

ズームイン 賃貸事業の最新トレンド

厳しい市況に伴う商慣習の変化や国による賃貸管理業の制度化など、賃貸市場を取り巻く事業環境が大きく変化しつつある。こうした動きを背景に、不動産流通近代化センターでは賃貸事業の新たな方向性に関する報告書をまとめた。今後の事業の参考となる内容について紹介する。

1. 賃貸市場を取り巻く動向

- 小世帯化で増加する単独世帯などの賃貸需要は今後とも増える可能性が強いが、賃貸住宅の空家率は高く、構造的な供給過剰が続くことが考えられる。
- 今後は、変化する世帯構成を踏まえた住戸プランの提案や、市場ニーズに対応した住宅性能や管理形態、契約条件等を備えた物件の供給が重要になるとみられる。

2. 民間賃貸住宅をめぐる動き

- 厳しい市況を反映して、敷金・礼金なし物件が増加しているほか、原状回復や無理な追い出し行為などに関する様々なトラブルの拡大が目立つ。
- 商慣習をめぐる判例が相次いで出ており、消費者契約法の観点から従来慣行の検証が進んでいるが、近畿圏でも敷引や更新料などに関する地域的な慣習差が薄まりつつある。
- 家賃債務保証業の適正化に関する法案提出や、賃貸不動産管理業の適正化に関する登録制度の創設などにより、市場の適正化が着実に進んでいくことが期待される。

3. 賃貸住宅事業の新たな流れ

- 賃貸経営を進めていく上の15のポイントでは、「インターネット等の積極活用」や「外部のネットワーク等との連携」「地域密着・地域・地元活性化経営」などの指摘が多くみられた(図表1)。
- 「定期借家契約の積極活用」に関しては、ゲストハウスやシェアハウス、マンスリーマンション、家具・家電付き賃貸借契約などでの採用例が増えている。
- 「サブリース方式の積極的な採用」では、管理事業者が転貸人となる場合のリスク関与の度合いにより、オーナーへの支払賃料の「固定賃料保証型」と「実績賃料連動型」の2形態がある。

図表1 賃貸住宅事業を進める15のポイント(50社ヒアリングの複数回答結果)

| | | |
|-----|-----|--|
| 1. | 31社 | インターネット等のITツールを積極的に活用している |
| 2. | 28社 | 外部のネットワーク、専門家等との連携を積極的に進めている |
| 3. | 24社 | 地域密着・地域・地元活性化を図る不動産経営を進めている |
| 4. | 23社 | 賃借人(消費者)の顧客満足度にメインをおいて管理業務を進めている |
| 5. | 16社 | 定期借家契約を積極的に活用している |
| 6. | 15社 | 賃貸管理事業者が賃借人となりうるサブリース方式を積極的に採用 |
| 7. | 14社 | 入居者間の交流、つながりを積極的に進める賃貸住宅を供給している |
| 8. | 13社 | 事業承継者が新たな展開を図って事業活性化を進めている |
| 9. | 12社 | 既存住宅等をリノベーションにより再生させストック活用を進めている |
| 10. | 10社 | 賃貸借契約時の一時金の收受をできるだけなくし月額賃料をベースに経営を進めている |
| 11. | 10社 | ペット共生、戸建賃貸などターゲットを絞り込んだマーケティングで賃貸経営を行っている |
| 12. | 9社 | 煩雑で手間隙のかかる業務を積極的に取り入れている |
| 13. | 9社 | 高齢者、外国人、障害者などの入居を積極的に進めている |
| 14. | 8社 | 女性の感性を活かし女性に好まれる賃貸住宅を基本に経営戦略を進めている |
| 15. | 4社 | 入居者の自主的な運営、地域社会等との交流、コミュニティ活性化を図る賃貸住宅を供給している |

1. 賃貸市場を取り巻く動向

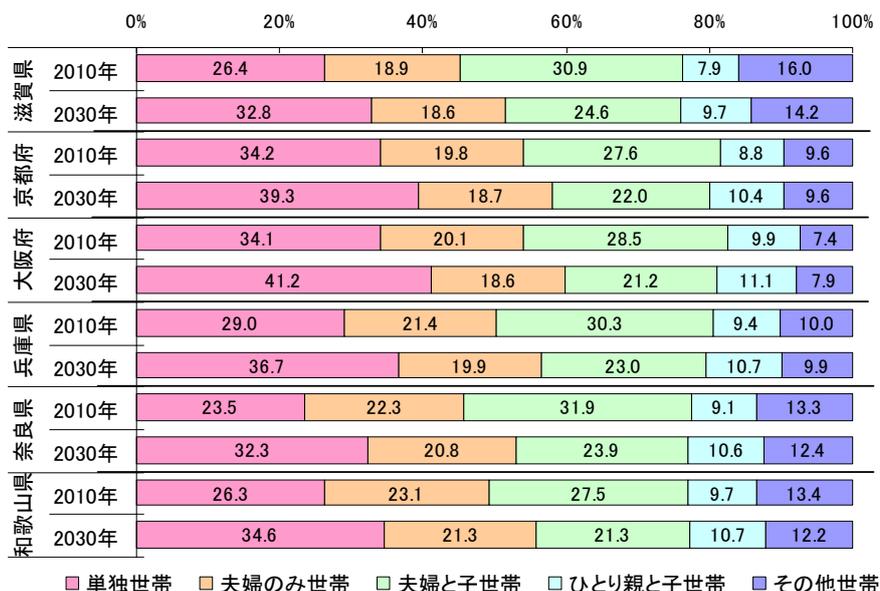
単独世帯の増加で 変化する賃貸住宅需要

財団法人不動産流通近代化センターでは、このほど「賃貸住宅事業の新たな流れ、方向性について（2010年3月）」と題する報告書を公表した。その中では、わが国の今後の住宅市場を取り巻く構造的な変化と業界内で取り組みが進む新たな事業モデルについて、マクロとミクロ双方の視点から整理が行われている。本稿では、近畿圏の現状なども踏まえながら、不動産流通事業者にとって関心が高いと考えられる内容について紹介したい。

わが国の人口は既にピークアウトしており、近畿圏でも滋賀県を除く各府県で人口の自然減少が続いている。住宅需要は基本的に世帯数に依拠するため、今後の市場を捉える上では将来の世帯数を把握する必要があるが、近畿2府4県の世帯数は2010年の829万世帯から、2030年には784万世帯まで減少することが見込まれている。その内訳をみると、今後20年間で単独世帯が各府県で大幅に増加し、ひとり親と子世帯も増加するとみられる。これまで標準世帯とされた核家族は既に3割程度に過ぎず、小世帯化がさらに進むことが改めて理解される（図表2）。

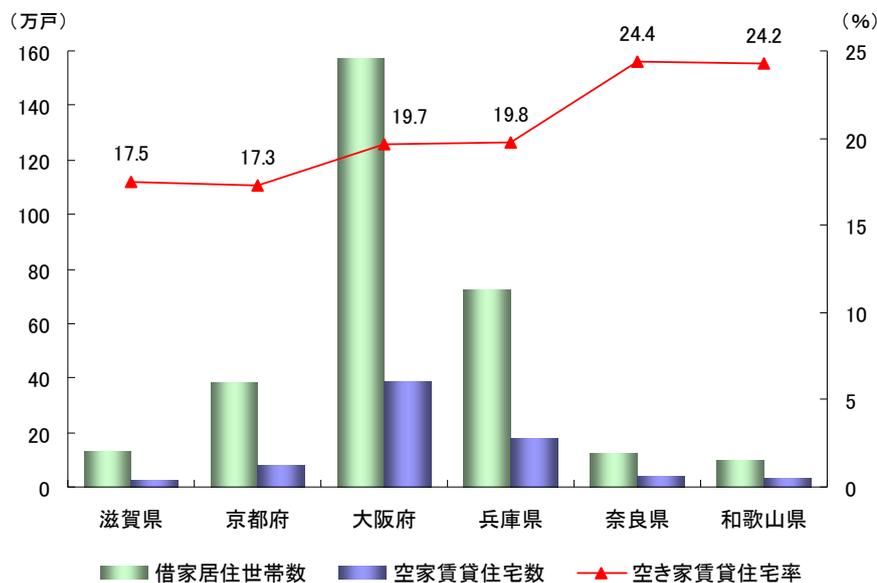
こうした世帯のダウンサイズ化による単独世帯やひとり親世帯の増加により、賃貸住宅に対する需要は今後とも継続する可能性が高い。ただ、現状の賃貸住宅ストックをみると供給の過剰感は強く、賃貸住宅の空家率は最も低い京都府でも17.3%で、奈良県では24.4%に

図表2 近畿圏における世帯構成の将来変化



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（2009年12月推計）」

図表3 近畿圏における賃貸住宅ストックの現状



資料：総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

達する（図表3）。単純計算では近畿圏の賃貸住宅の4～6戸に1戸は空家の状態にあり、今後の世帯数の減少も踏まえると供給過剰が構造的に続くことが考えられる。

また、増加する単独世帯の持家率は3割程度にとどまるが、民間賃貸住宅の居住者は若年単身が中心で、65歳以上の単独世帯の持家率は6割以上と高い。それ以外の高齢単身者は多くが公的賃貸住宅に居住しており、民間住宅で対応する場合はケア対応などを含め、十分なマーケティングが求められる。今後は、変化する世帯構成を踏まえた住戸プランの提案や、市場ニーズに対応した適切な品質や管理形態、契約条件等を備えた物件の供給が重要になるとみられる。

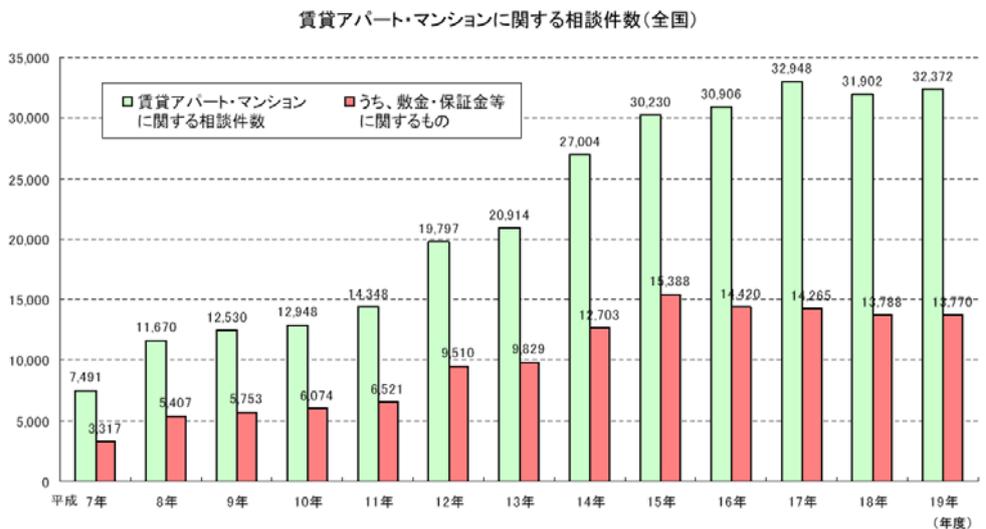
2. 民間賃貸住宅をめぐる動き

相談多い敷金・礼金、 原状回復問題

現状の賃貸市場でも厳しい市況を反映して、敷金・礼金なし物件の増加や、原状回復・無理な追い出し行為に関する様々なトラブルの拡大が目立つ。近年の民間賃貸住宅をめぐる相談件数をみると、全国の消費生活センターには年間3万件を超える相談があり、敷金・保証金に関するものはその4割以上を占める。また、日本賃貸住宅管理協会に寄せられた相談では、「原状回復」や「入居中の修繕」「管理業務」等に関する内容が多くなっている（図表4）。

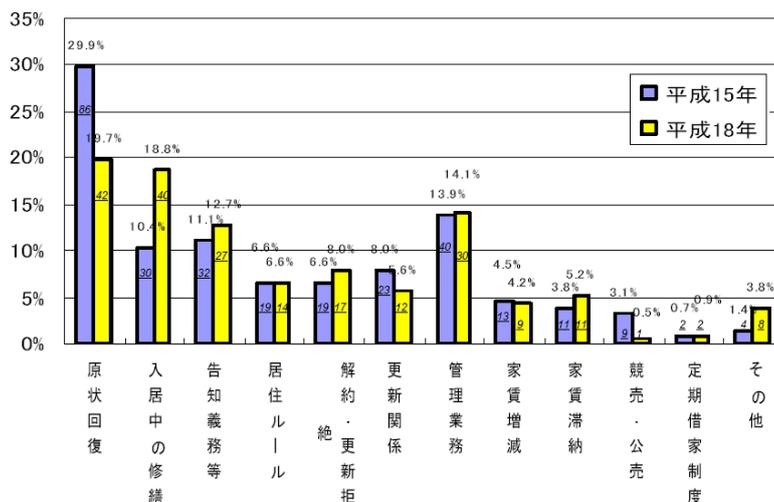
このように、契約時に授受される各種一時金や原状回復等に関する

図表4 民間賃貸住宅に関する相談状況



資料:独立行政法人国民生活センター資料
*全国の消費生活センターに寄せられた相談の件数

賃貸住宅に関する消費者相談内容



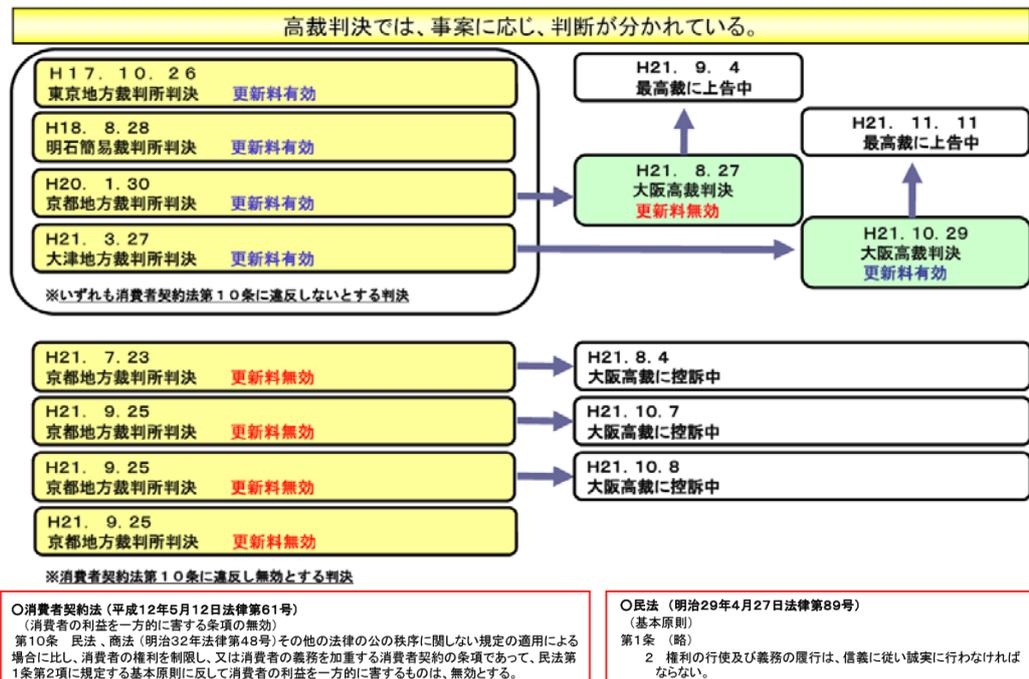
資料:(財)日本賃貸住宅管理協会「消費者電話相談事業報告」
*相談部に寄せられた相談の件数(下線の数字は相談件数(単位:件))

商慣習をめぐる判例に注目

トラブル・相談が多くなっているが、原状回復については国土交通省のガイドライン等による基本指針が示され、賃借人の修繕義務等に関する判例も出ており、通常使用に伴う経年劣化の修繕費用等は家主負担とする考え方が浸透しているようである。

このところ、賃貸市場の商慣習をめぐる判例が相次いで出されており、消費者契約法の観点から従来慣行の検証が進んでいるが、近畿圏においても敷引や更新料などに関する地域的な慣習の差が減りつつある。特に、最近関心を集めている更新料の問題についてはいくつか

