

ズームイン 潮目変わった不動産証券化市場

2003年頃から活発化した不動産証券化市場も、都心の優良不動産の品薄感から市況が変化。近畿でも私募ファンド等の組成が広がりつつあるが、金融監督や不動産鑑定の監視強化、金商法施行の動きもみられる。拡大基調の一方で転換期を迎えている不動産投資市場の今を追った。

1. 不動産証券化市場の推移

06年度中に証券化された不動産資産額は7.8兆円で前年比13%増。8割近くはJ-REIT以外のファンドだが、J-REITの組成は06年度だけで2兆円に（図表1）。期待利回りは全国的に低下しており、オフィスでは東京が4%台、大阪が5%に。

2. 市況の変化と対応の動き

投資家の意向は依然ポジティブで、実際に物件購入も盛んに行われている。価格の上昇は当面続くとの見方が多いが、金利の上昇局面ではJ-REIT指数が下げる場面も。

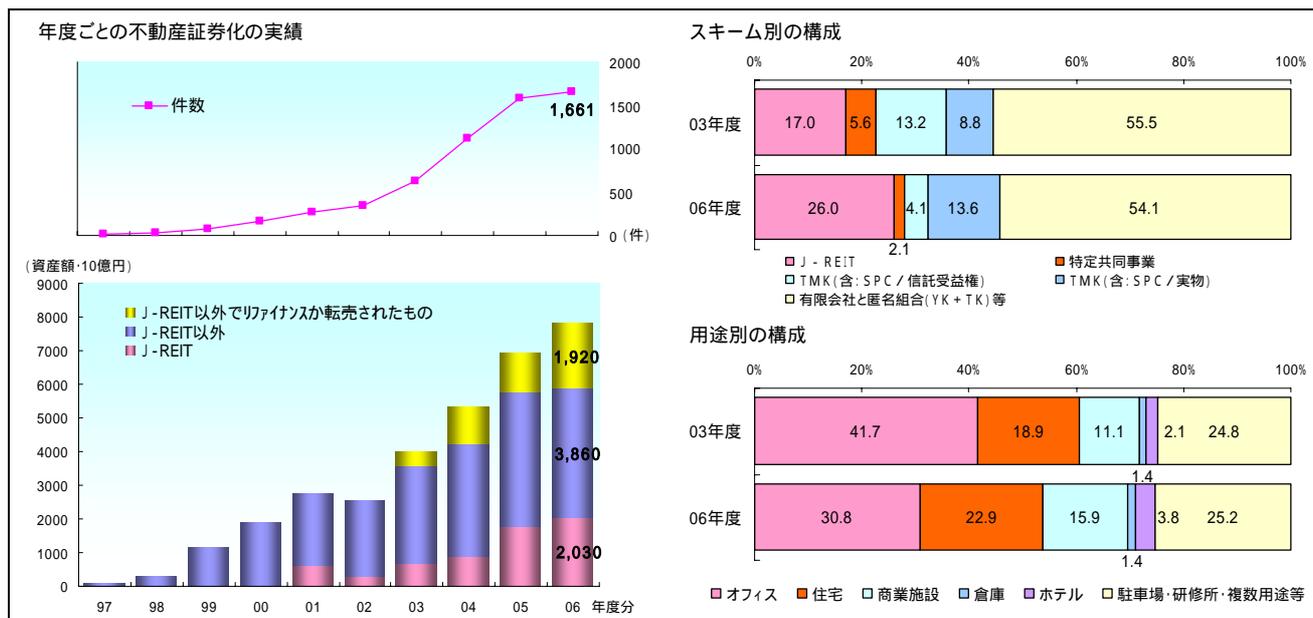
私募ファンドの運用額は06年末でJ-REITの5.4兆円を上回り8.2兆円に。1件あたりは24億円で近畿の全国シェアは14%。ファンド卸だけでなく地元企業の取り組みも着実に広がっている。

3. 今後の不動産投資市場の方向性

今年にかけて一部のJ-REITに対する金融庁の業務停止・改善命令が続出。国土交通省も不動産鑑定の監視強化に乗り出し、鑑定根拠に関する情報開示の義務付けなどを打ち出した。

急拡大した証券化市場の歪みに対し、コンプライアンスの徹底などが課題に。社整審の第二次答申では、市場環境の整備にあたって投資家向けの情報提供のあり方などが提言されている。

図表1 不動産証券化市場の拡大状況



資料:不動産の証券化実態調査(2007年6月・国土交通省)

1. 不動産証券化市場の推移

過去10年で大きく拡大した証券化市場

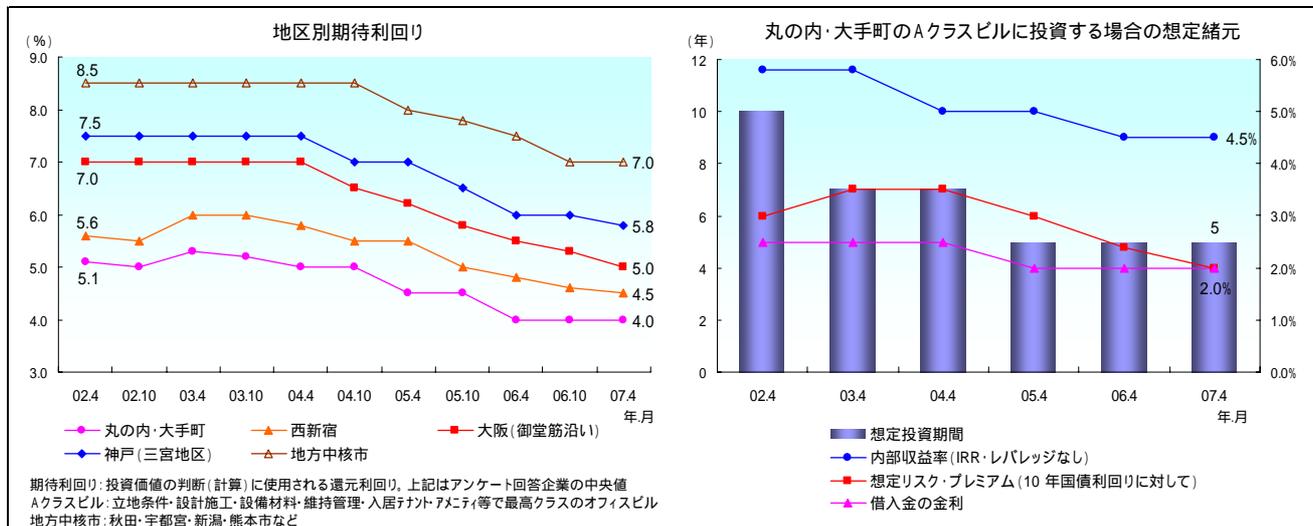
わが国の不動産証券化市場は過去10年で大きく伸びている。国土交通省の調査では、06年度中に証券化された不動産資産額は約7.8兆円で前年比13%増、件数も5%増加した。毎年の伸びは鈍化しているが、97年度以降の組成時点の資産額累計（証券発行だけでなく借入れ等による資金調達を含む）は約33兆円に達している（P1・図表1）。

その8割近くはJ-REIT以外の旧YK+TK（有限会社と匿名組合）等によるファンド組成だが01年度に始めて証券市場に上場されたJ-REITは現在41銘柄で、06年度分の上場だけで2兆円を突破。06年度の構成は26%に達し、これまでの取得時の資産累計は6兆円を超えている。一方、証券化の出口を迎えた案件も増加しており、同アンケート調査で確認されたりファイナンスや転売は、06年度で約1.9兆円となっている。ただ、J-REITにはファンドからの転売が含まれているため、実際のリファイナンスまたは転売の額はこれよりも大きいと予想されている。用途別の構成をみるとオフィス系が減少し、J-REITで上場が相次いだ住宅系や商業系の割合が拡大した。

大幅に低下したオフィス利回り

これまでの資産額が最も大きいオフィスでは、都心を中心とする優良物件の取得競争の激化から価格が高騰。特に、東京では03年後半から、大阪でも04年頃からオフィスビルに投資する場合の期待利回りは低下し、07年4月時点では東京が4.0%、大阪も5.0%となっている（図表2）。最もグレードの高い東京丸の内・大手町のAクラス

図表2 オフィス（標準的規模のAクラス）ビルの期待利回り等の推移



資料:不動産投資家調査((財)日本不動産研究所)

図表3 全国の地区別キャップレート(期待利回り/2007年4月現在)

オフィス (Aクラスビル)		期待利回り	賃料水準 1年後	5年後	10年後	賃貸住宅		ワンルーム 25~30㎡	ファミリー 50~80㎡	
東京	丸の内、大手町	4.0%	105	110	110	東京	城南地区(目黒区・世田谷区)	5.0%	5.1%	
	日本橋	4.3%	103	105	105		城東地区(墨田区・江東区)	5.3%	5.4%	
	神田	4.7%	102	103	103	政令市	札幌	6.0%	6.0%	
	秋葉原	4.6%	103	105	105		仙台	6.0%	6.0%	
	虎ノ門	4.3%	103	105	105		さいたま	5.8%	5.9%	
	汐留(東新橋)	4.5%	103	105	105		千葉	5.8%	5.9%	
	赤坂	4.3%	103	105	105		横浜	5.5%	5.5%	
	六本木	4.3%	103	105	105		名古屋	5.5%	5.5%	
	港南	4.5%	103	105	105		大阪	5.5%	5.5%	
	西新宿	4.5%	102	104	105		神戸	5.8%	5.9%	
	渋谷	4.5%	102	105	105		広島	6.0%	6.2%	
	池袋	4.9%	101	102	102		福岡	5.8%	5.8%	
	上野	5.0%	100	101	101		商業店舗ビル		都心型専門店	郊外型SC
	大崎	4.9%	102	104	105		東京	銀座・表参道地区	4.0%	-
政令市	札幌(駅前通り)	5.8%	100	100	100		東京	東京都心まで1時間程度	-	5.5%
	仙台(青葉通り)	5.8%	100	100	100		政令市	札幌	5.8%	6.5%
	さいたま(大宮駅周辺)	5.5%	100	100	100	仙台		5.8%	6.5%	
	千葉(海浜幕張駅周辺)	6.0%	100	100	100	さいたま		5.7%	6.3%	
	横浜(横浜駅西口周辺)	5.3%	101	102	102	千葉		5.8%	6.3%	
	名古屋(名駅周辺)	5.0%	102	104	105	横浜		5.3%	5.9%	
	大阪(御堂筋沿い)	5.0%	102	103	103	名古屋		5.3%	6.0%	
	神戸(三宮地区)	5.8%	100	100	100	大阪		5.2%	5.9%	
	広島(紙屋町、八丁堀)	6.0%	100	100	100	神戸		5.8%	6.2%	
	福岡(天神地区)	5.5%	101	102	102	広島		6.0%	6.5%	
その他	秋田・宇都宮・新潟・熊本	7.0%	100	98	98	福岡		5.5%	6.0%	

資料:第16回不動産投資家調査(2007年4月・財)日本不動産研究所)

ビルに投資する場合、機関投資家等が想定する投資期間は5年、内部収益率は4.5%で、長期金利に対するリスクプレミアムも2.0%まで低下している。しかし、イールドスプレッドがマイナスのニューヨークやロンドンなど海外主要都市と比較して東京の利回りは高く、潤沢な海外ファンド資金の流入が続いている。長期金利を上回るリスクプレミアムが見込めるうちは東京の不動産は安いとの指摘は依然多く、こうした収益還元の見え方とノンリコース(非遡及型)ローンに基づくスキーム下では、現状の高騰は続くとの見方が根強い。

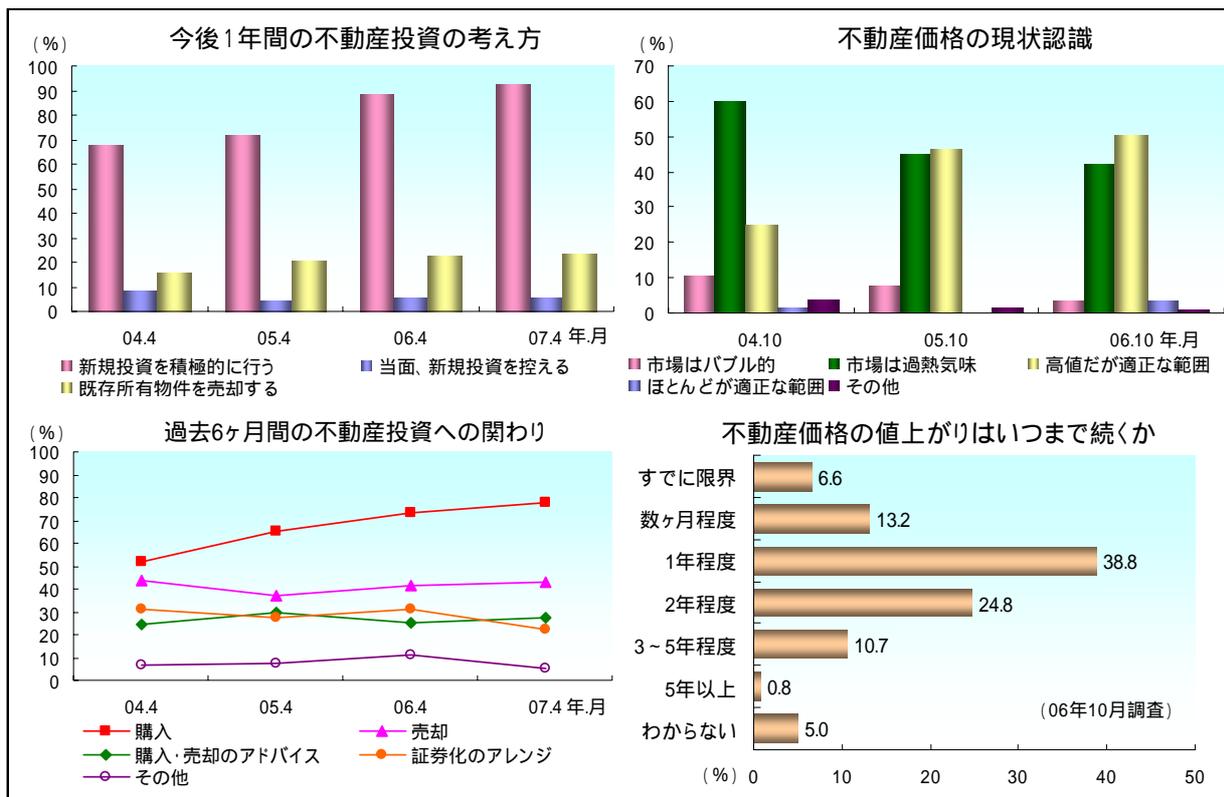
丸の内・大手町だけでなくオフィスに対する期待利回りは東京都心のほとんどが4%台に低下。大阪・名古屋も5.0%、神戸は5.8%と想定され、今後の賃料も上昇が見込まれている。賃貸住宅も地方都市を含め多くのエリアで5%台となっており、大阪は5.5%、神戸は5.8%が想定され、商業店舗でも5%台が期待値となっている(図表3)。

