

東京カンテイ、都府県別中古マンション行政区別流通事例数シェアランキングを発表
近畿圏/愛知県/福岡県：都市中心部の住宅はマンションに移行
大阪府では超高層マンションの供給ラッシュで大阪市内の流通が活性化

(1) 大阪府：北摂エリアから大阪市中心部へと流通中心地が変化

2003年には大阪府の北側、吹田市、豊中市、茨木市、箕面市など「北摂」の行政区がベスト10の多くを占めており、大阪市内は3区に留まっていた。しかし、2008年には大阪市が6区に増加し、2012年には北摂2市、大阪市7区、2013年には北摂3市、大阪市6区となって、大阪市内での中古マンション流通活性化が2008年以降進んだことがわかる。2013年には大阪市の中でも、4位中央区(5.19%)、6位北区(3.40%)、8位西区(3.39%)、10位天王寺区(2.52%)と大阪市中心部の行政区が上位を占めている。これは大規模な再開発やタワーマンションの分譲によって、必ずしも居住適地と見られていなかった地域が、急速に“住宅地化”したことが要因である。

(2) 兵庫県：西宮市が1位譲らず 神戸市の中心区が上位に進出

兵庫県では掲出した4年全てで西宮市が1位となっている。シェアも12~13%を維持しており、同市は兵庫県における中古マンション流通の中心地と言って良い。また尼崎市も2003年5位(7.87%)、2008年3位(8.22%)、2012年3位(9.63%)、2013年3位(10.15%)と常に上位に登場しており、中古マンション流通が活性化していることがわかる。神戸市内では東灘区が2003年3位、2008年2位、2012年2位、2013年2位と推移しており、1位の西宮市にも肉薄している。また中央区は2003年にはベスト10圏外であったが、2008年には4位(7.47%)、2012年4位(8.56%)、2013年も4位(8.43%)と2008年以降上位に定着した。2012年以降は灘区も8位に入り、阪神間の人気エリアである西宮市、芦屋市、神戸市東灘区、灘区、中央区が揃ってランキングに登場している。

近畿圏行政区別・中古マンション流通事例シェアランキング (単位：%)

大阪府

2003年			2008年			2012年			2013年		
1	吹田市	11.25	1	豊中市	8.07	1	豊中市	7.34	1	吹田市	8.51
2	豊中市	10.43	2	吹田市	7.18	2	吹田市	6.73	2	豊中市	7.23
3	茨木市	4.50	3	大阪市中央区	5.37	3	大阪市中央区	5.28	3	大阪市淀川区	5.21
4	大阪市淀川区	4.39	4	大阪市西区	5.17	4	大阪市淀川区	4.98	4	大阪市中央区	5.19
5	大阪市西区	4.17	5	大阪市北区	4.75	5	東大阪市	4.65	5	東大阪市	4.12
6	枚方市	4.14	6	枚方市	3.90	6	大阪市西区	3.82	6	大阪市北区	3.40
7	高槻市	3.56	7	大阪市淀川区	3.63	7	大阪市北区	3.58	7	大阪市城東区	3.39
8	箕面市	3.40	8	東大阪市	3.54	8	大阪市城東区	3.37	8	大阪市西区	3.39
9	大阪市中央区	3.31	9	大阪市城東区	2.89	9	大阪市都島区	2.66	9	枚方市	2.64
10	堺市北区	2.87	10	大阪市都島区	2.81	10	大阪市天王寺区	2.59	10	大阪市天王寺区	2.52

シェアが同値の順位は小数点以下第3位の数値の違いによる

兵庫県

2003年			2008年			2012年			2013年		
1	西宮市	11.84	1	西宮市	12.00	1	西宮市	13.08	1	西宮市	12.99
2	明石市	10.32	2	神戸市東灘区	9.81	2	神戸市東灘区	11.18	2	神戸市東灘区	10.63
3	神戸市東灘区	9.38	3	尼崎市	8.22	3	尼崎市	9.63	3	尼崎市	10.15
4	宝塚市	8.44	4	神戸市中央区	7.47	4	神戸市中央区	8.56	4	神戸市中央区	8.43
5	尼崎市	7.87	5	宝塚市	7.45	5	宝塚市	7.54	5	宝塚市	6.61
6	神戸市垂水区	6.31	6	明石市	7.08	6	明石市	6.10	6	明石市	6.49
7	姫路市	6.02	7	芦屋市	5.63	7	芦屋市	4.97	7	神戸市垂水区	5.41
8	神戸市須磨区	5.20	8	伊丹市	5.23	8	神戸市灘区	4.73	8	神戸市灘区	4.69
9	芦屋市	4.75	9	神戸市須磨区	4.72	9	神戸市垂水区	4.43	9	神戸市須磨区	4.62
10	神戸市西区	4.63	10	姫路市	4.65	10	姫路市	4.22	10	芦屋市	4.54

