

ズームイン 最新・住宅ローン事情 2018

緩やかな景気回復基調が続く中で長期金利の引き上げに対する思惑が広がっており、住宅ローンの新規借入れや借換えを急ぐ動きが顕在化しそうである。今回は、金利や住宅ローンの貸出動向を捉えるとともに、ローン商品の特徴や選択時のポイントについて最新事情を紹介する。

1. 住宅ローンを取り巻く環境

- 固定金利の指標となる長期金利は、ゼロ%近辺に抑えられ依然として史上最低水準にある。短期プライムレートに連動する変動金利も低い水準にとどまっている（図表1）。
- 新規貸出額は、住宅価格の上昇などを背景に減少しているが、貸出額は四半期ベースで5兆円超と依然として高く、住宅の取得環境は良好さを維持している。（図表2）。
- 金融機関の新規融資に対する慎重姿勢は広がっているが、借換えや中古住宅向けの取扱いは拡大している。重視する審査項目は返済負担率が最多で、担保価値より返済能力をみる傾向は根強い。

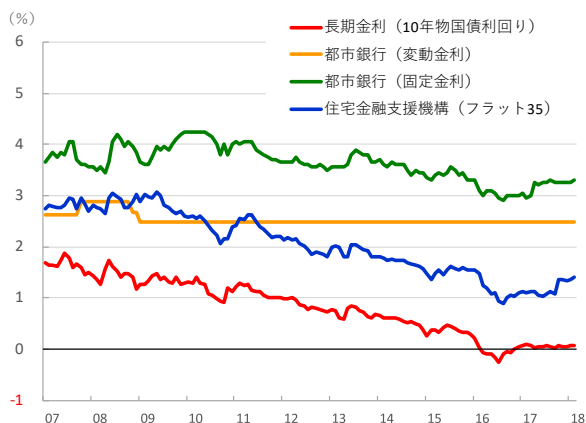
2. 住宅ローンの商品構成

- 変動型のシェアは都銀・信託銀行を中心に低下し、10年固定金利選択型の融資額が増えた。約定貸出期間は26~30年が最も多く、一般的な貸出期間の上限である35年の利用は以外と少ない。
- 年収の低い世帯や中古住宅取得世帯では全期間固定型の選択が多く、将来的な金利変動リスクを避ける傾向にある。
- ローン決定時の影響媒体等は住宅販売事業者が最も多いが、インターネットやクチコミも増えている。金融機関が取り扱い検討中の商品は、高齢化等を背景にリバースモーゲージが最も多い。

3. 住宅ローン選択のポイント

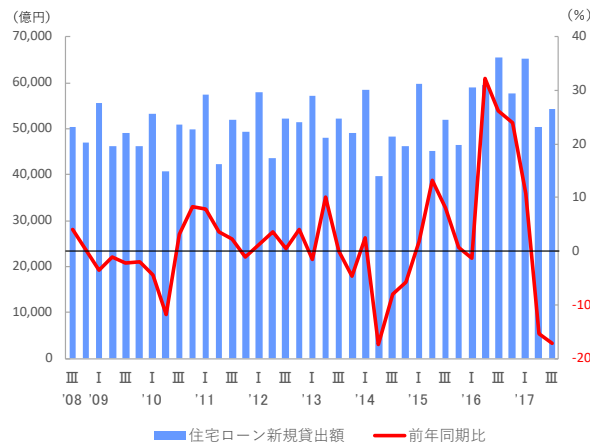
- ここ数年でインターネット系や流通系金融機関が台頭し、多様なローン商品の中から適切なものを選択・検討できる比較サイトの利用は必要不可欠となっている。
- 金利上昇を加味した返済額の試算では、変動型のわずかな金利上昇でも固定型を上回る。返済額の縮小には自己資金率を高め返済期間を短縮する必要がある、金利タイプの選択には注意が必要。

図表1 住宅ローン金利等の推移



*都市銀行（三井住友銀行）は優遇前の店頭金利。固定金利は固定金利特約期間10年もの
 *機構のフラット35は返済期間21年以上で、取扱金融機関の最低金利
 資料：日本銀行、住宅金融支援機構ほか

図表2 住宅ローン新規貸出額の推移（国内銀行）



資料：住宅金融支援機構

1. 住宅ローンを取り巻く環境

低金利が続くなか
今後は上昇の思惑も

緩やかな景気回復基調にあるなかで、今後の長期金利の引き上げに対する思惑が広がっている。金利の上昇圧力が高まると、住宅ローンの新規借入れや借り換えを急ぐ動きも顕在化しそうである。今回は、内外の経済情勢から金利や住宅ローンの貸出動向を捉えるとともに、各種ローン商品の特徴や選択時のポイントなど住宅ローンを取りまく最新事情を紹介する。

住宅ローン固定金利の指標となる長期金利（新発 10 年物国債利回り）は、16 年 9 月に日銀が導入したイールドカーブ・コントロール（長短金利操作）によりゼロ%近辺に抑えられ、依然として史上最低水準にある。短期プライムレートに連動する変動金利も 09 年 1 月以降低い水準にとどまっている（P1・図表 1）。

内閣府が示す景気動向指数は改善が続き、民間調査機関による 18 年の経済予測も 18 年は緩やかな成長が見込まれている。米国の長期金利の上昇などで 18 年初頭から株価の乱高下もみられるが、企業業績は堅調であり、物価や賃金が顕在化しデフレ脱却が現実味を増すと金融政策の変更も視野に入る。

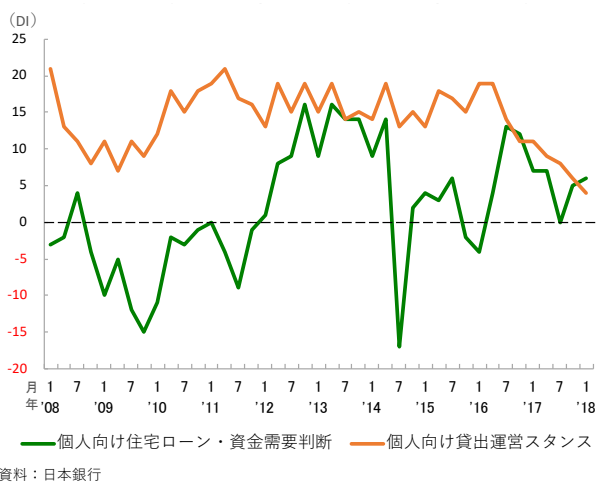
FRB（米国連邦準備制度理事会）や ECB（欧州中央銀行）の金融政策は出口に向かいつつあり、日銀も国債購入量を減らすステルス・テーパリング（密かな量的緩和縮小）を始めている。金融市場では 18 年末以降に長期金利の誘導目標の引き上げを行うとの見方が広がっている。ただ、2%の物価目標の達成は難しく、当面は緩和的な金融政策が続くとみられ、急激な金利上昇は考えにくい。

金融機関の店頭金利は最も利用が多い変動型が 2.475%だが、実際は 2%程度低い優遇金利が適用される。固定金利型も優遇金利が適用され、実際の金利は 1%前後となっている。16 年当初にゼロ金利政策が導入され、住宅ローン金利がさらに低下したことで新規貸出額は 2 けたの大幅な伸びを示した。しかし、その後の住宅価格の上昇や金利が以前の水準に戻ったことで、17 年 4~6 月期から新規貸出額は減少している（P1・図表 2）。ただ、貸出額の水準は四半期ベースで 5 兆円超と依然として高く、住宅の取得環境は良好さを維持している。

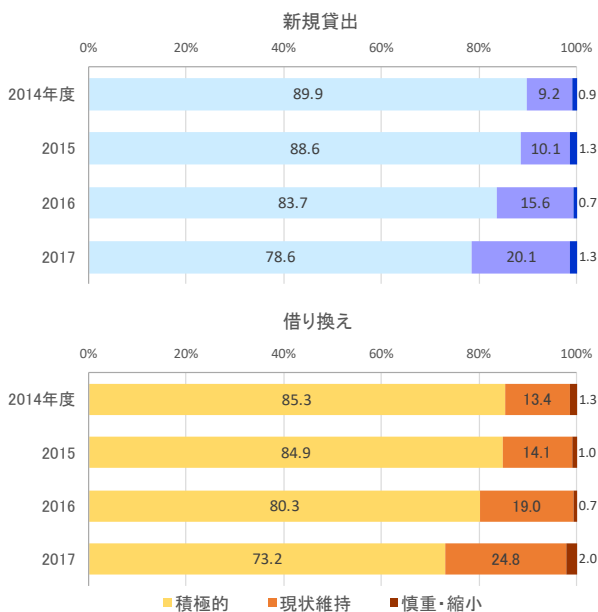
金融機関の積極的な
融資姿勢やや後退

金融機関の個人向け貸出動向をみると、住宅ローン需要は 08 年 9 月のリーマンショック後や 14 年 4 月の消費税率 8%への引き上げ後の落ち込みを経て、比較的堅調に推移している。一方、金融機関の貸出スタンスは 17 年以降低下しており、こうした動きは住宅ローン

図表3 金融機関の個人向け貸出動向



図表4 金融機関の住宅ローンへの取組姿勢



資料：2017年度民間住宅ローンの貸出動向調査結果(住宅金融支援機構)

新規貸出額の減少とも符合する(図表3)。

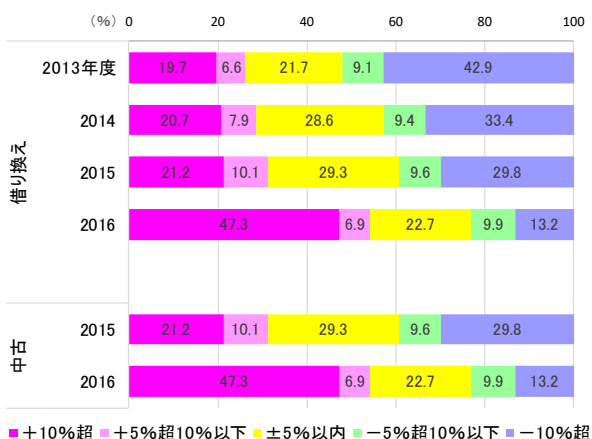
日銀のゼロ金利政策以降、金融機関の事業環境は厳しさを増しており、住宅ローンへの取組姿勢をみると、新規貸出、借り換えともに現状維持や慎重・縮小の割合が拡大している。これまで安定的な収益源であった住宅ローンについても、超低金利商品の台頭で積極的な融資姿勢が次第に取りづらくなっているようである(図表4)。

借り換えや中古物件
向け融資は拡大

ただ、住宅ローン商品の内容では借り換えや中古住宅向けの取り扱いが拡大しており、16年度に前年比で10%を超えて貸出額が増えた金融機関は双方とも半数近くに上っている(図表5)。

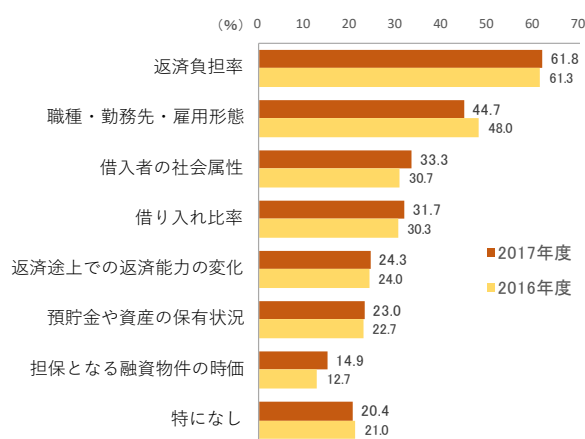
融資に際して金融機関が重視する審査項目としては、返済負担率が

図表5 住宅ローンの借換え・中古の対前年度比増減



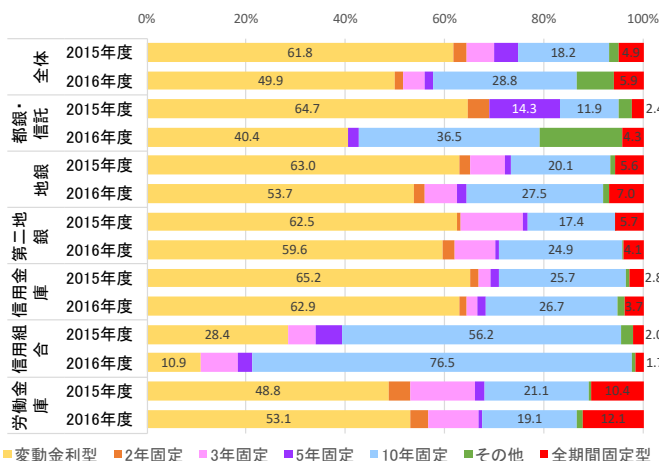
資料：2017年度民間住宅ローンの貸出動向調査結果(住宅金融支援機構)

図表6 金融機関で重視度が増している審査項目



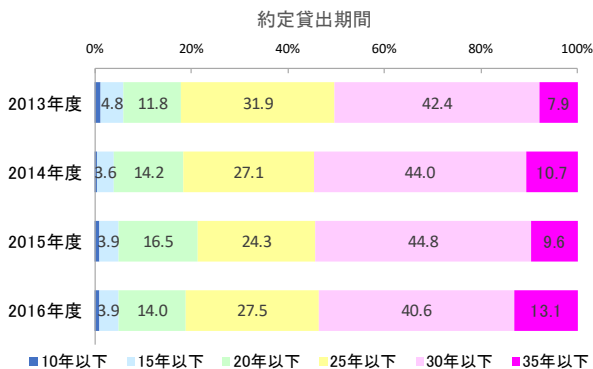
資料：2017年度民間住宅ローンの貸出動向調査結果(住宅金融支援機構)

図表7 住宅ローン利用者の金利タイプの変化



資料:2017年度民間住宅ローンの貸出動向調査結果(住宅金融支援機構)

図表8 住宅ローンの貸出期間



資料:2017年度民間住宅ローンの貸出動向調査結果(住宅金融支援機構)

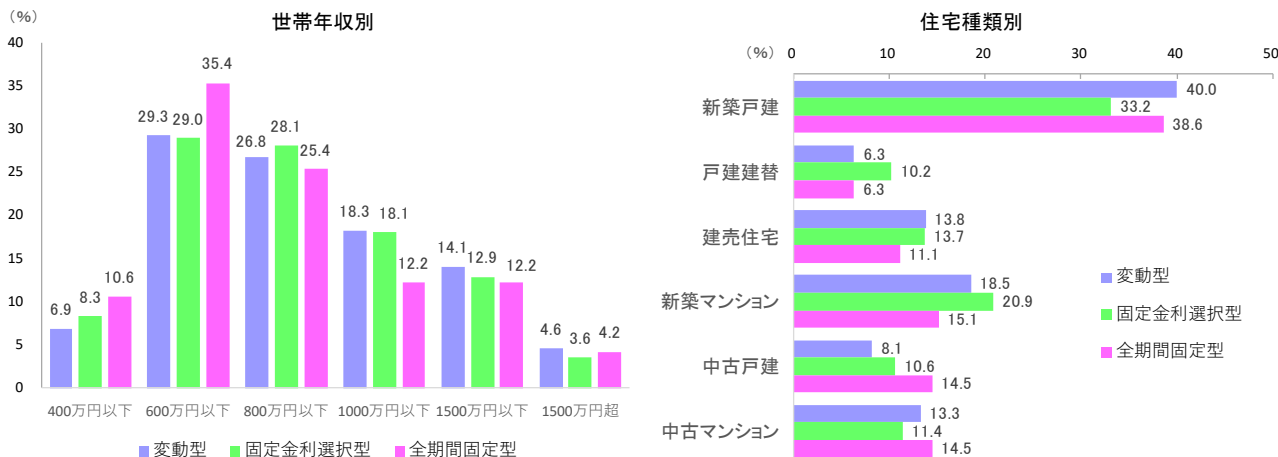
最も高く、職種・勤務先・雇用形態や借入者の社会属性、借入比率がこれに次いでいる(図表6)。資産の保有状況や物件の担保価値より、借入者の継続的な返済能力を重視する傾向は依然として強い。

2. 住宅ローンの商品構成

変動型のシェア低下
10年固定が増加

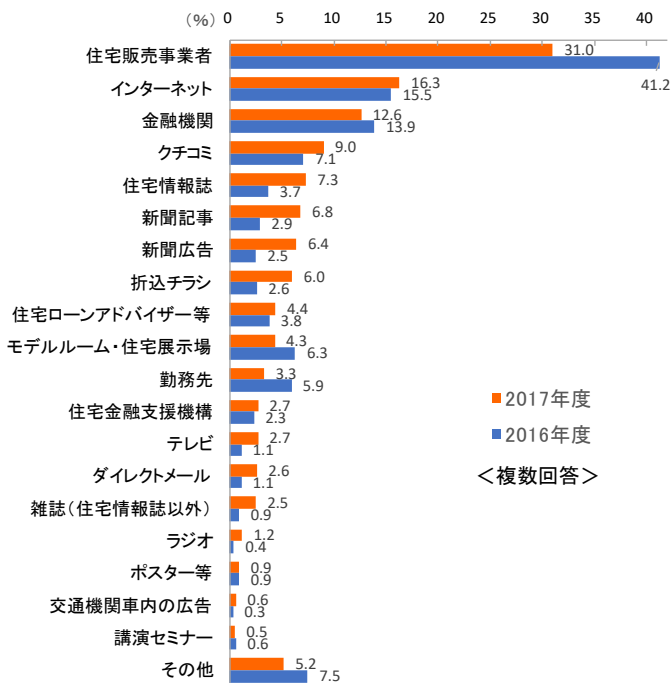
借り入れ先の金融機関によっても、利用される金利タイプに違いがある。変動型のシェアは依然として高いが、全体では15年度に6割以上だったものが16年度は半数を下回った。特に、都銀・信託銀行が扱った変動型は16年度に40.4%まで大幅にシェアを落とし、10年固定金利選択型の融資額が増えた。信用組合は固定期間選択型が拡大し、労働金庫は全期間固定型がやや多くなるなど、各金融機関の対象顧客や主力商品によって違いが現れているようだ(図表7)。

