

## ズームイン 近畿圏の地域開発動向

インバウンド需要の高まりや大阪万博の開催決定に加え、鉄道や高速道の新路線・新駅開業などで、近畿圏では様々な再び都市基盤整備が進みつつある。今回は、変化する近畿圏の新たな都市基盤の行方と不動産市場に与える影響について探る。

### 1. 近畿圏における地域整備計画

- 国等が策定した関西広域地方計画は、近畿圏 2 府 4 県を対象とした概ね 10 年間の戦略的ビジョンで、5 つの圏域像と 8 つの主要プロジェクトをまとめている（図表 1）。
- インバウンド需要への対応では、関西空港や阪神港などのゲートウェイと関西各地や中部圏・首都圏などを結ぶ交通ネットワーク機能の強化を目指している。
- このほか、観光拠点の整備やアクセスの強化、MICE の誘致やインフラツーリズムの創出・普及などが示され、大阪 IR 基本構想や関西空港周辺などでも MICE 施設の整備が検討されている。

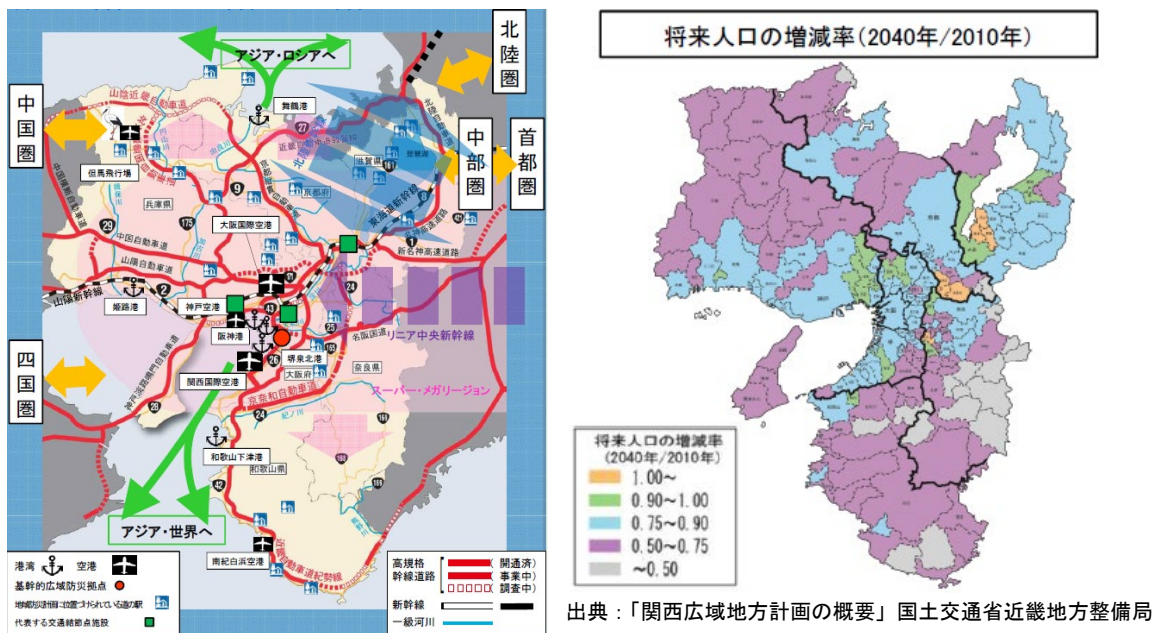
### 2. 交通施設に関する整備計画

- 主な道路計画としては、23 年度全線開通予定の新名神高速道路や、現在事業中の大阪都市再生環状道路（淀川左岸線・大和川線）、京奈和自動車道などが挙げられる。
- 主な鉄道計画としては、うめきた 2 期に整備される JR 東海道線支線の地下化路線や JR・南海なにわ筋線、阪急なにわ筋・新大阪連絡線、大阪メトロ中央線の夢洲延伸などが挙げられる。

### 3. 主要な都市開発プロジェクト

- 夢洲の大阪 IR 基本構想や 2025 年大阪万博と並ぶ事業が、24 年夏に先行開業するうめきた 2 期。神戸市三宮駅周辺地区の再整備構想も動き出し、京都市中心部ではホテルの建設ラッシュが続く。
- 滋賀県では JR 草津駅周辺のタワーマンション等の再開発計画が注目され、奈良県では奈良公園バスターミナルや朱雀門ひろばの整備、和歌山県では和歌山市駅ビルの建替事業が挙げられる。

図表 1 関西広域地方計画の概要



# 1. 近畿圏における地域整備計画

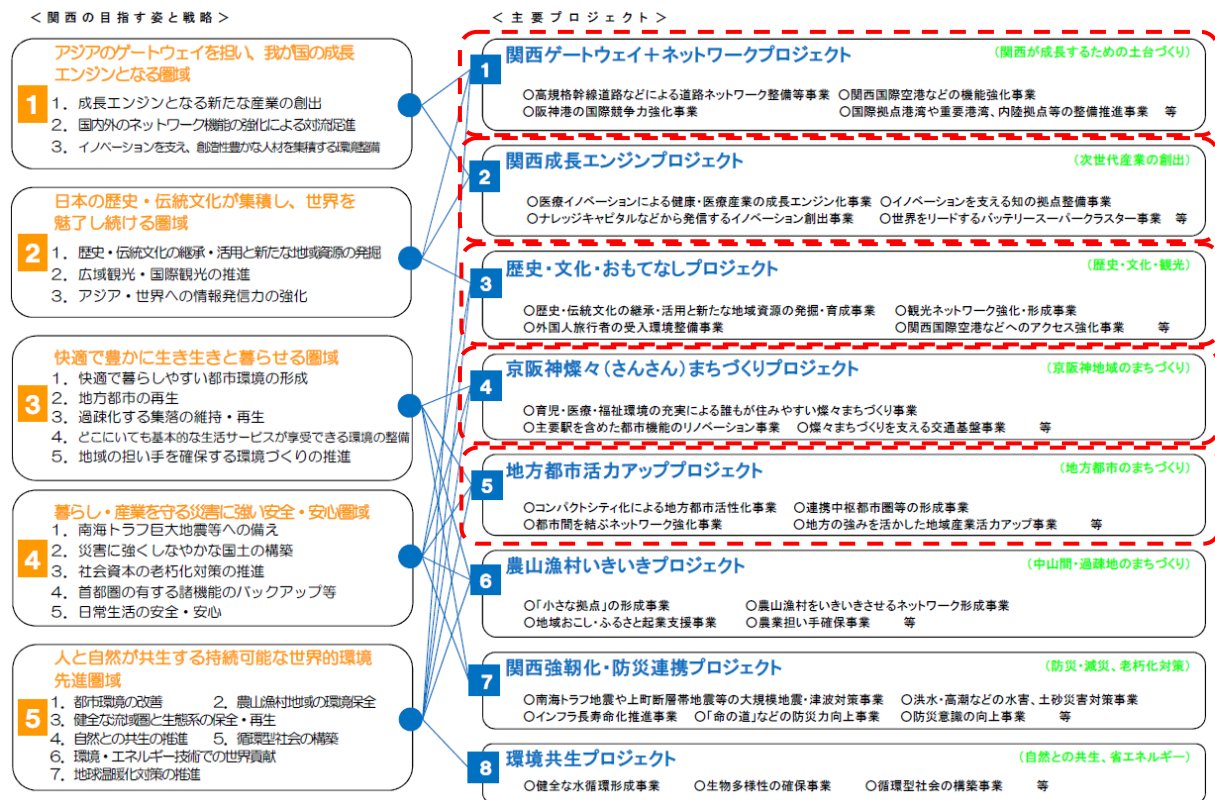
## 10年間の戦略ビジョン 関西広域地方計画

インバウンド需要の高まりや大阪万博の開催決定に加え、鉄道や高速道の新路線・新駅開業などで、近畿圏では様々な都市基盤整備が進みつつある。今回は、変化する新たな都市基盤の行方と不動産市場に与える影響について探ることとする。

国や地元自治体、経済団体などから組織された近畿圏広域地方計画協議会では、関西広域地方計画（国土形成計画法第9条に基づく近畿圏広域地方計画）を策定し、近畿圏2府4県を対象とした概ね10年間の戦略的ビジョンを示している（P1・図表1）。関西を取り巻く課題としては、本格的な人口減少や急激な高齢化、関西の相対的地位の低下と東京一極集中からの脱却、外国人旅行者の急激な増加、交通網の整備の遅れや郊外ニュータウンのオールドタウン化などが挙げられる。

この計画では、こうした課題に対応するため、下図の5つの圏域像を定め、各圏域像を実現する手段として、8つの主要プロジェクトをまとめている。特に住宅・不動産市場に直接影響を与えるものとしては、1から5までの主要プロジェクトが挙げられる（図表2）。

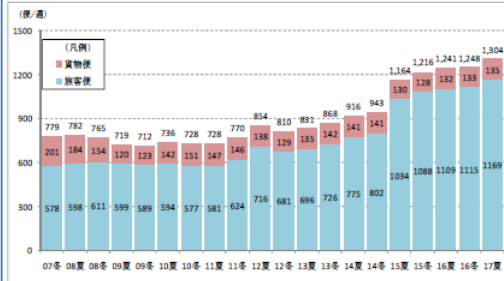
図表2 関西広域地方計画の圏域像と主要プロジェクト



出典：「平成29年度関西広域地方計画の取組状況について」国土交通省近畿地方整備局

関西ゲートウェイ+ネットワークPJ

【関西国際空港の航空機発着回数】  
 ・2017年夏期の国際線発着便数は186便/日  
 ・上記は2016年夏期（177便/日）の約1.05倍で、開港以来最高の便数



関西国際空港における国際線発着便数の推移  
 資料：関空エアポート(株)HP

関西の国際線発着便数

	①2016年夏	②2017年夏	①→②の増減
便/週	1,241	1,304	63
便/日	177	186	9

資料：関西エアポート(株)HP

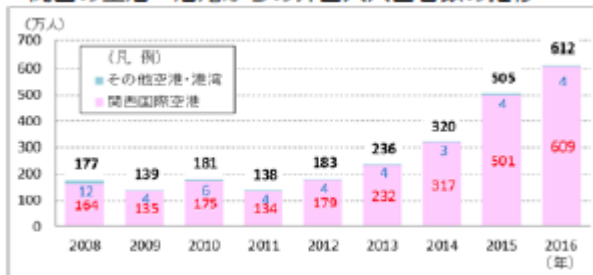
歴史・文化・おもてなしPJ

【インバウンドの推移】  
 ・インバウンド（訪日外客）の数は全国的に急増し、2017年は全国で約2,870万人で、2012年から3.4倍の伸び。  
 ・関西における伸びは全国より更に高く、2017年は約1,208万人（対2012比4.4倍）、同じく大阪府は約1,110万人（同5.5倍）



関西及び大阪府のインバウンドの推移  
 資料：観光庁「訪日外国人消費動向調査」、日本政府観光局(JNTO)

関西の空港・港湾からの外国人入国者数の推移



資料：法務省「出入国管理統計」

客室稼働率の全国順位 (2017年)

順位	都道府県	客室稼働率
1	大阪府	83.1%
2	東京都	80.1%
3	福岡県	72.7%
4	愛知県	71.5%
5	千葉県	68.2%
6	京都府	67.7%
7	神奈川県	66.4%
8	沖縄県	66.1%
9	広島県	65.9%
10	埼玉県	65.7%

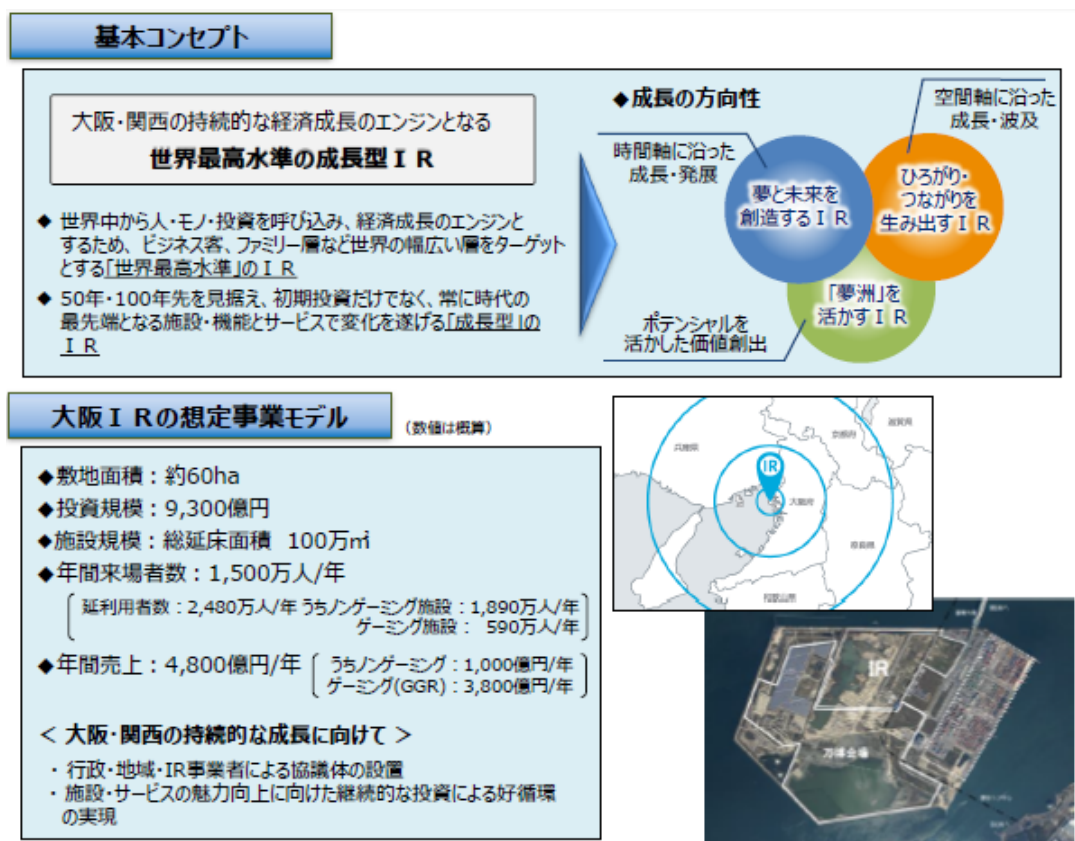
出典：「平成 29 年度関西広域地方計画の取組状況について」国土交通省近畿地方整備局

特に、関西ゲートウェイ+ネットワーク PJ では、2013 年以降急速に伸びてきた海外からのインバウンド需要への対応として、関西空港や阪神港などのゲートウェイ（出入口）と関西各地や日本海側から太平洋側、都市間・地域間さらには中部圏・首都圏など他圏域間を結ぶ交通ネットワーク機能の強化を目指している。具体的には、大阪都市再生環状道路（大和川線・淀川左岸線）や京奈和自動車道の整備、神戸港国際海上コンテナターミナル整備事業などを挙げている。

歴史・文化・おもてなし PJ では、観光拠点の整備やアクセスの強化、MICE（Meeting・Convention・Incentive tour・Exhibition／会議・研修・セミナー、報奨・招待旅行、国際会議・学会、展示会）の誘致やインフラツーリズムなどのニューツーリズムの創出・普及などが示されている。後述の大阪 IR 基本構想や関西空港周辺などでも MICE 施設の整備が検討されている。



図表3 大阪府内におけるIR基本構想



■スマートIRシティのイメージ (出典：関西経済同友会)



左図はイメージであり、施設の立地・形状は今後の計画で変わる可能性がある。

2024 年度開業目指す  
大阪IR基本構想

現在、大阪府内で最も注目されているプロジェクトは、大阪IR (Integrated Resort/統合型リゾート) 基本構想だろう (図表3)。同構想では、拡大するインバウンド需要を確実に経済成長に取り込むため、滞在型観光の推進や世界水準のMICE施設の整備を目標としている。その機能・施設としては、世界水準のオールインワンMICE拠点 (国際会議場施設・展示施設等) や、利用者需要の高度化・多様化に対応した宿泊施設、ウェルネスツーリズム (医療・健康増進・リラクゼーション・食事養生・運動・美容等を伴う旅行)、非日常を感じる都市型リゾート・エンターテイメント空間などが検討されている。大阪府の資料によれば、投資規模は9,300億円、開業後の経済波及効果は

