

ズームイン これからの住宅・不動産施策

2006年6月に住生活基本法が成立し、同法に基づく全国計画に対応した国の具体的施策が明らかとなった。ここでは、07年度の国土交通省予算要求資料なども踏まえ、特に不動産業界に關係に深い住宅市場の活性化方策を中心に、今後の主な事業施策の内容を紹介する。

1. 住宅市場に関する施策

住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）では4つの目標を掲げ、その達成のための成果指標と基本的施策が示されている（図表1）。

住宅性能の向上では新築の住宅性能表示率を平成22年までに50%まで上げる。マンションの維持管理に関する施策では、適切な修繕積立金を設定している管理組合の割合を50%とする。

また、リフォームに関しては平成27年の年間の実施率をストックの5%とする。金融システムについては、フラット35による証券化事業で可変住宅や免震住宅も対象とし政策誘導機能を高める。

住宅流通に関しては、既存住宅の流通シェアを平成27年に23%まで引き上げ、住宅の利活用期間も約40年に延長し滅失戸数の割合を約7%まで引き下げ、住宅ストックの長寿命化を図る。

2. 住まいの安心・安全などに関する施策

構造計算書偽装問題を踏まえ、新築住宅における瑕疵担保責任の履行を確実にするため売主等の資力確保が義務付けられ、保険等の実施における検査体制等の充実・強化が挙げられている。

住宅の耐震性向上に関しては、平成27年の新耐震基準適合率をストックの90%まで高める。特に、既存マンションでは耐震改修費用に対する補助率を3分の1に引き上げ、エレベーターへの閉じ込めを防止する地震時管制運転装置も補助対象に。

公営住宅を補完する地域優良賃貸住宅制度が平成19年度に創設され、子育て世帯から高齢者世帯、障害者世帯、災害被災者、密集住宅市街地の立ち退き者など多様な世帯が入居可能な公的住宅が供給されることになる。

図表1 住生活基本計画（全国計画）における政策目標と基本施策

目 標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
良質な住宅ストックの形成と将来世代への承継	新耐震基準適合率 共同住宅共用部分のEBC・デザイン化率 省エネルギー対策率 リフォームの実施率 修繕積立金の適正なマンションの割合	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・ユニバーサルデザイン化の促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 ・マンションの計画的修繕、老朽化したマンションの再生促進
良好な居住環境の形成	重点密集市街地の整備率 地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	<ul style="list-style-type: none"> ・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 ・建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援
国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	住宅性能表示の実施率（新築） 既存住宅の流通シェア 住宅の利活用期間 子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能表示制度、紛争処理の仕組みの普及・充実 ・既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備 ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 ・税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 ・持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	最低居住面積水準未達率 高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	<ul style="list-style-type: none"> ・低額所得者等への公平かつ確かな公営住宅の供給 ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

1. 住宅市場に関する施策

不動産市場とも関係深い住生活基本計画

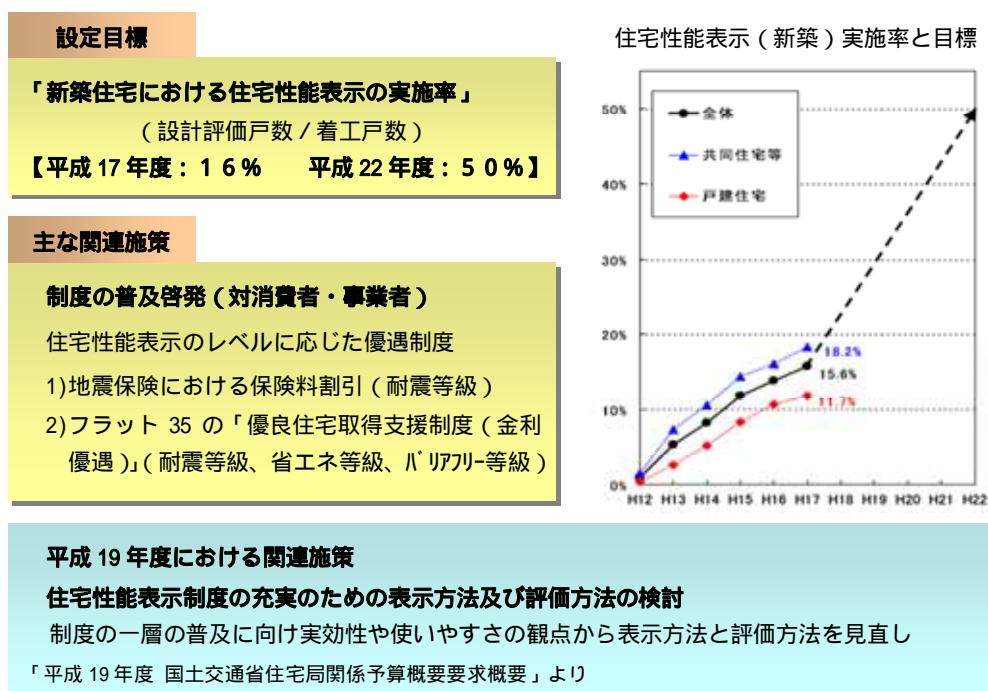
2006年6月、わが国の住宅政策の転換が明確に示された住生活基本法が成立した。9月には同法に規定された基本理念等に基づき、国民の住生活の安定確保と向上の促進に関する基本的な計画として、住生活基本計画(全国計画)が閣議決定された。この計画では、ストック重視や市場重視、福祉・まちづくり等関連施策との連携、地域事情への対応などの視点に基づき、大きく4つの目標を掲げ、その達成のための成果指標と基本的施策が示されている(P1・図表1)。

これまでの「住宅を作っては壊す」社会から「いいものを作って、きちんと手入れし、長く大切に使う」社会への移行を前提に、同計画には適切に維持管理されたストックが循環利用される市場の環境整備と、多様化する居住ニーズに対応し市場機能を重視した施策の展開が謳われている。国土交通省の平成19年度予算案では、住宅の安全性の確保や住宅セーフティネット機能の向上とあわせて、住宅市場の整備・活性化も重視されており、不動産流通市場にとっても関係の深い施策が今後展開されることになる。

新築の性能表示制度の目標実施率50%

ここでは、特に住宅市場の環境整備と良質な住宅ストック形成の分野にスポットを当て、施策の内容を紹介してみたい。まず、「いいものを作る」といった視点では、住宅性能の向上策が挙げられる。

図表2 住宅性能の向上に関する計画目標・施策



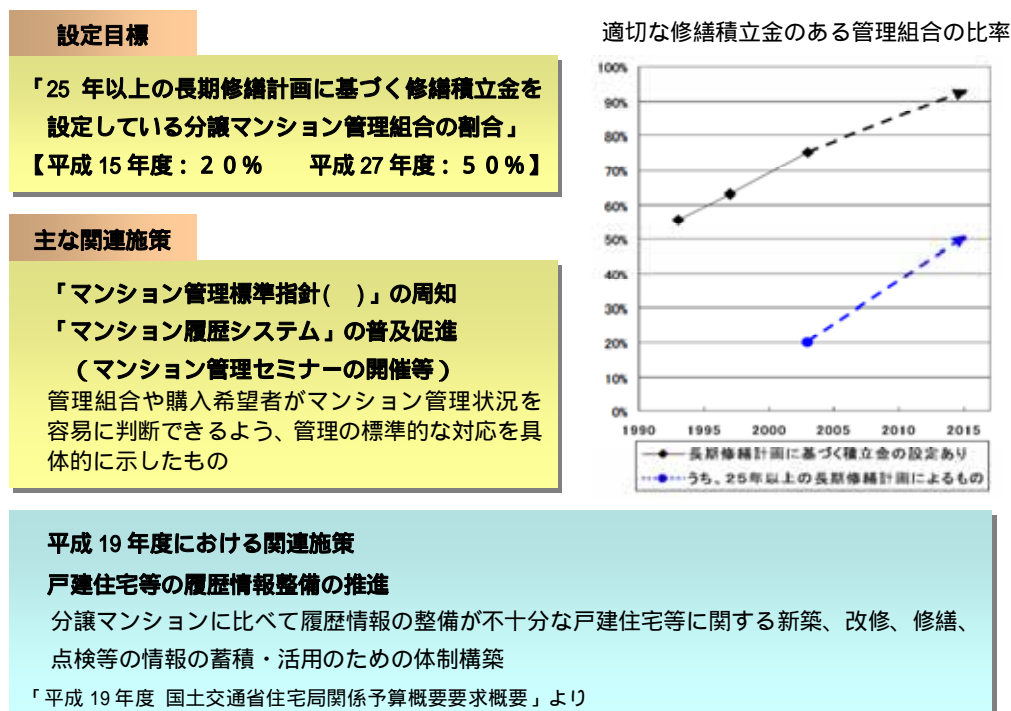
適切な積立金のある
管理組合を50%に

住生活基本計画では、平成18年度から27年度までの10年間を計画期間としているが、住宅性能表示の実施率(新築住宅)については前半5年間で50%まで上げることが成果指標に掲げている(図表2)。今回の計画と従前の住宅建設5箇年計画との大きな違いの一つに、従来の住宅建設戸数に代わって施策ごとのこうした目標数値が示されたことが挙げられる。

この指標については、供給者と購入希望者の情報の非対称性を解消し、健全な市場形成と流通円滑化の観点から、住宅を安心して選択するものとして重視している。ただ、既存住宅については現状の実績が少なく、普及のための工夫が必要として明示されていない。関連する施策としては、住宅性能表示のレベルに応じた優遇制度や、一層の普及に向けた表示・評価方法の見直しが挙げられている。

次に、「きちんと手入れする」観点では、マンションの維持管理に関する施策が挙げられる。この指標では、計画終期の平成27年に25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合を50%まで高めることを目標としている。既にストックの1割を占める分譲マンションについては、今後の老朽化に伴う周辺の住環境への影響を考慮し、適切な維持管理とそのための長期修繕計画や修繕費用の積立が必要としている(図表3)。

図表3 マンションの維持管理に関する計画目標・施策



図表4 リフォームに関する計画目標・施策

設定目標	「住宅ストックに対する年間のリフォーム実施戸数の割合」 (年間増改築件数+耐震・バリアフリー改修件数/ストック総数) 【平成11~15年平均:2.4% 平成27年:5%】	平成19年度における関連施策 住まいの安心確保のための地域ごとの相談体制等の整備 悪質リフォーム、アスベスト被害、構造計算書偽装問題等に対応した、住宅取得や適切なリフォームに向けた相談体制等の整備・支援 リフォーム経営の実態調査 多様なリフォーム業者の経営実態の調査と、リフォーム業者の資格制度等の検討 「平成19年度 国土交通省住宅局関係予算概要要求概要」より
主な関連施策	耐震改修・バリアフリー改修等の促進 既存住宅の流通促進(ローン減税の築年数緩和) 「リフォームネット」(事業者情報の提供システム)の普及	

年間リフォーム件数
ストックの5%に

関連する施策としては、マンション管理標準指針の周知やマンションみらいネット等のマンション履歴システムの普及促進が挙げられる。また、分譲マンションに比べて新築時の竣工・設備状況やその後の改修、修繕、点検等の維持管理に関する履歴情報の整備が遅れている戸建住宅についても、平成19年度でその蓄積・活用のための体制の構築が予定されている。

また、リフォームに関しては、住宅ストックに対する年間のリフォーム実施戸数の割合を、平成27年時点で5%とする目標を示している。増築や耐震性・バリアフリー化・省エネ性能等の向上に関する指標は、居住水準の改善やストックの質的向上に寄与し、ストックの活用による質的向上や住宅の長寿命化の進捗状況を示すものとして重視されている(図表4)。

主な関連施策は、耐震改修・バリアフリー改修等の促進、リフォームネット(事業者情報提供システム)の普及のほか、平成19年度ではリフォームに向けた相談体制の整備や、リフォーム業者の経営実態の

図表5 住宅金融システムに関する主な施策(平成19年度)

