

ズームイン これからの住宅需要の行方

一次取得需要として市場を牽引してきた団塊ジュニアが、今後は買い替え期に移行する一方、団塊シニアが持家を手放す可能性も増すなど、住宅需要が変化しつつある。人口・世帯の減少が顕在化している近畿圏において多様化する居住ニーズを把握し、新たな市場への対応を探る。

1. 世代別の人口・世帯構造

- 1947～49年生まれの団塊シニアは近畿圏で108万人、71～74年生まれの団塊ジュニアは132万人。持家取得層に当たる30～40歳代は全体の26.7%を占め、依然として需要は大きい(図表1)。
- 近畿圏では、世帯主年齢が60歳以上の世帯数が全体の半数近くを占める。団塊シニア層も夫婦のみ・単身世帯化が進んでおり、現住宅の間取りの改修や住み替えが一層進むと考えられる。

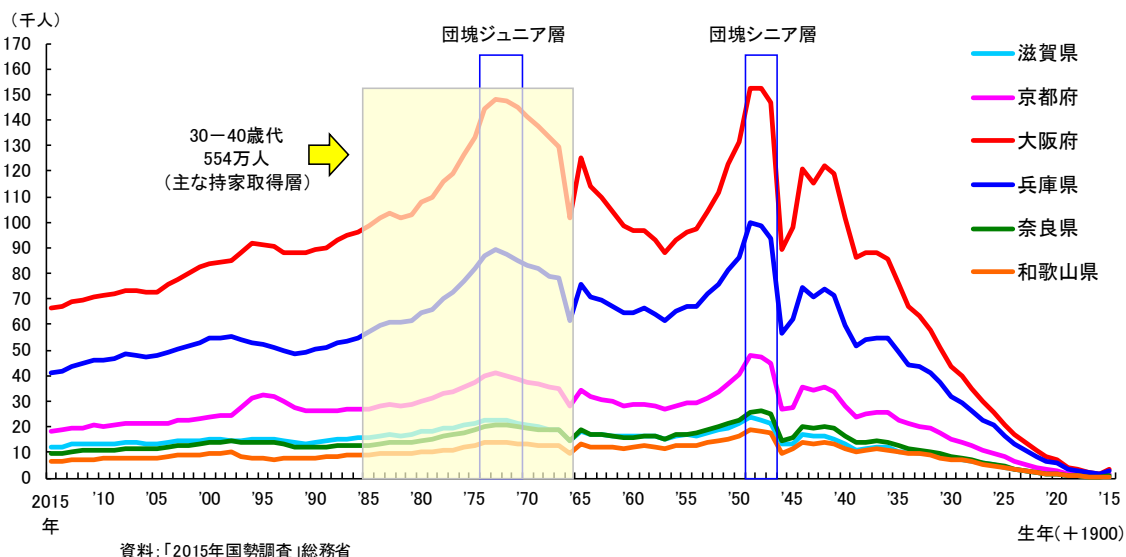
2. ライフステージ別の居留意向

- 住宅や住環境で重視する点や不満点としては、ファミリー世帯で住宅の広さや省エネルギー性能、若年単身では通勤等の利便性、高齢世帯では火災・地震等の安全性などが中心となっている。
- 各世帯とも、住宅の基本性能である省エネ・耐震・バリアフリー化に対する不満が高く潜在需要は大きい。リフォーム計画の内容としては水周り設備や内装の改修が中心となっている。

3. 今後の住み替え・改善意向

- 向こう5年程で住み替え・改善意向がある世帯は、若年単身や長子が5歳以下のファミリー世帯で6割前後を占め、若い世帯ほど将来に向けた改善意向は強い。
- 計画内容は若年単身で賃貸への住み替えが大多数を占めるが、ファミリー世帯では新築持家戸建の取得意識が高い。子供の成長に伴いリフォーム意識が高まり、高齢単身では再び賃借意向も高まる。
- 住み替え上の課題としては、預貯金や返済能力の不足が最多で、建て替えやリフォームでは適当な相談相手や業者に関する情報入手の困難さを指摘する比率も高い。放置空き家化しやすいのは昭和55年以前の住宅や別荘で、専門業者に管理を委託すると売却や賃貸する比率も高くなる。

図表1 府県地域別の年齢別人口



1. 世代別の人口・世帯構造

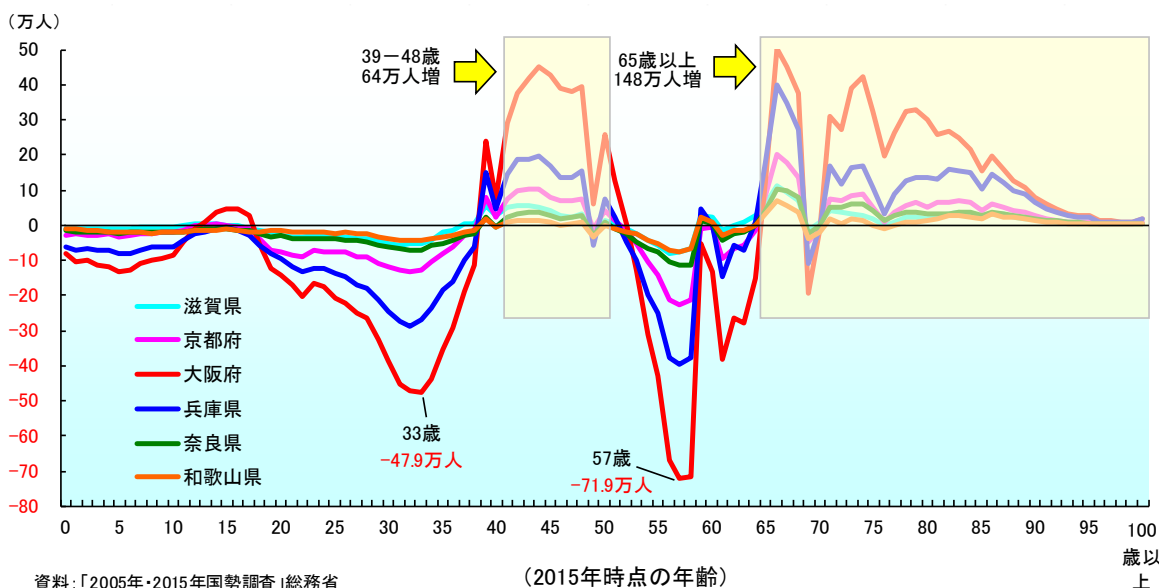
主な一次取得層である
30～40代は減少

近畿圏では、2府4県とも既に人口が減少し始めており、世帯数の減少も時間の問題とされている。住宅需要は基本的に世帯数に依拠するため、中長期的には住宅需要の減少が懸念される。ここ数年は厚い需要層を形成する団塊ジュニア世代が住宅取得期に当たっていたため、新築をはじめとする住宅市場は比較的堅調に推移していたが、今後は本格的な市場の変革期を迎えることになるとみられる。

高度成長期の住宅市場を支えてきた団塊シニア世代は既に70歳前後となり、一次取得層であった団塊ジュニア世代も、今後は買い替え層に姿を変えていくとみられる。一般的に団塊シニア世代は1947～49年生まれ、団塊ジュニア世代は1971～74年生まれとされるが、対象年齢の幅が狭いため数年が経過すると住宅市場の姿は大きく変わる。市場におけるボリュームゾーンの捉え方や各世代へのアプローチについて、考え直す時期に来ていると言えよう。

近畿圏は、他の大都市圏に比べて少子高齢化や圏外への転出による人口の社会減少が進んでおり、人口構成をみると中高年層のボリュームが大きい（P1・図表1）。2015年時点の団塊シニアは近畿2府4県を合わせて108万人で全体の5.2%、団塊ジュニアは132万人で6.4%を占める。近年の住宅需要を支えてきた団塊ジュニアは17年時点で43～46歳となっているが、向こう10年程度は買い替え需要として捉えることができる。概ね持家取得期に該当する30～40歳代は554万人で全体の26.7%を占め、依然として大きな需要層を形成しているが、2010年に比べて約11万人減少している。

図表2 近畿2府4県別の年齢別人口の増減（2005年→2015年）



資料：「2005年・2015年国勢調査」総務省

(2015年時点の年齢)

歳以上

世帯主年齢の中心は
60～70歳代

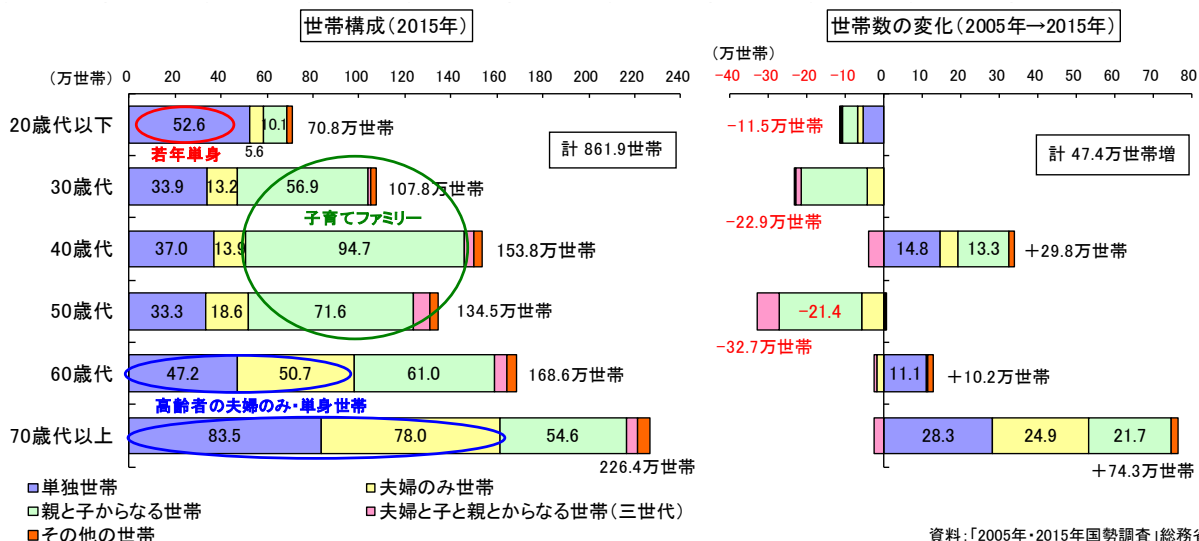
2015年の国勢調査に基づき05年からの10年間の人口変動をみると、最も増加が目立つのは団塊シニアや70歳以上（17年時点で72歳以上）の戦中・戦前生まれで、双方合わせて148万人増加した。次いで、39～48歳（17年時点で41～50歳）の64万人増が突出して多く、団塊ジュニアを含む需要が増加している。ただ、38歳（17年時点で40歳）以下はほとんどの府県で減少しており、特に大阪府や兵庫県の30歳代は団塊ジュニア世代の40歳代への移行に伴う穴埋めができていない（図表2）。

今後、近畿圏外からの人口転入増がなければ、両府県の30～40歳代を中心とする需要層（特に新築需要）は大幅な減少を余儀なくされる。一方、今後団塊ジュニア世代が移行する50歳代は10年間で大幅な増加が見込まれ、既に持家を保有する世帯が買い替えに動く可能性がある。買い替えでは新築にこだわらない世帯も多く、中古住宅市場の拡大につながる事が期待される。

世帯数の動きをみると、近畿圏では既に世帯主年齢が60歳代や70歳以上の世帯数は、50歳代以下の各世代を大幅に上回る。15年時点では近畿圏862万世帯のうち60歳代が19.6%、70歳以上は26.3%にのぼる。その内訳は単独世帯や夫婦のみ世帯の比率が高く、双方合わせて60歳代は58.0%、70歳以上は71.3%に達する（図表3）。子育てを終えた団塊シニア世代では夫婦のみや単身世帯化が進んでおり、現在居住している住宅の間取りの変更や大規模なリフォーム、住み替え等の動きが一層進むものと考えられる。

05年から15年の世帯構成の変化をみると、団塊シニアが60歳代に移行したことで50歳代の世帯数が大幅に減少し、団塊ジュニアが

図表3 近畿2府4県別の年齢別人口の増減（2005年→2015年）



40歳代に移行した30歳代もファミリー層を中心に減少傾向にある。一方、増加が目立つ40歳代や60～70歳以上の世帯は、単身や夫婦のみ世帯が増加しており、団塊シニアより上の高齢者世帯も大幅に増加している。今後は、こうした世帯における住宅設備のバリアフリー化等の改修や、高齢者向け施設への転居、子世帯の独立に伴う現住宅の売却等の対応が必要となってくる。

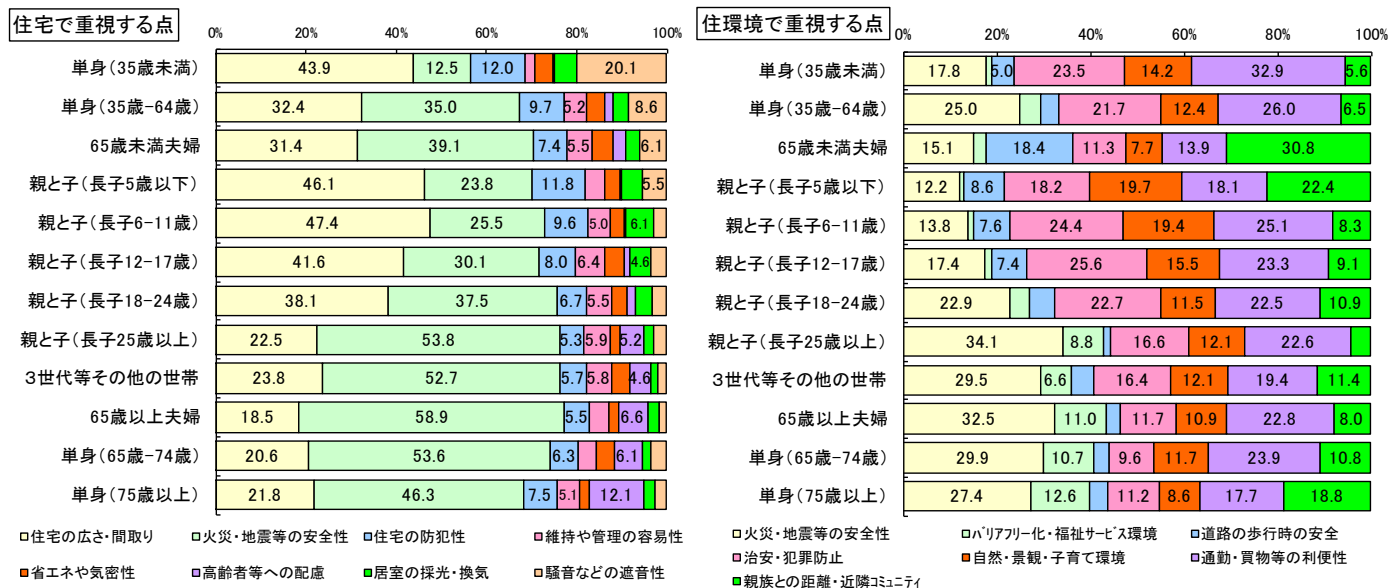
2. ライフステージ別の居住意向

家族構成により異なる 居住ニーズ

このように近畿圏でも団塊世代の「山」が動くことにより、住宅需要の質・量は大きく変化しつつある。ライフステージの違いによる居住ニーズの変化も大きく、家族構成ごとの需要を的確に捉えることが益々重要となっている。

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

図表4 家族構成別の重視する住宅・住環境のポイント（最も重視するもの）



資料：「2013年住生活総合調査」国土交通省

図表5 家族構成別の住宅に対する不満点（上位3位）

	1位	2位	3位
単身(35歳未満)	上下階や隣戸からの遮音性 56.0%	外部からの騒音などに対する遮音性 54.5%	高齢者等への配慮 50.8%
単身(35歳～64歳)	高齢者等への配慮 56.3%	外部からの騒音などに対する遮音性 51.6%	冷暖房などの省エネルギー性 51.2%
65歳未満の夫婦	高齢者等への配慮 55.4%	冷暖房などの省エネルギー性 46.5%	地震時の住宅の安全性 45.3%
親と子(長子5歳以下)	高齢者等への配慮 49.1%	冷暖房などの省エネルギー性 44.5%	収納の多さ、使いやすさ 43.5%
親と子(長子6～11歳)	冷暖房などの省エネルギー性 44.9%	収納の多さ、使いやすさ 44.6%	高齢者等への配慮 44.0%
親と子(長子12～17歳)	冷暖房などの省エネルギー性 49.8%	収納の多さ、使いやすさ 49.4%	高齢者等への配慮 48.8%
親と子(長子18～24歳)	高齢者等への配慮 57.2%	冷暖房などの省エネルギー性 52.3%	収納の多さ、使いやすさ 51.5%
親と子(長子25歳以上)	高齢者等への配慮 57.6%	地震時の住宅の安全性 54.4%	住宅のいたみの少なさ 49.7%
3世代等その他の世帯	高齢者等への配慮 55.1%	地震時の住宅の安全性 52.4%	冷暖房などの省エネルギー性 51.9%
65歳以上の夫婦	高齢者等への配慮 55.1%	地震時の住宅の安全性 52.6%	住宅のいたみの少なさ 44.4%
単身(65歳～74歳)	地震時の住宅の安全性 53.8%	高齢者等への配慮 52.8%	住宅のいたみの少なさ 49.6%
単身(75歳以上)	地震時の住宅の安全性 49.6%	高齢者等への配慮 46.2%	住宅のいたみの少なさ 44.9%

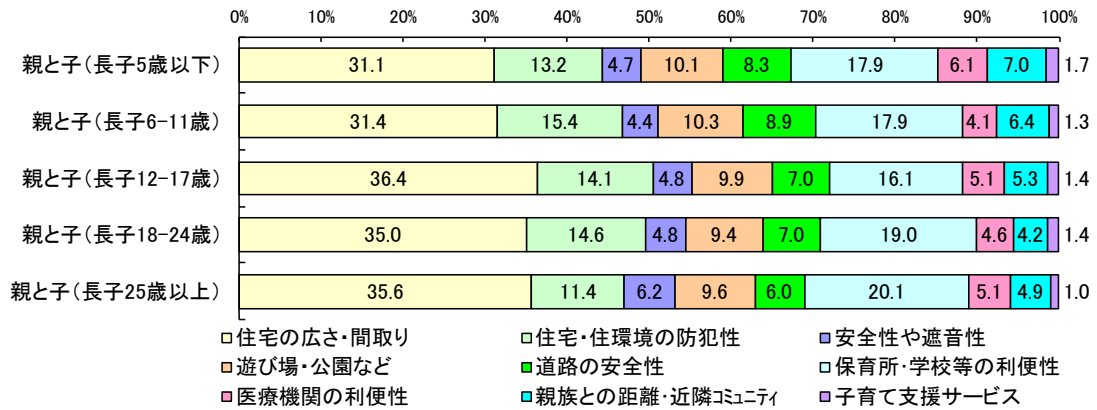
資料：「2013年住生活総合調査」国土交通省

住環境については、若年単身で「通勤・買物等の利便性」が最も重視され、「治安・犯罪防止」がこれに次ぐ。年齢が上がるにつれて「火災・地震等の安全性」が重視され、高齢者世帯などでその傾向が最も強くなる。また、ファミリー世帯では「治安・犯罪防止」や「自然・景観・子育て環境」を重視する比率が高く、家族構成ごとのニーズの違いが改めて理解される。

