

ズームイン シングル・DINKS の居住ニーズ

近年、不動産市場で存在感を増しているのがシングル(特に女性)やDINKS世帯である。近畿圏ではこうした需要がどの程度存在するのか、またその居住ニーズはどういったものなのか、各種統計資料を交えながら、新築マンションや中古マンション市場での動きについて紹介する。

1. シングル・DINKS 世帯の実態

- 近畿圏の単身・夫婦世帯 30～40 歳代は 83 万世帯に上り、住宅購入世代全体の 12.7%を占める。特に 30 歳代の伸びが目立つが、単身世帯では 40 歳代や 50 歳代も増加している(図表 1)。
- 近畿圏の DINKS 世帯は 05 年時点で 55.3 万世帯が居住し、シングル女性なども含めて大阪府や兵庫県を中心に拡大。30～40 歳代の単身・夫婦世帯は都市的利便性の高いエリアで増加している。

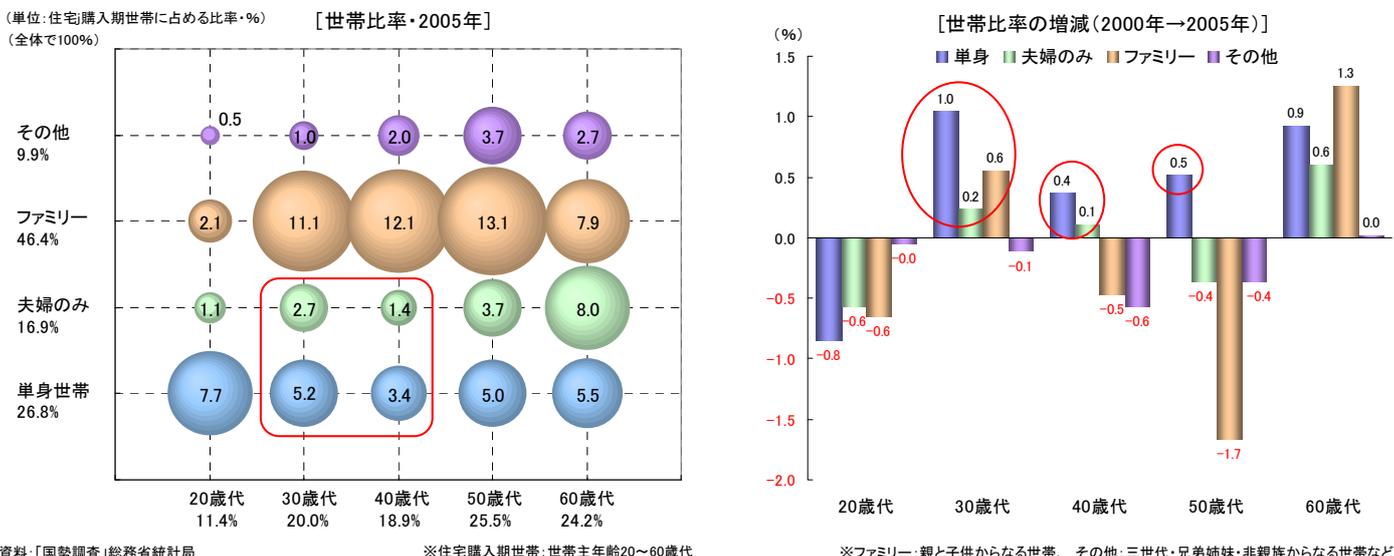
2. 対応する住宅供給・ストックの状況

- 近畿圏では 30～40 歳代の単身者の 38.5 万世帯(77.6%)が借家に居住し、夫婦世帯も 14 万世帯(51.8%)に上るなど一次取得予備軍は多く、同世帯に対する住宅購入の訴求は効果的と言える。
- ワンルームから 2LDK の新築マンション供給の過半数は大阪市に集中し、全体の供給が落ち込むなか、同タイプはむしろ供給が拡大している。
- 中古マンション購入時のローン負担と賃貸時の賃料を比較すると、京阪神では築浅・経年物件とも家賃収入がローン負担を上回り、収益性の確保を訴えることが可能となっている。

3. 不動産市場における供給事例

- 大阪都心の新築マンション事例では専有面積 50～60 m²台で 2～3LDK の住戸タイプを用意。鉄道 4 駅からの利便性や 24 時間セキュリティ、カーシェアリングシステムなどを PR している。
- 近年は若年層を中心に中古マンションのリモデルで自分仕様とし、都心の利便性と低廉な価格を実現する賢い買い方も広がっており、今後はこうした中古マンション流通の広がりが期待される。

図表 1 近畿圏における単身・夫婦のみ世帯の比率



1. シングル・DINKS 世帯の実態

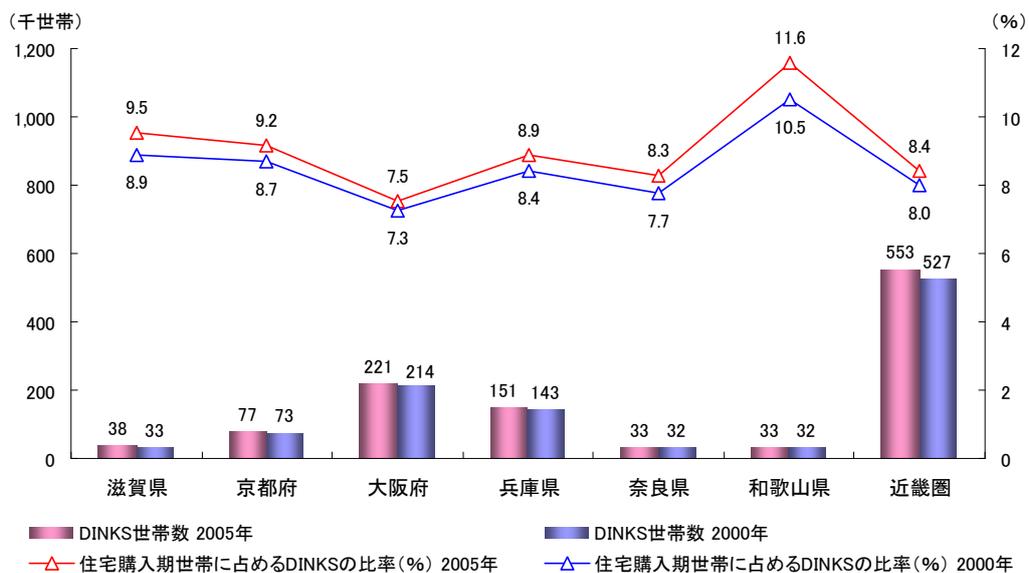
シングル・DINKS は重要な成長分野

ここ数年、単身世帯や DINKS（夫婦共働き・子供なし）世帯の住宅取得行動に関心が集まっている。2000 年代に入ってから首都圏を中心にワンルームだけでなく、コンパクトタイプと呼ばれる専有面積 30~60 m²程度のマンション供給が活発化してきた。働くシングル女性や DINKS 世帯が増加したことや、SOHO・セカンドハウスといった多様な住まい方もこうしたマンションタイプの購入を後押ししている。

近畿圏における当該世帯のボリュームは、統計がとれる 2005 年時点でも単身・夫婦世帯のうち主要な持家取得層となる 30~40 歳代は 83 万世帯に上り、住宅購入世代（20~60 歳代）全体の 12.7% を占めている。00 年からの 5 年間では団塊ジュニア世代に当たる 30 歳代の伸びが目立つが、中でも単身世帯は 40 歳代や 50 歳代も含めて増加しており、小世帯化が進展している。現時点では既に単身・夫婦世帯数がファミリー世帯数と拮抗しているとみられ、こうした世帯をターゲットとした市場は重要な成長分野と言える（P1・図表 1）。

DINKS 世帯だけを取り上げると、05 年時点で 55.3 万世帯が近畿圏で居住しており、全体に占める割合は 8.4%と 00 年に比べて 0.4 ポイント拡大している。最も多い府県は大阪府の 22.1 万世帯で兵庫県は 15.1 万世帯がこれに次ぐ。両府県で近畿圏の約 3 分の 2 を占めるが、比率では京都府や滋賀県などが上回る状況にある（図表 2）。

図表 2 近畿圏における DINKS 世帯数の変化

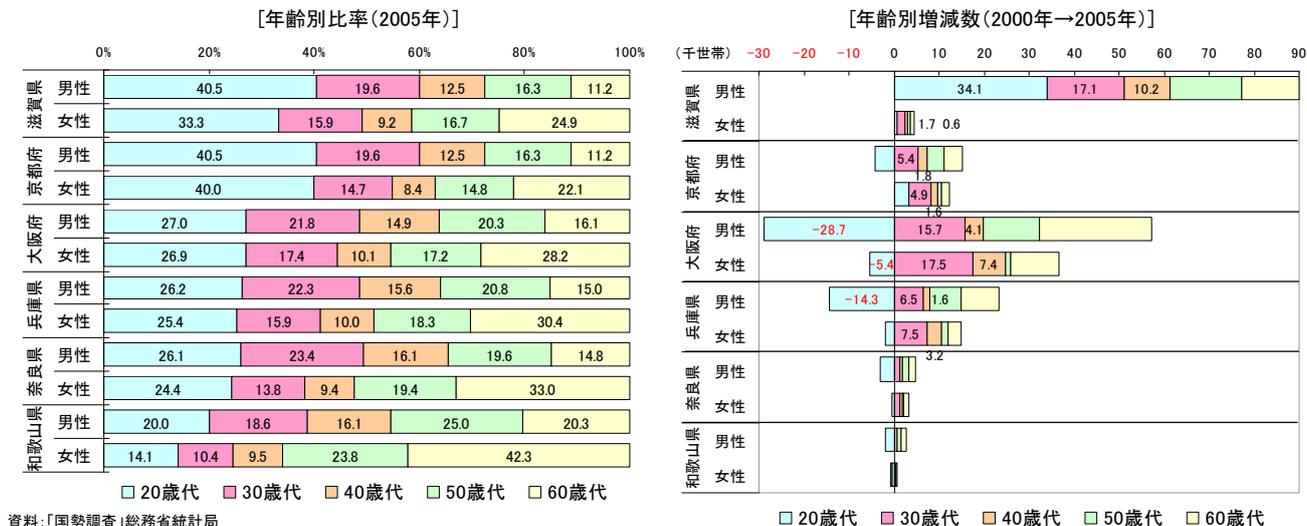


※DINKS世帯: 夫婦とも就業者で子供のない世帯

※住宅購入期世帯: 世帯主年齢20~60歳代

資料: 「国勢調査」総務省統計局

図表3 近畿圏のシングル男性・シングル女性の年齢別状況

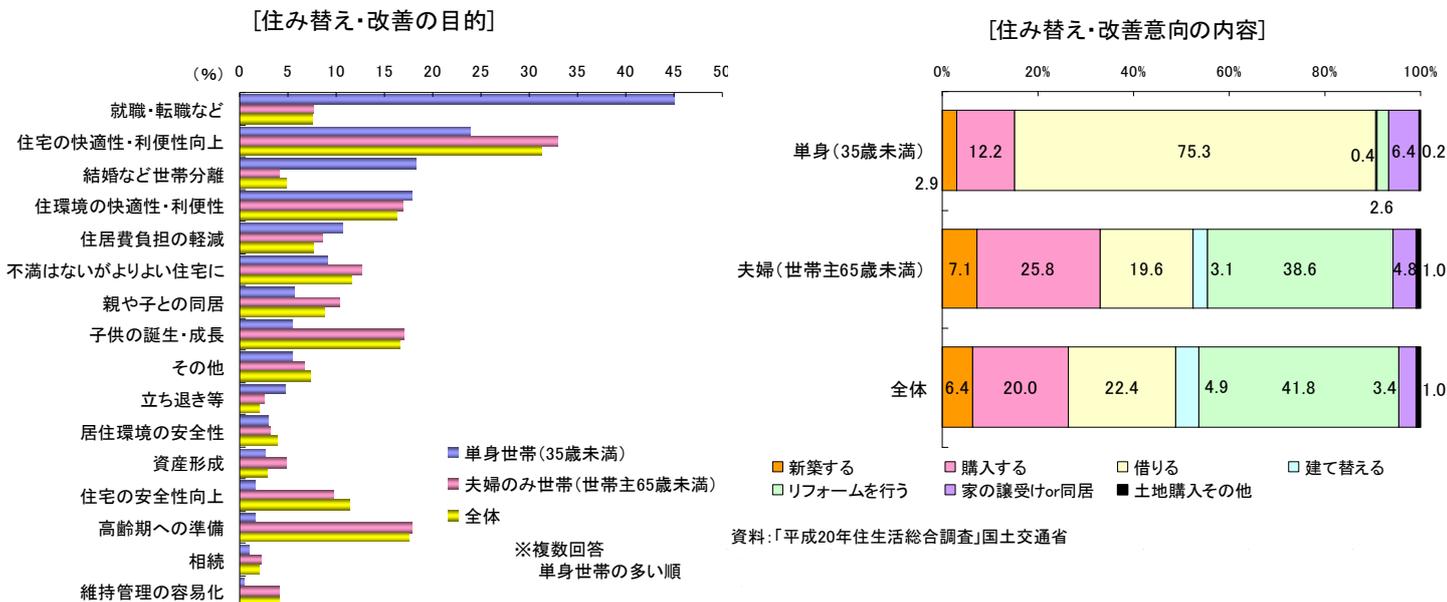


大阪・兵庫が目立つ
シングル女性の増加

単身世帯を年齢別にみると、大学が集中する京都府や製造業等の立地が進む滋賀県では20歳代が4割前後を占めるが、30～40歳代については大阪府や兵庫県の比率が高い。中でも30～40歳代のシングル女性の比率は大阪府が27.6%、兵庫県が25.9%と高く、00年と比較した場合も大阪府や兵庫県で女性の伸びが目立つ。20代単身世帯が減少する一方でより年齢の高い単身世帯の増加は、企業が集積し都市的利便性の高いエリアで生じていることがわかる(図表3)。

単身やDINKS世帯はファミリー層と違い通勤の利便性を最重視する傾向にあり、可処分所得も高いため様々な都市機能が享受できる都心や準都心への転居志向が強いとされる。当該世帯の居住ニーズを

図表4 単身・夫婦世帯の居住ニーズ



みると、単身世帯では「就職・転職」が住み替えの最大の理由となるが、「住宅の快適性・利便性」がこれに次いで多く「結婚などの世帯分離」を上回る。「住環境の快適性」も比率が高く、大きなライフイベントより日常の快適性を求めて住み替える傾向が強いことがわかる。夫婦世帯でも「住宅・住環境の快適性」は全体の比率を上回り、「特に不満はないがよりよい家に」転居することを理由に挙げるケースが多い（図表4）。

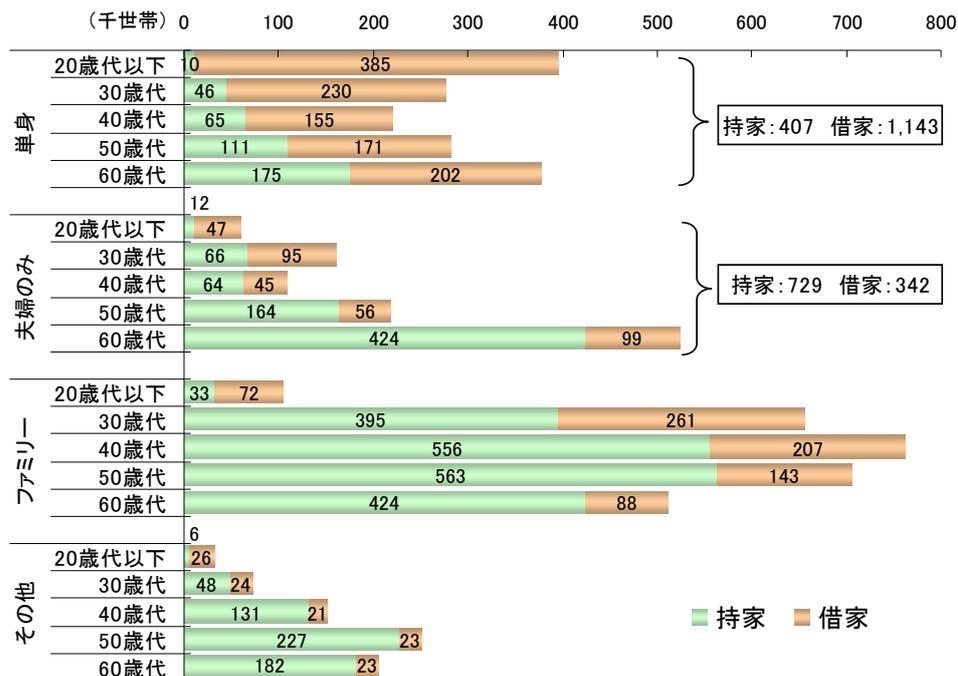
住み替え先として単身世帯では「賃貸」を希望する比率は高いが、購入も12%程度あり、夫婦世帯では25.8%に上る。別の調査では、コンパクトマンション購入世帯の約3割はシングル女性で、シングル男性が3割弱、DINKS世帯は2割強を占めるとされる。過半数は30歳代で平均年収と自己資金は700万円前後と、ファミリー世帯と同等かそれ以上の取得能力を持つ単身・夫婦世帯が住宅取得に動いている様子がうかがえる。

