

ズームイン 新たなマンション管理の動き

分譲マンションが急速に増加するなか、老朽ストックの拡大も目立ってきた。居住者の高齢化や賃貸化が進み、今までの組合方式が機能しなくなる懸念が高まっている。適切な維持管理とストックの循環利用が叫ばれるなか、従来の枠組みを超えた新たな仕組みづくりが始まっている。

1. マンション管理の現状と課題

近畿圏でも老朽ストックは増加しており、経年変化による維持修繕が大きな問題となりつつある。購入時に管理を考慮しない世帯も多く、法制度の認知度など維持管理への関心は低い（図表1）。築年が古くなるほど賃貸化や空家化は進み、3ヶ月以上の滞納率も3割に上る。一方、高齢者世帯の永住意向は高く、高齢居住者が不在組合員への対応など難しい管理を迫られる恐れがある。現状の課題としては、居住者間トラブルの有効な解決や、ボランティアに近い役員の負担軽減、居住者の組合活動に対する参画意識の醸成などが挙げられる。

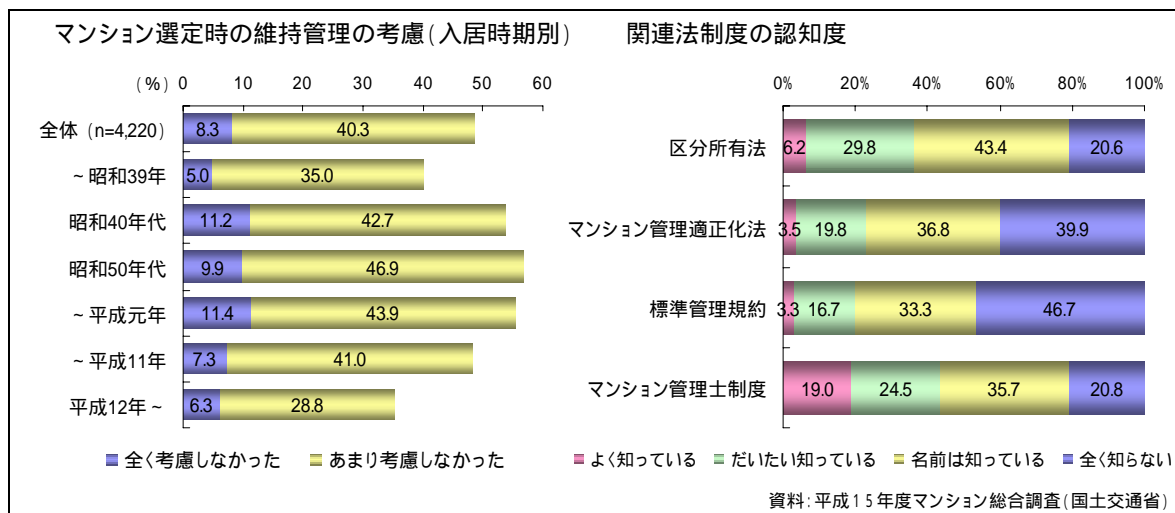
2. 新たなマンション管理方式の考え方

現状の理事会方式による管理問題に対応するため、信頼ある専門性の高い企業に管理を任せる信託方式や、管理会社の裁量権を拡大した新たな管理者管理方式の導入が検討されている。居住用マンション管理における信託は事務が煩雑で採算性が低く、法律上も管理業者にとっての参入ハードルが高い。個別の所有権を認めない点でも、わが国にはなじまないとの指摘がある。新管理者管理方式は信託の考え方を踏まえ、業者の裁量を広げて集会の開催を減らすなど組合の負担軽減を目指す。業者の裁量範囲や資格要件、外部監査や組合資金の保全等が検討されている。

3. マンション管理の今後の方向

管理業界では今後、参入業者や業務の実施基準を検討する予定。国も学識経験者や事業者等から意見聴取を踏まえ、将来的な現行法制度の見直しの可能性も含めた論点整理を行っている。新しい供給管理手法としてコープ住宅も検討されている。居住者が出資した合同会社が所有するマンションに賃貸入居する仕組みで、ローンを組めない高齢者や若年層の支持を集めている。

図表1 マンション管理を取り巻く現状認識



1. マンション管理の現状と課題

維持管理への関心低い
マンション居住者

近畿 2 府 4 県のマンションストックは平成 15 年時点で 87 万戸、現状では 100 万戸近い水準にあるとみられ、概ね 9 世帯に 1 世帯は分譲マンションに居住する時代となっている。その一方で老朽ストックも増加しており、新耐震基準を満たさない昭和 55 年以前（2010 年時点で築 30 年超）のマンションは、約 23 万戸と全体の 26% を占め、特に京都府や大阪府、兵庫県ではその比率が高い（図表 2）。

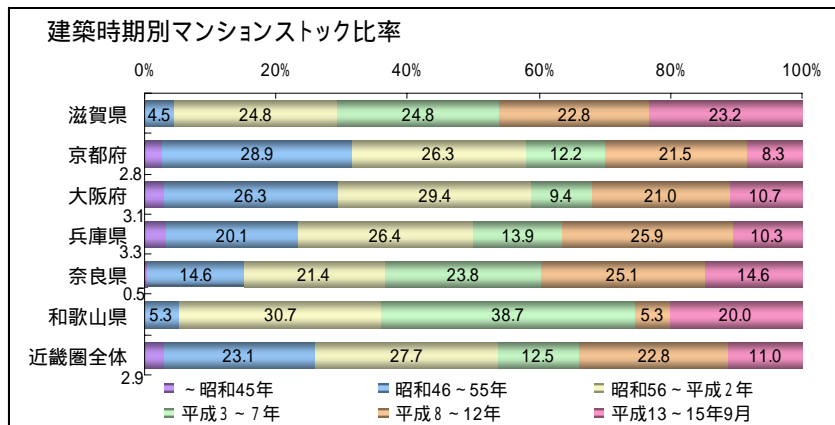
平成 2 年以前のストックは約 47 万戸にのぼり、今後は経年変化に伴う維持修繕への対応が大きな社会問題となる恐れがある。一方、居住者のマンション管理に対する意識を国土交通省の調査からみると、マンション選定時に維持管理について考慮しなかった世帯は昭和 40 ~ 60 年代で半数以上にのぼる。最近はこの割合も低下しているが、「マンションは管理を買え」と言われながら維持管理に対する認識は十分ではない。関連法制度に対する認知度でも、マンション管理適正化法や標準管理規約を「全く知らない」居住者は 4 割前後に達し、維持管理への関心の低さがうかがえる（P 1・図表 1）。

築年の経過とともに
進む賃貸化・空家化

分譲マンション管理に関する現状をみると、住戸の 11% 以上が賃貸化しているマンションは全体の 4 割近くを占め、築年が経過するに

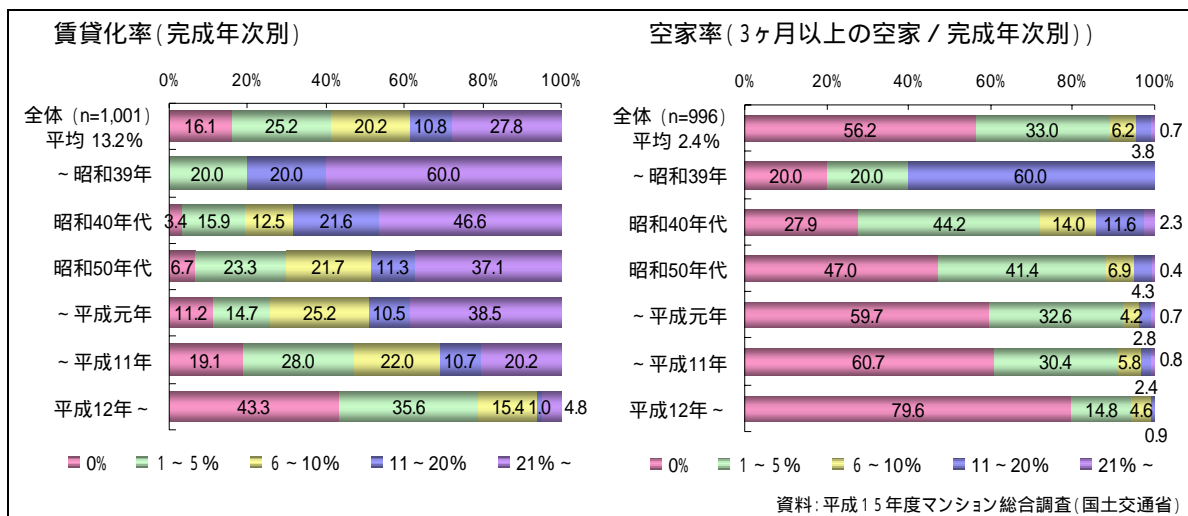
図表 2 近畿圏のマンションストック状況

	持家共同建 住宅数 (戸)	1住宅当たり 延べ面積 (㎡)	1住宅当たり 世帯人員 (人)	持家共同建 世帯人員 (人)	持家共同建 住宅率 (%)	全住宅数 (戸)
滋賀県	24,600	73.8	2.74	67,500	5.6	436,200
京都府	75,700	67.3	2.47	186,800	7.3	1,034,000
大阪府	435,200	71.6	2.69	1,169,000	12.5	3,490,400
兵庫県	290,600	73.4	2.74	795,000	14.2	2,052,000
奈良県	38,400	75.0	2.89	111,000	8.0	482,600
和歌山県	7,500	72.5	2.51	18,800	2.0	375,400
近畿圏全体	872,000	72.0	2.69	2,348,100	11.1	7,870,600



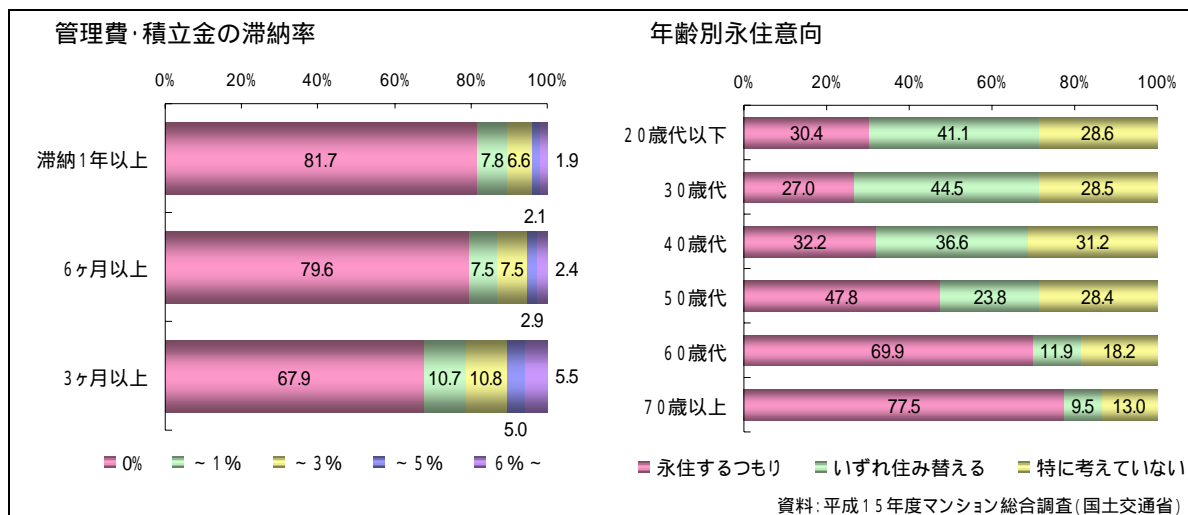
資料:平成15年住宅・土地統計調査(総務省)

図表3 分譲マンションを取り巻く現状



従って賃貸化率は高まる。空家率をみても4割以上の組合が何らかの空家を抱えており、やはり築年が古くなると空家率は上昇する。管理費や修繕積立金を3ヶ月以上滞納している割合も32%にのぼり、6ヶ月以上では20%、1年以上の長期滞納も18%を占める。一方、居住者の永住意向をみると、年齢が高まるにつれて永住意識は強くなり、高齢者世帯でもマンションを終の棲家として捉える傾向がみられる(図表3)。

このように、古いマンションほど賃貸化や空家化が進んでいくが、築年の経過とともに居住者の高齢化も進み、定住意向も高まるため、結果として高齢の居住者が不在の区分所有者への対応など難しい管理を迫られる可能性がある。特に、滞納世帯に対する督促は組合役員も嫌がる事が多く、住民の自主的な運営だけに頼れない業務となっている。



