

特集 検証・住宅地の取引動向

商業地を中心に地価の下落が続いているが、住宅地も例外ではなく 2010 年 1 月時点の公示価格は大阪圏で 4.8%下落した。一方、実際の取引事例に基づくレインズ上の地価の動きはどうなっているのだろうか。今回は、これまで取り上げてこなかった住宅地価格について把握を試みる。

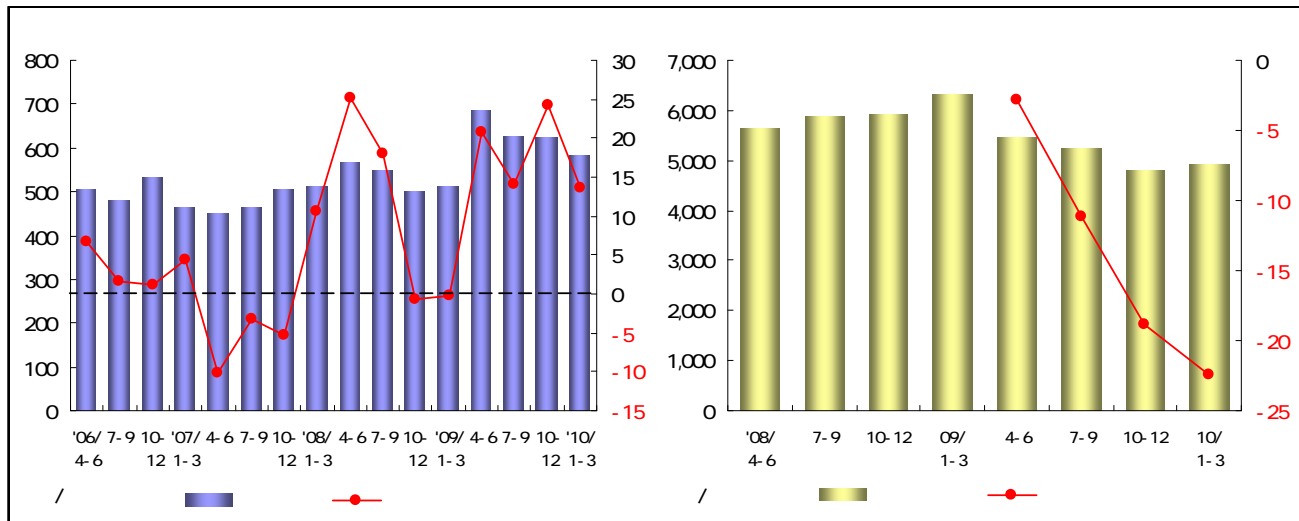
1. 住宅地取引件数の動向

- 住宅地の四半期動向をみると、08 年以降、成約報告件数は概ね増勢傾向にある。一方、新規登録件数は成約価格の下落などを嫌気し、09 年度に入ってから減少傾向が強まっている（図表 1）。
- 成約件数のシェアが高い地域は大阪府他や兵庫県他で、京都市や神戸市がこれに次ぐ。大阪市内の成約件数比率は新規登録件数比率より低く、売り出された件数ほど取引は進んでいない。
- 成約物件では 100~200 m²のシェアが過半数を占め、住宅地の主なボリュームゾーンとなっているが、面積の大きい住宅地では新規登録件数に対して成約件数の比率が低くなる傾向にある。
- 府県地域別の平均成約面積は奈良県が最も大きく、京都府他、神戸市、滋賀県、兵庫県他がこれに次ぐ。最も小さいのは大阪市で成約面積と新規登録面積の差が大きく、狭小な物件が選好される傾向にある。

