

ズームイン 展望・2020年度の近畿圏市場

近畿圏の中古住宅市場では、中古マンションを中心に価格上昇が続いており、金融緩和が始まった2013年から7年にわたり上昇基調にある。比較的堅調な近畿圏市場が消費増税後にどう変化したのか、先行指標となる首都圏や各種指標との比較も交えながら20年度の市場を展望する。

1. 都市圏比較による中古住宅市場の動き

- 中古マンション成約件数は、近畿圏・首都圏ともに増加だが、足元では減速感も。中古戸建成約件数も首都圏は減少、近畿圏も増加率が縮小するなどやや弱含みとなっている（図表1）。
- 中古マンション成約価格は、首都圏が12年10～12月期から29期連続で前年比上昇。近畿圏の成約価格も28期連続で上昇した。実需中心の中古戸建価格は、一進一退でほぼ横ばい。
- 首都圏・近畿圏とも建物面積は12年以降あまり変化せず、ほぼ横ばいで推移。築年数は経年化が着実に進んでおり、首都圏ほど新築供給が活発でない近畿圏の中古取引は経年化が目立つ。
- 近畿圏に比べて首都圏は市場の選択肢が多く、高額な住宅に需要が集まりやすい傾向がある。近畿圏の中古住宅の需給は、首都圏に半年程度のタイムラグをもって動いている。

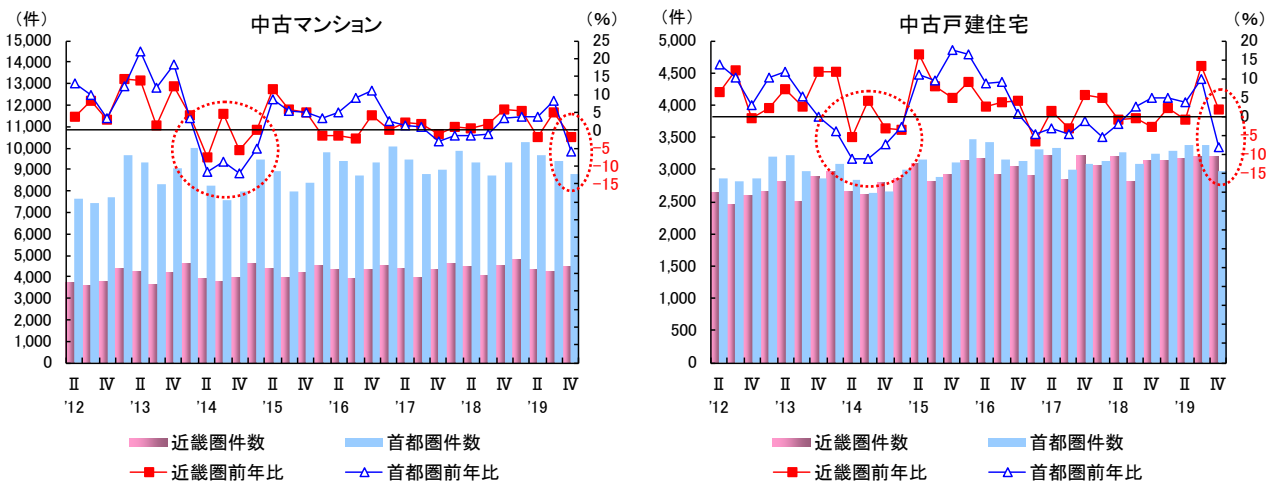
2. 都市圏比較による各種不動産セクターの動き

- 新築マンション市場では、価格水準の高い首都圏では販売不振が目立つのに対し、近畿圏は抑制的な価格設定により販売は堅調。新築価格の高止まりで築浅マンションの人気も維持される。
- 賃貸マンションの成約単価は、両都市圏とも下げ止まりから緩やかな上昇傾向に。オフィス空室率は大阪・東京とも1%台まで低下。大阪の新規供給は限定的で当面は緩やかな賃料上昇が続く。

3. 外部環境を踏まえた近畿圏市場の見通し

- 大阪の有効求人倍率は東京と同水準まで改善。両都市の所得と貯蓄額には差があるが、近畿圏の住宅価格は所得や貯蓄に見合った値頃感があり価格の上昇余地もある。
- 民間調査機関による20年度の経済成長率は低下が予想されるが、政府の経済対策などから景気の底打ちが期待される。20年の景気は、不透明感はあるものの緩やかな回復がメインシナリオで、近畿圏では良好な取得環境を背景に値頃感の強い中古住宅需要が底堅く推移すると見込まれる。

図表1 近畿圏・首都圏の中古住宅成約件数の推移



資料：(公社)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

1. 都市圏比較による中古住宅市場の動き

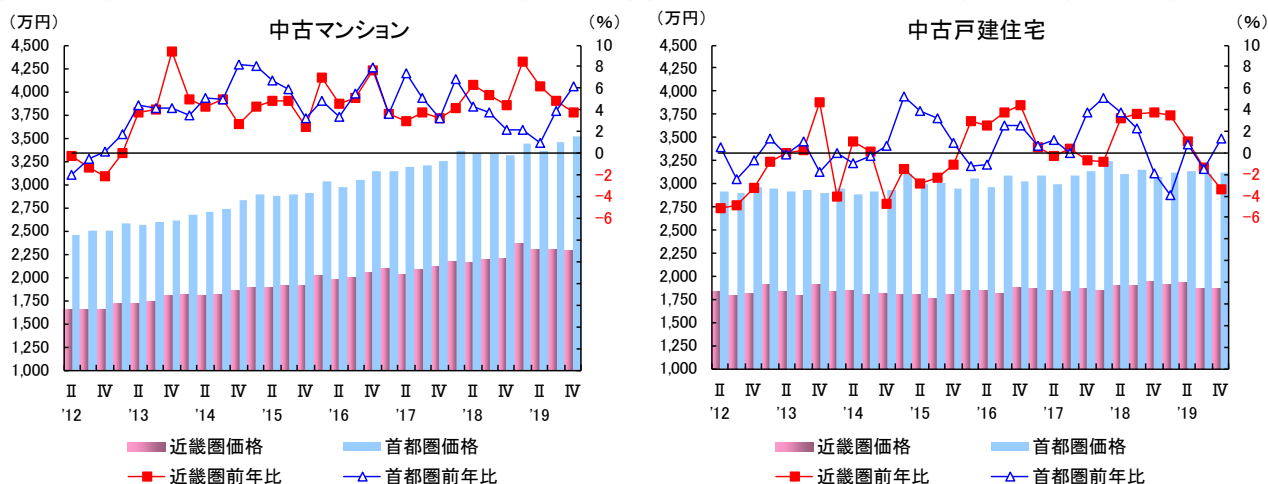
近畿圏の中古住宅市場は、首都圏と同様に中古マンションを中心とした物件価格の上昇が続いており、日銀による大規模金融緩和が始まった13年以降7年にわたる上昇基調にある。ただ、19年秋口以降両都市圏の中古マンション成約件数が前年を下回り、近畿圏の中古戸建価格も下落に転じるなど、変化の兆しがみられる。今回は、近畿圏に先行する市場として注目されてきた首都圏との比較も交えながら、中古住宅市場とその他の不動産セクターの動向を踏まえ、2020年度の市場の先行きを捉えることにする。

近畿圏・首都圏ともに 中古取引に変化の兆し

まず、中古マンション成約件数について、大規模金融緩和が始まる前の12年10～12月期と19年同期を比較すると、近畿圏はプラス18.8%、首都圏もプラス14.0%の2ケタ増となり、13年以降概ね増加基調にあったことがわかる。ただ、近畿圏・首都圏ともに19年10～12月期は前年比で減少に転じ、堅調に推移してきた18～19年にかけての動きに変化の兆しもみられる（P1・図表1）。

中古戸建成約件数も、首都圏では19年10～12月期が前年比で減少し、近畿圏も増加率が縮小するなどやや弱含みとなっている。14年4月に消費税率が5%から8%に引き上げられた際、首都圏の中古戸建成約件数はその前後6期連続で前年比マイナスとなり、近畿圏も増税後の3期で減少する動きがみられた。中古マンション成約件数も当時は首都圏が4期連続、近畿圏は2期で減少した。周知のように、個人間の中古住宅取引では建物部分に対する消費税は非課税であるが、前回の増税時には課税対象の新築市場と混同される形で、中古

図表2 近畿圏・首都圏の中古住宅成約価格の推移



資料：(公社)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

中古マンション価格は
12年比で約4割上昇

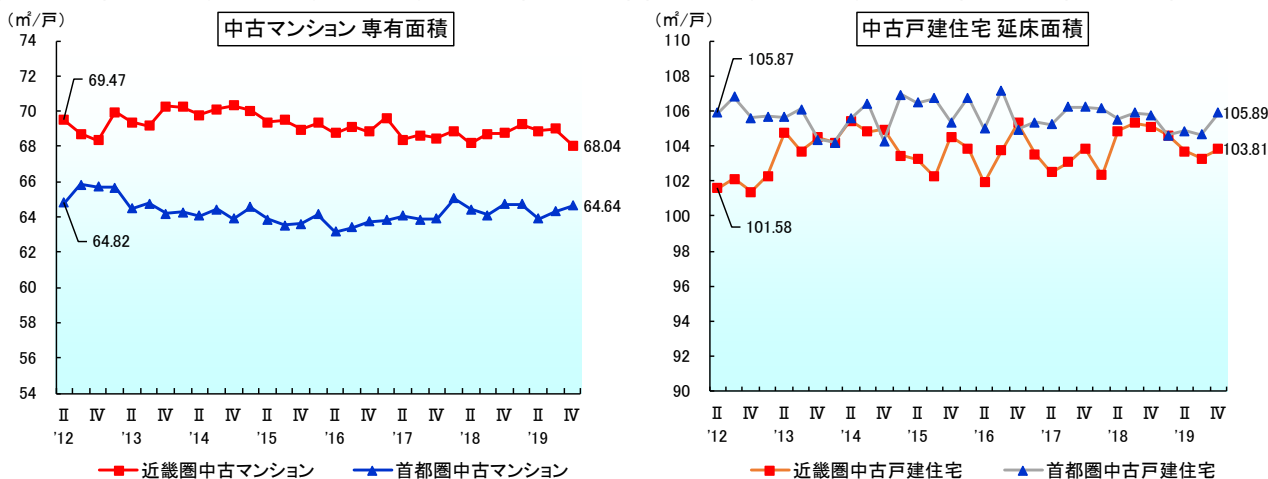
住宅市場にも影響を与えたことが考えられる。19年10月の消費増税後も、新築住宅や耐久消費財等に対する駆け込み需要と反動減が表れているが、今回も中古住宅市場における影響を注視する必要があるとみられる。

中古マンション成約価格の動きをみると、首都圏では12年10～12月期から前年比で29期連続の上昇が続いている。近畿圏の成約価格は1四半期遅れて、13年1～3月期から28期連続で上昇し、双方とも7年に渡る上昇が続いている。12年10～12月期と19年同期を比較すると、近畿圏はプラス38.8%、首都圏もプラス40.6%と、13年以降市場の平均価格は約4割上昇している。

両都市圏とも新築マンション価格の高騰や供給の減少などから、築浅や駅近、大規模開発など利便性や居住性が高い物件を中心に根強い需要がみられ、相対的に高額な物件取引が市場価格を押し上げている。中古戸建に比べて流動性が高く投資用としても取引されるケースが多い中古マンションは、高止まりする新築マンションに比べて依然として割安感があり、首都圏・近畿圏ともに上昇余地がある(図表2)。

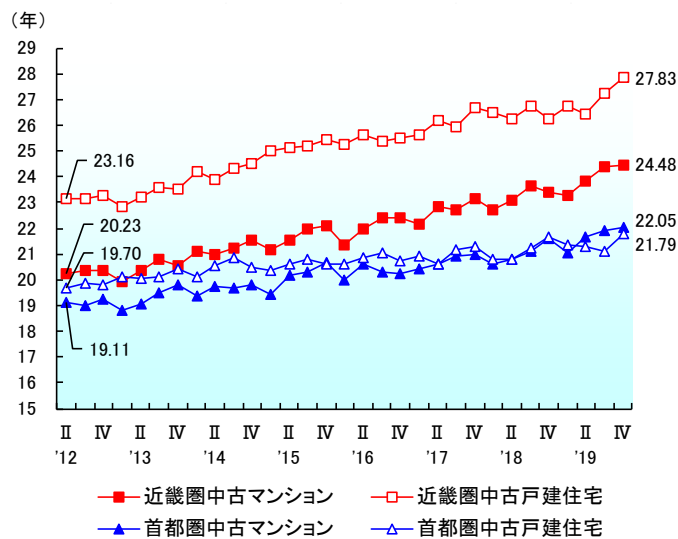
一方、中古戸建の成約価格は中古マンションに比べて、上昇・下落を繰り返す状況にある。足元で近畿圏の成約価格は2期連続で下落し、首都圏も18年から19年にかけて一進一退の状況にある。12年10～12月期と19年同期を比較すると、近畿圏はプラス2.6%、首都圏は同5.4%と、中古マンション価格とは対照的に中古戸建価格の上昇は小幅にとどまっている。中古戸建は居住用の実需が中心で、物件ごとの建物や敷地条件、立地条件も多様なため、上昇と下落双方のエリアの影響が相殺されているとみられる。

図表3 近畿圏・首都圏の戸当たり床面積



資料：(公社)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

図表4 近畿圏・首都圏の平均築後年数



資料：(公社)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

変化の小さい床面積
経年化が進む築年数

近畿圏と首都圏の成約物件の戸当たり床面積をみると、中古マンション・中古戸建ともに時系列ではあまり変化していない(図表3)。19年10~12月期の近畿圏の中古マンション専有面積は68.04㎡で、12年10~12月期と比較するとマイナス0.5%、首都圏は64.64㎡でマイナス1.6%となっている。中古戸建の建物面積は近畿圏が103.81㎡で同プラス2.4%、首都圏は105.89㎡で同プラス0.3%となっており、ほぼ同じ水準で推移している。

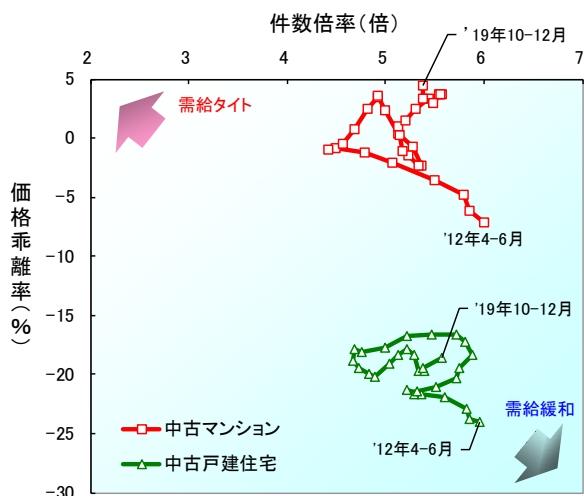
一方、平均築年数は取引物件の経年化が着実に進んでいる。近畿圏の中古マンション築年数は19年10~12月期が24.48年で、12年10~12月期との比較ではプラス4.12年、首都圏は22.05年で同プラス2.83年である。中古戸建の築年数は近畿圏が27.83年で同プラス4.55年、首都圏は21.79年で同プラス1.98年となっている。特に近畿圏は取引物件の経年化が目立つが、人口増加が続く首都圏に比べて新築供給がさほど活発でなく、築浅の持家ストックが相対的に少ないことが影響していると考えられる(図表4)。

近畿圏の市況は首都圏
に比べて約半年遅れ

市場の需給状況について、「市況トレンド」でも紹介している件数倍率と価格乖離率から捉えると、近畿圏と首都圏で需要の強さの違いがみられる(図表5)。19年10~12月期中古マンションの件数倍率は首都圏が5.38倍に対して近畿圏は3.65倍、価格乖離率は首都圏がプラス4.5%に対して近畿圏はマイナス1.6%、中古戸建の件数倍率は首都圏が5.58倍に対して近畿圏は4.43倍、価格乖離率は首都圏がマイナス18.6%に対して近畿圏はマイナス23.3%である。近畿圏に比べて首都圏は業者の売主物件も含めて供給件数が多く、市場の選択肢は豊富と言える。首都圏は高額物件の取引も多く、市場で売り出