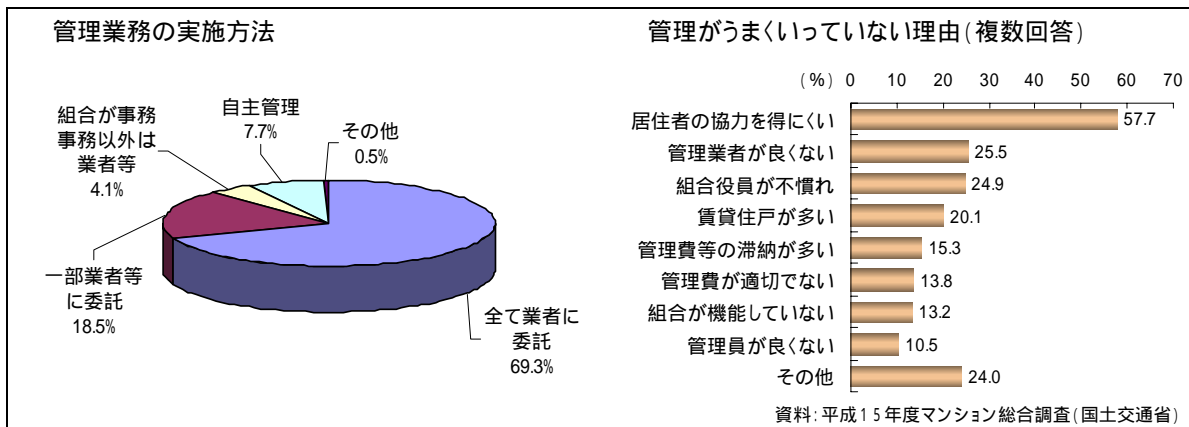
重要な居住者の参画意識

管理委託の実態をみると、約7割が全ての業務を管理業者に委託しているが、一部委託や自主管理方式の管理組合も3割程度を占める。特に、古いマンションに多い自主管理では居住者の高齢化が進んだ場合、組合活動が適切に機能しないケースも出てくることと考えられる(図表4)。

管理がうまくいかない理由としては「居住者の協力を得にくい」ことが挙げられ、管理業者や管理人とのトラブルよりも、居住者間の管理活動での協調体制が重要なことがわかる。ほとんどの管理組合は年1回以上集会を開催しているが、ほぼ毎回出席する組合員は約半数にとどまり、15%の組合員はほとんど出席していない。一方、理事会を構成する役員の選任方法は「抽選・順番」が約7割を占め、無報酬が8割近くを占める。

以上を踏まえると、現状のマンション管理では滞納を含めた居住者間トラブルの有効な解決や、ボランティアに近い役員の負担軽減、居住者の組合活動に対する参画意識の醸成などが重要な課題として挙げられる。特に、築年が経過したマンションでは、高齢の居住者でも賃貸化や空家化に対応できる体制の構築が求められていると言えるだろう。

図表4 現状のマンション管理における問題点



役員の選任方法

	希望者の立候補・推薦	抽選・順番	その他	計
(%)	23.5	68.9	7.6	100.0

集会の開催状況

	年に3回以上	年に2回開催	年に1回開催	ほとんど開催していない	計
(%)	6.0	6.2	87.3	0.5	100.0

役員報酬

	役員全員に払う	理事長のみに払う	報酬は払っていない	その他	計
(%)	20.0	1.0	77.7	1.3	100.0

集会への出席状況

	ほとんど出席	時々出席	ほとんど出席していない	全く出席していない	計
(%)	55.3	29.4	12.0	3.3	100.0

修繕工事費の調達方法(複数回答)

	修繕積立金	一時徴収金	公的借入金	民間借入金	その他
(%)	96.7	10.6	10.6	8.6	3.3

理事会の開催状況

	月に1回程度	数か月に1回程度	年に1回	ほとんど開催していない	役員・理事会組織はない	計
(%)	56.0	33.0	7.0	3.5	0.5	100.0

資料:平成15年度マンション総合調査(国土交通省)

2. 新たなマンション管理方式の考え方

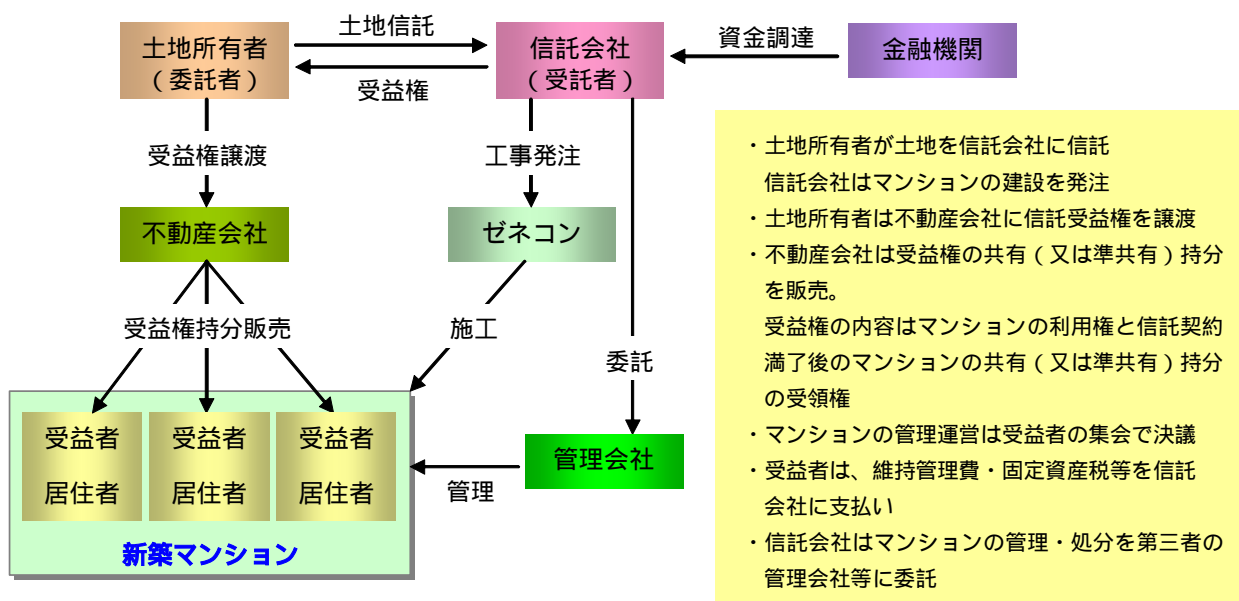
ハードル高い信託方式

こうしたマンション管理を取り巻く問題意識が広がるなか、昨年から新たな管理手法の検討が活発化している。その背景にあるのは、平成16年の信託業法や昨年の信託法の改正と住生活基本法の制定である。昨年8月には、自民党政務調査会が「200年住宅ビジョン」の中で、超長期の維持管理に向けた信託手法の活用等を示した。信託業法改正で参入障壁が低くなった信託制度を管理業に取り込み、信頼性の高い専門主体に管理を任せようとする狙いだ。

新築時に想定される手法を図表5に示すが、その後の検討で実現への課題も浮び上がっている。このスキームではマンション全体の所有権は信託会社に移り、区分所有法の対象にならない。受益者（居住者）は持分に応じた利用権が確保されるに過ぎず、所有権意識の強い我が国ではなじみにくいとされる。建物は全戸共有のため、仮にある部屋で失火があっても実務上、受託者は修復費用を原因者でなく持分で按分し全戸に請求する。信託会社は事務コストの増加を嫌うため、個別対応が求められる場合、採算面での参入メリットは少ないようだ。

既存マンションの場合は、区分所有住戸ごとの信託契約が必要で、議決に際しても全会一致が望ましく事務負担が大きい。現状の管理業者が裁量権を持った受託者となる場合、運用型信託の免許が必要だが、人的要件や資産要件でハードルは高い。事務管理型信託は登録制で低報酬でも採算可能とされるが、管理者と組合員（所有者）の立場での利益相反や分別管理の問題が残る。

図表5 マンション管理で想定される信託スキーム（新築マンションの例）



組合負担の軽減を目指す
新管理者管理方式

いずれにしても維持管理を目的に、自己の所有権まで移転することへの抵抗感は大きく、信託制度の導入にはかなりの困難さを伴うようだ。当初、業務規制が厳しく善管注意義務が求められる信託会社には、適正な管理を永続的に任せられるとの期待感もあったが、現行の区分所有法や管理適正化法を見直し、業務委託の縛りや優良な委託業者の厳選などで、同様の効果は得られるとの見方が大勢となっている。

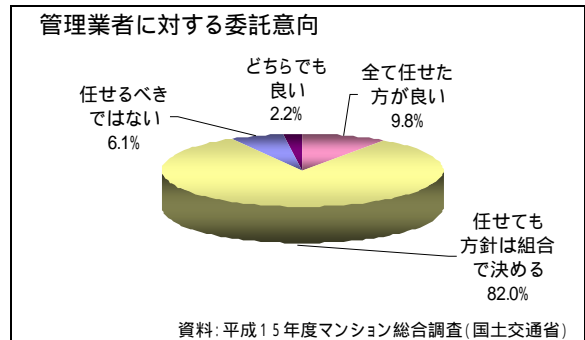
業界団体である高層住宅管理業協会は、こうした信託制度の導入可能性も含めた業界内での検討を踏まえた上で、昨年12月「分譲マンションの新たな管理者管理方式」を示した。これは、急速に進む居住者の高齢化や高額物件での全面委託ニーズなどを受け、現行の理事会中心の管理方式から、管理者（管理業者）の権限を強化した新たな管理者管理方式を導入しようとするものだ。

区分所有者の大半が不在や法人のリゾートやワンルームマンションの一部では、従来から管理者管理方式が採用されてきたが、集会による合意形成を必要とする点で理事会方式と大差はなく普及は進んでいなかった。これに対し新管理者管理方式は、信託の考え方も取り入れ管理業者の裁量権を広げて、集会の開催を減らすなど区分所有者の負担軽減を目指す仕組みとなっている。

制度の詳細は検討中だが、基本的内容として管理会社の主体的な裁量範囲や資格要件の明確化に加え、外部監査の導入、管理組合資金の保全措置などが掲げられている。管理業者に対する全面委託の意向は1割程度で、管理方針の決定権に対する組合のニーズは強い。業者の裁量権の拡大に対して組合側の信頼を確保するため、管理適正化法の改正や行政指導による業者の資格要件の明確にし、国土交通省による検査や公認会計士等による監査の導入をうたっている。また、修繕工事について管理業者は設計・施工監理の立場とし、工事の受注では厳格な条件を付すなど、利益相反問題への配慮も示している(図表6)。

図表6 新たな管理者管理方式の概要

内容	区分所有者以外の第三者(管理業者)が直接管理運営を行う
メリット	総会の回数を減らし、高齢化・賃貸化した区分所有者の負担軽減
	以下の条件について、高層住宅管理業協会で検討中
	1. 管理会社の裁量によって実施できる業務内容の明確化
	2. 管理業者の資格要件の明確化
	3. 外部監査の導入(国土交通省の検査・公認会計士による監査など)
	4. 管理組合資金の保全措置
留意点	修繕工事における管理業者受託による利益相反の防止など



3. マンション管理の今後の方向

今後の具体化が期待される新管理方式

今回示された新管理者管理方式は、信託方式も含めた業界内での選択肢として位置づけられているが、業界自ら参入要件の厳格化を目指すなど注目される点が多い。高齢化や賃貸化による現行の理事会方式による組合機能の低下に対する危機感は強く、同協会では今後さらに管理業者の基準や業務の実施基準について検討を進めるとしている。

こうした動きを受け国も検討に乗り出している。自民党政務調査会では昨年来関係業界に対するヒアリングを重ね、200年住宅ビジョンの最終的な検討を行っている。また、国土交通省も将来的な現行法制度の見直しの可能性も含めて、学識経験者や事業者等から意見聴取を踏まえた論点整理を行っており、今後は新管理者管理方式などの具体化に向けた検討が見込まれる。

新たな選択肢与えるコープ方式

さらに、上記以外にも適正かつ安定的な維持管理を目指した新たな手法を導入する動きがみられる。昨年5月の会社法改正により合同会社(日本版LLC=有限責任事業会社)の制度が創設されたが、マンション管理にこの合同会社の活用を検討している大学教授などの

