

東京カンテイ、三大都市圏行政区別中古マンション事例発生率を本格調査

近畿圏は1年間で全ストック戸数のうち9.3戸に1戸が中古事例化

ストックが多い大都市中心部は大阪市北区7.48%、名古屋市中区11.74%と低くなる

1. 近畿圏&中部圏府県別の事例発生率

近畿圏平均は10.69%で1年に全ストック戸数の9.3戸に1戸中古市場に出る計算に

近畿圏はストック戸数の少ない滋賀県と和歌山県の事例発生率が高くなる傾向がある。滋賀県では大型物件が多数竣工し全体のストック数が少ない中で大型物件から数多くの事例が出て事例発生率が高くなっている。

和歌山県では90年バブル期のリゾートマンションからの事例が多くなっている。

都府県名	ストック戸数	事例数	事例発生率
大阪府	738,165	75,719	10.26%
兵庫県	439,302	48,808	11.11%
京都府	129,763	14,040	10.82%
奈良県	53,244	5,281	9.92%
滋賀県	39,839	5,399	13.55%
和歌山県	16,460	2,243	13.63%
近畿圏	1,416,773	151,490	10.69%
愛知県	341,778	42,323	12.38%
岐阜県	17,119	2,477	14.47%
三重県	19,191	2,936	15.30%
静岡県	87,600	23,360	26.67%
中部圏	465,688	71,096	15.27%

大阪府の事例発生率は10.26%と奈良県の9.92%に次いで低くなっている。大阪府では北摂地域から多くの事例が発生しているが、大阪市の中心部では超高層マンションなどの供給が盛んになったのは2004年頃からで、中古市場に売事例として出てくるのはこれからであると見られる。

2. 大阪市行政区別の事例発生率ランキング

大阪市の第1位は生野区

区別の特徴が際立つ傾向に

大阪市はストック戸数が多い行政区の事例発生率が必ずしも高くなっていない。ランキング上位5行政区のうち、ストック戸数が1万戸以上であるのは第3位の平野区(12.69%)のみで、市内でもストック戸数が非常に少ない生野区(13.62%)が第1位、西成区(12.23%)が第5位にランクインしている。一方で、ストック戸数が市内でも多い3万戸以上の行政区は、中央区(10.15%)が12位、淀川区(10.12%)が13位、北区(7.48%)が22位といずれもランキング上位には登場しておらず、大阪市においてはエリアとしての傾向はなく、各行政区での特徴が際立っているようだ。

順位	都市名	ストック戸数	事例数	事例発生率
1	大阪市生野区	3,584	488	13.62%
2	大阪市此花区	6,684	907	13.57%
3	大阪市平野区	10,452	1,326	12.69%
4	大阪市東住吉区	6,261	773	12.35%
5	大阪市西成区	3,189	390	12.23%
6	大阪市西淀川区	12,884	1,473	11.43%
7	大阪市東成区	7,113	797	11.20%
8	大阪市西区	25,106	2,797	11.14%
9	大阪市住之江区	15,548	1,689	10.86%
10	大阪市東淀川区	13,550	1,428	10.54%
11	大阪市福島区	14,237	1,463	10.28%
12	大阪市中央区	34,348	3,486	10.15%
13	大阪市淀川区	33,188	3,360	10.12%
14	大阪市住吉区	9,127	924	10.12%
15	大阪市鶴見区	10,187	1,025	10.06%
16	大阪市阿倍野区	13,419	1,329	9.90%
17	大阪市天王寺区	15,157	1,500	9.90%
18	大阪市大正区	4,203	415	9.87%
19	大阪市城東区	23,458	2,304	9.82%
20	大阪市港区	9,441	904	9.58%
21	大阪市旭区	7,089	665	9.38%
22	大阪市北区	35,792	2,679	7.48%
23	大阪市都島区	18,566	1,364	7.35%
24	大阪市浪速区	9,672	709	7.33%
	大阪市	342,255	34,195	9.99%

3. 京都市行政区別の事例発生率ランキング

京都市は東山区が1位

京都市は中心部ほど中古流通が抑制される傾向に

京都市中心部では、2007年に施行された京都景観法によって「建物の高さ制限」が設けられた影響で、容易に新築マンションが供給できなくなっている。そのため、既存マンションの希少性は高く、価格も高くなるため中古市場に出てこなくなる傾向がある。京都市で最も事例発生率が高いのは東山区の18.83%で、他の主要都市における行政区に比べても高水準となっている。東山区はストック戸数が市内最少の3,000戸弱に留まっているものの、事例発生率は、同市中心部の下京区(11.30%)や中京区(9.78%)を上回っている。

順位	都市名	ストック戸数	事例数	事例発生率
1	京都市東山区	2,735	515	18.83%
2	京都市北区	3,147	515	16.36%
3	京都市西京区	3,708	579	15.61%
4	京都市右京区	12,779	1,502	11.75%
5	京都市山科区	7,643	864	11.30%
6	京都市下京区	13,094	1,480	11.30%
7	京都市左京区	8,344	921	11.04%
8	京都市上京区	7,888	827	10.48%
9	京都市南区	8,403	866	10.31%
10	京都市中京区	17,104	1,673	9.78%
11	京都市伏見区	17,532	1,707	9.74%
京都市		102,377	11,449	11.18%

4. 名古屋市行政区別の事例発生率ランキング

名古屋市昭和区が1位

戸建て住宅への買い換えの多寡が事例発生率に影響

名古屋市で最も事例発生率が高いのは昭和区の15.34%で、同じく天白区(15.13%)が15%台で続いている。また、千種区(13.94%)が3位、区画整理や交通網整備によって市内屈指のベッドタウンに発展した名東区(13.62%)が4位となった。名古屋市中心部に位置する東区(11.99%)や中区(11.74%)も平均以下となっている。中部圏では、依然として「戸建て住宅」が最高位に置かれる市場であり、名古屋市も例外ではない。マンションは「戸建て住宅購入までの一時的な住まい」という位置付けで、購入者は戸建て住宅が購入できる環境が整うと戸建て住宅へ買い換えるため、マンションの事例発生率が他の行政区と比べ高くなる傾向がある。

順位	都市名	ストック戸数	事例数	事例発生率
1	名古屋市昭和区	11,391	1,747	15.34%
2	名古屋市天白区	15,655	2,368	15.13%
3	名古屋市千種区	21,772	3,035	13.94%
4	名古屋市名東区	14,335	1,953	13.62%
5	名古屋市瑞穂区	9,232	1,210	13.11%
6	名古屋市緑区	14,681	1,873	12.76%
7	名古屋市守山区	10,753	1,308	12.16%
8	名古屋市東区	13,197	1,582	11.99%
9	名古屋市中区	20,155	2,367	11.74%
10	名古屋市南区	8,689	953	10.97%
11	名古屋市港区	10,468	1,105	10.56%
12	名古屋市北区	10,359	1,012	9.77%
13	名古屋市中川区	9,449	911	9.64%
14	名古屋市西区	11,179	970	8.68%
15	名古屋市熱田区	7,462	625	8.38%
16	名古屋市中村区	6,979	553	7.92%
名古屋市		195,756	23,572	12.04%