

ズームイン リフォーム市場、今の動き

既存住宅市場の活性化策の一つとして適正な維持修繕やリフォームの促進が挙げられている。今回は、リフォームの現状を踏まえた市場を取り巻く課題や、近年の事業拡大が目立つ中古住宅の買取再販事業におけるリノベーションの動きなどについて紹介する。

1. リフォーム市場の現状

05年のわが国のリフォーム市場は耐久消費財等の購入金額を含め約6.8兆円で、近畿2府4県では全国の16%を占める。都道府県別では大阪府が第2位(図表1)。また、分譲マンションの共用部分の大規模修繕や賃貸住宅のリフォーム等を含む金額では、6.4兆円と推計される。

戸建・マンションとも工事金額は増加傾向にあり、比較的高額な予算を持ち今後の高齢化が進む団塊世代ではリフォームの潜在的なニーズが高く、将来的な市場規模の拡大が予想されている。

2. リフォーム推進に向けた方向性

リフォーム工事を行った世帯の契約理由としては会社の信用・知名度が最も多く、苦勞した点では材料・工法や業者に関する情報入手が困難だった点を指摘。工事費や施工品質に関する透明性の確保が重要と考えられる。

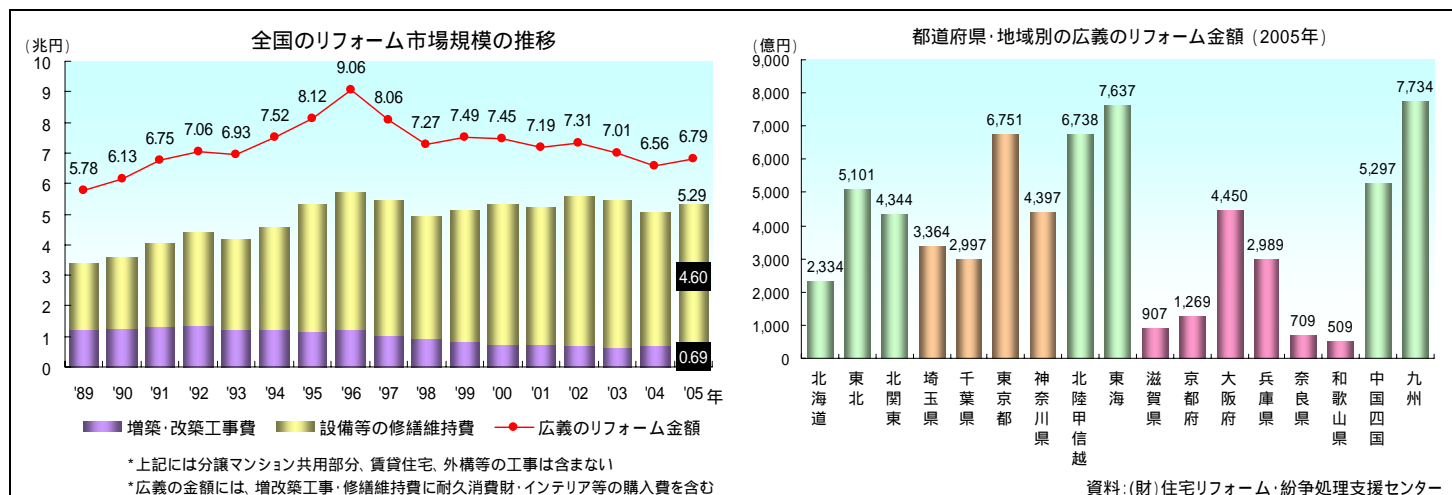
予算額のオーバーも問題視されており、設計変更における積算基準の明確化のほか、行政による補助や税制上の支援など資金面での支援が求められる。

3. 仲介業務とリフォーム事業

躯体の状態に戻して大規模改修を行うリノベーション事業が広がっている。特に付加価値をつけた買取再販事業では顧客自らリフォームする手間が省け、売主による瑕疵担保責任も得られるといった点で消費者の支持を集めつつある。

ハウスメーカーも買取再販事業に参入しており、新築価格をベースにリフォーム費用も考慮した独自の査定方法で買取価格を設定。新築時の保証終了後も有償点検を前提に、10年ごとの再保証も行われている。こうしたリノベーション事業は、今後の中古市場の牽引役として期待される。

図表1 リフォーム市場規模(推計値)



1. リフォーム市場の現状

近畿のリフォーム市場
規模は全国の16%

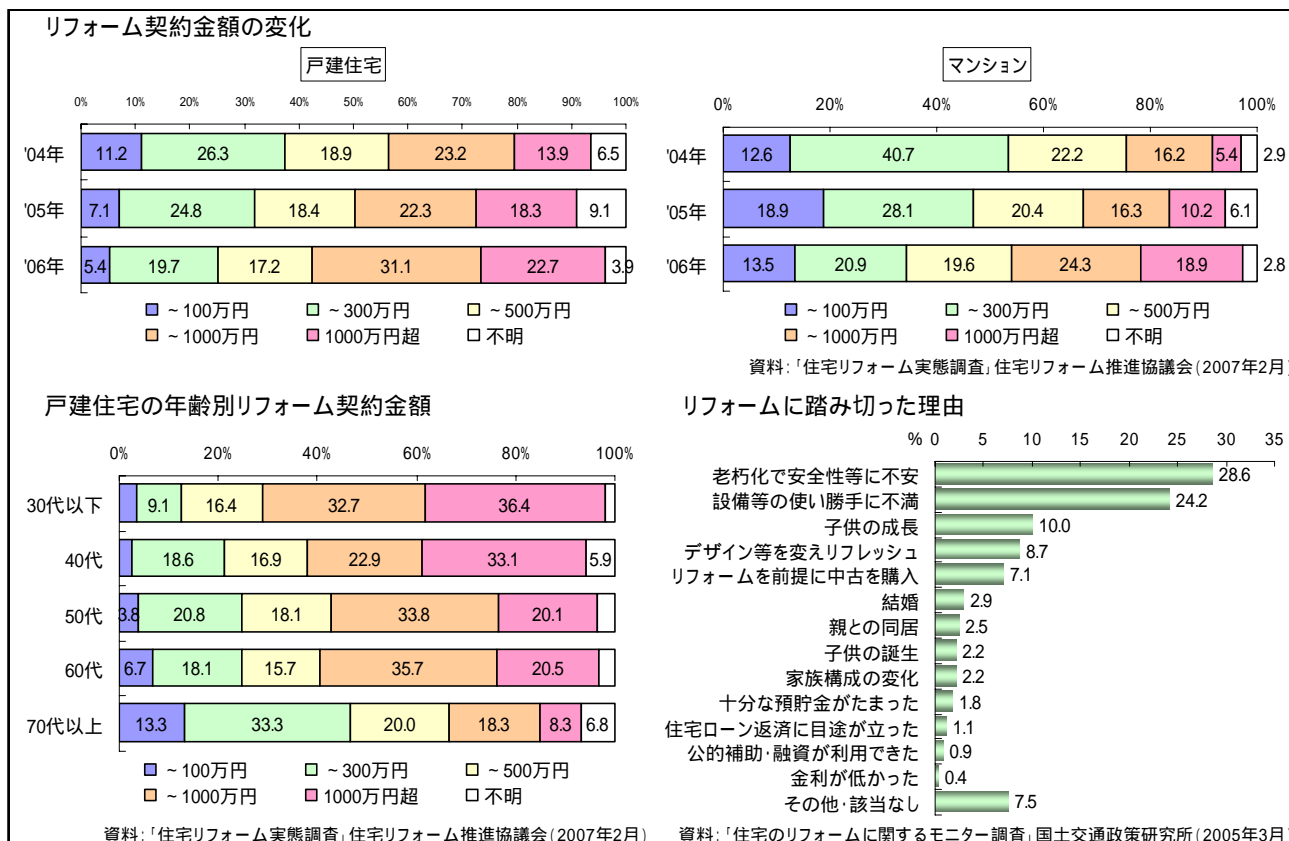
全国のリフォーム市場の規模は2005年時点で約5.3兆円、工事費に加え耐久消費財等の購入費も合わせた広義の金額は6.8兆円と推計されている。近畿2府4県の市場規模は全国の16.0%を占め、都道府県別では大阪府が4,450億円と全国2位となっている(P1・図表1)。

リフォーム市場の捉え方はいくつかあり、上記は分譲マンションの共用部分の大規模修繕や賃貸住宅のリフォーム等を含まないが、これらを加えた別の機関(住宅リフォーム推進協議会)の推計では建築業を元請とする工事金額で6.4兆円とされる。過去10年を振り返ると市場規模は横ばいで推移しているが、他の民間調査機関によると2020年には9.0兆円に拡大すると推計されている。

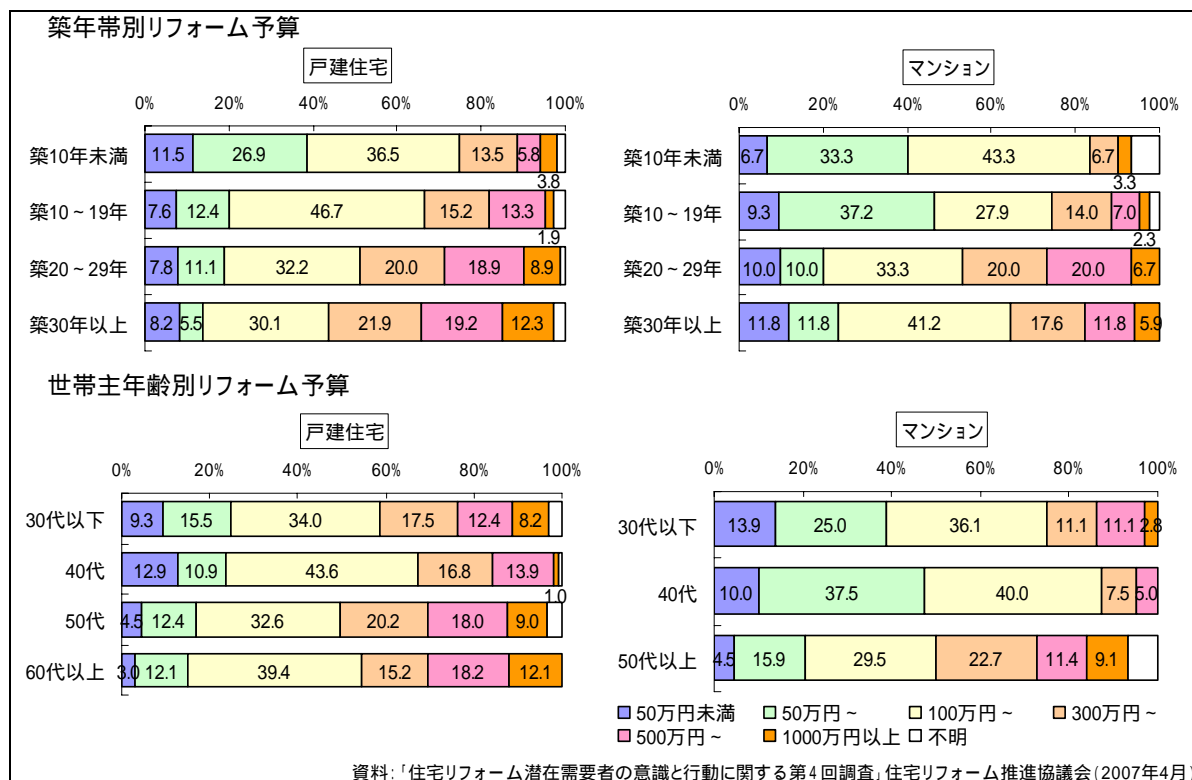
工事金額は増加傾向に

リフォーム市場が将来的に拡大する理由としては、市場で最大の需要層となっている60歳代に団塊世代が加わる点が挙げられる。現状のリフォーム工事の多くは戸建が対象とされるが、その金額は年々上昇している(図表2)。近年は、子供の独立後に持家マンションに住み替える50~60代も増えているが、マンションのリフォーム金額も

図表2 リフォーム工事の実態



図表3 潜在的なリフォーム需要者の意識



シニア層中心に
高い潜在ニーズ

増加傾向にある。バリアフリー化だけでなく、ライフステージの変化に合わせて住戸内の一新を目指す団塊世代のニーズは根強く、対象工事の規模は今後とも膨らむことが予想される。

リフォームを前提に中古物件を購入する世帯の割合も1割未満と小さいが一定の需要があるとみられ、30～40代では工事費に500万円以上かける割合も高く、若年層や中堅層を中心に自分の気に入ったデザインで全面リフォームを行う例が増えている。

一方、潜在的にリフォームを考えている需要層の予算をみると、築年数が古くなるに従い予算額も大きくなる傾向にある。戸建の場合、築30年以上では過半数が300万円以上の工事を考え、年齢別では50代や60代の半数前後が300万円以上の予算を検討しており、リフォームに対する潜在ニーズは非常に高いといえる(図表3)。

ただ、首都圏・中京圏・近畿圏の3大都市圏を比較すると、近畿圏は模様替えや水周り等の改善といった軽微で短期間のリフォームが中心で、高齢者対応や省エネ工事、耐震改修などの実施率は低い(「06年度住宅市場動向調査<リフォーム住宅>」国土交通省)。今後は、住戸内の設備改善だけでなく、耐震化などを中心に住宅の基本性能の向上につながるコンサルティングを進めることで、市場を拡大していくことが望まれる。

