

ズームイン 最新・住まいの防犯事情

近年、住宅の防犯対策に対する関心が高まっている。侵入窃盗犯罪の増加は収まりつつあるが依然としてその水準は高く、市民の体感治安は悪化している。住宅設備における防犯機器や地域単位での防犯への取り組みについて、最新の動向を紹介する。

1. 住まいに関する防犯意識

住宅への侵入犯罪は減少しつつあるがその水準自体は高く、市民の体感治安も悪化している（図表1）。

防犯設備に対する投資意向は高く、ドアの補助錠・鍵破り対策錠・窓の補助錠など鍵の防犯対策を優先する傾向が強い。

2. 住まいの防犯対策

戸建住宅への侵入手段は開口部のガラス破りが最も多く、施錠忘れや施錠設備がない箇所からの侵入も多い。一方、マンションでは玄関扉などの施錠あけ・錠破りが最多で双方の対策も異なる。空き巣は日中に集中するが、5分以内で約7割、10分以内では約9割が犯行をあきらめるとされ、近隣住民の視線や声かけが犯罪抑止に大きな効果を発揮する。

ドアや窓の補助錠やセキュリティシステム・防犯ビデオなどの効果も大きく、侵入犯は侵入時間がかかり発見リスクの高い設備を備えた住宅を避ける傾向にある。

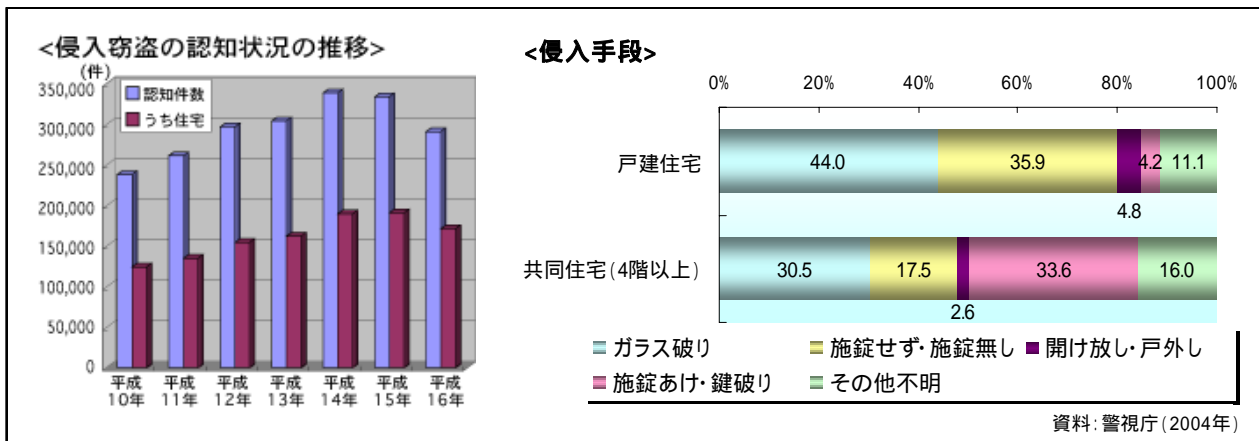
住まいの防犯リフォームでは、住戸内の窓対策（補助錠の設置等）や玄関ドア対策（ガードプレート設置等）のほか、戸建の住棟まわりでは見通しのきくフェンス設置などが効果的。使用すべき防犯部品は、公的機関のホームページ上で紹介されている。

3. 地域での防犯への取り組み

刑法犯発生件数が全国トップの大阪府では、防犯モデルマンション登録制度を設け、住民の安全の確保や防犯意識の向上、賃貸入居率のアップなどを促している。

近年は、タウンセキュリティを完備した開発団地も登場しているが、一方で住民による防犯パトロール等の活動も各地で活発化しており、地域コミュニティの形成が防犯性の向上に大きく寄与している。

図表1 住宅における侵入窃盗の状況



1. 住まいに関する防犯意識

市民の体感治安は悪化

近年の住宅における侵入窃盗件数は、平成 15 年をピークにやや減少傾向にあるが、1 日当たりの全国の発生件数は約 470 件にのぼり依然としてその水準は高く、一時低下した検挙率も回復していない（P 1・図表 1）。治安の現状に対する不安感も高まっており、今後一層の悪化を見込む割合は各世代とも 8 割以上に達し、市民の体感治安は悪化している（図表 2）。

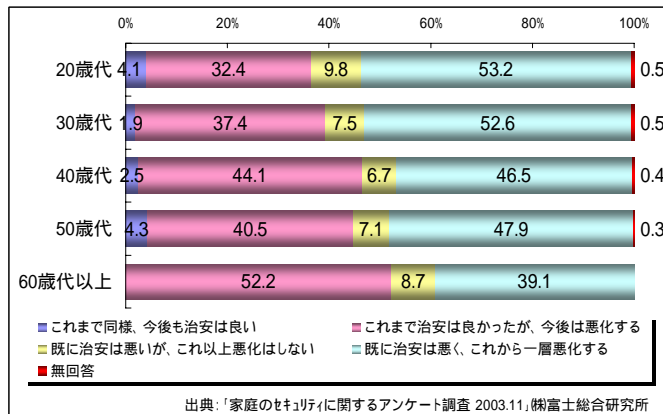
一方、住宅を購入・賃借する際の防犯設備の導入に関する検討では、「予算に余裕があれば考慮する」との意見が最も多い。特に、男性より女性の方が防犯に対する関心が高く、本来の購入予算を超えたり他の条件を犠牲にしても考慮するといった積極的な意見は 2 割近くを占める（図表 3）。

潜在的に高い防犯設備への投資

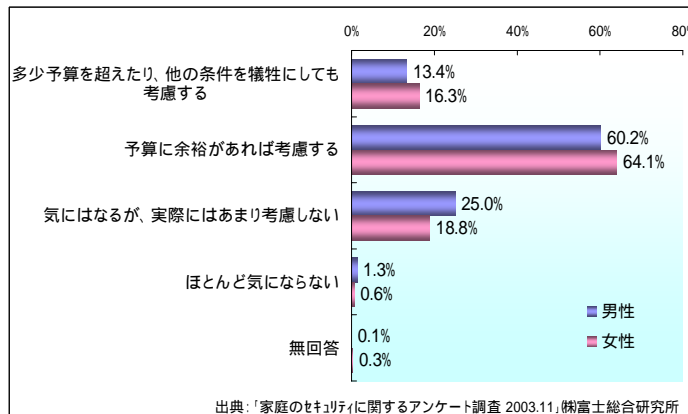
防犯設備に対する投資意向をみると、その意志があるのは全体の約 3 分の 2 にのぼり、潜在的な関心は高い。導入検討にあたっての投資可能額では、5 千円～1 万円未満が最も多く 1 万円台を合わせると全体の半数弱を占める（図表 4）。同調査では、セキュリティサービスにかけて良い金額も聞いているが、持家戸建の 20.5%、持家マンションの 25.7%、賃貸マンションの 29.6%が毎月 3 千円未満と回答し最も多い。ただ、戸建ではセキュリティサービスの契約を考えていない割合も 35.2%と多く、本来多様な防犯対策が必要な戸建居住者で関心の低さが目立つ。

現状の自宅における防犯機器の設置状況や今後の設置予定をみると、「ドアの補助錠」や「鍵破り対策錠」「窓の補助錠」が 3 割以上を占め、やはり鍵の対策を優先する傾向がうかがえる。また、必要性は認めるものの当面設置を考えていない設備として、「窓・ドアの防犯

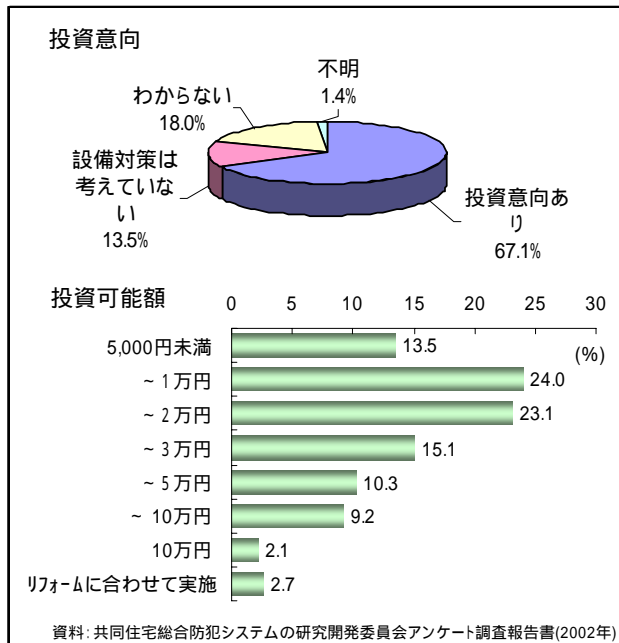
図表 2 治安の現状と将来に対する認識



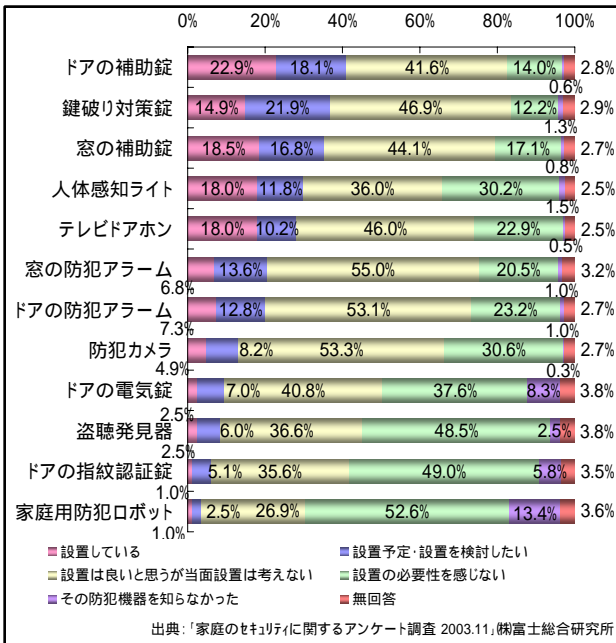
図表 3 物件購入時や賃借時の防犯の考慮



図表4 住まいの防犯設備に対する投資意向



図表5 自宅での防犯機器の設置状況



アラーム」や「防犯カメラ」が過半数を占める。近年、マンションを中心に設置が進んでいる防犯カメラだが、戸建を含めると設置まで踏み切る割合は依然として低いようである。一方、設置の必要性を感じないものとしては、「家庭用防犯ロボット」や「ドアの指紋認証錠」「盗聴発見器」などが挙げられ、新築物件の一部で導入が進みつつある指紋認証錠なども、優先順位としてはまだ低い状況にあるといえる(図表5)。

2. 住まいの防犯対策

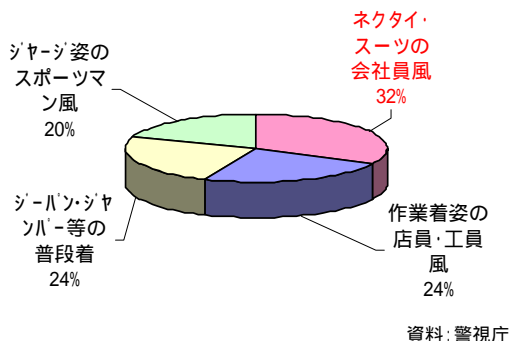
戸建はガラス破り
マンションは施錠あけが主体

そもそも、防犯設備の導入が必要な住宅とは、どのようなものだろうか。窃盗犯等の侵入を許してしまう住宅の特徴をみると、戸建住宅と集合住宅では侵入手段に大きな違いがある。戸建住宅では1階部分の開口部の「ガラス破り」が最も多く、サッシや勝手口等の「施錠忘れ・施錠設備自体がない」ケースも合わせると全体の約8割にのぼる。一方、集合住宅ではこうした割合は半数以下にとどまり、「施錠あけ・錠破り」が最も多くなり、防犯対策ではこうした違いを考慮しておく必要がある(P1・図表1)。

