

拡大特集 近畿圏不動産流通市場アンケート結果

近畿レイنزでは2005年度に不動産流通市場に関するアンケート調査を実施した。この調査では実際に物件を売買した売主・買主の意識や、取引住宅の属性等を把握した。今回はこの結果に基づき、買い替えの実態や不動産会社に求められているサービス内容等について紹介する。

1. 調査の概要

回答者の属性として、購入者は比較的年齢の高いファミリー層が中心で、売却者の年齢層はこれに比べて若い。売却物件は築年が古く安価で、対する購入物件は築浅で購入金額は高い。

2. 購入・売却時の状況

中古住宅の購入理由では、価格の安さや金利の低さ、ローン条件など経済的要因が多いが、新築では従前住宅の狭さなど個人的理由が多い。購入資金の内訳は中古では前住居の売却資金、新築では親族からの贈与が目立つ。

売却理由では構造設備の良い住宅への住み替えなど個人的理由が多く、買い手がつかないことや売却損などが売却時の困った点として挙げられる。

また、売却者の4割は査定価格に満足しており、過半数は売出価格とほぼ同程度で成約している。

3. 住み替え時の状況

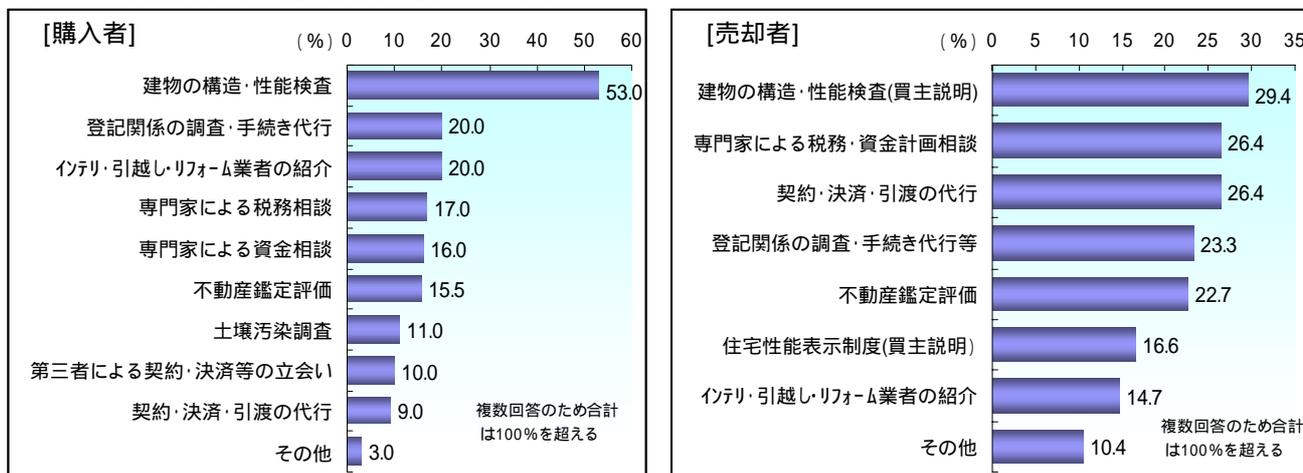
購入者の7割弱は賃貸からの一次取得だが、売却者の3割弱は賃貸に戻る住み替えを行っている。

売買時のリフォームは3割程度が行っており、その3分の2以上は売買のきっかけとして有効と回答している。購入時のローン減税は、中古住宅より新築住宅購入者に影響を与えている。

住み替えの阻害要因としては、購入者では所得や雇用不安を挙げ、売却者では価格の下落を多く挙げている。

別途費用を払っても受けたいサービスとしては、購入者・売却者とも建物の構造・性能検査を挙げ、住宅の安全性に対するサービスが求められている。また、不動産会社に必要なサービスとしても、住宅性能保証・アフターサービスが資金計画や税金相談と並んで重視されている(図表1)。

図表1 手数料以外に別途費用を払っても受けたいサービス



1. 調査の概要

アンケート調査の概要

レインズデータでは、価格や築年数といった物件属性の把握はできるものの、実際に物件を購入・売却した需要者の属性や意識等については捉えることができない。そこで近畿レインズでは、2005年度に購入者・売却者に対するアンケートを実施し、物件の購入理由や資金内訳、住み替え時の阻害要因、不動産会社に求められるサービスなどについて調査した。今回の特集では、この結果について報告する。なお、調査方法については下記の通りである。

調査の概要

- ・調査時期：2005年10月～06年2月末
- ・調査方法：会員業者の協力を得て、顧客に直接調査票を配布、郵送にて機構に回収
- ・調査対象者：05年4月以降に会員業者を通じて契約した買主・売主
- ・有効回答数：購入者調査（229票）、売却者調査（200票）

回答者・対象住宅の属性

今回得られた回答世帯の基本属性としては、購入者・売却者とも世帯人数では2～4人世帯がそれぞれ75%を超え、ファミリー世帯が中心となっている。世帯主年齢は、購入者で30代が42.8%を占めて最も多いが、売却者では40代を中心に30～50代に分散し、60代以上も26.0%を占めるなど、購入者と比較して年齢層は高くなる傾向にある（図表2）。

図表2 回答世帯の属性

[世帯人数]			[世帯主の年齢]		
	購入者	売却者		購入者	売却者
1人	8.7%	7.5%	20～29歳	7.4%	1.0%
2人	24.9%	27.5%	30～39歳	42.8%	20.5%
3人	23.6%	24.5%	40～49歳	20.1%	28.0%
4人	28.4%	26.0%	50～59歳	13.5%	22.0%
5人	9.6%	7.5%	60～69歳	10.5%	15.0%
6人以上	3.1%	4.0%	70歳以上	3.5%	11.0%
無回答	1.7%	3.0%	無回答	2.2%	2.5%
計	100.0%	100.0%	計	100.0%	100.0%

図表3 対象住宅の属性

[所在地]			[建築時期]			[購入・売却価格]		
	購入住宅	売却住宅		購入住宅	売却住宅		購入住宅	売却住宅
大阪府	45.9%	40.5%	1969年以前	3.5%	6.5%	500万円未満	1.7%	5.0%
兵庫県	29.3%	27.0%	1970～79年	10.9%	16.0%	500～1000万円未満	9.2%	22.5%
京都府	14.4%	15.5%	1980～89年	16.6%	28.0%	1000～2000万円未満	29.7%	38.0%
滋賀県	3.1%	4.5%	1990～99年	23.1%	26.5%	2000～3000万円未満	26.6%	16.5%
奈良県	3.1%	3.5%	2000～06年	42.4%	15.5%	3000万円以上	31.4%	12.0%
和歌山県	2.6%	2.5%	無回答	3.5%	7.5%	無回答	1.3%	6.0%
その他	0.0%	0.5%	計	100.0%	100.0%	計	100.0%	100.0%
無回答	1.7%	6.0%						
計	100.0%	100.0%						

回答世帯が売買した対象住宅の所在地では、購入住宅・売却住宅とも大阪府が4割以上を占め、兵庫県が3割弱、京都府は15%前後と、おおむねレイنزの平均的な成約件数の割合に対応している。また、建築時期では、売却住宅では80年代を中心に70~90年代に分散しているが、購入住宅で2000年以降が42.4%を占め、築浅物件が多い。物件価格では、購入住宅で3,000万円(31.4%)のほか1,000~3,000万円未満の物件が多いが、売却住宅では1,000万円台が38.0%と最も多く、安価な物件が中心となっている(図表3)。

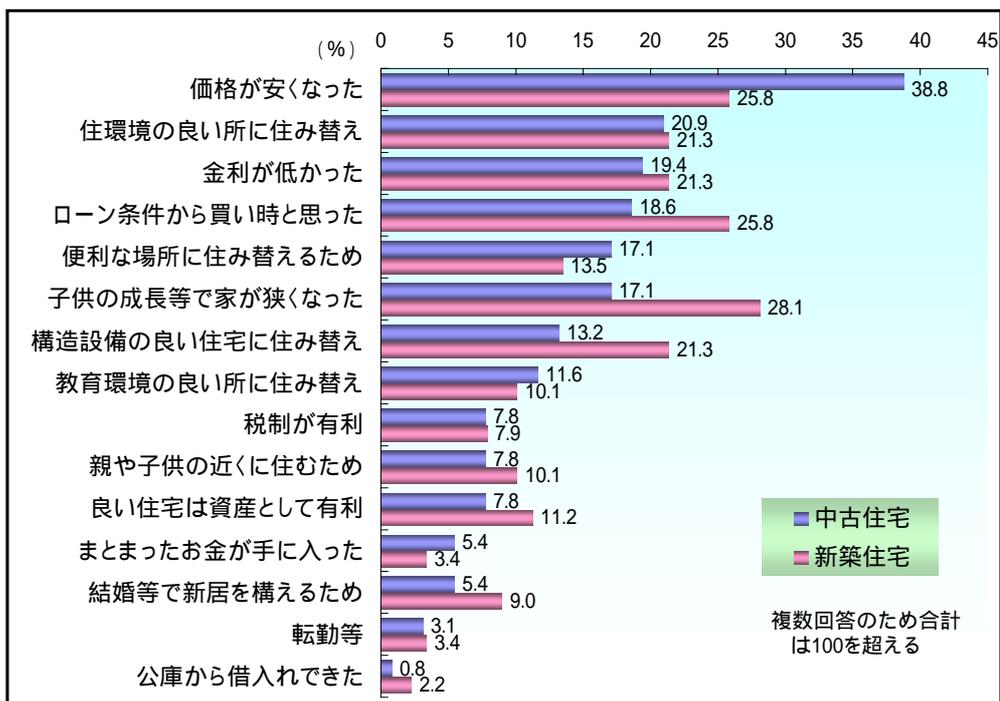
このように今回調査の平均的な属性としては、比較的年齢の高いファミリー層が築年の古い物件を安価な水準で売却し、年齢の若い層が価格水準の高い築浅の物件を購入している姿が浮かび上がる。