一方、住宅に対する不満点をみると、高齢の単身世帯や夫婦のみ世帯では「地震時の安全性」に対する不満が最も強く、耐震性が重視されている。「高齢者等への配慮」への不満は高齢者世帯でも高いが、65歳未満の単身・夫婦のみ世帯や長子年齢の高いファミリー世帯では1位となっている。これはバリアフリー対応が既に一般化しており、必要最低限の住宅性能と認識されていることが考えられる(図表5)。

長子6～17歳のファミリー世帯では「省エネルギー性」や「収納の多さ、使いやすさ」への不満が最も高く、子どもの成長とともに光熱費や部屋の狭さへの関心が強い。また、35歳未満の単身世帯では遮音性に対する不満が高い。このように、不満点に挙げられているのは、住宅の基本性能である省エネ・耐震・バリアフリー化などである。それぞれの世帯が持つニーズの違いが明らかとなっているが、上記のような住宅性能の問題に対する潜在需要も大きいことを認識すべきと考えられる。

図表6 子育てにおいて重要な要素



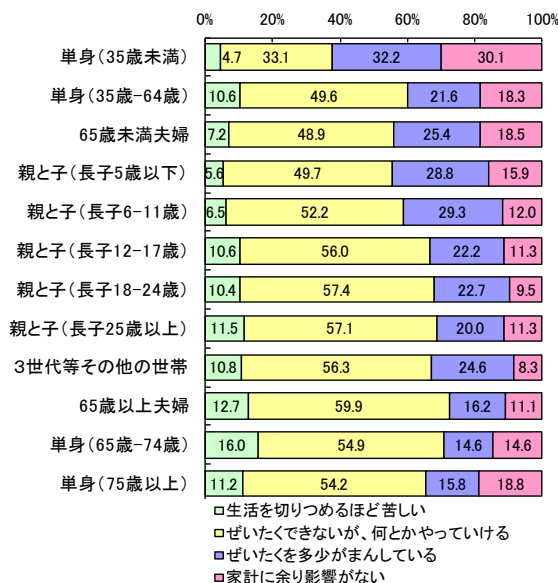
資料:「2013年住生活総合調査」国土交通省

また、子育てに重要な要素としては「住宅の広さ・間取り」が最も多く挙げられており、「保育所・学校等の利便性」や「住宅・住環境の防犯性」が「遊び場・公園など」がこれに次いでいる。長子年齢が上がると「学校等の利便性」の比率が高くなることも特徴となっている(図表6)。

ファミリー世帯では省エネ性能(光熱費)に対する不満が強かったが、住居費全般で見ると子供の成長とともに負担感が増し、3世代世帯や高齢夫婦・単身世帯でも「生活を切り詰めるほど苦しい」「ぜいたくできない」との指摘は多い。ちなみに持家への住替え予算は、将来に備えてより大きな住戸を求める傾向が強くなる長子年齢が低いファミリー世帯や若年夫婦のみ世帯で相対的に大きくなる(図表7)。

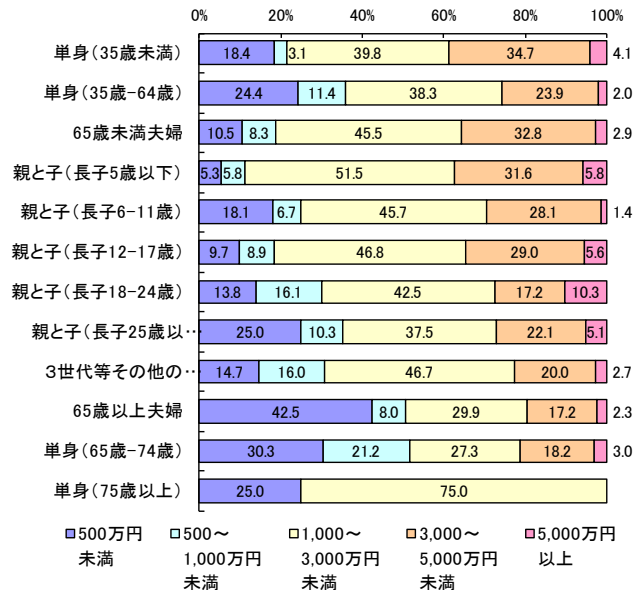
図表7 住居費に関する状況

■住居費負担に対する評価



資料:「2013年住生活総合調査」国土交通省

■持家への住み替え予算



3. 今後の住み替え・改善意向

住み替え・改善意向は
若年単身等で6割前後

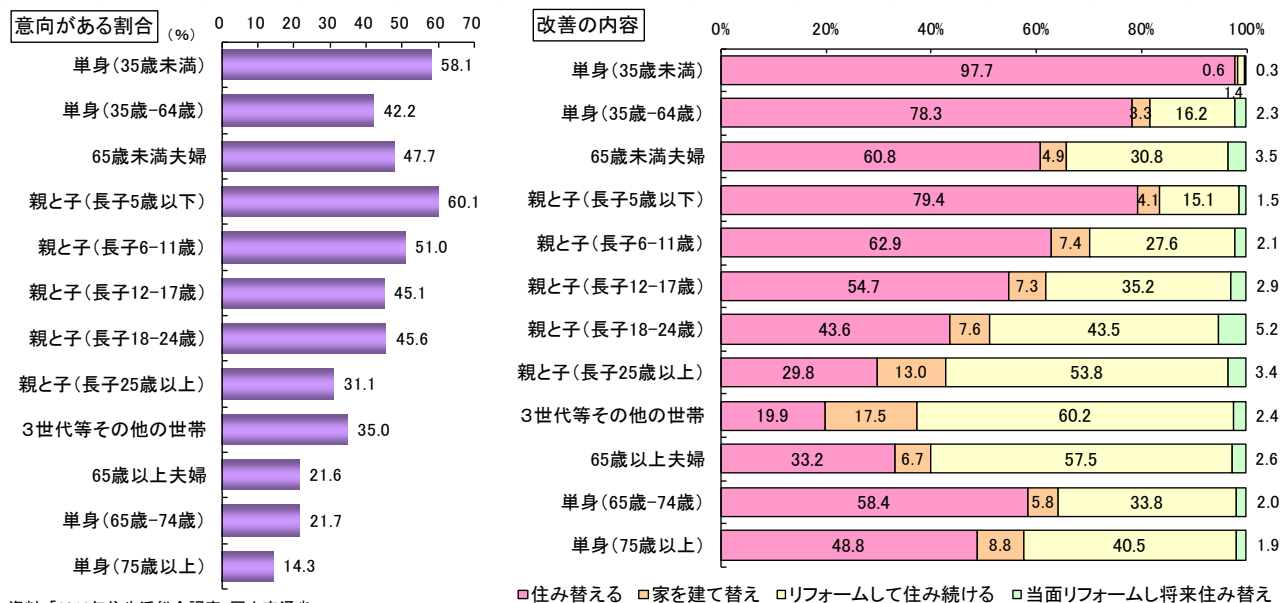
新築戸建志向が依然
強いファミリー世帯

最後に、以上のような住まいの問題点を改善する上で、住み替えやリフォームを具体的に計画している割合がどの程度あるか捉えることにする。向こう5年程度で現住宅の住み替え・改善計画を持つ世帯は、35歳未満の単身や長子5歳以下のファミリー世帯で6割前後にのぼり、65歳未満の夫婦や長子6～24歳のファミリー、35～64歳の単身世帯で4割以上を占める。高齢者世帯ほど改善意向は低下し、65歳以上の単身・夫婦世帯では2割前後にとどまる(図表8)。

改善計画の内容をみると、35歳未満の単身では住み替えが97.7%を占め、35～64歳の単身世帯や長子5歳以下のファミリーでも8割近くに上る。長子年齢が上がるとリフォームをして住み続ける比率が上昇し、高齢夫婦世帯では6割近くを占める。一方、高齢単身世帯では住み替え意向が再び高まり半数前後を占めるが、これは維持管理の容易なマンションや高齢者向け施設等への転居を前提にしているとみられる。このように、高齢者世帯における住み替えの潜在需要は大きいと言える。

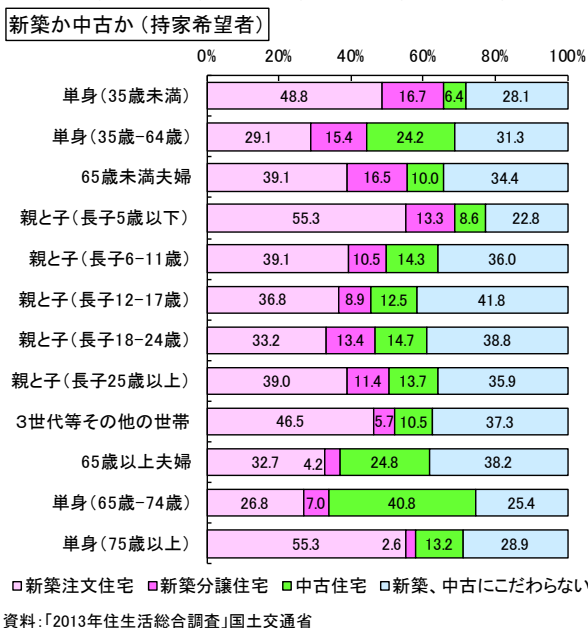
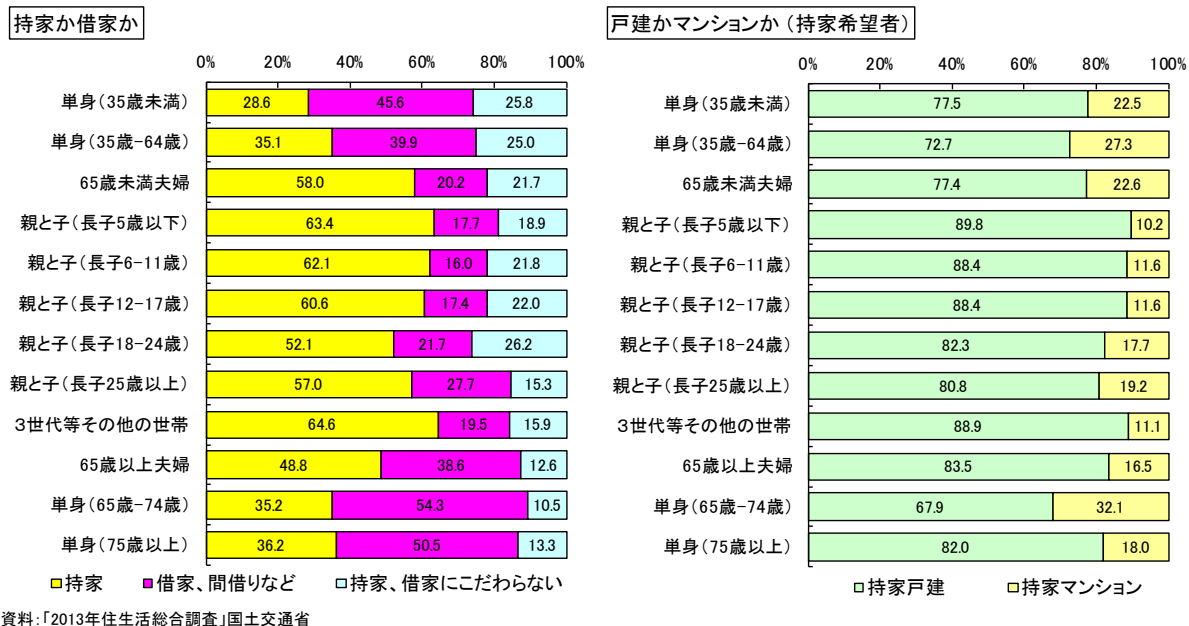
住み替え意向のある世帯に対象住宅の種類を聞いたところ、64歳以下の単身世帯では「借家等」の比率が高く4割前後を占める。一方、65歳未満の単身世帯やファミリー世帯では「持家」を住み替え先に希望する比率が高くなり、長子17歳以下の世帯では6割を超える。

図表8 住宅の住み替え・改善意向の有無・内容(今後5年程度)



資料:「2013年住生活総合調査」国土交通省

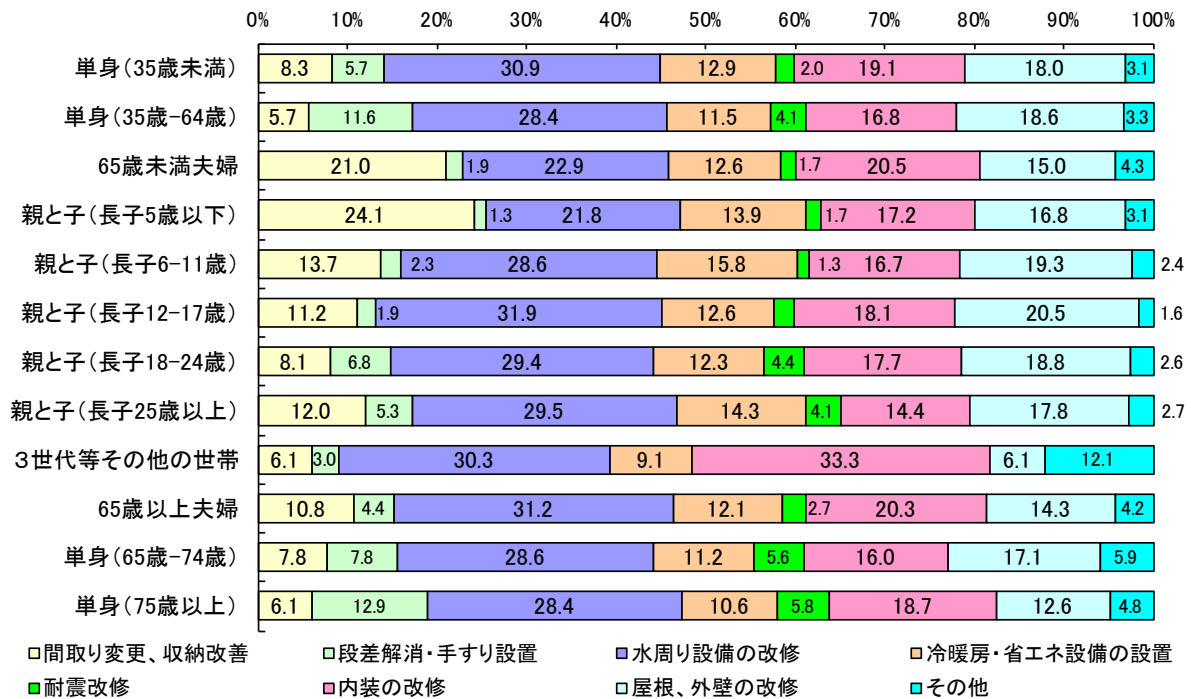
図表9 購入計画がある場合の対象住宅（今後5年程度）



また、持家希望者に戸建かマンションかを聞くと、戸建住宅を希望する比率が高く各世帯とも6~8割を占める。特に長子17歳以下の世帯は9割近くに達し、若年ファミリー層の戸建志向は依然として強いことがわかる。持家希望者に新築か中古かを聞くと、多くの世帯で新築注文住宅に対する意向が強く、長子5歳以下では半数を超え、子育て期にあるファミリー世帯の新築戸建志向は根強い(図表9)。

一方、中古住宅のみを積極的に選好する世帯は少ないが、団塊シニア世代を含む65~74歳の高齢単身世帯は4割を超えて最も多い。ただ、新築・中古にこだわらない比率を含めるとファミリー層でも半数

図表 10 リフォーム計画の内容（今後 5 年程度）



資料:「2013年住生活総合調査」国土交通省

年齢で変化する改善計画の目的や課題

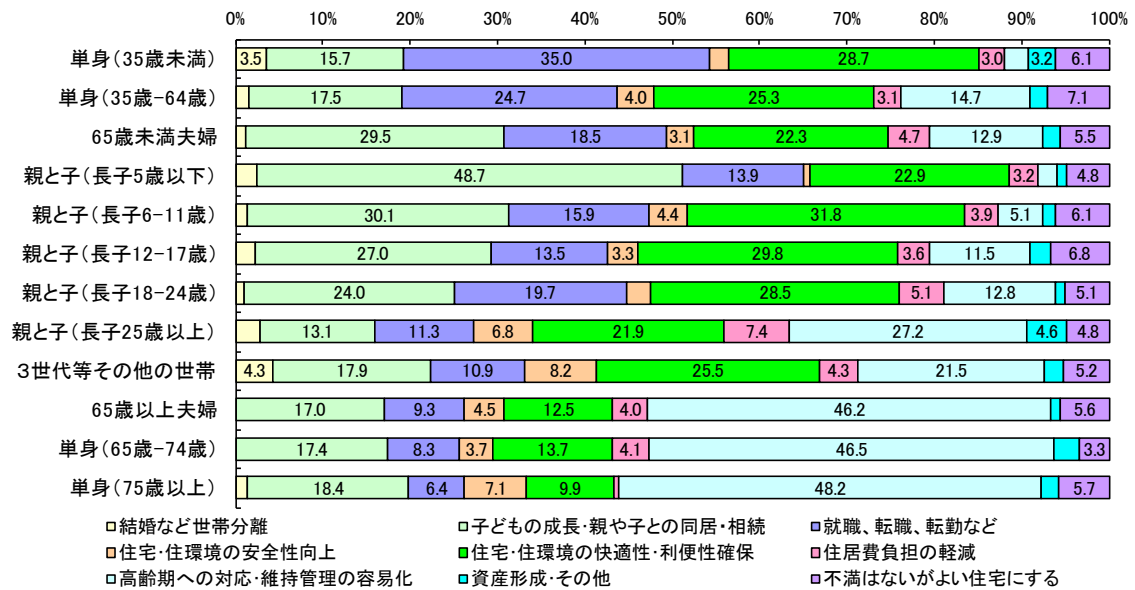
前後は中古住宅が選択肢に入っており、今後の需要の広がりが見えてくる。

リフォームを計画している世帯では「水周り設備の改修」が多くを占め、「内装の改修」や「屋根・外壁の改修」もこれに次ぐ。65歳未満の夫婦や長子5歳以下のファミリー世帯では間取り変更に対する意向も目立つほか、65歳以上夫婦や単身世帯では「段差解消・手すり設置」も一定の比率があり、家族構成によってリフォーム対象箇所の違いが現れている（図表 10）。

住み替え・改善計画の目的としては、若年単身世帯や夫婦のみ世帯、ファミリー世帯では「子どもの成長・親や子との同居・相続」や「住宅・住環境の快適性・利便性確保」を求める比率が高くなるが、65歳以上の夫婦・単身世帯では「高齢期への対応・維持管理の容易化」が最も多くなるなど、改善計画の目的においても家族構成による明確な違いがみられる（図表 11）。

住み替え等に関する課題としては、各ライフステージとも「預貯金や返済能力の不足」が最多となっており、住み替えやリフォームではやはり経済的な問題が先に立つ。特に、大きな住戸規模を求める必要がある長子18歳以上の世帯や3世代世帯などではその傾向が強い。一方、若年単身世帯では「予算の範囲で気に入った住宅がない」や

