

特集 2017年度 近畿圏の中古住宅市場

2017年度の近畿圏の中古マンション成約価格は上昇したが、成約件数は横ばい。中古戸建の成約件数は増加、価格は横ばいと対照的な動きを示した。マンション成約価格は20年ぶりの水準となったが戸建価格は弱含みで、今後は実質賃金の伸び等により市場の堅調な推移が期待される。

1. 中古マンション市場の推移

- 17年度の中古マンション成約件数は17,260件で、前年比プラス0.9%と2年ぶりに増加した。新規登録件数も前年比で9.1%増加し、市場の需給は11年の水準まで緩和した(図表1)。
- 17年度の成約価格は2,101万円で、前年比プラス3.5%と5年連続で上昇した。平均成約価格の2,100万円超は97年の平均価格(2,192万円)に近づき、20年ぶりの水準に。専有面積はマイナス0.7%と3年連続で縮小した。築年帯シェアは築31年以上の経年物件が3割近くまで拡大。
- 成約件数の府県地域別シェアは大阪市や京都市が拡大する一方、神戸市や兵庫県他はシェアの低下が目立つ。大阪市の成約価格は2,519万円、京都市は2,454万円で前年比2ケタ上昇となった。

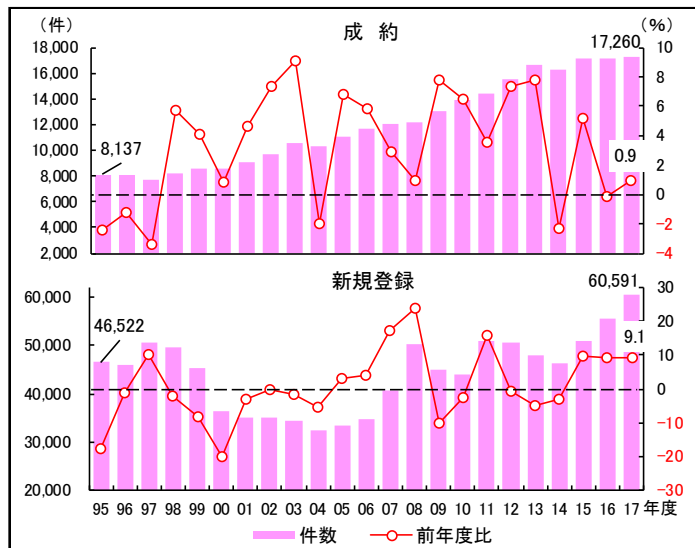
2. 中古戸建住宅市場の推移

- 成約件数は12,341件で前年比プラス2.2%と、3年連続で増加。51,520件で前年比プラス0.9%と、ほぼ横ばいながら2年ぶりに増加し、需給はややタイトとなっている(図表2)。
- 成約価格は1,844万円で前年比プラス0.5%、新規登録価格は同2.1%と、双方とも2年連続で上昇。土地面積、建物面積はほぼ横ばいだが、築年帯シェアは築31年以上が3分の1を超えた。
- 成約件数の府県地域別シェアは、兵庫県と京都府他を除く各エリアの件数が前年比で増加。成約価格は大阪市が4年連続、京都市は5年連続で前年比プラスとなり堅調に推移した。