2. 対応する住宅供給・ストックの状況

単身・夫婦世帯の半数以上は借家居住

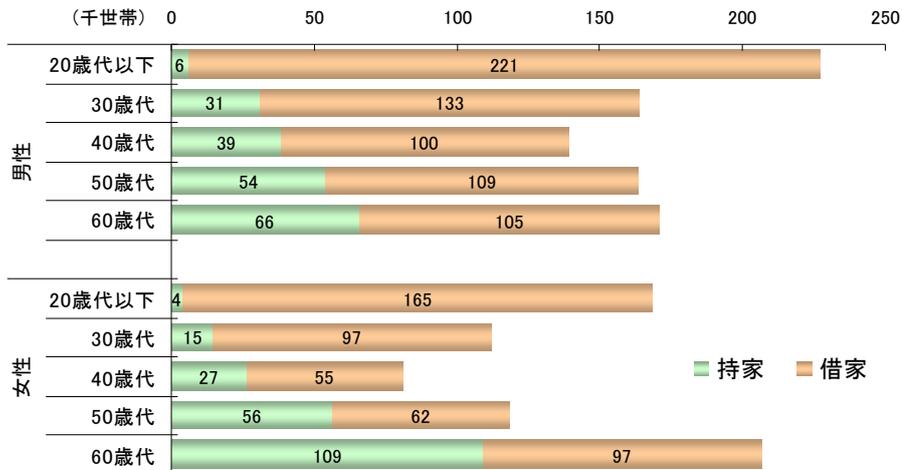
次に、単身・夫婦世帯が居住する住宅についてみることにする。持家率は年齢を重ねるにつれて上昇するが、近畿圏では30~40歳代単身者の38.5万世帯(77.6%)が借家に居住している。夫婦世帯も

図表5 近畿圏における単身・夫婦世帯の居住状況



※ファミリー：親と子供からなる世帯、その他：三世帯・兄弟姉妹・非親族からなる世帯など
資料：平成20年住宅・土地統計調査

図表6 近畿圏におけるシングル男性・シングル女性の年齢別居住状況

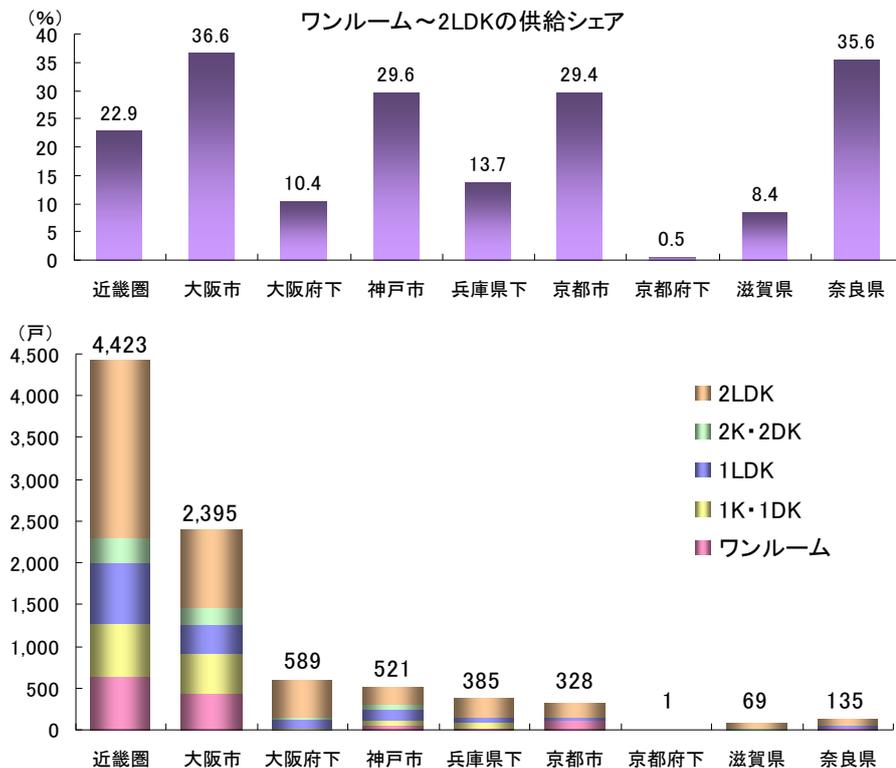


資料:平成20年住宅・土地統計調査

30～40歳代の14万世帯(51.8%)は借家に居住しており、半数以上は一次取得予備軍と言える(図表5)。30～40歳代でも既に持家を購入している比率が高いファミリー層に比べて、単身・夫婦世帯に対する住宅購入に向けた訴求は効果的だろう。

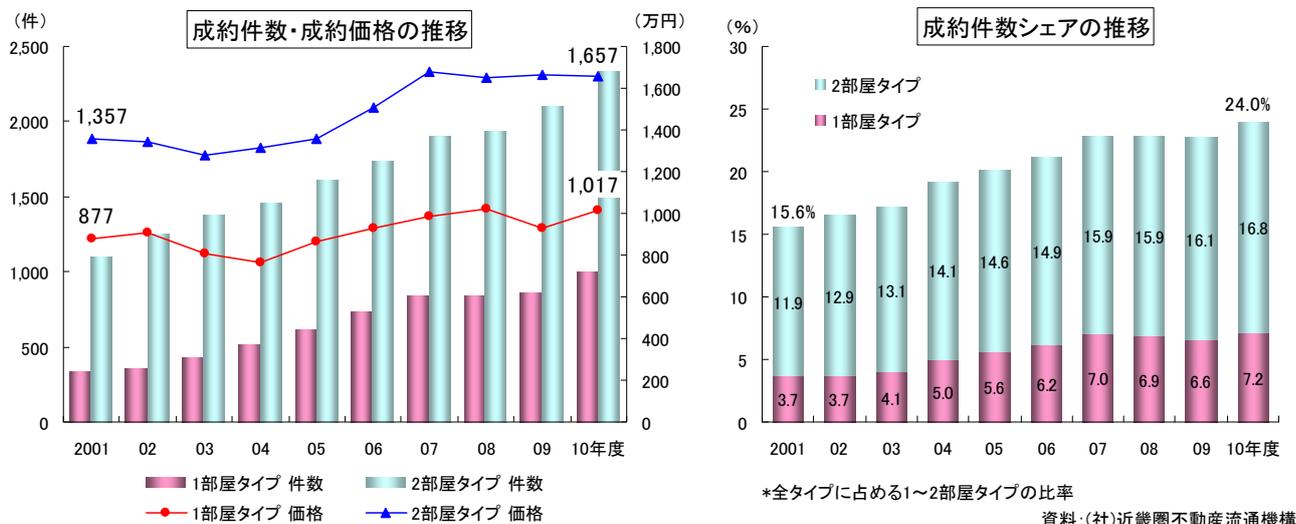
単身世帯について男女別に詳しくみると、30～40歳代では男性の

図表7 新築マンションのタイプ別供給状況(2010年7月～2011年6月)



資料:㈱不動産経済研究所

図表8 ワンルーム～2LDKまでの中古マンション成約状況



23.3万世帯(77.0%)、女性の15.2万世帯(78.5%)が借家に居住しており、特に都心や準都心エリアで居住する単身世帯に対しては、持家取得による家賃負担の軽減を訴えやすい(図表6)。

1R・コンパクトマンション市場は
新築・中古とも拡大

近畿圏でのこうした世帯を対象としたワンルームから2LDKまでのマンション供給実績をみると、直近1年間(10年7月～11年6月)は4,423戸で全体の22.9%を占めた。このうち大阪市は2,395戸で全体の54%に上り、市内の供給マンションの4割近くは同タイプが占め、ワンルーム・コンパクトタイプの中心的な供給エリアとなっている(図表7)。新築マンション供給はここ3年ほど落ち込んでいるが同タイプはむしろ増えており、近畿圏でもワンルーム・コンパクトマンション市場は着実に広がっている。

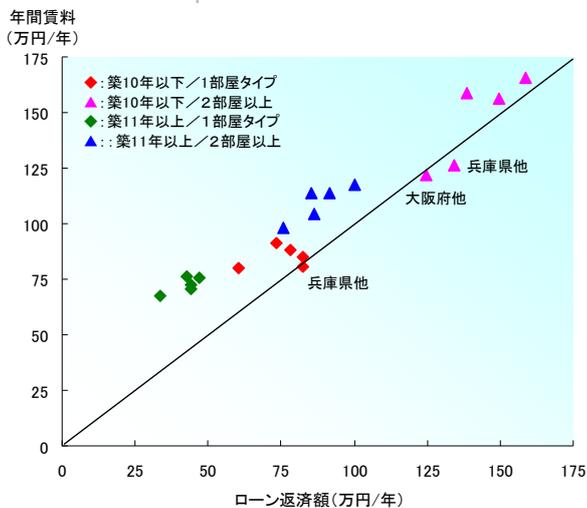
収益性確保した京阪神
の中古マンション

中古マンションも1部屋～2部屋タイプの成約件数は過去10年間で着実に増加しており、全体に占めるシェアは10年度時点で24.0%まで拡大している。都心エリアなどで取引が多い同タイプは、成約価格も上昇しており10年度の1部屋タイプは1,017万円で01年比16.1%、2部屋タイプは1,657万円で22.1%上昇しており、中古物件でも成長市場であることがわかる(図表8)。

このように、新築・中古マンションとも同タイプの市場は拡大基調にあるが、こうしたマンション販売で最も訴求されるのが、住居費負担の軽減である。ファミリータイプでも毎月の家賃負担とローン負担額の比較PRは行われるが、コンパクトタイプでは居住用としての負担軽減のほかに、将来の収益性を訴えるケースが多い。単身・夫婦世

図表9 ワンルーム・コンパクトタイプの住居費負担

[中古マンション購入時のローン返済額と年間賃料の関係]



●築10年以下・1部屋タイプ

| エリア | ローン返済額 万円 (a) | 年間賃料 万円 (b) | 差分 (b)-(a) |
|-------|------------------|----------------|---------------|
| 大阪市 | 78.0 | 88.1 | 10.1 |
| 大阪府他 | 60.4 | 79.8 | 19.4 |
| 神戸市 | 73.3 | 91.4 | 18.1 |
| 兵庫県他 | 82.7 | 80.6 | -2.1 |
| 京都市 | 82.3 | 84.7 | 2.4 |
| 近畿圏平均 | 77.2 | 86.3 | 9.2 |

●築11年以上・1部屋タイプ

| エリア | ローン返済額 万円 (a) | 年間賃料 万円 (b) | 差分 (b)-(a) |
|-------|------------------|----------------|---------------|
| 大阪市 | 44.1 | 72.4 | 28.3 |
| 大阪府他 | 33.6 | 67.2 | 33.6 |
| 神戸市 | 42.7 | 76.4 | 33.7 |
| 兵庫県他 | 44.0 | 70.3 | 26.3 |
| 京都市 | 47.2 | 75.5 | 28.3 |
| 近畿圏平均 | 43.1 | 72.3 | 29.2 |

●築10年以下・2部屋タイプ

| エリア | ローン返済額 万円 (a) | 年間賃料 万円 (b) | 差分 (b)-(a) |
|-------|------------------|----------------|---------------|
| 大阪市 | 149.5 | 156.3 | 6.9 |
| 大阪府他 | 124.7 | 122.0 | -2.7 |
| 神戸市 | 138.5 | 158.8 | 20.3 |
| 兵庫県他 | 134.1 | 126.2 | -7.9 |
| 京都市 | 158.5 | 165.4 | 6.9 |
| 近畿圏平均 | 138.4 | 143.4 | 5.0 |

●築11年以上・2部屋タイプ

| エリア | ローン返済額 万円 (a) | 年間賃料 万円 (b) | 差分 (b)-(a) |
|-------|------------------|----------------|---------------|
| 大阪市 | 91.6 | 114.1 | 22.5 |
| 大阪府他 | 75.7 | 97.8 | 22.1 |
| 神戸市 | 85.3 | 113.5 | 28.3 |
| 兵庫県他 | 86.2 | 104.5 | 18.2 |
| 京都市 | 100.4 | 117.3 | 16.9 |
| 近畿圏平均 | 84.7 | 108.1 | 23.5 |

■シミュレーション条件

| | | |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| ①年間ローン返済額 | ・物件購入価格 | 各ブロックにおける2010年度の中古マンション |
| | 1部屋タイプ | 平均㎡単価(万円/㎡)×専有面積30㎡ |
| | 2部屋タイプ | 平均㎡単価(万円/㎡)×専有面積60㎡ |
| | | ※価格は経費率5%を含む |
| | ・購入時の借入金 | 物件購入価格の90%(自己資金率10%) |
| ②年間賃料 | ・平均賃料 | 各ブロックにおける2010年度の賃貸マンション |
| | 1部屋タイプ | 平均㎡単価(円/㎡・月)×専有面積30㎡ |
| | 2部屋タイプ | 平均㎡単価(円/㎡・月)×専有面積60㎡ |
| | ・年間賃料 | 都市別に集計した平均賃料×12ヶ月 |
| | ・購入時の金利 | 2.00% |
| ・借入期間 | 25年 | |
| ・年間返済負担額 | ※負担額には管理費・修繕積立金(想定額)を含む | |

帯でもライフステージの変化による住み替えの可能性があり、結婚・出産などを機に売却や賃貸化する際のシミュレーションを示すことが一般化している。

そこで、中古マンションを例に購入時の住宅ローン負担と賃貸時の年間賃料を比較すると、このタイプの主な市場である京阪神では築浅・経年物件ともほぼ家賃収入がローン負担を上回る結果がみられた(図表9)。このケースでは借入期間を25年とするなどやや厳しい条件で算出しているため、賃料に対して相対的に売買価格が高い阪神間などの兵庫県他や大阪府他などの築浅物件ではローン負担がやや上回っている。しかし、一般的な35年間の借入では京阪神の全てのエリアで購入後の賃貸化により収益は確保できる。このように、コンパクトタイプなどの中古マンションでも取得時に現状の家賃負担の軽減を、取得後も収益性の確保を訴えることが可能となっている。

3. 不動産市場における供給事例

広めのコンパクトでは
多彩な使い方を提案

先述のように、居住用の実需と収益性の両立を目指したワンルームやコンパクトマンションの供給は大阪市内を中心に広がりを見せている。大阪・難波駅に程近い新築マンションの事例では鉄道4駅から徒歩10分未満をうたい、高い利便性をPRするとともに、デザイン性も重視。コンパクトタイプにも関わらず角住戸率は75%を確保し、専有面積50~60㎡台で2~3LDKの4タイプを用意しており、多彩なメニュープランから内装・設備の選択が可能である(図表10)。

24時間セキュリティシステムの採用や大阪府の防犯モデルマンションに登録予定であるほか、高速インターネット対応や、レンタカー業者から車両提供を受ける形でカーシェアリングシステムを提供するなど都心物件ならではの企画商品となっている。当該物件の周辺でここ数年供給されたファンド系などの賃貸物件と比較しても、同等の

図表10 コンパクトタイプの供給事例

D type
3LDK

- 住居専有面積 57.32㎡(約17.33坪)
- 16㎡コーナー面積 7.65㎡(約2.31坪)
- サービスバルコニー面積 2.97㎡(約0.89坪)

※住居専有面積には、オーナーボックス面積8.77㎡(約2.63坪)を含む

● 人と車の動線を分けた歩車分離設計で、小さなお子様も安心
 ● 80台分の自転車置場、9台分のバイク置場
 ● 6台分の平面駐車場
 ● メールコーナーと外出時にも安心の宅配ボックス

角住戸率 75%

独立性の高い1フロア2~4邸。
居住性&安全性を高めた全53邸。

エントランスのオートロックや防犯カメラなど、安心設備。
 「365日24時間セキュリティシステム」
 大阪府の防犯マンション登録予定
 都市生活ならではのサービス。
 必要な時だけ車を利用できる新しいライフスタイル。
 「カーシェアリング」を導入!!