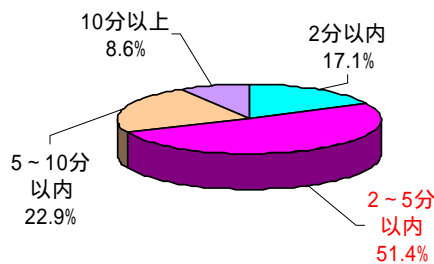
侵入犯の特徴としては「ネクタイ・スーツ姿の会社員風」が多く、空き巣が最も発生する午後2～4時の日中に不信感を持たれない服装が多い。侵入をあきらめる時間は「2～5分以内」が約半数を占め、

図表6 侵入犯の特徴

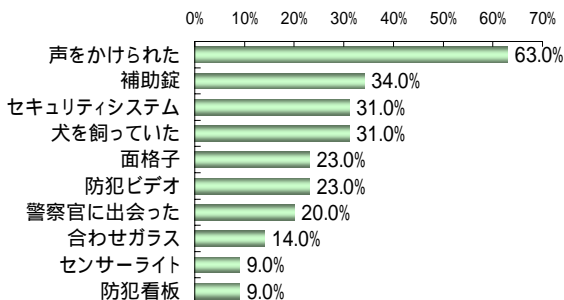
空き巣侵入時の服装



侵入をあきらめる時間



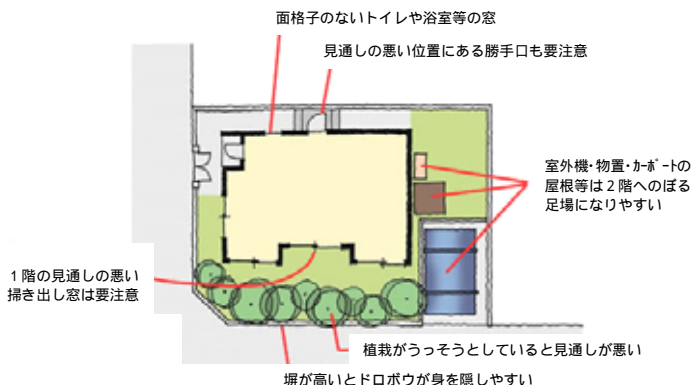
犯行をあきらめる要素



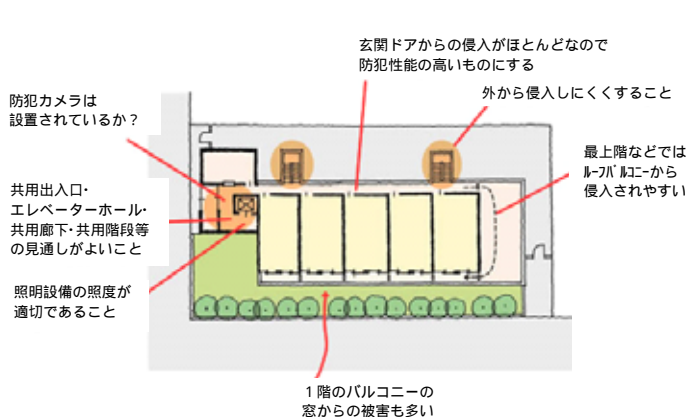
ガラスの破壊や開錠行為などを10分間防ぐ設備があれば、9割以上の侵入犯は防ぐことができるとされる。また、空き巣犯は人の視線を最も恐れるとされ、犯行をあきらめる要素として6割以上が「近所の人に声をかけられたりジロジロ見られた」ことを挙げ、見知らぬ人に対して警戒心を抱くような街区を避ける傾向がある。もちろん「ドアや窓の補助錠」や「セキュリティシステム」「防犯ビデオ」など防犯設備の効果も大きく、侵入時間がかかり発見のリスクの高い住宅は対象としないことがわかる(図表6)。

図表7 侵入を許す住宅の特徴

戸建住宅



集合住宅



出典:(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター ホームページ

逆を言えば、素早く侵入でき近隣の視線を避けることのできる構造は侵入犯にとって好都合だ。戸建住宅の場合、特に周囲からの見通しの確保は重要であり、高い塀やうっそうとした植木、1階部分の掃き出し窓、見通しの悪い勝手口などは不審者が身を隠しやすい。カーポートや物置などは2階に登る足場となり、面格子がないトイレや浴室の窓も不審者の侵入を許してしまう。

集合住宅では、共用出入口やエレベータホール、共用廊下等での見通しや適切な照度の確保、防犯カメラの設置は、不審者の侵入を遠ざける。オートロックシステムは居住者の出入りに合わせて侵入でき、防犯効果の限界も指摘されるが、夜間等の侵入の抑制にはやはり一定の効果がある。また、施錠あけの被害が多い集合住宅では専用部分の玄関ドアの防犯対策は特に重要で、ピッキングや破壊が困難な構造の錠前が求められる。また、外部から直接アクセスできる共用階段は望ましいものではなく、最上階ではルーフバルコニーから、1階では専用庭やバルコニーから侵入し窓を破るケースも多い(図表7)。

効果的な補助錠・ガードプレート等の設置

上記の点を考慮すると、既存住宅でもポイントを押さえた簡単なリフォームで効果的に防犯性能の向上を図ることができる(図表8)。

図表8 住まいの防犯リフォーム方法の例

住戸内

[窓の対策]

- ・上かまちや下かまちに補助錠を設置
- ・合わせガラス、サッシ体の面格子の採用

[玄関(勝手口)ドアの対策]

- ・補助錠を設置しワンドア・ツーロック化
- ・サムターン回し防止用ガードプレートの設置
- ・ドアチェーン・ドアスコープの設置

住棟まわり

- ・侵入の足場にされないようカーポートにシャッターや門扉を設置
- ・ブロック塀を見通しのきくフェンス・生垣に変更

出典:住宅情報提供協議会「住まいの情報発信局」、(財)都市防犯研究センター ホームページ

公的サイトで
防犯部品も公開

住戸内では、ガラス破りの多い戸建や1階・最上階のマンションを中心に、サッシにクレセントの補助錠を設置するほか、予算に余裕があれば防犯用合わせガラスやサッシ一体型の面格子の設置も効果的だ。また、特にマンションの玄関ドアは補助錠の設置による「ワンドア・ツーロック化」が必須であり、サムターン回し防止用のガードプレート^①の設置も、施錠あけ対策に効果がある。

住棟まわりでは、特に戸建の場合、侵入の足場となるカーポートにシャッターや鍵付きの門扉を設置することや、ブロック塀や繁茂する庭の植栽を見通しのきくフェンス・生垣にすることも有効となろう。

こうしたリフォームには、一定の防犯性能を備えた部品の使用が求められるが、公的機関が運営するホームページでは、防犯性能の高い住宅・建物部品に関するメニューを紹介している（URL：<http://www.blhp.org/labo/bohan/> 運営：(財)ベターリビング）。これらはいずれもCP（Crime Prevention=防犯）マークのついた建物部品であり、元となる建物部品の目録については(財)全国防犯協会連合会が運営する目録検索システムで、製造する各部材メーカーの連

図表9 「防犯性能の高い建物部品」目録メニュー

[目録掲載数] 17種類 3,524品目 (2006年11月2日現在)

1.ドア関係	部品の例
(1) ドア(A種) 主に3階建以下の低層住宅用ドア (2) ドア(B種) 主にビル・マンション用のドア (3) ガラスドア 主に勝手口用のガラス部分の大きいドア ・低層住宅用、ビル用 (4) 上げ下げ内蔵ドア 主に勝手口用のガラス部分が上下に動くドア ・低層住宅用、ビル用 (5) 引戸 玄関用の引戸 (6) ガラス引戸(自動を含む) (7) 錠(1ドア2ロックセット等)、シリンダー、サムターン	(1)  (3)  (7) 
2.窓関係	部品の例
(1) サッシ ・引き形式のサッシ(低層住宅用・ビル用) ・開き形式のサッシ(低層住宅用・ビル用) ・折りたたみ形式のサッシ(低層住宅用・ビル用) ・上げ下げ形式のサッシ (2) ガラス (3) ウィンドウフィルム (4) 雨戸(2分仕様等) (5) 面格子 (6) 窓シャッター(2分仕様等)	(1)  (2)  (5)  (6) 
3.シャッター関係	部品の例
(1) 重量シャッター(店舗倉庫用・特に防犯性能の高い重量シャッター) (2) 軽量シャッター(主に車庫・店舗用) (3) オーバーヘッドドア (4) シャッター用スイッチボックス	(1)  (2) 

出所：(財)全国防犯協会連合会ホームページ <http://www.cp-bohan.jp/>

部品の例は説明用につき目録登録製品とは限らない

絡先まで調べることができる。これは、防犯部品の普及を目的に警察庁・国土交通省・経済産業省・建物部品関連の民間団体（官民合同会議）が2004年10月に設置したもので、複数企業の製品の中からユーザーが部品の種類や会社名、商品名（型番）を指定し検索でき、以下の項目が登録されている。

- ・ 目録登録情報：企業名、商品名（型番）、構造・仕様、製造・販社連絡先
- ・ 製品基礎情報：部品種類ごとの語句等の説明（開閉方式の説明など）
- ・ 製品情報・企業情報：製品画像、製品の特徴、ショールーム情報等

登録されている製品は、官民合同会議の試験の結果、基本的に窃盗犯による5分以上の侵入を阻止する能力を持つものだが、施工や使用状況によって、個々の製品の性能が発揮されない場合があるため、詳細については情報登録メーカーへの照会を求めている。

3. 地域での防犯への取り組み

広がる防犯モデル マンション制度

防犯の観点で地域に目を転じると、近畿では大阪府の刑法犯発生件数が全国の約1割を占め、人口10万人当たりの発生件数（犯罪率）

図表10 行政における住宅の防犯施策（大阪府の事例）

防犯モデルマンション登録制度

- 目的 安全・安心まちづくり推進の一環として、犯罪に遭いにくい構造・設備基準を満たすマンションを登録し、防犯環境の整備と防犯意識の高揚、犯罪の予防を進める。
- 実施主体 社団法人 大阪府防犯協会連合会
- 審査委員 一級建築士・防犯設備士
- 審査基準 警視庁と国土交通省が示す「防犯に配慮した共同住宅の設計指針」に基づく以下の基準
1. 外部から建物内に侵入しにくい構造
 2. 共用部分の見通しを確保した構造
 3. エレベーター内に防犯カメラ、非常通報装置等の防犯設備
 4. 駐車場等の明るさの確保など盗難防止設備
 5. ピッキング困難な錠と補助錠の設置

大阪府内の概ね4階建以上で申請のあった共同住宅で適合するものを登録し、登録証（プレート）を交付



登録制度申請状況（賃貸・分譲等の区分 / 2006年10月15日現在）

（単位：件数）

		2001年度	02年度	03年度	04年度	05年度	06年度
賃貸	新築	0	7	11	10	19	10
	既存	3	4	2	9	9	4
分譲	新築	0	14	82	92	102	61
	既存	0	1	2	2	3	1
計	448	3	26	97	113	133	76

