

特集 2016年度 近畿圏の中古住宅市場

2016年度の近畿圏の中古住宅市場は、中古マンション・戸建とも成約件数は横ばいで推移した。上昇が続く中古マンションの成約価格は18年ぶりの水準となったが、中古戸建価格は値頃感を維持しており、17年度も中古戸建取引は堅調に推移することが考えられる。

1. 中古マンション市場の推移

- 16年度の中古マンション成約件数は17,103件で、前年比マイナス0.1%と2年ぶりに減少した。新規登録件数も前年比で9.1%増加し、市場の需給は緩和方向にシフトした(図表1)。
- 16年度の成約価格は2,030万円で、プラス5.2%と4年連続で上昇した。平均成約価格の2千万円は98年の平均価格(1,984万円)を上回り、18年ぶりの水準となっている。専有面積はマイナス0.3%と2年連続で縮小した。
- 成約件数の府県地域別シェアは、大阪市や大阪府他、京都市が拡大し、主力エリアの中古マンション取引は堅調に推移した。大阪市の成約価格は2,461万円で、前年比2ケタの上昇となった。

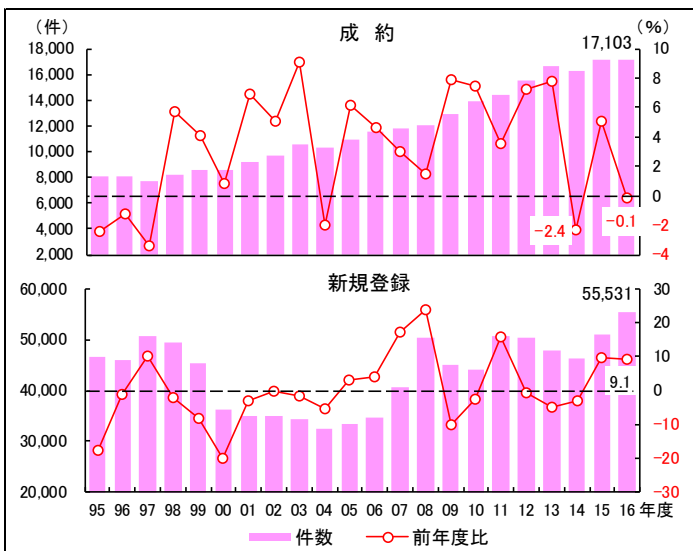
2. 中古戸建住宅市場の推移

- 成約件数は12,066件で前年比プラス1.0%となり、2年連続で増加。新規登録件数は51,100件で前年比マイナス5.0%と5年ぶりに減少し、需給はタイトとなっている(図表2)。
- 成約価格は1,831万円で前年比プラス1.5%、新規登録価格は2,304万円で同プラス1.4%と、双方とも3年ぶりに上昇した。土地面積、建物面積とも、前年比でほぼ横ばいであった
- 成約件数の府県地域別シェアは、神戸市と兵庫県他、奈良県を除く各エリアの件数が前年比で増加し、中古マンションと同様に兵庫県内の減少が目立った。

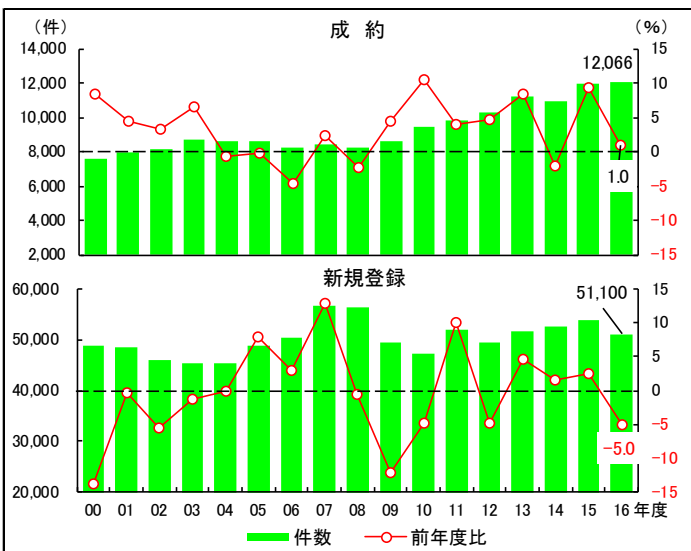
3. 近畿圏中古住宅市場の需給状況

- 16年度の中古マンション市場では、新規登録件数が増加し、新規登録価格の上昇率が成約価格を上回ったことから、件数倍率・価格乖離率ともに需給緩和の方向にシフトした。
- 中古戸建市場は、新規登録件数が減少し、成約価格の上昇率が新規登録価格をやや上回ったことから、件数倍率・価格乖離率ともに需給はタイト方向で推移した。