(3) 愛知県：名古屋市の上位にランクインする行政区はほぼ固定化

愛知県ではもともと名古屋市中心部の千種区と中区の流通シェアが高く、2003年、2008年、2012年、2013年ともにベスト3に登場している。また、岡崎市が2003年4位(5.38%)、2008年3位(5.16%)、2012年6位(4.43%)、2013年4位(4.72%)と常に上位にランクインしているように、愛知県の上位10位の中には名古屋市以外の地域、特にトヨタ自動車のホームタウンである西三河地区の行政区がランクインするという特徴がある。2003年には4位に岡崎市、9位に豊田市、10位に豊橋市が、2008年には3位に岡崎市、9位に春日井市、10位に安城市が、2013年にも4位に岡崎市、9位に春日井市がランクインしている。

(4) 福岡県：上位4位は福岡市の中心行政区が独占

福岡県ではやはり圧倒的に福岡市の中古流通が活性化していて、同市の全7区が全ての年にランクインしているのが注目される。特に福岡市中央区は4カ年全てで1位となり、2位を大きく引き離して圧倒的なシェアを維持している。2012年には18.89%、2013年には17.28%に達し、福岡県の中古マンション事例の約2割を中央区が占めている計算となる。また、博多区、南区、東区も常に高いシェアを維持し、マンション化率の高さがシェアに反映されている。4区のシェア合計は2012年には49.45%と約半数に達し、2013年にも46.61%と、同県の中古流通の半数はこれら4区が占めている。

近畿圏、愛知県、福岡県の中古マンション流通シェアの変遷を見ると、大阪市、神戸市では各中心部に中古流通事例が集中してシェアが高まっている状況が明らかである。名古屋市や福岡市も同様で、これら各中心部の行政区は例外なく新築マンションの供給中心地で、当然のことながらその新築マンションから後年発生する中古物件の流通が増加し、結果的にシェアも高く維持されるということが明らかである。

愛知県・福岡県行政区別・中古マンション流通事例シェアランキング (単位：%)

愛知県

2003年			2008年			2012年			2013年		
1	名古屋市天白区	5.71	1	名古屋市中区	10.02	1	名古屋市中区	7.86	1	名古屋市千種区	6.66
2	名古屋市千種区	5.69	2	名古屋市千種区	6.85	2	名古屋市千種区	7.36	2	名古屋市天白区	6.09
3	名古屋市中区	5.59	3	岡崎市	5.16	3	名古屋市天白区	5.57	3	名古屋市中区	6.02
4	岡崎市	5.38	4	名古屋市東区	4.45	4	名古屋市名東区	4.58	4	岡崎市	4.72
5	名古屋市緑区	4.56	5	名古屋市名東区	4.36	5	名古屋市東区	4.49	5	名古屋市名東区	4.57
6	名古屋市昭和区	4.24	6	名古屋市天白区	4.08	6	岡崎市	4.43	6	名古屋市緑区	4.28
7	名古屋市名東区	3.93	7	名古屋市守山区	3.37	7	名古屋市昭和区	3.91	7	名古屋市昭和区	4.15
8	名古屋市東区	3.91	8	名古屋市昭和区	3.35	8	名古屋市緑区	3.57	8	名古屋市東区	3.75
9	豊田市	3.84	9	春日井市	3.16	9	名古屋市守山区	3.28	9	春日井市	3.38
10	豊橋市	3.53	10	安城市	3.13	10	一宮市	3.14	10	名古屋市港区	3.18

福岡県

2003年			2008年			2012年			2013年		
1	福岡市中央区	15.94	1	福岡市中央区	17.38	1	福岡市中央区	18.89	1	福岡市中央区	17.28
2	福岡市南区	11.75	2	福岡市南区	10.90	2	福岡市博多区	11.01	2	福岡市博多区	10.90
3	福岡市東区	10.78	3	福岡市博多区	10.36	3	福岡市南区	10.82	3	福岡市南区	9.86
4	福岡市博多区	9.04	4	福岡市東区	9.25	4	福岡市東区	8.73	4	福岡市東区	8.57
5	北九州市小倉北区	8.17	5	北九州市小倉北区	6.49	5	北九州市小倉北区	6.26	5	北九州市小倉北区	6.85
6	福岡市西区	7.61	6	北九州市八幡西区	6.32	6	北九州市八幡西区	5.72	6	北九州市八幡西区	5.98
7	福岡市早良区	7.58	7	福岡市西区	5.88	7	久留米市	5.33	7	福岡市西区	5.65
8	北九州市八幡西区	6.85	8	福岡市早良区	5.81	8	福岡市西区	4.84	8	久留米市	5.10
9	福岡市城南区	3.31	9	久留米市	3.78	9	福岡市早良区	4.73	9	福岡市早良区	4.37
10	北九州市小倉南区	2.96	10	福岡市城南区	3.17	10	福岡市城南区	3.53	10	福岡市城南区	3.84