

マンションの適切な管理や建替えを促す関連法規の整備が進んでいる。昨年のマンション管理士の取得ブームは記憶に新しいが、その根拠法であるマンション管理適正化法に続いて、マンション建替え円滑化法案の検討や区分所有法の改正などが目白押しだ。こうした背景には、マンションストックの増大や老朽化の問題があるが、法整備により適正な維持修繕等が進めば中古マンション市場の活性化も期待される。仲介の現場にも身近な維持修繕の支援制度をはじめとして、分譲マンションを取り巻く動きを追った。

適正なマンション管理への動き

マンション管理適正化法の背景

我が国の分譲マンションストックは、平成12年度末で385万戸、このうち築30年を経過したものは12万戸で、今後は急速に増加することにより10年後には93万戸に達すると見込まれる。

昨年8月に施行されたマンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）は、こうした都市型住宅として定着しつつある分譲マンション特有の問題、つまり区分所有者間の利害調整やメンテナンス上の問題を処理し、老朽化による居住環境の悪化の防止を目的としている。

マンション管理をめぐる問題は幅広く、管理組合の活性化や計画的な維持修繕、管理業者との適正な関係構築などが課題とされている（図表1）。マンション管理適正化法は、まさにこうした問題に対応したものだ

が、ここで改めて同法の特徴を整理しておきたい。

適正化法のポイントは2つ

マンション管理適正化法のポイントは大きく2つ。1つは、管理組合の運営と計画修繕等を支援するマンション管理士制度の創設、もう一つは組合を保護する視点による管理業者の登録制度と管理業務主任者の設置義務化だ（図表2）。

1点目のマンション管理士制度は、新たな国家資格として昨年大きな反響を呼んだが、その役割は管理組合のパートナーとして、その自立的運営や合意形成の支援、長期修繕計画の策定・見直しなどの助言指導を行うもの。国土交通省が示すマンション管理適正化指針では、老朽マンションの長期修繕計画で建替えも視野に入れたアドバイザー役を求めている。そもそもマンション管理士は業務独占の資格ではなく、他の資格

図表1 マンション管理をめぐる問題

管理組合について	住まい方への理解不足（区分所有法の認知度約1割） 組合活動の停滞（総会への参加者約4割） 管理規約の適正化（組合に不利益な規約がある） 相談体制の不足（専門的な相談員がない）	築30年以上の状況 50㎡未満が約3分の1 設備は老朽化・陳腐化 4～5階建てエレベーターなしが96% 空き住戸11% 賃貸住戸24% 60歳以上のみ住戸36% 建替えに関心ある組合約3分の2
修繕について	長期修繕計画の未整備（2割は計画なし） 修繕積立金の不足（標準例より約15%少ない） リフォーム時のトラブル（給排水管の取り替え等）	
管理委託について	管理組合の約85%は管理業者に委託 業者の区分所有者への重要事項説明不足 業者名義の修繕積立金（組合の約15%） 業者登録が任意（未登録業者の管理戸数1～2割）	

者でも管理組合に対するコンサルテーションはできる。ただ、マンション管理士は管理契約のチェックや収支予算書の作成から、大規模修繕計画や建替計画の検討まで幅広い業務が期待されており、知識だけでなく実務能力の向上が強く求められている資格といえよう。

2点目の管理業者登録制度は、国土交通省の「マンション管理業者登録簿」に管理業者の登録が義務付けられ（5年間有効）、非登録業者は営業できなくなった（違反時は罰則あり）。また、事務所ごとに国家資格に合格し一定の実務経験を持つ「管理業務主任者」（30組合に1人）を置くことが必要となり、業務主任者は管理契約締結前の重要事項説明や委託契約書面交付義務が与えられた。このほか、修繕積立金等の預貯金名義は原則として管理組合とするなど、全体的に組合に不利益な面を排除する姿勢が強く打ち出された。