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

16年度の成約報告件数
前年比でほぼ横ばい

近畿圏における2016年度（16年4月～17年3月）の中古マンション成約報告件数は17,103件で、前年比マイナス0.1%と2年ぶりの減少となった。15年度は、14年度の消費増税後の落ち込みの反動や、日銀による一段の金融緩和、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から活況を呈したが、16年度はこうした影響も沈静化し横ばいにとどまった。ただ、15年度に引き続き機構創設以来最大の件数に近い水準にあり、中古マンション市場は比較的堅調に推移したと言える（P1・図表1）。

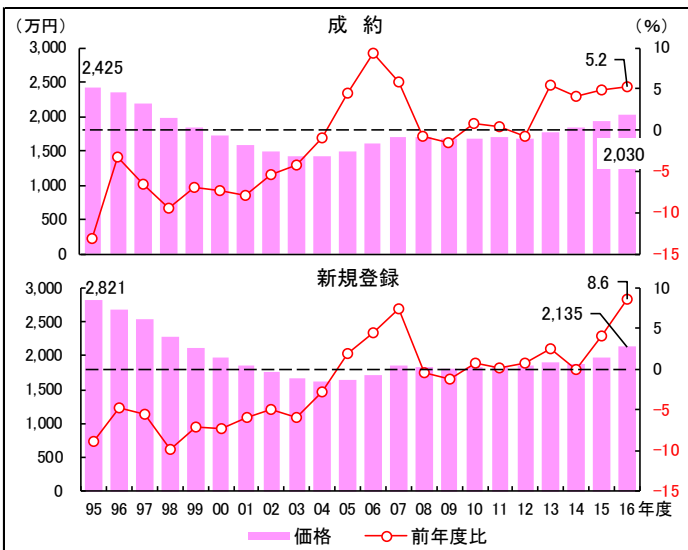
新規登録件数は55,531件で前年比プラス9.1%と2年連続で増加し、機構創設以来最大の件数である94年（56,420件）に次ぐ水準となった。成約件数が頭打ちの一方で新規登録件数が大幅に増加したため、成約件数に対する新規登録件数の倍率は3.25倍と前年比で0.28ポイント拡大し、需給は12年の水準まで緩和した。

平均成約価格は
18年ぶりの水準に

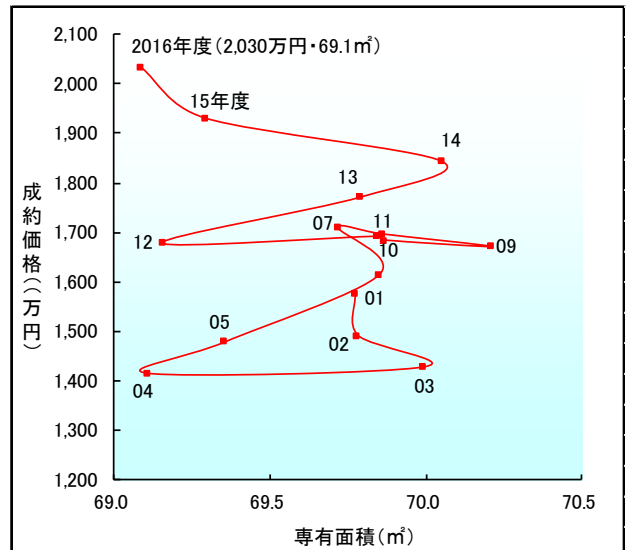
16年度の中古マンション成約価格は2,030万円で、前年比プラス5.2%と4年連続で上昇した。平均成約価格の2千万円は98年の平均価格（1,984万円）を上回り、18年ぶりの水準となっている。新規登録価格は2,135万円で前年比プラス8.6%と、成約価格を上回る上昇率となった（図表3）。このため、新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス4.9%と、前年比で3.0ポイント拡大し、価格面でも需給は緩和方向に振れた。

