約価格も 7 エリアが前年比で下落し、成約件数が伸びた大阪市、滋賀県、和歌山県の成約価格はいずれも下落し、弱含みの傾向は続いている。10～12 月期の成約価格は京都市 (2,366 万円)、神戸市 (2,068 万円)、兵庫県他 (2,011 万円)、京都府他 (2,000 万円) が近畿圏平均を上回り、以下、大阪府他 (1,730 万円)、大阪市 (1,606 万円)、奈良県 (1,590 万円)、滋賀県 (1,456 万円)、和歌山県 (1,082 万円) の順であった。成約件数・価格ともマイナスとなるエリアが多く、10～12 月期の取扱高は 6 エリアが前年比で縮小、近畿圏全体では同 7.8%縮小した。

3. 近畿圏市場の方向性

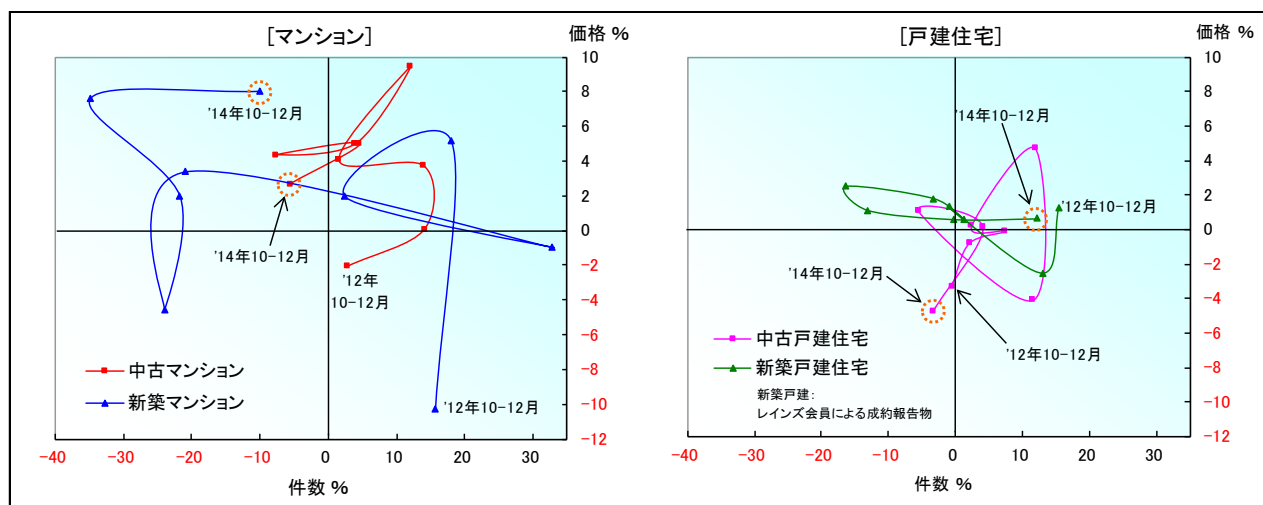
マンション・戸建とも
件数がマイナス局面に

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、14年10～12月期の中古マンション市場は、4～6月期にみられた件数減・価格上昇の局面に再び戻った。中古戸建市場も7～9月期の件数・価格双方プラスの局面から一転、双方マイナスの局面にシフトした(図表9)。中古マンション・戸建とも前年同期が好調だったこともあるが、ここにきて新築住宅市場と同様に、消費増税後の取引の停滞感が強まっている。新築マンションはデベロッパー側の供給調整による発売戸数の減少が続いており、新築戸建住宅は小幅な値動きにとどまっている。

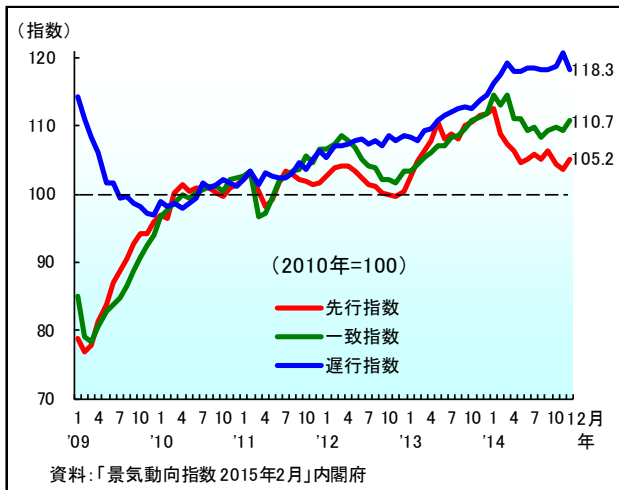
内閣府が15年2月に公表した14年12月の景気動向指数(速報値)をみると、遅行指数は改善してきたが、新築着工数などで構成される先行指数や商業販売額などからなる一致指数は4月以降低い水準にとどまり、景気の先行き不透明感が残る(図表10)。先々の住宅購入マインドを示す近畿の不動産購買態度指数は14年4月以降持ち直していたが、12月は91と「買い時」感は再び低下(図表11)。件数・価格とも減速が目立つ中古住宅市場の動きは、こうした購入マインドの低下が一因とみられる。14年後半から原油安等により物価上昇率は低下しているが、物価上昇分を差し引いた実質所得は改善しておらず、購入マインドの停滞はしばらく続くと思われる。

中古マンション市場では14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・価格乖離率とも、引き続き需給タイトな水準にあるが、中古戸建住宅の需給はやや緩和方向にシフトして

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)

