

ズームイン AIと不動産業

近年、企業の実務でも利用可能な AI（人工知能）の導入が本格化してきた。不動産業界も例外ではなく、価格推定や投資分析、入居者の顔認証システムなど、様々なサービスが提供され始めている。今回は不動産業界における AI の活用事例や今後の課題について紹介する。

1. AI（人工知能/artificial intelligence）とは

- AI は 1956 年のダートマス会議で初めて使用され、60 年代に第 1 次ブーム、80 年代には第 2 次ブームが起き、現在は第 3 次ブーム下にあり、実用的な技術が多数出現している（図表 1）。
- AI は、汎用人工知能と特化型人工知能に大別され、掃除や空調を扱う家電は特化型人工知能に該当する。AI には機械学習とその一つの技術としてディープラーニング（深層学習）がある。
- ディープラーニングには結果の理由を説明できないブラックボックス化の問題があるが、最新の技術ではホワイトボックス型 AI も登場し、経験に基づく従来業務でも導入が進む可能性がある。

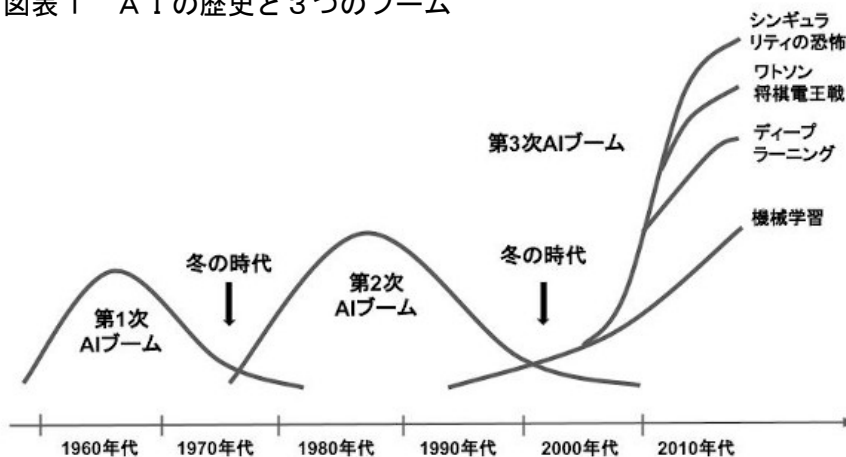
2. 先導的な導入事例

- 不動産業界の導入事例では、価格査定支援や投資分析ツール、顔認証によるエントランスの自動開錠システム、接客業務の効率化に向けた自動応答システムなどが代表例として挙げられる。
- 近年、導入が目立つ AI による物件価格の推定システムは特化型人工知能に該当し、登録物件情報を教師データとして学習し価格を算出しているが、大都市でのマンション価格の算出例が多い。
- 業務の効率化では、賃貸物件の接客業務における AI ツールの導入が目立ち、自動応答システムや顧客管理システムが普及しつつある。最近では、マンションのエントランスにおける顔認証解錠システムの導入も始まっている。

3. 不動産業界における AI の可能性と課題

- 実務で利用可能なシステム導入の背景には、ディープラーニング技術がある。顔認証システムは画像認識技術、自動応答システムは音声認識や音声合成技術を活用している。顧客向けレポートの自動作成システムではテキスト処理が行われ、既に身近な業務に AI 技術が搭載されている。
- AI 技術の導入時にはイメージのずれやデータの品質、活用する人材などの課題がある。業務効率化や客観的なデータに基づくサービス提供など明確な目標があれば、その導入は検討に値する。

図表 1 AI の歴史と 3 つのブーム



出典：松尾 豊「人工知能は人間を超えるか ディープラーニングの先にあるもの」P61

1. AI (人工知能/artificial intelligence) とは

近年、企業の実務でも利用可能な AI (人工知能) の導入が本格化してきた。不動産業界も例外ではなく、価格推定や投資分析、入居者の顔認証システムなど、様々なサービスが提供され始めている。AI の明確な定義は示されていないが、人工的につくられた学習・推論・判断といった人間の知能を持つ機能を備えたコンピューターシステムと言えそうだ。AI という用語は 1956 年の米国のダートマス会議で初めて使用され、60 年代に Siri の起源ともなった自然言語処理プログラムなどが開発され第 1 次ブームが起きた。80 年代には第 2 次ブームが起き、現在の EC サイトの評価システムにもつながるエキスパートシステムが実現した。現在は 2010 年代から始まる第 3 次ブーム下にあり、実用的な技術が多数出現している (P 1・図表 1)。

現在の AI の主流は
特化型人工知能

AI は、汎用人工知能と特化型人工知能に大別される (図表 2)。プロ囲碁棋士に勝利した AlphaGo は有名だが、囲碁以外には対応できず特化型人工知能の代表例とされる。掃除や空調のみを扱う特化型人工知能も、既に家電に採用されている。一方、汎用人工知能は特定の課題対応ではなく、人間同様に様々な課題を処理できるものを指す。強い AI・弱い AI という分類もあり、強い AI は意識や自我を持ち汎用人工知能に概ね対応し、弱い AI は特化型人工知能に対応するとされる。ただ、SF 映画に登場するような汎用人工知能や、人間の知能を超えるとされるシンギュラリティ (2045 年問題) に懐疑的な識者は多い。人工知能学会では、AI 研究には人間の知能そのものを持つ機械を作ろうとする立場と、人間が知能を使って行うことを機械にさせようとする立場があり、現状の研究のほとんどは後者とされる。

図表 2 AI の定義と分類

分類	説明	イメージ・事例
汎用人工知能	様々な思考・検討を行うことができ、初めて直面する状況に対応できる人工知能	将棋、炊事、掃除、洗濯といった様々な分野および初めての状況に対する思考・検討ができる。
特化型人工知能	特定の内容に関する思考・検討だけに優れている人工知能	<ul style="list-style-type: none"> 将棋に関する思考・検討のみできる人工知能 掃除に関する思考・検討のみできる人工知能



出典：総務省

人工知能に関わる分析技術には「機械学習」が挙げられ、機械学習の一つの技術として「ディープラーニング（深層学習）」がある。機械学習はデータから規則性や判断基準を学習し、未知のものを予測・判断する技術と人工知能に関わる分析技術を指す。近年、注目されている機械学習は統計的機械学習と呼ばれ、ディープラーニング（深層学習）は、より広範な機械学習の手法であるニューラル（神経）ネットワークという分析手法を拡張（中間層を2層以上に）し、高度な分析や活用を可能にした手法である（図表3）。

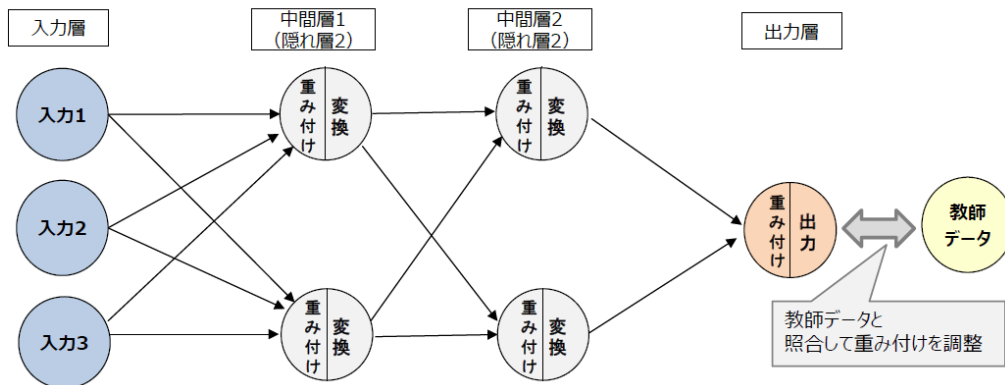
機械学習はデータの与え方によって「教師あり学習」「教師なし学習」「強化学習」に分けられ、教師あり学習は回帰分析や分類に利用されることが多く、教師なし学習はグループ分けや情報の要約に利用される。強化学習では報酬（評価）が与えられ、将棋のようなゲーム用の人工知能に応用される。ディープラーニングの基本となるニューラルネットワークは、脳の神経回路の仕組みを模した分析モデルで、文字や音声などのパターン認識に応用されている。教師データと照合することで、一致度が高くなるように重みづけの調整が行われている。

図表3 機械学習の分類とディープラーニング（深層学習）

	入力に関するデータ 【質問】	出力に関するデータ (教師データ) 【正しい答え】		主な活用事例
教師あり学習	与えられる	○	与えられる	出力に関する回帰、分類
教師なし学習	与えられる	×	与えられない	入力に関するグループ分け、情報の要約
強化学習	与えられる (試行する)	△ (間接的)	正しい答え自体は与えられないが、報酬 (評価) が与えられる	将棋、囲碁、 ロボットの歩行学習

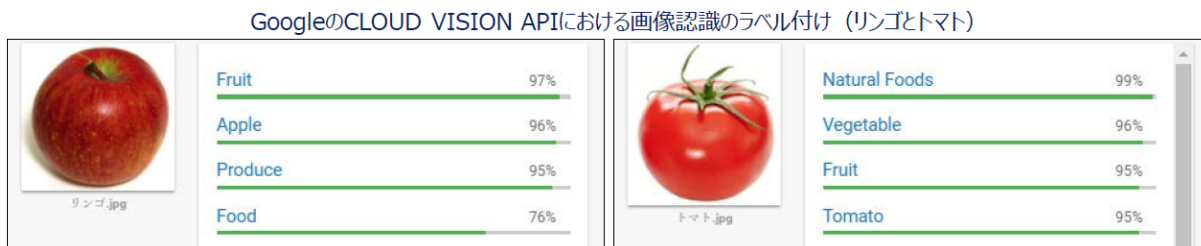


ディープラーニング（中間層が2層）のイメージ



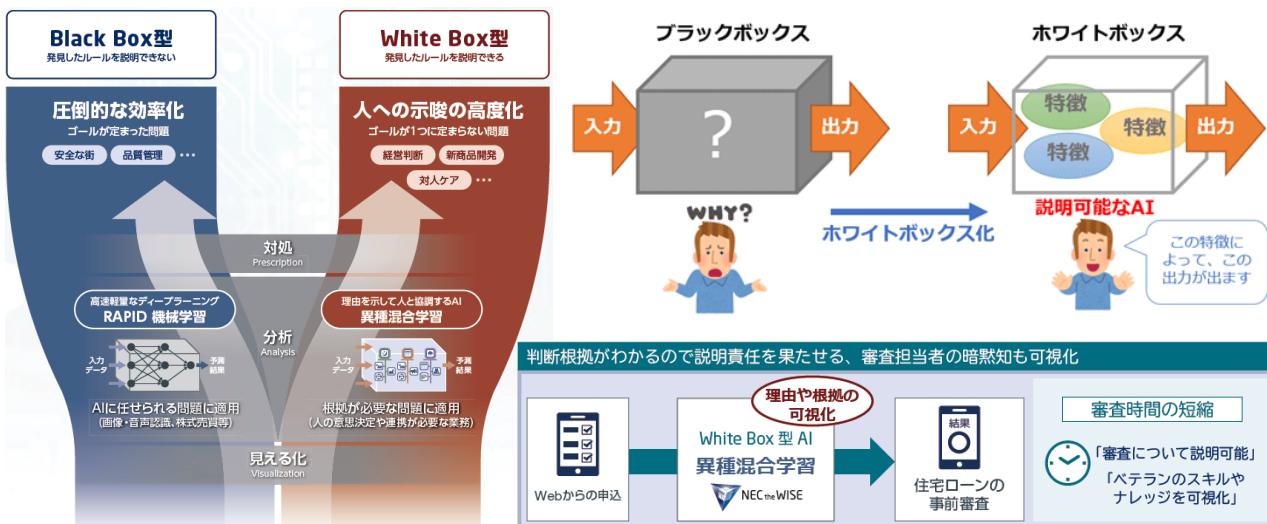
出典：総務省

図表4 ディープラーニングの特徴とホワイトボックス型への進化



出典：総務省

■NECが提供するWhite Box型AI



出典：NEC White Box 型AI 事例集等

ディープラーニングは、従来型のプログラムとは根本的に異なり、データの中で注目すべきポイントをコンピュータが自ら検出し、人間が大量の教師データを与えることで論理や言語では説明困難な特徴を自動的に習得する。結果の判別基準は、サービス提供者にとってもブラックボックスであり説明できない。同じように丸くて赤いリンゴとトマトを例にとると、ディープラーニングでは両者を高い精度で識別やラベル付与はできるが、なぜそのように識別したかは説明できない。識別に関する信頼度合いは出力できるが、基準（例：色が3割、形が7割）などは提示されない（図表4）。

ただ、最新のAI技術では上記のような問題は解決されつつある。例えばNECではホワイトボックス型AI（XAI/Explainable AI：説明可能なAI）と呼ぶサービスの提供を始めている。社会課題や経営判断のように答えが一つではない問題を解く際、なぜその結果を導いたのかという根拠の説明が必要となる。ホワイトボックス型AIでは異種混合学習という仕組みで、住宅ローンの事前審査や食品の新商品の需要予測、来客数や商品販売数の予測などへの導入が進んでいる。人間の経験や暗黙知に頼ってきた分野でも、定量的で客観的な判断基準を提供できるAIの導入が進む可能性が出てきた。

2. 先導的な導入事例

AI 価格推定における 効用と留意点

不動産業界における AI 技術の具体的な導入事例をみると、価格査定支援ツールや投資分析ツール、顔認証によるエントランスの自動開錠システムのほか、接客業務の効率化に向けた自動応答システムや顧客管理システムなどが代表例として挙げられる。

近年、導入が目立つのが AI に基づく物件価格の査定支援サイトである。当該サイトにおける物件価格の推定システムは、前述の特化型人工知能に該当し、サイトの登録物件情報を教師データとして学習し、不動産価格を算出している（図表 5）。

利便性の高さや精度を PR するものも多いが、価格推定の精度は学習データである取引事例の量と質がカギを握る。事例収集や当該データクレンジングの適切な処理が重要となるが、その詳細が示されることは少ない。算定根拠は前述のようにブラックボックス化しており、宅建業法で根拠明示の原則が求められる「査定」と呼ぶまでに至っていないのが現状だ。大多数のサイトは、流通量が多く間取り等の属性差が少ない大都市圏の中古マンション価格に特化しており、建物や立地の個別性が高い戸建価格は対象外のものが多い。AI を活用した

図表 5 物件の価格推定 AI

◇マンション AI レポートの例（SRE 不動産）

元麻布ヒルズのマンション相場情報

元麻布ヒルズのマンション売却・マンション購入の推定価格相場・賃貸推定相場や周辺情報を紹介します。



◇不動産経済研究所「BRaiN」の例（マンションディベロッパー用地取得向け）

AI による推定価格の算出（新築・中古・賃貸）



賃貸業務で導入進む
接客合理化システム

こうしたサイトは、売り出しの初期段階で相場を知る机上査定に代わるものとして活用することが適切である。全てが同一条件の物件は存在しないため、実際の売り出し時には詳細な訪問査定を受ける必要がある。流通量が少ない郊外や地方、中古戸建やリフォーム履歴がある物件の利用に際しては、特に留意が必要である。

近年、不動産業務の効率化に寄与することが期待されているのが接客業務におけるAIツールの導入である(図表6)。顧客数から問い合わせが多い賃貸物件では、仲介会社が管理会社への物件確認を行う際、空き状況等についてAIが自動的に応答するシステムが普及しつつある。消費者の物件探索時に物件を自動抽出しメール配信する仕組みやメールマガジンの配布、顧客の条件に合わせた提案メールなど、消費者ごとにきめ細かな対応が可能となる顧客管理システムの導入も進んでいる。こうしたシステムは、繁忙期に顧客が集中する賃貸向けの接客管理に有効であり、賃貸仲介会社や管理会社で更なる利用が期待されている。