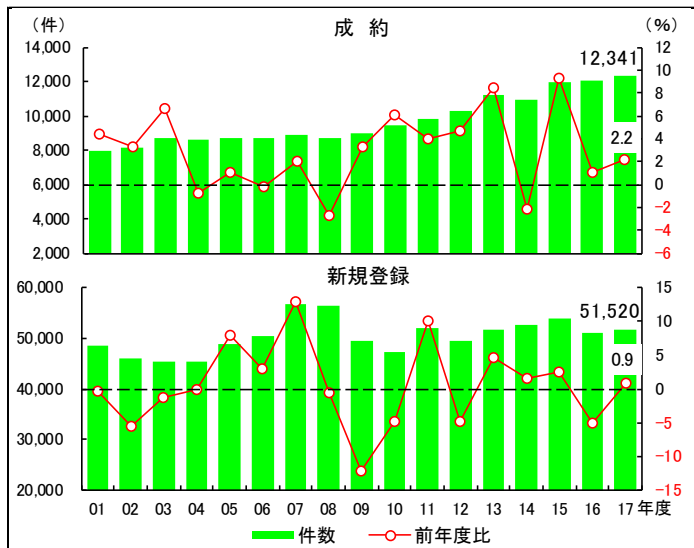
3. 近畿圏中古住宅市場の需給状況

- 17年度の中古マンション市場では件数面の需給が2年連続で緩和、価格面の需給は2年ぶりにタイト方向にシフトし、物件の選択肢は増えつつある。
- 中古戸建市場は件数面の需給が3年連続でタイト、価格面の需給は3年ぶりに緩和方向にシフト。大阪市や京都市では中古マンション価格が戸建価格を上回り、安価な戸建の需要が高まっている。

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

17年度の成約報告件数 前年比プラスを回復

近畿圏における2017年度（17年4月～18年3月）の中古マンション成約報告件数は17,260件で、前年比プラス0.9%と2年ぶりの増加に転じた。16年度以降、日銀によるマイナス金利政策とその是正（イールドカーブコントロール等）による影響や、国内外の投資家・富裕層によるマンション取得の動きなどがやや沈静化し、取引量は横ばいで推移した。ただ、17年度の水準は機構創設以来最大の件数となっており、中古マンション市場は堅調に推移したと言える（P1・図表1）。

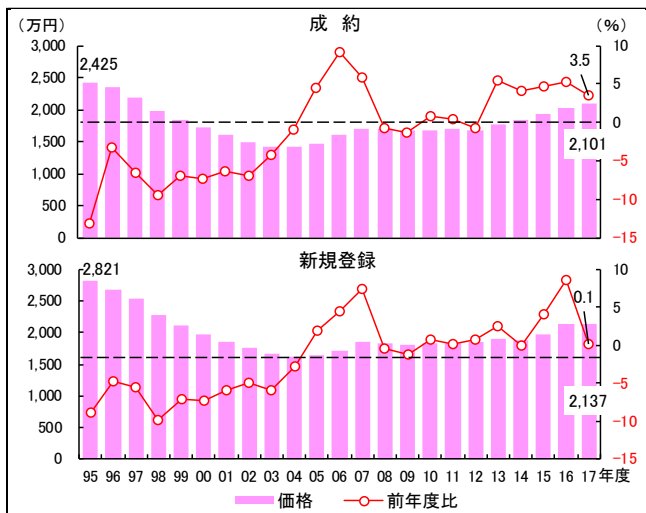
新規登録件数は60,591件で前年比プラス9.1%と3年連続で増加し、こちらも機構創設以来最大の件数となった。成約件数が頭打ちの状況で新規登録件数が引き続き大幅に増加したため、成約件数に対する新規登録件数の倍率は3.51倍と前年比で0.26ポイント拡大し、需給は11年の水準まで緩和した。

平均成約価格は 20年ぶりの水準に

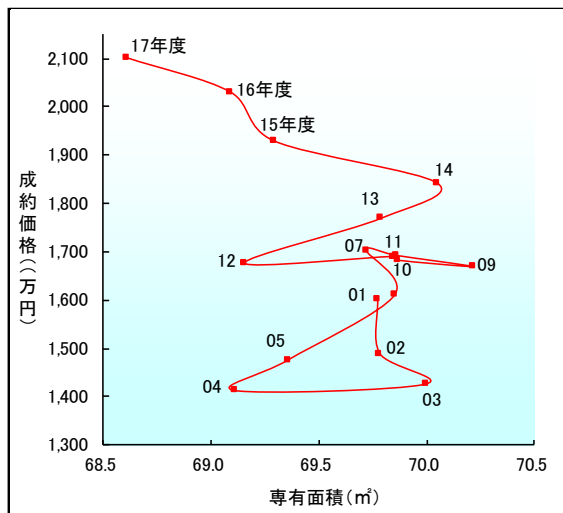
17年度の中古マンション平均成約価格は2,101万円で、前年比プラス3.5%と5年連続で上昇した。成約価格の2,100万円超は97年の平均価格（2,192万円）に近づき、20年ぶりの水準となっている。新規登録価格は2,137万円で前年比プラス0.1%と、ほぼ横ばいであった（図表3）。新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス1.7%と、前年比で3.2ポイント縮小し、高額物件の取引が活発だったこともあり価格面での需給はタイトとなった。