住宅金融支援機構による証券化支援事業の着実な推進

a) 優良住宅取得支援制度の拡充(平成19年度要求 出資金500億円)

- ・証券化ローンを活用した、省エネルギー化等の住宅の質的向上に向けた出資
- ・耐久性・可変性に優れた住宅を優良住宅取得支援制度の対象に追加、耐震性に優れた住宅に免震住宅を追加

b) 証券化支援事業(買取型)の超過担保部分に係る出資(平成19年度要求 出資金200億円)

- ・証券化支援事業(買取型)の超過担保部分について、SB(満期一括償還債)による調達方法に移行
- ・これに伴うALM(金利・為替変動等に対する資産・負債管理)リスクに対応する出資金の支援

その他

a) 住宅ローン返済困難者対策の延長

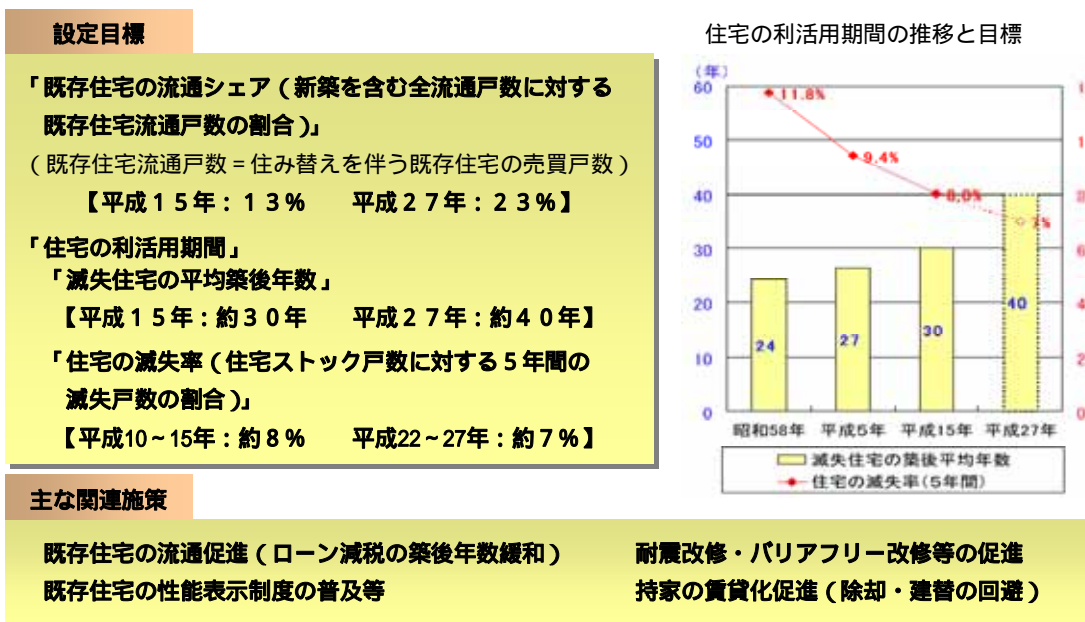
- ・返済困難者対策の適用期限を平成23年度末(住宅金融支援機構の第1期中期目標期間の終了時)まで延長

b) 財政融資資金の繰上償還の実施

- ・住宅金融支援機構の中期計画に基づく業務効率化と、既往債権の証券化による財政融資資金の繰上償還(補償金免除)

「平成19年度 国土交通省住宅局関係予算概要要求概要」より

図表6 住宅流通等に関する計画目標・施策



政策誘導機能が拡充される住宅金融支援機構

流通戸数の拡大と利活用期間の延長を重視

調査と資格制度の検討などが予定されている。

「長く大切に使う」視点は住宅流通に最も関係が深い政策分野だが、円滑な流通を促すものとして住宅金融も重要な施策となっている。19年4月には住宅金融公庫に代わって独立行政法人住宅金融支援機構が発足するが、既に実績のあるフラット35による住宅ローン債権の証券化支援事業については、省エネルギー化等の政策誘導機能の拡充に向けた出資が行われる。優良住宅取得支援制度の対象には耐久性・可変性に優れた住宅や免震住宅を追加。この他、ローン返済困難者対策の延長や財政融資資金の繰上償還なども実施される(図表5)。

既存住宅流通の活性化に関しては、平成27年時点で既存住宅の流通シェア(新築を含む全流通戸数に対する既存住宅流通戸数の割合)を23%まで引き上げることを目標としている。既存住宅流通は、居住者ニーズと住戸規模のミスマッチ解消や高齢期の円滑な住替えによる居住水準の向上に寄与するものとして、ストックの有効活用による住宅の長寿命化の進捗を示す指標とされている。

欧米に比べて短いとされる住宅の利活用期間も、平成27年に約40年まで延ばし、滅失戸数の割合を約7%に引き下げる。除却に伴う廃棄物の抑制と、リフォームによる既存ストックの有効活用が重視されている。ここでは、ローン減税の築年数緩和や既存住宅の性能表示制度の普及、耐震改修・バリアフリー改修等の促進、持家の賃貸化促進(除却・建替の回避)などが関連施策として挙げられている(図表6)。

2. 住まいの安心・安全などに関する施策

瑕疵担保責任での売主の
資力確保を義務付け

構造計算書偽装問題を契機に大きく揺らいだ住宅・建築物に対する信頼を回復するため、建築確認制度の拡充や建築士法等の見直しなどが進められているが、瑕疵担保責任履行の実効の確保は19年度重点施策の筆頭にも位置づけられている。新築住宅における瑕疵担保責任履行を確実にするため売主等の資力確保を義務付け、消費者が安心して住宅を取得できる市場環境を整備する。具体的には、保険等の実施における検査体制等の充実・強化、民間の保険制度による瑕疵担保責任履行を補完する措置、中小住宅生産者の確実な瑕疵保証の履行を支援する瑕疵保証円滑化基金の増額等などが予定されている(図表7)。

耐震改修促進に向け
補助制度拡充

住宅の耐震性向上は、生命に直結する基礎的安全性に関する事項に位置づけられ、平成27年の新耐震基準適合率は住宅ストックの90%を目標としている。新築住宅は現行の建築基準法で担保するが、既存住宅についてはこれまでの耐震改修促進に関する法改正や助成措置、税制の創設に加え、19年度予算では補助制度の拡充が盛り込まれた。

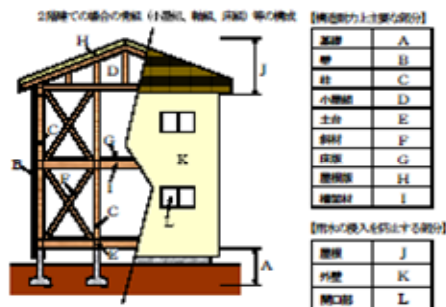
特に、耐震性が劣る既存の分譲マンションは、万一の倒壊時に周辺地域に及ぼす影響も大きく早急な耐震改修が求められるが、多額の改修費用や居住者間の合意形成が障害となっている。そこで、耐震改修費用の補助率を3分の1まで引き上げ、エレベーターへの閉じ込めを防止する地震時管制運転装置の設置も補助対象に加えられるなど、耐震改修の一層の促進が図られることとなった(図表8)。

図表7 瑕疵担保責任履行の実効の確保に関する施策(平成19年度)

背景：構造計算書偽装問題を契機に十分資力を持たない売主等が、品確法に基づく瑕疵担保責任を履行しない場合、購入者が極めて不安定な状態になることを再認識

売主等に対し、新たに瑕疵担保責任履行のための資力確保を義務付け

【瑕疵担保責任が義務づけられている部分のイメージ】
木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例