図表5 民間賃貸住宅に関する判例の動向（更新料関連）



資料：社会資本整備審議会住宅地分科会民間賃貸住宅部会「最終とりまとめ」参考資料（2010年1月）に一部加筆

市場適正化に向けて
相次ぐ制度化

の判例が出ているが、現状の高裁判決では事案に応じてその有効・無効の判断が分かれている（図表5）。消費者契約法10条への該当性は、契約期間や家賃・礼金と更新料の多寡などに照らして判断が異なるようだが、今後とも判例の動向が各地域の商慣習に与える影響に注目する必要がある。

前述のような動きも踏まえ、国土交通省では民間賃貸住宅に関する各種の法制化を進めている。社会資本整備審議会 住宅地分科会 民間賃貸住宅部会の最終とりまとめでは、今後の方策の方向として、①紛争の未然防止（契約内容等の評価情報の提供・原状回復ルールなど）、②紛争の円滑な解決（裁判外紛争解決制度の活用・原状回復費用の保険制度など）、③滞納・明け渡しをめぐる紛争への対応（家賃債務保証業務の適正化・滞納時の明け渡し円滑化など）、④民間賃貸住宅ストックの質の向上（質の高い住宅の新築・計画修繕のインセンティブなど）が挙げられている。

この最終とりまとめを受けて、家賃債務保証業の適正化に関する法案が現在国会に提出されているほか、賃貸不動産管理業の適正化について登録制度の創設（詳細は No.36 参照）が準備されている。今後は、民間賃貸住宅を取り巻く各種制度の整備により、賃貸市場をめぐる課題が着実に解消されていくことが期待される。

3. 賃貸住宅事業の新たな流れ

取り組み目立つネット
活用・地域密着

当該報告書では、全国の賃貸仲介や管理業務を積極的に展開する事業者 50 社に対して、09 年 11 月～10 年 2 月にかけてヒアリングを実施し、賃貸住宅管理に関する最近の取り組み内容について調査しており、今後の賃貸経営を進めていく上での 15 のポイントが整理されている（P 1・図表 1）。

これをみると、最も多く挙げられたのが「インターネット等の積極活用」で、大手だけでなく中小事業者でも営業機会の拡大に効果を上げている点が指摘された。具体的には「ネット上の検索を通じて入居に至るケースがほとんどで一切チラシ等を行わない」や「自社サイトを通じて常時 1 万人程度のユーザーを確保しニーズを把握」、「複数の外国語のホームページ立ち上げ」といった指摘のほか、「管理物件の入居・集金状況、クレームデータ、費用・収益情報等についてネットを通じてオーナーに提供」といった管理業務への活用事例もみられた。

次いで、指摘が多かったのが「外部のネットワーク、専門家等との連携」や「地域密着・地域・地元活性化」で、中小事業者を中心に重要な基本戦略と位置づけられている。具体的には「異業種交流によるネットワークの拡大」や「地元商店会や行政・コンサル会社・弁護士・金融機関等とともに地域再生事業を展開」のほか、「営業エリアを限定した物件管理の効率化」や「社屋を学童保育で地元サロン化」「無人家屋の清掃等による地域環境の維持」などの事例が挙げられた。

また、「賃借人の顧客満足度をメイン化」との指摘も多く、「退去時のアンケート調査による改善点の把握」や「長期入居者の契約更新時に設備更新等をサービス」、「24 時間無休対応」など、厳しい市況の中で入居率向上に注力する姿が浮き彫りとなった。

前述のトラブル相談に関連しては「契約時の一時金収受をなくし賃料ベースで経営」も挙げられ、「敷金礼金ゼロ・退去時修繕義務なし」や「長期入居者への内装・設備更新等のサービス還元」で入居者ニーズに積極的に応える例がみられたが、一方で「入居者の質の低下を招くため敷金礼金ゼロは採用しない」との指摘もみられた。

ゲストハウスなどで
定期借家を活用

このほか、特徴的なポイントとしては「定期借家契約の積極活用」が挙げられる。定期借家契約の普及はリノベーションなど一部にとどまるが、近年はゲストハウスやシェアハウス、マンスリーマンション、家具・家電付き賃貸などでの採用例が増えているようである。当該契約では、「一時金収受をできるだけなくす」ことや「リノベーションによる既存物件の活用」「集客時のインターネット活用」なども合わ

図表6 賃貸住宅事業15のポイントを活かした具体的な事業例
(定期借家契約を積極的に採用している事業)

■ゲストハウスあるいはシェアハウスの事業スキーム、事業の特徴

近時、都市部を中心に、ゲストハウスあるいはシェアハウスという形態の住宅供給が増え、また人気も高いといえる。ゲストハウスあるいはシェアハウスといっても、住宅ハード面、運営のソフト面の両面において、種々の形態があり、それらを全て概観することは、困難であるが、ここでは、一般向けの、新たな賃貸住宅ニーズの動向という観点で、その事業スキーム、事業内容の特徴等を示すこととする。(以下は、ゲストハウス等のポータルサイトから「ゲストハウス白書」(2008年、ひつじ不動産)のデータ、記述と、今回の各事業者へのヒアリング結果等を参考に取りまとめたものである。)

・ゲストハウス、シェアハウスの住宅設備面等の特徴と名称について

住宅設備面から、ゲストハウス、シェアハウスの特徴を、あえて単純化していえば、「各専用居室内に水回りがなく、共用部の各種設備を活用する賃貸住宅」ということになるだろう。各専用居室には、ベッド、テーブル、椅子、収納家具等が設置されているが、キッチン、トイレ、浴室等の水回り設備がなく、一方、住宅の共用部には、共用キッチン、食堂、居間、共用トイレ、シャワー室、さらに共用冷蔵庫、共用パソコン等の設備があり、入居者はこれら共用部にある共用設備を利用して生活していくことになる。

名称としては、外国人の方の利用から始まったこともあり、当初は「外国人ハウス」、さらに「ゲストハウス」という名称が使われてきたが、近時、共用部の設備等を入居者が共用(シェア)する点に着目して「シェアハウス」という名称も用いられている。

・ゲストハウス、シェアハウスの供給ボリューム、件数

公式の統計等はなく、その把握はなかなか難しいが、首都圏での2007年末の調査で、棟数で400物件超、約7,000ベッド(個室型のほか、1室に数ベッドがあるいわゆる「ドミトリー(相部屋)型」を含むため、ベッド数での把握となる)とされている。その8割が東京都内の物件であるが、神奈川、埼玉、千葉等ではベッド数の多い大型物件も存在している。また、近時、首都圏以外のエリアでの供給も見受けられるようになったようである。

・供給されている物件の特徴

既存物件(会社社員向け、学生向けの寮、築年の古い賃貸住宅等)のリニューアル、リノベーションを行って、ゲストハウス、シェアハウスとして活用する例が多く、新築物件での供給は少ない。

出典:「賃貸住宅事業の新たな流れ、方向性について(2010年3月)」(財)不動産流通近代化センター

リスク負担に応じた
2つのサブリース方式

せた運営が行われている(図表6)。

また、「サブリース方式の積極的な採用」は大手だけでなく中小事業者でもみられるが、管理事業者が転貸人となる場合のリスク関与の程度によって、オーナーへの支払賃料が「固定賃料保証型」の場合と「実績賃料連動型」の2つの事業形態が示されている(図表7)。

サブリース方式は、サブリース事業者がオーナーとの間で一括の賃貸借契約(マスターリース契約)を結んだ上で、サブリース事業者が賃貸人(転貸者)となって個々の入居者と賃貸借契約を(転貸借契約:協議のサブリース契約)を結ぶ方式である。サブリース方式の他に賃貸管理の事業形態として、管理業務受託方式(オーナーが賃貸人とな

り、管理事業者はオーナーから委託された一定の管理業務のみを行う方式)もあるが、ここではサブリース方式について触れておく。

サブリース方式における「固定賃料保証型」では、管理事業者が事業リスクに最も大きく関与するが、サブリース期間終了後はオーナー側がリスクを全面的に負うことになるため、オーナーと事業者間の当該契約に対する十分な理解が必要とされる。この形態をとるケースとしては、①管理事業者が建築業を営み、賃貸住宅の建築後管理業務を行うケース(大手サブリース業者に多い)、②管理事業者自らが事業

図表7 賃貸住宅事業15のポイントを活かした具体的な事業例
(サブリース方式の事業スキームのポイント)

■「固定賃料保証型」と「実績賃料連動型」のサブリース方式

既述のとおり、サブリース方式には、大きく分けてオーナーへの支払賃料が「固定賃料保証型」と「実績賃料連動型」の2種類があり、この2つの事業形態を対比する形で、その事業スキームを確認してみよう。

なお、サブリース方式の場合、オーナー(地主、家主)とサブリース事業者との間の賃貸借契約(マスターリース契約)と、入居者である賃借人との間の賃貸借契約(転貸借契約:狭義のサブリース契約)の両方で成り立っているため、それぞれに分けて、そのスキームをみていきたい。

【サブリース事業者とオーナー間の賃貸借契約(マスターリース契約)のポイント】

・契約期間

「実績賃料連動型」の場合、2年程度の比較的短期の契約期間を更新させていく方式が多い。「固定賃料保証型」の場合、契約期間2年の例もあるが、5年、10年あるいは30年等の長期の期間とする例が多く見受けられる。

・オーナーへの支払賃料保証期間

「実績賃料連動型」の場合、当然この賃料保証期間そのものが存在しない。「固定賃料保証型」の場合、契約期間の長短に関わらず賃料保証期間は2年あるいは3年など(2年あるいは3年毎に賃料改定)とするほか、保証期間5年あるいは10年など長期の期間を設定する事例も見受けられる。

・オーナーへの支払賃料保証水準

「固定賃料保証型」のみに関する事項だが、保証する賃料水準は、例えば、サブリース事業者が建築業も併せて実施している場合には、保証する賃料水準が高く、サブリース事業者自らが事業投資をしてサブリース事業を行う場合(ゲストハウス、シェアハウス事業など)には、オーナーに対して支払を保証する賃料水準は低いという傾向がみられる。

・オーナーから収受するサブリース事業報酬

「実績賃料連動型」の場合、一定割合のサブリース事業報酬をオーナーから収受することになるが、その水準は、サブリース事業者への責任、権限の付加等に対応して、「B 管理業務受託方式(オーナーが、賃借人となり、管理業者はオーナーから委託された一定の管理業務のみを行う方式)」より、高く設定するケースと、報酬水準そのものはあまり変化の無いケース等、状況により様々に分かれている。

投資し、賃貸事業を行うケース（ゲストハウス・シェアハウス事業者に多い）、③管理事業者が自らの高い賃貸管理・賃貸経営能力を活かし、オーナーの希望に対応するものとして実施するケースが挙げられる。

一方「実績賃料連動型」は、オーナー側が事業リスクを負うことを明確にしつつ、管理事業者の管理専門能力を発揮・活用する方式で、賃貸管理の専門能力の高い中小事業者が参入しやすい管理形態と言える。そのポイントはサブリース方式全般に共通するものであるが、①サブリース事業者が転貸者となるため、入居者にとって責任主体が明確になる、②オーナーは日常の細々とした問題対応が不要になる、③賃料延滞、原状回復、明渡し等の処理は法律上サブリース事業者が対応する、④入居者から敷金返還等の訴訟があった場合はサブリース事業者が被告となり対応する、⑤オーナー・サブリース事業者間のマスターリース契約解除時に、入居者の賃貸借契約の引継ぎ事項が約定される、といった点が挙げられる。このように「実績賃料連動型」では管理事業者が事業リスク自体は負わないものの、賃貸人としての実務的・法的責任を負うため、それに対応できる専門能力を有することが必要とされる。

賃貸事業 5 つの方向性

当該報告書では、以上の内容を踏まえ今後の賃貸住宅事業の課題・方向性として、次の5点を指摘している。

(1) 賃貸住宅をつくれれば人が入るといった市場環境の終焉

賃貸住宅をめぐる事業環境は、循環的な好不況はあるものの、マクロ的な世帯構成の変化からみてこれまでのような事業環境は終焉したと判断される。今後の賃貸住宅経営では、この市場環境の変化を前提として見直し、対応を図る必要がある。既に投資回収しているオーナー・事業者があえて新規の投資リスクをとる必要はないが、その場合も相続等による事業継承者は新たな対応の検討が求められる。

(2) 賃貸管理業は地域密着の中小事業者にとって経営安定の基礎

賃貸住宅の管理業は一定の管理戸数・入居率を確保すると、ストックを活かして事業環境を安定させる極めて有効な事業である。

(3) 管理事業者はプロとしてニーズに対応できる運営能力が必要

今後の厳しい市場環境において入居率を確保するには、定型的な管理・現業業務だけでは不十分であり、市場ニーズに対応した適切な提案・運営・コーディネート能力に基づいて、市場の変化を先取りした業務展開が重要となる。

(4) 賃借人の顧客満足度の向上

管理業務の受託者としてオーナーに対する忠実義務を果たすことは当然だが、最終的なユーザーである賃借人の顧客満足度を高め、安定した入居率を維持することはオーナーの利益にもかなうものである。今後は、契約内容やサービス面において賃借人との情報交流をベースとした運営を図ることが、競争力の強化にもつながることになる。

(5) ファミリー・女性・高齢者・外国人などターゲットの明確化

従来は経営の効率性・収益性向上の観点から、若年単身向けの賃貸住宅供給に若干偏る傾向があったが、今後の人口・世帯構成の変化を踏まえるとこうした経営はリスクが大きい。子育てファミリーを対象とした戸建賃貸住宅や、住宅選択の主役である女性や増加する外国人のニーズに応えた賃貸住宅、ペット共生の賃貸住宅、古民家再生住宅など、ターゲットを明確にしたマーケティングに基づく賃貸住宅供給が必要になっていく。

上記の方向性に基づくような賃貸管理業務への取り組みは、不動産仲介事業者にとって古くて新しい課題だが、需要構造や商慣習などが大きく変化するなかで、その重要性は益々高まっていると言えよう。経営安定に向けた有効策としても、改めて新しいニーズに対応した賃貸管理業への積極的な取り組みが期待されるところである。

特集 検証・住宅地の取引動向

商業地を中心に地価の下落が続いているが、住宅地も例外ではなく2010年1月時点の公示価格は大阪圏で4.8%下落した。一方、実際の取引事例に基づくレインズ上の地価の動きはどうなっているのだろうか。今回は、これまで取り上げてこなかった住宅地価格について把握を試みる。

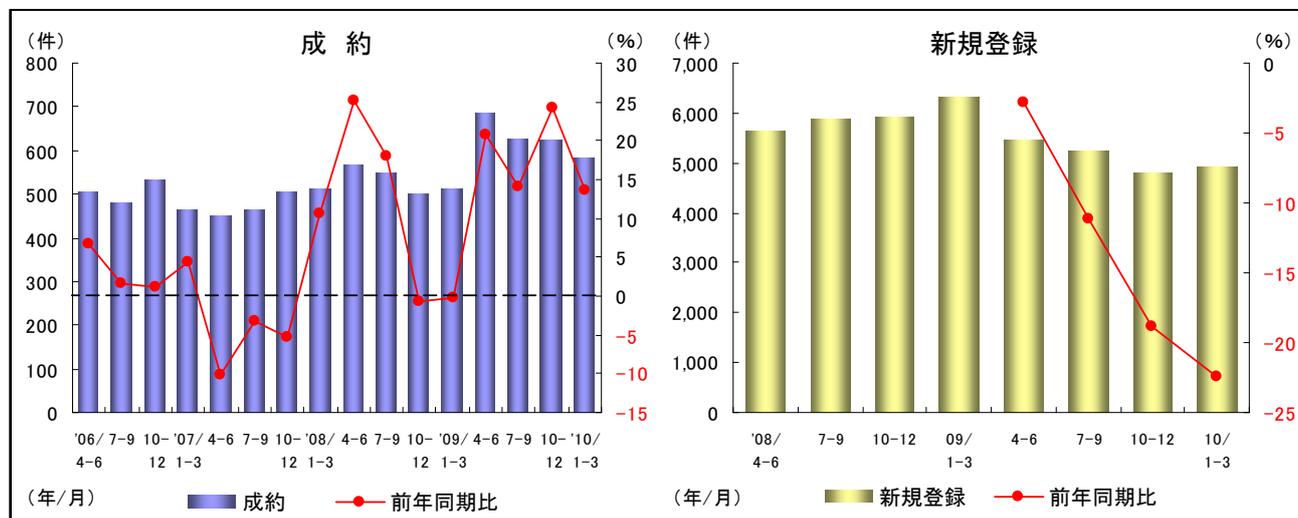
1. 住宅地取引件数の動向

- 住宅地の四半期動向をみると、08年以降、成約報告件数は概ね増勢傾向にある。一方、新規登録件数は成約価格の下落などを嫌気し、09年度に入ってから減少傾向が強まっている（図表1）。
- 成約件数のシェアが高い地域は大阪府他や兵庫県他で、京都市や神戸市がこれに次ぐ。大阪市内の成約件数比率は新規登録件数比率より低く、売り出された件数ほど取引は進んでいない。
- 成約物件では100～200㎡のシェアが過半数を占め、住宅地の主なボリュームゾーンとなっているが、面積の大きい住宅地では新規登録件数に対して成約件数の比率が低くなる傾向にある。
- 府県地域別の平均成約面積は奈良県が最も大きく、京都府他、神戸市、滋賀県、兵庫県他がこれに次ぐ。最も小さいのは大阪市で成約面積と新規登録面積の差が大きく、狭小な物件が選好される傾向にある。

