

# ズームイン 動き出したリバースモーゲージ

将来に対する年金不安や地価の安定などから、リバースモーゲージが再び脚光を浴びている。わが国におけるその歴史は意外と古いが、近年は国やハウスメーカーによる取り組みもみられるようになってきている。最新の商品・制度の内容と今後の展開方向について探ってみたい。

## 1. リバースモーゲージとは

リバースモーゲージは一般の住宅ローンとは逆に、不動産を担保に分割融資・一括返済する仕組み。持家に居住する高齢者の生活資金等に利用され、契約終了時に売却等で一括返済する（図表1）。

## 2. 行政・民間での取り組み

国や自治体のリバースモーゲージは福祉目的が中心。我が国で初めて導入した武蔵野市では心身障害者の在宅福祉サービス費の提供が目的で、最低評価額の設定がなく貸付件数も多い。

国の長期生活支援資金制度は、低所得者対象だが資金使途は自由。対象は土地付き戸建住宅で、担保評価の目安は全国一律 1,000 ~ 1,500 万円程度だ。

民間の商品は、中堅 ~ 富裕層が対象で使途は自由。中央三井信託銀行の例は 60 ~ 83 歳が対象で、担保評価額（土地分）は 4,000 万円以上。連帯保証人は不要で遺言信託がセットとなっている

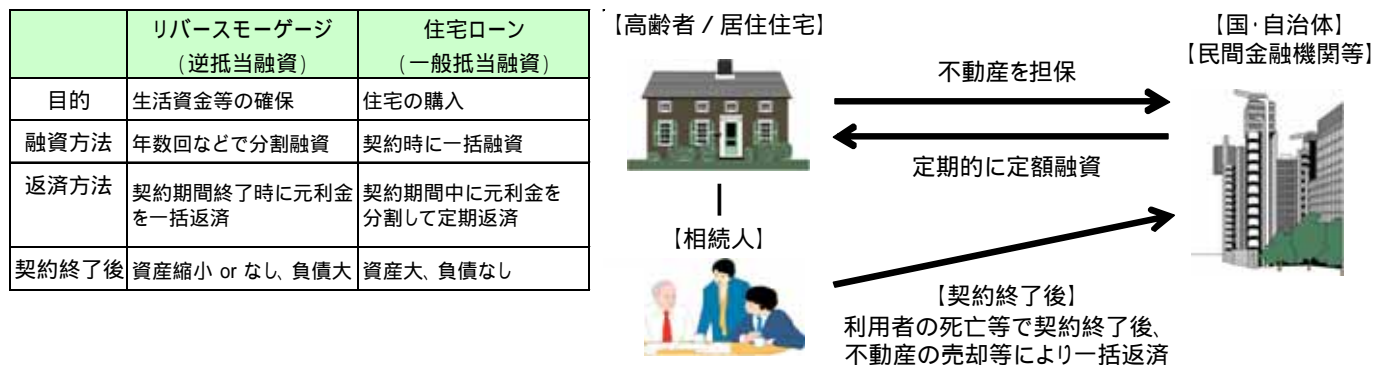
一部の銀行やハウスメーカーでは住み替え型の商品も提供。旭化成ホームズでは、自社住宅のオーナーを対象に、一括借り上げによる賃料収入と提携金融機関の融資を住み替え資金に充当する仕組みだ。

## 3. リバースモーゲージの課題と見通し

不動産価格の下落・金利上昇・借手の長生きによる担保割れの 3 大リスクの回避の他、連帯保証人の確保、現行制度・商品の対象者の偏りなどが課題として挙げられる。

制度が普及している米国では、借入枠のみ設定し将来介護等で必要となった時点で借り入れを行う貸付枠型が多い。日本でもリバースモーゲージの普及に向け、住宅の資産性向上と契約終了時の円滑な売却が可能な中古住宅市場の整備が不可欠となっている。

図表1 リバースモーゲージの概略・仕組み



# 1. リバースモーゲージとは

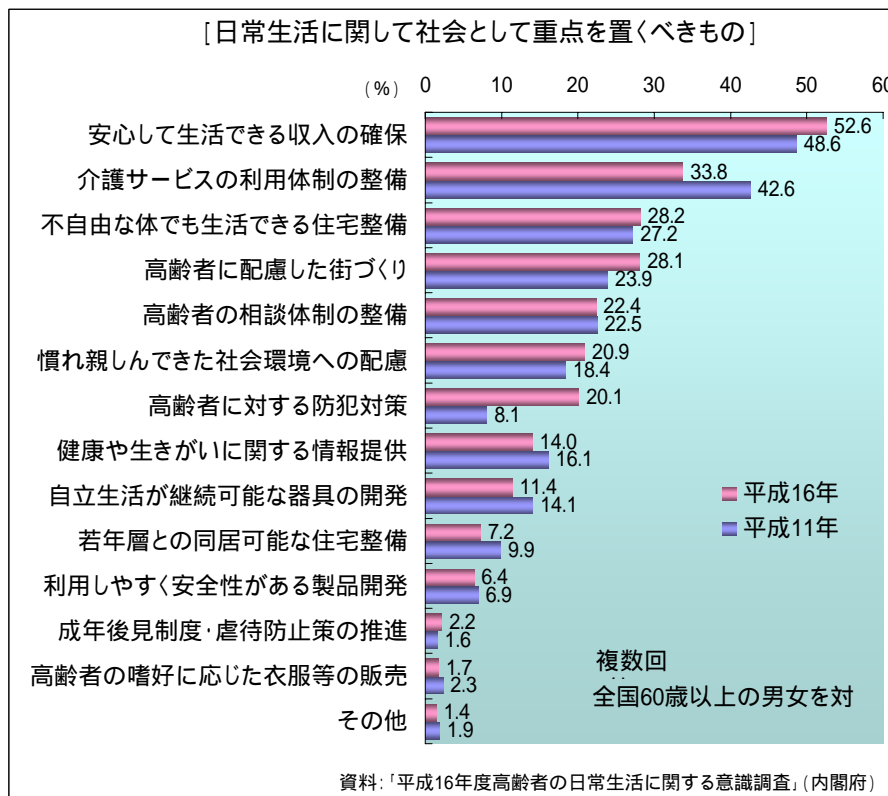
持家・高齢者対象の  
分割融資・一括返済

リバースモーゲージ(reverse mortgage)は逆抵当融資とも訳され、通常の住宅ローン(forward mortgage)の逆、つまり不動産(多くは土地)を担保に貸付金を分割して定期的に受け取り、契約終了時に一括返済するものだ。一般には、持家に居住しながら年金生活する(House rich, Cash poor)高齢者を対象に、日常生活資金や福祉サービス代金を確保するために利用されることが多い。借受人(高齢者)の死亡や転居で契約は終了し、担保不動産を売却することで一括返済する仕組みとなっている(P1・図表1)。

高齢者にとっては、持家を手放すことなく住み続けられ、定期的に生活資金も手に入るといったメリットがある。高齢者の日常生活においては安定収入の確保が最も重視されており、近年はその割合も高まりつつある(図表2)。

一方、融資する側にとっては、返済が将来の契約終了後となるため、当初の想定より利用者が長生きすると融資額が不動産評価額を上回るリスクや、不動産価格の下落リスク、金利の上昇リスクなど、いわゆる担保割れの3大リスク(後述)が、これまで大きな障壁となってきた。

図表2 高齢者の日常生活に関するニーズ



米国では 1960 年代に導入されたりバースモーゲージだが、民間企業ではほとんど失敗に終わり、90 年代に公的機関である HECM (Home Equity Conversion Mortgage)のもとで本格的な普及に至った。米国の場合、貸付時に連邦住宅庁(FHA)による保険制度が完備し、証券化市場で FNMA によるリバースモーゲージ債権の買取りも行われており、融資サイドの担保割れリスクは回避されている。90 年代の米国では住宅価格が上昇したことも、普及の大きな要因となった。

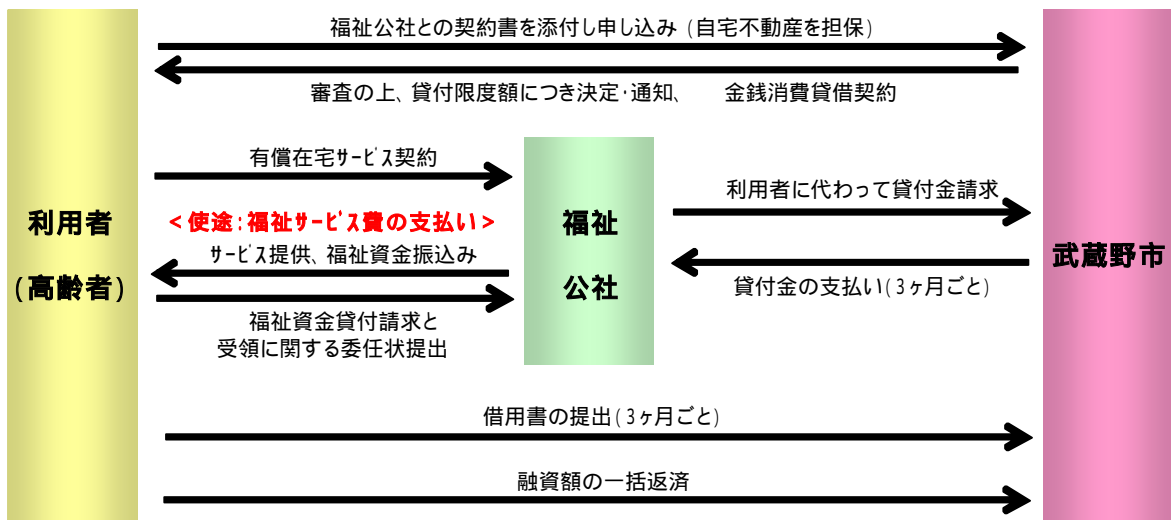
一方、日本では 80 年代半ばからバブル期を通じて大手信託銀行を中心に一斉に商品化されたが、90 年代の不動産価格の下落に伴い廃止が相次いだ。都市部の富裕層を狙った民間のリバースモーゲージはその仕組み上、限定的な商品だが、福祉目的といった全く違うアプローチによる行政の制度は、90 年代から少しずつ広がりを見せている。わが国最初のリバースモーゲージは 1981 年に東京都武蔵野市で創設されたが、今でも自治体が展開する制度の中で貸付件数の累積は最大 (102 件 / 03.2 月) となっている。

## 2. 行政・民間での取り組み

### 福祉目的の自治体制度

武蔵野市の制度は福祉資金貸付条例を根拠とし、同市の在宅サービスの利用が前提となっている(図表 3)。対象者は、概ね 65 歳以上の心身障害者で、持家を所有しながらヘルパー費用が賅えなえず施設に移るような世帯に対し、在宅福祉サービス費用を提供している。福祉的階層を救うため、担保不動産の最低評価額の設定はなく、マンション

図表 3 自治体における直接融資制度 (武蔵野方式)



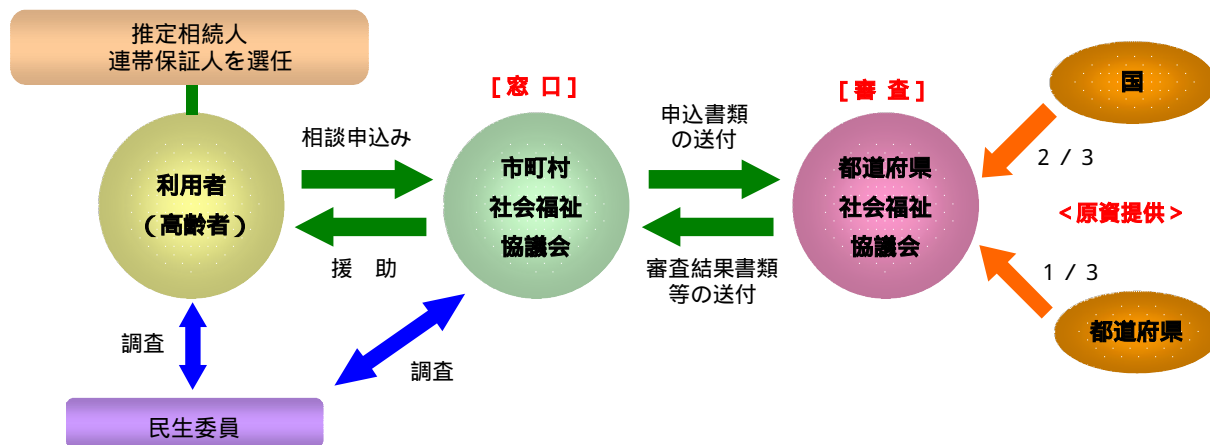
制度・商品に3つのタイプ

ンも対象となる。一般に必要とされる連帯保証人も不要で、貸付限度額は市の審査会が対象者の生活状況等を踏まえて判断している。福祉公社のサービス料のほか、1人月8万円までの生活費や月額70万円以内の医療費、住宅改良費として1件100万円などを支給する。福祉目的に特化することで利用要件のハードルを抑えたことが、件数の拡大にもつながっている。