図表9 属性別の利用金利タイプ



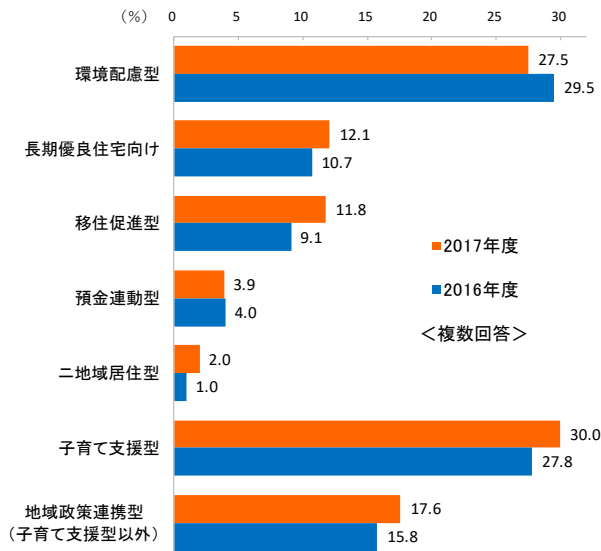
資料:2017年度民間住宅ローン利用者の実態調査(住宅金融支援機構)

図表 10 住宅ローン決定時に影響が大きかった媒体



資料: 2017年度民間住宅ローン利用者の実態調査(住宅金融支援機構)

図表 11 政策関連商品での取り扱いローン商品



資料: 2017年度民間住宅ローンの貸出動向調査結果(住宅金融支援機構)

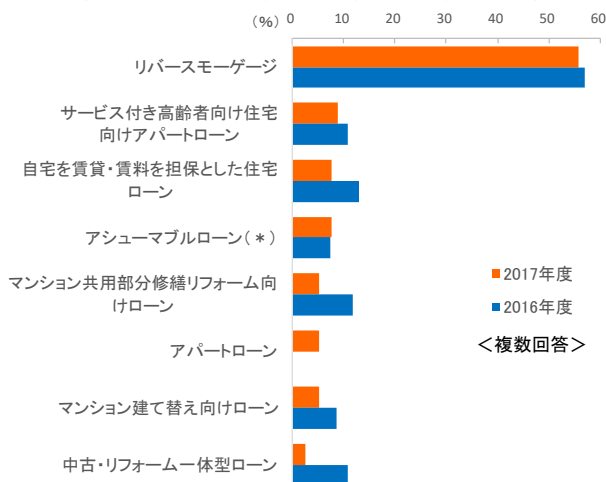
ネットを活用した
住宅ローン選びも浸透

また、住宅ローンの約定貸出期間は 16 年度で 26～30 年が 40.6% 占めて最も多く、21～25 年は 27.5% でこれに次ぐ。31～35 年は 13.1% で比率はやや拡大しているが、一般的な貸出期間の上限である 35 年を利用しているケースは以外と少ない(図表 8)。

借入者の属性によっても金利タイプは変化する。年収 400 万円超～600 万円以下の世帯では全期間固定型の割合が高く、800 万円超では変動型が多くなる。住宅種類別でみると、建売や新築マンションなどの購入者より、中古戸建・中古マンション購入の方が全期間固定型を選択する割合が高くなる。全期間固定型が比較的多い年収の低い世帯では、将来的な返済額(金利)の変動リスクを避け、年収の高い世帯では金利変動リスクを許容する傾向にあるようだ(図表 9)。

住宅ローンを決定する際に影響のあった媒体等をみると、住宅販売事業者が最も多く全体の 3 割以上を占める。次いでインターネット、金融機関などの順となっており、住宅購入時に付き合った事業者による斡旋・紹介に従うケースが多い。ただ、インターネットやクチコミも増えており、事前に住宅資金の借り入れに関する知識を習得した上で、購入に臨むケースも増えているとみられる(図表 10)。事業者側では、住宅ローンに関する最新の商品知識の入手や利用可能な金融機関との関係構築が重要だが、借入側も様々な媒体を通じて利用条件に関するメリットやリスクについて、十分検討する必要がある。

図表 12 金融機関が取り扱い検討中の商品



*アシュアブルローン:売却後、買主への債務承継を前提としたローン

資料:2017年度民間住宅ローンの貸出動向調査結果(住宅金融支援機構)

近年は、政策関連の住宅ローンの取り扱いも増えつつある。省エネ性能などを高めた環境配慮型や、子育て支援型、移住促進などの地域政策連携型が挙げられ、金利優遇などで利用を促すローン商品がみられる。これらは省エネ性能や耐震性、バリアフリー等の住宅性能を高めた住宅を取得する際に適用される可能性があり検討に値する(図表11)。

金融機関が取り扱い検討中の商品としては、リバースモーゲージ(自宅を担保に毎月・毎年もしくは一時金を借り入れ、死亡時に元金を一括返済する融資)が最も多い。従来は、対象地域や対象住宅に制限があり、長命リスクや金利上昇、不動産価格の下落リスクがあり普及が進まなかったが、高齢化や長寿化に加え空き家問題が顕在化する中で、住まいの有効活用や老後資金確保の手段として注目が集まっている。ただ、商品内容は金融機関により多様であるため、利用条件やメリット・デメリットをしっかりと確認する必要がある(図表12)。

3. 住宅ローン選択のポイント

検討の入り口である
住宅ローン比較サイト

ここ数年で、金利の低さを前面に打ち出すインターネット系や流通系の金融機関が台頭し、様々な住宅ローン商品が提供されるようになった。優遇金利の拡大や保証料等の手数料の減免、繰上げ返済や新規借入と借り換え時の条件、疾病特約や預金残高連動、環境配慮、住宅の質による金利優遇など様々な商品が登場している。借り手によって条件が変わるケースも多く、最適なローン商品を選択・検討できるネット上の比較サイトの利用は必要不可欠となっている。

図表 13 住宅ローン比較サイトの例

Sumai-web.TV 当協会は、お客様に安心・最適な住宅ローンをご紹介できる「住宅ローンアドバイザー」を認定しています。

住宅ローン商品 金利情報

【絞り込み検索】(キーワード)+(金融機関種別)+(都道府県)で検索できます。

キーワード: 都道府県: 近畿 都道府県 (検索選択できます) 近畿 近畿府 京都府 大阪府

金融機関種別: お選びください

【地域別検索】ご希望の地域をクリックしてください。

100件/1ページ 金利最新更新日:平成30年01月11日【検索結果:1057中 1~100件を表示】

金利表示名	住宅ローン商品名	区分(※)	固定金利期間選択型/固定金利型/金利(%)											
			10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年		
標準型金利	標準	2.475	-	3.000	3.000	3.000	3.050	3.250	3.750	4.300	-	-	-	-
フラット35	優遇	0.920	-	1.045	1.045	1.045	1.095	1.295	1.795	2.345	-	-	-	-
フラット35	優遇	0.975	-	1.100	1.100	1.100	1.150	1.350	1.800	2.400	-	-	-	-
フラット35	優遇	-	-	1.010	1.010	1.010	1.050	1.050	1.250	2.300	-	-	-	-
フラット35	優遇	0.920	-	-	-	-	-	-	1.295	-	-	-	-	-
フラット35	優遇	1.475	-	2.000	2.000	2.000	2.050	2.250	2.750	3.300	-	-	-	-
フラット35	標準	-	-	-	-	-	-	-	1.800	1.800	-	-	-	-
フラット35	標準	-	-	-	-	-	-	-	1.740	1.740	-	-	-	-

出典:Sumai-web.TV ホームページ(住宅金融普及協会)

価格.com ローン

住宅ローン比較

あなたにピッタリ、おトクな住宅ローンを探そう!

国内No.1比較サイト※ 価格.com 住宅ローン比較

金融機関約20社 掲載プラン400件以上

特徴で選ぶ

- 金利が低い
- フラット35
- 来店不要 ネット申し込み可
- 人気ランキングから探す

条件を指定して検索

用途: 新規 借り換え

住宅の所在地: 指定なし

金融機関区分: 都市銀行 地方銀行 ネット銀行 信託銀行 その他

商品: フラット35

保証料: 不要 必要

一部繰り上げ返済: 最低返済額 10万円未満 10~100万円未満 100万円以上

返済手数料: 無料 一部無料 有料

来店: 不要(ネット申し込み可) 一部必要 必要

この条件で検索する

出典:価格.com ホームページ

現在では価格比較サイトや銀行系、不動産情報のポータル系など多くのサイトが存在するが、ここでは（一社）住宅金融普及協会が提供するサイト（Sumai-web.TV／URL：http://www.sumai-web.tv/loan_kinri/index.php）と、価格.com（URL：http://kakaku.com/housing-loan/）のサイトを挙げておく（図表13）。

前者のサイトでは全国343金融機関（18年2月現在）の住宅ローン金利情報などが毎月更新されており、都市銀行や地方銀行、信用金庫などの金融機関種別や都道府県別に住宅ローン商品の絞り込みができる。商品名を選ぶとその金融機関のサイトにジャンプするほか、金利タイプごとに低い金利での並び替え機能もあり比較が容易である。金利情報だけでなく住宅ローン選びのポイントに関する動画紹介や住宅ローンアドバイザーの検索機能もあり、初期情報を得るには十分な内容と言えよう。

中長期的な金利上昇 も見据えた選択を

冒頭でみたように、住宅ローン金利は依然として史上最低水準を維持しているが、金利上昇の兆しもうかがえる。物価や賃金の着実な上昇が顕在化しない限り、急激な金利の上昇は考えにくいだが、変動型の貸出シェアの低下が示すように、今後の借り入れにおいては金利上昇を見込んだ資金計画の検討が必要と言えよう。

図表14 金利変動に伴う返済額の変化

■返済期間35年、借入金額3,000万円（元利均等返済/ボーナス返済なし）のケース

金利タイプ	現状金利	金利の上昇幅			
		+0.5%	+1.0%	+1.5%	+2.0%
変動型					
利率	0.457% (2.336%優遇後)	0.957%	1.457%	1.957%	2.457%
当初毎月返済額	77,307 円/月	84,086 円/月	91,225 円/月	98,718 円/月	106,558 円/月
元金・元利総支払額	3,247 万円	3,532 万円	3,831 万円	4,146 万円	4,475 万円
固定金利選択型 3年					
利率	0.842% (0.95%優遇後)	1.342%	1.842%	2.342%	2.842%
当初毎月返済額	82,495 円/月	89,551 円/月	96,964 円/月	104,725 円/月	112,826 円/月
元金・元利総支払額	3,465 万円	3,761 万円	4,072 万円	4,398 万円	4,739 万円
固定金利選択型 5年					
利率	0.938% (0.95%優遇後)	1.438%	1.938%	2.438%	2.938%
当初毎月返済額	83,822 円/月	90,947 円/月	98,427 円/月	106,254 円/月	114,420 円/月
元金・元利総支払額	3,521 万円	3,820 万円	4,134 万円	4,463 万円	4,806 万円
固定金利選択型 10年					
利率	0.994% (0.95%優遇後)	1.494%	1.994%	2.494%	2.994%
当初毎月返済額	84,602 円/月	91,767 円/月	99,286 円/月	107,152 円/月	115,355 円/月
元金・元利総支払額	3,553 万円	3,854 万円	4,170 万円	4,500 万円	4,845 万円
全期間固定型(フラット35)					
利率	1.200% (融資率9割以下)	金利変動なし			
当初毎月返済額	87,511 円/月	同 左			
元金・元利総支払額	3,675 万円	同 左			

* 現状金利(2018年2月時点): 変動型は住信SBIネット銀行等、固定金利選択型はソニー銀行の変動セレクト住宅ローンで自己資金10%以上の例

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

* 変動型、固定金利選択型の元金・元利総支払額は、上昇後の金利を返済期間当初から適用した場合の金額

そこで、金利タイプ別に現状の水準に0.5%刻みで利率が上昇した場合、毎月返済額や支払い総額がどのように変化するか簡単な試算を行った。前提条件は前ページのとおりだが、結果をみると最も利率が低い変動型と長期固定のフラット35の毎月返済額の差は1万円程度にとどまる。金利上昇の影響を受けやすい変動型の場合、現状から1%以上金利が上昇するとフラット35の返済額を上回ることになる。利用が拡大している固定期間選択型の10年物では、0.5%上昇するとフラット35の返済額を上回る(図表14)。

現状では変動型から全期間固定型までの金利差が小さいため、わずかな金利の上昇でも固定型を上回る返済を強いられる可能性がある。借入時に少しでも毎月返済額を抑える検討は必要だが、目先の金利を重視し過ぎると、経済環境の変化で返済計画の変更を余儀なくされる恐れがある。返済額の縮小には自己資金率を高め、返済期間を短縮することが定石であり、金利タイプの選択には注意が必要だ。

上記の試算は融資手数料等を見込まないあくまで目安であるが、実際の借入では諸費用を含めた支払い総額や借入期間中の返済額の変化など、長期に渡るトータルコストを把握する必要がある。住宅金融支援機構・フラット35のホームページ(URL: <http://www.flat35.com/index.html>)では、保証料や印紙代など借入に係る全ての経費を含んだローンシミュレーションができるため活用したい。

住宅購入時には物件探索に注力しがちだが、住宅ローンを利用する際はまず資金調達の方法に重点をおいて検討を始めるべきである。先行き不透明な経済環境における住宅購入では、様々なケースを想定した十分な比較・検討を心がけたい。金利はもちろん重要な要素だが、上述のように借入期間や金利タイプによって毎月返済額や総支払額は大きく変化する。将来的な世帯構成や年収・家計支出の変化など多くの要素を考慮した上で、必要に応じてファイナンシャルプランナーや住宅ローンアドバイザーなどの助言も得ながら、適切な返済計画を立てることが重要と考えられる。

特集 検証・流通空き家の実態

空き家の増加を背景に、近年その利活用に関する政策やビジネスモデルの構築が進んでいる。空き家問題では管理不全の放置空き家対策に重点が置かれるが、空き家解消の過程では住宅流通が重要な役割を果たす。今回は、流通空き家の実態を成約期間や価格変更の状況から捉える。

1. 近畿圏の流通空き家の推移

- 中古マンションの成約日数はほぼ変化していないが、中古戸建は長期化しており戸建取引が次第に困難に。価格開差率も中古マンションは横ばいだが、中古戸建は拡大している（図表1）。
●価格帯別の成約日数は、中古マンション・中古戸建ともに低価格帯の住宅ほど拡大し、市場の滞留期間が長くなる。価格開差率も低価格帯の住宅ほど拡大し、売却が困難となる傾向に。

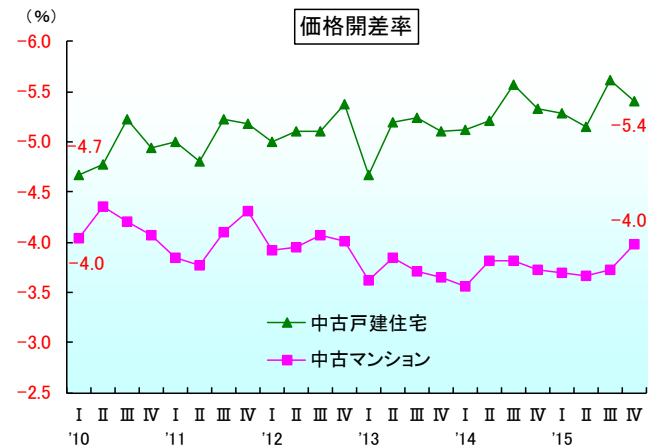
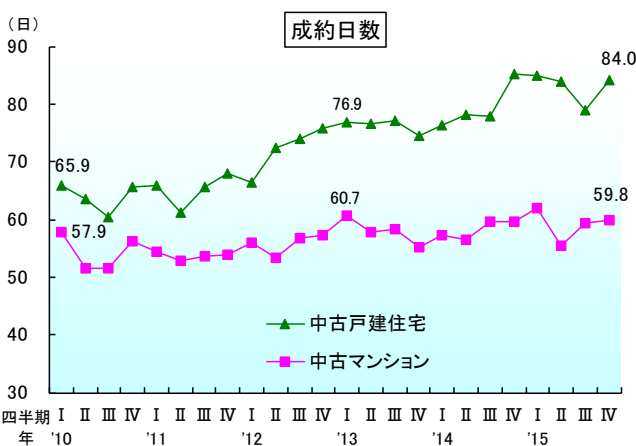
2. 物件属性別の流通空き家状況

- 築年帯別の成約日数は、中古マンションの経年物件でやや拡大し、市場での滞留期間が長くなる。価格開差率は、中古マンション・中古戸建とも経年物件で拡大し値引きを余儀なくされる傾向に。
●建物面積帯別の成約日数は比較的差が少ないものの、価格開差率は小規模物件ほど拡大し、住戸規模が狭い流通空き家ほど値下げを余儀なくされる可能性が高い。
●駅徒歩条件別では、駅からの利便性が劣る中古マンションで成約日数が長期化し、価格開差率も拡大する。中古戸建は上記の傾向は見出しにくいですが、駅近でも流通空き家化する可能性がある。
●中古マンションでは高層建物ほど成約日数は短く、価格開差率も縮小する。低層マンションは古くから供給されてきた経年マンションも多く、流通空き家となる可能性が高い。

3. エリア別の流通空き家状況

- 府県地域別では、中古マンション・中古戸建とも和歌山県の成約日数が最も長く、値下げしても売却困難な状況に。奈良県は価格開差率が大きく、値下げで早期売却につなげる様子が見られる。
●市区町別にみると、中古マンション・中古戸建とも成約価格が低く、取扱物件の平均築年数が古いエリアほど価格開差率は拡大する。近畿圏平均を下回る市区町には、滋賀県や兵庫県、大阪府などの都心から離れた郊外や、大阪市西成区や神戸市長田区など都心縁辺部の区が含まれる。