図表 11 住み替え・改善計画の目的



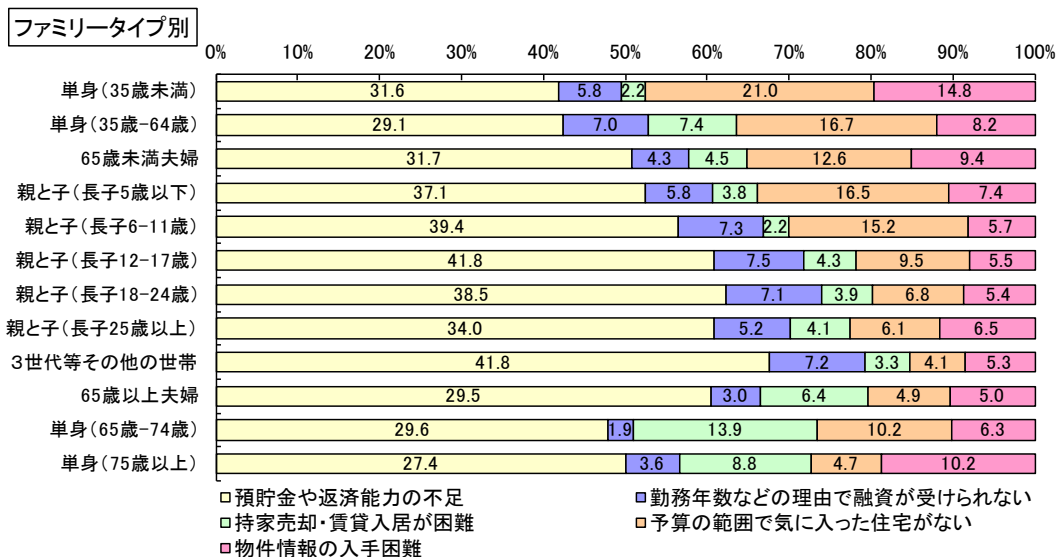
資料:「2013年住生活総合調査」国土交通省

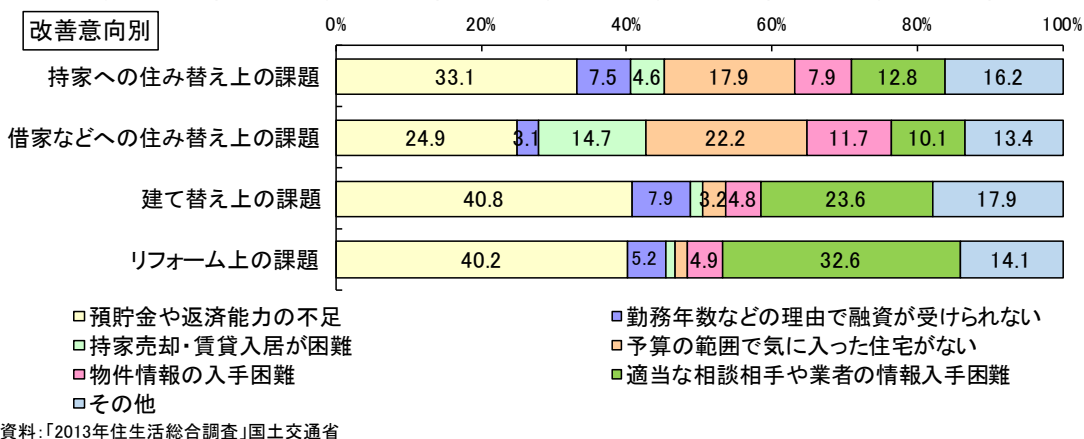
放置空き家化しやすい
昭和55年以前の住宅

「物件情報の入手困難」を挙げる意見も多い。建て替えやリフォームでは「適当な相談相手や業者の情報入手困難」を指摘する比率も高く、こうした世帯に対しては一般的なネット上での情報開示だけでなく、口コミや紹介など顧客への多面的なアプローチを図るなど改善の余地が大きいと考えられる(図表12)。

近年、深刻な問題が指摘されている空き家の実態については、この調査でも捉えられている。部分的にも腐朽・破損を抱えている空き家は共同住宅より戸建住宅に多く、特に昭和55年以前に建築された

図表 12 住み替え等に関する課題

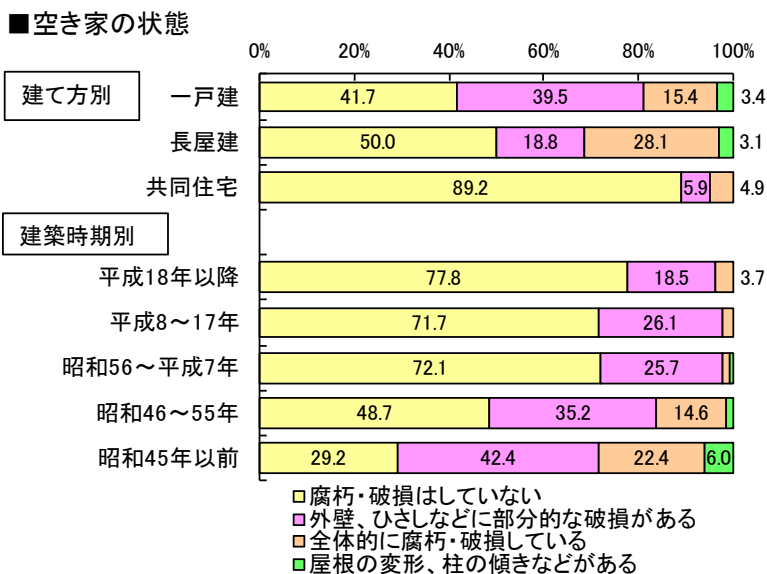




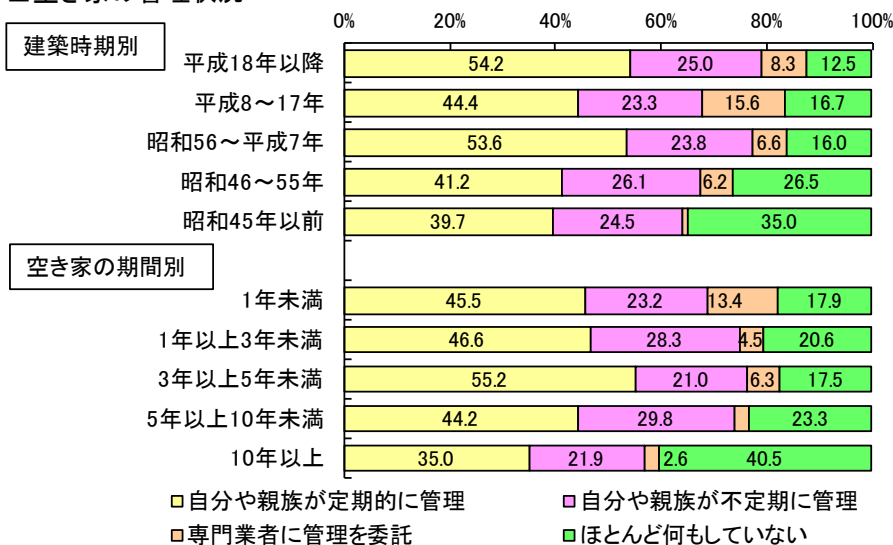
住宅でそうした状態が多くみられる。管理状態についても昭和55年以前建築の空き家では「ほとんど何もしていない」とする比率が高く、経年住宅ほど放置空き家となっている実態が改めてわかる。空き家になってからの期間でも5年以上経つと「ほとんど何もしていない」比率が上昇し、「自分や親族が定期的に管理」する比率は低下する(図表13)。

空き家の活用意向としては、相続で取得した空き家に比べて借りた空き家の方が「自分で住む」意向が強く、郊外の住宅地では「売却」も選択肢に入るが、別荘地では「そのままにしておく」比率が目立つ。腐朽・破損している空き家ほど「そのままにしておく」比率も高く、放置空き家化しやすい。一方で、専門業者に管理を委託する場合は、「売却」や「賃貸」の比率は高くなるのがわかる(図表14)。

図表13 空き家の建物の状態



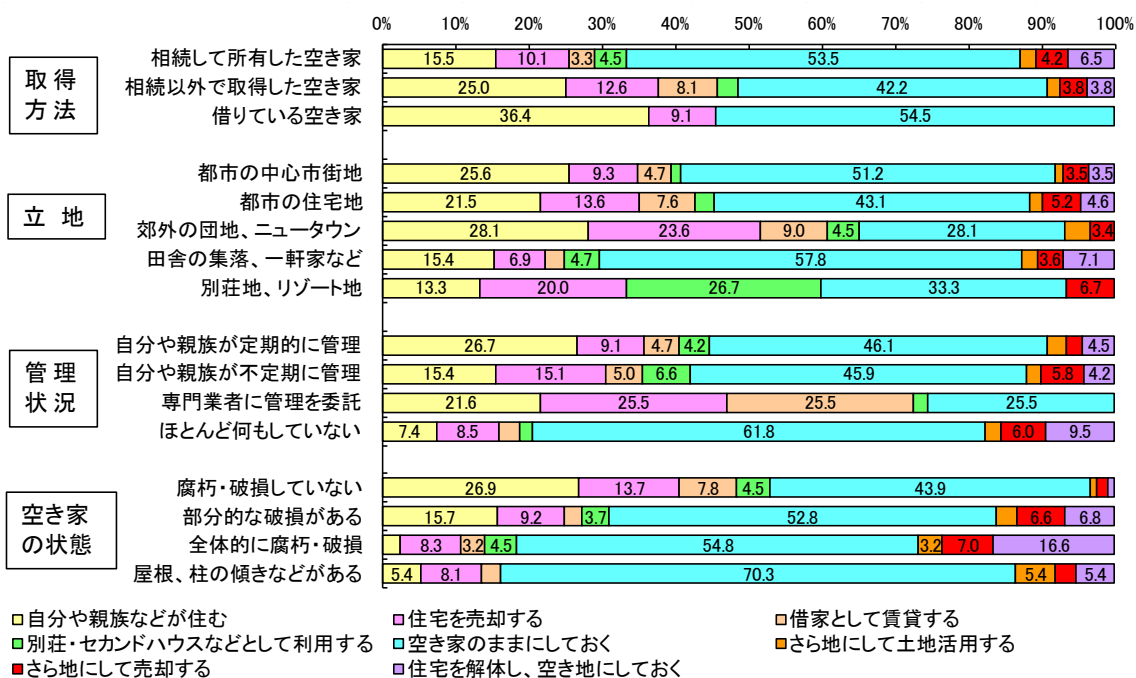
■空き家の管理状況



資料:「2013年住生活総合調査」国土交通省

以上のように、ライフステージや物件ごとに多様なニーズを抱えており、様々なアプローチが必要とされることが改めてわかる。中古住宅に関しても、予算に応じた住まい方やライフスタイルの提案のほか、耐震・省エネ・バリアフリー化など住宅の基本性能に対するニーズへの対応も含めて、潜在需要をいかに掘り起こすかが重要なカギとなる。基本的には世帯主の年齢が上がるほど、現在の住まいをリフォーム

図表 14 空き家の活用意向



資料:「2013年住生活総合調査」国土交通省

しながら住み続ける意向は強くなるが、空き家が増加している郊外の戸建を「あがり」とするだけでなく、様々な住み替えの処方箋を示すことが重要となる。

冒頭で触れたように、近畿圏の人口・世帯構成は大きく変化しており、既存の業務形態だけでは需要の先細りは避けられない。今後は、従来からの仲介や賃貸管理業務などに加えて、リフォームや適切な維持管理の提案を通して顧客の潜在的なニーズを捉えることが重要となる。中古住宅に関してもリノベーションによる新たな価値を付加した住宅への住み替えや持家の賃貸化、他の建物から住宅への用途転換（コンバージョン）、生活支援機能のあるシニア住宅等への転換など、様々な世帯の居住ニーズに対応した住宅の提供が期待される。

特集 住宅地・中古戸建価格の属性別分析

63号に引き続き住宅地と中古戸建の属性別価格について分析する。住宅地では重回帰分析を用いて駅徒歩条件別の価格の違いを把握し、戸建建物では価格査定マニュアルの評点も参考にしながら、物件の各要素がどのように価格に影響を与えているかについて把握を試みる。

1. 住宅地・中古戸建価格の属性別変化

- 住宅地の駅徒歩条件別では、駅に近い徒歩5分以内が最も高く、駅から遠い物件は単価が低く下落率も大きい。土地面積が大きいと㎡単価は低下するが、下落率も拡大する傾向にある。(図表1)。
- 方位別の㎡単価は大差ないが、東南角地は他の方位に比べて強含みとなった。幅員別でも3m未満を除き㎡単価に大差はないが、4~5m未満は最も下落率が小さく、6m以上の下落率は大きい。
- 中古戸建住宅の駅徒歩条件別では、駅から遠くなるほど下落率は拡大し、バス便の需要は弱い。土地面積の大きな郊外などにおける中古戸建価格は弱含みの傾向にある。
- 築年別では、築5年以下の成約価格が最も高く経年物件ほど安い。下落率は築36年以上が最も大きい。建物面積別では一般的な100㎡前後の中古戸建価格が、概ね横ばいとなっている。

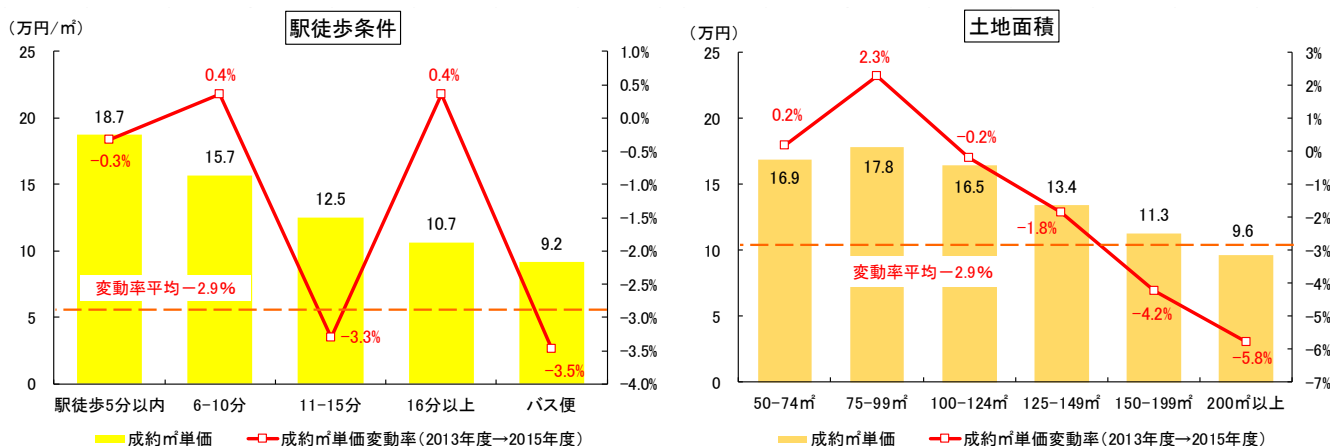
2. 住宅地の駅徒歩条件に基づく価格差

- 物件の各要素が価格に与える影響を分析するため、成約㎡単価を被説明変数、各項目を説明変数として、㎡単価を説明する重回帰分析を行った。
- 分析では物件属性による価格の変化に着目し、駅徒歩条件について複数の回帰モデルを作成。各モデルで再現した㎡単価の変化率から傾向を捉えた。
- これによると、駅徒歩分数の経過による㎡単価の低下は緩やかで、住宅地の㎡単価に対する駅徒歩条件の影響は市場全体の平均値ほど大きくないことが示された。

3. 中古戸建の建物条件に基づく価格差

- 価格査定マニュアルを援用し建物価格の変化を捉えると、築年の経過でグレード毎の残価の違いが表れる。建具や内装等の修繕を行った場合、築25年時点でも2割程度の価値が残る可能性がある。
- 付加価値設備の導入や住宅性能が担保されている場合、建物評価額をアップできる場合がある。

図表1 住宅地の駅徒歩条件・土地面積別の成約㎡単価の変化 (2015年度/近畿圏)



資料:(公社)近畿圏不動産流通機構のデータより作成

1. 住宅地・中古戸建価格の属性別変化

物件属性別の価格変化を捉える方法

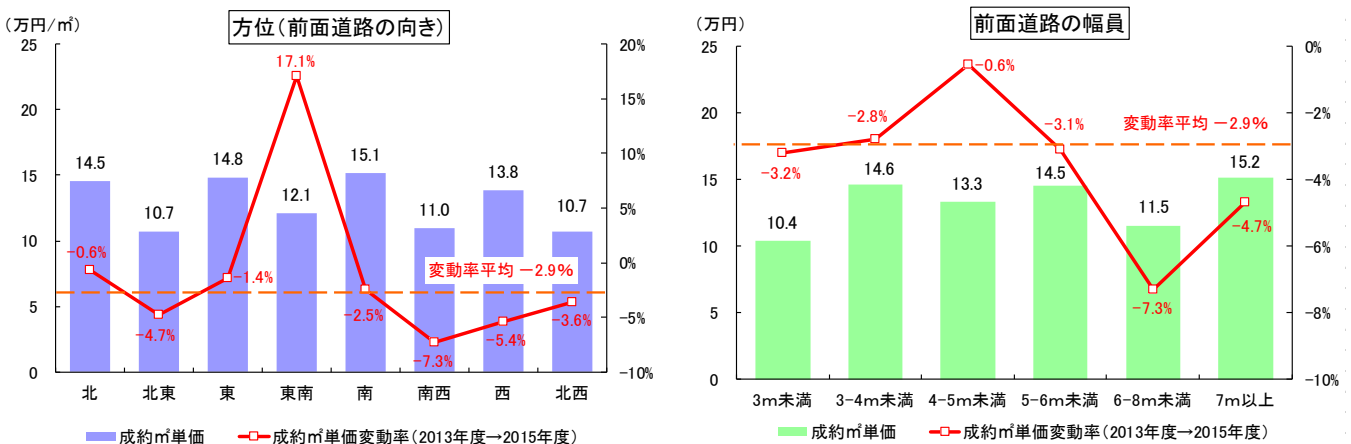
近畿圏の住宅地及び中古戸建住宅の成約価格は、中古マンションとは異なり長らく弱含みの傾向にあったが、一部の立地条件の良い物件や築浅物件では上昇する動きもみられた。物件価格の変化は市場の平均値だけでは把握しきれないことがあり、駅からの徒歩分数や面積規模、築年数、方位などで、価格の動きに違いが表れる。この特集では住宅地と中古戸建住宅について、統計手法などを用いて条件別に物件価格がどのように変化するのか、レインズの成約データ等から把握を試みる。

把握の方法としては、まず物件の駅徒歩条件や土地面積、建物面積、住宅地の前面道路の方位、幅員、中古戸建住宅の築年数の別に13～15年度までの3年間の動きを示す。次に、住宅地の立地条件を示す指標として駅徒歩条件を捉え、㎡単価の変化を重回帰分析を用いて明らかにする。中古戸建の建物価格では、不動産流通推進センターが提供している価格査定マニュアルを参考に、建物グレードやリフォームの状況、物件の付加価値状況が建物価格にどう影響を与えるかについて捉える。今回の結果は一定の統計手法や査定手法を援用した試算であるが、こうした属性別の価格差を捉えることで、今後の価格査定や相場を把握する上で参考になるものと考えられる。