必要な環境整備

検査体制整備等

保険等の実施にあたっての検査体制等の充実・強化

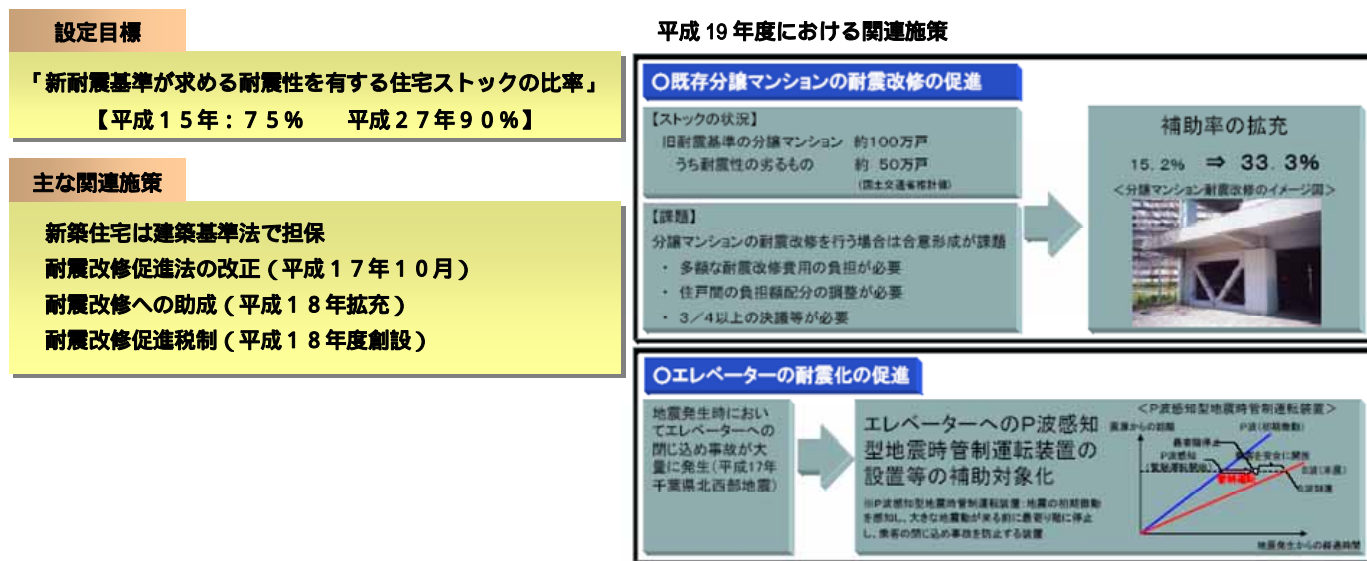
瑕疵担保責任履行の補完

民間の保険制度による瑕疵担保責任履行を補完するための措置等

瑕疵保証円滑化基金の拡充

中小住宅生産者の確実な瑕疵保証の履行を支援する瑕疵保証円滑化基金の増額等

図表 8 耐震化に関する計画目標・施策

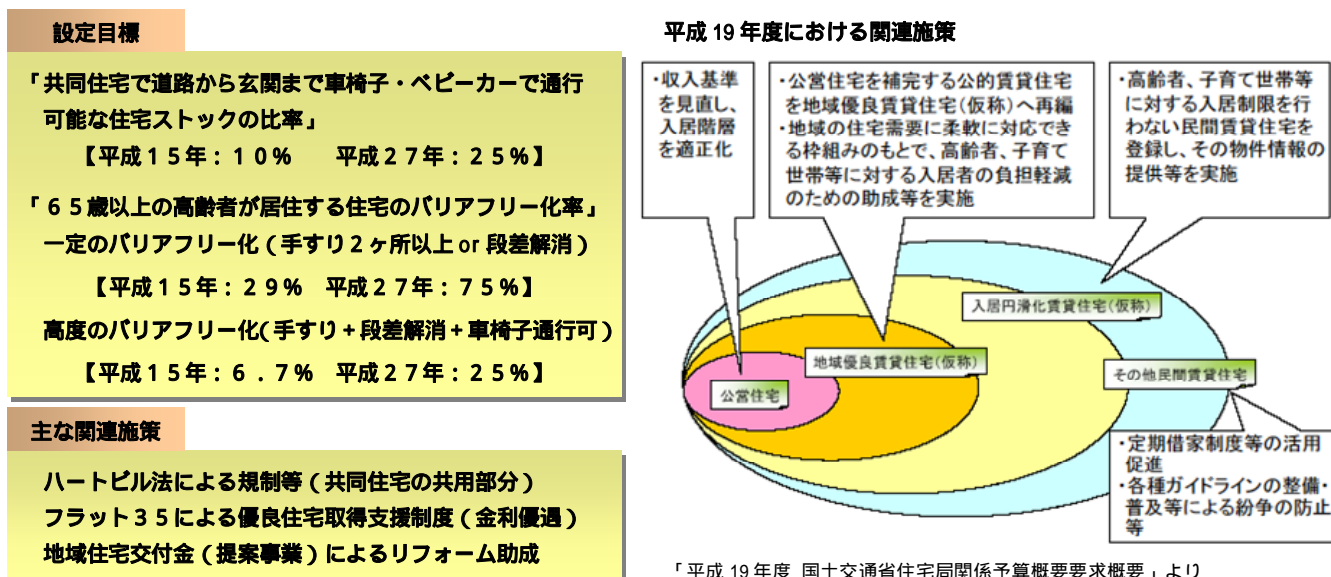


「平成19年度 国土交通省住宅局関係予算概要要求概要」より

公営住宅を補完する
地域優良賃貸住宅創設

住生活基本法の基本理念の一つである居住の安定確保に関する施策としては、重層的で柔軟な住宅セーフティネットを構築するため、公営住宅の管理適正化に加えて公的賃貸住宅制度の再編が行われる。特に、少子・高齢社会への対応として、従来の特定優良賃貸住宅と高齢者向け優良賃貸住宅を統合し地域優良賃貸住宅制度を創設。これまでの入居対象者別、収入別の供給を改め、子育て世帯(小学校卒業前の児童まで拡大)、高齢者世帯、障害者世帯、災害被災者、密集住宅市街地からの立ち退き者など多様な世帯が入居可能な住宅が供給される。一般住宅では、一定のバリアフリー化率を平成27年で75%とし、高度なバリアフリー化は25%の実施を目指している(図表9)。

図表 9 少子・高齢社会対応に関する計画目標・施策



「平成19年度 国土交通省住宅局関係予算概要要求概要」より

特集レポート ニーズ高まる物件情報の提供

既存住宅市場の活性化に不可欠なものとして、物件に関する「情報の非対称性」の解消が指摘されている。レインズマーケットインフォメーションもその一つだが、今なぜ情報開示が求められているのか、その重要性和売主と買主の情報格差を埋めるための取り組みについて紹介する。

1. 物件情報開示の背景

売主と買主が持つ情報格差である情報の非対称性については、買主側に検索費用の社会的コストを課し、売主も売却期間が伸びるなどの弊害が指摘されている。

国土交通省が行った情報提供に関する意識調査では、不動産取引への不安感と公開制度での賛意が示され、物件の特定も厭わない情報提供に対するニーズがみられた（図表1）。

個人情報保護やプライバシーへの配慮、取引の個別性を補足した情報提供の必要性などに関する指摘を踏まえつつ、住生活基本計画では「レインズによる不動産市況情報の提供」と「取引価格等土地情報の整備・提供」の施策が位置づけられた。

2. 情報開示に向けた取り組み

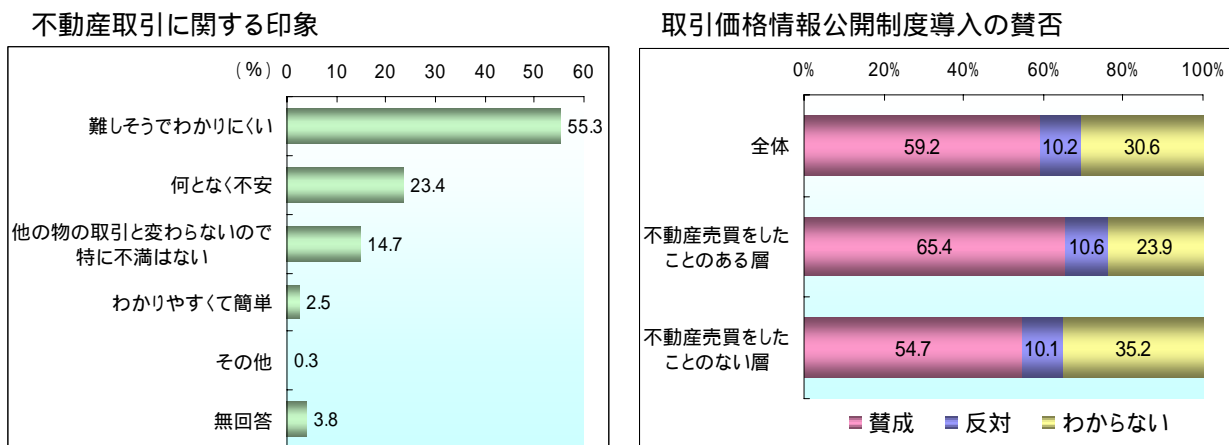
レインズは2006年11月より不動産取引情報提供システムの試行運用を開始し、東日本地域と中部圏地域に引き続き、07年4月からの本運用では近畿圏と西日本地域が加わる予定である。

検索システムでは、マンションと戸建住宅において相場を見たい地域を検索すると、縦軸に価格、横軸に面積を取ったグラフ上に、物件を特定しないように留意した成約事例を点で表示する。

国土交通省土地・水資源局ではネット上に土地総合情報システムサイトを設け、登記簿情報を元に取引価格情報を提供。07年度は対象地域や提供項目の拡充を図る予定である。

現状では、買主側が認知可能な情報は、レインズ登録情報や図面情報に限られ、この時点で情報の非対称性が生じている。今後は、査定時の評価項目なども考慮したより幅広い物件特性に関する情報提供が考えられる。

図表1 不動産取引情報に対する意識



資料：不動産取引価格情報の提供制度の創設に関する意識調査（国土交通省 / 2003.8）

1. 物件情報開示の背景

クローズアップされる
情報の非対称性

近年、不動産物件情報の開示に対する議論が活発となってきた。実際、レインズも含めて取引価格情報の開示制度が動きつつある。なぜ今、情報開示が必要なのか、改めてその背景を探ってみたい。

不動産市場における情報提供の不完全性は、以前から学識経験者等の中で指摘されてきた。住宅は一般の消費者にとって最も高額な商品であり、頻りに売買を繰り返すものではなく、取引相手は知識や経験豊富な事業者や物件について多くの情報を持つ売主で、購入者は弱い立場にある。欠陥住宅問題はその際たるものだが、この情報優位者と情報劣位者における格差は情報の非対称性と呼ばれ、その弊害として「検索費用（機会費用＋実費）」の増加が指摘されている。不完全な情報の下では購入者が時間と手間（コスト）をかけて希望の物件を探し続けることになる。一方、売主にとっても売却までの時間が必要以上にかかり、適正な市場価格を把握できず契約に至らないケースも出てくる。

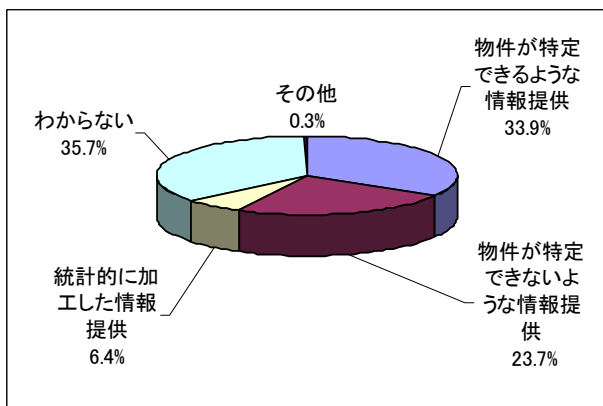
物件情報公開に高い
ニーズ

そこで、行政側も消費者が安心して住宅を確保できるよう、情報提供に関する施策を打ち出した。国土交通省では2003年頃から不動産の価格情報の提供制度を検討し始め、国民のニーズについても世論調査を実施している。その結果をみると、不動産取引に対する印象としては、「難しそうでわかりにくい」とする意見が5割以上を占め、「何となく不安」を含めると8割近くが不動産取引に不安感を抱いている（P1・図表1）。

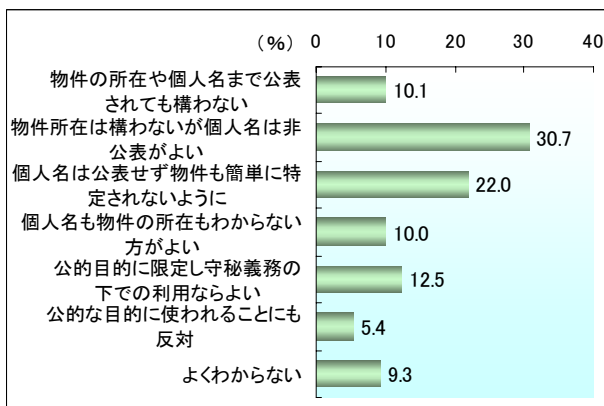
そうした不安解消の一手段となる取引価格の公開制度については、

図表2 取引価格情報の提供方法について

■ 個別の情報提供として妥当な方法



■ 自分自身の取引価格が一般に知られることについて



資料：不動産取引価格情報の提供制度の創設に関する意識調査（国土交通省／2003.8）

制度導入にあたって
懸念材料も

全体の約 6 割が賛意を示し、特に売買経験のある者の賛意が高い。制度導入のメリットとしては「透明で分かりやすい市場になり安心して取引できる」「自分自身で住宅購入や投資の判断がしやすくなる」といった意見が多くみられた。

望ましい情報の提供方法としては、「物件を特定した情報提供」が「特定しない情報提供」を上回り、自分自身の取引価格が一般に知られることについても「物件所在・個人名とも公表可」と「物件の所在は構わないが個人名は非公表」を合わせて約 4 割を占め、「個人名は非公表・物件も簡単に特定しない」と「個人名も物件所在も非公表」の意見を上回った（図表 2）。

ただ、同時に実施されたパブリックコメントでは、同制度への反対意見が賛成意見より多い。個人情報やプライバシーへの懸念・心理的負担の指摘があったほか、市場関係者からは価格に関する取引事情の併記や当該データに関する専門家の意見提示、宅地建物取引業法の守秘義務規定に反するなどの意見が出された（図表 3）。

このため、その後の検討では、市場の透明性確保や既存住宅の適正評価につながる情報提供の必要性を認めつつ、プライバシーに対する国民感情への配慮や、取引価格を公開する公益と個人情報を保護する利益の比較検討も行い、最終的に公共の福祉優先することで、取引価格の情報提供を社会的合理性あるものと判断した。

新たな住宅政策の方向を示す住生活基本法の検討においても、消費者保護の観点から正確かつ適切な情報提供の促進が位置づけられ、

図表 3 不動産取引価格情報の提供制度に関するパブリックコメントの主な意見

賛成意見	透明、健全な市場形成に役立つ
	不動産鑑定評価の精度向上につながる
反対意見	個人情報保護の観点から慎重な検討が必要
	自分が売った価格を知られたくない
	地点表示等を行うと、住所氏名を伏せても登記等から容易に知られ悪用される
	特殊事情により成立した価格の開示は、一般国民に誤った相場観を与える
	不動産の個別性や取引事情を並記しない価格は無意味。併記しても、その意味を一般市民が読みとるのは難しく、データの総合判断には精通者の意見が必要
	個人情報保護法や宅地建物取引業法の守秘義務規定に反して、個人の重要なプライバシーである取引価格情報を強制的に収集・開示するのは適当でない
	件数が少ない地域では、一つの取引事例が適正価格と認識される懸念がある

注) 全体意見数 61 件、賛成 16 件、反対 40 件、その他 5 件

資料：「不動産取引価格情報の提供制度の創設」に関する意見募集の結果（国土交通省 / 2003.12）

住生活基本計画では循環型市場の形成に関する既存住宅の流通シェア向上策の中で、「既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定」に加え、「管理状況や不動産の個別の取引価格に関する情報提供の促進」が掲げられた。その具体的な内容が「レインズによる不動産市況情報の提供」と「取引価格等土地情報の整備・提供」である。

