

# ズームイン 動き出す 200 年住宅ビジョン

2006 年の住生活基本法の施行に引き続き、昨年自民党政務調査会から出された 200 年住宅ビジョンだが、今年はその内容が一部法制化される見通しだ。超長期の耐久性等に優れた住宅の普及を目指す法案の内容について、不動産流通市場に関係の深い分野を中心にいち早く紹介する。

## 1. 長期優良住宅に関する法案の概要

12 の提言からなる 200 年住宅ビジョンのうち、既存法で対応可能な提言等を除いた内容が法制化される（図表 1）。長期優良住宅普及促進法案では耐久性や可変性、維持管理計画を備えた（スルトン・イワル）住宅に認定基準を設け、対象住宅への税制・金融等の優遇措置が図る予定。

法案では、デベロッパー等が新築供給時に建築・維持保全に関する計画を所管行政庁に申請して認定を受けるほか、供給後も定期点検と必要な補修・交換等が求められる。

## 2. 住宅流通に関する施策メニュー

長期優良住宅では設計図書や材料・設備、施工者名など記した住宅履歴書の作成・保存が必要となり、供給後も定期点検や設備更新、改修、売買に係る履歴情報の蓄積・活用が求められる。

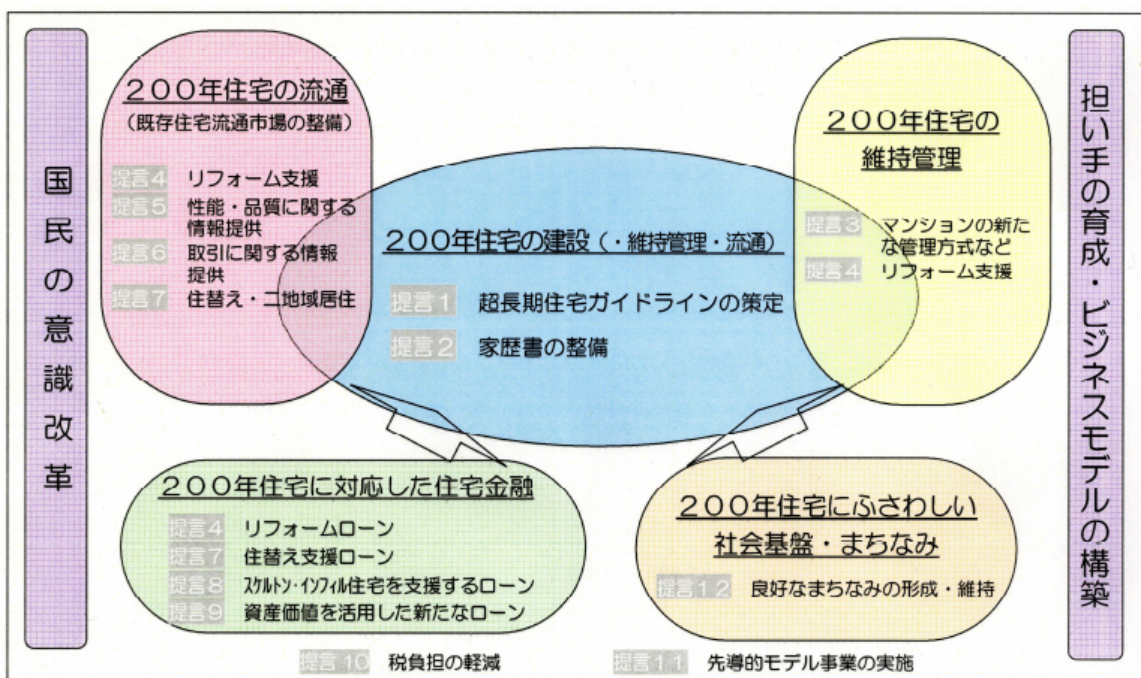
200 年住宅ビジョンでは民間インスペクション会社の検査手法の標準化を目指した評価ガイドラインの策定も提言されている。

## 3. 住宅金融・税制に関する施策メニュー

長期優良住宅に対しては住宅金融支援機構による 50 年固定ローンや、既存住宅の取得費にリフォーム費を上乗せしたローンの提供等が検討されている。

長期優良住宅では従来の建設コストの約 2 割アップが見込まれることから、一般住宅以下の税負担に抑えるため、登録免許税・不動産取得税・固定資産税の 3 税について軽減措置が図られる予定。

図表 1 200 年住宅ビジョンの全体像



# 1. 長期優良住宅に関する法案の概要

200 年住宅ビジョンの一部内容を法制化

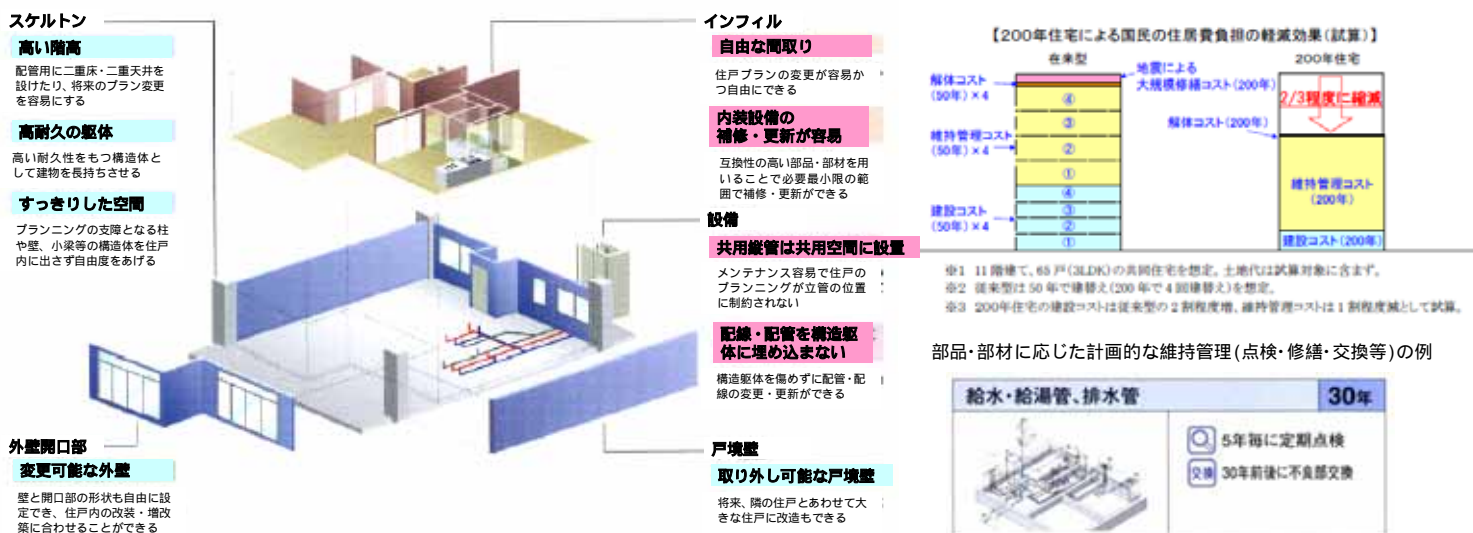
長期優良住宅は  
スケルトン・インフィル住宅

2007 年 5 月に自民党政務調査会・住宅土地調査会から出された 200 年住宅ビジョンは、ストック重視の住宅政策への転換を示した住生活基本法を受ける形で、超長期での循環利用可能な質の高い住宅の普及に向け 12 の提言を示したものだ( P 1・図表 1 )。住宅のロングライフ化を象徴する「200 年住宅」には、大地震への耐久性や建設・取得・維持管理のライフサイクルコストの縮減、建て替えを減らす環境負荷の低減など、世代を超えて循環利用される「社会的資産」としての意味合いが込められている。