2. 住宅地価格の動向

- 近畿圏の成約単価は08年1～3月期から2年間に渡って前期比ベースで下落が続く。過去4年間でピークは07年7～12月期で、10年1～3月期までに16.9%ダウンした。
- 府県地域別では大阪市の㎡単価が最も高いが、直近2年間の下落率は近畿圏で最も大きく、京都市と差がなくなりつつある。大阪市では成約と新規登録単価の乖離が大きく、当面売り出し価格の調整が続く可能性がある。
- 単価の下落に伴い10万円未満のシェアが拡大しており、成約・新規登録物件とも4割強に達したが、成約のシェアは新規登録より2.0ポイント高く、低価格帯の住宅地を志向する需要は多い。
- レインズによる住宅地価格と公示価格を比較すると、レインズデータでは公示価格よりも先行した動きを示し、変動幅も大きく出る傾向にある。今後は地域区分や属性区分に留意し、傾向値を捉えることが必要と考えられる。

図表1 住宅地の成約・新規登録件数の推移（近畿圏）



1. 住宅地取引件数の動向

成約堅調も新規登録は大幅減

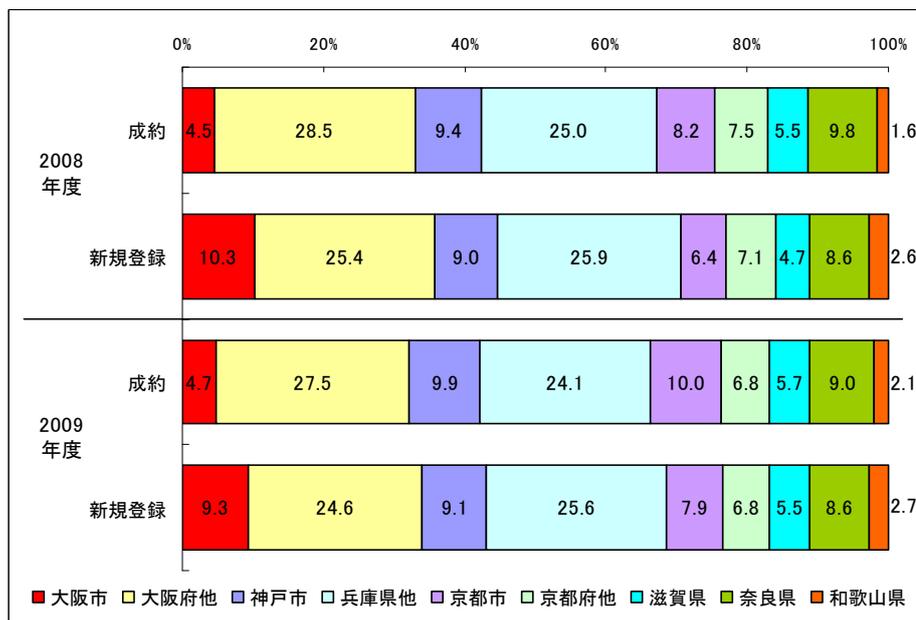
一口に住宅地といっても、レイズデータでは事業用や借地などを
含む様々な物件が混在している。そこで今回は、主として個人の居住
用住宅地に関する情報を捉えるため、成約と新規登録データについて
次のような抽出条件で物件を選定した。

- ・所有権売買のみ
- ・地目は宅地
- ・狭小や大規模な物件を除くため、面積は 50 m²以上 300 m²未満
- ・用途地域は近隣商業・商業・準工業・工業・工業専用地域を除く
- ・明らかに収益物件用地などを記した物件は除く

上記の条件に基づいて住宅地の成約報告物件の四半期動向をみる
と、リーマンショック直後の 08 年 10～12 月期及び 09 年 1～3 月期
は前年比横ばいで推移したものの、08 年以降は件数が概ね増勢傾向
にある（P 1・図表 1）。後述するように、08 年初頭から住宅地の成
約価格は前期比ベースで下落しており、過去 2 年間は安価な住宅地に
需要が集まる状況がみられる。

新規登録件数についてはデータが捕捉可能な 08 年 4～6 月期から
の動きをみると、09 年 1～3 月期までは比較的堅調に推移したものの、
09 年度に入ってからは一転、減少傾向が強まっている。10 年 1～3
月期は前年比マイナス 22.4%と売り出し件数の落ち込みが著しく、
成約価格の下落などを嫌気した動きと考えられる。

図表 2 住宅地の府県地域別の成約・新規登録件数構成比



シェア高い大阪府他、
兵庫県他

府県地域別のシェアをみると、成約物件と新規登録物件における構成比の違いが浮き彫りとなる。成約件数のシェアが高い地域は大阪市を除く大阪府他や阪神間を中心とする兵庫県他で、京都市や神戸市がこれに次ぐ。09年度の大阪市内の新規登録件数比率は9.3%であるが成約件数比率は4.7%にとどまり、売り出された件数ほど取引は進んでいない。

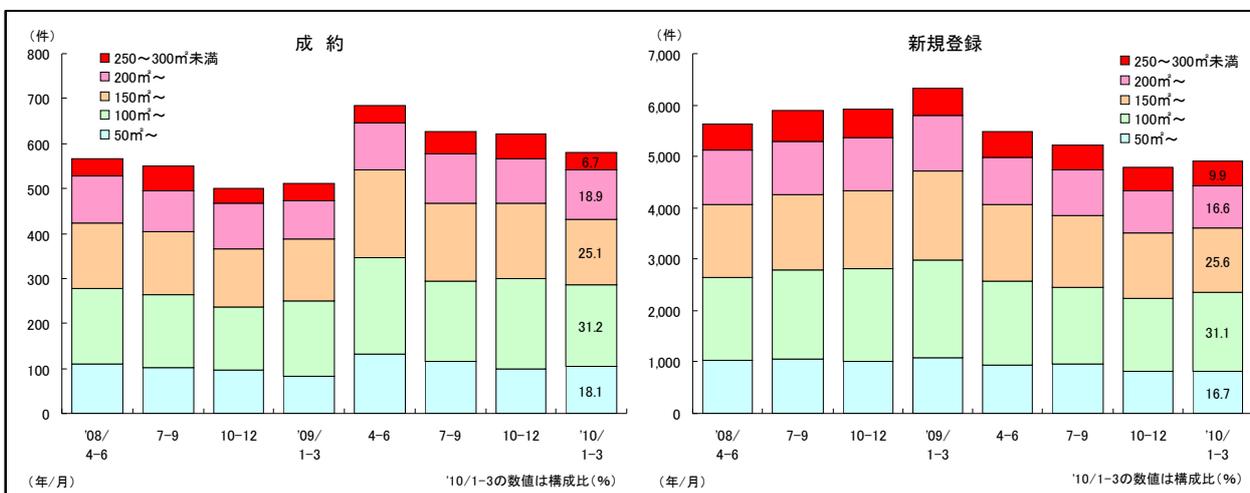
一方、大阪府他や神戸市、京都市などでは新規登録より成約の件数比率が高い。こうした状況は08年度も同様で、こうしたエリアでは住宅地の取引が行われやすい市場環境にあるものとみられる。ただ、08年度比で成約件数の比率を伸ばしているのは、神戸市や京都市、滋賀県だが、大阪市も若干比率が拡大しており実数でも増加するなど、取引は比較的堅調に推移している（図表2）。

住宅地の過半数占める
100~200㎡の面積帯

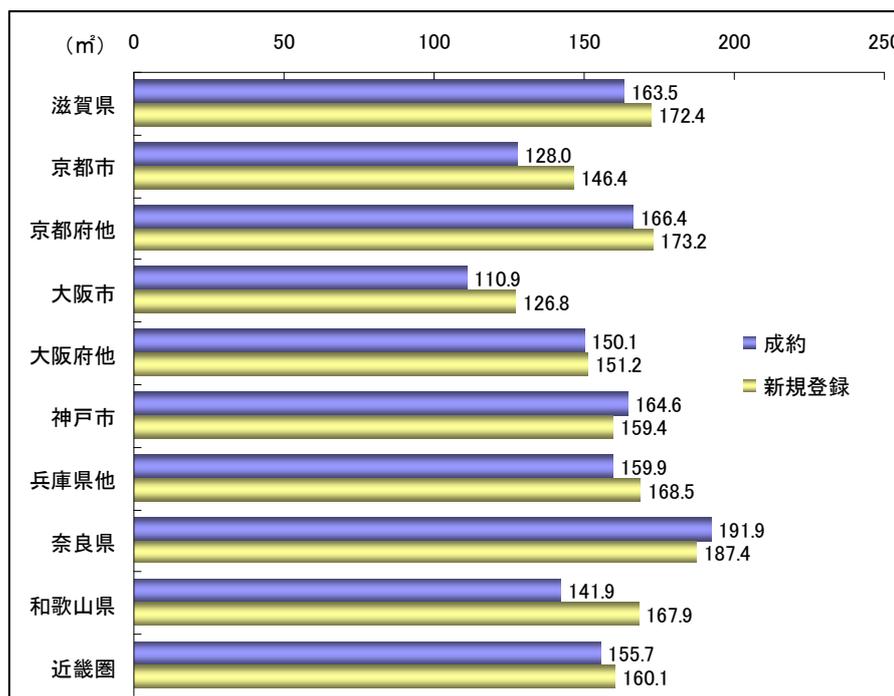
10年1~3月期の住宅地における面積帯別成約件数シェアは、100~150㎡未満が31.2%、150~200㎡未満が25.1%で、双方合わせて過半数を占め、住宅地の主要なボリュームゾーンとなっている。また、200~250㎡未満が18.9%、50~100㎡未満が18.1%を占め、250~300㎡未満は6.7%にとどまる（図表3）。

新規登録物件の10年1~3月期は100~150㎡未満が31.1%、150~200㎡未満が25.6%と成約物件とほぼ同様の比率であり、市場に供給される売り出し物件と取引物件の差異は少なく、面積帯における需給ギャップは小さい。ただ、50~100㎡未満は16.7%、200~250㎡未満は16.6%と成約物件と比較してシェアがやや小さい。また、250~300㎡未満は9.9%を占めるなど、面積の大きい住宅地では売り出し件数に対して取引量の割合が低くなる傾向にある。

図表3 住宅地の成約・新規登録件数の面積帯別構成（近畿圏）



図表4 住宅地の府県地域別の成約・新規登録平均面積（2010年1～3月期）



府県地域別の平均面積をみると、奈良県の規模が最も大きく成約物件は191.9㎡と近畿圏平均（155.7㎡）を36.2㎡も上回る。次いで取引面積が大きいのは京都府他の166.4㎡、神戸市の164.6㎡、滋賀県の163.5㎡、兵庫県他の159.9㎡の順で、いずれも近畿圏平均を上回る。一方、平均面積が最も小さいのは大阪市で110.9㎡と近畿圏平均と比べて44.8㎡も狭く、京都市も128.0㎡と狭い。

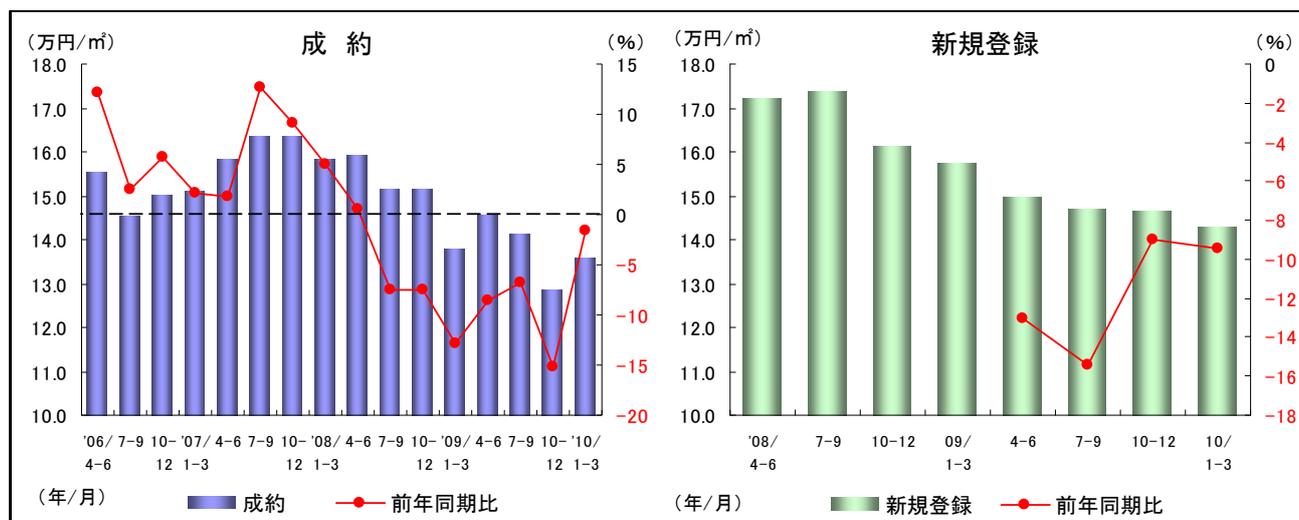
奈良県の成約物件の平均面積は新規登録物件の187.4㎡を上回り、神戸市も成約物件が新規登録物件より大きい。他エリアはすべて成約物件の方が狭く、総じて狭くても安価な物件をを求める傾向にあるようだ。特に成約と新規登録面積の差が大きいのは、成約面積が小さい大阪市や京都市、和歌山県で、それぞれ16～26㎡の差が生じており、狭小な物件が選好される傾向にある（図表4）。

2. 住宅地価格の動向

成約単価は過去2年に渡って下落

次に、住宅地の成約価格をみると、近畿圏における成約物件の平均㎡単価は前年同期比ベースで08年7～9月期からマイナスに転じ、7期連続の下落を示した。10年1～3月期の㎡単価は13.6万円で前年比1.6%マイナスと、下落率は縮小する兆しもみられる。直近4年間の価格のピークは07年7～12月期で16.4万円に達し、10年1～3