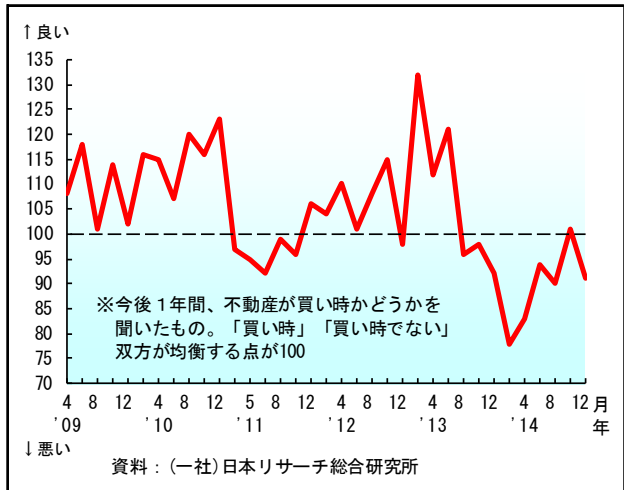


図表10 景気動向指数



*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

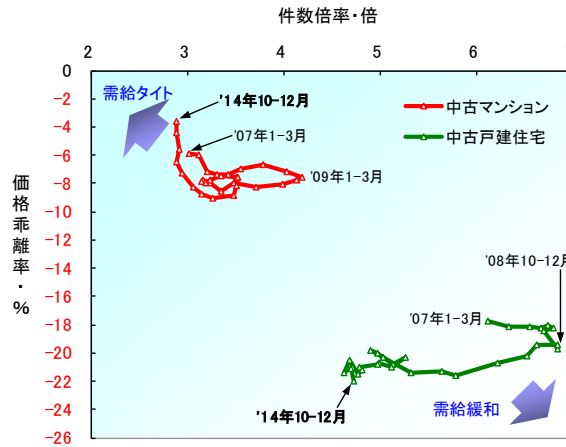
図表11 不動産購買態度指数(近畿)



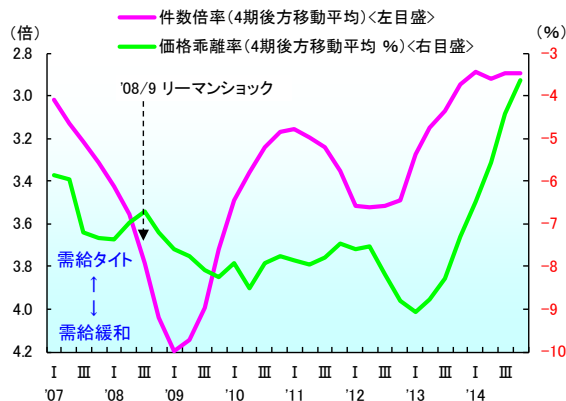
いる(図表12)。次の15年1～3月期も前年同期(14年1～3月期)が消費増税前の駆け込み需要に伴って取引ボリュームが膨らんだことから、件数・価格とも前年比マイナスの状態が続く可能性が指摘される。

図表12 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

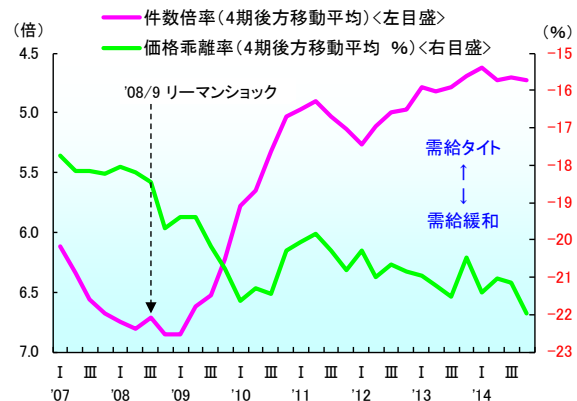
A.中古住宅市場の需給ポジション
(BとCの合成図)



B.中古マンションの件数倍率と価格乖離率



C.中古戸建住宅の件数倍率と価格乖離率



4. 関連不動産市場の動き

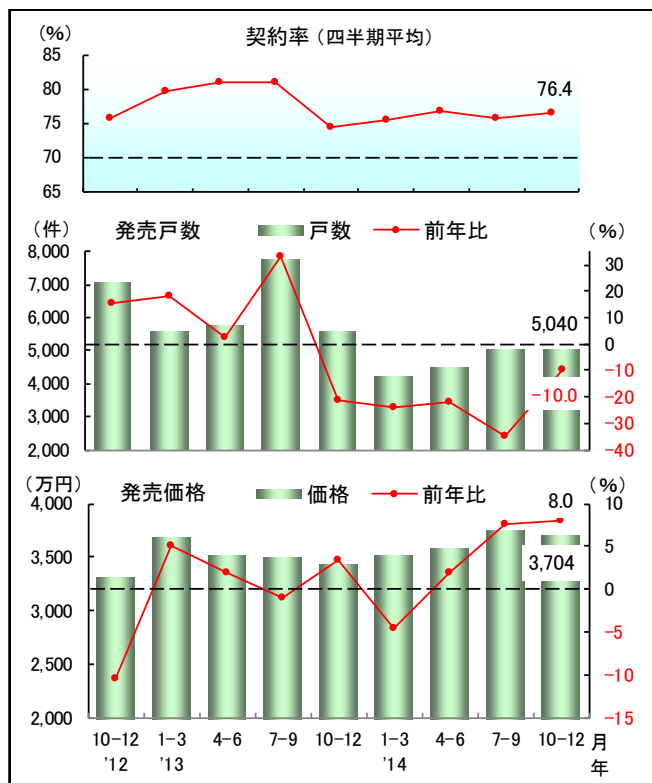
新築マンション発売戸数の減少率は縮小

近畿圏の成約賃料単価7期ぶりに下落

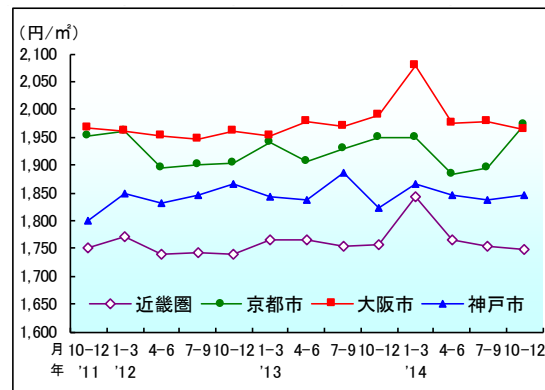
14年10～12月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は、5,040戸で前年比マイナス10.0%と減少率は縮小した(図表13)。一方、発売価格は3,704万円で8.0%上昇したが、前期比では1.4%下落した。契約率は76.4%と高い水準を維持しており、依然として供給調整や需要を見据えた慎重な価格設定による堅調な販売がみられる。単価の上昇も続いており、総額を抑えるため一部では専有面積を縮小する動きも見受けられる。12月末の在庫数は、2,094戸と前月比ではほぼ横ばいで推移した。

