

ズームイン 居住ニーズの変化と新たな住宅形態

本格的な人口減少社会を迎え、世帯構成の急速な変化が進んでいる。従来ターゲットとしてきたファミリー層に加え、アクティブシニア化する団塊世代や若年単身層などのマーケットボリュームが拡大している。今後の住宅需要を支えるこれらの世帯ニーズと新たな住宅像を追った。

1. ライフステージと居住ニーズ

近畿圏では世帯主 50 歳以上の世帯が全体の 6 割近くを占め、30～40 歳代のファミリー世帯は約 3 割にとどまる（図表 1）。

ライフステージ別では、若年単身で通勤利便性などが重視されるが、ファミリー世帯では住宅の広さや住居費負担に関心が集まり、年齢が進むと高齢者への配慮が居住ニーズの中心を占める。

単身世帯では新築にこだわらない割合が高く、持家取得を進めてきた団塊世代に対し団塊ジュニアは賃貸も含めた多様なニーズがあり、世代間で今後の住宅取得意向に違いがみられる。

2. 新たな住宅形態

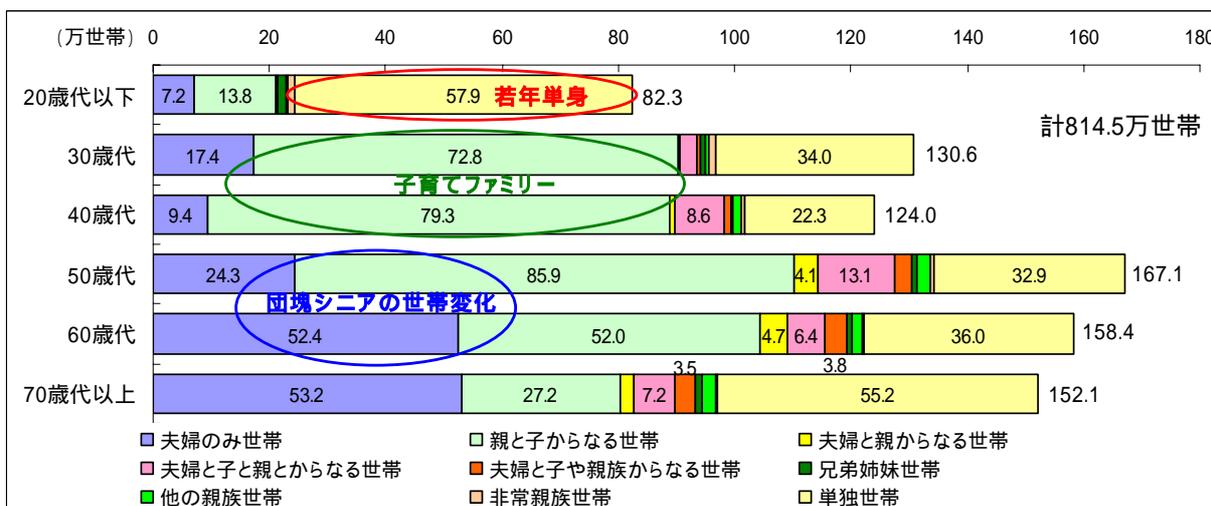
ライフステージの初期段階である若年単身をターゲットに、プライバシーと多様なコミュニティを両立するソーシャルアパートメントが広がりを見せている。独身寮やオフィスビル、SOHO 向けマンションからのリノベーションが多く、転用容易な構造や立地条件が重視されている。

ファミリー世帯向けの子育て支援制度も普及し始め、大阪市や神戸市では子育て支援型のマンション認定制度を設けている。ハード・ソフト両面で認定基準を設け、認定物件は市の機関による情報提供や、ケースにより総合設計制度の誘導型容積ボーナス制度も受けられる。

民間独自の子育て住宅認証制度もあり、ミキハウス子育て総研では新築戸建・マンション双方に対する制度を 2006 年から開始。母親の感性や心理面も踏まえた生活実感に根ざした基準を設定しており、事業者が認定物件を積極的に PR するケースも増えている。

団塊世代の今後の居住行動としては、現住宅の改築・リフォームが中心とみられるが、特にマンションに関しては間取り変更などの大規模リフォームを行い、終の棲家とする意向も強い。

図表 1 世帯主年齢別の世帯構成ボリューム（近畿 2 府 4 県計）



資料：平成17年度国勢調査、総務省

1. ライフステージと居住ニーズ

標準的なファミリー
世帯は全体の3割程度

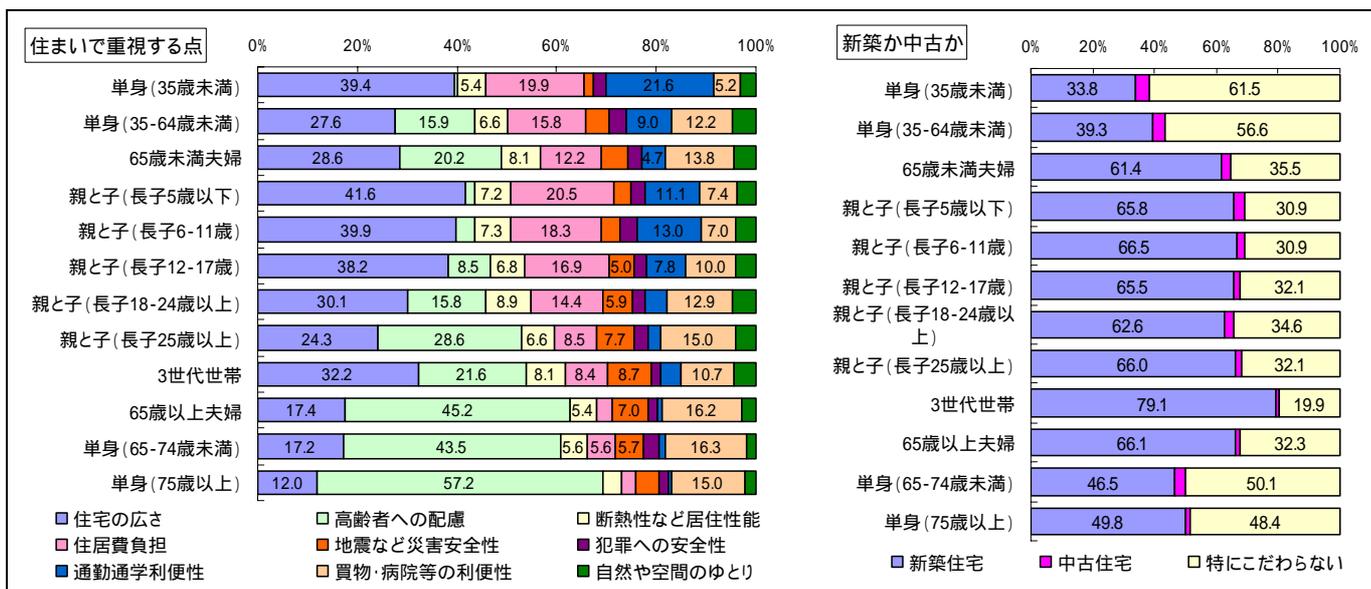
住宅需要の基本となる世帯数は近畿 2 府 4 県計で 814.5 万世帯 (2005 年)だが、年齢別にみると世帯主 50 歳代のボリュームが最も多く 167.1 万世帯。世帯主 50 歳代以上は 477.6 万世帯と全体の 6 割近くにのぼり、40 歳代以下を上回る。さらに年齢・世帯構成別で見ると、30 歳代から 50 歳代の子を持つファミリー層は多いものの、その比率は全体の 3 割弱にとどまっており、従来、標準世帯といわれた核家族は既に少数派となっている (1 ページ・図表 1)。

その一方で目立つのは、単独世帯の存在。高齢化に伴う高齢単身世帯の増加は今後とも進んでいくとみられるが、ライフステージの初期段階である若年単身世帯も近畿圏では 60 万世帯弱存在する。また、ライフステージ上の大きな変化の一つとして 50 歳代から 60 歳代にかけて子供の独立が挙げられる。ファミリーから夫婦のみへ世帯人員の減少に伴って、必要とされる住宅の間取りや広さは大きく変化する。こうしたライフステージごとの居住ニーズの変化は、必要な住宅形態にも大きく影響する。

ライフステージ別に
異なる住要求

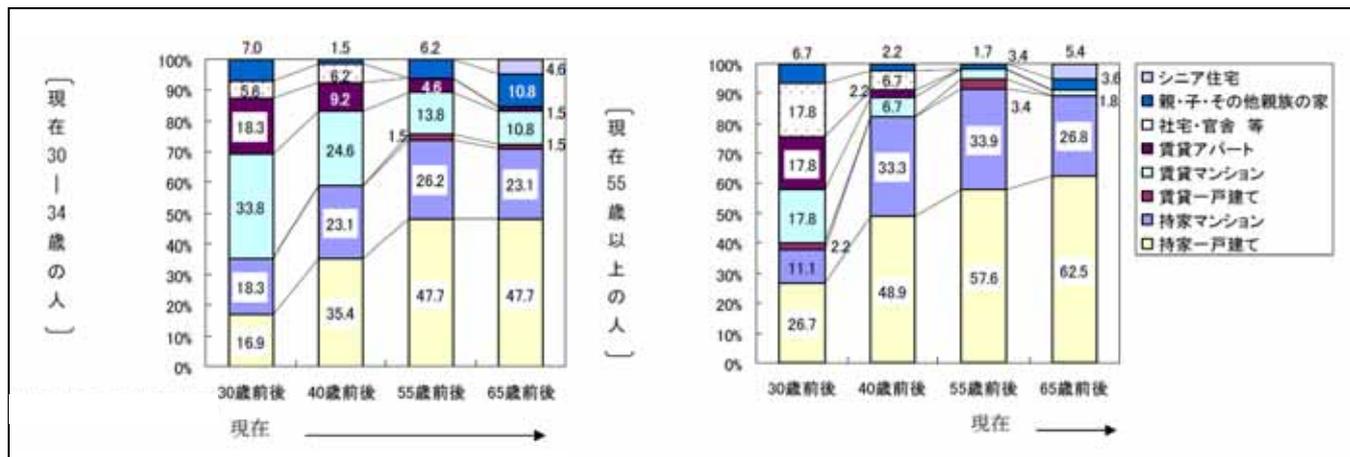
ライフステージ別の住まいに関する意向をみると、若年単身世帯では住宅の広さや住居費負担以外に通勤等の利便性への要求が強いが、子供を持つファミリー世帯になると住宅の広さや住居費負担に関心が集まるようになる (図表 2)。一方、年齢が進むと次第に高齢者へ

図表 2 ライフステージ別の住まいに関する意向



資料: 「平成15年度住宅需要実態調査」国土交通省

図表3 ライフステージの変化と住宅タイプ



資料:「第18回サラリーマンの住まい意識調査」2005年 (株)東急住生活研究所

の配慮が居住ニーズの中心を占めるようになり、65歳以上夫婦世帯では45.2%、75歳以上の高齢単身者になると過半数に達する。日本人は依然として新築志向が強いと言われるが、ライフステージごとに見ると違いもあり、明確な中古支持派は少ないものの新築にこだわらない層は単身世帯を中心に比較的多いことがわかる。

このように、世帯の成長に伴って求められる居住ニーズは異なるが、世代によってもライフステージごとに求める住宅形態が異なる。いわゆる団塊世代と団塊ジュニア世代を比較すると、団塊世代では過去の30~40歳代を通して持家取得に邁進してきた姿が浮き彫りとなるが、団塊ジュニアの将来の持家取得意向は相対的に低く、賃貸住宅も含めニーズが多様化している。住宅に対する考え方が柔軟になっており、今後の住要求はますます多彩なものになっていくものと予想される(図表3)。

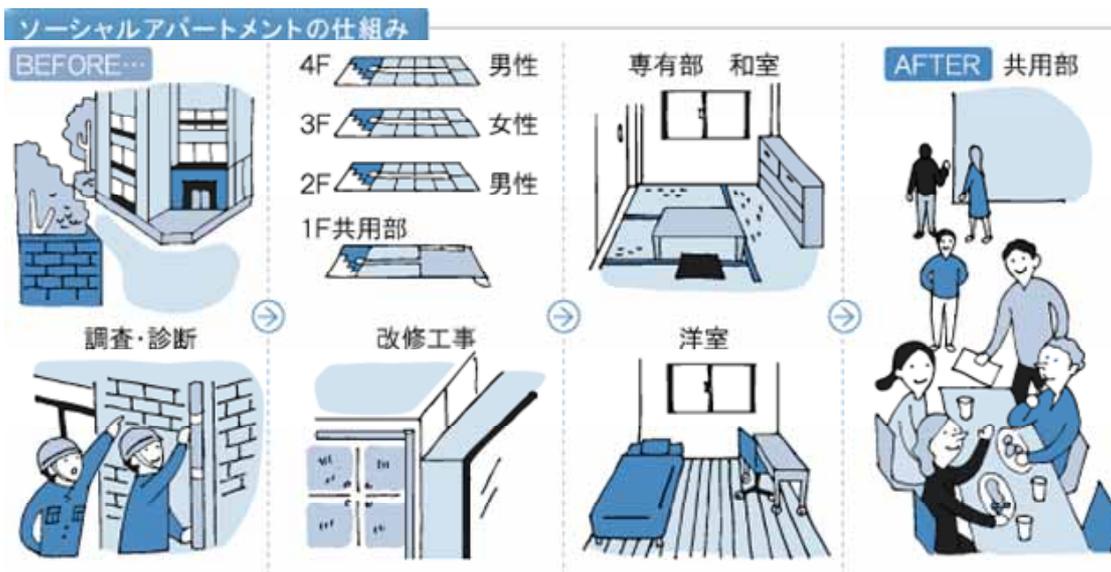
2. 新たな住宅形態

ソーシャルアパートメントという新形態

ライフステージの初期段階である若年単身では、賃貸マンションやアパートでの居住が主流だが、高度成長期には社員寮や賄い付きの下宿といった形態も受け皿として重要な役割を持っていた。90年代以降、企業のリストラにより社員寮などは大幅に減ったが、近年は福利厚生の一環として再び社員寮を設ける企業も現れている。そうしたなかで、従来型の寮や借上社宅とは違った新しい形態の若年単身向け住宅が登場している。

若年層ではプライバシーへの配慮が必須となる一方、居住者同士のコミュニティを求めるニーズも再び広がりつつあるようだ。こうし

図表4 ソーシャルアパートメントの概要



物件の室内・フロア構成



資料: (株)リビタ ホームページ

た要求に応えるべく新しい住宅形態が生まれている。その一つがソーシャルアパートメントだ。これは特定企業の社員でなく、通常の賃貸物件と同様に多様な居住者が入居する住宅で、同時にラウンジや食堂などの共用部も設け、バラエティ豊かなコミュニティの確保を目指している。住民同士の交流を図りながら、マンション並みの住み心地を兼ね備えたドミトリータイプの賃貸マンションが広がりつつある(図表4)。

東京電力系の(株)リビタが提供する物件では、一般の賃貸契約以外に1ヶ月単位の短期入居も可能とし、外国人やビジネスマンなど様々な入居者を集めている。ハード面のデザイン性も重視し、特に共用部は

デザイナーズマンションのリビングさながらの仕様を備えている。いずれもキッチンやラウンジ、プールバー、シアタールーム、フィットネスルームなど多彩な共用施設を設け、各部屋はコンパクトながら機能的にデザインされ、家具付きやオール電化・光ファイバーも対応するなど若年層のニーズに応えている。エントランスと各部屋は非接触型 IC キーを導入し、プライバシーとセキュリティを両立している。

これらは独身寮やオフィスビル、SOHO 向けマンションからのリノベーション物件で、転用容易な構造に加え立地条件も入居者確保の大きな要素となっている。同社では東京都区部や神奈川県内に 3 物件を提供しているが、月額家賃は 3~8 万円台に抑えている。

