

東京カンテイ、「都市別の事業者数と事例数で見る中古マンションの“競争倍率”」を調査
ストック戸数が多い区ほど事業者数は多くなる 首都圏と比べストック戸数と事業者数の相関が強い
大阪市・京都市・神戸市ではストック戸数が多い区に事業者が集中する傾向が強くなる

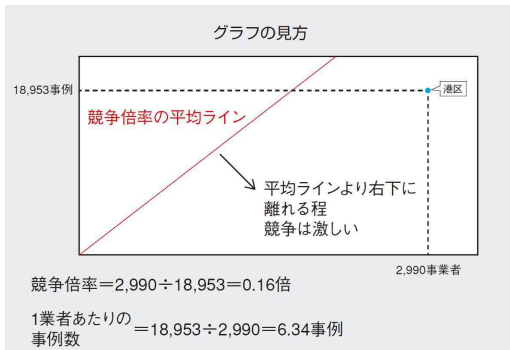
●大阪市の事業者数とストック戸数、平均中古坪単価との相関

大阪市の事業者数は8,166店で、東京23区の実業家数が24,521店であり、東京23区のおよそ33%の実業家規模であるが、大阪市のマンションストック戸数が東京23区のおよそ25%であることを考えると、非常に多くの実業家が存在していることがわかる。その中でも最も多いのが中央区で2,175店と市全体の4分の1以上の実業家が集中している。2位は北区の1,304店、3位は西区の677店となっている。大阪市においては、上記中心3区に実業家数が集中している。また、実業家数上位5区のうち4区がストック戸数でも上位5区を占めている。大阪市ではストック戸数と実業家数の関連性は強く、ストック戸数が多い地域に実業家が集中する傾向が出ている。

中古マンション平均坪単価との相関では、平均坪単価の上位5区は、福島区202.4万円、北区195.9万円、中央区190.4万円など、大阪市でも価格が高い区に宅建実業家が集まる傾向が見られる。

●中央区の1事業者あたりの競争倍率は0.27倍

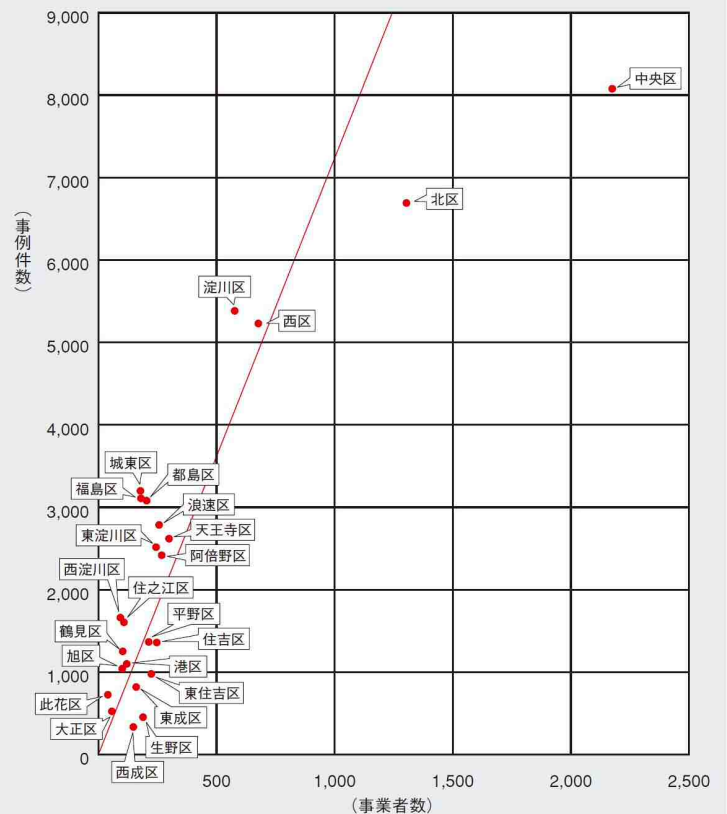
大阪市平均の競争倍率は0.14倍となっている。各区の競争倍率を見ると、実業家数最大の中央区は0.27倍で、市内で3位となる。また、ストック戸数が最も多く、実業家数も2位の北区の競争倍率は0.19倍で6位に留まる。大阪市においては東京23区のように必ずしも実業家数が多い地域が競争倍率の高い地域とはなっていない。市内で最も競争倍率が高かったのは、西成区の0.44倍、次いで生野区の0.42倍と続く。西成区はストック戸数が市内で最も少なく、次いで生野区が少ない。もともとストックが少なく上に事例発生率も低いため、競争倍率が高い数値となっている。



