

## ズームイン ライフステージ別の居住ニーズ

団塊シニア層が退職時期を迎え、一次取得期にあった団塊ジュニア層は今後買い替え期に移行していくなど、住宅需要のボリュームゾーンが変化しつつある。本格的な人口減少時代を迎えるなかで、世代ごとに多様化する居住ニーズを捉えながら新たな市場構造への対応を探る。

### 1. 世代別の人口・世帯構造

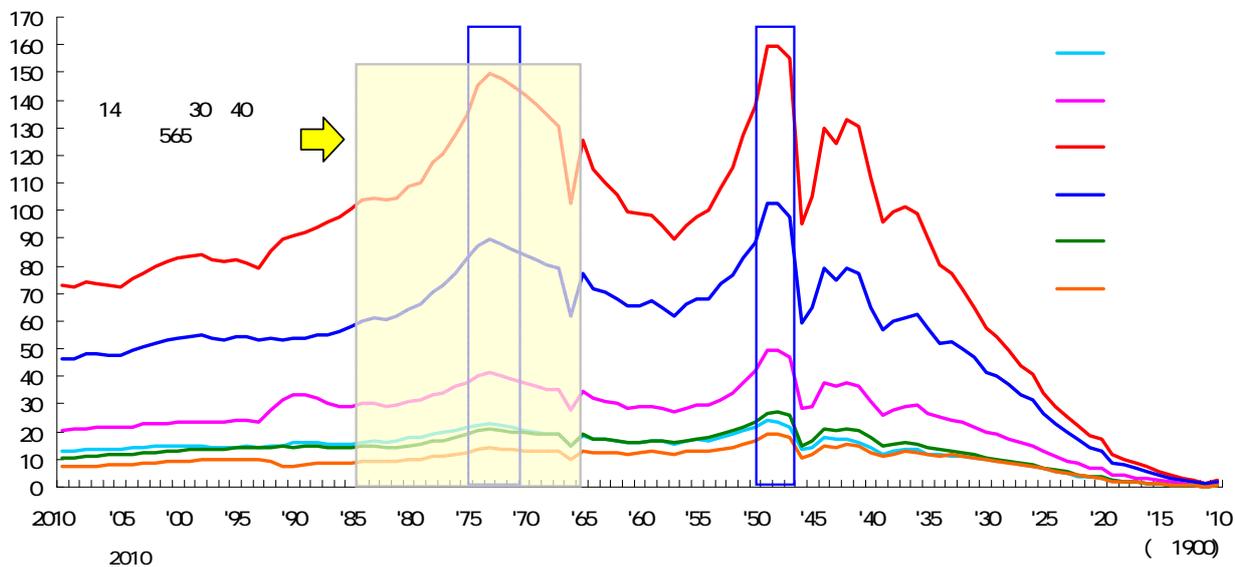
1947	49		113	71	74		133
		30	40	27.1			(図表 1)
		60		50			