大阪市が進める子育てマンション認定制度

世帯全体における比率は低下しているものの 30~40 歳代で最大の需要層はやはりファミリー世帯である。近年は、ファミリー世帯向けに子育てを住機能の面から支援する仕組みも広がっており、近畿圏で

図表 5 大阪市子育て安心マンション認定制度

認定基準

対象マンション (以下の全てへの該当が必要)

- 敷地面積が300㎡以上で、地上3階以上の新築の民間マンション(分譲・賃貸問わず)
- 建築物の延べ面積の2分の1以上が住宅で、30戸以上のマンション
- 住戸専用面積が37㎡以上で、55㎡以上の住戸が全住戸の3分の2以上のマンション
- キッズルームと児童遊園の両方を設けるほか、子育て支援サービスが提供されるマンション
- 住宅性能評価(設計・建設とも)を受けるマンション

ハード面(住戸内・住戸外)の基準

- 住戸内(専用部分)の仕様: バリアフリー化、シックハウス対策、扉等の安全対策 など
- 住戸外(共用部分)の仕様: キッズルーム・児童遊園の設置、バリアフリー化 など

ソフト面(子育て支援サービス)の提案

- 子育て支援サービス: 子どもの一時預かりサービスや家事サポートサービスなど、申請者からのソフト面での提案を個別に審査

住戸内(専用部分)の仕様

項目	基準	整備基準	誘導基準
住戸の規模	[広さの確保]: 住戸専用面積37㎡以上、55㎡以上住戸を全体の2/3以上		
間取り等の工夫	[リフォームへの対応]: 容易に間取りの変更ができる工夫		
	[子供への目線の確保]: 子供の様子が確認しやすい間取りの工夫		
段差の解消等	[ゆとりある収納スペース]: 原則として収納率8%以上		
	[バリアフリー]: 住宅性能評価「高齢者等配慮対策等級(専用部分)」等級3以上		
事故防止	[転倒防止]: 防滑性、弾力性に配慮した床材の採用		
	[危険防止]: バルコニー側の部屋隅部に柱等がないような室内設計		
	[指挟み防止]: 住戸内の開き戸(風の通り道となるリビングドア・玄関扉等)へのドアクローザー等の設置		
	["]: 住戸内の引戸戸尻へのストッパーの設置		
	["]: 玄関扉の戸尻部分の指挟みの防止加工		
	[感電防止]: リビングルーム等のコンセント部への扉付コンセントまたはコンセントカバー等の設置		
	[閉じ込め防止]: 浴室・洗面脱衣室・トイレへの外側から開錠できる鍵の設置		
防犯対策	[進入防止]: 浴室扉の乳幼児の手が届かない位置(概ね床面から140cm以上)へのチャイルドロックの設置		
	[防犯対策]: 住戸の玄関扉、インターホン、住戸の窓、バルコニー等の防犯対策(国土交通省「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」への準拠)		
居住環境への配慮	[シックハウス対策]: 住宅性能評価「ホルムアルデヒド対策(内装及び天井裏等)」内装: 等級3、天井裏: 等級2以上		
	[軽量床衝撃音対策]: 界床(上階と下階の間の床)へのLirL-45等級相当以上の材料の使用		
	[空気伝播音対策]: 界壁(隣戸の間の壁)へのRr-50等級相当以上の材料の使用		

整備基準(アミ部分): すべての項目を満たす必要がある基準

誘導基準: 住戸内・外17項目中6項目以上(専用部分・共用部分で各1項目以上)を満たす必要がある基準

適用のメリット

- 子育てにふさわしい仕様とサービスを備えたマンションであることをアピールできる
- 計画認定や竣工認定を受けた物件について大阪市がさまざまな媒体で情報発信
- 制度適用時に総合設計制度の「子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度」を適用できる場合あり

子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度

適用要件

- 大阪市子育て安心マンションの認定を受ける

容積割増の対象となる子育て支援施設

- 一定規模以上のキッズルーム及び児童遊園

キッズルーム及び児童遊園の規模等

- キッズルームの規模は以下のとおり

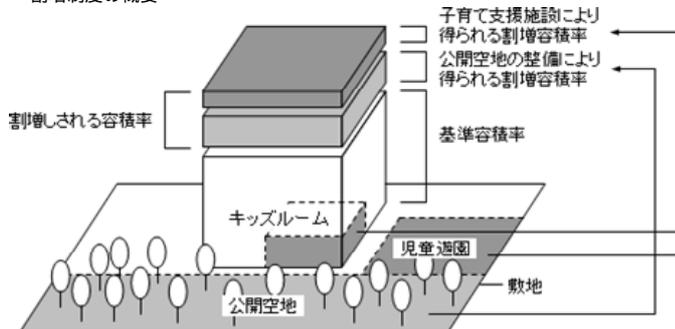
住戸数(戸)	キッズルーム(m2)
50未満	25以上
50以上	25 + (住戸数-50) × 1/6以上

- キッズルームは他の用途との兼用は行わない

- 児童遊園の規模は敷地面積の3%以上

- キッズルーム及び児童遊園は将来にわたり適正に維持管理する

割増制度の概要



(モデル例)

- 市街地住宅総合設計制度を適用、指定容積率 300%
- 敷地面積 2000㎡の共同住宅の場合、公開空地の整備による容積割増に加えて、
 - ・40㎡のキッズルームを設けることにより40㎡
 - ・100㎡の児童遊園を設けることにより約130㎡(容積割増の計算式による)
- 合計で約170㎡の床面積を割増
- ただし、適用する総合設計制度の種類により割増される床面積が異なる

資料: 大阪市子育て安心マンション認定制度のあらまし
大阪市都市整備局ホームページ

も大阪市や神戸市のほか、民間の認証機関などが子育てに配慮した物件を認定する動きがみられる。

大阪市の制度は05年度から始まり、住戸内外の住戸内の安全性やキッズルームの確保などハード面での基準を設けるとともに、一時預かりサービスや家事サポートなどソフト面での対応も含めて認定基準を定めている(図表5)。認定手続きとしては、事業者から子育て支援計画書などを伴う申請を随時受け付け、市の審査委員会で事前審査を行い計画を認定。竣工検査時に再度審査し、最終的に竣工認定す

図表6 ミキハウス子育て総研による「子育てにやさしい住まいと環境」の評価基準

第1カテゴリー			項目
住居部分 (64項目)	カテゴリーA	子育てをする上で安心・安全である	19
	カテゴリーB	ママにとってストレスをためない空間になっている	25
	カテゴリーC	子供の健康にいい空間作りがなされている	6
	カテゴリーD	ママと子供が触れ合いながら過ごす空間作りがなされている	5
	カテゴリーE	子供の情操教育のための工夫がなされている	7
	カテゴリーF	子供の成長に応じて暮らしを変化させられる	2
第2カテゴリー			
共用部・管理体制 (23項目)	カテゴリーG	マンションの住民同士のコミュニケーションがなされる工夫がされている	4
	カテゴリーH	子育てしやすいマンション環境が工夫されている	19
第3カテゴリー			
立地・周辺環境 (13項目)	カテゴリーI	子育てに安全な環境になっている	4
	カテゴリーJ	子育てしやすい環境になっている	9

カテゴリーAの例

キッチンからリビングダイニングが見渡せる。
調理スペースの前が子供の通り道になっていない。



カテゴリーBの例

泥のついたもの(キックボードやサッカーボール等)を玄関に収納する工夫がある



認定物件の例

	<p>プレミアムコンフォート羽曳が丘</p> <p>所在地 / 大阪府羽曳野市羽曳が丘西7丁目439番2他 交通 / 近鉄南大阪線「古市」駅 バス15分 近鉄バス「羽曳が丘西五丁目」 徒歩1分 近鉄南大阪線「藤井寺」駅 バス16分 近鉄バス「羽曳が丘西三丁目北」 徒歩6分 竣工予定 / 平成20年2月中旬より順次 売主 / フジ住宅株式会社 <認定のポイント> 緑豊かな住宅地で喘息やアレルギーの治療に長けている大阪府立呼吸器・アレルギー医療センターが近くにある。羽曳が丘小学校は集団下校で先生の引率がある。対面キッチン、リビングインのらせん階段など開放的な間取りと、広いスキップフロアは吹き抜けがあって明るく、LDKから見渡せ子どもの遊びや勉強のスペースにも適切。4.5帖のルーフバルコニーでは子どもと天体観測やパーベキューなども楽しむことができる。</p> <p>街区内に、子供が安心して元気に遊べる2つの公園(ピオトップ付き)を設置 進入路が2つしかなく、歩車分離の安全性の高い街区計画で、子供の事故を防ぐ 街区内に防犯カメラを2カ所設置し防犯性を高め、不審者の侵入を防ぐタウンセキュリティ アプローチから玄関までベビーカーでスムーズに移動できる</p>
--	---

資料：ミキハウス子育て総研ホームページ

ユニークな民間の
子育て住宅認定制度

る。現在 6 物件 (1,880 戸) が計画認定され、うち 3 物件 (763 戸) が竣工認定されている。認定時には認定証を発行するとともに、大阪市立住まい情報センターを通した様々な広報媒体により認定物件に関する情報発信が行われる。事業者のメリットとしては、子育てにふさわしい仕様とサービスを備えたマンションであることをアピールでき、一定規模以上のキッズルーム等を設けた場合には、総合設計制度の「子育て支援施設誘導型容積ボーナス制度 (割り増し容積)」の適用も受けられる。

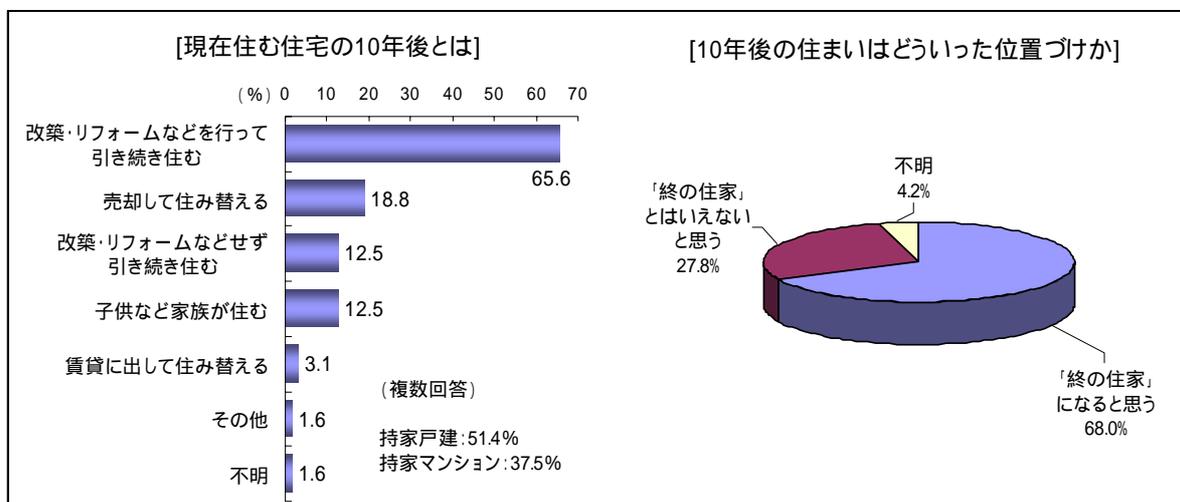
このほか、民間でも独自の子育て支援に関する認証制度を設けている例がある。ミキハウス子育て総研では「子育てにやさしい住まいと環境」として新築戸建・マンション双方を認定する制度を 2006 年から開始している。この制度は自治体と異なり、実際に子育て期にある母親の意見をマーケティング手法で整理し、母親の感性や心理面も踏まえた生活実感に根ざした基準を設定している点が特徴である。

同制度では住居部分で 64 項目、共用部・管理体制で 23 項目、立地・周辺環境で 13 項目、計 100 項目にのぼる。専属の認定士が体系化した基準に沿って新築物件をチェックし、規定数を満たせば認定マークを発行し掲示される。既に全国で 90 件以上の認定物件があり、自社ホームページ等で認定済を積極的に P R する事業者も多く、業界関係者の注目を集めている (図表 6)。

50 代のニーズは
リフォームが主流

今後の動向が注目される対象としてもう一つ忘れてならないのが、団塊世代である。戦後教育を受けた同世代ではその上の年代層と異なり、自分のライフスタイルや価値観にこだわりをもつ消費行動をとる

図表 7 50 歳代が ~ 考える 10 年後の住まいについて



資料:「第18回サラリーマンの住まい意識調査」(株)東急住生活研究所

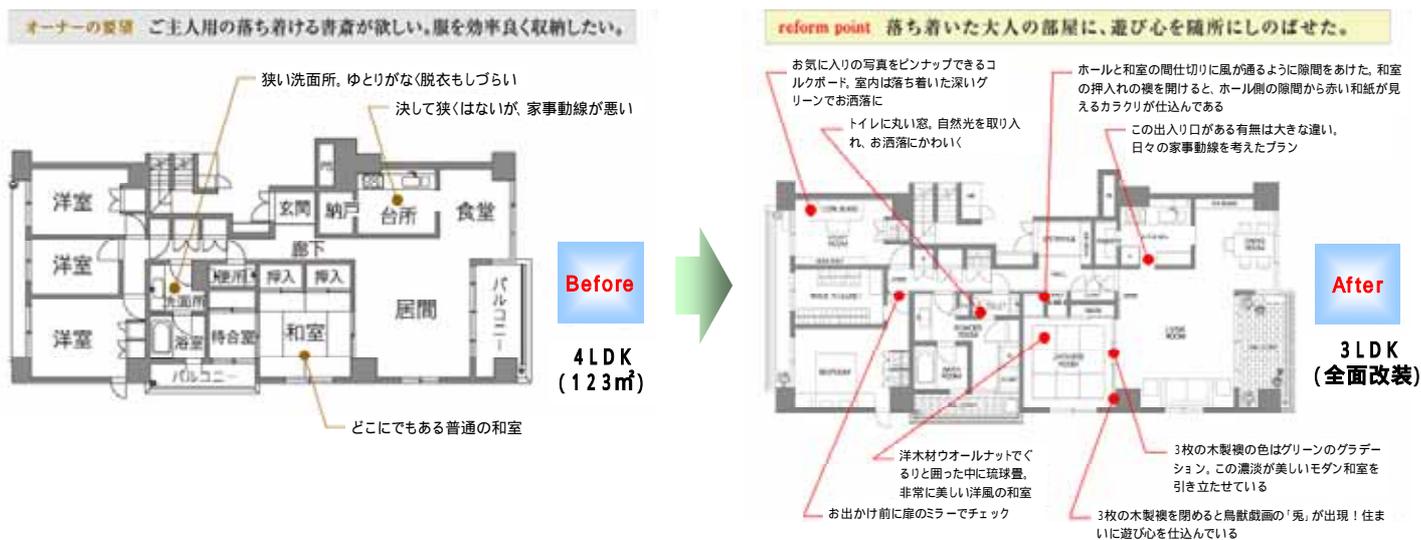
団塊世代で広がる
マンションリフォーム

とされる。住まいに関しても、リタイア後や子供の独立を機に都心等のマンションに住み替えるケースも近年、多く指摘されている。ただ、全体としては、現住宅を改築もしくはリフォームして住み続ける意向が最も多く、住み替え意向を大きく上回っている。一方、10年後の住まいを終の棲家として捉える意見は3分の2を占めるが、こうした意向はマンション居住者に多く、人生の最終ステージに向けて戸建を希望する意見は意外と少ない(図表7)。