2. 市況の変化と対応の動き

投資家の意向は
依然強気

このように東京を中心とする不動産証券化市場は、ここ2~3年、活況が続いている。機関投資家等に聞いた今後の投資意向でも「新規投資を積極的に行う」とする意見がさらに拡大し、直近で実際に購入したケースも多く、ほとんどがポジティブの姿勢。物件価格が高騰し

図表4 今後の不動産投資意向



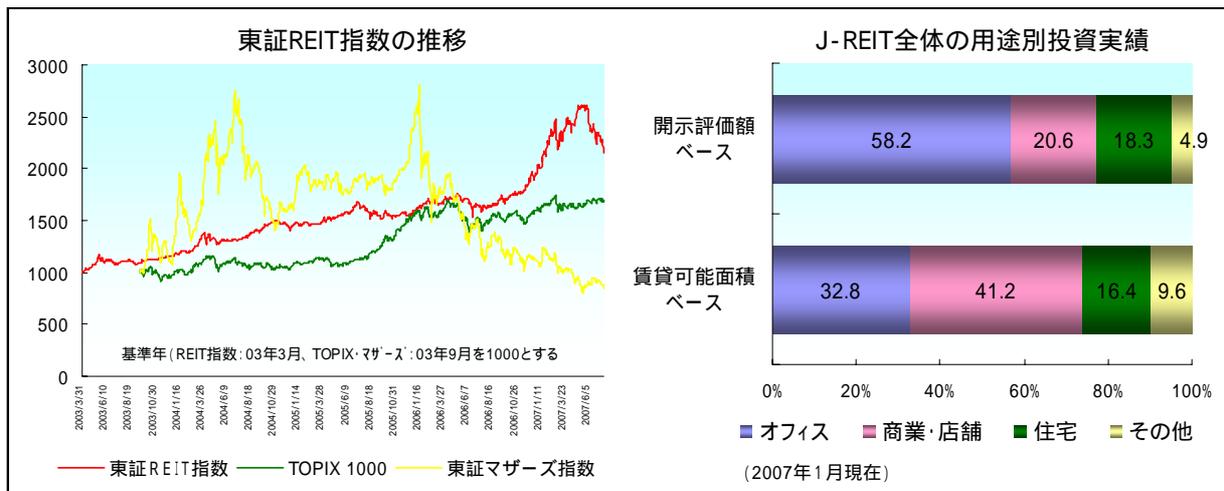
始めた04年当時は「パブリス」との見方も多かったが、価格の上昇が一般化してくるとこうした意見は次第に影を潜め、「高値だが適正な範囲」が半数を占めるようになってきている。今後の値上がりも1年程度は続くとの見方が最多で、市場では強気の姿勢が続いている(図表4)。

銘柄により二極化する J-REIT

しかし、07年から金利の上昇局面に入ると、J-REITをはじめ不動産ファンドの相対的な優位性が低下しているとの見方も出てきた。不動産投資マネーが流入するのは利用価値や収益性の高い一部の優良物件に限られ、取得競争が激化しやすい。本来10年タームで行われるべき取得時鑑定価格も市場価格の上昇に追随する傾向にあり、実際に賃料水準の高さから空室が目立つ物件もあるようだ。期待利回りが3%程度になると今後の金利上昇で逆ザヤの恐れもあり、一部外資は海外に投資対象をシフトしているとの指摘もみられる。

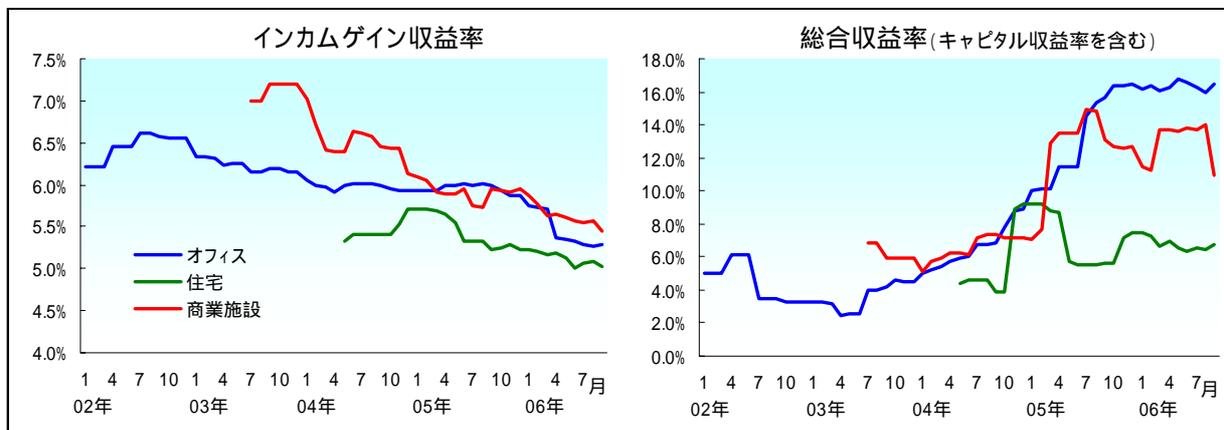
そうしたなか、J-REITでも銘柄により配当や投資口価格が二極化してきた。06年は住宅系銘柄の上場が相次いだ。収益性が安定しているオフィス系や商業系に比べてインカムゲイン収益率や総合収益率は低く、スポンサー企業の知名度の低さなどから公募価格割れの銘柄が続出。07年に入ると外国人投資家等の旺盛な需要に支えられ、

図表5 J-REITのパフォーマンス



資料: 東京証券取引所

資料: (社)不動産証券化協会



資料: (社)不動産証券化協会

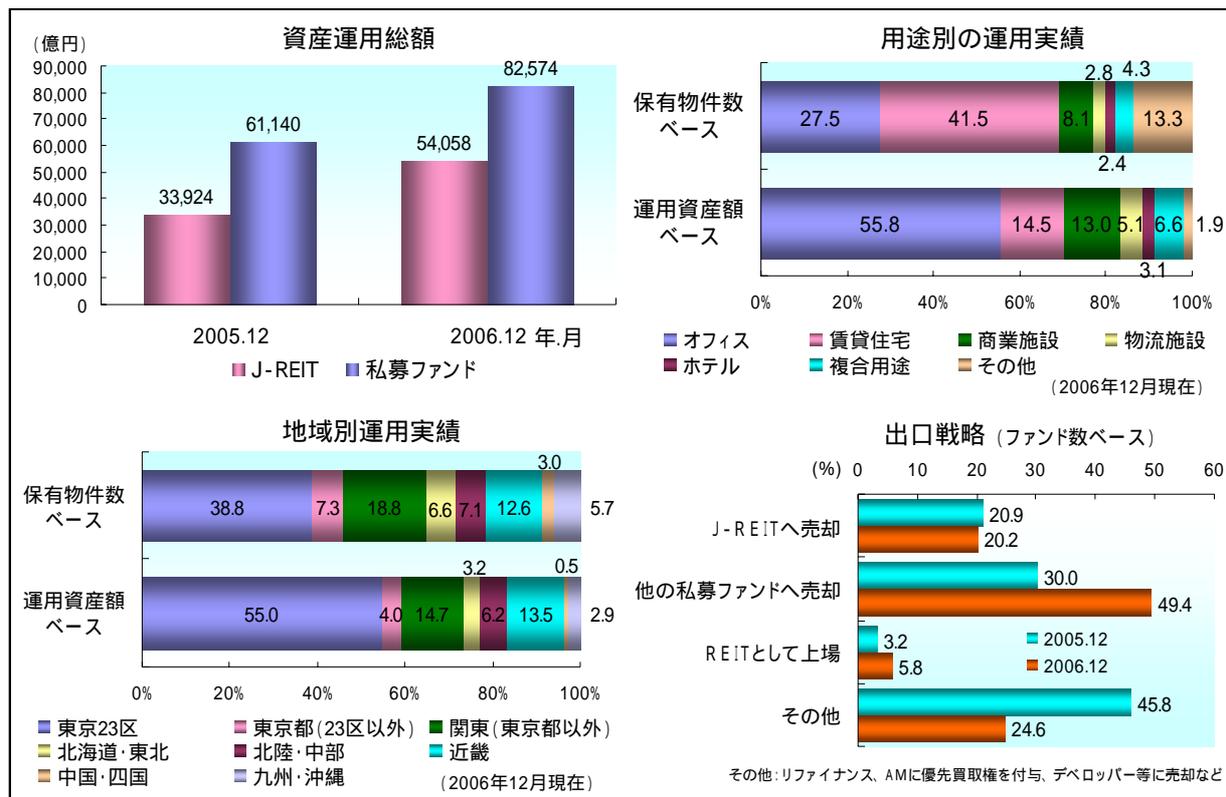
J-REITを上回る
私募ファンドの資産額

東証REIT指数はTOPIXのパフォーマンスを上回り、最高値を更新したが6月に長期金利の上昇傾向がみられると指数は下落した。株価が低迷し増資による外部成長が難しい銘柄については、投資法人や運用会社の再編などもささやかれている(図表5)。

J-REITと並んで組成の動きが活発なのが私募ファンドである。06年末で5.4兆円であったJ-REITの資産運用額を既に上回り、8.2兆円に達し、前年比で35%もの伸びをみせた。1件あたりの資産額は24億円で、用途別の件数では住宅が多いが、資産額ベースではオフィスが過半数を占める。地域別には、資産額で東京23区のシェアが55%で、関東全域では7割以上に達している(図表6)。

近畿は14%のシェアだが、地元企業による組成も着実に広がっている。新SPC法に基づく私募ファンドで先鞭をつけた大阪市の不動産会社では、従前からのマンション分譲、賃貸事業をベースに流動化事業を構築。出口戦略で他の私募ファンドへの売却が中心となるなか、

図表6 不動産私募ファンドの現状



資産保有型デベロッパーをうたい、外部ファンド等への売却のみに頼らず、自社保有によるリーシングを行った上で必要に応じてファンド組成にも取り組む姿勢で、着実に業績を伸ばしている。特に、ファンド組成時にもSPCへの出資に加え、アセットマネージャーとマスターレシー兼プロパティマネージャーとして関わり、多様な局面で収益を得るビジネスモデルを構築している。

また、名古屋をはじめ関西でもファンドを運営する企業では、関西のご当地不動産ファンドと称して3本のファンドを組成。京阪神を中心に、賃貸マンション・オフィス・商業施設・ホテル等を対象に、計3本で195億円規模のファンドを運用し、国内年金基金からの出資も受け入れている。

このように、既に不動産証券化ビジネスに参入している企業は先行的にノウハウを蓄積し、着実に事業を進めている。ただ、今年9月の金融商品取引法の施行により、アセットマネジメント業も金融庁への登録が必要になる。既往の信託受益権販売業も、第二種金融商品販売業として同法の適用を受けることになった。登録には投資家保護を实践する内部監査やコンプライアンス体制の構築が求められ、参入障壁が高くなる。信託銀行等の受託姿勢も厳しくなっており、今後、地域の証券化ビジネスでは自ら積極参入するか、プロパティマネジメント

