

ズームイン 海外の既存住宅流通事情

近年、既存住宅市場の活性化が進展しつつあるが、そのモデルの多くは欧米の流通システムを参考にしている。今後の流通促進を考える上で、こうしたモデルを改めて捉え直して見る必要がある。今回は、海外の住宅流通制度を紹介し、彼我の差や参考点、課題等について整理する。

1. 米国の不動産流通システム

- 米国に比べて、日本の住宅資産額は投資累計額を大きく下回り、既存住宅の資産価値が毀損している状況を示す（図表1）。
- 日米間では、第三者機能的なエスクロー制度の有無が既存住宅取引における最大の違い。米国では、各種専門家の分業体制により、円滑な取引を実現している点が大きな特徴となっている。
- 米国のMLSは単なる情報交換組織ではなく、共通契約書等の事務合理化ツールや、キーボックスの販売、査定書の自動作成、内覧案内GISナビなどの販売支援ツールの提供などを行っている。

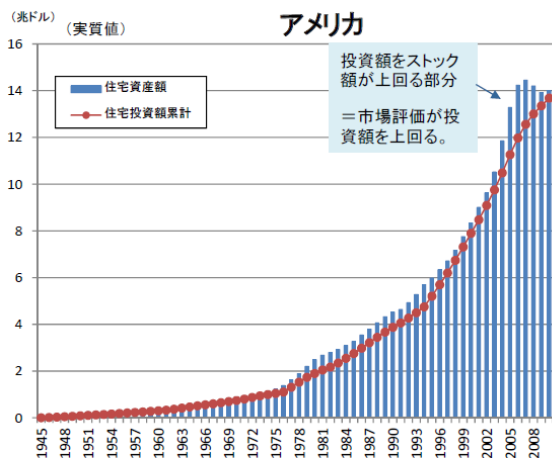
2. 欧州の不動産流通システム

- 英国では、不動産業者のほかに契約書の準備や登記手続き等を行うソリシターや建物検査を行うサーベイヤーが取引に関与する。不動産業者は売主・買主間の条件交渉の仲介だけを担う。
- 英国の取引で特徴的なチェーンは、一部に契約の破綻等が生じると取引全体の遅延につながるため、ソリシターの役割が重要となる。
- チェーンの問題を解決するため、売り物件に関する各種情報書類を用意するHIP制度が導入されたが、コストアップなどを理由に4年ほどで廃止された。

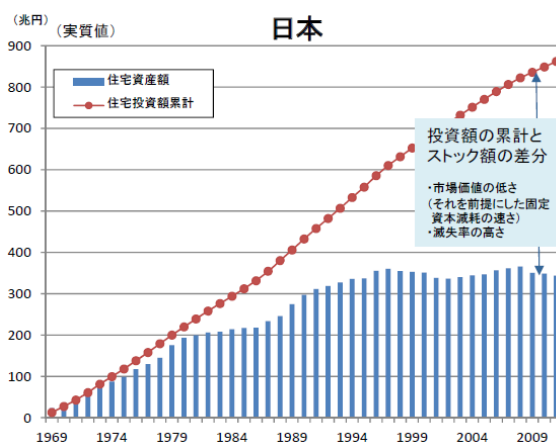
3. 海外との比較を通じた日本の課題

- 日本では取引に関与するプレイヤーが少なく、不動産業者の役割が大きい。米国はエスクロー制度の下で専門家の分業体制が確立しており、不動産業者の役割は限定的となっている。
- 日本でも不動産業者と各種専門家の連携に向けた取り組みが始まっている。過度なコスト負担を避けながら、取引の透明性確保に向けた分業体制が根付くことが期待される。

図表1 日米の住宅投資額累計と住宅資産額



(資料)住宅資産額:「Financial Accounts of the United States」(米連邦準備理事会)
住宅投資額累計:「National Income and Product Accounts Tables」(米商務省経済分析局)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成



(資料)国民経済計算(内閣府)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成
※住宅資産額の2000年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計

1. 米国の不動産流通システム

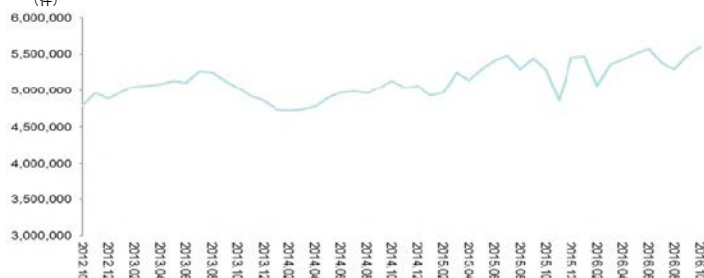
近年、日本の既存住宅市場の流通活性化に向けた取り組みは着実に進展しつつあるが、その多くは欧米の流通システムを参考にしている。今後の住宅流通促進を考える上では、こうした欧米モデルを改めて捉え直してみる必要があると考えられる。今回は、海外の住宅流通に関する仕組み・制度の最新事情を紹介し、彼我の差や参考すべき点、わが国で導入する際の課題等について整理する。

日本の住宅資産価値は大きく毀損

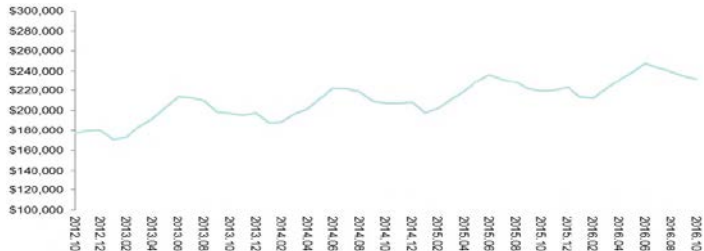
日本における既存住宅の市場規模が小さい点については、様々な統計から指摘されているが、その点をよく表しているデータの一つに日米の住宅投資額累計と資産額の違いが挙げられる（P1・図表1）。米国の住宅資産額は住宅投資累計額に比例して年々増加しているのに対し、日本の住宅資産額は投資累計額を大きく下回り、1990年代以降概ね横ばいとなっている。これは、日本の既存住宅価格が新築時価格を大幅に下回り、資産価値を毀損している状況を示している。

図表2 日米における市場規模の違い

■中古物件売買戸数 年率換算値 5623千件（17年第1四半期）前年比+5.0%（件）

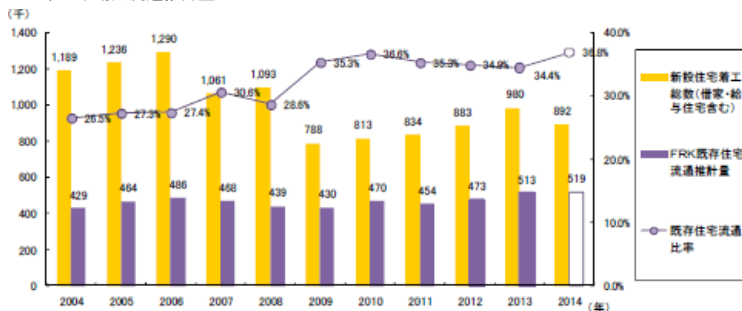


■中間価格 \$230,600（17年第1四半期）前年比+6.9%



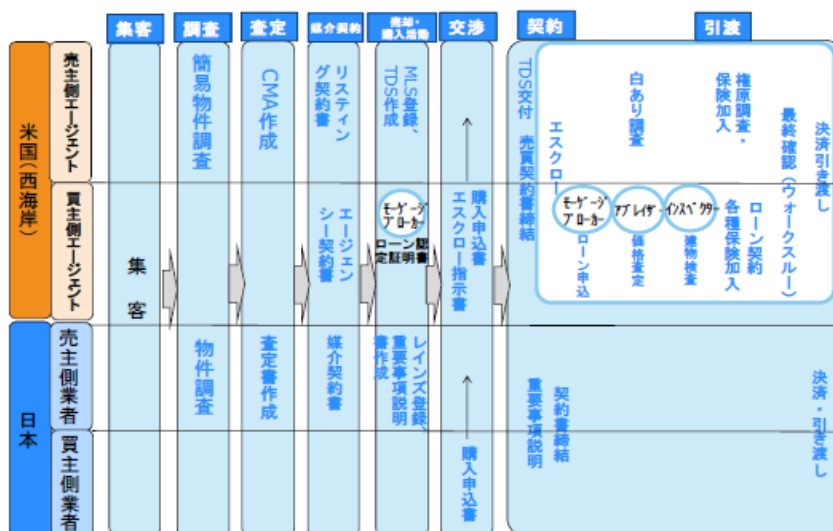
出典：「2016年米国住宅不動産事情&マーケット情報」NAR全米リアルター協会日本

■日本の不動産流通推計量



出典：「2016不動産流通統計ハンドブック」不動産流通経営協会

図表3 日米における不動産取引制度の違い



出典:「米国不動産流通市場調査視察団報告書」2015年2月 (一社)不動産流通経営協会

日米の既存住宅流通戸数は10倍以上の差

日本の既存住宅流通戸数は、業界団体の推計値で14年現在約52万戸と次第に増加傾向にあるが、米国の流通戸数は17年第I四半期時点で年率換算値約562万戸となっている。米国の取引物件の中間価格は、17年第I四半期が約23万ドルと前年比で6.9%上昇しており、戸数・価格ともに18年にかけてプラスで推移すると予測されている(図表2)。

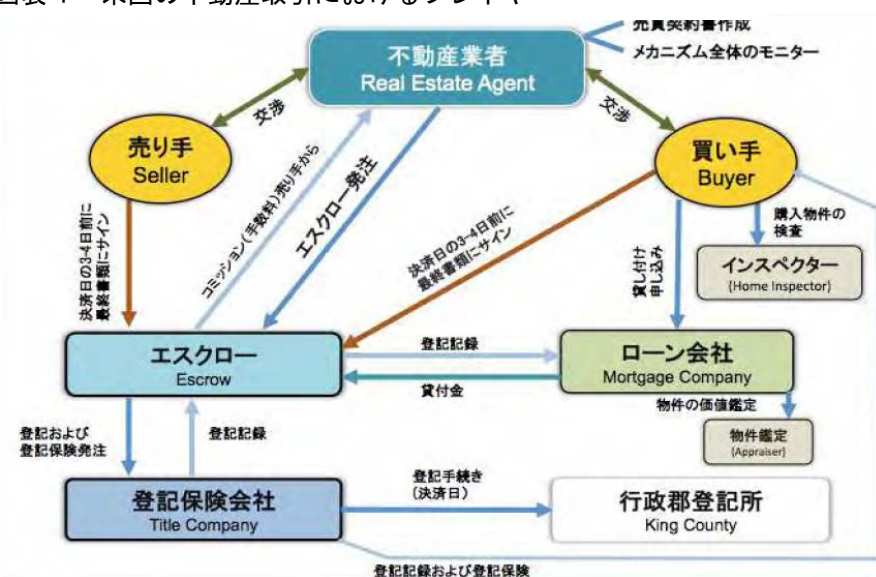
推計方法が異なるため直接比較はできないものの、市場規模では10倍以上の開きがあることが考えられる。米国の世帯数は日本の2.3倍である点を考慮すると、米国の既存住宅流通量がいかに大きいかが改めてわかる。また、価格も着実な上昇が見込まれており、弱含みの傾向が顕在化しやすい日本とは異なる状況がうかがえる。

米国で特徴的なエスクロー制度

日米の既存住宅市場の違いは商慣習にも表れている。日本の既存住宅取引では、重要事項説明や売買契約が終了したら概ね工程は終了となるが、米国では売買契約の後に「エスクロー(escrow)」がオープンし、その後各種専門家により物件の情報が一気に生成され、取引の交渉が行われる(図表3)。この第三者機能的なエスクロー制度の有無が日米の既存住宅取引における最大の違いである。

このほか、住宅ローンの利用時には日本では仲介業者を通すか自身で金融機関に申し込むが、米国ではモーゲージブローカーと呼ばれる金融機関との取次業者が介在し、最適なローンの提案を行う。日米の類似した仕組みとしては、売出価格の決定に必要な査定業務(CMA: comparative market analysis)や媒介契約(リスティング契約)、レインズ登録(MLS登録)などが挙げられる。

図表 4 米国の不動産取引におけるプレイヤー



エスクローは、取引の安全を担保するシステムで、取引時に売主と買主の間に中立な第三者機関を仲介させ、売買代金のやり取りや名義変更までの手続きを一括して行う。エスクローでは、契約書のリーガルチェックを行う弁護士や、ローンの担保査定を行うアプレーザー（鑑定会社）、建物の現状診断を行うインスペクター（検査会社）、権原を調査し保証するタイトルオフィサー（登記保険会社）や、ローン会社とのやり取りを通じて、最終的な売買代金の決済業務を担うエスクロー会社など様々な専門家が関わる。（図表 4）。

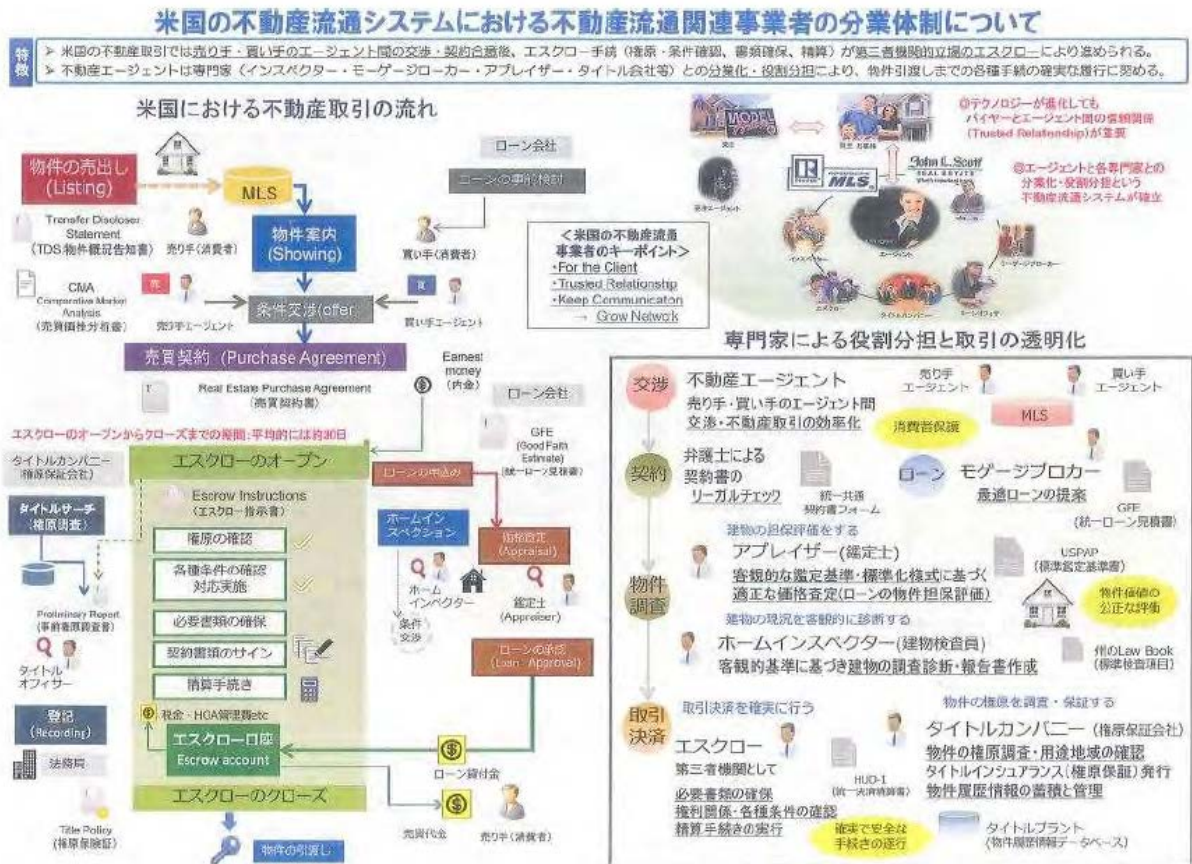
エスクロー会社や登記保険会社は、日本の司法書士の役割を併せ持ち、登記までの手続きを第三者の立場で代行する。売買代金は一旦エスクローが預かり、売買に関する必要経費の計算から支払業務まで行うほか、登記書類の作成や登記の実行、名義変更までの手続き一切を代行する。売主・買主間の固定資産税や管理費等の清算や、不動産業者（エージェント）とのコミュニケーションを円滑に行うのも役割の一つとなっている。