こうした世代はカギ一つで管理でき、相対的に立地の利便性も高いマンションの特性を評価しているとみられる。こういった事情も背景に、近年では大規模なマンションリフォームを手がけるケースが急速に広がっている。この世代におけるマンションリフォームの最大の特徴は、間取りの変更である。夫婦2人での居住を前提に、リビングや主寝室の拡大、趣味スペースの確保などを中心とし、加えて通常のリフォームと同様の水廻りの改善などを行うケースが多い(図表8)。

リフォーム時のニーズとしては、費用面の透明性や施工業者の実績・信頼性を挙げる声が多いが、自分の思いを率直に伝えそれに応えてくれる関係性も重視される。リフォームトラブルが絶えないなかで、明確な意思表示をするこの世代のニーズを捉えるには、事業者側のコミュニケーション能力を高めることがますます重要になると言えそうだ。

図表8 間取り減少を伴うマンションリフォームの事例



資料:株式会社遊ホームページ

特集レポート 取得能力と物件価格から見た購入需要

新築市場を中心に物件価格に需要が追いつかなくなる状況が広がっている。中古住宅市場は比較的堅調だが、成約を上回る新規登録価格の上昇など懸念材料もある。そこで、物件価格や住戸規模と年収階層別の取得能力との関係から、近畿圏における住宅取得需要の見通しを探る。

1. これまでの物件属性の変化

近畿圏の中古住宅価格は2005年度前後を境に上昇。中古戸建てはやや弱含みの傾向が出ているものの、総じて中古市場は堅調に推移している（図表1）。

中古マンション価格は93年度以降大幅に下落する一方、専有面積は70㎡弱で推移。中古戸建てはより安価で広い戸建てが選好されてきた。01年度との比較ではマンション価格は中古・新築とも上昇したが戸建ては下落。面積はマンションが縮小、戸建ては拡大するなど動きに違いがみられる。

マンションと戸建てではエリア別の物件価格や面積水準にも明確な違いがみられ、対象需要層も大きく変化しており、物件種別やエリアによって各住宅市場が明瞭にセグメント化されている。

2. 物件価格と取得能力

今回は、世帯年収別に一定の自己資金を確保しつつ、ゆとりある返済を前提とした住宅ローンを組んで、どの程度の物件が購入可能かシミュレーションした。

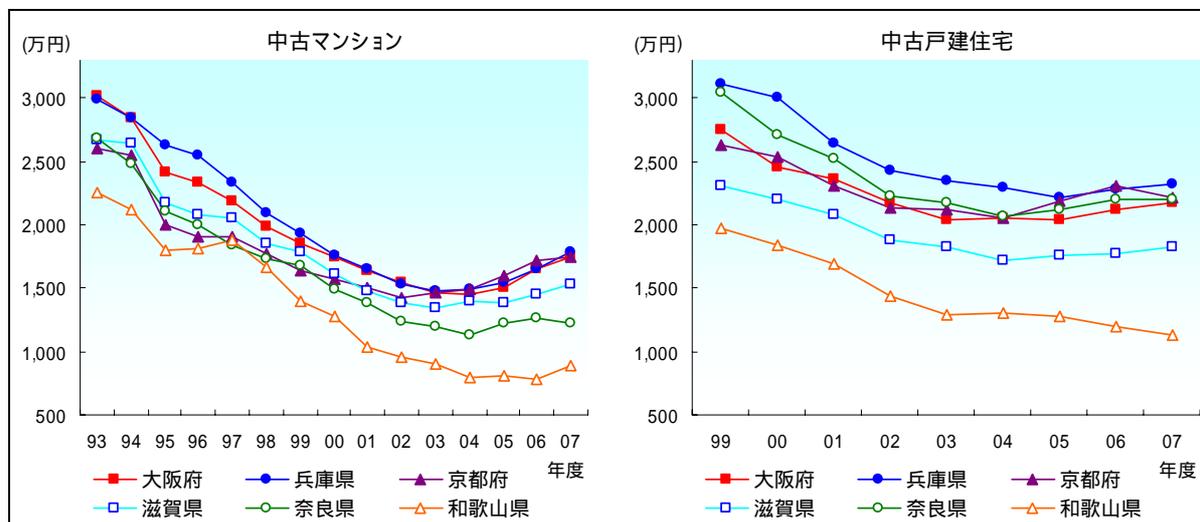
最も厳しい条件下では、近畿圏の新築マンション価格は年収800万円の世帯でやや購入しづらいが、新築戸建て価格はほぼ取得能力に対応した水準にある。一方、中古マンションでは年収400万円、中古戸建てでも年収600万円世帯でもゆとりある取得が可能。

3. エリア別の特徴

都市別にみると、築10年以下の中古マンションで年収400～600万円の世帯が購入可能な都市は全体の48.0%。築11年以上は、価格水準が低くほとんどの物件は年収400万円未満で購入可能。

築10年以下の中古戸建てでは年収600～800万円で購入可能な都市が最多。築11年以上では年収400万円未満で取得可能な都市が全体の43.0%を占める。

図表1 府県別・中古住宅成約価格の推移



1. これまでの物件属性の変化

相対的に堅調な
中古住宅市場

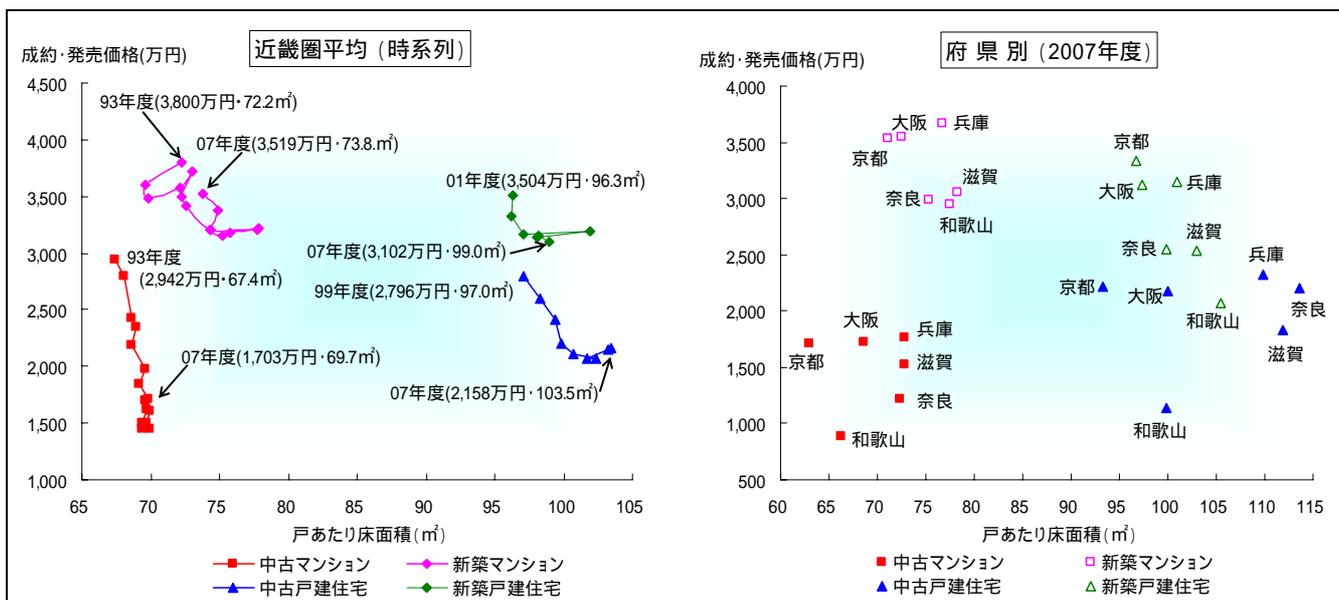
近畿圏の中古住宅価格は 2005 年度前後を境に上昇に転じている。府県別価格の推移をみると、中古マンションでは京都府が 03 年度に最も早く上昇に転じ、04 年度には兵庫県・滋賀県が上昇。06 年度以降は 06 年度の和歌山県、07 年度の奈良県を除きほぼ全府県で上昇が続いている。中古戸建でも 05 年度に兵庫県・京都府・滋賀県、06 年度は和歌山県を除く全府県、07 年度は大阪府・兵庫県・滋賀県で上昇が続いている。中古戸建でやや弱含みの傾向が出ているものの、総じて中古市場は堅調に推移している (P 1 ・ 図表 1)。

一方、今号の「市況トレンド」でも触れたように、新築市場を中心に 07 年度に入ってから販売戸数の減少が顕著に現れており、特に新築マンションでは販売価格の上昇がその主因として挙げられる。物件価格が急速に上昇し、既存の購入需要がその水準を受け入れられなくなっているとの指摘は多いが、近畿圏の現状からみて物件価格に対する需要層の取得能力がどの程度のレベルにあるのか、冷静に把握しておくことが必要と考えられる。その水準と各エリアの物件価格の動向を併せ見ること、今後の需要の動きも想定可能とみられる。

01 年度以降戸建は下落
マンション価格は上昇

ここで、まず近畿圏の中古・新築物件の価格及び戸当たり床面積の水準についてみておきたい (図表 2)。近畿圏平均での各物件の時系列変化をみると、中古マンション価格は 93 年度以降大幅に下落し、

図表 2 中古・新築住宅価格と戸当たり床面積



資料: (社)近畿圏不動産流通機構、(株)不動産経済研究所

セグメント化された
住宅市場

専有面積は概ね 70 m²弱で推移してきたことがわかる。05 年度以降は上昇に転じ、平均価格は 200 万円ほど戻し 07 年度に 1,703 万円となったが、93 年度比では 1,200 万円以上下落した。中古戸建ではデータ把握可能な 99 年度から 07 年度までに 638 万円下落しているが、04 年度からは 83 万円上昇。建物面積は 103.5 m²と 99 年度比で 6.5 m²拡大し、安価でより広い戸建が選好されてきたことがわかる。

一方、新築マンションの発売価格は 93 年度以降 3 千万円台に収まっている。04 年度には 3,156 万円まで下落したがその後は着実に上昇し、07 年度は 3,519 万円と前年比で 137 万円上昇した。93 年度比ではマイナス 281 万円と中古マンションなどに比べて下落幅は小さい。レインズ会員が取り扱った新築戸建価格は、01 年度に 3,504 万円だったが、07 年度は 3,102 万円と 402 万円の下落。これを同じ 01 年度比で他の物件と比べると、中古戸建がマイナス 249 万円、中古マンションがプラス 101 万円、新築マンションがプラス 298 万円と、マンションは上昇したが戸建は中古・新築とも下落基調にある。戸当たり面積はマンションが縮小したが戸建は拡大し、各物件に対する需要層の志向に違いがみられる。

07 年度の府県別の水準をみると、マンションでは中古・新築とも兵庫県の方が高く、面積は滋賀県が最大。戸建では中古が兵庫県、新築は京都府の方が高く、面積は中古が奈良県、新築は和歌山県が相対的に広い。府県別価格の最高値と最低値の差はマンションの 700 ~ 800 万円台に対し、戸建は 1,100 ~ 1,200 万円と地域差が大きい。93 年当時、近畿圏全体の中古と新築マンションの価格差は 858 万円だったが、07 年度は 1,816 万円と 2 倍以上に広がり、中古から新築マンションへの買い替え時には売却資金以外の手当てが大幅に必要となった。一方、戸建は 01 年度の 1,097 万円から 07 年度は 944 万円とむしろ差は縮小している。

このように、マンションと戸建では近年の価格動向に違いがあると同時に、エリア別の各物件の価格・面積水準にも明確な違いがみられ、対象となる需要層も大きく変化していることが改めてわかる。物件種別やエリアによって各住宅市場が明瞭にセグメント化されている様子が浮き彫りとなっている。

2. 物件価格と取得能力

年収 600 万円 で 2500 万円の物件が購入可能

こうした物件属性に対し、需要層の取得能力がどの程度の水準にあるのか、住宅の購入可能額との対比から探ってみたい。ここでは、世帯年収別に一定の自己資金を確保しつつ、ゆとりある返済を前提とした住宅ローンを組んで、どの程度の物件が購入可能かシミュレーションを行った。

世帯年収は、一般的な中堅所得者層のレンジに該当すると考えられる年収 400 万円・600 万円・800 万円の 3 つを想定。金利と同時に返済期間が取得能力を大きく左右するため、借入期間を 25 年と 35 年に設定し、金利を現状の平均的な水準である 3.00% (キャンペーン・提携等の優遇金利は考慮せず) を中心に上下 0.5% ずつを条件に、計 6 ケースを設定した。(図表 3) また、年収に対する返済負担率は余裕を持たせて 2 割、自己資金の割合も 2 割に置いた。

その結果によると、最も条件が厳しいケース 1 では、年収 400 万

図表 3 年収別・返済条件別の住宅購入可能額

(単位:万円)

年収 400 万円の場合		借入期間 25 年			借入期間 35 年		
		ケース 1	ケース 2	ケース 3	ケース 4	ケース 5	ケース 6
1. 返済可能額	世帯年収	400	400	400	400	400	400
	対年収・返済負担率	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	年間返済可能額	80	80	80	80	80	80
2. 借入条件	借入期間(年)	25	25	25	35	35	35
	借入金利	3.50%	3.00%	2.50%	3.50%	3.00%	2.50%
	借入可能額	1,319	1,393	1,474	1,600	1,719	1,852
3. 購入可能物件	自己資金比率(頭金)	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	購入可能額	1,648	1,741	1,842	2,000	2,149	2,315

年収 600 万円の場合		借入期間 25 年			借入期間 35 年		
		ケース 1	ケース 2	ケース 3	ケース 4	ケース 5	ケース 6
1. 返済可能額	世帯年収	600	600	600	600	600	600
	対年収・返済負担率	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	年間返済可能額	120	120	120	120	120	120
2. 借入条件	借入期間(年)	25	25	25	35	35	35
	借入金利	3.50%	3.00%	2.50%	3.50%	3.00%	2.50%
	借入可能額	1,978	2,090	2,211	2,400	2,578	2,777
3. 購入可能物件	自己資金比率(頭金)	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	購入可能額	2,472	2,612	2,764	3,000	3,223	3,472

年収 800 万円の場合		借入期間 25 年			借入期間 35 年		
		ケース 1	ケース 2	ケース 3	ケース 4	ケース 5	ケース 6
1. 返済可能額	世帯年収	800	800	800	800	800	800
	対年収・返済負担率	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	年間返済可能額	160	160	160	160	160	160
2. 借入条件	借入期間(年)	25	25	25	35	35	35
	借入金利	3.50%	3.00%	2.50%	3.50%	3.00%	2.50%
	借入可能額	2,637	2,786	2,948	3,200	3,438	3,703
3. 購入可能物件	自己資金比率(頭金)	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	購入可能額	3,296	3,483	3,685	4,000	4,297	4,629

<参考> 2006年家計調査	勤労者世帯年収(京阪神)	696 万円	勤労者世帯(全国30代)	595 万円
	勤労者世帯年収(関東)	794 万円	勤労者世帯(全国40代)	776 万円
	勤労者世帯年収(全国)	713 万円	勤労者世帯(全国50代)	828 万円

