

近畿圏不動産流通市場を概観する

平成12年度・中古マンションは3年連続増、戸建住宅も増加へ
価格の弱含み傾向続くが、市況には回復の兆しも

近畿圏の不動産流通市場は、中古マンション取引が先行的に回復基調に入り、12年度は戸建住宅も増勢に転じた。これまでの低金利や住宅減税など政策面でのこ入れがある一方、新築マンションの大量供給の影響もあり、市況は一進一退の展開が続いてきた。

価格の下落など弱含みの市況には変化はないが、短期的には新規登録件数の減少にも歯止めがかかり市場には回復の兆しも見え始めてきた。今の重要な局面を迎えるにあたり、本誌市況分析レポートの開設特集として、近畿圏市場の推移と見通しを探ることとする。

近畿圏市場の年度別概況

中古マンションの動き

成約件数3年連続増・伸びは小幅に

昨年度の中古マンション取引は堅調に推移し、成約件数は3年連続の増加となった(図表1)。(社)近畿圏不動産流通機構に報告された平成12年度の成約件数は8,614件で、前年度比では0.8%増と小幅ながら増加した。この結果、平成6年度(8,336件)の水準を上回ったが、機構設立以来の最高値である平成5年度(9,335件)に対しては約9割にとどまり、本格的な回復にはあと一步。増加率も低下傾向にあり、11年1月以来の住宅減税効果に一服感が広がっている。

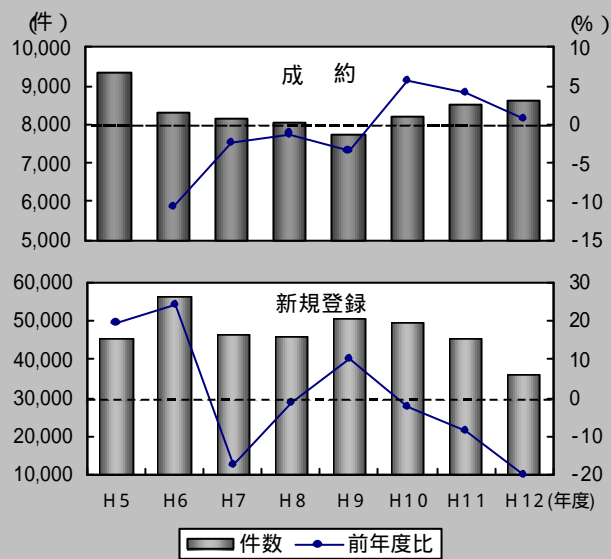
一方、新規登録件数は3年連続の減少となり、平成12年度は36,298件で前年度比20.0%の大幅減。新規登録件数は、時々機構の利用状況にも左右されるが基本的な減少基調に変化はなく、成約件数と対照的な動きを示している。売り出し物件の減少は買主の選択肢を狭め、結果として市場の縮小にもつながるだけに、見過ごせない動きとなっている。

高水準続く新築マンション供給

これまで中古マンション取引に大きな影響を与えてきた新築マンション販売は、依然として高水準が続

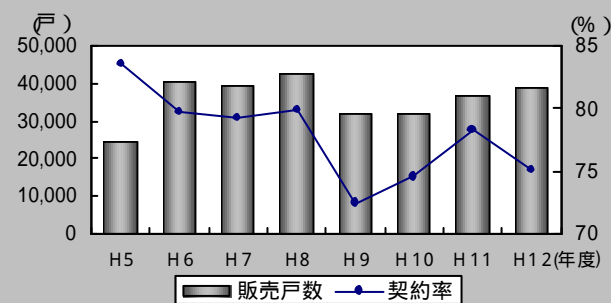
いている(図表2)周知のように、近畿圏の新築マンション販売は、平成6~8年度にかけて4万戸前後

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移



* 成約件数のH5の前年度比は数値が大きいため非表示(71.6%)

図表2 新築マンション販売戸数 契約率の推移



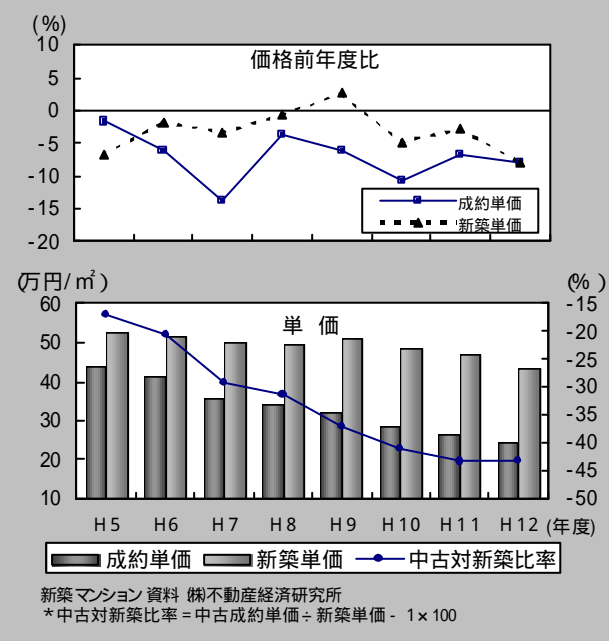
資料 ㈱不動産経済研究所

の大量供給が続き、これに呼応する形で中古マンション取引は軟調に推移してきた。12年度の近畿圏の販売戸数は36,298戸で、西宮市や尼崎市などの阪神間が牽引役となって前年度比6.0%増を示し、11年度(14.5%増)に続いて増加基調にある。販売戸数の増加に対し、契約率は12年度に75.1%と低下したが、好不調の目安とされる70%は維持している。今後、大量供給による需要の先食いの反動も指摘されるなか、新築マンションが中古マンション本来の購入需要である一次取得層を取り込む構図が続いていくことが考えられる。

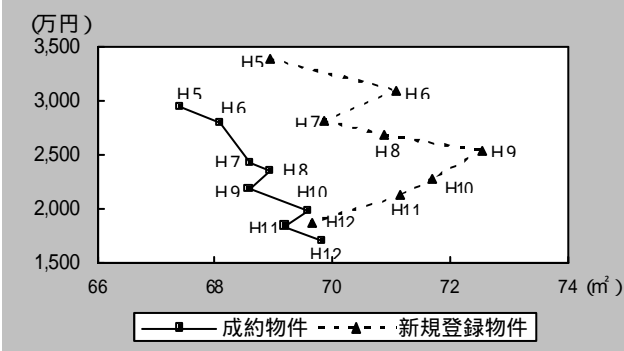
成約単価 8.0%下落、24.5万円/㎡に

比較的堅調な取引が続くなかで、中古マンション

図表3 中古・新築マンション単価の推移



図表4 中古マンションの成約・新規登録価格・専有面積



の成約単価は下落に歯止めがかかっていない(図表3)。平成12年度の単価は24.5万円/㎡となり、前年度比では8.0%下落し、機構データで把握できる5年度以降、一貫して下落基調にある。5年度の単価は43.6万円/㎡で、7年間で約44%下落したことになる。特に、7年度と10年度は下げ幅が10%超と目立つが、これは阪神淡路大震災による需要の縮小と金融システム不安の拡大による影響が大きい(詳細はP4~5参照)。

