

ズームイン 2030年に向けた不動産市場の行方

近畿圏で加速する本格的な人口減少社会を踏まえると、向こう10年程度を見据えた不動産業界の方向性について考える必要がある。今回は、国土交通省が19年4月に公表した不動産業ビジョン2030などの内容を参考に、業界として捉えておくべき今後の将来像を探る。

1. 不動産市場を取り巻く環境変化

- 日本の世帯数は2023年にピークアウトし、30年にかけて緩やかに減少。30年には全体の約4割が単独世帯となり、高齢単独世帯は796万世帯（単独世帯の39.3%）まで増加する（図表1）。
- 世帯数が増えない中で住宅の新築が続くため、住宅ストックと空き家は増加する。今後の増加が目立つ経年マンションでは、維持管理や修繕建て替え等が困難となり社会問題化が懸念される。

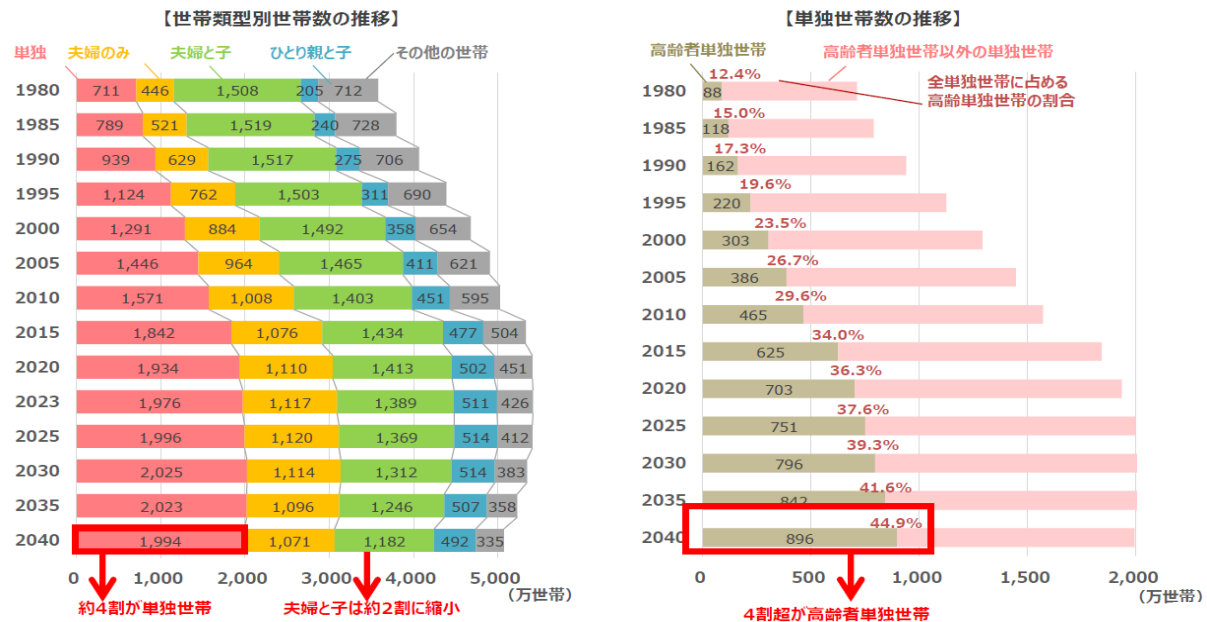
2. 2030年に向けた市場動向

- ビッグデータによるAIやIoT技術を産業や社会生活に取り入れるSociety5.0では、住宅等でのエネルギー制御による環境負荷の低減や防災性の向上、医療介護機能の付加などが注目される。
- 近畿圏では人口・世帯数の減少が進む一方、都市構造を変える大きな開発案件が目白押しである。21～22年には安倍首相や日銀総裁の任期終了で、大規模金融緩和政策が変更される可能性も。

3. 不動産業の将来像

- 成熟社会下で人々の価値観は所有から利用へ、モノからコト・サービスへ変化し、在宅テレワークやワークライフバランスが進み、家に居ながらにして医食住遊などの情報交換等が行われる。不動産流通でも、物件の評価や取引の高度化を進める不動産テックが業務の効率化を促す。
- ポストコロナ時代に普及が加速する不動産サービスでは、Web接客や物件情報の自動配信、VR機器を利用したバーチャルリアリティやセルフ内覧などが挙げられる。人々の生活様式が大きく変化しつつある今、将来を見据えた新たな取り組みを加速することが求められている。

図表1 世帯数と世帯構造の変化



出所:国土交通省「不動産業ビジョン2030 参考資料集」[原典:国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2018年推計)」ほか]

1. 不動産市場を取り巻く環境変化

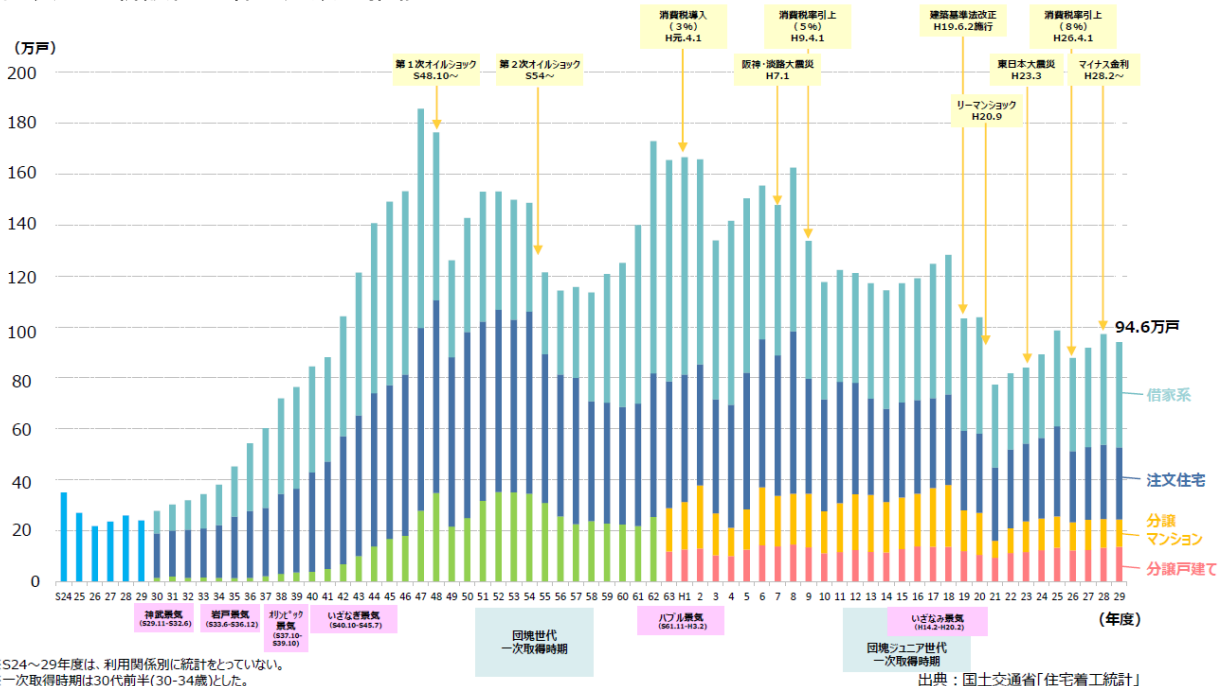
近畿圏では人口や世帯数が既にピークアウトしており、不動産市場の基盤となる住宅需要が縮小しつつある。今年に入り新型コロナウイルスの影響が不動産市場にも拡大しているが、今後10年を見通すとAIやIoTの普及による社会経済情勢の急速な進展が見込まれる。不動産業は、中長期的に国民生活や経済成長を支える重要な成長産業として持続的な発展が期待できる。今回は、国土交通省が19年4月に公表した不動産業ビジョン2030など各種資料をもとに、業界として捉えておくべきこれからの将来像を探ることとする。

2030年は世帯の4割が
単独世帯に

日本全体の世帯数は2023年にピークアウトすると予測され、30年にかけて緩やかに減少した後、40年に向けて減少が加速する。30年には世帯数の約4割が単独世帯となり、特に高齢の単独世帯は全国で796万世帯(単独世帯の39.3%)に達し、夫婦と子供からなるファミリー世帯は約2割まで低下する(P1・図表1)。この結果、求められる住戸規模や住宅設備などに対する居住ニーズは、大きく変化することが予想される。

08年のリーマンショックを機に新設住宅着工数は年間100万戸を下回る状況が続き、人口・世帯の減少に伴い将来的な増加も見込めなくなる(図表2)。世帯数が増えない中で住宅の新築が続いている

図表2 新設住宅着工戸数の推移

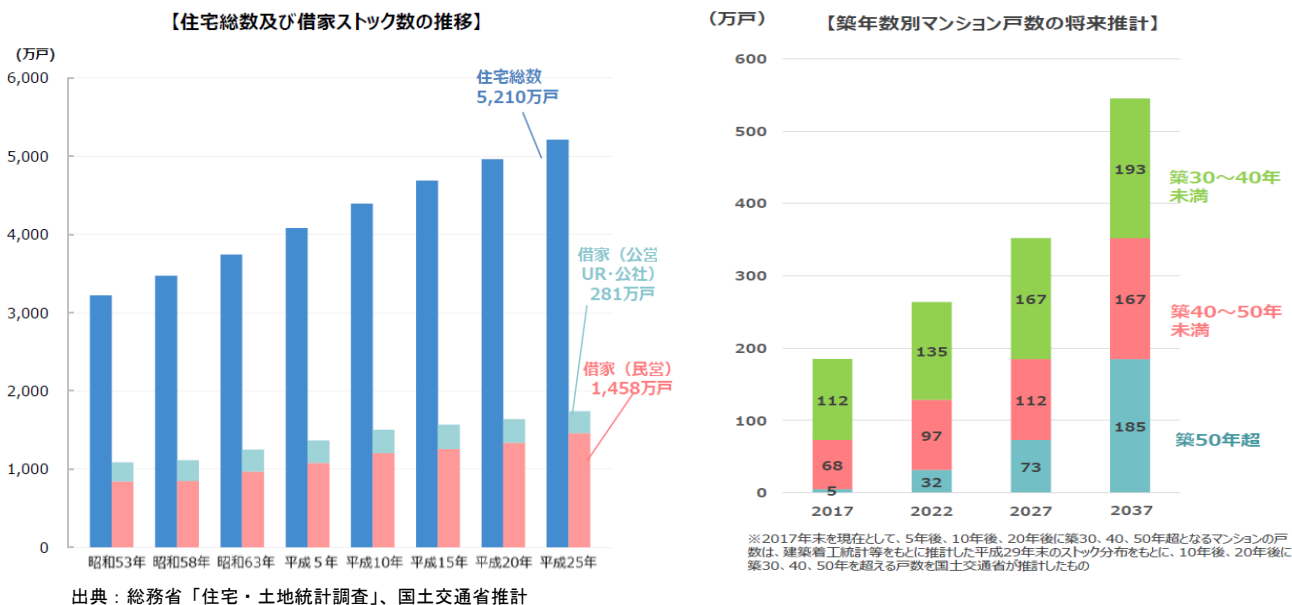


※S24~29年度は、利用関係別に統計をとっていない。
※一次取得時期は30代前半(30-34歳)とした。

出典：国土交通省「住宅着工統計」

出典：国土交通省「住宅着工統計」

図表3 住宅総数と借家ストック・マンションストック数の推移

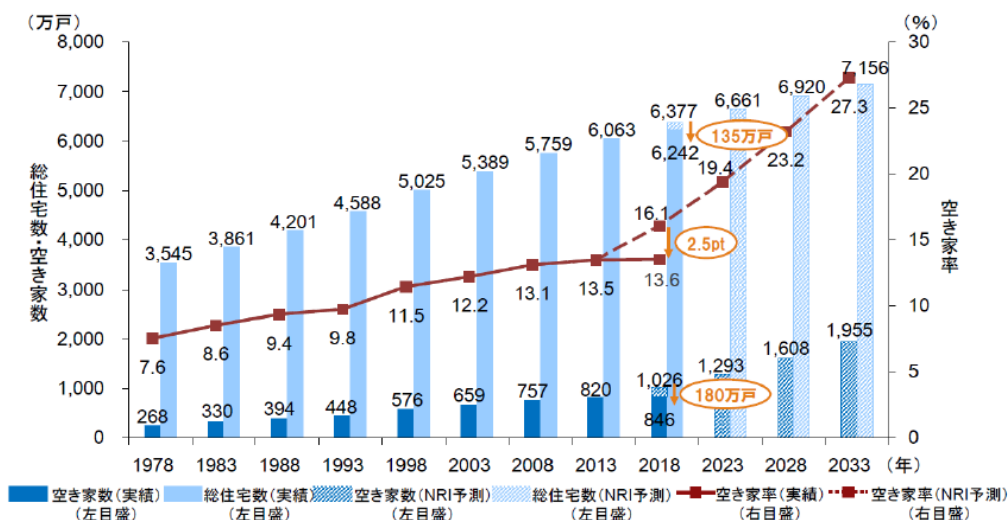


ことから、住宅ストックは増加傾向にある。特に、マンションストック数は17年時点で644万戸まで増加し、居住人口は約1,533万人と国民の約1割がマンションに居住する状況にある。今後の増加が目立つのは経年マンションで、37年には築30年以上の住宅が約550万戸に上る。その3分の1は築50年超と老朽マンションが急増するため、日常の管理や維持修繕、建て替えや売買等が困難な住宅が社会問題化することが想定される(図表3)。

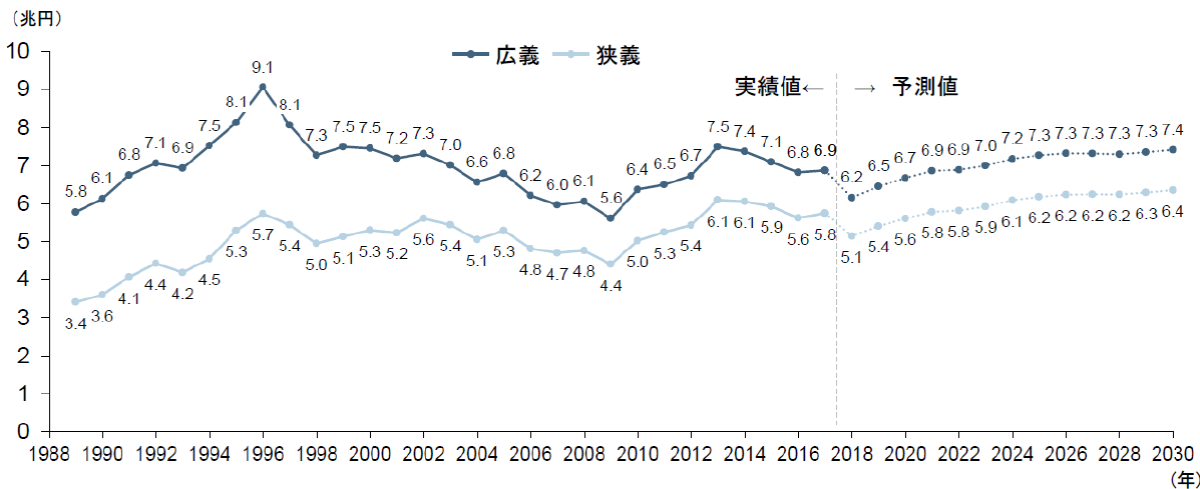
空き家率はさらに上昇
リフォーム市場も拡大

世帯数を上回る住宅ストックの増加により空き家は着実に拡大し、総務省が調査した18年の全国の空き家数は846万戸とストックの13.6%を占めた(図表4)。13年調査に比べて伸びは鈍化したが、

図表4 空き家数の推移と見通し



図表5 リフォーム市場規模の見通し



※ 広義：狭義のリフォーム市場規模に「エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額」を加えたもの
 ※ 狭義：「住宅着工統計上『新設住宅』に計上される増築・改築工事」及び「設備等の修繕維持費」

出典：野村総合研究所「2030年の住宅市場と課題」

これは空き家の除却が増えたためとみられる。野村総合研究所が推計した33年の空き家率は、図表4の結果を修正した推計値で17.9%（高い除却率の場合）～25.2%（低い除却率の場合）とされ、除却の増加を見込んでも現在より4ポイント程度上昇する。空き家の解消や利活用は喫緊の課題であり、エリア価値の向上を担う不動産業界としては積極的な関与が期待される。

「特集」でも示したように、中古マンション取引における築36年以上（ほぼ旧耐震基準に相当）の物件シェアは2割以上に拡大している。近年は、リフォームやリノベーションを前提に、安価な経年マンションを購入する動きが広がっている。30年時点のリフォーム市場の規模は広義の場合7.4兆円まで増加すると見込まれ、こうした傾向は今後益々拡大するとみられる（図表5）。

時代の要請に応じた
政策誘導

ただ、現状では耐震性や省エネ性の確保、バリアフリー化まで踏み込んだリフォームは主流となっておらず、中古住宅売買時の性能確認等（建物状況調査の実施の有無に関する説明）は、18年の改正宅建業法の施行により始まったばかりである。1980（昭和55）年の宅建業法改正で媒介契約制度が整備され、不動産流通市場は大きな変革期を迎えたが、その後も指定流通機構の創設や建築基準法の改正、重要事項の追加、賃貸住宅管理業者登録制度など、様々な制度改正を経て不動産政策は拡充されてきた（図表6）。住宅政策や都市政策でも、空き家対策特措法やまちづくり三法、立地適正化計画制度の創設など、地域の活性化やエリア価値の向上を促す政策誘導が図られ、時代の要請に応じて様々な政策誘導が図られてきたところである。