資料：(社)大阪府防犯協会連合会

重要な地域の
コミュニティ形成

は大阪府が全国トップ（2位は愛知県）となっている。

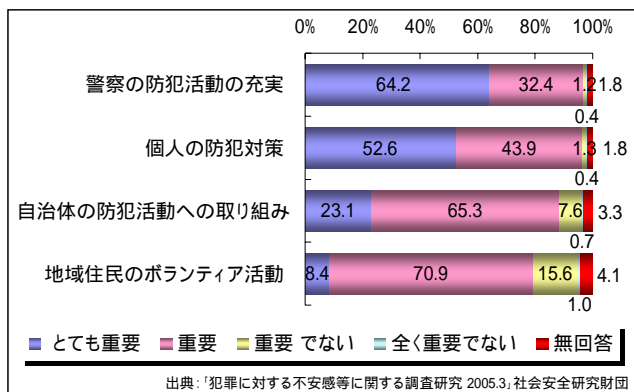
近年は、特にマンションの敷地内や建物内、エレベータ内等において事件・事故の発生が目立つが、大阪府では2002年4月に大阪府安全なまちづくり条例を施行し、同条例を踏まえ特にマンションの構造・設備等について犯罪防止に配慮した「防犯モデルマンション制度」の普及に取り組んでいる。申請件数は06年度までに448件に及んでおり、同制度への登録により住民の安心・安全の確保や防犯意識の向上、当該マンションのイメージアップや入居率の向上等の効果も見込んでいる（図表10）。

戸建住宅についても、大阪府では住宅性能表示制度（10番目の性能分野「防犯に関すること」を追加）を活用しながら、防犯対策の設計指針を新規に作成し、犯罪に強い住宅の供給を促進するための施策を実施していくとしている。

防犯対策における重要な視点としては、住宅設備だけでなく地域全体における犯罪抑止の取り組みが挙げられる。前述のように、侵入犯は近隣住民の視線や声かけを最も嫌う。地域コミュニティの希薄化が指摘されて久しいが、犯罪抑止に重要な点として警察による防犯活動や個人の防犯対策に次いで、自治体や地域住民によるボランティア活動の重要性も認識されている（図表11）。近年、各地で住民や警察による防犯パトロール活動なども盛んになりつつあり、良好な住環境が維持されている地域では、住民の帰属意識や相互のコミュニティが醸成されているといわれる（図表12）。

不審者が侵入した際の警報装置による近隣への通報では、集合住宅で積極的であるのに対して、戸建住宅の居住者ではやや消極的な姿勢がみられる。これは、戸建住宅の居住者が日頃から近隣関係を構築しており、いざという時こうした設備に頼らなくても通報できると認識しているものとみられる（図表13）。

図表 11 犯罪抑止に重要な事柄

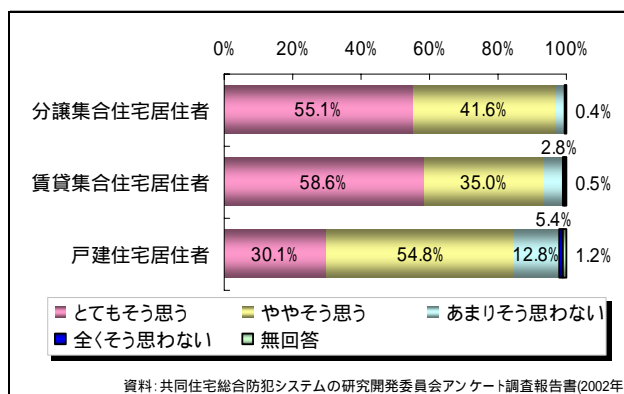


図表 12 地域住民による防犯パトロールの例



出典：警視庁

図表 13 不審者の侵入時に警報装置で近隣に知らせたいか



しかし、頻発する犯罪に対して住まいの安全性をセールスポイントとして、ハウスメーカーやマンションデベロッパーでは防犯性を強化した商品開発が進んでいる。最近では日本でもタウンセキュリティの概念が広がりつつあり、新規の開発分譲地ではホームセキュリティのほか、警備会社による 24 時間監視や各家庭の PC でもモニターできる街区内の防犯 (WEB) カメラを設置した例もみられる。芦屋市の臨海部や東京近郊の武蔵野市では、米国のゲートッドコミュニティ (街区の侵入路にゲートを設け塀に囲まれた高級住宅街) に類似した開発分譲地も登場し始めている。

こうした住宅地の「要塞化」は好むと好まざるとにかかわらず、今後、着実に広がっていくとみられる。ただ、ハード面での防犯対策やコミュニティ形成を促す住棟デザイン (配置計画や動線計画、共用部分の維持管理計画) に、前述のような地域住民における防犯活動が重なった時、地域の防犯性能が大きく向上することは間違いない。「機会犯罪 (その場の状況に応じ機会があれば遂行される犯罪)」を減らす手立ては様々だが、住宅のハード面だけでなくコミュニティ形成にも関わりの深い不動産仲介業者が、地域の防犯性向上に果たす役割はますます高まっていくことになろう。

特集レポート エリア特性からみた中古マンション市場

不動産仲介業において自社商圏の把握は基本的事項であり、地域の人口・世帯動向や住宅特性を押さえることは重要である。今回は、中古マンション市場で取引活発なエリアを中心に、各種統計データから“売れ筋地域”の特徴を捉えることにする。

ここでは取引の頻度を表す指標として、回転率(=成約件数÷持家共同建ストック数)の考え方をを用いた。

1. 取引水準の高い都市の物件特性

中古マンションの回転率は近畿圏平均で1.22%。回転率の上位30都市のうち滋賀県や京都市内の各区が4割を占める一方、下位30都市では大阪市内が過半数を占める(図表1・2)。

上位都市はやや専有面積が広く、築浅のものが多いことから価格水準は相対的に高い。

2. 取引の背景にある世帯・住宅特性

上位都市の人口・世帯特性をみると、世帯数の増加率が近畿圏平均より高い都市が多い。下位都市では人口減少が目立ち、実需ベースの人口・世帯の増減動向が中古取引に影響を与えている。

住宅特性をみると、上位都市では持家率の高い都市が多く、持家間の住み替え・取得が行われやすいエリアでは中古取引も行われやすいことが挙げられる。

持家ストックの厚みが中古取引にも影響を与えているが、新築マンション供給が活発エリアでは中古マンション取引が抑えられる傾向もみられる。

3. 回転率上位都市の物件属性

上位都市では3人世帯の割合が高いことから、3部屋タイプなどファミリー層向け住戸の取引が多くなっている。

図表1 中古マンションの都市別回転率(1位～15位)

順位	市区町村	2005年度					対2000年度					
		回転率 (%)	成約価格 (万円)	m ² 単価 (万円/m ²)	専有面積 (m ²)	築年数 (年)	回転率 増減ポイント	成約件数 増減率	成約価格 増減率	m ² 単価 増減率	専有面積 増減率	築年数 増減年数
1	守山市	2.86	945	14.1	64.4	16.4	1.05	73.3	-29.7	-24.4	-9.2	3.1
2	北葛城郡上牧町	2.75	1,334	16.4	79.9	9.9						
3	泉南市	2.56	682	9.5	71.8	16.7	1.23	75.0	-40.0	-41.8	3.6	6.1
4	那賀郡岩出町	2.45	580	9.0	64.2	13.2	1.58	208.3	-26.8	-27.2	0.6	3.5
5	京都市下京区	2.22	1,827	31.3	56.3	12.7	1.25	128.9	23.6	10.4	7.2	0.2
6	乙訓郡大山崎町	2.06	952	14.8	63.6	31.2	0.72	53.8	-30.4	-33.0	5.4	8.2
7	京都市東山区	1.96	1,771	33.3	48.6	13.4						
8	京都市中京区	1.96	2,275	38.1	58.0	13.6	0.65	50.0	17.3	17.2	-1.8	1.5
9	三田市	1.95	1,236	15.3	80.9	11.2	0.43	13.8	-25.7	-24.3	-1.3	3.3
10	大津市	1.92	1,382	18.8	72.5	12.3	0.50	80.2	-13.0	-13.7	-1.1	2.2
11	彦根市	1.75	1,024	15.2	67.1	13.0						
12	近江八幡市	1.74	1,343	19.0	67.8	12.2						
13	大阪府中央区	1.73	1,539	28.2	52.4	16.0	0.67	62.9	4.8	8.4	-4.6	-0.5
14	泉南郡熊取町	1.72	920	13.5	68.7	9.3						
15	草津市	1.67	1,587	21.1	74.5	8.9	0.35	84.8	-11.4	-8.0	-3.4	0.6
	近畿圏平均	1.22	1,488	21.1	69.3	16.7	-0.01	24.3	-13.2	-12.7	-0.8	1.7

* 対2000年度の空欄は、2000年度で10件以上の取引が確認されなかった都市

1. 取引水準の高い都市の物件特性

取引増が目立つ 回転率上位都市

自社の商圈に関して日頃からその概要は理解していても、統計データを用いた客観的な把握は意外と行われていないとみられる。ここでは、レイズデータによる都市ごとの取引状況を「回転率」の概念を用いて捉え、取引活発なエリアにおける物件特性や世帯特性、住宅特性等について紹介する。なお、居住世帯数などを表す国勢調査データと対比するため、レイズデータはすべて2005年度の数値を使用している。

ここでいう「回転率」とは、年間の成約件数をその年の持家共同建ストック数で除したもので、地域における一定のストックに対してどの程度物件が動いているかを示す数値（ストック1万戸に対し100件の取引があれば1%）である。その回転率が高い都市をみると、1位の滋賀県守山市や奈良県上牧町、泉南市、和歌山県岩出町など人口2~7万人程度の比較的小規模な都市が上位となった。これらはいずれも持家率が高く、3~4人のファミリー世帯が中心のエリアで、持家に占めるマンションストックは意外と少ないものの近年マンション供給が進んだエリアで、築浅物件による取引が活発化しているとみられる。このほか、比較的人口規模が大きい京都市下京区や東山区、中京区などや、三田市、大津市なども上位10位までにランクインしている（P1・図表1）。

今回、分析の対象とした110都市のうち上位30都市をみると、

図表2 回転率上位30都市の成約物件の特徴（16位～30位）

順位	市区町村	2005年度					対2000年度					
		回転率 (%)	成約価格 (万円)	m ² 単価 (万円/m ²)	専有面積 (m ²)	築年数 (年)	回転率 増減ポイント	成約件数 増減率	成約価格 増減率	m ² 単価 増減率	専有面積 増減率	築年数 増減年数
16	京都市右京区	1.65	1,346	21.6	60.7	19.9	0.29	21.5	-2.7	-5.1	1.1	2.5
17	京都市山科区	1.61	1,305	20.1	62.3	17.7	0.50	44.6	10.7	5.5	3.6	-1.2
18	宝塚市	1.59	1,629	20.4	78.5	15.8	-2.85	38.8	-13.4	-14.0	-0.0	1.8
19	野洲市	1.59	1,187	17.5	65.3	13.1						
20	生駒市	1.57	1,280	17.1	74.2	14.7	0.87	122.2	-28.7	-30.4	1.2	4.9
21	猪名川町	1.56	1,085	12.6	86.6	13.5	0.88	-51.4	-37.6	-37.0	0.2	3.8
22	京都市上京区	1.55	1,742	28.6	59.1	16.6	0.13	8.8	-11.7	-1.8	-8.5	2.7
23	大阪市西区	1.55	1,559	25.4	60.1	18.4	0.53	51.4	-9.5	-5.2	-4.2	1.4
24	川西市	1.55	1,355	17.8	73.4	16.8	0.84	26.7	-25.5	-27.7	1.5	3.7
25	宇治市	1.55	1,420	20.1	69.7	11.9	0.62	66.7	-11.3	-12.4	-0.2	1.7
26	香芝市	1.55	1,671	20.0	80.0	10.1						
27	河内長野市	1.53	913	13.1	69.1	14.3	0.08	5.6	-39.9	-36.4	-6.2	4.2
28	神戸市中央区	1.51	1,721	26.6	63.3	14.9	-1.90	66.1	10.2	8.6	-1.0	-1.1
29	神戸市西区	1.48	1,667	19.2	85.2	12.9	0.15	9.7	-29.1	-26.5	-4.8	3.3
30	大阪狭山市	1.46	800	11.9	65.0	21.7	0.17	25.5	-42.0	-40.4	-4.5	6.3
	近畿圏平均	1.22	1,488	21.1	69.3	16.7	-0.01	24.3	-13.2	-12.7	-0.8	1.7