米国は州によって法制度が異なり、上記は西海岸を中心としたものだが、東海岸ではエスクローの役割を弁護士が担うことも多いようだ。ただ、基本的な仕組みは概ね同様であり、すべての手続きが完了するまで通常 1 ヶ月程度の日数がかかる。エスクローにかかる費用負担は物件価格の 1～2%で、売主・買主で折半することが一般的である。

不動産取引における
分業体制

このように、米国では不動産取引に際して様々な専門家が関わり、分業体制によって円滑な取引を実現している点が大きな特徴となっている。近年、日本でも知名度が上がっているインスペクションだが、米国では公的資格はなく、特定の研修機関で教育を受けた個人事務所

図表5 米国の不動産流通における分業体制の内容




や小規模事業者が多い。検査は所属団体の標準規定に基づく2〜3時間程度の目視調査で、物件の状態を買主に知らせることが目的であり、検査器具による技術的手段をつくすものではなく、現状の動作確認が中心となっている。関係団体の一般原則では、インスペクターには修理方法や費用、関連法規等への準拠に関する報告義務はないとされ、シロアリ検査は別の専門業者の業務となっている（図表5）。

**多彩な機能を持つ
MLS**

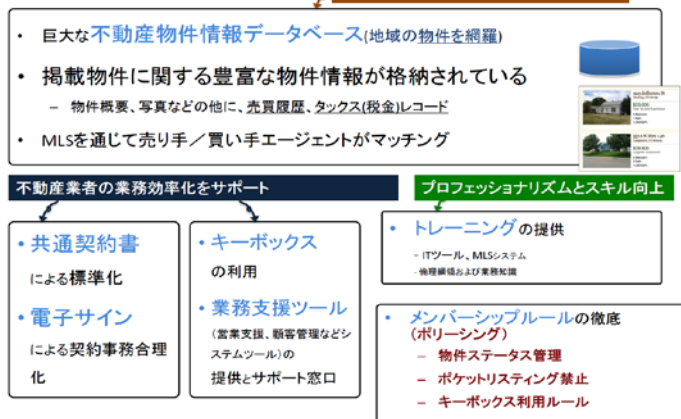
米国の不動産取引でもう一つ特徴的なのが、MLS（Multiple Listing Service）の存在である。MLSは、不動産情報データベースシステムを有する会員組織で、日本のレインズ（不動産流通機構）もこのシステムを参考に作られた。全米で約800以上の組織が存在し、不動産業者はエージェント（個人販売員）単位で加入している。売主側エージェントは代理契約締結後24〜48時間以内にMLSへの情報掲載（リスティング）を義務付けられ、物件ステータス（販売状況）管理やポケットリスティング（MLS非公開による両手数料取引）の禁止など、利用ルールの徹底が図られている。

図表6 MLS (Multiple Listing Service) の概要

- 📍 不動産物件情報データベースを持つ会員組織。
- 📍 各地域毎に全米で約800以上のMLS組織が存在する。
- 📍 不動産業者は**エージェント(個人)単位**でMLSに加入。
- 📍 メンバーは**オリエンテーション・クラス**と**継続的トレーニング**を受け、**メンバーシップルール**を遵守することを誓約する。
- 📍 **キーボックス**を購入して物件内覧管理(鍵の開閉)を行ったり、**共通契約書**や**電子サイン**などさまざまな**不動産業務効率化ツール**をMLS経由で利用できる



MLSのサービス



出典:(一社)日米不動産協力機構(JARECO)

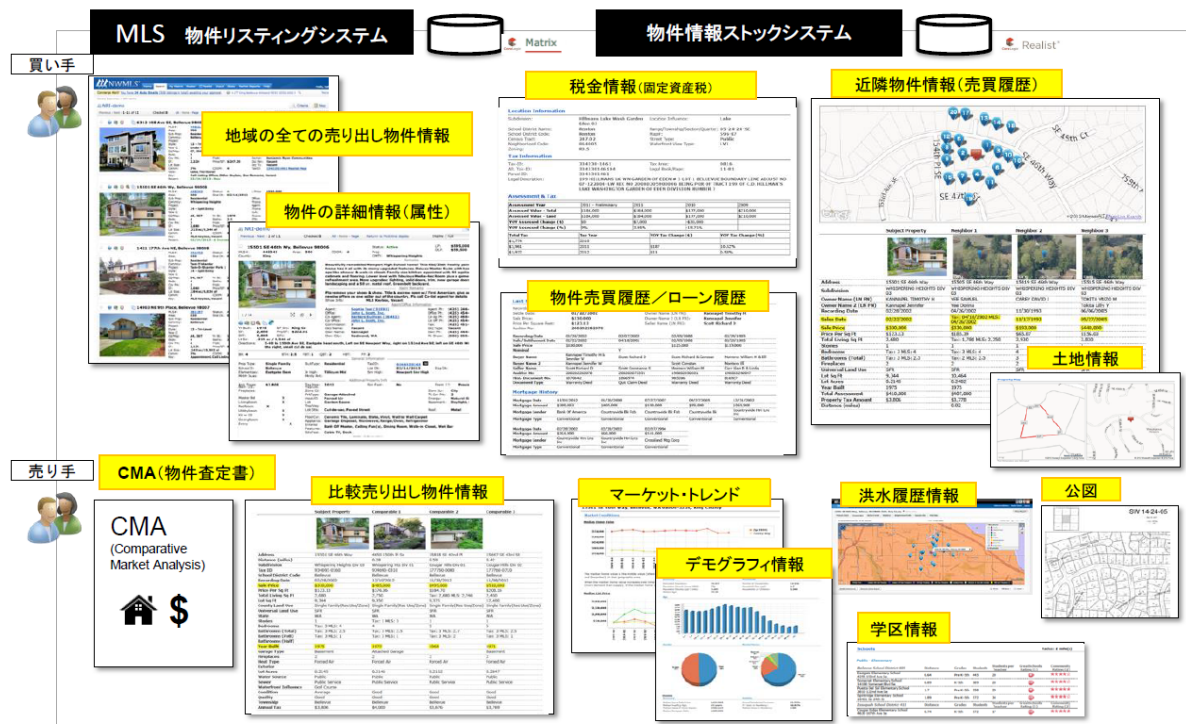
データベースは各地域の物件をほぼ網羅しており、物件概要や写真だけでなく、売買履歴やタックスレコード(納税記録)、地域情報など掲載物件に関する豊富な情報が格納されている。MLSは単なる情報交換システムではなく、業務効率化に向けた共通契約書フォームや電子サインによる事務合理化ツールを提供するほか、キーボックス(ロックボックス)と呼ばれる物件管理システムの販売や、チラシ・査定書の自動作成、内覧案内GISナビなどの販売支援ツールなどが提供されている。

キーボックスは、特殊なボックス内に物件のカギを収納する仕組みで、スマホ等の認証によりカギを取り出して案内物件を解錠できるものである。これにより、買主側エージェントは1日に複数の物件を顧客に案内でき、効率的な営業活動が可能となった。案内時の解錠情報は売主側エージェントにメール伝達され、自分の物件がいつ・誰によって案内されたかが分かり、迅速に売買交渉を開始することができるようになった(図表6)。

米国では、上記のような業者間の情報交換システムが発達しているだけでなく、売主・買主である消費者も物件に関する多面的な情報が入手可能となっている。買主は、MLSに基づく地域の売り物件情報だけでなく、物件の売買履歴やローン履歴、固定資産税等の税金情報、学区や土地に関する災害情報、地域の人口・世帯動向等に関するデモグラフィック情報やマーケットトレンドなど多彩な情報を簡単に手に入れることができる(図表7)。

売主においてもCMA(comparative market analysis)と呼ばれる査定書をエージェントから提供されるほか、比較売り出し物件情報も入手できる。こうした仕組みは日本とは大きく異なり、消費者に様々な判断材料を提供しており、売主・買主間の情報の非対称性の解消につながっている。

図表7 米国の消費者が既存住宅売買時に得られる情報



出典:(一社)日米不動産協力機構(JARECO)

米国では、売主が仲介手数料（物件価格の6%程度）を負担し、売主側エージェントが買主側エージェントとフィーを分ける。日本は売主に瑕疵担保責任を求めるなど売主責任主義といわれるが、費用面で売主の負担は少ない。米国の買主責任主義で、買主は住宅ローンの担保評価アプライザル費用やインスペクション費用等を負担する。一方、売主は仲介手数料のほか、権利証書の作成や権原調査、不動産譲渡税等を負担する。エスクロー費用は売主・買主双方で折半することが一般的のようだが、米国の売主・買主が負担する流通コストは、日本の約1.3倍に達するとの推計もある。

2. 欧州の不動産流通システム

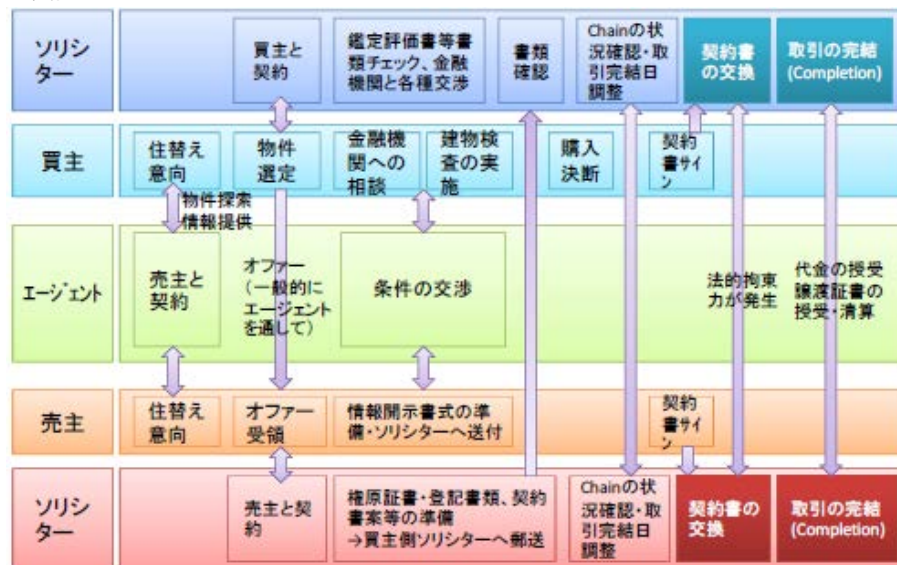
英国の取引で重要な
ソリシター

欧州の不動産取引制度は、米国とは異なる内容となっている。英国では、不動産取引における主要なプレイヤーとして、ソリシター、エステートエージェント、ホームインスペクター・サーベイヤーが挙げられる。

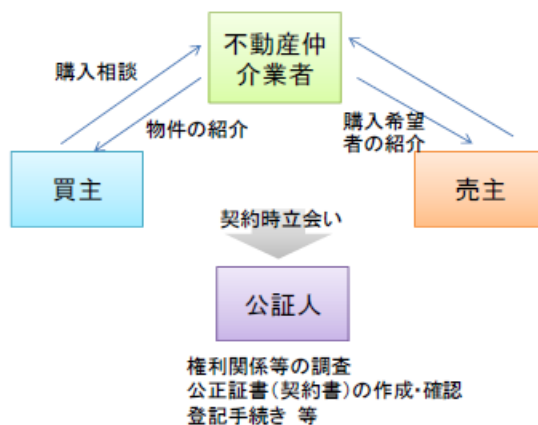
ソリシターは、事務弁護士とも訳され、契約書の準備・交換や譲渡証書の交換、登記手続きなど Conveyancing と呼ばれる法的続きを主に行う資格保有者である。売主・買主がそれぞれ個別に契約を行う

図表8 日欧における不動産取引制度の違い

■英国



■フランス・ドイツ



出典:「欧州不動産流通市場調査視察団報告書」2012年114月 (一社)不動産流通経営協会

ため、ソリシターはどちらか一方の代理人となる。ソリシターの不動産売買時の機能に特化した資格保有者として、ライヒストコパヤツァと呼ばれる専門家もいるが、ソリシターほど機能していないと言われている。

エステートエージェント(不動産業者)は売主側と契約を行い、物件の販促業務や買主との交渉を行う(図表8)。大手のエージェントは物件情報を提供するWEBサイトを持っており、買主の要望に対して物件情報の提供や物件への案内を行う。エージェントの報酬は、一般的に物件価格の1.5%~2%となっている。

ホームインスペクターは、住宅検査人の総称であり、サーベイヤーはRICS(The Royal Institution of Chartered Surveyors)の認定条件をクリアした者を指す。サーベイヤーは、一般的なコンディション調査や詳細調査等を行い、買主側のソリシターがどの調査を行うべきかアドバイスを行う。また、担保評価のために行われる Mortgage

英国の取引で特徴的な チェーン

Valuation Inspection は金融機関が行うものであり、上記のサーベイとは異なるものである。

英国の不動産取引の基本的な流れでは、売主はエージェントと契約し物件の販促活動を行い、エージェントの契約相手は売主側となる。買主は、エージェントを通して売主側に物件購入のオファーを行う。売主と買主はそれぞれがソリシターと契約を行い、その後の取引の手続きを依頼する。エージェントは、売主・買主側の条件交渉を仲介するだけであり、契約に向けたその後の調査や書類等の手続き作業は行わない。売主側のソリシターが物件に関する各種情報を収集し、買主側へ郵送する。一方、買主側はホームインスペクターに依頼し建物検査を実施し、金融機関側との交渉を行う。

売主側・買主側のソリシターは、法的拘束力のある契約書交換に向けて法的手続きを進めるが、その際チェーン（Chain／取引の連鎖）の状況確認を双方で行い、取引完結日の調整を行う。チェーンは英国特有の概念で、一部に契約の破綻等が生じると取引全体の遅延につながるため、ソリシターの役割は重要である。双方が契約書にサインし、交換することで法的拘束力が生じることになる（図表9）。金融機関の融資が実行されると、買主側から売主側ソリシターに代金が（一般にデポジットとして物件価格の10%が買主から売主側に）支払われ、売主側ソリシターは譲渡証書や権原証書を買主側ソリシターに渡す。

図表9 英国におけるHIP導入と廃止

■英国の住宅取引におけるチェーン(Chain)

- ・売買を伴う住み替えの場合、住宅取得意向者は物件の売主・買主双方の性格を持つが、「チェーン」は、これが幾重にも連鎖している状態を指す。
- ・英国では、既存住宅の取引が大半であるため、「チェーン」と呼ばれる取引の連鎖が生じているが、一部に契約の破たんや遅延が生じると、チェーンを構成するすべての契約に遅延が生じ、取引の不安定さにつながっている。
- ・売主・買主のソリシター（事務弁護士）は、互いに連絡を取り合い、契約書の交換が同時に行われるようにすることで、チェーンの破たんを回避するようにしている。

■HIP (Home Information Packs)

- ・上記の問題に対応すべく、チェーンを構成する個々の取引を確実にするため、取引の初動期に売主側から一括で情報提供を行い、売主・買主の情報の非対称性の解消を図るものとして、2006年6月から試行開始された。
- ・HIPは、売主が物件を市場に出す際に準備を義務付けられた情報書類一式のことで、住宅の取引が行われるたび、住宅の履歴情報が売主から買主に手渡される。
- ・費用は売主側が負担し、対象地域はEngland及びWalesであったが、2010年の政権交代に伴い廃止された。（ただし、エネルギー性能評価書はその後も存続）
- ・廃止の理由としては、売主側が物件を売りに出す際に、HIP書類を準備するコストがかかり、市場に売り出すことを控えるようになり、英国の住宅市場を低迷させた一因とされたため。

資料：「欧州不動産流通市場調査視察団報告書」2012年114月（一社）不動産流通経営協会

買主側ソリシターは登記手続きを行い、権原証書については融資を実行した金融機関に送付する。代金を受け取った売主側ソリシターは清算を行い、自己の報酬をそこから受領する。売主が買主であることが通常なため、売却代金の残金は売主の新居購入費として、新居の売り手のソリシターに送金される。

英国では、前述のチェーンにより取引の長期化やコスト高、確実性の欠如などが問題視されてきた。取引の6割はチェーンの一部になっているとされ、この問題を解決するため、2006年6月にHIP(Home Information Packs)が試行導入された。HIPは、売主が物件を市場に出す際に準備を義務付けられた情報書類一式のことで、売主の費用負担で取引が行われるたびに住宅の履歴情報が売主から買主に手渡される仕組みであった。

書類作成費用は平均£300~350+付加価値税の程度であったが、こうしたコスト負担が市場の低迷を招いたとされ、2010年の政権交代に伴ってHIPは廃止に至った。このように、英国では米国のエスクローに類似した仕組みは存在せず、現状ではエージェントとともにソリシターが重要な役割を果たしている。