近畿圏の賃貸マンション市場における14年10～12月期の成約賃料単価は前年比マイナス0.5%と7期ぶりに下落した(図表14)。前期比も4～6月期以降3期連続で下落し、賃料は再び弱含みの傾向をみせつつある。特に、大阪市は前年比マイナス1.4%、前期比もマイナス0.8%と停滞している。一方、神戸市は前年比プラス1.1%、前期比同0.6%、京都市は前年比同1.1%、前期比同4.1%を示した。14年10～12月期の賃料㎡単価は、近畿圏平均が1,749円、京都市が1,972円、大阪市が1,963円、神戸市は1,847円であった。

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(%)

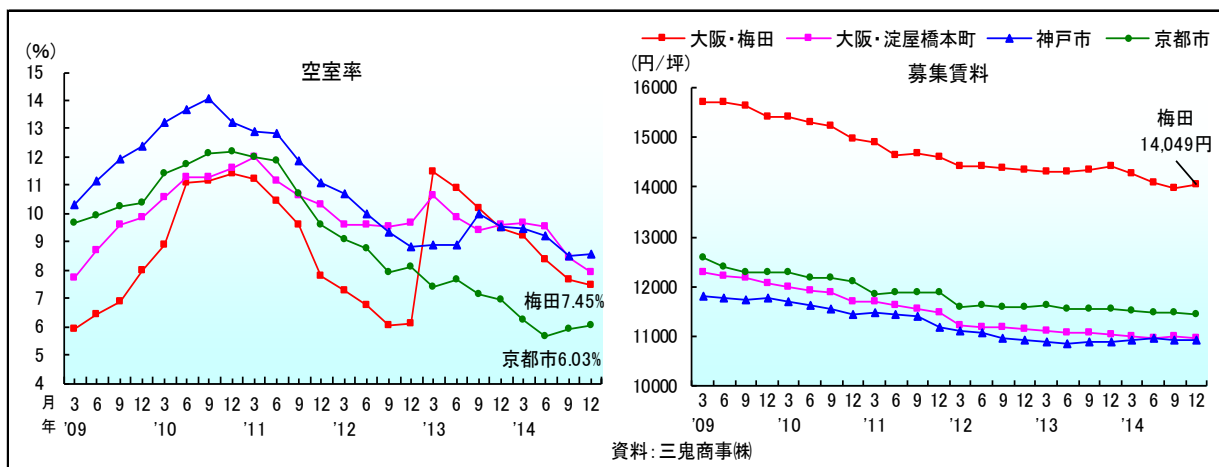
	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
'12年10-12月	-0.7	-2.4	-0.3	3.6
13年1-3月	-0.4	-1.0	-0.5	-0.4
4-6	1.5	0.6	1.4	0.4
7-9	0.6	1.5	1.1	2.1
10-12	1.0	2.4	1.5	-2.3
14年1-3月	4.4	0.4	6.4	1.2
4-6	0.1	-1.2	-0.1	0.5
7-9	0.1	-1.8	0.5	-2.5
10-12	-0.5	1.1	-1.4	1.3

梅田のオフィス空室率・賃料とも改善

京阪神ビジネス地区の14年12月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が7.45%と9月比で0.22ポイント低下し、空室率の低下は13年6月以来続いている。12月は館内増床や大規模ビルの成約が進み、前年同月比では2.02ポイント改善した。淀屋橋・本町は7.92%で9月比0.54ポイント、前年同月比1.66ポイント低下した。一方、神戸市は8.58%で9月比0.11ポイント上昇し、京都市も6.03%で同0.15ポイント上昇している(図表15)。

14年12月の坪当たり募集賃料は梅田が14,049円で9月比プラス0.5%と1年ぶりに上昇した。ただ、淀屋橋・本町は10,986円で9月比マイナス0.2%、神戸市は10,925円で同横ばい、京都市は11,440円で同マイナス0.5%と、いずれも下落ないし横ばいにとどまった。梅田を筆頭に空室率や募集賃料の改善は続いているが、その他エリアのオフィス市況は依然として停滞する状況にある。

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中古住宅市場を取り上げる。奈良県・和歌山県とも大幅に取引が拡大した13年に比べると14年は一進一退の動きとなった。ただ、橿原市などの奈良県南部エリアや和歌山市とその周辺エリアでは、90年代以降の物件を中心とする取引が目立った。

1. 取引物件の動向

- 2014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や生駒市、和歌山市などの順となったが、13年に比べると成約件数の減少や成約価格の下落が目立った（図表1）。
- 中古マンションでは生駒市や和歌山市などが件数・価格・単価で前年比プラスとなったほか、中古戸建で上位ランクインした桜井市も件数・価格・土地・建物面積ともプラスで活発な取引がみられた。
- 3エリア別の中古マンションの成約件数・価格は各エリアとも一進一退の動きで、中古戸建も奈良市・生駒市で成約価格の下落が続くなど、弱含みの傾向がみられた。
- 14年の取扱高は、奈良市・生駒市、奈良県他、和歌山県のいずれのエリアも中古マンション・戸建市場で、13年をやや上回る水準にとどまった。
- 沿線駅別の上位10商圏をみると、中古マンションは7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。特に、近鉄生駒・JR奈良駅では強含みの傾向が目立った。中古戸建は上位10駅すべてが13年と同様に上位にランクイン。成約件数は5駅が減少、成約価格は6駅が下落するなど、中古マンションに比べて弱含みの傾向にある。

2. 地域別の市場動向

- 特に活発な取引がみられた橿原市などの奈良県南部エリアでは、90年代以降のマンション・戸建住宅の取引が拡大。双方の価格帯は1千万円前後と割安感が非常に強い。
- 和歌山市周辺エリアでも、安価な90年代前半築の中古マンション取引が増加。取引物件の築年帯構成が分散する戸建も、90年代の物件は1千万円前後でゆとりある住戸が取得可能となっている。