2. 情報開示に向けた取り組み

レインズによる 試行運用システム

レインズでは 2006 年 11 月から不動産取引情報提供システム (REINS Market Information) の試行運用を開始した。これは、国土交通省の委託により業界団体と 4 指定流通機構がまとめた「不動産取引情報の提供のあり方に関する検討業務報告書」に基づき、消費者に提供する不動産取引情報の拡充に向け開発された、検索システムと加工・分析した不動産取引情報の公開システムである。

その運用主体は 4 機構で構成する全国指定流通機構連絡協議会で、試行運用では東日本地域と中部圏地域の物件を取り扱い、4 月からの本運用では近畿圏と西日本地域が加わる予定である (図表 4)。

図表 4 レインズマーケットインフォメーションの主な提供内容 (試行時点)

情報提供を行う 対象機構	試行時点:(財)東日本不動産流通機構、(社)中部圏不動産流通機構 4月以降:(社)近畿圏不動産流通機構及び(社)西日本不動産流通機構
提供情報項目	売買成約物件情報のみ(マンション・戸建住宅) 価格、単価、面積(建物・土地)、築年、間取り
検索条件	地域(北海道、宮城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県) 距離圏(東京近郊のみ) 上記の他、マーケット情報を提供 ・直近2年間の平均の成約価格・㎡単価・専有面積・土地面積・建物面積の推移 ・直近2年間の間取り別件数の推移、直近2年間の土地面積帯別件数の推移 ・直近2年間の築年別件数の推移
物件表示件数	検索結果が直近3ヶ月で100件未満の場合、原則として検索結果を表示しない 検索結果の拡大表示で取引情報10件未満の場合、それ以上の拡大はできない
個人情報への配慮	個別の不動産取引が特定できないよう、丁目単位の所在地情報は提供しない 取引情報の詳細表示においても、数値を丸める等の処理を行う 各指定流通機構の個人情報保護方針に基づく
利用環境	OS: Windows 2000 Professional SP4 以上、XP Professional・HomeEdition SP2 以上 ブラウザ: Internet Explorer 6.0SP1 以上、Netscape 6.2・7.1 利用時間: 24時間365日(メンテナンス時を除く)

*2007年1月現在

検索システムでは、マンションと戸建住宅について相場を見たい地域を検索すると、縦軸に価格、横軸に面積を取ったグラフ上に、物件の特定ができないように留意した成約事例を点で表示する(図表5)。

図表5 レインズマーケットインフォメーションの画面イメージ

The screenshot shows the REINS Market Information website interface. At the top, there's a navigation bar with '検索結果' (Search Results) and '検索条件指定(地域)' (Specify Search Conditions (Area)). Below this, a '検索結果' (Search Results) section contains three warning icons and text: 'グラフ上の取引情報をクリックし、「拡大する」ボタンを押すことで、グラフを拡大することができます。' (Click the transaction information on the graph and press the 'Enlarge' button to enlarge the graph.), '追加検索条件を選択して、「検索する」ボタンを押すことで、絞り込み検索を行うことができます。' (Select additional search conditions and press the 'Search' button to perform a narrowed search.), and '不動産の価格は個別要因や取引事情により変動し、一瞬に定まるものではないので、ご注意ください。' (Real estate prices fluctuate due to individual factors and transaction circumstances, and are not determined in an instant, so please be careful.).

Below the warnings is a table of '選択された条件' (Selected Conditions):

建物種別: マンション	都道府県: 東京都	地域: 23区南部
地域詳細: 世田谷区	沿線: 京王電鉄京王線	
間取り: 指定なし	築年数: 指定なし	価格: 指定なし
専有面積: 指定なし	駅からの距離: 徒歩10分以内・バス	

To the right of the conditions table is a callout box: '選択された条件を表示' (Display selected conditions).

Below the conditions is a '直近3ヶ月の取引情報グラフ' (Transaction Information Graph for the Last 3 Months). The graph plots '価格(百万円)' (Price in 100,000 Yen) on the y-axis (10.00 to 100.00) and '面積(㎡)' (Area in sqm) on the x-axis (40 to 130). A callout box points to the graph: '検索結果をグラフに表示(拡大可能)' (Display search results on the graph (enlargeable)).

Below the graph is a '詳細表示' (Detailed View) popup window showing: '価格: 45百万円', '単価: 62万円/㎡', '専有面積: 73㎡', '所在: 品川区', '沿線: 東急目黒線', '間取り: 2部屋以下', '築年: 1994年から1995年'.

To the right of the graph is a '追加検索条件' (Additional Search Conditions) section with various filters like '地域詳細' (Area Detail), '沿線' (Line), '間取り' (Floor Plan), '築年数' (Year Built), '価格' (Price), '専有面積' (Exclusive Area), and '駅からの距離' (Distance from Station). A callout box points to this section: '検索条件の追加やグラフ軸の変更' (Add search conditions or change graph axes).

拡大表示後に詳細情報を表示

検索条件の追加やグラフ軸の変更

The screenshot shows the 'マーケット情報' (Market Information) section. It includes a sub-section for 'マンション' (Mansions) with three bullet points: '直近2年間の平均成約価格・平均㎡単価・平均専有面積の推移' (Trend of average closing price, average price per sqm, and average exclusive area over the last 2 years), '直近2年間の間取り別件数の推移' (Trend of the number of units by floor plan type over the last 2 years), and '直近2年間の築年別件数の推移' (Trend of the number of units by construction year over the last 2 years). A callout box points to this section: 'マーケット情報を別ウィンドウで表示' (Display market information in a separate window).

On the right side of the screenshot, there is a smaller inset window showing a detailed view of a specific property or market data.

マーケット情報を別ウィンドウで表示

試行段階の現在は、北海道、宮城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県の地域別と東京近郊の距離圏別の事例データを見ることが出来る。追加の検索条件としては、区市町村や沿線、間取り、築年数、価格帯、専有面積、駅からの距離で絞り込みができ、グラフの軸設定を築年や単価などに変更することも可能となっている。ただし、検索結果が直近 3 ヶ月で 100 件未満の場合は原則として検索結果を表示せず、検索結果の拡大表示では情報 10 件未満の場合それ以上の拡大はできない。

実際の画面操作や利用上の注意など詳細に関しては、当該ホームページ (URL : <http://www.contract.reins.or.jp/>) を参照されたい。

登記簿を元にした
取引情報システム

一方、国土交通省の土地・水資源局が運用している「土地総合情報システム」では、地価公示や基準地価とともに土地取引価格検索のホームページ (URL : <http://www.land.mlit.go.jp/webland/>) を設けて

図表 6 土地総合情報システム取引価格検索結果 (例)

■検索結果一覧

No.	住所	取引時期	土地の種類	取引の内容	価格(総額)	価格(㎡単価)	面積(㎡)	建物の用途
21	大阪府大阪市中央区船越町	H18/07-09月		マンション等	¥4,200,000		25	住宅
22	大阪府大阪市中央区松屋町	H18/07-09月		マンション等	¥25,000,000		60	住宅
23	大阪府大阪市中央区南船場	H18/07-09月		マンション等	¥9,300,000		30	住宅
24	大阪府大阪市中央区南本町	H18/07-09月		マンション等	¥3,600,000		20	住宅
25	大阪府大阪市中央区瓦屋町	H18/07-09月	住宅地	更地	¥31,000,000	¥450,000	70	
26	大阪府大阪市中央区谷町	H18/07-09月	住宅地	更地	¥30,000,000	¥440,000	70	
27	大阪府大阪市中央区高津	H18/07-09月	住宅地	建付地	¥110,000,000		180	倉庫
28	大阪府大阪市中央区玉造	H18/07-09月	住宅地	建付地	¥45,000,000		65	住宅、店舗
29	大阪府大阪市中央区日本橋	H18/07-09月	住宅地	建付地	¥310,000,000		220	共同住宅
30	大阪府大阪市中央区安土町	H18/07-09月	商業地	更地	¥33,000,000	¥550,000	60	
31	大阪府大阪市中央区内久宝寺町	H18/07-09月	商業地	更地	¥40,000,000	¥610,000	65	
32	大阪府大阪市中央区久太郎町	H18/07-09月	商業地	更地	¥130,000,000	¥970,000	140	
33	大阪府大阪市中央区高津	H18/07-09月	商業地	更地	¥48,000,000	¥230,000	200	
34	大阪府大阪市中央区高津	H18/07-09月	商業地	更地	¥190,000,000	¥230,000	820	
35	大阪府大阪市中央区西心齋橋	H18/07-09月	商業地	更地	¥670,000,000	¥2,700,000	250	
36	大阪府大阪市中央区南久宝寺町	H18/07-09月	商業地	更地	¥150,000,000	¥720,000	200	
37	大阪府大阪市中央区東心齋橋	H18/07-09月	商業地	更地	¥110,000,000	¥2,100,000	55	
38	大阪府大阪市中央区博労町	H18/07-09月	商業地	更地	¥2,200,000	¥150,000	15	
39	大阪府大阪市中央区西心齋橋	H18/07-09月	商業地	更地	¥25,000,000	¥460,000	55	
40	大阪府大阪市中央区心齋橋筋	H18/07-09月	商業地	更地	¥20,000,000	¥650,000	30	

注) 2007年1月21日現在

■詳細情報

住所	大阪府大阪市中央区松屋町	住所	大阪府大阪市中央区西心齋橋
取引時期	平成18年第3四半期	取引時期	平成18年第3四半期
土地の種類		土地の種類	商業地
取引の内容	マンション等	取引の内容	更地
価格(総額)	¥25,000,000	価格(総額)	¥670,000,000
価格(㎡単価)		価格(㎡単価)	¥2,700,000
面積(㎡)	60	面積(㎡)	250
土地の形状		土地の形状	長方形
建物の用途	住宅	建物の用途	
建物の構造	SRC	建物の構造	
間取り	3LDK	間取り	
延床面積(㎡)		延床面積(㎡)	
建築年	平成13年以降	建築年	
用途地域	商業地域	用途地域	商業地域

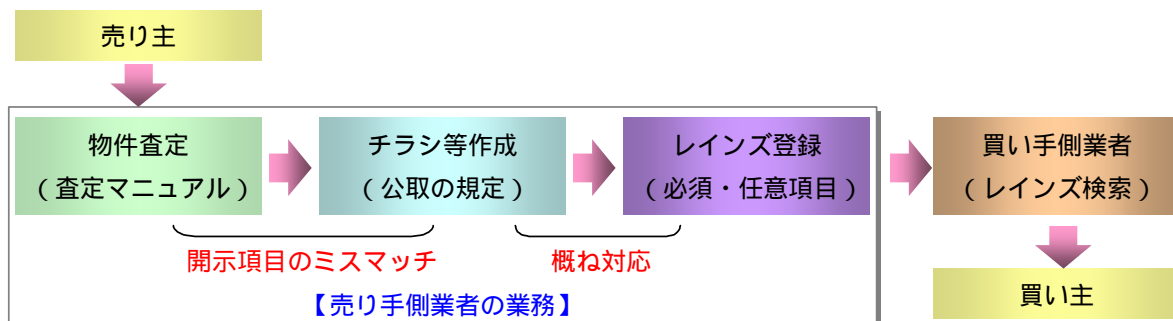
今後は提供内容の
拡充がカギに

いる（図表6）。これは、登記簿情報を元に対象不動産の購入者全員に調査票を送付し価格を把握しているもの。現時点では、東京都区部や政令市などのデータを取りまとめ四半期ごとに公表しており、近畿圏では大阪市、神戸市、京都市、堺市などを対象に取引情報が公開されている。