日本に示唆を与える 英国の事例

契約に至る期間を主要国と比較すると英国が最も長く、買主のオファーから合意までが8週間、合意から契約完了を含めると12週間かかる(図表10)。国土交通省の調査では、日本は約11週間であり、概ね米国と英国の中間に位置する。エスクローに時間をかける米国と比べても期間は長く、円滑な取引の実現に向けた取り組みの困難さは日本にも示唆を与えている。

図表10 海外各国における買主オファーから契約合意までの平均期間

買主からオファーが入ってから契約内容の合意があるまでの平均期間(Agree terms)と、合意から取引完了までの平均期間(Completion) 【単位:週】			
国	Agree terms	Completion	Total
イングランド&ウェールズ*	8	4	12
アメリカ	1	5~6	6~7
オーストラリア(NSW州)	2	6	8
カナダ(オンタリオ州)	1	4~5	5~6
デンマーク	2	4	6
フランス	1~3	5~13	6~16
香港	3	4	7
オランダ	1~3	3	4~6
ポルトガル	2~4	4	6~8
スウェーデン	2	2~4	4~6

資料: The key to easier home buying and selling: Consultation paper(DCLG)

出典:「欧州不動産流通市場調査視察団報告書」2012年114月(一社)不動産流通経営協会

フランスとドイツの住宅取引の仕組みは概ね類似しており、主要なプレイヤーは不動産仲介業者と公証人である。売主・買主は、日本と同じように不動産仲介業者を通して、物件の紹介や販売依頼を行うが、契約の締結時には公証人が立会い、公正証書(契約書)を作成することで成立する。こうした仕組みは、契約時に不動産業者と司法書士が立ち会う日本にも似た取引形態となっている。

3. 海外との比較を通じた日本の課題

取引時の分業体制が遅れる日本

上記のように、海外と比較すると米国では分業体制が最も進んでいるように見える。改めて、日米英の既存住宅の流通制度を比較すると、日本では取引に関与するプレイヤーが少なく、不動産業者の役割は大きい。米国では前述のようにエスクロー制度の下で、取引に関与する専門家の分業体制が確立しており、不動産業者の役割は限定的である。英国は取引長期化の問題を抱えつつも、ソリシター(事務弁護士)やサーベイヤー(住宅検査人)といった専門家が関与し、取引の安全性や透明性の確保に携わっている(図表11)。

日本でも近年、建物検査に携わるインスペクターの存在が注目されているが、実際に取引で利用する割合は1割程度に過ぎず、約8割が利用する米英に比べて取引に際して住宅性能を確認する動きは一部

図表 11 日米英の既存住宅流通制度の整理

	日本	アメリカ	イギリス
中古住宅取引の体制	<p>※売主・買主が別々の不動産業者に依頼することもある。</p>	<p>※主に西海岸における取引の例。</p>	<p>※売主・買主が別々の不動産業者に依頼することもある。</p>
瑕疵担保責任	<ul style="list-style-type: none"> 買主が事実を知った時から1年以内であれば、<u>瑕疵担保責任を追及できる。</u>(個人売買では期間を特約で短縮(3ヶ月等)するのが一般的。) 	<ul style="list-style-type: none"> 買主責任主義であり、不動産に係る<u>売主の瑕疵担保責任に関する法律上の規定はない。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 買主責任主義であり、不動産に係る<u>売主の瑕疵担保責任に関する法律上の規定はない。</u>
売主からの情報開示	<ul style="list-style-type: none"> 過去の履歴や隠れた瑕疵など、売主にしか分からない事項について、売主の協力が得られるときは、売主が買主に対して告知書を提出することが望ましいとされている。 	<ul style="list-style-type: none"> 売買時において、売主の居住用不動産に関する情報開示義務が定められている州が全米で33州ある(2006年時点)。 	<ul style="list-style-type: none"> 売主による基礎的住宅情報の開示制度として住宅情報バック(HIP)の提供が、2004年に義務づけられたが、2010年5月、廃止された。 売り主は、ソリシターの質問に回答義務があると解される。
建物検査(インスペクション)	<ul style="list-style-type: none"> 中古住宅購入経験者のうち、インスペクションを利用した者は、1割未満にとどまる。 	<ul style="list-style-type: none"> 買主の約8割がインスペクションを実施。 買主が、自らの負担でホームインスペクターに依頼する。 	<ul style="list-style-type: none"> 買主の約8割がサーベイヤーを利用。 買主は、自らの負担でビルディングサーベイヤーに依頼する。
評価方法	<ul style="list-style-type: none"> 土地と建物を別々の不動産として扱い、戸建の建物については原価法、土地については取引事例比較法によって評価される。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物と土地は一体として扱われ、全体として取引事例比較法によって評価される。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物と土地は一体として扱われ、全体として取引事例比較法によって評価される。

出典:「中古住宅流通促進・活用に関する研究会(参考資料)」2013年6月 国土交通省

専門家との連携や取引 の透明性確保に期待

にとどまる。

日本では、個人間の既存住宅売買に際して、売主に2～3ヶ月程度の瑕疵担保責任を求めるケースが多いが、米英では瑕疵担保責任について法律上の規定はなく、買主責任が重視される。米国のエスクローはこうした考え方を背景としており、買主が購入予定物件について物的・法的に問題がないか自己責任でチェックする商慣習が根付いている。

日本でも民法改正が審議中であり、瑕疵担保責任から契約不適合責任の考え方に移行する見通しだが、今後は契約に適合した物件を引き渡すために、物件調査や告知書、重要事項説明書などの重要性が増すことが考えられる。売主による情報開示や買主による契約時の各種調査が広がると予想され、日本でも不動産業者以外の専門家との連携が重要な課題となる。

エスクロー制度が根付いていない日本で、米国の仕組みをそのまま導入することは困難だが、既に日本でも業界団体や大手事業者などの一部で不動産業者と各種専門家との連携に向けた取り組みが始まっている。取引時にワンストップで建物検査や瑕疵保険の付保、住宅ローン審査に伴う鑑定評価などを組み合わせたパッケージ商品を提供する動きも広がりつつある。

現状では、上記のような取り組みは著に付いたばかりであり、英国の例からも過度なコスト負担を伴う制度は根付かない恐れがある。しかし、リフォームを伴う物件取得の拡大や建物検査に対する認知度の高まりなど、既存住宅に対する消費者の注目は高まっている。米国で普及しているキーボックスは、日本でも取引の効率化を促進する可能性がある。わが国の商慣習をベースに、取引の透明性確保に向けた分業体制を確立する動きが次第に根付くことを期待したい。

特集 2016年度 近畿圏の中古住宅市場

2016年度の近畿圏の中古住宅市場は、中古マンション・戸建とも成約件数は横ばいで推移した。上昇が続く中古マンションの成約価格は19年ぶりの水準となったが、中古戸建価格は比較的安定しており、17年度も値頃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。

1. 中古マンション市場の推移

- 16年度の中古マンション成約件数は17,103件で、前年比マイナス0.1%と2年ぶりに減少した。新規登録件数も前年比で9.1%増加し、市場の需給は緩和方向にシフトした(図表1)。
- 16年度の成約価格は2,030万円でプラス5.2%と4年連続で上昇し、成約価格が2千万円を上回るのは97年(2,192万円)以来19年ぶりである。専有面積はマイナス0.3%と2年連続で縮小した。
- 成約件数の府県地域別シェアは、大阪市や大阪府他、京都市が拡大し、主力エリアの中古マンション取引は堅調に推移した。成約価格は、大阪市が前年比で2ケタ上昇となった。

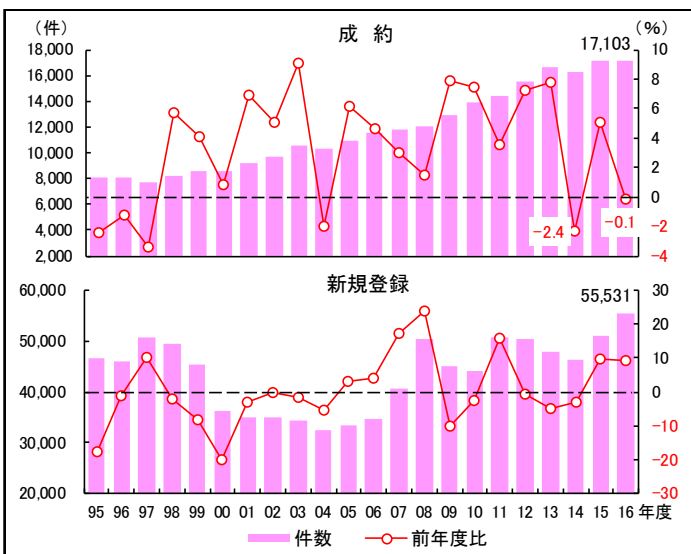
2. 中古戸建住宅市場の推移

- 成約件数は12,066件で前年比プラス1.0%となり、2年連続で増加。新規登録件数は51,100件で前年比マイナス5.0%と5年ぶりに減少し、需給はタイトとなっている(図表2)。
- 成約価格は1,831万円で前年比プラス1.5%、新規登録価格は2,304万円で同プラス1.4%と、双方とも3年ぶりに上昇した。土地面積、建物面積とも、前年比でほぼ横ばいであった
- 成約件数の府県地域別シェアは、神戸市と兵庫県他、奈良県を除く各エリアの件数が前年比で増加し、中古マンションと同様に兵庫県内の減少が目立った。

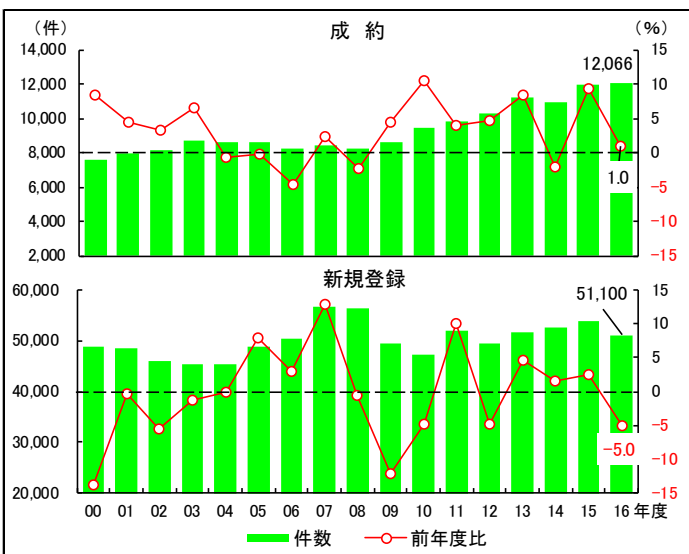
3. 近畿圏中古住宅市場の需給状況

- 16年度の中古マンション市場では、新規登録件数が増加し、新規登録価格の上昇率が成約価格を上回ったことから、件数倍率・価格乖離率ともに需給緩和の方向にシフトした。
- 中古戸建市場は、新規登録件数が減少し、成約価格の上昇率が新規登録価格をやや上回ったことから、件数倍率・価格乖離率ともに需給はタイト方向で推移した。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



1. 中古マンション市場の動き

16年度の成約報告件数
前年比でほぼ横ばい

近畿圏における2016年度（16年4月～17年3月）の中古マンション成約報告件数は17,103件で、前年比マイナス0.1%と2年ぶりの減少となった。15年度は、14年度の消費増税後の落ち込みの反動や、日銀による一段の金融緩和、国内外の投資家・富裕層によるマンション取得の動きなどから活況を呈したが、16年度はこうした影響も沈静化し横ばいにとどまった。ただ、15年度に引き続き機構創設以来最大の件数に近い水準にあり、中古マンション市場は比較的堅調に推移したと言える（P1・図表1）。

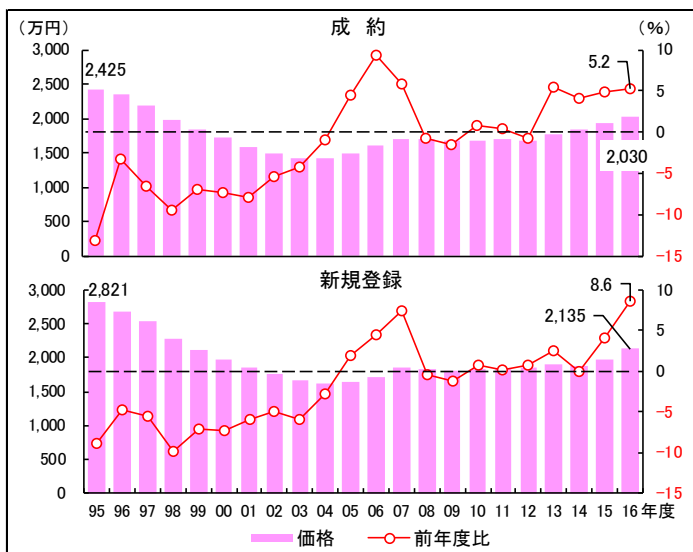
新規登録件数は55,531件で前年比プラス9.1%と2年連続で増加し、機構創設以来最大の件数である94年（56,420件）に次ぐ水準となった。成約件数が頭打ちの一方で新規登録件数が大幅に増加したため、成約件数に対する新規登録件数の倍率は3.25倍と前年比で0.27ポイント拡大し、需給は12年の水準まで緩和した。

平均成約価格は19年
ぶりの2千万円超に

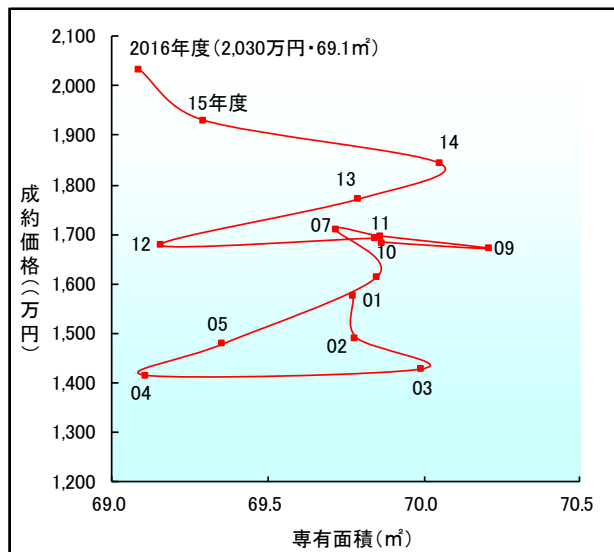
16年度の中古マンション成約価格は2,030万円で、前年比プラス5.2%と4年連続で上昇した。平均成約価格が2千万円を上回るのは97年（2,192万円）以来19年ぶりである。新規登録価格は2,135万円で前年比プラス8.6%と、成約価格を上回る上昇率となった（図表3）。このため、新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス4.9%と、前年比で3.0ポイント拡大し、価格面でも需給は緩和方向に振れた。

中古マンションの成約価格と専有面積の関係をみると、16年度の

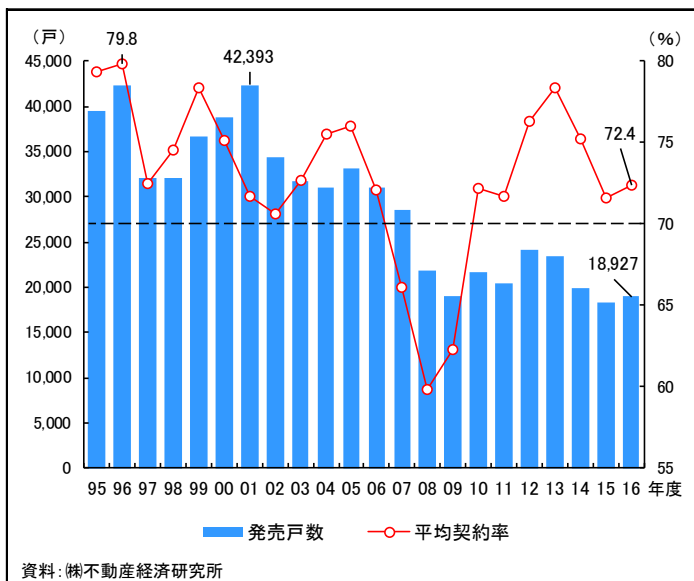
図表3 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格



