

大都市圏における既存マンション市場の地域構造に関する考察

— 近畿圏を対象として —

A Study of the Regional Structure of Metropolitan Area in the Existing Condominium Market

— A Case Study in Kinki Metropolitan Area —

上村 要司¹⁾

Yoji KAMIMURA¹⁾

要 約

わが国の住宅政策はストック重視・市場重視へと大きく転換しており、都市型居住形態としての分譲集合住宅ストックは着実に増加している。本研究は、首都圏に次いでマンションストックが集積する近畿圏を対象に、取引の発生状況とその背後にある地域事情や住宅事情の関係を捉え、大都市圏における既存マンションの取引要因と地域構造を把握するとともに、既存取得層の居住選択行動からマンションストックの利活用に向けた課題の把握を目的とする。

ここでは、既存マンション市場における取引の多寡を把握し、その地域的背景を捉える上で関連する32変数に基づく因子分析及びクラスター分析を実施することにより、大都市圏の地域構造を説明する類型化を試みた。本研究の結果、既存マンション取引率の高いエリアは大阪市役所を中心とする30km圏の周辺などに分布していることが把握された。当該エリアでは持家戸建ファミリー層や借家居住の子育て世帯の特性が強く現れているが、一方でマンションストック率が高い大阪市内や阪神間の取引水準は必ずしも高くないことが明らかとなった。既存取得層の選択行動としては、住宅自体の要素より住み慣れた地域や家族親族との近接性などの住環境の要素が重視され、同一都市内の比較的狭いエリアで居住移動する傾向が強いことが示された。以上から、既存マンション市場を活性化するには、住宅履歴情報の提供制度の普及等により既存取得層における住宅性能を重視する意識を醸成するとともに、住環境に関する広域的な情報提供の必要性が指摘される。

キーワード：近畿圏、既存マンション、取引要因、地域構造、因子分析

Abstract

In recent years, housing policies in Japan have entered the phase of practical use in the housing stock market, and the condominium stock is steadily increasing. This study aims to clarify the relationship between the factors of dealings on existing condominiums, the local housing situation, and examine its regional structure in the Kinki metropolitan area. This study will also explain the practical use of the condominium stock from the act of habitation selection by existing house acquisition households.

In this study, the ratio of dealings in the existing condominium market is explained by factor analysis based on 32 variables and cluster analysis. The study classifies the purchase factors into regional distribution patterns in the Kinki metropolitan area. In conclusion, the study found that the area where the rate of existing condominium contracts is high was distributed over the 30 km area centering on Osaka city hall. The study revealed that family-owned and -occupied detached housing and child-rearing household-occupied rental housing dominated this area, and the proportion of condominium contracts in Osaka city and the Hanshin area is not high. Households acquiring existing houses pay attention to living environments, and relocate within a narrow area in the same city based on that factor. As a result, the study identifies the need for broad-based information about each area's living environment.

Key Words: Kinki metropolitan area, Existing condominium, Factors on dealings, Regional structure, Factor analysis

1) 東京都立大学大学院都市科学研究科（博士後期課程） Graduate Student, Tokyo Metropolitan University

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

わが国の住宅政策は、2006年6月の住生活基本法および2009年6月の長期優良住宅普及促進法の施行に伴い、既存住宅の利活用に重点を置いたストック重視・市場重視の姿勢に大きく転換しつつある。2008年10月の住宅土地統計調査の速報集計によれば、全国の1世帯当たりの住宅数は1.15戸で、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は13.1%と2003年調査に比べ0.9ポイント上昇し、住宅ストックの量的充足は進んでいる。しかし、3大都市圏の共同住宅において誘導居住水準を満たす割合は36.0%にとどまり、1980年以前に建築された持家の耐震改修工事の実施率は3.9%に過ぎず、住宅の質的改善は依然として遅れている。

一方、住宅の利活用を促す母体となる既存住宅市場においては、売主・買主間の情報の非対称性に伴う住宅性能や流通価格の根拠の不透明さ、地域における住宅ストック構成の偏在に伴う需要と供給のミスマッチなどが存在し、市場の透明性確保の必要性が指摘されている。住み替えによる円滑な居住水準の向上を促し、質の高い住宅流通市場を実現するには、国が目指す住宅履歴情報の蓄積や既存住宅の性能評価などの制度面のインフラ整備に加え、既存住宅の取引要因を踏まえた市場の地域性に配慮した施策の検討が必要と考えられる。

居住選択は本来、地域の住宅ストックや住宅建設の動向、住環境等を考慮しながらミクロな空間スケールで検討されるものであり、こうした地域特性が選択行動に影響を与えると考えられる。本研究は、都市型居住形態として今後の増加とその活用が見込まれる持家の既存マンション（中古の分譲集合住宅）について、わが国の大都市圏における取引の発生状況と、その背後にある人口構成や世帯移動、住宅供給、住宅事情等との関係性を捉えることにより、既存マンションの取引要因と地域構造を明らかにすることを目的とする。これにより、既存住宅市場が描く都市の地域特性に対する新たな認識を得るとともに、今後の行政ニーズとしてより詳細な地域特性を考慮したフィルタリングメカニズム（住替えによる居住水準の向上）や既存住宅ストックの有効活用の実現、ならびに市場のプレイヤーである不動産流通業界や消費者における不動産流通市場に関する地域特性の把握を促す

ための基礎的な知見を提供したいと考える。

1.2 本研究の位置づけ

都市における居住地の分布パターンを示す地域構造に関する研究は多岐にわたるが、上野（1982）は因子生態学研究に基づき都市の居住地域構造として社会経済的地位、都市化、居住分化の3因子を明らかにした。尾藤（1996）は居住者特性に着目し東京圏の居住者類型の分布パターンを設定しており、古田ら（1997）は住み替えモデルの提示を通じて持家の住み替え行動の地区特性の分析を行っている。また、上田ら（1996）は東京都内の新聞折込広告を元に不動産情報の提供圏域と居住地移動の空間的規則性について考察している。

一方、既存住宅に関する研究としては、山崎（2003）が戸建住宅における日米間の需要特性の比較により日本の既存住宅市場が脆弱である点を指摘したほか、老沼（2000）は日本の既存住宅市場拡大の阻害要因について問題提起を行っており、松本（2001）は日本の既存住宅市場が機能しない原因として「住宅の市場評価の困難性」や「購入代金の調達リスク」「価格変動の存在」「高額な売買手続費用」を挙げている。

また、不動産市場の不完全性を指摘するものとして、西村ら（2002）は東京都区部の不動産広告データに基づき住宅探索時の損失費用を計測したほか、清水（2004）はヘドニックアプローチによる既存マンション価格関数の推定を行い、品質調整済み価格を活用した付け値行動の合理化の可能性を指摘している。さらに藤澤（2006）は実験経済学的手法を用い、住宅の性能評価や履歴情報に関する情報開示が成約率や成約価格に与える影響について分析している。

しかし、これらの既往研究はいずれも世帯の居住移動パターンや、マクロな市場単位を前提とした市場価格の形成要因や居住選択モデルについての考察が中心である。その最大の関心は居住者自身の選択行動に払われており、住宅ストックの取引動向が示す都市内の空間構造まで論じたものは少ない。既存住宅に関する研究においても、戸建住宅を主体とする欧米との比較からわが国の流通市場の課題を指摘するものが中心であり、既存マンション市場の地域的差異に関する分析は多くない。

そこで本研究では、既存住宅市場に関する唯一の公的資料である指定流通機構データ（注（1））を活用し、既存住宅の取引量とその発生要因に着目し、取引要因が持つ

都市における地理的特性を把握する。これにより、既存住宅市場の都市空間システムに関する新たな認識を得ることに独自の視点を置くものとする。なお、本論では首都圏に次いで分譲マンションストックが集積する近畿圏を対象とする。

