

今年4月、国の新たな住宅政策の方向を検討してきた「住宅市場研究会」の報告書がまとまった。今後の仲介業務の範囲等を検討する「不動産流通業務のあり方研究会」も発足するなど、中古市場を取り巻く制度スキームの検討が本格化している。

「既存住宅性能表示制度」もスタートの運びとなり、国による中古市場整備が具体的に動き出した。これらの政策内容を見ると、これからの業務内容を考える上で新たなビジネスチャンスも期待できそうだ。国が示す最新の施策の動きを紹介してみよう。

これからの住宅政策の方向

住宅市場研究会の検討内容

「住宅市場研究会」(委員長・島田晴雄 内閣府特命顧問/協力・国土交通省)がまとめた報告書は、デフレ経済下で悲観的な展望が多いなか、「明るい構造改革」への一步として需要創出型の住宅市場整備をうたっている。バブル崩壊後の経済社会の構造変化や急速な少子・高齢化に対応し、国民のウォンツ(潜在需要)をニーズ(顕在需要)に換えながら新しい産業と雇用を生み出すため、今後の住宅市場に必要な制度インフラや補助・融資等の政策ツールを提案している。

報告書は、現状で約4,400万世帯に対し約5,000万戸の住宅が存在する一方、戦後の持家政策で住宅流通が軽視された結果、未整備な中古市場で転売が難しくなっていると指摘。今後迎える高齢社会で高齢者や若年層の住み替えが難しく、将来への不安を招いていると分析している。

住み手の自由な選択を可能とするため、今後の住宅政策が目指すべき住宅の姿は、市場を通じて循環・流通する「商品」であり、重要な「社会的資産」であるべきとしている。市場の姿としては、新築住宅と中古住宅、持家と借家と同じ条件で選択できるよう、スムーズな住み替えを妨げる市場の障壁を取り除くべきとしている。

5つの提言方向

こうした考え方を踏まえ、報告書は5つの方策を提言している(図表1)

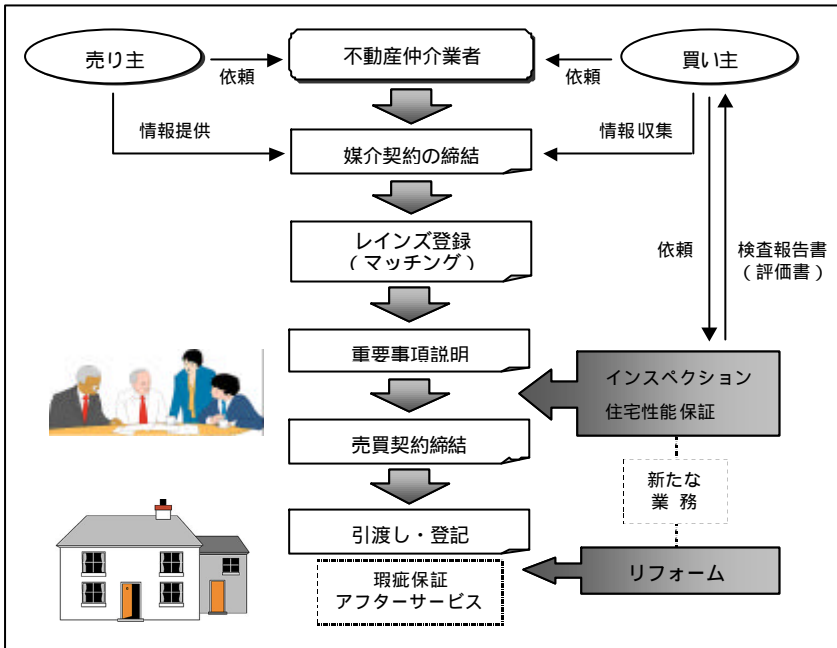
特に、仲介の現場に関係深いものとして1.の住み替えシステムが挙げられるが、高齢者の持家資産の売却など消費者が安心して取引できる既存住宅の検査・性能評価とそれによる適正な値付け、住宅ローン減税等における築年数要件の見直し、宅建業者の物件取得時の取得税軽減などが示されている。

また、2.の賃貸住宅供給では、不足しているファミリー向け賃貸の供給に向け中古住宅を取得・賃貸化する事業者への税制や金融上の優遇、郊外の広い高齢者の持家を定期借家制度でファミリー向けに賃貸化する仕組みなどが挙げられている。4.取得資金の生前贈与非課税枠の拡大も提案されており、来年度の税制改正要望では不動産流通経営協会が3,000万円までの非課税枠拡大を要望する動きも出てきた。国土交通省としては、これらの提言を受け来年度の重点施策に反映していく予定だ。

図表1 住宅市場研究会における5つの提言

1. 右肩上がりを前提としない住み替えシステムの実現
既存住宅性能評価システムの整備、税制の築年数要件の見直し
2. 住宅の自由選択を可能とする賃貸住宅の建設・流通の促進
ファミリー向け賃貸供給に向けた経営支援、高齢者持家の転換
3. 1世帯2住宅を活かした豊かな生活空間の実現
居住用以外の住宅取得へのローン減税等、定期借家制度の普及
4. 住宅取得資金に関する世代間の所得移転の円滑化
住宅取得資金の生前贈与非課税枠(550万円)の大幅拡充
5. 家族構造の変化に対応したS I型住宅システムの実現
必要な技術開発・制度整備、スケルトン状態での登記

図表2 不動産流通における新たな業務



今後のビジネスチャンス

住宅市場研究会でも指摘されているように住宅が「商品」として流通するには、その資産価値を長期間維持し、維持管理の状態を適切に評価・表示し、査定に反映していくことが必要だ。

資産価値を維持するビジネスとして、リフォーム業やメンテナンスサービスの役割は大きく、仲介業務とも不可分の関係になると予想される。国土交通省の調査では、近畿圏の中古住宅購入時のリフォーム率は他都市圏に比べて低く、リフォーム費用も低い水準にある(図表3)。逆に言えば、