### 2. ライフステージ別の居留意向

### 3. 今後の住み替え・改善意向

	5		5	
3				

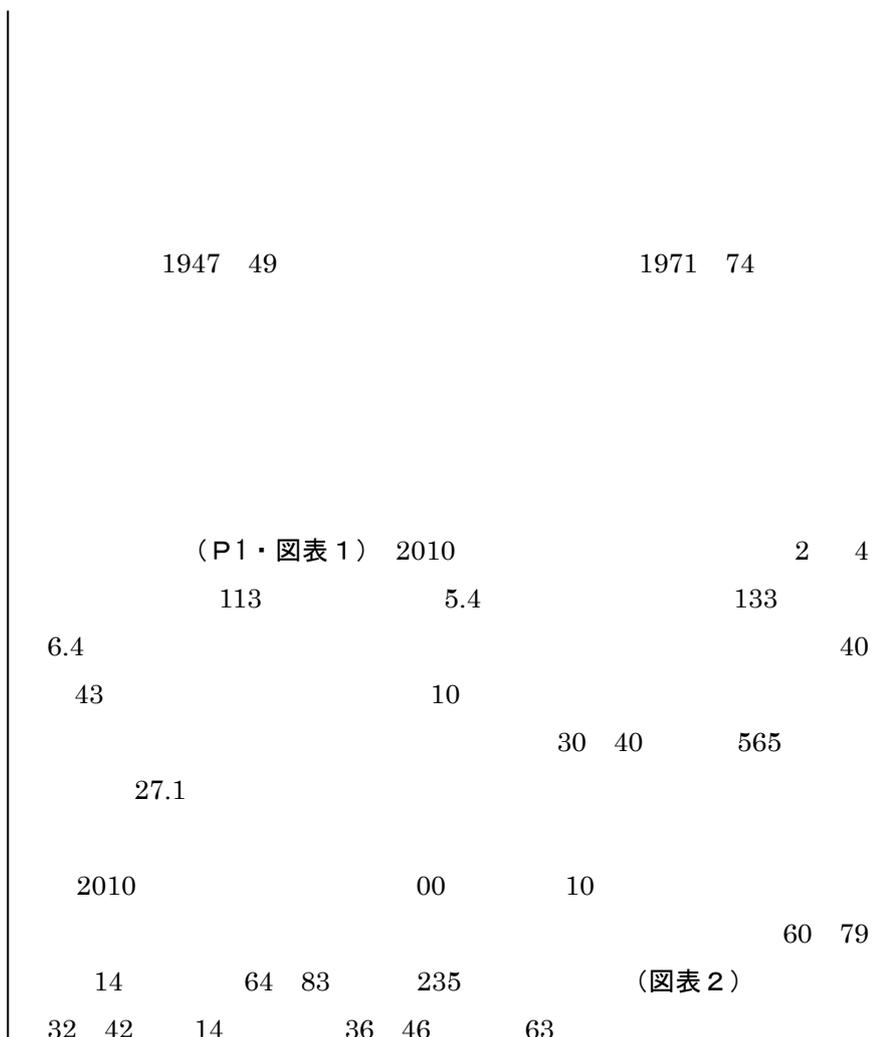
図表 1 府県地域別の年齢別人口



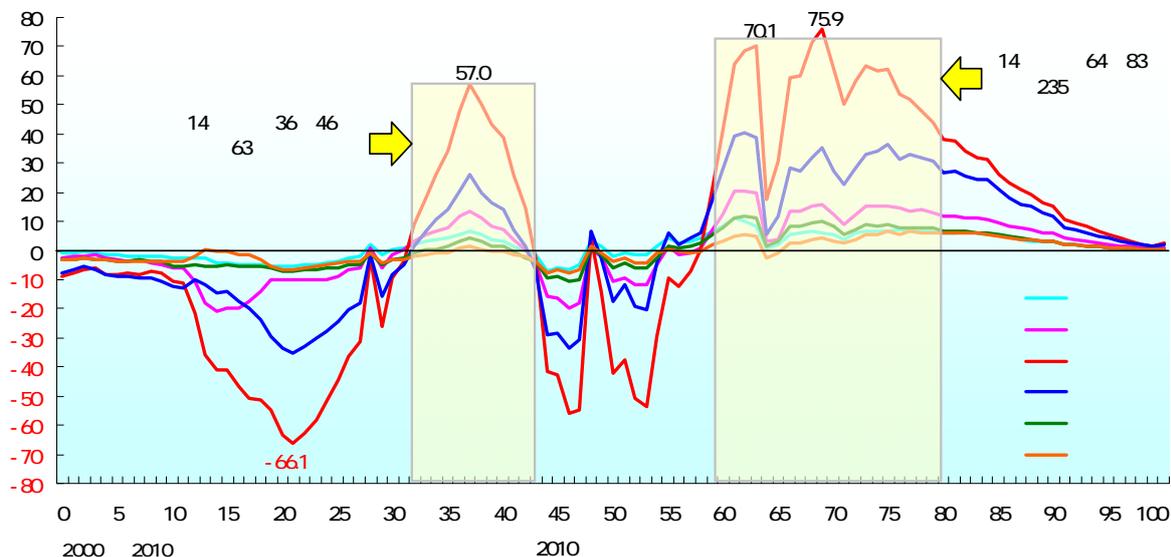
# 1. 世代別の人口・世帯構造

主な一次取得層の  
30～40代は全体の27%

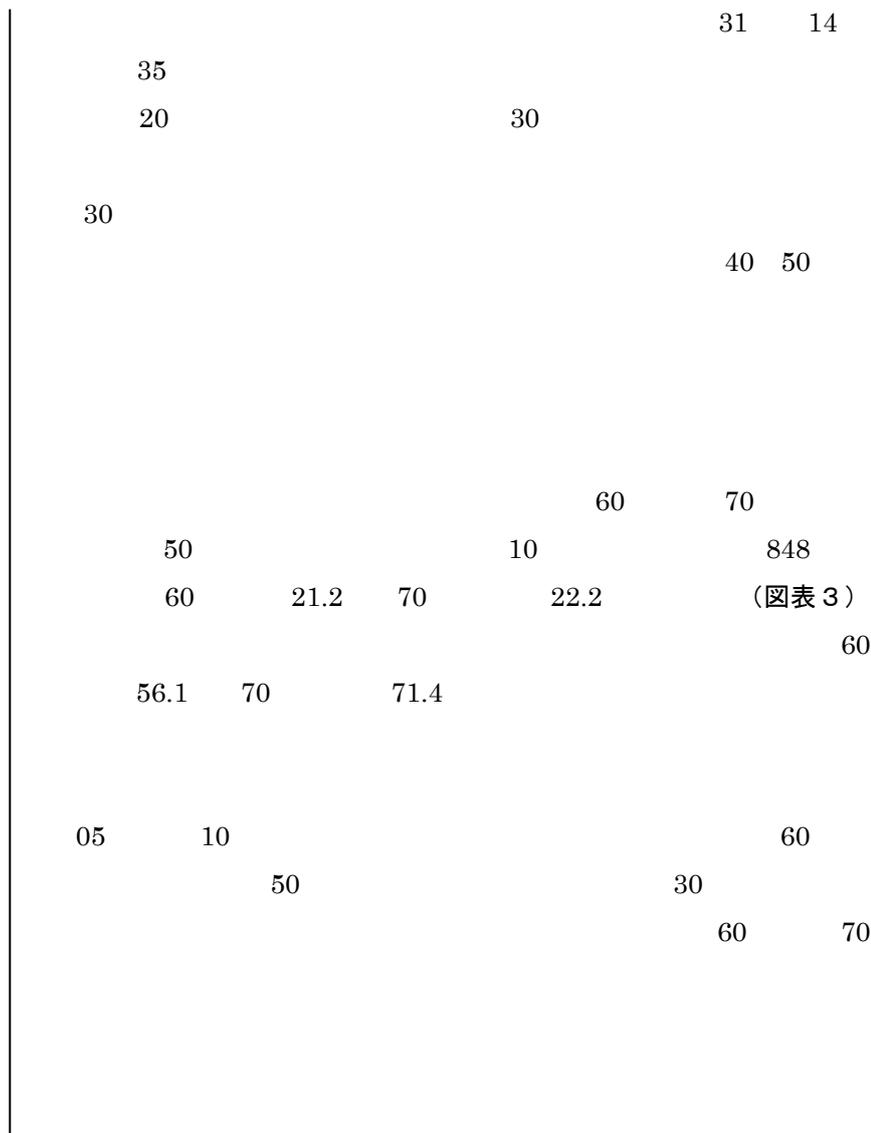
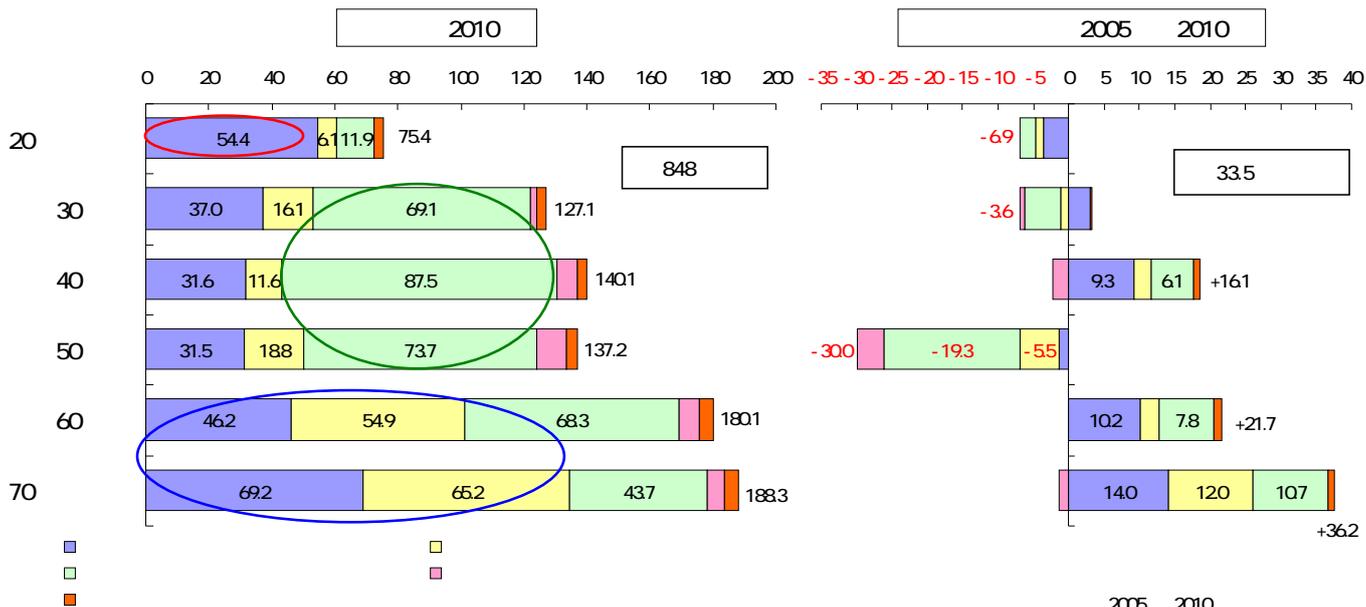
最も増加が目立つのは  
60～70代



図表2 近畿2府4県別の年齢別人口の増減(2000年→2010年)



図表3 近畿2府4県別の年齢別人口の増減（2000年→2010年）



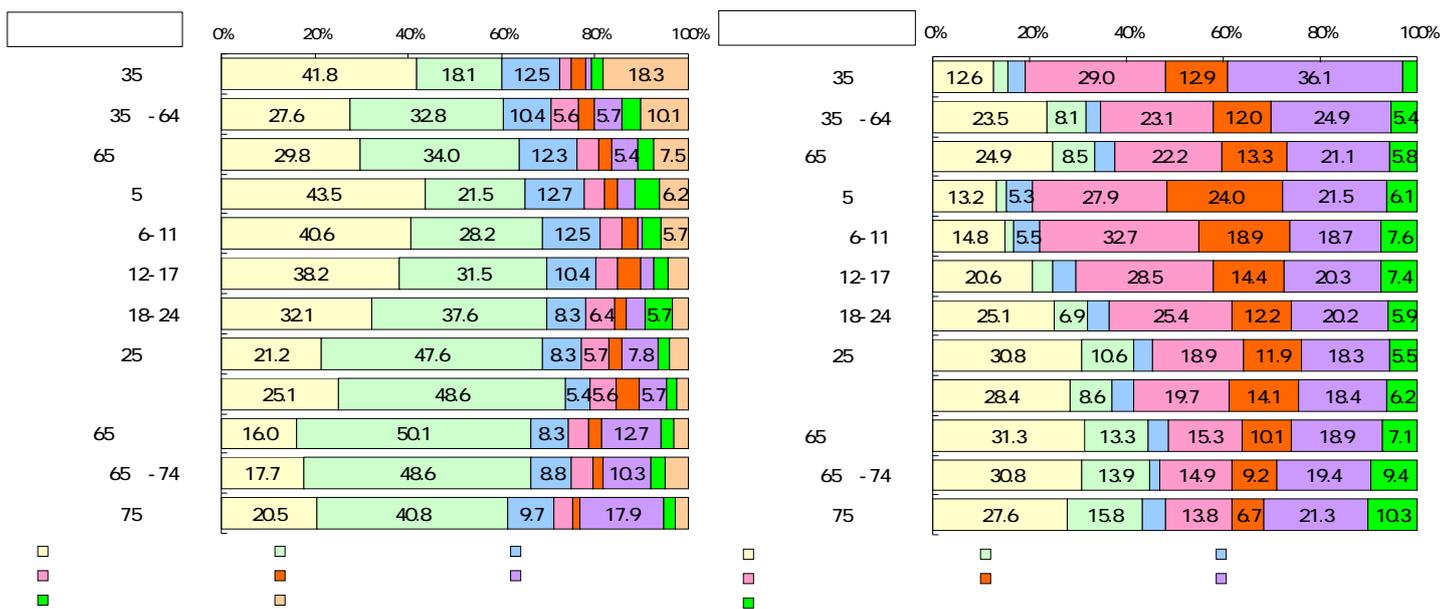
(図表3)

## 2. ライフステージ別の居留意向

配慮すべき家族構成別の  
居住ニーズ

(図表4)

図表4 家族構成別の重視する住宅・住環境のポイント（最も重視するもの）



図表5 家族構成別の住宅に対する不満点（上位3位）

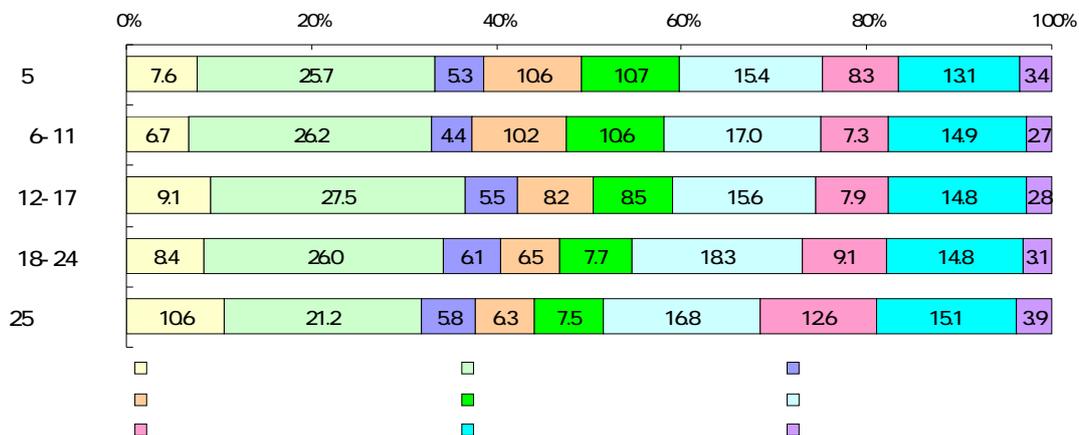
35	58.6%	56.6%	55.1%
35 64	58.3%	52.8%	52.3%
65	60.3%	52.0%	47.1%
	53.2%	50.5%	48.8%
11	53.3%	51.0%	50.9%
12 17	57.2%	56.4%	52.8%
18 24	61.9%	54.2%	54.2%
25	62.5%	53.9%	53.9%
	60.2%	59.1%	52.3%
65	59.3%	54.0%	48.6%
65 74	57.8%	57.0%	49.4%
75	50.2%	48.5%	42.2%