2. リフォーム推進に向けた方向性

実際の契約では
業者の知名度で選択

実際にリフォーム契約を行った世帯の理由をみると、戸建・マンションとも「会社の信用・知名度」が最も多く、工事金額が大きいとその傾向も強くなる。特に、500万円超の工事では「担当者の対応・人柄」や「デザイン・提案力」などが、判断材料として重視されている（図表4）。

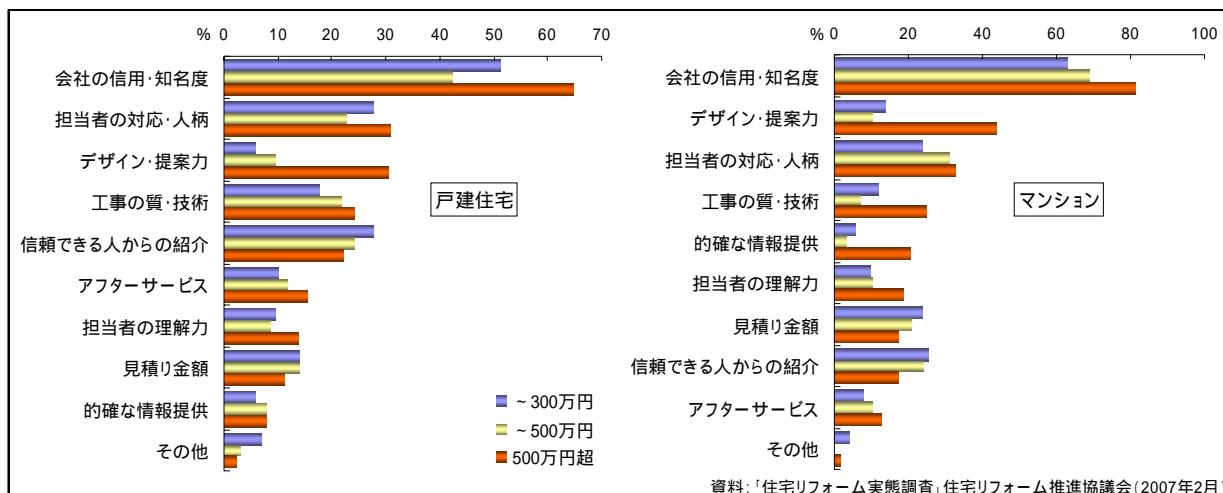
これに対して、潜在的な需要者が考える業者選びの基準では「工事の質・技術」が最も高く、次いで「工事金額」（住宅リフォーム潜在需要者の意識と行動に関する第4回調査）が挙げられ、事前の検討時点と実際の契約時では重視するポイントに違いがみられる。これは、業者の技術力や価格面を考慮したい意向があっても、今の市場では業者・工事の信頼性や価格の適正さを測る情報が乏しく、契約に際して結局、知名度の高い業者や過去の依頼業者を選定する傾向があるためとみられる。

業者・工事内容に関する
透明性確保が必要

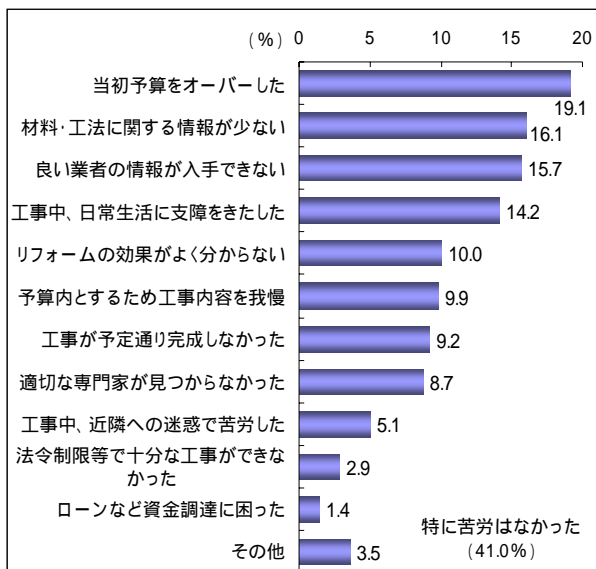
リフォーム経験者に工事に際して苦労した点を聞くと、「予算オーバー」の他に「材料・工法や、良い業者に関する情報の入手が困難」な点が指摘されている（図表5）。既存住宅の設計図書や修繕履歴の蓄積が十分でない現状では、工事を始めてから設計・仕様が変更されることも多く、工事費の根拠があいまいなケースがあるとみられる。近年は、面積単価や工事メニューを示したパッケージ商品やホームページでの見積サービス等もみられるが、最終的な施主のニーズを踏まえた積算基準を示すといった、費用や瑕疵担保責任等の施工品質についての透明性の確保が一層求められることになろう。

また、現状ではリフォーム工事費のほとんどは自己資金で賄われて

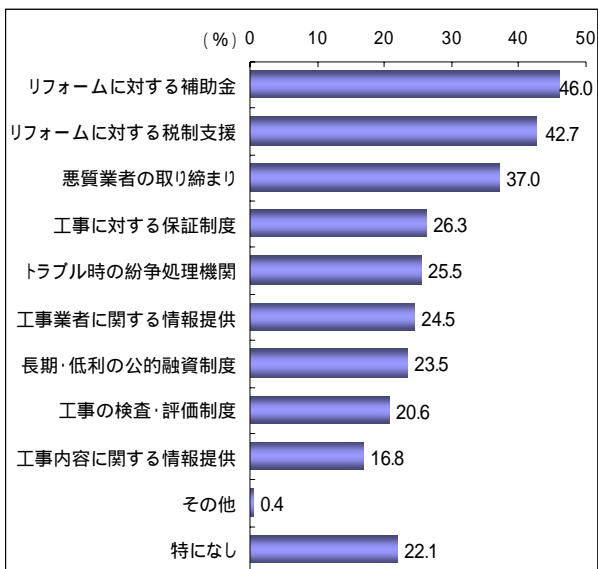
図表4 契約に至った要因（契約金額別）



図表5 リフォーム時に苦労した点(複数回答)



図表6 行政に期待する支援策(複数回答)



資料:「住宅リフォーム市場の実態把握と市場活性化に関する研究」国土交通省国土交通政策研究所(2005年3月)

おり、民間ローンや公的融資を利用するケースは全体の1割程度と少ない。用意した自己資金を上回るような工事内容を提案する場合でも、資金確保が容易となるような融資・助成制度が求められる。

リフォーム計画を持つ世帯が行政に期待する支援策をみると、「補助金」や「税制上の支援」が上位に挙げられ、ここ数年来問題がクローズアップされている「悪質業者の取り締まり」を上回っている。こうした資金面での行政の支援についても、耐震改修や省エネ化といった政策誘導効果を伴う工事を中心に、一層充実が図られることが期待される(図表6)。

3. 仲介業務とリフォーム事業

買取再販等で広がる
リノベーション物件

通常のリフォーム工事は施主の継続居住を前提に行われるものが多いが、一方で住宅の売買時に付随して実施されるリフォームも目立つようになってきた。従来から、仲介時に比較的軽微な模様替えを行う例は多かったが、近年は大規模な住戸改修を伴うケースも増えている。中古住宅を一旦躯体の状態に戻して設備・内装を一新する工事を、部分的な改修のリフォームと区別してリノベーション(更新・再生)と呼ぶ例が多いが、こうしたリノベーション物件が近畿圏でも広がりつつある。

リノベーション物件では、躯体の状態から大規模改修を行うメリットを活かして、単なる住設機器等の更新だけでなく必要に応じた給排水管の位置や間取りの変更等も行う。一方で、従前の設備で活用可能

図表7 中古住宅におけるリノベーション物件の事例



写真:関西リノベーション(株)

リノベーション物件のメリット

- 1 専門業者が管理・修繕の適正な物件を選択し提供
- 2 自己リフォーム時の労力・時間をカット
- 3 出来上がりを見て購入できる
- 4 多数のメーカー品や特注製作でオリジナル物件を完成
- 5 デザイナーズマンションほど作り込まず、居住者自身が作る空間を提供
- 6 付加価値のある希少性の高い物件とし、将来の売却・賃貸に有利
- 7 物件購入とリフォームで別ローンを組む必要がなく、煩雑な手続きがない
- 8 業者が売主のため瑕疵担保責任を負う

な部位については積極的に残すなど、新築のデザイナーズ物件ほど極端に作り込まない点も特徴となっている。

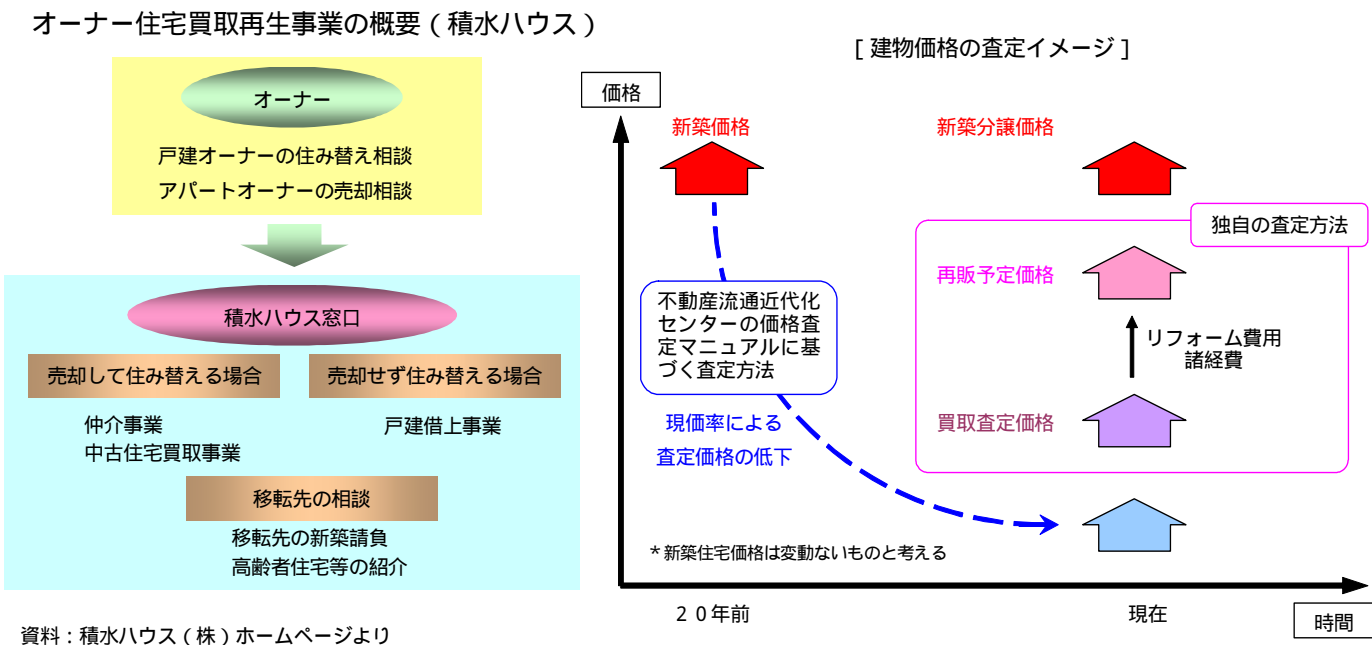
建築事務所や設計施工だけを取扱う業者もあるが、近年業容が拡大しているのが買取再販業者である。近畿圏でも中古マンションを中心に買取再販に乗り出す企業が増えているが、リノベーション物件のメリットとしては「自分でリフォームする手間のカット」や「出来上がりを見て購入できる」「業者売り主による瑕疵担保責任」がある点など、一般的なリフォーム物件との違いをアピールしている(図表7)。住戸の買取再販だけでなく、リノベーション工事だけの商品を用意するケースもあり、リノベーションに最適な中古マンションを紹介することで顧客の選択肢を増やしている業者もみられる。

全国のマンションストックの半数以上が集中する首都圏では、年間販売戸数 1,000 戸を超える中古マンションリノベーション専門の上場企業も現れているが、こうした企業では住設機器メーカーと提携し、建具や設備機器にオリジナル商品を導入し、住戸内の一体感や個性を演出している。販売時には、内装工事説明書の発行や対応する保証期間を記載した最長 10 年のアフターサービスも行っている。

ハウスメーカーでは
査定にも工夫

ハウスメーカーもリフォームを通じた買取再販事業に乗り出している。積水ハウスは今年の3月から、自社が過去に販売した戸建やアパートについてオーナーが売却等を希望する場合、グループの仲介・リフォーム会社を通して買取再生事業を始めた(図表8)。

図表8 ハウスメーカーにおける買取再生事例



この事業では独自の査定価格で買い取るとしており、買取物件については積水ハウスリフォーム（株）等で大規模リフォームを行い、同社のユートラスシステム保証を付けて再販する。これは新築時の構造躯体や防水に関する20年保証の終了後、有償点検を経ることで10年ごとの再保証を行うもの。再販物件については、カスタムセンターのアフターサービスで全面的なサポートを敷くとしている。

買取時の建物の査定価格は、経年変化で価値を低減させる従来の価格査定マニュアルの考え方でなく、新築分譲価格の70～90%（土地価格の割合によって変動）を目安とした「再販予定価格」から、土地の販売予定価格とリフォーム費用や諸経費を差し引くことで算出する。再調達価格に単純な現価率を乗じるのではなく、市場での再販可能性や住宅性能を加味したリフォーム費用を考慮した点が従来の査定方法との違いだ。今年7月末までに三大都市圏で77件の買い取りを実施し、11月から再販を開始するとしている。

