

# ズームイン 高齢者の住まいを取り巻く最新事情

本格的な高齢化社会を迎え、多様な高齢期のニーズに対応した住まいの確保が課題となっている。近年はサービス付き高齢者向け住宅や地域包括ケアのほか、日本版 CCRC などの取り組みも注目されている。今回は高齢者の住まいを取り巻く最新の動向について紹介する。

## 1. 高齢者の住まいを取り巻く現状課題

- 近畿圏は高齢化のスピードが早く、2015年時点の65歳以上の比率は3割近くに上る。今後は75歳以上の比率が大幅に上昇し、高齢者の介護ニーズ等が急速に拡大する(図表1)。
- 近畿圏の介護保険利用対象者で要介護認定者は約2割を占めるが、施設サービス受給者は3.5%に過ぎない。住宅の高齢者向け設備では、段差の解消や車椅子の通行配慮などが遅れている。
- また、高齢者の定住意向は強く、住み替える場合も公的借家や高齢者向け住宅等への転居希望が多く、日常生活のサポートを受けやすい居住形態を望んでいる。

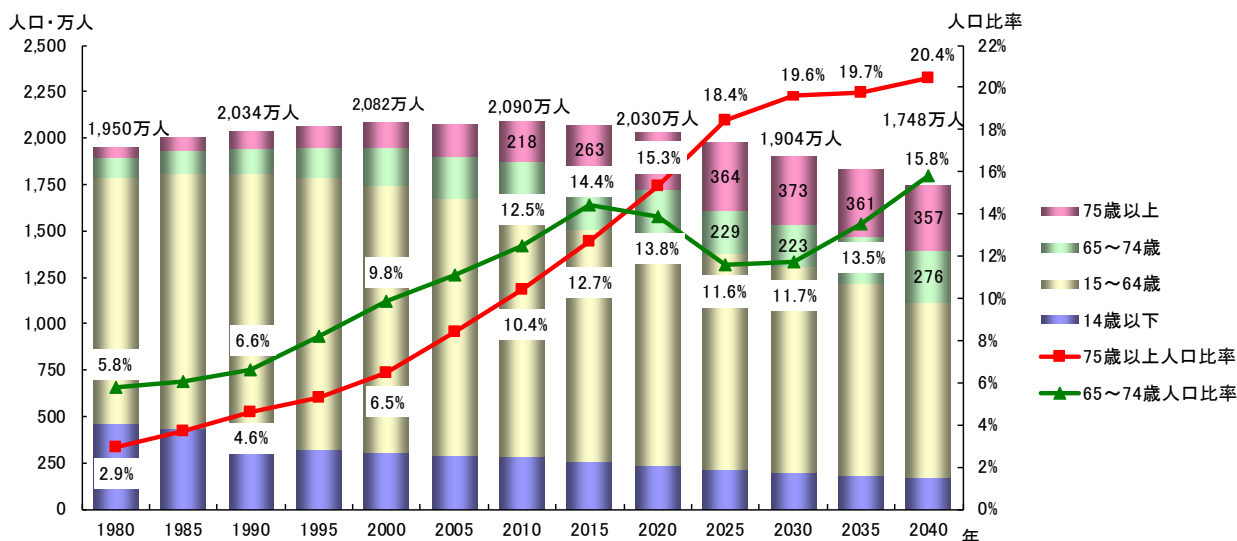
## 2. 高齢者の住まいに関する施策

- 従来から供給されてきた高齢者向け施設に加え、近年供給が増えているのがサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)である。近畿圏はサ高住の供給が盛んだが、充足率は低く供給余地は大きい。サ高住の供給では整備費の補助や税制上の優遇、長期固定金利の融資などの支援措置がある。
- 施設から在宅への福祉行政を担う地域包括ケアでは、医療・介護・予防・生活支援・住まいの必要なサービスの提供を前提に、概ね中学校区程度の圏域を想定している。

## 3. 高齢者の住まいに関するビジネスモデル

- 近年はCCRCと呼ばれる高齢者コミュニティの整備が提唱され、健康時から移住でき仕事や社会活動・生涯学習などに積極的に参加する仕組みを備えたまちづくりを目指している。
- 米国に多いヘルスケア REIT 等は、事業者の資金調達が多様化にも寄与する。行政は中重度介護者向けのサービスにシフトしており、今後は民間による介護保険外サービスに注目が集まる。

図表1 近畿圏(2府4県計)の年齢別人口構成の変化



資料: 国勢調査(1980-2010年)、国立社会保障人口問題研究所(2015-2035年)

# 1. 高齢者の住まいを取り巻く現状課題

2025年近畿圏の75歳以上人口は2割近くに

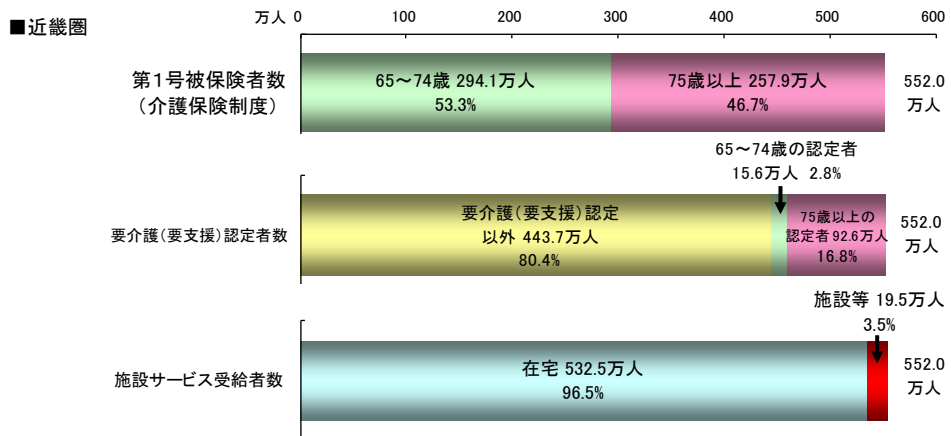
わが国で本格的な高齢化社会の到来が告げられてから久しい。既に2010年以降人口がピークアウトした近畿圏も例外ではなく、全国的にも高齢化のスピードが早い地域と言える。2015年の近畿2府4県の人口は2,071万人で、65～74歳の比率は14.4%、75歳以上は12.7%を占め、双方を合わせて27.1%と3割近くに上る（P1：図表1）。

今後は75歳以上人口の比率が大幅に拡大し、全ての団塊世代が75歳を超える2025年には18.4%に達する。相対的に身体機能が低下する75歳以上人口が増加することで、介助・介護や生活支援サービスが付加された住宅や住環境に対するニーズは、都市部を中心に今後急速に拡大すると見込まれる。

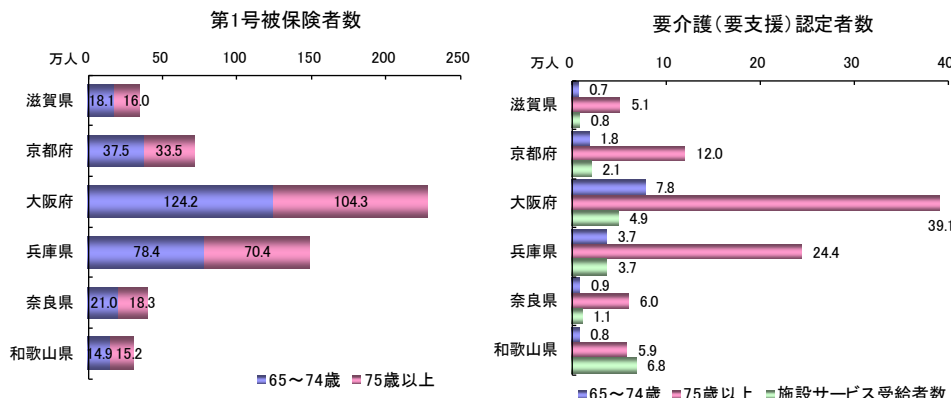
大幅に不足する  
介護サービス施設

2000年に施行された介護保険制度では、利用者自らがケアプランに基づき各種の福祉・医療サービスの種類や事業者を選択できるようになった。在宅でのヘルパー等による訪問系や通所系サービスから、短期滞在系・居住系、介護福祉・保健施設等による入所系まで様々な

図表2 近畿圏における要支援・要介護認定者等の状況



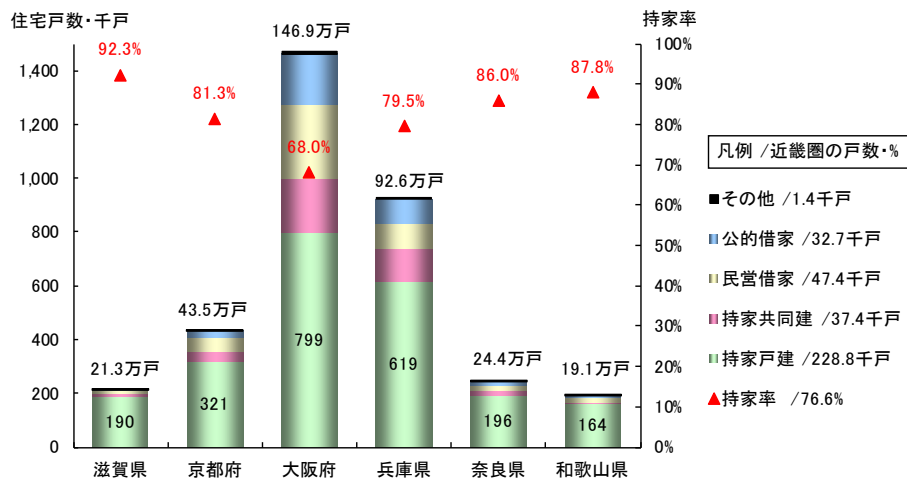
### 府県別



資料：「介護保険事業状況報告・2016年1月」厚生労働省

※施設サービス：介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護療養型医療施設

図表3 近畿圏における高齢者（65歳以上）が居住する世帯の住宅構成



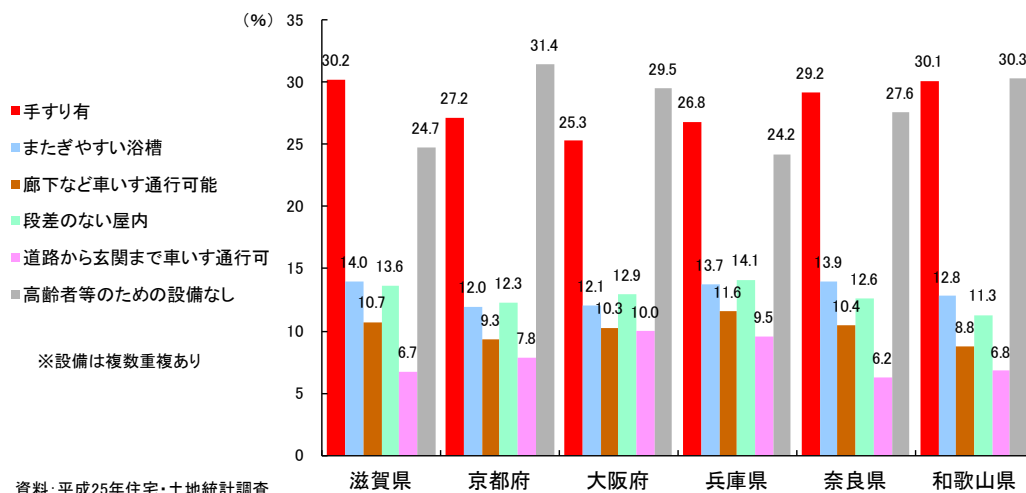
資料：平成25年住宅・土地統計調査

依然として低い高齢者向け設備の設置率

サービスが用意されている。近畿圏で介護保険サービスの利用対象となる第1号被保険者（65歳以上人口）は16年1月現在552万人だが、そのうち要介護認定者は19.6%（108.2万人）を占める。しかし、施設でのサービス受給者は全体の3.5%（19.5万人）にとどまり、その他は在宅でサービスを受けざるを得ず、その大多数は大阪府及び兵庫県に集中している（図表2）。

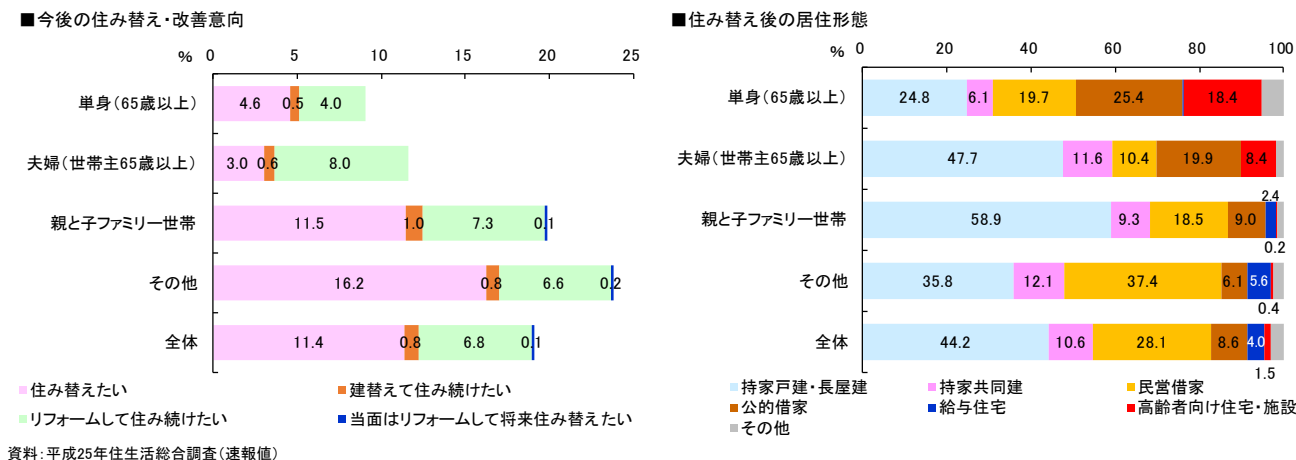
在宅サービスに最も依存する可能性が高い大阪府では、高齢者の持家率が68.0%と低く、相対的に設備水準や住戸規模が劣る公的借家や民営借家に居住する世帯が多い（図表3）。住宅における高齢者向け設備をみると、各府県とも手すりの設置率は比較的高いものの、またぎやすい浴槽や段差の解消、車椅子の通行配慮などは遅れており、高齢者向けの設備がない住宅も3割前後を占める（図表4）。

図表4 近畿圏における高齢者向け設備の設置状況



資料：平成25年住宅・土地統計調査

図表5 高齢者世帯とその他世帯の住み替え・改善意向（全国）



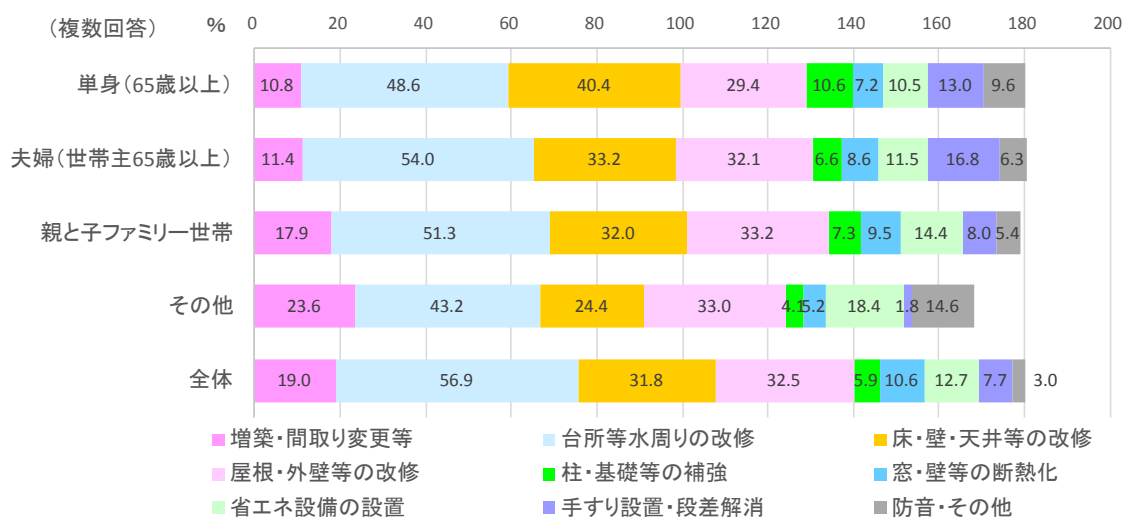
**定住意向強い高齢者世帯**

高齢者の住み替え・改善意向をみると、高齢単身者や高齢夫婦のみ世帯の定住意向は強く、将来的な転居意向はファミリー世帯などに比べて3分の1程度にとどまる。住み替える場合も、特に高齢単身世帯では公的借家や高齢者向け住宅・施設への転居希望が多く、日常生活のサポートを受けやすい居住形態を望んでいることがわかる（図表5）。

**リフォーム対象は床の改修、手すりの設置**

継続居住する場合もリフォームして住み続けたいとの意向が強いが、高齢単身や高齢夫婦のみ世帯ではファミリー世帯などに比べて、増築や間取り等の変更よりも床の改修、手すりの設置を希望する意見が多い（図表6）。

図表6 今後のリフォーム意向（全国）



## 2. 高齢者の住まいに関する施策

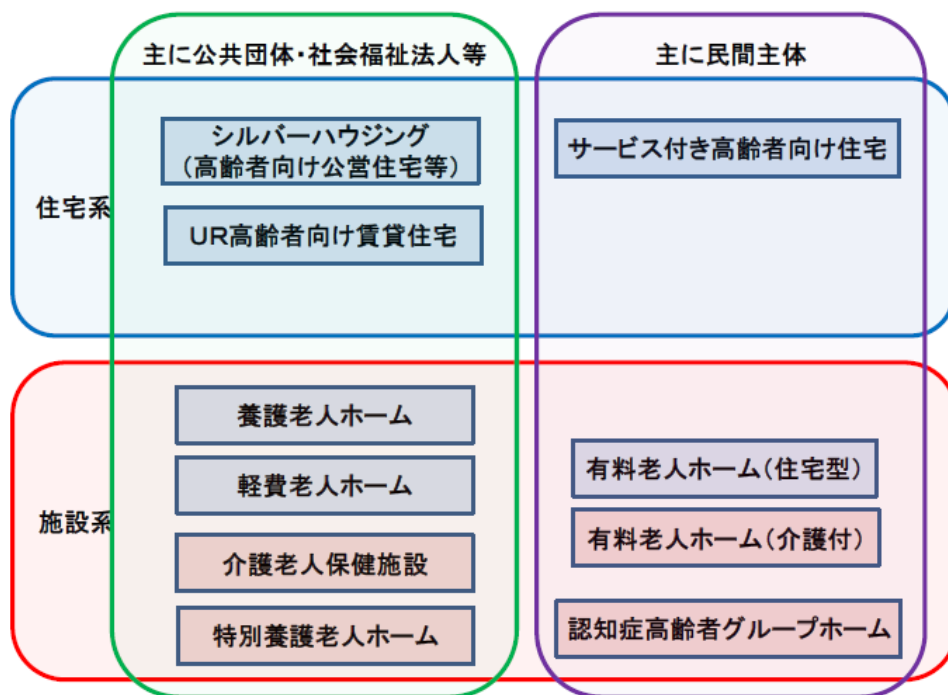
### 供給増えるサービス付き 高齢者向け住宅

高齢单身になると転居意向が強くなる高齢者向け住宅・施設は、これまで度重なる制度改正を経て内容が充実してきた。従来の高齢者向け住宅・施設としては、公共団体や社会福祉法人等が運営する養護老人ホームや介護老人保健施設、民間主体で運営されることの多い有料老人ホーム等が知られているが、前述のようにその提供量には限りがある。

