

特集 中古マンション需要と地域動向

近畿圏の中古マンション市場は堅調に推移しているが、地域ごとの取引状況には差異がある。地域の市場を捉える上でその背景は重要な要素だが、今回は住宅需要のベースとなる転居行動や世帯構成、マンション供給や住宅ストックなどに着目し、中古マンション取引との関係を捉える。

1. 世帯移動と中古マンション取引

- 世帯数と中古マンション成約件数の増減率から都市別のタイプを捉えると、最多は双方とも増勢傾向にある48都市で、次いで多いのは世帯が減少する中で成約件数が増加する29都市。
- 世帯数と新築マンション発売戸数の関係でも最も多いのは、双方とも増勢傾向にある26都市。次いで多いのは、世帯が増加する一方で新築マンション以外が主な転居対象となっている19都市。

2. 取引水準と物件属性

- 中古マンション取引はマンションストックの多い都市で活発だが、大阪市中央区などの都心区はストックに対する取引水準が特に高いといった特徴がある。
- 取引率（=年間成約件数÷分譲マンションストック数）の上位都市は、5年前と比較して取引率の上昇が目立ち、築浅で広めの物件が活発に取引されるようになっている（図表1）。中古マンション取引と新築供給の間に明確な相関はみられず、多様な動きが捉えられた。
- 取引率と物件属性の関係では成約㎡単価の高い都市ほど取引率は高く、築浅の物件取引が多い都市では取引率は高くなる傾向がみられた。

3. 世帯構成と中古マンション取引

- 世帯人員と中古マンション取引率の関係をみると、一家族の人数が少ない都市ほど取引率は高く、ファミリー世帯の比率が高い郊外などの都市では取引率は低くなる傾向にある。
- 20～30歳代の人口比率が高い都市で取引率も比較的高く、マンションストックが多い都心区での若年層の増加などが背景に。ただ、高齢者比率が高い郊外都市でも取引率は高く、管理容易な中古マンションが高齢者世帯の居住選択の対象として普及していく可能性がある。

図表1 中古マンションの都市別取引率（2010年度／上位15都市）

No.	市区町村	成約件数		取引率		成約価格		価格		㎡単価		㎡単価		専有面積		専有面積		築後年数		築後年数	
		(件)	(%)	(%)	05年差(%)	(万円)	05年比(%)	(万円/㎡)	05年比(%)	(㎡)	05年比(%)	(㎡)	05年比(%)	(年)	05年差(年)	(年)	05年差(年)	(年)	05年差(年)		
1	京都市 東山区	37	3.22	1.39	2,747	85.7	36.7	39.7	68.5	21.6	16.3	0.8									
2	京都市 上京区	110	2.62	1.50	1,705	-14.9	29.5	-4.4	54.3	-16.5	19.8	6.7									
3	大阪市 中央区	285	2.30	1.68	2,236	45.7	35.6	29.1	59.7	7.5	14.4	-1.7									
4	生駒市	124	2.22	1.50	1,159	-38.1	15.5	-39.7	73.9	1.4	18.8	9.0									
5	京都市 下京区	122	2.05	1.54	1,909	37.4	34.0	25.0	52.2	2.4	14.6	1.4									
6	京都市 中京区	180	1.89	0.85	2,715	34.2	41.3	18.5	62.9	8.2	15.8	5.2									
7	三田市	140	1.86	0.40	1,096	-36.3	13.3	-35.8	83.8	0.7	15.8	8.0									
8	神戸市 中央区	312	1.86	1.08	1,952	23.8	29.9	16.6	62.6	2.0	17.5	1.6									
9	川西市	116	1.84	0.86	1,485	-12.9	19.8	-17.6	74.5	4.8	19.3	4.0									
10	三島郡 島本町	67	1.76	0.60	1,348	-23.1	18.4	-27.5	71.7	3.8	23.3	6.0									
11	神戸市 西区	268	1.71	0.48	1,838	-21.8	21.4	-19.1	85.4	-4.1	15.6	5.8									
12	奈良市	325	1.67	0.50	1,240	-22.4	17.0	-22.9	70.8	-2.0	19.3	4.3									
13	大阪市 西区	236	1.66	0.89	2,042	18.1	30.8	10.7	64.3	3.4	19.3	1.7									
14	京都市 左京区	88	1.66	0.58	2,556	33.1	35.9	12.9	66.8	10.7	19.4	2.7									
15	京都市 北区	41	1.63	0.24	2,160	25.7	30.8	8.7	67.3	11.0	18.3	3.5									