図表7 合同会社(日本版LLC)を活用したコープ住宅の計画事例 <茨城県土浦市>

新型コープ住宅の特徴

居住者が出資する「合同会社」が運営する賃貸住宅

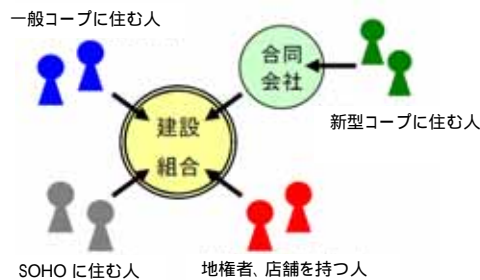
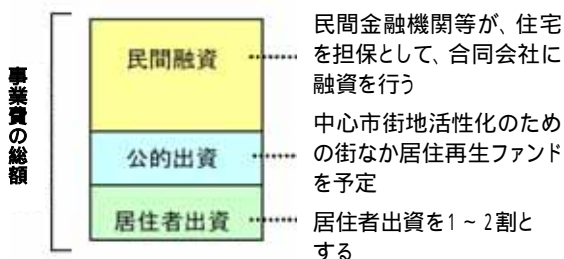
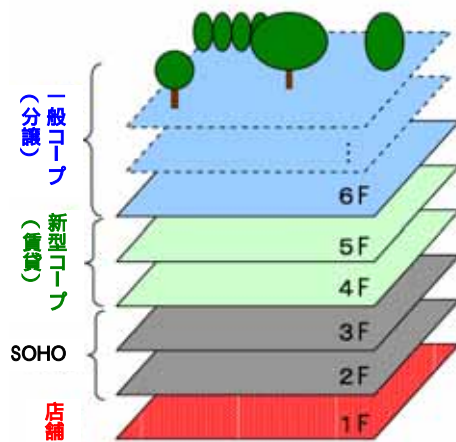
一般コープとの違いは建設後も合同会社が床を所有・管理

メリット

- ・ ローンを抱えず、居住出資者は無配当とする代わりに低家賃となるため、若年世帯や高齢者等も入居が容易
- ・ 不適当な入居者を避けられる(入居希望者を面接する)
- ・ 退去時の住宅の売却が不要。出資持分は譲渡可能で、保有し続けて配当を得ることも可

デメリット

- ・ 一般の賃貸と違い出資金が必要(但し頭金相当額)
- ・ 住宅減税は対象外(借入金は合同会社が負う)
- ・ 出資持分の売却時に相手が制約される(入居者の限定性)



ループがある。これは、居住予定者が出資して合同会社を設立し、その会社が対象マンションの所有主体となり、管理会社も出資者（出資額は少額で可能）となってマンションの維持管理を行うもの。

この方式のメリットは図表7に示す通りだが、合同会社の意思決定は出資者間で行われるため、管理会社に長期間責任ある維持管理を任せることが可能とされる。管理会社の長期固定化に対する懸念もあるが、問題が生じた場合は出資者総会の議決で対応が可能とみられる。大規模修繕で4分の3以上の議決を要する区分所有法と違い、この方式は会社法に基づく過半数決議で済み、管理行為の意思決定が迅速になるメリットが挙げられている。

この方式は現在、茨城県・土浦駅西口の再開発地区で具体的な建設が計画されており、地権者との交渉が進んでいる。事業費の一部をまちなか再生ファンドによる公的出資で賄い、民間融資におけるリスクを抑えている。初の導入事例のため2フロアーのみの導入で、従来型のコーポラティブ住宅も併設するが、新型コープ住宅は建設後も入居者に床を分譲せず、法人が保有・管理し続ける点が最大の違いだ。

生協活動の歴史が古い欧米ではこうした形式が一般的で、米国では入居者選定の手法として、欧州では公共住宅に代わる供給手法として普及している。北欧のコープ住宅では、マンション管理士のような専門家が派遣され、組合役員となり管理運営をリードしている。日本では外部の専門家は役員になれないが、管理会社が出資者となるこの方式では常駐のコンサルタントを置き、滞納等のトラブルへの的確な対応が期待できそうだ。

居住出資者の将来の転居時には、出資持分を市場で売却できるようにし、保有し続け配当を得ることも可能（この場合、次の入居者は単なる賃借人）とする。米国同様に売却する出資持分は市場価格とし、維持管理の質を上げることで価格が上がるようなインセンティブが考えられている。

わが国では全く初めての手法となるため、その定着には時間を要するだろうが、この事例ではローンを組めない（一時金を持つ）高齢者や若年層に人気があるという。市場のメインボリュームにはなり得なくても、一部に確実なニーズはあるようだ。マンション管理が抱える課題への対応が、新たなスキームや供給手法を生み出し、次のビジネスチャンスにつながる可能性を示唆している。

特集レポート エリア特性からみた中古戸建住宅市場

不動産仲介業において自社商圏の把握は基本的事項であり、地域の人口・世帯動向や住宅特性を捉えることは重要である。今回は、中古戸建住宅市場で取引活発なエリアを中心に、各種統計データからみた“売れ筋地域”の特徴を紹介する。

ここでは取引の頻度を表す指標として、回転率(=中古戸建の成約件数÷戸建の持家ストック数)の考え方をういた。

1. 取引水準の高い都市の物件特性

中古戸建住宅の回転率は近畿圏平均で0.27%。回転率の上位30都市では大阪府他以外に奈良県や京都府他などが中心となっているが、下位30都市では価格水準の低い南大阪や東大阪地域、滋賀県などが目立つ(図表1・2)。

上位都市の特徴として、住戸規模が大きく価格水準の高い都市が多いが、2000年以降5年間で成約価格は大きく下落し、より古く広い物件を安価な水準で取得する動きが進んだ。

2. 取引の背景にある世帯・住宅特性

上位都市の特性をみると、人口・世帯数の増加率が近畿圏平均より高い都市が多く、住宅需要の強弱が戸建取引に影響を与えている。世帯構成では3~4人のファミリー層が主体となっている。

上位都市の住宅特性では、持家世帯率が高いが民間借家率は低く、一次取得でなく持家間の買い替えの中で中古戸建の取引が行われやすいことがわかる。

3. 回転率上位都市の物件属性

上位都市ではファミリー層に適した3~4部屋タイプや、木造、最寄駅から比較的遠い物件が一般的だが、三郷町や豊能町など一部の都市では非木造や駅近の物件が取引の中心となっている。

図表1 回転率上位30都市の成約物件の特徴(1位~15位)

順位	市区町村	2005年度						対2000年度					
		回転率	成約件数 (件)	成約価格 (万円)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	築年数 (年)	回転率 増減ポイント	成約件数 増減率(%)	成約価格 増減率(%)	土地面積 増減率(%)	建物面積 増減率(%)	築年数 増減(年)
1	奈良県 三郷町	0.74%	43	1,954	215.3	117.3	24.2	0.22	53.6	-33.2	17.3	5.9	8.9
2	大阪府 豊能町	0.70%	51	2,015	211.7	122.2	22.0	0.19	37.8	-33.8	1.2	-4.8	9.1
3	三田市	0.58%	126	2,259	218.1	120.6	16.4	-0.06	-1.6	-37.2	0.2	-4.0	6.1
4	川西市	0.57%	206	2,186	164.8	106.7	21.3	-0.05	-1.0	-24.8	6.8	3.8	1.5
5	神戸市 北区	0.45%	203	2,028	190.4	116.3	20.0	-0.08	-6.5	-34.3	3.5	-1.4	5.6
6	生駒市	0.45%	117	2,601	213.5	114.7	22.0	-0.01	6.4	-19.1	17.9	8.0	6.5
7	奈良県 平群町	0.44%	27	1,543	198.9	104.0	24.5	-0.02	0.0	-39.2	-5.6	-3.6	6.1
8	兵庫県 猪名川町	0.43%	33	2,080	280.2	133.1	15.9	-0.30	-34.0	-27.6	32.6	18.6	1.1
9	奈良県 王寺町	0.43%	22	2,059	192.5	106.1	22.2	-0.14	-24.1	-37.2	-5.0	-8.7	6.5
10	京都市 山科区	0.43%	115	1,704	85.8	84.0	22.6	-0.03	-1.7	-22.3	-0.7	3.2	3.1
11	宇治市	0.42%	188	2,159	120.8	100.6	21.9	0.01	12.6	-11.8	16.0	14.5	2.0
12	河内長野市	0.41%	114	2,034	186.4	108.0	21.4	0.02	10.7	-29.8	7.6	-1.2	6.1
13	神戸市 須磨区	0.40%	89	2,110	142.8	103.7	22.6	-0.02	0.0	-31.9	6.2	0.5	6.2
14	城陽市	0.40%	90	1,766	98.2	85.1	21.3	-0.05	-10.0	-19.9	0.6	7.2	1.6
15	大津市	0.39%	253	1,866	159.9	106.5	20.3	-0.04	-0.4	-23.4	0.5	1.7	4.8
	近畿圏平均	0.27%	7,983	2,105	131.2	100.8	21.8	-0.05	3.8	-24.2	7.8	3.7	4.3

* 成約件数が年間20件以上の都市を対象

1. 取引水準の高い都市の物件特性

奈良県三郷町など新たなエリアの取引活発に

自社の商圈について日頃からその概要は理解していても、統計データで客観的に把握する作業はあまり行われていないとみられる。ここでは、レインズデータによる都市ごとの取引状況を「回転率」の概念を用いて捉え、取引活発なエリアにおける物件特性や世帯特性、住宅特性等について紹介する。なお、居住世帯数などを表す国勢調査データと対比するため、レインズデータはすべて2005年度の数値を使用している。

ここでいう「回転率」とは、年間の成約件数をその年の持家一戸建ストック数で除したもので、地域における一定のストックに対してどの程度物件が動いているかを示す数値（ストック1万戸に対し100件の取引があれば1%）である。その回転率が高い都市をみると、1位の奈良県三郷町をはじめ大阪府豊能町や三田市、川西市、神戸市北区など大阪都心から20km以上離れた比較的郊外の都市が上位を占めた。これらはいずれも戸建の持家率が高く、3人以上のファミリー世帯が中心で、従来からの戸建を中心とした供給エリアとなっており、潤沢な持家ストックを背景に活発な中古物件の取引が行われている。このほか、生駒市や平群町、王寺町などの奈良県内の各市町や日生ニュータウンなどが位置する兵庫県猪名川町なども上位10位にランクインしている（P1・図表1）。

今回、分析対象とした108都市のうち上位30都市について2000

図表2 回転率上位30都市の成約物件の特徴（16位～30位）

順位	市区町村	2005年度					対2000年度						
		回転率 (%)	成約件数 (件)	成約価格 (万円)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	築年数 (年)	回転率 増減ポイント	成約件数 増減率 (%)	成約価格 増減率 (%)	土地面積 増減率 (%)	建物面積 増減率 (%)	築年数 増減 (年)
16	京都市 西京区	0.38%	107	2,729	123.2	95.8	23.2	-0.06	-6.1	-17.7	10.9	-0.9	7.6
17	大阪狭山市	0.38%	41	2,766	183.5	118.2	25.9	0.04	24.2	-15.1	19.7	11.3	4.8
18	奈良県 上牧町	0.38%	21	1,622	153.5	98.5	21.7	-0.12	-16.0	-26.6	-1.0	-0.2	5.3
19	神戸市 西区	0.37%	159	2,609	179.8	113.2	17.7	-0.07	-7.0	-27.8	5.0	0.7	4.8
20	西宮市	0.37%	224	3,001	156.7	117.2	18.6	0.04	25.1	-21.4	14.7	6.6	2.9
21	枚方市	0.37%	285	1,807	103.8	92.4	22.8	-0.00	6.3	-30.5	-5.3	0.0	5.4
22	八幡市	0.36%	54	1,824	138.3	97.1	22.9	0.08	38.5	-21.1	4.4	5.6	5.0
23	箕面市	0.36%	72	3,238	143.5	114.8	24.3	0.05	28.6	-14.2	17.3	14.7	4.7
24	向日市	0.36%	44	2,282	91.4	83.3	23.3	-0.22	-31.3	-6.6	19.3	2.8	4.1
25	富田林市	0.35%	75	1,954	133.5	102.4	20.4	0.02	11.9	-42.4	-22.3	-9.7	4.6
26	長岡京市	0.35%	60	2,443	103.8	89.3	22.4	-0.19	-29.4	-17.3	0.9	2.3	5.8
27	大阪市 住之江区	0.34%	32	1,626	58.7	85.2	20.1	0.07	39.1	-21.6	9.6	7.5	3.7
28	池田市	0.34%	51	2,499	111.4	103.5	19.1	-0.06	-8.9	-23.3	9.4	7.3	0.9
29	京都市 伏見区	0.34%	153	1,766	83.7	84.2	23.4	0.05	26.4	-20.1	4.4	2.0	5.6
30	大阪府 熊取町	0.34%	37	1,633	158.2	100.5	21.4	0.08	48.0	-34.1	-15.1	-7.6	4.4
	近畿圏平均	0.27%	7,983	2,105	131.2	100.8	21.8	-0.05	3.8	-24.2	7.8	3.7	4.3

