



# 取引態様別の中古住宅市場分析

## ■取引態様別の成約状況

中古マンション市場では、中価格帯を中心に不動産業者が売主となる物件シェアが拡大している。

## ■物件属性ごとの成約状況

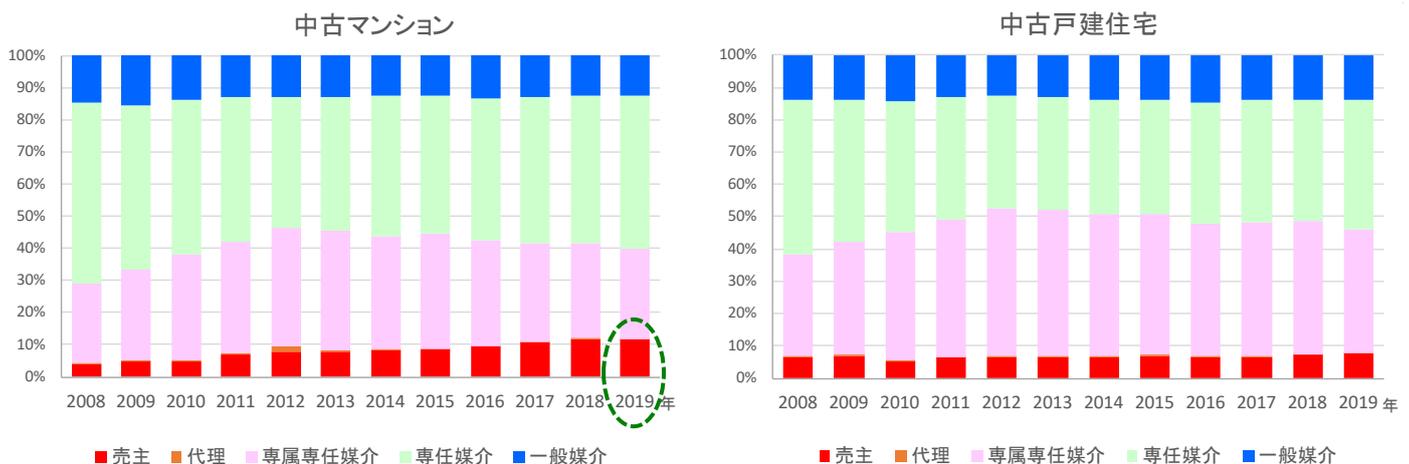
中古マンションの業者売主のリフォーム物件は2013年～19年にかけて1.70倍に増加している。

公益社団法人近畿圏不動産流通機構（事務局：大阪府中央区、代表理事：阪井一仁、通称：近畿レイنز）は、国土交通大臣の指定を受け、近畿圏唯一の公的な不動産情報交換ネットワークを運営している組織です。今回は、宅地建物取引業者から登録された物件情報等の分析結果に基づき、近畿圏における取引態様別の件数や価格などの成約状況について報告いたします。

## 1. 取引態様別の成約状況

- 2019年の中古マンションの取引態様別シェアは、専任媒介が47.7%と最も高く、専属専任媒介（27.9%）、一般媒介（12.5%）、売主（11.6%）、代理（0.3%）の順となっている（図表1）。
- 専属専任・専任は合わせて75.6%と主要な取引形態であるが、08年度（81.1%）比では低下。一方、売主の比率は08年の3.9%から19年は7.7ポイント上昇し、不動産業者自らが売主となるケースが増えた。
- 中古戸建の19年の態様別シェアは専任媒介が40.1%、専属専任媒介が38.1%、一般媒介が13.8%、売主が7.7%、代理が0.3%の順となっている。
- 専属専任と専任を合わせたシェアは08年・19年ともに8割弱と変化は小さく、売主の比率も拡大したが、中古マンションほど伸びは大きくはない。