図表6 不動産業関連政策の変遷



出典：国土交通省「不動産業ビジョン2030 参考資料集」

2. 2030年に向けた市場動向

市場を変える新たな
社会変革の波

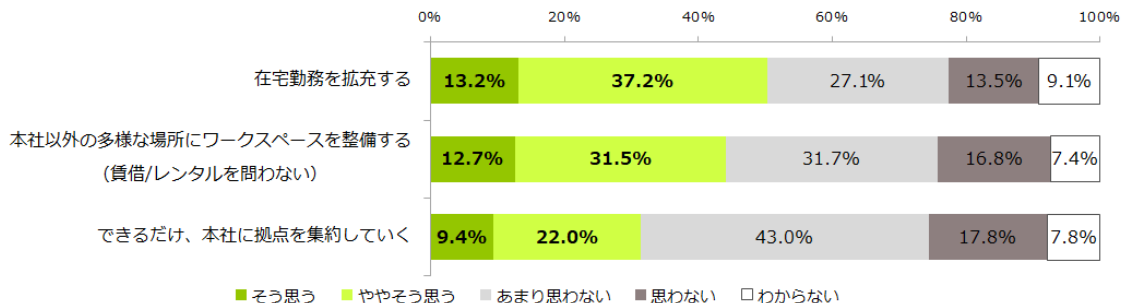
今後は、不動産業界においても従来の価値観の延長線上では対応困難な時代を迎えようとしている。近年、Society5.0という言葉を目にする機会が増えてきたが、これは第1世代（狩猟）、第2世代（農耕）、第3世代（工業）、第4世代（情報）に続く、第5世代の社会変革を意味する。現状の情報化社会（第4世代）との大きな違いは、

図表7 市場を取り巻く社会経済情勢の変化

■Society5.0で実現する社会とは



■今後のオフィス戦略（本社以外）



出典：国土交通省「不動産業ビジョン2030 参考資料集」（原典：内閣府・ザイマックス不動産総合研究所ホームページ）

ビッグデータに基づきAI人工知能やIoT技術をあらゆる産業や社会生活に取り入れる点にある（図表7）。これにより格差なく人々の多様なニーズにきめ細かく対応しながらモノやサービスを提供し、経済発展と社会的課題の解決を両立させることを想定している。

不動産に関して言えば、住宅やオフィス・店舗で利用するエネルギーの地産地消や地域間の電力融通の制御にAIやIoT技術を活用し、環境負荷の低減や防災性の向上を図ることや、住宅に医療介護機能を付加することなどが挙げられる。今年最大の出来事となってしまった新型コロナウイルスの感染拡大も、社会を大きく変える契機となる可能性がある。例えば、オフィス市場では上記のテクノロジーを使って

大規模都市開発や中古住宅への需要シフト進む

働く場所や就業形態を変える在宅勤務やサテライトオフィスが提唱されてきたが、今回のコロナショックはこうした動きを一気に加速させることになりそうだ。

2030年までの業界関連の主な動きをみると、近畿圏では人口・世帯数の減少と単独世帯化・高齢化が進むものの、大阪市内を中心とする大規模都市開発や大阪万博、IR施設の開業など、都市構造を変える大きなインパクトが目白押しとなっている。一方、21～22年には安倍首相の自民党総裁任期と黒田・日銀総裁の任期が期限を迎え、不動産市場の下支えとなってきた経済政策や大規模な金融緩和政策が変更される可能性も指摘される(図表8)。

市場へのインパクトとしては生産緑地の2022年問題が挙げられるが、当面は税制優遇期限を迎える約8割の所有者の動向が注目される。財政余力のない市区町村への買取申出はほとんどの場合困難とされ、解除に伴う優良宅地の供給が期待されている。ただ、実際には17年の生産緑地法改正で税制優遇措置の10年間延長(特定生産緑地制度)が設けられており、一度に市場放出される可能性は低いとみられる。

前述のように新築着工数が減少を余儀なくされる一方で、30年には中古住宅の選択率が半数近くに達するとの予測もあり、既存住宅ストックの活用に向けた需要シフトは着実に進むと考えられる。今後、都市構造や住宅需要の変化に柔軟に対応する姿勢が求められる。

図表8 2030年までの不動産業関連の主な動き

	主な動きと見通し	近畿圏の将来人口・世帯			
		人口	15-64歳人口比率	世帯数	単独世帯比率
2020年	新型コロナウイルスの感染拡大 建築物省エネ法に基づく住宅省エネ基準の義務化	2,040万人	59.1%	822万世帯	35.1%
2021年	東京オリンピック・パラリンピック開催 安倍首相・自民党総裁任期				
2022年	生産緑地に関する優遇税制の期限 (都市計画決定後30年経過で所有者の買取申出可に)	↓	↓	↓	↓
2023年	日銀・黒田総裁の任期、北陸新幹線の敦賀延伸 相続空き家の税負担軽減特例措置の期限				
2024年	大阪駅北側うめきた2期地区街びらき 旧大阪中央郵便局跡地再開発ビル竣工				
2025年	全ての団塊世代(1947年～1949年生)の後期高齢者化 大阪万博開催、京阪淀屋橋駅南側高層ビル完成	1,988万人	58.8%	807万世帯	36.9%
2026年	大阪駅北側うめきた2期地区竣工	↓	↓	↓	↓
2027年	リニア新幹線(品川～名古屋間)開業				
2030年	中古住宅の選択率48%まで上昇、夢洲のIR開発全面開業 AI関連の国内市場が15年比で43倍に	1,924万人	58.0%	784万世帯	38.4%

*人口・世帯数の出典：国立社会保障・人口問題研究所

3. 不動産業の将来像

業界の将来像をつくる 新技術の活用

不動産業の将来を見据える上で前述のような市場を取り巻くトレンドを踏まえると、様々な方向性が見えてくる。大きなインパクトを持つのはやはり AI や IoT、ビッグデータ等の ICT（情報通信技術）であり、これら新技術を活用したビジネスの潮流（不動産テック等）が業界に大きな影響を与えつつある（図表 9）。

図表 9 市場トレンドを踏まえた不動産業の方向性

<p>生活環境の変化（生活者目線）</p> <p>場所によらない働き方の普及</p> <ul style="list-style-type: none"> ● テレビ会議やテレワークが普及。 ● その時々々の目的や場面に合わせて就業空間を選択する、場所に縛られない働き方が実現する。  <p>“ワークライフバランス”から“ワークアズライフ”へ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 単純労働はAIやロボットによって代替され、人間はより創造的な仕事を担うことが期待される。 ● クラウドソーシングの進展により、一人ひとりの強みを活かした仕事に専念できるようになる。 ● そのため、AIでは容易に代替できない、創造的な仕事を見出すべき。 	<p>先進的なビジネス・取組の一例</p> <p>空間と空間をつなぐテレビ会議システム「SmoothSpace」</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 離れた場所をプロジェクションマッピング技術により立体的に投影した映像と音声で接続。 ● 遠隔地で対面会議のようなコミュニケーションが可能に。 <p>出所：NECネットアイ株式会社 ホームページ</p> <p>AIによる人材と起業家のマッチングサービス「xTech」（エクステック）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 超高速かつ多対多のマッチングを可能にしたAIマッチングエンジン。 ● 例えば、求職側と求人側のデータをマッチングさせることで数万単位での最適な人材マッチングが可能。 <p>出所：メタデータ株式会社 ホームページ</p>
<p>将来の姿</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 一人ひとりの個性や嗜好、ライフスタイルに合った働き方を選択することが可能に。 ● 仕事に対する考え方や捉え方自体が変化。 ● AIに代替される仕事が増える中で、人しかできない付加価値の高い仕事を主体的に見出していくことが問われる。 	<p>クラウドソーシングサービス「ANYTIMES」</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 家事代行等、様々な個人のスキルや空き時間を提供するクラウドソーシングサービス。 ● 誰もが身近な地域で働き手になりうる。 <p>出所：ANYTIMES ホームページ</p> 
<p>事業環境の変化（事業者目線）</p> <p>ソフトサービスを軸とした新たなビジネスモデルの普及</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 新しい技術を活用した高付加価値なサービスが普及する中で、不動産の価値もソフト面へ拡大することが見込まれる。 ● 従来の分譲業主体の事業構造に加え、生活者の潜在ニーズを先取りしたサービス提供による収益機会獲得が期待される。  <p>不動産Techによる不動産流通の効率化・拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> ● センサーや画像解析等により、データに基づく不動産の客観的な評価が可能となる。 ● AIを活用した新たな不動産流通サービスが広まることで、不動産流通全体が効率化・拡大する。 	<p>先進的なビジネス・取組の一例</p> <p>IoTを活用した新たな社会インフラの創造を目指す産官学一体のアライアンス「コネクティッドホームアライアンス」</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 業界や企業の垣根を超えて、革新的な“暮らしのIoT”の構築を目指す産官学連携による取り組み。 ● 住宅・不動産、金融、情報・通信、電力・ガス、サービス等、101社※が集結。 ※2018年3月現在 <p>出所：コネクティッドホームアライアンス リリース</p> <p>ドローン宅配による「次世代の生活インフラ」構築（実証）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 国家戦略特区（千葉市）の取組において、生活必需品や医薬品の「ドローン宅配」の検討に着手。 ● 次世代の生活インフラの整備により、多様化するライフスタイルやニーズに対応した生活環境の提供を目指す。「千葉市ドローン宅配分科会風呈（千葉市ホームページより）」 <p>出所：三井不動産レジデンシャル/野村不動産/三菱地所レジデンス/伊藤忠都市開発/東方地所/富士見地所/積水ハウス</p> <p>投資用マンション不動産取引プラットフォーム「Gate.」</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 4,000万件に及ぶ物件データとAIの機械学習技術により、個別の不動産の将来のキャッシュフローを予測するシミュレーションツールを提供。不動産投資の活発化を促進する。 <p>出所：リーウェイ株式会社ホームページ</p> 
<p>将来の姿</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 分譲後も、ハード、ソフト両面において、ICT技術を活用したサービス・収益モデルの構築が求められる。 ● (ハード) 建物メンテナンス業務、ロボットの活用による修繕業務等 (ソフト) ICTを活用し、マンション間をつなぐコミュニティの運営、入居者の困り事サポート等 ● AI等新技術を活用することで、不動産流通がより、効率化、拡大する。また、新たなサービスが生み出されていく。 	

出典：一般社団法人不動産協会「AI・IoT等、新技術の活用とまちづくりのあり方調査報告 2018年3月」

成熟社会の進展により、人々の価値観は「所有から利用」へ「モノからコト・サービス」へと変化しており、これらに対応した新たな事業領域やビジネスモデルの構築が求められている。例えば、AI、IoT等の新技術の活用により、在宅でのテレワークや柔軟な働き方によるワークライフバランスが進むとみられる。住まいを取り巻く環境も変化し、ネットワーク技術の拡大で家庭に居ながらにして医食住遊などに関する情報交換や流通が行われることになる。不動産流通においても、物件の評価や取引の高度化を進める不動産テックが効率化を押し進めるものと考えられる。

認知されつつある SDGs の概念

近年注目を集めているSDGs（持続可能な開発目標）の概念についても、2030年の社会を見通す上で重要な視点となる。これは、2015年に国連の持続可能な開発サミットで採択された目標で、産業界全体で実現に向けた取り組みが加速している。不動産業界においても様々な目標に応じて、自社の事業領域を社会貢献に結び付けてアピールする動きがみられる。誰一人として取り残さないとするSDGsの概念は、地域社会の幅広いステークホルダーと結びつき、人々の住まい方や働き方に貢献する不動産業にも合致するものと言える（図表10）。

図表 10 SDGs（持続可能な開発目標）への概要



今回の感染症拡大が変化を加速

今回の新型コロナウイルスの影響は、不動産業界にも大きなインパクトを与えている。感染収束後のポストコロナ時代には、非接触型の生活習慣が浸透し、オンラインによる在宅勤務やeコマースが一般化するニューノーマル（新常态）が進展する可能性がある。こうした動きは、前述のような各種取り組みを一層加速することになりそうだ。就業形態の変化は住まい方にも影響を与えるが、不動産取引においても大きな変化をもたらすことになる。

ポストコロナ時代に普及が加速するとみられる不動産サービスとしては、顧客の物件問い合わせに対して自動で応答するシステムや

Web接客のほか、希望条件に合わせて物件を自動で顧客に配信するシステムなどが挙げられる。物件の内覧では、VR機器等を利用したバーチャルリアリティやスマートフォンを利用した解錠システムでセルフ内覧を促すことで、対面接客を減らし効率的な営業に結び付けることが可能となる(図表11)。既に導入が始まっているこれらのシステムも、10年後には当たり前前の仕組みとして業界に定着していることが考えられる。技術の進展だけでなく、人々の生活様式が大きく変化しつつある今こそ、将来の方向性を見据えた新たな取り組みを加速することが求められている。

図表11 ポストコロナ時代に普及が加速するとみられる不動産サービスの例

【接客】問い合わせ自動応答システム

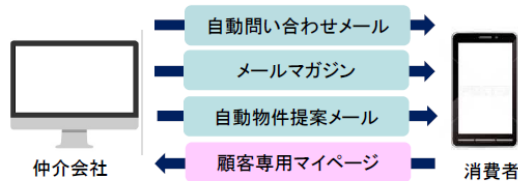
- 賃貸物件確認の自動応答システム。
- 不動産仲介会社からの物件確認の電話に24時間自動応答可。



対象用途	賃貸居住用物件(マンション、アパート)
想定顧客	賃貸管理会社
提供対象	賃貸仲介会社
有償/無償	有償
データソース	管理物件データ
導入効果	集客力UP・作業効率改善

【接客】顧客管理システム

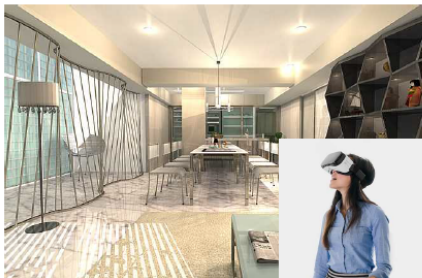
- 消費者の希望条件に合わせて自動的に賃貸物件を抽出しメール配信
- 顧客の管理や営業タスクの管理
- 消費者ごとの専用ページを自動生成。Web上で物件詳細を確認でき、リアルタイムでのやりとりが可能。



対象用途	賃貸居住用物件(マンション、アパート)
想定顧客	不動産仲介会社
提供対象	不動産の借り主
有償/無償	有償
データソース	管理物件データ
導入効果	追客・顧客管理の効率化

【内覧】バーチャルリアリティ

- 3Dで室内空間を作成し疑似内覧環境を提供
- VR用ヘッドマウントディスプレイを用いた仮想空間での歩行体験(ウォークスルー)が可能



対象用途	注文住宅提案など
想定顧客	住宅メーカー等
提供対象	注文住宅不動産の買主等
有償/無償	有償
導入効果	設計コンセプトの可視化

【内覧】セルフ内覧システム

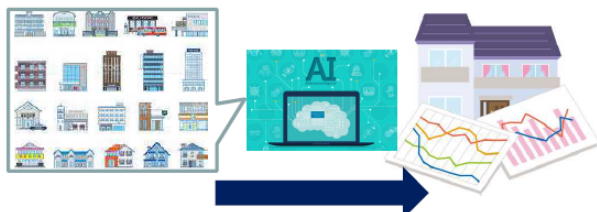
- インターネットで予約しスマートフォン等でドアを解錠、不動産会社の立会い不要で内覧可能。
- 事務所にいながら開錠状況の確認等が可能。



対象用途	賃貸居住用物件
想定顧客	賃貸管理会社
提供対象	一般消費者・賃貸仲介会社
有償/無償	有償
導入効果	業務効率の向上

【収益分析】投資物件の売却価格予測

- 人工知能で市場に流通している物件価格分析。厳選された投資価値の高い物件を配信。
- 過去25年の成約データと比較分析でき、配信物件と類似物件の成約データをピックアップ。売却時の参考値として比較が可能。
- 人工知能で賃料と10年後の売却価格を予測し収支表を計算、投資金額に対するリターンが確認可能。



対象用途	投資用物件
提供対象	一般消費者
有償/無償	無償
データソース	管理物件データ
加工方法	人工知能
導入効果	市場に流通している物件価格を分析

【接客・内覧】webによる接客・内覧サービス

- PCとカメラ・マイクを利用することで、エンドユーザーに来店してもらわなくてもweb上で接客と内覧が可能。
- エンドユーザーの表情を見ながら、パソコン画面を共有し物件を紹介すると共に、臨場感溢れる「生中継」や物件動画での内覧が可能。



対象用途	内覧補助
想定顧客	不動産仲介会社
提供対象	一般消費者
有償/無償	有償
導入効果	業務効率の向上

出典：国土交通省「不動産分野のサービス向上・業務の効率化等に向けた新技術等の活用について」

特集 年度でみる近畿圏の中古住宅市場

2019年度の近畿圏の中古マンションは前年比で成約件数が減少、価格は上昇が続き、中古戸建は成約件数が増加、価格は下落に転じた。需給は中古マンション・戸建とも緩和方向にあり、足元では新型コロナウイルスの影響が近畿圏市場にも大きなインパクトを与えている。