日本のリバースモーゲージには大きく3つのタイプがあり、1つは武蔵野市のような「自治体による直接融資方式」でこの他に中野区が実施している。2つ目は、世田谷区や神戸市など全国10数自治体で実施している協力金融機関を斡旋する「間接方式」である。この場合も資金の用途は在宅サービス費用等となるが、自治体は窓口(利息貸付)機能で審査・決定は金融機関が行なうため、担保評価額は5,000万円以上などと審査が厳しく、これまでの貸付は数件から10件前後にとどまっている。国が02年12月に長期生活支援資金制度を創設したこともあり、自治体での取り組みは同制度に移行しつつある。

3つめは「民間の融資商品」で、金融機関による用途自由な生活資金等の貸し付けや、住み替えを想定したハウスメーカーによる商品もみられる。また、住宅金融公庫では、不動産を担保に毎月利子のみの返済が可能な高齢期の建替え・リフォーム資金融資も行なっている。

図表4 国の長期生活支援資金制度(厚生労働省)



貸付限度額	居住用不動産(土地)の評価額の70%程度
貸付期間	貸付元金(元金)が貸付限度額に達するまでの期間、または借受人の死亡時までの期間
貸付額	月30万円以内(臨時増額可)
貸付利子	年利3%、または長期プライムレート(7/11現在2.65%)の低い方
償還期限	借受人の死亡など貸付契約の終了時
償還の担保措置	居住不動産に根抵当権等を設定、推定相続人の中から連帯保証人を1名選任

長期生活支援資金で  
全国展開へ

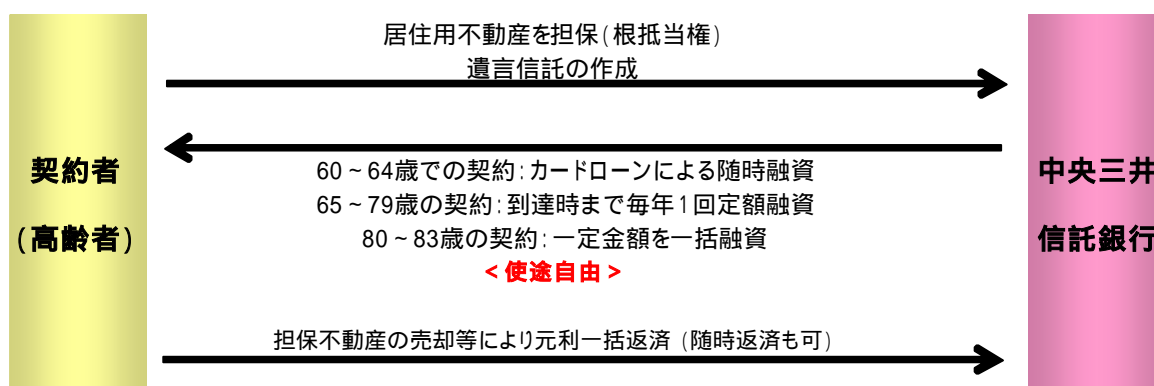
国が創設した「長期生活支援資金制度」は、自治体の社会福祉協議会が窓口となり審査・貸付を行なうもので、原資は国・都道府県の補助金となっている（図表4）。居住用不動産（マンション不可）を担保に生活資金を貸し付け、対象は65歳以上の市町村民税の非課税世帯等であるが、武蔵野市のように福祉サービスの付与を前提としていない。担保評価の目安は1,000～1,500万円程度で一般的な高齢者世帯でも利用しやすいが、全国一律の設定（広島県は未実施）のため、貸付件数（全国378件/05.12現在）は担保評価の高い大都市圏が多く、大阪府は東京都を上回る実績（56件）を示す。

使途自由な民間商品

前述のように、民間のリバースモーゲージは信託銀行を中心にバブル期に展開されたが、明らかに富裕層が対象で担保評価額は1～2億円以上が求められた。当時は、信託（銀行が持家の信託を受け契約者の信託受益権に質権設定、使用貸借により継続居住する）方式も多かったが、現在は根抵当権の設定方式のみとなっている。

04年に発売された中央三井信託銀行の商品はその代表例だが、担保不動産に根抵当権を設定し当座貸越による融資を行う。その際、同行による遺言信託の作成と遺言の管理・執行がセットとなっている（図表5）。この商品は当初、借入期間を65～79歳の15年間とし、長生きリスク等を回避していたが、05年11月の改定で60～64歳もカードローン極度額の範囲内で随時融資が利用可能となった。80～83歳の契約では一括して融資が受けられる。基本的に使途は自由で、

図表5 銀行によるリバースモーゲージの例（中央三井信託銀行）



対象不動産	土地付戸建住宅（東京・神奈川・千葉・埼玉・愛知・大阪・兵庫・京都の各都府県） 担保不動産の土地評価額・原則4,000万円以上（3年毎見直し）
借入限度額	土地評価額に応じて個別設定。借入限度額の120%以上の根抵当権極度額を設定
貸付利率	短期プライムレート連動の変動金利
借入可能期間	カードローン：最長5年。リバースモーゲージ：最長15年。80～83歳契約者は一括借入
連帯保証人等	原則不要

住み替え型の商品も

毎月一定額を年金タイプで受け取る生活資金のほか、初回を増額し老人ホームの入居一時金や自宅のリフォーム費用に充当もできる。

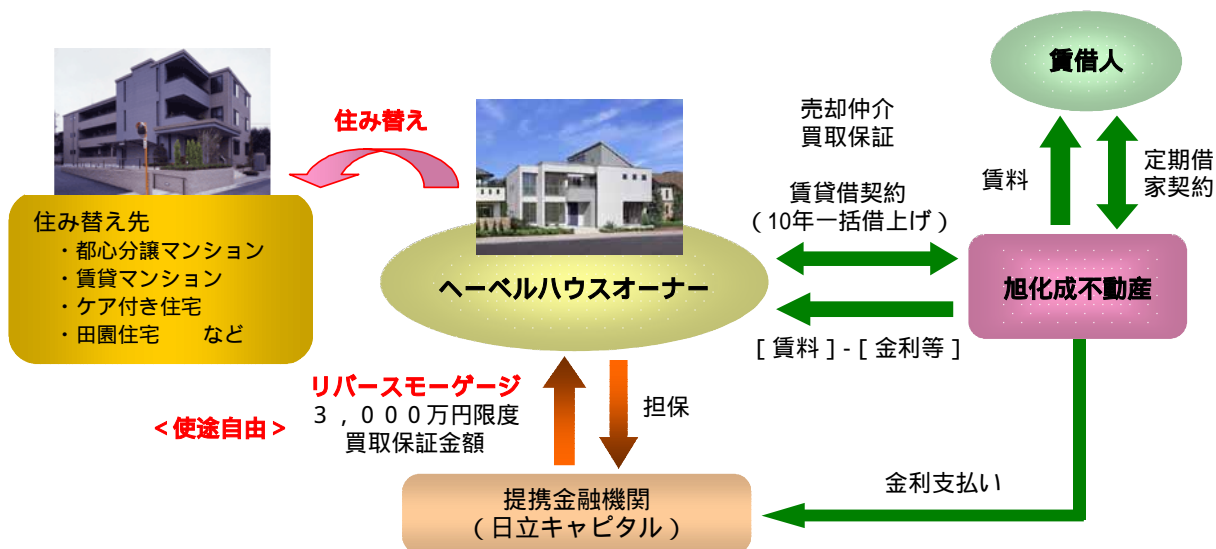
対象は、3大都市圏の土地付き戸建住宅で、担保評価額（土地分）は当初1億円以上だったが次第に低下し、現在は4,000万円以上とハードルが下がっている。京阪神でもこの水準の物件はまだ一般的と言えないが、地価の下落が落ち着き担保割れリスクの回避が容易となったため、中堅層までターゲットが広がっている。融資限度額は評価額の50%程度で、その120%以上の根抵当権極度額が設定される。連帯保証人は不要で、契約者の将来の判断能力の低下に備えて成年後見制度の専門機関の紹介も行うなど、商品を利用しやすくしている。

上記のほか、東京スター銀行では住み替えも可能な商品を提供している。60歳以上の持家世帯を対象に、土地評価額の90%（最高1億円）まで契約期間中は何度でも融資可能で、毎月の返済は利息のみである。住み替え時は評価額の80%が限度となるが、これまで銀行が難色を示した担保物件の賃貸も可能で、リロケーションサービスも付加するなど、用途をさらに広げた商品として注目される。

また、住み替え前提の商品としてはハウスメーカーも取り組んでいる。旭化成ホームズは、自社のヘーベルハウスのオーナーが都心のマンションやケア付き住宅等に住み替える場合、リバースモーゲージが利用可能な商品を03年10月から発売している（図表6）。

グループの旭化成不動産の一括借り上げによる賃料収入と、提携金

図表6 ハウスメーカーによるリバースモーゲージ（旭化成ホームズ/REMOVE）



資料：旭化成ホームズホームページ等より作成

対象者	申込時 70 歳未満のヘーベルハウスオーナー
融資限度額	最大 3,000 万円か 10 年後買取保証額のいずれか少ない金額 対象物件に根抵当権設定、旭化成不動産は所定金額で買取保証
貸付利子	短期プライムレート + 0.6%、2 年固定・2 年毎見直し
返済期間	賃貸借期間の終了、または借入者（配偶者）の死亡
賃料等交付金額の見直し	賃貸借期間は 5 年更新、賃料は 2 年毎見直し

資料：旭化成ホームズホームページ等より作成

融機関による融資の組み合わせで、住み替えに必要な一時金や日常生活資金を得る仕組みだ。旭化成不動産がオーナーとの間で 10 年の一括借り上げ契約を結ぶほか 10 年後の買取保証を入れることで、日立キャピタルが 3,000 万円もしくは買取保証額を上限とした用途自由の融資を行う。旭化成不動産はヘーベルハウスを定期借家で転貸し、オーナーには家賃収入（月 20 万円程度）から借入金の金利・手数料を控除した金額（月 15 万円程度）を支払う。元金は借り上げ契約満了時、もしくはオーナーの死亡時に物件の売却により清算する（随時返済も可能）。

ヘーベルハウスは、販売時から個々の履歴情報がストックされており、本来高額な物件で建物価値も評価しやすく、買い取り保証も付くことで、結果としてオーナーは融資を受けやすい。金融機関も金利の毎月徴収や融資額の上限設定により、保険機能なしで担保割れリスクを回避しており、旭化成自体も転居先のシニア向け賃貸住宅の建設等を見込んでいる。立地条件の制約などで融資実績はまだ少ないが、住み替え型リバースモーゲージとして今後の展開が注目される。

### 3. リバースモーゲージの課題と見通し

現行制度・商品の偏りも課題に

これまでみたように、リバースモーゲージには担保割れの 3 大リスクが存在するが、このほかにも解決すべき課題がいくつか挙げられる（図表 7）。

担保割れのリスクに関して、これまで高額物件への限定や融資限度額や担保掛目を抑えることで対応してきたが、地価下落の収束や今後の建物評価の適正化などで、普及に向けた環境が整いつつある。金利の上昇リスクはあるものの、上昇は当面緩やかとみられ、金利分のみ定期徴収でリスク回避も可能だ。ただ、根本的なリスク解消として米国のような公的保険制度の創設を求める声は大きい。この点について

