

13年度第 四半期の近畿圏市場

中古マンション・戸建住宅とも堅調な取引持続
価格の下落続くも市況はいよいよ拡大局面に

春先から景気の減速傾向が強まっているが、近畿圏の不動産流通市場は堅調だ。中古マンションの成約件数は2期連続、戸建住宅は4期連続増加し、12年度の低迷から脱しつつある。価格は依然弱含みだが、下落が進むエリアほど取引量は回復している。住宅減税後も回復の足取りが重く一時低迷した近畿圏市場も、循環的要素によって市況の回復・拡大局面に入ってきた。新築マンションやオフィス需要に減速感強いが、中古市場には明るさも見えつつある。この四半期の市場の動きを紹介していこう。

中古マンション市場の動き

成約件数 2期連続 2ケタ増

12年度第 四半期に14.6%増となりその後の動きが注目された成約件数は、13年度第 四半期も10.9%の2ケタ増となった(図表1)。落ち込みが著しい12年度の反動もあるが、取引ボリュームは約2,400件と年換算で1万件に迫り、機構最多の平成5年度(9,335件)を上回る勢いだ。

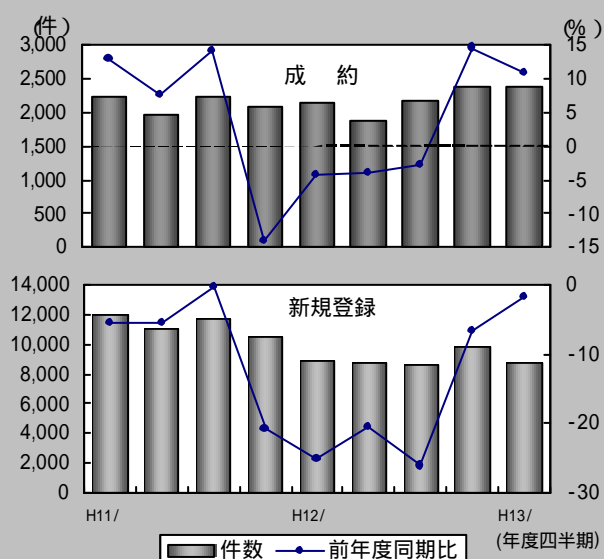
新規登録件数も急速に減少に歯止めがかかり、13年度第 四半期はマイナス1.8%まで縮小。12年度の大

幅な減少が響き、その水準は依然として1万件を下回るが、取引の増加が浸透すると売り手の売却意欲の拡大も予想される。来期以降、新規登録が増加に転じれば買い手の選択肢も広がり、築浅を含めた豊富な物件が市場に提供されることになる。結果として取引もしやすくなり、市場の拡大につながる好循環を生むことが期待される。

下落基調続く中古マンション価格

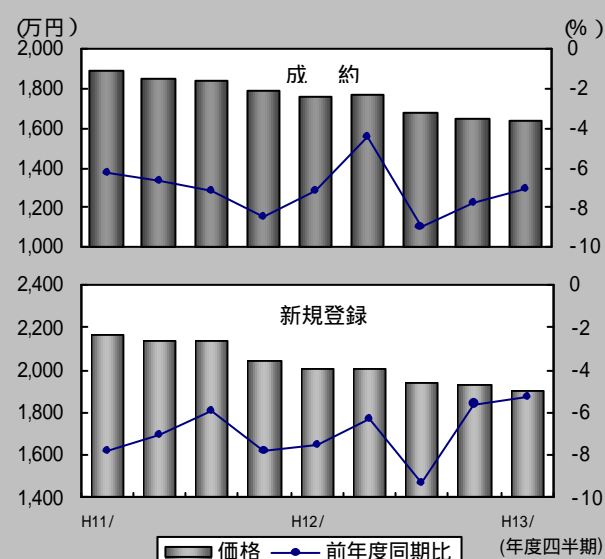
一方、中古マンション価格は下落が収まらない(図表2)。13年度第 四半期の成約価格は1,634万円で前年度比7.0%マイナスと、12年度第 四半期以降

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移



* : 年度第 四半期 (4 ~ 6月)

図表2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



* : 年度第 四半期 (4 ~ 6月)

7～9%台の下落が続く。これまで近畿圏の成約価格は11年度第 四半期が1,894万円、11年度第 四半期に1,790万円、12年度第 四半期は1,678万円と、3四半期(9ヶ月)ごとに100万円づつ低下し、下落傾向には一向に収まらない。

新規登録価格も同様に11年度第 四半期以降一貫して5～9%台で下落し、13年度第 四半期は5.3%マイナスの1,900万円まで下落。成約価格との乖離幅は266万円で、11年度第 四半期の276万円よりやや縮小し、次第に取引価格を意識した売り出しが行われる傾向がうかがえる。

価格の下落進むエリアで活発な取引

急速な取引の回復と価格の下落、この2つの動きを、取引の伸びが大きい“売れ筋地域”の特徴から見ることとする(図表3)。

13年度第 四半期の増加率が高かった20都市は、100%増(つまり倍増)を超える三島郡島本町や大津市、芦屋市をはじめ、近畿各地の都市が挙がった。府県別には、兵庫県が8都市で大阪府の7都市を上回り中古マンション取引が活発なことが分かる。一方、価格は対象都市すべてで下落し、近畿圏平均の

図表3 中古マンションの都市別件数増加率TOP20

都市	平成13年度 第 四半期(前年度同期比)			
	件数増加率	件数	価格変動率	万円
三島郡 島本町	130.0%	23	-11.6%	1,698
大津市	123.8%	47	-6.6%	1,473
芦屋市	105.9%	35	-32.9%	2,062
加古川市	91.7%	23	-3.9%	1,126
生駒市	91.7%	23	-7.4%	1,536
守口市	90.0%	19	-18.8%	1,579
京都市 左京区	66.7%	20	-3.5%	1,701
京都市 下京区	63.6%	18	-3.6%	1,473
八尾市	57.1%	33	-15.9%	1,333
奈良市	52.1%	73	-12.0%	1,449
明石市	51.4%	56	-4.2%	1,365
神戸市 垂水区	40.9%	62	-18.1%	1,332
高槻市	37.8%	51	-14.8%	1,741
吹田市	35.1%	104	-14.5%	1,836
大阪市 北区	35.0%	27	-3.5%	1,796
神戸市 西区	30.6%	47	-8.9%	2,105
伊丹市	30.0%	39	-5.3%	1,661
川西市	27.8%	23	-13.8%	1,451
豊中市	26.4%	91	-8.1%	1,982
神戸市 兵庫区	23.1%	16	-12.2%	1,234
近畿圏全体	10.9%	2,391	-7.0%	1,634