査定時に適正修繕の必要性が認知されると、計画修繕や定期的な検査業務が拡大する可能性も大きい。

評価・表示ビジネスでは、流通大手が既にインスペクションと保証制度を一体化した商品を展開している。ただ今夏、品確法の一部として「既存住宅性能評価制度」がスタートするが、検査・評価は国の指定を受けた第三者機関が行うため、参入の敷居は高い。工務店機能を持つ場合は、検査後発生するリフォームビジネスが魅力となろう。査定にも修繕履歴や性能表示の反映が必要となるため、ハード面に強い仲介業者が求められることになりそうだ。

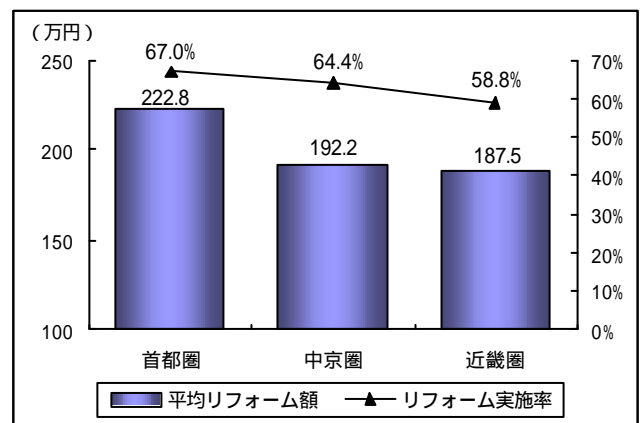
新たな関連業務の方向性

整理が進む周辺業務との関係

また、この4月からは国土交通省の「不動産流通業務のあり方研究会」が発足し、宅建業者の業務内容や責任範囲の明確化、重要事項説明のあり方などが検討され始めた。これは、昨年末の総合規制改革会議の答申(透明・公平な流通制度の再構築/従来業務を超える関連サービスとの協働の必要性など)を踏まえたもので、現時点では業務の現状と宅建業法の規制範囲等の確認のため関係方面から意見聴取を行っている。14年度中には結論を出す考えだ。

今後の仲介業務では、中古住宅価格の適正評価のためインスペクション(建物検査)や住宅性能保証制度の利用が拡大するとみられ、流通業者も物件に関するホームドクターとしての役割が高まるとみられる(図表2)。耐震性能検査や引渡し後の定期検査などは従来の宅建業務の範囲を超えるため、その責任の所在を明確にする必要がある。本研究会は、こうした点を明らかにしようとするものだ。

図表3 購入時のリフォーム状況



資料:住宅市場動向調査(H14年6月・国土交通省)

動きだす既存住宅性能評価制度

7月11日、国土交通省の社会資本整備審議会で品確法の表示・評価基準の変更が議決され、8月に「既存住宅性能保証制度」が施行の運びとなった。同制度は、中古住宅の売買・リフォーム時の判断材料となる情報を提供するため、品確法に基づく住宅の現況・性能に関する客観的検査・評価を行うもの。対象は戸建・共同建の全中古住宅で、買主や売主、仲介業者等の申請により、指定住宅性能評価機関が評価基準に基づき書類確認と現場検査・評価を実施。結果を「現況検査・評価書」として申請者に交付する（共同住宅の共用部分は管理組合が申請、区分所有者に交付）。料金は各機関の任意になりそうだが、

現況検査のみで3～5万円程度とみられる。

同制度は、検査員の物件目視・計測等による現況検査（必須）と、目視・計測・計算等による個別性能評価（選択）から構成され、腐朽等・蟻害に関する特定現況検査は選択性となっている（図表4）。

現況検査では、部位等別に劣化状況を検査し、詳細調査や補修の必要の有無を表示。個別性能評価では、評価・表示の方法（等級、実測値等）は原則として現行の新築住宅評価基準に準拠している。なお、中古住宅では温熱環境（省エネルギー対策）や空気環境（ホルムアルデヒド対策）、音環境（共同住宅の床衝撃音）などは、評価が困難・なじまないなどの理由から今回対象外となっており注意が必要だ。

図表4 既存住宅性能評価制度（表示事項）の概要

	新築住宅（現行）	既存住宅（追加）	
評価書の種別	設計住宅性能評価書 建設住宅性能評価書	建設住宅性能評価書（現況検査・評価書）	
A. 住宅に関する基本事項		1.住宅の概要 2.新築の時期 3.設計者等 4.設計図書等 5.性能表示制度の利用の有無 6.劣化診断等の履歴 7.修繕履歴 8.地震等の被災履歴 9.日常の不具合	
B. 現況検査に関する事項		現況検査により認められる劣化事象等の状況 ・部位等・事象別の判定 ・現況検査に係る特記事項 ・総合判定	
		特定現況検査により認められる劣化等の状況 ・腐朽等・蟻害	
C. 個別性能に関する事項	[9分野 29項目]	新築時に性能評価を受けている住宅（6分野 21項目）	
		非評価住宅（5分野 12項目）	
	構造の安定に関する分野 [6項目]	耐震等級(倒壊防止) 耐震等級(損傷防止) 耐風等級 耐積雪等級 地盤・杭の許容支持力等 基礎の構造等 [6項目]	耐震等級(倒壊防止) 地盤・杭の許容支持力等 [2項目]
	火災時の安全に関する分野 [7項目]	警報装置(自住戸) 警報装置(他住戸) 避難安全対策 脱出対策(火災時) 耐火等級(開口部) 耐火等級(界壁) [7項目]	警報装置(自住戸) 警報装置(他住戸) 避難安全対策 脱出対策(火災時) [4項目]
	劣化の軽減に関する分野 [1項目]	-	-
	維持管理への配慮に関する分野 [2項目]	維持管理対策(専用配管) 維持管理対策(共用配管) [2項目]	-
	温熱環境に関する分野 [1項目]	-	-
	空気環境に関する分野 [4項目]	局所換気設備 室内の化学物質濃度等 [2項目]	局所換気設備 室内の化学物質濃度等 [2項目]
	光・視環境に関する分野 [2項目]	単純開口率 方位別開口比 [2項目]	単純開口率 方位別開口比 [2項目]
	音環境に関する分野 [4項目]	-	-
高齢者等への配慮に関する分野 [2項目]	配慮対策等級(専用部分) 配慮対策等級(共用部分) [2項目]	配慮対策等級(専用部分) 配慮対策等級(共用部分) [2項目]	