2. 住宅地価格の動向

- 近畿圏の成約単価は 08 年 1~3 月期から 2 年間に渡って前期比ベースで下落が続く。過去 4 年間でピークは 07 年 7~12 月期で、10 年 1~3 月期までに 16.9%ダウンした。
- 府県地域別では大阪市の m²単価が最も高いが、直近 2 年間の下落率は近畿圏で最も大きく、京都市と差がなくなりつつある。大阪市では成約と新規登録単価の乖離が大きく、当面売り出し価格の調整が続く可能性がある。
- 単価の下落に伴い 10 万円未満のシェアが拡大しており、成約・新規登録物件とも 4 割強に達したが、成約のシェアは新規登録より 2.0 ポイント高く、低価格帯の住宅地を志向する需要は多い。
- レインズによる住宅地価格と公示価格を比較すると、レインズデータでは公示価格よりも先行した動きを示し、変動幅も大きく出る傾向にある。今後は地域区分や属性区分に留意し、傾向値を捉えることが必要と考えられる。

図表 1 住宅地の成約・新規登録件数の推移（近畿圏）



1. 住宅地取引件数の動向

成約堅調も新規登録は大幅減

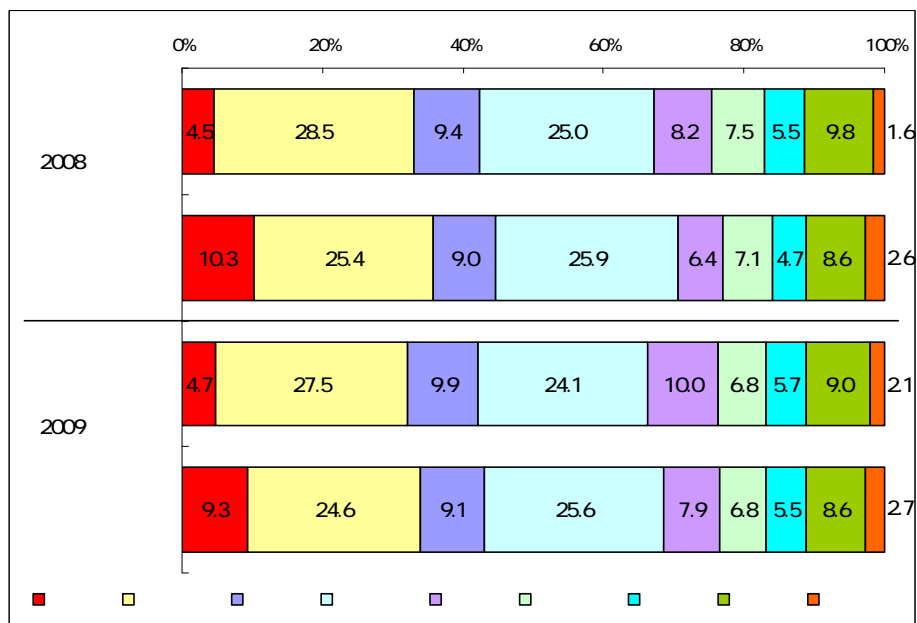
一口に住宅地といっても、レイズデータでは事業用や借地などを
含む様々な物件が混在している。そこで今回は、主として個人の居住
用住宅地に関する情報を捉えるため、成約と新規登録データについて
次のような抽出条件で物件を選定した。

- ・所有権売買のみ
- ・地目は宅地
- ・狭小や大規模な物件を除くため、面積は 50 m²以上 300 m²未満
- ・用途地域は近隣商業・商業・準工業・工業・工業専用地域を除く
- ・明らかに収益物件用地などを記した物件は除く

上記の条件に基づいて住宅地の成約報告物件の四半期動向をみる
と、リーマンショック直後の 08 年 10~12 月期及び 09 年 1~3 月期
は前年比横ばいで推移したものの、08 年以降は件数が概ね増勢傾向
にある（P 1・図表 1）。後述するように、08 年初頭から住宅地の成
約価格は前期比ベースで下落しており、過去 2 年間は安価な住宅地に
需要が集まる状況がみられる。

新規登録件数についてはデータが捕捉可能な 08 年 4~6 月期から
の動きをみると、09 年 1~3 月期までは比較的堅調に推移したものの、
09 年度に入ってからは一転、減少傾向が強まっている。10 年 1~3
月期は前年比マイナス 22.4%と売り出し件数の落ち込みが著しく、
成約価格の下落などを嫌気した動きと考えられる。