図表1 近畿圏における成約期間・価格変更状況の推移



注)成約日数=新規登録(売り出し)から成約に至る日数の平均値

注)価格開差率=成約価格/新規登録価格-1 (個々の物件の平均値)

1. 近畿圏の流通空き家の推移

中古戸建の成約日数は長期化

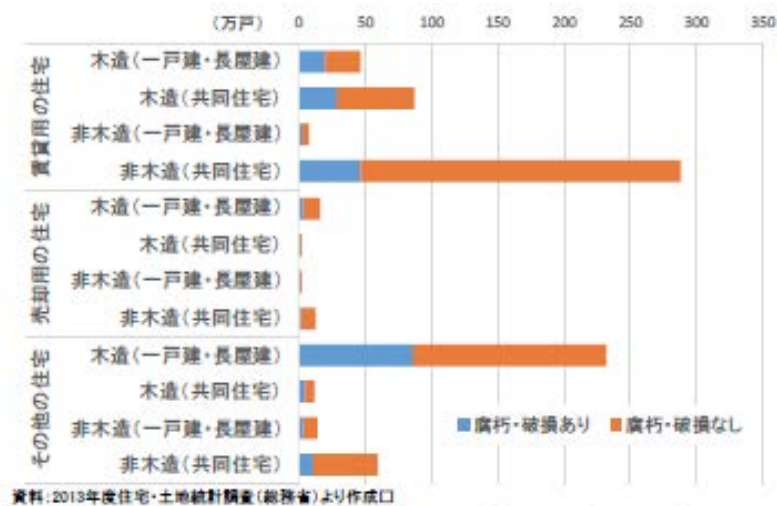
わが国における空き家の増加を背景に、その実態解明や利活用に関する政策や新たなビジネスモデルの構築が進んでいる。深刻化する空き家問題では、管理不全に陥った放置空き家対策に重点が置かれるが、空き家を解消する過程では、既存住宅流通市場が重要な役割を果たす。今回は、これまで明らかにされることのなかった流通空き家の実態について、成約期間や価格変更の状況から、時系列や物件属性別、エリア別の差異を捉えその背景を探ることとする。

ここでは、近畿2府4県の成約事例データ（売り出し時点で空き家のもの）を用いて売買物件の中古マンション及び中古戸建住宅の市場滞留期間（成約日数）や価格変更幅（価格開差率）を把握した。成約日数は、中古住宅の売り出しから成約に至る日数を示し、価格開差率は、売り出し価格から成約価格までの値引幅を示す。この数字が拡大する地域は、流通空き家（デットストック）が増加しやすいものとして捉える。

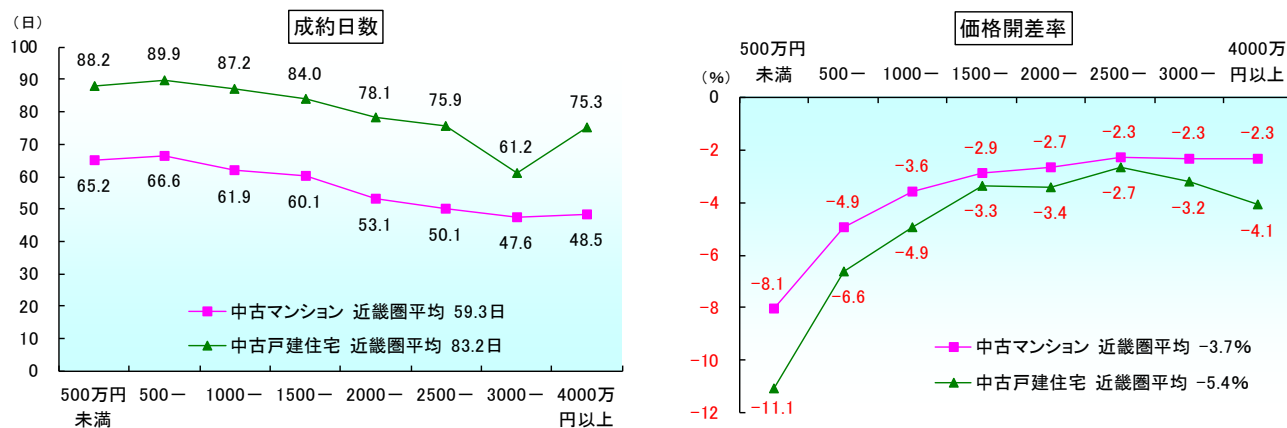
成約日数は、中古マンションが2010年から15年にかけて60日前後とあまり変化していないが、中古戸建住宅は84日まで長期化しており、戸建取引が次第に困難となる傾向にある。価格開差率も、中古マンションは横ばいであるのに対し中古戸建住宅は拡大し、戸建に対する需要が次第に弱くなっていることがわかる（P1・図表1）。

総務省の住宅土地統計調査から住宅ストックにおける空き家の腐朽・破損状況をみると、賃貸住宅の非木造の共同住宅や売却住宅の木造一戸建では腐朽・破損していない物件の割合が高い（図表2）。

図表2 空き家種類別の腐朽・破損状況



図表3 価格帯別の成約期間・価格変更状況 (近畿圏／2015年)



注)成約日数=新規登録(売り出し)から成約に至る日数の平均値

注)価格開差率=成約価格/新規登録価格-1 (個々の物件の平均値)

低価格の流通空き家
ほど売却困難に

一方、その他の住宅(放置空き家等)は木造一戸建てで腐朽・破損している住宅が多く、修繕不要で流通市場に乗せやすい空き家は賃貸用の共同住宅や売却用の戸建住宅で、放置空き家については修繕した上で市場に乗せる必要性が高いことがわかる。

価格帯別に成約日数をみると、中古マンション・中古戸建住宅ともに低価格帯の住宅ほど日数は拡大し、市場の滞留期間が長くなる傾向にある。中古マンションの成約日数は、3,000万円以上で50日を下回るのに対し、500万円未満では65日まで長期化する。中古戸建住宅も500万円未満で88日まで拡大する。価格開差率についても、中古マンション・中古戸建ともに低価格帯の住宅ほど拡大し、売却が困難になる傾向がみられる。中古マンション・中古戸建ともに、2,000～3,000万円台ではマイナス2～3%まで縮小するのに対し、500万円未満ではマイナス8～11%台まで拡大する(図表3)。

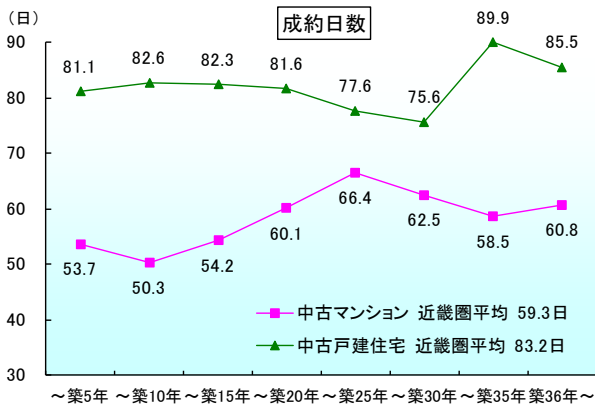
2. 物件属性別の流通空き家状況

経年物件ほど市場の
滞留時間は長期化

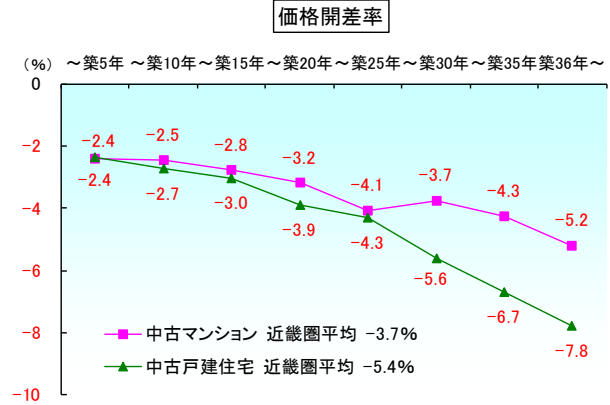
築年帯別にみた成約日数は、中古マンションの築年数が経過した物件でやや拡大し、市場での滞留期間が長くなる傾向にある。中古マンションにおける築10年以下の成約日数は50日をやや上回る水準であるのに対し、築20年を超えると概ね60日以上まで長期化する。

価格開差率は、中古マンション・中古戸建住宅ともに経年物件ほど拡大する傾向がみられ、売却に際して値引きを余儀なくされる傾向が強くなることがわかる。中古マンション・戸建住宅ともに築10年以下ではマイナス2%台であるのに対し、築36年以上ではマイナス5～7%台まで拡大する(図表4)。

図表4 築年帯別の成約期間・価格変更状況 (近畿圏/2015年)



注) 成約日数＝新規登録(売り出し)から成約に至る日数の平均値

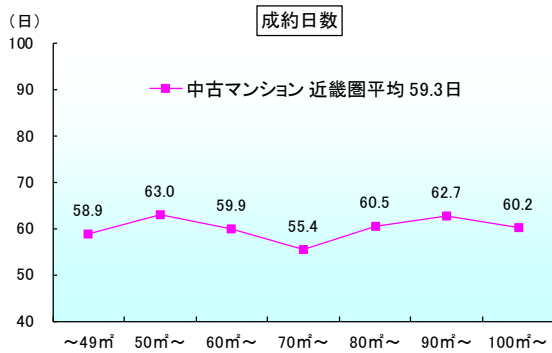


注) 価格開差率＝成約価格／新規登録価格-1 (個々の物件の平均値)

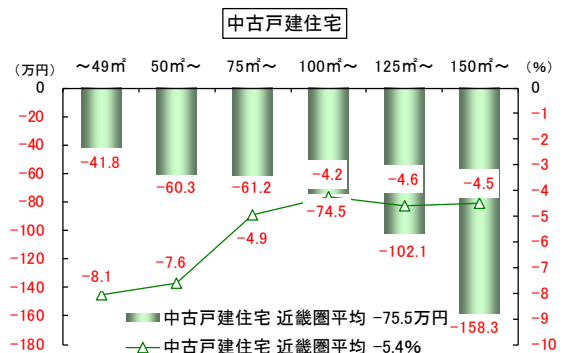
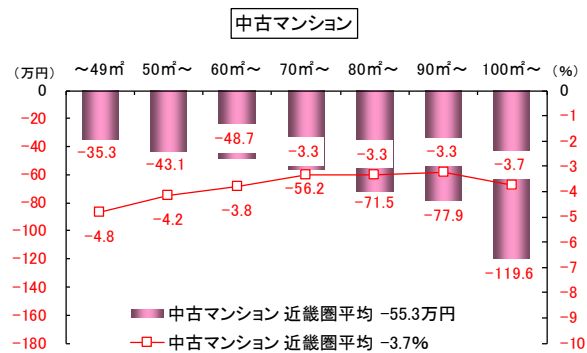
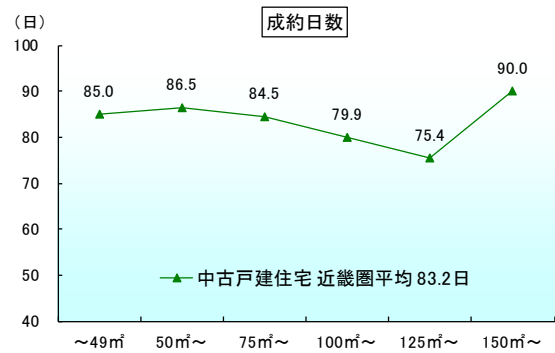
小規模住戸で値下げを
余儀なくされる傾向に

また、建物面積帯別にみると、成約日数の差は比較的小さいものの、価格開差率は小規模物件ほど拡大する傾向にある。中古マンションの価格開差率は60㎡以上でマイナス3%台であるが、50㎡未満では同4.8%まで拡大する。中古戸建住宅も75㎡以上では同4%台だが、50㎡未満では同8.1%まで拡大する。このように、住戸規模が狭い流通空き家ほど値下げを余儀なくされる可能性が高くなることかわかる(図表5)。

図表5 専有・建物面積別の成約期間・価格変更状況 (近畿圏/2015年)

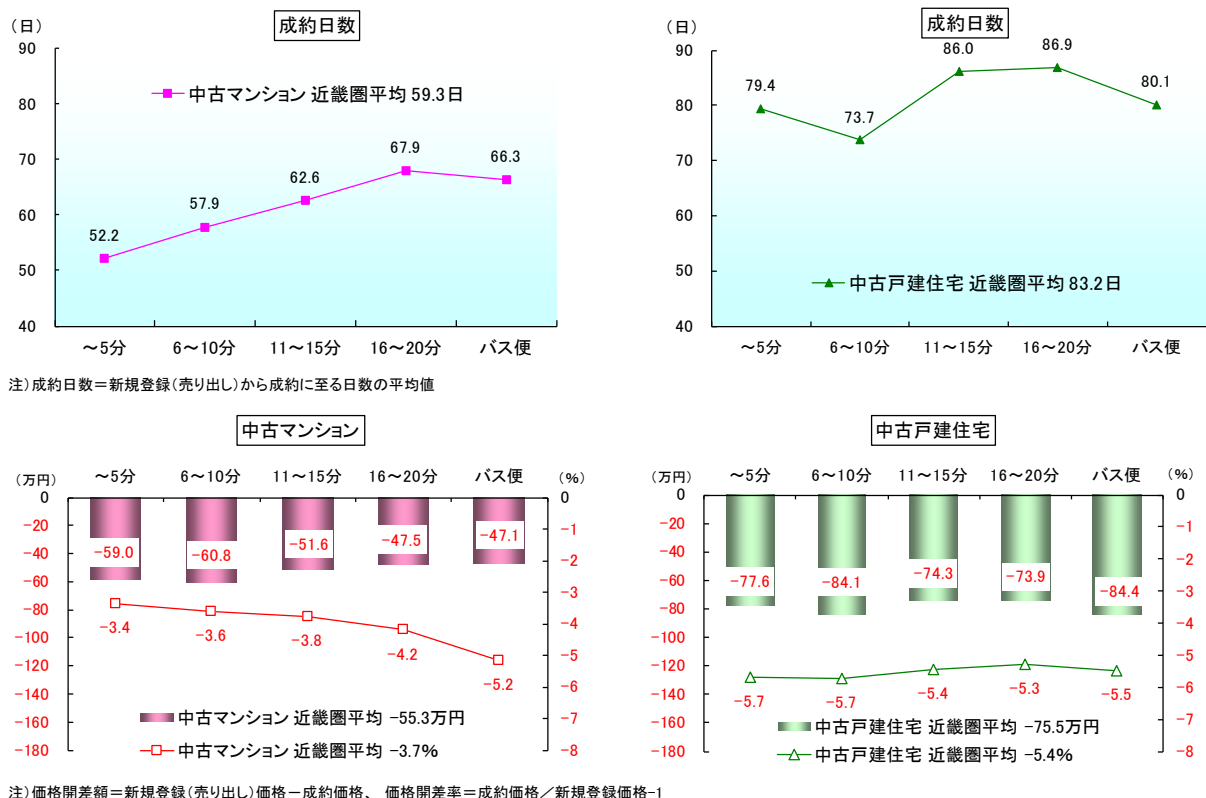


注) 成約日数＝新規登録(売り出し)から成約に至る日数の平均値



注) 価格開差率＝新規登録(売り出し)価格－成約価格、 価格開差率＝成約価格／新規登録価格-1

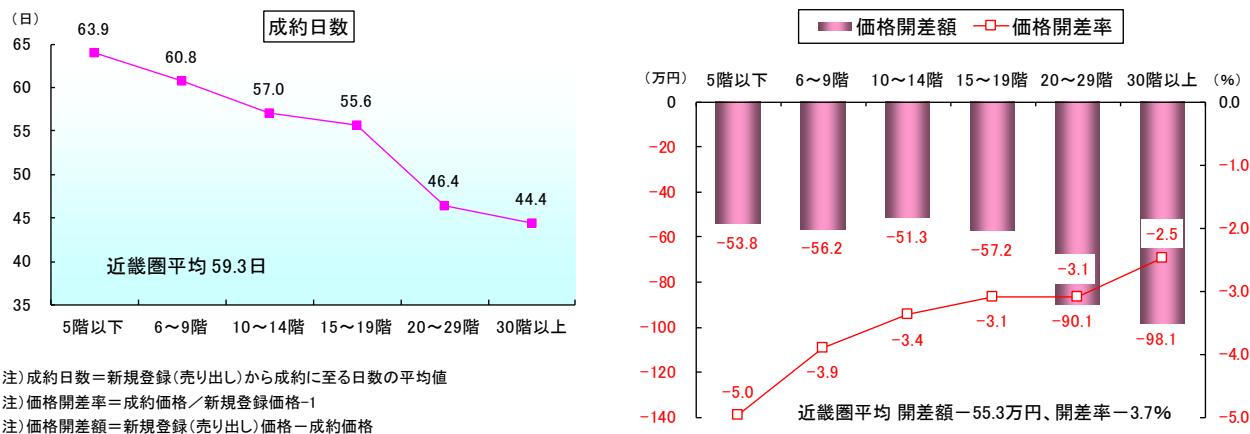
図表6 駅徒歩条件別の成約期間・価格変更状況 (近畿圏/2015年)



駅から遠いマンションは売却困難に

駅徒歩条件別には、駅からの利便性が劣る中古マンションでは、成約日数が長期化し、価格開差率も拡大する傾向にある。中古マンションにおける駅徒歩10分以下の成約日数は60日を下回るが、駅徒歩16分以上では66～67分まで長期化する。価格開差率も駅徒歩10分以下ではマイナス3.4～3.6%だが、16分以上では同4.2%、バス便では同5.2%まで拡大し、値下げしてようやく売却可能になる傾向がみられる(図表6)。一方、中古戸建住宅は上記の傾向は見出しにくく、

図表7 マンションの建物階層別の成約期間・価格変更状況 (近畿圏/2015年)