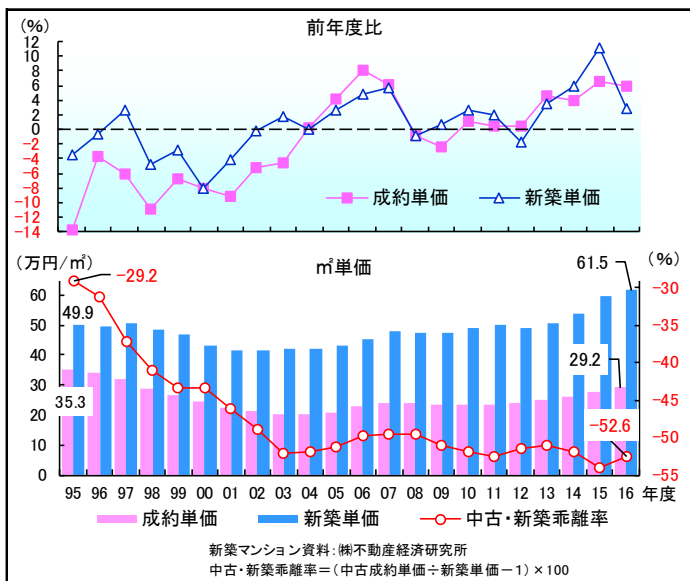
図表4 近畿圏中古マンションの成約価格・専有面積



図表5 近畿圏新築マンションの発売戸数・契約率



図表6 近畿圏中古マンション・新築マンション単価



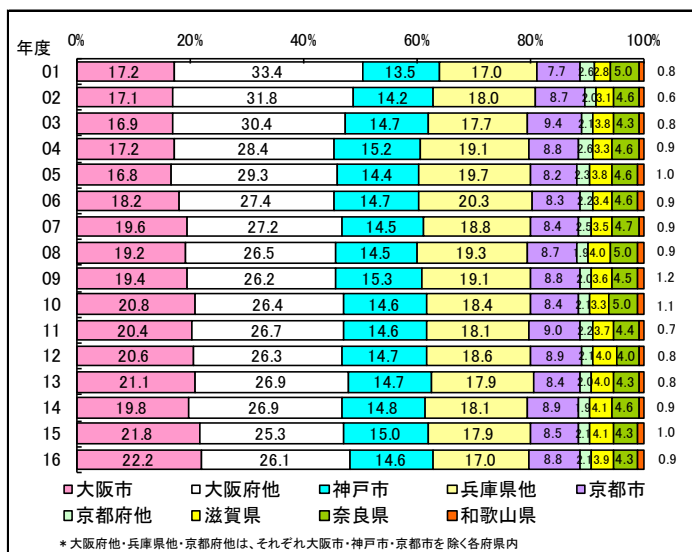
新築マンション供給量は17年も横ばい

平均専有面積は69.1㎡で前年比マイナス0.3%と、2年連続で縮小した。専有面積の変化は比較的小さいが、成約価格は上昇しており、15年度以降は安価でゆとりある中古マンションの取得が次第に困難になる様子が見えてくる(図表4)。

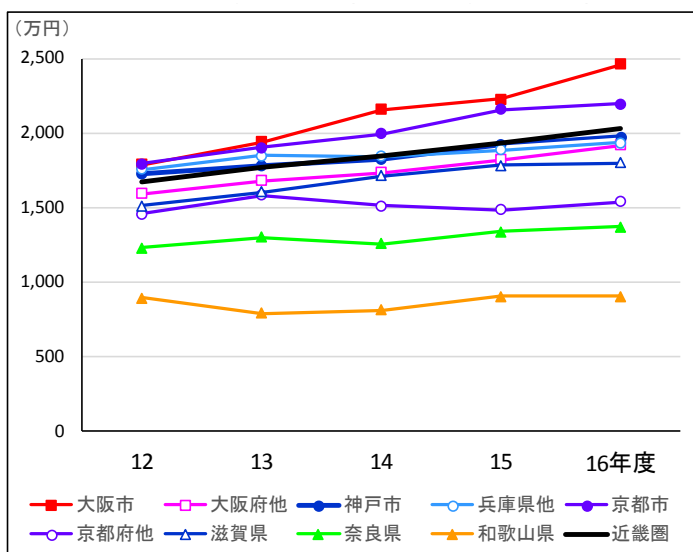
新築マンション市場の動きをみると、近畿圏の16年度の新築マンション発売戸数は18,927戸で前年比プラス3.0%と、4年ぶりに増加した(図表5)。ただ、近畿圏市場の4割以上を占める大阪市や価格水準が最も高い京都市の発売戸数が減少し、リーマンショック後の09年度以来の水準である2万戸を3年連続で下回った。16年度の契約率は72.4%と前年度より0.8ポイント改善しているが、消費増税後の需要減退や建築費の高止まり、用地取得難で供給エリアや開発案件の絞込みが続いている。不動産経済研究所が発表した17年の供給予測では、近畿圏全体で1.9万戸と16年とほぼ同水準を見込む。主力の大阪市や京都市、阪神間などは減少する見通しで、供給エリアの郊外シフトは続くと思われる。

中古マンションと新築マンションの㎡単価を比較すると、16年度の新築単価は61.5万円で前年比プラス2.8%に対し、中古単価は29.2万円で前年比プラス5.9%であった。中古単価の上昇率が高いため、中古・新築単価の乖離率はマイナス52.6%と前年比で1.4ポイント縮小した。ただ、依然として中古単価は新築の2分の1の水準にとどまり、新築価格の高止まりは今後も続くと思われることから、割安感のある中古マンションに対する需要は底硬いと考えられる(図表6)。

図表7 中古マンションの府県別成約件数比率



図表8 中古マンションの府県地域別成約価格



大阪市の中古マンション
価格は2ケタ上昇に

成約件数の府県地域別シェアをみると、大阪府他が26.1%で前年比0.8ポイント拡大、大阪市は22.2%で前年比0.4ポイント拡大し、京都市も0.3ポイント拡大した。特に大阪府他のシェア拡大が目立ち、実数も前年比で3.0%増加した。京都市の実数も前年比で3.1%増加したが、神戸市は前年比2.5%減、兵庫県他は同5.1%減少し、双方ともシェアは低下した(図表7)。

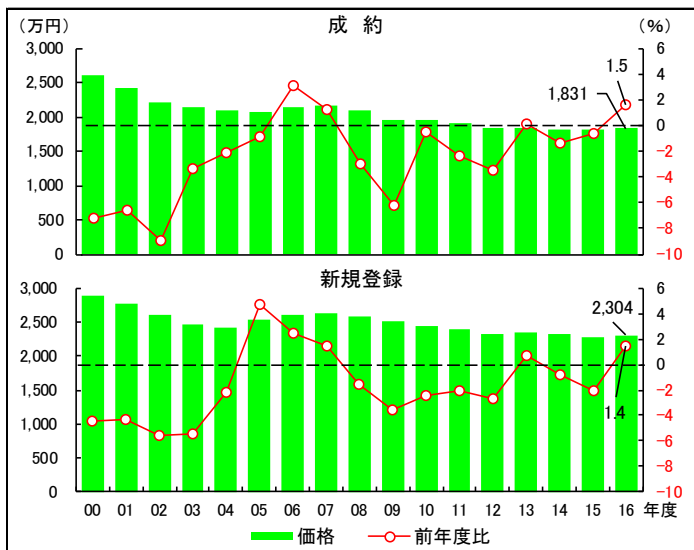
16年度の府県地域別の成約価格は全エリアが前年比で上昇し、特に大阪市は前年比プラス10.4%の2ケタ上昇となった。各エリアの平均成約価格は、大阪市が2,461万円、京都市が2,194万円で近畿圏平均を上回り、以下、神戸市が1,980万円、兵庫県他が1,935万円、大阪府他が1,920万円、滋賀県が1,802万円、京都府他が1,541万円、奈良県が1,374万円、和歌山県が908万円の順となった(図表8)。

2. 中古戸建住宅市場の動き

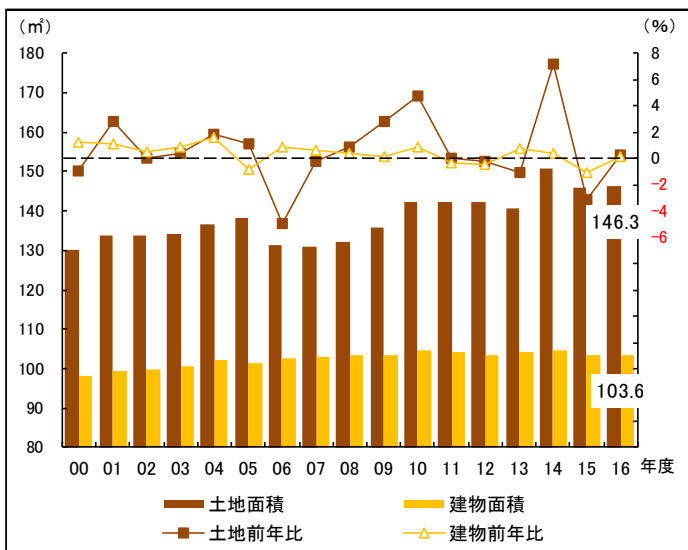
中古戸建の売り出し
件数は減少

中古戸建住宅の16年度の成約件数は12,066件で前年比プラス1.0%と、2年連続で増加した。成約件数は比較可能な2000年度以降で最多を記録したが、増加率は大幅に低下している。16年度の新規登録件数は51,100件で前年比マイナス5.0%と5年ぶりに減少し、取引の伸びが頭打ちとなる中で、売り出し件数も減少に転じた(P1・図表2)。ただ、新規登録件数が減少したことにより、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.24倍と前年比で0.27ポイント縮小し、需給はタイトとなっている。

図表9 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表10 近畿圏中古戸建住宅の土地・建物面積



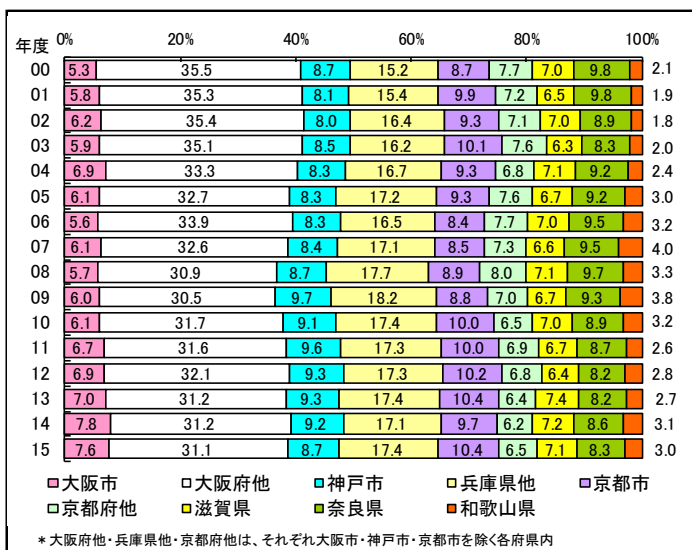
戸建の成約・新規登録
価格は3年ぶりに上昇

16年度の平均成約価格は1,831万円で前年比プラス1.5%、新規登録価格は2,304万円で同プラス1.4%と、双方とも3年ぶりに上昇した(図表9)。消費税増税後の14~15年度にかけて価格の下落傾向が続き、15年度は2000年度以降で最も安価な水準となったが、値頃感などから中古戸建取引が伸び、価格も上昇に転じた。

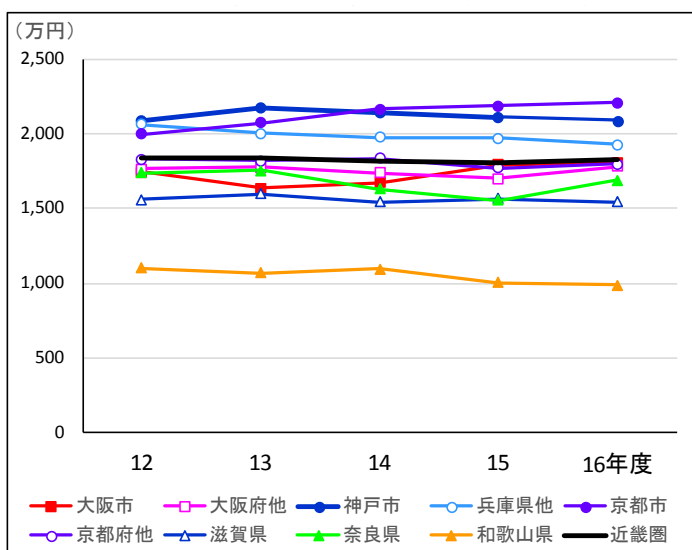
16年度の成約戸建住宅の平均建物面積は103.6㎡で、前年比プラス0.1%、土地面積は146.3㎡でプラス0.2%と、双方ともほぼ横ばいであった(図表10)。戸建価格に与える影響が大きい土地面積は横ばいだが成約価格は上昇しており、相対的に地価水準の高いエリアの取引が伸びたことがうかがえる。

成約価格に成約件数を乗じた取扱高は、16年度の中古マンション

図表11 中古戸建住宅の府県別成約件数比率



図表12 中古戸建住宅の府県別成約価格



戸建成約件数は 兵庫県・奈良県で減少

が前年比プラス 5.1%で 12 年連続で拡大し、中古戸建住宅は同プラス 2.6%で 2 年連続の拡大となった。

中古戸建成約件数の府県地域別シェアをみると、16 年度は京都市の比率がプラス 0.4 ポイントと 2 年連続で拡大し、大阪市や大阪府他、滋賀県や和歌山県も比率が拡大した。実数ベースでは、神戸市と兵庫県他、奈良県を除く各エリアの件数が前年比で増加し、中古マンションと同様に兵庫県内の減少が目立った（図表 11）。

16 年度の府県地域別の成約価格は、神戸市や兵庫県他、滋賀県、和歌山県以外の各エリアが前年比で上昇した。特に、奈良県は前年比プラス 8.6%、大阪府他は同 4.8%となった。各エリアの平均成約価格は、京都市が 2,206 万円、神戸市が 2,087 万円、兵庫県他が 1,928 万円で近畿圏平均を上回り、以下、大阪市が 1,806 万円、京都府他が 1,796 万円、大阪府他が 1,779 万円、奈良県が 1,691 万円、滋賀県が 1,546 万円、和歌山県が 990 万円の順となっている（図表 12）。

大阪市や大阪府他、滋賀県、兵庫県他では、中古戸建の平均成約価格を中古マンションが上回り、特に大阪市は 5 年連続で上回った。取引物件全体の平均価格ではあるものの、中古戸建の相対的な割安感が高まったことが、成約件数の増加につながったとみられる。