1.3 本稿の構成と研究方法

本稿における考察の手順は、次のとおりである。

(1) 既存マンションの流通特性

2000年度の指定流通機構データを活用し、近畿圏（大阪府・兵庫県・京都府・滋賀県・奈良県・和歌山県）における既存マンション市場の地域特性を把握する。

(2) 取引要因と地域特性

取引の背景となる地域事情を捉えるため、因子生態学研究の手法を援用し、2000年国勢調査等のデータを用いて因子分析を実施した上で、当該結果に基づくクラスター分析から得られた地域類型と取引の多寡の関係について分析する。

(3) 取引主体の行動特性

既存マンション取引率の高い都市において実施した居住者アンケート調査結果から、既存・新築マンションの取得行動の差異を分析する。特に、現住宅の選択時の重視項目や満足項目と探索地域を比較考察する。

なお、本稿では指定流通機構データと取引要因の導出に用いた国勢調査データとの整合を図る意味から2000年度における既存マンションの年間成約件数が5件以上の区市町村（近畿圏120都市）を対象に分析を行った。

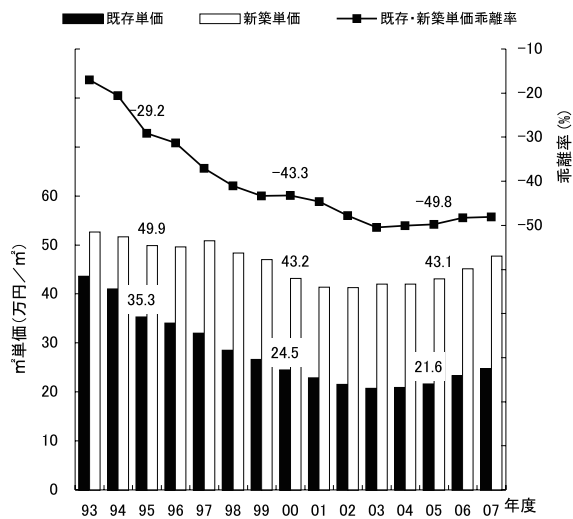
2. 既存マンションの流通特性

2.1 近畿圏におけるマンション市場の推移

近畿圏全体の既存マンション取引の推移を概観すると、地価の下落に伴い94年以降一次取得層を対象とした低廉な新築マンションが大量供給されたことや、95年に発生した阪神淡路大震災の影響などにより既存マンションに対する需要が減退し、90年代から2000年代初頭にかけて成約単価の下落が続いた。その後、価格調整の進展により取引量は増加に転じ、成約単価は緩やかな上昇基調にある。しかし、新築マンション単価に対する既存マンション単価の乖離率は1995年度のマイナス29.2%から2000年度は同43.3%まで拡大し、結果として売却時のキャピタルロスは拡大した（図1）。マンション価格と戸当たり専有面積の平均値をみると、95年度は既存と新築マンションの平均価格差が1,059万円で面積差は1.2㎡であったが、2000年度は同1,497万円、4.5㎡まで拡大している（図2）。90年代初頭以前は一般的であった既存マンションから新築マンションへの買い替えは次第に困難になり、2000年代以降は双方の需要層における取得能力に大きな隔たりが生じている。

2.2 既存マンション取引率の地域特性

上述のように、90年代と2000年代以降では既存マンションを取り巻く市場環境が大きく変化したことから、現在につながる市場環境が概ね形成された2000年度に



*既存・新築単価乖離率=既存㎡単価/新築㎡単価-1
 図1 近畿圏におけるマンション単価の推移
 注：「近畿圏不動産流通機構市況レポート No.29」を元に筆者作成

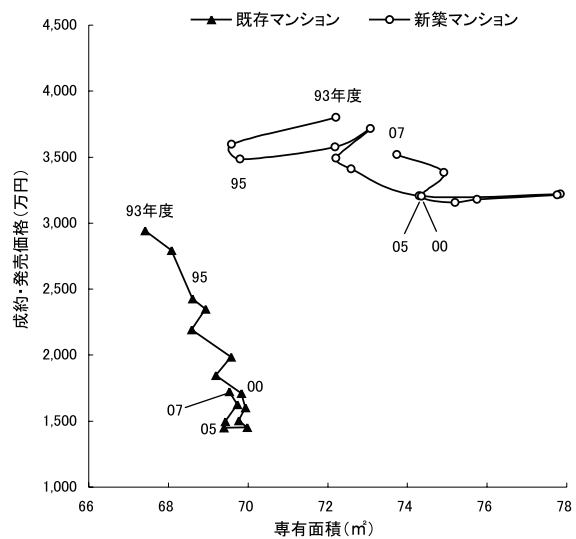


図2 近畿圏におけるマンション価格と専有面積の推移
 注：「近畿圏不動産流通機構市況レポート No.29」を元に筆者作成

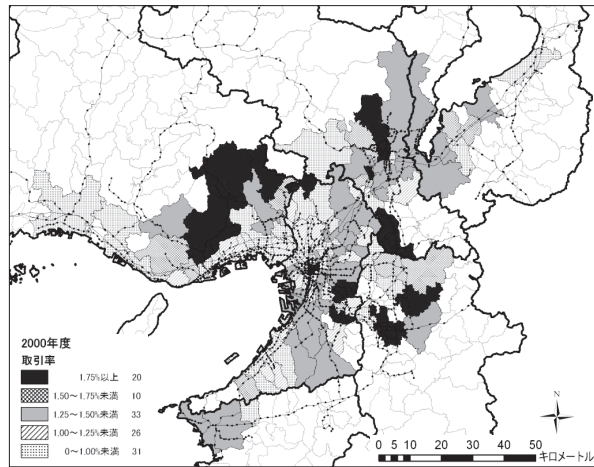


図3 近畿圏の既存マンション取引率

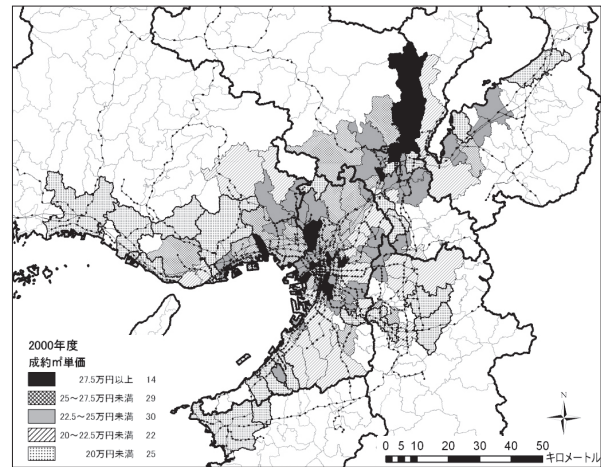


図4 近畿圏の既存マンション成約㎡単価

着目し、詳細な地域特性を把握する。本論では、既存マンション取引の多寡を示す指標として、都市ごとの人口規模に左右されないよう「取引率」という概念を用いる。取引率は、区市町村別の住宅ストック数(持家共同建世帯数)に対する既存マンションの年間成約件数の比率を表し、絶対的な取引ボリュームと異なり、地域における既存マンションの取引の行われやすさを示すものである。

2000年度の近畿圏120都市における平均取引率は1.22%だが、上位25%に当たる30都市では神戸市北区や三田市、兵庫県猪名川町、奈良市、守山市など単価水準が低く住戸規模が大きい住宅の取引を中心とする都市が該当する。また、単価が低く専有面積も小さい八尾市や藤井寺市、泉南市、大和高田市、橿原市などのほか、専有面積が大きく単価水準も高い神戸市西区や川西市、京都府精華町なども取引率の上位都市に含まれる(図3)。

ちなみに、成約㎡単価の高い区は大阪市天王寺区(32.9万円)、大阪市阿倍野区(32.1万円)、京都市中京区(31.4万円)、大阪市都島区(30.9万円)、大阪市港区(30.3万円)の順で、このほか京都市上京区や下京区、左京区、大阪