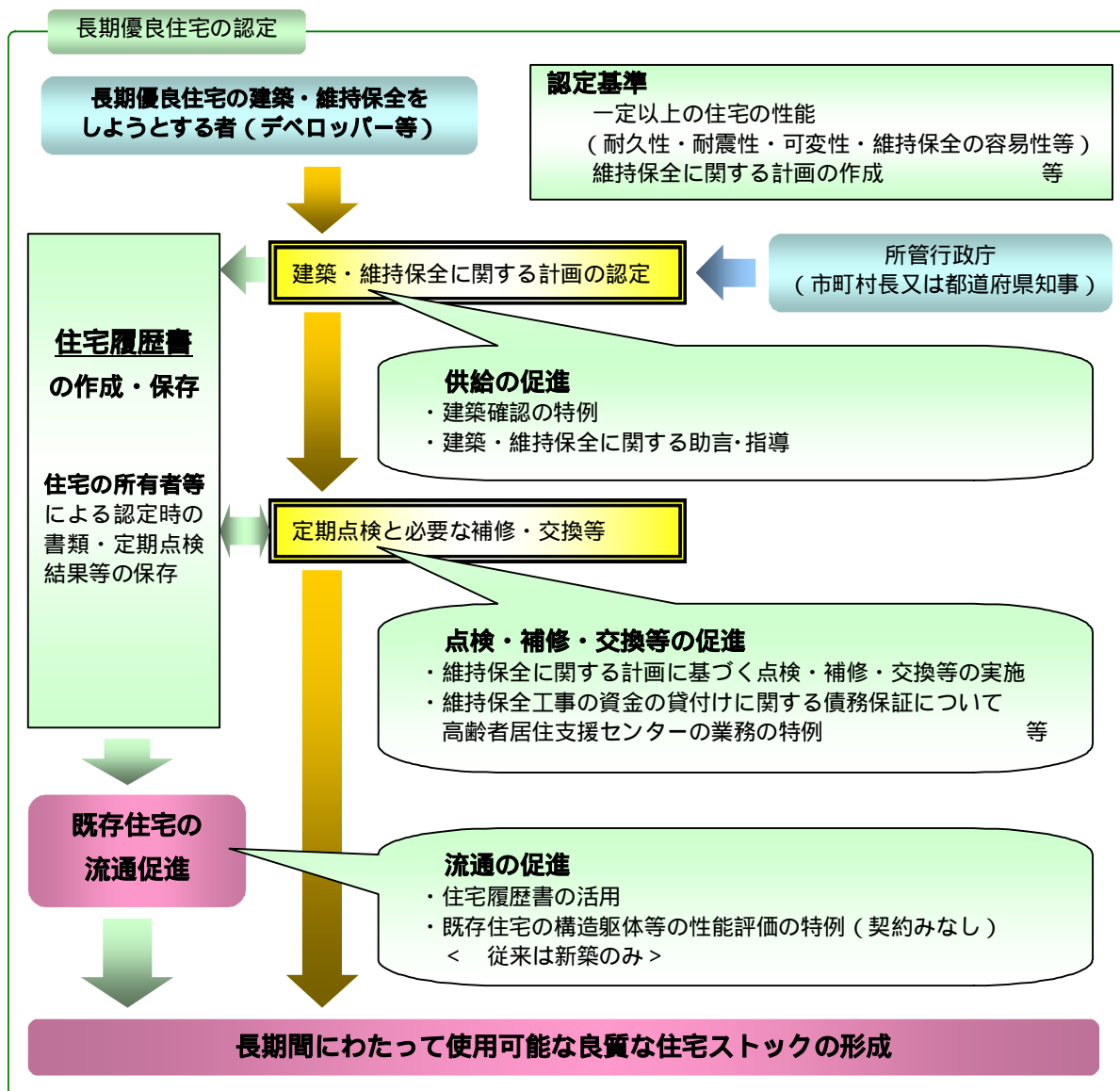
同ビジョンは「建設」「維持管理」「流通」「金融」「まちづくり」の 5 分野からなるが、その中で既存法で対応可能な提言や既に実施されている施策を除き、新たに法制化を必要とする内容について 08 年 1 月からの通常国会での成立を目指して、現在法制化が進められている。

この法案(長期優良住宅の普及の促進に関する法律案)では、耐久性等に優れた住宅に対する認定基準を設け、対象住宅には税制・金融等の優遇措置を図る。認定基準としては、数世代が使用可能な構造躯体の耐久性や省エネ・バリアフリー性能、震度 7 でも必要な補修を経て継続使用可能な耐震性、設備の維持管理の容易性や間取りの変換性、維持保全に関する計画作成、修繕・売買等の履歴の蓄積など。そのイメージはいわゆるスケルトン・インフィル住宅で、長期の耐久性を有する構造躯体(スケルトン)と居住者の生活に対応した変換性を有する内装・設備(インフィル)からなり、構造躯体・設備機器の計画的な維持管理(点検、修繕、交換等)が可能な住宅が対象となる(図表 2)。

図表 2 長期優良住宅のイメージ



図表3 長期優良住宅の普及の促進に関する法律案

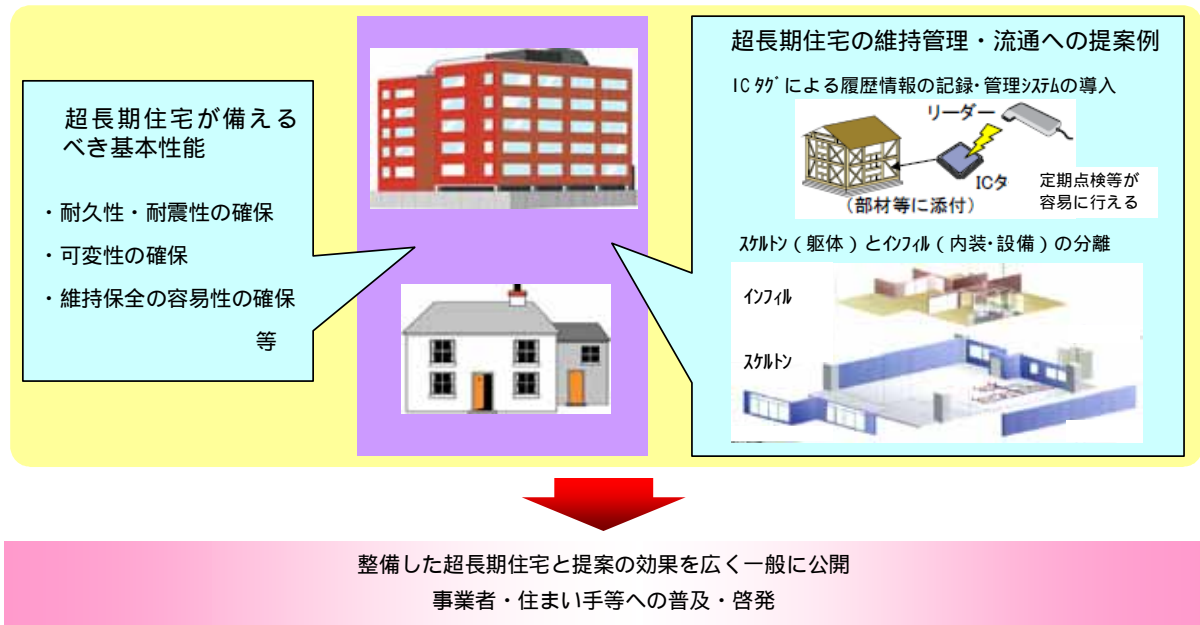


法案の骨子をみると、まず優良な新築住宅の供給とストック化を促す姿勢がうかがえる。長期優良住宅の認定にあたっては、マンションメーカーやデベロッパーなどが所管行政庁に「建築・維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画/仮称）」を申請し、認定を受けると建築確認の特例や建築・維持保全に関する助言・指導が受けられる。

また、供給後も住宅所有者等による認定時の書類の保存が求められ、定期点検や必要な補修時には点検結果等を示した「住宅履歴書」の作成・保存も必要となる。既存住宅の流通時には、この住宅履歴書を活用することで性能評価の特例（契約みなし）が受けられる。認定住宅の普及を促す税制・金融上の支援措置（後述）も大きな柱だが、耐久性の高い新築住宅のストック化を進めることで、最終的に優良な既存住宅の流通促進につなげたい考えだ（図表3）。

図表 4 超長期住宅先導的モデル事業の創設 (平成 20 年度予算 1 3 0 億円)

超長期住宅の普及・推進のため、先導的な材料・技術・システム等が導入されるなど超長期住宅にふさわしい提案を有し、超長期住宅の普及啓発に寄与するモデル事業、超長期住宅に関する評価・広報、超長期住宅実現のための技術基盤強化に対する助成



モデル事業で超長期住宅を具体化

法制化と同時に、国土交通省の平成 20 年度予算案には関連する事業も示されている。「超長期住宅先導的モデル事業」はその一つで、認定対象住宅を具体的に事業化するため、先導的な材料・技術・システム等に関する提案を民間事業者等から公募し、当該住宅の普及・啓発に関するモデル事業の実施や、調査・評価、普及・広報、マニュアル作成や講習等の技術基盤強化事業に対する補助を行う(図表 4)。

提案事業では、耐久性・維持管理容易性等の基本性能確保に加え、先導的な超長期住宅にふさわしい創意工夫を含み、公開等で普及啓発効果の大きい点が求められ、調査設計計画費や建設工事費、維持管理・流通等のシステム整備・技術検証費、展示・広報費の 3 分の 2 が補助される。調査・評価や普及・広報事業及び、技術基盤強化事業は公益法人等を対象に全額補助が予定されている。