リフォーム費用等を考慮した査定方法は、旭化成が既存販売物件の仲介で扱うストックヘーベルハウスでも導入されている。これまで、住宅性能やリフォーム等による修繕状況を加味した査定は、概念としてその必要性が指摘されてきたが、ここにきて実際のビジネスとして成立するようになってきている。上の例も買取再販事業も、従来の単なる仲介での中古価格と新築価格との間で利益を確保しようとするもの。これまでのようなお仕着せのリフォームでなく、高い付加価値に基づく顧客満足度の高い商品は、今後の中古市場の牽引役となろう。

特集 近畿圏の賃貸住宅市場

依然として供給過剰感が強く借り手市場が続くとされる賃貸住宅市場の現状について、近畿圏の家賃水準の推移や需給動向を捉えるとともに、持家の居住負担額との比較などを通して賃貸市場の位置づけを探る。

1. 賃貸住宅市場の現状

京阪神3都市の賃料単価は1部屋タイプではほぼ横ばい。2部屋以上タイプでは05年度上期頃から緩やかな上昇傾向がみられる(図表1)。

築年別では築10年以下、駅徒歩条件別では徒歩10分以内の物件で、05年度頃からの賃料単価の上昇基調が認められる。

2. 賃貸市場の需給動向

京阪神の3都市を区別の賃料水準で見ると、京都市や神戸市ではほぼ横ばいで、大阪市は07年度上期に下落する区が半数に拡大し、これまでの上昇の動きに停滞感もみられる。

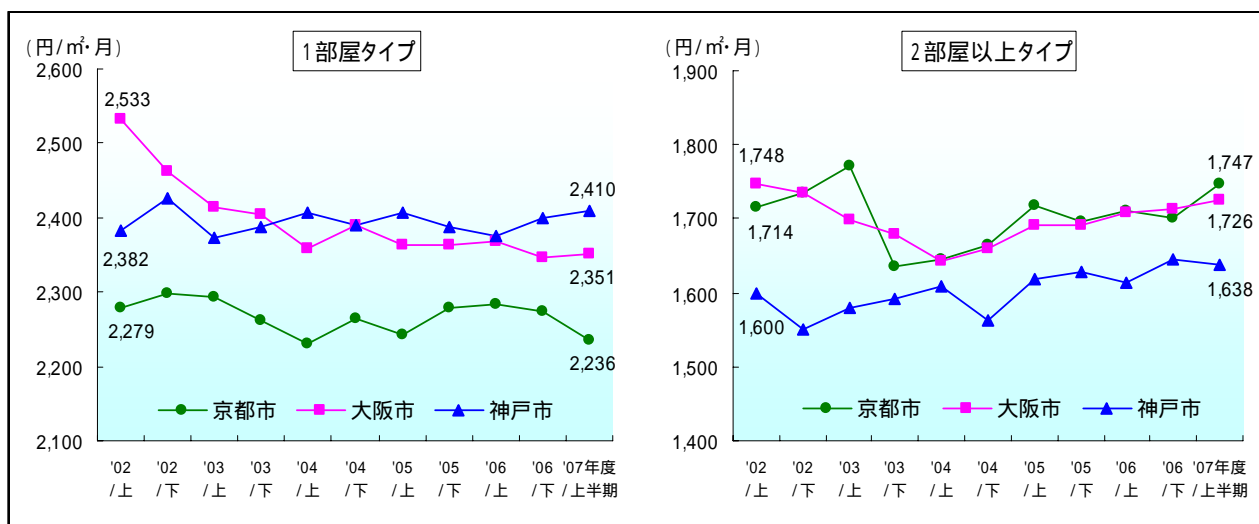
一方、貸家着工数は6月の改正建築基準法の施行で急減しており、供給過剰感が一時的に和らぐ可能性も出ている。ただ、家賃の減額交渉に応じるオーナーは依然多く、新築や売買物件との競争を考えると、借り手ニーズを捉えた家賃設定は今後とも不可欠と考えられる。

3. 賃料と持家の住居負担の比較

分譲賃貸物件も増えているが、持家の賃貸化を前提に中古マンション購入時のローン返済額と同等の賃貸物件の賃料を比較すると、価格水準の高い築浅物件も含め近畿圏のほとんどの都市で賃料収入がローン返済額を上回り、十分な家賃収入が確保できる状況がみられる。

中古マンションの売買価格を表面利回りで捉えると、築10年以下では5~6%台、築11~20年では6~7%台、築21年以上では8~9%台が中心的な水準。こうした利回りや想定される家賃収入との対比は、物件価格の割安感をアピールする材料にもなり得る。

図表1 部屋タイプ別成約賃料単価の推移



1. 賃貸住宅市場の現状

2 部屋以上の成約賃料
緩やかに上昇

近畿圏の主要な賃貸住宅市場である大阪市・京都市・神戸市について、レイズへの成約報告物件から賃料単価を捉えると、2007 年度上期（4～9 月）の 1 部屋タイプで神戸市が 2,410 円 / m²、大阪市が 2,351 円 / m²、京都市は 2,236 円 / m²となっている。06 年度上期まで京都市や大阪市の成約単価はほぼ横ばいだったが、06 年度下期以降は前年比で下落。一方、神戸市は 06 年度下期～07 年度上期にかけてやや上昇の動きがみられた（P 1・図表 1）。

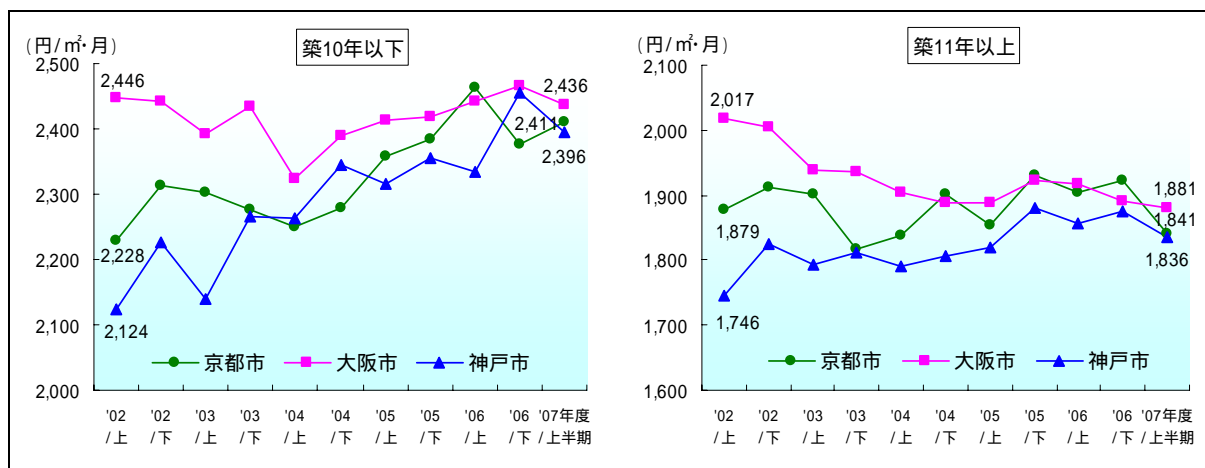
2 部屋タイプ以上の成約単価は、3 都市とも 06 年度下期から 2 半期連続で前年比 1～2%の上昇を示している。特に、大阪市は 05 年度上期から 2 年半に渡り上昇基調が続く。07 年度上期の京都市は 1,747 円 / m²、大阪市が 1,726 円 / m²、神戸市は 1,638 円 / m²と、京都市と大阪市は 02 年度上期の水準に回復、神戸市も 02 年度上期の水準に近づき、緩やかに上昇している。

上昇目立つ
築 10 年以下の物件

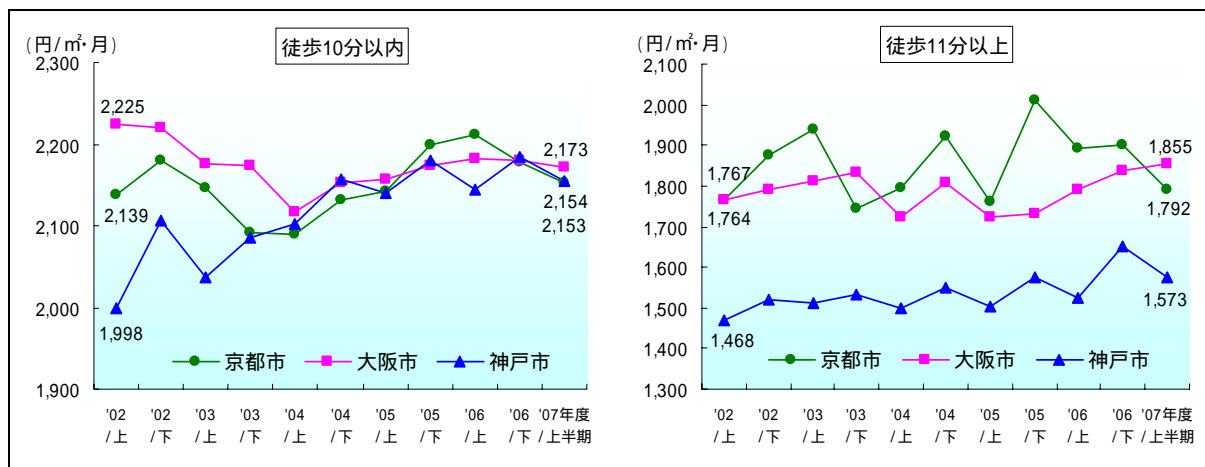
築年別の賃料の変化をみると、築 10 年以下の成約賃料の上昇が目立つ。賃料水準が高いこうした築浅物件も、04 年度上期までは大阪市や京都市で築 11 年以上と同様に下落していたが、05 年度上期以降は京阪神の 3 都市とも上昇に転じている。ただ、神戸市の築 10 年以下は 02 年度上期以降上昇が続くが、京都市は 06 年度下期から、大阪市は 07 年度上期に再び前年比で下落している。

07 年度上期の大阪市は 2,436 円 / m²と 02 年度上期の水準まで戻し、京都市は 2,411 円 / m²、神戸市は 2,396 円 / m²と、02 年度上期に比べそれぞれ 8.2%、12.8%上昇し、築浅物件を中心に賃料が上昇してきたことがわかる（図表 2）。

図表 2 築年別成約賃料単価の推移



図表3 駅徒歩条件別成約賃料単価の推移



徒歩 10 分以内の賃料単価、京阪神で並ぶ

一方、築 11 年以上の賃料単価は 3 都市とも上昇した 05 年度下期から 06 年度上期を除いて下落ないしは横ばいと、弱含みの傾向にある。特に、大阪は下落基調が続く、07 年度上期は 1,881 円 / ㎡ と 02 年度上期と比較して 6.7% 下落し、過去 5 年間で最も低い水準となっている。

また、駅徒歩条件別では賃料水準の高い徒歩 10 分以内では 03 年度下期から 04 年度上期にかけて下落が進み、その後は上昇に転じたが、築浅物件と同様に京都市では 06 年度下期から、大阪は 07 年度上期に再び下落している。神戸市は 02 年度上期から概ね上昇基調にあり、過去 5 年間で 7.8% 上昇し、3 都市の賃料水準は概ね同程度で並んだ (図表 3)。

徒歩 11 分以上では、神戸市の水準は大阪市・京都市に比べて低いが、07 年度上期は 1,573 円 / ㎡ と 02 年度上期比でプラス 7.2% と着実に上昇している。大阪も 06 年度上期から上昇傾向が続く、07 年度上期は 1,855 円 / ㎡ と、過去 1 年に渡り下落した京都市の水準 (1,792 円 / ㎡) を上回った。

2. 賃貸市場の需給動向

区別でみた直近の賃料横ばいかやや下落

このように京阪神の 3 都市では、一般に市場性が高いとされる築浅や駅徒歩 10 分以内のファミリータイプの賃貸物件で、06 年度にかけて賃料が強含みの傾向にあったことがうかがえる。では、京阪神の区別でみると賃料単価はどういった動きで推移したのか、上昇した区の数から捉えることにする。

図表4 大阪市・京都市・神戸市の区別成約単価と変動率

大阪市	'05年度上期 前年比 (%)	'06年度上期 前年比 (%)	'07年度上期 前年比 (%)	'07年度上期の 成約単価 (円/㎡)
北区	3.3	1.0	-0.4	2,470
中央区	0.4	2.3	-1.0	2,462
都島区	-6.5	10.1	-2.5	2,150
福島区	5.9	2.3	6.5	2,617
此花区	-6.6	15.5	3.1	2,010
西区	-1.3	2.9	1.8	2,329
港区	4.1	-0.7	2.9	2,043
大正区	2.3	1.1	-12.7	1,694
天王寺区	2.5	0.6	-0.2	2,113
浪速区	6.4	2.6	1.4	2,314
西淀川区	8.6	0.5	4.8	2,103
東淀川区	-5.8	5.7	-2.0	1,919
東成区	4.6	0.4	4.6	2,027
生野区	-2.3	-1.9	0.7	1,749
旭区	0.4	-1.0	-0.9	1,850
城東区	7.2	0.6	-0.6	1,896
阿倍野区	-3.8	0.8	0.6	1,949
住吉区	2.4	-0.8	7.3	1,768
東住吉区	2.5	-0.7	-2.5	1,654
西成区	0.8	15.0	-2.2	1,849
淀川区	-0.2	2.3	3.8	2,172
鶴見区	7.1	-8.2	-0.6	1,579
住之江区	8.1	-4.4	-3.2	1,645
平野区	9.4	-2.1	29.8	1,981
上昇区の数	17	16	12	市平均 2,158