* 対象:平成12・13年度第 四半期(4～6月)の成約件数が、ともに10件以上の都市

下落率を上回る都市も多かった。つまり、価格調整が進む都市ほど取引が活発なことが分かる。特に、価格水準が高いはずの芦屋市も、この1年間で低価格物件へのシフトが著しく2,062万円まで低下する一方、取引は倍増している。このように、取引好調なエリアでは、割安な物件を求める動きが強いと言える。

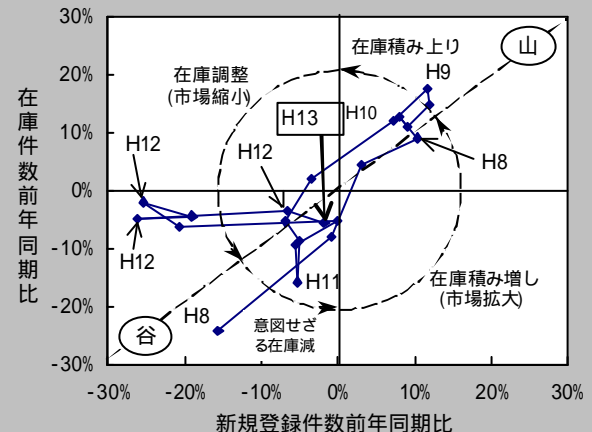
在庫循環にみる市況の見通し

回復局面に入った中古マンション市場

2期連続の大幅増により、近畿圏の中古マンション市場は新たな局面を迎えている。新規登録と在庫件数の前年度比から在庫循環をみると興味深い動きがみられる(図表4)。これまで市場の縮小局面にあった図の左側から、13年度第 四半期は右方向にポイントが移動。現状では、新規登録の減少が落ち着き物件供給が回復する一方、取引の増加で在庫は減少し続けている。これは「意図せざる在庫減」と呼ばれ、市場の回復局面に当たる。

12年度から市況のベクトルは明らかに変化した。このまま新規登録が増加するといわゆる「在庫積み増し」状態となり、市場の本格的な拡大局面に入る。さらに取引を上回る新規登録が続けば、在庫も増加に転じ景気が堅調だった平成8年当時と同様の軌跡を描くことになる。ただ、景況感全体はむしろ悪

図表4 中古マンションの在庫循環
(平成8年度第 四半期～平成13年度第 四半期)



* : 年度第 四半期(4～6月)

化しており、消費者の購入マインドも低迷したまま。今後、国の景気対策がどの程度本格化するかにもよるが、循環要因による見通しのまま市況が堅調に推移するかどうかは、金利・税制といった不動産市場のファンダメンタルズに加え、今後の消費マインドや雇用・所得の安定感がカギとなろう。

戸建住宅市場の動き

4期連続で成約件数増加

戸建住宅の成約動向は中古マンションを上回る力強さがみられる（図表5）。13年度第 四半期の成約件数は、2,082件で6.7%増と4期続けて増加。増加率は1ケタ台だが、過去1年間安定的に増加している。成約件数が四半期ベースで2千件を超えるのは、住宅減税が始まった11年第 四半期以来だ。

新規登録も中古マンションに先立ち増加に転じ、13年度第 四半期は12,244件で1.2%増。登録件数自体は11年度以前の水準に至っていないが、取引の安定的な伸びとともに今後の物件の供給増が続くことも予想される。

成約価格の下落率拡大

成約価格は中古マンション同様、下落に歯止めが

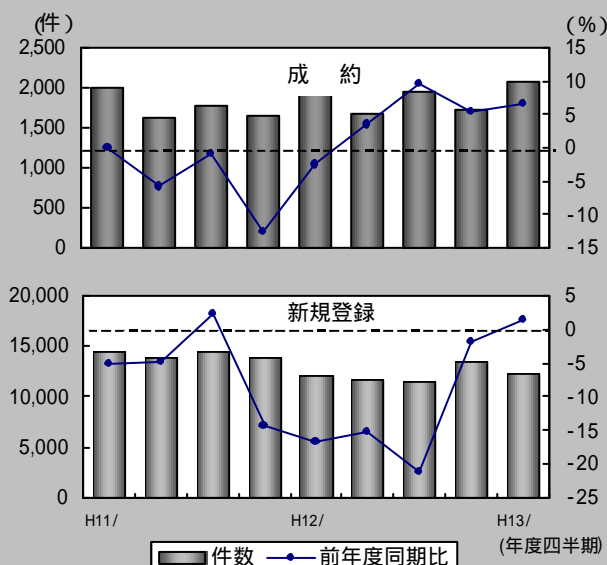
かからない。13年度第 四半期は2,541万円で前年度比6.1%のマイナス。しかも前期より下落率は拡大している。8年度に一時下げ止まりをみせた戸建住宅価格だが、11年度以降は4～7%台で下落し、ここ3期では2,500万円台まで低下している。

一方、新規登録価格も下落が続くが、下げ幅は次第に縮小。11年度第 四半期にマイナス12.8%を記録して以来、下落率は7%台から緩やかに縮小している。13年度第 四半期は、3.4%の下落にとどまり2,835万円となった。成約価格との乖離幅は294万円と前期の302万円からやや縮小し、物件の供給が増えるなか一部で成約価格との調整を図る動きもみられ始めた。

