

## 特集 中古マンション需要と地域動向

近畿圏の中古マンション市場は堅調に推移しているが、地域ごとの取引状況には差異がある。地域の市場を捉える上でその背景は重要な要素だが、今回は住宅需要のベースとなる転居行動や世帯構成、マンション供給や住宅ストックなどに着目し、中古マンション取引との関係を捉える。

### 1. 世帯移動と中古マンション取引

- 世帯数と中古マンション成約件数の増減率から都市別のタイプを捉えると、最多は双方とも増勢傾向にある48都市で、次いで多いのは世帯が減少する中で成約件数が増加する29都市。
- 世帯数と新築マンション発売戸数の関係でも最も多いのは、双方とも増勢傾向にある26都市。次いで多いのは、世帯が増加する一方で新築マンション以外が主な転居対象となっている19都市。

### 2. 取引水準と物件属性

- 中古マンション取引はマンションストックの多い都市で活発だが、大阪市中央区などの都心区はストックに対する取引水準が特に高いといった特徴がある。
- 取引率（=年間成約件数÷分譲マンションストック数）の上位都市は、5年前と比較して取引率の上昇が目立ち、築浅で広めの物件が活発に取引されるようになっている（図表1）。中古マンション取引と新築供給の間に明確な相関はみられず、多様な動きが捉えられた。
- 取引率と物件属性の関係では成約㎡単価の高い都市ほど取引率は高く、築浅の物件取引が多い都市では取引率は高くなる傾向がみられた。

### 3. 世帯構成と中古マンション取引

- 世帯人員と中古マンション取引率の関係をみると、一家族の人数が少ない都市ほど取引率は高く、ファミリー世帯の比率が高い郊外などの都市では取引率は低くなる傾向にある。
- 20～30歳代の人口比率が高い都市で取引率も比較的高く、マンションストックが多い都心区での若年層の増加などが背景に。ただ、高齢者比率が高い郊外都市でも取引率は高く、管理容易な中古マンションが高齢者世帯の居住選択の対象として普及していく可能性がある。

図表1 中古マンションの都市別取引率（2010年度／上位15都市）

No.	市区町村	成約件数		取引率		成約価格		価格		㎡単価		㎡単価		専有面積		専有面積		築後年数		築後年数	
		(件)	(%)	05年差(%)	(万円)	05年比(%)	(万円/㎡)	05年比(%)	(㎡)	05年比(%)	(年)	05年差(年)									
1	京都市 東山区	37	3.22	1.39	2,747	85.7	36.7	39.7	68.5	21.6	16.3	0.8									
2	京都市 上京区	110	2.62	1.50	1,705	-14.9	29.5	-4.4	54.3	-16.5	19.8	6.7									
3	大阪市 中央区	285	2.30	1.68	2,236	45.7	35.6	29.1	59.7	7.5	14.4	-1.7									
4	生駒市	124	2.22	1.50	1,159	-38.1	15.5	-39.7	73.9	1.4	18.8	9.0									
5	京都市 下京区	122	2.05	1.54	1,909	37.4	34.0	25.0	52.2	2.4	14.6	1.4									
6	京都市 中京区	180	1.89	0.85	2,715	34.2	41.3	18.5	62.9	8.2	15.8	5.2									
7	三田市	140	1.86	0.40	1,096	-36.3	13.3	-35.8	83.8	0.7	15.8	8.0									
8	神戸市 中央区	312	1.86	1.08	1,952	23.8	29.9	16.6	62.6	2.0	17.5	1.6									
9	川西市	116	1.84	0.86	1,485	-12.9	19.8	-17.6	74.5	4.8	19.3	4.0									
10	三島郡 島本町	67	1.76	0.60	1,348	-23.1	18.4	-27.5	71.7	3.8	23.3	6.0									
11	神戸市 西区	268	1.71	0.48	1,838	-21.8	21.4	-19.1	85.4	-4.1	15.6	5.8									
12	奈良市	325	1.67	0.50	1,240	-22.4	17.0	-22.9	70.8	-2.0	19.3	4.3									
13	大阪市 西区	236	1.66	0.89	2,042	18.1	30.8	10.7	64.3	3.4	19.3	1.7									
14	京都市 左京区	88	1.66	0.58	2,556	33.1	35.9	12.9	66.8	10.7	19.4	2.7									
15	京都市 北区	41	1.63	0.24	2,160	25.7	30.8	8.7	67.3	11.0	18.3	3.5									

\*取引率=年間成約件数÷分譲マンションストック数。2010年・2005年とも年間成約件数10件以上確認された区市町村を対象