中古マンションの成約価格と専有面積の関係をみると、16年度の

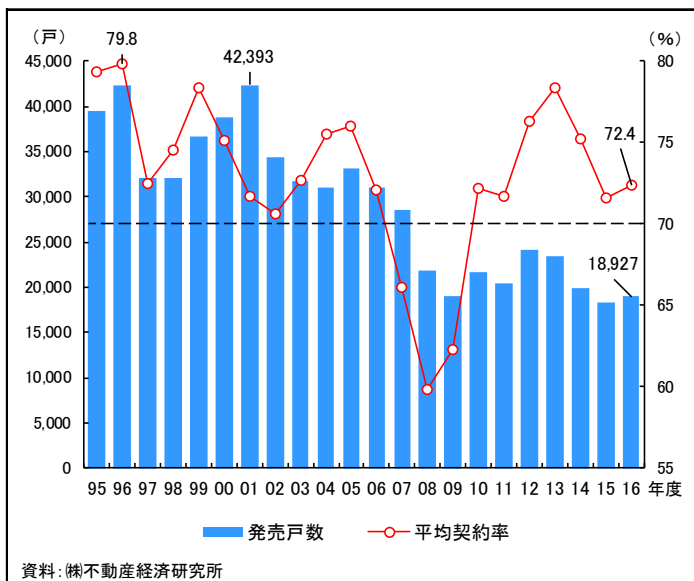
図表3 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格



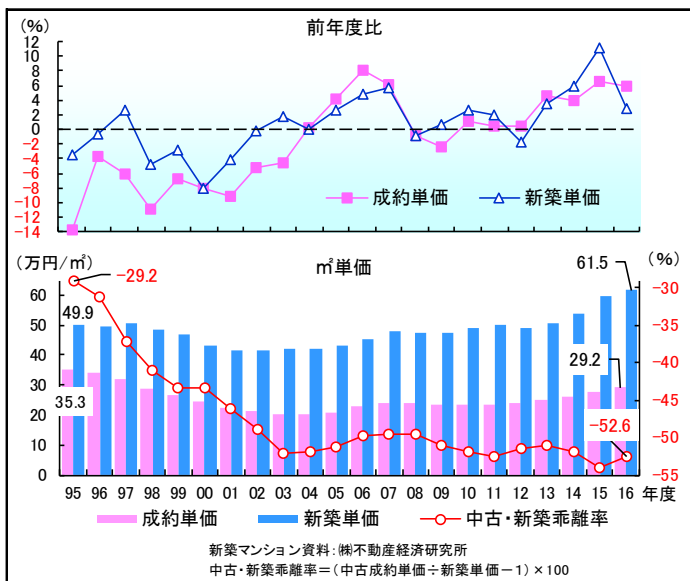
図表4 近畿圏中古マンションの成約価格・専有面積



図表5 近畿圏新築マンションの発売戸数・契約率



図表6 近畿圏中古マンション・新築マンション単価



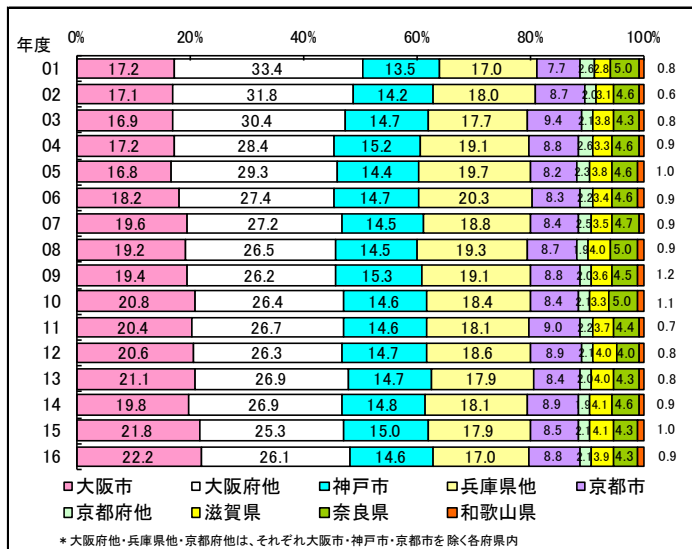
新築マンション供給量は17年も横ばい

平均専有面積は69.1㎡で前年比マイナス0.3%と、2年連続で縮小した。専有面積の変化は比較的小さいが、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得が次第に困難になっている様子がうかがえる(図表4)。