等アウトソース業務に徹するかの選択が迫られるものとみられる。

3. 今後の不動産投資市場の方向性

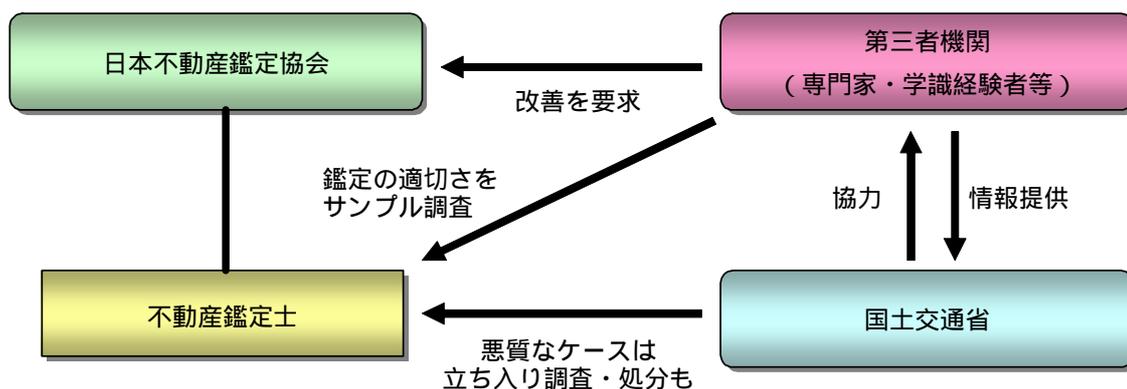
物件取得時の鑑定評価 監視強化へ

06年から今年にかけて、一部のJ-REIT投資法人に対して取得物件の鑑定評価に不備があるとして、金融庁から業務停止・改善命令が出された。こうした動きを踏まえ、国土交通省も不動産鑑定の監視強化に乗り出し、鑑定根拠となる収益見積りに関する情報開示の義務付けなどを打ち出した。商品に関する情報開示が不十分で投資家がREITの値下がりや損失を被ったことから、価格算出の透明性を高めることを目的としている。

具体的には、今年7月からの鑑定基準の改定に伴い、鑑定評価報告書に記載する賃料収入や維持管理等の費用項目の統一を挙げている。また、不適切な鑑定評価が発覚した場合の事後的な処分に関して、違反行為ごとの業務停止期間を明示し、不適切な評価をした不動産鑑定士の登録取り消し制度も活用する。新基準に基づく鑑定評価について監視する第三者機関も設置し、日本不動産鑑定協会な国土交通省に改善を求める権限も与えている(図表7)。

このように急速に拡大してきた不動産証券化市場の歪みが顕在化するなか、関係プレーヤーのコンプライアンス体制の徹底や関連ビジ

図表7 新たな不動産鑑定の監視強化の方向



2つの柱

情報開示の強化

07年7月より不動産鑑定基準を改定(収益・費用の評価項目の統一)

鑑定の根拠となる収益見積り等の情報開示の義務付け

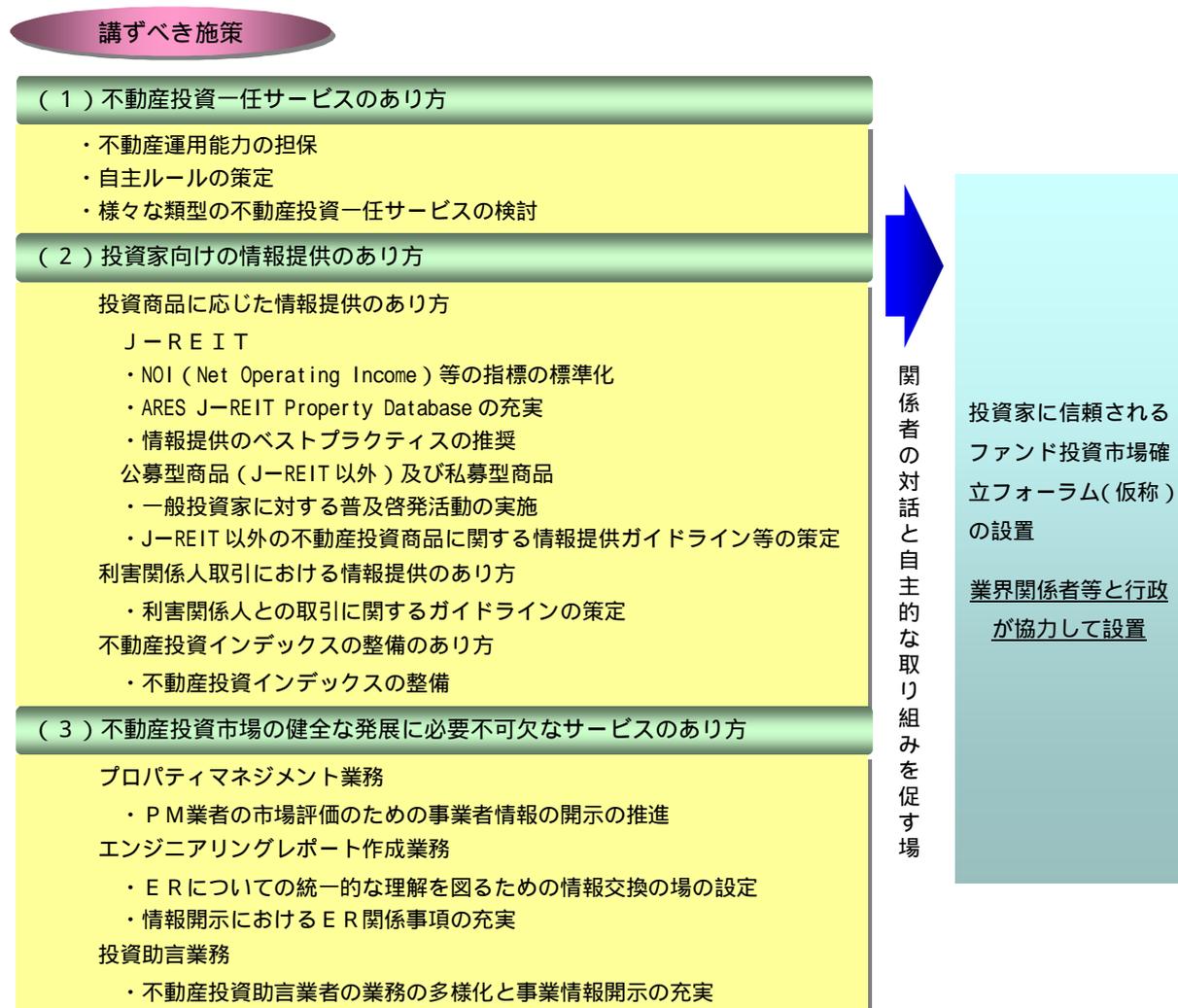
不動産鑑定士が不適切な評価をした場合の登録取り消し制度の積極活用

違反行為ごとの業務停止期間の明示、第三者機関の導入と改善要求の権限付与

ネスの育成などが課題として指摘されている。今年5月、社会資本整備審議会の第二次答申「今後の不動産投資市場のあり方について」が公表されたが、その中で市場環境の整備にあたってルール共通性や柔軟性・安定性が必要とされた(図表8)

講ずべき施策としては、投資一任サービスのあり方について、年金基金等の長期安定資金の導入に向け運用業界の自主的ルールの確立が挙げられている。投資家向けの情報提供のあり方としては、J-REIT投資法人の情報開示内容の評価や、J-REIT以外の公募型ファンドでも鑑定評価やキャッシュフローに関する情報開示を法的に担保する仕組みを検討すべきとしている。このほか、利害関係人との取引に関するガイドラインや、J-REIT以外も含めた不動産投資市場全体をカバーするインデックスの整備も掲げられた。

図表8 「今後の不動産投資市場のあり方について(第二次答申)」の概要
(社会資本整備審議会答申産業分科会不動産部会(2007年5月10日))



また、市場の健全な発展に必要な不可欠なサービスとしては、プロパティマネジメント（PM）業務の質の向上のため、業界団体による研修制度の充実や会員企業のネガティブ情報の開示などが求められている。エンジニアリングレポート（ER）については、作成者によるばらつきをなくすよう建築・設備保全推進協会によるガイドラインの活用や AM 業界との情報交換の場の構築などを指摘。投資助言業務では、認知度や信頼度の向上に向けた業界団体による資格制度の周知や相談会の開催、研修等が必要とされた。

上記はいずれも基本的に市場関係者の自主的取り組みに負うところが大きい。投資家の信頼を得るための組織として、市場関係者と行政で構成される「不動産投資市場確立フォーラム（仮称）」の設立を求めている。そこでは一任業務に関する自主ルールや利害関係人との取引に関するガイドラインの策定、不動産投資インデックスの整備方策等についてワーキンググループを設置し、具体的に検討すべきと提言している。

今年は金融商品取引法が施行され、当局の市場監視も強化されるなかこうした答申も出され、一つの転機を迎えている。不動産価格の上昇はピークアウトしつつも当面続くとみられ、緩やかながら金利の上昇に伴って不動産金融商品のポジショニングも変化していくことが見込まれる。市場環境は、これまでのような急拡大から巡航速度にシフトするとみられるが、その中で新たな制度インフラを生かし、地域でいかに不動産ファンド市場と向き合い、ビジネスチャンスをつかむかを検討していくことが求められよう。

特集 住宅需要と中古住宅市場

中古住宅価格が上昇に転じ、実需が価格形成に与える影響が強まっているとの指摘は多い。この特集では、成約価格の上昇と住宅需要を示す世帯数の増減状況から両者の関係を捉え、価格上昇が目立つエリアの地域特性や取引物件の特徴を明らかにする。

1. 世帯数と中古住宅取引の関係

中古マンション価格の上昇率上位 20 都市中 10 都市は大阪・京都・神戸市の各区が占め、中古戸建では、京都市中京区や大阪市住吉区など都心と周辺区の上昇率が高い(図表 1)。

世帯数と成約価格の伸びでタイプ分けすると、中古マンションでは大阪市中央区や北区など 19 都市で、中古戸建は守山市や草津市など滋賀県下を中心に 33 都市で価格と世帯数双方が伸びた。

2. 需要が集まるエリアの地域特性

世帯数の伸び率が高い大阪市中央区や北区では単身世帯や借家ストックが多いが、中古マンションも新築マンションに比べて値頃感が強く、住宅需要の主要な受け皿となっている。

戸建価格の上昇率が高い都市ではファミリー層や戸建ストックが多いが、守山市や京都府精華町などでは貸家着工率も高く、多様な住宅のなかで中古戸建も一つの選択肢となっている。

3. 需要が集まるエリアの取引物件属性

中古マンション価格の上昇率の高い都市では専有面積の伸びも大きく、全体的に築浅物件が選好され、比較的広くて新しい物件に需要が集まっている。

中古戸建価格の上昇率の上位都市でも建物面積の拡大傾向は強く、土地・建物面積とも平均を上回る都市についてもより広い住宅を求める動きから成約価格の上昇が目立つ。

図表 1 価格上昇率の高い上位 20 都市 (2006 年度)

中古マンション					中古戸建住宅				
都市	06年度成約価格		06年度成約件数		都市	06年度成約価格		06年度成約件数	
	(万円)	前年比(%)	(件)	前年比(%)		(万円)	前年比(%)	(件)	前年比(%)
1 京都市東山区	2,959	67.1	28	33.3	1 京都市中京区	3,328	38.7	45	32.4
2 大阪市住吉区	1,952	48.9	68	6.3	2 大阪市住吉区	2,823	37.0	39	0.0
3 大阪市北区	2,373	36.9	176	35.4	3 大阪市阿倍野区	3,593	35.5	28	-6.7
4 大阪狭山市	1,039	29.9	46	-33.3	4 大阪市住之江区	2,169	33.4	23	-28.1
5 河内長野市	1,178	29.0	54	-5.3	5 守口市	1,812	30.8	39	-11.4
6 大阪市中央区	1,984	28.9	213	46.9	6 神戸市兵庫区	1,551	26.9	20	-13.0
7 京都市左京区	2,540	26.0	63	6.8	7 八幡市	2,252	23.5	52	-3.7
8 神戸市灘区	2,036	23.0	150	4.9	8 近江八幡市	1,683	23.2	24	-14.3
9 泉佐野市	1,035	16.4	27	8.0	9 京田辺市	3,083	23.0	40	-7.0
10 大阪市住之江区	1,403	15.9	105	-10.3	10 奈良県平群町	1,857	20.3	23	-14.8
11 大阪市港区	1,909	15.4	72	28.6	11 富田林市	2,337	19.6	50	-33.3
12 泉大津市	1,544	15.2	36	-20.0	12 西宮市	3,475	15.8	192	-14.3
13 草津市	1,825	15.0	69	-18.8	13 京都市上京区	3,201	15.7	40	0.0
14 京都市下京区	2,098	14.8	104	1.0	14 橋本市	1,431	15.6	40	48.1
15 大阪市西区	1,784	14.4	172	4.2	15 尼崎市	2,047	14.7	186	-8.4
16 大阪市鶴見区	1,989	14.1	61	13.0	16 湖南市	1,575	14.5	30	-9.1
17 貝塚市	1,022	13.3	27	-22.9	17 泉南市	1,331	14.4	33	-2.9
18 箕面市	1,994	13.0	103	-9.6	18 守山市	2,140	13.5	24	14.3
19 八尾市	1,307	12.7	96	7.9	19 堺市	2,125	12.6	518	15.4
20 東大阪市	1,331	12.5	126	-13.7	20 貝塚市	1,905	12.6	23	-25.8
近畿圏全体	1,623	8.5	11,619	6.3	近畿圏全体	2,148	3.5	8,711	-0.2