図表5 住宅地の成約・新規登録㎡単価の推移（近畿圏）



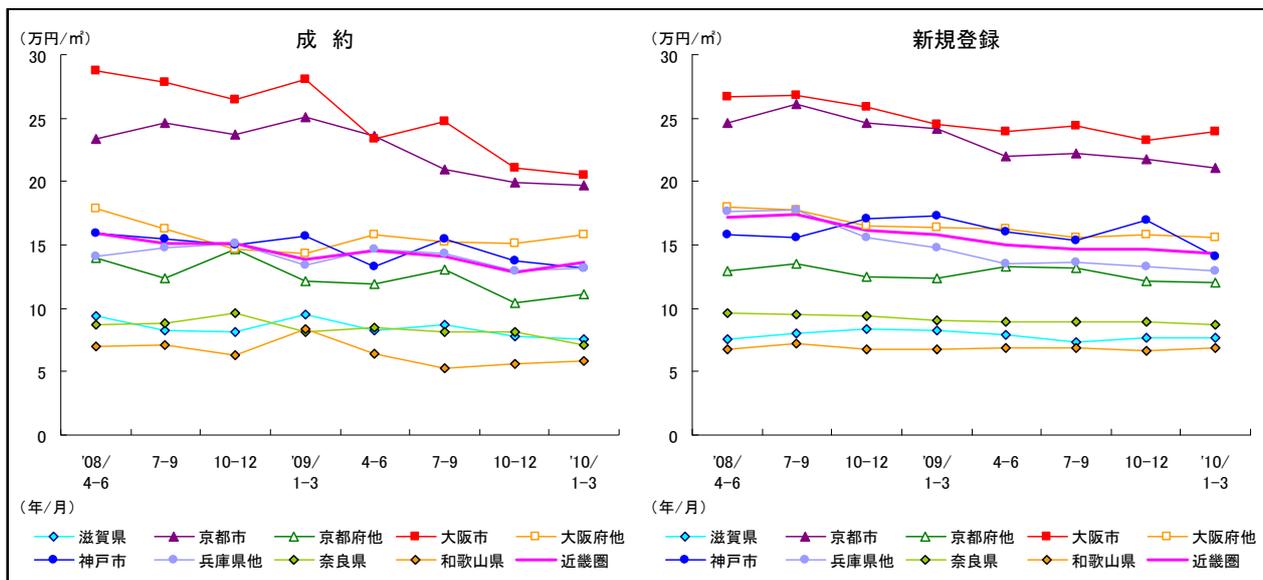
月期の単価はピーク時から 16.9%ダウンしている。前期比ベースで見ると 08 年 1～3 月期から下落が始まっており、その後 2 年間に渡って近畿圏の住宅地価格は下落が続いていることになる（図表 5）。

新規登録単価も下落基調にあり、データが把握可能な 08 年 4～6 月期以降で見ると、前期比では 08 年 10～12 月期以降 6 期連続で下落している。08 年 7～9 月期の㎡単価は 17.4 万円だったが、10 年 1～3 月期は 14.3 万円まで低下し、この 1 年半で 18.0%ダウンした。新規登録単価は成約単価より約半年遅れで下落が始まったが、両者の乖離率は 10 年 1～3 月時点でマイナス 4.7%と前年同期（同 12.3%）より縮小しており、売り出し価格の調整は進んでいる。取引量は比較的堅調に推移しており、成約価格の下げ止まりが確認できれば、新規登録価格の下落に歯止めがかかることも考えられる。

単価の下落目立つ 大阪市

府県地域別では大阪市の㎡単価が最も高く 10 年 1～3 月時点で 20.4 万円だが、京都市（19.6 万円）との差はなくなりつつある。大阪市の住宅地は 08 年 4～6 月期以降ほぼ一貫して下落基調にあり、直近 2 年間の下落率は 28.9%と、近畿圏で最も落ち込みが大きい。下落幅が小さいのは兵庫県他と大阪府他で、阪神間を中心とする兵庫県他は 2 年間で 6.3%、北摂エリアを含む大阪府他も 11.4%にとどまる。10 年 1～3 月期の成約㎡単価は大阪府他が 15.8 万円、兵庫県他は 13.1 万円と大阪市・京都市に次いで水準が高く、新規登録単価との乖離も小さい。一方、大阪市の乖離率は大きく、当面売り出し価格の調整が続く可能性がある。このほか神戸市は 13.2 万円、京都府他が 11.1 万円、滋賀県が 7.6 万円、奈良県が 7.1 万円、和歌山県が 5.8 万円となっている（図表 6）。

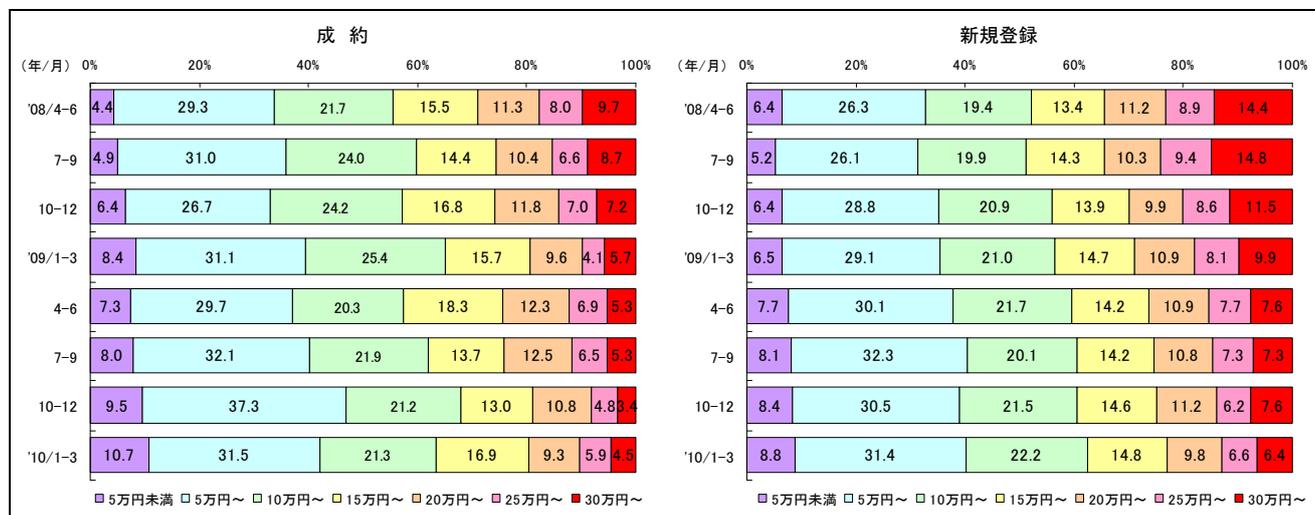
図表6 住宅地の府県地域別の成約・新規登録㎡単価



需給両面で低グロス物件にシフト

ここで、㎡単価帯ごとの件数構成を見ておきたい。成約物件では単価の下落に伴い、10万円未満のシェア拡大が目立つ。10年1～3月期では5万円未満が10.7%と08年4～6月期と比較して6.3ポイント、5～10万円未満も31.5%と2.2ポイント拡大し、双方合わせた比率は42.2%に達している。新規登録物件も低価格帯にシフトしており、10万円未満は32.7%から40.2%に、10～20万円未満の物件は32.8%から37.0%に拡大している。ただ、成約物件における10万円未満のシェアは新規登録物件より2.0ポイント高く、やはりより低い価格帯の住宅地を志向する需要が多いことがわかる(図表7)。

図表7 住宅地の成約・新規登録件数の㎡単価帯別構成(近畿圏)



レイズデータの 変動率は大きい

最後に、レイズデータに基づく住宅地価格と公示価格の動きについて捉えておきたい。周知の通り、地価公示価格は鑑定評価に基づく標準地の正常な価格を公示するものであり、市場における流通事例を集計したレイズデータとは性格を異にするものである。完全に同一の地点や時点で見ても、価格自体の意味合いも異なるため単純な比較はできないが、ここでは実際の事例価格の動きが公示価格とどのような関係にあるのか検証しておく。

地価公示に示される大阪圏の地域ごとに両者の㎡単価の変動率を比較すると、07年から09年にかけて住宅地単価は概ね同様の傾向を示していると判断される。ただ、レイズ成約データでは07年時点で大阪市中心6区の変動率がマイナスを示すほか、08年の下落率が2ケタとなるなど、レイズベースの数値は公示価格よりも先行した動きを示し、変動幅も大きく出る傾向にある(図表8)。

ここで示したレイズデータは物件属性に関する品質調整を踏まえない単純集計の結果であり、同一地域内でも立地条件や画地条件等が異なった事例同士を比較するため、数値の振れ幅は大きくなる傾向にある。ただ、実際に流通した物件を集計することで、低価格物件や狭小物件への需要シフトといった市場の動きは明らかにできると考えられる。住宅地の対象サンプルは中古住宅に比べて少ないため、地域区分や物件属性等の区分に留意する必要があるが、今後はこうした点を踏まえた上で、住宅地市場のトレンドについて捉えていくことが必要と考えられる。

図表8 住宅地㎡単価の変動率の比較

| 大阪圏 | レイズ成約データ(%) | | | 地価公示(%) | | |
|---------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2007暦年 の前年比 | 2008暦年 の前年比 | 2009暦年 の前年比 | '07年1月1日～ '08年1月1日 | '08年1月1日～ '09年1月1日 | '09年1月1日～ '10年1月1日 |
| 大阪市 | 1.3 | -9.4 | -14.1 | 2.5 | -2.2 | -5.6 |
| 大阪市中心6区 | -11.3 | -25.7 | -14.1 | 4.4 | -3.0 | -6.4 |
| 北大阪 | 12.9 | -6.1 | -10.0 | 3.8 | -2.7 | -4.0 |
| 東大阪 | 2.4 | -7.2 | -3.5 | 2.1 | -1.8 | -5.9 |
| 南大阪 | -2.9 | 1.3 | -8.4 | 2.0 | -1.4 | -4.4 |
| 神戸市 | 2.6 | 8.9 | -7.2 | 2.0 | -2.2 | -5.3 |
| 阪神地域 | 7.5 | -7.6 | -10.9 | 6.0 | -2.0 | -5.4 |
| 京都市 | 6.6 | -3.2 | -8.1 | 2.7 | -2.9 | -4.9 |
| 京都府他 | -2.2 | 3.0 | -13.7 | 1.9 | -1.5 | -3.2 |
| 奈良県 | 2.6 | -5.7 | -8.7 | 1.2 | -2.1 | -4.5 |

注) 大阪市中心6区: 福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区
 北大阪: 豊中市、池田市、吹田市、高槻市、茨木市、箕面市、摂津市、島本町、豊能町、能勢町
 東大阪: 守口市、枚方市、八尾市、寝屋川市、大東市、柏原市、門真市、東大阪市、四條畷市、交野市
 南大阪: 大阪市、北大阪、東大阪を除くその他大阪府
 阪神地域: 尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町

市況トレンド 2009年度の近畿圏市場レビュー

2009年度の近畿圏の中古住宅市場は、中古マンション・戸建住宅とも成約価格の下落に伴い、成約件数は増加する一方、新規登録件数は大幅減となった。価格の落ち込みを件数で補う格好となったが、直近では中古マンション価格が下げ止まるなど、市場拡大の兆しも出てきた。

1. 中古マンション市場の動き

- 09年度の中古マンション成約件数は12,955件で、前年比7.0%増となる一方、新規登録件数は7.6%減少し、割安感に伴う取引の拡大と先安感による売り意向の減退が目立った(図表1)。
- 成約価格と専有面積の関係では、過去3年に渡って価格の下落が進む中で取引物件の住戸規模が拡大し、より安くより広い物件を選好する動きが強まった。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は8,944件で前年比3.4%増と08年度の2.7%減から再び増加に転じたが、新規登録件数は16.9%減少し、中古マンションと同様に売り出し件数の減少が目立った(図表2)。
- 成約・新規登録価格とも下落傾向は強まったが、中古マンションと同様に両者の乖離は縮小。土地・建物面積とも06年度以降の拡大し、より安くより広い物件を求める動きが活発化している。

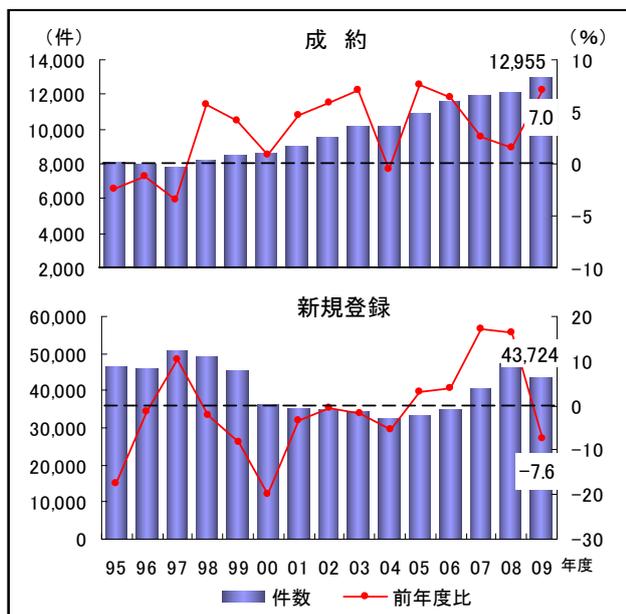
3. 四半期で見た市場の動き

- 10年1~3月期の市況は中古マンションで件数・価格とも増勢局面に入り、中古戸建も件数増、価格の下落も歯止めがかかりつつあるが、新築住宅は依然としてマイナスの局面が続く。

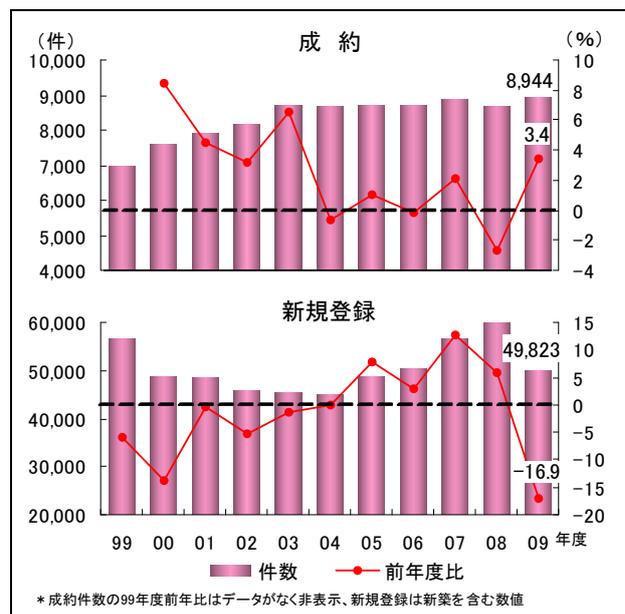
4. 関連不動産市場の動き

- 成約賃貸マンションの賃料単価は09年から下落基調にあり、京阪神では相対的に水準の高い大阪市の下落が目立ち、10年1~3月期には京都市の賃料単価と逆転した。
- 京阪神のオフィス空室率はさらに悪化し梅田地区で約9%、淀屋橋・本町は10%超、京都市は11%超、神戸市は13%超まで上昇。坪当たり募集賃料も緩やかながら継続的に下落している。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



1. 中古マンション市場の動き

過去最高の成約件数を記録

2009年度(09年4～10年3月)の成約件数は12,955件で、前年比7.0%の増加となった。これは、08年度の増加率1.5%を大きく上回り、05年度以来の高い伸びを示すもので、件数は近畿レイズ発足以来、過去最高の水準を記録した(P1・図表1)。一方、新規登録件数は43,724件で前年比マイナス7.6%と5年ぶりの減少となった。件数自体は4万件台と依然として高水準を維持しているが、堅調な動きを示した成約件数とは対照的に、売り出し物件は減少が目立つ年となった。

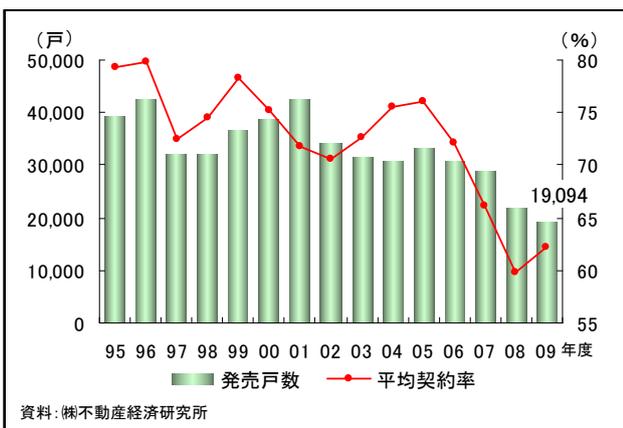
成約件数に対する新規登録件数の倍率は3.4倍と07年度の水準まで低下し、需給関係はややタイトになった。こうした動きはリーマンショック以降の成約価格の下落と期を一にしており、割安感の進展に伴う取引の拡大と、先安感による売り意向の減退が背景となっている。

