

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㎡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㎡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）

