

ズームイン 今、求められる耐震改修

阪神淡路大震災から10年。昨年は中越地震も発生し地震国であることを再認識したが、生活基盤である住宅の耐震化は進んでいない。近年は行政の改修支援も本格化し、仲介時に耐震性を問われる場面も増えそうだ。工法や助成制度など耐震改修を取り巻く現状を改めて紹介する。

1. 耐震改修を取り巻く現状

早朝発生した阪神淡路大震災での死亡原因の8割は、住宅の倒壊による圧死。倒壊家屋の多くは昭和56年の新耐震基準以前の建築で住宅ストックの約半数が該当し、その過半数は持家一戸建が占める(図表1)。

住宅の耐震化の阻害要因は、自宅の耐震性への認識不足と改修コストへの負担感で、特にコストの妥当性に対する不信感が強い。建築関係者も工事費の安さや診断技術の不足などから、耐震改修を敬遠する傾向にある。

2. 耐震診断・改修の内容

東海・東南海地震等への備えから国も住宅の耐震化支援を本格化させており、一般消費者の啓発に向けた簡易診断や、最新工法等に対応した専門家向け一般診断・精密診断法を整備している。

耐震改修の代表例は壁補強や屋根の軽量化・基礎補強で、コストは壁補強や基礎補強で100~200万円程度。近年は、戸建て向け制震装置や耐震ボールの設置など様々な工法も採用されている。

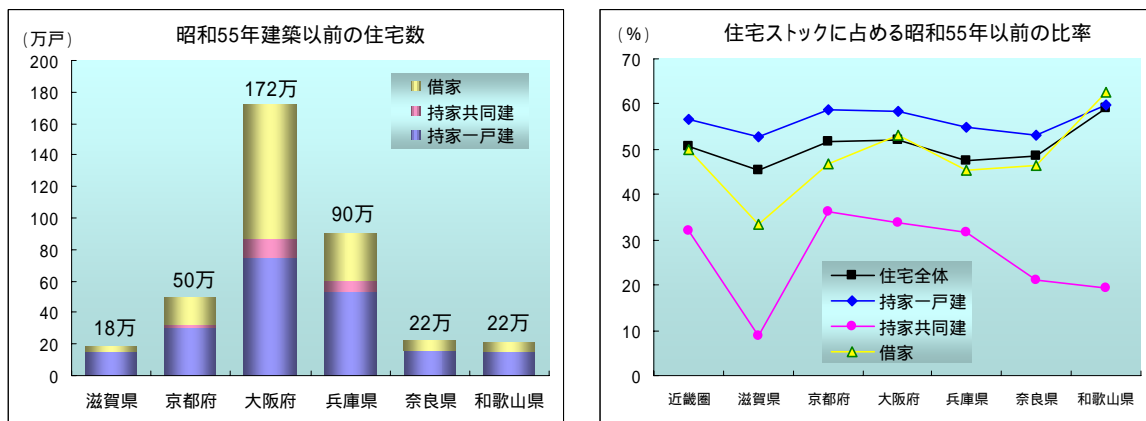
3. 行政等による支援内容

各自治体とも、耐震改修への基礎となる診断費への補助に取り組んでおり、改修費に対する補助は大阪市や兵庫県で実施。京都府・京都市では低利融資による改修支援を行っている。

住宅ローン減税では、耐震基準への適合を条件に中古住宅の築年要件を撤廃。国の交付金制度の創設により、自治体の耐震改修支援の拡充も期待される。

防災関係団体等により建築士事務所の紹介や無償簡易診断プログラムが提供されており、ユーザーの初期診断の手助けとなる。震災前の改修は復旧時の社会的コストの削減にもつながり、仲介時の診断改修は他社との差別化や業容拡大にも役立つものとなる。

図表1 新耐震基準に対応しない住宅ストック数(近畿圏)



資料：H10住宅・土地統計調査より作成

1. 耐震改修を取り巻く現状

死亡原因の8割は
倒壊家屋による圧死

阪神淡路大震災では、阪神間のみならず近畿各地で震度4以上の大きな揺れを感じた。被害の甚大さは言うまでもないが、被災状況を改めてみると、死亡原因の8割は住宅の倒壊による圧迫・窒息死で、死亡した人の半数は65歳以上の高齢者である。監察医の調べでは92%の人が地震後15分以内に亡くなっており、早朝深夜の震災では家屋の倒壊を防ぐことが最大の震災対策であることがわかる(図表2)。

既に知られているように、倒壊家屋の多くは新耐震基準(昭和56年)以前の建築で、被害の大きかったJR三宮駅周辺でも昭和57年以降の建物は倒壊や大破をほとんど免れている。倒壊した住宅では、屋根の重い瓦葺き屋根の土壁構造や1階部分の耐力が弱い店舗付住宅、玉石基礎や無筋コンクリート基礎、壁量やバランスの欠如、軟弱地盤などの特徴があった。

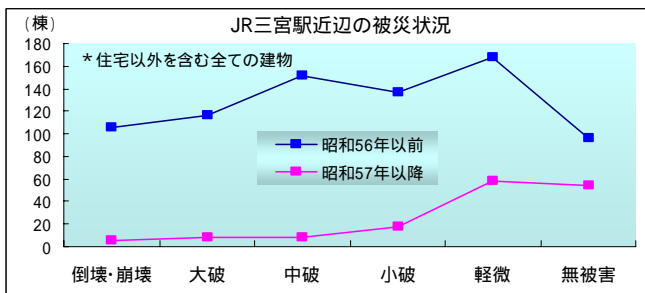
新耐震基準を満たさない昭和55年以前築の住宅は、平成10年時点で近畿2府4県に約370万戸あり、借家が多い大阪府を除くと各府県とも6割以上は持家一戸建が占める。その後の滅失等で多少減少しているとみられるが、各府県とも依然としてストックの半数は耐震性に不安のある住宅といえる(P1・図表1)。

費用や相談先がない点
が改修の阻害要因に

しかし、震災後10年を経ても住まいの耐震化は進んでいない。リフォームブームといわれる昨今でも、同時に耐震化を進めるケースは

図表2 阪神淡路大震災の被災状況

発生：平成7年1月17日(火)5時46分
 規模：マグニチュード7.3(最大震度7)
 死者：6,433人 負傷者：43,792人 全半壊家屋：249,180棟
 死亡原因：家屋倒壊による圧迫・窒息死が約9割(88%・警察庁調べ)
 65歳以上の死亡が約半数(49.6%・神戸市消防局調べ)
 神戸市内の被害：全壊67,421棟、半壊55,145棟
 木造家屋等の倒壊 摂津本山、六甲道、長田南部地区を中心



資料：平成7年阪神・淡路大震災建築震災調査委員会・中間報告

少ないようだ。地震に対する漠然とした不安は持っけていても、実際に自宅がどの程度被害を受けるか理解している住民は少ないだろう。

内閣府がまとめた資料によると、耐震改修が進まない理由はこうした自宅の耐震性に関する認識の低さに加え、改修の費用負担に対する抵抗感が挙げられる。改修のための資金不足もあるが、提示されたコストが不明確で理解しにくく、壁をはがしてから大掛かりな工事が必要となるなど最終的な金額が見えにくいことも、二の足を踏む原因となっている。

また、信頼できる相談先が見つからない、情報や知識不足から自宅に合った工法を選べないといったことや、耐震改修だけでは居住性の向上につながらず、すぐに効果が見えにくいことも改修を遅らせる原因となっている。

工事する側にも耐震改修を敬遠する傾向があり、標準的で簡易な見積ツールがなくコストの妥当性を説明しにくいことや、新築に比べて工事費や設計費が安く手間がかかる点も積極的に工事を勧めにくい理由とされる。また、古い木造住宅では設計図書がほとんどなく、診断員の技術不足や、診断から工事までトータル管理できる人材がいなことも改修を難しくしている要因とされる(図表3)。

