

ズームイン 不動産業におけるDX

近年、デジタル技術を活用し企業の業態変革を促すDX(デジタルトランスフォーメーション)に注目が集まっている。仲介業務を一新する可能性も秘める動きについて、その目的や概念とともに、不動産業界における現状と導入の利点・課題などを事例も交えながら紹介する。

1. DX (デジタルトランスフォーメーション/デジタル変革) とは

- DXは、新たなデジタル技術を活用し、従来にないビジネスモデルを展開することで、企業の業態変革や競争力の強化を図るもの。企業の事業構造自体を変える点が、従来のIT化との違いである。
- DXを活用したデジタル市場は2030年までに主流になると予測されており、コロナ禍がこのトレンドをさらに加速する可能性がある。こうした動きは既存業務の慣習を変える好機と言える。
- 国の新住生活基本計画でもDX化の方向性が示され、住宅分野ではコロナ禍を契機とした非接触対応などを踏まえ、契約・取引や生産・管理プロセスにおけるDXの推進が謳われている。

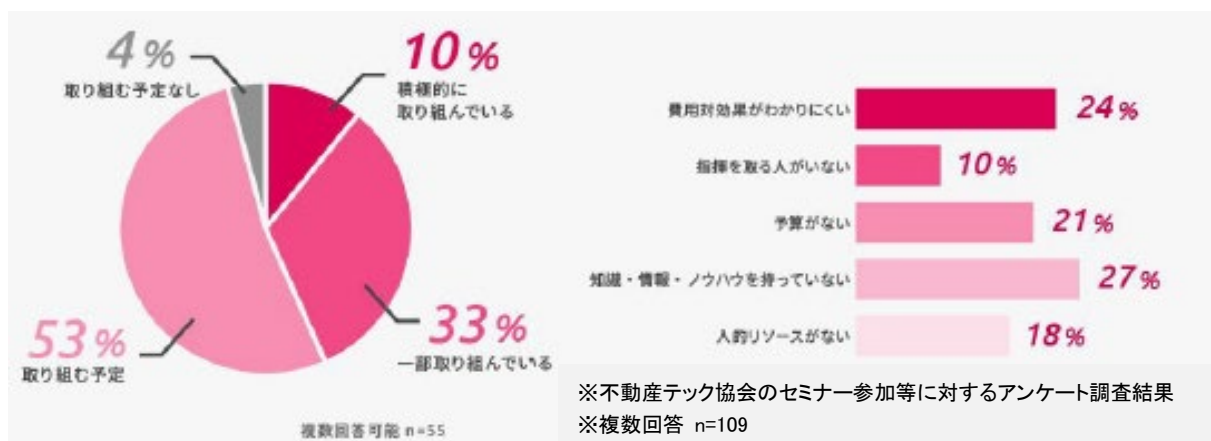
2. 業界におけるDXを取り巻く現状

- 不動産業界のDX導入のメリットでは、チャットボットやVR内見、顧客データのクラウド管理などで、限られた時間や人員で的確に営業アプローチを展開できる業務の効率化が挙げられる。
- DX取組状況では4割以上が導入する一方、ノウハウの欠如や費用対効果が不明などの課題も(図表1)。導入効果には肯定的だが、現状では物件募集や契約、内見対応が中心となっている。
- 国土交通省が運用するIT重説はコロナ禍以降件数が伸び、賃貸では若年層中心のアパート・マンションで1時間以内の説明がほとんど。売買も若年層中心の投資用マンションが中心となっている。

3. 不動産業界の導入事例

- DX関連サービスでは、24時間対応のAIチャットに基づく物件提供や顧客管理による業務効率化や、オンライン店舗やビデオ通話によるオンライン接客などの例がある。ドローンを活用した物件検査の例もあり、DX化を促すシステムツールは着実に増えつつある。
- DXの推進には、仕事の進め方や組織の仕組みの変革に関する経営者のビジョンと強いコミットメントが必要。ビジネスの進め方を意識し、コスト面にも目配りした導入の検討が肝要と言える。

図表1 自社のDX取組み状況・DX推進に対する課題(50人規模以下の企業)



出典:「After コロナに向けた不動産業界のDX意識調査アンケート」2020年6月(一社)不動産テック協会ほかテック企業6社

1. DX (デジタルトランスフォーメーション／デジタル変革) とは

企業の業態変革を促すDX

ここ数年、DX (Digital Transformation／デジタル変革) という言葉を目にする機会が増えている。コロナ禍で働き方や生活様式の変化が指摘されているが、こうした動きがDXの普及を加速させる要因ともなっている。DXは、新たなデジタル技術を活用し、従来にないビジネスモデルを展開することで、事業の変革や競争力の強化を図るものである。類似した概念に不動産テックやIT化もあるが、DXは経済産業省の定義にもあるように、企業の業態変革を促すことが主たる目的となっている(図表2)。

従来のIT化は、既存の業務プロセスを維持したまま一部の仕事の自動化やデジタル化を図るものだが、DXは顧客ニーズを踏まえながら新たなビジネスモデルによって企業の事業構造自体を変える点が大きな違いである。IoTやAIを活用したデジタル市場は、2030年までに従来型のITサービス市場を逆転し主流になると予測されている。コロナ禍はこのトレンドをさらに加速する可能性があり、「No.80・AIと不動産業」でも紹介したように不動産業界においてもこうした動きは例外ではなくなりつつある。

図表2 DX (デジタル変革)の定義

『企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、**業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革**し、競争上の優位性を確立すること。』

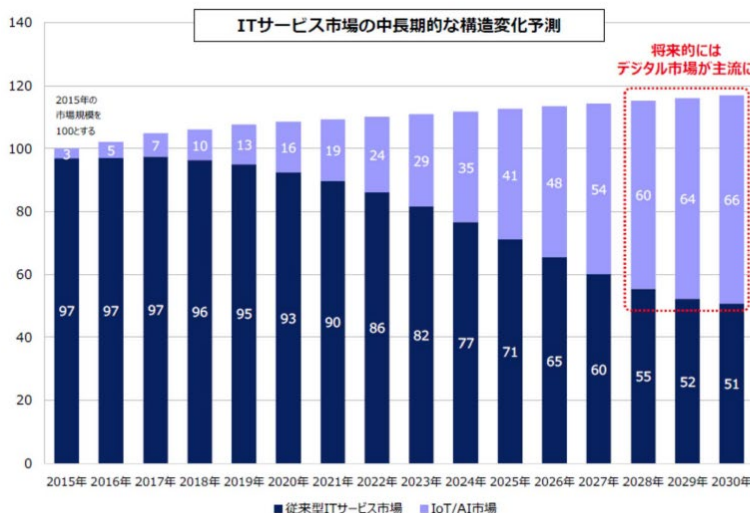
出典:「DX推進ガイドライン」2018年12月 経済産業省

■DX (デジタル変革) とは何か

	デジタル改善	DX(デジタル変革)
目指す姿	<ul style="list-style-type: none"> 従前のビジネスモデルや運用プロセスを維持したまま、チャネルや一部のオペレーションの自動化・デジタル化を実施 デジタル施策の企画・実行が外部の力に依存しており、必要最低限の範囲でデジタル化が行われている 	<ul style="list-style-type: none"> データおよびデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革 業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立 CEOをはじめとしたトップ経営層がリード
人材	<ul style="list-style-type: none"> 外部ベンダーにアウトソースされるため、社内のデジタル人材は限定的 	<ul style="list-style-type: none"> 全社員のデジタルに対する理解度が高く、必要なデジタル人材(技術者等)の50%以上を内製化
組織	<ul style="list-style-type: none"> 各部署ごとに縦割りでデジタル施策を検討・実行 	<ul style="list-style-type: none"> 全社的に機能横断的なチームでアジャイルに活動
システム	<ul style="list-style-type: none"> これまでに構築してきたITインフラに基づきシステム・アプリの改修を実施 	<ul style="list-style-type: none"> APIやクラウド等を活用し、柔軟な開発を可能とする新しいシステムアーキテクチャが機能している
インパクトイメージ	<ul style="list-style-type: none"> 収益率に与えるインパクト: ~数パーセント 必要投資額: 数十億 必要年数: 1~2年 	<ul style="list-style-type: none"> 収益率に与えるインパクト: ~数十パーセント 必要投資額: 数十億~数百億円 必要年数: 最低2~3年

出典:「国土交通省におけるDX(デジタルトランスフォーメーション)の推進について」2020年11月 国土交通省

■DX化の潮流



IoT・AI

- ✓ データがビジネスに最適化
- ✓ デジタルによるビジネス創出・改革
- ✓ センサー・スマート端末・ビッグデータ

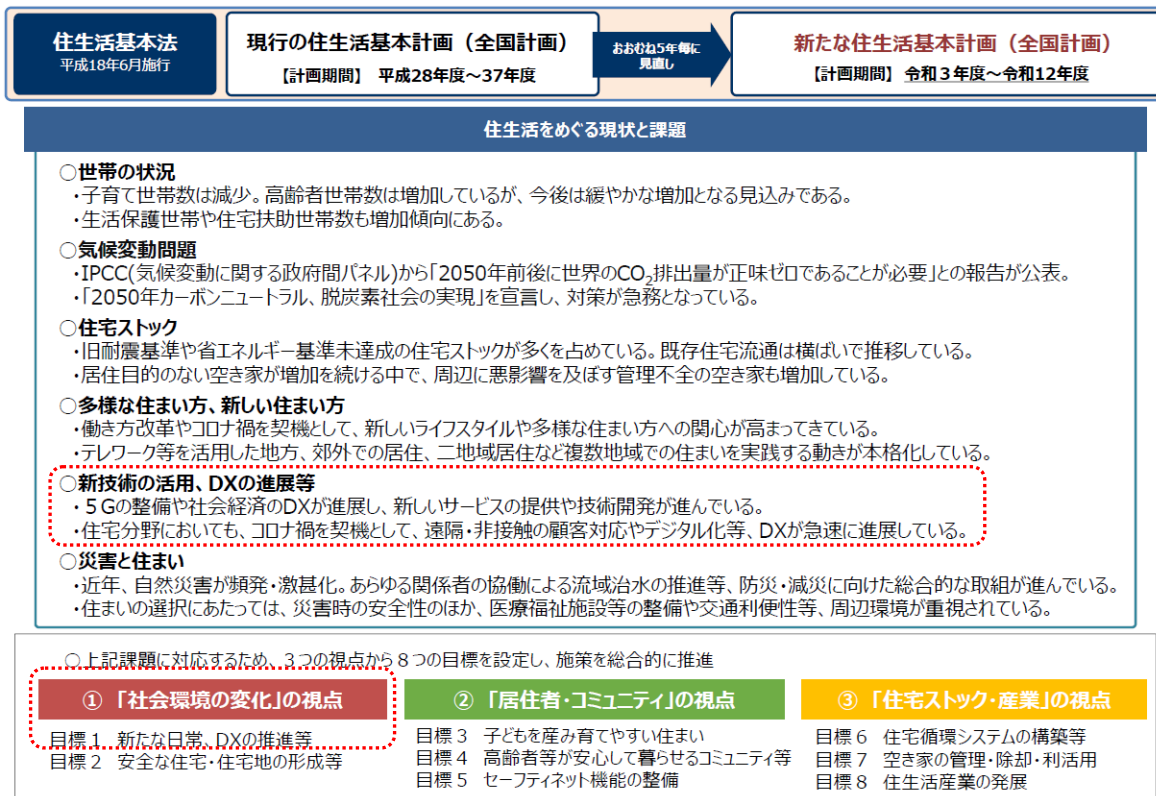
従来型システム

- ✓ アナログなデータのデジタル化
- ✓ ビジネスの部分的な効率化
- ✓ 基幹システム・パソコン・メール

出典：「IPA（情報処理推進機構）デジタルトランスフォーメーション推進人材の機能と役割のあり方に関する調査」2019年5月

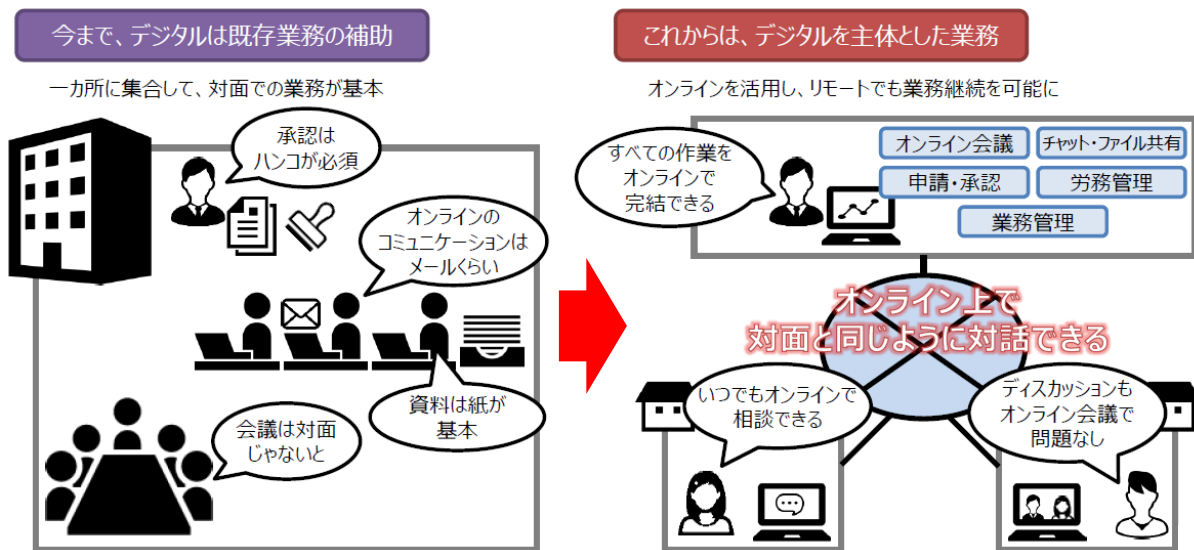
21年3月に閣議決定された国の新たな住生活基本計画でもDXの方向性が示されており、住宅分野ではコロナ禍を機に遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化の進展を踏まえて、住宅の契約・取引や生産・管理プロセスにおけるDXの推進が目標に謳われている（図表3）。

図表3 新住生活基本計画（全国計画）が示すDXの推進方針



出典：「住生活基本計画（全国計画）」2021年3月 国土交通省

図表4 DX導入に伴う業務内容の変化



出典：デジタルトランスフォーメーションの加速に向けた研究会 WG1 全体報告書」2020年12月 経済産業省

コロナ禍により、これまで対面・集合が慣習であった業務もオンライン化や非接触化が急務となった。突発的な環境変化の中で事業を継続するには、スピーディーで柔軟な変更が可能なデジタルを活用した業務形態への変革が不可欠とされる。DX に向けた業務の見直しは、既存業務の矛盾や本質を捉える数十年に一度のチャンスであり、新たな視点から慣習やルールを変えることが、危機に打ち勝つために必要と言える（図表4）。

2. 業界におけるDXを取り巻く現状

業務効率化と情報共有などの導入メリット

前述の住生活基本計画では、不動産業界に関する主な基本的な施策として、以下のような内容が挙げられている。

- 持家・借家を含め住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進
- 市場の透明性・信頼性の向上に向けた、住宅の取引価格等に関する情報提供の推進
- AIによる設計支援や劣化診断の自動化等の住宅生産・管理プロセスのIT化、住宅の設計から建築、維持・管理に至るDXの推進

業界におけるDX導入で期待されるメリットとしては、限られた時間や人員で的確にアプローチできる社内の業務効率化が挙げられる。例えば、自動音声応答やチャットボットなどで顧客対応の効率化や社員間の情報共有を図り、空いた時間で新規顧客への営業アプローチが拡大できる。また、顧客や社員の現地内見を不要・簡素化するVR