注目される入館時の
顔認証システム

住戸数が多く居住者のセキュリティ管理を行うことが多いマンションでは、エントランスでの顔認証システムの導入が始まっている。従来のオートロックでは非接触ICカードなど利用されてきたが、認証キーを忘れたり取出しの面倒さや紛失、なりすましといった問題

図表6 接客業務の効率化システム

【接客】問い合わせ自動応答システム

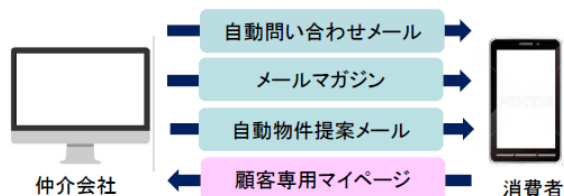
- 賃貸物件確認の自動応答システム。
- 不動産仲介会社からの物件確認の電話に24時間自動応答可。



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

出典：国土交通省

図表7 AI顔認証開錠システム

◇マンションセキュリティシステム「F-face」の例

- このようなお客様に**
- マンションにて手ぶらで入館したい
 - カギをかざすなどの動作がなく、宅配ロッカーの操作をしたい
 - 無人で24時間、顔の登録や抹消をしたい
- 特長・導入効果**
- 宅配ロッカーで無人登録・24時間登録
 - WEBページで登録停止・登録抹消
 - オペレーター申告で登録停止・登録抹消
 - お子様の帰宅情報を通知
 - FeliCaキーと併用して利用できます
 - 顔データはクラウド上でバックアップされます
- お客様のメリット/エンドユーザー・社会へ与える価値**
- 無人で登録・停止・抹消・認証・連動ができます
 - スマートなマンションセキュリティをご提供します



出典：(株)フルタイムシステム・(株)NEC

があった。NEC が技術提供する顔認証システムでは、オートロックや宅配ボックスのキーを顔認証で解除できる（図表7）。いわゆる顔パスといった技術だが、エントランスの風よけ室やエレベーターホールでの認証に加え、子供の帰宅情報の通知もでき、利用者や管理者はWEB ページ上で認証情報の登録・抹消が可能となっている。交通系IC カードやスマートフォン等との併用もでき、利便性と安全性の両立を目指している。既に地方都市の分譲マンションや首都圏の賃貸マンションで導入が進んでおり、新たなセールスポイントとして今後は新築物件を中心に急速に普及することが見込まれる。

AI が得意とする詳細な市場調査システム

AI による物件価格の推定システム以外にも、自社の営業エリアの詳細な市場調査を支援するシステムや、費用をかけた自社専用 AI システムを提供する企業も現れている（図表8）。市場調査システムの例では、地域の人口統計情報や賃料相場、今後の建築情報、ハザード情報などオーナーや投資家向けの提案に必要なエリア情報を分析し、グラフィカルなレポートを PC 上で簡便に作成できる。大都市圏の賃貸オフィスのマーケット情報や地域別の業種構成、就業者数の分析のほか、募集中の物件情報も併せて提供するなど、多彩で膨大なエリア情報を、AI システムを利用し人手をかけず収集・分析する仕組みが構築されつつある。今後、導入コストのハードルが下がれば、地域の不動産事業者にもこうしたシステムが普及するものと期待される。

図表8 不動産企業向け自社専用AIシステム

◇Gate.におけるパッケージサービスの例



◇Gate.におけるカスタマーサービスの導入例








出典：(株)リーウェイズ株式会社

3. 不動産業界におけるAIの可能性と課題

身近な業務にも
多様なAI技術が搭載

従来から不動産事業者の経験と勘を重視した営業スタイルは変革の必要性が指摘されてきたが、前述の導入事例でみたように第3次AIブームを迎えて実務でも利用可能なシステムが導入時期を迎えている。背景にある技術は、前述のようにニューラルネットワークとディープラーニングである(図表9)。マンションの顔認証解錠システムは画像認識技術を活用したもので、接客業務における自動応答システムは音声認識や音声合成技術を応用したものである。顧客向けレポートの自動作成システムではテキスト処理も行われ、既に身近な業務に多様なAI技術が搭載されている。当該システムの普及でAIが学習する教師データの蓄積が進めば、より一層認識や生成の精度の向上が期待できる。

図表9 ニューラルネットワーク・ディープラーニングのビジネスへの応用例

<p>画像認識</p> 	<p>画像データから、連想されるキーワードを出力したり、顔の画像を検出したりできる。</p> <p>応用例：</p> <ul style="list-style-type: none"> 顔画像から性別や年齢を推定 手書き文字画像のテキスト変換 	<p>テキスト処理</p> 	<p>テキストデータから、内容を要約したり、内容に基づく文章の採点・分類をしたりできる。</p> <p>応用例：</p> <ul style="list-style-type: none"> 議事録から議事要旨の作成 口語体から文語体への変換
<p>音声認識</p> 	<p>音声データから、人間の発声を言葉として認識し、テキストとして文字起こしできる。</p> <p>応用例：</p> <ul style="list-style-type: none"> 声の抑揚に基づく強調点の抽出 声から健康やストレスの検出 	<p>翻訳</p> 	<p>テキストデータから、経験豊かな翻訳者が訳したような正確かつ自然な翻訳文を作成できる。(多言語翻訳にも対応)</p> <p>応用例：</p> <ul style="list-style-type: none"> 特定の翻訳者の訳し方を反映した翻訳
<p>音声合成</p> 	<p>テキストデータから、自然に聞こえる人間の発声を合成し、文章として読み上げることができる。</p> <p>応用例：</p> <ul style="list-style-type: none"> 歌を歌う(ボーカロイド) 特定の人物の発声を真似る 	<p>複数機能の組み合わせによる高度な活用も可能</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆「画像認識+音声認識」を組み合わせることで、複数の知覚に基づく高精度の認識 ◆「音声認識→テキスト処理→音声合成」を組み合わせることで、人間と対話できるコンピューターの構築 	

出典：総務省

一方、AI技術導入に際しては、当初のイメージのずれやデータの品質、活用する人材といった面で課題も挙げられる。AI導入の目的や期待に対する関係者間のイメージのずれや、AIに学習させるために投入するデータ品質の問題、さらには業務やニーズが分かるデータエンジニアの不足といった人材育成の課題がある。

不動産業務においては、特に投入データの品質や人材育成の問題が大きい。前述の価格推定システムのように、学習データの内容がブラックボックス化している例がある。多くの人工知能サービスでは、教師データの形式が不統一であったり、教師データに誤りがあると高い精度を担保できないため、人間によるデータ形式の標準化やデータクレンジングが不可欠となる。

不動産物件などのフィールドデータは異常値が取り除かれておらず精度が低いケースが多い。異常値の原因をグラフ化し不要なデータを取り除くといった前処理が不可欠となる。「教師あり学習」型の人工知能サービスでは、精度を高めるためより多くの教師データが必要となる。社内における人材育成も問題であり、小規模事業者ではシステムを外注化する際のコストが課題となり、中堅規模以上の事業者では業務が分かるデータエンジニアを育成が重要となる。

闇雲なAI技術の導入は不要だが、煩雑な業務の効率化や客観的なデータに基づく新たなサービス提供といった明確な目標があれば、その導入は検討に値する。既に実効性ある業務サービスが登場しており、今後の改良も期待できることから、その動向を注視する必要性は高まっている。

特集 中古成約物件の販売履歴

物件の売り出しから成約に至る価格の変化や、成約に至る日数などについては、不動産の仲介現場における関心が高い。ここでは、レインズの成約・新規登録データから捉えるとともに、売り出し価格の設定水準について成約と新規登録物件の価格開差率から把握を試みる。

1. 時系列による成約日数・価格開差率

- 20年10~12月期の成約日数は、中古マンションが67.8日、中古戸建は92.3日と、中古戸建は相対的に取引が行われにくい状況にあり、購入需要の弱さが表れている(図表1)。
- 価格開差率は時系列で緩やかに拡大しており、直近では中古マンションはマイナス3.5%、中古戸建は同5.6%と、中古戸建市場では相対的に売り出し価格では成約しづらい傾向にある。

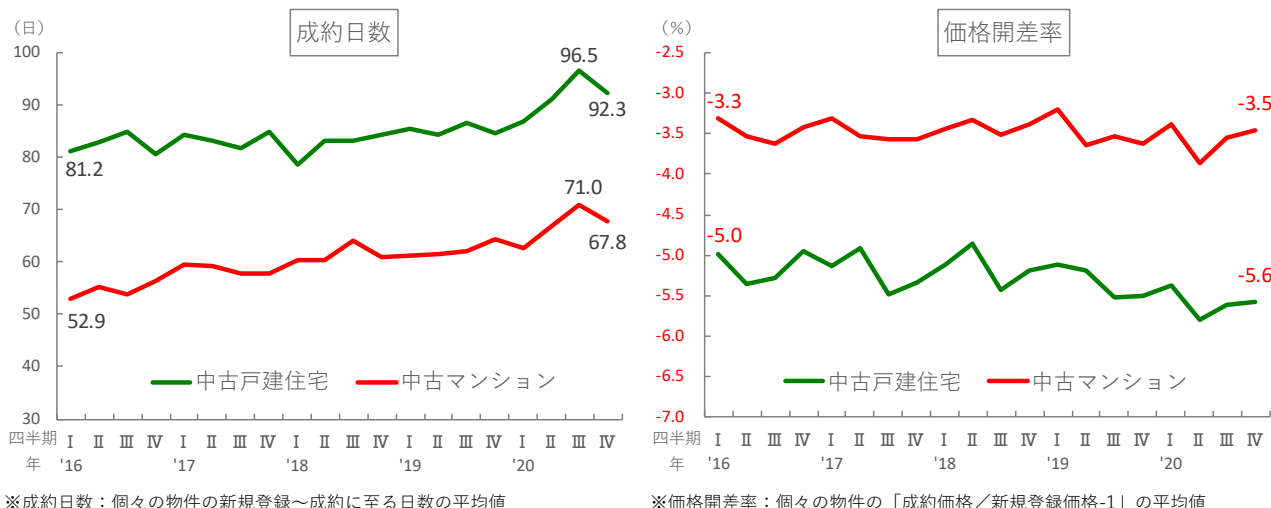
2. 物件属性別の成約日数・価格開差率

- 成約日数と開差率は経年物件ほど拡大する傾向にあり、古い物件ほど値引率は拡大し価格交渉力が弱くなるのがわかる。
- 開差率や成約日数は、比較的ゆとりあるファミリータイプの物件で縮小する傾向にあり、取引されやすい状況にあるのがわかる。
- 成約日数と開差率は高層マンションほど縮小し、5階以下と30階以上の成約日数の差は20日近くにのぼり、地上30階以上の平均開差率はマイナス2.6%と値引されにくい状態にある。

3. 価格開差率にみる売り出し価格の分析

- 中古マンションでは、開差率マイナス5%未満で成約した割合が最多で0% (値引なし) と合わせて約4分の3を占め、購入者の希望価格(相場)を意識した値付けが行われているのがわかる。
- 中古戸建の開差率は0%が最も多いが、全体の約3分の1は5%以上の値引きを経て成約する状況にあり、相対的な需要の弱さが背景にあるとみられる。
- エリア別の開差率をみると、中古マンションでは大阪府内や阪神間など、戸建も大阪府北部や神戸市などで、売り出し価格が相場よりやや高い水準(強気)で設定されている可能性が示された。他のエリアでは、需要を考慮し相場を意識した値付けが行われている様子がうかがえる。

図表1 近畿圏における成約期間・価格変更状況の推移



1. 時系列による成約日数・価格開差率

近畿圏不動産流通機構における登録データに基づき、今回は物件の登録開始から成約に至る取引履歴の状況等について整理する。ここでは、個々の物件の新規登録と成約状況を比較することで、売り出しから成約に至る期間や価格の変化、成約価格と新規登録価格の開差状況について、価格帯や築年帯、面積帯別などの物件属性による違いを捉える。なお、毎号の市況トレンドで示している「価格乖離率」は、成約物件と新規登録物件の市場全体の平均価格を対比させた指標であり、新規登録価格には成約に至らなかった（売り出し価格が需要と乖離した）物件も含まれる。この指標は市場全体の需給の強弱を示し時系列で大きく変動するが、本特集で示す「価格開差率」とは性格が異なるものである。

成約日数・開差率にみる 中古戸建需要の弱さ

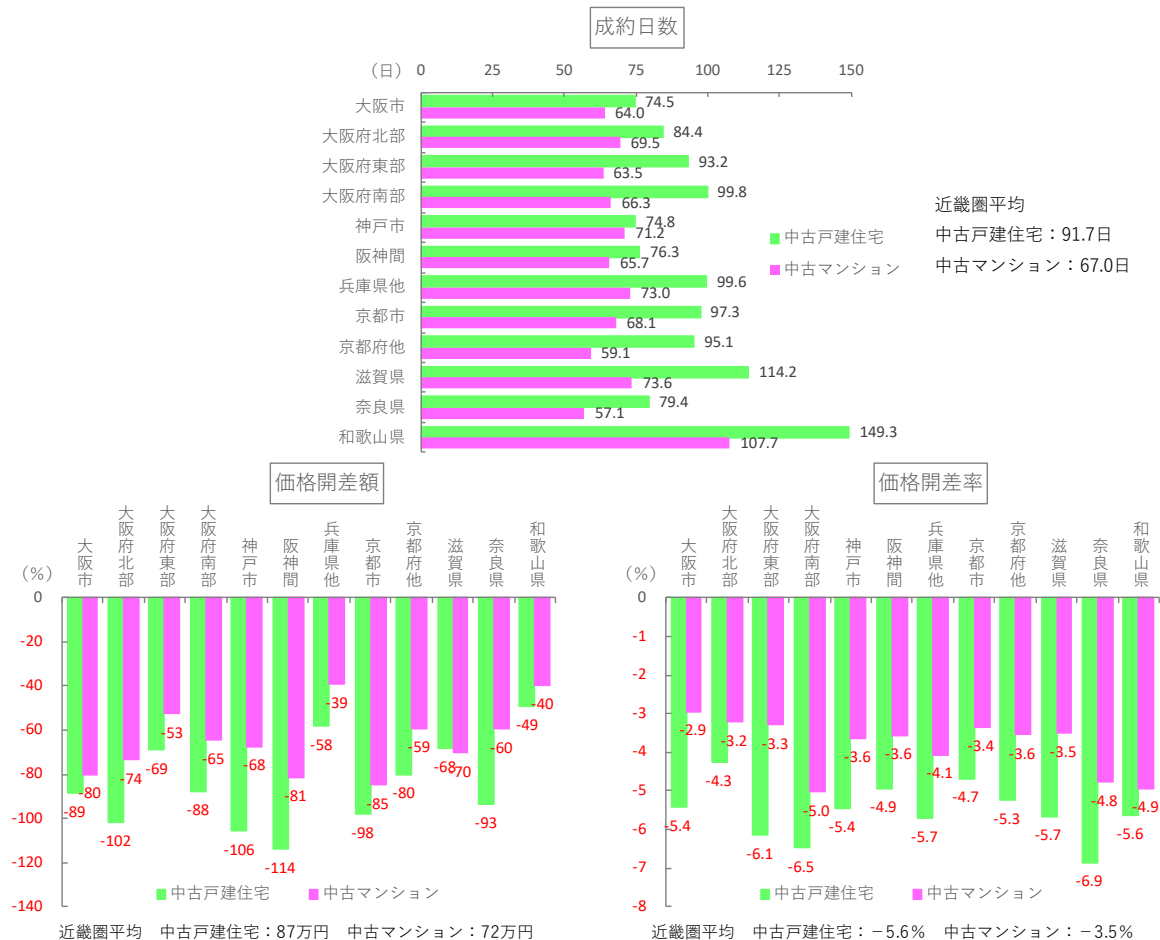
新規登録から成約に至る成約日数について、2016～20年までの動きを捉えると、16年1～3月期は中古マンションが52.9日、中古戸建は81.2日であったが、直近の20年10～12月期は中古マンションが67.8日（プラス14.9日）、中古戸建住宅は92.3日（プラス11.1日）に延びた。中古戸建は中古マンションに比べて成約日数が長く、相対的に取引が成立しにくく需要の弱さが表れている。ただ、過去5年間の変化をみると中古マンションの長期化が目立ち、両者の差は縮小している。なお、直近の成約日数のピークは7～9月期で、10～12月期はやや短期化しコロナ禍による取引の長期化は回避されている（P1・図表1）。

