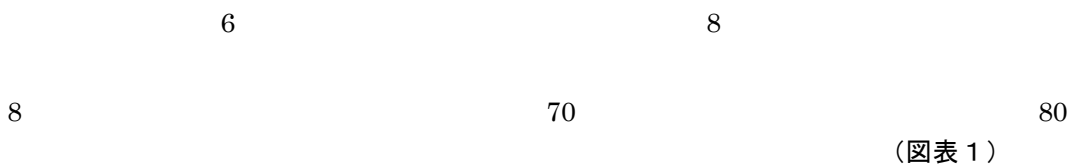


ズームイン 持続可能な地域に向けた市場性検討

少子高齢化や人口減少が本格化するなか、地域の不動産需要をいかに持続的に存続させるかが重要な課題になっている。様々な課題先進地域といわれる近畿圏において、住宅市街地の特性の踏まえながら代表的な都市を例に市場性を把握することで、対応の方向性を探る。

1. 代表的な都市の人口構成

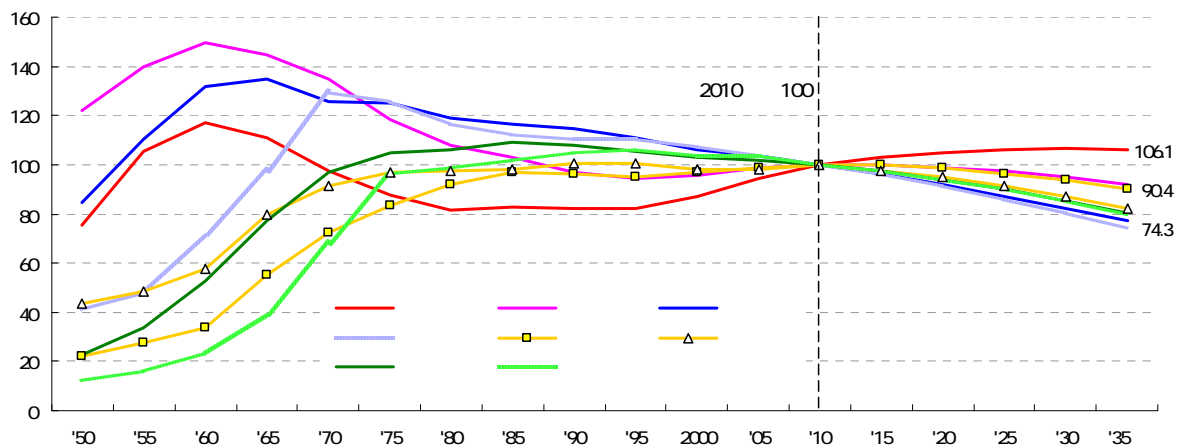


2. 代表都市の住宅ストックと中古住宅市場

70

3. 住宅市街地ごとの対応方向

図表 1 住宅市街地の特性を代表する対象都市の人口推移

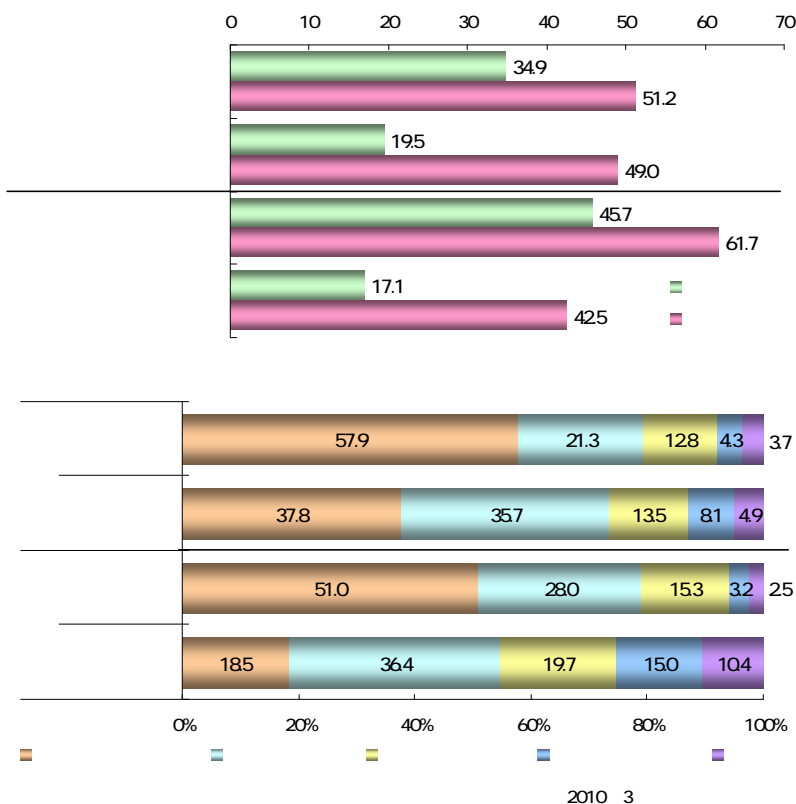


1. 代表的な都市の人口構成

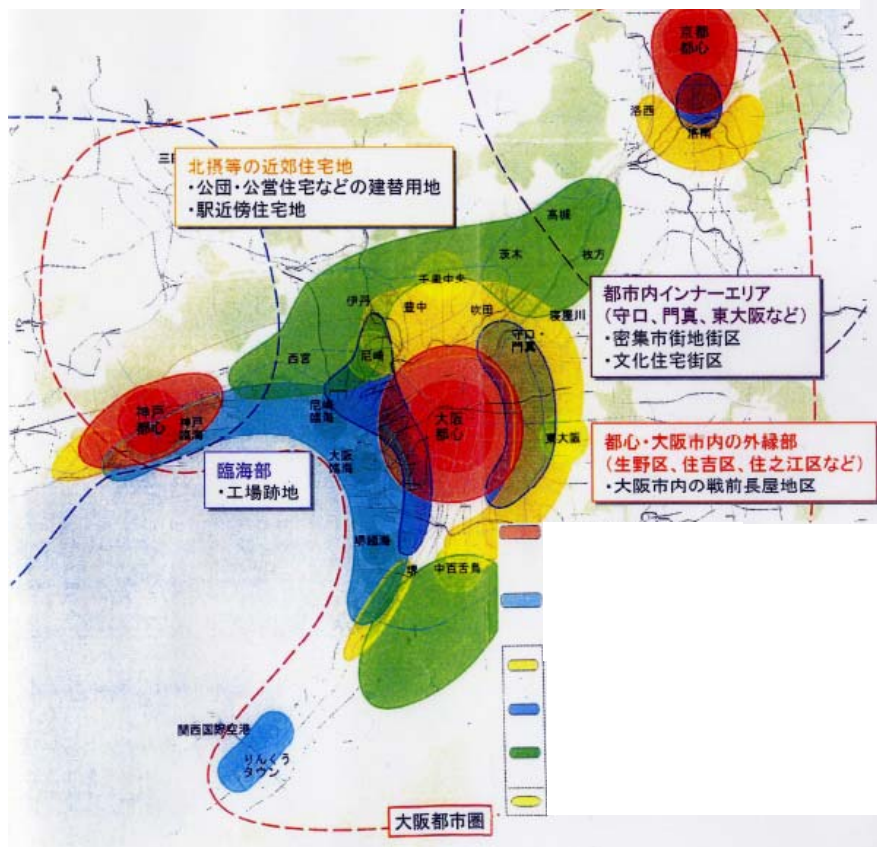
同一都市内での
住み替え多い近畿圏

(図表 2)