注)06年度・05年度の成約件数がそれぞれ20件以上の都市で比較

1. 世帯数と中古住宅取引の関係

都心区などで高い
価格上昇率

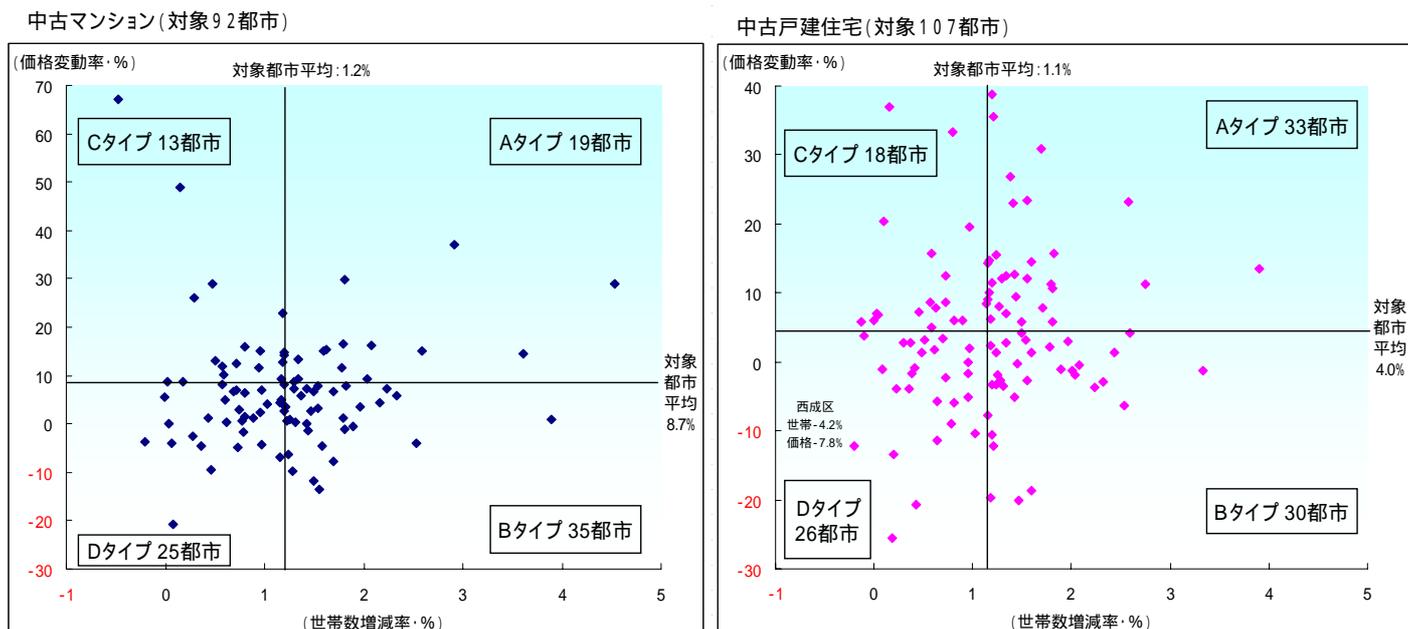
2006 年度の近畿圏の中古住宅成約価格は、マンションが前年比で 8.6%、戸建は 3.5% 上昇し、四半期ベースでも堅調な伸びが続いている。一般的な世帯の取得価格を考慮して伸びが鈍化している新築価格に対して、長らく下落が続いた中古価格は上昇余地が大きく、世帯数が増加している都心や人気エリアでは割安感から、当面は中古住宅に需要が集まるものと予想される。

中古マンション価格の上昇率が高い上位 20 都市のうち、大阪市や京都市・神戸市の各区で 10 都市を占めた。京都市東山区や大阪市住吉区・中央区など利便性が高く住環境が優れているエリアの上昇率が高い。一方、大阪狭山市や河内長野市、泉大津市、貝塚市など南大阪エリアの各都市は価格水準が低いことから、上昇余地が大きく上位にランクインされている。しかし、政令市以外のこれらの都市は成約件数が減少するケースも多く、必ずしも地域に対する需要が強いとはいえない。

中古戸建価格の上昇率が高い 20 都市をみると、京都市中京区や大阪市住吉区・阿倍野区などが上位で、都心や周辺区の上昇率が高い。戸建の場合は郊外都市の上昇率も高く、八幡市や近江八幡市、京田辺市、奈良県平群町、富田林市なども上位に含まれるが、多くは成約件数が減少し、市場規模の拡大には至っていない (P 1 ・ 図表 1)

このように、成約価格が上昇している都市で必ずしも取引量が増加

図表 2 世帯数の増減率と成約価格変動率の関係 (2006 年度の前年比)



19 都市でマンション価格・世帯数が高い伸び

しているとは言えず、地域に対する中古需要の強弱は分かりづらい。そこで、住宅取引の背景となる世帯数の増減と成約価格の伸びの関係から住宅需要の動向を捉えることにする（図表2）。

世帯数の増減率と成約価格の上昇率を都市別にプロットすると、今回対象とした都市の平均値との関係から4つのタイプに分けることができる。中古マンションでは成約価格・世帯数とも平均を上回るAタイプが19都市あり、これらの都市（詳細は後述）では住宅需要の拡大が中古取引に強く結びついていることがわかる。

一方、世帯数の伸びは高いが成約価格の上昇率が低いBタイプは35都市あり、守山市や栗東市、神戸市西区や大阪市都島区などが該当する。これらの都市では中古マンション以外の新築住宅や賃貸住宅が需要の受け皿になっているとみられ、4割近くを占める最多グループである。Cタイプは13都市で先述の京都市東山区も含まれる。東山区は京都市内で唯一世帯数が減少しているが、利便性が高い割にマンションストックが少なく新築価格も高いため、希少性から中古価格が上昇しているとみられる。Dタイプは25都市で地域に対する住宅需要は最も低い。大阪市大正区や旭区、生野区、東淀川区などが含まれ、中古価格も1,000～1,500万円台と安価な水準にとどまる。

33 都市で戸建価格・世帯数が高い伸び

中古戸建では、Aタイプが33都市で全体の3割を占め最も多い。守山市や草津市、近江八幡市などの滋賀県下や京都府精華町、西宮市などが含まれる。守山市は中古マンションではBタイプだが、戸建価格の上昇率は高く中古戸建に需要が集まっている。Bタイプは兵庫県猪名川町や栗東市、神戸市西区などを含む30都市で、中古住宅よりも新築住宅や賃貸住宅が需要を吸収しているとみられる。

Cタイプは18都市で大阪市住吉区や住之江区などが該当し、中古戸建が他の住宅より選好されていると考えられる。奈良市や王寺町、上牧町など奈良県下の都市でも価格は上昇しており、世帯数が横ばいにもかかわらず中古戸建に対する需要は根強い。26都市が該当するDタイプでは、大阪市西成区や高石市など世帯数・価格とも弱含みで地域の住宅需要は弱く、価格も1,300～1,600万円台にとどまる。

2. 需要が集まるエリアの地域特性

地域の世帯数が増加し成約価格も上昇する上述のAタイプについて、該当する都市の特性を捉えると、次のような特徴が浮び上がる（図表3）。

需要増の大阪都心で
中古マンション価格上昇

世帯数の増加が目立つ都市で中古マンション価格の上昇が著しいのは、大阪市中央区や西区、北区である。都心回帰の動きを受け世帯の流入が続くが、一般的なファミリー層より単身世帯等の割合が高い。分譲マンションストックも多いが、借家率が高く賃貸住宅の着工率も高水準。3区の中古マンション価格は1,700~2,300万円台と新築マンション価格の3~4割(北区でも約7割)と値頃感が強く、中古マンションは新築マンションや賃貸住宅とともに転入世帯の主要な受け皿となっている。世帯増加率は低い、京都市下京区や神戸市灘区も同様の特性を持つ。

一方、岩出市や大阪狭山市、泉佐野市、泉大津市、貝塚市、八尾市などの大阪府東南部や和歌山県の各都市では、ファミリー世帯率の高さ以外に対象都市平均を上回る特徴はなく、世帯増の受け皿となる活発な住宅供給はみられない。各市の平均価格は1,500万円台以下と非常に安価で上昇余地が大きく、新築マンション供給も限定的なため需要が中古マンションに向かいやすい状況にあると考えられる。

京都府・滋賀県の各市で
活発な様々な住宅取引

住戸規模が相対的に大きい中古戸建の価格上昇率が高い都市ではファミリー世帯率が高く、また戸建ストックや持家の着工比率も高い。そうしたなか、特に世帯数の増加率が高い守山市や京都府精華町、草

図表3 中古マンション価格上昇率上位Aグループの地域特性(上位19都市)

市区町村	成約価格 (万円)	成約価格 前年比 (%)	世帯数 (世帯)	世帯数 前年比 (%)	単身 世帯率 (%)	ファミリー 世帯率 (%)	持家マン ション率 (%)	民営借家 率(%)	分譲マン ション 販売戸数 率(%)	分譲マン ション 価格 (万円)	貸家着 工率(%)
	06年度	05年度比	06年度末	05年度比	05年	05年	05年	05年	06年	06年	05年度
	レインデータ		住民基本台帳		国勢調査			不動産経済研究所		建築着工統計	
1 大阪市中央区	1,984	28.9	39,672	4.5	64.1	15.4	61.6	57.8	1.07	4,485	7.89
2 大阪市西区	1,784	14.4	39,011	3.6	49.1	23.8	69.0	43.8	0.27	5,667	6.91
3 大阪市北区	2,373	36.9	54,062	2.9	54.7	19.7	64.9	47.2	1.50	3,290	2.90
4 草津市	1,825	15.0	52,601	2.6	38.6	32.2	18.1	35.7	0.56	2,861	1.96
5 岩出市	674	16.3	19,196	2.1	19.0	44.7	11.0	20.2	-	-	0.84
6 芦屋市	2,471	9.2	38,717	2.0	27.7	35.6	52.3	19.8	1.17	5,309	0.40
7 大阪狭山市	1,039	29.9	23,008	1.8	24.0	40.1	30.2	18.6	-	-	0.40
8 泉佐野市	1,035	16.4	40,747	1.8	24.6	38.5	9.9	19.3	0.30	2,608	0.40
9 茨木市	1,667	11.7	109,851	1.8	28.7	38.0	34.9	34.7	0.67	3,351	1.01
10 大阪市港区	1,909	15.4	41,058	1.6	39.9	28.3	37.6	39.0	1.26	2,631	0.74
11 泉大津市	1,544	15.2	31,332	1.6	25.5	38.9	20.9	27.6	-	-	0.62
12 高槻市	1,650	9.4	148,344	1.3	24.7	38.6	15.9	21.5	0.20	3,394	0.42
13 貝塚市	1,022	13.3	34,236	1.3	21.7	40.0	16.6	17.8	-	-	1.38
14 大阪市東成区	1,617	8.8	35,850	1.3	40.1	28.3	26.8	45.5	0.29	2,930	1.44
15 大阪市鶴見区	1,989	14.1	44,498	1.2	26.0	37.7	35.7	28.7	2.82	3,036	1.34
16 京都市下京区	2,098	14.8	39,378	1.2	49.2	22.6	27.6	45.6	0.81	3,047	2.19
17 神戸市灘区	2,036	23.0	61,994	1.2	44.2	26.7	44.8	38.7	0.24	3,688	1.19
18 八尾市	1,307	12.7	110,763	1.2	24.5	38.1	12.9	27.9	0.10	2,613	0.44
19 尼崎市	1,592	9.2	201,770	1.2	33.2	32.7	28.0	37.3	0.30	3,438	0.94
対象92都市全体	1,624	8.7	6,633,509	1.2	31.1	34.9	24.3	29.2	0.51	3,176	0.88

注) 単身世帯率: 世帯総数に対する1人世帯の比率。ファミリー世帯率: 世帯総数に対する3~4人世帯の比率。
 持家マンション率: 持家世帯数に対する持家共同世帯数の比率。民営借家率: 世帯総数に対する民営借家世帯数の比率。
 分譲マンション販売戸数率、貸家着工戸数率: とともに世帯総数に対するそれぞれの戸数の比率。

津市のほか、京田辺市や京都市右京区・中京区など滋賀県や京都府の各都市では貸家の着工率も高く、拡大する需要に対して様々な住宅が提供される市場となっている。このように多様な住宅取引が行われるエリアでは、住み替え行動の中で中古戸建も選択肢の一つとして取得され需要は根強く、成約価格はいずれ都市も2ケタの大幅上昇となっている(図表4)。

一方、泉佐野市や守口市、枚方市、羽曳野市、泉南市、橋本市など価格水準の低い大阪府南部や和歌山県の各都市では、多様な住宅取引のなかで中古戸建が選好されるというより、相対的な割安感から価格の上昇余地が大きく、結果として高い価格の上昇率につながっているものとみられる。

図表4 中古戸建住宅価格上昇率上位Aグループの地域特性(上位33都市)