中古マンションの成約価格と専有面積の関係をみると、17年度の平均専有面積は68.6㎡で前年比マイナス0.7%と、3年連続で縮小した。

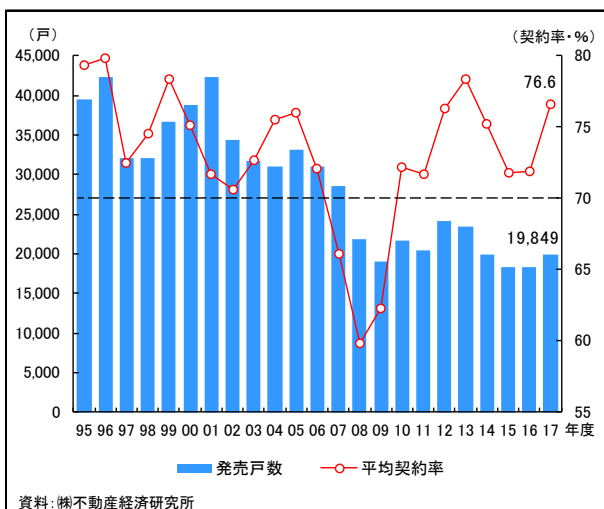
図表3 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格



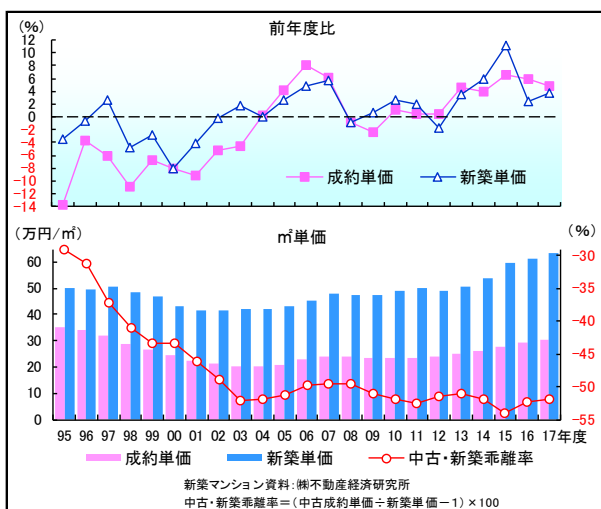
図表4 近畿圏中古マンションの成約価格・専有面積



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



近畿の新築マンション
供給18年はやや減少

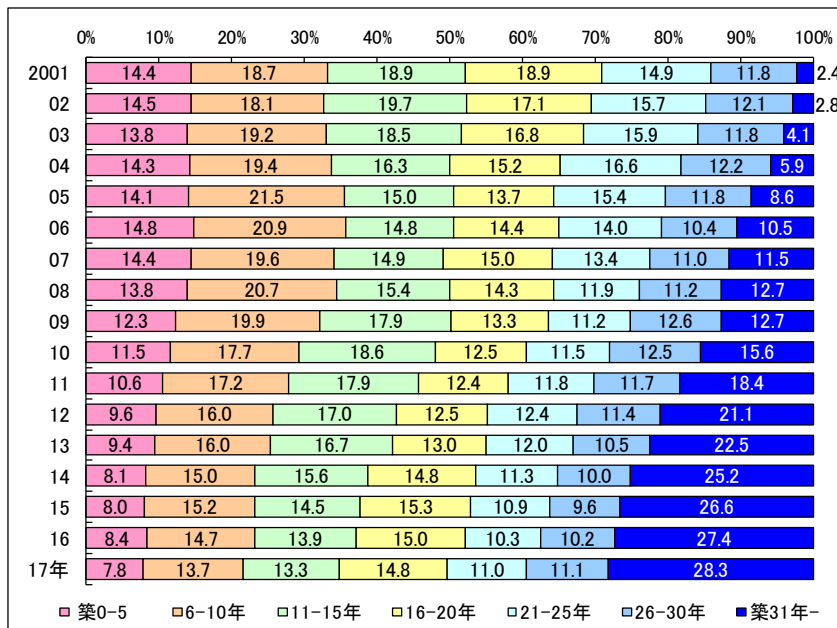
専有面積の変化は14年度までは比較的小さいものだったが、15年度以降は住戸規模の小さな物件取引が拡大している。成約価格は上昇しており、15年度以降は安価でゆとりある中古マンションの取引ボリュームが次第に縮小している様子がうかがえる(図表4)。