* 成約件数が年間20件以上の都市を対象

年度と比較すると、回転率が低下している都市が目立つ。近畿圏平均の回転率は 0.27%で 5 年前に対して若干低下しているが、上位都市ではこれを上回って低下する都市が多い。この 5 年間で近畿圏全体の成約件数は増加しているが 03 年度以降は横ばいで、特に三田市や川西市、神戸市北区では 5 年前との比較でも取引量が減少。ストックの拡大に取引が追いついていない状況がみられる。一方、回転率が上昇した三郷町や豊能町では 3 割超の大幅な増加がみられ、中古戸建の取引エリアの中心が変化している様子がうかがえる（図表 2）。

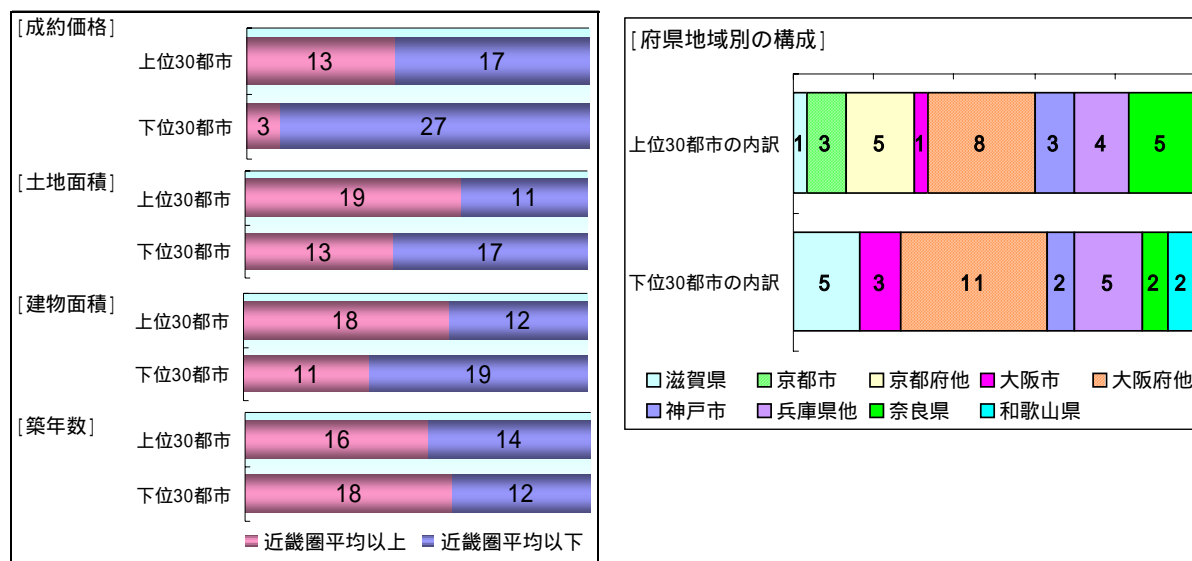
近畿圏の成約価格は 5 年間で 24.2%下落したが、上位都市でも価格の下落は大きくほとんどが 2 ケタの下落を示している。ただ、土地面積や建物面積は拡大した都市が多く、平均築年数は全ての都市で古くなる傾向にあり、過去に供給された古くて広い物件を安価な水準で取得する動きが進んできたことがわかる。

奈良県・京都府他などで高い回転率

回転率の上位・下位 30 都市の府県地域別の分布をみると、双方に違いがみられる。上位 30 都市は比較的ばらついており、大阪府他以外では奈良県や京都府他の取引の活発さが目立つ。一方、下位 30 都市では大阪府他が 3 分の 1 以上を占め、そのほとんどは東大阪・南大阪エリアに位置し、実際の取引量も減少している。

上位・下位都市の物件属性を近畿圏平均値と比較すると、上位都市は下位都市に比べて住戸規模が大きく、価格水準の高い都市が多い。下位都市は大阪府他や滋賀県など価格の低い都市が多く、築年数は近畿圏平均よりやや古い都市が多くなる傾向がみられる（図表 3）。

図表 3 回転率上位・下位 30 都市の特徴



2. 取引の背景にある世帯・住宅特性

人口・世帯の増加に
比例する戸建取引

持家間の買い替えが
主体の中古戸建取引

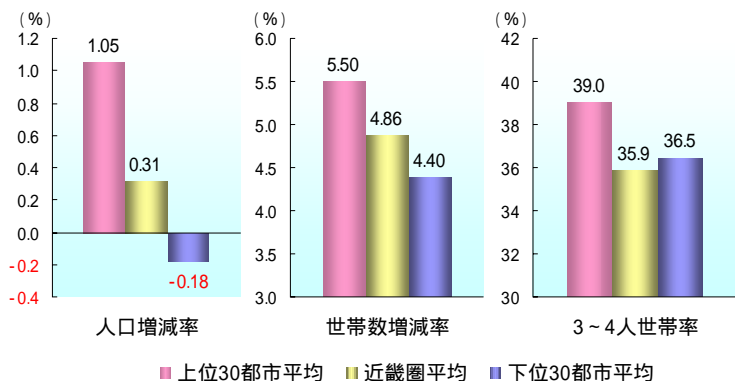
次に、取引活発なエリアの特徴について上位・下位都市の人口・世帯特性の比較からみると、回転率の上位都市では人口・世帯数の増加率が近畿圏平均より高い都市が目立つ。一方、大阪府他を中心とする下位都市では人口減少が進んでおり、住宅需要にベースとなる世帯数の増加率も近畿圏平均を下回っている。このように、地域に対する住宅需要の強弱が中古戸建の取引状況にも影響を与えていることがわかる。

また、地域の世帯構成をみると、上位都市では3～4人世帯の割合の高い都市が多く、ファミリー層が主体となっているエリアで中古戸建住宅の取引も活発な様子がうかがえる（図表4）。

一方、各都市の住宅特性をみると、上位都市では持家世帯率が相対的に高く、下位都市との違いが明らかとなっている。これは、地域の持家ストックが多く、持家間の住み替えにおいて中古取引が行われやすいことを示している。上位都市では戸建持家率が高いが、持家共同建（マンション）居住世帯率も高くなる傾向がみられ、住み替えの前後で中古マンションとの転居移動が行われている可能性が指摘される。

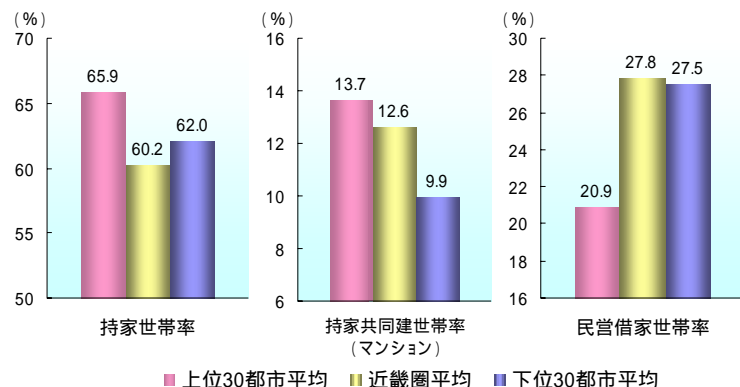
一方、民間借家率は上位都市で低く、下位都市とは大きく異なる状況を示す。中古の戸建取引が活発なエリアでは借家からの住み替えである一次取得は盛んでなく、買い替えが主体となっていることが示される（図表5）。

図表4 回転率上位・下位都市の人口・世帯特性



*近畿圏平均は今回調査対象とした108都市の平均

図表5 回転率上位・下位都市の住宅特性



*近畿圏平均は今回調査対象とした108都市の平均

3. 回転率上位都市の物件属性

需要の中心はファミリータイプ

最後に、回転率上位 30 都市で取引される物件属性についてみておくことにする。先述したように回転率上位の都市では、住戸規模が大きくやや築年数が浅く、相対的に価格水準が高い物件が取引の中心となっている。このほかの物件属性として間取り部屋数をみると、ファミリー需要が主体の中古戸建でも 5 部屋以上の割合となると、近畿圏平均を上回る都市は少なく、やはり需要の中心は 3~4 部屋タイプであることがわかる。

図表 6 回転率上位 30 都市の成約物件の属性 (2005 年度)

順位	市区町村	回転率 (%)	5 部屋タイプ以上の割合 (%)	非木造の割合 (%)	駅徒歩10分未満の割合 (%)
1	生駒郡 三郷町	0.74%	48.8	23.3	46.5
2	豊能郡 豊能町	0.70%	33.3	33.3	49.0
3	三田市	0.58%	27.8	13.5	25.4
4	川西市	0.57%	37.4	15.0	31.6
5	神戸市 北区	0.45%	32.0	24.6	28.1
6	生駒市	0.45%	38.5	16.2	18.8
7	生駒郡 平群町	0.44%	33.3	14.8	48.1
8	川辺郡 猪名川町	0.43%	42.4	18.2	3.0
9	北葛城郡 王寺町	0.43%	31.8	18.2	9.1
10	京都市 山科区	0.43%	27.8	7.8	38.3
11	宇治市	0.42%	35.1	12.2	37.2
12	河内長野市	0.41%	47.4	18.4	11.4
13	神戸市 須磨区	0.40%	28.1	21.3	25.8
14	城陽市	0.40%	27.8	10.0	51.1
15	大津市	0.39%	37.2	13.4	17.8
16	京都市 西京区	0.38%	31.8	9.3	27.1
17	大阪狭山市	0.38%	51.2	24.4	24.4
18	北葛城郡 上牧町	0.38%	23.8	4.8	0.0
19	神戸市 西区	0.37%	31.4	28.3	17.0
20	西宮市	0.37%	30.4	18.8	27.2
21	枚方市	0.37%	35.4	9.8	18.6
22	八幡市	0.36%	33.3	16.7	14.8
23	箕面市	0.36%	47.2	6.9	23.6
24	向日市	0.36%	31.8	0.0	52.3
25	富田林市	0.35%	29.3	8.0	25.3
26	長岡京市	0.35%	30.0	3.3	18.3
27	大阪市 住之江区	0.34%	9.4	40.6	56.3
28	池田市	0.34%	31.4	19.6	21.6
29	京都市 伏見区	0.34%	21.6	9.2	48.4
30	泉南郡 熊取町	0.34%	32.4	10.8	0.0
	近畿圏平均	0.27%	37.1	18.6	31.4
	平均以上の都市数	-	8	9	10

：近畿圏平均以上の値

また、取引される住宅の構造をみると、非木造の割合が近畿圏平均を上回るのは30都市中9都市にとどまり、取引の中心は一般的な木造住宅であることがわかる。ただ、回転率が最も高く成約件数も大幅に伸びている三郷町や豊能町では非木造の割合も高く、開発分譲地でのプレハブ住宅等の取引も多いとみられる。

駅徒歩条件では、徒歩10分未満の割合は近畿圏平均と比べて高い都市数は10にとどまる。バス便の物件も多い中古戸建では、比較的駅から遠い物件が多いといった特徴がある。しかし、ここでも三郷町や豊能町では、徒歩10分未満の最寄駅に近い物件が半数近くを占める。三郷町では三郷駅や勢能北口駅周辺、豊能町では光風台駅やときわ台駅周辺の開発分譲地の物件が多く取引されているとみられる(図表6)。

以上から、中古戸建取引の背景となっている地域特性をまとめると、取引が盛んなエリアでは住宅需要のベースとなる人口・世帯数の増加と密接な関係が認められる。3~4人世帯を中心とするファミリー層の割合も高く、3~4部屋タイプの物件が取引の中心。地域の住宅ストックに占める持家率も高く、持家間の買い替えの中で中古戸建が選択されており、潤沢な持家ストックが戸建取引に影響を与えていることが改めてわかる。