2万戸割れの
新築マンション販売

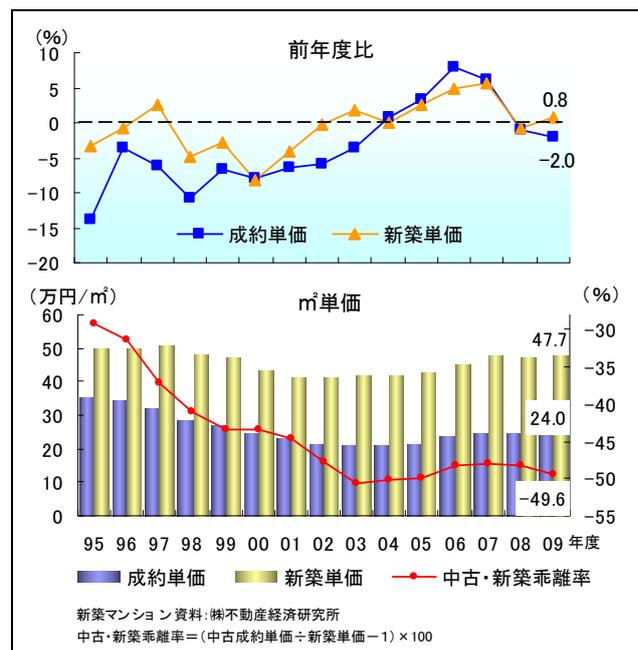
09年度の新築マンション発売戸数は19,094戸と、前年比で12.5%減少し、08年度(マイナス23.7%)に続いて2ケタの大幅減となった(図表3)。07年度までの販売価格の上昇で割高感が醸成されたこともあり、08年度から販売不振に陥り在庫圧縮を目的とした販売縮小が続いてきたが、契約率はようやく底打ちの動きを見せ始めている。

新築販売単価は08年度のマイナス0.9%から、09年度はプラス0.8%とほぼ横ばいの水準を維持。09年度の新築㎡単価は47.7万円

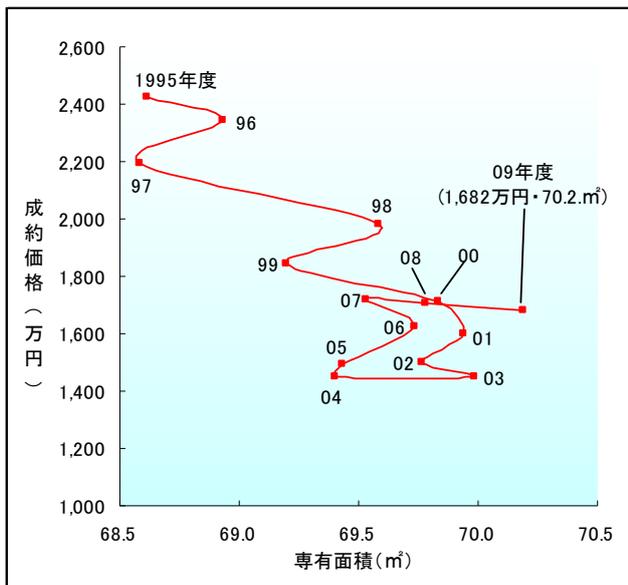
図表3 新築マンションの発売戸数・契約率



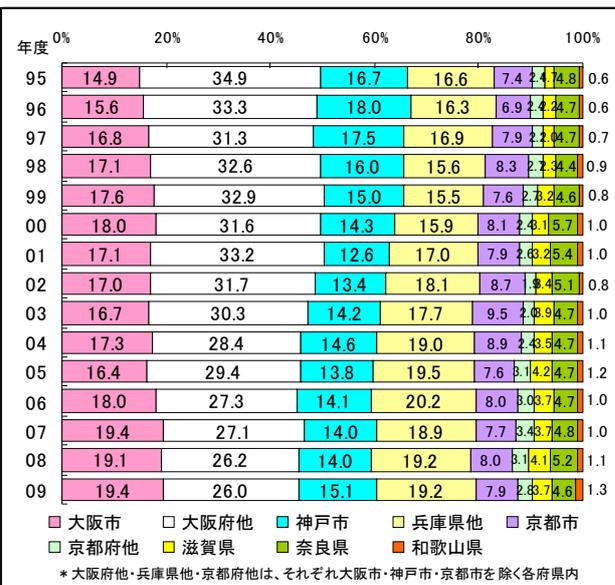
図表4 中古・新築マンション単価の推移



図表5 中古マンションの成約価格・専有面積



図表6 中古マンションの府県別成約件数比率



顧客の志向は
より広い物件に

だったが、中古成約単価は前年比で2.0%下落し24.0万円まで下落し、両者の乖離率はマイナス49.6%まで開いた(図表4)。このように、成約価格の割安感は一進一退を繰り返しながら、09年度を通じてさらに進み、堅調な中古マンション取引の一因となってきた。

中古マンションの成約価格と専有面積の関係をみると、過去3年に渡って取引物件の住戸規模が拡大してきたことがわかる。09年度の平均価格は1,682万円、専有面積は70.2㎡で、価格は前年比1.4%の下落を示し、専有面積は0.6%拡大した。平均面積は過去15年間で初めて70㎡を超え、より安くより広い物件を選好する動きが強まった(図表5)。成約価格に成約件数を乗じた取扱高をみると、09年度の近畿圏全体では前年比5.5%拡大し、価格の下落を件数で補う構図がみられた。

近畿圏における成約件数の府県地域別シェアでは、エリアの広い大阪府他が09年度に26.0%を占めるがその割合は低下しており、95年度から8.9ポイント縮小した。一方、シェアを伸ばしているのは大阪市と阪神間を中心とする兵庫県他で、特に大阪市は19.4%と過去最高のシェアを占め、兵庫県他を上回った。また、神戸市も15.1%と08年度に比べて1.1ポイント拡大し、90年代の水準を回復しつつある(図表6)。ただ、実数ベースでは、京都府他、滋賀県、奈良県以外はいずれのエリアも成約件数が増加し、09年度の中古マンションの取引量は概ね堅調に推移したとみられる。

2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建も取引増、
売り出し減に

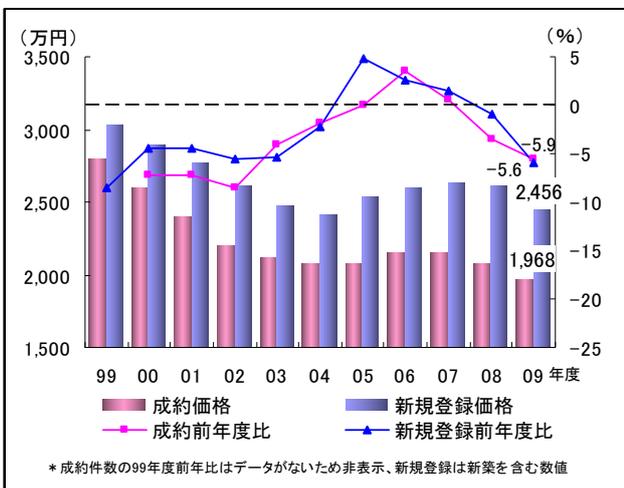
中古戸建住宅の 09 年度の成約件数は 8,944 件で、前年比 3.4%増となり、08 年度の 2.7%減から再び増加に転じた。取引量は中古件数として集計可能な 99 年度以降で最高水準を示し、中古マンションと同様に件数ベースでは比較的堅調に推移した。一方、新規登録件数は 49,823 件で前年比 16.9%の 2 ケタ減となり、こちらも中古マンションと同じく売り出し件数の減少が目立った（P 1・図表 2）。

成約件数に対する新規登録件数の倍率は 5.6 倍と、中古マンションより高いものの 05 年度の水準まで低下し、これまで緩んでいた需給状況は若干変化しつつある。中古戸建の成約価格はリーマンショック以前の 08 年度半ばから下落は続いていたが、近畿圏の平均価格が 2 千万円を下回るようになってから取引量の増加基調は強まっている。これに対して売却価格の下落を嫌気して、売り出し件数は減少が続いている。

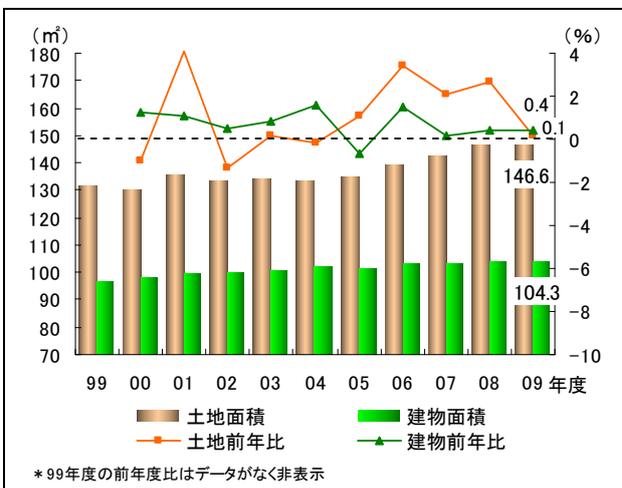
成約・新規登録価格は
ともに下落

09 年度の成約価格は 1,968 万円で前年比 5.6%下落し、99 年度以降では初めて 2 千万円を下回った。新規登録価格は 2,456 万円で同 5.9%下落し、取引・売り出し価格とも下落傾向が強まった（図表 7）。新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス 19.9%、乖離額は 488 万円と、中古マンション（同マイナス 8.3%、152 万円）に比べてその差は大きい。乖離状況は取引が比較的堅調だった 07 年度の水準まで縮小しつつある。両者の差が縮小しているのは、売主側が成立しやすい取引価格を意識しているためとみられるが、こうした動きが進むと、価格が下落基調にある市況が今後変化する可能性も指摘

図表 7 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表 8 中古戸建住宅の土地・建物面積



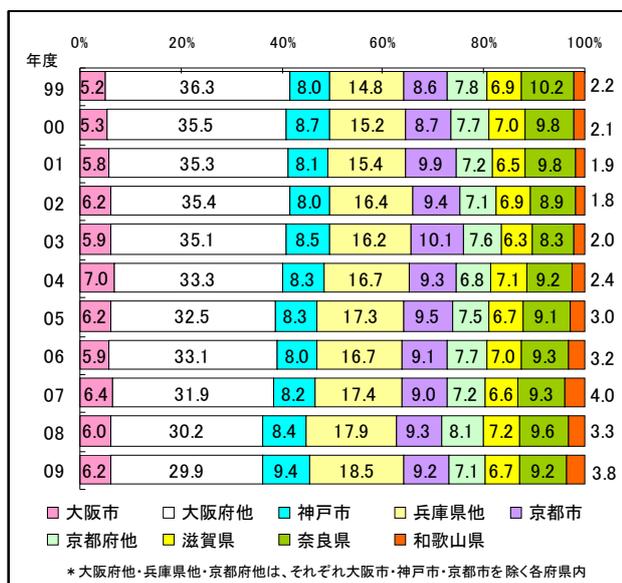
される。ただ、成約価格に件数を乗じた取扱高ベースでは、中古マンションと同じく価格の下落を件数で補う構造にあるが、09 年度は前年比マイナス 2.4%と 08 年度（同 6.1%）に引き続き中古戸建市場が縮小傾向にあることに変わりはない。

09 年度の取引物件の土地面積は 146.6 ㎡で、前年比プラス 0.1%とほぼ横ばいだが 5 年連続の拡大となり、99 年度以降では最も広い水準となった。建物面積も 104.3 ㎡と前年比で 0.4 ㎡拡大し、4 年連続増で 99 年度以降で最も広くなっている。比較可能な 99 年度と 09 年度の差分をみると、土地面積は 15.0 ㎡増、建物面積でも 7.3 ㎡増となっており、特に 06 年度以降の拡大が目立つ（図表 8）。近年は成約価格が下落する中で住戸規模が拡大しており、中古マンションと同様により安くより広い物件を求める動きが活発化している様子がうかがえる。

兵庫県他・神戸市などのシェア拡大

成約件数の府県地域別の構成比をみると、やはりエリアの広い大阪府他のシェアが大きいのが、09 年度は 29.9%と前年比で 0.3 ポイント減少し、99 年度比では 6.4 ポイントも縮小している。一方、シェアが拡大したのは、兵庫県他や神戸市、大阪市で、兵庫県他は前年比 0.6 ポイント増の 18.5%となり、神戸市は 1.0 ポイント増の 9.4%、大阪市は 0.2 ポイント増の 6.2%を占めた（図表 9）。ただ、実数ベースでは中古マンション同様、京都府他、滋賀県、奈良県を除く各エリアで増加がみられ、価格では弱含みの傾向が続くものの、主要エリアの取引量は比較的堅調に推移したとみられる。

図表 9 中古戸建住宅の府県別成約件数比率



3. 四半期で見た市場の動き

増勢局面に入った 中古マンション市場

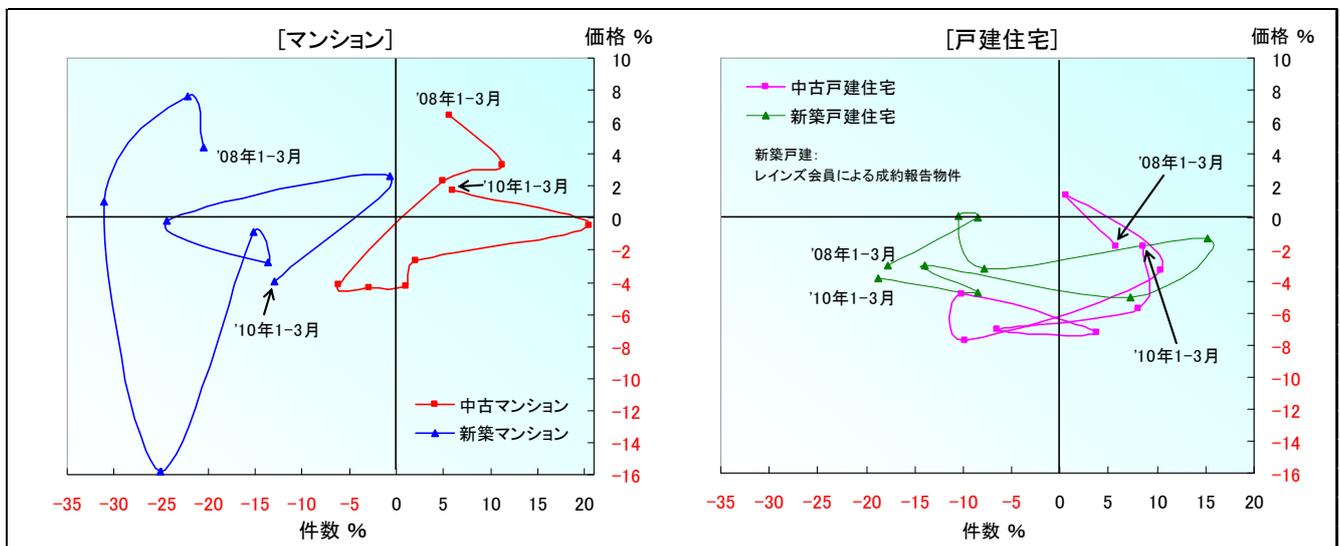
近畿圏の直近の市況について四半期別の前年比からみると、10年1～3月期中古マンション成約件数は前年比5.9%増と4四半期連続の増加を示し、リーマンショック直後の08年10～12月期以降、下落が続いてきた成約価格はようやく上昇に転じた。成約件数・価格とも増勢に転じたのは08年7～9月期以来6期ぶりで、中古マンション市場は一足先に市場の拡大局面に戻りつつある（図表10）。

一方、新築マンションは発売戸数の減少が続き、10年1～3月期には戸数の大幅な減少と発売価格の下落により、縮小局面に戻る結果となった。09年10～12月期には発売価格が上昇に転じ、増勢局面に向かいつつあるとみられたが1～3月期には再び下落を示し、依然として新築市場を取り巻く環境は厳しいことを物語る。

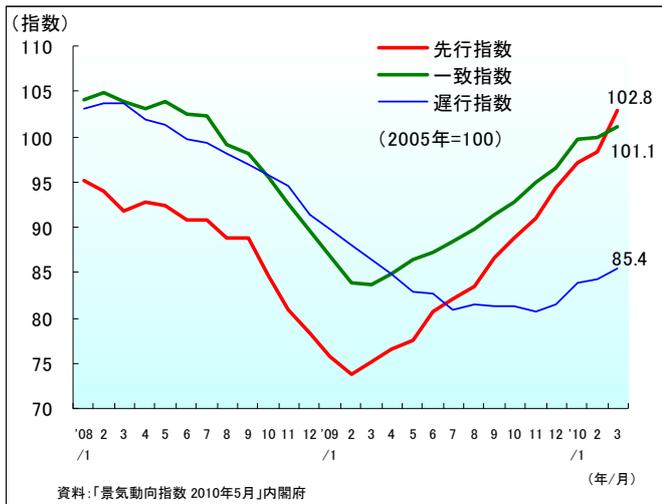
戸建住宅は中古市場で成約件数の増加がみられるものの、成約価格は7期連続の下落となっており、市場の増勢局面にまでは至っていない。レインズへの成約報告ベースでみた新築戸建市場では件数・価格ともマイナス基調が続き、新築マンションと同様に厳しい市況にあることがわかる。