必須
選択

* 国土交通省資料より作成。「現況検査・評価書（案）」と一部表記が異なる。

近畿圏の不動産市場規模

平成13年度の近畿圏の中古住宅取扱高3,340億円
大阪府などの低迷で8年間に3分の2の水準へ

どの産業でも市場規模の大きさは気になるポイントだが、これまで近畿圏の不動産流通市場でその規模が明らかにされることはなかった。基本的にデータソースがないことがその理由だが、今回はレインズの成約データから市場規模の把握を試みた。

13年度の成約件数は中古マンション・戸建住宅とも堅調に推移したが、価格の下落が続き取扱高（成約件数×成約価格）は両者とも減少した。過去8年間に大幅に縮小した近畿圏市場について、新築マンション市場との対比や地域別・属性別にその推移を追った。

近畿圏市場の取扱高

落ち込み少ない戸建住宅市場

近畿圏不動産流通機構に報告された平成13年度の成約物件の取扱高は、3,340億円と前年度比1.6%の減少となった（図表1）。このうち中古マンションは1,444億円で全体の43.2%、戸建住宅は1,896億円で56.8%と過半数を占めた。

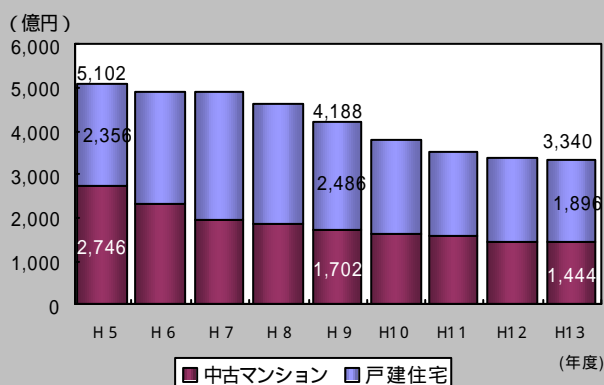
平成5年度以降の推移をみると、市場の縮小傾向は顕著で、5,102億円だった5年度と比べると13年度は34.5%減と3分の2の水準に低下している。特に中古マンション市場の縮小は著しく、5年度の2,746億円から実に47.4%減と半分近くに低下した。一方、戸建住宅は比較的落ち込みが少なく、5年度からの減少率は19.5%と8割の水準を維持している。両者の差は8年間の経緯の違いにあり、中古マンションは6～7年

度に大きく減少したのに対し、戸建住宅は逆に同年度に増加し、その後も9年度までは5年度の水準を上回った。これは後述するように、戸建住宅の取扱高が大きく伸びた兵庫県や京都府がけん引役となっている。

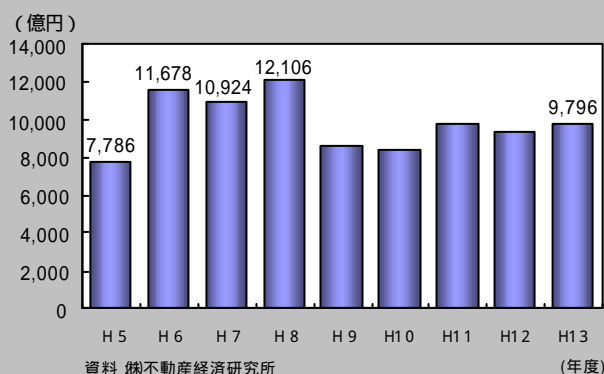
新築マンションは9,800億円市場

一貫して縮小傾向にある中古住宅市場と違い、供給側の販売意向が反映される新築マンション市場では規模の拡大・縮小が繰り返されている（図表2）。13年度の新築マンション販売高（ここでは便宜上契約戸数に平均販売価格を乗じた）は9,796億円で前年度比4.6%増、対5年度では1.26倍の水準にある。最も水準が高かった8年度は12,106億円で13年度の1.24倍で、6年度から3年間は1兆円超の市場だったことがわかる。この時期の契約戸数は3万戸を超えており、販売価格も3,500万円前後と比較的高水準だったこと