*取引率=年間成約件数÷分譲マンションストック数。2010年・2005年とも年間成約件数10件以上確認された区市町村を対象

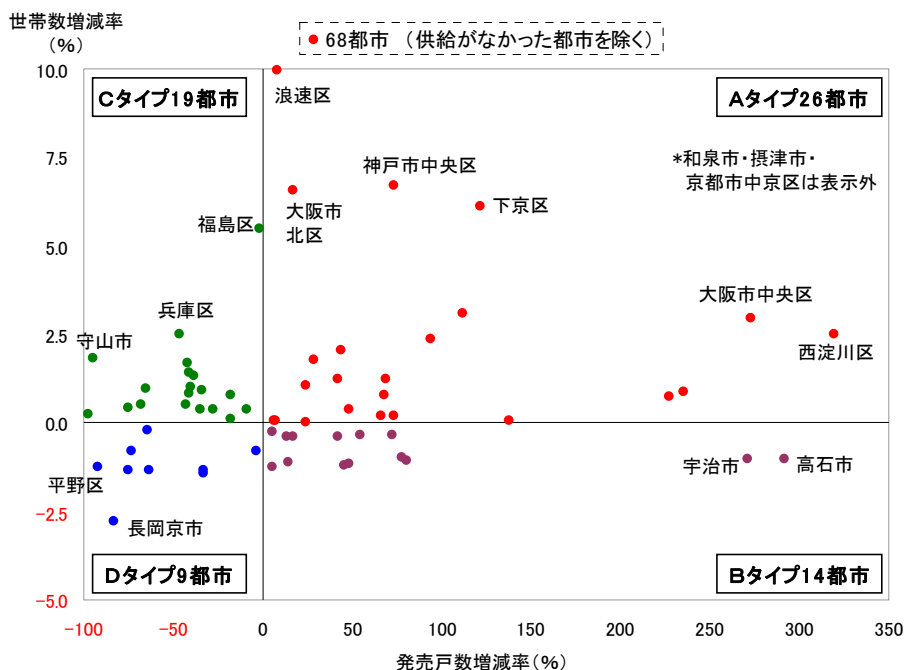
■タイプ別の対象都市一覧（2010年度・対前年度比）

タイプ	市区町村	成約件数 増減率	世帯数 増減率	タイプ	市区町村	成約件数 増減率	世帯数 増減率	タイプ	市区町村	成約件数 増減率	世帯数 増減率
Aタイプ	香芝市	100.0	2.0	Bタイプ	川辺郡 猪名川町	77.8	-0.8	Dタイプ	川西市	-0.9	-2.4
	大阪市 西成区	81.0	0.0		大阪市 旭区	73.5	-0.8		大阪市 大正区	-2.9	-2.1
	京都市 東山区	76.2	2.6		大阪市 平野区	57.4	-1.2		長岡京市	-2.9	-2.8
	大阪市 浪速区	75.9	9.9		八尾市	51.4	-1.1		河内長野市	-3.8	-2.5
	堺市中区	56.0	1.4		泉南郡 熊取町	45.5	-0.8		守口市	-4.9	-0.4
	堺市北区	54.5	0.9		大阪市 鶴見区	40.0	-0.3		芦屋市	-5.0	-1.0
	木津川市	50.0	0.6		泉大津市	35.5	-0.4		姫路市	-5.3	-0.8
	生駒市	49.4	1.3		大阪市 生野区	33.3	-0.8		箕面市	-9.3	-1.1
	橿原市	36.0	1.0		松原市	33.3	-2.4		池田市	-10.4	-1.4
	堺市堺区	34.8	1.8		枚方市	26.2	-0.2		富田林市	-11.8	-1.2
	大阪市 住吉区	33.3	0.4		堺市西区	23.5	-0.1		明石市	-12.8	-1.0
	神戸市 須磨区	32.9	0.4		岸和田市	22.0	-1.3		堺市東区	-13.5	-0.5
	摂津市	30.4	0.4		向日市	21.1	-2.1		堺市南区	-14.0	-1.5
	野洲市	30.0	1.0		大阪市 阿倍野区	20.2	-0.4		交野市	-16.7	-0.3
	京都市 右京区	28.2	0.7		東大阪市	19.5	-0.3		高石市	-21.9	-1.0
	寝屋川市	27.2	0.5		大阪市 西区	15.7	-0.4		四條畷市	-28.6	-2.2
	彦根市	22.2	1.6		西宮市	15.2	-1.1		泉南市	-32.1	-0.8
	大和高田市	22.0	0.5		大山崎町	14.3	-3.3		加古川市	-33.0	-0.7