取得能力上回る
新築マンション価格

ゆとりある購入可能な
中古価格

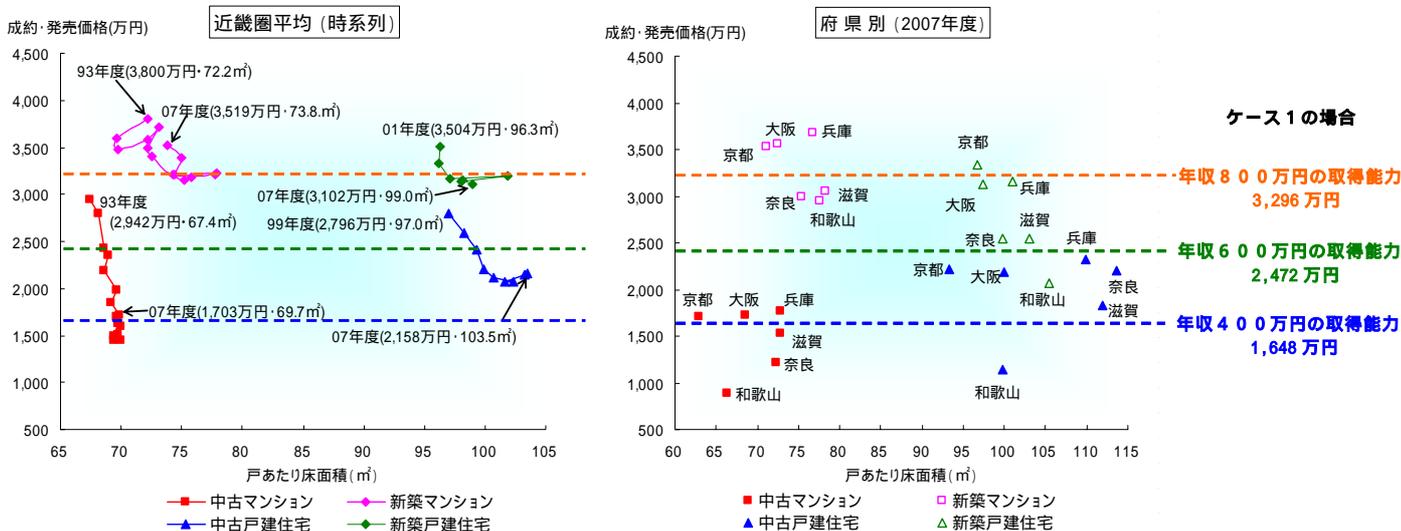
円の世帯で 1,648 万円の物件が購入可能となり、年収 600 万円では 2,472 万円、年収 800 万円では 3,296 万円まで購入可能となる。一方、最も緩いケース 6 では年収 400 万円です 2,315 万円、年収 600 万円では 3,472 万円、年収 800 万円では 4,629 万円までの取得が可能となっている。

この結果から最も条件の厳しい(ゆとりある返済を行う)ケース 1 を前述の物件価格と床面積の関係に照らしてみると、近畿圏平均の新築マンション価格は年収 800 万円の世帯でやや購入しづらい水準となった。特に、06 年度以降の価格上昇で、当該年収世帯の取得能力を上回ったが、新築戸建価格もほぼ取得能力に対応した水準にあることがわかる(図表 4)。

ちなみに、06 年家計調査に基づく京阪神都市圏の勤労者世帯の平均年収は 696 万円で、近畿圏の平均的なサラリーマン世帯は上記の取得能力を下回るとみられる。新築マンションの主要な購入層である 30 代の平均年収(全国)は 600 万円程度であり、最も緩いケース 6 でようやく購入可能な水準にある。現実には、より低い金利で長期ローンを組んで購入可能な取得層は依然として多いと考えられるが、これ以上の価格上昇が続くと本格的な需要の離反を招き、新築マンション・戸建市場の減速がさらに広がることが懸念される。

一方、中古住宅は価格水準が低いため、中古マンションでは年収 400 万円で、中古戸建でも年収 600 万円の世帯でゆとりある取得が十分可能な環境にある。府県別の水準をみると、新築マンションで年収

図表 4 物件属性と取得能力の関係



800万円ラインを超えるのは兵庫・大阪・京都の各府県で、新築戸建でも当該ライン前後に位置し、これらのエリアでは特に販売価格の設定に慎重を期す必要があるだろう。しかし、中古戸建では全ての府県で年収600万円以下の水準に位置し、中古マンションでは兵庫・大阪・京都の各府県が年収400万円の水準をやや上回る程度にとどまる。

マンションを中心に中古価格も上昇しているが、取得能力からみた上昇余地は残されており、相対取引による需給面で価格調整が行われやすい中古市場では、急激な価格上昇は見込みにくい。このため、住宅市場の中で中古市場が先行的に悪化していく可能性は低いと考えられる。

3. エリア別の特徴

築浅マンションでは年収400
~600万円層が最多

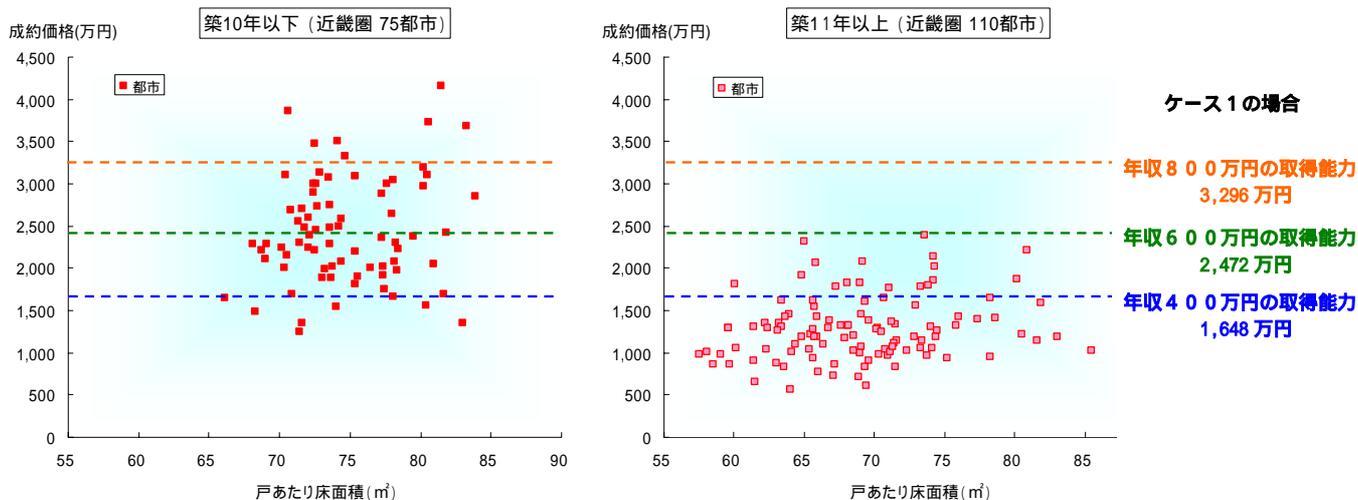
では、中古市場の中で異なる価格水準を持つ都市別に、上記の対応関係をみるとどうだろうか。中古マンションと戸建住宅の別に、築10年以下の築浅物件と築11年以上の物件に分けて、上記と同様にケース1での取得能力を当てはめ、対応関係をみることにする。

築10年以下の中古マンションでは対象となった75都市のうち、年収800万円の取得能力を上回る価格水準の都市は、専有面積80㎡台の芦屋市や京都市左京区、大阪市浪速区が、70㎡台では京都市中京区、大阪市中央区・北区・天王寺区など都心を中心としたエリアで、7都市(全体の9.3%)が対象となった。当該エリアでは中堅所得層以外の多様な需要を吸引でき、新築マンション供給の減少で一部需要が中古物件に流れる可能性もあるため、今後の上昇余地は比較的残されているといえる(図表5)。

年収600~800万円世帯が取得可能な都市は、宝塚市や高槻市、京都市下京区、大阪市都島区など25都市(同33.3%)で、都心周辺や近郊も含むため、物件によってはディスカウントを進める新築マンションとの競合が考えられ、より慎重な値付けが求められるエリアといえよう。

年収400~600万円では最多の36都市(同48.0%)が該当するが、成約価格が2,000万円前後で新築との競合が考えにくく、築浅を理由とする査定価格の上昇圧力を抑えた適切な値付けが重要となる。年収400万円未満では、築10年以下の場合7都市(同9.3%)にとどまり、三田市や姫路市、明石市といった兵庫県下の郊外部が中心で、特定の人気物件を除くと相対的なマンション需要の少なさから適正価格に収れんする可能性が高い。

図表5 中古マンションの都市別物件属性と取得能力の関係(2部屋タイプ以上の物件 / 2007年度)



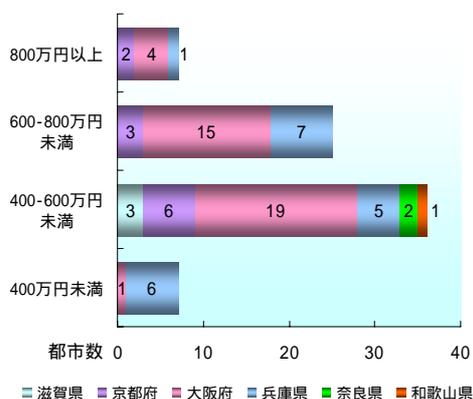
築10年以下の都市名

ゆとりある取得に必要な年収	平均専有面積		
	60㎡台	70㎡台	80㎡台
800万円以上 (物件価格 3,296万円以上)	-	京都市中央区 大阪市中央区 大阪市北区 大阪市天王寺区	芦屋市 京都市左京区 大阪市浪速区
600万円以上 (物件価格 2,472万円以上)	-	京都市下京区 大阪市阿倍野区 大阪市淀川区 大阪市都島区 大阪市城東区 大阪市鶴見区 大阪市福島区 京都市上京区 神戸市中央区 大阪市東成区 大阪市西区	神戸市灘区 大阪市港区 伊丹市 京都市西京区 大阪市鶴見区 神戸市東灘区 吹田市 西宮市 池田市 豊中市
400万円以上 (物件価格 1,648万円以上)	八尾市 京都市南区 神戸市兵庫区 大阪市住之江区	大阪市東住吉区 東大阪市 和歌山市 岸和田市 大阪市西淀川区 大阪市東淀川区 京都市右京区 京都市山科区 大阪市住吉区 宇治市 寝屋川市 大阪市平野区 堺市西区 堺市堺区 高石市	神戸市須磨区 大阪市此花区 和歌山市 生駒市 堺市北区 神戸市垂水区 草津市 和泉市 木津川市 奈良市 大津市 粟東市 枚方市 堺市南区
400万円未満 (物件価格 1,648万円未満)	神戸市長田区 明石市	姫路市 加古川市 泉大津市	三田市 神戸市北区

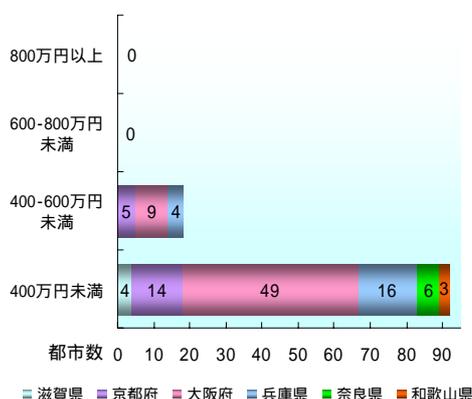
築11年以上の都市名

ゆとりある取得に必要な年収	平均専有面積			
	60㎡未満	60㎡台	70㎡台	80㎡台
800万円以上	-	-	-	-
600万円以上	-	-	-	-
400~600万円未満 (物件価格 1,648~2,472万円)	京都市下京区 大阪市天王寺区 京都市中央区 京都市上京区 大阪市北区 大阪市西区 大阪市中央区 京都市左京区	京都市南区 大阪市城東区 大阪市東住吉区 八幡市 京都市右京区 京都市山科区 尼崎市 神戸市長田区 堺市北区 大阪市東成区 大阪市旭区 大阪市福島区 和歌山市 守口市 和泉市 大阪市大正区 岩出市 大和郡山市 八尾市 大阪市此花区 松原市 京都市伏見区 彦根市 大阪市生野区 長岡京市 京都市北区	大阪市鶴見区 大阪市港区 神戸市灘区 京都市東山区 豊中市 大阪市阿倍野区 大阪市都島区 神戸市東灘区	西宮市 芦屋市
400万円未満 (物件価格 1,648万円未満)	大阪市西成区 神戸市兵庫区 大山崎町 門真市 大阪市浪速区 大阪市住吉区 藤井寺市	東大阪市 大阪市城東区 大阪市西淀川区 桜井市 堺市堺区 大阪市平野区 大阪市東淀川区 大和高田市 明石市 向日市 堺市西区 亀岡市 守口市 和泉市 宇治市 加古川市 寝屋川市 堺市東区 伊丹市 神戸市中央区 松原市 神戸市伏見区 泉南市 摂津市 泉佐野市	大東市 高槻市 大阪狭山市 島本町 堺市中央区 堺市南区 神戸市垂水区 茨木市 奈良市 枚方市 草津市 姫路市 京田辺市 岸和田市 大津市 河内長野市 泉大津市 貝塚市 川西市	池田市 富田林市 神戸市北区 箕面市 宝塚市
				木津川市 猪名川町 京都市西京区 三田市 橋本市 神戸市西区

府県別都市数(築10年以下)



府県別都市数(築11年以上)



成約件数が年間10件以上の都市を対象

8割の都市は年収600万円
未済で古い戸建購入可能

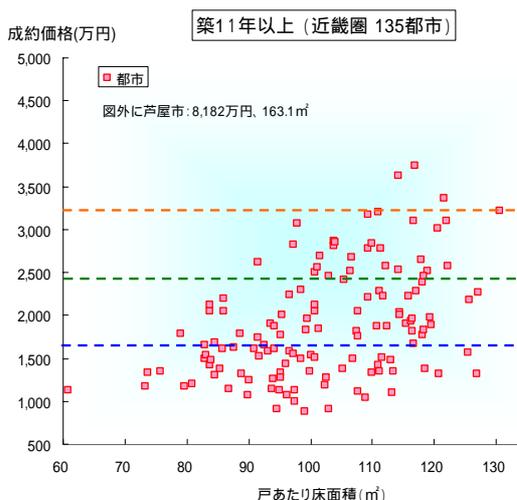
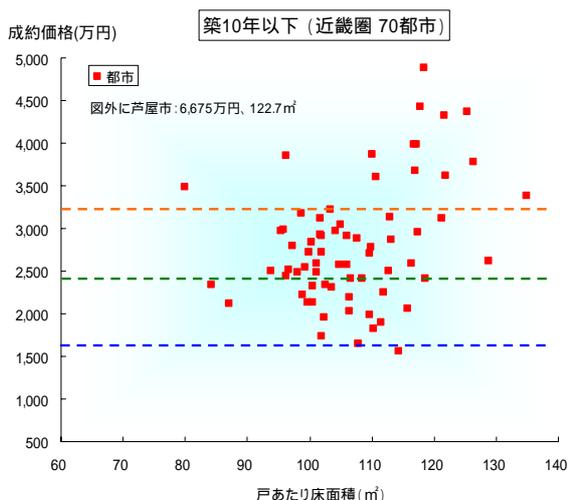
一方、築11年以上の物件は、価格水準が低いことからほとんどが年収400万円未満でも取得可能な水準にある。対象110都市のうち92都市(83.6%)は年収400万円未満の取得能力で購入でき、新築物件や戸建との競合性も低いことから、売主との適切な査定交渉が重要となろう。ただ、この年収層では金利など少しの融資条件の変化で購入中止に陥る可能性も高く、好立地物件ではリノベーションの実施などにより商品性を高め、より高い年収層へのアプローチも必要と考えられる。

一方、中古戸建では相対的に価格水準が高いため、築10年以下の場合、は年収800万円でも購入が難しくなる都市が多く、対象70都市のうち21.4%を占める15都市にのぼる。ただ、床面積110㎡以上では茨木市や宝塚市、豊中市などが該当し、近郊の良好な住宅地が多く含まれ、根強い需要層が存在するとみられることから、比較的価格の上昇余地はあると考えられる(図表6)。

最も多いのは年収600~800万円世帯が購入可能な都市で、寝屋川市や大阪市港区、京都市南区など32都市で全体の45.7%を占める。また、年収400~600万円世帯の対象都市も全体の31.4%である22都市が挙げられ、多くが古くからの既成市街地や密集住宅地市街地を抱える都市でもあり、ミニ戸建など新築物件の価格設定にも目配りした値付けが必要とみられる。