2. 購入・売却時の状況

経済的要因が中古の
購入理由の中心

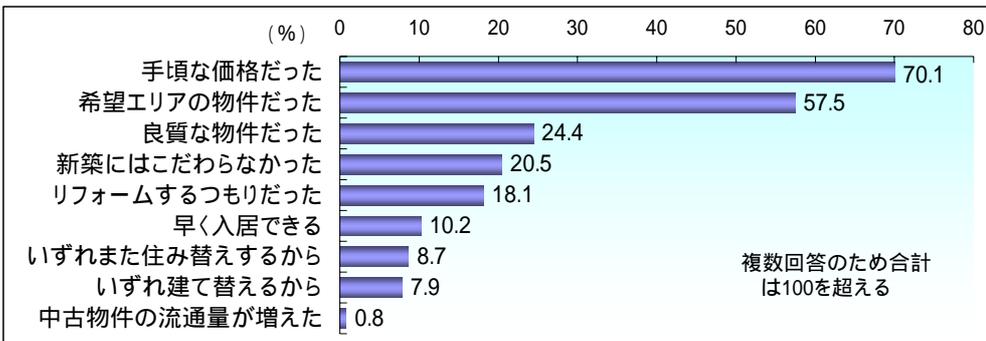
まず、購入者の購入理由をみると、中古住宅を買った世帯ではやはり「価格の安さ」を一番に挙げる割合が高い。次いで「住環境の良い場所への住み替え」など個人的理由も挙げられるが、「金利の低さ」や「ローン条件から買い時と思った」などの理由が多くなっている。一方、新築住宅では「従前住宅の狭さ」や「構造設備の良い住宅を求め」が多く、ローン条件や金利など経済的要因とともにライフステージに応じた個人的事情に基づく購入が多いことがわかる(図表4)。

図表4 購入住宅の種類別購入理由



中古住宅を選んだ理由としては「手頃な価格」が最も多く、やはり価格が重要な要素となっている。また、「希望エリア」であったことも大きな要因となっており、中古購入では立地の重要性が大きいことがうかがえる（図表5）。

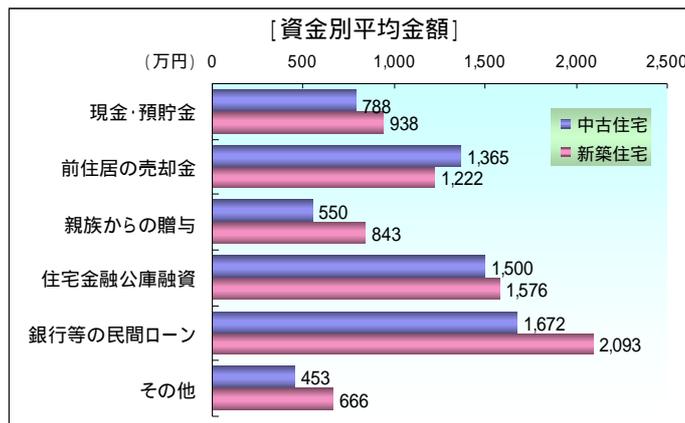
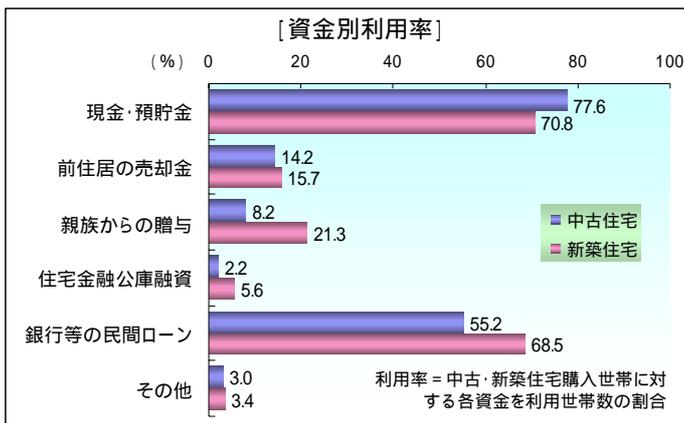
図表5 中古住宅購入者の理由



親族からの贈与も多い
新築購入

購入資金の内訳をみると、資金別の利用率では中古・新築住宅とも「現金・預貯金」と「銀行ローン」が調達資金の中心となっている。ただ、平均金額をみると、中古住宅では「銀行ローン」や「公庫融資」のほか「前住居の売却金」も多く、二次取得も多いことがわかる。一方、新築住宅では「銀行ローン」「公庫」の金額が大きく、「現金・預貯金」といった自己資金のほか、「親族からの贈与」も中古に比べて高い点が特徴となっている（図表6）。

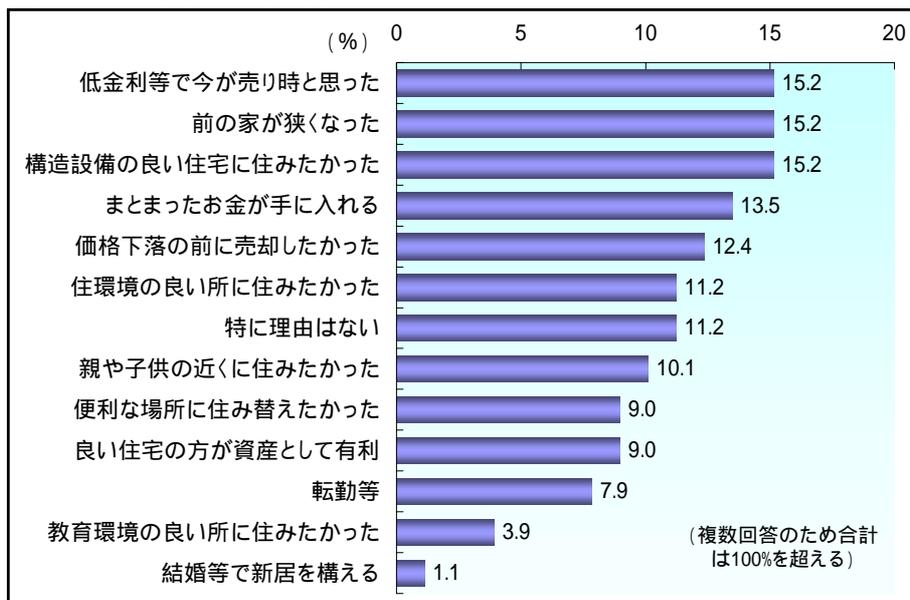
図表6 購入資金の内訳



個人的事情が
売却理由の中心

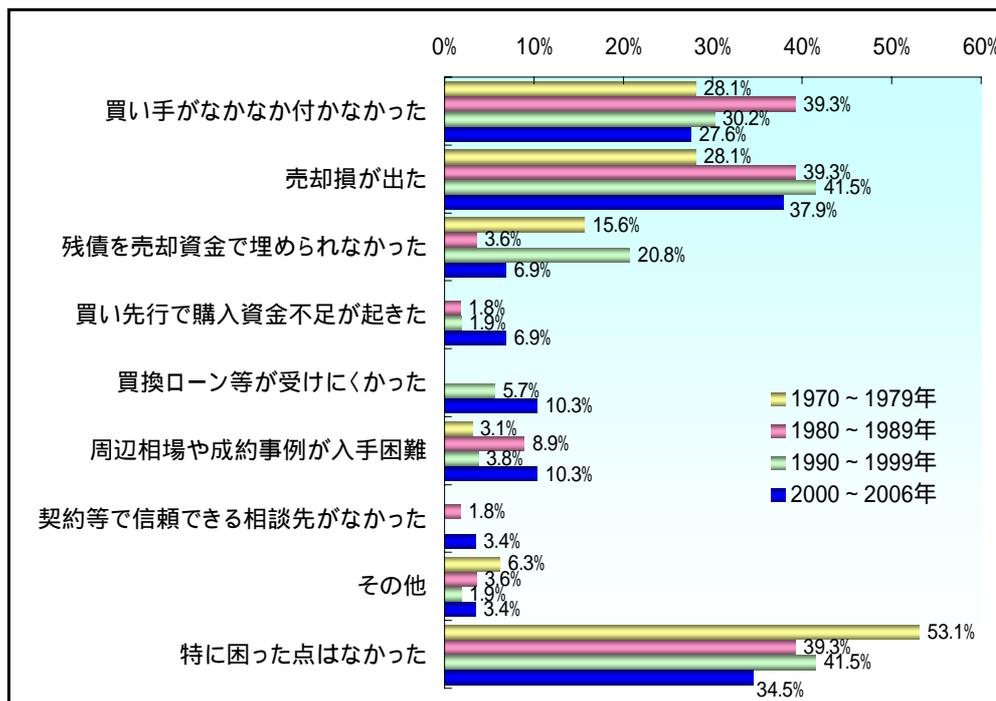
売却者の売却理由では、「低金利で今が売り時」といった経済的要因のほか「従前住宅の狭さ」や「構造設備の良い住宅に住み替え」なども挙げられ、売却に関してはやはり個人的理由が中心となる傾向にある（図表7）。

図表7 売却時の売却理由



売却時の困った点について売却住宅の建築時期別にみると、80年代の住宅では「買い手がなかなか付かなかった」ほか、「売却損が出た」割合も高く、築年が古い割に購入価格からの差損が大きいことが依然として売却のネックとなっている様子がうかがえる。ただ、90年代や2000年以降の物件でも売却損に対する指摘は多く、価格下落が続いてきた90年代以降の状況がこうした点に色濃く反映されている。一方、70年代の物件では「特に困った点はない」との回答が多く、80年代以降とは対照的な傾向を示している(図表8)。