新築マンション市場の動きをみると、近畿圏の17年度の新築マンション発売戸数は19,849戸で前年比プラス8.1%と5年ぶりに増加したが、2万戸の水準は4年連続で下回った(図表5)。近畿圏市場の半数近くを占める大阪市や2割を占める大阪府他の発売戸数が増加する一方、価格水準の高い京都市や阪神間を中心とする兵庫県他、神戸市などは減少しており、大阪市などへの供給の集中が一層進んだ。

17年度の契約率は76.6%と前年度より4.7ポイント改善し、建築費の高止まりや用地取得難で供給案件の絞込みが続くなか、期分け販売等により契約率は改善している。不動産経済研究所が発表した18年の供給予測では、近畿圏全体で1.8万戸と17年より3.7%の減少が見込まれている。北摂や神戸市は増加するが主力の大阪市や京都市は減少し、大阪市内の超高層物件は大型化する一方、物件数は減少する見通しとなっている。

中古マンションと新築マンションの㎡単価を比較すると、17年度の新築単価は63.0万円で前年比プラス3.8%に対し、中古単価は30.6万円で前年比プラス4.9%であった。中古単価の上昇率が高いため、中古・新築単価の乖離率はマイナス51.9%と前年比で0.5ポイント縮小した。ただ、依然として中古単価は新築の2分の1の水準で、新築単価の高止まりは今後も続くと考えられるため、割安感のある中古マンションに対する需要は底堅いと考えられる(図表6)。

図表7 近畿圏中古マンションの築年帯別成約件数比率



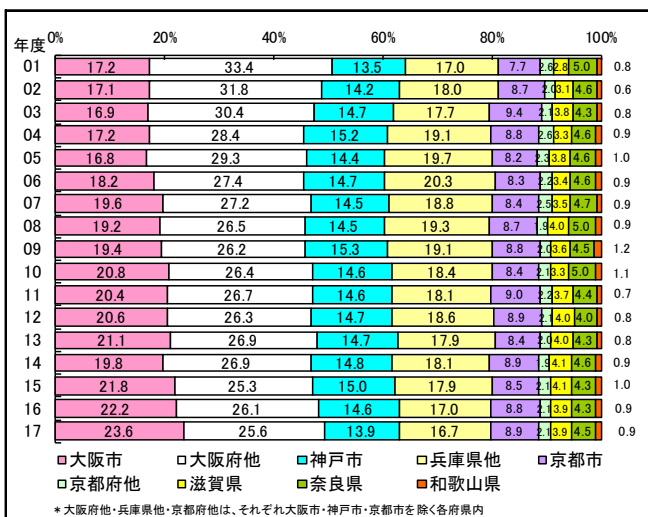
進む経年マンション
の取引拡大

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年以上の経年物件のシェアが拡大している。一方、築10年以下の築浅物件の比率は低下しており、こうした傾向はリーマンショック後の10年以降、特に顕著で安価な経年物件を求める動きが定着している（図表7）。