	大阪市 天王寺区	20.7	2.4		神戸市 北区	11.3	-1.4		貝塚市	-39.0	-1.7
	三島郡 島本町	19.6	1.8		羽曳野市	11.1	-0.8				
	大阪市 福島区	18.3	5.5		泉佐野市	7.9	-0.3				
	大阪市 西淀川区	18.0	2.5		京都市 山科区	7.1	-1.2				
	伊丹市	17.2	0.2		大阪狭山市	6.9	-0.9				
	大阪市 東成区	14.8	1.2		大阪市 東淀川区	6.3	-0.4				
	岩出市	14.6	1.7		大阪市 東住吉区	5.6	-2.8				
	大阪市 中央区	12.2	3.0		神戸市 垂水区	5.3	-0.8				
	奈良市	10.5	1.0		京都市 南区	4.2	-1.3				
	京田辺市	10.0	3.3		大阪市 此花区	2.3	-1.2				
	尼崎市	8.0	0.4		宇治市	0.0	-1.0				
	大阪市 城東区	7.8	0.8		Cタイプ	神戸市 中央区	-0.3	6.7			
	大津市	7.8	1.4			神戸市 東灘区	-0.4	0.9			
	藤井寺市	7.1	1.7			大阪市 住之江区	-2.9	0.2			
	大阪市 北区	5.5	6.6			神戸市 西区	-2.9	0.1			
	宝塚市	5.1	1.2			和歌山市	-3.4	0.5			
	大阪市 港区	4.9	2.0			京都市 左京区	-6.4	1.5			
	京都市 伏見区	4.3	0.4			和泉市	-6.8	1.5			
	栗東市	4.0	1.2			三田市	-12.5	0.9			
	大阪市 都島区	3.5	1.0			京都市 下京区	-14.1	6.1			
	大和郡山市	2.8	0.4			神戸市 兵庫区	-15.3	2.5			
	吹田市	2.6	0.2			八幡市	-16.2	0.1			
	神戸市 灘区	1.5	2.1			守山市	-16.3	1.8			
	大阪市 淀川区	1.2	0.8			近江八幡市	-16.7	1.6			
	京都市 中京区	1.1	2.6			神戸市 長田区	-17.7	0.0			
	茨木市	1.0	0.0			柏原市	-20.0	2.0			
豊中市	0.5	0.0	京都市 西京区	-20.4		0.2					
高槻市	0.5	0.8	京都市 北区	-24.1		0.6					
門真市	0.0	2.1	草津市	-30.6		3.1					
京都市 上京区	0.0	1.3	桜井市	-36.8		1.0					
			大東市	-45.2		2.8					