一方、身体機能が比較的良好な高齢者や現状で手厚い介護・看護を必要としない高齢者も多いため、比較的簡便なサポート体制を持つ高齢者向け住宅の供給が増えている。主に公共団体等が供給してきたシルバーハウジング等に加え、近年増えているのがサービス付き高齢者向け住宅（いわゆるサ高住）である（図表7）。

実は近畿圏はサ高住の供給が盛んで、大阪府における登録戸数は16年3月末現在20,770戸と、2位の東京都（11,229戸）の2倍近い水準となっている。兵庫県も10,099戸と神奈川県と同程度となっている。特に大阪府のサ高住の供給量は多いが、65歳以上の単独世帯人口に占める充足率では全国の都道府県で下から2番目にとどまり、依然として供給余地は大きい。

図表7 高齢者向け住宅・施設の分類



出典：「高齢者等の安心な住まいについて 2014年2月」衆議院調査局国土交通室 衆議院調査局国土交通室

## ハード・サービス両面の要件求めるサ高住

サ高住は、国土交通省と厚生労働省が所管する「高齢者住まい法」の改正に伴い 11 年 10 月から登録がスタートし、以前から提供されてきた高齢者専用賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅制度を一元化したものである。供給にあたっては住宅（ハード）とサービスに関する要件が定められており、一定以上の居室面積や設備、バリアフリー構造を備えるほか、ケアの専門家による安否確認サービスや生活相談サービスが必要とされる（図表 8）。

供給にあたって新築の場合は整備費の 1/10、既存住宅の改修の場合は 1/3（いずれも戸当たり 100 万円上限）が補助される。また、サ高住の新築・取得にあたって所得税・法人税の割増償却や固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置が受けられ、住宅金融支援機構による建設・改修に係る長期固定金利による融資も受けられる。

用地取得型の大規模物件だけでなく、比較的小規模な定期借地や普通借地、既存施設のリノベーションタイプのものも増えており、サービス施設や訪問・通所介護施設を併設するものが多い。登録は都道府県や政令市・中核市が行い、事業者に対する指導・監督が行われる。各地域における家賃やサービスなど住宅に関する情報は、サ高住専用の情報提供システムで検索することができる。

（参照 URL→<http://www.satsuki-jutaku.jp/search/index.php>）

図表 8 サービス付き高齢者向け住宅の概要

### <主な要件>

▶：サービス付き高齢者向け住宅の登録基準 ▷：補助事業上の要件

#### ○ 住宅（ハード）に関する要件

- ▶ 原則25㎡以上
  - ※共同利用の居間、食堂、台所等が十分な面積を有する場合は18㎡以上
- ▶ 原則、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室の設置
  - ※共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可
- ▶ 原則3点以上のバリアフリー化
  - ※手すりの設置、段差の解消、廊下幅の確保

#### ○ サービスの要件

- ▶ 少なくとも状況把握（安否確認）サービス、生活相談サービスを提供
  - ※社会福祉法人、医療法人、指定居宅サービス事業所等の職員または医師、看護師、介護福祉士、介護支援専門員、ヘルパー2級以上の資格を有する者が少なくとも日中常駐し、サービスを提供
  - ※常駐しない時間帯は、緊急時通報システムにより対応

#### ○ その他

- ▶ 賃貸借方式又はこれを準じた契約とすること
  - ※入居者が入院したことまたは入居者の心身の状況が変化したことを理由に、入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないこと
- ▶ 前払家賃等を受領する場合の返還ルール及び保全措置の実施
- ▶ 近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないこと
- ▶ 家賃等の徴収方法が前払い方式のみに限定されていないこと
- ▶ サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録すること 等

### <補助率>

サービス付き高齢者向け住宅：

新築 1/10（上限 100万円／戸）  
改修 1/3（上限 100万円／戸）

高齢者生活支援施設：

新築 1/10（上限1,000万円／施設）  
改修 1/3（上限1,000万円／施設）

※高齢者生活支援施設を合築・併設する場合は、新築・改修費にも補助

※高齢者生活支援施設の例：デイサービス、訪問介護事業、居宅介護支援事業所、診療所、訪問看護事業所、食事サービス施設、生活相談サービス施設等



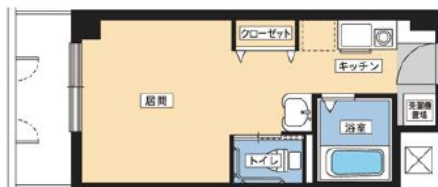
■サービス付き高齢者向け住宅の事例

平面図

居室間取り図



居室



居室洗面台・キッチン



居室浴室



食堂

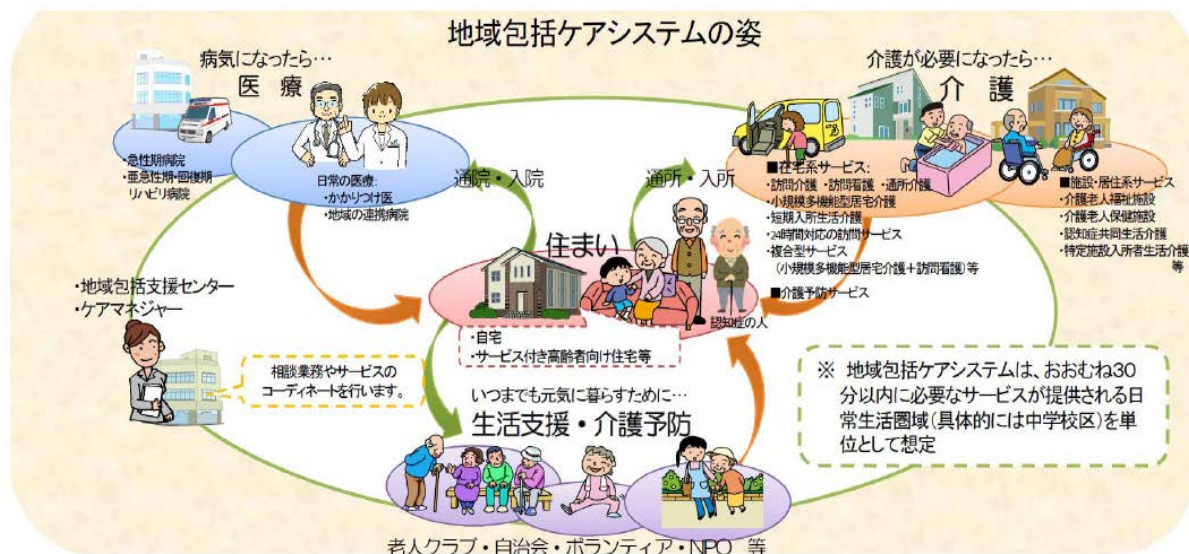


施設から在宅への施策  
担う地域包括ケア

75 歳以上人口の増加に伴い、要介護者の増加や介護期間の長期化等に対応するため 14 年に介護保険法が改正され、新たに地域包括ケアシステムの構築が提示された。これは、重度の要介護状態でも住み慣れた地域で自分らしく暮らせるよう、「医療・介護・予防・生活支援・住まい」の 5 つの要素が確保できる体制を目指したものである(図表 9)。

いわゆる「施設」から「在宅」への福祉行政の転換を担うものと言えるが、保険者である市町村や都道府県は地域特性に応じて主体的・自主的に仕組みを構築すべきとされ、概ね 30 分以内に必要なサービスが提供される日常生活圏域(中学校区)を単位として想定している。構築にあたっては、市町村等が介護保険事業計画の策定に向けて日常生活圏域ニーズ調査や地域ケア会議を実施。上記の 5 要素に関する地域関係者の発掘や人材育成等について、医師、看護師、薬剤師、ケアマネージャー、介護事業者、自治体職員等が連携して事業を推進することになっている。

図表9 地域包括ケアシステムの概要

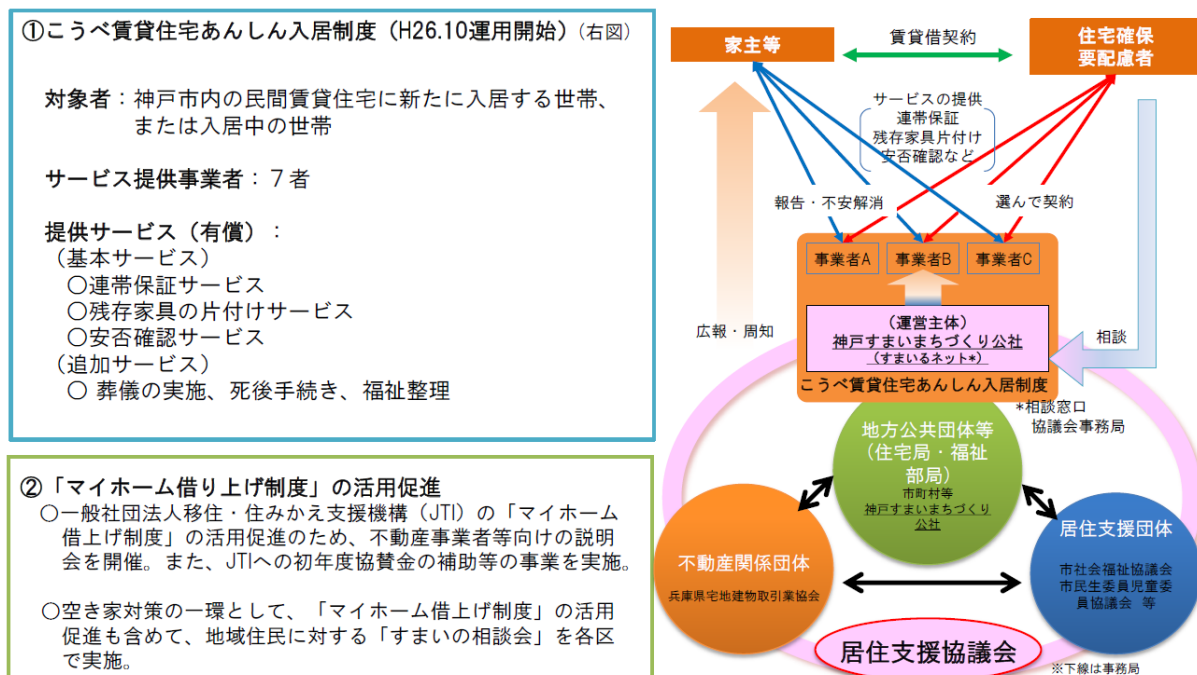


出典:「高齢者等の安心な住まいについて 2014年2月」衆議院調査局国土交通室 衆議院調査局国土交通室

不動産業界も参画する  
居住支援協議会

地域全体で高齢者の生活や住まいを支える体制づくりは他にもある。居住支援協議会もその一つで、近畿圏では神戸市や京都市などの取り組みが知られている。神戸市では、こうべ賃貸住宅あんしん入居制度が14年から開始され、市内の民間賃貸住宅に入居する世帯を対象に、連帯保証や残存家具の片付け、安否確認等のサービスを提供している。協議会には兵庫県宅地建物取引業協会も参画しており、行政や居住支援団体等と連携しながらサービスを提供している(図表10)。

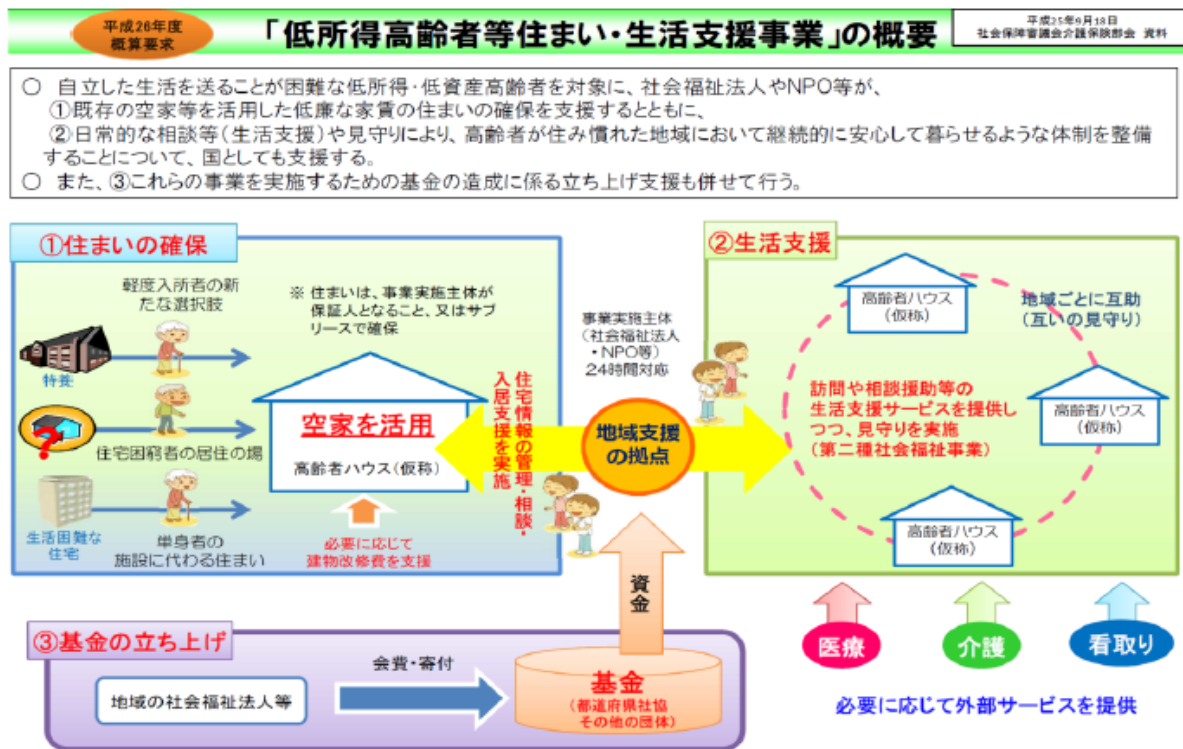
図表10 居住支援協議会の取組 (神戸市居住支援協議会)



出典:国土交通省



図表 11 厚生労働省による低所得高齢者等住まい・生活支援事業



出典：厚生労働省

■ 互助ハウス(仮称)の改修イメージ アパートメント型



出典：(一社)高齢者住宅財団HP

また、厚生労働省では低所得高齢者向けの支援事業も展開しており、空き家等を活用した低廉な賃貸住宅を低所得高齢者に提供するため、改修費等の補助を行うモデル事業を京都市や天理市などで実施している(図表 11)。

### 3. 高齢者の住まいに関するビジネスモデル

新たな高齢者  
コミュニティCCRC

上記のような取り組みは行政だけでなく、社会福祉法人や民間事業者等の連携・参画を通じて着実に拡大しているが、既往の仕組みとは異なる新たな事業モデルも生まれつつある。近年、CCRCと呼ばれる高齢者コミュニティの整備が提唱されている。これは、Continuing Care Retirement Community（継続型多世代交流コミュニティ）の

図表 12 日本版CCRC構想の概要

従来の高齢者施設等		日本版CCRC
要介護状態になってから移住	居住の契機	健康時から移住
高齢者はサービスの受け手	高齢者の生活	仕事・社会活動・生涯学習などに積極的に参加 (支え手としての役割)
住宅内で完結し、地域との交流が少ない	地域との関係	地域に溶け込んで、多世代と共働

■米国のCCRCの特徴

CCRCでは入居者の健康レベルに応じ、3つのレベルの住まいが用意されています。(大規模なコミュニティであれば同じ敷地内にある)



出典: 日本版CCRC構想有識者会議資料等

米国	IL: 健常者用 Independent living	AL: 軽介護 Assited living	NH: 重介護 Nursing home	MS: 認知症 Memory support	
<b>CCRC: Continuing Care Retirement Community</b>					
日本	一般住宅 戸建・集合	サービス付 高齢者向け 住宅	有料老人ホーム 軽費老人ホーム 養護老人ホーム	グループ ホーム 老健施設	特別養護 老人ホーム
年代	60歳～70歳代夫婦		70歳代独居高齢者	80歳～寝たきり	
サービス	アクティブライフ 支援/介護予防	居宅介護支援 訪問介護	施設介護、認知症介護		

出典: 「高齢者等の安心な住まいについて 2014年2月」 衆議院調査局国土交通室 衆議院調査局国土交通室

## ■日本版CCRCの先行例（栃木県／ゆいまーる那須）

◎ゆいまーる那須の概況（総面積：30,000坪）



ゆいまーる那須の概観



ゆいまーる那須の住戸と中庭

### ◎運営主体・住民

- ・運営主体：株式会社コミュニティネット
- ・取組開始：2008年6月 ・入居開始：2010年11月
- ・高齢者住宅の戸数：全70戸 ・年齢：60代～90代
- ・元々の居住地：東京（最多）、関西等
- ・要介護度：自立（非該当）、要介護
- ・本格定住のほか、以下の形で、2地域居住を行うことも可能。  
「倶楽部タイプ」：終身又は15年契約。年間24日利用可能。

### ◎住まい・まちづくり

- ・1戸の居住スペース：33.12m<sup>2</sup>～66.25m<sup>2</sup> 1R～2LDK
- ・バリアフリー構造。賃貸借契約。
- ・自然素材を基調とした平屋建てが中心の戸建て風住宅。
- ・住戸に囲まれた中庭で、日常的なコミュニケーションを推進。
- ・草木や空などの自然が感じられるよう、広い敷地に住宅を点在。