* 対2000年度の空欄は、2000年度で10件以上の取引が確認されなかった都市

滋賀県・京都市で
高い回転率

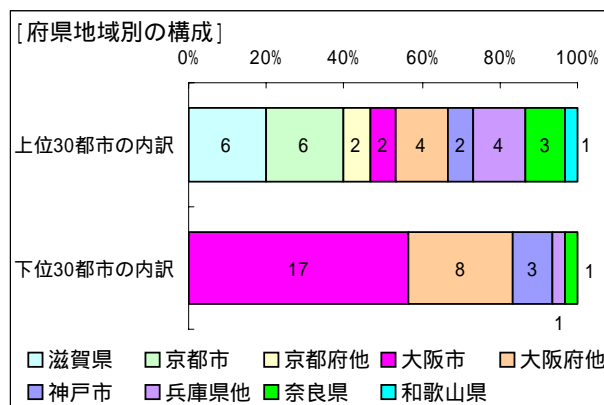
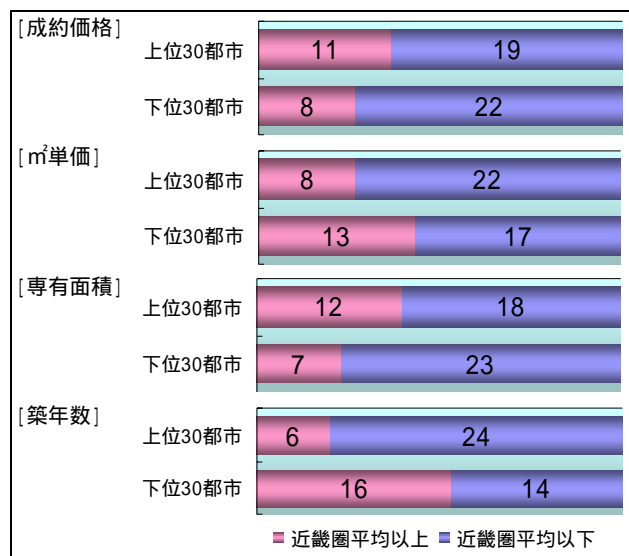
データ上で比較可能な 2000 年度との対比では、回転率が大幅に上昇した都市が目立つ。近畿圏平均の回転率は 1.22% で 5 年前に対してほぼ横ばいであったが、上位都市では同期間で回転率の上昇が目立ち取引が近年急速に活発化したことがうかがえる（図表 2）。各地で 2000 年以降も高水準の新築マンション供給が続いているが、これらのエリアではマンションストックの増加を上回るペースで中古取引が伸びたことがわかる。

一方、上位都市でも価格・単価は 5 年間で大きく下落しており、専有面積も縮小している都市が多くみられた。築年数は過去 5 年間で 5 年未満の上昇にとどまるケースが多く、同等の住戸規模で比較的新しい物件をより安い価格で取引されるエリアが拡大しているとみられる。

回転率の上位・下位 30 都市の府県地域の分布をみると、大きな違いがみられる。上位 30 都市では滋賀県や京都市の各区が目立ち、両者で 4 割を占めるのに対し、下位 30 都市では大阪市内が過半数を占め（人口の都心回帰が進む中央区・西区は上位 30 都市にランク）、大阪府他と合わせると下位都市の 8 割以上は大阪府内に位置している。

上位・下位都市の物件属性を近畿圏平均値と比較すると、上位都市では下位都市に比べてやや専有面積が広く、価格水準が高い都市が多いが単価は若干低めだ。下位都市の単価が高いのは、大阪市内が多いためとみられる。一方、築年数は近畿圏平均以下の都市が多く、築浅物件の多さが活発な取引につながっているとみられる（図表 3）。

図表 3 回転率上位・下位 30 都市の特徴



2.取引の背景にある世帯・住宅特性

世帯増みられるエリア
で中古取引が活発

持家率の高さが
取引の多さに比例

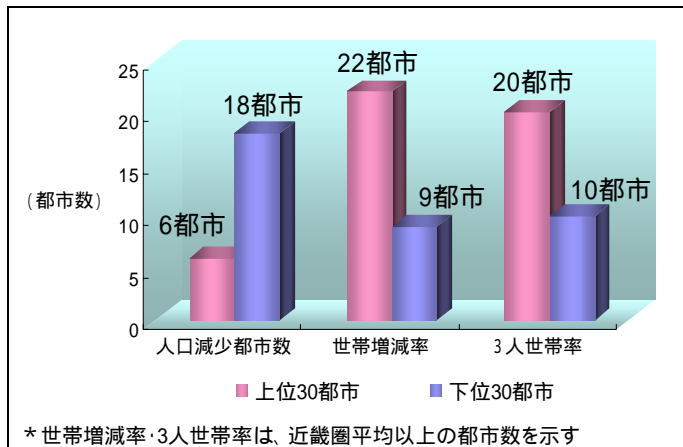
こうした取引活発なエリアは、こういった地域的特徴を持つのだろうか。上位・下位都市の人口・世帯特性をみると、回転率の上位都市では世帯数の増加率が近畿圏平均より高い都市が目立つ。一方、大阪市内を中心とする下位都市では人口減少が進んでおり、住宅需要のベースとなる人口・世帯の増減動向が中古住宅取引にも大きく影響していることがわかる。

また、地域の世帯構成をみると、上位都市では3人世帯の割合の高い都市が多く、ファミリー層を中心とするエリアでは中古マンション取引も活発な様子が見え（図表4）。

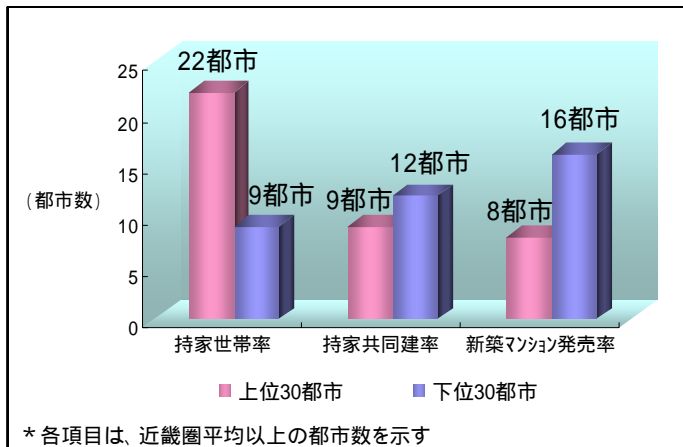
一方、当該地域の住宅特性をみると、上位都市では持家世帯率が相対的に高く、下位都市との違いが明確に現われている。これは、地域の持家ストックが多く、持家間の住み替え・取得が行われやすいエリアで、中古取引が行われやすいことを示している。一方、下位都市の中心である大阪市内は総じて持家率は低く、借家が住宅需要の主要な受け皿になっているものとみられる。

ただ、持家共同建（分譲マンション等）の割合の高い都市は、上位都市より下位都市の方がむしろ多く、マンションストックの多さが中古マンション取引の活発さに必ずしも比例している訳ではない。新築マンション供給に至っては、上位都市より下位都市で世帯数に対する新築発売戸数の割合が高く、新築マンションの供給圧力が高いエリアで、中古マンション取引が抑えられる傾向にあることが改めて理解される（図表5）。

図表4 回転率上位・下位都市の人口・世帯特性



図表5 回転率上位・下位都市の住宅特性



3. 回転率上位都市の物件属性

ファミリータイプの
取引が多い上位都市

ここで、回転率上位 30 都市で取引される物件属性についてみておくことにする。築浅物件が上位都市では多く取引されていることは先述したが、このほか代表的な物件属性として駅徒歩条件をみると、徒歩 10 分未満の物件の割合は、近畿圏平均と比べて高い都市は 13 にとどまる。京阪神の一部都心区を除くと郊外都市が多い上位都市では、半数以上が利便性と異なる要因で物件が選択されている状況がみられる。

一方、上位都市では 3 人世帯率の高さを指摘したが、3 部屋タイプ

図表 6 回転率上位 30 都市の成約物件の属性 (2005 年度)

順位	市区町村	回転率 (%)	駅徒歩10分未満の割合 (%)	3部屋タイプ以上の割合 (%)	建物階数10階未満の割合 (%)
1	守山市	2.86	30.8	51.9	15.4
2	北葛城郡上牧町	2.75	0.0	90.0	40.0
3	泉南市	2.56	60.0	94.3	25.7
4	那賀郡岩出町	2.45	0.0	83.8	16.2
5	京都市下京区	2.22	62.1	40.8	26.2
6	乙訓郡大山崎町	2.06	10.0	85.0	90.0
7	京都市東山区	1.96	47.6	23.8	100.0
8	京都市中京区	1.96	90.7	41.3	35.3
9	三田市	1.95	72.7	90.9	30.3
10	大津市	1.92	56.9	87.1	52.6
11	彦根市	1.75	78.9	89.5	36.8
12	近江八幡市	1.74	8.3	91.7	16.7
13	大阪市中央区	1.73	95.2	31.0	10.3
14	泉南郡熊取町	1.72	0.0	100.0	60.0
15	草津市	1.67	52.9	96.5	22.4
16	京都市右京区	1.65	50.8	63.1	53.8
17	京都市山科区	1.61	67.9	72.8	70.4
18	宝塚市	1.59	37.6	91.3	55.3
19	野洲市	1.59	66.7	73.3	60.0
20	生駒市	1.57	52.5	83.8	96.3
21	猪名川町	1.56	23.5	100.0	11.8
22	京都市上京区	1.55	32.3	56.5	40.3
23	大阪市西区	1.55	89.1	50.3	6.1
24	川西市	1.55	62.1	92.6	60.0
25	宇治市	1.55	69.5	87.4	92.6
26	香芝市	1.55	38.9	94.4	61.1
27	河内長野市	1.53	33.3	93.0	17.5
28	神戸市中央区	1.51	77.7	57.3	31.3
29	神戸市西区	1.48	48.0	93.6	42.2
30	大阪狭山市	1.46	21.7	88.4	53.6
	近畿圏平均	1.22	55.1	80.7	51.6

以上の割合では 30 都市中 19 都市で近畿圏平均を上回り、郊外エリアを中心にファミリー層の受け皿となるような、比較的住戸規模の大きい物件が取引されていることがわかる。

また、建物階数 10 階未満の割合をみると、郊外都市を中心に当該物件の比率は高いが、近畿圏平均と比べると高層マンションの割合は相対的に高いといった特徴がある（図表 6）。

以上から、中古マンション取引の背景となる地域特性をまとめると、取引が盛んなエリアでは住宅需要の基礎となる世帯数の増加が目立つ。3人世帯を中心とするファミリー世帯の割合も高く、3部屋タイプなど規模の大きな住宅が中心となっている。地域の住宅ストックに占める持家率も高く、住み替え対象となる持家ストックの厚みが中古マンション取引に影響を与えている。ただ、新築マンション供給が活発エリアでは中古マンション取引が抑えられる傾向もみられる。

近畿圏の中古マンション市場は取引の増加に加え、価格の下げ止まりもみられるようになり、今後の市場規模の拡大が見込まれる。回転率からみた取引水準の高い都市は、築浅物件を中心に成約件数の伸びも大きい。持家ストックは着実に増加しており、築浅物件の拡大とともに中古マンション市場がより一層活発化していくことが期待される。

今回使用した都市別データ(2005年度)