受け皿となっている可能性がある。Dタイプ（19都市・同16.4%）は少数派だが、世帯の流出や転居移動の停滞で地域の住宅需要自体が落ち込んでいることが考えられる。

参考までに、2010年度に新築マンション供給がみられた都市の発売戸数と世帯数の増減率の関係をみると、Aタイプは最も多い26都市（シェア38.2%）で、中古マンション取引が減少した京都市下京区や神戸市中央区のほか、大阪市中心部や北区、浪速区、西淀川区などが対象であり、新築マンションが世帯増加の主な受け皿となっている。Bタイプは14都市（同20.6%）とやや少ないが、中古マンシ

図表3 都市別の世帯数と新築マンション発売戸数の増減率（2010年度・対前年度比）



資料:世帯数／近畿2府4県統計資料、新築マンション発売戸数／株式会社不動産経済研究所

ョンに比べて新築マンション供給が地域の世帯数の増加に寄与するケースがあることを示す。一方、Cタイプは19都市(同27.9%)で、新築マンション以外の戸建住宅や賃貸住宅などが主要な転居対象となっているとみられる。Dタイプは9都市(同13.2%)と最も少ないが、大阪市平野区などでは中古マンション取引が大幅に増えており、新築マンション供給が滞り世帯数が減少する中でも、中古マンションへの住み替えは進んでいる様子が見られる(図表3)。

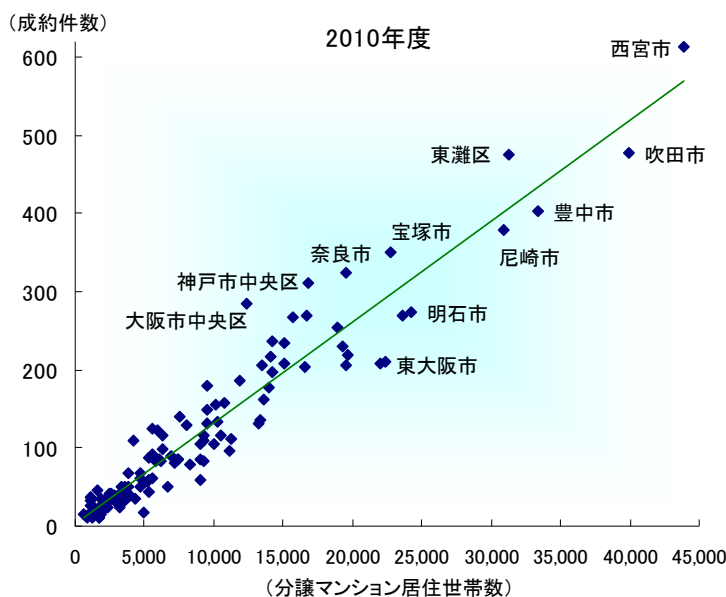
2. 取引水準と物件属性

最も高い取引率を示す
大阪市中央区

次に、中古マンション取引の多寡とその物件属性等との関係を捉える。取引の多寡については、分譲マンションストックに対する成約件数の比率である「取引率(=年間成約件数÷分譲マンションストック数)」の指標を用いることとし、この数値が高いと一定のストックに対して取引が活発に行われていると考える。

取引率算出のベースとなる分譲マンションストック数と中古マンション成約件数の関係を見ると、両者の相関は極めて高いことがわかる(図表4)。これは当然とも思えるが、詳細にみると大阪市中央区や神戸市中央区、東灘区など相関の中心ラインからやや外れ、相対的に成約件数のボリュームが大きいエリアもみられる。