図表1 取引態様別成約件数シェアの推移（近畿圏）

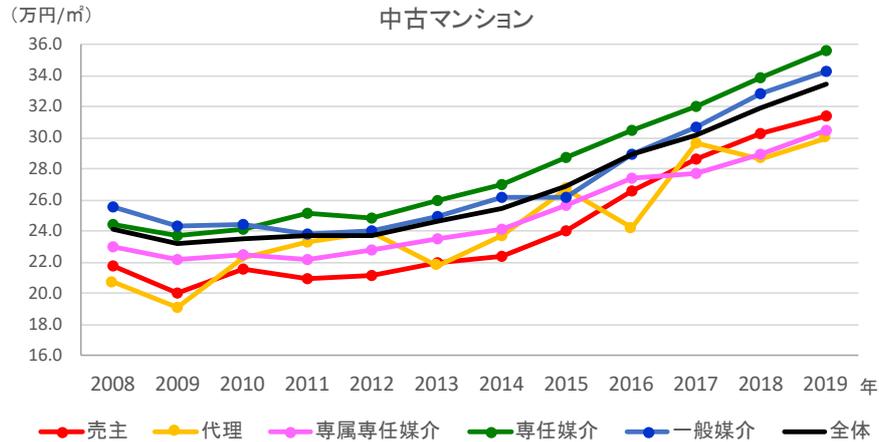


件数シェア (%)	2008	2011	2013	2015	2017	2019年
売主	3.9	7.0	7.6	8.6	10.8	11.6
代理	0.4	0.3	0.5	0.2	0.2	0.3
専属専任媒介	24.8	34.8	37.4	36.0	30.7	27.9
専任媒介	56.3	45.1	41.8	42.6	45.3	47.7
一般媒介	14.5	12.8	12.6	12.5	13.0	12.5
計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

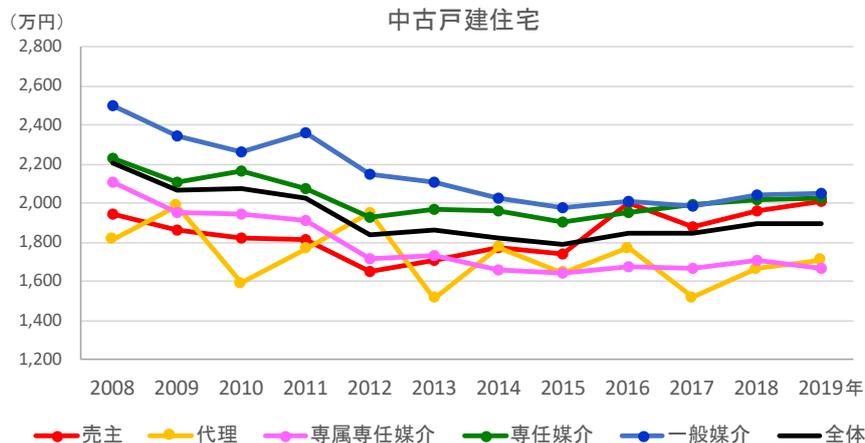
件数シェア (%)	2008	2011	2013	2015	2017	2019年
売主	6.4	6.3	6.5	7.1	6.6	7.7
代理	0.6	0.2	0.4	0.4	0.3	0.3
専属専任媒介	31.4	42.6	45.2	43.4	41.2	38.1
専任媒介	48.0	37.8	34.7	35.2	37.9	40.1
一般媒介	13.7	13.0	13.2	13.9	13.9	13.8
計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

- **中古マンションの㎡単価は各取引態様とも13年頃から上昇が目立つ。専任媒介が最も高く、19年は35.5万円と全体平均より6.0%高い。売主は比較的狭小な経年物件が多く、全体平均より6.3%安価となっている。**
- **中古戸建は一般媒介価格が最も高く19年は2,051万円と全体平均より8.4%高く、最も低い専属専任より23.3%高い。取引態様が売主の中古戸建は築浅物件も比較的多く、相対的に高い水準にある(図表2)。**

図表2 取引態様別成約㎡単価・価格の推移(近畿圏)