図表5 近畿圏・首都圏の中古住宅需給状況

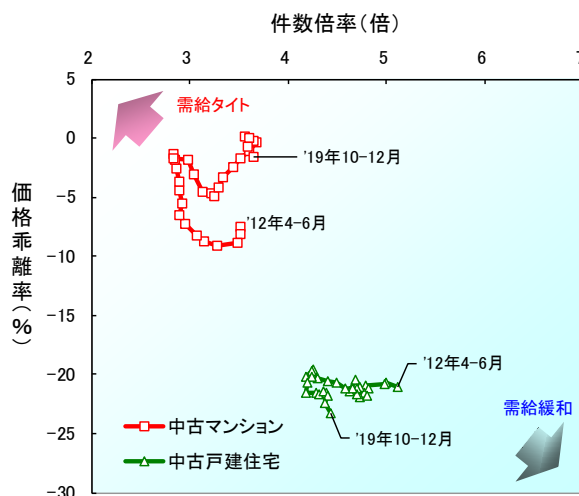
■首都圏



*件数倍率=新規登録件数÷成約件数、乖離率=成約価格÷新規登録価格-1

資料:(公財)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

■近畿圏



*件数倍率が高い→売物件が余剰、乖離率が大きいの→売出価格に近い成約が困難

される物件の中で相対的に高額な住宅に需要が集まりやすい傾向がうかがえる。

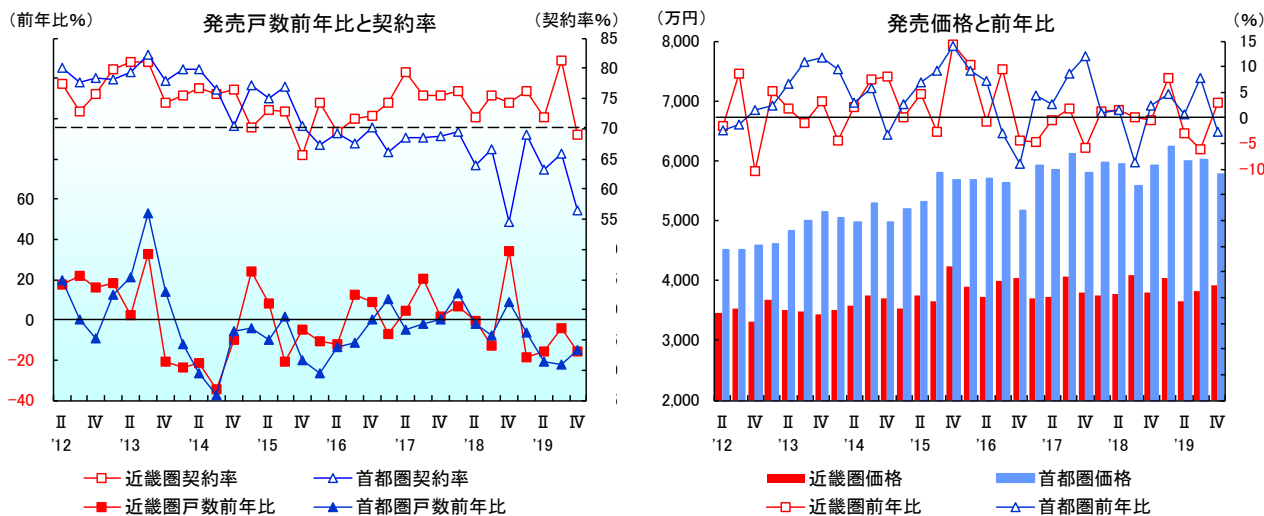
近畿圏の中古マンション件数倍率は、16年1～3月期から需給は緩和方向に変化し、18年7～9月期に緩和のピークをつけたが、その後も緩和の水準にある。価格乖離率は19年1～3月期に最もタイトとなったが、その後は緩和方向に振れている。首都圏の件数倍率は近畿圏と同様に18年後半に緩和がピークとなったが、その後も緩和の水準にある。価格乖離率は19年10～12月期が最もタイトで中古マンションに対する需要は強いことがわかる。実需中心の中古戸建市場では、両都市圏とも需給反転に至る期間は8～12四半期となっている。近畿圏は首都圏に比べて2四半期程度需給の変化が遅れており、半年程度のタイムラグをもって首都圏の動向が近畿圏にも波及する可能性が指摘される。

2. 都市圏比較による各種不動産セクターの動き

比較的堅調な近畿圏の新築マンション販売

中古住宅以外の不動産市場について近畿圏と首都圏を比較すると、新築マンション市場では双方の販売状況に違いがみられる(図表6)。首都圏の契約率は落ち込みが目立ち、16年以降は好不調の目安とされる70%を下回る状況が続いている。19年10～12月期は平均50%台半ばと大幅に低下し、郊外を中心に新築マンション販売が不振となっている。一方、近畿圏は発売戸数が減少しているものの、契約率は

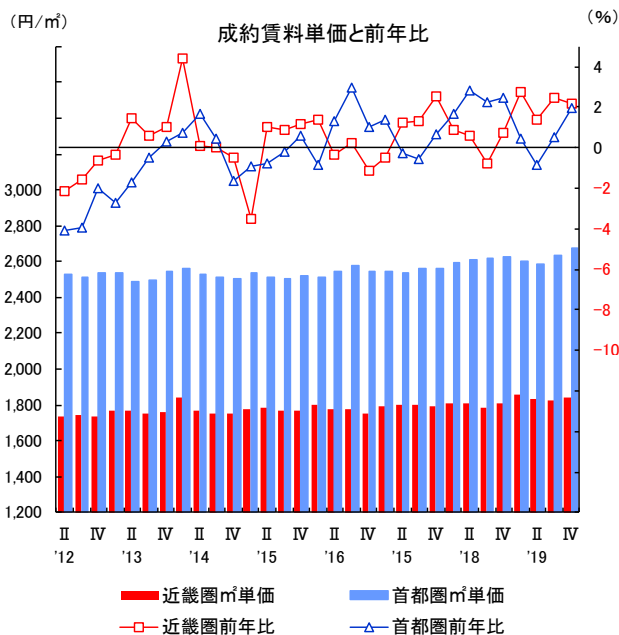
図表6 近畿圏・首都圏の新築マンション市場動向



資料: ㈱不動産経済研究所

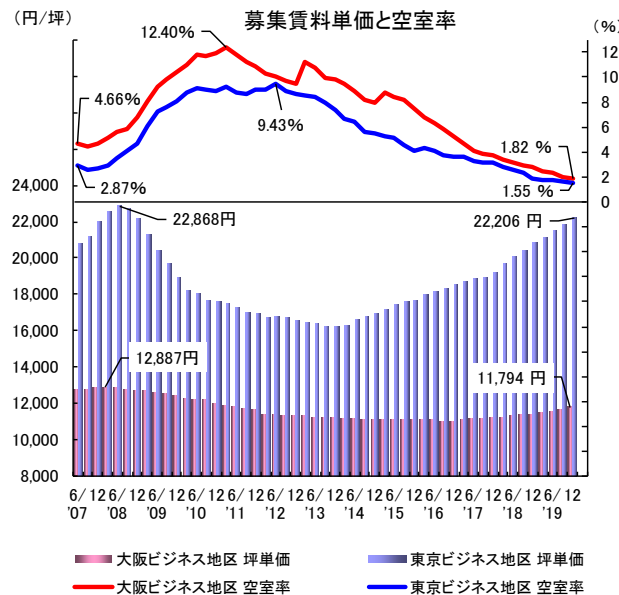
概ね 70%台を維持し比較的堅調である。背景には抑制的な発売価格があるとみられ、近畿圏の平均価格は19年10~12月期が3,909万円と勤労者世帯年収の5倍台にとどまっている。これに対し、首都圏は5,781万円と7倍を超えており、共働きのパワーカップルなど一部の高所得層以外は取得が困難となっている。両都市圏とも発売価格は頭打ちとなっているが、建築費の高止まりで大幅な値下げは考えにくく、当面はこうした状況が続くとみられる。このため、相対的に安価で設備仕様も新築と遜色ない築浅物件を中心に中古マンションは根強い人気を維持するとみられる。

図表7 近畿圏・首都圏の賃貸マンション市場



資料: (公財)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

図表8 大阪・東京ビジネス地区のオフィス市場



大阪ビジネス地区: 梅田・南森町・淀屋橋・本町・船場・心齋橋・難波・新大阪地区
東京ビジネス地区: 都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)
資料: 三鬼商事㈱

賃貸マンション単価は 12年比で6%上昇

賃貸マンション賃料は、近畿圏・首都圏ともに12年まで下落基調にあったが、13年以降は下げ止まりから緩やかな上昇傾向にある。19年10～12月期の近畿圏の平均成約㎡単価は1,845円と、首都圏の2,676円に比べて31.1%安い水準にある。12年10～12月期に比べて近畿圏はプラス6.1%、首都圏はプラス5.5%と双方とも同様の上昇がみられ、両都市圏の賃料差に変化はみられない。賃貸需要のボリュームゾーンである若年人口の流入では見劣りする近畿圏だが、直近では前年比で5期連続の上昇を示し、12年以前より賃貸市場は底堅い動きを示している(図表7)。

東阪のオフィス需給は 当面タイトで推移

オフィス賃貸市場は、様々な都市機能の一極集中が進む東京と大阪の差が表れているが、空室率では両者の差が縮小している(図表8)。19年12月の大阪ビジネス地区の空室率は1.82%と、東京の1.55%と大差ない。特に16年以降の縮小が目立ち、景気の拡大と大阪市内のオフィス供給不足で需給がタイトになっている点が背景にある。19年12月の大阪ビジネス地区の募集賃料㎡単価は11,794円で、東京の22,206円に比べて46.9%低い水準にある。大阪の賃料は12年12月比で4.0%上昇したが、東京は34.0%上昇し、両都市の賃料差は拡大している。東京では五輪開催などを契機に商業業務機能の集積が一段と進んでおり、大規模ビルの大量供給を埋めるような旺盛なオフィス需要が賃料の上昇につながっている。一方、大阪市内の新規供給は限定的で、当面は緩やかなオフィス賃料の上昇が続くとみられる。

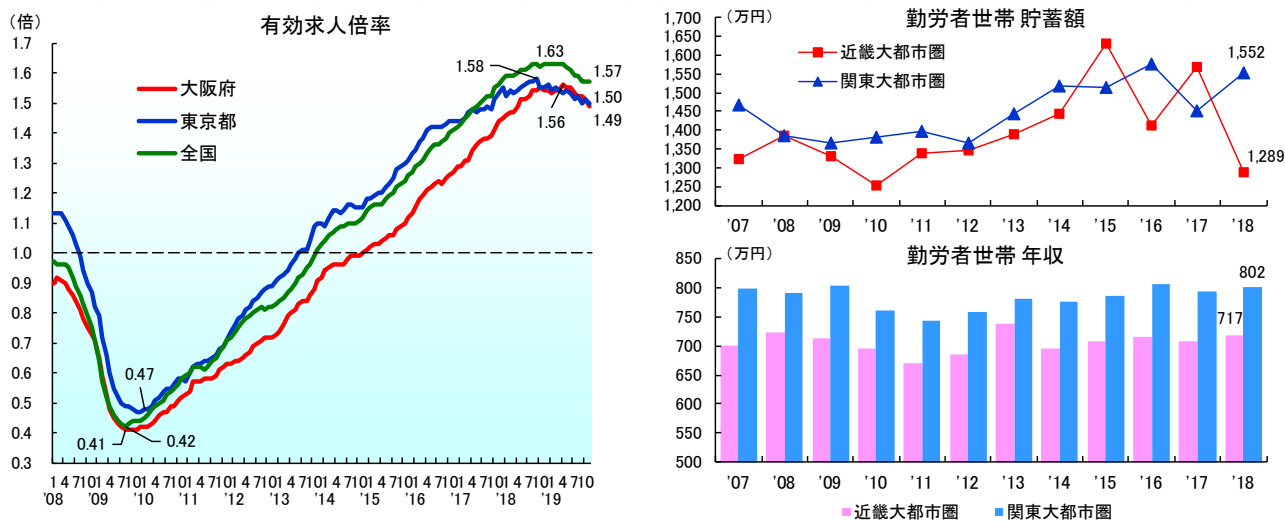
3. 外部環境を踏まえた近畿圏市場の見通し

雇用所得の改善で取得 環境は良好さを維持

今後の中古住宅市場の先行きを捉える上で、売買の主体となる個人を取り巻く雇用や所得、市場の景況感などは重要な要素となる。雇用環境について有効求人倍率をみると、19年11月の大阪府は1.49倍、東京都は1.50倍、全国は1.57倍となっている。08年のリーマンショックで大きく落ち込んだ求人倍率は18年にかけて回復基調にあったが、19年はやや低下している。大阪は東京に比べて倍率の低い状態が続き、改善は1年～1年半程度の遅れがみられたが、18年にピークアウトした時点でほぼ同水準となった(図表9)。

近畿圏では企業の本社機能の流出などから、雇用吸収力の低下が指摘されてきたが、近年は景気の回復やインバウンドによるサービス産業への構造転換が進んでいる。若年層を含む他都市圏からの就業者の転入は賃貸を中心とする不動産市場の拡大につながるため、新たな

図表9 近畿圏・首都圏の雇用・所得環境



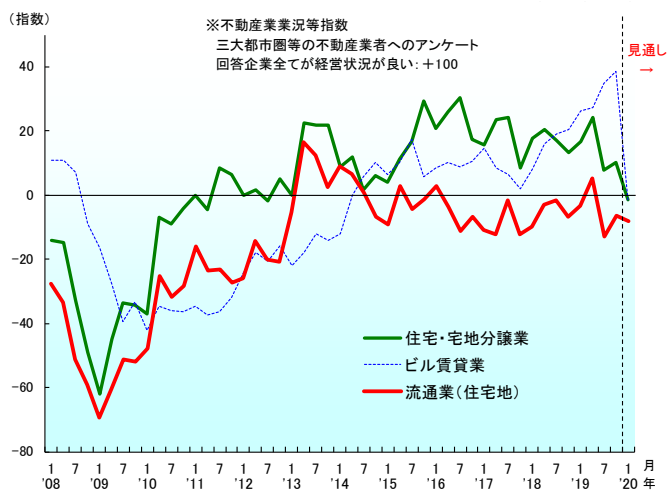
資料:職業安定業務統計(厚生労働省)

* 季節調整値(パート含む)

資料:家計調査(総務省)

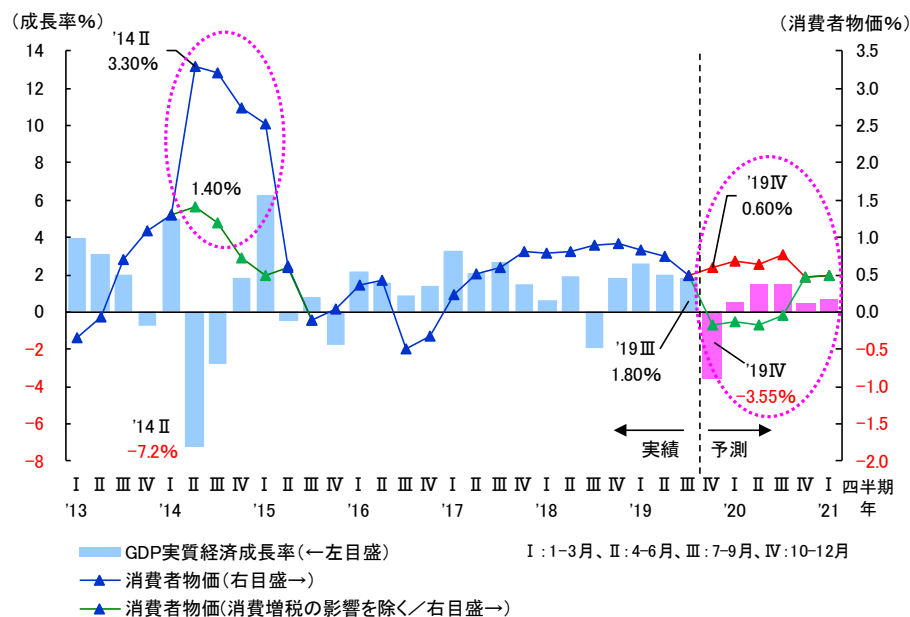
産業集積の一層の進展が期待される場所である。中古住宅の売買市場については、一般サラリーマン世帯の所得や貯蓄の動向に影響を受ける。18年の近畿圏の勤労者世帯の平均年収は、717万円と12年比で4.5%増加し、関東は802万円と同5.7%増加した。貯蓄額は、近畿が1,289万円と12年比マイナス4.4%であったのに対し、関東は同プラス13.7%の2ケタ増で、所得や貯蓄の面では近畿圏と首都圏の差は開いたままである。ただ、前述のように、近畿圏の住宅価格は所得や貯蓄の水準に見合った値頃感があり、特に安価な中古住宅の取得環境は良好と言え、首都圏に比べて価格の上昇余地も残している。不動産市場における事業者の業況判断をみると、20年の先行きはやや悪化を見込んでいる。13年以降の業況は長期に渡って堅調に推移したため、今後の景気悪化懸念が台頭しているようである(図表10)。

図表10 不動産業界における業況判断



資料:「不動産業業況等調査」(一財)土地総合研究所

図表 11 民間調査機関による経済見通し



*実質経済成長率: 季節調整値の前期比年率換算値、消費者物価: 生鮮食品除く前年比
 資料: 実績「国民経済計算(四半期別GDP速報)」内閣府、「小売物価統計調査」総務省
 予測「ESPフォーキャスト調査 2020年1月」公益社団法人 日本経済研究センター

2020 年も中古住宅市場
は堅調さ維持

民間調査機関による経済見通しの平均では、19年10～12月期のGDP実質成長率はマイナス3.55%まで低下し、消費増税の影響を除いた消費者物価も20年7～9月期までマイナスが続くとみられる。増税に伴う駆け込みの反動は予想を上回ったが、前回14年4月の増税後に比べると影響は小さい(図表11)。