図表 2 住宅地の府県地域別の成約・新規登録件数構成比



シェア高い大阪府他、
兵庫県他

府県地域別のシェアをみると、成約物件と新規登録物件における構成比の違いが浮き彫りとなる。成約件数のシェアが高い地域は大阪市を除く大阪府他や阪神間を中心とする兵庫県他で、京都市や神戸市がこれに次ぐ。09年度の大阪市内の新規登録件数比率は9.3%であるが成約件数比率は4.7%にとどまり、売り出された件数ほど取引は進んでいない。

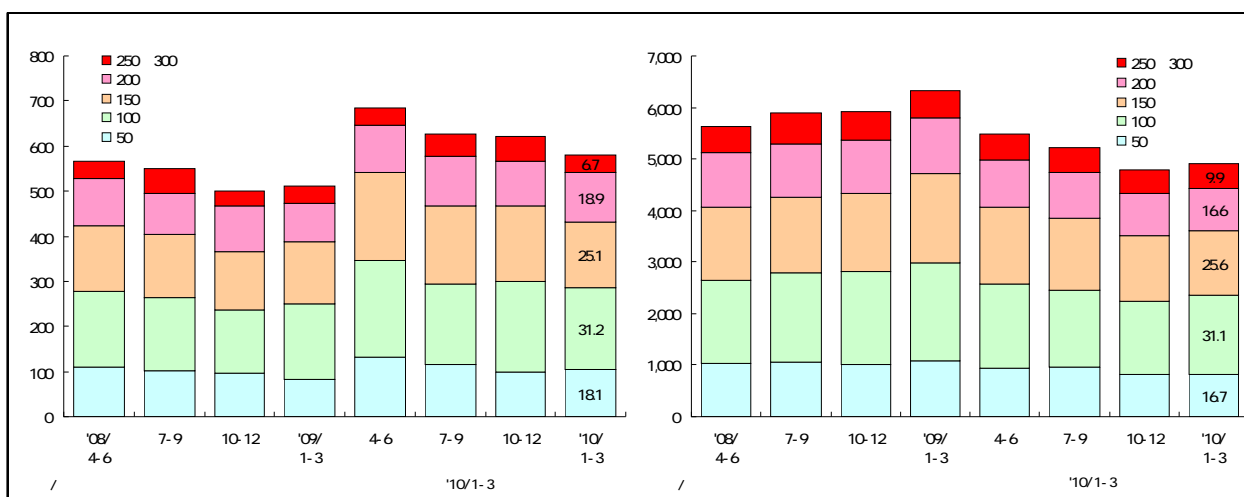
一方、大阪府他や神戸市、京都市などでは新規登録より成約の件数比率が高い。こうした状況は08年度も同様で、こうしたエリアでは住宅地の取引が行われやすい市場環境にあるものとみられる。ただ、08年度比で成約件数の比率を伸ばしているのは、神戸市や京都市、滋賀県だが、大阪市も若干比率が拡大しており実数でも増加するなど、取引は比較的堅調に推移している（図表2）。