大阪市の事業者数、ストック戸数、人口、中古マンションの平均坪単価と競争倍率

	事業者数 (A)	人口	ストック戸数 (B)	事例件数 (C)	事例発生率 (C)÷(B)	1事業者あたりの事例数 (C)÷(A)	1事例あたりの競争倍率 (A)÷(C)	中古マンション平均坪単価 (万円)
都島区	204	106,820	20,687	3,080	14.89%	15.10	0.07	128.4
福島区	180	76,304	17,298	3,108	17.97%	17.27	0.06	202.4
此花区	40	65,694	6,957	725	10.42%	18.13	0.06	112.7
西区	677	101,057	31,482	5,230	16.61%	7.73	0.13	178.0
港区	120	80,952	10,739	1,100	10.24%	9.17	0.11	128.2
大正区	57	63,322	4,770	524	10.99%	9.19	0.11	100.6
天王寺区	299	79,434	17,535	2,619	14.94%	8.76	0.11	164.4
浪速区	257	73,440	13,806	2,786	20.18%	10.84	0.09	185.7
西淀川区	93	95,744	13,325	1,661	12.47%	17.86	0.06	94.5
東淀川区	244	176,002	15,367	2,516	16.37%	10.31	0.10	103.5
東成区	160	83,096	8,361	819	9.80%	5.12	0.20	125.0
生野区	189	129,360	3,584	453	12.64%	2.40	0.42	93.0
旭区	101	90,846	7,453	1,042	13.98%	10.32	0.10	100.2
城東区	178	167,103	25,245	3,199	12.67%	17.97	0.06	117.7
阿倍野区	268	109,571	14,357	2,418	16.84%	9.02	0.11	144.4
住吉区	247	153,166	9,581	1,359	14.18%	5.50	0.18	115.6
東住吉区	224	126,026	6,432	978	15.21%	4.37	0.23	110.7
西成区	148	109,181	3,189	334	10.47%	2.26	0.44	79.8
淀川区	577	180,921	36,632	5,383	14.69%	9.33	0.11	114.3
鶴見区	103	111,533	10,675	1,252	11.73%	12.16	0.08	116.1
住之江区	108	120,956	15,947	1,604	10.06%	14.85	0.07	81.2
平野区	213	193,493	10,586	1,366	12.90%	6.41	0.16	93.9
北区	1,304	134,179	42,668	6,692	15.68%	5.13	0.19	195.9
中央区	2,175	98,725	41,763	8,078	19.34%	3.71	0.27	190.4
大阪市	8,166	2,726,925	388,439	58,326	15.02%	7.14	0.14	128.2

大阪市 区別の事業者数と事例件数による分布



●京都市の事業者数とストック戸数、平均中古坪単価との相関

京都市の事業者数は2,687店で、人口は神戸市より下回るが事業者数は1.3倍以上ある状況となる。事業者数1位は中京区の423店で、次いで2位は右京区337店、3位は伏見区325店、4位は下京区291店、5位は左京区290店となっている。ストック戸数との関係性を見ると、事業者数1位の中京区が18,676戸でストック戸数でも1位であった。また、事業者数2位の右京区が13,664戸で4位、3位の伏見区が18,665戸でストック戸数は2位とストック戸数が多い区に事業者が多くなる傾向がある。

中古マンション平均坪単価との相関では、事業者数1位の中京区が232.5万円で最も高額となっている。京都市も価格が高い地域に比較的事業者が多い傾向となっているが、東山区のように価格は209.4万円と比較的高いが事業者数は72店と少ない区も存在する。