図表 2 居住地選択における近畿圏と首都圏の違い

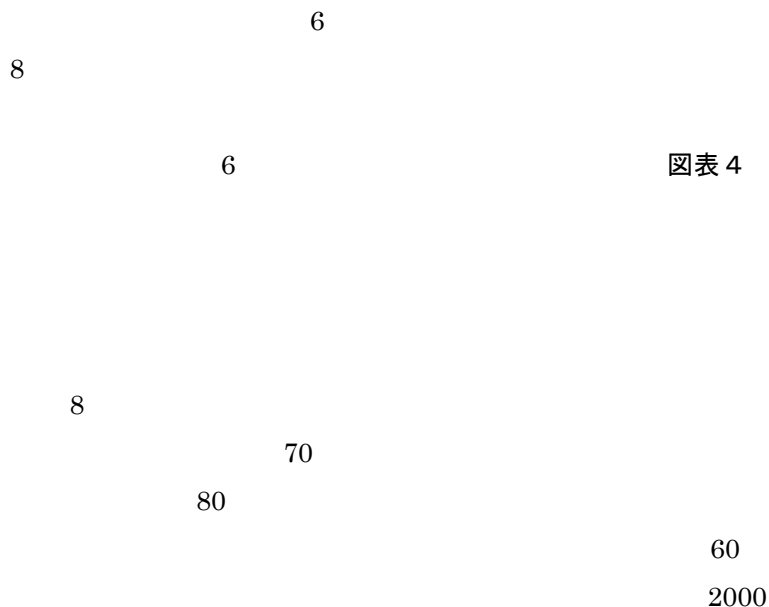


図表3 近畿圏の住宅市街地特性



住宅市街地として
存在感高まる都心エリア

(図表3)



図表4

図表 4 代表的な住宅市街地の対象例

住宅市街地のタイプ	各タイプの特徴	対象エリアの一例
①都心の住宅市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・商業・業務機能の立地変化による居住機能への転換 ・人口の都心回帰、大規模マンション等の立地、ファミリー層を含む多様な世帯階層等の流入 ・開発対象から外れた老朽密集市街地の防災対策の遅れ 	天王寺区 阿倍野区 など
②臨海部の住工混在地	<ul style="list-style-type: none"> ・工場移転等による大規模な空閑地・低未利用地の発生 ・一団の開発による居住機能への用途転換 	大正区 など
③インナーエリアの密集住宅市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・高度成長期に形成された密集住宅市街地 ・道路等の都市基盤施設が脆弱、防災性に課題 	守口市 など
④近郊住宅市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・戦前・戦後を通して開発されたベッタウン ・高齢化や人口減少、空き家化による良好な住宅市街地の改変 	吹田市 池田市 など
⑤新住宅市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・高度成長期に計画整備されたニュータウン ・オールドタウン化し対応し、中心街区の再開発や団地建替によるマンション立地の進展 	千里ニュータウン (豊中市・吹田市) など
⑥郊外中核都市の住宅市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・城下町や寺内町など江戸期以前からの歴史を持つ都市 ・長く存在してきた中心市街地からの人口流出 	高槻市 など

都心と郊外の居住機能の差は縮小

(P1: 図表 1)

/km²

表 5)