図表1 成約件数の都市別TOP10（2014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(%)	m単価 (万円/m ²)	m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)	1万世帯 当たり 成約件数
1	奈良市・生駒市	奈良市	341	-7.3	1,370	-1.3	18.5	1.3	72.1	-1.9	21.3	0.7	21.7
2	奈良市・生駒市	生駒市	120	27.7	1,464	9.5	20.0	12.3	73.1	-0.0	21.0	1.4	24.8
3	奈良県他	橿原市	93	32.9	1,121	-6.3	15.6	-3.0	71.9	-1.6	22.5	1.3	18.0
4	和歌山県	和歌山市	76	7.0	1,026	3.8	15.5	4.9	64.2	-0.1	21.5	-0.1	4.9
5	奈良県他	大和高田市	52	-7.1	714	-15.4	10.4	-11.5	67.5	-4.9	22.8	2.1	17.7
6	和歌山県	岩出市	49	-5.8	510	-9.1	8.0	-4.8	63.6	-3.7	21.3	1.8	24.1
7	奈良県他	大和郡山市	30	3.4	1,260	-11.2	16.5	-6.0	75.4	-3.6	18.6	0.7	8.1
8	奈良県他	香芝市	20	-23.1	1,574	5.5	19.0	-5.0	82.5	10.0	13.2	1.1	6.8
9	奈良県他	桜井市	19	72.7	754	-26.3	10.7	-23.1	69.1	-11.9	22.1	5.1	7.9
10	奈良県他	王寺町	13	8.3	2,088	59.9	30.2	56.4	67.5	-9.0	12.0	-3.7	13.5

■中古戸建住宅

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	成約価格 前年比(%)	土地面積 (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)	1万世帯 当たり 成約件数
1	奈良市・生駒市	奈良市	281	2.9	2,093	-9.2	205.8	-8.3	117.1	-6.0	25.4	0.3	17.9
2	和歌山県	和歌山市	187	19.9	1,205	-4.0	150.8	2.0	107.1	-3.4	25.0	0.8	12.1
3	奈良市・生駒市	生駒市	152	23.6	1,982	-5.2	218.4	-3.8	114.1	-2.5	26.7	0.7	31.4
4	奈良県他	橿原市	73	25.9	1,647	9.3	158.6	-0.5	116.3	-3.9	23.9	1.9	14.1
5	奈良県他	香芝市	52	15.6	1,963	-2.7	206.0	6.3	122.7	2.3	20.6	0.2	17.8
6	奈良県他	大和郡山市	51	13.3	1,139	-13.6	134.6	-6.3	102.6	-4.6	26.7	3.1	13.7
7	和歌山県	岩出市	50	-7.4	877	-7.9	155.9	22.0	100.1	1.5	22.8	3.7	24.5
8	和歌山県	紀の川市	39	-15.2	814	2.5	198.7	-7.9	109.5	8.5	23.2	2.6	16.4
9	奈良県他	桜井市	32	77.8	1,198	29.5	206.0	18.1	121.2	5.9	28.7	0.8	13.3
10	奈良県他	大和高田市	31	-35.4	822	-7.4	140.6	22.1	104.6	9.4	27.7	5.1	10.6

1. 取引物件の動向

マンション・戸建の上位都市は例年通りの顔ぶれ

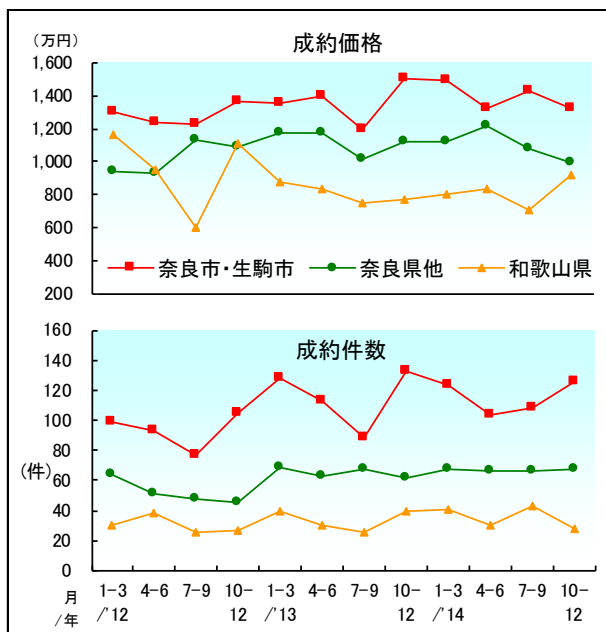
今回は、奈良県の奈良市・生駒市及び奈良県他と和歌山県の3つのエリアを中心に両県の市場特性を捉えることにする。

直近1年間(2014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)奈良市や生駒市のほか、橿原市や和歌山市、大和高田市、岩出市、大和郡山市、香芝市の順で8位までは前年と同じ顔ぶれであった(P1・図表1)。

新たにランクインした桜井市のほか、生駒市や橿原市の成約件数は前年比で2ケタ増となり、前年比でプラスとなったのは上位10都市中6都市にのぼる。成約価格や㎡単価は下落が目立ったが、生駒市や和歌山市、王寺町は件数・価格・単価のいずれも前年比プラスとなり、これらの各市町の14年の取引は活発であったことがわかる。ただ、専有面積は10都市中9都市で縮小し、成約価格も下落するエリアが多くみられ、住戸規模を抑えて安価な物件を求める動きが広がった。

中古戸建も例年通り、奈良市や和歌山市、生駒市、橿原市、香芝市などで成約件数が多く、順位の変化はあるものの桜井市を除く9都市は前年と同じであった。中古マンションと同じく新たにランクインした桜井市は、成約件数のほか価格や土地面積、建物面積とも前年比プラスで中古戸建取引が盛んとなった。成約件数は10都市中7都市が前年比で増加したが、成約価格は7都市が下落し、安価な物件を求める傾向が目立った。1万世帯当たり成約件数が高い生駒市をはじめ