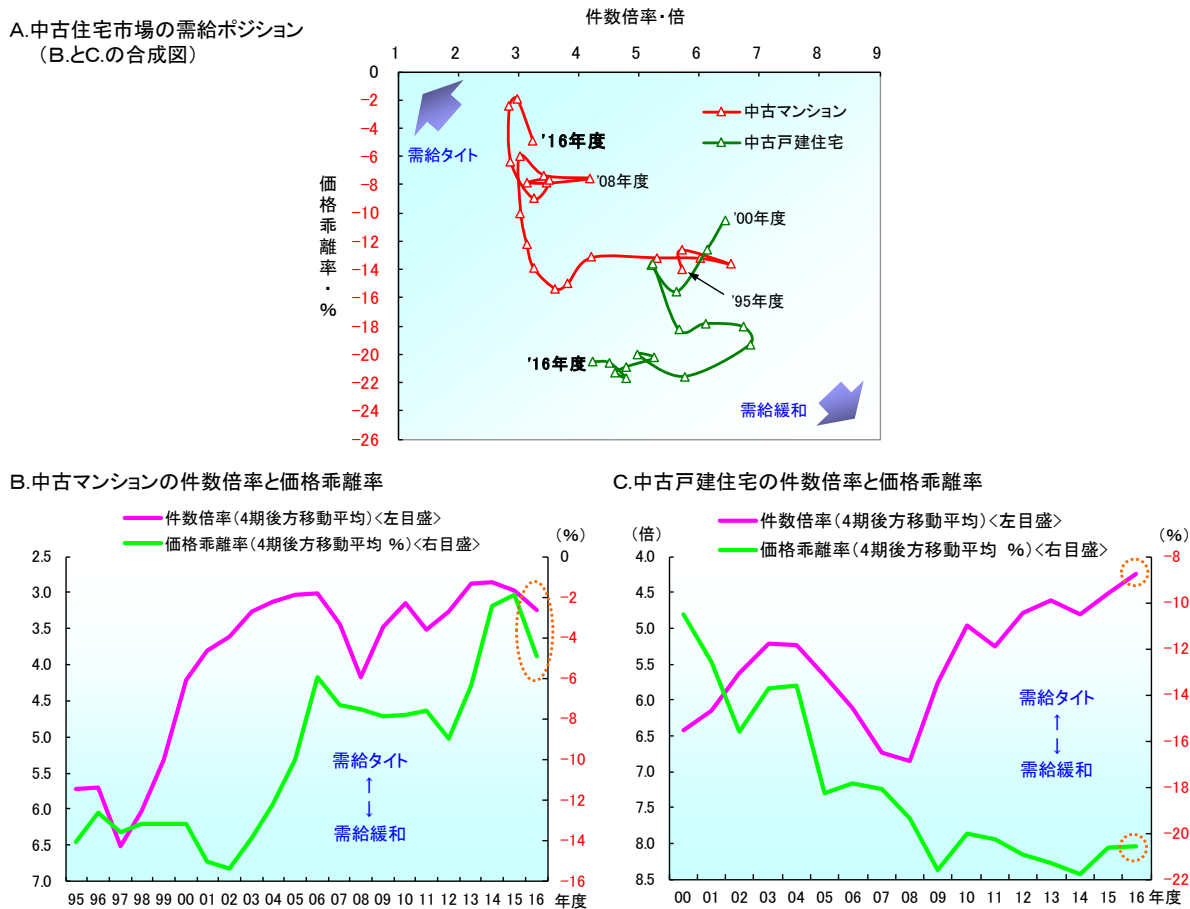
3. 近畿圏中古住宅市場の需給状況

マンションは需給緩和 戸建は需給タイトに

成約（取引）件数を需要側、新規登録（売り出し）件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率を捉えると、16 年度の中古マンション市場は 3.25 倍と前年比で 0.27 ポイント上昇し、需給は 2 年連続で緩和方向に振れた。新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率も、中古マンションはマイナス 4.9%と前年比で 3.0 ポイント低下し、需給は 4 年ぶりに緩和方向にシフトしている。需給の水準は依然としてタイトだが、12 年以降改善してきた中古マンションの市況は 15 年以降変化しつつある（図表 13）。

一方、中古戸建市場は中古マンションとは対照的に、需給はタイト方向に振れている。前述のように大阪市や大阪府他などでは中古マンション価格が中古戸建価格を上回り、相対的に安価な中古戸建に対する需要が高まっている。16 年度の件数倍率は 4.24 倍と前年比で 0.27 ポイント低下し、需給は 2 年連続でタイトとなった。価格乖離率もマイナス 20.5%と前年比で 0.1 ポイント縮小し、ほぼ横ばいながら 2 年連続で需給はタイト方向にシフトした。

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



直近の17年1～3月期は、中古戸建の成約件数・新規登録件数とも前年比で減少に転じたが、売り出し価格の上昇が続く中古マンションに比べて中古戸建価格は安定した動きを示している。今後は、実質賃金の伸びによる一般購入者の取得能力の向上が期待されるが、取得能力の改善が進まない状況が続けば、17年度も値頃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。

市況トレンド 2017年1~3月期の近畿圏市場

2017年1~3月期の近畿圏市場は、中古戸建成約件数が減少に転じ、中古マンション成約件数もほぼ横ばいと、弱含みの傾向が強まった。景気の先行きは改善の兆しもみられるが、実需主体の中古戸建の需給は改善が鈍化しており、今後は購入者の取得能力の向上が期待される。

1. 中古マンション市場の動き

- 17年1~3月期中古マンション成約件数は4,528件で前年比マイナス0.1%と、ほぼ横ばいとなった(図表1)。新規登録件数は前年比で4.2%増と、8期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,092万円と前年比で3.6%上昇し、17期連続でプラスに。新規登録価格も5.0%上昇し、8期続けて前年同期を上回った。成約・新規登録価格は98~2000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2,916件と前年比で6.8%減少し、8期ぶりに前年同期を下回った。新規登録件数は同7.8%減少し、4期連続で前年同期を下回った(図表2)。
- 成約価格は1,861万円の前年比プラス0.6%と、ほぼ横ばいながら5期連続で前年同期を上回った。成約件数が減少し、成約価格も横ばいとなるなど、従来の堅調な動きに変化が生じている。

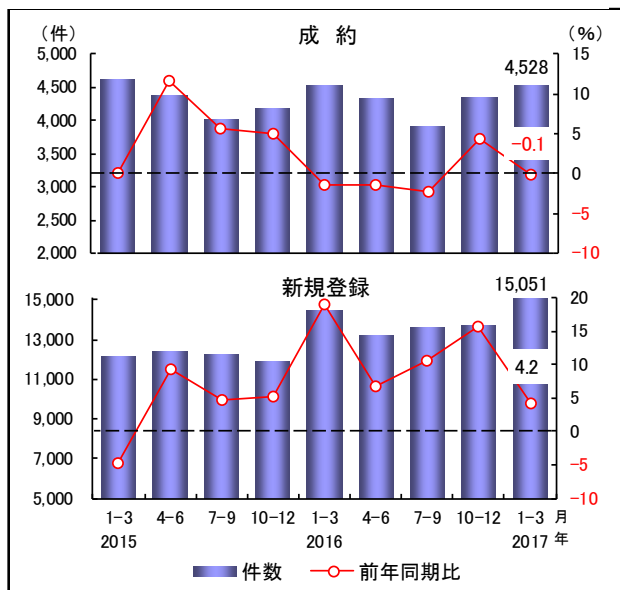
3. 近畿圏市場の方向

- 17年1~3月期中古マンション市場は、価格が上昇、件数はマイナスの局面に。中古戸建市場は件数が8期ぶりにマイナスの局面にシフトしたが、新築戸建は件数・価格ともプラスの局面に。中古戸建の需給は改善が鈍化しており、近畿圏市場は踊り場に差しかかりつつある。

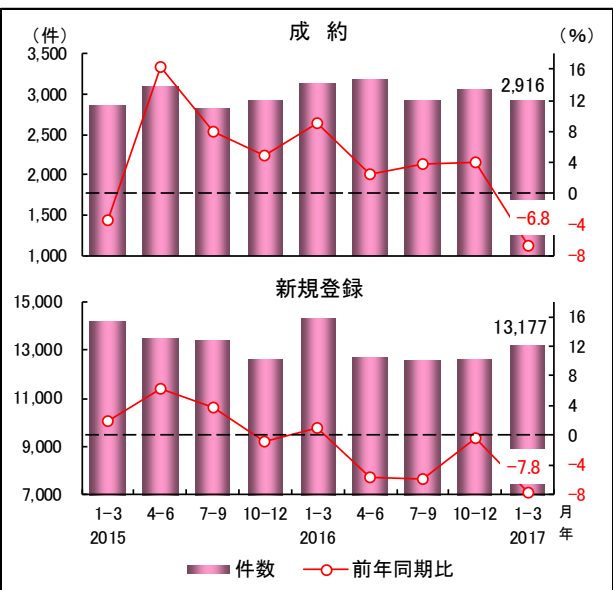
4. 関連不動産市場の動き

- 17年1~3月期の近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は、前年比で下落したが前期比では上昇した。16年まで京都市を中心に堅調に推移した賃料だが、17年に入って弱含みの傾向が強まった。
- 17年3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12月比で低下。梅田を除くと、空室率の改善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



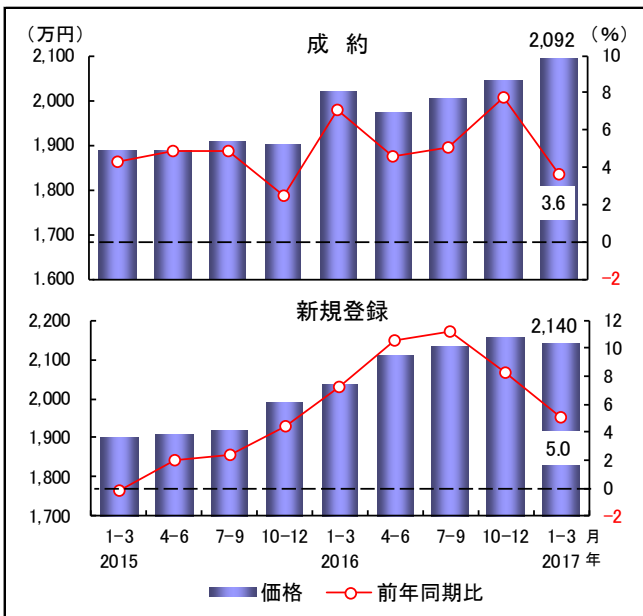
1. 中古マンション市場の動き

成約件数は前年比で
マイナスに

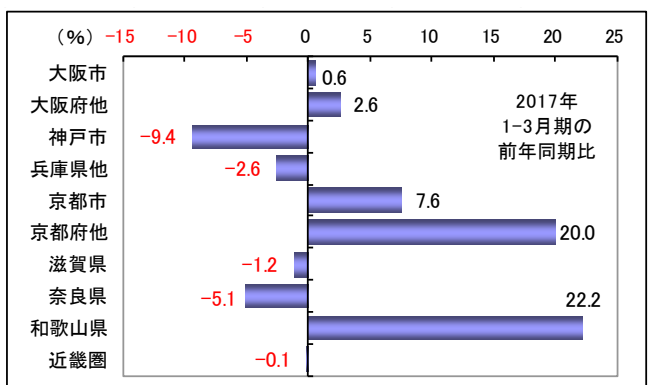
2017年1～3月期の近畿レイنزへの成約報告件数は4,528件と、前年同期比でマイナス0.1%とほぼ横ばいとなった。1～3月期の件数としては、15年をピークに2年続けて減少している(P1・図表1)。一方、新規登録件数は15,051件で前年比4.2%増と8期連続で前年同期を上回り、1～3月期としては機構発足以来、最大の件数を記録した。1～3月期の成約に対する新規登録の件数倍率(4四半期後方移動平均値)は、3.25倍と、件数面からみた需給は緩和基調が続く。

成約価格は上昇基調に変化はなく、1～3月期の平均価格は2,092万円と前年比で3.6%上昇し、13年1～3月期から17期連続で上昇した(図表3)。新規登録価格も2,140万円と前年比で5.0%上昇し、8期続けて前年同期を上回った。成約価格は1～3月期として98年同期(2,086万円)の水準を、新規登録価格は2000年同期(2,047万円)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5.0%と16年10～12月期から0.4ポイント拡大し、価格面でみた需給も緩和方向で推移している。

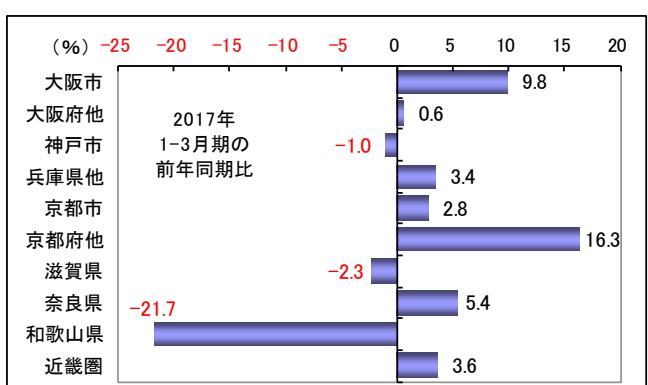
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



成約件数は兵庫県の シェア低下が目立つ

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、17年1～3月期は対象9エリア中5エリアが増加し、増加エリア数は10～12月期と同じであった(図表4)。京都府他は2ケタ増となったが、兵庫県他は5期連続で前年比減となり、神戸市や滋賀県、奈良県も減少するなど、総じて中古マンション取引は軟調となった。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府他(26.4%)、大阪市(22.2%)、兵庫県他(16.9%)、神戸市(14.0%)、京都市(9.1%)、奈良県(4.1%)、滋賀県(3.7%)、京都府他(2.7%)、和歌山県(1.0%)の順で、特に兵庫県でのシェアの低下が目立った。

成約価格は6エリアが前年比でプラスとなり、上昇エリア数は16年10～12月期と同じであった。大阪府他はほぼ横ばいながら16期連続、大阪府は6期連続で前年同期を上回ったが、神戸市は9期ぶりに前年比減となった(図表5)。

各エリアの平均成約価格は、大阪市(2,547万円)、京都市(2,324万円)が近畿圏平均を上回り、以下、兵庫県他(2,030万円)、神戸市(2,006万円)、大阪府他(1,942万円)、滋賀県(1,761万円)、京都府他(1,711万円)、奈良県(1,474万円)、和歌山県(895万円)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、京都市のほか、京都府他や奈良県も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、近畿圏全体が前年比で3.5%拡大し、大阪市や京都市は2ケタの拡大、大阪府他や兵庫県他、京都府他、奈良県も前年比でプラスとなった。

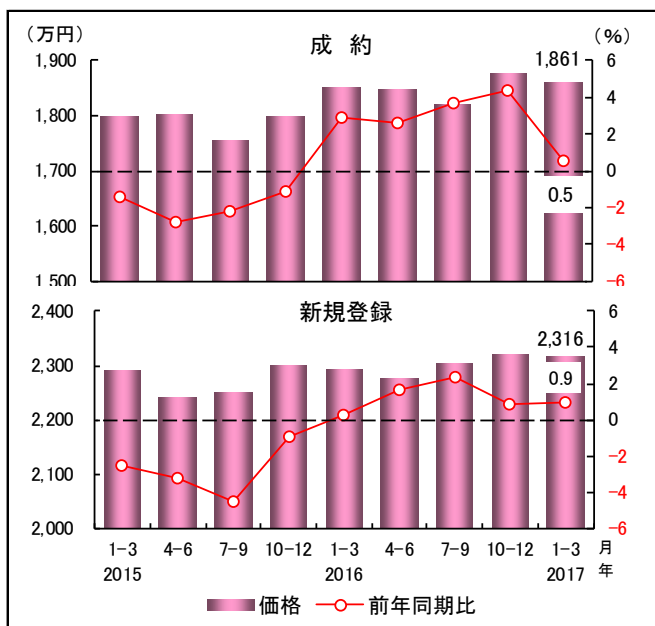
2. 中古戸建住宅市場の動き

成約件数は前年比で 8期ぶりに減少

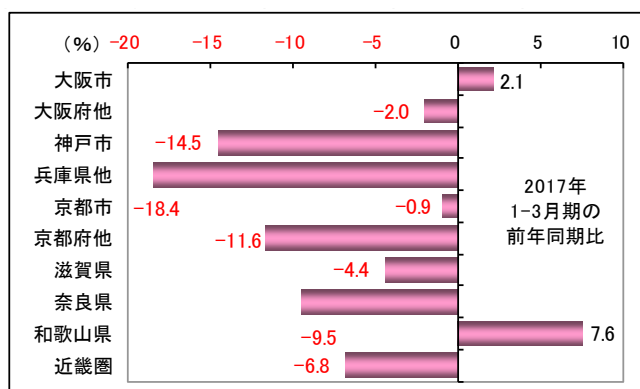
中古戸建住宅の17年1～3月期の成約件数は2,916件と前年比で6.8%減少し、8期ぶりに前年同期を下回った。一方、新規登録件数は13,177件と前年比で7.8%減少し、4期連続で前年同期を下回った(P1・図表2)。成約件数は減少に転じたが、新規登録件数の減少率がこれを上回ったため、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.24倍と、件数からみた需給は大きく変化していないものの8期連続でタイト方向にシフトした。

17年1～3月期の平均成約価格は、1,861万円で前年比プラス0.6%と、ほぼ横ばいながら5期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,316万円で前年比プラス0.9%と、5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が前年比で減少し、成約価格も横ばいとなるなど、従来の堅調な動きに変化が生じた。

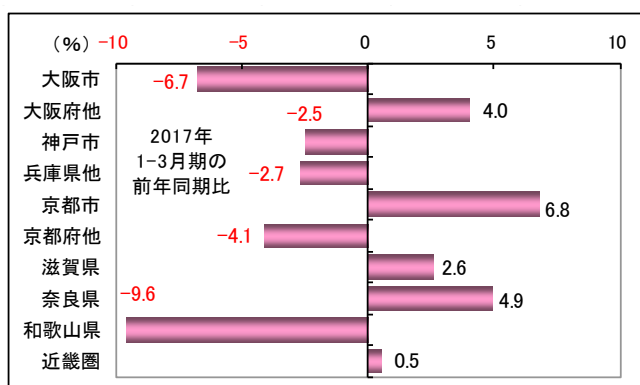
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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エリア減、
価格は5エリアで下落