市福島区や豊中市、芦屋市なども27.5万円を超え、大阪市内や京都市都心区、北摂・阪神間の一部の市などで価格水準が高いことがわかる(図4)。

取引率の上位都市で取引される住宅の築後年数は新しく、上位30都市中23都市の築年数は近畿圏平均の14.7年を下回る。このように地域の価格水準や住戸規模に関わらず取引が活発なエリアは存在するが、築後年数の新しいマンション取引が行われる地域では取引率が高くなる傾向にある。当該エリアはマンション供給の歴史が浅い大都市通勤圏の中心都市の近郊に位置しており、多くは大阪市役所から30km圏の周辺や神戸市内や京都市内の一部とその近隣都市などに位置している。

大都市圏の不動産市場では鉄道路線ごとに地価水準が異なることが知られている(注(2))が、近畿圏の既存マンション市場においてもそうした傾向が認められる。今回対象とした近畿圏120都市を図5のように区市町村

表1 鉄道沿線方面別成約状況

| 鉄道沿線方面・地域 | 取引率 | 成約単価 (万円/㎡) | 成約価格 (万円) | 専有面積 (㎡) | 築後年数 (年) |
|--------------------|-------|----------------|--------------|-------------|-------------|
| 近鉄奈良線・大阪線・南大阪線方面 | 1.52% | 21.3 | 1,491 | 69.1 | 13.3 |
| 阪急京都線、JR京都線方面 | 1.40% | 25.1 | 1,683 | 66.6 | 15.1 |
| 南海本線、JR阪和線方面 | 1.32% | 21.7 | 1,524 | 69.7 | 14.6 |
| 南海高野線方面 | 1.31% | 21.9 | 1,611 | 72.2 | 11.9 |
| 京阪本線、JR学研都市線方面 | 1.28% | 22.3 | 1,566 | 69.4 | 14.6 |
| 阪急宝塚線・千里線、北大阪急行線方面 | 1.22% | 25.3 | 1,932 | 75.9 | 15.4 |
| 大阪市内 | 1.13% | 26.5 | 1,765 | 65.0 | 15.9 |
| 阪急神戸線、阪神線、JR神戸線方面 | 1.09% | 23.3 | 1,719 | 72.2 | 14.1 |
| 分散分析による有意差検定 | * | ** | | ** | ** |
| 近畿圏平均 | 1.22% | 23.9 | 1,696 | 69.9 | 14.7 |

有意差検定 ** p<0.01 * p<0.05

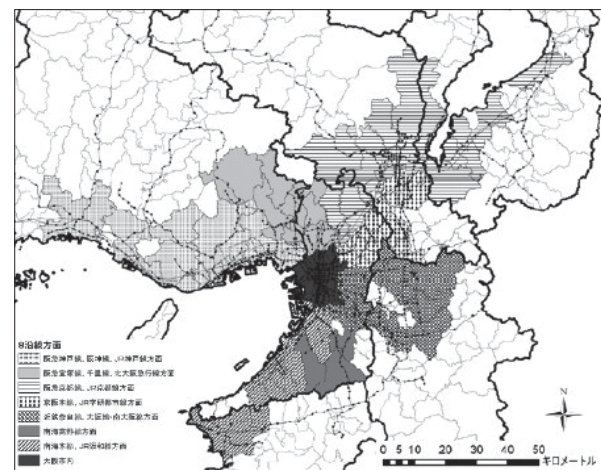


図5 鉄道沿線方面別の地帯区分

単位で鉄道沿線方面別に集約し、取引住宅の平均的な属性をみると、大阪市から奈良・南大阪方面に向かう近鉄沿線や、阪急京都線・JR京都線などの京都方面、南海本線・高野線、JR阪和線などの和歌山方面で取引率は相対的に高い値を示す(表1)。京都方面は京都市都心区を含むため価格水準はやや高いが、その他は近畿圏平均と比較して価格は低く、築後年数も新しい住宅取引が中心である。

各沿線方面の住宅属性の平均値について分散分析を行うと、取引率や成約単価、専有面積、築後年数で有意な差が認められた。近畿圏においても鉄道路線による市場性の違いは明確に現れており、築後年数が相対的に新しく、価格水準の低い割安感のある沿線エリアで既存マンション取引は活発に行われている状況が把握された。

3. 取引要因と地域特性

3.1 取引に関連する特定因子の抽出

次に、取引率の多寡を説明する地域事情や住宅事情に関する要因を抽出し、複数の変数と取引率の関係を観察するため、因子生態学研究の手法を援用し因子分析を行う。ここで因子分析を用いる理由としては、国勢調査等の個々のデータと取引率の関係を観察するだけでは、背景となる詳細かつ複合的な世帯類型に関する統計が得られないためである。

因子分析に投入する変数を検討する上では、まず購入者のライフステージに着目し、不動産業界団体アンケート調査(注(3))から購入者属性と取得行動を把握した。

当該属性を整理すると、①購入世帯主は30～40歳代の会社員が中心、②家族構成は夫婦と子からなる核家族

表2 取引要因に関連する因子負荷量構造

| 要素 | 番号 | 変数 | 因子負荷量 | | | | | | 共通性 |
|---|----|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| | | | 第1因子 | 第2因子 | 第3因子 | 第4因子 | 第5因子 | 第6因子 | |
| 年齢 | 1 | 19歳以下率 | 0.804 | | 0.509 | | | | 0.947 |
| | 2 | 20～29歳率 | -0.741 | | | | | -0.481 | 0.850 |
| | 3 | 30～39歳率 | | | 0.729 | | -0.380 | | 0.815 |
| | 4 | 40～49歳率 | 0.677 | 0.361 | | | | | 0.668 |
| | 5 | 50～59歳率 | | | | | 0.655 | | 0.491 |
| 資料:2000年国勢調査 | | | | | | | | | |
| 人口動態 | 6 | 転出人口率 | -0.770 | 0.313 | | | | | 0.663 |
| | 7 | 転入人口率 | -0.562 | 0.428 | | | | | 0.770 |
| | 8 | 出生者率 | | | 0.788 | | | | 0.785 |
| | 9 | 死亡者率 | -0.375 | | -0.768 | | | | 0.862 |
| 資料:2000年度住民基本台帳人口要覧 | | | | | | | | | |
| 家族構成 | 10 | 核家族率 | 0.738 | | 0.467 | | 0.328 | 0.331 | 0.994 |
| | 11 | 三世帯率 | 0.773 | | | -0.370 | | -0.301 | 0.877 |
| | 12 | 1人世帯率 | -0.877 | | -0.323 | | | | 0.988 |
| | 13 | 2人世帯率 | | | | | | 0.941 | 0.957 |
| | 14 | 3人世帯率 | 0.740 | | 0.475 | | 0.318 | | 0.978 |
| | 15 | 4人世帯率 | 0.857 | | 0.398 | | | | 0.971 |
| 資料:2000年国勢調査 | | | | | | | | | 0.976 |
| 職業・就業 | 17 | 雇用就業率 | 0.325 | | 0.649 | | | | 0.669 |
| | 18 | 専門職従事者率 | | 0.794 | | | | | 0.783 |
| | 19 | 管理職従事者率 | | 0.813 | | | | | 0.696 |
| | 20 | 事務職従事者率 | 0.302 | 0.668 | 0.361 | | | | 0.797 |
| | 21 | 販売サービス従事率 | -0.724 | 0.335 | -0.371 | | | | 0.853 |
| | 22 | 製造労務従事率 | | -0.948 | | | | | 0.967 |
| | 23 | 自市区内就業率 | | -0.364 | -0.342 | | -0.407 | | 0.444 |
| 資料:2000年国勢調査 | | | | | | | | | |
| 住宅着工 | 24 | 持家着工率 | 0.657 | | | -0.597 | | | 0.825 |
| | 25 | 分譲着工率 | -0.301 | | | 0.772 | | | 0.797 |
| | 26 | 貸家着工率 | -0.544 | | | | -0.592 | | 0.705 |
| | 27 | 新築マンション供給率 | -0.420 | 0.362 | | 0.512 | | | 0.625 |
| 資料:2000年度住宅着工統計 資料:2000年度不動産経済研究所データ | | | | | | | | | |
| 住宅ストック | 28 | 持家世帯率 | 0.881 | | | | | | 0.936 |
| | 29 | 公共借家世帯率 | | | | | | 0.373 | 0.279 |
| | 30 | 民営借家世帯率 | -0.881 | | | | | | 0.884 |
| | 31 | 持家戸建世帯率 | 0.817 | | | -0.470 | | | 0.957 |
| | 32 | 持家共同建世帯率 | | 0.435 | | 0.652 | | | 0.723 |
| 資料:2000年国勢調査 | | | | | | | | | |
| 固有値 | | | 10.946 | 3.927 | 3.782 | 2.759 | 2.060 | 2.059 | |
| 変動説明量(%) | | | 34.207 | 12.271 | 11.820 | 8.620 | 6.438 | 6.434 | |
| 累積変動説明量(%) | | | 34.207 | 46.478 | 58.298 | 66.918 | 73.356 | 79.790 | |