て、住宅金融公庫でも独立法人化を前提とした民間のリバースモーゲージに対する融資保険機能の提供について検討が行われている。

また、国の制度などで必要とされる連帯保証や、法定相続人の同意も普及の制約となっている。法定相続人からの連帯保証人の選任は、居住者の自己判断による持家の活用を実質的に困難にしているが、中央三井信託銀行などでは利用の拡大に向けて、連帯保証人を不要とする動きもみられる。

制度上の問題点としては、今ある制度・商品対象者の偏りが指摘される。福祉目的の国や自治体では低所得者が対象であり、金融機関や民間事業者では優良資産を持つ中堅から富裕層が対象となっている。持家に住む大多数の高齢者世帯は、年金など一定の所得がある一方、保有不動産の価値（特に郊外・地方）は現行の民間商品の基準を下回る状況にある。安心して生活できる収入に対するニーズは高く、こうした世帯と既存制度・商品とのミスマッチが存在する。

図表7 現行のリバースモーゲージにおける課題

#### 担保割れに関する3大リスク

貸し手側（国・自治体・金融機関等）	借り手側（高齢者等）
不動産価格（評価額）の下落	貸し手の条件変更による融資期間の短縮・ 終了、融資額の減額 など 担保割れリスクに対する公的保険制度の必要性
金利の上昇	
借り手の想定以上の長生き	

#### 相続人・連帯保証人の了解

貸し手側（国・自治体・金融機関等）	借り手側（高齢者等）
借入時に連帯保証人を求めることが多い	借入者単独の意思決定で利用できない
契約終了時に担保不動産を法定相続人に相続 抵当権者の売却価格に相続人が同意しない	トラブル回避のため相続人全員の同意が必要

#### 制度上の問題点

貸し手側（国・自治体・金融機関等）	借り手側（高齢者等）
制度・商品目的の違いによる対象者の限定 国・自治体 / 低所得層に対する福祉目的 民間金融機関等 / 比較的富裕層を対象	一定所得はあるが所有不動産の評価額が低い （郊外・地方・マンション居住）世帯が利用できない
国の制度運営上の制約 / 契約終了時の代物弁済における各種税負担	不動産取得税・登録免許税、移転登記後の固定資産 税・所得税の支払いが生じる （福祉事業になじまないとの指摘あり）
自治体の制度（間接方式）運営上の制約	あっせん金融機関の融資条件が厳しい



市場価値の安定と資産性の向上がカギに

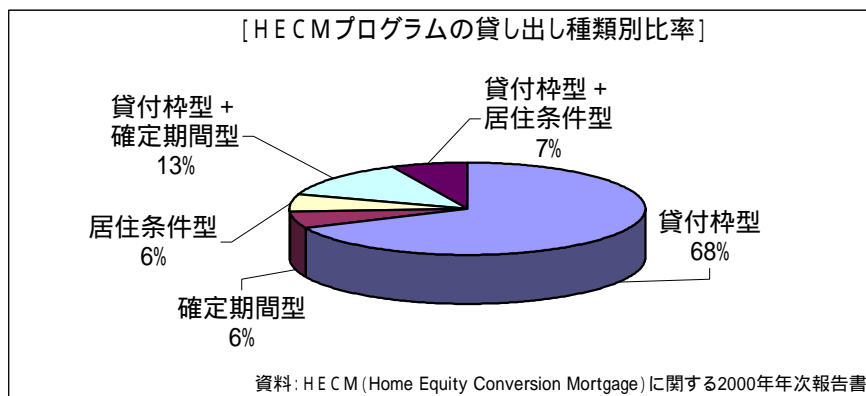
また、国の制度に対しても契約終了時の代物弁済時の税負担の軽減や、間接方式に対する融資条件の制約などが障害として指摘されている。

以上のような課題の解消がリバースモーゲージの普及に必要と考えられるが、先進地である米国のリバースモーゲージは、高齢期の自立を促す社会保障政策と表裏一体と位置付けられている。我が国でも先行き不透明な年金制度を見据えて、自宅の年金化・キャッシュ化は今後の重要な選択肢になると考えられる。

制度が普及している米国の公的リバースモーゲージの貸出種類をみると、貸付枠型が多い(図表8)。これは、定期的に資金を受け取る年金型と異なり、当初は担保不動産の借入枠のみ設定しておき、将来病気や介護等で資金が必要となった時点で借入れを行う方式だ。60歳代は大多数が健常高齢者であり、近年「高齢者」は75歳以上との意識調査結果もみられる。総務省の統計では高齢者世帯の保有資産の過半数は自己の持家で、預金は2割程度にとどまる。健常期は、公的年金や蓄えた預貯金を生活や投資に振り向け、将来身体機能が低下した場合、いつでも公的機関の保証付き融資が受けられるとなれば、老後の大きな安心が得られるだろう。

こうした制度が機能するには、何よりも担保不動産の市場価値が安定し、適正に評価されることが重要である。そのためには、住宅の資産性向上と契約終了時に円滑な売却が可能な中古住宅市場が不可欠となる。世界一の長寿国でありながら、住宅は短命といったギャップがリバースモーゲージの成立にも大きく影響している。リバースモーゲージを通じた高齢者世帯の定住意向や住み替えニーズを実現するには、不動産事業者が果たす役割も大きいといえそうだ。

図表8 米国の公的リバースモーゲージの内訳



## 特集 検証・中古住宅価格

近畿圏の中古住宅価格が、下げ止まりの動きをみせている。この特集では、価格上昇が目立つエリアの特徴を示すとともに、特に中古マンションの価格水準を検証しながら、当該エリアでの売れ筋を築年数や間取り部屋数、立地条件の物件属性から捉えることにする。

### 1. 中古住宅価格の推移

中古マンション価格の上昇率が高いエリアは京阪神の都心区などが中心で、いずれも取引が増加し需要の強さがうかがえる。中古戸建住宅でも京都市を中心に、都心区や価格水準の高い芦屋市・吹田市などを含め、近畿圏各地で上昇率の高いエリアがみられた(図表1)。

### 2. 上昇エリアの価格水準

価格上昇が目立つ都市の中古マンション価格を賃料水準との対比から検証すると、いずれの都市でもその価格は依然として低く、買いやすい水準にあることがわかる。

### 3. 上昇エリアの取引物件属性

価格上昇エリアの売れ筋を築年数からみると、中古マンションでは価格が高い築10年以下の築浅物件が多く、中古戸建住宅では広い土地面積を確保しやすい古い物件が中心となっている。

上昇エリアの中古マンションでは、都心区を中心に規模の小さな1~2部屋タイプが比較的多いが、中古戸建では3~4部屋タイプの標準的なファミリータイプが売れている。

物件価格に強い影響がある駅徒歩条件では、都心区の中古マンションで徒歩5分以内の物件が過半数を占め、戸建でも近畿圏平均を上回る都市が目立ち、利便性が志向されているとみられる。

図表1 価格上昇率の高い区市(上位20位)

中古マンション					中古戸建住宅				
区市町村	㎡単価		成約件数		区市町村	成約価格		成約件数	
	前年度比 (%)	05年度 (万円/㎡)	前年度比 (%)	05年度 (件)		前年度比 (%)	05年度 (万円)	前年度比 (%)	05年度 (件)
1 大阪市福島区	19.7	29.6	-18.8	52	1 京都市中京区	31.1	2,398	13.3	34
2 神戸市兵庫区	15.6	20.5	45.8	86	2 京都市北区	27.2	3,110	12.5	72
3 京都市南区	15.3	19.0	-15.9	74	3 神戸市灘区	26.9	3,297	-18.6	35
4 大阪市西淀川区	13.4	22.1	-2.3	84	4 橿原市	23.2	1,918	-18.5	44
5 京都市中京区	12.9	38.1	11.9	150	5 大阪市城東区	18.4	2,351	-17.9	32
6 生駒市	12.4	17.1	19.4	80	6 神戸市東灘区	17.6	3,745	22.0	50
7 守口市	11.5	21.9	11.1	70	7 京都市山科区	17.0	1,704	-2.5	115
8 神戸市中央区	11.5	26.6	5.5	211	8 大阪市生野区	16.8	1,743	-7.7	36
9 神戸市東灘区	10.4	27.1	30.4	386	9 門真市	16.1	1,681	-30.4	32
10 富田林市	9.4	17.8	-19.6	37	10 大和郡山市	15.5	1,867	1.6	65
11 堺市	9.3	18.9	9.3	527	11 京都市伏見区	12.1	1,766	-1.3	153
12 大阪市鶴見区	9.2	25.1	-11.5	54	12 芦屋市	12.1	5,599	0.0	30
13 宇治市	9.1	20.1	-1.0	95	13 吹田市	11.8	4,059	3.7	85
14 京都市下京区	8.7	31.3	6.2	103	14 大阪市住吉区	10.5	2,061	-11.4	39
15 箕面市	8.5	21.2	48.1	114	15 交野市	10.3	2,148	-35.2	35
16 大阪市北区	8.3	29.0	-1.5	130	16 宇治市	9.6	2,159	50.4	188
17 大阪市港区	8.2	24.0	27.3	56	17 京都市西京区	8.9	2,729	5.9	107
18 京都市山科区	7.8	20.1	30.6	81	18 京都市南区	8.9	1,784	4.4	47
19 大阪市阿倍野区	7.6	28.1	-9.4	77	19 大阪狭山市	8.4	2,766	10.8	41
20 大阪市中央区	7.4	28.2	29.5	145	20 向日市	7.7	2,282	-8.3	44
近畿圏平均	3.4	21.6	7.5	10,929	近畿圏平均	0.1	2,078	1.0	8,731

04年度・05年度で年間成約件数30件以上の区市を対象。

# 1. 中古住宅価格の推移

## 都心区で強含む 中古マンション価格

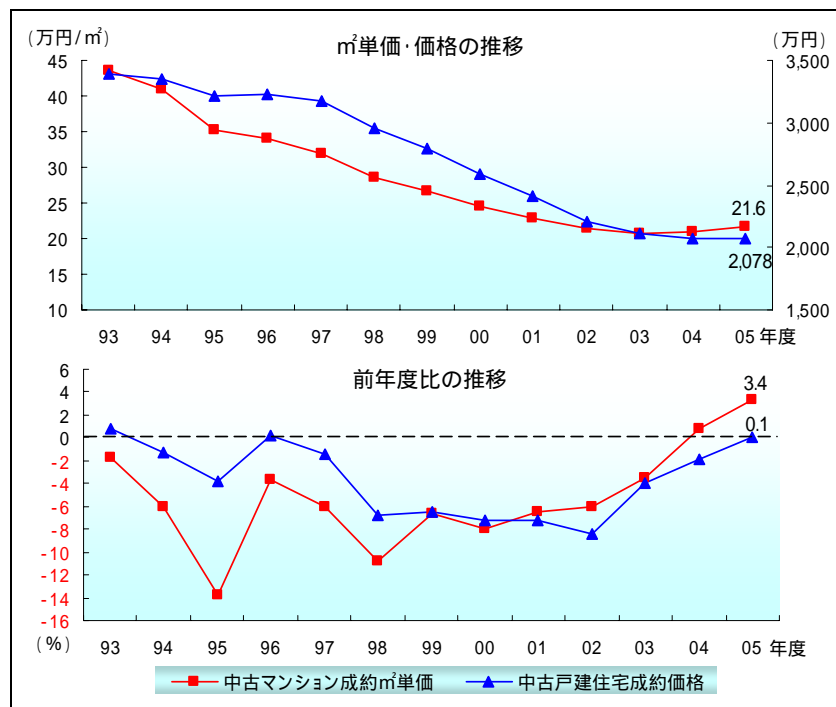
近畿圏の中古住宅の成約価格は直近 2 年間でほぼ下げ止まり、中古マンションでは05年度の平均㎡単価が21.6万円 / ㎡と前年度比で3.4%上昇し、需要の回復が鮮明となっている。中古戸建住宅でも05年度は0.1%上昇で横ばいとなり、成約価格は2,078万円と2千万円台で下げ止まった(図表2)。