出典:「リッツ難波パークサイド」吉富建設株ホームページ

住居費負担（ローン返済額）で2倍程度の広さとファミリータイプ並みの仕様が手に入ることから、将来的な賃貸化も視野に入れながら自己の居住用として取得できる条件を兼ね備えている。

近畿圏は首都圏と比較して一次取得層向けの金額でも一定の住戸規模が確保でき、都心でも60㎡前後のプランは多い。60㎡で3LDKは单身にはやや広すぎる感もあるが、複数の部屋が確保できる点を逆手にとって兄弟姉妹やパートナーとのルームシェアをうたう物件もあり、幅広い使い方を提案する工夫がみられる。

ワンルームやコンパクトタイプでは訴求対象が比較的明確なため、想定される居住者ニーズも把握しやすい。大きくは、自己の居住用のほかにセカンドハウス用、SOHOなどのオフィス用といった利用方法が想定されるが、共通するのは単なる利便性だけでなく住戸や周辺環境の快適性、安全性といった多面的な機能を盛り込んでいる点にある（図表11）。また、近年は若年層を中心に中古マンションをリモデルすることで自分仕様の住戸に仕上げながら、都心の利便性と低廉な価格を実現する賢い買い方も広がっており、こうした物件を紹介する専用サイトも増えつつある。

図表11 ワンルーム・コンパクトタイプに求められるニーズ

1. 自身の居住用

- ・通勤の利便性（都心エリア・交通至便エリア／大規模災害時にも徒歩帰宅可能なエリア）
- ・日常生活の利便性（買い物、レジャー・スポーツ施設、公共施設等）
- ・快適性（ファミリータイプと同等の設備・仕様・管理体制）
- ・住環境（公園近接など利便性と閑静さの両立）

2. セカンドハウス用

- ・通学の利便性（子息の住居用など）
- ・快適性（出張時の宿泊先としてホテルライクな管理体制）
- ・安全性（セキュリティ・プライバシーの確保）
- ・日常生活の利便性（買い物、レジャー・スポーツ施設、公共施設等）

3. 仕事の拠点用

- ・業務の利便性（都心エリア・交通至便エリア／大規模災害時の避難先）
- ・快適性（オフィス利用にも対応した通信等の設備・仕様・管理体制）
- ・安全性（セキュリティ・プライバシーの確保）
- ・日常生活の利便性（SOHOとして利用可能な各種施設へのアクセス性の確保）

4. 中古マンションに対するニーズ

- ▼都心・交通至便エリアでの価格の低廉さ・物件の豊富さ
- ▼賃貸時の高い収益性、売却時の流動性
- ▼リノベーション等によるオーダーメイド仕様の導入（自由な設備・仕様の実現）
- ▼若年層中心に経年物件への抵抗感の希薄化
- ▼住戸規模の制約がむしろ利点に（狭い2DKのスタジオタイプ化など）

利便性の高い都心エリアなどは本来、既存のマンションストックが多く、物件の豊富さは売却時の流動性の高さにもつながる。人の移動が多いことから賃貸需要も根強く、収益性の確保も容易である。先に見たように、中古マンションではローンを組んでも十分な家賃収入が見込めることが多い。一般に流通する中古物件は住戸規模が狭いものが目立つが、リノベーション等でコンパクト仕様に転換することで専有部分の狭さを長所に変えることもできる。新築のワンルーム・コンパクトマンション供給が根付きつつある近畿圏では、今後同タイプの中古マンション流通も広がる可能性が高い。市場の選択肢がまた一つ広がりを見せつつあり、更なる普及が期待される。

特集 在庫物件からみた市場トレンド

中古住宅市場の動きは様々な指標から捉えることができるが、今回はこれまで取り上げることの少なかった在庫物件に着目し、成約や新規登録物件との比較から市場のトレンド把握を試みる。件数や価格の変動を合わせ見ること、市況の循環サイクルや方向性を探してみたい。

1. 在庫物件の四半期動向

- レインズデータの在庫物件は、専属専任など登録が義務付けられている新規登録の動きや、成約・売り止めなど販売活動の結果を反映しており、市況を捕捉する有効な指標となり得る。
- 成約と在庫件数の動きを比べると在庫は市況の変化を捉えやすい。08年9月のリーマンショック以降は、景況感の悪化から売却を見合わせる動きなどが色濃く反映されている（図表1）。
- 在庫価格は成約価格より高い水準にあるが、成約価格の動きをトレースしておりやや遅行する。在庫価格は在庫件数に比べて府県別の傾向に差が少ない。

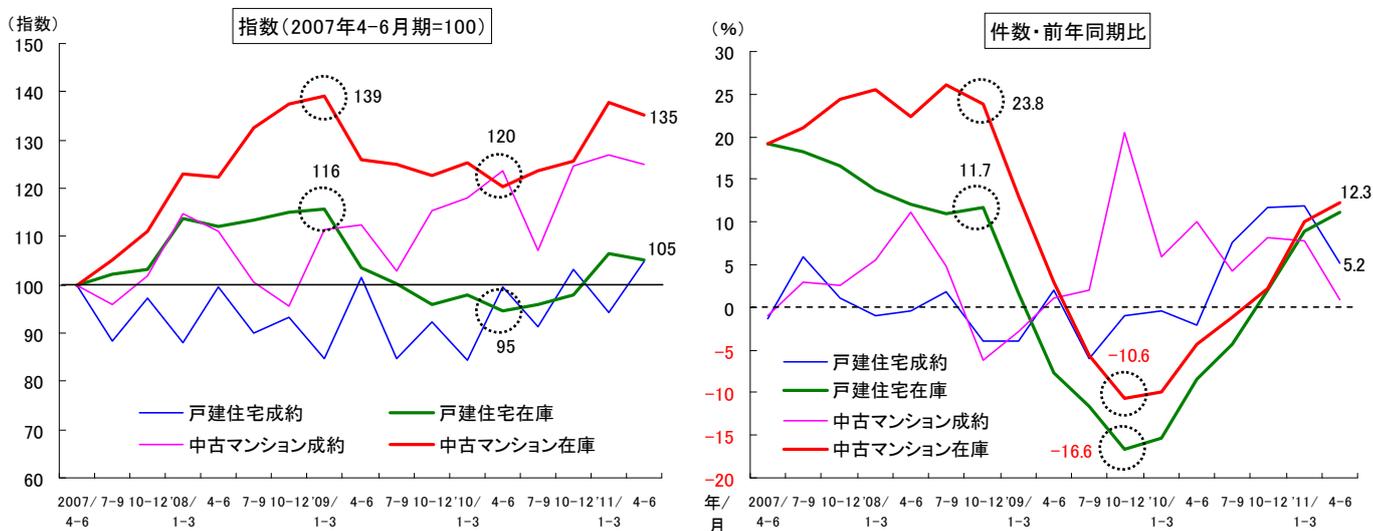
2. 在庫循環からみた市況動向

- 在庫件数は新規登録件数とほぼ同時か1四半期程度遅れて追隨する。新規登録件数を出荷に見立て在庫との循環図を作ると、07年から直近の11年までの間でほぼ一巡するサイクルを描く。
- 新規登録の増勢傾向に陰りが見え始めており、過去の推移から判断すると今後は次第に在庫調整局面（市況の後退局面）に向かう可能性が指摘できる。

3. 在庫物件からみた近畿圏の長期トレンド

- 中古マンション在庫は09年に落ち込んだ後、現在は09年当初の水準を回復。一方、新築マンション在庫は低下し続けており、相対的に中古市場での物件の選択肢は豊富となっている。
- 戸建住宅の在庫件数も09年に落ち込んだ後、11年以降も新規登録件数の増加が続き、在庫は積み上がっている。新築戸建は足元では減少しており、戸建市場でも調整局面のなかで中古物件が選択されやすい環境が整いつつある。

図表1 在庫・成約件数の四半期別動向（近畿圏）



※戸建住宅:建物面積40~200㎡の物件

1. 在庫物件の四半期動向

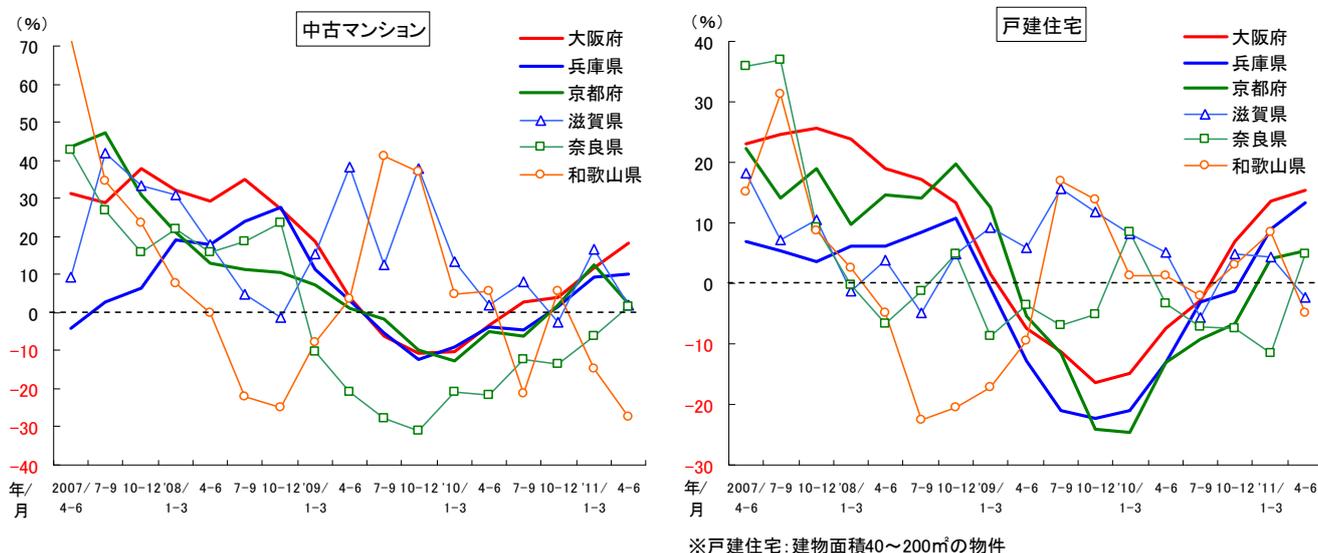
市況変動を捉えやすい
在庫の動き

本特集では、これまで主に成約物件や新規登録物件の件数・価格等の動きを捉えることで市況のトレンドを説明してきたが、在庫物件について触れることは少なかった。在庫の動きは月刊 Real Time Eyes にも掲載されているが、その内容は府県別の件数や価格に限られている。今回はこの内容を改めて整理し、成約や新規登録物件との対比も加えながら多面的に分析することで、市況の推移や今後の方向性を探ることとする。

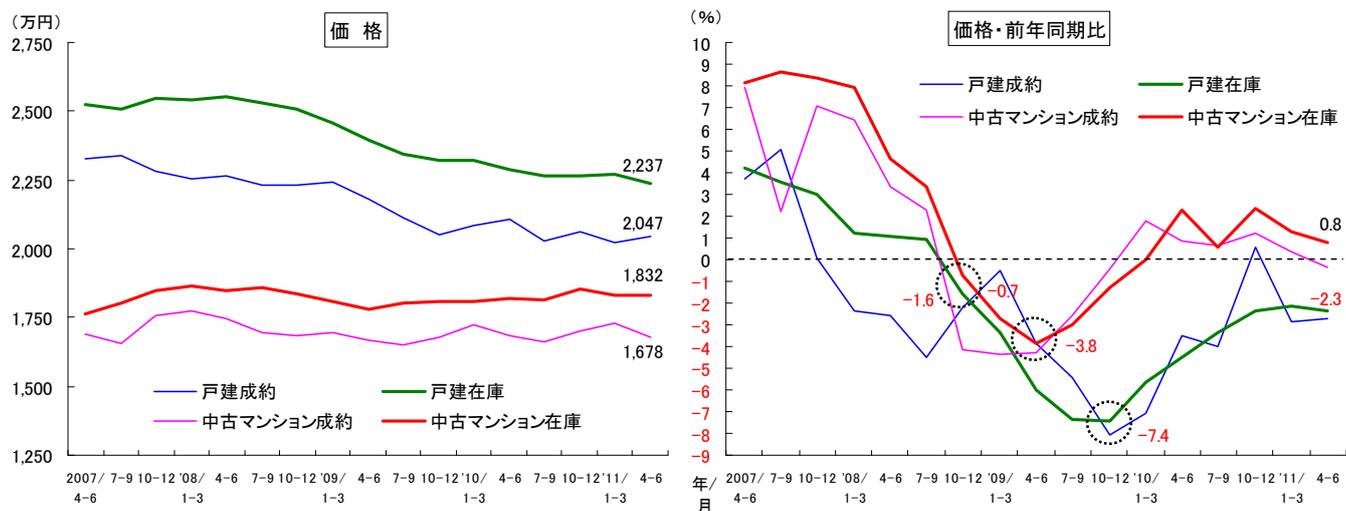
レイズデータの在庫物件は、毎月末時点で集計される。前月までの登録残と当月に登録された新規登録件数から、その月の成約件数と売り止め等による削除分を除いたものが在庫件数となる。レイズの特性上、在庫物件は、専属専任・専任媒介の登録が義務付けられている新規登録物件や、成約・売り止めなど販売活動の結果として現れる動きを反映しており、市場の変化を捕捉する上で有効な指標と考えられる。

近畿圏の成約件数と在庫件数の四半期別の動きをみると、成約に比べて在庫は市況の変化を捉えやすいことがわかる。2007年4～6月期以降で最も在庫指数が高いのは中古マンション・戸建住宅とも09年1～3月期で、その後は急速に低下している。前年同期比の増加率も09年1～3月期から縮小し始め、戸建住宅は同年4～6月期、中古マンションは7～9月期に減少に転じ、10～12月期には最大の減少率を記録した（P1・図表1）。08年9月のリーマンショック以降、景況感の悪化から売却を見合わせる動きや、中古マンションを中心に割安

図表2 在庫件数の四半期別増減率（前年同期比／2府4県）



図表3 在庫・成約物件の四半期別価格と変動率（近畿圏）



※戸建住宅:建物面積40~200㎡の物件

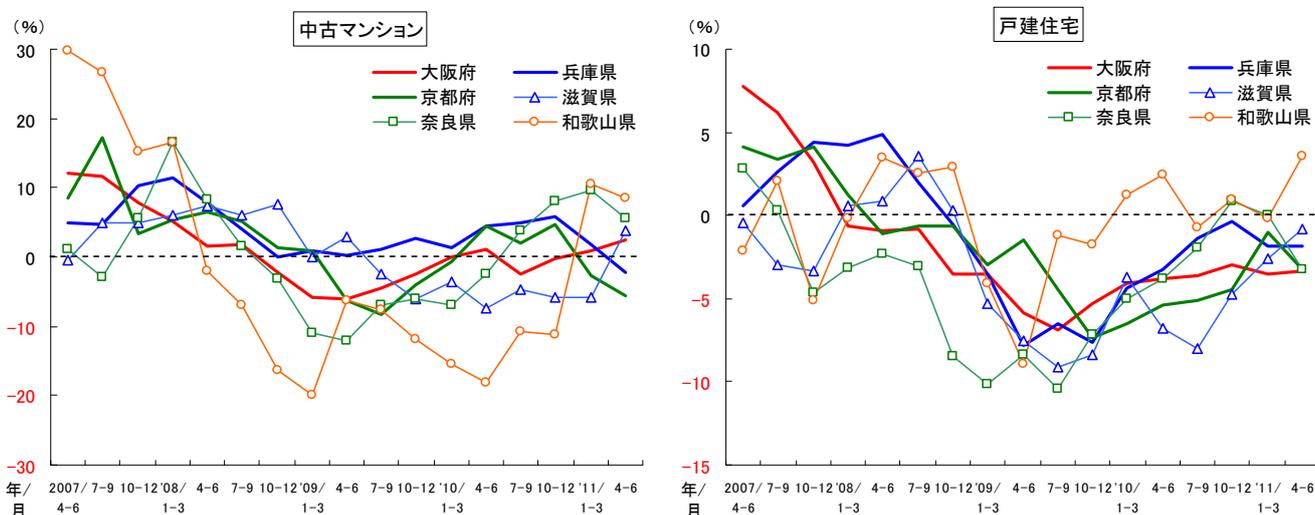
在庫価格は成約価格を
トレース

となった物件取引が増えたことで、在庫水準が大きく低下したとみられる。10年以降、成約は増加し続けたが、売り物件の増加で在庫水準は大きく回復。中古マンションの在庫は、直近の11年4~6月期でリーマンショック直後の水準まで戻している。

府県別にみると、取引ボリュームが大きい京阪神が近畿圏全体の動きを左右している。中古マンションでは滋賀県と和歌山県を除く4府県で09年から10年にかけて在庫物件の減少がみられ、戸建住宅は大阪府・兵庫県・京都府が同様の動きを示す（図表2）。

価格の推移をみると、一貫して下落基調にある戸建住宅に対して中古マンションは10年に入ってから緩やかな上昇を続けている。成約・在庫価格とも、リーマンショック直後の08年10~12月期から

図表4 在庫価格の四半期別変動率（前年同期比／2府4県）



※戸建住宅:建物面積40~200㎡の物件

急速に調整が進んだが、在庫価格はその後も成約価格の動きをトレースするように09年中に底をつけ、10年以降は上昇もしくは下落率が縮小している(図表3)。在庫価格は、成約価格を意識しながらやや高めに値付けされる新規登録価格と、成約に至らない残物件(調整が遅れた)価格双方の要素を包含しているため、基本的に成約価格より高く、その動きは成約価格にやや遅れて推移している。

府県別の価格をみると、やはり大阪府・兵庫県・京都府の動きが近畿圏全体に反映されている。ただ、在庫件数に比べると在庫価格の府県別の傾向にあまり差はなく、特に戸建価格は2府4県でほぼ一貫して弱含みの傾向となっている(図表4)。

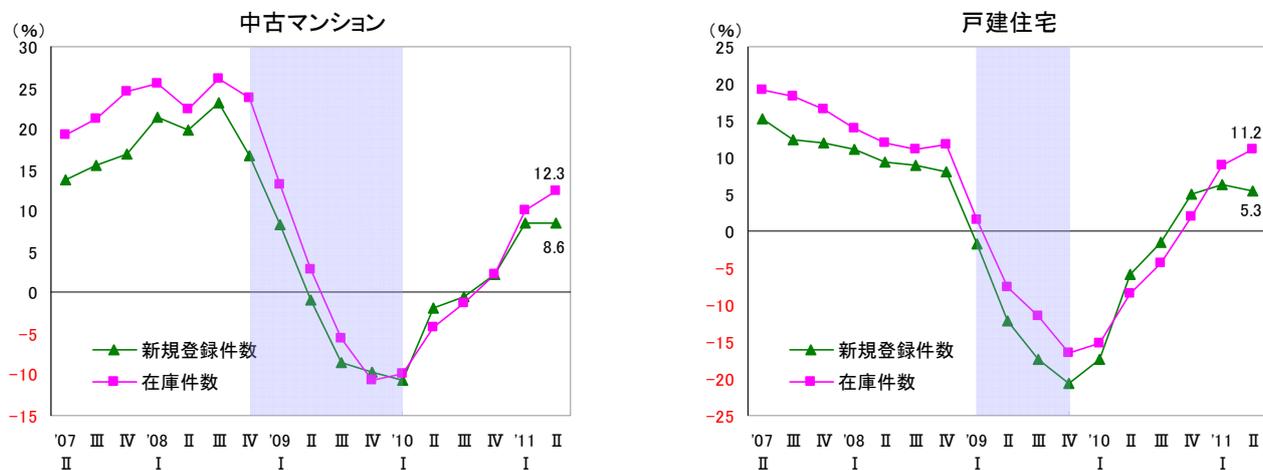
2. 在庫循環からみた市況動向

循環的要素を持つ 新規登録と在庫件数

次に、在庫に大きな影響を与えているとみられる新規登録物件との比較により、市況変動のパターンを捉えることにする。在庫件数と新規登録件数の四半期別の前年同期比みると、中古マンションでは前述のようにリーマンショック直後の08年10~12月期から変化がみられ、増勢傾向は急速に低下。10年1~3月期まで6四半期に渡って調整期間が続き、戸建住宅はやや短い09年を通して市場における物件供給が抑えられた。グラフに示すように、在庫件数は新規登録件数とほぼ同時か1四半期程度遅れて追従し、その波形は07年以降一巡しているように見える(図表5)。