2008

(図表5) 65

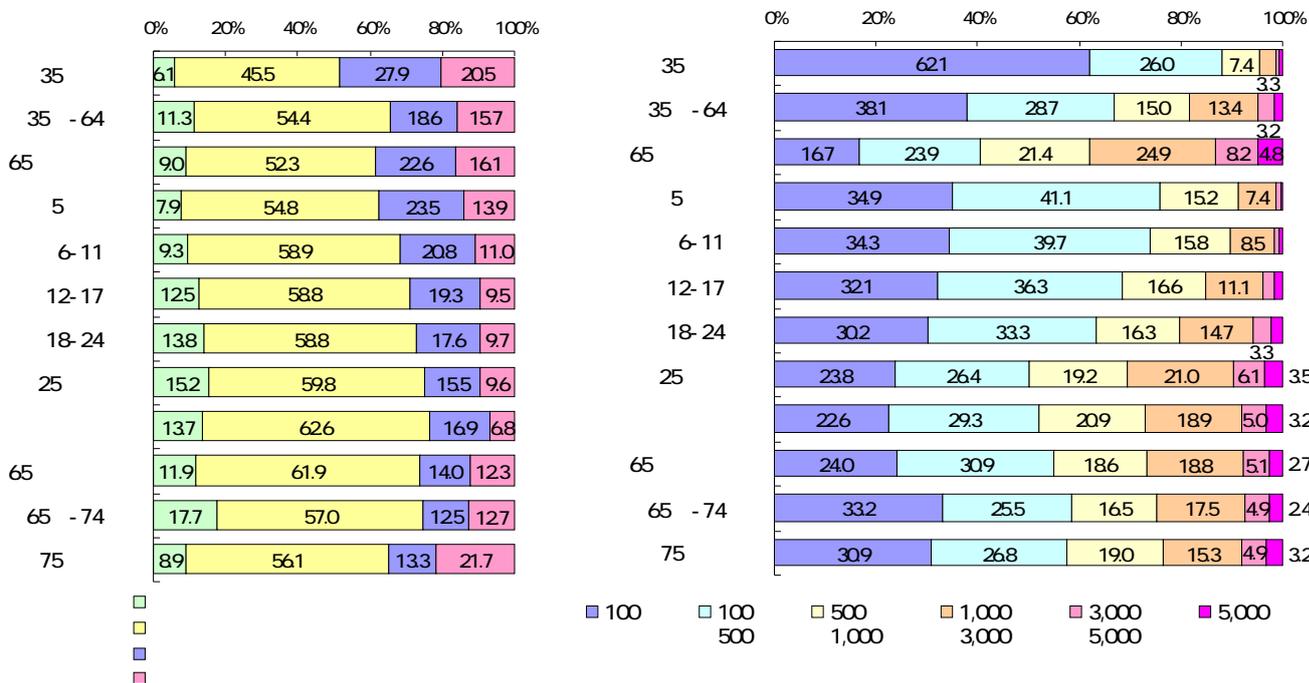
17

図表6 子育てにおいて重要な要素



2008

図表7 住居費に関する状況



2008

(図表6)

3

(図表7)