1. 中古マンション市場の推移

- 19年度の中古マンション成約件数は17,671件で、前年比マイナス0.9%と3年ぶりに減少した。新規登録件数が5年連続で増加し、90年の機構創設以来最大の件数を更新した(図表1)。
- 19年度の成約価格は2,313万円で前年比プラス3.6%と6年連続で上昇し、96年(2,346万円)の水準に近づいた。専有面積は68.85㎡で前年比プラス0.2%とほぼ横ばい。築年帯シェアは築36年以上の経年物件がさらに拡大し、全体の2割以上の水準に。
- 成約件数の地域別シェアは大阪市が5年ぶりに縮小する一方、阪神間と滋賀県が5年ぶりに拡大。成約価格は大阪市が2,830万円、大阪府北部が2,667万円で、双方とも7年連続で上昇した。

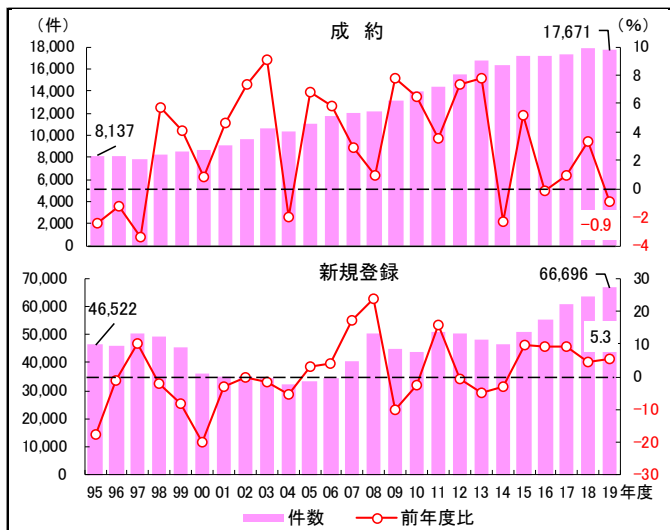
2. 中古戸建住宅市場の推移

- 成約件数は12,935件で、前年比プラス5.4%と2年ぶりに増加。新規登録件数は57,928件で前年比プラス8.5%と3年連続で増加し、双方ともデータが比較可能な99年度以降で最大に(図表2)。
- 成約価格は1,894万円で、前年比マイナス0.8%と3年ぶりに下落。新規登録価格はプラス1.5%と4年連続で上昇。土地・建物面積ともに縮小し、築年帯シェアは築36年以上が3割近くに拡大。
- 成約件数の地域別シェアは分散しているが、阪神間や神戸市、京都市などは前年比で拡大。実数も前年比で阪神間が2ケタ増となり、大阪市を除く各エリアはいずれも増加した。一方、成約価格は阪神間と京都市、滋賀県以外は前年比で下落し、多くのエリアは安価な戸建取引が目立った。

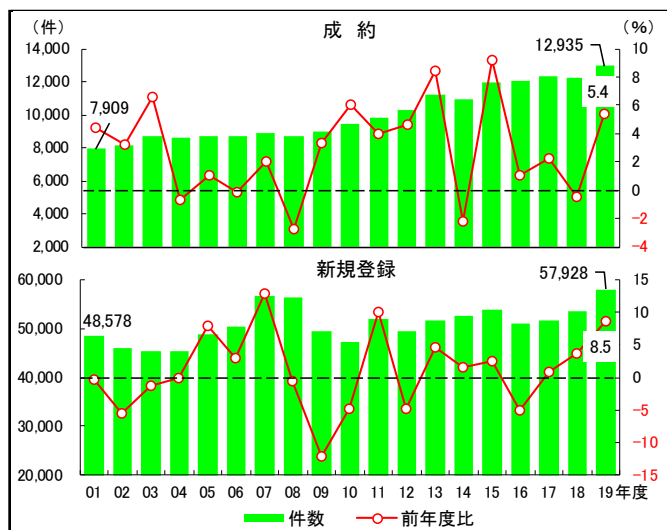
3. 近畿圏中古住宅市場の見通し

- 19年度の中古マンション市場は件数面の需給が5年連続で緩和、価格面の需給も3年ぶりに緩和方向にシフト。中古戸建市場においても件数面、価格面ともに需給は緩和方向で推移した。
- 新型コロナウイルスの影響は見通しにくいだが、段階的な変化のシナリオを想定し、不動産業においても対面接客の高度化など今回のインパクトをチャンスに変える姿勢が重要と考えられる。

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

成約件数は3年ぶりに減少

成約価格は7年連続で上昇

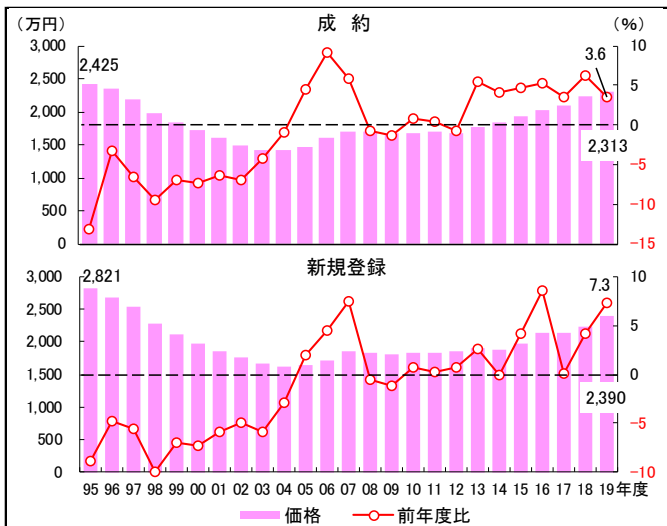
19年の近畿の新築マンション供給は2ケタ減

近畿圏における2019年度(19年4月~20年3月)の中古マンション成約報告件数は17,671件で前年比マイナス0.9%と、3年ぶりに減少した。中古マンション市場は、これまで大規模金融緩和の下支えなどもあり比較的堅調に推移し、18年度の増加率は3.4%で1990年の機構創設以来最大となったが、19年度の取引量は頭打ちとなっている(P1・図表1)。新規登録件数は66,696件で前年比プラス5.3%と5年連続で増加し、機構創設以来最大の件数を更新するなど、売り物件が増えるなかで取引は減少している。

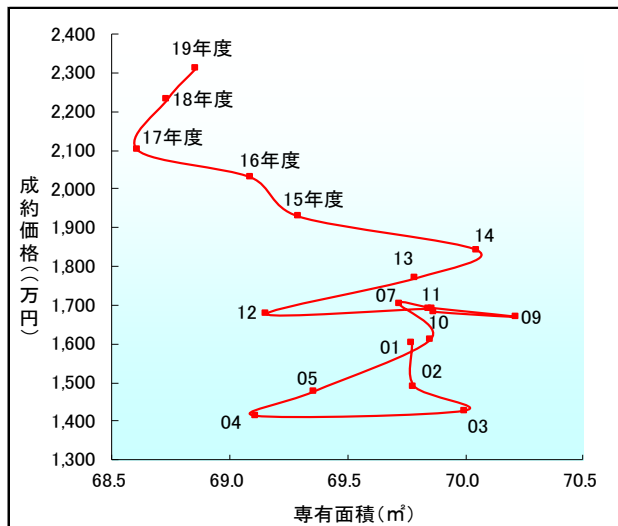
19年度の中古マンション平均成約価格は2,313万円で、前年比プラス3.6%と7年連続で上昇し、96年の平均価格(2,346万円)の水準に近づいた。新規登録価格は2,390万円で前年比プラス7.3%と、5年連続で上昇した(図表3)。このように平均価格は上昇しているが成約件数は減少に転じており、従来のように高額物件の上値を追うような動きは収まりつつある。中古マンションの成約価格と専有面積の関係をみると、19年度の平均専有面積は68.85㎡で前年比プラス0.2%と、ほぼ横ばいながら2年連続で拡大した。専有面積の変化は比較的小さいが、17年度まで専有面積の小さなマンション取引が拡大し、成約価格も上昇していることから、相対的に㎡単価の高い物件が市場の中心を占めるようになっている(図表4)。

19年度の近畿圏の新築マンション発売戸数は17,452戸で前年比マイナス13.1%と3年ぶりに減少し、14年以來の2ケタ減となった(図表5)。大阪市は18年度に近畿圏の新築マンション供給の43.6%を

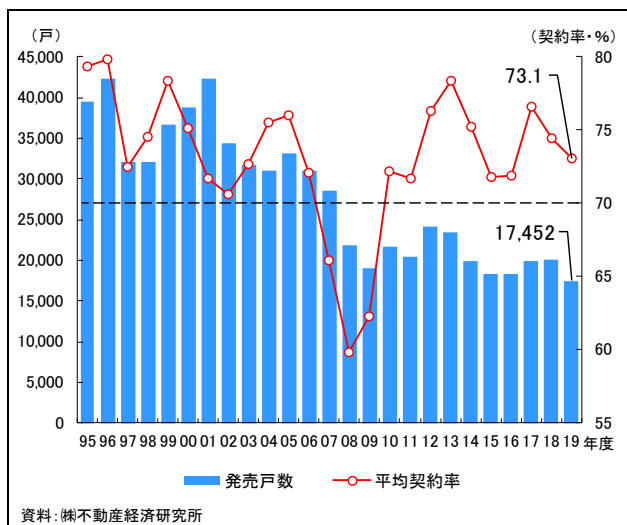
図表3 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格



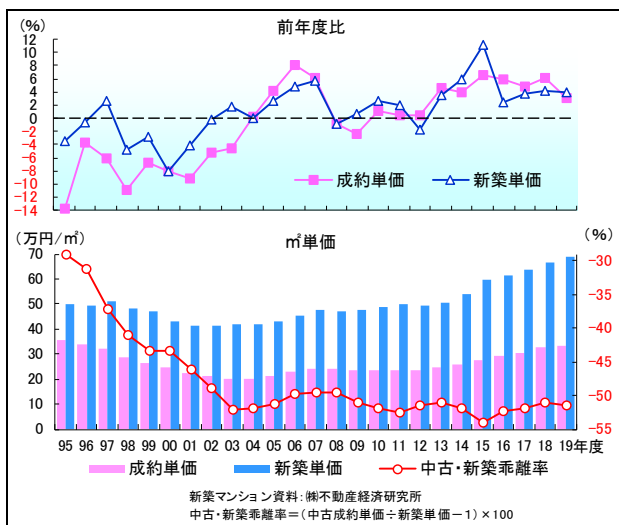
図表4 近畿圏中古マンションの成約価格・専有面積



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



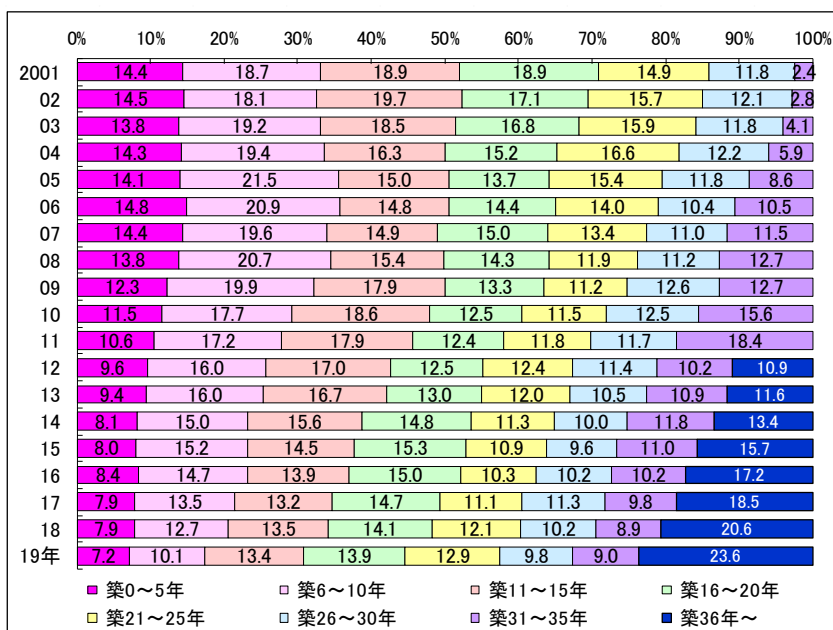
占めたが、19年度は50.8%まで上昇した。一方、神戸市や阪神間、京都市などは発売戸数が大幅に減少し、需要を集めやすい都心への供給回帰が進んだ。19年度の契約率は73.1%と前年度より1.3ポイント悪化したが、好不調の目安となる7割は維持し、契約率が61.3%にとどまる首都圏に比べて好調さは維持している。不動産経済研究所が昨年末に公表した20年の供給予測は近畿圏全体で1.7万戸だが、新型コロナウイルスの影響により足元では販売活動が大幅に制限されており、年度後半に向けて感染収束しない場合は供給量が大きく減少する可能性がある。

中古マンションと新築マンションの㎡単価を比較すると、19年度の新築単価は68.9万円の前年比プラス3.9%に対し、中古単価は33.47万円の前年比プラス3.1%であった。中古単価の上昇率は新築単価を下回り、双方の乖離率はマイナス51.4%と前年比で0.4ポイント拡大した。中古単価は依然として新築の約2分の1の水準で、両者の乖離は大きい。新型コロナウイルスの影響が続く中で、大手デベロッパーは値引きを避けながら長期販売に臨むことも考えられ、新築単価の高止まりが続くとみられる。相対的に安価な中古マンションに注目が集まる可能性もあるが、個人間の相対取引が中心の中古物件は需給を反映しやすいため、価格が弱含む可能性も排除できない(図表6)。

経年マンション取引
さらに拡大

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、19年は全体の32.6%を占めた。特に、築36年以上のシェアは23.6%と、前年比で3.1ポイント拡大する一方、築10年以下の築浅物件は17.3%と前年比で3.3ポイント低下した。こうした動きの背景には、新築マンシ

図表7 近畿圏中古マンションの築年帯別成約件数比率



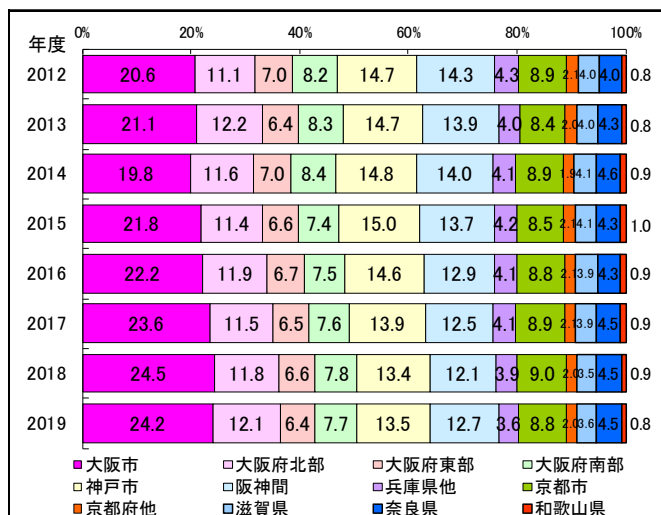
* 2012年以降は築36年以上を分離して表記。2011年以前は築31年以上の比率。

マンションの新規供給の減少で築浅のマンションストックが縮小している点に加え、リフォームを前提に安価な経年マンションを求めるニーズが拡大していることが挙げられる（図表7）。

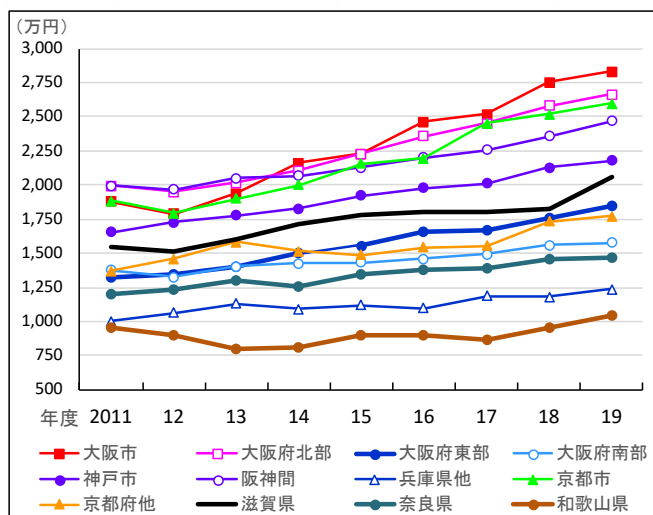
阪神間の中古マンションは取引増・価格上昇

成約件数の府県地域別シェアをみると、最大の大阪市が 24.2%と前年比で0.3ポイント低下し、以下、神戸市(13.5%)、阪神間(12.7%)、大阪府北部(12.1%)、京都市(8.8%)などの順となっている。前年比でシェアが拡大したのは、阪神間のほか大阪府北部、滋賀県、神戸市で、特に阪神間は5年ぶりに拡大し、中古マンション取引が活発であった様子がうかがえる（図表8）。

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



19年度の府県地域別の成約価格は、対象12地域の全エリアが前年比で上昇し、阪神間はプラス4.7%と7年連続で上昇した。平均成約価格は大阪市が2,830万円で最も高いが、前年比プラス2.8%と上昇率は低下している。このほか、大阪府北部が2,667万円、京都市が2,598万円、阪神間が2,468万円で近畿圏平均(2,313万円)を上回った。以下、神戸市が2,181万円、滋賀県が2,054万円、大阪府東部が1,843万円、京都府他が1,773万円、大阪府南部が1,576万円、奈良県が1,470万円、兵庫県他が1,236万円、和歌山県が1,044万円の順となっている(図表9)。