1. 物件特性	レイズデータ	回転率(成約件数)、成約価格、土地面積、建物面積、築年数
2. 世帯特性	国勢調査	人口、世帯数、家族人数
3. 住宅ストック特性	(株)不動産経済研究所	新築マンション発売戸数(率)
	国勢調査	持家世帯率、持家共同建率

地域不動産事情

京都府・滋賀県

今回は京都府と滋賀県の不動産流通市場を取り上げる。京都府では、特に京都市都心の中古マンション取引が伸びており価格の上昇も目立つ。中古戸建は全般に減少傾向にあるが、京都府南部では堅調。滋賀県ではマンション・戸建とも、件数・価格が比較的弱含みで推移。

1. 取引物件の動向

直近1年(2005年10月~06年9月)の都市別取引量は大津市が最多だが、中古マンションでは中京区や上京区の都心区、戸建では郊外の宇治市や城陽市での増加が目立つ(図表1)

1万世帯当たりの成約件数でも、京都市都心区の中古マンションや、宇治市・城陽市の戸建の取引水準が高く、取引が活発な都市でより成約件数が伸びる傾向にある。

4エリア別には、京都市中心5区や京都市6区の成約件数が5期連続で増加し、京都市中心5区では価格の上昇も続いている。戸建は、京都府他がやや堅調なほかは取引量は横ばいか減少している。ただ、京都市中心5区や京都府他では価格の上昇がみられた。

沿線駅別には、中古マンションで烏丸御池など京都市営地下鉄の都心駅、戸建では近鉄京都線の小倉駅や大久保駅の伸び率が高く、滋賀県では石山・南草津・瀬田などJR東海道線の取引が活発。

05年の取扱高は、京都市中心5区のマンション、京都市6区や京都府他の戸建の取引量が増加した。滋賀県でも市場規模は拡大したが、特に京都市都心区が2ケタの伸びとなった。

2. 地域別の市場動向

中京区や下京区等の都心区では、築浅マンションの比率が40%を超えさらに拡大傾向に。宇治市・城陽市は70年代以前の古い取引も増加。大津市・草津市では戸建でも築浅物件が増えつつある。

図表1 成約件数都市別TOP10(2005年10月~06年9月)

中古マンション

順位	地域	市区町村	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	m ² 単価	単価前年比 (%)	専有面積	専有面積 前年比(%)	1万世帯 当たり 成約件数
1	滋賀県	大津市	203	2.0	1,396	1.0	19.2	1.3	72.9	-0.2	18.2
2	京都市6区	伏見区	173	6.1	1,367	8.4	21.4	6.8	63.9	1.6	14.5
3	京都市中心5区	中京区	161	22.0	2,247	2.8	39.5	5.7	56.9	-2.8	31.2
4	京都市6区	右京区	125	-6.7	1,399	7.1	23.1	7.1	60.6	0.0	14.4
5	京都府他	宇治市	105	11.7	1,406	1.5	20.1	1.8	69.8	-0.3	15.1
6	京都市中心5区	下京区	104	2.0	1,957	21.5	34.7	14.8	56.4	5.9	27.1
7	京都市中心5区	上京区	84	37.7	2,013	26.2	32.5	15.6	61.9	9.2	20.1
8	京都市6区	南区	81	1.3	1,169	14.8	19.0	11.0	61.7	3.4	18.8
9	滋賀県	草津市	78	-2.5	1,584	-2.9	20.9	-3.3	75.7	0.4	15.7
10	京都市中心5区	左京区	65	6.6	2,297	12.4	34.7	7.9	66.2	4.2	8.1

中古戸建住宅

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	土地面積 (m ²)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m ²)	建物面積 前年比(%)	1万世帯 当たり 成約件数
1	滋賀県	大津市	235	-8.2	1,886	4.9	163.0	2.0	109.5	1.4	21.1
2	京都府他	宇治市	204	43.7	2,182	7.1	123.5	7.4	99.4	1.1	29.3
3	京都市6区	伏見区	149	-4.5	1,732	4.8	81.2	1.2	79.4	-7.0	12.5
4	京都市6区	山科区	117	-4.1	1,639	-1.1	78.3	-3.9	81.6	-2.7	20.8
5	京都市6区	西京区	108	-0.9	2,995	10.9	132.2	10.8	101.7	4.5	18.2
6	京都市6区	右京区	105	-18.0	2,168	17.6	91.0	-4.1	80.7	-5.3	12.1
7	京都府他	城陽市	95	18.8	1,750	-4.2	98.0	-3.1	84.8	-2.7	32.7
8	京都市中心5区	左京区	74	-15.9	3,778	22.4	127.9	-20.1	99.6	-3.6	9.2
9	滋賀県	草津市	68	-10.5	2,110	-0.3	170.2	0.6	110.9	1.3	13.7
10	京都市中心5区	北区	67	-4.3	3,159	24.2	107.8	18.2	97.7	2.8	12.0

1. 取引物件の動向

都心回帰強まる 中古マンション取引

ここでは京都府・滋賀県の中古市場の特性を考慮し、京都市内中心5区とその他の6区、京都府下、滋賀県の4エリアに分けてその特徴を捉える。

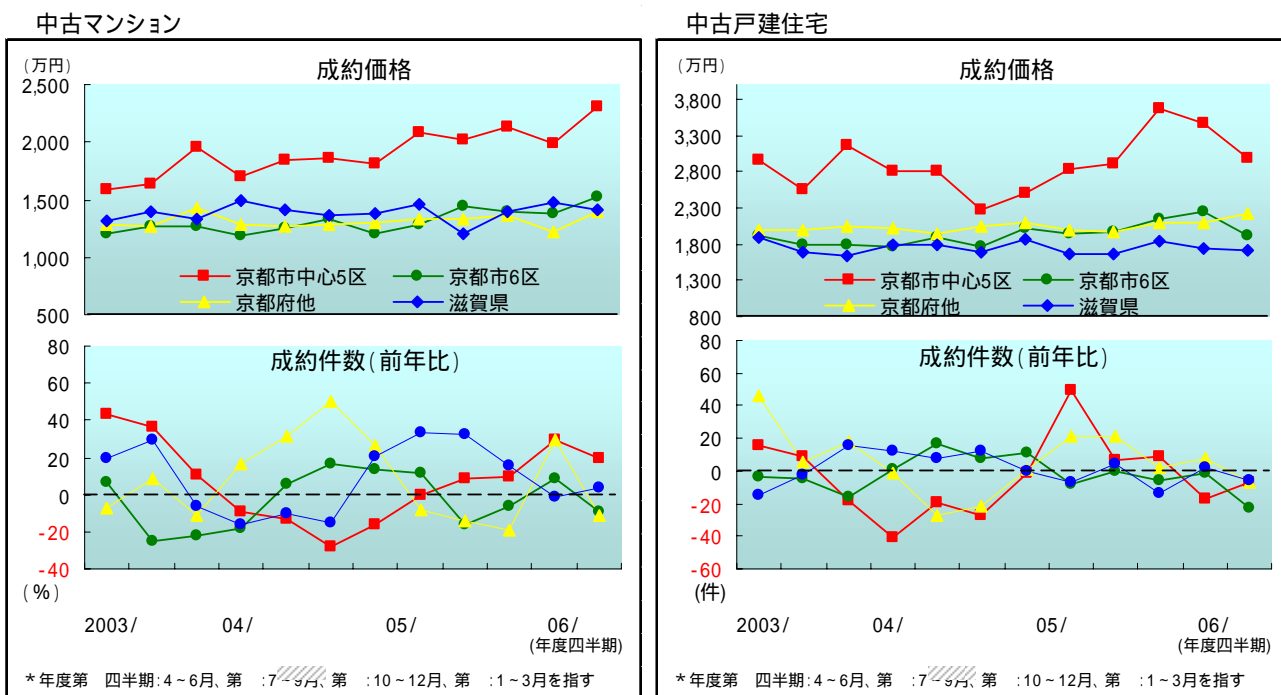
2005年10月～06年9月の直近1年間で取引が多かった上位10都市をみると、前年に引き続き中古マンション・戸建住宅とも人口規模が大きい大津市が最多となった。ただ、1万世帯当たりの成約件数では中古マンションで中京区や上京区が他都市を大きく上回り、前年比の増加も著しく、取引の都心回帰が目立つ。また、戸建住宅も1万世帯当たりの成約件数が高い宇治市と城陽市では、取引が大幅に増加し、京都府南部の郊外で活発な取引がみられた (P1・図表1)。

上位10都市の顔ぶれは前年とほぼ同様だが、中古マンションでは10都市中8都市で取引が増加し、9都市は価格も上昇。専有面積も拡大基調にある都市が多く、取引が集中するエリアでより市場が拡大している様子がうかがえる。一方、中古戸建は上位10都市中8都市で取引が減少し、取引物件の規模の縮小や価格が下落する都市が残るなど、中古マンションとは対比的に弱含みの傾向となっている。

京都市都心の中古価格 上昇続く

4エリア別の成約件数をみると、中古マンションでは直近1年間でやはり京都市中心5区の増加が目立ち、成約価格も5期連続で上昇。

図表2 エリア別の成約件数・成約価格



06年7~9月期の価格は2,301万円で、前年比214万円の上昇となった。京都市6区も5期続けて上昇し1,525万円となったが、京都府他は1,401万円で前年比76万円の上昇にとどまり、滋賀県は1,411万円で54万円下落した。成約件数・価格とも増勢を示したのは京都市都心部のみで、4エリア全体に占める取引シェアも7~9月期は27.8%と4.4ポイント上昇している。

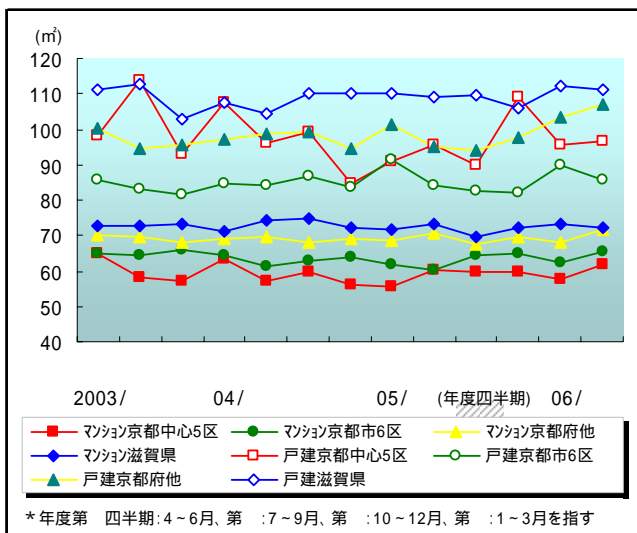
中古戸建取引は全般に減少傾向にあるが、京都府他は比較的堅調で、06年7~9月期の4エリア中の取引シェアは35.1%と前年比で1.6ポイント上昇した。一方、成約価格は上昇基調にあり、価格水準の高い京都市中心5区では中古マンションと同様に5期連続で上昇し、7~9月期は2,973万円で前年比で132万円上昇している。京都府他も2,231万円と同241万円の上昇がみられ、京都市6区も1,941万円で05年4~6月期から5期続けて上昇したが、滋賀県は1,726万円と横ばいの傾向が続く(図表2)。

7月の基準地価(住宅地)でも京都市とその近郊では90年以来的の上昇となり、ここ2~3年来の商業地価の上昇に牽引される形で住宅地価格も強含みの傾向にある。地価を反映しやすい戸建取引では成約価格の上昇がみられ、特に京都府他では需要の拡大に伴う価格の上昇がみられる。