一方、新築マンション販売単価をみると、やはり下落傾向が強まっている。平成9年度には一時下げ止まったものの、10年度以降は下落が続き12年度は43.2万円/㎡と、中古マンションと同様、前年度比8.1%の下落を見せた。大量供給による販売競争の激化で、値付けを抑える動きが広がっており、新築に対する中古単価の低さを示す中古対新築比率は-43.3%と、前年度比で横ばいとなった。5年度以降、一次取得者向けの価格設定(50万円/㎡前後)が定着し、これまで大きな下落が見られなかった新築マンションに対し、需要が奪われがちの中古マンションは単価が弱含み、両者の格差は開いてきた。しかし、新築単価の一段の下落により中古の割安感は弱まることで、中古単価がさらに下値を探りながら弱含むことも考えられる。

売れ筋はより安くより広いものに

平均価格と専有面積をクロスし時系列での中古マンションの売れ筋の変化をみると、価格が下落する中で成約物件の住戸規模は着実に拡大していることがわかる(図表4)。平成12年度の成約物件の平均像は1,710万円・69.8㎡で、5年度の2,942万円・67.4㎡から、より安くより広い物件に売れ筋のシフトが進んでいる。一方、新規登録物件は10年度以降専有面積が縮小する傾向にあり、これまで売り出し物件の中で比較的価格・面積の小さなものが取引される傾向にあったものが、12年度は成約物件と似た属性に近づき、住戸規模ではむしろ成約物

件を下回る状況にある。図表1でもみたように新規登録件数は減少しており、近年の市場では買い需要が求めるより規模の大きな物件が売り出されにくく、需要と供給がマッチングしづらい環境にあるものと見られる。

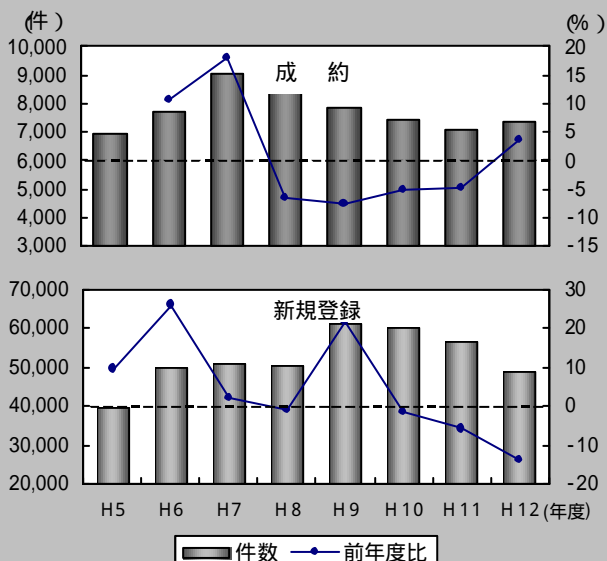
戸建住宅の動き

成約件数5年ぶりの増加へ

戸建住宅の成約件数は、平成12年度に7,338件となり前年度比で3.8%増と、5年ぶりに増加に転じた(図表5)。11年以降の住宅減税拡充にも大きく反応しなかった戸建住宅だが、ここに来て中古マンションに2年遅れ、ようやく取引の減少に歯止めがかかった。しかし、過去8年間で最も成約件数が多かった7年度(9,056件)に比べると依然として約8割の水準にとどまり、中古マンションより回復の足取りは重い。

新規登録件数は中古マンションと同様、過去3年間で減少率が拡大傾向にあり、12年度は48,708件と前年度比で13.8%の2ケタ減となった。ここでも売り物件の減少は気になる点であり、このまま新規登録件数の減少が続くと、売り物件と買い希望のミスマッチが拡大し、12年度に増加に転じた取引

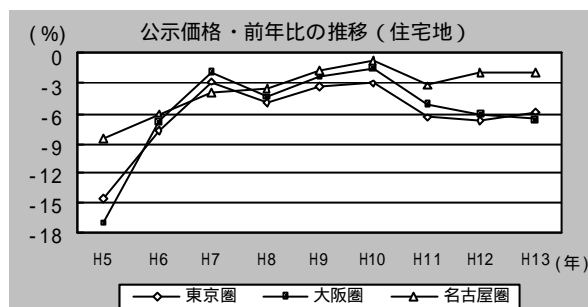
図表5 戸建住宅の成約・新規登録件数の推移



* 成約件数のH5の前年度比は数値が大きいため非表示(62.3%)

中古住宅価格と公示地価

住宅価格に影響を与える地価は絶えず注目を集め、公示地価はその代表と言える。ただ、中古価格とはやや違った傾向にある。大阪圏の公示価格は平成5年に大きく下落、平成13年も-6.7%と東京圏を上回った。一方、地価を反映しやすい中古戸建住宅(図表6)とは、新規登録価格で多少相関がみられるものの、成約価格は5~6年度でほぼ横ばい、12年度は-5.4%と13年公示地価より下げ幅が小さい。もちろん上物の有無の違いはあるが、実際の取引とは違った動きを示す点に注意が必要だ。

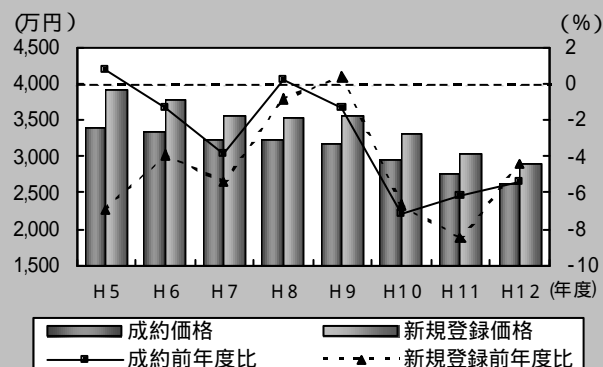


の拡大にも水をさすことが懸念される。

過去3年調整が続く戸建住宅価格

取引が回復した平成12年度も、成約価格はダウンし5.4%下落の2,621万円となった(図表6)。価格が横ばいとなった8年度に成約件数が減少に転じて以来、価格は下落基調となり10年度以降は下落率5~6%台の調整が続いてきた。9年度の3,179万円から3年の調整を経て558万円低下した結果、12年度にようやく増加した格好だ。新規登録価格も10年度以降下落率が拡大し、12年度は2,898万円まで低下。この結果、両者の乖離幅は9年度の

図表6 戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



371万円から12年度は278万円まで縮小し、より買やすい価格へと売り主が調整を進めた様子が見られる。

近畿圏市場の四半期別動向

このように近畿圏の不動産流通市場は、価格の下落基調の中で、ようやく回復軌道に乗り始めた段階にあると言えよう。ただ、足元の景況感には不安材料も残り、回復への足取りは不安定さが否めない。そこで、過去の推移を四半期ベースで振り返り、時々々の市場の外的な経済環境も踏まえながら、現状における市況の位置付けを探ってみよう。