これを都市別にみると、中古マンションで今回分析対象とした136都市のうち上昇した都市は89と全体の65.4%に達し、上昇の動きが近畿圏全体に広がりつつある。中古戸建住宅でも、対象204都市のうち97都市で上昇がみられ、半数近くが上昇に転じている。

なかでも、上昇率が高かった上位20都市をみると、中古マンションでは大阪府内が11都市と半数以上を占め、京都府内が5都市、兵庫県内が3都市、奈良県内が1都市となった(P1・図表1)。

マンション集積地である京阪神の都市が多いのは当然だが、京都市中京区(12.9%)や神戸市中央区(11.5%)は2ケタの上昇となり、大阪市中央区も7.4%上昇と近畿圏平均を大きく上回っている。特に、中京区の㎡単価(38.1万円)は今回対象の136都市で最も高く、地価の動きと同様に、中古マンションでも価格水準の高い都心区の上昇が目立っている。今回の上位20都市のうち8都市で成約件数が減少したが、都心区はいずれも増加しており需要の強さがうかがえる。

図表2 中古住宅成約価格の推移



また、中古戸建住宅では上位 20 都市のうち京都府内が 8 都市、大阪府内が 7 都市、兵庫県内が 3 都市、奈良県内は 2 都市が占めた。特に、京都市内では 6 区がエントリーし、中京区や北区は 2 ケタの上昇を示し取引量も増加するなど、都心における戸建市場の拡大がみられる。地価を反映しやすい中古戸建住宅では、中古マンションと比べて都心での上昇傾向がより顕著に現われている。

成約価格が平均 4 千万円を超える芦屋市や吹田市でも、上昇率は 2 ケタを示しており、価格水準の高いエリアから低いエリアまで、取引価格の上昇が近畿圏で幅広く見られる様になった。ただ、市況がやや弱含みの戸建市場では、上位 20 都市中 10 都市で成約件数が減少し、価格上昇と取引増を伴った市場規模の拡大には至っていない。

## 2. 上昇エリアの価格水準

依然として買いやすい  
上昇エリアの価格水準

中古マンションでは、特に成約価格の上昇が明確となっているが、その水準はどの程度のものだろうか。既に、十分に価格調整を終えたと考えられる中古マンションだが、住宅ローンを組んで購入する場合の年間返済額と、同タイプの賃貸マンションを借りる場合の年間賃料の比較から、価格水準を検証してみることにする（図表 3）。

図表 3 上昇エリアの中古マンション価格水準（ファミリータイプをローンで購入した場合と賃借時の比較）

区市町村	m <sup>2</sup> 単価 上昇率	年間ローン返済額 (万円) < A >	年間賃料(万円) < B >	月数割合 < A > ÷ < B >
1 大阪市福島区	19.7	107.8	156.2	8.3
2 神戸市兵庫区	15.6	72.6	126.1	6.9
3 京都市南区	15.3	71.1	100.8	8.5
4 大阪市西淀川区	13.4	78.8	126.4	7.5
5 京都市中京区	12.9	145.3	177.4	9.8
6 生駒市	12.4	63.0	112.0	6.8
7 守口市	11.5	77.5	114.9	8.1
8 神戸市中央区	11.5	97.0	152.5	7.6
9 神戸市東灘区	10.4	98.7	142.2	8.3
10 富田林市	9.4	64.6	101.5	7.6
11 堺市	9.3	69.5	107.7	7.7
12 大阪市鶴見区	9.2	92.7	116.0	9.6
13 宇治市	9.1	72.8	101.1	8.6
14 京都市下京区	8.7	115.3	167.0	8.3
15 箕面市	8.5	77.2	111.1	8.3
16 大阪市北区	8.3	99.4	148.3	8.0
17 大阪市港区	8.2	86.9	124.9	8.3
18 京都市山科区	7.8	77.3	124.6	7.4
19 大阪市阿倍野区	7.6	102.1	137.7	8.9
20 大阪市中央区	7.4	110.0	172.1	7.7
近畿圏平均	3.4	75.1	123.0	7.3

シミュレーション条件

1. 購入時ローン返済	購入物件	平均的な3~4部屋タイプの中古マンションをローン借入により購入
	物件購入価格	各都市の05年度中古マンション平均㎡単価 × 70㎡(専有面積)
	購入時の借入金	物件購入価格の80% (自己資金率20%)
	借入条件	全額都銀融資だけの借入れ (借入期間: 25年)
	購入時の金利	固定金利選択型10年 (3.75%)
2. 賃貸マンション賃借	賃借物件	3~4部屋タイプの賃貸マンションを賃借
	年間賃料	各都市の05年度賃貸マンション平均㎡単価(円/㎡・月) × 70㎡(専有面積) × 12ヶ月

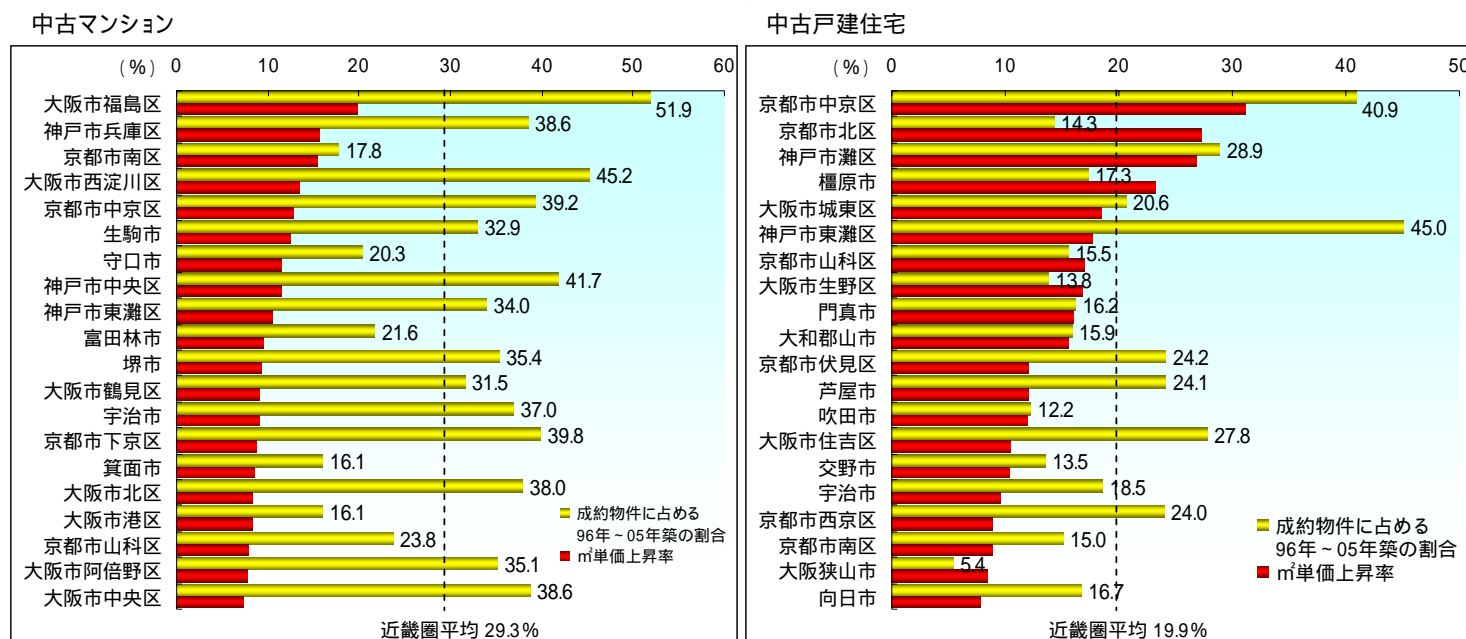
上記のシミュレーションでは、すべての上昇率の上位都市で同タイプの賃貸マンションを借りるより、ローンを組んで購入の方が負担が少ないとの結果が出た。最も家賃と拮抗し、価格水準が相対的に高いと判断される京都市中京区でも、月数割合は9.8ヶ月分に過ぎない。仮に、ローン返済時の自己資金率を10%に引き下げても11.1ヶ月と年間賃料を下回り(自己資金"0"の場合、ようやく年間賃料と同等の12.3ヶ月分となる) 価格上昇が目立つ都市においてもその水準は未だに買いやすい状態にあることがわかる。いずれの都市も年間賃料の10ヶ月分以内の負担でローン返済が可能であり、上昇に転じたとは言え、依然として中古マンション価格の水準は低い状況にある。

3. 上昇エリアの取引物件属性

築浅マンション取引  
多い上位エリア

では、価格上昇がみられる都市ではこういった物件が取引されているのだろうか。成約物件の属性から売れ筋を把握してみよう。  
築年数の状況を見ると、中古マンションでは築10年以下の物件は

図表4 価格上昇エリアの物件属性(築10年以下の割合)



小規模マンション多い  
都心上昇エリア

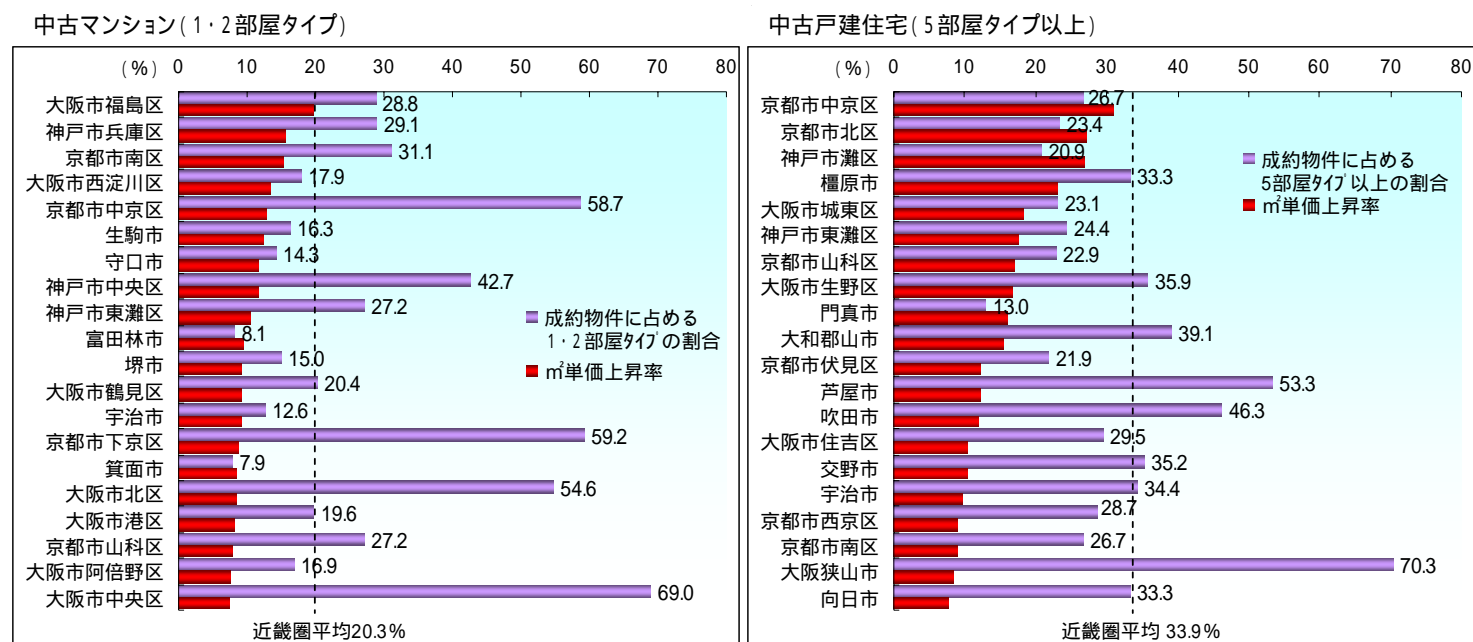
拡大傾向にあり、近畿圏平均で 29.3%と既に約 3 割を占めるが、上位 20 都市のうち 14 都市はこれを上回り、築浅物件が価格の上昇につながっているとみられる。