駅から遠く、面積が大きな土地価格は下落

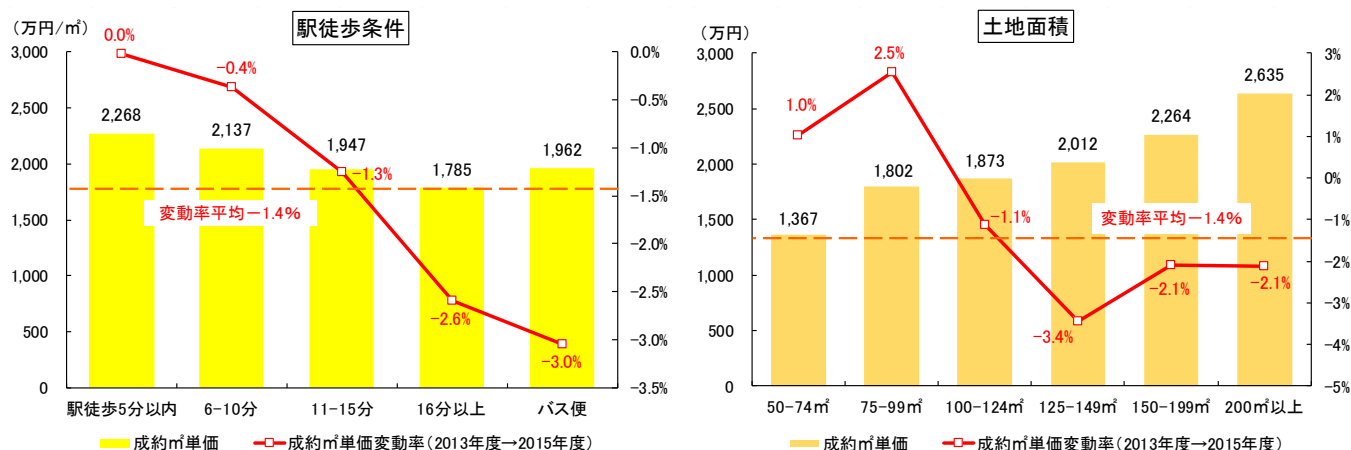
まず、近畿圏における住宅地の駅徒歩条件及び土地面積別の15年度の㎡単価、ならびに13年度から15年度にかけての変動率をみることにする（P1・図表1）。駅徒歩条件では駅に近い徒歩5分以内が平均18.7万円/㎡と最も高く、徒歩6～10分が15.7万円/㎡、徒歩11～15分が12.5万円/㎡と駅から離れるほど㎡単価は低下し、バス便で

図表2 住宅地の方位・道路幅員別の成約㎡単価の変化（2015年度／近畿圏）



資料：(公社)近畿圏不動産流通機構のデータより作成

図表3 中古戸建住宅の駅徒歩条件・棟総戸数別の成約㎡単価と変化 (2015年度/近畿圏)



資料: (公社)近畿圏不動産流通機構のデータより作成

は 9.2 万円/㎡と徒歩 5 分以内の半値以下となる。近畿圏全体の平均㎡単価 (15 年度: 13.1 万円) は 3 年間で 2.9% 下落したが、駅徒歩 10 分まではほぼ横ばいで、駅に近い物件ではさほど下落していない。土地面積別では、75~99 ㎡の㎡単価が 17.8 万円で最も高く、124 ㎡以下では 16 万円を超える。土地面積が大きいほど㎡単価は低下するが、3 年間の下落率は拡大する傾向にある。一方、99 ㎡以下はほぼ横ばいか若干上昇しており、小規模な土地に対する需要は根強いことがわかる。

高い東南角地の上昇率

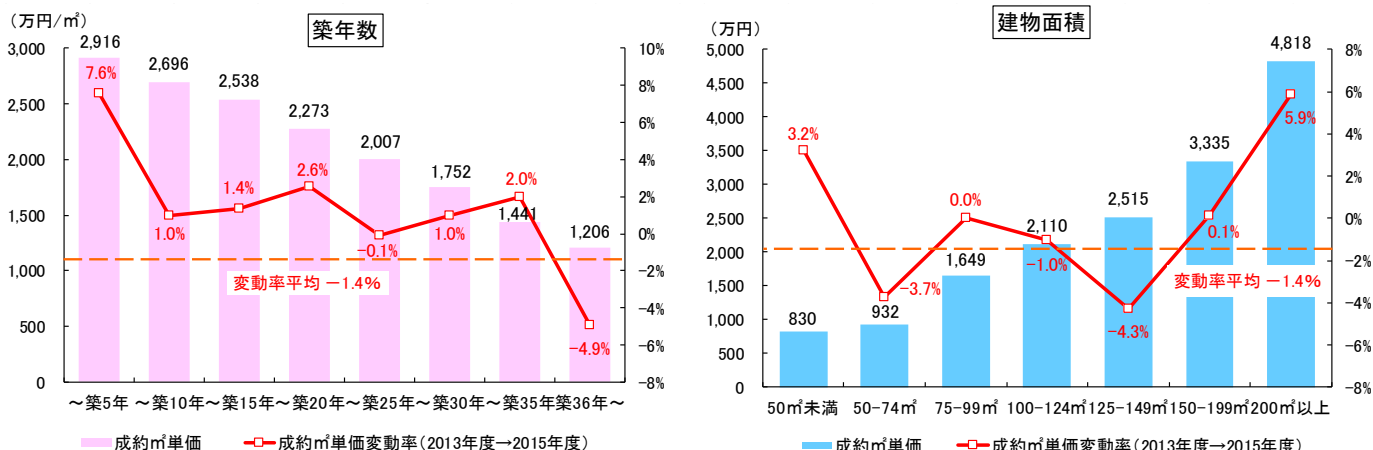
住宅地の前面道路の方位による㎡単価は、方位によって大差はないものの、東南角地は 3 年間で 2 ケタ上昇しており、他の方位に比べて強含みの傾向にある (図表 2)。前面道路の幅員別でも、自動車の進入が困難となる 3m 未満を除いて㎡単価は大差ないが、今回の分析データ数の 4 分の 1 以上を占める 4~5m 未満は最も下落率が小さい。一方、前面道路 6m 以上の住宅地の下落率は大きく、道路幅員が広い郊外の住宅地などを中心に弱含みの傾向がみられる。

駅から遠い中古戸建の下落率は拡大

中古戸建住宅の駅徒歩条件別に平均成約価格をみると、徒歩 5 分以内が 2,268 万円と最も高く、徒歩 6~10 分が 2,137 万円、徒歩 11~15 分が 1,947 万円/㎡、徒歩 16 分以上が 1,785 万円と最も低い。バス便は 1,962 万円とやや高いが、これは郊外の比較的住戸規模の大きな物件が多いためとみられる。ただ、駅から遠くなるほど下落率は拡大し、徒歩 5 分以内はほぼ横ばいだがバス便は 3 年間で 3.0% 下落し需要は弱いと言える (図表 3)。

中古戸建住宅の土地面積別では、敷地規模が大きくなるほど成約価格が上昇する。50~74 ㎡は平均 1,367 万円だが、200 ㎡以上では 2,635

図表4 中古戸建住宅の築年数・建物面積別の成約価格と変化 (2015年度／近畿圏)



資料:(公社)近畿圏不動産流通機構のデータより作成

高い築浅戸建の上昇率

万円と9割以上高くなる。ただ、3年間の変動率は99㎡以下が上昇しているのに対し100㎡以上は下落しており、住戸規模の大きな郊外などを中心に中古戸建価格は弱含みの傾向にある。

中古戸建住宅の築年別にみると、築5年以下が2,916万円と最も高く、最も低い築36年以上は1,206万円と経年物件ほど成約価格は低下する。3年間の変動率は築5年以下がプラス7.6%と最も上昇し、築35年までは概ねプラスとなっているが、築36年以上はマイナス4.9%と大幅に下落している(図表4)。

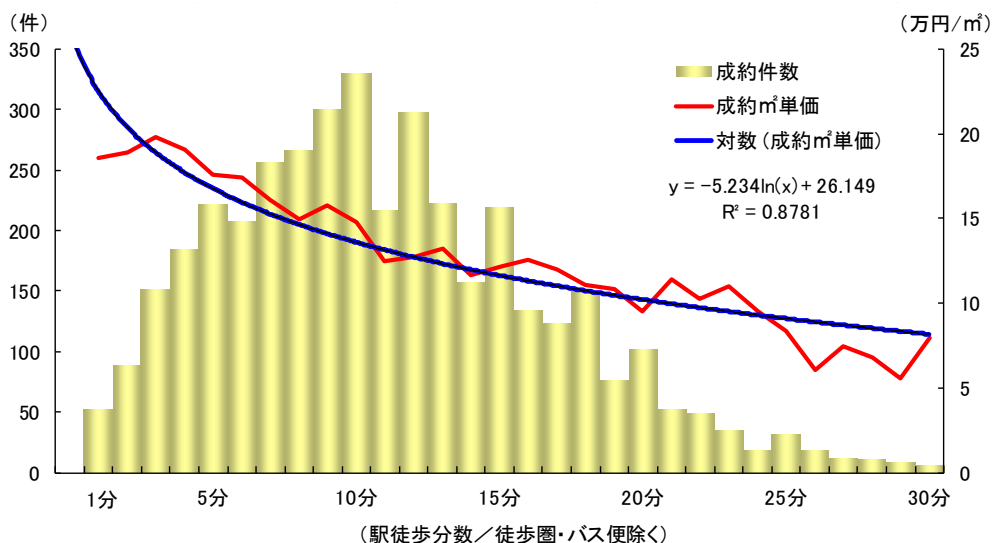
建物面積別では、50㎡未満が830万円であるのに対し、200㎡以上は4,818万円と住戸規模が大きいほど成約価格は上昇する。ただ、対象データ数の約3分の2を占める一般的な75～124㎡の変動率は横ばいないし下落だが、全体の4%未満の50㎡未満と200㎡以上の物件では上昇する動きもみられる。このように、立地条件や住戸規模で価格に差が生じるのは当然だが、属性の違いは価格の変動率の差も生んでおり、相対的に利便性が低く住戸規模の大きな郊外などの物件は下落する傾向が強い。

2. 住宅地の駅徒歩条件に基づく価格差

駅徒歩条件が㎡単価に与える影響

住宅地における駅徒歩条件別の㎡単価の傾向を15年度のデータで改めて詳細にみると、徒歩1分では18.6万円/㎡だが徒歩5分は17.6万円/㎡(徒歩1分比5.2%低下)、徒歩10分は14.8万円/㎡(同20.6%低下)、徒歩15分は12.2万円/㎡(同34.6%低下)となり、徒歩20分では徒歩1分の約半値となる。こうした傾向を近似曲線で表すと、

図表5 住宅地の駅徒歩分数別の成約㎡単価 (2015年度／近畿圏)



資料:(公社)近畿圏不動産流通機構のデータより作成

対数値の当てはまりが最もよく、特に徒歩 5～15 分までの価格の低下が大きいことがわかる(図表5)。ただ、この数値にはエリアや住戸規模の違いなど駅徒歩条件以外の様々な要素が含まれており、駅からの徒歩分数がどの程度㎡単価に影響を与えているかは、他の要素を取り除いて検討する必要がある。そこで、物件の各要素が単体で価格に与える影響を分析するため、統計的手法を用いて検証を行う。

ここでは、住宅地の㎡単価を説明すると考えられる項目を抽出し、重回帰分析の手法を用いて各項目と㎡単価の関係を示す係数モデル

図表6 分析にあたっての前提条件

分析の目的：物件(住宅地)の各要素がそれぞれ単体で価格に与える影響を捉える

(1) 検証に使用するデータ

- 物件属性：物件種別・種目：売買による成約住宅地
- 対象物件：50～350㎡未満 地目：宅地 土地権利：所有権のみ
市街化区域内のみ 工業専用区域を除く
- 対象年次：2013年度から2015年度
- 対象地域：近畿2府4県

(2) 検証項目

- ・駅徒歩分数(徒歩圏)

(3) 検証方法

- ・住宅地価格を説明すると考えられる項目を抽出。重回帰分析から上記項目と㎡単価の関係を示す係数モデルを導出し、その変化率を算出。
- ・成約㎡単価を「被説明変数(Y)」、上記項目等を「説明変数(X1・X2・X3・・・)」とする重回帰式を作成。変数選択には増減法を採用。

単回帰分析 $Y = aX + b$

重回帰分析 $Y = b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + \dots + b_0$

駅徒歩条件の影響は比較的小さい

を導出し、その係数から各項目の属性の違いによる変化率を算出する。検証項目や前提条件などは図表6に示すとおりだが、成約㎡単価を「被説明変数(Y)」、各項目を「説明変数(X1・X2・X3・・・)」とし、各項目によって㎡単価を説明する重回帰式を作成する。これにより、例えば駅徒歩分数が1分違うごとに何万円㎡単価が変化するかを捉えるものとする。

分析に使用した説明変数の項目は図表7のA、基本統計量に示すとおり、1.大阪市ダミーから23.準住居地域ダミーまでの23個である。大阪市などのダミー変数はエリアによる価格水準の違いを説明するもので、対象物件が大阪市に該当すればデータ上の数値を「1」と置き、該当しなければ「0」と置く。用途地域についても原則として住宅建築ができない工業専用地域を除く11地域別にダミー変数を置く。また、エリア別の価格水準をより詳細に捉えるため、大阪駅(便宜上の都心の代替指標)からの距離も変数に加えた。

駅徒歩分数の分析にあたっては、徒歩分数による価格の変化に着目し、実測値に対して当てはまりをよくするため3つの徒歩圏に分けて回帰モデルを作成した。ちなみに、ここではバス利用のデータは

図表7 駅徒歩条件別の重回帰分析に用いたモデル(バス利用を除く)

A. 基本統計量／駅徒歩10分以内(標本数=5,003)

変数	平均	標準偏差	最小	最大
成約㎡単価(万円/㎡)	16.91	11.7356	2.0	130.8
1 大阪市ダミー	0.12	0.3275	0	1
2 大阪府他ダミー	0.28	0.4483	0	1
3 神戸市ダミー	0.07	0.2486	0	1
4 兵庫県他ダミー	0.18	0.3856	0	1
5 京都市ダミー	0.14	0.3434	0	1
6 京都府他ダミー	0.06	0.2411	0	1
7 滋賀県ダミー	0.05	0.2228	0	1
8 奈良県ダミー	0.09	0.2904	0	1
9 和歌山県ダミー	0.01	0.0880	0	1
10 大阪駅までの距離	34.87	23.4059	0.0	144.6
11 駅徒歩(分)	6.64	2.5277	1	10
12 土地面積	147.47	66.9450	50.0	349.1
13 第一種低層住居専用地域ダミー	0.24	0.4300	0	1
14 第二種中高層住居専用地域ダミー	0.09	0.2876	0	1
15 第二種住居地域ダミー	0.04	0.2051	0	1
16 近隣商業地域ダミー	0.06	0.2389	0	1
17 商業地域ダミー	0.05	0.2236	0	1
18 準工業地域ダミー	0.04	0.2037	0	1
19 工業地域ダミー	0.01	0.0955	0	1
20 第二種低層住居専用地域ダミー	0.01	0.0772	0	1
21 第一種中高層住居専用地域ダミー	0.19	0.3894	0	1
22 第一種住居地域ダミー	0.26	0.4359	0	1
23 準住居地域ダミー	0.01	0.0822	0	1

B. 成約㎡単価の線形回帰モデル(徒歩10分以内)

変数名	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定
大阪府他ダミー	-5.3886	-0.2058	-16.665	0.000	**
京都市ダミー	11.2344	0.3287	28.185	0.000	**
滋賀県ダミー	-1.3134	-0.0249	-2.097	0.036	*
奈良県ダミー	-8.3573	-0.2068	-18.045	0.000	**
大阪駅までの距離	-0.2222	-0.4432	-34.234	0.000	**
駅徒歩(分)	-0.4568	-0.0338	-3.059	0.002	**
土地面積	-0.0042	-0.0240	-2.110	0.035	*
第二種中高層住居専用地域ダミー	1.2470	0.0306	2.720	0.007	**
第二種住居地域ダミー	2.6506	0.0463	4.236	0.000	**
近隣商業地域ダミー	3.9090	0.0796	7.164	0.000	**
商業地域ダミー	13.1123	0.2498	22.313	0.000	**
準工業地域ダミー	-1.3638	-0.0237	-2.174	0.030	*
工業地域ダミー	-2.8872	-0.0235	-2.194	0.028	*
第一種中高層住居専用地域ダミー	0.9204	0.0305	2.684	0.007	**
定数項	25.8917	0.0293	50.072	0.000	**

注) 決定係数: R²=0.4352、修正済決定係数: R²=0.4337 **:1%有意 * :5%有意

C. 基本統計量の概要／成約㎡単価(万円/㎡)

	標本数	平均	標準偏差	最小	最大
駅徒歩10分以下	5,003	16.91	11.7356	2.0	130.8
駅徒歩11~15分	2,685	12.98	7.7084	2.0	51.3
駅徒歩16分以上	1,957	10.65	6.1448	2.0	44.5

D. 築後年数に関する推定結果

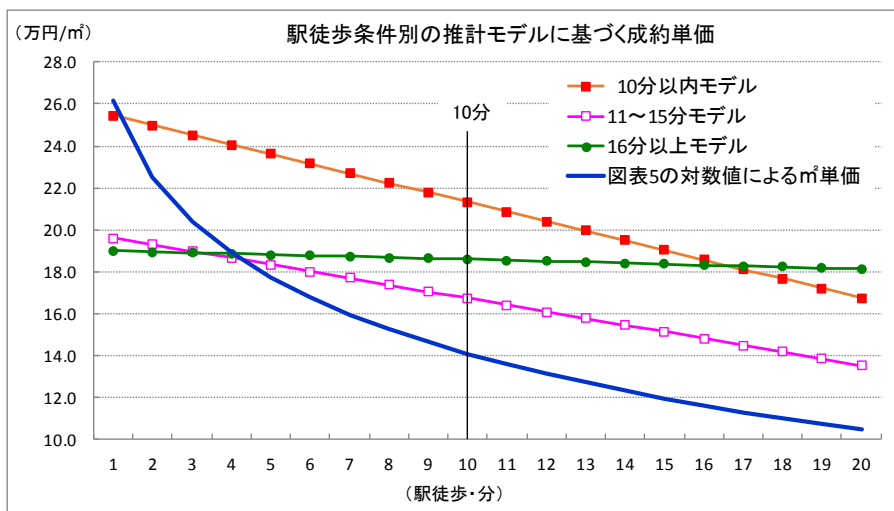
	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定	修正済決定係数
駅徒歩10分以下	-0.4568	-0.0338	-3.059	0.002	**	0.4337
駅徒歩11~15分	-0.3196	-0.0584	-4.059	0.000	**	0.4465
駅徒歩16分以上	-0.0452	-0.0398	-2.201	0.028	*	0.4262