京都市	'05年度上期 前年比 (%)	'06年度上期 前年比 (%)	'07年度上期 前年比 (%)	'07年度上期の 成約単価 (円/㎡)
北区	1.1	4.7	-4.5	1,853
上京区	5.5	-1.1	5.6	2,227
左京区	7.4	0.6	-6.7	2,041
中京区	3.5	-1.2	2.0	2,412
東山区	-0.6	-1.0	3.8	2,345
下京区	2.0	4.4	-1.1	2,362
南区	-7.9	11.3	3.7	1,832
右京区	-4.4	3.8	3.8	1,834
伏見区	-1.1	4.2	-6.8	1,627
山科区	11.1	-4.3	5.1	1,704
西京区	0.6	11.8	-5.6	1,805
上昇区の数	7	7	6	市平均 2,078

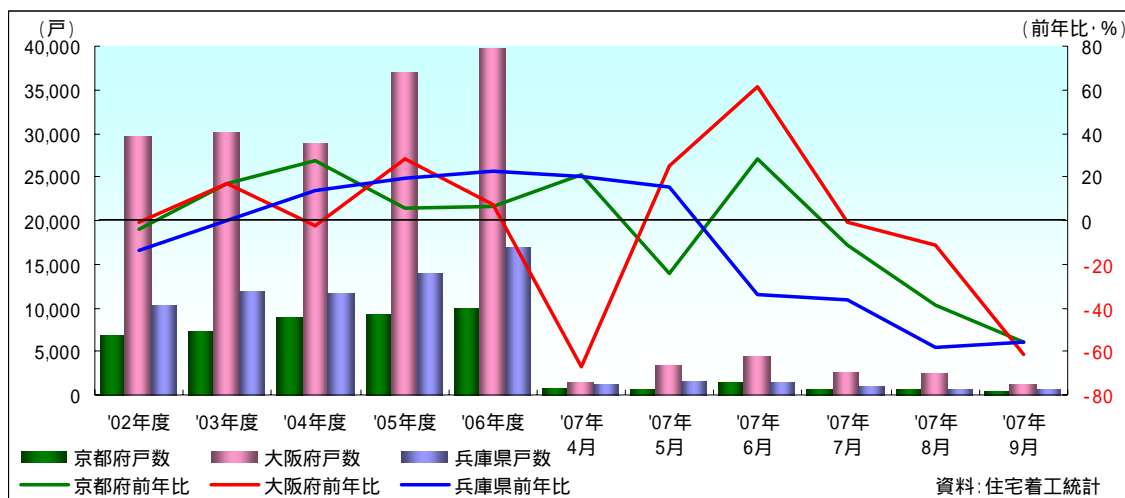
神戸市	'05年度上期 前年比 (%)	'06年度上期 前年比 (%)	'07年度上期 前年比 (%)	'07年度上期の 成約単価 (円/㎡)
東灘区	-0.7	-0.6	2.7	2,031
灘区	-1.4	1.2	5.8	2,119
兵庫区	1.6	-4.7	-1.8	1,963
長田区	8.0	-6.2	-1.0	1,694
須磨区	-0.6	10.5	-9.5	1,532
垂水区	0.3	4.7	0.4	1,470
北区	0.1	16.6	-7.7	1,240
中央区	2.5	-0.4	0.5	2,378
西区	-5.3	2.3	5.5	1,430
上昇区の数	5	5	5	市平均 2,075

大阪市では、05年度上期に前年比で賃料上昇した区は24区中17区にのぼり、06年度上期も16区を占め、全体として上昇傾向にあった。しかし、07年度上期には上昇区が12区と全体の半数に減り、北区や中央区では下落、西区や浪速区もほぼ横ばいにとどまるなど、賃料水準が高い都心区をはじめ弱含みの傾向が広がっている。また、京都市でも上昇区は11区中6区と、06年度上期の7区から減少し、神戸市も9区中上昇区は5区と横ばいで推移した。特に、大阪市では04年度に一時大きく下落した後、賃料相場は緩やかな上昇基調にあったが、直近の07年度上期では上昇に停滞感が出ている(図表4)。

6月以降、貸家着工も急減

一方、供給面ではこれまで急拡大してきた貸家の着工数が、改正建築基準法の施行(確認審査の厳格化)を機に大きく減少している。大阪府・京都府・兵庫県とも05~06年度の貸家着工数は前年比で大幅に伸びたが、07年6月を境に着工戸数は前年比割れが続いている。大阪府や京都府は駆け込み需要で6月は一時件数が伸びたが7月以降は減少し、9月の減少率は大阪府が61.6%に拡大、京都府は56.1%、兵庫県も55.4%と大幅な減少が続く(図表5)。05~06年度は貸家供給が拡大する中で既存物件の賃料水準は回復していたが、07年度後半は不透明感が増している。

図表5 貸家の着工戸数の推移



敷金礼金なし物件は
全体の1割未満

07年春先以降、近畿圏の賃貸市場の供給過剰感が緩み、家賃も横ばいからやや上昇するとの見方を示す民間調査もあるが、一方で家賃の減額交渉に応じるオーナーも増えているようだ。首都圏などでは敷金・礼金なしの物件も広がっており、相場より高い物件や築年の古い物件で空き家の解消や借り手のニーズに応えようとする動きがみられる。

ただ、近畿レインズの成約データで敷金・礼金なしの物件の割合をみると、07年度上期で「敷金なし」が4.9%、「礼金なし」が13.4%にとどまる。現状では、首都圏に比べて敷金・礼金なしの物件はさほど広がっていないとみられる。また、着工数の急減で新築物件の供給過剰感が低下し、一時的に既存物件の賃料が再び強含みに転じることも考えられる。しかし、来年以降は着工数が次第に持ち直すことも予想され、新築物件や売買物件との競争を踏まえ借り手ニーズに対応した家賃設定は今後とも不可欠であると言えよう。

3. 賃料と持家の住居負担の比較

ローン返済額を上回る
賃料水準

一般的な賃貸物件に加え、近年は分譲マンションストックの増加とともに、分譲賃貸物件も増加しつつある。大阪市内の新築タワーマンションなどでは分譲当初から投資目的で賃貸に出される物件が拡大しているほか、居住目的の購入でも将来的な賃貸化を考慮して中古マンションを取得する動きが広がっている。

そこで、中古マンションを住宅ローンを利用して購入する場合、賃貸にまわすとどの程度の賃料が確保されるのか、近畿圏の都市別に試算してみた（試算条件は図6参照）。築年による売買価格は大きく変

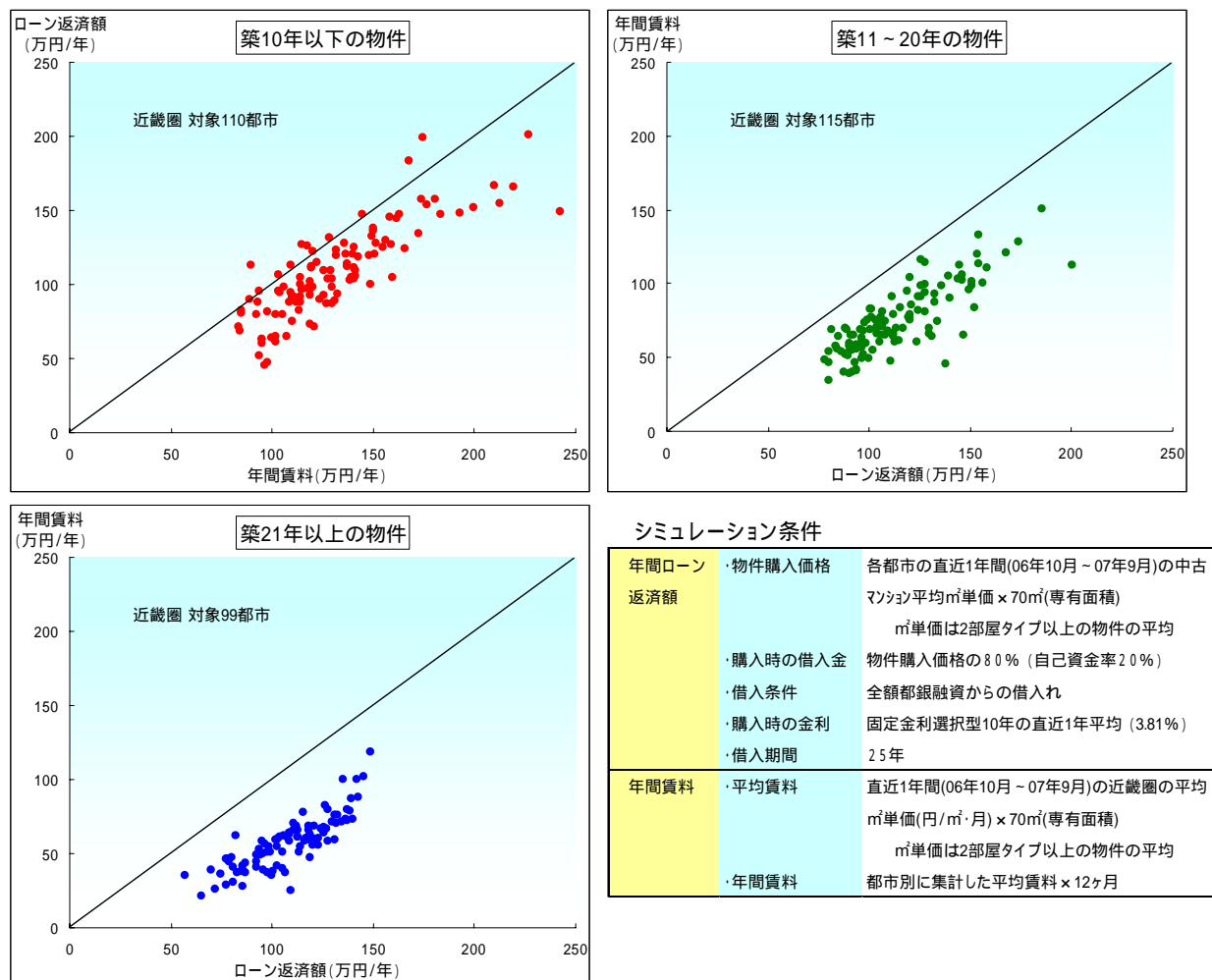
化するため、築年別にその関係を捉えると、成約価格の水準が高い築10年以下の物件では、対象とした110都市中12都市でローン返済額が年間賃料を上回った。相対的に物件価格が高い京都市東山区や左京区、賃料水準の低い大阪府島本町や滋賀県栗東市などでは賃料収入でローン負担を賄えない状況がみられた。

しかし、築10年以下でも全体の9割はローン返済額を家賃が上回り、築11年以上は全ての都市で十分な家賃収入が確保できることが示された。逆に言えば、高い家賃を支払っている賃貸居住者に中古マンション価格の割安感をアピールできる状態にあると言えよう(図表6)。

築10年以下の
表面利回り5~6%台

もう一つ、上記のシミュレーションと同じ条件で都市別の中古マンション購入価格と賃料を対比し、表面利回りを算出してみた。築10年以下では、対象110都市のうち利回りが5%台と6%台は、それぞれ36.4%と34.5%を占め、全体の約7割は5~6%台にとどまる。

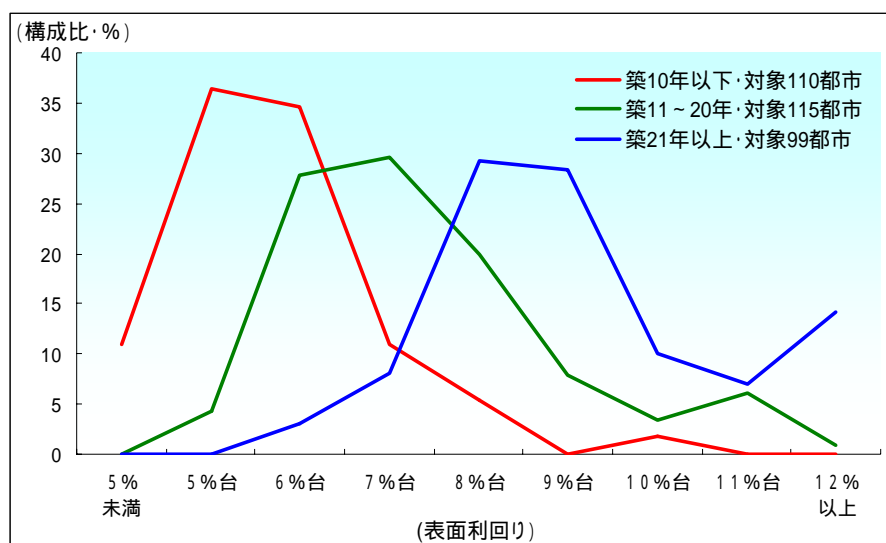
図表6 既存マンションにおける年間賃料とローン返済額の関係



一方、築11～20年では6～7%台、築21年以上では8～9%台を確保する都市がそれぞれ全体の6割近くを占め、利回りの中心的な水準となっていることがわかる(図表7)。