2. 中古戸建住宅市場の動き

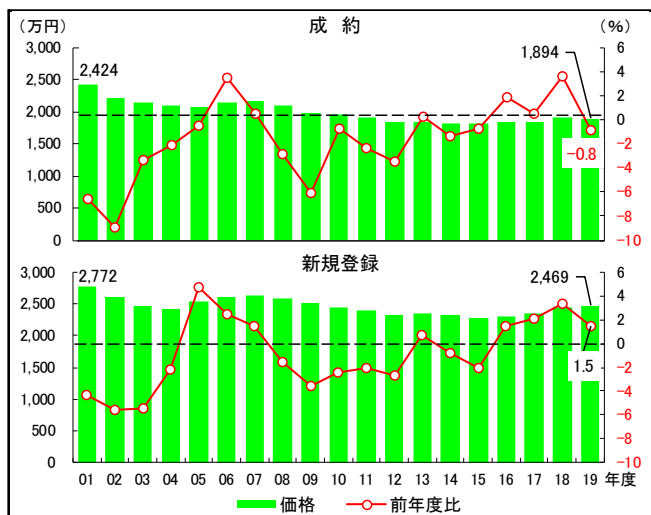
中古戸建の成約・新規登録件数は増加

19年度の中古戸建住宅の成約件数は12,935件で、前年比プラス5.4%と2年ぶりに増加し、データが比較可能な1999年度以降では最大となった。新規登録件数は57,928件で前年比プラス8.5%と、3年連続で増加した(P1・図表2)。取引件数・売り出し件数はともに増加し、中古マンションとは対照的に中古戸建取引は堅調さを維持した。

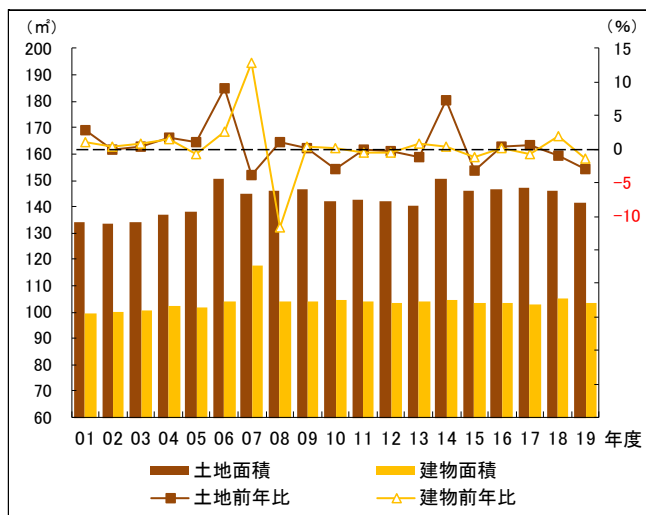
成約価格は4年ぶりに下落

19年度の平均成約価格は1,894万円で前年比マイナス0.8%と4年ぶりに下落した。一方、新規登録価格は2,469万円で同プラス1.5%と、4年連続で上昇した。成約価格は99年度以降でも安価だった15年度に底打ちし緩やかな上昇傾向にあったが、19年度は頭打ちとなり、取引が堅調さをみせるなかで上値を追うまでの動きには至っていない(図表10)。

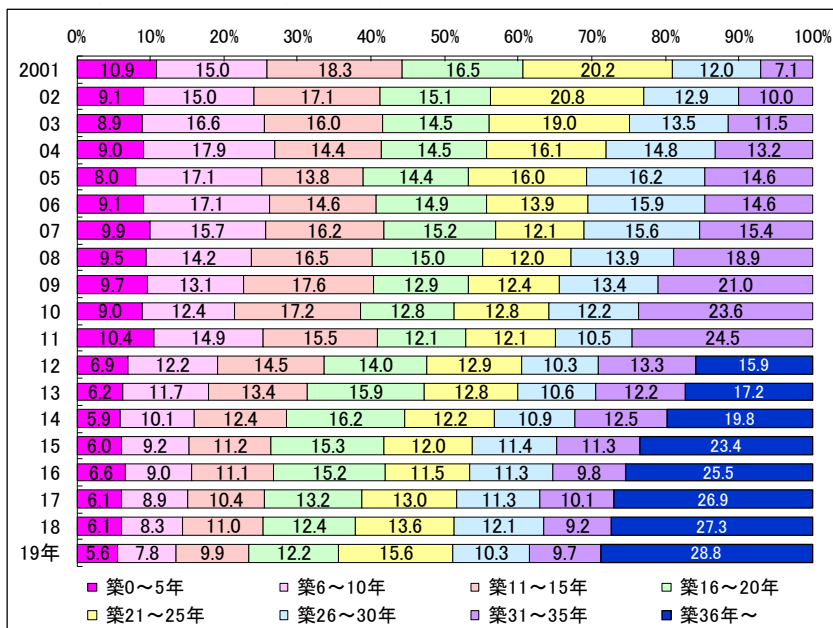
図表10 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



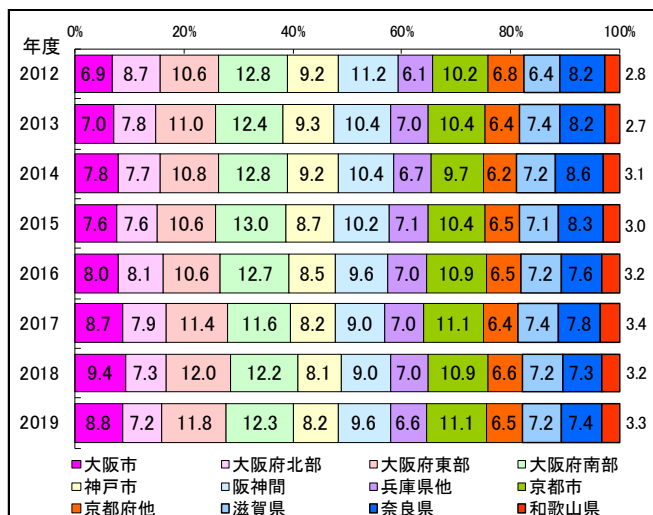
* 2012年以降は築36年以上を分離して表記。2011年以前は築31年以上の比率。

19年度の中古戸建の平均土地面積は141.60㎡、建物面積は103.60㎡で、前年比で双方とも縮小し、住戸規模を抑えて安価な中古戸建を求める動きがみられた(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、19年は38.5%と前年比で2.0ポイント拡大した。特に、築36年以上のシェアは28.8%と前年比で1.5ポイント拡大し、中古マンションと同様に安価な経年戸建に需要が集まる動きが加速している(図表12)。

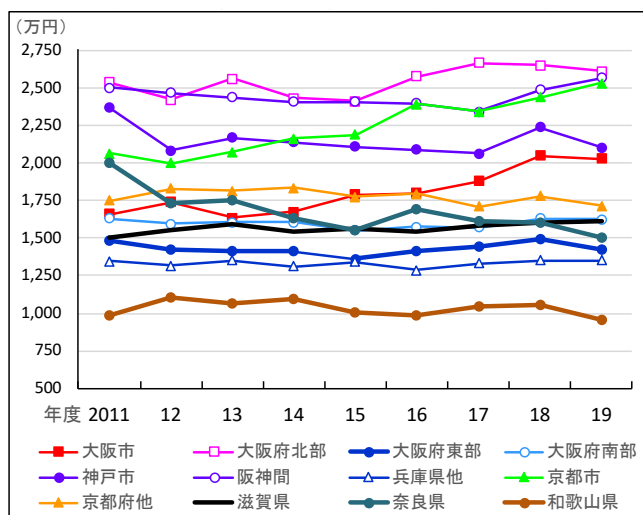
阪神間や京都市などで
シェア拡大

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エリアに分散する傾向にある(図表13)。19年度は大阪府南部が12.3%で最も大きく以下、大阪府東部が11.8%、京都市が11.1%、阪神間

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



が9.6%などの順となっている。前年比では阪神間のシェアが0.6ポイント拡大、京都市は0.2ポイント拡大しこれに次いでいる。実数ベースでも、阪神間は前年比プラス12.8%の2ケタ増となり、4年ぶりに増加。京都市は7.7%増、神戸市も6.5%増となり、大阪府東部は5年連続で増加した。大阪市は前年比で1.3%減少し、唯一減少に転じたが、各エリアは概ね中古戸建取引が活発であった。

一方、19年度の府県地域別の成約価格は、阪神間と京都市、滋賀県を除く各エリアが前年比で下落し、大阪市も6年ぶりに下落するなど、総じて戸建価格は弱含みの動きがみられた。各エリアの平均成約価格は、大阪府北部の2,613万円が最も高く、阪神間が2,567万円、京都市が2,535万円、神戸市が2,104万円、大阪市が2,029万円が近畿圏平均(1,894万円)を上回った。以下、京都府他が1,717万円、大阪府南部が1,624万円、滋賀県が1,614万円、奈良県が1,504万円、大阪府東部が1,421万円、兵庫県他が1,350万円、和歌山県が959万円の順となっている(図表14)。

3. 近畿圏中古住宅市場の見通し

マンション・戸建とも
需給は軟調に

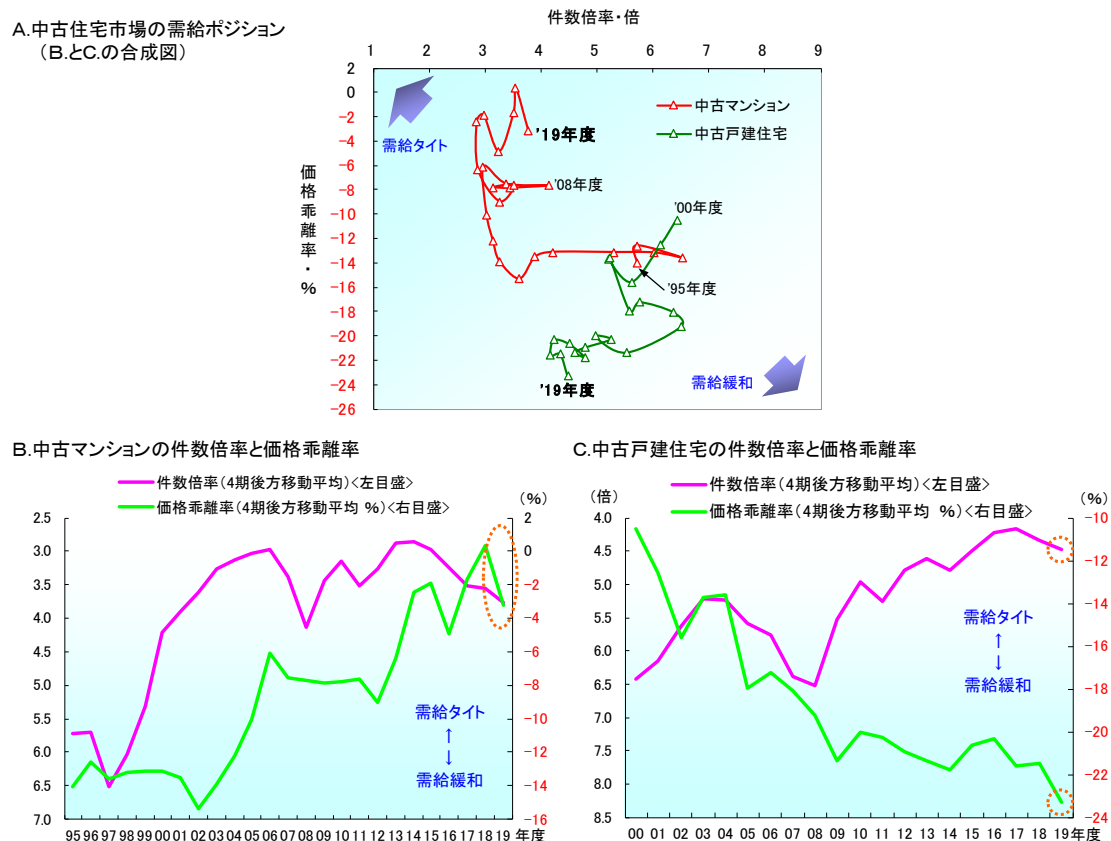
成約(取引)件数を需要側、新規登録(売り出し)件数を供給側に見立てて、成約に対する新規登録の件数倍率を捉えると、19年度の中古マンション市場は3.77倍と前年比で0.22ポイント上昇し、件数面の需給は5年連続で緩和した。新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率はマイナス3.2%と前年比で3.5ポイント上昇し、価格面からみた需給も3年ぶりに緩和方向にシフトした。需給は過去の推移からみて依然としてタイトな水準だが、中古マンション市場は次第に軟調さが目立ってきた(図表15)。

中古戸建市場では、19年度の件数倍率は4.48倍と前年比で0.13ポイント上昇し、件数面の需給は2年連続で緩和方向にシフトした。価格乖離率もマイナス23.3%と前年比で1.8ポイント上昇し、価格面の需給は00年度以降で最も緩和の水準にある。件数面の需給は過去の水準からみてタイトだが、価格面の需給は弱含みの傾向にあり、安価な中古戸建を求める動きは依然として根強い。

今後の市況把握に必要な
想定シナリオ

「市況トレンド」に示したように、新型コロナウイルスの感染拡大が近畿圏市場に与えた影響は20年4月に大きく顕在化した。売買の土地・戸建・マンション及び賃貸マンションの成約件数はいずれも前年比2ケタの大幅減となり、特に中古マンションはマイナス40%超の落ち込みとなっている。件数ほどではないものの成約価格も、中古

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

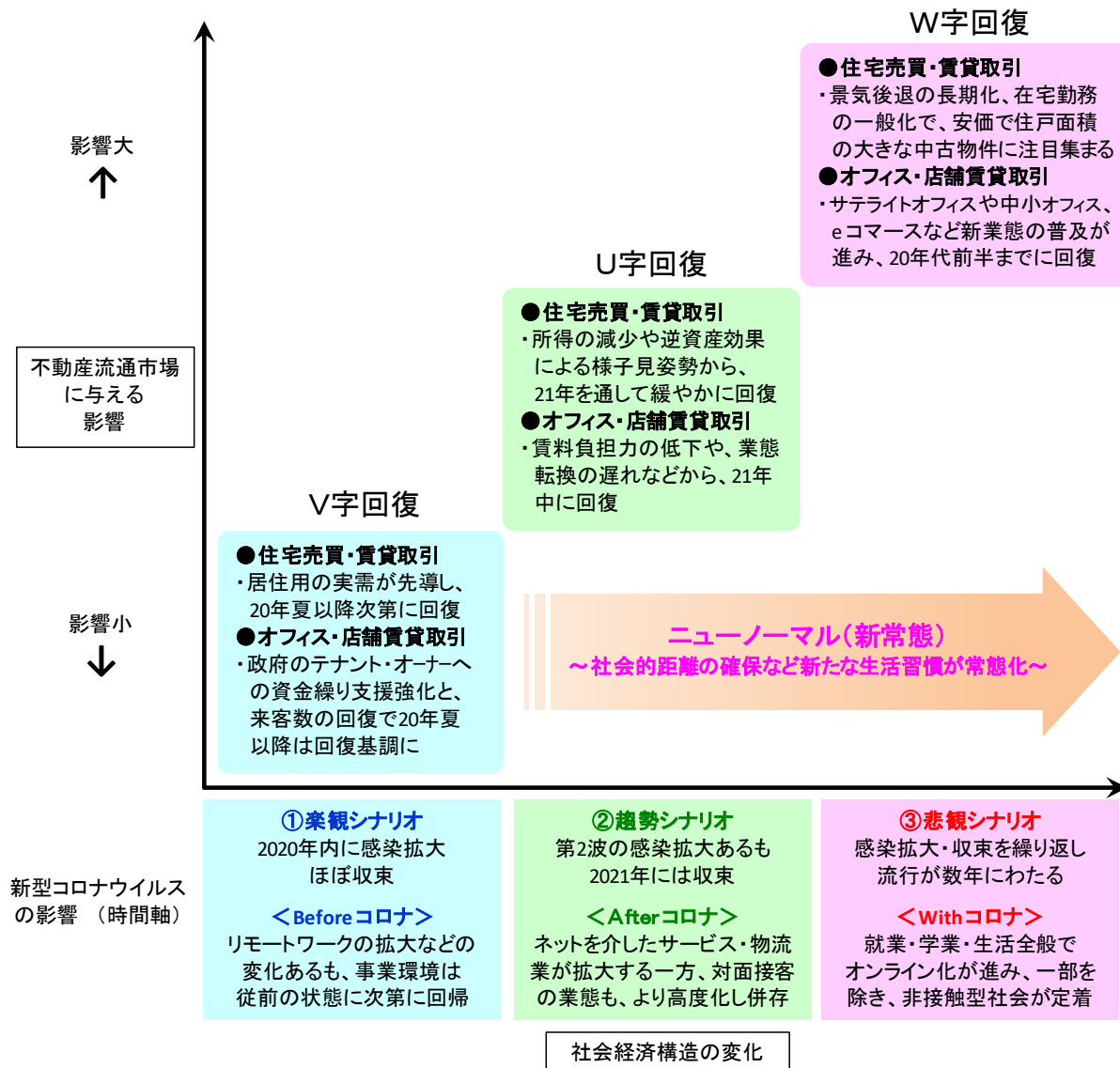


戸建住宅や中古マンションなど中古住宅の売買物件で下落が目立つ。経済への打撃は今年前半にピークを迎えるとの見方が大勢を占めるが、感染症の収束に時間がかかるとの指摘もあり、不動産市場への影響を長期的に捉える必要性が高まっている。