経年マンションほど
流通空き家の可能性大

駅徒歩5年以下とバス便の成約日数の差は0.7日、価格開差率の差は0.2ポイントにとどまる。ただ、駅近でもデットストック（流通空き家）となる可能性があると言える。

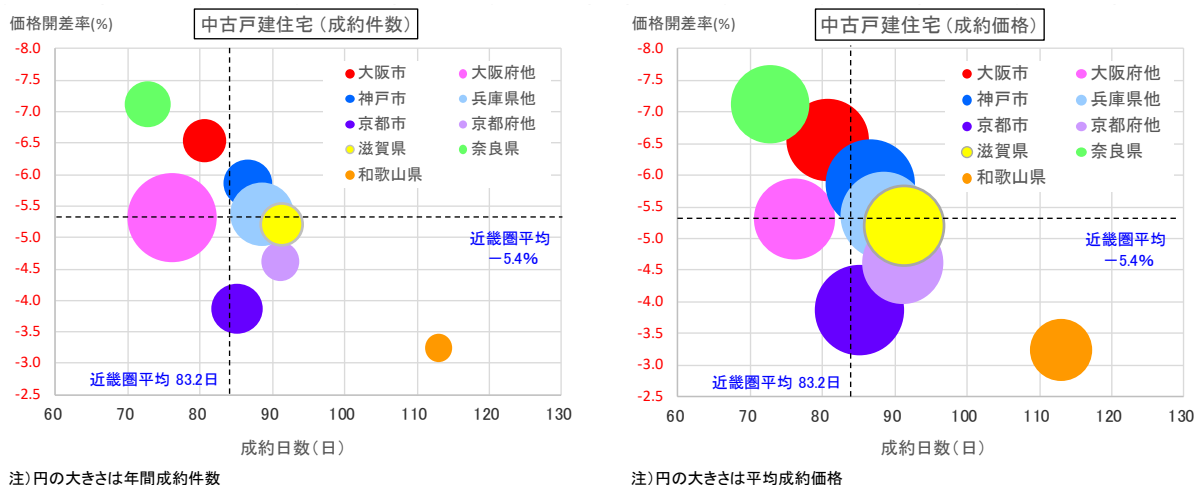
中古マンションの建物階層別にみると、高層マンションほど成約日数は短く、価格開差率も縮小する傾向にある。成約日数は30階以上で44日にとどまるのに対し5階以下は64日となり、価格開差率は30階以上でマイナス2.5%だが、5階以下は同5.0%まで拡大する。低層マンションは古くから供給されてきたストックも多く、経年物件では流通空き家となる可能性が高いことを示している（図表7）。

3. エリア別の流通空き家状況

成約日数長い和歌山、
価格開差率大きい奈良

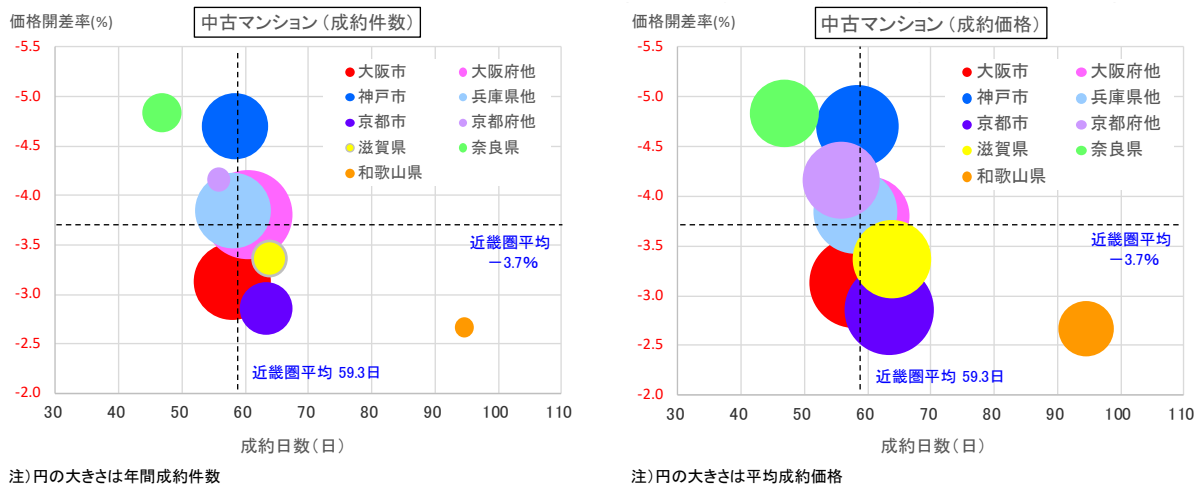
次に、中古戸建住宅の成約日数と価格開差率を府県地域別にみると、流通量が多い北摂や南大阪エリアを含む大阪府他や阪神間を中心とする兵庫県他は、概ね近畿圏平均に近い位置にある。神戸市や滋賀県も近畿圏平均に近く、流通空き家となる可能性は相対的に大きくない。京都市は価格開差率が小さく、値下げをしなくても中古戸建の売却が比較的容易な状況を示している（図表8）。

図表8 府県地域別の成約日数と価格開差率（中古戸建住宅／2015年）



中古戸建住宅	価格開差率 (%)	成約日数 (日)	成約件数 (件)	成約価格 (万円)
大阪市	-6.5	80.7	519	1,635
大阪府他	-5.3	76.1	2,220	1,576
神戸市	-5.9	86.6	625	1,894
兵庫県他	-5.4	88.5	1,126	1,809
京都市	-3.9	85.0	719	1,936
京都府他	-4.6	91.1	410	1,608
滋賀県	-5.2	91.2	480	1,498
奈良県	-7.1	72.8	574	1,455
和歌山県	-3.2	112.9	216	902

図表9 府県地域別の成約日数と価格開差率（中古マンション／2015年）



中古マンション	価格開差率 (%)	成約日数 (日)	成約件数 (件)	成約価格 (万円)
大阪市	-3.1	57.9	1,887	2,021
大阪府他	-3.8	60.4	2,504	1,558
神戸市	-4.7	58.3	1,412	1,704
兵庫県他	-3.8	58.0	1,746	1,745
京都市	-2.9	63.3	859	2,023
京都府他	-4.2	55.8	175	1,447
滋賀県	-3.4	63.9	361	1,528
奈良県	-4.8	46.8	456	1,168
和歌山県	-2.7	94.6	121	776

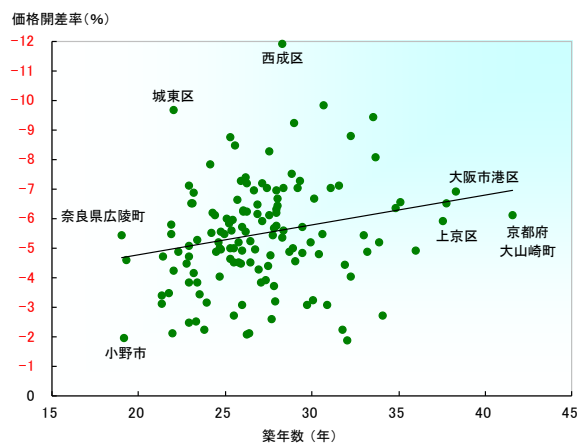
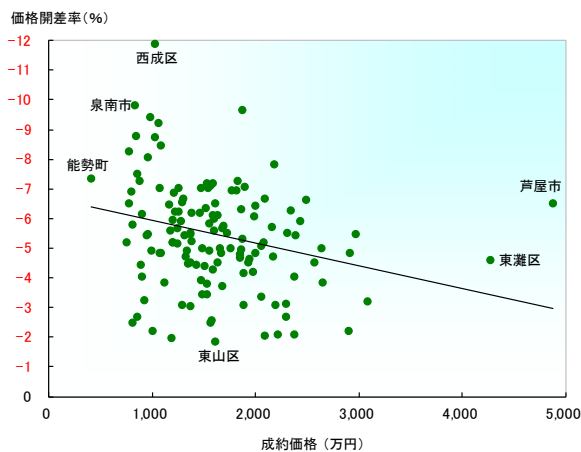
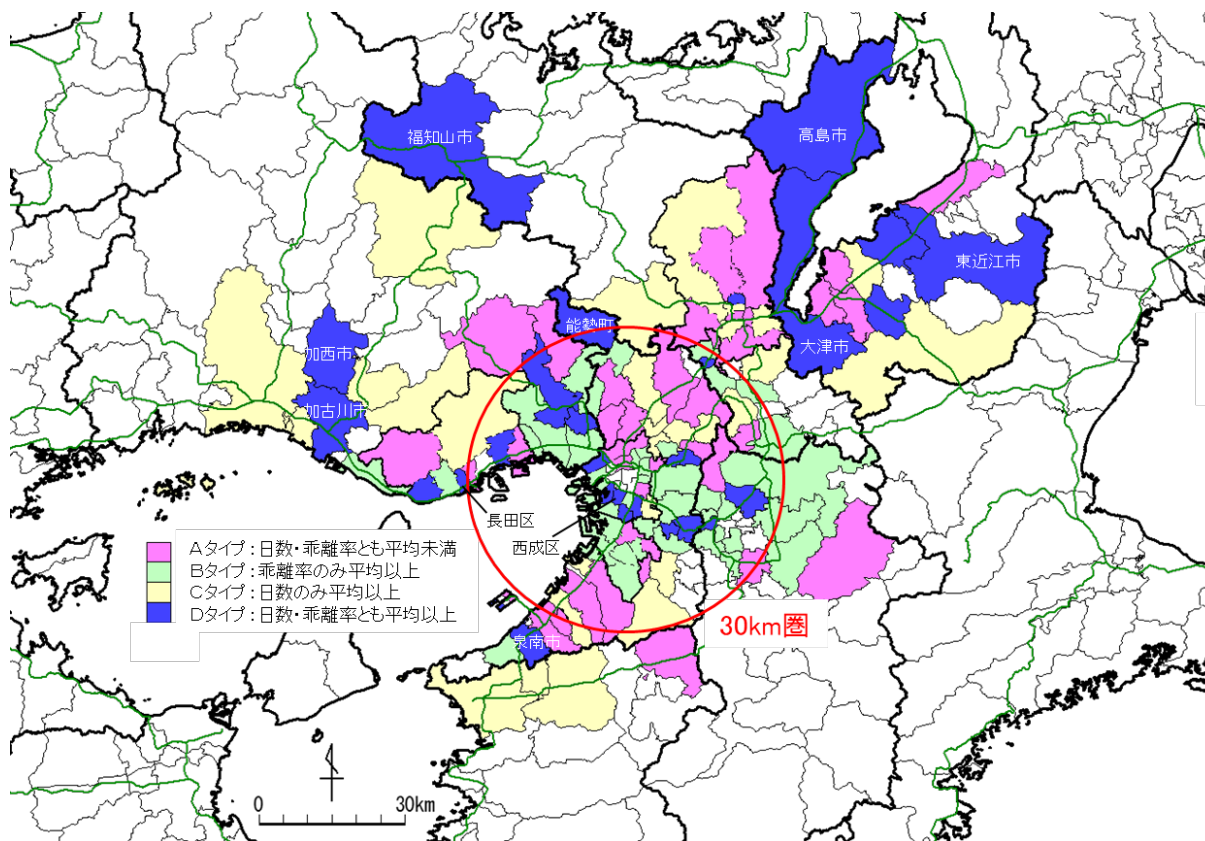
一方、和歌山県は価格開差率がマイナス 3.2%と小さいものの成約日数は 113 日と最も長く、値下げしても売却困難な様子が見え始める。奈良県の成約日数は 73 日と短いものの価格開差率はマイナス 7.1%と大きく、値下げして早期売却につなげている状況が考えられる。

中古マンションも同様の傾向が見られ、大阪府他や兵庫県他は概ね近畿圏平均に近い位置にあり、価格水準の高い大阪市や京都市では価格開差率が他のエリアに比べて小さい。一方、和歌山県は価格開差率がマイナス 2.7%と小さいものの成約日数が 95 日と最も長く、中古マンションの売却も困難な状況にある。奈良県は成約日数が 47 日と短い価格開差率が 4.8%と大きく、値下げによって流通空き家化を防いでいる様子が見え始める（図表 9）。

デットストック化しやすい郊外・都心縁辺部

エリア別の特徴をより詳細に市区町別にプロットしてみると、中古戸建住宅では成約価格が低く、取扱物件の平均築年数が古い市区町ほど価格開差率は拡大する傾向にある。成約日数・価格開差率ともに近畿圏平均を下回る市区町は、相対的に価格水準の低いエリアが中心となっており、都心から離れた郊外のほか大阪市西成区や神戸市長田区など都心縁辺部の区も含まれる（図表 10）。

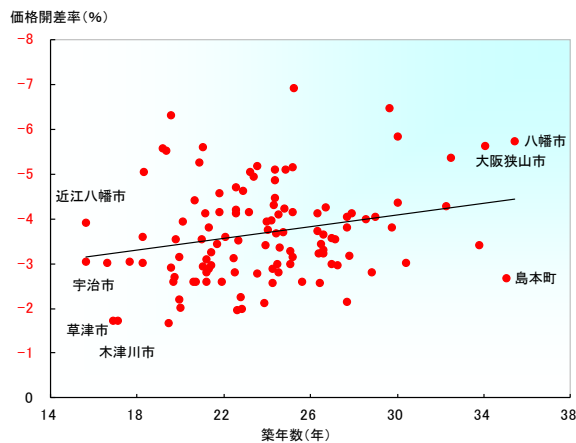
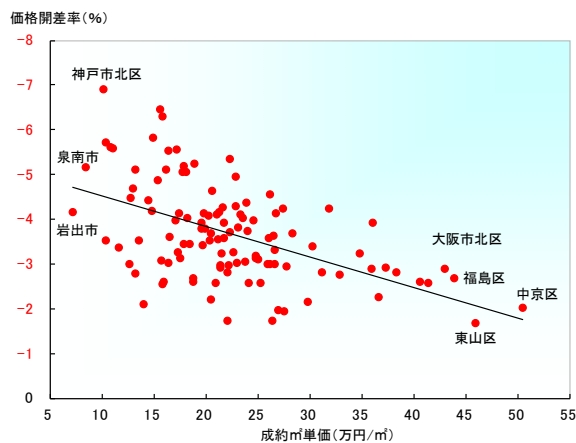
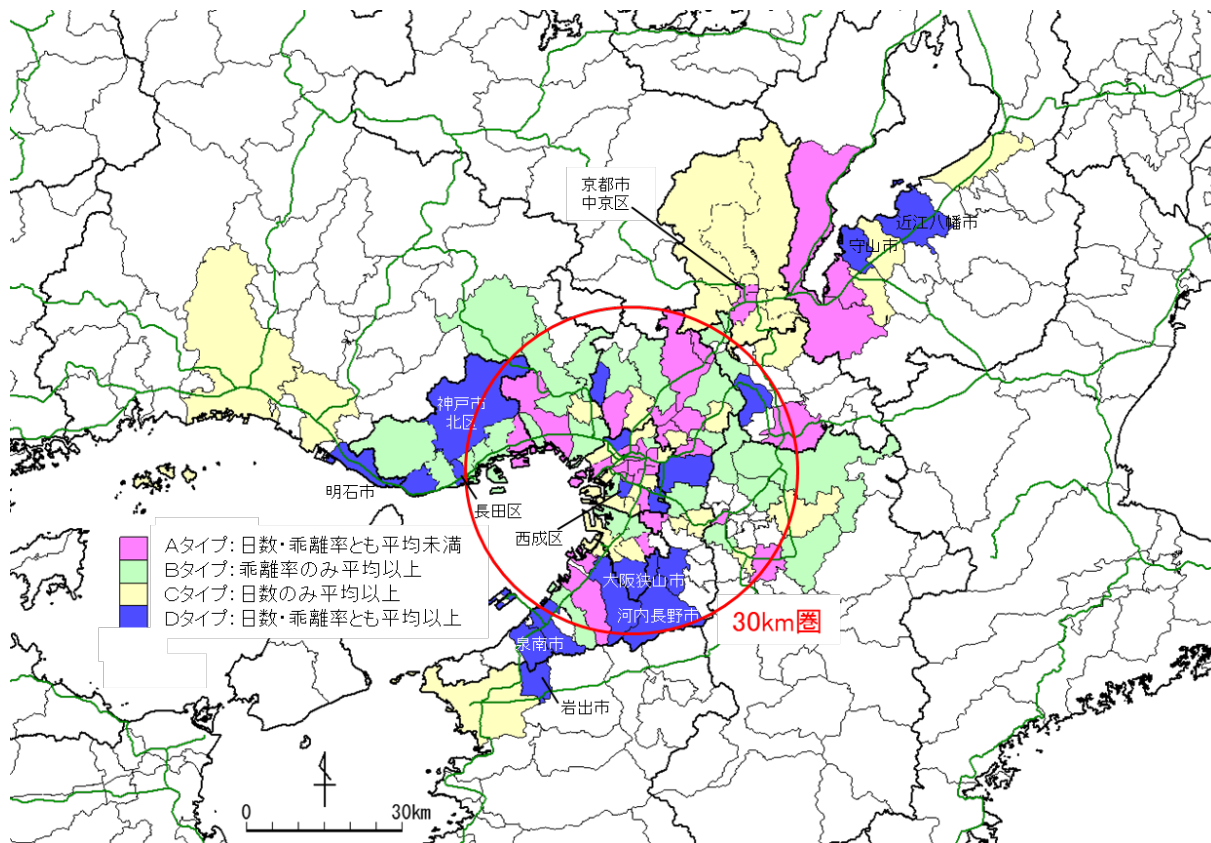
図表 10 市区町村別の成約日数・価格開差率（中古戸建住宅／2015年）



中古マンションについても、成約価格が低く、取扱物件の平均築年数が古い市区町ほど価格開差率は拡大する傾向にある。成約日数・価格開差率ともに近畿圏平均を下回る市区町は、中古戸建住宅と同様に相対的に価格水準の低いエリアが中心となっており、岩出市や泉南市、近江八幡市などの郊外や大阪市西成区や神戸市長田区など都心縁辺部の区も含まれる（図表 11）。