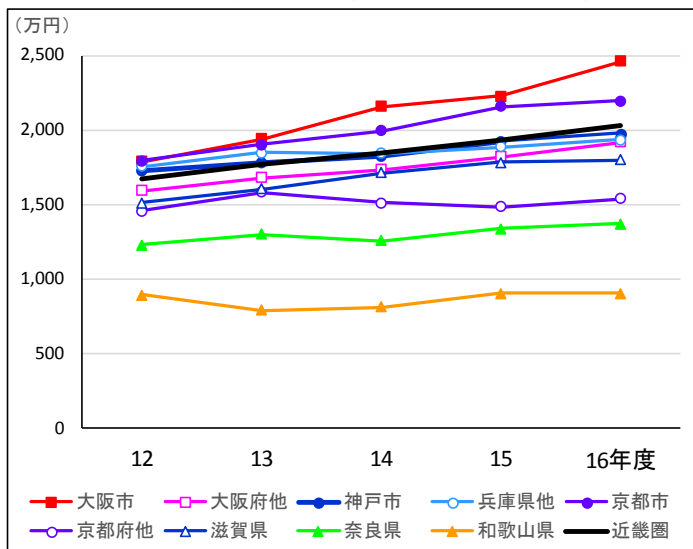
新築マンション市場の動きをみると、近畿圏の16年度の新築マンション発売戸数は18,927戸で前年比プラス3.0%と、4年ぶりに増加した(図表5)。ただ、近畿圏市場の4割以上を占める大阪市や価格水準が最も高い京都市の発売戸数が減少し、リーマンショック後の09年度以来の水準である2万戸を3年連続で下回った。16年度の契約率は72.4%と前年度より0.8ポイント改善しているが、消費増税後の需要減退や建築費の高止まり、用地取得難で供給エリアや開発案件の絞込みが続いている。不動産経済研究所が発表した17年の供給予測では、近畿圏全体で1.9万戸と16年とほぼ同水準を見込む。主力の大阪市や京都市、阪神間などは減少する見通しで、供給エリアの郊外シフトは続くと思われる。

中古マンションと新築マンションの㎡単価を比較すると、16年度の新築単価は61.5万円で前年比プラス2.8%に対し、中古単価は29.2万円で前年比プラス5.9%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52.6%と前年比で1.4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の水準にとどまり、新築価格の高止まりは今後も続くと思われることから、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 中古マンションの府県別成約件数比率



図表 8 中古マンションの府県地域別成約価格



大阪市の中古マンション 価格は2ケタ上昇に

成約件数の府県地域別シェアをみると、大阪府他が 26.1%で前年比 0.8 ポイント拡大、大阪市は 22.2%で前年比 0.4 ポイント拡大し、京都市も 0.3 ポイント拡大した。特に大阪府他のシェア拡大が目立ち、実数も前年比で 3.0%増加した。京都市の実数は前年比で 3.1%増加したが、神戸市は前年比 2.5%減、兵庫県他は同 5.1%減少し、双方のシェアの低下が目立つ（図表 7）。

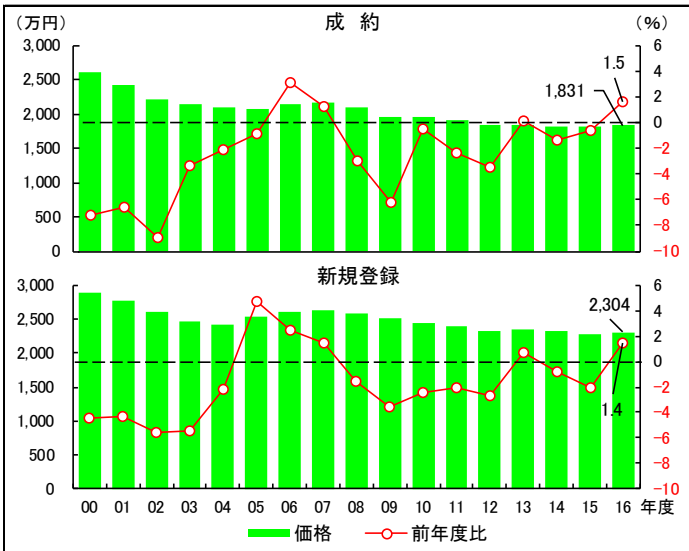
16 年度の府県地域別の成約価格は全エリアが前年比で上昇し、特に大阪市は前年比プラス 10.4%の 2 ケタ上昇となった。各エリアの平均成約価格は、大阪市が 2,461 万円、京都市が 2,194 万円で近畿圏平均（2,030 万円）を上回り、以下、神戸市が 1,980 万円、兵庫県他が 1,935 万円、大阪府他が 1,920 万円、滋賀県が 1,802 万円、京都府他が 1,541 万円、奈良県が 1,374 万円、和歌山県が 908 万円の順となっている（図表 8）。