### ◎活動

- ・各参加者（居住者・地域住民）が出資し、事業運営を決定する「ワークスコレクティブ」を通じて、手仕事品の販売や菓子・保存食づくり、手打ちそば提供等の就労が可能。地域住民との交流も可能。
- ・牛が放牧されている森林酪農エリアに隣接しており、入居者がボランティアで牛の餌やり等をしている。
- ・図書室・音楽室・自由室といった共有スペースで、書道・体操・ガーデンング・料理教室など多彩な文化活動の実施が可能。

### ◎ケア

- ・敷地内にデイサービス事業所を併設。ケアが必要になった場合は、併設事業所の介護サービスを受けることが可能。
- ・医療機関と連携し、日頃の健康チェックから、在宅医療・看取りまでの提供を図っている。

略で、米国で普及している健康維持や介護予防を目的とした高齢者コミュニティを指す。従来の日本の高齢者向け施設や住宅は、身体機能の低下を前提としたサービス提供が中心であったが、日本版 CCRC では健康時から移住し、仕事や社会活動・生涯学習などに積極的に参加する仕組みを備えたまちづくりを目指している（図表 12）。

米国では約 2000 ヶ所の CCRC が存在し、都市部のタワー型や近郊型、リゾート型など様々な形態が存在する。要介護状態に移行しても住居費負担は変化しないため入居者は安心して居住でき、事業者はコスト高となる要介護者を増やさないよう健康支援を徹底させている。介護事業ではなく、介護状態にしないための健康増進事業などで収益を上げるモデルと言える。

日本版 CCRC は有識者会議により提言されているが、米国のような塀で囲われたゲートドコミュニティではなく、街まるごと地域に開かれたコミュニティづくりを目指している。そこでは高齢者は子育てに参加し、学生など若年世代は高齢者の買い物支援を行うといった多世代共助型モデルも提唱されている。

こうした動きを受け、既に国内でも 10 ヶ所以上の CCRC に関連したプロジェクトが動き出している。栃木県那須町のゆいまーる那須はその一つで、都市部から移住した高齢者が健康時からサービス付き・高齢者向け住宅に居住し、就労や文化活動を行いながら生活できる。ケアが必要になった場合は、併設の事業所から介護等のサービスを受けられ、本格的な定住以外に 2 地域居住を行うことも可能となっている。

茨城県笠間市や新潟県南魚沼市、山梨県都留市など、地方創生先行



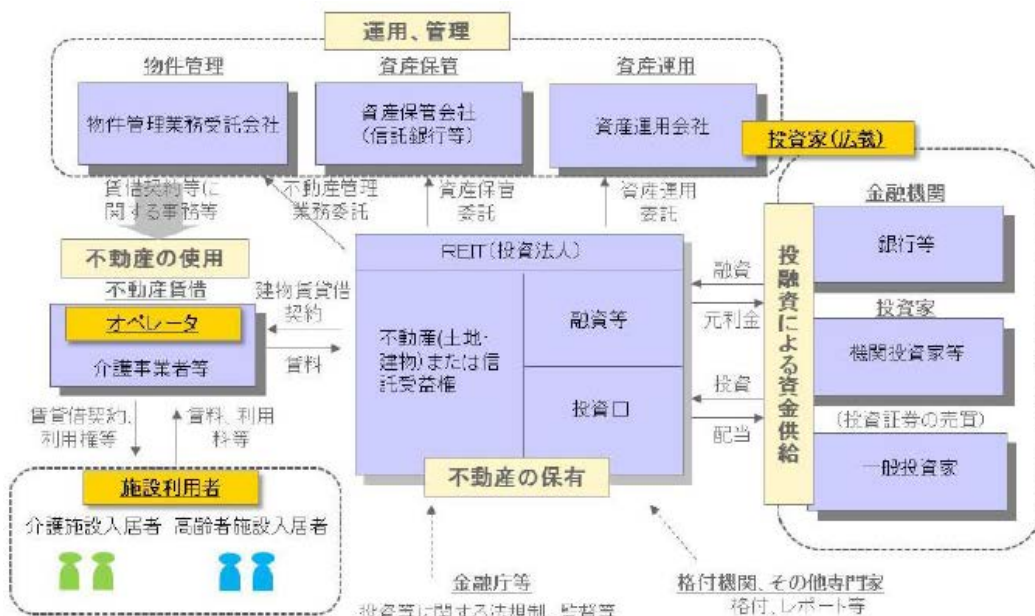
活用が期待される  
不動産ファンド

型交付金を活用して CCRC 構想の実現に向けた産学官のニーズ調査や移住 援、空き家等の活 を行う自治体も現れており、首都圏周辺だけでなく近畿圏でも今後、こうした取り組みが広がるものと予想される。

高齢者住宅等の供給は、これまで福祉事業としての性格が強かったが、上記のような収益性の高い住宅・まちづくり事業ではその運用益を対象としたファンド商品の構築も可能となる。米国の REIT 市場は、日本と異なり多様な投資対象で構成されている（図表 13）。高齢者

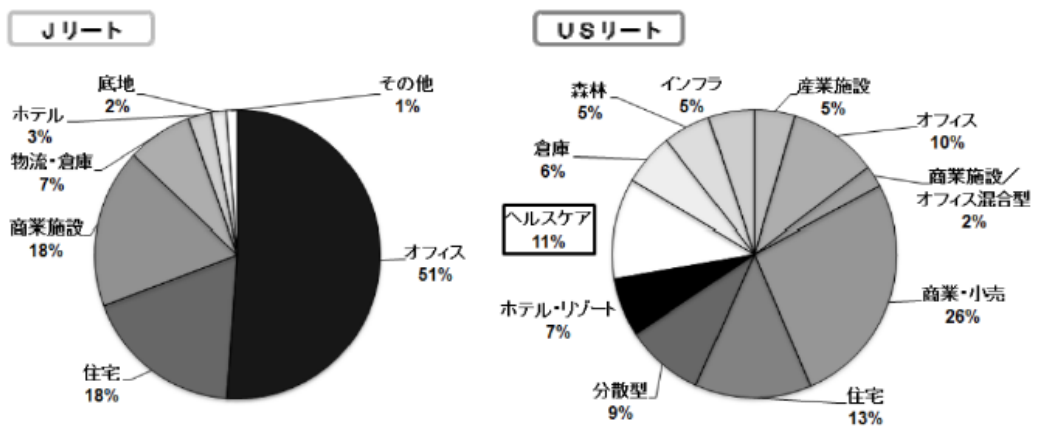
図表 13 高齢者住宅等を対象とした新たな金融商品の例

■ヘルスケアリート概要



出典：「ヘルスケア施設供給促進のための不動産証券化手法の活用及び安定利用の確保に関する検討委員会 取りまとめ」国土交通省

■JリートとUSリートの資産の比較



・ARES 提供資料及び NAREIT、REITWatch を基に国土交通省作成  
 ・J-REIT は用途別投資比率（時点 2013/3/末）、US-REIT は用途別銘柄の時価総額比率（時点 2013/11/末）

出典：国土交通省



向けの住宅・施設等を対象としたヘルスケア REIT は資産総額の 1 割程度を占める。事業者にとってこうした商品の整備は資金調達の多様化に寄与し、投資家にとっても分散投資の観点から期待が持てる。わが国でも 14 年以降、ヘルスケア REIT が 3 本上場しているが、多様な事業規模を有する高齢者向け住宅・施設では、小規模な私募ファンドの活用も求められる可能性がある。

高齢者住宅の供給ではマクロな需要拡大に対する期待に相反して、個別事業の採算性やサービス提供におけるオペレーション上の課題が大きい。一部地域ではサ高住の供給過剰も指摘され、看取りができない、地域と連携できない施設は経営が困難になる事例も見受けられる。行政は中重度介護者向けのサービスにシフトしており、今後は民間による介護保険外サービスに注目が集まる（図表 14）。

一般に 65 歳以上人口が 21%を超えると超高齢社会と呼ばれるが、近畿圏は既にその域に達しており、更に高齢化が進展する見込みだ。現行の介護保険制度を前提としたサービス事業は見直しを迫られる可能性があり、将来的には民間による保険外サービスの拡大が考えられる。利用者にとっても多様な選択肢の提供により、地域での継続居住や QOL（生活の質）の向上につながる。多様なニーズに対応し、高齢期を豊かに過ごす手段が着実に広がることが期待される。

図表 14 介護保険外サービスの対象と商品サービス



出典:「地域包括ケアシステム構築に向けた公的介護保険外サービスの参考事例集 2016年3月」厚生労働省

## 特集 物件データの取引態様別分析

これまで取り上げてこなかった物件の取引態様別の動向について、時系列やエリア別、価格帯・面積帯等の属性別にその特徴を整理する。今回は、売主・代理・専属専任媒介・専任媒介・一般媒介の5つの取引態様別に、中古マンション・戸建・土地の売買成約物件の傾向を紹介する。

### 1. 取引態様別の物件の推移

- 中古マンションでは専属専任・専任が主な取引形態となっているが、売主の比率も上昇し買取再販等のケースが増えている。中古戸建では専属専任と専任の比率は大きく変化していない（図表1）。
- 土地も含めて、自己発見取引ができない専属専任のシェアが伸びている。新築戸建は売主の比率が高いが、従来から一定数を占めていた代理の比率は低下している。
- 中古マンションは専任物件の単価が最も高く、売主物件は最も安価な水準にある。戸建住宅は、中古・新築とも一般媒介の価格が最も高く、専属専任は相対的に安価な物件が多い。

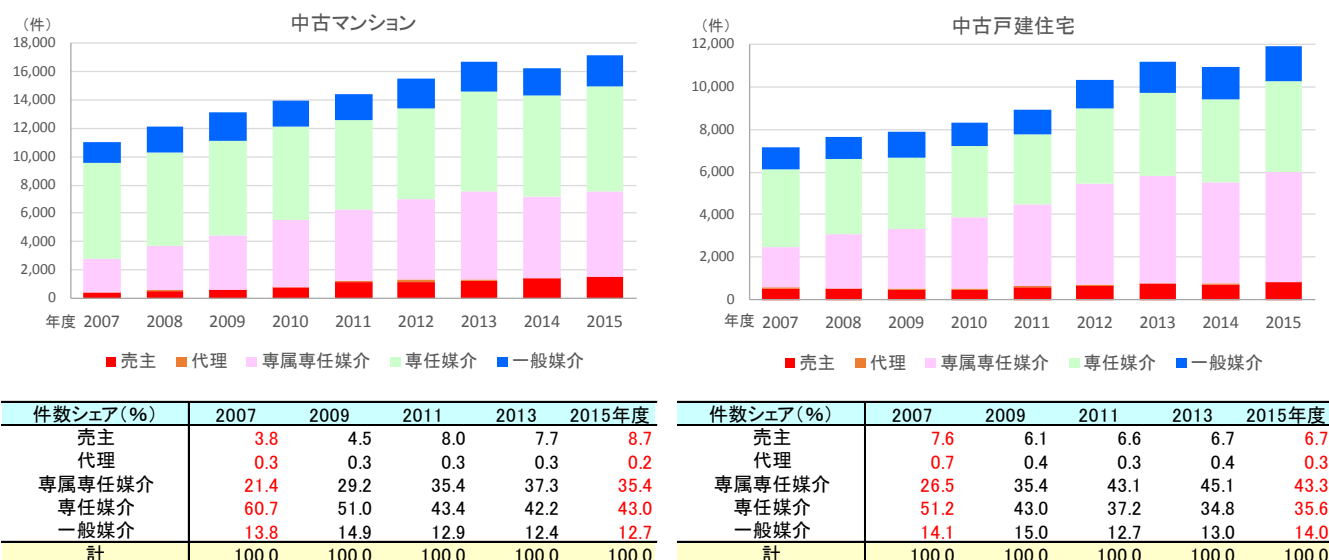
### 2. エリア別の取引態様状況

- 中古マンションは専任物件の比率が高いエリアが多く、中古戸建は専属専任物件の比率が高いエリアが多い。
- 中古マンションは各エリアとも専任媒介物件の単価が高く、中古戸建では一般媒介物件の価格が高いが、京都市では中古マンション・戸建とも売主物件の価格も高い水準にある。

### 3. 物件属性別の取引態様状況

- 中古マンション・戸建とも低価格帯では専属専任、高価格帯で専任物件の比率が高く、売主物件は安価な取引が多い。売主の比率が高い新築戸建では、高価格帯ほど仲介物件の比率が上がる。
- 中古マンションは専属専任で60㎡台が最も多く、専任物件は80㎡台が最多で、売主物件は比較的狭くなる傾向にある。中古戸建では専属専任は狭い物件が多く、専任や一般では住戸規模の大きな物件が多いといった特徴がある。

図表1 取引態様別成約件数の推移－1（近畿圏）



## 1. 取引態様別の物件の推移

近畿圏不動産流通機構における登録データでは、会員の不動産業者が物件を取り扱う際の取引態様を示される。市況レポートでは、これまで取引態様別の成約状況について紹介することはなかったが、近年では不動産業者が売主となる中古物件の買取再販などが拡大しつつある。そこで今回は、取引態様別の時系列の変化やエリア別の差異、物件属性別の特徴などについて紹介する。

なお、ここで示す取引態様には、次の5種類がある。

- ・ 売主：不動産業者が自ら所有する土地建物を売却する場合（仲介手数料不要）
- ・ 代理：売主の代理として取引を仲立ちする場合（原則、仲介手数料必要）
- ・ 専属専任媒介：売却依頼者が複数の不動産業者に媒介を依頼できない契約  
（依頼者が自ら見つけた相手と売買できない。指定流通機構には媒介契約締結の翌日から5日以内に物件情報を登録）
- ・ 専任媒介：売却依頼者が複数の不動産業者に媒介を依頼できない契約  
（依頼者が自ら見つけた相手と売買できる。指定流通機構には媒介契約締結の翌日から7日以内に物件情報を登録）
- ・ 一般媒介：売却依頼者が複数の不動産業者に媒介を依頼できる契約  
（依頼者が自ら見つけた相手と売買できる。指定流通機構への登録は任意）

### ■媒介契約内容の比較

区分	専属専任媒介契約	専任媒介契約	一般媒介契約
依頼者のメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産会社は積極的に売却活動を行います。</li> <li>・ レインズに登録され多くの不動産会社へ情報発信されます。</li> <li>・ 販売の窓口が1社のため、様々な情報が集まります。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多くの不動産会社に販売活動を依頼できます。</li> </ul>
依頼者のデメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 販売の依頼先が限定される</li> <li>・ 契約期間内は他の不動産会社に依頼できない</li> <li>・ 自分で見つけた買主と取引できない（専属専任の場合）</li> </ul> <p>※自ら発見した相手と取引成立すると、報酬相当額を請求されます。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 依頼窓口や情報が分散する</li> <li>・ 活動状況が報告されない</li> </ul>
標準媒介契約書	<p style="text-align: center;"><a href="#">国土交通省が作成した「標準媒介契約約款」</a>（すべて）</p>		
	<a href="#">専属専任媒介契約約款</a>	<a href="#">専任媒介契約約款</a>	<a href="#">一般媒介契約約款</a>
標準媒介契約約款による有効期限	3ヶ月以内		<p>法令上の制限はありません。 （ただし、行政の指導は3ヶ月以内）</p>
媒介契約の更新	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 媒介契約の有効期間は、依頼者（売主）と不動産会社の合意に基づき、更新することができます。</li> <li>・ 有効期間の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して依頼者から不動産会社に対して文章でその旨を申し出ます。</li> <li>・ 有効期間の更新に当たり、依頼者と不動産会社の間で媒介契約の内容について別段の合意がなされなかったとき（売り出し価格がそのまま等）は、従前の契約と同一内容の契約が成立したものとみなします。</li> </ul>		

中古マンションでは  
売主の比率が上昇

まず、取引態様別の成約物件の動きについて、市場が大きく変化したリーマンショックをはさむ 2007 年度から 2015 年度までの推移を把握する。中古マンションの態様別シェアをみると、15 年度は専任媒介が 43.0%を占め、以下、専属専任媒介(35.4%)、一般媒介(12.7%)、売主 (8.7%)、代理 (0.2%) の順となっている (P1・図表 1)。

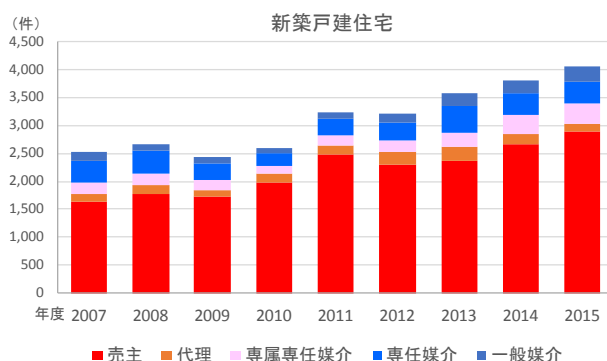
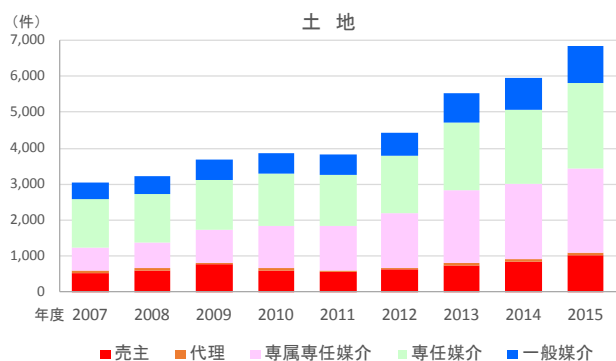
専任媒介・専属専任媒介を合わせて 78.4%を占め、主要な取引形態となっていることがわかるが、07 年度 (82.1%) と比較するとそのシェアは低下している。一方、売主の比率は 07 年度の 3.8%から 15 年度は 8.7%に上昇し、不動産業者自らが売主となるケースが増えている。近年、不動産業者が中古マンションの住戸を買い取り、リノベーションして再販するビジネスが広がっているが、こうした動きが数字に反映されたものとみられる。

一方、中古戸建の 15 年度の態様別シェアは専属専任媒介が 43.3%、専任媒介が 35.6%、一般媒介が 14.0%、売主が 6.7%、代理が 0.3%である。07 年度と比べると専属専任と専任媒介の比率が逆転しているが、双方合わせたシェアは 8 割弱であり変化しておらず、売主の比率は上昇していない。

各物件で専属専任媒介  
の比率が高まる

土地については、15 年度の専任媒介が 35.1%、専属専任媒介が 34.2%、売主が 15.0%、一般媒介が 14.9%、代理が 0.8%となっている (図表 2)。他の物件と同様に自己発見取引ができない (仲介業者への依頼度が高い) 専属専任のシェアが伸びており、売主の比率は低下している。新築戸建住宅は、不動産業者自ら販売することが多いため、売主の比率が高い。15 年度は全体の 71.5%を占め、07 年度の