20年度の実質経済成長率は0.51%まで低下が予想されているが、政府は事業規模26兆円、国・地方の財政支出13.2兆円の大規模経済対策を打ち出し、公共投資などで内需を下支えする意向である。外部環境の改善で景気の底打ちも期待されるが、0%前後の物価上昇率では日銀は現状の金融緩和政策を続けざるを得ない。通貨高の警戒感が強い日本でマイナス金利の脱却は容易ではなく、金融機関の収益悪化などからこれ以上の金利低下も困難とみられ、不動産市場を取り巻く外部環境は大きく変化しないものと予想される。2020年の景気は底打ちから緩やかな回復がメインシナリオであるが、新型肺炎の影響など先行き不透明感が高まる中で楽観・悲観双方の見方が交錯している。

ただ、近畿圏の勤労者世帯の住宅取得環境は首都圏より良好であり、市況は首都圏に比べて半年程度遅行する傾向にある。新築市場などで悪化の兆しもみられるが、近畿圏では市況の変化に備える時間的な余裕がある。2020年は、引き続き低金利の下支えを受けながら、値頃感の強い中古マンション、中古戸建に対する需要が底堅く推移する状況が続くと予想される。

特集 取引態様別の中古住宅市場分析

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

1. 取引態様別の成約状況

- 中古マンション・戸建とも専属専任・専任媒介物件が 8 割弱を占め主な取引形態となっているが、売主の比率も次第に上昇している（図表 1）。
- 土地・新築戸建も含めて、08 年と 19 年の比較では専属専任媒介のシェアが拡大した。新築戸建は売主の比率が高いが、従来一定数を占めていた代理の比率は低下した。
- 中古マンションは専任媒介の単価が最も高く、売主物件は安価な水準にある。中古・新築戸建は一般媒介の価格が最も高く、新築戸建は売主物件の価格水準が最も低い。

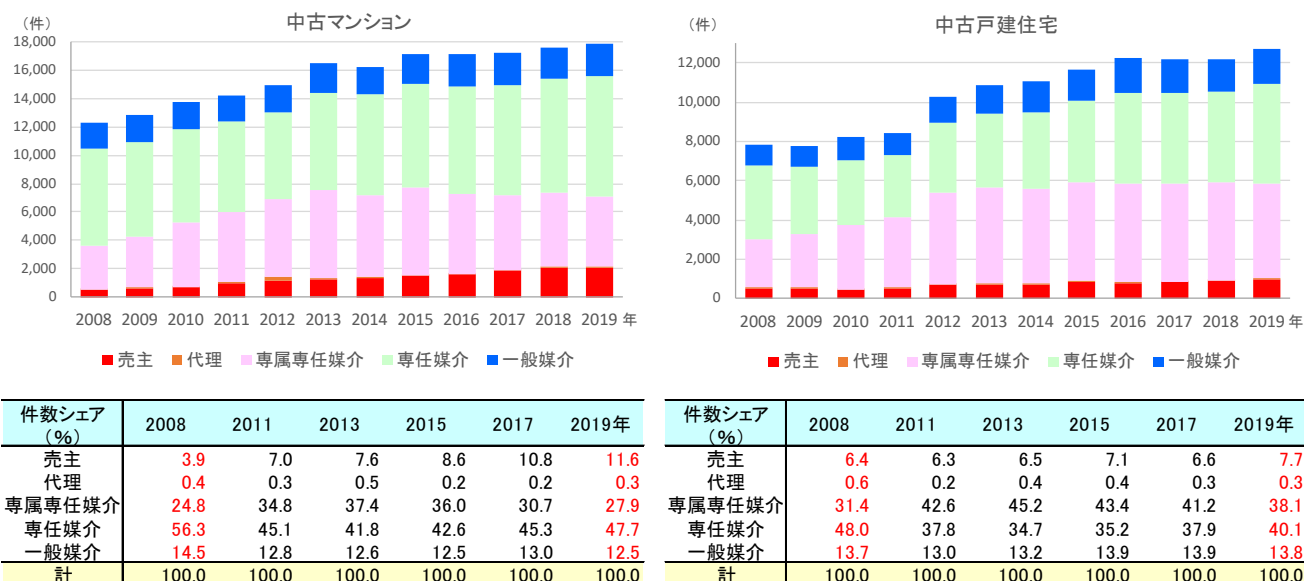
2. エリアごとの取引態様別成約状況

- 中古マンションは専任媒介の比率が高いエリアが多く、中古戸建は専属専任媒介の比率が高いエリアが多い。
- 中古マンションは各エリアとも専任媒介の単価が高く、中古戸建では一般媒介の価格が高いが、売主物件も全てのエリアで地域の平均価格を上回る。

3. 物件属性ごとの取引態様別成約状況

- 中古マンション・戸建とも低価格帯では専属専任媒介、中価格帯では売主、高価格帯では専任媒介の比率が高い。売主の比率が高い新築戸建では、高価格帯ほど仲介物件の比率が拡大する。
- 中古マンションは 50~60 ㎡台で売主、60 ㎡台で専属専任媒介、80 ㎡台で専任媒介の比率が高く、経年物件ほど売主の比率は高くなる。中古戸建は経年物件ほど専属専任媒介の比率が高い。13 年と 19 年の比較では、業者売主のリフォーム物件数は 1.7 倍に増加している。

図表 1 取引態様別成約件数の推移－1（近畿圏）



1. 取引態様別の成約状況

近畿圏不動産流通機構における登録データでは、会員の不動産業者が物件を取り扱う際の取引態様が掲載されている。市況レポートでは、取引態様別の成約状況を紹介することは少ないが、近年は不動産業者が売主となる中古物件の買取再販などが拡大している。そこで今回は、取引態様別の取引量の時系列変化やエリア別の違い、物件属性別の特徴などについて紹介する。

なお、ここで示す取引態様には、次の5種類がある。

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

■媒介契約内容の比較

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

中古マンション・戸建て
で売主比率が拡大

まず、近畿圏の取引態様別の成約件数について、市場が大きく変化したリーマンショック以降の2008年から2019年までの動きを示す。中古マンションの取引態様別シェアは、19年は専任媒介が47.7%と最も多く、以下、専属専任媒介(27.9%)、一般媒介(12.5%)、売主(11.6%)、代理(0.3%)の順となっている(P1・図表1)。一般媒介はレインズへの登録は任意のため、比率は低くなる傾向にある。

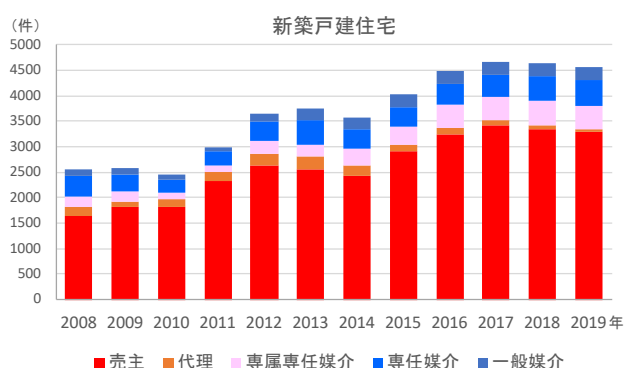
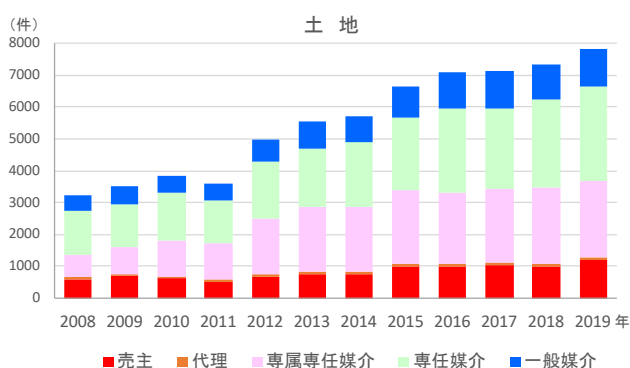
専任媒介・専属専任媒介を合わせて75.6%を占め、主要な取引形態となっているが、08年度(81.1%)に比べるとシェアは低下している。一方、売主の比率は08年の3.9%から19年は7.7ポイント上昇し不動産業者自らが売主となるケースが増えた。近年、不動産業者が中古マンションの住戸を買い取り、リノベーションして再販するビジネスが拡大しているが、こうした動きも反映されているとみられる。

一方、中古戸建ての19年の態様別シェアは専任媒介が40.1%、専属専任媒介が38.1%、一般媒介が13.8%、売主が7.7%、代理が0.3%となっている。08年と比べると中古マンションと同様に専任媒介の比率が縮小したが、専属専任と専任を合わせたシェアは08年・19年ともに8割弱と変化は小さく、売主の比率も拡大したが中古マンションほど伸びは大きくはない。

専属専任媒介はいずれ
の物件種別も比率拡大

土地は、19年の専任媒介が37.8%、専属専任媒介が30.7%、一般媒介が15.3%、売主が15.2%、代理が1.0%となっている(図表2)。他の物件と同様に自己発見取引ができない(仲介業者への依頼度が高い)専属専任のシェアが伸びているが、売主の比率は縮小している。新築戸建住宅は、不動産業者自ら販売することが多いため売主の比率

図表2 取引態様別成約件数の推移-2 (近畿圏)



件数シェア (%)	2008	2011	2013	2015	2017	2019年
売主	18.5	14.5	13.7	15.0	14.4	15.2
代理	1.8	1.5	1.5	1.1	1.3	1.0
専属専任媒介	21.8	31.9	36.1	34.6	32.4	30.7
専任媒介	43.3	37.1	33.5	34.4	35.5	37.8
一般媒介	14.6	15.0	15.2	14.8	16.4	15.3
計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

件数シェア (%)	2008	2011	2013	2015	2017	2019年
売主	63.6	77.8	68.5	72.1	73.7	71.9
代理	7.5	5.8	6.6	3.1	1.7	1.6
専属専任媒介	7.4	4.5	6.1	9.1	10.2	10.0
専任媒介	16.3	8.6	12.6	9.2	9.3	10.8
一般媒介	5.1	3.3	6.3	6.6	5.2	5.7
計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

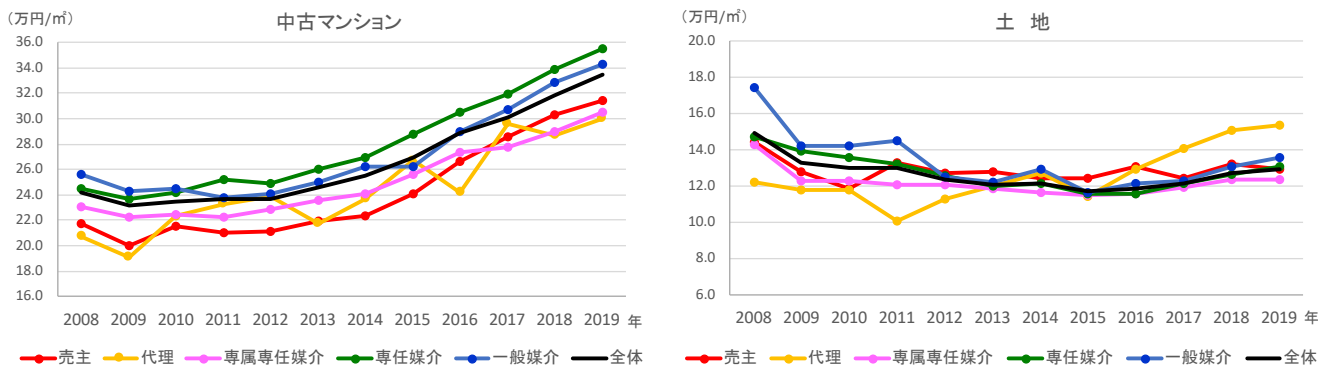
中古マンション㎡単価
は各態様とも上昇

は高く、19年のシェアは71.9%と、08年の63.6%からさらに上昇している。戸建の新築業者が他の不動産業者に販売を依頼する代理は従来から一定数を占めていたが、19年は1.6%まで低下している。

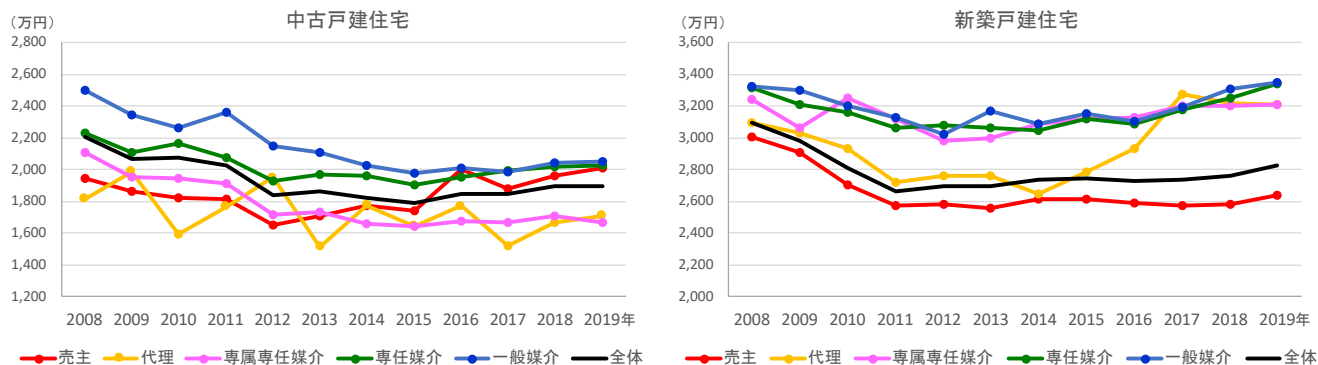
次に、平均成約価格の推移をみると、中古マンションではいずれの取引態様も13年頃から㎡単価の上昇が目立つ(図表3・4)。特に専任媒介の㎡単価が最も高く、19年は35.5万円と全体平均より6.2%高い。一方、売主物件は後述のように比較的狭小な経年物件が多く、全体平均より6.2%安価となっている。

戸建住宅は中古・新築とも一般媒介価格が最も高く、19年は中古が2,051万円、新築は3,350万円であった。中古戸建の一般媒介価格は最も低い専属専任に比べて23.2%高く、新築戸建は最も低い売主に比べて26.9%高い。中古戸建では一般と専任の価格差は小さいが、08年比で増加した専属専任は最も安価である。新築戸建は売主物件が主体だが、成約価格は他の取引態様に比べて最も低い。土地の㎡単価は、代理物件を除くと取引態様間の差は小さく、19年の全体平均に比べて±5%未満に収まっている。19年の取扱高(成約件数×成約価格)に占める取引態様別のシェアは、08年比で専属専任が4物件すべてで拡大し、売主は新築・中古戸建と中古マンションで拡大した。

図表3 取引態様別成約㎡単価の推移(近畿圏)



図表4 取引態様別成約価格の推移(近畿圏)



2. エリアごとの取引態様別成約状況

マンション㎡単価の上昇
大阪市・京都市が寄与

前述のように中古マンション㎡単価は各態様とも13年頃から上昇が続いているが、どのエリアが㎡単価の上昇に影響を与えているのか確認しておく(図表5)。13年から19年の成約件数の増加率を府県12地域別にみると、大阪市が最も高く27.3%増加し、京都市の17.7%増と京都府他の13.5%増がこれに次ぐ。同じ期間の㎡単価の上昇率も大阪市がプラス54.7%で最も高く、京都市の同38.4%、大阪府北部の同34.4%がこれに次ぐ。近畿圏全体の中古マンション㎡単価の上昇には、大阪市と京都市などが大きく寄与していることがわかる。

エリアにより取引態様の比率に違い

府県12地域別に19年の取引態様別の成約件数比率をみると、中古マンション・中古戸建て各エリアとも専属専任と専任を合わせて全体の7割以上を占めるが、その比率はエリアによって異なる(図表6)。中古マンションは専任の比率が高いエリアが多いが、特に大阪府北部や神戸市、阪神間では専任が過半数を占める。売主の比率は大阪市や大阪府北部、東部、神戸市、阪神間、奈良県が10%超とやや高い。中古戸建ては専属専任の比率が高いエリアが目立つが、特に大阪市や大阪府東部、南部、京都府他、奈良県では4割を超える。売主の比率は、和歌山県を除いて10%未満と中古マンションよりやや低い。

専属専任は各エリアとも安価な水準

中古マンションの取引態様別㎡単価をみると、各エリアとも概ね専任媒介が高い(図表7)。ただ、大阪市や阪神間、京都市、京都府他、滋賀県は一般媒介の㎡単価も高く、複数業者への依頼を通してより

図表5 エリア別の中古マンション成約件数・㎡単価の変化

■成約件数				■成約㎡単価			
12エリア	2013年 (件)	2019年 (件)	13→19年 増加率 %	12エリア	2013年 (万円/㎡)	2019年 (万円/㎡)	13→19年 上昇率 %
大阪市	3,444	4,383	27.3	大阪市	28.92	44.75	54.7
大阪府北部	1,965	2,098	6.8	大阪府北部	26.09	35.07	34.4
大阪府東部	1,064	1,151	8.2	大阪府東部	19.31	25.71	33.1
大阪府南部	1,394	1,401	0.5	大阪府南部	18.84	21.47	14.0
神戸市	2,377	2,312	-2.7	神戸市	24.51	31.05	26.7
阪神間	2,332	2,268	-2.7	阪神間	27.18	32.09	18.0
兵庫県他	687	663	-3.5	兵庫県他	15.87	17.29	9.0
京都市	1,386	1,632	17.7	京都市	29.99	41.50	38.4
京都府他	319	362	13.5	京都府他	20.75	24.74	19.2
滋賀県	681	650	-4.6	滋賀県	20.54	27.15	32.2
奈良県	722	792	9.7	奈良県	17.01	20.12	18.3
和歌山県	135	144	6.7	和歌山県	12.12	14.02	15.7