新規登録価格の上昇率が成約価格をわずかに上回ったことから、両者の価格乖離率はマイナス19.7%と5期ぶりに拡大し、価格面からみた需給のタイト化は収まった。

17年1～3月期のエリア別成約件数は、近畿圏の対象9エリアのうち大阪市と和歌山県を除く7エリアが減少した(図表7)。減少エリア数は16年10～12月期と比べて6地域増え、神戸市や兵庫県他、京都府他では2ケタ減となるなど、中古戸建取引は17年に入ってから拡大傾向に歯止めがかかった(図表8)。

成約価格も5エリアが前年比で下落し、下落エリア数は10～12月期に比べて3地域増え、大阪府他は5期連続で前年同期を上回った。1～3月期の成約価格は京都市(2,428万円)、神戸市(2,043万円)、兵庫県他(1,961万円)が近畿圏平均を上回り、以下、大阪府他(1,818万円)、京都府他(1,814万円)、大阪市(1,796万円)、奈良県(1,620万円)、滋賀県(1,591万円)、和歌山県(865万円)の順であった。1～3月期の近畿圏全体の取扱高は、成約件数が大幅に落ち込んだことから前年比で6.3%縮小した。中でも兵庫県他や京都府他は前年比で2ケタ縮小となり、1～3月期の取扱高が10年以降の前年同期比で最大となったのは京都市のみであった。

3. 近畿圏市場の方向性

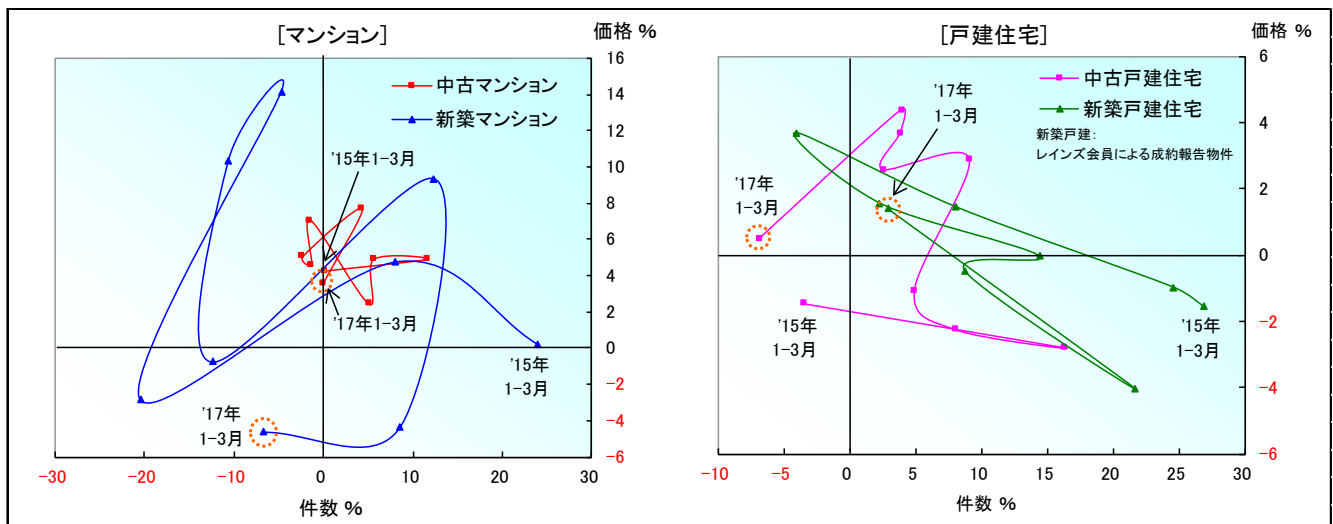
中古戸建の需給改善の動きが鈍化

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、17年1～3月期中古マンション市場は、価格が前年比で上昇を維持したものの件数はマイナスとなり、16年7～9月期以前の弱含む傾向に戻った。また、新築マンション市場も発売戸数、発売価格ともに前年比でマイナスとなり、減速が顕著となった。中古戸建件数は8期ぶりにマイナスの局面にシフトしたが、新築戸建市場では件数・価格ともプラスの局面に変化した(図表9)。

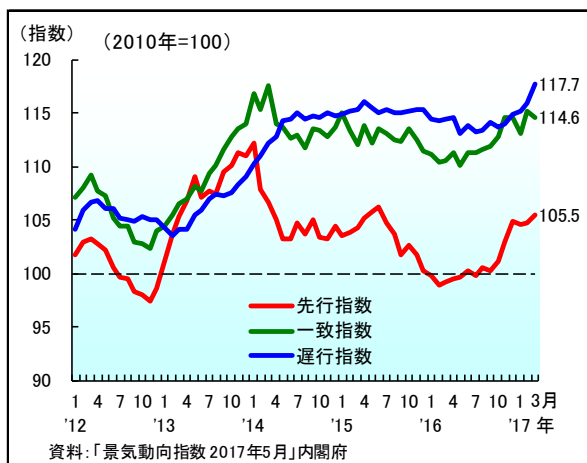
近畿圏の16年度の新築マンション発売戸数は前年比でほぼ横ばいだったが、全体の4割を占める主力の大阪市や発売単価が最も高い京都市で戸数の減少が目立ち、供給エリアの絞込みや慎重な販売姿勢が目立った。中古マンション市場では、京阪神など価格水準の高い主力エリアの取引が平均価格を押し上げてきたが、神戸市や滋賀県は件数・価格とも前年比でマイナスとなり、中古マンション需要の弱さがみられるエリアも出てきた。中古戸建も成約件数の減少エリアが拡大したほか、件数増となった大阪市も価格が下落し、安価な物件を求める動きは根強い。成約価格は14年7～9月期から11期連続で中古マンション価格を下回っており、土地付きの中古戸建住宅が割安な状況は続いている。

内閣府が17年5月に公表した17年3月の景気動向指数(速報値)をみると、株価などで構成される先行指数が11月から大幅に上昇し、一致指数と遅行指数も後を追うように改善している(図表10)。ただ、4月の近畿の不動産購買態度指数は96まで低下し、物件価格の上昇

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)

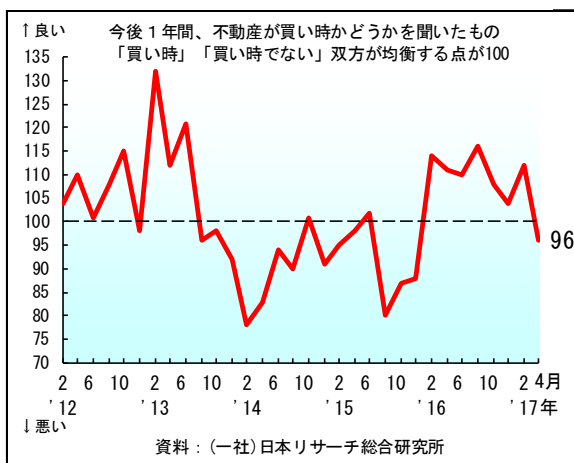


図表 10 景気動向指数



資料:「景気動向指数 2017年5月」内閣府
 *先行指数:新規求人、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
 *一致指数:鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標
 *遅行指数:家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標

図表 11 不動産購買態度指数 (近畿)



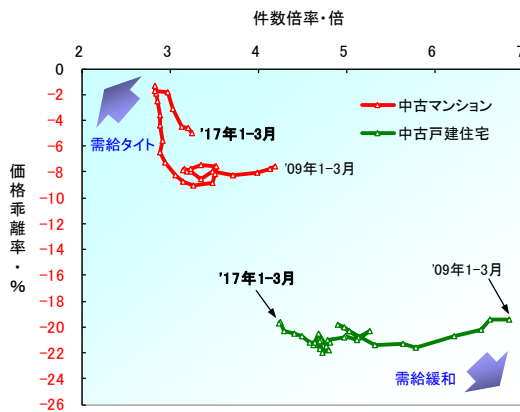
資料: (一社)日本リサーチ総合研究所

や取引量の落ち込みなどから、買い時感は減退する動きがみられる (図表 11)。値頃感から比較的堅調だった中古戸建市場も、成約件数が減少に転じるなど軟調さが目立つ。需給緩和が続く中古マンションに加え、中古戸建も需給の改善が鈍化しており、近畿圏市場は踊り場に差しかかっている (図表 12)。

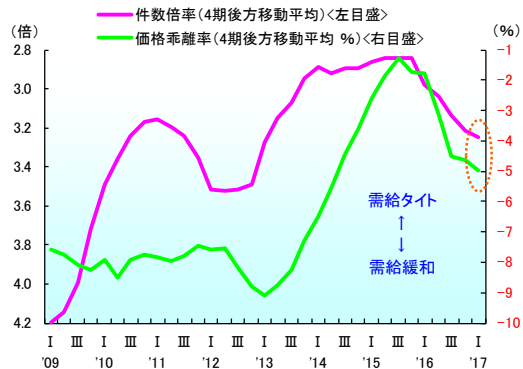
足元の企業業績は回復傾向にあり、景気の先行き不透明感も払拭

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

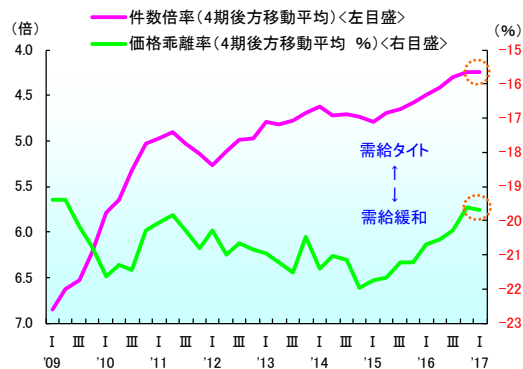
A. 中古住宅市場の需給ポジション (BとCの合成図)



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



されつつあるが、中古マンション価格の上昇などは一部の投資需要や業者間取引が牽引している側面もある。実需を主体とする中古戸建取引は弱含みの傾向にあり、中古マンション取引も伸びが頭打ちの状況にある。今後は、実質賃金の伸びを背景とした一般購入者の取得能力の向上が期待される。

4. 関連不動産市場の動き

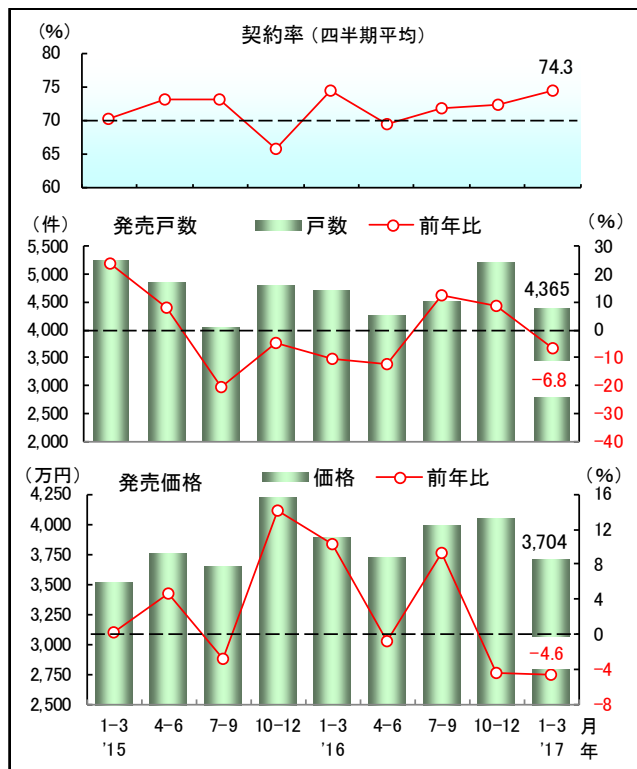
新築マンション戸数・価格とも前年比マイナス

17年1～3月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は、4,365戸と前年比で6.8%減少し、3期ぶりに前年同期を下回った(図表13)。平均発売価格は3,704万円と前年比で4.6%下落し、前期比でも8.4%下落した。平均契約率は74.3%と好不調の目安とされる70%を3期連続で上回ったが、3月末の在庫数は2,493戸と17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、期分け販売等により新規供給や発売価格の抑制が続いている。

京阪神の成約賃料単価は前年比マイナス

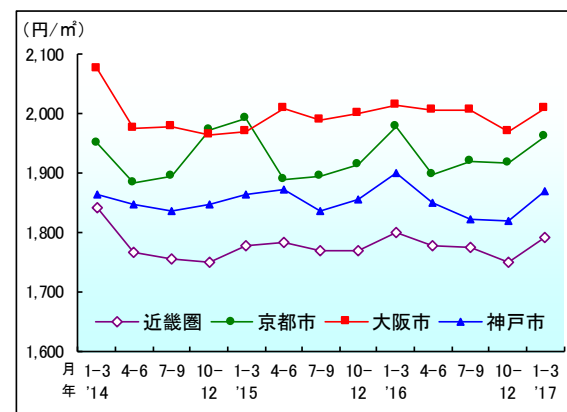
近畿圏の賃貸マンション市場における17年1～3月期の成約賃料単価は、前年比マイナス0.5%と2期連続で下落した(図表14)。京阪神の各都市ともに平均賃料は前年比でマイナスとなったが、前期比

図表13 新築マンションの販売状況



資料: ㈱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
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
17年1-3月	-0.5	-0.8	-0.3	-1.7

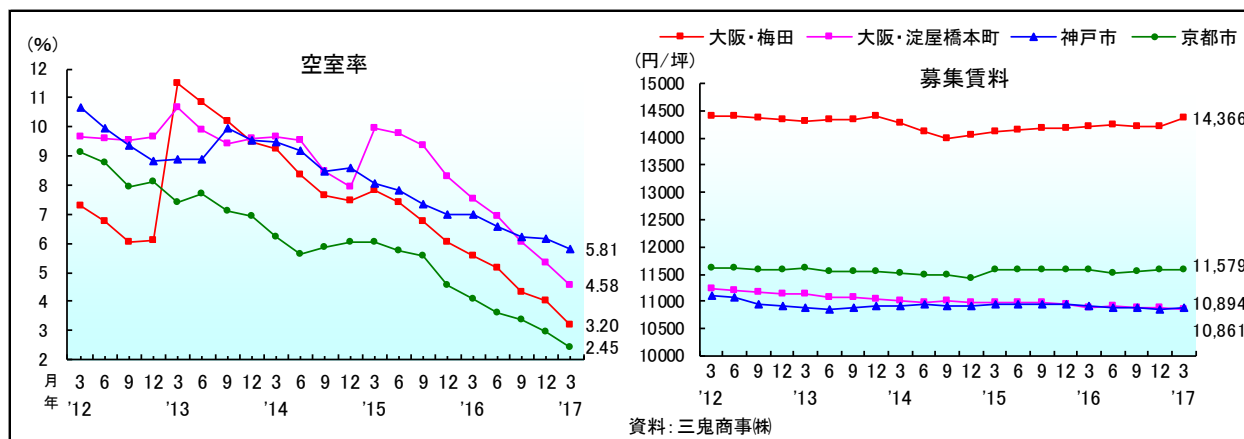
オフィス空室率は改善
梅田以外の賃料横ばい

ではいずれもプラスとなった。京都市を中心に15～16年にかけて賃料は強含みの動きもみられたが、17年に入って弱含みの傾向が強まった。17年1～3月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,793円、大阪市が2,008円、京都市が1,962円、神戸市は1,869円であった。

京阪神ビジネス地区の17年3月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が3.20%と12月比で0.80ポイント低下し、08年3月以来の3%台前半となった。淀屋橋・本町は4.58%と12月比で0.73ポイント低下、神戸市は5.81%で12月比0.33ポイント低下、京都市は2.45%で同0.52ポイント低下した。淀屋橋・本町は08年3月以来の水準で、京都市・神戸市の空室率は2000年以降でみられなかった水準である。17年に入ってからも自社ビルからの移転や中小規模の拡張移転の動きが続き、他地区からの移転などで解約の影響が少なかったことが空室率の改善につながった(図表15)。

17年3月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,366円と12月比で1.1%上昇したが、淀屋橋・本町は10,861円、神戸市は10,894円、京都市は11,579円といずれも12月とほぼ同水準であった。空室率は着実に改善しているが、梅田地区を除く各地区では依然として募集賃料の上昇に至っていない状況にある。

図表15 オフィス空室率と募集賃料



地域不動産事情

大阪府

2016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、大阪市では都心周辺区などで築浅マンション取引が大幅に増え、価格が上昇。一方、価格水準の安価な南大阪・東大阪エリアでも中古戸建を中心に堅調な取引がみられた。

