

特集 検証・流通空き家の実態

空き家の増加を背景に、近年その利活用に関する政策やビジネスモデルの構築が進んでいる。空き家問題では管理不全の放置空き家対策に重点が置かれるが、空き家解消の過程では住宅流通が重要な役割を果たす。今回は、流通空き家の実態を成約期間や価格変更の状況から捉える。

1. 近畿圏の流通空き家の推移

- 中古マンションの成約日数はほぼ変化していないが、中古戸建は長期化しており戸建取引が次第に困難に。価格開差率も中古マンションは横ばいだが、中古戸建は拡大している（図表1）。
- 価格帯別の成約日数は、中古マンション・中古戸建ともに低価格帯の住宅ほど拡大し、市場の滞留期間が長くなる。価格開差率も低価格帯の住宅ほど拡大し、売却が困難となる傾向に。

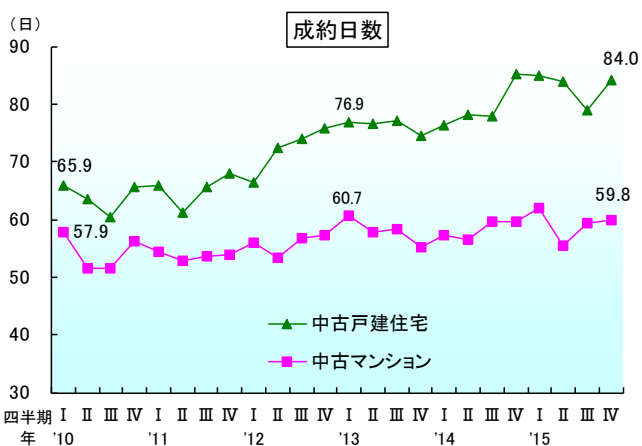
2. 物件属性別の流通空き家状況

- 築年帯別の成約日数は、中古マンションの経年物件でやや拡大し、市場での滞留期間が長くなる。価格開差率は、中古マンション・中古戸建とも経年物件で拡大し値引きを余儀なくされる傾向に。
- 建物面積帯別の成約日数は比較的差が少ないものの、価格開差率は小規模物件ほど拡大し、住戸規模が狭い流通空き家ほど値下げを余儀なくされる可能性が高い。
- 駅徒歩条件別では、駅からの利便性が劣る中古マンションで成約日数が長期化し、価格開差率も拡大する。中古戸建は上記の傾向は見出しにくいですが、駅近でも流通空き家化する可能性がある。
- 中古マンションでは高層建物ほど成約日数は短く、価格開差率も縮小する。低層マンションは古くから供給されてきた経年マンションも多く、流通空き家となる可能性が高い。

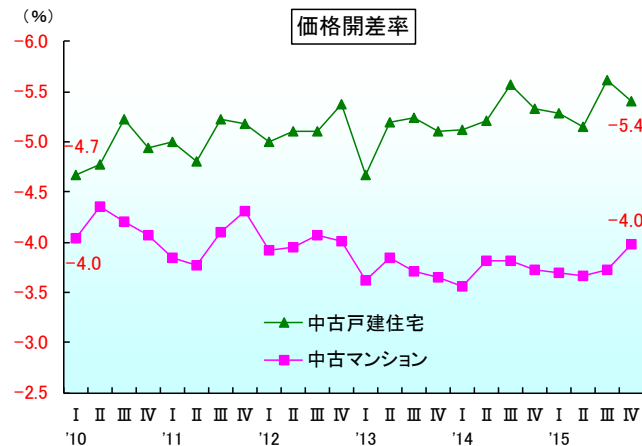
3. エリア別の流通空き家状況

- 府県地域別では、中古マンション・中古戸建とも和歌山県の成約日数が最も長く、値下げしても売却困難な状況に。奈良県は価格開差率が大きく、値下げで早期売却につなげる様子が見られる。
- 市区町別にみると、中古マンション・中古戸建とも成約価格が低く、取扱物件の平均築年数が古いエリアほど価格開差率は拡大する。近畿圏平均を下回る市区町には、滋賀県や兵庫県、大阪府などの都心から離れた郊外や、大阪市西成区や神戸市長田区など都心縁辺部の区が含まれる。

図表1 近畿圏における成約期間・価格変更状況の推移



注)成約日数=新規登録(売り出し)から成約に至る日数の平均値



注)価格開差率=成約価格/新規登録価格-1 (個々の物件の平均値)