住宅地の過半数占める
100~200㎡の面積帯

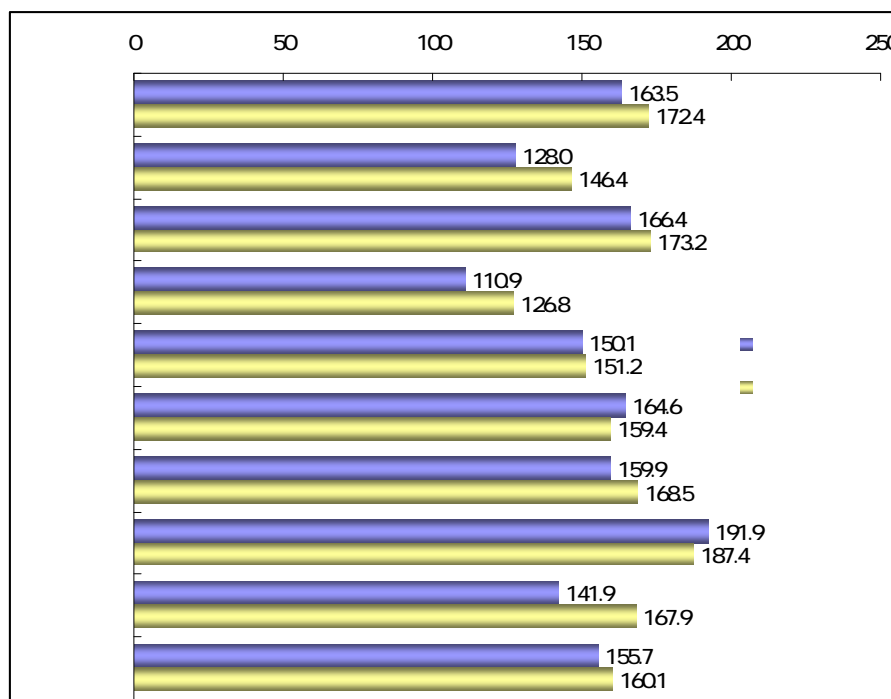
10年1~3月期の住宅地における面積帯別成約件数シェアは、100~150㎡未満が31.2%、150~200㎡未満が25.1%で、双方合わせて過半数を占め、住宅地の主要なボリュームゾーンとなっている。また、200~250㎡未満が18.9%、50~100㎡未満が18.1%を占め、250~300㎡未満は6.7%にとどまる（図表3）。

新規登録物件の10年1~3月期は100~150㎡未満が31.1%、150~200㎡未満が25.6%と成約物件とほぼ同様の比率であり、市場に供給される売り出し物件と取引物件の差異は少なく、面積帯における需給ギャップは小さい。ただ、50~100㎡未満は16.7%、200~250㎡未満は16.6%と成約物件と比較してシェアがやや小さい。また、250~300㎡未満は9.9%を占めるなど、面積の大きい住宅地では売り出し件数に対して取引量の割合が低くなる傾向にある。

図表3 住宅地の成約・新規登録件数の面積帯別構成（近畿圏）



図表4 住宅地の府県地域別の成約・新規登録平均面積（2010年1～3月期）



府県地域別の平均面積をみると、奈良県の規模が最も大きく成約物件は191.9 m²と近畿圏平均（155.7 m²）を36.2 m²も上回る。次いで取引面積が大きいのは京都府他の166.4 m²、神戸市の164.6 m²、滋賀県の163.5 m²、兵庫県他の159.9 m²の順で、いずれも近畿圏平均を上回る。一方、平均面積が最も小さいのは大阪市で110.9 m²と近畿圏平均と比べて44.8 m²も狭く、京都市も128.0 m²と狭い。