中古マンション ㎡単価(万円/㎡)	2008	2011	2013	2015	2017	2019年
売主	21.8	21.0	22.0	24.1	28.6	31.4
代理	20.7	23.3	21.8	26.7	29.6	30.0
専属専任媒介	23.0	22.2	23.6	25.7	27.7	30.5
専任媒介	24.4	25.2	26.0	28.8	32.0	35.5
一般媒介	25.6	23.8	25.0	26.2	30.7	34.3
全体平均	24.2	23.7	24.6	26.9	30.1	33.5

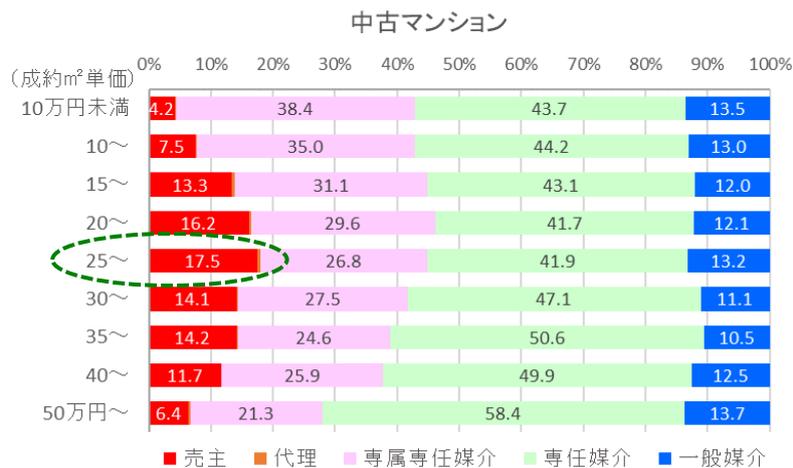


中古戸建住宅 価格(万円)	2008	2011	2013	2015	2017	2019年
売主	1,946	1,816	1,705	1,738	1,877	2,010
代理	1,814	1,766	1,515	1,644	1,519	1,709
専属専任媒介	2,110	1,908	1,730	1,643	1,669	1,664
専任媒介	2,226	2,077	1,970	1,905	1,992	2,025
一般媒介	2,497	2,360	2,105	1,975	1,982	2,051
全体平均	2,206	2,025	1,860	1,789	1,848	1,892

## 2. 物件属性ごとの成約状況

- 中古マンションは、相対的に低価格帯で専属専任、中価格帯では売主、高価格帯では専任物件の比率が高い。㎡単価 25～30 万円未満では売主物件が 17.5%、50 万円以上では専任媒介が 58.4%に上る。近年増加する業者売主の買取再販では、比較的中価格帯の中古マンションが販売されている様子がうかがえる（図表 3）。
- 中古戸建は、低価格帯で専属専任、高価格帯では専任物件の比率が高い。500 万円未満では一般物件が 49.5%、4,000 万円以上では専任物件が 46.8%を占める。1,000～3,000 万円未満では売主物件が 1 割前後を占める（図表 4）。