内閣府が10年5月に発表した10年3月の景気動向指数（速報）では引き続き緩やかな改善を示し、鉱工業生産指数や商業販売額などで構成される一致指数は、リーマンショック以前の08年8月の水準を超えた（図表11）。新興国向け輸出の増加やエコポイント等の政策効果により企業業績は改善しつつあるが、消費者物価の下落は続いており、国内の民間需要は力強さを欠く。失業率は高止まりし、雇用・

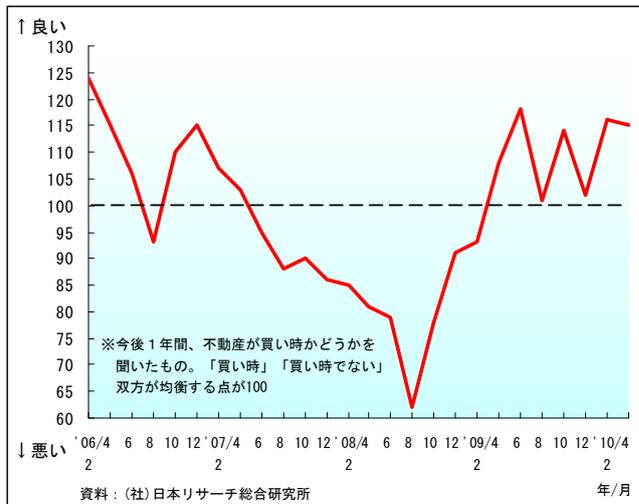
図表10 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年同期比）



図表 11 景気動向指数 (CI 指数)



図表 12 不動産購買態度指数 (近畿)



*先行指数: 新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など12指標に基づく合成指標
 *一致指数: 鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標
 *遅行指数: 家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標

所得環境は依然として厳しく、こうした動きは図表 11 の遅行指数にも現れている。ただ、不動産に対する買い時感は依然として強く、消費者の低価格志向を背景に中古物件に対する需要は根強いものがある(図表 12)。中古マンションでは成約価格が底打ちする兆しもみられ、売り出し価格との乖離が小さい状態が維持されれば、持続的な中古市場の拡大につながる動きも期待できるようになってきた。

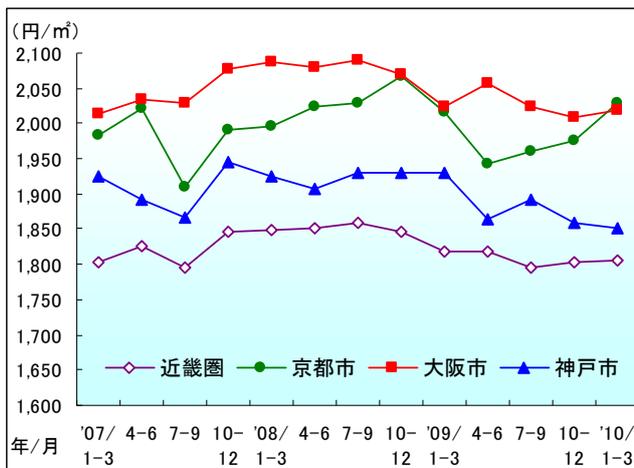
4. 関連不動産市場の動き

09年から賃料下落続く 賃貸マンション

近畿圏の賃貸市場について四半期別の動きを見ると、成約賃貸マンションの賃料㎡単価は09年に入ってから下落が顕著になっている。近畿圏全体の平均単価は前年比で09年1~3月期から下落に転じ5期連続のマイナスとなり、10年1~3月期は1,805円まで低下した。京阪神で相対的に賃料水準が高い大阪市は08年10~12月期から6期に渡るマイナスを示し、下落基調は最も長い。10年1~3月期の㎡単価は2,018円で、上昇に転じた京都市の2,029円を下回った。神戸市の賃料単価は京阪神で最も低く、09年4~6月期から4期連続で下落し、10年1~3月期は1,852円まで低下している(図表 13)。

07年以降、上昇傾向にあった近畿圏のマンション賃料だが、09年から続いた下落基調に伴いそれまでの上昇分はほぼ解消され、現状の賃料水準は07年当初の水準まで戻している。ただ、前期比ベースでは賃料が下げ止まる動きも出ており、前述のような企業業績の回復が本格化すれば、転勤に伴う移動等も活発となり賃貸市場にも好影響が

図表 13 京阪神の賃貸マンション成約単価の推移



四半期別の前年同期比(%)

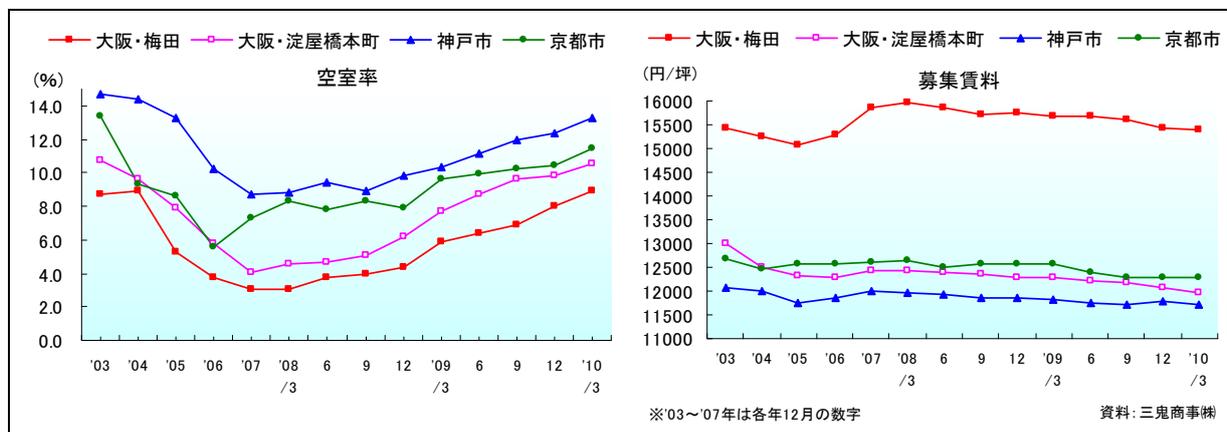
| | 近畿圏 | 京都市 | 大阪市 | 神戸市 |
|----------|------|------|------|------|
| '07年1-3月 | -0.2 | -1.3 | 1.1 | 0.6 |
| 4-6 | 1.5 | 1.5 | 0.9 | 0.6 |
| 7-9 | 6.6 | -3.8 | 10.1 | 3.2 |
| 10-12 | 9.1 | 3.4 | 12.2 | 5.9 |
| '08年1-3月 | 2.5 | 0.7 | 3.7 | -0.0 |
| 4-6 | 1.3 | 0.1 | 2.3 | 0.8 |
| 7-9 | 3.6 | 6.2 | 3.0 | 3.4 |
| 10-12 | 0.0 | 3.8 | -0.3 | -0.7 |
| '09年1-3月 | -1.5 | 1.0 | -3.1 | 0.4 |
| 4-6 | -1.7 | -4.0 | -1.1 | -2.3 |
| 7-9 | -3.3 | -3.3 | -3.2 | -2.1 |
| 10-12 | -2.3 | -4.4 | -2.9 | -3.7 |
| '10年1-3月 | -0.8 | 0.6 | -0.3 | -4.1 |

依然続くオフィス
空室率の上昇

及び可能性がある。需要の減退で商慣習も大きく変化した賃貸市場だが、10年度は底打ちから改善に向かう兆しも現れている。

京阪神ビジネス地区の10年3月の空室率は、大阪・梅田地区で8.90%と09年12月の7.99%から0.91ポイント上昇。淀屋橋・本町は10.55%、神戸市は13.24%、京都市は11.42%と各エリアとも大幅な上昇が続く。大阪市内では新規供給が拡大し、新築ビルの空室率がさらに上昇したほか、既存の中小ビルではテナントのオフィス縮小の動きがみられた。3月の坪当たり募集賃料は梅田が15,407円、淀屋橋・本町は11,978円、神戸市は11,700円、京都市は12,280円と緩やかながら継続的に下落している。大阪市内では10年度も新築ビルが相次いで竣工する見込みで、オフィス需要が回復しない中で新築への借り換え移転で既存ビルも弱含みの傾向が続くとみられる(図表14)。

図表 14 オフィス空室率と募集賃料



地域不動産事情

大阪府

2009年度の大阪府内の中古住宅市場は、概ね横ばいで推移した。中古マンション・戸建とも取引量が増加に転じ、価格の下落を補う形となった。特に中古マンション取扱高は各エリアとも拡大し、阿倍野・住吉・東住吉エリアや高槻・茨木エリアでも築浅物件を中心に取引が拡大した。

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4区、北摂・東大阪・南大阪エリアがそれぞれ2市を占めた。中古戸建でも大阪市の5区が上位にランクインしたほか、南大阪エリアで3市、北摂エリアで2市が上位に入った(図表1)。
- 府内4エリアの中古マンション市場では09年以降、件数の増加が鮮明となり、一部エリアで価格の下げ止まりもみられたことから、取扱高は横ばいで推移。弱含みだった中古戸建市場の取扱高も、10年1~3月期にはプラスに転じるエリアが現れた。
- 中古マンション成約件数が多い駅商圈は、北摂エリアの千里中央・桃山台・千里丘・緑地公園・高槻・摂津富田・南千里・茨木の8駅がランクイン。中古戸建では京阪線やJR学研都市線の4駅のほか、泉北高速鉄道や南海高野線など、東大阪・南大阪エリアの駅商圈を中心にTOP10入りした。

2. 特徴的な地域動向

- 阿倍野・住吉エリアでは95年築以降の中古マンションの取引シェアが過半数に達し、高槻・茨木エリアでも中古戸建で経年物件のシェアが低下し、00年築以降の割合が2割を超えた。

図表1 成約件数増加率の都市別TOP10(2009年4月~2010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(%) | m ² 単価 (万円/m ²) | 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 | 大正区 | 34 | 61.9 | 1,594 | -18.9 | 23.1 | -14.0 | 66.3 | -7.5 | 19.9 | 10.9 |
| 2 | 東大阪 | 門真市 | 39 | 50.0 | 1,332 | 16.4 | 20.2 | 13.1 | 65.7 | 3.0 | 18.9 | 6.9 |
| 3 | 南大阪 | 富田林市 | 68 | 47.8 | 1,368 | 1.6 | 16.9 | -2.8 | 79.7 | 5.6 | 18.1 | 14.8 |
| 4 | 大阪市 | 阿倍野区 | 109 | 45.3 | 2,177 | -7.9 | 30.4 | -6.1 | 69.0 | -2.3 | 16.3 | 22.2 |
| 5 | 東大阪 | 守口市 | 82 | 41.4 | 1,500 | 1.9 | 21.3 | -1.4 | 68.8 | 2.6 | 18.5 | 12.6 |
| 6 | 南大阪 | 泉南市 | 28 | 33.3 | 634 | -4.1 | 8.9 | -1.3 | 70.3 | -3.7 | 21.2 | 12.3 |
| 7 | 大阪市 | 淀川区 | 252 | 31.9 | 1,368 | -8.7 | 23.1 | -5.7 | 55.2 | -4.8 | 22.0 | 28.2 |
| 8 | 北摂 | 高槻市 | 203 | 31.8 | 1,848 | -2.2 | 24.4 | -1.2 | 73.7 | -1.2 | 19.3 | 14.2 |
| 9 | 大阪市 | 東住吉区 | 54 | 28.6 | 1,443 | -15.6 | 22.8 | -10.1 | 60.3 | -6.9 | 18.8 | 8.8 |
| 10 | 北摂 | 島本町 | 56 | 27.3 | 1,287 | -10.0 | 18.3 | -10.4 | 68.6 | -0.2 | 25.2 | 49.7 |
| 大阪府全体 | | | 5,965 | 7.6 | 1,721 | -2.4 | 24.1 | -3.0 | 69.6 | 0.3 | 18.5 | 15.7 |

■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 (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 | 北摂 | 豊能町 | 39 | 62.5 | 1,518 | -11.3 | 209.0 | -10.4 | 121.5 | -1.2 | 23.2 | 49.0 |
| 2 | 大阪市 | 東住吉区 | 53 | 60.6 | 2,189 | -10.6 | 71.8 | -2.2 | 93.1 | -10.2 | 18.2 | 8.6 |
| 3 | 大阪市 | 大正区 | 32 | 45.5 | 1,749 | -11.1 | 56.0 | 4.9 | 92.8 | -10.5 | 21.4 | 10.3 |
| 4 | 大阪市 | 東淀川区 | 52 | 44.4 | 2,357 | 11.9 | 192.4 | 35.8 | 123.6 | 16.7 | 19.9 | 11.3 |
| 5 | 大阪市 | 生野区 | 33 | 43.5 | 1,641 | -5.8 | 62.4 | 6.3 | 94.0 | -4.2 | 19.1 | 5.3 |
| 6 | 南大阪 | 熊取町 | 37 | 37.0 | 1,529 | -13.2 | 184.6 | 5.4 | 108.0 | -4.4 | 21.7 | 23.1 |
| 7 | 大阪市 | 港区 | 25 | 31.6 | 1,893 | -6.5 | 52.2 | -6.7 | 107.6 | 7.2 | 22.6 | 6.4 |
| 8 | 北摂 | 茨木市 | 100 | 26.6 | 2,580 | -6.7 | 119.8 | 5.4 | 106.2 | 6.8 | 20.8 | 9.0 |
| 9 | 南大阪 | 堺市南区 | 62 | 26.5 | 2,821 | -6.4 | 218.6 | -6.2 | 123.3 | -3.9 | 21.0 | 10.1 |
| 10 | 南大阪 | 岸和田市 | 73 | 21.7 | 1,378 | -15.7 | 122.2 | -7.5 | 96.6 | -9.8 | 21.8 | 9.6 |
| 大阪府全体 | | | 3,230 | 3.0 | 1,944 | -6.1 | 110.9 | 2.0 | 100.3 | 0.5 | 21.6 | 8.5 |

*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

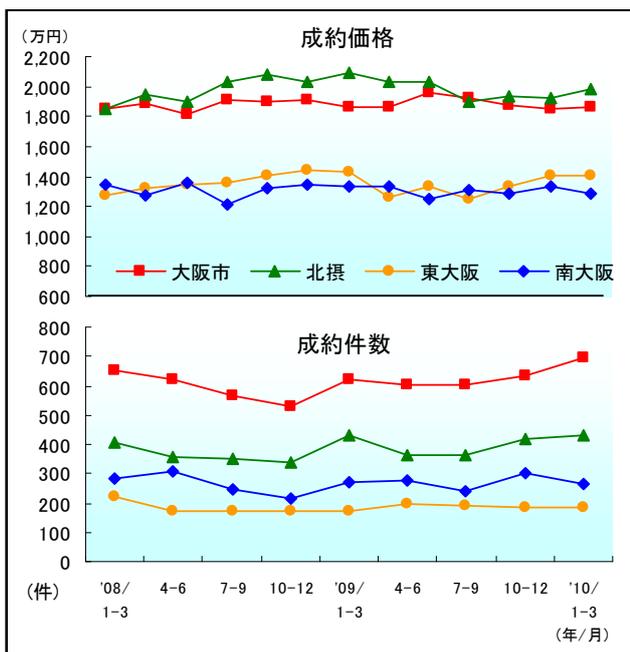
価格水準の低い都市で 取引増加

大阪府の中古住宅の取引状況について、都市別や沿線駅別などの地域特性を踏まえ、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エリアなどに区分して、その特徴を捉えることにする。