価格上昇も見られる取引拡大エリア

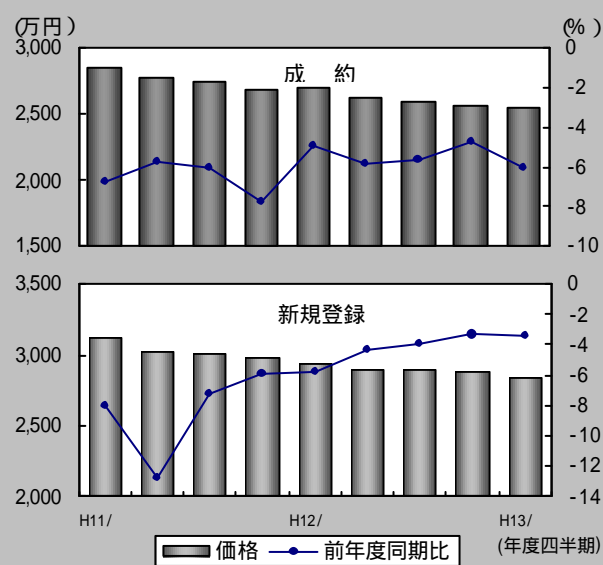
価格が弱含むなか取引は順調に拡大 - これが戸建市場全体のマクロな見方だが、今期取引が活発だったエリアの事情は少し異なる（図表7）。13年度第 四半期の増加率上位20都市をみると、松原市や東大阪市、岸和田市など府下東部・南部の都市が挙げられるほか、兵庫県の7都市が最多となる傾向は同じだ。伊丹市や加古川市、奈良市、明石市、京都市右京区の5都市は、中古マンションとともに上

図表5 戸建住宅の成約・新規登録件数の推移



* : 年度第 四半期 (4～6月)

図表6 戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



* : 年度第 四半期 (4～6月)

図表7 戸建住宅の都市別件数増加率TOP20

都市	平成13年度第 四半期 (前年度同期比)			
	件数増加率	件数	価格変動率	万円
松原市	100.0%	24	-1.4%	1,979
伊丹市	56.3%	25	3.1%	3,325
加古川市	50.0%	24	-21.4%	1,671
寝屋川市	47.4%	28	18.7%	2,552
東大阪市	45.8%	70	-9.0%	2,187
宇治市	43.5%	66	-6.9%	2,322
西宮市	42.9%	60	-7.9%	3,455
神戸市 東灘区	40.0%	21	-23.1%	3,577
三木市	40.0%	14	-7.7%	2,073
南河内郡 美原町	33.3%	16	-5.6%	2,463
草津市	31.3%	21	10.2%	2,597
奈良市	30.9%	72	-12.1%	2,954
守山市	30.0%	13	26.1%	2,415
京都市 伏見区	28.6%	36	1.3%	2,380
明石市	28.0%	32	-12.0%	2,289
岸和田市	27.3%	28	-12.4%	2,273
交野市	27.3%	14	6.0%	2,916
長岡京市	25.0%	30	5.0%	3,005
三田市	23.5%	42	-15.7%	3,138
京都市 左京区	21.7%	28	-21.7%	4,030
近畿圏全体	6.7%	2,082	-6.1%	2,541

* 対象：平成12・13年度第 四半期(4～6月)の成約件数が、ともに10件以上の都市

位 20 位に入り中古市場全体が活況を示した。

特徴が異なるのは価格の動き。神戸市東灘区や加古川市等のように2割以上下落した都市もあるが、一方で取引価格が上昇したエリアもみられた。守山市や寝屋川市、草津市などは2ケタも上昇するなど、大阪から京都・滋賀方面にかけて高価格物件の取引が拡大。中古マンション市場と違い、戸建市場では一部に高価格帯にシフトする取引盛んなエリアが存在し、取引の拡大基調が続くなかで需給関係が改善される動きも出てきたようだ。

在庫循環にみる市況の見通し

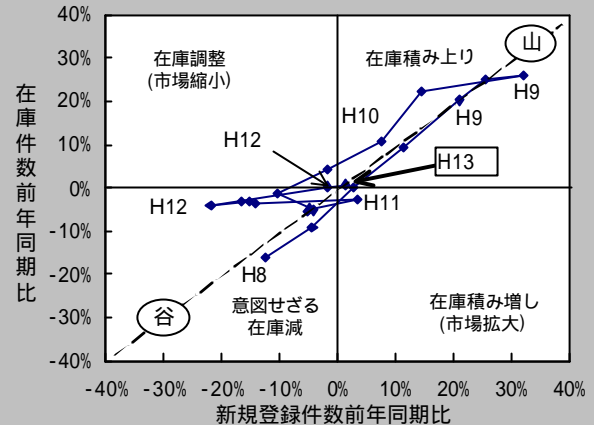
戸建住宅市場は拡大局面へ

需要の力強さも感じられる戸建市場では既に新規登録の増加傾向もみられ、在庫循環図からは中古マンションより一足先に市場拡大への明るい材料が見えてきた(図表8)。

新規登録・在庫とも減少し市場が縮小傾向にあった12年度から、13年度第 四半期は図の右方向にポイントが移動。新規登録件数は前年度比1.2%増、在庫件数は0.8%増で、ともに増加に転じる「在庫

図表8 戸建住宅の在庫循環

(平成8年度第 四半期～平成13年度第 四半期)



* : 年度第 四半期(4～6月)

庫積み増し」の市場拡大局面に入りつつある。これまでのトレンドから判断して、景気の山に向かう図の右上(45°)方向にさらにシフトする可能性は高く、取引量(成約)の伸びを上回る売り物件の受託(新規登録)が進むと、豊富な在庫からさらに取引が拡大する好循環が期待される。

ただ、戸建市場も循環的要素だけでなく外的な経済環境の影響を考える必要があり、雇用不安等から購入マインドが落ち込むと、新規登録や在庫の伸びを押し下げる懸念が出てくる。つまり、在庫調整の局面に再び戻る恐れもある。金利面では、公庫が6月に続き7月も2.50%に引き下げを行い機動的な対応がみられ、税制面でも現行の住宅減税は維持されよう。

問題は、構造改革との両立を狙う国が景気対策を誤ると、消費を一気に冷やす恐れがあることだ。不動産市場は資産デフレに伴う買い換え需要の落ち込みといった構造的な問題も抱えている。一次取得層向けの低価格物件への取引シフトもいずれ限界が来よう。首都圏や全国平均に比べ景況感の悪化が進む近畿圏では、経済環境全体の負の影響を受けやすい。市況回復への方向感が見えてきた近畿圏市場だが、引き続き楽観を許さない。