建替えを促す法整備

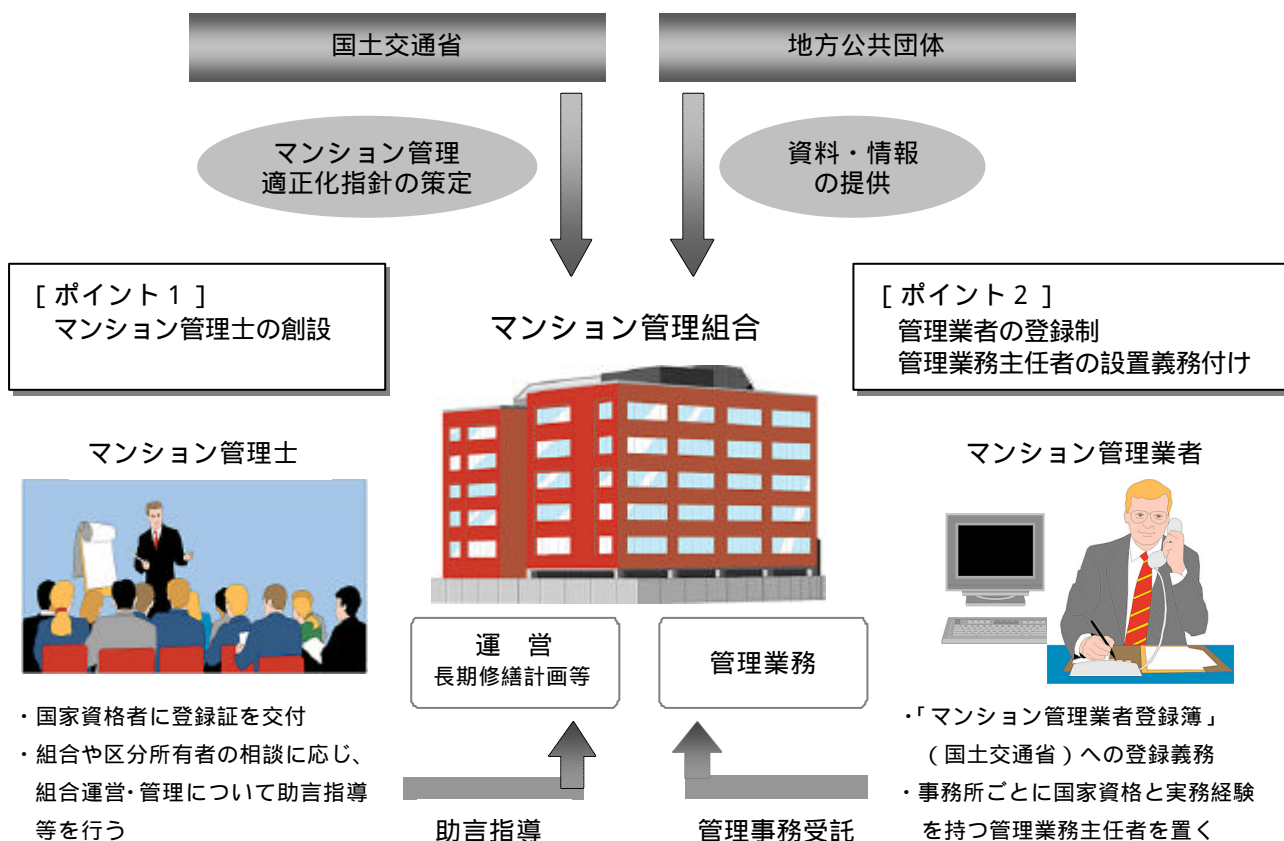
マンション建替え円滑化法案の中身

日常の維持管理や修繕を進める法的枠組みが整備されたのに続き、今年に入ってから建替えを促進する関連法規の検討が具体化してきた。

分譲マンションの建替えは、これまで全国で70件程度とあまり進んでおらず、近畿圏でも阪神間を中心に10数件が確認されているのみ。全国的にも古い公団住宅など、余剰容積が多く保留床の売却資金を建替え費用に充当できるケースがほとんどだ。建替えをめぐる課題としては、初動期の合意形成や建替え決議要件の明確化、事業主体の確立、権利変換手続きの整備などが挙げられ、老朽マンションの既存不適格への対応も必要とされている。

図表3に示すように、建替事業は決議の過程と事業化の過程に大きく分けられる。国土交通省が今国

図表2 マンション管理適正化法のポイント



会に提出し、今年 12 月には施行が予定されている「マンション建替え円滑化法案」は、決議後の事業化を促す仕組みといえる。

同法案のポイントの一つは、法人格を持つ「建替組合」の設立。知事認可の組合の設立により、工事請負契約や融資を受けやすくし、再建建物への一括登記もできるようにする。もう一つは「権利変換計画」の作成。やはり知事認可の計画を立て、再建マンションに区分所有権や抵当権を確実に移行できるようにするほか、建替えに反対した組合員の権利の時価買取りも可能にする。

事業の実効性の面では、この権変計画の導入が重要なポイントとみられるが、デベロッパーの参画にあたっては対象物件の立地条件や余剰容積の実態が最終的なカギになりそうだ。

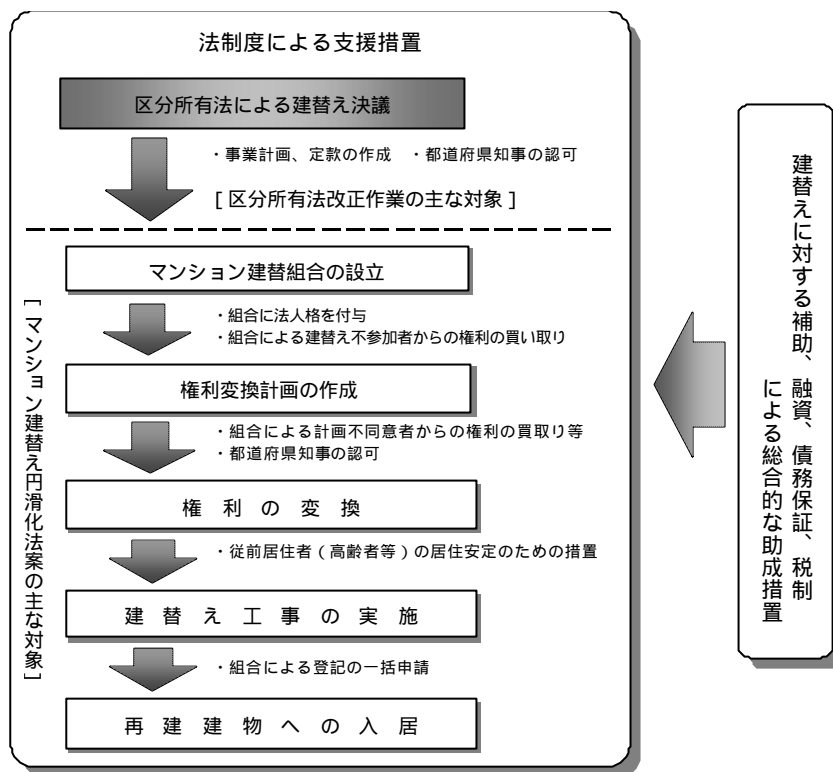
区分所有法の改正試案が目指すもの

一方、建替え初期の合意形成を進めるものとして、現在法務省・法制審議会で「区分所有法」の改正が検討されている（図表 4）。これは決議要件である老朽化（築 30 年か築 40 年以上の場合）と損壊（修繕費が建替費用の 2 分の 1 を上回る場合）の明確化や、敷地の同一性要件の緩和などが柱である。なお、議決に必要な区分所有者の 5 分の 4 以上の賛成要件は現行のまま。

同法では、管理に関する改正も検討されており、大規模修繕時の決議要件の緩和や、理事長等の権限拡充、組合法人化の人数要件の撤廃などが盛り込まれている。これらは関係各界の意見聴取を経て、今年 9 月には改正要綱がまとまる予定だ。

いずれも建替えや修繕を大きく後押しするものとして注目され、特に修繕管理の適正化は良好な

図表 3 マンション建替事業の流れと支援制度の検討内容



中古マンションのストック化につながるものとして期待される。

こうした関連法規の充実で制度的インフラは整うが、法制面だけでは維持管理や建替えは進まないとの声もある。国土交通省は建替え・修繕等に関する既存融資制度への補助や債務保証、税制などの総合的な助成措置も検討しており、今後はこうした支援策の具体的内容を見守る必要がある。