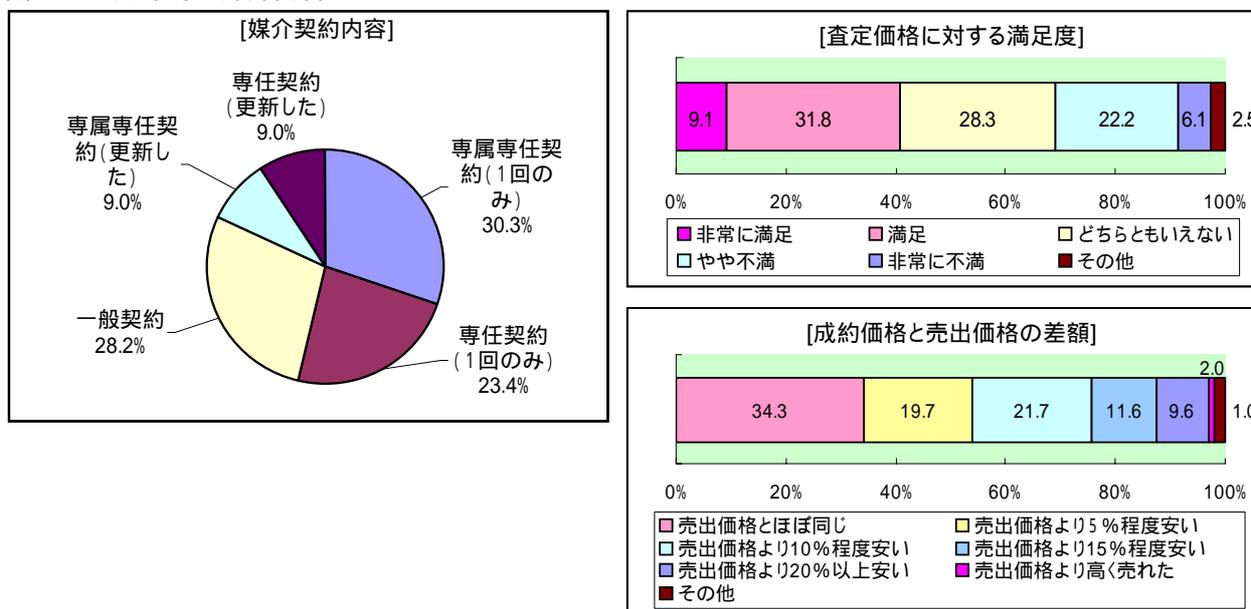
図表8 売却時の困った点(売却住宅の建築時期別)



4割は査定価格に満足

売却時の媒介契約等の内容では、「専属専任」が更新したものも含めて 39.3%を占め、「専任」は 32.4%でこれに次いでおり、専属専任が普及していることがわかる。また、査定価格に対する満足度では、「非常に満足」と「満足」を合わせて 40.9%を占め、満足度は比較的高い。成約価格と売出価格の差額については、「売出価格とほぼ同じ」が 34.3%で最も多く、「5%程度安い」を含めると全体の過半数は売出価格とおおむね同程度で成約しているとみられる。ただ、「20%以上安い」との回答も 1割程度あり、「売出価格より高く売れた」のは 2.0%に過ぎないことから、依然として厳しい交渉を余儀なくされている売主が残されていることがうかがえる（図表9）。

図表9 売却時の媒介内容



3. 住み替え時の状況

売却者の3割弱が賃貸に住み替え

住み替え時の住宅の変化では、購入者では一次取得が 66.7%と 3分の2を占め、中古への住み替えは 38.2%、新築は 28.5%であった。一方、売却者では持家への買い替えが 73.2%と多くなるが、賃貸に

図表10 住み替え前後の住宅の変化

	購入者				売却者		
	従前	従後	比率		従前	従後	比率
一次取得	賃貸等	新築持家	28.5%	買い替え	持家	新築持家	42.3%
		中古持家	38.2%			中古持家	31.0%
買い替え	持家	新築持家	11.1%	賃貸戻り	マンション	賃貸等	13.4%
		中古持家	22.2%			戸建住宅	13.4%
		計	100.0%			計	100.0%

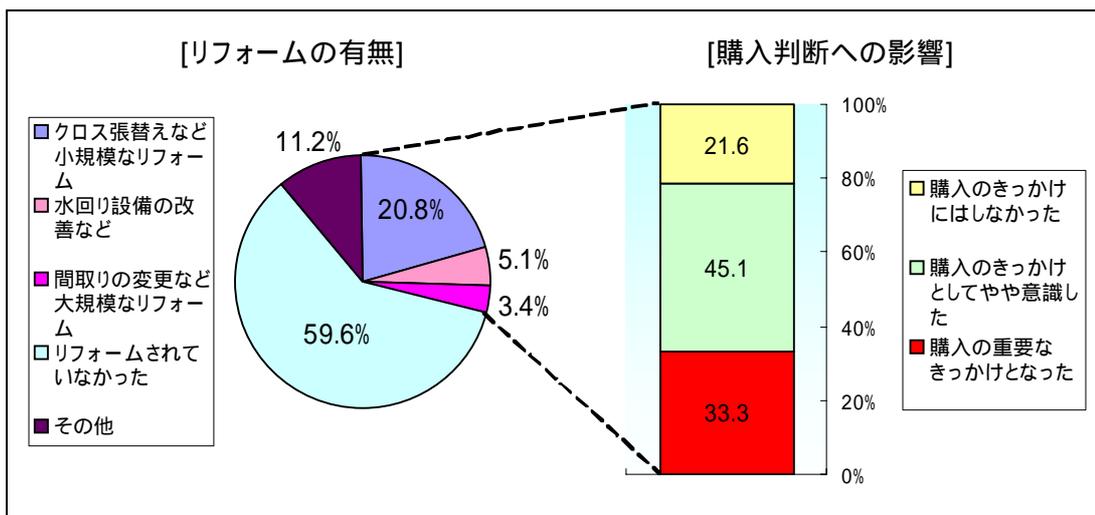
前向きに評価される
売買時のリフォーム

戻る世帯もマンション・戸建売却者とも 13.4%を占めた（図表 10）。

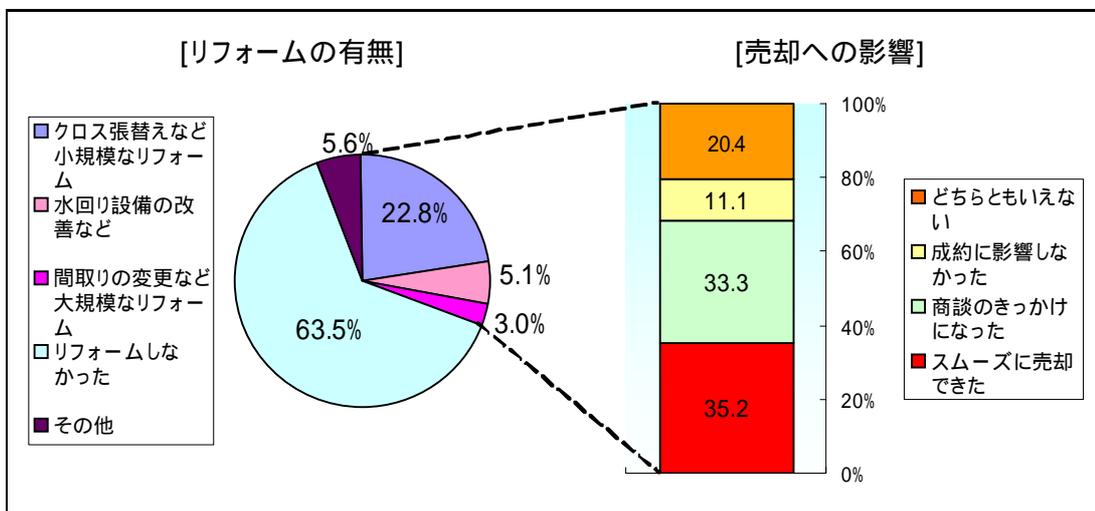
購入・売却時のリフォーム状況についてみると、購入した住宅でリフォームが実施されていた割合は 29.3%を占め、多くは「クロス張替えなど小規模なリフォーム」にとどまっている。ただ、リフォームされた住宅の購入者において、33.3%は「購入の重要なきっかけとなった」と答えており、「きっかけとしてやや意識した」を含めると4分の3はリフォームを前向きに評価している（図表 11）。

売却者に聞いた売却住宅におけるリフォームの実施率も 30.9%にとどまり、多くは小規模リフォームとなっている。売却時の影響については、「スムーズに売却できた（35.2%）」と「商談のきっかけになった（33.3%）」を合わせると、3分の2以上はリフォームが売却に効果があったと答えている（図表 12）。

図表 11 購入した住宅のリフォーム状況



図表 12 売却した住宅のリフォーム状況

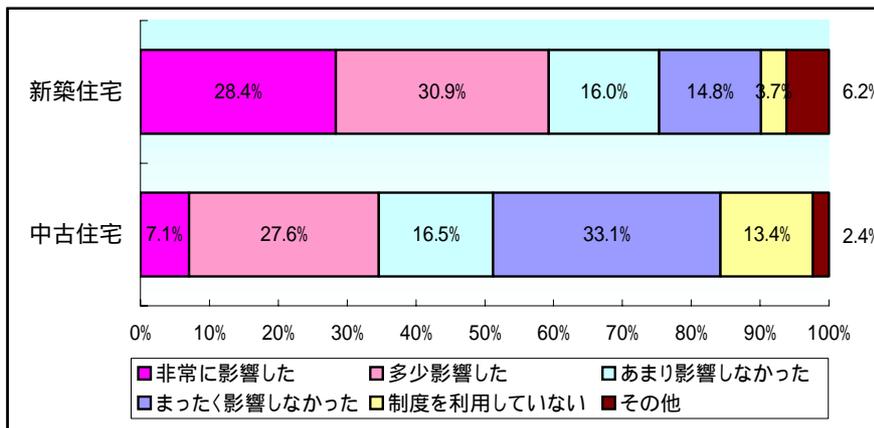


中古で低い住宅ローン減税の影響

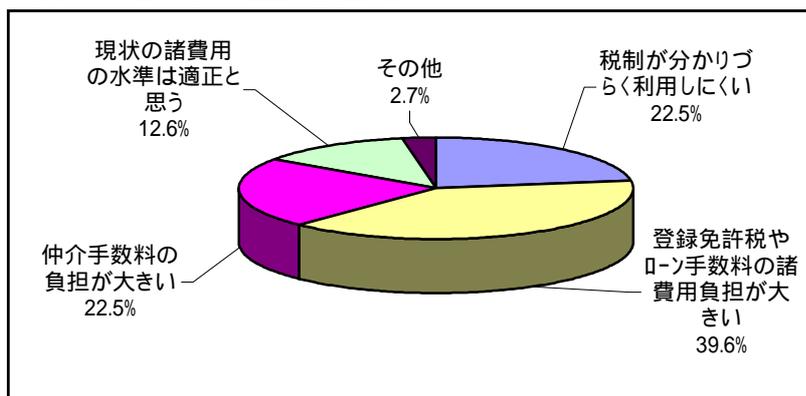
税制等の影響については、購入時の住宅ローン減税については新築住宅購入者では「非常に影響した(28.4%)」と「多少影響した(30.9%)」を合わせて約6割が影響したと答えている。これに対し、中古住宅では「あまり影響しなかった(16.5%)」と「まったく影響しなかった(33.1%)」を合わせて約半数が影響を受けていないとしており、相対的に価格水準の低い中古住宅では、住宅ローン減税の恩恵も少ないものとみられる(図表13)。

