

ズームイン 広がるリノベーション

不動産流通の活性化に向け住宅ストックの再生が不可欠との認識が広がるなか、既存住宅市場のビジネスモデルとして近年リノベーションが着実に拡大しつつある。ここでは、リノベーションをめぐる最近の市場の動きや業界の取り組みなどについて紹介してみたい。

1. リノベーションの現状

- 住宅ストックの増加とともに経年物件の取引も拡大しているが、こうした物件を単に仲介するだけでなく、再生することにより価値感を高めるリノベーションが注目を集めている（図表1）。
- リノベーションに明確な定義はないが、一般には既存建物の大規模改修や必要に応じた用途変更などにより、新築時以上の機能・性能の確保を目指したものを言う。
- リノベーションの認知度は約4割で、対象物件の3分の2は築30年以上。工事の平均受容額は856万円だが、新築を並行検討する顧客にとっては十分予算内に収まる可能性が高い。

2. 業界における取り組み事例

- 主なリノベーション企業は、高額物件を扱う電鉄・ハウスメーカー系から地方の中古戸建を中心とする企業まで多彩だが、専有部分に特化できるマンションでは参入も多い。
- 中古マンションの代表的なリノベーション企業では、物件を仕入れてから販売するまでの期間を短縮し、高い回転率を確保して収益を確保している。
- 中古戸建のリノベーション企業では、狭小で間口の狭い地域特性にも対応しながら、木造住宅の耐震性や防火性能を向上させ、なおかつ地域材も利用する取り組みを行う例もみられる。
- 社宅をコンバージョンしマンション分譲している企業では、多彩な住戸改善プランを用意するとともに、敷地のゆとりを活かした付帯設備を設けて顧客ニーズに対応している。

3. リノベーションを巡る課題

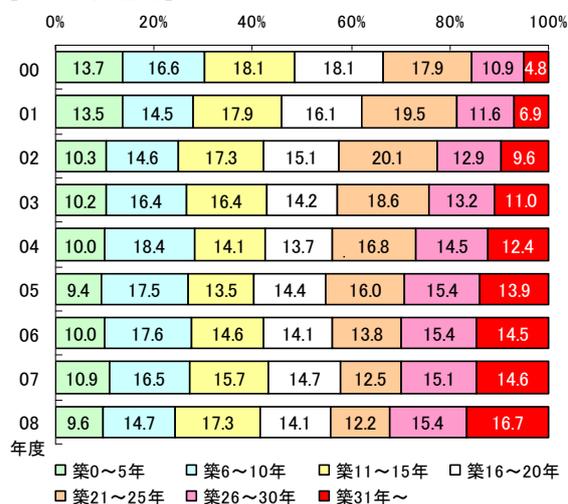
- リノベーションは個別対応が求められるためスケールメリットが発揮しにくく、市場価格の変動によるコスト管理が難しい。購入時のローンの利便性向上なども課題となっている。

図表1 中古住宅の築年帯別成約件数シェア

[中古マンション]



[中古戸建住宅]



1. リノベーションの現状

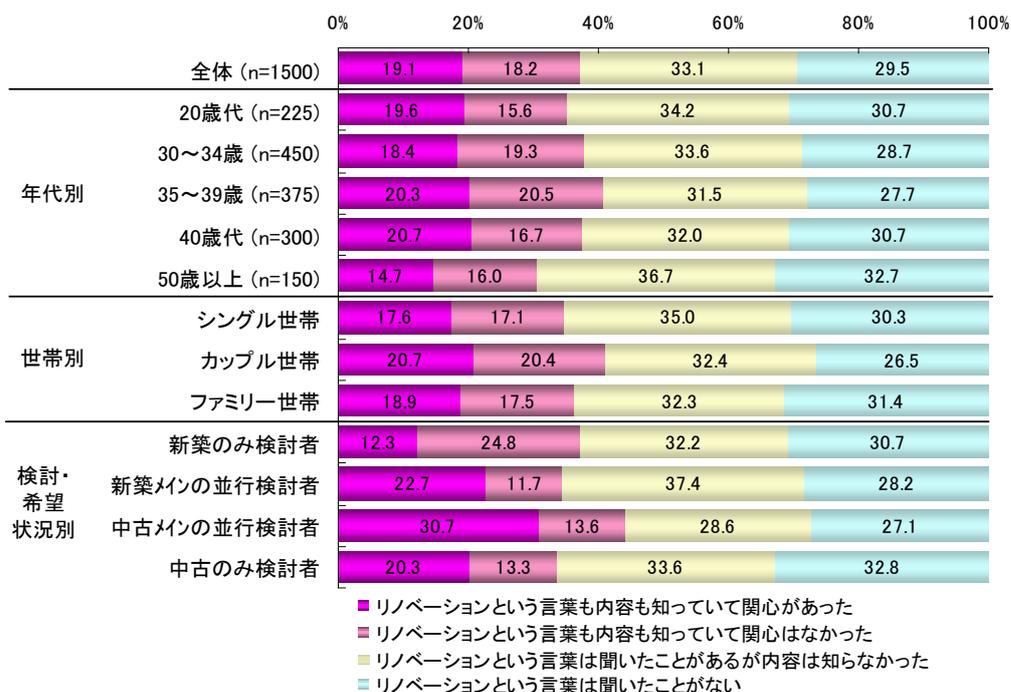
住宅の機能や性能向上
目指すリノベーション

住宅ストックの拡大や環境問題の広がりなどを背景に、既存住宅の活用や流通市場の活性化が叫ばれている。国の住宅政策も、長期優良住宅の供給とその適正な維持管理、中古市場での流通拡大を目指して、住宅性能の確保や住宅履歴情報の整備などに力を入れている。しかし、既存住宅の円滑な取引を促す上では、市場での適正評価を促す制度インフラなどの整備とともに、住宅本来の質の向上が重要なポイントになる。

ここ数年、業界でも既存住宅のリノベーションが急速な広がりをみせている。消費者の新築志向は依然として根強いが、一方で新築供給の減少などから中古住宅を並行検討する顧客が増えている。特に、住宅ストックの増加に伴い経年物件の取引も拡大（P 1・図表 1）しており、こうした物件を単に仲介するだけでなく、再生することにより値頃感を高めた物件が注目を集めている。

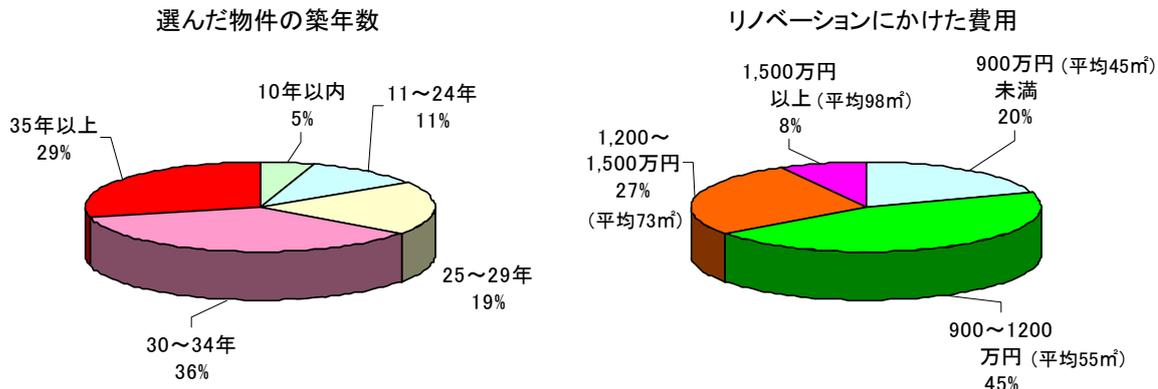
リノベーションに明確な定義はないが、一般には既存の建物に大規模改修を施し、必要に応じた用途変更なども行った上で新築時以上の機能・性能の確保を目指すものが多い。従来の仲介前後に行われるリフォームなどと異なり、構造面や機能性の向上まで踏み込んだビジネスモデルは、従来の新築販売や中古仲介と一線を画すものと言えよう。

図表 2 リノベーションの認知度



資料:「既存住宅流通活性化プロジェクト・2008年1月」(株)リクルート住宅総研

図表3 リノベーション物件の築年数・費用



資料:「顧客アンケート」㈱ブルースタジオ

リノベーションの対象 築30年以上中心

住宅購入者に聞いたリノベーションの認知度調査をみると、内容まで知っていたのは全体の4割弱で、関心があったのは2割弱となっている。年代別では住宅取得期に当たる30代後半の関心が最も高く、ファミリーよりカップル、中古のみの検討者より新築も並行検討している中古メインの検討者の関心が高い（図表2）。

首都圏でリノベーション事業を手がける建築設計・デザイン事務所が実施したアンケート結果をみると、リノベーションの対象物件の65%は築30年以上で占められ、かなり古い物件を対象にリノベーションが行われていることがわかる。リノベーションに掛けた費用は900～1200万円が45%と最も多く、1200～1500万円も27%にのぼり、900万円以上が全体の8割を占めている（図表3）。調査した企業はデザイン性の高い物件を扱うため、リノベーション費用も相対的に高額だが、リクルート住宅総研の調査によればリノベーションを検討している意向者の平均受容額は856万円となっている。

近畿圏での築31年以上の中古マンション平均価格は914万円で、中古戸建でも1,497万円にとどまり、価格水準はかなり低い。このため、新築も並行検討している顧客にとって、1千万円程度のリノベーション費用は十分予算の範囲に収まる可能性が高い。中古物件は新築と違い、希望するエリアや利便性の高いエリアでも既存ストックの中から選択でき、物件の構造やマンションの付帯設備や管理状況、周辺環境なども比較検討できる。顧客のニーズに沿ったリノベーション物件は、新築以上に納得感が得られる魅力の高い住宅になると言えよう。

近畿2府4県でリノベーションの対象となりそうな70年代以前（築30年以上）の持家は、マンションだけで23万户、戸建は150万户に達し、それぞれ持家ストック全体の26%、44%を占めている。もち

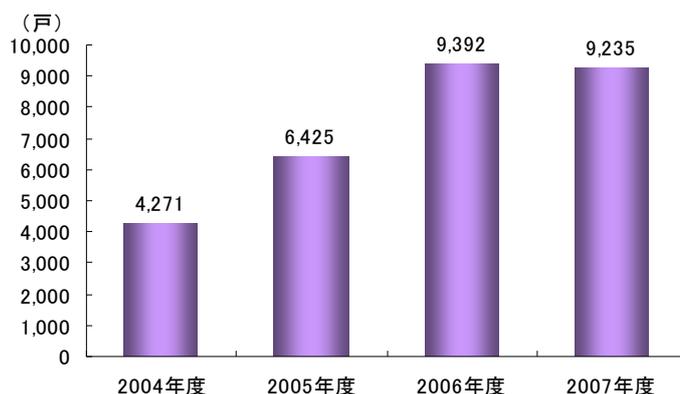
ろん、この全てが流通し大規模改修が必要となる訳ではないが、潜在的には持家ストックの2~4割程度はリノベーションの対象となり得る可能性を秘めている。

2. 業界における取り組み事例

リノベーション企業の多様な商品構成

実際にリノベーションを手がけている主要15社の供給戸数をみると、07年度時点で1万戸弱となっている(図表4)。07年度は全国展開している供給戸数トップの企業の販売が減少し全体では横ばいとなっているが、首都圏を中心とするマンション特化型のリノベーション企業などによる供給は拡大する傾向にある。

図表4 リノベーション住宅の供給戸数の推移(主要企業15社の累計)



資料:「2009年版中古住宅市場の徹底研究」(株)矢野経済研究所

主なリノベーション企業の事業内容を見ると、商品構成は各社多様だ。首都圏を中心に展開する東急電鉄のア・ラ・イ・エは、平均築25年で8,000~9,000万円と高額だが、新築価格が1億円以上する神奈川県内の田園都市線沿線では、新築仕様の経年物件が割安感を持って受け入れられている。旭化成ホームズのストックヘーベルハウスは仲介物件として取り扱われているがリノベーションの結果、平均価格は4,700万円となっている。

一方、戸建では全国の地方都市を中心に展開するやすらぎが約1,400万円、大阪府内を中心とするフジ住宅が1,700万円弱と比較的安価な設定でリノベーションを展開している。構造や維持管理状況が比較的確認しやすく、専有部分の改修に特化できるマンションでは参入企業が多いが、この分野で最大手の一つとされるインテリックスは首都圏に特化し、平均築19年で60㎡台の物件を2,700万円強で供給している(図表5)。

図表5 主要リノベーション企業の商品戦略

企業名	ブランド名	取扱物件		1戸当たり平均			中心販売エリア
		戸建	マンション	延床面積	築年数	販売価格	
旭化成ホームズ	ストックヘーベルハウス	○			14年	4,700万円	首都圏、関西圏等
積水化学工業	再築システムの家	○					全国
東京急行電鉄	ア・ラ・イ・エ	○		50坪以上	25年	8,000～9,000万円	東京、神奈川
やすらぎ		○		100㎡	18年	1,394万円	全国(地方中心)
フジ住宅	快造くん	○			15～20年	1,682万円	大阪府南部
スター・マイカ			○	68㎡	17.6年	2,500万円	東京、神奈川、千葉等
インテリックス	リノヴェックスマンション		○	63㎡	18.8年	2,740万円	東京、神奈川、千葉
アルデプロ	セントエルモシリーズ		○	52㎡	18年	1,659万円	首都圏、広島、福岡
リビタ			○	70㎡		2,000～3,000万円前半	首都圏
ラ・アトレ	ラ・アトレ	○	○			1,000～2,000万円	首都圏
ウイル		○	○			2,900万円	大阪府、兵庫、京都
ブルースタジオ			○	60㎡		3,000万円前半	首都圏
リヴァックス	REISM(リズム)		○	40～55㎡	23～24年	3,700～3,800万円	東京23区
ノヴェル	ノヴェルスタイル、他		○	50～60㎡		4,000～5,000万円	東京区内、関西地区
ランド			○	60～70㎡		2,300万円	名古屋市内
大雄建設			○		20年未満	2,000～3,000万円前半	東京、神奈川
しあわせな家	RENON(レノン)		○				東京、神奈川