一般に景気変動を理解する指標として景気循環図が広く用いられるが、ここで新規登録件数を生産活動における出荷(供給)に見立て

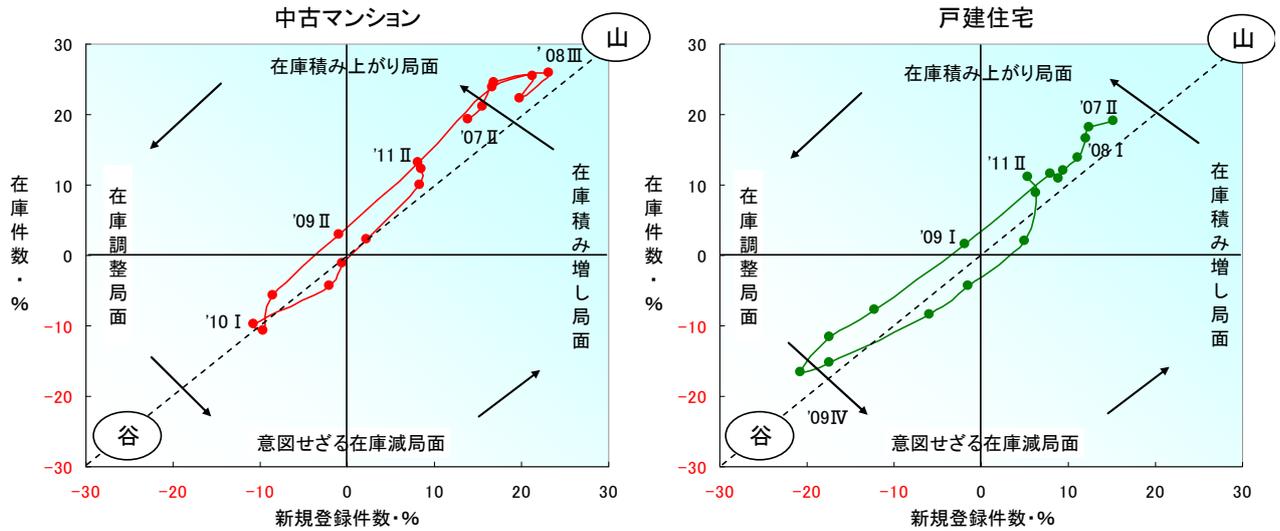
図表5 在庫・新規登録件数の前年同期比の推移(近畿圏)



I: 1~3月期、II: 4~6月期、III: 7~9月期、IV: 10~12月期

※戸建住宅: 建物面積40~200㎡の物件

図表6 在庫・新規登録件数の前年同期比による在庫循環図（近畿圏）



I: 1~3月期、II: 4~6月期、III: 7~9月期、IV: 10~12月期

※戸建住宅: 建物面積40~200㎡の物件

中古市場でも
認められる在庫循環

在庫件数との関係を循環図に示し、中古住宅市場の変動サイクルの把握を試みることにする。

上図を見ると、中古マンション・戸建住宅とも 07 年 4~6 月期から 11 年 4~6 月期まででほぼ一巡している様子がうかがえる。経済学の教科書では、在庫循環（キチン・サイクル）は約 40 ヶ月で 1 回転するとされるが、この図では 50 ヶ月程度で一巡している。直近の 4~6 月期は図の右上（景気循環の山）方向に遷移しながら、既に 45 度線を越えて、在庫積み上がり局面（図の左上）に向かいつつある。増加率は、在庫・新規登録件数とも市況が良好だった 07~08 年当時の勢いはなく、新規登録（売り出し）の増勢傾向に陰りが見え始めている。過去の推移から判断すると、今後は次第に在庫調整局面（市況の後退局面）に向かう可能性が指摘できる（図表 6）。

在庫循環は、こうした景気変動のサイクルの長さや現状のポジションを捉えるのに役立つが、意図的に在庫を積み増すような企業の生産活動と違い、中古住宅市場を捉える場合は留意すべき点も多い。一般に企業活動では在庫はコストだが、在庫切れによる販売機会の喪失を避ける必要もあり、需給変動に対応した適正な在庫管理が行われる。これに対し、中古住宅市場は個人間の売買が中心であり、売却にあたって転勤や子供の成長・独立といったライフイベントが契機となるケースが多い。その際、市場全体の循環的要素（競合する売物件の多寡による需給状況など）は、ほとんど意識されずに売り出される。

しかし、一方で売却を少しでも有利に進めるため、近隣相場の動きや購入者に有利な金利・政策上の優遇措置、景気動向なども睨みなが

ら売却時期を決定する動きがある。市場の売り物件が不足してくると、仲介業者による物件確保のセールス活動が活発になり、結果として受託物件が増える動きもあろう。つまり、個人の売却行動が主体の中古住宅市場でも、外部要因の影響を受けた循環的な動きが観察されると考えられる。今後は、在庫物件データの整備・蓄積を進め、市況のサイクルをいち早く捉えるような指標づくりが必要と判断される。

3. 在庫物件からみた近畿圏の長期トレンド

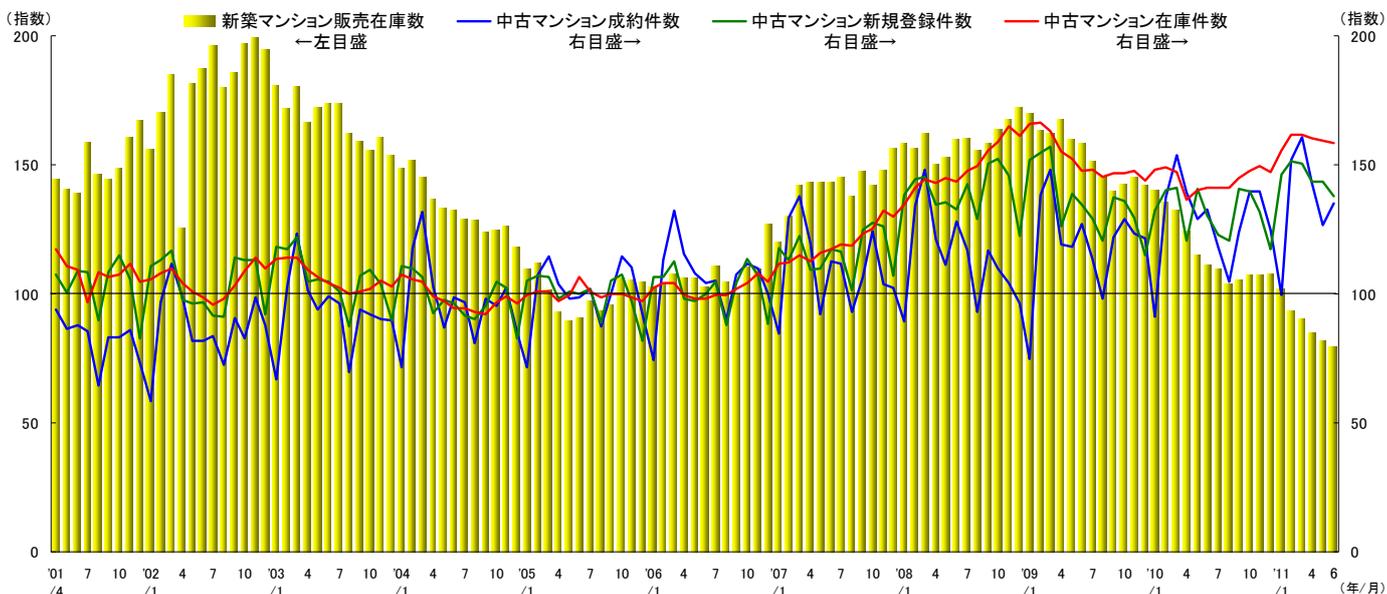
中古マンションの在庫拡大
新築は縮小続く

最後に、月次単位でのより詳細な市況の動きについて、新築物件も交えながら捉えることにする。

01年4月以降の過去10年間に渡る近畿圏マンション市場について件数を指数化したグラフみると、09年以降で中古マンションと新築マンションの動きに違いがあることがわかる(図表7)。各時点での需給状況を反映した結果である在庫件数は、先に見たように中古マンションではリーマンショック以降の09年にかけて落ち込んだが、その後は再び上昇し09年当初の水準を回復している。一方、新築マンションの販売在庫は09年1月より前月比で減少し始め、以後直近の11年6月まで在庫水準は低下を続けている。

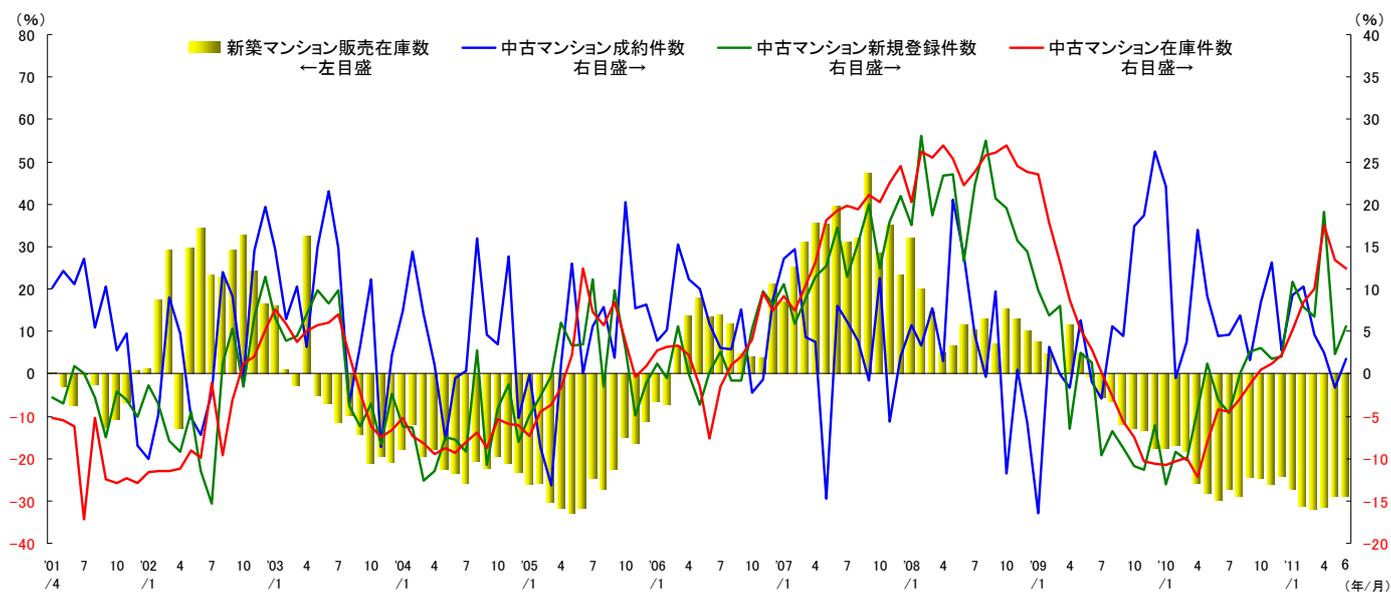
各数値の動きは、前年同月比をみるとより明確になる。中古マンション在庫件数は09年1月から増加率が縮小したが、新規登録件数はリーマンショック発生月の08年9月から既に増加率が縮小を始めて

図表7 近畿圏のマンション市場の長期トレンド (指数：2005年平均=100)



資料：(社)近畿圏不動産流通機構、株式会社不動産経済研究所

図表8 近畿圏のマンション市場の長期トレンド（前年同月比）



資料：(社)近畿圏不動産流通機構、(株)不動産経済研究所

いる。中古市場でも供給サイドは即座に変調を来たしていた訳だが、成約件数も08年10月から09年4月にかけて減少したことが、在庫件数の減少に拍車をかけた。その後は価格調整によって成約件数の増加が続き在庫も減少したが、10年4月以降は新規登録件数の減少率が縮小し、1ヶ月遅れで在庫件数も縮小し始めた。11年に入ってから在庫の積み上がりは、売り（新規登録）圧力の高まりと成約の伸びの鈍化によるものと言える（図表8）。

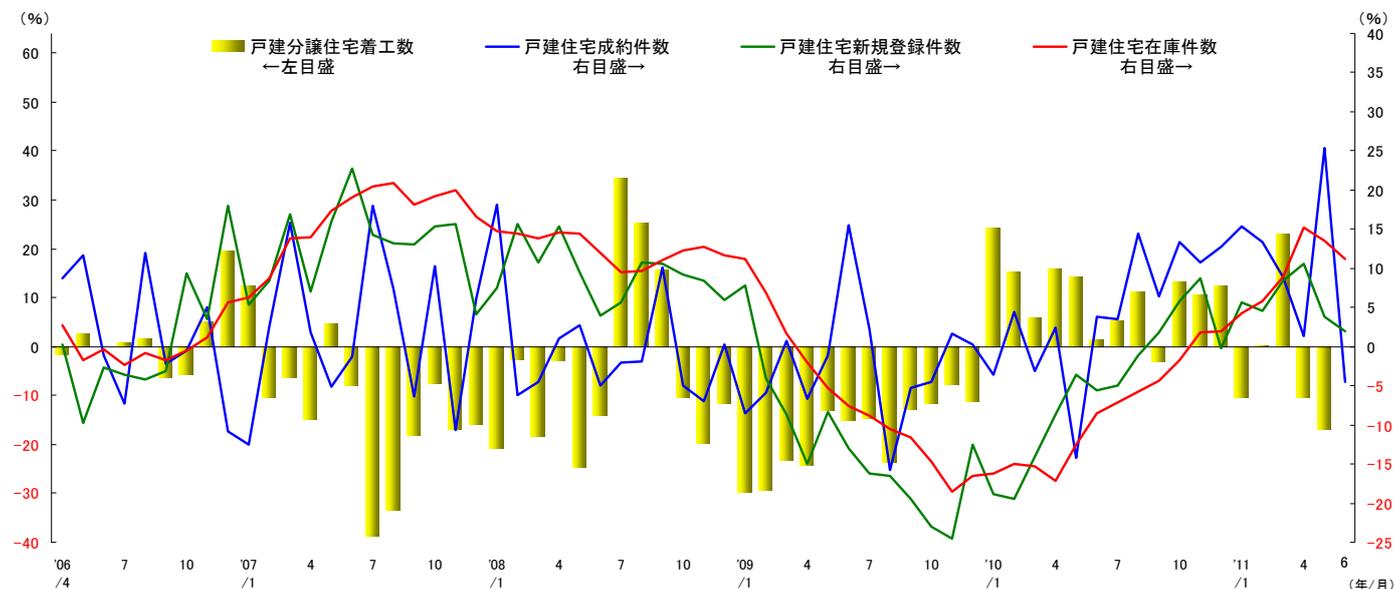
一方、新築マンションは08年当時からの在庫の伸びは低く抑えられ、09年6月以降は減少に転じている。中古の在庫に比べて2ヶ月早くマイナスとなっており、マンション供給会社による意図的な在庫調整が急速に進んだことがわかる。その後は中堅デベロッパー等による供給が急減したことや大手系の発売絞込みなどもあり、在庫件数は過去10年で最低水準となっている。今後は中古市場でも在庫調整が進むと考えられるが、新築供給が途絶えたエリアもあり、当面は選択肢が豊富となった中古マンション市場で築浅物件などに需要が集まる可能性がある。

戸建在庫の動きは 新規登録に2ヶ月遅行

戸建住宅市場についても詳細なトレンドを見ておくと、新築戸建の在庫件数を定常的に示す統計データがないため、ここでは参考までに新築戸建分譲住宅の着工戸数を比較して示すことにする。

戸建住宅の在庫件数は08年12月から増加率が縮小し始め、09年4月にはマイナスに転じた。成約件数は08年10月には減少し、新規登録件数は09年2月に減少に転じており、在庫は新規登録に2ヶ月

図表9 近畿圏の戸建住宅市場の長期トレンド（前年同月比）



資料：(社)近畿圏不動産流通機構、国土交通省「住宅着工統計」

程度遅行する傾向にある。その後は成約件数が伸びたにも関わらず、新規登録件数の増加が後押しし在庫件数は増加。11年以降も新規登録件数の増加が続いたことで中古マンションと同様に在庫は積み上がっている。新築戸建住宅の着工数は足元で減少しており、戸建住宅市場でも調整局面のなかで中古物件が選択されやすい環境が整いつつあると考えられる（図表9）。

以上のように、在庫物件の件数・価格について成約や新規登録物件との比較を通じて、市況の循環的な動きが明確に捉えられた。特に、在庫件数は新規登録件数と合わせ見ることによって循環のサイクルや市況変化のシグナルを見出すことができそうだ。在庫価格は成約価格への即応性が強く、エリアごとのトレンドの差異も少ないことから、成約事例が少ないエリアで市場価格の動向を見る際の代替性が指摘できる。今後は、月次での在庫データベースの整備により、中古マンションの㎡単価や全ての建物面積帯を含む戸建住宅での新築・中古物件の捕捉など、市況のトレンド把握に有効な指標の作成が必要と考えられる。

市況トレンド 2011年4～6月期の近畿圏市場

2011年4～6月期の近畿圏の中古住宅市場はマンション・戸建価格が下落に転じ、成約件数の増加率も低下傾向にある。11年当初から不動産購入マインドは大きく減退するなど、市場に変化の兆しが見え始めており、当面は売り出し価格の調整がどこまで進むか注目される。

1. 中古マンション市場の動き

- 11年4～6月期中古マンション成約件数は3,608件で、前年比0.9%増にとどまり増加基調に陰りも(図表1)。新規登録件数は3期連続増だが、需給は比較的タイトな水準を維持した。
- 成約価格は1,677万円で0.4%下落し6期ぶりにマイナスに。新規登録価格はプラス0.2%を維持したが、今後は弱含みの成約価格をより意識した値付けが強まる可能性がある。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,441件で前年比3.7%増だったが、増加率は次第に縮小。新規登録件数はプラス5.3%と3期連続で増加したが、需給関係は依然として安定的に推移している(図表2)。
- 成約価格は1,934万円で3.9%下落し、新規登録価格もマイナス2.5%と11年に入ってから再び下落基調が強まっている。ほとんどのエリアでは価格が下落し、市況は軟調といわざるを得ない。