公開情報の項目は、住所、取引時期、土地の種類、取引の内容、価格、㎡単価、面積、建物用途で、物件は土地（更地・建付地）だけでなくマンションも対象となっている。国土交通省では当該情報の提供制度のあり方について継続的に検討を行っており、より利用価値を高めるため2007年度からは調査対象を全国に拡大し、情報項目も最寄駅までの時間や物件の接道幅員なども追加される予定となっている。

以上のように、現状では公的機関による2つの取引情報提供サイトが設けられているが、これらは開始から時間が経過しておらず、提供項目や対象地域、物件の情報量については今後の拡充が期待される。サイト自体の認知度も上げていくことが重要だろう。ただ、これらは消費者に対する相場観の醸成や、値付けの参考値としての価格情報の

図表7 仲介の流れと物件情報項目の対応



価格査定項目とレインズ登録項目との対応（中古マンションの場合）

査定項目	内容	レインズ項目
基本情報	物件所在地、総戸数、地上階数、管理費、積立金、築年数、専有面積、間取り	基本的入力項目
住戸位置	EVの有無、所在階、開口部の方位、日照・通風	基本的入力項目
専有部分	バルコニーの広さ、駐車場の有無	基本的入力項目
	室内の仕上げ、メンテナンス状況、柱・梁・天井、省エネルギー性能、外からの騒音・振動、バリアフリー、給湯設備、冷暖房対応、眺望景観、専用庭	備考欄で対応
	収納、LDの広さ	登録画面で確認
交通の便	徒歩・バス圏	基本的入力項目
立地条件	周辺環境、電車等の騒音・振動、	備考欄で対応
	店舗への距離、公共施設の利便性	登録画面で確認

査定項目	内容	レインズ項目
敷地	土地の権利、	基本的入力項目
	低層部の店舗	備考欄で対応
共用部分	建物の外壁仕上材、外壁の状況、建物エントランス状況、耐震性、バリアフリー対応状況、避難路、セキュリティ設備、インターネット対応、宅配ボックスの有無	備考欄で対応
維持管理	長期修繕計画の状況、適宜見直し（5年毎）修繕積立金の充足度、主要な修繕の実施状況、竣工時の主要な図書、建築確認申請図書	備考欄で対応

提供に主眼が置かれており、今後はより広い意味での取引情報の開示が求められる。買主が必要とする情報には価格情報の他に、希望条件との合致を判断できる商品特性に関する項目が挙げられる。

現状の仲介取引では、売主からの依頼によって価格査定時に比較的詳細な項目を調査するが、この査定内容は基本的に売主と売主側の業者のみが知り得る情報である。宅建業法上、売主側に値付けの根拠の説明義務はあるが、買主側にその妥当性を示す義務はない。レインズ登録や広告時には、こうした項目はフィルタリングされ、査定項目の情報が全て反映される訳ではない（図表7）。

最終的に買主側が認知可能な情報は、レインズ登録情報や図面情報に限られ、この時点で情報の非対称性が生じることになる。特に、住宅の瑕疵や耐震性など主要な構造部分の状態、騒音振動や近隣コミュニティ、周辺の住環境など、査定時に考慮される項目が買主には伝わらない。詳細な重要事項説明は契約時もしくは直前で行われるため、現実には現状有姿取引をベースに、買主が自己責任で物件の状態を確認することが求められている。

このため、売出段階での情報開示項目は重要な意味を持つ。広告紙面には限界があるが、既存制度の工夫で必要な情報を開示する余地はある。物件情報の一層の開示に対する社会的要請は、着実に進んでいくと考えられる。今後は、国土交通省が求める売主等による告知書の活用やインスペクションの実施結果の開示などで、顧客の信頼を広げていくことが期待される。

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。奈良・生駒地域では中古マンションを中心に成約価格の上昇に伴い取扱高の拡大がみられ、近鉄線のほか JR 関西線沿線も活発な取引が目立った。その他、和歌山市の中古マンションや岩出市の戸建取引も増加がみられた。

1. 取引物件の動向

2006 年も中古取引が多い都市は奈良市と生駒市であったが、1 万世帯当たりの件数では中古マンションで岩出市や王寺町、中古戸建では香芝市や三郷町などの水準が高かった（図表 1）。

05 年との比較では、中古マンション TOP 10 の顔ぶれは変わらず、戸建も大和高田市と紀の川市以外は 05 年と同じ。ただ、取引量はマンション・戸建とも減少に転じる都市が増えた。

3 地域別の市場動向では、中古マンションで取引の過半数を占める奈良・生駒地域で件数・価格とも増勢傾向にある。中古戸建件数は増減を繰り返したが、奈良・生駒地域では価格が上昇した。

3 地域別の取扱高は、件数・価格が一進一退を繰り返したため奈良・生駒地域、奈良県他ともほぼ横ばいで、和歌山県は戸建の価格下落を背景に市場規模が縮小した。

沿線駅別では、中古マンション上位 10 駅中近鉄線の 2 駅がランク外となり、中古戸建も近鉄線の 1 駅が外れた。代わって比較的水準価格の低い JR 関西線の 3 駅がランクインしている。

2. 地域別の市場動向

奈良・生駒地域では、90 年代後半以降の築浅マンション取引が 4 割を超え、戸建では割安感のある 80 年代前半以前の物件が取引の過半数を占める。一方、和歌山市・岩出市の中古マンション取引は 90 年代前半の物件が半数以上を占め、戸建は 70 年代以前の古い物件が増加している。

図表 1 成約件数都市別 TOP 10（2006 年 1 月～12 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 (万円/m ²)	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	奈良市・生駒市	奈良市	236	-4.5	1,284	2.8	18.0	8.1	71.4	-4.8	15.8
2	奈良市・生駒市	生駒市	91	5.8	1,359	7.9	18.5	11.8	73.5	-3.4	20.9
3	和歌山県	和歌山市	64	16.4	970	-2.1	15.2	-3.7	63.8	1.6	4.0
4	奈良県他	橿原市	45	-19.6	1,304	17.5	17.1	15.3	76.1	2.0	9.4
5	奈良県他	大和高田市	43	4.9	808	-3.4	11.8	-2.2	68.6	-1.2	15.1
6	和歌山県	岩出市	31	-22.5	641	13.4	9.8	11.0	65.4	2.1	16.2
7	奈良県他	大和郡山市	19	-9.5	1,515	23.6	20.3	20.9	74.7	2.3	5.3
8	奈良県他	桜井市	14	-6.7	847	2.9	12.5	4.5	67.8	-1.5	6.1
9	奈良県他	王寺町	14	40.0	1,447	7.0	19.3	0.2	74.8	6.8	15.8
10	奈良県他	香芝市	13	-23.5	1,255	-24.6	16.6	-15.5	75.4	-10.8	5.1

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	奈良市・生駒市	奈良市	216	-9.6	2,522	0.7	210.9	5.0	117.9	2.0	14.5
2	奈良市・生駒市	生駒市	132	10.0	2,725	4.7	224.4	-2.5	116.2	-0.1	30.4
3	和歌山県	和歌山市	130	-6.5	1,180	-18.0	133.7	-6.4	96.7	-5.9	8.1
4	奈良県他	大和郡山市	60	0.0	1,960	12.1	163.8	-0.3	105.4	-0.5	16.9
5	奈良県他	香芝市	56	24.4	2,112	-7.0	160.7	-30.2	120.3	0.6	21.9
6	和歌山県	紀の川市	38	58.3	884	-20.3	146.3	-6.5	97.8	-3.0	15.4
7	奈良県他	橿原市	37	-15.9	1,568	-14.8	130.4	-6.8	97.6	-1.0	7.7
8	和歌山県	岩出市	37	5.7	1,061	-0.9	131.1	0.9	97.1	3.5	19.4
9	奈良県他	大和高田市	33	37.5	1,262	16.8	124.4	19.5	94.3	14.8	11.6
10	奈良県他	三郷町	31	-20.5	1,895	-2.3	194.6	-6.4	113.7	-0.6	33.1

1. 取引物件の動向

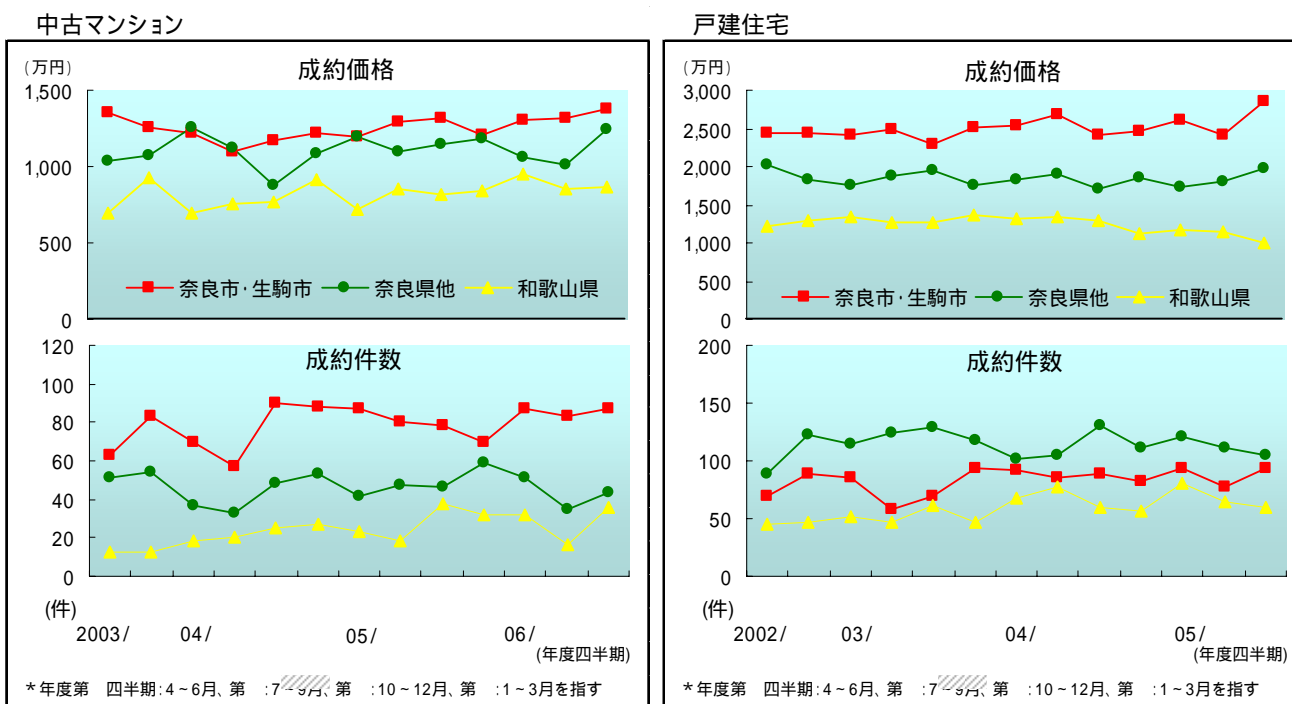
上位10都市でも一転
減少傾向広がる

今回は、奈良市・生駒市とその他の奈良県、さらに和歌山県の3つのエリアに分けて、両県の市場特性を捉えることにする。

直近1年間(2006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・中古戸建住宅とも昨年同様、人口規模の大きい奈良市の成約件数が最多であったが、前年比ではいずれも減少している。一方、2位の生駒市は双方とも増加し、着実に取引を伸ばした。中古マンションは05年に上位10都市全てで増加したが、06年は4都市にとどまり、戸建も5都市に減少。奈良県全体でもマンションが1.0%減、戸建も2.0%減となるなど、05年から一転して取引の拡大傾向に歯止めがかかった。また、和歌山県では中古マンションの成約件数が和歌山市で増加し、中古戸建では岩出市などで増加がみられた。

上位10都市の顔ぶれは、マンションでは順位の変動があるものの05年と変わらず、戸建も大和高田市と合併で誕生した紀の川市以外は05年と同じである。成約価格はマンションでは7都市で上昇したが、戸建は6都市で下落し対象的な動きとなった。1万世帯当たりの成約件数では昨年と同様、中古マンションで生駒市や奈良市、岩出市、大和高田市が高く、中古戸建は生駒市や三郷町、香芝市、岩出市などが依然として高く、取引活発なエリアに変化はない(P1・図表1)。