出典：「2009年版中古住宅市場の徹底研究」株式会社野村総合研究所

高回転目指すマンション リノベーション企業

内装デザインは商品力を左右する重要なファクターとされるが、デザイン性にこだわる一部の企業を除き、主要各社は不特定多数の需要層をターゲットに比較的オーソドックスな仕様で施工体制を組む企業が多い。参入企業のほとんどが耐震強度保証付きで販売するようになっており、瑕疵担保保証の他に交換部品については最高10年間の保証を付ける企業もある。近年はインスペクションを実施するケースも増えており、全物件を建物診断済として販売する企業もある。

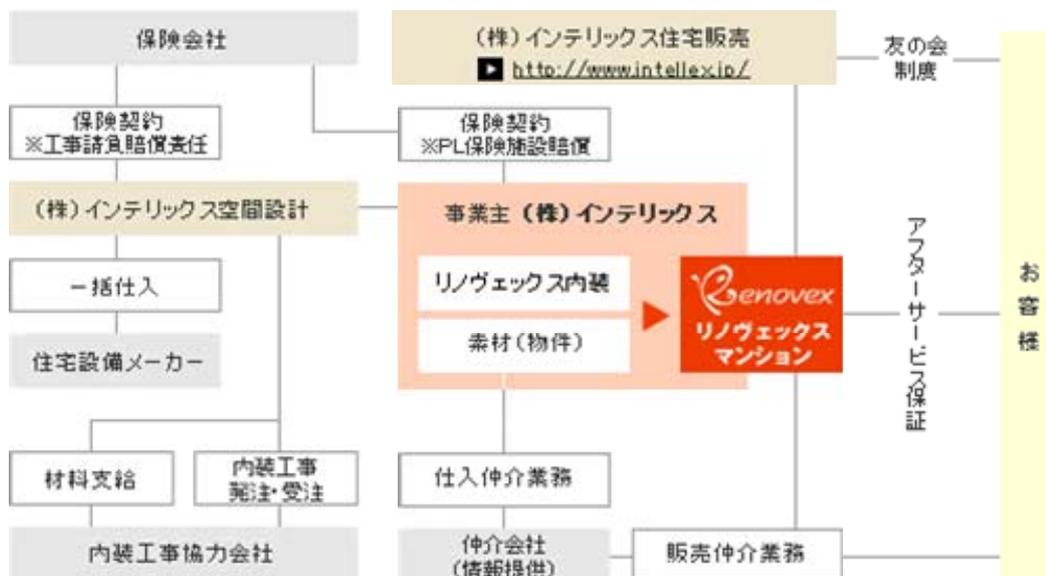
中古マンションのリノベーションで実績を積んでいるインテリックス(本社・東京都渋谷区)は、首都圏に特化しながら年間1,500戸を超えるマンション買取再生事業を展開している(図表6)。

インテリックスのビジネスモデルは、物件を仕入れてから販売するまでの期間を短縮し、高い回転率を確保して収益を確保している。物件は大手などの仲介会社を通じて主に個人から一戸単位で仕入れ、子会社のインテリックス空間設計が内装工事を手がける。これを再度、仲介会社を通して販売するほか、一部はグループ会社のインテリックス住宅販売が仲介する。同社の粗利は約11%の水準とされるが、回転率を高めることで利益を確保している。

工事は、間取り変更や給配水設備の交換まで行い、使用建材はパナソニック電工と提携。一括調達した部材を施工協力会社に提供することでコスト低減を図るとともに、大手建材メーカーのブランド力で信頼性をアピールしている。商品に関しては、内装工事の内容を部位別に明示した「内装工事説明書」と、最長10年(給排水管など)までの部位別アフターサービス保証書を発行している。なお、共有部の

図表6 中古マンションにおけるリノベーション事業例

■(株)インテリックスのビジネスモデル



■リノヴェックス ネクストの内容

(システム化・定額パッケージ商品／最長10年までの部位別アフターサービス保証付き)

100万円バック内容		200万円バック内容	
	キッチン W2100(扉F 800) NEW AP ユニットバス 1216(追い焚き) 和風ユニットJBV 洗面化粧台 W800(一系鏡) エムライン トイレ コンパクトモデル (ウォシュレット付) 給湯器 16号追い焚き付		キッチン W2100(扉F 500) リビングステーションL ユニットバス 1216(追い焚き) トーX 洗面化粧台 W750(三宜鏡) LC トイレ アラウーノ (ウォシュレット付) 給湯器 24号追い焚き付
	建具 インテリア AP (ドアストッパー付) 玄関収納 W800(ローユニット) インテリア AP アクセサリ 防水/IN W800 洗濯機用水栓 タオルリング 紙巻器 照明 ダウンライト 6灯 インターホン 録音機能付き		建具 インテリックスストッパ仕様 (ドアストッパー付) 玄関収納 W800(トールユニット) コンボリア アクセサリ 防水/IN W740 洗濯機用水栓 タオルリング 紙巻器 照明 ダウンライト 6灯 インターホン 録音機能付き

出典: (株)インテリックス ホームページ

リノベーションは、回転率の低下や瑕疵担保保証の拡大を招くため行っていない。

また、同社では新たにダブルインフィル工法という施工方式を展開している。これは、スケルトン状態の専有部内にシステム化された専用パネルで内箱を作る下地インフィルに、居住者のニーズに合わせた仕上がりを選択できる表層インフィルを重ねたもの。下地や内装ごとにグレードを選択することで、概算費用が明示されるリノバックス・ネクストと呼ばれる商品を販売。部材の自由な選択を可能にするとともに、100万円から350万円までのパッケージ商品も提供し、様々な顧客ニーズに応えられるよう選択肢を増やしている。

モデル事業に採択された戸建リノベーション

中古戸建住宅でもリノベーションに取り組む企業は多いが、ゼロコーポレーション（本社・京都市）は、国土交通省の超長期住宅先導的モデル事業にも採択された京都型リノベーションシステムを展開している。これは、京都市内の木造住宅の全面的な改修事業を提案したもので、狭小敷地で間口が狭い地域特性に対応しながら、耐震性の向上や維持管理の容易性確保と防火性能の向上を図るとともに、地域の木材を可能な限り利用する取り組みなどが評価されたものだ。

同社のリノベーションコンセプトは下図に示すとおりだが、木造軸組工法のメリットを生かし、柱・梁等の劣化状況に応じて各部材を交換。耐震性能や断熱性能、耐久性、維持管理の容易性、耐火性能を上げることで、建築当時以上の建物性能を持たせ、さらに長期間の使用に耐えられる住宅に再生している（図表7）。

図表7 中古戸建住宅におけるリノベーション事業例

■(株)ゼロ・コーポレーションのリノベーションコンセプト

- ①リノベーション後の建物寿命が30年以上となる施工を目指す
- ②基礎、軸組みを可能な限り補修・補強し、住宅性能評価「構造」において、耐震力、耐風力が「等級1」以上となる施工を目指す
- ③断熱材を使用し、住宅性能評価「温熱環境」において「等級2」以上となる施工を目指す
- ④給水・給湯管、排水管、電気配線等の建物内部配管を新設し、住宅性能評価「維持管理」において「等級2」以上となる施工を目指す
- ⑤2年以上雨漏りが起こらない施工基準を目指す
- ⑥床の水平など、各部屋ごとの精度が1000分の6以下（1000ミリの範囲で6ミリの誤差まで）となる施工基準を目指す
- ⑦原則として、外壁は通気工法での施工を目指す
- ⑧原則として、建具には鋼製サッシを使用
- ⑨新築同様の外観、内装を目指す
- ⑩リノベーション後の建物について、構造を10年間保証

■(株)ゼロ・コーポレーションのリノベーション事例

[Before]



[After]



2軒であった家をつなげ、1軒にして使われていた住宅。途中で増築も行われ、構造が継ぎはぎの状態に隣地との基礎の取り合い、増築部分の軸組みで天井高が低くなる等の問題で若干プラン変更したが、以前の建物形状を残し施工

出典：(株)ゼロ・コーポレーション ホームページ

社宅コンバージョンによるリノベーション

マンションのリノベーションでは個々の専有部分をリニューアルするケースがほとんどだが、企業の社宅や寮などの物件を一棟仕入れて再生し、個々の専有部分を分譲販売するケースもある。

吉富建設（本社・大阪市）は、大阪府内の企業社宅跡をコンバージョンし、リノベーションマンションとして分譲している（図表8）。その特徴は、住戸の改善プランにある。全てをリノベーション住戸とするのではなく、顧客のニーズに合わせて「スケルトン」「リノベーション」「リフォーム」「リニューアル」の4つのプランを用意。

図表8 コンバージョンによるリノベーション事業例

■吉富建設株のリノベーションシステム

<選べる4つのプランメニュー>

スケルトンプラン

間取りはもちろん、キッチンやトイレなどの水回りも含めたフルプランの選択。自由に選べる設備仕様が魅力のフルリノベーション「スケルトンプラン」。

リフォームプラン

リーズナブルな予算で内装リフォームと先進の設備仕様のマイホーム!!

マスタープランの取り活かし、お好みの内装クロスや設備仕様を自由に選べるリーズナブルな「リフォームプラン」。

リノベーションプラン

20帖以上の広いリビングやウォークインクローゼット、8帖以上の寝室など個性を活かした間取りが可能。フルチェイイスの設備仕様のプラン「リノベーションプラン」。

リニューアルプラン

マスタープランの優れた間取りで内装クロスを強固なローコストを実現!!

マスタープランの取り活かし、仕様の取り活かし、お好みの内装クロスを約5割減のローコストでマイホームを実現する「リニューアルプラン」。



リノベーションシステムを採用した賢い選択のライフステージです。

完成物件の安心感、堅牢な建物が確認でき、住み空間をライフスタイルに合わせて変えることができる「リノベーションシステム」。個性あふれる家が実現し、ご予算にもゆとりが生まれるこれからの「賢い選択」のシステムです。



優しくお迎えするエントランスホールに、安心のオートロックシステムを採用。

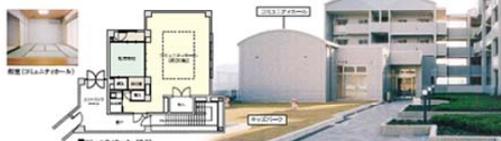
自分たちを優しくお迎えするフロントデスク、アフターサービス、最新のセキュリティシステムや防犯カメラによる安心な居住環境を確保。エントランスホール内は、最新のタイル仕上げ、天井照明、高天井など、お洒落な空間です。また、オートロックシステムを採用。住戸間の移動で、不要なセキュリティが安心の暮らしをお約束します。

お子様も安心、敷地内公園「キッズパーク」はオートロック内。

敷地内の「キッズパーク」は、オートロック敷地内ですので、外からの侵入はできません。住戸方だけの公園ですので、安心してお子様も遊んでいただけます。

「コミュニティホール」は住まう方のふれあいの場、カルチャー教室、英会話、懇話会も開催できます。

住まう方のふれあいの場「コミュニティホール」を新築しています。約400坪の専有スペースと駐車スペースを併設しています。この専有スペースは、カルチャー教室や懇話会の開催会場、英会話教室の貸し出しも可能です。お気楽にご利用いただけます。



出典：吉富建設株

例えば、3LDK（専有 84 m²）の場合、基本のマスター住戸は 1,400 万円台だが、リフォーム住戸ではクロスやフローリングの張替えメニュー等により 50 万円と 99 万円の工事費プランがある。リノベーション住戸では 2LDK に間取り変更でき、キッチンや浴室・トイレの水廻り設備を入れ替えて 1,700 万円台で提供。さらに、スケルトン住戸では 4LDK に変更した上で、水廻り設備の位置を自由に配置できるフリープランとし 1,800 万円台で販売している。土地造成や建築費をカットできるため、ベースプランなら新築マンション価格の概ね 50%ダウンの水準にあり、周辺の中古マンション相場と比べても同程度と割安感は強い。

もう一つの特徴は、従前に社宅として整備されたため、敷地プランや住棟配置にゆとりがあり、コミュニティ施設や敷地内の児童公園なども確保されている点が挙げられる。共用部分も同時にリニューアルしたため、住戸単位のリノベーションでは難しい付加価値が実現されている。こうした一棟単位のリノベーションは、減損会計の導入を見据えた 2000 年以降に事例が目立ったが、棟全体の統一コンセプトを定めることができ、一度に大量の物件を分譲できるため、施工や営業費用の効率化できる点が最大のメリットとなっている。

3. リノベーションを巡る課題

コスト管理やローンに関する課題も

新築と中古物件のメリットを併せ持つリノベーション物件だが、課題も少なくない。リノベーションは基本的にオーダーメイド事業であり、個別の住戸対応が求められるためスケールメリットを発揮しにくい。現状のような下落局面は仕入れコストの低下に寄与するが、競合する新築物件の下落や不動産価格が再び上昇するとコスト管理の巧拙が問われることになる。また、企業が買取り再販する場合は消費税が課税される上、買取り時の不動産取得税の軽減措置もなく、消費者の負担が過大となっている。リノベーション物件に対する住宅ローンの担保評価など、金融機関の融資姿勢をめぐる課題も残されており、仲介型のリノベーションでは相対的に金利の高いリフォームローンを利用するケースも出てくる。

市場における流通物件は玉石混交の状態であり、住宅の質を反映した評価は進んでいない。大手ハウスメーカーや一部の在来木造メーカーでは建築後のメンテナンスプログラムが充実しつつあるが、こうした維持管理状況を反映した価格査定の実用性はこれからだ。リノベーションは新築・中古間の市場価格差に着目したビジネスモデルだが、仕

入れと販売価格の適正評価が可能となって初めて、安定したコスト管理が可能となる。

買取り再販価格については、(社)住宅生産団体連合会が戸建住宅に関する調査を行っているが、これをみると1970年代の平均的な物件の買取価格は1,652万円で、再販価格は3,650万円と2.2倍に達する。再販物件の建物㎡単価は18.8万円で建物価格の割合は物件全体の5割を超え、新築価格の8割に及ぶ(図表9)。つまり、古い物件ほどリノベーションにかかるコストは膨大となっているが、適切な維持管理とその情報提供が進めば、適正な仕入れ価格とかけるべき工事費が把握しやすくなり、コストコントロールも容易となる。

中古戸建のリノベーションでは柱を残してフルリフォームするような建替えに近いケースも少なくないが、構造上の安全性を確保した上で過度なリノベーションを避ければ、建築廃棄物の削減にも寄与する。時代は「スクラップ&ビルド」から「ストック&リノベーション」に移りつつある。リノベーションは、従来の中古住宅のイメージを大きく変える可能性があるが、流通市場を通じて住宅ストックの質的向上を促すツールとしても、着実な普及が進むことを期待したい。