図表 2 取引態様別成約件数の推移－2 (近畿圏)



件数シェア(%)	2007	2009	2011	2013	2015年度
売主	17.6	20.4	14.1	13.1	15.0
代理	1.6	1.3	1.7	1.5	0.8
専属専任媒介	20.9	25.0	31.9	36.7	34.2
専任媒介	44.5	38.0	37.4	34.1	35.1
一般媒介	15.3	15.3	14.9	14.6	14.9
計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

件数シェア(%)	2007	2009	2011	2013	2015年度
売主	64.8	70.7	76.5	66.4	71.5
代理	5.8	4.2	5.4	6.9	3.2
専属専任媒介	7.7	7.4	5.4	7.0	9.3
専任媒介	15.4	12.5	9.4	13.3	9.4
一般媒介	6.3	5.1	3.4	6.4	6.7
計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0



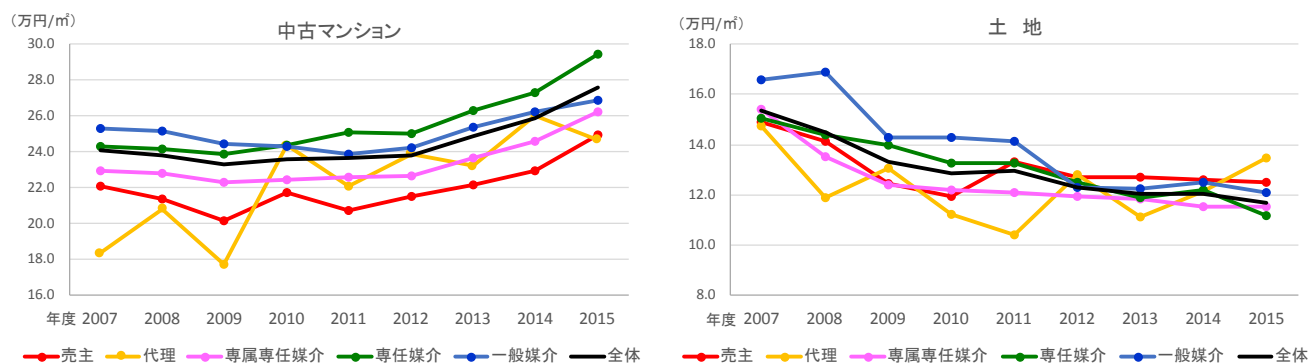
マンション・戸建の  
売主物件は安価

64.8%からさらに上昇している。戸建の新築業者が他の不動産業者に販売を依頼する代理は従来から一定数を占めていたが、15年度は07年度に比べて比率は低下している。

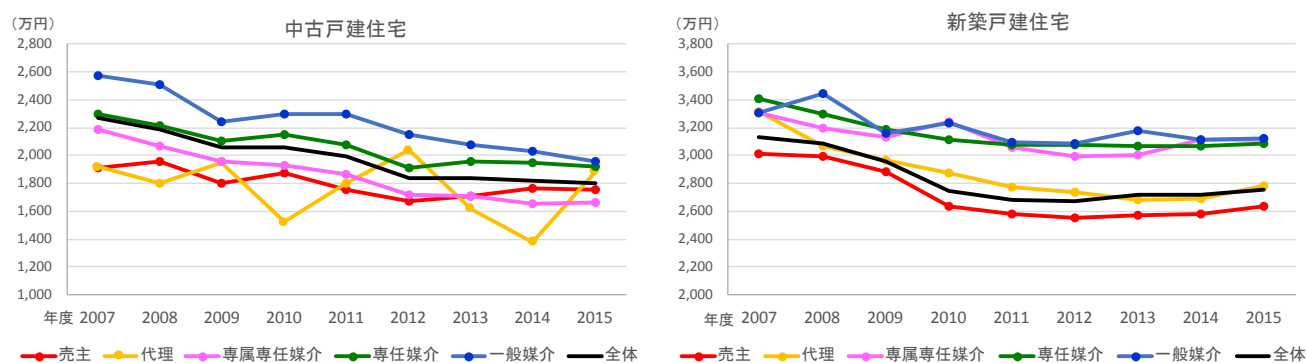
次に、平均価格の推移をみると、中古マンションではいずれの取引態様も13年度から㎡単価の上昇が目立つ(図表3・4)。中古マンションでは専任媒介の単価が最も高く、15年度は29.4万円と全体平均より6.8%高い。一方、売主物件は後述のように狭小な経年物件が多く相対的に安価で、専任媒介の単価より15.4%低い。

戸建住宅は、中古・新築とも一般媒介が最も高く、15年度の平均成約価格は中古戸建が1,957万円、新築戸建は3,125万円であった。中古戸建の一般媒介価格は最も低い専属専任に比べて17.9%高く、新築戸建は最も低い売主物件に比べて18.6%高い。中古戸建では一般媒介と専任媒介の価格差は比較的小さいが、近年増加している専属専任媒介は安価な物件が多い。新築戸建は売主物件が主体だが、一般媒介などの仲介物件より価格水準は低い。土地の㎡単価は、売主や代理物件が高く、15年度の売主物件は専任媒介に比べて11.9%高くなっている。

図表3 取引態様別成約㎡単価の推移(近畿圏)



図表4 取引態様別成約価格の推移(近畿圏)



## 2. エリア別の取引態様状況

エリアによって専属専任・専任の比率は変化

売主物件の価格が高い  
京都市

府県9地域別に15年度の取引態様の成約件数比率をみると、中古マンション・中古戸建とも専属専任媒介・専任媒介物件が全体の7割以上を占めるが、それぞれの比率は物件やエリアによって異なる(図表5)。中古マンションは専任媒介の比率が高いエリアが比較的多く、中古戸建では専属専任媒介の比率が高いエリアが多い。

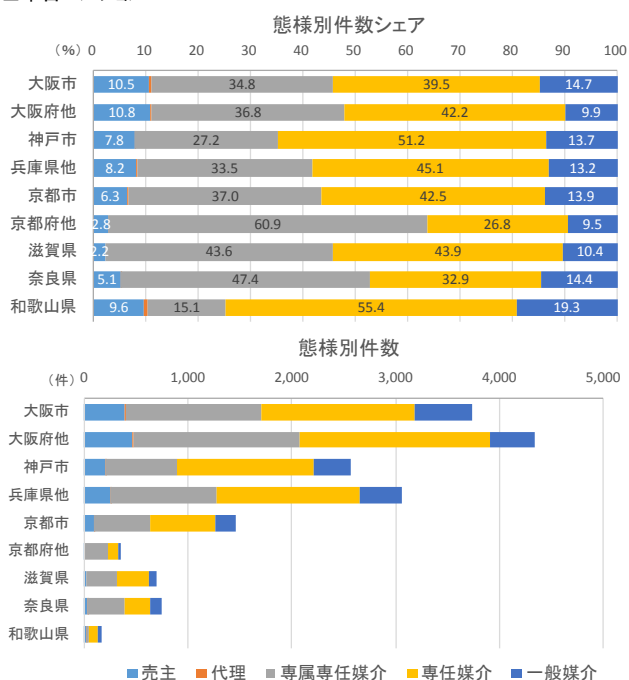
中古マンション件数の多い大阪市・大阪府他では専属専任・専任の比率は概ね同様だが、神戸市や兵庫県他では専任の比率がやや高い。また、京都府他や奈良県では、専属専任物件が多くなる傾向にある。中古戸建件数の多い大阪府他のほか、大阪市や京都市、京都府他、奈良県では相対的に専属専任の比率が高い。

中古マンションの取引態様別㎡単価をみると、各エリアとも概ね専任媒介物件が最も高い(図表6)。ただ、京都市は売主物件の㎡単価が最も高く、大阪市の水準を大幅に上回る。タワーマンションや大型物件の供給が困難な京都市では、中古マンションに対する需要も根強く、買取再販によるリノベーションマンションなどが比較的高値で取引されやすい状況があると考えられる。

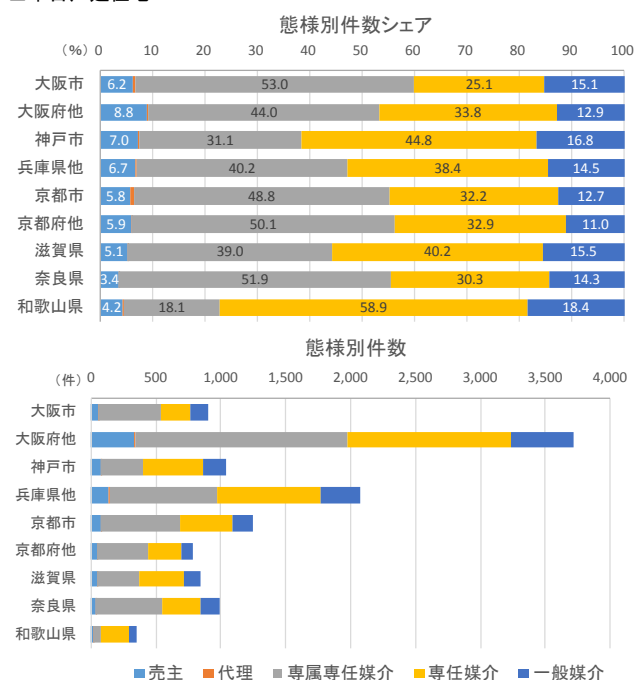
中古戸建では総じて一般媒介物件の成約価格が高いが、専任媒介物件も全てのエリアで地域の平均価格を上回る。京都市ではマンション

図表5 地域別の取引態様別成約件数(2015年度)

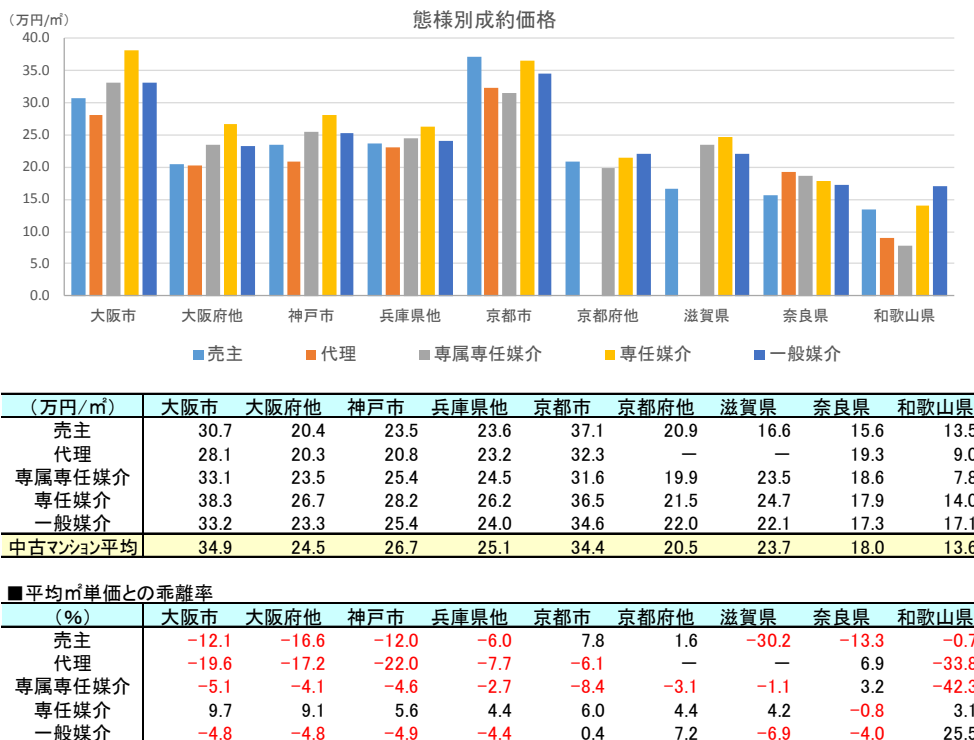
### ■中古マンション



### ■中古戸建住宅

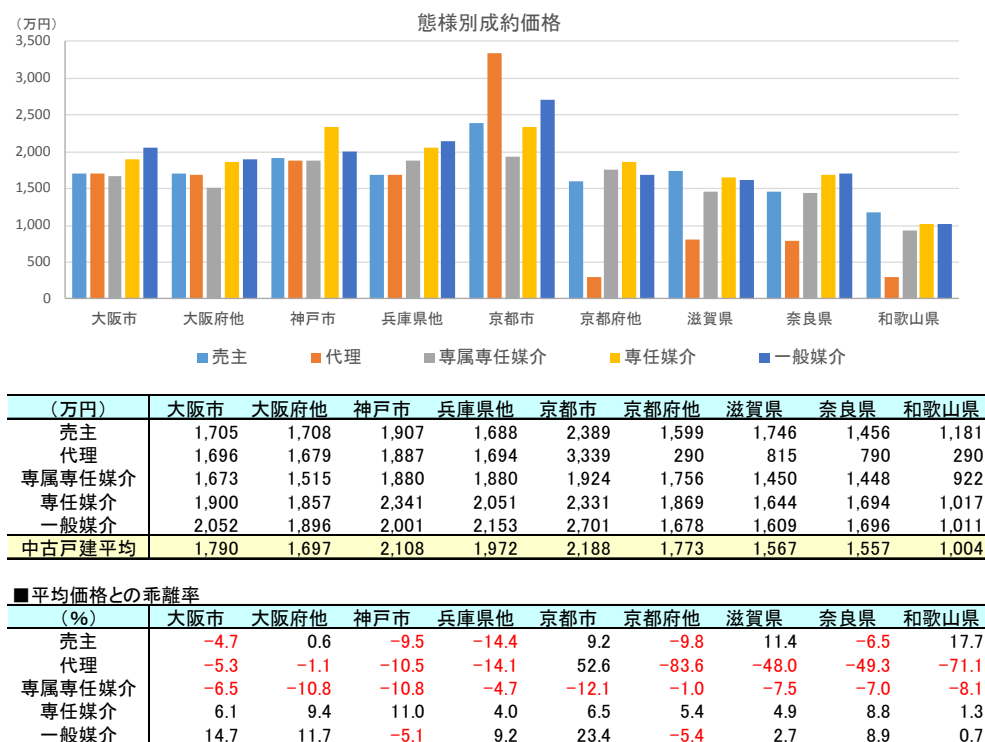


図表6 地域別の中古マンションの取引態様別成約㎡単価 (2015年度)



同様に売主物件の成約価格も京都市の平均価格を上回り、京町家の再生物件なども含めた業者売主物件に対する需要が高いとみられる(図表7)。

図表7 地域別の中古戸建住宅の取引態様別成約価格 (2015年度)



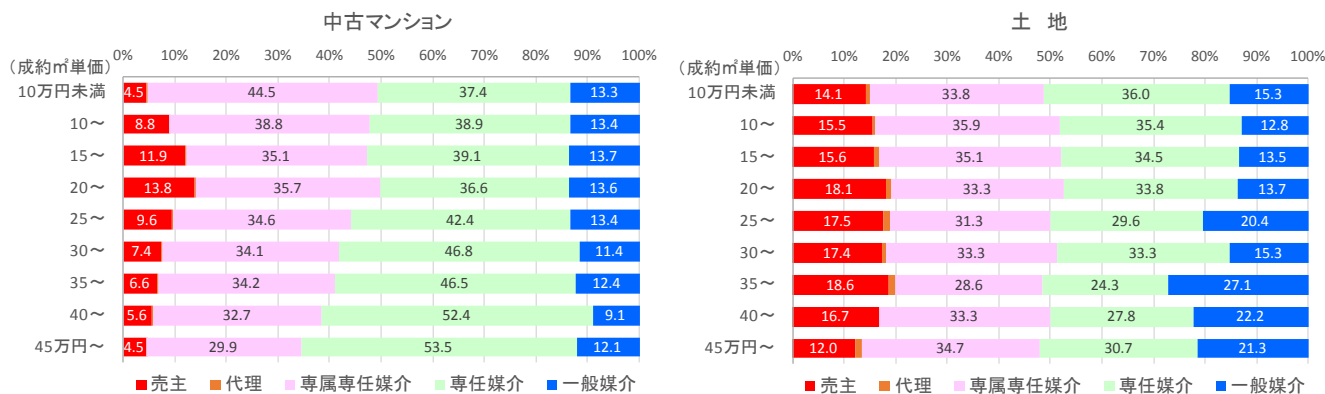
### 3. 物件属性別の取引態様状況

#### 安い価格帯で目立つ 売主物件

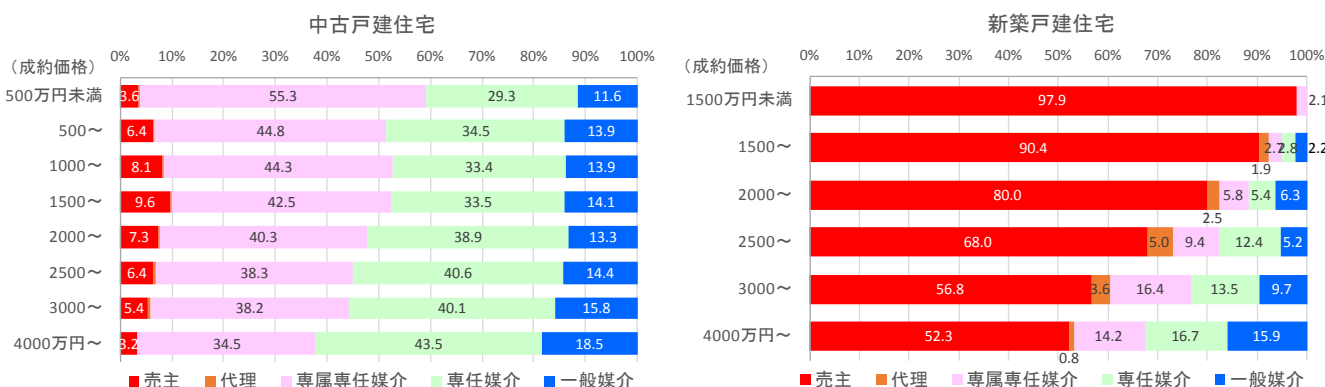
最後に、価格帯や面積帯、築年帯別の取引態様について15年度の状況をみることにする。中古マンションでは、低価格帯で専属専任物件、高価格帯では専任物件の比率が高くなる。㎡単価15～25万円未満（成約価格では1,000～2,000万円未満）では、売主の比率が相対的に高く1割を超える。25万円以上になると専任媒介のシェアが上昇し、40万円以上では過半数を占める。このように、業者が売主となる買取再販などでは相対的に安価な中古マンションが販売されている様子が見えてくる。一方、土地は㎡単価40万円以上で専属専任や専任物件の比率が上昇するが、より安価な価格帯では取引態様別のシェアに大きな違いはない（図表8）。