図表4 分譲マンションストック数と中古マンション成約件数の関係



資料：分譲マンション居住世帯数／2010年国勢調査

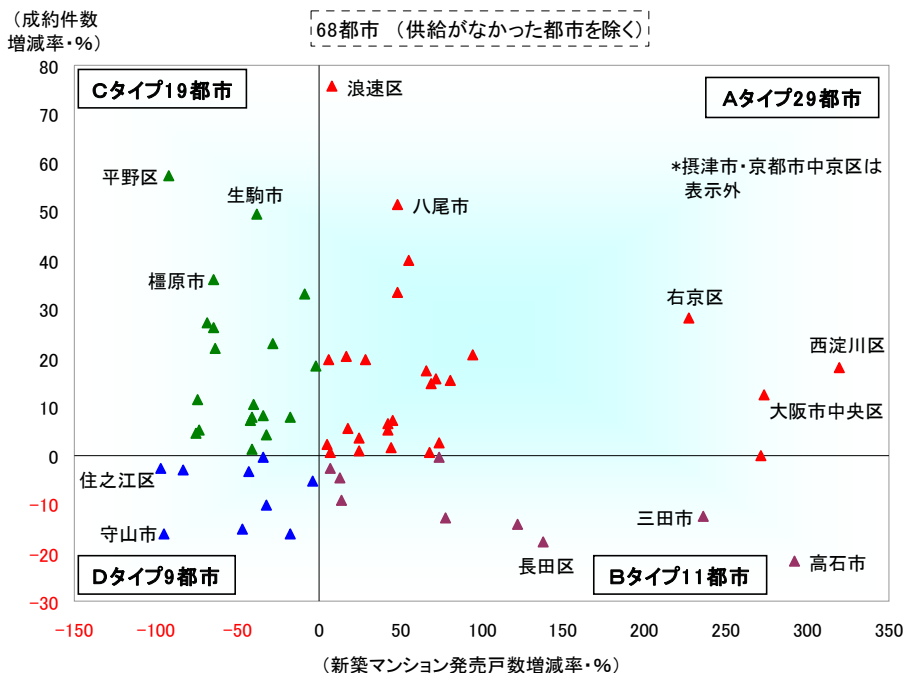
取引率の上位30都市を求めると京都市東山区が最も高く、次いで上京区、大阪市中央区、京都市下京区、中京区、神戸市中央区など京阪神の都心区のほか、生駒市や三田市、川西市などの郊外都市も上位にランクインしている（P1・図表1、図表5）。これは10年度の数値だが、算出に利用した国勢調査の前回調査年次である05年度と比較すると、ほとんどの都市で取引率が上昇していることがわかる。05年度の年間成約件数は10,929件だったのに対し、10年度は13,944件と27.6%増加しており、この間の住宅ストックの拡大はあるものの、都心区などで取引が大幅に伸びたことがこうした結果につながっている。05年比での成約価格は上昇と下落した都市がほぼ拮抗して

図表5 中古マンションの都市別取引率（2010年度／上位16～30都市）

No.	市区町村	成約件数 (件)	取引率 (%)	取引率 05年差(%)	成約価格 (万円)	価格 05年比(%)	m ² 単価 (万円/m ²)	m ² 単価 05年比(%)	専有面積 (m ²)	専有面積 05年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 05年差(年)
16	京都市 山科区	91	1.62	0.80	1,351	13.1	19.6	-2.4	65.2	9.7	20.5	1.9
17	大阪市 北区	270	1.62	0.99	2,174	23.4	33.1	15.8	63.8	3.3	19.2	0.1
18	大阪市 福島区	129	1.60	1.10	2,472	33.2	35.5	16.4	64.3	5.8	16.2	0.4
19	泉佐野市	41	1.59	0.93	1,249	-12.3	17.2	-14.5	70.8	0.2	14.2	4.6
20	京都市 右京区	150	1.58	0.50	1,585	13.5	24.9	5.5	61.5	4.0	20.5	3.6
21	彦根市	22	1.58	1.01	1,012	-32.1	14.3	-30.4	69.1	-5.0	16.6	10.4
22	京都市 南区	99	1.58	0.61	1,136	-3.9	18.7	-2.8	61.0	-0.6	24.1	6.1
23	大津市	235	1.56	0.81	1,539	-8.6	20.2	-12.3	74.7	2.3	13.8	3.0
24	大和郡山市	37	1.55	1.17	1,148	-26.7	15.5	-30.1	72.9	3.2	15.7	7.9
25	宝塚市	350	1.54	0.69	1,809	-8.8	23.1	-7.8	77.1	-2.6	18.0	4.1
26	芦屋市	207	1.54	0.94	2,581	5.5	31.7	2.2	78.8	-0.1	22.2	6.3
27	京都市 伏見区	216	1.53	0.58	1,402	-6.1	20.6	-11.0	66.5	3.3	19.3	4.4
28	神戸市 東灘区	475	1.52	0.72	2,108	3.5	27.9	-2.4	72.2	1.4	20.0	5.5
29	大和高田市	50	1.52	-0.06	674	-38.1	9.8	-39.9	68.3	2.3	20.4	8.1
30	神戸市 北区	158	1.47	-0.15	865	-45.1	11.0	-45.9	77.8	0.2	20.9	8.7