* 因子負荷量は、バリマックス回転後、絶対値で0.300以上のものを表記

世帯で世帯年収400～800万円の中堅ファミリー世帯が中心、③従前居住していた借家の狭さを理由に住み替える一次取得が中心、④取得マンションの間取りは3LDKのファミリータイプが主体、といった特徴を持つ。

上記を踏まえ既存マンションの取引要因に関する要素として「年齢」「家族構成」「職業・就業状況」を、住み替えに伴う居住移動の状況については「人口動態」を、さらに取引物件の市場への供給に影響を与える住宅事情に関して「住宅着工状況」ならびに「住宅ストック」に関するデータを取得した。

因子生態学研究において、どのような変数を因子分析に投入するかは、導出される共通因子の結果を左右する重要な作業となる。因子分析にあたっては、変数間の相関が高くなって擬似因子を生み出さないよう、変数は比率に変換するとともに、同一要素内の変数の合計値が100%になる場合は、地域的に投入する意義が薄いと考えられる変数を除外した。ここでは近畿圏平均の数値(比率)が低く、地域的差異(都市間のばらつき)の少ないものを取り上げ、平均値と標準偏差の低い変数を除外の対象とした。また、変数選択の客観性を高めるため実際の取引における影響要因について仲介事業者に対するヒアリングを実施し、変数の妥当性に留意した。設定した32変数と120都市からなる地理行列を作成し、因子分析を適用(バリマックス直交回転)した結果、表2に示す因子負荷量構造を得た。分析では、変動説明率が6%以上で全体の79.8%を説明する第6因子まで採用している。

各因子を解釈すると、第1因子は因子負荷量の+側で3～5人世帯率や持家戸建世帯率が高く、-側では民間借家世帯率や1人世帯率等が強く作用し、「戸建持家・ファミリー」と「民間借家・若年単身世帯」を特徴づける住宅特性及び家族的特性の性格が捉えられた。第2因子は+側で専門・管理・事務職従事者率が高く、-側では製造労務従事者率が高く、「ホワイトカラー層」と「ブルーカラー層」を示唆する社会経済的特性を持つ因子と解釈した。第3因子は+側に出生者率や30歳代率、雇用就業率が高く、-側では死亡率が強く現れることから、「子育て若年サラリーマン世帯」と「高死亡率」を示す家族的特性を持つと判断した。

第4因子は+側に分譲マンション着工率や持家共同建世帯率が高く、-側では持家着工率や戸建世帯率が高いことから「分譲マンション」と「持家戸建住宅」で構成される住宅特性と捉えた。第5因子は+側に50歳代や

核家族世帯率が目立ち、-側では30歳代や貸家着工率が高いことから「50歳代・核家族」と「30歳代・貸家着工率」の性格を示し、第6因子は特に+側に高く現れた2人世帯率を示す因子と解釈される。以上から、既往の因子生態学研究でわが国の都市一般に認められるように(伊藤1997, p.30)、家族的特性が社会・経済的特性の因子に優先する特徴がみられた。また、第1因子や第4因子では住宅特性が強く表れており、既存マンション取引との関係を想定した因子は適切に抽出し得たと判断される。

3.2 クラスタ分析に基づく地域類型化

ここで、既存マンション取引の背景にある等質地域的な性格を把握するため、クラスタ分析による地域の類型化を行う。具体的には、前項の因子分析で得られた都市別因子得点を用いWard法クラスタ分析を行うことにより6類型を捉えた。各類型については、因子分析で得られた前述の6因子の平均得点に基づいて性格付けを行った。6類型の性格を住宅形態・家族構成・職業構成に分けて示すと表3のとおりであるが、各類型に該当した都市の平均取引率をみると「A類型(持家戸建/ファミリー/事務専門職)」及び「D類型(民間借家・持家戸建/若年・高齢者/事務専門職)」が高い水準にある。A類型については、前章で指摘した近郊エリアの都市が多く該当し、特に取引率の高い京都府精華町や大阪府豊能町、兵庫県猪名川町などは持家戸建世帯率が高く、他地域より相対的に既存マンションと持家戸建間の住み替えが活発に行われている可能性が示唆される。

取引率の上位30都市の内訳をみると、最も多く該当したのはA類型の15都市で半数を占め、持家戸建ファミリー層が居住する性格が強いエリアで既存マンション取引率が高いことがわかる。D類型については京都市内の5区が該当しており、京都市内では民間借家居住の若年世帯における既存マンションの選好性が高いとみられる。このほかC類型では7都市が該当し、取引率も近畿圏平均を上回り、向日市や神戸市北区、八尾市などでは借家居住の子育てファミリー世帯を中心に既存マンションを取得する動きが活発であることが考えられる(表3)。

一方、D類型と類似した性格を持つB類型は上位に長岡京市と藤井寺市がみられるのみであり、他は吹田市や豊中市など大阪府の北摂エリアや西宮市などの阪神間及び鶴見区や平野区など大阪市内の都心周辺など、取引率

が相対的に低いエリアが該当する。また、F類型で上位30都市に入るのは大阪市中央区のみであり、他は大阪市北区や天王寺区などの都心区とその隣接区、ならびにマンション供給が古くから行われストックの集積が進む芦屋市や神戸市東灘区の阪神間が該当する。このように、大阪市都心部や北摂・阪神間では、分譲マンション居住世帯や借家居住の若年ファミリー層の性格が強く認められるにも関わらず、既存マンション取引は必ずしも活発でない状況が捉えられた。ちなみに上位30都市には該当しないが、E類型には和歌山市や桜井市、大阪市生野区・此花区・大正区などが挙げられる。

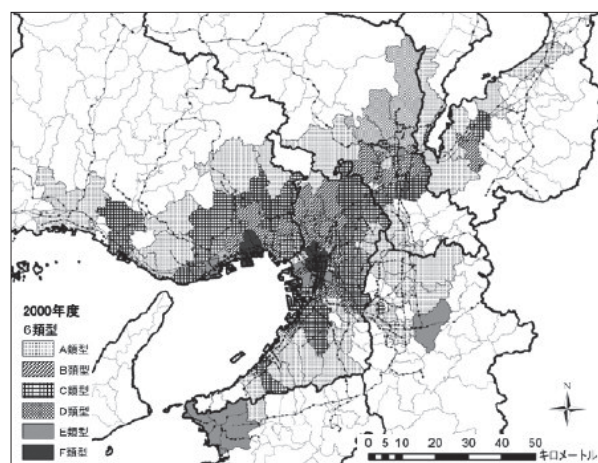


図6 クラスタ分析結果

4. 取引主体の行動特性

4.1 取得時の重視度と現状の満足度

前章において既存マンション市場における取引要因とその地域特性について把握したが、その特徴の背景を深める上では取引主体である個々の購入者の取得行動を把握することが不可欠と考えられる。そこで、相対的に取引率が高く、単価水準に差異が認められる鉄道沿線方面にも配慮しながら10都市を対象として2003年12月～2004年5月にかけてマンション居住世帯に対するアンケート調査を実施した(表4)。調査は各都市で戸数100戸以上の大規模マンションを抽出し、郵送配布・郵送回収法により実施し、有効回答率21.5%で531世帯から回答を得た。本論では特に、調査対象マンションを既存物件として取得した世帯(既存取得層)と新築時に取得した世帯(新築取得層)に分け、居住選択時における双方の意識や探索行動の違いについて明らかにする。