4月の緊急事態宣言発動後、都市部を中心に店舗の営業自粛や在宅勤務へのシフトによる都市機能の停滞といった影響が広がっている。4～6月期のGDP実質経済成長率はリーマンショック時と同等かそれ以上に落ち込むとの見方があり、今回のコロナショックを100年前のスペイン風邪やその後の世界恐慌になぞらえる向きもある。現時点では、今回の影響が短期で収束するのか、長期化するのかは見通しにくいいため、どのような状態に至っても対応可能なように、次ページに示すようなシナリオに基づき、市場への影響を想定しておくことが必要と考えられる(図表16)。

感染症への対応は、治療薬等の開発や集団免疫の獲得が根本的な解決となるため「U字回復」がメインシナリオと想定されるが、感染を抑えつつある海外の先行事例や治療薬等の開発、今回を契機としたネット社会の大幅な進展を考慮すると過度な悲観は避けるべきだろう。08年のリーマンショック後はヒト・モノ・カネのうち主にカネの流れが停滞したが、今回のコロナショックではヒト・モノ・カネのすべ

図表 16 今後の不動産流通市場を取り巻く環境変化の捉え方



での流れが停滞した。ただ、地震等の自然災害と異なりモノ（生産設備や不動産など）の物理的な被害はないため、感染収束とともに外出自粛が収まれば経済は急速に回復する可能性がある。オンラインによる在宅勤務や e コマースが一般化するニューノーマルの状態が進んでも、オフィスでは企画・営業・渉外等の相対を必要とするコミュニケーションスペースとしての機能に重点が置かれ、商業施設にはコト消費の場として交流を求める需要が回帰し、住宅では在宅勤務対応にリモデルできる広くて安価な中古物件に需要集まることが予想される。不動産業においても収束後は従来の商慣習が大きく変化する可能性があり、対面接客の手法も高度化が求められる。従来から提案されてきた IT 重説やバーチャル内覧、電子契約など非接触型の営業形態が一気に進むことも考えられ、今後はこうした新常態に柔軟に対応し、今回のインパクトをチャンスに変える姿勢が重要と考えられる。

市況トレンド 2020年1~3月期の近畿圏市場

2020年1~3月期の近畿圏市場は中古マンション成約件数の減少率が拡大し、成約価格も頭打ちとなった。中古戸建は堅調さを維持したものの、4月は売買・賃貸ともに成約件数は大幅に減少し、急速に市況は悪化している。今夏以降に市況が回復するかは、予断を許さない状況にある。

1. 中古マンション市場の動き

- 20年1~3月期中古マンション成約件数は4,627件で前年比3.8%減と、2期連続で前年同期を下回った(図表1)。一方、新規登録件数は17,721件で前年比プラス10.9%と4期連続で増加した。
- 成約価格は2,372万円で前年比プラス0.4%と29期連続で上昇。新規登録価格は2,461万円で前年比6.9%上昇。成約・新規登録価格は1996~98年の水準で、新規登録価格の上昇が続く。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,367件で前年比7.7%増と、3期連続で前年同期を上回った。新規登録件数は15,271件で前年比12.3%増と、4期連続で前年同期を上回った(図表2)。
- 成約価格は1,916万円で前年比プラス0.3%と、3期連続で前年同期を下回った。新規登録価格は2,485万円で前年比プラス0.4%と、ほぼ横ばいながら17期連続で前年同期を上回った。

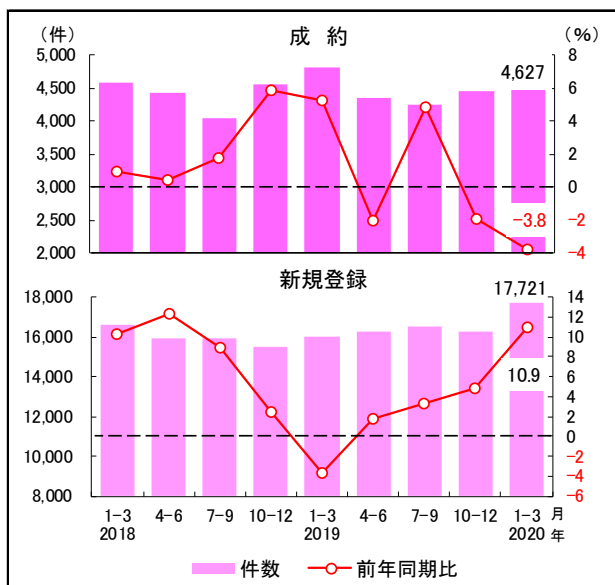
3. 近畿圏市場の方向

- 20年1~3月期中古マンションは件数減・価格上昇、中古戸建は件数増・価格上昇に。ただ、4月は新型コロナウイルスの影響で売買・賃貸とも成約件数は2ケタの大幅な落ち込みとなった。

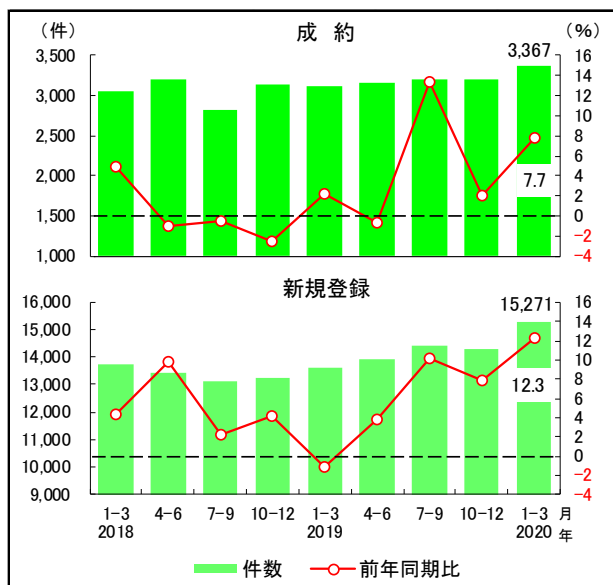
4. 関連不動産市場の動き

- 20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、6期連続で上昇した。ただ、4月の成約件数は2ケタ減となり、賃貸市場の先行き不透明感も高まっている。
- 20年3月のオフィス市場の空室率は大阪・梅田が1%弱、京都市と淀屋橋・本町は1%台、神戸市は3%台だが、12月比でやや悪化した。募集賃料は緩やかな上昇が続き、大阪・梅田と京都市の賃料は03年の水準を、淀屋橋・本町と神戸市は11年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
29期連続上昇

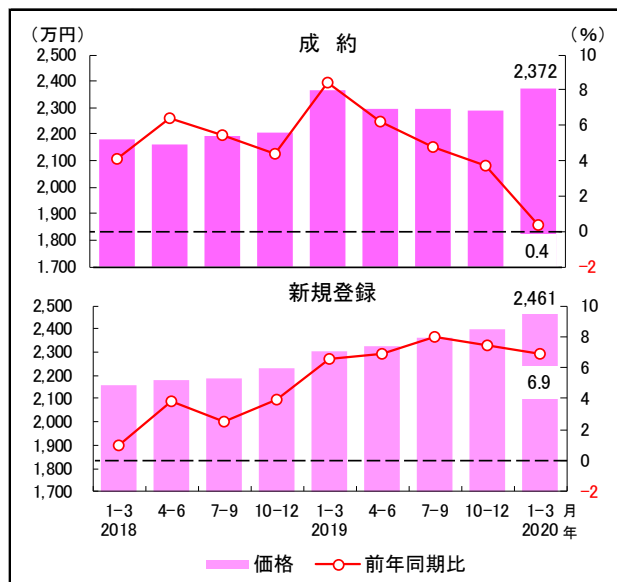
2020年1～3月期の近畿レイنزへの成約報告件数は4,627件と前年比で3.8%減少し、2期連続で前年同期を下回った(P1・図表1)。新規登録件数は17,721件で前年比プラス10.9%の2ケタ増となり、4期連続で前年同期を上回った。新規登録件数は1～3月期としては1990年の機構発足以来最大となっている。1～3月期の成約に対する新規登録の件数倍率(4期移動平均)は3.77倍と、件数面での需給は緩和方向にある。

1～3月期の平均成約価格は2,372万円で前年比プラス0.4%と、ほぼ横ばいながら13年1～3月期から29期連続で前年同期を上回った。新規登録(売り出し)価格は2,461万円で前年比で6.9%上昇し、9期連続で前年同期を上回った。1～3月期としては、成約価格は96年同期(2,390万円)の水準に近づき、新規登録価格は98年同期(2,425万円)を上回った。成約価格の上昇率は大幅に縮小し、上昇が続く新規登録価格との乖離は拡大した。成約件数の減少率も拡大しており、堅調に推移してきた中古マンション市場に減速感が広がってきた。

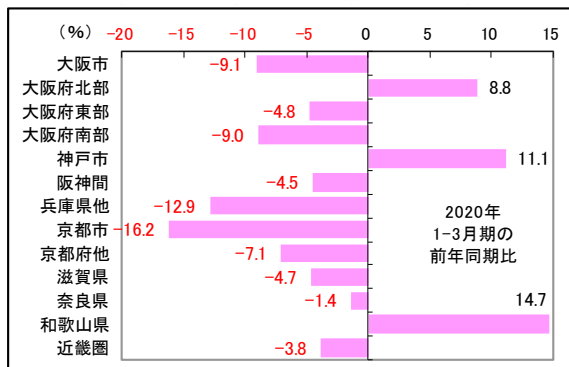
大阪市の成約価格は
前年比で18期連続上昇

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、20年1～3月期は対象12地域中9地域が前年比で減少し、減少エリアは前期比

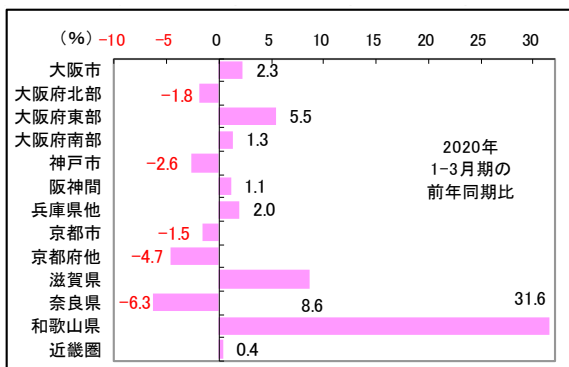
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



で2地域増えた(図表4)。大阪府北部は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た。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(23.7%)、神戸市(14.0%)、大阪府北部(13.1%)、阪神間(12.3%)、京都市(8.4%)、大阪府南部(7.7%)、大阪府東部(6.5%)、奈良県(4.5%)、滋賀県(3.5%)、兵庫県他(3.5%)、京都府他(2.0%)、和歌山県(0.8%)の順で、前年比では神戸市と大阪府北部など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同数であった(図表5)。成約価格は、前年比で大阪市が15年10～12月期から18期連続、大阪府東部は9期連続、滋賀県は6期連続、阪神間は5期連続で上昇した。大阪市と大阪府東部、阪神間、滋賀県の平均価格は1～3期としては2000年以降で最も高い水準となったが、京都府や奈良県など下落エリアも目立った。

大阪市(3,012万円)と大阪府北部(2,628万円)、京都市(2,605万円)、阪神間(2,526万円)が近畿圏平均(2,372万円)を上回り、以下、神戸市(2,233万円)、滋賀県(2,121万円)、大阪府東部(1,892万円)、京都府他(1,805万円)、大阪府南部(1,579万円)、奈良県(1,451万円)、兵庫県他(1,226万円)、和歌山県(1,116万円)の順となった。件数に価格を乗じた1～3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3.5%縮小した。滋賀県は6期連続で拡大したが、京都市や京都府他、兵庫県他は2ケタの縮小となった。

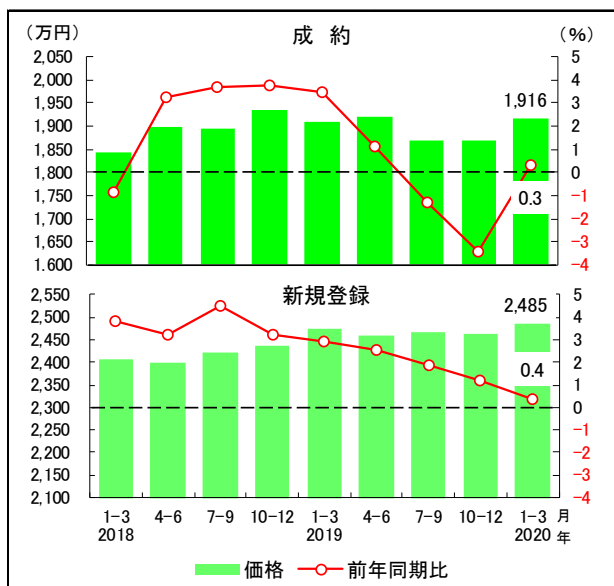
2. 中古戸建住宅市場の動き

成約件数は増加続く
も価格は横ばい

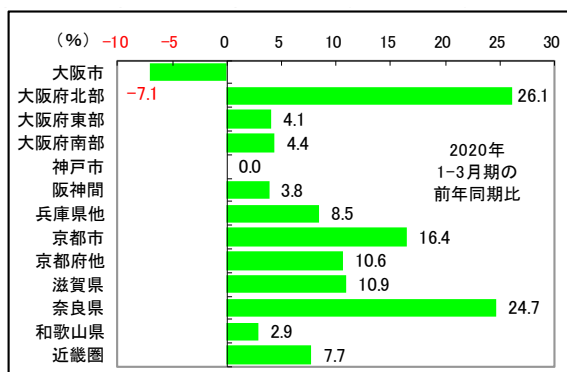
中古戸建住宅の20年1～3月期の成約件数は3,367件と前年比で7.7%増加し、3期連続で前年同期を上回った(P1・図表2)。新規登録(売り出し)件数も15,271件で前年比プラス12.3%の2ケタ増となり、4期連続で前年同期を上回った。成約件数は、比較可能な2000年以降では1～3月期として最大の件数を記録した。新規登録件数の増加率は成約件数を上回っており、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.48倍と、前期比で0.05ポイント拡大した。

成約価格は1,916万円で前年比プラス0.3%と、ほぼ横ばいながら3期ぶりに前年同期を上回った(図表6)。新規登録(売り出し)価格は2,485万円で前年比プラス0.4%と、ほぼ横ばいながら16年1～3月期から17期連続で前年同期を上回った。成約・新規登録価格ともにほぼ横ばいで、価格乖離率もマイナス23.3%と価格面からみた需給に変化はみられない。中古戸建の成約件数は増加が続くが、成約価格は横ばい状態で上値を追う需要はみられない。

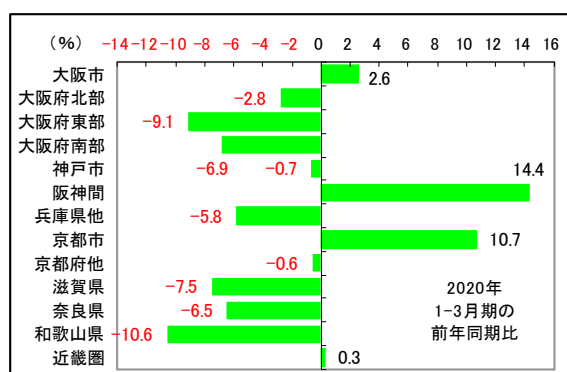
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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10地域が増加
価格は9地域が下落

20年1～3月期の中古戸建住宅の成約件数は11地域中10地域が前年比で増加し、増加エリアは前期比で4地域増えた(図表8)。前年比で大阪府北部、京都市、京都府他、滋賀県、奈良県は2ケタ増、大阪府東部と神戸市、阪神間、和歌山県は5期連続で増加した。大阪府北部・東部・南部や京都市、京都府他などは1～3月期としてデータが比較可能な2000年以降で最大の件数となった。成約価格は9地域が前年比で下落し、下落エリアは前期比で1地域増えた。神戸市と京都府他、奈良県、和歌山県は4期連続で前年同期を下回り、安価な中古戸建取引が活発なエリアが多くみられた。阪神間は前年比で14.4%の2ケタ上昇となり、比較可能な2000年以降で最高値となった。

1～3月期の成約価格は、阪神間(2,751万円)に次いで大阪府北部(2,594万円)、京都市(2,591万円)、神戸市(2,129万円)、大阪市(2,079万円)が近畿圏平均(1,916万円)を上回り、以下、京都府他(1,793万円)、滋賀県(1,602万円)、大阪府南部(1,554万円)、奈良県(1,531万円)、兵庫県他(1,392万円)、大阪府東部(1,374万円)、和歌山県(959万円)の順であった。1～3月期の近畿圏の取扱高は、成約件数の増加が続いたことから前年比で8.1%拡大した。前年比で阪神間は6期連続、滋賀県は4期連続で拡大し、大阪府北部や京都市、奈良県も2ケタ拡大となるなど、中古戸建の取扱高が拡大するエリアが多くみられた。