図表2 エリア別の成約件数・成約価格



引き続き堅調な
奈良・生駒地域

上位都市のプロフィールを今回の対象都市の平均値(中古マンション：1,176万円・㎡単価16.4万円・専有71.5㎡、戸建住宅：1,905万円・土地180.0㎡・建物109.3㎡)と比べると、中古マンションは大和郡山市や王寺町をはじめ奈良県内の上位都市で住戸規模が広く成約価格も高い。中古戸建では奈良市・生駒市などが広い土地・建物面積で価格水準も高いが、その他は比較的小規模で安価な物件が取引されている都市が多い。

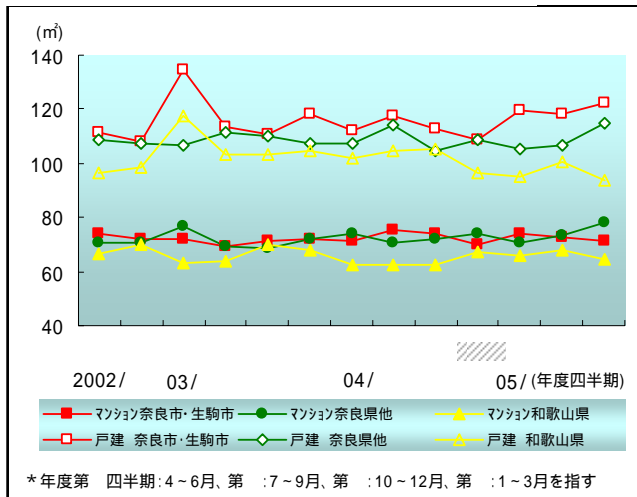
3エリア別の成約件数の動きをみると、中古マンションでは全体の過半数を占める奈良・生駒地域の取引が伸びている。06年は成約件数・価格とも増勢傾向にあり、特に価格は3期連続の上昇となり、06年10～12月期は1,379万円と1400万円台に近づいた。一方、奈良県他や和歌山県は、件数・価格とも一進一退の動きで、やや弱含んでおり、10～12月期の平均価格は奈良県他で1,244万円、和歌山県は860万円となった。

中古戸建住宅は、奈良・生駒地域や奈良県他とも件数・価格が増減を繰り返しているが、10～12月期の価格は2ケタ増と上昇する動きもみられた。10～12月期の価格は、奈良・生駒地域が1,982万円です過去4年間では最も高い水準となり、奈良県他も1,982万円と3年ぶりの水準を回復している。一方、和歌山県は成約価格が4四半期連続でマイナスとなり、994万円と1千万円を下回った(図表2)。

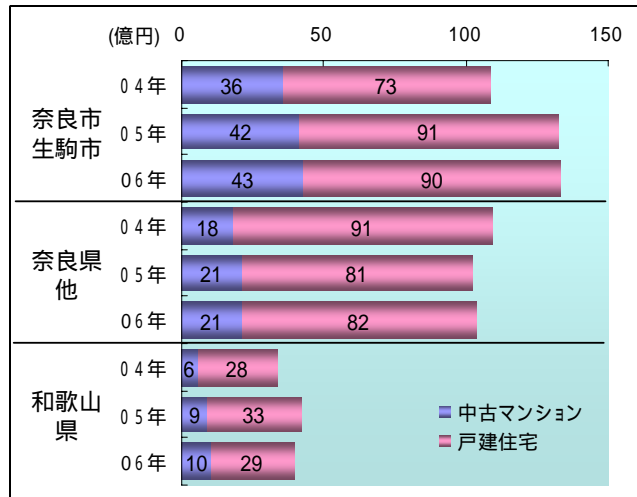
奈良県他を中心に
住戸規模が拡大

成約中古マンションの専有面積は、06年10～12月期で奈良・生駒地域が71.6㎡、奈良県他が78.0㎡、和歌山県が64.8㎡であった。取引堅調な奈良・生駒地域では、物件規模が縮小するなかで価格上昇

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



奈良県の取扱高横ばい 和歌山県は縮小

がみられ取扱物件の単価水準は上がっている。一方、戸建住宅の建物面積は、奈良・生駒地域が 122.6 m²、奈良県他は 115.1 m²、和歌山県は 93.8 m²。奈良・生駒地域と奈良県他の住戸規模は拡大しており、物件面積の拡大が成約価格の上昇につながっている（図表 3）。

3 エリア別の取扱高をみると、件数・価格とも増勢傾向にある奈良・生駒地域の中古マンション市場でやや拡大したが、全体的に成約件数が増減を繰り返すなど一進一退の状況にあり、市場規模が大きく拡大する動きはみられなかった。06 年の取扱高の前年比は、奈良・生駒地域で 0.3%増、奈良県他では 1.1%増とほぼ横ばいで、戸建の取引量の減少が目立った和歌山県は 7.3%減と市場規模は縮小している（図表 4）。

JR 関西本線沿線が 上位にランクイン

各地域の動きを鉄道沿線・駅別の件数上位 10 駅から詳しくみると、中古マンションでは近鉄奈良線沿線が 05 年の 7 駅から 06 年は 6 駅に減少した。ただ、従来から主要な中古マンション市場となっている上位 5 駅の顔ぶれは変わらず、件数はいずれも増加傾向にある。05 年との比較では、近鉄沿線の大和八木駅と大和西大寺駅がランク外となり、代わって JR 関西本線の王寺駅が 7 位、奈良駅が 10 位に入り、中古マンションでも JR 沿線エリアの取引が活発となってきた。

図表 5 成約件数沿線駅別 TOP 10 (2006 年 1 月～12 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)	m ² 単価 (万円/m ²)	専有面積 (m ²)
1	近鉄奈良線	新大宮	59	7.3	1,032	15.2	68.0
2	近鉄奈良線	学園前	45	7.1	1,395	19.4	71.8
3	近鉄奈良線	生駒	38	5.6	1,392	19.7	70.7
4	近鉄奈良線	富雄	36	5.9	1,474	20.3	72.5
5	近鉄奈良線	東生駒	35	75.0	1,355	18.5	73.4
6	近鉄大阪線	大和高田	30	-14.3	795	11.5	69.2
7	JR関西本線	王寺	26	23.8	1,168	14.0	83.2
8	近鉄奈良線	近鉄奈良	19	-32.1	1,121	16.5	67.8
9	近鉄京都線	高の原	19	-17.4	1,493	18.8	79.5
10	JR関西本線	奈良	16	23.1	1,226	17.8	69.0

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 (m ²)	建物面積 (m ²)
1	近鉄奈良線	学園前	67	-35.6	3,313	245.3	135.0
2	JR関西本線	王寺	60	13.2	2,290	200.3	122.5
3	近鉄奈良線	近鉄奈良	43	-23.2	1,712	190.8	101.1
4	JR関西本線	大和小泉	36	56.5	1,848	148.3	106.5
5	近鉄奈良線	生駒	31	47.6	2,250	175.1	112.3
6	近鉄奈良線	東生駒	31	-32.6	2,950	223.4	121.4
7	近鉄奈良線	富雄	28	12.0	2,538	228.3	129.5
8	近鉄大阪線	五位堂	27	12.5	2,912	175.4	116.7
9	JR関西本線	法隆寺	21	75.0	1,527	139.7	102.3
10	近鉄京都線	高の原駅	19	-9.5	3,743	262.8	143.0

新築マンション供給 は減少

中古戸建でも、近鉄奈良線沿線は05年の6駅から1駅(大和西大寺)が外れた。代わってランクインしたのは、やはりJR関西本線の法隆寺駅周辺エリアである。上位10駅中JR関西本線は3駅となり、王寺駅、大和小泉駅とともに、中古戸建市場でもJR沿線の取引が伸びていることがわかる。いずれも近鉄沿線に比べて価格水準が低く、奈良県全体の取引量が減少するなかで低グロスの物件に需要が集まっている(図表5)。

新築マンションの発売戸数上位10都市をみると、人口規模が大きい奈良市が5年連続で1位を占めたが、05年の発売戸数は488戸に減少し、販売価格も2,990万円とやや安価な物件の供給が増えた。一方、和歌山市は04年並みの供給を確保し、販売価格は平均2,699万円であった。3位以下はいずれも奈良県内で、橿原市、生駒市、桜井市、大和郡山市の順となっているが、03年から新築マンション供給が行われたのは奈良県と和歌山県の中で6都市だけである。合計の発売戸数は04年の1,374戸から05年は1,082戸に減少しており、大阪市内などに供給が集中する一方で、奈良・和歌山の郊外エリアの発売戸数は縮小してきた(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
2001年	都市名	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				
02年	都市名	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
03年	都市名	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				
04年	都市名	奈良市	和歌山市	生駒市	大和郡山市	橿原市	香芝市	-	-	-	-
	発売戸数	681戸	200戸	183戸	125戸	98戸	87戸				
	平均価格	3,573万円	2,712万円	1,979万円	2,563万円	2,619万円	2,015万円				
05年	都市名	奈良市	和歌山市	橿原市	生駒市	桜井市	大和郡山市	-	-	-	-
	発売戸数	488戸	244戸	192戸	107戸	36戸	15戸				
	平均価格	2,990万円	2,699万円	2,605万円	3,701万円	2,650万円	2,565万円				

資料: ㈱不動産経済研究所

*01年・03年・04年・05年の7位以下は該当都市なし

2. 地域別の市場動向

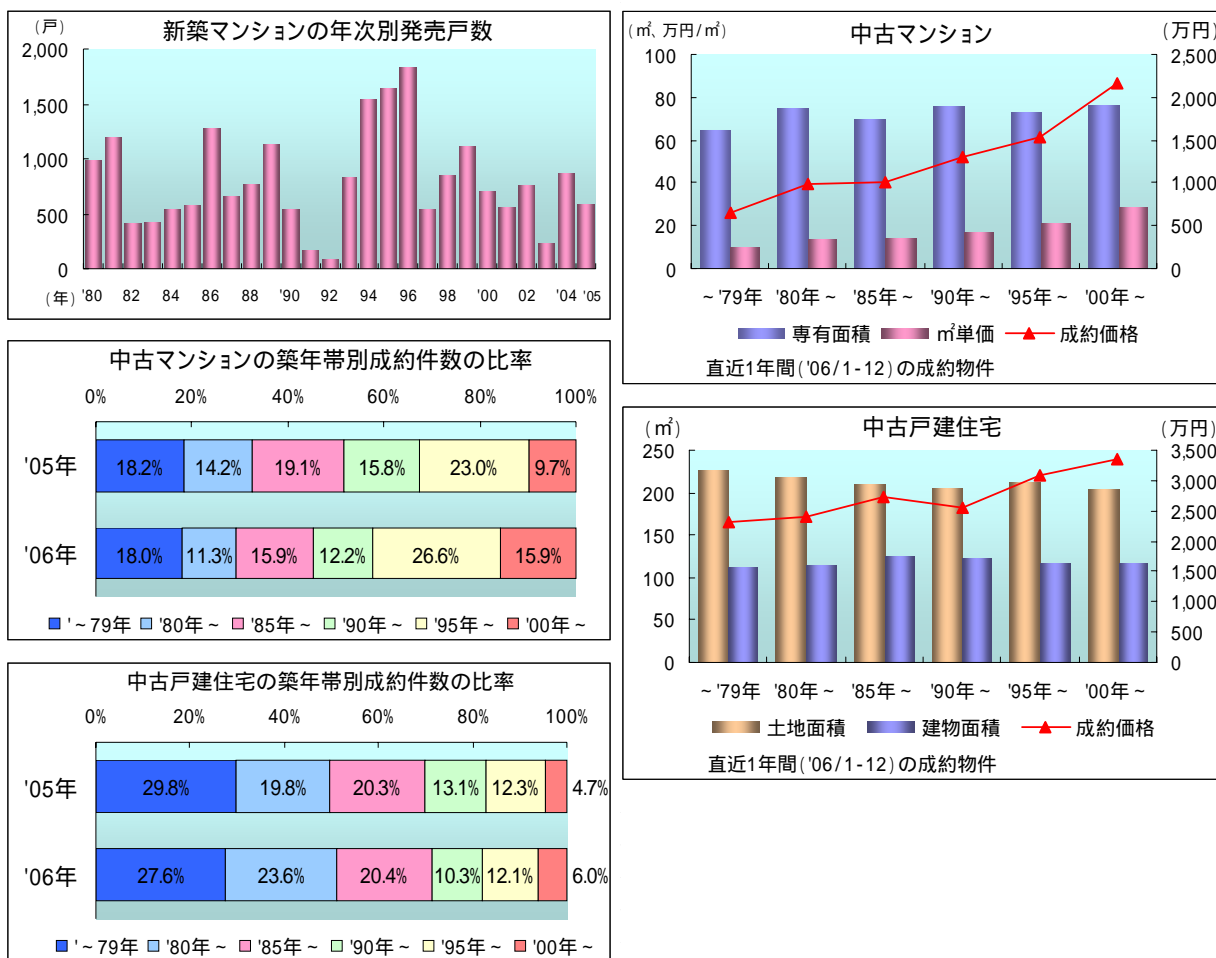
中古マンションや中古戸建、新築マンションともに奈良・生駒地域や和歌山市では、一定の取引ボリュームを維持している。また、和歌山市に隣接する岩出市でも世帯数に対する取引水準が高い。そこで、取引の中心となっているこれらの都市でどのような物件が売れ筋となっているのか、築年数等の物件属性から捉えることにする。