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、南大阪エリアが6市を占めた。中古戸建では南大阪が5市、北摂が3市、大阪市と東大阪が1区市ずつ上位にランクイン。中古マンションは安価な都市で取引が伸びたが、戸建取引では様々な傾向がみられた。(図表1)。
- 府内4エリア別の16年度の中古マンション成約価格は、大阪市が6期連続で増加。中古戸建の成約件数も大阪市と北摂が5期連続で増加し、北摂は成約価格も5期連続で上昇するなど、総じて大阪市と北摂エリアにおける取引は堅調に推移した。
- 16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、北大阪急行線・桃山台、市営地下鉄谷町線・都島、JR東海道線・千里丘、高槻、京阪本線・香里園などがランクイン。中古戸建ではJR東海道線・高槻、京阪本線・寝屋川、香里園、阪急京都線・高槻市などがトップ10入りした。

2. 特徴的な地域動向

- 大阪市福島区・西区・浪速区・天王寺区のエリアでは、16年度に2000年築以降の中古マンション取引が過半数を占め、築浅タワーマンションなどが市場の牽引役となった。
- 河内長野市などの南河内エリアでは、中古マンション・戸建ともに70年代の成約価格が1千万円を下回るなど、築浅から経年まで比較的安価な物件が取得可能な市場となっている。

図表1 都市別の成約件数増加率TOP10 (2016年4月～2017年3月)

■中古マンション

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	m 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)	1万世帯当り 成約件数
1	南大阪	堺市東区	53	47.2	1,627	-6.1	20.8	-6.3	76.0	0.8	24.7	4.6	15.2
2	大阪市	東淀川区	146	44.6	1,381	10.8	24.6	12.8	55.8	-0.7	28.5	-2.4	15.6
3	大阪市	浪速区	130	41.3	2,502	-0.9	47.3	9.7	50.9	-9.4	16.3	-1.1	26.9
4	南大阪	堺市中区	39	34.5	1,227	-16.8	16.8	-15.7	73.8	1.2	23.9	3.2	8.0
5	南大阪	大阪狭山市	72	30.9	846	2.6	12.3	2.9	62.9	-2.4	33.7	1.2	31.3
6	南大阪	河内長野市	66	29.4	864	-16.1	11.4	-16.0	74.2	-1.3	25.2	1.3	15.7
7	大阪市	福島区	190	26.7	3,651	8.1	52.2	5.9	66.4	1.6	15.9	-0.2	50.1
8	南大阪	松原市	65	25.0	1,306	-11.6	18.7	-13.0	68.8	1.9	26.1	7.1	13.0
9	南大阪	岸和田市	54	22.7	1,172	4.5	17.4	4.0	67.0	2.1	22.9	-0.5	7.2
10	北摂	島本町	50	22.0	1,788	-12.6	24.4	-12.0	72.2	1.2	27.4	5.8	41.4
		大阪府全体	8,265	2.4	2,169	7.8	31.5	7.6	68.2	0.5	22.1	0.1	21.0

■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)	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)	1万世帯当り 成約件数
1	北摂	箕面市	113	41.3	3,258	1.3	161.9	-4.1	119.0	-5.5	23.7	2.3	19.9
2	南大阪	河内長野市	139	40.4	1,447	-3.4	363.7	106.7	110.8	-1.4	28.7	1.0	33.0
3	大阪市	阿倍野区	49	40.0	2,318	-8.9	65.8	-8.1	91.9	-9.5	24.1	-5.8	9.7
4	南大阪	熊取町	44	29.4	1,581	10.0	173.4	-2.6	112.1	6.0	22.3	-1.3	26.6
5	東大阪	寝屋川市	180	27.7	1,252	-7.6	79.9	-0.6	92.1	4.7	27.6	1.4	17.7
6	南大阪	富田林市	64	25.5	1,914	0.1	164.3	-7.8	118.1	-1.0	23.6	-2.1	14.0
7	南大阪	和泉市	97	21.3	1,981	3.9	160.7	0.6	107.6	0.1	23.8	0.4	13.6
8	北摂	摂津市	72	18.0	1,472	-0.9	139.5	101.5	89.6	1.9	26.8	0.8	19.4
9	北摂	高槻市	271	16.3	2,236	-0.2	111.4	0.5	103.6	2.4	24.5	0.3	18.3
10	南大阪	堺市美原区	43	16.2	1,479	6.2	152.4	17.6	108.2	6.9	28.5	3.8	29.7
		大阪府全体	4,756	2.9	1,783	3.9	115.7	10.5	99.1	1.2	26.1	0.5	12.1

*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

南大阪エリアなど安価なマンション取引増加

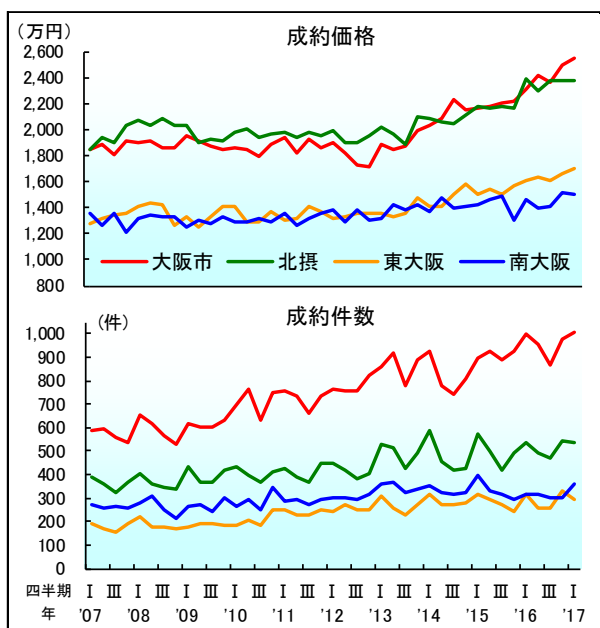
大阪府の中古住宅の取引状況について、都市（市区町村）別や沿線駅別などの地域特性を踏まえ、大阪市、北摂（淀川以北）、東大阪（大阪市を除く淀川以南・大和川以北）、南大阪（大和川以南）の4エリアなどに区分して、その特徴を捉えることにする。

大阪府全体の2016年4月～2017年3月の中古マンションの成約報告件数は前年比で2.4%増加した。伸び率が高かった上位10都市をみると、堺市東区や中区、大阪市東淀川区、浪速区、大阪狭山市などが上位に並んだ。地域の取引水準を示す1万世帯当たり成約件数では、大阪市福島区や浪速区などマンションストックが集積する区のほか、大阪狭山市、島本町が大阪府平均を上回っている。エリア別には南大阪が6市、大阪市が3区、北摂が1市ランクインした。上位10区市中8区市の成約価格は大阪府平均を下回っており、南大阪エリアなど相対的に価格水準の低い都市で中古マンション取引が伸びた。

大阪府の平均成約価格は2,169万円と前年比で7.8%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・㎡単価ともに上昇し、専有面積が拡大、築浅化が進んだのは福島区と岸和田市のみで、特に価格水準の高い福島区では中古マンション取引が活発に行なわれている。堺市や河内長野市などは低価格かつ下落基調にあり、安価な物件を求める動きが強まっていることがわかる（P1・図表1）。

大阪府の中古戸建住宅の成約件数は、前年比で2.9%増加した。成約件数の増加率上位都市は、箕面市、河内長野市、大阪市阿倍野区、

図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



※ I:1~3月、II:4~6月、III:7~9月、IV:10~12月

		■ 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	'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
	'16年1-3月	7.1	9.8	7.1	2.5
	4-6	10.7	5.9	5.9	-4.4
	7-9	7.7	9.4	7.0	-4.8
成約件数	10-12	12.9	10.0	6.2	16.3
	'17年1-3月	9.8	-0.9	5.2	3.3
	'15年1-3月	-3.1	-2.9	0.3	12.1
	4-6	19.4	9.6	8.1	2.2
	7-9	19.2	0.5	1.1	1.6
	10-12	14.5	14.4	-14.2	-10.2
	'16年1-3月	11.0	-7.0	-1.3	-20.7
成約件数	4-6	2.6	-2.2	-10.6	-3.9
	7-9	-2.5	10.7	-5.1	-6.6
	10-12	5.9	10.2	36.9	2.7
	'17年1-3月	0.6	0.0	-6.0	15.6

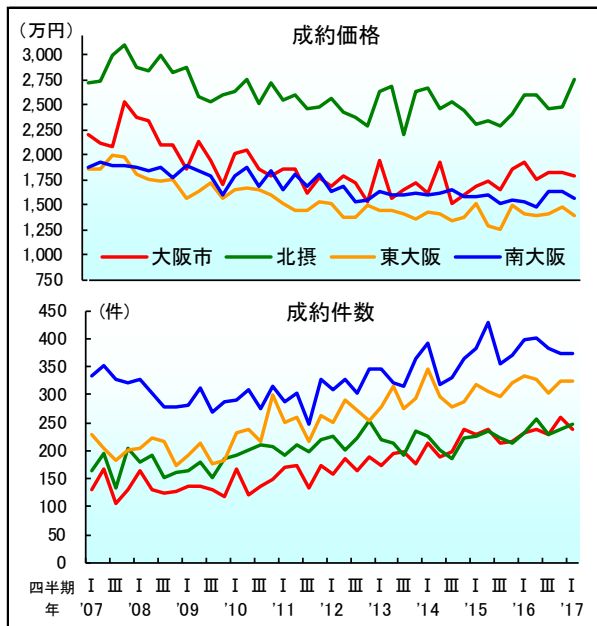
熊取町、寝屋川市などが上位を占めた。10 区市中 5 区市は大阪府平均より成約価格が低く、エリア別には南大阪が 5 市、北摂が 3 市、大阪市と東大阪が 1 区市ずつランクインした。大阪府全体の平均成約価格は 1,783 万円で前年比 3.9%の上昇となったが、上位都市も 5 区市が下落するなど弱含みの傾向が残った。堺市美原区や和泉市では土地・建物面積が前年比プラスで平均価格が上昇したが、阿倍野区や寝屋川市は取引物件の土地面積が縮小し平均価格も下落するなど、上位都市の中でも様々な傾向がみられた。

大阪市の中古マンション
取引堅調

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と南大阪の成約件数が 16 年 10～12 月期から 2 期連続で前年比増となり、北摂エリアも 16 年 7～12 月期まで 2 期連続の 2 ケタ増となった。大阪市と東大阪エリアでは成約価格の上昇が続いており、大阪市は 6 期連続、東大阪エリアは 5 期連続で前年同期を上回った。一方、北摂エリアの成約価格は 17 年 1～3 月期にマイナスに転じ、成約件数も横ばいとなるなど市場に弱さがみられる。

17 年 1～3 月期の平均成約価格は、大阪市が 2,547 万円と最も高く、以下、北摂が 2,377 万円、東大阪が 1,696 万円、南大阪が 1,506 万円の順となっている。大阪市と東大阪エリアは 2000 年以降では 1～3 月期として最も高い水準にあり、特に大阪市については北摂エリアを上回る水準となった（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



※ I : 1～3月、II : 4～6月、III : 7～9月、IV : 10～12月

■ 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	'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	
	4-6	1.3	11.0	7.6	-7.3	
	7-9	10.3	7.5	11.8	7.0	
	10-12	-1.2	3.2	-1.1	5.1	
	'17年1-3月	-6.7	5.6	-0.5	1.8	
	成約件数	'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	
4-6		0.4	9.8	7.5	-6.1	
7-9		7.0	3.6	1.7	7.9	
10-12		19.3	11.2	0.6	1.1	
'17年1-3月		2.1	6.5	-2.7	-6.0	

北摂で中古戸建価格の上昇続く

中古戸建市場では各エリアとも成約件数の増加が続いているが、特に、大阪市と北摂では5期連続で前年比増となった。大阪市と北摂の成約件数は、1～3月期としては00年以降で最大の件数となっている。東大阪と南大阪は17年1～3月期に前年比で減少したが、15年以降は増加基調にある。(図表3)。

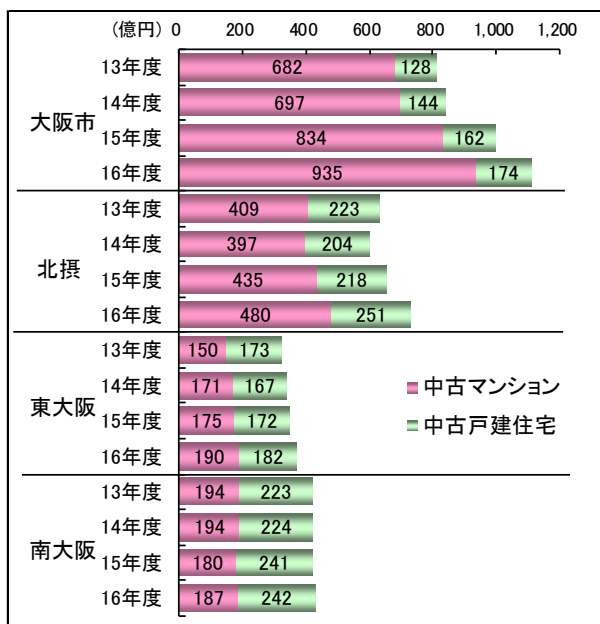
17年1～3月期の平均成約価格は北摂が2,753万円と最も高く、以下、大阪市1,796万円、南大阪1,563万円、東大阪1,400万円の順となっている。北摂では中古戸建価格が上昇に転じつつあるが、その他のエリアは弱含みの傾向に歯止めがかかっていない。大阪市の中古戸建の平均価格は中古マンション価格に対してマイナス29.5%、東大阪エリアはマイナス17.5%の水準にあり、北摂(プラス15.8%)や南大阪(プラス3.8%)に比べて相対的に割安感がある。

16年度の中古取扱高は大阪市・北摂が大幅拡大

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、16年度は大阪市が前年比11.4%増、北摂エリアは同11.9%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12.2%増、中古戸建も同7.5%増と、双方とも大幅に増加した。

北摂エリアも中古マンションは同10.3%増、中古戸建は同15.1%増と双方とも2ケタの伸びとなった。東大阪エリアも中古マンションが前年比8.5%増、中古戸建が同5.6%増と堅調に推移したが、南大阪エリアは中古マンションが前年比3.9%増、中古戸建は同0.2%増にとどまった(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	'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	4-6	13.6	3.6	-5.3	-8.2
	7-9	5.1	21.1	1.5	-11.0
	10-12	19.5	21.2	45.4	19.5
	'17年1-3月	10.5	-0.9	-1.1	19.3
	'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	
中古戸建住宅	4-6	1.7	21.9	15.7	-12.9
	7-9	18.0	11.4	13.7	15.4
	10-12	17.9	14.8	-0.5	6.3
	'17年1-3月	-4.7	12.4	-3.2	-4.4

中古物件の成約上位駅
は取引増、価格上昇

四半期ベースでは、中古マンションの取扱高が大阪市で15年1～3月期から9期連続で増加し、北摂エリアも16年10～12月期まで8期連続で前年比増となった。中古戸建の取扱高は北摂エリアが5連続の2ケタ増、大阪市は16年10～12月期まで9期連続で前年比増であった。総じて大阪市と北摂エリアにおける中古マンション取引が、堅調に推移したことがわかる。

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(2016年4月～2017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・桃山台、市営地下鉄谷町線・都島、JR東海道線・千里丘、高槻、京阪本線・香里園などの各駅が上位に挙げられた。7位のJR東海道線・茨木と9位の泉北高速鉄道・光明池を除く8駅は、前年と同じ顔ぶれとなっている(図表5)。

10駅中9駅の成約件数が前年比で増加し、千里丘、江坂、茨木、光明池の各駅は前年比で2ケタ増となり、従来からの主力エリアにおいても取引は大幅に伸びた。成約価格と㎡単価は桃山台を除く9駅が上昇し、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8駅で拡大、築年数は7駅で経年化し、㎡単価は上昇しているものの住戸規模が確保された経年物件を求める動きが強まった。