中古マンションの動き

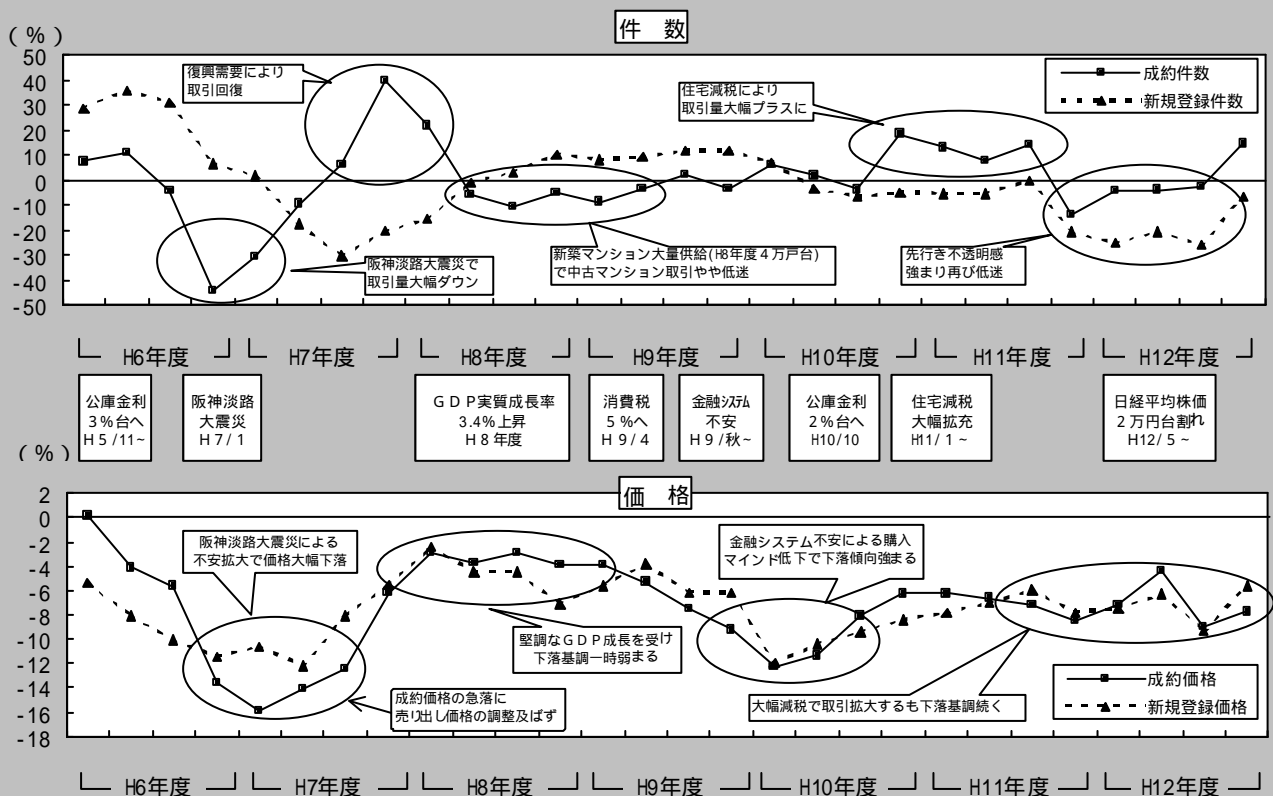
住宅減税以降も一進一退の展開

平成6年度以降、過去7年間の件数と価格の前年度比を追っていくと、変化の背景となった社会経済

要因との関係が見えてくる(図表7)。まず目を引くのは、平成6年度第 四半期の阪神淡路大震災の影響。成約件数・価格とも大幅ダウンし、当時の中古マンションに対する需要の激減が改めて理解できる。しかし、7年度第 四半期には39.8%の件数増を記録、8年度に入ると住宅ローン金利の低下と堅調なGDPの伸びに支えられ、価格の下落は一時緩和された。一方、成約件数は低金利を背景とした新築マンションの大量供給により需要の流出を受け8年度から低迷し始め、価格は金融システム不安が広まった9年度第 四半期から下落率が拡大。10年度第 四半期には、震災の影響を受けた7年度第 四半期(16.0%)に次ぐ12.3%の下落率を示した。

消費税率の引き上げや金融不安に端を発した経済減速は10年度に顕著となり、住宅ローン金利は相次いで引き下げられ、公庫金利は10年10月史上最低の2.0%に。11年1月に住宅減税の大幅拡充が実施されるに至り、成約件数は一転して増加。以来、

図表7 中古マンション成約・新規登録件数・価格の前年度同期比の推移



11年度第 四半期まで1年に渡りほぼ2ケタ増を維持した。しかし、第 四半期には再び前年度割れとなり、価格も6～8%台を中心とする下落調整が続いた。12年度第 四半期には14.6%の2ケタ増に戻り新規登録件数も減少率は縮小しているが、中古マンション市場では住宅減税以降も株価の低迷など景況感の悪化を受けており、取引は一進一退が続くなど今後の予断を許さない。

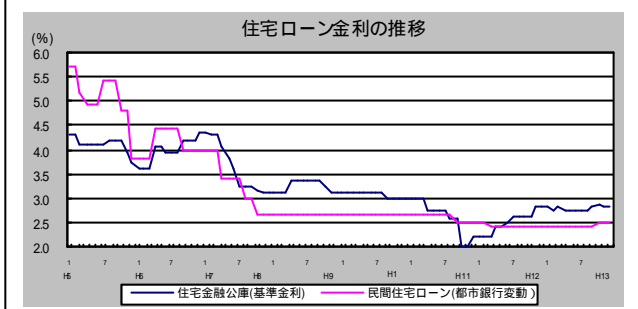
戸建住宅の動き

ようやく現れた減税効果

戸建住宅も阪神淡路大震災や金融不安のマイナス面と、住宅減税によるプラスの影響が見られるが、中古マンションとはややその度合いが異なる。件数・価格とも阪神淡路大震災の影響は比較的軽微で、復興過程での取引増はむしろ中古マンションを上回る。また、成約価格は平成8年度第 四半期に1.7%上昇し、9年度第 四半期までほぼ下げ止ま