関連不動産市場の動き

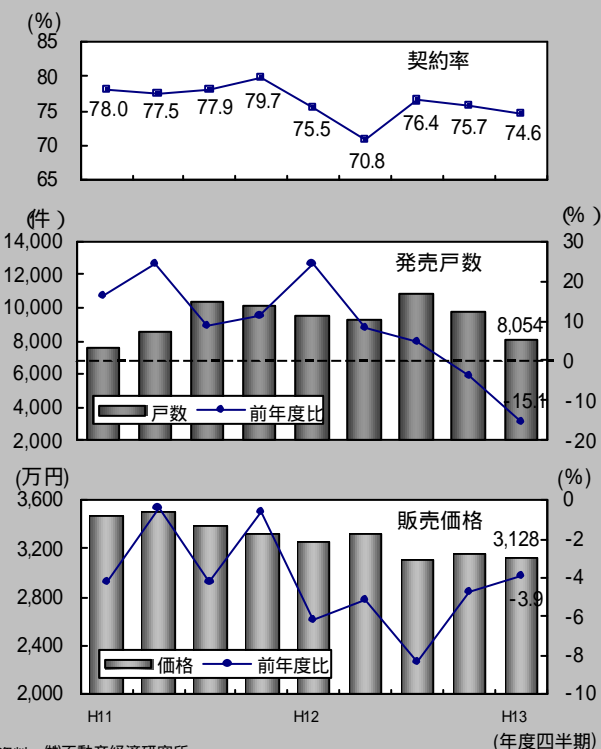
減速感出てきた新築マンション販売

外的環境の不安を抱えつつも比較的明るい中古市場に対し、これまで好調さ維持してきた新築マンションはやや陰りが見えてきた。13年度第 四半期の近畿圏の新築マンション発売戸数は、8,054戸で前年度比 15.1%もの減少となった(図表9)。過去2年間一貫して前年度比増を維持してきた発売戸数も2期連続で減少し、マイナス幅は拡大している。

これまで価格を落とすことで需要を引き付けてきた新築マンション市場だが、13年度第 四半期の販売価格は3,128万円で3.9%の下落。このところ広がっていた下落率はやや縮小したが、分譲マンションの新規着工数は依然として高い伸び(13年度5月期 49.5%増/住宅着工統計)を示し、今後も価格競争は厳しさを増すものとみられる。販売価格の下落にもかかわらず、契約率は次第に低下している。

13年度第 四半期は74.6%で好不調の目安とされる70%を超えるが、11年度に比べ減速感はある

図表9 新築マンションの供給状況



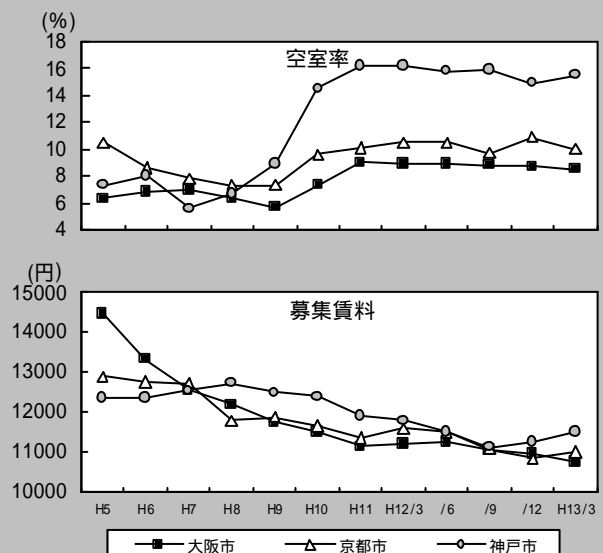
ない。中古市場にとってこうした動きは追い風だが、供給サイドの意向が柔軟に反映できる新築マンション市場では一概に安心できない。既に購入層は一次取得を中心にほぼ重複し、一部では中古マンションより戸建住宅との競合を指摘する声もある。

オフィス需要は依然弱含み

最後に、居住用だけでなくオフィスの需給状況についても概観しておこう(図表10)。

大阪・京都・神戸3市の募集賃料はほぼ大差なく、11,000円/坪前後。平均賃料ベースでは大小多様なビルが供給される大阪市の方が安い。ただ、新築の大型ビル需要は、近畿圏に拠点を求めるIT関連企業を中心に大阪市に集中。いわゆる「近・新・大」でIT対応設備を備えたビルは好調にテナントを集めている。大阪市の都心部の空室率は8.5%だが、梅田周辺の大規模ビルの空室率は3%まで低下する。また、京都市の空室率は10%だが、京都駅前周辺では官公庁機関の進出などで空室が消化されるエリアもあり、OA化対応など設備水準の高い新築ビルへのニーズは高い。一方、神戸市では県内景気の足取りが重く、震災以降オフィス需要が戻らない状況が続き、空室率は全国主要都市でも高水準の15.5%に達している。

図表10 オフィス空室率と募集賃料



*生駒シビル・リサーチ・エリス調べ / H5 - H11は12月時点

賃料利回りからみた中古マンション価格

近畿圏の利回りは9.9%まで上昇、高まる買い得感
ワンルームの高い利回りは需要の弱含みが背景に

特集1で見たように好調な取引が続いているが、価格の下落に歯止めがかかっていない。仲介の現場では毎月の家賃負担よりローン返済の有利さを訴えるセールスが定着し、近年は居住用物件でも賃料利回りから査定価格を提示する試みが始まっている。ワンルームや1棟売りではお馴染みの賃料利回りが、収益還元的な手法の認知とともに居住用価格の判断の目安にもなりつつある。現在の価格水準は十分調整されていると考えられるが、それはどの程度なのか、またどの地域で進んでいるのか、現状を追った。