図表4 兵庫県内における駅前整備構想（三宮駅周辺地区）



三宮駅再整備構想と  
四条通歩道拡幅事業

7,600億円／年、雇用創出効果は8.8万人／年で、今後20年度にかけて議会議決・事業者公募等を行い、24年度の開業を目指している。

兵庫県内で関西広域地方計画の京阪神燦々まちづくりPJに位置付けられているのが、神戸市三宮駅周辺地区の再整備構想である。JR駅舎の建て替えなど長年整備の遅れが指摘されてきた三宮駅周辺だが、15年に神戸市が再整備基本構想を発表し、歩行者や公共交通優先の空間「三宮クロススクエア」や新たなバスターミナルの整備に向けた動きがみられる。30年後を見据えた段階的再整備を目指しており、新たなバスターミナルは20年度着工予定で、中長期的にフラワーロードの拡幅などにより6つの駅とバス乗降場、周辺街区をつなぐ空間の整備が検討されている（図表4）。

上記と同様に、京都府内で京阪神燦々まちづくりPJに記載されているのが、京都市の四条通歩道拡幅事業である。この事業は15年に完了しているが、祇園祭の山鉦巡行も行われる市内有数の繁華街で国内外からの来訪者・観光客の通行量が多く、バス待ちと歩行者の交錯や駐停車車両による支障が課題であった。同事業では、片側1車線ずつを撤去して歩道を拡幅し、快適な歩行空間とまちなかの賑わいを実現している（図表5）。



図表5 京都府内におけるまちづくり魅力向上事業

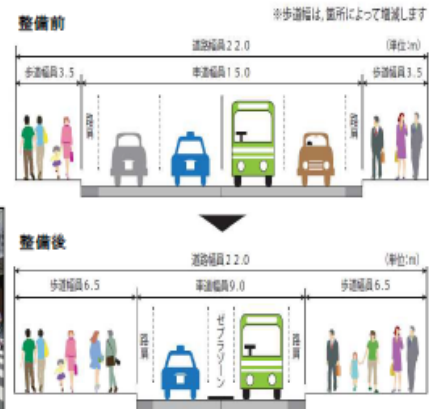
**京阪神まちづくり魅力向上事業**

関西三大都市それぞれの地域特性や史実による取組により、資産価値を高め、魅力ある都市形成を図る  
 活力に富む地域を持続させていくための地域の魅力づくりの重要性の認識から、官民一体となって地域全体の魅力を高め、地域の資産価値の維持・向上を図るエリアマネジメントの取組を促進

【主な事業例】

- ・京都市「歩まち・京都」(四条通整備事業等)
- ・大阪市「水と光のまちづくり推進事業」(大阪・光の饗宴等)
- ・神戸市「神戸ルミナリエ」

四条通における歩道拡幅



出典：「平成 29 年度関西広域地方計画の取組状況について」国土交通省近畿地方整備局

**2. 交通施設に関する整備計画**

新名神高速道路は  
23 年度に全線開通予定

近畿圏における主要な道路ネットワーク計画としては、まず 18 年 3 月に神戸 JCT～川西 IC 間と、19 年 4 月に亀山西 JCT～新四日市 JCT 間が開通した新名神高速道路が挙げられる。今後は、高槻 JCT～八幡京田辺 JCT と城陽 JCT～大津 JCT（仮称）間が 23 年度に開通予定であり、これにより新名神高速道路は全線開通となる。

大阪都市再生環状道路のうち、大阪市北区と大阪ベイエリアを結ぶ淀川左岸線は大阪市此花区～北区間が 26 年度開通予定で、第二京阪道路と接続する延伸部は 17 年度に事業化され、現状は調査・設計段階である。大和川線は 20 年春の開通予定となっている。また、京奈和自動車道も順次開通しており、現在は大和北道路と大和御所道路の一部が事業中で全線開通は 32 年度の予定である（図表 6）。

北梅田駅（仮称）に南北  
より新線が多数接続

近畿圏における主な鉄道整備計画としては、今年 3 月に開業した JR おおさか東線をはじめとして 9 路線が挙げられる。おおさか東線については JR 東海道線支線の地下化路線を経由し、後述のうめきた 2 期エリアに整備される北梅田駅（仮称）まで延伸が計画されており、東海道線支線は 23 年度開業予定である。また、JR 難波駅と南海新今宮駅から北梅田駅に至る JR・南海なにわ筋線は、JR と南海が共同営業し 31 年春に開業予定となっている。このほか、阪急十三駅～北梅田駅間に至る阪急なにわ筋連絡線や阪急十三駅～新大阪駅間を結ぶ新線計画もあり、大阪都心をはさんだ南北間の連絡が一気に進むことが期待される。

図表6 近畿圏における主要交通ネットワーク計画



出典：「関西広域地方計画の概要」国土交通省近畿地方整備局

また、大阪 IR 基本構想を支える鉄道計画としては大阪メトロ中央線の延伸が挙げられる。コスモスクエア～夢洲間 3km は完成済の「夢咲トンネル」で結ばれ、夢洲駅は大きな吹き抜けを持つ構造が計画されている。夢洲駅にはタワービル駅舎の建設計画もあり、開業予定は 24 年度である。京阪中之島線においても中之島駅から九条、西九条、新桜島に至る計画路線がある。

北大阪急行線の千里中央駅～箕面萱野駅間の延伸も事業中で、中間には箕面船場阪大前駅が設置され 23 年度に開業が予定されている。大阪モノレール線の門真市～瓜生堂間（仮称／近鉄奈良線と交差）の延伸計画もあり、29 年度に開業予定である。このほか、大阪メトロ今里筋線の延伸や京都市営地下鉄東西線の延伸計画もあるが、採算性や財政上の問題から開業のめどは立っていない。今里筋線については、19 年 4 月からバス高速輸送システム(BRT)の社会実験が開始され、今後 5 年間で需要を見極める方針となっている（図表 7）。



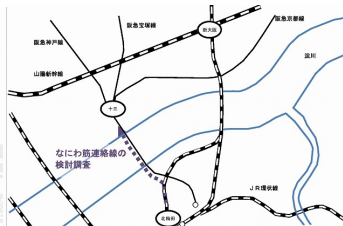
図表7 近畿圏における主な鉄道整備計画

1 JRおおさか東線	2019年3月に新大阪駅～放出駅間が開業。新大阪駅から2023年春開業予定の北梅田駅(仮称)への延伸も。
2 JR・南海なにわ筋線	北梅田駅からJR難波駅、南海新今宮駅へ至る新線。JRと南海が共同で営業し、2031年春開業予定。
3 阪急なにわ筋・新大阪連絡線	新大阪連絡線は阪急十三駅～新大阪駅間の新線計画。阪急なにわ筋連絡線が阪急十三駅～北梅田駅間の新線計画。なにわ筋連絡線は、JR・南海のなにわ筋線に乗り入れ、関西空港に至る構想。
4 大阪メトロ中央線延伸	コスモスクエア～夢洲間の延伸計画。夢洲駅にはタワービル駅舎の建設計画も。開業予定は2024年度。
5 北大阪急行線延伸	千里中央～箕面船場阪大前駅～箕面萱野間の2.5kmの延伸工事に着手し、2023年度に開業予定。
6 大阪モノレール線延伸	門真市～瓜生堂間(仮称/近鉄奈良線と交差)9.0kmの延伸計画で、2029年度に開業予定。
7 京阪中之島線延伸	天満橋駅～中之島駅間の現行路線を延伸し、九条、西九条、新桜島方面に至る計画。
8 大阪メトロ今里筋線延伸	今里～湯里六丁目間の延伸計画だが、乗客が伸び悩む赤字路線のため、バス高速輸送システム(BRT)の社会実験を2019年4月から開始。今後5年間で需要を見極める方針。
9 京都市営地下鉄東西線延伸	太秦天神川駅～洛西ニュータウンの延伸計画。近畿地方交通審議会答申第8号(2004年)の中長期的に望まれる新路線にも記載されたが、開業のめどは立っていない。

2 JR・南海なにわ筋線



3 阪急なにわ筋・新大阪連絡線



4 大阪メトロ中央線延伸(夢洲駅)



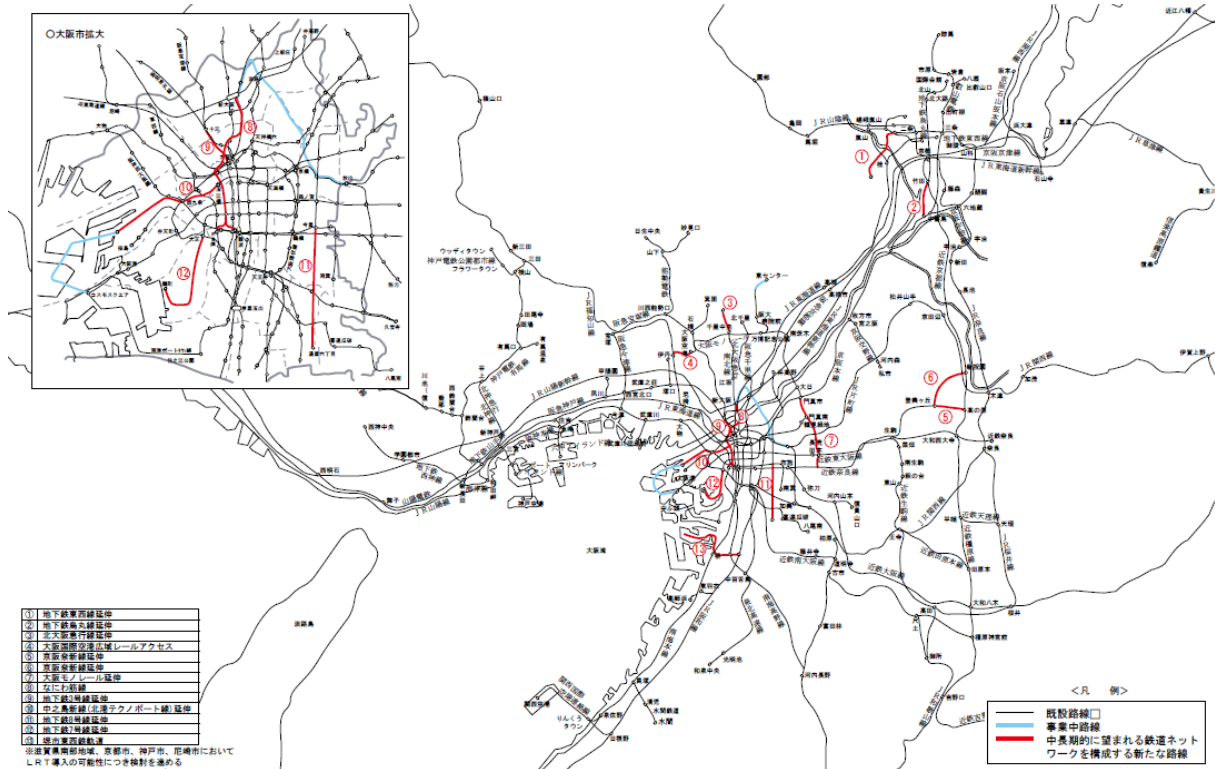
5 北大阪急行線延伸



6 大阪モノレール線延伸



■近畿地方交通審議会答申第8号/中長期的に望まれる鉄道ネットワークを構成する新たな路線



出典：近畿地方交通審議会答申第8号ほか各種ホームページ



### 3. 主要な都市開発プロジェクト

うめきた2期は24年夏  
に先行まちびらき

関西広域地方計画の関西成長エンジンPJに位置付けられている中でも都市開発事業として最大なのが、うめきた2期区域の整備である。大阪市内では、夢洲の大阪IR基本構想や2025年大阪万博と並ぶ大規模事業だが、都市機能としてはナレッジキャピタルを有する1期区域とともにイノベーションを支える知の拠点として位置づけされている。前述の東海道線支線・北梅田駅（仮称）は23年度の開業予定で、24年夏には先行まちびらき、27年春の基盤完成を目指し事業が進行中である（図表8）。

最大の特徴は、従来の都市開発にはみられない広大な緑地空間を有

図表8 大阪府における主な都市開発計画（例：うめきた2期完成予想イメージ）



出典：三菱地所、UR都市機構

三宮駅前再整備事業も始動

する点だ。選定された開発事業者の計画によると都市公園 4.5ha を街区中央に配し、南街区には国際集客・交流に資するオフィス、ホテル、MICE 施設等の国際交流拠点、北街区には住宅、オフィス・ホテル棟が整備される予定となっている。

先述の神戸市三宮駅周辺地区の再整備構想の一部ともなっている開発計画が、神戸阪急ビル東館の建替計画と雲井通 5 丁目地区再整備事業である。神戸阪急ビル東館は阪神淡路大震災の被災後、暫定開業していた建物を建て替えるもので地上 29 階、低層階は商業施設、4~15 階はオフィス、28 階まではホテル、最上階は展望フロアと産学交流拠点も誘致が予定されている。雲井通 5 丁目地区再整備事業は事業協力者の優先交渉権者が選定された段階で、オフィス・ホテル・商業機能・観光機能を取り入れ、西日本最大級のバスターミナルや図書館等の公共施設の設置が提案されている（図表 9）。

京都市では食をテーマとした複合ホテルも

インバウンド観光需要の高まりを受け、京都市中心部ではホテルの建設ラッシュが続いているが、例えば下京区の元植柳小学校跡地活用計画では MICE 対応の多目的室や自治会スペース、公園等を併設したタイのラグジュアリーホテルを誘致する事業者が選定されている。海外ブランドの超高級ホテル以外でも、京都鉄道博物館近くに 19 年 3 月に開業した梅小路京都西駅周辺では、京都水族館に隣接した

図表 9 大阪府以外の近畿圏における主な開発計画

- 神戸阪急ビル東館 建替計画 (阪急神戸三宮駅／2021 年春竣工予定)
- 雲井通 5 丁目地区再整備事業 (三宮駅／2025 年度竣工予定)



出典：阪急電鉄プレスリリース、三菱地所等プレスリリース



■京都市下京区・元植柳小学校跡地活用計画



出典：各社プレスリリース

■梅小路ホテル京都の概要



■アトラスタワー草津

(JR草津駅前／2020年2月竣工予定)



■京都市中央卸売市場隣接のホテルイメージパース



ホテルや、中央卸売市場と連携した食をテーマとした商業施設とホテルの大規模複合施設など、様々な宿泊施設の整備計画がある。

滋賀県内では JR 草津駅周辺の再開発計画が注目されるが、駅東口周辺街区ではタワーマンションを中心とした整備が進行中である。地上 26 階建てで、住宅のほかにサービス付高齢者向け住宅や低層部に店舗も入居予定となっている。駅周辺には既にタワーマンションが複数棟あり、京都や大阪への通勤圏として人口流入の受け皿となっている。

奈良県内では、JR 奈良駅周辺で比較的規模の大きな都市開発が行われてきたが、関西広域地方計画の歴史・文化・おもてなしPJでは、奈良市内の観光・集客機能の強化策として奈良県庁隣接の奈良公園バスターミナルや、平城宮跡歴史公園内の朱雀門ひろばの施設整備などが示されている。バスターミナルは、奈良公園周辺の交通渋滞の緩和、周遊環境の向上を目的として 19 年 4 月に開業し、観光バスの待ち時間を利用した飲食・物販等の施設や周辺地域の歴史文化を学習できるガイダンス施設も併設している。18 年 3 月に開園した朱雀門ひろばでは、国土交通省と奈良県が策定した平城宮跡歴史公園拠点ゾーン整備計画に基づき、平城宮跡の朱雀門周辺に各種施設が整備されている。

■奈良市・奈良公園バスターミナル、朱雀門ひろばの整備



朱雀門ひろばの各施設  
提供：近畿地方整備局、奈良県

■南海和歌山ビル建替え、和歌山市駅活性化計画（第2期工事）



出典：各社プレスリリースなど

和歌山県内の中心市街地における都市開発はJR和歌山駅周辺など一部にとどまっていたが、南海電鉄による和歌山市駅ビルの建て替え事業が始まっている。同駅は長年にわたる乗降客数の減少が著しく、旧駅ビル内の高島屋和歌山店の閉店などで周辺地区の活性化が大きな課題となっていた。新駅舎には、文化・交流拠点として老朽化が進んだ市民図書館が移転するほか、オフィスや生活利便施設、商業施設などを集積させ、鉄道やバスなどの乗り換えの利便性を向上させる。第1期のオフィス棟は17年3月に竣工し、第2期工事では、旧駅ビルを解体し市民図書館や商業施設が建設中で、並行して駅前広場を再整備する。市民図書館は19年10月に、宿泊特化型のホテルが20年春に開業する予定である。

新駅開業後は地価も  
上昇

上記のように、鉄道駅舎の改良や新駅の開業は、地域のまちづくりに大きなインパクトを与えるものと考えられる。特に、新駅の開業は地域の交通利便性を飛躍的に高める効果があり、周辺の不動産価格に対する影響も大きい。近年、近畿圏において開業した新駅を例にみても、地価に与える影響は明確に認められる。



図表 10 鉄道新駅の開業による不動産価格への影響 (近年開業駅の例)