京都市の事業者数、ストック戸数、人口、中古マンションの平均坪単価と競争倍率

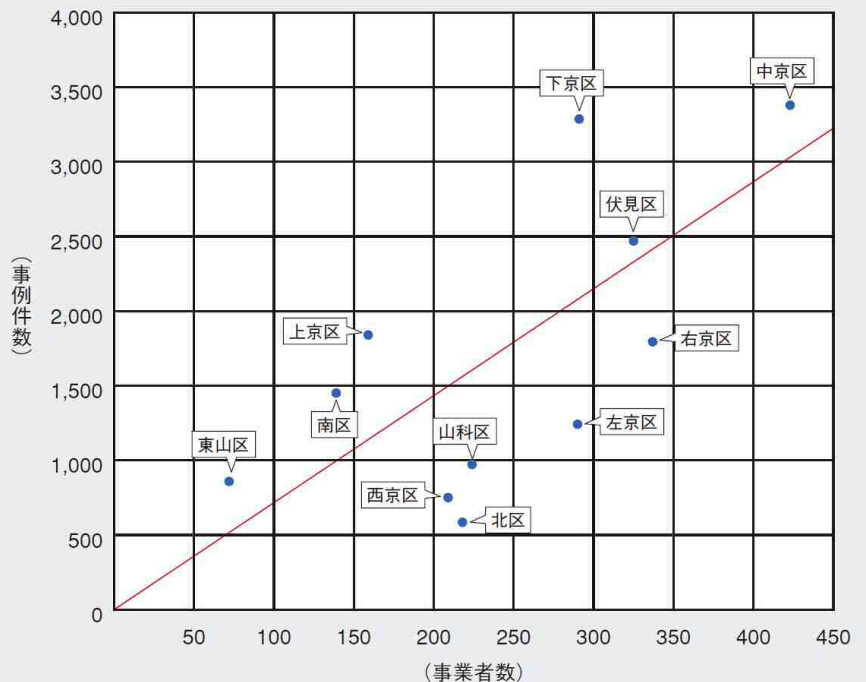
	事業者数 (A)	人口	ストック戸数 (B)	事例件数 (C)	事例発生率 (C)÷(B)	1事業者あたりの事例数 (C)÷(A)	1事例あたりの競争倍率 (A)÷(C)	中古マンション平均坪単価 (万円)
北 区	218	117,836	3,430	585	17.06%	2.68	0.37	121.4
上 京 区	159	84,332	8,503	1,840	21.64%	11.57	0.09	179.7
左 京 区	290	167,408	8,786	1,242	14.14%	4.28	0.23	192.4
中 京 区	423	110,550	18,676	3,379	18.09%	7.99	0.13	232.5
東 山 区	72	37,032	2,915	859	29.47%	11.93	0.08	209.4
下 京 区	291	82,617	14,560	3,287	22.58%	11.30	0.09	204.7
南 区	139	101,013	9,527	1,451	15.23%	10.44	0.10	97.4
右 京 区	337	203,642	13,664	1,794	13.13%	5.32	0.19	110.6
伏 見 区	325	277,744	18,665	2,470	13.23%	7.60	0.13	85.8
山 科 区	224	134,151	8,074	973	12.05%	4.34	0.23	89.7
西 京 区	209	149,123	3,948	751	19.02%	3.59	0.28	75.1
京 都 市	2,687	1,465,448	110,748	18,631	16.82%	6.93	0.14	145.3

●京都市は主要都市中で競争倍率最高0.14倍

京都市平均の競争倍率は0.14倍で首都圏と中部圏を含めた主要都市の中で最も高い。これは、市内中心部において景観保護の下、マンション供給が抑制されて、発生する事例も限られてくるといった地域的な要因が影響しているとも考えられる。区別に見ると、競争倍率

1位は北区の0.37倍で、2位は西京区の0.28倍と比較的ストック戸数が少ない2区で高くなっている。一方でストック戸数が最も少ない東山区の競争倍率は0.08倍と最も低い。事業者数が最多の中京区は0.13倍と7位となっている。平均坪単価が最も高い中京区、2位の東山区で倍率が低く、平均坪単価で上位5区に入っていた下京区(0.09倍)、上京区(0.09倍)についても競争倍率は京都市平均を下回っている。平均坪単価上位5区のうち左京区を除く4区(中京区、東山区、下京区、上京区)が競争倍率の低位5区に入っていることから、京都市内においては、比較的、平均坪単価の高い地域で競争倍率が低くなり、平均坪単価の低い地域で競争倍率が高いという、独特な傾向が見られる。

京都市 区別の事業者数と事例件数による分布



●神戸市の事業者数とストック戸数、平均中古坪単価との相関

神戸市の事業者数は2,034店で、最も多いのは中央区で750店である。これは神戸市全体の35%以上を占める。2位は東灘区の241店、3位は灘区の221店となる。神戸市においては、中央区より東側の区で事業者が多く、中央区、灘区、東灘区の3区で神戸市の過半数を占めている状況である。

ストック戸数との相関では事業者数が中央区に次いで2位の東灘区が42,390戸と最多。事業者数1位の中央区が41,582戸とストック戸数で2位である。神戸市ではストック戸数と事業者数に強い相関がある。

中古マンション平均坪単価との相関では、事業者数1位の中央区が最高の153.1万円、同2位の東灘区が117.1万円と平均坪単価も2位であった。さらに、事業者数4位の兵庫区が114.3万円と平均坪単価では3位で、これらことから、神戸市においても平均坪単価が高い区に事業者が集中していることが窺える。