10 74

7

8

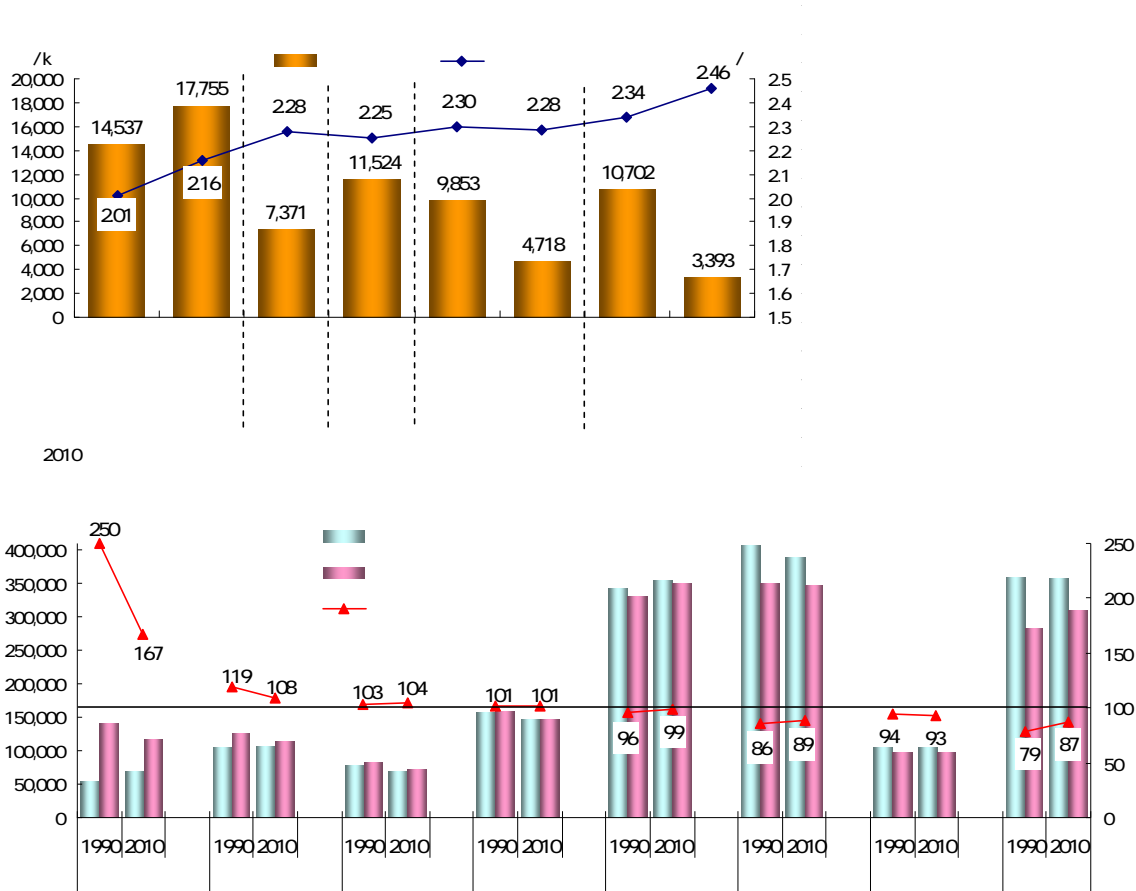
1.4 1.7

(図

1

2035

図表5 対象都市の人口・世帯構成



郊外より若い
都心居住者の年齢層

6)