図表9 買取り再販物件の平均像(戸建住宅)

	サンプル数	買取物件		再販物件	
1970年代 (築28年以上)	6	買取価格 16,519千円 土地 174.87㎡ 建物 105.5㎡ 建物㎡単価 8.3千円 建物割合 5.3%		販売価格 36,495千円 (買取価格の2.21倍) 建物㎡単価 187.6千円 (新築価格の約80%) 建物割合 54.3%	
1980年代 (築18~27年)	17	買取価格 25,100千円 土地 199.00㎡ 建物 120.02㎡ 建物㎡単価 15.7千円 建物割合 7.5%		販売価格 44,798千円 (買取価格の1.78倍) 建物㎡単価 166.6千円 (新築価格の約71%) 建物割合 44.6%	
1990年代 (築8~17年)	24	買取価格 37,861千円 土地 202.81㎡ 建物 133.06㎡ 建物㎡単価 70.1千円 建物割合 24.6%		販売価格 52,989千円 (買取価格の1.40倍) 建物㎡単価 170.8千円 (新築価格の約73%) 建物割合 42.9%	
2000年代 (築7年以下)	3	買取価格 41,272千円 土地 262.25㎡ 建物 121.66㎡ 建物㎡単価 92.3千円 建物割合 27.2%		販売価格 51,914千円 (買取価格の1.26倍) 建物㎡単価 167.1千円 (新築価格の約71%) 建物割合 42.9%	

※新築価格(235千円/㎡)は、2006年戸建注文住宅の顧客実態調査(住団連)より

資料:「既存住宅を買取り再生し販売する事例の調査・2007年7月」(社)住宅生産団体連合会

参考資料:「2009年版中古住宅市場の徹底研究」(株)矢野経済研究所

特集 定点観測による中古マンション価格

平均価格でみることが多い市場動向について、地域の市場性を代表するマンションを固定的に観測することで、物件価格の個別に近い動きを把握することができる。各エリアで成約事例が多い代表的な中古マンションを複数取り上げ、属性別に物件単価の動きを捉えてみた。

1. 定点観測の方法

- 定点観測は、エリアや属性の違いによる価格の影響を排除する簡便な方法。立地や築年等の条件をそろえ市場を代表する物件を固定的に観測することで、物件毎の値動きを時系列で把握できる。
- 直近3年間で取引がコンスタントに多い大規模マンションを物件属性に偏りがないように抽出し、100箇所のマンションを選定した（図表1）。

2. エリア別のマンション価格特性

- 定点観測対象の㎡単価は07年度が前年比3.0%上昇、08年度は2.4%下落し、個々の値動きは成約物件全体の平均値より変動幅が大きい。
- 市場の平均値は個別の動きが平準化されているのに対し、定点観測対象の物件は現場の相場感にも近い数値になっているとみられる。

3. マンション属性別の価格動向

- 築年帯別の㎡単価をみると、07年度の上昇局面では価格水準の低い経年物件で上昇率が高かったが、08年度は経年物件ほど下落率が拡大し、古い物件に対する市場の評価が厳しく現れた。
- 駅徒歩条件別では、07年度は利便性の高い物件ほど上昇傾向が強くみられたが、08年度は最寄駅から遠いバス便で前年度に価格調整された反動から上昇する事例もみられた。
- 08年度上期までは下落箇所が増えたが、08年度下期は横ばいが若干増えている。今回対象としたマンションの前期比ベースでみる限り、一本調子下落基調に変化の兆しもみられる。
- 市場全体の平均値で捉えると下落基調は続いているようにみえるが、特定の物件を個々にみていくと底値を探る動きが次第に強まっていることが考えられる。

図表1 対象中古マンション一覧（滋賀県・京都府）

マンションNo.	所在地	バス(分)	徒歩(分)	建築年	成約価格(万円)	専有面積(㎡)	成約㎡単価(万円/㎡)			成約㎡単価前年比(%)	
							08年度	08年度	06年度	07年度	08年度
1	大津市	0	1	2002	2,573	82.5	32.3	32.6	31.2	0.9	-4.2
2	彦根市	0	4	1995	900	69.3	14.6	14.9	13.0	2.0	-12.7
3	草津市	0	4	1997	1,810	69.3	25.4	27.0	26.1	6.2	-3.2
4	守山市	0	1	1984	1,207	76.6	13.7	15.6	15.8	14.3	1.0
5	京都市左京区	0	10	1988	1,050	64.3	16.8	15.4	16.3	-8.1	6.0
6	京都市中京区	0	4	1999	2,788	67.8	42.5	42.8	41.1	0.7	-4.0
7	京都市下京区	0	14	2003	2,510	70.2	35.7	37.3	35.8	4.3	-4.0
8	京都市右京区	0	10	1998	1,812	69.3	27.6	30.4	26.2	10.2	-14.0
9	京都市右京区	0	10	1983	1,250	61.3	18.1	19.3	20.4	6.8	5.5
10	京都市伏見区	0	7	1981	1,195	67.7	20.3	21.0	17.7	3.6	-15.9
11	京都市伏見区	0	11	1996	1,882	74.3	23.7	24.1	25.3	1.6	4.9
12	京都市西京区	22	2	1990	1,923	98.6	19.3	19.1	19.5	-1.1	1.8
13	宇治市	0	6	1994	1,116	62.6	20.5	18.9	17.8	-7.5	-5.8
14	京田辺市	0	17	1990	975	68.9	15.5	15.5	14.1	-0.5	-8.6
15	木津川市	0	15	1999	1,386	77.0	21.6	19.3	18.0	-10.7	-6.8

1. 定点観測の方法

物件個々の値動きを
捉える定点観測

地域・属性に偏りなく
対象を抽出

市況トレンドでも触れたように近畿圏の中古住宅市場は2008年度後半から大きく後退し、成約価格も下落に転じている。現状の下落は近畿圏のほぼ全てのエリアで見られるが、市場価格を平均値で捉えた場合、価格の低いエリアや築年の古い物件の取引が増えると、見かけの市場価格も低下する。こうした下落局面では、市場全体が下げているのか、物件ごとの下落傾向に違いにあるのか正確に把握しておく必要がある。

エリアや物件属性の違いによる影響を排除する方法としては、統計的に物件の品質調整を行う手法などがあるが、最も簡便な方法としては定点観測が挙げられる。ここでは中古マンションを対象に、地域の市場性を代表するような物件を選択し、対象の立地や築年数等の条件をそろえて固定的に観測することで、物件ごとの値動きを時系列で捉えることにする。

定点観測対象の抽出条件は図表2に示すとおりだが、可能な限り事例を豊富に選ぶため、06年度から08年度までの直近3年間で取引がコンスタントに多い大規模マンション（一団の総戸数100戸以上）について、築年や駅徒歩条件等の属性に偏りがないよう抽出した。

今回は100箇所のマンションを選択した（図表1・9）が、府県ごとの対象数は各エリアの成約件数シェアに対応するよう抽出した。対象マンションの築年帯・駅徒歩条件別の分布を次ページに示すが、築年帯では築11～20年、駅徒歩条件では10分以内の物件が相対的に多く、06年度から08年度までの物件事例数は1,600件となっている（図表3）。なお、中古マンションの価格動向を把握するにあたっては、物件規模に左右されないよう㎡単価を用いた。部屋数によって単価水準も変化するため、ここでは対象を3部屋以上のファミリータイプに限定した。

図表2 定点観測の目的・対象マンション抽出条件

■ 定点観測の目的

価格の低いエリアや築年の古い物件が増えると市場全体の平均価格も下がる
といった影響を排除し、各エリアの市場性を代表する物件の値動きを探る。

■ 対象マンションの抽出条件

・府県地域ごとの取引シェアを考慮し、対象数を按分設定
・直近3年間で取引がコンスタントに多い大規模マンション
・一団の総戸数100戸以上
・築年帯（～築10年・～20年・～30年）・駅徒歩（～10分・～20分・バス便）別に分散選択
・間取り3部屋以上のファミリータイプ

図表3 対象中古マンションの箇所数・事例数（06～08年度分）

■築年帯別

府県地域	箇所数計	～築10年	～築20年	～築30年	事例数計	～築10年	～築20年	～築30年
滋賀県	4	1	2	1	88	32	38	18
京都市	8	2	4	2	127	35	67	25
京都府他	3	1	2		57	13	44	
大阪市	19	9	5	5	307	142	96	69
大阪府他	27	8	13	6	459	129	226	104
神戸市	14	5	6	3	250	104	108	38
兵庫県他	19	6	7	6	225	89	71	65
奈良県	5	2	3		77	43	34	
和歌山県	1		1		10		10	
計	100	34	43	23	1,600	587	694	319

■駅徒歩条件別

府県地域	箇所数計	～10分	～20分	バス便	事例数計	～10分	～20分	バス便
滋賀県	4	4			88	88		
京都市	8	5	2	1	127	67	23	37
京都府他	3	1	2		57	14	43	
大阪市	19	15	4		307	250	57	
大阪府他	27	10	11	6	459	154	192	113
神戸市	14	11	1	2	250	215	10	25
兵庫県他	19	10	5	4	225	111	68	46
奈良県	5	1	3	1	77	13	51	13
和歌山県	1	1			10	10		
計	100	58	28	14	1,600	922	444	234

2. エリア別のマンション価格特性

現場感覚に近い特定
マンションの値動き

まず、近畿圏全体の㎡単価の特徴をみると、定点観測対象のマンションは07年度が前年比3.0%の上昇、08年度は同2.4%の下落となっている。一方、成約物件全体でみた変動率は07年度が6.2%の上昇、08年度が1.0%の下落で、動きにやや違いがみられる。定点観測対象の府県地域別では、07年度時点で京都府他や奈良県、和歌山県などの対象マンションの単価がマイナスとなっており、08年度は全ての府県で下落に転じている。

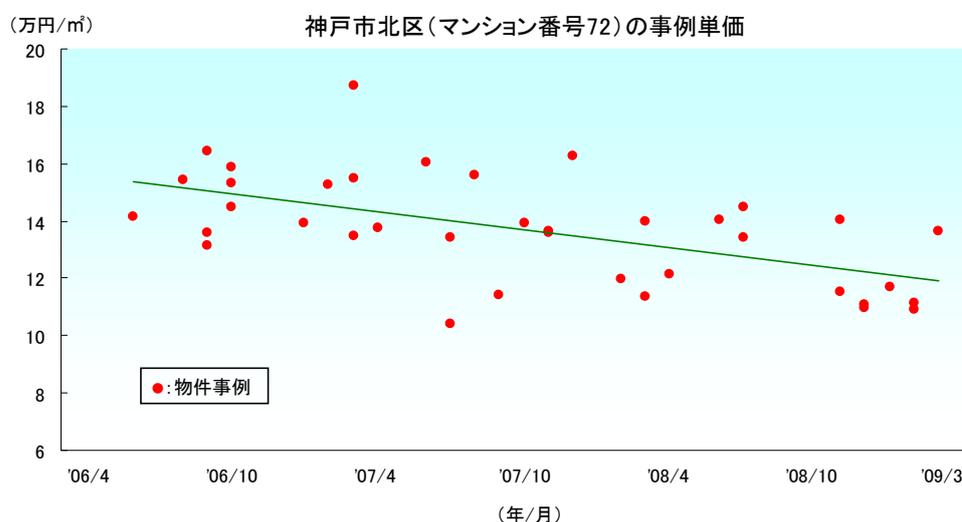
特に、京都府や滋賀県などでは08年度の単価の下落が強くみられるが、定点観測対象の㎡単価は成約物件全体の平均値より変動率が大きく、これまでみてきた市場の平均値は、多様な属性を持つ大量の物件によって個別の動きが平準化されていることがわかる（図表4）。

例として神戸市内の特定マンションの動きをみると、個別の事例はばらつきを持ちつつも次第に下落する傾向がみられ、こうした個別の物件の動きは現場の相場感にも近い数値となっているものと考えられる（図表5）。

図表4 府県地域別の中古マンション㎡単価の推移

府県地域	■ 定点観測対象					■ 成約物件全体(参考)				
	成約㎡単価 (万円/㎡)			成約㎡単価前年比 (%)		成約㎡単価 (万円/㎡)			成約㎡単価前年比 (%)	
	06年度	07年度	08年度	07年度	08年度	06年度	07年度	08年度	07年度	08年度
滋賀県	22.1	24.8	22.7	12.5	-8.6	19.7	21.0	21.3	6.2	1.5
京都市	25.2	26.4	25.0	4.8	-5.5	29.6	29.9	30.0	0.9	0.4
京都府他	17.9	17.5	16.4	-1.8	-6.5	21.2	21.7	22.5	2.1	3.7
大阪市	31.8	34.6	34.2	9.0	-1.1	27.5	29.7	29.6	8.1	-0.5
大阪府他	22.4	22.3	22.0	-0.2	-1.5	21.9	22.8	22.8	4.0	0.0
神戸市	24.2	25.9	25.8	6.7	-0.5	25.3	25.3	24.1	0.0	-4.6
兵庫県他	24.5	27.4	25.5	11.7	-6.9	23.3	24.1	23.5	3.3	-2.5
奈良県	23.7	22.1	21.4	-6.7	-3.5	17.0	16.9	16.8	-0.8	-0.3
和歌山県	12.1	11.3	11.3	-6.9	-0.1	13.6	13.7	13.0	0.7	-4.8
近畿圏全体	25.1	25.9	25.2	3.0	-2.4	23.3	24.8	24.5	6.2	-1.0

図表5 定点観測対象物件の成約㎡単価の推移(サンプル)