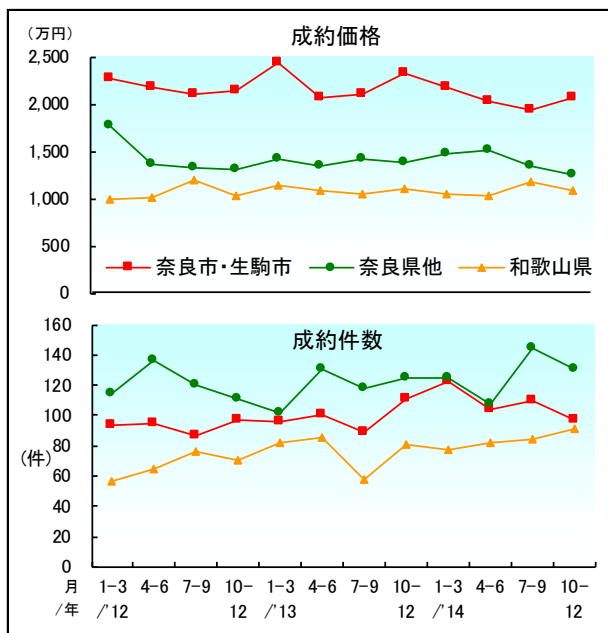
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■ 年度四半期別の前年比(%)

成約項目	四半期	前年比(%)		
		奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
成約価格	'12/10-12	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
	'14/1-3	10.1	-4.6	-8.2
	4-6	-5.6	4.1	0.3
	7-9	19.7	6.0	-6.3
	10-12	-11.6	-11.3	19.4
成約件数	'12/10-12	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
	'14/1-3	-3.9	-1.5	2.5
	4-6	-8.0	4.8	0.0
	7-9	22.7	-1.5	72.0
	10-12	-5.3	8.1	-30.0

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■年度四半期別の前年比(%)

四半期		奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
成約価格	'12/10-12	-3.7	-3.9	-14.4
	'13/1-3	7.1	-19.8	15.7
	4-6	-5.3	-1.6	6.0
	7-9	0.3	6.9	-13.0
	10-12	8.7	5.2	6.8
	'14/1-3	-10.8	3.5	-8.9
	4-6	-1.7	11.9	-4.2
	7-9	-7.9	-5.3	12.7
	10-12	-11.5	-9.3	-1.8
成約件数	'12/10-12	1.0	-9.0	32.1
	'13/1-3	2.1	-10.5	46.4
	4-6	5.3	-3.7	30.8
	7-9	3.5	-1.7	-23.7
	10-12	14.4	12.6	15.7
	'14/1-3	27.1	22.5	-6.1
	4-6	4.0	-18.3	-3.5
	7-9	23.6	22.0	44.8
	10-12	-12.6	4.8	12.3

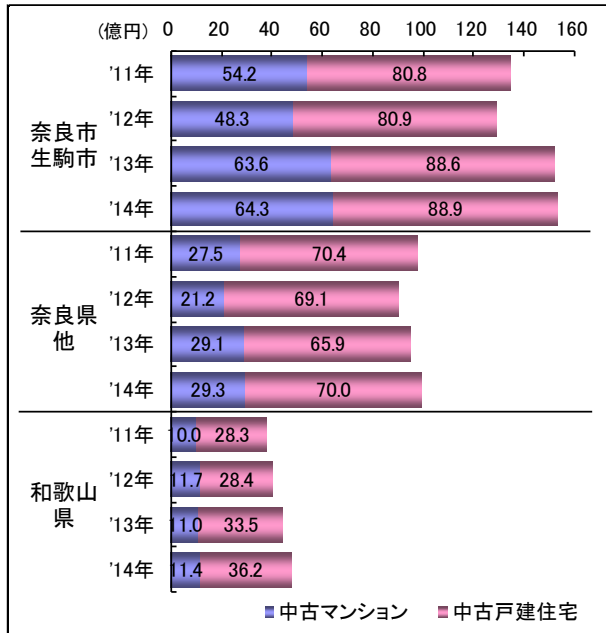
奈良県・和歌山県の中古マンション取引は一進一退

和歌山市や橿原市の成約件数は前年比で2ケタ増となったが、建物面積は縮小しており、住戸規模を抑えた物件取引が中心であったことがわかる。

次に、3 エリア別の中古マンションの成約件数をみると、14 年は各エリアとも一進一退の動きが目立った。奈良市・生駒市は14 年1～3 月期から前年比でマイナスに転じ、直近の10～12 月期も5.3%減となった。奈良県他も14 年1～3 月期から減少に転じ、和歌山県は10～12 月期に2ケタの大幅な減少を示した。成約価格も同様に、14 年は上昇と下落を繰り返す動きで推移し、直近の10～12 月期は奈良市・生駒市が前年比マイナス11.6%、奈良県他が同11.3%と大幅に下落した(図表2)。14 年10～12 月期の成約価格は、奈良市・生駒市が1,326 万円、奈良県他が993 万円、和歌山県は921 万円で、各エリアとも前年同期だけでなく一昨年同期の水準も下回るなど、総じて価格は弱含みとなった。

中古戸建は、奈良市・生駒市が14 年7～9 月期まで9 期連続で成約件数が増加したが、直近の10～12 月期は前年比12.6%減であった。成約価格も奈良市・生駒市は4 期連続で下落し、弱含みの傾向が強い。奈良県他も成約価格は2 期続けて下落し、和歌山県は10～12 月期が下落に転じた。奈良県他と和歌山県の成約件数は増加しており、相対的に安価な中古戸建取引が増えている様子がうかがえる(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	'12/10-12	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
	'14/1-3	5.8	-6.1	-5.9
	4-6	-13.1	9.0	0.3
中古戸建住宅	7-9	46.9	4.4	61.2
	10-12	-16.2	-4.1	-16.4
	'12/10-12	-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
中古戸建住宅	'14/1-3	13.4	26.8	-14.4
	4-6	2.2	-8.6	-7.6
	7-9	13.8	15.6	63.2
	10-12	-22.7	-4.9	10.3

各エリアとも取扱高は
堅調に推移

近鉄生駒・JR奈良駅周辺な
どでマンション価格上昇

14年10～12月期の成約価格は、奈良市・生駒市が2,057万円、奈良県他が1,245万円、和歌山県は1,082円で、奈良市・生駒市と奈良県他は一昨年同期の水準も下回った。

成約件数に価格を乗じた取扱高をみると、14年は奈良市・生駒市の中古マンションが前年比1.0%増、中古戸建は0.4%増、奈良県他は中古マンションが0.7%増、中古戸建が6.2%増、和歌山県は中古マンションが4.0%増、中古戸建が8.1%増となった。奈良市・生駒市や奈良県他の中古マンションは13年に前年比3割以上の大幅増となったが、14年はほぼ横ばいに落ち着いた。ただ、いずれのエリアもマンション・戸建で13年の取扱高を上回り、堅調に推移したことがわかる(図表4)。