図表 4 区分所有法の改正中間試案の骨子

建替えの促進
建替え決議できる老朽化要件を築 30 年 or 築 40 年以上に敷地の同一性要件の緩和（一部でも重なれば対象敷地とする） 使用目的の同一性要件の緩和（建物用途が従前と異なってもよい） 建替え決議の集会召集時期を 1 ヶ月前に（現行法は 1 週間前）
管理の適正化
大規模修繕を区分所有者の過半数で決議可能に（現行は 4 分の 3） 管理者（組合理事長等）に損害賠償請求権を付与 組合法人化の人数要件撤廃（現行法 30 名以上を 2 名以上に）

13年度の近畿圏市場を振り返る

中古マンション4年連続の増加で過去最高水準に
戸建住宅も2年連続増で9年度の水準まで戻す

平成13年度の近畿圏市場は、足元の景気が厳しさを増したにもかかわらず、総じて堅調に推移した。中古マンション・戸建住宅とも取引量は前年度比で増加。一方、成約価格は下落が続き、物件の安さが需要をつなぎ止めた格好だ。

新築マンション販売に減速感が広がり住宅着工が低迷するなか、中古市場だけが明るさを取り戻しつつあるかに見える。ただ、近畿圏の雇用・所得環境は全国平均より厳しく、個人消費も低迷が続くなど不安材料を抱えており楽観は許さない。

中古マンション市場の動き

13年度の取引4.6%増で堅調に推移

昨年度の中古マンション取引の増加率は、平成12年度より上昇し4年連続の増加を記録した。(社)近畿圏不動産流通機構に報告された平成13年度の成約件数は9,012件で、前年度比では4.6%の増加となり、底を示した9年度の取引量を2千件以上も上回った。これは、過去最高の平成5年度(9,335件)の水準にならぶもので、市場は堅調に推移した(図表1)。

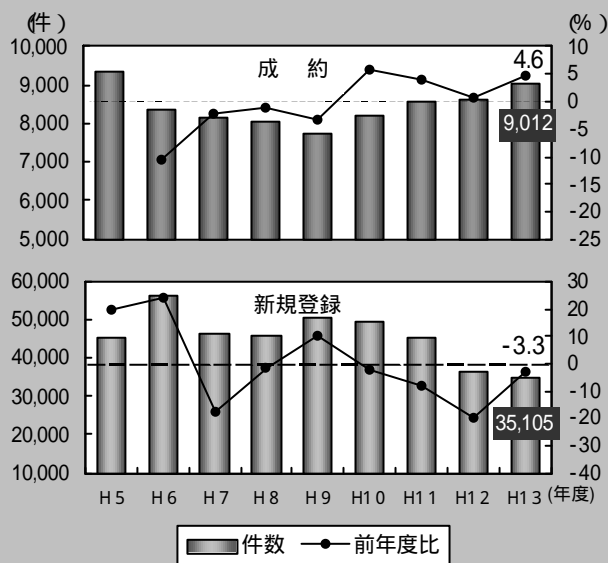
一方、新規登録件数は前年度比で3.3%減少し過去最低の35,105件となり、成約件数とは反対に4年連続の減少を示した。市場の物件供給力を示す新規登録件数は成約件数の3.9倍の水準にあり、9年度の6.5倍から急速に縮小しているが、このまま物件の供給が細ると市場での選択の幅が狭まり、買主の要望に応える魅力的な物件の提供が難しくなる恐れもある。

販売鈍る新築マンション

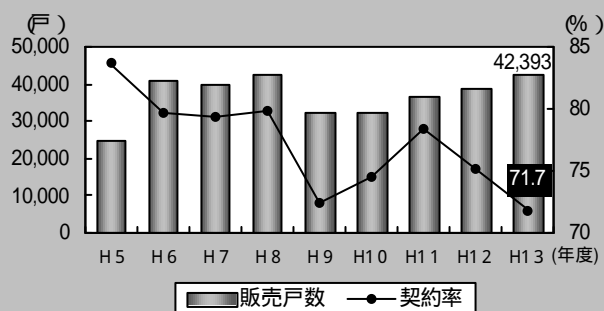
13年度の新築マンション販売戸数は、公庫融資の段階的縮小を控えた年度末の駆け込み販売もあり、42,393戸と前年度比で9.1%増加し3年続けて増加した(図表2)。過去最高を記録した平成8年度以来、5年ぶりの4万戸台となった。ただ、相次ぐ低金利や11年度の住宅減税の拡充などで中古住宅以上に恩恵を受けてきた新築マンション市場も、ここに来て契約の落

ち込みが目立っている。契約率は年間平均で71.7%と好不調の目安となる70%は維持しているものの、月によっては割り込む時もあり、販売に陰りが見えはじ

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 新築マンション販売戸数 契約率



資料：(株)不動産経済研究所

めた。大阪市内など都心を中心に大型物件の供給は続いており超高層物件の人気も高いが、一方で高額物件や立地の悪い物件が売れなくなるなど二極化が進んでいる。年度後半から在庫の積み上がりもみられ供給量の拡大に需要が追いつかず、価格や商品企画の面で販売競争が一層厳しくなるものとみられる。

下落続くマンション単価

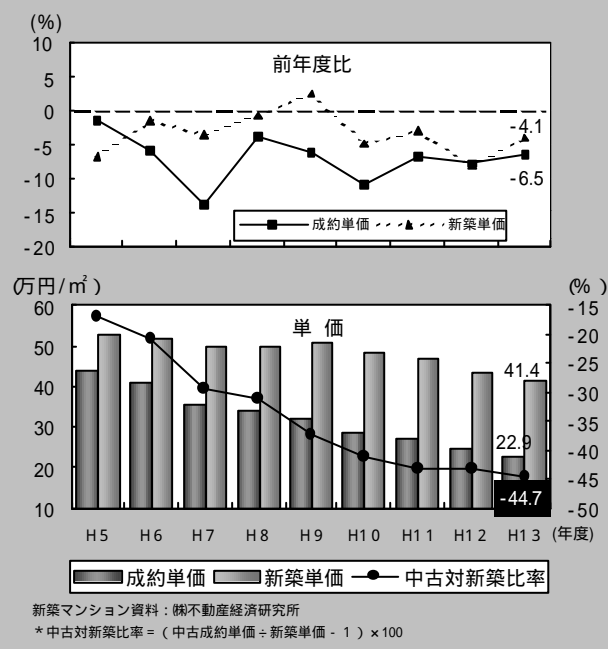
取引が堅調な中古マンション市場だが、成約価格の下落には歯止めがかかっていない。13年度の成約m²単価は22.9万円と前年度比で6.5%下落し、ここ