3. マンション属性別の価格動向

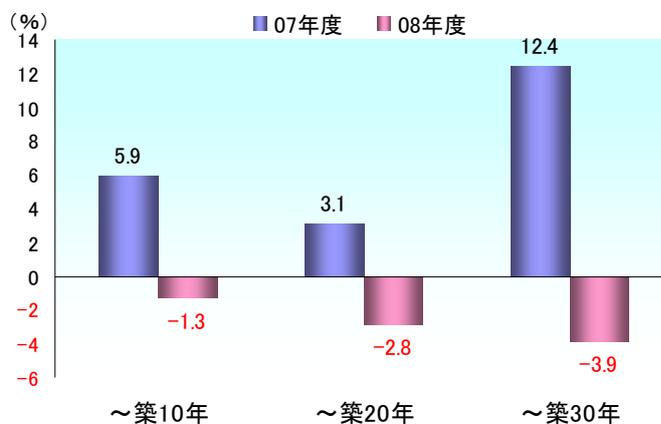
経年物件ほど下落率
大きく

次に、物件属性別の㎡単価をみると、築年帯別では07年度の築10年以下が前年比プラス5.9%、築11~20年が3.1%、築21年以上が12.4%といずれも上昇しており、特に築21年以上の古い物件の上昇が目立った。これは07年度に上昇率が高かった大阪市内や阪神間を中心とする兵庫県他などの対象物件で、特に古い物件の上昇が目立ったことが要因として挙げられる。上昇局面では、価格水準の低い経年物件の上昇率が高かったことがわかる。

一方、08年度は一変して下落局面となったが、下落率は築10年以下が前年比マイナス1.3%、築11~20年は2.8%、築21年以上は3.9%と、築年を経るにしたがって下落率は拡大する傾向がみられた。市況が大きく変化した下落局面では、古い物件に対する市場の評価が厳し

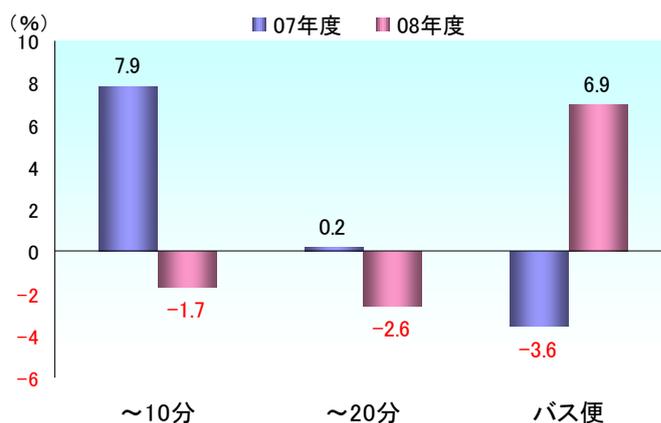
図表6 対象中古マンションの築年帯別㎡単価の変化

■築年帯別前年比(近畿圏全体)



図表7 対象中古マンションの駅徒歩条件別㎡単価の変化

■駅徒歩条件別前年比(近畿圏全体)



く現れた様子が見えてくる(図表6)。

また、駅徒歩条件別にみると、07年度は最寄駅から10分以内が7.9%上昇したのに対し、11～20分では0.2%の上昇にとどまり、バス便では3.6%の下落となった。上昇傾向が目立った07年度では、利便性の高い物件ほど上昇傾向が強くみられ、逆に遠隔地の物件ほど物件の評価は下がる動きが認められた(図表7)。

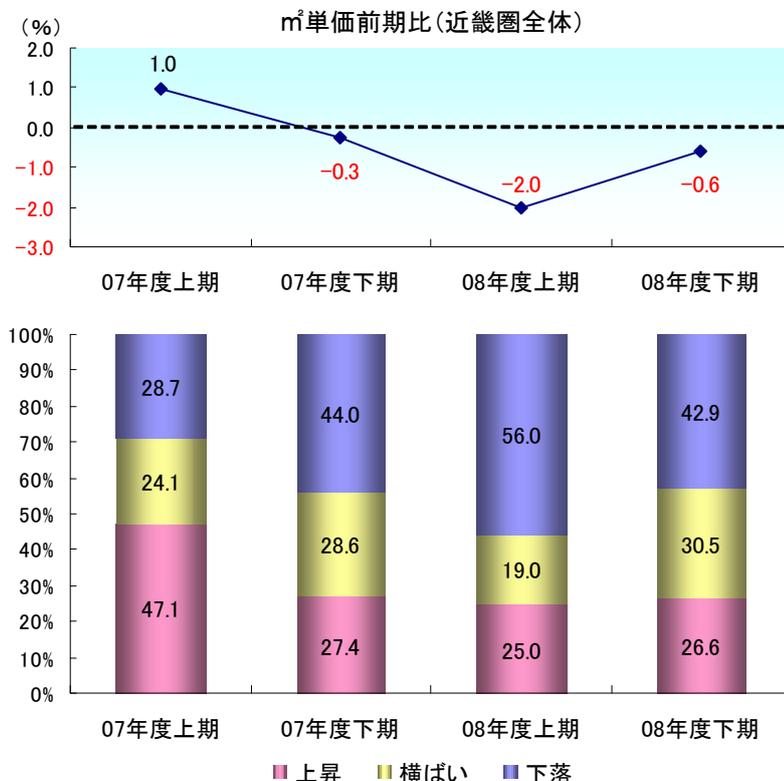
しかし、下落基調となった08年度は10分以内が1.7%の下落、11～20分では2.6%下落したのに対し、バス便では6.9%の上昇となった。徒歩20分までの物件は従来どおり駅からの距離を経るにしがたい下落傾向は強まったが、バス便の対象マンションでは前年度に価格調整された反動で上昇する事例も多くみられた。経年物件や駅から距離のある物件は相対的に価格水準が低く、市況の変化に対して価格の変動率が大きくなる傾向があることがわかる。

前期比ベースでは
下げ止まりの動きも

最後に、直近の価格の動きを詳しくみるため、年度半期ごとの前期比ベースでの変動率を捉えることにする。今回対象とした 100 箇所のマンション㎡単価について前期比の変動率を集計し、変動率の程度（上昇・横ばい・下落）に分けた物件の箇所数から最近の価格の動きを探った（図表 8）。

これをみると、08 年度上期までは単価の下落傾向が強まったものの、08 年度下期には下落が収まる動きがみられた。変動率ごとの箇所数も、08 年度上期は下落箇所が半数を超えたが、08 年度下期は横ばいの箇所が増えている。09 年度以降の動きを継続的にみる必要はあるが、今回対象としたマンションの前期比ベースでみる限り、一本調子で下落基調に変化の兆しもうかがえる。外部的な経済要因が好転せず、新築価格の下落も続く中で予断を許さないが、少なくとも同一物件で見た場合の価格の下落傾向は収まりつつあるようだ。市場全体の平均値で捉えると下落基調は続いているように見えるが、特定の物件を個々にみていくと底値を探る動きが次第に強まっていると言えそうだ。

図表 8 対象中古マンションの上昇・横ばい・下落箇所数の推移



*上昇: 前期比3%以上 横ばい: 前期比-3~3%未満 下落: 前期比-3%以上
*箇所数比率は、前期比で対比可能なマンションの箇所数より算出

図表9 対象中古マンション一覧(大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県)

マンション No.	所在地	バス (分)	徒歩 (分)	建築年	成約価格 (万円) 08年度	専有面積 (㎡) 08年度	成約㎡単価 (万円/㎡)			成約㎡単価前年比 (%)	
							06年度	07年度	08年度	07年度	08年度
16	大阪市都島区	0	15	1989	2,094	72.7	27.9	29.9	28.8	7.3	-3.7
17	大阪市福島区	0	8	1998	2,926	78.2	40.5	40.8	37.4	0.7	-8.2
18	大阪市此花区	0	15	1987	1,193	72.6	16.0	16.7	16.4	4.5	-1.9
19	大阪市西区	0	5	2001	2,680	71.8	39.0	36.9	37.3	-5.4	1.2
20	大阪市港区	0	2	1993	3,353	91.5	37.0	37.8	36.6	2.1	-3.1
21	大阪市天王寺区	0	3	1983	1,453	67.1	17.6	21.4	21.6	21.7	0.9
22	大阪市西淀川区	0	7	2000	1,888	67.4	27.3	35.3	28.0	29.3	-20.6
23	大阪市東淀川区	0	4	1987	1,477	66.5	22.5	23.8	22.2	5.8	-6.5
24	大阪市生野区	0	11	1993	1,345	55.5	25.6	22.1	24.3	-13.6	9.7
25	大阪市城東区	0	7	1997	1,866	68.9	29.7	30.0	27.1	1.2	-9.8
26	大阪市阿倍野区	0	3	1999	2,650	81.8	27.2	28.8	32.4	5.8	12.6
27	大阪市住吉区	0	13	2000	2,077	66.5	31.8	34.5	31.2	8.6	-9.5
28	大阪市淀川区	0	10	1983	1,567	71.4	22.5	23.6	22.0	4.6	-6.8
29	大阪市鶴見区	0	10	1994	1,843	66.3	27.1	25.3	27.8	-6.4	9.6
30	大阪市住之江区	0	1	2004	3,092	81.7	35.2	37.8	37.8	7.3	0.2
31	大阪市北区	0	5	2003	2,920	56.2	51.9	59.2	51.9	14.1	-12.3
32	大阪市北区	0	4	1979	2,033	80.5	23.6	22.0	25.3	-6.6	14.9
33	大阪市中央区	0	4	2003	5,047	92.1	52.1	59.6	54.8	14.4	-8.0
34	大阪市中央区	0	3	2005	5,379	88.3	55.4	59.1	60.9	6.8	3.1
35	堺市堺区	0	5	1988	1,468	72.7	18.8	21.1	20.2	12.2	-4.1
36	堺市東区	0	1	2004	2,515	86.2	31.4	31.7	29.2	1.0	-7.9
37	堺市南区	0	14	2000	1,688	74.7	23.2	23.4	22.6	0.9	-3.4
38	堺市北区	0	8	1998	1,560	74.7	20.9	23.1	20.9	10.5	-9.7
39	岸和田市	0	12	1984	785	69.8	12.6	12.2	11.2	-3.4	-7.4
40	豊中市	0	7	1998	1,920	67.8	26.2	30.7	28.3	17.2	-7.9
41	豊中市	0	15	2000	3,838	100.7	39.9	37.9	38.1	-5.0	0.5
42	豊中市	5	1	1990	1,860	76.9	24.4	25.2	24.2	3.2	-3.9
43	池田市	0	7	1998	2,797	106.4	26.5	25.4	26.3	-4.2	3.7
44	吹田市	0	11	2003	2,868	79.3	37.0	35.1	36.2	-5.2	3.1
45	吹田市	0	2	1996	2,910	83.8	33.8	38.1	34.7	12.5	-8.8
46	吹田市	8	2	1985	2,013	86.6	24.7	25.2	23.2	2.1	-7.9
47	泉大津市	0	1	1994	1,770	78.0	25.5	25.9	22.7	1.5	-12.5
48	高槻市	15	3	1990	1,560	86.8	16.0	18.2	18.0	13.2	-1.1
49	高槻市	10	1	1981	1,296	81.5	13.0	15.0	15.9	15.2	6.3
50	貝塚市	7	1	1993	1,330	106.4	11.8	11.6	12.5	-1.6	7.4
51	守口市	0	9	1988	1,480	69.7	22.1	21.6	21.2	-2.0	-1.8
52	枚方市	0	16	1990	930	69.0	15.3	14.9	13.5	-2.3	-9.7
53	枚方市	0	13	2000	2,037	84.5	25.7	23.2	24.1	-9.6	3.8
54	茨木市	0	15	1980	1,134	56.9	21.4	22.5	19.9	5.2	-11.6
55	茨木市	0	9	2003	3,163	97.7	30.7	32.6	32.4	6.0	-0.5
56	八尾市	0	5	1996	1,370	64.1	22.1	22.0	21.4	-0.3	-2.9
57	富田林市	8	3	1995	2,480	102.6	26.0	25.5	24.2	-1.9	-5.1
58	寝屋川市	0	19	1990	1,416	79.6	17.5	17.2	17.8	-2.0	3.5
59	河内長野市	0	13	1991	1,220	87.3	14.1	15.2	14.0	7.7	-8.1
60	箕面市	0	12	1987	2,177	106.1	20.8	21.5	20.5	3.2	-4.7
61	東大阪市	0	17	1992	1,460	75.6	20.0	19.7	19.3	-1.5	-1.9
62	神戸市東灘区	0	2	1991	2,625	86.2	33.8	33.6	30.4	-0.6	-9.4
63	神戸市東灘区	0	6	2001	3,352	75.1	44.3	48.0	44.7	8.3	-6.9
64	神戸市灘区	0	9	2000	3,143	92.9	31.5	35.4	33.8	12.5	-4.4
65	神戸市灘区	0	14	1986	2,280	81.3	25.9	27.3	28.1	5.7	2.6
66	神戸市兵庫区	0	10	1989	1,190	68.0	20.6	19.4	17.5	-6.0	-9.7
67	神戸市長田区	0	5	1985	1,610	83.8	19.6	20.0	19.2	2.0	-4.0
68	神戸市須磨区	0	7	1993	1,183	68.1	18.7	17.7	17.4	-5.6	-1.8
69	神戸市須磨区	0	5	1991	2,115	93.8	19.9	21.3	22.5	7.0	6.0
70	神戸市垂水区	11	3	2002	1,783	73.9	24.8	22.7	24.1	-8.5	6.5
71	神戸市垂水区	7	5	1990	1,350	91.8	15.4	16.7	14.7	8.9	-12.1
72	神戸市北区	0	7	1994	1,082	87.2	15.0	13.5	12.4	-10.1	-8.0
73	神戸市中央区	0	3	1989	2,071	89.3	22.9	24.8	23.2	8.5	-6.5
74	神戸市中央区	0	7	2003	2,608	76.8	33.1	35.7	33.9	7.9	-4.9
75	神戸市西区	0	8	1999	2,352	92.6	23.1	21.0	25.4	-9.4	21.1