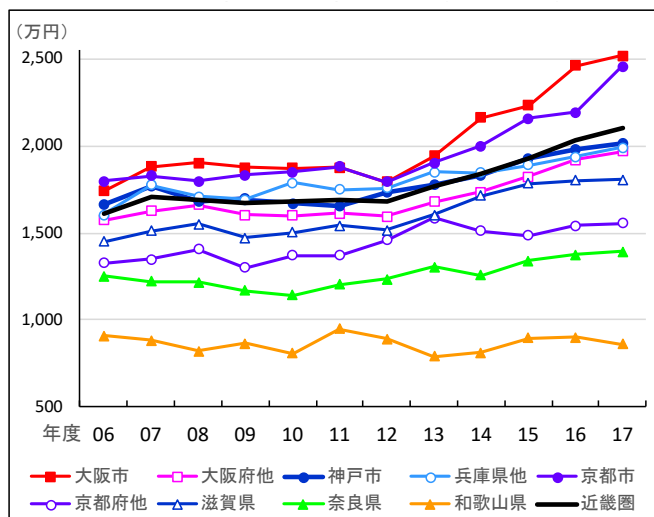
目立つ大阪市の
中古マンション取引増

成約件数の府県地域別シェアをみると、大阪府他が25.6%で前年比0.5ポイント縮小したが、大阪市は23.6%で前年比1.4ポイント拡大し、京都市も0.1ポイント拡大した（図表8）。特に大阪市のシェア拡大が目立ち、実数も前年比で7.4%増加した。京都市の実数も前

図表8 中古マンションの府県別成約件数比率



図表9 中古マンションの府県地域別成約価格



年比で1.5%増加したが、神戸市は前年比3.7%減、兵庫県他は同1.0%減少し、双方のシェアの低下が目立つ。

17年度の府県地域別の成約価格は和歌山県を除く各エリアが前年比で上昇し、特に京都市は前年比プラス11.9%の2ケタ上昇となった。各エリアの平均成約価格は、大阪市が2,519万円、京都市が2,454万円、近畿圏平均(2,101万円)を上回り、両市の価格水準は近づいた。以下、神戸市が2,014万円、兵庫県他が1,990万円、大阪府他が1,970万円、滋賀県が1,808万円、京都府他が1,555万円、奈良県が1,393万円、和歌山県が864万円の順となっている(図表9)。

2. 中古戸建住宅市場の動き

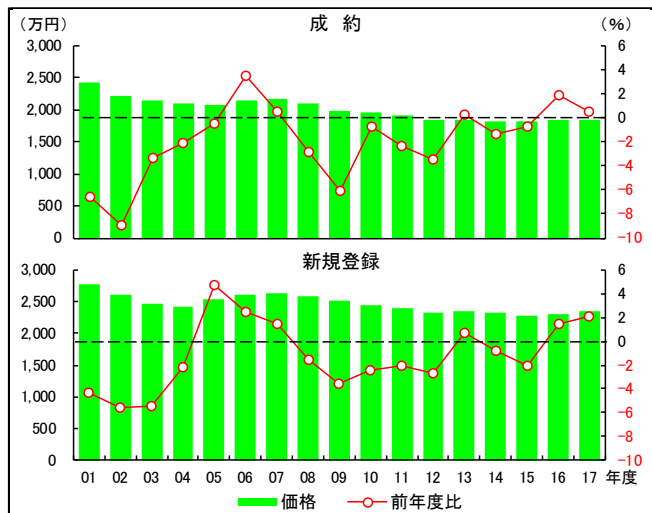
中古戸建の成約件数
3年連続増加

中古戸建住宅の17年度の成約件数は12,341件で前年比プラス2.2%と、3年連続で増加した。成約件数は比較可能な2000年度以降で最多を記録し、増加率は前年を上回った。17年度の新規登録件数は51,520件で前年比プラス0.9%と、ほぼ横ばいながら2年ぶりに増加した。売り出し件数が頭打ちとなる一方、成約件数は増加基調にある(P1・図表2)。新規登録件数がほぼ横ばいとなったことで、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.17倍と前年比で0.06ポイント縮小し、需給はややタイトとなっている。