築11年以上では、やはり年収400万円未満でも購入可能な都市が多く、対象135都市のうち58都市(43.0%)を占めるが、400~600万円世帯の対象も48都市(35.6%)あり、比較的所得水準の低い世帯層でも幅広いエリアで中古戸建が購入可能となっている。直近の四半期では中古戸建価格の弱含み傾向が目立っており、特に価格水準が低く古い物件が卓越するエリアについては、需要の減退による物件価格の下落が懸念される。相対的に低い年収層の取得能力に配慮しながら、こうした世帯層のニーズに合ったリモデルや一部で広がりつつある大規模なスケルトンリフォームなどを検討することにより、着実に需要を取り込む工夫が求められると言えよう。

図表6 中古戸建住宅の都市別物件属性と取得能力の関係 (2部屋タイプ以上の物件 / 2007年度)



ケース1の場合

年収800万円の取得能力
3,296万円

年収600万円の取得能力
2,472万円

年収400万円の取得能力
1,648万円

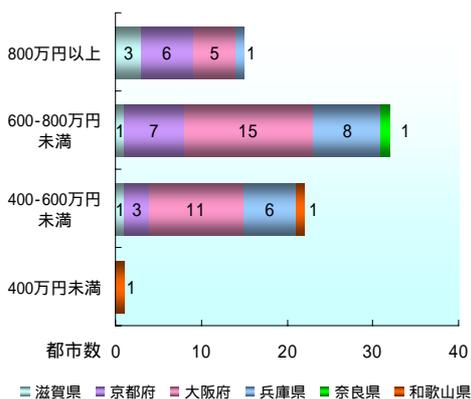
築10年以下の都市名

ゆとりある取得に必要な年収	平均専有面積		
	100㎡未満	100㎡台	110㎡以上
800万円以上 (物件価格 3,296万円以上)	京都市左京区 京都市北区	-	茨木市 西宮市 宝塚市 精華町 豊中市 芦屋市 池田市 神戸市灘区 箕面市 生駒市 神戸市東灘区 堺市堺区 吹田市
600万円以上 (物件価格 2,472万円以上)	京都市南区 長岡京市 京都市右京区 城陽市 伊丹市 羽曳野市 京都市西京区 堺市中区 神戸市須磨区	大阪市港区 尼崎市 枚方市 東大阪市 神戸市兵庫区 堺市西区 大阪市東住吉区 奈良市 大阪市城東区 川西市 大阪市住吉区 神戸市垂水区 宇治市 大阪市平野区 高槻市 堺市東区	寝屋川市 大阪市西淀川区 和泉市 草津市 神戸市西区 木津川市 三田市
400万円以上 (物件価格 1,648万円以上)	八尾市 京都市伏見区 泉大津市 京都市山科区 松原市	明石市 岸和田市 阪南市 阪南市 加古川市 門真市 香芝市	河内長野市 泉南市 泉佐野市 亀岡市 神戸市長田区 貝塚市 和歌山市 姫路市 大津市 神戸市北区
400万円未満 (物件価格 1,648万円未満)	-	-	岩出市

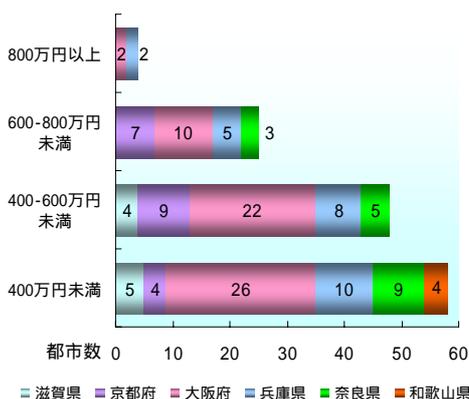
築11年以上の都市名

ゆとりある取得に必要な年収	平均専有面積		
	100㎡未満	100㎡台	110㎡以上
800万円以上 (物件価格 3,296万円以上)	-	-	豊中市 芦屋市 神戸市東灘区 箕面市
600万円以上 (物件価格 2,472万円以上)	京都市中京区 神戸市灘区 京都市左京区	大阪市淀川区 高槻市 向日市 京都市下京区 茨木市 京都市西京区 大阪狭山市 京都市北区 大阪市阿倍野区 鶴本町	生駒市 吹田市 奈良市 大阪市城東区 堺市南区 神戸市中央区 西宮市 神戸市西区 広陵町 宝塚市 大阪市東住吉区
400万円以上 (物件価格 1,648万円以上)	尼崎市 京都市伏見区 京都市右京区 長岡京市 城陽市 伊丹市 大津市 八尾市 寝屋川市 羽曳野市 堺市西区	枚方市 八幡市 宇治市 京都市上京区 大津市 和泉市	大阪市此花区 猪名川町 王寺町 香芝市 大阪市旭区 葛城市 守山市 大阪市港区 木津川市 精華町 草津市 大阪市鶴見区 熊取町 神戸市北区 川西市 豊能町 上牧町 三田市 三郷町 粟東市 河内長野市
400万円未満 (物件価格 1,648万円未満)	京都市南区 松原市 京都市山科区 大阪市西淀川区 守口市 堺市東区 大阪市東成区 大阪市平野区 高石市 東大阪市 大阪府西成区 藤井寺市 大阪市住之江区 神戸市長田区 摂津市 泉佐野市 播磨町 大東市 堺市美原区	柏原市 岸和田市 泉南市 加古川市 大津市 岩出市 和歌山市 貝塚市 たつの市 田原本町 高砂市 明石市 堺市中区 南丹市 大和高田市 近江八幡市 紀の川市 亀岡市	湖南市 平群町 宇陀市 能勢町 姫路市 東近江市 篠山市 彦根市 岬町 丹波市

府県別都市数 (築10年以下)



府県別都市数 (築11年以上)



成約件数が年間10件以上の都市を対象

市況トレンド 2007年度の近畿圏市場を振り返る

2007年度の近畿圏市場は、中古マンションを中心に市場規模が拡大したが、中古戸建は価格が横ばいで弱含みの局面に。新築市場に比べて堅調さは維持しているものの、外部環境の急速な悪化が懸念材料であり、今後は物件の売り出し価格と取得能力のバランスがカギになるとみられる。

1. 中古マンション市場の動き

2007年度の成約件数は、前年比2.6%増と06年度比で伸び率が低下(図表1)。成約単価はプラス6.2%となったが上昇率はやや鈍化。ただ、成約価格は7年ぶりに1,700万円台を回復した。

エリア別では大阪市のシェア拡大が目立ち、成約㎡単価も伸び率が高く近畿圏で最も高い京都市の水準に迫った。大阪市や阪神間の上昇率は高く、地域的に市況の差異が目立ってきた。

新築マンションは販売価格の上昇が続く一方、販売戸数は減少。契約率も急速にダウンし市況は大きく変化した。中古と新築単価の乖離幅は横ばいで、中古市場の割安感依然として強い。

2. 中古戸建住宅市場の動き

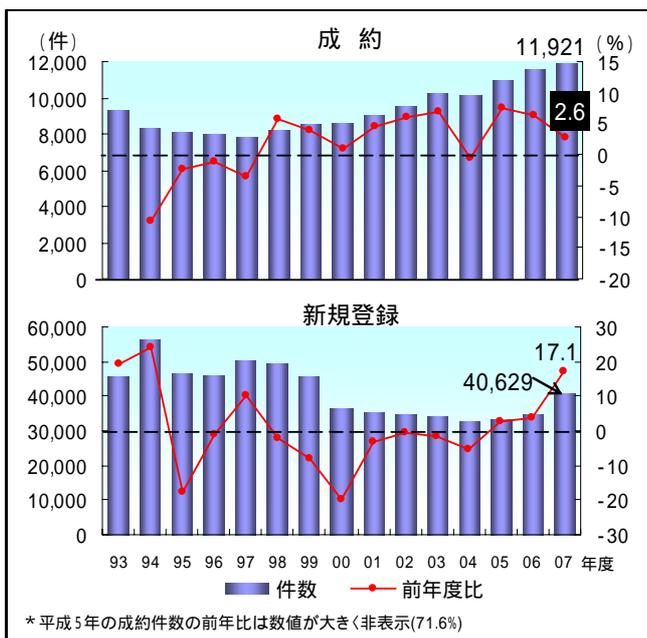
成約件数は前年比で2.1%増加したが、低い伸びにとどまった(図表2)。成約価格の上昇率もプラス0.5%まで低下し、中古マンション市場に比べて中古戸建市場は弱含みの傾向が強い。

取引が増加したのは兵庫県下や大阪市・神戸市などで、成約価格も神戸市が京都市を上回り、大阪市も兵庫県下の水準に迫るなど、地域ごとの市況の濃淡が鮮明に。

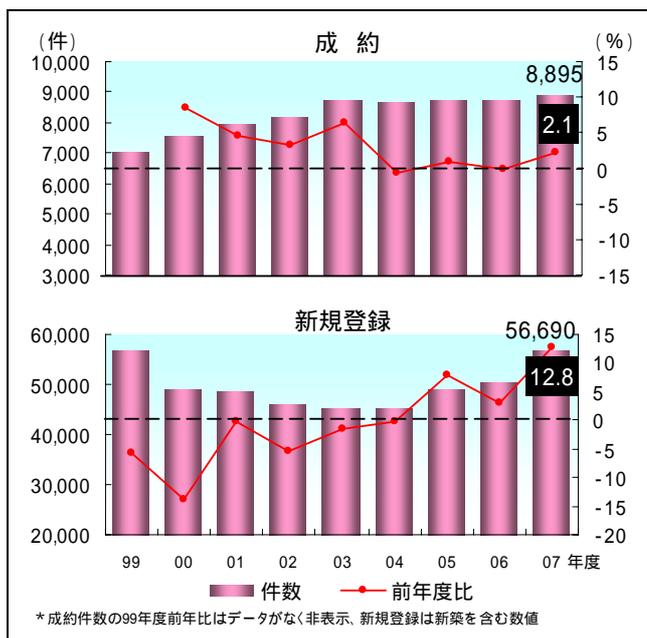
3. 四半期動向からみた市況の動き

08年1~3月期は中古マンションが成約件数・価格とも増勢傾向が続き、堅調さを維持。一方、中古戸建は成約価格が下落に転じ弱含みに。外部環境の悪化で市況の減速が強まるとみられるなか、今後は物件価格と取得能力のバランスに留意する必要がある。

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

新規登録大幅増に対し、
成約件数の伸び鈍化

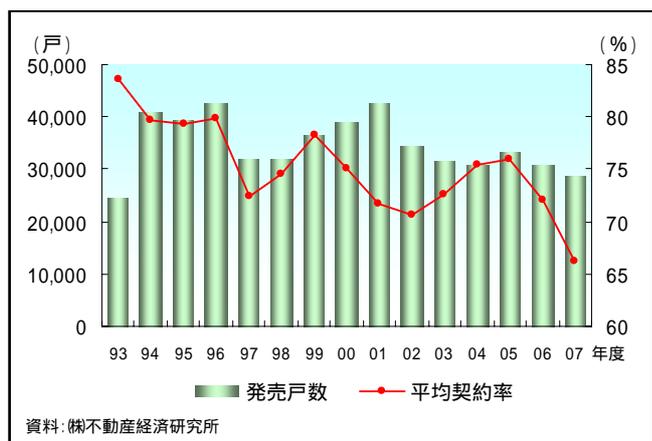
2007 年度の(社)近畿圏不動産流通機構に対する成約報告件数は 11,921 件で前年比 2.6% 増と、06 年度の 6.3% 増から増加率はダウンした。98 年度以来 04 年度を除く 9 年間は増加基調を維持し、約 1 万 2 千件の水準は機構発足以来最大となったが、07 年度は増加のペースが鈍っている (1 ページ・図表 1)。

これと対照的に新規登録件数は 17.1% の大幅増となり、99 年以來の水準に近づいた。成約件数に対する新規登録件数の倍率は 3.4 倍と、5 倍を上回った 90 年代と比べると市場における売り出し件数の水準は低い。しかし、築浅物件も含め新規登録件数の伸びが目立つ一方、成約件数の増加率は鈍化しており、市場での物件供給に需要が追いついていない状況がうかがえる。

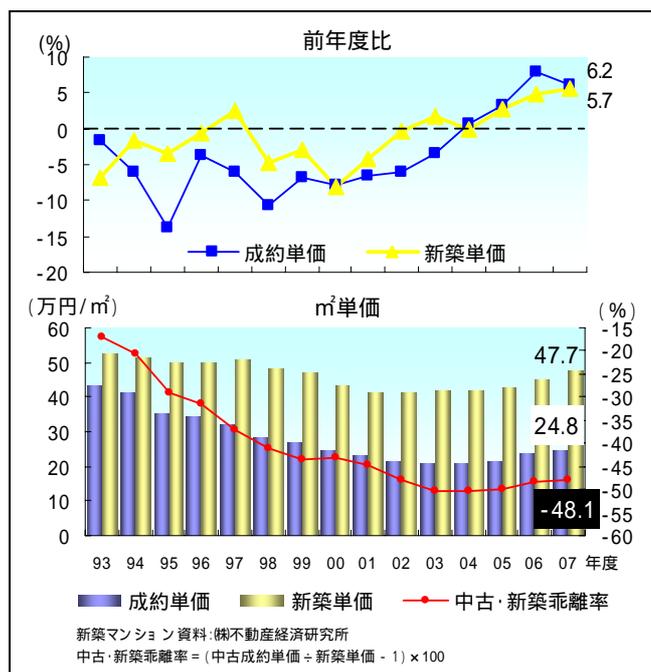
新築マンション販売は
大幅減速

一方、新築マンション市場における 07 年度の発売戸数は 28,602 戸で前年比 7.6% 減と、減少率は 06 年度を上回り、93 年以來 14 年ぶりに 3 万戸を割り込んだ。建築資材や用地価格の高騰で販売価格の上昇が続くなか需要が減退し始め、07 年度平均の契約率は 66.1% と好不調の目安とされる 7 割を下回った。販売戸数の縮小にも関わらず契約率の低下は著しく、在庫件数も前年比での 2 ケタ増が 16 ヶ月も続き 6 千戸に迫るなど、新築市場の落ち込みが一気に顕在化する形となった (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 47.7 万円/m²で 5.7%上昇し、都心など高額物件の供給も続き、前年を上回る単価の上昇がみられた。一方、中古の成約単価は 24.8 万円/m²で 6.2%上昇したが伸び率はやや鈍化。新築単価に対する中古単価の水準はマイナス 48.1%と、06 年度とほぼ同水準で中古市場の割安感は依然として高い(図表 4)。

成約価格は引き続き上昇

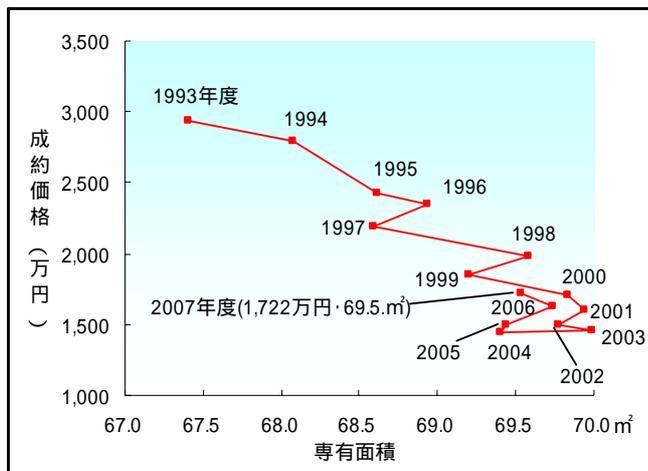
中古マンションの成約価格も 07 年度は 1,722 万円 で 6.1% 上昇し、00 年度以来 7 年ぶりに 1,700 万円台を回復した。3 年連続で上昇した成約価格だが、新規登録価格の上昇も目立ち 07 年度の上昇率は 7.4%と成約価格を上回った。四半期ベースでも 08 年 1~3 月期の上昇率は 7.0%と成約価格(6.4%)を上回る上昇が続き、売り出し価格に取引価格が追いついていない状況が現れている。また、成約物件の平均専有面積は 69.5 m²と前年比でやや縮小した(図表 5)。