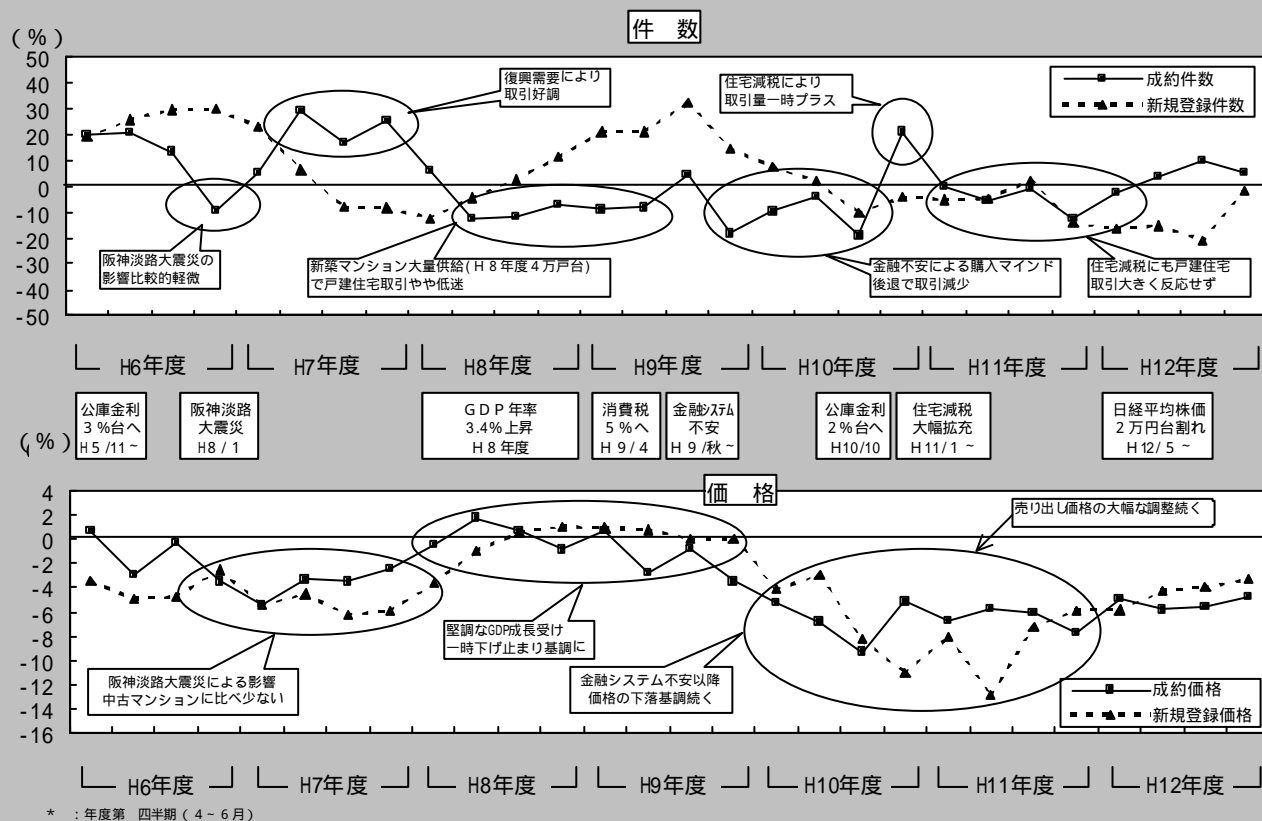
金利の推移

周知のように住宅ローン金利は景気に敏感に反応する。平成7年1月4.35%だった公庫金利は、景況感の悪化による日銀の金利低め誘導(公定歩合0.5%)に伴い、11月3.1%まで急低下。同様に4.0%の民間ローン金利(都市銀行変動)も2.625%まで下げた。その後も金融不安による株安等が進み、公庫金利は10年10月2.0%まで低下。やや上昇したものの12年以降も2%台半ばで推移し、現在も依然として歴史的な低金利水準にある。



りの様相を呈した。しかしその後の市況は低調で、成約価格は5%超の下落が続き、新規登録価格も10年度第 四半期、11年度第 四半期には2ケタの

図表8 戸建住宅成約 新規登録件数 価格の前年度同期比の推移



* : 年度第 四半期 (4 - 6月)

下落を示し価格調整が進んだ。12年度第 四半期に入ると成約件数はようやく増加に転じ、直近の第四半期も5.4%増と3期連続の増加基調にある。住宅減税への反応が比較的鈍かった戸建住宅も、回復の兆しが見え始めている。

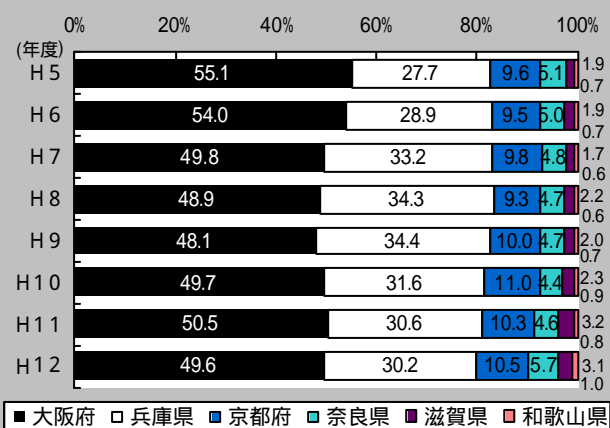
売り依頼の拡大が今後のカギに

中古マンションと戸建住宅の過去の四半期動向を見ていくと、査定時に調整される売り出し(新規登録)価格は、成約価格の変化に比較的早く追い付く現象が見られる。しかし、売り時のコントロールが難しい新規登録件数では、需要の変化への対応が遅れがちで、両者の件数増減にタイムラグが生じやすい。今の市況は取引(需要)の増加に売り意向(供給)が追い付いておらず、阪神淡路大震災以前のような成約・新規登録件数とも増加する拡大局面に至っていない。今後の取引が拡大するかどうかは依然不透明な景況感の改善や低金利の維持などの外部環境のほかに、減少に歯止めがかかり始めた新規登録件数の増加がカギとなろう。

地域別市場の動向

増加基調にある近畿圏市場の中でどの地域が取引を伸ばしているか、府県別と都市別の件数・価格の動向から、売れ行き好調な地域を把握しておこう。

図表9 中古マンションの府県別成約件数比率の推移



中古マンションの動き

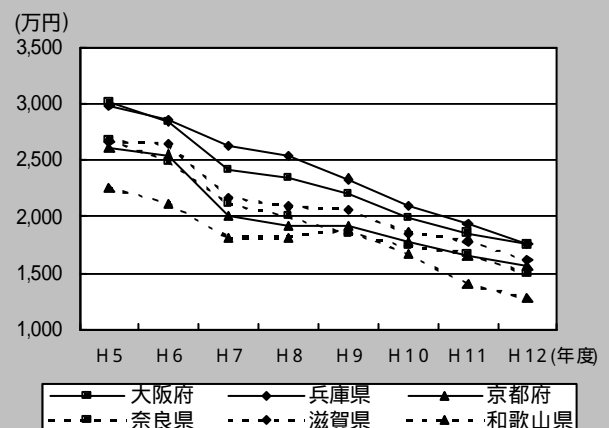
大阪・兵庫の割合縮小、一方で続く都心回帰
府県別の取引動向を近畿圏全体に占める成約件数の割合で見ると、平成12年度は大阪府が49.6%と約半数に及び、兵庫県は30.2%、京都府は10.5%と、3府県合わせて中古マンション市場の90.3%を占める(図表9)。

しかし、その割合は縮小傾向にあり、大阪府の場合12年度は前年度比0.9ポイントの低下、5年度(55.1%)との比較では5.5ポイント低下した。兵庫県も7年度以降の復興需要により9年度には34.4%まで拡大したが、12年度との比較では4.2ポイントの低下となった。大阪府の割合の変化をよく見ると、近畿圏全体の成約件数の増減と対応しており、やはり大阪府の取引の動向が近畿圏全体に影響を与えていることがわかる。ただ、都心回帰の動きは続いており、大阪市内の割合は7年度の14.9%から12年度は18.0%へと3.1ポイント拡大している。また、他の4府県はシェアを伸ばしており、特に滋賀県は5年度の1.9%から12年度は3.1%まで拡大した。