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駅の商圏からみると、14年の中古マンションは主力の近鉄奈良線沿線から13年と同様に6駅がランクインした。上位10駅のうち7駅の顔ぶれは前年と変わらず、学園前、富雄、新大宮、東生駒の順で、新たに近鉄・大和八木駅が5位、大和西大寺駅が9位、JR奈良駅が7位に入った。成約件数は6駅が前年比で増加し、全駅が増加した13年から取引増の動きは若干後退している。㎡単価は上位3駅と大和高田駅が前年比で下落したほかは上昇している。特に、近鉄生駒駅やJR奈良駅では件数・価格・単価のいずれもプラスとなり築後年数の縮小もみられ、価格水準の高い築浅物件に需要が集まる状況となった。

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2014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	74	10.4	1,410	-5.2	18.1	-2.1	73.4	-3.0	23.7	2.2
2	近鉄難波・奈良線	富雄	63	16.7	1,370	0.0	17.7	-1.8	75.7	1.6	17.2	1.6
3	近鉄難波・奈良線	新大宮	48	-17.2	1,059	-17.6	16.2	-10.9	63.4	-7.7	22.6	1.5
4	近鉄難波・奈良線	東生駒	43	-2.3	1,383	2.2	17.7	6.8	76.7	2.4	23.7	0.7
5	近鉄大阪線	大和八木	38	52.0	1,429	-6.5	19.9	1.2	71.1	-7.3	17.0	-0.1
6	近鉄難波・奈良線	生駒	38	2.7	1,542	21.0	22.5	22.0	69.7	-2.4	17.2	-1.1
7	JR関西本線	奈良	33	37.5	1,315	29.1	19.1	30.3	69.0	3.2	22.8	-4.1
8	近鉄大阪線	大和高田	25	-35.9	717	-14.4	10.6	-11.3	67.6	-4.5	24.9	3.4
9	近鉄難波・奈良線	大和西大寺	24	0.0	1,778	14.6	24.6	11.9	71.2	3.8	17.3	-2.5
10	JR関西本線	王寺	22	-24.1	1,500	60.8	21.5	75.3	69.5	-10.5	15.8	-2.8

■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	70	-16.7	2,544	-17.1	232.1	-10.3	124.2	-9.9	24.4	-0.8
2	近鉄難波・奈良線	生駒	46	21.1	1,863	23.4	226.0	10.7	112.3	1.4	27.4	-2.9
3	JR関西本線	王寺	44	-13.7	1,297	-11.6	176.7	-7.8	105.8	-8.0	25.5	-3.3
4	近鉄難波・奈良線	近鉄奈良	42	5.0	1,801	18.9	201.3	4.8	114.4	1.0	28.4	2.3
5	近鉄大阪線	五位堂	30	-6.3	2,634	4.2	201.9	1.9	132.0	6.4	20.4	-0.3
6	近鉄難波・奈良線	東生駒	30	36.4	2,393	-11.6	228.7	3.0	124.3	-6.9	24.9	0.9
7	近鉄難波・奈良線	富雄	28	-6.7	2,373	-3.1	238.7	6.6	131.1	3.7	25.5	1.5
8	JR関西本線	大和小泉	24	50.0	922	-23.1	117.3	-5.5	98.8	-6.9	24.1	-0.7
9	近鉄京都線	高の原	24	41.2	2,523	1.4	235.3	-8.2	122.2	-12.3	25.8	0.8
10	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	24	-4.0	2,532	-10.7	238.8	-0.1	133.5	0.3	29.7	4.9

中古戸建は近鉄学園前、生駒、JR 王寺、近鉄奈良、五位堂の各駅の順で成約件数が多く、上位10位のいずれの駅も13年と同様に上位にランクインした。成約件数は5駅で減少、成約価格は6駅で下落するなど、中古マンションに比べると上位駅周辺の商圏でも弱含みの傾向が目立つ。ただ、中古戸建でも近鉄生駒駅、JR 奈良駅では件数・価格・土地面積・建物面積のいずれも前年比でプラスとなっており、より住戸規模が大きく高額な物件を中心に取引が行われたことがわかる(図表5)。

13年の新築マンション
発売は4市のみ

奈良県・和歌山県内の新築マンションは、引き続き供給対象都市が少なく、13年は奈良市、和歌山市、生駒市、大和郡山市の4市のみ

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	-	-	-	-	-	-	-
2013年	都市名	奈良市	和歌山市	生駒市	大和郡山市	-	-	-	-	-	-
	発売戸数	568戸	168戸	146戸	9戸	-	-	-	-	-	-
	平均価格	3,551万円	2,508万円	3,579万円	2,677万円	-	-	-	-	-	-

資料: 畿不動産経済研究所

*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、13年の5位以下は該当都市なし

であった。2年連続1位の奈良市は12年と同様の戸数・価格の水準で推移したが、2位の和歌山市は前年3位から浮上し発売価格も若干上昇した。3位の生駒市は前年2位から後退したが戸数は増加し、4位の大和郡山市は9戸ながら6年ぶりの供給がみられた(図表6)。

2. 地域別の市場動向

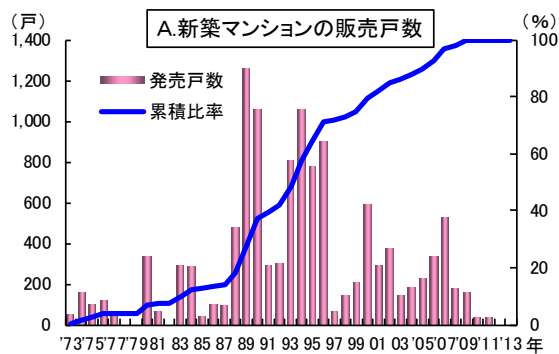
以上のように、奈良県・和歌山県の中古住宅取引は総じて横ばいで推移したが、橿原市や香芝市、桜井市などを中心とする奈良県南部エリアや和歌山市などにおける中古住宅取引は、堅調な動きとなった。そこで、今回はこれらのエリアを対象に、築年帯別の動きなどからマーケットの売れ筋について捉えることにする。