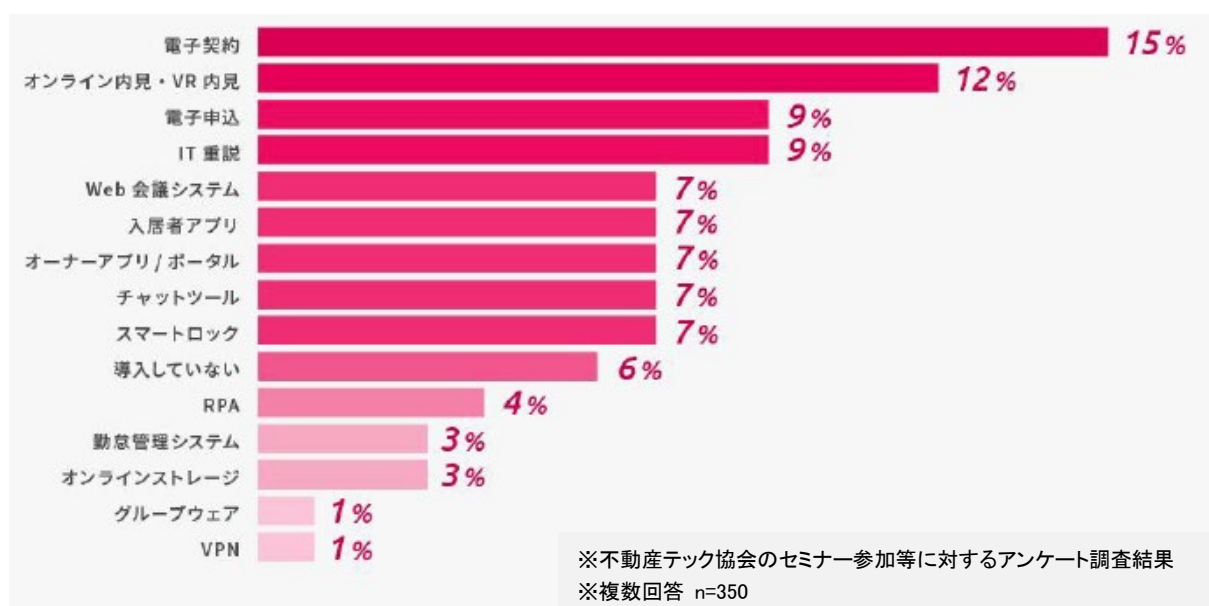
電子契約やVR内見
が導入ツールの上位

内見の導入なども、写真より詳細な確認ができ担当者の同行も不要となる。さらに、顧客や物件データをクラウド管理で共有化することで、属人化しない顧客対応が可能となる。SFA（Sales Force Automation／営業支援システム）やCRM（Customer Relationship Management／顧客関係管理）の活用により営業・顧客データをクラウドで管理・共有化することで、引き継ぎ業務の簡便化や社員教育での営業ノウハウの提供などができるようになる。

自社におけるDXの取組状況や推進の課題を聞いたアンケートをみると、一部を含め4割以上が取り組んでいると回答しているが、知識・ノウハウの欠如や費用対効果が不明といった課題も指摘されている（P1・図表1）。他の調査ではデジタル変革が進まない理由として、経営者の理解度や企業文化、デジタル人材不足といった人や組織に関する要因が上位に挙げられている。今後DXを実現する上では、ビジネスモデルの変革に関する経営戦略や経営者の関与、社員のマインドなど社内体制の再構築が不可欠と言えそうである。

コロナ後に導入したツールや導入を検討しているツールを聞いたアンケートでは、電子契約、オンライン内見・VR内見、電子申込、IT重説などが上位に挙げられている（図表5）。導入効果については9割近くが肯定的に捉えているが、現状では物件募集や契約業務、内見対応が中心となっている。コスト面もあり、物件や顧客の管理など組織内の情報共有システムの導入までには至っていないようである。

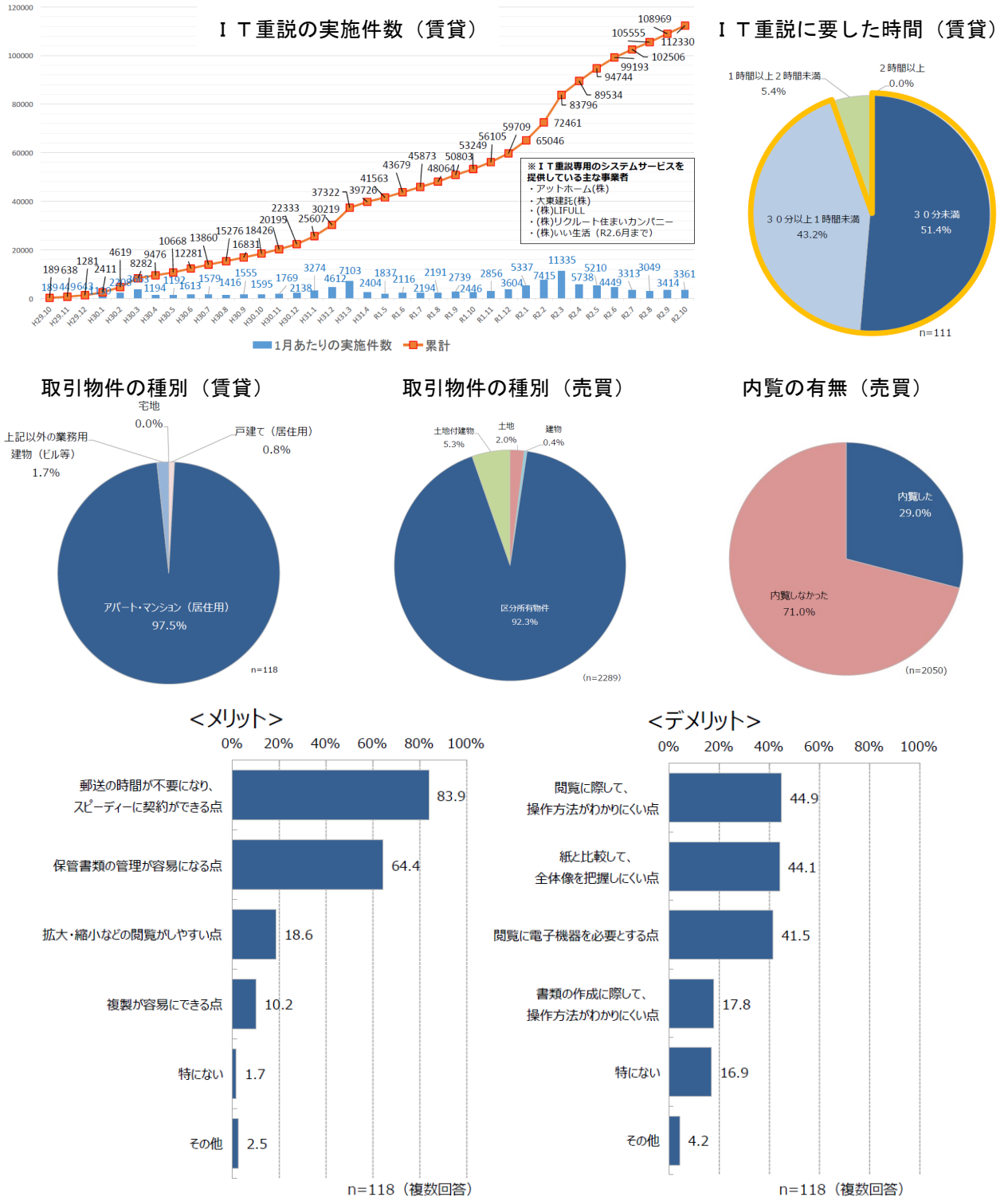
図表5 コロナ後に導入・検討しているツール



出典:「After コロナに向けた不動産業界のDX意識調査アンケート」2020年6月(一社)不動産テック協会ほかテック企業6社

前ページのアンケートでも上位の導入ツールとして挙げられた IT 重説は、国土交通省が 17 年 10 月から本格運用を開始し、賃貸取引での実施件数は 20 年 10 月時点で 11 万件を超えている（図表 6）。

図表 6 国土交通省が推進する IT 重説（社会実験）の実施状況



IT 重説では、不動産取引の重要事項説明における対面原則の見直しを検証するため、インターネット等を利用した具体的な手法や課題の検討が行われている。15年8月から賃貸取引の社会実験としてスタートし、19年には売買取引の実験も開始され21年12月まで継続予定である。テレビ会議システム等を利用し重要事項説明書の電子書面交付などを行うが、実施件数はコロナ禍を機に大幅に拡大し注目が高まっている。

IT 重説の実施結果をみると、賃貸での取扱物件のほとんどはアパート・マンションで業務用ビルなどは3%に満たない。相手方が個人の場合半数が20才代で30才代を含めると7割以上を占め、説明時間は9割以上が1時間以内で済んでいる。売買では9割以上が区分所有物件で、投資目的が6割以上を占めた。売買も個人の相手方は30才代までが過半数を占め、説明時間も1時間未満が6割強と、総じて若年層中心の投資用マンションがIT重説の主体となっている。書面電子化のメリットとしては8割強が時間の短縮を挙げ、デメリットでは4割強が操作のわかりにくさを指摘している。ただ、機器操作や説明内容に関するトラブルはほとんどなく、コロナ禍を経てオンライン会議が普及する中で、今後は一層の普及が見込まれる。

3. 不動産業界の導入事例

多様なDXシステムの提供企業

DXに関心がある不動産事業者でも積極的な導入はまだ一部にとどまるが、業界のDX化を推進するシステム提供企業は既に多くみられる(図表7)。IT重説でも取扱事例が多い賃貸取引に関するDX関連

図表7 不動産業界のDX化を推進する企業の例

社名	本社所在地・URL	主な事業内容
イタンジ株式会社	東京都港区六本木3-2-1 https://www.itandi.co.jp/	・AIを活用した賃貸不動産仲介の営業支援システム「ノマドクラウド」 ・不動産リーシング業務のワンストップサービス「ITANDI BB (イタンジ ビービー)」 ・セルフ内見型お部屋探しサイト「OHEYAGO (オヘヤゴ)」の各開発、運営
WealthPark 株式会社	東京都渋谷区恵比寿1-20-18 https://wealth-park.com/	・収益不動産管理に特化したサービス提供 ・非居住者向けアセット ・プロパティマネジメントサービスの提供 ・インバウンド投資家紹介サービスの提供 ・資産管理用ソフトウェアの提供(投資家対応サポート)
株式会社サービシンク	東京都新宿区新宿1-10-3 https://servithink.co.jp/	・Webサイトの企画・制作 ・業務システムの企画・デザイン ・Webシステムの企画・開発・保守・管理・運用 ・Webインフラの構築・保守・管理・運用 ・Webビジネスのコンサルティング
社名:株式会社スペースリー	東京都渋谷区渋谷3-6-20 https://corp.spacely.co.jp	・直感的な操作でウェブブラウザ再生可能な高品質のパノラマVRコンテンツの制作 ・編集・管理、活用が一括してできるクラウドソフト「スペースリー」の開発・運用 ・360度空間データ等の活用のためのAI x VRの研究開発を推進するSpacely Labの運営
ダイヤモンドメディア株式会社	東京都港区南青山4-9-1 https://www.diamondmedia.co.jp/	・不動産オーナー・不動産仲介業者・管理会社向けITシステムの開発、提供 ・Webサイト・ITシステムの受託開発
社名:株式会社ライナフ	東京都千代田区神田小川町1-5-1 https://linough.com/	・スマートロックブランド「NinjaLock」の製造・販売 ・不動産管理ソリューション「ライナフスマートサービス」の開発・運営

※上記は「Afterコロナに向けた不動産業界のDX意識調査アンケート 2020年6月」を(一社)不動産テック協会と共同実施した6社

■AI を活用した賃貸不動産仲介の営業支援システム（ノマドクラウド）

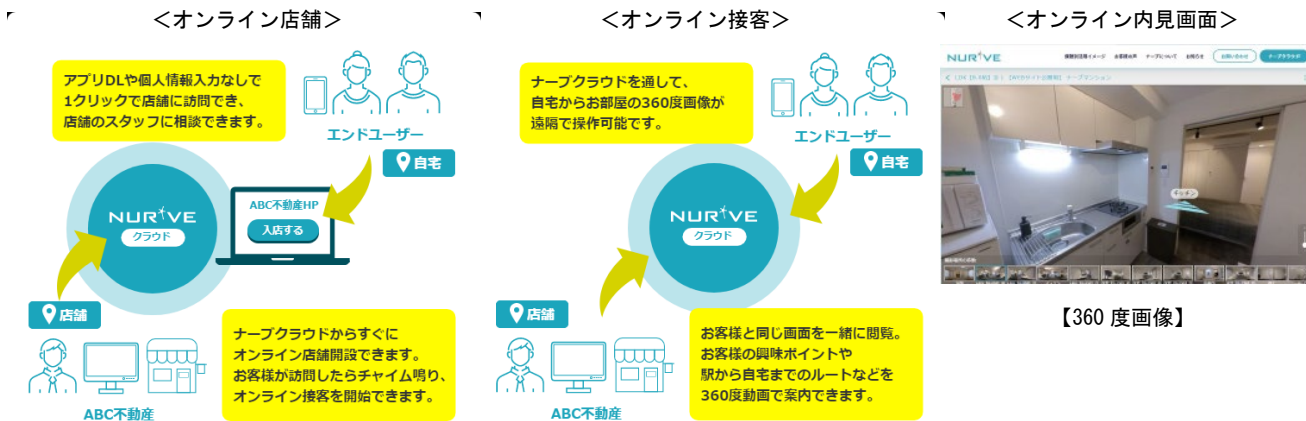


出典：イタンジ株式会社ホームページ

サービスの一例をみると、賃貸仲介の営業支援システムでは顧客管理と営業支援に関する多様なメニューが用意されている。例えば繁忙期の問い合わせに対しても、24 時間対応で顧客や希望物件の情報をスマホ等から自動登録でき、AI チャットに基づき条件に合う物件が提供される。管理画面から顧客の交渉履歴も把握でき、必要に応じて直接連絡するなど、自動追客で空いた人的資源を注力すべき顧客に振り向けることが可能となっている。

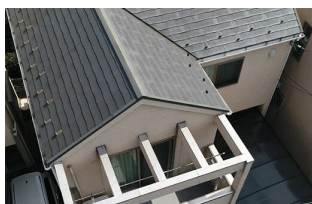
また、コロナ禍で非対面営業が求められる状況で、オンラインでも来店数の増加を期待できるツールもある。顧客は事前予約なしで、不動産会社の WEB サイトから物件の相談を開始できる。ビデオ通話によるオンライン接客では、URL のワンクリックで相手と繋がり、物件の 360 度画像を表示しながら遠隔で自由に内見することが可能となっている。360 度画像は内見の体験に近く、遠隔でも顧客の興味ポイントを把握でき、成約率の向上がアピールされている（図表 8）。

図表 8 DXに関するITツールの提供事例（オンライン店舗・接客サービス）

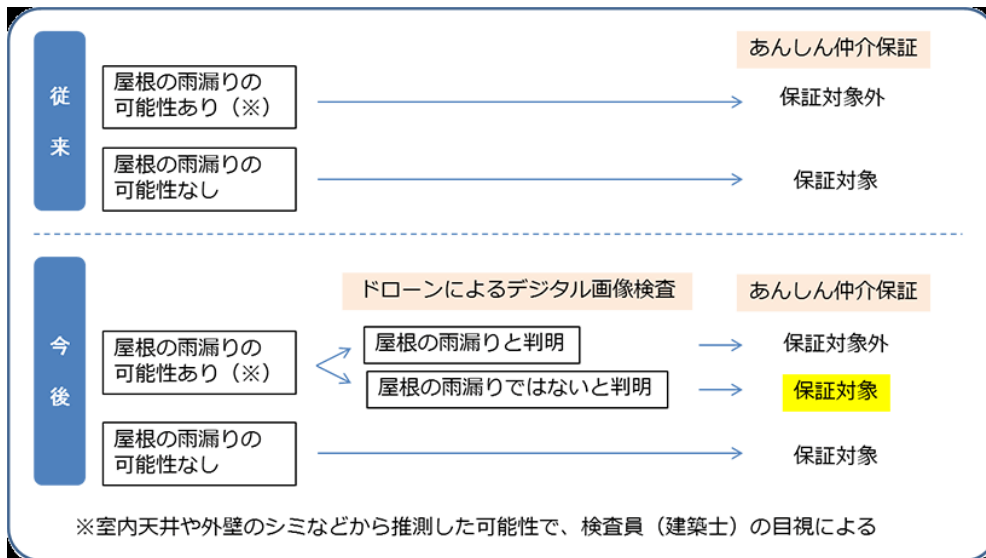


出典：ナーブ株式会社ホームページ

図表9 DXに関するITツールの提供事例（一戸建の検査業務）



- 3階建ての屋根上や急勾配で複雑な形状でも撮影可
- 屋根の状態を解像度の高いデジタル画像で診断
- 従来、仲介保証対象外であった物件も対象となる可能性



出典：東急リパブル株式会社ホームページ

ドローンを活用したデジタル画像検査で物件調査を進化させた例もある。上図は、これまで中古戸建住宅の媒介受託時において詳細な検査が困難であった屋根の状態について、ドローンを利用した画像検査を行うものである。雨漏りの状態によっては、仲介保証の対象となるケースもあり、媒介受託に向けた売却希望者への訴求効果が期待できる（図表9）。