成約件数・価格とも増勢が続いた結果、レイズデータに基づく中古マンション取扱高は前年比で 8.8%増となり、新築マンション市場に比べて近畿圏の中古マンション市場は堅調に推移した。

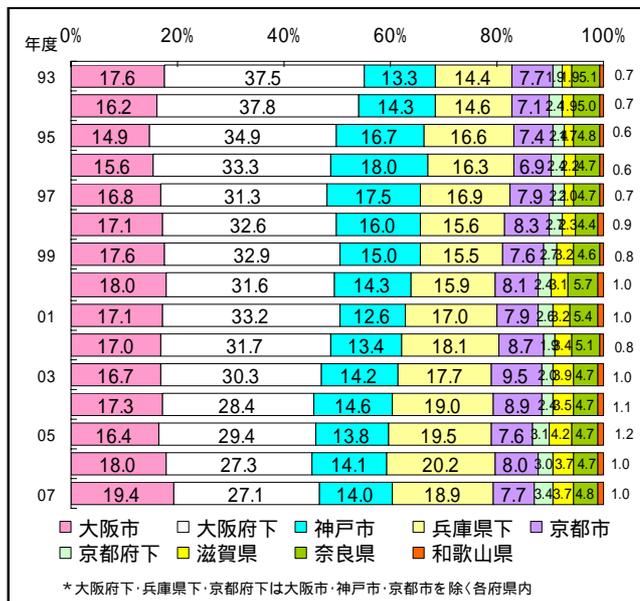
シェア拡大目立つ
大阪市

こうした中古成約価格の上昇は、相対的に価格水準の高い大阪市内の取引の拡大が主因となっている。地域別の成約件数シェアをみると、07 年度の大阪市は 19.4%で前年比 1.4 ポイント増と、シェアの拡大が目立った。大阪市内では近年の新築マンション供給の拡大を受け、築浅物件の売り出しも増えており、こうした物件が堅調な取引の背景にもなっている(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



府県地域別の成約㎡単価は、大阪市が29.7万円/㎡と前年比で8.1%上昇し、近畿圏で最も高い京都市(29.9万円/㎡)に迫る水準となった。一方、その京都市の上昇率は0.9%にとどまり成約件数も1.0%減少している。これは新景観政策の施行により既存不適格扱いとなった市内の物件を避ける動きが広がったものとみられる。実際、京都市以外の京都府下の成約件数は06年度比で15.3%も伸び、京都市内とは対照的な動きを示している。単価ベースでは奈良県を除く全府県で上昇したが京都市の上昇率は低く、8~9%台の上昇がみられた大阪市や阪神間、神戸市との違いが鮮明に現れた。

2. 中古戸建住宅市場の動き

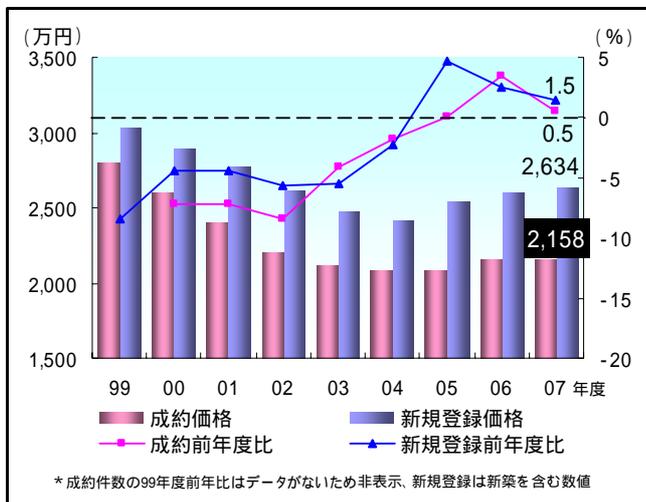
新規登録件数2ケタ増
成約件数は微増

中古戸建の取引量も、中古マンションと同様に低い伸びにとどまった。07年度の成約件数は8,895件で前年比2.1%増と2年ぶりの増加に回復したが、03年度以来9,000件弱の水準で推移している。一方、05年度から増加基調にある新規登録件数は前年比12.8%の2ケタ増で56,690件となり、99年度の水準まで戻った。市場における売り出し件数が大きく伸びる一方で、中古戸建取引量(需要)の拡大は進んでいない(1ページ・図表2)。

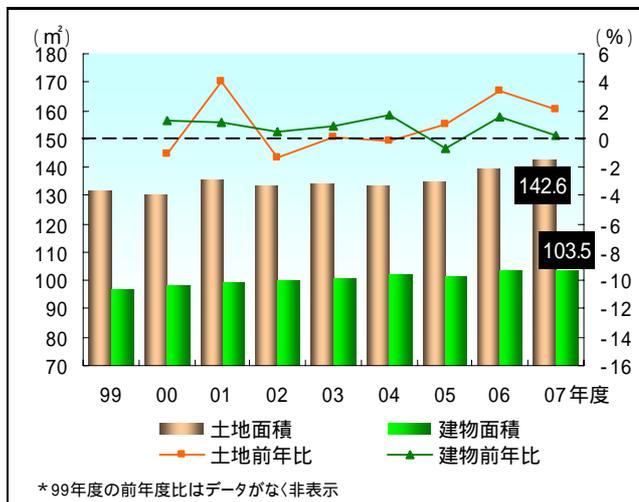
成約・新規登録価格
とも上昇率は低下

07年度の成約価格は2,158万円で前年比0.5%の上昇にとどまり、3.5%上昇した06年度から再び伸び率は鈍化した。6%台の上昇がみられた中古マンションに比べて中古戸建価格の上昇率は低く、新規登録価格の上昇率も1.5%まで低下し、7%台の中古マンションと比較して需給両面での力強さに欠ける(図表7)。ただ、成約件数・価格

図表7 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表8 成約中古戸建住宅の土地・建物面積



土地面積の拡大続く

とも増勢傾向を維持したため、レイズベースでの中古戸建住宅の取扱高は前年比で 2.6%増加。3 年連続で近畿圏の中古戸建市場の規模は拡大した。

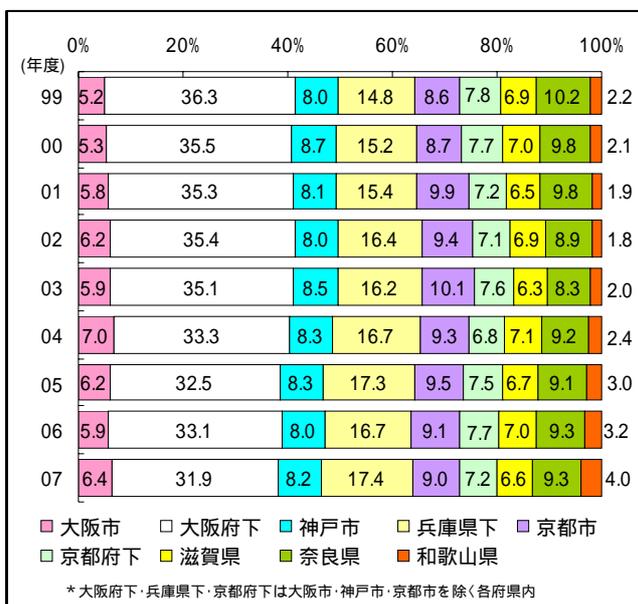
07 年度の取引物件の平均土地面積は 142.6 m²と前年比で 2.9 m²拡大したが、建物面積は 103.5 m²で 0.2 m²増とほぼ横ばいであった。土地面積は 3 年連続で拡大し、99 年比では 11.0 m²増と建物面積の 6.4 m²増を上回っている。価格が伸び悩むなかで、敷地にゆとりある物件に需要が集まる傾向が続いている (図表 8)

大阪市～神戸市のシェア拡大

取引量がやや増加した中古戸建市場だが、07 年度の府県地域別のシェアをみると大阪府下は 31.9%で前年比 1.2 ポイントの縮小となり低下が目立った。このほか京都市、京都府下、滋賀県などもシェアを落としたが、大阪市や神戸市、兵庫県下、和歌山県では比率が拡大した。特に、大阪市はシェア 6.4%ながら成約件数の実数では 10.7%の 2 ケタ増となり、阪神間を中心とする兵庫県下も 6.3%増、神戸市は 4.7%増と大阪市から神戸市にかけてエリアで取引量が拡大した (図表 9)

成約価格をみると、神戸市が 2,401 万円で前年比 2.1%上昇し、同 6.1%下落した京都市の 2,312 万円を上回り、04 年度以来 3 年ぶりに近畿圏で最も高い水準となった。大阪市も 2,280 万円で 4.8%上昇し、兵庫県下の 2,283 万円に迫るなど、取引が増加したエリアでの価格の上昇が目立った。和歌山県以外の全エリアで上昇した 06 年度に比べ、07 年度は地域ごとの市況の濃淡が鮮明となった。

図表 9 中古戸建住宅の府県地域別成約件数比率



3. 四半期動向からみた市況の動き

市場規模の拡大続く
中古マンション

近畿圏の市況を四半期別にみると、08年1~3月期中古マンション成約件数は前年比で6.3%増加し、07年4~6月期を除くと05年4~6月期以来11ヶ月にわたり増加基調を維持。成約価格も08年1~3月期は前年比で6.5%上昇し、1,757万円と1700万円台後半に達し、05年7~9月期以来11ヶ月連続の上昇となった。

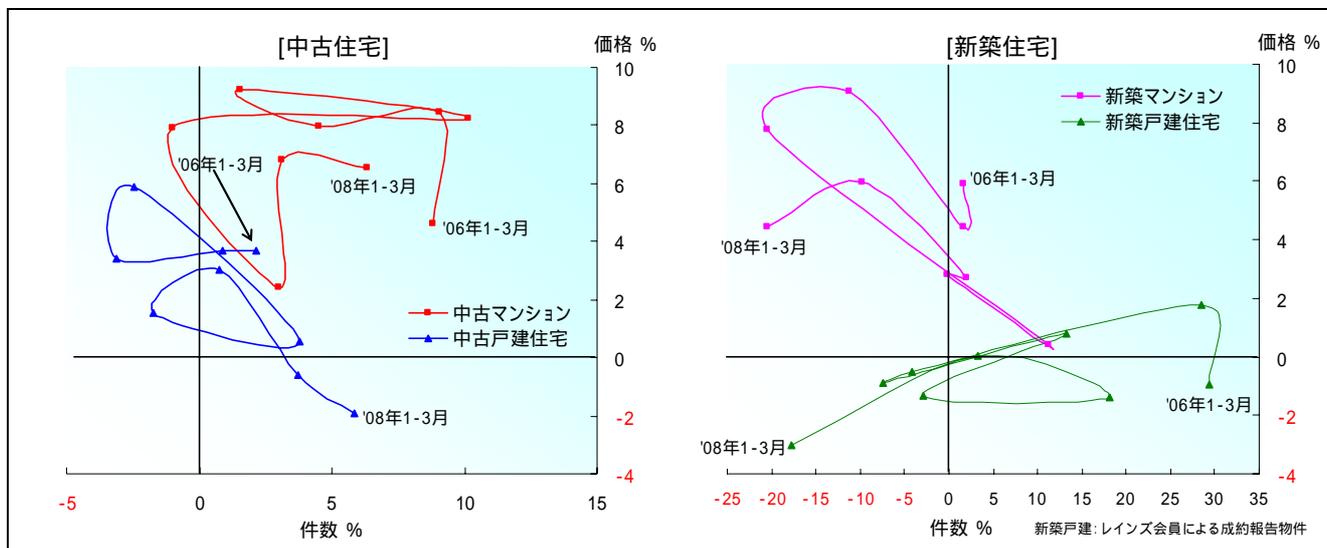
前述のように直近1年では成約価格を大きく上回る新規登録価格の上昇(売主と買主側の価格ニーズの乖離)が懸念材料として挙げられるが、過去3年にわたる成約件数・価格の増勢傾向をみる限り、市場の拡大基調に大きな変化はみられない。

ただ、中古戸建では市場の変化が見え始めている。08年1~3月期の成約件数は5.9%増と依然として増加しているが、成約価格は07年10~12月期から下落に転じ下落率も拡大。08年1~3月期は2,126万円と07年度平均を下回った。取引価格が需要の強弱を表すことを考えると、回復を続けていた中古戸建市場は07年度後半から弱含み局面に入ったといえよう(図表10)。

取引の減少目立つ
新築市場

一方、新築市場でも変化の動きが明確になりつつある。08年1~3月期の新築マンション価格はプラス4.4%で11期連続の上昇となったが、発売戸数は20.5%も減少した。06年7~9月期以降の減少は5四半期にのぼり、販売の減速傾向が改めて浮き彫りとなっている。過去2年半にわたり販売価格が上昇するなか、期分け販売等で戸数を抑制する間に購入者の取得能力が追従できなくなり、実需の減退も指摘

図表10 近畿圏の四半期別の成約件数・価格変動率



物件価格と取得能力
のバランスがカギに

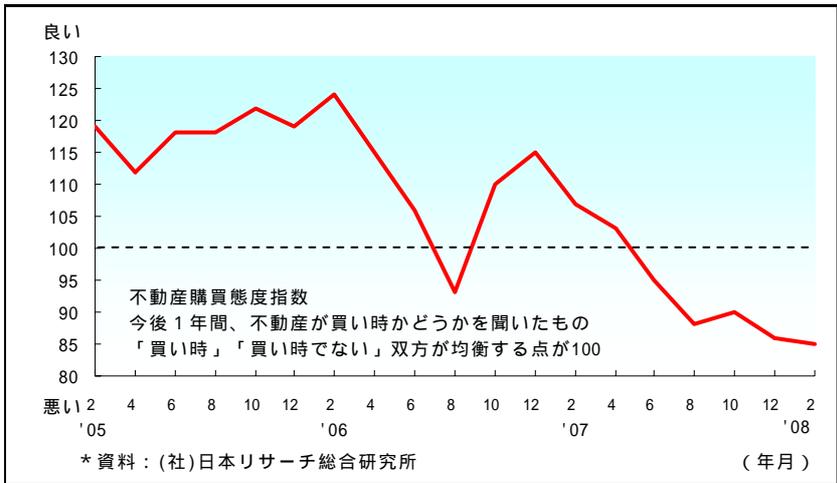
されるようになってきた。

レインズ会員が取り扱った新築戸建の成約件数も 08 年 1～3 月期は 17.7%の大幅減となり、新築マンション同様 06 年 7～9 月期以降の減少は 4 四半期に及ぶ。新築戸建の成約価格も上昇・下落を繰り返すなど横ばいで、04 年度以降おおむね平均 3,100 万円台で推移してきたが、08 年 1～3 月期は 3,050 万円まで下落している。

このように、減速が目立つ新築市場に対し、中古住宅市場では取引の増加基調が続き、特に中古マンションでは大阪市を主なけん引役として市場規模は拡大している。ただ、購入者の取得能力を左右する市場の外部環境は、地合いの悪化が広がっている。サブプライムローン問題の長期化で金利水準は膠着状態にあり、特に新築市場では駆け込み需要が期待できず、購入マインドは過去の利上げ観測時に低下して以来、落ち込みが続いている（図表 11）。