中古戸建は、中古マンションと同様に低価格帯では専属専任物件が多く、高価格帯では専任物件が多くなる。一般媒介物件は2,500万円以上でシェアが拡大し、他の取引態様に比べて平均価格が高くなる要因となっている（図表9）。売主物件は1,500～2,000万円未満で1割弱を占め、比較的安価な物件の取引が多い。新築戸建は、各価格帯

図表8 ㎡単価帯別の取引態様別成約件数シェア（近畿圏／2015年度）



図表9 価格帯別の取引態様別成約件数シェア（近畿圏／2015年度）





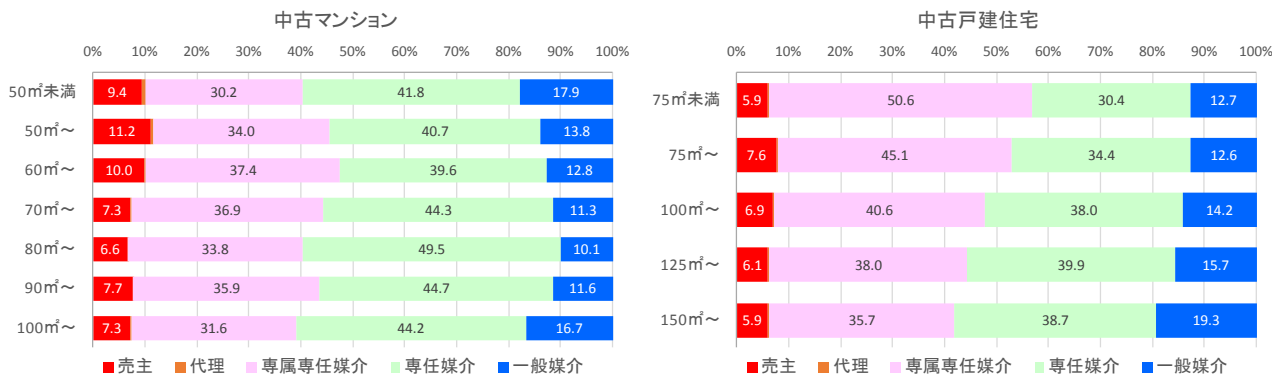
狭小・経年マンション  
に多い売主物件

とも売主物件の比率が最も高い。ただ、高価格帯ほどその比率は低下し、4,000万円以上では専属専任、専任、一般媒介等の物件を合わせると取引の半数近くを占める。新築戸建の高額物件では売主業者だけでなく、他の仲介業者の営業力も活かした販売手法を採ることが多くなることがわかる。

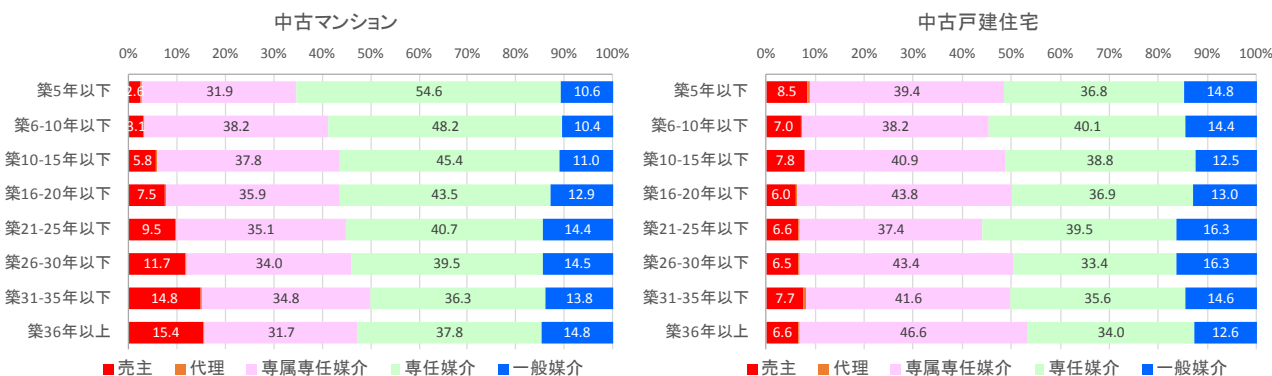
面積帯別の状況をみると、中古マンションでは売主物件の比率が専有面積 50㎡台で1割を超える。専属専任は60㎡台、専任は80㎡台の比率が最も高く、売主物件は比較的狭いものが多い。中古戸建では、狭い物件ほど専属専任媒介の比率が高く、住戸規模が拡大すると専任媒介や一般媒介物件が多くなる。住戸規模の大きな高額物件は流通性（商品力）が高いケースも多く、複数業者への依頼や自己発見取引で少しでも高値の売却を希望する売主の意向が反映されているとみられる（図表10）。

築年帯別にみると、中古マンションでは経年物件ほど売主の比率が高く、築36年以上では全体の15.4%を占め、一般媒介も14.6%を占める（図表11）。逆に、築浅マンションでは専属専任や専任物件の

図表10 専有・建物面積帯別の中古マンション・戸建の取引態様別成約件数シェア（近畿圏／2015年度）



図表11 築年帯別の中古マンション・戸建の取引態様別成約件数シェア（近畿圏／2015年度）



比率が高く、築5年以下では86.5%に達する。一方、中古戸建は経年物件ほど専属専任の比率がやや高くなるが、中古マンションほど築年別の差異はみられない。

以上のように取引態様別の成約状況を見ると、各物件とも専属専任の比率が高まっており、自己発見取引なしに1社の不動産業者だけに仲介を依頼する形態が増えている。中古マンションや中古・新築戸建の売主物件では安価なものが多く、比較的狭小な経年物件が中心である。経年物件は仕入れ値も安く、リモデルやリノベーションを施すことにより利幅を確保し易い点が、こうした動きにつながっているとみられる。

不動産業者自ら売主となることが中心の新築戸建でも、高価格帯では仲介物件も多く、手数料を負担しても仲介業者のネットワークを通じて早期に売却する動きが見受けられる。また、中古マンションや中古戸建で専任や一般媒介より専属専任物件の価格が低いのは、1社に限定して依頼する場合、当初から早期・確実に売却可能な値付けを行っている（相場を大幅に上回る値付けをしない）ことが背景にあると考えられる。

いずれについても今回、取引態様別の集計分析を行うことで把握できた内容だが、媒介契約形態の変化や売主物件の増減など、今後とも継続的に把握・整理していくことで、より多面的に市場の動きを捉えることが可能になるものと考えられる。

## 市況トレンド 2015年度の近畿圏市場と直近の動向

2015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増加した。四半期ベースでは16年1～3月期に中古マンション成約件数が減少に転じ、中古戸建取引は件数・価格がプラスとなるなど対照的な動きがみられ、市況は変化しつつある。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 15年度の中古マンション成約件数は17,087件と、前年比で4.9%増加した。新規登録件数も前年比で9.7%増加し、市場は堅調に推移した(図表1)。
- 15年度の成約価格は1,930万円で前年比4.8%上昇し、専有面積は69.3㎡で同1.1%縮小した。成約価格の1,900万円台回復は1998年度以来17年ぶりで、専有面積も98年度の水準となった。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は11,980件で前年比プラス9.5%、新規登録件数は53,809件で前年比プラス2.5%となり、中古マンションとは同様に増加した(図表2)。
- 成約価格は1,802万円で前年比マイナス0.7%、新規登録価格も同マイナス2.1%と双方とも2年続けて下落した。平均建物面積は縮小したが、土地面積は拡大した。

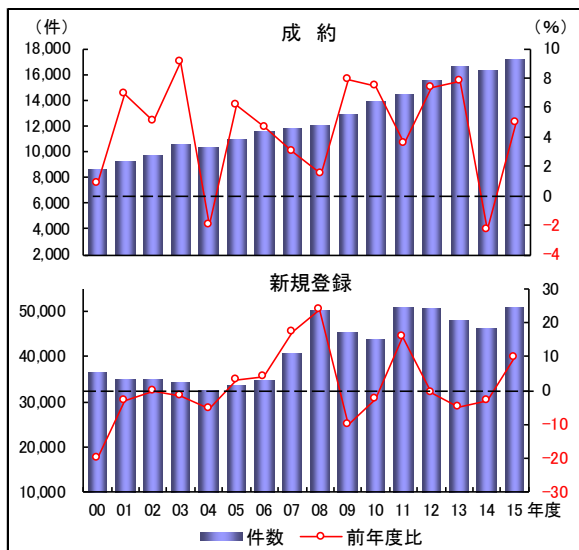
### 3. 四半期で見た市場の動き

- 16年1～3月期は、中古マンション成約件数が前年比で1.5%減少する一方、成約価格は同7.0%上昇。中古戸建は成約件数が前年比で9.1%増加し、成約価格は2.9%上昇した。
- 価格上昇が続いた中古マンションの需給は取引の減少で緩み始めており、相対的に割安感が出ている中古戸建に注目が集まる。

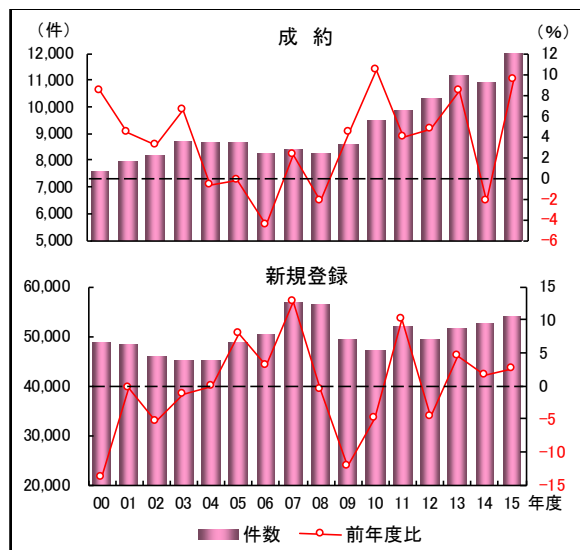
### 4. 関連不動産市場の動き

- 賃貸マンションの成約賃料単価は15年4～6月期から4期連続のプラスとなった。大阪市も4期続けて上昇し、神戸市は09年1～3月期以来の1,900円台を回復した。
- 京阪神のオフィス空室率は、大阪・梅田地区と京都市が前年比で大幅に低下。双方とも6%を下回り、更に改善が続けば賃料上昇の動きが本格化する可能性も出てきた。

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

15年度の成約報告件数  
機構創設以来最大に

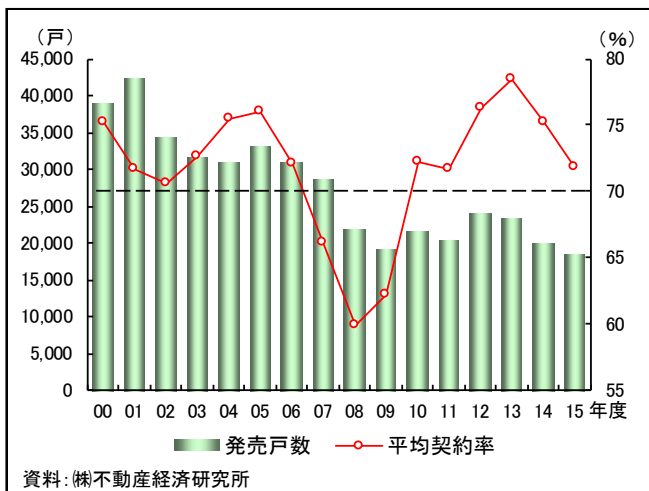
新築マンション価格は  
上昇、販売減速続く

近畿圏における2015年度(15年4月～16年3月)の成約報告件数は17,087件で、前年比4.9%増となった。14年度は消費増税後の景気後退の影響で件数が減少したが15年度は再び増加し、機構創設以来最大の件数を記録した(P1・図表1)。新規登録件数も50,917件で前年比プラス9.7%となり、4年ぶりに増加した。中古マンション市場は比較的堅調に推移したが、成約件数に対する新規登録件数の倍率は2.98倍と4年ぶりに拡大し、成約価格の上昇を受けて売り圧力が高まりつつある。

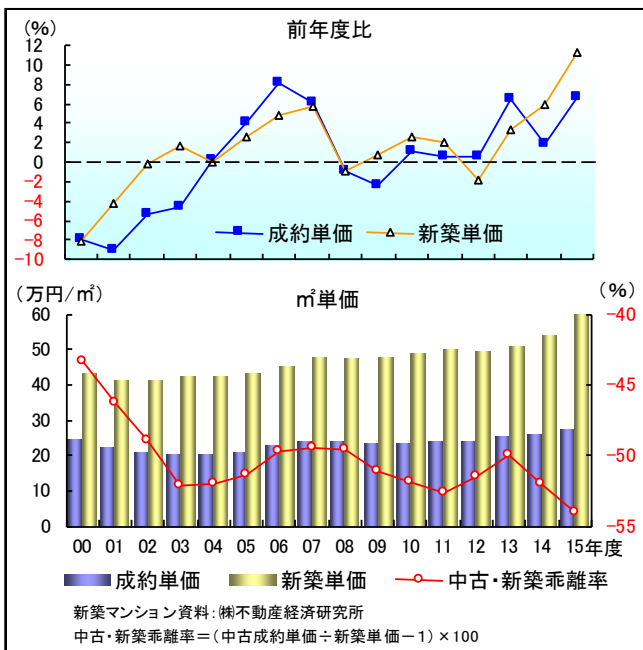
15年度の近畿圏の新築マンション発売戸数は18,374戸と、前年比マイナス7.4%と3年連続で減少した(図表3)。大阪市や阪神間の供給は拡大したが、大阪府下や神戸市、京都市の減少が大きく影響し契約率も71.8%と前年度の75.2%から3.4ポイント低下した。消費増税や建築費の高止まりなどから発売価格の上昇が続いており、㎡単価は59.9万円と前年比11.3%の2ケタ上昇となった。価格水準が高く需要の見込めるエリアに供給が集中する一方、郊外での供給・販売は減速が続いている(図表4)。

2016年の発売戸数の見通しは2万戸と15年比でやや増加すると予測され、京阪神を中心に超高層・超大型や一次取得向け郊外物件が市場を牽引すると見込まれる。ただ、発売価格の上昇は今後も続くとも

図表3 新築マンションの発売戸数・契約率

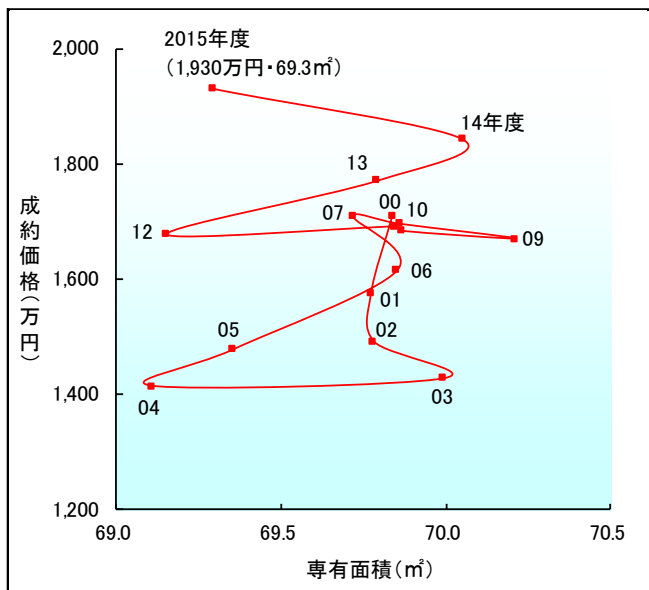


図表4 中古・新築マンション単価の推移





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

年度	0%	20%	40%	60%	80%	100%
00	18.0	31.6	14.3	15.9	8.1	15.7
01	17.2	33.4	13.5	17.0	7.7	15.0
02	17.1	31.8	14.2	18.0	8.7	14.6
03	16.9	30.4	14.7	17.7	9.4	14.3
04	17.2	28.4	15.2	19.1	8.8	14.6
05	16.8	29.3	14.4	19.7	8.2	14.6
06	18.2	27.4	14.7	20.3	8.3	14.6
07	19.6	27.2	14.5	18.8	8.4	14.7
08	19.2	26.5	14.5	19.3	8.7	15.0
09	19.4	26.2	15.3	19.1	8.8	14.5
10	20.8	26.4	14.6	18.4	8.4	13.5
11	20.4	26.7	14.6	18.1	9.0	14.4
12	20.6	26.3	14.7	18.6	8.9	14.0
13	21.1	26.9	14.7	17.9	8.4	14.3
14	19.8	26.9	14.8	18.1	8.9	14.6
15	21.8	25.4	15.0	17.9	8.6	14.3

■ 大阪市 □ 大阪府他 ■ 神戸市 □ 兵庫県他 □ 京都市  
 □ 京都府他 ■ 滋賀県 ■ 奈良県 ■ 和歌山県

\* 大阪府他・兵庫県他・京都府他は、それぞれ大阪市・神戸市・京都市を除く各府県内

大阪市の中古マンション  
取引増目立つ

られ、中古マンションと新築マンション単価の乖離率がさらに拡大することで、割安な中古物件に注目が集まると考えられる。

中古マンションの成約価格と専有面積をみると、15年度の平均成約価格は1,930万円と前年比プラス4.8%と3年連続で上昇し、専有面積は69.3㎡とマイナス1.1%と3年ぶりに縮小した(図表5)。成約価格の1,900万円台回復は1998年度以来17年ぶりで、専有面積も98年度当時の水準となった。

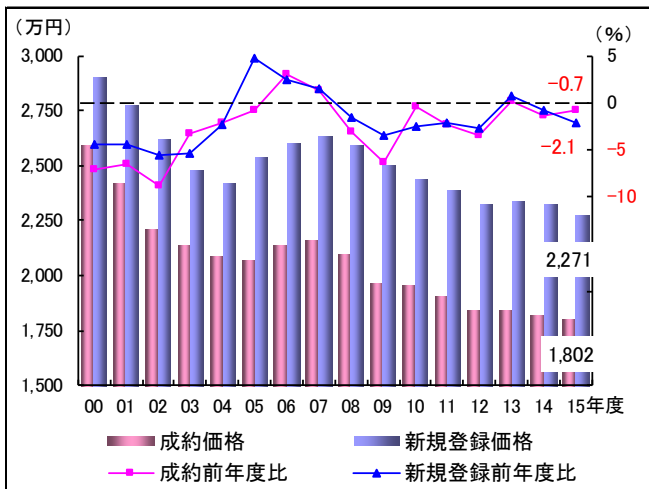
成約件数の府県地域別シェアは、大阪市が21.8%と前年比2.0ポイント拡大し、神戸市も0.2ポイント拡大した。特に大阪市のシェア拡大が目立ち、実数でも前年比で15.4%増加した。大阪府他と奈良県を除く各エリアも実数では増加し、全体として中古マンション取引は堅調に推移した(図表5)。