図表3 耐震改修が進まない理由

		居住者側の要因		建築関係者側の要因		行政側の要因
				設計者	大工・工務店	
費用負担・労力の問題	診断コスト	-	-	戸建の場合、破壊検査の費用負担を嫌う	-	-
	計画・工事のコスト	必要性は認識するが費用負担に抵抗感 コストの不明確さや妥当性に疑問(設計者・施工業者が明確に回答しない) 床をはがすなど大掛かりな工事に抵抗感	補強コストの妥当性(最終的な費用)を説明しにくい、簡易な見積ツールがなく、補強を勧めにくい 新築より手間が多い割に工事費や設計費が安く(敬遠しがち、(設計費は工事費の10%が限度) 診断から、設計・工事につながりにくい	-	-	住民に対するわかりやすい補強方法・工事費・効果等に関するツール提供の不足
	引越しや手間の多さ	工事中の生活の不便さ、長い工期で引越や仮住居の確保を敬遠	-	-	-	-
技術的知識の不足	気軽な相談先・対応できる技術者	耐震化の必要性は感じて相談先がわからない、相談先への不信感がある	自治体による相談士の認定等がなく信頼を得にくい 木造を診断できる技術者が少ない	顧客リストや住宅カルテなどの顧客管理で、工事・メンテナンス需要に対応できるという認識がない	-	気軽に安心して専門家に相談できる体制の不足 安心して工事を頼める設計者や施工者の登録・紹介体制の不足
	助成制度等	自治体の助成や公庫融資制度を知らない	-	-	-	助成制度の積極的なPR不足 耐震補強に関する柔軟な運用の不足
	診断～工事までのプロセス	診断～計画～工事に至るプロセスがわかりづらい	補強にあたる設計者と工務店等との連携が少ない 診断～計画～工事をトータル管理できる者がいない	-	-	-
	耐震診断技術	-	木造では図面がないのがネック 住民による簡易診断をもっと活用すべき	耐震診断の手法・結果を理解できず、消費者の依頼に対応できない	-	-
	耐震補強工法	情報・知識不足で自宅に合った工法を選べない 悪質業者への警戒心による耐震工事への抵抗感 居住性の向上を伴わない耐震補強だけではリフォームに動かない	居住者ニーズに応じた工法の理解不足 接合部の補強は評価対象でなく、重要性が認識されていない 複雑な耐震設計に関する相談員の能力不足	-	-	専門家向け技術講習会の不足 耐震補強で情報交流できる協議会等の立ち上げ不足 各工法と助成制度が十分リンクしていない
その他		子育て・受験生のある家庭、高齢者世帯では工事を躊躇	-	-	-	住民向け講演会・シンポジウム・技術展示会等の意識啓発が足りない

資料：内閣府防災担当資料を加筆

2. 耐震診断・改修の内容

耐震改修法の努力義務は賃貸のみ

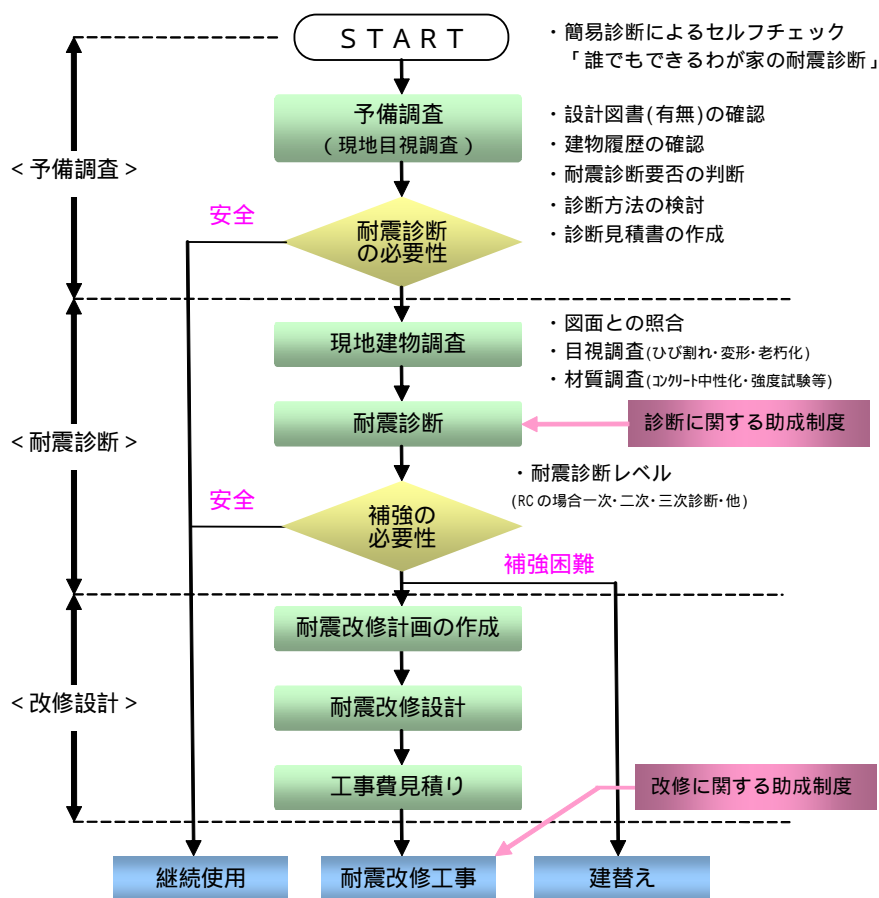
これまでも耐震改修を促す動きはあった。阪神淡路大震災を契機に施行された耐震改修促進法では、不特定多数が利用する特定建築物(3階以上・1,000㎡以上)に改修の努力義務が課せられ、住宅では賃貸共同住宅が対象となっている。耐震改修計画を作成し所管行政庁の認定を受ければ、既存不適格への対応や建築確認などで建築基準法の緩和や公庫金利の特例などが受けられる。

ただ、分譲マンションや一般の戸建住宅に努力義務の規定はなく、あくまでも個人の対応に任されているのが現状だ。耐震改修計画を作成し認定されれば特定建築物同様に特例も受けられるが、前ページに示した理由により改修は進んでいない。

本格化し始めた住宅の耐震化

しかし、ここに来て近い将来の発生が予想される東海地震や東南海・南海地震等に備えるため、国でも住宅の耐震化に力を入れ始めた。

図表4 耐震診断・改修のフロー



資料：(社)建築・設備維持保全推進協会、(財)日本建築防災協会、建築物防災推進協議会、既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会発行冊子「建築物の耐震診断・改修に関する助成制度のご紹介」に基づく東京建築業協会HPの内容に加筆





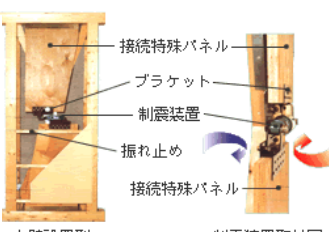

多様化する耐震工法

16年7月には改修の必要性を判定する診断について、「木造住宅の耐震診断と補強方法 / (財)日本建築防災協会発行」が国から認定され、その中で一般ユーザーでも自己診断可能な「誰でもできるわが家の耐震診断」が示された。これは、今までの「わが家の耐震診断と補強方法」を簡便にしたもので、平面図を描くことなく10個の質問に答えて評点を出す問診形式となっている。耐震性の要点を啓発する内容であり、専門家による精密診断につながるものとして期待されている。(参考URL: <http://www.sumai-info.jp/reform/taishin/>)

また、精密診断は、補強の要否を判別する一般診断法(大工・工務店・建築士向け)と補強の最終判断や補強後の診断を行う精密診断法(建築士向け)に分かれ、接合部の評点化など12年の建築基準法の改正や制震工法など新しい技術の評価に対応している。ここでの診断で、改修か継続使用か建替えが判断されるため、専門家でなくても基本的な評価方法などは把握しておきたい(図表4)。

改修設計段階になると具体的な施工方法の検討に入るが、最近では様々な工法が出てきている。詳細な内容は静岡県のホームページ「耐震ナビ(参考URL: <http://www.taishinnavi.pref.shizuoka.jp/>)」など