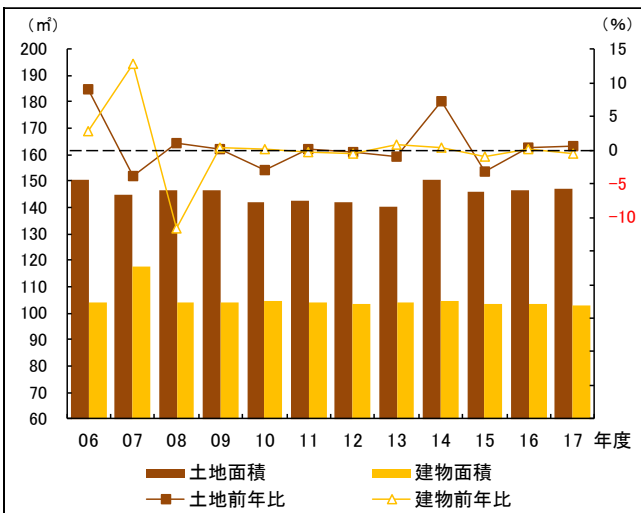
戸建の成約・新規登録
価格は2年連続で上昇

17年度の平均成約価格は1,844万円、前年比プラス0.5%、新規登録価格は2,353万円、同プラス2.1%と、双方とも2年連続で上昇した(図表10)。00年度以降で最も安価だった15年度を底に16年度以降は緩やかな上昇に転じ、値頃感から中古戸建取引は伸びている。

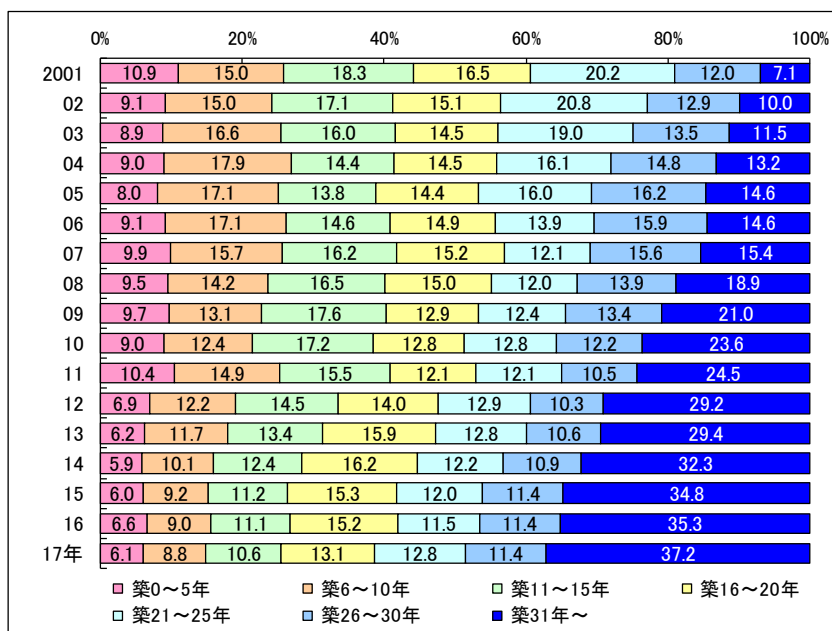
図表10 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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