一方、中古戸建住宅では築 10 年以下の割合は低く、近畿圏平均では 19.9%にとどまる。さらに、上位 20 都市では近畿圏平均を上回る都市は 8 つにとどまり、敷地面積が広く総額も大きい古い物件が多くなっていると考えられる(図表 4)。

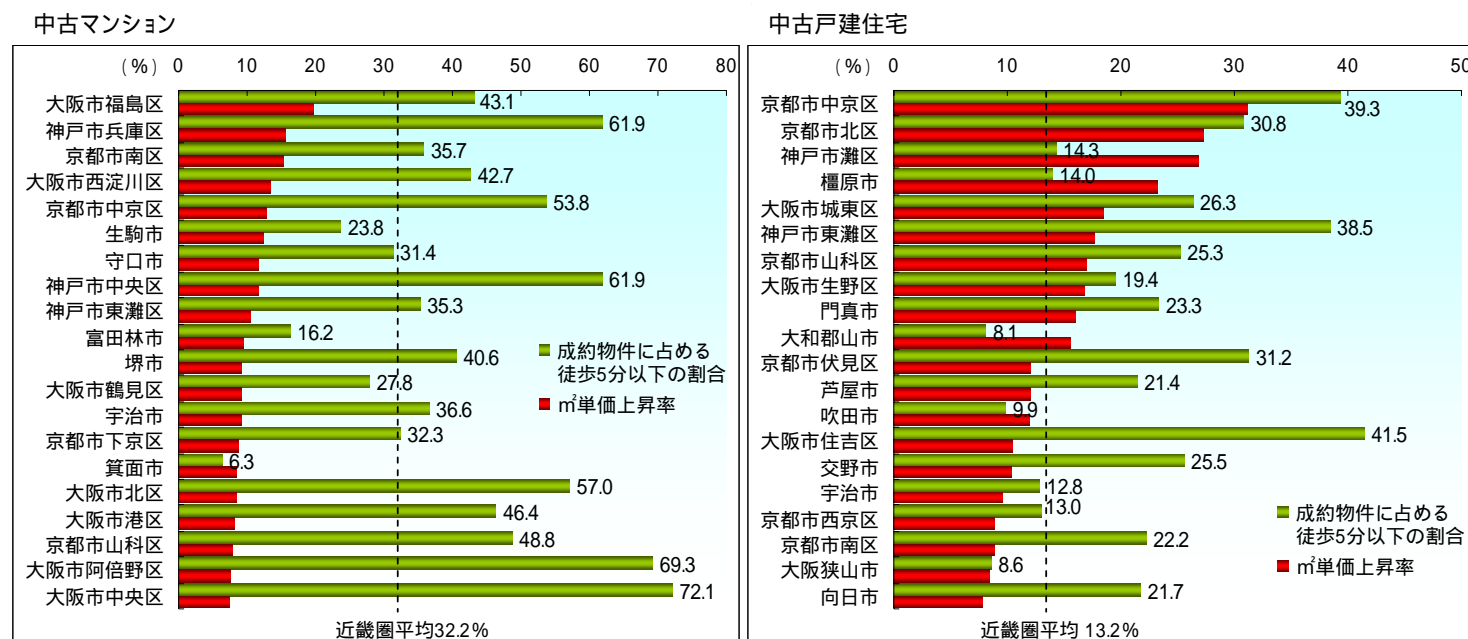
成約中古マンションの間取りは、一般に 3~4 部屋のファミリータイプが多く、近畿圏平均では 79.0%と全体の約 8 割を占める。一方、比較的小さな 1~2 部屋タイプは 20.3%にとどまるが、20 都市中 11 都市はこれを上回る。特に、大阪市中央区や北区、京都市中京区・下京区、神戸市中央区などの都心区では、1~2 部屋タイプが 4 割以上を占め、築浅で小規模な住戸が主要な価格上昇エリアでは売れ筋となっている。

一方、小規模な間取りが少ない中古戸建住宅では 3~4 部屋タイプが近畿圏平均で 63.3%にのぼり、5 部屋以上の割合も 33.9%を占める。ただ、上昇エリアで近畿圏平均を超える大規模住戸の割合を示すのは、上位 20 都市中 7 都市に過ぎず、上昇率の高いエリアでは標準的なファミリータイプの物件が売れていることがわかる(図表 5)。

図表 5 価格上昇エリアの物件属性(間取り部屋タイプの割合)



図表6 価格上昇エリアの物件属性（駅徒歩5分以下の割合）



利便性志向される  
価格上昇エリア

築年数と並んで物件価格に強い影響があるとされるのが立地条件だが、駅からの徒歩分数で取引物件の属性をみると、中古マンションでは近畿圏平均の32.2%を徒歩5分以内が占めている。さらに、上昇エリアの上位20都市では15都市が近畿圏平均を上回った。鉄道網の発達した都心区で、徒歩5分以内が取引の過半数を占めるのは当然だが、堺市や宇治市などでも近畿圏平均を上回っており、価格上昇が目立つエリアでは、利便性の高い物件が選択的に購入されている様子が見えてくる。

一方、中古戸建住宅は郊外の物件も多く、徒歩5分以内の取引物件の割合は近畿圏平均で13.2%と少ない。しかし、上昇エリアで近畿圏平均を上回るのは20都市中15都市にのぼり、戸建住宅においても立地の利便性が強く志向されるエリアで価格が上昇していることがわかる（図表6）。

## 地域不動産事情

## 兵庫県

今回は兵庫県の不動産市場を取り上げる。兵庫県の中古住宅取引は、中古マンションの好調さが目立ち、全県で件数・価格とも増加傾向にある。一方、戸建は神戸市・阪神間で低迷しており、対症的な動きを示した。

## 1. 取引物件の動向

2005年の中古マンション取引が最も多い都市は04年に続いて西宮市で、上位10都市中8都市が前年比増となった。特に、東灘区や中央区では取引増とともに価格の上昇もみられた。一方、戸建では減少が目立つなか、川西市や三田市で活発な取引がみられた(図表1)。

中古マンションの成約件数は05年7~9月期から増加傾向が続き、神戸市・阪神間・播磨地域とも取引量は増加。成約価格も3エリアとも2期連続の上昇となった。

戸建では、神戸市・阪神間で成約件数の減少が続き、特に神戸市では成約価格も5期連続で下落するなど弱含みの傾向がみられる。そうしたなか、播磨地域では大幅な取引の伸びを示した。

沿線駅別に取引活発なエリアをみると、中古マンションでは神戸都心から阪神間に向けた各駅で、三宮駅などもランクインした。戸建では減少する駅が多い中、川西能勢口の増加が目立った。

市場の取扱高は、堅調な中古マンション取引がけん引し、神戸市・阪神間の中古マンション市場は2ケタ増となった。一方、播磨では戸建取引が市場の拡大に寄与している。

## 2. 地域の需要動向

中古マンション取引が特に活発な東灘区と中央区では、マンションストックの築年構成に合わせて、80年代前半や90年代後半以降の取引が中心となっている。

中古戸建取引が活発な川西市と三田市では、70年代以前の古い物件に加えて、80年代後半以降の住戸規模が広く買い得感の高い住宅が売れ筋となっている。

図表1 成約件数都市別TOP10(2005年7月~06年6月)

順位	地域	都市	成約件数	増減率 (前年比)	成約価格 (万円)	増減率 (前年比)	m <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	増減率 (前年比)	専有面積 (m <sup>2</sup> )	増減率 (前年比)	1万世帯当り 成約件数
1	阪神	西宮市	461	1.3	1,931	-2.1	25.5	-1.3	75.8	-0.1	24.0
2	神戸市	東灘区	384	26.7	2,109	13.6	27.6	10.1	76.4	5.7	42.8
3	阪神	尼崎市	356	19.9	1,485	5.7	22.6	2.8	65.6	5.0	17.9
4	阪神	宝塚市	324	17.0	1,654	5.1	20.5	0.9	80.7	5.8	38.0
5	播磨	明石市	266	-6.3	1,057	0.7	14.9	-0.5	70.8	3.4	23.8
6	神戸市	中央区	236	30.4	1,685	8.8	26.8	10.8	63.0	-13.7	37.2
7	神戸市	西区	220	8.9	1,730	11.8	19.7	8.2	87.7	39.8	25.3
8	神戸市	須磨区	206	-7.6	1,133	4.2	15.4	5.0	73.4	-13.6	30.0
9	神戸市	垂水区	191	8.5	1,165	-7.0	16.0	-6.7	72.7	3.6	20.8
10	阪神	伊丹市	173	3.6	1,471	-0.2	21.0	-0.1	69.9	2.1	23.7
兵庫県全体			3,753	11.4	1,543	5.8	21.6	4.0	72.1	0.4	20.6

順位	地域	都市	成約件数	増減率 (前年比)	成約価格 (万円)	増減率 (前年比)	土地面積 (m <sup>2</sup> )	増減率 (前年比)	建物面積 (m <sup>2</sup> )	増減率 (前年比)	1万世帯当り 成約件数
1	阪神	西宮市	214	-9.3	3,176	3.3	154.9	2.3	115.6	-0.6	11.1
2	神戸市	北区	205	8.5	2,020	-7.7	191.2	0.1	114.9	-2.4	24.8
3	阪神	尼崎市	204	-5.6	1,770	-16.3	69.0	-5.4	82.4	-4.8	10.3
4	阪神	川西市	203	12.8	2,169	-2.0	162.1	-4.3	106.8	-2.5	34.5
5	神戸市	西区	156	-18.3	2,475	-8.2	179.8	5.8	112.2	1.1	18.0
5	播磨	加古川市	120	17.6	1,494	3.4	149.1	13.1	100.2	4.1	12.7
7	阪神	三田市	116	14.9	2,435	1.0	215.7	-10.8	120.4	-6.8	31.3
8	阪神	宝塚市	113	-18.1	2,988	4.9	176.2	8.9	119.6	5.5	13.3
9	神戸市	垂水区	103	-26.4	1,897	-20.6	133.1	2.4	97.4	-4.2	11.2
10	播磨	姫路市	97	90.2	1,633	-1.7	162.2	-5.1	111.7	6.9	5.4
兵庫県全体			2,192	-0.5	2,220	-5.9	166.1	9.2	107.3	0.5	10.5



# 1. 取引物件の動向

都心のマンション、  
郊外の戸建で取引活発

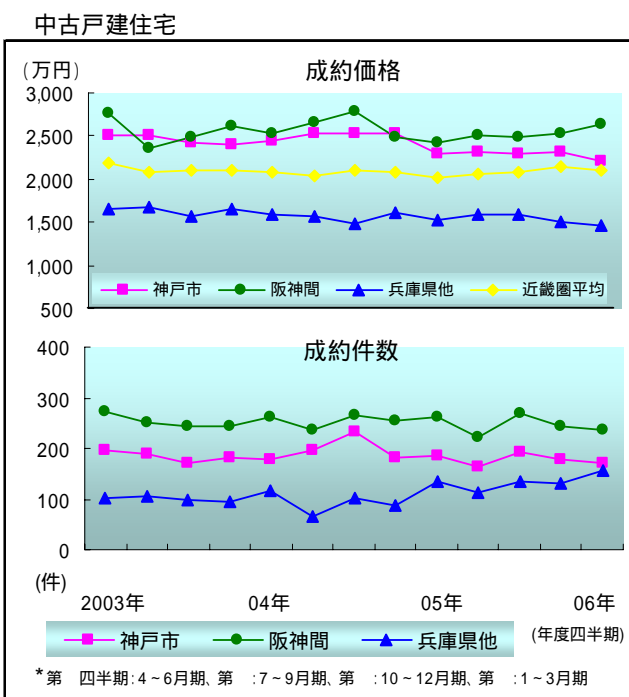
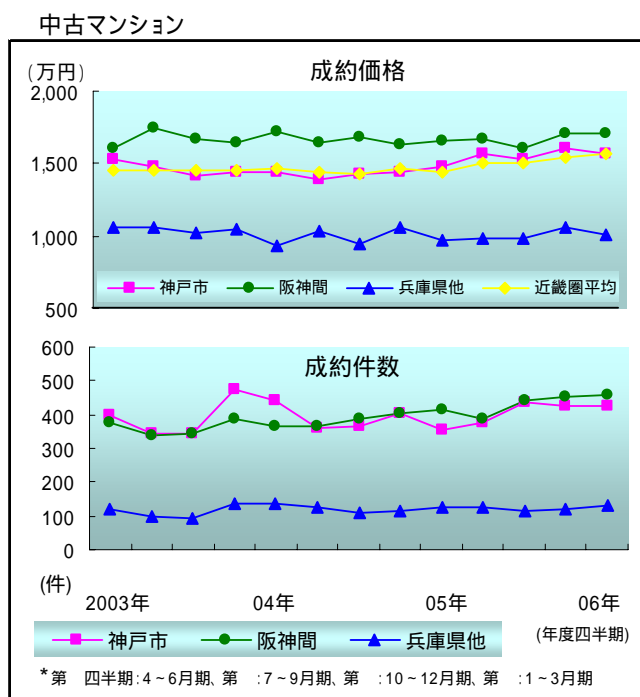
兵庫県の中古住宅の取引状況について、地域特性を踏まえて神戸市、阪神間、播磨の3エリア別にその特徴を捉えることにする。