これはあくまで表面的な利回りであり、実際に自宅を貸し出す場合は分譲賃貸に向く市場環境かどうかや公租公課・減価償却などの賃貸経営上の要素を加味する必要があるが、少なくとも物件価値を計る一つの目安にはなると考えられる。額面の金額だけでなく、物件価格の適正さや割安感をアピールする材料にもなると言えよう。

図表7 中古マンション価格の築年帯別表面利回りの都市分布(構成比)



市況トレンド 2007年度第 四半期の近畿圏市場

2007年度第 四半期(7~9月期)の中古マンション成約件数は、前年比で再び増加したが、価格の上昇率は大幅に低下。中古戸建取引は兵庫県や京都府を中心に堅調に推移した。中古市場は拡大基調を維持しているが、今後の利上げ時期と購入マインドの反応が市況維持のカギを握る。

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2,774件で、前年比3.0%増と前の期から増加に転じた。一方、新規登録件数は15.6%増と2ケタ増が続き、市場での売り圧力は強い(図表1)。

成約価格はプラス2.4%で上昇率は大きく低下したが、新規登録価格は7.2%と高い伸びを維持。一服感のある成約価格に対して売り出し価格の上昇傾向は衰えていない。

7~9月期の成約件数は大阪市を中心に京都府下や奈良県などで増加し、大阪市では2年に渡り増加が続き増加率も高い。成約価格も大阪市の上昇率が最も高く、取扱高は27.3%の伸びに。

2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建住宅の成約件数は1,992件で前年比0.8%増と横ばいだが、新規登録件数は13.5%の大幅増(図表2)。また、成約価格はプラス3.0%と7期連続の上昇となっている。

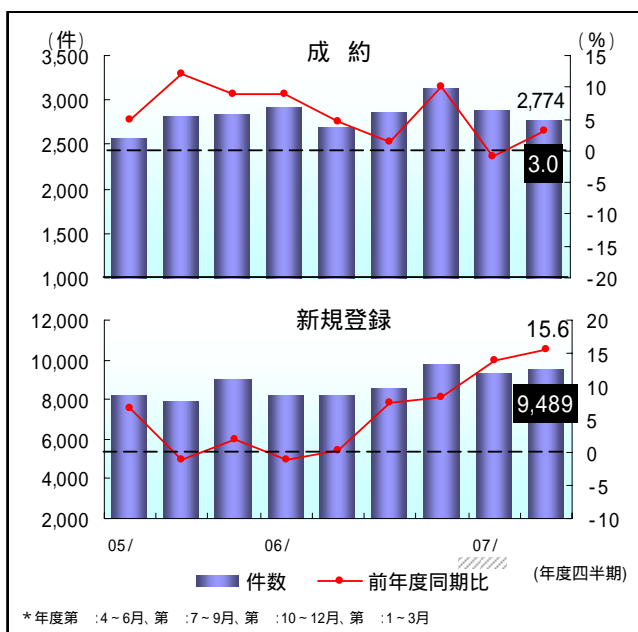
エリア別の取引量では、兵庫県と京都府の取引増が目立つが、両エリアでは成約価格も上昇し、取扱高では2ケタ増となり、近畿圏全体でも3.8%増と拡大基調が続く。

3. 関連不動産市場の動き

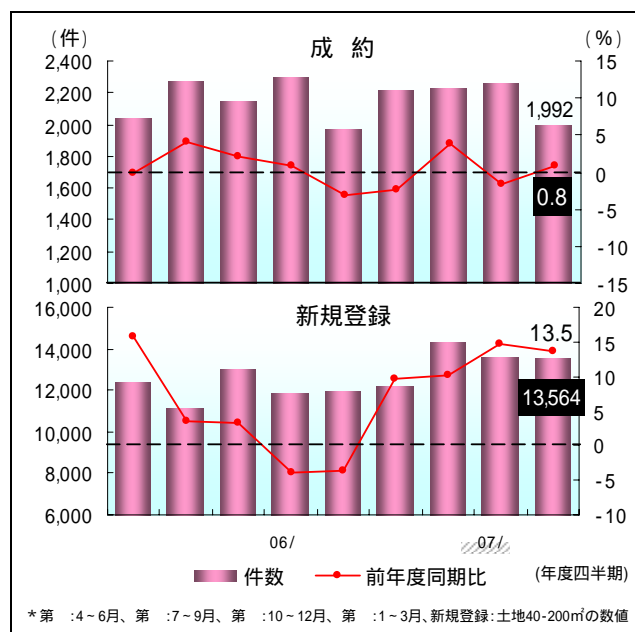
新築マンション発売戸数は1.9%増と前年同期の供給水準を維持したが、契約率は70%前後で在庫件数も高水準。販売価格は緩やかに上昇しているが、販売状況が厳しい郊外エリアでは下落も。

大阪市内のオフィス空室率は、梅田や淀屋橋地区で旺盛な需要を反映し2~3%台まで低下。募集賃料も梅田地区では06年以降上昇が続き、他地区も緩やかに上昇し始めている。

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

成約件数・価格は
増勢基調を維持

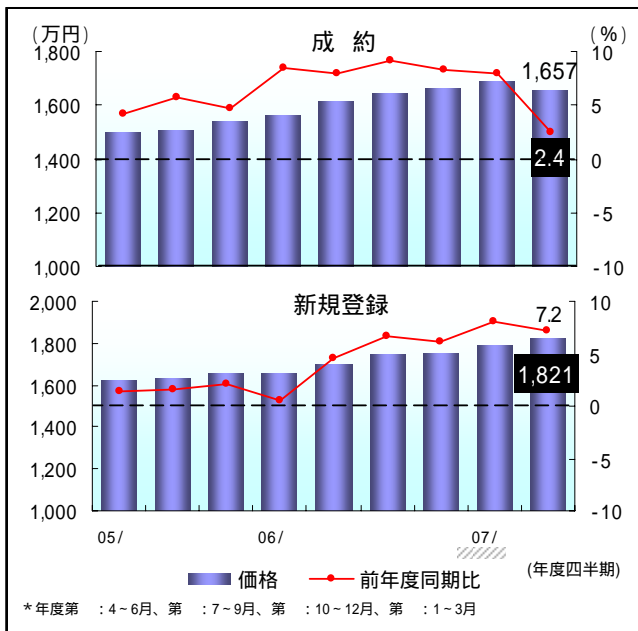
07年7~9月期の成約件数は、2,774件で前年比3.0%増と4~6月期の1.0%減から再び増加に転じた。また、新規登録件数は9,489件と15.6%の2ケタ増が続き、市場における物件供給は拡大基調が強まった(P1・図表1)。成約に対する新規登録件数は3.4倍の水準で前年同期の3.0倍からさらに広がり、一時タイトだった需給関係は05年1~3月期の水準まで緩んでいる。

成約価格は1,657万円でプラス2.4%と05年7~9月期以来9期連続で上昇したが、上昇率は07年4~6月期の7.9%から大きく縮小。前期比での上昇も8期連続でストップし、強含みの傾向にやや一服感がみられた。対照的に新規登録価格は7.2%の高い伸びを維持し、新規登録に対する成約価格の乖離率はマイナス9.0%と、4~6月期のマイナス5.8%から再び拡大。売り出し価格の上昇傾向は衰えていない(図表3)。

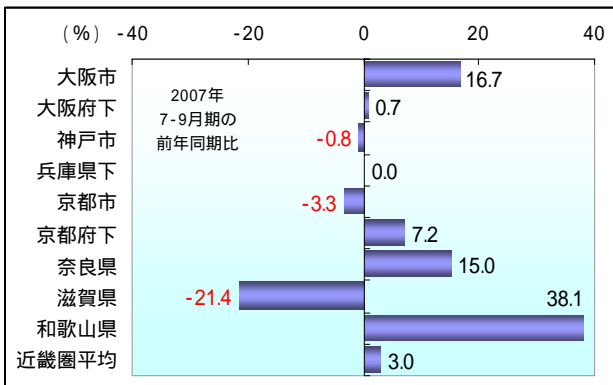
地域別の成約動向は
まだら模様

7~9月期のエリア別の成約件数は、大阪市や奈良県などで増加する一方、京都市や滋賀県などでは減少し、まだら模様の取引状況となった(図表4)。大阪市は8期連続で増加したが、滋賀県は4期続け

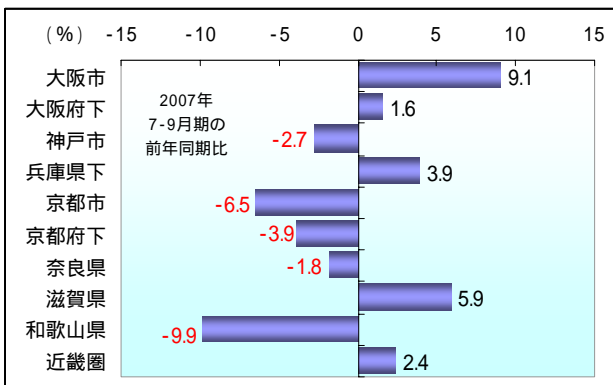
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



て減少し、1～3 月期まで大幅増が続いた京都市も 4～6 月期から 2 期連続で取引が減少している。

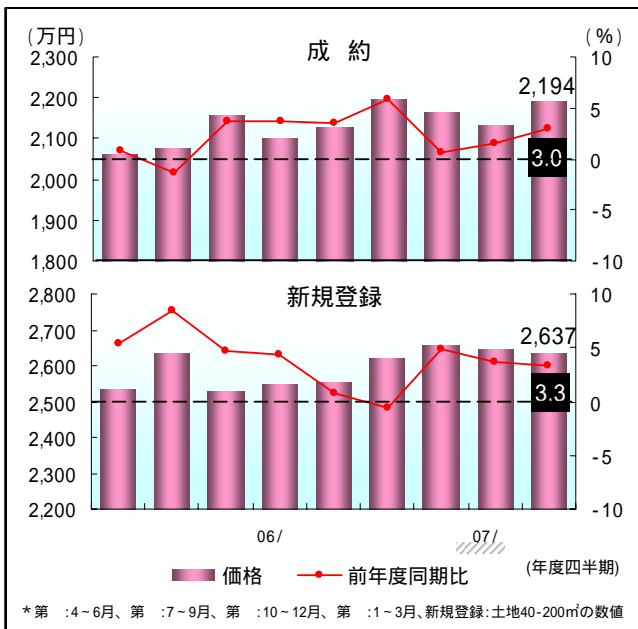
上昇傾向がやや落ち着いた成約価格も、地域別にみると上昇・下落双方のエリアがみられる。9.1%上昇した大阪市は 10 期連続のプラスで、大阪府下や兵庫県下も 9 期続けて上昇したが、同様に上昇してきた京都市や神戸市は今回下落に転じた(図表 5)。特に京都市は、一気にマイナス 6.5%となり、これまで近畿圏で最高値だった成約価格は 1,772 万円と、大阪市の水準(1,813 万円)を 2 期連続で下回った。今回、下落エリアの取引量は近畿圏全体の 3 割まで拡大したが、取扱高(=成約件数×成約価格)ベースでみた縮小は神戸市と京都市、滋賀県にとどまり、近畿圏全体では前年比 5.5%の拡大が続いている。

2. 中古戸建住宅市場の動き

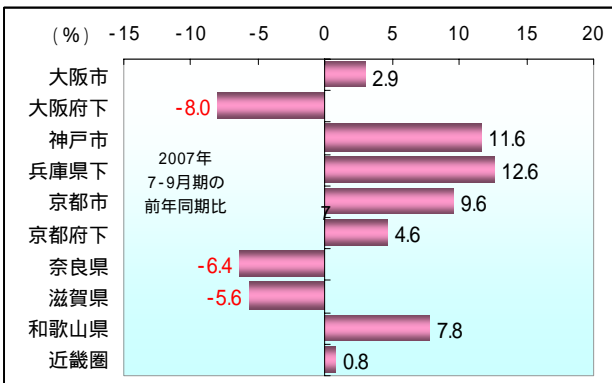
中古戸建市場も増勢傾向を維持

中古戸建住宅の成約件数はこの 7～9 月期に 1,992 件と前年比 0.8%増で 2 期ぶりに増加した。一方、新規登録件数は 13.5%と 2 ケタ増が続き、横ばい傾向にある成約件数に対して中古マンションと同様に市場での供給圧力は高くなっている(P 1・図表 2)。成約価格

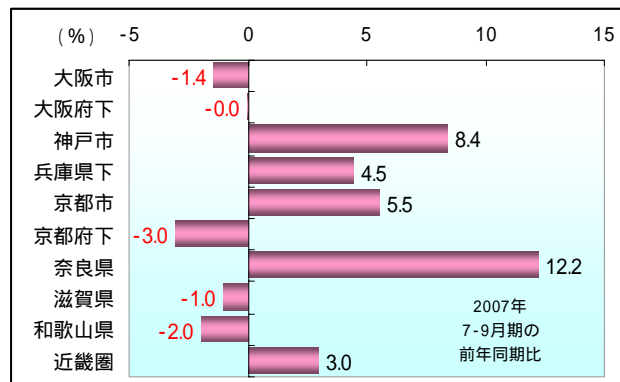
図表 6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表 7 中古戸建住宅件数の府県地域別増減率