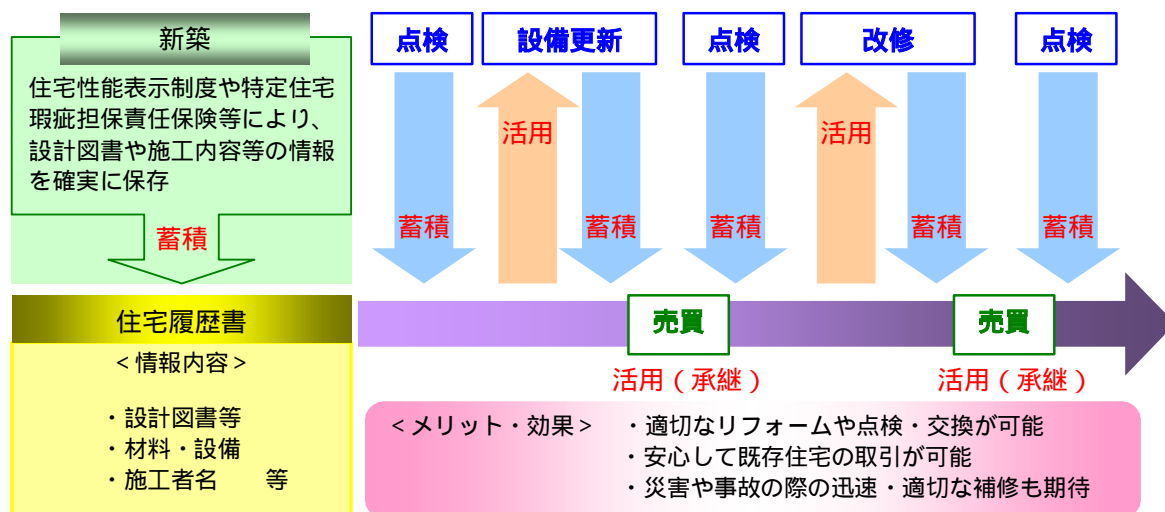
2. 住宅流通に関する施策メニュー

制度設計進む住宅履歴書

次に、不動産流通市場に最も深く関連する住宅履歴書についてみると、平成 20 年度予算案では「住宅履歴情報蓄積・活用促進事業」として予算要望されている。この事業では、住宅履歴情報の蓄積・活用に関する仕組み・ルールの検討や、セキュリティ確保方策等の情報管

図表 5 住宅履歴情報蓄積・活用促進事業（平成 20 年度予算 4 億円）

円滑な住宅流通や計画的な維持管理等を可能とするための新築・改修・修繕・点検等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みの整備とその普及の推進



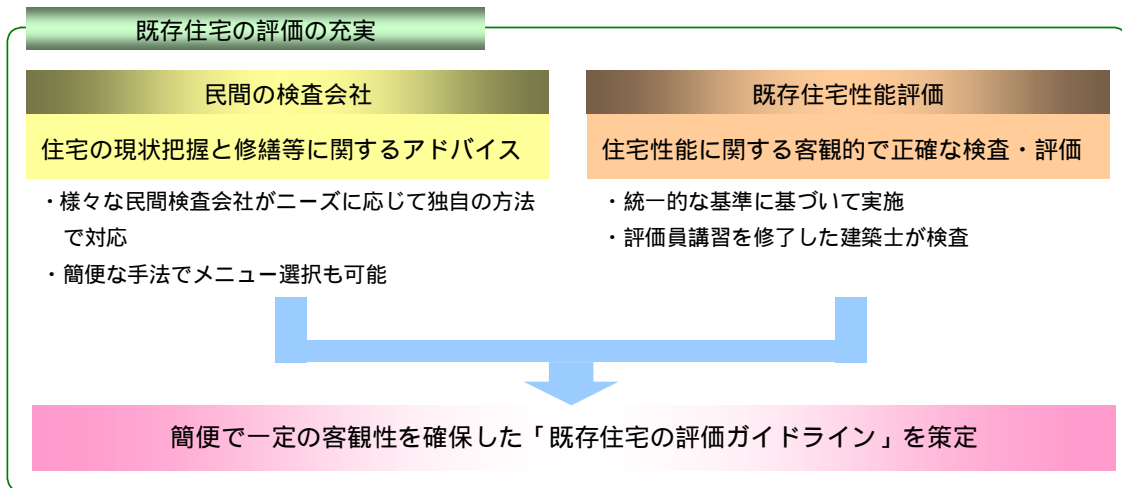
理の仕組みの検討、住宅履歴情報の蓄積・活用の普及を目指しており、平成 21 年度までに情報内容等の検討と普及を行うとしている。履歴情報はまず、新築時に住宅性能表示制度や特定住宅の瑕疵担保責任保険等に基づく設計図書や材料・設備、施工者名等の内容を保存し、以後の定期点検時の情報蓄積や設備更新時の活用、売買時の活用・承継を想定している。これにより、リフォームや売買時の住宅性能に関する事前調査の簡素化などのメリットが期待されている（図表 5）。

### 求められる住宅検査の標準化

また、法制化に伴う事業として具体化していないものの、200 年住宅ビジョンでは既存住宅の性能・品質に関する情報提供について提言がなされている。現状では、インスペクション会社が中古住宅の取引時に物件の品質・性能検査を行うことがあるが、その内容や精度は各社により異なる。客観的だが利用しにくい面もある既存住宅性能評価制度を補完するため、簡便で一定の客観性を持った「既存住宅の評価ガイドライン」の策定が求められている（図表 6）。

物件の住宅性能の開示や必要に応じた修繕提案等のコンサルテーションは買主の納得性を高め、結果として既存流通市場に購入需要を呼び込むインセンティブとなり得る。上記のような住宅履歴書の蓄積や業界標準によるインスペクションの普及に加え、品質の評価が査定にも反映されれば、居住者の適正な維持管理意識が醸成され、引いては既存住宅の質の向上にも寄与することが期待される。

図表 6 既存住宅の性能・品質に関する情報提供の充実



### 3. 住宅金融・税制に関する施策メニュー

超長期住宅には 50 年  
固定ローンも

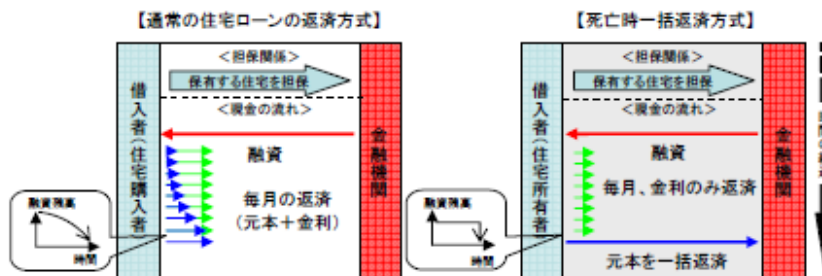
超長期住宅の供給や流通を実際に促進する上では、金融や税制上の支援措置も重要なインセンティブだ。超長期住宅の普及には耐用年数に見合った長期住宅ローンも必要だが、住宅金融支援機構による現行

図表 7 超長期住宅に対応した住宅ローンの開発

- 1. 超長期住宅に対応した住宅ローンの開発**
  - 住宅金融支援機構の証券化業務について、超長期の償還期間が可能となるよう措置（現行：35年 50年）
- 2. 既存住宅のリフォーム資金の調達支援**
  - 住宅金融支援機構の証券化業務について、既存住宅の取得に対する融資限度額の見直し（改修費の上乗せ等）
  - 住宅金融支援機構のリフォーム費用に対する死亡時一括償還型（リバースモーゲージ的）融資について、融資対象（現行・戸建のみにマンション）の追加や、融資限度額の引き上げ（現行：500万円）等
- 3. 住替え先住宅の取得に係る資金調達の支援**
  - 持家を賃貸し住み替える高齢者世帯の住宅取得費用の貸付に関して、住宅金融支援機構の証券化業務における民間住宅ローンの買取り要件（返済時の年齢要件等）の緩和
  - 住宅金融支援機構の死亡時一括償還型融資の対象に、高齢者の建て替えマンション等への住み替え時の取得費を追加、民間金融機関の死亡時一括償還型融資を高齢者居住安定基金の債務保証の対象等に

#### 高齢者に配慮した返済方法（死亡時一括償還型融資）の仕組み

死亡時一括返済方式は、死亡時に担保住宅の処分により元本を一括返済し、月々は金利のみ支払うことにより、高齢者の負担を軽減するもの



建設時の税負担を  
一般住宅以下に抑制

のフラット 35 に加え、超長期の償還が可能となるよう償還期間 50 年の長期固定型住宅ローンが検討されている。

既存住宅のリフォーム資金の調達支援についても、機構の証券化業務に基づく既存住宅向け融資において、リフォーム費用の上乗せによる融資限度額の見直しが行われる予定。高齢者等のリフォーム費用に対する死亡時一括償還型（リバースモーゲージ的）融資も、融資対象を現行の戸建のみからマンションの専有・共用部分にも広げ、融資限度額の引き上げが検討されている。また、高齢者の持家を賃貸化しファミリー世帯の住み替えを促すため、高齢者の住み替え先住宅の取得費に関する機構の証券化住宅ローンの完済時年齢要件の緩和などもメニューとして挙げられている（図表 7）。