図表1 近畿圏の中古住宅取扱高

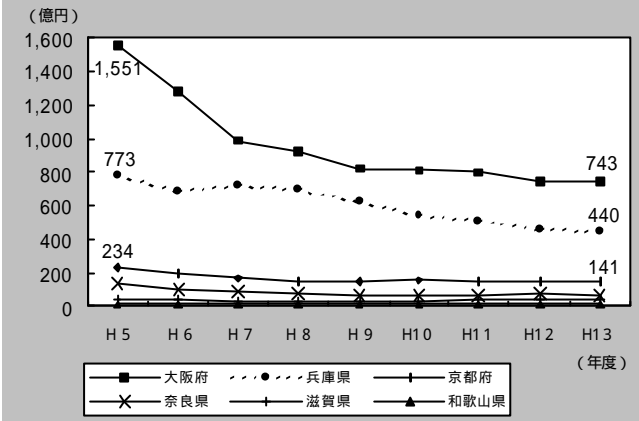


図表2 近畿圏の新築マンション販売額

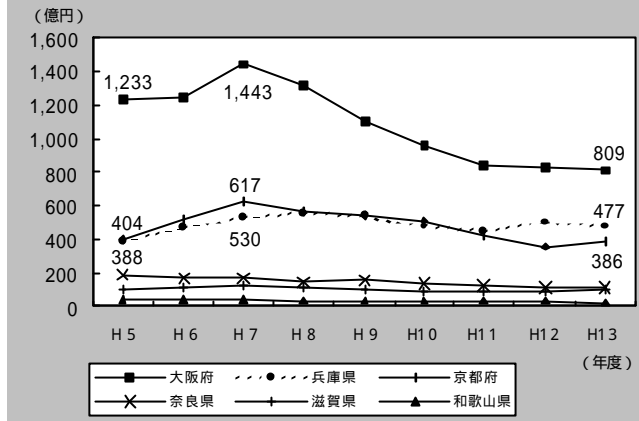


資料 ㈱不動産経済研究所

図表3 中古マンションの地域別取扱高



図表4 戸建住宅の地域別取扱高



からこうした市場規模につながっていた。近年ふたたび契約戸数が増加する傾向にあるが、販売価格の低迷により市場全体では1兆円未満の規模にとどまっている。

中古住宅市場と新築マンション市場を比較すると、13年度の新築マンション市場は中古市場全体の2.9倍で、5年度の1.5倍から大きく差が開いている。対中古マンション市場では5年度の2.8倍から13年度は6.8倍まで差が拡大し、新築マンションの大量販売で中古マンション市場が侵食されてきた経緯が理解できる。(なお、対比にあたってはレイズデータの補足率に留意する必要がある)

シェアダウン目立つ大阪府の中古市場

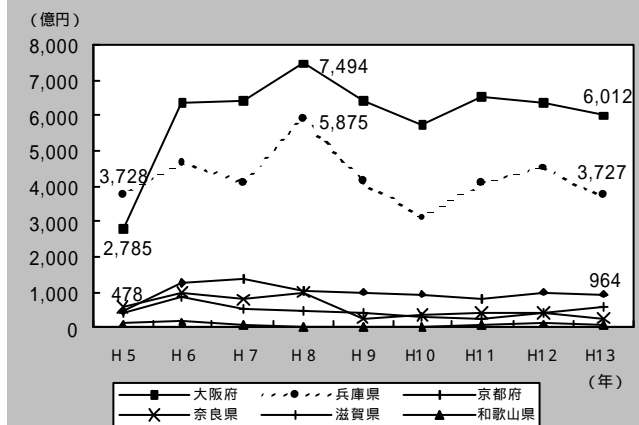
中古マンションの地域別市場を見ると、最大マーケットである大阪府が6年度以降一貫して市場を縮小させてきたことがわかる(図表3)。他の府県も7~8年度にかけて縮小したのに対し、兵庫県だけは一時市場が拡大するなど比較的落ち込みが少なかった。これは阪神淡路大震災後の復興需要で、中古マンションが求められた結果とみられる。

最も落ち込みが大きかった大阪府の場合、6~7年度だけで3割以上減少し、13年度の取扱高は5年度比で52.1%減と半分以下の水準となった。兵庫県はこの間43.1%減、京都府は39.7%減で、13年度

のシェアは大阪府が51.4%、兵庫県が30.5%、京都府が9.8%と、この3府県で近畿圏市場の9割以上を占め、特に兵庫県と京都府がシェアを伸ばした。

戸建住宅は中古マンションと違った推移を示し、7年度は兵庫県だけでなく大阪府や京都府でも取扱高が2ケタ増となった(図表4)。大阪府はその後規模を縮小し13年度は5年度比で3分の2の水準となったが、兵庫県や京都府は13年度まで市場規模を維持し、特に兵庫県は5年度比で1.22倍と唯一規模を拡大した。13年度のシェアは大阪府が42.7%、兵庫県が25.1%、京都府は20.4%とやはりこの3府県で9割近くを占めるが、大阪府の落ち込みを兵庫県と京都府がカバーした格好となっている。

図表5 新築マンションの地域別販売額



*資料：(株)不動産経済研究所

新築マンション市場は大阪府で大きな伸び

一方、府県別の新築マンション市場の動きは中古市場と大きく異なり、大量供給が始まった6年度以降は、大阪府と京都府の伸びが著しい。13年度の販売高は5年度比で大阪府が2.16倍、京都府が2.02倍と実に2倍以上に拡大し、兵庫県は8年度に1.5倍程度に伸びたものの13年度は5年度とほぼ同水準まで低下した(図表5)。

大阪府のシェアは13年度が52.0%と5年度の34.6%から過半数を占めるまで伸びたが、兵庫県は32.2%と14.1ポイントもダウンした。京都府は、規模が小さいながらも8.3%と5年度比で2.4ポイントシェアを伸ばした。このように、近畿圏の新築マンション市場では、大阪府や京都府内の都心部を含むエリアで供給・販売が拡大したことがわかる。ただ、大阪府・兵庫県・京都府を合計すると全体の9割以上はやはりこの3府県に集中し、新築マンション市場が京阪神の中で販売シフトを起こしたことがうかがえる。

属性別の取扱高推移

築21年以上で取扱高伸びる

近年取引が増えているのは築年の古い物件だが、

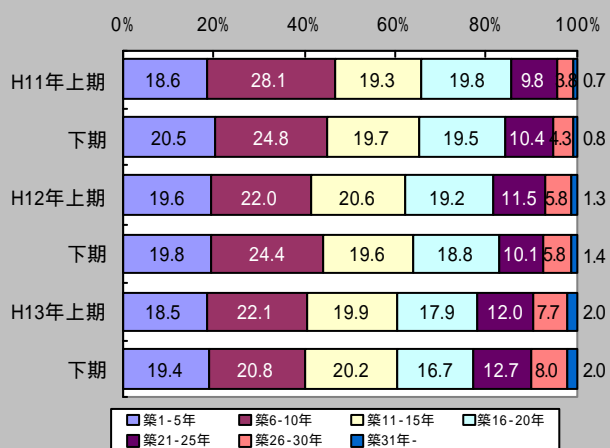
こうした売れ筋の変化は取扱高にも影響を与えている。縮小が続く中古マンション市場でも築21年以上の割合は伸びており、13年度下期は22.7%と11年度上期から8.4%拡大した(図表6)。