2005年7月～06年6月までの直近1年間で取引量が多い上位10都市をみると、中古マンションでは05年(暦年ベース)と同様に西宮市が1位となり、神戸市東灘区や尼崎市、宝塚市、明石市までの順位にも変化はない。戸建住宅でも西宮市がトップで、北区が2位となり、05年に一位だった尼崎市は3位に後退した(1ページ・図表1)。

人口規模の影響を排除した1万世帯当たりの成約件数をみると、中古マンションでは東灘区や中央区、宝塚市などが兵庫県平均より高く、1万世帯あたり30件を上回る。特に、東灘区や中央区は分譲マンションストックが多く従来から取引の回転率は高いが、兵庫県平均が前年比11.4%と全体的に取引が堅調に増加しているなかで、両区は増加率でも兵庫県平均を大きく上回っている。

一方、中古戸建住宅では、川西市や三田市が1万世帯あたり30件を超え、前年比でもそれぞれ12.8%、14.9%と2ケタの大幅な伸びを見せている。兵庫県全体では前年比マイナスとなっており、上位10都市の半数が減少傾向にあるなか、郊外のニュータウンエリアで比較的良質な戸建ストックが集積する両市では、取引が活発が行われていることがわかる。

図表2 エリア別の成約件数・成約価格



中古マンションは  
件数・価格とも増勢

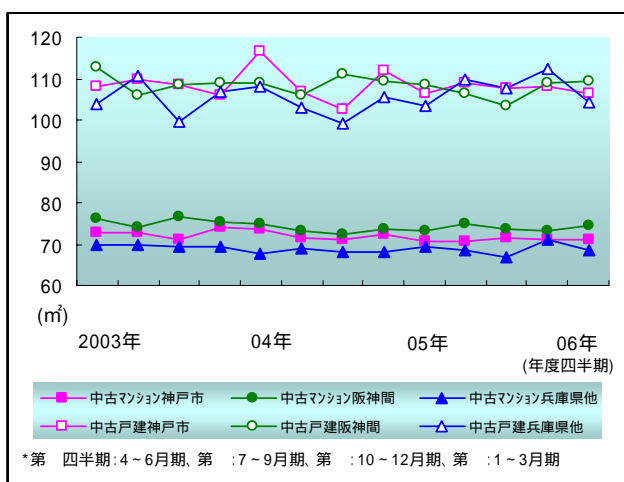
3エリア別の成約件数・価格をみると、中古マンションと戸建では取引動向が異なる。中古マンションの成約件数は各エリアとも05年に入ってから増加がみられるようになっている。特に、阪神間では04年7~9月期から8期連続の増加を示し、06年4~6月期も前年比11.2%増と近畿圏平均(9.0%)を上回っている。神戸市や播磨地域でも4期に渡る増加傾向が続き、特に神戸市は06年4~6月期に19.2%の2ケタ増となった(図表2)。

成約価格も堅調な動きを見せ、神戸市は04年10~12月期以降7期続けて上向き、06年4~6月期は前年比で6.0%上昇。平均価格は1,600万円前後まで回復している。価格水準が高い阪神間でも同3.1%上昇し、04年4~6月期以来2年ぶりに1,700万円台に達した。播磨地域も同4.8%上昇し、1,000万円台に乗せた。

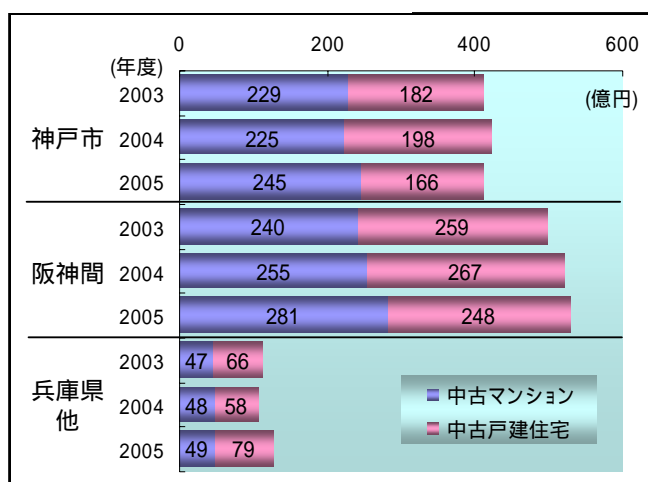
このように、06年に入ってから中古マンション取引では、神戸市・阪神間・播磨地域の全県に渡って、件数増と価格の上昇が同時にみられ、需要面の改善が著しい。堅調な取引は近畿圏全体でも見られる傾向だが、特に神戸市では先述の東灘区や中央区のように、需要が都心や良好なマンションストックの集積エリアに集中する傾向が目立っている。

一方、中古戸建住宅では、3エリアの成約件数・価格はまだ模様展開となった。中古マンションが好調な神戸市では、中古戸建の成約件数は4期連続の減少、成約価格も5期連続の下落となり取引は振るわない。阪神間も、成約件数はほぼ直近1年に渡って減少し06年4~6月期は10.0%減少したが、成約価格は2期連続の上昇で、4~6月期は9.1%上昇し、1年半ぶりの2,600万円台乗せとなった。比較的堅調だったのは播磨地域で、成約件数は5期に渡って増加を続けたが、成約価格は弱含み4~6月期は3.9%の下落となった。

図表3 エリア別の住戸面積



図表4 エリア別の取扱高



## 神戸市の中古マンション単価は上昇

価格が上昇した神戸市の中古マンション専有面積は、71 m<sup>2</sup>台では横ばいだが、単価は21～22万円台と04年頃の19万円台から上昇。06年4～6月期の単価は5.7%上昇し、4期連続の上昇で成約価格の上昇は単価の回復によるものとなっている。もともと住戸規模が大きい阪神間は、4～6月期の専有面積が74.5 m<sup>2</sup>で前年比1.5%増と、縮小傾向にあった専有面積は過去1年で再び拡大した。また戸建では、取引の伸びが見られた播磨地域で4期に渡って建物面積が拡大し、より広い物件が求められる傾向にある(図表3)。

## 神戸市・阪神間でマンションシェア拡大

成約件数と成約価格を掛け合わせた取扱高をみると、堅調な中古マンション取引を背景に3エリアとも拡大した。特に、件数の伸びが大きかった阪神間では05年の取扱高は10.0%増、件数・価格とも増加基調にあった神戸市も9.2%の増加となった。一方、中古戸建住宅は神戸市、阪神間とも縮小に転じ、播磨地域だけが2ケタの大幅増となった。この結果、市場に占める中古マンションのシェアは高まり、神戸市では6割を占めるに至っている(図表4)。

## 西神ニュータウンのマンション取引減少

さらに、詳しく市場の動きを見るため、鉄道沿線・駅別に取引活発な上位10駅を捉えると、堅調な中古マンションでは上位10駅中、8駅が増加し、減少したのは神戸市営地下鉄西神の手線の名谷・妙法寺

図表5 成約件数沿線駅別TOP10(2005年7月～2006年6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)	増減率 (前年比)	m <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	増減率 (前年比)	専有面積 (m <sup>2</sup> )	増減率 (前年比)
1	阪急電鉄伊丹線	伊丹	105	1.9	1,430	1.2	20.2	1.3	69.5	0.2
2	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	95	21.8	1,360	2.8	22.6	2.4	59.1	-0.3
3	JR東海道本線	芦屋	88	27.5	2,485	6.3	29.9	3.0	82.3	4.8
4	神戸市西神の手線	西神中央	86	45.8	2,077	4.8	23.2	5.9	89.6	-2.2
5	JR東海道本線	三ノ宮	82	46.4	1,650	14.4	25.7	14.4	65.1	0.2
6	阪急電鉄宝塚線	宝塚	81	97.6	1,760	6.8	20.5	5.5	85.5	2.2
7	JR東海道本線	住吉	75	23.0	2,315	30.6	27.5	19.3	77.9	7.0
8	JR山陽本線	明石	74	8.8	1,177	8.5	17.0	3.3	68.1	3.9
9	神戸市西神の手線	名谷	72	-30.1	863	-11.5	11.5	-10.5	72.8	-3.0
10	神戸市西神の手線	妙法寺	67	-18.3	1,091	-3.0	14.4	-3.2	73.4	-0.7

中古戸建住宅										
順位	沿線	駅	成約件数	増減率 (前年比)	成約価格 (万円)	増減率 (前年比)	土地面積 (m <sup>2</sup> )	増減率 (前年比)	建物面積 (m <sup>2</sup> )	増減率 (前年比)
1	阪急電鉄宝塚線	川西能勢口	104	26.8	2,308	0.8	169.0	-1.3	107.6	-3.1
2	神戸市西神の手線	西神中央	58	-20.5	3,190	-3.3	221.1	12.5	125.8	3.4
3	JR福知山線	西宮名塩	51	-10.5	2,095	2.1	217.6	-2.9	128.1	-0.8
4	JR山陽本線	明石	51	27.5	1,918	-1.5	138.2	9.6	103.3	2.1
5	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	45	-21.1	1,700	-27.0	60.1	-23.7	76.0	-12.6
6	JR山陽本線	垂水	42	-28.8	1,883	-22.9	120.4	-2.7	91.6	-10.9
7	神戸市西神の手線	名谷	40	17.6	2,369	-15.7	172.0	2.7	113.4	-0.4
8	阪急電鉄伊丹線	伊丹	38	-25.5	2,156	0.8	95.4	10.6	82.4	-5.6
9	JR東海道本線	立花	37	-21.3	1,931	3.2	79.5	17.9	78.6	-5.3
10	JR山陽本線	姫路	37	76.2	1,690	14.7	179.2	13.9	114.4	11.5

駅で、前年の2位・3位からそれぞれ大きく後退した。両駅の成約物件のプロフィールを見ると、成約価格・㎡単価・専有面積とも下落・縮小傾向にあり、地域の市場全体が停滞気味となっている様子が見える。一方、昨年同様1位の阪急伊丹駅を除き、上位6駅は2ケタの大幅増となっており、2位の武庫之荘駅は前年の4位から、3位の芦屋駅は5位から上昇し、三宮駅や阪急宝塚駅は昨年のランク外から5位・6位に入り、先に見たように阪神から神戸都心の取引は活発となっている(図表5)。

取引が軟調な戸建住宅では、上位10駅中6駅で取引が減少し、増加は川口能勢口・明石・名谷・姫路の各駅でみられた。総じて阪神間各駅の取引は停滞しているが、上位の10駅は昨年とほとんど変わらず、10位の姫路駅だけが今回新たにランクインしている。武庫之荘駅をはじめ、取引が減少した各駅の物件は成約価格の下落や住戸規模の縮小がみられ、住戸規模の小さい安価な物件に需要が向かっている傾向がみられる。