税制面でも超長期住宅の供給を促す支援措置が盛り込まれている（図表 8）。法案に示す認定住宅は、構造躯体の耐久性や耐震性の大幅な向上、可変性の確保などで従来一般的な住宅に比べて 2 割程度建設コストが上昇すると見込まれている。このため、建設費の上昇による税負担の上昇を抑えるため、登録免許税・不動産取得税・固定資

図表 8 住宅の長寿命化（200 年住宅）促進税制

基本的考え方			
新法の認定を受けた長期優良住宅は、従来的一般住宅に比べて建設コストが 2 割程度高い これにより税負担が増加する以下の 3 税について、対象住宅の税負担を一般住宅の負担額以下に抑制			
促進税制概要			
	【一般住宅】	【200 年住宅】	
登録免許税	保存登記 1.5 / 1000 移転登記 3.0 / 1000 抵当権設定登記 1.0 / 1000 【納税額】 + + 5.8 万円	保存登記 1.0 / 1000 移転登記 1.0 / 1000 抵当権設定登記 1.0 / 1000 【納税額】 + + 3.4 万円	
不動産取得税	1200 万円控除 【納税額】 課税なし	1300 万円控除 【納税額】 課税なし	
固定資産税	【戸建】 1~3 年目 1/2 軽減 【マンション】 1~5 年目 1/2 軽減 【納税額】(当初 10 年間) 戸建 82.1 万円 マンション 74.8 万円	【戸建】 1~5 年目 1/2 軽減 【マンション】 1~7 年目 1/2 軽減 【納税額】(当初 10 年間) 戸建 79.4 万円 マンション 71.5 万円	
納税額計	最大 88 万円	最大 83 万円	
促進税制のない場合（最大 97 万円）と比べてマイナス 14 万円			

産税について認定住宅の税負担を一般住宅以下に抑える優遇措置が検討されている。

登録免許税では保存・移転・抵当権設定のいずれも税率を 1000 分の 1 に軽減し、不動産取得税は控除額を 100 万円引き上げ、固定資産税も軽減期間を戸建で 5 年、マンションでは 7 年に延長する。これにより納税額は最大でも 83 万円と促進税制のない場合に比べて 14 万円安く、一般住宅と比較しても 5 万円少なくなることが見込まれている。実際には、今後示される認定基準を踏まえて、対象住宅の建築コストをどこまで抑えられるかが普及の大きなカギとなろう。

今回の新たな法案は、08 年の通常国会の審議を経て成立する見通しである。法案が成立すれば今秋にも施行が見込まれており、認定住宅に対する優遇税制や金融面の支援を足がかりに、当面は耐久性に優れた新築住宅をいかに供給していくかに注目が集まるものとみられる。既存住宅市場への波及は次のステップとなるが、不動産流通においても売買や修繕等に際して住宅履歴書の活用が早晚求められることになる。取引物件の住宅性能や査定価格に関する情報開示も含め、仲介の現場でも今後これらの制度に対する認識を深めていくことが期待される。



## 特集 検証・近畿圏の中古物件の売れ筋

物件価格の上昇が続く中、4～5年前までのデフレ時代と売れ筋の傾向がどう変化してきているのか、時系列の暦年データを中心に築年や住戸規模、中古マンションの階層構成等からその変化を捉えることにする。

### 1. 価格・面積からみた取引の中心

価格帯別の成約件数シェアをみると、中古マンションでは05年以降、中古戸建では06年以降、低価格帯の取引が縮小傾向にある（図表1）。

成約価格の上昇は住戸規模の拡大も背景にあり、マンションでは専有70㎡以上、戸建では土地・建物とも100～150㎡未満の取引シェアが拡大している。

### 2. 物件属性別の売れ筋

中古マンションでは駅徒歩10分以内の取引が増え、間取り別ではマンションで2部屋以下、戸建は3～4部屋タイプの取引が拡大。住戸規模が拡大する中で1部屋当たりのゆとりを求める傾向が強まっている。

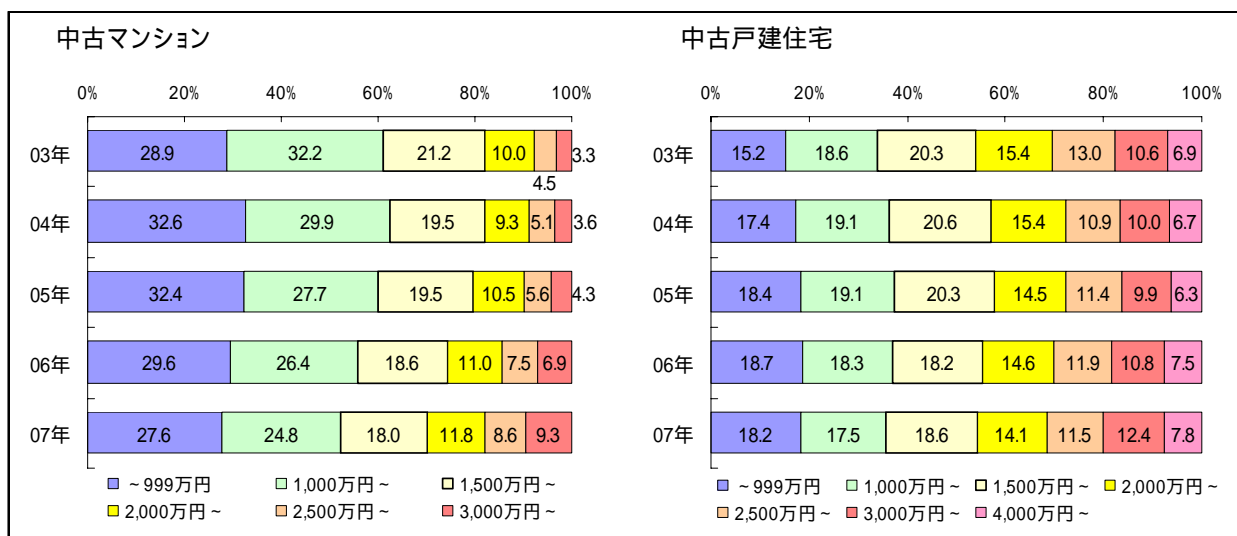
マンション・戸建とも築年の古い物件取引が増えており、特に築31年以上の物件は1割を超えた。一方、バブル期前後の物件は引き続き売却損額が大きく、取得価格が安価で売却損の発生が相対的に少ない古い物件が取引されやすい状況にある。

### 3. 近年の超高層中古マンションの特性

地上20階以上のマンション取引の割合は大阪市や滋賀県で徐々に拡大している。大阪市でのシェアは8%近くに達し、所在階ベースでも3%を超え、成約価格も上昇傾向にある。

30階以上のマンションでは築5年以下の物件取引が過半数を占め、20～29階でも3分の1以上が築5年以下と価格水準の高い築浅物件が主流。一方、19階以下では築31年以上の古い物件取引が着実に増加している。

図表1 価格帯別の中古成約件数シェア



# 1. 価格・面積からみた取引の中心

05～06年以降、取引は高価格帯にシフト

価格上昇の背景に住戸規模の拡大も

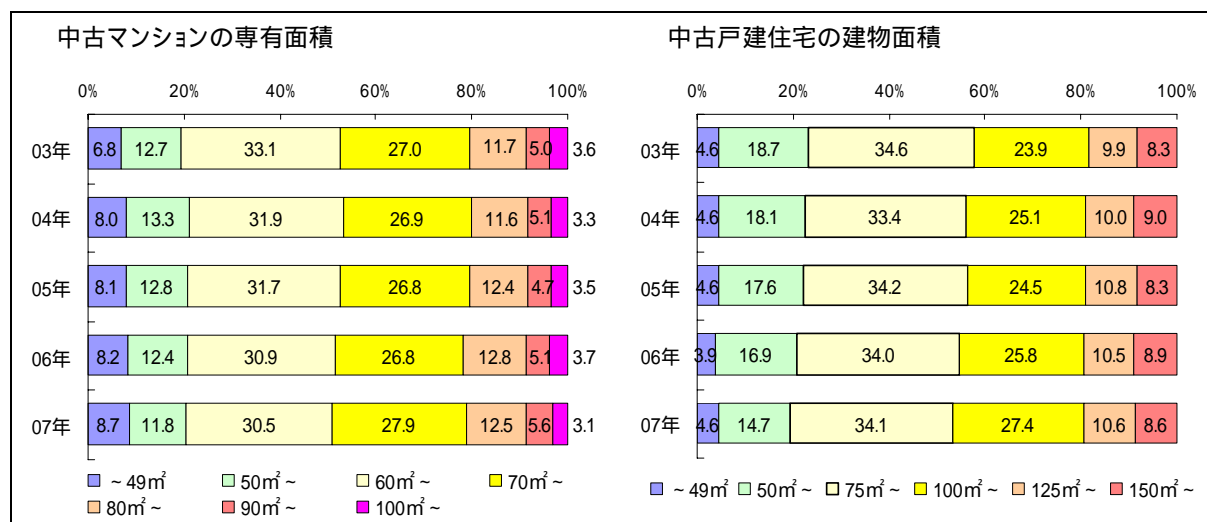
近畿圏の中古住宅価格は2004年に底打ちし、その後は上昇が続いている。中古市場は価格面からみてデフレ基調を脱したといえるが、それに従い取引される物件の内訳も変化している。ここでは、住戸規模や築年数といった物件属性の変化から売れ筋の推移を捉えることにする。