市区町村	成約価格 (万円)	成約価格 前年比 (%)	世帯数 (世帯)	世帯数 前年比 (%)	単身 世帯率 (%)	ファミリー 世帯率 (%)	持家戸建 率(%)	民間借家 率(%)	持家着工 率(%)	分譲住宅 着工率 (%)	貸家着工 率(%)
	06年度	05年度比	06年度末	05年度比	05年	05年	05年	05年	05年度	05年度	05年度
	レインデータ		住民基本台帳		国勢調査			建築着工統計			
1 守山市	2,140	13.5	25,437	3.9	18.8	42.5	88.8	20.8	1.98	1.09	1.44
2 京都府精華町	2,897	11.3	11,753	2.7	13.5	49.5	93.9	13.5	1.47	0.81	0.91
3 草津市	2,119	4.1	52,601	2.6	38.6	32.2	81.3	35.7	0.77	0.92	1.96
4 近江八幡市	1,683	23.2	24,976	2.6	21.0	38.9	95.6	15.2	1.46	0.63	1.19
5 西宮市	3,475	15.8	197,790	1.8	30.8	36.2	58.7	26.1	0.39	1.93	0.48
6 大阪狭山市	2,929	5.9	23,008	1.8	24.0	40.1	68.9	18.6	0.80	0.70	0.40
7 伊丹市	2,417	10.7	74,342	1.8	23.7	40.4	65.4	28.0	0.40	2.02	0.56
8 泉佐野市	1,595	11.3	40,747	1.8	24.6	38.5	88.3	19.3	0.63	0.90	0.40
9 亀岡市	1,514	7.8	33,301	1.7	19.9	42.2	96.3	16.3	0.98	0.43	0.83
10 守口市	1,812	30.8	65,618	1.7	32.6	33.0	62.1	35.2	0.35	1.60	0.31
11 湖南市	1,575	14.5	21,061	1.6	26.9	38.7	98.7	20.4	1.09	0.17	1.98
12 八幡市	2,252	23.5	27,847	1.6	19.2	42.6	82.6	13.4	0.77	0.77	0.27
13 枚方市	2,026	12.1	161,904	1.5	25.4	39.9	77.5	21.1	0.50	1.61	0.70
14 長岡京市	2,547	4.3	31,055	1.5	24.9	39.3	84.8	23.8	0.58	0.98	0.58
15 大阪市城東区	2,489	5.9	75,275	1.5	36.0	31.0	43.2	34.1	0.13	1.79	0.97
16 姫路市	1,760	9.5	200,147	1.4	25.2	37.6	88.7	27.3	0.75	0.47	0.86
17 堺市	2,125	12.6	347,644	1.4	25.5	37.9	74.7	20.1	0.49	1.24	0.74
18 京田辺市	3,083	23.0	25,635	1.4	33.5	35.8	85.3	30.0	0.86	0.83	1.25
19 神戸市兵庫区	1,551	26.9	53,038	1.4	44.0	24.9	51.1	37.0	0.17	1.53	1.18
20 高槻市	2,483	7.1	148,344	1.3	24.7	38.6	81.5	21.5	0.67	0.88	0.42
21 貝塚市	1,905	12.6	34,236	1.3	21.7	40.0	82.2	17.8	1.02	0.52	1.38
22 京都市右京区	2,211	12.1	88,169	1.3	34.5	32.5	75.9	33.1	0.47	1.08	0.90
23 高砂市	1,374	8.0	34,447	1.3	19.9	42.1	96.2	14.4	0.98	0.44	0.42
24 橋本市	1,431	15.6	25,337	1.2	15.4	43.8	92.0	10.7	0.56	0.21	0.66
25 大阪市阿倍野区	3,593	35.5	47,964	1.2	37.8	30.2	52.7	37.8	0.25	0.62	0.70
26 京都市中京区	3,328	38.7	52,237	1.2	50.6	22.6	62.8	44.9	0.25	0.98	1.87
27 羽曳野市	1,574	11.4	47,126	1.2	22.0	40.5	91.9	21.9	1.01	0.30	0.21
28 八尾市	1,991	6.1	110,763	1.2	24.5	38.1	82.2	27.9	0.36	1.00	0.44
29 宝塚市	3,165	10.1	86,869	1.2	22.1	40.8	63.9	19.0	0.54	1.45	0.27
30 尼崎市	2,047	14.7	201,770	1.2	33.2	32.7	62.9	37.3	0.22	0.93	0.94
31 岸和田市	1,881	9.0	78,754	1.2	23.3	39.3	88.3	24.9	0.69	0.63	0.81
32 泉南市	1,331	14.4	24,176	1.2	18.6	41.2	89.6	13.7	1.04	0.43	0.41
33 藤井寺市	1,635	8.4	26,602	1.1	24.7	38.8	87.4	29.1	0.67	0.94	0.28
対象107都市全体	2,180	4.0	6,909,944	1.1	29.3	35.9	74.4	27.7	0.52	0.96	0.74

注)持家戸建率:持家世帯数に対する持家戸建世帯数の比率。

3. 需要が集まるエリアの取引物件属性

単価だけでなく専有面積も拡大傾向に

戸建価格の上昇につながる建物面積の拡大

では、こうした中古住宅に需要が集まる都市では、こういった物件が取引されているのか、成約物件の属性から売れ筋の特徴を捉えることにする。

中古マンション価格の上昇率上位都市では㎡単価の上昇率も高くほとんどが対象都市平均を上回るが、これに加えて専有面積の増加率も高い。19都市中16都市は平均を上回り、特に大阪市中心部や北区では専有面積が50～60㎡台と狭いながらも前年比で6%以上拡大し、京都市下京区や神戸市灘区も2ケタ増となった。住宅需要が集中する都心区では成約価格が2,000万円前後で、芦屋市も専有面積81㎡で平均価格は2,471万円と割安感は強く、より広い物件を求める動きは活発となっている。

取引物件の平均築年数をみると、全体に築浅物件が多く築20年を上回るのは大阪狭山市や茨木市、高槻市の3市にとどまる。古くからマンション供給が進んだ大阪市中心部や北区でも築15年前後と、都心でも築浅物件が選好的に取引されている状況にある(図表5)。

中古戸建価格の上昇率上位都市についても、取引物件の建物面積の拡大傾向は強い。対象都市の平均増加率を上回るのは33都市中29都市で、平均100㎡未満の小規模物件の取引が多い神戸市兵庫区や

図表5 中古マンション価格上昇率上位Aグループの取引物件属性(上位19都市/2006年度)

市区町村	成約価格 (万円)	成約価格 前年比(%)	世帯数 (世帯)	世帯数 前年比(%)	㎡単価 (万円/㎡)	㎡単価 前年比(%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	平均築年数 (年)
1 大阪市中央区	1,984	28.9	39,672	4.5	33.5	18.8	55.9	6.7	14.9
2 大阪市西区	1,784	14.4	39,011	3.6	27.8	9.2	61.6	2.4	19.9
3 大阪市北区	2,373	36.9	54,062	2.9	34.9	21.5	65.2	10.3	15.7
4 草津市	1,825	15.0	52,601	2.6	23.1	9.3	78.2	5.0	10.0
5 岩出市	674	16.3	19,196	2.1	10.1	0.4	66.0	3.5	14.0
6 芦屋市	2,471	9.2	38,717	2.0	30.2	8.3	81.0	2.1	18.8
7 大阪狭山市	1,039	29.9	23,008	1.8	14.4	20.7	68.3	5.0	21.6
8 泉佐野市	1,035	16.4	40,747	1.8	14.3	12.5	69.8	0.1	14.4
9 茨木市	1,667	11.7	109,851	1.8	22.3	9.1	72.8	2.2	22.4
10 大阪市港区	1,909	15.4	41,058	1.6	26.1	11.1	69.4	1.5	18.7
11 泉大津市	1,544	15.2	31,332	1.6	20.2	6.3	76.0	8.7	12.3
12 高槻市	1,650	9.4	148,344	1.3	22.0	9.3	72.7	-0.7	20.8
13 貝塚市	1,022	13.3	34,236	1.3	13.5	12.1	75.8	1.6	13.5
14 大阪市東成区	1,617	8.8	35,850	1.3	25.1	9.8	64.3	0.8	16.1
15 大阪市鶴見区	1,989	14.1	44,498	1.2	27.5	9.6	70.6	3.7	14.9
16 京都市下京区	2,098	14.8	39,378	1.2	36.9	10.8	70.6	45.1	17.0
17 神戸市灘区	2,036	23.0	61,994	1.2	27.6	9.9	71.7	11.0	18.3
18 八尾市	1,307	12.7	110,763	1.2	19.7	13.8	64.8	-1.3	18.6
19 尼崎市	1,592	9.2	201,770	1.2	24.1	8.4	64.0	1.0	17.3
対象92都市全体	1,624	8.7	6,633,509	1.2	22.7	8.1	69.7	0.5	17.5

京都市中京区など前年比 10%を超える面積拡大も珍しくない。世帯数増加率の上位 6 位までの守山市から大阪狭山市では土地・建物面積とも対象都市平均を上回り、ゆとりある物件取引が行われているが、これらの都市でも建物面積は拡大している。特に、近江八幡市や八幡市、京田辺市では土地面積も 2 ケタ増で、取引物件の敷地は 150 m² を超える。このように、取引物件の住戸規模の拡大が成約価格の上昇につながっている都市は多い。

上位各都市の平均築年数は、中古マンションと同様にやや築浅の物件が多く、平均以下は守山市や京都市精華町、草津市など郊外の新興住宅地を抱える都市が目立つ。ただ、大阪市城東区や阿倍野区、京都市中京区などの古くからの既成市街地でも平均築年数は短く、築浅物件に需要が集まっている状況がうかがえる(図表 6)。

図表 6 中古戸建住宅価格上昇率上位 A グループの取引物件属性(上位 33 都市 / 2006 年度)

市区町村	成約価格 (万円)	成約価格 前年比(%)	世帯数 (世帯)	世帯数 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(%)	平均築年数 (年)
1 守山市	2,140	13.5	25,437	3.9	182.3	9.3	112.4	10.0	14.9
2 京都府精華町	2,897	11.3	11,753	2.7	194.6	-0.7	118.7	5.1	11.6
3 草津市	2,119	4.1	52,601	2.6	168.9	2.2	108.8	1.7	19.1
4 近江八幡市	1,683	23.2	24,976	2.6	192.1	14.8	107.2	5.5	21.7
5 西宮市	3,475	15.8	197,790	1.8	168.2	7.4	119.7	2.1	16.6
6 大阪狭山市	2,929	5.9	23,008	1.8	187.3	2.1	123.0	4.0	22.9
7 伊丹市	2,417	10.7	74,342	1.8	96.2	3.4	95.3	12.5	20.6
8 泉佐野市	1,595	11.3	40,747	1.8	130.7	0.2	103.0	5.8	21.9
9 亀岡市	1,514	7.8	33,301	1.7	147.2	2.2	100.7	6.5	18.8
10 守口市	1,812	30.8	65,618	1.7	63.7	17.1	94.9	21.4	17.1
11 湖南市	1,575	14.5	21,061	1.6	212.4	4.6	112.4	-0.3	18.4
12 八幡市	2,252	23.5	27,847	1.6	156.6	13.2	105.1	8.2	21.0
13 枚方市	2,026	12.1	161,904	1.5	113.0	8.9	97.1	5.1	21.2
14 長岡京市	2,547	4.3	31,055	1.5	95.8	-7.7	94.3	5.6	18.1
15 大阪市城東区	2,489	5.9	75,275	1.5	58.2	-4.3	103.6	-7.1	16.3
16 姫路市	1,760	9.5	200,147	1.4	177.1	-2.3	117.0	7.3	16.9
17 堺市	2,125	12.6	347,644	1.4	120.6	6.7	98.4	3.2	22.1
18 京田辺市	3,083	23.0	25,635	1.4	191.9	35.5	111.1	13.2	16.2
19 神戸市兵庫区	1,551	26.9	53,038	1.4	131.2	52.4	98.3	13.6	26.9
20 高槻市	2,483	7.1	148,344	1.3	109.6	1.9	98.0	-1.3	20.6
21 貝塚市	1,905	12.6	34,236	1.3	132.5	17.9	106.8	8.8	17.5
22 京都市右京区	2,211	12.1	88,169	1.3	92.6	21.9	86.2	8.4	20.2
23 高砂市	1,374	8.0	34,447	1.3	131.1	-9.1	100.8	5.6	20.3
24 橋本市	1,431	15.6	25,337	1.2	189.6	-1.7	115.0	5.1	16.9
25 大阪市阿倍野区	3,593	35.5	47,964	1.2	80.5	10.1	111.8	12.1	18.5
26 京都市中京区	3,328	38.7	52,237	1.2	69.9	19.6	91.9	22.4	18.9
27 羽曳野市	1,574	11.4	47,126	1.2	100.1	6.6	91.0	2.7	21.1
28 八尾市	1,991	6.1	110,763	1.2	90.2	1.5	92.3	3.7	19.3
29 宝塚市	3,165	10.1	86,869	1.2	169.6	-1.6	126.3	11.3	21.5
30 尼崎市	2,047	14.7	201,770	1.2	74.5	10.9	83.8	2.3	21.6
31 岸和田市	1,881	9.0	78,754	1.2	143.7	18.6	106.2	5.4	20.2
32 泉南市	1,331	14.4	24,176	1.2	221.9	22.8	107.7	7.2	20.8
33 藤井寺市	1,635	8.4	26,602	1.1	77.6	3.7	86.8	-9.1	21.5
対象107都市全体	2,180	4.0	6,909,944	1.1	150.8	11.7	103.2	1.5	20.5

市況トレンド 2007年度第 四半期の近畿圏市場

2007年度第 四半期(4~6月期)の中古マンション取引量は大阪市以外では減少したものの、価格は京阪神を中心に上昇した。中古戸建取引も減少したが、阪神間を中心に価格上昇が続く。取引の増加傾向には一服感も出てきたが、近畿圏市場は安定した拡大基調を維持している。

1. 中古マンション市場の動き

4~6月期の中古マンション成約件数は2,890件で、前年比1.0%減と9期ぶりの減少となった。これに対して、新規登録件数は13.8%と大幅に増加し、市場への物件供給は拡大した(図表1)。一方、成約価格は7.9%上昇し、05年7~9月期以来8期連続で上昇。新規登録価格も前年比8.0%で9期連続上昇し、成約・新規登録価格双方で約2年に渡る上昇基調が続いている。

4~6月期の成約件数は大阪市以外全てのエリアで取引が減少。成約価格は京都府下や奈良県、和歌山県を除いて上昇したが、特に大阪市は22.0%上昇し都心での取扱高の拡大が目立つ。