一方、価格変更の状況を新規登録価格と成約価格の開差率（売出価格からの値引幅）をみると時系列で緩やかに拡大し、中古マンションは16年1～3月期のマイナス3.3%から20年10～12月期は同3.5%へ0.2ポイント拡大した。中古戸建はマイナス5.0%から同5.6%へ0.6ポイント拡大し、両者の差は2.1ポイントまで開き価格面でも中古戸建は成約しづらい状況にあることがわかる。

奈良県や大阪市の 成約日数が短い

府県地域別の成約日数をみると、20年の中古マンションは奈良県が57.1日で最も短く、和歌山県が107.7日で最も長い（図表2）。近畿圏平均（67.0日）より短いのは奈良県のほか大阪市、大阪府東部・南部、阪神間、京都府他で、中古マンション取引が行われやすい状況にある。中古戸建では大阪府が74.5日で最も短く、和歌山県が149.3日で最も長い。近畿圏平均（91.7日）より短いのは、大阪府のほか大阪府北部、神戸市、阪神間、奈良県である。

図表2 エリア別の成約期間・価格変更状況(2020年)



開差率が小さく需要が強い京阪神

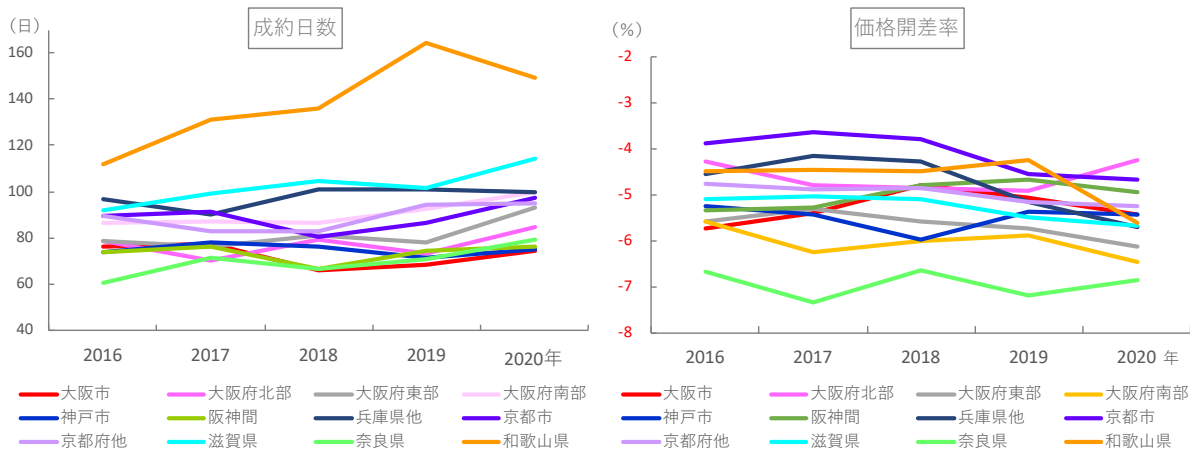
中古マンションの価格開差額は、兵庫県他と和歌山県がマイナス40万円前後で最も小さく、価格水準が高い阪神間と大阪市はマイナス80万円前後で最も大きい。ただ、開差率は大阪市のマイナス2.9%や大阪府北部の同3.2%が小さく、マンション取引が活発なエリアほど値引きは少ない状況にある。京都市などの開差率も近畿圏平均(マイナス3.5%)を下回り、中古マンションに対する需要の強さ(売り出し価格に近い水準で成約する傾向)が現れているとみられる。

中古戸建の開差額は、地域の価格水準に応じて和歌山県がマイナス49万円で最も小さく、阪神間はマイナス114万円と最も大きい。一方、開差率は大阪府北部がマイナス4.3%で最も低く、奈良県が6.9%で最も高い。中古戸建においても京都市の需要の強さがうかがえるが、成約日数同様に近畿圏平均(マイナス5.6%)を下回るのは京都市や大阪市、神戸市などで、中古マンションと同様に流通量の多いエリアでは値引きが行われにくい状況にある。

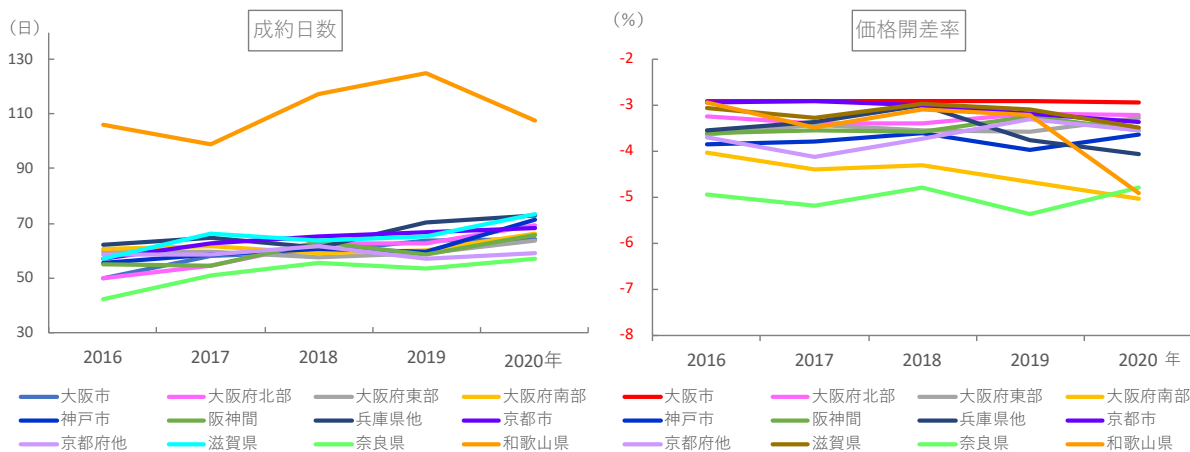
エリア別の過去4年間の推移をみると、各エリアとも成約日数は緩やかに長期化しているが、価格開差率は概ね拡大傾向にあり、近畿圏

図表3 エリア別の成約期間・価格変更状況の推移

■中古戸建住宅



■中古マンション



※成約日数：個々の物件の新規登録～成約に至る日数の平均値

※価格開差率：個々の物件の「成約価格／新規登録価格-1」の平均値

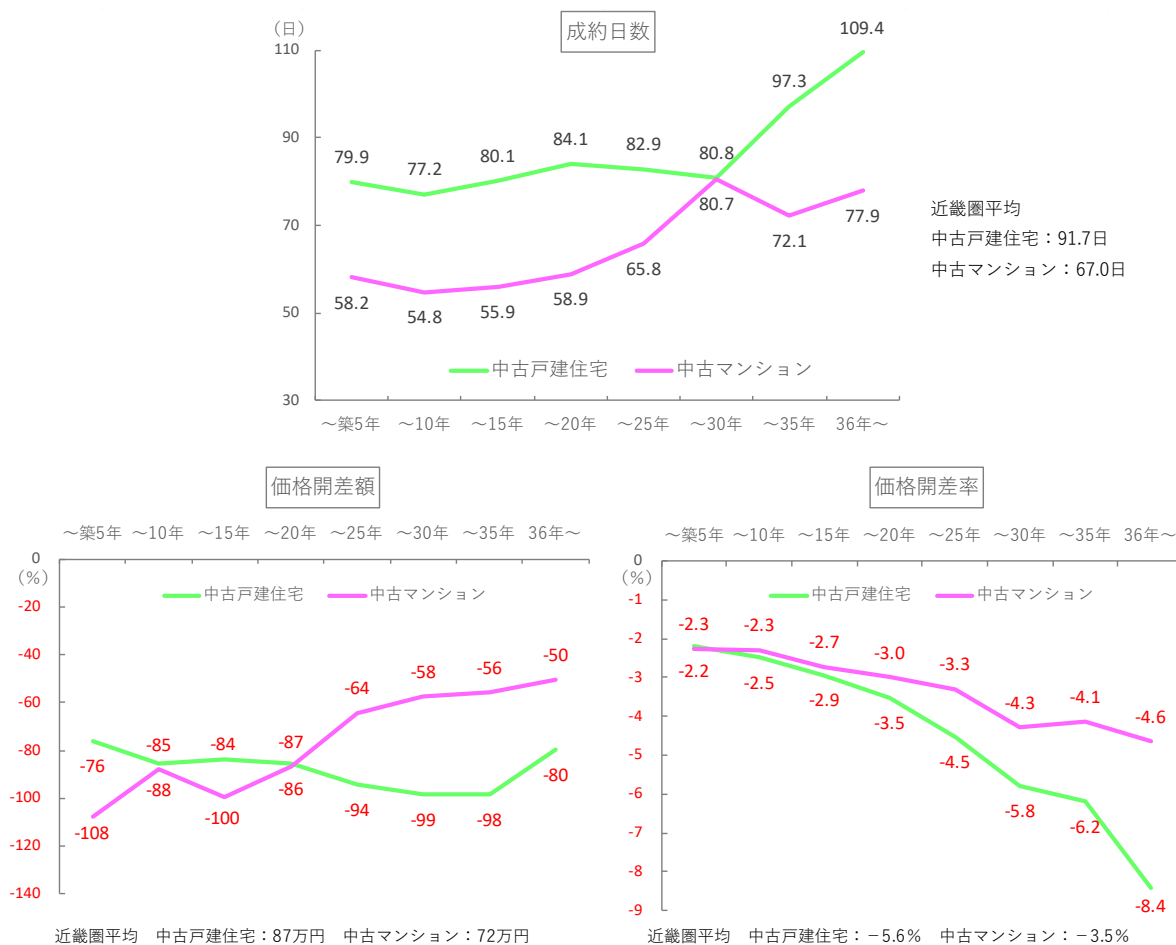
全般に、中古マンションに比べて中古戸建市場は成約しづらい状況にあるとみられる（図表3）。

2. 物件属性別の成約日数・価格開差率

成約日数と開差率は
経年物件ほど拡大

築年帯別の成約日数をみると、中古マンションでは築25年以下で近畿圏平均を下回り、最も短い築5～10年以下の物件は平均54.8日で成約している。最も長いのはバブル崩壊直後の90年代前半に当たる築25～30年で、成約まで平均80.7日を要している。中古戸建では、築30年を超えると90日以上と長期化し、件数シェアが高い築36年以上（20年時点で29.7%）は平均109.4日に上る。一方、築30年以下の物件は大差なく近畿圏平均を下回り、築年数による成約日数の変化は少ない（図表4）。中古マンションの開差額は物件価格が安くなる築21年以上で近畿圏平均より小さくなる。中古戸建で

図表4 築年帯別の成約期間・価格変更状況（近畿圏・2020年）



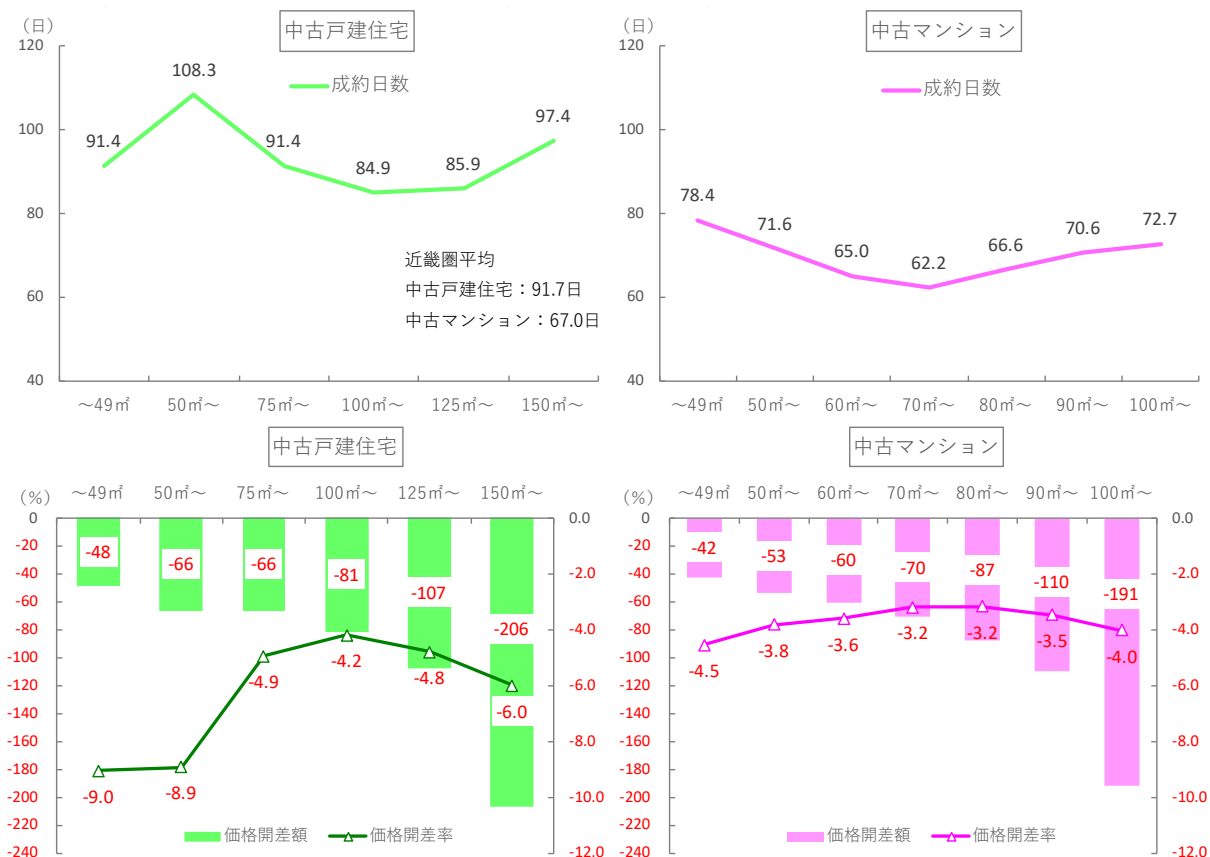
は築21～35年で近畿圏平均を上回る開差率を示す。中古戸建の開差額が経年化に応じて縮小しないのは、戸建価格が地価の影響を受けやすく、経年物件でも地価水準の高いエリアの物件が存在するためとみられる。しかし、開差率は中古マンション・戸建とも経年物件ほど拡大する傾向にあり、築26年以上で近畿圏平均を上回る。古い物件ほど値引率は広がり、価格交渉力は弱くなる様子がかがえる。

**ファミリータイプで
成約日数・開差率縮小**

建物・専有面積別では、価格水準が高い住戸規模の大きな物件ほど開差額は大きくなるが、開差率や成約日数はファミリータイプで一般的な規模で縮小する傾向にある。中古マンションの成約日数は70㎡台が平均62.2日と最も短く、中古戸建も100～150㎡未満の物件は90日を下回り近畿圏平均より短くなる。

価格開差率についても、中古マンションでは70㎡～80㎡台が平均マイナス3.2%と最も小さく、中古戸建住宅は100～125㎡未満が4.2%と最も小さい。成約日数と同様に、ゆとりあるファミリータイプの