居住選択時の意識については、既存取得層・新築取得層双方に対して、表5に示す住宅・住環境の各要素に関する取得時の重視度と現時点での満足度を聞いている。

表3 取引率上位30都市の地域類型と類型別成約事例の平均像

| 6 類型 | | | | | | | 取引率 (%) | 成約単価 (万円/m ²) | 成約価格 (万円) | 専有面積 (m ²) | 築後年数 (年) |
|------------------------------------|--|--|--|--|--|--|---------|---------------------------|-----------|------------------------|----------|
| A 類型 (持家戸建/ファミリー/事務専門職) | | | | | | | 1.54 | 21.1 | 1,556 | 72.9 | 10.8 |
| B 類型 (借家・持家戸建/若年ファミリー/事務専門職) | | | | | | | 1.11 | 25.7 | 1,793 | 68.5 | 15.3 |
| C 類型 (借家・分譲マンション/若年ファミリー/製造労務職) | | | | | | | 1.34 | 21.9 | 1,548 | 69.9 | 14.0 |
| D 類型 (民営借家・持家戸建/若年・高齢者/事務専門職) | | | | | | | 1.56 | 26.4 | 1,627 | 60.9 | 15.8 |
| E 類型 (公共借家/2人世帯・高齢者/製造労務職) | | | | | | | 1.06 | 21.6 | 1,421 | 66.8 | 12.4 |
| F 類型 (分譲マンション・民営借家/50代ファミリー/事務専門職) | | | | | | | 1.19 | 28.4 | 1,940 | 66.4 | 15.6 |

| No. | 区市町村 | 6 類型 | 取引率 (%) | 成約単価 (万円/m ²) | 成約価格 (万円) | 専有面積 (m ²) | 築後年数 (年) |
|-------|----------|------|---------|---------------------------|-----------|------------------------|----------|
| 1 | 相楽郡 精華町 | A | 4.08 | 24.1 | 2,038 | 84.7 | 5.0 |
| 2 | 豊能郡 豊能町 | A | 3.50 | 18.9 | 1,664 | 87.7 | 12.7 |
| 3 | 川辺郡 猪名川町 | A | 3.28 | 20.0 | 1,737 | 86.4 | 9.4 |
| 4 | 相楽郡 木津町 | A | 2.65 | 22.2 | 1,756 | 79.1 | 9.0 |
| 5 | 京都市 北区 | D | 2.62 | 26.9 | 1,666 | 62.7 | 16.0 |
| 6 | 向日市 | C | 2.24 | 28.6 | 1,875 | 65.6 | 10.6 |
| 7 | 大和高田市 | A | 2.23 | 15.2 | 1,024 | 66.8 | 10.9 |
| 8 | 北葛城郡 上牧町 | C | 2.20 | 14.4 | 1,075 | 74.3 | 8.0 |
| 9 | 羽曳野市 | A | 2.14 | 19.7 | 1,431 | 72.5 | 15.3 |
| 10 | 北葛城郡 広陵町 | A | 2.05 | 25.4 | 2,333 | 90.6 | 8.6 |
| 11 | 京田辺市 | A | 2.02 | 16.6 | 1,288 | 77.5 | 19.6 |
| 12 | 天理市 | A | 1.97 | 19.8 | 1,299 | 64.8 | 6.3 |
| 13 | 大阪市 中央区 | F | 1.97 | 26.0 | 1,468 | 54.9 | 15.9 |
| 14 | 神戸市 北区 | C | 1.94 | 19.4 | 1,520 | 77.2 | 12.1 |
| 15 | 京都市 中京区 | D | 1.93 | 31.4 | 1,858 | 58.6 | 12.8 |
| 16 | 京都市 上京区 | D | 1.92 | 29.3 | 1,992 | 64.8 | 13.6 |
| 17 | 八尾市 | C | 1.84 | 23.3 | 1,540 | 65.0 | 14.1 |
| 18 | 三田市 | A | 1.81 | 20.3 | 1,663 | 81.9 | 7.5 |
| 19 | 橿原市 | A | 1.79 | 20.0 | 1,399 | 69.6 | 11.1 |
| 20 | 京都市 下京区 | D | 1.75 | 28.3 | 1,478 | 52.5 | 12.0 |
| 21 | 京都市 右京区 | D | 1.66 | 22.7 | 1,384 | 60.0 | 16.8 |
| 22 | 神戸市 須磨区 | C | 1.65 | 20.1 | 1,470 | 72.1 | 16.6 |
| 23 | 奈良市 | A | 1.63 | 21.4 | 1,573 | 72.5 | 14.5 |
| 24 | 守山市 | A | 1.63 | 19.3 | 1,428 | 73.6 | 13.4 |
| 25 | 野洲郡 野洲町 | C | 1.60 | 22.5 | 1,682 | 75.3 | 5.3 |
| 26 | 川西市 | C | 1.55 | 24.8 | 1,830 | 72.4 | 12.5 |
| 27 | 泉南市 | A | 1.54 | 16.4 | 1,136 | 69.2 | 10.4 |
| 28 | 長岡京市 | B | 1.54 | 25.9 | 1,653 | 63.1 | 21.2 |
| 29 | 神戸市 西区 | A | 1.51 | 26.1 | 2,352 | 89.5 | 9.3 |
| 30 | 藤井寺市 | B | 1.50 | 22.5 | 1,395 | 59.9 | 13.7 |
| 近畿圏平均 | | | 1.22 | 23.9 | 1,696 | 69.9 | 14.7 |

重視度については「非常に重視・やや重視・どちらともいえない・あまり重視しない・まったく重視しない」の5段階で、満足度については「非常に満足・やや満足・どちらともいえない・やや不満・非常に不満」の5段階で設問し、該当する1つを選択する形式で回答を得た。表5の重視度(%)は、回答数に占める「非常に重視・やや重視」の選択比率を示す。

マンション購入時に重視した要素を比較すると、既存取得層は新築取得層に比べて住宅の各要素に対する重視度が総じて低い結果となった。特に「築年数」に対する重視度のほか「設備・仕様」や「構造」「住棟規模」「金利・返済額」で既存取得層と新築取得層の間に有意な差がみられる。また、住環境でも新築取得層における重視度の高い要素が多いが、「住み慣れた地域」や「家族親族との近さ」は既存取得層の重視度が高い。一方、「沿線イメージ」や「駅までの距離」「通勤時間」「買い物等の利便性」「文化施設」「自然環境」などの項目は、新築取得層の重視度が上回っており有意な差が認められる(表5)。

さらに、住宅の要素について重視度と満足度を比較すると、既存取得層では「広さ・間取り」や「金利・返済額」「築年数」などで取得時の重視度に対する現状の満足

度の低さが目立つ。新築取得層は既存取得層に比べて重視度・満足度とも高いが、重視度に対する満足度は「金利・返済額」や「設備・仕様」「広さ・間取り」で特に低くなる(図7)。

住環境の要素では、既存取得層が「駅までの距離」や「通勤時間」を除く各要素で重視度より満足度が高く、特に「通学時間」や「学区」「沿線イメージ」などで現状の満足度が高くなる傾向にある(図8)。