※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

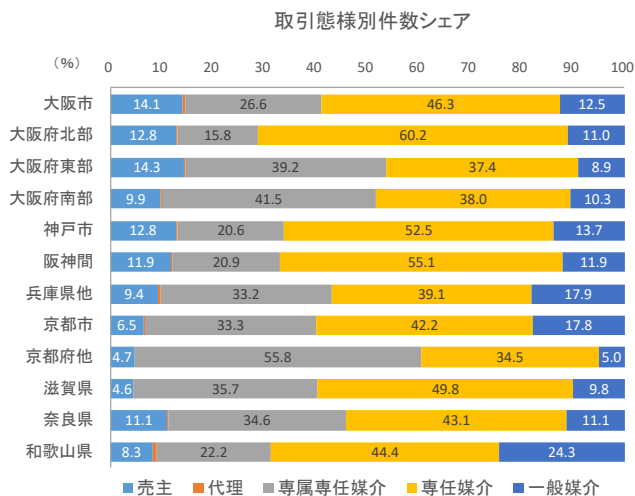
※大阪府南部(大和川以南):高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡

※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

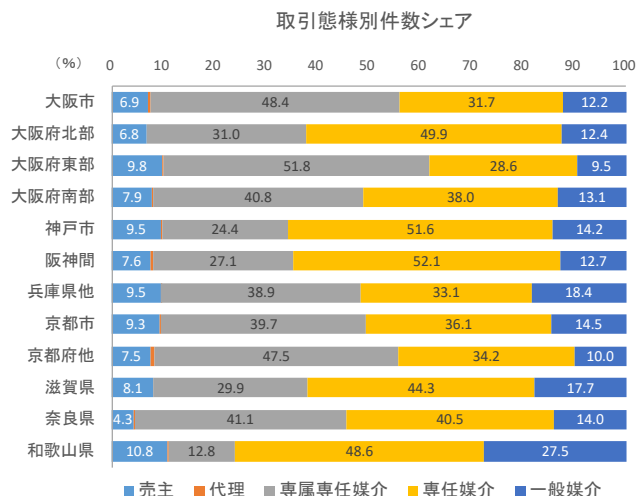
※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内

図表6 地域別の取引態様別成約件数 (2019年)

■中古マンション

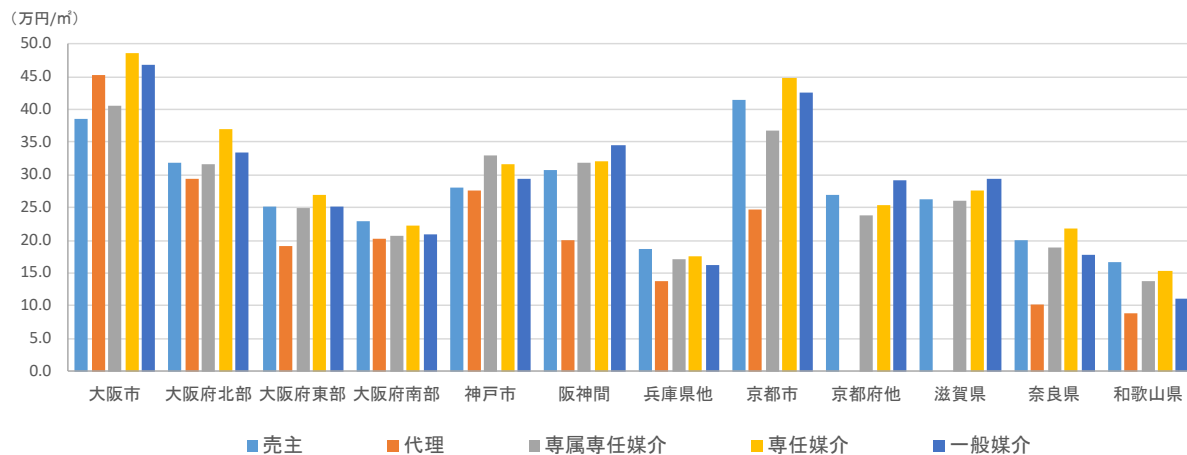


■中古戸建住宅



高額な成約を目指す動きもあるものと考えられる。中古戸建は総じて一般媒介の成約価格が高いが、専任媒介も多くのエリアで地域の平均価格を上回る(図表8)。また、売主物件は全てのエリアで地域の平均価格を上回り、不動産業者自らリフォーム等により付加価値を付けた物件を販売している様子が見える。

図表7 地域別の中古マンションの取引態様別成約㎡単価 (2019年)

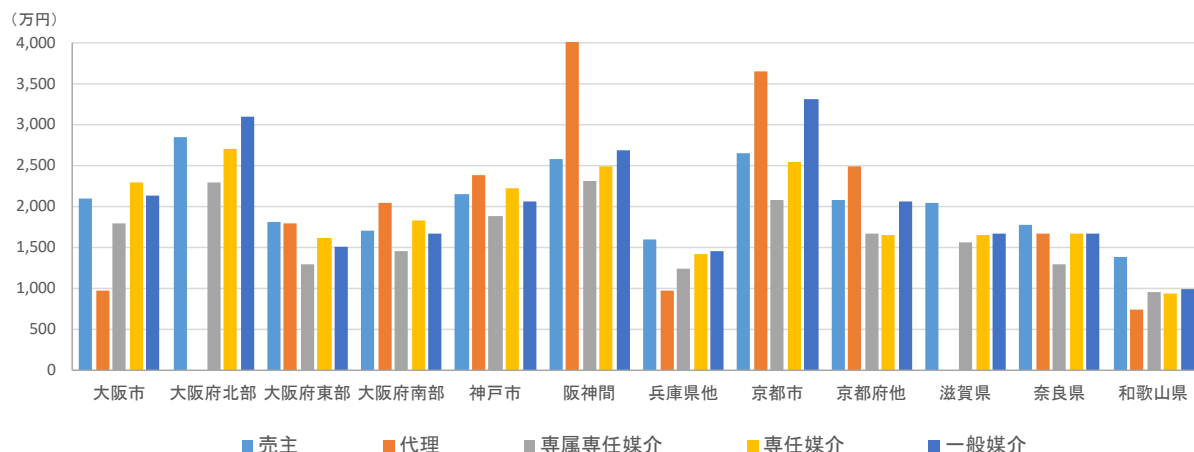


(万円/㎡)	大阪市	大阪府北部	大阪府東部	大阪府南部	神戸市	阪神間	兵庫県他	京都市	京都府他	滋賀県	奈良県	和歌山県
売主	38.6	31.8	25.1	23.0	28.0	30.6	18.7	41.5	26.9	26.4	20.1	16.7
代理	45.2	29.5	19.0	20.2	27.6	20.0	13.7	24.7	—	—	10.2	8.8
専属専任媒介	40.5	31.7	25.0	20.7	32.9	31.8	17.1	36.7	23.7	26.1	18.8	13.7
専任媒介	48.5	37.0	26.9	22.2	31.6	32.0	17.6	44.9	25.4	27.6	21.8	15.3
一般媒介	46.9	33.4	25.2	20.8	29.4	34.6	16.2	42.7	29.2	29.3	17.8	11.1
全体	44.8	35.1	25.7	21.5	31.1	32.1	17.3	41.5	24.7	27.1	20.1	14.0

■平均㎡単価との乖離率

(%)	大阪市	大阪府北部	大阪府東部	大阪府南部	神戸市	阪神間	兵庫県他	京都市	京都府他	滋賀県	奈良県	和歌山県
売主	-13.8	-9.4	-2.5	7.0	-9.9	-4.5	8.3	-0.1	8.7	-2.9	0.0	18.9
代理	1.0	-15.8	-25.9	-6.0	-11.2	-37.6	-20.8	-40.4	—	—	-49.3	-37.0
専属専任媒介	-9.6	-9.6	-2.9	-3.8	5.8	-0.8	-0.9	-11.5	-4.1	-4.0	-6.5	-1.9
専任媒介	8.4	5.4	4.6	3.2	1.6	-0.3	2.1	8.2	2.8	1.5	8.3	9.4
一般媒介	4.7	-4.7	-2.1	-3.1	-5.4	7.9	-6.5	2.8	18.2	8.1	-11.3	-20.9

図表 8 地域別の中古戸建住宅の取引態様別成約価格 (2019 年)



(万円)	大阪市	大阪府北部	大阪府東部	大阪府南部	神戸市	阪神間	兵庫県他	京都市	京都府他	滋賀県	奈良県	和歌山県
売主	2,104	2,844	1,819	1,715	2,153	2,591	1,596	2,664	2,076	2,044	1,778	1,392
代理	979	—	1,795	2,047	2,385	6,432	980	3,656	2,488	—	1,680	750
専属専任媒介	1,796	2,294	1,302	1,459	1,891	2,325	1,247	2,083	1,674	1,566	1,306	949
専任媒介	2,306	2,707	1,621	1,838	2,220	2,500	1,418	2,552	1,647	1,656	1,675	941
一般媒介	2,136	3,096	1,516	1,677	2,067	2,687	1,457	3,314	2,071	1,679	1,667	985
全体	2,015	2,637	1,466	1,653	2,112	2,502	1,375	2,491	1,741	1,665	1,527	1,002

■平均価格との乖離率

(万円)	大阪市	大阪府北部	大阪府東部	大阪府南部	神戸市	阪神間	兵庫県他	京都市	京都府他	滋賀県	奈良県	和歌山県
売主	4.4	7.9	24.1	3.7	1.9	3.6	16.1	6.9	19.3	22.8	16.5	38.9
代理	-51.4	—	22.5	23.8	12.9	157.1	-28.7	46.8	43.0	—	10.1	-25.2
専属専任媒介	-10.9	-13.0	-11.2	-11.7	-10.5	-7.1	-9.3	-16.3	-3.8	-5.9	-14.5	-5.3
専任媒介	14.4	2.7	10.6	11.2	5.1	-0.1	3.1	2.5	-5.4	-0.5	9.7	-6.1
一般媒介	6.0	17.4	3.4	1.5	-2.2	7.4	6.0	33.1	19.0	0.9	9.2	-1.7

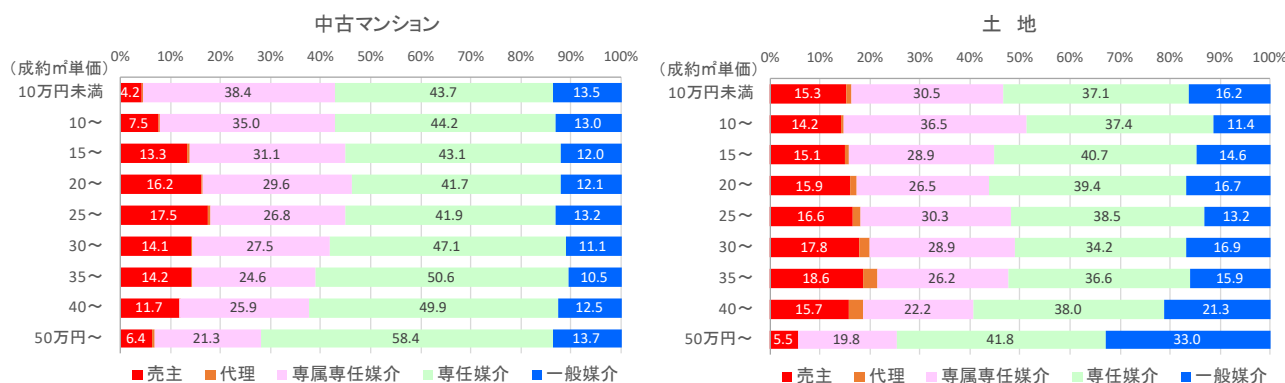
中古マンション・中古戸建ともに専属専任の価格水準は、ほとんどのエリアで地域平均を下回っている。強気の販売が相対的に困難となる安価な物件では、早期で円滑な販売のため自己発見取引を求めず1社のみ不動産業者を信頼し販売を任せる専属専任媒介契約を選ぶ傾向があるものと考えられる。

3. 物件属性ごとの取引態様別成約状況

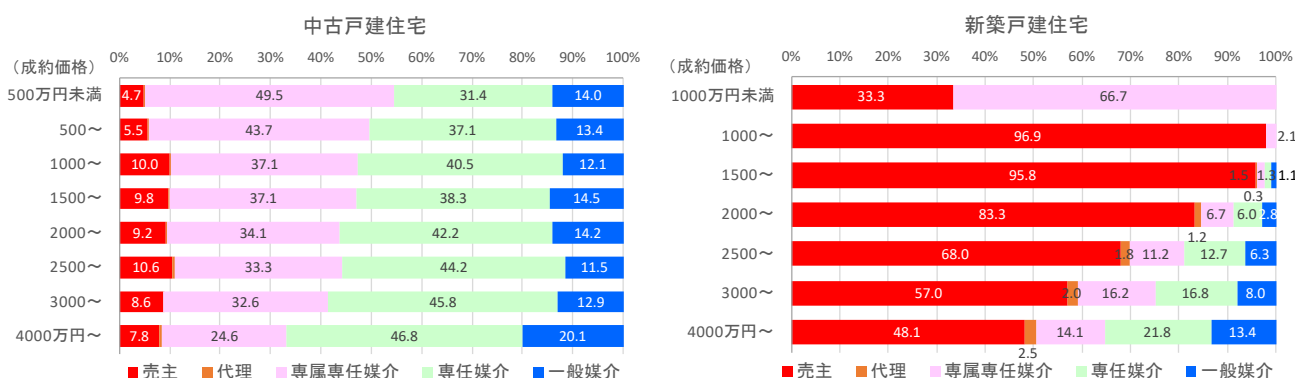
中価格帯で目立つ中古マンションの売主物件

最後に、価格帯や面積帯、築年帯別の取引態様について19年の成約状況からみることにする。中古マンションでは、相対的に低価格帯では専属専任、中価格帯では売主、高価格帯では専任物件の比率が高くなる。売主物件は㎡単価25~30万円未満で17.5%を占め、50万円以上になると専任媒介のシェアは58.4%に上る。近年増加傾向にある業者が売主となる買取再販では、比較的中価格帯の中古マンションが販売されている様子がうかがえる。一方、土地は㎡単価35~40万円未満で売主物件が18.6%を占め、50万円以上では一般物件が33.0%を占めるようになる(図表9)。

図表9 m²単価帯別の取引態様別成約件数シェア（近畿圏／2019年）



図表10 価格帯別の取引態様別成約件数シェア（近畿圏／2019年）



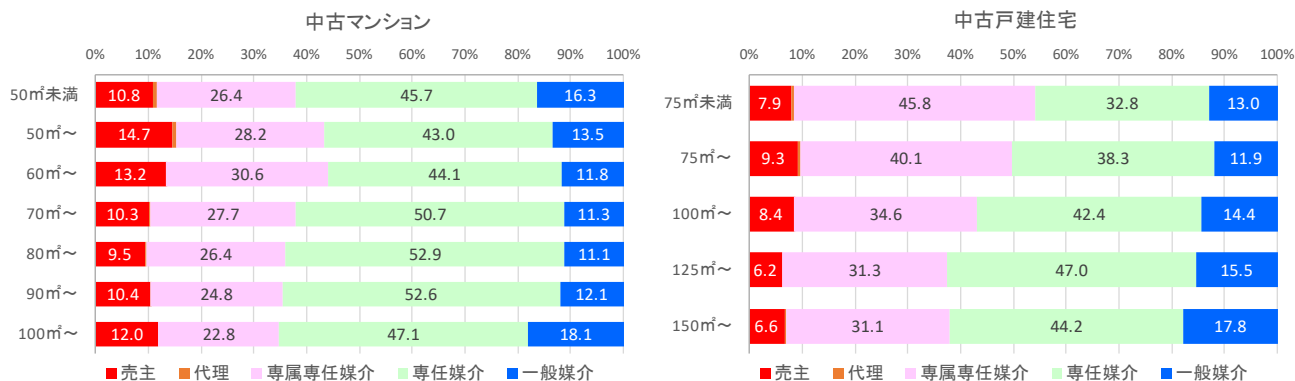
中古戸建は、低価格帯で専属専任が多く、高価格帯では専任物件が多くなる。一般物件は500万円未満で49.5%を占め、専任物件は4,000万円以上で46.8%を占める。売主物件は1,000～3,000万円未満で1割前後を占める。新築戸建は、1,000万円台で売主物件が9割以上を占めるが、高価格帯になるほど売主物件の比率は低下する。4,000万円以上では専属専任、専任、一般の物件を合わせると取引の半数近くを占め、高額の新築戸建では売主以外の仲介業者の営業力も活かした販売方法を採用することが多くなることわかる（図表10）。