** :1%有意 * :5%有意

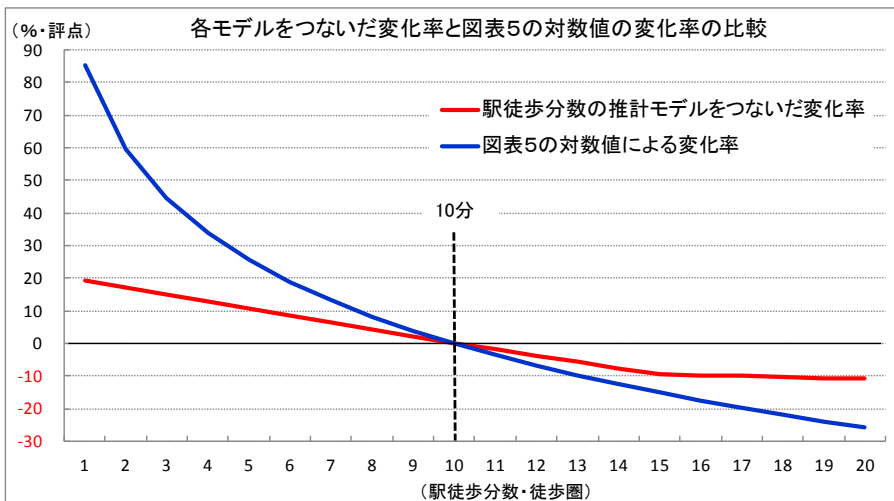
除外している。駅徒歩 10 分以内を例にB.線形回帰モデルをみると、重回帰分析の結果 14 の変数の回帰係数が導出され、各変数とも統計的に有意とされた。駅徒歩分数における係数は -0.4568 だが、これは駅からの徒歩分数が 1 分経過すると m^2 単価が 0.4568 万円/ m^2 低下することを意味する。修正済決定係数は 0.4337 で、こうした不動産の物件データに関する類似の既往研究では決定係数が概ね $0.3\sim 0.6$ 程度になることが多く、分析結果については妥当と判断される。

3 つの徒歩圏の推計モデルで導出された回帰係数をもとに、駅徒歩条件別の m^2 単価を求めると図表 8 のとおりである。各モデルから求めた m^2 単価について、徒歩 10 分を基準に変化率として表すと、徒歩 10 分以内では図表 5 の対数値より緩やかな傾きを示した。徒歩 16 分以上の傾きはさらに緩やかで、これ以上になると実質的に徒歩圏から外れ、住宅地価格は大きく変化しないものとみられる。

図表 8 推計モデルに基づく駅徒歩条件別 m^2 単価



※駅徒歩分数のみ変化させ、他の条件を固定した場合



■回帰式に基づく単価の変化率と現行マニュアル評点の比較

駅徒歩 (分)	回帰式による変化率(%)			各築年帯の 推計モデル をつないだ 変化率	価格査定 マニュアル の評点
	10分以内 モデル	11～15分 モデル	16分以上 モデル		
1	19.3			19.3	15.3
2	17.1			17.1	13.6
3	15.0			15.0	11.9
4	12.9			12.9	10.2
5	10.7			10.7	8.5
6	8.6			8.6	6.8
7	6.4			6.4	5.1
8	4.3			4.3	3.4
9	2.1			2.1	1.7
10	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
11		-1.9	-0.2	-1.9	-1.2
12		-3.8	-0.5	-3.8	-2.4
13		-5.7	-0.7	-5.7	-3.6
14		-7.6	-1.0	-7.6	-4.8
15		-9.5	-1.2	-9.5	-6.0
16			-1.5	-9.8	-7.2
17			-1.7	-10.0	-8.4
18			-1.9	-10.3	-9.6
19			-2.2	-10.5	-10.8
20			-2.4	-10.8	-12.0

図表5で示した対数値は1分当たりの㎡単価の変化率が大きく、導出したモデルに比べて駅に対する利便性の価値を強く表現している。これは、駅徒歩条件以外の要素（例えば、駅に近い物件は大阪市内など価格水準の高いエリアに偏在するなど）が影響しているためとみられる。ここで推定した変化率は、不動産流通推進センターが提供している価格査定マニュアルでの住宅地の評点とも大差なく、物件単体で評価する場合、価格に対する駅徒歩条件の影響は市場全体の平均値ほど大きくないと考えられる。

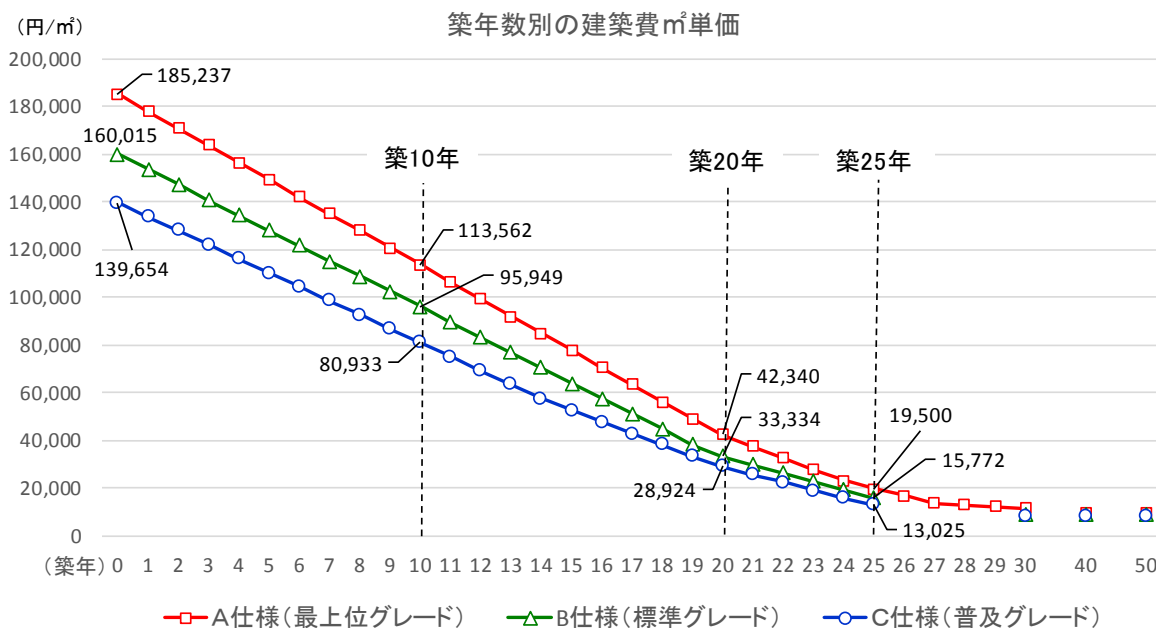
3. 中古戸建の建物条件に基づく価格差

部材グレードの違いで
残存価格に差

最後に、中古戸建住宅について各種条件の違いによる価格への影響について捉えることにする。ただし、中古戸建価格は土地・建物双方の要素を内包しているため、ここでは建物部分の価格における条件ごとの変化について把握する。把握にあたっては、不動産流通推進センターが提供している価格査定マニュアルの考え方を援用し、建物グレードやリフォーム状況、建物価格に付加価値を与える項目による価格の違いを捉えることにする。

価格査定マニュアルは、不動産会社が物件価格の売り出し価格を査定する際に利用可能なインターネット上のWEB方式によるシステムで、不動産流通推進センターが有償提供している。当該システムでは中古戸建の建物価格を査定する際、使用している部材のグレードを

図表9 中古戸建の「建物グレード」別の建物価格の違い（価格査定マニュアルに基づく金額）



注) 在来木造軸組み工法で使用部材の違いによる戸建住宅の建築費㎡単価(大阪府のケース)

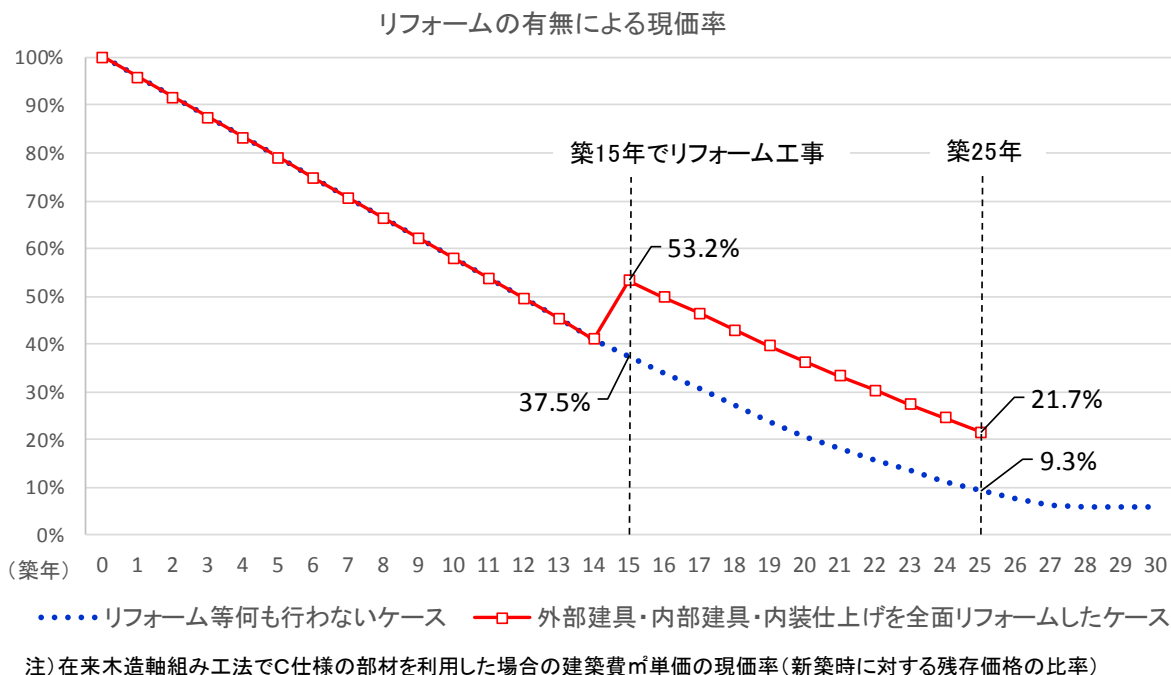
評価する項目がある。評価グレードは3種類で、最も良質な部材を使用している場合はA仕様、標準的な部材はB仕様、普及品はC仕様と定められている。このグレードに沿って、建物㎡単価を算出すると図表9の通りとなる。同マニュアルでは、建物価格について新築価格から築年数の経過等によって減価させ、現時点の残存価格を求める原価法を採用している。一般的な在来木造軸組工法による大阪府の戸建住宅のケースでは、新築時の建築費単価は全ての部材がA仕様の場合185,237円/㎡、B仕様では160,015円/㎡、C仕様は139,654円/㎡だが、築25年ではA仕様が19,500円/㎡、B仕様が15,772円/㎡、C仕様が13,025円/㎡となる。

一般的に市場では築20～25年で木造戸建の建物価値はなくなるとされるが、このマニュアルではA仕様で新築時の10.5%、B仕様では同9.9%、C仕様では同9.3%と1割前後の価値が残る計算となる。B仕様を1とした場合、新築時の㎡単価はA仕様1.16倍～C仕様0.87倍だが、築25年ではA仕様1.24倍～C仕様0.83倍と差が拡大する。実額の差は小さいが、築年が経過するほど部材のグレードの違いが表れ、使用部材によって残存価値も変化することがわかる。

適切なリフォームで
残存価値は向上

次に、リフォームの状況によって建物価格がどのように変化するかみることにする。一般的な在来木造軸組工法で、上記のC仕様の部材を利用した場合の建築費㎡単価の現価率(新築時に対する残存価格の

図表 10 中古戸建のリフォームの有無による建物価格の違い（価格査定マニュアルに基づく現価率）



比率)を示すと図表 10 のとおりとなる。この図ではリフォームを行わなかった場合と、築 15 年時点で外部建具・内部建具・内装仕上げを全面リフォームした場合を比較している。築 15 年のリフォーム時点で現価率は 53.2%まで回復し、何もしない場合に比べて 15.7 ポイント上昇する。築 25 年時点でもリフォームした場合の現価率は 21.7%と何もしない場合に比べて 12.4 ポイント高い。このように、リフォームにより適切な修繕・維持管理を行った場合、築 25 年時点でも 2 割程度の価値が残る可能性が示されている。

物件の価値をさらに上げる項目とは

この査定マニュアルでは、中古戸建住宅でも付加価値的な設備が導入されている場合や住宅性能を担保するような証拠がある場合は、評価を上げる加点項目を設けている(図表 11)。

最も大きな加点項目は耐震適合証明が取れている場合で、1981 年以前に建築された(いわゆる旧耐震基準)の物件では 10%アップ、1982~2000 年建築(新耐震だが 2000 年の基準改定前)の物件では 5%のアップが可能だ。また、エコウォーム・エコキュート・エコアーム等の給湯設備の導入や、太陽光発電・蓄電池・HEMS 等の発電設備が導入されている場合は 3%アップできる。このほか、既存住宅売買瑕疵保険の事前検査に適合している場合や、白アリ検査に合格(保証の付いたもの)している場合などは 1~3%価値をアップさせることができる。いずれも、中古戸建の住宅性能を向上させるものとして評価に値する。

図表 11 中古戸建住宅の付加価値項目による建物価格の違い（価格査定マニュアルにおける加点率）



以上のように、今回は統計的な分析や価格査定マニュアルを用いて、住宅地と中古戸建建物の各要素が価格に与える影響を探った。ここで示した内容はあくまで試行的な検討の結果であるが、さらに継続的にデータを分析することで、物件を構成する要素と価格の関係について詳細を明らかにすることが可能となる。多様な属性の要素を含んだまま平均値で語られることが多い市況データだが、上記のような個別要素による価格の分析は、今後重要性を増すものと考えられる。

市況トレンド 2016年10~12月期の近畿圏市場

2016年10~12月期の近畿圏市場は、中古マンション成約件数が増加に転じ、中古戸建の件数・価格も前年比プラスと総じて堅調に推移した。京阪神の主力エリアを中心に中古住宅取引は活発だが、不動産業者間の取引も増えており価格の安定と実需の掘り起こしが課題となっている。

1. 中古マンション市場の動き

- 16年10~12月期中古マンション成約件数は4,348件と前年比で4.3%増加し、4期ぶりに前年同期を上回った(図表1)。新規登録件数は前年比15.8%増と、7期続けて前年同期を上回った。
- 成約価格は2,045万円と前年比で7.7%上昇し、16期連続でプラスに。新規登録価格も8.3%上昇し、7期続けて前年同期を上回った。成約・新規登録価格は1998~99年の水準まで回復している。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,047件と前年比で4.0%増加し、7期連続で前年同期を上回った。新規登録件数は同0.3%減であった。成約件数は10~12月期としては機構発足以来、最大となった(図表2)。
- 成約価格は1,876万円と前年比で4.4%上昇し、4期連続で前年同期を上回った。件数、成約価格ともに前年比プラスで推移し、中古戸建は堅調な取引が続いている。

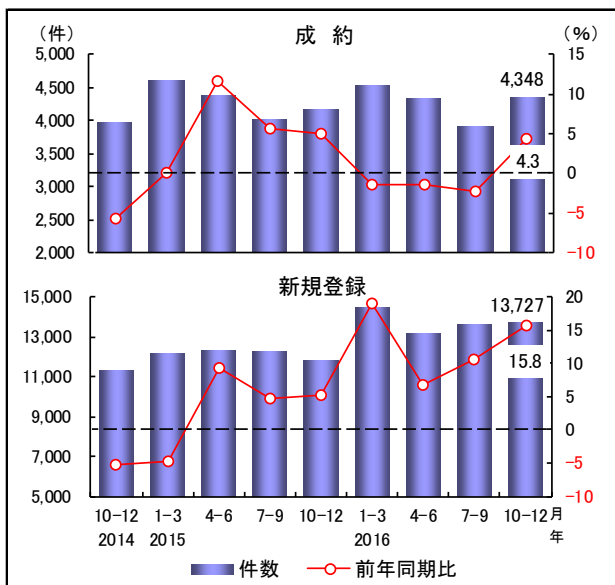
3. 近畿圏市場の方向

- 16年10~12月期中古マンション市場は、4期ぶりに件数・価格ともプラスの局面を回復。中古戸建市場は4期連続で件数増・価格上昇の局面で推移したが、新築は件数増・価格下落の局面に。ただ、買取再販等の業者間売買も増えており、実需が価格上昇に追いつかない状況もみられる。

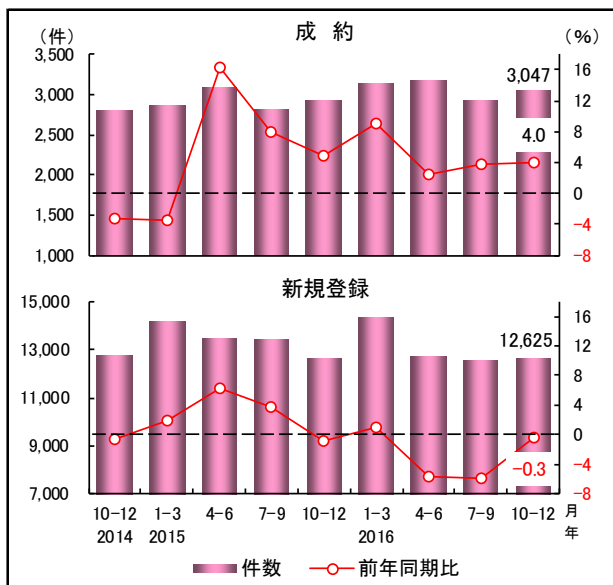
4. 関連不動産市場の動き

- 16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、前年比・前期比ともに下落した。京都市は前年比で横ばいだったが、大阪市と神戸市は前年比・前期比とも下落した。
- 16年12月のオフィス市場の空室率は大阪・梅田、淀屋橋・本町、神戸市、京都市のいずれも9月比で低下。空室率は改善しているが、募集賃料の上昇につながらない状況が続いている。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