*取引率=年間成約件数÷分譲マンションストック数。2010年・2005年とも年間成約件数10件以上確認された区市区町村を対象

図表6 新築マンション発売戸数と中古マンション成約件数の増減率（2010年度・対前年度比）



資料：新築マンション発売戸数／榎不動産経済研究所

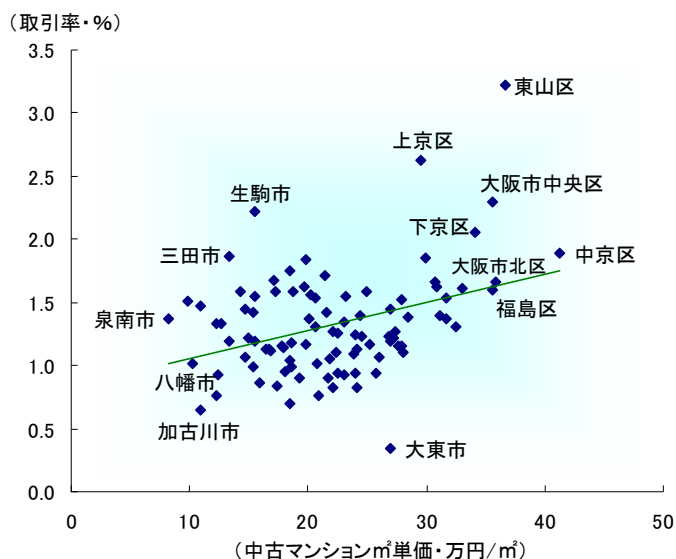
いるが、都心区は概ね上昇した都市が多い。専有面積は拡大した都市が多く、築後年数の差分も5年未満の都市がみられ、5年前と比較するとやや築浅で広めの物件がこれらの上位都市で活発に動くようになったことがわかる。

ちなみに、新築マンション販売が中古マンション取引に与えた影響を双方の10年度の増減率から捉えると、両者は基本的に無相関となっている（図表6）。比較的狭い商圈で新築マンション供給が中古物件の成約状況や価格に影響することは考えられるが、少なくとも都市別にみた場合その影響は様々である。取引率の上位を占める大阪市中央区や京都市中京区、右京区などは上図のAタイプに属し、中古・新築マンション市場はともに堅調に推移した。一方、Bタイプの高石市や三田市、神戸市長田区などは新築マンション供給が拡大する一方、中古マンション取引は減少し、新築供給の影響を多少なりとも受けた可能性がある。その逆がCタイプであり、大阪市平野区や生駒市、榎原市などでは新築マンション供給が細る中で中古マンション取引が堅調に伸びた様子が見える。