図表5 耐震改修工法の例

耐力壁の増設	屋根の軽量化	基礎の補強
		
事例: 関東急アメニックス GHハイブリッド制震工法		事例: 外部耐震補強工法「耐震ポール」
		
事例: 江戸川木材工業㈱		事例: ㈱シーク建築研究所
資料: 「戸建住宅の耐震改修工法・事例」(財)日本建築防災協会		

[戸建住宅の改修費用の例]

<p>従来型壁補強 (筋交い・構造用合板・基礎)</p> <p>耐震改修費: 219 ~ 748 万円 平均: 耐震改修 372 万円 全体工事 515 万円</p>	<p>制震ダンパー取付け (仕口ダンパー・ガルコン)</p> <p>耐震改修費: 146 ~ 369 万円 平均: 耐震改修 229 万円 全体工事 288 万円</p>	<p>耐震ポール 全体工事費 230 万円</p> <p>アルミ耐震枠 全体工事費 207 万円</p>
--	--	--

* 上記は21事例におけるモニター調査結果
資料: 「密集市街地における効果的な耐震改修手法の検証及びモデルによる検証・H15.3」(財)日本建築防災協会

に詳しいが、代表的な例としては筋交いや構造用合板による壁補強や、屋根の軽量化、基礎の強化が挙げられる。近年では、制震ダンパーや耐震ポールの埋め込みなどの採用例も出てきた。

コスト面は住宅の構造や劣化状況等により異なるが、木造の場合の診断費用は5～15万円程度、工事費の目安は診断結果によるが構造用合板の設置・耐力壁のバランス改良で100万円未満、基礎の補強で200万円程度とされる。ただ、一般的な壁補強は内装工事や間取り変更を伴うことも多く、全体工事で500万円以上のケースも少なくない。耐震改修に積極的な横浜市の助成制度の事例では、平均工事費が全体で700万円、耐震改修費は529万円となっている。制震工法は、ハイブリット工法を除けば仕口ダンパーの取り付けなどが総じて安く、耐震ポール等の外付け工法も安価で、工期も概ね10日以内と短くて済む(図表5)。

共同住宅の耐震工法では、ピロティへの鉄骨ブレース補強や耐震壁の新設、柱の鉄板巻が知られているが、連続炭素繊維巻や外付けフレーム、制震・免震工法なども既存住宅で採用が広まってきた。診断費の目安は延床面積に対して500～2,000円/㎡程度、改修費は構造や住棟規模、修繕履歴にもよるが、RC造の場合、設計・工事監理・改修工事(躯体工事のみ)計で15,000～50,000円/㎡程度とされる。なお、費用の安さだけでなく、的確な事前診断により効果的な工法を選定すべきことは言うまでもない。

3. 行政等による支援内容

基本は診断費の補助

改修が進まない理由の一つは費用負担だが、行政側もその支援に乗り出している。耐震診断・改修費に対する助成制度は阪神淡路大震災以降、採用する自治体が増えたが、近年は厳しい財政事情のなかで内容を見直す例もあり、近畿では府県や政令市を中心とした制度が設けられている。

基本的には、まず耐震診断を促すことにあるため、各自治体とも診断員の派遣や診断費用の助成を行っている。兵庫県のように、改修計画策定費を一部補助するところもある。一方、改修費用に対する助成はまだ一部の自治体にとどまり、補助金を交付するのは大阪市や兵庫県で、低利融資を行っているのは京都府や京都市である。京都市の場合、診断結果による建替えに対しても公庫利用を前提に低利の貸し付けを行っている(図表6)。

市町村については、府県の制度を活用している場合や独自で助成制度を設けているケースもあり、詳細は住宅が所在する自治体に問い合わせるとよい。低利の融資制度としては、公庫もリフォームローンの中で耐震補強に対応しており、耐震改修法に基づく改修計画を策定するか、公庫の既存住宅基礎基準に適合した工事を行う場合に融資が受けられる。

また、国土交通省の昨年の税制改正要望で注目された耐震改修減税（改修費の13%を所得税・個人住民税から控除）は見送りとなったが、住宅ローン減税では耐震基準に適合した中古住宅で築年要件が撤廃された。今後、築20年超の木造住宅で耐震改修が進むか注目される。国の地域住宅政策交付金制度も創設される見通しで、地方自治体での耐震補強支援の拡充が見込まれる。

この他、情報提供支援では(財)日本建築防災協会などが診断・改修を行う建築士事務所の紹介を行っているほか、最近ではインターネットから手軽にダウンロードできる簡易耐震診断プログラム「わが家の耐震チェック（無償）」も手に入る。専門家による精密診断の前に、ユーザーの自己診断用として勤めることもできるだろう。

(参考URL：<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/sindan/sindanNEWS.htm>)

図表6 耐震診断・改修に対する助成制度（主な自治体）

自治体	事業名	内容	備考
滋賀県	木造住宅耐震診断員派遣事業	市町を窓口で診断員を派遣 診断費用を全額負担	S56.5月以前築・着工の住宅。2階以下・床面積300㎡以下。プレハブ・2×4等は対象外。県が36市町に対し補助
京都府	木造住宅耐震診断事業費補助	市町村からの診断士の派遣、診断	京都市以外の市町村（現状3市）に対し補助
	住宅改良資金融資制度	21世紀住宅リフォーム資金融資・安全安心型 融資限度額350万円、利率(固定1.8%)	府下39市町の担当課を通じて申込み
京都市	木造住宅耐震診断士派遣事業	市委託の診断員を派遣 診断員への実費3,000円以外、無料	S56.5月以前築の住宅。2階以下・床面積200㎡以下で長屋建は1棟500㎡以下
	木造住宅耐震化促進融資制度 (耐震改修融資)	耐震改修計画が京都市診断士派遣事業に基づく工事を対象 融資限度額300万円、利率(固定0.7%)	市の一般リフォーム融資と併用可。但し300万円超過分は一般融資金利(固定2.9%)
	木造住宅耐震化促進融資制度 (耐震建替え融資)	京都市診断士派遣事業で安全性が低いと診断された住宅の建替工事が対象 融資限度額700万円、利率(固定0.7%)	新築する住宅は公庫融資が条件
大阪府	震災対策推進補助制度	診断費用の1/2以内、2.5万円/戸を限度に補助。共同住宅は100万円/棟が上限	府が市町村に対し補助、大阪市を除く府下36市町で実施
大阪市	木造戸建住宅等耐震改修費補助制度	32,600円/㎡を上限に工事費の約15.8%まで補助。また設計費の2/3を補助	JR環状線外周等の密集住宅市街地1,300ha内、S56.5月以前に建築確認を受けた2階以下の戸建・長屋建住宅。倒壊により道路を塞ぐ恐れのあるもの
兵庫県	わが家の耐震改修促進事業	診断と改修計画策定費の2/3を補助 戸建24万円、共同住宅6万円/戸を上限 改修費の補助は戸建50万円、共同住宅12.5万円/戸を上限	工事金額により補助額が変化。診断費補助を受けた場合、工事費補助額はその差引き 県内89市町を窓口で申し込み
神戸市	すまいの耐震簡易診断事業	市委託の診断員による簡易診断 手数料：戸建3,000円、長屋建6,000円、共同住宅3万円(RC造)	S56.5月以前着工の住宅。2階以下・床面積300㎡以下。プレハブ・2×4等は対象外。
橿原市	既存木造住宅管理耐震診断補助事業	診断費用の1/2以内、3万円/戸を限度に補助	

* 利率等は変更されることがある

行政による耐震診断・改修支援が本格化してくると、仲介の現場でも物件の耐震性に関心が高まってくることが予想される。これまで、物件の耐震性に触れることは仲介の障害になるとの見方も少なくなかったが、今後はインスペクションの一環として耐震診断を勧めることで、他社との差別化や円滑なビジネスに役立てるといった発想も根付くことが考えられる。耐震改修をリフォーム業務として取り込めば、業容の拡大にもつながるだろう。