各府県の成約価格8年間で6割の水準に

過去8年間の成約価格の動きでは、各府県ともほぼ一貫した下落傾向が続いている(図表10)。平成5年度に3,018万円で最も高い水準にあった大阪府

図表10 中古マンションの府県別成約価格の推移



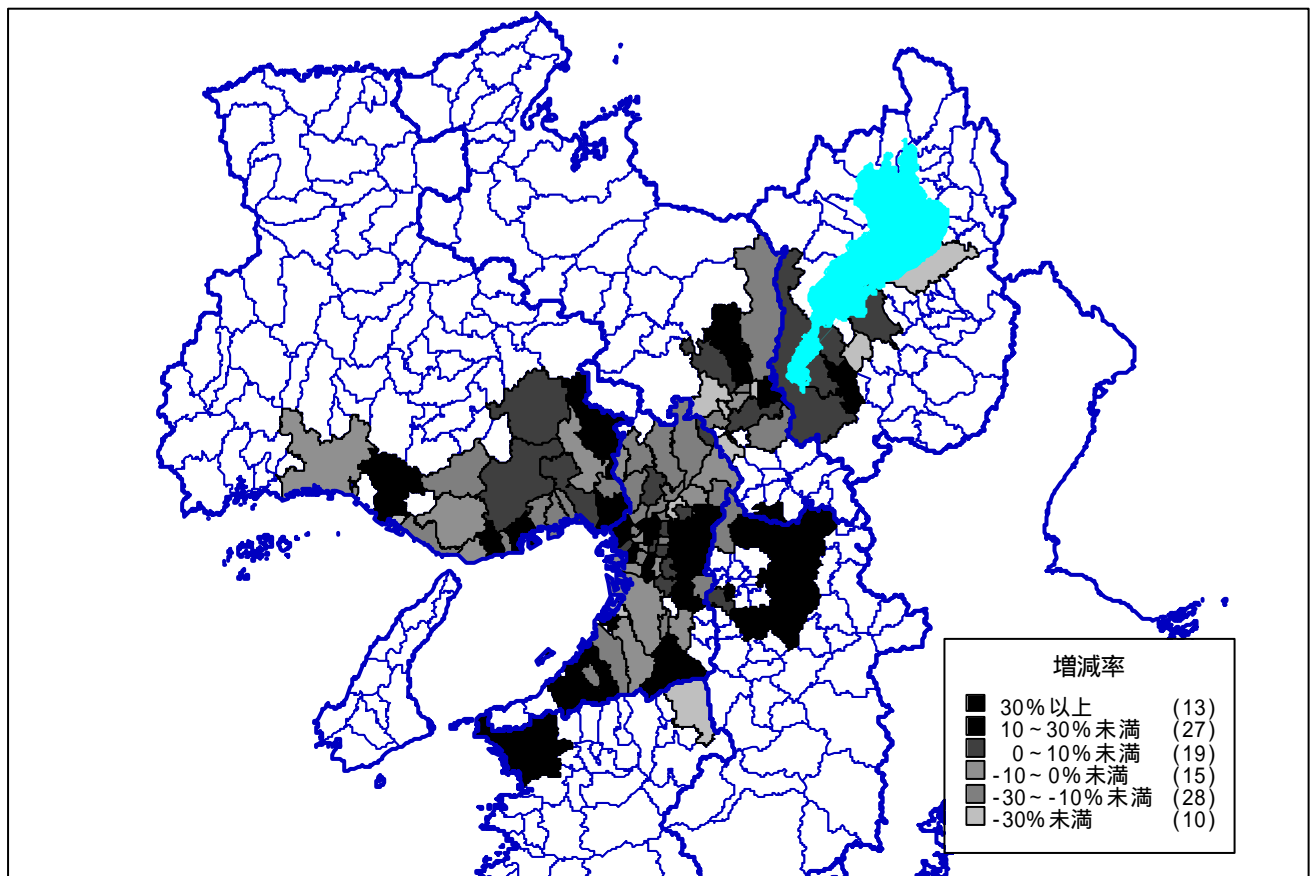
は、7年度に大きく下げた後も下落が続き、12年度は1,750万円と前年度比5.6%の下落、8年間では42.0%の下落となった。兵庫県も6年度以降大阪府を上回る水準で推移しているが下落は続き、12年度は1,757万円と前年度比9.4%下落、5年度との比較では41.2%の下落を示した。この他、京都府は1,566万円と同4.8%、5年度比で40.0%の下落、奈良県は1,486万円と同11.2%、5年度比で44.6%、滋賀県は1,611万円、同9.7%、5年度比で39.7%、和歌山県は1,274万円、同8.7%、5年度比で43.4%のそれぞれ下落となった。既に平均価格で1,800万円を上回る府県はなく、各地域とも5年度に比べてほぼ6割の水準まで低下したことがわかる。

京都市内・奈良県内の各都市などで取引増加
近畿圏全体では0.8%増とほぼ横ばいだった中古
マンション市場だが、地域ごとの取引状況を都市別

に捉えると、大阪市内のほか、奈良県や京都市内、兵庫県下などで増加が目立つ都市が見られる(図表11)。

2000年度の成約件数増減率をみると、今回対象とした112都市(年間成約件数5件以上)のうち、増加したのは55都市で、減少は53都市、4都市は横ばいであった。なかでも、件数は少ないものの桜井市や大和高田市、天理市などは30%以上増加し、奈良県全体で23.6%の増加を示した。6.0%増となった京都市でも、北区や上京区、中京区などで20%以上の伸びを見せた。平成8年度から増加が続く大阪市では2.4%増と伸びの低下が見られるが、大正区や此花区、鶴見区、西淀川区など市内外縁部の各区で20%以上増と依然活発な取引を見せ、24区中で増加したのは11区だった。一方、大阪府下は3.5%の減少となり、高石市や守口市、柏原市、高槻市などで20%以上減少した。また、神戸市も4.9%

図表 11 区市別の中古マンション成約件数増減率(1999年度～2000年度)



減と、日頃取引量の多い東灘区や灘区での減少が目立った。和歌山県では和歌山市が30%以上増加したに対し、橋本市は30%を超える減少となり、大きく分かれる結果となった。