中古マンション取引の
4割は築浅物件

奈良・生駒地域の中古住宅販売状況を05年と06年で比較すると、中古マンションでは95年築以降の物件が急速に拡大している。この地域ではバブル崩壊以降90年代半ばに新築マンション供給が急増した後、年間約1千戸を上限とした供給が続いた。06年はこの間に該当する95年以降の取引が既に4割を超え、80年代から90年代前半に代わって築浅物件に売れ筋がシフトしている。95～99年築の平均価格は1,538万円と、新築や00年以降と住戸規模が大きく変わらず、値頃感の高さが取引の拡大につながっている(図表7)。

一方、中古戸建住宅は中古マンションと対照的に84年築以前の古い物件が過半数を占め、特に80年代前半の物件取引が拡大している。この築年帯の平均価格は2,300万円台で、土地210～220㎡台の広い物件が取引されており、同じ200㎡台で3千万円を超える95年築以降の物件と比べて、割安感が大きいことが堅調な取引の要因とみられる。

図表7 奈良市・生駒市の新築・中古住宅の販売状況

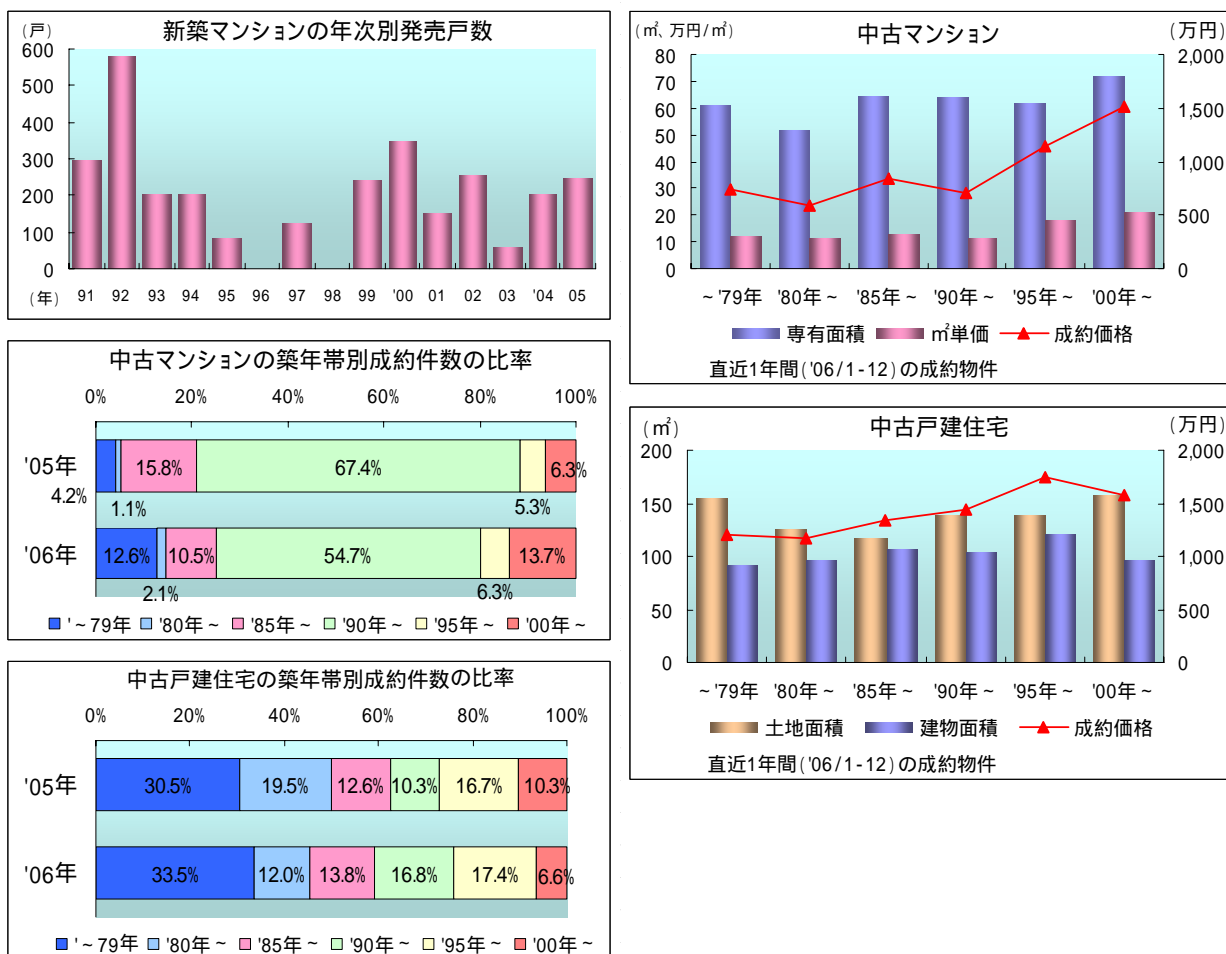


マンション取引の過半数が90年代前半築

先述のように和歌山市は奈良・生駒両市に次ぐ中古取引のボリュームを持ち、岩出市は世帯当たりの取引水準が高く、活発な中古市場を形成している。05年10月に行われた国勢調査では、00年からの5年間で和歌山県内のほとんどの市町村が減少するなか、5.6%もの高い人口増加を示したのが岩出市である。05年の人口は50,838人で00年から2,682人増加し、同期間に10,833人が減少した和歌山市からの人口の受け皿ともなっている。

古くからマンション供給が進んだ奈良・生駒地域と異なり、両市のマンションストックは比較的新しく90年代前半のボリュームが大きい。取引物件もこの築年帯に集中し06年は54.7%にのぼるが、00年以降の築浅物件も取引が次第に拡大している。ただ、90年代前半の平均価格は700万円台と、00年築以降と比べて半分以下の水準で割安感は非常に高い。中古戸建は各築年帯に取引が分散するが、70年代以前の古い物件が3分の1を超え、取引量も増加している。同築年帯は、成約価格が1,200万円台にもかかわらず、土地面積は150㎡超と広く需要を集めやすい状況にあるとみられる(図表8)。

図表8 和歌山市・岩出市の新築・中古住宅の販売状況



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(10~12月期)の中古マンション市場は、成約件数の増加にやや陰りが見え始めたが、価格は上昇傾向が強まり近畿圏全体の動きとなっている。中古戸建も取引量は減少が続いたが、ほとんどのエリアで価格の上昇がみられ、市況の堅調さが明らかとなってきた。

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2,869件で、前年比1.5%増と7期連続の増加となったが増加率は縮小。一方、新規登録件数は7.6%増と売り出し件数は拡大した(図表1)。

成約価格は前年比で9.2%上昇し、機構データとしては過去最大の上昇率を記録し1,643万円に。新規登録価格も6.6%上昇し、需給両面で価格の上昇基調が明確となった。

10~12月期はほとんどの地域で取引の増勢傾向が鈍り、取引量の4分の1を占める大阪府下でも減少が続いた。一方、成約価格は全てのエリアで上昇し、上昇傾向は近畿圏全体に波及している。

2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建の成約件数は2,212件と2千件台を回復したが、前年比では2.5%減少。新規登録件数は再び増加した(図表2)。一方、成約価格は5.9%増とマンション同様に上昇傾向が強まった。

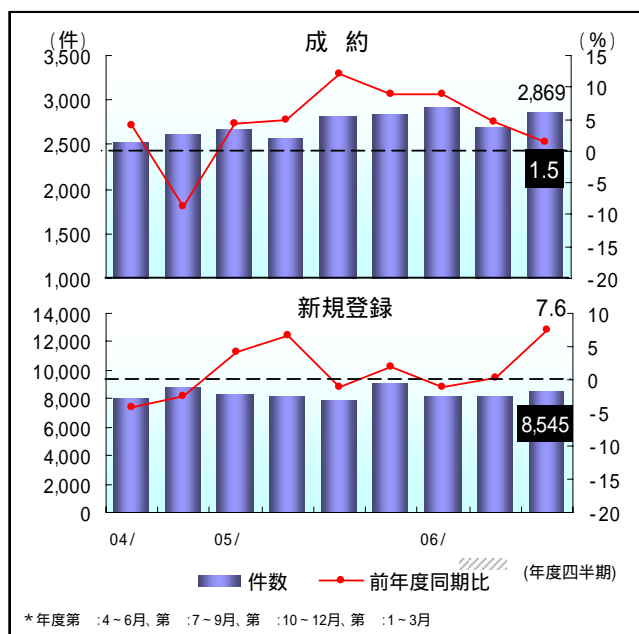
エリア別には大阪府下や京都市、滋賀県で増加したが、他の地域は7~9月期に引き続き減少した。しかし、成約価格は和歌山県を除く全ての地域で上昇し、戸建でも強含みの傾向が広がってきた。

3. 関連不動産市場の動き

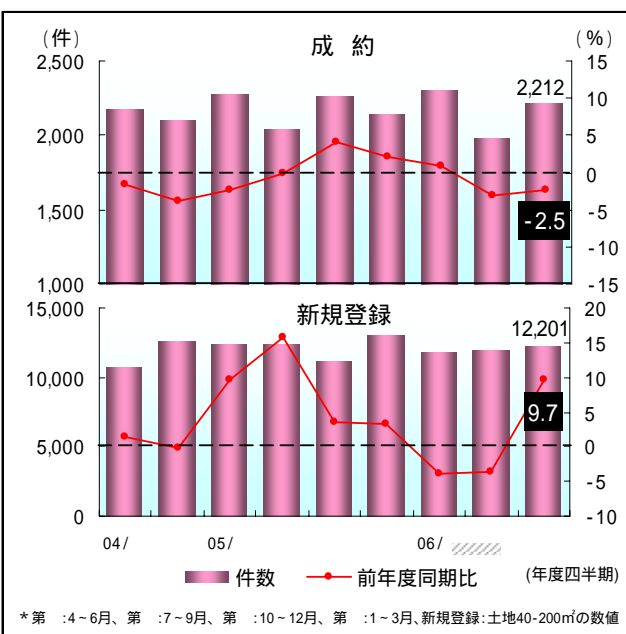
新築マンション発売戸数は、価格の上昇を見込んだ販売の先送り傾向が続き、10~12月期は前の期を上回る20.6%もの減少となった。一方、販売価格は7.8%上昇し3,400万円台で推移した。