沿線駅名	JR東海道線・さくら夙川駅	JR東海道線・桂川駅	JRおおさか東線・衣摺加美北駅
開業年月	2007年3月	2008年10月	2018年3月
土地㎡単価	2007年 32.5万円/㎡	2007年 15.4万円/㎡	2018年 15.2万円/㎡
	2018年 37.5万円/㎡	2019年 18.1万円/㎡	2019年 15.3万円/㎡
	上昇率(%) 15.6%	上昇率(%) 17.7%	上昇率(%) 1.0%

\* 土地㎡単価は、当該駅周辺の地価公示・基準地価の地点平均

07年に開業したJR東海道線さくら夙川駅周辺で、07年と18年の地価を比較すると15%を超えて上昇しており、JR東海道線桂川駅周辺でも18%近く上昇している。両駅周辺ともリーマンショック後の09年以降一時的に下落する局面もみられたが、近年は再び情報基調にあり、利便性の向上や周辺の都市基盤整備の進展などにより、不動産価格は強含み傾向にある。18年に開業したJRおおさか東線・衣摺加美北駅周辺についても、90年代以降ほぼ下落基調にあったものが新駅開業後は上昇に転じる動きをみせている(図表10)。

以上のように、ここ数年で近畿圏各地の都市開発や交通施設の整備は進んでおり、都市や地域の姿が大きく変化することにより将来的な地価の上昇も予想される。多様な住宅や商業・業務施設等を提供する不動産市場における影響も大きく、今後とも地域の開発プロジェクト等の動向を注視することが必要と言えよう。

※本文の内容・図表等は2019年5月現在のもの。

# 特集 2018年度 近畿圏の中古住宅市場

2018年度の近畿圏の中古マンションは成約件数・価格とも前年比プラスで推移し、中古戸建も成約件数は横ばいだが価格は上昇基調にあり、総じて堅調であった。中古マンション需給はタイトで、中古戸建も足元では改善の兆しがみられ、当面は堅調さを維持すると考えられる。

## 1. 中古マンション市場の推移

- 18年度の中古マンション成約件数は17,840件で、前年比プラス3.4%と2年連続で増加した。新規登録件数も4年連続で増加し、双方とも90年の機構創設以来最大の件数を更新した。(図表1)。
- 18年度の成約価格は2,233万円で、前年比プラス6.3%と6年連続で上昇し、97年の平均価格(2,192万円)の水準を上回った。専有面積はプラス0.2%と4年ぶりに拡大。築年帯シェアは築31年以上の経年物件が拡大し、約3割の水準に。
- 成約件数の府県地域別シェアは大阪市が4年連続、京都市と大阪府南部が3年連続で拡大。成約価格は大阪市が2,752万円、大阪府北部が2,582万円で、大阪市は6年連続で上昇した。

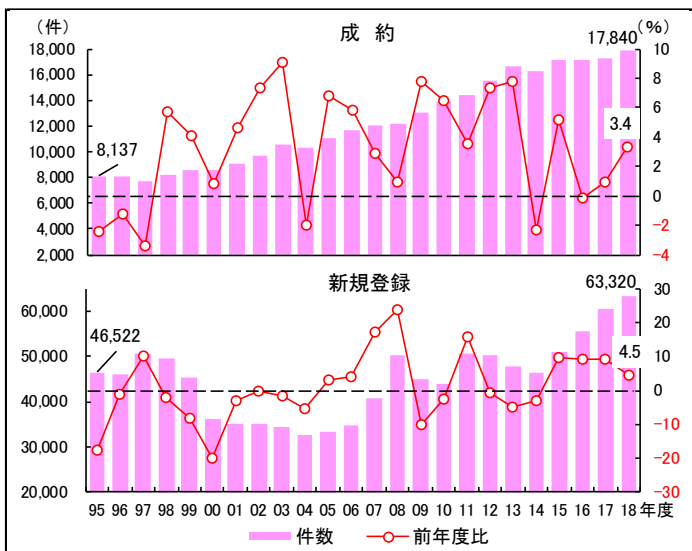
## 2. 中古戸建住宅市場の推移

- 成約件数は12,278件で前年比マイナス0.5%と、4年ぶりに減少。新規登録件数は53,366件で前年比プラス3.6%と2年連続で増加し、件数面での需給はやや緩和方向に(図表2)。
- 成約価格は1,910万円で前年比プラス3.5%、新規登録価格は同3.4%と、双方とも3年連続で上昇。土地面積は縮小、建物面積は拡大し、築年帯シェアは築31年以上が4割弱と高い水準を維持。
- 成約件数の府県地域別シェアは分散しているが、大阪府南部・東部・大阪市は前年比で拡大。実数も大阪府内3地域の取引は伸びたが、兵庫県内などその他地域は減少が目立った。成約価格は大阪府北部と奈良県を除く地域が前年比で上昇し、大阪市は5年連続で上昇した。

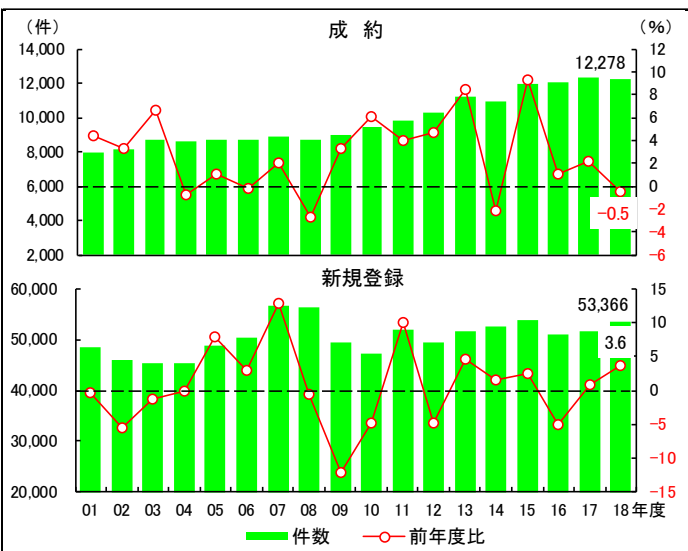
## 3. 近畿圏中古住宅市場の需給状況

- 18年度の中古マンション市場では件数面の需給が4年連続で緩和、価格面の需給は2年連続でタイトに。件数・価格とも需給は過去の水準からみてタイトで、マンション取引は活発であった。
- 中古戸建市場は件数面の需給が4年ぶりに緩和、価格面も過去の水準からみて依然として緩和。ただ、直近では中古戸建の需給も改善の兆しがみられ、市場は当面堅調に推移するとみられる。

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・新規登録件数は  
機構創設以来、最大に

平均成約価格は 97年  
の水準を上回った

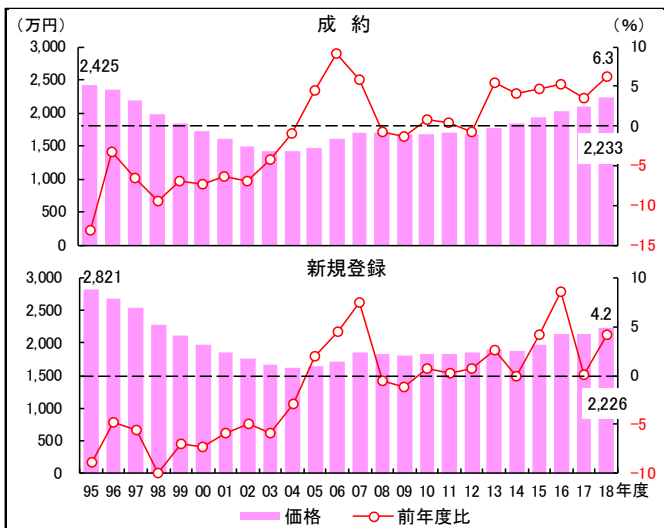
近畿圏における2018年度（18年4月～19年3月）の中古マンション成約報告件数は17,840件で前年比プラス3.4%と、2年連続で増加した。17年度の増加率は1%を下回ったが、日銀による金融政策の下支えなどもありその後は堅調に推移し、18年度の成約件数は1990年の機構創設以来、最大を更新した。実需層をはじめ国内外の投資家や富裕層を含む中古マンション取得の動きは活発であった（P1・図表1）。

新規登録件数は63,320件で前年比プラス4.5%と、4年連続で増加し、こちらも機構創設以来最大の件数を更新した。新規登録件数の増加率が成約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3.55倍と前年比で0.04ポイント拡大し、需給はやや緩和した。

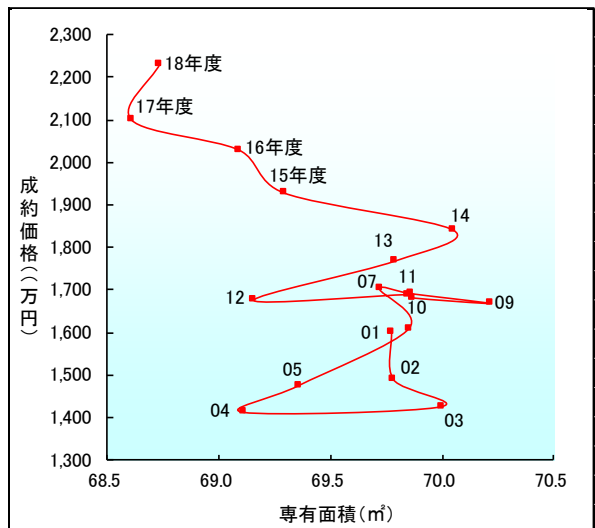
18年度の中古マンション平均成約価格は2,233万円で、前年比プラス6.3%と6年連続で上昇した。これは97年の平均価格（2,192万円）を上回る水準となっている。新規登録価格は2,226万円で前年比プラス4.2%と、4年連続で上昇した（図表3）。新規登録価格に対する成約価格の乖離率はプラス0.3%と、平均価格の比較ではあるものの、機構データとしては初めて成約価格が新規登録価格を上回った。高額物件の取引が活発だったこともあり、成約価格の上昇が目立つ結果となっている。

中古マンションの成約価格と専有面積の関係をみると、18年度の平均専有面積は68.73㎡で前年比プラス0.2%と、ほぼ横ばいながら4年ぶりに拡大した。専有面積の変化は16年度まで比較的小さい

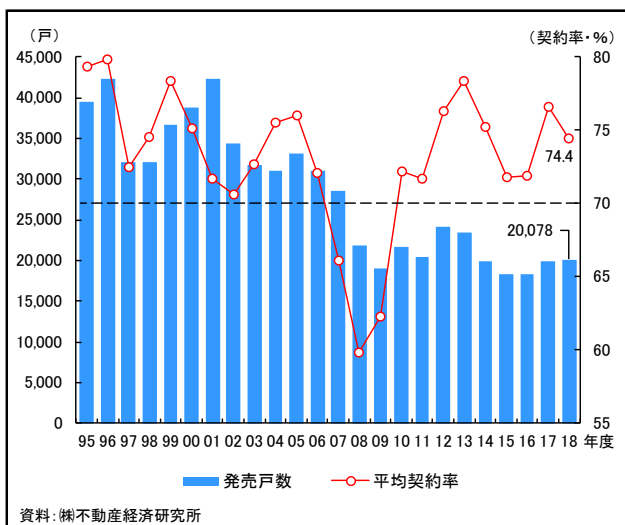
図表3 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格



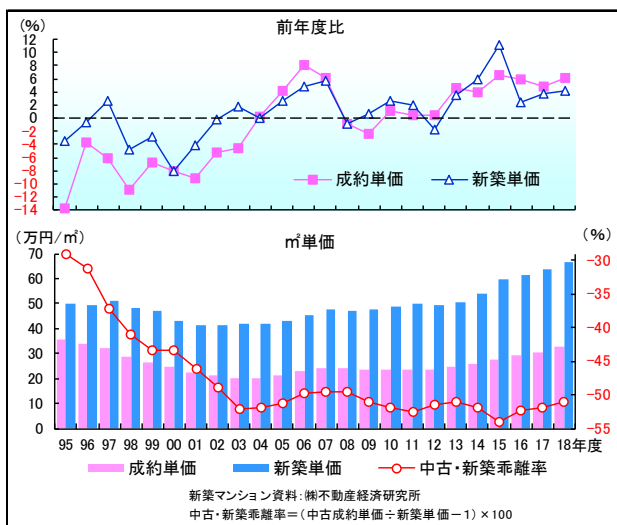
図表4 近畿圏中古マンションの成約価格・専有面積



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・新築マンション単価



ものだったが、17年度以降は住戸規模の小さな取引が拡大し、成約価格も上昇していることから、相対的に㎡単価の高い物件が中古マンション市場のボリュームゾーンとなっている(図表4)。

### 19年の近畿の新築マンション供給は横ばい

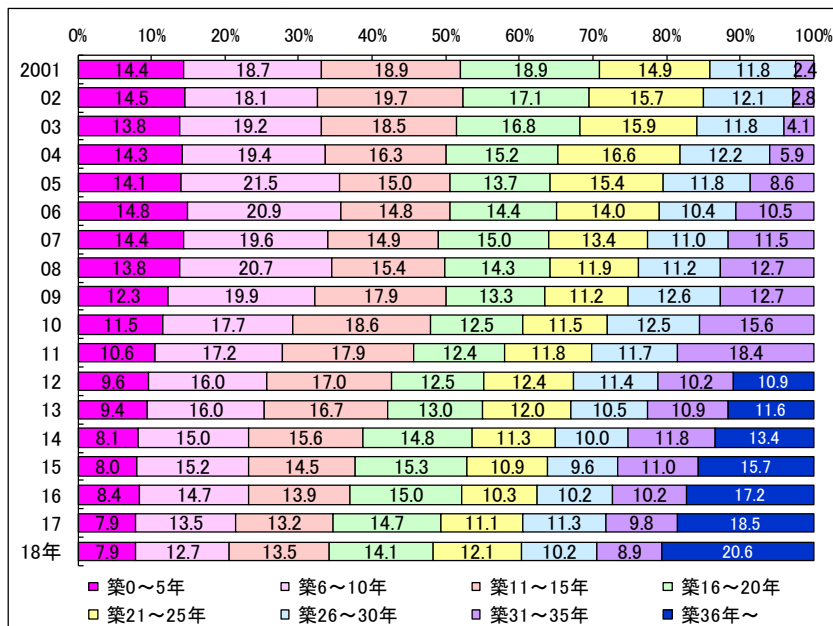
18年度の近畿圏の新築マンション発売戸数は20,078戸で前年比プラス1.2%と2年連続で増加し、5年ぶりに2万戸を上回った(図表5)。17年度に近畿圏の新築マンション市場の48.4%を占めた大阪市 of 供給シェアは18年度に43.6%まで低下し、6.0%から5.5%に低下した京都市とともにマンション適地不足や取得費の高騰などから発売戸数は減少した。

18年度の契約率は74.4%と前年度より2.2ポイント悪化したが、依然として好不調の目安となる7割を上回り、発売価格の上昇から契約率がダウンしている首都圏に比べて好調さを維持している。不動産経済研究所が発表した19年の供給戸数は近畿圏全体で1.99万戸と、18年と概ね同水準の供給が見込まれている。主力の大阪市や阪神間、京都市は再び増加する一方、大阪府下や神戸市、奈良県などは減少する見通しとなっている。

中古マンションと新築マンションの㎡単価を比較すると、18年度の新築単価は66.3万円で前年比プラス4.2%に対し、中古単価は32.47万円で前年比プラス6.1%であった。直近3年は中古単価の上昇率が新築を上回っており、中古・新築単価の乖離率はマイナス51.0%と前年比で0.9ポイント縮小した。ただ、依然として中古単価は新築の約2分の1の水準で、両者の乖離は依然として大きい。新築単価の高止まりは今後も続くと考えられ、相対的に割安感のある中古マンションに対する需要は底堅く推移すると考えられる(図表6)。



図表7 近畿圏中古マンションの築年帯別成約件数比率



\* 2012年以降は築36年以上を分離して表記。2011年以前は築31年以上の比率。

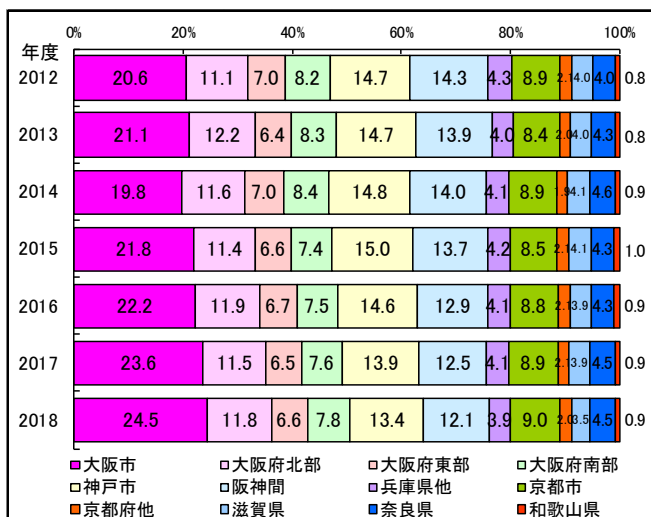
経年マンション取引  
は引き続き拡大

中古マンションの築年帯別成約件数の構成比をみると、01年以降ほぼ一貫して築31年以上の取引シェアが拡大しており、18年は全体の29.5%を占めた。一方、築10年以下の築浅物件の比率は低下し、こうした傾向はリーマンショック後の09年以降一貫しており、新築マンション供給の減少に加え、安価な経年物件をを求める動きが続いている(図表7)。