5年間は毎年6%以上の下落が続いている（図表3）。平成5年度以降、成約単価が上昇したことはなく、過去9年間の下落率は48.4%で約半分の水準となった。

一方、新築マンションのm²単価も41.4万円と前年度比で4.1%下落した。新築マンションでも価格競争の激化から、10年度から販売価格の引き下げが続いている。ただ、過去9年間の下落率は26.7%と中古マンションよりは緩やかで、中古m²単価の対新築比率はマイナス44.7%と、両者の価格差は4割以上に開いている。

中古マンション単価の弱含み傾向は新規購入者にとっては歓迎されるものが、売却を考える売り主にとっては必ずしも喜ばしいことではない。成約価格の低迷は、資産デフレにつながり売却意欲を冷やす。新築マンションとの価格差の広がりや買い換えも困難にし、こうした状況が新規登録（売り出し）の減少を招く一因にもなっているとみられる。さらに、このままの下落基調が収まらない場合には、購入を手控える動きも出てくるのが懸念される。

図表3 中古マンション 新築マンション単価の推移



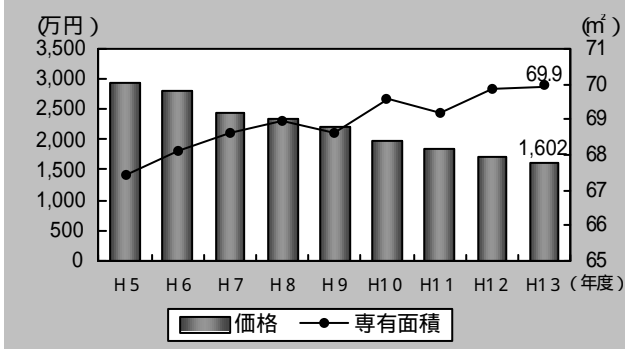
需要は安くて広いものにシフト

しかし、足元の景況感の悪化が続く近畿圏では、価格の下落に歯止めをかけるような好材料は見つけにくい。中古市場が好調さを維持できているのは、価格が安く専有面積の広い物件が購入可能なためだ。

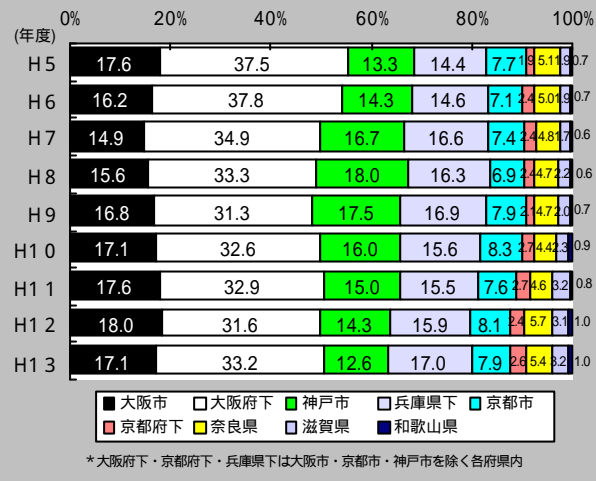
13年度の成約価格は1,602万円と前年度比で6.3%下落する一方、専有面積は69.9m²と前年度に比べて0.1m²拡大し70m²に迫る状況にある。5年度からの成約価格は1,340万円も低下したのに対し専有面積は2.5m²拡大し、中古マンションに対する需要がより安くより広い物件にシフトしてきたことがわかる（図表4）。

13年度の新規登録物件の専有面積は70.9m²で、比較的広い物件が市場に供給され、こうした動きを

図表4 中古マンションの成約価格・専有面積



図表5 中古マンションの府県別成約件数比率



支えたが、新規登録物件の減少が続くと広いものを求める購入ニーズにも応えにくくなり、取引の拡大に水を指すことが心配される。

大阪府下と兵庫県下が取引をけん引

今回の取引増のけん引役となったのは、大阪府下（大阪市を除く）と兵庫県下（神戸市を除く）だ。13年度の大阪府下の取引シェアは33.2%と最も多く、前年度比で1.6ポイント拡大。兵庫県下も17.0

%で1.1ポイント上昇し大阪市にならんだ（図表5）。一方、落ち込みが目立つのが神戸市で12.6%と1.7ポイント縮小し、実数ベースでも7.7%減少した。そのほか大阪市や奈良県でもシェアとともに実数が落ち込み、取引が二極化する傾向が現われた。

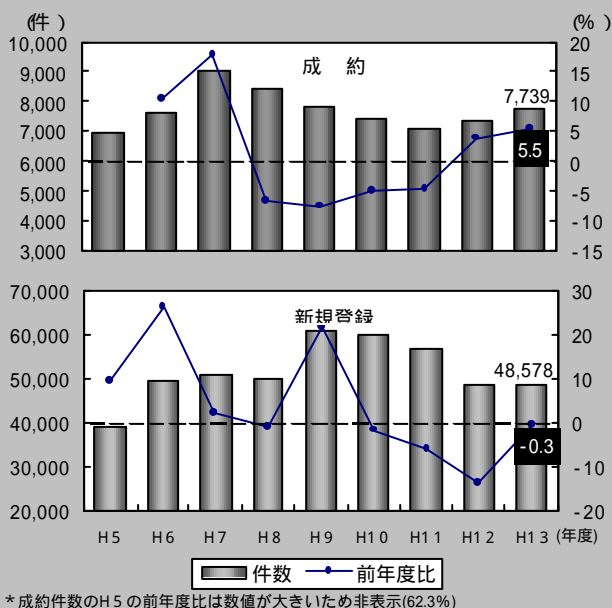
戸建住宅市場の動き

戸建取引5.5%増で2年連続の拡大

戸建住宅の取引量の回復は、中古マンションを上回るペースで進んでいる。13年度の成約件数は7,739件で前年度比5.5%増となり、12年度の3.8%増に続き2年連続の増加となった（図表6）。中古マンションより回復の時期は遅れたが、成約件数は9年度の水準まで戻しており、この2年間で戸建住宅市場の取引は着実に伸びたことがわかる。