近畿圏の中古マンション利回りの推移

一口に賃料利回りといってもその捉え方は様々だ。本来、鑑定評価で行う収益還元法は、収益用不動産を賃貸して得られる将来の純収益と売却時の回収金額を現在価値に割り戻し、これを還元利回りで割ることで物件の価値(収益価格)を判断するもので、事業用物件への適用が一般的だ。ただ、居住用でも賃貸を想定することで適用できるとの考え方があり、ここではこれに基づいて価格水準の把握を試みるため、分母に中古マンション売買単価、分子に賃貸マンション賃料単価を置いた表面利回り(物件維持等の諸経費や税金等の控除を考えない)の算出を行う。

収益価格を求める際の還元利回りは日本では慣行的に5～7%程度が多いようだが、収益から経費の控除を考えないこのケースでは8～10%程度を超えれば利回りが高い(価格の割安感がある)と考えられる。なお、売買単価と賃料単価の地域平均値を便宜上対比させているため、物件ごとの貸し出し賃料に基づく利回りではない点に注意されたい。

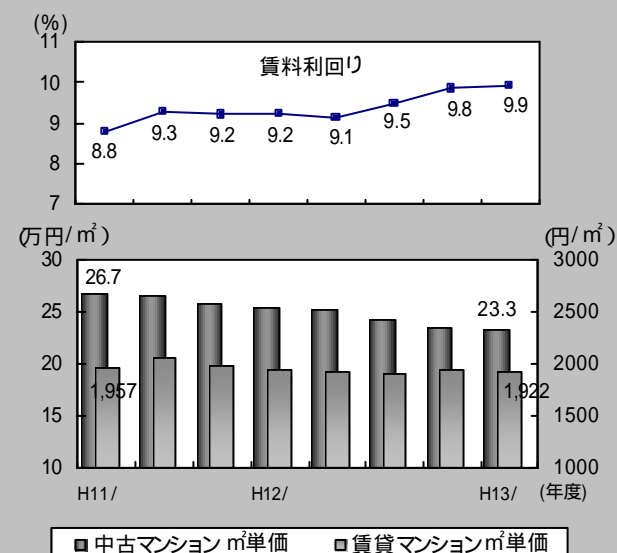
利回り水準は9.9%まで上昇

近畿圏の中古マンション価格の利回りをデータ取得可能な平成11年度第 四半期(7～9月)からみると、12年度第 四半期以降、上昇する傾向にある(図表1)。8.8%だった11年度第 四半期から、12年度第 四半期には9.5%に上昇。13年度第 四半期は9.9%に達

している。売買単価は26.7万円(H11・)から23.3万円(H13・)まで下落したが、賃料単価はこの間ほぼ1,900円台で推移し、横ばいの賃料に対して売買価格の下落が直接の上昇要因となっている。

賃料上昇に伴う利回りのアップでないため、貸し出す際の収益性が高まった訳ではないが、居住用として購入する場合は価格調整が十分進んだ状態にあると言えよう。もちろん居住用の価値は、購入者の所得水準や物件の利便性、住環境等によっても変わるが、一般に知られる年収倍率でも中古マンション価格は既に安価な水準にあり、賃料利回りのトレンドから見て今が買い時であることは間違いのないだろう。

図表1 中古マンション成約単価と賃料利回りの推移



物件属性別の利回り

ワンルームの表面利回りは13.2%

賃料利回りを物件属性ごとに詳しくみると、間取りや築年によって大きく特徴が異なる（図表2）。収益物件としてのワンルームは利回りが高く、13.2%と全体平均の9.9%を大きく上回る。1K～1LDKも11.7%と収益性は高い。ただ、これは前述のように賃料上昇を背景とした利回りでなく、物件価格の下落が引き起こした結果だ。市場規模が大きく賃料の安定確保が可能な首都圏と違い、近畿圏のワンルーム市場は大阪市内の御堂筋線沿線や京都駅、三ノ宮駅周辺などに限られ、需要の薄さが価格の弱含みに表れる構造的な問題を抱えている。

一方、2K・3K以上の一般的な居住用物件は8%台とやや低い。相対的に高い価格でも個人の購入条件に合えば取得に動くため、必ずしも収益性だけで価格が判断されている訳でないことがわかる。ただ、表面利回りで8%台は比較的高い水準にあり、居住用マンションの価格は現時点でも調整されていると言ってよい。

利回り低い築10年以下

築年別では、築10年以下と築11年以上で利回り

の違いが目立つ。築11年以上では10%を超えるが築10年以下の築浅物件は8.7%にとどまり、特に2K以上では7%台に低下する。築浅のワンルームや1K～1LDKでは、中古マンションの売買単価が27～34万円に対し賃料単価は2,400～2,600円と、古いものと比較して取れる賃料以上に物件価格が高くなる傾向にある。一方、築浅の2K以上は売買単価が28～30万円に対し賃料が1,600～1,700円程度と、取れる賃料が上がらないことが利回りの低さにつながっている。築年による賃料単価の変化が少ない点を考えると、バブル期以降に供給された築浅の居住用物件は、やや割高感があり今後の調整余地も残している。

立地条件による変化は少ない

駅からの徒歩時間など立地条件の違いでは、利回りの変化はあまり見られない。もちろん駅への利便性が高まると売買単価、賃料単価とも上昇するが、その傾向は同程度で利回りは9%台を示す。徒歩10分以内の売買単価は約24万円、賃料単価は約2,000円で、古いものに比べ賃料単価の上昇がやや大きくなる程度。それでも10分以内・築11年以上の物件では10%を超え、利便性の高い収益物件の立地がこうした傾向に反映されているとみられる。

図表2 近畿圏の中古マンションの属性別賃料利回り(平成13年度第 四半期)

[賃料利回り]					
間取り別	ワンルーム	1K～1LDK	2K～2LDK	3K以上	計
築0～10年	11.5%	8.6%	7.1%	7.0%	8.7%
築11～20年	13.0%	11.1%	8.8%	8.2%	10.1%
築21年以上	11.0%	13.1%	10.1%	9.2%	10.4%
計	13.2%	11.7%	8.8%	8.1%	9.9%

[立地条件別]				
立地条件別	徒歩10分以内	11～20分以内	21分以上・バス便	計
築0～10年	8.5%	8.2%	8.1%	8.7%
築11～20年	10.2%	8.9%	8.9%	10.1%
築21年以上	10.0%	9.7%	9.4%	10.4%
計	9.9%	9.0%	9.5%	9.9%