図表 3 ㎡単価帯別の取引態様別成約件数シェア（近畿圏／2019 年）

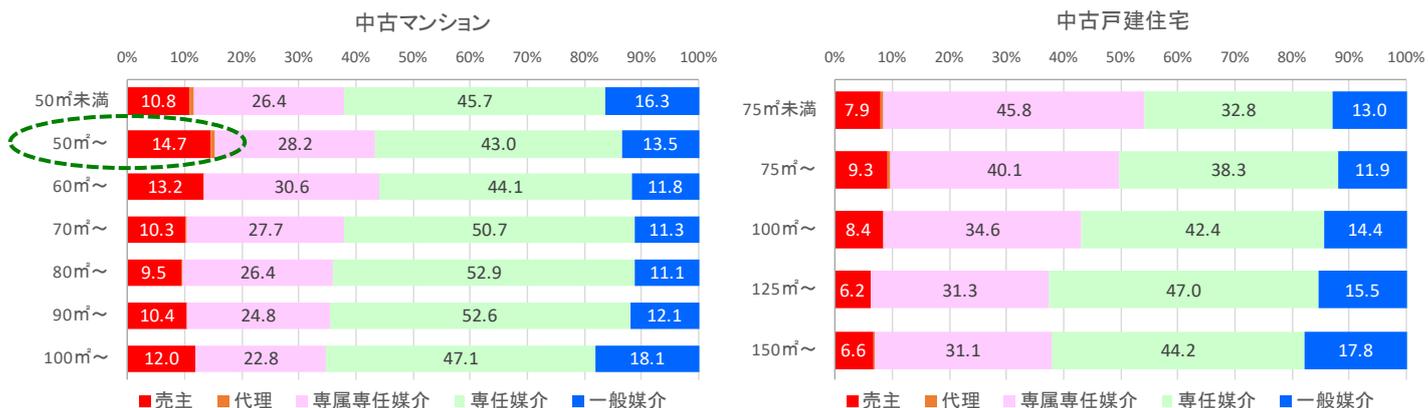


図表 4 価格帯別の取引態様別成約件数シェア（近畿圏／2019 年）

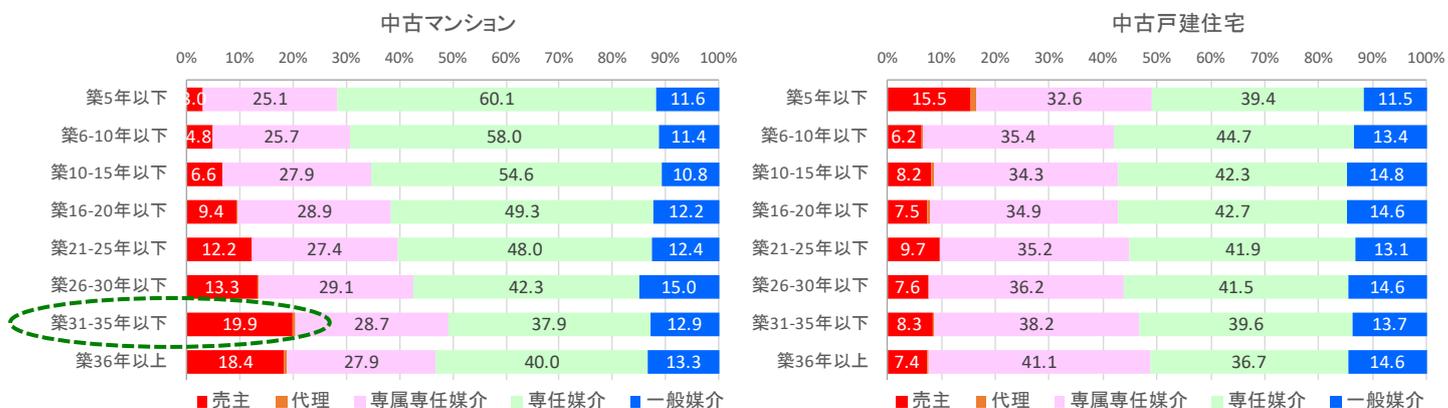


- 面積帯別には、中古マンションで 50～60 ㎡台で売主物件の比率が 13～14%とやや高く、専属専任は 60 ㎡台、専任は 80～90 ㎡台が高い。中古戸建は延床面積が狭い物件ほど専属専任の比率が高く、広い物件では専任や一般媒介が高くなる。住戸規模の大きな高額物件は流通性が高く、複数業者への依頼や自己発見取引で少しでも高値の売却を目指す依頼者の意向が反映されているとみられる（図表 5）。
- 築年帯別には、中古マンションで経年物件ほど売主の比率が高くなり築 31～35 年で 19.9%となる。専任の比率は経年物件ほど縮小する。一方、中古戸建は経年物件ほど専属専任の比率が高い。このように、中古マンションでは専有面積が小さい経年物件で、業者売主による販売が増えることがわかる（図表 6）。