一方、築6~10年は同期間に7.3ポイント、築16~20年では3.1ポイントシェアを落とした。実数ベースでも取扱高を伸ばしたのは築21年以上だけで、13年度下期は11年度上期の1.22倍の水準となっている。

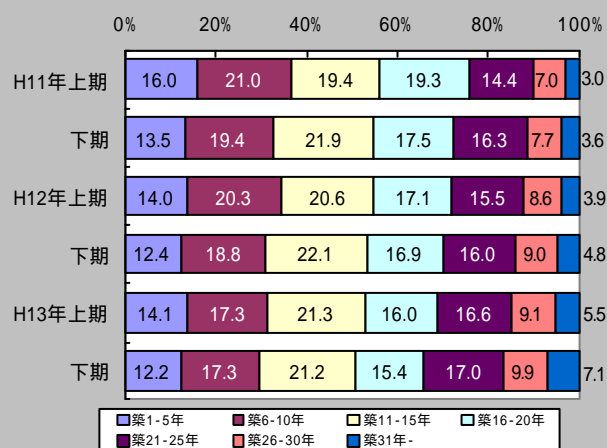
また、戸建住宅は中古マンション以上に築年の古い物件への需要シフトが進んでおり、築21年以上の割合は13年度下期が34.0%と5年度に比べて9.6ポイント拡大した(図表7)。実際の金額ベースでも、築21年以上だけが1.14倍の増加を示した。戸建住宅の場合、築5年以下でも取扱高が減少しており、13年度下期は11年度上期に比べて3.8ポイント、築6~10年も3.7ポイント減少し、築10年以下のシェアは29.5%と過去3年間で築21年以上と立場が逆転した。

このように、近畿圏における中古住宅取扱高の減少は、相対的に価格が低く古い築年帯の物件の取引が増加したことが、直接の原因となっている。

図表6 中古マンションの築年帯別取扱高(近畿圏)



図表7 戸建住宅の築年帯別取扱高(近畿圏)



都市別の取扱高

最後に区市町村別の取扱高について、13年度の上位10都市から見ておくことにしよう（図表7）。

中古マンション取扱高

中古マンション取扱高のトップは、堺市の70億円で、以下吹田市、西宮市、豊中市の順で並んでいる。府県別には大阪府内が5都市と半数を占め、兵庫県が4都市、残りが奈良市で、府県別シェアの高い大阪府・兵庫県内の各都市で中古マンション取引が活発なことがわかる。

単純な取扱高では人口規模が大きくマンションストックの多い都市が並ぶが、こうした都市規模の要素を排除した千世帯当たりの取扱高をみると、最も高いのが大阪府島本町の8,750万円で、世帯数の割に取引量の多い点が理由となっている。また、都島区や芦屋市は成約価格が相対的に高く、マンションストックに対する取引量の多い（いわゆる回転率が高い）ため上位に並んでいる。以下、大阪市西区や郊外の新興住宅団地を抱える三田市や日生中央の位置する兵庫県猪名川町などの順となっており、これらは比較的取引しやすいマンションストックが多い都市と考えられる。

また、レインズ会員1社あたりの取扱高をみると、会員数の少ない大阪府島本町がトップだが、兵庫県猪名川町や三田市、大阪市都島区などは地域の市場規模も大きく、中古マンション市場として魅力的な都市と言えそうだ。

戸建住宅取扱高

次に戸建住宅の取扱高をみると、やはり都市規模の大きい堺市がトップで107.6億円と、価格水準の低い中古マンションより取扱高が大きい。このほか高槻市や豊中市、西宮市、奈良市、尼崎市は中古マンションと同じ上位都市だが、神戸市北区、大津市、枚方市、川西市は戸建住宅ストックの多さが取扱高の高さにつながっているとみられる。

千世帯当たりの取扱高では、やはり取引されやすい戸建分譲団地が位置する兵庫県猪名川町や三田市、川西市のほか、人口規模の割に戸建取引が多い奈良県広陵町や平群町、滋賀県志賀町などが上位に並ぶ。

会員1社あたりの取扱高では、兵庫県猪名川町や三田市、奈良県安堵町や平群町などが上位となっているが、滋賀県栗東町や奈良県榛原町、大阪府豊能町など世帯当たりの取扱高とは異なる（取引量の割に会員数が少ない）都市も上位に並び、町村部でも戸建住宅の取扱高は以外に高いことがわかる。

図表8 都市別取扱高TOP10（平成13年度）

中古マンション				戸建住宅			
取扱高 (億円)	千世帯当たり取扱高 (万円)	1会員当たり取扱高 (万円)		取扱高 (億円)	千世帯当たり取扱高 (万円)	1会員当たり取扱高 (万円)	
1堺市 70.0	1.大阪府島本町 8,750	1.大阪府島本町 6,671		1堺市 107.6	1.兵庫県猪名川町 19,077	1.奈良県安堵町 14,270	
2吹田市 69.3	2.都島区 8,246	2.兵庫県猪名川町 3,555		2高槻市 105.2	2.奈良県広陵町 14,898	2.兵庫県猪名川町 11,855	
3西宮市 64.4	3.芦屋市 7,628	3.三田市 2,632		3豊中市 80.4	3.三田市 12,238	3.滋賀県栗東町 9,610	
4豊中市 60.7	4.大阪市西区 6,774	4.大阪市西区 2,360		4神戸市北区 71.3	4.奈良県平群町 11,122	4.奈良県榛原町 8,456	
5東灘区 44.0	5.三田市 5,971	5.都島区 2,014		5西宮市 69.9	5川西市 10,869	5.大阪府河南町 7,756	
6.宝塚市 39.8	6.兵庫県猪名川町 5,721	6.東灘区 1,937		6奈良市 69.0	6.滋賀県志賀町 10,797	6.大阪府豊能町 7,102	
7.尼崎市 37.7	7.東灘区 5,370	7.宝塚市 1,912		7.尼崎市 68.0	7.奈良県明日香村 10,544	7.奈良県平群町 6,613	
8.都島区 35.6	8.宝塚市 5,025	8.芦屋市 1,825		8大津市 65.4	8.長岡京市 10,540	8.神戸市北区 5,615	
9高槻市 34.3	9.吹田市 4,886	9.京都府大山崎町 1,802		9枚方市 63.5	9.奈良県安堵町 10,443	9.三田市 5,393	
10奈良市 34.2	10.木津町 4,338	10.吹田市 1,662		10川西市 59.5	10.大阪府美原町 10,390	10.京都府加茂町 5,276	