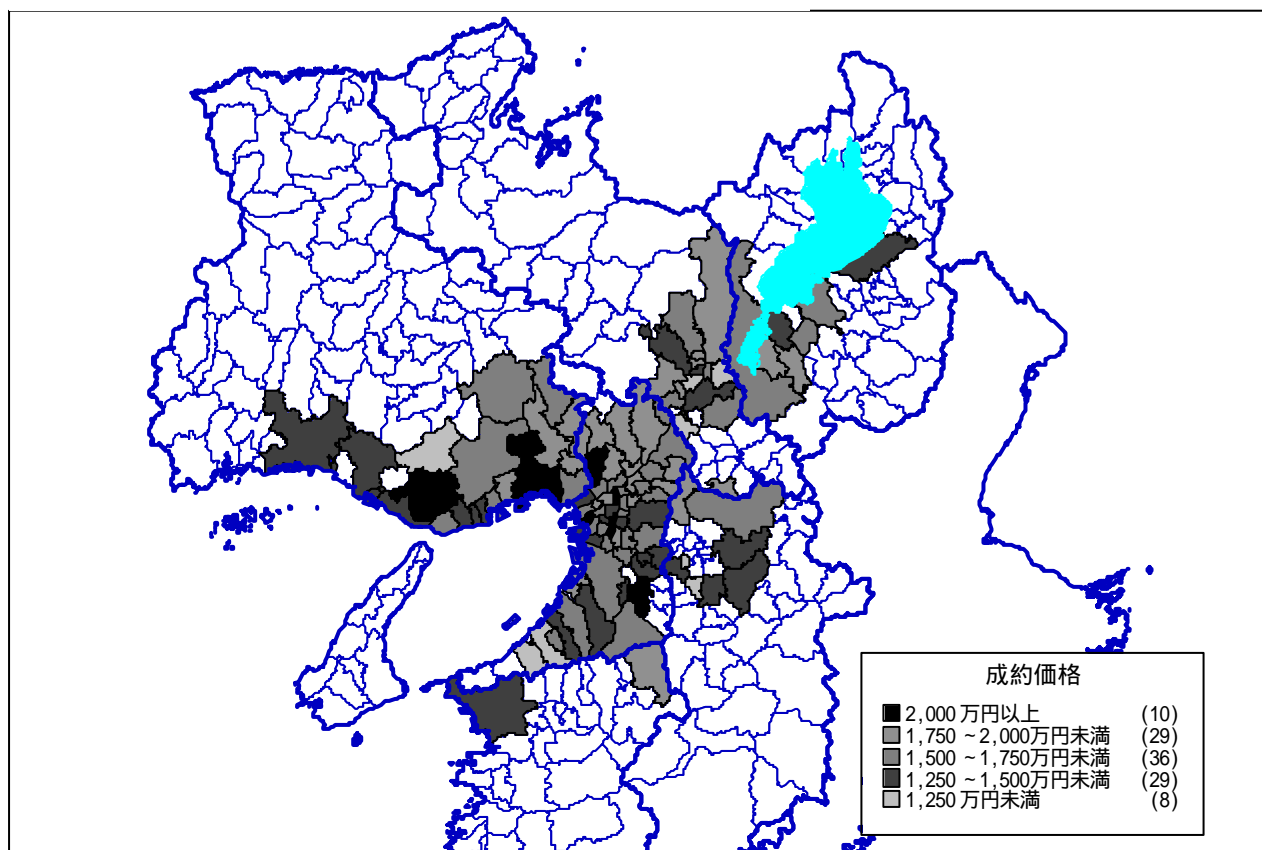
一部の都市では成約価格の上昇も

近畿圏平均では1,700万円台まで低下している中古マンション価格だが、都市別の平均価格では700万円台から2,500万円近くまでと、その差は大きい(図表12)。今回の対象都市のうち2,000万円を超えたのは、大阪市阿倍野区の2,456万円をはじめ、都島区の2,416万円、神戸市西区の2,347万円、芦屋市の2,309万円など10都市にとどまった。一方、1,750~2,000万円では吹田市(1,988万円)や箕面市(1,972万円)など29都市が該当し全体の25.9%占めたほか、1,500~1,750万円では大東市(1,748万円)や尼崎市(1,747万円)など36都市、全体の32.1%が該当し最も多い価格帯となった。このほか、

1,250~1,500万円では東大阪市(1,487万円)、京都市下京区(1,478万円)など29都市、25.9%が該当し、1,250万円未満は泉佐野市(1,181万円)や京都市山科区(1,177万円)など8都市で、今回対象にした中では三木市(757万円)が最も低い水準を示した。

一方、価格の下落が顕著な近畿圏市場の中で、一部には上昇に転じた都市も見られた。取引価格が最も高い大阪市阿倍野区では、前年度比12.0%の上昇を示し、成約件数も22.0%増と価格・件数とも強含みの展開となった。この他、京都市上京区でも5.3%上昇し、件数も23.9%増と、比較的都心の住環境の良いエリアで取引が拡大したことがわかる。しかし、こうした動きはまれで、今回成約価格が上昇したのは19都市のうち、取引増となったのは7都市にとどまり、むしろ価格の下落率が10%以上と大きい40都市では20都市で取引増となるなど、価格調整が進んだエリアほど取引が堅調に推移する傾向が見られる。

図表12 区市別の中古マンション成約価格(2000年度)



戸建住宅の動き

12年度の取引増は大阪・兵庫が牽引役に

戸建住宅の府県別成約件数の割合をみると、やはり大阪府が平成12年度に43.7%を占め最も多く、兵庫県の22.9%、京都府の18.3%がこれに次ぎ、3府県合わせて84.9%を占めた(図表13)。ただ、中古マンションに比べると大阪府、兵庫県の割合は低く、逆に京都府のほか奈良県、滋賀県、和歌山県の3県の割合が高くなる傾向にあり、これらが戸建住宅を中心とする地域であることが改めてわかる。しかし、12年度の割合は大阪府で1.1ポイント、兵庫県は2.0ポイント上昇しており、取引増に転じた12年度の戸建住宅市場では、両府県が牽引役となったことがわかる。

過去の推移では、5年度時点で大阪府が51.7%を占め、京都府(17.5%)は兵庫県(15.2%)を上回り、奈良県も8.5%を占めた。この8年間では大阪府が8.0ポイント縮小したのに対し、兵庫県は7.7ポイント拡大した点が目を引き、京都府も0.8ポイント、滋賀県は1.0ポイントシェアが伸びた。過去に最も取引量が多かった7年度には、大阪府の割合が現在よりも高く、やはり取引量最大の大阪府の動向が近畿圏市場に大きな影響を与えていることがわかる。

兵庫・滋賀で下げ基調弱まる

戸建住宅の府県別成約価格は下落基調にあるも

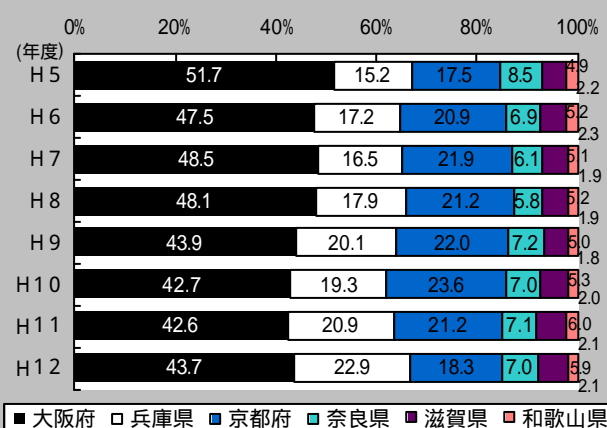
の、中古マンションのような一貫した下落とは動きがやや異なる。地価の水準が反映されやすい戸建住宅では、府県間の成約価格も差が大きく、2府4県で最も成約価格が高い兵庫県では、12年度で2,991万円、次いで大阪府、京都府の2,605万円、以下奈良県の2,218万円、滋賀県の2,098万円、和歌山県の1,835万円の順となっている(図表14)。

前年度比の動きでは、成約件数が増加した兵庫県が1.2%の下落にとどまったのをはじめ、滋賀県も3.8%と比較的下落率が抑えられたのに対し、奈良県は10.3%、取引が伸びた大阪府や和歌山県でも7.1%、唯一取引が減少した京都府は6.7%とそれぞれ同様の下落を示した。過去の動きでは、7年度に大阪府の成約価格が3.9%下落した際、成約件数が20.3%増加し、他の府県も価格が下落する中で取引量は拡大した。例外的に、兵庫県が8年度に成約価格が2.9%上昇しつつ取引も増加し続けたが、これは震災後の復興需要が短期的に集中した影響が考えられる。これまで取引が回復に向かう場面では、価格調整が進行することが多く、現状では府県別の成約価格の動きと取引量の増減には規則性は見られず、当面は取引拡大の局面においても価格の弱含み傾向に変化は生じないものとみられる。

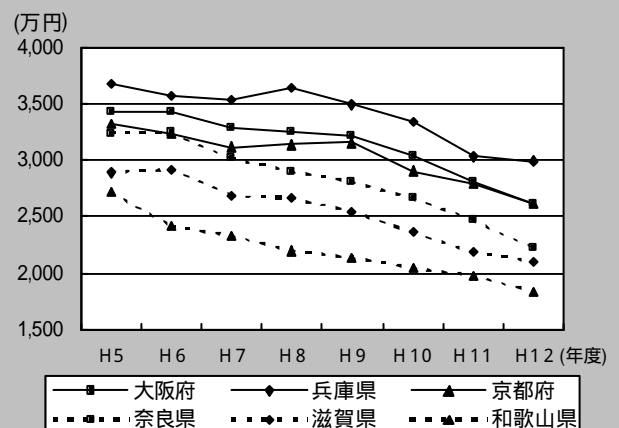
神戸市や大阪府下の各都市の増加目立つ

次に、都市別に2000年度成約件数の増減率をみていくと、今回対象となった144都市(年間成約件

図表13 戸建住宅の府県別成約件数比率の推移



図表14 戸建住宅の府県別成約価格の推移



数5件以上)のうち増加したのは88都市で、減少は50都市、横ばいは6都市と相対的に増加した都市が多く、増勢に転じた近畿圏の戸建住宅市場を裏付ける形となった(図表15)。