2. 中古戸建住宅市場の動き

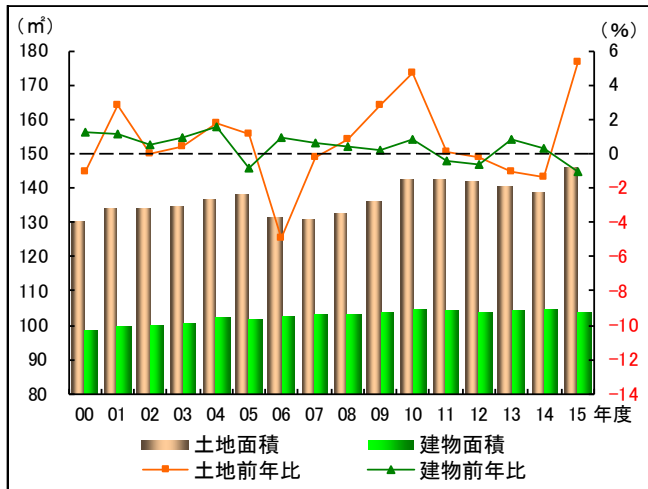
中古マンション同様  
成約件数は増加

中古戸建住宅の15年度の成約件数は11,980件と前年比プラス9.5%と、中古マンションと同様に増加した。成約件数は13年度を上回り、2000年度以降では最も多くなった。15年度の新規登録件数は53,809件と前年比で2.5%増加し、中古マンションとともに中古戸建の売り物件も増加している(P1・図表2)。成約件数の増加率は新規登録件数を上回っており、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.49倍と14年度の4.80倍から縮小し、需給はタイトとなっている。

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  
とも2年続けて下落

15年度の平均成約価格は1,802万円の前年比マイナス0.7%、新規登録価格は2,271万円と同マイナス2.1%と、双方とも2年続けて下落した(図表7)。13年度は価格の下落に歯止めがかかったが、消費増税後の14年度以降は再び下落し、2000年度以降では最も安い水準となった。ただ、後述のように四半期でみた16年1~3月期の成約価格は上昇に転じており、長らく続いた下落基調にも変化の兆しがみられる。

9エリア全てで  
中古戸建件数増加

15年度の成約戸建住宅の平均建物面積は103.5㎡で、前年比マイナス1.1%、土地面積は145.9㎡でプラス5.4%と、価格への影響が大きい敷地規模の拡大が目立つ(図表8)。成約価格に成約件数を乗じた取扱高は、15年度の中古マンションが前年比プラス9.9%、中古戸建住宅は同プラス8.7%と双方とも市場規模は拡大した。

中古戸建成約件数の府県地域別シェアをみると、15年度は京都市の比率が0.7ポイント拡大し、兵庫県他や京都府他も比率が拡大した。実数ベースでは、9エリア全ての件数が前年比で増加し、全エリアでプラスとなったのは13年度に続き、近畿圏の中古戸建市場も総じて堅調に推移した(図表9)。

3. 四半期から見た市場の動き

16年1-3月期のマンション  
成約減少、戸建は堅調

近畿圏の直近の市況を四半期別にみると、16年1~3月期中古マンション成約件数は前年比で1.5%減少する一方、成約価格は同プラス7.0%となり13期連続で上昇した。成約価格の上昇は続いているが、成約件数は1~3月期として昨年同期及び一昨年同期の水準を下回り、昨年までの増加傾向が変化しつつある。新築マンションも1~

図表9 中古戸建住宅の府県地域別成約件数比率

年度	0%	20%	40%	60%	80%	100%			
00	5.3	35.5	8.7	15.2	8.7	7.7	7.0	9.8	2.1
01	5.8	35.3	8.1	15.4	9.9	7.2	6.5	9.8	1.9
02	6.2	35.4	8.0	16.4	9.3	7.1	7.0	8.9	1.8
03	5.9	35.1	8.5	16.2	10.1	7.6	6.3	8.3	2.0
04	6.9	33.3	8.3	16.7	9.3	6.8	7.1	9.2	2.4
05	6.1	32.7	8.3	17.2	9.3	7.6	6.7	9.2	3.0
06	5.6	33.9	8.3	16.5	8.4	7.7	7.0	9.5	3.2
07	6.1	32.6	8.4	17.1	8.5	7.3	6.6	9.5	4.0
08	5.7	30.9	8.7	17.7	8.9	8.0	7.1	9.7	3.3
09	6.0	30.5	9.7	18.2	8.8	7.0	6.7	9.3	3.8
10	6.1	31.7	9.1	17.4	10.0	6.5	7.0	8.9	3.2
11	6.7	31.6	9.6	17.3	10.0	6.9	6.7	8.7	2.6
12	6.9	32.2	9.2	17.3	10.2	6.8	6.4	8.2	2.8
13	7.0	31.2	9.3	17.4	10.4	6.4	7.4	8.2	2.7
14	7.8	31.2	9.2	17.1	9.7	6.2	7.2	8.6	3.1
15	7.7	31.0	8.7	17.3	10.4	6.5	7.2	8.2	2.9

□大阪市 □大阪府他 □神戸市 □兵庫県他 □京都市  
 □京都府他 □滋賀県 □奈良県 □和歌山県

\* 大阪府他・兵庫県他・京都府他は、それぞれ大阪市・神戸市・京都市を除く各府県内

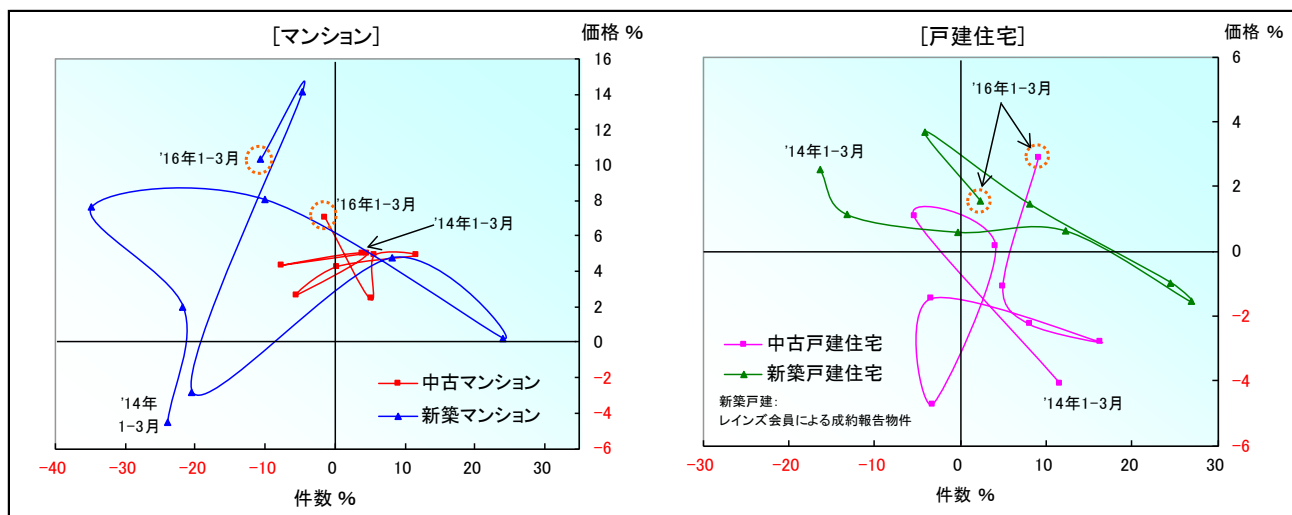
3月期は価格が上昇する一方で発売戸数は減少しており、足元のマンション取引は変調を来たしている。

一方、中古戸建成約件数は前年比で9.1%増加し、成約価格も同2.9%上昇した。新築戸建も成約件数・価格ともプラスに転じ、価格は3期連続で上昇するなど、マンションと戸建では価格の動きに違いがみられた(図表10)。

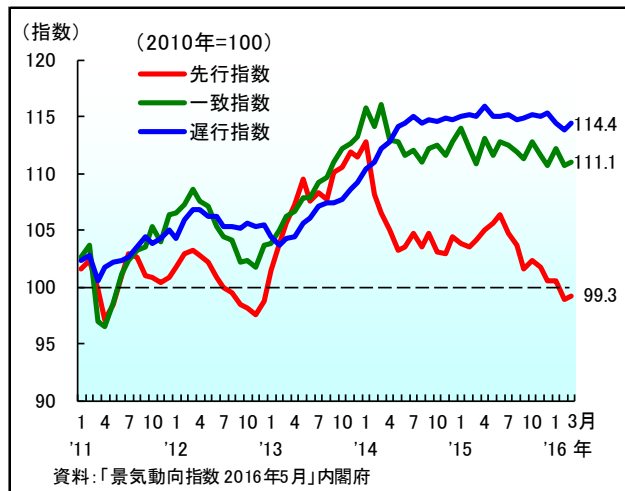
割安感ある中古戸建に  
注目

14年4月の消費税率8%への引き上げ以降、新築住宅着工や株価等で構成される景気動向指数の先行指数や、商業販売額等からなる一致指数は低下しており、特に先行・一致指数は16年2月に前月比で

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)

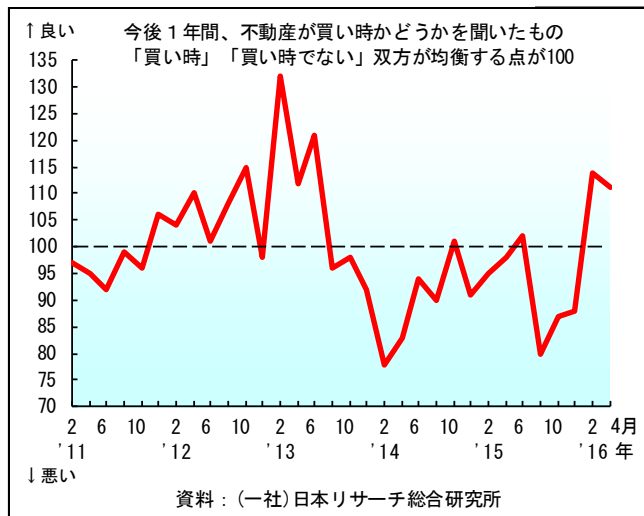


図表 11 景気動向指数 (CI 指数)



資料:「景気動向指数 2016年5月」内閣府  
 \*先行指数:新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標  
 \*一致指数:鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標  
 \*遅行指数:家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標

図表 12 不動産購買態度指数 (近畿)



1.6ポイント低下し、先行き不透明感は急速に増している(図表 11)。15年後半から中国など新興国経済を中心とする景気減速が顕在化し、16年1月には日銀は異次元のマイナス金利導入に踏み切った。強力な金融緩和による金利の更なる低下は住宅・不動産市場にとって追い風とされ、消費者の不動産購入マインドも大幅に改善している(図表 12)。

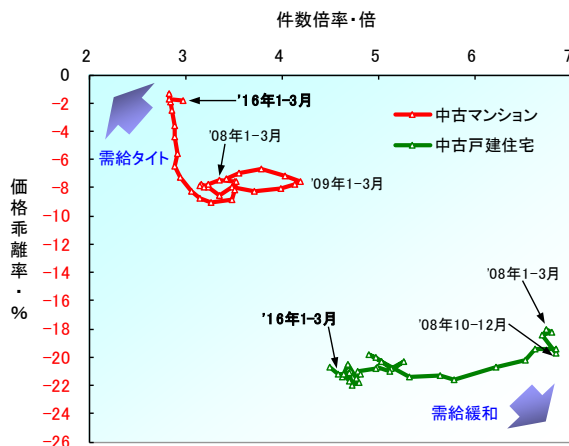
ただ、足元の市場をみると、必ずしも楽観できない動きもみられる。成約件数を需要側、新規登録件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率を捉えたと、16年1～3月期中古マンションの需給は前期比で緩和方向に変化した。新規登録(売り出し)価格と成約(取引)価格の差を示す価格乖離率をみても、中古マンション市場の需給は緩和方向にシフトしている(図表 13)。需給の水準自体は依然としてタイトだが、13年以降改善してきた中古マンションの市況は変化しつつある。

一方、中古戸建市場は中古マンション市場と対照的に、需給はタイトになっている。これまで大阪市内など都心を中心に高額マンションを取得する動きは目立っていたが、近畿圏全体の中古マンション平均価格は14年7～9月期から中古戸建価格を上回っている。16年1～3月期中古マンション成約価格は2,020万円と中古戸建価格の1,851万円を上回り、両者の差は拡大している。

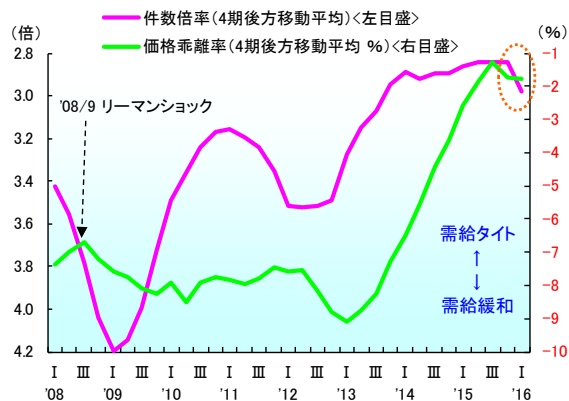
売り出し価格の上昇も目立つ中古マンションに対して、中古戸建住宅価格は比較的安定しており、実質賃金の伸びがみられず取得能力の改善が進まない中では、割安感のある中古戸建取引が堅調に推移することが考えられる。

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

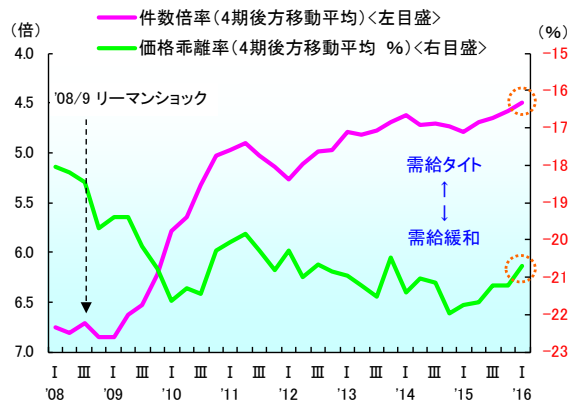
A.中古住宅市場の需給ポジション  
(BとCの合成図)



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

賃貸マンション成約単価  
は4四半期連続プラス

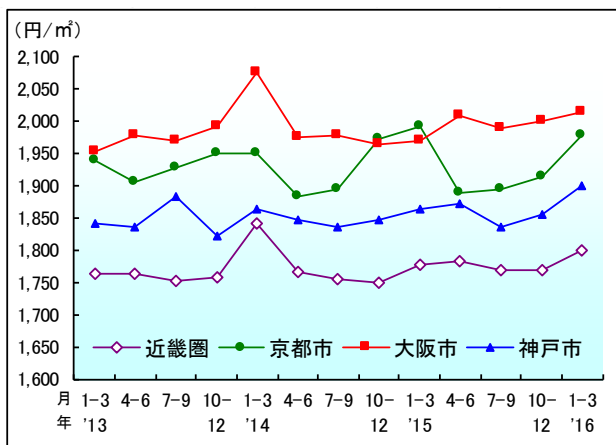
近畿圏の賃貸市場について四半期別の動きをみると、賃貸マンションの成約賃料の㎡単価は15年4～6月期から4期連続のプラスとなっている。近畿圏全体の平均単価は16年1～3月期が1,801円と、前年比で1.4%上昇した(図表14)。大阪市も4期続けて上昇し、16年1～3月期の大阪市は2,014円、京都市は1,978円、神戸市は1,901円と、いずれも前期比でプラスとなった。16年1～3月期の京都市は前年比でマイナスとなったが、大阪市は一昨年同期に次ぐ水準となり、神戸市は09年1～3月期以来の1,900円台を回復している。

梅田・淀屋橋本町の  
オフィス空室率大幅改善

京阪神ビジネス地区の16年3月の空室率は、大阪・梅田地区が5.54%で前年比2.30ポイントの大幅な低下となった。大阪・淀屋橋本町も7.51%と前年比で2.43ポイント改善した。京都市は4.06%と前年比で1.96ポイント改善し、京阪神で最も低い水準を更新した。



図表 14 京阪神の賃貸マンション成約単価の推移

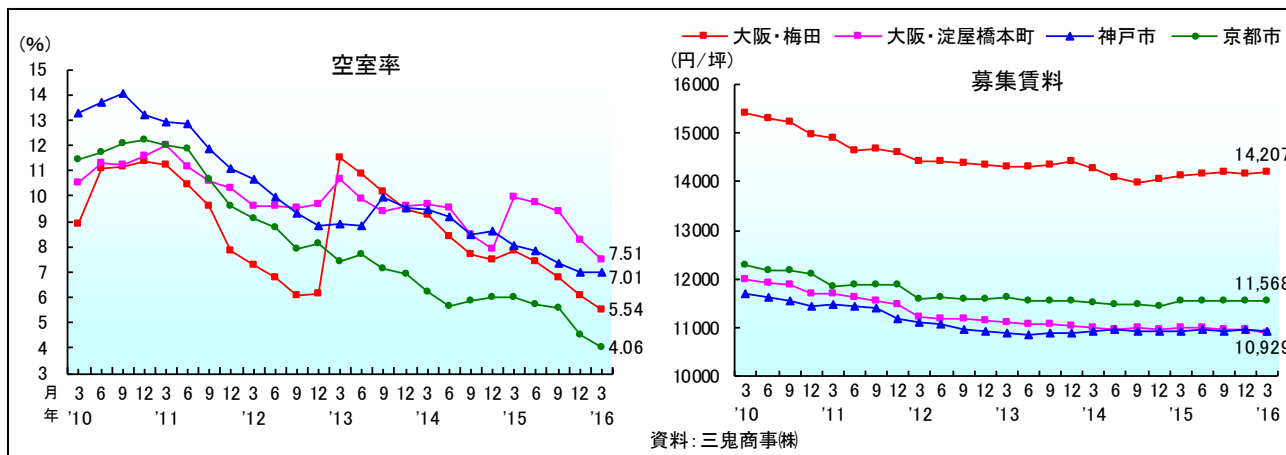


■ 四半期別の前年同期比(%)