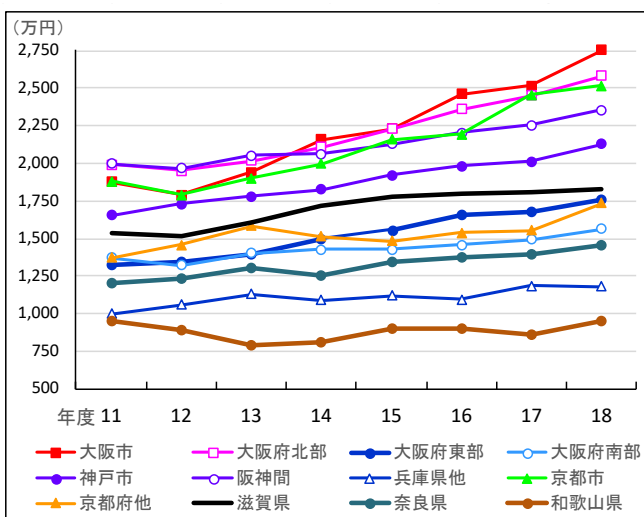
大阪市の中古マンション  
の取引増・価格上昇

成約件数の府県地域別シェアをみると、大阪市が24.5%で前年比プラス0.9ポイントと、4年連続で拡大した。以下、神戸市(13.4%)、阪神間(12.1%)、大阪府北部(11.8%)、京都市(9.0%)などの順

図表8 中古マンションの府県地域別成約件数比率



図表9 中古マンションの府県地域別成約価格



となっている。前年比でシェアが拡大したのは京都市のほか、大阪府北部・東部・南部で、京都市と大阪府南部は3年連続で拡大し、中古マンション取引が活発であったことがわかる(図表8)。

18年度の府県地域別の成約価格は、播磨地区などの兵庫県他を除く各エリアが前年比で上昇し、特に大阪市は前年比でプラス9.3%と6年連続で上昇した。各エリアの平均成約価格は、大阪市が2,752万円、大阪府北部が2,582万円、京都市が2,519万円、阪神間が2,358万円、近畿圏平均(2,233万円)を上回った。以下、神戸市が2,130万円、滋賀県が1,827万円、大阪府東部が1,762万円、京都府他が1,733万円、大阪府南部が1,562万円、奈良県が1,458万円、兵庫県他が1,183万円、和歌山県が951万円の順となっている(図表9)。

## 2. 中古戸建住宅市場の動き

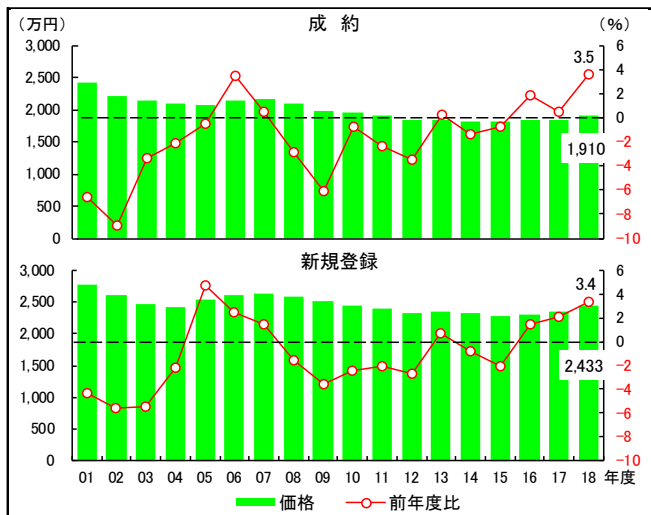
中古戸建の成約件数  
わずかに減少

中古戸建住宅の18年度の成約件数は12,278件で前年比マイナス0.5%と、ほぼ横ばいながら4年ぶりに減少した。ただ、比較可能な2000年度以降では、17年度に次ぐ高い水準を維持した。18年度の新規登録件数は53,366件で前年比プラス3.6%と、2年連続で増加した(P1・図表2)。売り出し件数が増加する中で成約件数は頭打ちとなったため、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.35倍と前年比で0.18ポイント拡大し、件数面での需給はやや緩和した。

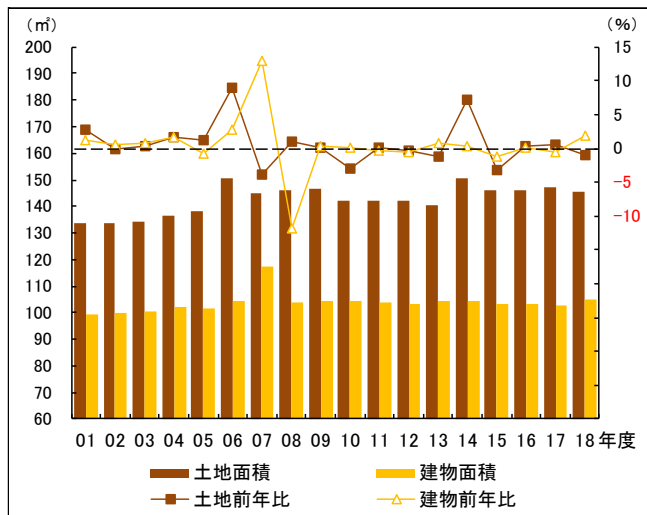
戸建の成約・新規登録  
価格は3年連続で上昇

18年度の平均成約価格は1,910円で前年比プラス3.5%、新規登録価格は2,433円で同プラス3.4%と、双方とも3年連続で上昇した(図表10)。00年度以降で最も安価だった15年度を底に、16年度

図表10 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格

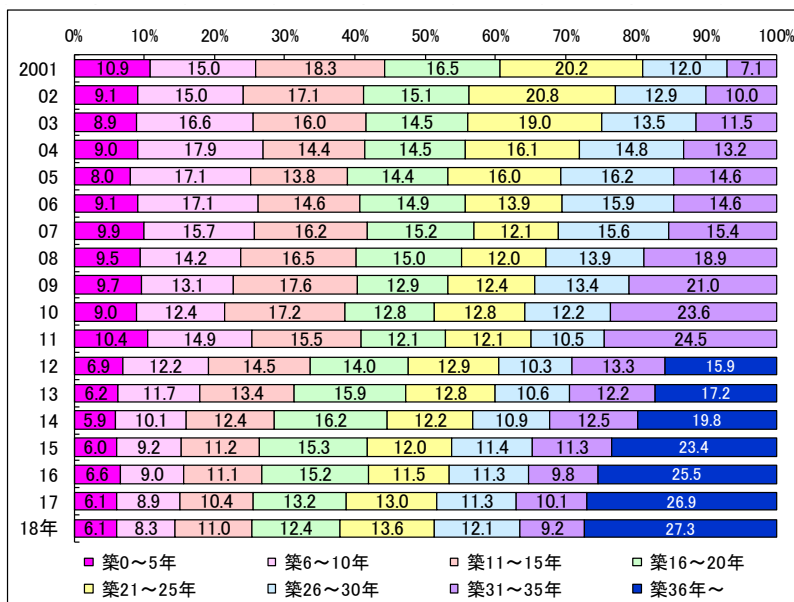


図表11 近畿圏中古戸建住宅の土地・建物面積





図表 12 中古戸建住宅の築年帯別成約件数比率



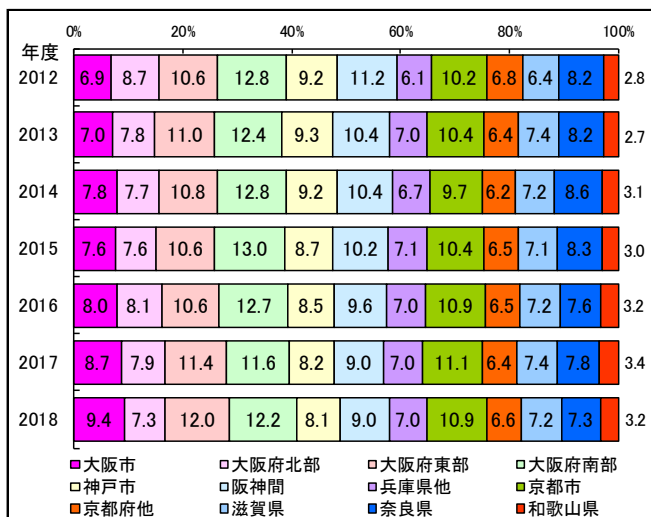
\* 2012年以降は築36年以上を分離して表記。2011年以前は築31年以上の比率。

以降は緩やかな上昇が続き、上昇率も拡大している。18年度の中古戸建の土地面積は145.80㎡、建物面積は104.95㎡で、土地面積は縮小する一方、建物面積は拡大した(図表11)。築年帯別構成比をみると、01年以降一貫して築31年以上のシェアが拡大してきたが、18年は36.5%と前年比で0.5ポイント低下した。ただ、マンションに比べると同シェアは7ポイント高く、依然として安価な経年戸建が大きなボリュームゾーンを占めている(図表12)。

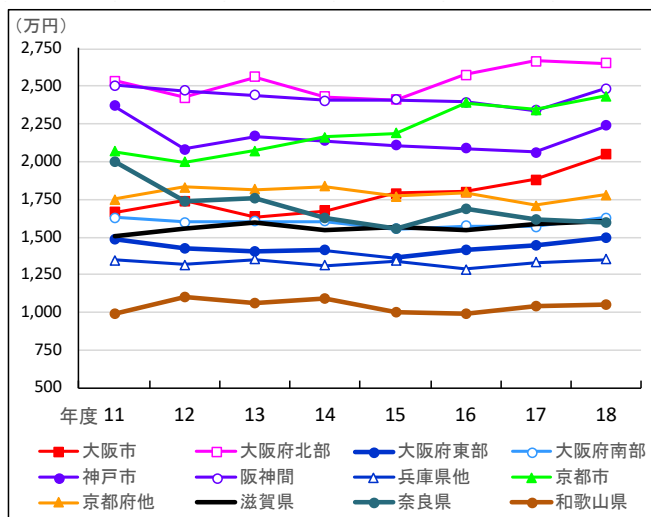
戸建は大阪府内3地域でシェア拡大

中古戸建成約件数の府県地域別シェアは、マンションに比べて各地域に分散する傾向にある(図表13)。18年度は大阪府南部が12.2%で前年比0.7ポイント拡大、大阪府東部が12.0%で同0.5ポイント

図表 13 中古戸建住宅の府県別成約件数比率



図表 14 中古戸建住宅の府県別成約価格



拡大、大阪市が9.4%で同0.6ポイント拡大し、大阪府内の各地域の拡大が目立った。京都市は10.9%を占めたが前年比で0.2ポイント低下した。実数ベースでは、大阪市が前年比7プラス6.4%と最も高い伸びを示し、13年以降増加が続いている。大阪府東部は同プラス4.0%、大阪府南部は同プラス5.2%で、大阪府東部は4年連続で増加した。一方、神戸市と阪神間、兵庫県他は同マイナス1%以上となり、神戸市と阪神間は3年連続で減少した。京都市も2.4%減少、滋賀県、奈良県、和歌山県もいずれも減少するなど、相対的に大阪府内3地域の中古戸建取引が活発であったことがわかる。

18年度の府県地域別の成約価格は、大阪府北部と奈良県を除く各エリアが前年比で上昇し、特に大阪市は前年比でプラス8.9%と5年連続で上昇した。各エリアの平均成約価格は、大阪府北部の2,652万円が最も高く、阪神間が2,486万円、京都市が2,437万円、神戸市が2,241万円、大阪市が2,049万円、近畿圏平均(1,910万円)を上回った。以下、京都府他が1,781万円、大阪府南部が1,629万円、滋賀県が1,608万円、奈良県が1,600万円、大阪府東部が1,499万円、兵庫県他が1,353万円、和歌山県が1,054万円の順となっている(図表14)。

### 3. 近畿圏中古住宅市場の需給状況

中古マンションの需給は依然としてタイト

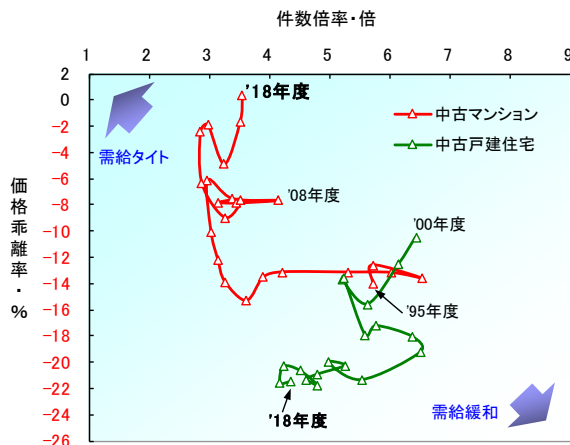
成約(取引)件数を需要側、新規登録(売り出し)件数を供給側に見立てて、成約に対する新規登録の件数倍率を捉えると、18年度の中古マンション市場は3.55倍と前年比で0.04ポイント上昇し、件数面の需給は4年連続で緩和した。新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率はプラス0.3%と、前年比で2.0ポイント縮小し、価格面からみた需給は2年連続でタイト方向にシフトした。平均価格の比較ではあるが、取引価格が売り出し価格を上回る状態となったのは、1990年の機構発足以来初めてである。件数面での需給は緩和したが、過去の水準からみて依然としてタイトな水準にあり、中古マンション取引が活発であったと言える(図表15)。

中古戸建市場の需給をみると、18年度の件数倍率は4.35倍と前年比で0.18ポイント縮小し、件数面の需給は4年ぶりに緩和した。価格乖離率はマイナス21.5%と前年比で0.1ポイント縮小したが、過去の水準からみると依然として需給緩和の水準にある。中古マンションとは異なり、件数面の需給は比較的タイトだが価格面では緩和の状態にあり、高額な中古戸建を積極的に求める動きには至っていない。

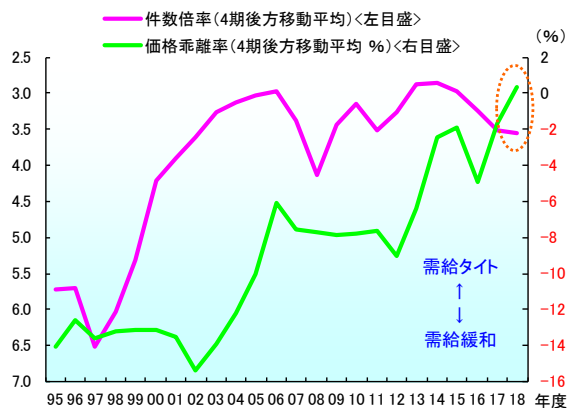


図表 15 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

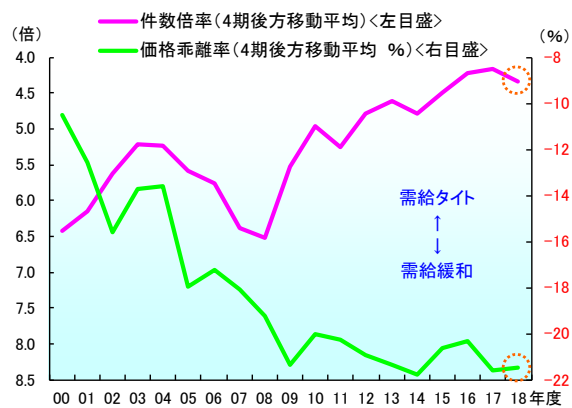
A.中古住宅市場の需給ポジション  
(BとCの合成図)



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



ただ、直近の19年1～3月期をみると、中古戸建市場も成約件数・価格とも前年比でプラスとなる動きに転じており、需給は改善の兆しがみられる。中古マンション市場も件数・価格の両面で需給はタイトとなっており、高額物件を求める動きを含めて需要は堅調である。年度後半の消費税率の引き上げや海外の政治経済情勢など景気の先行き不透明感が残るものの、実需主体の中古戸建市場にも底堅さがみられる。東京都心など首都圏の一部地域と異なり、近畿圏の中古住宅価格は一般的な勤労者所得に見合った水準にあり、金融政策の変更や雇用・所得環境の悪化がない限り、中古住宅市場は当面堅調に推移するものと考えられる。