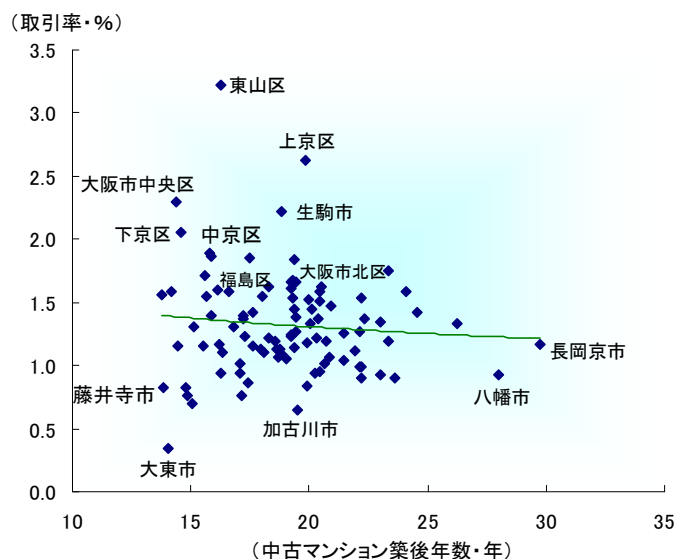
価格水準と取引率に一定の関係性

ここで取引率と物件属性の関係をみておくと、成約㎡単価との関係では、相対的に単価水準の高い都市ほど取引率は高くなる傾向にある（図表7）。価格水準の高さは基本的に地域の住宅需要の強さを表し、価格の高いエリアで中古マンション取引が堅調に推移するケースが多い。ただ、取引率上位の京都市東山区や上京区、大阪市中央区、生

図表7 中古マンション取引率と㎡単価の関係



図表8 中古マンション取引率と築後年数の関係



駒市、三田市などは中心的な相関のラインよりやや外れており、これらの都心区や郊外都市では他都市より中古マンション取引が特に活況を呈しているとみられる。

築後年数と取引率の関係では、築浅の物件取引が多い都市では取引率がやや高くなる傾向にあるようだ。ここでも京都市東山区や上京区、大阪市中央区、生駒市などは他都市に比べて取引水準が高く、同様に築浅物件の取引が多い大阪市北区や福島区と比べても、中古マンションは取引されやすい市場性を持つことがわかる（図表8）。

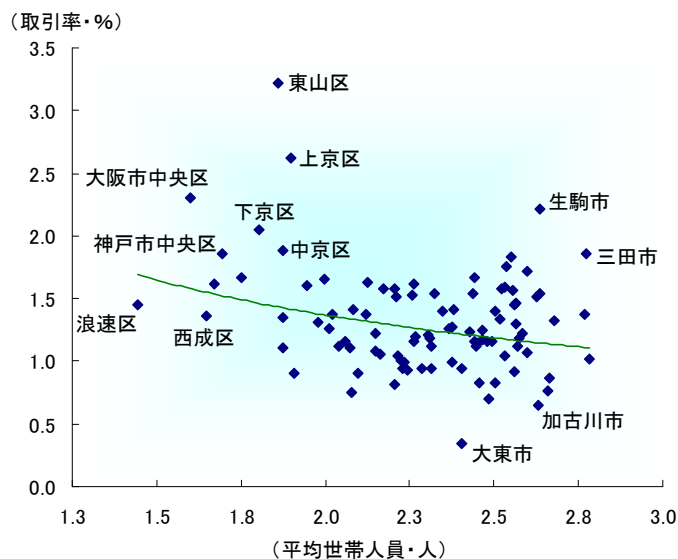
3. 世帯構成と中古マンション取引

小世帯化進む都市で
高い取引率

最後に、取引率と地域の世帯構成との関係について捉えることにする。各都市の平均世帯人員と中古マンション取引率の関係をみると、一家族の人数が少ない都市では取引率がやや高くなる傾向がある（図表9）。持家の中でも住戸規模が小さい中古マンションは、小世帯化が進みマンションストックも多い都心区で選好されやすい。先述の京都市東山区や上京区、大阪市中央区など世帯人員が小さい都心区では中古マンションは活発に取引されているが、一方で生駒市や三田市のような郊外都市もみられる。