●競争倍率は中央区が0.13倍で1位

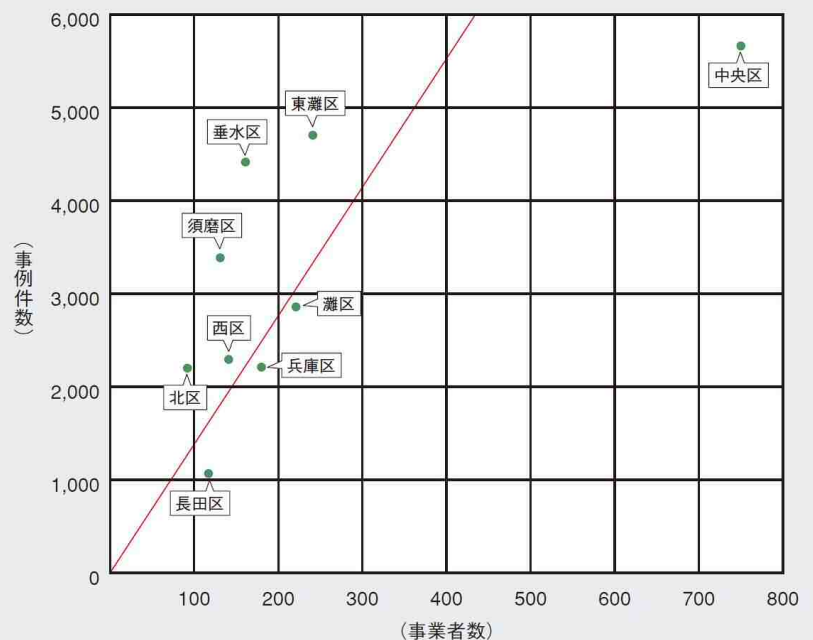
神戸市平均の競争倍率は0.07倍となっており、同じ近畿圏の大阪市(競争倍率0.140倍)、京都市(0.144倍)と比べて、競争は穏やかとなっている。

区別の競争倍率では、最も高いのは中央区で0.13倍、次いで長田区の0.11倍、兵庫区の0.08倍の順で、市西部に位置するエリアでも競争倍率が高い区が見られる。一方で、中央区(0.13倍)や灘区(0.08倍)でも競争倍率は高く、中央区が突出しているものの神戸市全体の傾向として、平均坪単価が高い地域において競争倍率が高いという相関が認められる。

神戸市の事業者数、ストック戸数、人口、中古マンションの平均坪単価と競争倍率

	事業者数 (A)	人口	ストック戸数 (B)	事例件数 (C)	事例発生率 (C)÷(B)	1事業者あたりの事例数 (C)÷(A)	1事例あたりの競争倍率 (A)÷(C)	中古マンション平均坪単価 (万円)
東灘区	241	214,034	42,390	4,703	11.09%	19.51	0.05	117.1
灘区	221	136,595	20,588	2,858	13.88%	12.93	0.08	111.8
兵庫区	180	107,094	18,026	2,211	12.27%	12.28	0.08	114.3
長田区	117	95,424	9,592	1,067	11.12%	9.12	0.11	77.7
須磨区	131	158,614	23,938	3,386	14.14%	25.85	0.04	60.8
垂水区	161	216,970	24,417	4,415	18.08%	27.42	0.04	61.7
北区	92	213,152	12,908	2,200	17.04%	23.91	0.04	42.9
中央区	750	141,138	41,582	5,663	13.62%	7.55	0.13	153.1
西区	141	241,401	18,846	2,294	12.17%	16.27	0.06	66.6
神戸市	2,034	1,524,422	212,287	28,797	13.57%	14.16	0.07	89.6

神戸市 区別の事業者数と事例件数による分布



●用語の定義

「事業者数」: 各行政区に登録されている宅地建物取引業者の数で2017年度末時点の数値。単位は「店」。大手仲介業者やフランチャイズ企業が一つの行政区に複数の店舗を出店している場合は店舗数のカウントになる。

「事例発生率」: 行政区ごとに実在する分譲マンションのストック戸数に対する売事例数(2018年1年間の発生事例数)の割合。

「競争倍率」: 「事業者数÷事例件数」で算出。一つの事例に対して取り扱う機会可能性を事業者数で示した指数。数値が大きいほど競争が激しい。

「構成比」: 各都市の事例件数および事業者数の行政区別のシェア(%)。