60

40

5

90 2010

100

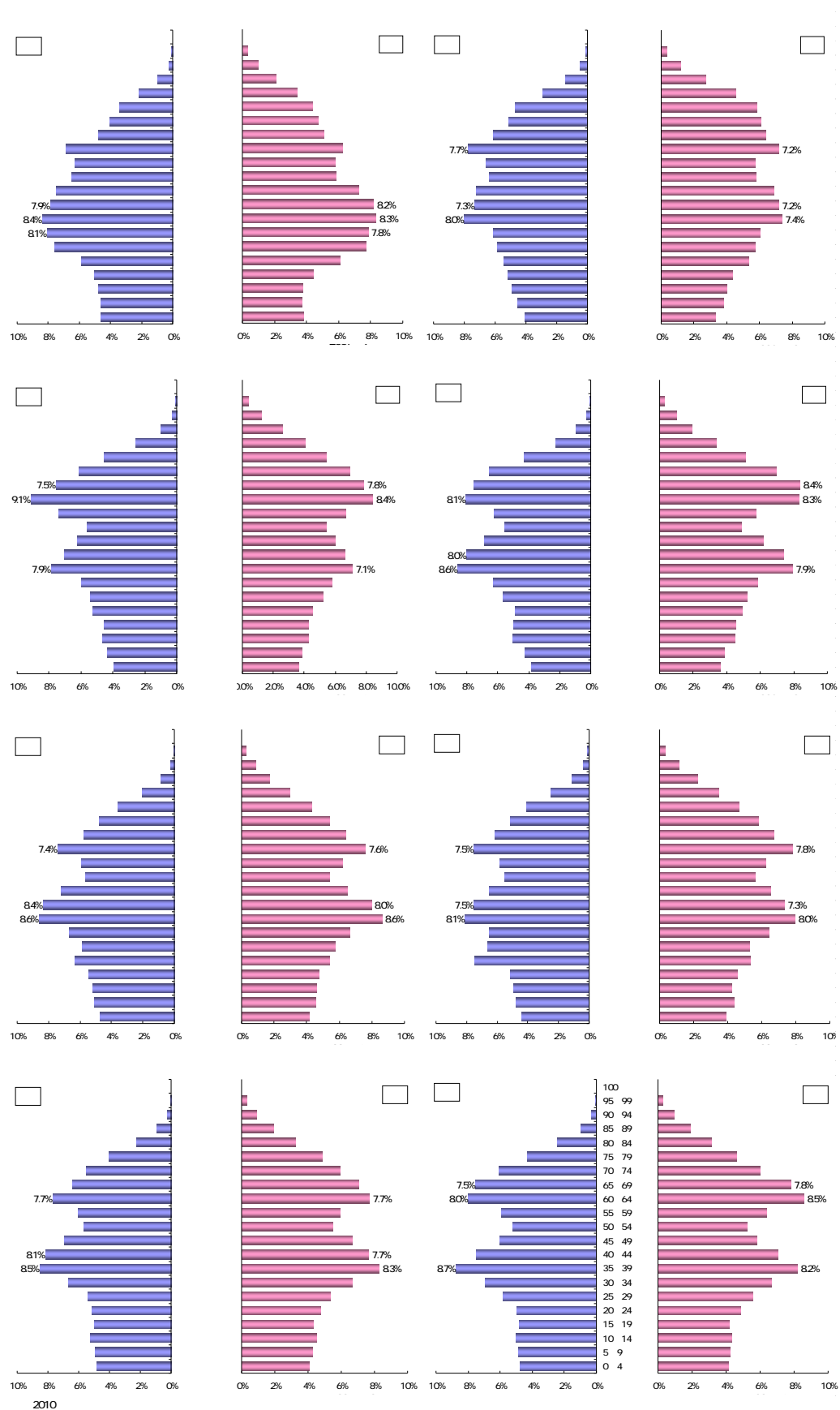
40

60

30

(図表)

図表6 対象都市の5歳階級別人口構成



2. 代表都市の住宅ストックと中古住宅市場

住宅市街地によって差
が大きいストック構成

(図表 7)

12 16

3

13.1

40

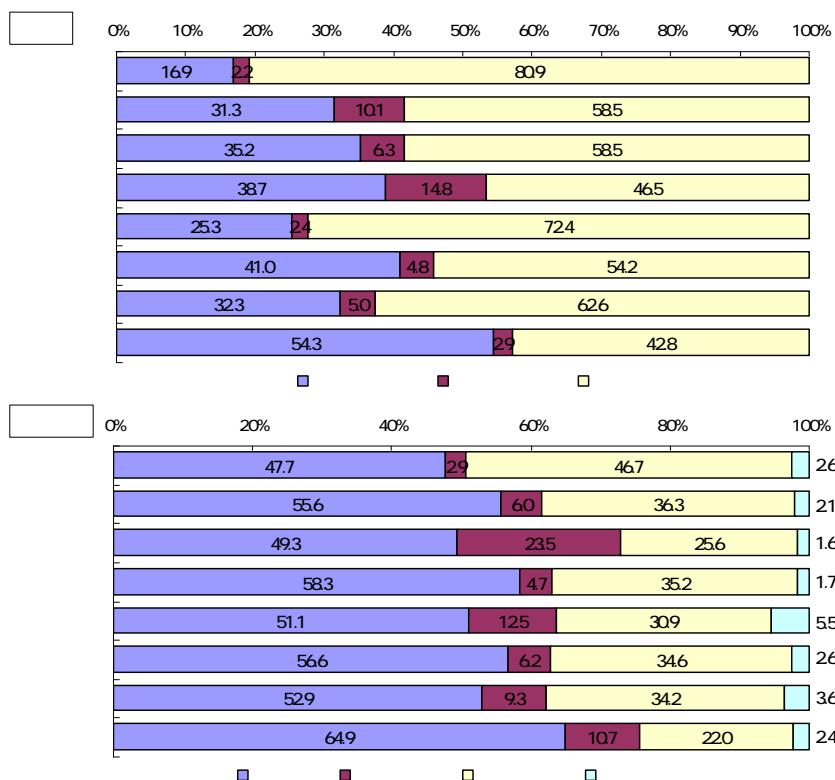
(図表 8)