また、売却時の税金・諸費用については、「登録免許税やローン手数料の負担が大きい」とい答えた割合が39.6%と最も多く、「税制が分かりづらく利用しにくい」と「仲介手数料の負担が大きい」が22.5%を占めこれに次いでいる。「現在の諸費用の水準が適正」とする回答は、12.6%にとどまった(図表14)。

図表13 購入時の住宅ローン減税の影響



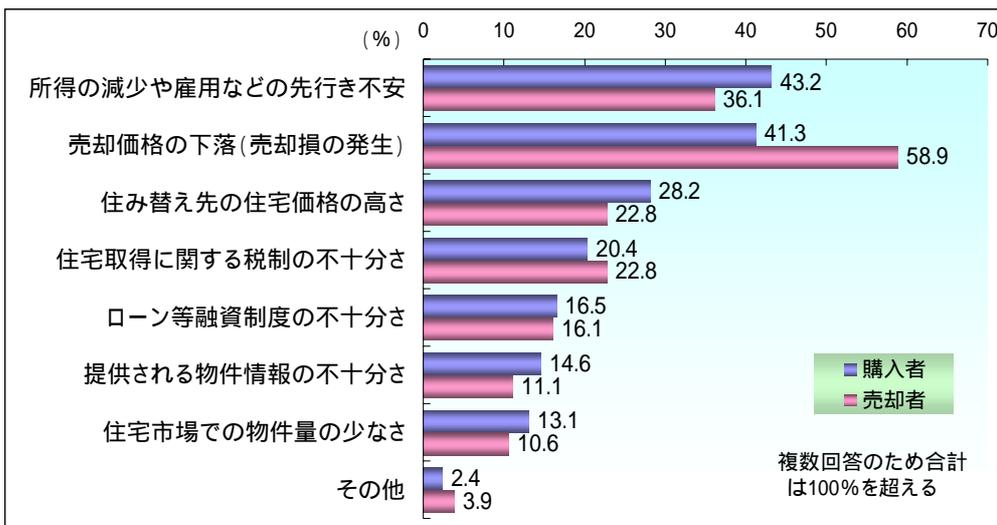
図表14 売却時の税金・諸費用について



住み替えの阻害要因で意識される売却損

住み替えを考える際に妨げとなっている要因としては、購入者では「所得の減少や雇用などの先行き不安(43.2%)」、「売却価格の下落(41.3%)」の順となっているが、売却者では「売却価格の下落」が58.9%と最も多く、実際の取引を通じて売却損の発生を阻害要因として強く意識したことがわかる(図表15)。

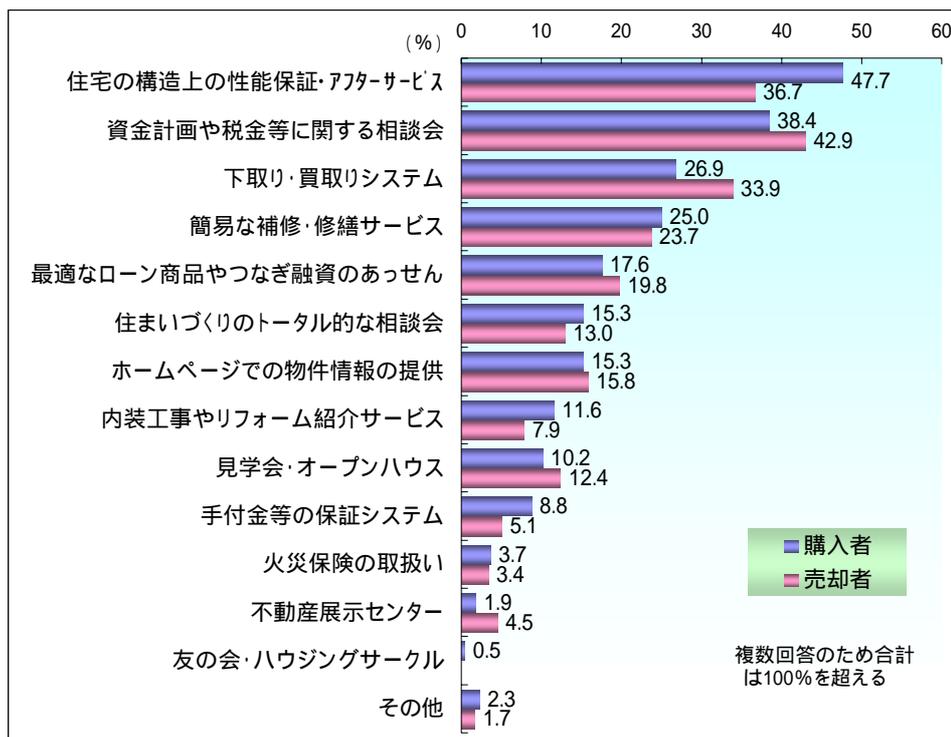
図表 15 住み替え時の阻害要因



関心高い建物の構造・性能検査

今回の調査では、仲介手数料以外に別途費用を払っても受けてほしいサービスについても聞いているが、購入者・売却者とも「建物の構造・性能検査」を最も多く挙げ、特に購入者では 53.0%にのぼるなど耐震偽装問題等の影響が強く、住宅の安全性を評価するサービスが求められていることがわかる。また、「登記関係の調査・手続き代行」や「専門家による税務・資金計画相談」、「契約・決済・引渡の代行」なども関心が高く、最近話題となっているバイヤーズエージェント的な

図表 16 不動産会社に必要なサービス



サービスがビジネスチャンスとなり得ることがうかがえる（P 1・図表 1）。

また、不動産会社に必要なサービスについても聞いたところ、購入者では、やはり「住宅の構造上の性能保証・アフターサービス（47.7%）」に対する関心が最も高く、「資金計画や税金等に関する相談会（38.4%）」と並んで重要なサービスになることがわかる。一方、売却者では「資金計画や税金等に関する相談会（42.9%）」が最も高く、「住宅の構造上の性能保証・アフターサービス（36.7%）」のほか「下取り・買取りシステム（33.9%）」に対する指摘も多くなっており、こうした点を顧客サービスとして重視していく姿勢が求められているといえそうだ（図表 16）。

地域不動産事情

大阪府

今回は大阪府の不動産市場を取り上げる。大阪府の中古住宅取引は北摂を中心に増加が目立ち、大阪市内では中古マンション取引が拡大している。南大阪エリアでも戸建取引は堅調で、やや弱含みの傾向が残るものの、全般に府内の取引は着実に広がりを見せている。

1. 中古住宅の取引動向

直近1年で取引が最も多い都市は中古マンション・戸建住宅とも堺市で、件数も増加している。中古マンションの世帯当たり取引量では人口流入が進む西区や中央区が多く、取引水準は高い。戸建住宅では、価格水準の高い吹田市や豊中市が上位を占める(図表1)。

中古マンションでは大阪市のシェアが高いが、北摂も3期連続で取引が増加し、成約価格では大阪市や北摂エリアの上昇が目立つ。戸建では、南大阪の取引が増加しており、4期連続の2ケタ増を示している。

中古マンション取引が活発な沿線駅は、北摂や泉北などのニュータウンエリアに加え、京阪・香里園駅などもランクインした。戸建では、取引増が目立つ南大阪エリアから阪和線・鳳駅もTOP10入りしている。

2. 特徴的なマンション動向

新築マンション発売戸数の上位都市は、04年に上位10位以内だった北区・西区がランク外となり、都心区の割合が低下している。

都心3区における中古マンション取引は、84年以前の物件が6割を占め、00年以降も4分の1を占める。今後は、大量供給された00年以降の物件取引が急速に拡大するものとみられる。

図表1 成約件数都市別TOP10(2005年4月~2006年3月)

中古マンション

順位	地域	都市	成約件数	増減率 (前年比)	成約価格 (万円)	㎡単価 (万円/㎡)	専有面積 (㎡)	1万世帯当り 成約件数
1	南大阪	堺市	527	9.3	1,361	18.9	69.8	16.3
2	北摂	吹田市	404	13.2	1,900	24.7	75.4	27.1
3	北摂	豊中市	375	19.4	1,888	24.6	74.9	23.3
4	東大阪	枚方市	234	-4.9	1,302	17.5	73.6	15.0
5	北摂	茨木市	217	11.3	1,492	20.4	71.2	20.5
6	大阪市	淀川区	204	17.9	1,252	21.6	56.4	24.0
7	大阪市	西区	165	21.3	1,559	25.4	60.1	39.6
8	大阪市	城東区	152	-5.6	1,609	23.3	67.7	21.3
9	東大阪	東大阪市	146	2.1	1,184	18.0	65.2	6.9
10	大阪市	中央区	145	29.5	1,539	28.2	52.4	36.0

戸建住宅

順位	地域	都市	成約件数	増減率 (前年比)	成約価格 (万円)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	1万世帯当り 成約件数
1	南大阪	堺市	769	29.2	2,279	106.6	94.9	23.8
2	東大阪	枚方市	333	11.4	1,952	103.4	93.1	21.4
3	北摂	高槻市	286	4.8	2,491	103.8	96.9	20.8
4	北摂	豊中市	207	-1.9	3,233	104.6	105.7	12.8
5	東大阪	東大阪市	187	-7.9	2,052	73.9	93.8	8.8
6	北摂	茨木市	143	12.6	2,935	124.8	100.5	13.5
7	東大阪	八尾市	127	-23.0	2,018	88.3	89.8	12.0
8	北摂	吹田市	120	13.2	3,944	134.0	115.1	8.0
9	南大阪	河内長野市	119	0.8	2,054	186.6	107.6	29.1
10	東大阪	寝屋川市	107	15.1	1,726	75.0	90.3	11.2