新規登録件数も0.3%減とわずかに減少したが、ほぼ横ばいとなり48,578件となった。これは成約件数の6.3倍の水準にあり、中古マンションより市場での選択余地は大きい。近畿圏の持家（注文住宅）の新設着工数が前年割れを続けるなか、こうした戸建住宅の取引増は対照的な動きとなっている。

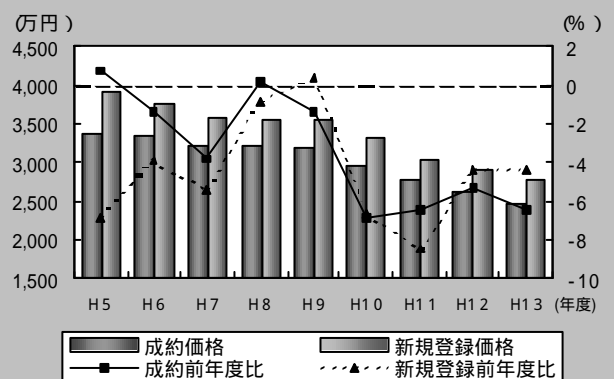
図表6 戸建住宅の成約 新規登録件数



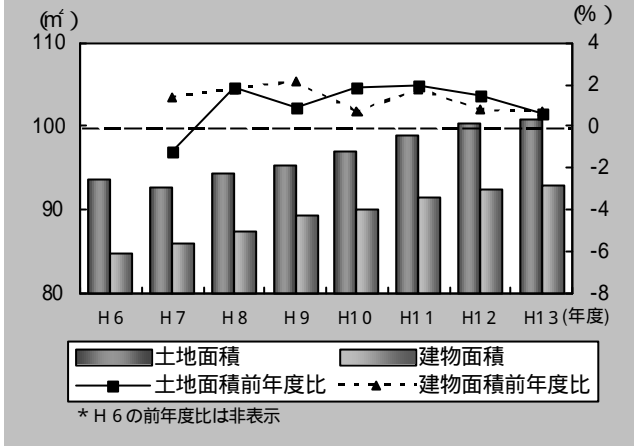
中古マンション同様下落続く戸建住宅

13年度の戸建住宅の成約価格は2,450万円で前

図表7 戸建住宅の成約 新規登録価格



図表 8 戸建住宅の土地・建物面積



年度比で 6.5% 下落し、中古マンションと同様の弱含み傾向が続く（図表 7）。平成 8 年当時は成約価格の下げ止まりも見られた戸建住宅だが、10 年度以降は 5～6% 台の下落が止まらず、下値を試す展開が続いている。

新規登録価格も弱含み傾向が収まらず、13 年度は 2,772 万円で前年度比 4.4% の下落となった。この結果、両者の価格差は 12 年度の 278 万円から 321 万円に広がり、売り出し物件の中から安いものが選択的に購入されている様子がうかがえる。

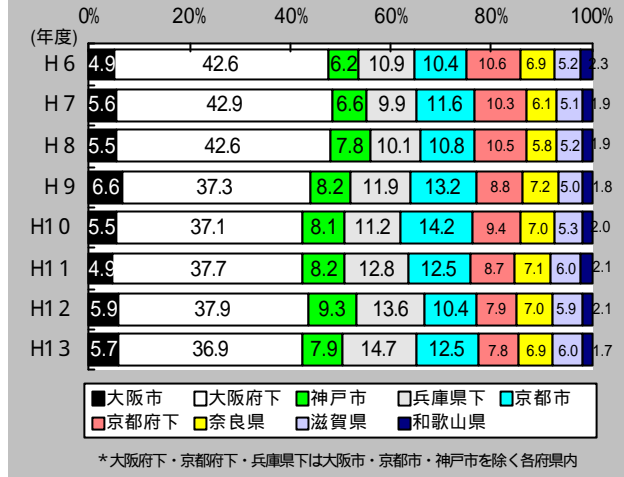
戸建市場でも新築の分譲住宅は、価格競争の激化から低価格物件へのシフトが進んでいるが、これが中古市場での価格の押し下げ要因にもなっているとみられる。

拡大基調の土地・建物面積

価格の下落が続くなかで戸建住宅の物件規模も、中古マンションと同様に拡大している。13 年度の成約物件の土地面積は 100.9 m² で、前年度比で 0.6% 拡大し 100 m² を超える水準を維持。建物面積も 0.7% 拡大し 93.0 m² と、11 年度以降 90 m² 台で推移している。（図表 8）

土地・建物面積ともほぼ一貫して拡大基調にあり、6 年度との比較では土地面積は 7.1 m²、建物面積が

図表 9 戸建住宅の府県別成約件数比率



8.3 m² も拡大し、大きな物件が志向されていることがわかる。このように、戸建市場でもより安くより広い物件を求める動きが強くなっており、特に平均価格が 3 千万円を超える新築マンションとの比較では、土地付きでゆとりある戸建住宅の割安感が高いといえる。

兵庫県下と京都市で取引大幅増

好調な戸建取引の中心となった地域は兵庫県下と京都市で、両地域合わせて 13 年度の増加件数(401 件)の 85% を占めた。それぞれのシェアは兵庫県下が 14.7% で 1.1 ポイント上昇、京都市は 12.5% で 2.1 ポイントの上昇であった（図表 9）。

一方、取引が落ち込んだのは神戸市で、13 年度の比率は 7.9% と前年度比で 1.4 ポイント低下し、実数でも 11.1% 減少した。取引量は少ないものの和歌山県も 0.4 ポイント低下し、13 年度の取引は振るわなかった。全体的に好調な戸建市場で取引量を減らしたのはこの 2 地域で、地域的な好不調が鮮明に現われた。また、最大の取引量を占める大阪府下は 36.9% と比率を下げたものの実数ベースでは増加し、依然として近畿圏では中心的な戸建住宅の市場となっている。