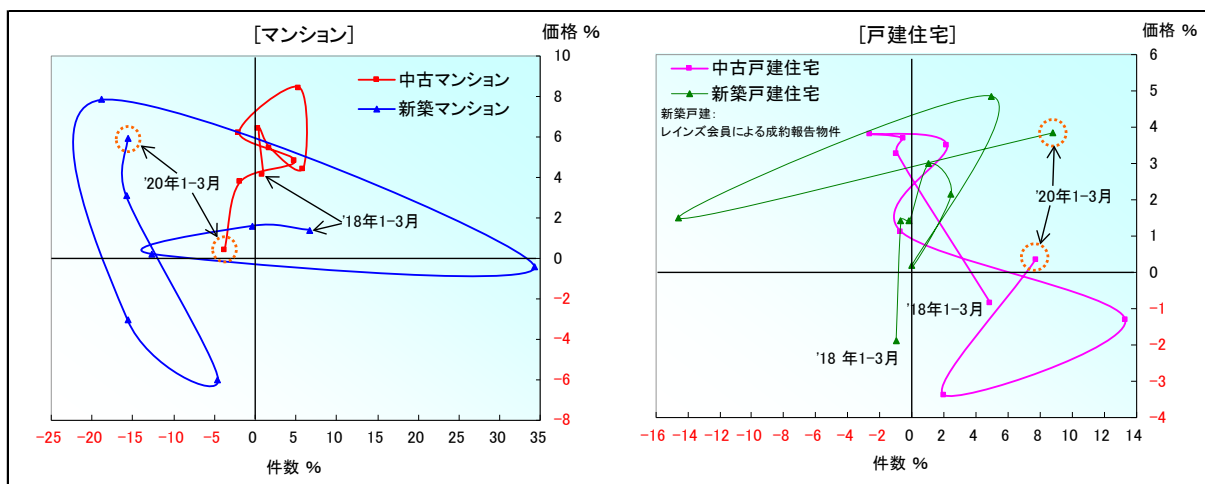
3. 近畿圏市場の方向

感染症拡大の影響で 市況は急速に悪化

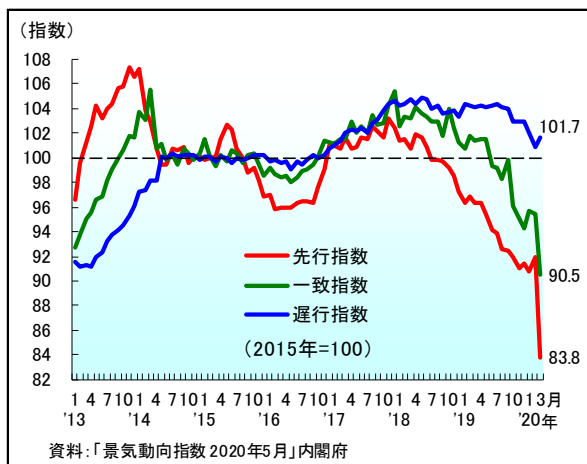
成約件数と成約価格の前年同期比から20年1～3月期の市況ポジションを捉えると、マンション市場は中古・新築ともに2期連続で件数マイナス・価格プラスの局面となった(図表9)。戸建市場は中古・新築ともに件数・価格がプラスの局面となり、マンションとは対照的に堅調さを保った。

ただ、内閣府が20年5月に公表した20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急速に落ち込んでいる(図表10)。新型コロナウイルスの感染拡大により緊急事態宣言が出された4月の政府の月例経済報告をみても、住宅建設の弱含みや急速な個人消費の減少、業況判断の悪化などが示されている(図表11)。

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 政府の月例経済報告における基調判断

月例経済報告 令和2年4月	
個人消費	感染症の影響により、急速に減少している
設備投資	おおむね横ばいとなっている
住宅建設	弱含んでいる
公共投資	底堅く推移している
輸出	感染症の影響により、このところ減少している
輸入	感染症の影響により、このところ減少している
貿易・サービス収支	黒字となっている
生産	感染症の影響により、減少している
企業収益	感染症の影響により、急速に減少している
業況判断	感染症の影響により、急速に悪化している
倒産件数	このところ増加がみられる
雇用情勢	感染症の影響により、足下では弱い動きがみられる
国内企業物価	このところ緩やかに下落している
消費者物価	このところ横ばいとなっている

出所: 内閣府

* 下線部は、令和2年3月からの主要変更点

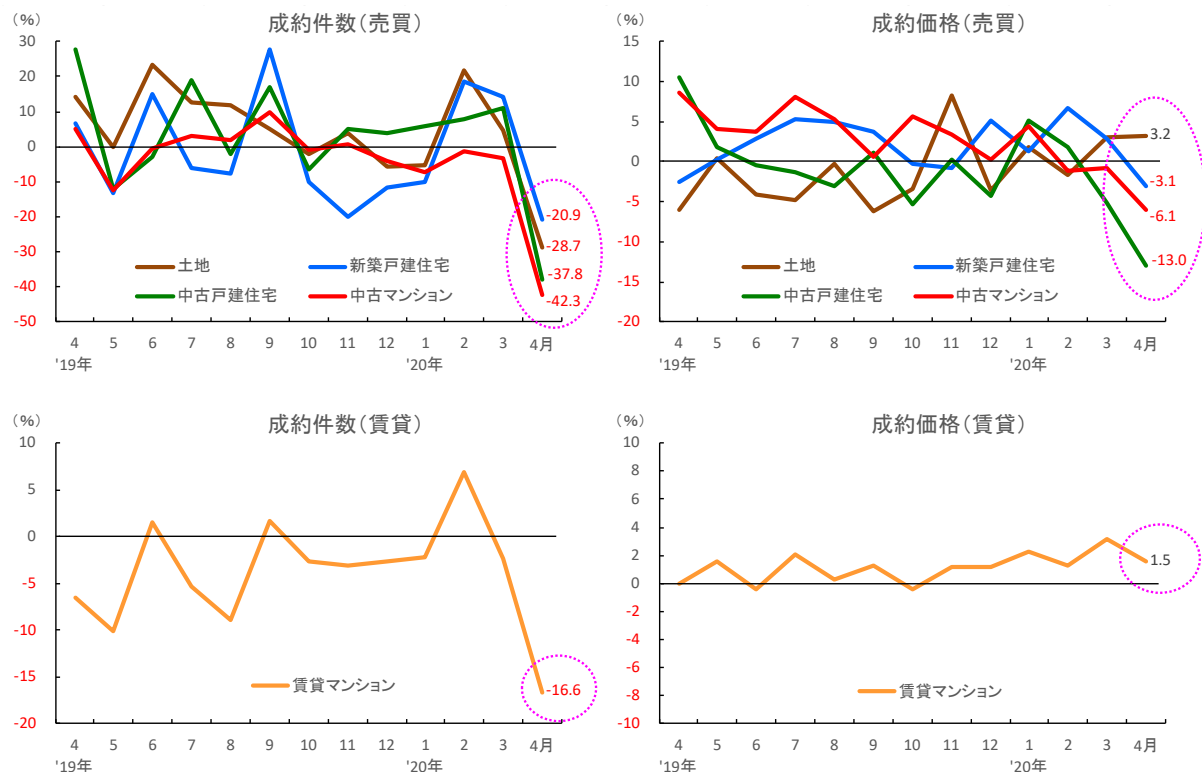
新型コロナウイルスの影響が不動産市場にも広がった20年4月の成約状況をレインズデータでみると、売買・賃貸とも成約件数は大幅な落ち込みとなっている(図表12)。特に、中古マンションの減少率(前年比マイナス42.3%)は最も大きく、中古戸建住宅(同37.8%)、土地(同28.7%)、新築戸建住宅(同20.9%)、賃貸マンション(同16.6%)も2ケタ減となっている。実需が中心の中古戸建市場に対し、投資用なども含む中古マンション市場は景気の感応度が高く、需要側の様子見姿勢がより強いとみられる。

成約価格は件数ほどではないものの、中古戸建住宅(前年比マイナス13.0%)や中古マンション(同6.1%)などは下落率が拡大し、特に中古住宅の売買物件の下落が目立つ。

景気減速が指摘されていた19年10月の消費増税以降、新築市場で取引の減少がみられたが、20年4月以降は感染症拡大の影響が一気に顕在化した。政府の外出自粛要請により来店客の減少や一部の仲介事業者で在宅勤務が続き、物件の媒介受託や内見、引き渡しなど営業全般に制約が生じているため、取引の停滞は当面続くと予想される。

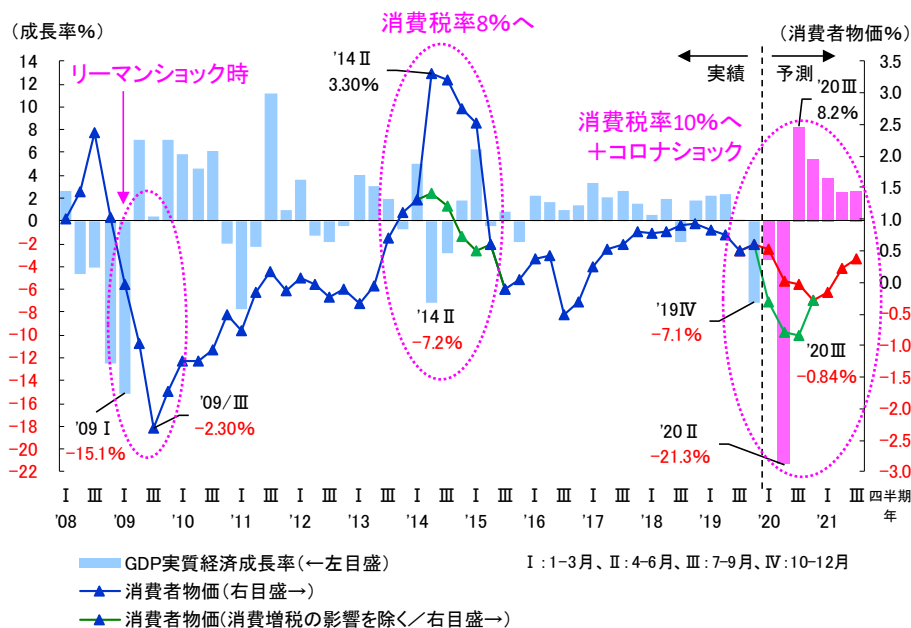
今後の見通しについては、今回のコロナショックが経済全般に与える負の影響は20年4～6月期にピークを迎えるとの見方が大勢を占める。20年5月時点での複数の民間調査機関による予測の平均値を

図表12 成約物件の前年同月比の推移



* 土地・戸建住宅:土地面積50以上350㎡未満、中古マンション・賃貸マンション:専有面積350㎡未満。数値は、今後公表されるレポートの確報値で変更される可能性がある。

図表 13 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5月」公益社団法人 日本経済研究センター

みると、20年4～6月期のGDP実質経済成長率はマイナス21.3%と、リーマンショック後の09年1～3月期(同15.1%)落ち込みを大きく上回ることが見込まれる。このため、消費税率10%への引き上げ後の19年10～12月期のマイナス7.1%から3期連続のマイナス成長が続くことになる(図表13)。

その後の7～9月期はプラス8.2%まで回復し、21年度は年間でプラス3.2%の成長が見込まれている。ただ、これは年内に感染収束の目途が立つとの前提に立つが、今後の対応次第では第2波・第3波の感染拡大も予測されており、上記のシナリオ通りになるかは予断を許さない。治療薬等の開発や集団免疫の獲得が根本的な解決策となるため、今後の不動産市場を見通す上では「特集」で示したように様々なシナリオを想定しておく必要がある。今回のコロナショックのインパクトは大きく、リモートワークやeコマースといった新たな生活習慣が一気に定着する可能性も指摘され、今後はいくつかの新常態に根ざした住宅需要に柔軟に対応していく姿勢が求められよう。

4. 関連不動産市場の動き

20年の新築マンション
供給は減少不可避

20年1～3月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は3,184戸で前年比15.6%の2ケタ減となり、5期連続で前年同期を下回った。平均発売価格は4,287万円と前年比で5.9%上昇し、2期連続で前年同期

を上回った。平均契約率は71.1%と好不調の目安となる7割を再び上回った(図表14)。ただ、月末の販売在庫数は2月から前年比で増加しており、新型コロナウイルスの影響でマンション販売の現場も様々な制約を受けており、新規供給の絞り込みはさらに加速するとみられる。19年度の発売戸数は17,452戸だったが、20年は昨年末に公表された供給予測17,000戸を大幅に下回る可能性がある。

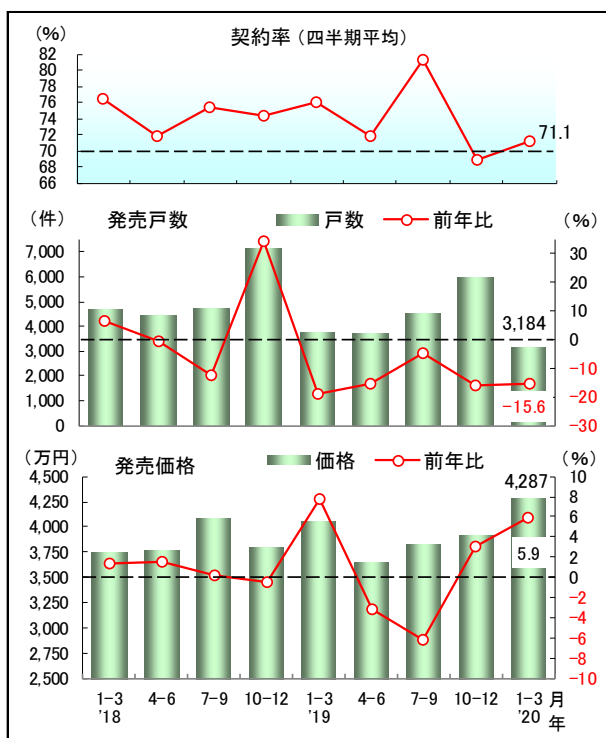
近畿圏の賃料単価は
前年比で上昇続く

近畿圏の賃貸マンション市場における20年1～3月期の成約賃料単価は前年比で1.2%上昇し6期連続で前年同期を上回った(図表15)。京都市は前年比マイナス0.2%だったが、大阪市はプラス1.0%、神戸市は同2.1%と上昇が続き、大阪市は6期連続、神戸市は4期連続で上昇した。20年1～3月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,880円、大阪市は2,127円、京都市が2,014円、神戸市は1,904円であった。ただ、前述のように4月の賃貸マンション成約件数は2ケタの減少となっており、賃貸市場の先行きも不透明感が高まっている。

オフィス市場の空室率
は上昇の兆し

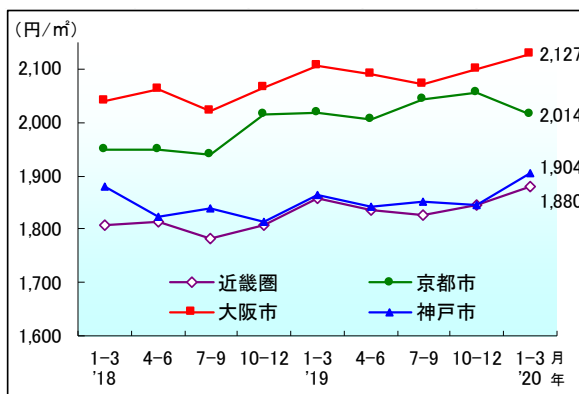
京阪神ビジネス地区の20年3月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が0.93%と19年12月比で0.08ポイント上昇し、低下に歯止めがかかった。淀屋橋・本町も1.70%と12月比で0.24ポイント上昇、京都市は1.61%で同0.27ポイント上昇、神戸市は3.75%で同0.10

図表14 新築マンションの販売状況



資料: ㈱不動産経済研究所

図表15 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 (%)

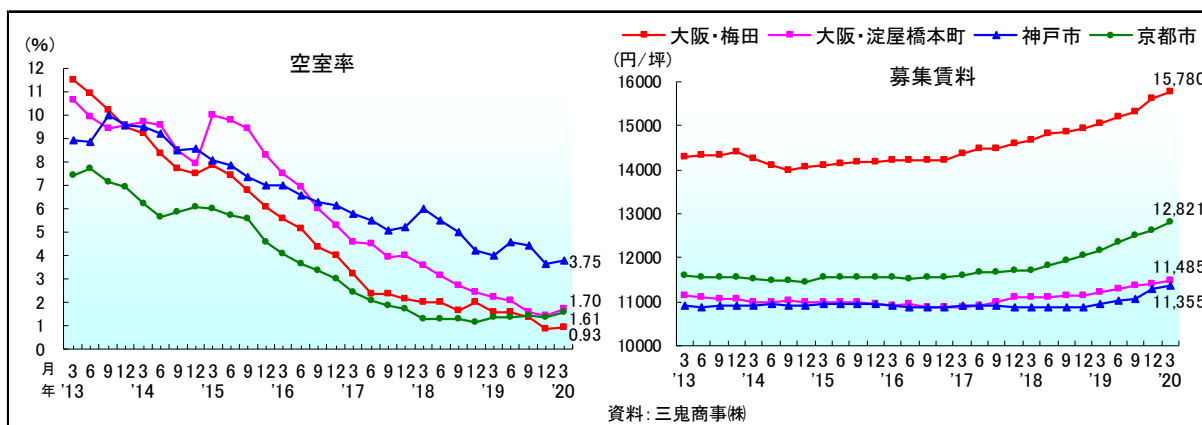
	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
18年1-3月	0.9	-0.7	1.5	0.6
4-6	0.6	-1.1	1.0	-0.5
7-9	-0.8	0.3	-1.2	1.5
10-12	0.7	3.9	2.0	-0.7
19年1-3月	2.8	3.6	3.3	-0.9
4-6	1.4	3.0	1.4	1.0
7-9	2.5	5.4	2.4	0.6
10-12	2.1	2.0	1.6	1.7
20年1-3月	1.2	-0.2	1.0	2.1

ポイント上昇し、いずれも空室率は悪化の兆しがみられた(図表16)。

20年3月の坪当たり募集賃料は、梅田が15,780円と12月比で1.0%上昇、淀屋橋・本町は11,485円で同0.6%上昇、京都市は12,821円で同1.6%上昇、神戸市は11,355円で同0.7%上昇した。大阪・梅田と京都市の賃料は03年の水準を、淀屋橋・本町と神戸市は11年の水準を回復している。