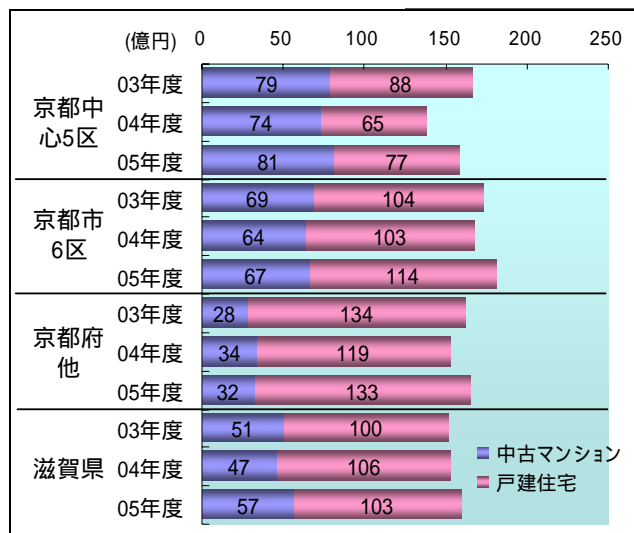
京都都心の住戸規模
は緩やかに拡大

06年7~9月期の成約中古マンションの専有面積は、滋賀県が72.2㎡、京都府他が71.6㎡、京都市6区65.3㎡、京都市中心5区が62.0㎡の順となっている。前年まで縮小傾向にあった専有面積は、各エリアで緩やかに拡大し始め、特に価格が上昇している京都市中心5区や京都市6区では、直近1年間で2~5㎡程度拡大している(図表3)。

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



05年度の市場規模は
各エリアとも拡大

戸建住宅も取引物件の建物面積は概ね拡大しており、7～9月期は滋賀県が111.2㎡、京都府他が107.0㎡、京都市中心5区が96.6㎡、京都市6区は85.5㎡と最も規模が小さい。特に、成約件数・価格とも伸びている京都府他では前年比で11.8㎡拡大し、より広く価格水準の高い物件が取引されている様子が見える。

都心の地下鉄沿線で
マンション取引増

エリア別の取扱高をみると、04年度は前年比でやや縮小したものの05年度は各地域とも拡大し、特に成約件数・価格とも増勢傾向にあった京都市中心5区では中古マンション・中古戸建とも2ケタ増となり、市場規模の拡大が目立った。また、京都市6区でも中古マンション・戸建とも取扱高は増加し、京都府他では中古戸建が、滋賀県では中古マンションが市場規模拡大の牽引役となった(図表4)。

中古市場の動きを鉄道沿線・駅別の取引上位10駅からさらに詳しくみると、中古マンションでは10駅中8駅までが前年と同様だが、7位の京都市営烏丸線今出川駅と10位の四条駅が今回新たにランクインした。前年と同様にJR草津駅や守山駅、瀬田駅など滋賀県内の各駅周辺が上位を占めたが、10駅のうち取引が増加したのは6駅で前年の8駅から減少し、京都市営烏丸御池駅や今出川駅、四条駅など京都都心の地下鉄沿線で大幅な取引の増加が目立った(図表5)。

図表5 成約件数沿線駅別TOP10(2005年10月～06年9月)

中古マンション							
順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	㎡単価 (万円/㎡)	専有面積 (㎡)
1	JR東海道本線	草津	49	-12.5	1,713	22.3	76.9
2	阪急電鉄京都線	西京極	46	-6.1	1,425	24.2	59.0
3	JR東海道本線	守山	45	32.4	840	13.7	61.4
4	京都市営烏丸線	烏丸御池	45	36.4	2,660	43.6	61.0
5	JR東海道本線	石山	43	16.2	1,279	18.4	69.5
6	JR東海道本線	瀬田	41	24.2	1,322	18.0	73.5
7	京都市営烏丸線	今出川	40	60.0	2,527	36.2	69.8
8	JR東海道本線	西大路	38	-7.3	1,708	25.9	65.8
9	阪急電鉄京都線	西院	35	-7.9	1,305	23.7	55.1
10	京都市営烏丸線	四条	31	34.8	2,485	45.1	55.1

中古戸建住宅							
順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)
1	JR東海道本線	石山	64	-9.9	1,436	149.6	101.4
2	阪急電鉄京都線	桂	63	12.5	3,288	142.0	105.3
3	近鉄京都線	小倉	49	81.5	1,628	79.0	81.1
4	JR東海道本線	南草津	43	13.2	2,583	198.8	118.6
5	近鉄京都線	大久保	37	19.4	2,509	130.0	104.4
6	JR東海道本線	草津	36	-12.2	2,048	157.8	110.2
7	JR東海道本線	近江八幡	32	77.8	1,550	209.5	109.9
8	阪急電鉄京都線	長岡天神	32	-30.4	2,499	109.5	95.7
9	JR東海道本線	瀬田	30	30.4	2,010	133.8	99.6
10	京都市営烏丸線	北大路	27	28.6	3,982	143.5	126.8

高水準の都心での 新築マンション供給

中古戸建では7駅が前年と同じだったが、今回はJR近江八幡駅や瀬田駅など滋賀県内の各駅、京都市営烏丸線北大路駅が新たに顔を出した。滋賀県全体として取引が横ばいあるいは減少傾向にあるが、そうしたなかで特定の駅周辺に取引が集中する傾向がみられる。また、近鉄京都線の小倉駅・大久保駅などの各駅でも2ケタの大幅増がみられ、京都府南部の堅調な取引はこれら宇治市内の取引が中心となっていることがわかる。

新築マンションの発売戸数上位都市をみると、05年は大津市、中京区、右京区、伏見区、下京区の順となっている。大津市が04年の10位から1位に上昇したが、中京区が2位、下京区は5位と中古マンション取引とともに、都心における新築マンション供給は高水準で続いている。上位10都市の供給合計は3,241戸で、京都府・滋賀県の供給量全体の83.3%を占め、上位10都市の供給増加率は21.2%と京都府・滋賀県全体の増加率(17.8%)を上回り、マンション供給の上位都市への集中傾向がみられる。なお、京都府・滋賀県全体に対し中京区・下京区の割合は23.2%、大津市・草津市の割合は20.0%を占める(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
2001年	区市名	大津市	京都市下京区	京都市中京区	八幡市	草津市	京都市左京区	京都市北区	京都市伏見区	京都市上京区	栗東市
	発売戸数	1,166戸	609戸	428戸	423戸	333戸	293戸	238戸	204戸	184戸	154戸
	平均価格	2,804万円	3,266万円	3,394万円	2,881万円	2,907万円	4,447万円	3,614万円	2,914万円	3,527万円	2,550万円
02年	区市名	京都市中京区	大津市	京都市下京区	宇治市	京都市伏見区	草津市	京都市右京区	向日市	京都市上京区	京都市北区
	発売戸数	1,194戸	729戸	525戸	505戸	416戸	338戸	329戸	242戸	231戸	158戸
	平均価格	3,549万円	2,960万円	2,773万円	2,671万円	2,648万円	2,984万円	2,800万円	2,812万円	3,524万円	3,753万円
03年	区市名	京都市中京区	草津市	京田辺市	京都市伏見区	長岡京市	向日市	京都市下京区	宇治市	京都市西京区	京都市南区
	発売戸数	414戸	335戸	314戸	232戸	231戸	217戸	211戸	181戸	165戸	128戸
	平均価格	2,831万円	2,725万円	3,023万円	2,715万円	3,355万円	2,717万円	2,824万円	2,616万円	3,113万円	2,426万円
04年	区市名	京都市下京区	京都市右京区	草津市	京都市中京区	長岡京市	京都市伏見区	京都市山科区	京都市左京区	京都市西京区	大津市
	発売戸数	531戸	343戸	265戸	244戸	240戸	235戸	233戸	225戸	185戸	174戸
	平均価格	2,929万円	2,696万円	2,867万円	3,495万円	3,349万円	2,702万円	2,452万円	4,810万円	3,282万円	2,576万円
05年	区市名	大津市	京都市中京区	京都市右京区	京都市伏見区	京都市下京区	宇治市	草津市	京田辺市	京都市左京区	京都市南区
	発売戸数	638戸	541戸	535戸	500戸	362戸	147戸	140戸	130戸	129戸	119戸
	平均価格	2,884万円	3,199万円	2,841万円	2,843万円	2,394万円	2,468万円	3,189万円	2,715万円	4,501万円	1,767万円

資料: 株不動産経済研究所

2. 地域別の市場動向

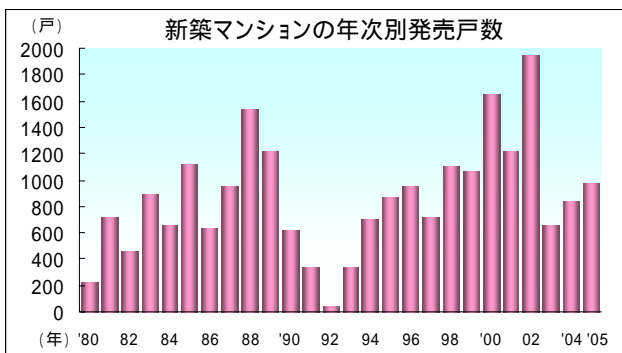
都心の築浅中古 マンションは4割強

以上みたように、中古マンションでは京都市内の都心区、中古戸建では宇治市や城陽市、また滋賀県内では大津市・草津市における取引が目立つ傾向にある。そこで、各都市における取引物件の内容や売れ筋について詳しくみることにする。

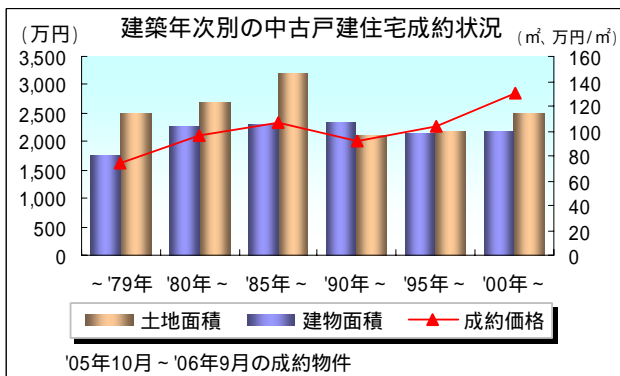
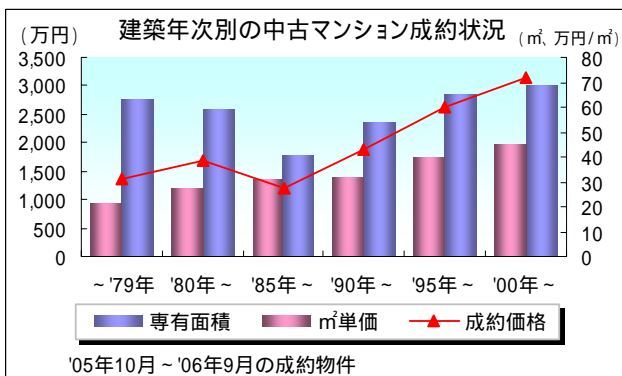
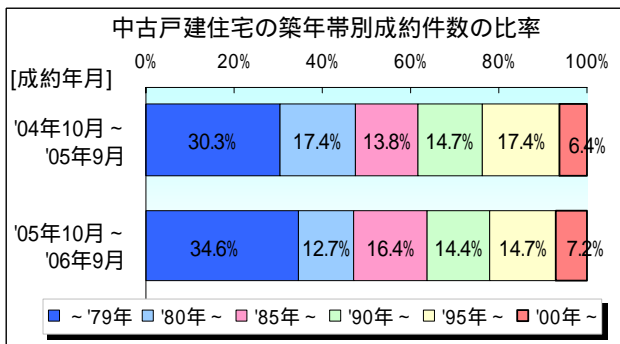
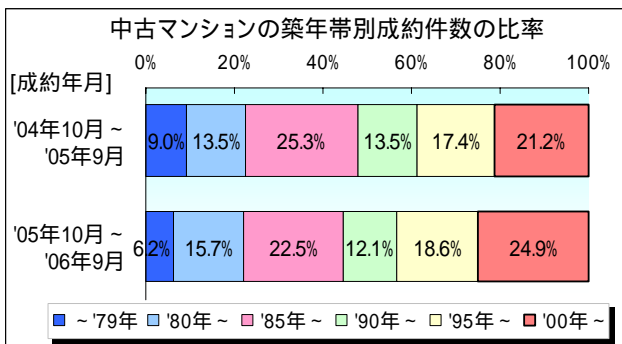
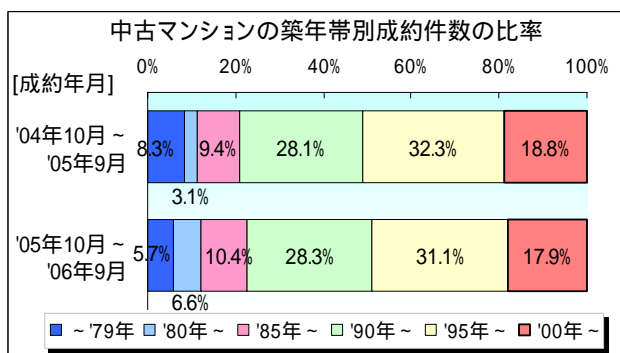
京都市の都心区の中でも中古マンション取引が伸びている中京区・上京区・下京区のマンション市場についてみると、新築マンション供給はバブル崩壊後の90年代前半に500戸を割り込む水準まで減少した後、94年頃から再び回復。2000年以降は2,000戸近くに達する年もみられた。こうした供給年次の偏りは中古物件の築年構成にも影響を与えており、95年以降の築浅物件は既に4割を超えてさらに拡大しつつある。近年は、用地取得難から新築供給は1,000戸未満の水準まで減少しており、築浅の中古物件は都心のマンション需要の受け皿になっているとみられる(図表7)。