大阪市内のオフィス空室率は、梅田地区で3%台まで低下し、一段と改善した。募集賃料も企業のオフィス需要が旺盛な梅田地区では1.5万円/坪台で推移し、他のエリアも横ばいを維持した。

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

成約価格の上昇率は
過去最高

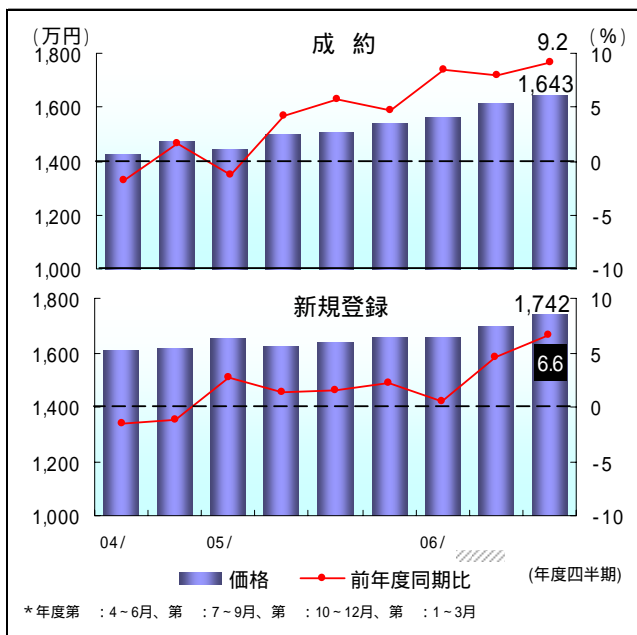
10～12月期の成約件数は2,869件で、前年比1.5%増と7期連続の増加となったが7～9月期の増加率を下回り、増加傾向は緩やかになりつつある。一方、新規登録件数は8,545件で前年比7.6%増となり、売り出し物件は大きく増加した。ただ、成約件数に対する新規登録件数は3.0倍と前の期と同じ水準で、売り買いの需給関係は安定的に推移し、堅調な取引が続いている（P1・図表1）。

成約価格は1,643万円で、上昇率は7～9月期を上回る前年比9.2%と、近畿圏レイズデータとしては分析を開始した94年以来最大の上げ幅となった。これで6四半期連続の上昇となり、件数・価格双方の拡大で取扱高は4期連続で2ケタ増となっている。また、新規登録価格も6.6%上昇し、売り出し・取引価格の両面で強含みの傾向がみられ、中古マンション市場は好調な拡大が続いている（図表3）。

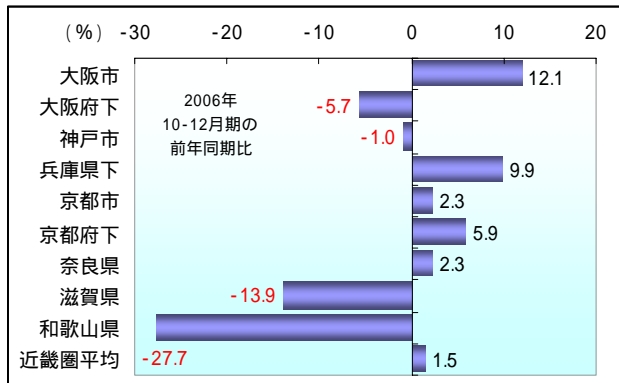
すべてのエリアで
価格上昇

エリア別にみると、成約件数は大阪市や兵庫県下を除き7～9期に比べて減少に転じる地域が増えた。しかし、成約価格は全ての地域で上昇し、近畿圏全域に上昇傾向が波及しており、取扱高ベースでも大阪市や兵庫県下を中心に7地域で拡大した（図表4・5）。

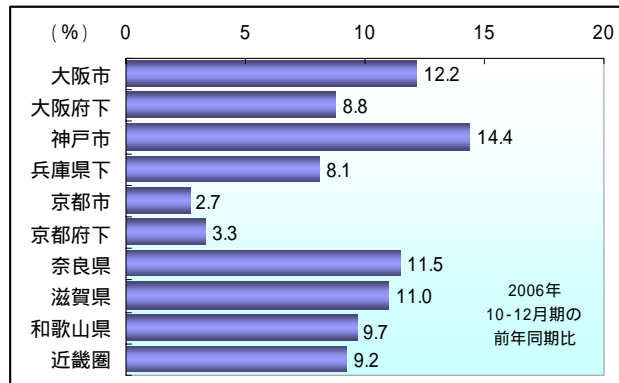
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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

中古戸建価格も
上昇続く

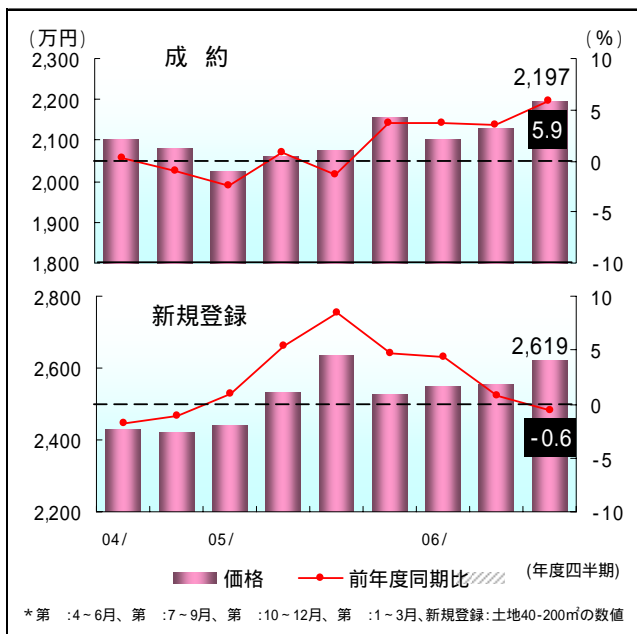
戸建もほとんどの
エリアで価格上昇

一方、中古戸建住宅の10～12月期の成約件数は、2,212件で前年比2.5%減と7～9月期に続いて減少した（P1・図表2）。しかし、成約価格は2,197万円で前年比5.9%と前の期を上回り、4期連続の上昇となったが、新規登録価格は下落に転じた。ただ、取引量の減少を価格の上昇が補う形で、中古戸建の市場規模（取扱高）は過去1年にわたり安定的に拡大している（図表6）。

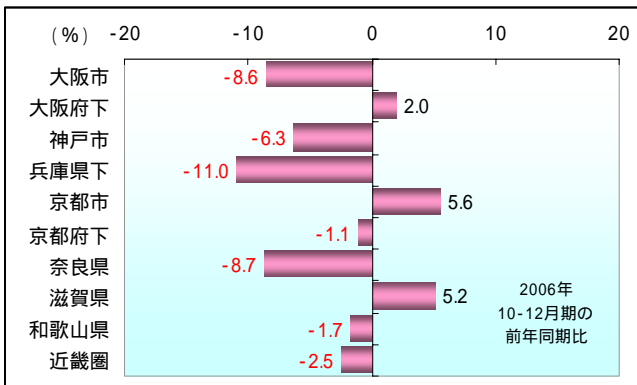
エリア別には取引量の半数を占める大阪市、兵庫県下、滋賀県で増加し、7～9月期と比べて減少地域はやや縮小した。一方、成約価格は和歌山県を除くほとんどの地域で上昇し、中古マンションと同様に近畿圏全体で堅調な市場が広がりつつある（図表7・8）。

近畿の11月の完全失業率は4.5%とさらに低下し、企業業績を踏まえた景況感は改善が続く。残る個人消費や住宅投資が改善に向かうと、家計の住宅購入にも好影響を与える。1月の政策金利の引き上げは見送られたが、金利の先高感はなくすぶっており将来的な不動産購入意向はやや低水準だ。現状では価格上昇を背景に中古マンション・戸建とも堅調な近畿圏市場だが、取引の増勢は鈍化しており、一層の市場拡大には今後の金利水準と家計の景況感の改善がカギとなる。

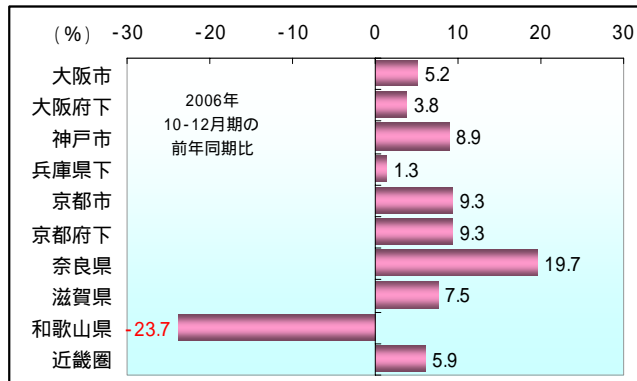
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



3. 関連不動産市場の動き

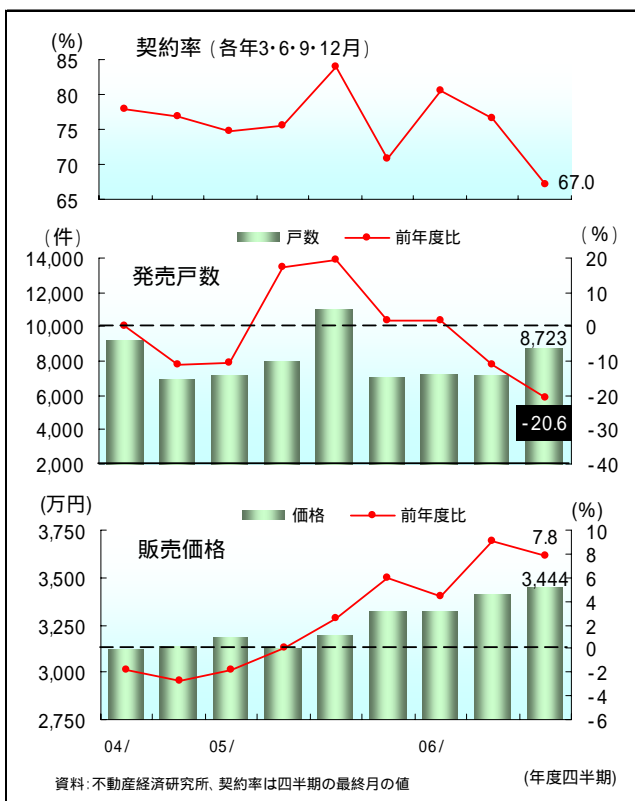
価格上昇の中、発売減
続く新築マンション

近畿圏の10～12月期の新築マンション発売戸数は8,723戸で、前年比20.6%減と7～9月期(11.2%)をさらに上回る大幅な減少となった。用地費の高騰を要因とする販売価格の上昇を見込んで販売の先送り傾向が一層強まり、在庫の積み上がりも顕在化(06年12月:4,671戸で前年比817戸増)するなか、06年夏以降発売戸数を絞る動きが急速に強まっている。対照的に販売価格は着実に上昇し、10～12月期は3,444万円で前年比7.8%と6期連続で上昇した(図表9)。12月の契約率は近畿圏平均で67.0%まで落ち込んだが、大阪市内は85.0%と依然として好調。一方、大阪府下も発売戸数が増えて販売エリアは郊外に拡大しているが、契約率は57.8%と振るわない。

空室率の改善進む
オフィス市況

大阪市内の主要ビジネス6地区の12月の平均空室率は5.49%と、05年12月の7.45%から大きく改善した。06年は新規供給が過去最低水準となるなか、借り増し需要などで大型ビルを中心に空室の解消が進んだ。特に、大型需要が集まる梅田地区では3.74%と4%を割り込んだ。高稼働の大型ビルを中心に募集賃料が下げ止まり、梅田地区では平均15,300円程度で推移。淀屋橋・本町や心斎橋・難波地区も横ばいだが、賃料が反転上昇するには至っていない(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