価格帯別の成約件数のシェアをみると、中古マンションでは04年に1,000万円未満の割合が32.6%を占め、1,500万円未満と合わせて62.5%に達した。しかし、その後は次第に2,000万円以上のシェアが拡大し、06年には25%を超え07年には29.7%と3割近くまで回復している。一方、中古戸建は高価格帯の取引の回復がやや遅れ、05年時点では2,000万円未満が57.8%を占めたが、06年以降は3,000万円以上の取引が広がり、07年は2割を超えている( P 1・図表1 )。

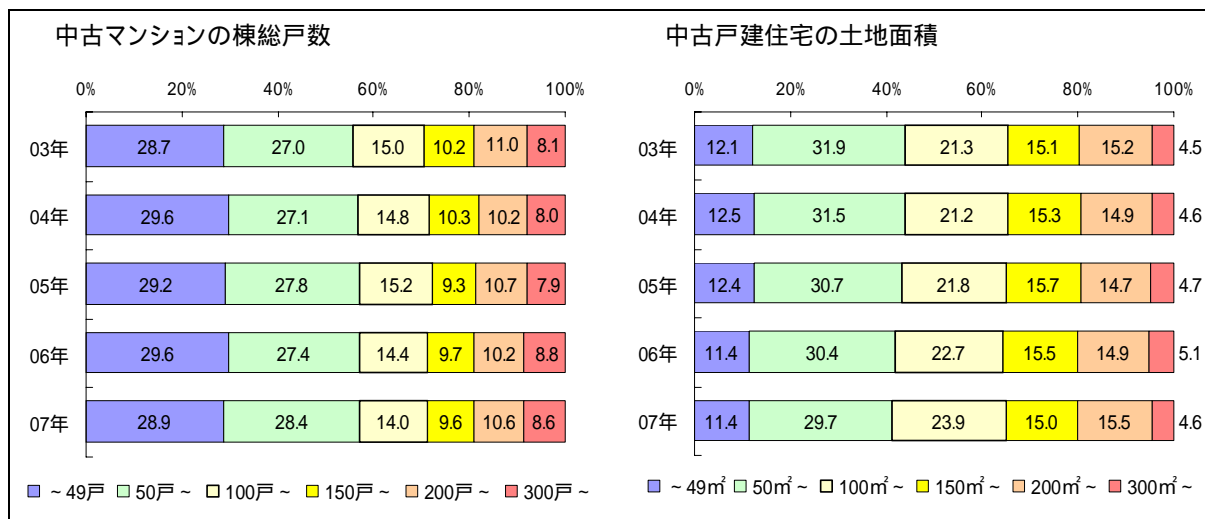
住宅規模による取引物件の内容をみると、中古マンションの専有面積では60㎡以上の割合が8割前後を占め03年以降大きな変化はない。ただ、70㎡以上の割合は04年の46.9%から07年は49.1%と2.2ポイント拡大し、取引の中心は徐々にファミリータイプなどの大きな物件にシフトしている。

中古戸建も戸当たりの建物面積は拡大しており、03年には100㎡未満が57.9%を占めていたものが、07年は53.4%と4.5ポイント低下し、特に100～150㎡未満のシェア拡大が目立つ。このように近年の中古成約価格の上昇は住戸規模の拡大も一因となっていることがわかる(図表2)。

図表2 住宅規模別の中古成約件数シェア



図表3 住宅規模別の中古成約件数シェア



中古マンションの住棟規模を棟総戸数から捉えると、100戸未満の比較的規模の小さなマンション取引の割合は03年の55.7%から07年は57.3%に拡大。一方、100~200戸未満のマンションは同25.2%から23.6%にシェアを落とし、特に50~100戸未満の中規模マンションの取引が増加している。これは、この期間でシェアが拡大した大阪市や阪神間の取引物件の住棟規模が、北摂エリアや他の郊外エリアと比べて小さいことが理由として挙げられる。

また、中古戸建の戸当たり土地面積では100~150㎡の割合が03年の21.3%から07年は23.9%と2.6ポイント拡大した。中古戸建では、この期間に阪神間や奈良県の取引量が増加しており、相対的に住戸規模が大きいこれらのエリアで一般的な土地100~150㎡未満、建物100~125㎡未満の取引シェアが拡大する結果となっている。(図表3)

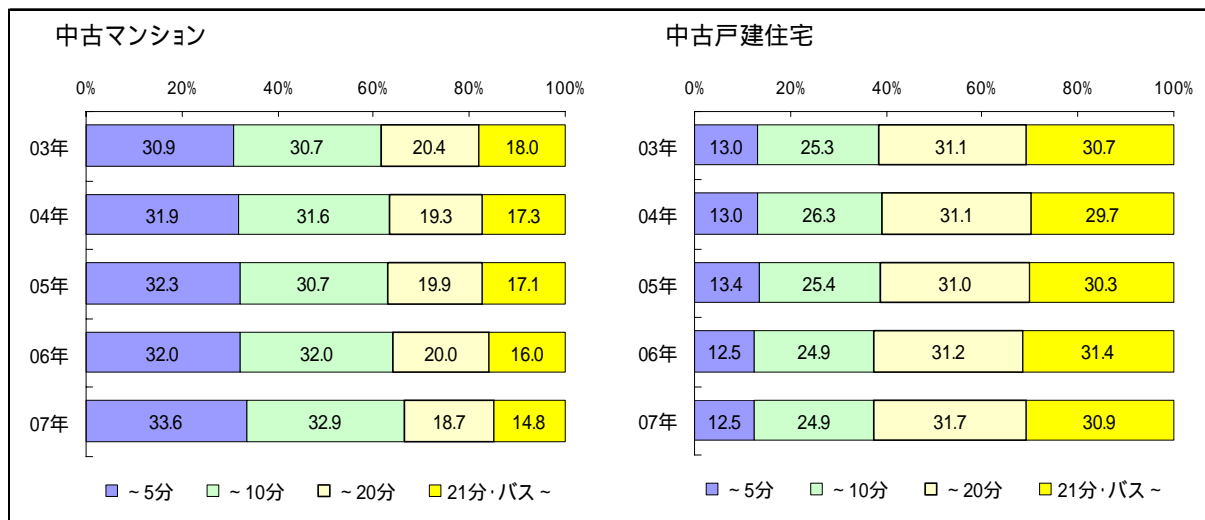
## 2. 物件属性別の売れ筋

### 中古マンションで 駅近の物件取引拡大

次に、駅徒歩条件や間取り、築年帯などの物件属性別に売れ筋の変化を捉えることにする。

駅徒歩条件別では、特に中古マンションにおける変化が目立つ。徒歩10分未満の物件シェアは、03年の61.6%から07年は66.5%と4.9ポイントも拡大。駅近の中古物件に対する選好性が強まっており、こうした点も成約価格が上昇する要因となっている。一方、中古戸建は徒歩10分未満の割合がやや低下したが、全体として大きな変化はみられない(図表4)