1. 中古住宅の取引動向

西区・中央区で大幅なマンション取引増

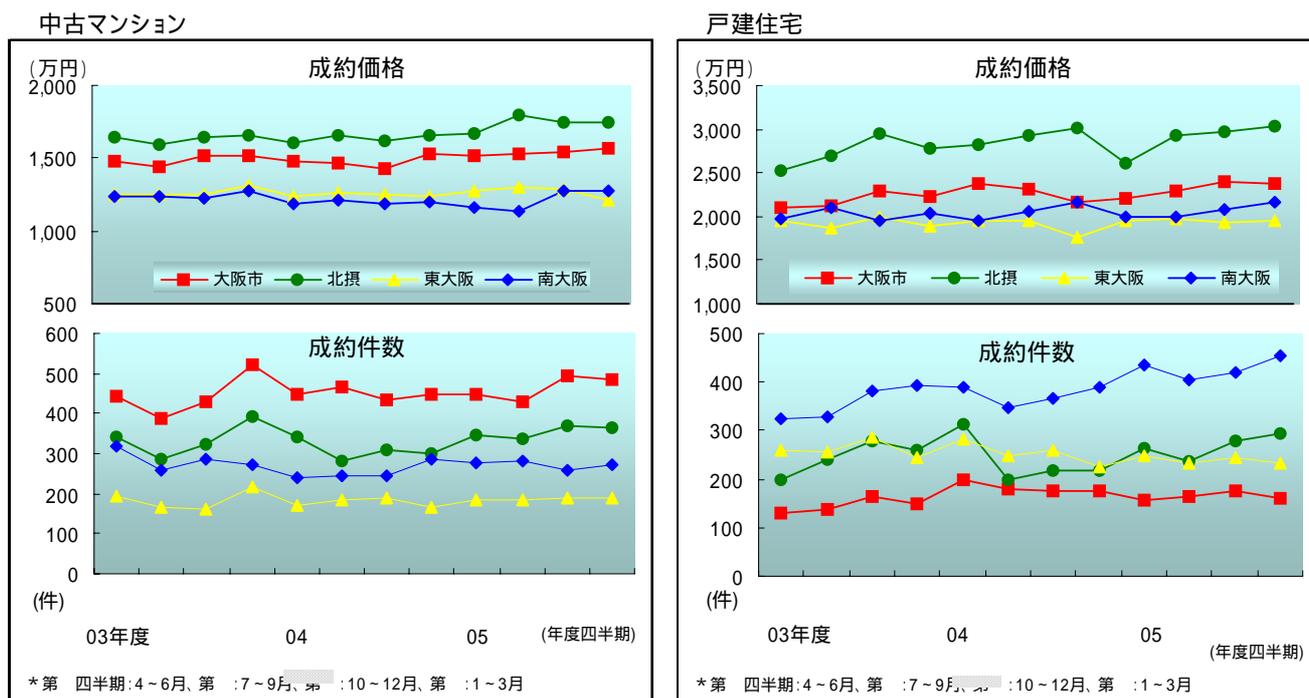
大阪府の中古住宅の取引状況について、地域特性を踏まえて大阪市、北摂、東大阪、南大阪の4エリア別にその特徴を捉えることにする。

2005年4月～2006年3月までの直近1年間で取引量が多い上位10都市をみると、中古マンション、戸建住宅とも人口が最も多い堺市がトップで、中古マンションは前年比9.3%増、戸建住宅は29.2%増といずれも増加している。2位以下は中古マンションでは吹田市や豊中市、戸建住宅では枚方市や高槻市などで、いずれも人口30万人以上の都市が上位を占める。

これらの各都市の1万世帯あたりの成約件数をみると、中古マンションでは堺市の取引水準は必ずしも高くないが、吹田市や豊中市では20件を超えており、相対的に取引が活発であることがわかる。戸建住宅では、堺市が23.8件と比較的高く、枚方市や高槻市の水準も高い。

一方、中古マンションで特に高い取引水準を示すのが、大阪市の西区、中央区である。両区は、都心回帰による人口流入が著しく、00年～05年の増加率は西区が14.5%、中央区が20.7%の2ケタ増となっている。成約件数は西区が前年比21.3%増、中央区は29.5%増と大幅な伸びとなっており、中古マンションが転入者の重要な受け皿となっていることがわかる（P1・図表1）。

図表2 エリア別の成約件数・成約価格



府内全体で堅調な
中古マンション取引

中古マンション取引の上位都市のプロフィールをみると、住戸規模が小さく単価の低い堺市では成約価格も低い、吹田市や豊中市では住戸規模も大きく1,900万円前後と府内でも成約価格は最も高い。前述の西区や中央区は、専有面積は小さいが㎡単価は25~28万円台と高く、平均1,500万円台で取引されている。

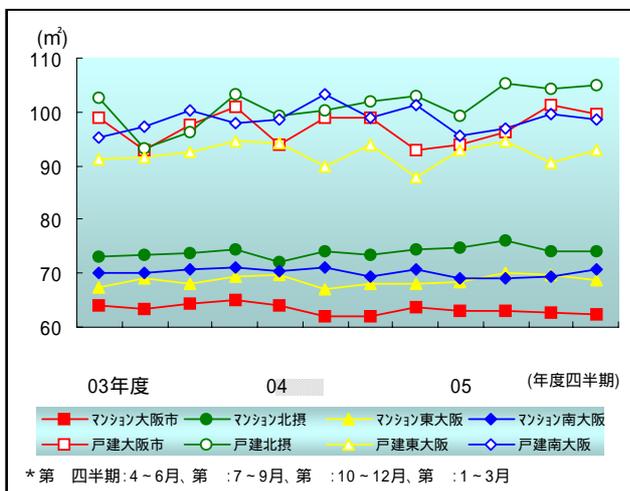
戸建の上位都市で取引が増加したのは6都市で、前年の4都市から拡大し、エリアを問わず取引の拡大傾向が広がっている。そのプロフィールは、敷地面積が大きく土地単価も高い吹田市や豊中市で3千万円を超えるのに対し、堺市や枚方市では住戸規模も小さく、成約価格は2千万円前後にとどまる。

4エリア別の成約件数をみると、中古マンションでは大阪市内の取引ボリュームが大きく、府内でのシェアは35~37%で推移するが、北摂も05年7~9月期以降3期連続で取引が増加し、シェアは拡大している。取引の実数では大阪市、北摂、東大阪とも増加しており、全体的に堅調な動きがみられる。

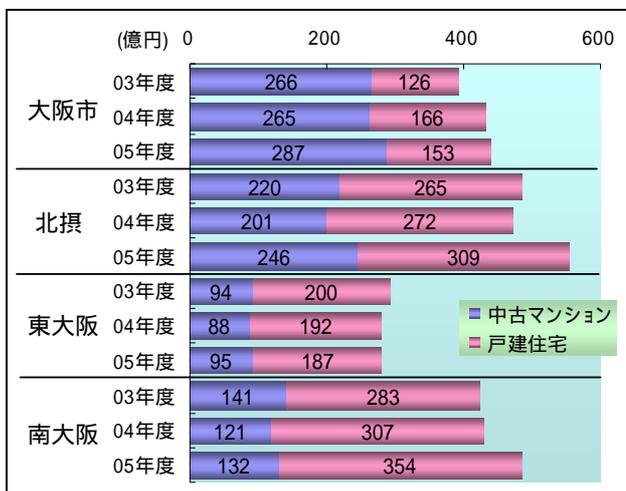
06年1~3月期の成約価格は、北摂が1,745万円で1700万円台を上回り、大阪市内も1,574万円で1500万円台を回復するなど、過去1年間で価格は上昇傾向にある。一方、東大阪、南大阪エリアの成約価格は1,200万円台にとどまるが、05年度では上昇する四半期もあり、大阪府では全体的に価格の底打ち傾向が認められる(図表2)。

戸建住宅では、北摂や南大阪を中心に成約件数の伸びが目立ち、最もシェアが高い南大阪では、4四半期連続で2ケタ増となっている。中古マンションとは対照的に、大阪市の戸建取引は減少傾向にあり05年度は4四半期とも減少した。また、成約価格は05年10~12月期以降上昇するエリアが増え、東大阪では2ケタの上昇となった。

図表3 エリア別の建物面積



図表4 エリア別の取扱高



戸建の建物面積
北摂で拡大

拡大する大阪府の
市場規模

中古マンションでは
香里園がランクイン

取引物件の建物面積が縮小した04年度とは対照的に、05年度は中古マンション・戸建住宅とも各エリアで取引物件の住戸規模が少しずつ拡大している。特に戸建住宅では、北摂エリアの建物面積が4四半期連続で拡大し、100㎡を超える水準となった(図表3)。

中古マンション・戸建住宅とも取引量・価格双方で比較的堅調に推移した結果、大阪府の市場規模は05年度で前年比9.3%の拡大となった。特に、中古マンション市場は12.5%増と北摂や大阪市における拡大が目立った。また、戸建も7.0%増と北摂や南大阪エリアを中心に市場規模が拡大した。05年度では、北摂での堅調な取引が大阪府の中古市場のけん引役となっている(図表4)。

鉄道沿線・駅別に取引量の上位10駅をみると、中古マンションでは北大阪急行線の千里中央・桃山台や泉北高速鉄道の光明池などニュータウン・エリアが上位を占めたが、前年と比較すると京阪線の香里園など、北摂や泉北のニュータウン以外の駅もランクインした。これらの上位駅の取引量は、茨木駅を除き全て前年比増となり、取引が活発な駅周辺に、より取引が集中する傾向がみられた。

戸建住宅でも、前年比で増加する駅がほとんどを占め、TOP10中6駅が減少した前年とは大きく様変わりし、戸建でも堅調な取引エリ

図表5 成約件数沿線駅別TOP10(2005年4月~2006年3月)

中古マンション							
順位	沿線	駅	成約件数	増減率 (前年比)	成約価格 (万円)	㎡単価 (万円/㎡)	専有面積 (㎡)
1	北大阪急行線	千里中央	143	26.5	2,041	25.3	77.9
2	泉北高速鉄道	光明池	90	13.9	1,315	16.9	76.7
3	北大阪急行線	桃山台	87	29.9	1,820	23.4	75.7
4	JR東海道本線	茨木	83	-10.8	1,396	19.0	71.2
5	阪急電鉄千里線	山田	76	15.2	1,801	22.1	79.2
6	市営地下鉄谷町線	都島	76	4.1	1,893	24.7	76.6
7	京阪電鉄京阪線	香里園	66	53.5	1,190	17.2	66.8
8	阪急電鉄千里線	南千里	65	8.3	1,637	20.8	77.8
9	JR東海道本線	千里丘	64	39.1	1,673	21.8	76.3
10	南海電鉄高野線	金剛	64	18.5	980	13.6	68.7