図表5 専有・建物面積帯別の取引態様別成約件数シェア（近畿圏／2019年）



図表6 築年帯別の取引態様別成約件数シェア（近畿圏／2019年）



- 近年、中古マンションを中心に増えている業者売主による買取再販物件は、上記に示すように狭小・経年物件が中心とみられる。経年物件は仕入れ値も安く、リフォームやリノベーションを施すことで利幅を確保し易い点が、こうした動きにつながっている。
- 大規模金融緩和が始まった13年と19年を比較すると、中古マンションの売主物件数は1.64倍になり、他の取引態様の伸びを大きく上回る。売主物件の中でリフォームが実施された比率は、13年の54.9%から19年の56.7%に拡大し、その件数は1.70倍に増加した。新築マンション供給が減少し、発売価格が高止まりする中で、中古マンションに付加価値を加えた上で値頃感のある物件に仕立てることが販売上、優位となる環境が広がっている（図表7）。

図表7 中古マンションにおけるリフォーム物件等のシェアの変化

取引態様	構成比		件数		13→19年倍率	リフォーム物件等のシェア			
	2013年	2019年	2013年	2019年		2013年	比率	2019年	比率
売主	7.6%	11.6%	1,261	2,072	1.64	692	54.9%	1,175	56.7%
代理	0.5%	0.3%	82	49	0.60				
専属専任媒介	37.4%	27.9%	6,175	4,985	0.81				
専任媒介	41.8%	47.7%	6,900	8,522	1.24				
一般媒介	12.6%	12.5%	2,080	2,228	1.07				
計	100.0%	100.0%	16,498	17,856	1.08				

13→19年倍率  
1.70

注) リフォーム物件等のシェア: 登録データの備考欄で「改装済み」や「改装予定」を記載した物件を対象

## 参 考

### ■取引態様とは

不動産の売買や賃貸の取引を行う際、不動産業者がどの立場で関与するかを示すもの。取引態様には、以下に示す売主・貸主・代理・媒介（仲介）があり、その違いにより取引に関する不動産業者の権限と報酬が異なる。

- ・ **売主**：不動産業者が自ら所有する土地建物を**売却**する場合（仲介手数料不要）
- ・ **代理**：売主の代理として**取引を仲立ち**する場合（原則、仲介手数料必要）
- ・ **専属専任媒介**：売却依頼者が**複数の不動産業者に媒介を依頼できない契約**  
（依頼者が自ら見つけた相手と売買できない。指定流通機構には媒介契約締結の翌日から 5 日以内に物件情報を登録）
- ・ **専任媒介**：売却依頼者が**複数の不動産業者に媒介を依頼できない契約**  
（依頼者が自ら見つけた相手と売買できる。指定流通機構には媒介契約締結の翌日から 7 日以内に物件情報を登録）
- ・ **一般媒介**：売却依頼者が**複数の不動産業者に媒介を依頼できる契約**  
（依頼者が自ら見つけた相手と売買できる。指定流通機構への登録は任意）

### ■媒介契約内容の比較

区分	専属専任媒介契約	専任媒介契約	一般媒介契約
依頼者のメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産会社は積極的に売却活動を行います。</li> <li>・レインズに登録され多くの不動産会社へ情報発信されます。</li> <li>・販売の窓口が1社のため、様々な情報が集まります。</li> </ul>		多くの不動産会社に販売活動を依頼できます。
依頼者のデメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・販売の依頼先が限定される</li> <li>・契約期間内は他の不動産会社に依頼できない</li> <li>・自分で見つけた買主と取引できない（専属専任の場合） ※自ら発見した相手と取引成立すると、報酬相当額を請求されます。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・依頼窓口や情報が分散する</li> <li>・活動状況が報告されない</li> </ul>
標準媒介契約書	国土交通省が作成した「 <u>標準媒介契約約款</u> 」（すべて）		
	<u>専属専任媒介契約約款</u>	<u>専任媒介契約約款</u>	<u>一般媒介契約約款</u>
標準媒介契約約款による有効期限	3ヶ月以内		法令上の制限はありません。 (ただし、行政の指導は3ヶ月以内)
媒介契約の更新	<ul style="list-style-type: none"> <li>・媒介契約の有効期間は、依頼者（売主）と不動産会社の合意に基づき、更新することができます。</li> <li>・有効期間の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して依頼者から不動産会社に対して文章でその旨を申し出ます。</li> <li>・有効期間の更新に当たり、依頼者と不動産会社の間で媒介契約の内容について別段の合意がなされなかったとき（売り出し価格がそのまま等）は、従前の契約と同一内容の契約が成立したものとみなします。</li> </ul>		