2. 中古戸建住宅市場の動き

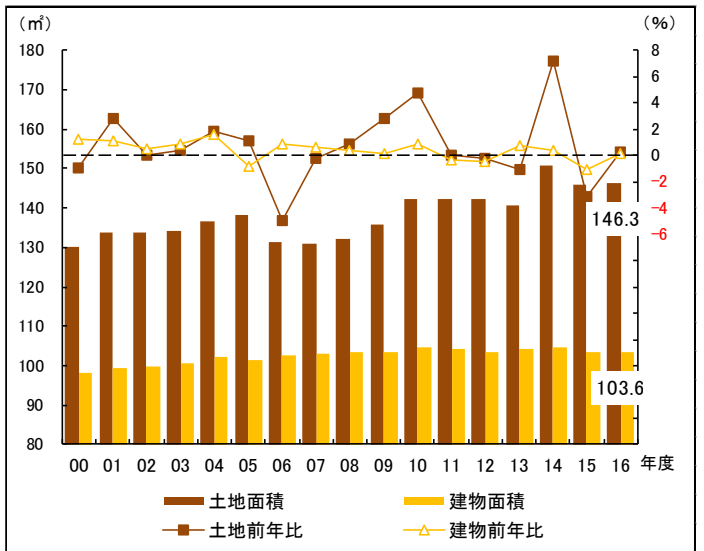
中古戸建の売り出し 件数は減少

中古戸建住宅の 16 年度の成約件数は 12,066 件で前年比プラス 1.0%と、2 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たが、増加率は大幅に低下している。16 年度の新規登録件数は 51,100 件で前年比マイナス 5.0%と 5 年ぶりに減少し、取引の伸びが頭打ちとなる中で、売り出し件数も減少に転じた（P 1・図表 2）。ただ、新規登録件数が減少したことにより、成約件数に対する新規登録件数の倍率は 4.24 倍と前年比で 0.27 ポイント縮小し、需給はタイトとなっている。

図表9 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表10 近畿圏中古戸建住宅の土地・建物面積



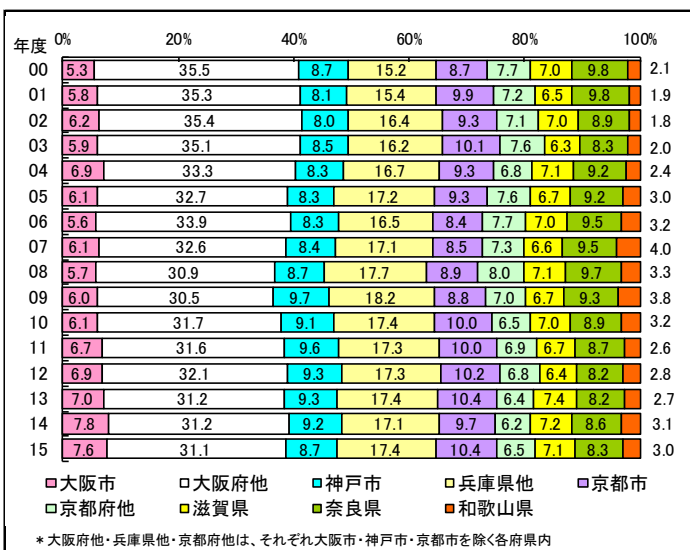
戸建の成約・新規登録
価格は3年ぶりに上昇

16年度の平均成約価格は1,831万円で前年比プラス1.5%、新規登録価格は2,304万円で同プラス1.4%と、双方とも3年ぶりに上昇した(図表9)。消費税増税後の14~15年度にかけて価格の下落傾向が続き、15年度は2000年度以降で最も安価な水準となったが、値頃感などから中古戸建取引が伸び、価格も上昇に転じた。