ここで、既存取得層の重視度が低かった住宅の要素について調査対象都市別に新築取得層との差異をみると、対象10都市のうち「構造」や「設備・仕様」では高槻市を除く9都市で、「住棟規模」では大津市・堺市を除く8都市で、「金利・返済額」では大津市を除く9都市で新築取得層の重視度が高く、新築購入時には住宅の性能面や住棟規模、取得金額を重視する姿勢が認められる(図9)。一方、住環境の要素では既存取得層における「住み慣れた地域」の重視度が堺市や神戸市東灘区を除く8都市で高いが、「沿線イメージ」では大津市、高槻市、神戸市北区を除く7都市が、「通勤時間」では大津市を除く9都市が、「周辺の自然環境」では寝屋川市を除く9都市で新築取得層の重視度が高い(図10)。

表4 アンケート調査の対象

■近畿圏(2003年11月～2004年5月実施/訪問配布・郵送回収)

| No. | マンション所在地 | 沿線 | バス(分) | 徒歩(分) | 建築年 | 配布数 | 有効回答数 | 有効回答率 |
|-----|----------|--------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|
| 1 | 大津市 | 京阪石山坂線 | 0 | 3 | 1988年3月 | 266 | 52 | 19.5% |
| 2 | 京都市中京区 | JR嵯峨野線 | 0 | 7 | 1979年4月 | 229 | 41 | 17.9% |
| 3 | 大阪市都島区 | 地下鉄谷町線 | 0 | 12 | 1984年2月 | 241 | 45 | 18.7% |
| 4 | 堺市 | 南海高野線 | 0 | 10 | 1987年3月 | 202 | 47 | 23.3% |
| 5 | 高槻市 | JR京都線 | 10 | 3 | 1990年3月 | 186 | 44 | 23.7% |
| 6 | 寝屋川市 | 京阪本線 | 12 | 5 | 1972年1月 | 272 | 52 | 19.1% |
| 7 | 神戸市東灘区 | JR神戸線 | 0 | 7 | 1986年2月 | 165 | 47 | 28.5% |
| 8 | 神戸市北区 | 神戸電鉄 | 0 | 11 | 1991年4月 | 328 | 62 | 18.9% |
| 9 | 宝塚市 | 阪急宝塚線 | 11 | 3 | 1990年2月 | 438 | 107 | 24.4% |
| 10 | 奈良市 | 近鉄奈良線 | 0 | 5 | 1981年7月 | 148 | 34 | 23.0% |
| 計 | | | | | | 2,475 | 531 | 21.5% |

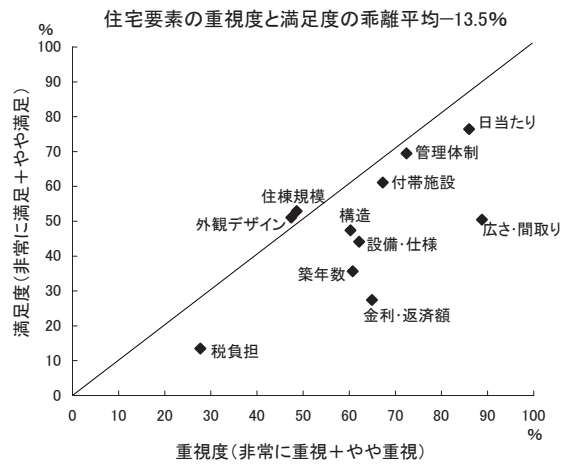
表5 各要素の重視度における既存・新築マンション取得層の有意差水準

| 住宅に関する要素 | 築年数 | 構造 | 住棟規模 | 外観デザイン | 設備・仕様 | 広さ・間取り | 日当たり | 付帯施設 | 管理体制 | 金利・返済額 | 税負担 |
|--------------|------|------|------|--------|-------|--------|------|------|------|--------|------|
| 新築取得層・重視度(%) | 91.1 | 75.4 | 62.1 | 56.8 | 80.4 | 92.9 | 90.0 | 72.2 | 74.7 | 77.2 | 32.9 |
| 既存取得層・重視度(%) | 60.7 | 60.3 | 48.6 | 47.4 | 62.1 | 88.8 | 86.0 | 67.3 | 72.4 | 64.9 | 27.7 |
| 有意水準 | ** | ** | ** | * | ** | | | | | ** | |

χ²乗検定の有意水準
** p < 0.01
* p < 0.05

| 住環境に関する要素 | 住み慣れた地域 | 沿線イメージ | まちのイメージ | 住宅地としての閑静さ | 駅までの距離 | 通勤時間 | 通学時間 | 学区 | 家族親族との近さ | 友人等の近さ | 買物等の利便性 | 病院等の利便性 | 娯楽レジャー | 文化施設 | 自然環境 |
|--------------|---------|--------|---------|------------|--------|------|------|------|----------|--------|---------|---------|--------|------|------|
| 新築取得層・重視度(%) | 45.7 | 44.5 | 47.0 | 66.9 | 79.4 | 74.6 | 60.7 | 49.6 | 32.0 | 14.6 | 69.4 | 52.0 | 15.3 | 21.4 | 68.3 |
| 既存取得層・重視度(%) | 61.7 | 32.2 | 37.9 | 63.6 | 61.7 | 55.9 | 51.9 | 48.3 | 42.5 | 17.3 | 55.1 | 41.6 | 6.1 | 9.8 | 55.6 |
| 有意水準 | ** | ** | * | | ** | ** | | | * | | ** | * | ** | ** | ** |

■既存取得層



■新築取得層

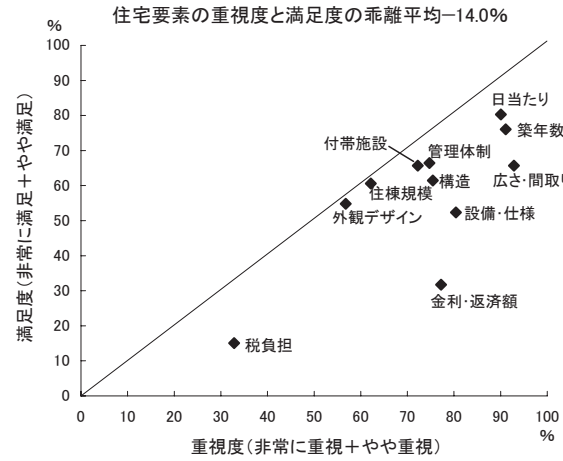
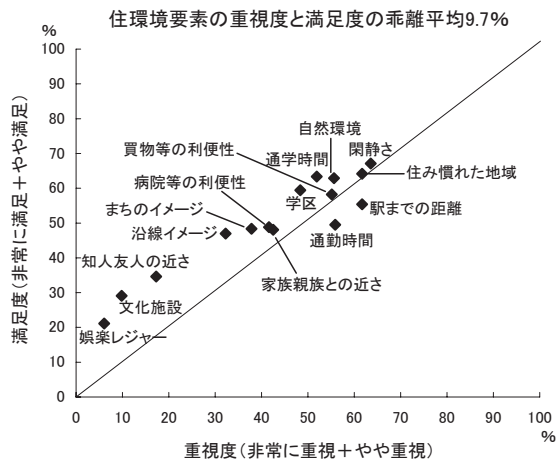


図7 住宅の要素に関する重視度・満足度(近畿圏全体)

■既存取得層



■新築取得層

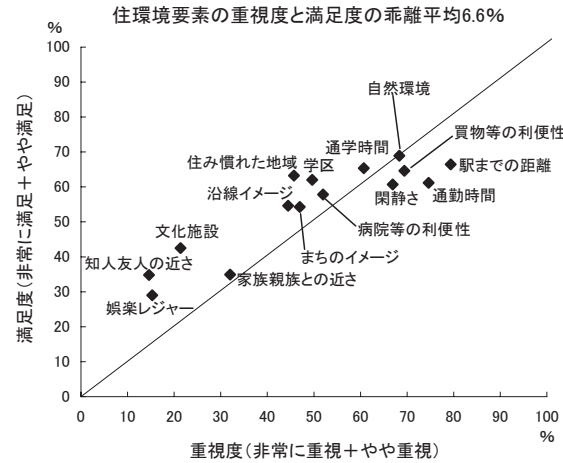


図8 住環境の要素に関する重視度・満足度(近畿圏全体)