3

### 3. 今後の住み替え・改善意向

住み替え・改善意向は  
若年単身等で3割超

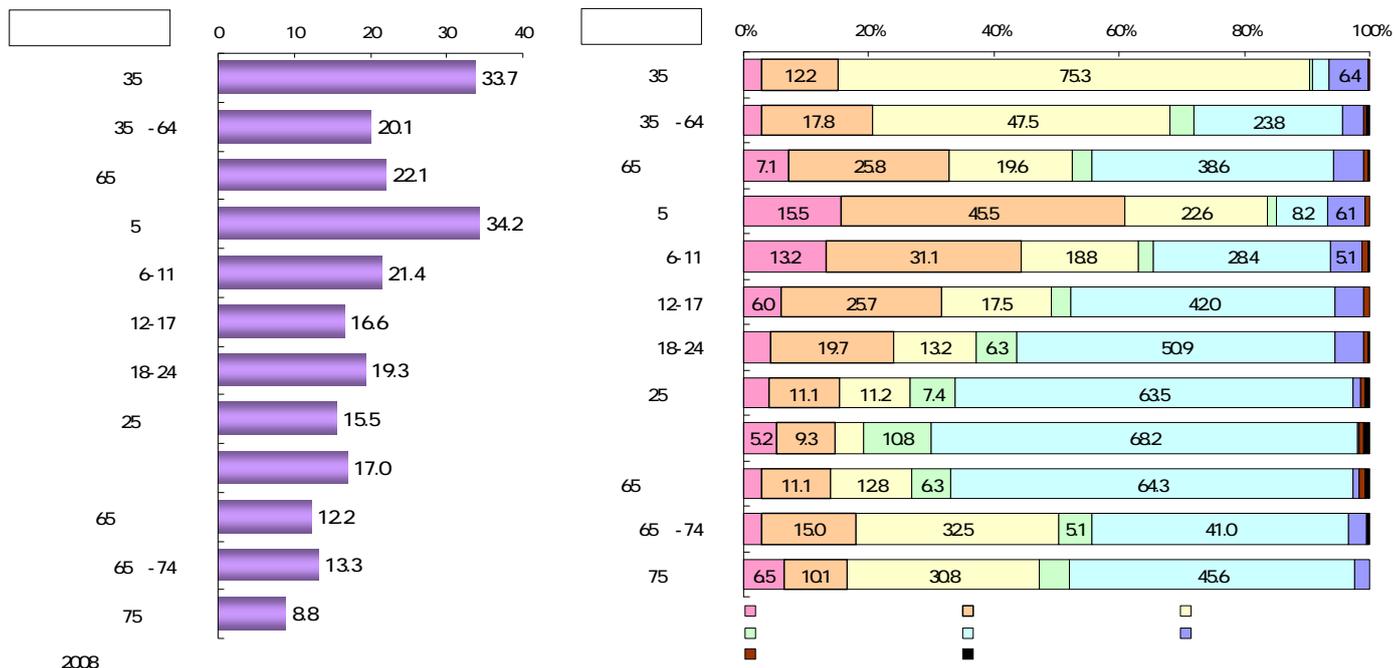
5  
6 11

3  
35 64

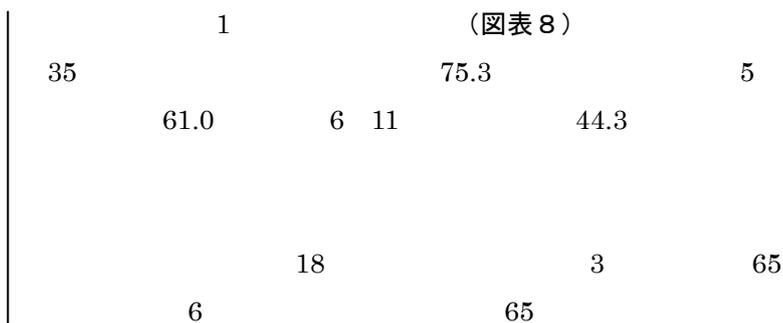
5  
35  
65  
2  
65

5

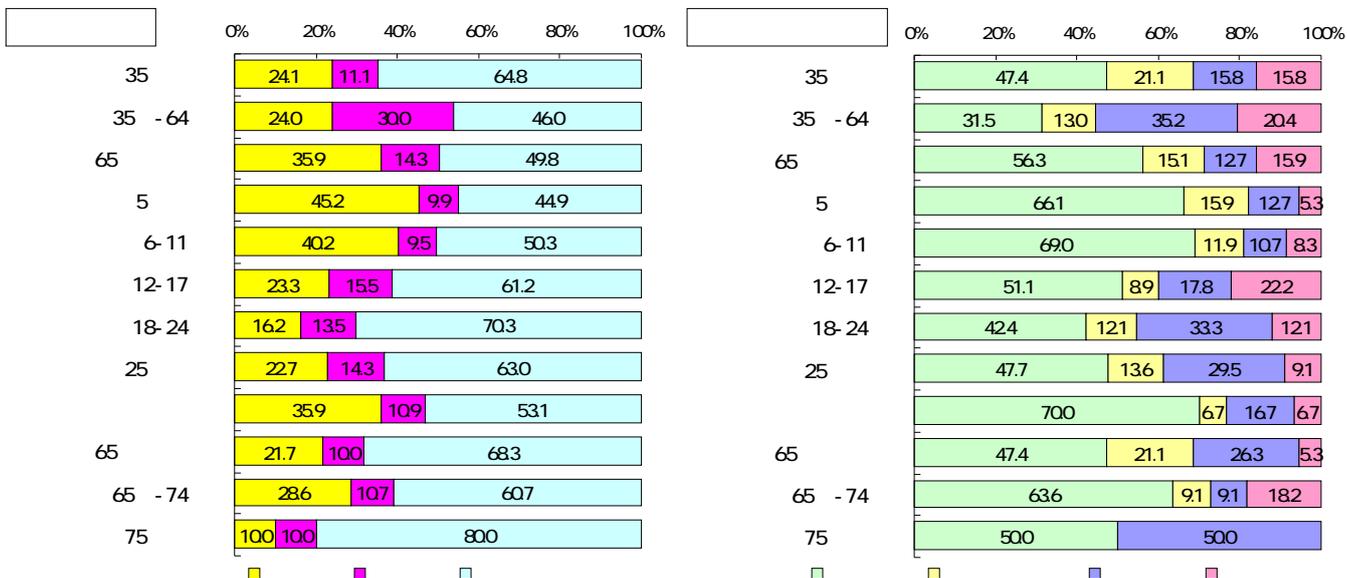
図表8 住宅の住み替え・改善計画の有無・内容（今後5年程度）



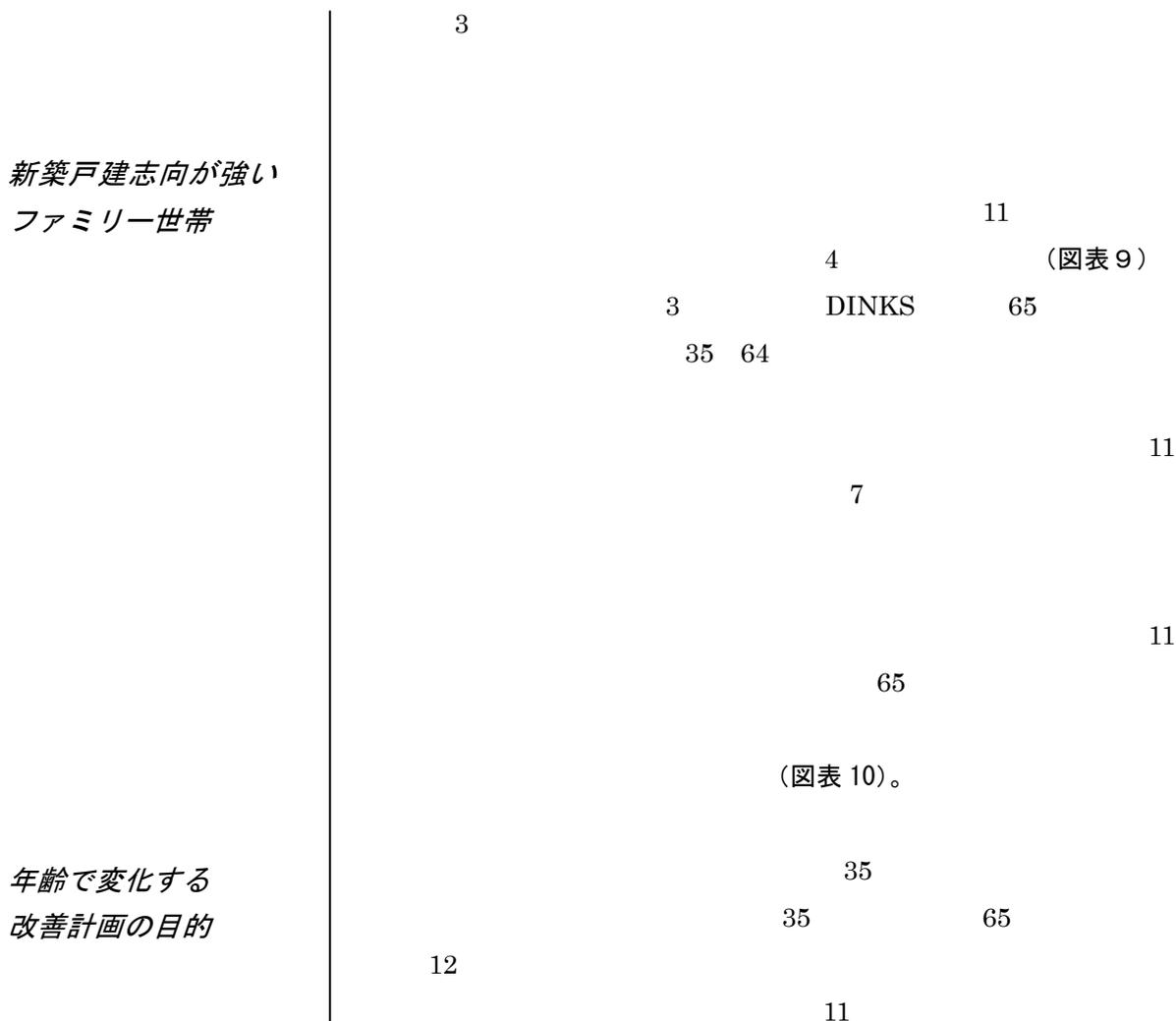
2008



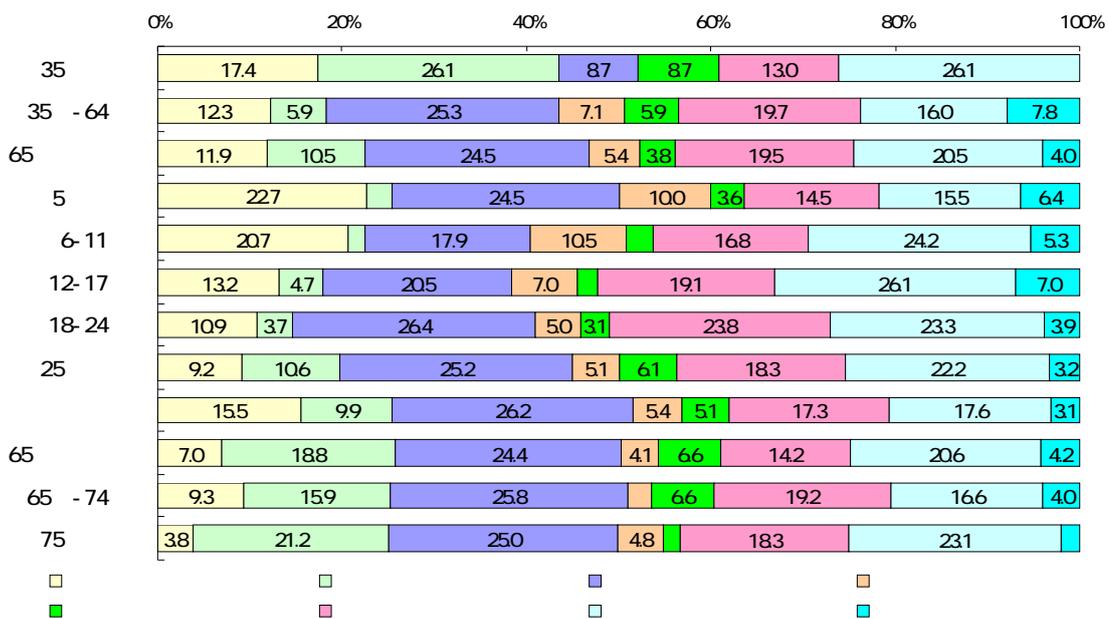
図表9 購入計画がある場合の対象住宅（今後5年程度）



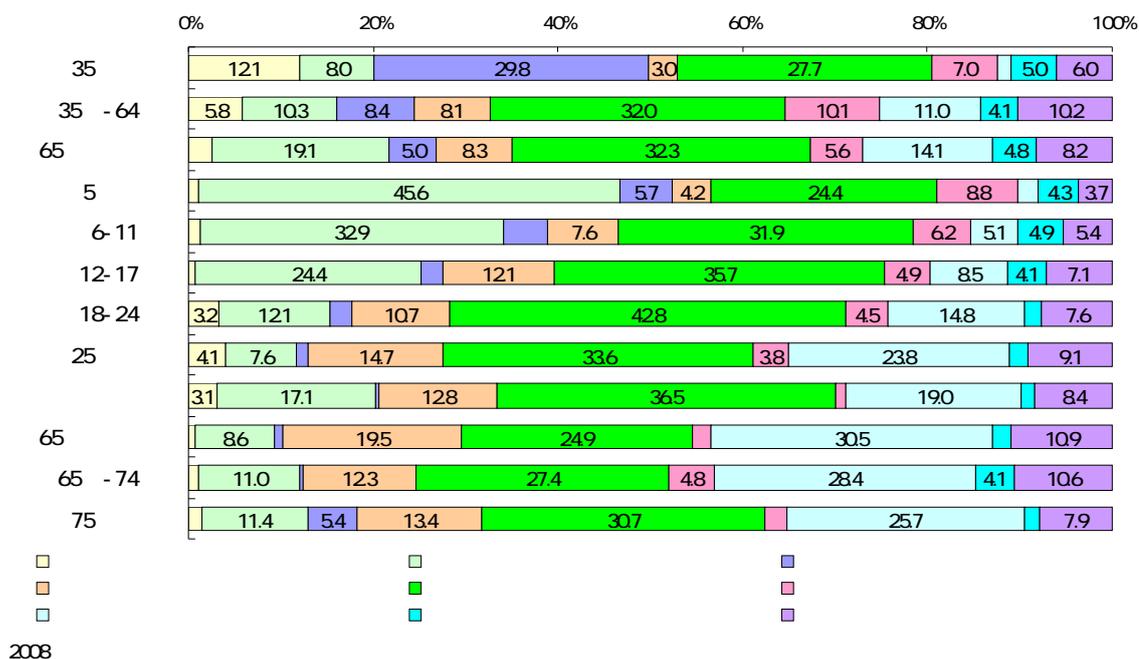
2008



図表 10 リフォーム計画の内容（今後 5 年程度）