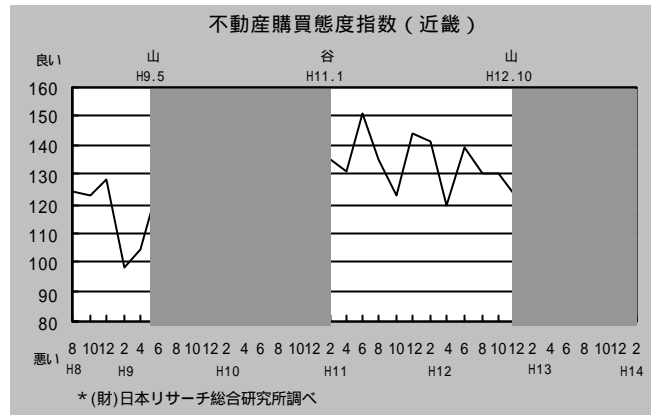
四半期動向からみた市況の見通し

弱含みながらも好調な取引を維持した13年度の近畿圏市場だが、ここで最新の市況の動きを在庫循環などから見ておくことにしよう。

中古マンション市場に停滞感

14年1～3月期（13年度第 四半期）の中古マンション市場は、売り依頼の減少が続き在庫物件も減少のまま推移。市況の「谷」から「市場拡大」の局面に転じる動きが見られず、供給面で好調な取引を支えるだけの力強さに欠けている（図表10）。

需要面でも消費者の不動産購入意欲を示す購買態度指数（日本リサーチ総研調べ）をみると、2月にやや回復したものの依然として水準は低い。近畿圏の2月の完全失業率は6.7%と全国平均を1.4%も上回り過去最悪。前年比でも1.1ポイント上昇し、企業の雇用調整圧力は強まっている。一部で製造業の在庫調整の進展等から「景気底入れ」との指摘もあるが、近畿経済産業局の定点観測調査（14年3月）によると、住宅業界の業況判断は「やや悪い」方向で据え置かれたまま。産業構造の転換が遅れる近畿圏では企業収益や個人所得の改善が見込めず、住宅取得環境も厳しい状態が続きそうだ。



戸建市場も後退局面へ

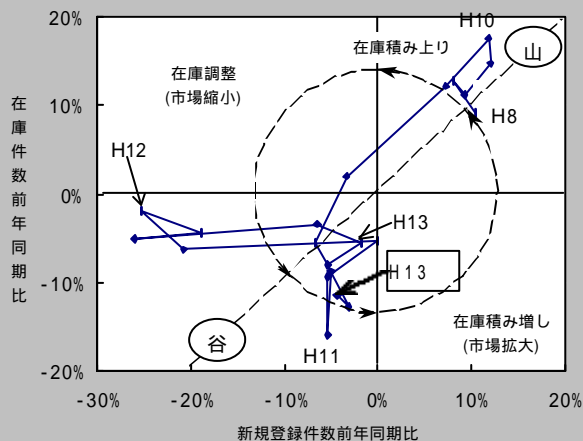
戸建住宅は13年度前半に「市場拡大」に入ったが、後半は再び「谷」に向かう状態に戻り、14年1～3月期には局面が一つ後退した（図表11）。

戸建市場も取引量では好調さを堅持しているが中古マンション同様、市場の好循環を促すための物件供給が進んでいない。停滞する1～3月期の動きは供給面の弱さを示しており、今後は堅調な需要面の腰折れ懸念が残る。

デフレ傾向が進む中で基本的に低価格の中古住宅は支持されるが、近畿圏経済の先行きに力強いけん引役が見当たらない今、14年度も需要を冷やす下振れリスクを抱えたまま市場は推移する可能性が高い。

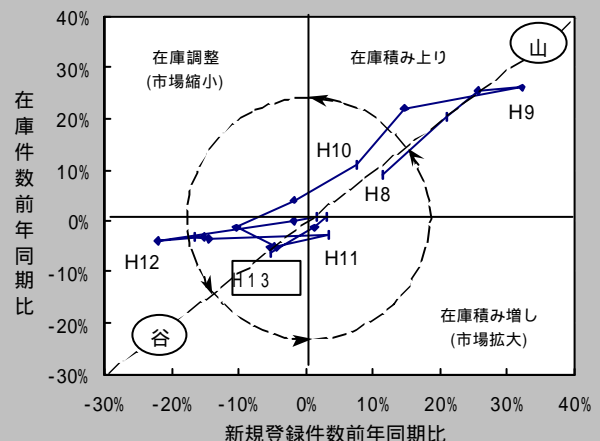
図表10 中古マンションの在庫循環

(平成8年度第 四半期～平成13年度第 四半期)



図表11 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)



定点観測でみた中古マンション成約動向

特定のマンションでみた下落率は縮小傾向に
比較的新しく駅に近い物件ほど下落収まる

近畿圏の中古マンション価格は下落が続いているが、その背景には新築物件の動向やマクロ的な経済環境のほかに地域的な取引量の変化が影響している。つまり、価格の低いエリアの物件が増えれば、それだけ市場全体の平均価格も下がることになる。

これまで、市場の動向はこの平均価格でみることが多かったが、ある特定のマンションを固定的に観測することで、地域の物件が実際にどの程度下がっているのかを知ることができる。ここでは、こうした手法で近畿圏の中古マンション価格の把握を試みた。