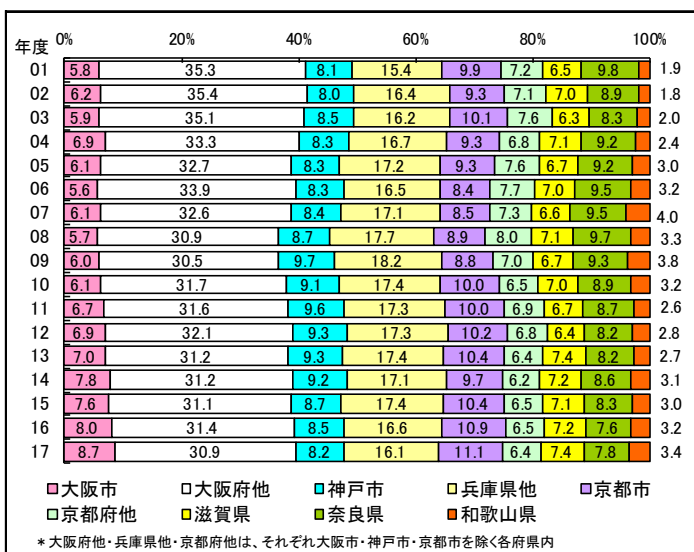


17年度の中古戸建の土地面積は147.2㎡、建物面積は103.0㎡だが、2年連続でほぼ横ばいであった(図表11)。築年帯別構成比は中古マンションと同様、01年以降一貫して築31年以上のシェアが拡大している。一方、築15年以下の比率は低下しており、17年時点で築31年以上の比率は37.2%と3分の1を超え、中古戸建では安価な経年物件を求める動きが一層顕著となっている(図表12)。

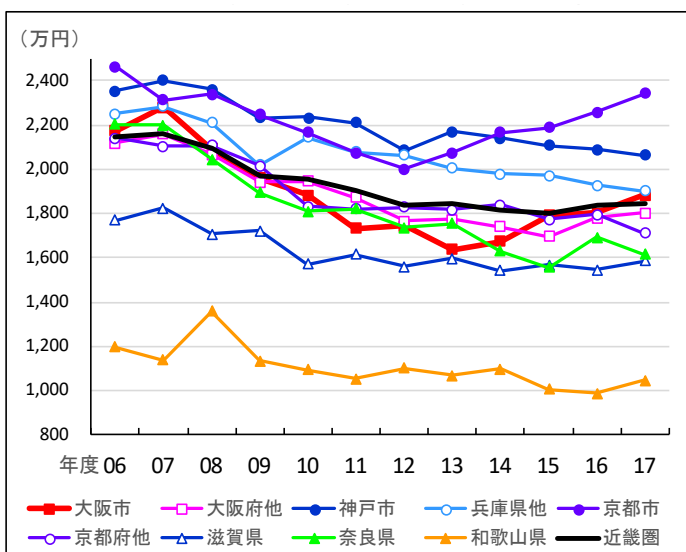
大阪市・京都市の戸建取引シェア拡大

中古戸建成約件数の府県地域別シェアをみると、17年度は大阪市の比率がプラス0.7ポイント、京都市が同0.2ポイント拡大し、滋賀県や奈良県、和歌山県の比率も拡大した。実数ベースでは、大阪市の

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



17年度が11.6%の2ケタ増となったほか、兵庫県や京都府他を除くエリアはいずれも増加した。一方、神戸市と兵庫県他は1%以上減少し、対照的な動きを示した(図表13)。

17年度の府県地域別の成約価格は、大阪市が前年比で4.5%上昇し4年連続でプラスとなったほか、京都市が同3.8%上昇し5年連続のプラスとなった。大阪府他や滋賀県、和歌山県も上昇し、件数・価格双方がプラスとなるなど中古戸建取引は堅調に推移した。一方、神戸市と兵庫県他は成約件数とともに価格もマイナスとなり、中古戸建取引は軟調さが目立った。

各エリアの平均成約価格は、京都市が2,344万円、神戸市が2,065万円、兵庫県他が1,901万円、大阪市が1,882万円、近畿圏平均(1,844万円)を上回り、以下、大阪府他が1,803万円、京都府他が1,709万円、奈良県が1,614万円、滋賀県が1,585万円、和歌山県が1,047万円の順となっている(図表12)。

大阪市や大阪府他、兵庫県他、京都市、滋賀県では、中古戸建の平均成約価格を中古マンションが上回り、特に大阪府は6年連続で土地付きの中古戸建を中古マンション価格が上回っている。取引全体の平均価格ではあるものの、中古戸建の相対的な割安感が高まったことが、大阪市の成約件数の増加につながったとみられる。