戸建住宅							
順位	沿線	駅	成約件数	増減率 (前年比)	成約価格 (万円)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)
1	JR東海道本線	高槻	119	6.3	2,680	126.5	101.9
2	南海電鉄高野線	北野田	88	39.7	2,239	111.2	94.8
3	南海電鉄高野線	初芝	79	25.4	2,092	93.6	86.4
4	北大阪急行線	緑地公園	75	13.6	1,925	90.9	100.9
5	京阪電鉄京阪線	樟葉	72	12.5	2,040	100.6	86.6
6	阪急電鉄京都線	高槻市	70	-9.1	2,373	82.2	94.3
7	片町線	長尾	63	37.0	1,898	116.3	93.1
8	JR東海道本線	茨木	60	15.4	3,098	160.3	113.0
9	京阪電鉄京阪線	寝屋川市	60	30.4	1,821	76.7	93.7
10	阪和線	鳳	59	136.0	2,220	90.7	86.7

アが広がりつつある。

上位 10 位の顔ぶれとしては、1 位の高槻や 2 位の北野田をはじめ 7 駅が前年と同様にランクインしたが、北大阪急行線の緑地公園や JR 東海道本線の茨木など北摂の駅周辺のほか、割安感があり堅調に推移している南大阪エリアから阪和線の鳳駅も今回 TOP10 入りしている (図表 5)。

2. 特徴的なマンション動向

北区・西区は
TOP10 外に

新築マンションにおける活発な供給エリアをみると、05 年は堺市が 1 位となる一方で、04 年で 1 位の中央区は 2 位へ、3 位の北区や 4 位の西区はランク外となった。上位 10 都市の供給量は 9,862 戸で、04 年とほぼ同様だが、そこに占める都心 3 区 (中央区・北区・西区) の割合は、04 年の 37.1% から 05 年は 12.7% に低下している。新規の用地取得が次第に困難になっている都心区ではマンション供給も減少しつつあり、先述のように中古マンションが人口流入の受け皿になっているとみられる。一方、工場跡地などの大規模開発が進む都島区では 1,000 戸を超える供給がみられ、平均発売価格も 3,406 万円と比較的高い物件が供給されている (図表 6)。

図表 6 新築マンションの販売動向 (発売戸数 TOP10)

	1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
2001年 区市名	堺市	枚方市	吹田市	大阪市淀川区	大阪市北区	大阪市城東区	豊中市	大阪市西区	高槻市	大阪市中央区
発売戸数	1,677 戸	1,429 戸	1,316 戸	1,181 戸	1,008 戸	928 戸	778 戸	746 戸	735 戸	710 戸
平均価格	3,013 万円	3,320 万円	3,890 万円	2,878 万円	3,283 万円	3,226 万円	3,736 万円	2,731 万円	3,578 万円	3,425 万円
2002年 区市名	吹田市	堺市	茨木市	枚方市	豊中市	高槻市	大阪市中央区	大阪市北区	大阪市鶴見区	大阪市城東区
発売戸数	2,492 戸	2,125 戸	1,533 戸	1,168 戸	1,043 戸	1,040 戸	1,008 戸	989 戸	927 戸	838 戸
平均価格	3,591 万円	3,013 万円	3,314 万円	3,228 万円	3,927 万円	3,661 万円	3,848 万円	2,878 万円	3,108 万円	3,607 万円
2003年 区市名	大阪市北区	堺市	大阪市中央区	茨木市	吹田市	大阪市天王寺区	豊中市	東大阪市	箕面市	大阪市西区
発売戸数	1,639 戸	1,516 戸	1,472 戸	1,441 戸	1,039 戸	969 戸	899 戸	685 戸	661 戸	586 戸
平均価格	3,037 万円	2,933 万円	3,555 万円	3,291 万円	3,663 万円	3,492 万円	3,793 万円	2,887 万円	3,342 万円	3,138 万円
2004年 区市名	大阪市中央区	豊中市	大阪市北区	大阪市西区	堺市	高槻市	吹田市	大阪市淀川区	大阪市城東区	茨木市
発売戸数	1,430 戸	1,396 戸	1,268 戸	985 戸	947 戸	915 戸	903 戸	744 戸	688 戸	650 戸
平均価格	3,101 万円	4,006 万円	3,298 万円	3,259 万円	2,930 万円	3,356 万円	3,877 万円	3,079 万円	3,201 万円	3,373 万円
2005年 区市名	堺市	中央区	高槻市	枚方市	都島区	茨木市	豊中市	吹田市	西淀川区	港区
発売戸数	1,526 戸	1,257 戸	1,197 戸	1,107 戸	1,015 戸	1,012 戸	799 戸	781 戸	634 戸	534 戸
平均価格	2,797 万円	3,734 万円	3,129 万円	2,787 万円	3,406 万円	3,634 万円	3,783 万円	3,442 万円	2,810 万円	3,203 万円

資料: 畿不動産経済研究所

都心取引の 6 割占める
84 年以前の物件

大阪市都心区でのマンション供給量が変動するなか、中古マンションでの売れ筋はどういったものが中心となるのか、中央区・北区・西区の取引物件の属性から捉えてみたい。

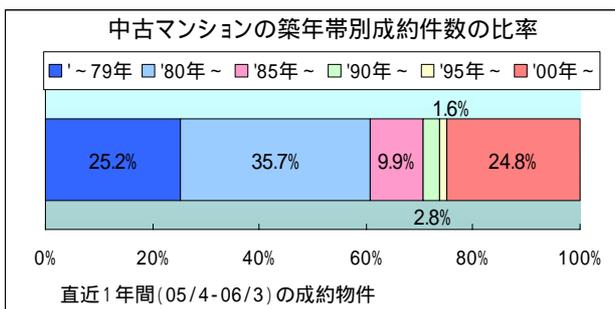
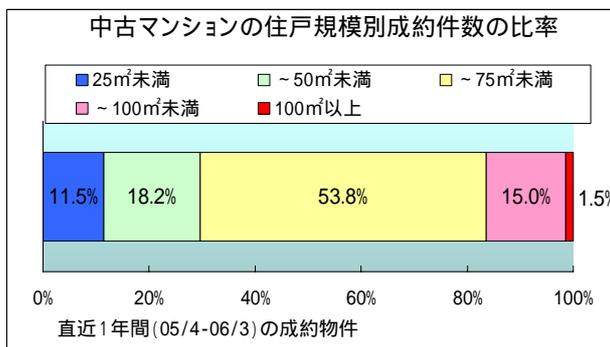
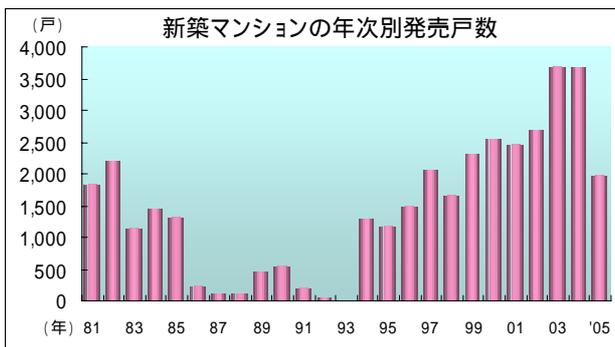
都心 3 区の新築マンションは、80 年代前半に供給が進んだが、バブル期前後の 86 年から 93 年までは 500 戸を下回り、この間のマンションストックは 1,736 戸と非常に少ない。その後、都心区でもマン

ションの大量供給が始まり、97年には2千戸を突破。03~04年には3千戸を超える空前の大量供給が行われた。タワーマンション等の供給は続いているものの、新規の用地取得が困難となってきた05年には、発売戸数が1,978戸までダウンしている。

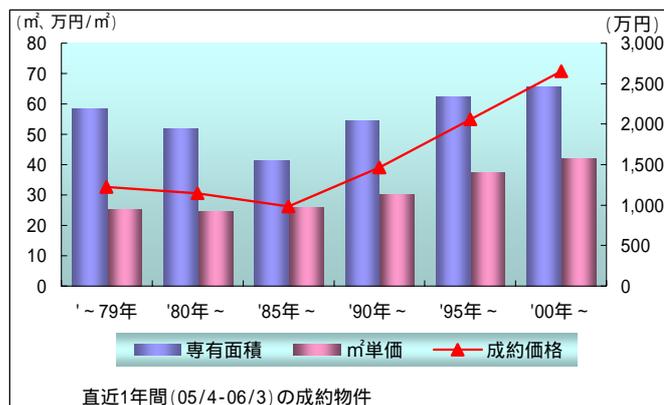
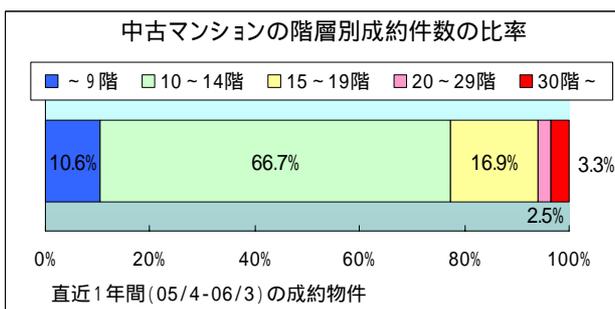
一方、05年度に成約した中古マンションの築年帯をみると、80年代前半が35.7%、70年代以前が25.2%を占め、バブル期以前の物件は6割にのぼる。一方、85~99年の物件は14.3%に過ぎず、市場での取引は非常に少ない。取引物件の66.7%は10~14階建て、専有面積50~74㎡が53.8%と、中層でやや小規模なファミリータイプが取引の中心となっている(図表7)。

90年代以降の成約価格は築浅ほど高く、00年以降は2,600万円を超えるが、住戸規模は65.7㎡とさほど大きくなく、㎡単価は41.8万円と高い水準にある(図表8)。ただ、00年以降の物件は既に新築時の販売価格を2割程度下回っており、割安感が強いことから、現状で24.8%を占めるシェアは、今後急速に高まることが予想される。

図表7 大阪市都心3区(西区・北区・中央区)新築・中古マンション販売状況



図表8 大阪市都心3区の築年帯別中古マンション成約状況



市況トレンド 2005年度の近畿圏市場を振り返る

2005年度の近畿圏市場は、中古マンション・戸建とも成約件数が増加し、価格も横ばいから上昇に転じる動きが明確となった。足元の景況感も改善し、中古住宅の取得環境は良好さを維持し、堅調さを回復した近畿圏市場が06年度で安定的拡大に転じるか注目される。