	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
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
15年1-3月	-3.5	2.2	-5.2	0.0
4-6	1.0	0.4	1.7	1.4
7-9	0.9	0.0	0.5	-0.1
10-12	1.1	-2.9	1.9	0.4
16年1-3月	1.4	-0.7	2.2	1.9

梅田地区はオフィス統合に伴う大型成約などがみられ、淀屋橋・本町地区も自社使用による空室の減少や中小規模の成約があり、空室率は低下した。16年3月の坪当たり平均募集賃料は、梅田が14,207円、淀屋橋・本町は10,898円、神戸市は10,929円、京都市は11,568円と、梅田地区は前年同月比でやや上昇し、京都市は同水準、淀屋橋・本町と神戸市は下落した(図表 15)。梅田地区や京都市では空室率が6%を下回っており、更に改善が続けば賃料上昇の動きが本格化する可能性も出てきた。

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

2015年度の大阪府内の中古住宅市場は、大阪市や北摂エリアを中心に規模が拡大した。特に、大阪市では都心区を中心に築浅マンションの取引が大幅に増え、単価も上昇。北摂でも従来から主力の鉄道沿線で取引が伸びたほか、東大阪エリアも戸建を中心に各築年帯で取引が増加した。

## 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都市では、大阪市内が9区を占めた。中古戸建では南大阪の3市、東大阪の3市、大阪市の2区、北摂の2市が上位にランクイン。都心区だけでなく、大阪府平均より成約価格が低いエリアでも取引が伸びた（図表1）。
- 府内4エリア別の15年度の中古マンション成約件数は、大阪市を中心に大幅に増加した。中古マンション価格は北摂が10期連続で上昇したほか、大阪市も上昇基調が続く。中古戸建は各エリアとも成約件数は増加しており、大阪市や北摂では弱含み傾向だった成約価格に変化もみられる。
- 15年度の中古マンションで成約件数が多い商圏の最寄駅は、北大阪急行の千里中央・桃山台、地下鉄谷町線の都島などのほか、北大阪急行の緑地公園と阪急北千里が新たにランクイン。中古戸建ではJR高槻、泉北高速の深井、京阪香里園・寝屋川市、阪急高槻市などがトップ10入りした。

## 2. 特徴的な地域動向

- 大阪市中心区・北区・浪速区のエリアでは、15年度に2000年築以降の中古マンション取引が6割近くを占め、築浅タワーマンションなどが市場の牽引役となった。
- 東大阪市や八尾市、大東市では、中古戸建取引が大幅に増加したが、中古マンションも含めて安価な経年物件から値頃感ある築浅物件までバランス良く取引される市場を形成している。

図表1 都市別の成約件数増加率TOP10（2015年4月～2016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(%)	㎡単価 (万円/㎡)	㎡単価 前年比(%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	大阪市	中央区	475	38.5	2,475	-0.0	43.9	9.2	54.1	-8.9	17.7	0.6	82.4
2	大阪市	住之江区	177	37.2	1,529	-0.7	21.3	0.8	70.7	-0.8	25.9	2.2	31.0
3	大阪市	浪速区	92	33.3	2,526	-6.4	43.1	4.0	56.2	-6.2	17.4	2.2	19.8
4	大阪市	旭区	84	33.3	1,533	9.9	23.3	8.7	64.8	-1.5	29.6	-0.6	19.0
5	大阪市	西成区	45	32.4	1,259	-8.7	20.4	5.2	62.3	-9.3	24.3	-0.1	6.2
6	大阪市	此花区	80	31.1	2,030	20.6	28.0	19.9	71.6	1.4	14.1	-1.8	26.3
7	大阪市	北区	443	26.2	2,906	-0.2	47.5	7.3	59.1	-6.7	18.0	0.5	59.9
8	大阪市	淀川区	350	24.1	1,439	-4.4	25.7	1.2	53.9	-4.2	27.6	2.4	36.8
9	大阪市	住吉区	92	21.1	1,822	1.8	27.6	4.5	65.4	-1.0	21.8	1.0	12.2
10	南大阪	羽曳野市	23	21.1	1,646	30.8	20.2	12.1	81.5	19.3	22.7	0.8	5.1
大阪府全体			8,071	6.0	2,012	5.0	29.3	8.5	67.8	-2.4	22.0	0.6	20.4

## ■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 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	北摂	池田市	82	64.0	2,317	-2.6	150.2	15.9	112.7	-2.2	24.4	-1.7	18.0
2	南大阪	堺市南区	93	55.0	2,309	-13.2	208.5	-5.6	121.6	-3.7	25.6	-0.1	15.3
3	南大阪	堺市中区	137	42.7	1,368	4.3	99.4	2.7	89.7	1.1	25.5	-0.7	27.8
4	大阪市	淀川区	54	42.1	1,693	7.4	75.9	31.8	100.5	14.4	24.7	-1.9	5.7
5	東大阪	八尾市	158	35.0	1,392	-10.7	85.6	-0.4	87.2	-8.6	26.3	1.8	14.2
6	大阪市	生野区	94	34.3	1,418	-3.7	63.1	-18.5	98.7	-3.3	23.2	1.2	14.8
7	東大阪	東大阪市	317	27.8	1,292	0.9	73.3	4.4	90.1	-1.8	25.0	-0.8	14.3
8	東大阪	大東市	65	27.5	1,112	-4.4	69.5	-1.0	82.5	-4.5	29.0	1.8	12.3
9	北摂	吹田市	102	25.9	3,114	-8.8	126.3	-2.3	113.7	-6.9	24.4	2.5	6.3
10	南大阪	貝塚市	40	25.0	1,551	6.8	168.2	27.7	113.6	17.2	21.2	-1.2	11.7
大阪府全体			4,620	8.1	1,717	-0.6	104.7	-1.7	97.9	-2.0	25.6	0.2	11.7

\*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

### 大阪市内が目立つ 中古マンション取引増

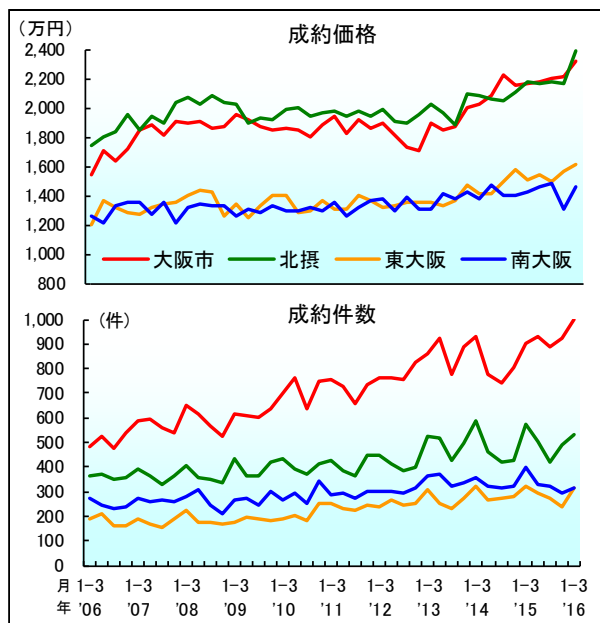
大阪府の中古住宅の取引状況について、都市（区市町村）別や沿線駅別などの地域特性を踏まえ、大阪市、北摂（淀川以北）、東大阪（大阪市を除く淀川以南・大和川以北）、南大阪（大和川以南）の4エリアなどに区分して、その特徴を捉えることにする。

大阪府全体の2015年4月～2016年3月の中古マンションの成約報告件数は前年比で6.0%増加した。伸び率が高かった上位10都市をみると、大阪市中心区、住之江区、浪速区、旭区、西成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、大阪市中心区や北区のほか淀川区などマンションストックが集積する区が目立つほか、10区市中大阪市内が9区を占めた。都心区だけでなく、住之江区などの周辺5区や羽曳野市といった大阪府平均より成約価格が低い区市でも中古マンション取引の伸びが目立った。

大阪府の平均成約価格は2,012万円と前年比で5.0%上昇したが、上位都市で上昇したのは4区市にとどまった。価格水準が高く成約件数も多い大阪市中心区や北区はほぼ横ばいで、13～14年度のような価格上昇を伴う取引増には至らなかった。ただ、㎡単価は10区市すべてで上昇しており、比較的専有面積が狭く価格を抑えた物件が選好されたことがわかる（P1・図表1）。

中古戸建住宅では、大阪府の成約件数は前年比で8.1%増加した。成約件数の増加率上位都市は、池田市、堺市南区・中区、大阪市淀川区、八尾市などが上位を占めた。10区市中7区市は大阪府平均より

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	'14年1-3月	7.2	2.8	4.1	4.8
	4-6	12.9	4.5	5.5	3.9
	7-9	19.0	8.6	10.0	1.3
	10-12	8.1	0.6	7.2	-1.5
成約件数	'15年1-3月	6.6	4.9	6.8	3.5
	4-6	4.4	5.2	9.7	-1.0
	7-9	-1.3	6.6	0.1	6.1
	10-12	2.6	2.4	-0.6	-7.1
成約価格	'16年1-3月	7.1	9.8	7.1	2.5
	4-6	8.0	12.4	3.6	-2.5
	7-9	-15.6	-11.2	5.9	-12.4
	10-12	-4.0	-1.4	18.8	-1.9
成約件数	'15年1-3月	-9.2	-13.3	3.3	-4.1
	4-6	-3.1	-2.9	0.3	12.1
	7-9	19.4	9.6	8.1	2.2
	10-12	19.2	0.5	1.1	1.6
成約価格	'16年1-3月	14.5	14.4	-14.2	-10.2
	4-6	11.0	-7.0	-1.3	-20.7

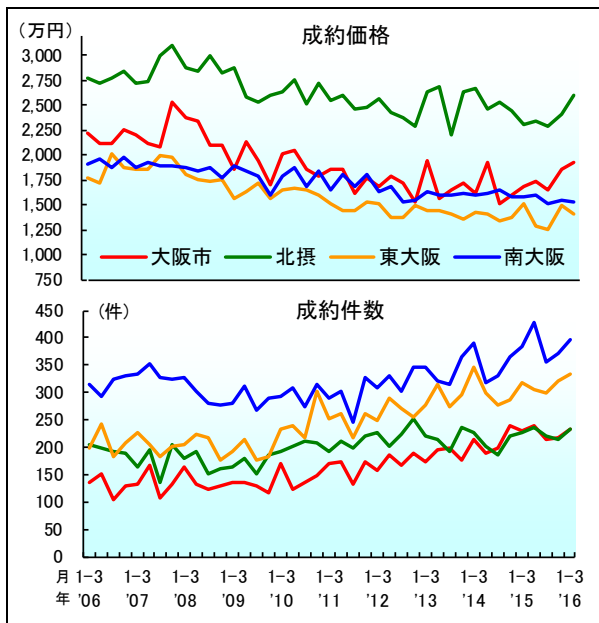
大阪市・北摂を中心に  
中古マンション取引拡大

成約価格が低く、エリア別には南大阪が3市、東大阪が3市、大阪市が2区、北摂が2市ランクインした。大阪府の平均成約価格は1,717万円で前年比マイナス0.6%となり、上位都市も6区市が下落するなど弱含みの傾向が残った。建物面積は7区市で縮小し、価格への影響が大きい土地面積も5区市で縮小した。堺市中区や大阪市淀川区、貝塚市は土地・建物面積の拡大、築浅化で物件価格は上昇したが、その他の区市では多少狭くても安価な物件を求める傾向がみられた。

次に、府内4エリア別の四半期動向をみると、中古マンションでは大阪市の成約件数が16年1～3月期まで4期連続で前年比増となり、北摂エリアも15年4～6月期から3期続けて増加した。北摂では成約価格の上昇が続いており13年10～12月期から10期連続でプラス、大阪市についても15年7～9月期のマイナスを除くと13年4～6月期から上昇基調にある。一方、東大阪・南大阪エリアの成約価格は概ね上昇傾向にあるが、成約件数は15年10～12月期から減少に転じており、市場に弱さがみられる。

16年1～3月期の平均成約価格は、北摂が2,398万円と最も高く、以下、大阪市が2,319万円、東大阪が1,613万円、南大阪が1,458万円の順となっている。南大阪エリア以外は2000年以降では最も高い水準にあり、13年以降高額な物件取引が拡大している様子がうかがえる(図表2)。

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	'14年1-3月	-17.5	1.8	-1.5	-1.6	
	4-6	22.1	-8.1	-2.7	0.5	
	7-9	-8.2	14.9	-5.3	3.5	
	10-12	-6.5	-7.2	1.4	-2.3	
	'15年1-3月	4.5	-13.6	6.5	-1.3	
	4-6	-9.9	-4.7	-8.2	-0.6	
	7-9	9.1	-9.8	-5.9	-7.7	
	10-12	15.1	-1.3	8.4	-2.0	
	'16年1-3月	14.6	12.7	-7.1	-3.1	
	成約件数	'14年1-3月	23.7	2.7	24.8	13.0
		4-6	-3.1	-6.0	-5.1	-1.2
		7-9	1.0	-3.6	0.7	5.4
10-12		34.3	-5.9	-2.7	-0.5	
'15年1-3月		7.5	0.4	-8.1	-2.0	
4-6		25.3	16.3	2.7	35.3	
7-9		8.0	19.4	7.6	7.2	
10-12		-8.8	-3.6	12.2	1.6	
'16年1-3月		1.3	2.2	4.7	3.9	

大阪市・北摂で中古戸建  
価格上昇

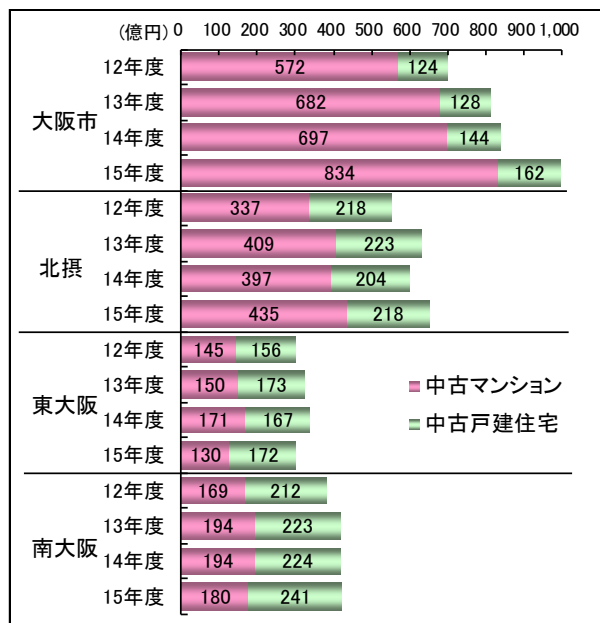
一方、中古戸建市場は各エリアとも成約件数の増加が目立つ。特に、主力エリアの東大阪や南大阪エリアは中古マンション市場と対照的に堅調に推移しており、15年4～6月期から4期連続で増加した(図表3)。大阪市や北摂も15年10～12月期など一時期を除くと概ね前年比プラスとなっており、取引は増加傾向にある。

16年1～3月期の平均成約価格は北摂が2,607万円と最も高く、以下、大阪市1,925万円、南大阪1,536万円、東大阪1,408万円の順となっている。過去10年余りで最も成約価格が高かったのは大阪市と北摂が07年10～12月期、東大阪は06年7～9月期、南大阪は05年1～3月期で、リーマンショックが生じた08年以降この水準は一度も上回っていない。ただ、大阪市の成約価格は15年7～9月期から3期連続で上昇し、北摂も16年1～3月期に上昇に転じ、長らく続いた弱含みの傾向に変化もみられる。

15年度の中古取扱高は  
大阪市・北摂が拡大

成約件数に成約価格を乗じた取扱高をみると、中古マンション件数・価格とも伸びが目立った大阪市と北摂エリアで市場規模が拡大し、大阪市は15年度が前年比18.4%増、北摂は同8.9%増であった。大阪市では全体の8割以上を占める中古マンションが前年比プラス19.6%、中古戸建も同12.7%と、双方とも2ケタの大幅増となった。北摂も中古マンションは9.8%増、中古戸建が7.1%増とバランスよく伸びた。一方、市場規模が縮小した東大阪は中古マンションが前年比24.1%の大幅減となり、ほぼ横ばいだった南大阪も中古マンションの減少(前年比7.3%減)が全体の伸びを抑えた(図表4)。

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	'14年1-3月	15.8	15.5	7.8	2.2
	4-6	-4.7	-7.3	11.8	-9.0
	7-9	14.3	7.1	30.7	-0.6
	10-12	-1.9	-12.8	10.8	-5.5
	'15年1-3月	3.2	1.9	7.1	16.1
	4-6	24.6	15.3	18.6	1.2
	7-9	17.6	7.1	1.2	7.8
	10-12	17.5	17.2	-14.8	-16.6
	'16年1-3月	18.9	2.1	5.8	-18.7
	中古戸建住宅	'14年1-3月	2.1	4.6	22.9
4-6		18.4	-13.6	-7.7	-0.8
7-9		-7.3	10.7	-4.6	9.1
10-12		25.5	-12.7	-1.3	-2.8
'15年1-3月		12.3	-13.2	-2.1	-3.3
4-6		12.9	10.8	-5.7	34.6
7-9		17.9	7.7	1.3	-1.0
10-12		5.0	-4.9	21.6	-0.4
'16年1-3月		16.0	15.2	-2.8	0.7



中古物件の成約上位駅  
の多くは取引増加

四半期ベースでは、大阪市と北摂の中古マンション取扱高が15年1～3月期から5期連続で増加し、東大阪も15年10～12月期を除き概ね増加傾向にあるが、南大阪は16年1～3月期まで2期連続の減少となった。中古戸建は大阪市が6期続けて増加し、中古マンション市場とともに大阪市の好調ぶりがうかがえる。その他のエリアは、増加と減少を繰り返し一進一退の状況にある。

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(2015年4月～2016年3月)の商圈をみると、中古マンションでは北大阪急行線の千里中央・桃山台、市営地下鉄谷町線の都島、京阪本線の香里園、JR東海道線の高槻などの各駅が上位に挙げられた。7位の北大阪急行線の緑地公園と10位の阪急千里線の北千里を除く8駅は、前年と同じ顔ぶれとなっている(図表5)。