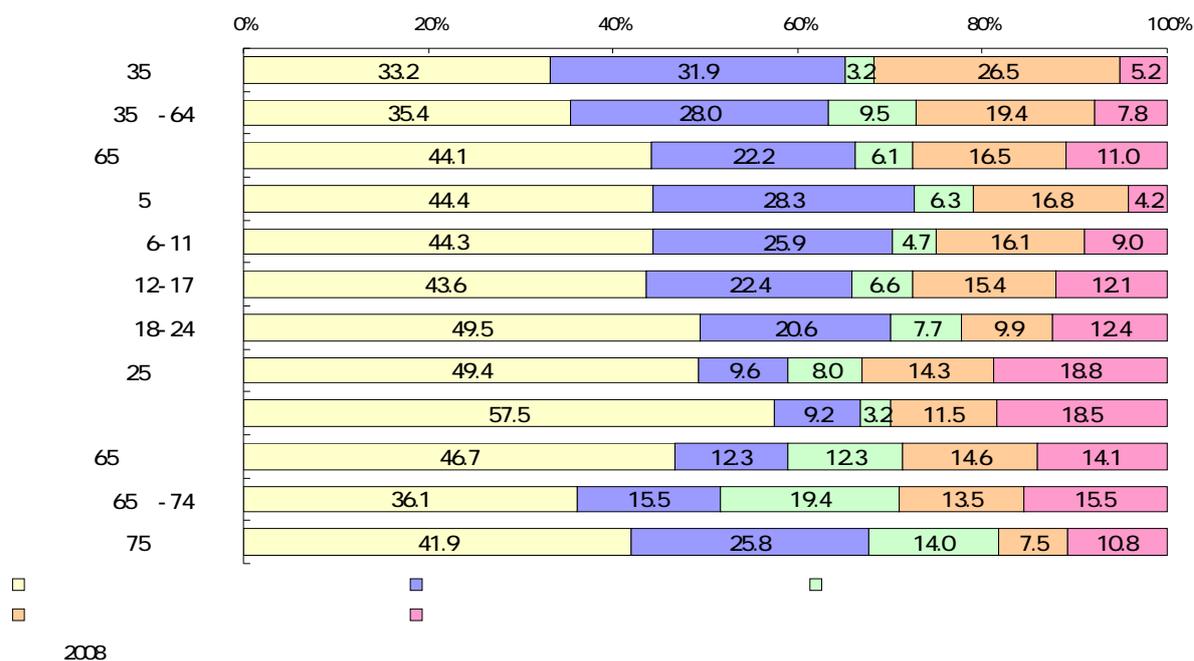


図表 11 住み替え・改善計画の目的



(図表 11)

図表 12 住み替え・改善が困難な理由

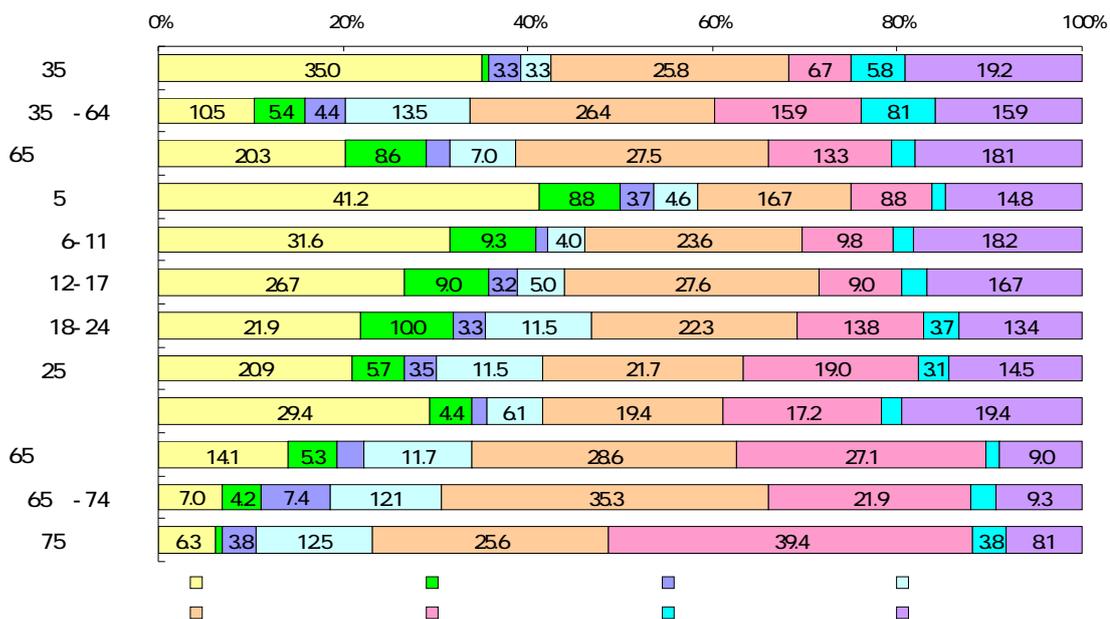


高齢期の住み替え先は  
年齢とともに現実的に

(図表 12)

(図表 13)

図表 13 高齢期における住み替え希望先



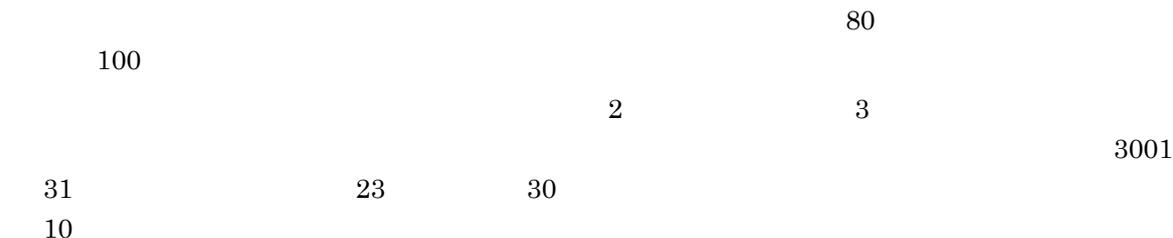


## 特集 中古物件の売れ筋 最新動向

2013 年のアベノミクス以降、物件価格が反転上昇しつつあるなかで、どういった物件が市場シェアを伸ばしているのか、価格や面積、築年、住戸規模、建物階層など様々な属性別に時系列の変化を捉えることで、近畿圏市場における直近の売れ筋を追う。

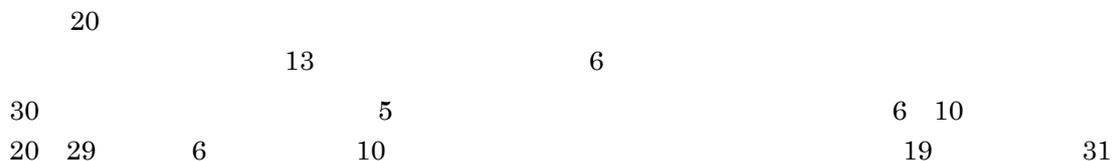
### 1. 基本属性別の成約件数構成

(図表 1)