以上をまとめると、中古戸建住宅は中古マンションに比べて、流通市場における滞留期間が長期化し、成約に至るまでに値下げを余儀なくされる傾向が強い。中古住宅の流通空き家では、次に示す属性で

図表 11 市区町村別の成約日数・価格開差率（中古マンション／2015年）



市場滞留を起こしておりデットストック化しやすい特徴がある。

- ・低価格帯の住宅(1千万円未満) ・経年住宅(築36年以上)
- ・小規模住宅 ・駅からの利便性が低いマンション(徒歩11分以上)
- ・低層マンション(5階以下)

府県地域別では、和歌山県の市場滞留期間の長さや、奈良県の値引き率の大きさなどが目立つ。市区町別に類型化すると、近畿圏平均より成約日数が長く、価格開差率が拡大している市区町は、相対的に価格水準が低くなる傾向にある。売却・賃貸を目的とする流通市場における空き家は、円滑な取引に一定の比率で必要とされるが、それらは

基本的に市場性を有する住宅である。空き家問題では、管理不全に陥った（市場性が低い）放置空き家対策が重要となるが、当該空き家の

中古戸建住宅の成約日数と価格開差率（Aタイプ 39市区町）

タイプ	府県	区市町	価格開差率 (%)	成約日数 (日)	成約件数 (件)	成約価格 (万円)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	築年数 (年)
A	兵庫県	神戸市東灘区	-4.60	75.3	45	4,269	135.1	112.9	19.3
A	滋賀県	栗東市	-3.39	51.2	18	2,058	217.1	127.3	21.3
A	滋賀県	守山市	-4.71	72.0	17	2,168	195.3	118.1	21.4
A	大阪府	大阪狭山市	-2.11	75.7	24	2,214	149.7	107.1	22.0
A	兵庫県	三田市	-4.22	43.4	62	1,976	271.5	132.8	22.0
A	大阪府	熊取町	-4.46	81.6	19	1,422	194.6	102.1	22.8
A	大阪府	堺市美原区	-2.49	63.5	29	1,560	135.2	105.0	22.9
A	兵庫県	神戸市西区	-5.06	66.9	131	2,053	173.4	112.7	22.9
A	大阪府	大阪市東淀川区	-4.70	73.8	22	1,847	59.6	98.0	22.9
A	大阪府	和泉市	-4.16	56.6	39	1,887	156.8	109.4	23.2
A	奈良県	橿原市	-5.26	82.3	45	1,376	138.2	100.4	23.4
A	大阪府	大阪市北区	-3.85	79.2	16	2,651	54.1	98.0	23.4
A	滋賀県	彦根市	-3.44	68.7	27	1,482	230.1	130.6	23.5
A	京都府	向日市	-3.14	73.4	27	2,291	81.4	86.7	23.9
A	大阪府	大阪市生野区	-5.21	66.0	44	1,202	54.6	89.6	24.6
A	京都府	精華町	-5.01	71.3	22	1,756	198.7	118.5	24.7
A	兵庫県	猪名川町	-4.94	65.1	35	1,338	224.6	111.1	24.7
A	滋賀県	草津市	-4.64	69.9	34	1,943	167.5	103.9	25.3
A	大阪府	箕面市	-4.98	64.2	38	2,636	139.8	116.9	25.3
A	和歌山県	橋本市	-2.70	71.2	13	858	231.3	123.0	25.5
A	大阪府	泉佐野市	-5.18	53.4	32	1,240	123.6	95.5	25.8
A	大阪府	豊中市	-4.52	63.3	94	2,568	100.3	96.7	25.8
A	大阪府	枚方市	-4.52	73.9	165	1,628	112.6	97.5	26.4
A	大阪府	高槻市	-4.96	81.5	124	1,862	100.3	95.3	26.7
A	大阪府	四條畷市	-3.82	79.0	18	1,532	124.9	102.9	27.0
A	大阪府	岸和田市	-3.91	68.4	55	1,476	135.8	102.2	27.3
A	大阪府	大阪市淀川区	-4.40	68.6	28	1,513	59.3	95.3	27.5
A	京都府	京都市左京区	-3.19	81.3	85	3,087	149.5	96.1	27.9
A	奈良県	生駒市	-5.33	62.4	82	1,877	213.8	113.8	28.3
A	大阪府	吹田市	-4.86	66.6	50	2,909	126.5	112.8	28.7
A	京都府	京都市伏見区	-4.99	80.1	142	1,482	89.9	82.0	28.9
A	大阪府	大阪市鶴見区	-5.21	59.2	19	1,193	50.7	80.1	29.9
A	大阪府	堺市北区	-4.80	75.3	53	1,846	83.1	84.6	30.4
A	京都府	京都市西京区	-3.08	79.0	80	2,193	106.8	89.7	30.9
A	京都府	京都市下京区	-2.22	47.2	21	2,900	77.0	103.7	31.8
A	京都府	京都市東山区	-1.86	80.0	26	1,615	60.5	62.7	32.0
A	奈良県	宇陀市	-5.19	66.6	11	750	237.5	113.6	33.8
A	京都府	京都市北区	-2.69	79.9	65	2,295	85.7	87.5	34.1
A	兵庫県	神戸市兵庫区	-4.90	74.5	21	994	77.1	80.5	36.0
近畿圏全体			-5.35	83.2	6,889	1,650	142.9	100.6	26.8

中古戸建住宅の成約日数と価格開差率（Dタイプ 27市区町）

タイプ	府県	区市町	価格開差率 (%)	成約日数 (日)	成約件数 (件)	成約価格 (万円)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	築年数 (年)
D	滋賀県	高島市	-5.78	83.7	24	816	273.5	108.7	21.9
D	京都府	福知山市	-6.87	126.0	16	1,211	224.7	114.5	23.2
D	兵庫県	伊丹市	-7.83	108.1	56	2,182	97.1	97.9	24.1
D	滋賀県	近江八幡市	-6.19	132.1	31	1,381	171.1	102.8	24.3
D	奈良県	王寺町	-5.54	90.9	15	1,365	173.2	109.2	24.8
D	大阪府	大阪市大正区	-5.98	94.6	32	1,594	59.5	104.3	25.1
D	滋賀県	大津市	-5.84	85.8	221	1,555	190.8	111.8	25.2
D	大阪府	大阪市西淀川区	-5.95	84.8	20	1,202	63.1	83.0	25.4
D	兵庫県	神戸市長田区	-8.45	105.2	63	1,090	88.2	85.9	25.6
D	兵庫県	宝塚市	-6.61	87.8	95	2,491	178.5	115.0	25.7
D	兵庫県	神戸市灘区	-6.26	94.8	42	2,346	156.1	91.3	26.1
D	大阪府	能勢町	-7.37	95.7	17	406	199.4	93.2	26.2
D	大阪府	大阪市住吉区	-5.53	98.7	47	2,307	70.4	106.4	26.2
D	滋賀県	東近江市	-6.15	95.3	23	900	179.4	101.6	26.9
D	兵庫県	加古川市	-6.48	101.1	73	1,165	155.9	99.3	26.9
D	兵庫県	神戸市垂水区	-6.12	96.6	116	1,634	129.0	97.7	27.6
D	大阪府	藤井寺市	-5.45	88.1	36	1,308	93.9	88.1	27.7
D	大阪府	大阪市西成区	-11.90	120.0	45	1,033	55.0	83.7	28.3
D	滋賀県	湖南市	-7.02	116.4	19	1,261	230.4	115.8	28.4
D	奈良県	大和郡山市	-7.02	97.7	39	1,068	129.5	97.4	29.2
D	大阪府	大東市	-5.48	83.3	42	964	69.0	78.5	30.6
D	大阪府	泉南市	-9.82	83.2	39	832	158.4	94.3	30.6
D	大阪府	柏原市	-8.08	111.2	18	960	79.1	80.5	33.6
D	大阪府	大阪市東住吉区	-6.35	91.2	36	1,522	70.9	93.8	34.8
D	京都府	京都市上京区	-5.90	103.3	30	2,430	77.6	83.7	37.5
D	兵庫県	加西市	-6.53	173.6	13	780	332.6	156.0	37.7
D	京都府	大山崎町	-6.09	99.4	10	1,982	126.8	86.7	41.6
近畿圏全体			-5.35	83.2	6,889	1,650	142.9	100.6	26.8

解消は単に流通市場に委ねるだけでは困難と考えられる。空き家問題の解決には、流通以外にもリフォーム・リノベーション等による当該住宅の性能改善や賃貸化、用途変更、除却など地域に応じた多様な選択肢を用意する必要があると考えられる。

中古マンションの成約日数と価格開差率 (Aタイプ 31市区町)

タイプ	府県	区市町	価格開差率 (%)	成約日数 (日)	成約件数 (件)	成約価格 (万円)	m ² 単価 (万円/m ²)	専有面積 (m ²)	築年数 (年)
A	大阪府	大阪市此花区	-3.00	35.4	36	1,841	26.1	68.9	16.6
A	滋賀県	草津市	-1.73	57.9	40	2,023	26.3	76.4	17.1
A	京都府	木津川市	-3.03	46.5	17	1,321	16.4	79.7	17.6
A	滋賀県	大津市	-3.58	57.7	224	1,589	21.6	70.8	18.3
A	大阪府	大阪市浪速区	-2.91	38.7	38	2,447	37.3	62.8	19.6
A	京都府	京都市下京区	-2.59	45.9	78	2,305	41.3	54.2	19.7
A	京都府	京都市中京区	-2.02	51.2	143	2,896	50.5	55.3	20.0
A	大阪府	摂津市	-2.58	55.2	20	1,610	24.1	67.8	20.6
A	奈良県	王寺町	-2.92	23.8	10	1,406	21.3	64.4	21.0
A	大阪府	大阪市中央区	-2.81	54.6	177	2,272	38.3	56.6	21.2
A	大阪府	大阪市北区	-2.90	50.5	210	2,803	42.9	63.3	21.3
A	大阪府	泉大津市	-3.25	51.2	29	1,208	17.2	70.4	21.4
A	大阪府	堺市東区	-2.96	46.0	19	1,599	21.3	72.5	21.4
A	大阪府	松原市	-3.44	56.0	36	1,246	18.4	66.1	21.7
A	大阪府	大阪市西区	-2.60	42.8	148	2,675	40.6	63.3	21.9
A	大阪府	岸和田市	-3.60	57.1	29	1,115	16.5	66.8	22.1
A	大阪府	大阪市天王寺区	-2.25	37.0	90	2,489	36.6	65.1	22.8
A	大阪府	大阪市東住吉区	-1.98	45.3	36	1,744	26.9	63.3	22.8
A	兵庫県	西宮市	-3.40	58.9	383	2,344	30.3	76.9	23.9
A	兵庫県	神戸市東灘区	-3.68	58.6	367	2,146	28.2	73.7	24.4
A	京都府	京都市南区	-2.99	57.5	55	1,656	26.6	60.2	24.5
A	大阪府	大阪市都島区	-2.80	47.3	97	2,406	31.1	75.8	24.5
A	大阪府	大阪市東成区	-3.14	45.5	29	1,614	24.7	64.7	25.2
A	大阪府	守口市	-3.71	57.8	57	1,522	22.3	67.6	26.3
A	大阪府	大東市	-2.58	47.8	27	1,431	20.9	67.1	26.4
A	大阪府	寝屋川市	-3.44	55.1	97	1,280	17.8	68.7	26.5
A	大阪府	豊中市	-3.63	57.4	290	1,960	26.5	72.0	26.6
A	大阪府	高槻市	-3.57	45.5	124	1,931	26.0	70.9	27.0
A	大阪府	大阪市城東区	-2.95	52.6	122	1,877	27.7	66.5	27.3
A	奈良県	橿原市	-2.80	33.9	38	981	13.2	72.8	28.8
A	大阪府	島本町	-2.68	37.8	11	1,261	18.8	66.4	35.0
近畿圏全体			-3.74	59.3	9,521	1,716	24.4	69.1	24.5

中古マンションの成約日数と価格開差率 (Dタイプ 20市区町)

タイプ	府県	区市町	価格開差率 (%)	成約日数 (日)	成約件数 (件)	成約価格 (万円)	m ² 単価 (万円/m ²)	専有面積 (m ²)	築年数 (年)
D	滋賀県	近江八幡市	-3.92	88.0	11	1,432	21.8	65.6	15.7
D	大阪府	泉佐野市	-5.57	91.1	18	1,272	17.2	73.6	19.2
D	京都府	京田辺市	-5.24	70.0	13	1,290	18.9	62.6	20.9
D	兵庫県	神戸市長田区	-3.79	73.2	57	1,285	19.5	64.3	21.3
D	大阪府	池田市	-4.56	79.7	54	2,040	26.1	78.6	21.8
D	大阪府	大阪市西成区	-4.11	79.0	30	1,488	23.3	66.2	22.6
D	大阪府	和泉市	-4.19	73.1	75	1,056	14.8	69.0	22.6
D	和歌山県	岩出市	-4.16	84.6	32	457	7.2	63.6	23.2
D	大阪府	河内長野市	-4.47	80.4	34	935	12.7	73.6	24.3
D	滋賀県	守山市	-5.10	100.0	40	841	13.2	57.9	24.4
D	兵庫県	明石市	-4.86	62.0	210	1,046	15.3	67.0	24.4
D	大阪府	富田林市	-5.11	67.2	42	1,202	16.1	74.3	24.8
D	大阪府	泉南市	-5.15	72.7	21	558	8.4	66.0	25.2
D	兵庫県	神戸市北区	-6.90	84.6	107	777	10.2	75.5	25.2
D	大阪府	東大阪市	-4.03	65.7	172	1,254	18.2	67.2	27.7
D	大阪府	大阪市平野区	-4.11	87.0	59	1,378	21.0	65.0	27.9
D	大阪府	堺市南区	-3.99	71.0	104	1,253	17.1	72.2	28.5
D	兵庫県	神戸市垂水区	-5.82	82.1	161	1,073	14.9	68.6	30.0
D	大阪府	大阪市淀川区	-4.36	66.5	186	1,393	23.8	55.8	30.0
D	大阪府	大阪狭山市	-5.61	74.5	43	717	10.8	61.9	34.1
近畿圏全体			-3.74	59.3	9,521	1,716	24.4	69.1	24.5

市況トレンド 2017年10~12月期の近畿圏市場

2017年10~12月期の近畿圏市場は、中古マンション成約価格が上昇する中で成約件数は減少、中古戸建は成約価格が弱含む中で成約件数は増加し、対照的な動きをみせた。景気の回復基調は強まっているが、今後はこうした動きが中古住宅市場の回復につながるか注目される。

1. 中古マンション市場の動き

- 17年10~12月期の中古マンション成約件数は4,278件と前年比で1.6%減少した(図表1)。新規登録件数は15,144件と前年比で10.3%増と、11期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,114万円と前年比で3.4%上昇し、20期連続でプラスに。新規登録価格は2,148万円と前年比マイナス0.4%とほぼ横ばいであった。成約・新規登録価格は97~99年の水準にある。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,236件と前年比で6.2%増加した。新規登録件数は12,730件で前年比プラス0.8%と、7~9月期に続いて前年同期を上回った(図表2)。
- 成約価格は1,862万円と前年比マイナス0.7%と、ほぼ横ばいであった。中古戸建成約件数は前年比で増加したが成約価格は横ばいで、中古マンションに比べると需要の弱さがみられた。

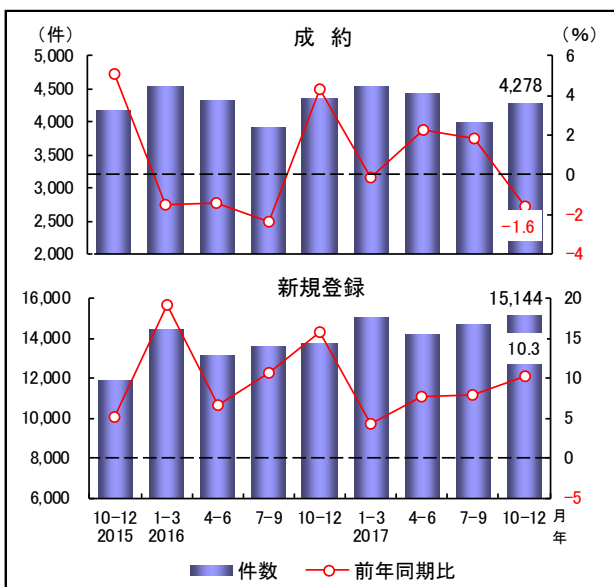
3. 近畿圏市場の方向

- 17年10~12月期の中古マンション市場は、3期ぶりに件数マイナス・価格プラスの局面に。中古戸建市場は中古・新築ともに件数プラス・価格マイナスの局面にシフト。成約価格の上昇が続く中古マンションは件数が落ち込み、中古戸建も安価な取引が目立つ。

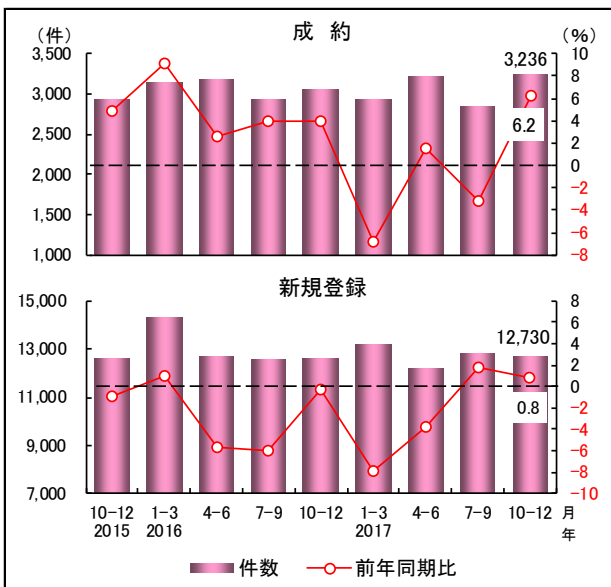
4. 関連不動産市場の動き

- 17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、3期連続で前年同期を上回った。大阪市と京都市、神戸市の平均賃料はいずれも前年比で上昇した。
- 17年12月のオフィス市場の空室率は、大阪・梅田と京都市が9月比で低下。双方とも空室率は2%前後と90年代初頭以来の低い水準で、募集賃料も底打ちから緩やかな上昇に向かいつつある。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