ここで挙げた事例以外にも、不動産業務におけるDX化を促すシステムツールは様々な形で着実に増えつつある。注目が集まるDXだが、前述のように従来の業務プロセスのまま紙や作業を単にデジタル化するのではなく、業務の効率化を通して事業構造の変革を促すのがその目的である。DXの推進には、仕事の進め方や組織の仕組みの変革について、経営者の明確なビジョンと強いコミットメントが必要とされる。新たなデジタル技術を導入しても、データの利活用や連携が不十分では効果も限定的となる。つまり技術の問題ではなく、ビジネスの進め方の問題ということができる。こうした点を意識しながら、コストパフォーマンスにも目配りしつつ導入を検討することが肝要と言える。

特集 年度の推移でみる近畿圏の中古住宅市場

2020年度は、年度当初のコロナ禍の影響から中古マンション・戸建ともに成約・新規登録件数は減少した。一方、取引価格は上昇が目立ち、売り物件価格も上昇が続いた。コロナ禍の先行きは予断を許さないが、実需の中古住宅需要は根強く、市場は堅調さを維持すると予測される。

1. 中古マンション市場の推移

- 20年度の中古マンション成約件数は16,961件で前年比マイナス4.0%と、2年連続で減少した。新規登録件数もマイナス4.7%と6年ぶりに減少し、売り物件も減少に転じた(図表1)。
- 20年度の成約価格は2,366万円で前年比プラス2.3%と8年連続で上昇し、96年度の価格(2,346万円)を上回った。新規登録価格も2,467万円と6年連続で上昇し、98年度の価格(2,285万円)を上回った。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25.8%を占めた。
- 地域別シェアでは、中古マンションで最大の大阪市が低下する一方、北摂、阪神間、神戸市は拡大した。成約価格は最も高い大阪市が、京都市や阪神間とともに8年連続で上昇した。

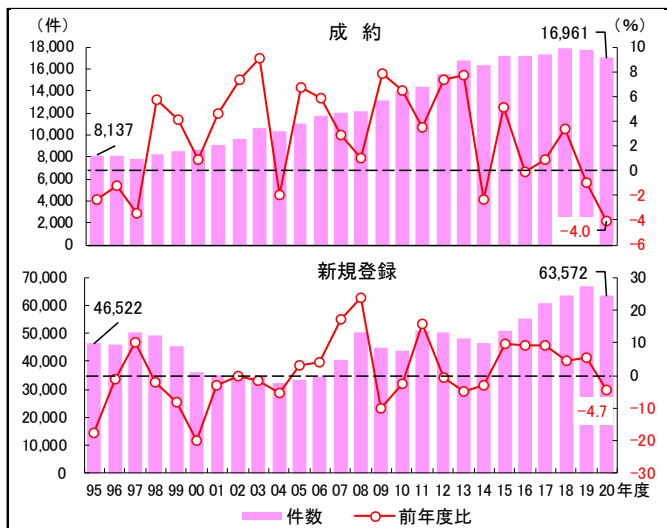
2. 中古戸建住宅市場の推移

- 成約件数は12,715件で、前年比マイナス1.7%と2年ぶりに減少した。新規登録件数は50,897件で前年比マイナス12.1%と4年ぶりに減少し、売主の様子見姿勢が強まった(図表2)。
- 成約価格は1,879万円で前年比マイナス0.8%と2年連続で下落したが、新規登録価格は5年連続で上昇した。土地・建物面積はともに拡大し、築年帯別では築36年以上が3割のシェアを占めた。
- 地域別シェアは比較的分散しているが、大阪市や大阪府北部、東部、南部が拡大し、大阪府内を中心に取引は活発であった。一方、成約価格は神戸市や奈良県、大阪府東部、大阪市などの上昇が目立った。

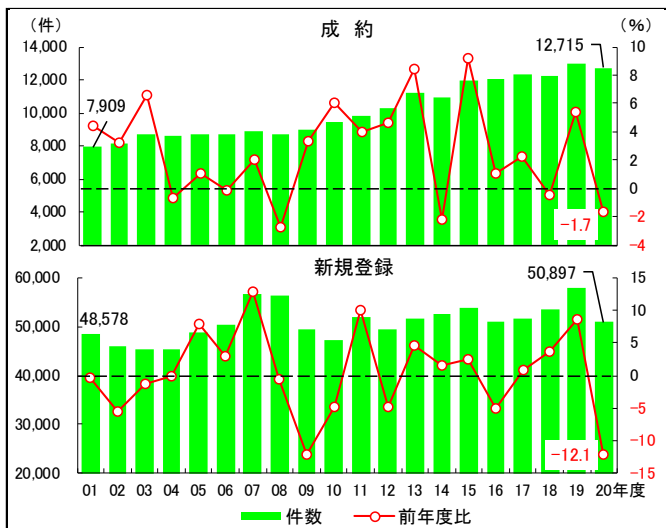
3. 近畿圏中古住宅市場の見通し

- 20年度の中古マンション市場では件数面の需給が6年ぶりにタイト化し、価格面の需給は2年連続で緩和方向にシフト。中古戸建市場は件数面の需給はタイトだが、価格面では悪化が続いた。
- コロナ禍の先行きは予断を許さないが、商業・業務系セクターに比べて、居住用の中古住宅に対する需要は根強く、仲介営業の自粛などが無い限り市場は堅調さを維持すると予測される。

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

成約件数の減少率は
95年度以降で最大

成約価格は8年連続
で上昇

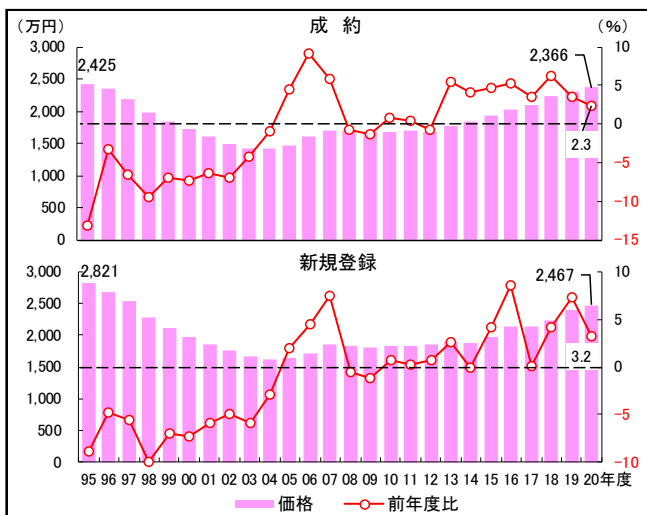
新築マンション供給量は
93年度以降で最小

近畿圏の2020年度(20年4月～21年3月)の中古マンション成約報告件数は16,961件で前年比マイナス4.0%と、2年連続で減少した。中古マンション市場は13年以降、日銀による大規模金融緩和の下支えもあり堅調に推移し、18年度は17,840件と1990年の機構創設以来最大となった。19年度の取引量は頭打ちとなっていたが、20年度は当初のコロナ禍の影響もあり取引量は95年度以降で最大の減少率を示した(P1・図表1)。新規登録件数も63,572件で前年比マイナス4.7%と6年ぶりに減少し、市場の売り物件も減少に転じた。

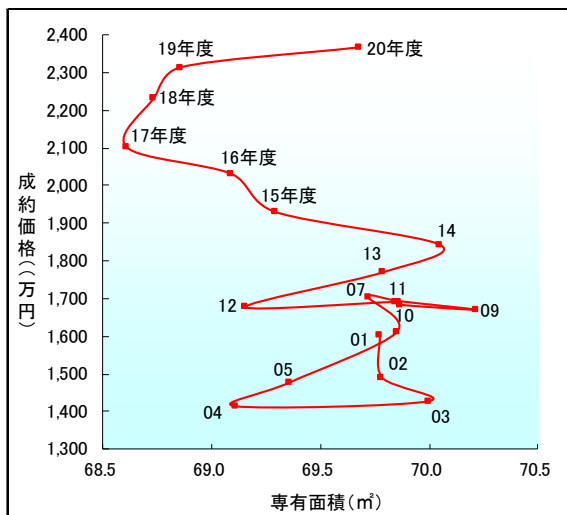
一方、20年度の中古マンション平均成約価格は2,366万円で前年比プラス2.3%と8年連続で上昇し、96年の平均価格(2,346万円)を上回った。新規登録価格も2,467万円で前年比プラス3.2%と6年連続で上昇し、98年度(2,285万円)の水準を上回った(図表3)。成約件数が減少する中で平均価格は上昇しており、相対的に高額な中古マンションが市場で選好されている様子がうかがえる。中古マンションの成約価格と専有面積の関係をみると、20年度の平均専有面積は69.67㎡で前年比プラス1.2%と3年連続で拡大し、01年度以降では最大の伸びを示した。コロナ禍による在宅勤務や巣ごもり需要の広がりなどから、中古マンション市場でも住戸規模の大きな物件を求める傾向が強まり、結果として成約価格は上昇している(図表4)。

20年度の中古マンションの新築マンション発売戸数は16,239戸で前年比マイナス7.0%と2年連続で減少し、92年度(13,966戸)に次いで93年度以降では最小となった(図表5)。19年度に近畿圏の供給量の

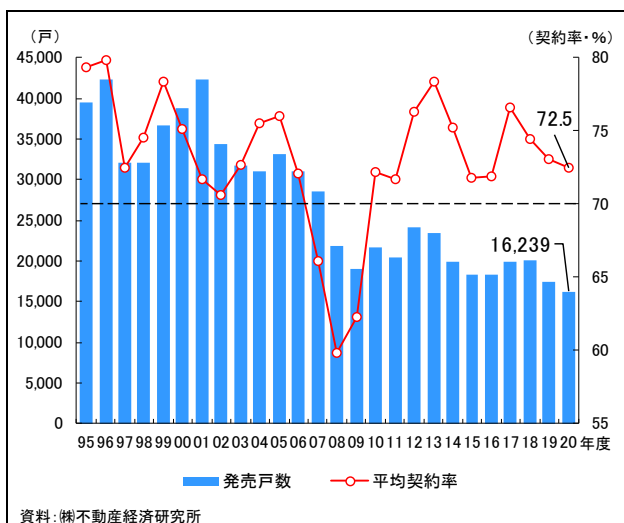
図表3 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格



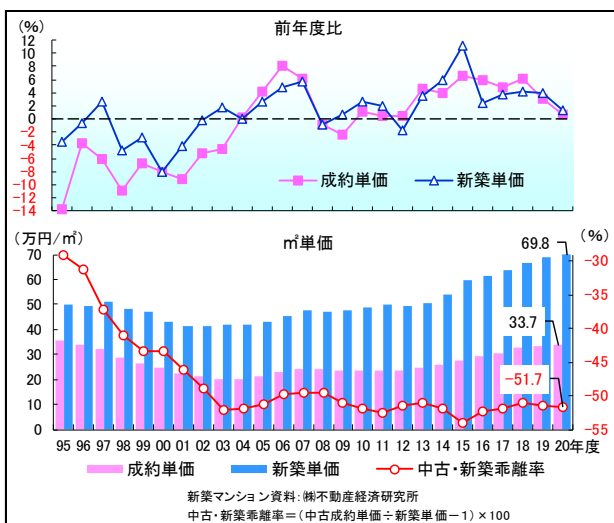
図表4 近畿圏中古マンションの成約価格・専有面積



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



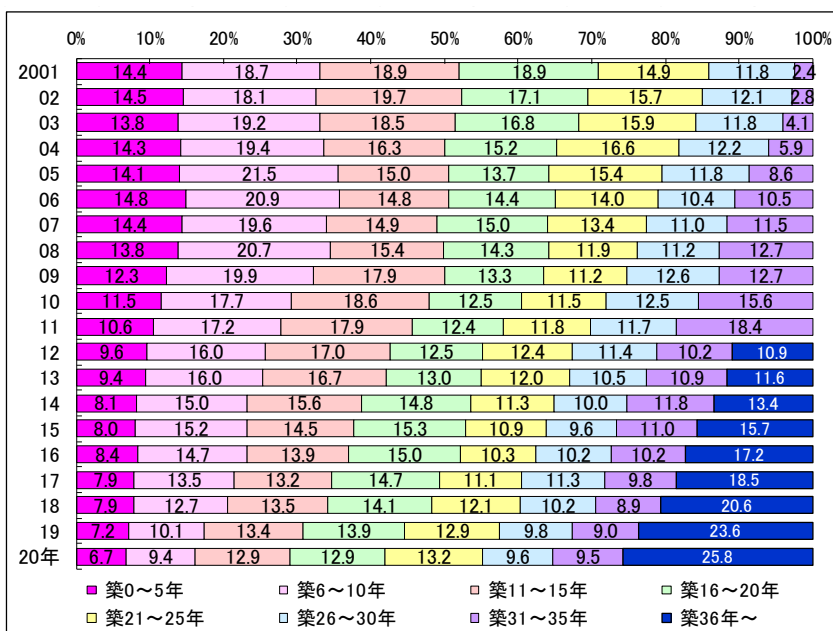
50.8%を占めた大阪市は20年度に37.0%まで低下する一方、神戸市や阪神間、京都市などのシェアが高まった。20年度の契約率は72.5%と前年度より0.6ポイント悪化したが、好不調の目安となる7割は維持し、契約率が67.9%にとどまる首都圏に比べて堅調さを維持している。不動産経済研究所が20年末に公表した21年(暦年)の供給予測では近畿圏は1.8万户と、前年比で29.5%増加すると見込まれている。20年10~12月期以降は堅調な販売が続き、コロナ禍以前の19年の水準を回復する見通しである。

中古マンションと新築マンションの㎡単価を比較すると、20年度の新築単価は69.8万円の前年比プラス1.3%に対し、中古単価は33.7万円の前年比プラス0.6%とほぼ横ばいであった。新築単価の上昇率が中古単価を上回り、双方の乖離率はマイナス51.7%に拡大し、中古単価は新築単価の2分の1以下の水準で、両者の乖離は依然として大きい。前述のように、成約中古マンションの専有面積が拡大する一方、㎡単価は横ばいとなっており、コロナ禍で住戸の広さを確保する動きが取引価格の上昇につながっていることがわかる(図表6)。

安価な経年マンション
のニーズさらに拡大

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、20年は全体の35.3%を占めた。特に、築36年以上のシェアは25.8%と、前年比で2.1ポイント拡大する一方、築10年以下の築浅物件は16.2%と前年比で1.2ポイント低下した。こうした動きの背景には、新築マンション供給の減少が続き、築浅のマンションストックが縮小している点に加え、安価で住戸規模を確保しやすい経年マンションを求めるニーズが強まった点が挙げられる(図表7)。