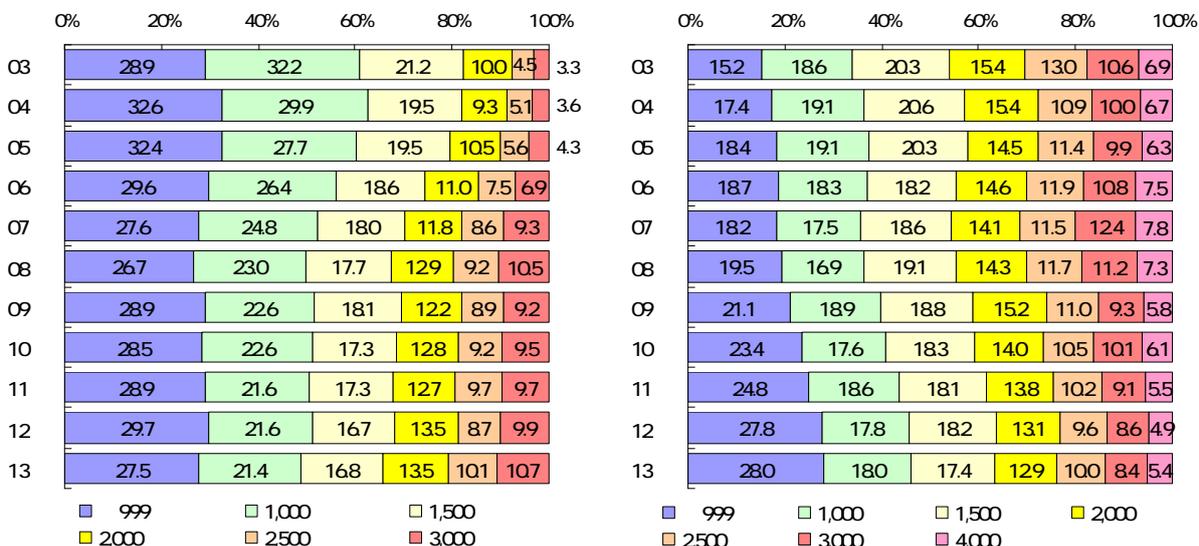


### 2. 築年別の成約価格の影響

### 3. 中古マンションの階層別成約動向



図表 1 価格帯別の中古成約件数シェア（近畿圏）

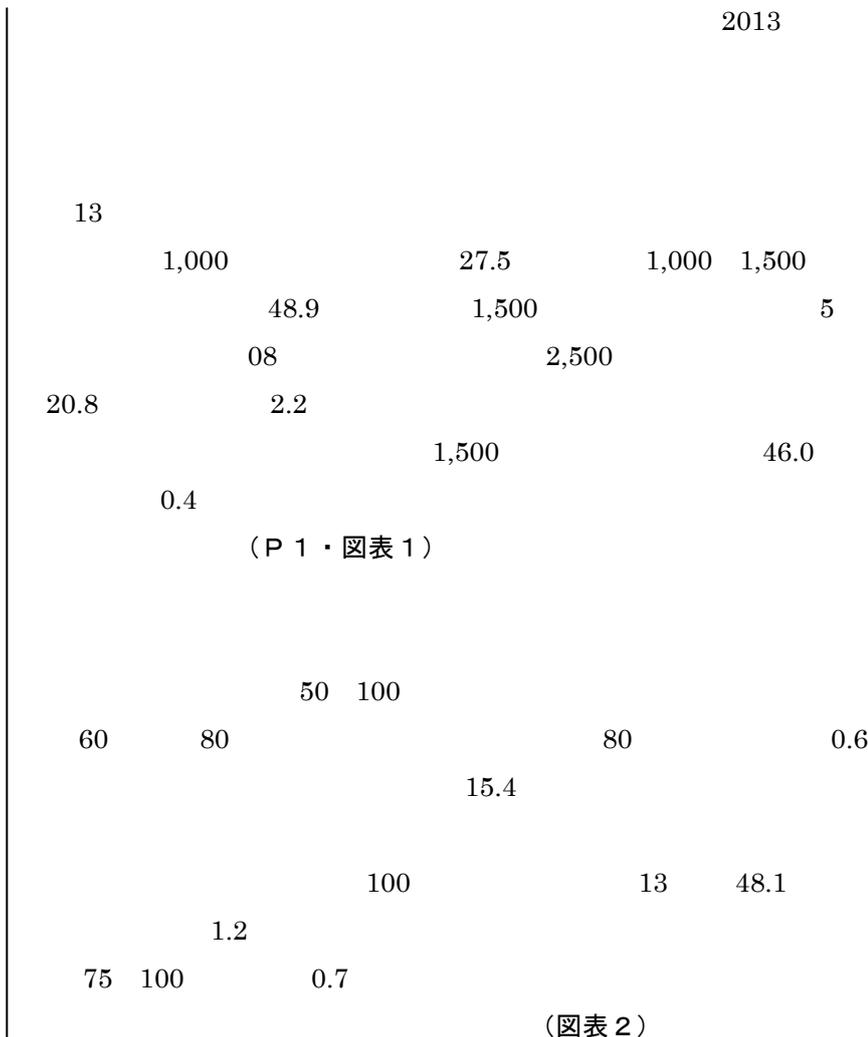


# 1. 基本属性別の成約件数構成

中古マンション取引は  
高価格帯にシフト

2013

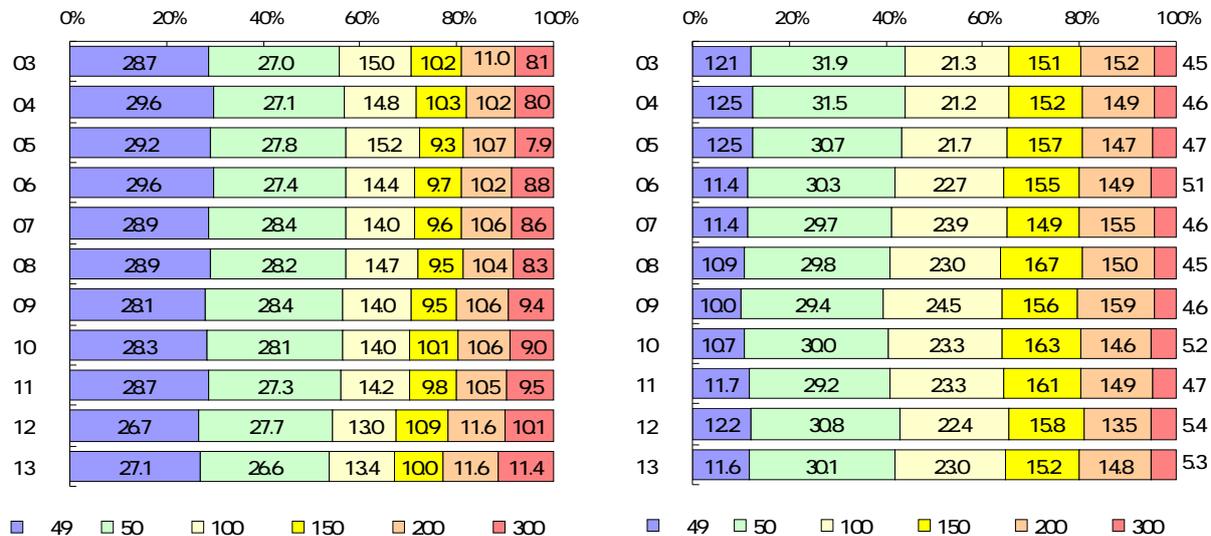
価格上昇の背景には  
住戸規模の拡大も



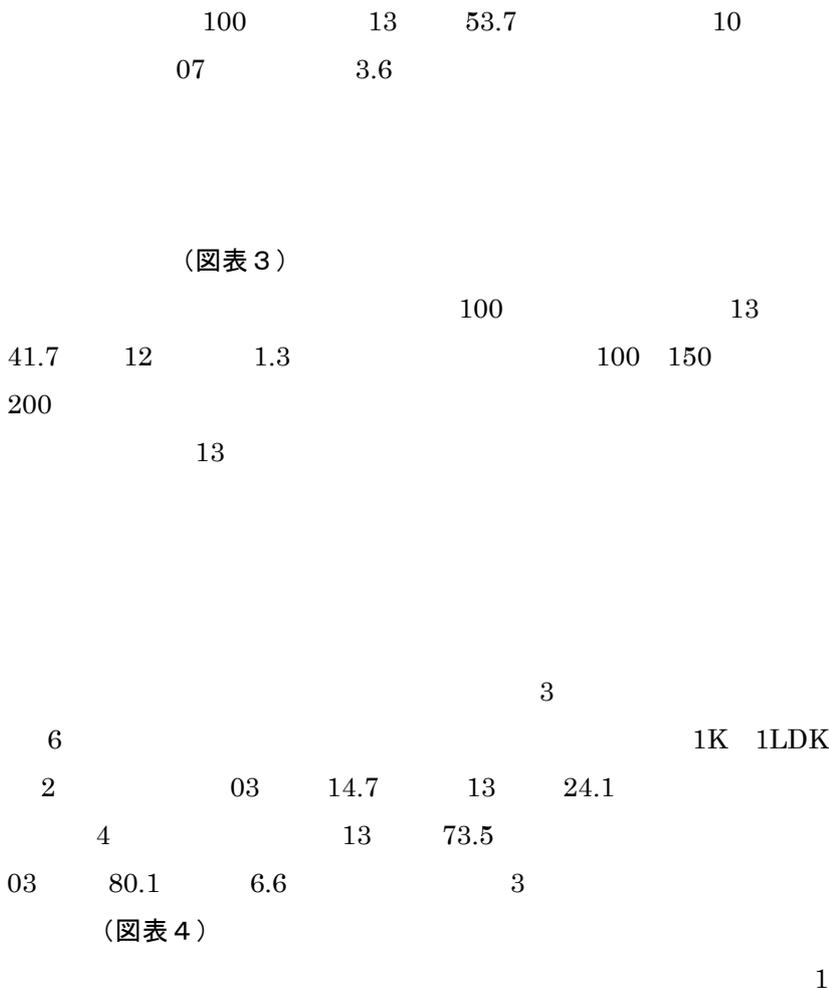
図表2 住宅規模別の中古成約件数シェア I (近畿圏)

	0%	20%	40%	60%	80%	100%		0%	20%	40%	60%	80%	100%	
03	68	127	332	269	117	51	3.6	03	46	187	346	238	99	83
04	80	133	320	269	116	51	3.3	04	46	181	334	251	99	90
05	81	129	318	267	123	47	3.4	05	47	176	342	245	107	83
06	82	125	309	268	128	51	3.7	06	39	169	340	258	104	89
07	87	119	305	279	125	56	3.1	07	46	147	342	274	105	86
08	84	116	299	282	129	58	3.3	08	43	142	347	270	110	87
09	78	113	296	286	132	57	3.8	09	39	137	353	263	114	92
10	80	116	299	282	129	58	3.5	10	42	139	336	280	111	92
11	88	118	291	278	134	56	3.4	11	48	144	329	268	118	93
12	101	113	281	282	134	54	3.4	12	52	149	330	269	108	92
13	89	115	285	283	140	55	3.3	13	53	144	323	275	108	98

図表3 住宅規模別の中古成約件数シェアⅡ (近畿圏)



取引物件の部屋数は減少傾向に



図表4 間取り別の中古住宅件数シェア（近畿圏）

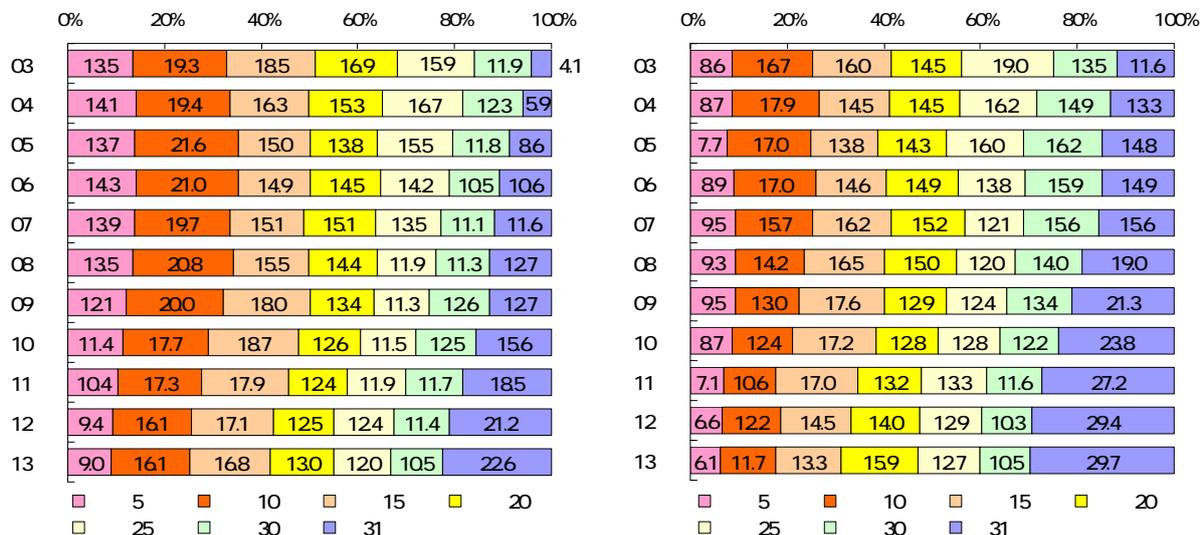


経年物件のシェアは  
引き続き拡大

					31
	03	4.1	13	22.6	16
20		13	13.0	0.5	
		31		13	29.7
11.6		18.1			03

(図表5)