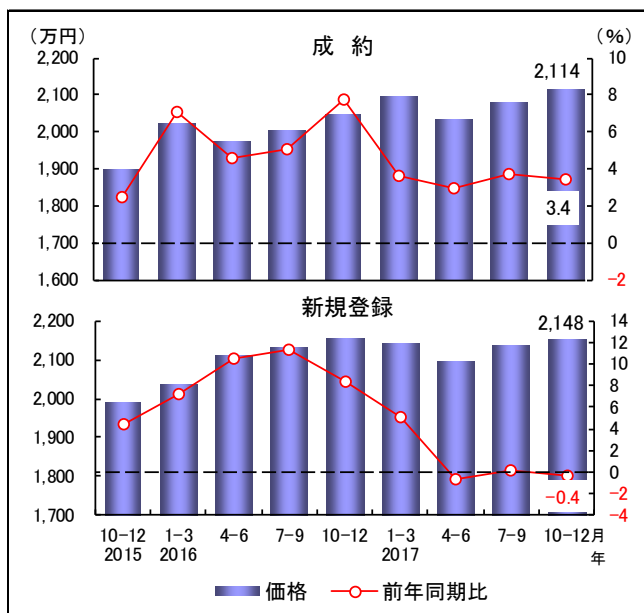
1. 中古マンション市場の動き

成約価格は前年比上昇
成約件数は減少

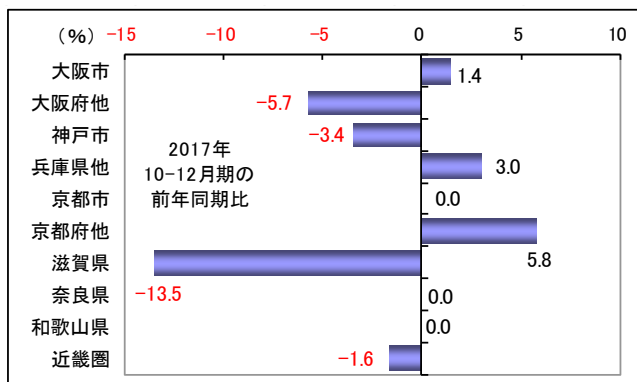
2017年10～12月期の近畿レイنزへの成約報告件数は4,278件と、前年同期比で1.6%減少した（P1・図表1）。新規登録件数は15,144件で前年比10.3%増と11期連続で前年同期を上回った。新規登録件数は10～12月期として90年の機構発足以来、最大の件数を記録した。10～12月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は、3.44倍と件数面では需給の緩和が続く。

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2,114万円と前年比で3.4%上昇し、13年1～3月期から20期連続で前年同期を上回った（図表3）。新規登録価格は2,148円で前年比マイナス0.4%と、ほぼ横ばいであった。成約価格は97年同期（2,160万円）に近い水準となり、新規登録価格は99年同期（2,133万円）の水準を上回った。近畿圏の中古マンション市場規模は拡大基調にあり、新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス2.4%と7～9月期から0.9ポイント縮小し、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。

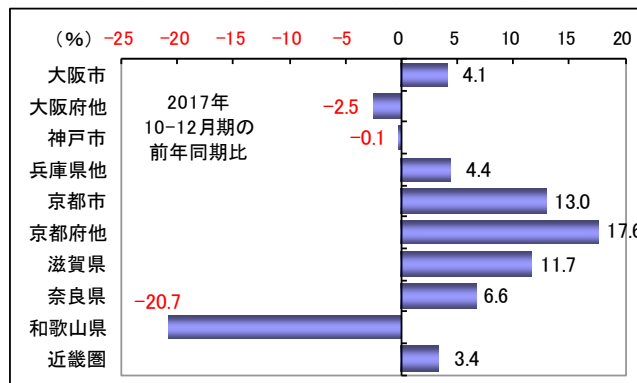
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



大阪府他の件数・価格は前年比マイナスに

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10～12月期は対象9地域中3地域が前年比で増加し、増加エリア数は17年7～9月期に比べて2地域減った(図表4)。大阪市と京都市、奈良県は10～12月期として機構発足以来、最大の件数を記録したが、大阪府他など3地域は減少し、京都市など3地域は横ばいであった。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府他(25.8%)、大阪市(23.2%)、兵庫県他(16.7%)、神戸市(14.4%)、京都市(9.3%)、奈良県(4.6%)、滋賀県(3.2%)、京都府他(2.1%)、和歌山県(0.7%)の順で、特に大阪府他のシェアの低下が目立った。

成約価格は6地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は7～9月期と同じであった。大阪市の成約価格は9期連続、兵庫県他は8期連続、京都市は5期連続で前年比プラスとなったが、大阪府他は13年1～3月期以来19期ぶりに下落した(図表5)。

各エリアの平均成約価格は、大阪市(2,603万円)、京都市(2,475万円)が近畿圏平均(2,114万円)を上回り、以下、兵庫県他(2,037万円)、神戸市(1,986万円)、大阪府他(1,911万円)、滋賀県(1,847万円)、京都府他(1,637万円)、奈良県(1,361万円)、和歌山県(825万円)の順となった。大阪府他と神戸市、奈良県、和歌山県を除く各エリアは、いずれも10年以降で最も高い価格水準を示している。

また、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1.7%拡大した。大阪市は12期連続、京都市は5期連続で拡大し、兵庫県他や京都府他、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

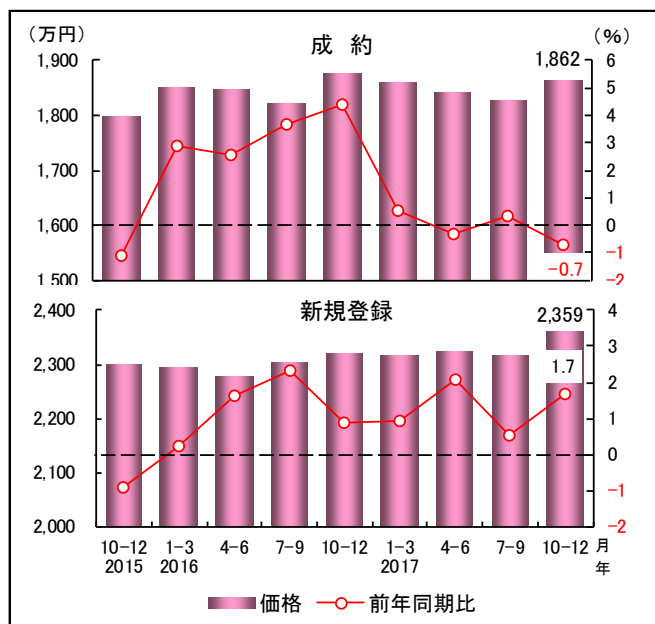
成約件数は前年比増 価格は下落

中古戸建住宅の17年10～12月期の成約件数は3,236件と前年比で6.2%増加し、再び前年同期を上回った。一方、新規登録件数は12,730件で前年比プラス0.8%と、ほぼ横ばいながら7～9月期に続いて前年同期を上回った(P1・図表2)。成約件数の増加率が新規登録件数を上回ったため、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.19倍と、件数からみた需給は再びタイト方向にシフトした。

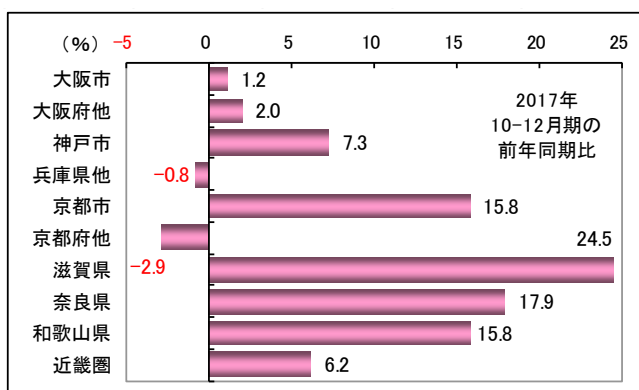
17年10～12月期の平均成約価格は、1,862万円の前年比マイナス0.7%と、ほぼ横ばいながら再び前年同期を下回った。新規登録価格は2,359万円と前年比で1.7%上昇し、8期連続で前年同期を上回った(図表6)。

中古戸建の成約件数は増加したが成約価格は弱含みとなっており、高額物件が活発に取引される状況にはなく、中古マンション市場に比べると需要の弱さがみられた。

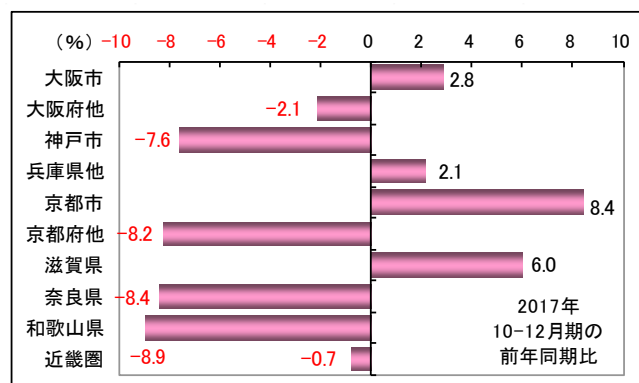
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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エリア増、
価格は5エリア下落

10～12月期の価格乖離率はマイナス20.7%と、新規登録価格が上昇を続ける一方、成約価格は下落したため、需給は緩和方向に振れている。

17年10～12月期のエリア別成約件数は、近畿圏の対象9地域中7地域が前年比で増加し、増加エリア数は前期比で4地域増えた(図表7)。成約価格は5地域が前年比で下落し、下落エリア数は前期比で1地域増えた。兵庫県他と京都府他以外は機構発足以来、最大の件数を示し、大阪市や京都市、滋賀県は成約件数・価格とも前年比でプラスとなった。一方、大阪府他は8期ぶりに下落に転じるなど、弱含みのエリアもみられた(図表8)。

10～12月期の成約価格は京都市(2,446万円)、神戸市(2,150万円)、兵庫県他(1,952万円)、大阪市(1,880万円)が、近畿圏平均(1,862万円)を上回り、以下、大阪府他(1,753万円)、奈良県(1,734万円)、京都府他(1,667万円)、滋賀県(1,565万円)、和歌山県(1,091万円)の順であった。10～12月期の近畿圏全体の取扱高は、成約件数が増加に転じたことから前年比で5.4%拡大した。中でも京都市や滋賀県は前年比で2ケタの拡大となり、大阪市は3期連続で前年同期を上回った。

3. 近畿圏市場の方向性

中古住宅市場に やや一服感

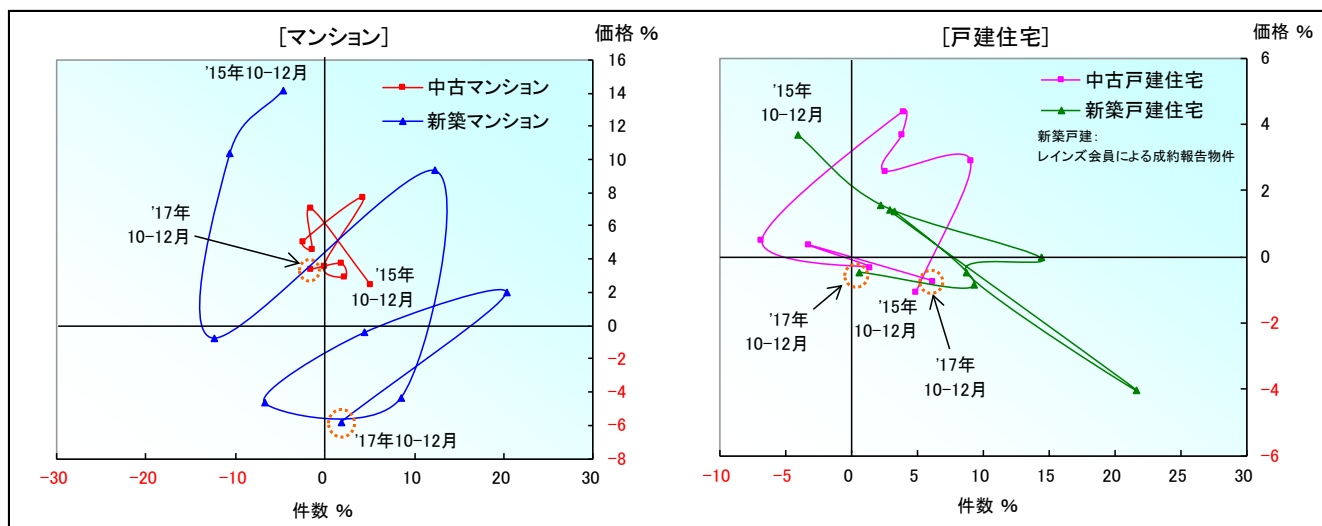
成約件数と成約価格の前年同期比から足元の市況ポジションを捉えると、17年10～12月期中古マンション市場は、3期ぶりに件数マイナス・価格プラスの局面となった。新築マンションは発売戸数プラス・価格マイナスとなり、中古マンションとは対照的となった。戸建市場は中古・新築ともに件数プラス・価格マイナスとなり、双方とも同じ局面にシフトした（図表9）。

中古マンション市場では、大阪市や阪神間を主体とする兵庫県他など、価格水準の高い主力エリアを中心に取引件数・価格ともに堅調に推移したが、取引量が最も多い大阪府他の落ち込みが目立った。中古戸建市場は大阪市や京都市の取扱高が伸びたが、安価な物件取引も拡大したとみられる。中古戸建の平均成約価格は、14年7～9月期から14期連続で中古マンション価格を下回っており、安価な中古戸建住宅を求める傾向は続いている。

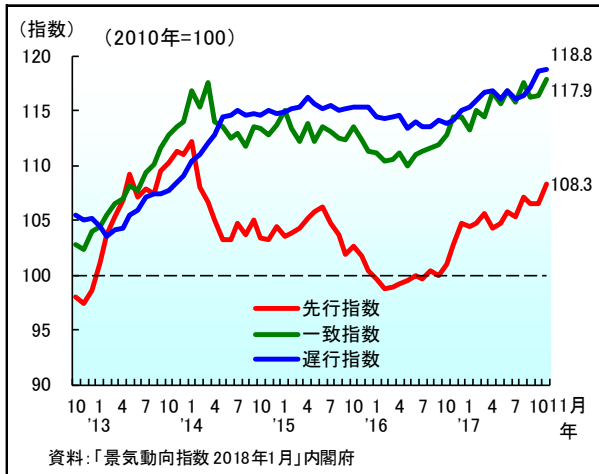
内閣府が18年1月に公表した17年11月の景気動向指数(改訂値)をみると、株価などで構成される先行指数をはじめ、商業販売額などからなる一致指数や完全失業率からなる遅行指数は、いずれも改善が続いており、景気の回復基調が強まっている（図表10）。ただ、17年12月の近畿の不動産購買態度指数は100を下回り、物件価格の上昇が買い時感を鈍らせている様子がうかがえる（図表11）。

中古マンション市場では売り出し価格が横ばいだが、成約価格は上昇が続いており、景気動向を反映しやすい中古マンションの価格乖離率は17年4～6月期から改善している。一方、実需中心の中古戸建の価格開差率は緩和方向にあり、値頃感を求める動きが続いている。

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）

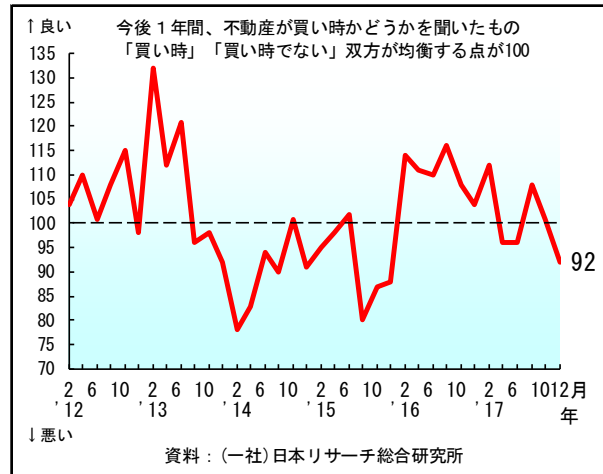


図表 10 景気動向指数



*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

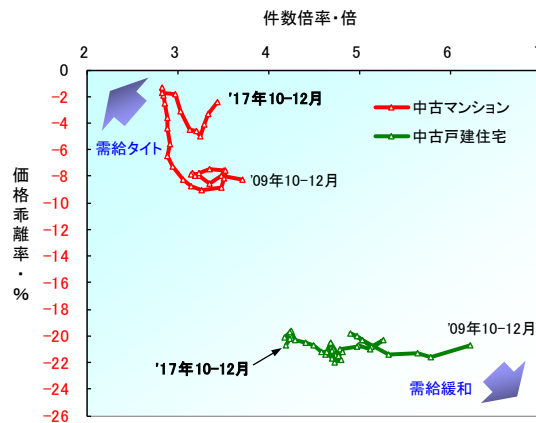
図表 11 不動産購買態度指数(近畿)



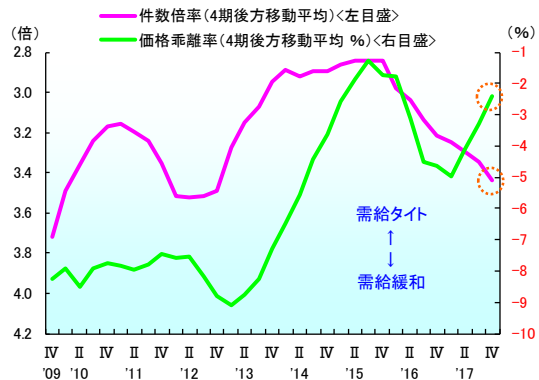
成約価格の上昇が続く中古マンション市場では件数がやや落ち込み、中古戸建は依然として安価な取引が目立つ。実質賃金の上昇に対する期待が増すなか、景気動向指数に示すような動きが中古住宅市場のさらなる回復につながるか注目される(図表12)。