2009年4月～2010年3月の1年間に成約報告件数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大阪市内の大正区、阿倍野区、淀川区、東住吉区、東大阪エリアの門真市、守口市や、南大阪エリアの富田林市、泉南市、さらには高槻市、島本町の北摂エリアが挙げられる。阿倍野区を除くといずれも大阪府の平均成約価格を下回っており、相対的に価格水準の低いエリアで取引が活発であったことがわかる。ただ、価格自体は前年比で下落する都市がほとんどで、㎡単価ベースでは門真市以外の9都市がすべてマイナスとなった。大阪府全体の㎡単価の下落率は3.0%で成約件数は7.6%増加しているが、上位都市は価格が下落するなかでこれを上回る伸びを示しており、取引の中心は低価格物件にシフトしている（P1・図表1）。

中古戸建成約件数の増加率の上位都市でも、低価格物件が取引の中心となっているようだ。上位10都市には、北摂エリアの豊能町、茨木市のほか、大阪市内では東住吉区、大正区、東淀川区、生野区、港区の5区、南大阪エリアの熊取町、堺市南区、岸和田市がランクインし、東大阪エリアの都市はみられなかった。東淀川区を除く9都市は

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 | '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 | |
| | 4-6 | 0.6 | -6.4 | -12.8 | -3.0 | |
| | 7-9 | 0.3 | -7.4 | -6.8 | -3.9 | |
| | 10-12 | -0.9 | -5.7 | 11.3 | -0.3 | |
| | '10年1-3月 | -4.5 | -2.1 | 5.1 | 2.8 | |
| | 成約件数 | '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 | |
| 4-6 | | -2.1 | 2.2 | 11.5 | -11.3 | |
| 7-9 | | 6.5 | 4.9 | 8.6 | -2.4 | |
| 10-12 | | 20.3 | 24.6 | 9.4 | 39.7 | |
| '10年1-3月 | | 12.8 | 0.0 | 7.5 | -1.5 | |

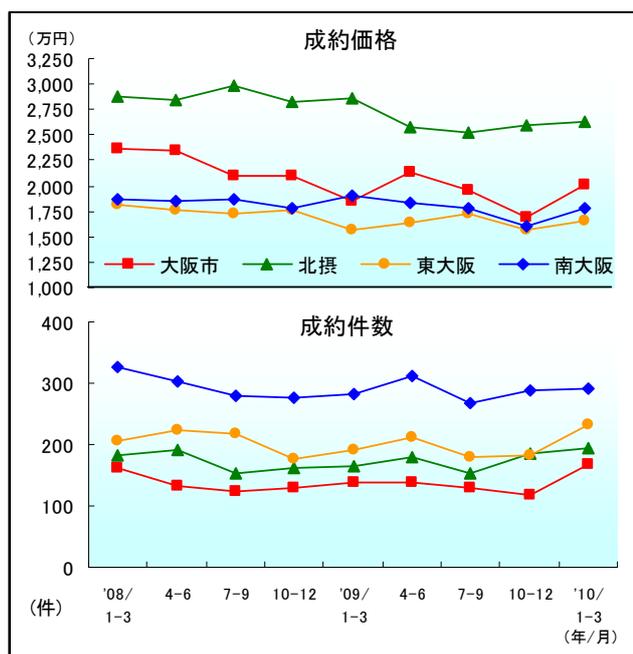
09 年後半からマンションの取引増鮮明に

いずれも成約価格が下落しており、多くが大阪府平均（マイナス6.1%）を上回る下落率を示し、中古マンションと同様に取引物件の低価格化が進んでいる。戸建価格を左右する土地面積をみると、大正区や生野区、熊取町、茨木市では価格が下落しているにも関わらず敷地規模は拡大しており、より安くて広い物件に需要が集まっている。また、築後年数は大阪府平均を下回る都市が多く、相対的に安価でも築年が経過していない物件を選好する動きが強い。

次に、府内4エリア別の四半期動向をみると、中古マンションの成約件数は09年後半以降、増加基調が鮮明である。大阪市では09年7～9月から3期連続で増加し、北摂エリアでは09年1～3月から5期連続、東大阪エリアは09年4～6月から4期続けて増加している。ただ、南大阪エリアは09年10～12月に増加に転じたものの08年後半から減少傾向が強い。全体としてはリーマンショック直後の08年10～12月に取引減に見舞われたが、その後は比較的堅調に推移し、大阪市や北摂エリアは成約報告ベースで過去最高の水準を示している（図表2）。

ただ、価格の動きはまだら模様で、大阪市では09年10～12月から2期連続で下落し、北摂エリアは09年1～3月から下落基調にある一方、東大阪・南大阪エリアは10年1～3月に上昇を示した。大阪市や北摂エリアにおける取引の増加は、低価格物件にシフトした需要が中心となっているようだ。10年1～3月期の平均成約価格は、大

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 | '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 | |
| | 4-6 | -8.6 | -9.1 | -7.1 | -0.4 | |
| | 7-9 | -6.9 | -15.6 | -0.3 | -4.7 | |
| | 10-12 | -18.8 | -8.0 | -10.7 | -10.0 | |
| | '10年1-3月 | 8.0 | -8.1 | 5.1 | -6.0 | |
| | 成約件数 | '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 | |
| 4-6 | | 4.6 | -5.8 | -4.9 | 3.3 | |
| 7-9 | | 5.7 | 0.0 | -18.0 | -3.9 | |
| 10-12 | | -8.6 | 14.2 | 4.6 | 4.3 | |
| '10年1-3月 | | 23.4 | 17.7 | 20.8 | 3.9 | |

中古戸建件数も
取引増に

阪市が1,867万円で前年比4.5%の下落、北摂エリアは1,986万円で2.1%下落、東大阪エリアは1,406万円で5.1%上昇、南大阪エリアも1,289万円で2.8%の上昇となっている。

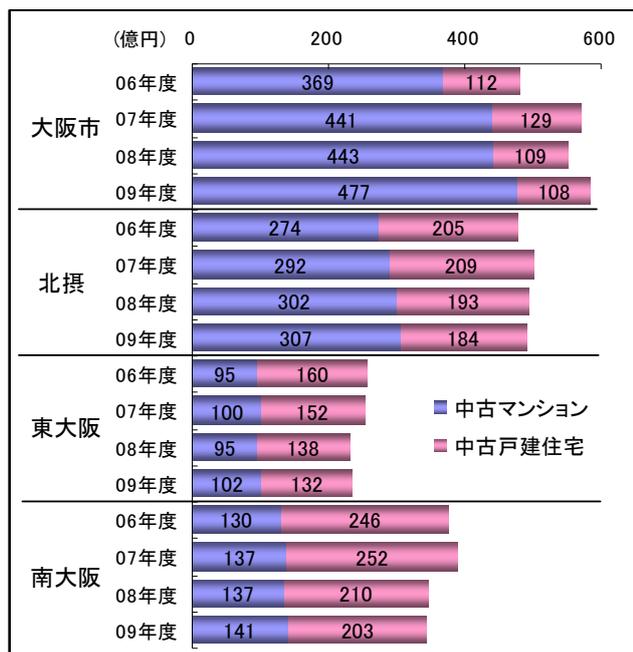
大阪府内の中古戸建市場も10年1～3月期の成約件数は各エリアとも増加を示し、中古マンションに遅れて回復の兆しがみられた。大阪市は09年10～12月に減少したものの09年度は概ね増加で推移し、北摂エリアは09年7～9月から、東大阪・南大阪エリアは09年10～12月から増加傾向にある(図表3)。

弱含み傾向にあった成約価格も、10年1～3月期は大阪市と東大阪エリアで上昇に転じた。価格水準の高い北摂エリアでは08年10～12月から下落が続き、南大阪エリアの成約価格も09年4～6月からマイナス基調を示すなど依然として需要の弱さが目立つが、一部で成約価格が底を打つ動きも出てきた。10年1～3月期の成約価格は、大阪市が2,007万円で8.0%上昇し、北摂エリアは2,634万円で8.1%下落、東大阪エリアは1,648万円で5.1%上昇、南大阪エリアは1,782万円で6.0%下落となっている。

09年度の中古マンション取扱高増

上述のように、中古マンション・中古戸建とも成約件数の増加が目立っており、結果として件数を価格を乗じた取扱高は、各エリアともやや縮小もしくは概ね横ばいで推移した(図表4)。09年度の中古マンション取扱高は全エリアで拡大し、中古戸建も縮小率が低下した

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 | '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 | |
| | 4-6 | -1.5 | -4.3 | -2.8 | -13.9 | |
| | 7-9 | 6.9 | -2.9 | 1.2 | -6.2 | |
| | 10-12 | 19.2 | 17.5 | 21.7 | 39.3 | |
| | '10年1-3月 | 7.6 | -2.1 | 13.0 | 1.3 | |
| | 中古戸建住宅 | '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 | |
| 4-6 | | -4.4 | -14.3 | -11.7 | 2.9 | |
| 7-9 | | -1.6 | -15.6 | -18.2 | -8.4 | |
| 10-12 | | -25.7 | 5.0 | -6.6 | -6.1 | |
| '10年1-3月 | | 33.2 | 8.1 | 26.9 | -2.3 | |

め、大阪市では中古住宅全体の取扱高が前年比で 6.1%増となり、東大阪エリアも 0.8%増となった。四半期別の推移をみると、中古マンションは大阪市や東大阪エリアで 3 期連続で拡大し、北摂エリアや南大阪エリアでも 09 年 10～12 月期には高い伸び率を示した。

中古戸建の取扱高も 09 年までは著しい減少傾向を示したが、10 年 1～3 月期には大阪市、北摂エリア、東大阪エリアで増加に転じ、件数の増加が取扱高の拡大に寄与する格好となった。このように大阪府内の中古住宅市場はマンションを牽引役として、価格の下落を取引量が補い、市場規模の縮小に歯止めがかかりつつある。

取引上位の駅商圏も 取引価格の下落目立つ

2009 年 4 月～2010 年 3 月の鉄道沿線・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の千里中央・桃山台・緑地公園の各駅や、JR 東海道線の千里丘・高槻・摂津富田・茨木、阪急千里線の南千里など、北摂エリアの 8 駅が上位を占めた。このほか、市営地下鉄谷町線都島駅が 2 位、南海高野線金剛駅が 5 位に入っている。前年と比較すると、JR 東海道線の高槻・摂津富田駅が新たにランクインしており、駅商圏別には北摂エリアの取引ボリュームが依然として大きいことがわかる（図表 5）。

大阪府の平均価格は前年比で 6.1%下落したが、上位 10 駅のうち 5

図表 5 沿線駅別成約件数 TOP 10 (2009 年 4 月～2010 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 | 北大阪急行南北線 | 千里中央 | 154 | -3.8 | 2,506 | -5.1 | 30.8 | -5.0 | 80.9 | -0.2 | 17.8 |
| 2 | 大阪市営地下鉄谷町線 | 都島 | 124 | 7.8 | 1,992 | -3.2 | 26.1 | -5.0 | 74.6 | 0.8 | 19.5 |
| 3 | 北大阪急行南北線 | 桃山台 | 100 | 25.0 | 1,849 | -6.9 | 24.2 | -8.2 | 74.3 | 0.0 | 22.0 |
| 4 | JR東海道本線 | 千里丘 | 89 | -9.2 | 2,038 | 2.6 | 26.8 | 3.7 | 75.5 | -1.0 | 16.2 |
| 5 | 南海電鉄高野線 | 金剛 | 81 | 26.6 | 1,192 | 13.5 | 15.2 | 7.3 | 75.7 | 8.3 | 21.7 |
| 6 | 北大阪急行南北線 | 緑地公園 | 79 | 38.6 | 2,123 | 4.4 | 27.9 | 3.9 | 74.2 | -1.4 | 21.5 |
| 7 | JR東海道本線 | 高槻 | 77 | 45.3 | 2,158 | 2.9 | 28.0 | 1.7 | 75.1 | 2.6 | 18.0 |
| 8 | JR東海道本線 | 摂津富田 | 73 | 40.4 | 1,937 | 1.9 | 24.3 | 3.1 | 79.3 | -0.5 | 14.9 |
| 9 | 阪急電鉄千里線 | 南千里 | 73 | -3.9 | 1,610 | -5.8 | 21.3 | -3.5 | 72.7 | -3.6 | 25.6 |
| 10 | JR東海道本線 | 茨木 | 69 | -12.7 | 1,632 | -19.5 | 22.2 | -17.8 | 71.7 | -1.6 | 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 | 81 | 1.3 | 2,630 | 4.4 | 137.6 | 11.4 | 106.6 | 4.7 | 22.9 |
| 2 | 阪急電鉄京都線 | 高槻市 | 61 | 29.8 | 2,139 | 3.4 | 97.1 | 0.4 | 96.7 | 9.4 | 21.5 |
| 3 | 京阪電気鉄道京阪線 | 寝屋川市 | 56 | 27.3 | 1,385 | -16.8 | 66.1 | -17.6 | 89.7 | -3.3 | 20.6 |
| 4 | JR学研都市線 | 長尾 | 45 | 25.0 | 1,680 | -9.1 | 105.3 | 4.3 | 95.7 | 1.4 | 20.1 |
| 5 | 京阪電気鉄道京阪線 | 枚方市 | 44 | 15.8 | 1,961 | 23.3 | 109.2 | 14.2 | 105.0 | 15.3 | 18.3 |
| 6 | 京阪電気鉄道京阪線 | 樟葉 | 43 | 22.9 | 1,879 | -12.3 | 102.1 | -19.8 | 90.5 | -8.5 | 25.9 |
| 7 | 泉北高速鉄道 | 泉ヶ丘 | 40 | 21.2 | 2,260 | -15.5 | 179.1 | -11.2 | 111.1 | -11.4 | 23.1 |
| 8 | 泉北高速鉄道 | 光明池 | 40 | 42.9 | 2,584 | -6.4 | 202.2 | -2.8 | 117.7 | -2.2 | 18.7 |
| 9 | 南海電鉄高野線 | 金剛 | 39 | 18.2 | 2,986 | -8.9 | 223.6 | 8.6 | 128.4 | 1.5 | 23.1 |
| 10 | JR東海道本線 | 茨木 | 38 | 40.7 | 2,516 | -11.7 | 150.3 | 6.5 | 109.6 | 8.8 | 22.8 |

駅は上昇しており、北大阪急行線の緑地公園や、JR 東海道線の高槻・摂津富田、南海高野線金剛の各駅周辺では件数・価格とも増勢傾向にあり、高額物件も含めて取引が活発な様子が見えてくる。

中古戸建の成約件数 TOP10 には、JR 東海道線の高槻・茨木、阪急京都線の高槻市の各駅が上位に入ったが、中古マンションに比べると北摂エリアは少ない。一方で、京阪本線の寝屋川市・枚方市・樟葉、JR 学研都市線の長尾の各駅など東大阪エリアや、泉北高速鉄道の泉が丘・光明池、南海高野線金剛の各駅などの南大阪エリアが上位を占めるのが特徴だ。また、中古マンションと異なり、取引量上位 10 駅全てで件数が増加しており、相対的に価格水準の低い東大阪・南大阪エリアの駅商圏では取引が拡大する傾向が目立つ。

前年との比較では、1～6 位の各駅が前年も 10 位以内に入っていたが、7～10 位は 09 年度に新たにランクインしている。こうした駅では価格の下落が進んでおり、金剛駅や茨木駅周辺では住戸規模の拡大もみられるなど、中古戸建では取引ボリュームの大きい駅商圏で割安な物件を求める傾向が強い。

2. 特徴的な地域動向

09 年の新築マンション 供給やや増加

大阪府内において新築マンション供給が活発なエリアを見ると、09 年は人口規模の大きい堺市が 3 年連続で 1 位となったが、発売戸数は前年並みにとどまった。2 位は 08 年に 4 位だった豊中市で、前年を上回る供給があった。3 位はこれまで TOP10 に入ることがなかった此花区で、都心に近い立地と大規模な敷地を活かした開発が相次ぎ、大阪市内では北区を上回る 600 戸超の供給がみられた。このほか、