近畿圏の中古戸建取引は横ばい傾向にあるが、成約価格は上昇に転じつつあり、今後は本格的な市況の回復が見込まれる。回転率からみた取引水準の高い都市では、住戸規模が大きく安価な物件に取引がシフトしてきたが、一部都市では取引の増加も目立ってきた。今後は世帯数の伸びなど実需をベースに、規模の大小や構造・立地条件を問わず幅広い物件に需要が広がっていくかがカギとなる。

今回使用した都市別データ(2005年度)

1. 物件特性	レインズデータ	回転率(成約件数)、成約価格、土地面積、建物面積、築年数
2. 世帯特性	国勢調査	人口、世帯数、家族人数
3. 住宅ストック特性	国勢調査	持家世帯率、持家共同建率、民間借家率

市況トレンド 2006年度の近畿圏市場を振り返る

2006年度の近畿圏市場は、中古マンション・戸建ともほとんどのエリアで成約価格が上昇し、市場規模も拡大している。成約件数は戸建が伸び悩んでいるが、直近四半期では持ち直しており、取得環境の改善が続くなか、市況は堅調に推移することが見込まれる。

1. 中古マンション市場の動き

2006年度の成約件数は、前年比6.3%増と2年連続で増加(図表1)。成約単価も7.9%まで上昇率が高まり、3年続けて上昇に。成約価格の平均は5年ぶりに1,600万円台を回復した。

地域別の成約価格は和歌山県を除く全エリアで上昇に転じ、特に価格水準の高い京阪神エリアの取引拡大が近畿圏の平均価格を押し上げる格好となっている。

新築マンションは販売価格の上昇を見込んだ供給調整が続き、06年度の供給量は減少。販売単価は4.8%上昇したが、中古単価の伸びが大きく、中古と新築単価の乖離は縮小している。

2. 中古戸建住宅市場の動き

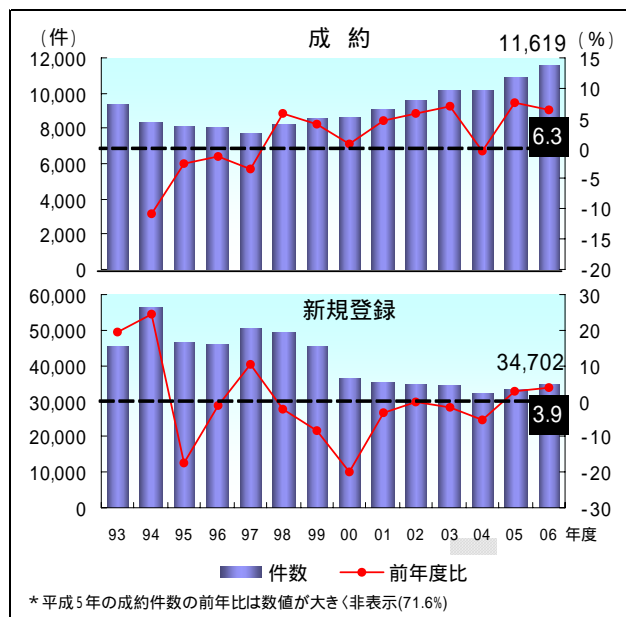
成約件数は前年比で0.2%減少し、4年連続の横ばい(図表2)。一方、成約価格は05年度の横ばいから3.5%の上昇に転じ、中古マンションと同様に戸建価格も上昇傾向が鮮明となってきた。

取引が増加したのは滋賀や奈良・和歌山県などで、京阪神エリアはいずれも減少。ただ、成約価格の上昇傾向は和歌山県を除き、取引の増減にかかわらず近畿圏全域に広がっている。

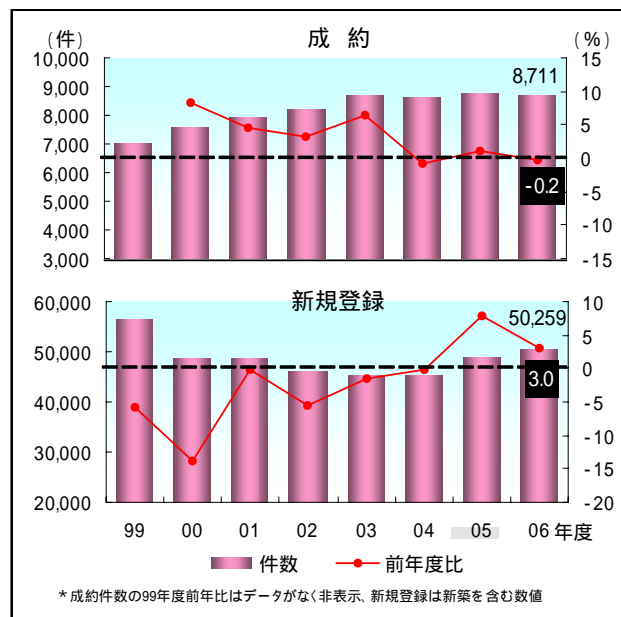
3. 四半期動向からみた市況の動き

07年1~3月期は中古マンション・戸建とも増加率が回復し、成約価格は戸建で横ばいとなったものの、マンションはプラス8.3%と高い上昇率を維持。近畿のマクロ的な経済環境が良好さを維持するなか、中古市場は着実に拡大を続けている。

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

成約件数は過去最高水準に

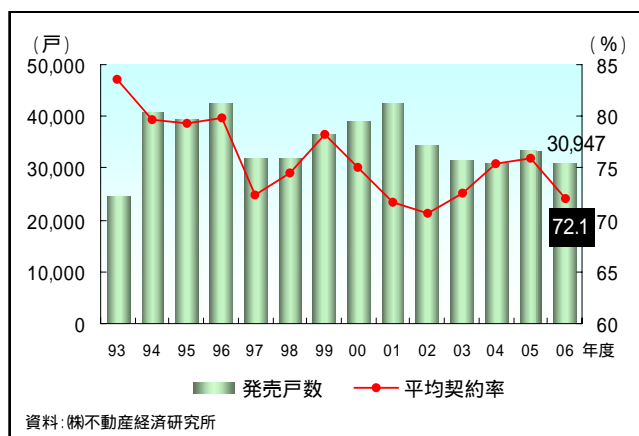
2006 年度の(社)近畿圏不動産流通機構への成約報告件数は 11,619 件で、前年比 6.3%増と 05 年度の 7.5%増に続き高い伸びとなった。04 年度を除くと、98 年度以来すでに 10 年近くにわたって増加基調が続いており、単年度での 11 千件超は機構データとして初の水準となっている(1 ページ・図表 1)。

一方、成約件数とは対照的に 98 年度から減少が続いた新規登録件数は 05 年度に増加に転じ、06 年度も 3.9%増と 2 年連続の増加となった。ただ、年間 34 千件の水準は低く、成約件数に対する新規登録件数の倍率は 3.0 倍と過去最低で、市場での売り出し件数の水準は低い。しかし、05 年度からの新規登録件数の増加は成約価格の上昇と期を一にしており、今後、より売却可能価格の強含みが意識されると、市場への物件供給はさらに拡大することが予想される。

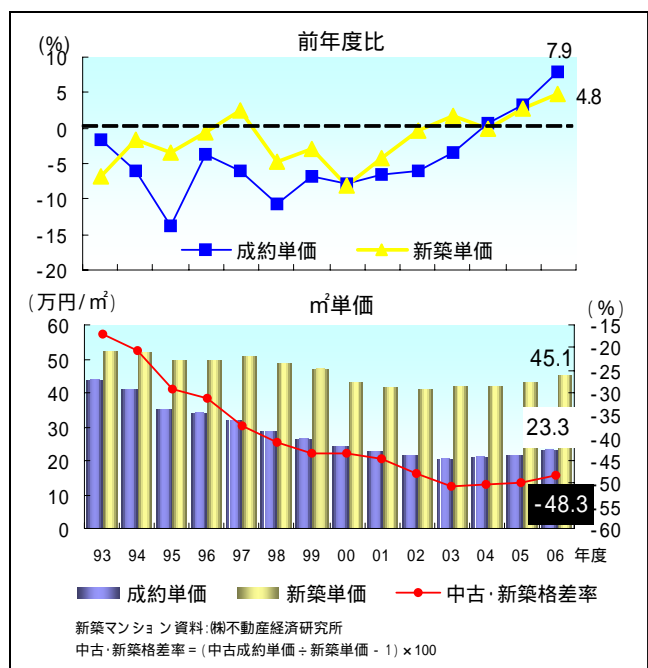
新築を上回る成約単価の上昇

06 年度の新築マンション発売戸数は 30,947 戸で前年比 6.7%減となり、前年度の増加から再び減少に転じた。06 年夏以降、用地取得費や建築価格等の高騰による販売価格の上昇を見込んだ供給戸数の絞込みが大幅な減少につながった。ただ、2 月以降は前年比 2 ケタ増となり、いわゆる新価格物件も登場し供給量は回復しつつある。契約率は概ね 7 割台を維持し、都心の契約率は依然として好調だが、供給エリアが郊外に広がる中で在庫件数は急速に増加している(図表 3)。

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



新築単価は 45.1 万円/㎡で 4.8%上昇し、供給の郊外化にもかかわらず単価の上昇は続いている。一方、中古の成約単価は 23.3 万円/㎡で新築を上回る 7.9%上昇となり急速に回復。新築単価に対する中古単価の水準はマイナス 48.3%となり、3年連続で格差が縮まっている(図表4)。

成約価格の上昇鮮明に

中古マンションの成約価格も06年度は1,623万円で8.5%上昇し、専有面積も 69.7 ㎡と 0.4%拡大した。1,600 万円台の回復は5年ぶり、取引物件の規模拡大とともに中古マンション価格は底打ちから反転上昇の動きが鮮明となっている(図表5)。

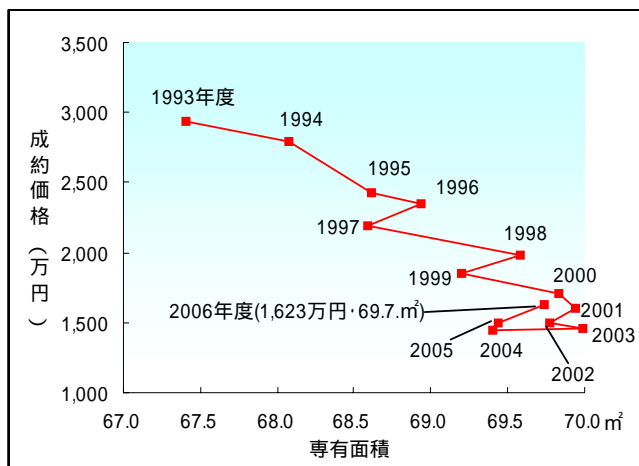
成約件数・価格とも大幅な増勢に転じた結果、レインズデータに基づく中古マンション取扱高は 1,886 億円となり、前年比では 15.3%の2ケタ増を示し、この1年間で近畿圏の市場規模は大きく拡大した。

京阪神中心に取引シェア拡大

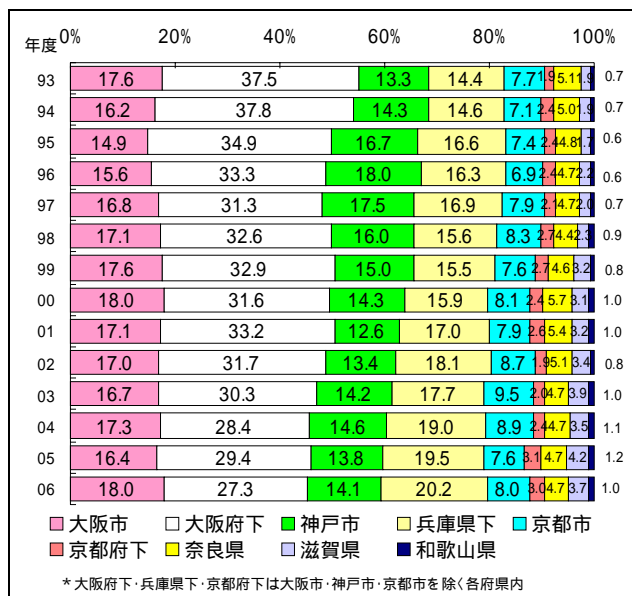
中古成約価格の大幅な上昇要因となったのが、大阪市内や阪神間などの取引の伸びだ。地域別の成約件数シェアをみると、06年度は大阪市が 18.0%で 1.6 ポイント増、阪神間が中心の兵庫県下は 20.2%で 0.7ポイント増となり、神戸市や京都市でもシェアは拡大している。これらの地域は近畿圏でも価格水準の高いエリアで、その活発な取引が近畿圏全体の平均価格を押し上げている(図表6)。