一方、中古市場では新規登録価格と成約価格の乖離が目立つが、相対取引が中心のため最終的に適正価格に収れんとみられ、成約価格が現状の水準を維持する限り、市況が急速に悪化する可能性は低いと考えられる。ただ、金融機関の貸出スタンスがタイトとなり、交渉の長期化や引渡しのずれ込みを指摘する声も聞かれ、市場の減速感は強まっている。今後は、金利や銀行の融資姿勢に加え、物件の売り出し価格と取得能力のバランスに注意が必要となろう。市況の後退を避けるには、売り出し物件の上昇で強気の姿勢が目立つ売主との査定交渉も重要なカギを握るとみられる。

図表 11 不動産購買態度指数（近畿）



地域不動産事情

大阪府

2007年度の大阪府の中古住宅市場は、特に大阪市内で活発な中古マンション取引が目立ち、取扱高は大幅に拡大。中古戸建も南大阪地域などで堅調に推移した。駅圏をみると北摂の中古マンションや泉南エリアの中古戸建もよく動いており、特に築浅物件の人気が高い。

1. 中古住宅の取引動向

直近1年で中古マンション成約価格の伸びが高い都市は、大阪市内で10都市中7区を占めた。中古戸建でも5都市が大阪市内で他は南大阪・東大阪地域で占められた(図表1)。

中古マンション成約件数は大阪市のシェアが4割を維持し、成約価格は13期連続の上昇、取扱高は前年比27.4%増となり初めて北摂の取扱高を上回った。中古戸建では、南大阪地域が件数・価格とも比較的堅調で、府内のシェアは07年度も4割前後で推移した。

中古マンション成約件数の多い駅圏は、千里中央・桃山台、千里丘・高槻駅など北摂の7駅がランクイン。中古戸建では、北摂地域や京阪沿線のほか南海高野線や近鉄線、JR阪和線の各駅がTOP10入りした。

2. 特徴的な地域動向

大阪府の新築マンション発売戸数は比較的落ち込みが少ないが、今後の価格設定に注目が集まる。吹田・豊中市の中古マンション市場や泉南地域の中古戸建市場では、値頃感から90年代後半以降の築浅物件への需要シフトが顕著で、今後は古い物件の付加価値化も視野に入れる必要がある。

図表1 成約価格上昇率都市別TOP10(2007年4月~2008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 (m ²)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	大阪市	浪速区	2,104	43.2	44	18.9	32.6	32.8	61.3	6.5	18.3	12.3
2	大阪市	此花区	1,627	31.1	42	13.5	23.1	20.4	69.1	8.9	14.4	14.7
3	北摂	島本町	1,413	29.7	59	68.6	19.4	24.1	71.7	3.6	23.6	54.0
4	大阪市	西淀川区	1,570	18.6	89	1.1	23.2	11.8	66.4	5.4	16.6	21.5
5	北摂	茨木市	1,971	18.3	172	-5.5	25.9	16.4	74.2	2.0	20.3	15.9
6	大阪市	西区	2,104	18.0	184	7.0	32.2	16.0	62.5	1.5	18.2	41.9
7	東大阪	門真市	1,347	17.5	26	0.0	21.2	10.0	61.9	4.5	20.4	4.6
8	大阪市	東成区	1,882	16.4	43	-15.7	29.3	16.6	62.3	-3.0	14.4	11.6
9	大阪市	生野区	1,269	15.9	22	-33.3	19.5	-1.1	64.9	21.0	21.0	3.5
10	大阪市	天王寺区	2,318	15.3	98	-3.0	34.0	9.8	65.5	5.2	16.6	31.1
大阪府全体			1,729	5.8	5,610	5.5	24.7	5.7	68.6	0.4	18.7	15.1

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(%)	築後年数 (年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	大阪市	西淀川区	2,227	46.0	23	-20.7	59.5	5.9	92.9	14.6	16.1	5.5
2	大阪市	淀川区	2,499	34.9	32	45.5	70.7	26.3	98.0	9.8	17.4	3.7
3	大阪市	東住吉区	2,953	34.4	35	2.9	85.8	38.0	117.5	28.2	19.9	5.7
4	南大阪	泉大津市	1,699	28.9	38	72.7	88.1	10.3	105.4	24.8	21.7	12.6
5	大阪市	平野区	1,986	24.5	48	-4.0	57.6	8.9	92.9	10.0	19.2	5.6
5	大阪市	鶴見区	2,488	20.8	22	0.0	72.3	-75.7	110.1	31.1	17.0	5.1
7	南大阪	熊取町	1,925	19.3	40	2.6	175.8	10.6	113.7	6.9	18.8	25.8
8	南大阪	羽曳野市	1,843	17.0	60	-20.0	116.2	16.0	94.4	3.7	21.1	13.6
9	東大阪	寝屋川市	1,950	16.9	87	-26.3	84.0	9.0	97.1	5.8	21.2	9.0
10	南大阪	河内長野市	1,818	14.6	34	-15.0	61.1	26.2	93.7	10.1	19.2	8.3
大阪府全体			2,179	2.6	3,408	0.3	112.6	-8.9	100.0	1.3	20.8	9.2

*年間成約件数20件以上の都市を対象

1. 中古住宅の取引動向

上昇続く大阪市内の 中古マンション価格

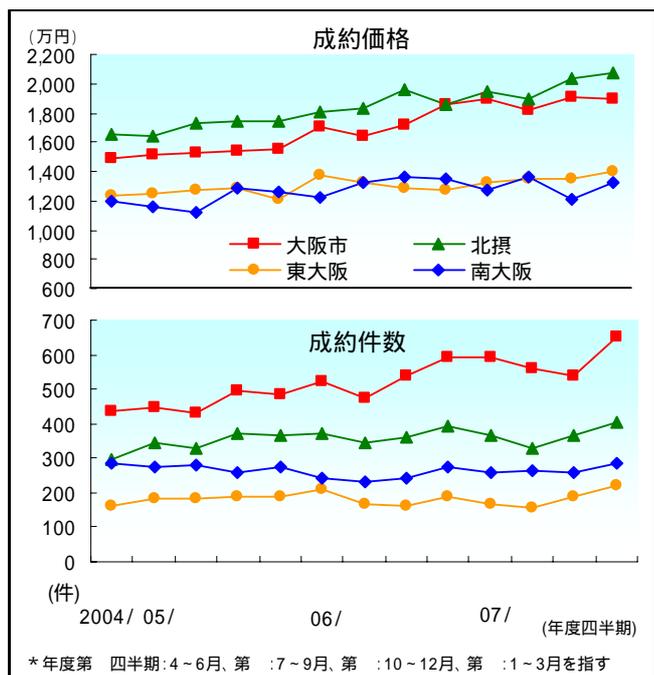
大阪府の中古住宅の取引状況について、都市別や沿線駅別、地域特性を踏まえた大阪市、北摂、東大阪、南大阪の4エリア別にその特徴を捉えることにする。

2007年4月～2008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大阪市内の各区の上昇率が高く、上位10都市中7区がランクインした。いずれも大阪府全体の上昇率5.8%を大きく上回る2ケタ上昇で、特に浪速区や西区のほか、此花区・西淀川区などは成約件数も増加しており、市場が拡大している。今回集計対象とした大阪府内61区市町のうち上昇したのは42都市で、全体の3分の2以上を占め、昨年度に引き続き大阪府の中古マンション市場は堅調に推移した。

上位10都市のほとんどで㎡単価の上昇がみられると同時に、取引物件の専有面積も拡大しており、ゆとりある物件を求める傾向が広がっている。これらの都市では、住戸規模の拡大が取引価格の上昇の要因ともなっている。世帯当たりの成約件数をみると、大阪市西区や天王寺区など都心区が依然として高く、都心への流入人口の受け皿としての中古マンションが活発に取引されている状況が続いている（P1・図表1）。

一方、戸建価格の上昇率上位都市をみると、昨年度住吉区のみが

図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



		四半期別の前年比 (%)			
		大阪市	北摂	東大阪	南大阪
成約価格	'06年1-3月	4.0	5.5	-2.6	5.1
	4-6	12.8	9.8	9.1	5.2
	7-9	7.6	6.3	3.5	17.9
	10-12	11.4	12.6	-0.8	5.8
	'07年1-3月	19.5	6.1	5.7	7.2
	4-6	10.6	7.8	-3.3	4.4
	7-9	10.4	3.6	1.9	2.3
	10-12	11.2	4.0	5.9	-10.8
	'08年1-3月	2.5	12.2	10.3	-2.2
	成約件数	'06年1-3月	10.3	22.1	14.0
4-6		16.5	9.1	14.3	-10.9
7-9		10.2	4.8	-9.3	-16.1
10-12		9.1	-2.7	-14.7	-6.9
'07年1-3月		22.6	8.0	1.6	0.0
4-6		13.6	-2.4	-18.8	5.3
7-9		17.9	-5.8	-6.1	13.7
10-12		0.0	1.7	17.2	6.6
'08年1-3月		10.7	3.3	17.4	4.0

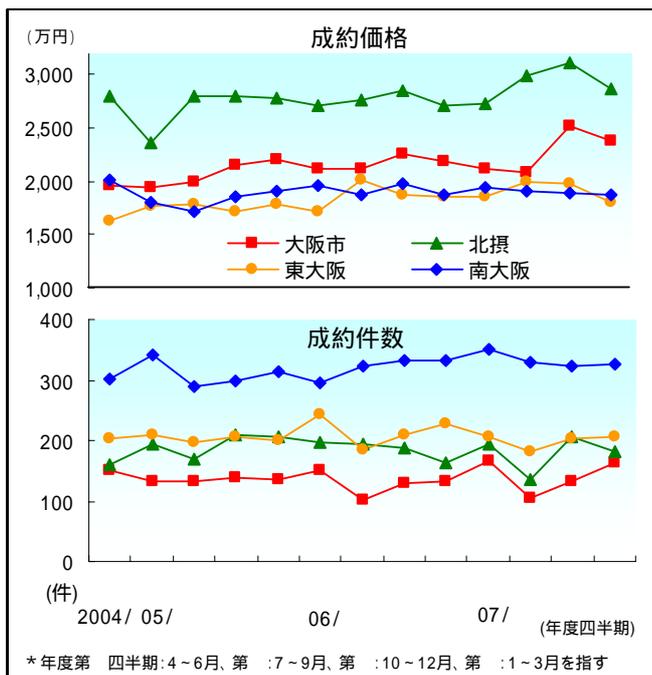
上位に入った大阪市内は、07年度は5区がランクイン。西淀川区や淀川区、東住吉区、平野区、鶴見区など市内外縁部の上昇が目立った。残り4都市は昨年度8都市がランクインした南大阪・東大阪地域で、特に従来から世帯あたり成約件数が多い泉大津市や熊取町では、今回さらに成約件数が増加し活発な取引が続いている。いずれの都市も土地・建物面積の拡大がみられ、特に土地面積は縮小傾向にある府全体と比べて拡大幅が大きく、住戸規模の拡大が取引価格を押し上げる格好となっている。

堅調さ続く大阪市の
中古マンション取引

次に4エリア別の成約件数の動きをみると、中古マンションでは大阪府が直近2年間で唯一増加を続けており、府内のシェアは概ね4割台を維持している。成約価格も13期連続で上昇し、市場規模の拡大が続き、大阪府における中古マンション市場の牽引役となっている。北摂地域の成約価格も上昇が続いており、成約件数は07年10~12月期以降増加に戻るなど堅調さを維持している(図表2)。

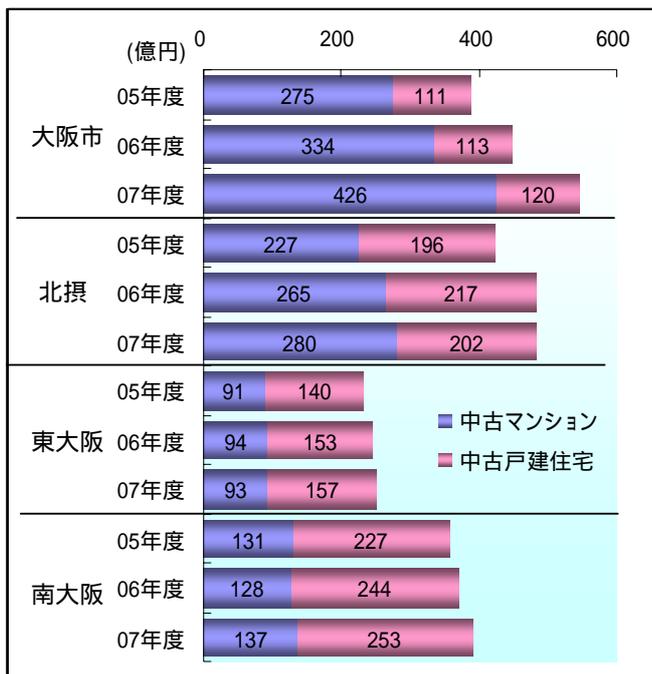
08年1~3月期の平均成約価格は、大阪府が1,898万円で前年比2.5%の上昇。北摂は12.2%上昇し2,078万円と2千万円台を回復し、3年前の05年1~3月期と比べると400万円以上の上昇がみられた。東大阪地域は1,405万円でプラス10.3%と、こちらも上昇が目立った。一方、南大阪地域は1,322万円で前年比2.2%の下落にとどまっている。

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



		四半期別の前年比 (%)				
		大阪府	北摂	東大阪	南大阪	
成約価格	'06年1-3月	12.8	-0.8	9.5	-4.8	
	4-6	9.3	14.8	-2.9	8.6	
	7-9	6.6	-1.2	13.1	9.0	
	10-12	5.2	1.7	8.6	6.8	
	'07年1-3月	-0.8	-2.0	4.2	-2.4	
	4-6	-0.3	0.7	8.1	-1.0	
	7-9	-1.4	8.1	-0.8	1.6	
	10-12	11.8	9.2	5.6	-4.7	
	'08年1-3月	8.1	5.9	-2.4	0.0	
	成約件数	'06年1-3月	-9.3	29.6	-1.0	4.7
		4-6	13.6	1.5	15.8	-14.3
		7-9	-21.4	14.2	-7.1	11.4
10-12		-8.6	-10.0	1.5	10.7	
'07年1-3月		-2.9	-20.9	14.0	5.7	
4-6		11.3	-1.0	-15.3	19.4	
7-9		2.9	-30.1	-1.1	1.5	
10-12		3.1	9.0	-2.9	-2.7	
'08年1-3月		23.5	11.0	-9.6	-1.8	

図表4 エリア別の取扱高



四半期別の前年比 (%)

		大阪市	北摂	東大阪	南大阪
中古マンション	'06年1-3月	14.7	28.8	11.1	-0.0
	4-6	31.4	19.8	24.7	-6.3
	7-9	18.6	11.4	-6.2	-1.1
	10-12	21.6	9.6	-15.3	-1.6
中古戸建住宅	'07年1-3月	46.6	14.6	7.4	7.2
	4-6	25.7	5.2	-21.4	9.9
	7-9	30.2	-2.4	-4.3	16.2
	10-12	11.2	5.7	24.1	-4.9
'08年1-3月		13.5	15.9	29.5	1.8
中古戸建住宅	'06年1-3月	2.3	28.5	8.4	-0.4
	4-6	24.2	16.5	12.5	-6.9
	7-9	-16.2	12.8	5.1	21.4
	10-12	-3.8	-8.5	10.2	18.2
'07年1-3月		-3.7	-22.5	18.8	3.2
4-6		11.0	-0.3	-8.4	18.2
7-9		1.5	-24.4	-1.9	3.2
10-12		15.3	19.1	2.6	-7.3
'08年1-3月		33.5	17.6	-11.9	-1.8