1. 中古マンション市場の動き

2005年度の成約件数は、前年比7.5%増と2年ぶりに増加した。また、成約単価も04年度上回る上昇を示し、成約価格も上昇に転じた(図表1)。

成約価格の底打ちは、特定の府県の動きではなく近畿圏の各エリアで確認された。

新築マンションの発売戸数も大阪都心の供給拡大などから増加に転じ、契約率も7割台を維持し堅調な販売が続いており、発売価格も上昇している。

2. 中古戸建住宅市場の動き

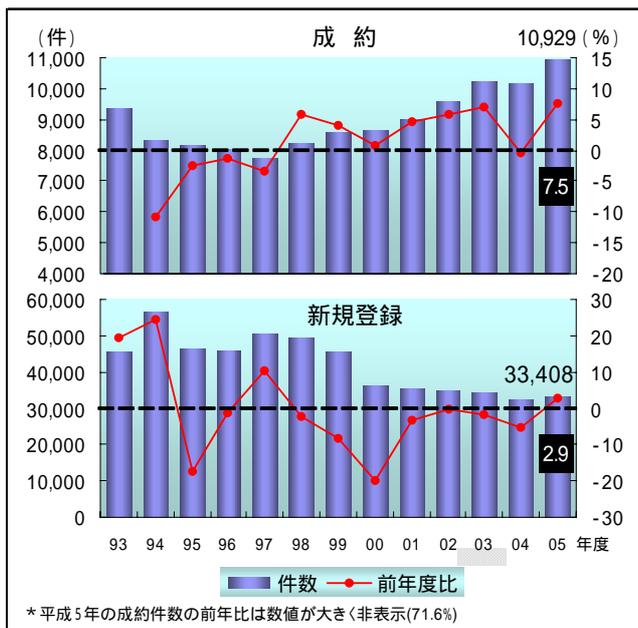
成約件数は前年比で1.0%増加し、中古マンションより伸び率は低いものの取引量は増加した(図表2)。成約価格は0.1%の上昇を示しほぼ横ばいで、ようやく下げ止まりの動きを示した。

戸建取引が拡大しているのは阪神間を中心とする兵庫県下や京都府などで、大阪府では減少がみられた。成約価格は京都市で上昇する一方、兵庫県内では下落するなど中古マンションと異なり、まだら模様の状況を呈した。

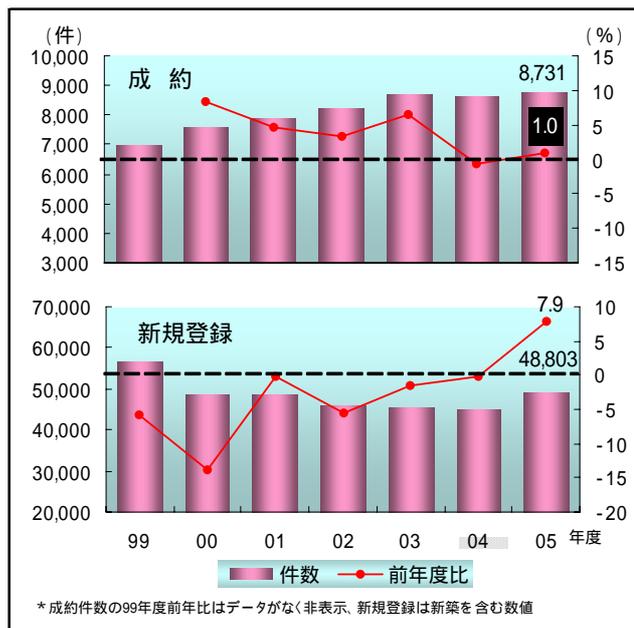
3. 四半期動向からみた市況の動き

06年1~3月期は中古マンション・戸建住宅とも取引が増加し、成約価格も上昇した。特に、中古マンションは3期連続の上昇がみられ、市況の回復局面が明確になっている。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



1. 中古マンション市場の動き

中古マンション成約件数
2年ぶりに増加

2005 年度に(社)近畿圏不動産流通機構に報告された成約件数は 10,929 件で前年比 7.5% 増となり、横ばいにとどまった 04 年度から 2 年ぶりの増加となった。件数は 3 年連続の 1 万戸台を維持し、取引はさらに拡大する傾向が強まっている (1 ページ・図表 1)

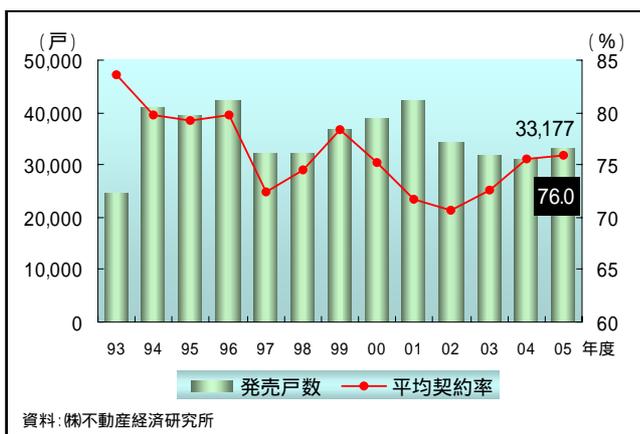
成約件数の伸びに合わせて新規登録件数も 2.9% 増となり、一貫して減少傾向にあった新規登録は 8 年ぶりの増加となった。ただ、05 年度の 33,408 件は依然として低い水準にあり、3 万件台は 00 年度以来 6 年間続いている。また、成約件数に対する新規登録件数は 3.1 倍と 04 年度よりさらに低下し、取引量が拡大する一方で、市場に対する売り出し物件の供給ボリュームは依然として低い水準にある。

上昇基調に向かう
成約単価

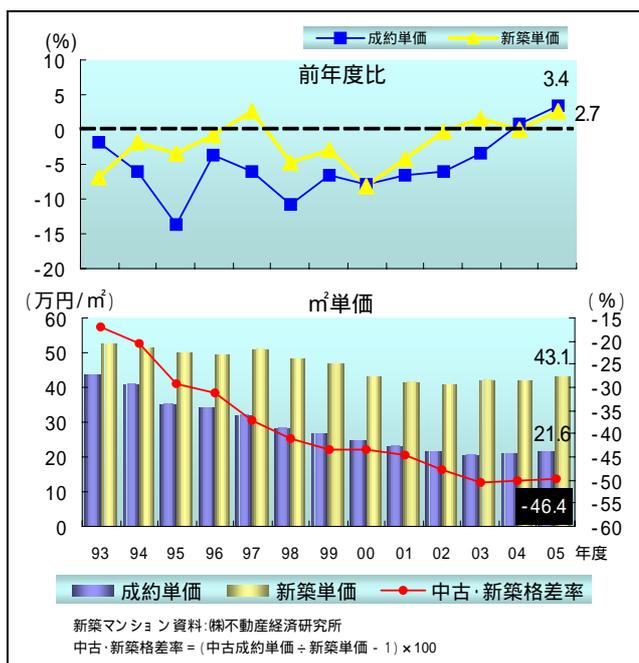
また、新築マンションも 05 年度の発売戸数は 33,177 戸で前年比 7.1% 増となり、4 年ぶりの増加となった。このところ続いていた供給調整が一段落し、大阪都心を中心とする大型物件の供給が続くなか、契約率も 70% 台半ばで堅調に推移し、在庫水準も低い状況にある。06 年 3 月の大阪市内の供給量は近畿圏全体の 39.9% を占め、前年同月比で 13.3 ポイントも上昇し、契約率も 7 割台を維持するなど、大阪都心に対する新築マンション需要はより根強いものとなっている (図表 3)

都心での供給増や用地取得費の上昇などもあり、新築マンションの

図表 3 新築マンションの発売戸数・契約率



図表 4 中古マンション・新築マンション単価の推移



販売単価は 43.1 万円/m²と前年比で 2.7%上昇し、03 年度以降横ばいから上昇に向かう傾向が続いている。

一方、中古の成約単価も上昇傾向が確実なものとなっており、05 年度は 21.6 万円/m²で前年比 3.4%の上昇を示した。04 年度はようやく成約単価の下落に歯止めがかかったが、05 年度は単価の上昇が確認できた年となった(図表 4)。

成約価格も底打ちへ

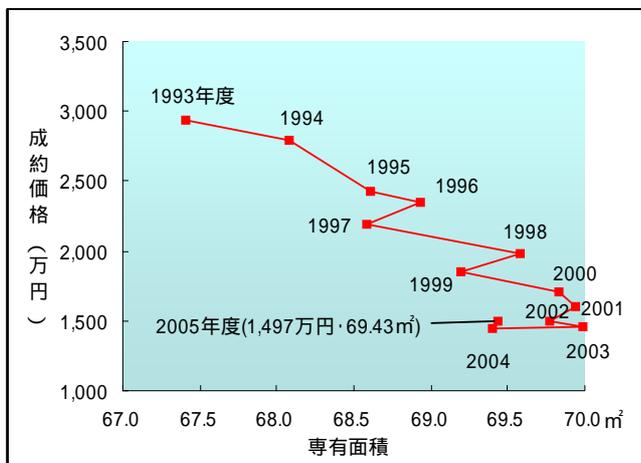
中古マンションの成約価格も 05 年度は 1,497 万円で、前年比 3.3%の上昇となった。04 年度は、取引物件の住戸規模がやや小さくなる中で下げ止まりの動きがみられたが、05 年度には同様の専有面積で価格がやや上昇に転じ、近畿圏の中古マンション成約価格は底打ちの様相を呈している(図表 5)。

近畿圏の各地域で
取引増、価格も上昇

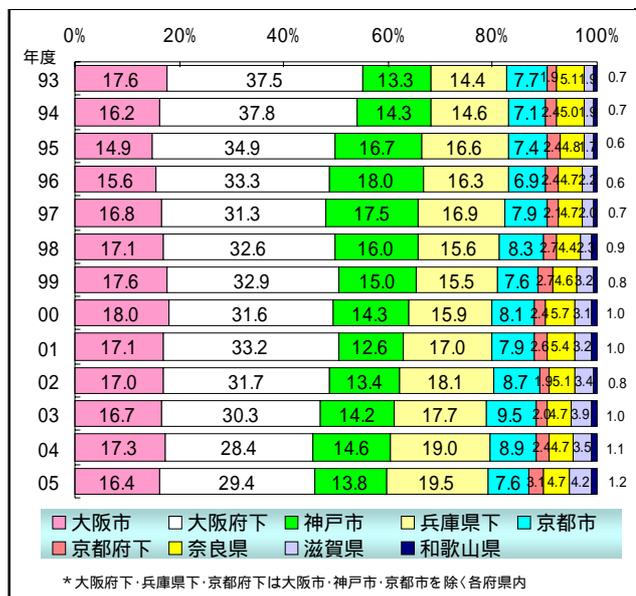
府県地域別のシェアをみると、大阪府下や阪神間を中心とする兵庫県下の伸びが目立ち、それぞれ 1.0 ポイント、0.5 ポイントシェアを拡大した。実際の取引件数も京都市を除く全ての地域で増加しており、成約価格も滋賀県を除いて上昇がみられ、05 年度の価格の底打ちは近畿圏全体の動きとして捉えられる。