[中古マンションm ² 単価]					
間取り別	ワンルーム	1K～1LDK	2K～2LDK	3K以上	計
築0～10年	27.0	34.2	30.0	28.2	28.5
築11～20年	22.1	23.3	23.3	21.9	22.1
築21年以上	22.6	18.6	18.0	18.0	18.1
計	22.4	23.7	23.2	22.8	23.3

[立地条件別]				
立地条件別	徒歩10分以内	11～20分以内	21分以上・バス便	計
築0～10年	30.7	26.1	23.8	28.5
築11～20年	22.7	21.6	20.2	22.1
築21年以上	19.5	17.2	15.2	18.1
計	24.2	22.2	19.1	23.3

[賃貸マンションm ² 単価]					
間取り別	ワンルーム	1K～1LDK	2K～2LDK	3K以上	計
築0～10年	2,593	2,454	1,785	1,636	2,072
築11～20年	2,387	2,151	1,702	1,498	1,860
築21年以上	2,075	2,041	1,512	1,380	1,562
計	2,466	2,313	1,708	1,530	1,922

[立地条件別]				
立地条件別	徒歩10分以内	11～20分以内	21分以上・バス便	計
築0～10年	2,174	1,780	1,613	2,072
築11～20年	1,938	1,613	1,490	1,860
築21年以上	1,632	1,393	1,194	1,562
計	2,007	1,673	1,518	1,922

図表3 中古マンション賃料利回り・都市別TOP10（平成13年度第 四半期）

間取り別			築年帯別								
ワンルーム～1LDK			2K以上			順位	築10年以下		築11年以上		
大阪市	天王寺区	15.6%	京都市	上京区	11.2%	1	姫路市	12.8%	川西市	14.8%	
大阪市	阿倍野区	14.8%	神戸市	長田区	10.9%	2	京都市	山科区	11.4%	神戸市	須磨区
大阪市	福島区	14.0%	大阪市	中央区	10.5%	3	京都市	南区	10.6%	京都市	伏見区
大阪市	東淀川区	13.8%	大阪市	淀川区	10.1%	4	枚方市	10.0%	大阪市	東淀川区	
大阪市	城東区	13.7%	神戸市	灘区	10.0%	5	大阪市	淀川区	10.0%	神戸市	灘区
神戸市	中央区	13.1%	神戸市	兵庫区	9.5%	6	神戸市	兵庫区	9.9%	大阪市	中央区
京都市	南区	12.9%	大阪市	福島区	9.5%	7	京都市	下京区	9.4%	大阪市	西区
西宮市	12.8%	神戸市	中央区	9.4%	8	大阪市	西区	9.3%	大阪市	北区	
大阪市	西淀川区	12.5%	大阪市	西区	9.3%	9	神戸市	長田区	9.2%	枚方市	11.1%
大阪市	北区	12.0%	神戸市	須磨区	9.3%	10	大阪市	東淀川区	9.1%	神戸市	中央区
										10.8%	

都市別の利回り状況

都心区に集中する割安ワンルーム

ワンルーム等の収益物件で利回りの高いエリアは、大阪・京都・神戸市内の都心区を中心とした特定区に集中する傾向がある（図表3）。

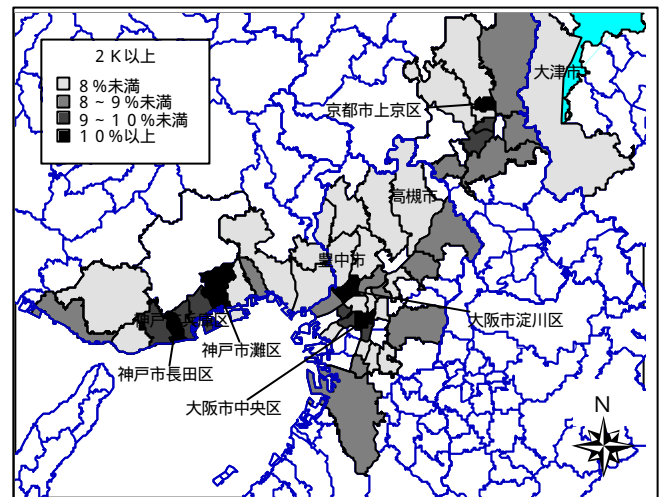
上位10都市中7つは大阪市内で、天王寺区や阿倍野区・福島区・東淀川区・城東区では13%を超え、西淀川区や北区も高い。京都市では京都駅周辺の南区、神戸市では三ノ宮駅周辺の中央区の他、西宮市でも高い利回りを示す。売買単価が最も高いのは大阪市北区(26.4万円)で神戸市中央区(23.1万円)がこれに次ぎ、その他は概ね20万円前後。近畿圏の新築ワンルーム(74.1万円/㎡・H12東京カテイ調べ)に比べると、都心区の中古価格は調整が著しい。

一方、2K以上は京都市上京区が11.2%で最も高く、神戸市長田区や灘区、大阪市中央区・淀川区でも10%を超え割安感がある。対象には大阪・京都・神戸市内の住宅地のほか都心区も含まれ、居住用全体平均の8%台と比較して、居住用の中古マンションは都心でも割安感があると言える。

築浅でも10%を超える5都市

築10年以下で10%を超えるのは姫路市や京都市山科区・南区、枚方市、大阪市淀川区など5都市。姫路市や山科区、淀川区は居住用も多いとみられ、築浅物件では買い得感あるエリアだ。築11年以上はさらに高く、川西市や神戸市須磨区、京都市伏見

< 居住用物件の都市別利回り状況 >



区では13%以上の水準。ちなみに、豊中・池田・吹田・高槻など大阪府北部の都市は7%台と低く、居住用中心のこれらのエリアでは、相対的に価格水準がやや高めとなっている。

* * *

以上のように、近畿圏の中古マンション価格は基本的に調整が進んでおり買い得感が高い。ただ、ワンルームの高い利回りは需要の弱含みが原因で、リフォーム等で賃料の安定確保を図る工夫も必要だろう。築浅の居住用物件は若干の調整もありそうだが、築10年以下で利回りの高い都市では価格の適正水準を顧客にアピールできそう。現状では古くなると資産価値(売買価格)が低下し表面上の利回りは上昇する。物件属性や地域による利回りの違いは、今後利用価値(賃料)に応じた資産価値の適正評価が広がりによって縮小することが期待される。