## 市況トレンド 2019年1～3月期の近畿圏市場

2019年1～3月期の近畿圏市場は中古マンション・戸建住宅とも成約件数・価格がプラスとなり、多くのエリアで堅調に推移した。売り出し件数が減少に転じ需給は改善傾向にあり、中古住宅市場では当面、良好な取得環境が維持されることが予想される。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 19年1～3月期中古マンション成約件数は4,812件で前年比5.3%増と、5期連続で前年同期を上回った(図表1)。新規登録件数は15,975件で前年比3.7%減と16期ぶりに前年同期を下回った。
- 成約価格は2,362万円と前年比で8.4%上昇し、25期連続でプラスに。新規登録価格は2,302万円と前年比で6.5%上昇した。成約・新規登録価格は概ね1996～99年と同様の水準にある。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,125件と前年比で2.2%増加し、4期ぶりに前年同期を上回った。新規登録件数は13,593件と前年比で1.1%減少し、7期ぶりに前年同期を下回った(図表2)。
- 成約価格は1,910万円と前年比で3.5%上昇し、4期連続で前年同期を上回った。売り出し価格の上昇に伴い成約価格も強含みで、成約件数も増加に転じるなど中古戸建市場も堅調に推移した。

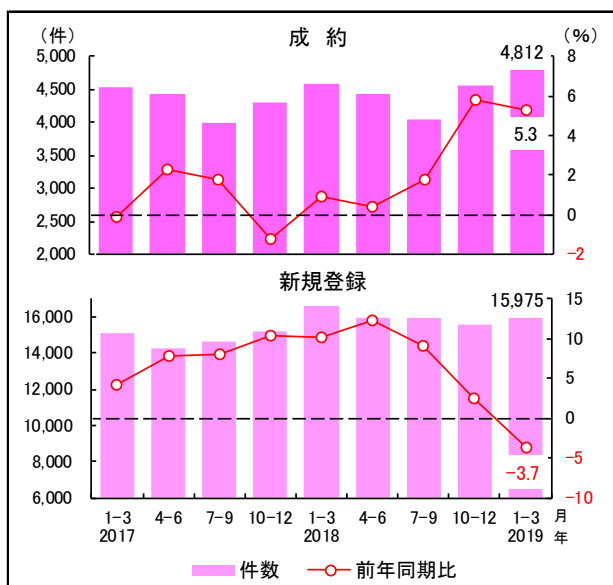
### 3. 近畿圏市場の方向

- 19年1～3月期中古マンション市場は、5期連続で件数・価格はプラスの局面に。中古戸建市場も件数・価格ともプラスの局面に。中古マンション・中古戸建市場の需給はタイト方向で推移しており、堅調さを取り戻している。

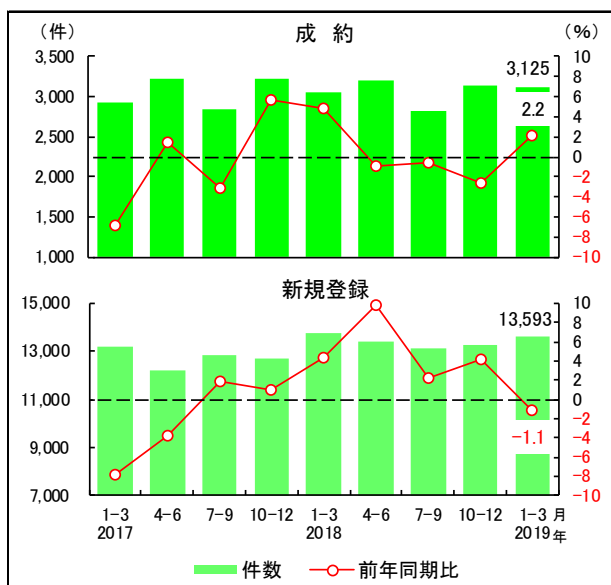
### 4. 関連不動産市場の動き

- 19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、2期連続で上昇。京都市と大阪市の賃料は上昇基調だが、神戸市は弱含みの傾向が続いた。
- 19年3月のオフィス市場の空室率は大阪・梅田と京都市が1%台、淀屋橋・本町は2%台、神戸市は3%台に。募集賃料は、梅田と京都市は10年時点、淀屋橋・本町と神戸市は12年時点の水準に。

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



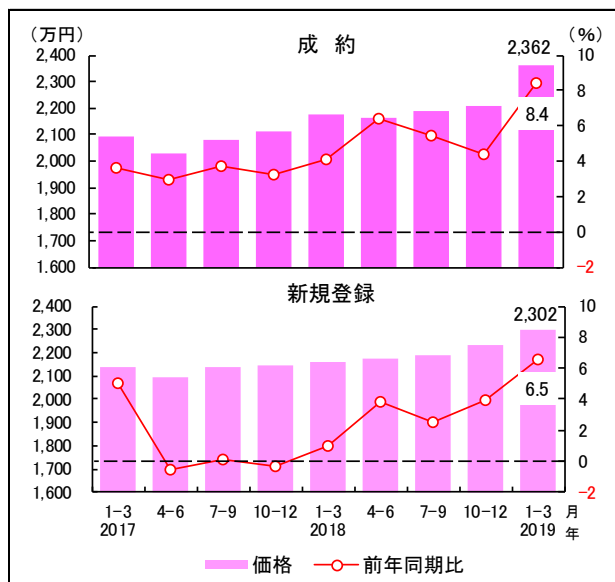
## 1. 中古マンション市場の動き

成約価格は前年比で  
25期連続上昇

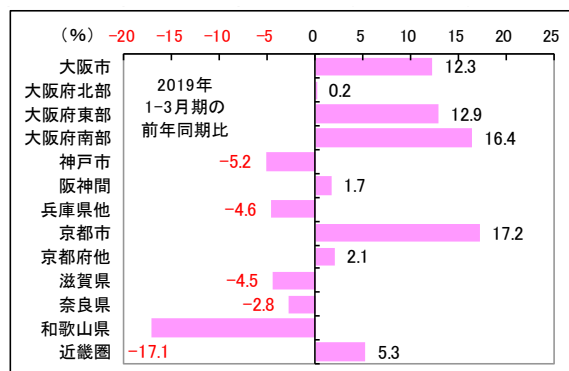
2019年1～3月期の近畿レイズへの成約報告件数は4,812件と前年比で5.3%増加し、5期連続で前年同期を上回った(P1・図表1)。新規登録件数は15,975件と前年比で3.7%減少し、15年1～3月期以来16期ぶりに前年同期を下回った。成約件数は1～3月期として90年の機構発足以来、最大となった。1～3月期の成約に対する新規登録の件数倍率(4四半期後方移動平均値)は3.57倍と、件数からみた需給はタイトとなっている。

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2,362万円と前年比で8.4%上昇し、13年1～3月期から25期連続で前年同期を上回った(図表3)。新規登録価格は2,302万円と前年比で6.5%上昇し、5期連続で前年同期を上回った。96年同期(2,390万円)の水準に近づき、新規登録価格は99年同期(2,221万円)を上回った。新規登録価格に対する成約価格の乖離率はプラス0.2%と、平均価格の比較ではあるものの、機構発足以来初めて成約価格が新規登録価格を上回った。売り出し件数は減少に転じたがその水準は高く、高額物件などの取引の堅調さから平均価格の上昇に拍車がかかっており、中古マンション市場は拡大が続いている。

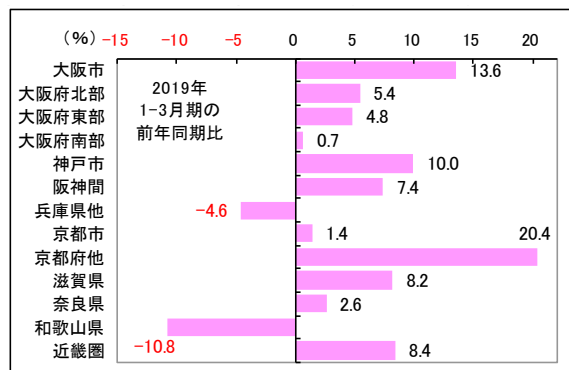
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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





### 大阪市の成約価格は 前年比で14期連続上昇

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、19年1~3月期は今回から対象とした12地域中7地域が前年比で増加し、増加エリア数は18年10~12月期に比べて2地域減った(図表4)。大阪市、京都市は2ケタ増となり、1~3期としては機構発足以来、最大の成約件数となった。大阪府北部は5期連続、大阪府東部と京都市とは3期連続で前年同期を上回っている。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(25.0%)、阪神間(12.4%)、神戸市(12.1%)、大阪府北部(11.6%)、京都市(9.6%)、大阪府南部(8.1%)、大阪府東部(6.5%)、奈良県(4.4%)、兵庫県他(3.9%)、滋賀県(3.6%)、京都府他(2.1%)、和歌山県(0.7%)の順で、前年比では大阪市と京都市、大阪府南部、大阪府東部のシェアが拡大した。

成約価格は10地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は前期比で1地域減った。大阪市と京都市は1~3期としては1990年の機構発足以来、最大の成約件数を記録している。前年比で大阪市は15年10~12月期から14期連続、大阪府北部は8期連続、大阪府南部と神戸市は5期連続で上昇した。兵庫県他と和歌山県を除く各地域は1~3期としては2000年以降で最も高い水準となり、幅広いエリアで中古マンション価格は上昇した。(図表5)。

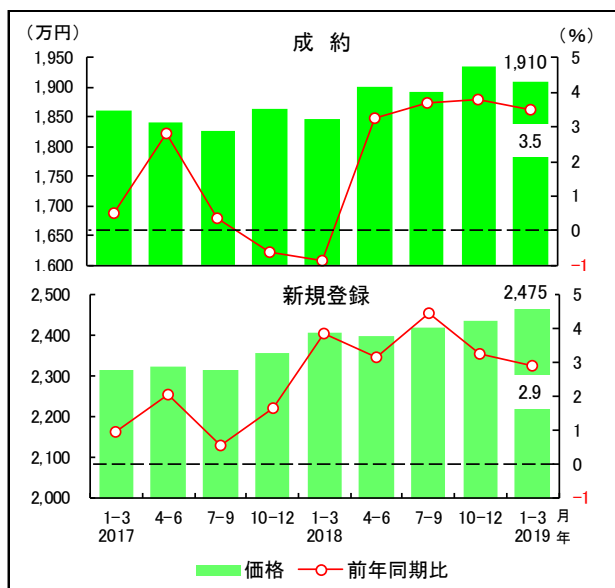
大阪市(2,945万円)と大阪府北部(2,677万円)、京都市(2,645万円)、阪神間(2,499万円)が近畿圏平均(2,362万円)を上回り、以下、神戸市(2,293万円)、滋賀県(1,953万円)、京都府他(1,894万円)、大阪府東部(1,794万円)、大阪府南部(1,558万円)、奈良県(1,548万円)、兵庫県他(1,202万円)、和歌山県(848万円)の順となった。件数に価格を乗じた成約報告ベースの取扱高は、1~3月期の近畿圏が前年比で14.2%拡大した。大阪市は15年1~3月期から17期連続で拡大し、兵庫県他と奈良県、和歌山県を除く各エリアは前年比でプラスとなった。特に大阪市や京都市、大阪府東部などは2ケタ増であった。

## 2. 中古戸建住宅市場の動き

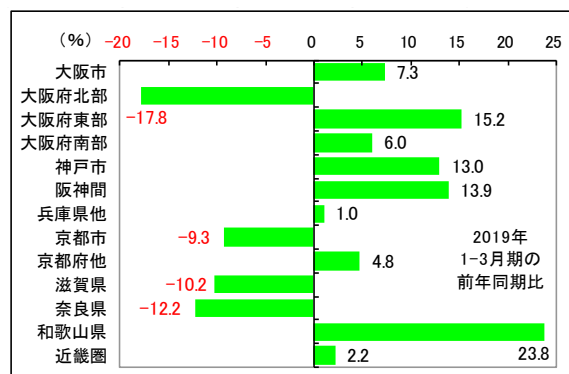
### 新規登録件数は減少 成約価格は上昇続く

中古戸建住宅の19年1~3月期の成約件数は3,125件と前年比で2.2%増加し、4期ぶりに前年同期を上回った。一方、新規登録件数は13,593件と前年比で1.1%減少し、7期ぶりに前年同期を下回った(P1・図表2)。中古マンションと同様、新規登録件数は減少に転じており、売り出し件数は頭打ちの動きがみられるが、依然として高い水準に変わりはない。成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.35倍と、18年10~12月期に比べて0.04ポイント縮小した。

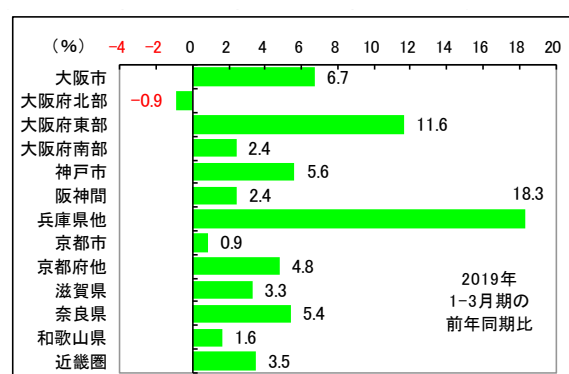
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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 8 地域で増加  
価格は 11 地域で上昇

19年1～3月期の平均成約価格は1,910万円と前年比で3.5%上昇し、4期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,475万円と前年比で2.9%上昇し、16年1～3月期から13期連続で前年同期を上回った(図表6)。売り出し価格の上昇に伴い成約価格も強含みの傾向にあり、成約件数も増加に転じるなど中古戸建市場も比較的堅調に推移している。1～3月期は成約価格と新規登録価格の上昇率が同様の水準で推移したため、価格乖離率はマイナス21.5%と18年以降ほぼ横ばいとなっている。

19年1～3月期のエリア別成約件数は、今回から対象とした12地域中8地域が前年比で増加し、増加エリア数は前期比で5地域増えた。大阪市と大阪府東部、京都府他、和歌山県は1～3月期として機構発足以来、最大の件数を示し、大阪府東部や神戸市、阪神間、和歌山県は2ケタ増、大阪府南部は4期連続の前年比増となった。成約価格は大阪府北部を除く11地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は前期比で2地域増えた。大阪市は8期連続、大阪府南部は5期連続で前年同期を上回り、中古戸建価格も総じて上昇が目立った(図表8)。

1～3月期の成約価格は、大阪府北部(2,670万円)、阪神間(2,405万円)、京都市(2,339万円)、神戸市(2,143万円)、大阪市(2,027万円)が近畿圏平均(1,910万円)を上回り、以下、京都府他(1,804

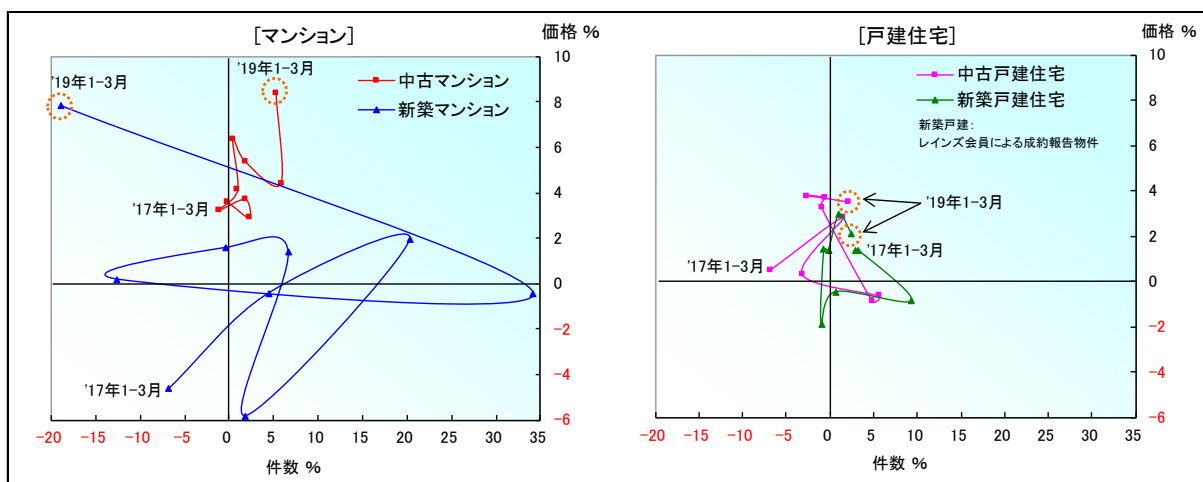
万円)、滋賀県(1,732万円)、大阪府南部(1,669万円)、奈良県(1,637万円)、大阪府東部(1,512万円)、兵庫県他(1,478万円)、和歌山県(1,073万円)の順であった。1～3月期の近畿圏の取扱高は、成約価格の継続的な上昇を背景に前年比で5.8%拡大した。特に大阪市や大阪府東部、神戸市、阪神間などは前年比で2ケタ増となり、大阪市と大阪府南部は8期連続、大阪府南部は5期連続で前年同期を上回るなど、活発な中古戸建取引がみられた。