特に増加が目立つのは神戸市で、9区のうち西区を除く8区で増加が見られ、中央区や長田区、須磨区などでは30%を超える大幅な増加となった。この他、大阪府下でも増加する都市が多く、泉南市や泉佐野市、泉大津市などで30%以上の増加となり、減少した都市は、府下37都市のうち豊中市や八尾市など10都市にとどまった。また、奈良県では大和郡山市や桜井市で30%以上増加し、滋賀県でも大津市や守山市で堅調な取引を見せ、和歌山県では橋本市で増加が見られた。

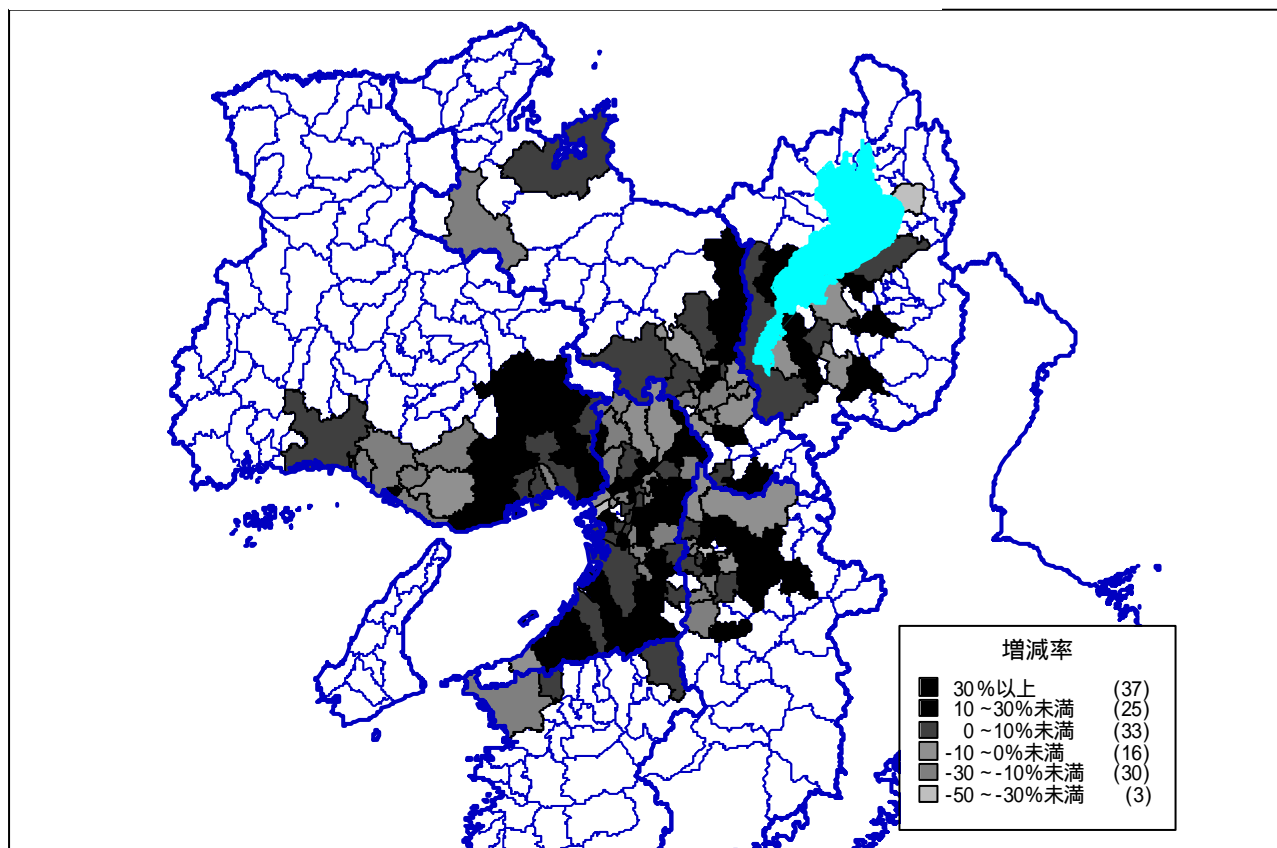
一方、減少が多く見られたのは京都府内の各都市で、京都市内では取引量の多い伏見区や右京区、山科区などでマイナスとなり、京都府下でも長岡京市や向日市、京田辺市で2ケタ減となるなど、府下の

減少率は20.7%に及んだ。また、兵庫県下の明石市、加古川市、三木市で20%前後の減少を示し、大阪市内でも東住吉区や此花区、鶴見区などで2ケタ減となった。

38都市で成約価格上昇

平成12年度の近畿圏の平均成約価格は2,621万円だが、都市別の価格水準の差は中古マンションを大きく上回り幅広い(図表16)。芦屋市では5,695万円と、唯一5千万円を超える成約価格を示す。この他、神戸市東灘区(4,665万円)、京都市左京区(4,017万円)、上京区(4,012万円)の3区は4千万円台となり、神戸市や京都市内の都心の住環境良好なエリアは依然として高値で推移している。また、3,500~4,000万円では、西宮市(3,861万円)や吹田市(3,861万円)、箕面市(3,797万円)など12都市が該当したが全体では8.3%の割合にとどまった。3,000~3,500万円では、京都市北区(3,364万円)や富田林市(3,362万円)、京都市西京区(3,341万円)

図表15 区市別の戸建住宅成約件数増減率(1999年度~2000年度)



など 23 都市が該当し全体の 15.9%を占めた。2,500 ~ 3,000 万円は京都市東山区(2,988 万円)、大阪市東住吉区(2,984 万円)、尼崎市(2,949 万円)など 32 都市からなり 22.2%を占めた。2,000 ~ 2,500 万円は最も多くの 53 都市が該当し、宇治市(2,495 万円)や大阪市生野区(2,492 万円)、岸和田市(2,484 万円)などで 36.8%を占める。2,000 万円未満では、橋本市(1,994 万円)、桜井市(1,972 万円)、泉南市(1,951 万円)など 21 都市が該当し、14.6%を占めた。

戸建住宅も全体では価格の下落が目立つが、上昇を示す都市も 38 を数える。特に、価格水準の高い神戸市東灘区や京都市上京区、西宮市などでは、価格の上昇とともに取引量も伸びており、これらのエリアは強含みで推移している。この他、神戸市兵庫区や富田林市、大阪市淀川区などでも価格の上昇とともに取引の増加が見られ、一部とは言え中古マンションとは異なった傾向を示す地域が存在することが特徴だ。