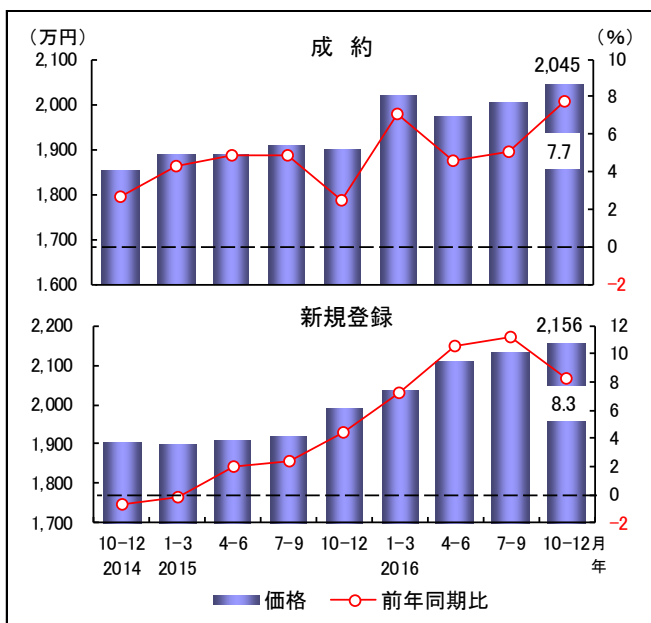
1. 中古マンション市場の動き

4期ぶりに成約件数が増加

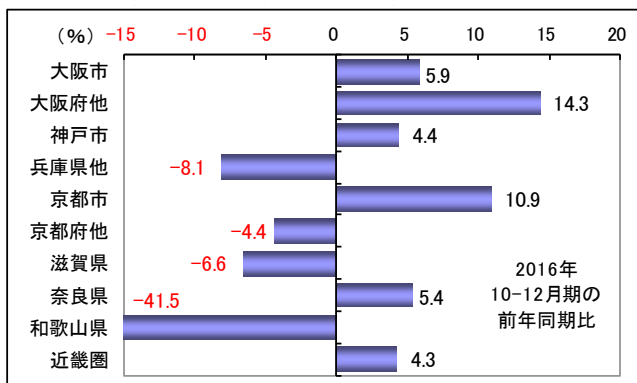
2016年10～12月期の近畿レイズへの成約報告件数は、4,348件で前年同期比4.3%増と4期ぶりに増加した。10～12月期としては機構発足以来最多の水準となった（P1・図表1）。新規登録件数は13,727件で前年比15.8%増と7期連続で前年同期を上回り、取引物件、売り物件ともに増加している。10～12月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は、3.22倍と、件数面でみた需給は緩和基調が続く。

成約価格は依然として上昇傾向にあり、10～12月期の平均価格は2,045万円と前年比で7.7%上昇し、13年1～3月期から16期連続で上昇した（図表3）。新規登録価格は2,156万円と前年比で8.3%上昇し、7期続けて前年同期を上回った。成約価格は10～12月期として98年同期（1,986万円）の水準を、新規登録価格は99年同期（2,133万円）の水準を上回っている。近畿圏の中古マンションの市場規模は依然として拡大しているが、新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス4.6%と7～9月期から0.1ポイント低下し、価格面でみた需給も緩和方向で推移している。

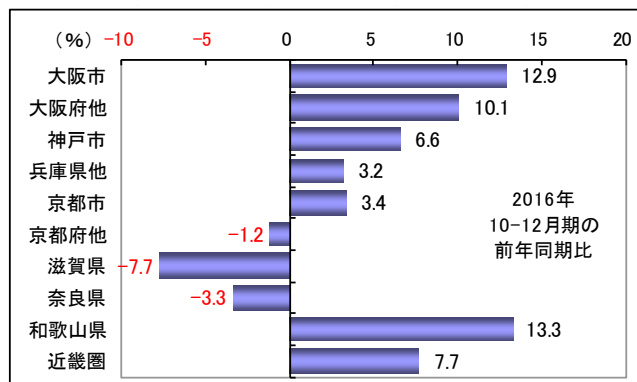
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



件数は5エリアが増加
価格は6エリアが上昇

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、16年10～12月期は対象9エリア中5エリアが増加した(図表4)。3エリアが増加した7～9月期に比べて増加エリアは拡大しており、大阪府他や京都市は2ケタ増となった。兵庫県他は4期連続で前年比マイナスとなったが、総じて主力エリアの中古マンション取引は活発であった。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府他(27.0%)、大阪市(22.5%)、兵庫県他(16.0%)、神戸市(14.7%)、京都市(9.1%)、奈良県(4.5%)、滋賀県(3.6%)、京都府他(2.0%)、和歌山県(0.6%)の順であった。

成約価格は6エリアが前年比でプラスとなり、7～9月期に比べて上昇エリアは2つ減った。大阪府他は15期連続、神戸市は8期連続、大阪市は5期連続、和歌山県は4期連続で前年同期を上回った(図表5)。

各エリアの平均成約価格は、大阪市(2,500万円)、京都市(2,191万円)が近畿圏平均を上回り、以下、神戸市(1,987万円)、大阪府他(1,960万円)、兵庫県他(1,951万円)、滋賀県(1,654万円)、京都府他(1,393万円)、奈良県(1,277万円)、和歌山県(1,040万円)の順となった。従来から価格水準の高い大阪市と大阪府他、神戸市、京都市は、10年以降で最も高い価格を示した。件数に価格を乗じた成約報告ベースの取扱高は、近畿圏全体で前年比12.3%の2ケタ拡大となり、大阪市と大阪府他、神戸市、京都市、奈良県が前年比でプラスとなった。

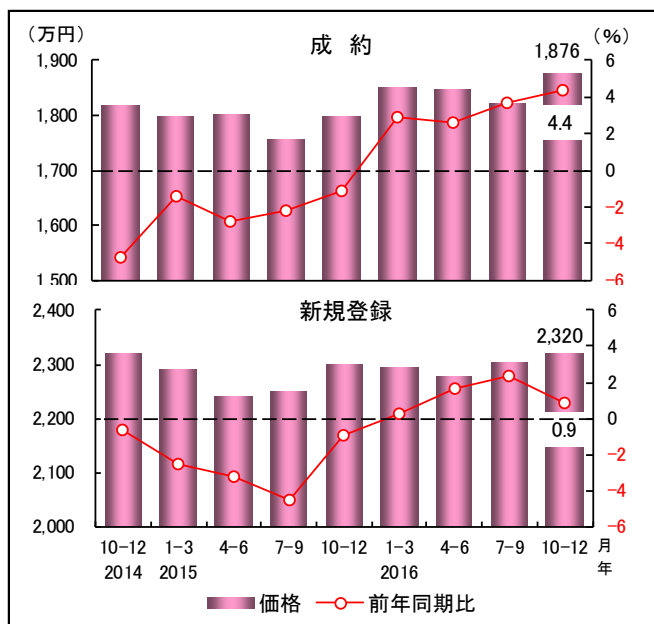
2. 中古戸建住宅市場の動き

成約件数は前年比7期
連続で増加

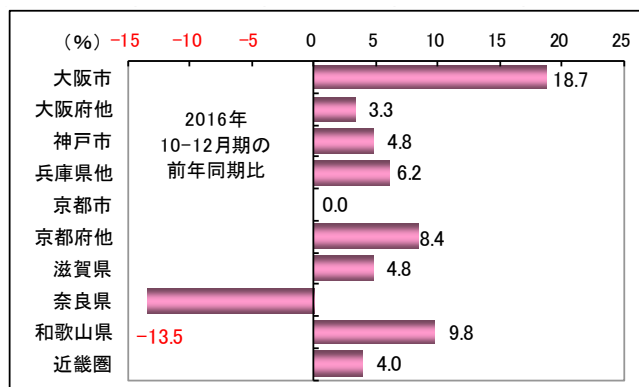
中古戸建住宅の16年10～12月期の成約件数は3,047件と前年比で4.0%増加し、7期連続で前年同期を上回った。10～12月期の成約件数としては機構発足以来、最大の件数を更新している。一方、新規登録件数は12,625件で前年比マイナス0.3%と、ほぼ横ばいながら3期連続で前年同期を下回った(P1・図表2)。新規登録件数の減少が続いたことから、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.25倍と、件数からみた需給は7期続けてタイト方向にシフトした。

16年10～12月期の平均成約価格は、1,876万円と前年比で4.4%上昇し、4期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,320万円と前年比プラス0.9%と、4期続けて前年同期を上回った(図表6)。中古戸建市場では成約件数、成約価格ともに前年比プラスで推移し、堅調な動きが続いている。

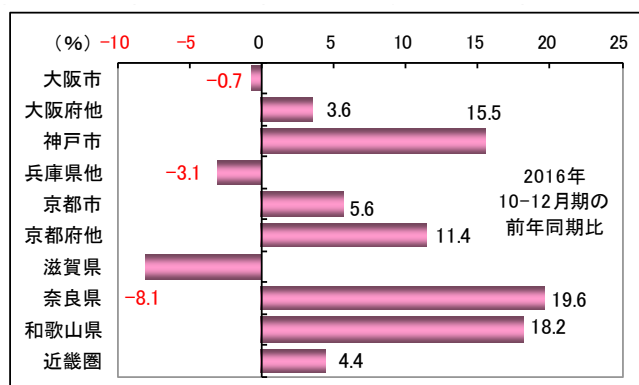
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



成約件数は7エリア増、
価格は6エリアで上昇

成約価格の上昇率が新規登録価格を上回ったことから、両者の価格乖離率はマイナス19.6%と4期連続で縮小し、価格面からみた需給は引き続きタイト方向にシフトした。

16年10～12月期のエリア別成約件数は、近畿圏の対象9エリアのうち奈良県と京都市を除く7エリアで増加した(図表7)。増加エリア数は7～9月期と同じだが、神戸市や滋賀県、奈良県を除く各エリアは10年以降で最大の成約件数となり、中古戸建取引は幅広い地域で堅調に推移している(図表8)。

成約価格も6エリアが前年比で上昇し、上昇エリア数は7～9月期と同じで、大阪府他は4期連続で前年同期を上回った。10～12月期の成約価格は神戸市(2,327万円)、京都市(2,256万円)、兵庫県他(1,911万円)、奈良県(1,892万円)が近畿圏平均を上回り、以下、大阪市(1,828万円)、京都府他(1,817万円)、大阪府他(1,791万円)、滋賀県(1,477万円)、和歌山県(1,198万円)の順であった。10～12月期の近畿圏全体の取扱高は、成約件数・成約価格ともプラスが続いたため、前年比で8.5%拡大した。滋賀県を除く各エリアも前年比で拡大し、10年以降で最大となった大阪府は9期連続、大阪府他と京都市は7期連続で前年比プラスとなった。

3. 近畿圏市場の方向性

新築に対して堅調に推移する中古市場

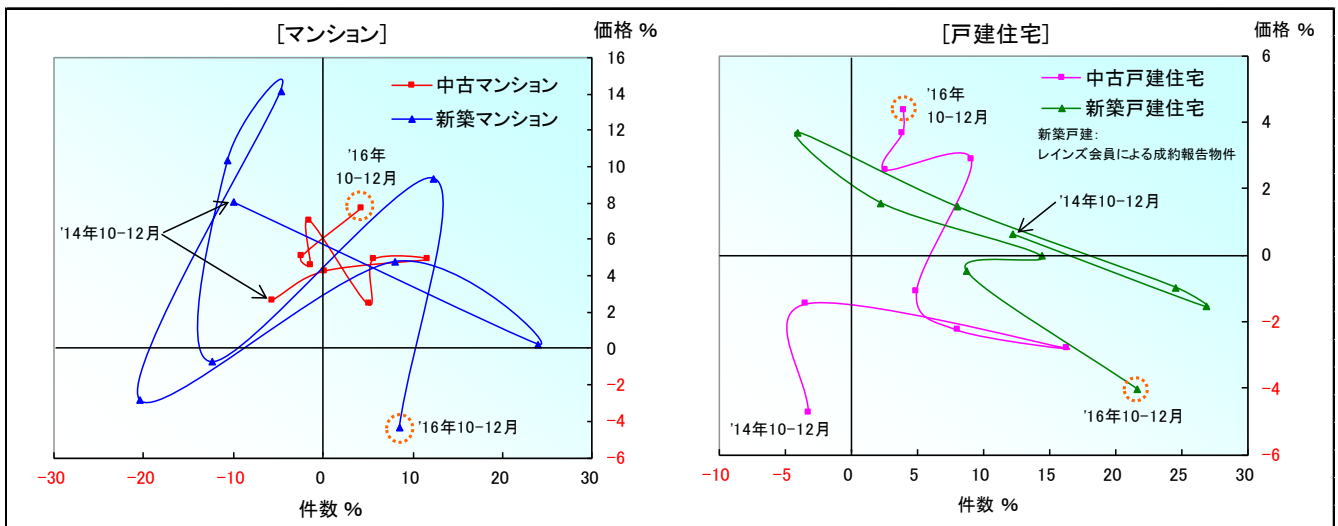
成約件数と成約価格の前年同期比から足元の市況ポジションを捉えると、16年10～12月期の中古マンション市場は、4期ぶりに件数・価格ともプラスの局面で推移した。一方、新築マンション市場は発売戸数の増加が続いたものの、価格は前年比で下落に転じた。中古戸建市場は4期連続で件数・価格ともプラスの局面が続き、新築戸建市場は件数増・価格下落の局面で推移した（図表9）。

新築マンション市場では、供給戸数が増加する一方、平均発売価格は下落に転じており、相対的に安価な物件の供給が広がった。中古マンション市場では京阪神を中心とする価格水準の高い主力エリアの取引が平均価格を押し上げる状況が続いているが、京都府他や滋賀県などでは件数・価格とも前年比マイナスとなっており、郊外エリアの中古マンション取引は軟調である。一方、中古戸建の成約件数・価格とも前年比でプラスとなっているが、成約価格は14年7～9月期から10期連続で中古マンション価格を下回っており、土地付きの中古戸建住宅の割安感は維持されている。

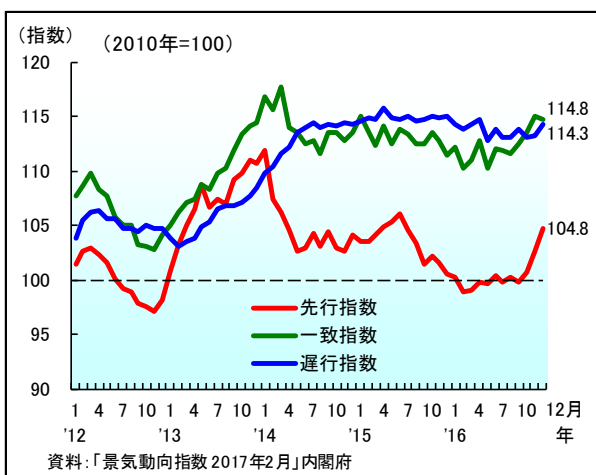
内閣府が17年2月に公表した16年12月の景気動向指数(改訂値)をみると、株価などで構成先行指数が11月から大幅に上昇し、一致指数と遅行指数も改善している（図表10）。ただ、12月の近畿の不動産購買態度指数は104に低下しており、物件価格の上昇などから買い時感はやや薄れている（図表11）。

中古戸建市場の需給は改善が続いており、値頃感ある物件に対する需要は根強いものがあるが、中古マンション市場の需給は16年に

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）

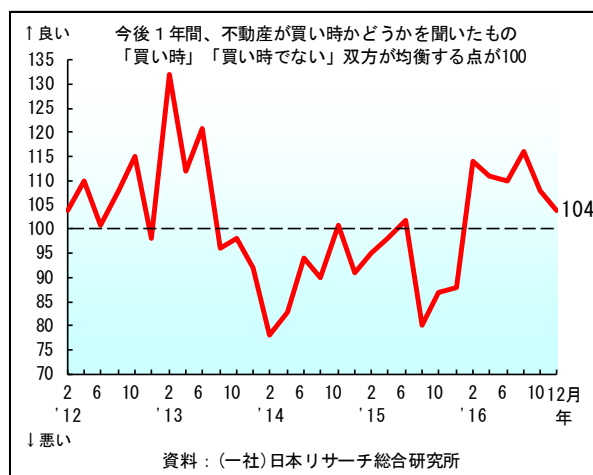


図表10 景気動向指数



*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

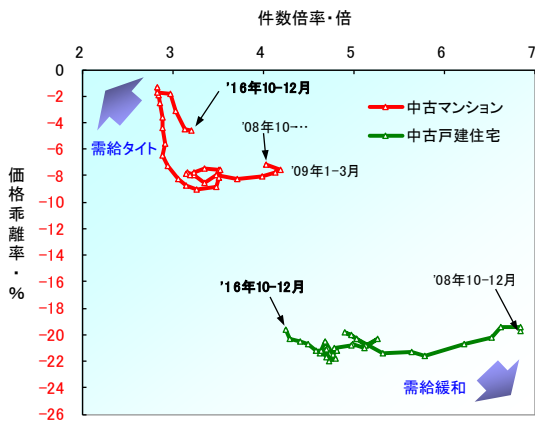
図表11 不動産購買態度指数(近畿)



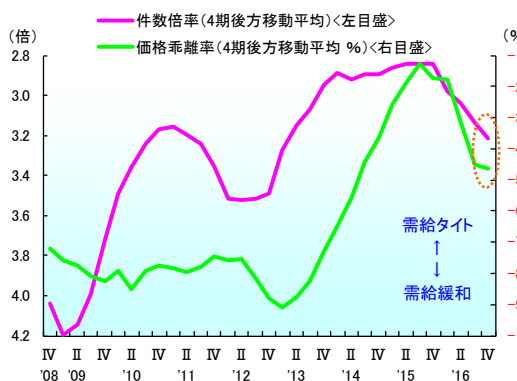
入ってから緩和方向にシフトしている(図表12)。米国新大統領の就任後、景気の先行き不透明感は増しているが、日銀によるイールドカーブ・コントロール(長期金利の0%近傍誘導)が維持される限り、急激な金利上昇は考えにくい。ただ、取引の増加や価格上昇は、投資や買取再販等による業者間取引の結果との指摘もあり、今後は実需を意識した価格設定等による市場の深耕が課題となりそうだ。

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

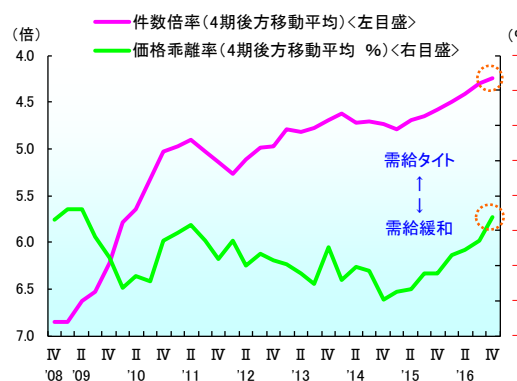
A.中古住宅市場の需給ポジション (BとCの合成図)



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

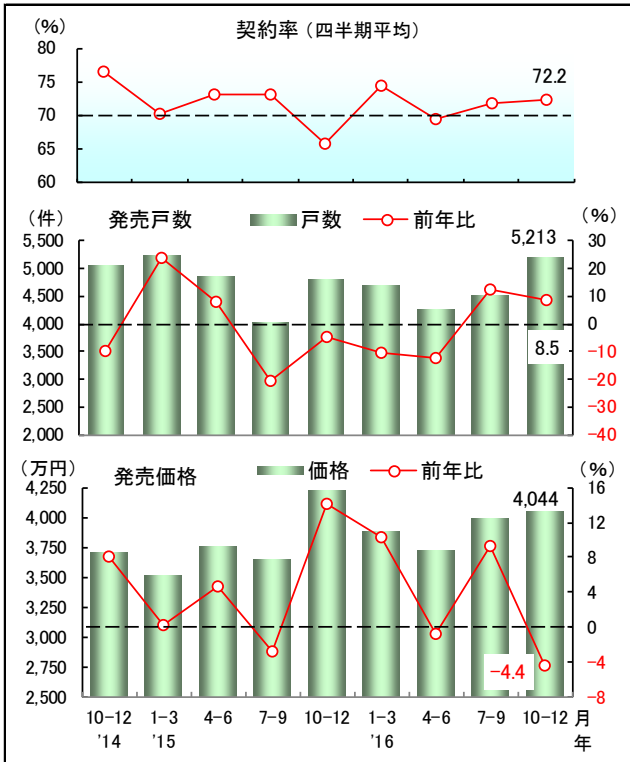
新築マンション発売価格 は前年比で下落

16年10～12月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は、5,213戸と前年比で8.5%増加し、7～9月期に続いて前年同期を上回った(図表13)。平均発売価格は4,044万円で前年比マイナス4.4%となった。平均契約率は72.2%と好不調の目安とされる70%を上回ったが、12月末の在庫数は2,782戸と14ヶ月連続で前年比増となっている。契約率は比較的安定しているが、購入者の取得能力に合わせて発売価格の上昇を押さえる動きが強まっている。