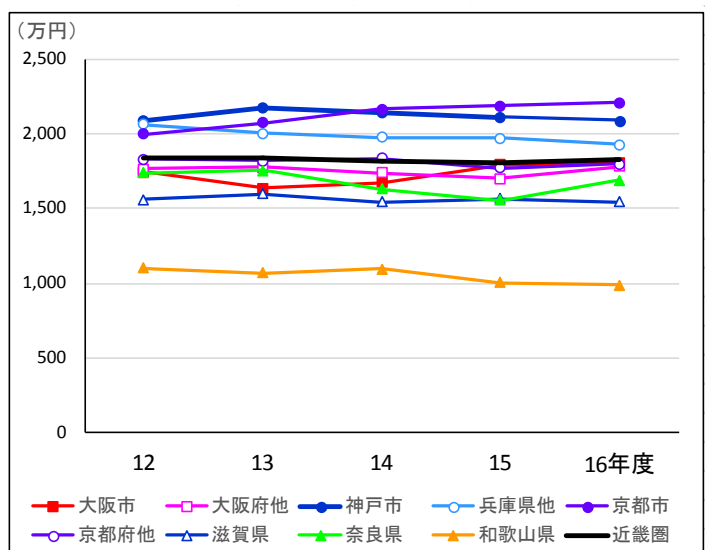
16年度の成約戸建住宅の平均建物面積は103.6㎡で、前年比プラス0.1%、土地面積は146.3㎡でプラス0.2%と、双方ともほぼ横ばいであった(図表10)。戸建価格に与える影響が大きい土地面積は横ばいだが成約価格は上昇しており、相対的に地価水準の高いエリアの取引が伸びたことがうかがえる。

成約価格に成約件数を乗じた取扱高は、16年度の中古マンション

図表11 中古戸建住宅の府県別成約件数比率



図表12 中古戸建住宅の府県別成約価格



戸建成約件数は 兵庫県・奈良県で減少

が前年比プラス 5.1%で 12 年連続で拡大し、中古戸建住宅は同プラス 2.6%で 2 年連続の拡大となった。

中古戸建成約件数の府県地域別シェアをみると、16 年度は京都市の比率がプラス 0.4 ポイントと 2 年連続で拡大し、大阪市や大阪府他、滋賀県や和歌山県も比率が拡大した。実数ベースでは、神戸市と兵庫県他、奈良県を除く各エリアの件数が前年比で増加し、中古マンションと同様に兵庫県内の減少が目立った（図表 11）。

16 年度の府県地域別の成約価格は、神戸市や兵庫県他、滋賀県、和歌山県以外の各エリアが前年比で上昇した。特に、奈良県は前年比プラス 8.6%、大阪府他は同 4.8%となった。各エリアの平均成約価格は、京都市が 2,206 万円、神戸市が 2,087 万円、兵庫県他が 1,928 万円で近畿圏平均（1,831 万円）を上回り、以下、大阪市が 1,806 万円、京都府他が 1,796 万円、大阪府他が 1,779 万円、奈良県が 1,691 万円、滋賀県が 1,546 万円、和歌山県が 990 万円の順となっている（図表 12）。

大阪市や大阪府他、滋賀県、兵庫県他では、中古戸建の平均成約価格を中古マンションが上回り、特に大阪市は 5 年連続で上回った。取引物件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、成約件数の増加につながったとみられる。