2. 中古戸建住宅市場の動き

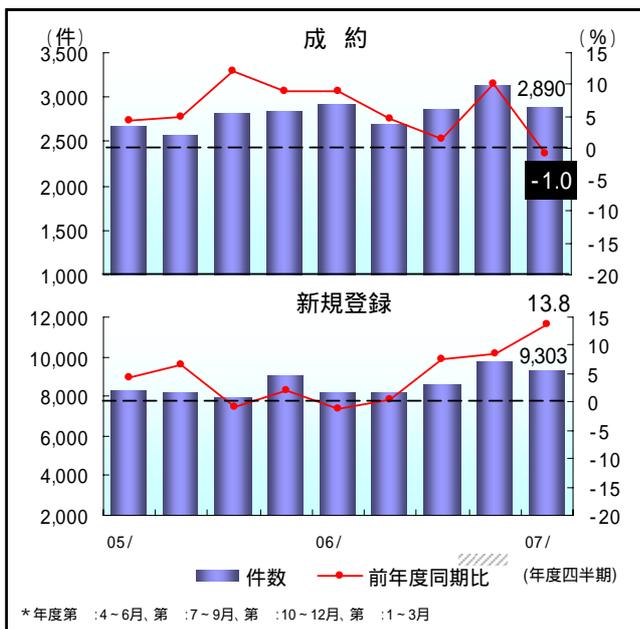
中古戸建住宅の成約件数は2,259件で前年比1.7%減となり2期ぶりに減少したが、新規登録件数は14.8%の大幅増に(図表2)。成約価格は1.6%上昇し、6期連続の上昇となっている。

エリア別の取引量では、大阪府下の増加が続くが大阪市も11.3%の2ケタ増に。また、成約価格は神戸市や阪神間での上昇が目立ち、大阪府や兵庫県での中古戸建取扱高は拡大した。

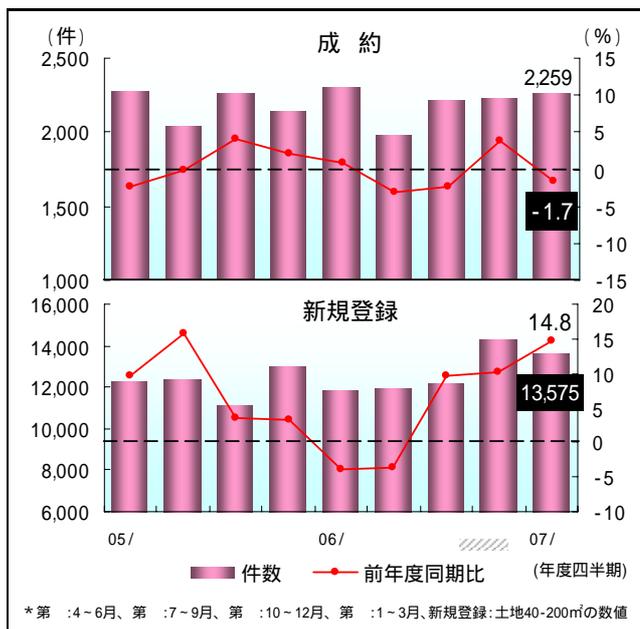
3. 関連不動産市場の動き

新築マンション発売戸数は供給調整が続く0.2%減とほぼ横ばいで、契約率も70%前後と弱含み傾向が続く。販売単価は上昇しているが住戸規模の縮小などで総額の上昇を抑える動きが目立つ。大阪市内のオフィス空室率は、梅田や淀屋橋地区の改善傾向が顕著で、梅田地区では3%まで低下。募集賃料も梅田では上昇傾向が鮮明になってきた。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 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

成約件数は減少、
価格は上昇基調続く

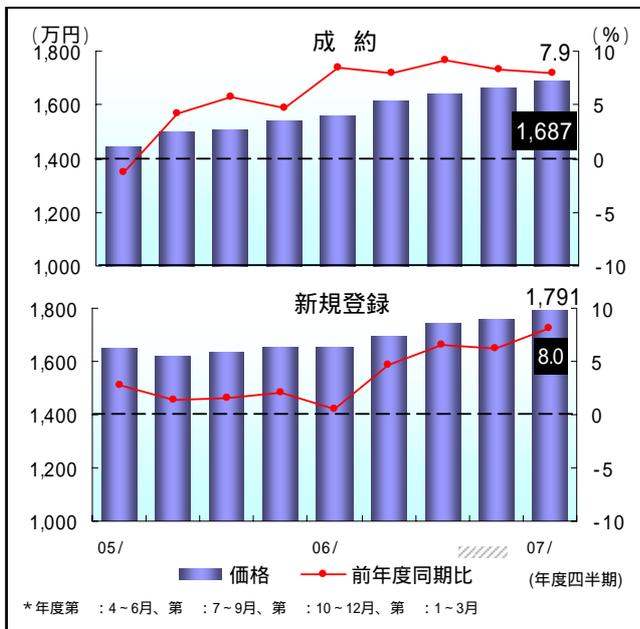
07年4~6月期の成約件数は、2,890件で前年比1.0%減と1~3月期の10.1%増から大きくダウンし、2期ぶりの減少となった。一方、新規登録件数は9,303件で13.8%の大幅増を示し、取引量とは対照的に市場での物件供給量は拡大。成約に対する新規登録件数は3.2倍の水準となり前年同期の2.8倍から広がり、市場での供給圧力がやや高まってきた。(P1・図表1)

成約価格は1,687万円でプラス7.9%と05年7~9月期以来8期連続で着実に上昇が続いている。この水準は00年10~12月期(1,678万円)以来、実に6年半ぶりの回復となる。新規登録価格も8.0%と高い伸びを維持し、新規登録に対する成約価格の乖離率はマイナス5.8%で、00年のマイナス13%台から大きく縮小。売り出し価格と成約価格の差異は小さく、堅調な需要に対して適切な売り出し価格の設定が行われていることがわかる(図表3)

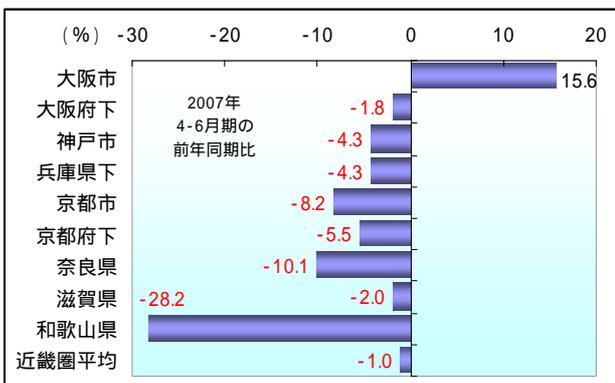
大阪市で増勢目立つ
成約件数・価格

4~6月期のエリア別成約件数は大阪市を除いて全ての地域で減少し、全エリアで増加した前年の4~6月期から一転、これまでの増加基調に一服感が出てきた(図表4)。一方、価格は京都府下や奈良県、

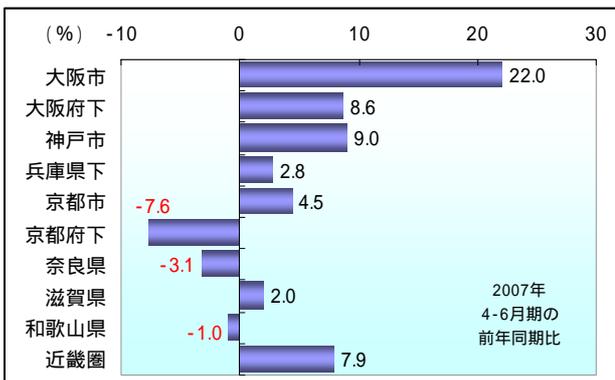
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



図表4 中古マンション件数の府県地域別増減率



図表5 中古マンション価格の府県地域別変動率



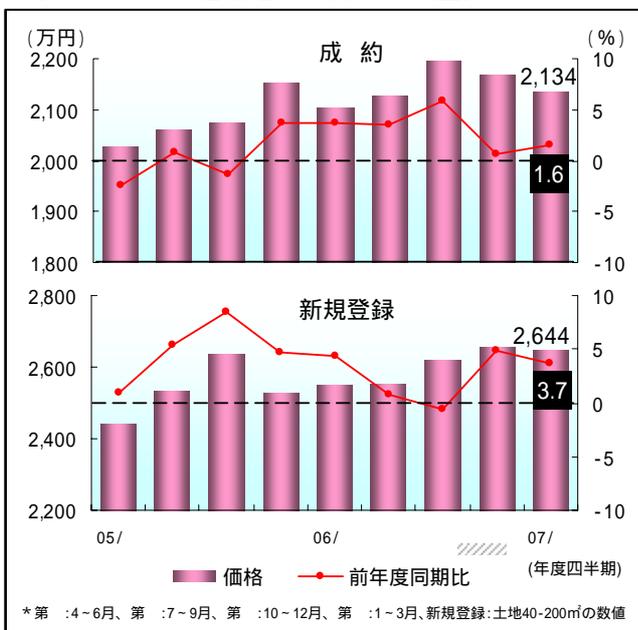
和歌山県を除いていずれも上昇した(図表5)。全エリアで上昇がみられた06年10~07年3月期に比べるとやや落ち着いたが、主要エリアである大阪府や兵庫県、京都市では8期連続で上昇が続いている。特に、新築価格の上昇がみられる大阪市では22.0%の大幅上昇となり、平均価格は1,901万円とこの1年間で阪神間や京都市の水準を上回った。このように、取引量の増加にはかげりが見えるものの、成約価格の上昇は着実に進んでおり、近畿圏市場全体の取扱高(=成約件数×成約価格)は6.8%増と拡大が続いている。

2. 中古戸建住宅市場の動き

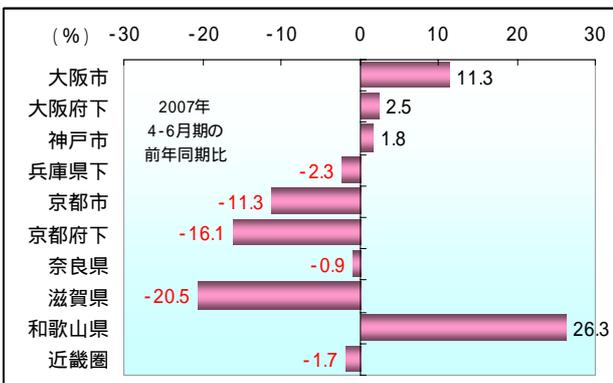
中古マンション同様に
価格の上昇鮮明に

一方、中古戸建住宅の成約件数は4~6月期に2,259件と前年比1.7%減で2期ぶりに減少した。これに対し新規登録件数は14.8%と大きく増加し、中古マンションと同様に停滞感がみられる取引量に対して市場での供給圧力は高くなっている(P1・図表2)。成約価格は2,134万円と1.6%増と6期連続の上昇となり、新規登録価格も上昇が続く。前期比でも上昇を続ける中古マンションに比べるとやや力強さに欠けるが、需要の回復は確実なものとなっている(図表6)。

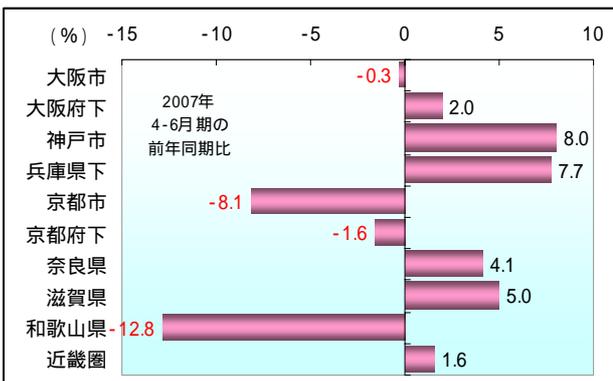
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表7 中古戸建住宅件数の府県地域別増減率



図表8 中古戸建住宅価格の府県地域別変動率



大阪市の戸建取引量 2ケタ増

エリア別では、大阪市や大阪府下、神戸市など近畿圏の戸建取引の約半数を占めるエリアでは取引が増加し、特に大阪府は 11.3%増となった。しかし、阪神間など他のエリアは軒並み減少となり、ほとんどのエリアで増加した 1~3 月期に比べて減速感が強まった。ただ、大阪府下や兵庫県、奈良県、滋賀県などでは価格が上昇し、取扱高ベースでも京都府と滋賀県を除いて拡大し、市場が拡大基調にあることに変わりはない(図表 7・8)。

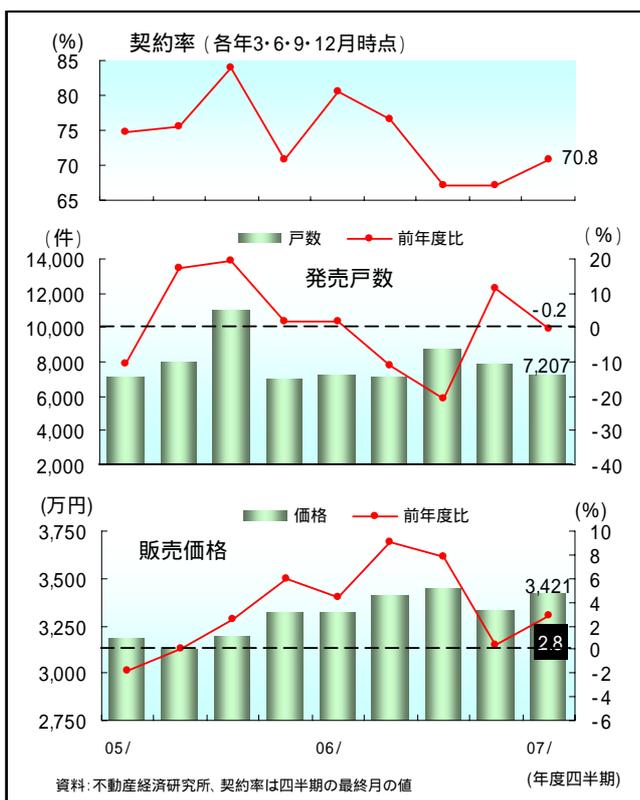
近畿の 5 月の完全失業率は 4.2%と 07 年に入ってから 4%台で安定的に推移し、大手企業を中心に一時金などの所得も増加し始め、雇用・所得環境は引き続き改善している。一方、8 月以降の政策金利の利上げ見通しが強まるなか、金利の先高感が高まっている。このところの取引増の鈍化は気になるところだが、利上げのスピードと上げ幅が購入マインドに与える影響が今後の重要なカギになるとみられる。