大阪市・神戸市の賃料 単価は前年比マイナス

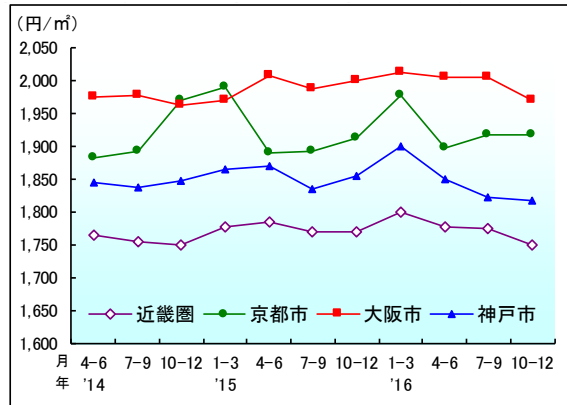
近畿圏の賃貸マンション市場における16年10～12月期の成約賃料単価は、前年比マイナス1.1%と再び下落に転じた(図表14)。京都市は前年比でプラス0.2%となったが前期比では下落し、大阪市と神戸市は前年比・前期比ともにマイナスとなった。15年には賃料が一時上昇する動きもみられたが、16年は弱含みの傾向が強まった。16年10～12月期の平均賃料m²単価は、近畿圏が1,749円、大阪市が1,971円、京都市が1,917円、神戸市は1,819円であった。

図表13 新築マンションの販売状況



資料: 株式会社不動産経済研究所

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 (%)

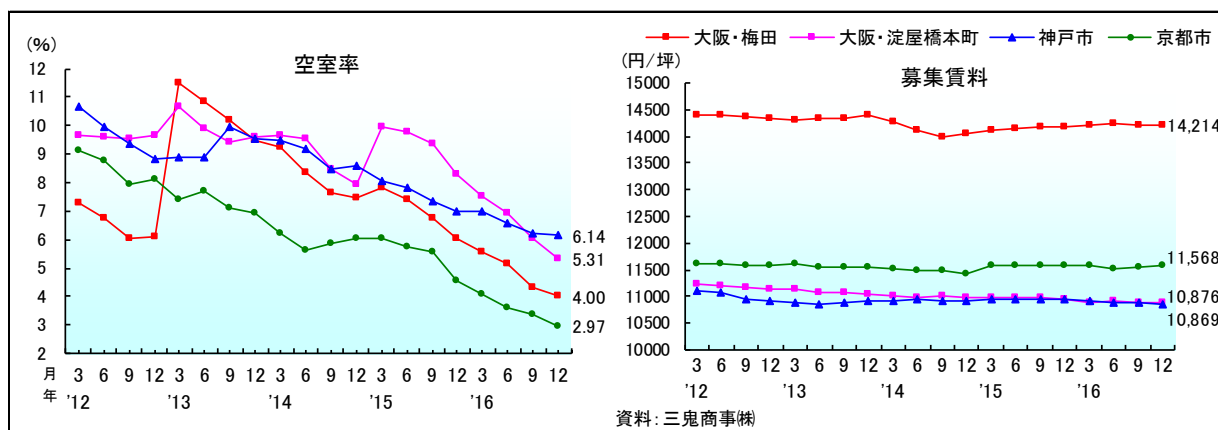
	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
14年10-12	-0.5	1.1	-1.4	1.3
15年1-3月	-3.5	2.2	-5.2	0.0
4-6	1.0	0.4	1.7	1.4
7-9	0.9	0.0	0.5	-0.1
10-12	1.1	-2.9	1.9	0.4
16年1-3月	1.4	-0.7	2.2	1.9
4-6	-0.3	0.3	-0.2	-1.2
7-9	0.2	1.3	0.9	-0.7
10-12	-1.1	0.2	-1.5	-1.9

オフィス空室率は改善
続くも賃料は横ばい

京阪神ビジネス地区の16年12月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が4.00%と9月比で0.33ポイント低下し、2008年9月以来の4%前後の水準となった。淀屋橋・本町は5.31%と9月比で0.71ポイント低下、神戸市は6.14%で9月比0.11ポイント低下、京都市は2.97%で同0.38ポイント低下した。京都市の3%割れは2000年以降でみられなかった動きである。16年は館内増床が多くみられたほか、統合等に伴うオフィス移転等が増加する一方、大型解約が少なく新規供給も少なかったことから需給は大幅に改善した(図表15)。

16年12月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,214円と9月比でほぼ横ばい、淀屋橋・本町は10,876円で同マイナス0.1%、神戸市は10,869円、京都市は11,568円といずれも9月と概ね同水準であった。空室率は着実に改善しているが、依然として募集賃料の上昇にはつながらない状況にある。

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16年は取引がやや回復する動きがみられた。取扱高も前年比で拡大し、奈良市・生駒市の中古マンションや和歌山市と周辺エリアの中古住宅では築浅物件の取引シェアの拡大が目立った。

1. 取引物件の動向

- 2016年の都市別成約件数では、例年通り中古マンション・戸建とも奈良市や生駒市、和歌山市などが上位を占めたが、15年に比べると総じて値頃感ある安価な物件取引が減った（図表1）。
- 中古マンションでは奈良市と橿原市が、件数・価格・単価で前年比プラスとなった。中古戸建では奈良市や生駒市、桜井市が件数・価格・土地・建物面積が前年比でプラスとなり、活発な取引が目立った。
- エリア別の中古マンションの成約件数・価格は、一進一退ながら16年は取引が回復する動きもみられた。比較的堅調な中古戸建では、奈良市・生駒市がやや高額な物件も取引されやすくなった。
- 取扱高は、奈良県他と和歌山県は過去4年間で着実に拡大しており、奈良市・生駒市は16年に中古マンション・中古戸建ともに拡大に転じた。
- 沿線駅別の上位10商圏をみると、中古マンションでは8駅の顔ぶれは変わらず、主力の近鉄奈良線沿線から7駅がランクインした。特に、近鉄生駒駅やJR奈良駅などでは強含みの傾向が目立った。中古戸建は8駅が15年と同様に上位にランクイン。成約価格は6駅が下落したが、成約件数は8駅で増加し、土地・建物面積は6駅で拡大するなど、住戸規模の大きな物件取引が目立った。

2. 地域別の市場動向

- 県内の主力エリアである奈良市・生駒市では90年代までのマンションストックが豊富だが、築浅物件の取引シェアも拡大している。中古戸建も値頃感のある00年代以降のシェアが伸びた。
- 和歌山市周辺エリアでは、安価な90年代以前の中古マンション取引のシェアが高いが、築浅物件の取引も伸びている。中古戸建も70年代以前築とともに、00年代築以降の物件取引が増加した。

図表1 成約件数の都市別TOP10（2016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 ² 単価 (万円/m ²)	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)	1万世帯 当たり 成約件数
1	奈良市・生駒市	奈良市	351	1.4	1,471	2.0	19.4	0.6	73.9	1.7	23.2	1.5	22.1
2	奈良市・生駒市	生駒市	121	2.5	1,426	-1.0	19.4	-0.0	73.7	-0.2	20.9	-0.7	24.6
3	和歌山県	和歌山市	100	-11.5	1,206	20.7	17.3	14.5	66.7	5.3	21.0	-1.8	6.5
4	奈良県他	橿原市	88	8.6	1,286	12.1	17.3	9.6	72.2	0.4	23.1	-1.0	16.9
5	奈良県他	大和高田市	59	11.3	760	-7.0	10.8	-5.0	69.1	-2.1	24.0	2.3	19.9
6	和歌山県	岩出市	36	-29.4	489	3.2	7.5	2.6	64.5	0.6	24.0	0.9	17.3
7	奈良県他	大和郡山市	32	-15.8	1,439	10.2	19.6	12.2	73.1	2.0	17.1	-1.3	8.5
8	奈良県他	桜井市	22	0.0	950	13.5	13.3	15.9	70.4	-3.6	20.2	-0.8	9.0
9	奈良県他	天理市	19	-13.6	1,102	22.0	16.1	18.9	67.6	1.2	17.0	-2.3	6.4
10	奈良県他	香芝市	12	-40.0	1,703	19.4	23.0	22.8	74.3	-2.1	12.0	-3.2	4.0

■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	279	1.8	2,093	7.1	214.0	6.8	120.8	1.8	26.6	0.7	17.5
2	和歌山県	和歌山市	215	4.4	1,123	1.6	157.0	-5.8	103.5	0.2	27.9	-0.1	14.0
3	奈良市・生駒市	生駒市	147	0.7	1,950	0.7	218.8	6.6	118.4	3.5	27.6	0.6	29.9
4	奈良県他	大和郡山市	70	-4.1	1,008	-5.4	150.2	20.3	106.5	10.4	30.3	3.0	18.7
5	奈良県他	香芝市	64	-3.0	2,148	4.0	201.7	8.5	118.8	1.5	19.8	-3.1	21.3
6	奈良県他	橿原市	53	-22.1	1,348	-5.9	167.6	15.6	106.3	-2.1	23.6	-0.7	10.2
7	和歌山県	岩出市	52	73.3	938	-17.0	141.3	2.6	99.7	2.1	21.1	0.0	24.9
8	奈良県他	桜井市	44	100.0	1,220	15.0	268.5	43.7	113.8	3.9	27.7	-1.6	18.0
9	奈良県他	大和高田市	41	10.8	779	0.4	120.3	-0.8	95.3	-3.2	28.1	1.7	13.8
10	和歌山県	紀の川市	39	-4.9	755	-8.0	200.0	-6.4	118.8	14.5	27.2	4.1	16.6

1. 取引物件の動向

上位都市の顔ぶれは
前年とほぼ同じ

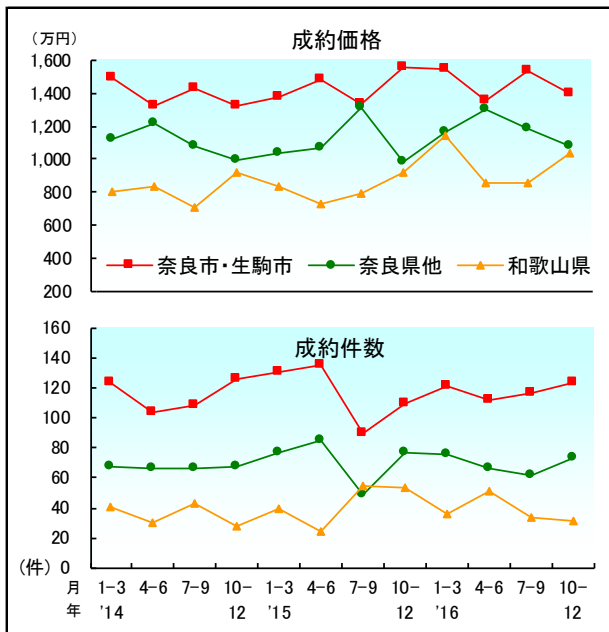
今回は、奈良県の奈良市・生駒市及び奈良県他と和歌山県の3つのエリアを中心に両県の市場特性を捉えることにする。

直近1年間(2016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1万世帯当たりの成約件数が多い(取引水準の高い)奈良市や生駒市のほか、和歌山市や橿原市、大和高田市などの順で、上位10都市はすべて前年と同じ顔ぶれであった(P1・図表1)。

大和高田市は前年比で2ケタ増となったが5都市は2ケタ減であり、8都市が増加した前年に比べて上位都市の取引は減速傾向にある。成約価格や㎡単価が下落したのは生駒市と大和高田市のみで、件数・価格ともにプラスとなったのは奈良市と橿原市だけとなり、総じて値頃感ある安価な物件取引が減った様子が見える。

中古戸建も例年通り奈良市や和歌山市、生駒市、大和郡山市、香芝市などの成約件数が多く、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。1万世帯当たり成約件数が多いのは生駒市や香芝市、岩出市などで、各都市とも過去に開発された戸建住宅団地を抱え、中古戸建の取引水準は高い。成約件数・価格とも前年比でプラスとなったのは、奈良市や生駒市、和歌山市、大和高田市、新たにランクインした桜井市で、奈良市と生駒市、桜井市は土地・建物面積も拡大しており、住戸規模が大きく金額が比較的高い物件が取引される傾向がみられた。

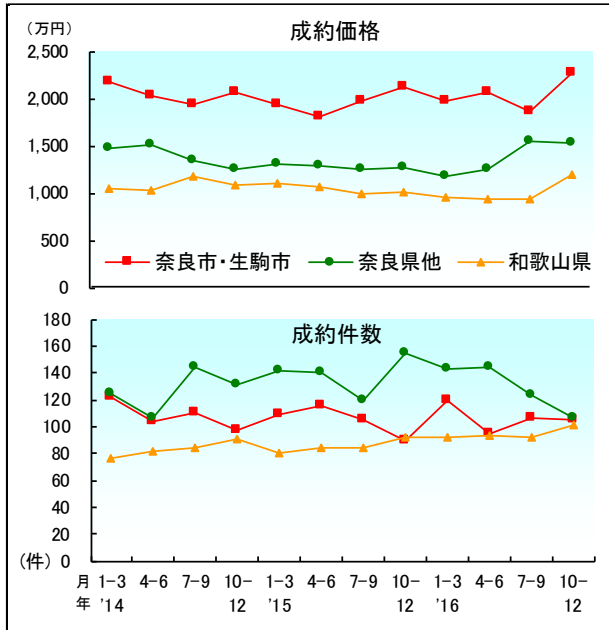
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■年度四半期別の前年比(%)

		奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
成約価格	'14/10-12	-11.6	-11.3	19.4
	'15/1-3	-7.9	-7.6	2.9
	4-6	12.1	-12.0	-13.1
	7-9	-6.7	21.1	12.6
	10-12	17.5	-0.7	-0.3
	'16/1-3	12.0	12.6	37.5
	4-6	-8.2	21.3	17.6
	7-9	15.0	-9.5	8.0
	10-12	-10.4	9.1	13.3
成約件数	'14/10-12	-5.3	8.1	-30.0
	'15/1-3	5.7	14.9	-2.4
	4-6	29.8	28.8	-20.0
	7-9	-16.7	-25.8	25.6
	10-12	-13.5	14.9	89.3
	'16/1-3	-6.9	-1.3	-10.0
	4-6	-17.0	-22.4	112.5
	7-9	28.9	26.5	-37.0
	10-12	12.8	-5.2	-41.5

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	'14/10-12		-11.5	-9.3	-1.8
		'15/1-3	-10.9	-11.4	5.7
	4-6		-11.4	-14.5	2.6
		7-9	1.9	-6.9	-15.5
	10-12		2.9	2.2	-6.3
		'16/1-3	2.0	-9.1	-13.0
	4-6		15.3	-2.4	-11.0
		7-9	-5.7	24.1	-5.6
	10-12		7.4	19.5	18.2
成約件数	'14/10-12		-12.6	4.8	12.3
		'15/1-3	-10.7	12.8	5.2
	4-6		11.5	30.8	2.4
		7-9	-4.5	-17.4	1.2
	10-12		-7.2	18.3	1.1
		'16/1-3	9.2	1.4	13.6
	4-6		-18.1	2.9	10.7
		7-9	1.9	4.2	8.2
	10-12		16.7	-31.0	9.8

奈良市・生駒市は
比較的堅調に推移

次に、エリア別の中古マンションの成約件数をみると、16年は一進一退ながら奈良市・生駒市では7~9月期から2期連続で前年比2ケタ増となり、取引が回復する動きもみられた。

成約価格も同様で、16年は奈良市・生駒市と奈良県他は上昇と下落を繰り返したが、和歌山県は安価ながら4期連続で前年比プラスとなった(図表2)。16年10~12月期の成約価格は、奈良市・生駒市が1,396万円、奈良県他が1,076万円、和歌山県は1,040万円で、奈良市・生駒市と奈良県他は前年同期の水準を下回った。

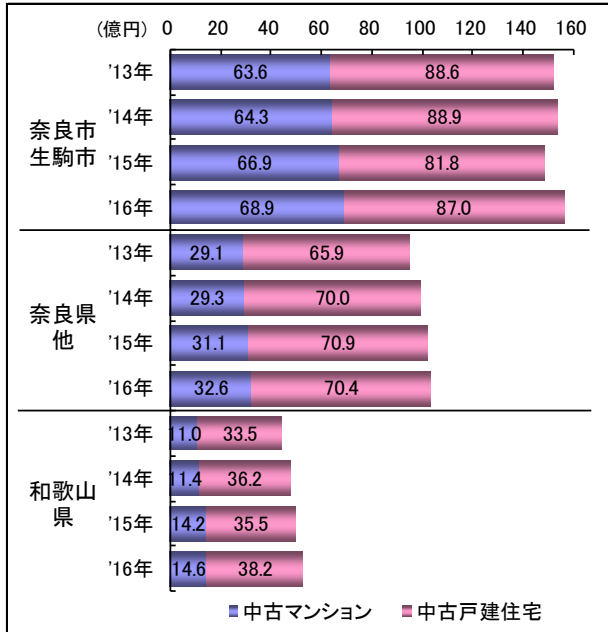
中古戸建は比較的堅調な動きを示し、成約件数では奈良市・生駒市、奈良県他が16年4期中3四半期で前年比増となり、和歌山県は14年7~9月期から10期連続で前年同期を上回った。

成約価格は、奈良市・生駒市が一時期を除くと15年7~9月期から上昇が続いており、奈良県他は2期連続、和歌山県も10~12月期が上昇に転じた。奈良市・生駒市では件数・価格ともプラスとなる四半期もみられ、安価な中古戸建だけでなく比較的高額な物件も取引される傾向がみられた(図表3)。16年10~12月期の成約価格は、奈良市・生駒市が2,272万円、奈良県他が1,520万円、和歌山県は1,198万円で、いずれも昨年同期及び一昨年同期の水準を上回った。

奈良市・生駒市の取扱高
再び拡大

成約件数に価格を乗じた取扱高をみると、16年は奈良市・生駒市の中古マンションが前年比で3.0%増、中古戸建は6.4%増、奈良県他は中古マンションが5.0%増、中古戸建がマイナス0.7%、和歌山県は中古マンションが2.8%増、中古戸建が7.6%増であった。

図表4 エリア別の取扱高



■年度四半期別の前年比(%)