3. 近畿圏中古住宅市場の需給状況

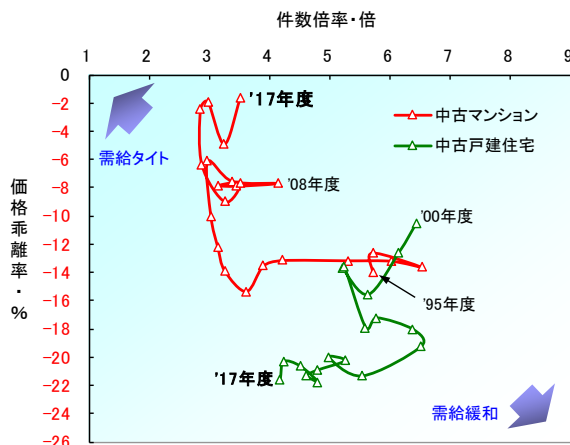
マンション・戸建の
需給は相反する方向に

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たと、17年度の中古マンション市場は3.51倍と前年比で0.26ポイント上昇し、件数面での需給は2年連続で緩和方向に振れた。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1.7%と、前年比で3.2ポイント縮小し、価格面からみた需給は2年ぶりにタイト方向にシフトした。過去の水準からみて需給は依然としてタイトだが、価格面に対して売り出し件数の増加に伴い件数面の需給が弱まっており、中古マンション市場での物件の選択肢は増えつつある(図表15)。

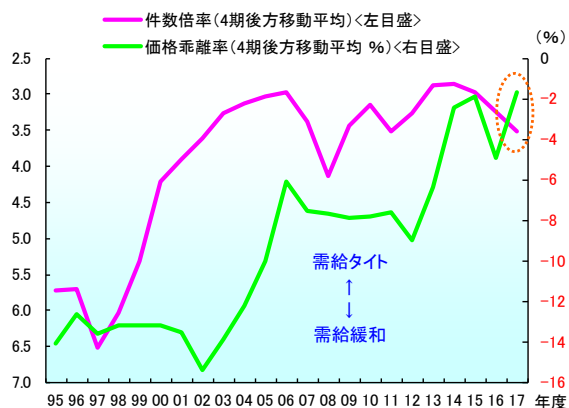
中古戸建市場の需給をみると、17年度の件数倍率は4.17倍と前年比で0.06ポイント低下し、件数面での需給は3年連続でタイトに。一方、価格乖離率はマイナス21.6%と前年比で1.3ポイント拡大し、3年ぶりに需給は緩和方向にシフトした。前述のように大阪市や京都市などでは中古マンション価格が中古戸建価格を上回っており、相対的に安価な中古戸建の需要が高まっている様子がうかがえる。

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

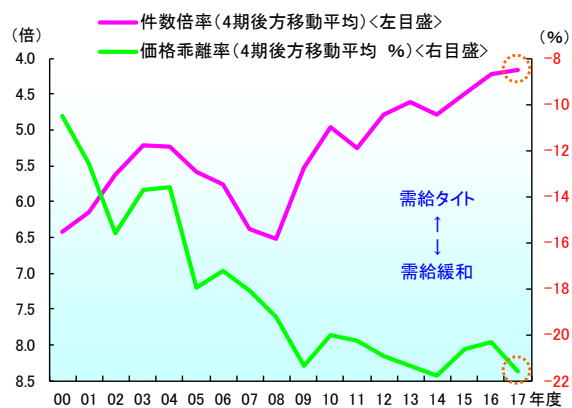
A.中古住宅市場の需給ポジション
(BとCの合成図)



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



直近の18年1～3月期は、売り出し価格が頭打ちの中古マンションに比べて中古戸建の売り出し価格は上昇傾向が強まっており、安価な中古戸建を求める動きが目立つ。一部に投資物件を含む中古マンション市場では成約価格の上昇基調が続くが、実需が主体の中古戸建価格は弱含みの傾向がみられる。内外の経済情勢など景気の先行き不透明感が残るが、今後は実質賃金の伸び等により中古住宅購入者の取得能力が向上すれば、中古戸建取引も堅調に推移することが期待される。