狭小・経年マンションに多い売主物件

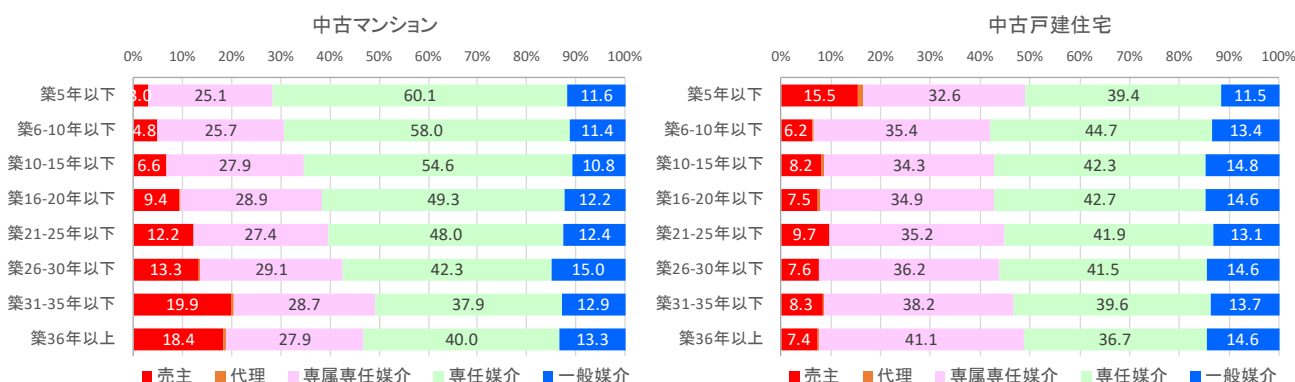
面積帯別の状況を見ると、中古マンションでは50～60㎡台で売主物件の比率が13～14%を占めやや高くなる。専属専任は60㎡台、専任は80㎡台の比率が最も高く、売主物件は比較的狭いものが多い。中古戸建では、延床面積が狭い物件ほど専属専任の比率が高く、住戸規模が拡大すると専任や一般媒介が多くなる。住戸規模の大きな高額物件は流通性（商品力）が高くなることも多く、複数業者への依頼や自己発見取引で少しでも高値の売却を目指す売主の意向が反映されていると考えられる（図表11）。

築年帯別にみると、中古マンションでは経年物件ほど売主の比率が高くなり、築31～35年では全体の19.9%を占める。専属専任の比率

図表 11 専有・建物面積帯別の中古マンション・戸建住宅の取引態様別成約件数シェア（近畿圏／2019年）



図表 12 築年帯別の中古マンション・戸建住宅の取引態様別成約件数シェア（近畿圏／2019年）



は築年帯による差は少なく、専任の比率は経年物件ほど縮小する。一方、中古戸建は経年物件ほど専属専任の比率が高くなるが、中古マンションほど築年帯別の差はみられない（図表 12）。このように、特に中古マンションでは専有面積がやや小さい経年物件で、業者売主による販売が増えることがわかる。

リフォームマンションのシェアは1.7倍に

近年、中古マンションを中心に増えている業者売主による買取再販物件は、上記に示すように狭小・経年物件が中心とみられる。経年物件は仕入れ値も安く、リフォームやリノベーションを施すことで利幅を確保し易い点が、こうした動きにつながっていると考えられる。

図表 13 中古マンションにおけるリフォーム物件等のシェアの変化

取引態様	構成比		件数		13→19年倍率	リフォーム物件等のシェア			
	2013年	2019年	2013年	2019年		2013年	比率	2019年	比率
売主	7.6%	11.6%	1,261	2,072	1.64	692	54.9%	1,175	56.7%
代理	0.5%	0.3%	82	49	0.60				
専属専任媒介	37.4%	27.9%	6,175	4,985	0.81				
専任媒介	41.8%	47.7%	6,900	8,522	1.24				
一般媒介	12.6%	12.5%	2,080	2,228	1.07				
計	100.0%	100.0%	16,498	17,856	1.08				

13→19年倍率
1.70

注)リフォーム物件等のシェア:登録データの備考欄で「改装済み」や「改装予定」を記載した物件を対象

そこで売主物件のうちデータ上、リフォームの実施が明示された物件を抽出し、その件数の推移を把握した(図表13)。中古マンションの売主物件の増加が目立ち始めた13年と19年を比較すると、売主物件数は1.64倍になっており、他の取引態様を大きく上回る伸びを示す。売主物件の中でリフォームの実施が明示された比率は、13年の54.9%から19年は56.7%に拡大し、その件数は1.70倍に増えている。新築マンション供給が減少し発売価格が高止まりする中で、中古マンションに付加価値を加えた上で値頃感のある物件に仕立てることが販売上、優位となる環境が背景にあるとみられる。

以上のように、取引態様別の成約状況をみると、中古マンションと中古戸建では13年以降、専任媒介と売主物件の比率が高まっている。総じて近畿圏の各エリアで価格が上昇傾向にある中、築浅で住戸規模の大きな市場性(商品力)の高い物件では専任媒介が選択されることが多くなっている。一方、相対的に狭小な経年物件は、業者売主物件として販売されるケースも増えている。また、中古マンションや中古戸建で専任媒介や一般媒介より専属専任媒介の価格水準が低いのは、1社に限定して依頼する場合、当初から早期かつ円滑に売却可能な値付けを行っている(相場を大幅に上回る値付けをしない)可能性が指摘される。

今回は、取引態様別の集計分析を行うことで上述の傾向が把握できたが、媒介契約形態の変化や売主物件数の変化など、今後とも継続的に把握していくことで、より多面的に市場の動きを捉えることが可能になるものと考えられる。

市況トレンド 2019年10~12月期の近畿圏市場

2019年10~12月期の近畿圏市場は中古マンション成約件数が前年比で減少、中古戸建も増加率が低下するなど、やや軟調さがみられた。中古マンション価格は上昇が続くものの、中古戸建価格は下落が続いている。需給は緩和方向に振れており、市況の勢いが鈍化する動きもみられる。

1. 中古マンション市場の動き

- 19年10~12月期の中古マンション成約件数は4,457件で前年比1.9%減と、2期ぶりに前年同期を下回った(図表1)。新規登録件数は16,254件で前年比4.8%増と3期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,288万円と前年比で3.7%上昇し28期連続でプラス。新規登録価格は2,400万円と前年比7.5%上昇。成約・新規登録価格は1997~98年の水準で、新規登録価格の上昇が目立つ。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,197件で前年比2.0%増と、2期連続で前年同期を上回った。新規登録件数は14,303件で前年比7.9%増と、3期連続で前年同期を上回った(図表2)。
- 成約価格は1,869万円と前年比で3.4%下落し、2期連続で前年同期を下回った。新規登録価格は2,464万円と前年比1.2%上昇。成約価格の下落が続く、価格面の需給はさらに緩和が進んだ。

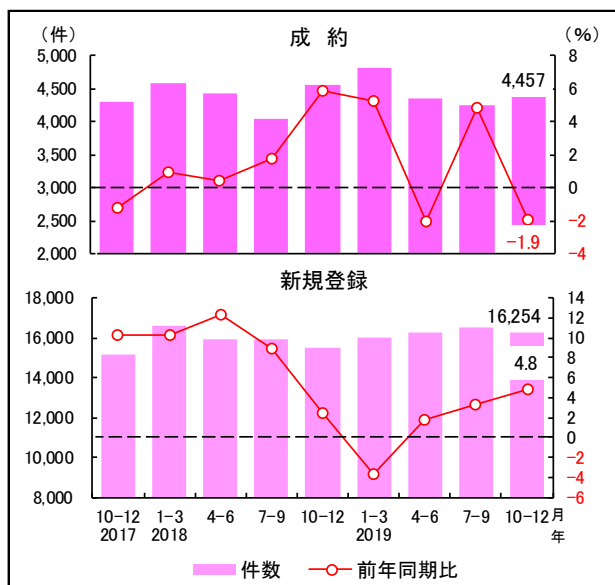
3. 近畿圏市場の方向

- 19年10~12月期の中古マンションは件数減・価格は上昇、中古戸建は件数増・価格下落の局面。取引の水準自体は悪くないが、市況の勢いに鈍化の兆しもみられ外部環境の変化には注意が必要。

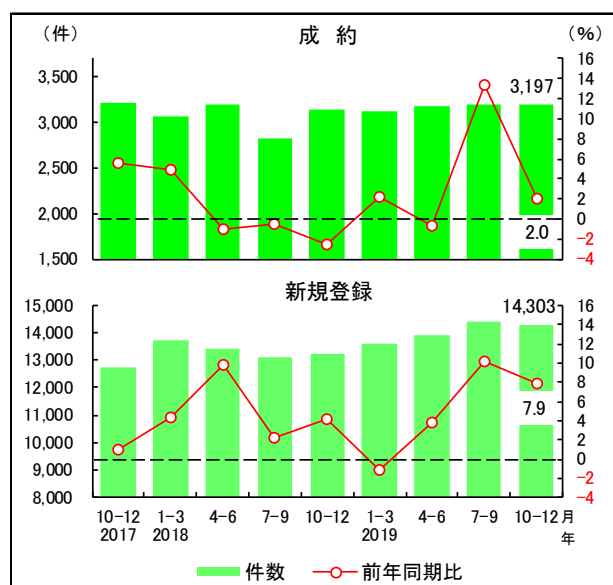
4. 関連不動産市場の動き

- 19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、5期連続で上昇。京都市は前年比で6期連続の上昇となり、大阪市、神戸市も上昇が続いた。
- 19年12月のオフィス市場の空室率は大阪・梅田が1%を下回り、京都市と淀屋橋・本町は1%台、神戸市は3%台まで低下。募集賃料も上昇基調にあり、京都市は07年時点、大阪・梅田は09年時点、淀屋橋・本町と神戸市は11年時点の水準を回復している。

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

成約価格は前年比で
28期連続上昇

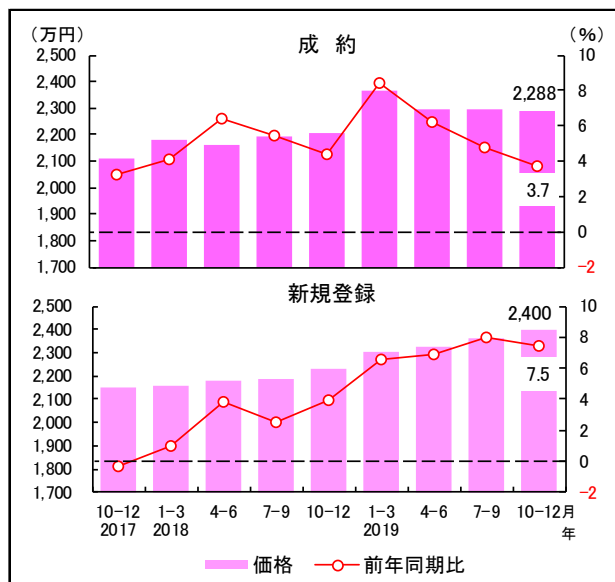
2019年10~12月期の近畿レイنزへの成約報告件数は4,457件と前年比で1.9%減少し、2期ぶりに前年同期を下回った（P1・図表1）。新規登録件数は16,254件と前年比で4.8%増加し、3期連続で前年同期を上回った。新規登録件数は10~12月期としては、1990年の機構発足以来最大となっている。10~12月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4期移動平均）は3.65倍と、件数面での需給は緩和方向にある。

10~12月期の平均成約価格は2,288万円と前年比で3.7%上昇し、13年1~3月期から28期連続で前年同期を上回った。新規登録（売り出し）価格は2,400万円と前年比で7.5%上昇し、8期連続で前年同期を上回った。10~12月期としては、成約価格は97年同期（2,160万円）、新規登録価格は98年同期（2,268万円）の水準を上回っている。リフォーム等を伴う不動産業者の買取再販が増えるなかで、売り出し価格の上昇率は高い水準にあるが、成約価格の伸びは鈍化しつつあり、双方の価格差は広がっている。

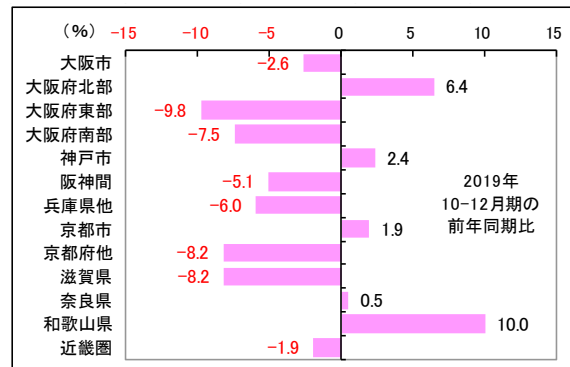
大阪市の成約価格は
前年比で17期連続上昇

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10~12月期は対象12地域中7地域が前年比で減少し、減少エリア数は前

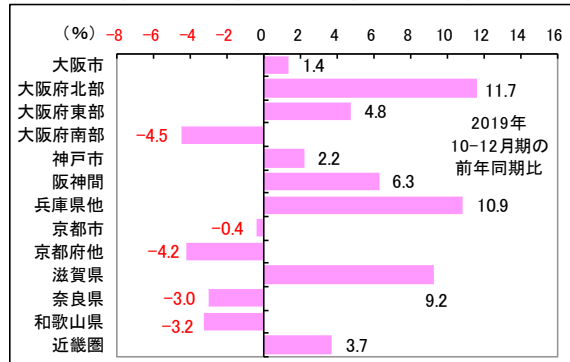
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



期比で2地域増えた(図表4)。大阪府北部と京都市、奈良県は10～12期としては機構発足以来、最大の成約件数を記録した。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(24.2%)、神戸市(13.7%)、阪神間(12.2%)、大阪府北部(12.2%)、京都市(9.4%)、大阪府南部(7.5%)、大阪府東部(6.4%)、奈良県(4.4%)、滋賀県(3.5%)、兵庫県他(3.5%)、京都府他(2.0%)、和歌山県(1.0%)の順で、前年比では大阪府北部や神戸市、京都市、奈良県、和歌山県のシェアが拡大した。

成約価格は12地域中7地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は前期比で3地域減った(図表5)。成約価格は前年比で大阪市が15年10～12月期から17期連続、大阪府東部と神戸市が8期連続で上昇したが、前期比では大阪市や神戸市など価格水準の高いエリアで下落し、これまで活況を呈してきた地域の取引もやや一服感がみられる。

大阪府北部(2,789万円)と大阪市(2,724万円)、京都市(2,563万円)、阪神間(2,456万円)が近畿圏平均(2,288万円)を上回り、以下、神戸市(2,101万円)、滋賀県(2,061万円)、大阪府東部(1,880万円)、京都府他(1,726万円)、大阪府南部(1,506万円)、奈良県(1,470万円)、兵庫県他(1,309万円)、和歌山県(1,006万円)の順となった。件数に価格を乗じた10～12月期の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。京都市は6期連続、阪神間と滋賀県は5期連続で拡大し、大阪府北部は2ケタの拡大となった。

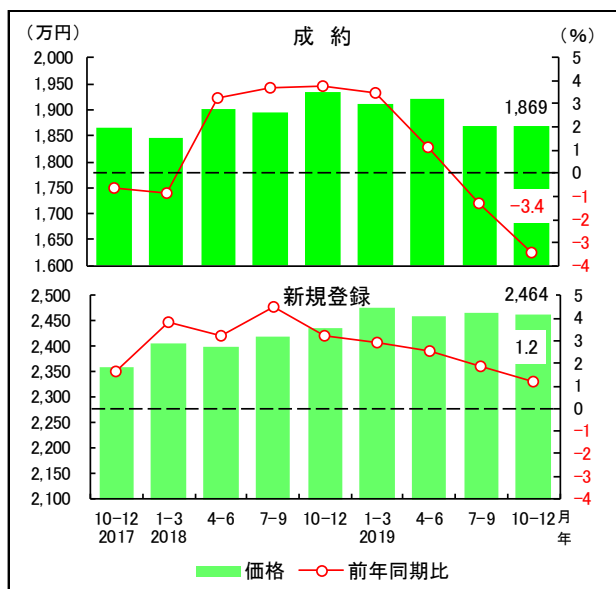
2. 中古戸建住宅市場の動き

成約件数は増加、
価格は下落率拡大

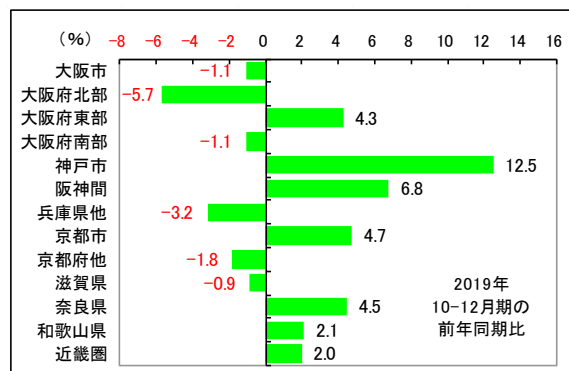
中古戸建住宅の19年10～12月期の成約件数は3,197件と前年比で2.0%増加し、7～9月期に続いて前年同期を上回った(P1・図表2)。新規登録(売り出し)件数も14,303件と前年比で7.9%増加し、3期連続で前年同期を上回った。新規登録件数は、比較可能な2000年以降では10～12月期として最大の件数を記録した。新規登録件数の増加率は成約件数を上回っており、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.43倍と、前期比で0.06ポイント拡大した。