成約件数の増加と成約価格の上昇が、ここまで広がりを見せたのは機構データとしては初めてのことであり、特に成約価格の前年比では奈良県が 8.9%、京都府が 6.8%、大阪府と兵庫県は 3.1%の上昇がみられ、04 年度まで阪神間や京都市、大阪市など需要が根強い地域に限定されていた強含みの動きは着実に広がりをみせている(図表 6)。

図表 5 中古マンション成約価格・専有面積



図表 6 中古マンションの府県地域別成約件数



2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建も回復基調へ

市場の堅調さが明確となった中古マンションに対して、戸建住宅も緩やかながら回復基調がみられるようになってきた。

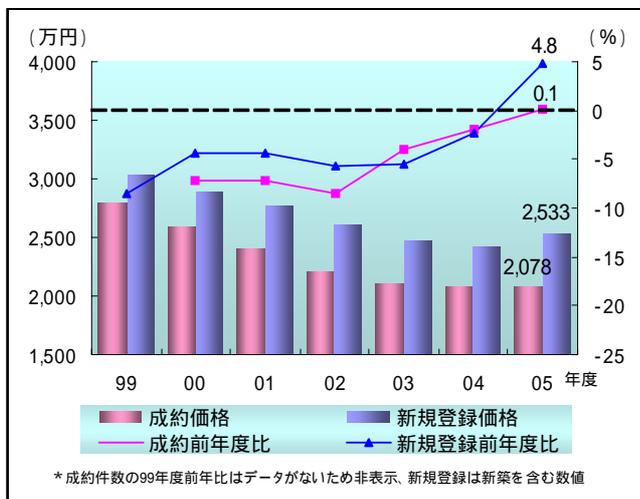
05 年度の中古戸建住宅の成約件数は、8,731 件と前年比で 1.0% 増となり、中古マンションと同様に取引量は増加に転じた。02 年度以降 8 千件台が続いており、99 年以降では過去最高の取引量だが、その増加率はやや伸び悩んでいる（1 ページ・図表 2）。

一方、05 年度の成約価格は 2,078 万円で前年比 0.1% の上昇と、中古マンションに約 1 年遅れて価格は下げ止まりをみせるようになった。また、新規登録価格の上昇率は成約価格を上回り、市場の回復を先取りするように、売り主側の強気の姿勢がうかがえる（図表 7）。

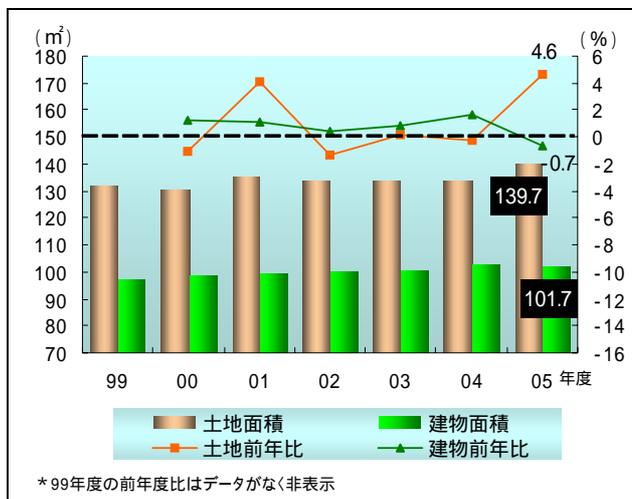
このように戸建市場においても、04 年度までの足踏み状態から脱しつつあり、これまでように価格の下落を取引量の拡大で補ってきた近畿圏の中古住宅市場において、潮目が着実に変わりつつあるといえる（図表 7）。

05 年度の取引物件の土地面積は 139.7 m² で、04 年度より 4.6% 拡大したが、建物面積は 101.7 m² で前年比 0.7% 縮小した。ただ、土地面積・建物面積とも 00 年度から 5 ~ 8 m² 増加しており、住戸規模の拡大とともに成約価格の下落も収まってきたことがわかる。今後は、取引物件の価格と住戸規模の対比で、土地付き住宅としての割安感がどこまで維持されるかが注目される（図表 8）。

図表 7 戸建住宅の成約・新規登録価格



図表 8 成約戸建住宅の土地・建物面積

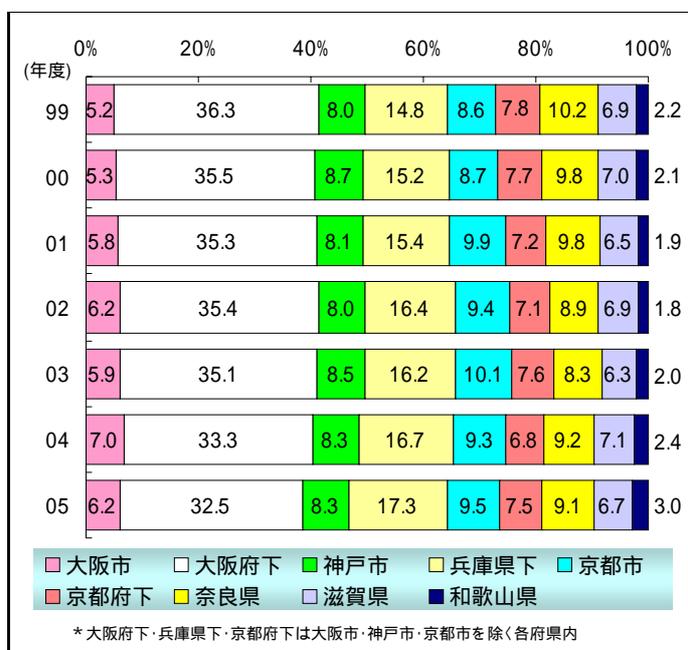


兵庫県下などで取引
拡大

中古戸建取引が拡大しているのは、大阪府下に次いでシェアが高い兵庫県下や、京都市・京都府下などで、特に兵庫県下では前年比で0.6ポイント、京都府下は0.7ポイント拡大した。取引件数の実数では、大阪府下や大阪市の減少が目立ったが、それ以外のエリアではおおむね増加している。

エリア別の成約価格では、京都市（2,318万円）が最も高く、前年比でも上昇がみられたが、大阪府下や神戸市、兵庫県下では下落し、中古マンションと違って戸建住宅価格は、近畿圏全体で下げ止まる動きには至っていない。04年度までは価格が下落すると、取引は増加する傾向にあったが、大阪府内はこれと逆の動きを示しており、市場はやや弱含んでいる（図表9）。

図表9 中古戸建住宅の府県地域別成約件数比率



3. 四半期で見た市況の動き

中古マンション価格は
3期連続上昇

直近の06年1~3月期中古マンション市場は、成約件数が前年比8.8%増と4期連続で増加しており、中古戸建住宅も2.1%と増加が続いている。成約価格では中古マンションが4.6%上昇し、05年7~9月期以降上昇が続いた結果、02年7~9月期以来3年ぶりに1,500万円台を回復した。また、戸建住宅でも06年1~3月期の成約価格は3.7%上昇し、2,100万円台を回復している。このように、年度単

堅調な市況の維持が課題に

位だけでなく四半期ベースでも継続的な価格上昇の動きがみられ、市況は回復局面にあることが明らかとなってきた（図表 10）。

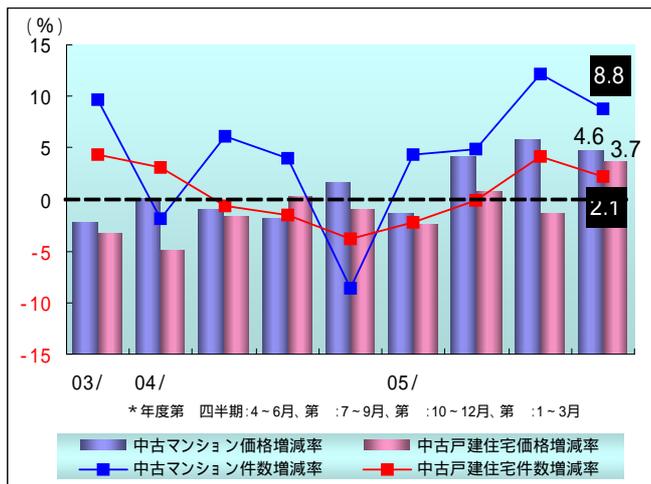
05 年度の成約価格の上昇は、特に中古マンションでは近畿圏のほとんどの府県地域で確認され、特定の価格水準の高いエリアの取引だけが拡大している訳ではない。価格の底打ちは中古需要の力強さを示し、近畿圏市場全体にわたって需要は強含みの状況になりつつある。

近畿のマクロ的な経済指標も良好で、企業の景況判断は全産業で 06 年 7~9 月まで先行きプラスとなっており、完全失業率（06 年 2 月/原数値）も 5.1%と前年比で 0.6 ポイント改善した。現状の景況判断も個人消費の持ち直しや雇用の改善を認めており（06 年 1 月管内情勢報告 / 近畿財務局）、一時低下した不動産購買態度指数（今後の 1 年間の買い時感）も 05 年後半から回復し、好調な企業業績の広がりが家計にも波及しつつあることがわかる（図表 11）。

量的緩和政策の解除以降、金利の上昇懸念も出始めているが、依然としてその水準は低く、固定金利ローンへのシフトなどもあり、価格水準の低い中古住宅の取得環境は良好といえる。

当面は、中古マンションに加えて戸建住宅価格の動きを注視すべきだが、現状の取引量の拡大と成約価格の底打ち・上昇への動きがどこまで維持されるかが、本格的な市場回復へのカギと言える。

図表 10 中古住宅の成約・新規登録件数増減率



図表 11 不動産購買態度指数（近畿）