### 新築マンション供給 増加へ

ここで、県内の新築マンション供給の中心エリアを見ておくと、中古住宅と同様に人口規模の大きい西宮市が最多で6年連続1位となり、中央区と尼崎市がこれに次いでいる。05年の兵庫県の供給戸数は9,125戸で前年比0.2%増、トップ10の合計は7,788戸で1.4%増と横ばいで、上位10都市で全県の供給戸数の85.3%を占めた。ただ、その顔ぶれは変化しており、特に中央区は1,046戸で04年の4位から2位に浮上し、都心のマンション供給が続いていることがわかる。ただ、販売価格は3.7%下落し、他の上位都市の平均価格が上昇する中、比較的価格を抑えた供給が行われている。この他、西区(7位4位)や灘区(8位6位)でも供給戸数は増加している(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
2000年 区市名	西宮市	東灘区	尼崎市	中央区	宝塚市	姫路市	明石市	灘区	垂水区	須磨区
発売戸数	2,922戸	1,710戸	1,672戸	1,289戸	1,075戸	686戸	650戸	595戸	591戸	470戸
平均価格	3,763万円	3,494万円	3,304万円	2,829万円	3,768万円	2,367万円	2,754万円	3,300万円	2,881万円	3,335万円
2001年 区市名	西宮市	尼崎市	垂水区	芦屋市	宝塚市	東灘区	明石市	須磨区	兵庫区	中央区
発売戸数	1,698戸	1,324戸	980戸	868戸	846戸	639戸	633戸	547戸	537戸	531戸
平均価格	3,531万円	3,011万円	2,966万円	4,385万円	3,778万円	4,059万円	2,955万円	2,834万円	2,865万円	3,310万円
2002年 区市名	西宮市	尼崎市	中央区	宝塚市	伊丹市	東灘区	垂水区	灘区	明石市	芦屋市
発売戸数	1,683戸	1,266戸	1,172戸	981戸	894戸	626戸	494戸	480戸	448戸	413戸
平均価格	3,637万円	3,005万円	3,340万円	3,373万円	3,016万円	4,691万円	2,807万円	3,373万円	2,819万円	3,891万円
2003年 区市名	西宮市	東灘区	尼崎市	中央区	西区	宝塚市	明石市	灘区	須磨区	伊丹市
発売戸数	1,354戸	1,196戸	1,127戸	819戸	475戸	467戸	455戸	427戸	341戸	303戸
平均価格	3,238万円	3,611万円	3,202万円	3,280万円	3,157万円	3,566万円	2,649万円	3,223万円	3,031万円	3,087万円
2004年 区市名	西宮市	東灘区	中央区	宝塚市	西区	明石市	灘区	須磨区	伊丹市	川西市
発売戸数	2,171戸	1,039戸	957戸	851戸	651戸	440戸	430戸	410戸	407戸	323戸
平均価格	3,333万円	2,921万円	3,963万円	2,895万円	3,028万円	2,816万円	2,844万円	3,248万円	2,964万円	2,943万円
2005年 区市名	西宮市	中央区	尼崎市	西区	東灘区	灘区	兵庫区	垂水区	伊丹市	明石市
発売戸数	1,816戸	1,046戸	1,031戸	787戸	697戸	571戸	550戸	440戸	440戸	410戸
平均価格	3,663万円	2,788万円	3,058万円	2,909万円	4,867万円	3,387万円	2,620万円	3,080万円	2,964万円	2,828万円

## 2. 地域別の市場動向

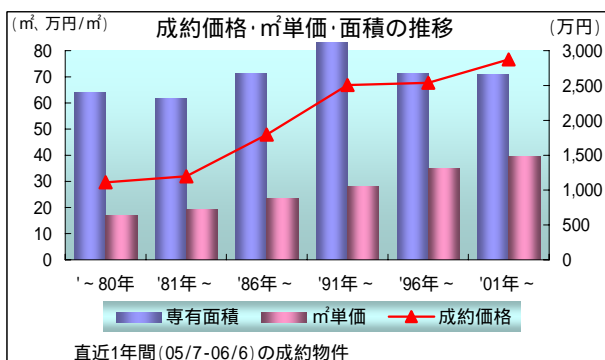
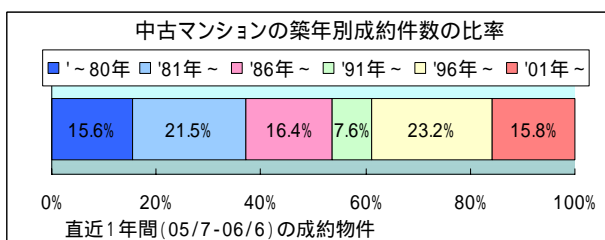
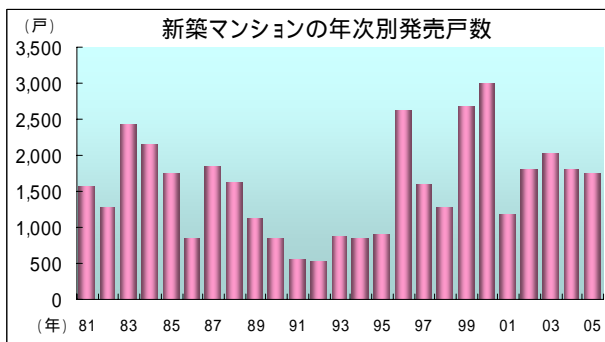
人口移動活発な都市で盛んなマンション取引

県内の中古市場では、東灘区や中央区の中古マンション、川西市や三田市の中古戸建住宅の取引が活発となっている。ここで、各都市の物件の売れ筋について、築年別の状況からみておくことにする。

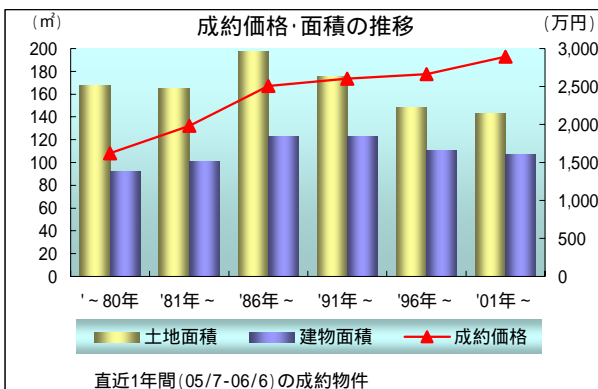
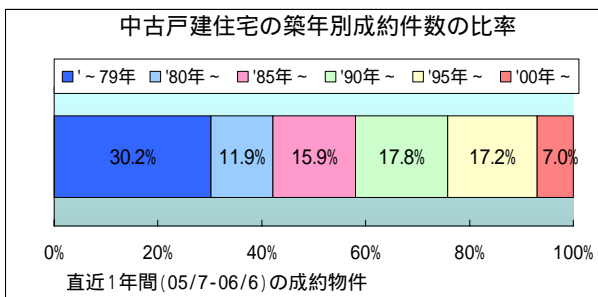
東灘区や中央区では 80 年代前半や 90 年代後半以降にかけて新築マンション供給が盛んとなり、00 年には 2,999 戸に達した。中古マンション取引もこうしたストック構成に準じ、直近 1 年間の成約件数では 96～00 年築が 23.2%、81～85 年が 21.5% を占め、01 年以降の築浅物件も 15.8% を占めた。一方、供給が少なく購入価格も高い 90 年代前半の物件は 7.6% にとどまっている。成約価格は 96～00 年の物件が 2,500 万円台で 91～95 年と同程度で、割安感がある。

川西市や三田市の戸建取引では、79 年以前の古い物件が全体の 30.2% を占めるが、80 年代後半から 90 年代の物件も多い。築 5 年以下の物件に比べて価格に対して土地・建物面積が広く、買い得感が強いことが挙げられる。両市の戸建ストックは規模が大きく、今後ともゆとりある戸建を求めるニーズが集まるとみられる（図表 7）。

図表 7 東灘区・中央区のマンション販売状況



図表 8 川西市・三田市の中古戸建住宅成約状況



## 市況トレンド 2006年度第 四半期の近畿圏市場

2006年度第 四半期(4~6月期)の中古マンション取引は、成約件数・価格とも強含みの傾向を維持。成約価格は4期連続の上昇となり、近畿圏のほぼ全域で取引が拡大した。戸建では、大阪府下など主要エリアの取引減少もみられたが、概ね堅調さを取り戻しつつある。

### 1. 中古マンション市場の動き

4~6月期中古マンション成約件数は2,920件で、前年比9.0%増と5期連続の増加となった。一方、新規登録件数は1.2%減少し、売り出し物件の動きは横ばいとなっている(図表1)。成約価格も8.5%上昇し、05年7~9月期以来過去1年に渡って上昇基調にある。新規登録価格の上昇はやや鈍ったものの、成約・新規登録価格双方で上昇が続いている。4~6月期の成約件数は全ての府県で取引が増加し、成約価格も奈良県など一部を除いてほとんどが上昇を示し、取扱高(件数×価格)ベースでも全エリアで市場は拡大した。

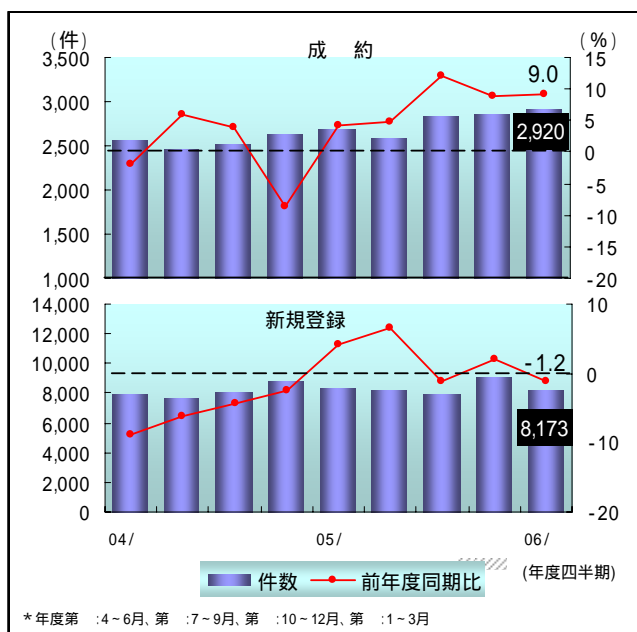
### 2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建住宅の成約件数は2,298件で前年比0.9%増の横ばいとなり、新規登録件数も減少に転じた(図表2)。ただ、成約価格は3.7%上昇し、2期連続の上昇となっている。エリア別には、近畿圏市場の3分の2を占める大阪府下や兵庫県下などで取引が減少したが、成約価格は上昇し、取扱高もほとんどのエリアで拡大しており、弱含みの傾向を脱しつつある。

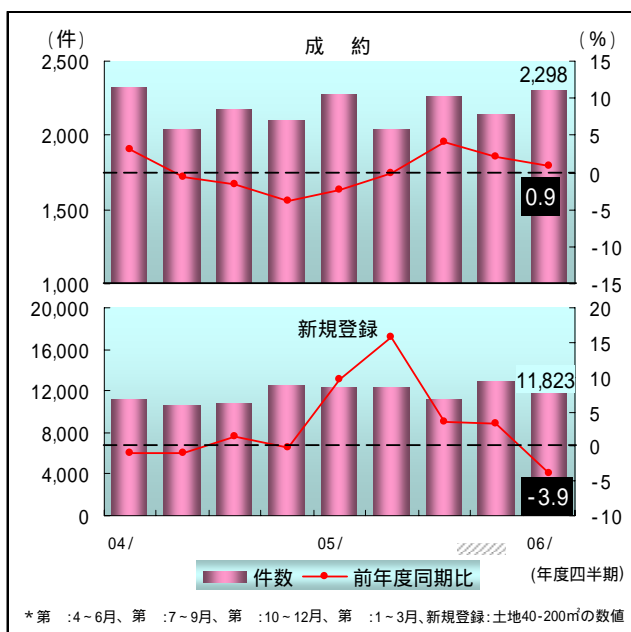
### 3. 関連不動産市場の動き

新築マンション発売戸数は用地取得費の上昇や金利先高感による新規発売の抑制傾向で1.7%と横ばい。契約率は8割台を維持し、販売価格は緩やかな上昇基調が続いている。大阪市内のオフィス空室率は、梅田や淀屋橋地区で引き続き改善しており、募集賃料も過去1年以上にわたって横ばい傾向にある。