南大阪のシェア大きい
中古戸建市場

中古戸建市場では南大阪地域のシェアが大きく、成約件数は07年度も4割前後で推移している。東大阪地域は取引量の減少が続く価格も横ばい。しかし、大阪市は中古戸建でも取引量の伸びがみられ4期連続で増加し、成約価格も07年10~12月期から上昇している。08年1~3月期の成約価格は、北摂地域が4期連続で上昇し2,877万円と府内で最も高い水準を維持し、大阪市(2,373万円)、南大阪(1,869万円)、東大阪(1,808万円)の順でこれに次いでいる(図表3)。

北摂を上回った大阪市の
取扱高

このように大阪市を中心とする堅調な市況を反映し、07年度のエリア別市場規模は大きく変化している。件数と価格を乗じた取扱高をみると大阪市の拡大が目立ち、特に中古マンション市場では前年比27.4%増と06年度に続いて大きく拡大。大阪市内の取扱高のうち中古マンションは全体の8割近くに達した。一方、北摂地域は中古マンション取扱高が5.8%増となったが、中古戸建が7.3%縮小したため全体では横ばいで推移。このため、戸建市場も増加(6.3%増)した大阪市の取扱高は初めて北摂地域を上回った。

東大阪地域は中古マンション取扱高が横ばいとなり、中古戸建も微増にとどまった。南大阪地域は中古マンションが前年比6.9%増、中古戸建も3.9%増と比較的堅調に推移している。両地域とも市場の6割以上を中古戸建が占める構図に変化はみられない(図表4)。

図表5 沿線駅別成約件数TOP10 (2007年4月～2008年3月)

中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	m ² 単価 (万円/m ²)	単価 前年比(%)	専有面積 (m ²)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (m ²)
1	北大阪急行南北線	千里中央	154	7.7	2,357	7.4	29.1	7.3	78.9	0.9	18.0
2	大阪市営谷町線	都島	124	34.8	2,031	3.8	27.4	7.3	74.0	-2.2	18.8
3	北大阪急行南北線	桃山台	99	-2.0	2,214	5.3	28.1	4.2	76.2	2.4	20.4
4	JR東海道本線	千里丘	85	23.2	1,832	0.2	24.0	-2.2	74.8	2.9	20.5
5	阪急電鉄千里線	南千里	75	8.7	1,683	1.6	22.2	2.3	73.6	0.1	24.8
6	阪急電鉄千里線	山田	70	1.4	1,727	2.7	22.7	0.4	75.2	2.4	25.1
7	JR東海道本線	高槻	69	9.5	1,892	9.4	25.2	7.9	73.4	1.7	21.3
8	京阪電気鉄道京阪線	香里園	67	-1.5	1,365	12.9	18.5	3.3	71.1	7.7	19.5
9	大阪市営御堂筋線	新大阪	65	32.7	1,315	24.1	24.7	17.4	48.3	0.5	22.9
10	大阪市営御堂筋線	江坂	62	1.6	2,084	13.3	30.2	12.6	67.8	0.5	17.3

中古戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 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(%)	築後年数 (m ²)
1	JR東海道線	高槻	109	-0.9	2,939	8.8	137.6	6.1	104.0	2.2	21.6
2	北大阪急行線	緑地公園	51	8.5	1,781	24.1	93.1	10.9	94.7	14.3	20.7
3	南海電鉄高野線	初芝	47	-2.1	1,480	-20.7	87.1	-5.6	86.0	-11.5	23.5
4	京阪電気鉄道京阪線	寝屋川市	44	-27.9	2,030	21.1	85.5	1.9	94.3	4.9	21.4
5	JR片町線	長尾	43	-4.4	1,804	2.1	103.9	-7.2	91.3	0.4	18.7
6	京阪電気鉄道京阪線	香里園	43	-15.7	2,473	27.3	115.1	26.8	111.2	14.9	19.4
7	南海電鉄高野線	北野田	43	-25.9	1,505	0.5	98.7	-2.0	86.1	0.9	26.8
8	南海電鉄高野線	三日月町	41	-8.9	2,192	-1.9	218.1	0.5	121.9	2.1	21.9
9	近鉄南大阪線	藤井寺	39	-20.4	1,968	7.2	113.6	6.4	98.4	9.1	20.2
10	JR阪和線	熊取	39	-7.1	1,941	11.1	171.4	0.5	112.9	2.8	18.8

中古マンション取引量
が多い北摂の駅商圏

鉄道沿線・駅別に成約件数の多い上位10駅をみると、中古マンションでは北大阪急行線や地下鉄御堂筋線の千里中央・桃山台・江坂・新大阪の各駅周辺のほか、阪急千里線の南千里・山田駅、JR東海道線千里丘・高槻駅など、北摂地域の各駅における商圏エリアでの取引量が多い。また、大阪市内では市営地下鉄谷町線都島駅がランクインしたほか、京阪本線香里園駅なども上位に入った。ほとんどの上位駅で成約件数は増加しており、成約価格は上位10駅全てで上昇。成約件数のボリュームが大きい商圏で、取引がより活発となっている状況がみられる。

一方、中古戸建件数の上位はJR高槻駅や北大阪急行線緑地公園駅など北摂エリアが上位を占めたが、他は全て南大阪地域や東大阪地域の沿線各駅となっている。なかでも南海高野線は初芝・北野田・三日月の3駅が入り、近鉄南大阪線藤井寺駅、JR阪和線熊取駅も9位・10位に入った。ただ、こうした上位駅商圏では成約価格が上昇傾向にあるものの、成約件数は減少しており、中古戸建市場の軟調さがうかがわれる(図表5)。

2. 特徴的な地域動向

発売減速のなか注目される新築マンション価格

新築マンション供給が活発なエリアをみると、07年は堺市が前年の吹田市に代わって再び1位を回復した。ただ、豊中市が2位となり吹田市や高槻市など北摂地域の各都市の供給も続いているほか、大阪市内では城東区や平野区など市内外縁部の供給が活発である。05年以降、大阪都心区の供給割合は低下しているが中央区が再び3位に入るなど、府内各エリアで比較的偏りなく供給されている。07年の近畿圏全体の発売戸数は前年比で7.6%減少しているが、大阪府内は06年の17,352戸から07年は16,609戸と4.3%減にとどまり、比較的落ち込みは少ない。ただ、発売価格は豊中市や吹田市のほかマンション供給が続く大阪市城東区などで上昇しており、減速基調にある新築マンション市場では今後の価格設定に注目が集まる(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	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	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	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	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	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	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
2007年	堺市	豊中市	中央区	吹田市	枚方市	城東区	高槻市	守口市	平野区	天王寺区
発売戸数	1,832戸	1,784戸	1,255戸	972戸	934戸	718戸	690戸	659戸	620戸	554戸
平均価格	3,070万円	4,496万円	4,073万円	3,970万円	3,071万円	3,380万円	3,302万円	3,265万円	2,984万円	4,767万円

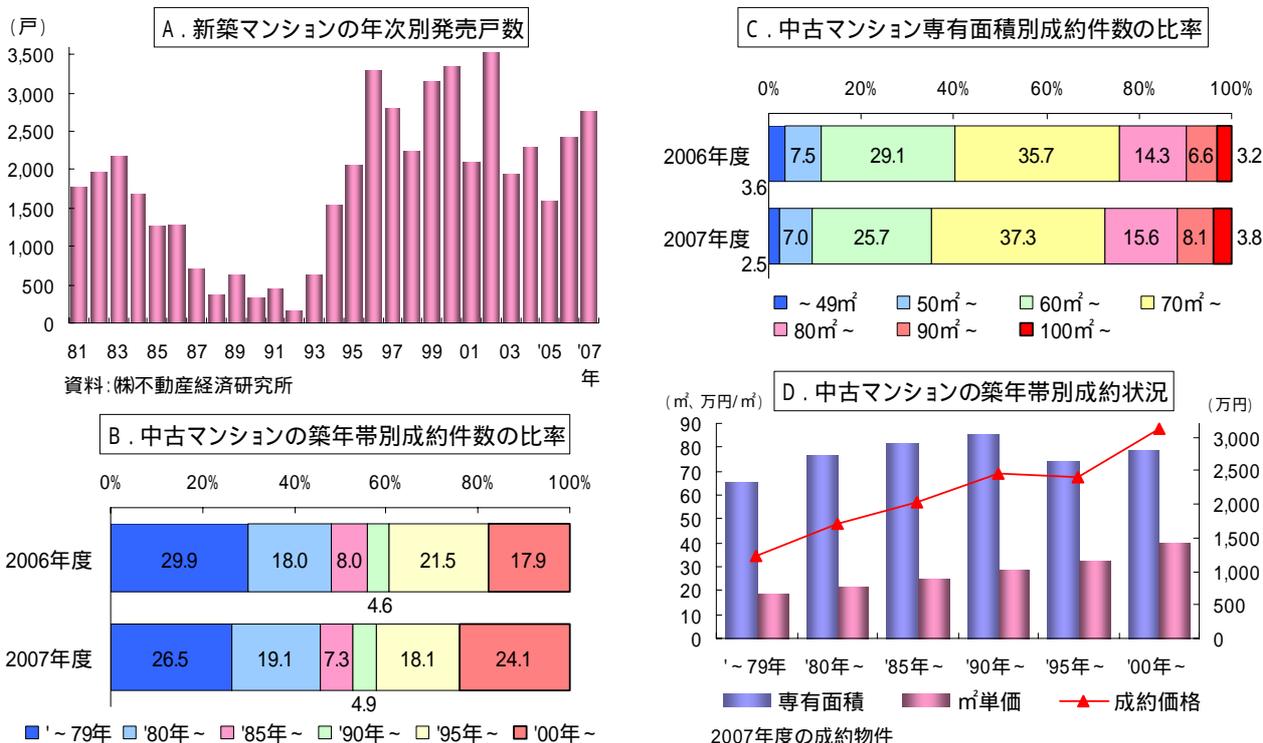
資料：(株)不動産経済研究所

築浅シフト顕著な吹田・豊中の中古マンション

相対的に新築マンションの価格水準が高い北摂エリアだが、中古マンション市場の沿線別上位駅でもみたように北摂地域は重要な商圏となっている。また、中古戸建では南大阪地域の市場規模が大きく、上位を占める駅商圏も多くみられた。そこで、こうしたエリアを代表し、中古マンションでは吹田市及び豊中市、中古戸建では泉南地域(泉大津・和泉・忠岡・岸和田・貝塚・泉佐野・熊取・田尻・泉南・阪南・岬の各市町)をピックアップし、当該エリアにおける物件の売れ筋等について捉えることにする。

吹田市・豊中市における過去の新築マンション供給をみると、90年代後半から発売戸数が大幅に増加し、以降毎年概ね2千戸を超える

図表7 吹田市・豊中市の中古マンション成約状況



発売が行われてきた。直近10年程度のマンションストックの蓄積が進んでいることから、中古で取引されるマンションも90年代後半以降の築浅物件が増加している。07年度の95年築以降の取引件数シェアは42.2%に達し、特に00年築以降の物件は24.1%と06年度比で6.2ポイントも拡大した。00年築以降の平均成約価格は3,114万円で新築価格より1千万円前後低く、専有面積も78.4㎡と手頃で割安感が強く、需要を集めている。

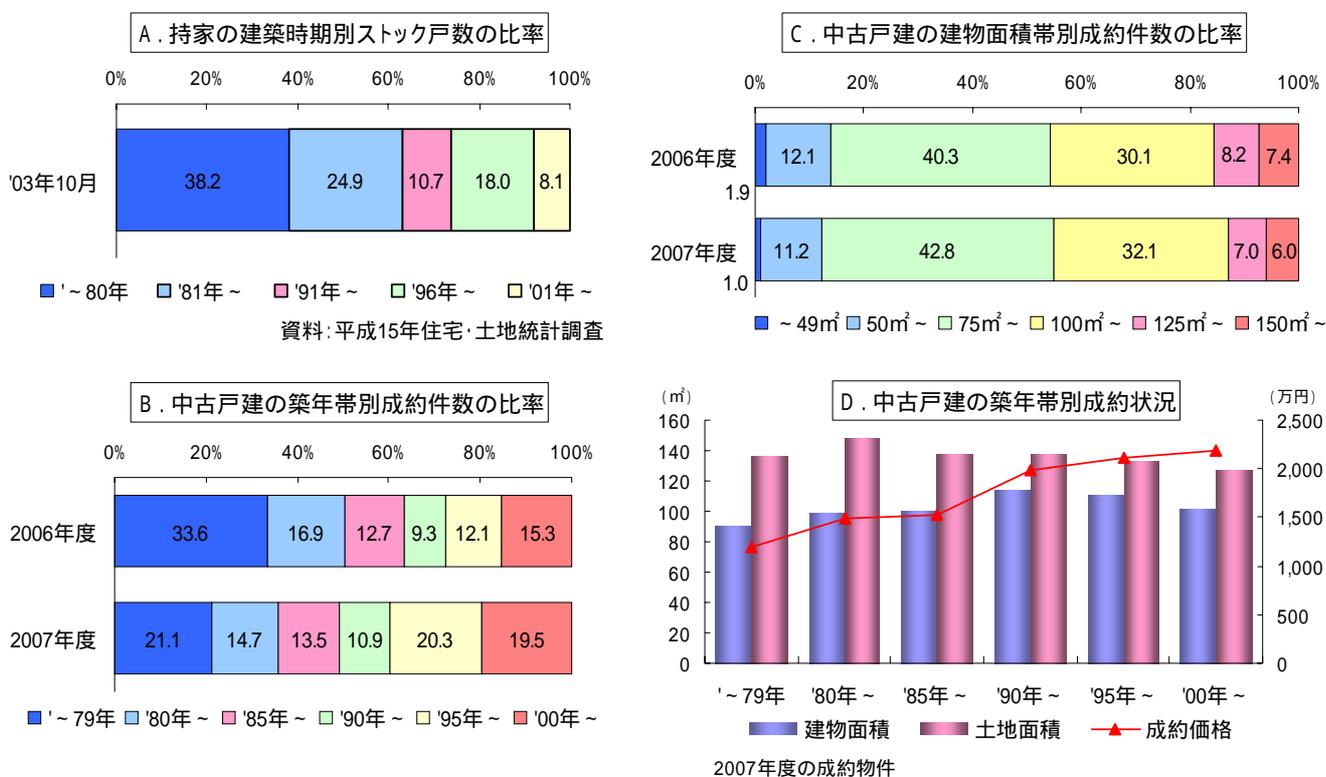
取引物件の面積規模は70㎡以上のシェアが拡大しており、新築と遜色ない設備・仕様でより広く、値頃感ある中古物件は根強い人気があるといえる。今後は新築マンション価格の見直しが進むと予想されるが、築浅物件を中心とした中古マンションに対する需要は堅調に推移するとみられる(図表7)。

泉南の中古戸建市場でも進む築浅シフト

泉南地域の中古戸建市場でも築浅物件の取引拡大は目立っている。泉大津市や和泉市より南西部に位置する同地域では、80年代以前の比較的古い持家ストックが多いが、中古戸建市場での07年度の取引物件は90年代後半以降の物件が39.8%を占め、前年比で12.4ポイントも拡大。持家ストックの中で特に築浅物件が選好されている様子がうかがえる。同築年帯の成約価格は2,100万円台で土地130㎡前後、建物100㎡以上の水準となっている。新築と比べて割安感が強

く、80年代以前の物件と比較しても住戸規模は大きく変わらないため、人気を集めやすい。築浅物件への需要シフトは多くのエリアの特徴となっているが、今後は築浅物件の受託だけでなく、相対的に築年数の古い物件に対してリノベーション等で付加価値を与えることも重要になってくると考えられる。多彩なラインナップを揃えることで、様々な購入者のニーズに応える選択肢を用意していくことも必要と言えよう(図表8)。

図表8 泉南地域の中古戸建住宅成約状況



泉南地域(泉大津・和泉・忠岡・岸和田・貝塚・泉佐野・熊取・田尻・泉南・阪南・岬の各市町)