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 |
|-------|------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 2005年 | 区市名 | 堺市 | 中央区 | 高槻市 | 枚方市 | 都島区 | 茨木市 | 豊中市 | 吹田市 | 西淀川区 | 港区 |
| | 発売戸数 | 1,526 戸 | 1,257 戸 | 1,197 戸 | 1,107 戸 | 1,015 戸 | 1,012 戸 | 799 戸 | 781 戸 | 634 戸 | 534 戸 |
| | 平均価格 | 2,797 万円 | 3,734 万円 | 3,129 万円 | 2,787 万円 | 3,406 万円 | 3,634 万円 | 3,783 万円 | 3,442 万円 | 2,810 万円 | 3,203 万円 |
| 2006年 | 区市名 | 吹田市 | 堺市 | 城東区 | 鶴見区 | 福島区 | 豊中市 | 枚方市 | 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 | 区市名 | 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 | 区市名 | 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 |
| 2009年 | 区市名 | 堺市 | 豊中市 | 此花区 | 吹田市 | 東大阪市 | 大阪市北区 | 寝屋川市 | 住之江区 | 茨木市 | 淀川区 |
| | 発売戸数 | 1,025 戸 | 858 戸 | 662 戸 | 609 戸 | 566 戸 | 562 戸 | 562 戸 | 540 戸 | 527 戸 | 481 戸 |
| | 平均価格 | 3,425 万円 | 4,485 万円 | 3,008 万円 | 4,075 万円 | 2,854 万円 | 3,773 万円 | 3,143 万円 | 2,869 万円 | 3,994 万円 | 2,391 万円 |

資料：㈱不動産経済研究所

90年代以降のシェア高まる阿倍野・住吉エリア

住之江区も8位に入り、市内周辺区の供給が目立った(図表6)。09年の大阪府の発売戸数は12,179戸で前年比6.8%増と、大幅な供給減となった08年をやや上回る水準を確保し、TOP10に限った発売戸数も5.8%増とほぼ同水準となった。しかし、大阪府内で16千戸以上供給された07年以前に比べると供給量は3割程度ダウンしており、新築マンションの供給水準は依然として低い。

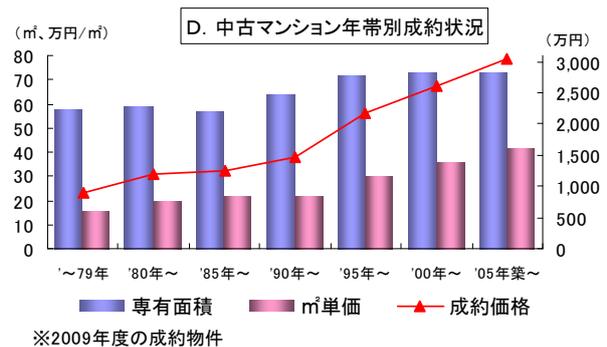
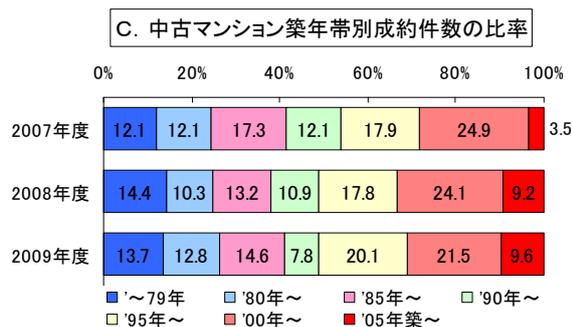
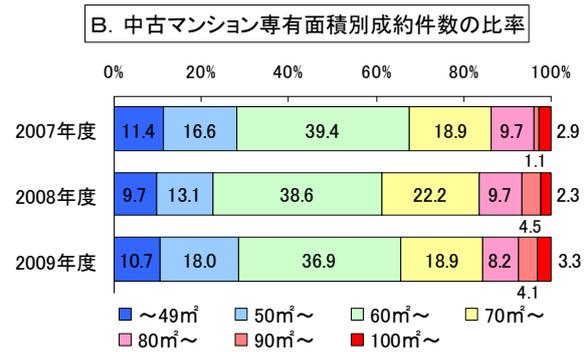
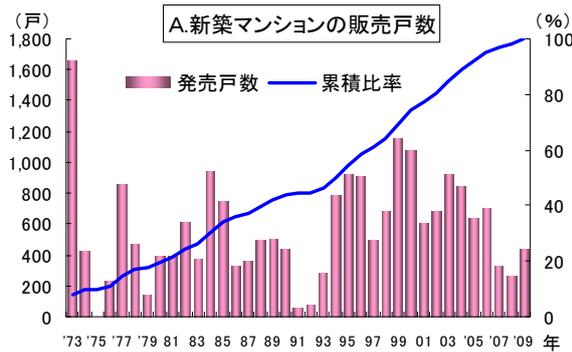
ここで、中古マンション・戸建住宅ともに取引量の伸びが高い上位10都市の中から、特徴的な動きを示す阿倍野区と東住吉区に、住吉区を加えたエリアを取り上げ、その売れ筋等について捉える。

大阪市内の代表的な住宅地の一つである当該エリアは古くからマンション供給が盛んで、91~92年の一時期を除き概ね定期的に供給が行われてきた。このため、市場で取引される中古マンションも各築年帯に分散し、80年代以前築の経年物件は4割以上を占める。ただ、直近3年間で見ると95年築以降のシェアが高まっており、09年度は51.2%に達し、05年築以降の築浅物件も1割近くに上っている(図表7)。

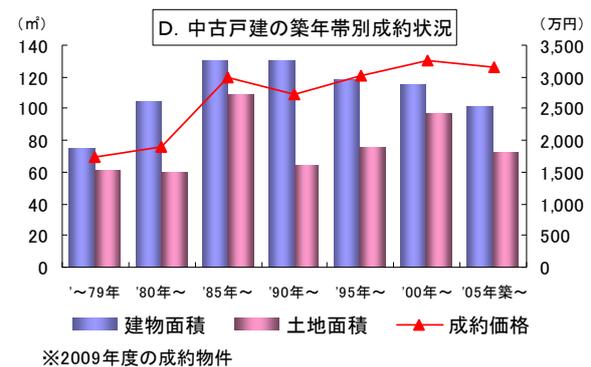
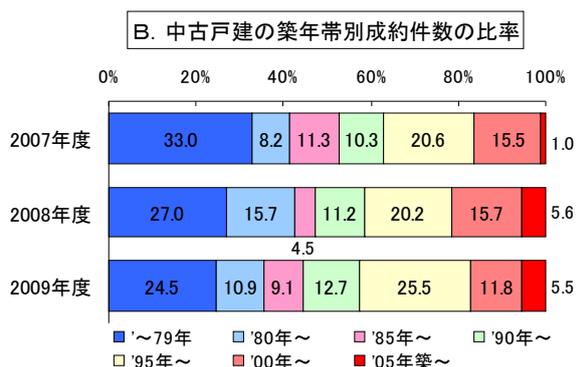
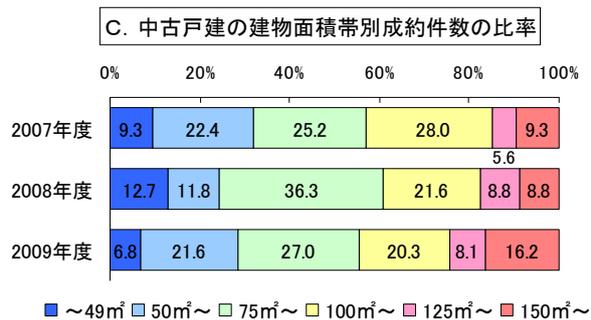
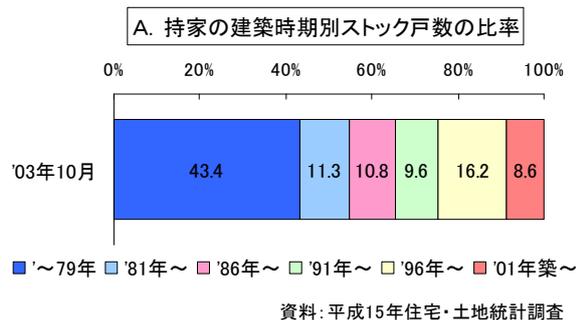
95~99年築の成約物件の平均価格は2,164万円、㎡単価は29.8万円で、90年代前半以前の物件より価格水準が高く、専有面積も70㎡

図表7 大阪市阿倍野区・住吉区・東住吉区の中古住宅成約状況

■中古マンションの動向



■中古戸建住宅の動向



を超えるなど取引物件の属性に違いが目立つ。専有面積別には 60 ㎡台が 36.9%を占め、やや狭い物件がボリュームゾーンとなっているが、その一方で 70 ㎡以上は 34.5%、60 ㎡未満は 28.7%を占め、住戸規模や価格、築年数などで多彩な物件選択が可能なのが当該エリアの特徴となっている。

また、中古戸建では経年物件のシェアが次第に縮小しており、09年度は 80 年代築以前が 44.5%と半数を下回った。特に 70 年代築以前の物件は 24.5%にとどまり、古い持家ストックが多いエリアにも関わらず経年物件の取引量は減少している。これに対して 90 年代築のシェアは 38.2%と拡大しており、土地面積は 60～70 ㎡台で狭いが、建物面積は 110～130 ㎡台と比較的大きい。価格も 3 千万円前後と 00 年築以降の物件と遜色ないことから、居住面積の確保を優先する動きがみられる。建物面積 150 ㎡以上の物件も増えており、中古戸建では住戸規模の広い特定の築年帯での取引が目立つ。

高槻・茨木エリアでも
00年築以降の取引拡大

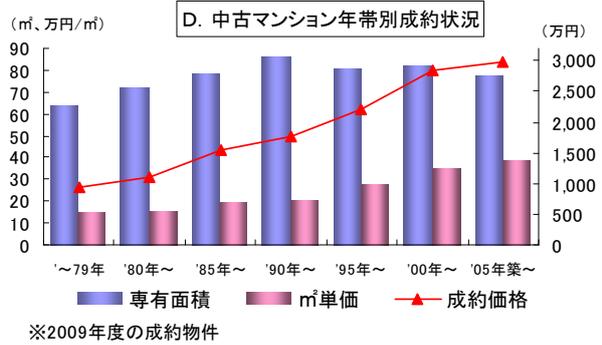
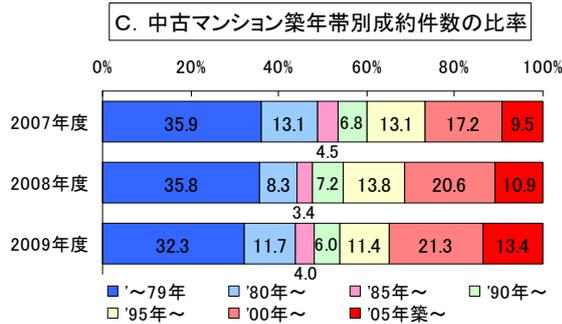
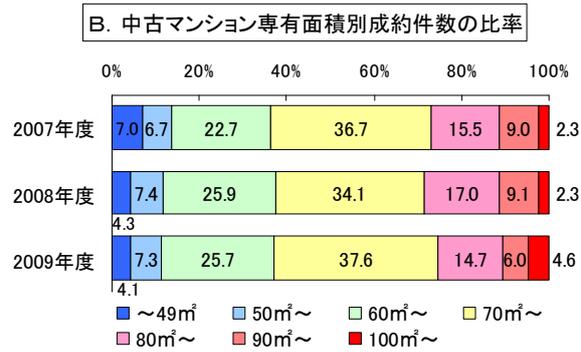
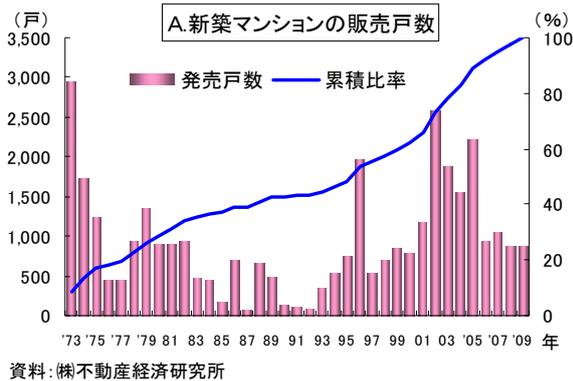
次に、上記エリアと同様に成約件数の伸び率が高く、取引ボリュームの大きい駅商圈を多く抱える高槻市・茨木市について売れ筋を捉えることにする。

このエリアでは、2000 年代に入ってから新築マンション供給が拡大しており、73 年以降の供給量に対する 00 年以降のマンションストックは 40.1%に達する。これは中古マンションの築年構成にも影響

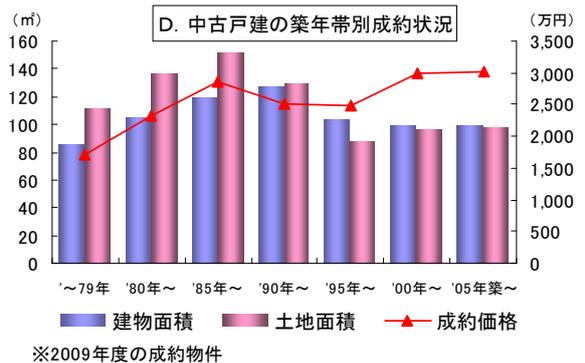
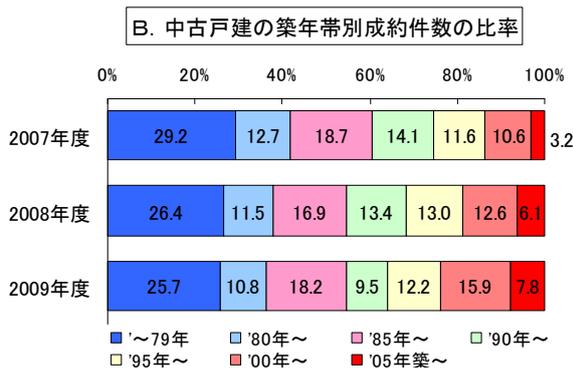
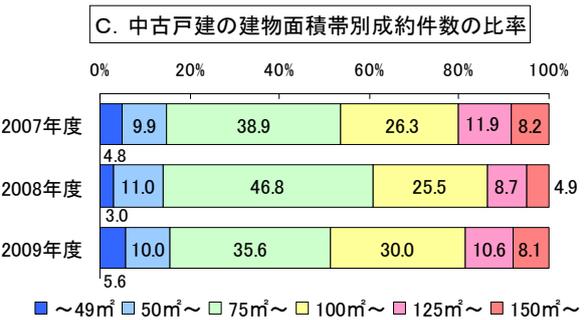
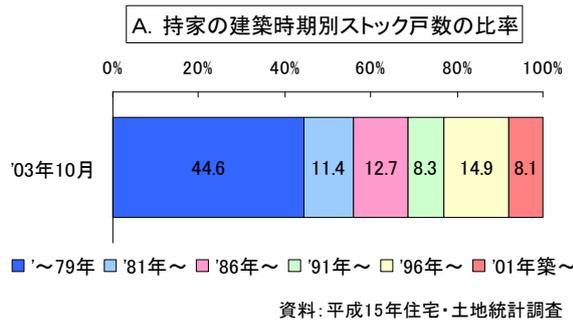
を与え、直近3年間で00年築以降のシェアが拡大し、09年度は34.7%を占めた(図表8)。一方、80年代後半～90年代前半築の物件は極端に少なく、84年築以前は44.0%に上るなど取引物件は二極化して

図表8 高槻市・茨木市の中古住宅成約状況

■中古マンションの動向



■中古戸建住宅の動向



いる。近年シェアを伸ばしている00年築以降の物件は、成約価格が2,900万円前後で㎡単価は34～38万円台と、90年代以前と価格水準の違いが大きい。ただ、専有面積は77～82㎡台で90年代築と変わりなく、40万円台からの販売単価が一般的な新築マンションと比較すると割安感があり、需要を集めている。

中古戸建については、70年代以前の持家ストックが4割以上を占める中で、経年物件のシェアはやはり低下している。80年代築以前の物件は依然として過半数を占めるが、比率が拡大しているのは00年築以降の物件で、中古マンションよりシェアは低いが09年度時点で23.7%を占める。00年代築の成約価格は3千万円前後で、土地・建物面積とも100㎡弱というのがこの築年帯の平均像である。住戸規模の大きさから80年代後半築の物件も一定のシェアを確保しているが、近年の需要層は多少狭くても新築に対して値頃感のある築浅物件を求める動きが広がっているようだ。05年築以降の築浅物件の取引も次第に拡大しており、75～125㎡未満の建物面積が中心的なボリュームゾーンである当該エリアでは、今後とも住戸規模が比較的狭い築浅物件を選好する動きが続くものとみられる。