

特集 都市圏比較からみた近畿圏市場

本格的な人口減少社会を迎え、大都市圏の中でも人口・世帯動向や経済状況に地域差がみられる。首都圏への人口流出が続く一方、インバウンド需要に沸く近畿圏だが、今回は近畿圏の中古住宅市場の位置づけについて、首都圏や愛知県・福岡県など主要都市圏との比較から探る。

1. 中古住宅市場にみる都市圏比較

- 中古マンション成約価格は、首都圏が12年10~12月期から19期連続で前年比上昇。近畿圏の成約価格も18期連続で上昇した。実需中心の中古戸建価格は、一進一退でほぼ横ばい(図表1)。
- 中古マンション成約件数は、首都圏に比べて近畿圏の軟調さが目立つが、値頃感から取得しやすい環境にあるとみられる中古戸建市場では、首都圏に比べて近畿圏の成約件数の伸びが目立つ。
- 首都圏・近畿圏とも建物面積は過去10年間であまり変化していないが、築年数は経年化が進んでいる。愛知県・福岡県も、建物面積や成約価格の上昇傾向は近畿圏・首都圏と変わらない。
- 近畿圏の中古マンション需給の転換期は首都圏に5四半期遅れ、中古戸建需給の転換期は4四半期遅れている。近畿圏の需給変化の波は遅く始まり、変化の振れ幅も首都圏よりも小さい。

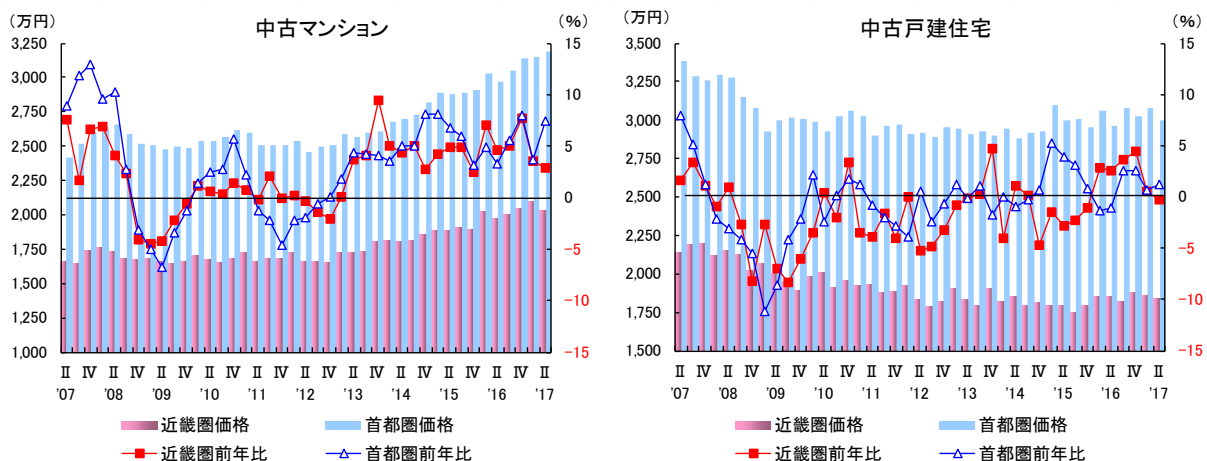
2. その他の不動産市場における比較

- 新築マンション市場では13年以降、近畿圏の発売戸数が1四半期先行して減少し、16年から契約率も近畿圏が高い。近畿圏は供給調整が行われやすく、販売は堅調に推移している。
- 賃貸マンションの成約単価は、両都市圏とも下げ止まりの傾向。オフィス空室率は大阪・東京とも改善基調だが、賃料は東京の上昇が目立つ。今後は供給が少ない大阪の賃料上昇も期待される。

3. 各種経済指標からみた近畿圏市場の位置づけ

- 近畿圏の域内GRPはシェアの低下が続いており、雇用・所得の改善も他地区に比べて遅れ気味。就業者の転入は市場の拡大につながるため、産業構造の転換や企業活動の活性化が期待される。
- 地域の景況感は先行きの低下が見込まれ、近畿は関東に比べて業況判断の水準も低い。近畿圏のサラリーマン世帯の住宅取得能力は高くなく、市況は首都圏より1年程度遅行する。実需への波及には時間を要し、当面は値頃感の強い物件が支持される状況が続くとみられる。

図表1 近畿圏・首都圏の中古住宅成約価格の推移



資料:(公社)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成