図表5 建物・専有面積別の成約期間・価格変更状況（近畿圏・2020年）



※成約日数：個々の物件の新規登録～成約に至る日数の平均値

※価格開差率：個々の物件の「成約価格／新規登録価格-1」の平均値

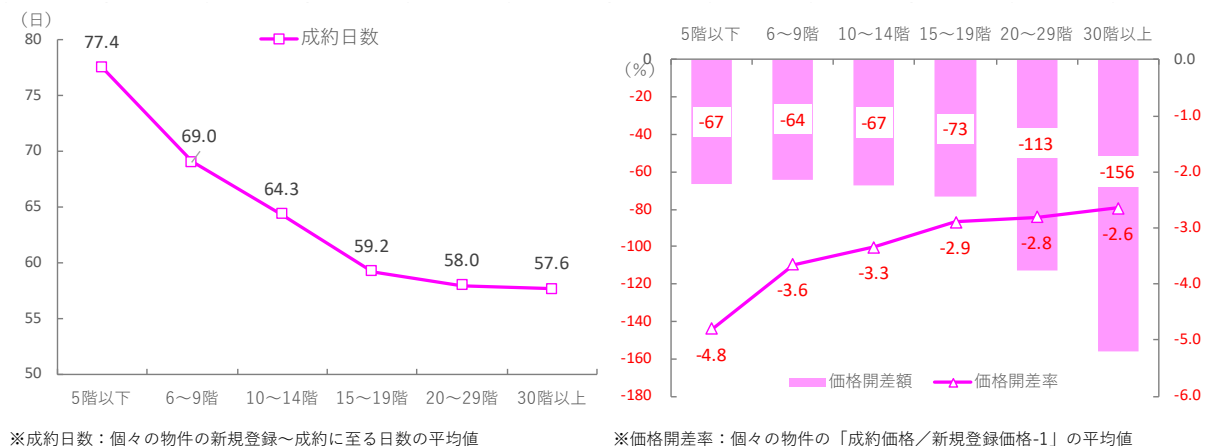
高層マンションほど
成約日数・開差率縮小

物件では開差率が小さくなり、取引されやすい状況にあることがわかる（図表5）。

中古マンションの建物階層別に成約状況をみると、成約日数は高層マンションほど短くなる傾向にある。近畿圏平均を下回るのは10階以上の建物で、10～14階は64.3日、15～19階は59.2日、20～29階は58.0日、30階以上は57.6日まで縮小する。一方、5階以下は成約まで77.4日かかっており、建物階数30階以上のタワーマンションとの差は20日近くに及び（図表6）。

開差額は15階以下が近畿圏平均を下回り、15～19階もマイナス73万円にとどまるが、高額物件が多いタワーマンションである30階以上では同156万円まで拡大する。ただ、開差率は高層物件ほど縮小し、最も低い30階以上はマイナス2.6%と値引されにくい状況にある。一方、5階以下の中古マンションではマイナス4.8%まで拡大し、平均で5%程度の値引きが行われている様子が見えてくる。

図表6 中古マンション地上階層別の成約期間・価格変更状況 (近畿圏・2020年)



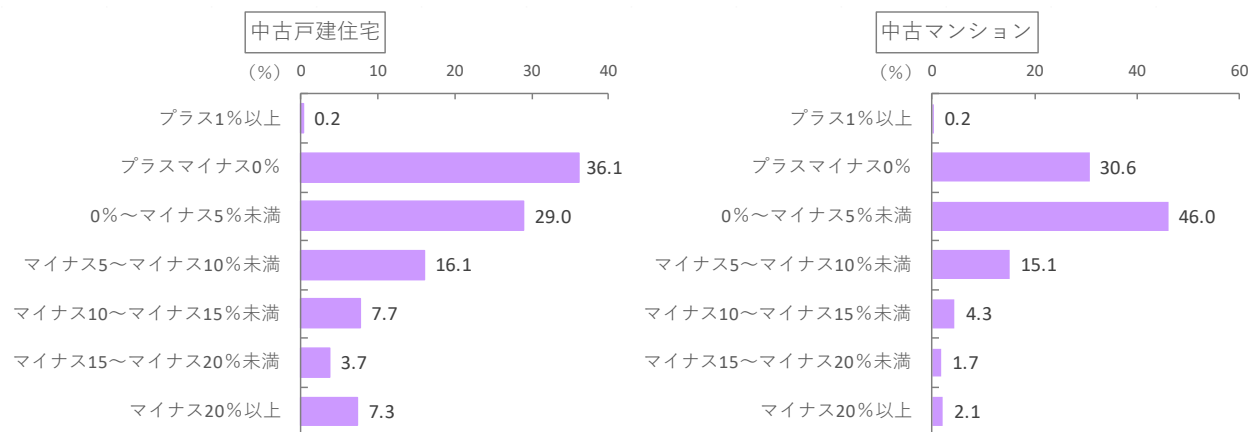
3. 価格開差率にみる売り出し価格の分析

マンションの開差率は
マイナス5%未満が最多

最後に、新規登録価格に対する成約価格の開差率ごとの成約件数の分布をみておく。ここでは、開差率帯ごとの成約件数の構成比を示すことで、売り出し価格の設定水準(どの程度の水準が最も成約しやすいか)を把握する。

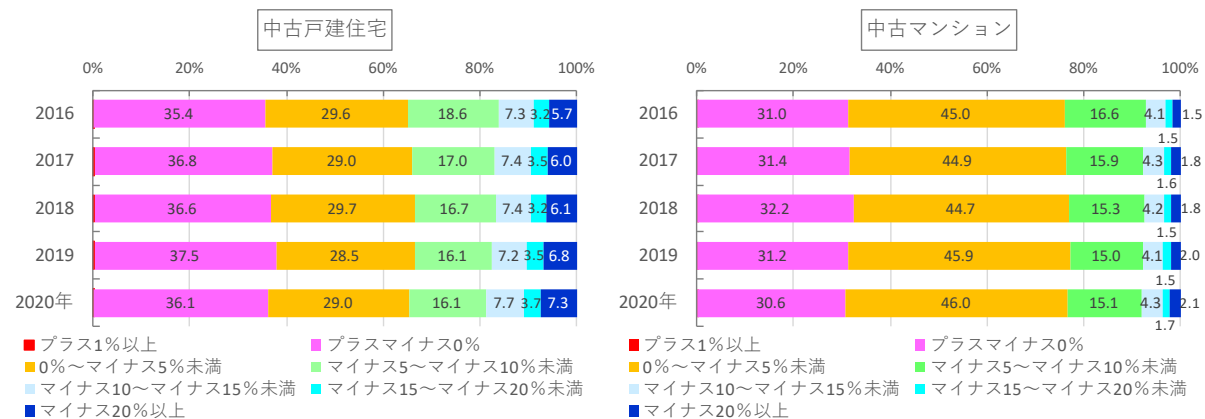
中古マンションにおける20年時点の開差率の分布をみると、0%～マイナス5%未満(値引幅5%未満)で成約した割合が46.0%で最多となった(図表7)。次いで多いのがプラスマイナス0%(値引なし)で30.6%を占め、売り出し時と同じ価格で成約している物件も多くみられた。売り出し価格から5%以内の値引きで成約した比率は、全体の約4分の3にのぼり、最終的に契約に至った物件の大多数は、売り出し時から購入者の希望価格(相場)を意識した値付けが行われていることがわかる。

図表7 価格開差率別の件数分布 (近畿圏・2020年)



※価格開差率：個々の物件の「成約価格／新規登録価格-1」の平均値

■価格開差率別の件数構成比の推移



※価格開差率：個々の物件の「成約価格／新規登録価格-1」の平均値

戸建の開差率大きい
大阪府北部・阪神間

中古戸建の開差率は0%（値引なし）が36.1%を占め最も多く、0%～マイナス5%未満（値引幅5%未満）が29.0%でこれに次ぐ。中古マンションより値引きなしの物件比率は高いが、マイナス5%以上の比率も34.7%と高く、全体の約3分の1は5%以上の値引きを経て成約している状況にある。前述のように価格開差率の水準は中古マンションより戸建の方が大きい、こうした値引き物件の多さ（需要の弱さ）が背景にあるとみられる。

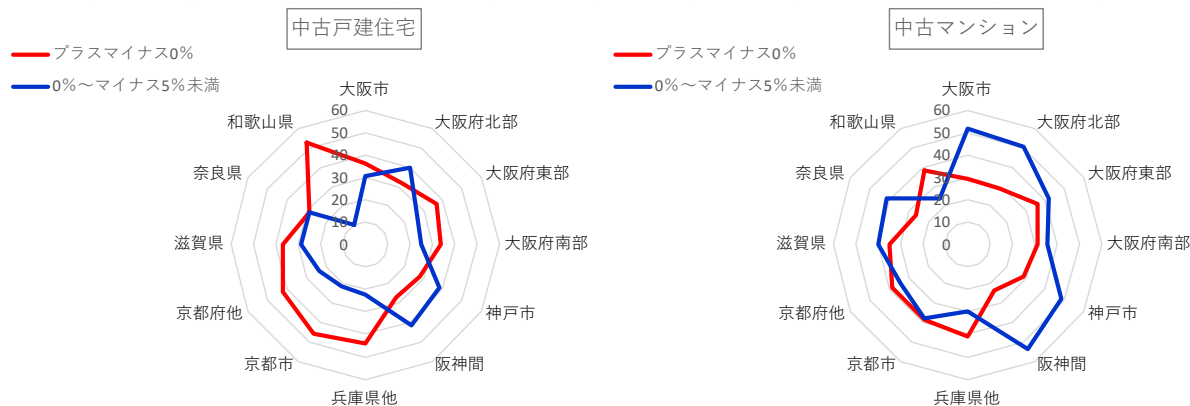
中古住宅の開差率は
経年物件で拡大

エリア別に関差率の分布を比較すると、中古マンションでは大阪市をはじめとする大阪府内や神戸市と阪神間、奈良県で0%～マイナス5%未満の比率がプラスマイナス0%を上回る。これらのエリアでは、売り出し価格が相場よりやや高い水準（強気）で設定されている可能性が考えられる。一方、中古戸建で0%～マイナス5%未満の比率が0%を上回るのは、相対的に住環境が良いとされる大阪府北部、神戸市、阪神間で、その他のエリアでは需要を考慮し相場を意識した値付けが行われている可能性が示唆される（図表8）。

築年帯別の開差率は、前述のように経年物件ほど値引きされる比率が高い。中古マンションでは築10年以下の築浅物件では、ほぼ値引きがないマイナス5%未満の開差率が9割近くにのぼるが、築21年以上ではマイナス5%以上で成約する比率が2割を超え、築36年以上では約3分の1に達する。

中古戸建ではそうした傾向がより明確で、築15年以下はマイナス5%未満の開差率が8割以上を占めるが、築36年以上ではマイナス5%以上で成約する比率が半数近くにのぼる。経年物件に対する価格の下押し圧力は強く、売り出し価格を下方修正して契約に至るケースが多いと考えられる。

図表8 エリア別の成約価格と新規登録価格の開差率の件数分布 (2020年)



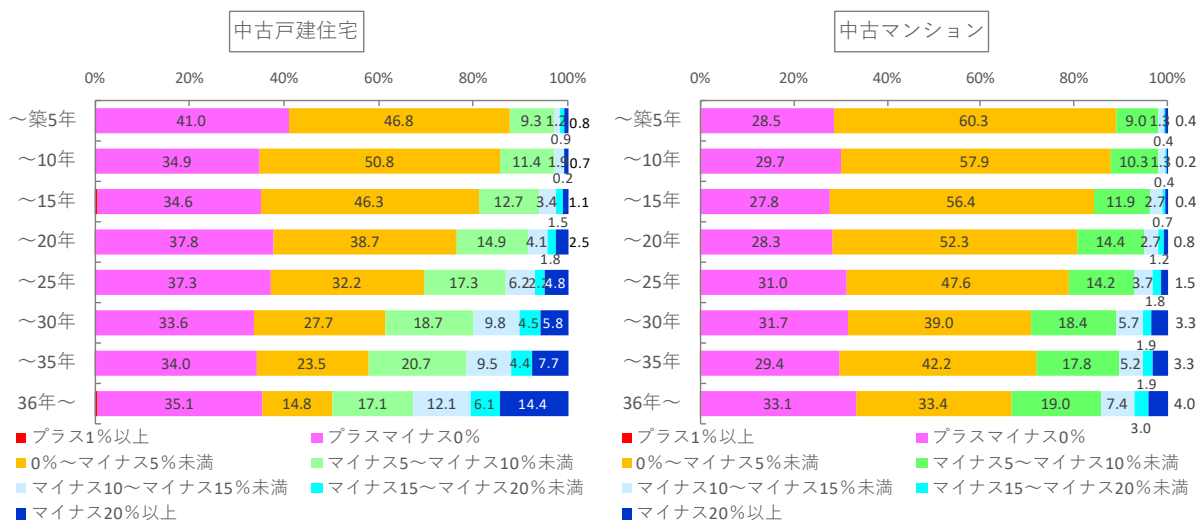
※価格開差率：個々の物件の「成約価格／新規登録価格-1」の平均値

中古戸建住宅	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
プラスマイナス0%	36.4	32.0	37.0	33.8	27.9	27.2	44.2	45.9	42.4	36.5	29.0	52.7
0%～マイナス5%未満	30.9	39.9	26.5	25.3	38.1	41.5	22.1	21.4	23.9	28.7	28.7	10.1
中古マンション	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
プラスマイナス0%	29.5	28.7	36.2	31.0	28.7	23.8	41.1	38.4	38.8	34.8	26.2	38.3
0%～マイナス5%未満	51.7	50.3	41.9	35.8	48.0	53.5	29.8	38.0	34.4	39.7	41.4	24.1

ただ、中古マンション・戸建住宅とも、開差率0%の比率は各築年帯で3割前後と大きく変化していない。これは経年物件で値引幅が広がる一方で、相場を無視した売出価格の設定を行わない物件も一定数存在するためと考えられる(図表9)。

以上のように、個々の物件について売り出しから成約に至る状況を比較することで、属性別の成約日数や値引きの状態などが捉えられた。成約日数の推移からは、物件種別やエリア別の市場における需要の強弱が示され、開差率からは属性別の売りやすさの傾向が把握できた。

図表9 築年帯別の成約価格と新規登録価格の開差率 (2020年)



※価格開差率：個々の物件の「成約価格／新規登録価格-1」の平均値

また、開差率の分布からは、中古マンションと中古戸建における売
出価格の設定水準における違いについても確認できた。これまで、物
件個々の対比による販売履歴はあまり把握してこなかったが、時系列
の推移も含めて一定の傾向が捉えられた。今後は、こうした分析デー
タを継続的に作成・ストックすることで、中古住宅市場の特徴につい
てより詳細な分析が可能になると考えられる。

市況トレンド 2020年10~12月期の近畿圏市場

2020年10~12月期は中古マンション・戸建ともに、成約件数・価格ともはプラスで推移したが、新規登録件数は減少しコロナ禍以降、売主側の様子見姿勢が強まっている。1~3月期のGDPはマイナス成長が予測されているが、中古取引は居住目的の実需を下支えに堅調に推移しそうだ。

1. 中古マンション市場の動き

- 20年10~12月期中古マンション成約件数は4,505件と前年比プラス1.1%と、7~9月期に続いて増加した。新規登録件数は14,978件で前年比マイナス7.9%と、2期連続で減少した。(図表1)。
- 成約価格は2,383万円で前年比プラス4.1%と2期連続で上昇した。新規登録(売り出し)価格も2,496万円で前年比プラス4.0%と、18年1~3月期から12期連続で前年同期を上回った。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,308件と前年比で3.5%増加し、2期連続で前年同期を上回った。新規登録件数は12,154件で前年比マイナス15.0%の2ケタ減となり、2期連続で前年同期を下回った(図表2)。
- 成約価格は1,909万円で前年比プラス2.1%と、3期ぶりに前年同期を上回った。新規登録価格は2,532万円で前年比で2.8%上昇し、16年1~3月期から20期連続で前年同期を上回った。