図表 8 中古戸建住宅価格の府県地域別変動率



兵庫県・京都府で 堅調な中古戸建取引

は 2,194 万円でプラス 3.0%と 7 期連続で上昇し、新規登録価格も上昇基調が続く。1～3 月期に低下した成約価格の上昇率は再び高まり、売り出し価格との乖離も縮小しており、中古戸建需要の底堅さがうかがえる(図表 6)。

エリア別では、大阪府下や奈良県、滋賀県の成約件数が減少し、近畿圏の戸建取引の 32.4%を占める大阪府下も今回は減少に転じた。一方、これまで取引の減少が目立っていた兵庫県内や京都府内は、7～9 月期にそろって増加している。成約価格は、取引が減少した大阪府下は横ばいで、取引が増加した兵庫県内や京都市では取引価格も上昇し、これらの上昇エリアの取引量は近畿圏全体の 45.0%を占めた(図表 7・8)。取扱高ベースでも金額が縮小したのは大阪府下と滋賀県のみで、近畿圏全体では 3.8%増と戸建市場の拡大基調は変化していない。

近畿の雇用情勢は大企業・製造業等の好調な業績を背景に改善基調が続くが、所得に明確な伸びがみられない。8 月に生じたサブプライムローン問題以降、利上げ観測が後退するなど不透明感が高まったが、不動産に対する購入マインドは春先から低下が続く。近畿の中古市場は取引量・価格とも強含みの傾向を維持しているが、一方で取引増加率や中古マンション価格の上昇率の鈍化など、懸念される動きも出てきた。年度末に向けた住宅ローン金利の動きと、新築市場も含めた購入需要の反応が、今の中古市場の増勢維持のカギを握るとみられる。

3. 関連不動産市場の動き

販売弱含みの中、平均 価格は 3,500 万円超に

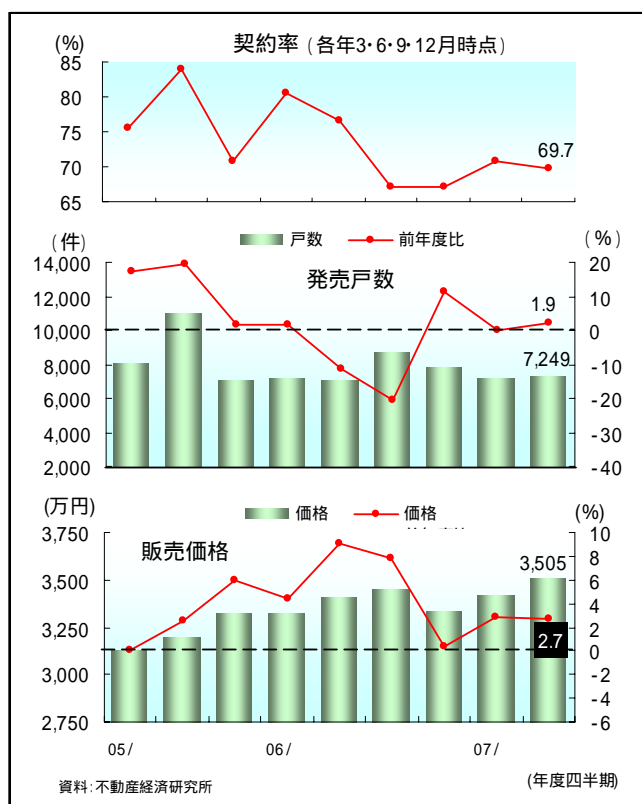
近畿圏の 7～9 月期の新築マンション発売戸数は 7,249 戸で、1.9%増と前年同期の供給水準を維持した(図表 9)。ただ、契約率は 70%前後で推移し、供給がシフトしている郊外の契約率は 60%台以下にとどまる。在庫件数も 5 千戸台と高い水準にあり、06 年に 2～3 割を占めた発売戸数に対する即日完売物件の比率も 1 割程度と、販売状況は弱含んでいる。販売価格は前年比プラス 2.7%と緩やかな上昇が続く、近畿圏平均では 00 年以降初めて 3,500 万円を超えた。しかし、単価ベースでの上昇は大阪市や京都市にとどまり、他のエリアでは用地費や建築費等の転嫁が困難な状況がうかがえる。

梅田地区中心に 市況は引き続き改善

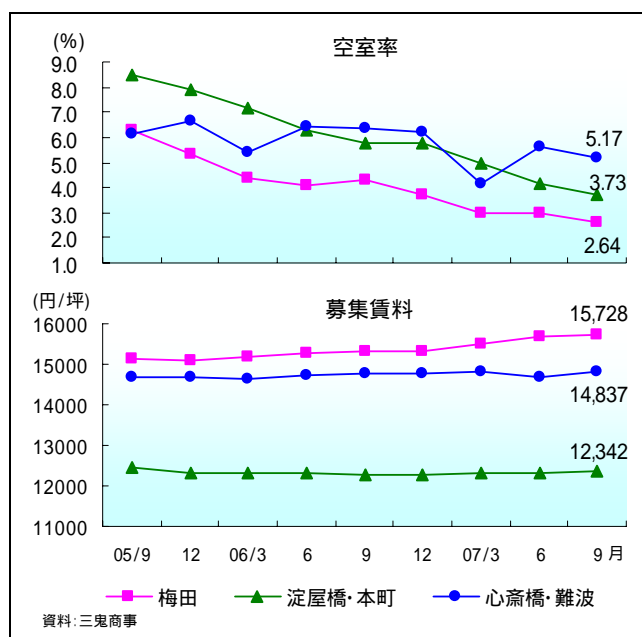
大阪市内の主要ビジネス 6 地区の 9 月の平均空室率は 4.41%と 6 月の 4.66%からさらに改善している。新築ビルに対する需要は旺盛

で、07 年竣工ビルのほとんどは満室もしくは高稼働し、テナントの拡張意欲も高い。好条件の既存ビルも品薄感が強まっており、新築・既存を問わず成約が続く梅田地区の空室率は 2.64%と 3%を下回り、平均募集賃料は 15,728 円と 06 年以降の上昇が続いている。淀屋橋・本町地区の空室率も 3%台まで低下し、募集賃料は 06 年の横ばいから次第に上昇に転じつつある。心斎橋・難波地区の空室率は相対的に高い水準にあるが、募集賃料は緩やかに上昇しており、総じて堅調な市況がうかがえる(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



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。07年7~9月期中古マンション取扱高は京都市が減少し、京都府他では増加が目立った。一方、中古戸建は京都市の取扱高が大幅に増加し、対照的な動きを示している。

1. 取引物件の動向

直近1年(2006年10月~07年9月)の中古マンション価格の上昇率上位10都市中、京都市中心5区と滋賀県の8区市が占めたが、中古戸建は上昇エリアが比較的分散している(図表1)。

4エリア別にみると、中古マンションでは京都市中心5区の成約価格が8四半期連続で上昇した後、7~9月期に下落。成約件数も減少し中古マンション取引は大きくダウンした。一方、中古戸建は京都市内の2エリアがそろって件数・価格で増勢傾向となり明暗を分けた。

06年度の取扱高は、京都市中心5区の中古マンションが2割増、京都市6区も2ケタ増となり京都府他や滋賀県も増加した。一方、戸建の取引量は京都市中心5区と京都府他が前期比7~8%台で増加、滋賀県も4.9%増となったが、京都市6区は減少した。

沿線駅別では、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や、滋賀県のJR東海道沿線の取引が多い。中古戸建では阪急・桂、東海道線・石山、京都市地下鉄・北大路などが上位に。

2. 地域別の市場動向

中京・上京・下京区の都心3区では、特に10階前後の中古マンション取引が4~6月期から減少し、古い物件取引も縮小傾向に。大津・草津・守山市では90年代以降建築の物件取引が75%に達し、中古戸建でも80年代後半以降築の物件が68%に占めるなど築浅の取引が増えている。

図表1 都市別の成約価格上昇率TOP10(2006年10月~07年9月)

中古マンション

順位	地域	市区町村	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	m ² 単価	単価前年比 (%)	専有面積	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	京都市中心5区	中京区	2,603	15.8	170	5.6	42.7	11.7	56.6	-0.4	13.9	32.6
2	滋賀県	草津市	1,819	14.8	74	-5.1	23.6	14.4	76.9	1.6	9.9	14.1
3	滋賀県	守山市	1,076	14.4	46	17.9	15.5	12.6	67.4	1.1	17.6	18.4
4	滋賀県	栗東市	1,878	10.8	23	0.0	23.4	5.4	80.0	4.9	8.4	10.7
5	京都市中心5区	北区	1,962	10.6	26	-13.3	30.4	11.6	63.2	-3.5	15.6	4.6
6	京都市中心5区	下京区	2,104	7.5	95	-8.7	36.3	7.0	55.5	-1.6	12.3	24.2
7	京都府他	長岡京市	1,298	7.0	23	-11.5	20.9	6.6	61.6	0.4	31.8	7.4
8	京都市6区	右京区	1,492	6.7	121	-3.2	23.5	2.3	62.0	2.4	19.5	13.8
9	京都市中心5区	左京区	2,413	5.0	65	0.0	35.0	7.5	66.6	0.6	18.8	8.1
10	滋賀県	大津市	1,440	3.2	203	0.0	19.4	2.6	73.0	0.2	13.6	16.2

中古戸建住宅

順位	地域	都市	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	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(%)	築後年数 (年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	滋賀県	甲賀市	1,435	25.4	24	20.0	205.3	-11.1	104.4	3.2	17.2	7.6
2	京都府他	向日市	2,642	21.5	36	5.9	91.8	23.3	94.4	18.2	19.6	17.0
3	京都市中心5区	下京区	2,905	16.7	23	-14.8	103.7	30.1	90.5	-5.9	23.5	5.9
4	京都府他	精華町	2,950	11.6	30	30.4	203.5	9.8	121.5	9.9	12.5	25.7
5	京都市中心5区	北区	3,520	11.4	70	4.5	136.3	26.4	108.5	11.1	19.8	12.4
6	滋賀県	湖南市	1,580	10.6	30	-6.3	207.9	0.7	117.9	9.0	18.9	14.4
7	京都市6区	右京区	2,362	8.9	103	-1.9	90.8	-0.2	91.1	12.9	20.4	11.7
8	京都市6区	南区	1,867	7.8	45	21.6	65.8	-1.4	81.7	2.0	20.0	10.3
9	京都府他	京田辺市	2,942	7.1	39	-4.9	194.2	9.6	114.0	13.1	18.0	15.2
10	京都府他	八幡市	2,044	6.7	53	51.4	142.6	1.9	102.5	4.3	21.8	19.2

* 直近1年間とその前年の成約件数がそれぞれ20件以上の都市で比較

1. 取引物件の動向

中古マンション価格は
滋賀県・都心区で上昇

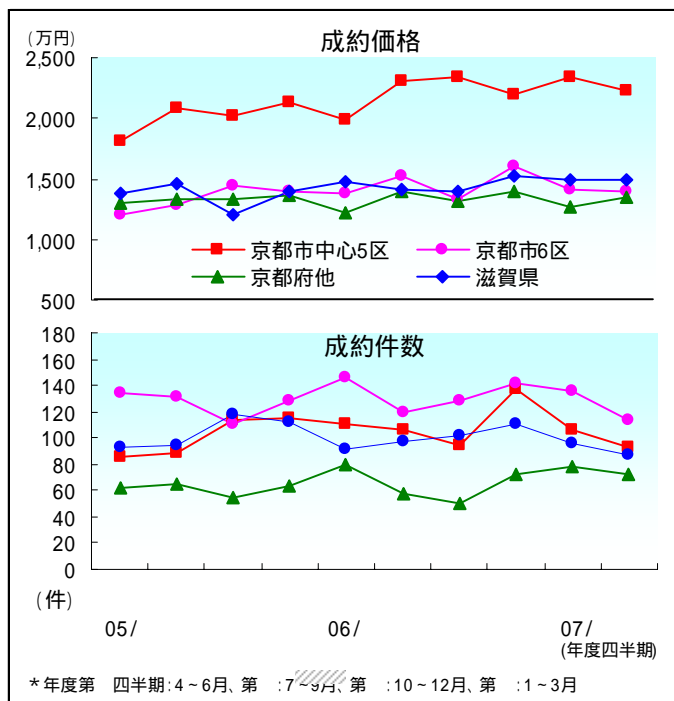
ここでは京都府・滋賀県の中古市場の特性を考慮し、京都市内中心5区とその他の6区、京都府下、滋賀県の4エリアに分けてその特徴を捉える。

2006年10月～07年9月の直近1年間で、成約価格の前年比の上昇率上位10都市をみると、中古マンションでは中京区が最も高く、次いで草津市・守山市・栗東市などが上位を占めた。滋賀県内の各都市は相対的に価格水準が低く上昇余地が大きいためとみられるが、京都市中心5区は上京区を除く4区が上位にランクインし、直近1年を通してみると都心区の価格は上昇していたことがわかる。

上位都市の成約件数は総じて減少傾向にあるが、中京区と守山市は取引が増加している。1万世帯当たりの成約件数をみても中京区や守山市の水準は高く、築浅物件を中心に活発な中古マンション取引がみられた。