奈良県南部エリアでは
割安物件の取引が中心

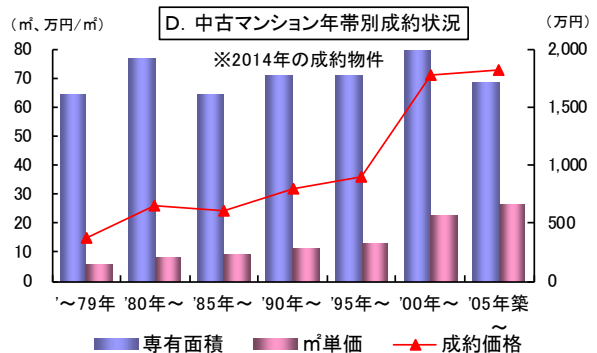
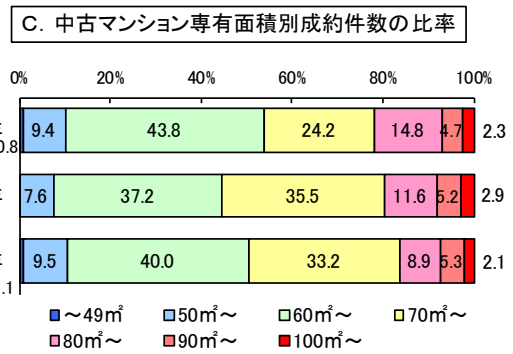
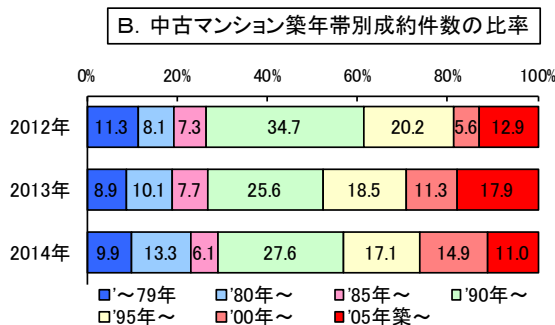
奈良県南部の橿原市や大和高田市、香芝市、桜井市、宇陀市では、80年代後半から90年代前半にかけて新築マンション供給が進んだことから、中古マンション取引のボリュームゾーンにおいてもやや偏りがみられる(図表7)。14年の中古マンション成約件数は前年比で10.5%増となったが、90年代前半が27.6%を占めて最も多く、90年代後半と合わせると全体の44.7%にのぼる。00年以降も合算すると

図表7 橿原市・大和高田市・香芝市・桜井市・葛城市・宇陀市の中古住宅成約状況

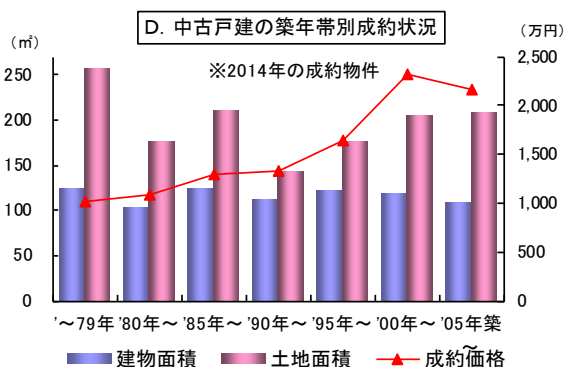
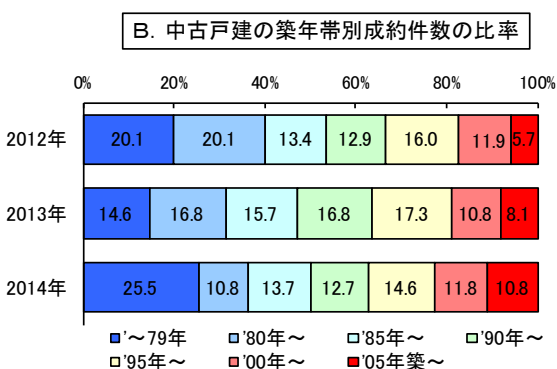
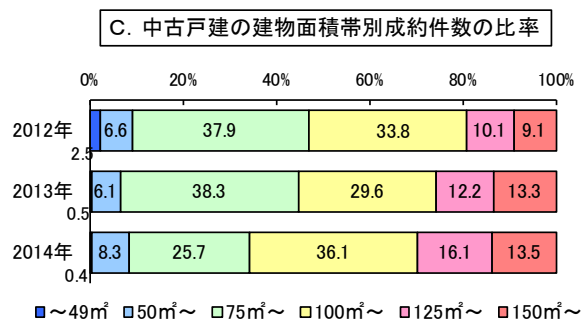
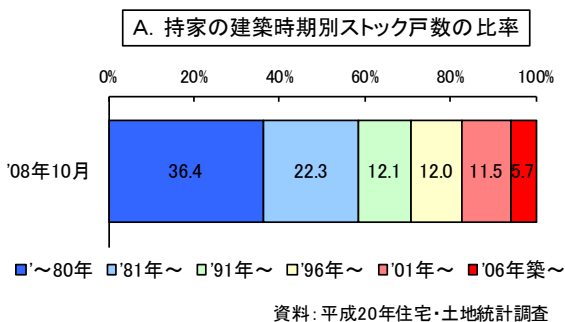
■中古マンションの動向



資料: (株)不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



シェアは7割に達し、相対的に築浅物件が取引の中心を占める。前述のように奈良県内の新築マンションは供給対象エリアが絞られており、構造・設備等で良好な物件を求める需要層が築浅物件を選択しているとみられる。90年代の中古マンションは平均700~900万円台と割安感が強く、専有面積も70㎡台でゆとりがあり需要を集めやすい状況にある。

中古戸建市場では80年代以前の持家ストックが6割近くを占めるが、同築年帯の取引シェアは半数前後にとどまる。14年の中古戸建成約件数は前年比17.3%増と堅調に推移したが、80年代以前のシェアは50.0%で若干拡大した。一方、00年代以降の物件取引も増えており、建物面積も拡大するなどゆとりある物件を求める動きが目立つ。平均成約価格は80年代前半以前が1,000万円台、80年代後半から90年代が1,200~1,600万円台とやはり割安感は強い。ただ、00年築以降も2,100~2,300万円台で、土地面積は200㎡を超えており、一時取得層でも多様な価格帯・築年帯の物件を選択することが可能となっている。