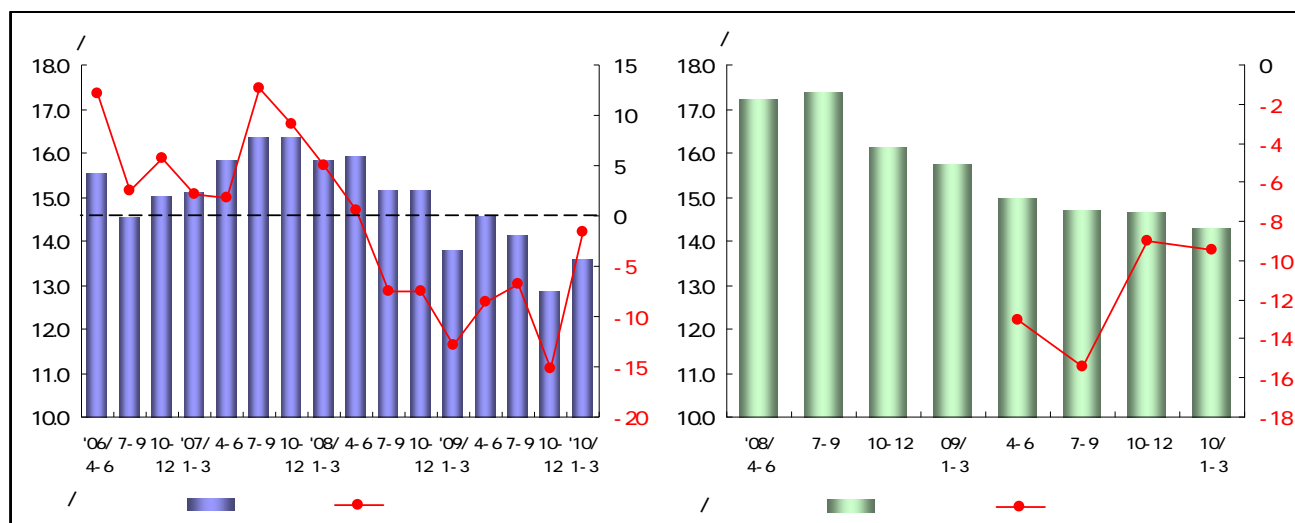
奈良県の成約物件の平均面積は新規登録物件の187.4 m²を上回り、神戸市も成約物件が新規登録物件より大きい。他エリアはすべて成約物件の方が狭く、総じて狭くても安価な物件をを求める傾向にあるようだ。特に成約と新規登録面積の差が大きいのは、成約面積が小さい大阪市や京都市、和歌山県で、それぞれ16～26 m²の差が生じており、狭小な物件が選好される傾向にある（図表4）。

2. 住宅地価格の動向

成約単価は過去2年に渡って下落

次に、住宅地の成約価格をみると、近畿圏における成約物件の平均m²単価は前年同期比ベースで08年7～9月期からマイナスに転じ、7期連続の下落を示した。10年1～3月期のm²単価は13.6万円で前年比1.6%マイナスと、下落率は縮小する兆しもみられる。直近4年間の価格のピークは07年7～12月期で16.4万円に達し、10年1～3

図表5 住宅地の成約・新規登録㎡単価の推移（近畿圏）



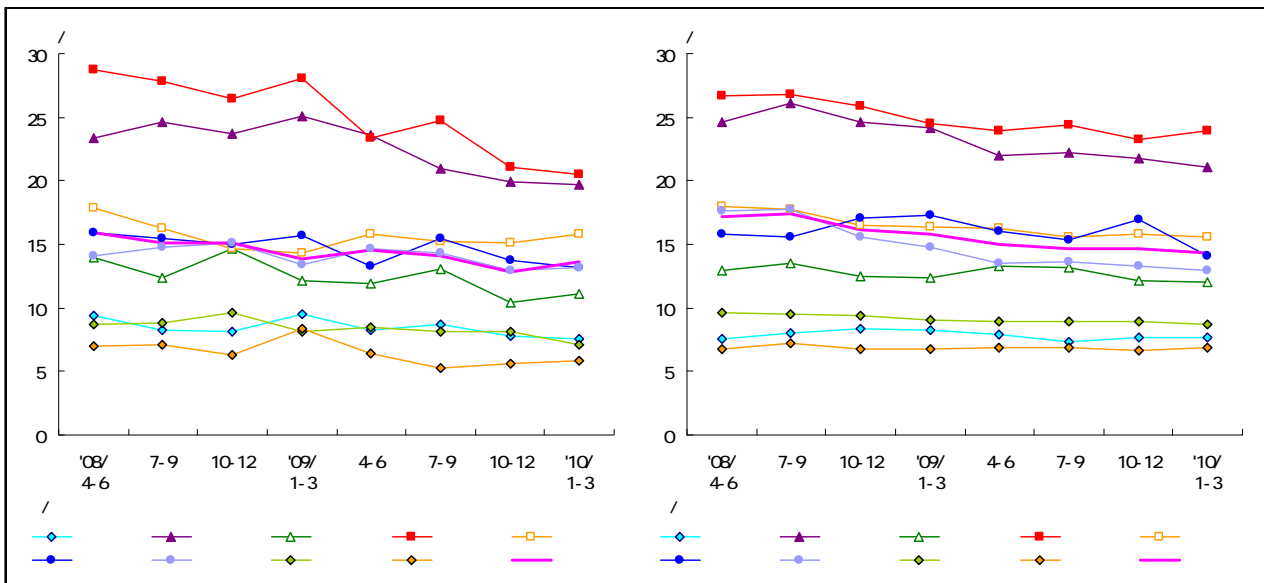
月期の単価はピーク時から 16.9%ダウンしている。前期比ベースで見ると 08 年 1～3 月期から下落が始まっており、その後 2 年間に渡って近畿圏の住宅地価格は下落が続いていることになる（図表 5）。