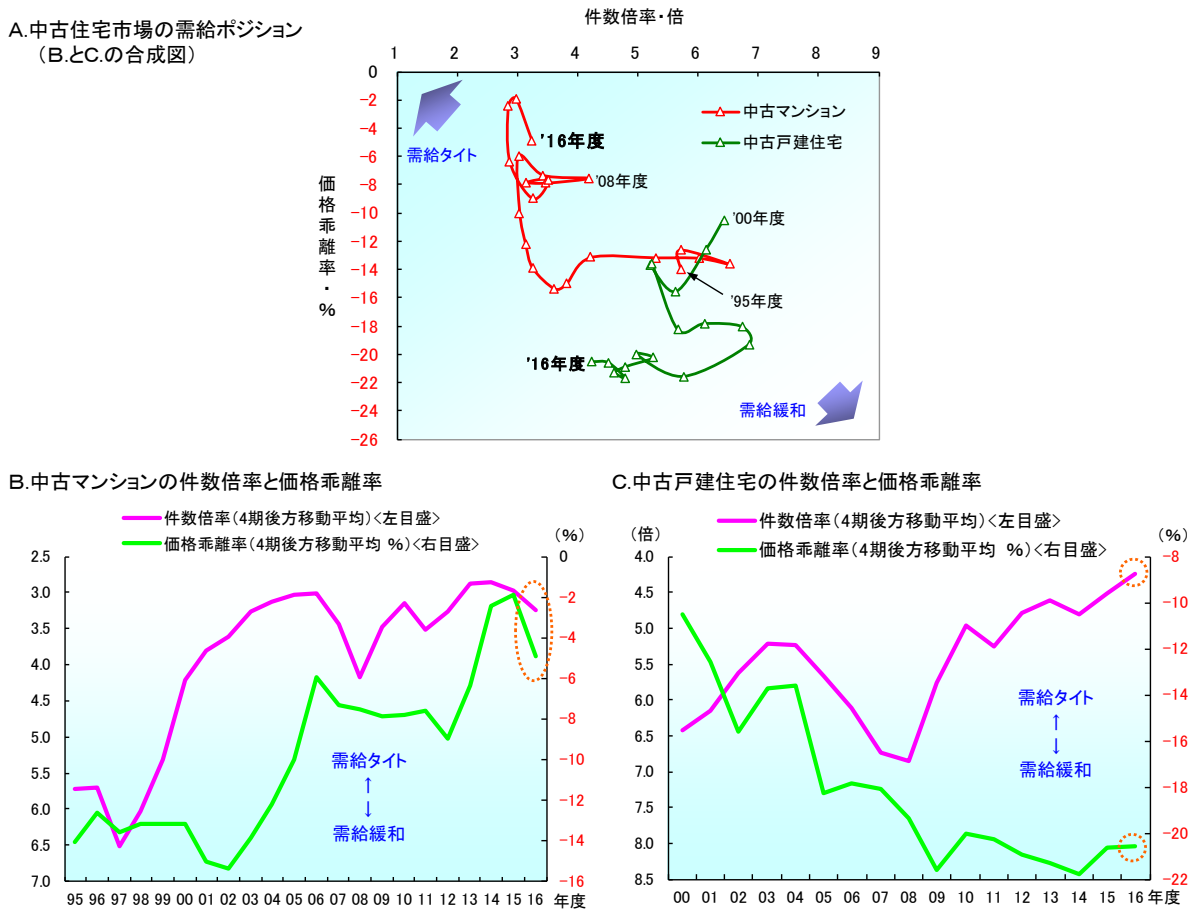
3. 近畿圏中古住宅市場の需給状況

マンションは需給緩和 戸建は需給タイトに

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、16 年度の中古マンション市場は 3.25 倍と前年比で 0.27 ポイント上昇し、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も、中古マンションはマイナス 4.9%と前年比で 3.0 ポイント低下し、需給は 4 年ぶりに緩和方向にシフトしている。需給の水準は依然としてタイトだが、12 年度以降改善してきた中古マンションの市況は 15 年度以降変化しつつある（図表 13）。

一方、中古戸建市場の需給はタイト方向に振れている。前述のように大阪市や大阪府他などでは中古マンション価格が中古戸建価格を上回り、相対的に安価な中古戸建の需要が高まっている。16 年度の件数倍率は 4.24 倍と前年比で 0.27 ポイント低下し、需給は 2 年連続でタイトに。価格乖離率もマイナス 20.5%と前年比で 0.1 ポイント縮小し、ほぼ横ばいながら 2 年連続で需給はタイト方向にシフトした。

図表 13 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



直近の17年1～3月期は、中古戸建の成約件数・新規登録件数とも前年比で減少に転じたが、売り出し価格の上昇が続く中古マンションに比べて中古戸建価格は安定した動きを示している。今後は、実質賃金の伸びによる中古住宅購入者の取得能力の向上が期待されるが、改善が進まない状況が続けば、17年度も値頃感のある中古戸建取引が堅調に推移することが考えられる。