マンション No.	所在地	バス (分)	徒歩 (分)	建築年	成約価格 (万円) 08年度	専有面積 (㎡) 08年度	成約㎡単価 (万円/㎡)			成約㎡単価前年比 (%)	
							06年度	07年度	08年度	07年度	08年度
76	姫路市	0	5	1992	1,187	90.3	9.4	9.7	13.1	2.7	35.6
77	姫路市	0	3	1982	770	86.6	9.0	8.7	8.9	-3.6	2.2
78	尼崎市	0	12	2002	1,926	66.1	27.4	28.5	29.1	3.7	2.3
79	尼崎市	0	11	1985	1,130	55.6	19.4	20.1	20.3	3.5	1.3
80	尼崎市	0	4	1994	2,408	64.8	31.1	41.8	37.2	34.6	-11.2
81	尼崎市	0	3	2003	2,950	83.5	41.1	42.1	35.3	2.5	-16.1
82	明石市	0	2	1998	2,175	80.5	26.0	25.1	27.0	-3.4	7.8
83	明石市	0	7	1980	1,156	72.0	14.7	14.6	16.1	-0.4	10.0
84	西宮市	0	2	2000	3,540	77.1	42.6	46.6	45.9	9.5	-1.5
85	西宮市	0	3	2000	3,702	80.2	46.3	56.8	46.1	22.7	-18.7
86	西宮市	13	1	1998	1,819	75.2	21.4	22.6	24.2	5.9	6.7
87	西宮市	12	3	1980	620	56.6	14.4	16.3	10.9	12.9	-32.7
88	芦屋市	0	15	1987	2,432	70.6	34.6	35.1	34.5	1.5	-1.8
89	伊丹市	0	13	1985	1,294	63.0	17.8	24.3	20.5	36.5	-15.7
90	加古川市	8	1	1991	770	64.6	10.5	9.6	11.9	-8.5	24.2
91	宝塚市	0	14	2000	2,893	100.1	28.9	30.0	28.9	3.6	-3.6
92	宝塚市	14	1	1991	1,780	93.4	19.4	17.7	19.1	-9.1	7.8
93	川西市	0	6	1996	2,166	75.3	26.5	30.5	28.8	15.1	-5.5
94	三田市	0	8	1991	1,160	91.4	12.0	12.2	12.7	1.9	3.9
95	奈良市	0	12	1990	1,590	78.6	22.7	23.9	20.2	5.6	-15.5
96	奈良市	6	3	1999	1,650	88.1	20.8	20.5	18.7	-1.8	-8.4
97	奈良市	0	15	2000	1,898	74.2	28.6	28.7	25.6	0.4	-10.9
98	生駒市	0	13	1994	1,248	73.3	17.8	18.2	17.0	2.3	-6.7
99	生駒市	0	7	1992	1,555	92.9	17.0	17.4	16.7	2.8	-4.0
100	和歌山市	0	10	1992	828	73.2	12.1	11.3	11.3	-6.9	-0.1

市況トレンド 2009年1～3月期の近畿圏市場

2009年1～3月期中古住宅市場は、08年10～12月期に続いて近畿圏のほとんどのエリアでマンション・戸建とも成約件数・価格が前年比マイナスに。前期比ベースでは成約価格の下げ止まりもみられるが、外部環境の大幅な改善が見込めない中では予断を許さない。

1. 中古マンション市場の動き

- 1～3月期中古マンション成約件数は3,217件で、前年比2.9%減と08年10～12月期から2期連続の減少。新規登録件数は8.2%増だが、増加率は10～12月期から大幅に低下した(図表1)。
- 成約価格もマイナス4.3%、新規登録価格も同1.8%と2期連続で下落。前期比で下げ止まったが、ほとんどのエリアは件数・価格が前年比マイナスとなり、先行回復するエリアはまだみられない。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 中古戸建の成約件数は2,115件で前年比10.1%減となり、新規登録件数も1.8%減に転じた(図表2)。成約価格は2,023万円で08年7～9月期以降下落が続き、新規登録価格も5期連続の下落。
- 成約件数は兵庫県他や京都府他を除く全てのエリアで減少。成約価格も近畿圏の全エリアで下落し、08年10～12月期に続いて上昇を示すエリアはみられなかった。

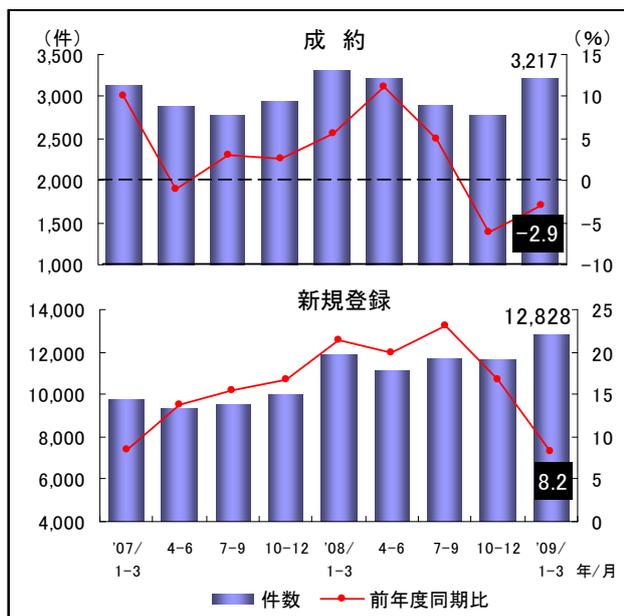
3. 近畿圏市場の方向

- 09年1～3月期は中古マンション・戸建とも下落率が横ばいで、市況のポジションをややプラス方向に戻した。ただ、新規登録の減少が進むと物件不足から新築への需要シフトも懸念される。

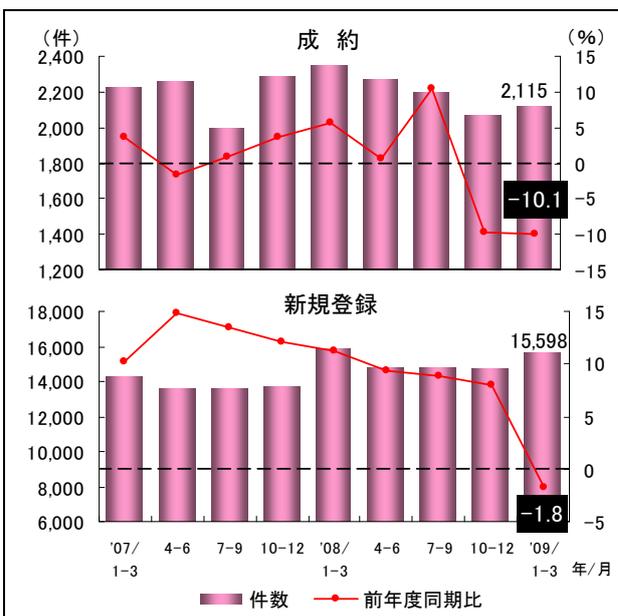
4. 関連不動産市場の動き

- 新築マンション発売戸数は15.2%の大幅減が続くが、契約率は6割を回復し在庫件数も減少。新規の発売価格はマイナス0.8%とほぼ横ばいになり、在庫圧縮の効果が次第に現れている。
- 京阪神のオフィス市場は空室率の上昇が顕著で、梅田地区でも5%台に。淀屋橋・本町では7%台、神戸市や京都市では10%前後と、既存ビルを中心に市況の軟調さが目立ってきた。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 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

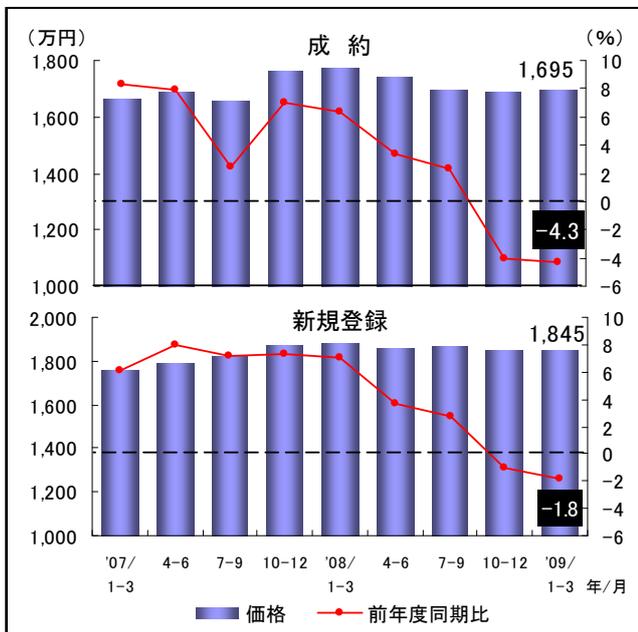
件数・価格のマイナス傾向続く

2009年1～3月期の成約件数は、3,217件で前年比2.9%減と08年10～12月期の6.1%減に引き続き2期連続の減少となった。新規登録件数は12,828件で前年比増を維持したものの、増加率は8.2%と10～12月期から大幅に低下している（P1・図表1）。

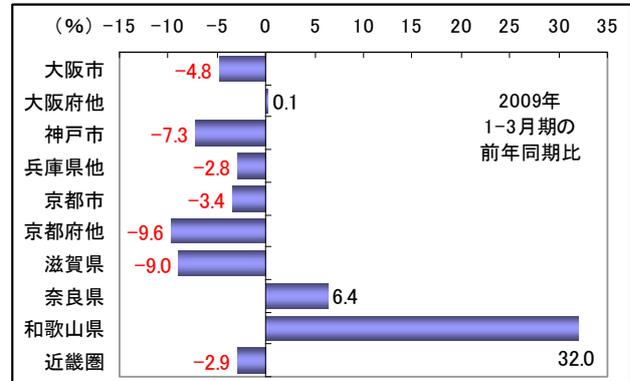
成約件数に対する新規登録件数の水準は4.0倍と、3期連続で4倍以上の水準となった。売り物件の増勢傾向は弱まっているものの、買い需要の落ち込みが先行しており、需給バランスが急速に崩れる動きを示している。

平均成約価格も1～3月期は1,695万円で前年比マイナス4.3%と、04年10～12月期から2期連続の下落を示し、下落基調が明確となった。急速な市況の悪化が裏付けられる格好となったが、前期比ベースでは既に下げ止まりの兆しもみられる。新規登録価格も2期連続で下落しており、成約と新規登録価格の乖離率は8.1%と前期比で0.7ポイント縮小。需要の弱含み傾向は続くが、売り出し価格の調整が進めば、成約価格が下げ止まる可能性も出てきた（図表3）。

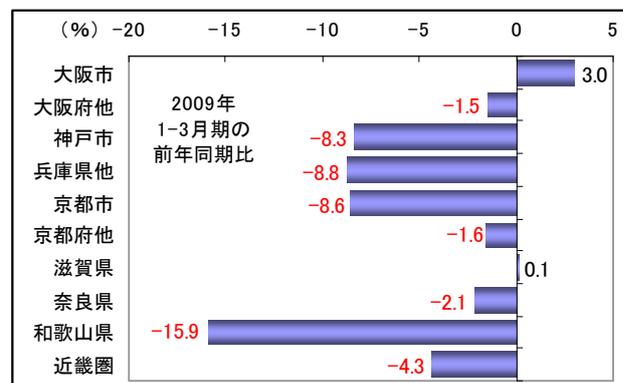
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



ほとんどのエリアで
件数・価格弱含み

ただ、エリア別にみると1～3月期の成約件数は、ほとんどの地域で減少している。件数ベースで近畿圏市場の27.3%を占める大阪府他は0.1%増と横ばいで、奈良県や和歌山県も前年比増となったが、全体の3分の2を占める他エリアは軒並み減少。京都府他や滋賀県、神戸市などの落ち込みが目立った(図表4)。

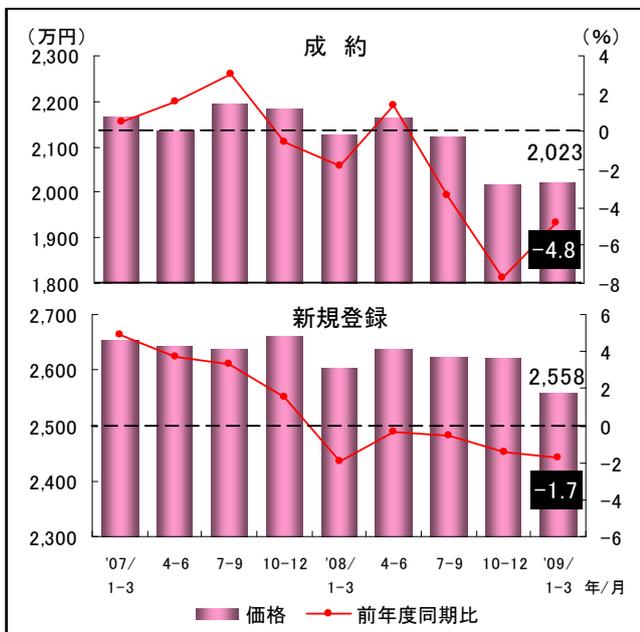
成約価格も上昇したのは大阪市と滋賀県のみで、いずれも成約件数は減少し、神戸市や兵庫県他、京都市などは成約価格・件数の双方でマイナスとなった(図表5)。件数に価格を乗じた取扱高ベースで前年比増となったのは奈良県・和歌山県のみで、近畿圏のほとんどのエリアは08年10～12月期に続き市場規模が縮小し、先行的に回復するようなエリアはまだみられない。

2. 中古戸建住宅市場の動き

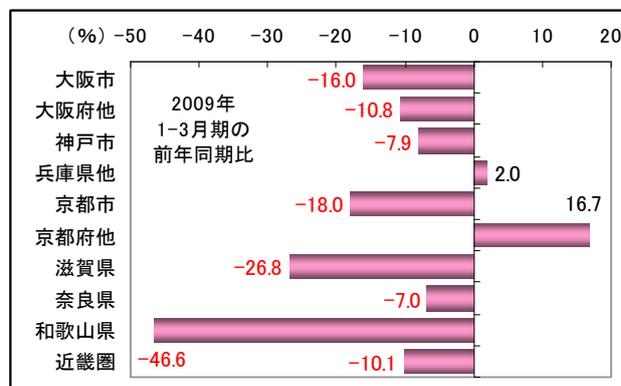
中古戸建も件数・価格
マイナス基調続く

中古戸建住宅の成約件数は、中古マンションを上回る減少率を示した。1～3月期は2,115件で、前年比10.1%減と2期連続で10%前後のマイナスを記録した。新規登録件数も1～3月期は、一気に前年比

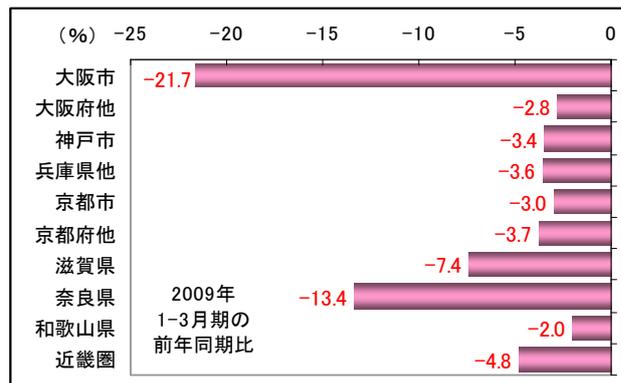
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