新規登録単価も下落基調にあり、データが把握可能な 08 年 4～6 月期以降で見ると、前期比では 08 年 10～12 月期以降 6 期連続で下落している。08 年 7～9 月期の㎡単価は 17.4 万円だったが、10 年 1～3 月期は 14.3 万円まで低下し、この 1 年半で 18.0%ダウンした。新規登録単価は成約単価より約半年遅れで下落が始まったが、両者の乖離率は 10 年 1～3 月時点でマイナス 4.7%と前年同期（同 12.3%）より縮小しており、売り出し価格の調整は進んでいる。取引量は比較的堅調に推移しており、成約価格の下げ止まりが確認できれば、新規登録価格の下落に歯止めがかかることも考えられる。

単価の下落目立つ 大阪市

府県地域別では大阪市の㎡単価が最も高く 10 年 1～3 月時点で 20.4 万円だが、京都市（19.6 万円）との差はなくなりつつある。大阪市の住宅地は 08 年 4～6 月期以降ほぼ一貫して下落基調にあり、直近 2 年間の下落率は 28.9%と、近畿圏で最も落ち込みが大きい。下落幅が小さいのは兵庫県他と大阪府他で、阪神間を中心とする兵庫県他は 2 年間で 6.3%、北摂エリアを含む大阪府他も 11.4%にとどまる。10 年 1～3 月期の成約㎡単価は大阪府他が 15.8 万円、兵庫県他は 13.1 万円と大阪市・京都市に次いで水準が高く、新規登録単価との乖離も小さい。一方、大阪市の乖離率は大きく、当面売り出し価格の調整が続く可能性がある。このほか神戸市は 13.2 万円、京都府他が 11.1 万円、滋賀県が 7.6 万円、奈良県が 7.1 万円、和歌山県が 5.8 万円となっている（図表 6）。