図表5 築年帯別の成約件数シェア（近畿圏）



図表6 府県地域別の築年帯別成約件数シェア（2013年）



価格水準の高いエリア  
で高い経年シェア

13

31

(図表6)

図表7 駅徒歩条件別の中古住宅件数シェア（近畿圏）



13 36.2 5.3 5 03 30.9  
7 10 68.4

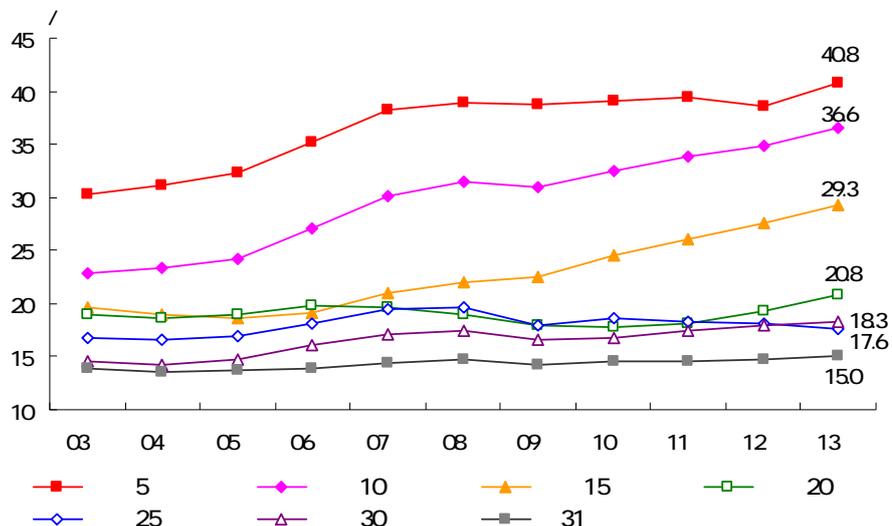
(図表 7)

## 2. 築年別の成約価格の影響

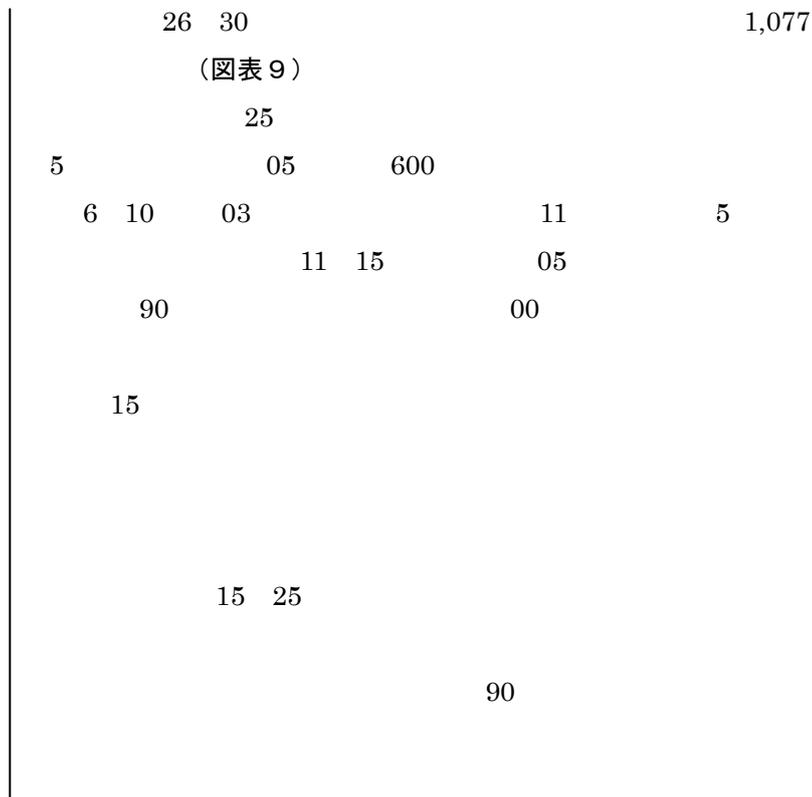
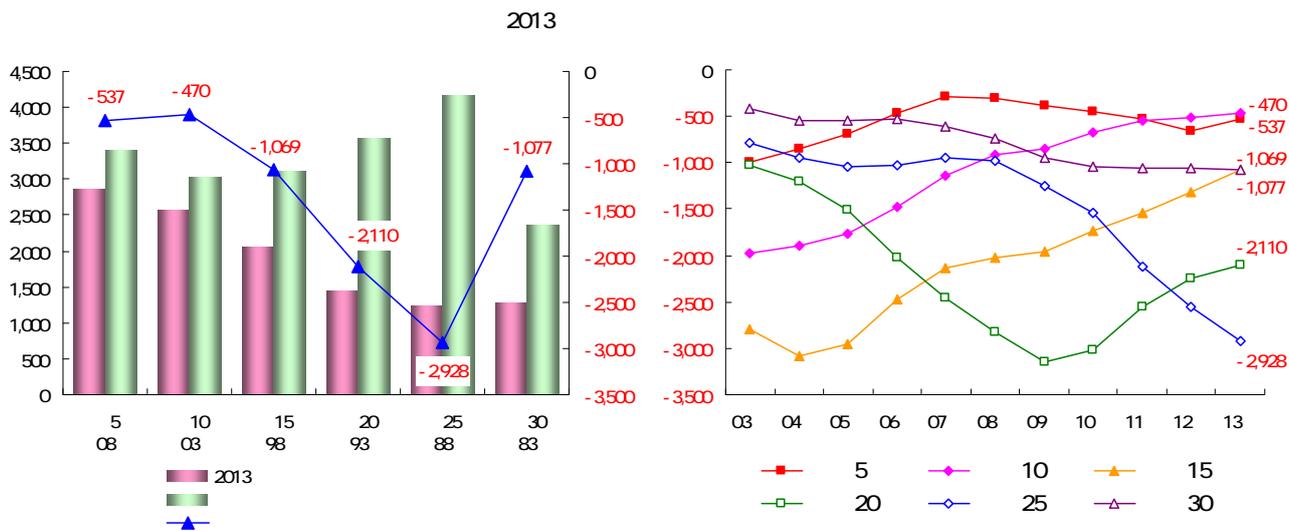
新築時価格と中古価格の  
差は縮小

13 21 25  
5.0 11 15 5 6.0 16 20 5.7 6 10  
26 30 2.2 31 1.5 15 7.5  
(図表 8)  
70  
13  
10 500  
11 15 1,069 16 20 2,110  
21 25 4,162  
1,234 2,928

図表 8 中古マンションの築年帯別m<sup>2</sup>単価の推移



図表9 中古マンションの新築時価格と中古価格の比較（近畿圏／70㎡換算ベース）



### 3. 中古マンションの階層別成約動向

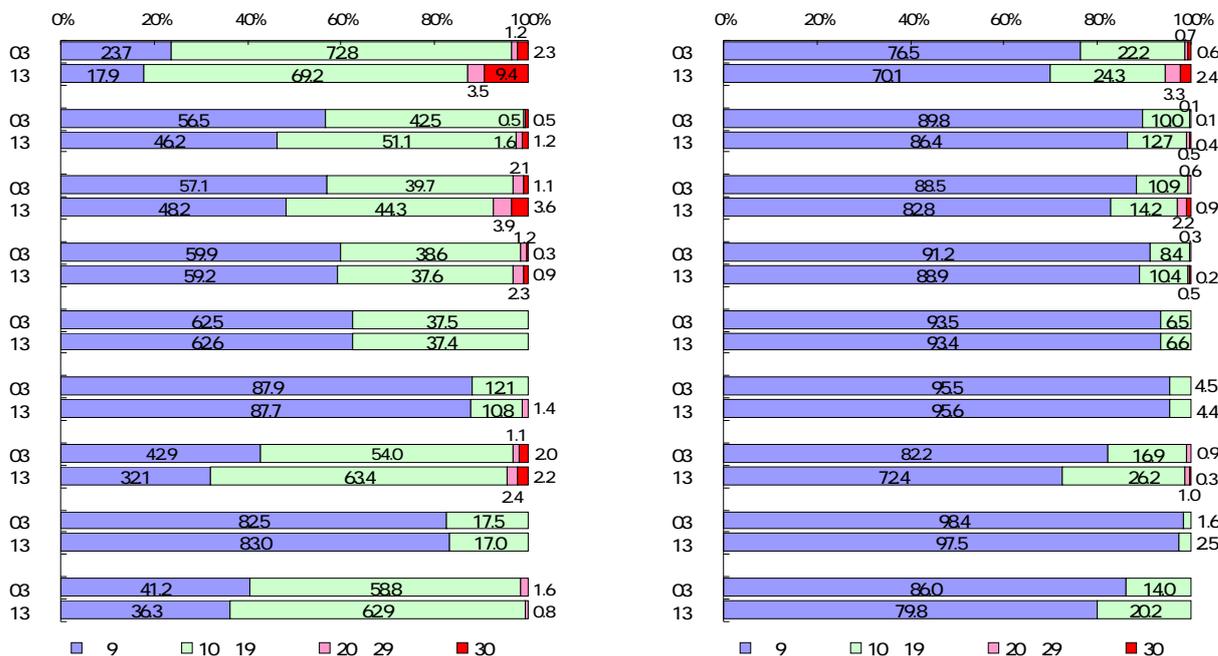
大阪市・神戸市などで  
超高層物件拡大

2000

(図表10)