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

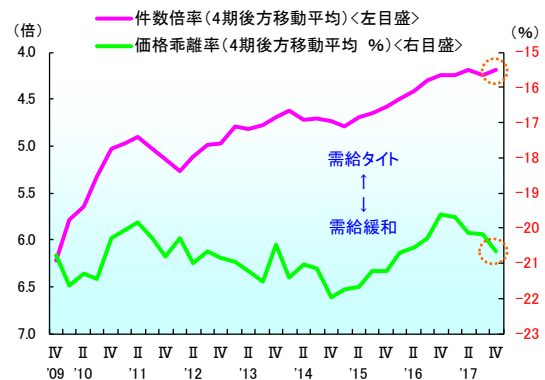
A. 中古住宅市場の需給ポジション (BとCの合成図)



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

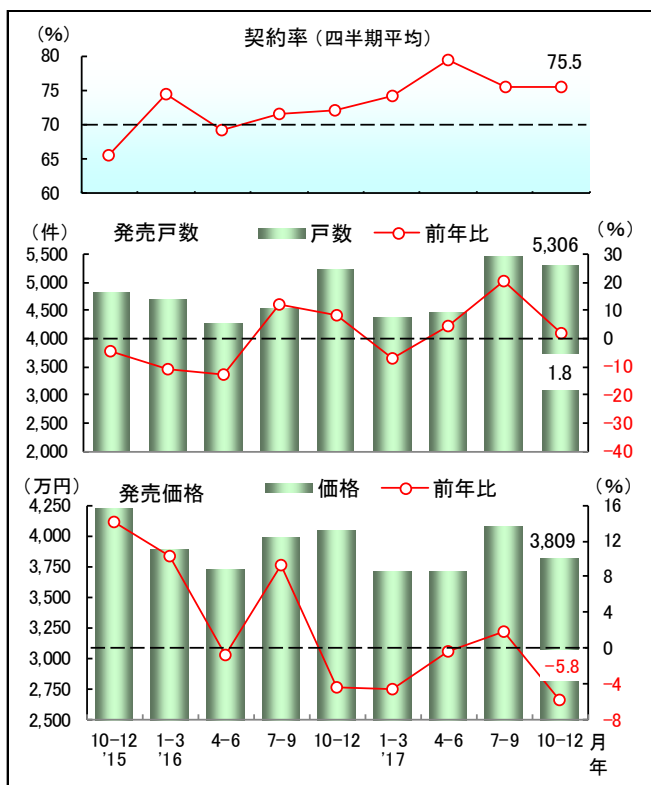
18年の新築マンション 戸数はやや減少

17年10～12月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は5,306戸と前年比で1.8%増加し、3期連続で前年同期を上回った(図表13)。平均発売価格は3,809万円と前年比で5.8%下落し、再び前年同期を下回った。平均契約率は75.5%と好不調の目安である7割を6期連続で上回った。12月末の在庫数は2,539戸と9ヶ月連続で前年比減となった。17年の新築マンション発売戸数は19,560戸と前年比で4.7%増加し、大阪府は増加したが兵庫県や京都府などは供給が減少した。平均発売価格は3,836万円と前年比2.1%下落した。18年の新築マンション発売戸数の予測は1万8千戸と17年比で3.7%減少する見通し。大阪市や京都市などは減少するが、大阪府他や神戸市は増加し、19年10月の消費税率の引き上げによる駆け込み需要次第では供給が上振れる可能性も指摘される。

京阪神の賃料単価は 前年比で上昇

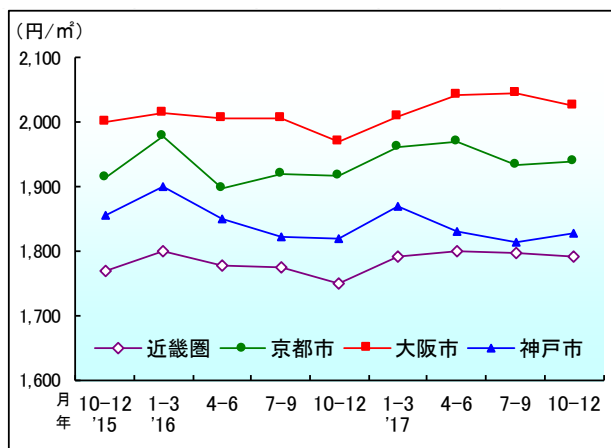
近畿圏の賃貸マンション市場における17年10～12月期の成約賃料単価は、前年比で2.5%上昇し、3期連続で前年同期を上回った(図表14)。京都市と大阪市の賃料も3期連続で前年比プラスとなった

図表13 新築マンションの販売状況



資料: (株)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10-12月	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
4-6	1.3	3.9	1.8	-1.0
7-9	1.3	0.8	2.0	-0.5
10-12	2.5	1.1	2.7	0.5

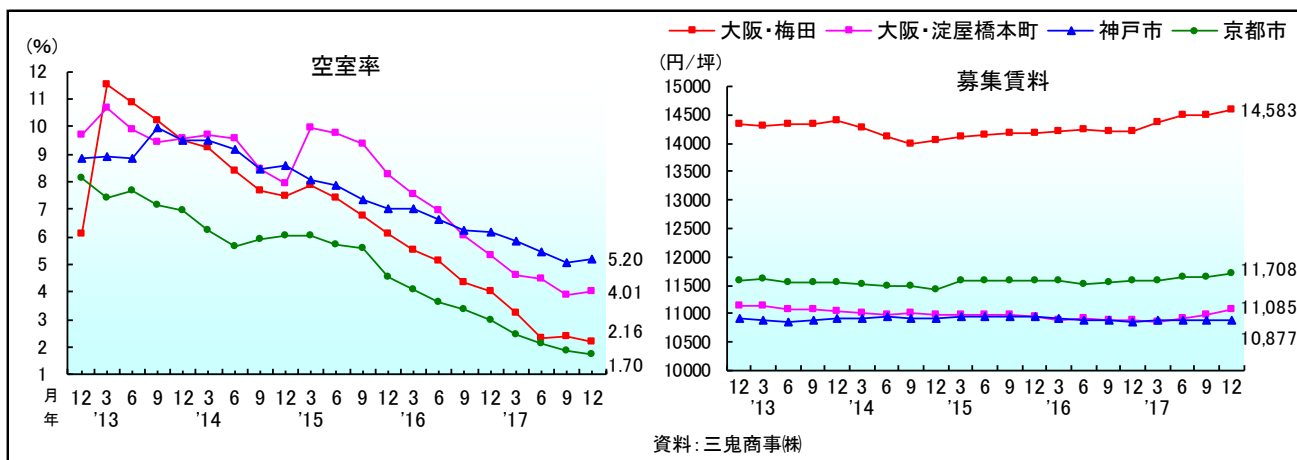
オフィス空室率は大阪市
京都市で2%前後に

ほか、神戸市も前年比で7期ぶりに上昇した。17年10～12月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,793円、大阪市が2,025円、京都市が1,939円、神戸市は1,828円であった。

京阪神ビジネス地区の17年12月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が2.16%と9月比でマイナス0.22ポイントとなり、2%台前半でさらに低下した。淀屋橋・本町は4.01%と9月比で0.10ポイント上昇、神戸市は5.20%で同0.13ポイント上昇、京都市は1.70%で同0.13ポイント低下した。1%台となった京都市や2%台の大阪・梅田地区の空室率は90年代初頭以来みられなかった低い水準で、さらに低下する動きがみられた(図表15)。

17年12月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,583円と9月比で0.7%上昇、淀屋橋・本町は11,085円で同0.8%上昇、京都市は11,708円で同0.4%上昇したが、神戸市は10,877円で同0.2%下落した。梅田地区や京都市の空室率は改善が続いており、募集賃料も底打ちから緩やかな上昇に向かいつつある。

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17年の取引は一進一退の動きがみられた。ただ、奈良市・生駒市の中古マンション・戸建市場や和歌山市周辺エリアの中古戸建市場では、取扱高の拡大が目立った。

1. 取引物件の動向

- 2017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、16年に比べると総じて安価な物件取引が増えた(図表1)。
- 中古マンション成約件数は大和郡山市や香芝市などが2ケタ増となったが、成約価格は6都市で下落。中古戸建は生駒市や大和郡山市などが成約件数・価格ともプラスとなり、取引は活発であった。
- 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、奈良市・生駒市の成約価格は前年比で4期連続の上昇となった。中古戸建では、和歌山県の成約件数が14期連続で増加した。
- 取扱高は、奈良市・生駒市で中古マンション・中古戸建ともに取引が堅調であったため2年連続で前年を上回り、和歌山県も中古戸建取引の伸びにより3年連続で前年を上回った。
- 沿線駅別の上位10商圏をみると、中古マンションでは7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。近鉄大和高田や大和西大寺などでは強含みの傾向が目立った。中古戸建は9駅が16年と同様に上位にランクイン。成約件数は7駅で増加し、成約価格は6駅が上昇、土地面積は7駅で拡大するなど、16年に比べると高額物件を求める動きが目立った。

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、00年築以降の築浅物件シェアが3分の1を占めた。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く、17年は7割を占めた。中古戸建は90年代築のシェアが3割強まで拡大している。

図表1 成約件数の都市別TOP10 (2017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	354	0.9	1,544	5.0	20.7	6.5	72.7	-1.6	22.1	-1.1	22.1
2	奈良市・生駒市	生駒市	110	-9.1	1,524	6.8	20.2	4.3	74.8	1.6	23.0	2.0	22.2
3	和歌山県	和歌山市	108	8.0	1,004	-16.7	14.9	-13.6	64.6	-3.2	24.0	3.1	7.0
4	奈良県他	橿原市	74	-15.9	1,038	-19.3	14.6	-15.9	70.9	-1.8	26.8	3.7	14.1
5	奈良県他	大和高田市	61	3.4	861	13.3	12.1	12.1	69.9	1.0	25.5	1.5	20.5
6	奈良県他	大和郡山市	38	18.8	1,310	-8.9	18.1	-7.5	71.3	-2.5	21.6	4.6	10.1
7	和歌山県	岩出市	34	-5.6	452	-7.7	7.1	-5.7	63.5	-1.6	24.8	0.8	16.1
8	奈良県他	香芝市	27	125.0	1,473	-13.6	19.6	-14.9	74.5	0.3	16.8	4.8	8.9
9	奈良県他	桜井市	18	-18.2	891	-6.2	12.2	-8.2	71.6	1.8	23.0	2.8	7.3
10	奈良県他	王寺町	15	36.4	1,951	3.2	26.3	2.8	74.4	2.7	17.5	2.2	14.9

■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	291	4.3	2,015	-3.7	239.0	11.7	119.5	-1.1	27.7	1.2	18.2
2	和歌山県	和歌山市	247	14.9	1,081	-3.8	192.8	22.8	106.2	2.6	28.4	0.5	16.1
3	奈良市・生駒市	生駒市	159	8.2	2,112	8.3	236.9	8.2	122.8	3.8	27.2	-0.3	32.1
4	奈良県他	大和郡山市	77	10.0	1,133	12.4	147.6	-1.7	102.9	-3.4	28.9	-1.4	20.4
5	奈良県他	橿原市	59	11.3	1,578	17.1	151.2	-9.8	114.7	7.9	23.6	0.1	11.2
6	奈良県他	香芝市	58	-9.4	1,721	-19.9	212.8	5.5	121.4	2.2	25.1	5.3	19.0
7	和歌山県	岩出市	55	5.8	876	-6.7	141.4	0.1	98.7	-1.0	24.4	3.3	26.0
8	和歌山県	紀の川市	50	28.2	915	21.3	192.9	-3.5	104.2	-12.3	22.6	-4.7	21.2
9	奈良県他	大和高田市	33	-25.0	928	-23.9	156.7	-41.6	113.0	-0.6	28.4	0.6	13.4
10	奈良県他	桜井市	32	-22.0	1,025	31.5	146.2	21.5	100.0	4.8	25.0	-3.1	10.8

1. 取引物件の動向

中古戸建の上位都市の多くは成約件数増加

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。

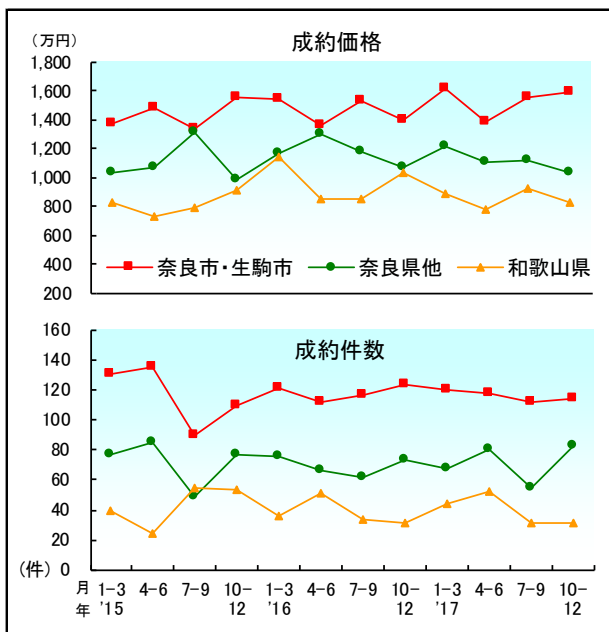
直近1年間(2017年1月~12月)で成約件数の上位10都市をみると、中古マンションは例年通り1万世帯当たりの成約件数が多い(取引水準の高い)奈良市や生駒市のほか、和歌山市や橿原市、大和高田市などの順で、上位10都市は王寺町を除いてすべて前年と同じであった(P1・図表1)。

上位10都市のうち6都市は前年比で増加し、大和郡山市や香芝市、王寺町は2ケタ増となった。ただ、件数・価格ともに前年比プラスとなったのは奈良市、大和高田市、王寺町のみで、成約価格・㎡単価は6都市で前年比下落となった。取引マンションの経年化も進んでおり、総じて安価な物件取引が増えたとみられる。

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、橿原市などの成約件数が多く、順位の変化はあるものの上位10都市の顔ぶれ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岩出市などで、いずれも過去に開発された戸建住宅団地を抱え、ベッドタウンにおける根強い戸建需要がみられる。

上位10都市のうち7都市は前年比で増加し、成約件数・価格とも前年比プラスとなったのは、生駒市や大和郡山市、橿原市、紀の川市であった。生駒市は土地・建物面積も拡大しており、住戸規模が大きく比較的高額な物件の取引が行われた様子が見える。

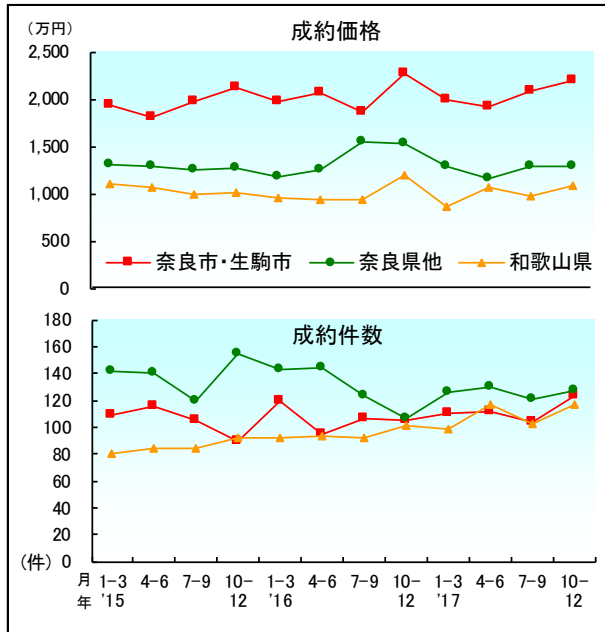
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■年度四半期別の前年比(%)

	四半期	奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
成約価格	'15/10-12	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
	'17/1-3	4.5	4.9	-21.7
	4-6	2.6	-14.7	-8.8
	7-9	1.4	-5.9	7.9
	10-12	14.1	-3.4	-20.7
成約件数	'15/10-12	-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
	'17/1-3	-0.8	-11.8	22.2
	4-6	5.4	21.2	2.0
	7-9	-3.4	-12.9	-8.8
	10-12	-7.3	12.3	0.0

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■年度四半期別の前年比(%)

四半期		奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
成約価格	'15/10-12	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
	'17/1-3	0.5	9.5	-9.6
	4-6	-7.9	-7.6	12.8
	7-9	12.0	-16.3	4.2
	10-12	-3.2	-15.5	-8.9
成約件数	'15/10-12	-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
	'17/1-3	-6.7	-11.9	7.6
	4-6	17.9	-9.7	25.8
	7-9	-2.8	-2.4	10.9
	10-12	17.1	18.7	15.8

和歌山県の戸建件数
14期連続増

エリア別の中古マンションの成約件数をみると、17年は一進一退の動きであったが、成約価格は奈良市・生駒市が前年比で4期連続の上昇となり、比較的高額な中古マンション取引が活発となった。一方、奈良県他の成約価格は3期連続で下落し、和歌山県も10～12月期は2ケタ下落となるなど弱含みの傾向にある(図表2)。17年10～12月期の成約価格は、奈良市・生駒市が1,593万円、奈良県他が1,040万円、和歌山県は825万円で、奈良市・生駒市は10～12期として2000年以降で最も高い水準を示した。