成約価格は1,869万円と前年比で3.4%下落し、下落率は7～9月期からさらに拡大した(図表6)。新規登録(売り出し)価格は2,464万円と前年比で1.2%上昇し、16年1～3月期から16期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は上昇が続いているが成約価格は下落率が拡大し、価格乖離率はマイナス23.3%と価格面からみた需給は緩和がさらに進んだ。中古戸建でも相対的に販売価格が高い買取再販が増えるなかで、安価な物件を求める動きが強まっている。

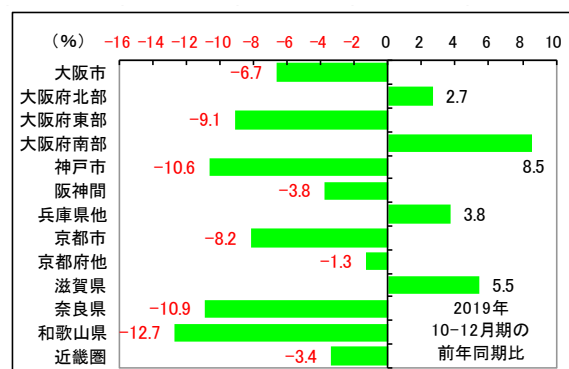
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表7 中古戸建住宅件数の府県地域別増減率



図表8 中古戸建住宅価格の府県地域別変動率



成約件数 6 地域が増加
価格は 8 地域が下落

19年10～12月期中古戸建住宅の成約件数は11地域中6地域が前年比で増加し、増加エリア数は前期比で5地域減った(図表8)。京都市と大阪府東部は10～12月期として機構発足以来、最大の件数を示したが、ほとんどの地域が増加した7～9月期に比べて減少に転じたエリアが目立った。成約価格は8地域が前年比で下落し、下落エリアは7～9月期と同数であった。前年比で阪神間と京都市が7期ぶりに下落に転じ、前期比も7地域が下落するなど、安価な中古戸建を求める動きが拡大している。

10～12月期の成約価格は、大阪府北部(2,620万円)、阪神間(2,404万円)、京都市(2,403万円)、神戸市(2,067万円)、大阪市(1,953万円)が近畿圏平均(1,869万円)を上回り、以下、京都府他(1,752万円)、大阪府南部(1,724万円)、滋賀県(1,664万円)、奈良県(1,449万円)、大阪府東部(1,415万円)、兵庫県他(1,279万円)、和歌山県(906万円)の順であった。10～12月期の近畿圏の取扱高は、成約価格の下落が続いたことから前年比1.5%縮小した。前年比で大阪府南部は8期連続で拡大したが、大阪市や大阪府北部、京都市など価格水準の高いエリアが縮小し、大阪府東部も11期ぶりに縮小するなど、中古戸建の取扱高が振るわないエリアが多くみられた。

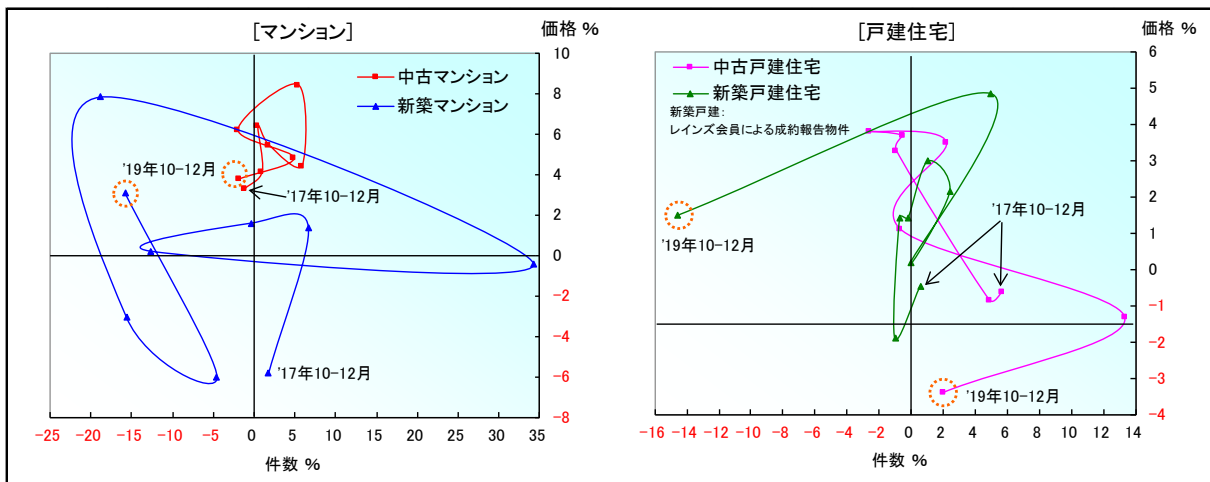
3. 近畿圏市場の方向

先行き不透明感から
市況は鈍化の兆しも

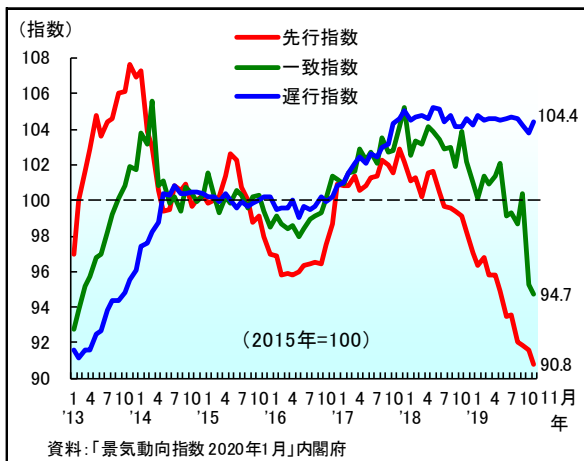
成約件数と成約価格の前年同期比から足元の市況ポジションを捉えると、19年10～12月期の中古マンション市場は、2期ぶりに件数マイナス・価格プラスの局面となった(図表9)。新築マンションは発売価格が上昇に転じたものの発売戸数は2ケタ減となり、4期連続で供給が減っている。中古戸建市場は件数増・価格下落の局面が続いたが、新築戸建市場は成約件数が2ケタ減となり、新築市場では10月の消費税率引上げの影響が表れたとみられる。

中古戸建成約価格は14年7～9月期から22期連続で中古マンション価格を下回り、相対的に安価な水準が続いている。内閣府が20年1月に公表した19年11月の景気動向指数(改訂値)をみると、家計消費支出などからなる遅行指数は概ね横ばいだが、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19年から大幅に悪化しており、先行き不透明感が増している(図表10)。

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)

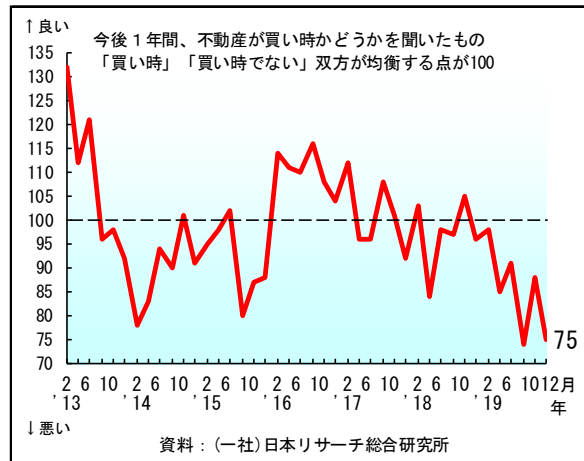


図表10 景気動向指数



資料:「景気動向指数2020年1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)



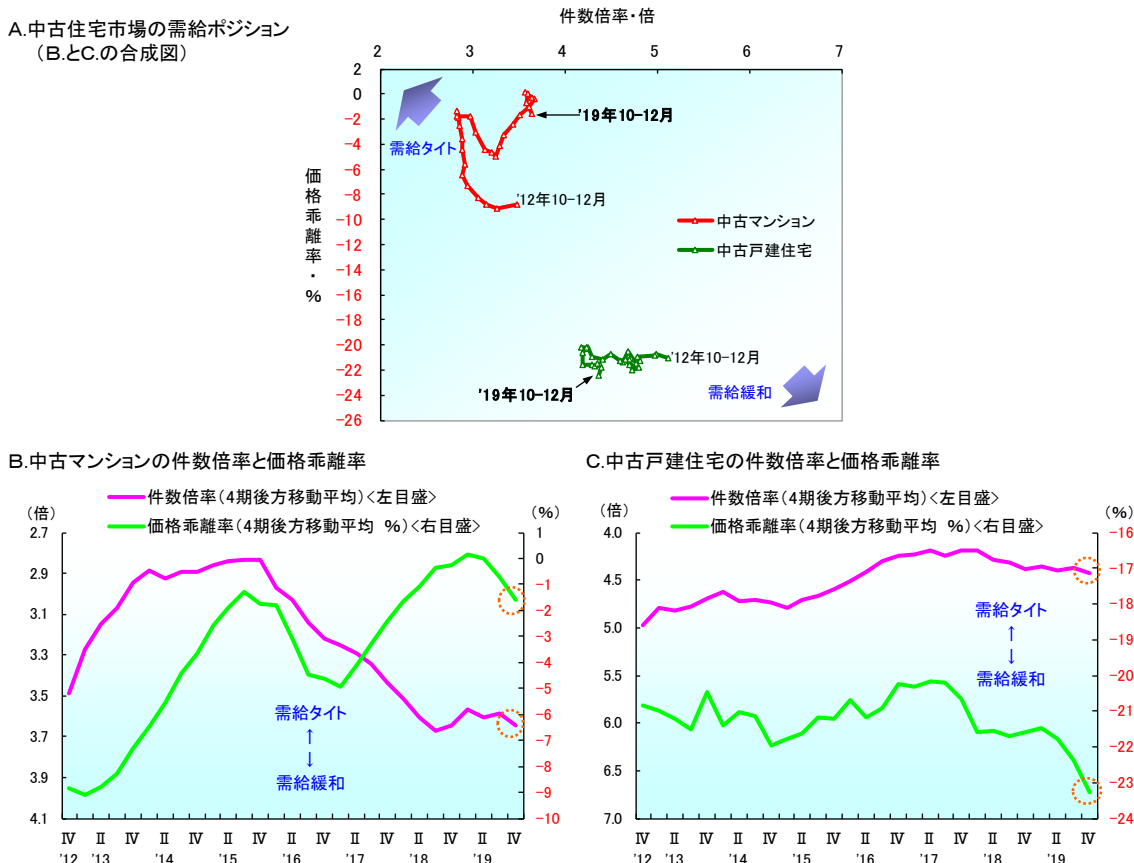
資料:(一社)日本リサーチ総合研究所

19年12月の近畿の不動産購買態度指数も75と10月比で大幅に悪化し、買い時感は13年以降で最も低い水準となっている(図表11)。

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、売り物件の増加から中古マンションの需給は再び緩和方向にシフトした。新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率も、中古マンションの新規登録価格の上昇率が成約価格を上回り、価格面の需給は引き続き緩和した。中古戸建の件数倍率も、新規登録件数の伸びが成約件数を上回り、需給は緩和方向で推移した。価格乖離率は成約価格の下落率が拡大し、価格面の需給は近年にない水準まで低下している(図表12)。

中古マンションは都心の高額物件や駅近の大規模開発など築浅物件に対する人気や、中古戸建を含むリフォーム済の買取再販物件の増加から成約価格は水準を切り上げてきた。ただ、景気の先行き不透明感の高まりなどを背景に、19年秋口以降は売り出し価格に対する見方は厳しくなりつつある。取引量の水準自体は悪くないが、中古マンション成約件数の減少や中古戸建価格の下落など市況の勢いに鈍化の兆しもみられ、今後の企業業績や雇用所得など外部環境の変化には注意が必要である。

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

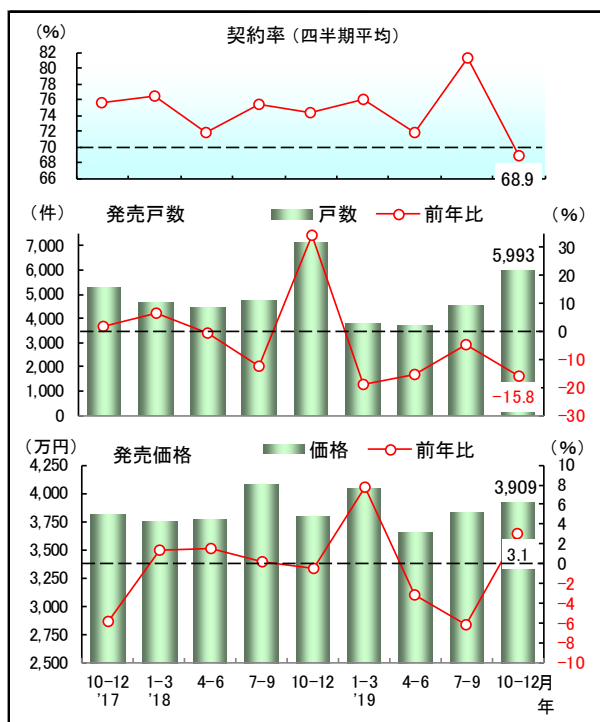
新築マンション発売戸数
20年は前年比横ばい

19年10～12月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は5,993戸で前年比15.8%の2ケタ減となり、4期連続で前年同期を下回った。平均発売価格は3,909万円と前年比プラス3.1%と3期ぶりに上昇。平均契約率は68.9%と7～9月期から大幅に低下し、好不調の目安となる7割を下回った(図表13)。月末の販売在庫数は11～12月に前月比で増加し、10月の消費税率引き上げの影響が見受けられる。19年の発売戸数は18,042戸と18年比で13.9%減少したが、20年の供給予測では17,000戸とさらに減少する見通しである。価格の高止まりや都心部でのホテル建設との競合などから比較的安価な郊外を中心に供給が進むが、京都市内では増加も見込まれている。

京阪神の賃料単価は
前年比で上昇続く

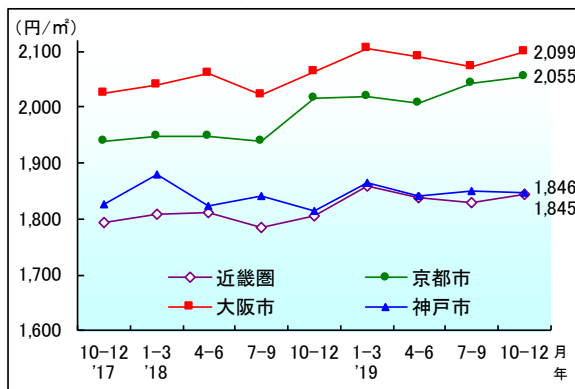
近畿圏の賃貸マンション市場における19年10～12月期の成約賃料単価は前年比で2.1%上昇し5期連続で前年同期を上回った(図表14)。京都市は前年比プラス2.0%、大阪市は同1.6%、神戸市は同1.7%といずれも上昇が続き、京都市は6期連続で上昇した。前期比では神戸市がやや下落したが、大阪市と京都市は上昇を維持した。19年10～12月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,845円、大阪市は2,099円、京都市が2,055円、神戸市は1,846円であった。

図表13 新築マンションの販売状況



資料: 梶不動産経済研究所

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(%)

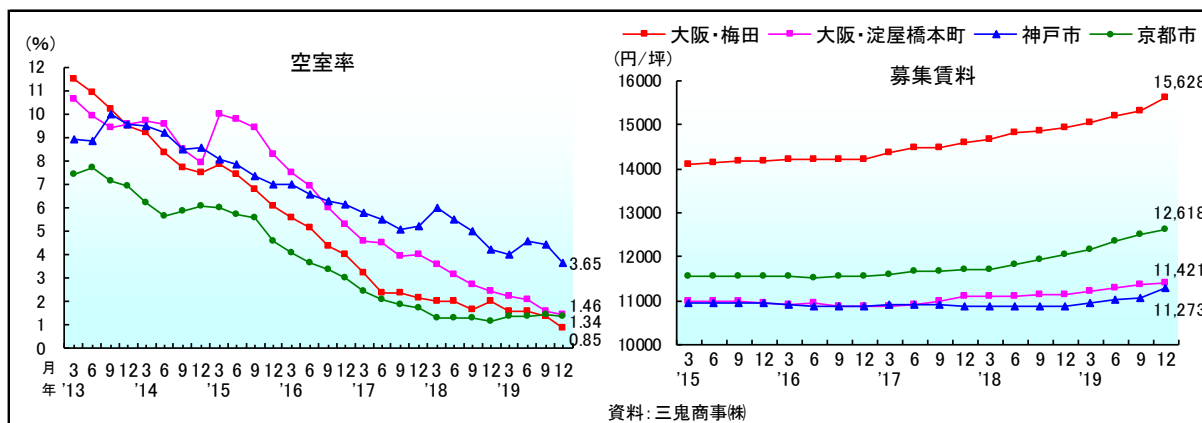
	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
17年10-12月	2.5	1.1	2.7	0.5
18年1-3月	0.9	-0.7	1.5	0.6
4-6	0.6	-1.1	1.0	-0.5
7-9	-0.8	0.3	-1.2	1.5
10-12	0.7	3.9	2.0	-0.7
19年1-3月	2.8	3.6	3.3	-0.9
4-6	1.4	3.0	1.4	1.0
7-9	2.5	5.4	2.4	0.6
10-12	2.1	2.0	1.6	1.7