一方、中古戸建では、甲賀市・向日市・下京区・精華町などが上昇率の上位を占め、上位都市は4エリアの各地域に分散している。上位都市の成約件数は増減まちまちだが、甲賀市や精華町、京都市南区、八幡市では2ケタ増となった。なかでも住戸規模が大きく築浅物件の取引が多い精華町や、八幡市では1万世帯当たりの成約件数も高く、中古戸建取引が盛んに行われている様子がうかがえる(P1・図表1)。

図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



年度四半期別の前年比 (%)

	京都市 中心5区	京都市 6区	京都府他	滋賀県	
成約 価格	'05/	-7.3	-4.9	-8.9	2.9
		23.0	7.4	3.5	-2.1
		9.7	15.9	4.7	-15.0
		14.1	5.0	6.1	3.0
	'06/	10.2	14.3	-6.2	6.9
		10.3	19.2	5.7	-3.7
成約 件数		15.5	-8.0	-1.6	15.6
		3.0	15.4	2.3	8.9
	'07/	17.3	2.3	3.1	0.8
		-3.3	-8.1	-3.9	5.3
	'05/	-16.7	13.4	26.5	20.8
		0.0	12.0	-8.5	33.8
成約 件数		8.7	-16.5	-14.3	32.6
		9.5	-5.8	-19.2	15.5
	'06/	29.4	8.1	29.0	-1.1
		19.1	-9.2	-10.8	3.2
		-15.9	15.3	-7.4	-13.6
		19.1	9.3	15.9	-1.8
'07/	-3.6	-6.8	-2.5	4.3	
	-12.3	-4.2	24.1	-11.2	

京都市の7~9月期
マンション取引ダウン

次に、四半期別の成約状況を捉えると、中古マンションでは京都市内と他のエリアで違った動きがみられる(図表2)。

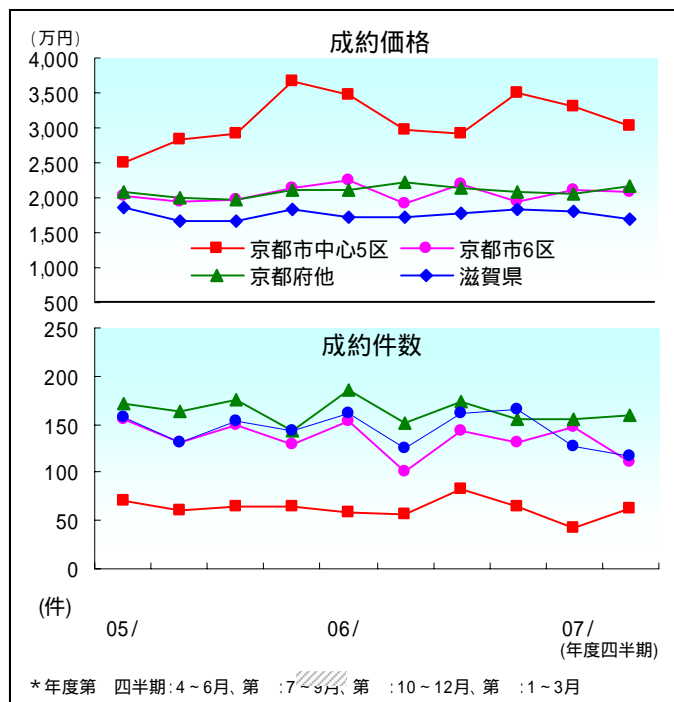
京都市の中古マンション成約件数は07年4~6月期から2期連続の減少となり、これまで8期連続で上昇してきた成約価格も7~9月期には下落に転じた。京都市中心5区の平均成約価格は2,224万円と価格水準は高いが、7~9月期は前期比でも下落。京都市6区も前期比で2期続けて下落し、1~3月期に1,600万円を超えた成約価格は1,402万円まで低下した。一方、京都府他では成約件数が大幅に増加し、滋賀県も成約価格が上昇を続けるなど傾向は異なっている。

9月に新景観政策が施行された京都市では、建築物の高さ制限が強化されたが、高層マンションが集中する都心5区を中心に、将来の建て替えや維持管理に影響を与える実質的な既存不適格物件が急増する格好となっている。施行後の10~12月期以降の動きも注視すべきだが、既にマンション用地の下落が指摘されており、中古マンション市場でも新たな高度地区の高さ制限に抵触するような物件では下落圧力が強まる懸念される。

京都市の中古戸建は
堅調さを維持

一方、中古戸建市場は7~9月期までで京都市内の成約状況が大きく悪化するような動きはみられない(図表3)。7~9月期の中心5区の成約件数は10.7%増、京都市6区は8.9%増と前の期から増加。成約価格も中心5区(プラス2.0%)、京都市6区(同8.2%)とむしろ

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



年度四半期別の前年比 (%)

	京都市中心5区	京都市6区	京都府他	滋賀県	
成約価格	'05/1	-20.9	13.1	2.2	13.8
	'05/2	0.8	10.0	-1.6	-6.6
	'05/3	3.5	4.7	0.5	-7.5
	'05/4	61.5	20.5	3.3	9.4
	'06/1	38.0	11.3	0.7	-6.9
	'06/2	4.7	-1.5	12.1	3.9
	'06/3	0.0	11.8	9.3	7.5
	'06/4	-4.8	-8.3	-0.6	-0.4
成約件数	'07/1	-4.7	-6.1	-1.6	5.0
	'07/2	2.0	8.2	-3.0	-1.0
	'05/1	-1.4	11.4	0.6	-0.6
	'05/2	50.0	-7.7	21.6	-7.0
	'05/3	6.7	-0.7	21.5	4.1
	'05/4	8.3	-5.8	2.1	-13.3
	'06/1	-16.9	-1.3	8.1	1.9
	'06/2	-6.7	-22.9	-6.7	-6.1
'07/	'07/3	28.1	-4.0	-1.1	5.2
	'07/4	0.0	1.5	8.3	14.6
	'07/5	-28.8	-4.5	-16.1	-20.5
'07/6	10.7	8.9	4.6	-5.6	

7~9月期の京都市の
マンション取扱高急減

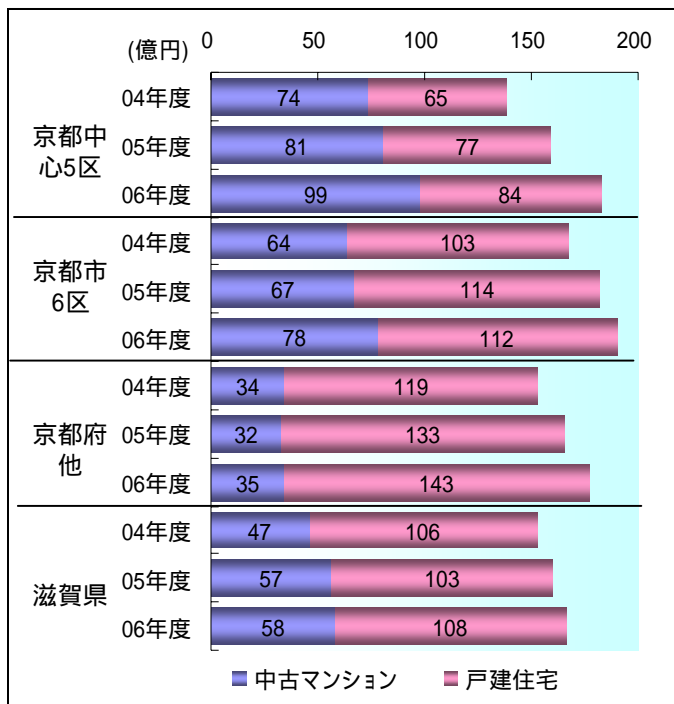
上昇している。他のエリアは成約価格が下落し、滋賀県では成約件数の減少が続くなど対照的な動きをみせた。京都市内の中古戸建価格は05年から06年にかけて上昇が続き07年1~6月には下落したものの、7~9月期の京都市中心5区の成約価格は3,033万円と06年以降3千万円台を維持。京都市6区も7~9月期は2,071万円と2千万円台で推移している。

新築戸建は建築確認審査の遅れや新景観政策によるデザイン規制の影響などで、建築確認件数が7月以降減少。中古戸建の取引物件の建物面積は7~9月期も拡大し平均100㎡を超えており、戸建住宅の購入需要の一部が中古物件に向かっていることが考えられる。

成約件数に価格を乗じた取扱高をエリア別にみると、06年度は京都市内の中古マンション市場の拡大が目立ち、京都市中心5区では前年比21.2%増、京都市6区は16.2%増の大幅増となった。中心5区では中古戸建市場も拡大し、8.2%の増加に。京都府他や滋賀県も中古戸建市場は拡大しており、各7.4%、4.9%の増加を示した。

ただ、四半期ベースでは、京都市内の中古マンション取扱高が7~9月期に2ケタ減となる一方、京都府他では19.3%増となるなど京都市外に需要がシフトしている様子がうかがえる。これに対して、中古戸建は京都市内での取扱高が大幅に拡大し、中古マンションとは対照的な動きを示している(図表4)。

図表4 エリア別の取扱高



年度四半期別の前年比 (%)

	京都市中心5区	京都市6区	京都府他	滋賀県	
中古マンション	'05/1	-22.7	7.8	15.3	24.3
	'05/2	23.0	20.2	-5.2	31.0
	'05/3	19.2	-3.3	-10.3	12.6
	'05/4	24.9	-1.2	-14.3	19.0
	'06/1	42.6	23.6	21.0	5.8
	'06/2	31.3	8.3	-5.6	-0.6
	'06/3	-2.9	6.0	-8.9	-0.0
中古戸建住宅	'06/4	22.7	26.2	18.6	7.0
	'07/1	13.1	-4.7	0.5	5.2
	'07/2	-15.2	-11.9	19.3	-6.5
	'07/3	-22.0	26.0	2.8	13.1
	'07/4	51.2	1.5	19.7	-13.2
	'08/1	10.4	4.0	22.1	-3.7
	'08/2	75.0	13.5	5.5	-5.1
中古戸建住宅	'08/3	14.7	9.8	8.9	-5.1
	'08/4	-2.3	-24.0	4.5	-2.4
	'09/1	28.2	7.4	8.1	13.1
	'09/2	-4.8	-6.9	7.7	14.1
	'09/3	-32.1	-10.4	-17.5	-16.6
	'09/4	13.0	17.9	1.4	-6.6
	'10/1				

図表5 沿線駅別の成約件数TOP10 (2006年10月~07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)	価格前年比 (%)	m ² 単価 (万円/m ²)	単価前年比 (%)	専有面積 (m ²)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)
1	京都市営烏丸線	烏丸御池	46	2.2	2,998	12.7	48.1	14.1	58.7	-3.8	11.3
2	JR東海道本線	守山	45	18.4	1,063	11.7	15.5	12.2	66.7	-1.0	17.6
3	JR東海道本線	草津	42	-14.3	1,723	0.6	23.0	5.0	74.5	-3.2	11.6
4	阪急電鉄京都線	西京極	42	-8.7	1,522	6.8	23.4	-2.2	62.6	6.1	20.1
5	JR東海道本線	膳所	38	26.7	1,549	13.9	20.9	10.9	74.3	4.1	18.3
6	京都市営烏丸線	四条	38	22.6	2,397	-3.6	43.3	-0.4	52.7	-4.4	12.0
7	JR東海道本線	石山	35	-18.6	1,391	8.7	19.3	6.4	71.6	3.0	11.2
8	京阪電気鉄道宇治線	木幡	35	105.9	1,224	-3.2	18.3	4.6	66.4	-6.8	18.0
9	阪急電鉄京都線	西院	35	0.0	1,500	14.9	26.5	11.5	54.6	-1.0	16.7
10	JR東海道本線	西大路	32	-15.8	1,565	-8.4	24.1	-4.1	63.2	-3.9	17.1

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)	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(%)	築後年数 (年)
1	阪急電鉄京都線	桂	71	12.7	3,019	-8.2	129.4	-8.9	102.0	-3.1	20.0
2	JR東海道本線	石山	67	4.7	1,701	18.5	159.7	6.7	105.8	4.3	18.9
3	京都市営烏丸線	北大路	39	44.4	3,601	-9.6	113.3	-21.1	99.8	-21.3	25.4
4	近鉄京都線	小倉	38	-22.4	1,629	0.1	80.8	2.3	80.1	-1.2	24.5
5	JR東海道本線	南草津	35	-18.6	2,461	-4.7	186.3	-6.3	113.8	-4.0	17.3
6	阪急電鉄京都線	長岡天神	31	-3.1	2,711	8.5	111.1	1.4	94.8	-0.9	21.0
7	JR東海道本線	草津	28	-22.2	2,023	-1.3	156.7	-0.7	105.0	-4.7	16.2
8	JR東海道本線	瀬田	28	-6.7	2,233	11.1	139.6	4.3	117.2	17.7	15.4
9	JR東海道本線	野洲	27	8.0	1,952	10.8	186.6	-17.1	116.8	-1.7	17.6
10	京阪電気鉄道京阪線	樟葉	27	12.5	2,454	5.8	170.1	3.9	105.7	-1.4	22.0

取引件数上位に並ぶ JR東海道沿線の各駅

中古市場の動きを、直近1年間の鉄道沿線・駅別の成約件数上位10駅から詳しくみると、中古マンションでは京都市地下鉄・烏丸御池や四条などの都心駅、JR東海道本線の守山や草津・膳所・石山など滋賀県内の各駅が上位にランクインした。滋賀県内の各駅は成約価格が1千万円台と相対的に安価で、いずれも価格は前年比で上昇している。上位駅の顔ぶれはほぼ前年と同様だが、前年にみられなかった膳所駅や京阪宇治線・木幡駅が今回10位以内に入っている。