定点観測の方法

定点観測とは

定点観測は、地域の市場性を代表するような物件を固定し、その価格などを時系列で追っていく方法である。対象物件の立地や築年数などの条件をそろえて観

測することで、物件の属性ごとの動きを知ることができる。

対象とした中古マンション

観測対象にできるような事例豊富な物件を選ぶため、平成 11 年度からの 3 年間で取引がコンスタントに多い大規模マンション（一団の総戸数 100 戸以上）を選

図表 1 対象とした中古マンション一覧

マンション NO.	所在地	バス (分)	徒歩 (分)	建築年	成約価格 [H13年度] (万円)	建物面積 [H13年度] (㎡)	成約㎡単価 (万円 / ㎡)			成約㎡単価の 対前年増減率 (%)	
							[H11年度]	[H12年度]	[H13年度]	[H12年度]	[H13年度]
1	大津市	0	6	1990	2,072	76.7	26.6	26.0	27.0	-2.6	4.1
2	守山市	0	4	1989	1,585	77.4	23.2	21.7	20.5	-6.3	-5.6
3	京都市 左京区	15	2	1981	1,612	64.7	31.7	24.9	24.9	-21.5	0.1
4	京都市 伏見区	0	6	1982	1,315	69.5	24.5	22.1	18.9	-9.7	-14.4
5	京都市 西京区	25	2	1990	1,846	96.0	23.2	20.7	19.2	-10.9	-7.2
6	八幡市	10	4	1975	790	55.4	17.0	14.4	14.3	-15.4	-1.0
7	京田辺市	0	17	1991	1,215	71.2	22.0	18.8	17.1	-14.7	-9.1
8	大阪市 都島区	0	15	1985	2,262	79.8	36.9	33.7	28.3	-8.7	-16.0
9	大阪市 都島区	0	15	1983	3,245	85.5	24.4	22.8	37.9	-6.4	66.4
10	大阪市 淀川区	0	8	1984	1,902	75.7	29.2	27.6	25.1	-5.4	-9.1
11	大阪市 淀川区	0	8	1987	2,145	78.1	30.9	30.1	27.5	-2.7	-8.7
12	大阪市 住之江区	0	3	1983	1,292	73.0	22.0	20.3	17.7	-7.6	-13.0
13	堺市	0	12	1979	1,435	82.2	22.1	18.0	17.5	-18.5	-2.8
14	吹田市	0	17	1980	1,615	74.7	25.9	24.3	21.6	-6.4	-11.0
15	高槻市	15	2	1990	2,527	88.6	35.1	29.6	28.5	-15.6	-3.7
16	富田林市	11	3	1991	1,828	79.7	28.2	27.4	22.9	-2.9	-16.3
17	寝屋川市	12	5	1972	747	59.8	17.2	15.3	12.5	-11.0	-18.7
18	和泉市	0	8	1986	1,050	64.0	21.0	18.4	16.4	-12.3	-10.9
19	東大阪市	0	10	1988	1,390	62.9	24.4	23.4	22.1	-4.1	-5.6
20	神戸市 東灘区	0	5	1991	2,719	86.3	38.1	34.5	31.5	-9.6	-8.7
21	神戸市 須磨区	0	6	1977	1,136	66.2	21.1	20.4	17.2	-3.7	-15.6
22	神戸市 中央区	0	5	1984	2,270	91.0	26.1	22.6	25.0	-13.6	10.4
23	神戸市 西区	0	3	1989	2,286	85.4	30.7	27.8	26.8	-9.3	-3.8
24	明石市	0	4	1990	2,124	76.4	31.8	27.0	27.8	-15.0	2.9
25	宝塚市	13	3	1991	1,883	88.8	28.5	25.5	21.2	-10.6	-16.7
26	三田市	0	5	1990	1,361	80.7	20.5	18.4	16.9	-10.4	-8.1
27	川辺郡 猪名川町	0	4	1989	1,578	83.4	24.8	22.0	18.9	-11.5	-13.9
28	奈良市	0	5	1981	1,269	68.8	20.5	21.3	18.4	3.6	-13.3
29	奈良市	0	12	1980	1,240	83.3	19.3	17.0	14.9	-11.9	-12.5
30	橋本市	0	10	1992	1,287	85.5	16.9	16.3	15.1	-3.8	-7.6

図表2 対象中古マンションの成約m²単価

	成約m ² 単価 (万円/m ²)			m ² 単価の 対前年変動率(%)	
	H11年度	H12年度	H13年度	H12年度	H13年度
滋賀県	24.7	23.6	23.4	-4.5	-0.8
京都市	26.3	22.4	21.0	-14.7	-6.4
京都府下	19.2	16.3	15.5	-15.0	-5.1
大阪市	32.3	29.8	27.3	-7.5	-8.3
大阪府下	24.1	21.7	19.6	-10.0	-9.4
神戸市	30.4	27.8	25.5	-8.6	-8.1
兵庫県下	26.7	23.6	20.9	-11.4	-11.7
奈良県	19.9	19.2	16.7	-3.7	-13.0
和歌山県	16.9	16.3	15.1	-3.8	-7.6
全体	27.5	24.9	22.8	-9.2	-8.7

*大阪府下 京都府下 兵庫県下は大阪市・京都市・神戸市を除く各府県内

択した。

また、地域性を考慮し府県ごとの取引量に応じて対象サンプル数を設定するとともに、築年数や最寄駅からの交通条件にも一定のばらつきができるよう選んだ。結果のサンプルは図表1のとおりだが、地域別に大阪府が12件、兵庫県が8件、京都府が5件、滋賀県と奈良県が2件、和歌山県1件の計30件となっている。今回対象とした30物件における事例数は13年度で486件にのぼり、近畿圏市場全体の約5%を占める。なお、中古マンションの価格動向を把握するにあたっては、物件規模に左右されないようm²単価を用いた。

対象物件の特性

価格の高い地域で下落鈍る

まず、地域別のm²単価の特徴をみると、大阪市や神戸市など比較的価格水準の高い地域のマンションでは、全体に比べて下落率が低くなる傾向にある(図表2)。

大阪市の対象物件における13年度の平均m²単価は27.3万円の前年度比8.3%の下落、神戸市は25.5万円の前年度比8.1%であった。両市とも12年度、13年度では全体より下落率より小さく、弱含みなが

ら安定的に推移している。

一方、大阪府下や兵庫県下では下落率が大きく、京都市や京都府下でも12年度の下落率が2ケタと落ち込みが大きく、ほとんどの地域で過去2年間のいずれかで全体を上回る下落を示している。

また、12年度から13年度にかけての動きでは、滋賀県や京都府下の物件で下げ止まりがみられ、特に滋賀県では物件の築年数が浅いこともあり、13年度でマイナス0.8%と価格水準の割に落ち込みが小さくなっている。

80年代以降の物件で下落率縮小

次に、物件属性別のm²単価をみると、築年代別には13年度時点で90年代が24.6万円、80年代は23.9万円と大差なく、70年代以前では15.9万円と大きく低下する。これは70年代の物件では公団などが供給した団地型の分譲マンションが多くみられ、構造的にも機能的にも劣化が進んでおり、物件価値が低くなっている点が挙げられる。