図表7 近畿圏中古マンションの築年帯別成約件数比率



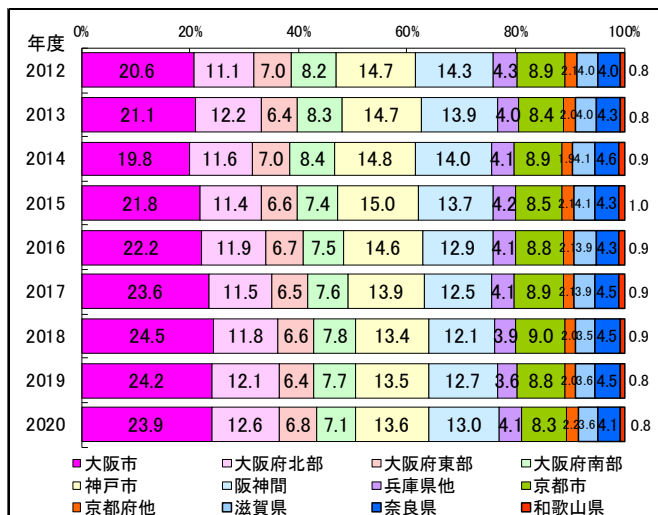
※2012年以降は築36年以上を分離して表記。2011年以前は築31年以上の比率。

大阪市の中古マンション価格は8年連続上昇

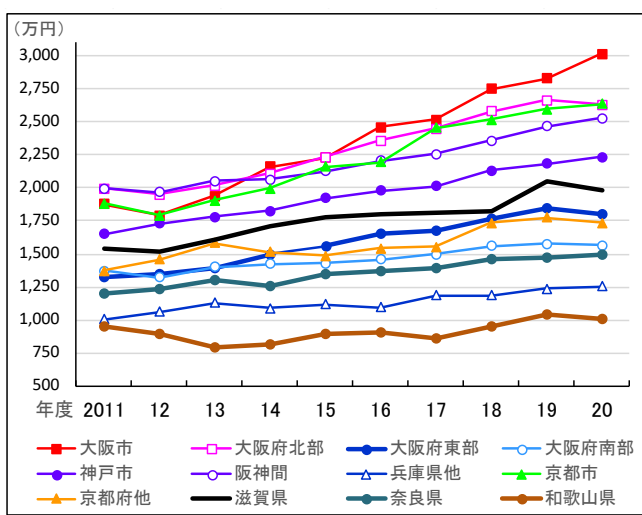
20年度の成約件数の府県地域別シェアをみると、最大の大阪市が23.9%と前年比で0.3ポイント低下し、以下、神戸市(13.6%)、阪神間(13.0%)、大阪府北部(12.6%)、京都市(8.3%)などの順となっている。前年比でシェアが拡大したのは大阪府北部や東部、阪神間、兵庫県他などで、北摂・阪神間から神戸市にかけて中古マンション取引は活発となった(図表8)。

20年度の府県地域別の成約価格は、対象12地域中6地域が前年比で上昇した。特にタワーマンションなどのストックが多く、平均成約価格が3,015万円と最も高い大阪市は前年比でプラス6.5%となり、阪神間や京都市とともに8年連続で上昇した。京都市は2,637万円、

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



大阪府北部が 2,630 万円、阪神間が 2,531 万円で近畿圏平均 (2,366 万円) を上回った。以下、神戸市が 2,234 万円、滋賀県が 1,987 万円、大阪府東部が 1,801 万円、京都府他が 1,737 万円、大阪府南部が 1,565 万円、奈良県が 1,494 万円、兵庫県他が 1,254 万円、和歌山県が 1,009 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・新規登録件数ともに減少

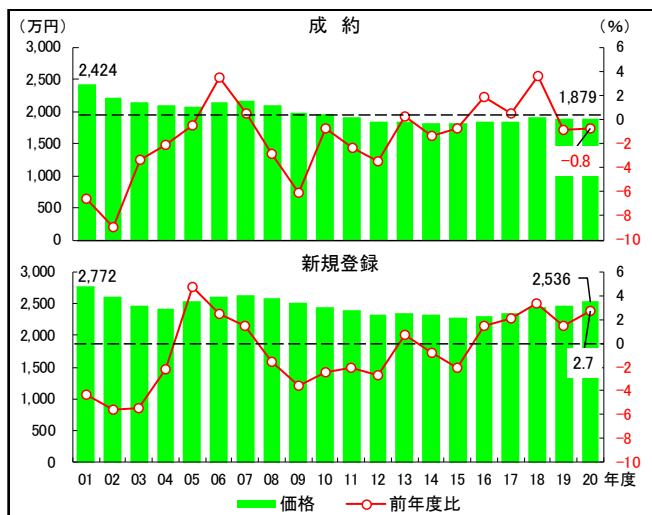
20 年度の中古戸建住宅の成約件数は 12,715 件で、前年比マイナス 1.7% と 2 年ぶりに減少した。中古マンションと同様に年度当初のコロナ禍の影響から取引は減少に転じたが、マンションに比べると減少率は小さい。新規登録件数は 50,897 件で前年比マイナス 12.1% と、4 年ぶりに減少した (P 1・図表 2)。売り物件の減少率は中古マンションを上回っており、コロナ禍の収束が見通せない中で売却時の内覧を敬遠する動きなどを背景に、売主の様子見姿勢は強い。

成約価格は下落、新規登録価格は上昇続く

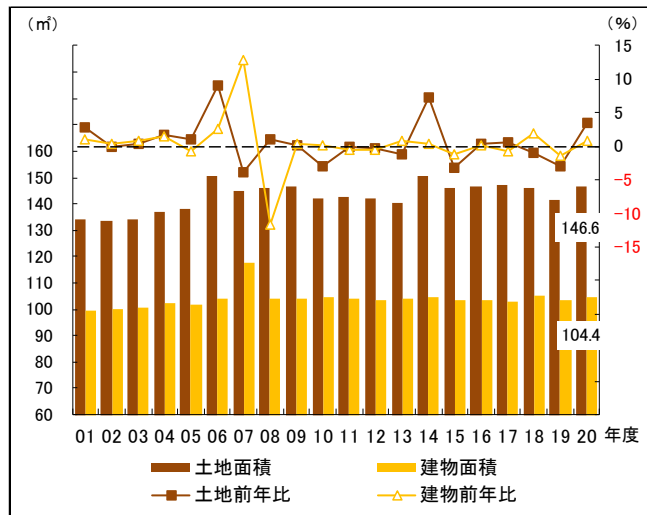
20 年度の平均成約価格は 1,879 万円で前年比マイナス 0.8% と 2 年連続で下落した。一方、新規登録価格は 2,536 万円で同プラス 2.7% と、5 年連続で上昇した。成約価格は弱含みだが新規登録価格は上昇が続いており、売り物件が減少する中で相対的に高額な中古戸建の売り出しが中心となっていることがわかる (図表 10)。

20 年度の中古戸建の平均土地面積は 146.6 m²、建物面積は 104.4 m² で、前年比で双方とも拡大した。前述のように、コロナ禍による在宅時間の長期化などでワークスペースや住戸のゆとりを求める動きが目立つようになったとみられる (図表 11)。

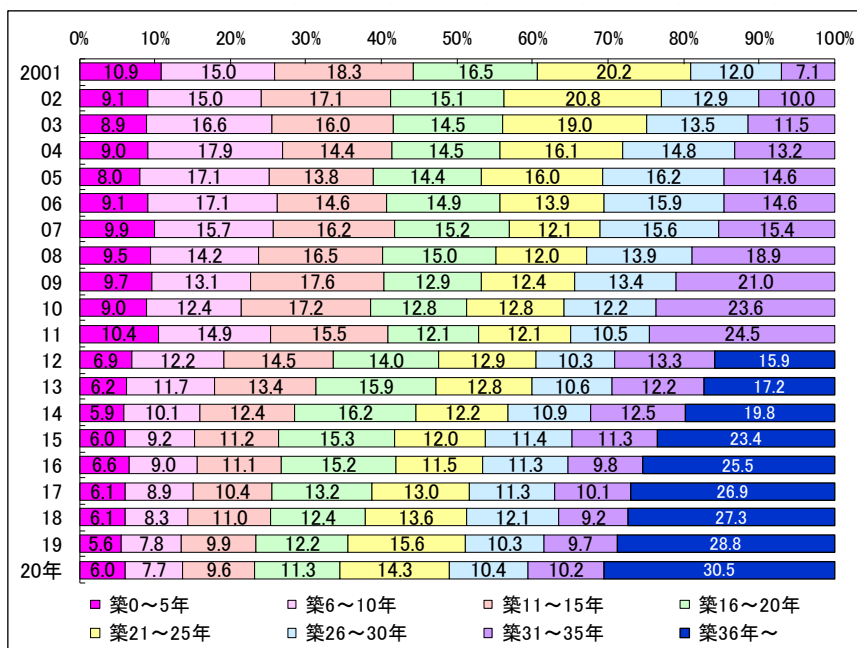
図表 10 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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

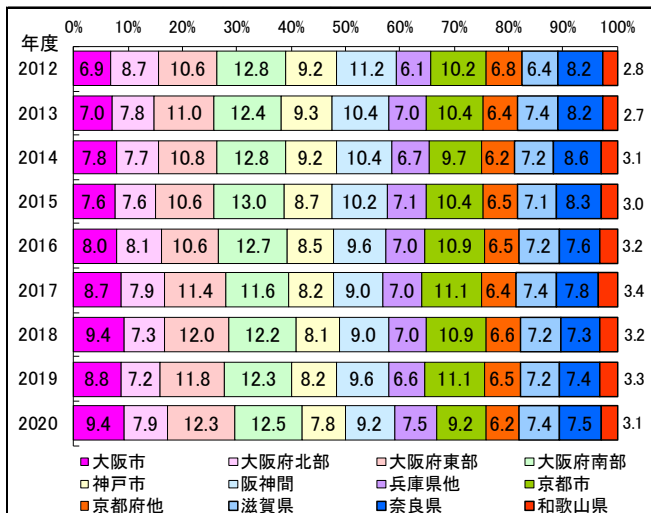


築年帯別の成約件数比率をみると、01年以降一貫して築31年以上のシェアが拡大し、20年は40.7%と前年比で2.2ポイント拡大した。特に築36年以上のシェアは30.5%と前年比で1.7ポイント拡大し、中古マンションと同様に住戸規模を確保しやすい安価な経年戸建に需要が集まる動きが強まっている(図表12)。

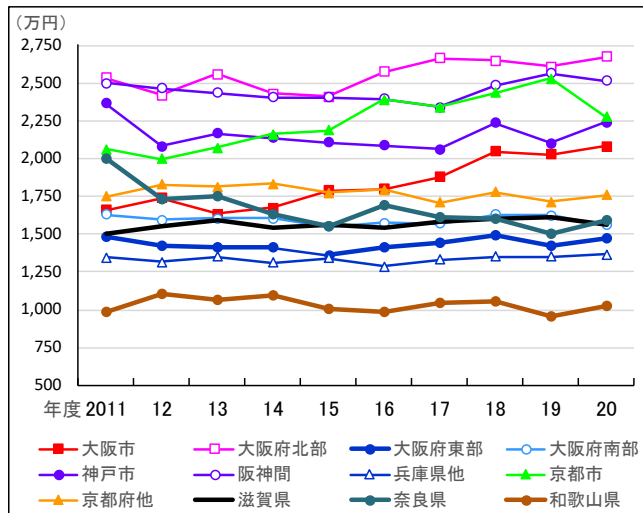
大阪府内で中古戸建のシェア拡大目立つ

20年度の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が、変化もみられる(図表13)。20年度のシェアが最も高いのは大阪府南部の12.5%で、大阪府東部が12.3%でこれに次ぐ。以下、大阪市が9.4%、阪神間と京都市が9.2%、大阪府北部が7.9%、神戸市が7.8%などの順となっている。前年比

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



では大阪府北部のシェアが0.7ポイント拡大し、大阪市や大阪府東部が0.5ポイント、南部が0.2ポイント拡大し、大阪府内を中心に中古戸建取引が活発であった様子がうかがえる。

一方、20年度の府県地域別の成約価格は、対象12地域中8地域が前年比で上昇した。特に、神戸市は前年比プラス6.6%、奈良県が同6.0%、大阪府東部が同3.7%、大阪市が同2.8%などと上昇が目立った。各エリアの平均成約価格は、大阪府北部が2,676万円でも最も高く、阪神間が2,516万円、京都市が2,277万円、神戸市が2,243万円、大阪市が2,085万円、近畿圏平均(1,879万円)を上回った。以下、京都府他が1,760万円、奈良県が1,593万円、大阪府南部が1,564万円、滋賀県が1,562万円、大阪府東部が1,474万円、兵庫県他が1,365万円、和歌山県が1,030万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

マンションの需給は依然タイト

成約(取引)件数を需要側、新規登録(売り出し)件数を供給側に見立てて、成約に対する新規登録の件数倍率を捉えると、20年度の中古マンション市場は3.75倍と前年比で0.02ポイント低下し、ほぼ横ばいながら件数面の需給は6年ぶりにタイト方向に振れた。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4.1%と前年比で0.9ポイント低下し、価格面からみた需給は2年連続で緩和方向にシフトした。中古マンションの需給は過去の水準からみて依然としてタイトだが、価格面からみるとやや軟調さがみられる(図表15)。

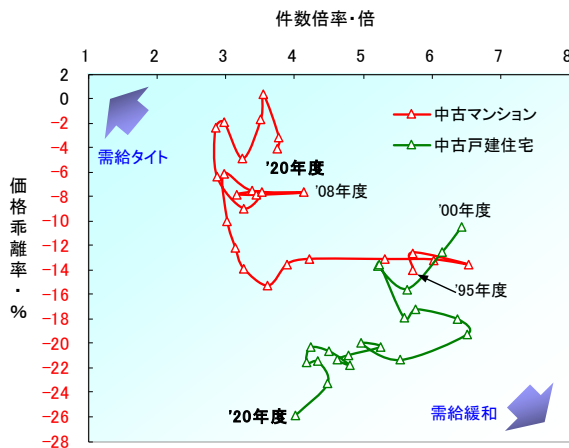
中古戸建市場では、20年度の件数倍率は4.00倍と前年比で0.48ポイント低下し、件数面の需給は3年ぶりに大きく改善した。一方、価格乖離率はマイナス25.9%と前年比で2.6ポイント拡大し、価格面の需給は00年度以降で最も悪化している。件数面の需給も過去の水準からみてタイトだが、前述のように取引の増加ではなく売主の様子見姿勢から売り物件が減少した結果であり、市場における物件の選択肢が狭くなっている。

実需の中古住宅市場は堅調さを維持

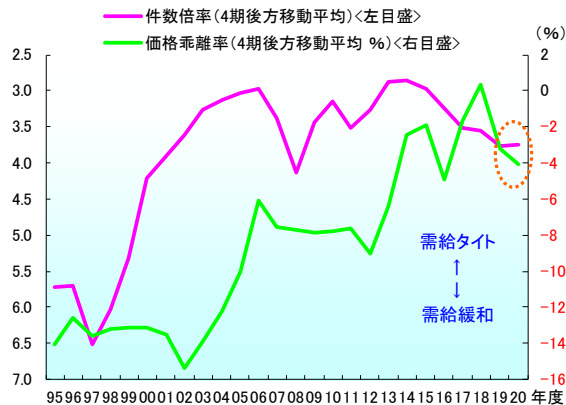
21年4月には大阪府・兵庫県・京都府において3回目の緊急事態宣言が発出され、依然としてコロナ禍の先行きは予断を許さないが、21年度のGDP実質経済成長率は年率換算でプラス3%程度になると予測されている(ESPフォーキャスト4月調査)。外出自粛など人流の影響を受けやすい商業・業務系など他の不動産セクターに比べて、居住用の中古住宅に対する需要は根強く、仲介営業の自粛などがない限り中古住宅市場は堅調さを維持すると予測される。

図表 15 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

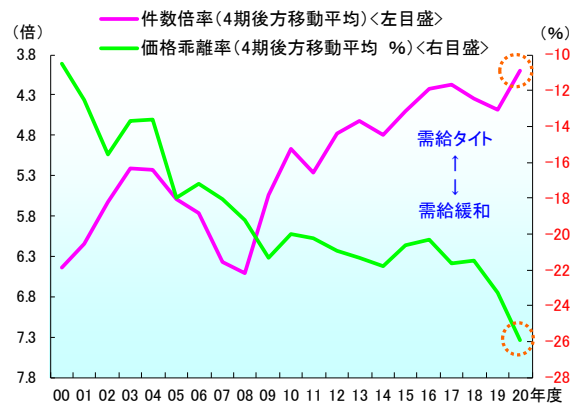
A.中古住宅市場の需給ポジション
(BとCの合成図)