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・新規登録とも  
件数・価格が増加

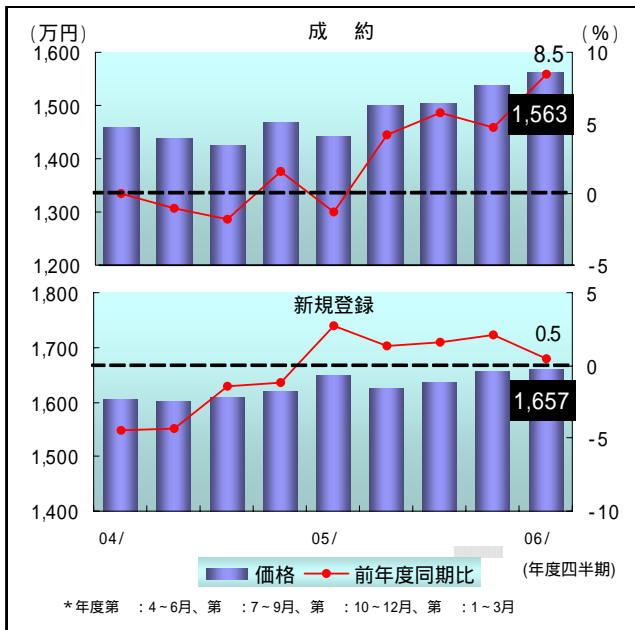
4～6 月期の成約件数は、2,920 件で前年比 9.0% 増と 1～3 月期と同水準で、05 年 4～6 月期以降 5 期連続増となった。一方、新規登録件数は 8,173 件と前年比で 1.2% 減少し、成約に対する新規登録件数は 2.8 倍の水準となり、05 年度までの 3 倍を下回った。堅調な取引の中で売り出し物件の勢いは、やや弱まりつつある (P 1・図表 1)。

成約価格は 1,563 万円で 8.5% 上昇し、1～3 月期の上昇率をさらに上回った。05 年 4～6 月期に 1,441 万円で底を打って以来、1,500 万円台後半は 02 年 1～3 月期以来の水準回復となる。新規登録価格の上昇率は 0.5% にとどまり、新規登録に対する成約価格の乖離率はマイナス 5.7% と、02 年度当初のマイナス 15.0% より縮小している。市場拡大の局面で、無理のない売り出し価格が設定され、成約価格との調整が行なわれやすくなっている様子がうかがわれる (図表 3)。

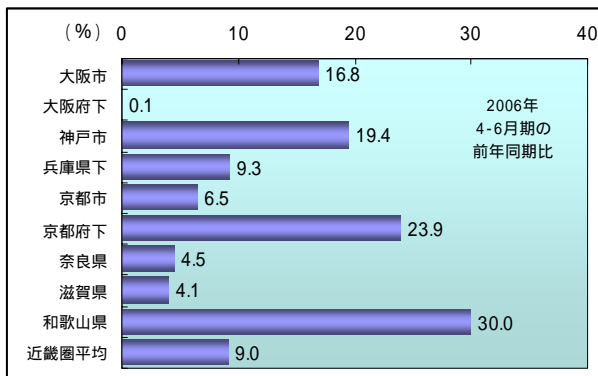
全エリアで取引増加

4～6 月期は近畿圏の全エリアで成約件数が増加し、価格も奈良県・和歌山県を除いて上昇した。神戸市や京都市でも上昇率は高く、価格水準の高い物件に需要がシフトしており、取引量と価格の両面で近畿圏の中古マンション市場は拡大基調にある (図表 4・5)。

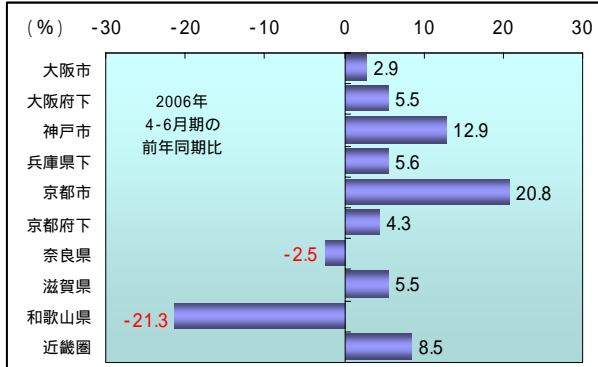
図表 3 中古マンションの成約・新規登録価格



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. 中古戸建住宅市場の動き

取引の減少に歯止め  
価格も横ばいに

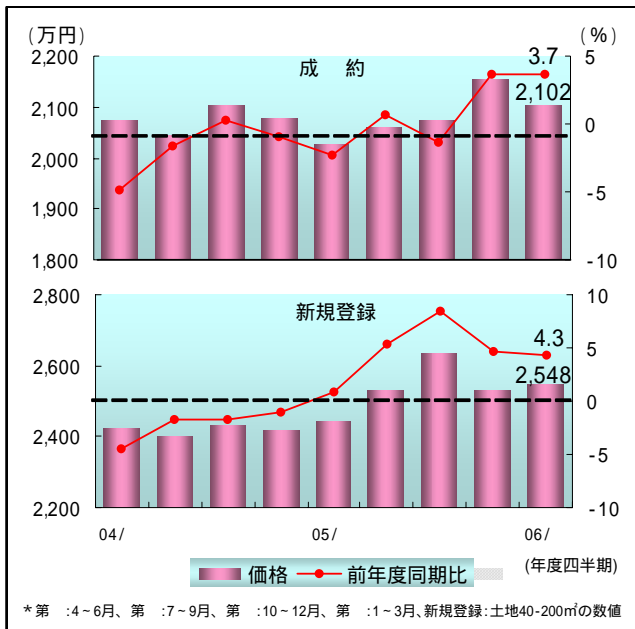
ほとんどのエリアで  
取扱高拡大

一方、戸建住宅の7~9月期の成約件数は2,298件で前年比0.9%増とほぼ横ばいとなった。新規登録件数も3.9%減少し、中古マンションと比べて取引はやや弱含みの傾向にある(P1・図表2)。しかし、成約価格は2,102万円で2期連続の3.7%上昇となり、新規登録価格も上昇が続くなど、需給面での力強さが見え始めている(図表6)。

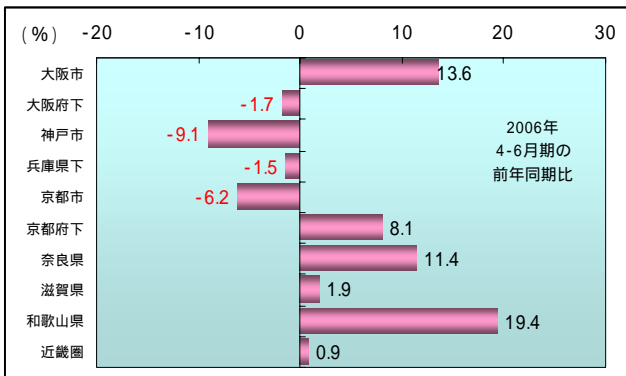
神戸市や京都市、大阪府下、兵庫県下など近畿圏の戸建取引の3分の2を占めるエリアで取引が減少し、中古マンションに比べるとまだら模様の回復ぶりだが、主要エリアの成約価格は上昇傾向にあり、取扱高ベースでみると神戸市と滋賀県を除いて拡大し、堅調さを取り戻しつつある(図表7・8)。

近畿の8月の完全失業率は4.6%と4ヶ月連続で低下し、有効求人倍率も滋賀・大阪・京都で1.0倍を超え、雇用環境は着実に改善している。日銀のゼロ金利解除で住宅ローン金利の上昇が本格化しそうだが、当面は緩やかな利上げにとどまり駆け込み需要が見込まれる。良好な外部環境に伴い、既に巡航速度に入ったとみられる中古マンション取引に加え、戸建市場でも持続的な拡大基調に転じることが期待される。

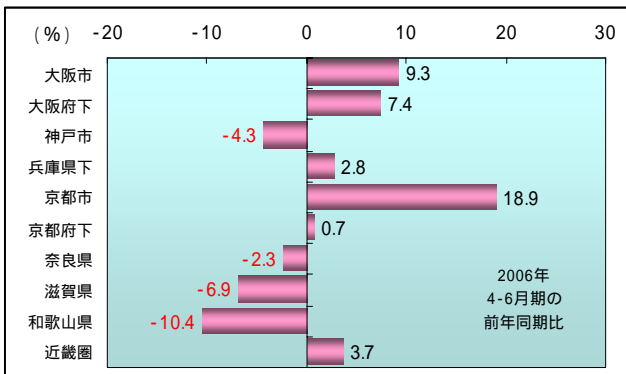
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表7 中古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

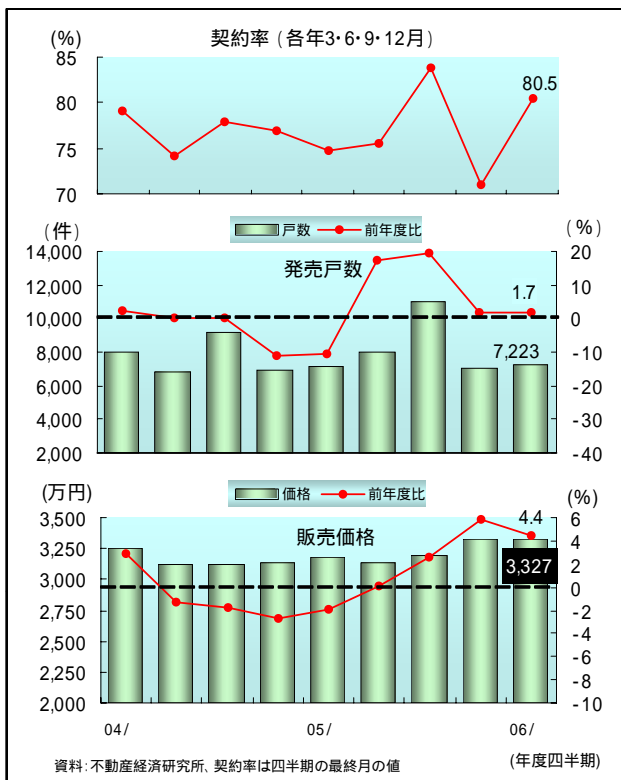
販売調整に入る  
新築マンション

近畿圏の4～6月期の新築マンション発売戸数は7,233戸で、前年比1.7%の増加にとどまった。2期連続の1%台で、用地取得費の上昇や金利の先高感から、下期の販売価格の上昇を見込んだ販売戸数の調整が続いている。販売価格は3,327万円で4.4%増と4期連続の上昇を示し、一部で買い急ぎの動きもみられるなか契約率は8割を維持。在庫件数も3千戸台で減少が続き、6月の即日完売も大阪市内の高層物件を中心に1,037戸と全体の38.5%に達している。特に、大阪市内の契約率は80～90%で推移し販売は好調とされるが、地価上昇に伴う販売価格の上昇が見込まれ、供給戸数を抑え込む動きが目立っている(図表9)。

オフィス空室率は  
急速に改善

大阪市内の主要ビジネス6地区の6月の平均空室率は5.94%と05年12月の7.45%から急速に改善している。竣工1年未満のビルは全て満室稼働の状態にあり、新築ビルの空室率は0%に。梅田や淀屋橋地区では05年3月以降、空室率の低下が続き、需要が根強い梅田地区では4.07%まで改善した。高稼働ビルの増加とともに募集賃料見直しの動きもみられ、梅田の平均賃料は1.5万円台で横ばいから上昇に転じており、エリア間の格差が明確になっている(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