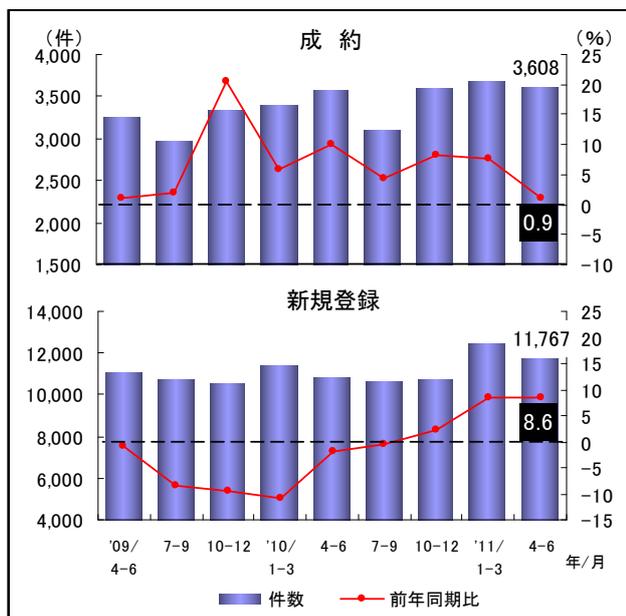
3. 近畿圏市場の方向

- 11年4～6月期は中古マンションが件数・価格の前年比プラス局面から0%近辺に変化。戸建住宅件数は中古・新築とも増加傾向にあるが、価格の下落が目立ち市況は減速の色合いが濃くなった。

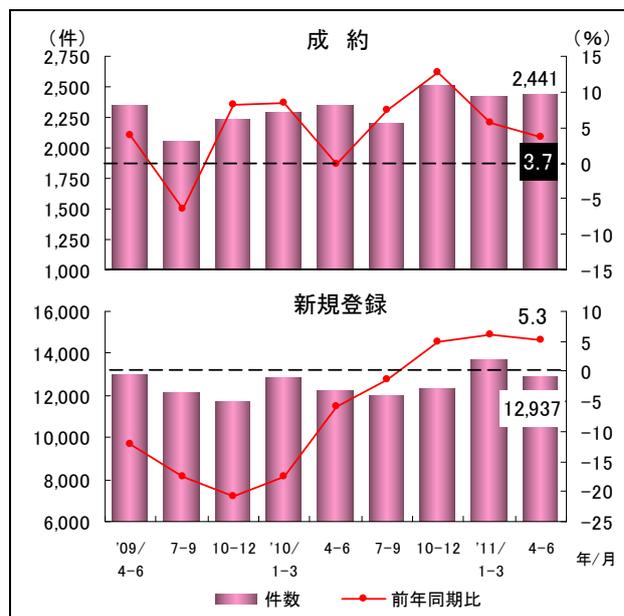
4. 関連不動産市場の動き

- 近畿圏全体の賃料単価は大阪市や神戸市で前年比プラスとなるなど、次第に落ち着きを取り戻しつつある。ただ、前期比では4～6月期が京阪神全ての都市で下落し、予断を許す状況にはない。
- 11年4～6月期の新築マンション発売戸数は、マイナス14.6%と再び販売調整が進んだ。発売価格はほぼ横ばいで、供給戸数や価格を抑えることで販売を維持する動きが強まっている。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



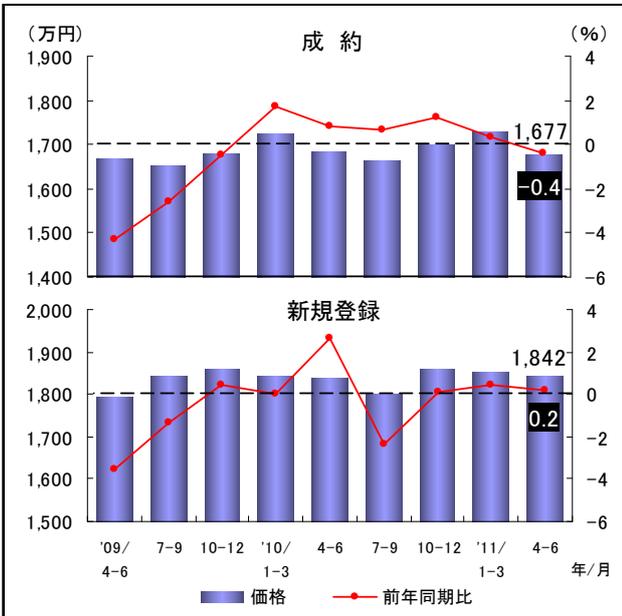
1. 中古マンション市場の動き

成約件数・価格に弱含みの動き

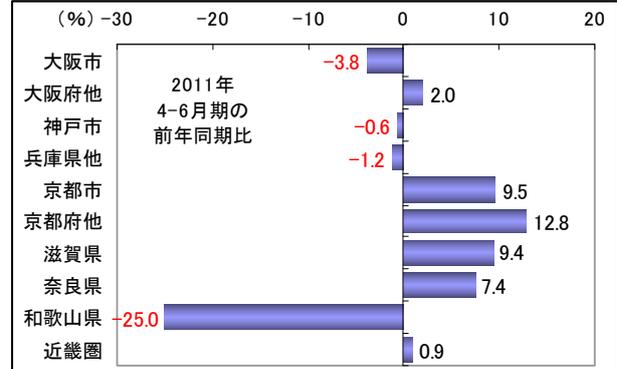
2011年4～6月期の成約件数は、3,608件で前年同期比0.9%増と辛うじてプラスを維持したが、過去2年間にわたる増加基調にも陰りが見え始めてきた。ただ、四半期ベースの成約報告件数では過去最高の水準にあることに変わりはなく、近畿圏の中古マンション市場は堅調さを保っていると言える。一方、新規登録件数は11,767件で前年比プラス8.6%と3期連続の増加となり、こちらも高水準の売り出し（供給）が続いている（P1・図表1）。成約件数に対する新規登録件数の倍率は、4～6月期が3.3倍と1～3月期の3.4倍からやや縮小し、需給は比較的タイトな水準を維持した。

ただ、4～6月期の平均成約価格は1,677万円で前年比0.4%下落とわずかながら6期ぶりにマイナスとなり、軟調な動きが出てきた。新規登録価格は1,842万円で前年比プラス0.2%とほぼ同じ水準を維持したが、売り・買いともに価格の動きに変化の兆しがみられる。新規登録価格と成約価格の乖離率はマイナス8.9%と、1～3月期の同7.9%から拡大しており、今後は弱含みの成約価格をより意識した値付けが強まる可能性がある（図表3）。

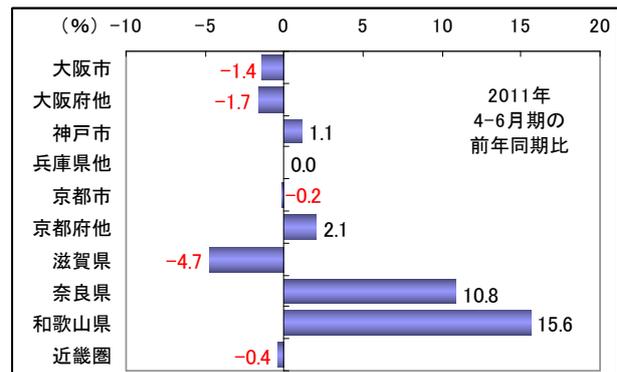
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



エリア別の増加傾向 にばらつきも

11年4～6月期の成約件数の動きをエリア別にみると、地域的にも取引の増減にばらつきが見え始めた。1～3月期は全てのエリアで前年比増となったが、4～6月期は京都府内や滋賀県・奈良県以外がマイナスまたは若干のプラスにとどまっている。中古マンション成約件数の過半数を占める大阪市や神戸市・兵庫県他が減少に転じ、近畿圏市場の減速につながった。特に、大阪市内の中古マンションは7期連続で増加していたが新築マンションの供給拡大などで減少に転じている(図表4)。近畿圏市場でのエリア別の成約件数シェアは、大阪府他(25.4%)、大阪市(20.1%)、兵庫県他(18.0%)、神戸市(14.1%)、京都市(8.3%)の順で、前年比では京都市のシェア拡大が目立った。

成約価格は奈良県や和歌山県、京都府他、神戸市で上昇したものの、全体の7割以上を占めるこれら以外のエリアは全てマイナスか横ばいで、大阪市は件数・価格ともマイナスとなった(図表5)。エリア別には大阪市が1,821万円、京都市が1,818万円、兵庫県他が1,771万円、神戸市が1,688万円、近畿圏平均を上回り、以下大阪府他(1,566万円)、滋賀県(1,494万円)、京都府他(1,380万円)、奈良県(1,230万円)、和歌山県(898万円)の順となっている。

件数に価格を乗じたレイズベースの取扱高をみると、前年比で拡大したのは9エリア中6エリアで、近畿圏全体の伸び(0.5%増)を上回ったのは奈良県、京都府他、京都市、滋賀県で、大阪府や兵庫県内は低調だった。ただ、4～6月期の取扱高としては近畿圏全体で過去最高水準を維持している。

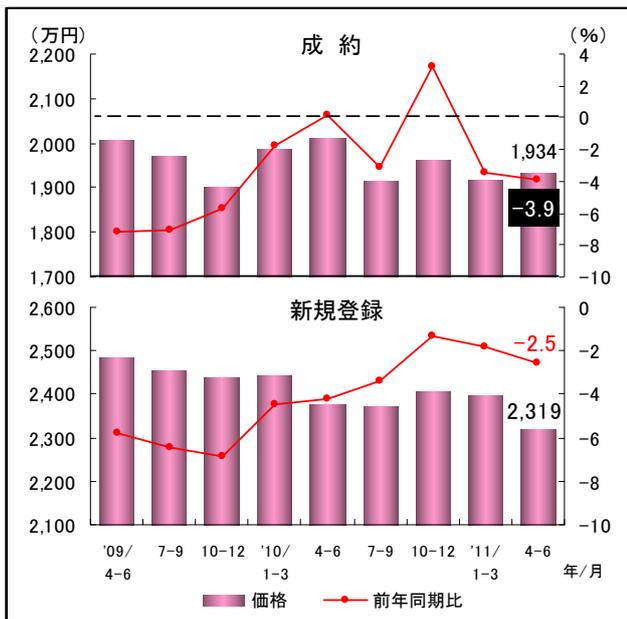
2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建は件数増加、 価格は下落

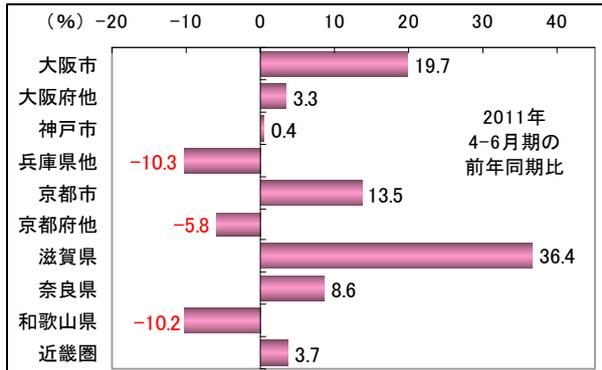
中古戸建住宅の11年4～6月期の成約件数は2,441件で前年比3.7%増と中古マンションより高い伸びを示したが、増加率は次第に縮小している。ただ、4～6月期としては過去最高水準の取引量となり、堅調さは維持している。新規登録件数も12,937件でプラス5.3%と3期連続の増加となり、取引・売り出し件数とも増勢傾向が続いている(P1・図表2)。成約件数に対する新規登録件数の倍率は5.3倍で、1～3月期の5.6倍から縮小しており、中古マンションと同様に需給関係は安定的に推移している。

一方、成約価格は1,934万円、前年比マイナス3.9%と、一時上昇するかに見えた中古戸建価格だが、11年に入ってからは再び下落基調にある。取引価格が弱含むなかで新規登録価格も下落し、4～6月期は2,391万円、マイナス2.5%と下落率は拡大している(図表6)。

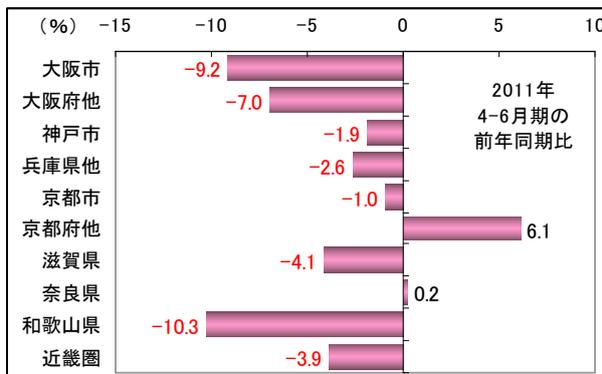
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表7 中古戸建住宅件数の府県地域別増減率



図表8 中古戸建住宅価格の府県地域別変動率



新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス16.6%と1～3月期の20.0%より縮小したが、双方とも下落しながら乖離が縮小する状況にあり、価格面からみた市況は軟調といわざるを得ない。

中古戸建の府県別増減率をみると、滋賀県や大阪市の増加が目立つ。両エリアとも件数シェアは低いものの10年7～9月期から4期連続で増加しており、京都市とともに直近では中古戸建市場の牽引役となっている。増加したのは9エリア中6エリアで、当該地域のシェアは近畿圏全体の4分の3を占めた(図表7)。

一方、成約価格は京都府他と奈良県を除いてほぼ全域でマイナスとなり、下落傾向が強い。成約件数が増加するエリアが多い中で、低価格物件に取引がシフトしている様子がうかがえる(図表8)。エリア別の成約価格は京都市が2,241万円、神戸市が2,194万円、兵庫県他が2,158万円と近畿圏平均を上回り、以下、大阪府他(1,906万円)、大阪市(1,859万円)、京都府他(1,843万円)、奈良県(1,815万円)、滋賀県(1,583万円)、和歌山県(1,029万円)の順となっている。

取扱高が拡大したのは9エリア中4エリアにとどまり、近畿圏全体では前年比で0.4%縮小した。プラスとなったのは滋賀県、京都市、奈良県、大阪市であった。4～6月期の取扱高としては京都市と滋賀県が過去最高を記録したが、その他は全般に低調だった。

3. 近畿圏市場の方向

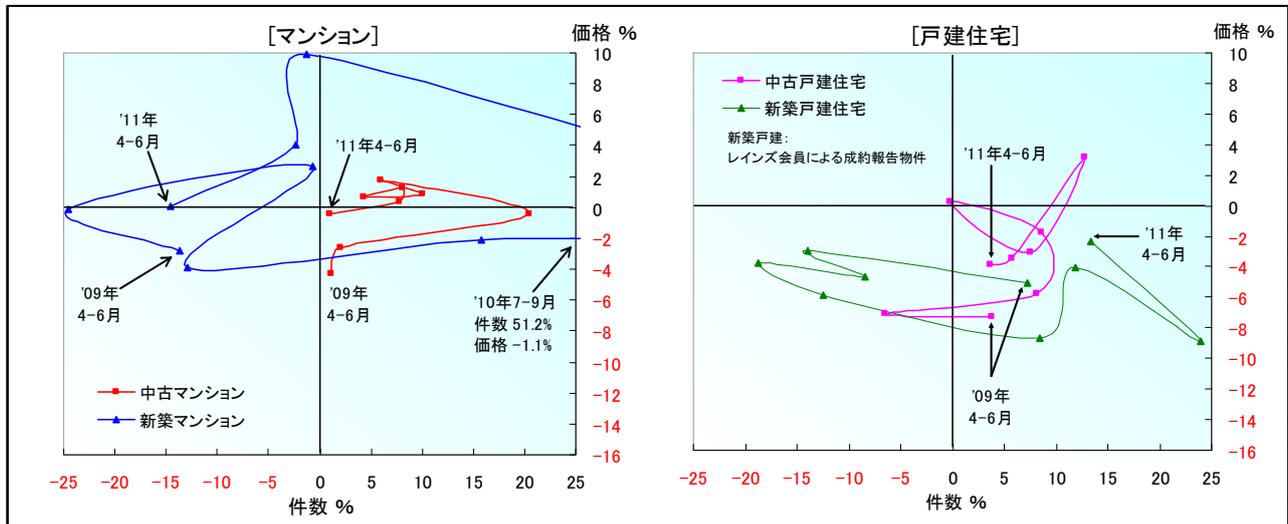
マンション・戸建とも
市況は減速方向へ

成約件数と成約価格の前年同期比の変動率から市況の方向性をみると、中古マンション市場の11年4～6月期は件数・価格とも0%近辺に遷移し、5期続いたプラス局面から変化している。新築マンション市場は供給調整が加速し件数は大幅なマイナスとなり、価格もほぼ横ばいで市況は縮小局面に近づいている。戸建件数は中古・新築とも4期連続で増加傾向にあるが、価格は下落が目立ち4～6月期の市況は減速の色合いが濃くなった（図表9）。