B.中古マンションの件数倍率と価格乖離率



C.中古戸建住宅の件数倍率と価格乖離率



ただ、市場における売り物件の減少や売り出し価格の上昇がこれ以上強まると、物件の選択肢や値頃感が失われ取引が停滞する懸念もある。足元の21年1～3月期では中古戸建成約件数も減少しており、当面は需給を考慮した売り出し価格の設定が一層重要になると考えられる。21年度も強力な金融緩和の継続など不動産取引を下支えする政策が見込まれるが、抜本的なコロナ対策はワクチン接種の拡大がカギとなるため、年内は現状の市場環境が続くと予想される。一方、在宅勤務やeコマースといった新たな生活習慣や業界における不動産テックの普及などの動きもあり、市場を取り巻く環境に変化もみられる。従来の商慣習が変化しつつある中で、中古住宅取引においてもコロナ禍の収束後を見越した取り組みが求められていると言えよう。

市況トレンド 2021年1～3月期の近畿圏市場

21年1～3月期は中古マンションの成約件数・価格ともに前年比プラスで推移したが、新規登録件数は戸建を含めて減少が続き、売主側の様子見姿勢が強まっている。コロナ禍の先行きは判断を許さないが、実需を背景とした居住目的の中古住宅取引は堅調な推移が予想される。

1. 中古マンション市場の動き

- 21年1～3月期の近畿圏の中古マンション成約件数は、4,726件（前年比プラス2.1%）と3期連続で増加。新規登録件数は15,755件（同マイナス11.1%）と3期連続で減少した（図表1）。
- 成約価格は2,474万円（前年比プラス4.3%）と3期連続で上昇。売り出し（新規登録）価格は2,472万円（同プラス0.5%）と18年1～3月期から13期連続で上昇した。コロナ禍で執務空間の確保や生活利便性などを求めて居住用の中古マンションを取得する動きが活発化している。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,279件（前年比マイナス2.6%）と3期ぶりに減少し、新規登録（売り出し）件数も12,597件（同マイナス17.5%）と4期連続で減少した（図表2）。コロナ禍の収束が見通せない中で、新規の売り物件の減少傾向は強まっている。
- 成約価格は1,964万円（前年比プラス2.5%）と2期連続で上昇し、新規登録（売り出し）価格も2,609万円（同プラス5.0%）と16年1～3月期から21期連続で上昇した。

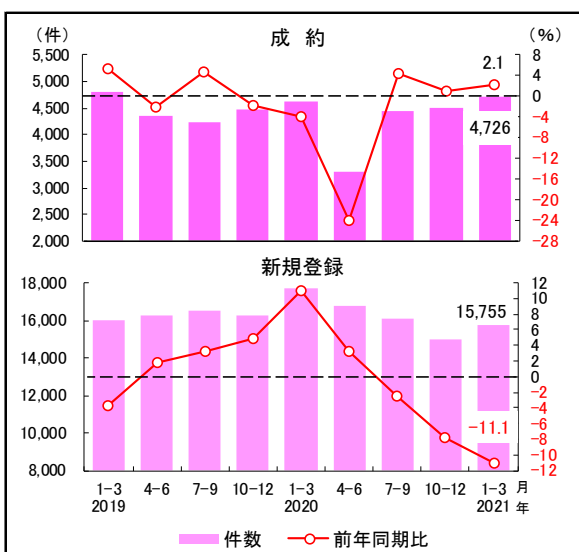
3. 近畿圏市場の方向

- 21年1～3月期中古マンションは3期連続で件数・価格ともプラスの局面、中古戸建も件数・価格ともプラスの局面となり、総じて近畿圏の中古住宅市場は堅調に推移した。

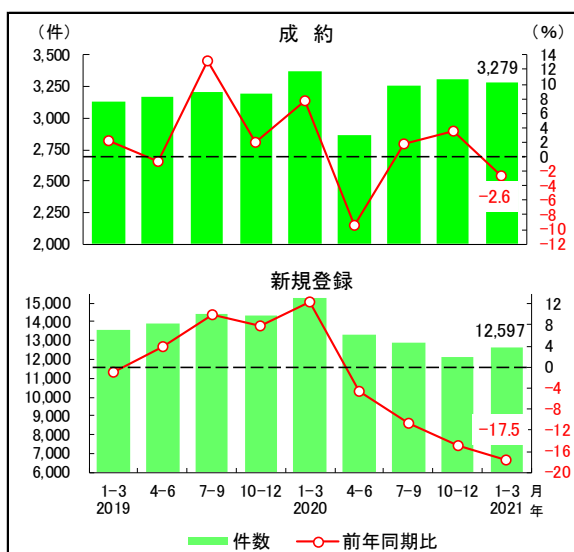
4. 関連不動産市場の動き

- 21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10期連続で上昇。大阪市や京都市を中心に、成約賃料は引き続き堅調に推移している。
- 21年3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20年12月比で悪化。募集賃料も梅田は緩やかに上昇したが、他の3地区は頭打ちの傾向がみられる。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



1. 中古マンション市場の動き

成約件数は3期連続で増加

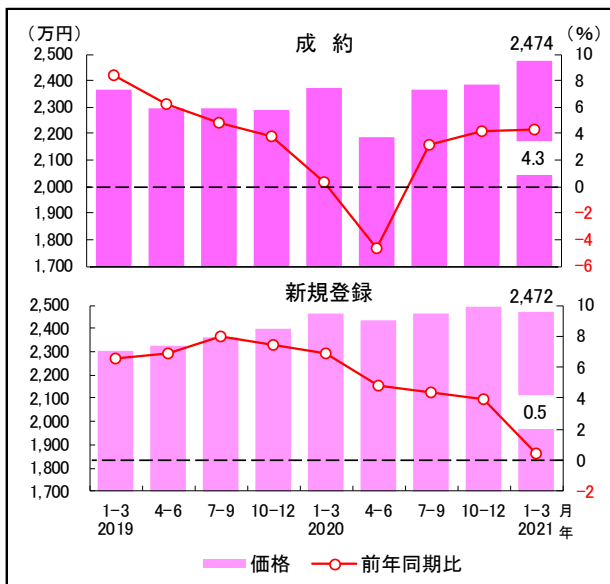
21年1～3月期における近畿2府4県の中古マンション成約報告件数は4,726件と前年比で2.1%増加し、3期連続で前年同期を上回った(P1・図表1)。一方、新規登録(売り出し)件数は15,755件で前年比マイナス11.1%の2ケタ減となり、3期連続で前年同期を下回った。堅調な取引が続く一方、市場における売り物件の減少率は拡大しており、コロナ禍以降の売主側の様子見姿勢は強まっている。

1～3月期の平均成約価格は2,474万円と前年比で4.3%上昇し、3期連続で前年同期を上回った(図表3)。新規登録(売り出し)価格は2,472万円と前年比プラス0.5%と、ほぼ横ばいながら18年1～3月期から13期連続で前年同期を上回った。成約価格は上昇が続いており、高額物件を中心に取引は堅調に推移している。依然として商業・オフィス市場はコロナ禍による外出自粛の影響を受ける一方、在宅勤務などを機にワークスペースの確保や生活利便性などを求めて新たに居住用の中古マンションを取得する動きが活発化している。

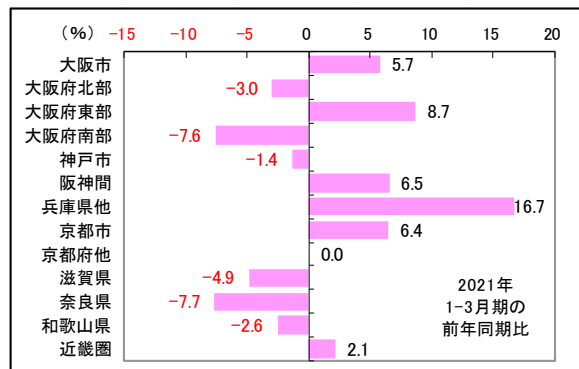
成約件数は5地域が増加
価格は9地域が上昇

21年1～3月期の中古マンション成約件数は対象12地域中、5地域が前年比で増加し、増加エリアは大阪市、大阪府東部、阪神間、兵庫県他、京都市となり前期比で1地域減った(図表4)。大阪府は

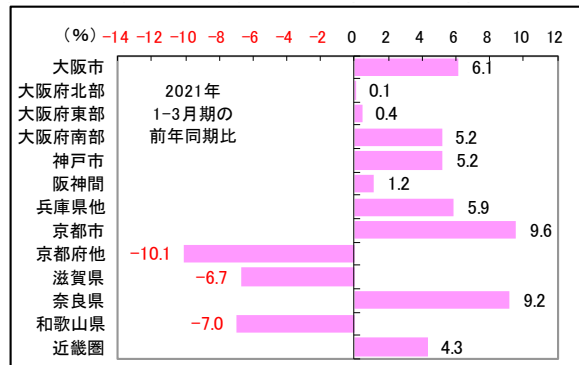
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



6期ぶりに前年同期を上回り、都心エリアで中古マンションを求める動きも顕在化している。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(24.5%)、神戸市(13.5%)、阪神間(12.8%)、大阪府北部(12.4%)、京都市(8.7%)、大阪府南部(6.9%)、大阪府東部(6.9%)、奈良県(4.1%)、兵庫県他(4.0%)、滋賀県(3.3%)、京都府他(1.9%)、和歌山県(0.8%)の順で、前年比では大阪市や阪神間などのシェアが拡大した。

1～3月期の成約価格は9地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期と同数であった。大阪市は15年10～12月期から22期連続で上昇したほか、神戸市や阪神間も3期連続で前年同期を上回り、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が続いている(図表5)。

エリア別の平均価格は、大阪市(3,197万円)と京都市(2,855万円)、大阪府北部(2,630万円)、阪神間(2,556万円)が近畿圏平均(2,474万円)を上回り、以下、神戸市(2,350万円)、滋賀県(1,978万円)、大阪府東部(1,900万円)、大阪府南部(1,660万円)、京都府他(1,623万円)、奈良県(1,584万円)、兵庫県他(1,298万円)、和歌山県(1,038万円)の順であった。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6.5%拡大し、12地域中7地域が拡大、大阪市や京都市は2ケタの拡大となり、コロナ禍でも中古マンション市場の規模拡大が続いた。

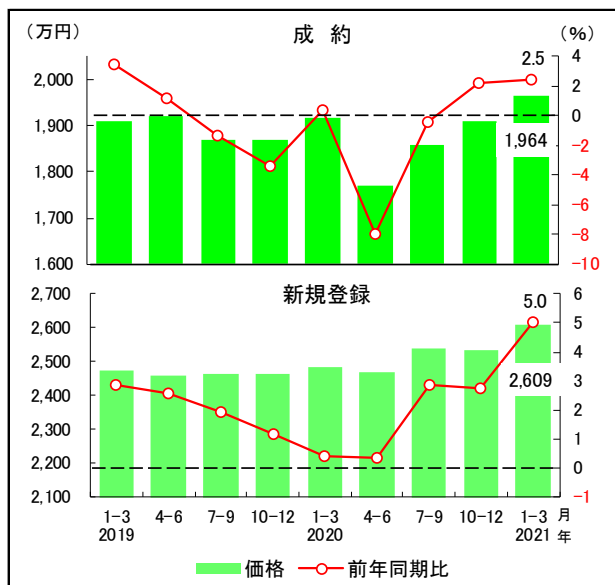
2. 中古戸建住宅市場の動き

戸建成約件数は
3期ぶりに減少

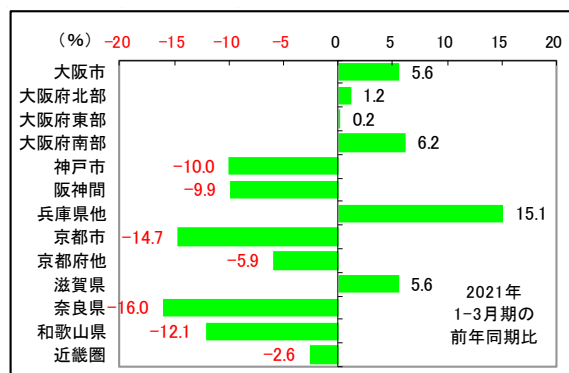
中古戸建住宅の21年1～3月期の成約件数は3,279件と前年比で2.6%減少し、3期ぶりに前年同期を下回った(P1・図表2)。新規登録件数は12,597件で前年比マイナス17.5%の2ケタ減となり、4期連続で前年同期を下回った。コロナ禍の収束が見通せない中で売却時の内覧を敬遠する動きなどを背景に、中古戸建市場においても新規に売り出す物件の減少傾向が強まっている。

平均成約価格は1,964万円と前年比で2.5%上昇し、2期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,609万円と前年比で5.0%上昇し、16年1～3月期から21期連続で前年同期を上回っている。成約件数は減少したが、価格は成約・新規登録ともに上昇が続き、中古マンションと同様に相対的に価格水準の高い物件に対する需要が顕在化している(図表6)。

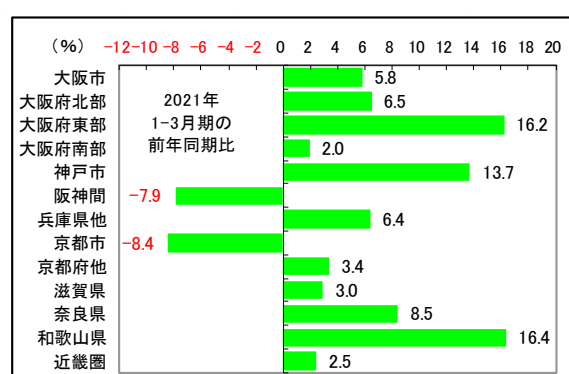
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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10地域が上昇

21年1～3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、増加エリアは前期と同数であった(図表7)。大阪府内の4地域はいずれも増加する一方、神戸市や阪神間、京都市、奈良県や和歌山県なども減少し、地域差がみられた。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府南部(13.1%)、大阪府東部(12.5%)、大阪市(9.7%)、京都市(9.2%)、阪神間(8.9%)、大阪府北部(7.9%)、兵庫県他(7.7%)、滋賀県(7.5%)、神戸市(7.4%)、奈良県(6.9%)、京都府他(6.3%)、和歌山県(2.9%)の順で、前年比では兵庫県他や大阪市などのシェア拡大が目立った。

成約価格は10地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期比で2地域増えた(図表8)。大阪府内4地域や神戸市のほか、滋賀県、奈良県、和歌山県なども上昇し、都心・郊外を問わず中古戸建の取引価格は上昇するエリアが多くみられた。

1～3月期の成約価格は、大阪府北部(2,763万円)に次いで、阪神間(2,534万円)、神戸市(2,421万円)、京都市(2,372万円)、大阪市(2,200万円)が近畿圏平均(1,964万円)を上回り、以下、京都府他(1,854万円)、奈良県(1,661万円)、滋賀県(1,649万円)、大阪府東部(1,597万円)、大阪府南部(1,585万円)、兵庫県他(1,481万円)、和歌山県(1,116万円)の順であった。1～3月期の近畿圏の