### 3. 近畿圏市場の方向性

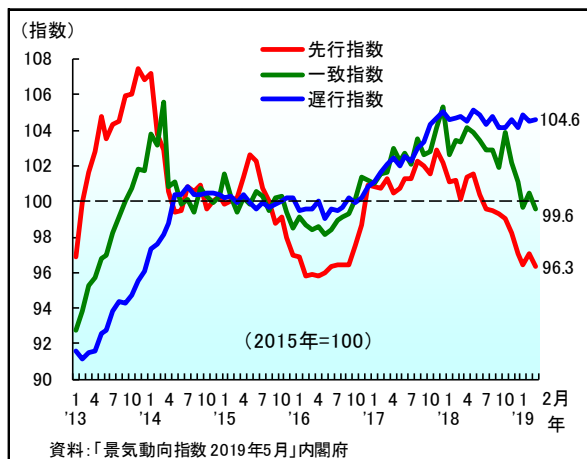
#### 中古マンション・戸建市場は堅調

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、19年1～3月期中古マンション市場は、5期連続で件数・価格ともプラスの局面となった(図表9)。新築マンションの発売価格は上昇したが、発売件数は前年比マイナス18.9%の2ケタ減とな

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)



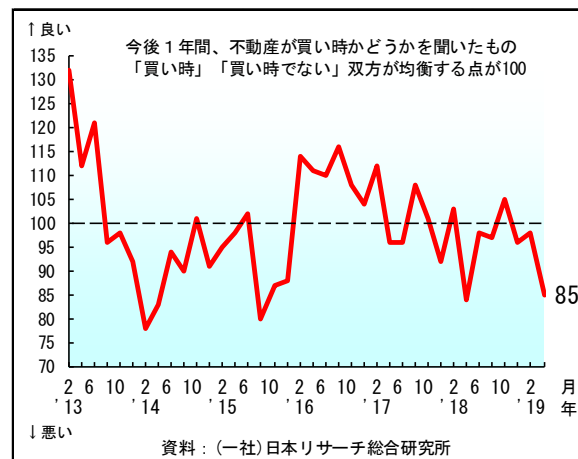
図表10 景気動向指数



資料:「景気動向指数2019年5月」内閣府

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

図表11 不動産購買態度指数(近畿)



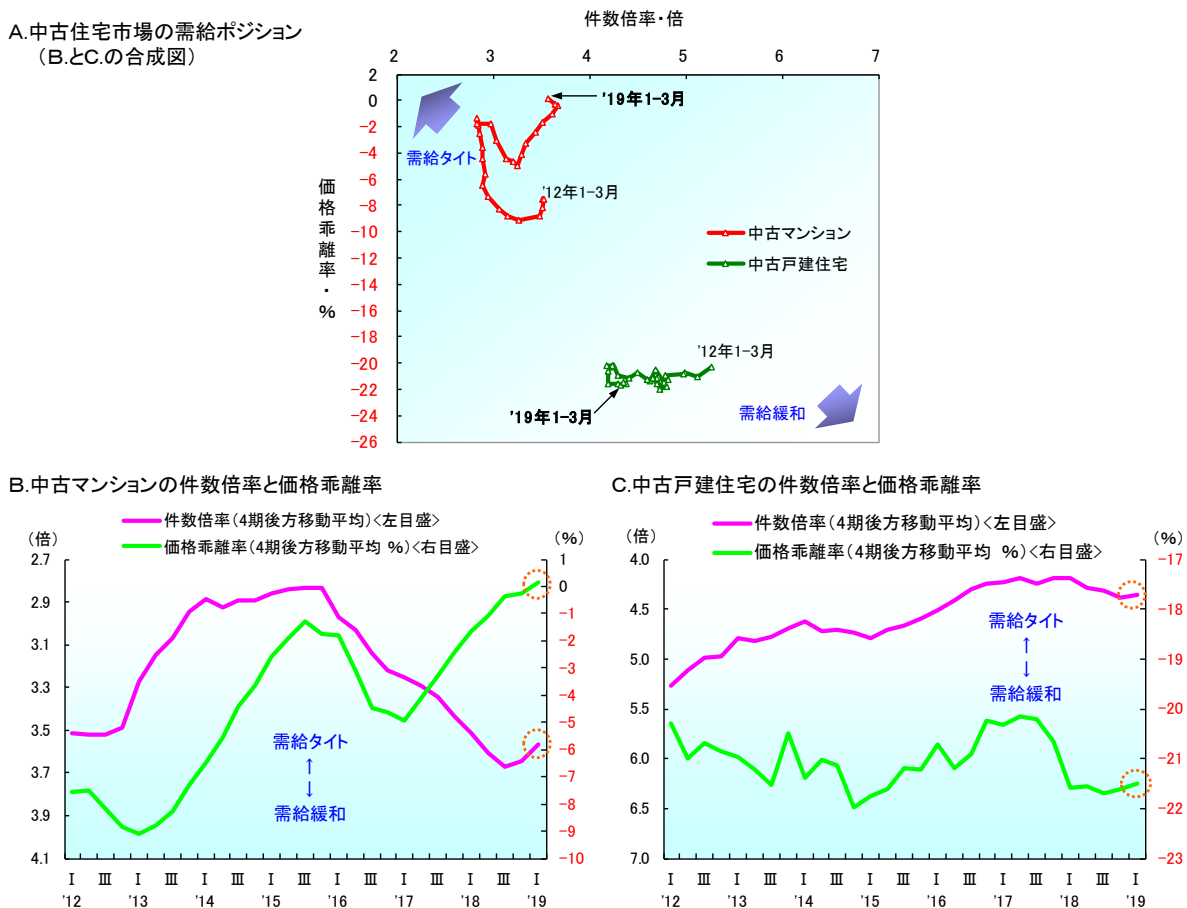
資料:(一社)日本リサーチ総合研究所



った。戸建市場では中古・新築ともに件数・価格が前年比でプラスとなり、戸建市場は比較的堅調であった。成約価格は14年7～9月期から19期連続で中古マンション価格を下回り、中古戸建価格は相対的に安価な水準が続いている。内閣府が19年5月に公表した19年3月の景気動向指数（速報値）をみると、新築着工数や株価などで構成される先行指数や、商業販売額などからなる一致指数は低下し、特に一致指数の基調判断は6年2ヶ月ぶりに「悪化」に転じた（図表10）。19年4月の近畿の不動産購買態度指数も85と2月比で13ポイントも低下し、買い時感は後退している（図表11）。

ただ、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と新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率を捉えると、中古マンションの需給はタイト方向で推移している。中古戸建の需給も緩やかながらタイト方向に振れている（図表12）。中古マンション市場では高額物件に対する需要が根強く、中古戸建市場も堅調さを取り戻している。日銀による現状の超低金利政策は20年春まで維持される見込みで、中古住宅市場を取り巻く取得環境は当面良好さを維持すると予想される。

図表12 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況



## 4. 関連不動産市場の動き

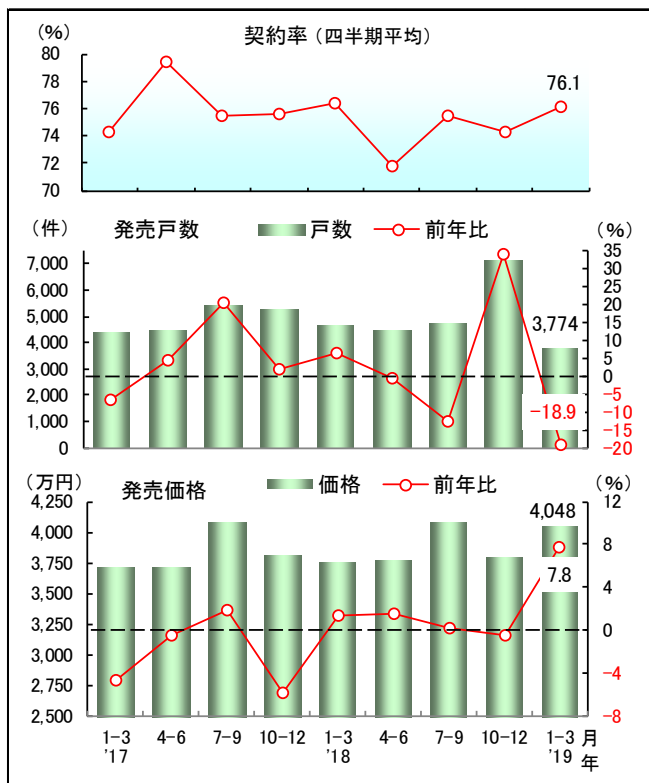
### 新築マンション戸数減少も 契約率は好調を維持

19年1～3月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は3,774戸で前年比マイナス18.9%の2ケタ減となり、再び前年同期を下回った。平均発売価格は4,048万円と前年比で7.8%上昇し、前年同期を再び上回った。ただ、平均契約率は76.1%と好不調の目安である7割を11期連続で上回り、期分け販売等により堅調さを維持した(図表13)。3月末の販売在庫数は2,379戸と12月比で528戸減少した。近畿圏における18年度の新築マンションの供給戸数は20,078戸で、前年比1.2%増であったが、19年の供給戸数もほぼ横ばいと予想され、抑制的な価格設定が奏功すれば、堅調な市場を維持すると見込まれる。

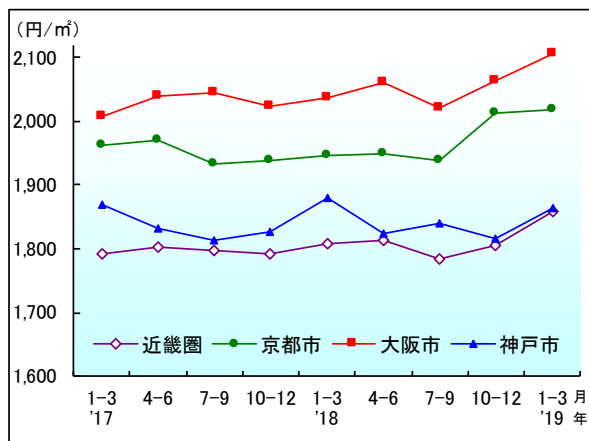
### 大阪市・京都市の賃料 単価は上昇続く

近畿圏の賃貸マンション市場における19年1～3月期の成約賃料単価は前年比で2.8%上昇し、2期連続で前年同期を上回った(図表14)。京都市は前年比プラス3.6%、大阪市は同3.3%と上昇基調にあるが、神戸市はマイナス0.9%と弱含みの傾向が続いた。19年1～3月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,858円、大阪市は2,106円、京都市が2,017円、神戸市は1,864円であった。

図表13 新築マンションの販売状況



図表14 京阪神の賃貸マンション成約単価



■ 四半期別の前年同期比(%)

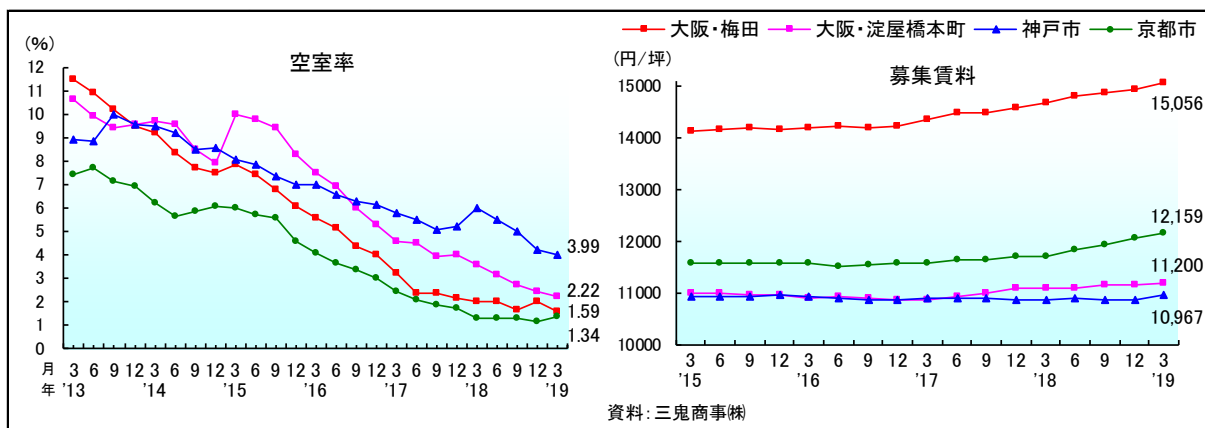
	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
17年1-3月	-0.5	-0.8	-0.3	-1.7
4-6	1.3	3.9	1.8	-1.0
7-9	1.3	0.8	2.0	-0.5
10-12	2.5	1.1	2.7	0.5
18年1-3月	0.9	-0.7	1.5	0.6
4-6	0.6	-1.1	1.0	-0.5
7-9	-0.8	0.3	-1.2	1.5
10-12	0.7	3.9	2.0	-0.7
19年1-3月	2.8	3.6	3.3	-0.9

オフィス市場は空室率低下と賃料上昇が続く

京阪神ビジネス地区の19年3月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が1.59%と12月比でマイナス0.42ポイントと、再び1%台に低下した。また、淀屋橋・本町は2.22%、神戸市は3.99%と12月比で0.19～0.20ポイント低下した。京都市は1.34%と12月比で0.19ポイント上昇したが、いずれの地区も過去20年間では最低の水準となっている(図表15)。

19年3月の坪当たり募集賃料は、梅田が15,056円と12月比で0.9%上昇、淀屋橋・本町は11,200円で同0.4%上昇、京都市は12,159円で同0.9%上昇、神戸市は10,967円で同0.7%上昇した。大阪・梅田や京都市の賃料は2010年時点、淀屋橋・本町と神戸市は2012年時点の水準を回復している。当面、大規模な新規供給が見込まれない京阪神のオフィス市場では、需給タイトな状況が続くとみられる。

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

2018年度の大阪府内の中古住宅市場は、大阪市や大阪府南部を中心に規模が拡大した。特に、大阪市では都心区を中心に築浅マンション取引が大幅に増加し、価格の上昇が顕著となっている。中古戸建取引も大阪市の伸びが目立つほか、大阪府東部・南部でも価格の上昇がみられる。

### 1. 中古住宅の取引動向

- 直近1年で中古マンション成約件数が多い上位10都市では、大阪府南部が5市を占めた。中古戸建では大阪市が4区を占め、大阪府東部・南部が3市ずつランクインした。中古マンション・戸建とも、大阪都心区や堺市など大阪府南部で活発な取引が目立った(図表1)。
- 府内4エリア別の18年度の中古マンション成約件数は大阪府北部が5期連続で増加したほか、成約価格は大阪市が14期連続で上昇した。中古戸建の成約件数は大阪府南部が4期連続で増加し、成約価格は大阪市が8期連続で上昇した。
- 18年度の中古マンションで成約件数が多い商圏の最寄駅は、北大阪急行の千里中央や桃山台、大阪メトロ都島、JR千里丘などがランクイン。中古戸建ではJR高槻や京阪寝屋川、泉北高速深井、近鉄藤井寺などがトップ10入りした。

### 2. 特徴的な地域動向

- 大阪市都心6区では、18年度に2005年築以降の中古マンション取引が半数近くに上り、新築マンション供給が頭打ちとなる中で、築浅タワーマンションなどの取引が大幅に伸びた。
- 堺市では、築浅マンションが選択的に取引されているほか、中古戸建でも05年以降築の取引シェアが伸びており、築浅から経年まで値頃感ある価格で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 (2018年4月~2019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 <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 単価 前年比(%)	専有面積 (m <sup>2</sup> )	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	大阪府南部	泉佐野市	33	37.5	1,366	-6.3	19.1	-4.8	70.2	-3.9	22.7	1.1	7.7
2	大阪府南部	堺市東区	45	28.6	1,613	-15.0	20.8	-8.9	74.8	-3.8	26.9	1.1	12.7
3	大阪市	福島区	233	25.3	3,629	1.8	53.9	2.3	64.1	1.5	17.2	-0.2	58.9
4	大阪府南部	堺市北区	176	23.9	2,129	0.8	29.3	-0.8	69.6	-0.1	26.3	1.4	25.3
5	大阪府南部	松原市	59	22.9	1,462	-4.3	21.6	0.1	66.9	-5.3	23.4	0.6	11.6
6	大阪府南部	堺市西区	102	21.4	1,852	-6.6	24.8	-5.0	72.9	-1.4	20.2	2.8	18.3
7	大阪市	西淀川区	117	19.4	1,775	2.3	27.8	3.2	64.7	1.3	24.6	1.2	26.4
8	大阪市	阿倍野区	186	19.2	3,144	7.5	43.7	4.5	71.3	3.5	20.8	1.4	36.2
9	大阪府北部	吹田市	662	18.6	2,656	0.5	35.0	0.8	75.2	0.5	23.1	1.0	38.2
10	大阪市	西区	441	18.5	3,263	5.3	51.7	6.2	60.9	-1.6	19.7	0.3	77.9
大阪府全体			9,034	6.3	2,400	7.4	35.4	7.1	67.9	0.5	22.9	0.2	22.5