昨年来、中古住宅に対するインスペクション(建物検査制度)や保証制度が充実してきた。大手仲介業者や住宅保証機構が相次いで商品・制度が打ち出し、新築住宅に続いて中古住宅でも取引時の性能確認や購入後の瑕疵保証が受けられるようになっている。これらの制度は、買主に安心感を与えるだけでなく、売主や仲介業者にとっても円滑な取引を促すメリットがあり、その特徴を理解しておく必要性は高い。代表的な大手2社と公的機関が展開する制度内容とともに、そのポイントを探ってみた。

インスペクションとは

米国で一般的なホームインスペクション

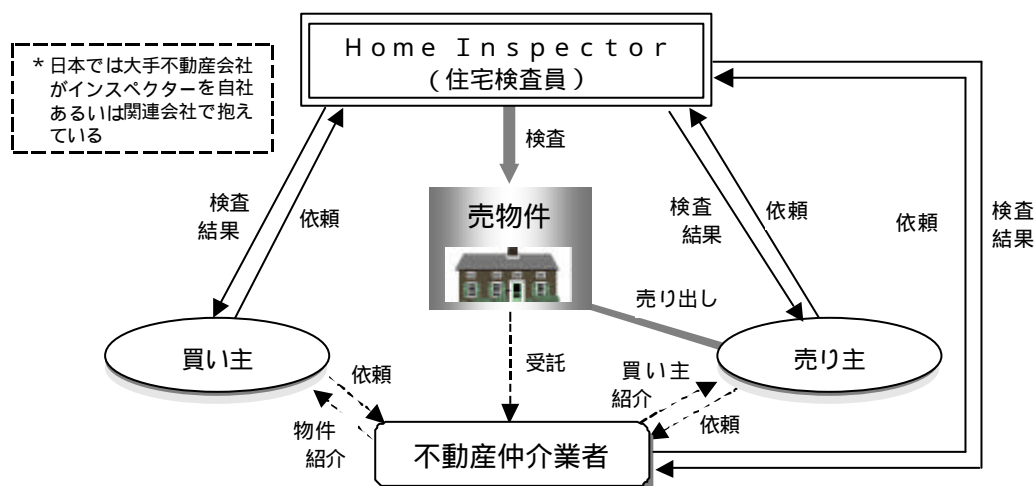
平成12年4月、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が施行され、新築住宅に対する10年間の瑕疵担保責任の義務化と、住宅性能表示制度が創設された。消費者保護と良質な住宅供給を目的に、新築の性能は確保されつつあるが、ここに来て中古住宅でも取引時の検査や購入後の瑕疵保証を行う商品・制度が相次いで登場している。欧米でも古くから新築住宅の保証制度は普及しているが、中古住宅まで対象とする例は少ない。なぜ今、中古住宅の検査・保証制度が充実して

きたのか、その背景には国の住宅ストック重視の政策とともに、これに対応して他社との差別化を図る大手の姿勢があるようだ。

そもそも取引時に建物検査を行ういわゆるホームインスペクション(Home Inspection/住宅検査)は、米国で90年代に本格的に普及し、都市部ではほぼ100%の利用率といわれている。訴訟社会の米国では、売主自らが建物検査を行い取引後のトラブルに備えるとともに、買主が売主に対して住宅検査を要求する権利も一般的に認知され、仲介業者や不動産鑑定士、金融機関が利用するケースも多いようだ。買主が事前に購入物件の不具合を確認できるメリットは大きい

が、売主にとっても自分の物件の状態を積極的に開示し、買主に安心感を与えることで取引をスムーズに進められる利点がある。仲介業者も検査を勧めることで売主と買主の信頼が得られれば、他社との差別化も可能だ。このようにインスペクションは、円滑な仲介業務を進めながら、各当事者がメリットを享受できる仕組みといえよう(図表1)。

図表1 仲介業務におけるホームインスペクターの位置付け



インスペクションを利用するメリット

売り主側

物件の検査結果を積極的に情報開示し、買い主への責任と安心感を示すことで、他の物件との違いをアピールし、取引を円滑に進めることができる。

買い主側

建物の不具合の有無が事前に把握でき、安心して取引できる。必要に応じて、修繕要請や価格交渉が容易に行える。

仲介業者

建物検査を当事者に勧めることで、顧客の立場に立った業者のイメージが示せる。客観的な取扱物件の性能等を明示することで、透明性ある取引ができる。

具体的な制度内容

インスペクションとセットの保証制度

日本のインスペクションは米国の制度を参考に導入が始まったが、日本の場合保証制度もセットされているのが最大の特徴だ。

インスペクションは、一定の実務経験を有する一級・二級建築士が目視を中心に触診、打診などを行うのが一般的。破壊検査や器具を使った非破壊検査は行わない。床下や屋根裏の点検口等を利用し、目視できない部位は対象外となり、検査時間は通常2

～3時間程度だ。これは、取引上費用負担を常識的な範囲にとどめ、経年劣化の状態や保証対象の適合性確認など簡便な調査が目的のためだ。

一方、保証制度は、現状有姿を前提とする不動産取引で売主の瑕疵担保責任が通常2ヶ月程度である点を踏まえ、売主の責任経過後も買主に瑕疵保証を与えるもの。保証期間は3～5年で、対象となる住宅の築年数は15～20年以内とされている。品確法が任意で求めている新築の瑕疵担保特約築20年と、概ね同様の保証内容だ。

制度の位置付け異なる民間と公的機関

ここで大手と公的機関が手がける主なインスペクション・保証制度を紹介しておこう(図表2)。

三井不動産販売(以下三井)はリスペクトという商品名で平成12年1月からインスペクションを展開、今年1月からは住宅保証(オナズプラス)も開始した。一方、住友不動産販売(以下住友)も昨年6月からインスペクションを始め、今年6月には保証制度(It's a GOOD MATCH)をスタートさせた。一方、既に新築の性能保証を進めてきた住宅保証機構(以下機構)は、今年4月から国庫補助の基金を創設し、