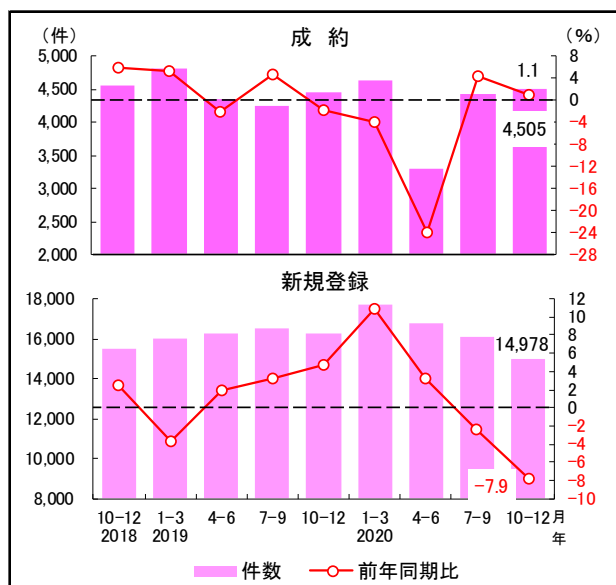
3. 近畿圏市場の方向

- 20年10~12月期の新築マンション・中古マンション、新築戸建・中古戸建ともに件数・価格はプラスの局面となり、近畿圏の住宅市場は総じて堅調に推移した。

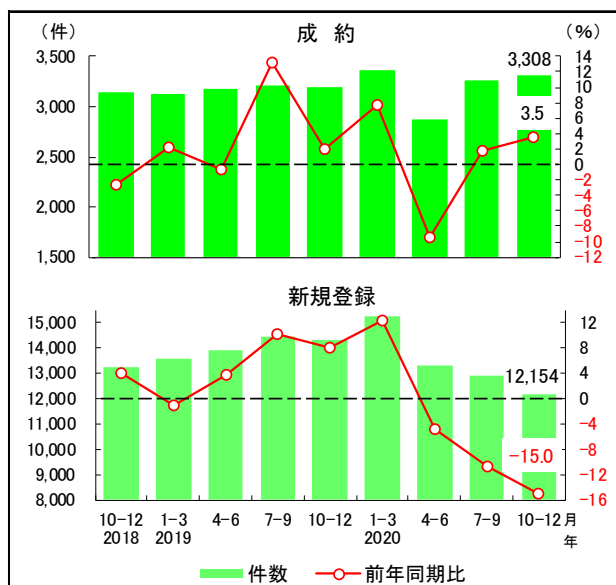
4. 関連不動産市場の動き

- 20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9期連続で上昇。7~9月期にはマイナスであった神戸市も上昇に転じ、京阪神の成約賃料は引き続き堅調に推移している。
- 20年12月のオフィス市場の空室率は大阪・梅田、淀屋橋・本町、京都市、神戸市のいずれもが9月比で悪化。一方、募集賃料は大阪・梅田と京都市の上昇は続いており、市況の悪化は比較的軽微なものにとどまっている。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



1. 中古マンション市場の動き

成約件数は7～9月期に続いて前年比増

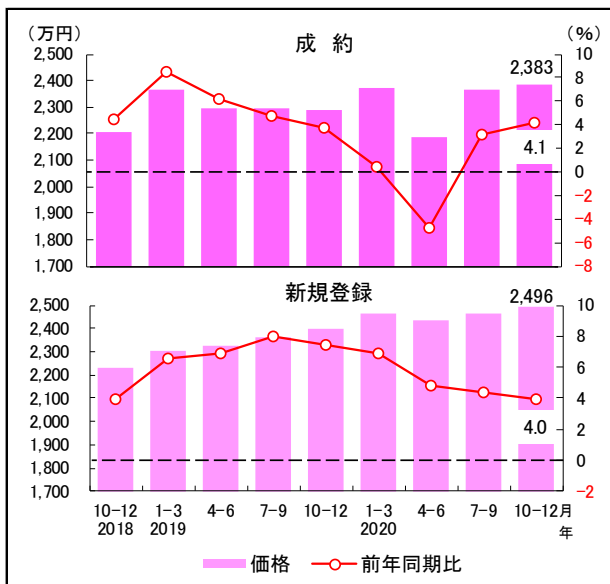
2020年10～12月期の近畿レイنزへの成約報告件数は4,505件と前年比で1.1%増加し、7～9月期に続いて前年同期を上回った。一方、新規登録(売り出し)件数は14,978件と前年比で7.9%減少し、7～9月期に続いて前年同期を下回った。(P1・図表1)。中古マンション取引は比較的堅調に推移する一方、市場に売り出される物件の減少率は拡大し、コロナ禍以降の売主側の様子見姿勢は強まっている。

10～12月期の平均成約価格は2,383万円と前年比で4.1%上昇し、7～9月期に続いて前年同期を上回った。新規登録(売り出し)価格は2,496万円と前年比で4.0%上昇し、18年1～3月期から12期連続で前年同期を上回っている(図表3)。成約・新規登録価格は上昇し、相対的に高額物件を中心に取引が進んでいる様子がうかがえる。外出自粛の影響を受ける店舗やオフィス市場と異なり、実需に伴う住宅取得層は常に一定数存在するため、居住用を中心とする中古マンション取引では、本来購入を予定していた世帯は買い時感を強めている。

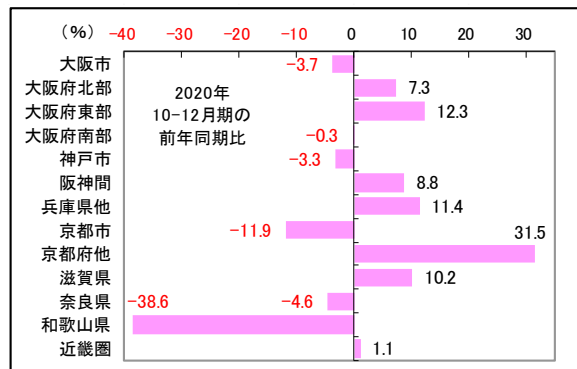
成約件数は6地域が増加 価格は9地域が上昇

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10～12月期は対象12地域中6地域が前年比で増加し、増加エリアは7～9月期から1地域減った(図表4)。京都市や和歌山県は2ケタ減と

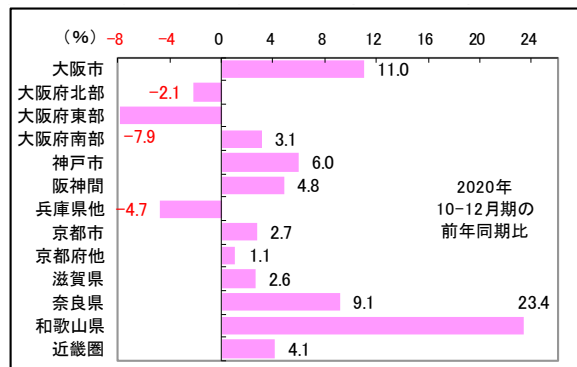
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



なったが、大阪府東部や兵庫県他、京都府他、滋賀県は2ケタ増となり、地域差もみられた。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(23.0%)、阪神間(13.2%)、神戸市(13.1%)、大阪府北部(13.0%)、京都市(8.2%)、大阪府南部(7.4%)、大阪府東部(7.1%)、奈良県(4.2%)、兵庫県他(3.9%)、滋賀県(3.8%)、京都府他(2.6%)、和歌山県(0.6%)の順で、前年比では阪神間や大阪市などのシェアが拡大した。

成約価格は9地域が前年比で上昇し、上昇エリアは7～9月期から1地域増えた(図表5)。大阪市は前年比プラス11.0%の2ケタ上昇となり、15年10～12月期から21期連続で前年同期を上回ったほか、京都市も5期ぶりに前年同期を上回り、価格水準の高いエリアを中心に取引価格は強含みの傾向にある。

各エリアの平均価格は、大阪市(3,024万円)と大阪府北部(2,731万円)、京都市(2,634万円)、阪神間(2,575万円)が近畿圏平均(2,383万円)を上回り、以下、神戸市(2,227万円)、滋賀県(2,115万円)、京都府他(1,745万円)、大阪府東部(1,732万円)、奈良県(1,604万円)、大阪府南部(1,552万円)、兵庫県他(1,248万円)、和歌山県(1,241万円)の順であった。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5.3%拡大し、京都市と和歌山県以外は前年比でプラスとなったほか、阪神間や京都府他、滋賀県が2ケタ増となり、中古マンション市場の規模拡大が目立った。

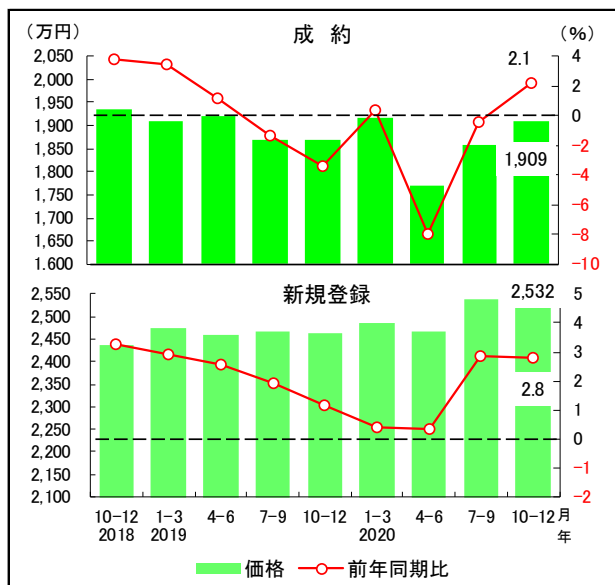
2. 中古戸建住宅市場の動き

戸建成約件数も7～9月期に続いて増加

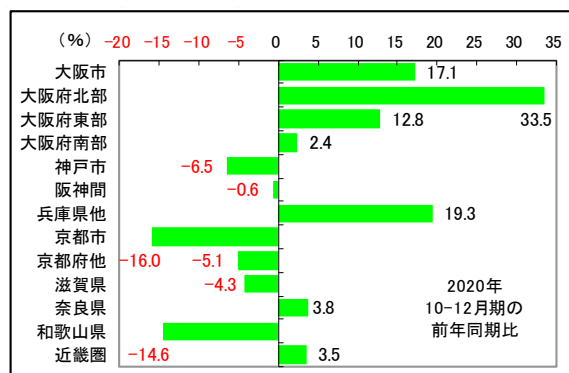
中古戸建住宅の20年10～12月期の成約件数は3,308件と前年比で3.5%増加し、7～9月期に続いて前年同期を上回った。成約件数は、10～12月期としてはデータが遡及可能な02年以降で最多となった。一方、新規登録件数は12,154件で前年比マイナス15.0%の2ケタ減となり、3期連続で前年同期を下回った(P1・図表2)。中古マンションと同様に市場における中古戸建の売り出し件数は減少率が拡大しており、売主側の様子見姿勢は強まっているとみられる。

成約価格は1,909万円と前年比で2.1%上昇し、3期ぶりに前年同期を上回った。新規登録価格は2,532万円と前年比で2.8%上昇し、16年1～3月期から20期連続で前年同期を上回っている。価格は成約・新規登録ともに上昇し、中古マンションとともに居住用が中心となる中古戸建市場では、値崩れは回避されており購入需要の顕在化が目立つ(図表6)。

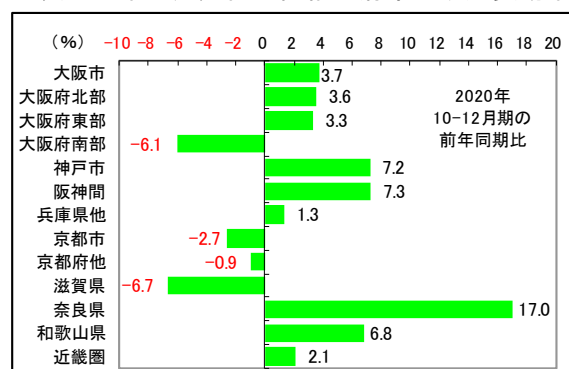
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表7 中古戸建住宅件数の府県地域別増減率



図表8 中古戸建住宅価格の府県地域別変動率



成約件数は6地域が増加
価格は8地域が上昇

20年10～12月期中古戸建住宅の成約件数は12地域中6地域が前年比で増加し、増加エリアは7～9月期から3地域減った(図表7)。ただ、大阪市や大阪府北部・東部などでは2ケタ増となり、大阪府内を中心に戸建取引は好調に推移した。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府東部(12.5%)、大阪府南部(11.6%)、大阪市(9.9%)、京都市(9.5%)、阪神間(9.5%)、大阪府北部(8.7%)、神戸市(7.9%)、兵庫県他(7.6%)、奈良県(7.3%)、滋賀県(6.7%)、京都府他(6.2%)、和歌山県(2.5%)の順で、前年比では大阪府北部や大阪市などのシェアが拡大した。

成約価格は8地域が前年比で上昇し、上昇エリアは7～9月期から1地域増えた。大阪市や大阪府北部・東部、神戸市、阪神間、奈良県は7～9月期以降上昇し、価格は戻り基調にあるが、京都市と滋賀県は件数・価格ともマイナスが続き、市況の回復が遅れている(図表8)。

10～12月期の成約価格は、大阪府北部(2,713万円)に次いで、阪神間(2,579万円)、京都市(2,339万円)、神戸市(2,217万円)、大阪市(2,026万円)が近畿圏平均(1,909万円)を上回り、以下、京都府他(1,736万円)、奈良県(1,696万円)、大阪府南部(1,619万円)、滋賀県(1,553万円)、大阪府東部(1,462万円)、兵庫県他(1,296万円)、和歌山県(968万円)の順であった。10～12月期の近畿圏の

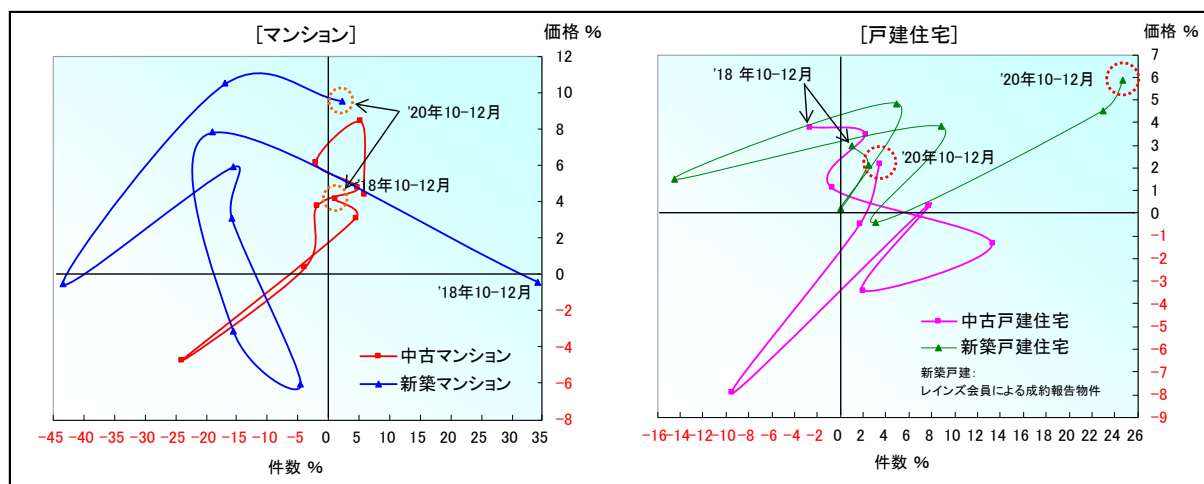
取扱高は、成約価格が上昇に転じたことから前年比で5.7%拡大した。前年比では7地域が拡大し、大阪市や大阪府北部、東部、兵庫県他、奈良県は2ケタの拡大となり、中古戸建でも多くのエリアで市場規模の拡大がみられた。