図表4 駅徒歩条件別の中古住宅件数シェア

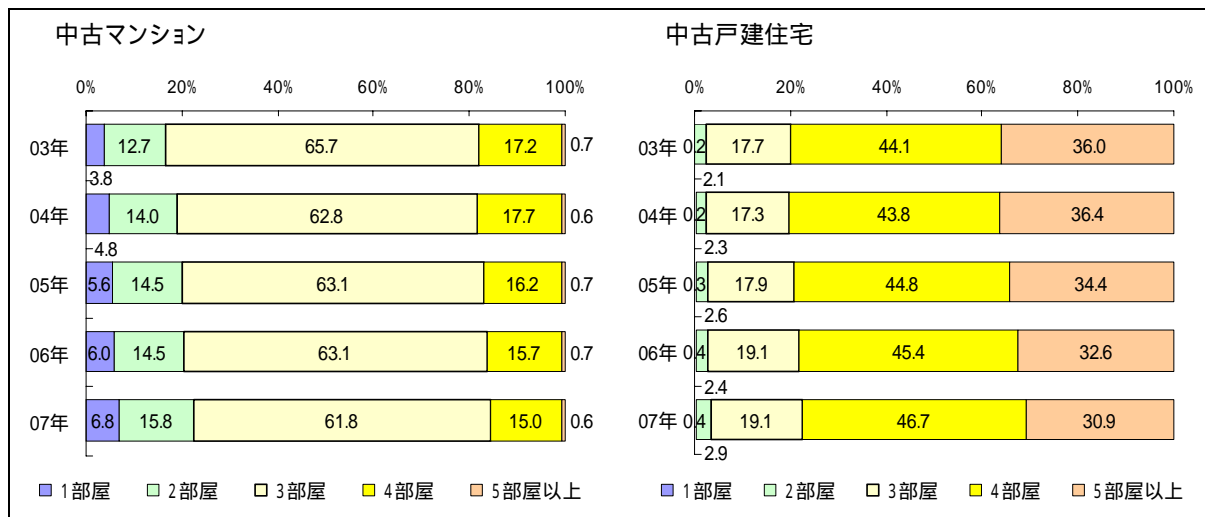


間取り別では、マンション・戸建とも取扱物件の部屋数が減少する傾向がみられる。中古マンションでは依然として3部屋タイプが6割以上を占め主流となっているが、2部屋以下のタイプも03年の16.5%から07年は22.6%に拡大。中古戸建も3~4部屋タイプの割合が同61.8%から65.8%まで拡大している。先に見たようにマンション・戸建とも戸当たりの住戸規模は広がっているが、一方で部屋数は縮小しており少世帯化や1部屋当たりのゆとりを求める志向が強まる傾向にある(図表5)。

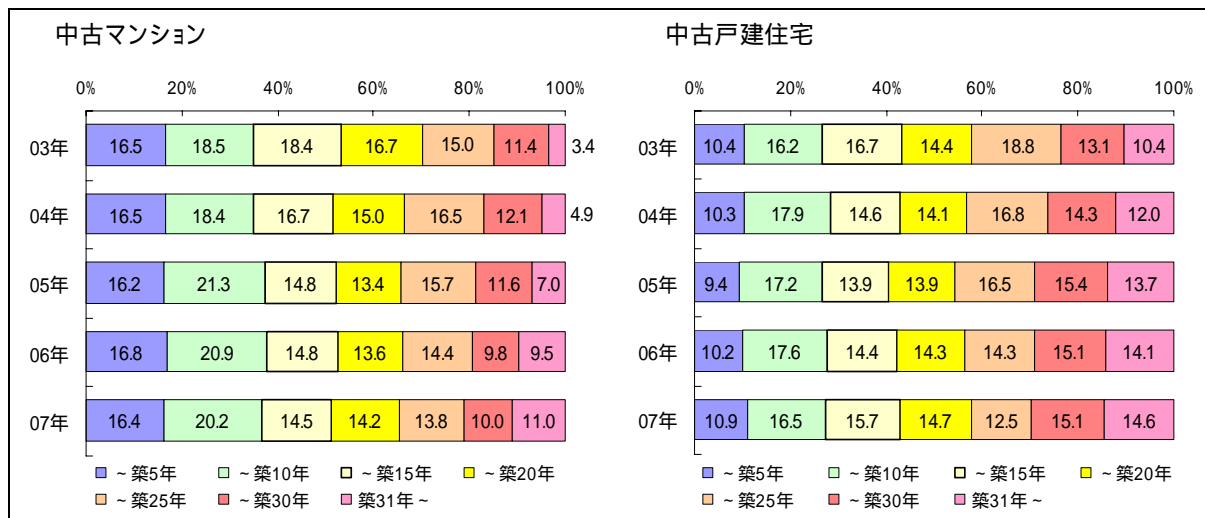
マンション・戸建とも古い物件の取引拡大

築年帯別の動きをみると、中古マンションでは06年まで築10年以下の築浅物件のシェアが37.8%まで拡大したが、07年は36.6%へ1.2とポイント縮小。一方、築31年以上の古い物件は着実に比率が

図表5 間取り部屋タイプ別の中古住宅件数シェア



図表6 築年帯別の中古住宅件数シェア

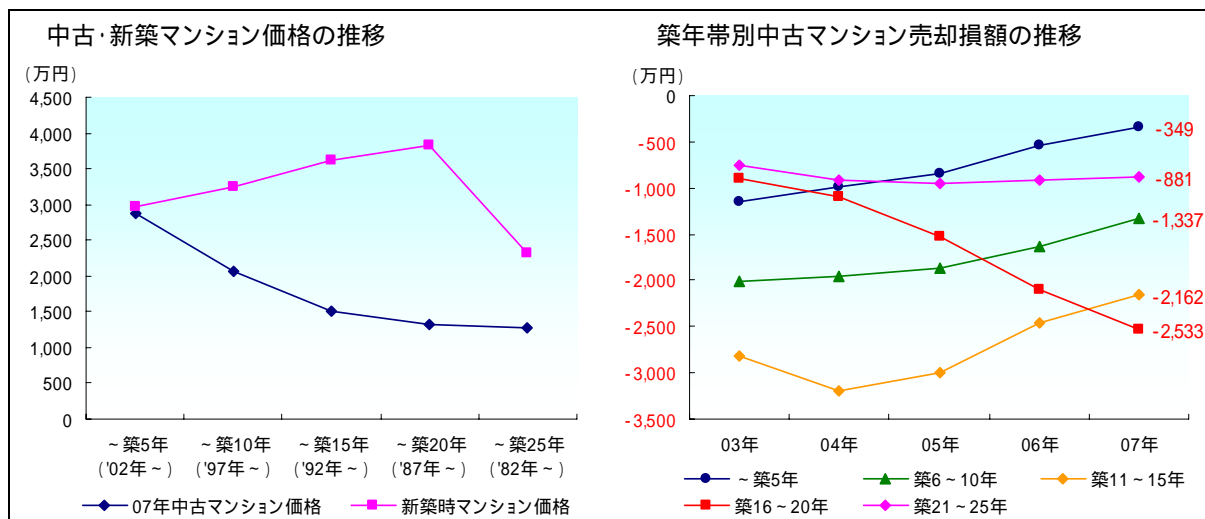


伸び、07年は11.0%と1割を超えた。中古戸建も古い物件の拡大が続き、築26年以上の割合は03年の23.5%から07年は29.7%と6.2ポイント拡大し、中古マンションと同様に築31年以上の取引増が目立つ(図表6)。

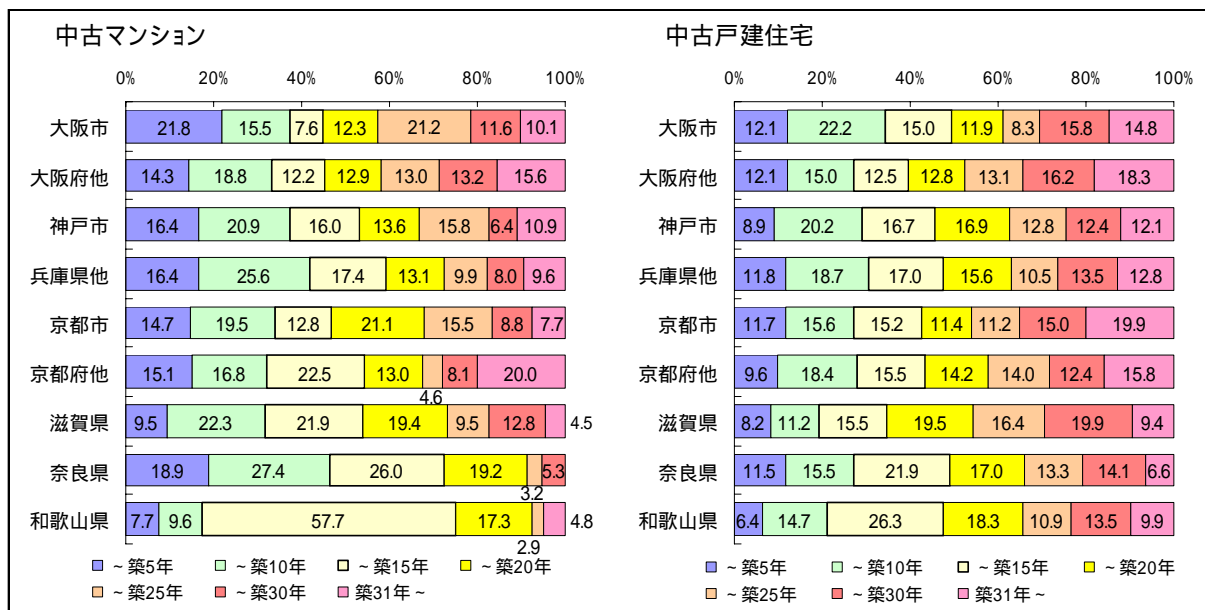
依然大きいバブル期  
物件の売却損

こうした動きは新築時の取得価格と中古成約価格の差が大きく影響しているとみられる。中古マンションで現状の築年帯別価格と新築時価格の差をみると、築5年以内ではほとんど差がみられないのに対し、築年の経過とともに価格差は拡大。バブル期をはさむ築16~20年では新築時の平均販売価格が3,826万円に対し、中古成約価格は1,320万円とその差は2,506万円に及ぶ。一方、築21年以上では新築時価格の低下でその差は1,044万円と大幅に縮小する(図表7)。