減少続く中古マンション取引、価格の下落率拡大へ
戸建住宅取引も微減、成約価格は一段と低下

中古マンション取引の減少傾向が定着しつつあり、戸建住宅も前年度比で微減となるなど中古市場に減速感が強まってきた。新築マンションも契約率が低下し、比較的堅調さを維持してきた近畿圏市場は新たな局面を迎えているようだ。

経済指標全般に明るさが乏しい近畿圏では、全国平均に比べて雇用面を中心に調整色が強く、住宅を取り巻く購入環境が大幅に改善する見通しはみられない。年内後半に向けて市況回復の局面を迎えるかどうか、市場動きから目が離せなくなってきた。

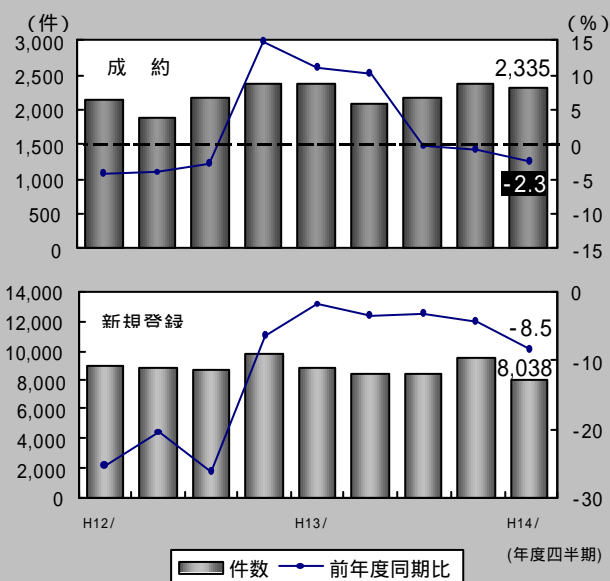
中古マンション市場の動き

成約件数 3 期連続の減少

14年度第 四半期（4～6月期）の中古マンションの成約件数は2,335件で、前年比で2.3%減少し3期連続の減少となった（図表1）。実数では2,300件を超え、比較的高い水準は維持しているが、減少率は前期の0.9%から1.4ポイント拡大し、次第に減少幅が広がっている。昨年10～12月期の時点でも懸念されたとおり、市場における需要の弱さが顕著になってきた。

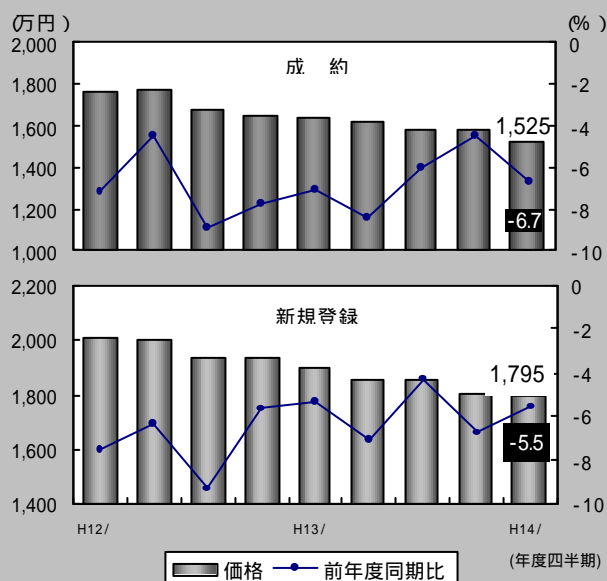
新規登録件数もここに来て減少率の拡大がみられ、4～6月期は8.5%減と前期比で4.1ポイントも拡大した。11年度には四半期ベースで1万件を超えていたが、今回は8,038件まで減少。成約件数に対する新規登録件数は3.4倍と、前期の4.0倍から縮小している。市場での売り出しが先細りとなるなかで、築浅物件などが減少する恐れもあり、物件購入時の選択肢が狭まる可能性が出てきた。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移



*年度第 四半期：4～6月、第 7～9月、第 10～12月、第 1～3月を指す

図表2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



*年度第 四半期：4～6月、第 7～9月、第 10～12月、第 1～3月を指す

成約価格の下落幅広がる

成約価格も弱含み傾向が強まり、4～6月期は1,525万円と前年比で6.7%下落し、前期に比べて2.3ポイント拡大した(図表2)。1～3月期までは下落率の縮小も見られたが、再び下落幅が広がり1,500万円前半の水準まで低下している。

一方、新規登録価格は1,795万円と5.5%下落し、売り出し価格と取引価格の差を示す値引率(成約平均価格÷新規登録平均価格-1)は-15.0%と、前期に比べ2.6ポイント拡大した。両者の差額は270万円に広がり、売り出し価格の調整が遅れる状況が強まっていると考えられる。

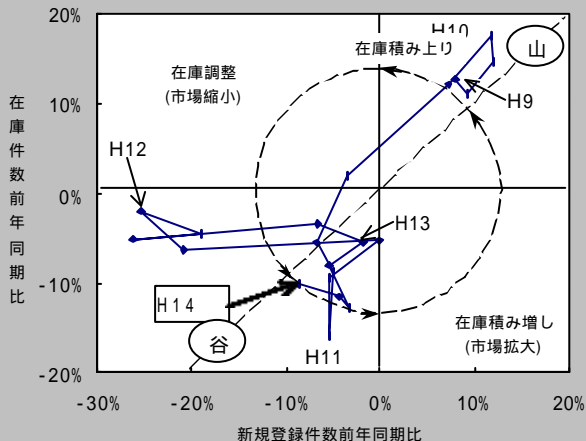
在庫循環にみる市況の見通し

中古マンション市場縮小の方向へ

取引と売り出し件数双方の減少傾向が強まるなかで、市場は縮小方向に動き出した(図表3)。12～13年度にかけて一時拡大の動きを見せた中古マンション市場だが、この4～6月期は在庫件数、新規登録件数ともに減少率が拡大。市況のベクトルは図の左下方向、つまり市場縮小の方向に向かいつつある。今後1年間、不動産が買い時かどうかを調査