府県別の平均価格は大阪府が 1,652 万円で前年比 10.2%の上昇、兵庫県は 1,649 万円で 7.1%、京都府は 1,718 万円で 7.8%上昇しており、京阪神を中心に価格の上昇が目立つ。ただ、単価ベースでは全ての府県で上昇に転じ、価格上昇の動きは近畿一円に広がっている。

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

成約件数は4年連続の横ばい

順調に取引量を伸ばす中古マンションとは対照的に、中古戸建の取引量は横ばいが続いている。06年度の中古戸建住宅の成約件数は8,711件と前年比で0.2%減少し、4年続けて8,700件前後で推移している。一方、04年度まで減少基調にあった新規登録件数は前年比3.0%増の50,259件となり、2年連続で増加。5万件台の回復は7年ぶりとなっている。成約件数(需要)が伸び悩む一方で、市場への物件供給は次第に回復しつつある(1ページ・図表2)。

成約価格は反転上昇に

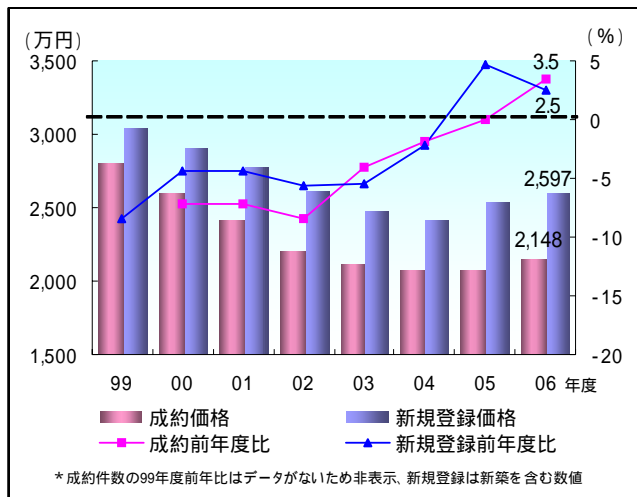
06年度の成約価格は2,148万円で前年比3.5%の上昇となり、05年度の横ばいから上昇に転じた。中古マンションの上昇率は下回るものの、04年度まで一貫して下落傾向にあった中古戸建価格も、ようやく上昇の動きが鮮明となってきた。新規登録価格も2.5%上昇し、2,597万円と2年連続で上昇。新規登録件数の増加とともに価格も上昇傾向にあり、成約価格の上昇に伴い市場での売り出し価格は強含みの状況がみられる(図表7)。

成約価格の上昇に伴い、レイズベースでみた中古戸建住宅の取扱高は1,871億円となり、前年比で3.3%増加。2年連続で近畿圏の中古戸建市場の規模は拡大している。

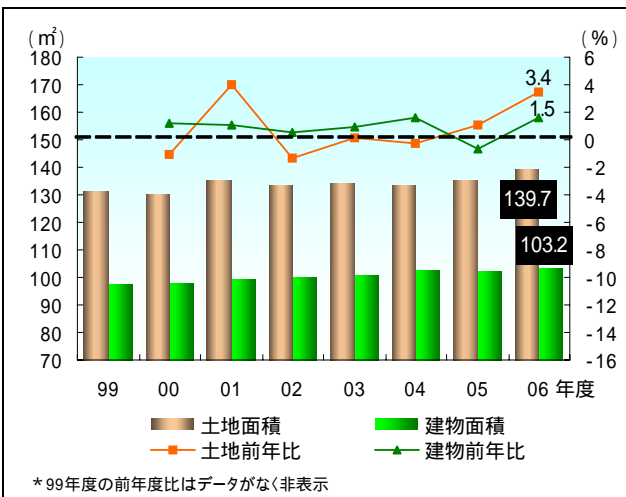
土地・建物面積とも拡大

06年度の取引物件の土地面積は139.7㎡で3.4%拡大し、建物面積も103.2㎡で1.5%拡大。99年から7年間で土地面積は8.1㎡、建物面積は6.2㎡拡大しており、より広い物件を求める動きは着実に進んでいる。土地面積は02~04年度にかけて一時伸び悩んだが、05年度

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



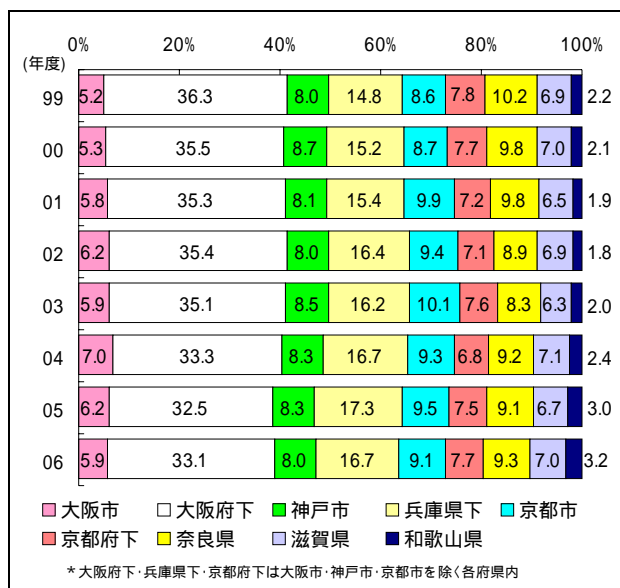
大阪府下のシェア拡大

以降の拡大は、取引価格の上昇にも影響を与えているとみられる(図表8)

取引量が横ばいの中古戸建市場だが、府県地域別のシェアをみると近畿圏の3分の1を占める大阪府下が0.6ポイント拡大したほかは、京阪神エリアはいずれも縮小した。一方、その他は滋賀県が0.3ポイント、京都府下・奈良県・和歌山県では0.2ポイントずつ拡大し、対照的な動きを示した。大阪市・神戸市・兵庫県下・京都市は、実数ベースでも取引量は減少している(図表9)

エリア別の成約価格では、京都市が2,462万円、神戸市が2,352万円、兵庫県下が2,251万円の順で高く、価格水準の高いこれらのエリアで取引量が減少していることがわかる。ただ、成約価格の上昇傾向は取引量の増減にかかわらず近畿圏全域に広がっており、京都市(前年比6.2%上昇)や京都府下(同5.3%)をはじめ、大阪市(同4.8%)や神戸市(2.0%)でも上昇するなど、和歌山県を除くすべてのエリアで06年度の成約価格は上昇に転じた。

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
7四半期連続上昇

近畿圏の直近の市況について四半期別にみると、07年1~3月期中古マンション成約件数は前年比10.1%増と大幅に増加。06年10~12月期まで増加率は縮小していたが回復し、8四半期連続の増加となった。中古戸建住宅も07年1~3月期は3.8%増と3四半期ぶりに増加に転じ、中古マンションと同様に取引は回復している。

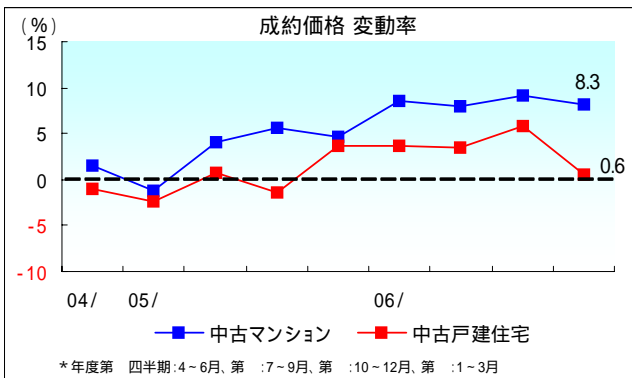
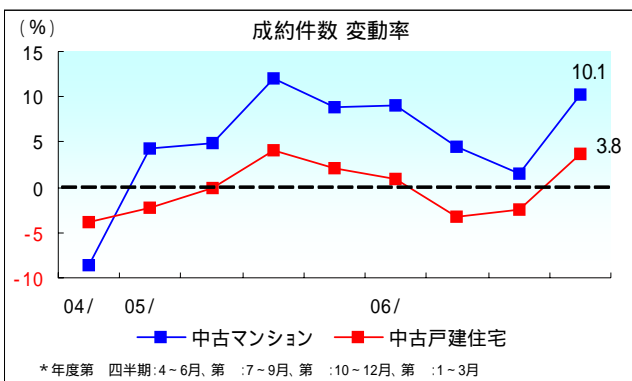
堅調さ維持する
中古住宅市場

成約価格は中古マンションが 1,666 万円で 8.3%上昇し、高い上昇率を維持。中古戸建価格は 2,166 万円で 0.6%の上昇にとどまったが、辛うじて 5 期連続の上昇となり、2,100 万円台で推移している。このように、戸建価格は横ばいとなったものの、四半期ベースでも近畿圏の中古市場は着実に回復を続けている(図表 10)。

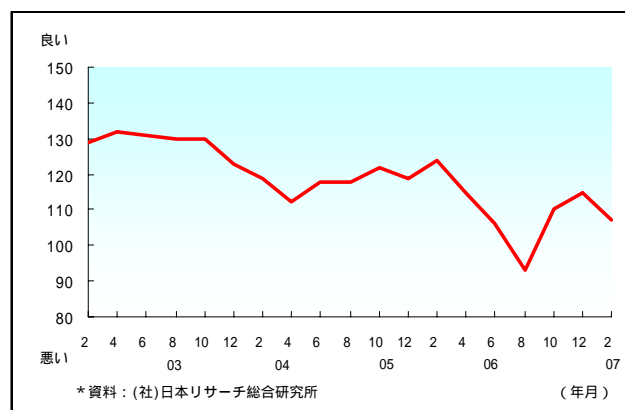
06 年度の成約価格は、中古マンション・戸建とも和歌山県を除く全ての府県で上昇が確認され、価格の底打ちから反転上昇の動きが明確となった。特に、大阪市や京都市などを中心に価格の上昇率は高く、人口・世帯の伸びがみられるエリアで価格は強含みの傾向にある。

近畿のマクロ的な経済指標も概ね良好さを維持し、企業の景況判断(法人企業景気予測調査 / 財務省近畿財務局)は 07 年 7~9 月まで全産業で上昇の見通し。07 年 1 月の有効求人倍率は大阪府・滋賀県・京都市府で 1.0 を超え、06 年 7~9 月の京阪神の世帯年収(634 万円 / 家計調査)は前年比で 2.8%上昇し、雇用・所得環境の改善がみられる。不動産購買態度指数(今後 1 年間の買い時感)は 06 年 7 月の日銀のゼロ金利解除や 07 年 2 月の追加利上げで低下し、金利に対して敏感に反応したが、成約件数をみる限り 07 年 1~3 月期の増加率は持ち直している。緩やかな利上げはあっても急激な取得環境の変化は考えにくく、07 年度も堅調な取引を維持する可能性が高い(図表 11)。

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)



地域不動産事情

大阪府

2006年度の大阪府の中古住宅市場をみると、中古マンション価格は大阪都心区の上昇が目立ち、取引も増加するなど市場規模は大きく拡大している。一方、戸建取引では南大阪や東大阪地域で成約価格が上昇。府内北部は中古マンション、南部では戸建市場が堅調な動きを示している。

1. 中古住宅の取引動向

直近1年で成約価格の伸びが高い都市は、人口流入が続く北区や中央区など都心区を含む大阪市内で10都市中7都市を占めた。戸建では10都市中8都市が南大阪・東大阪地域で占められ、中でも堺市は成約件数も2ケタ増と戸建需要が強含みの状況にある(図表1)。

中古マンションでは大阪市のシェアが4割まで拡大。成約価格も9期連続で上昇し、取扱高は前年比3割増となった。戸建では、南大阪の成約件数が3期連続増と堅調で、07年1~3月期は府内のシェアが38.9%となった。

中古マンション価格の伸びが高い沿線は、地下鉄谷町線や四つ橋線、JR環状線など都心の7駅がランクイン。戸建では、JR阪和線や南海本線・高野線、近鉄線沿線の7駅がTOP10入りした。

2. 特徴的な地域動向

新築マンションでは北摂エリアで高水準の供給が続く一方、大阪市内では用地取得難から都心区に代わって城東区や鶴見区などに供給エリアがシフトしている。

都心6区の中古マンション取引では00年以降が3割を占め、新築需要が流れる動きもみられる。

図表1 成約件数都市別TOP10(2006年4月~2007年3月)