図表7 中古・新築マンション価格の比較



図表 8 府県地域別の築年帯別成約件数シェア (2007年)



こうした差額は取引時に売却損となって顕在化するが、築年帯別の想定売却損をみると、やはり90年前後に供給された築16~20年物件で拡大が目につく。近年はこうしたキャピタルロスを知覚して売却に動くケースもあるようだが、03年以降の動きをみるとバブル期前後の取引シェアは低下した後、本格的な回復には至っていない。取引シェアが拡大しているのはこうした売却損の影響が少ない築26年以上の物件となっている。

古い築年取引多い  
大阪市や大阪府他

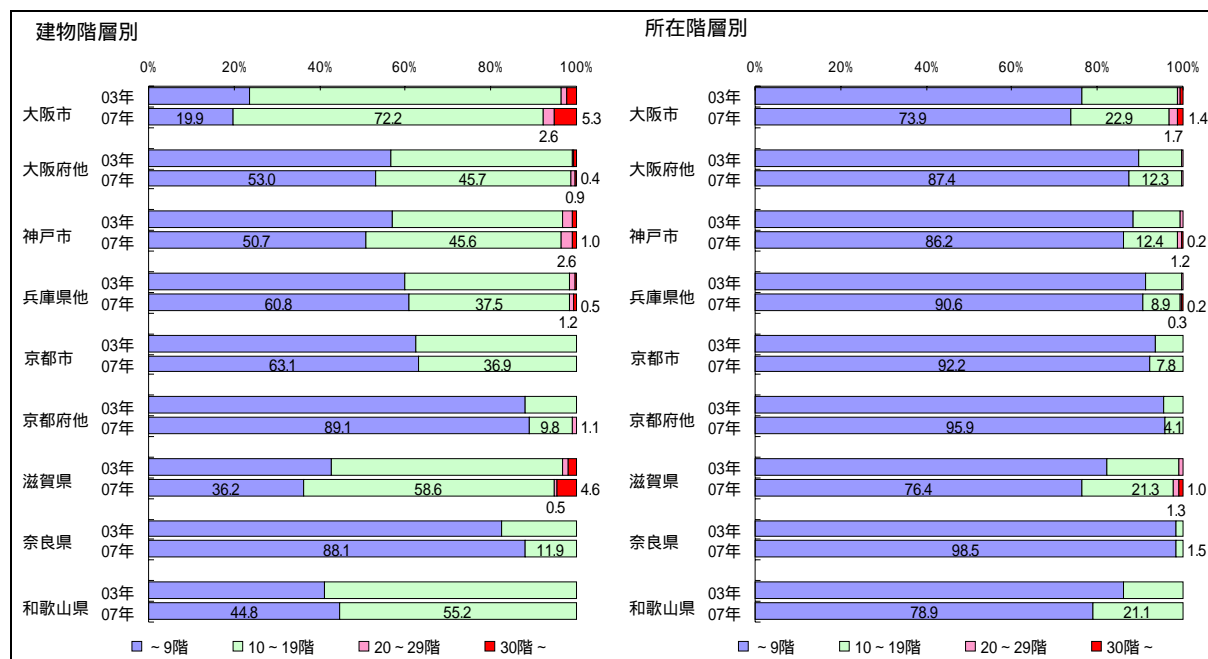
大阪市など古くからのマンション供給エリアでの取引拡大も築31年以上の古い物件の増加の要因として挙げられる。エリア別の築年帯シェアの違いをみると、中古マンション・戸建とも大阪市や大阪府他で古い物件取引が多い。大阪市の中古マンション取引は大幅に伸びており、大阪府他も近畿圏での取引シェアが4分の1以上を占める。中古戸建でも築26年以上が34.5%を占める大阪府他のシェアが3分の1にのぼるなど、古い物件が増える結果となっている(図表8)。

### 3. 近年の超高層中古マンションの特性

超高層物件、大阪市  
などで徐々に拡大

近年、大阪市内を中心に超高層マンションの供給が進んでいるが、中古市場でも超高層マンションの取引が少しずつ拡大している。エリア別に取引物件の建物階層シェアをみると大阪市での取引が目立ち、20階以上の物件は03年の3.5%から07年は7.9%に拡大。滋賀県も5.1%まで上昇したほか、神戸市も3.6%、阪神間を中心とする兵庫県

図表9 府県地域別中古マンションの階層別成約件数シェア

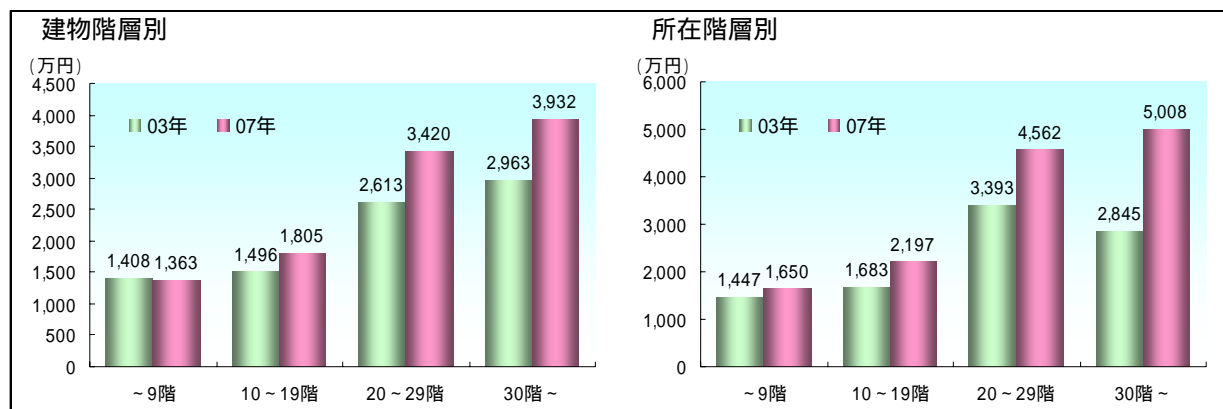


他も 1.7%となった。また、物件の所在階ベースでも 20 階以上の割合は 07 年の大阪市が 3.1%、滋賀県は 2.3%、神戸市が 1.4%、兵庫県他は 0.5%を占めている（図表 9）。

超高層階の成約価格  
上昇

一定のシェアを持つ大阪市について階層別の成約価格をみると、所在階 30 階以上の物件の平均価格は 03 年の 2,845 万円から 07 年は 5,008 万円に上昇し、20~29 階も 3,393 万円から 4,562 万円まで大幅に上昇している。これは近年供給された価格水準の高い築浅物件が取引対象となったことが主因だが、9 階以下の上昇率が小幅にとどまる中では対照的な動きとなっており、眺望や設備水準の高さなどを売り物にする超高層物件に対する人気の高さもうかがわれる(図表 10)。