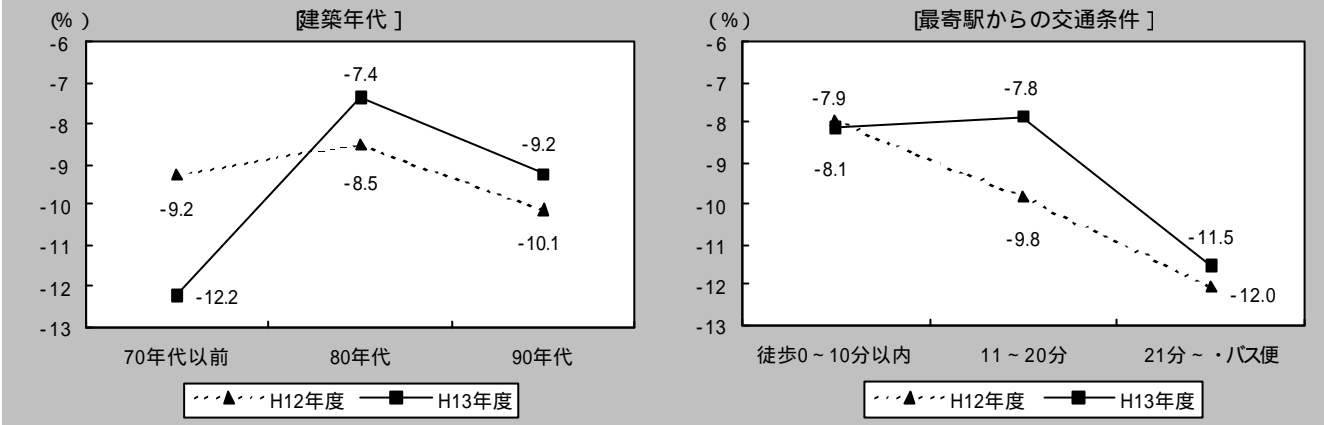
前年度比の動きをみると、12年度から13年度にかけて80年代が7.4%、90年代が9.2%へと下落率が縮小しているのに対し、70年代以前は12.2%と逆に下落率が拡大している(図表3・4)。

また、最寄駅からの交通条件でみると、徒歩10分以内のm²単価は23.0万円、11~20分以内が24.8万円、21分以上もしくはバス便の物件では20.0万円となっている。11~20分以内の物件が高くなるのは、この条件に該当する物件が大阪市内など比較的価格水準の高い地域に位置するためである。

図表3 対象中古マンションの条件別m²単価 (万円/m²)

		H11年度	H12年度	H13年度
築年代別	70年代以前	20.0	18.1	15.9
	80年代	28.2	25.8	23.9
	90年代	30.2	27.1	24.6
最寄駅からの交通条件	徒歩0~10分以内	27.1	25.0	23.0
	徒歩11~20分	29.9	27.0	24.8
	徒歩21分~バス便	25.7	22.6	20.0
全体		27.5	24.9	22.8

図表4 対象中古マンションの㎡単価変動率



交通条件別の㎡単価の動きでは、駅からの距離が遠くなるほど下落率が大きくなるのがわかる。13年度の下落率では、徒歩10分以内が7.9%、11～20分以内が7.8%でほぼ同水準であるのに対し、21分以上もしくはバス便の物件では11.5%と大きく落ち込む。12年度から13年度にかけての動きでは、特に11～20分以内の下落率の縮小が目立っている。

以上をまとめると、この2年間の動きでは比較的築年が浅く駅からの利便性の高い物件ほど、価格の下落は収まる傾向にあることがわかる。逆に、築年が70年代以前で、徒歩21分以上もしくはバス便の物件は依然として大幅な下落が続いており、需要の弱さから価格の二極化が進んでいる様子がうかがえる。

次第に収まりつつある価格の下落

最後に年度半期ごとに、単価の動向を整理しておこう。今回対象とした30物件の平均下落率（前期比）と、下落の程度ごとに分けた物件の箇所数から最近の価格の動きを追ってみた（図表5）。

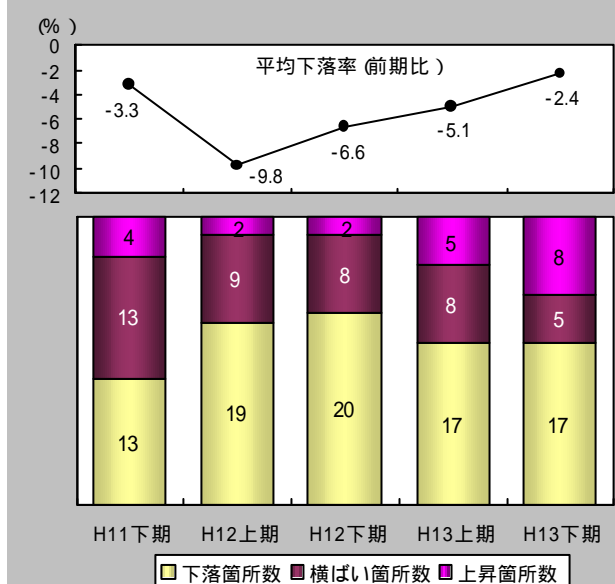
これをみると、12年度下期以降は平均下落率が縮小に転じ、次第に下落率が小さくなっていることがわかる。直近の13年度下期の下落率は2.4%まで縮小し、同じ物件で見た場合の価格の下落傾向は明ら

かに収まりつつある。

下落の程度ごとに対象箇所数をみると、3%以上の高い下落を示す物件は12年度下期の20箇所から13年度下期は17箇所に減り、横ばいも5箇所に減少。一方、3%以上の上昇となった物件は8箇所に増えている。

市場全体の平均で見た場合、下落に歯止めがかかっていないかに見えるが、特定の物件を個々にみていくと、着実に底値を探る展開が始まっているといえよう。

図表5 対象中古マンションの㎡単価の動き



* 「下落」：前期比-3%以上、「横ばい」：前期比-3～-3%未満、「上昇」：前期比3%以上