兵庫県がまとめた阪神淡路大震災による建築物(住宅以外を含む)の被害総額は約5兆8,000億円とされ、一棟の倒壊家屋に国と自治体が負担した費用(避難所・仮設住居・除却運搬等)は2千万円ともいわれる。震災前に改修しておけば建替え・修復費用が削減でき、行政費用も軽減される。先に見たように改修工事は100万円程度から行え、少ない費用で後の社会的損失を減らす効果は大きい。取扱物件に対して耐震診断・改修を勧めることは、市民の大切な命と財産を守ることにともつながり、そうした機会を提供できる仲介業が果たす役割は大きいといえよう。

特集レポート シリーズ・地域不動産事情（奈良県・和歌山県）

今回は奈良県と和歌山県の不動産流通市場を紹介する。他府県に比べて物件の価格水準が低く、市場規模も小さい両県だが、特に奈良市内の近鉄沿線に取引が集中する傾向がみられる。ただ、戸建住宅を中心に他の奈良県下や和歌山県内の一部で、取引増の動きもみられる。

1. 取引物件の動向

直近 1 年間で取引が多い都市は人口規模が大きい奈良市や生駒市のほか、中古マンションでは橿原市や大和高田市、戸建住宅では和歌山市、大和郡山市、香芝市などが上位を占めた（図表 1）。このほか、中古マンションでは岩出町で世帯あたりの取引発生量が多く、戸建住宅でも橋本市が比較的高い水準にあり、取引されやすい状況にある。

3 地域別の中古マンション成約件数では、奈良・生駒地域の取引が比較的安定し、戸建住宅は各地域とも概ね増加傾向にある。しかし、成約価格はいずれも下落基調で推移している。

沿線駅別でみた取引活発なエリアは、中古マンションでは近鉄奈良線沿線で上位 10 駅中 7 駅を占め、戸建も 5 駅を占めた。戸建では JR 関西線の王寺や大和小泉、近鉄大阪線の五位堂、京都線の高の原などもランクインした。

3 地域とも戸建中心の市場で、取扱高の 7～8 割は戸建住宅が占める。中古マンションが横ばいか減少するなか戸建は増減を繰り返し、いずれのエリアも大きく拡大する傾向にはない。

2. 地域の需要動向

中古マンション取引が盛んな奈良市や生駒市では、分譲マンションストックの多さに加え人口移動も活発であり、戸建取引の多い香芝市ではファミリー層の流入が中古需要につながっている。

図表 1 成約件数都市別 TOP 10（平成 16 年 1 月～16 年 12 月）

中古マンション								
順位	地域	都市	成約件数	増減率 (前年比)	成約価格 (万円)	㎡単価 (万円/㎡)	専有面積 (㎡)	1万世帯当 り成約件数
1	奈良・生駒	奈良市	233	-0.4	1,194	16.5	72.5	16.5
2	奈良・生駒	生駒市	67	28.8	1,181	16.4	71.9	16.4
3	奈良県他	橿原市	45	45.2	1,081	15.0	71.9	9.8
4	奈良県他	大和高田市	42	16.7	930	13.3	69.8	15.2
5	和歌山県	和歌山市	35	-23.9	856	13.5	63.5	2.2
6	和歌山県	岩出町	29	-6.5	595	9.2	64.6	16.0
7	奈良県他	大和郡山市	21	-34.4	1,104	15.4	71.7	6.1
8	奈良県他	天理市	10	-37.5	932	14.8	63.2	3.7
9	奈良県他	斑鳩町	10	233.3	1,141	15.8	72.1	9.8
10	奈良県他	上牧町	10	-33.3	833	11.2	74.4	10.9

戸建住宅								
順位	地域	都市	成約件数	増減率 (前年比)	成約価格 (万円)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	1万世帯当 り成約件数
1	奈良・生駒	奈良市	235	27.0	2,423	189.7	116.8	16.7
2	奈良・生駒	生駒市	89	-19.1	2,522	202.7	117.1	21.7
3	和歌山県	和歌山市	89	53.4	1,331	140.5	98.4	5.7
4	奈良県他	大和郡山市	66	17.9	1,707	141.0	102.5	19.1
5	奈良県他	橿原市	55	0.0	1,650	134.3	96.6	12.0
6	奈良県他	香芝市	43	7.5	2,480	214.7	128.5	18.1
7	奈良県他	大和高田市	38	46.2	1,374	113.5	96.2	13.7
8	和歌山県	橋本市	37	27.6	1,569	188.2	125.9	19.6
9	奈良県他	三郷町	34	61.9	1,966	184.2	112.7	38.0
10	和歌山県	岩出町	32	-8.6	997	122.0	84.0	17.6

1. 取引物件の動向

奈良市・生駒市の他、
岩出町でも取引活発

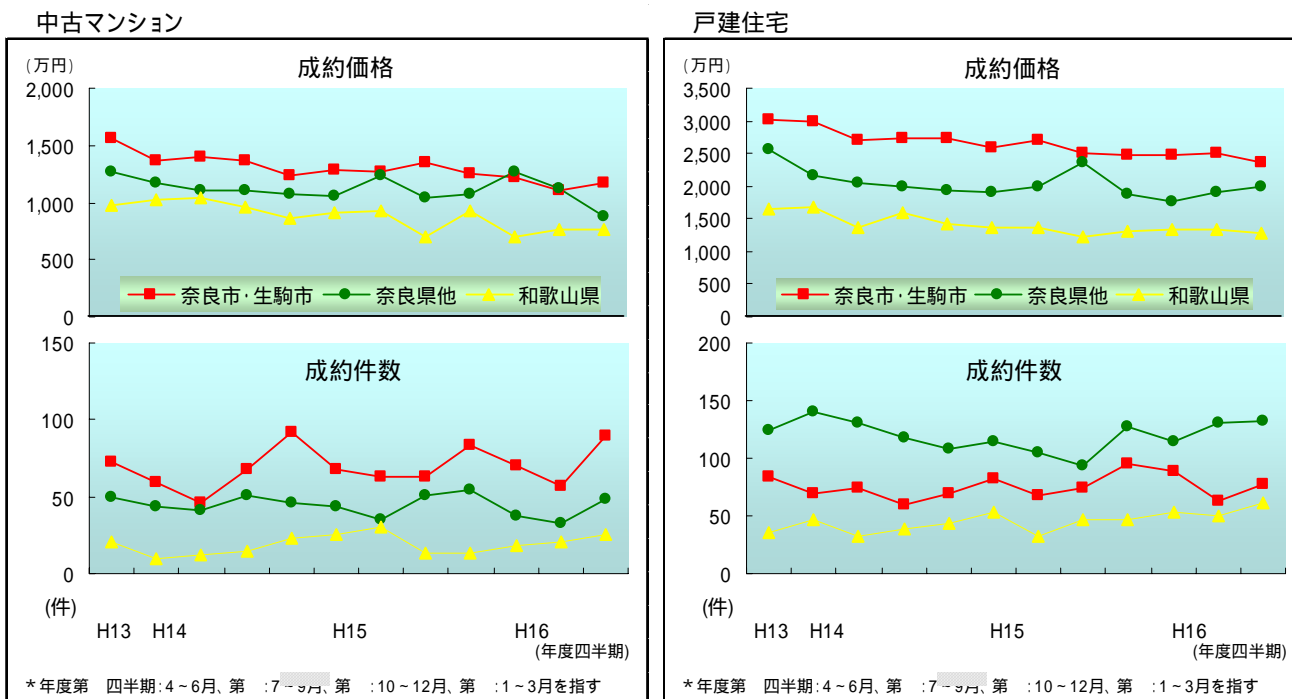
今回は、奈良県を奈良市・生駒市とその他奈良県に分け、さらに和歌山県を加えて3つのエリアに区分し、その特徴を追った(対象区市町は図表7参照)。

直近1年間(平成16年1月~12月)で取引が多かった上位10都市をみると、中古マンション・戸建住宅とも人口・世帯数が多い奈良市が最多となった。しかし、1万世帯当たりの成約件数を比較すると、中古マンションでは生駒市や大和高田市、和歌山県岩出町などが同じ水準に、戸建住宅では生駒市や大和郡山市、和歌山県橋本市などが奈良市を上回る水準を示し、活発な取引が行われていることがわかる(P1・図表1)。