新型コロナウイルスの影響で在宅勤務が広がるなか、オフィス市場の下振れリスクを懸念する声も聞かれるが、大阪ビジネス地区を中心に新規の大型供給は少なく、需給逼迫の状況は続くと思われる。テレワークが一般化する一方で、ネット環境が充実したサテライトオフィスや中小オフィスの普及や、企画・営業・渉外など対面を必要とするコミュニケーション空間としてオフィスをリモデルする余地もあり、京阪神のオフィス市場は中長期的にも堅調さを維持することが期待される。

図表16 オフィス空室率と募集賃料



地域不動産事情 大阪府

2019年度の大阪府内の中古住宅市場では、大阪府北部や大阪府南部を中心に取扱高が拡大した。総じて中古マンション取引が弱含みとなる一方、中古戸建取引は物件価格が安価なエリアを中心に伸びが目立ち、大阪市内の北東部や泉州エリアでは築浅戸建の取引が増加した。

1. 中古住宅の取引動向

- 直近1年で中古マンション成約件数が多い上位10都市では、大阪市が5区を占めた。中古戸建では大阪府南部が4市を占め、大阪市と大阪府北部・東部が2区市ずつランクインした。中古マンション・戸建とも、大阪市内や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19年度の中古マンション成約件数は大阪府東部が3期連続で減少したほか、成約価格は大阪市が18期連続で上昇した。中古戸建の成約件数は大阪府東部が5期連続で増加し、成約価格は大阪市以外の3エリアは下落した。
- 19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。中古戸建では京阪寝屋川や葛葉、JR高槻や阪急高槻市の各駅などがトップ10入りした。

2. 特徴的な地域動向

- 都島区など大阪市北東部では、比較的狭小な経年マンションに需要が集まったほか、中古戸建では築浅物件の取引シェアが伸び、築年に応じた価格相応の物件が選択可能となっている。
- 泉州エリアでは、安価なファミリータイプの中古マンションが取引の中心となっているほか、中古戸建についても築浅から経年物件まで値頃感ある価格で購入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 (2019年4月~2020年3月)

■中古マンション

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	m ² 単価 (万円/m ²)	m ² 単価 前年比(%)	専有面積 (m ²)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	大阪府南部	高石市	45	45.2	1,795	-11.6	23.5	-8.1	76.1	-1.6	24.0	2.7	19.5
2	大阪府南部	堺市東区	63	40.0	1,787	10.8	23.1	10.6	74.6	-0.2	25.7	-1.2	17.5
3	大阪市	鶴見区	110	17.0	2,575	0.9	35.7	3.4	70.3	-3.2	22.2	2.6	23.0
4	大阪市	住之江区	160	15.1	1,745	2.2	24.6	2.2	70.0	-0.1	29.3	1.6	27.3
5	北摂	茨木市	305	14.7	2,260	-7.4	29.8	-6.5	74.5	-0.6	29.0	2.8	25.3
6	大阪府南部	岸和田市	64	14.3	1,336	-6.2	18.7	-7.2	70.6	0.9	24.3	2.0	8.3
7	大阪市	中央区	611	12.7	3,365	3.8	58.4	1.2	54.9	2.0	17.1	1.5	96.0
8	大阪市	大正区	46	12.2	2,011	6.6	30.1	1.4	66.2	4.1	29.5	5.2	15.5
9	大阪府東部	守口市	111	12.1	2,307	3.3	32.5	2.2	71.1	2.3	23.2	-0.0	16.7
10	大阪市	西淀川区	130	11.1	1,716	-3.3	27.1	-2.4	63.5	-1.9	28.2	3.5	28.8
大阪府全体			8,922	-1.2	2,473	3.1	36.5	3.3	67.5	-0.5	24.0	5.1	22.0

■中古戸建住宅

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	土地面積 (m ²)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m ²)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	北摂	豊能町	31	55.0	1,103	-7.6	226.1	12.0	124.6	-4.4	32.8	5.7	40.0
2	大阪市	東成区	70	42.9	1,545	-4.1	54.2	-12.3	83.8	-7.9	26.0	-2.7	16.1
3	大阪府南部	貝塚市	47	42.4	1,465	-16.0	136.7	-15.1	101.0	-23.6	24.8	2.0	13.9
4	大阪府東部	四條畷市	64	39.1	1,362	-12.5	135.1	18.2	103.6	2.2	28.9	4.6	28.4
5	大阪府南部	泉南市	54	38.5	1,121	7.0	182.9	0.4	114.0	-1.1	28.5	-0.7	23.2
6	大阪市	鶴見区	41	36.7	1,915	5.4	57.0	7.7	86.5	-4.3	26.3	3.2	8.6
7	大阪府南部	高石市	35	34.6	1,666	12.2	91.1	-7.5	93.1	-7.7	28.4	-1.8	15.1
8	大阪府東部	柏原市	51	30.8	1,002	-10.2	108.6	6.4	90.1	-6.0	29.9	-1.5	17.4
9	北摂	茨木市	145	30.6	2,728	-1.5	126.1	-4.1	109.8	-0.7	22.5	-2.2	12.0
10	大阪府南部	和泉市	97	29.3	1,968	13.5	162.1	17.9	115.7	8.5	24.0	0.4	13.2
大阪府全体			5,188	3.5	1,831	-2.1	105.2	-3.5	98.7	-1.7	27.4	2.1	12.8

*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

大阪市や大阪府南部の 安価なマンション取引増

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2019年4月～2020年3月の中古マンションの成約報告件数は前年比で1.2%減少した。伸び率が高かった上位10都市をみると、高石市、堺市東区、大阪市鶴見区、住之江区、茨木市などが上位に並んだ。地域の取引水準を示す1万世帯当り成約件数では、大阪府中央区といったマンションストックが集積する区のほか、西淀川区や住之江区、鶴見区、茨木市が大阪府平均を上回っている。エリア別には大阪市が5区、大阪府南部が3市、大阪府東部と北摂が各1市ずつランクインした。上位10区市のうち8区市の成約価格は大阪府平均を下回り、相対的に価格水準の低いエリアの中古マンション取引が伸びた。

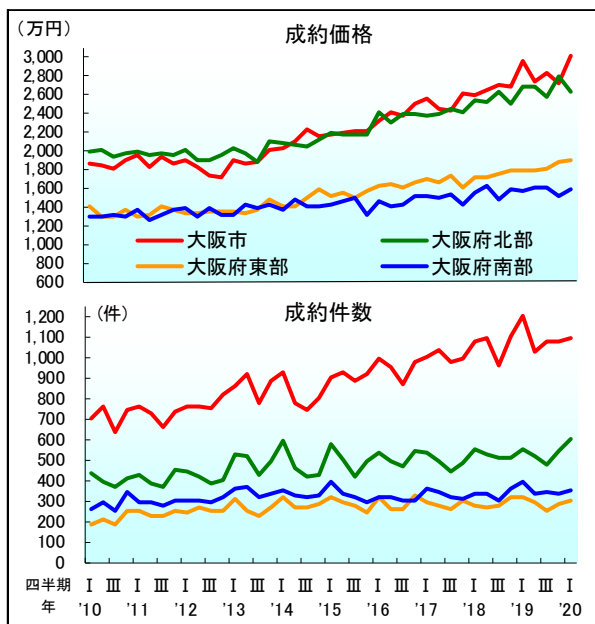
大阪府の平均成約価格は2,473万円と前年比で3.1%上昇し、上位都市で上昇したのは6区市であった。堺市東区や大阪市鶴見区、住之江区などは価格・㎡単価ともに上昇した。大阪府中央区の平均築年数は17.1年と浅く、㎡単価は58.4万円で専有面積は54.9㎡と高額で狭小なマンション取引が活発に行なわれている。一方、高石市や茨木市、大阪市西淀川区の価格・㎡単価は下落、専有面積は縮小、経年化も進み、安価な経年マンションの取引が目立った（P1・図表1）。

大阪府の中古戸建住宅の成約件数は、前年比で3.5%増加した。成約件数の増加率上位都市は、豊能町、大阪市東成区、貝塚市、四条畷市、泉南市などが上位を占めた。エリア別には大阪府南部が4市、大阪市と大阪府東部、北摂が2区市ずつランクインした。大阪府全体の平均成約価格は1,831万円と前年比で2.1%下落し、10区市中7区市は大阪府平均より成約価格が低く6区市は前年比で下落した。大阪市東成区や貝塚市、茨木市は価格、土地・建物面積とも前年比でマイナスとなり、建物面積は8区市で縮小するなど、総じて安価で狭小な中古戸建取引が活発であった。

大阪市の中古マンション 価格18期連続上昇

次に、府内4エリア別の四半期動向をみると、中古マンション成約件数は大阪府東部が3期連続、大阪市と大阪府南部は、2期連続で前年比減となる一方、北摂は2期連続で増加した。一方、成約価格は前年比で大阪市が15年10～12月期から18期連続、大阪府東部は9期連続で上昇した。中古マンションの取引量は頭打ちとなっているが、

図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■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	'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
'19年1-3月	4-6	13.6	5.4	4.8	0.7
	7-9	3.5	6.4	4.8	-1.0
	10-12	4.9	-2.5	3.6	8.9
	'20年1-3月	1.4	11.7	4.8	-4.5
成約件数	'18年1-3月	2.3	-1.8	5.5	1.3
	4-6	7.0	3.9	-6.1	-8.0
	7-9	5.3	5.9	-2.5	-0.9
	10-12	-1.6	13.6	5.3	-4.7
'19年1-3月	4-6	11.3	4.7	4.6	15.3
	7-9	12.3	0.2	12.9	16.4
	10-12	-6.2	-0.6	9.6	-0.9
	'20年1-3月	12.3	-6.3	-7.6	11.8
成約件数	4-6	-2.6	6.4	-9.8	-7.5
	7-9	-9.1	8.8	-4.8	-9.0
	10-12				
	'20年1-3月				

●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

大阪府東部の中古戸建取引は5期連続増

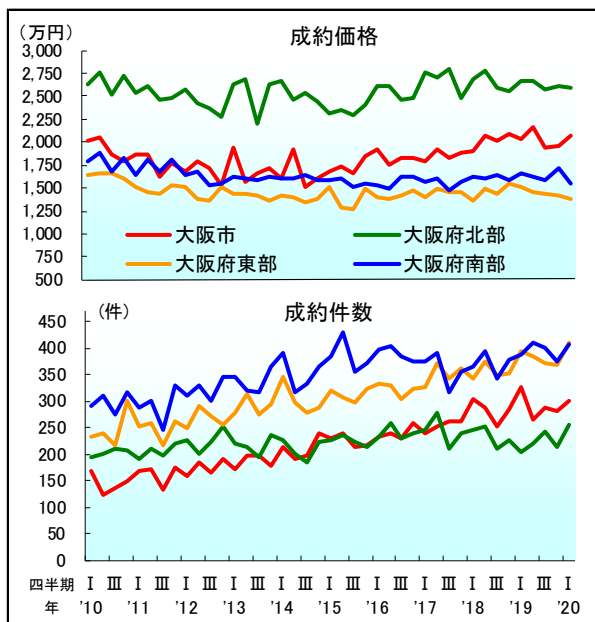
これらのエリアの成約価格は上昇傾向が続いている。

20年1~3月期の平均成約価格は、大阪市が3,021万円と最も高く、大阪府北部が2,789万円、大阪府東部が1,892万円、大阪府南部が1,624万円の順となっている。大阪市と大阪府東部は2000年以降では最も高い水準となっている(図表2)。

中古戸建市場では、大阪府東部の成約件数が5期連続で前年比増となったほか、大阪府南部も19年10~12月期を除くと18年4~6月期から増加が続いている。また、大阪市以外の3エリアの成約件数は、1~3月期としては00年以降で最大の件数となり、大阪府北部は2ケタ増となった。大阪府を除くと中古戸建取引は堅調であった(図表3)。

中古戸建価格は、前年比で大阪市が2.6%上昇したほかは3エリアとも下落し、安価な物件取引が中心となった。20年1~3月期の平均成約価格は、大阪府北部が2,594万円と最も高く、大阪市2,079万円、大阪府南部1,554万円、大阪府東部1,374万円の順となっている。大阪市の成約価格はリーマンショックの08年時点の水準まで回復しているが、中古戸建価格は総じて頭打ちの状況にある。

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

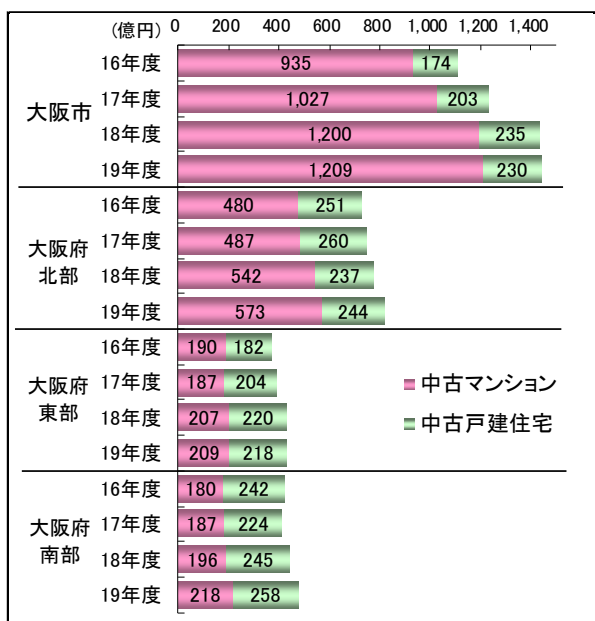
■四半期別の前年同期比(%)

	大阪市	大阪府北部	大阪府東部	大阪府南部		
成約価格	'18年1-3月	5.7	-2.2	-3.3	4.3	
	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	
	4-6	4.2	-4.2	-1.7	1.2	
	7-9	-3.6	-0.4	0.1	-3.4	
	10-12	-6.7	2.7	-9.1	8.5	
	'20年1-3月	2.6	-2.8	-9.1	-6.9	
	成約件数	'18年1-3月	27.3	0.0	5.2	-2.1
		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	
4-6		-8.0	-12.7	2.7	4.3	
7-9		13.4	15.2	6.3	17.3	
10-12		-1.1	-5.7	4.3	-1.1	
'20年1-3月		-7.1	26.1	4.1	4.4	

19年度の中古取扱高は
大阪府北部・南部で拡大

成約件数に成約価格を乗じた取扱高をみると、19年度は中古マンション・戸建ともに大阪府北部と大阪府南部の伸びが目立った。中古市場全体では、前年比で大阪府北部が4.8%増、大阪府南部が8.1%増となる一方、大阪市はプラス0.2%、大阪府東部はマイナス0.1%とほぼ横ばいにとどまっている。直近1年間の四半期動向は一進一退の状況にあり、18年度のような市場規模の拡大はみられなかった(図表4)。市況トレンドでも触れている通り、中古住宅市場でも新型コロナウイルスの影響が拡大しつつあり、大阪府においても20年度の先行き不透明感は大幅に高まっている。

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	'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	
	4-6	-2.9	5.8	14.9	-1.9	
	7-9	17.8	-8.7	-4.3	21.8	
	10-12	-1.3	18.9	-5.5	-11.6	
	'20年1-3月	-7.0	6.8	0.4	-7.8	
	中古戸建住宅	'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	
4-6		-4.2	-16.4	0.9	5.5	
7-9		9.3	14.8	6.4	13.4	
10-12		-7.6	-3.1	-5.2	7.4	
'20年1-3月		-4.7	22.6	-5.4	-2.8	

成約上位駅のマンション
件数・価格はマイナスに

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(2019年4月～2020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、桃山台、大阪メトロ谷町線・都島、JR東海道線・千里丘、大阪メトロ御堂筋線・江坂などの各駅が上位に挙げられた。9位のJR東海道本線・茨木を除く9駅は、前年と同じ顔ぶれとなっている(図表5)。

10駅中6駅の成約件数は前年比で減少し、都島と千里丘、香里園、阿波座の各駅は前年比で2ケタ減となり、前年度に比べて主力エリアのマンション取引は弱含みとなった。桃山台と都島、千里丘、高槻の各駅は成約価格と㎡単価が上昇したが、成約件数も増加したのは桃山台のみ。江坂や香里園、阿波座の各駅は件数・価格・㎡単価・専有面積の全てが前年比でマイナスとなり、市場は縮小する動きがみられた。

中古戸建の成約件数TOP10では、京阪本線・寝屋川市、JR東海道線・高槻、阪急京都線・高槻市、京阪本線・葛葉、南海高野線・北野田などの各駅が上位に入った。4位の京阪本線・葛葉と7位の京阪本線・大和田、9位のJR片町線・四条畷、10位の南海高野線・初芝を除く6駅は前年同様にランクインしている。成約件数が増加したのは10駅中8駅で、18年度より2駅増加し、増加した7駅中、寝屋川市と香里園以外はいずれも2ケタ以上の増加を示した。一方、成約価格は6駅が前年比で下落し、土地面積も6駅が縮小するなど、前年度より安価な中古戸建を求める動きが強まった。