3. 関連不動産市場の動き

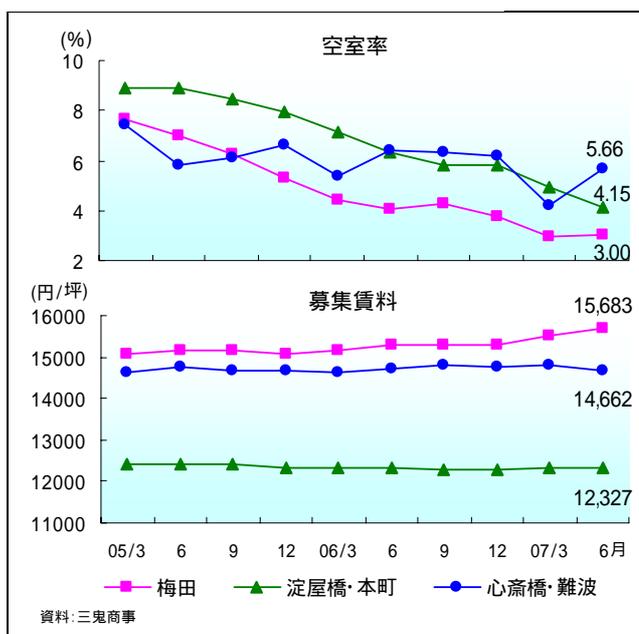
弱含む新築マンション 販売

近畿圏の 4~6 月期の新築マンション発売戸数は 7,207 戸で、前年比 0.2%の減少でほぼ横ばいとなった。1~3 月期は増加したものの、契約率は 70%前後にとどまり供給調整が続く。供給エリアの郊外化

図表 9 新築マンションの供給状況



図表 10 オフィス空室率と募集賃料



とともに 06 年度に上昇した販売価格は横ばいの状態にあり、在庫件数は前年比 4 割増で急速に積み上がっている。1 年前には販売戸数の 4 割近くを占めた即日完売物件も 4~6 月期は 2 割弱にとどまり、比較的好調な京都市や大阪市内を除くと、販売の弱含み傾向が強まっている。用地取得費や建築費の上昇で販売単価の上昇は続いているが、金利の先高感の強まりで購入マインドも過去 5 年で低い水準にとどまるなか、専有面積の縮小などで販売価格を抑える動きが続いている（図表 9）。

梅田地区の空室率は 3%まで低下

大阪市内の主要ビジネス 6 地区の 6 月の平均空室率は 4.66%と 06 年 12 月の 5.49%からさらに改善している。企業のオフィス移転や拡張への意欲は高く、来年完成予定の新築ビルへの引き合いも多い。梅田や淀屋橋地区では 05 年 3 月以来空室率の低下が続いており、大型ビルに対する品薄感が強まっている。特に 1~3 月期に大型需要が相次いで顕在化した梅田地区では、6 月に 3.0%まで低下。ハイグレードな大型ビルの成約などで梅田地区の募集賃料は 07 年に入ってから上昇傾向が鮮明となり、6 月は 15,683 円まで上昇した（図表 10）。

地域不動産事情

兵庫県

今回は兵庫県の不動産市場を取り上げる。兵庫県の中古マンション取引は、神戸市や阪神間の好調さが目立ち、成約件数・価格とも増勢が続いている。一方、中古戸建は1年以上成約価格の上昇が続いた阪神間以外は取扱高が縮小。中古マンションを中心に市場規模の拡大が進んだ。

1. 取引物件の動向

2007年6月までの直近1年間で中古マンション成約価格の上昇率が高かった都市は、神戸市灘区や兵庫区、芦屋市などで、中央区や東灘区などは成約件数も増加し市場規模が拡大。中古戸建は神戸市長田区や尼崎市、垂水区で上昇率が高く、宝塚市や姫路市では取引量も増加した(図表1)。

エリア別の中古マンション取引は増加基調にあるが、07年4~6月期は神戸市・阪神間とも減少。成約価格は神戸市・阪神間とも6期以上連続で上昇し、取扱高は2ケタ増で拡大。

戸建は成約件数の減少が続いた神戸市・阪神間が07年以降増加する一方、兵庫県他は減少に。成約価格は阪神間で6期連続上昇するなど強含んだが、取扱高は横ばいもしくは縮小となった。

中古マンションで価格上昇が目立った沿線駅は、山陽電鉄や阪神電鉄沿線など比較的価格水準の低い各駅が上位に。一方、戸建は阪急神戸線や今津線等の各駅が上位にランクインしている。

2. 地域の需要動向

中古マンション価格の上昇がみられた尼崎市と西宮市では、90年代後半以降に大量供給が進んだマンションストックが中古市場に現れ、95年以降の築浅物件の取引が過半数を占めた。

着実に中古戸建取引が拡大した姫路市や高砂市などでも、95年以降の築浅物件価格が2千万円前後と相対的に安価で、全体の3分の1を占めるまで拡大している。

図表1 成約価格上昇率の都市別TOP10(2006年7月~07年6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	神戸市	灘区	2,096	20.7	137	-6.2	28.2	11.9	72.1	8.0	1.04
2	神戸市	兵庫区	1,360	12.1	78	-23.5	22.9	11.5	58.3	-0.6	0.86
3	阪神	芦屋市	2,557	12.0	176	5.4	31.6	13.9	80.0	-1.2	1.43
4	神戸市	中央区	1,876	11.3	246	4.2	29.8	11.5	61.1	-0.7	1.76
5	阪神	尼崎市	1,639	10.4	370	3.9	24.9	10.3	64.1	0.5	1.36
6	神戸市	東灘区	2,317	9.8	410	6.8	29.7	7.4	74.6	2.1	1.44
7	神戸市	長田区	1,174	9.8	52	4.0	17.9	5.7	63.8	1.6	0.84
8	阪神	川西市	1,484	9.3	125	33.0	19.4	8.1	75.5	2.2	2.04
9	阪神	西宮市	2,074	7.4	503	9.1	27.1	6.5	75.8	1.1	1.26
10	神戸市	垂水区	1,241	6.5	183	-4.2	16.5	3.2	72.5	4.1	1.00
兵庫県全体			1,660	7.6	4,039	3.9	22.4	6.9	72.8	0.9	1.34

注)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	神戸市	長田区	1,715	20.4	36	2.9	100.5	-3.1	95.2	12.5	0.21
2	阪神	尼崎市	2,100	18.6	190	-6.9	72.0	4.3	84.9	3.1	0.31
3	神戸市	垂水区	2,188	15.4	103	0.0	143.3	7.6	98.7	1.3	0.29
4	阪神	西宮市	3,501	10.2	193	-9.8	168.8	9.0	120.4	4.2	0.32
5	阪神	宝塚市	3,229	8.1	136	20.4	166.4	-5.6	123.5	3.3	0.37
5	兵庫県他	姫路市	1,757	7.5	121	24.7	177.9	9.6	114.9	2.8	0.12
7	兵庫県他	高砂市	1,360	7.0	34	6.3	129.1	-7.9	100.0	2.3	0.14
8	神戸市	西区	2,587	4.5	164	5.1	189.6	5.5	113.7	1.3	0.39
9	阪神	伊丹市	2,326	0.3	60	-3.2	90.0	-7.1	92.8	7.1	0.22
10	神戸市	須磨区	2,152	-0.1	77	-11.5	136.7	-15.7	103.9	-3.0	0.35
兵庫県全体			2,328	12.5	2,146	-9.1	179.1	13.3	109.9	9.5	0.22

注)回転率:持家戸建住宅ストックに対する中古成約件数の比率

1. 取引物件の動向

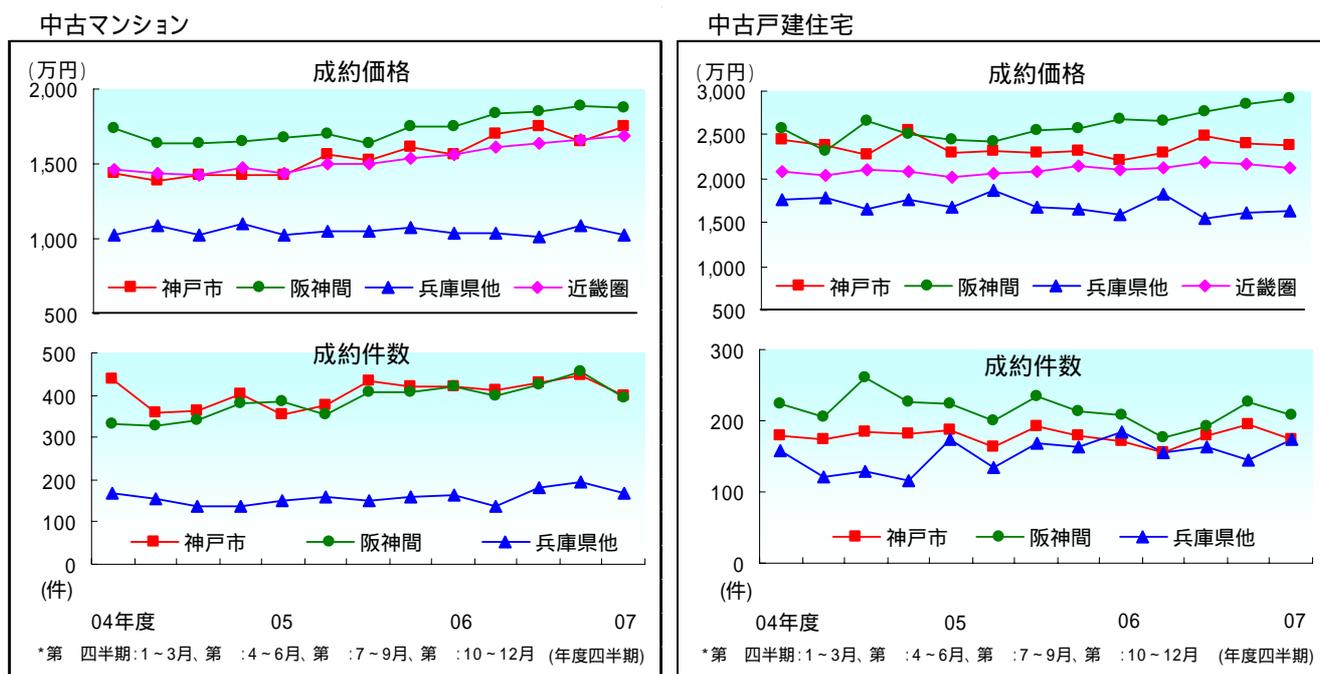
広い住宅求め神戸市や 阪神間の価格上昇

兵庫県の中古住宅の取引状況について、で特に仲介取引が活発な都市部を中心に神戸市、阪神間、兵庫県その他の3エリア別に分けてその特徴を捉えることにする。

2006年7月～07年6月の直近1年間で成約価格上昇率が高い上位10都市をみると、中古マンションでは神戸市灘区が1位で、兵庫区や中央区、芦屋市、尼崎市なども上位を占めた。灘区や兵庫区、垂水区の成約件数は前年比で減少したが、他の7都市は取引量も増加し、多くの上位都市で市場規模は拡大した。特に川西市など5都市は回転率も高く、中古マンション取引が活発なエリアで価格上昇も顕著な傾向がみられる。専有面積も7都市で拡大しており、単価の上昇率以上に物件価格の上昇率は高く、当該都市に対する購入需要は旺盛なことがわかる。

中古戸建住宅では神戸市長田区がトップで、他に垂水区や尼崎市、西宮市が前年比2ケタの上昇を示した。中古マンションと異なり神戸市や阪神間以外で姫路市や高砂市もランクインし、成約件数も増加するなど両市では市場規模の拡大がみられる。上位10都市中9都市は建物面積が拡大し、価格水準が多少高くてもより広い戸建を求める動きが顕在化している。回転率は阪神間や神戸市で高く、特に宝塚市は取引量も伸びており取引は盛んな状況にある(1ページ・図表1)。

図表2 エリア別の成約件数・成約価格



取引量は減少するも
価格の上昇続く

3 エリア別の中古マンションの取引動向をみると、05年度以降成約件数の増加が続いてきた神戸市と阪神間は07年4~6月期にそれぞれマイナス5.0%と6.9%の減少に転じた。兵庫県他は1.8%増で3期連続の増加となったが、4~6月期に減少した近畿圏全体と同様、県内の主要な中古マンション市場では拡大傾向に一服感がみられた。