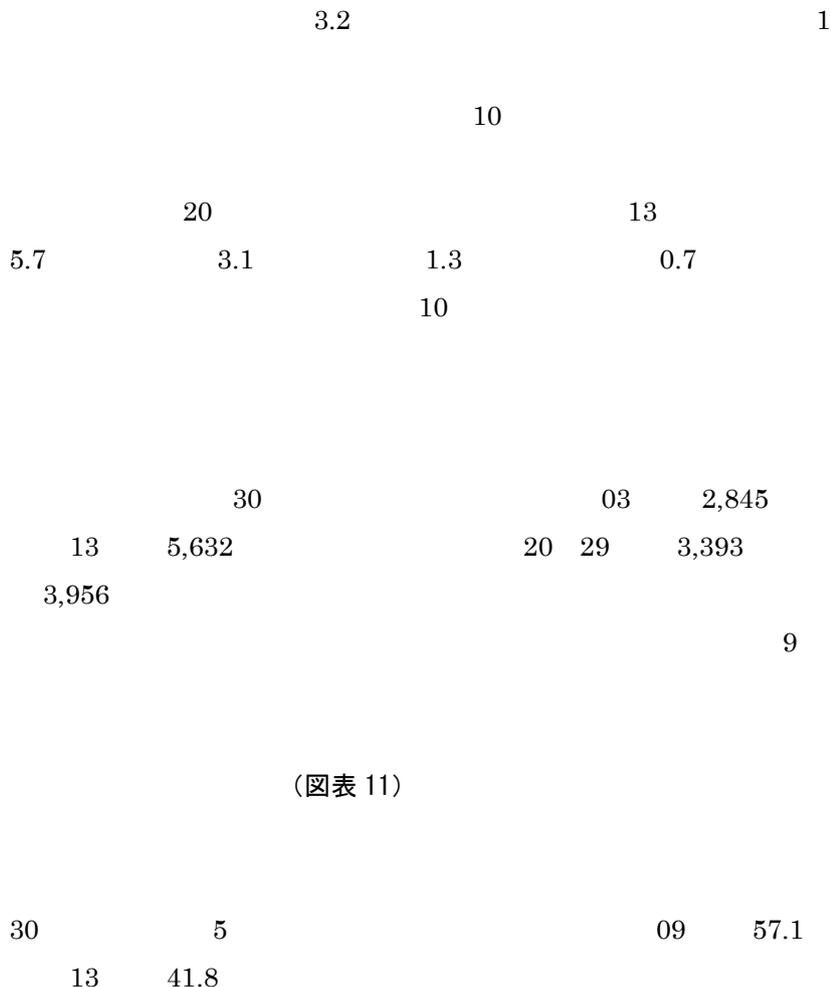
20 03 3.5 13 12.9  
7.5% 4.6

図表 10 府県地域別中古マンションの階層別成約件数シェア



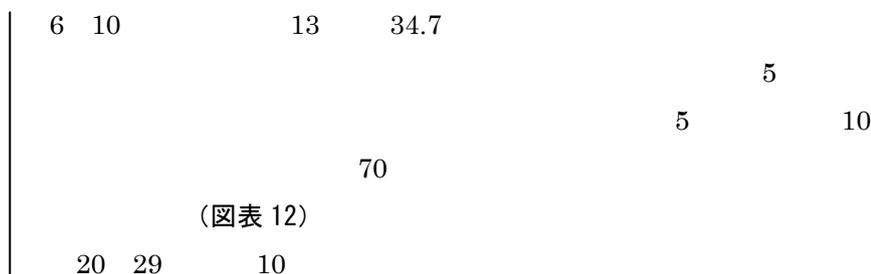
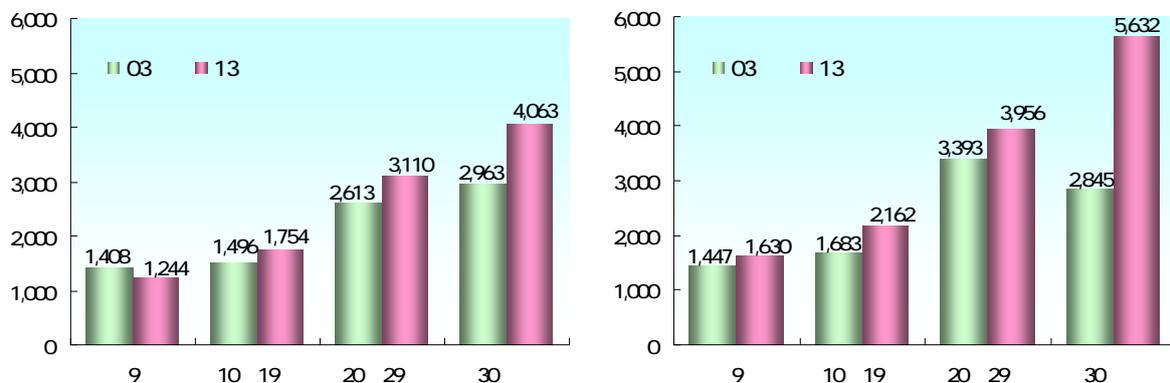
超高層階の成約価格は  
上昇

30階以上の物件の77%  
は築10年以下

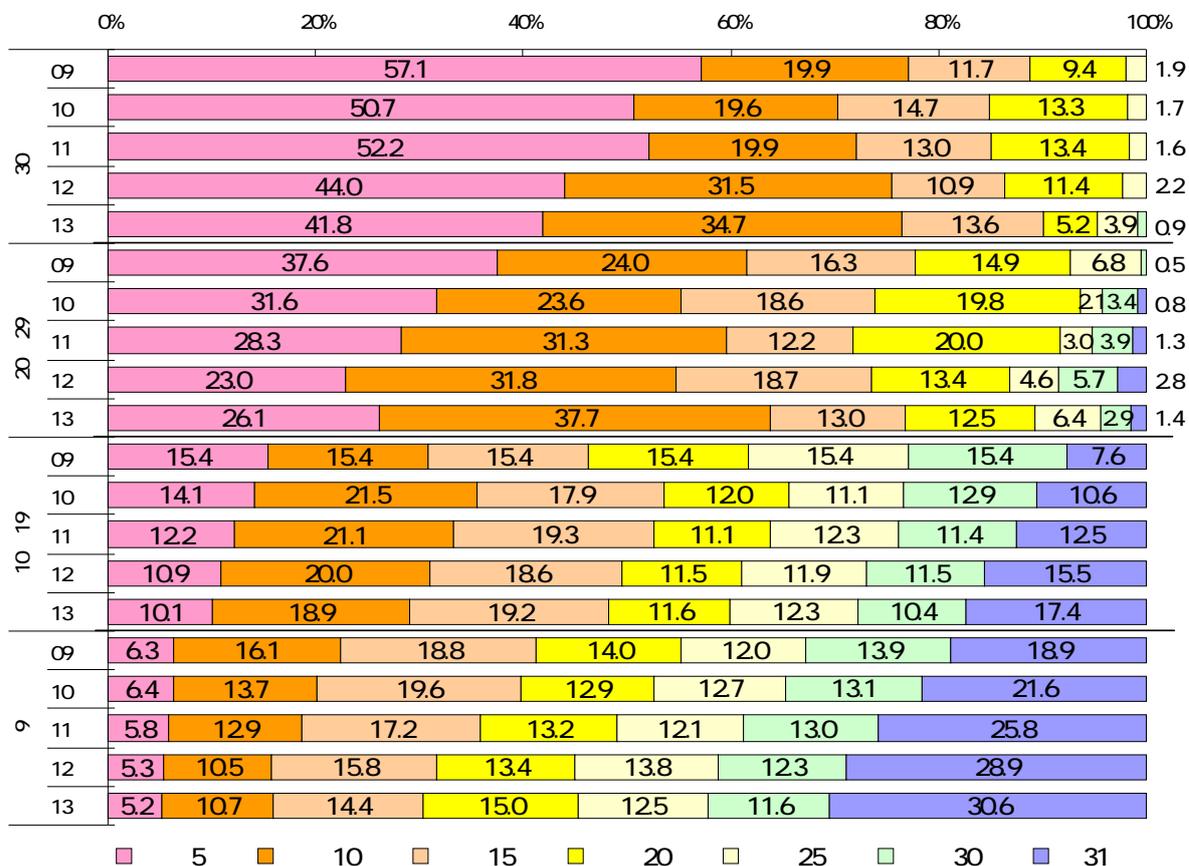


(図表 11)

図表 11 大阪市の中古マンション階層別成約価格



図表 12 中古マンションの建物階層別築年帯別シェア(近畿圏)



09	61.6	13	63.8						
				19					31
					13		10	19	
17.4	9		30.6						
	31								
							21	25	