10駅中7駅の成約件数は増加し、桃山台や緑地公園、北千里、都島などの各駅は前年比2ケタ増となり、従来からの主力エリアの取引は大幅に伸びた。成約価格・㎡単価も千里丘と桃山台を除く8駅で上昇し、各商圈とも高額物件の取引が平均価格を押し上げた。専有面積は7駅で縮小、築年数は6駅で低下し、住戸規模を抑えて単価の高い築浅物件を求める動きが強まった様子がうかがえる。

中古戸建の成約件数TOP10では、JR東海道線の高槻、泉北高速深井、京阪本線の香里園・寝屋川、阪急京都線の高槻市などの各駅が

図表5 沿線駅別成約件数TOP10(2015年4月～2016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	158	-3.1	2,938	9.5	36.2	9.3	81.1	-0.6	20.4	0.4
2	北大阪急行南北線	桃山台	134	24.1	2,557	10.2	32.3	13.3	76.9	-4.1	22.0	0.4
3	大阪市営谷町線	都島	123	10.8	2,623	7.3	35.8	9.5	72.5	-0.9	19.9	-0.3
4	京阪電気鉄道京阪線	香里園	105	-11.0	1,791	15.2	23.9	16.4	72.2	0.2	20.7	-1.9
5	JR東海道本線	高槻	92	5.7	2,622	14.1	35.9	14.6	72.1	1.7	21.0	-1.4
6	JR東海道本線	千里丘	92	-13.2	1,891	-6.1	25.4	-2.5	74.2	-2.7	23.0	2.2
7	北大阪急行南北線	緑地公園	90	30.4	2,263	-2.2	29.9	-0.3	74.1	-1.4	25.5	1.2
8	阪急電鉄千里線	南千里	89	6.0	2,190	10.1	29.4	12.1	72.6	-3.1	24.3	-0.7
9	大阪市営御堂筋線	江坂	89	2.3	2,419	9.2	35.2	8.3	67.9	2.5	18.7	-0.7
10	阪急電鉄千里線	北千里	86	14.7	2,217	8.3	27.3	8.7	79.0	-0.6	22.3	-0.4

■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	83	-11.7	2,575	12.2	141.9	11.3	114.1	4.3	25.1	2.1
2	泉北高速鉄道	深井	83	84.4	1,525	1.4	102.0	1.8	93.1	0.9	22.7	-1.7
3	京阪電気鉄道京阪線	香里園	73	55.3	1,949	13.9	112.2	7.3	102.8	2.8	23.7	-1.2
4	京阪電気鉄道京阪線	寝屋川市	63	-13.7	1,386	5.1	85.3	-6.5	90.4	0.9	26.1	-4.5
5	阪急電鉄京都線	高槻市	62	37.8	1,962	11.2	81.4	-1.1	92.2	1.4	25.1	-0.5
6	南海電鉄高野線	北野田	55	-15.4	1,529	21.2	109.7	15.5	92.4	5.8	27.5	0.0
7	南海電鉄高野線	初芝	53	47.2	1,353	8.3	86.4	0.5	84.7	-3.0	27.5	0.7
8	泉北高速鉄道	泉ヶ丘	53	12.8	2,095	-12.2	159.4	-21.6	110.5	-8.5	22.9	-3.5
9	阪急電鉄宝塚線	池田	52	92.6	2,176	-5.2	154.8	12.6	117.4	-2.7	26.2	-1.3
10	JR片町線	長尾	51	-13.6	1,282	-5.8	93.8	-7.2	89.7	0.4	23.0	-0.8

図表6 新築マンションの発売動向(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
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
2014年	区市名	大阪市中央区	吹田市	大阪市北区	豊中市	大阪市西区	大阪市浪速区	堺市	大阪市淀川区	八尾市	大阪市天王寺区
	発売戸数	1,315 戸	1,261 戸	1,117 戸	773 戸	501 戸	488 戸	448 戸	402 戸	390 戸	354 戸
	平均価格	3,621 万円	4,075 万円	3,137 万円	4,052 万円	4,058 万円	1,719 万円	3,221 万円	2,384 万円	3,360 万円	4,993 万円
2015年	区市名	大阪市北区	吹田市	大阪市中央区	大阪市西区	豊中市	大阪市都島区	大阪市淀川区	大阪市天王寺区	茨木市	高槻市
	発売戸数	1,864 戸	911 戸	889 戸	879 戸	646 戸	638 戸	583 戸	500 戸	483 戸	409 戸
	平均価格	4,352 万円	4,133 万円	3,241 万円	2,342 万円	3,983 万円	2,985 万円	3,265 万円	4,675 万円	4,432 万円	4,757 万円

資料：㈱不動産経済研究所

上位に入った。7位の南海高野線の初芝と阪急宝塚線の池田を除く8駅は前年同様にランクインしている。成約件数が増加したのは10駅中6駅で、いずれも前年比2ケタの大幅増であった。成約価格は7駅、土地面積は6駅、建物面積は7駅が前年比プラスとなり、築年数は7駅で低下するなど、総じて前年よりも築浅で住戸規模の大きな高額物件を求める動きが強まっている。

### 新築マンション上位10都市は前年比10.7%増

15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、大阪市北区が前年の3位から1位となり、吹田市は2年連続で2位となった。上位の顔ぶれは大きく変化していないが、吹田市や大阪市中央区、豊中市は、発売戸数が前年から減少する一方、北区や西区、都島区、天王寺区などはいずれも増加している(図表6)。

上位10都市の発売戸数は7,802戸で前年比10.7%増となり、大阪府全体も10,835戸で8.5%増であった。府全体に占める上位10都市のシェアは72.0%と前年に比べて1.4ポイント拡大し、上位都市への供給寡占化がさらに進んだ。

## 2. 特徴的な地域動向

直近1年間の成約件数の伸び率上位都市のなかで、特に活発な取引がみられたエリアをみると、中古マンションでは大阪市中央区や北区、浪速区の都心区のほか、中古戸建では東大阪市や八尾市、大東市の動きが目立った。そこで今回は、これらの各区市を対象とし、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。

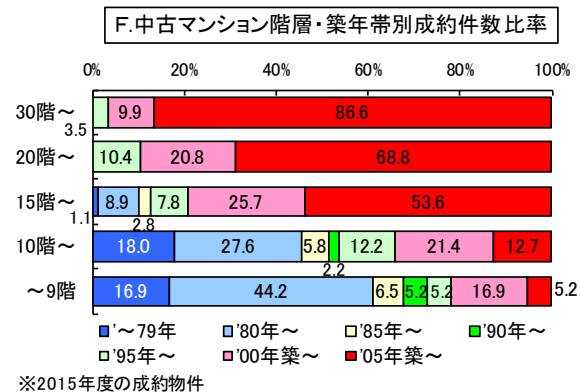
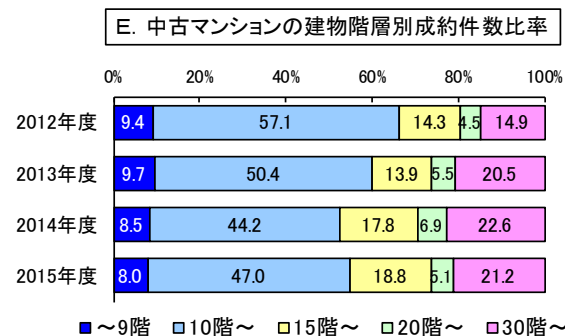
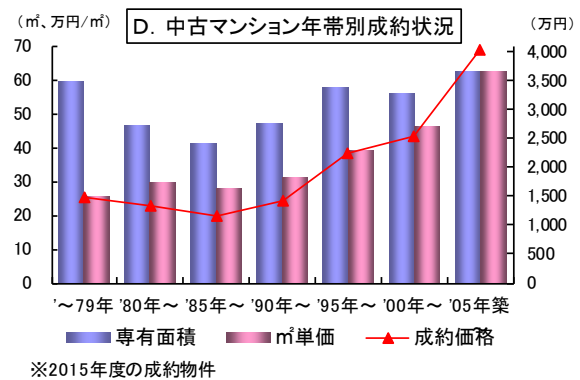
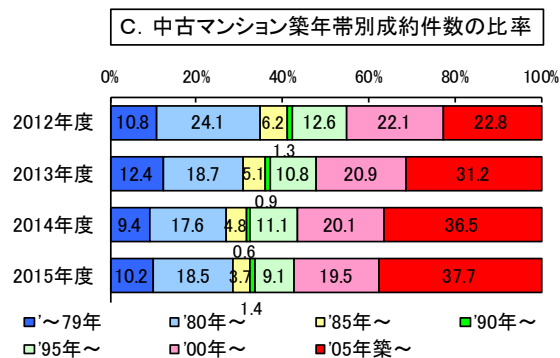
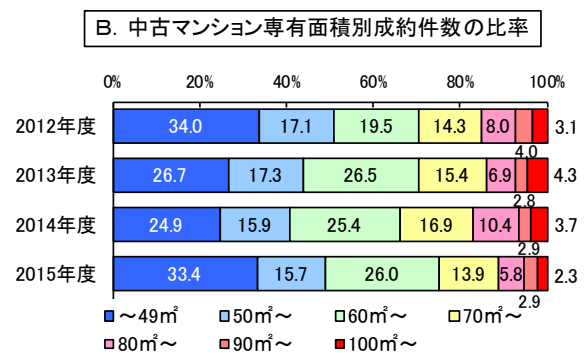
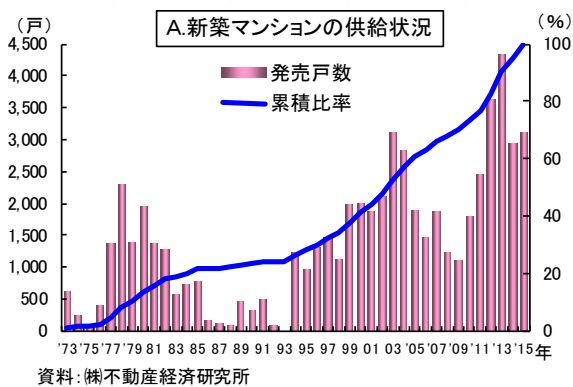
大阪都心で築浅・高額  
マンションの取引拡大

大阪市中央区・北区・浪速区の都心エリアでは古くからマンション供給が行われてきたが、バブル期をはさんで90年代後半以降は都心回帰の動きを受けて供給量が大幅に伸びた。73年以降建築のマンションストックは累計で6.1万戸に及ぶが、特に2000年以降の供給ストック数は全体の62%に上る(図表7)。

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を反映し、2000年築以降の比率が拡大しており、15年度と同築年帯のシェアは57.2%を占めた。当該エリアの15年度の中古マンション成約件数は前年比で32.4%増加したが、00年築以降の物件も3割以上の伸びをみせ、築浅物件が取引増加の牽引役となった。

00～04年築の平均成約価格は2,520万円で、専有面積は55.9㎡と

図表7 大阪市中央区・北区・浪速区の成約状況



東大阪などは各築年帯  
に取引が分散

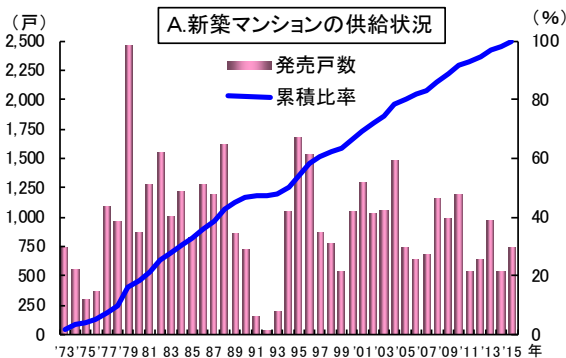
90年代以前の築年帯と大差ないが、特に伸びが目立つ05年築以降の物件は平均価格4,016万円で、㎡単価62.3万円、専有面積も62.4㎡と、他の築年帯の物件とは価格や住戸規模が大きく異なる。この築年帯では近年供給が進んだタワーマンションが多く含まれており、住棟住戸の仕様や設備水準の優位性などから人気を集めている。

ただ、建物階数別のシェアをみると14階以下が依然として過半数を占め、80年代前半築より古い物件取引も15年度に4割以上伸びた。狭小や経年物件を安価で求める需要も一定数を占め、都心の中古マンション取引は二極化の様相を呈している。

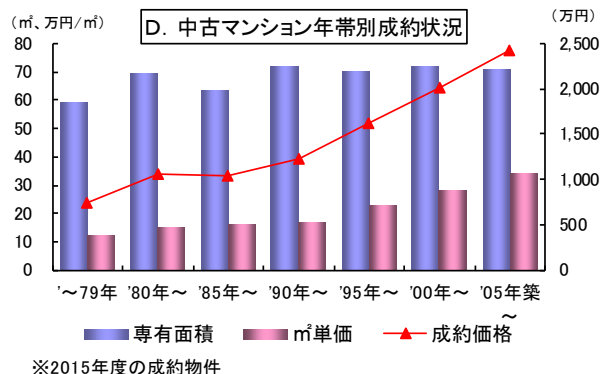
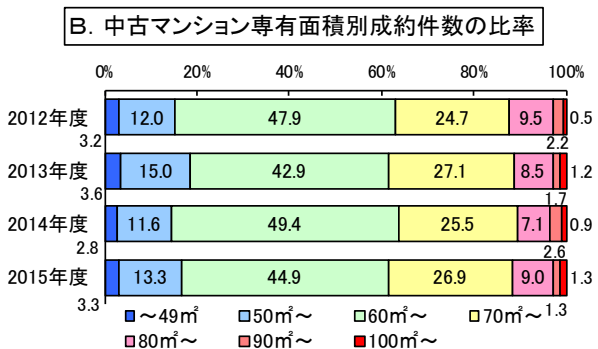
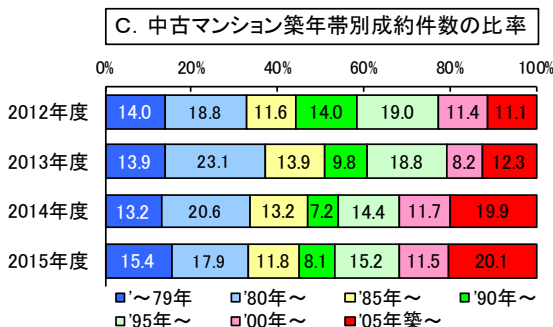
次に、東大阪市や八尾市、大東市の動きをみると、このエリアでは90年前後を除いて70年代から安定的に新築マンション供給が行われている。取引されている中古マンションの築年帯は比較的分散しており、近年伸びている05年築以降でも15年度のシェアは20.1%にとどまる。最も高い05年築以降の平均価格は2,431万円と値頃感があるが、70年代築以前の物件は1千万円を下回り、独自の需要をつかんでいるようだ。各築年帯とも平均専有面積は概ね70㎡前後で、面積帯別のシェアも60～80㎡未満が7割以上を占め、ファミリータイプを中心に経年物件から築浅物件までバランス良く取引されている状況がうかがえる(図表8)。

図表8 東大阪市・八尾市・大東市の成約状況

■中古マンションの動向

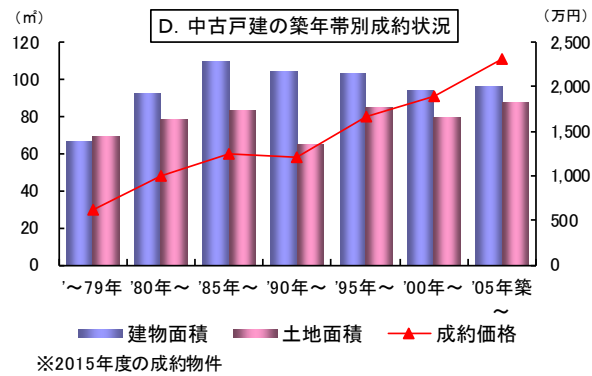
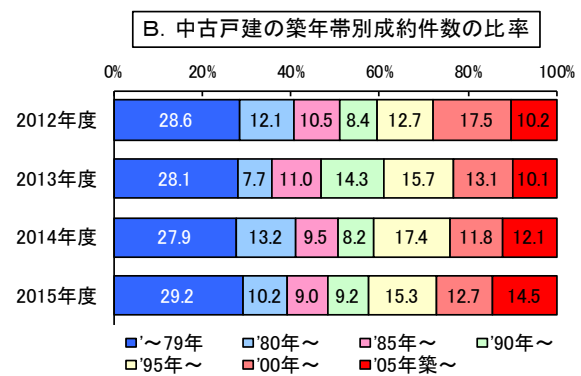
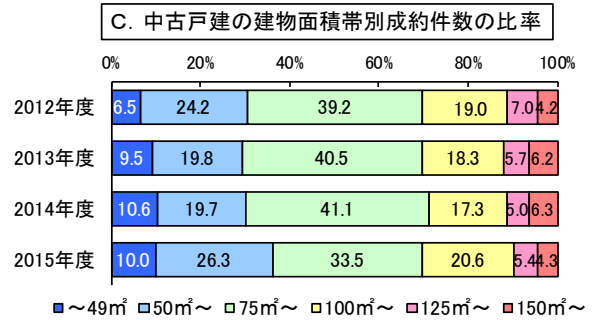
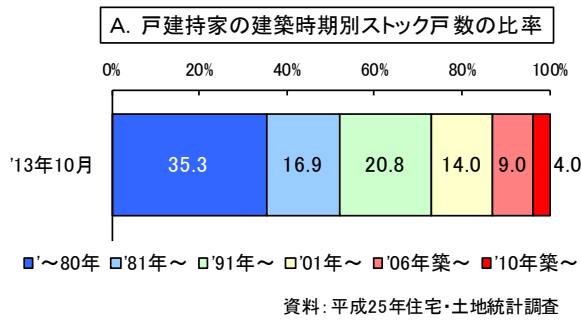


資料: ㈱不動産経済研究所



※2015年度の成約物件

■中古戸建住宅の動向



当該エリアにおける戸建持家のストックは 80 年代築以前の住宅が過半数にのぼるが、中古市場で取引される戸建も同築年帯が半数前後を占める。15 年度の中古戸建成約件数は前年比 29.8%増と大幅に伸びたが、各築年帯も高い伸びを見せ、築年帯別のシェアは大きく変化していない。

比較的シェアが高い 70 年代築の平均価格は 1 千万円を下回り、土地・建物面積とも 60 ㎡台と狭小・安価な物件に対するニーズは根強い。80 年代後半から 90 年代築の建物面積は 100 ㎡を超える一方、平均 1,200~1,600 万円台と手頃な価格で購入できる。最も高い 05 年築以降も平均成約価格は 2,307 万円と、中古マンション価格を下回り割安感がある。このように、当該エリアの中古市場では、戸建・マンションともに築浅から経年まで値頃感のある物件が比較的容易に取得可能な市場となっていることがわかる。