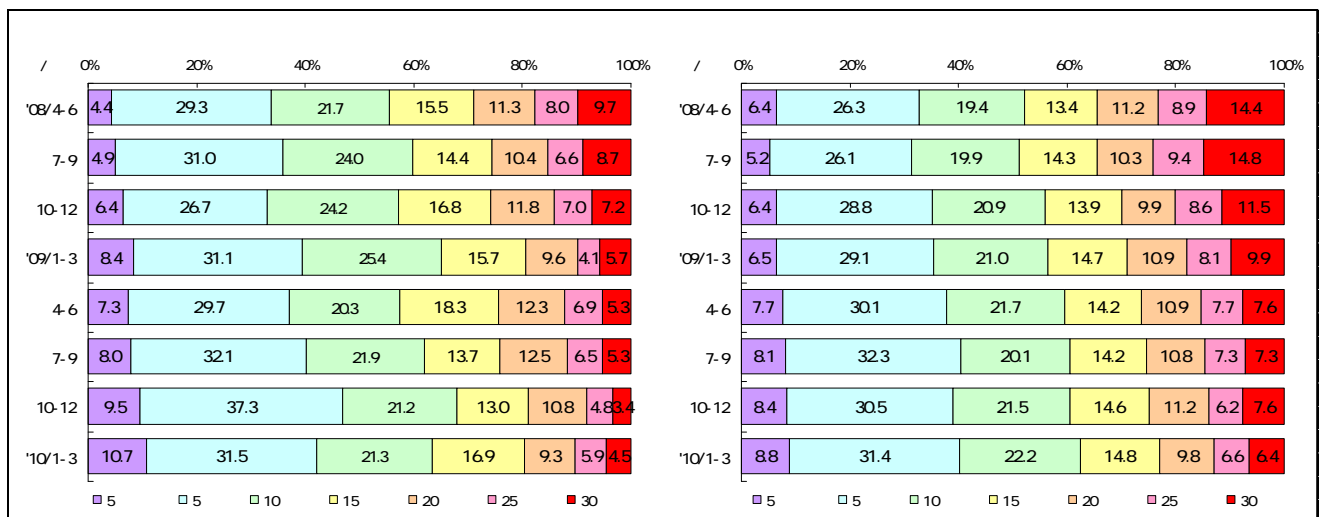
図表6 住宅地の府県地域別の成約・新規登録㎡単価



需給両面で低グロス物件にシフト

ここで、㎡単価帯ごとの件数構成を見ておきたい。成約物件では単価の下落に伴い、10万円未満のシェア拡大が目立つ。10年1～3月期では5万円未満が10.7%と08年4～6月期と比較して6.3ポイント、5～10万円未満も31.5%と2.2ポイント拡大し、双方合わせた比率は42.2%に達している。新規登録物件も低価格帯にシフトしており、10万円未満は32.7%から40.2%に、10～20万円未満の物件は32.8%から37.0%に拡大している。ただ、成約物件における10万円未満のシェアは新規登録物件より2.0ポイント高く、やはりより低い価格帯の住宅地を志向する需要が多いことがわかる(図表7)。

図表7 住宅地の成約・新規登録件数の㎡単価帯別構成(近畿圏)



レイズデータの 変動率は大きい

最後に、レイズデータに基づく住宅地価格と公示価格の動きについて捉えておきたい。周知の通り、地価公示価格は鑑定評価に基づく標準地の正常な価格を公示するものであり、市場における流通事例を集計したレイズデータとは性格を異にするものである。完全に同一の地点や時点で見ても、価格自体の意味合いも異なるため単純な比較はできないが、ここでは実際の事例価格の動きが公示価格とどのような関係にあるのか検証しておく。

地価公示に示される大阪圏の地域ごとに両者の㎡単価の変動率を比較すると、07年から09年にかけて住宅地単価は概ね同様の傾向を示していると判断される。ただ、レイズ成約データでは07年時点で大阪市中心6区の変動率がマイナスを示すほか、08年の下落率が2ケタとなるなど、レイズベースの数値は公示価格よりも先行した動きを示し、変動幅も大きく出る傾向にある(図表8)。

ここで示したレイズデータは物件属性に関する品質調整を踏まえない単純集計の結果であり、同一地域内でも立地条件や画地条件等が異なった事例同士を比較するため、数値の振れ幅は大きくなる傾向にある。ただ、実際に流通した物件を集計することで、低価格物件や狭小物件への需要シフトといった市場の動きは明らかにできると考えられる。住宅地の対象サンプルは中古住宅に比べて少ないため、地域区分や物件属性等の区分に留意する必要があるが、今後はこうした点を踏まえた上で、住宅地市場のトレンドについて捉えていくことが必要と考えられる。

図表8 住宅地㎡単価の変動率の比較

	2007			2008			2009			
	'07 1 1	'08 1 1	'09 1 1	'07 1 1	'08 1 1	'09 1 1	'07 1 1	'08 1 1	'09 1 1	
		1.3	-9.4	-14.1	25	-2.2	-5.6			
		-11.3	-25.7	-14.1	4.4	-3.0	-6.4			
		129	-6.1	-10.0	38	-2.7	-4.0			
		24	-7.2	-3.5	21	-1.8	-5.9			
		-2.9	1.3	-8.4	20	-1.4	-4.4			
		26	8.9	-7.2	20	-2.2	-5.3			
		7.5	-7.6	-10.9	60	-2.0	-5.4			
		6.6	-3.2	-8.1	27	-2.9	-4.9			
		-2.2	3.0	-13.7	1.9	-1.5	-3.2			
		26	-5.7	-8.7	1.2	-2.1	-4.5			