#### ■中古戸建住宅

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m <sup>2</sup> )	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	大阪市	東淀川区	63	57.5	2,177	7.8	68.1	-22.0	102.2	8.1	23.6	-1.6	6.6
2	大阪市	東成区	47	56.7	1,983	-14.3	75.1	9.2	103.2	2.5	22.5	1.3	11.1
3	大阪市	港区	42	40.0	1,711	23.7	49.2	14.9	82.7	-3.6	30.5	-1.9	10.3
4	大阪府東部	大東市	93	34.8	1,225	5.9	77.3	22.5	79.6	-1.8	30.8	1.9	17.7
5	大阪市	淀川区	66	34.7	1,998	-3.3	61.8	-5.5	88.6	-1.5	27.8	3.5	6.7
6	大阪府東部	柏原市	39	34.5	1,115	5.2	102.1	-73.8	95.8	9.4	31.4	5.0	13.4
7	大阪府南部	堺市中区	112	30.2	1,515	8.6	101.7	7.8	91.8	5.0	26.0	-1.7	22.7
8	大阪府南部	富田林市	64	28.0	1,875	-7.0	190.9	-9.1	119.5	1.1	26.5	-2.6	13.9
9	大阪府南部	堺市南区	87	27.9	2,571	16.5	219.4	12.3	130.9	8.9	24.0	-4.4	14.5
10	大阪府東部	寝屋川市	191	24.8	1,303	3.5	87.4	10.1	87.3	0.5	30.2	1.8	18.7
大阪府全体			5,011	2.4	1,869	2.7	108.9	2.8	100.4	1.8	26.8	0.2	12.5

\*年間成約件数20件以上の都市を対象

# 1. 中古住宅の取引動向

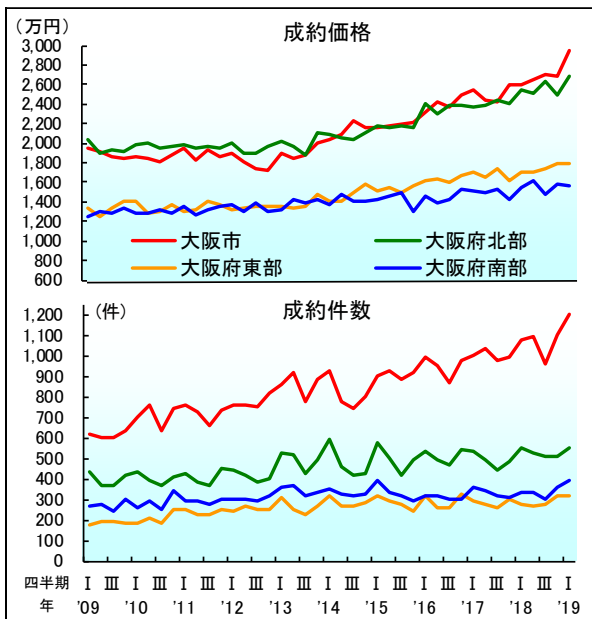
## 大阪市内や大阪府南部でマンション取引増加

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、大阪府北部（淀川以北）、大阪府東部（大阪市を除く淀川以南・大和川以北）、大阪府南部（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2018年4月～2019年3月の中古マンションの成約報告件数は前年比で6.3%増加した。伸び率が高かった上位10都市をみると、泉佐野市、堺市東区、大阪市福島区、堺市北区、松原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、大阪市西区や福島区などマンションストックが集積する区のほか、吹田市や大阪市阿倍野区、西淀川区、松原市が大阪府平均を上回っている。エリア別には大阪府南部が5市、大阪市が4区、大阪府北部が1市ランクインした。上位10区市中6区市の成約価格は大阪府平均を下回っており、相対的に価格水準の低い大阪府南部エリアのほか、大阪府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2,400万円と前年比で7.4%上昇し、上位都市で上昇したのは6区市であった。大阪市福島区、西区などは価格・㎡単価ともに上昇し、平均築年数も浅く、双方とも㎡単価が50万円を超える高額マンションの取引が活発に行なわれている。一方、堺市東区、北区、西区では㎡単価が下落、専有面積は縮小し、取引物件の経年化が進み、安価な中古マンションを求める動きが強まった（P1・図表1）。

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 (%)

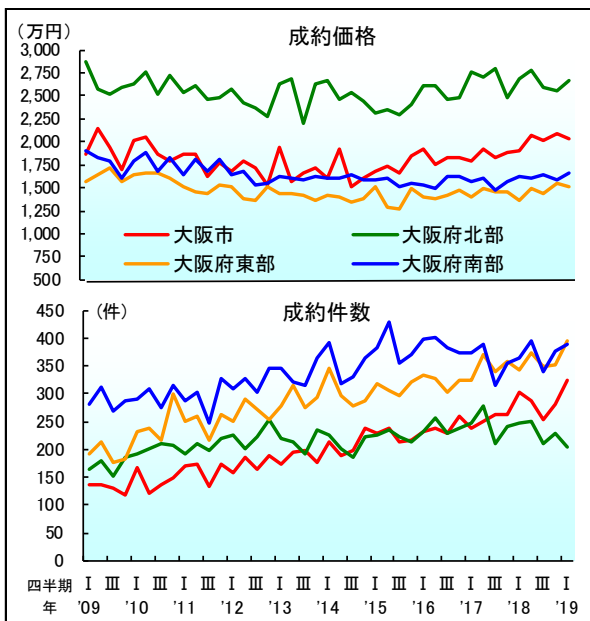
	大阪市	大阪府北部	大阪府東部	大阪府南部	
成約価格	'17年1-3月	9.8	-0.9	5.2	3.3
	4-6	1.3	4.2	0.9	6.6
	7-9	2.5	2.6	8.1	7.6
	10-12	4.1	1.2	-3.4	-6.4
成約件数	'18年1-3月	1.8	6.8	0.9	2.8
	4-6	8.2	5.1	3.5	9.2
	7-9	11.3	7.7	0.5	-2.8
	10-12	3.2	3.6	11.6	10.9
成約件数	'19年1-3月	13.6	5.4	4.8	0.7
	'17年1-3月	0.6	0.0	-6.0	15.6
	4-6	8.9	0.6	6.1	7.2
	7-9	12.8	-4.3	0.4	6.7
成約件数	10-12	1.4	-9.8	-8.5	4.7
	'18年1-3月	7.0	3.9	-6.1	-8.0
	4-6	5.3	5.9	-2.5	-0.9
	7-9	-1.6	13.6	5.3	-4.7
成約件数	10-12	11.3	4.7	4.6	15.3
	'19年1-3月	12.3	0.2	12.9	16.4

大阪府の中古戸建住宅の成約件数は、前年比で2.4%増加した。成約件数の増加率上位都市は、大阪市東淀川区、東成区、港区、淀川区、大東市などが上位を占めた。10区市中5区市が大阪府平均より成約価格が低く、エリア別には大阪市が4区、大阪府東部と、南部が3市ずつランクインした。大阪府全体の平均成約価格は1,869万円と前年比で2.7%上昇したが、上位都市では7区市が上昇し17年度に比べて上昇傾向が強まった。堺市中区、南区などでは、土地・建物面積が拡大し築浅化も進んだ結果、成約価格は上昇し活発な中古戸建取引がみられた。

4 エリアとも中古マンション  
件数・価格プラスに

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府北部が5期連続、大阪府東部が3期連続、大阪市と大阪府南部の成約件数が2期連続で前年同期を上回り、総じて増加が目立った。大阪市と大阪府北部では成約価格の上昇が続いており、大阪市は14期連続、大阪府北部は8期連続で前年同期を上回った。大阪府東部、南部も上昇が続いており、府内の中古マンション取引は好調に推移した。19年1～3月期の平均成約価格は、大阪市が2,945万円と最も高く、大阪府北部が2,677万円、大阪府東部が1,794万円、大阪府南部が1,558万円の順となっている。4エリアとも2000年以降では1～3月期として最も高い水準にあり、特に大阪市は前年比で2ケタ上昇する四半期もみられた(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	大阪府北部	大阪府東部	大阪府南部
成約価格	'17年1-3月	-6.7	5.6	-0.5	1.8
	4-6	9.4	3.5	8.4	7.4
	7-9	0.2	13.9	3.4	-8.9
	10-12	2.8	0.0	-1.3	-3.9
'18年1-3月	4-6	7.9	3.4	-0.8	1.1
	7-9	9.7	-7.7	-1.6	11.2
	10-12	11.3	2.6	7.1	1.6
	'19年1-3月	6.7	-0.9	11.6	2.4
成約件数	'17年1-3月	2.1	6.5	-2.7	-6.0
	4-6	5.0	7.4	12.5	-3.2
	7-9	13.9	-8.7	12.5	-17.7
	10-12	1.2	0.8	11.1	-5.1
'18年1-3月	4-6	14.3	-9.4	1.4	1.0
	7-9	-3.4	0.5	2.1	7.9
	10-12	7.6	-5.0	-2.2	6.5
	'19年1-3月	7.3	-17.8	15.2	6.0



大阪市の中古戸建価格  
8期連続で前年比上昇

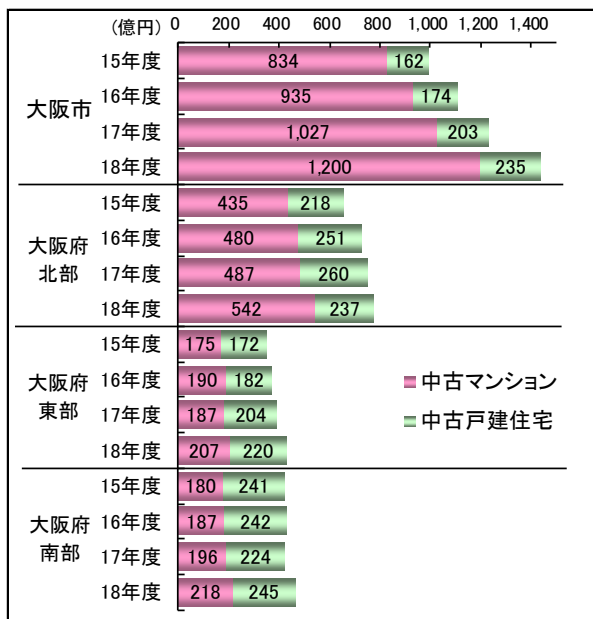
中古戸建市場では、大阪府南部の成約件数が4期連続で前年比増となったほか、大阪市も18年7～9月期を除くと16年13月期から前年比で増加が続いている。また、大阪市と大阪府東部の成約件数は、1～3月期としては00年以降で最大の件数となり、大阪府北部を除くと総じて中古戸建取引が堅調に推移した(図表3)。

19年1～3月期の平均成約価格は、大阪府北部が2,670万円と最も高く、大阪市2,027万円、大阪府南部1,669万円、大阪府東部1,512万円の順となっている。特に大阪市の中古戸建価格は前年比で8期連続、大阪府南部は5期連続で上昇した。大阪市の成約価格はリーマンショック当時の08年時点の水準まで回復し、最も安価な大阪府東部も15年7～9月期を底に緩やかな上昇基調にあり、大阪府の中古戸建価格も弱含みの状態を脱しつつある。

18年度の中古取扱高は  
大阪市で2ケタ増続く

成約件数に成約価格を乗じた取扱高をみると、件数・価格の伸びが目立った大阪市や大阪府東部、南部では、中古マンション・戸建住宅ともに市場規模が拡大した。18年度は大阪市が前年比プラス16.7%、大阪府北部は同4.4%、大阪府東部は同9.3%、大阪府南部は同10.1%といずれも市場規模は拡大した。特に、大阪市はマンション・戸建ともに2ケタ増となったほか、17年度に縮小した大阪府南部も拡大に転じ、マンションは前年比プラス11.2%、戸建は同9.1%となった。大阪府東部もマンションが前年比プラス10.7%、戸建は同8.0%となったが、大阪府北部はマンションが同11.4%となったものの、戸建はマイナス8.8%と縮小が目立った(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	大阪府北部	大阪府東部	大阪府南部	
中古マンション	'17年1-3月	10.5	-0.9	-1.1	19.3	
	4-6	10.3	4.9	7.1	14.3	
	7-9	15.6	-1.8	8.5	14.8	
	10-12	5.6	-8.7	-11.6	-2.0	
	'18年1-3月	8.9	11.0	-5.2	-5.4	
	4-6	13.9	11.3	0.9	8.3	
	7-9	9.5	22.4	5.9	-7.3	
	10-12	14.9	8.4	16.8	27.8	
	'19年1-3月	27.5	5.6	18.4	17.2	
	中古戸建住宅	'17年1-3月	-4.7	12.4	-3.2	-4.4
		4-6	14.9	11.1	21.9	4.0
		7-9	14.2	4.0	16.4	-25.0
10-12		4.0	0.8	9.7	-8.8	
'18年1-3月		34.6	-2.2	1.8	2.0	
4-6		23.4	-6.3	0.6	2.1	
7-9		5.9	-7.3	0.4	20.0	
10-12		19.8	-2.5	4.8	8.2	
'19年1-3月		14.5	-18.5	28.6	8.6	

成約上位駅でも件数増、  
価格上昇が目立つ

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月期から前年比で17期連続の拡大となった。中古戸建の取扱高は大阪市と大阪府東部が8連続で拡大し、大阪府南部も5期連続で拡大した。府内における大阪市の取扱シェアは46.2%に拡大し、その8割以上は中古マンションの取扱高であった。大阪市に取引の集中化が進み、大阪府北部の1.8倍の規模となっている。

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(2018年4月～2019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・千里中央、大阪メトロ谷町線・都島、北大阪急行線・桃山台、JR東海道線・千里丘、京阪本線・香里園などの各駅が上位に挙げられた。7位の大阪メトロ中央線・阿波座、9位の阪急千里線・南千里、10位のJR東海道本線・摂津富田を除く7駅は、前年と同じ顔ぶれとなっている(図表5)。

10駅中、香里園を除く9駅の成約件数は前年比で増加し、千里中央とJR高槻を除く7駅は前年比で2ケタ増となり、従来からの主力エリアで中古マンション取引が活発であったことがわかる。千里丘を除く9駅は成約価格と㎡単価が上昇し、築浅化による高額物件の取引が拡大も目立った。阿波座では、平均専有面積の縮小や経年化にもかかわらず物件価格は上昇し、強含みの傾向がみられた。

中古戸建の成約件数TOP10には、JR東海道線・高槻、京阪本線・

図表5 沿線駅別成約件数TOP10(2017年4月～2018年3月)

■中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	㎡単価 (万円/㎡)	㎡単価 前年比(%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	北大阪急行南北線	千里中央	182	9.6	3,716	13.4	45.9	12.5	80.2	-0.3	19.3	-1.3
2	大阪メトロ谷町線	都島	156	13.0	2,908	5.8	38.2	6.7	74.7	-1.2	23.2	-0.3
3	北大阪急行南北線	桃山台	145	11.5	2,719	5.4	34.4	2.9	78.4	4.0	24.3	-0.1
4	JR東海道本線	千里丘	135	36.4	2,244	-3.5	29.8	-3.1	74.4	0.2	20.7	2.8
5	京阪本線	香里園	114	-2.6	1,977	7.5	26.8	9.1	72.4	0.3	23.9	-0.2
6	大阪メトロ御堂筋線	江坂	110	20.9	2,789	7.2	41.0	7.9	67.8	0.5	21.9	-0.7
7	大阪メトロ中央線	阿波座	102	34.2	2,970	2.7	47.5	3.1	61.3	-0.4	19.7	2.3
8	JR東海道本線	高槻	101	7.4	3,271	6.0	43.7	6.3	74.2	-0.2	23.1	1.4
9	阪急千里線	南千里	99	22.2	2,619	2.6	34.2	4.6	74.2	-2.2	24.3	-0.8
10	JR東海道本線	摂津富田	87	19.2	2,107	8.1	26.9	7.9	78.4	0.5	23.8	-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 (㎡)	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	104	-3.7	2,372	-13.4	137.3	-6.5	105.4	-6.0	26.7	0.9
2	京阪本線	寝屋川市	100	35.1	1,239	-1.8	87.8	9.1	88.1	-1.6	31.0	1.7
3	泉北高速線	深井	61	22.0	1,688	18.1	102.0	5.4	93.3	2.8	25.0	-3.0
4	近鉄南大阪線	藤井寺	59	20.4	1,855	22.8	123.0	18.0	105.6	14.4	25.8	0.6
5	阪急京都線	高槻市	59	-10.6	2,287	11.9	97.4	9.7	94.4	1.4	22.5	-3.1
6	京阪本線	香里園	57	-1.7	2,033	4.3	124.5	1.5	110.4	4.1	26.4	-1.1
7	京阪本線	枚方市	56	30.2	1,508	-15.3	88.2	-8.7	91.6	-7.9	27.7	4.3
8	JR大阪環状線	大正	53	3.9	1,626	8.5	65.4	17.5	96.2	4.1	28.0	0.3
9	南海高野線	北野田	52	-1.9	1,528	4.3	111.7	0.7	92.9	3.4	27.7	-1.5
10	JR片町線	長尾	51	18.6	1,657	-2.3	126.3	4.7	102.6	1.5	27.9	2.2