3. 近畿圏市場の方向

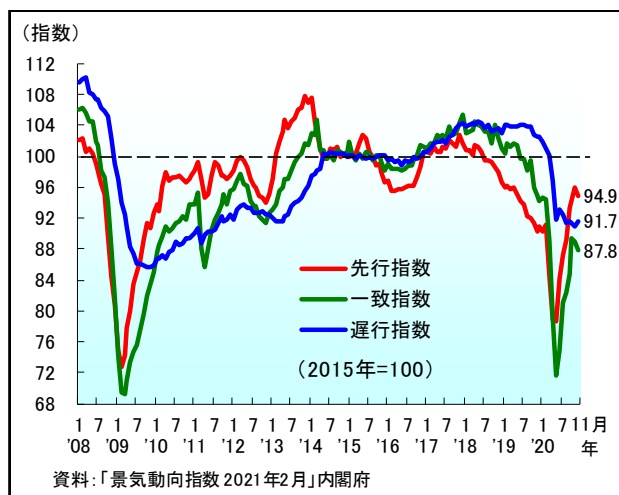
近畿圏市場は
総じて堅調に推移

成約件数と成約価格の前年同期比から20年10～12月期の市況ポジションを捉えると、中古マンション・新築マンションともに件数・価格はプラスの局面となった(図表9)。中古マンションは7～9月期に続いてプラス局面が続いた。戸建も中古・新築ともに件数・価格は双方プラスの局面となり、総じて近畿圏の住宅市場は堅調に推移した。

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2021年2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

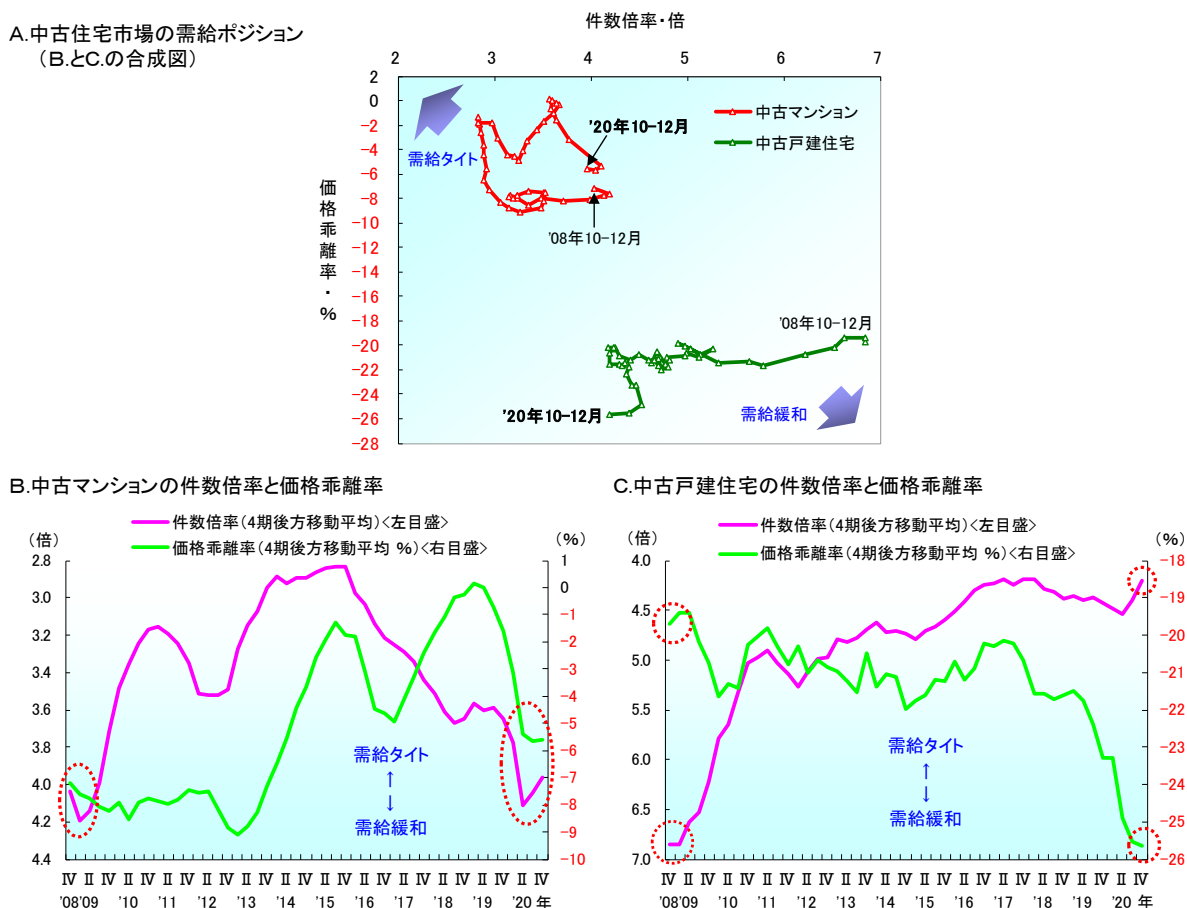
中古住宅市場への
コロナ禍の影響は軽微

内閣府が21年2月に公表した20年12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は5月を底に回復傾向にある。ただ、商業販売額などからなる一致指数や遅行指数は低下しており、株価と実態経済の乖離がみられる(図表10)。

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価格乖離率をみると、中古マンション・戸建市場ともに成約の増加が続き件数倍率でみた需給は改善している。一方、新規登録価格の上昇率が成約を上回った戸建市場では、価格乖離率で需給は悪化が続いている。ただ、市場の売り物件は減少傾向にあり、件数面で需給タイトの状態が続けば、成約価格の上昇に伴い価格面の需給も改善することが予想される(図表11)。

今後の見通しについては、21年1月に緊急事態宣言が再発出された影響もあり、1月のESPフォーキャスト調査による1～3月期の実質経済成長率は年率換算でマイナス0.99%になると予測されている。しかし、取引が大幅に落ち込んだ20年4～6月期のような仲介営業

図表11 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



の自粛などは行われておらず、商業・業務系など他の不動産セクターに比べて居住目的の取得需要は顕在化しており、中古取引への影響は軽微なものにとどまると予想される。

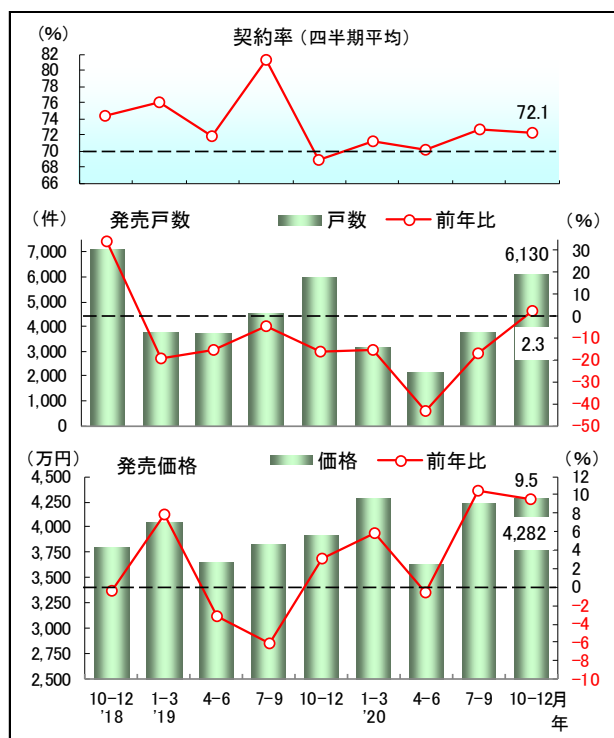
ただ、依然としてコロナ禍の収束には時間を要するとみられ、経済活動の制約が長期化すると雇用や所得への影響が拡大することも考えられる。今後は、実需ベースの居住用物件においても引き合いの状況も注視しながら、需給を考慮した売り出し価格の設定が重要になると見込まれる。

4. 関連不動産市場の動き

新築マンション供給は8期ぶりに増加

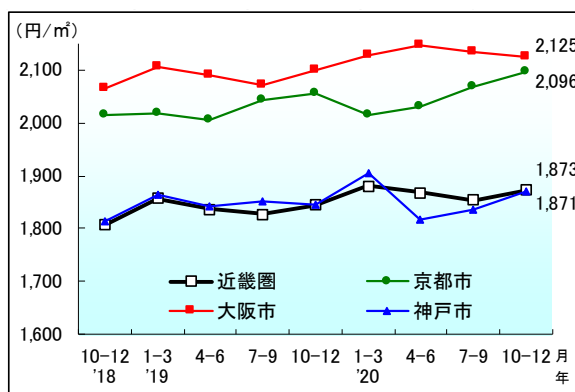
20年10～12月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は6,130戸と前年比で2.3%増加し、8期ぶりに前年同期を上回った。平均発売価格は4,282万円と前年比で9.5%上昇し、7～9月期に続いて前年同期を上回った。平均契約率は72.1%と好不調の目安となる7割を上回り続けた(図表12)。20年12月末の販売在庫数は2月から前年比で増加が続いているが、発売戸数は2年ぶりに増加に転じ、コロナ禍で発売が遅れた物件の供給を含め、販売は活発化している。21年の近畿圏における新築マンション供給は、郊外を中心に増加が目立ち、年間1.8万戸と前年比で3割増となる見通しである。

図表12 新築マンションの販売状況



資料: ㈱不動産経済研究所

図表13 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
4-6	1.7	1.2	2.7	-1.4
7-9	1.4	1.2	3.0	-0.9
10-12	1.5	2.0	1.3	1.4

マンション賃料単価
は前年比 9 期連続上

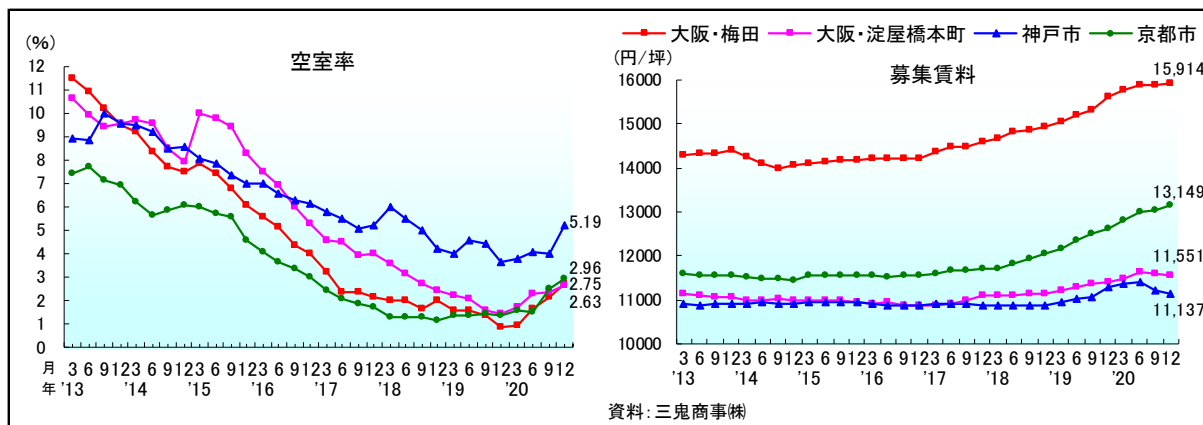
近畿圏の賃貸マンション市場における 20 年 10～12 月期の成約賃料単価は、前年比で 1.5%上昇し 9 期連続で前年同期を上回った（図表 13）。京都市は前年比プラス 2.0%、大阪市は同 1.3%、神戸市は同 1.4%と、京阪神の各市はいずれも前年比でプラスとなった。10～12 月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が 1,873 円、大阪市は 2,125 円、京都市が 2,096 円、神戸市は 1,871 円であった。7～9 月期にはマイナスとなっていた神戸市も上昇に転じ、成約賃料は引き続き堅調に推移している。

オフィス空室率は上昇するも賃料下落は限定的

京阪神ビジネス地区の 20 年 12 月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が 2.75%と 9 月比で 0.59 ポイント上昇。淀屋橋・本町も 2.63%と 9 月比で 0.26 ポイント上昇、京都市は 2.96%と同 0.43 ポイント上昇、相対的に空室率が高い神戸市は 5.19%と同 1.22 ポイント上昇し、いずれも悪化した（図表 14）。

20 年 12 月の坪当たり募集賃料は、梅田が 15,914 円と 9 月比で 0.1%上昇、京都市は 13,149 円で同 0.8%上昇したが、淀屋橋・本町は 11,551 円で同 0.4%下落、神戸市は 11,137 円で同 0.8%下落した。淀屋橋・本町と神戸市は 9 月に続いてマイナスとなったが、梅田と京都市では緩やかな上昇が続いている。新規のオフィス供給や IT 系などの新興企業が少ない京阪神では、首都圏に比べるとコロナ禍によるオフィス市況の悪化は相対的に軽微なものにとどまっている。

図表 14 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。20年は奈良県・和歌山県ともに中古マンション取引が減少したが、中古戸建取引は奈良県内で大幅に増加した。取扱高は、特に奈良市・生駒市以外の奈良県他を中心に拡大し、中古戸建取引はコロナ禍を機に取引を伸ばしている。

1. 取引物件の動向

- 2020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、中古マンション市場は19年に続いて弱含みの傾向がみられた(図表1)。
- 中古戸建市場では、生駒市と香芝市の成約件数は前年比2ケタ増、価格も前年比プラスとなり、住戸規模が大きく比較的高額な物件取引が多く、堅調に推移した。
- エリア別の中古マンション成約件数は、20年度前半に奈良市・生駒市が2期連続で2ケタ減となりコロナ禍の影響が顕著に表れたが、中古戸建は奈良県他が4期連続増となり影響は少なかった。
- 取扱高は、奈良市・生駒市と奈良県他の中古戸建市場が拡大し、特に奈良県他は4期連続で2ケタの大幅な拡大となった。和歌山県の市場規模は比較的变化が少なかった。
- 沿線駅別の上位10商圏をみると、中古マンションでは9駅の顔ぶれは変わらず、主力の近鉄奈良線沿線から5駅がランクインし、新たにJR阪和線の和歌山駅が7位に入った。
中古戸建は7駅が19年と同様に上位にランクイン。成約件数は7駅が増加したが、成約価格は5駅が下落、土地面積は7駅が縮小し、総じて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、築浅マンションが一定の人気を保っているが、安価な90年代前半築以前のシェアも拡大。中古戸建取引では90年代築以降のシェアが伸びている。
- 和歌山市・岩出市は、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、次第に築浅マンションの人気が高まっている。中古戸建取引は安価な90年代築の物件が取引を伸ばした。

図表1 成約件数の都市別TOP10 (2020年1月~12月)

■中古マンション

順位	地域	市区町村	成約件数 (件)	成約件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	成約価格 前年比(%)	m ² 単価 (万円/m ²)	m ² 単価 前年比(%)	専有面積 (m ²)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	奈良市・生駒市	奈良市	346	-13.9	1,565	-6.2	20.8	-6.2	72.7	-0.5	25.8	2.5	21.2
2	奈良市・生駒市	生駒市	104	-12.6	1,715	12.4	23.1	11.1	75.4	1.7	23.1	-1.5	20.6
3	和歌山県	和歌山市	87	-1.1	1,383	6.5	20.3	9.3	66.3	-1.4	22.2	-0.8	5.6
4	奈良県他	橿原市	66	-9.6	1,323	-1.5	17.7	-3.9	73.5	0.4	28.1	1.4	12.3
5	奈良県他	大和高田市	51	-13.6	874	-3.8	12.7	-0.1	67.4	-4.4	29.0	1.8	16.9
6	和歌山県	岩出市	45	0.0	396	-13.6	6.2	-8.4	63.8	-4.6	28.0	1.9	20.4
7	奈良県他	大和郡山市	36	-7.7	1,599	4.9	21.0	2.9	75.0	4.3	20.4	-0.7	9.4
8	奈良県他	香芝市	34	61.9	1,292	-18.2	17.8	-13.8	73.3	-1.7	22.5	2.7	10.8
9	奈良県他	桜井市	15	7.1	1,117	10.2	15.0	5.2	71.6	5.2	25.9	0.0	6.1
10	奈良県他	王寺町	12	100.0	1,348	-24.4	20.4	-15.4	65.4	-10.5	22.4	2.0	11.5