4.2 既存・新築取得層の探索行動における相違

次に、現住地と従前居住地の関係をみると、現住地と同じ区市内から転居した世帯の比率は、全体で既存取得層が51.2%を占めるのに対し、新築取得層は34.9%にとどまり、両者には有意差が認められる。このほか、大阪市都島区や寝屋川市、神戸市北区や宝塚市の対象マンションでも有意な差がみられ、他のほとんどの都市でも同区市内の転居率は既存取得層が新築取得層を上回っている(図7)。

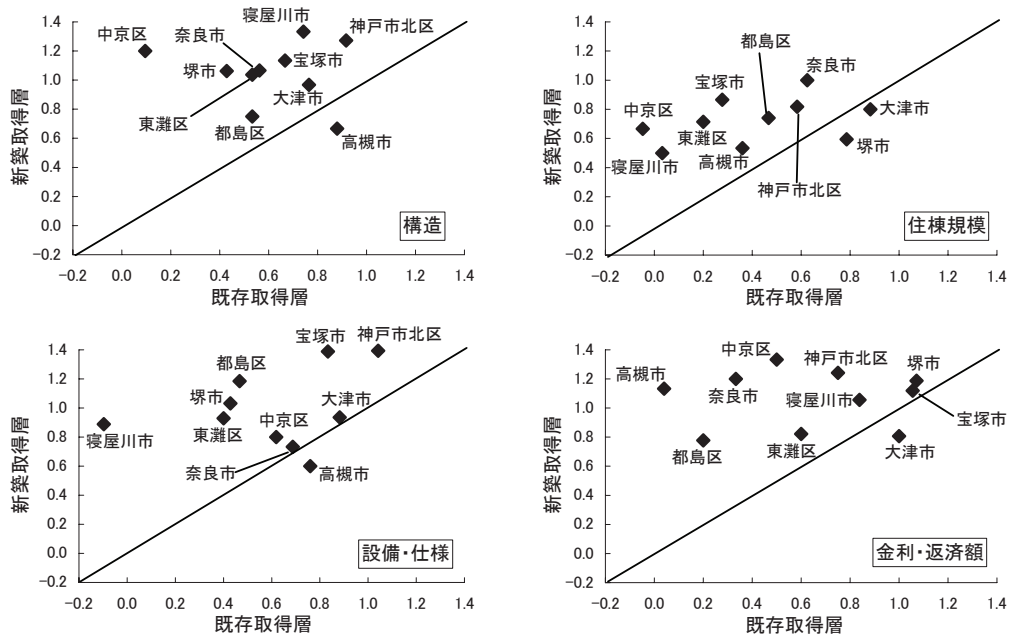
就業地と探索地域の関係では、世帯主の就業地が現住地と異なる場合は別の区市も含め広く購入住宅を探索する傾向がみられる。しかし、既存取得層では世帯主の就業地が現住地と異なる場合でも、現住地と同一区市内で住宅を探索する比率が53.9%と過半数にのぼる。これは、

世帯主の就業地が現住地と同じでも、他のエリアを含めて探索する比率が半数近くにのぼる新築取得層とは大きく異なる動きを示す(図8)。このように、新築取得層の探索地域は世帯主の勤務地に関わらず広範囲に及ぶのに対して、既存取得層の探索エリアは相対的に狭く、同一都市内における転居行動を中心とする傾向が強いことがわかる。

5. おわりに

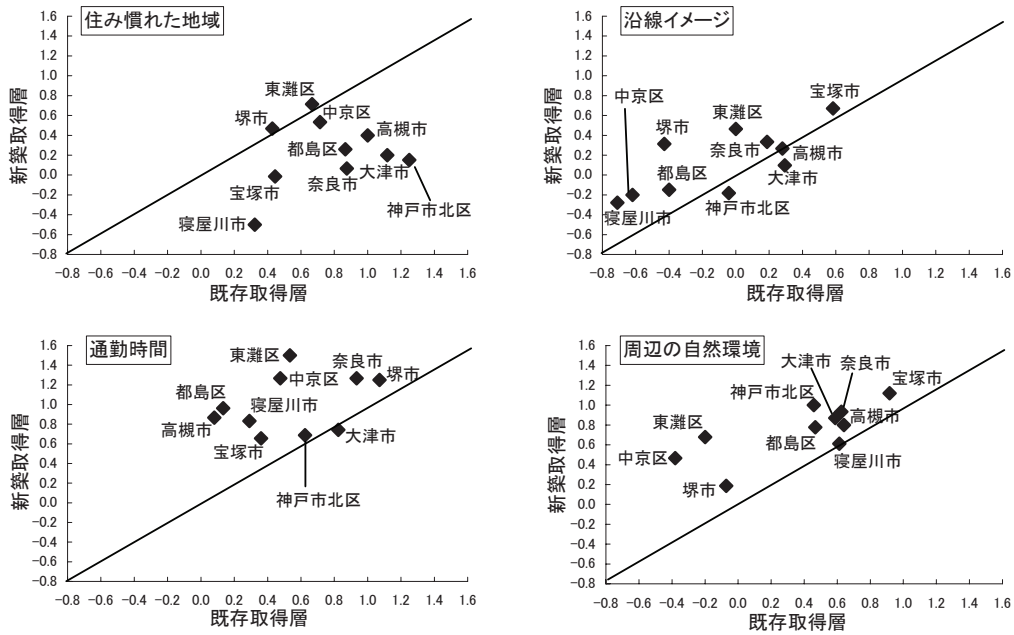
5.1 考察

以上から、本論で明らかとなった既存マンションの取引要因と近畿圏における地域構造、ならびに取引主体に



*重視度: 選択肢4尺度に点数を与え回答数で重み付けし算出。(非常に重視2、やや重視1、あまり重視しない-1、まったく重視しない-2)

図9 住宅の要素に関する既存・新築取得層の重視度(調査都市別)



*重視度: 選択肢4尺度に点数を与え回答数で重み付けし算出。(非常に重視2、やや重視1、あまり重視しない-1、まったく重視しない-2)

図10 住環境の要素に関する既存・新築取得層の重視度(調査都市別)

おける行動特性について、得られた知見を以下にまとめる。

(1)既存マンションの流通特性

取引率の上位都市は地域の価格水準や住戸規模に関わらず広く分布するが、大阪市役所を中心とする概ね30km圏周辺や神戸市・京都市の近隣都市などマンション供給の歴史が比較的浅い近郊エリアに位置するものが多い。

鉄道沿線の取引率には有意な差がみられ、相対的に価格水準が低く築浅物件の多い大阪市から奈良・南大阪方面の近鉄沿線や、和歌山方面に向かう南海・JR沿線セクターのほか、阪急・JR京都線方面などで取引が活発である。一方、古くからマンション供給が進み経年物件の取引が多く、価格水準も高い大阪市内や北摂・阪神間の鉄道沿線では取引率は必ずしも高くない。

(2)取引要因と地域特性

既存マンションの取引要因は、住宅特性と家族的特性を示す「持家戸建ファミリー層」と「借家居住の子育て世帯」の性格と密接に関わっている可能性が高く、上述の取引率が高いエリアは両者の地域類型に該当する傾向がみられる。一方、マンションストック率が高く分譲マンション居住のホワイトカラー層や借家居住のファミリー層が卓越する大阪市内や北摂・阪神間では、築後年数の古さと物件価格の高さから既存マンションの取引は必ずしも活発とは言えない。