## 当該リリースについて

このリリースは、近畿レイズに登録されている物件情報の集計結果に基づき、当機構が定期公表している季刊市況レポートの特集 No. 76 から「取引態様別の中古住宅市場分析」についてダイジェストで解説したものです。当機構ホームページに掲載している特集 No. 76 では、上記の内容について詳細に分析・紹介しています。

URL : <http://www.kinkireins.or.jp/rte/tokusyu-1/tokusyu-zenpen.pdf>

本資料に掲載する情報の内容については万全を期すよう配慮していますが、その内容を保証するものではありません。当機構は、利用者が当該情報を用いて行う判断の一切について責任を負うものではありません。

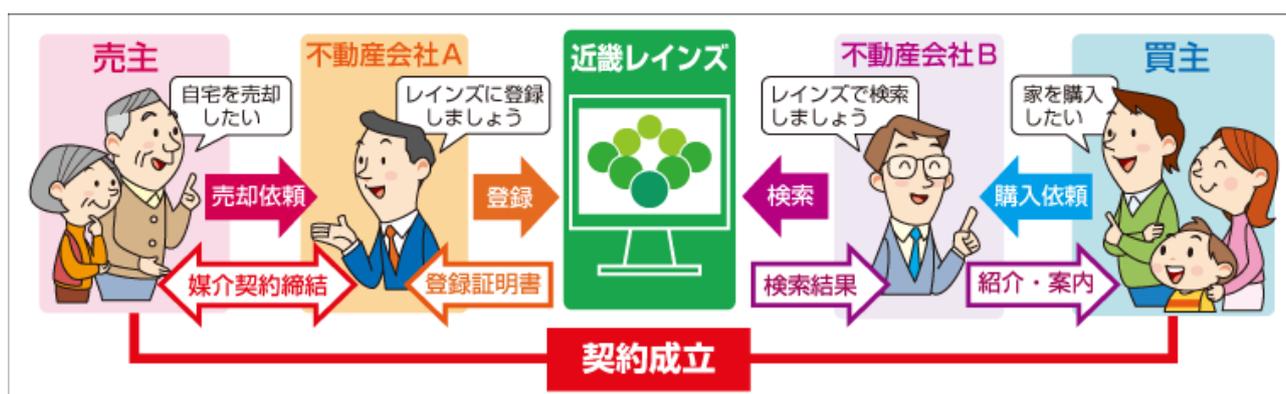
## 掲載データについて

1. 集計対象は、媒介契約物件のほか当機構会員の売主及び代理物件を含む。
2. 集計は、2019年までに当機構にデータ登録があったもの。
  - ・ 成約物件：各年（暦年）に成約報告があった（売買契約が成立した）物件を集計

## 公益社団法人近畿圏不動産流通機構について

近畿圏不動産流通機構は、滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県において、宅地建物取引業法の規定に基づく専属専任媒介契約、専任媒介契約等に関する宅地または建物取引の適正化及び流通の円滑化を図り、不動産流通の健全な発達と公共の利益の増進に寄与することを目的として設立され、国土交通大臣より指定を受けた公益社団法人です。

不動産流通機構（レイズ）は、全国4つの公益社団・公益財団法人によって運営されており、全国の宅地建物取引業者が加入し、オンラインネットワークで結ばれています。



公益社団法人 近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪市中央区船越町2-2-1 大阪府宅建会館 5階

TEL : 06-6943-5913 FAX : 06-6945-0032

URL : <http://www.kinkireins.or.jp/>