また、活発な戸建取引がみられた宇治市・城陽市でも、中古マンション取引の約半数は95年以降の築浅物件が占める。一方、中古戸建取引では70年代以前の古い物件の割合が高まっており、05年10月～06年9月の直近1年間では34.6%を占めた(図表8)。これは、

図表7 中京区・上京区・下京区のマンション販売状況



図表8 宇治市・城陽市の中古住宅販売状況

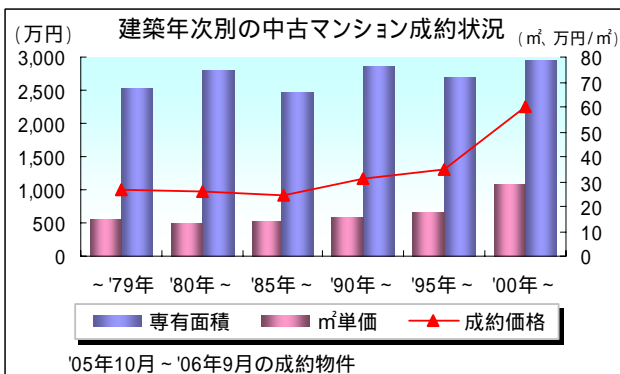
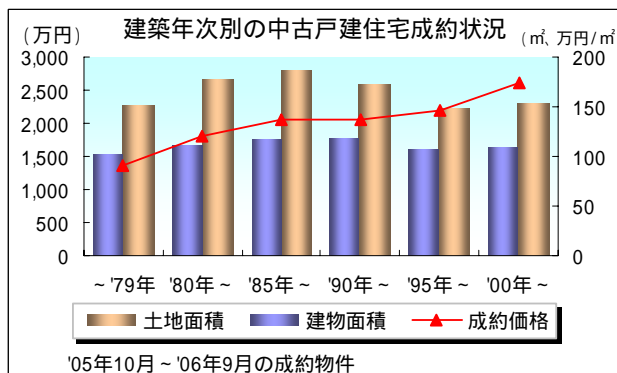
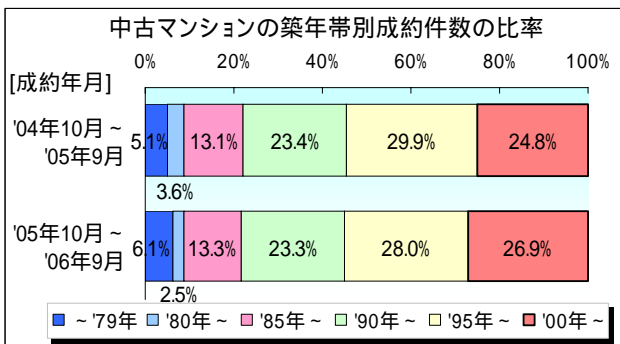
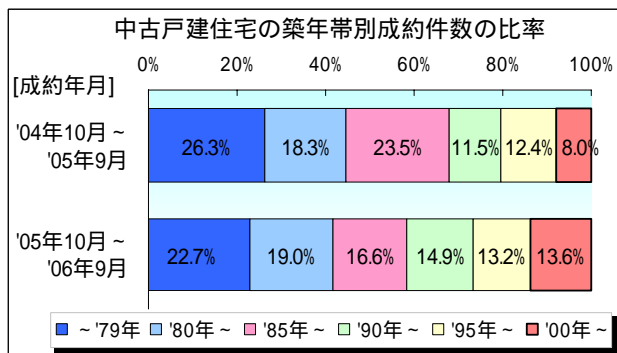
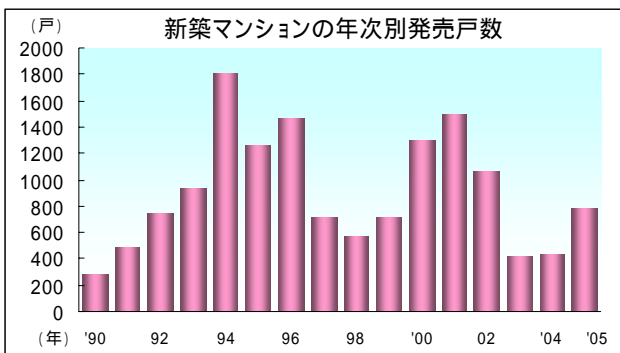


築浅物件中心の
大津・草津市

比較的早くから開発が進んだ宇治市内の JR 小倉駅や大久保駅周辺などで、割安感のある中古戸建が多く取引されているためとみられる。70年代以前の物件では、新築と同程度の敷地 100 m²強で平均 2,000 万円を下回る物件も購入可能となっており、値頃感が強さが売れ筋につながっている。

また、滋賀県内の主要な中古市場である大津・草津両市では、マンションストックの多くが 90 年代築以降であり、中古取引の 8 割近くはこうした物件が占める。草津・守山・石山・膳所・瀬田など JR 東海道沿線の各駅周辺を中心とした豊富な築浅物件が、活発な取引につながっている。戸建についても、京都府内と比べて築浅物件の割合が高く、90 年代以降の物件取引が拡大している。00 年以降の物件でも土地 150 m²前後で平均 2,600 万円台とゆとりある築浅物件が購入可能であり、人口流入が続く滋賀県では今後とも良質な物件を背景とした中古市場の拡大が見込まれる (図表 9)。

図表 9 大津市・草津市のマンション、中古戸建住宅販売状況



3. 関連不動産市場の動き

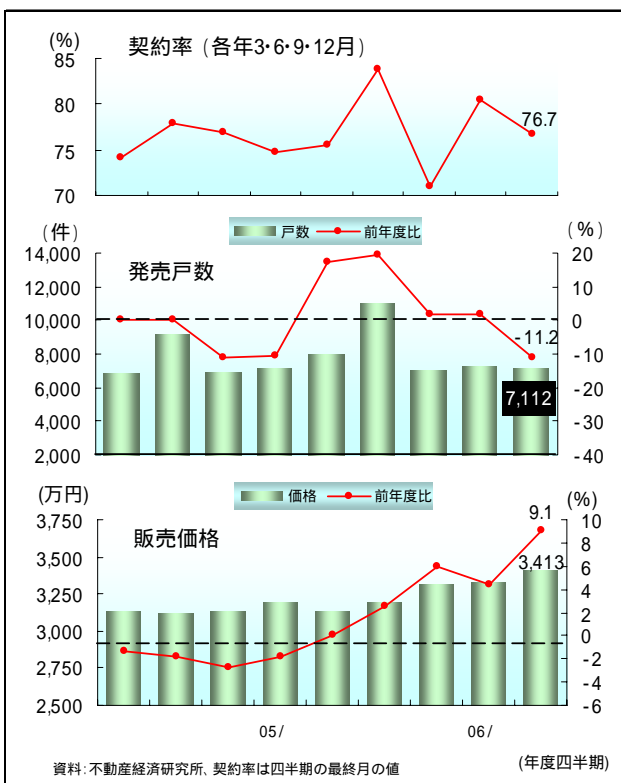
秋口に備え販売調整
続く新築マンション

近畿圏の7~9月期の新築マンション発売戸数は7,112戸で、前年比11.2%減と4~6月期までの4期連続増から減少に転じた。上昇した用地取得費の販売価格への転嫁が見込まれる秋口以降に備えて、発売戸数を抑える分譲各社の動きが続いている。一方、7~9月期の販売価格は3,413万円と、前年比で9.1%増となり5期連続で上昇。大阪府や兵庫県下の郊外でファミリータイプが増加し、平均価格は上昇している。契約率は70%台後半で比較的堅調な水準で推移し、9月の在庫件数も3,688戸と前月比で概ね減少している。ただ、即日売戸数は大阪府内の物件を中心に19物件437戸と販売戸数全体の19.2%にとどまり、販売はやや減速傾向にある(図表9)。

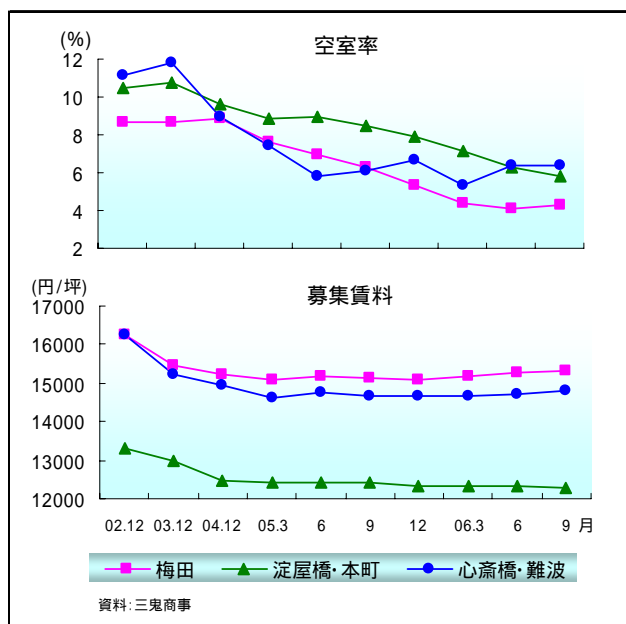
着実に改善続く
オフィス市況

大阪市内の主要ビジネス6地区の9月の平均空室率は5.79%と、05年12月の7.45%から引き続き改善しており、竣工1年未満の新築ビルでは空室率0%の状態が続く。特に、需要が根強い梅田地区では4%台を保っているほか、淀屋橋・本町地区でも空室率が改善し、9月は5.78%まで低下した。品薄感から梅田地区では募集賃料の見直しの動きもみられ、06年3月以降坪1.5万円台で上昇が続く。心斎橋・難波地区でも上昇し、オフィス市場の回復が目立つ(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



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(7~9月期)の中古マンション市場は、4~6月期に続き成約件数・価格とも増勢傾向にあり市場規模は拡大している。ただ、中古戸建はほとんどのエリアで成約件数が減少し、前の期までの回復基調がやや後退した。

1. 中古マンション市場の動き

7~9月期の中古マンション成約件数は2,693件で、前年比4.5%増と6期連続の増加となった。一方、新規登録件数は0.4%増と、売り出し物件は横ばいの状況が続く(図表1)