中古マンション

順位	地域	都市	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	m ² 単価 (万円/m ²)	単価 前年比(%)	専有面積	専有面積 前年比(%)	回転率 (%)
1	大阪市	住吉区	2,011	53.4	69	7.8	27.0	25.0	69.7	19.8	1.14
2	大阪市	北区	2,400	38.5	178	36.9	35.1	21.4	65.4	10.2	1.40
3	大阪市	中央区	2,036	32.3	219	51.0	34.0	20.9	56.3	7.4	2.61
4	南大阪	大阪狭山市	1,039	29.9	46	-33.3	14.4	20.7	68.3	5.0	0.97
5	南大阪	河内長野市	1,178	29.0	54	-5.3	15.4	17.5	75.6	9.4	1.45
6	大阪市	浪速区	1,517	21.3	38	100.0	25.2	14.2	57.8	3.7	2.01
7	大阪市	住之江区	1,455	20.2	108	-7.7	20.1	19.5	72.3	0.5	0.90
8	大阪市	港区	1,909	15.4	72	28.6	26.1	11.1	69.4	1.5	1.27
9	南大阪	泉大津市	1,544	15.2	36	-20.0	20.2	6.3	76.0	8.7	1.04
10	大阪市	西区	1,784	14.4	172	4.2	27.8	9.2	61.6	2.4	1.62
大阪府全体			1,642	10.7	5,339	4.4	23.5	10.2	68.3	-0.2	1.15

*年間成約件数30件以上の都市を対象。 回転率:分譲マンションストックに対する中古成約件数の比率

中古戸建住宅

順位	地域	都市	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	土地面積 (m ²)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m ²)	建物面積 前年比(%)	回転率 (%)
1	大阪市	住吉区	2,823	37.0	39	0.0	75.3	9.6	107.7	18.5	0.24
2	東大阪	守口市	1,812	30.8	39	-11.4	63.7	17.1	94.9	21.4	0.19
3	南大阪	富田林市	2,337	19.6	50	-33.3	160.5	20.2	116.5	13.8	0.24
4	南大阪	泉南市	1,331	14.4	33	-2.9	221.9	22.8	107.7	7.2	0.24
5	南大阪	堺市	2,125	12.6	518	15.4	120.6	6.7	98.4	3.2	0.38
5	東大阪	枚方市	2,026	12.1	280	-1.8	113.0	8.9	97.1	5.1	0.36
7	南大阪	羽曳野市	1,574	11.4	75	-9.6	100.1	6.6	91.0	2.7	0.27
8	南大阪	泉佐野市	1,595	11.3	36	0.0	130.7	0.2	103.0	5.8	0.18
9	南大阪	岸和田市	1,881	9.0	73	5.8	143.7	18.6	106.2	5.4	0.18
10	北摂	摂津市	1,888	8.6	41	-4.7	73.2	-1.0	89.2	-1.1	0.29
大阪府全体			2,124	3.8	3,398	0.6	123.6	12.9	98.7	-2.3	0.26

*年間成約件数30件以上の都市を対象。 回転率:戸建持家ストックに対する中古成約件数の比率

1. 中古住宅の取引動向

大阪都心区で目立つ 中古マンション取引

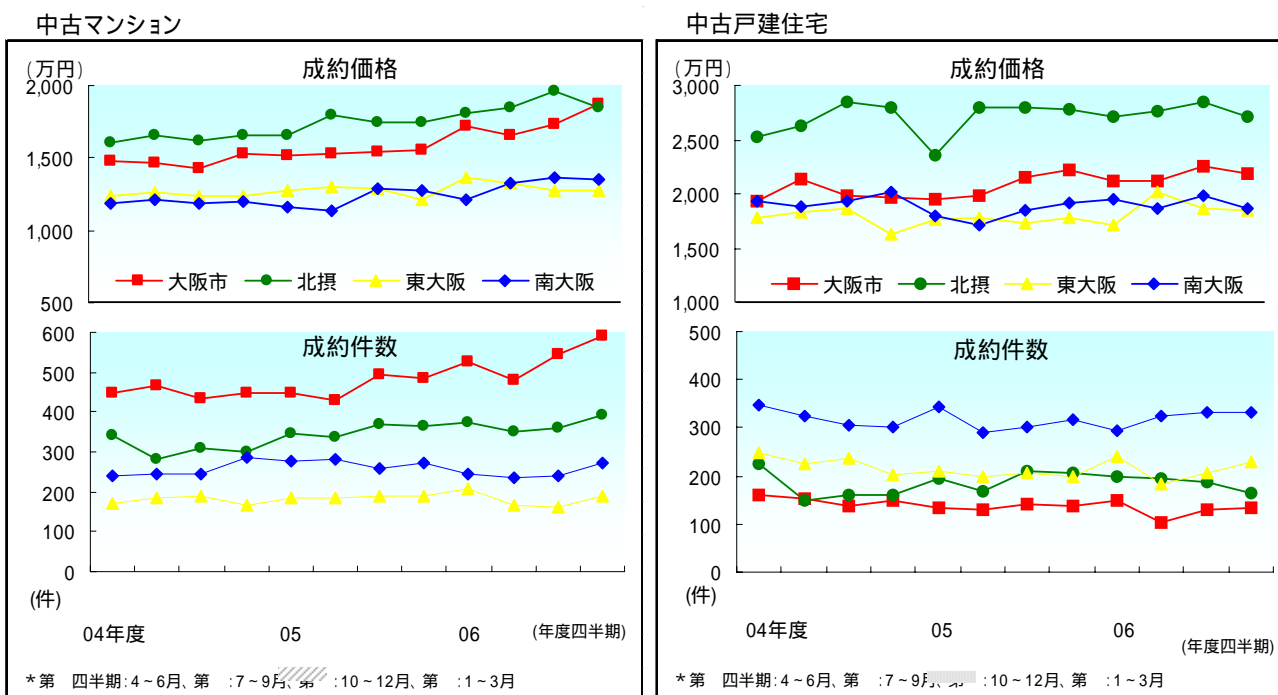
大阪府の中古住宅の取引状況について、都市別や沿線駅別、地域特性を踏まえた大阪市、北摂、東大阪、南大阪の4エリア別にその特徴を捉えることにする。

2006年4月～2007年3月までの直近1年間で成約価格の伸びが高い上位10都市をみると、中古マンションでは帝塚山などを抱える大阪市住吉区がトップで北区・中央区がこれに次ぎ、いずれも前年比3割以上の上昇率を示した。上位10都市中7都市は大阪市内で、人口回帰がみられる都心区を中心に成約価格の上昇が著しく、大阪府全体の上昇率も10.7%と近畿圏平均の8.5%を上回る。今回の対象61都市のうち上昇は45都市で全体の約4分の3を占め、大阪府の中古マンション取引は総じて好調だった。

しかし、人口が減少している西成区や旭区、大正区など6区の価格は下落し、同じ大阪市内でも住宅需要の強弱により価格変動の二極化が鮮明となっている。成約価格が大きく上昇した大阪市内のほとんどの区は成約件数が増加しており、回転率も中央区や浪速区を中心に高水準で、流入人口の受け皿として中古マンションが活発に取引されている様子がうかがえる(P1・図表1)。

上位10都市では㎡単価の上昇率も高いが、価格の伸びに比べてやや低く、専有面積の拡大が目立つ都市が多い。1位の住吉区や2位の

図表2 エリア別の成約件数・成約価格



大阪市のマンション
シェア4割に拡大

北区では2ケタの伸びとなっており、大阪府全体で横ばいとなる中で規模の大きな物件に需要がシフトし、価格を押し上げていることがわかる。

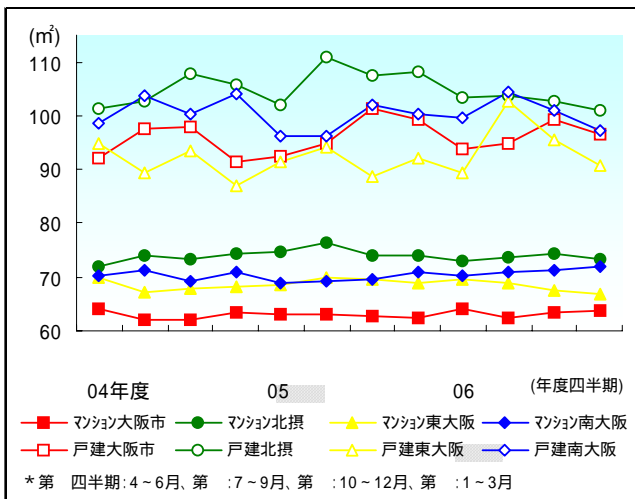
一方、戸建価格の上昇率上位都市をみると、大阪市内は住吉区のみで摂津市を除く残りの8都市は南大阪・東大阪地域で占められた。特に、南大阪では富田林市や泉南市、堺市などで2ケタ上昇となり、中でも堺市は成約件数も15.4%増と大幅に伸びた。大阪府全体での成約件数は横ばいだが、堺市は戸建需要が強含みで、回転率も上位10都市では最も高い。10都市中6都市で成約件数が減少するなか、取引が大きく拡大している堺市は特筆すべき存在と言える。価格が上昇している都市はいずれも住戸規模が拡大しており、特に土地面積の拡大は成約価格を押し上げる要因となっている。

次に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が2ケタ増を中心とする6期連続の前年比増となり、府内のシェアは07年1~3月期で40.9%まで拡大。成約価格も9期連続で上昇し、特に06年度は2ケタの上昇が目立った。北摂地域も05年度以降堅調に推移しているが、件数・価格とも大幅な増勢が続くのは大阪市だけで、府内で一人勝ちの様相を呈している。

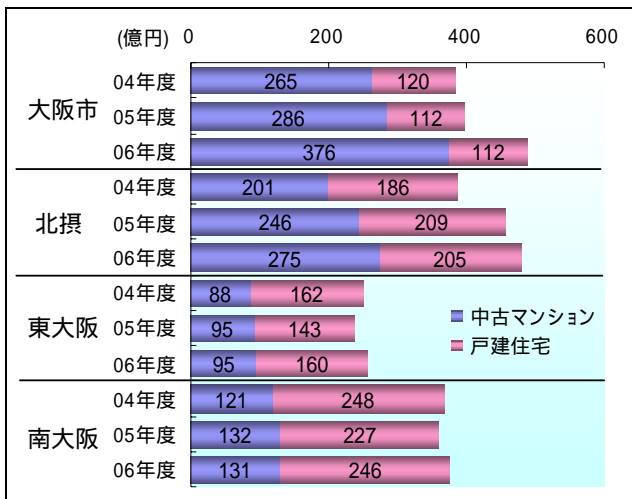
07年1~3月期の成約価格は、大阪市が1,869万円となり北摂(1,852万円)の水準を上回った。東大阪地域は1,274万円で06年度はほぼ横ばい。南大阪は6期連続で上昇し1,355万円と東大阪地域を上回った(図表2)。

中古戸建市場では南大阪のシェアが大きく、成約件数は06年度も3期連続増と堅調で、07年1~3月期は府内の38.9%を占めた。東大阪地域は概ね横ばいだが、中古マンションが好調な大阪市の戸建取引

図表3 エリア別の建物面積



図表4 エリア別の取扱高



は対照的に3期連続のマイナスとなった。一方、成約価格は各地域とも堅調で、06年度は下げ止まりから上昇に転じている。07年1~3月期は北摂が2,717万円と府内では高い水準を維持し、次いで大阪市(2,195万円)、南大阪(1,869万円)、東大阪(1,853万円)の順となった。

南大阪のマンション 面積は拡大

物件の住戸面積は、中古マンションではほぼ横ばいで推移したが、南大阪は6期連続で拡大し72.1㎡となり、北摂(73.4㎡)の水準に近づいている。中古戸建は北摂(101.0㎡)の規模が依然として大きい。06年度は3期連続で縮小。他の地域も年度後半は建物面積の縮小が続き100㎡を下回る水準で推移している(図表3)。

戸建市場は南大阪・ 東大阪で拡大

06年度の取扱高は大きく変化しており、特に中古マンションでは件数・価格とも増勢が目立った大阪市が前年比31.4%増と大きく拡大し、堅調な北摂も11.7%の2ケタ増を記録。両地域とも中古マンション中心の市場に変化しており、特に大阪市では中古住宅市場の8割近くをマンションが占めている。一方、戸建市場は東大阪・南大阪地域で拡大し、06年度はそれぞれ11.7%・8.1%増となり、中古市場の6割以上を戸建が占めた(図表4)。

図表5 成約件数沿線駅別TOP10(2006年4月~2007年3月)