■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)	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	236	-8.5	1,107	1.8	164.5	5.6	105.2	4.2	29.5	1.7	15.1
2	奈良市・生駒市	奈良市	233	-6.0	1,969	4.3	211.7	-0.6	119.2	-1.2	27.8	-1.0	14.2
3	奈良市・生駒市	生駒市	153	12.5	2,067	6.1	241.6	15.3	117.7	3.0	28.1	0.2	30.3
4	奈良県他	橿原市	73	25.9	1,455	-4.4	157.0	4.3	113.0	4.5	26.5	-0.5	13.6
5	奈良県他	香芝市	62	26.5	1,992	15.1	226.9	17.3	123.3	3.2	22.7	-0.1	19.7
6	奈良県他	大和郡山市	59	11.3	1,049	-4.8	134.6	-13.6	95.5	-12.8	31.9	-0.4	15.4
7	奈良県他	桜井市	58	81.3	1,038	-17.6	186.0	-29.0	112.3	-14.4	27.8	-2.6	23.4
8	和歌山県	岩出市	50	-2.0	924	-13.9	217.6	34.9	108.1	4.7	26.1	2.9	22.6
9	奈良県他	大和高田市	48	-4.0	1,027	48.8	146.7	2.8	103.3	14.6	29.0	-3.6	15.9
10	和歌山県	紀の川市	35	-28.6	793	12.4	223.7	2.7	121.7	16.0	28.1	-1.6	14.8

1. 取引物件の動向

上位都市の中古戸建取引は堅調に推移

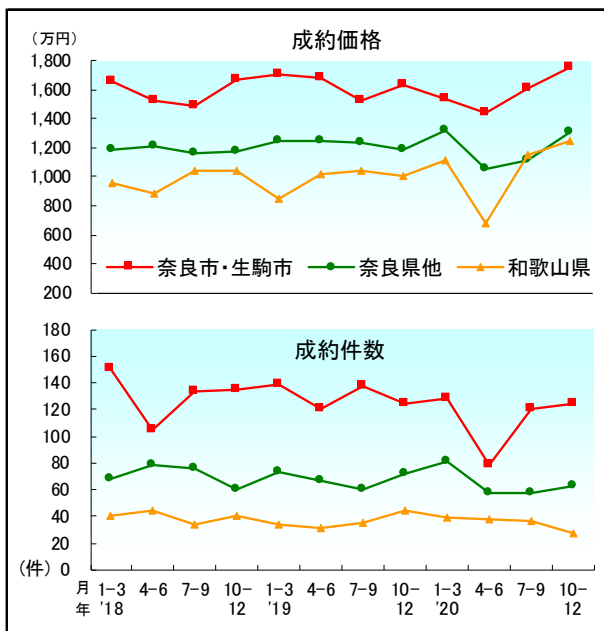
今回は、奈良県の奈良市・生駒市及び奈良県他と和歌山県の3つのエリアを中心に両県の市場特性を捉えることにする。

直近1年間(2020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、王寺町を除いて前年と同じ顔触れで、8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、主要な市場である奈良市、生駒市や大和高田市は2ケタ減となり、和歌山市を含む上位都市の多くが減少した。件数・価格ともに前年比でプラスとなったのは桜井市のみで、19年に続いて中古マンション取引は弱含みで推移した。

中古戸建も例年通り和歌山市や奈良市、生駒市、橿原市、香芝市などの成約件数が多く、上位10都市の顔ぶれは前年と同じであった。中古マンションとは異なり上位10都市のうち6都市の件数は前年比で増加し、生駒市や橿原市、香芝市、大和郡山市、桜井市は2ケタ増となった。特に生駒市と香芝市は件数・価格とも前年比プラスとなり中古戸建取引は活発であった。平均の土地面積や建物面積は7都市で拡大し、中古戸建市場では住戸規模が大きく比較的高額な物件取引が多く、堅調に推移したことがわかる。

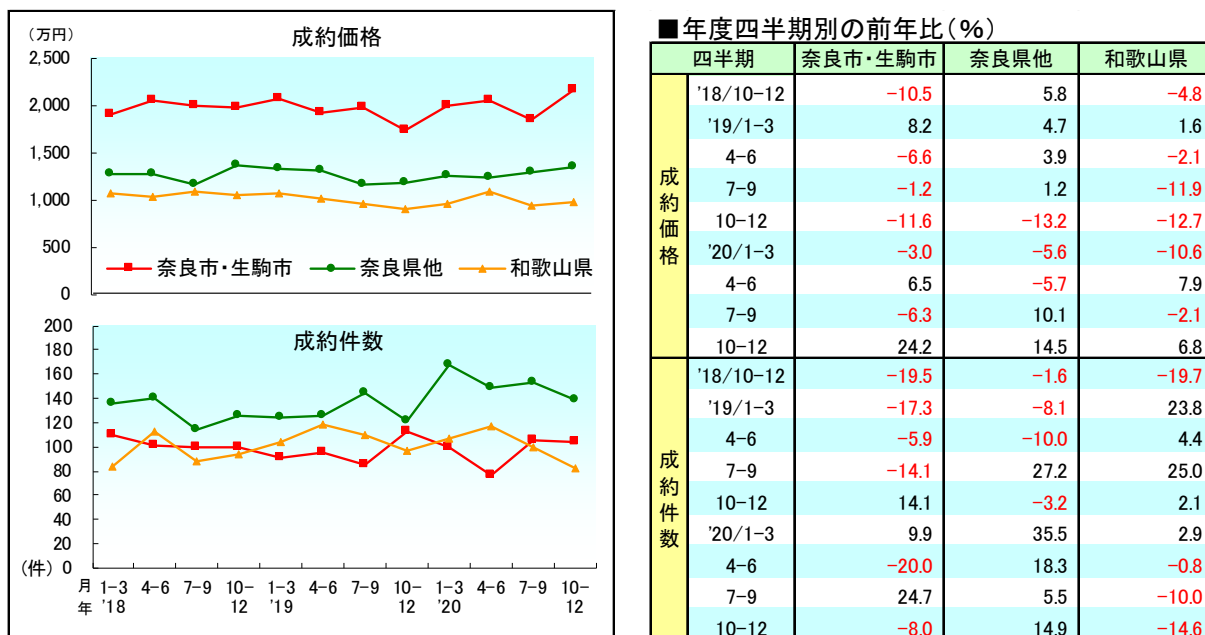
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■年度四半期別の前年比(%)

		四半期	奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
成約価格	'18/10-12		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
	'20/1-3		-10.1	5.9	31.6
	4-6		-14.3	-15.5	-33.2
	7-9		5.4	-9.8	10.7
	10-12		7.7	9.4	23.4
	成約件数	'18/10-12		18.4	-26.8
'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
'20/1-3			-7.9	11.0	14.7
4-6			-35.0	-12.1	22.6
7-9			-13.0	-3.3	5.7
10-12			0.0	-12.5	-38.6

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



中古戸建市場における
コロナ禍の影響は軽微

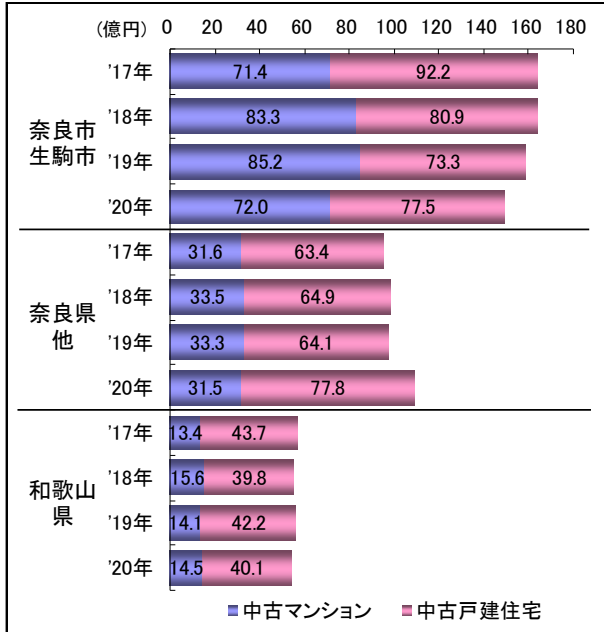
エリア別の中古マンションの成約件数をみると、20年4～6月期と7～9月期は奈良市・生駒市と奈良県他が前年比で減少し、特に奈良市・生駒市は2期連続で2ケタ減となるなど、コロナ禍による外出や営業自粛の影響が顕著に表れた。成約価格は4～6月期に3エリアとも下落し、一時的に高額物件の取引が抑えられた様子が見られる(図表2)。ただ、その後の成約価格は上昇傾向にあり、20年10～12月期の成約価格は、奈良市・生駒市が1,757万円、奈良県他が1,303万円、和歌山県は1,241万円と、奈良市・生駒市と和歌山市は2000年以降では最も高い水準にある。

中古戸建の成約件数は、20年4～6月期に奈良市・生駒市が2ケタ減となったが、奈良県他は4期連続で増加するなど、中古マンションに比べてコロナ禍の影響は大きくない(図表3)。奈良市・生駒市以外の奈良県他は相対的に戸建価格が安価で住戸規模も大きく、在宅勤務での執務スペースの確保が容易な点が取引の拡大につながった可能性がある。20年10～12月期の成約価格は、奈良市・生駒市が2,159万円、奈良県他が1,350万円、和歌山県は968万円と、奈良県他と和歌山県は中古マンション価格と大差ない水準にとどまっている。

奈良県他の市場規模は
戸建を中心に拡大

成約件数に価格を乗じた20年の取扱高を前年比で見ると、奈良市・生駒市は中古マンションが15.5%減、中古戸建は5.7%増、奈良県他は中古マンションが5.5%減、中古戸建は21.4%増、和歌山県は中古マンションが3.2%増、中古戸建は4.9%減であった。奈良市・生駒市と奈良県他は中古マンション市場が縮小する一方、戸建市場は

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	'18/10-12	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
	'20/1-3	-17.3	17.5	51.0
	4-6	-44.3	-25.8	-18.1
	7-9	-8.4	-12.8	17.0
中古戸建住宅	10-12	7.7	-4.3	-24.3
	'18/10-12	-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
	'20/1-3	6.6	27.9	-8.0
	4-6	-14.8	11.6	6.9
7-9	16.9	16.2	-11.9	
10-12	14.3	31.5	-8.8	

拡大が目立ち、和歌山県の市場規模は比較的变化が少ない。前述のように、奈良県他では中古戸建取引が活発であったことから、市場規模の拡大が顕著にみられる(図表4)。

主力の近鉄奈良線の
中古マンション取引は減少

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、20年の中古マンション取引は主力の近鉄奈良線沿線から5駅がランクインした(図表5)。上位10駅のうち9駅の顔ぶれは前年と変わらず、近鉄奈良線の新大宮、富雄、学園前、生駒、

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2020年1月~12月)

■中古マンション												
順位	沿線	駅	成約件数(件)	件数前年比(%)	成約価格(万円)	価格前年比(%)	m ² 単価(万円/m ²)	単価前年比(%)	専有面積(m ²)	専有面積前年比(%)	築後年数(年)	築後年数前年差(年)
1	近鉄難波・奈良線	新大宮	60	11.1	1,272	14.4	18.3	6.5	66.4	3.6	28.3	-0.3
2	近鉄難波・奈良線	富雄	58	-6.5	1,417	-2.6	18.5	-1.3	74.7	-1.6	23.4	3.0
3	近鉄難波・奈良線	学園前	57	-13.6	1,447	-17.6	18.7	-18.8	72.6	-3.8	30.1	4.7
4	近鉄難波・奈良線	生駒	49	16.7	1,695	7.2	24.8	4.2	71.5	4.1	21.9	0.7
5	近鉄大阪線	大和高田	31	-18.4	952	-2.7	14.0	2.8	67.5	-5.9	29.2	0.7
6	近鉄難波・奈良線	東生駒	31	-41.5	1,443	3.3	17.5	-2.5	79.6	1.5	29.6	0.6
7	JR阪和線	和歌山	27	50.0	1,890	7.1	26.3	5.1	71.8	1.7	15.3	-3.4
8	近鉄大阪線	大和八木	25	-19.4	1,722	4.0	22.7	-0.3	72.7	-0.2	24.9	3.1
9	JR関西本線	奈良	24	-57.9	1,792	17.5	24.7	15.0	69.0	2.4	23.0	-0.4
10	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	24	-25.0	2,780	9.0	34.1	10.2	80.9	-0.1	15.1	0.5

■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(m ²)	土地面積前年比(%)	建物面積(m ²)	建物面積前年比(%)	築後年数(年)	築後年数前年差(年)
1	近鉄難波・奈良線	学園前	52	6.1	2,441	-4.7	229.5	-9.5	131.1	-4.4	27.6	-0.7
2	近鉄難波・奈良線	生駒	37	-17.8	1,629	6.4	250.3	52.5	113.0	9.8	32.0	2.0
3	近鉄大阪線	五位堂	34	41.7	2,440	7.6	189.5	-13.2	126.7	-0.9	23.1	-1.0
4	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	33	32.0	2,564	-10.9	241.0	-4.8	132.7	-4.9	27.7	-1.1
5	JR関西本線	王寺	31	-27.9	1,331	2.6	220.0	10.2	122.0	2.8	28.6	3.1
6	近鉄難波・奈良線	近鉄奈良	30	7.1	1,436	-4.3	163.0	-16.5	102.7	-10.6	29.2	0.3
7	近鉄難波・奈良線	富雄	28	-3.4	2,306	19.9	264.8	23.7	133.9	9.8	25.2	-2.6
8	近鉄大阪線	桜井	26	225.0	1,162	-28.6	191.4	-27.4	108.4	-22.0	25.0	-1.1
9	JR関西本線	大和小泉	25	47.1	854	-8.9	136.7	-2.5	97.8	-15.3	32.9	2.8
10	近鉄けいはんな線	白庭台	23	53.3	2,996	5.4	208.0	-4.8	119.7	0.8	20.9	-5.4

近鉄大阪線の大和高田など各駅の順で、新たに JR 阪和線の和歌山駅が 7 位に入った。成約件数は 7 駅が前年比で減少したが、成約価格は 7 駅が前年比で上昇している。主力の中古マンション市場である富雄と学園前の両駅周辺は、件数・価格・㎡単価・専有面積のいずれも前年比でマイナス、築年数はプラスとなり、安価で狭小・経年化した物件取引が多くなった。一方、和歌山駅周辺は前年比で件数・価格・㎡単価・専有面積はプラス、築年数はマイナスとなり、対照的な動きをみせた。近年、同駅周辺では高層マンションの供給が進み、中古物件として取引される事例が増えていることが背景にあるとみられる。

中古戸建では近鉄奈良線の学園前、生駒、近鉄大阪線の五位堂、近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘など各駅の順で成約件数が多い。近鉄大阪線の桜井と JR 関西本線の大和小泉、近鉄けいはんな線の白庭台の各駅を除く 7 駅が、前年と同じく TOP10 にランクインした。成約件数は 7 駅が増加し、五位堂など大幅増となった駅周辺も目立ったが、件数・価格とも前年比でプラスとなったのは五位堂と白庭台の両駅のみであった。成約価格は 5 駅が下落、土地面積は 7 駅が縮小し、総じて安価な中古戸建を求める動きが目立った。