生駒市や大和高田市は、全住宅ストックに占める分譲マンション数の割合が12%前後と奈良市と同様で、取引の発生状況は同程度だが、岩出町のマンションストック率は8%にとどまり、相対的に少ないマンションでも中古として取引されやすい状況にある。これは、同町で築浅物件が多いことが理由と考えられる。ただ、他府県の水準と比較すると、奈良市も中古マンション取引の発生率は大津市並みで京阪神の都心区より低く、戸建住宅の発生率も総じて高くない。

取引量の多い都市のプロフィールをみると、中古マンションでは

図表2 エリア別の成約件数・成約価格



マンション・戸建とも
各地域で下落

生駒市や橿原市、大和高田市などで取引が増加しているが、減少する都市も多く、取引の都心回帰が進んでいるとみられる。一方、戸建住宅は比較的堅調で、生駒市などで減少している程度である。

これらの都市を今回の対象都市の平均(中古マンション:1,095万円・専有71.8㎡、戸建住宅:1,945万円・土地177.3㎡・建物110.8㎡)と比較すると、中古マンションは平均とあまり変わらないものの、戸建住宅では土地面積が大きく価格も高くなる傾向がみられる。

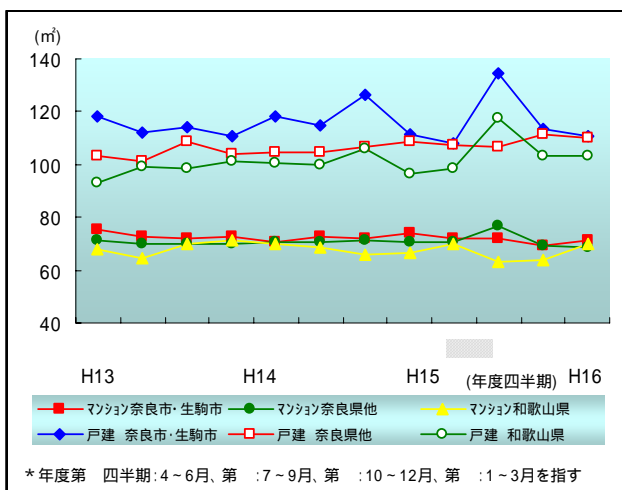
3地域の成約件数の動きをみると、中古マンションでは奈良・生駒地域のボリュームが多く、減少が目立つ他2地域と比べて安定し、3地域の中では過半数のシェアを持つ。16年10~12月期の成約価格は奈良・生駒地域で1,170万円、奈良県他は898万円、和歌山県が771万円と、1千万円前後の低い水準となっている。全体的に下落傾向が続き、特に奈良県の2地域は前年同期比で2ケタの下落となり、中古マンション需要は伸び悩んでいる。

戸建住宅(全土地面積の物件を対象)では奈良県他の取引量が多く、3地域内で約半数を占める。10~12月期の成約件数は、いずれの地域も前年比で増加し概ね堅調。ただ、成約価格は中古マンション同様に弱含みの状態にあり、直近四半期の奈良・生駒地域は2,362万円、奈良県他が1,984万円、和歌山県は1,275万円となっている(図表2)。

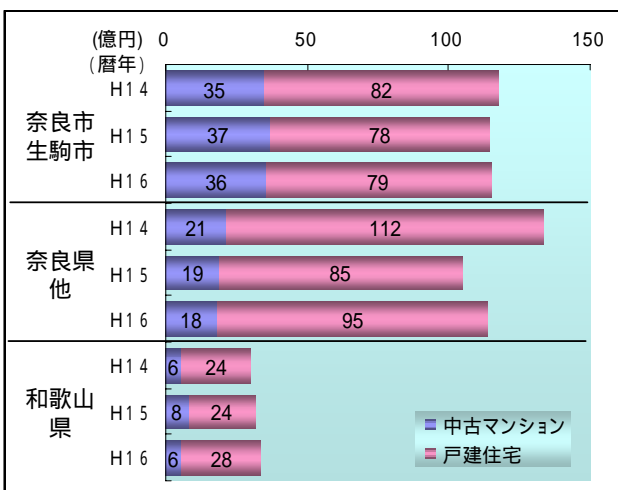
近畿圏では広い戸建の
建物面積

成約中古マンションの専有面積は、10~12月期で奈良・生駒地域が71.2㎡、奈良県他が68.8㎡、和歌山県が69.8㎡と概ね70㎡前後で京阪神を除く郊外エリアの平均と大差ない。一方、戸建住宅の建物面

図表3 エリア別の中古住宅建物面積



図表4 エリア別の取扱高



積は、奈良・生駒地域が 110.5 m²、奈良県他は 110.1 m²、和歌山県は 103.5 m²といずれも 100 m²を上回り、これまで見てきた他府県と比べて最も広い。これは相対的に地価水準が低く、土地面積にゆとりの多い地域性を反映したものと見える。

中古マンションでは、取引される専有面積がやや狭くなっているが、戸建住宅は横ばいで、特に奈良県他では一貫して建物面積が拡大し奈良・生駒地域と並ぶ状況にあり、広い物件が選好されつつある(図表 3)。

市場規模は横ばい

エリア別の取扱高の変化をみると、3 地域とも概ね横ばいで拡大はみられない。中古マンションと戸建住宅を合わせた金額は、奈良・生駒地域と奈良県他がほぼ同水準で、和歌山県でやや拡大がみられるもののその規模は小さい。3 地域とも戸建中心の市場だが、奈良県他では中古マンション取扱高が縮小しており、16 年は戸建住宅が 8 割以上を占めた。和歌山県も 8 割を超え、奈良・生駒地域の戸建のシェアは約 7 割となっている(図表 4)。

中古取引の中心は 近鉄奈良沿線

鉄道沿線・駅別の取引上位 10 駅から市場の動きを詳しくみると、中古マンションでは近鉄奈良線沿線 7 駅がランクインし、10 駅の取引量のうち 8 割を占めた。いずれも奈良市・生駒市の古くからのマン

図表 5 成約件数沿線駅別 TOP 10 (平成 16 年 1 月 ~ 16 年 12 月)

中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数	増減率 (前年比)	成約価格 (万円)	m ² 単価 (万円/m ²)	専有面積 (m ²)
1	近鉄奈良線	新大宮	55	37.5	959	14.0	68.4
2	近鉄奈良線	学園前	42	-26.3	1,239	16.9	73.3
3	近鉄奈良線	生駒	36	63.6	1,303	18.9	69.0
4	近鉄奈良線	大和西大寺	35	34.6	956	13.6	70.4
5	近鉄奈良線	富雄	34	3.0	1,346	18.3	73.6
6	近鉄奈良線	近鉄奈良	28	-24.3	1,289	18.8	68.6
7	近鉄京都線	高の原	23	21.1	1,545	17.9	86.2
8	JR関西本線	王寺	21	-12.5	940	13.7	68.5
9	近鉄奈良線	東生駒	20	33.3	1,186	15.2	78.1
10	近鉄南大阪線	橿原神宮前	18	125.0	1,142	14.7	77.5

戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数	増減率 (前年比)	成約価格 (万円)	土地面積 (m ²)	建物面積 (m ²)
1	近鉄奈良線	学園前	96	2.1	3,010	219.4	120.0
2	JR関西本線	王寺	71	10.9	2,277	185.8	116.4
3	近鉄奈良線	近鉄奈良	51	88.9	1,709	158.9	104.7
4	JR関西本線	大和小泉	34	25.9	1,534	120.6	100.2
5	近鉄奈良線	生駒	26	8.3	2,375	160.7	109.9
6	近鉄大阪線	五位堂	24	-11.1	3,085	211.3	137.7
7	近鉄京都線	高の原	23	109.1	3,355	249.4	133.1
8	近鉄奈良線	富雄	21	-25.0	2,608	237.5	112.8
9	南海電鉄高野線	林間田園都市	21	23.5	1,810	220.5	141.0
10	近鉄奈良線	東生駒	20	-45.9	2,584	214.1	110.9