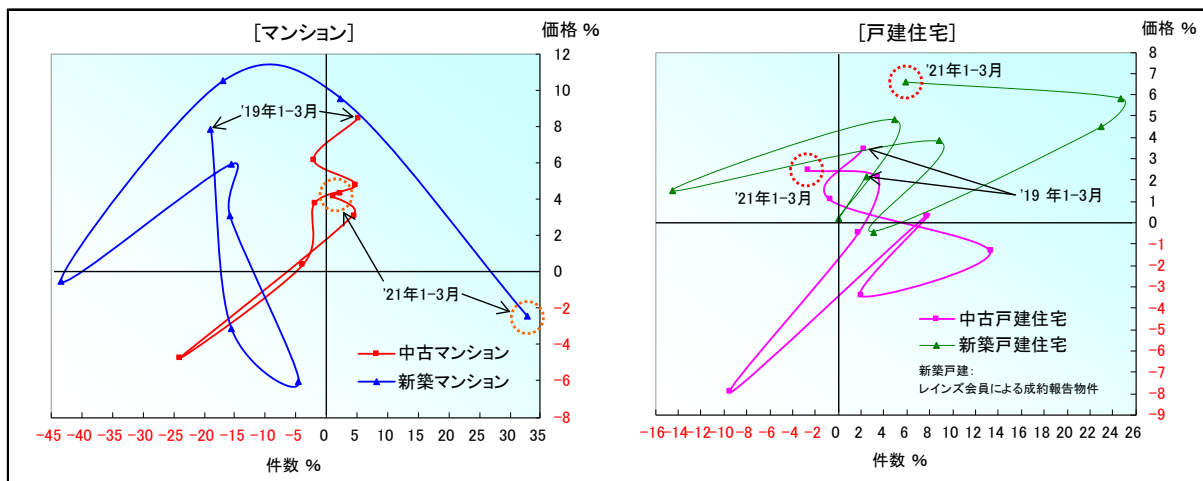
取扱高は、成約件数が減少したことから前年比マイナス0.2%とほぼ横ばいであった。前年比では8地域が拡大し、大阪市や大阪府東部、兵庫県他は2ケタの拡大となる一方、阪神間や京都市は2ケタの縮小となり、地域差も目立った。

3. 近畿圏市場の方向

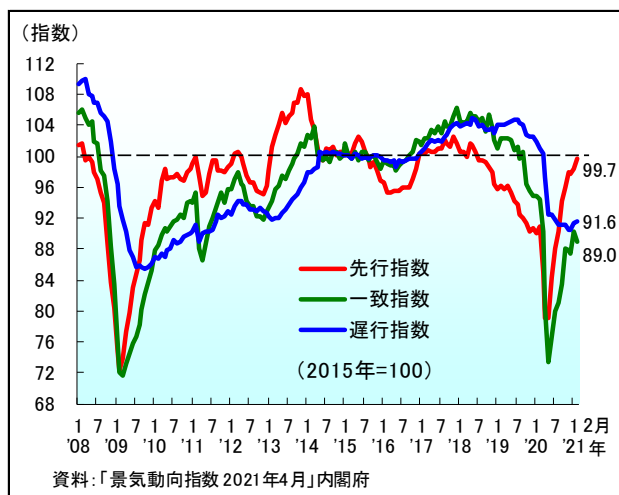
近畿圏市場は
引き続き堅調に推移

成約件数と成約価格の前年同期比から21年1～3月期の市況ポジションを捉えると、中古マンションは3期連続で件数・価格ともプラスの局面となった(図表9)。新築マンションは価格が下落したものの、発売戸数は前年比プラス32.8%と大幅に増加した。中古戸建も件数・価格ともプラスの局面となり、総じて近畿圏の中古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4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:鉱工業生産指数、輸出数量指数、商業販売額など10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9指標に基づく合成指標

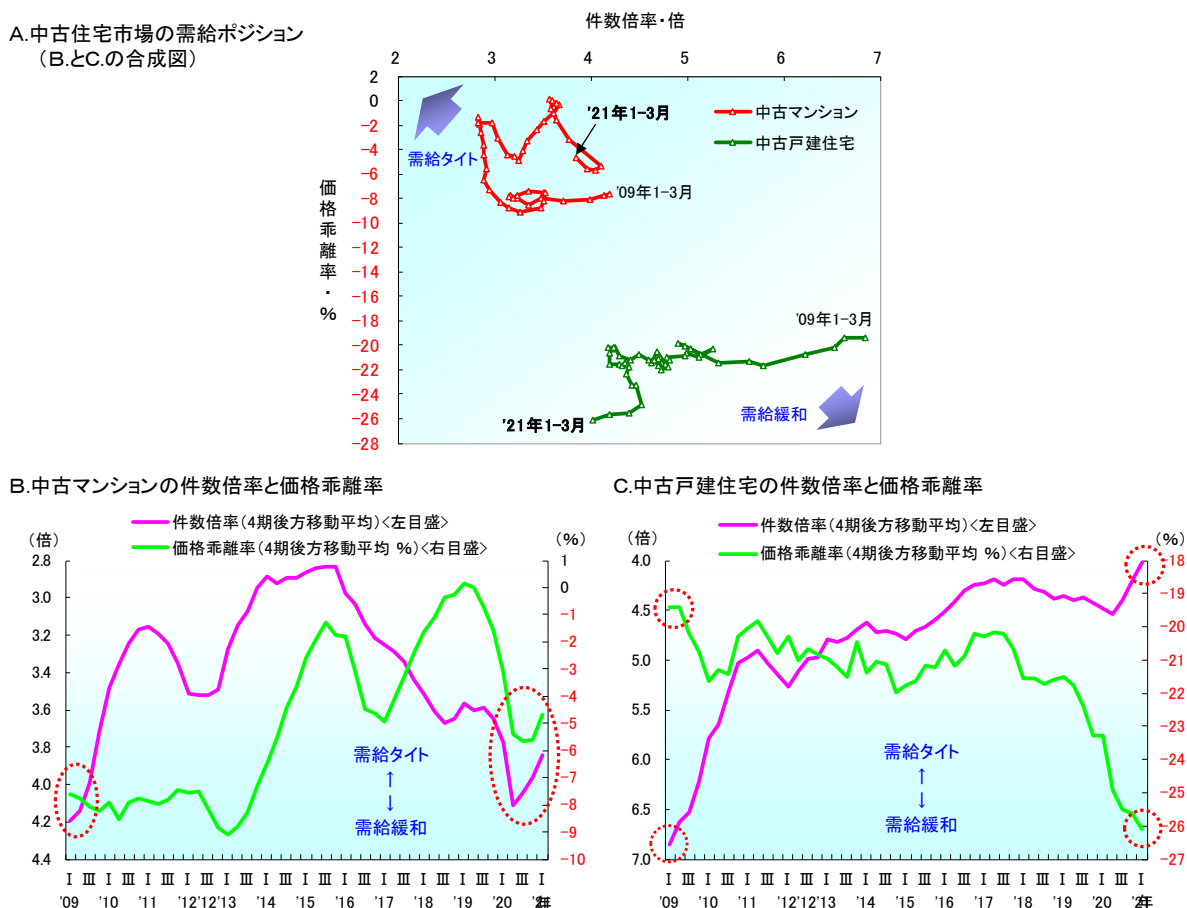
売り物件の減少が
市場の懸念事項

内閣府が21年4月に公表した21年2月の景気動向指数(改訂値)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20年5月を底に改善が続き、18年7月以来の100近くまで回復した。コロナ禍の影響が続く商業販売額などからなる一致指数は足踏み状態にあるが、家計消費支出などからなる遅行指数は上昇に転じており、景気回復の兆しがみられる(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・戸建市場ともに売り物件の減少傾向が強まり、件数倍率でみた需給はタイト化が続く。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、価格面の需給が近年で最も緩和水準にあり、売り物件の減少に伴い強気の値付けが続いている(図表11)。

今後の見通しについては、21年4月に大阪府・兵庫県・京都府において3回目の緊急事態宣言が発出されたが、4～6月期のGDP実質経済成長率は年率換算でプラスになると予測されている(ESPフォー

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



キャスト4月調査)。コロナ禍の先行きは予断を許さないが、商業・業務系など他の不動産セクターに比べて実需の居住用中古住宅の需要は根強く、仲介営業の自粛などがない限り中古住宅市場は堅調に推移すると予想される。

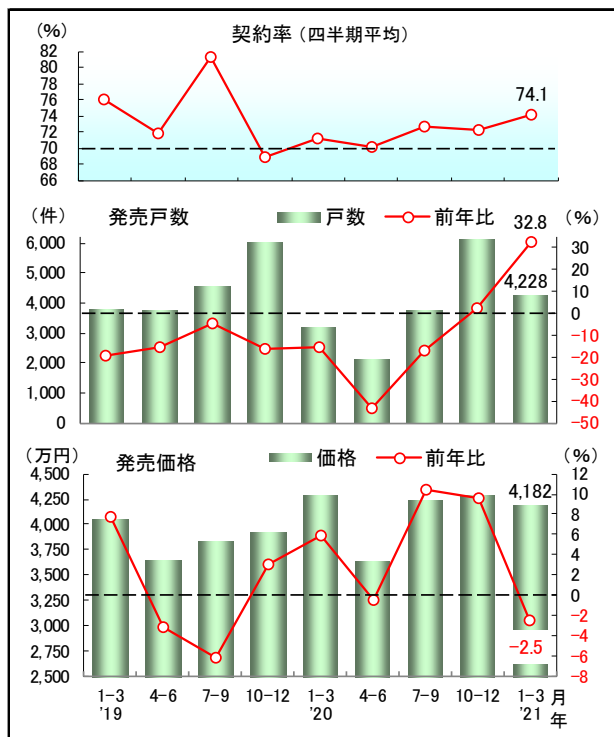
ただ、市場における売り物件の減少や売り出し価格の上昇がこれ以上強まると、物件の選択肢や値頃感が失われ取引が停滞する懸念もある。足元では中古戸建の成約件数が減少したこともあり、当面は需給を考慮した売り出し価格の設定が一層重要になると見込まれる。

4. 関連不動産市場の動き

新築マンション供給 前年比3割超の増加

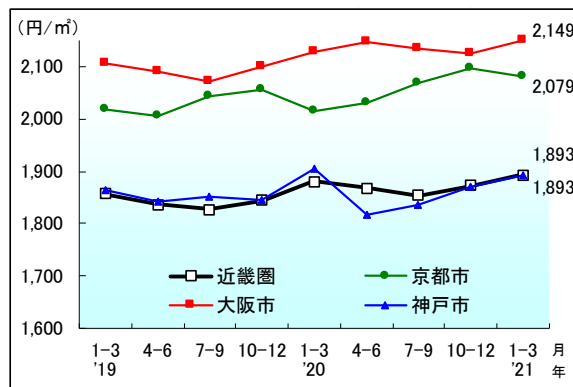
21年1～3月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は4,228戸で前年比プラス32.8%の大幅増となり、20年10～12月期に続いて前年同期を上回った。平均発売価格は4,182万円と前年比で2.5%下落し、3期ぶりに前年同期を下回った。平均契約率は74.1%と、20年1～3月期から好不調の目安となる7割を上回っている(図表12)。21年3月末の販売在庫数は20年2月から前年比で増加しているが、発売戸数も増加が続き、足元で新築マンション販売は急速に回復している。21年度の近畿圏の新築マンション供給は、前年比7.0%減の16,239戸となり、兵庫県内や京都市で増加する一方、大阪府は減少した。

図表12 新築マンションの販売状況



資料: 榊不動産経済研究所

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
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
21年1-3月	0.7	3.2	1.0	-0.6

マンション賃料単価
10期連続上昇

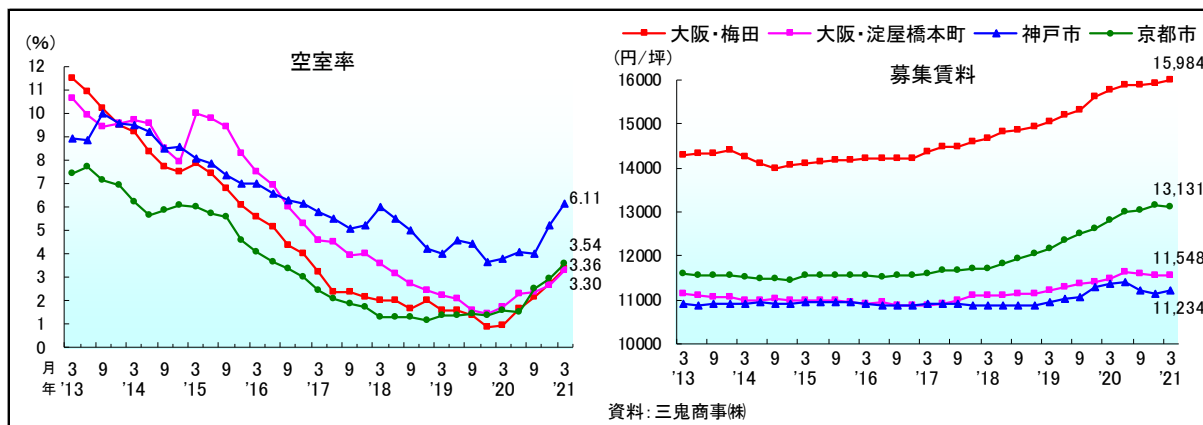
近畿圏の賃貸マンション市場における21年1～3月期の成約賃料単価は、前年比プラス0.7%とほぼ横ばいながら18年10～12月期から10期連続で前年同期を上回った(図表13)。京都市は前年比3.2%増、大阪市は同1.0%増となる一方、神戸市は同マイナス0.6%であった。1～3月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,893円、大阪市は2,149円、京都市が2,079円、神戸市は1,893円であった。大阪市や京都市を中心に、成約賃料は引き続き堅調に推移している。

オフィス空室率の
上昇続く

京阪神ビジネス地区の21年3月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が3.36%と20年12月比で0.61ポイント上昇した。淀屋橋・本町も3.30%と12月比で0.67ポイント上昇、京都市は3.54%と同0.58ポイント上昇し、相対的に空室率が高い神戸市は6.11%で同0.92ポイント上昇し、いずれも昨年来の悪化が続いている(図表14)。

21年3月の坪当たり募集賃料は、梅田が15,984円と12月比で0.4%上昇、神戸市は11,234円で同0.9%上昇したが、京都市は13,131円で同0.1%下落、淀屋橋・本町は11,548円でほぼ横ばいであった。梅田は緩やかな上昇が続いているが、他の3地区は頭打ちの傾向がみられる。首都圏に比べてオフィスの新規供給やテレワークの実施が容易なIT系企業が少ない京阪神では、相対的にコロナ禍によるオフィス市況への影響は軽微だが、今後の空き家率の動向に注視が必要である。

図表14 オフィス空室率と募集賃料



地域不動産事情 大阪府

2020年度の大阪府内の中古住宅市場では、大阪市や大阪府北部・東部を中心に取扱高が拡大した。各地域は総じて中古戸建市場が拡大したほか、大阪市の中古マンション価格の上昇などが目立った。特に大阪市淀川区などや吹田市などのエリアでは、築浅物件の取引が活発となった。

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区を占めたが、相対的に価格の低いエリアの取引が伸びた。中古戸建では大阪市が4区、大阪府南部が4市を占め、取引が伸びた上位の都市では、住戸規模が大きく築浅の戸建取引が活発となった（図表1）。
- 府内4エリア別の20年度の中古マンション成約件数は大阪府東部が3期連続で前年比増となったほか、成約価格は大阪市が22期連続で上昇した。中古戸建の成約件数は大阪市と大阪府東部、南部の成約件数が3期連続で増加し、成約価格は大阪市、大阪府北部、東部が3期連続で上昇した。
- 20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、北大阪急行線の桃山台やJR千里丘、大阪メトロ都島、江坂などがランクイン。中古戸建ではJR高槻や京阪寝屋川市、香里園、阪急高槻市などの各駅がトップ10入りした。

2. 特徴的な地域動向

- 大阪市淀川区などのエリアでは、3千万円を超える05年築以降の築浅マンションに需要が集まった。中古戸建も築浅物件の取引シェアが伸びたが、平均価格はマンションを下回り割安感がある。
- 吹田市などのエリアでも、比較的高額な05年築以降の築浅マンション取引が伸びた。中古戸建取引でも築浅物件が人気だが、安価な経年物件もあり多様な価格帯の戸建が取得可能となっている。