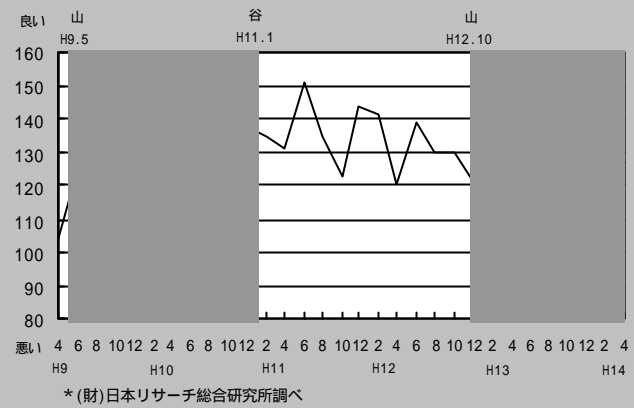
図表3 中古マンションの在庫循環

(平成9年度第 四半期～平成14年度第 四半期)



*年度第 四半期：4～6月、第 三半期：7～9月、第 二半期：10～12月、第 一半期：1～3月を指す

図表4 不動産購買態度指数(近畿圏)



した不動産購買態度指数(図表4)は、14年4月時点で127と昨年12月に比べ28ポイント改善し、取引が増加した昨年8月の水準まで回復している。ただ、5月の近畿の完全失業率(実数)は6.5%と全国平均を大きく上回り、厳しい状況が続いている。個人消費の横ばいや住宅着工の増加など近畿経済の下げ止まりを指摘する声はあるものの、財務省の景気予測調査(H14年6月)では、中小企業を中心に雇用の過剰感が強く、年末に向けた景気の「下降」見通しも強い。購入マインドは改善の兆しも見られるが、依然として雇用環境をはじめ足元の景況感は厳しく、当面中古市場は一進一退の展開が続くと予想される。

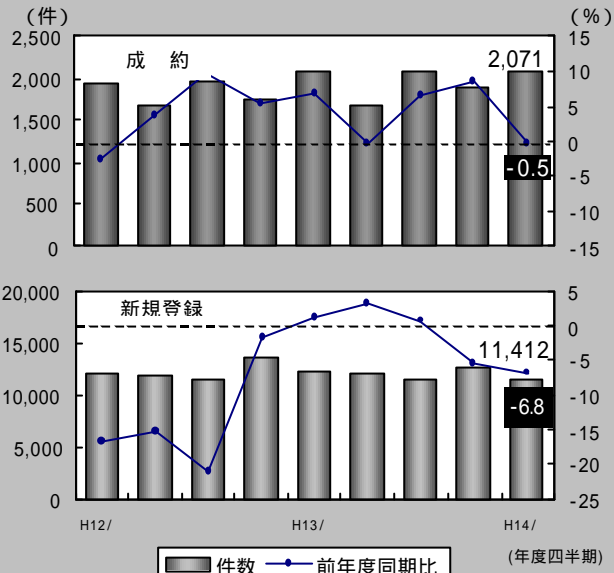
戸建住宅市場の動き

成約件数3期ぶりに微減

昨年10～12月期に6.5%、今年1～3月期には8.6%増を記録した戸建取引だが、4～6月期は一転して0.5%のマイナスとなり3期ぶりに減少となった(図表5)。実数では、2,071件と昨年同様2千件の水準は維持しているものの、中古マンションと同時期に取引が足踏みしている点が懸念される。

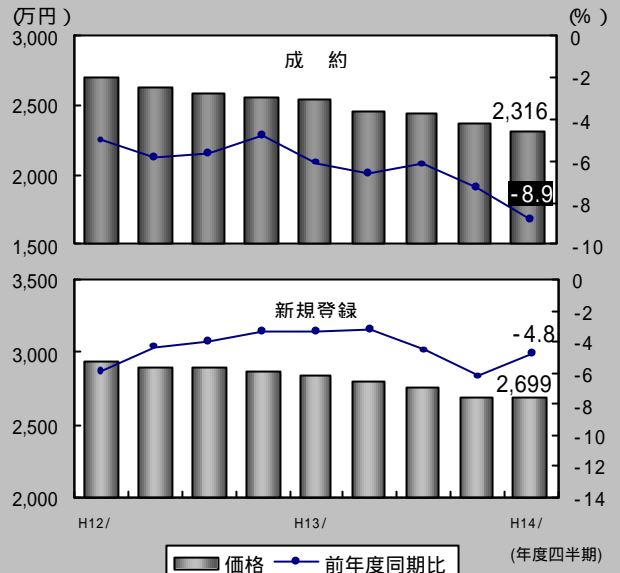
新規登録件数も11,412件で前年比6.8%減と、1～3月期に続いてマイナスとなった。戸建住宅も今

図表5 戸建住宅の成約・新規登録件数の推移



* 年度第 四半期：4～6月、第 1：7～9月、第 2：10～12月、第 3：1～3月を指す

図表6 戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



* 年度第 四半期：4～6月、第 1：7～9月、第 2：10～12月、第 3：1～3月を指す

年に入り売り出しの減少が目立ち、成約件数に対する新規登録件数は5.5倍と前期の6.8倍から低下し、市場での供給ボリュームの減少が目立ってきた。

成約価格の下落傾向強まる

戸建住宅の成約価格は4～6月期が2,316万円と前年比で8.9%下落し、1～3月期から更に1.6ポイント拡大した(図表6)。成約価格の下落に一向に歯止めがかからない戸建住宅だが、年度が改まってからは下落が一層強まる傾向にある。