2期続けて全エリアの成約価格が下落

マイナスとなり1.8%減少。急速な需要の減退に伴い、売り出し件数も減少に転じた（P1・図表2）。

平均成約価格は2,023万円でマイナス4.8%と、08年7～9月期以降下落が続き、新規登録価格も2,558万円でマイナス1.7%と5期連続の下落となった。ただ、成約価格は前期比ベースで横ばいであり、下落が続く新規登録価格との乖離率は20.9%と前期比で2.1ポイント縮小した。中古マンションに比べると乖離率は依然として大きい。売り出し価格の調整は進んでいることがわかる（図表6）。

エリア別の動きでは中古マンションと同様に、ほぼ近畿圏全域で厳しい状況がみられる。成約件数は阪神間を中心とする兵庫県他や京都府他を除く全エリアで減少し、近畿圏全体の取引量の29.7%を占める大阪府他も2ケタ減となるなど、08年10～12月期以降の取引量の落ち込みが続いている（図表7）。

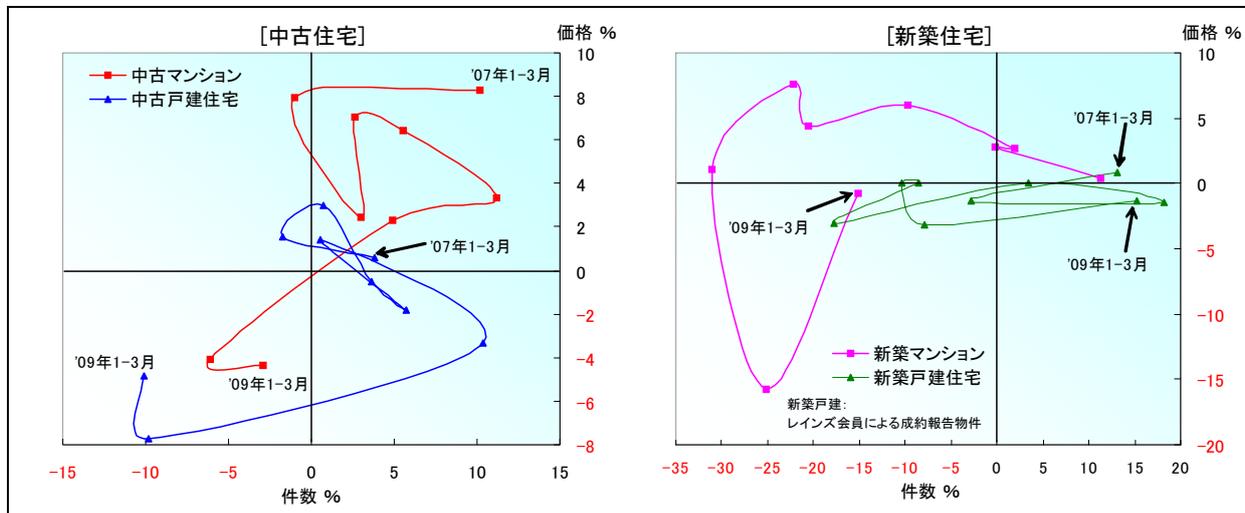
成約価格も近畿圏の全エリアで下落し、特に大阪市は取引量は少ないものの前年比で20%以上の下落を示した。取引シェア最大の大阪府他以外にも、成約件数がわずかに増加した兵庫県他でも下落し、10～12月期に続いて近畿圏全エリアの下落を記録した（図表8）。

3. 近畿圏市場の方向

縮小局面続くも、中古価格の下落率横ばいへ

成約件数と成約価格の前年比をベースに市況の局面とその方向性を探ると、08年10～12月期に一気にマイナス局面に陥った中古住宅ローン市場は、09年1～3月期も縮小局面を維持した（図表9）。

図表9 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年比）



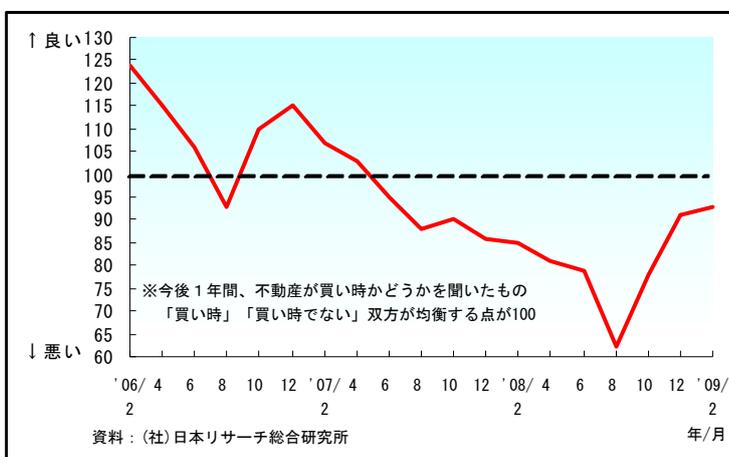
ただ、中古マンション・戸建とも成約価格の下落率は横ばいとなり、中古マンションでは成約件数も減少率がやや縮小。結果として、市況のポジションはマイナス局面ながらそのベクトルは10～12月期よりややプラス方向に戻した。

新築戸建は価格の下落基調は変わらないが、件数はプラスに変化。新築マンションも、発売戸数は大幅な減少が続いているが、発売価格は前年比マイナス0.8%とほぼ横ばいとなった。在庫調整が進む中で、新規物件の発売価格の調整も進んでおり、当面は需要の動きを見極めながら適正価格を探る動きが続くとみられる。

このように、08年秋口以降の急速に調整色を強めた住宅市場も、やや落ち着きを取り戻す兆しが見え始めた。特に、相対取引が中心の中古市場では売主側の価格調整が進み、前期比ベースでは成約価格が下げ止まる動きも出てきた。不動産に対する購入マインドも、サブプライム問題が実態経済に影響を与える以前の07年の水準まで改善しつつある(図表10)。ただ、中古戸建でみられたような新規登録件数の減少が続くと、市場に供給される物件が先細りとなり、下落が進む新築物件への需要シフトが進むことも懸念される。

実態経済を示す各種指標をみると、製造業における在庫調整の進展や景況感の一部に好転の兆しが見られる一方、多くの企業で09年度業績の悪化が見込まれることから雇用・所得の調整が今後本格化すると考えられる。依然として外部環境の大幅な好転が望めない現状では、中古住宅市場も急速な改善は期待しづらい。当面は、都心などで取引が拡大している築浅物件の取り扱いや、リノベーション等による経年物件の質的改善により値頃感を醸成するなど、市場を深耕していく姿勢がますます重要になると言えよう。

図表10 不動産購買態度指数(近畿)



4. 関連不動産市場の動き

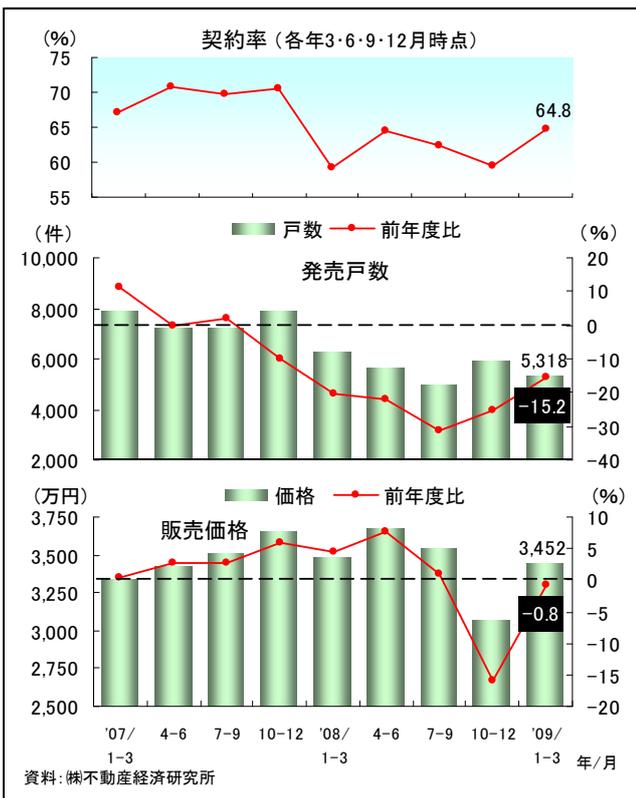
新築マンション価格
ほぼ横ばいに

オフィス空室率は
急上昇

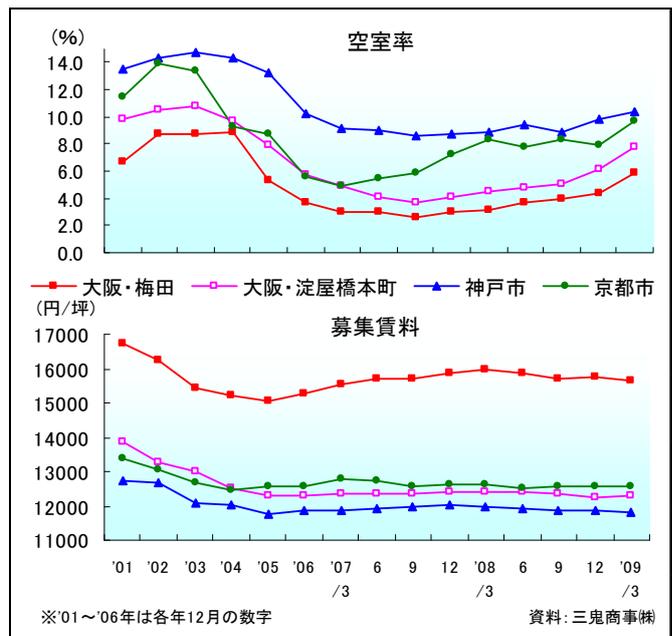
近畿圏の1～3月期の新築マンション発売戸数は5,318戸で、前年比マイナス15.2%と6期連続の減少となった。ただ、09年3月時点の契約率は64.8%と60%台を回復し、在庫件数も5,971戸で6千戸の大台を割った。新規の発売価格平均3,452万円で前年比マイナス0.8%とほぼ横ばいに。08年10～12月期の15.8%の下落から大きく回復しており、在庫件数も次第に減少するなど販売調整の効果が次第に現れており、最悪期を脱しつつある様子がうかがえる(図表11)。

一方、京阪神の主要ビジネス地区の09年3月の平均空室率は、大阪・梅田地区で5.88%と12月の4.31%から1.57ポイントも急上昇。淀屋橋・本町は7.71%、神戸市は10.31%、京都市は9.64%まで上昇した。新築ビルの募集状況は堅調だが、既存ビルでは解約や館内縮小などが相次ぎ、市況の軟調さが明確になってきた。3月の坪当たりの平均募集賃料は梅田が15,650円、淀屋橋・本町は12,284円、神戸市は11,815円、京都市は12,575円と、いずれも12月と同水準で推移した。ただ、09年は大阪ビジネス地区で13万坪もの新規供給が見込まれており、景気後退局面で需給の悪化が一層進むとみられている(図表12)。

図表11 新築マンションの販売状況



図表12 オフィス空室率と募集賃料



地域不動産事情

大阪府

2008年度の大阪府の中古住宅市場は、各エリアとも厳しさを増した。大阪市や北摂の中古マンション取扱高は横ばいだったものの、他のエリアや戸建市場は縮小を余儀なくされた。ただ、大阪都心では築浅物件の人气が根強く、旭・守口エリアも戸建の経年物件に需要が集まっている。

1. 中古住宅の取引動向

- 直近1年で中古マンション成約件数の伸びが高い上位10都市をみると、大阪市内が5区、南大阪エリアが3市を占めた。中古戸建でも大阪市の5区が上位を占めたほか、東大阪エリアも3市がランクインした(図表1)。
- 府内4エリア別の中古マンション市場は08年10~12月期以降、件数・価格のマイナス基調が強まり取扱高は減少。弱含み傾向がより顕著な中古戸建市場では、08年度下期より全エリアで取扱高が大きく減少している。
- 中古マンション成約件数の多い駅商圈は、千里中央・桃山台・緑地公園・江坂・千里丘・茨木・南千里の北摂エリアの7駅がランクイン。中古戸建では京阪沿線4駅のほか、近鉄南大阪線、泉北高速鉄道や南海高野線、JR片町線など、東大阪・南大阪エリアの沿線がTOP10入りした。

2. 特徴的な地域動向

- 府内の新築マンション販売は厳しい市況を受けて供給調整が進み、発売エリアも分散している。
- 大阪都心6区では、00年以降の築浅・超高層マンションの取引が過去3年間で拡大。旭・守口エリアの戸建取引では、00年以降の築浅と70年代以前の経年物件に二極化が進んでいる。

図表1 成約件数増加率の都市別TOP10(2008年4月~2009年3月)

■中古マンション

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	㎡単価 (万円/㎡)	㎡単価 前年比(%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	東大阪	大東市	33	50.0	1,528	-4.1	21.9	-2.0	70.5	-1.1	17.3	6.6
2	大阪市	東成区	61	41.9	1,520	-19.2	23.4	-19.9	63.7	2.2	19.6	16.3
3	南大阪	河内長野市	61	38.6	1,002	-7.4	13.5	-6.7	72.8	-1.6	17.8	14.7
4	大阪市	城東区	192	21.5	1,816	2.1	26.3	2.5	67.2	-0.7	19.5	25.8
5	南大阪	堺市中区	34	21.4	1,264	15.2	17.6	14.0	71.9	1.0	15.4	7.5
6	北摂	茨木市	198	15.1	1,993	1.1	26.3	1.6	73.1	-1.5	20.4	18.0
7	大阪市	中央区	248	13.2	2,192	-3.7	34.9	-5.9	59.2	0.6	14.4	55.8
8	南大阪	堺市 南区	115	11.7	1,424	6.1	17.7	0.3	77.5	5.8	21.1	18.8
9	大阪市	東住吉区	42	10.5	1,711	9.9	25.4	3.5	64.8	6.8	17.0	6.8
10	大阪市	西区	197	7.1	2,303	9.5	33.7	4.7	65.8	5.4	16.8	43.3
大阪府全体			5,543	-1.2	1,763	1.9	24.9	0.8	69.4	1.1	18.5	14.8