70

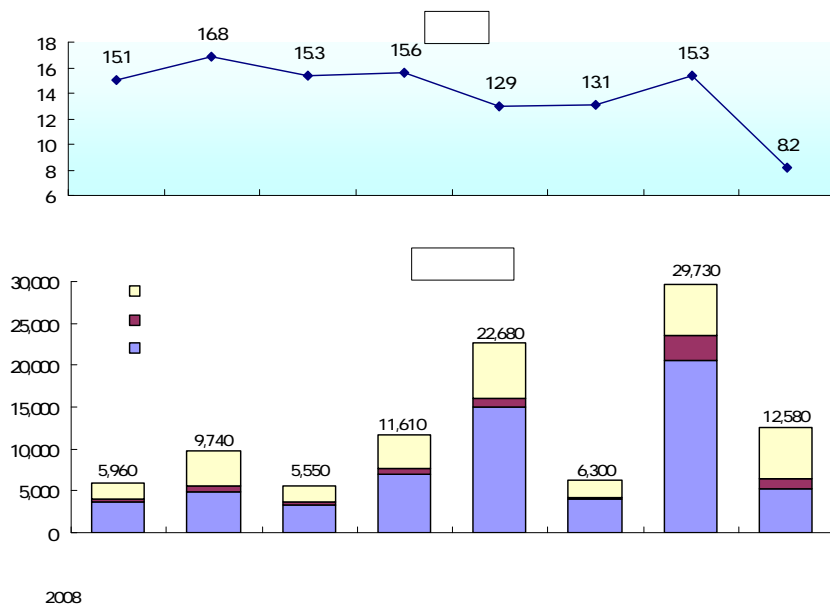
23.1

(図表 9)