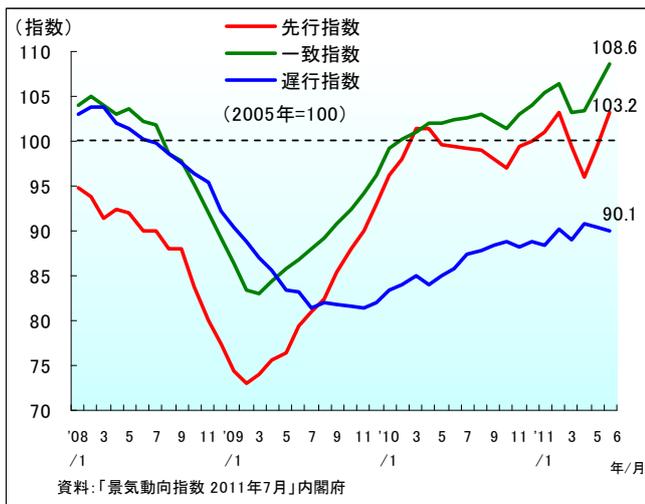
内閣府が11年8月に発表した6月の景気動向指数によると、東日本大震災の影響で3月以降低下していた先行・一致指数はともに回復している。鉱工業生産指数などで構成される一致指数は108.6とリーマンショック以前の水準を既に超えており、生産活動の急回復を裏付けている。家計消費支出など生活の実感に近い遅行指数も一進一退しながら緩やかに上昇しており、当該指標を見る限り市場の外部環境は改善傾向にあるとみられる（図表10）。

しかし、一方で肝心の不動産の購入マインドに陰りが見え始めている。向こう1年間の不動産の買い時感を聞いた不動産購買態度指数をみると、今年2月からマインドが大幅に低下し、その後の6月にかけて買い時でないとの判断が優勢となっている（図表11）。マインドは2月から下振れしたため東日本大震災とは直接関係ないが、中古マンションや戸建市場が今年に入って減速した動きと一致する。この背景の一因には、10年末まで強含みだった物件価格の影響が考えられる。昨年を通して価格調整は落ち着きつつあったが、特に10～12月期には中古・新築を問わず価格の上昇が目立ち、値動きに敏感な消費者が

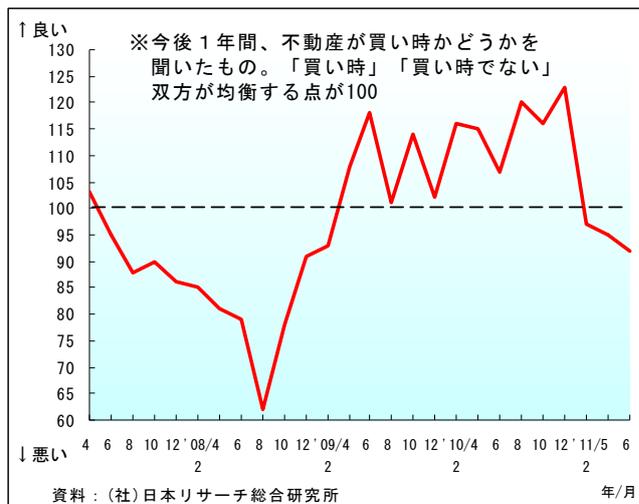
図表9 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年同期比）



図表 10 景気動向指数



図表 11 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

割高感を感じたものとみられる。足元の中古価格の下落はこうした動きの反映とも受け止められ、住宅市場全体が再び調整局面に入る可能性も否定できない。関西でも深刻化しつつある電力不足や円高などの先行き不透明感から企業業績が下振れると、購入マインドの更なる低下が懸念される。しかし、個人間の相対取引が基本の中古住宅市場では、過去の景気後退局面でも価格調整が迅速に行われてきたため、今年後半から割安感が醸成されると堅調な市況が維持されることが考えられる。当面は新規登録価格の動きを注視する必要があるだろう。

4. 関連不動産市場の動き

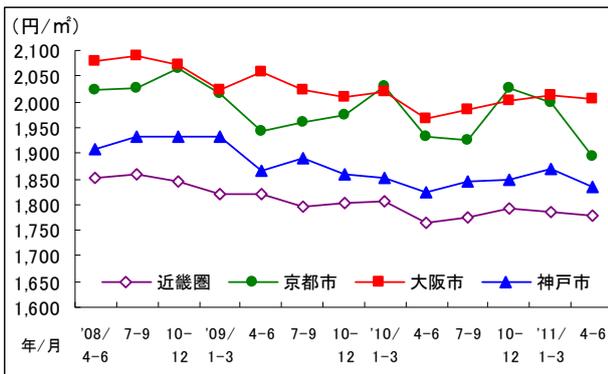
やや落ち着いてきた
マンション賃料単価

供給調整で販売維持
する新築マンション

賃貸マンション市場について四半期別の動きを見ると、11年4～6月期の近畿圏の成約賃料単価は前年比プラス0.8%となり、10期ぶりに下落基調から脱した。大阪市や神戸市ではプラスに転じており、横ばいに転じる動きがみられた。京都市は下落基調が続くが、10年以降は京阪神の賃料下落が次第に落ち着きを取り戻しつつある様子が見え始める。近畿圏平均の成約㎡単価は1,777円で、大阪市は2,007円、神戸市は1,834円、京都市は1,894円で、大阪市は2千円台で推移している。ただ、前期比ベースでは足元の4～6月期は京阪神全ての都市で下落しており、予断を許す状況にはない(図表12)。

近畿圏の4～6月期の新築マンション発売戸数は4,784戸で、前年比はマイナス14.6%と再び販売調整が進んだ。大阪市や阪神間以外で供給が絞り込まれる一方、販売価格を抑える動きも加速しており

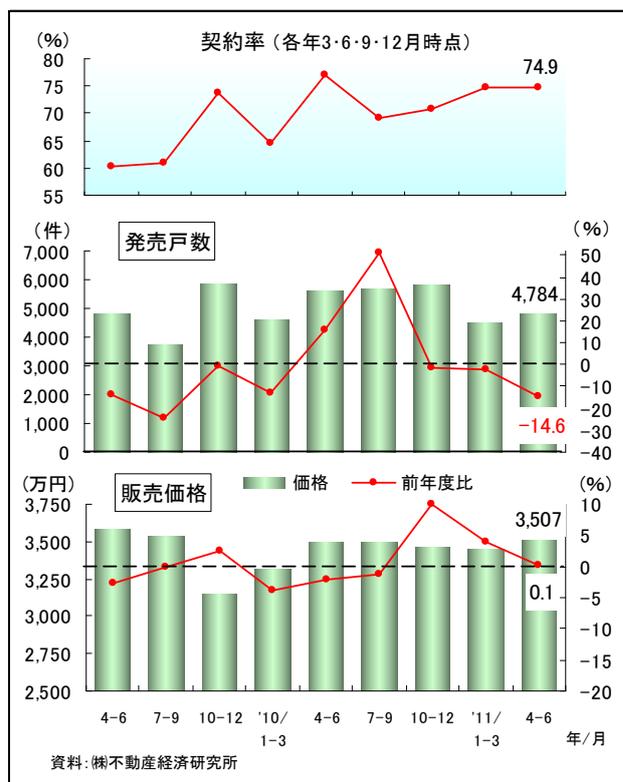
図表 12 京阪神の賃貸マンション成約単価



■四半期別の前年同期比(%)

| | 近畿圏 | 京都市 | 大阪市 | 神戸市 |
|----------|------|------|------|------|
| '08年4-6月 | 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 |
| 4-6 | -3.1 | -0.6 | -4.3 | -2.2 |
| 7-9 | -1.2 | -1.9 | -1.8 | -2.4 |
| 10-12 | -0.6 | 2.6 | -0.4 | -0.6 |
| '11年1-3月 | -1.0 | -1.6 | -0.2 | 0.9 |
| 4-6 | 0.8 | -1.9 | 2.0 | 0.6 |

図表 13 新築マンションの販売状況

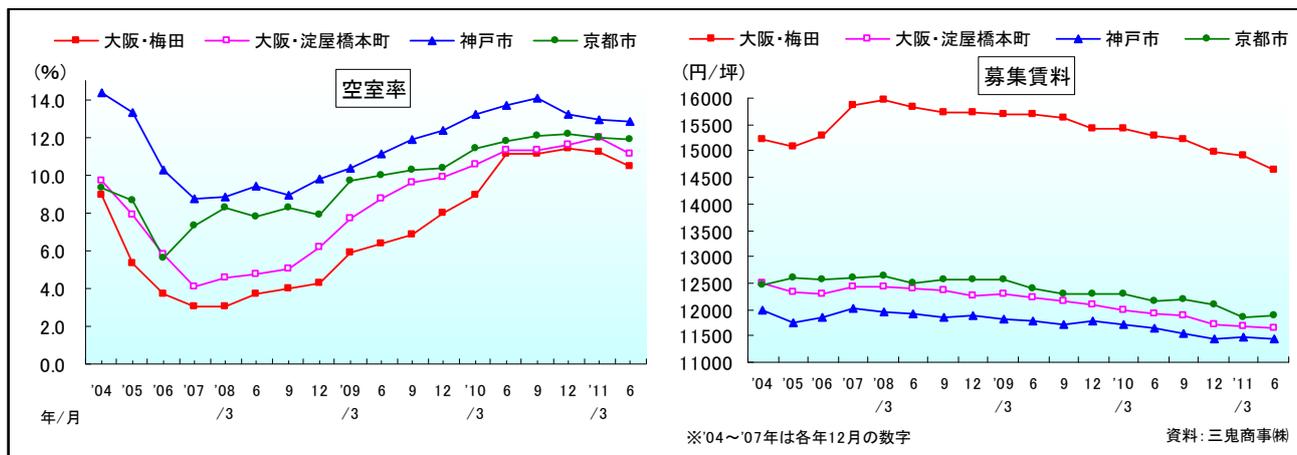


平均発売価格は 3,507 万円と前年比プラス 0.1%とほぼ横ばいとなった。6 月の契約率は 74.9%と好不調の目安となる 7 割を上回り続けており、6 月末の在庫は 2,916 戸と前年比で約 1.2 千戸低い水準にある。減退しつつある購入意欲に対して、供給戸数や価格を抑えることで販売を維持する動きが強まっている (図表 13)。

京阪神のオフィス
空室率や低下

京阪神ビジネス地区の 11 年 6 月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区で 10.47%と 10 年 6 月以来の 11%台を下回り、淀屋橋・本町も 11.13%、京都市は 11.84%、神戸市は 12.86%と、いずれも 3 月比で低下した。しかし、11 年 6 月の坪当たり募集賃料は梅田が 14,632 円、淀屋橋・本町は 11,632 円、神戸市は 11,432 円、京都市は 11,869 円と、京都市を除くと基本的に募集賃料の下落基調に変わりはない。大阪市内ではオフィス統合や集約による成約が続いたほか、中小規模の移転もみられ空室面積は減少したが、テナント誘致競争は依然として厳しく、賃料の弱含み傾向は続いている (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

兵庫県

兵庫県の中古住宅市場は、神戸市や阪神間の中古マンションを中心に堅調な取引が続いてきたが、ここに来て成約件数の伸びが鈍化している。中古戸建は4～6月期の取扱高が縮小に転じるなど、堅調だった10年から次第に変化の兆しも見え始めた。

1. 中古住宅の取引動向

- 2010年7月～2011年6月の直近1年で中古マンション取引が伸びた都市は、神戸市長田区・垂水区・須磨区などで、上位10都市のうち神戸市は5区、阪神間が4都市を占めた。中古戸建では神戸市兵庫区・長田区・灘区などで取引が増加し、成約価格も上昇した都市が多い(図表1)。
- エリア別では、中古マンションで神戸市の成約件数が9期連続で増加し、阪神間の成約価格も6期続けて上昇。中古マンション市場は堅調さを維持したが、足元では阪神間の取引減が気になる。
- 中古戸建市場も神戸市や阪神間の取引増が目立ち、神戸市は4期連続増、阪神間も1～3月期まで6期続けて増加し、兵庫県他も11年から増加したが、成約価格は神戸市、兵庫県他で下落が続く。
- 沿線駅別の成約件数は上位10駅のうち9駅が前年と同じだが、中古マンションでは6駅の成約件数が減少し、上位駅以外に取引が分散。成約価格はマンション・戸建とも下落した駅が目立つ。

2. 特徴的な地域動向

- 神戸市長田・垂水・須磨区では中古マンションの築年帯シェアが分散しており、多様な需要を集めやすい市場を形成している。一方、中古戸建取引では80年代以前の物件が中心となっている。
- 西宮市・尼崎市はマンション供給が90年代以降に比較的集中し、95年築以降の中古マンションシェアが6割に上る。中古戸建のシェアは90年代後半以降と80年代以前に二分される。

図表1 成約件数増加率の都市別TOP10(2010年7月～2011年6月)

■中古マンション

| 順位 | 地域 | 都市 | 成約件数 (件) | 成約件数 前年比(%) | 成約価格 (万円) | 成約価格 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(%) | 築年数 (年) | 築後年数 前年差(年) | 1万世帯当り 成約件数 |
|-------|------|-----|-------------|----------------|--------------|----------------|---|-----------------------------|---------------------------|----------------|------------|----------------|----------------|
| 1 | 神戸市 | 長田区 | 62 | 29.2 | 1,380 | 3.5 | 20.6 | -3.3 | 66.0 | 6.3 | 16.3 | 3.2 | 12.8 |
| 2 | 神戸市 | 垂水区 | 250 | 17.9 | 1,202 | -5.8 | 16.3 | -6.1 | 70.1 | -0.6 | 22.7 | 1.1 | 26.4 |
| 3 | 神戸市 | 須磨区 | 228 | 17.5 | 1,188 | 10.7 | 15.8 | 6.8 | 73.8 | 4.0 | 23.7 | -0.1 | 31.8 |
| 4 | 兵庫県他 | 姫路市 | 176 | 17.3 | 900 | -8.7 | 13.1 | -5.7 | 67.4 | -3.4 | 19.1 | 1.9 | 8.5 |
| 5 | 阪神間 | 西宮市 | 602 | 8.5 | 2,416 | 5.7 | 31.3 | 4.5 | 75.9 | 0.5 | 16.1 | -0.2 | 29.5 |
| 6 | 阪神間 | 尼崎市 | 372 | 6.6 | 1,786 | 1.5 | 26.5 | 3.9 | 65.1 | -2.5 | 18.0 | 0.5 | 17.7 |
| 7 | 阪神間 | 宝塚市 | 360 | 5.3 | 1,820 | 5.0 | 23.0 | 5.1 | 77.5 | -0.5 | 18.8 | 0.9 | 38.9 |
| 8 | 神戸市 | 兵庫区 | 125 | 2.5 | 1,481 | 21.4 | 23.3 | 8.7 | 62.0 | 12.5 | 17.7 | 0.4 | 21.9 |
| 9 | 阪神間 | 伊丹市 | 193 | 1.6 | 1,766 | 6.8 | 25.2 | 7.3 | 69.3 | -0.1 | 16.8 | 0.2 | 24.7 |
| 10 | 神戸市 | 灘区 | 203 | -1.0 | 1,961 | -4.1 | 28.7 | -1.0 | 66.1 | -3.6 | 19.1 | 1.7 | 31.0 |
| 兵庫県全体 | | | 4,598 | 1.3 | 1,738 | 1.9 | 23.5 | 1.7 | 72.4 | 0.0 | 18.8 | 1.0 | 20.3 |

注)年間成約件数20件以上の都市を対象

■中古戸建住宅

| 順位 | 地域 | 都市 | 成約件数 (件) | 成約件数 前年比(%) | 成約価格 (万円) | 成約価格 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(%) | 築年数 (年) | 築後年数 前年差(年) | 1万世帯当り 成約件数 |
|-------|------|------|-------------|----------------|--------------|----------------|---------------------------|----------------|---------------------------|----------------|------------|----------------|----------------|
| 1 | 神戸市 | 兵庫区 | 37 | 42.3 | 2,053 | 9.7 | 121.9 | 85.2 | 102.3 | 15.7 | 23.0 | 4.2 | 6.5 |
| 2 | 神戸市 | 長田区 | 56 | 30.2 | 1,341 | 6.9 | 78.9 | -5.1 | 88.3 | -0.8 | 19.8 | -2.7 | 11.5 |
| 3 | 神戸市 | 灘区 | 57 | 29.5 | 3,479 | 8.0 | 109.6 | 6.9 | 119.6 | 11.1 | 16.0 | 0.7 | 8.7 |
| 4 | 阪神間 | 猪名川町 | 58 | 20.8 | 1,707 | 5.5 | 226.1 | -2.4 | 114.7 | -1.6 | 22.4 | 3.8 | 54.4 |
| 5 | 神戸市 | 垂水区 | 147 | 17.6 | 1,824 | -3.8 | 134.2 | 1.4 | 101.2 | -2.9 | 25.1 | 1.4 | 15.5 |
| 6 | 兵庫県他 | 高砂市 | 41 | 17.1 | 1,222 | -12.6 | 171.1 | 23.2 | 96.1 | -7.5 | 23.8 | 5.9 | 11.4 |
| 7 | 神戸市 | 北区 | 215 | 12.0 | 1,768 | 0.8 | 186.7 | -4.7 | 116.1 | -2.3 | 20.4 | -0.0 | 24.8 |
| 8 | 阪神間 | 宝塚市 | 162 | 8.0 | 2,669 | 12.4 | 157.5 | 4.5 | 115.2 | 4.9 | 21.6 | -1.9 | 17.5 |
| 9 | 阪神間 | 伊丹市 | 90 | 2.3 | 2,389 | 6.8 | 102.0 | 5.4 | 96.8 | 3.4 | 20.4 | 0.3 | 11.5 |
| 10 | 神戸市 | 西区 | 197 | 0.0 | 2,612 | -3.0 | 191.5 | 4.6 | 120.6 | 0.9 | 19.4 | 2.3 | 20.8 |
| 兵庫県全体 | | | 2,475 | 1.1 | 2,162 | 2.3 | 174.9 | 3.5 | 111.3 | 1.7 | 20.9 | 0.6 | 10.9 |