ション供給エリアだが、各駅の成約件数も20～50件程度と前回特集した京都府・滋賀県の上位駅と遜色ない。これら各駅の物件特性を今回対象にした3地域平均と比較すると、専有面積はやや狭く価格は高い。近鉄京都線・高の原駅も総額・面積とも大きく、取引は増加しており平城ニュータウンの物件も人気があることがわかる。

戸建住宅も上位10駅中5駅は近鉄奈良線沿線で、京都線・高の原駅を加えるとやはり奈良市と生駒市が全体の過半数を占めた。このほか、JR関西線の王寺駅や大和小泉駅周辺、和歌山県では南海高野線・林間田園都市駅も上位に入り、前年比で2ケタの伸びとなった。3地域平均との比較では、大阪都心までの時間距離が同程度の学園前や五位堂、さらに高の原などで3千万円を超え、価格・住戸規模とも大きな物件が取引されている(図表5)。

新築マンション供給 の中心も奈良市

新築マンションの発売戸数上位10都市をみると、人口規模が大きく利便性の高い奈良市が3年連続で1位を占め、中古住宅と同様に新築市場でも供給の中心エリアである。2位以下は多少入れ替わりがあるものの、和歌山市のほか近鉄大阪線・南大阪線沿線の橿原市や香芝市、北葛城郡、大和高田市などが上位に入る。生駒市は13年・14年と上位にあったが、供給が絞り込まれた15年(今回の対象全体で596戸、14年は1,668戸)は供給がみられなかった(図表6)。

図表6 新築マンションの販売動向(発売戸数TOP10)

	1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
H13年	奈良市	和歌山市	橿原市	香芝市	生駒市	北葛城郡	-	-	-	-
区市名	奈良市	和歌山市	橿原市	香芝市	生駒市	北葛城郡	-	-	-	-
発売戸数	477戸	153戸	119戸	117戸	81戸	56戸	-	-	-	-
平均価格	3,001万円	2,785万円	2,648万円	2,806万円	3,194万円	2,276万円	-	-	-	-
H14年	奈良市	和歌山市	大和郡山市	生駒市	北葛城郡	香芝市	橿原市	天理市	大和高田市	生駒郡
区市名	奈良市	和歌山市	大和郡山市	生駒市	北葛城郡	香芝市	橿原市	天理市	大和高田市	生駒郡
発売戸数	622戸	258戸	201戸	140戸	100戸	96戸	92戸	61戸	53戸	45戸
平均価格	3,148万円	2,723万円	2,675万円	2,950万円	2,930万円	2,782万円	3,043万円	2,474万円	2,461万円	2,620万円
H15年	奈良市	北葛城郡	天理市	大和高田市	香芝市	和歌山市	-	-	-	-
区市名	奈良市	北葛城郡	天理市	大和高田市	香芝市	和歌山市	-	-	-	-
発売戸数	222戸	86戸	85戸	82戸	62戸	59戸	-	-	-	-
平均価格	2,991万円	2,280万円	2,323万円	2,545万円	2,654万円	3,299万円	-	-	-	-

資料: ㈱不動産経済研究所

*H13・H15年の7位以下は該当都市なし

2. 地域の需要動向

ファミリー層の流入等 で戸建取引も活発に

最後に、物件取引の背景にある3エリアの需要動向を、人口や世帯の動き、住宅事情等からみておく。中古マンション・戸建住宅とも取引の上位に挙がった奈良市や生駒市では、分譲マンション世帯率や持家率の高さ、さらに人口移動が活発な点などが、盛んな不動産取引を

促す要因となっている。そのほか中古マンション取引が多い大和高田市では分譲マンションストックが多く、岩出町では前述のように中古マンションが取引されやすい状況にあるほか、ファミリー世帯率や人口転出入率も高く、中古住宅が世帯増加の受け皿になっているとみられる。

戸建取引の多い香芝市では近鉄大阪線沿線で都心への利便性が高く、持家率の高さに加えファミリー層の流入による世帯数の増加も著しく、新設着工数の伸びとともに中古住宅取引も活発となっている。橋本市も平成7年頃までの急速な人口の伸びはみられないが世帯の増加は続いており、林間田園都市の開発過程で供給された新築物件が中古として取引される状況にある(図表7)。

図表7 地域データ一覧

地域	区市町村名	人口 (人)	世帯数	平均世帯 人員 (人/世帯)	人口転 出入率 (%)	世帯増減 率(%)	高齢者 世帯率 (%)	ファミリー 世帯率 (%)	住宅着 工数 (戸)	住宅着 工数増減率 (%)	持家 世帯率 (%)	分譲マンショ ン世帯率 (%)
奈良・生駒	奈良市	363,416	141,133	2.57	8.5	1.0	29.8	50.3	2,668	-9.1	62.8	11.3
奈良・生駒	生駒市	113,885	40,938	2.78	9.7	1.0	27.7	57.5	772	36.2	79.0	12.2
奈良県他	大和高田市	73,456	27,659	2.66	8.1	0.4	30.2	55.7	381	9.8	71.2	11.8
奈良県他	大和郡山市	93,699	34,479	2.72	7.9	0.7	31.4	55.5	499	-39.7	74.1	5.1
奈良県他	天理市	68,972	27,190	2.54	11.0	0.9	29.8	48.5	568	62.8	58.8	3.5
奈良県他	橿原市	124,846	45,881	2.72	8.0	1.4	29.0	54.8	910	-17.0	66.6	7.8
奈良県他	桜井市	62,181	21,891	2.84	6.7	0.7	39.0	58.5	333	-15.3	71.3	4.9
奈良県他	香芝市	69,604	23,766	2.93	9.7	3.5	27.8	63.4	1,248	11.8	72.9	3.1
奈良県他	葛城市	35,202	11,607	3.03	-	1.5	36.2	65.2	251	22.4	81.1	3.6
奈良県他	三郷町	22,908	8,956	2.56	10.5	0.1	32.0	50.4	193	33.1	67.9	1.5
奈良県他	斑鳩町	28,652	10,197	2.81	8.0	1.2	33.7	59.6	208	26.1	79.3	2.6
奈良県他	上牧町	25,295	9,164	2.76	9.2	1.2	25.8	60.6	146	-37.3	70.5	3.6
奈良県他	王寺町	23,216	8,558	2.71	9.9	0.6	29.7	53.3	101	-65.9	69.4	6.3
奈良県他	広陵町	32,626	10,106	3.23	8.7	2.3	31.6	69.9	253	41.3	82.8	3.9
奈良県他	河合町	20,113	7,287	2.76	9.1	1.7	35.2	60.3	188	50.4	80.7	2.2
奈良県全体		1,439,040	525,535	2.74	4.6	1.0	33.8	55.2	9,447	-6.4	71.7	6.7
和歌山県	和歌山市	388,059	157,070	2.47	5.2	0.8	34.8	47.7	3,266	13.7	64.9	2.2
和歌山県	橋本市	55,045	18,846	2.92	6.4	1.3	35.5	63.0	271	-42.1	83.5	6.4
和歌山県	岩出町	50,316	18,164	2.77	9.2	2.6	23.1	58.1	353	-10.2	76.9	8.0
和歌山県全体		1,073,434	411,063	2.61	3.0	0.7	41.1	49.4	7,276	10.9	73.2	1.7

* 上表は、中古マンション・戸建住宅それぞれで、概ね年間10件前後以上の成約件数)がみられる都市

注) 転出入率 = (転入者数 + 転出者数) / 人口、高齢者世帯率: 65才以上親族のいる世帯の比率、ファミリー世帯率: 3人以上世帯の全世帯数に対する比率

資料: (a)住民基本台帳(04年3月末現在)、(b)住民基本台帳(03年度前年比)、(c)住民基本台帳(04年3月末前年比)、(d)国勢調査(00年)、(e)住宅着工統計(02年度&前年比)