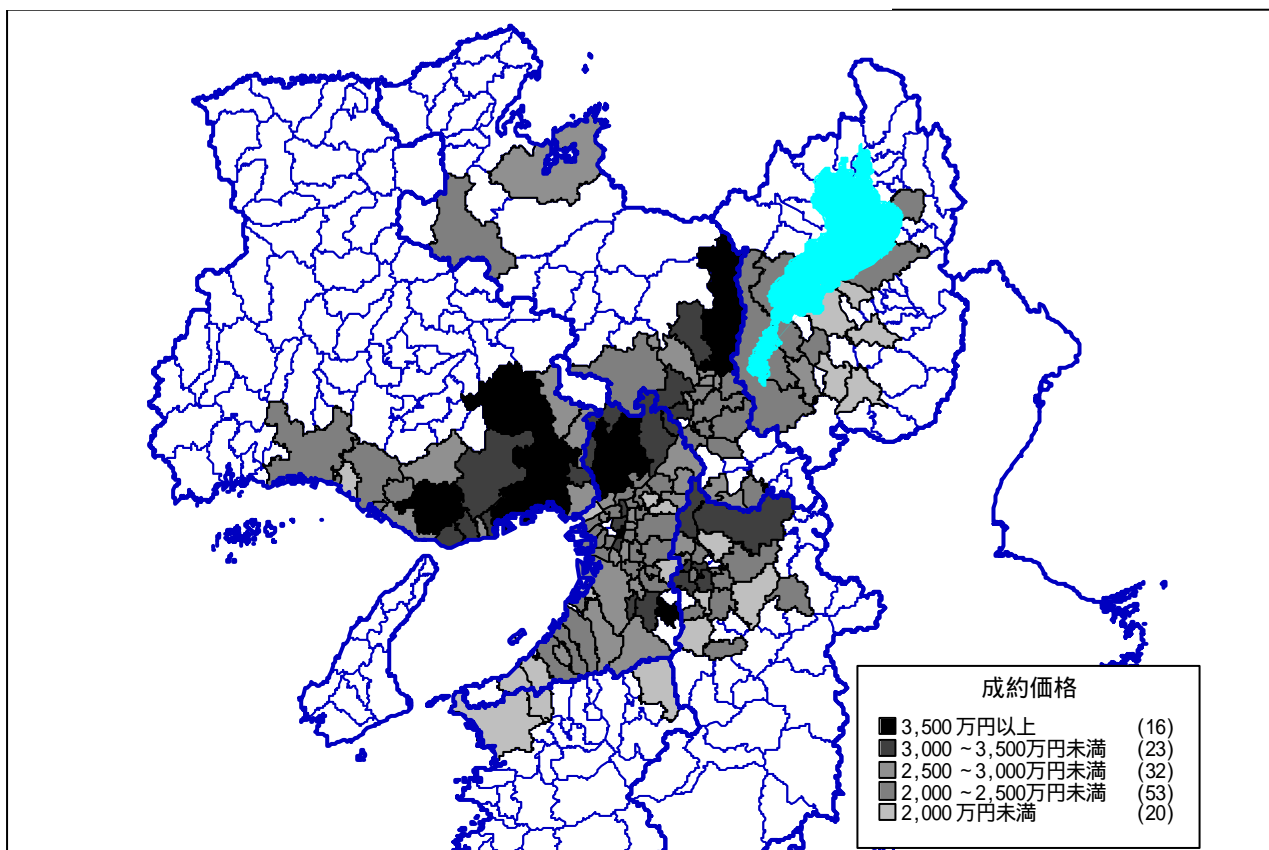
市場の現状と見通し

市況は回復へのターニングポイントに

最後にまとめとして、近畿圏市場の現状と今後の方向性を景気循環の視点から探ることとする。一般には経済全体の動きの中で景気の波が存在するが、不動産流通市場も例外ではない。ここでは、新規登録件数の変化率を需要の代理変数として横軸に、ストック（在庫件数）の変化率を縦軸にとり、在庫循環図を作成し、近畿圏市場の方向性の把握を試みる。

在庫が一巡する平成 8 年度第 四半期以降の循環図をみると、中古マンションでは 9 年度第 四半期まで新規登録・在庫件数とも前年度比増を示す在庫積み増し局面となり市場は拡大方向にあったが、金融不安以降の 10 年度第 四半期からは後退局面に入り在庫調整を経て、住宅減税開始後の 11 年度第 四半期には回復への転換点に至った。しかし、

図表 12 区市別の戸建住宅成約価格（2000 年度）



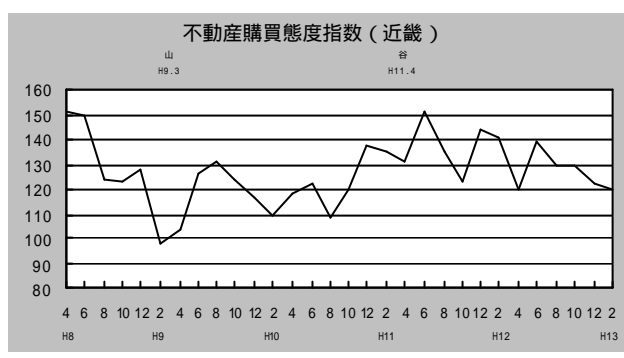
その後の回復局面には力強さが見られず、再び新規登録・在庫件数ともマイナスの在庫調整が続き、直近の12年度第 四半期でようやく回復に向かう動きが見え始めた(図表17)。この方向(図中・左から右)に推移すると回復局面に入り、さらに図・右上に上昇すれば市場拡大局面に転じる。12年度第 四半期の在庫は25,417件で、金融不安が高まった9年度第 四半期の水準(30,317件)を下回っているが、最近の在庫減は取引の増加よりも新規登録の減少によるもので、購入マインドが低下しつつある現在、需要の回復によって市場拡大まで至るかどうかは依然不透明だ。

また、戸建住宅も中古マンション同様の波形を描き、12年度は弱い在庫調整局面にあるが、第 四半期は図右へと回復局面にシフトする兆しが見られる(図表18)。しかし、ここでも在庫積み増しの拡大局面に至るには新規登録件数が増勢に転じる必要があり、13年度第 四半期の展開がカギとなる。

最近では、景況感の悪化や雇用の先行き不安などマインド面の低下が再び懸念されており、同時に成約価格の下落基調に歯止めがかからない現状では、バブル期前後に高値で購入した取得層が資産デフレの進展で買い換えに踏み出せないでいる。これまでも、大幅な住宅減税や低金利誘導など政策面の購入対策は比較的手厚く行われてきたが、なお先行き

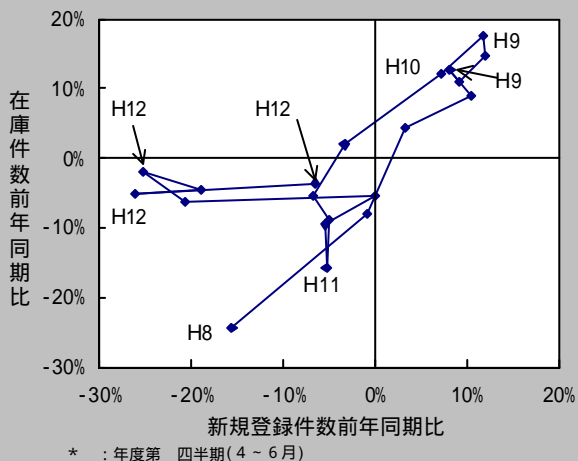
消費者の不動産購入マインド

今後1年間の不動産購入の良し悪しを指数化した不動産購買態度指数(日本リサーチ総合研究所調べ)をみると、平成12年10月以降再び低下の動きが見られる。政府による景気日付の山～谷(景気の収縮期間)に符合して、平成9～10年は購入マインドも低迷したが、11年1月の住宅減税以降は改善し6月には151まで上昇。その後も130～140で推移したが、12年に入り次第に低下。景気の先行き不透明感が再び高まり、需要が軟調に推移する可能性がある。



に不安定さを残す現状では、雇用対策を含め景気全体の浮揚策が必要であり、同時に二次取得者に対する買い換え出動を促す一段の支援策なども求められる。今の近畿圏市場は、トレンド的に在庫調整を終つつある重要な転換点にあり、このまま市況が好転に向かうかどうかは、今後の企業業績や株価などマクロな経済情勢の他に、身近な売り物件の増減状況も大きなポイントとなる。

図表17 中古マンションの在庫循環
(平成8年度第 四半期～平成12年度第 四半期)



図表18 戸建住宅の在庫循環
(平成8年度第 四半期～平成12年度第 四半期)