しも活発とは言えない。

(3)取引主体の行動特性

既存取得層では購入時の住宅要素に対する重視度が低く、住環境要素では住み慣れた地域や家族親族との近接性を重視する傾向が強い。また、同一都市内の比較的狭いエリアで住宅を探索する傾向が強く、就業先が現住地以外でも現住都市内における選択行動が卓越している。一方、新築取得層では構造や設備、価格や金利面など住宅自体の要素への関心が高く、住環境についても沿線イメージや通勤・買物の利便性、自然環境などを重視する傾向が強い。既存取得層より広域の転居行動が多く、就業先が現住地内でも他都市で住宅を探索する動きがみられる。

5.2 まとめ

上記の知見を踏まえ、既存住宅ストックの利活用の視点から考察を加えると、既存マンションの取引水準は必ずしもマンションストック量に比例せず、ストックの築年数や価格水準および地域で特徴的な世帯属性に左右されていることがわかる。特に、近畿圏の近郊では持家戸建ファミリー層や借家居住の子育て世帯と既存マンション取引の関係性が強いが、一方で借家世帯が卓越する大阪市や北摂・阪神間は取引水準が低く、既存マンション取引には地域的な偏在が認められる。

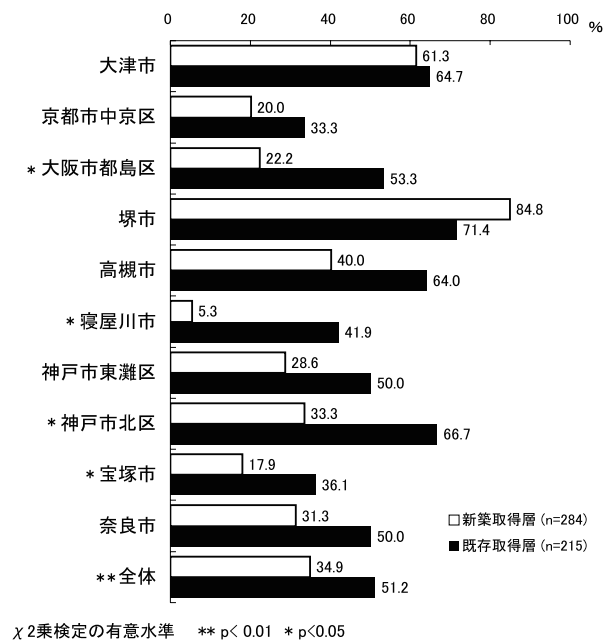


図 11 従前の居住地 (現住地と同じ区市の比率)

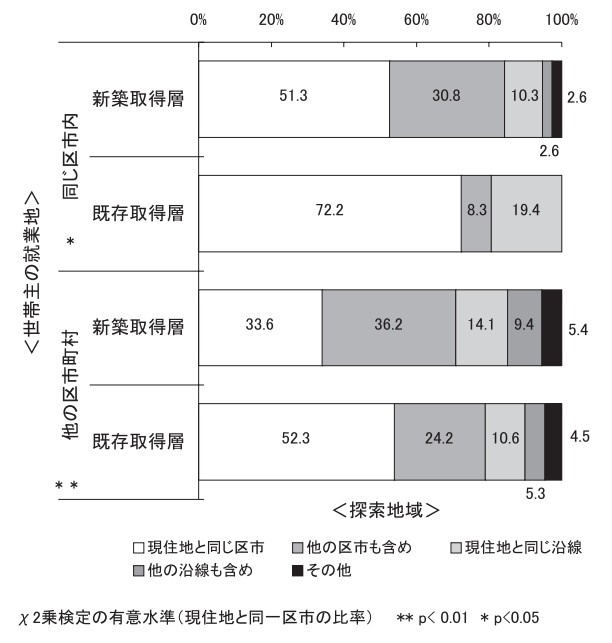


図 12 就業地と探索地域の関係

既存取得層における住宅要素に対する不満は強いが、一方で取得時の重視度も新築取得層に比べて低く、既存住宅に対しては取得当初から住宅の質に対する期待感を持ち合わせていないように見える。修繕履歴情報の整備など住宅性能や維持管理の情報提供に関する制度設計が進められているが、当該制度の普及により既存住宅取得者における住宅の質を重視する意識の醸成が求められる。

既存取得層は住み慣れた地域を重視し、自己の認知可能な範囲で探索する傾向が強いが、これは上田ら(1996)が指摘したように物件情報を提供する不動産仲介会社の狭域なテリトリーの存在も一因と考えられる。近年はインターネット等の普及により、既存住宅でも広域的な情報収集が容易となったが、住宅の要素をあまり重視しない既存取得層に対しては、物件情報に加えて各エリアの地域特性や利便性、教育環境や自然環境など地域の魅力を積極的に開示する仕組みが重要と考えられる。今後は地域の住環境に関する情報提供を促し、現住地以外の広域的な住み替えの実現を目指す必要性も指摘される。住宅経歴(housing career)における既存マンションの選択機会の拡大は、ライフステージごとの円滑な住み替えに寄与するものと期待される。

注

- (1) 指定流通機構は、不動産物件情報の業者間交換を目的として1990年に発足した国土交通大臣の指定法人である。今回データの提供を受けた(株)近畿圏不動産流通機構を含め、全国で4団体が指定を受けている。この指定流通機構では、所属会員である仲介事業者が売物件情報をセンターコンピュータに登録し、買主側の会員事業者とのマッチングを図る。売主側事業者は取引が成立した場合、成約事例を流通機構に報告(情報登録)するが、今回利用したデータはこの成約事例の公表値である。
- (2) 東急不動産(株)が年1回公表している地価分布図に付記されている「主な価格帯別の動向」によると、都心を中心とする同一距離圏でも鉄道沿線によって価格水準が異なることが指摘されている。
- (3) (株)不動産流通経営協会が行った「不動産流通業に関する消費者動向調査報告書(2003年9月)」の結果。構成会員を通して2003年6月に首都圏の既存マンション購入世帯(351サンプル)を対象に調査を行っている。

参考文献

伊藤悟、1997、「等質地域的な空間構造—金沢都市圏の居住地域—」、『都市の時空間構造—都市のコスモロジー—』、古今書

院、30頁

上田知子・杉浦芳夫・石崎研二、1996、「不動産情報とGIS—東京の新聞折込広告の分析—」、『都市研究叢書12』、東京都立大学都市研究所(編者・玉川英則)、173-211頁

上野健一、1982、「都市の居住地域構造研究の発展—因子生態学研究と都市地理学研究との関連を中心として—」、『地理学評論』55-10、715-734頁

老沼志朗、2000、「中古住宅流通市場の問題点と今後の課題」、『都市住宅学』30号、49-55頁

清水千弘、2004、「不動産価格形成要因分析—価格形成要因の非線形性と空間相関」、『不動産市場分析』、住宅新報社、94-113頁

西村清彦・浅見泰司・清水千弘、2002、「不完全情報をもたらす損失：東京住宅流通市場での計測」、『不動産市場の経済分析』、日本経済新聞社(編者・西村清彦)、151-194頁

尾藤章雄、1996、「居住者の特性からみた地域構造」、『都市の地域イメージ』、大明堂、36-51頁

藤澤美恵子、2006、「住宅の質に関する情報開示が価格に与える影響」、『中古マンション市場の情報開示に関する研究—性能評価・履歴情報等を活用した市場評価の実現に向けて—』、114-158頁

古田健一・中園真人・竹下輝和、1997、「二大都市における持家住替えの地区特性」、『日本建築学会計画系論文集』No.495、181-188頁

松本光平、2001、「中古住宅市場の活性化に向けて」、『住宅』、Vol.50, No.8、6-10頁

山崎古都子、2003、「日米比較からみた日本の中古戸建住宅需要特性—住宅管理を促進する社会システムの整備に関する研究(その1)」、『都市住宅学』41号、54-65頁