市況トレンド 16年度第 四半期の近畿圏市場

16年度第 四半期(10~12月期)の中古マンション取引は、依然として件数が増加しているが価格は下落率が再び拡大。一方、戸建住宅は取引量がほぼ2年ぶりに減少し、成約価格はわずかながら上昇した。景気が踊り場を迎えるなか、近畿圏市場も小幅な動きに終始している。

1. 中古マンション市場の動き

10~12月期の中古マンション成約件数は2,521件で、前年比4.0%増と増加傾向が続いた。新規登録件数は4.3%減と6期連続の減少だが、その動きはやや収まりつつある(図表1)。

一方、成約価格は7~9月期に続いて下落し、下落率は1.4%と拡大傾向にあり再び弱含みの傾向が強まってきた。

成約件数の増加は大阪市や神戸市、阪神間などでみられ、7~9月期に比べて取引減のエリアが減っているが、大きなシェアを占める大阪府下で価格が下落し近畿圏全体の価格は弱含んでいる。

2. 戸建住宅市場の動き

戸建住宅の成約件数は2,212件で、前年比0.8%減と7期ぶりに減少した。一方、新規登録件数は1.5%増と2期マイナスを経て増加に転じ、減少傾向は収まりつつある(図表2)。

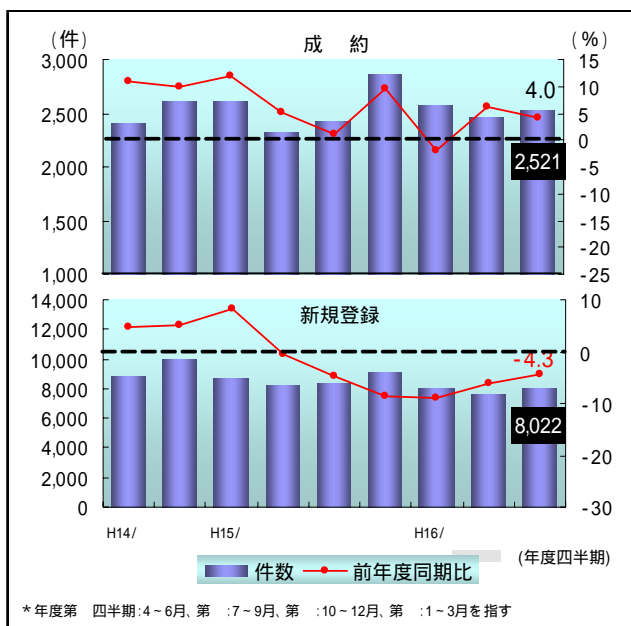
戸建の成約価格は2,196万円で前年比0.5%上昇、前期比でも上昇し、前年比・前期比とも上昇したのはほぼ8年ぶりとなった。

3. 関連不動産市場の動き

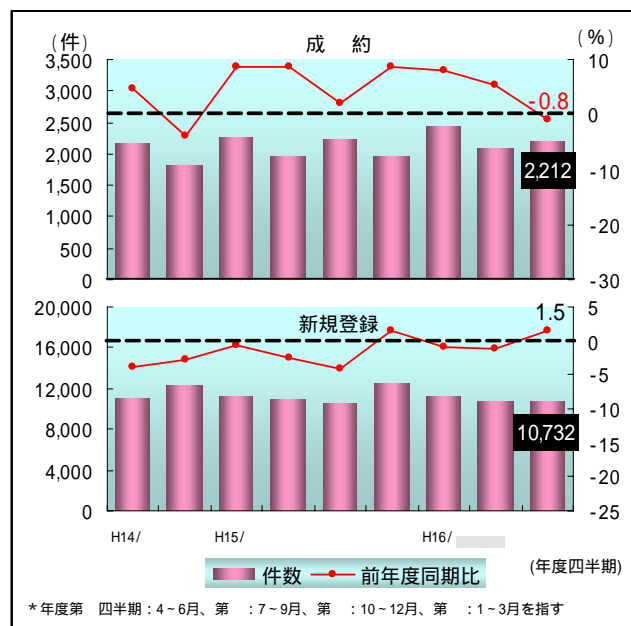
新築マンション発売戸数はほぼ横ばいで、5期に渡り供給調整が続く。販売価格は2期連続のマイナスで弱含み。大阪市内への供給が集中しているが、大阪府下や神戸市での契約が好調であった。

大阪市内オフィスの12月の平均空室率は9.2%で、10月以降低下する傾向にある。平成16年は大量の新規供給がみられたが、多くのビルで満室稼働したことなどで需給環境が改善した。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 戸建住宅の成約・新規登録件数



1. 中古マンション市場の動き

成約価格、再び弱含む動きへ

10～12月期の成約件数は、7～9月期の前年比6.1%増に引き続き4.0%の増加となり、一時みられた減少の動きに歯止めがかかった。新規登録件数は減少が続いているが、7～9月期から減少率は縮小しつつある。

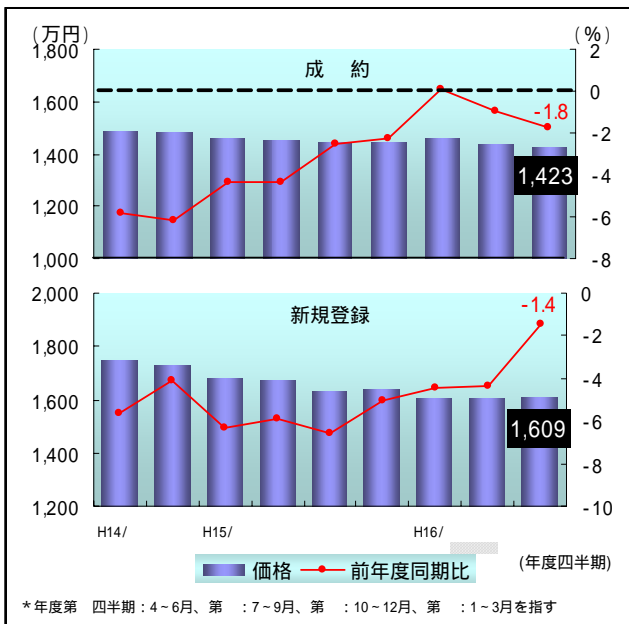
一方、成約価格は1,423万円と前年比で1.8%下落し、横ばいとなった4～6月期から下落率は拡大している。新規登録価格は1.4%の下落にとどまり、成約の新規登録に対する乖離率はマイナス11.6%に拡大した。売り出し価格が下げ止まるなか安価な物件に取引が集まる傾向が続き、需要が弱含む動きは大きく変化していない(図表3)。

大阪市や神戸市で取引増

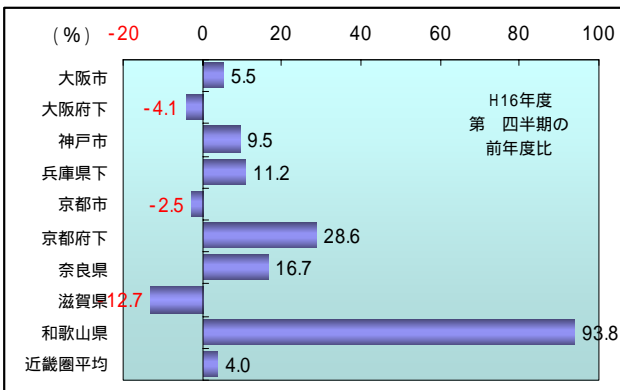
10～12月期の成約件数の増加は、大阪市や神戸市、兵庫県下、京都府下などが牽引役となり、中でも神戸市と兵庫県下は増加数全体の過半数を占め動きが目立った(図表4)。

一方、下落率が拡大した成約価格では、大阪市や神戸市で上昇がみられたものの近畿圏の取引量の約3割を占める大阪府下や2割弱を占める兵庫県下で下落がみられ、全体の価格を押し下げる結果となった(図表5)。