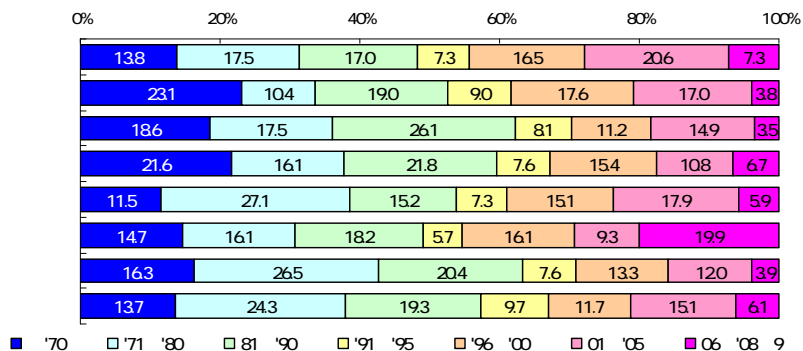
図表 7 対象都市の住宅ストック構成



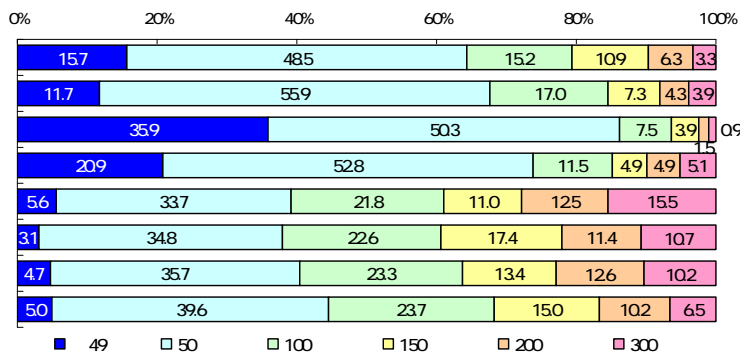
図表 8 対象都市の空家状況



図表 9 対象都市の持家ストックの内訳



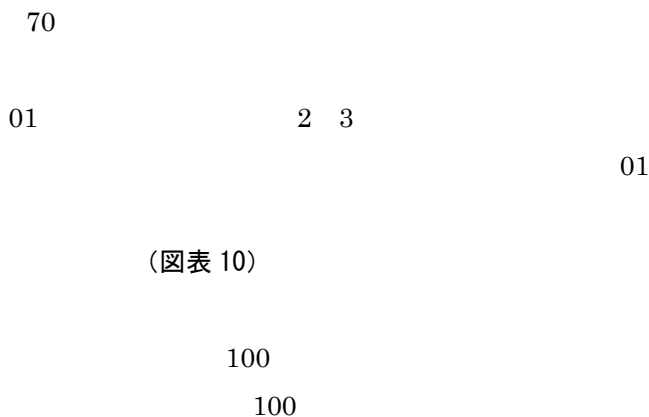
2008



2003

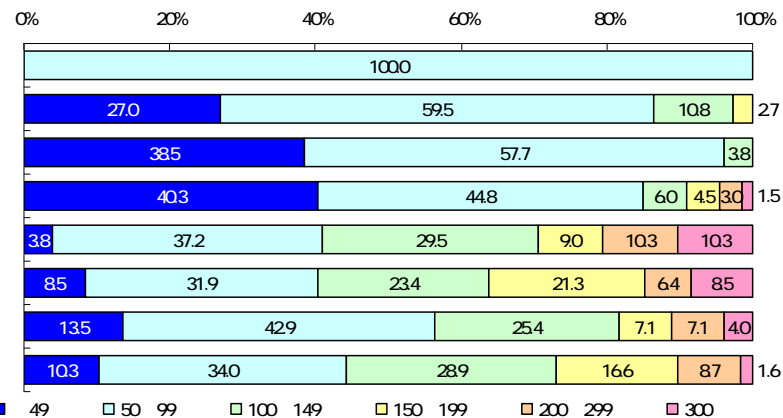
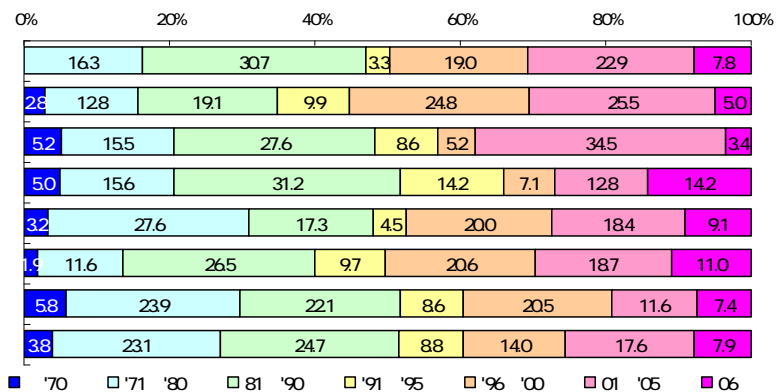
140 170
100 6
50 35.9

中古市場では築浅選好
規模はストックに準拠



(図表 10)

図表 10 対象都市の中古住宅の取引物件の内訳



() 2011

3. 住宅市街地ごとの対応方向

需要を深耕するには
地域情報の発信も

図表 11

図表 11 住宅市街地の課題に即した不動産市場の対応方向

住宅市街地のタイプ	対象エリアの一例	想定される対応方向
①都心の住宅市街地	天王寺区 阿倍野区 など	▼利便性と住環境を兼ね備え安定した住宅需要が存在。 新旧多様な住宅ストックの流通が見込まれる。 ▼さらに老朽ストックの蓄積に対応し、流通時のリフォームプランの提案等で住み替え需要の深耕を図る。
②臨海部の住工混在地	大正区 など	▼工場・物流施設等の用途転換や空閑地を活かした住宅整備(建売)による新規住民の流入促進と、既存住宅ストックのリフォームや賃貸化による流通促進を図る。
③インナーエリアの 密集市街地	守口市 など	▼長屋建を含む老朽住宅が残る高密な住宅市街地における修復型の再築(建売)による地域更新や、既存住宅ストックのリフォームや賃貸化による流通を促す。
④近郊住宅市街地	吹田市 池田市 など	▼戦前からの良好な住宅市街地の空洞化を防ぐため、相続や社宅売却などの機会を捉え地域環境に配慮した住宅を整備。エリア外からの転入も促すよう、中古住宅や住環境に関する多彩な情報提供により、広域的な住宅需要の取り込みを図る。
⑤新住宅市街地	千里ニュータウン (豊中市・吹田市) など	▼ニュータウンのオールドタウン化を防ぐ再開発の進展に合わせ、既存住宅ストックのリフォーム提案による流通促進や、新築供給物件の将来的な中古市場での出現に備えた販売履歴データのストック化を図る。
⑥郊外中核都市の 住宅市街地	高槻市 など	▼江戸期以前からの歴史的な核を持つ中心市街地の住宅ストックを活かし、地域環境に即した物件のリフォームや住環境の魅力をPRすることにより、域外からの転居需要の取り込みを図る。

(図表 12)

図表 12 地域を紹介する市場カルテのイメージ (天王寺区の例)