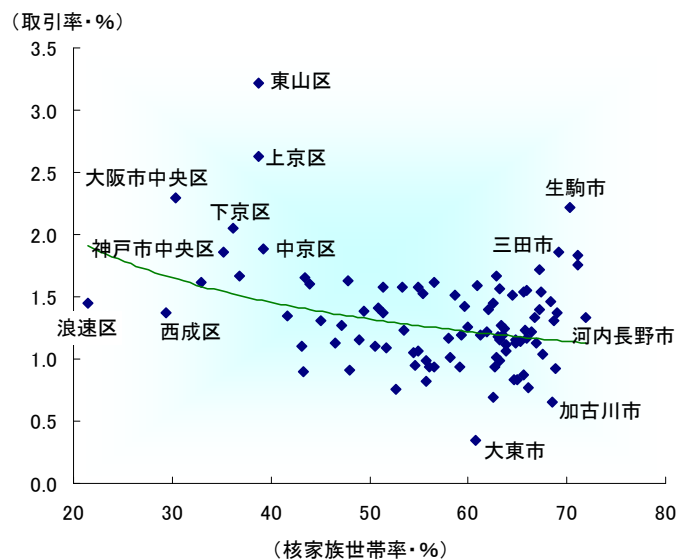
世帯構成との関係では核家族（親と子からなる）世帯の比率が高い都市で取引率は若干低くなる傾向がある（図表10）。河内長野市や加古川市などは戸建のストック比率が高く、ファミリー中心の郊外都市では中古マンションの取引水準は低くなる。ただ、生駒市や三田市は

図表9 中古マンション取引率と世帯人員の関係



資料:平均世帯人員・核家族世帯率/2010年国勢調査

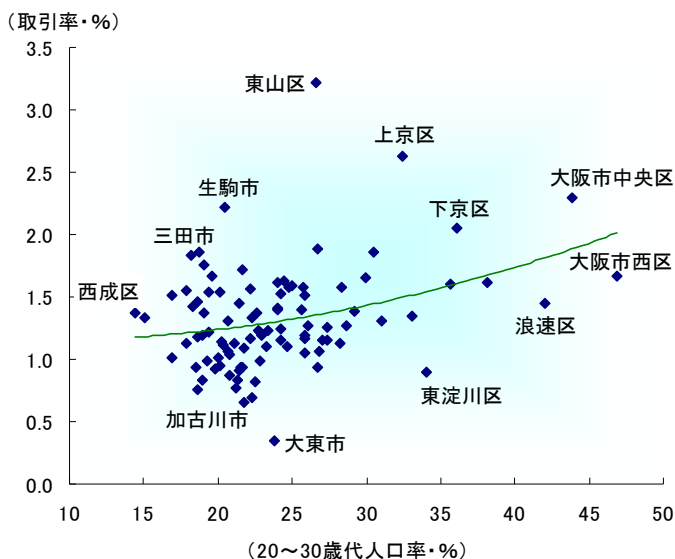
図表10 中古マンション取引率と世帯構成



核家族比率が高いにも関わらず中古マンション取引率が高い。両市は戸建中心の世帯構成だが、相対的に少ないマンションストックが選好的に取引される市場性を持つ。このように小世帯化が進む都心区だけでなく、郊外都市でも中古マンション取引が活発なエリアは存在する。

世帯主年齢との関係では、20～30歳代の人口比率が高い都市で取引率が高くなる傾向にある(図表11)。これはマンションストックが多く中古マンションが取引されやすい都心区で、近年の都心回帰により若年層が増加していることが背景にあるとみられるが、京都市東山区や生駒市、三田市など比較的高齢者比率が高い都市でも取引率は高

図表11 中古マンション取引率と世帯主年齢構成



資料:20～30歳代人口率/2010年国勢調査

く、様々な動きがみられる。居住年数の長い高齢者層が中古マンションを売却する一方、子供独立後の団塊世代などが利便性の高いマンションを購入する動きも広がるなど、マンションが高齢者世帯の居住形態として次第に一般化しつつある。今後は、新築物件だけでなくリノベーション等を施した中古マンションが高齢者層にとっても重要な選択肢となる可能性があり、中古マンション取引率の高い都市がこうした動きを先導していくことが考えられる。