オフィス市場の空室率は低下、賃料も上昇

京阪神ビジネス地区の19年12月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が0.85%と9月比で0.52ポイント低下し、90年前後のバブルピーク時並みの1%を下回った。淀屋橋・本町も1.46%と9月比で0.11ポイント低下、京都市は1.34%で同0.08ポイント低下、神戸市は3.65%で同0.78ポイント低下し、いずれも空室率は改善が続いている(図表15)。

19年12月の坪当たり募集賃料は、梅田が15,628円と9月比で2.2%上昇、淀屋橋・本町は11,421円で同0.6%上昇、京都市は12,618円で同0.8%上昇、神戸市は11,273円で同1.8%上昇した。京都市の賃料は07年、大阪・梅田は09年、淀屋橋・本町と神戸市は11年の水準を回復している。これまで空室率が高かった神戸市も含め、オフィス需給は一段と改善しており、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、募集賃料の上昇も続くものとみられる。

図表15 オフィス空室率と募集賃料



地域不動産事情 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。19年は奈良県の中古マンション・中古戸建ともに取引量が減少し、和歌山県も中古マンション取引が減少した。取扱高は、奈良市・生駒市と奈良県他が縮小もしくは横ばい、和歌山市は中古戸建市場を中心に拡大が目立った。

1. 取引物件の動向

- 2019年の都市別成約件数は、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、18年に比べると弱含みの傾向が強まった（図表1）。
- 中古マンション成約件数は和歌山市や桜井市は2ケタ減となり、6都市で減少するなど、18年に比べて中古マンション取引は弱含みとなった。
- エリア別の中古マンションの成約価格は、奈良市・生駒市や奈良県他で上昇が続き強含みとなった。一方、中古戸建は件数・価格ともマイナスが目立ち弱含みの傾向にある。
- 取扱高は、奈良市・生駒市と奈良県他は中古戸建市場が縮小し、和歌山県は中古マンション市場が縮小した。
- 沿線駅別の上位10商圏をみると、中古マンションでは8駅の顔ぶれは変わらず、主力の近鉄奈良線沿線から6駅がランクインした。近鉄富雄駅やJR奈良駅などでは強含みの傾向が目立った。中古戸建は8駅が18年と同様に上位にランクイン。成約件数は5駅が2ケタ増となったが、成約価格は5駅が下落、土地面積は4駅が縮小し、安価な中古戸建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年代築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は4割を占めた。中古戸建も値頃感のある90年代以降のシェアが伸びた。
- 和歌山市とその周辺エリアでは、安価な90年前後の中古マンション取引のシェアが高いが、00年以降の築浅物件も4割を占める。中古戸建取引は80年代以前と00年代以降を中心に大幅に増加した。

図表1 成約件数の都市別TOP10（2019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単価 (万円/m ²)	m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	402	0.0	1,668	4.6	22.2	4.6	73.1	-0.4	23.3	0.4	24.8
2	奈良市・生駒市	生駒市	119	-2.5	1,526	-2.8	20.8	-2.8	74.1	1.4	24.6	2.7	23.7
3	和歌山県	和歌山市	88	-22.1	1,298	9.7	18.6	3.4	67.2	5.8	23.0	-0.0	5.7
4	奈良県他	橿原市	73	1.4	1,344	10.3	18.4	9.2	73.2	2.7	26.7	0.3	13.7
5	奈良県他	大和高田市	59	-7.8	908	-5.3	12.7	-3.9	70.5	0.1	27.2	0.2	19.7
6	和歌山県	岩出市	45	32.4	458	8.8	6.7	3.5	66.8	3.4	26.1	0.1	20.7
7	奈良県他	大和郡山市	39	-9.3	1,525	-2.9	20.4	-1.3	71.9	-3.4	21.1	1.6	10.3
8	奈良県他	香芝市	21	-4.5	1,579	20.0	20.6	19.7	74.6	-0.3	19.8	-0.8	6.7
9	奈良県他	天理市	18	28.6	1,100	-7.3	15.6	-5.8	68.1	-1.5	21.4	0.2	6.0
10	奈良県他	桜井市	14	-41.7	1,014	16.2	14.3	15.6	68.0	-0.6	25.8	0.8	5.7

■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	和歌山県	和歌山市	258	19.4	1,088	-1.1	155.8	-7.4	101.0	-5.6	27.8	1.2	16.7
2	奈良市・生駒市	奈良市	248	-7.1	1,888	-0.8	213.0	-4.2	120.6	3.0	28.8	0.9	15.3
3	奈良市・生駒市	生駒市	136	-4.2	1,949	-7.9	209.6	-7.2	114.3	-7.8	27.9	-0.4	27.1
4	奈良県他	橿原市	58	-12.1	1,523	-5.1	150.5	-1.6	108.0	2.0	27.1	4.6	10.9
5	奈良県他	大和郡山市	53	10.4	1,101	5.0	155.7	13.2	109.5	4.3	32.3	2.0	13.9
6	和歌山県	岩出市	51	27.5	1,073	-4.7	161.3	-9.7	103.2	-10.1	23.2	0.4	23.4
7	奈良県他	大和高田市	50	16.3	691	-14.3	142.8	12.0	90.1	-7.7	32.6	5.1	16.7
8	和歌山県	紀の川市	49	-2.0	706	-21.9	217.9	-15.8	104.9	-14.5	29.7	4.2	20.8
9	奈良県他	香芝市	49	-7.5	1,731	-9.8	193.4	0.8	119.4	-3.7	22.8	0.9	15.7
10	奈良県他	桜井市	32	-20.0	1,260	45.9	262.0	57.0	131.2	29.4	30.4	1.2	13.0

1. 取引物件の動向

上位都市の中古住宅 取引は弱含み

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。

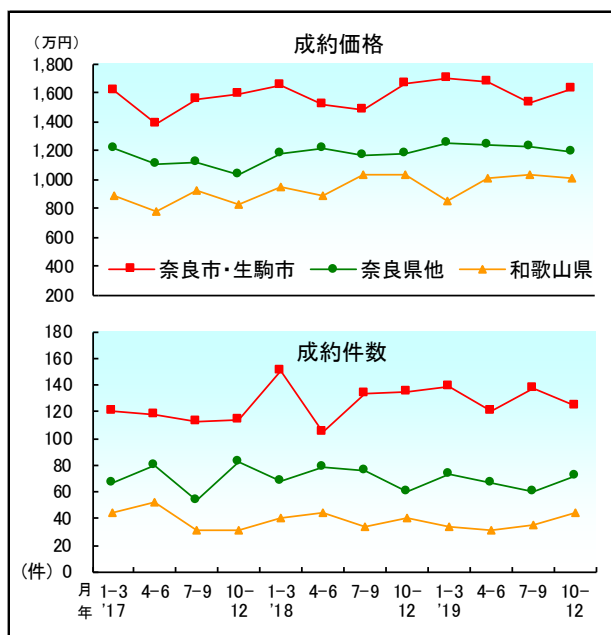
直近1年間(2019年1月~12月)で成約件数の上位10都市をみると、中古マンションは例年通り1万世帯当たりの成約件数が多い(取引水準の高い)奈良市や生駒市のほか、和歌山市や橿原市、大和高田市など上位10都市は、前年と同じ顔触れで、5位までは同順であった(P1・図表1)。

ただ、上位10都市のうち6都市は前年比で減少し、和歌山市や桜井市は2ケタ減となった。件数・価格ともに前年比でプラスとなったのは橿原市と岩出市のみで7都市の件数と価格がプラスとなった前年に比べて中古マンション取引は弱含みとなった。

中古戸建も例年通り和歌山市や奈良市、生駒市、橿原市、大和郡山市などの成約件数が多く、岩出市を除いて上位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のほか岩出市、紀の川市などで、いずれも郊外に開発された戸建住宅団地を抱えるエリアで中古戸建取引は活発である。

中古マンションと同様に上位10都市のうち6都市は前年比で減少し、件数・価格とも前年比プラスとなったのは大和郡山市のみであった。土地面積も6都市が縮小し、中古戸建市場では住戸規模が小さく比較的安価な物件取引が中心で軟調さが目立った。

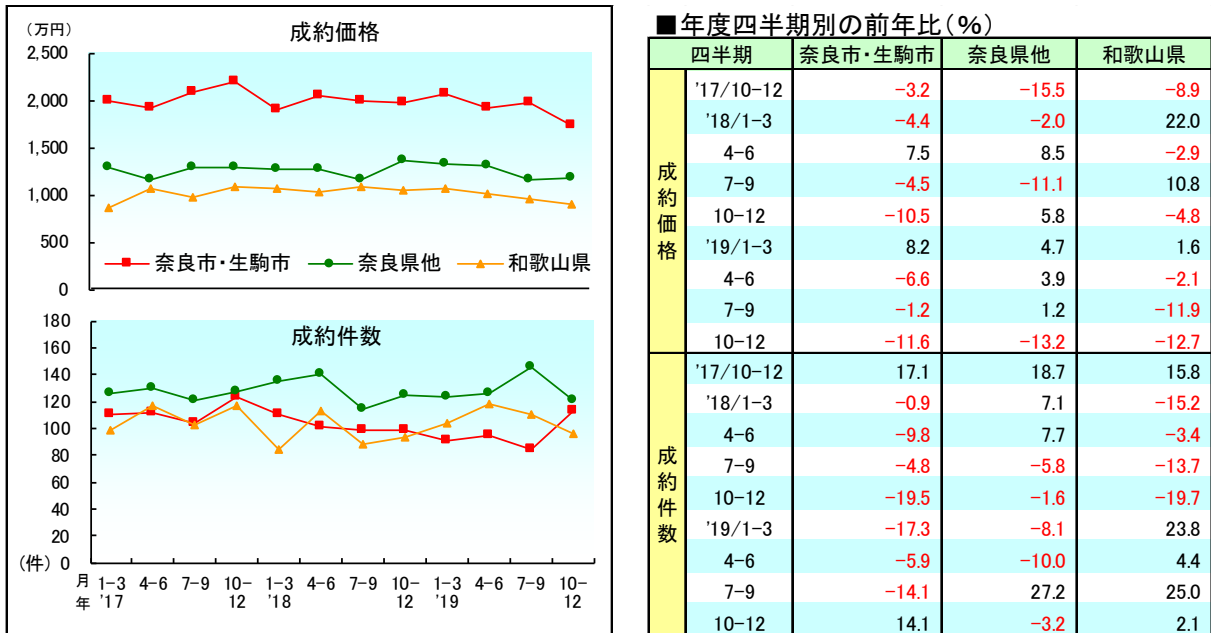
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■年度四半期別の前年比(%)

		四半期	奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
成約価格	'17/10-12		14.1	-3.4	-20.7
	'18/1-3		2.5	-2.9	6.3
	4-6		9.3	9.5	13.0
	7-9		-4.4	4.4	12.5
	10-12		4.6	13.5	26.1
	'19/1-3		2.9	5.5	-10.8
	4-6		10.5	2.2	14.6
	7-9		2.7	6.1	-0.1
	10-12		-2.0	1.0	-3.2
	成約件数	'17/10-12		-7.3	12.3
'18/1-3			25.0	1.5	-6.8
4-6			-11.0	-2.5	-13.5
7-9			19.6	40.7	9.7
10-12			18.4	-26.8	29.0
'19/1-3			-7.3	7.4	-17.1
4-6			14.3	-15.4	-31.1
7-9			3.0	-21.1	2.9
10-12			-8.1	20.0	10.0

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



中古戸建市場は件数・価格とも軟調

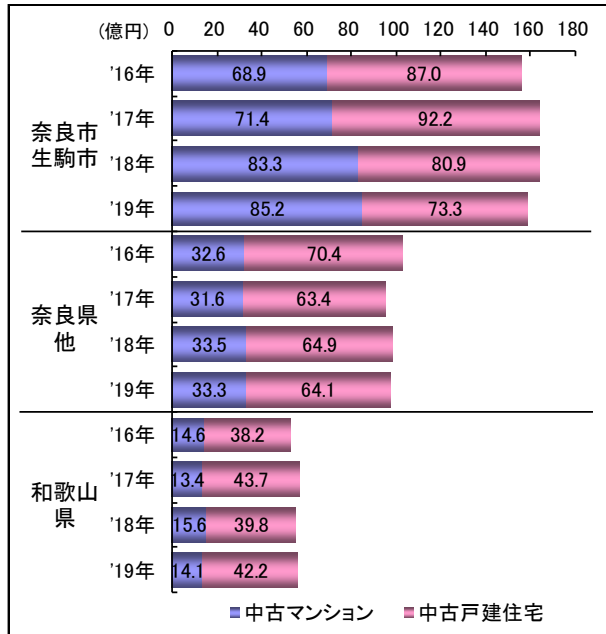
エリア別の中古マンションの成約件数をみると、19年の成約件数は四半期ベースで増加と減少を繰り返すなど、一進一退の動きであった。成約価格は前年比で奈良県他が7期連続で上昇し、奈良市・生駒市も7～9月期まで4期連続で上昇し、価格は強含みの傾向がみられた(図表2)。19年10～12月期の成約価格は、奈良市・生駒市が1,632万円、奈良県他が1,191万円、和歌山県は1,006万円であった。

中古戸建の成約件数は、前年比で奈良市・生駒市が19年7～9月期まで7期連続、奈良県他は4～6月期まで4期連続で減少し、軟調さが目立った。成約価格も10～12月期は3エリアとも前年比で下落し、中古マンションに比べて弱含みの傾向にある(図表3)。19年10～12月期の成約価格は、奈良市・生駒市が1,739万円、奈良県他が1,179万円、和歌山県は906万円と、各エリアとも00年以降では低い水準にとどまっている。

奈良県の市場規模は前年比で縮小

成約件数に価格を乗じた19年の取扱高を前年比でみると、奈良市・生駒市は中古マンションが2.3%増、中古戸建は9.3%減、奈良県他は中古マンションがマイナス0.5%、中古戸建が1.2%減、和歌山県は中古マンションが9.5%減、中古戸建は6.2%増であった。奈良市・生駒市と奈良県他は中古戸建市場が、和歌山県は中古マンション市場が縮小している。四半期ベースでは、奈良市・生駒市が19年7～9月期まで7期連続で中古戸建市場が縮小し、中古住宅市場全体では18年比で和歌山県のみが拡大し、奈良市・生駒市と奈良県他は縮小した(図表4)。

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	'17/10-12	5.7	8.5	-20.7
	'18/1-3	28.1	-1.4	-0.9
	4-6	-2.8	6.8	-2.2
	7-9	14.4	46.9	23.3
	10-12	23.8	-17.0	62.6
	'19/1-3	-4.6	13.2	-26.1
	4-6	26.3	-13.6	-21.0
	7-9	5.7	-16.2	2.9
	10-12	-10.0	21.2	6.4
	中古戸建住宅	'17/10-12	13.3	0.2
'18/1-3		-5.3	5.0	3.5
4-6		-3.0	16.8	-6.2
7-9		-9.1	-16.2	-4.4
10-12		-28.0	4.1	-23.5
'19/1-3		-10.5	-3.8	25.8
4-6		-12.2	-6.5	2.2
7-9		-15.1	28.7	10.2
10-12		0.9	-16.0	-10.9

近鉄奈良線などで
中古マンション取引活発

より詳しい動きについて、鉄道最寄駅別の成約件数上位10駅の商圏からみると、19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6駅がランクインした(図表5)。上位10駅のうち8駅の顔ぶれは前年と変わらず、近鉄奈良線の学園前・富雄・JR関西本線の奈良駅などの順で、新たに近鉄奈良線の菖蒲池駅が8位と近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅が9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6駅が前年比で上昇している。特に、近鉄富雄駅やJR奈良駅、近鉄菖蒲池駅、近鉄学研奈良