区分	四半期	前年比(%)		
		奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
中古マンション	'14/10-12	-16.2	-4.1	-16.4
	'15/1-3	-2.6	6.2	0.4
	4-6	45.6	13.3	-30.5
	7-9	-22.3	-10.1	41.4
	10-12	1.6	14.1	88.7
	'16/1-3	4.2	11.1	23.7
	4-6	-23.8	-5.8	149.8
	7-9	48.3	14.5	-32.0
	10-12	1.2	3.5	-33.7
	中古戸建住宅	'14/10-12	-22.7	-4.9
'15/1-3		-20.4	-0.0	11.2
4-6		-1.1	11.9	5.1
7-9		-2.7	-23.1	-14.5
10-12		-4.5	20.9	-5.3
'16/1-3		11.4	-7.8	-1.2
4-6		-5.5	0.3	-1.5
7-9		-3.9	29.3	2.1
10-12		25.2	-17.5	29.7

奈良県他と和歌山県の取扱高は過去4年間で着実に拡大しているほか、奈良市・生駒市も16年は中古マンション・中古戸建ともに取扱高が拡大に転じた(図表4)。

近鉄生駒やJR奈良駅でマンション取引活発

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、16年の中古マンションは主力の近鉄奈良線沿線から15年と同数の7駅がランクインした。上位10駅のうち8駅の顔ぶれは前年と変わらず学園前、生駒、新大宮、富雄などの順で、新たに

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2016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	63	18.9	1,545	2.1	19.4	-1.2	75.1	2.9	24.1	0.5
2	近鉄難波・奈良線	生駒	52	20.9	1,385	2.4	20.5	2.3	69.5	0.6	18.5	-1.6
3	近鉄難波・奈良線	新大宮	50	-27.5	1,190	7.8	17.5	3.6	66.9	2.9	25.9	3.1
4	近鉄難波・奈良線	富雄	49	-9.3	1,474	9.8	18.5	7.2	78.8	3.8	18.4	-2.2
5	近鉄大阪線	大和高田	40	21.2	833	-11.3	11.8	-7.0	69.4	-4.4	24.7	2.8
6	近鉄難波・奈良線	東生駒	40	-4.8	1,702	12.4	20.9	10.2	82.2	4.8	23.1	0.1
7	近鉄大阪線	大和八木	37	60.9	1,594	5.9	21.5	4.6	72.1	-0.4	19.4	1.5
8	近鉄難波・奈良線	大和西大寺	37	32.1	1,773	-7.1	24.3	-8.2	70.4	-0.8	22.8	4.5
9	JR関西本線	奈良	34	13.3	1,309	12.7	18.7	9.1	69.5	3.7	24.6	-1.6
10	近鉄難波・奈良線	菫蒲池	27	12.5	2,018	16.9	23.9	8.0	82.3	6.9	19.9	-0.0

■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	71	0.0	2,237	-9.1	229.2	-4.8	125.0	-3.7	28.9	2.9
2	近鉄難波・奈良線	生駒	42	16.7	1,831	20.3	210.1	42.5	119.4	12.8	29.3	2.2
3	近鉄大阪線	五位堂	39	11.4	2,612	1.5	203.0	5.9	122.7	3.6	22.1	1.0
4	近鉄難波・奈良線	近鉄奈良	35	0.0	1,939	63.6	199.5	32.2	118.8	15.1	27.2	-1.3
5	JR関西本線	大和小泉	31	24.0	855	-1.9	130.5	3.6	101.2	10.5	29.7	4.6
6	近鉄難波・奈良線	富雄	29	-19.4	1,827	-14.3	201.9	-4.0	112.8	-15.3	25.8	2.5
7	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	29	45.0	2,572	-5.4	217.9	-17.5	121.6	-13.5	25.1	-4.3
8	JR関西本線	王寺	24	-51.0	1,543	33.3	224.5	33.4	126.0	18.9	27.5	0.4
9	近鉄大阪線	二上	24	20.0	2,191	-5.9	176.3	-5.5	118.4	-4.9	16.2	-1.4
10	近鉄けいはんな線	白庭台	24	20.0	2,560	-5.3	210.9	3.1	126.9	5.3	23.5	1.2

近鉄大和八木駅が7位、近鉄菖蒲池駅が10位に入った。

成約件数は7駅が前年比で増加し、成約価格は8駅、㎡単価は7駅が前年比で上昇している。特に近鉄生駒駅やJR奈良駅、近鉄菖蒲池駅では件数・価格・単価・専有面積のいずれもプラスとなったほか、近鉄学園前駅と近鉄大和八木駅も件数・価格がプラスとなり、相対的に価格水準の高い物件に需要が集まる状況がみられた。

中古戸建では近鉄学園前、生駒、五位堂、近鉄奈良、大和小泉の各駅の順で成約件数が多く、近鉄学研奈良登美ヶ丘と白庭台の各駅を除く8駅は15年と同じく上位にランクインした。成約件数は6駅で増加したが、成約価格は6駅が下落した。土地・建物面積は6駅で拡大し、15年と比べると住戸規模が大きい物件を求める動きが目立つ。新たにランクインした2駅は、いずれも近鉄けいはんな沿線だが、成約価格は前年比で下落しており、安価な物件が取引の中心であった様子がうかがえる(図表5)。

15年の新築マンション 供給は3市のみ

奈良県・和歌山県内の新築マンション供給は15年にさらに絞り込まれ、供給対象都市は奈良市、和歌山市、生駒市の3市のみで14年の6市郡から減少した。4年連続1位の奈良市は14年から発売価格が下落し、発売戸数も減少した。2位の和歌山市と3位の生駒市は、発売戸数・価格ともに前年比でプラスとなったが、供給された都市数が減ったため、全体の発売戸数は前年比で35.3%減少した(図表6)。

図表6 新築マンションの販売動向(発売戸数TOP10)

		1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
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	-	-	-	-	-	-
2014年	都市名	奈良市	和歌山市	北葛城郡	田辺市	香芝市	生駒市	-	-	-	-
	発売戸数	289戸	96戸	72戸	56戸	48戸	36戸	-	-	-	-
	平均価格	4,021万円	2,707万円	2,970万円	2,976万円	3,019万円	3,272万円	-	-	-	-
2015年	都市名	奈良市	和歌山市	生駒市	-	-	-	-	-	-	-
	発売戸数	175戸	136戸	75戸	-	-	-	-	-	-	-
	平均価格	3,921万円	3,003万円	3,633万円	-	-	-	-	-	-	-

資料: 関西不動産経済研究所

*「-」は各年で該当する順位の都市なし

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では、奈良県の主力エリアである奈良市・生駒市が堅調に推移し、和歌山県では中古戸建を中心に和歌山市や岩出市、紀の川市の動きが目立つ。そこで、

築浅マンション人気
高まる奈良・生駒エリア

今回はこれらのエリアを対象に、築年帯別の動き等からマーケットの売れ筋を捉えることにする。

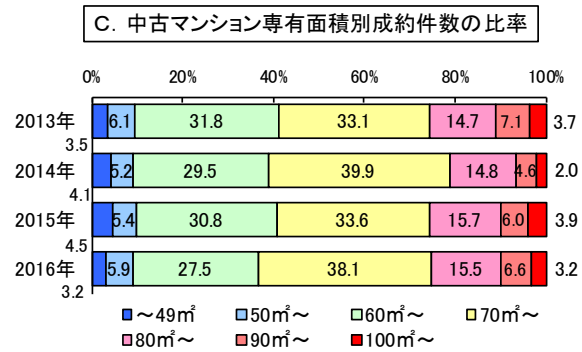
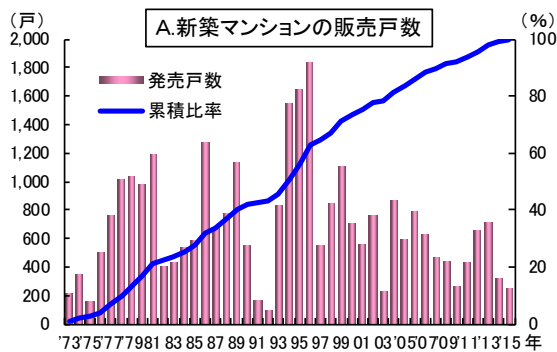
奈良市・生駒市では、近鉄奈良線沿線を中心に70年代から新築マンション供給が盛んに行われてきた。90年代まで一定のマンション供給量がみられ、2000年代以降の供給ストックも73年からの累積戸数の3割近くを占める(図表7)。中古マンション取引の築年構成も同様の傾向がみられ、各築年帯とも一定のシェアを確保している。90年代後半以降に建築された物件の取引シェアは過半数を占めるが、直近では築浅物件にも人気が集まり、05年築以降は2割以上に上る。

築年帯別の平均価格は70年代築以前が500万円台、80年代築が900万円台と1千万円を下回る。90年代築は1100~1300万円だが、00年代築以降は2000万円を超え、05年築以降は2600万円台まで上昇する。平均専有面積は各築年帯とも60~80㎡台と、ファミリー層にとってゆとりがあり、安価な物件から高額な価格帯まで多彩な物件が取得可能となっている。前述のように、奈良市・生駒市で新築マンション供給が減少しており、新築需要の一部が築浅物件に流れる動きもあるとみられる。

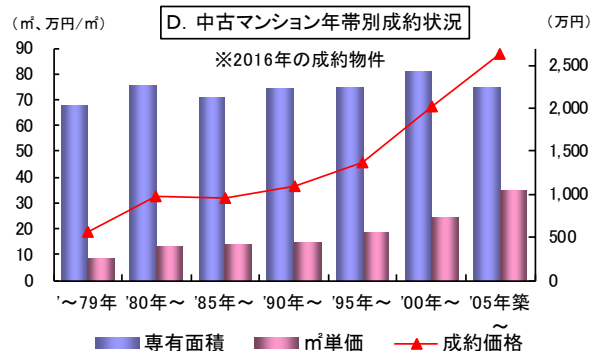
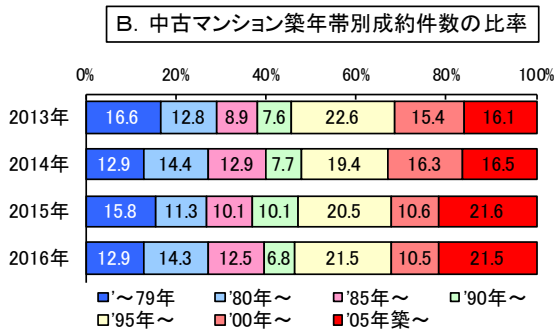
持家ストックについては、80年代以前の比率が6割近くに上るが、中古戸建市場でも同築年帯は概ね同様の取引シェアを占める。直近

図表7 奈良市・生駒市の中古住宅成約状況

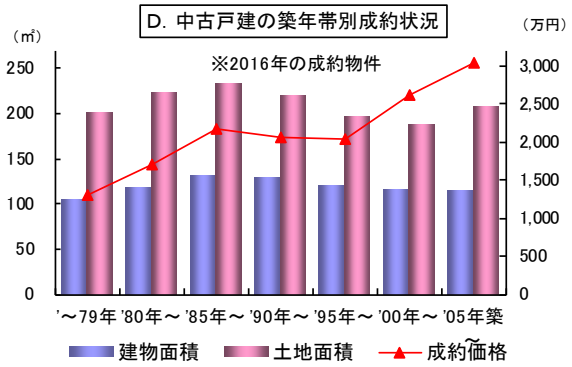
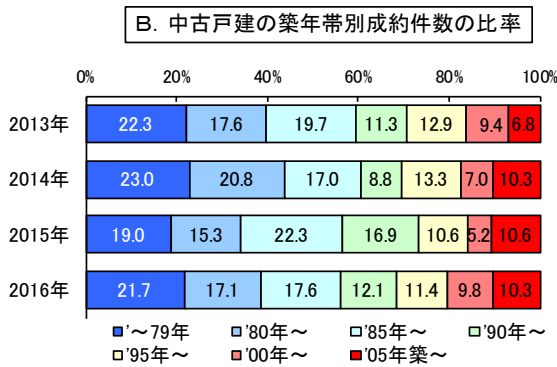
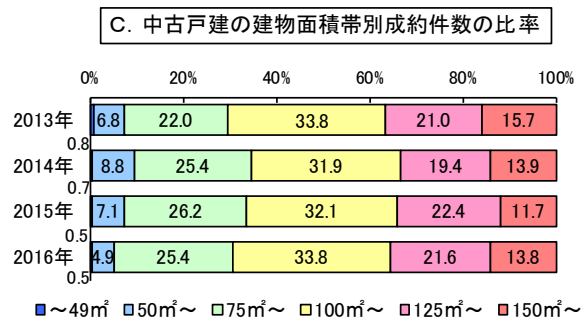
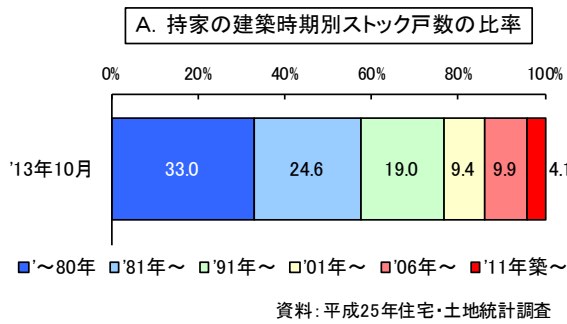
■中古マンションの動向



資料: ㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



4年間は2000年代築以降のシェアが伸びているが、同築年帯の平均価格は2,600~3000万円台とやや高い。ただ、建物面積は110㎡台と90年代以前築の物件と遜色なく、土地面積も180~200㎡台となっている。生駒市の白庭台や奈良市の登美が丘などでは新築戸建の供給が続いているが、一般的なファミリータイプの中古戸建についても値頃感ある価格で取引されている。

和歌山エリアでは
築浅物件のシェア拡大

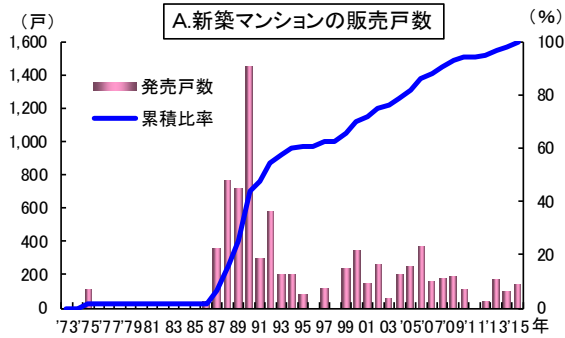
和歌山市・岩出市・紀の川市では、新築マンションの6割近くが80年代後半から90年代前半に供給され、バブルピーク時の90年には1,500戸弱が供給された。中古マンション取引でも同築年帯のシェアが6割前後を占めるが、16年は00年以降の築浅物件の比率が28.6%となり、前年比で10.2ポイント拡大した。同築年帯の平均価格は1700~2200万円台と、1千万円を下回る90年代以前築とは異なる価格帯となっている。専有面積も70㎡を超え、奈良市・生駒市と同様に新築マンション供給が少ない和歌山エリアでも、築浅物件がファミリー層を中心とするマンション需要をつかんでいるとみられる。

このエリアの持家ストックは6割弱が80年代以前の建築だが、中古戸建の築年構成はやや異なる。15~16年は70年代築以前の比率が伸びたが、80年代築以前は5割弱にとどまる。00年以降の築浅物件は24.2%を占め、前年比で5.1ポイント拡大した。この築年帯の平均価格は1600~1800万円台と、他の築年帯とは価格水準が異なる。平均建物面積は110㎡前後、土地面積は140~170㎡と大差ないが、

最新設備や住宅性能が相対的に整った物件が 2 千万円未満であり人気を集めている。ただ、70 年代以前の経年物件もシェアを拡大しており、安価な物件からゆとりある築浅物件まで、和歌山市周辺エリアでは様々な中古戸建住宅が取得可能となっている。

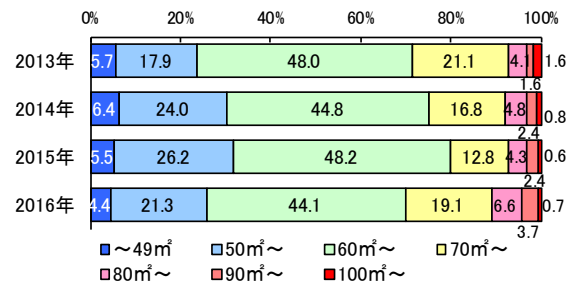
図表 8 和歌山市・岩出市・紀の川市の中古住宅成約状況

■中古マンションの動向

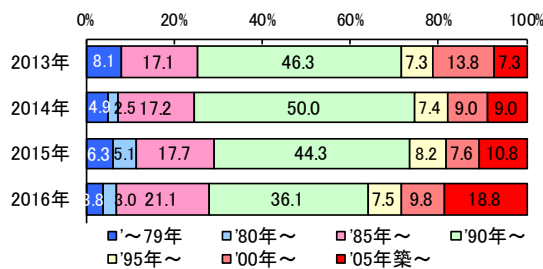


資料: ㈱不動産経済研究所

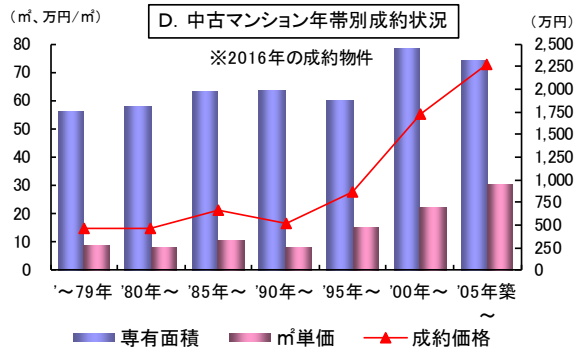
C. 中古マンション専有面積別成約件数の比率



B. 中古マンション築年別成約件数の比率

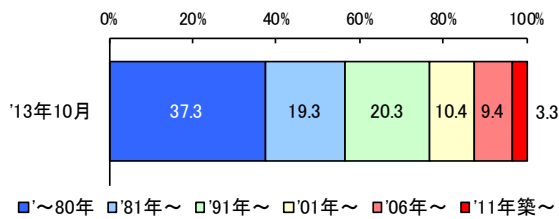


D. 中古マンション年別成約状況



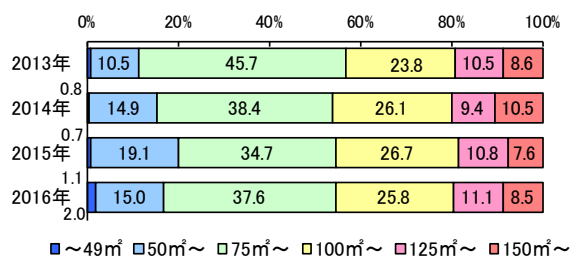
■中古戸建住宅の動向

A. 持家の建築時期別ストック戸数の比率

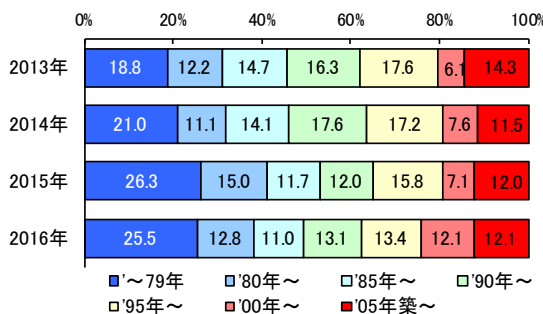


資料: 平成25年住宅・土地統計調査

C. 中古戸建の建物面積別成約件数の比率



B. 中古戸建の築年別成約件数の比率



D. 中古戸建の築年別成約状況