中古戸建では、阪急・桂やJR東海道本線・石山、京都市地下鉄・北大路の各駅などが成約件数の上位に挙げられる。中古マンションと同様にJR東海道沿線の滋賀県内の各駅が上位10位中5駅を占め、阪急京都線が2駅入るほか、京都市地下鉄や近鉄京都線、京阪線もランクインするなど、上位駅は比較的各沿線に分散している。滋賀県の中古戸建取引はやや軟調だが、上位駅をみても南草津や草津、瀬田駅などで取引の減少が目立つ。前年と比較すると、JR東海道本線・野洲、京阪・樟葉の両駅を除く8駅は同じ顔ぶれとなっている(図表5)。

06年新築マンション 供給は横ばい

新築マンションにおける発売戸数の上位都市をみると、06年は大津市・右京区・中京区・下京区・草津市の順となっている。上位3位までは05年と変わらず、06年も人口規模の大きい大津市と京都都心区での供給は盛んだった。上位10都市の発売戸数は3,254戸で、

図表6 新築マンションの販売動向(発売戸数TOP10)

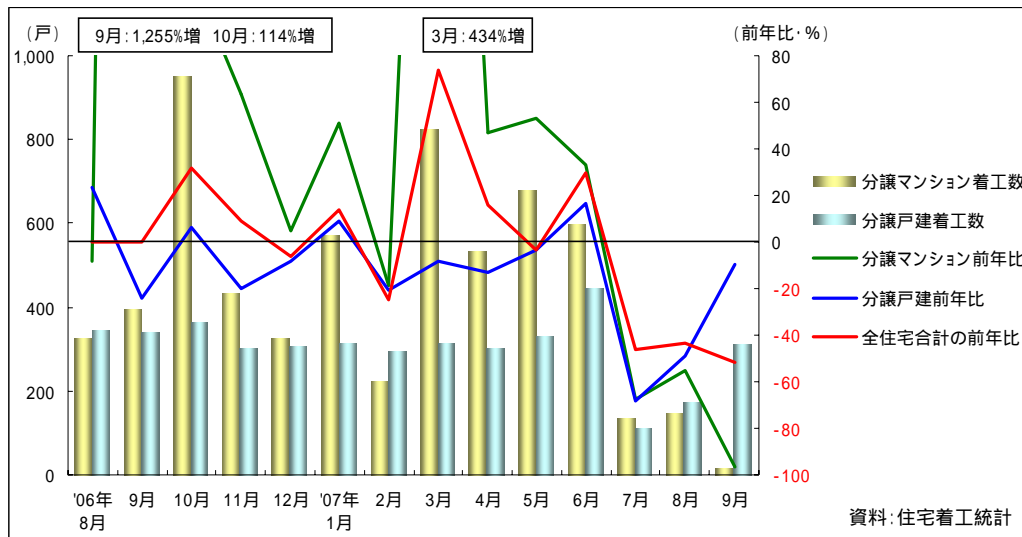
	1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
02年	区市名 京都市中京区 発売戸数 1,194 戸 平均価格 3,549 万円	大津市 729 戸 2,960 万円	京都市下京区 525 戸 2,773 万円	宇治市 505 戸 2,671 万円	京都市伏見区 416 戸 2,648 万円	草津市 338 戸 2,984 万円	京都市右京区 329 戸 2,800 万円	向日市 242 戸 2,812 万円	京都市上京区 231 戸 3,524 万円	京都市北区 158 戸 3,753 万円
03年	区市名 京都市中京区 発売戸数 414 戸 平均価格 2,831 万円	草津市 335 戸 2,725 万円	京田辺市 314 戸 3,023 万円	京都市伏見区 232 戸 2,715 万円	長岡京市 231 戸 3,355 万円	向日市 217 戸 2,717 万円	京都市下京区 211 戸 2,824 万円	宇治市 181 戸 2,616 万円	京都市西京区 165 戸 3,113 万円	京都市南区 128 戸 2,426 万円
04年	区市名 京都市下京区 発売戸数 531 戸 平均価格 2,929 万円	京都市右京区 343 戸 2,696 万円	草津市 265 戸 2,867 万円	京都市中京区 244 戸 3,495 万円	長岡京市 240 戸 3,349 万円	京都市伏見区 235 戸 2,702 万円	京都市山科区 233 戸 2,452 万円	京都市左京区 225 戸 4,810 万円	京都市西京区 185 戸 3,282 万円	大津市 174 戸 2,576 万円
05年	区市名 大津市 発売戸数 638 戸 平均価格 2,884 万円	京都市中京区 541 戸 3,199 万円	京都市右京区 535 戸 2,841 万円	京都市伏見区 500 戸 2,843 万円	京都市下京区 362 戸 2,394 万円	宇治市 147 戸 2,468 万円	草津市 140 戸 3,189 万円	京田辺市 130 戸 2,715 万円	京都市左京区 129 戸 4,501 万円	京都市南区 119 戸 1,767 万円
06年	区市名 大津市 発売戸数 1,037 戸 平均価格 2,925 万円	京都市右京区 451 戸 3,217 万円	京都市中京区 353 戸 3,721 万円	京都市下京区 288 戸 3,047 万円	草津市 271 戸 2,861 万円	京都市伏見区 216 戸 3,188 万円	宇治市 191 戸 2,752 万円	京都市左京区 170 戸 4,182 万円	長浜市 146 戸 2,571 万円	城陽市 131 戸 2,504 万円

資料: 畿不動産経済研究所

京都府・滋賀県全体に占める供給シェアは 82.3%と、05 年とほぼ同水準である。ただ、大津市・草津市の発売戸数は前年比 7 割増と大きく伸び、上位 10 都市内で 40.2%を占めたが、中京区・下京区の比率は 05 年の 27.9%から 19.7%に低下した。また、京都市内のほとんどの区は 05 年から 06 年にかけて発売価格が上昇している(図表 6)。

先に触れたように、新築市場では今年 6 月の改正建築基準法の施行に伴う建築確認審査の遅れが深刻化しており、京都府の分譲マンション着工戸数も 7 月は前年比マイナス 67.3%に急減、9 月は実に 96.4%減(着工数 14 戸)となった(図表 7)。新築マンションの場合、確認申請と事前相談の期間が 5~6 ヶ月に延びているとされ、京都市では新景観政策の影響で供給の停滞に拍車がかかっている。現場の混乱は年明け以降も続くとの見方が多く、07 年度後半以降の供給戸数は大きく落ち込むことが予想される。建築基準法や新景観政策の不適合物

図表7 京都府の住宅着工戸数の推移



資料: 住宅着工統計

件にはローンが付かないといった融資姿勢の変化もみられ、京都市を中心に新築マンション販売は大きく腰折れする可能性が強い。

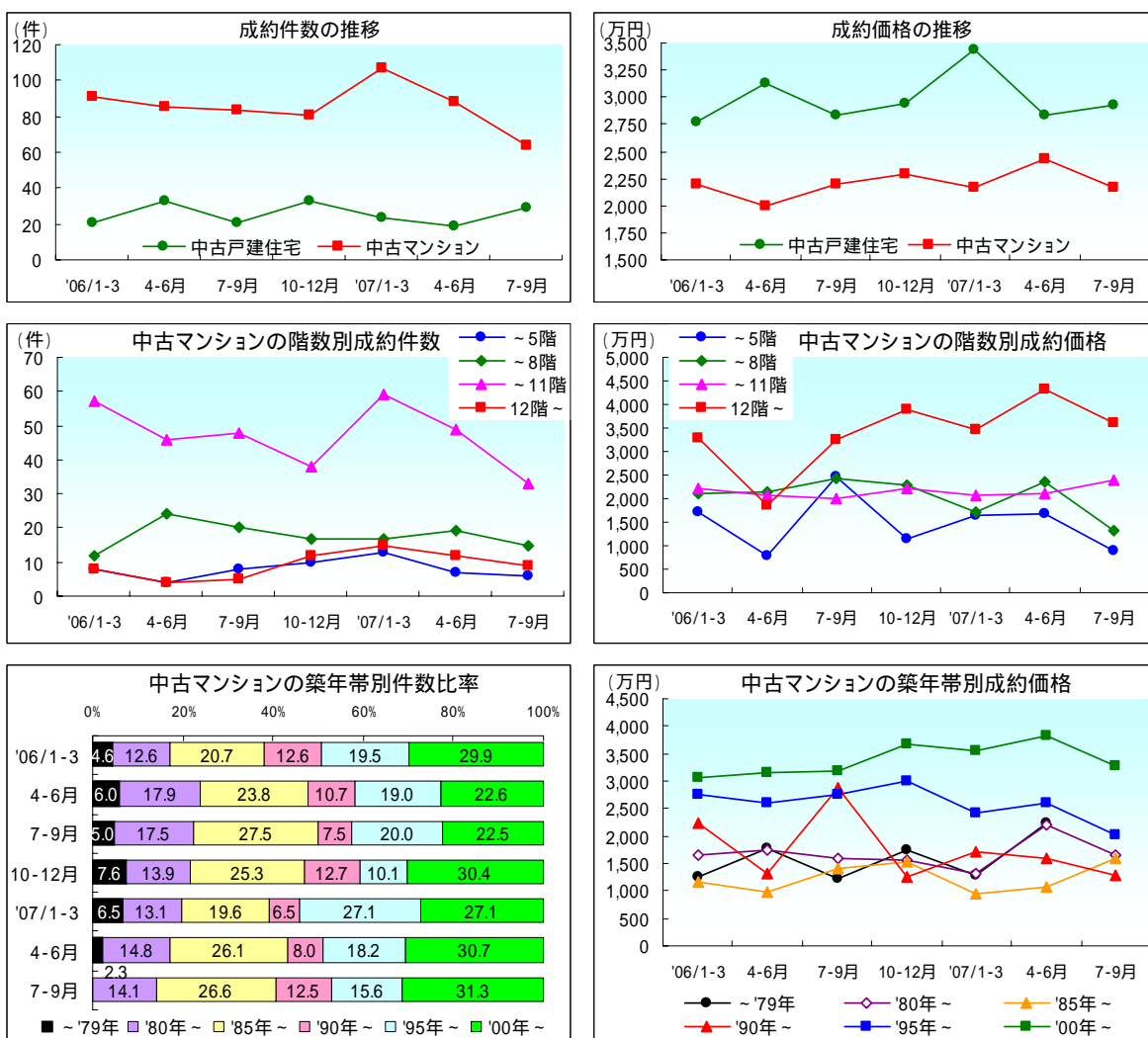
2. 地域別の市場動向

都心中古マンションの取引、弱含み

中古マンション市場でも京都市の取扱高は大きく減少している。そこで、マンションストックが集中する中京・上京・下京区の都心3区を対象に中古物件の成約状況を詳しくみることにする(図表8)。

都心3区の四半期別成約件数は、中古戸建が概ね横ばいであるのに対し、中古マンションは4~6月期から減少傾向が目立つ。成約価格も中古戸建は4~6月期以降大きな変化はないが、中古マンションは4~6月期に上げた後、再び下落している。中古マンションで特に取引が弱含んでいる物件を階数別に捉えると、成約件数が最も多い9

図表8 中京区・上京区・下京区の中古住宅成約状況



～11階での減少が顕著だ。これまで10階前後のマンションが立地可能だった幹線道路から一本入った街区でも、高さ制限が31mから15mと厳しくなり、5階程度しか認められなくなったことが影響しているとみられる。

一部には希少性から価格が逆に上昇するとの指摘もあり、実際4～6月期以降、9～11階や12階以上の物件価格は前期比で上昇した。しかし、実質的な既存不適格物件は建て替えて減築を余儀なくされ、建て替え時期が意識される築年になると維持管理が疎かになることも予想される。7～9月期は70年代以前の古い物件取引がなくなり、価格水準が高い90年代の物件も下落が目立っている。秋口以降の動向を見るまで予断を許さないが、高額物件から需要が減退していく恐れがあり、中長期的に都心の高層マンションの取引価格が下落基調に陥る可能性も否定できない。新築における新景観政策への対応は避けられないとしても、既存物件に対する行政側の柔軟な対応が望まれるところである。

築浅の取引広がる 大津・草津・守山市

一方、滋賀県内の主要な市場である大津・草津・守山市の成約状況を見ると、新築マンションの大量供給が続きストックが豊富な90年代以降の物件が中古取引全体の74.8%を占めた。なかでも95～99年築の取引シェアが拡大しているが、同築年帯の成約物件は平均73.1㎡で1,596万円と割安感が強く需要が集まっている。

また、戸建を中心とする県内の持家ストック(戸建率92.4%)は、約6割が80年代前半築以前の古い住宅だが、取引される同築年帯の中古戸建は31.7%にとどまり減少傾向にある。一方、80年代後半以降の物件は各築年帯で増加しており、特に90年代までの物件は土地面積が150㎡を上回りながら平均価格は2,000万円前後と値頃感が強い。住宅ローンを利用する中堅所得層でもゆとりをもって築浅の戸建物件が購入可能な水準にあり、人口増加が続く滋賀県ではこうした物件を中心に中古取引が拡大していくとみられる(図表9)。

図表9 大津市・草津市・守山市のマンション・中古戸建住宅の販売状況