図表1 都市別の成約件数増加率TOP10（2020年4月～2021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	大阪市	此花区	113	76.6	2,350	0.9	33.1	0.3	70.2	0.6	19.2	-0.7	35.7
2	大阪府南部	貝塚市	38	46.2	1,002	14.3	12.6	12.4	81.1	2.7	27.8	1.8	11.2
3	大阪市	港区	104	35.1	2,575	7.7	36.8	3.0	69.1	5.9	24.2	-0.5	24.9
4	大阪府北部	箕面市	149	28.4	2,276	-3.0	26.6	-4.3	81.7	-2.2	29.4	2.1	25.1
5	大阪市	旭区	88	27.5	2,042	6.2	30.1	4.3	67.5	1.3	32.4	0.2	19.5
6	大阪府東部	大東市	56	27.3	1,911	7.1	26.7	0.2	71.7	8.4	26.4	2.0	10.5
7	大阪市	住吉区	115	25.0	2,348	-1.4	32.9	-3.4	68.2	3.1	25.6	0.8	15.5
8	大阪府東部	枚方市	321	17.2	1,784	-5.1	23.8	-3.2	73.8	-1.1	27.4	1.6	18.7
9	大阪府南部	河内長野市	55	17.0	815	-24.4	10.6	-21.8	73.8	-5.5	30.0	3.2	13.0
10	大阪市	東住吉区	86	14.7	1,944	-7.3	31.6	-1.9	60.4	-5.1	28.0	3.9	14.1
大阪府全体			8,557	-4.1	2,550	3.1	36.8	0.6	68.8	1.9	24.8	3.3	20.8

■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	大阪市	西淀川区	74	60.9	1,867	11.0	70.6	4.9	91.6	3.6	23.3	-3.0	16.1
2	大阪府北部	豊能町	49	58.1	1,236	12.1	271.5	20.1	132.9	6.6	31.6	-1.3	63.5
3	大阪市	港区	37	48.0	2,019	0.5	53.7	8.6	97.8	10.7	28.2	0.9	8.9
4	大阪府南部	泉大津市	35	45.8	1,243	-22.0	82.3	-33.0	87.7	-17.6	28.8	0.7	7.9
5	大阪市	旭区	63	37.0	2,303	17.3	70.7	9.1	97.4	9.8	26.1	0.9	14.0
6	大阪府北部	吹田市	131	33.7	3,626	4.1	124.5	-0.7	110.9	-1.4	23.7	-1.8	7.4
7	大阪府南部	大阪狭山市	28	33.3	2,416	7.5	150.0	7.1	105.5	-12.6	21.5	4.5	11.6
8	大阪府南部	岸和田市	89	32.8	1,429	-5.1	125.8	-6.2	106.3	3.4	27.2	1.9	11.5
9	大阪市	淀川区	72	28.6	2,190	0.9	61.4	-8.7	93.4	-6.3	26.6	1.5	7.0
10	大阪府南部	富田林市	81	24.6	1,788	-5.1	180.9	-3.3	118.9	-2.6	29.8	2.3	17.3
大阪府全体			5,347	3.1	1,862	1.7	104.5	-0.6	99.1	0.4	27.9	1.8	13.0

*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

相対的に高額な
築浅戸建取引が活発に

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2020年4月～2021年3月の中古マンションの成約報告件数は前年比マイナス4.1%と、2年連続で減少した。伸び率が高かった上位10都市をみると、大阪市西淀川区、豊能町、港区、泉大津市、旭区などが上位に入った。地域の取引水準を示す1万世帯当たり成約件数では、大阪市此花区や港区、箕面市など比較的マンションストックが集積する区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、大阪府南部と東部が2市ずつ、大阪府北部が1市ランクインした。上位10区市のうち成約価格が大阪府平均を上回ったのは大阪市港区のみで、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。

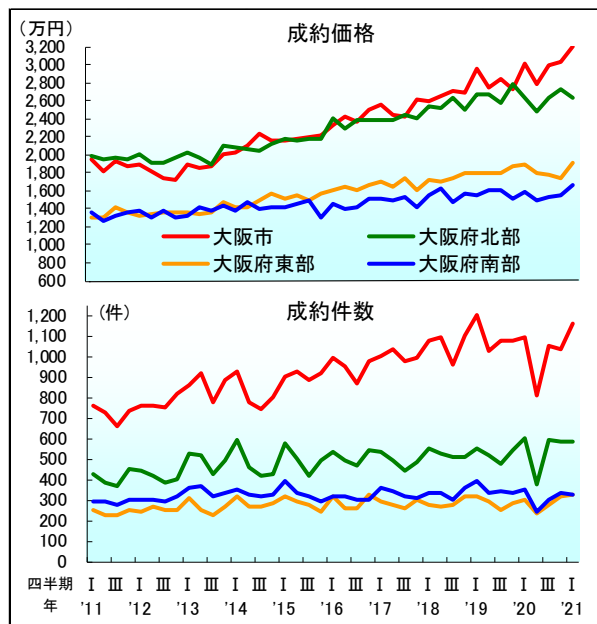
大阪府の平均成約価格は2,550万円と前年比で3.1%上昇し、上位都市で上昇したのは5区市であった。大阪市西淀川区、港区、豊能町、旭区、大東市は価格・㎡単価ともに上昇した。1位の此花区の平均築年数は19.2年と浅く前年比でも築浅化しているが、平均価格は大阪府平均を下回っており、相対的に安価な中古マンション取引が活発となっている。一方、箕面市や枚方市、河内長野市、東住吉区の価格・㎡単価は下落、専有面積は縮小、経年化も進み、安価な経年マンションの取引が目立った（P1・図表1）。

大阪府の中古戸建住宅の成約件数は、前年比で3.1%増加した。成約件数の増加率上位都市は、大阪市西淀川区、豊能町、港区、泉大津市、旭区などが上位を占めた。エリア別には大阪市が4区、大阪府南部が4市、大阪府北部が2市ランクインした。大阪府全体の平均成約価格は1,862万円と前年比で1.7%上昇し、10区市中6区市は大阪府平均より成約価格が高く7区市は前年比で上昇している。大阪市西淀川区、豊能町、港区、旭区は価格、土地・建物面積とも前年比でプラスとなり、西淀川区や豊能町の築年数は低下するなど、住戸規模が大きい築浅戸建の取引が活発であった。

大阪市の中古マンション
価格22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、大阪府は6期ぶりに前年比増となる一方、大阪府南部は6期連続で減少、大阪府北部も3期ぶりに減少に転じた。一方、成約価格は前年比で大阪市が15年10～12月期から22

図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



※ I : 1~3月、II : 4~6月、III : 7~9月、IV : 10~12月

■四半期別の前年同期比(%)

	大阪市	大阪府北部	大阪府東部	大阪府南部		
成約価格	'19年1-3月	13.6	5.4	4.8	0.7	
	4-6	3.5	6.4	4.8	-1.0	
	7-9	4.9	-2.5	3.6	8.9	
	10-12	1.4	11.7	4.8	-4.5	
	'20年1-3月	2.3	-1.8	5.5	1.3	
	4-6	1.3	-7.0	-0.1	-7.1	
	7-9	5.5	2.1	-1.8	-4.8	
	10-12	11.0	-2.1	-7.9	3.1	
	'21年1-3月	6.1	0.1	0.4	5.2	
	成約件数	'19年1-3月	12.3	0.2	12.9	16.4
		4-6	-6.2	-0.6	9.6	-0.9
		7-9	12.3	-6.3	-7.6	11.8
10-12		-2.6	6.4	-9.8	-7.5	
'20年1-3月		-9.1	8.8	-4.8	-9.0	
4-6		-20.6	-28.0	-20.9	-28.0	
7-9		-2.6	23.9	9.0	-11.5	
10-12		-3.7	7.3	12.3	-0.3	
'21年1-3月		5.7	-3.0	8.7	-7.6	

●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): 堺市・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

中古戸建取引は総じて堅調、価格も強含み

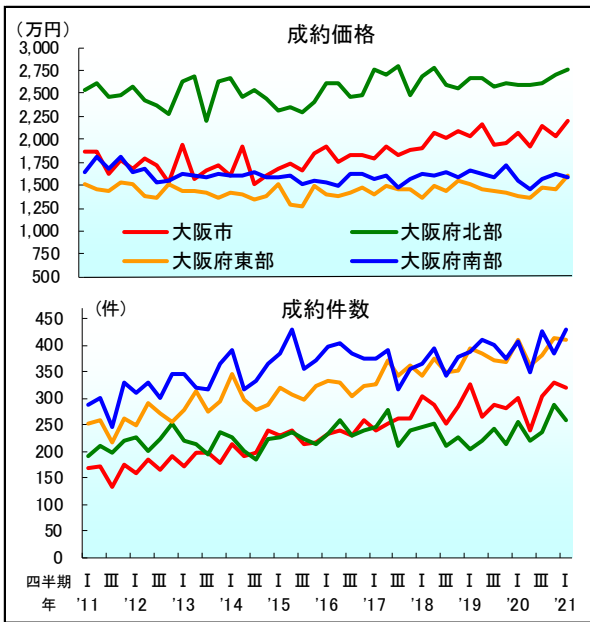
期連続した。他のエリアも上昇したが、特に大阪市の上昇が目立った。

21年1~3月期の平均成約価格は、大阪市が3,197万円と最も高く、大阪府北部が2,630万円、大阪府東部が1,900万円、大阪府南部が1,660万円の順で、大阪府北部以外は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、大阪市と大阪府東部、南部の成約件数が前年比で3期連続増となったほか、大阪府北部も20年10~12月期に続いて増加した。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、各エリアともコロナ禍以降中古戸建取引は総じて堅調であった(図表3)。

中古戸建価格は、前年比で大阪市、大阪府北部、東部が3期連続で上昇し、大阪府南部も5期ぶりに上昇に転じるなど、強含みの動きがみられた。21年1~3月期の平均成約価格は、大阪府北部が2,763万円と最も高く、大阪市2,200万円、大阪府東部1,597万円、大阪府南部1,585万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前の07年時点の水準まで回復している。

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

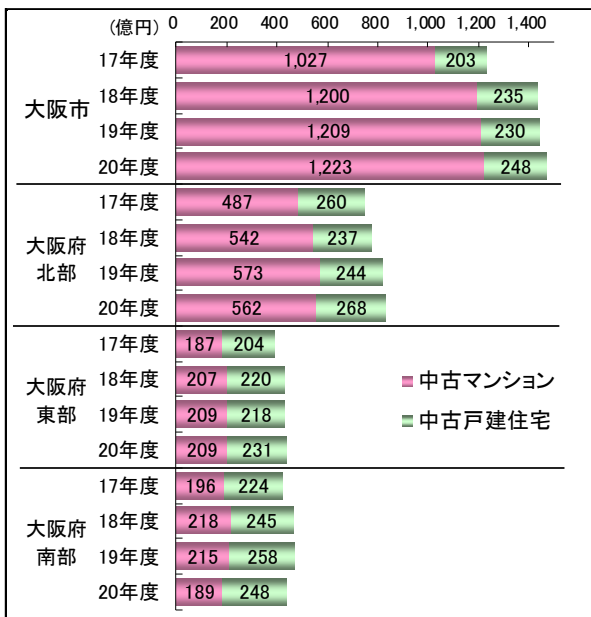
■四半期別の前年同期比(%)

	大阪市	大阪府北部	大阪府東部	大阪府南部		
成約価格	'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	
	4-6	-10.7	-2.9	-7.5	-10.4	
	7-9	11.4	1.4	2.2	-1.1	
	10-12	3.7	3.6	3.3	-6.1	
	'21年1-3月	5.8	6.5	16.2	2.0	
	成約件数	'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	
4-6		-9.1	0.5	-6.0	-15.1	
7-9		5.9	-2.9	2.7	6.3	
10-12		17.1	33.5	12.8	2.4	
'21年1-3月		5.6	1.2	0.2	6.2	

20年度の中古取扱高
大阪府南部以外は拡大

成約件数に成約価格を乗じた取扱高をみると、20年度は中古戸建では大阪府南部以外はいずれのエリアも拡大し、大阪市は中古マンション取扱高も拡大し伸びが目立った。中古市場全体では、前年比で大阪府東部が2.9%増、大阪市が2.3%増、大阪府北部が1.7%増となる一方、大阪府南部は7.8%減となった。直近1年間の四半期動向は、1回目の緊急事態宣言後の20年7～9月期以降、中古マンション・戸建市場ともに拡大しており、大阪府においてもコロナ禍以降、在宅勤務に伴うワークスペースの確保や生活利便性などを求めて新たに中古住宅を求める動きが活発化している。

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	'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	
	4-6	-19.6	-33.1	-21.0	-33.1	
	7-9	2.7	26.5	7.1	-15.7	
	10-12	6.9	5.1	3.4	2.8	
	'21年1-3月	12.2	-2.9	9.1	-2.8	
	中古戸建住宅	'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	
4-6		-18.8	-2.5	-13.1	-23.9	
7-9		18.0	-1.5	4.9	5.1	
10-12		21.5	38.2	16.6	-3.8	
'21年1-3月		11.8	7.7	16.5	8.2	

成約上位駅の中古戸建
安価・狭小な取引目立つ

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(2020年4月～2021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・桃山台、JR東海道本線・千里丘、大阪メトロ谷町線・都島、大阪メトロ御堂筋線・江坂、京阪本線・香里園などの各駅が上位に挙げられた。6位の北千里と10位の東三国を除く8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増加し、千里丘と北千里、阿波座の3駅は前年比で2ケタ増となり、前年度に比べて主力エリアのマンション取引は堅調に推移した。千里丘と都島、江坂、南千里の各駅は成約価格と㎡単価、専有面積ともに前年比でプラスとなり、相対的に高額で住戸規模の大きい中古マンション取引が活発であった。

中古戸建の成約件数TOP10では、JR東海道本線・高槻、京阪本線・寝屋川市、香里園、阪急京都線・高槻市、近鉄南大阪線・藤井寺などの各駅が上位に入った。前年同様にランクインしたのは、1～4位と8位の大和田の各駅であった。成約件数が増加したのは10駅中7駅で、前年度より1駅減ったが、香里園と藤井寺、枚方市、住道、長尾の各駅はいずれも2ケタの増加となった。一方、成約価格は7駅が前年比で下落し、土地面積も6駅が前年比で縮小し、活発な取引がみられる中で前年度より安価で狭小な中古戸建を求める動きが目立った。

図表5 沿線駅別成約件数TOP10(2020年4月～2021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	北大阪急行線	桃山台	138	-8.6	2,695	-10.3	35.4	-4.6	74.4	-6.2	26.4	2.7
2	JR東海道本線	千里丘	124	13.8	2,561	7.3	33.6	8.0	75.6	0.7	21.3	2.1
3	大阪メトロ谷町線	都島	117	3.5	2,996	0.5	40.1	1.3	73.9	0.3	27.0	1.7
4	大阪メトロ御堂筋線	江坂	111	4.7	2,799	4.4	42.1	4.8	67.3	0.6	23.8	-1.1
5	京阪本線	香里園	97	-3.0	1,929	-0.2	25.7	-2.9	72.9	2.0	26.5	1.4
6	阪急千里線	北千里	96	28.0	2,701	-8.6	33.6	-7.1	78.3	-5.7	23.0	2.2
7	大阪メトロ中央線	阿波座	96	10.3	2,778	-2.7	46.5	-0.2	58.4	-3.0	23.4	0.2
8	JR東海道本線	高槻	95	-5.0	3,556	-10.7	48.3	-9.0	73.1	-2.4	20.8	2.1
9	阪急千里線	南千里	92	-9.8	2,587	5.5	34.1	5.9	74.7	1.0	28.1	0.1
10	大阪メトロ御堂筋線	東三国	83	3.8	1,857	3.3	34.4	6.6	53.3	-2.0	31.6	1.3