一方、新規登録価格は2,699万円と4.8%下落したが、下落幅はやや縮小した。成約価格との差は383万円に広がり、値引率は-14.2%と1～3月期から2.3ポイント拡大。こうした売り出し価格と成約価格の乖離が、取引減に結びついていると考えられる。

在庫循環にみる市況の見通し

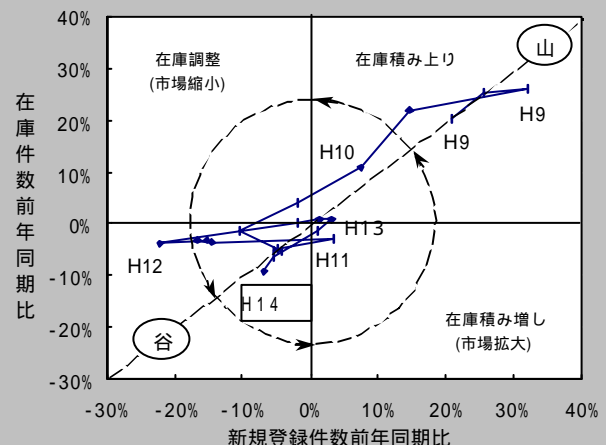
戸建市況も後退局面へ

市況の変化は戸建市場にも現われ、昨年10～12月期まで「在庫積み増し(市場拡大)」局面にあった市場は、1～3月期から急速に悪化。4～6月期

には中古マンション同様、市場縮小の局面に向かいだした(図表7)。中古マンションに比べ堅調だった戸建市場では、循環的要素からみて本格的な拡大へ向かうはずの市況だが、こうした腰折れの原因はやはり外部的な経済環境の厳しさにあると言える。5月の月例経済報告では政府の景気底入れ宣言も出されたが、企業業績の改善や個人消費の回復が困難な近畿経済のもとでは、不動産流通市場の年内の好転は望みにくくなっている。

図表7 戸建住宅の在庫循環

(平成9年度第 四半期～平成14年度第 四半期)



* 年度第 四半期：4～6月、第 1：7～9月、第 2：10～12月、第 3：1～3月を指す

関連不動産市場の動き

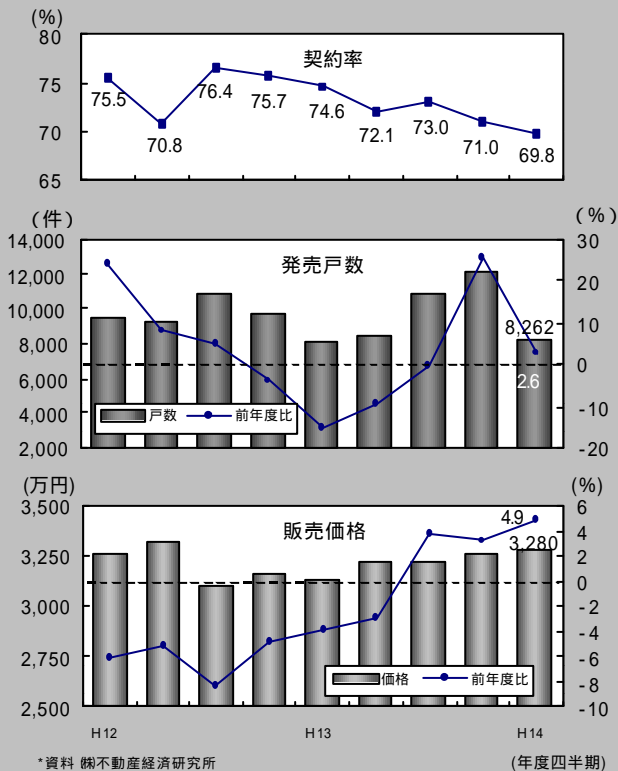
新築マンション販売、停滞気味に

中古市場同様、新築マンション販売も減速感が強まってきた。4～6月期の発売戸数は8,262戸で前年比2.6%の増加。大型物件のデビューが重なった1～3月期は12,181戸で25.3%の記録的な2ケタ増だった反動もあり、年度第 四半期の動きは鈍かった(図表8)。

契約率は69.8%と近年維持してきた好調の目安である7割をついに下回り、低下傾向に歯止めがかからない。特に、6月は68.5%と落ち込み、大阪市内や京都市内などで低下が目立った。それでも、大阪の都心や阪神間を中心に超高層物件や高額物件が増加しており、平均販売価格は3,280万円と前年比4.9%で3期連続の上昇となった。

販売側の供給意欲は引き続き旺盛だが、商品企画

図表8 新築マンションの供給状況



や立地の選別が一層厳しくなり、契約の落ち込みを期分け販売等でカバーしている。4月以降、在庫数は増加しており、今後の需給関係の悪化が予想される。

弱含み続く近畿のオフィス需要

大阪市内のオフィス市場は、空室率の上昇と募集賃料の低下が続いている(図表9)。空室率は14年3月が9.4%と1年前に比べ0.9ポイント上昇。賃料の減額改定も進んでおり、3月の平均募集賃料は10,110円/坪と前年比で5.9%下落した。経営状態の厳しいテナントの流出防止のため、オーナー側から減額を打診するケースもあるようだ。

オフィス集積が高まっている梅田の大規模ビルは坪17千～24千円の水準で、需要シフトにより周辺ゾーンとの空室率の二極化が進んでいる。御堂筋や四ツ橋筋などでは、金融機関の1階跡地への物販店舗等の進出が続き、空室率の上昇に歯止めをかけている。一方、3月の京都市の空室率は11.8%、神戸市は17.2%と過去最高を更新し、新規供給を上回る需要の伸びが確保できていない。特に神戸市は、依然としてテナントの縮小・移転が新規・拡張を上回り、需要の市外への流出が続いている。

図表9 オフィス空室率と募集賃料