中古戸建の成約件数TOP10には、JR東海道線・高槻、京阪本線・寝屋川、香里園、阪急京都線・高槻市、南海高野線・北野田などの

図表5 沿線駅別成約件数TOP10 (2016年4月～2017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	桃山台	145	8.2	2,535	-0.9	31.6	-2.0	78.3	1.8	23.4	1.4
2	大阪市谷町線	都島	134	8.9	2,790	6.4	36.7	2.4	75.5	4.1	21.7	1.8
3	JR東海道本線	千里丘	117	27.2	2,240	18.5	29.3	15.2	75.7	2.0	19.5	-3.5
4	京阪電気鉄道京阪線	香里園	111	5.7	1,830	2.2	24.5	2.7	71.6	-0.9	22.4	1.8
5	JR東海道本線	高槻	101	9.8	2,778	5.9	37.3	3.9	73.5	1.9	21.6	0.6
6	大阪市御堂筋線	江坂	98	10.1	2,577	6.5	37.5	6.6	68.3	0.6	20.2	1.5
7	JR東海道本線	茨木	96	29.7	2,167	16.0	28.6	14.5	73.2	0.2	27.3	0.4
8	阪急電鉄千里線	南千里	94	5.6	2,492	13.8	32.2	9.5	75.1	3.4	23.4	-0.9
9	泉北高速鉄道	光明池	83	18.6	1,531	16.4	18.5	11.9	80.3	3.6	23.2	-0.9
10	阪急電鉄千里線	北千里	82	-4.7	2,323	4.8	29.8	9.0	76.0	-3.8	22.6	0.3

■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	112	34.9	2,445	-5.1	133.9	-5.6	110.1	-3.6	24.6	-0.5
2	京阪電気鉄道京阪線	寝屋川市	96	52.4	1,262	-9.0	81.4	-4.5	93.6	3.5	29.7	3.6
3	阪急電鉄京都線	高槻市	64	3.2	2,050	4.5	86.2	5.9	94.2	2.2	25.9	0.8
4	京阪電気鉄道京阪線	香里園	61	-16.4	1,651	-15.3	95.7	-14.7	105.0	2.1	22.6	-1.1
5	南海電鉄高野線	北野田	60	9.1	1,440	-5.8	100.6	-8.3	89.0	-3.7	27.9	0.4
6	泉北高速鉄道	深井	60	-27.7	1,493	-2.1	98.9	-3.1	91.5	-1.7	24.5	1.8
7	JR片町線	長尾	56	9.8	1,404	9.5	114.2	21.8	97.1	8.2	24.0	1.0
8	南海電鉄高野線	三日月町	56	60.0	1,598	0.5	655.9	206.0	123.2	1.6	28.5	0.9
9	京阪電気鉄道京阪線	樟葉	55	52.8	2,201	14.9	114.3	3.5	101.5	8.9	26.5	-2.1
10	南海電鉄高野線	初芝	55	3.8	1,328	-1.9	105.4	22.0	91.6	8.2	31.7	4.2

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
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
2016年	区市名	大阪市北区	大阪市中央区	大阪市西区	豊中市	大阪市淀川区	吹田市	大阪市福島区	大阪市浪速区	堺市	大阪市東淀川区
	発売戸数	1,638戸	1,419戸	947戸	856戸	796戸	642戸	568戸	548戸	475戸	428戸
	平均価格	4,472万円	4,381万円	3,684万円	4,470万円	2,359万円	4,335万円	4,055万円	2,031万円	3,363万円	2,219万円

資料：株式会社不動産経済研究所

各駅が上位に入った。8位の南海高野線・三日月町と京阪本線・樟葉を除く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8駅で、うち4駅は前年比2ケタの大幅増であった。成約価格は6駅、土地面積は5駅、建物面積は3駅が前年比でマイナスとなり、築年数は7駅で経年化するなど、前年よりも総じて安価な経年物件を求める動きがみられた。

大阪府の新築マンション 発売戸数7.3%増

16年に大阪府内で新築マンションが供給された上位10都市みると、大阪市北区が前年と同じ1位となり、大阪市中央区が前年の3位から2位に、西区が4位から3位に浮上した。順位の変動はあったものの6位までの顔ぶれは前年と同じだが、大阪市福島区や浪速区、東淀川区、堺市は発売戸数を大きく伸ばした(図表6)。

上位10都市の発売戸数は8,317戸で前年比6.6%増となったほか、大阪府全体も11,621戸で7.3%増加した。府全体に占める上位10都市のシェアは71.6%と前年に比べて0.4ポイント縮小し、上位都市の占有率はやや低下した。

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福島区や浪速区が、中古戸建では河内長野市や富田林市などの動きが目立った。そこで、今回はこれらの各区市に、中古マンションでは大阪市西区と天王寺区を、中古戸建では南河内エリアの大阪狭山市や松原市、藤井寺市、羽曳野市を加え、各エリアの築年数や面積帯などの売れ筋について紹介する。

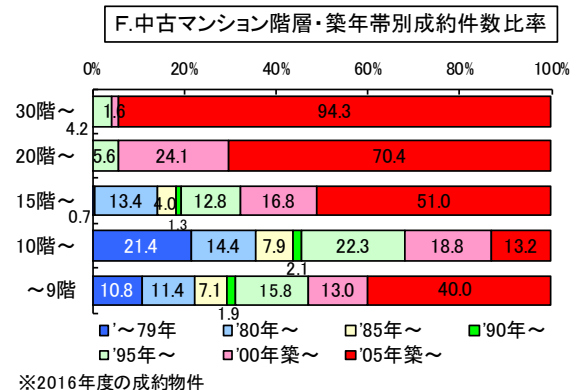
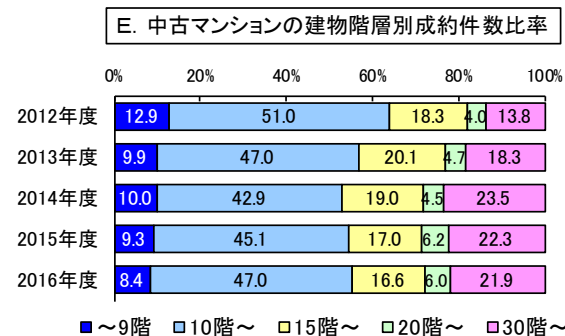
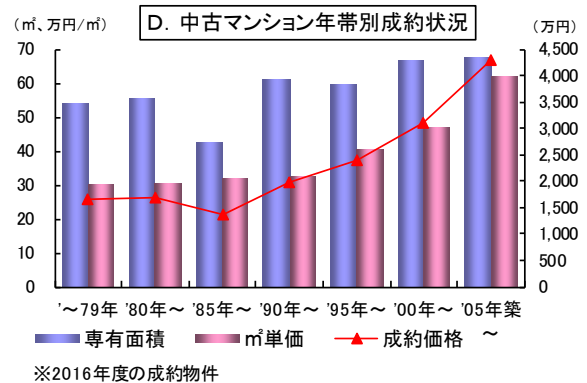
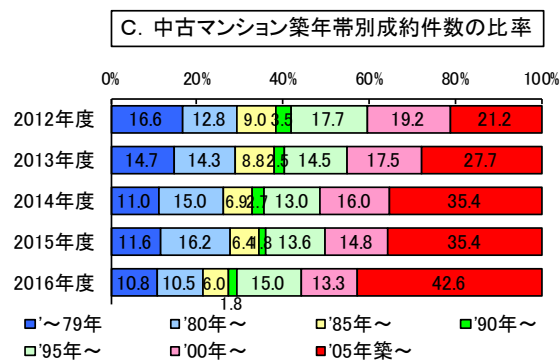
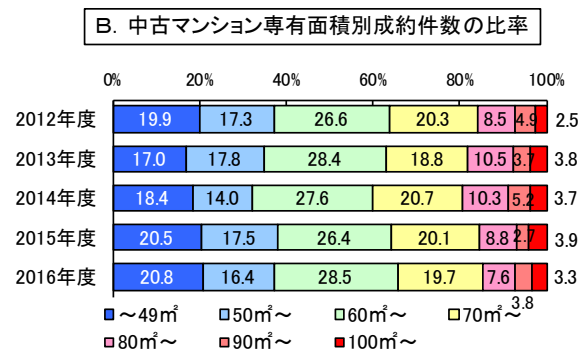
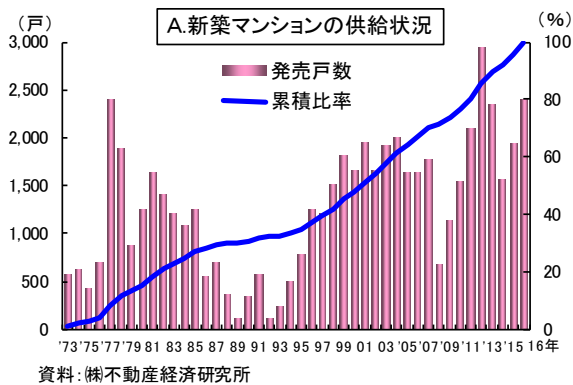
都心周辺で築浅・高額
マンションの取引拡大

大阪市福島区・西区・浪速区・天王寺区の都心周辺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5.6万戸に及ぶが、特に2000年以降の供給ストック数は全体の55%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いる。16年度の同築年帯のシェアは55.9%を占め年々伸びている。当該エリアの16年度の中古マンション成約件数は前年比で16.8%増加したが、05年築以降の物件は39.1%増加し、築浅物件が取引増加の牽引役となった。

16年度における00～04年築の平均成約価格は3,115万円、㎡単価

図表7 大阪市福島区・西区・浪速区・天王寺区の成約状況



様々なタイプが選択可能な南河内エリア

は47.0万円、専有面積は66.7㎡で、特に伸びが目立つ05年築以降の平均価格は4,284万円、㎡単価は61.9万円、専有面積は67.7㎡と、他の築年帯に比べて価格水準が高く、住戸規模は大きい。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、仕様・設備の優位性から都心周辺エリアでも主なボリュームゾーンとなっている。

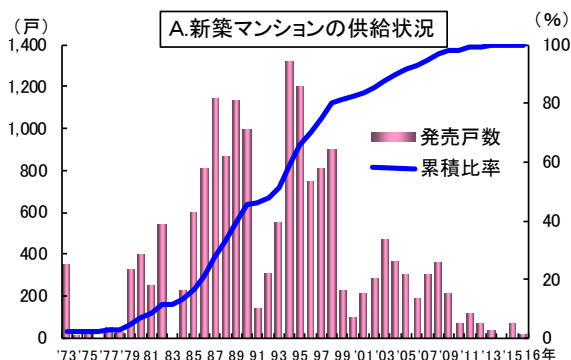
ただ、建物階数別の取引シェアをみると14階以下が依然として過半数を占め、シェアを拡大した10～14階建の物件では90年代以前の物件が7割近くを占める。安価な狭小・経年物件を求める需要も根強く、当該エリアでは多様な中古マンション取引が行なわれている。

次に、南河内エリアの動きをみると、73年以降建築の新築マンションストックは累計で1.7万戸だが、特に集中している80～90年代の供給ストック数は全体の77%に上る。このため、中古マンションにおける同築年帯のシェアも16年度は66.9%を占めるが、70年代の古い物件シェアも2割近くまで伸びている。

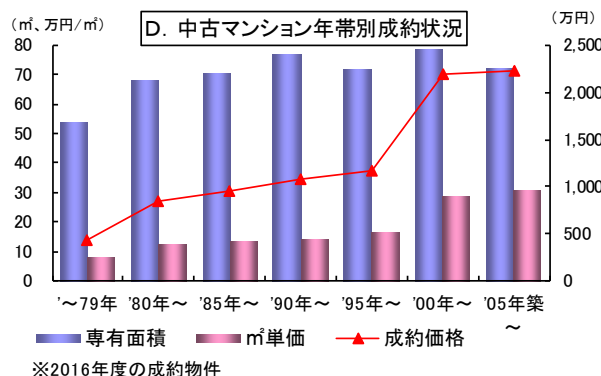
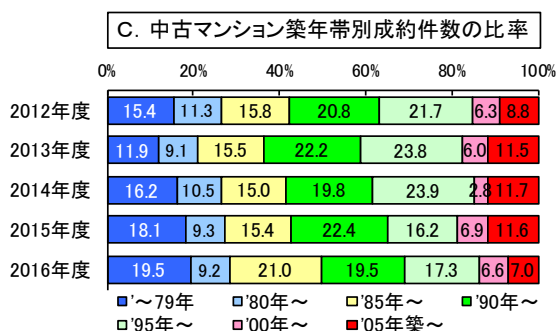
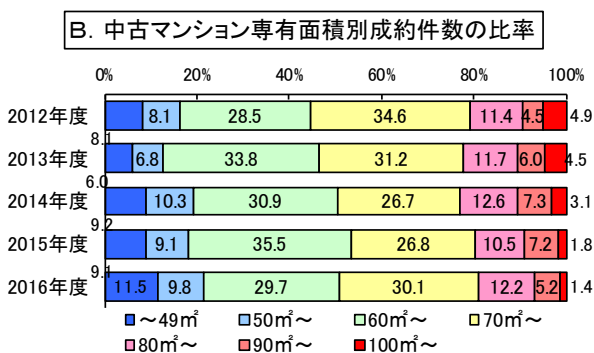
70年代の平均成約価格は438万円で専有面積は53.8㎡と非常に安価で、独自の需要をつかんでいる。同様に1千万円を下回る80年代の専有面積は70㎡を超えており、狭小からファミリータイプ、経年から築浅まで多様な物件が選択可能な市場となっている(図表8)。

図表8 南河内(河内長野・富田林・大阪狭山・松原・藤井寺・羽曳野市)の成約状況

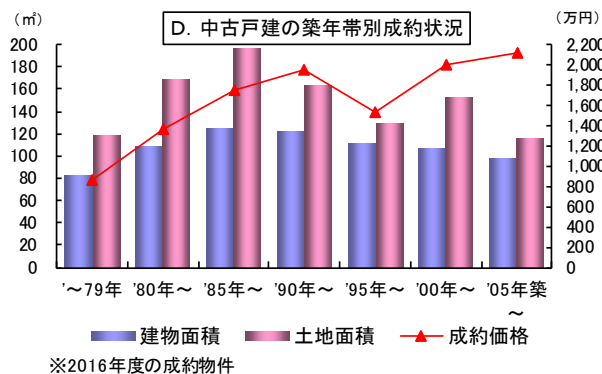
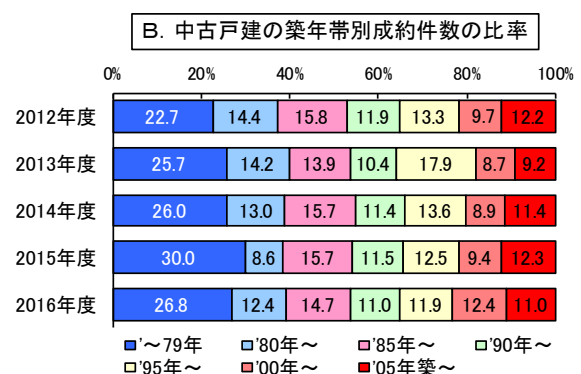
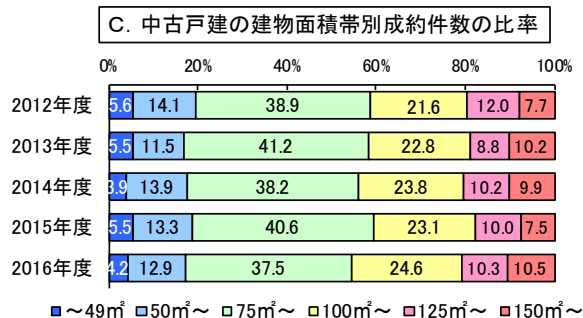
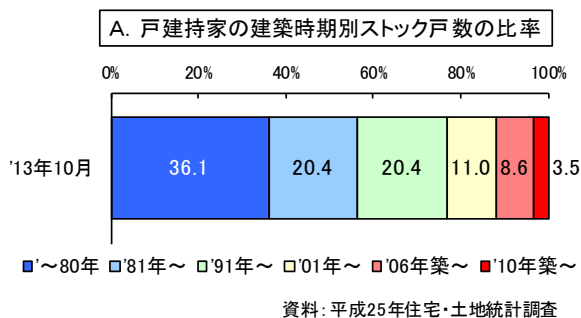
■中古マンションの動向



資料: 株不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



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6割近くを占めるが、中古市場で取引される戸建も同築年帯が半数以上にのぼる。16年度の中古戸建の成約件数は前年比で12.3%増加したが、特に80年代前半や00年代前半の取引が伸びた。

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・建物面積は100㎡前後と狭小・安価な物件に対する人気は根強い。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1,300~1,900万円台と手頃な価格で購入できる。最も高い05年築以降の物件も平均成約価格は2,128万円と、同築年帯の中古マンション価格を下回り値頃感がある。このように、当該エリアでは、中古マンション・戸建ともに築浅から経年まで比較的安価な物件が取得可能な市場となっていることがわかる。