■中古戸建住宅

順位	地域	都市	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 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	東大阪	交野市	54	80.0	2,155	-8.3	125.9	-7.7	98.5	-6.3	20.7	19.4
2	北摂	摂津市	49	75.0	1,753	5.2	74.6	17.5	86.1	-2.0	22.6	14.1
3	東大阪	守口市	63	57.5	1,608	7.4	61.6	0.9	89.6	10.2	20.7	9.8
4	大阪市	住之江区	30	30.4	1,673	-7.9	60.3	12.7	89.1	-0.8	27.0	5.4
5	北摂	吹田市	86	21.1	3,549	-3.1	130.0	2.5	110.7	-2.0	21.7	5.6
6	東大阪	柏原市	41	20.6	1,566	-2.2	109.3	17.1	86.9	-3.9	21.3	13.8
7	大阪市	西淀川区	27	17.4	1,876	-15.8	57.2	-3.8	91.3	-1.7	16.0	6.5
8	大阪市	旭区	33	13.8	2,595	4.1	69.0	-5.7	104.7	-3.8	18.6	7.5
9	大阪市	鶴見区	25	13.6	2,547	2.4	63.1	-12.7	94.8	-13.9	14.0	5.6
10	大阪市	阿倍野区	26	13.0	2,366	-13.3	66.1	4.3	94.5	-2.9	22.5	5.3
大阪府全体			3,135	-8.0	2,071	-5.0	108.7	-3.5	99.8	-0.2	21.1	8.3

*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

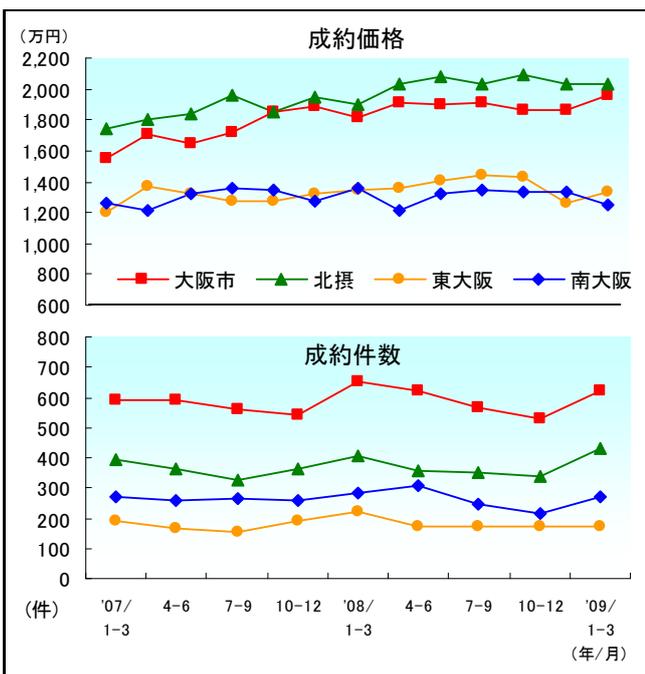
取引増加率の上位都市
は大阪市内が中心

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（淀川以北）、東大阪（淀川以南・大和川以北）、南大阪（大和川以南）の4エリア別にその特徴を捉えることにする。

2008年4月～2009年3月までの1年間で成約価格の伸びが高かった上位10都市をみると、中古マンションでは東大阪エリアの大東市以外に、大阪市内の東成区や城東区、南大阪エリアの河内長野市・堺市中区など、大阪市内が5区、南大阪エリアが3市を占めた。相対的に価格水準の高い北摂エリアは、茨木市を除き上位10都市にはランクインしなかった。ただ、大阪市内では平均価格が2千万円を超える中央区や西区が7位と10位に入り、従来から取引水準の高い都心区の取引は堅調さを維持している。

しかし、府全体の成約件数は前年比で1.2%減少し、今回集計対象とした大阪府内65都市のうち増加したのは26都市にとどまった。成約価格もプラス1.9%とほぼ横ばいで、上位10都市でも4区市が下落を示した。「市況トレンド」でも触れたように、08年10～12月期以降、近畿圏全体の市況は成約件数・価格ともマイナス局面に陥るなど市況が急速に変化しており、取引の増加が顕著な都市でも価格の低下が目立っている（P1・図表1）。

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	'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
	4-6	1.0	4.2	8.5	6.0
	7-9	2.8	9.8	5.7	-1.5
	10-12	-2.2	0.2	-6.8	10.3
	'09年1-3月	3.0	-2.4	-4.8	-5.1
	成約件数	'07年1-3月	22.6	8.0	1.6
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
4-6		4.4	-1.6	3.0	20.2
7-9		1.1	6.7	12.9	-6.4
10-12		-2.2	-7.4	-11.0	-16.7
'09年1-3月		-5.4	6.7	-22.0	-5.3

一方、中古戸建でも上位 10 都市のうち大阪市が 5 区を占めたほか、東大阪エリアの交野市・守口市・柏原市の 3 市がランクイン。北摂では、摂津市や吹田市が上位 5 位までに入ったが、南大阪エリアの都市は今回対象とならなかった。

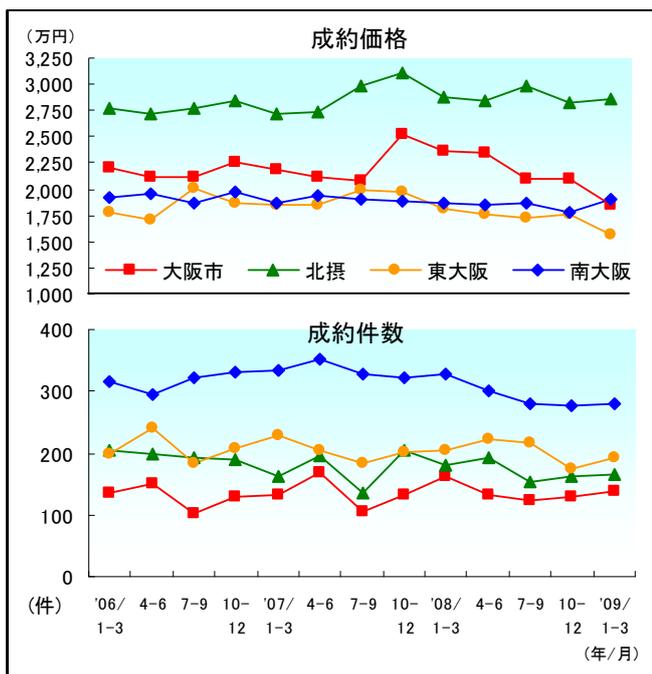
中古戸建市場は中古マンションに比べて軟調さが目立ち、府全体の成約件数は前年比 8.0%減、成約価格も 5.0%下落とマイナス傾向が顕著だ。今回集計対象とした 72 都市のうち取引量が増加したのは 28 都市で、成約価格が上昇したのは 22 都市に過ぎない。戸建取引では土地・建物面積の縮小も目立ち、上位 10 都市でも特に建物面積は 9 都市で縮小するなど、住戸規模を抑えた安価な物件を求める傾向が強まっている様子がうかがえる。

08 年度下期から市況は大きく変化

次に、府内 4 エリア別の中古マンションの四半期動向をみると、成約件数は 08 年 10～12 月期に 4 エリア全てで減少に転じ、09 年 1～3 月期も北摂を除く 3 エリアで減少が続いた。成約価格も 10～12 月期は大阪市と東大阪エリアで、1～3 月期は大阪市を除く 3 エリアで下落し、08 年度下期から市況が一変したことが改めてわかる(図表 2)。

09 年 1～3 月期の平均成約価格は、大阪市が 1,956 万円で前年比 3.0%と唯一上昇。一方、北摂は 2,029 万円で 2.4%下落し、東大阪エリアも 1,337 万円で 4.8%下落、南大阪エリアも 1,254 万円で 5.1%下落した。

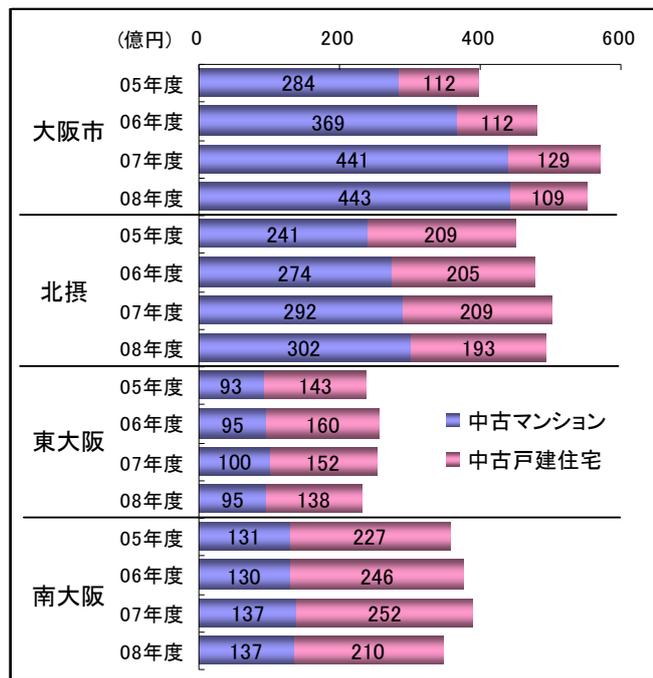
図表 3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年比(%)

		大阪市	北摂	東大阪	南大阪
成約価格	'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
	4-6	10.5	3.8	-5.1	-4.7
	7-9	0.2	0.0	-13.3	-1.4
	10-12	-17.1	-9.0	-11.3	-5.9
	'09年1-3月	-21.7	-0.3	-13.2	1.4
	成約件数	'07年1-3月	-2.9	-20.9	14.0
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
4-6		-21.6	-2.1	9.3	-14.0
7-9		16.0	12.6	19.2	-14.9
10-12		-3.0	-21.0	-13.4	-14.2
'09年1-3月		-16.0	-9.4	-6.8	-14.1

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	'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	
	4-6	5.4	2.5	11.8	27.3	
	7-9	3.9	17.2	19.4	-7.8	
	10-12	-4.4	-7.2	-17.0	-8.2	
	'09年1-3月	-2.5	4.1	-25.7	-10.1	
	中古戸建住宅	'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	
4-6		-13.3	1.7	3.6	-18.0	
7-9		16.3	12.6	3.3	-16.2	
10-12		-19.6	-28.1	-23.2	-19.3	
'09年1-3月		-34.2	-9.7	-19.1	-12.8	

中古戸建市場の軟調さ
より顕著に

前述のように中古戸建市場は、各エリアとも市況の弱含み傾向がより顕著だ。08年10～12月期以降、ほぼ全てのエリアで成約件数・価格とも前年比でマイナスとなった。東大阪エリアや南大阪エリアは従来から軟調な傾向にあったが、大阪市や北摂も10～12月期以降市況の変化が目立つ。特に、大阪市の成約価格は2ケタの下落が続き、安価な物件への取引シフトが際立っている。

09年1～3月期の平均成約価格は、北摂が2,868万円と府内で最も高い水準を維持し0.3%の下落にとどまったが、大幅に下落した大阪市の1,858万円が3年半ぶりに2千万円を下回った。南大阪エリアは1,896万円プラス1.4%とほぼ横ばいだったが、東大阪エリアは1,569万円が13.2%下落し、05年1～3月期以来の1,700万円を下回る水準まで低下した(図表3)。

08年度は全エリアで
取扱高減少

このように、中古マンション・戸建住宅とも08年後半に成約件数や価格が減少した影響で、件数に価格を乗じた各エリアの取扱高も縮小に転じている(図表4)。08年度は4エリア全てで減少し、南大阪エリアは10.8%減、東大阪エリアは7.8%減、取扱高が最大の大阪市も3.2%減となり、最も減少率が小さい北摂でも1.3%減少した。地域の中古住宅市場に占めるマンション取引のシェアが高い大阪市と北摂はかろうじて横ばいを維持したが、中古戸建市場の取扱高はそれぞれ減少。東大阪や南大阪エリアでは、マンション・戸建とも市場

規模は縮小している。

四半期別にみると、中古マンション・戸建ともやはり08年10～12月期からの縮小が顕著で、特に中古戸建市場は各エリアともほぼ2ケタの大幅減となり、年度後半の市場が急速に落ち込んだことがわかる。09年1～3月期の前年比をみると、中古マンションでは4.1%増となった北摂を除く3エリアで減少し、東大阪・南大阪エリアは2ケタの減少に。中古戸建の減少率は大阪市が32.4%、東大阪エリアが19.1%、南大阪エリアが12.8%、北摂が9.7%と、いずれも厳しい市況を現す結果となった。

取引上位の駅商圏も
取引価格の下落目立つ

鉄道沿線・駅別に成約件数の多い上位10駅を捉えると、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・緑地公園・江坂の各駅のほか、JR千里丘・茨木、阪急南千里など北摂エリアの7駅が上位を占めた。このうち千里中央や桃山台・江坂、JR千里丘、阪急南千里に地下鉄谷町線都島を加えた6駅は07年度と同様にTOP10にランクインし、常に上位を占める駅商圏となっている。上位10駅のうち7駅は成約件数が増加したが、㎡単価は6駅で下落し、取引ボリュームの大きい駅商圏でも安価な物件取引が増える傾向にある(図表5)。

図表5 沿線駅別成約件数TOP10 (2008年4月～2009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(%)	㎡単価 (万円/㎡)	㎡単価 前年比(%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (㎡)
1	北大阪急行線	千里中央	160	3.9	2,641	12.0	32.4	11.1	81.1	2.8	17.5
2	大阪市営谷町線	都島	115	-7.3	2,058	1.4	27.5	0.6	74.0	-0.0	18.9
3	JR東海道本線	千里丘	98	15.3	1,985	8.4	25.8	7.6	76.3	1.9	18.5
4	北大阪急行線	桃山台	80	-19.2	1,986	-10.3	26.3	-6.3	74.3	-2.5	21.3
5	JR東海道本線	茨木	79	61.2	2,027	1.4	27.1	7.8	72.8	-6.4	20.6
6	阪急電鉄千里線	南千里	76	1.3	1,708	1.5	22.1	-0.5	75.4	2.4	25.6
7	大阪市営御堂筋線	江坂	74	19.4	1,991	-4.5	28.9	-4.4	67.5	-0.5	19.2
8	泉北高速鉄道	光明池	64	8.5	1,212	-3.2	15.6	-5.6	75.7	1.7	19.4
9	南海電鉄高野線	金剛	64	6.7	1,050	-17.7	14.2	-15.8	69.9	-4.8	24.4
10	北大阪急行線	緑地公園	57	-3.4	2,034	-9.0	26.9	-11.0	75.2	3.0	22.6