注)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

取引の伸び上位都市で 価格が上昇

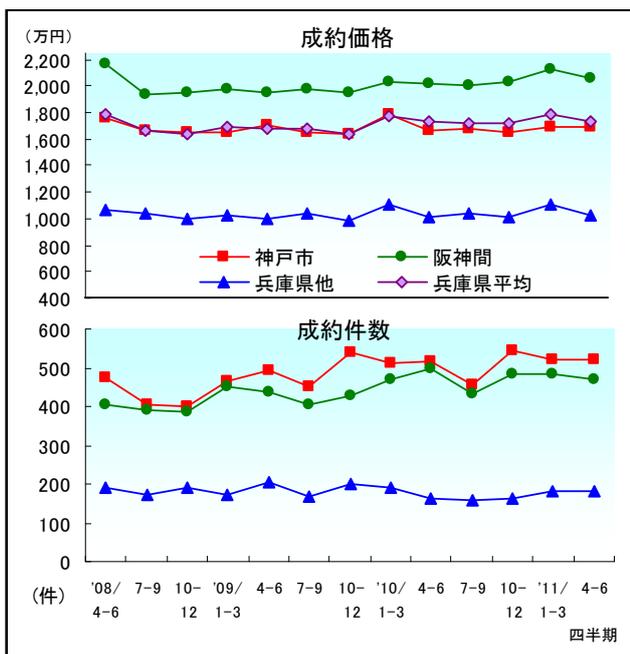
ここでは、兵庫県の中で特に中古住宅取引が活発な都市部を中心に、神戸市、阪神間、兵庫県その他の3エリアに分けて、その特徴を捉えることにする。

2010年7月～2011年6月の直近1年間で成約件数の伸び率が高い上位10都市をみると、中古マンションでは神戸市長田区・垂水区・須磨区の順で高く、神戸市は5区、阪神間が4都市を占め、兵庫県他では姫路市がランクインした。上位の顔ぶれは大きく変化し、前年と同様にランクインしたのは垂水区、兵庫区、伊丹市の3区市のみで、兵庫県平均より価格水準の高い西宮市や尼崎市、宝塚市など阪神間の各都市が上位に入った点が特徴となっている（1ページ・図表1）。

西宮市や須磨区など従来から世帯あたり成約件数（地域での取引水準）の高い区市が上位を占めたが、今回は兵庫県全体の成約価格の伸びが1.9%にとどまったのに対し、上位で上昇した都市は7区市に上った。尼崎市や宝塚市のように平均専有面積が縮小、築年数は経年化したにも関わらず、成約価格が上昇した都市もみられ、阪神間での中古マンション需要の高まりがうかがえる。

中古戸建における取引増加の上位都市は、神戸市兵庫区・長田区・灘区の順で、神戸市が6区、阪神間が3都市、兵庫県他は1都市であった。戸建も上位の顔ぶれは前年と異なり、兵庫区と高砂市を除く8区市は新たにランクインしている。上位都市のほとんどは世帯あた

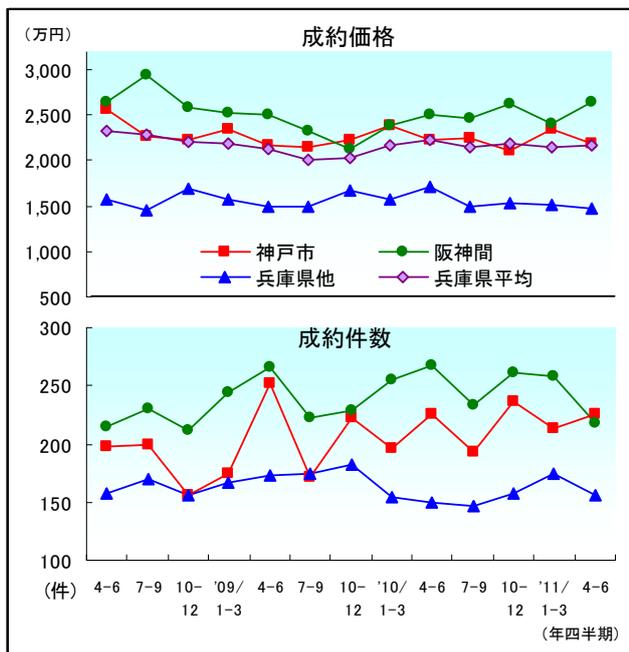
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年比 (%)

| | 神戸市 | 阪神間 | 兵庫県他 | |
|---------|---------|---------|-------|-------|
| 成約価格 | '09/4-6 | -2.7 | -10.5 | -6.5 |
| | 7-9 | -0.9 | 2.7 | 0.2 |
| | 10-12 | -1.0 | -0.2 | -1.5 |
| | '10/1-3 | 8.6 | 2.3 | 7.5 |
| | 4-6 | -2.5 | 3.8 | 1.9 |
| | 7-9 | 1.4 | 0.8 | -0.1 |
| | 10-12 | 1.3 | 4.3 | 3.1 |
| | '11/1-3 | -5.2 | 4.9 | 0.0 |
| | 4-6 | 1.1 | 2.1 | 0.7 |
| | 成約件数 | '09/4-6 | 3.6 | 8.1 |
| 7-9 | | 11.6 | 2.5 | -2.9 |
| 10-12 | | 34.1 | 11.2 | 4.7 |
| '10/1-3 | | 10.2 | 4.4 | 11.0 |
| 4-6 | | 4.9 | 13.7 | -20.9 |
| 7-9 | | 0.9 | 7.4 | -6.6 |
| 10-12 | | 1.3 | 12.6 | -18.4 |
| '11/1-3 | | 1.8 | 2.8 | -5.7 |
| 4-6 | | 1.2 | -5.2 | 11.7 |

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(%)

| | 神戸市 | 阪神間 | 兵庫県他 | |
|------|---------|-------|-------|-------|
| 成約価格 | '09/4-6 | -15.9 | -5.2 | -4.6 |
| | 7-9 | -4.6 | -21.2 | 2.0 |
| | 10-12 | 0.0 | -17.9 | -0.7 |
| | '10/1-3 | 1.8 | -5.2 | 0.1 |
| | 4-6 | 3.5 | -0.6 | 14.5 |
| | 7-9 | 4.4 | 6.4 | -0.0 |
| | 10-12 | -5.6 | 24.3 | -8.3 |
| | '11/1-3 | -1.5 | 1.2 | -3.2 |
| | 4-6 | -1.9 | 5.8 | -13.6 |
| 成約件数 | '09/4-6 | 27.3 | 23.7 | 10.2 |
| | 7-9 | -14.0 | -3.9 | 3.0 |
| | 10-12 | 42.9 | 8.1 | 16.7 |
| | '10/1-3 | 12.6 | 4.5 | -6.6 |
| | 4-6 | -10.7 | 0.4 | -13.3 |
| | 7-9 | 12.2 | 5.0 | -15.5 |
| | 10-12 | 5.8 | 14.9 | -13.2 |
| | '11/1-3 | 8.7 | 1.2 | 12.9 |
| | 4-6 | 0.4 | -18.4 | 4.0 |

り成約件数が兵庫県平均を上回り、取引水準の高い都市で更に成約が伸びた。中古マンションと同様に成約価格も7区市で上昇するなど、取引が拡大した都市では物件価格も強含んでいる。特に、猪名川町では土地・建物面積が縮小、築年数が経年化したにも関わらず成約価格が上昇しており、同町での中古戸建に対する需要の強さを示している。

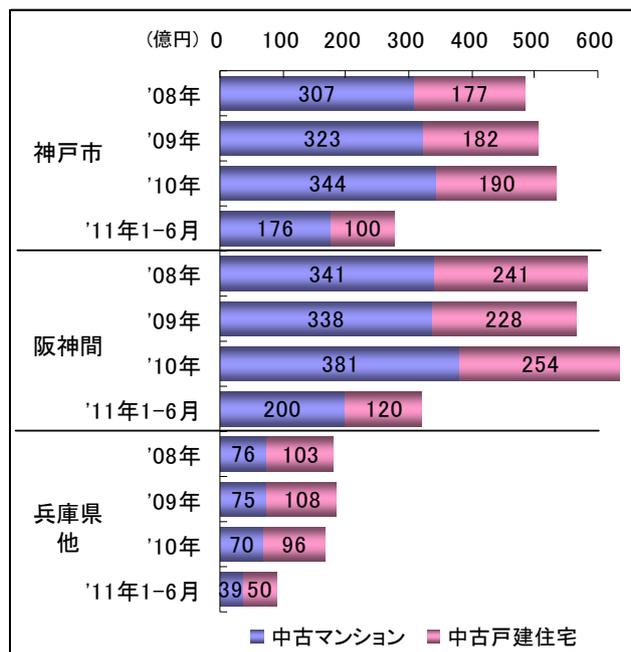
神戸市9期連続
中古マンション取引増

県内の3エリア別に成約件数・価格の動きをみると、中古マンションでは特に神戸市が9期連続で成約件数が増加、阪神間も11年4~6月期は減少したものの8期続けて増加した。減少が続いた兵庫県他も4~6月期は増加に転じており、兵庫県全体の増勢傾向は収まりつつあるものの、中古マンション市場は総じて堅調に推移した。

成約価格も阪神間は6期連続で上昇し、4~6月期は3エリアとも上昇するなど他府県にはない強含みの動きを示している。11年4~6月期の平均成約価格は、神戸市が1,688万円、阪神間が2,060万円、兵庫県他が1,022万円であった(図表2)。

中古戸建市場でも神戸市や阪神間における取引増が目立ち、神戸市は4期連続の増加、阪神間も1~3月期まで6期続けて増加し、兵庫県他も11年に入ってから増加傾向にある。阪神間では足元の4~6月期に中古マンションと同様に減少した点が気になるが、阪神間の成約価格は上昇基調にあり、こうした動きが一過性的なものか、新たな市況の転換点になるのかを注視する必要がある(図表3)。一方、神戸市や兵庫県他の成約価格は下落が続いており、安価な物件に需要が集

図表4 エリア別の取扱高



■年度四半期別の前年比(%)

| | 神戸市 | 阪神間 | 兵庫県他 | | |
|---------|---------|---------|-------|-------|------|
| 中古マンション | '09/4-6 | 0.7 | -3.2 | 2.0 | |
| | 7-9 | 10.6 | 5.3 | -2.7 | |
| | 10-12 | 32.7 | 11.0 | 3.1 | |
| | '10/1-3 | 19.6 | 6.8 | 19.3 | |
| | 4-6 | 2.3 | 18.0 | -19.4 | |
| | 7-9 | 2.3 | 8.3 | -6.7 | |
| | 10-12 | 2.6 | 17.5 | -15.9 | |
| | '11/1-3 | -3.6 | 7.8 | -5.7 | |
| | 4-6 | 2.2 | -3.3 | 12.4 | |
| | 中古戸建住宅 | '09/4-6 | 7.1 | 17.3 | 5.1 |
| | | 7-9 | -17.9 | -24.3 | 5.0 |
| | | 10-12 | 43.0 | -11.2 | 15.9 |
| '10/1-3 | | 14.7 | -0.9 | -6.6 | |
| 4-6 | | -7.6 | -0.2 | -0.7 | |
| 7-9 | | 17.1 | 11.7 | -15.5 | |
| 10-12 | | -0.1 | 42.8 | -20.4 | |
| '11/1-3 | | 7.0 | 2.4 | 9.3 | |
| 4-6 | | -1.5 | -13.6 | -10.2 | |

まっている様子が見えてくる。11年4～6月期の中古戸建の平均成約価格は、神戸市が2,194万円、阪神間が2,643万円、兵庫県他が1,480万円となっており、神戸市と阪神間の価格差は449万円であった。

中古マンション取扱高 増勢を維持

成約件数に成約価格を乗じた取扱高ベースでの市場規模をみると、件数・価格とも比較的堅調だった中古マンションは神戸市・阪神間で安定した伸びを示した。神戸市は11年1～3月期、阪神間は4～6月期に前年比で縮小したが、兵庫県他は取引量の増加によって4～6月期は拡大に転じ、兵庫県全体では増勢を維持している。直近半年（11年1～6月）の前年比をみると神戸市が0.8%減、阪神間は2.1%増、兵庫県他は2.2%増で、兵庫県全体では0.9%増だった。

一方、神戸市や兵庫県他で成約価格の下落が続いた中古戸建市場は、4～6月期は3エリアとも縮小に転じた。直近半年（11年1～6月）の前年比では神戸市が2.6%増加したのに対し、阪神間は6.0%のマイナス、兵庫県他も0.7%減少している。主要な中古戸建市場である阪神間が減少したこともあり兵庫県全体では2.0%縮小しており、10年は市場規模の拡大が顕著だったが、11年に入ってやや減速感が出てきた（図表4）。

成約件数上位駅以外 に取引が分散

県内の市場の動きを詳しくより見るため、鉄道沿線・駅（最寄り駅の商圏）別に取引量の多い上位10駅を捉えると、中古マンションでは7位の神戸市営名谷駅を除く9駅が、中古戸建では10位の阪急塚

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2010年7月～2011年6月)

■中古マンション

| 順位 | 沿線 | 駅 | 成約件数 (件) | 成約件数 前年比(%) | 成約価格 (万円) | 成約価格 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(%) | 築年数 (年) | 築後年数 前年差(年) |
|----|----------|------|-------------|----------------|--------------|----------------|---|-----------------------------|---------------------------|----------------|------------|----------------|
| 1 | 神戸市西神山手線 | 西神中央 | 112 | -6.7 | 1,994 | -3.3 | 23.1 | -2.6 | 87.5 | -1.6 | 16.6 | 1.9 |
| 2 | 阪急電鉄神戸線 | 武庫之荘 | 100 | 13.6 | 1,683 | 1.2 | 26.4 | 6.7 | 61.6 | -5.2 | 19.5 | 0.4 |
| 3 | 阪急電鉄伊丹線 | 伊丹 | 100 | -8.3 | 1,656 | 19.5 | 23.3 | 15.5 | 70.3 | 2.8 | 18.6 | -1.0 |
| 4 | JR山陽本線 | 垂水 | 95 | 31.9 | 1,310 | -3.6 | 17.6 | -6.1 | 71.0 | 1.5 | 20.9 | 0.8 |
| 5 | JR東海道本線 | 住吉 | 90 | 21.6 | 2,172 | -10.2 | 27.6 | -6.6 | 72.5 | -3.8 | 25.6 | 3.1 |
| 6 | JR東海道本線 | 三ノ宮 | 88 | -5.4 | 1,886 | 7.4 | 29.6 | 1.0 | 62.9 | 4.0 | 16.9 | 0.3 |
| 7 | 神戸市西神山手線 | 名谷 | 87 | 20.8 | 1,003 | -3.2 | 12.8 | -6.7 | 76.4 | 3.1 | 28.7 | 2.1 |
| 8 | JR山陽本線 | 明石 | 80 | -4.8 | 1,324 | 18.8 | 18.6 | 14.3 | 70.4 | 4.7 | 19.2 | 0.4 |
| 9 | JR東海道本線 | 芦屋 | 79 | -26.9 | 2,724 | -7.7 | 34.1 | -5.3 | 78.2 | -3.2 | 22.4 | 2.2 |
| 10 | 阪急電鉄宝塚線 | 宝塚 | 78 | -4.9 | 1,999 | 3.5 | 23.8 | 1.7 | 85.1 | 2.7 | 14.1 | 1.5 |

■中古戸建住宅

| 順位 | 沿線 | 駅 | 成約件数 (件) | 成約件数 前年比(%) | 成約価格 (万円) | 成約価格 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(%) | 築年数 (年) | 築後年数 前年差(年) |
|----|----------|-------|-------------|----------------|--------------|----------------|---------------------------|----------------|---------------------------|----------------|------------|----------------|
| 1 | 阪急電鉄宝塚線 | 川西能勢口 | 101 | 14.8 | 1,869 | -16.3 | 183.4 | 1.2 | 110.7 | -3.7 | 20.6 | 0.9 |
| 2 | 神戸市西神山手線 | 西神中央 | 87 | -1.1 | 3,118 | -4.0 | 202.8 | 0.2 | 126.1 | -0.8 | 21.7 | 2.5 |
| 3 | JR山陽本線 | 垂水 | 63 | 5.0 | 1,695 | -11.0 | 114.7 | -8.3 | 90.9 | -10.0 | 26.2 | 3.2 |
| 4 | 阪急電鉄伊丹線 | 伊丹 | 56 | 5.7 | 2,415 | 16.6 | 107.4 | 12.6 | 98.4 | 7.1 | 18.6 | -3.2 |
| 5 | JR東海道本線 | 立花 | 51 | -10.5 | 1,782 | -6.5 | 63.6 | -18.6 | 92.2 | 4.3 | 22.6 | 1.7 |
| 6 | 能勢電鉄 | 日生中央 | 50 | 25.0 | 1,746 | 18.0 | 229.9 | -5.0 | 115.5 | -1.6 | 23.0 | 2.8 |
| 7 | JR山陽本線 | 明石 | 44 | -13.7 | 1,726 | -2.7 | 137.7 | 3.0 | 103.3 | 2.0 | 16.4 | -0.3 |
| 8 | 阪急電鉄神戸線 | 武庫之荘 | 40 | -2.4 | 2,068 | -9.9 | 82.8 | 5.1 | 84.5 | -5.9 | 23.2 | 0.4 |
| 9 | JR福知山線 | 西宮名塩 | 39 | -27.8 | 1,857 | 2.8 | 230.7 | -6.1 | 132.8 | 1.2 | 19.0 | 1.9 |
| 10 | 阪急電鉄神戸線 | 塚口 | 34 | 0.0 | 2,417 | 6.3 | 91.7 | 9.7 | 100.0 | 8.1 | 25.1 | 3.0 |

口駅を除く9駅が前年(09年7～10年6月)と同じ顔ぶれとなった。特にJR垂水駅や住吉駅周辺の商圏では、前年より古くて安価な物件の取引が伸びた。ただ、上位10駅中6駅は成約件数が減少しており、兵庫県全体が1.3%増となる中で上位駅以外の商圏に取引が分散したことがわかる。上位駅のほとんどで築年数が上昇しており、成約価格は下落する駅が多い。ただ、阪急武庫之荘駅周辺は取引物件が経年化し専有面積が縮小しているにも関わらず、成約価格は上昇しており、中古マンションに対する需要は根強い(図表5)。