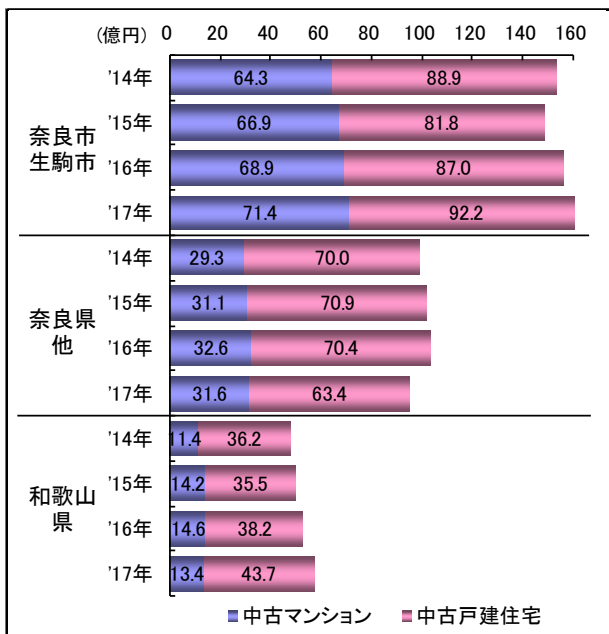
中古戸建市場も奈良県では一進一退の動きがみられたが、17年10～12月期は3エリアとも成約件数は前年比で2ケタ増となった。ただ、成約価格は下落しており安価な中古戸建取引が主体となっている。一方、和歌山県は成約価格の着実な上昇はみられないものの、成約件数は前年比で14年7～9月期から14期連続で増加し、堅調な動きを示した。10～12月期としては奈良市・生駒市や和歌山県の成約件数は2000年以降で最大を記録している(図表3)。17年10～12月期の成約価格は、奈良市・生駒市が2,198万円、奈良県他が1,284万円、和歌山県は1,091万円であった。

奈良市・生駒市の取扱高
2年連続拡大

成約件数に価格を乗じた取扱高をみると、17年は奈良市・生駒市の中古マンションが前年比で3.7%増、中古戸建は5.9%増、奈良県他は中古マンションが3.2%減、中古戸建が10.0%減、和歌山県は中古マンションが8.2%減、中古戸建は14.2%増であった。

奈良市・生駒市の取扱高は中古マンション・中古戸建ともに取引が

図表4 エリア別の取扱高



■年度四半期別の前年比(%)

	四半期	奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
中古マンション	'15/10-12	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
	'17/1-3	3.7	-7.5	-4.3
	4-6	8.1	3.4	-7.1
	7-9	-2.1	-18.1	-1.6
	10-12	5.7	8.5	-20.7
	中古戸建住宅	'15/10-12	-4.5	20.9
'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
'17/1-3		-6.2	-3.5	-2.7
4-6		8.6	-16.6	42.0
7-9		8.9	-18.4	15.5
10-12		13.3	0.2	5.5

堅調であったため2年連続、和歌山県も中古戸建取引の伸びにより3年連続で前年を上回った。一方、奈良県他は中古マンション・中古戸建ともに取扱高が縮小し、14年の水準を下回った(図表4)。

近鉄生駒駅などで
中古住宅取引活発

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、17年の中古マンション取引は前年と同様に主力の近鉄奈良線沿線から7駅がランクインした。上位10駅のうち7駅の顔ぶれは前年と変わらず、新大宮、学園前、富雄、生駒などの順で、

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2017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	新大宮	57	14.0	1,277	7.2	19.4	11.2	64.6	-3.4	23.1	-2.8
2	近鉄難波・奈良線	学園前	55	-12.7	1,196	-22.6	16.8	-13.4	69.4	-7.5	27.2	3.1
3	近鉄難波・奈良線	富雄	49	0.0	1,437	-2.5	18.5	0.0	77.0	-2.4	20.2	1.8
4	近鉄難波・奈良線	生駒	42	-19.2	1,686	21.7	24.3	18.3	70.7	1.7	21.1	2.6
5	近鉄大阪線	大和高田	41	2.5	932	11.8	12.9	9.1	71.4	2.9	25.8	1.1
6	近鉄難波・奈良線	大和西大寺	40	8.1	1,981	11.8	26.0	6.7	73.7	4.7	22.4	-0.4
7	近鉄難波・奈良線	東生駒	32	-20.0	1,596	-6.2	20.1	-3.6	76.9	-6.4	25.0	1.9
8	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	32	45.5	2,364	5.9	28.8	2.3	80.1	1.4	15.6	1.9
9	JR関西本線	王寺	28	33.3	1,456	0.3	19.3	-1.3	75.4	4.1	19.7	3.6
10	近鉄難波・奈良線	近鉄奈良	27	8.0	1,558	51.2	21.8	41.2	69.9	5.9	20.6	-7.3

■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(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	68	-4.2	2,476	10.7	250.5	9.3	130.6	4.5	27.4	-1.5
2	近鉄難波・奈良線	生駒	44	4.8	1,944	6.1	249.4	18.7	126.3	5.8	31.5	2.2
3	近鉄難波・奈良線	近鉄奈良	42	20.0	1,390	-28.3	160.3	-19.7	109.0	-8.2	29.2	2.0
4	JR関西本線	大和小泉	38	22.6	1,046	22.3	152.6	17.0	101.2	0.0	29.0	-0.8
5	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	38	31.0	2,795	8.6	230.4	5.7	132.6	9.0	25.7	0.6
6	関西本線	王寺	33	37.5	1,449	-6.1	195.4	-13.0	116.9	-7.2	26.1	-1.4
7	近鉄大阪線	五位堂	33	-15.4	2,248	-13.9	191.4	-5.7	121.4	-1.1	25.7	3.6
8	近鉄難波・奈良線	富雄	28	-3.4	1,994	9.2	308.6	52.9	121.4	7.6	26.3	0.5
9	近鉄けいはんな線	白庭台	28	16.7	2,455	-4.1	214.2	1.5	119.9	-5.6	24.2	0.7
10	近鉄難波・奈良線	東生駒	22	4.8	2,576	6.6	511.3	151.3	127.4	4.7	25.5	3.3

新たに近鉄・学研奈良登美ヶ丘駅が 8 位、関西本線王寺駅が 9 位、近鉄奈良駅が 10 位に入った。

成約件数は 6 駅が前年比で増加し、成約価格と㎡単価も 7 駅が前年比で上昇している。特に、近鉄大和高田駅や大和西大寺駅、学研奈良登美ヶ丘駅、近鉄奈良駅は件数・価格・㎡単価・専有面積のいずれも前年比プラスとなり、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、近鉄奈良、大和小泉の各駅の順で成約件数が多く、近鉄東生駒駅を除く 9 駅は 16 年と同じく TOP10 にランクインした。成約件数は 7 駅で増加し、成約価格は 6 駅が上昇。土地面積は 7 駅、建物面積は 5 駅が拡大し、16 年に比べると価格水準の高い物件を求める動きが目立つ。新たにランクインした東生駒駅も、成約価格は前年比で上昇した (図表 5)。

16 年の新築マンション 供給は 5 市郡に増加

奈良県・和歌山県内の 16 年の新築マンション供給は、奈良市、和歌山市、生駒市のほか北葛城郡と大和郡山市でもみられ、15 年より 2 市郡増えた。5 年連続 1 位の奈良市は 15 年より発売価格が上昇し、発売戸数も増加した。2 位の和歌山市と 3 位の生駒市も同様の傾向を示した (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
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							
2016年	都市名	奈良市	和歌山市	生駒市	北葛城郡	大和郡山市	-	-	-	-	-
	発売戸数	278 戸	218 戸	104 戸	29 戸	14 戸					
	平均価格	4,073 万円	3,474 万円	4,191 万円	3,356 万円	3,000 万円					

資料: 畿不動産経済研究所

*「-」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、奈良市・生駒市が堅調に推移し、和歌山市や岩出市、紀の川市では中古戸建を中心に取扱高の拡大が目立つ。そこで、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・生駒エリアでは
築浅マンション取引増加

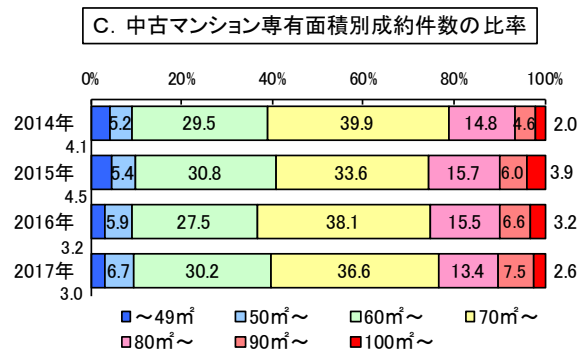
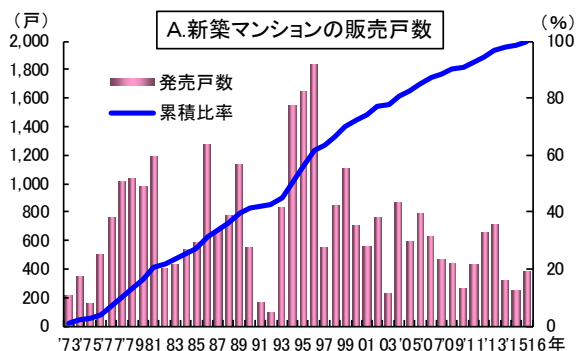
奈良市・生駒市では、近鉄奈良線沿線を中心に70年代から新築マンション供給が盛んに行われ、90年代半ばにピークを迎えた後は漸減している。ただ、2000年代以降の供給ストックも73年からの累積戸数の約3割を占める(図表7)。中古マンション取引の築年構成をみると築浅物件に対する人気が高く、17年の築年帯別シェアは00年築以降が36.8%を占め、16年比で4.8ポイント拡大し、マンションストックの構成比を上回った

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1000万円前後、90年代築は1100~1400万円と割安感が強い。一方、00年代築以降は2000万円を超え、05年築以降は2500万円台まで上昇する。平均専有面積は各築年帯とも60~80㎡台と、ファミリー向けが中心となっており、安価な物件から高額価格帯まで様々な物件が選択可能となっている。90年代以前と比べて奈良市・生駒市の新築マンション供給は大幅に減少しており、新築を求める需要の一部が築浅マンションに流れているとみられる。

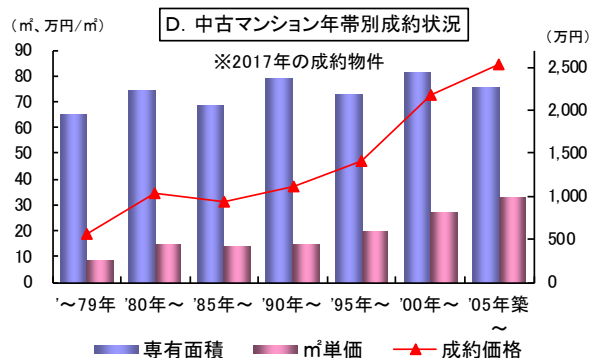
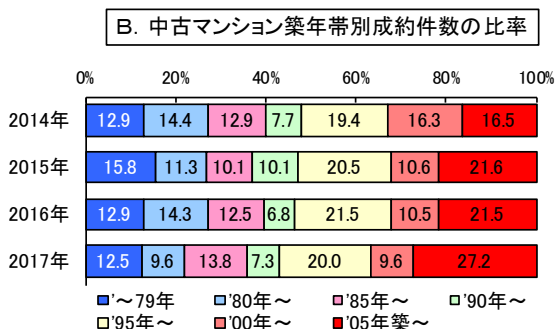
持家ストックについては、80年代以前の比率が6割近くに上るが、17年の中古戸建市場でも同築年帯のシェアは56.5%と概ね同様の比率となっている。直近4年間では2000年代築以降のシェアが若干伸びており、同築年帯の平均価格は3,000万円前後に上る。ただ、建物面積は110~120㎡台と90年代以前築の物件と遜色なく、土地面積

図表7 奈良市・生駒市の中古住宅成約状況

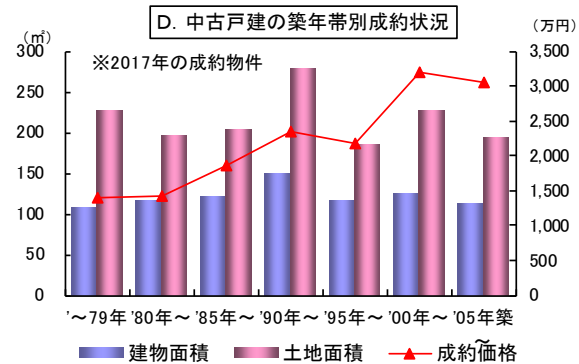
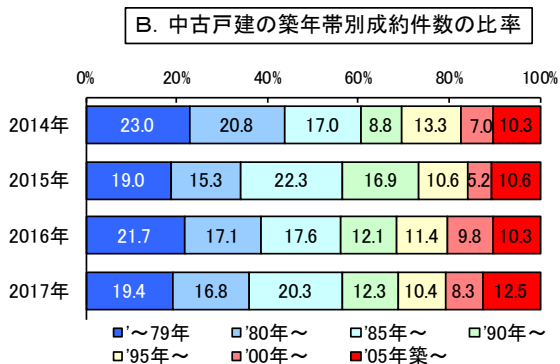
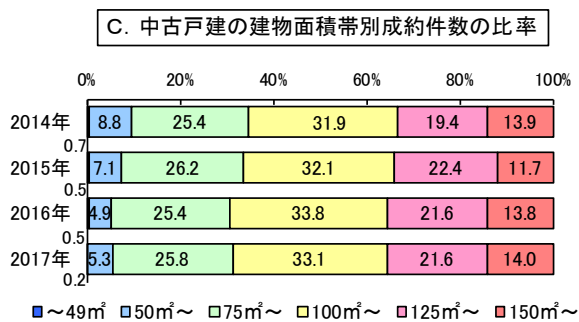
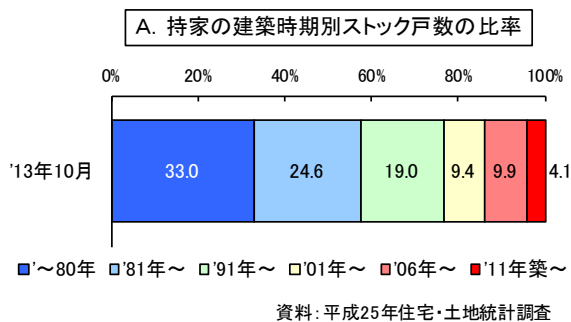
■中古マンションの動向



資料: ㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



和歌山エリアでは経年マンションのシェア拡大

も 190~220 ㎡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は相対的に割安感があり取引は増えている。

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も17年の同築年帯のシェアは70.0%となり、16年比で12.9ポイント拡大した。同築年帯の平均価格は600万円前後で専有面積は60㎡前後と、住居費負担を抑えたい賃貸居住者などの需要の受け皿となっている。

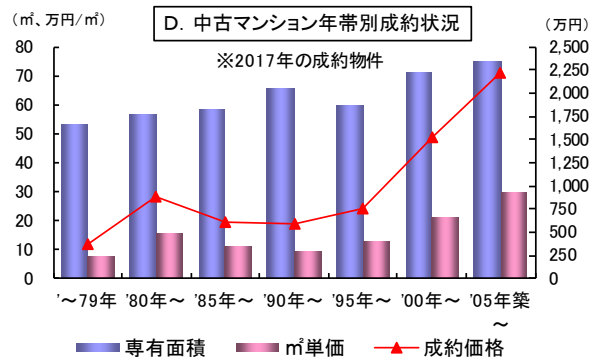
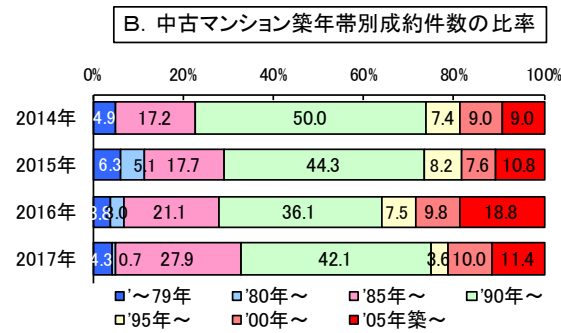
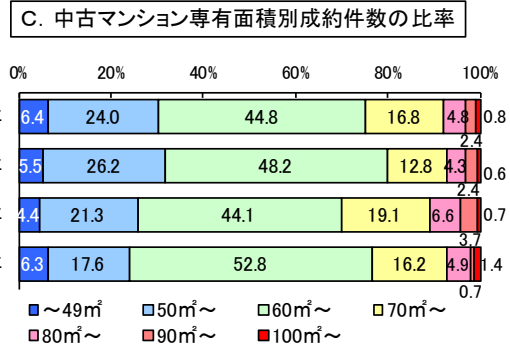
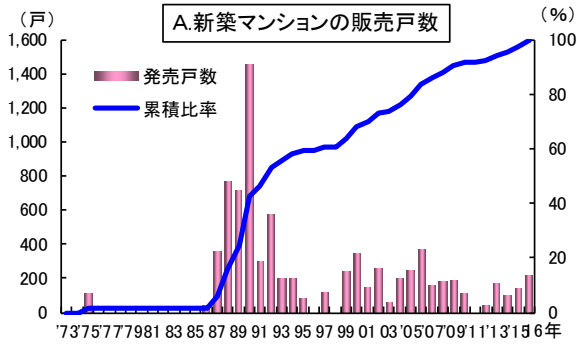
一方、00年以降の築浅物件の比率は21.4%と、前年比で7.2ポイント縮小した。同築年帯の平均価格は1500~2200万円台で専有面積は70㎡超と、90年代築以前とは需要層が異なる。奈良県同様、新築マンション供給が少ない和歌山エリアでも、ファミリー層を中心に築浅物件に対する一定の需要がみられる。

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、中古戸建取引における築年構成は異なる。17年の80年代築以前のシェアは46.3%と5割を下回り、前年比で3.0ポイント低下したが、90年代築は32.2%と前年比で5.7ポイント拡大した。90年代築の成約価格は900万円前後で、80年代築以前と大差なく、建物面積は110㎡前後、土地面積は150~160㎡台とゆとりもある。05年築以降の成約価格は2000万円を超えるが、新築に比べると値頃感は強く安価

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多彩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



■中古戸建住宅の動向