■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 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (㎡)
1	JR東海道本線	高槻	80	-26.6	2,518	-14.3	123.5	-10.3	101.8	-2.1	21.7
2	近鉄南大阪線	藤井寺	48	23.1	1,881	-4.4	118.3	4.1	94.1	-4.4	24.4
3	阪急電鉄京都線	高槻市	47	23.7	2,069	-10.3	96.7	8.0	88.4	-6.6	23.0
4	泉北高速鉄道	深井	44	-13.7	1,902	6.8	103.8	11.5	99.2	4.8	21.8
5	京阪電気鉄道京阪線	寝屋川市	44	0.0	1,664	-18.0	80.2	-6.3	92.8	-1.6	21.6
6	京阪電気鉄道京阪線	大和田	43	43.3	1,445	-11.5	66.5	8.1	88.0	-12.7	23.4
7	南海電鉄高野線	北野田	38	-11.6	2,191	45.6	140.7	42.6	113.4	31.8	19.6
8	京阪電気鉄道京阪線	枚方市	38	0.0	1,591	-7.9	95.6	2.5	91.1	-4.1	22.6
9	JR片町線	長尾	36	-16.3	1,848	2.4	100.9	-2.8	94.4	3.3	16.2
10	京阪電気鉄道京阪線	樟葉	35	-7.9	2,142	-12.3	127.2	19.6	98.9	10.7	21.8

一方、中古戸建の成約件数の上位駅は JR 高槻や近鉄藤井寺、京阪寝屋川市、南海北野田、JR 長尾などとなっており、これら 5 駅は 07 年度に引き続き 08 年度も TOP10 にランクインしている。特に、京阪沿線は 4 駅が上位 10 位に入ったほか、南海高野線や泉北高速鉄道、近鉄南大阪線、JR 片町線など、東大阪・南大阪エリアの比較的価格水準の低い沿線の駅圏で取引量が多い。

2. 特徴的な地域動向

新築マンション供給 エリア拡大

ここで新築マンション供給が活発なエリアをみると、08 年は堺市が 2 年続けて 1 位となったが発売戸数は大きく減少した。2 位は 07 年に圏外だった大阪市北区で、06 年と同水準の供給が行われた。3 位は東大阪市で 03 年以来のランクインとなり、上位の供給エリアの顔ぶれは変化している。ただ、北摂エリアの豊中市や高槻市や、東大阪エリアの枚方市など、都市規模の大きな主要都市では、発売戸数は減ったものの従来通り上位にランクされている。

08 年の大阪府全体の発売戸数は 11,404 戸で前年比 31.3%の減少となり、厳しい販売状況を受けて供給調整が進んだ。TOP10 に限ると、発売戸数は 39.7%減と減少率はより大きく、大阪府全体に占める上位 10 都市のシェアは 07 年の 60.3%から 08 年は 53.0%まで低下した。このように、在庫調整が進む一方で供給エリアは分散する傾向にある（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	吹田市	堺市	茨木市	枚方市	豊中市	高槻市	中央区	大阪市北区	鶴見区	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	中央区	茨木市	吹田市	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	中央区	豊中市	大阪市北区	大阪市西区	堺市	高槻市	吹田市	淀川区	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	大阪市北区	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
2008年	堺市	大阪市北区	東大阪市	豊中市	枚方市	淀川区	寝屋川市	茨木市	高槻市	港区
発売戸数	1,086 戸	804 戸	804 戸	634 戸	487 戸	480 戸	469 戸	452 戸	427 戸	400 戸
平均価格	3,313 万円	3,829 万円	2,991 万円	4,214 万円	3,536 万円	2,747 万円	2,926 万円	4,170 万円	3,497 万円	2,686 万円

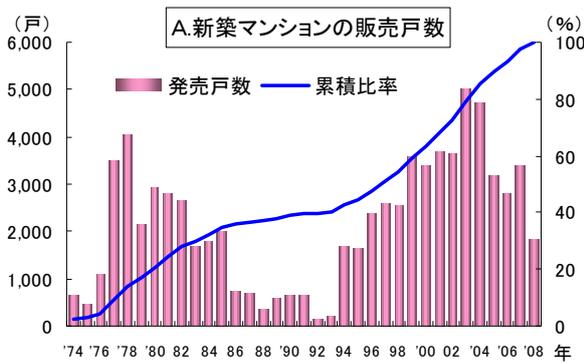
資料：(株)不動産経済研究所

築浅・高層マンション
取引目立つ都心エリア

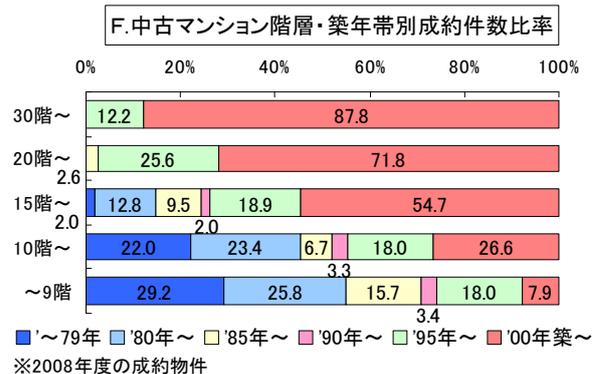
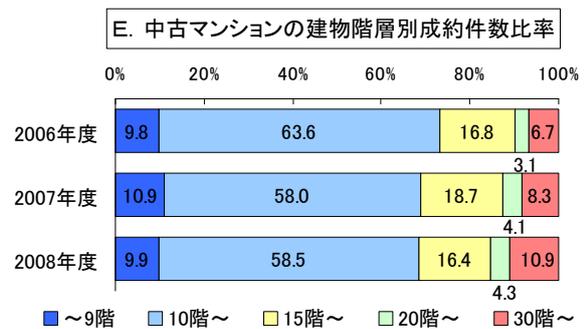
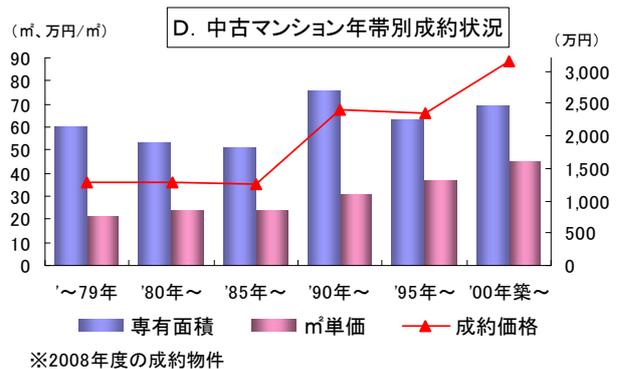
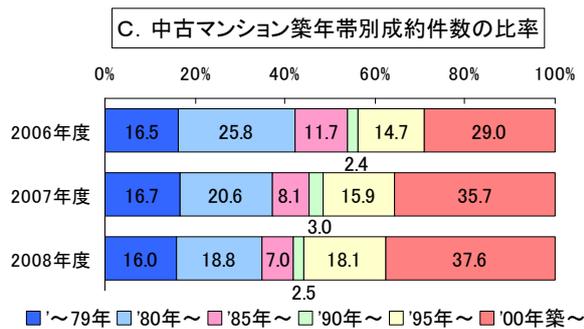
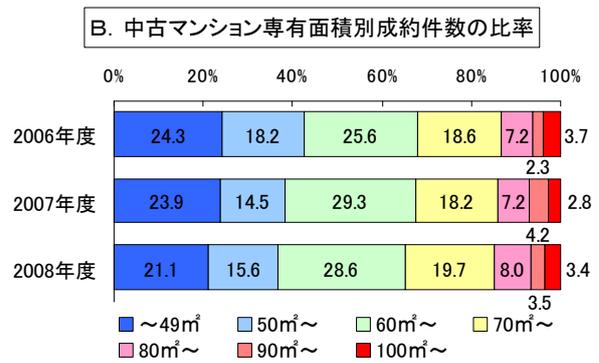
中古マンション取引量の上位10都市にランクインし、従来から取引水準も高い大阪府中央区や西区などの都心エリアでは、依然として価格水準の高い物件の取引が続いている。そこで、中古マンション取引で特徴的な動きを示す都心エリアについて、大阪市都心6区（中央・北・西・浪速・福島・天王寺の各区）を対象に築年帯別の売れ筋等を捉えることにする。

都心6区の新築マンション販売の推移をみると、70年代後半から80年代前半及び、90年代後半から現在に至る2つの大きな山がみられる。00年以降は年間3千戸を超える供給も目立ち、00年代だけでマンションストックは3万戸を超え、データ上把握可能な73年以降の累積戸数（77千戸）に対するシェアは41.1%にのぼる（図表7）。

図表7 大阪市都心6区のマンション成約状況



資料: 榊不動産経済研究所



*大阪市都心6区: 中央区・北区・西区・浪速区・福島区・天王寺区

旭・守口エリアの戸建取引は二極化

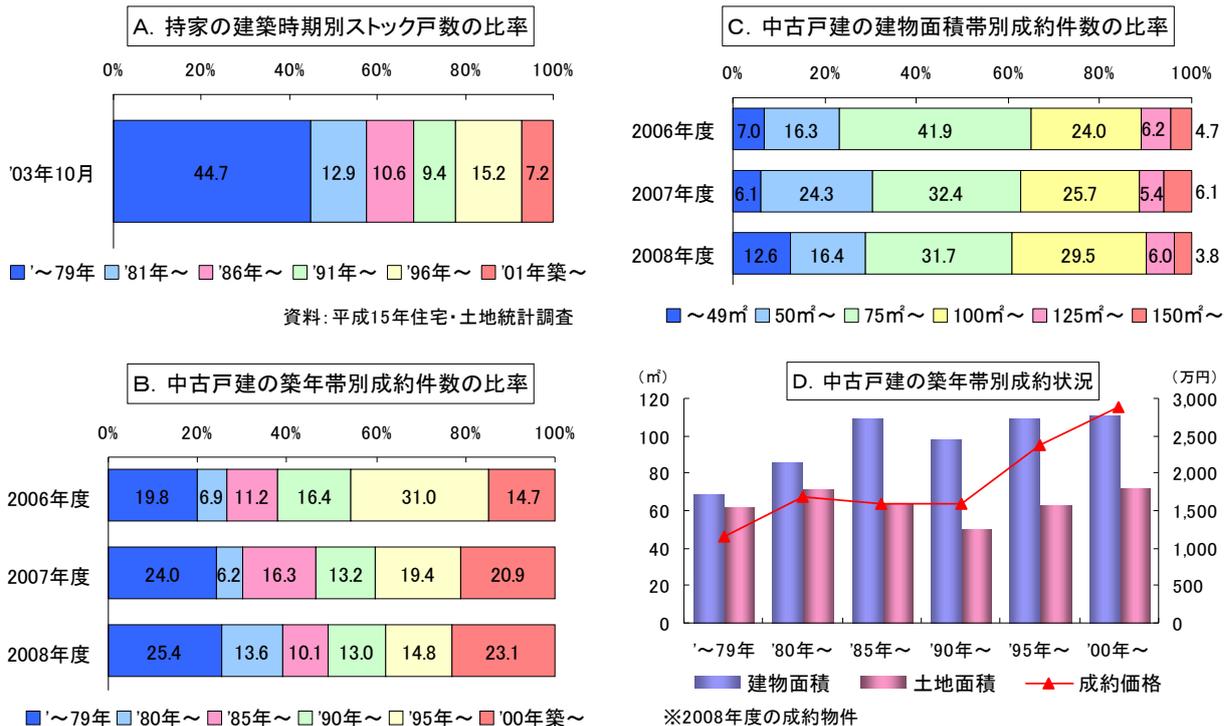
一方、中古マンションの築年帯別取引シェアは、08年度で00年以降築の取引が37.6%に達し、過去3年間で大きく拡大した。00年以降築の物件の平均価格は3,142万円、㎡単価は44.8万円と高い水準にあるが、専有面積は68.9㎡と他の築年帯と比べて遜色ない。過去3年間、専有面積は70㎡台以上のシェアが拡大しており、新築に近い設備・規模を備えた物件が豊富なストックから選択可能となり、取引シェアが伸びている。

近年、都心では超高層マンションの供給が拡大したが、中古市場でも超高層物件の取引が増えつつある。08年度の地上20階以上の物件シェアは15.2%を占め、06年度の9.8%から徐々に拡大している。地上階層別の築年数をみると高層物件ほど築浅の取引は多く、相対的に価格水準の高いこうした物件の取り扱いが、今後の市場規模の維持に寄与することが期待される。

中古戸建市場における成約件数の増加率TOP10をみると、守口市や大阪市旭区・鶴見区など都心から北東部の周辺エリアで取引の増加や成約価格の上昇が目立っている。そこで、これらの地下鉄谷町線や鶴見緑地線、京阪沿線の各区市に門真市を加えて、中古戸建市場で特徴的な動きを示したエリアの売れ筋をみることにする(図表8)。

このエリアでは、70年代以前の古い持家ストックが4割以上を占

図表8 旭区・鶴見区・守口市・門真市の中古戸建住宅成約状況



めるが、中古市場で取引される物件は、築年の二極化が進んでいる。08年度の00年以降築の取引シェアは23.1%に拡大する一方、70年代以前の物件も25.4%に達し、築浅と経年物件双方のシェアが拡大した。特に、00年以降築の物件は土地・建物面積とも他の築年帯と比べて変わりなく、平均価格も3千万円を下回ることから値頃感がある。00年以降の持家ストックは少ないが、このエリアでも築浅物件に対する選好的な取得状況がみられる。

ただ、70年代以前の取引シェアも高まっており、同築年帯は土地・建物面積が60㎡台と小さいが、平均1,100万円台と割安感も強く、こうした物件に対する取得ニーズは根強い。当該エリアでは、今後リノベーション等を通じて経年物件の質的改善を施すことで、持家ストックのシェアに見合った取引の拡大が可能になるとみられる。少世帯化が進む中で、住戸の広さを必ずしも求めない潜在的な需要の掘り起こしが、重要になると言えそうだ。