中古マンション

順位	沿線	駅	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	㎡単価 (万円/㎡)	単価 前年比(%)	専有面積	専有面積 前年比(%)
1	市営地下鉄谷町線	南森町	2,865	123.3	21	110.0	39.2	60.0	65.5	27.7
2	市営地下鉄谷町線	天満橋	2,471	85.5	25	56.3	35.3	41.7	64.1	35.8
3	南海電鉄高野線	狭山遊園前	1,626	63.6	10	-28.6	22.3	52.3	66.7	0.8
4	JR大阪環状線	桃谷	2,068	52.9	10	-9.1	28.9	26.2	69.8	22.3
5	JR大阪環状線	福島	2,119	46.6	20	33.3	32.1	31.1	63.8	5.8
6	市営地下鉄谷町線	谷町四丁目	2,150	42.3	33	83.3	33.6	34.5	62.9	7.2
7	泉北高速鉄道	梅・美木多	1,526	40.1	26	-29.7	18.4	31.5	81.0	9.3
8	JR大阪環状線	天満	2,545	37.5	13	-27.8	34.3	25.1	71.9	10.9
9	市営地下鉄四つ橋線	肥後橋	2,528	36.3	20	53.8	39.1	41.5	60.2	-5.9
10	南海電鉄高野線	河内長野	1,313	35.4	15	0.0	17.5	23.0	75.3	13.8

中古戸建住宅

順位	沿線	駅	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	土地面積 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)
1	JR阪和線	北信太	2,302	66.4	17	54.5	189.7	68.8	103.3	24.1
2	阪急電鉄京都線	富田	2,812	62.5	13	-40.9	110.8	68.5	98.3	17.4
3	JR阪和線	鳳	2,027	55.4	38	46.2	112.0	53.0	99.3	21.3
4	南海電鉄南海本線	諏訪ノ森	3,274	52.9	13	18.2	145.3	33.1	118.4	21.0
5	JR片町線	野崎	1,342	48.0	12	9.1	65.8	26.7	65.6	-7.2
6	南海電鉄高野線	初芝	1,867	46.7	48	33.3	92.3	21.5	97.1	22.3
7	阪急電鉄宝塚線	庄内	1,526	45.8	13	-27.8	55.0	0.5	83.3	35.5
8	近鉄南大阪線	高鷲	1,628	45.1	10	-28.6	93.2	30.1	96.3	26.8
9	近鉄大阪線	近鉄八尾	2,144	41.5	14	40.0	83.1	20.8	114.5	46.2
10	阪急電鉄京都線	上新庄	2,310	35.7	11	-52.2	56.8	6.3	94.8	21.3

*年間成約件数10件以上の駅を対象

都心各駅で目立つ マンション取引

鉄道沿線・駅別に成約価格上昇率の上位 10 駅をみると、中古マンションでは市営地下鉄谷町線、四つ橋線、JR 大阪環状線など大阪都心の 7 駅がランクイン。南森町や天満橋、谷町四丁目、肥後橋などはいずれも前年比 2 ケタ増となり、活発な取引が行われる売れ筋地域となっている。

一方、中古戸建価格の上昇率では南大阪・東大阪方面の沿線各駅が上位に入り、10 駅のうち JR 阪和線や南海本線・高野線、近鉄線沿線の 7 駅が占めた。特に、堺市内の鳳駅や同じ阪和沿線の北信太駅、南海高野線初芝駅周辺では、成約件数も 3 割を超える大幅増となり、阪急沿線など北摂地域の各沿線とは対比的に、府内南部の沿線で活発な取引が目立っている（図表 5）。

2. 特徴的な地域動向

マンション供給は都心 周辺区・北摂にシフト

新築マンション供給が活発なエリアでは、06 年は吹田市が前年の堺市に代わって 1 位となった。6 位の豊中市や 9 位の茨木市、10 位の池田市など、新築マンションでは北摂エリアでの供給が続いている。05 年以前に目立った大阪都心区の供給は、新規の用地取得難などから北区を除いて影をひそめ、城東区や鶴見区、福島区など都心外縁部に供給エリアがシフトしている。城東区や鶴見区では発売価格も 3 千万円台前半と、北摂地域と比べても割安感のある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
2006年	区市名 吹田市	堺市	城東区	鶴見区	福島区	豊中市	枚方市	北区	茨木市	池田市
	発売戸数 1,646 戸	1,236 戸	1,209 戸	1,167 戸	897 戸	784 戸	766 戸	756 戸	678 戸	627 戸
	平均価格 3,923 万円	2,908 万円	3,312 万円	3,036 万円	4,896 万円	4,373 万円	3,084 万円	3,290 万円	3,351 万円	3,506 万円

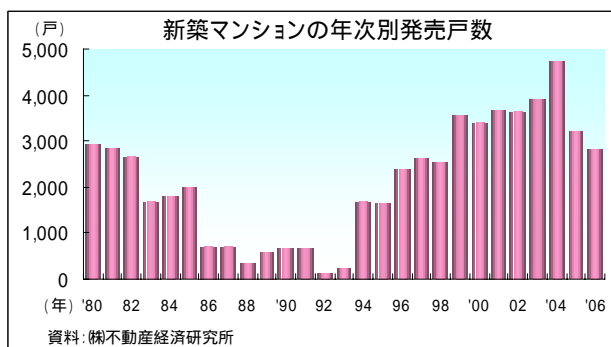
資料：(株)不動産経済研究所

00年築以降のマンション取引は3割に

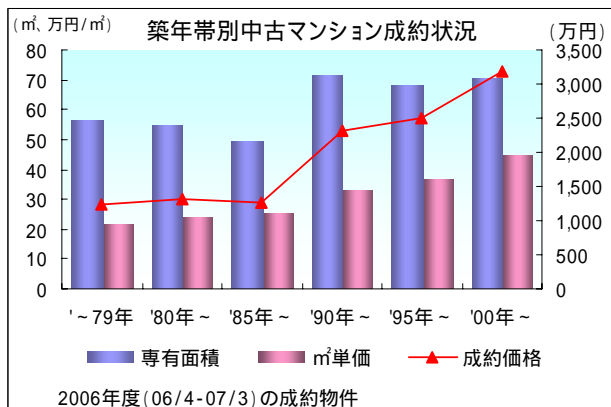
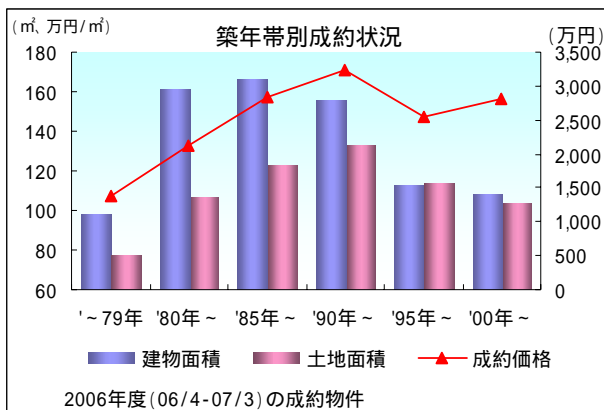
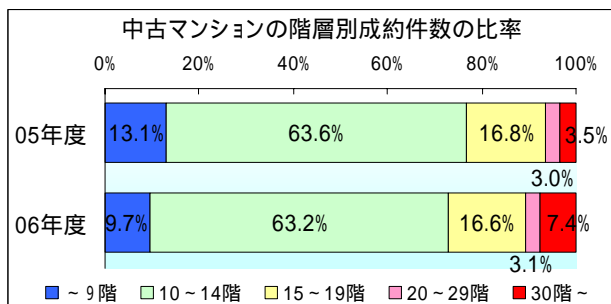
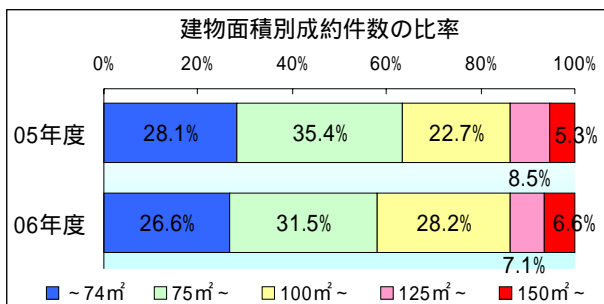
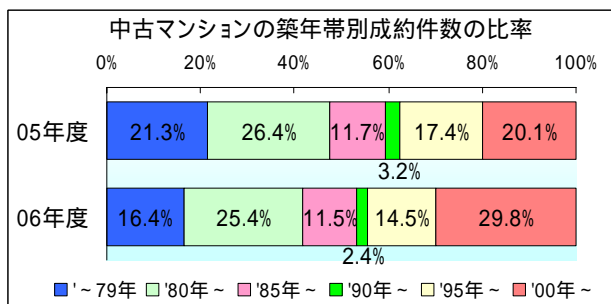
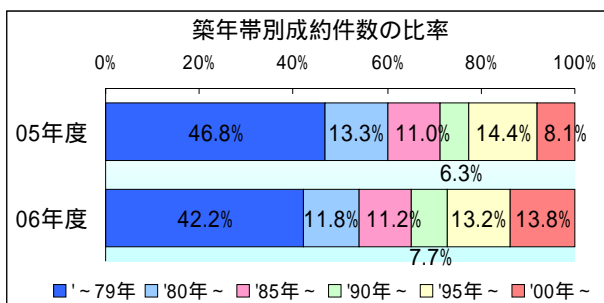
大阪都心区ではマンション供給の減少を補うように中古マンション取引が拡大している格好だが、都心区の中古マンションでこういった物件が売れ筋となっているのか、築年別の属性などから捉えてみる。

中央・西・北・福島・浪速・天王寺の都心6区の新築マンション供給は、バブル期前後の86年から93年まで1千戸を下回る水準まで落ち込んだ。このため80年代後半から90年代前半の中古マンション

図表7 大阪市都心6区の新築・中古マンション販売状況



図表8 堺市の中古戸建住宅成約状況



70年代以前が4割占める堺市の戸建市場

住宅地価格は各地域とも上昇

ン取引は極端に少なく、06年度は13.9%にとどまる。一方、94年からは大量供給が続き、04年には5千戸近くまで供給が拡大した。00年以降の供給累計だけで2万5千戸を上回り、00年築以降の中古マンション取引は06年度に29.8%まで大きく拡大している(図表7)。

築5~6年までの築浅物件が3割を占め、これまでにない市場環境が出現しているが、同築年帯の平均成約価格は3,191万円と新築価格と比べて大差ない水準にある。専有面積は90年代以降の物件と変わらないが単価は高く、値頃感だけを求めない新築物件の購入需要も中古市場に流れていることが考えられる。近年のタワー型マンションにも人気が集まりつつあり、30階以上の中古マンションの取引シェアは7.4%に拡大している。05年以降は用地取得難などから、都心の供給は減少しており、築浅のマンションを求める動きは今後ますます活発化することが予想される。

また、中古戸建市場で取引増が目立った堺市の状況を見ると、70年代築以前の物件は42.2%を占め、シェアは減少しているものの依然として戸建市場の中心となっている。同築年帯は住戸規模が小さいが、平均価格は1,389万円と割安感が強く需要が集まっている。06年度は00年以降の築浅物件も拡大しているが、90年前後の物件に比べて面積が小さく価格も抑えられており、住戸規模より築年の新しさを求める動きが広がっている(図表8)。

中古戸建価格は地価の影響を受けやすいとみられるが、ここでレインズベースの住宅地価格の動きを1月時点の地価公示と比較してみたい。大阪府全体の06年度の上昇率は前年比6.8%で、4地域別では大阪市や南大阪地域の上昇率が府平均を上回っている。一方、東部大阪地域は1.7%にとどまっているが、総じて上昇に転じており、こうした動きは地価公示と同様の傾向にある。もちろん同一地点の比較でなく、価格自体の意味合いも異なるため単純な比較はできないが、レインズへの成約報告物件を見る限り、住宅地価格の上昇はより鮮明な動きを示していることがわかる(図表9)。

図表9 地価変動率の比較(住宅地)

(単位:%)

	地価公示		レインズデータ
	2005年	2006年	2006年度
大阪市地域	-0.5	2.3	8.0
北大阪地域	-1.8	3.3	6.2
東部大阪地域	-1.0	2.5	1.7
南大阪地域	-3.1	0.7	9.6
大阪府全域	-1.9	1.9	6.8

*レインズデータ:50~400㎡未満の住居系用途地域の宅地