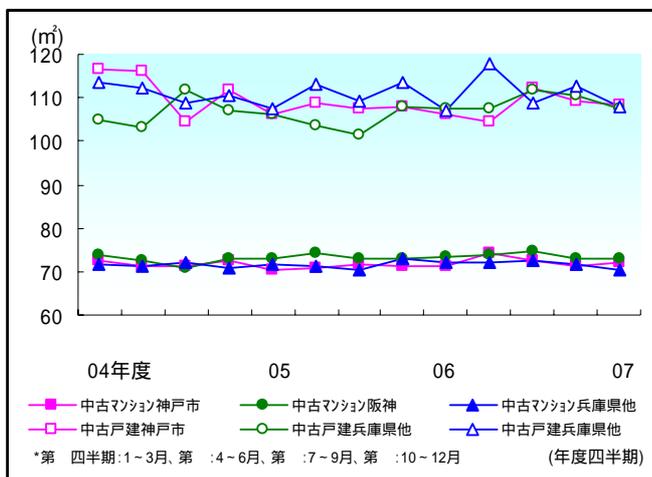
一方、成約価格はマンションストックが集積し良好な住環境を抱える神戸市や阪神間での上昇基調が鮮明になっており、両エリアとも05年7~9月期からほぼ8期連続の増加を示している。07年4~6月期は神戸市が12.1%の2ケタ増、阪神間も7.3%増となり、機構設立以来初とも言える安定的な上昇基調が続く。神戸市の平均価格は1,749万円、阪神間は1,875万円で01年度の水準まで回復した。一方、兵庫県他は1,020万円で03年10~12月期から1,000万円台で横ばいの状態が続き、依然として安価な物件に需要が集まる傾向がみられる(図表2)。

中古戸建では、05~06年度にかけて成約件数の減少が続いた神戸市や阪神間が07年度に入り2期続けて増加に転じ、07年4~6月期の神戸市は前年比1.8%増、阪神間は0.0%の横ばいとなった。これに対し、成約価格は神戸市・阪神間とも上昇が続き、特に阪神間は06年1~3月期から6期連続で上昇した。この結果、阪神間の平均価格は2,915万円となり01年度の水準を回復。一方、兵庫県他の成約件数は3期連続で減少し、成約価格は07年1~3月期まで5期続けて下落した。このため、07年4~6月期は1,642万円と過去最低の水準で推移し、需要は弱含みの傾向が残る。

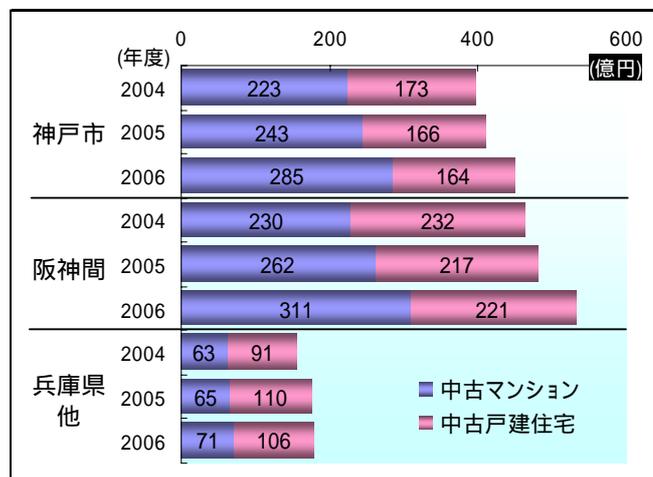
強含む神戸市の中古
マンション取引

価格が上昇した神戸市の中古マンション専有面積は5期続けて拡大し07年1~3月期は72.1㎡となり、やはり拡大傾向にある阪神間

図表3 エリア別の中古住宅住戸面積



図表4 エリア別の取扱高



大幅拡大した 中古マンション取扱高

価格水準の低い駅周辺 で価格上昇

(72.9 m²)と同水準に。単価ベースでみた神戸市の価格は23.9万円/m²で、11期連続で上昇し阪神間の水準(25.2万円/m²)に近づきつつある。04年度以前と異なるのは、こうした単価の上昇に加え予算が膨らんでもより広い物件を求める動きがみられ、近年の神戸市における中古マンション購入需要の力強さがうかがえる(図表3)。

成約件数に成約価格を乗じた取扱高をみると、好調な中古マンション取引を背景に3エリアとも拡大した。特に、価格の伸びが大きかった神戸市や阪神間では06年の取扱高はそれぞれ17.0%、18.4%の2ケタ増を記録。一方、中古戸建は成約件数の減少がみられた神戸市、兵庫県他で縮小に転じ、着実に価格が上昇した阪神間のみ1.5%の拡大となった。このため、市場に占める中古マンションのシェアは神戸市が63.4%、阪神間は58.5%まで上昇し、兵庫県他でも40.0%に高まった(図表4)。

より詳しく市場の動きを見るため鉄道沿線・駅別に価格上昇率の上位エリアを捉えると、中古マンションでは平均価格が2,700万円前後の阪急今津線仁川駅やJR東海道線六甲道駅周辺の他は、山陽電鉄やJR山陽線、阪神電鉄の各駅など比較的価格水準の低いエリアが多い(図表5)。これらは図表1でみた都市別の上位とやや異なり、成約件数は10駅中8駅で横ばいないし減少を示す。駅別でみると、価格

図表5 成約価格上昇率の沿線駅別TOP10(2006年7月~2007年6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(%)	m ² 単価 (万円/m ²)	単価 前年比(%)	専有面積	専有面積 前年比(%)
1	阪急電鉄今津線	仁川	2,701	79.6	17	-22.7	30.2	58.8	89.3	15.4
2	能勢電鉄	平野	1,227	57.0	10	-33.3	14.6	24.7	77.2	19.3
3	阪神電鉄本線	出屋敷	1,523	39.8	11	-15.4	23.3	23.3	65.1	12.3
4	山陽電鉄本線	西新町	1,121	39.6	12	-25.0	15.7	28.3	69.4	7.0
5	JR山陽本線	新長田	1,765	38.9	11	0.0	25.4	23.7	66.7	10.5
6	山陽電鉄本線	月見山	1,555	36.2	11	-8.3	20.9	16.9	79.6	26.4
7	JR東海道本線	六甲道	2,698	30.8	32	10.3	38.2	17.9	70.0	13.8
8	神戸電鉄粟生線	西鈴蘭台	1,139	30.6	12	0.0	16.1	15.7	68.0	13.7
9	阪神電鉄本線	魚崎	2,090	29.2	34	17.2	28.4	19.6	72.2	6.3
10	JR福知山線	宝塚	2,021	27.1	13	-23.5	26.0	25.8	77.4	0.7

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 (m ²)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m ²)	建物面積 前年比(%)
1	阪急電鉄今津線	小林	3,953	126.3	13	30.0	177.5	100.2	133.0	54.0
2	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	2,238	31.6	42	-6.7	78.3	30.4	82.0	7.8
3	JR東海道本線	三ノ宮	3,511	28.4	17	-29.2	158.7	-8.0	128.0	3.1
4	阪急電鉄神戸線	園田	2,320	27.9	24	14.3	71.7	0.4	98.6	14.9
5	阪急電鉄神戸線	夙川	7,229	24.4	15	-16.7	289.1	40.0	175.8	18.0
6	JR東海道本線	尼崎	2,397	20.6	10	-23.1	64.0	12.8	85.1	-8.4
7	JR山陽本線	垂水	2,240	18.9	53	26.2	136.8	13.6	102.3	11.7
8	神戸電鉄粟生線	志染	1,389	17.1	10	-16.7	213.9	-2.2	109.2	8.4
9	阪急電鉄宝塚線	山本	3,059	17.1	14	16.7	146.3	8.1	108.5	-0.7
10	阪神電鉄本線	武庫川	1,658	16.4	16	23.1	60.2	-2.9	76.3	-2.5

の上昇余地が相対的に大きいエリアが上位に挙がるが、専有面積の拡大も目立つ。当該エリアでは、より広い物件が求められていることがわかるが、取引量を見る限り需要が大きく集まるエリアとは言い難い。

中古戸建価格の上昇が著しいエリアは、中古マンションと異なり価格水準の高い阪急線や JR 東海道線沿線の各駅が中心である。1位の阪急今津線小林駅のほか神戸線の武庫之荘・園田・夙川の3駅、宝塚線の山本駅など阪急沿線が5駅ランクインし、JR 東海道線三宮・尼崎の2駅も3位と6位に入っている。上位5駅は取引量の減少もみられるが、取引物件の土地・建物面積は拡大傾向にあり、住戸規模が大きく値が張る物件にも需要が集まっている様子が見える。

県内の新築マンション 供給量大幅減

県内の新築マンション供給の中心エリアを見ておくと、人口規模の大きい西宮市が最多で、尼崎市と伊丹市、神戸市西区がこれに続く。06年の供給戸数はトップ10合計で5,600戸だが、前年比では28.1%の大幅減となった。兵庫県全体も7,044戸と22.8%減少し供給調整が進んだ。上位各都市の供給戸数も減少が著しく、05年に2位であった神戸市中央区は、半数以下に減少し6位に後退。05年にランクインした東灘区や灘区は圏外となり、2位の尼崎市も6割以下の水準まで供給が縮小し、神戸都心から阪神間にかけてのエリアで供給の減少が目立つが、一方で発売価格は総じて上昇傾向にある(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
2002年 区市名	西宮市	尼崎市	中央区	宝塚市	伊丹市	東灘区	垂水区	灘区	明石市	芦屋市
発売戸数	1,683戸	1,266戸	1,172戸	981戸	894戸	626戸	494戸	480戸	448戸	413戸
平均価格	3,637万円	3,005万円	3,340万円	3,373万円	3,016万円	4,691万円	2,807万円	3,373万円	2,819万円	3,891万円
2003年 区市名	西宮市	東灘区	尼崎市	中央区	西区	宝塚市	明石市	灘区	須磨区	伊丹市
発売戸数	1,354戸	1,196戸	1,127戸	819戸	475戸	467戸	455戸	427戸	341戸	303戸
平均価格	3,238万円	3,611万円	3,202万円	3,280万円	3,157万円	3,566万円	2,649万円	3,223万円	3,031万円	3,087万円
2004年 区市名	西宮市	尼崎市	東灘区	中央区	宝塚市	明石市	西区	灘区	伊丹市	川西市
発売戸数	2,171戸	1,039戸	957戸	851戸	651戸	440戸	430戸	410戸	407戸	323戸
平均価格	3,333万円	2,921万円	3,963万円	2,895万円	3,028万円	2,816万円	2,844万円	3,248万円	2,964万円	2,943万円
2005年 区市名	西宮市	中央区	尼崎市	西区	東灘区	灘区	兵庫県	垂水区	伊丹市	明石市
発売戸数	1,816戸	1,046戸	1,031戸	787戸	697戸	571戸	550戸	440戸	440戸	410戸
平均価格	3,663万円	2,788万円	3,058万円	2,909万円	4,867万円	3,387万円	2,620万円	3,080万円	2,964万円	2,828万円
2006年 区市名	西宮市	尼崎市	伊丹市	西区	芦屋市	中央区	宝塚市	垂水区	須磨区	明石市
発売戸数	1,739戸	568戸	558戸	518戸	430戸	414戸	386戸	369戸	321戸	297戸
平均価格	3,967万円	3,438万円	3,073万円	2,843万円	5,309万円	4,665万円	3,528万円	3,155万円	3,147万円	2,894万円

2. 地域別の市場動向

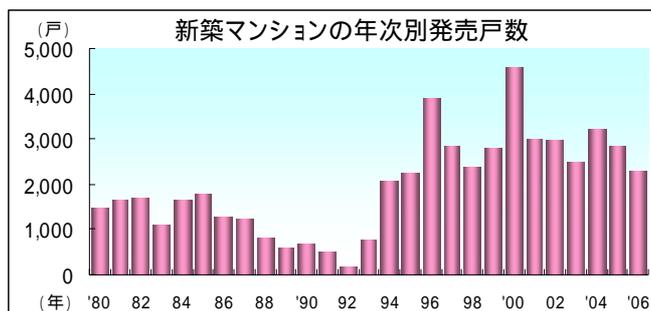
人口移動活発な都市で 盛んなマンション取引

先に見たなかで、県内の中古マンション市場で取扱高の大きい都市として尼崎市と西宮市が挙げられる。また、中古戸建市場では価格上昇率の高い都市として姫路市と高砂市が挙げられる。ここでは、築年別の売れ筋等から両地域の特徴について紹介する。

尼崎市・西宮市の新築マンション供給は80年代から盛んであったが、特に90年代後半から急増し00年には約4,600戸に達した。両市のマンションストックは95年以降だけで35千戸を超えるが、現在取引されている中古マンションも95年以降の物件が全体の51.3%を占める。前年比でもこれらの築浅物件は増加しており、ストックの多さと3千万円を超える新築物件と比べた割安感から、今後も取引はさらに拡大することが見込まれる(図表7)。

姫路市や高砂市に隣接する加古川市を含めた取引物件の内容をみると、ここでも95年以降の築浅物件は増加している。直近1年では33.2%を占め、前年比で8.5ポイントのシェア拡大がみられた。建物面積では75~125㎡未満の物件が7割を超え、3~4人世帯のファミリー層に最適なこれらの面積帯が売れ筋となっている。95年以降の物件は住戸規模の割に価格水準は高いが、建物100㎡以上で2,100万円前後と一般的な世帯でも値頃感強く、今後は主要なボリュームゾーンに成長していくものとみられる(図表8)。

図表7 尼崎市・西宮市のマンション販売状況



図表8 姫路・高砂・加古川市の中古戸建住宅成約状況