中古戸建の上位10駅で成約件数が増加したのは4駅にとどまり、

図表6 新築マンション発売戸数TOP10

| | 1位 | 2位 | 3位 | 4位 | 5位 | 6位 | 7位 | 8位 | 9位 | 10位 |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 2005年 | 西宮市 | 中央区 | 尼崎市 | 西区 | 東灘区 | 灘区 | 兵庫区 | 垂水区 | 伊丹市 | 明石市 |
| 発売戸数 | 1,816戸 | 1,046戸 | 1,031戸 | 787戸 | 697戸 | 571戸 | 550戸 | 440戸 | 440戸 | 410戸 |
| 平均価格 | 3,663万円 | 2,788万円 | 3,058万円 | 2,909万円 | 4,867万円 | 3,387万円 | 2,620万円 | 3,080万円 | 2,964万円 | 2,828万円 |
| 2006年 | 西宮市 | 尼崎市 | 伊丹市 | 西区 | 芦屋市 | 中央区 | 宝塚市 | 垂水区 | 須磨区 | 明石市 |
| 発売戸数 | 1,739戸 | 568戸 | 558戸 | 518戸 | 430戸 | 414戸 | 386戸 | 369戸 | 321戸 | 297戸 |
| 平均価格 | 3,967万円 | 3,438万円 | 3,073万円 | 2,843万円 | 5,309万円 | 4,665万円 | 3,528万円 | 3,155万円 | 3,147万円 | 2,894万円 |
| 2007年 | 中央区 | 尼崎市 | 宝塚市 | 東灘区 | 兵庫区 | 伊丹市 | 灘区 | 西宮市 | 北区 | 須磨区 |
| 発売戸数 | 1,108戸 | 1,074戸 | 804戸 | 636戸 | 487戸 | 406戸 | 379戸 | 354戸 | 280戸 | 273戸 |
| 平均価格 | 3,764万円 | 3,422万円 | 3,604万円 | 4,255万円 | 2,523万円 | 3,386万円 | 4,862万円 | 4,913万円 | 2,824万円 | 3,719万円 |
| 2008年 | 西宮市 | 尼崎市 | 東灘区 | 灘区 | 宝塚市 | 須磨区 | 中央区 | 明石市 | 垂水区 | 伊丹市 |
| 発売戸数 | 824戸 | 704戸 | 610戸 | 488戸 | 468戸 | 458戸 | 403戸 | 389戸 | 388戸 | 338戸 |
| 平均価格 | 4,195万円 | 3,521万円 | 4,752万円 | 3,815万円 | 3,947万円 | 3,801万円 | 4,452万円 | 2,993万円 | 3,296万円 | 3,304万円 |
| 2009年 | 西宮市 | 中央区 | 兵庫区 | 東灘区 | 須磨区 | 垂水区 | 尼崎市 | 灘区 | 宝塚市 | 姫路市 |
| 発売戸数 | 541戸 | 515戸 | 452戸 | 405戸 | 299戸 | 299戸 | 294戸 | 258戸 | 231戸 | 220戸 |
| 平均価格 | 4,561万円 | 3,513万円 | 2,104万円 | 4,499万円 | 3,486万円 | 3,233万円 | 3,310万円 | 3,780万円 | 3,659万円 | 2,750万円 |
| 2010年 | 西宮市 | 中央区 | 尼崎市 | 灘区 | 宝塚市 | 須磨区 | 東灘区 | 明石市 | 兵庫区 | 姫路市 |
| 発売戸数 | 979戸 | 895戸 | 390戸 | 372戸 | 329戸 | 272戸 | 267戸 | 244戸 | 242戸 | 213戸 |
| 平均価格 | 4,132万円 | 3,894万円 | 2,912万円 | 3,771万円 | 3,783万円 | 3,508万円 | 4,698万円 | 2,687万円 | 2,547万円 | 2,460万円 |

資料: 畿不動産経済研究所

県内の新築マンション
供給 10 年は 19% 増

やはり上位駅以外の商圈に取引が拡大する傾向がみられた。成約価格は 6 駅で下落し、取引物件の土地・建物面積の縮小や築年数の経年化が進んだが、日生中央駅周辺は取引物件の小規模化や経年化が進む一方で成約価格は上昇し、中古戸建に対する需要は根強い。

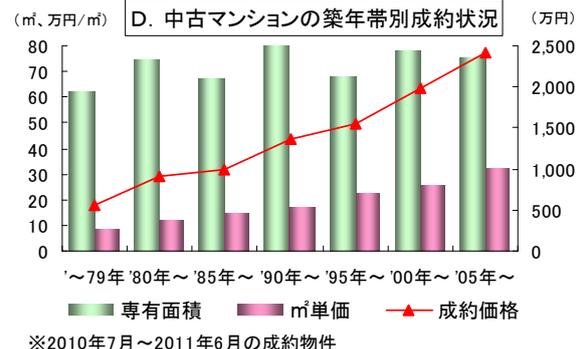
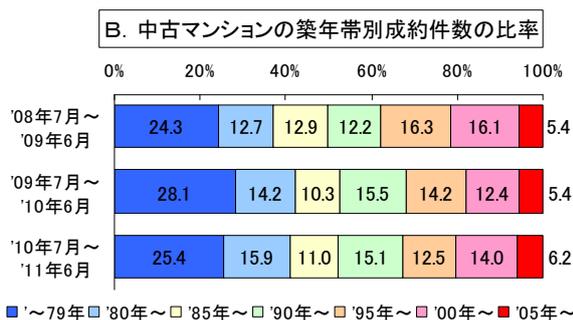
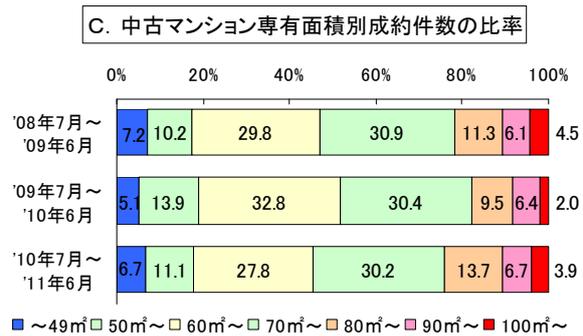
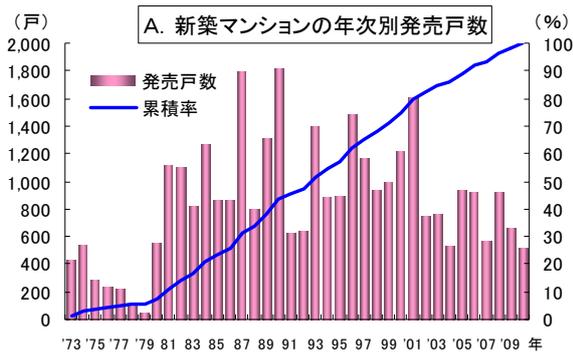
ここで、県内の新築マンションの主な供給エリアを見ておくと、10 年は西宮市が 3 年連続で 1 位となり、神戸市中央区や尼崎市と並んで県内の主要供給エリアの位置づけにある。上位 10 都市の発売戸数は 4,203 戸で 09 年比 19.6% 増と 3 年ぶりに増加に転じた。兵庫県全体では 5,100 戸で同 18.9% 増加し、全県に占める上位 10 都市の比率は 82.4% と前年より上昇した。上位 10 都市では神戸市須磨区や東灘区、兵庫区、姫路市を除く 6 区市で発売戸数が伸びたが、販売価格は下落する都市が多く、需要を見極めて価格を抑えながら販売を拡大している状況が見受けられる（図表 6）。

2. 特徴的な地域動向

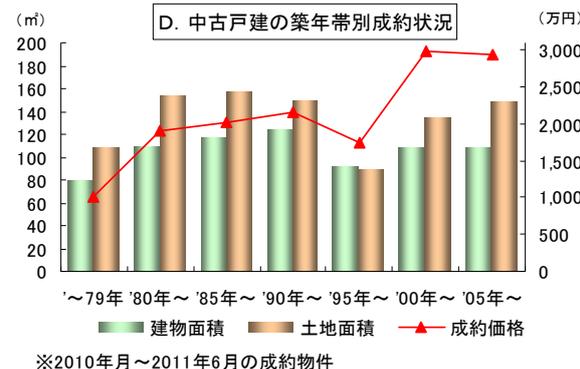
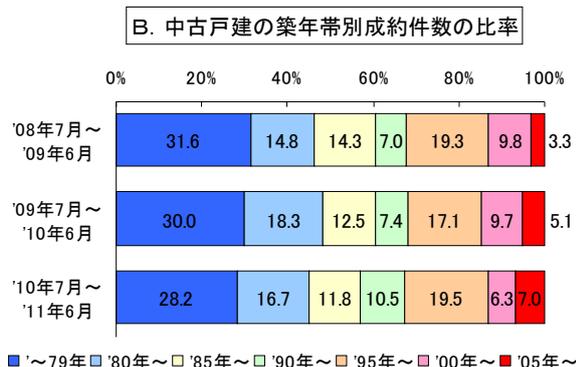
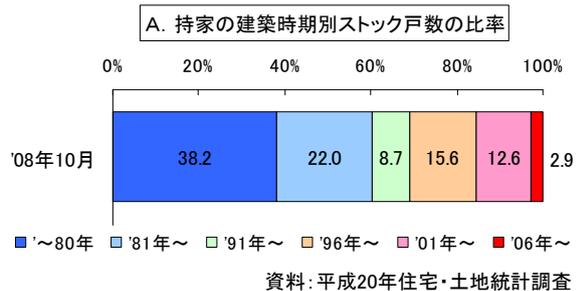
先述のように兵庫県の中古住宅市場は、取引の増勢傾向が次第に弱まりつつあるが、そうしたなかでも成約件数を伸ばしている都市がある。特に、神戸市の長田区や垂水区・須磨区では中古マンションだけ

図表 7 神戸市長田区・垂水区・須磨区の中古住宅成約状況

■中古マンション



■中古戸建住宅



多様な築年構成の
長田・垂水・須磨区

でなく中古戸建でも取引の増加が目立つほか、阪神間では西宮市や尼崎市で中古マンションを中心に成約価格が上昇するなど特徴ある動きがみられる。そこで、今回はこうしたエリアについて、築年帯別の物件属性などからその売れ筋を捉えることにする。

神戸市長田区・垂水区・須磨区では、80年代以降に新築マンション供給が急速に広がり、以後10年まで比較的安定的に供給が行われてきた。中古マンションの築年帯別の取引シェアも比較的分散しており、80年代以降の物件は全体の75%を占める。直近1年間（10年7月~11年6月）では00年代や80年代のシェアが拡大しており、特に築浅の00年代は20%に上る。00年代の物件の平均価格は成約価格が1,900~2,400万円台、㎡単価が25~32万円台で専有面積は75~78㎡台で、他の築年帯と比べても住戸規模はあまり変わらず、築浅物件ほど価格が上昇するといった消費者に理解されやすい価格構成となっている。40万円を超えることが多い同エリアの新築マンションに比べて値頃感があり、各築年帯とも物件が豊富なことから多様な需要を集めやすい市場を形成している（図表7）。

中古戸建では、持家のストック構成が80年代以前に比較的偏っている（全体の60%）ことから、中古戸建の築年帯シェアも80年代以前が直近1年間で57%に上る。ただ、シェアを伸ばしているのは90年代以降の物件で、前年に比べて4.0ポイント拡大した。築年帯別の平均価格をみると00年以降は2,900万円台と価格の違いが目立ち、

西宮・尼崎市の中古マンション築浅にシフト

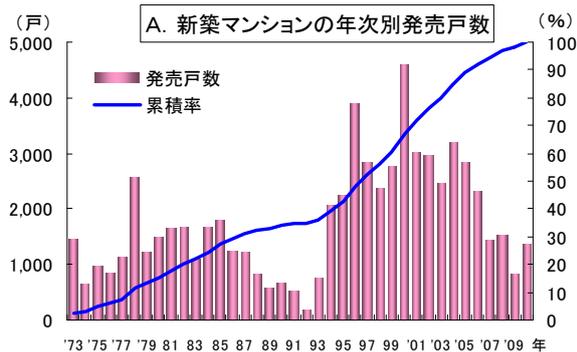
80～90年代の2,000万円前後と大きく異なる。土地・建物面積は大差ないため、設備条件など住宅性能面での違いが影響しているとみられる。ただ、00年代の物件シェアは13%程度に過ぎず、3,000万円前後の新築戸建も見受けられるこのエリアで、中古市場の主流を占めるには至っていない。

西宮市・尼崎市では、過去のマンション供給が90年代以降に比較的集中しており、73年以降の供給量全体の67%を占める。中古マンションの築年帯別シェアも同様で特に95年築以降の物件は直近1年間で62%を占める。特に、00年代以降の比率が高まっており、前年に比べて4.6ポイント上昇した。同築年帯の成約価格は2,900～3,100万円台で、㎡単価は37～41万円台、専有面積は77㎡前後と、90年代の物件と比較して住戸規模も遜色ない。40万円台半ばからの価格設定が多い新築マンションに比べて割安感もあり、豊富なストックの中から築浅マンションが選択可能な市場環境が維持されている。

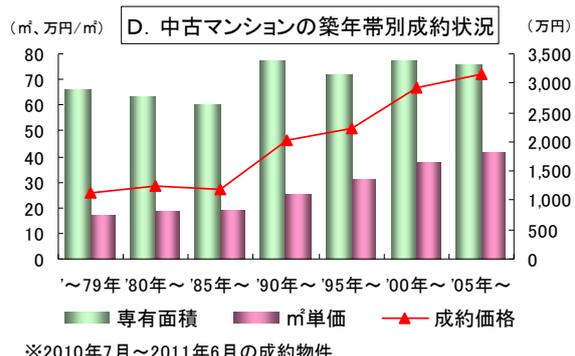
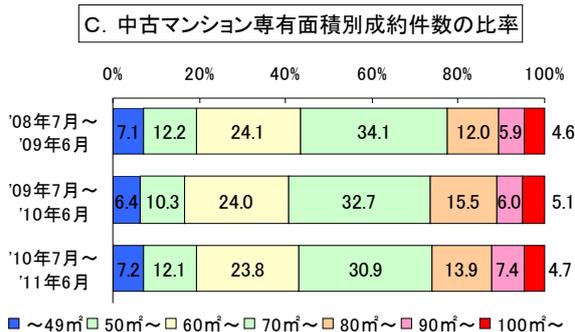
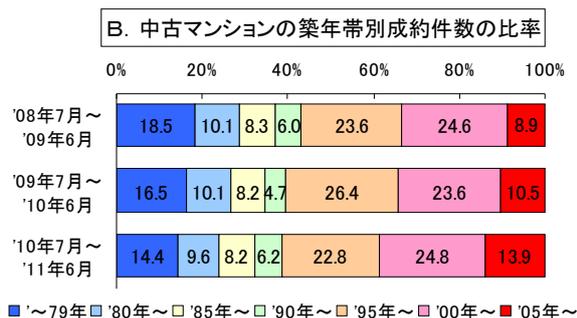
90年代前半の持家ストックが少ないこともあり、中古戸建の取引シェアは90年代後半以降と80年代以前に二分される。最多シェアは70年代以前の26%で、90年代後半の22%がこれに次ぐ。70年代以前の物件は1,700万円台で土地・建物面積は100㎡を下回り割安感が強いが、90年代後半は土地108㎡で3,100万円台と価格差は大

図表8 西宮市・尼崎市の中古住宅成約状況

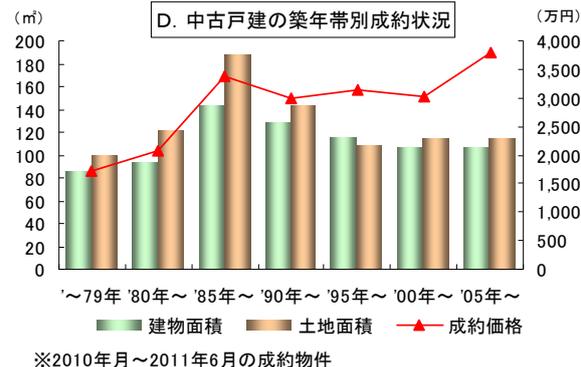
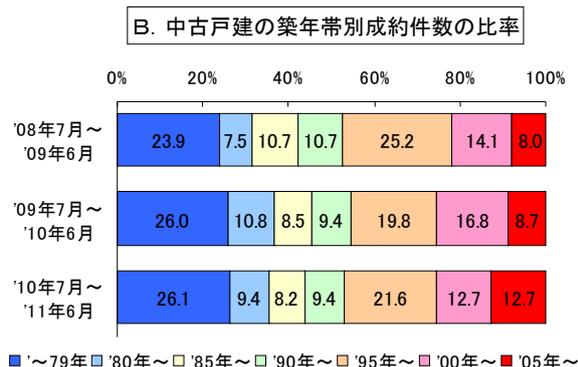
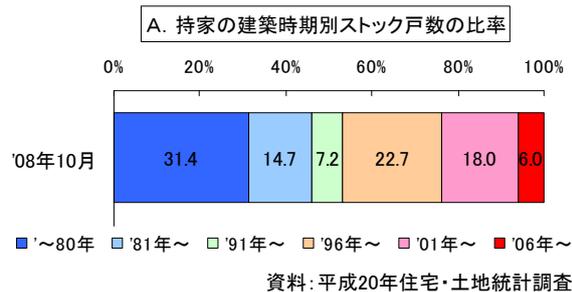
■中古マンション



資料：機不動産経済研究所



■中古戸建住宅



きい。05年築以降になると土地110㎡台で3,700万円台と経年物件との差は更に開き、中古戸建でも多様な価格帯・住戸規模の物件が取得可能なエリアとなっている。