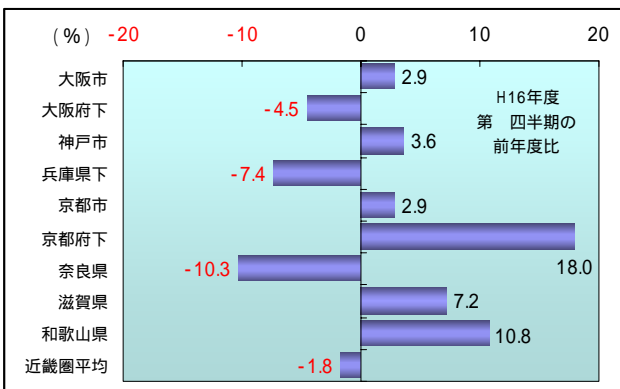
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



図表4 中古マンション件数の府県地域別増減率



図表5 中古マンション価格の府県地域別変動率



2. 戸建住宅市場の動き

成約価格

わずかながら上昇

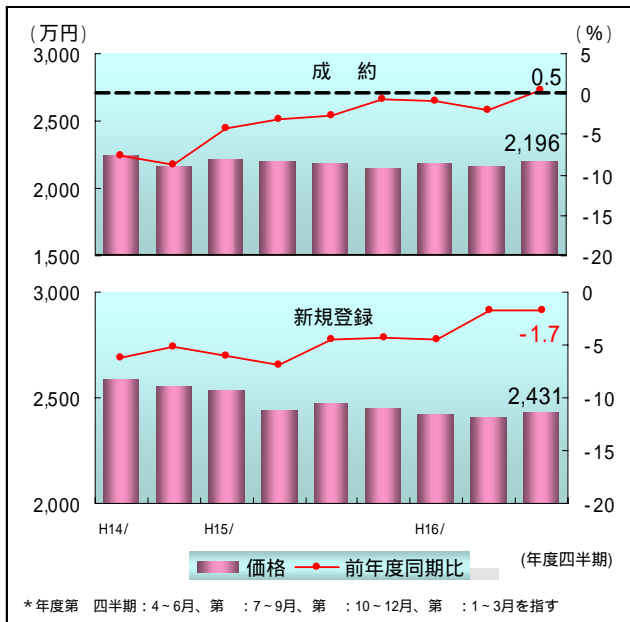
価格上昇のエリアが増加

10～12月期の成約件数は0.8%減と、15年1～3月期以来の減少となり、これまで堅調だった戸建市場にも一服感がみられた。新規登録件数は1.5%増で、減少に歯止めがかかったが、成約件数に対する水準は4.9倍とやや低下した。一方、成約価格は2,196万円で0.5%上昇し、前期比でも上昇した。前年比での上昇は平成9年4～6月期以来、前年比・前期比とも上昇したのは8年7～9月期以来である。新規登録価格の下落率は前の期と同水準の1.7%で、新規登録価格に対する成約価格の乖離はマイナス9.6%とやや縮小した(図表6)。

10～12月期の戸建取引の減少は、市場の3分の1を占める大阪府下での減少が大きく影響し、他にも減少エリアが広がった(図表7)。しかし、横ばいに転じた成約価格をみると、価格上昇のエリアが拡大し、下落したのは大阪府下と京都市のみであった(図表8)。

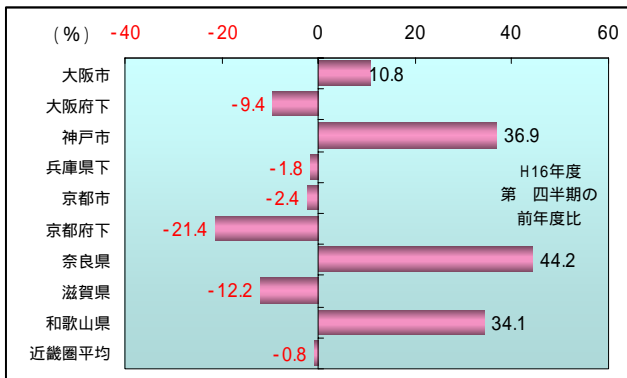
近畿の11月の完全失業率は4.9%まで低下し、16年夏以降急速に回復したが、景気は既に踊り場との見方も広がっている。12月の不動産購買態度指数はやや低下し、マンション価格は弱含み、戸建価格は横ばいとなるなど、近畿圏市場は小動きの状態が続いている。

図表6 戸建住宅の成約・新規登録価格

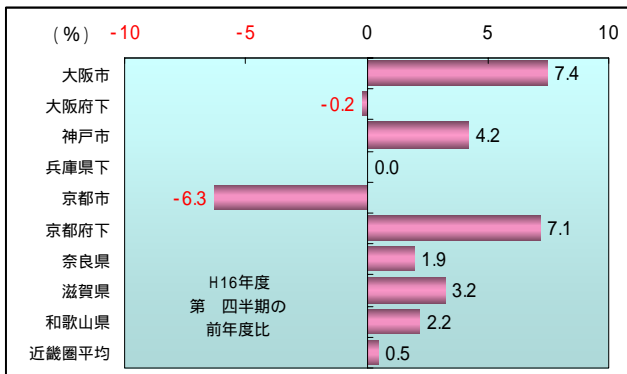


*ここでの戸建住宅は、土地面積40～200㎡の物件が対象

図表7 戸建住宅件数の府県地域別増減率



図表8 戸建住宅価格の府県地域別変動率



3. 関連不動産市場の動き

供給量は横ばい
在庫も縮小に

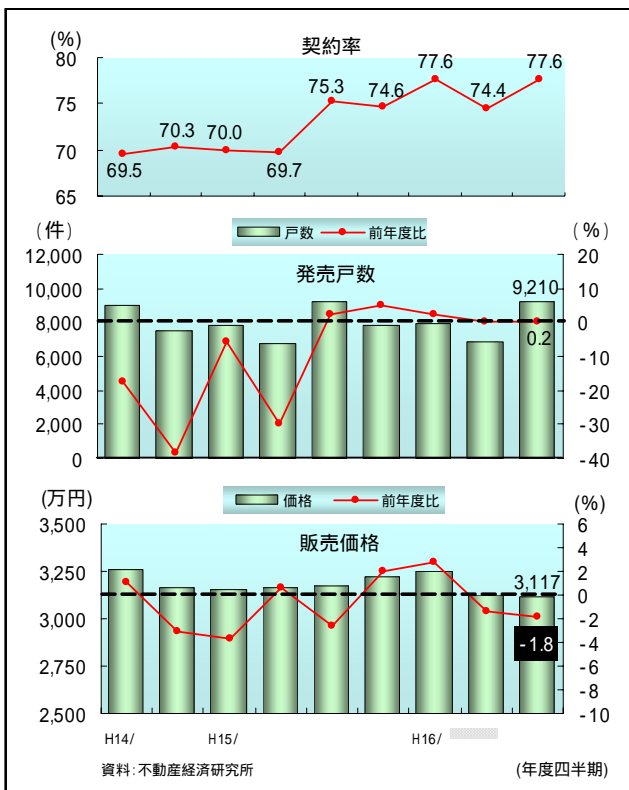
10～12月期の新築マンション発売戸数は9,210戸で、前年比0.2%増とほぼ横ばい。販売価格は3,117万円で1.8%の下落となり、前年を下回るが動きが続いている。一方、契約率は77.6%と価格を抑えた供給が奏功し在庫も縮小に向かっている。12月の即日完売物件は806戸で全体の3割を占め、神戸市内や阪神間が中心となった。

タイプ別には3LDKが全体の半数強、価格帯別には3,000万円以下が供給の約半数を占めた。地域別では大阪市内が全体の3割弱にのぼり供給の集中が続いているが、契約率では大阪府下や神戸市内が好調だった(図表9)。

12月のオフィス
空室率低下

大阪市内の主要6地区のオフィス平均空室率をみると、12月は9.23%と10月以降0.48ポイント低下し改善している。16年の大阪市内の新規供給は前年の1.6倍となったが、最近の景気回復傾向を反映し梅田地区をはじめ竣工後順調にテナントを集め、エリア外からの借り換え需要や館内増床などの動きもあり、需給環境は改善している。ただ、淀屋橋・本町地区では既存ビルの家賃水準は依然として弱含みの状態が続いている(図表10)。

図表9 新築マンションの供給状況



図表10 オフィス空室率と募集賃料