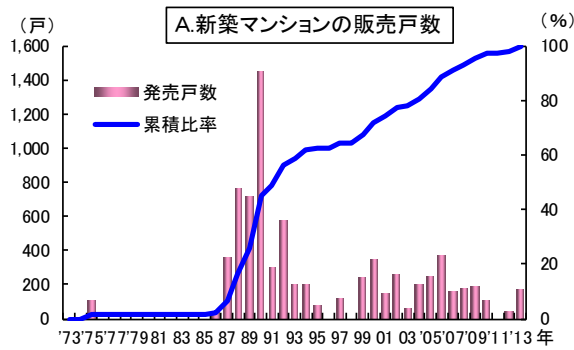
和歌山エリアのマンション
シェアは90年代に集中

和歌山市・岩出市・紀の川市では、新築マンション供給の約6割が80年代後半から90年代前半にかけて行われ、バブルピーク時の90年には1,500戸弱が供給された。14年の中古マンション成約件数は前年比1.6%増であったが、90年代前半のシェアは50.0%に拡大し、

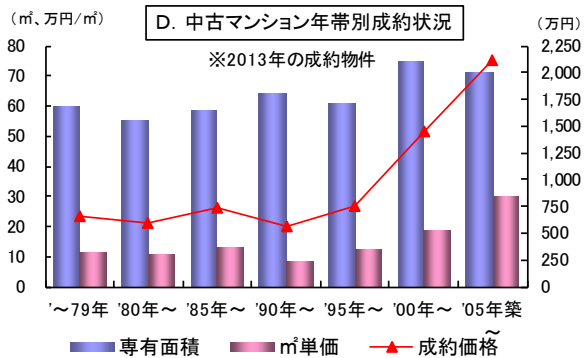
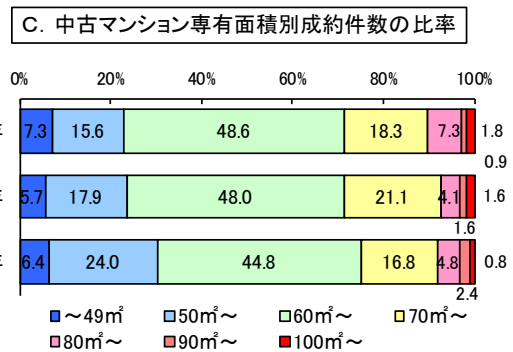
マンションストックの中心的な築年帯に需要が集中する傾向がみられる。90年代前半築の平均専有面積は64㎡とやや狭小だが、平均価格は555万円と非常に安価で、近年、新築マンション供給が少ない

図表8 和歌山市・岩出市・紀の川市の中古住宅成約状況

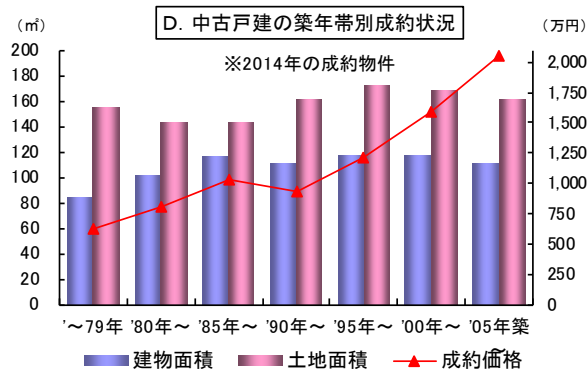
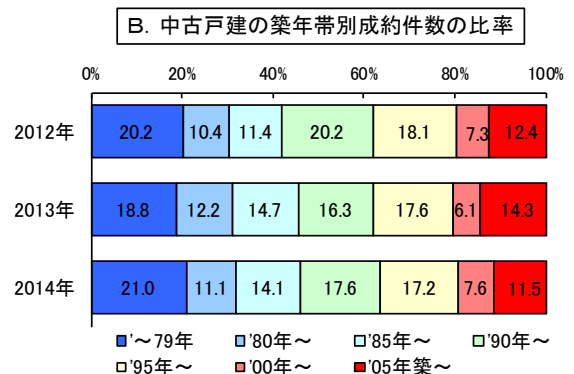
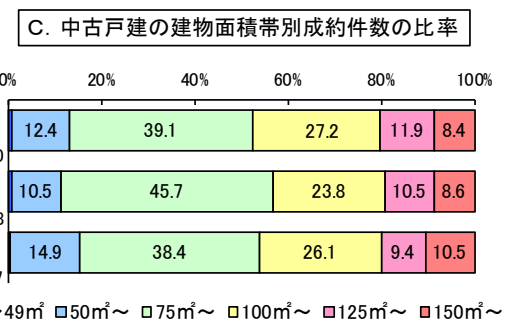
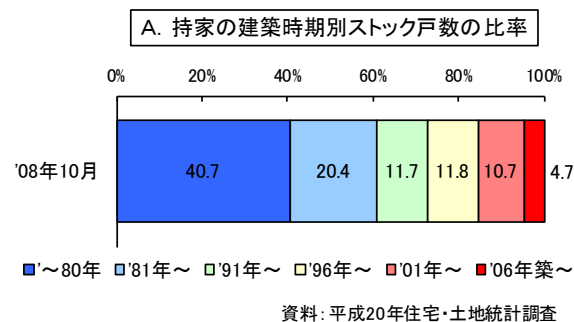
■中古マンションの動向



資料: 株式会社不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



このエリアで、投資用などを含む独自の中古マンション需要をつかんでいるとみられる。

当該エリアの持家ストックは6割以上が80年代以前と古いが、取引される中古戸建の築年帯構成は比較的分散している。14年の中古戸建成立約件数は前年比7.8%増であったが、各築年帯のシェアは70年代以前が21.0%、80年代が25.2%、90年代が34.8%、00年代以降が19.1%とやや90年代が多いものの、経年から築浅まで多彩な物件が取引されている。90年代築の物件は平均価格が900～1,200万円台であるのに対し、土地面積は160～170㎡台が確保されており、建物面積も他の築年帯と変わらず、ゆとりある住戸が安価な水準で取得可能な市場となっている。