図表5 沿線駅別成約件数TOP10(2019年4月～2020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	187	2.7	3,702	-0.4	46.9	2.2	78.9	-1.7	21.1	1.8
2	北大阪急行南北線	桃山台	151	4.1	3,002	10.4	37.1	8.0	79.4	1.2	23.6	-0.6
3	大阪メトロ谷町線	都島	113	-27.6	2,981	2.5	39.6	3.7	73.6	-1.4	25.3	2.1
4	JR東海道本線	千里丘	109	-19.3	2,387	6.4	31.1	4.3	75.1	1.0	19.2	-1.5
5	大阪メトロ御堂筋線	江坂	106	-3.6	2,680	-3.9	40.2	-2.0	66.9	-1.4	24.9	3.1
6	阪急千里線	南千里	102	3.0	2,453	-6.4	32.2	-5.9	74.0	-0.3	27.9	3.7
7	JR東海道本線	高槻	100	-1.0	3,983	21.8	53.1	21.3	74.9	1.0	18.7	-4.4
8	京阪本線	香里園	100	-12.3	1,933	-2.2	26.4	-1.6	71.5	-1.3	25.1	1.2
9	JR東海道本線	茨木	93	16.3	2,294	-9.1	30.4	-7.5	73.4	-0.7	28.6	2.9
10	大阪メトロ中央線	阿波座	87	-14.7	2,854	-3.9	46.6	-2.0	60.2	-1.8	23.2	3.5

■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	京阪本線	寝屋川市	102	2.0	1,335	7.7	92.7	5.6	93.6	6.3	30.1	-1.0
2	JR東海道本線	高槻	93	-10.6	2,410	1.6	128.1	-6.8	108.4	2.8	25.3	-1.4
3	阪急京都線	高槻市	67	13.6	2,221	-2.9	87.7	-10.0	98.7	4.5	22.1	-0.4
4	京阪本線	葛葉	66	32.0	2,178	10.7	116.1	26.2	95.9	4.4	29.2	4.1
5	南海高野線	北野田	62	19.2	1,765	15.5	119.6	7.1	96.0	3.3	26.6	-1.1
6	京阪本線	香里園	60	5.3	1,583	-22.2	102.7	-17.5	93.9	-15.0	30.3	3.8
7	京阪本線	大和田	60	42.9	1,169	-27.1	60.0	-17.5	88.4	-13.4	29.4	4.5
8	泉北高速線	深井	56	-8.2	1,544	-8.5	91.9	-10.0	86.5	-7.2	27.2	2.2
9	JR片町線	四条畷	52	100.0	1,204	-4.2	96.2	30.4	91.4	8.2	30.1	2.8
10	南海高野線	初芝	52	40.5	1,360	-10.8	84.4	-20.9	79.6	-15.5	32.9	2.1

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
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
2019年	区市名	大阪市中央区	大阪市北区	大阪市西区	大阪市浪速区	大阪市淀川区	吹田市	大阪市天王寺区	堺市	大阪市東淀川区	大阪市阿倍野区
	発売戸数	1,279 戸	995 戸	894 戸	864 戸	828 戸	769 戸	757 戸	744 戸	425 戸	419 戸
	平均価格	5,633 万円	6,822 万円	2,481 万円	1,961 万円	2,286 万円	4,601 万円	3,660 万円	4,459 万円	2,897 万円	3,973 万円

資料：株式会社不動産経済研究所

大阪府の新築マンション 発売戸数は7.0%減

19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、前年に2位だった大阪市中央区が5年ぶりに1位となり、1位だった大阪市北区は2位に、3位は西区であった。順位の変動はあったが8位までの顔ぶれは前年と同じで、東淀川区と阿倍野区が新たにランクインした(図表6)。上位10都市の発売戸数は7,974戸で前年比9.5%減、大阪府全体は12,905戸で同7.0%減となった。浪速区・淀川区などは前年比で増加したが、新築マンション供給は総じて減少が目立った。府全体に占める上位10都市のシェアは61.8%と前年比で1.7ポイント縮小し、上位都市の占有率は4年連続で低下した。

2. 特徴的な地域動向

都島区などで経年マンション・築浅戸建の取引増

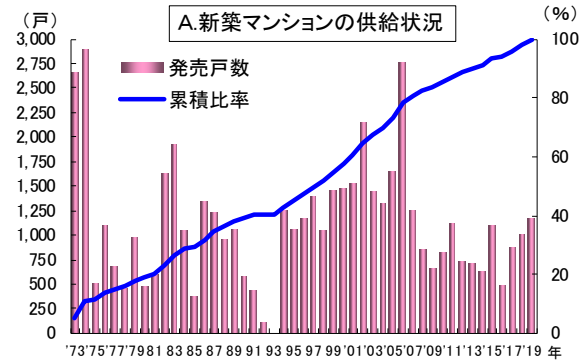
直近1年間の成約件数の伸び率上位都市のなかで、特に活発な取引がみられたエリアをみると、大阪市都島区・旭区・城東区・鶴見区などの大阪市北東部や、岸和田市・泉大津市・貝塚市・和泉市・高石市の泉州エリアの動きが目立った。そこで、今回は上記における中古住宅市場の動向を取り上げ、築年数や面積帯などの売れ筋について紹介する。

大阪市都島区・旭区・城東区・鶴見区では70年代からマンションの大量供給が行われており、70年代以前築と2000年以降にマンション供給が盛んであった。73年以降建築のマンションストックは累計で約52千戸に及ぶが、2000年以降の供給ストック数は全体の46%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年築以降の比率は4割前後を占める。19年度の同築年帯のシェアは37.4%で、特に05年築以降の取引シェアは25.1%に上る。ただ、前年比では70年代以前築や60㎡台

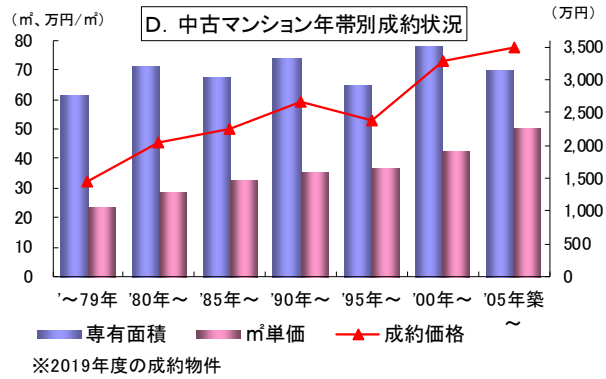
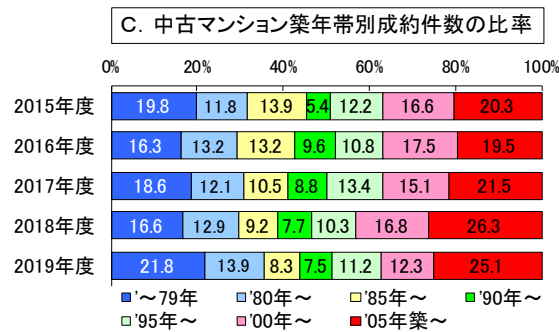
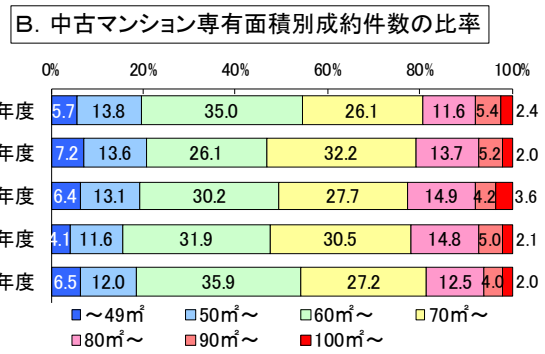
以下の取引シェアが拡大しており、比較的狭小な経年マンションに需要が集まっている。19年度の05年築以降の平均成約価格は、3,501万円、㎡単価は50.3万円、専有面積は70.08㎡で、住戸規模は他の築年帯と遜色ない。

図表7 大阪市都島区・旭区・城東区・鶴見区の成約状況

■中古マンションの動向

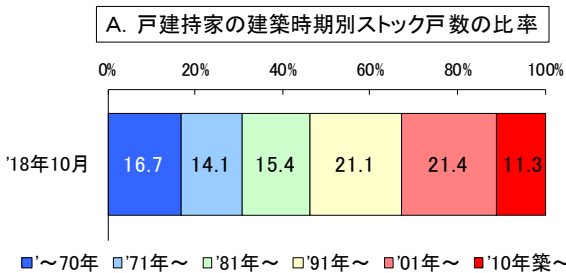


資料：㈱不動産経済研究所

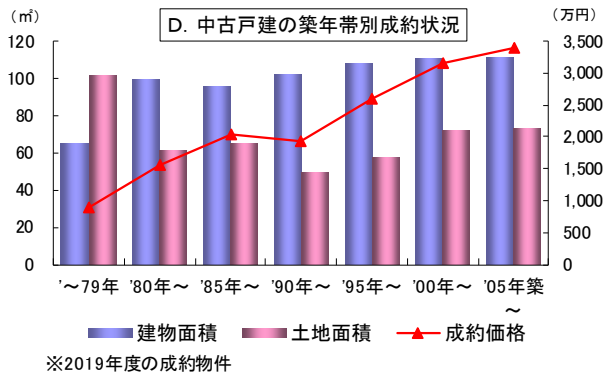
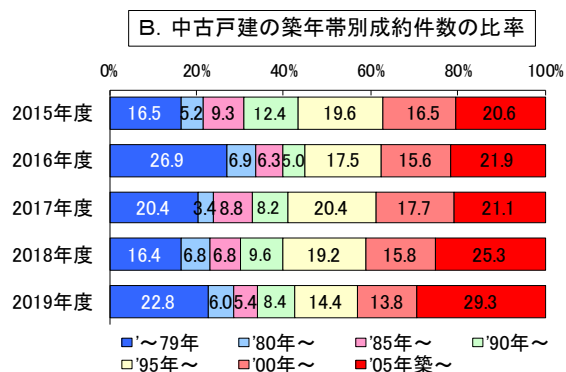
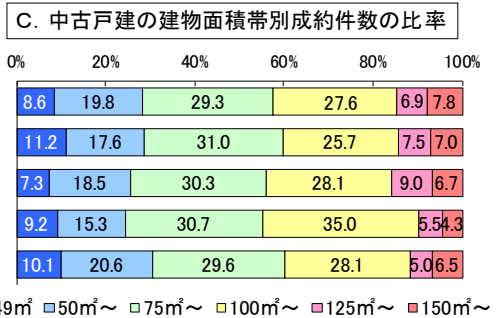


※2019年度の成約物件

■中古戸建住宅の動向



資料：平成30年住宅・土地統計調査



※2019年度の成約物件

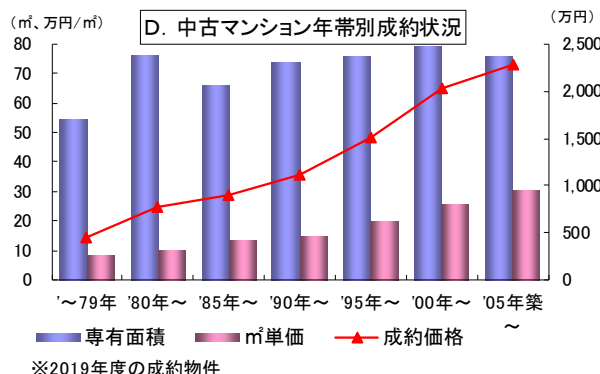
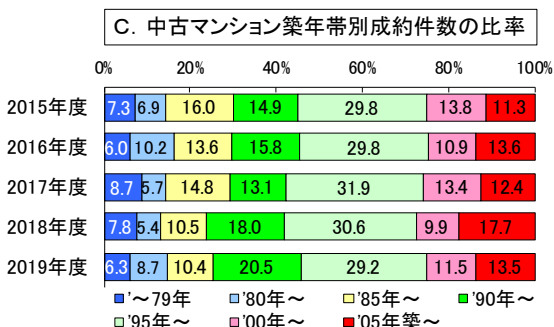
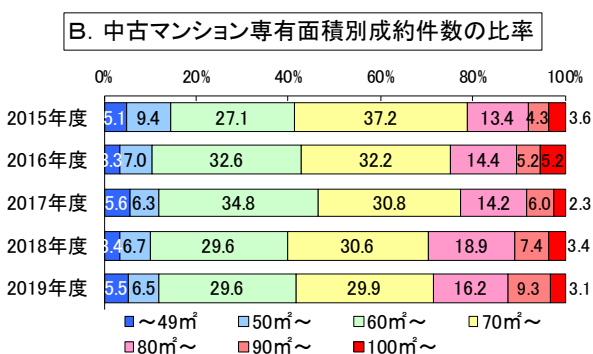
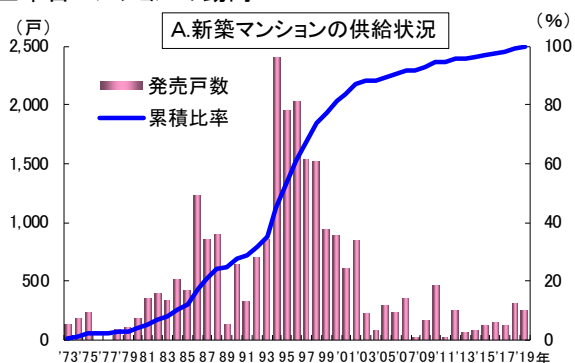
泉州エリアでは
築浅戸建の取引増加

このエリアの戸建持家のストックは築年帯構成が比較的分散しており、01年築以降も32.7%を占める。19年度の中古戸建の成約件数は前年比で22.1%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4.0ポイント拡大した。05年以降築の平均価格は3,387万円、土地面積は73.0㎡、建物面積は111.4㎡となっている。土地面積は狭いが建物面積は他の築年帯と遜色なく、このエリアでは中古マンション・戸建ともに築年に応じた設備や仕様を選択しながら価格相応の物件が選択可能となっている。

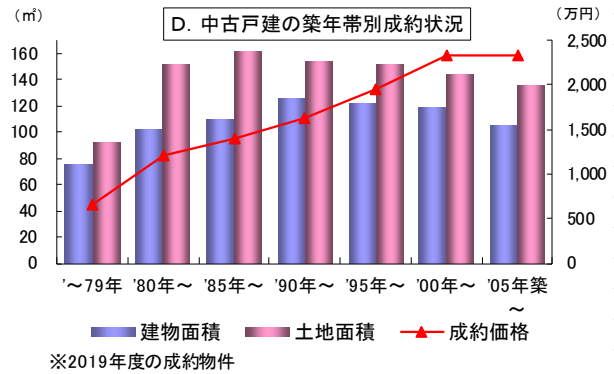
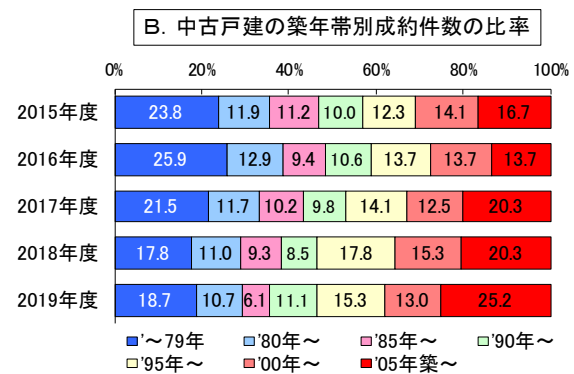
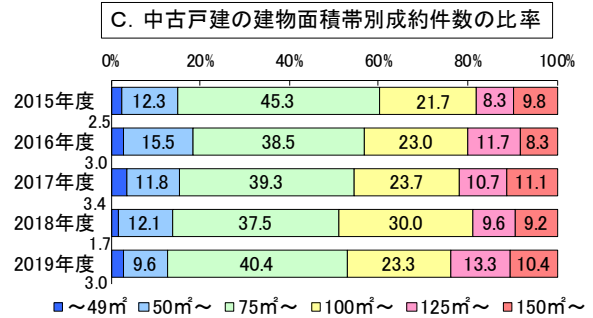
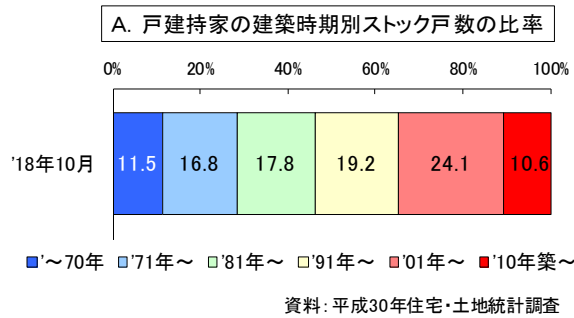
次に岸和田市・泉大津市・貝塚市・和泉市・高石市の泉州エリアの動きをみると、新築マンション供給は90年代に盛んに行われた。73年以降建築の新築マンションストックは累計で約24千戸を超えるが、90年代の供給ストック数は全体の53%に上る。中古マンションの築年帯別シェアは比較的分散しているが、90年代の比率が半数近くを占める。19年度は90年代築が49.7%を占め、前年比で0.9ポイント拡大している。同築年帯の平均成約価格は1,100～1,500万円台で㎡単価は14～19万円台、専有面積は73～75㎡台と、安価なファミリータイプが中心となっている。築年帯別の専有面積は大差なく、80年代以前築の平均価格は1,000万円を下回るなど、賃貸居住層にとっても取得容易な水準となっている(図表8)。

図表8 岸和田市・泉大津市・貝塚市・和泉市・高石市の成約状況

■中古マンションの動向



■中古戸建住宅の動向



このエリアの戸建持家のストックも築年帯構成は比較的分散しているが、01年以降は34.7%を占める。19年度の中古戸建の成約件数は前年比で22.1%増加したが、特に05年以降築の取引シェアは25.2%まで伸びており、前年比で4.0ポイント拡大した。05年以降築の平均価格は2,332万円、土地面積は136.3㎡、建物面積は104.4㎡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、土地面積は80～90年代の物件で150㎡を超え、ファミリータイプを中心に築浅から経年物件まで値頃感ある価格で中古戸建が取得可能な市場となっている。