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2019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(%)	㎡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	近鉄難波・奈良線	学園前	66	-5.7	1,755	32.4	23.0	32.4	75.5	3.7	25.4	-3.8
2	近鉄難波・奈良線	富雄	62	19.2	1,455	0.7	18.8	1.2	75.9	-1.8	20.4	-0.8
3	JR関西本線	奈良	57	11.8	1,525	21.2	21.5	10.0	67.4	8.7	23.4	1.8
4	近鉄難波・奈良線	新大宮	54	0.0	1,111	-24.4	17.2	-16.2	64.1	-8.2	28.6	4.6
5	近鉄難波・奈良線	東生駒	53	26.2	1,397	-15.8	17.9	-12.1	78.4	-0.7	29.1	4.5
6	近鉄難波・奈良線	生駒	42	-12.5	1,581	-0.2	23.8	-0.2	68.7	0.3	21.3	-0.2
7	近鉄大阪線	大和高田	38	-5.0	978	-6.6	13.6	-5.7	71.8	-0.7	28.5	0.3
8	近鉄奈良線	菖蒲池	33	32.0	2,355	15.4	29.6	13.3	78.1	-0.8	17.4	-2.2
9	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	32	10.3	2,549	4.8	30.9	5.3	81.0	-0.6	14.6	-0.1
10	近鉄大阪線	大和八木	31	6.9	1,656	0.6	22.8	0.4	72.9	0.6	21.8	-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	近鉄難波・奈良線	学園前	49	-26.9	2,563	24.6	253.7	14.1	137.1	8.9	28.4	1.4
2	近鉄難波・奈良線	生駒	45	18.4	1,531	-26.2	164.1	-31.7	102.9	-21.1	30.0	1.1
3	JR関西本線	王寺	43	38.7	1,297	1.8	199.6	9.3	118.7	5.2	25.5	-4.3
4	近鉄難波・奈良線	富雄	29	38.1	1,923	-8.5	214.0	10.3	122.0	5.2	27.7	3.4
5	近鉄難波・奈良線	近鉄奈良	28	-26.3	1,500	5.2	195.2	-13.6	114.8	0.4	28.9	-4.2
6	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	25	-10.7	2,876	3.3	253.3	6.4	139.5	4.5	28.8	2.8
7	近鉄大阪線	五位堂	24	-20.0	2,269	-16.7	218.2	5.4	127.9	-6.1	24.1	1.1
8	近鉄京都線	高の原	19	46.2	2,350	-13.4	249.3	0.6	126.7	-8.0	32.0	4.7
9	近鉄大阪線	二上	18	38.5	2,061	19.4	181.1	-0.0	117.7	-7.7	17.5	-5.0
10	近鉄難波・奈良線	菖蒲池	18	-21.7	1,749	-16.5	182.3	-22.2	123.6	-0.8	26.0	-1.8

18年の新築マンション 供給は4市郡のみ

登美ヶ丘駅、近鉄大和八木駅は件数・価格・㎡単価のいずれも前年比でプラスとなっており、相対的に価格水準の高い中古マンション取引が活発に行われた。

中古戸建では近鉄奈良線の学園前・生駒、JR 関西本線の王寺、近鉄奈良線富雄駅、近鉄奈良駅の順で成約件数が多い。近鉄京都線の高の原駅と近鉄大阪線の二上駅を除く8駅が、18年と同じくTOP10にランクインした。成約件数は5駅が2ケタ増となったが、2ケタ減も5駅に及んだ。成約価格は5駅が下落、土地面積は4駅が縮小し、18年に引き続き成約件数上位駅の商圈では、安価な中古戸建を求める動きが目立ち、中古マンションに比べて軟調であった。

奈良県・和歌山県内の18年の新築マンション供給は、奈良市、和歌山市、香芝市、生駒市のみで、17年と同数であった。発売戸数は奈良市が2年ぶりに1位となり、3位の香芝市は4年ぶりに供給がみられた。生駒市の発売戸数は多くないものの前年より増加し、発売価格も上昇。和歌山市は前年より戸数を大きく減らしたが、駅前の大型開発物件の販売もあり発売価格は上昇した(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
2014年	都市名 奈良市 発売戸数 289戸 平均価格 4,021万円	和歌山市 96戸 2,707万円	北葛城郡 72戸 2,970万円	田辺市 56戸 2,976万円	香芝市 48戸 3,019万円	生駒市 36戸 3,272万円	-	-	-	-
2015年	都市名 奈良市 発売戸数 175戸 平均価格 3,921万円	和歌山市 136戸 3,003万円	生駒市 75戸 3,633万円	-	-	-	-	-	-	-
2016年	都市名 奈良市 発売戸数 278戸 平均価格 4,073万円	和歌山市 218戸 3,474万円	生駒市 104戸 4,191万円	北葛城郡 29戸 3,356万円	大和郡山市 14戸 3,000万円	-	-	-	-	-
2017年	都市名 和歌山市 発売戸数 240戸 平均価格 3,563万円	奈良市 95戸 3,919万円	北葛城郡 47戸 3,297万円	生駒市 11戸 4,685万円	-	-	-	-	-	-
2018年	都市名 奈良市 発売戸数 162戸 平均価格 3,784万円	和歌山市 74戸 3,851万円	香芝市 69戸 3,237万円	生駒市 64戸 4,168万円	-	-	-	-	-	-

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

奈良市・生駒市の築浅 マンション取引増続く

以上のように、奈良県・和歌山県では、奈良市・生駒市や和歌山市・岩出市の中古住宅取引量が上位を占めた。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。

19年の奈良市・生駒市の中古マンション成約件数は、前年比マイナス0.6%でほぼ横ばいとなっている。このエリア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

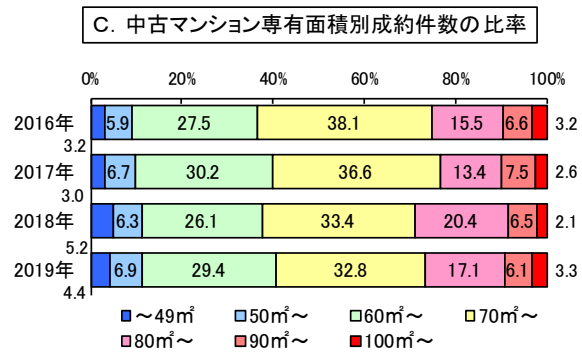
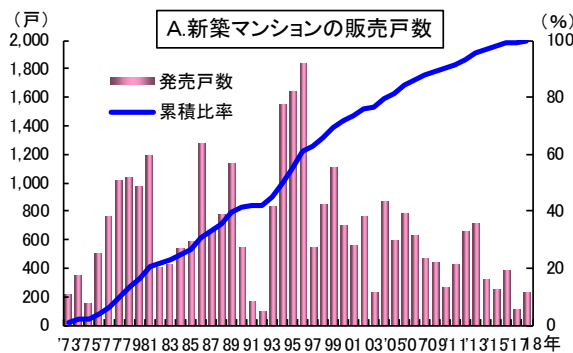
半ばにピークを迎えた後は次第に減少している。00年代以降の供給ストックは、73年からの累積戸数の約30%を占める(図表7)。一方、中古マンション取引の築年構成をみると築浅物件に対する需要が安定的な比率を占めており、19年の築年帯別シェアは00年築以降が40.0%と18年とほぼ同比率で、マンションストックの構成比を上回り築浅マンションの取引が中心となっている。

築年帯別の平均価格は70年代築以前が600万円台、80年代築が1,000万円前後、90年代築は1,100~1,400万円台と割安感が強い。00年代前半は2000万円弱、05年築以降は2700万円台まで上昇する。平均専有面積は各築年帯とも60~70㎡台と、ファミリー向けの中古マンションが中心となっており、一定の広さで安価な住戸から高価格帯まで選択可能となっている。奈良市・生駒市の新築マンション供給は00年代以降、大幅に減少しており、新築を求める需要の一部がこうした値頃感のある築浅マンションに流れているとみられる。

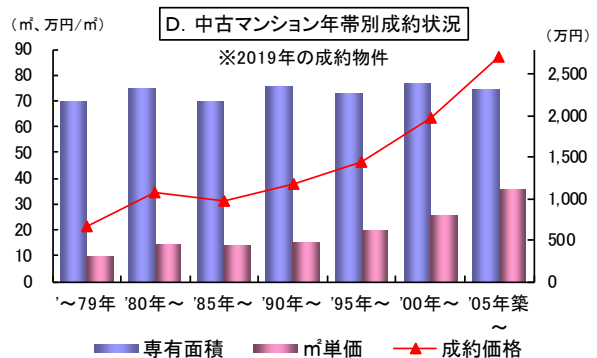
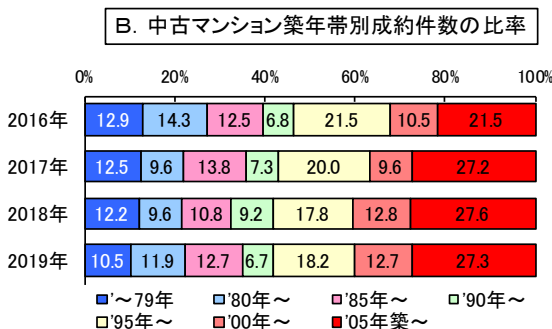
このエリアの19年の中古戸建成約件数は、前年比で6.1%減少した。持家戸建ストックは80年代以前の比率が5割強に上るが、19年の中古戸建市場でも同築年帯のシェアは50.7%とほぼ同程度となっている。直近4年間では90年代築以降のシェアが伸びており、00年築以降の平均価格は2,800万円台である。同築年帯の土地面積は200㎡前後、建物面積は120㎡前後と、90年代以前築の物件と大差ない。

図表7 奈良市・生駒市の中古住宅成約状況

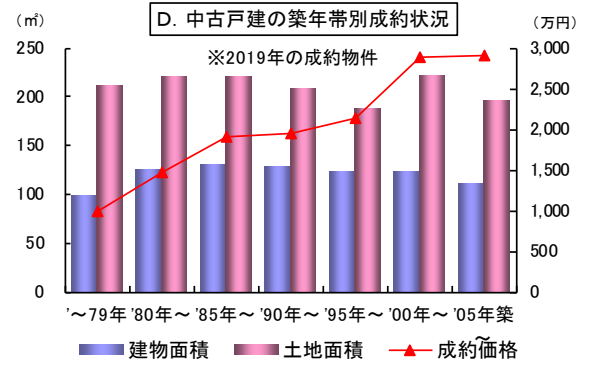
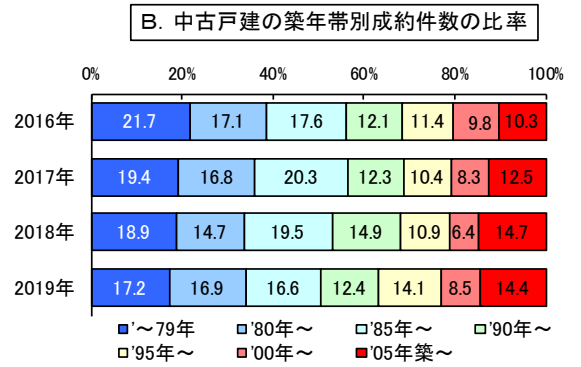
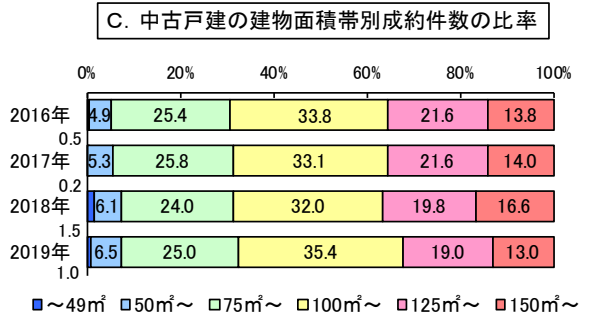
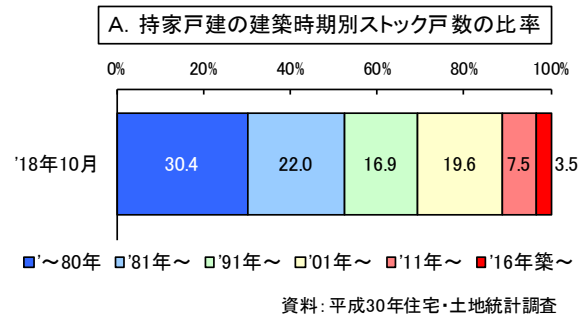
■中古マンションの動向



資料: ㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



和歌山エリアの
中古戸建取引2ケタ増

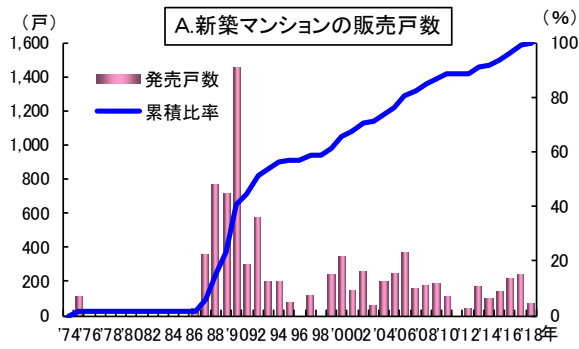
19年の和歌山市・岩出市の中古マンション成約件数は、前年比で9.5%減少している。新築マンションの約55%が80年代後半から90年代前半に供給され、バブルピーク時の90年には1,500戸弱が供給された。中古マンション取引も19年の同築年帯のシェアは53.1%とストックとほぼ同水準だが、18年比では3.4ポイント縮小した。同築年帯の平均価格は400~700万円台で専有面積は60㎡台と住戸規模に対して安価で、住居費負担を抑えたい賃貸居住者などの需要の受け皿となっている。

00年以降の築浅物件の比率は30.0%と、前年比で1.2ポイント縮小した。同築年帯の平均価格は1,300~2,300万円台で専有面積は70㎡台と、住戸規模はやや大きく価格も相対的に高くなり、90年代築以前とは購入対象が異なる。奈良県同様に新築マンション供給が少ない和歌山エリアでも、築浅マンションは一定の需要層をつかんでいる。

19年の中古戸建成約件数は前年比で20.7%の2ケタ増となった。このエリアの持家ストックは5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やや築浅物件が多くなっている。19年の80年代築以前のシェアは44.0%と前年比で2.0ポイント上昇したが、00年代以降も32.3%と前年比で3.7ポイント拡大した。00年代以降の成約価格は1,400万円弱~2,000万円台と80年代築以前と比べて高いが、土地・建物面積に大差はない。新築に比べると値頃感が強いことから、和歌山エリアでは安価でゆとりある築浅の中古戸建を求める需要を集めている。

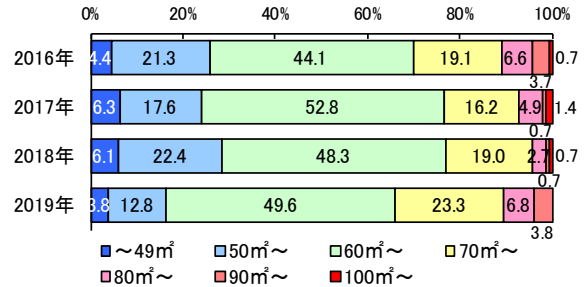
図表8 和歌山市・岩出市の中古住宅成約状況

■中古マンションの動向

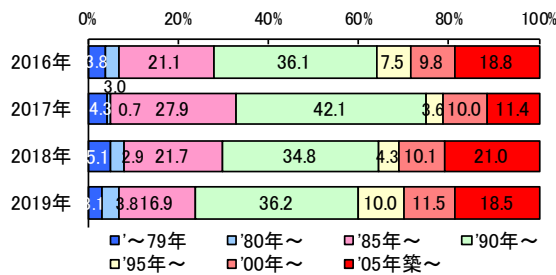


資料: 株式会社不動産経済研究所

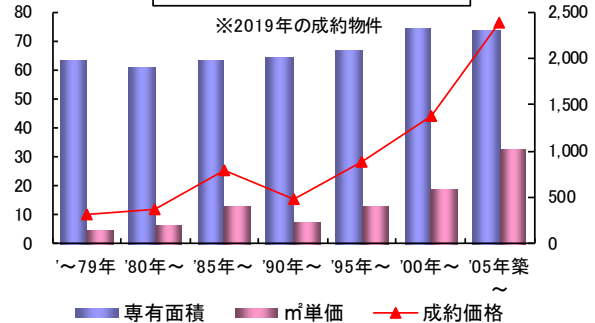
C. 中古マンション専有面積別成約件数の比率



B. 中古マンション築年帯別成約件数の比率

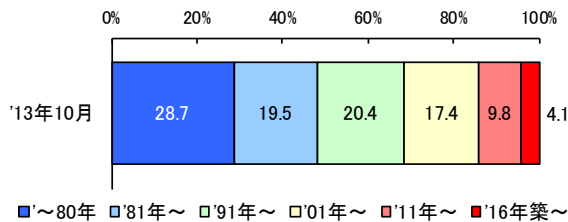


D. 中古マンション年帯別成約状況



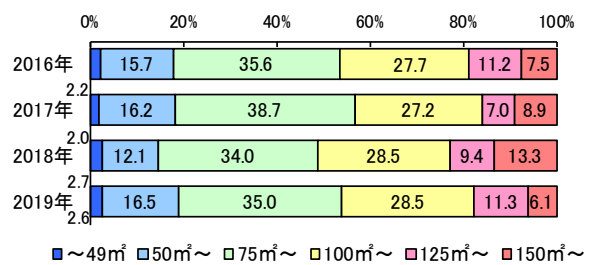
■中古戸建住宅の動向

A. 持家戸建の建築時期別ストック戸数の比率

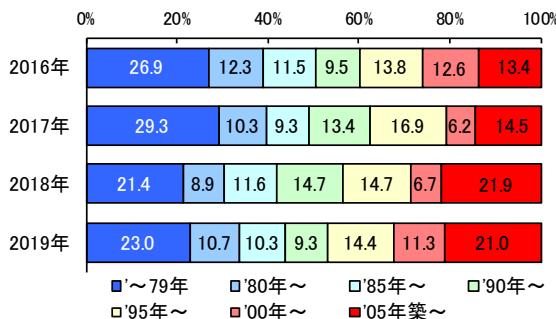


資料: 平成30年住宅・土地統計調査

C. 中古戸建の建物面積帯別成約件数の比率



B. 中古戸建の築年帯別成約件数の比率



D. 中古戸建の築年帯別成約状況