図表2 中古住宅に関する主なインスペクション・保証制度

	三井不動産販売(株)	住友不動産販売(株)	(財)住宅保証機構
インスペクション	リスペクト (ホーム&インスペクション)	住まいの健康度チェック	中古住宅保証制度 (保証を前提とした検査)
対象住宅	木造一戸建 マンション	木造一戸建 (在来・2×4工法のみ)	戸建住宅
対象築年数	特になし(原則中古住宅)	築2年超	築1年超～15年以内 (保証対象の住宅も同じ)
依頼者の条件	売り主・買い主 宅建業者・一般の所有者	住友不動産販売への 売却・購入依頼者	売買により、売り主から買 い主に引渡される住宅 (一般・宅建業者問わず)
対象地域	首都圏・近畿圏	首都圏・近畿圏	全 国
検査対象箇所	木造一戸建: 屋根, 外壁, 基礎, 床下, 屋根裏, 内部各室, 設備 マンション: 専有部分(設 備, 内部各室)および共 用部分(屋上防水, 外壁, 共有廊下)	・基礎, 外壁, 屋根, 天井, 屋根 裏, 床下の白アリ被害・腐 朽 ・水周りの漏水・腐朽, 建物 の傾斜, 柱梁・筋交い, 耐久 性・耐震性 ・ホルムアルデヒド濃度	外部: 基礎, 外壁, 軒裏, 雨樋, 屋根, バルコニー 内部: 土台床組, 床, 柱梁, 内 壁, 天井, 小屋組 設備: 給排水, 台所, 洗面所, 浴室, 便所 防水補修: 外壁, 屋根等
調査料金	木造一戸建: 80,000円(130㎡まで) マンション: 65,000円(100㎡まで) 以降20㎡毎に4,000円 <近畿圏の料金・税別>	50,000円 <税別>	32,550円 (再検査時15,750円) <税込>
調査会社	三井不動産販売(株) (自社の建築士が検査)	住友不動産ホーム(株) 住友不動産シスコン(株)	都道府県ごとの事務機関
住宅保証制度	リスペクト (オナズプラス)	It's a GOOD MATCH	中古住宅保証制度
保証対象の住宅	インスペクションの結果で 対象を判定 (木造・軽量鉄骨造) (築3年以上)	・Aランク判定で保証 ・B・Cランクは修繕実施 後、保証可 (築2年超～20年未満)	新築時に公的な中間検査を 受け、増改築面積が建物の 半分以下、機構による現場 検査合格の住宅
保証期間	3年間 (引渡しから2ヶ月経過後)	5年間	5年間
瑕疵保証の範囲	雨漏り・シロアリの蝕害 構造耐力上主要な部位	雨漏り 構造耐力上主要な部位	防水性能部分2年間 構造耐力上主要な部分 雨水浸入を防止する部分 (延床面積㎡×240円)+ 15,750円<一般>
保証料	57,000円	55,000円	(保証・損害賠償費用-10万 円)×95%<一般>
保証金額の上限	100万円 (免責金額10万円)	200万円 (免責金額10万円)	
保証時の特典	・購入資金融資の金利優遇	いづれかが選択可能 ・購入資金融資の金利優遇 ・融資保証料不要	・購入資金融資の金利優遇

中古住宅保証制度を開始。公的機関として全国展開を始めた。

インスペクションの特徴として、三井は中古マンションも対象とするが、専有部分が中心で専門的調査が必要な共用部分は対象を限定している(保証は木造一戸建のみ)。木造一戸建の耐震診断や地盤調査、マンションの修繕計画の状況等は対象外だが、住友はホルムアルデヒド濃度等も対象としている。大手2社の場合、インスペクションは単体でも利用でき保証への加入は任意だが、保証制度の一環として検査を行う機構では、防水性能等で詳細な検査が加わり、新築時の公的中間検査(建築基準法等)の内容確認も求めるなど、やや厳しい内容となっている。ただ、機構の基準をクリアした中古住宅は、新築並みの公庫融資が利用可能となる。

気になる料金は、木造一戸建の検査料が三井で8万円、住友は5万円に対し、機構は32,550円(税込)、保証料は三井57,000円、住友55,000円に対し、機構は床面積120㎡で44,550円(税込)と機構の安さが目立つ(売主が宅建業者の場合、保証料・保証金額はさらに低くなる)。保証住宅は担保価値も高いとの判断から、保証時には提携金融機関の購入資金融資の金利優遇(0.2~0.3%程度)や、融資保証料の免除(住友)が受けられる特典もある。保証対象者は、三井が買主のみだが、住友と機構は引渡しから2ヶ月までは売主、それ以降は買主に対して修繕費を保証する仕組みとなっている。

三井の場合、第三者的立場で検査業務を位置付けており、他社仲介や取引を考えない所有者も対象としている。一方、住友は自社仲介に限定し検査も関連施工会社が行うなど、仲介から修繕まで一括して扱う姿勢がみられる。調査エリアが限られる民間に対し、機構は全国各都道府県の事務機関を窓口とし、検査もこれらの機関が行う。近畿では(財)大阪住宅センターなど2府4県で計8ヶ所の窓口がある。

中古住宅保証制度の流れ

取扱エリアが広い機構の保証制度を例に、手続きの流れをみると、同制度ではまず申請前に簡便な自己診断を求め、事前に必要な修繕を促すなど再検査費用の節約に配慮している(図表3)。自己診断後、検査申請を行うがその際、売主は買主へ提出する住宅履歴申告書の記入が必要だ。申請者立会いのもと事務機関による検査基準に適合すると、売主・買主双方同意のもと保証申請を行い、保証書の交付と対象住宅の登録が行われて、保証が開始される。

注意したいのは、この基準に外れても即欠陥住宅とみなされる訳ではなく、検査はあくまで保証制度の適合性を確認するものだ。インスペクションはよく人間ドックに例えられるが、民間で単独利用できるインスペクションは取引の潤滑剤と理解するのが適切だろう。今後、こうした商品がさらに登場するとみられるが、仲介業者にとってもメリットあるこれらの制度をうまく利用していきたいものだ。

図表3 (財)住宅保証機構における中古住宅保証制度の申し込み手順