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
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
2017年 区市名	大阪市北区	大阪市中央区	大阪市福島区	大阪市西区	大阪市淀川区	大阪市都島区	堺市	豊中市	大阪市浪速区	茨木市
発売戸数	2,018 戸	1,467 戸	1,057 戸	972 戸	731 戸	590 戸	519 戸	484 戸	445 戸	443 戸
平均価格	5,052 万円	4,110 万円	3,726 万円	2,423 万円	2,573 万円	1,830 万円	3,547 万円	4,470 万円	1,892 万円	4,138 万円
2018年 区市名	大阪市北区	大阪市中央区	大阪市西区	吹田市	大阪市福島区	堺市	大阪市天王寺区	大阪市浪速区	大阪市淀川区	大阪市城東区
発売戸数	1,473 戸	1,387 戸	1,188 戸	936 戸	889 戸	782 戸	624 戸	583 戸	485 戸	463 戸
平均価格	4,218 万円	5,292 万円	2,579 万円	4,427 万円	3,446 万円	3,951 万円	4,545 万円	1,960 万円	2,930 万円	2,763 万円

資料：株式会社近畿圏不動産経済研究所

寝屋川、泉北高速線・深井、近鉄南大阪線・藤井寺、阪急京都線・高槻市などの各駅が上位に入った。4位の藤井寺と7位の京阪枚方市、10位のJR長尾を除く7駅は前年同様にランクインしている。成約件数が増加したのは10駅中6駅で、17年度より2駅増加し、増加した7駅中、大正以外はいずれも2ケタ増となった。成約価格は6駅が前年比で上昇し、土地面積と建物面積も8駅が前年比で拡大し、前年度より住戸規模が大きく高額な物件を求める動きがみられた。

### 大阪府の新築マンション 発売戸数前年比 6.0%増

18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4年連続で1位となり、大阪市中央区が3年連続で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吹田市と天王寺区、城東区を除く顔ぶれは前年と同じで、大阪市西区や吹田市、堺市などは発売戸数を大きく伸ばしている(図表6)。

上位10都市の発売戸数は8,810戸で前年比1.0%増、大阪府全体は13,882戸で同6.0%増となったが、17年に比べて増加率は縮小した。府全体に占める上位10都市のシェアは63.5%と前年に比べて3.1ポイント縮小し、上位都市の占有率は3年連続で低下した。

## 2. 特徴的な地域動向

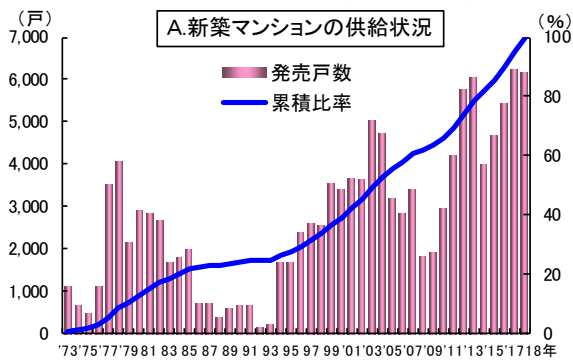
直近1年間の成約件数の伸び率上位都市のなかで、特に活発な取引がみられたエリアをみると、中古マンションでは大阪市福島区や西区などの都心区や堺市の動きが目立ち、中古戸建も堺市内で活発な取引がみられた。そこで、今回は大阪市都心6区の中古マンション市場と、堺市の中古住宅市場の動向を取り上げ、築年数や面積帯などの売れ筋について紹介する。

大阪都心 6 区で築浅・高層マンション取引拡大

大阪市北区・福島区・中央区・西区・浪速区・天王寺区の都心 6 区では 70 年代からマンション供給が行われてきたが、特に 2000 年代以降タワーなどの大規模マンション供給が盛んとなり供給量が拡大した。73 年以降建築のマンションストックは累計で 12 万戸超に及ぶが、2001 年以降の供給ストック数は全体の 61%に上る（図表 7）。

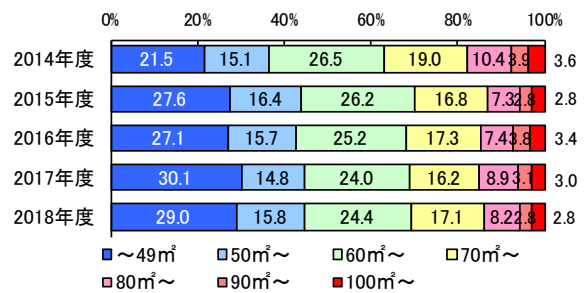
中古マンションの築年帯別の成約シェアもこうしたストック構成を反映し、2000 年築以降の比率が拡大している。18 年度の同築年帯のシェアは 65.5%で、特に 05 年築以降の取引シェアは半数近くに上る。都心 6 区の 18 年度の中古マンション成約件数は前年比で 11.2%増加したが、05 年築以降の物件は 26.9%増加し、新築マンション供給が頭打ちとなる中で、築浅物件の取引が大幅に伸びている。

図表 7 大阪市北区・福島区・中央区・西区・浪速区・天王寺区の成約状況

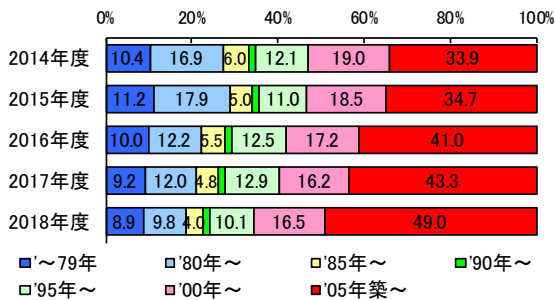


資料：㈱不動産経済研究所

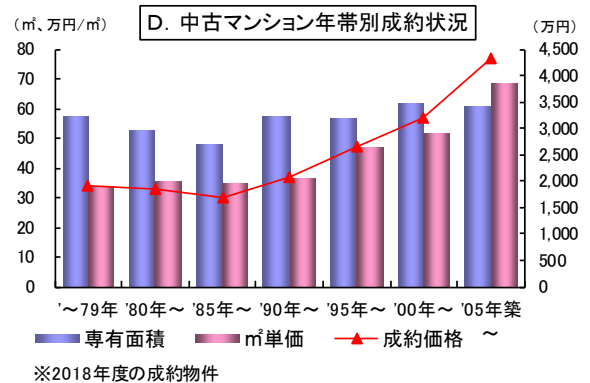
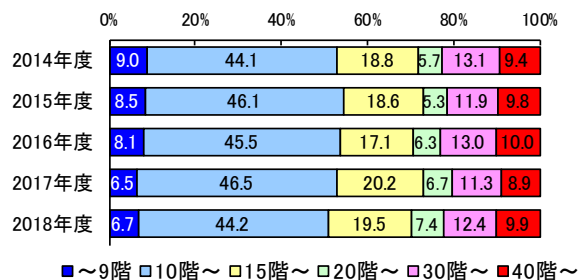
B. 中古マンション専有面積別成約件数の比率 (Ratio of Apartment Transactions by Exclusive Area)



C. 中古マンション築年帯別成約件数の比率 (Ratio of Apartment Transactions by Construction Year)

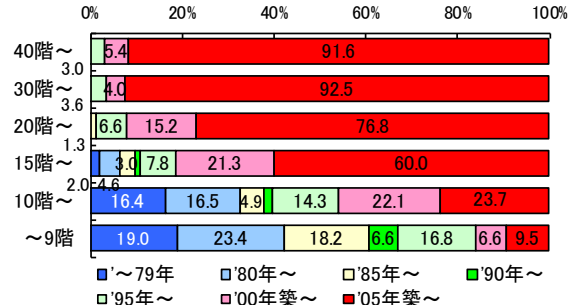


E. 中古マンションの建物階層別成約件数比率 (Ratio of Apartment Transactions by Building Floor)



※2018年度の成約物件

F. 中古マンション階層・築年帯別成約件数比率 (Ratio of Apartment Transactions by Floor and Construction Year)



※2018年度の成約物件



ファミリータイプ中心に  
値頃感ある堺市

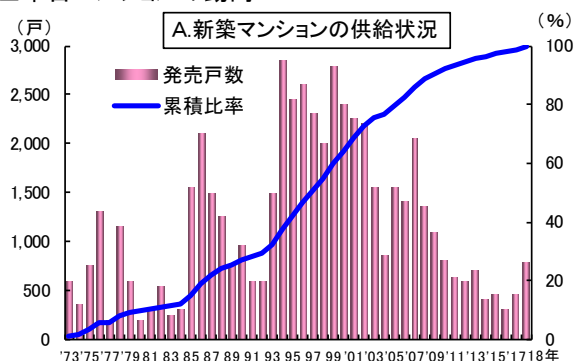
18年度における05年築以降の平均成約価格は4,311万円、㎡単価は68.4万円、専有面積は60.8㎡で、他の築年帯に比べて住戸規模は大差ないが価格水準は大幅に高い。この築年帯では、近年供給が進んだタワーマンションが多く含まれており、仕様・設備の優位性から都心周辺エリアでも主なボリュームゾーンとなっている。

建物階数別の取引シェアをみると20階未満が依然として70.3%を占めるが、20階以上の比率も次第に拡大しており、20階以上の取引マンションで05年以降の比率は7～9割を占める。近年取引が伸びている物件の多くは、20階建以上の中古マンションが中心となっていることがわかる。

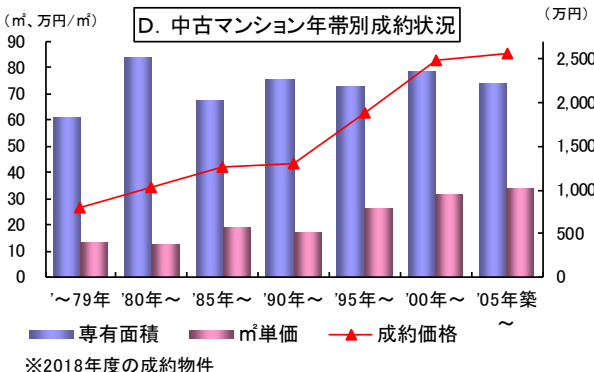
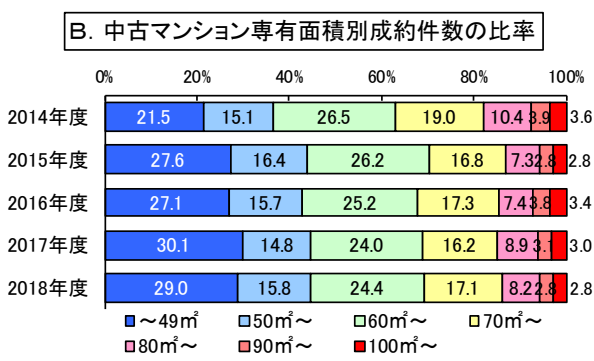
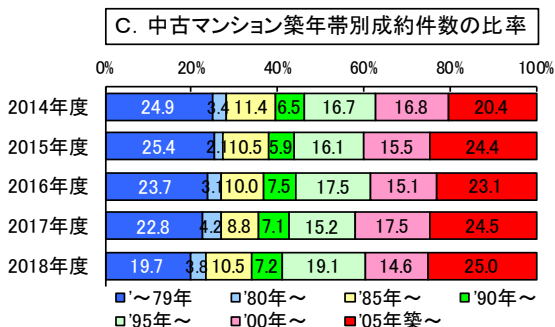
次に堺市の動きをみると、90年代後半からマンション供給は盛んに行われてきた。73年以降建築の新築マンションストックは累計で5万戸を超え、特に90年代後半から00年代前半にかけてのストックは4割に上る。堺市の18年度の中古マンション成約件数は前年比で11.2%増加したが、中古市場では築浅物件の取引シェアが高まっている。18年度は05年以降築が25.0%を占め、築浅のマンションストックが選択的に取引されている。05年以降築の平均成約価格は2,564万円、㎡単価は33.9万円、専有面積は74.2㎡と、比較的安価なファミリータイプが主体となっている。築年帯別の専有面積は大差ないが

図表8 堺市の成約状況

■中古マンションの動向

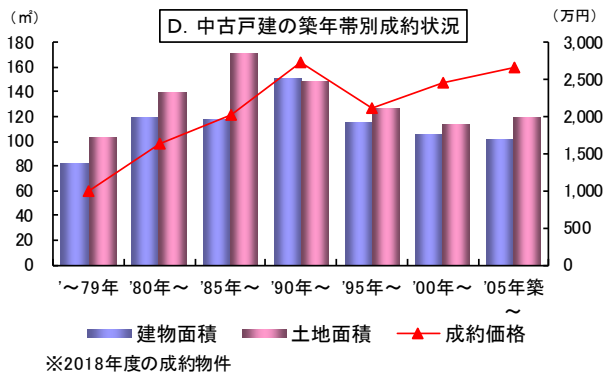
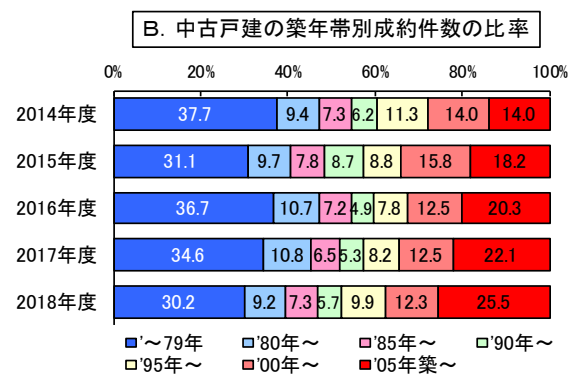
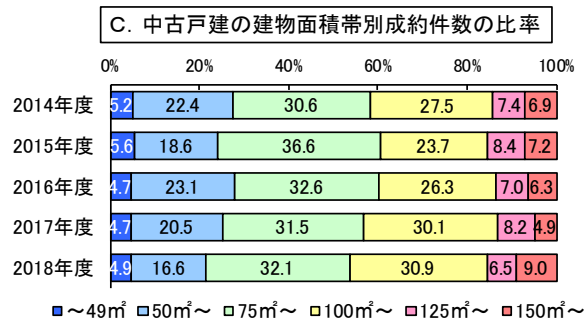
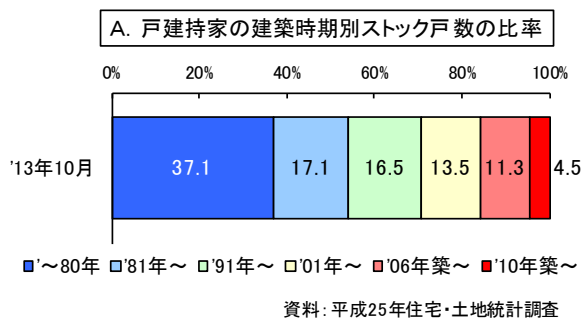


資料：(株)不動産経済研究所



※2018年度の成約物件

■中古戸建住宅の動向



90年代前半以前の平均価格は大きく低下し、1000万円前後で購入可能となっている(図表8)。

堺市における戸建持家のストックは80年代築以前の住宅が過半数を占めるが、中古戸建市場で同築年帯は半数を下回る。18年度の中古戸建の成約件数は前年比で11.0%増加したが、特に05年以降築の取引シェアが伸びており、前年比で3.4ポイント拡大した。

05年以降築の平均価格は2,668万円、土地面積は118.8㎡、建物面積は101.4㎡となっている。平均価格は同築年帯の中古マンションと遜色なく、堺市では中古マンション・戸建ともに築浅から経年まで幅広い選択肢の中から、ファミリータイプを中心に一定の住戸規模を確保した物件が値頃感ある価格で取得可能な市場となっている。

●図表2・3・4の具体的なエリア区分

- ※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北):池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡
- ※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南~大和川以北):門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市
- ※大阪府南部(大和川以南):高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡
- ※阪神間:尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・川辺郡(猪名川町)・三田市
- ※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内