新築マンション供給は 3 年連続で 4 都市のみ

奈良県・和歌山県内の 19 年の新築マンション供給は、奈良市、和歌山市、香芝市、橿原市のみであった。発売戸数は 1 位の奈良市 2 位の和歌山市、3 位の香芝市が 2 年連続で同順位となり、橿原市は 11 年以来の供給がみられた。ただ、19 年の供給戸数は 226 戸と 18 年に比べて 38.8% の大幅減となり、17 年から 3 年連続で奈良県・和歌山県の新築マンション供給は減少した。一方、発売価格は上位 3 都市とも上昇し、特に和歌山市では和歌山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
2015年	奈良市	和歌山市	生駒市	-	-	-	-	-	-	-
発売戸数	175 戸	136 戸	75 戸							
平均価格	3,921 万円	3,003 万円	3,633 万円							
2016年	奈良市	和歌山市	生駒市	北葛城郡	大和郡山市	-	-	-	-	-
発売戸数	278 戸	218 戸	104 戸	29 戸	14 戸					
平均価格	4,073 万円	3,474 万円	4,191 万円	3,356 万円	3,000 万円					
2017年	和歌山市	奈良市	北葛城郡	生駒市	-	-	-	-	-	-
発売戸数	240 戸	95 戸	47 戸	11 戸						
平均価格	3,563 万円	3,919 万円	3,297 万円	4,685 万円						
2018年	和歌山市	和歌山市	香芝市	生駒市	-	-	-	-	-	-
発売戸数	162 戸	74 戸	69 戸	64 戸						
平均価格	3,784 万円	3,851 万円	3,237 万円	4,168 万円						
2019年	奈良市	和歌山市	香芝市	橿原市	-	-	-	-	-	-
発売戸数	114 戸	68 戸	25 戸	19 戸						
平均価格	3,890 万円	4,325 万円	3,997 万円	3,311 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・生駒市は経年マンションの取引も増加

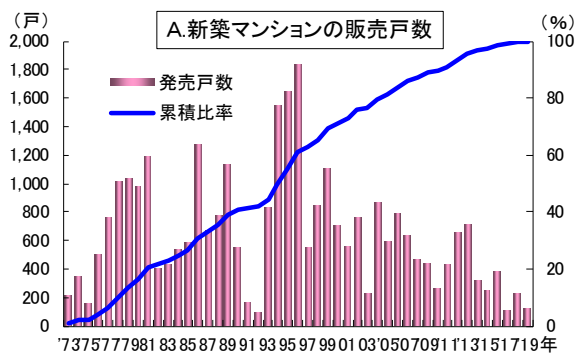
以上のように、20年の奈良県と和歌山県では、奈良市・生駒市や和歌山市・岩出市の中古住宅取引量が上位を占めた。そこで、今回はこれらのエリアを対象に、築年帯別の動き等からマーケットの売れ筋を捉えることにする。

20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13.6%の2ケタ減となった。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たが90年代半ばにピークを迎え、前述のように近年の供給量は大きく減少している。05年以降の供給ストックは、73年からの累積戸数の2割程度にとどまるが、90年代のストックは3割近くに上る(図表7)。中古マンション取引の築年構成をみると20年は05年築以降が24.3%を占め、築浅物件は一定の人気を保っているが、安価な90年代前半築以前のシェアも拡大している。

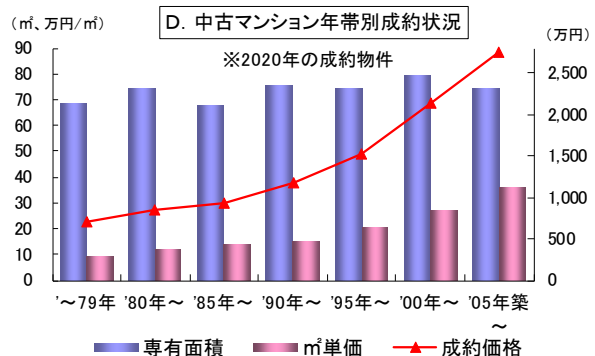
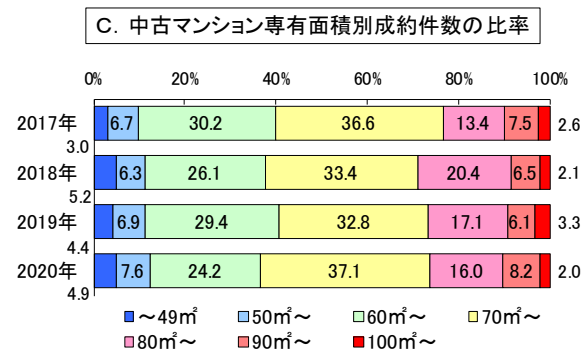
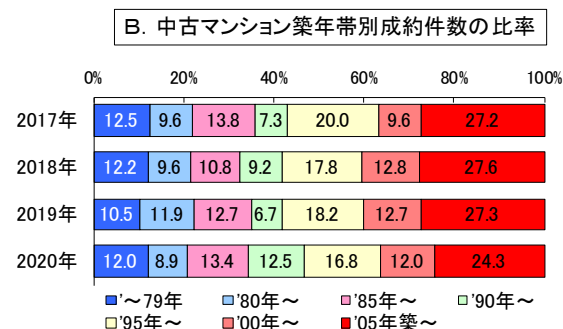
築年帯別の平均価格は80年代築以前が1,000万円未満、90年代築が1,100~1,500万円台と割安感が強い。これに対し00年代前半は2100万円台、05年築以降は2700万円台と相対的に高くなる。平均専有面積は各築年帯とも60~70㎡台と大差なく、ファミリー向けの中古マンションが低価格帯から高価格帯まで選択可能となっている。

図表7 奈良市・生駒市の中古住宅成約状況

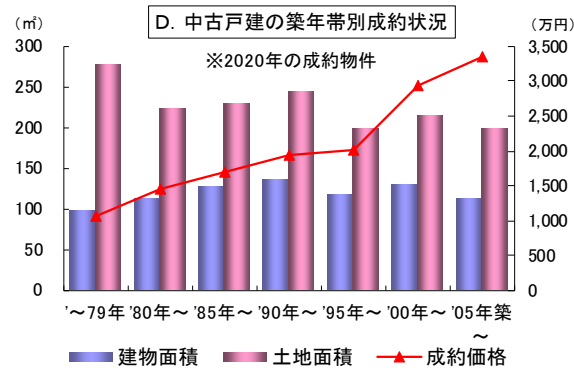
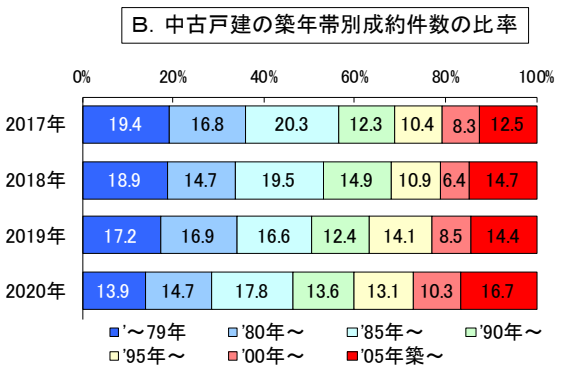
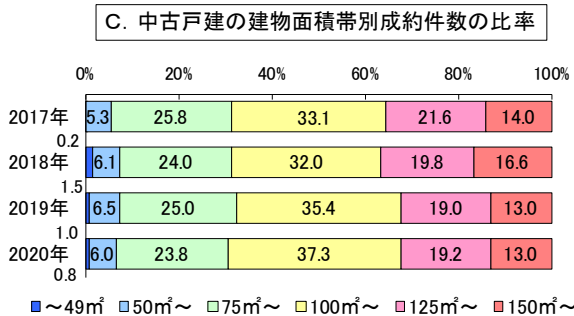
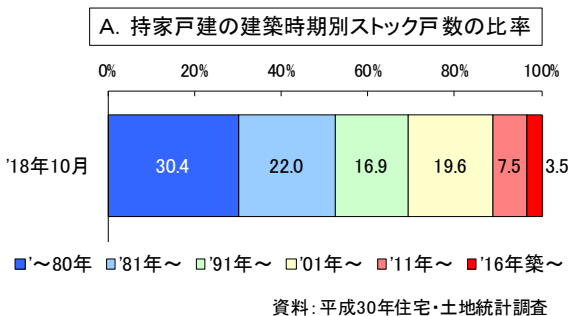
■中古マンションの動向



資料: 榊不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



このエリアの 20 年の中古戸建成約件数は、前年比プラス 0.5%とほぼ横ばいであった。持家戸建ストックは 80 年代以前の比率が 5 割を超えるが、20 年の中古戸建市場では同築年帯のシェアは 46.4%とやや低下している。直近 4 年間では 90 年代築以降のシェアが伸びており、特にシェアが拡大している 00 年築以降の平均価格は 2,900~3300 万円台と高くなる。同築年帯の土地面積は 190~210 ㎡台、建物面積は 110~120 ㎡台と、経年物件に比べて敷地規模は狭くなるが需要を集めている。

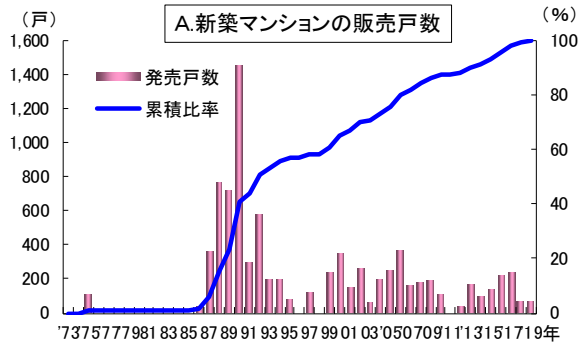
和歌山エリアの築浅マンション取引拡大

20 年の和歌山市・岩出市の中古マンション成約件数は、前年比マイナス 0.8%とほぼ横ばいである。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 20 年の同築年帯のシェアは 50.8%とストック構成と大差ないが、19 年比では 2.3 ポイント縮小し、次第に築浅マンションの人気の高まっている。90 年代築以前の平均価格は 1000 万円を下回り、70 年代では 300 万円台まで低下する。専有面積は 60 ㎡前後と住戸規模に対して安価で、住居費負担を抑えたい取得層の受け皿となっている。

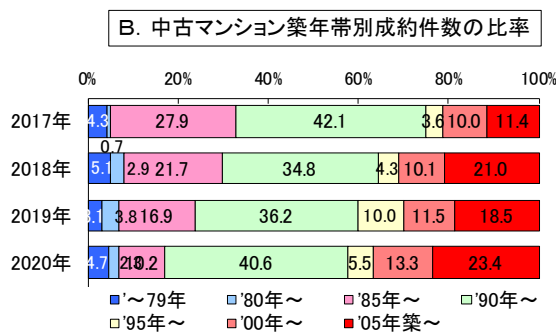
00 年以降の築浅物件の比率は 36.7%と、前年比で 6.7 ポイント拡大した。同築年帯の平均価格は 1,300~2,300 万円台で専有面積は 70 ㎡台と、住戸規模はやや大きく価格も相対的に高くなり、90 年代築以前とは購入対象が異なる。奈良県同様に新築マンション供給が少な

図表8 和歌山市・岩出市の中古住宅成約状況

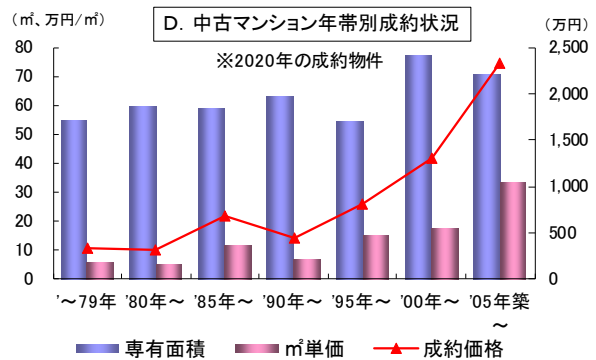
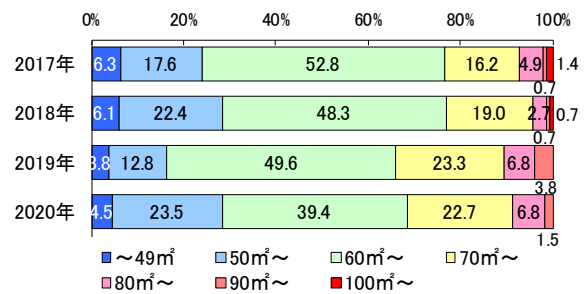
■中古マンションの動向



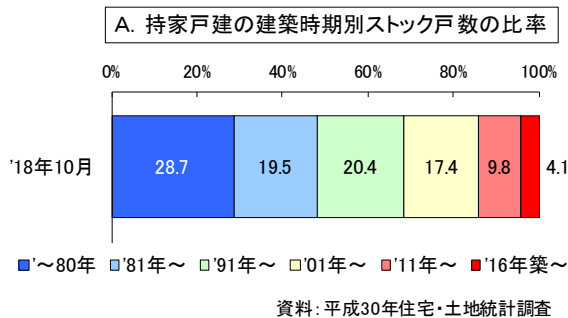
資料: 畿不動産経済研究所



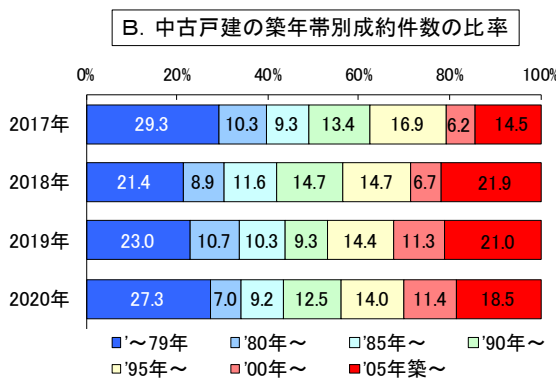
C. 中古マンション専有面積別成約件数の比率 (%)



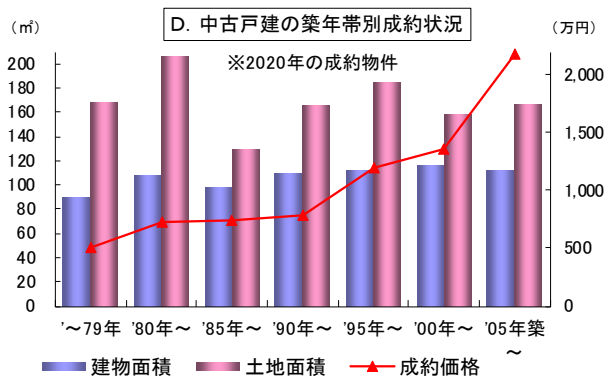
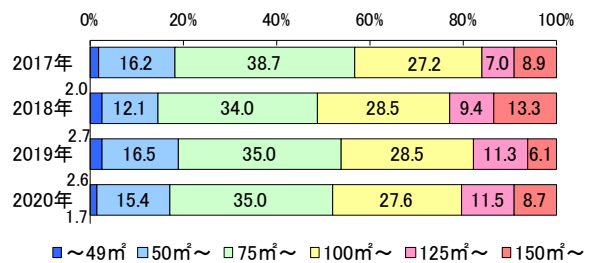
■中古戸建住宅の動向



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 (%)



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。20年の中古戸建成約件数は前年比で7.4%減少した。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築浅物件も一定のシェアを持つ。20年の80年代築

以前のシェアは 43.5%と前年比で 0.4 ポイント低下したが、00 年代以降も 29.9%と前年比で 2.4 ポイント低下し、90 年代築の物件が取引を伸ばした。90 年代築の成約価格は 700~1,200 万円台と、土地・建物面積も含めて 80 年代築以前と比べて大差ない。05 年築以降になると 2 千万円を超えるため、より安価な物件を求める動きが目立つようになっている。