■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	JR東海道本線	高槻	101	8.6	2,540	5.4	143.8	12.3	111.2	2.6	25.6	0.3
2	京阪本線	寝屋川市	93	-8.8	1,311	-1.8	82.7	-10.7	94.1	0.5	32.3	2.2
3	京阪本線	香里園	72	20.0	2,190	38.4	127.9	24.5	112.9	20.3	24.2	-6.1
4	阪急京都線	高槻市	68	1.5	2,135	-3.9	91.4	4.1	96.2	-2.4	23.7	1.5
5	近鉄南大阪線	藤井寺	66	50.0	1,380	-12.2	108.3	-7.0	98.3	-6.8	29.8	4.8
6	京阪本線	枚方市	63	43.2	1,419	-10.7	99.8	-6.5	97.6	-4.3	28.1	-1.0
7	JR学研都市線	住道	60	30.4	1,430	-10.8	65.8	-8.1	89.5	-4.2	28.4	1.1
8	京阪本線	大和田	58	-3.3	1,249	6.8	60.0	-0.0	86.4	-2.3	30.3	1.0
9	南海高野線	北野田	58	-6.5	1,477	-16.3	109.8	-8.2	90.9	-5.3	30.6	4.0
10	JR学研都市線	長尾	57	11.8	1,589	-2.3	123.5	4.6	94.3	-0.3	25.9	-2.5

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
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
2020年	区市名	大阪市中央区	堺市	吹田市	大阪市北区	大阪市天王寺区	大阪市東成区	大阪市西区	大阪市淀川区	茨木市	大阪市住吉区
	発売戸数	1,381 戸	899 戸	747 戸	702 戸	544 戸	451 戸	412 戸	393 戸	369 戸	270 戸
	平均価格	6,013 万円	4,277 万円	5,356 万円	5,505 万円	3,689 万円	1,999 万円	4,190 万円	2,937 万円	4,154 万円	4,233 万円

資料：機不動産経済研究所

大阪府の新築マンション 発売戸数は29.6%減

20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、2年連続で大阪市中央区が1位となり、19年に8位だった堺市が2位、6位だった吹田市が3位となった。順位の変動はあったが7区市は前年と同じ顔ぶれで、大阪市東成区と茨木市、住吉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6,168戸で前年比22.6%減、大阪府全体は9,088戸で同29.6%減となった。中央区や堺市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大幅な減少が目立った。府全体に占める上位10都市のシェアは67.9%と前年比で6.1ポイント拡大し、上位都市の占有率は5年ぶりに上昇した。

2. 特徴的な地域動向

淀川区などはマンション・戸建とも築浅が人気

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、大阪市淀川区・西淀川区・此花区・港区や、吹田市・豊中市・箕面市の動きが目立った。そこで、今回はこれらのエリア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。

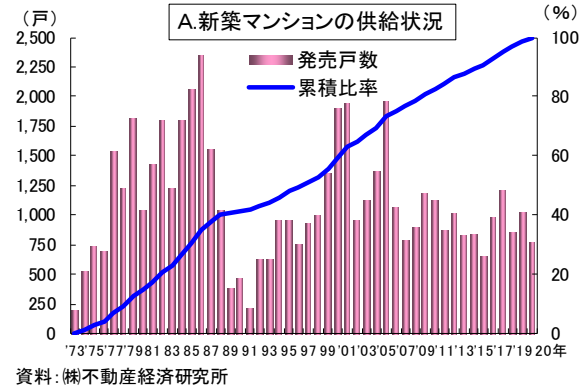
大阪市淀川区・西淀川区・此花区・港区では80年代以前からマンションの大量供給が行われ、73年以降建築のマンションストックは累計で約53千戸に及ぶ。80年代築以前のマンションストックは全体の約4割に上り、2000年以降の比率も4割以上を占め二極化している(図表7)。中古マンションの築年帯別の成約シェアもこうしたストック構成を反映するが、直近の20年度は90年代以降のシェアが拡大し、特に2005年築以降は25.5%と前年比で5.1ポイント増え、築浅物件の需要が高まった。20年度の05年築以降の平均成約価格は3,182万円、㎡単価は48.1万円、専有面積は66.5㎡と、住戸規模は

他の築年帯と遜色ないものの㎡単価の高さが目立ち、総額が3千万円を超える中古物件にも人気が集まる状況にある。

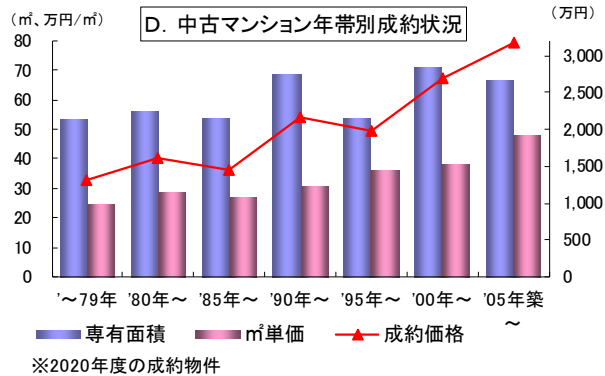
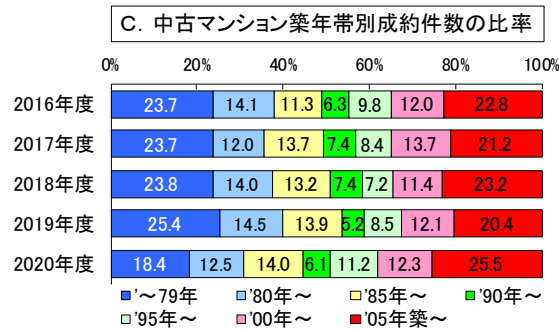
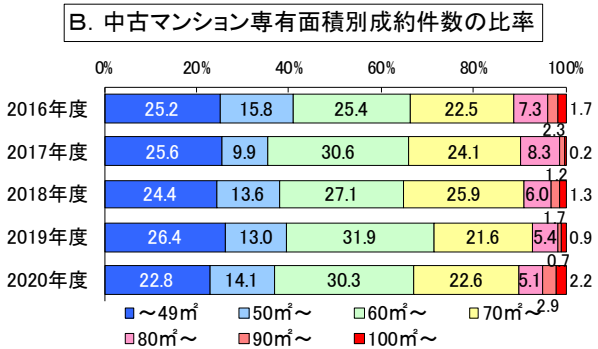
このエリアの戸建持家のストックは築年帯構成が比較的分散しているが、01年築以降も32.5%を占める。20年度の中古戸建の成約

図表7 大阪市淀川区・西淀川区・此花区・港区の成約状況

■中古マンションの動向

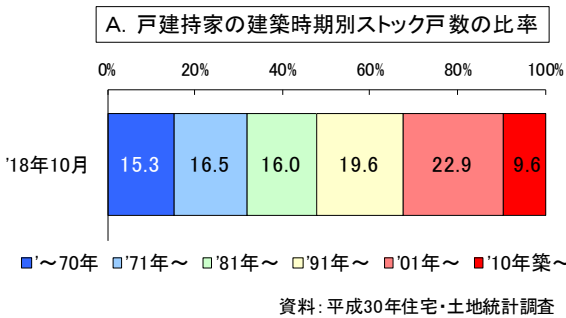


資料：㈱不動産経済研究所

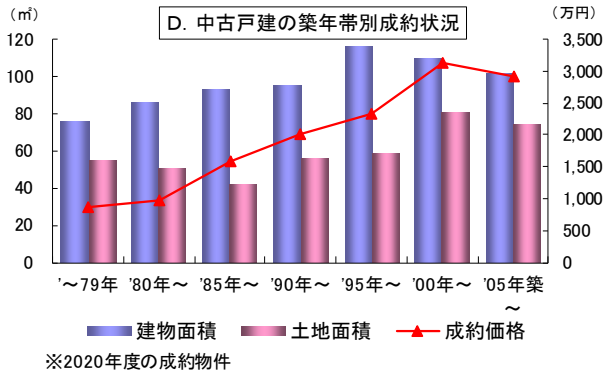
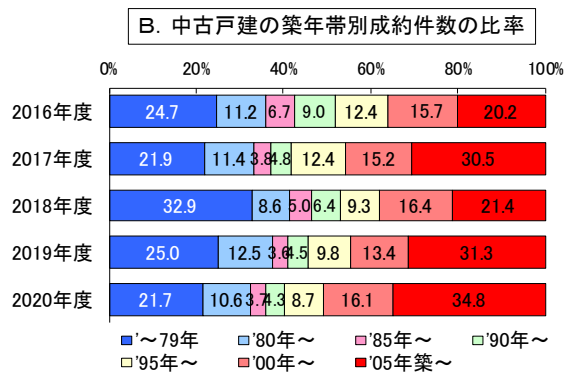
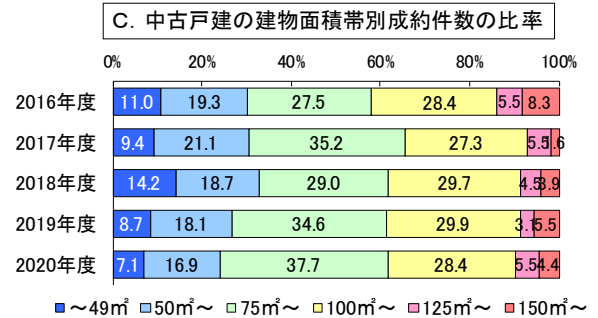


※2020年度の成約物件

■中古戸建住宅の動向



資料：平成30年住宅・土地統計調査



※2020年度の成約物件

吹田市などでは
築浅物件の取引増加

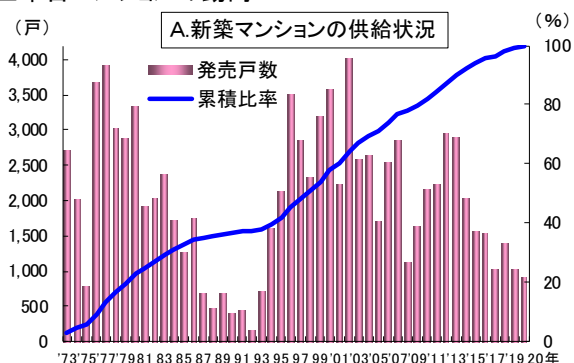
件数は前年比で 44.1%増加したが、特に 00 年以降築の取引シェアが伸びており、前年比で 6.3 ポイント拡大し約半数を占めた。05 年以降築の平均価格は 2,917 万円、土地面積は 74.4 ㎡、建物面積は 101.1 ㎡となっている。土地面積は狭いが建物面積は他の築年帯と大差なく、同築年帯の中古戸建は中古マンションより割安感があり人気を集めている。

次に吹田市・豊中市・箕面市の動きをみると、新築マンション供給は 70~80 年代前半と 90 年代後半以降に盛んに行われた。73 年以降建築の新築マンションストックは累計で約 97 千戸を超えるが、90 年代後半築以降の比率は全体の約 6 割に上る。中古マンション取引は築浅物件の取引シェアが高く、20 年度は 05 年築以降の比率が全体の 34.5%を占め、前年比で 3.0 ポイント拡大した。同築年帯の平均成約価格は 3,945 万円、㎡単価は 51.2 万円、専有面積は 77.4 ㎡と、ファミリータイプを中心に大阪府内でも高額な中古マンションが取引されている(図表 8)。

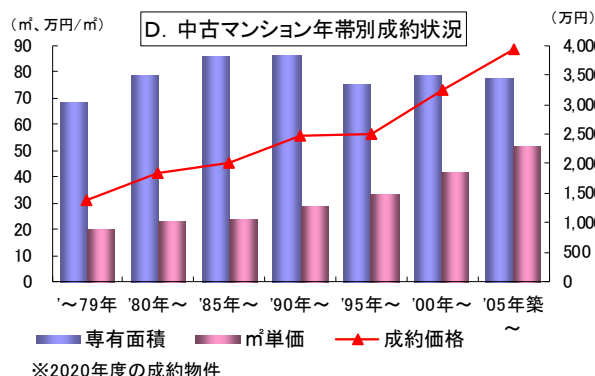
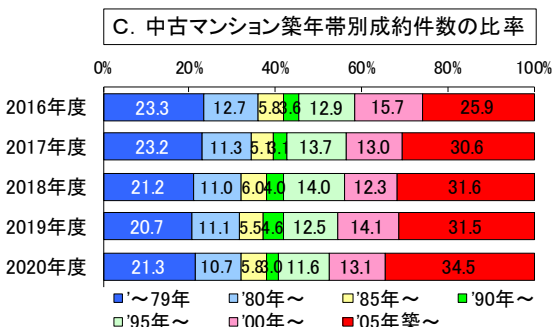
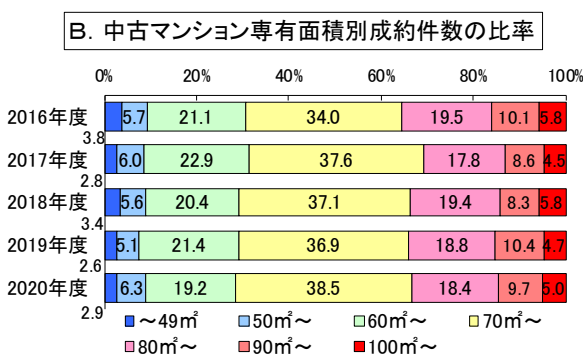
このエリアの戸建持家のストックも築年帯構成は比較的分散しているが、01 年以降は 35%を占める。20 年度の中古戸建の成約件数は前年比で 12.7%増加したが、特に 05 年以降築の取引シェアは 35.0%まで伸び、前年比で 6.7 ポイント拡大した。同築年帯の平均価格は

図表 8 吹田市・豊中市・箕面市の成約状況

■中古マンションの動向

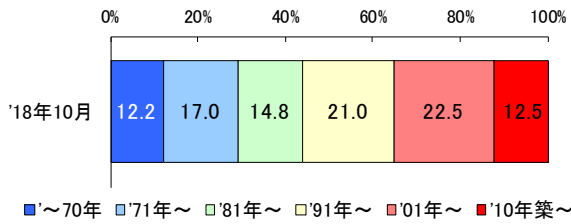


資料：(株)不動産経済研究所



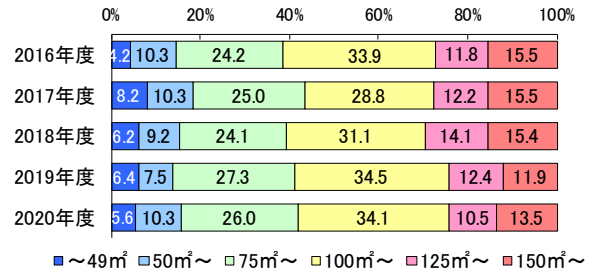
■中古戸建住宅の動向

A. 戸建持家の建築時期別ストック戸数の比率

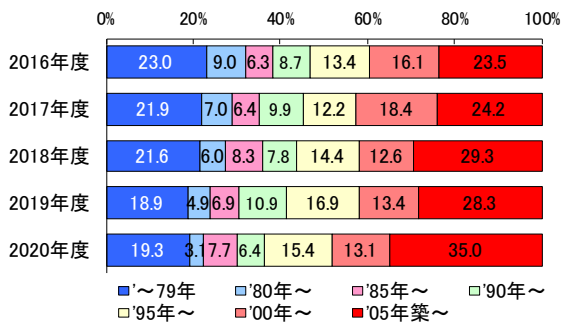


資料:平成30年住宅・土地統計調査

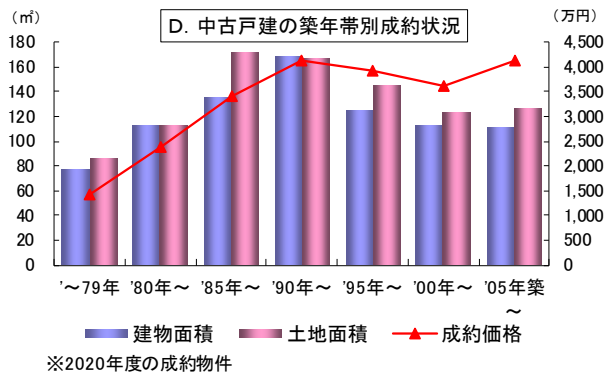
C. 中古戸建の建物面積帯別成約件数の比率



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



4,116万円、土地面積は125.6㎡、建物面積は110.7㎡となっている。住戸規模は90年築前後の物件に比べて狭くなるが、価格は4千万円を超え、地価水準の高さを反映し大阪府内でも高額な中古戸建取引が行われている。ただ、80年代築以前は相対的に安価な物件もあり、ファミリータイプを中心に築浅から経年物件まで多様な価格帯の中古戸建が取得可能な市場となっている。