成約価格は7.9%増と上昇率はさらに拡大し、6年ぶりに1,600万円台に。新規登録価格も4.6%上昇し、需給面での力強さが確認された。

7~9月期は4~6月期と異なり、大阪府下や京都府下など一部のエリアで取引が減少したが、成約価格は大阪府・兵庫県・京都府の主要エリアで上昇し、市場の拡大傾向に大きな変化はない。

2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建住宅の成約件数は1,977件と2千件を割り込み、前年比で3.1%減少。新規登録件数も減少が続いた(図表2)。成約価格は3.4%上昇したが、新規登録価格の上昇率は鈍化している。

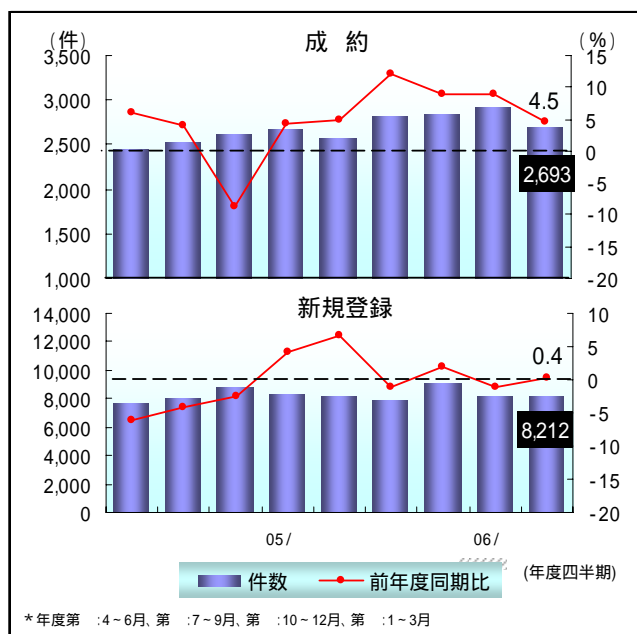
エリア別には、大阪府下だけが6.7%増加したものの、他の全ての地域で取引が減少。成約価格は大阪府や京都府内で上昇したが、中古戸建市場の回復基調はやや後退した。

3. 関連不動産市場の動き

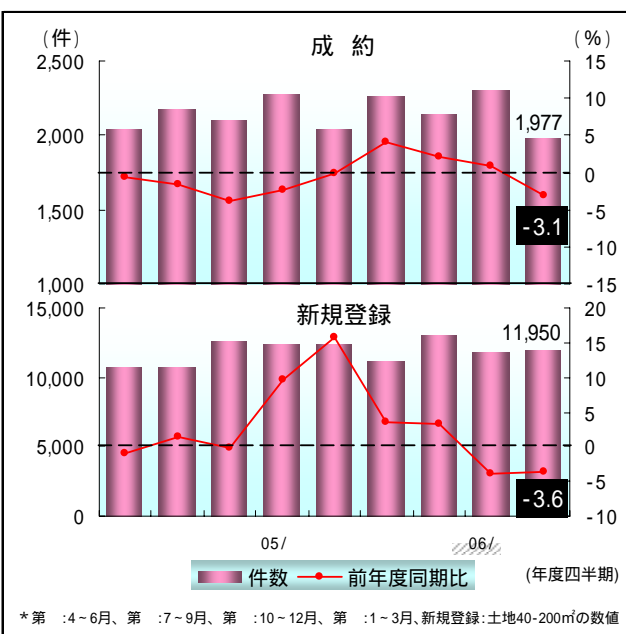
新築マンション発売戸数は、用地取得費の価格転嫁を意図した分譲各社の様子見姿勢から、7~9月期は11.2%もの減少となった。一方、販売価格はファミリータイプの増加等で9.1%上昇した。

大阪市内のオフィス空室率は、梅田地区で4%台、淀屋橋地区でも5%台まで改善し、募集賃料も品薄感の強い梅田地区では1.5万円/坪台と緩やかに上昇傾向にある。

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・新規登録価格
双方で上昇続く

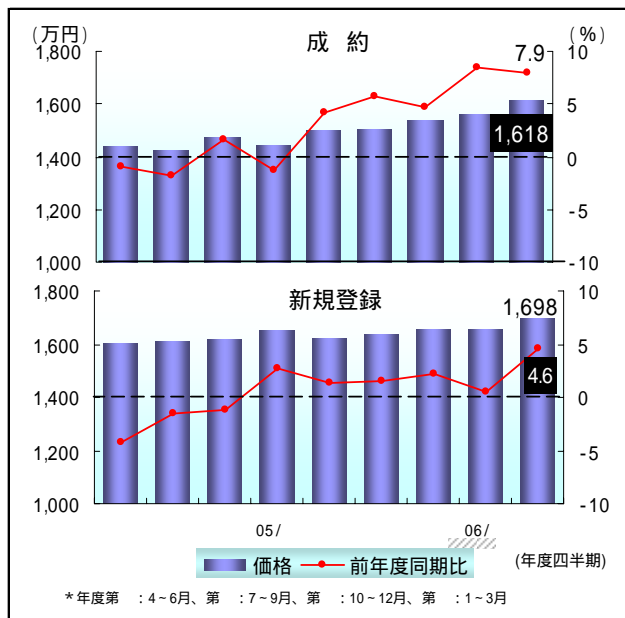
大阪府・兵庫県・京都府で価格上昇

7～9月期の成約件数は2,693件で、前年比4.5%増と4～6月期をやや下回ったが6期連続の増加となった。一方、新規登録件数は8,212件で前年比0.4%増と、4四半期に渡りほぼ横ばいの状況が続いている。成約件数に対する新規登録件数は3.0倍の水準で、過去2年間は同程度で推移し、取引が堅調な中で市場における売り出し物件のボリュームは安定している（P1・図表1）。

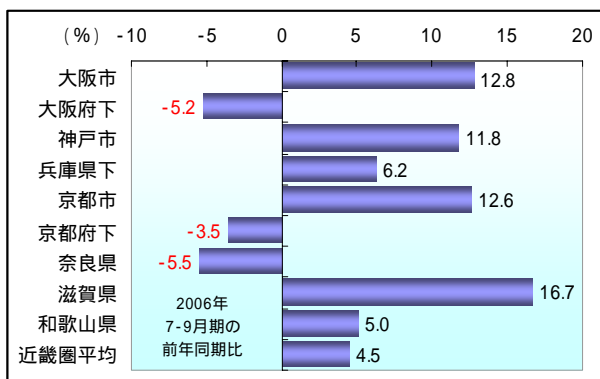
成約価格は1,618万円で7.9%上昇し、4～6月期に引き続き高い上昇率を示した。05年7～9月期から5期連続の上昇で、00年7～9月期以来6年ぶりに1,600万円台に乗せた。新規登録価格も4.6%上昇し、成約価格との乖離は80万円と4～6月期よりさらに縮小した。成約・新規登録価格とも上昇傾向が明確になっており、需要・供給の両面で力強さが確認できる市況となっている（図表3）。

ただ、全エリアで成約件数が増加した4～6期と異なり、7～9月期は大阪府下や京都府下などで減少し増加傾向は鈍った。しかし、中古マンション市場の9割を占める大阪府・兵庫県・京都府内はいずれも成約価格は上昇しており、市場の拡大基調に変化はない（図表4・5）。

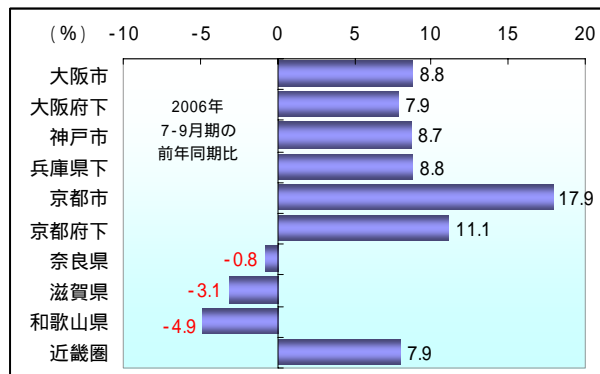
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



図表4 中古マンション成約件数の府県地域別増減率



図表5 中古マンション成約価格の府県地域別変動率



2. 中古戸建住宅市場の動き

戸建市場は再び
弱含みに

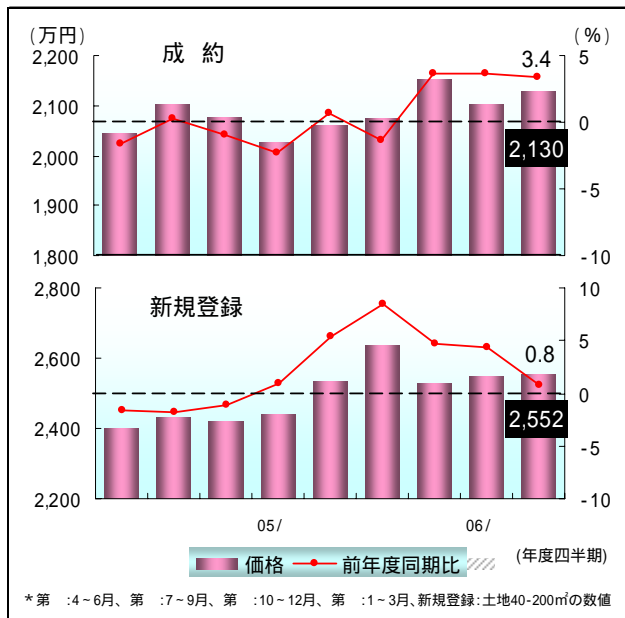
ほとんどのエリアで
取引減

一方、戸建住宅の7~9月期の成約件数は1,977件で前年比3.1%減と5期ぶりに減少した。2千件割れは02年7~9月期以来で、新規登録件数も3.6%減少した(P1・図表2)。成約価格は2,130万円で前年比3.4%と上昇が続くが、新規登録価格は上昇が鈍っており、回復傾向にあった戸建市場は、再び弱含みの状況がみられる(図表6)。

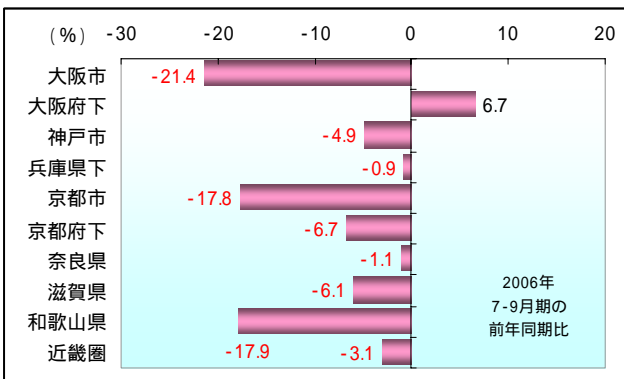
成約件数は大阪府下を除く全てのエリアで減少し、市場の3割を占める神戸市・兵庫県下・京都市では4~6月期に続き減少。成約価格は大阪府内や京都府内で上昇を示すが、前の期に比べると各エリアとも回復基調が後退した感は否めない(図表7・8)。

9月の近畿の完全失業率は4.8%と雇用は改善傾向にあるが、勤労者の所得水準は減少が続く。7月のゼロ金利解除以来、金利の先高感から不動産購買態度指数(日本リサーチ総合研究所調べ)は6月の106から8月は93と大きく低下した。価格水準の高い戸建取引の減少は、こうした外部環境の影響を受けたとみられる。ただ、長期の固定金利は安定しており、中古マンション市場は依然堅調で、しばらくは一進一退の戸建市場をマンション市場が牽引していくとみられる。

図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表7 中古戸建成約件数の府県地域別増減率



図表8 中古戸建成約価格の府県地域別変動率