図表 10 大阪市の中古マンション階層別成約価格

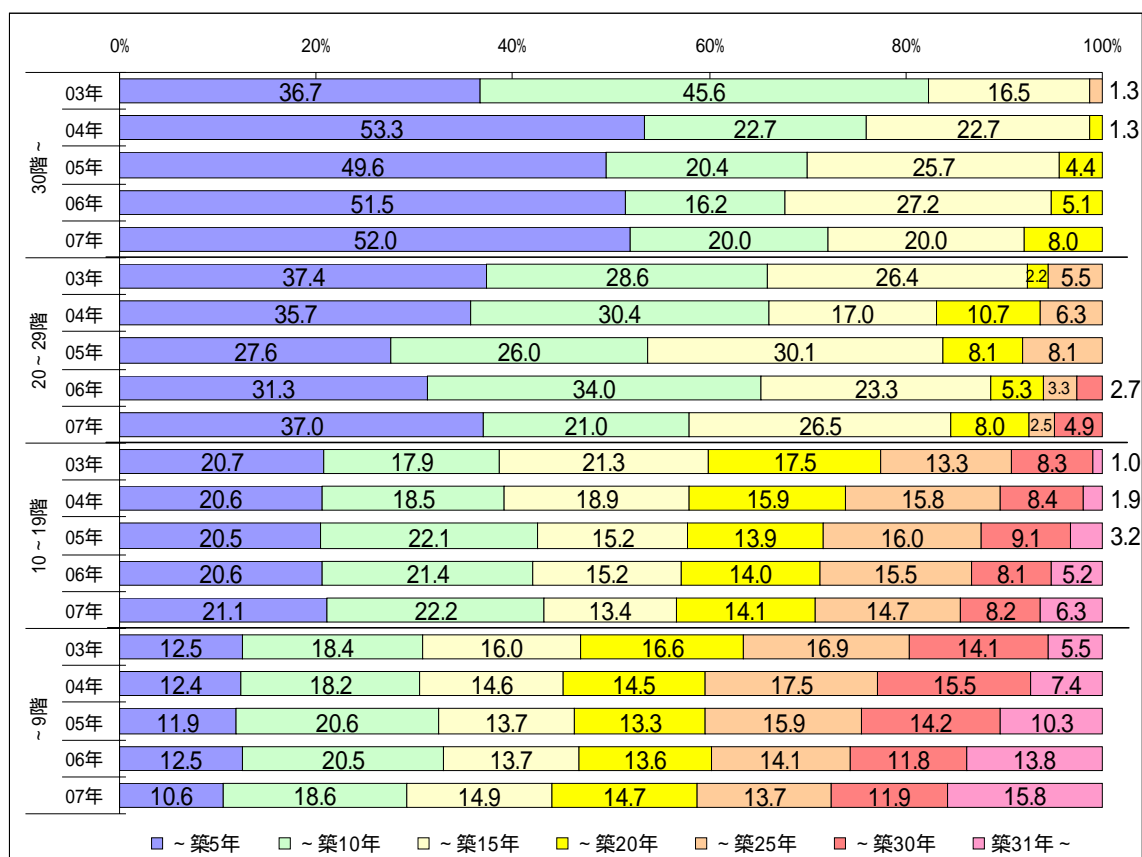


築5年以下が過半数  
占める30階以上

取引物件の建物階層別に築年構成の変化をみると、30階以上では築5年以下が概ね過半数を占め、20～29階でも約3分の1にのぼるなど、価格水準の高い築浅物件が取引の中心となっている。一方、19階以下の中古マンションでは築26年以上の古い物件取引が急速に拡大しており、07年時点で10～19階が14.5%、9階以下が27.7%を占めるまでに至っている。

経年とともに古いマンションストックが増加するのは当然だが、特に築31年以上の取引拡大はそれを上回るスピードとなっており、中低層マンションでは古くて安価な物件を選好する需要が増えている。ただ、大阪市等でマーケットボリュームが大きい10～19階では築10年以下の物件も4割以上を占め、価格水準の高い築浅物件の受託が引き続き重要な位置づけにあると言えよう(図表11)。

図表11 中古マンションの階層別築年帯別シェア(近畿圏)





## 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(10~12月期)の中古マンション成約件数は増加を続け、価格も上昇率が再びアップ。一方、中古戸建価格はやや弱含んだ。京都府では中古マンション取引が急増するなど特殊な動きもみられたが、取扱高ベースでの中古市場は依然として拡大基調が続く。

### 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2,945件で、前年比2.6%増と引き続き増加基調に。一方、新規登録件数は16.8%増と2ケタ増が続き、売物件の供給圧力は強い(図表1)

成約価格はプラス7.1%で上昇率は回復し、新規登録価格もプラス7.4%と高水準。旺盛な購入需要を背景に、売り出し価格で強気の姿勢が続く。

10~12月期の成約件数は兵庫県内や和歌山県を除く各エリアで成約件数が増加。成約価格も大阪府下と奈良県を除きいずれも上昇。取扱高ベースではエリアを問わず市場が拡大している。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建住宅の成約件数は2,292件で前年比3.6%増と増加率が拡大。新規登録件数は12.0%の2ケタ増が続く(図表2)。一方、成約価格はマイナス0.5%と下落へ。

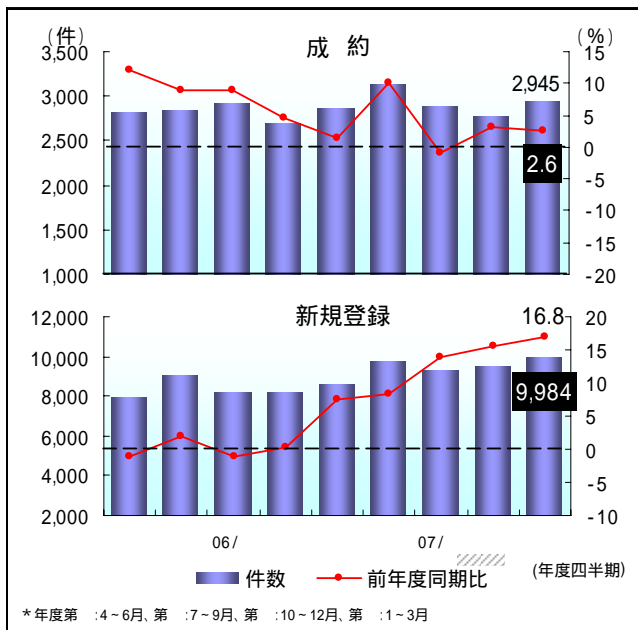
エリア別の取引量では、京都府の減少が目立つが、大阪府や兵庫県内では増加。取扱高ベースでは京都府以外はいずれも拡大しており、近畿圏全体では3.1%増。

### 3. 関連不動産市場の動き

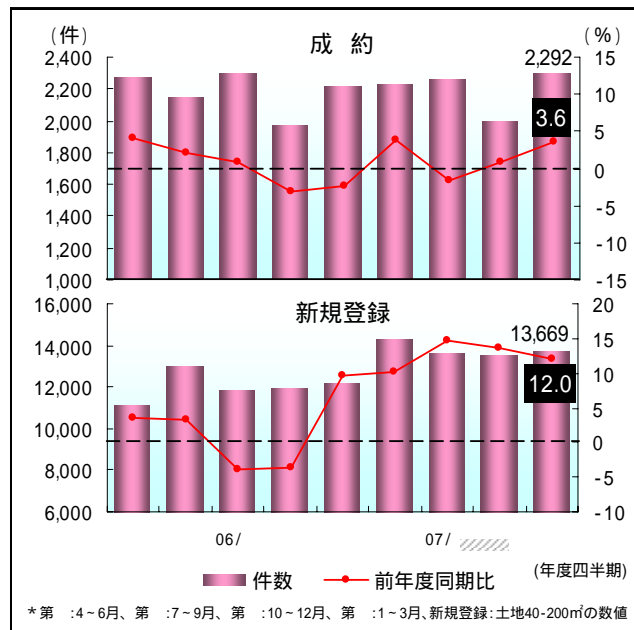
新築マンション発売戸数は前年比マイナス9.7%と再び減少。契約率は7割を維持したが、在庫件数は03年以来の高い水準で販売は弱含み。一方、販売価格は6.0%上昇し3,600万円台に。

大阪市内のオフィス空室率は、引き続き堅調な需要を反映し梅田や淀屋橋地区で3~4%台に。募集賃料も梅田地区や心斎橋・難波地区で1.5万円台/坪と緩やかな上昇が続く。

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 再びアップ

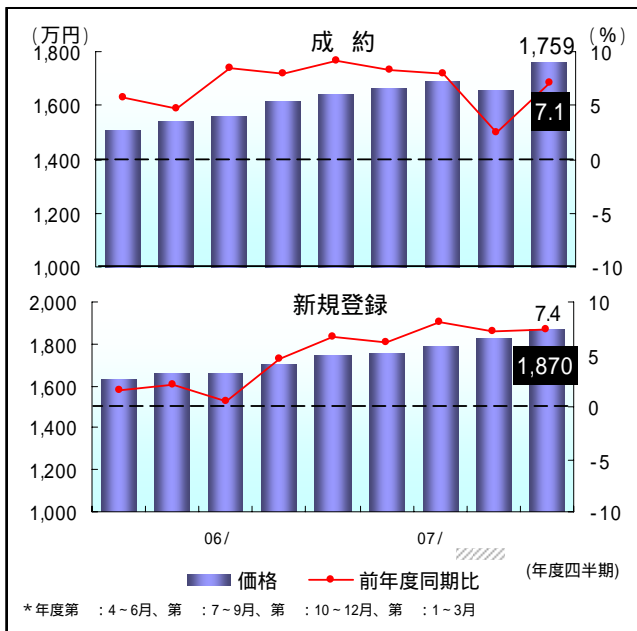
‘07年10～12月期の成約件数は、2,945件で前年比2.6%増と7～9月期の3.0%から増加率はやや縮小した。一方、新規登録件数は9,984件で16.8%増と、成約件数の伸びが鈍化するなかで売り出し件数は高い伸びを維持し、‘06年7～9月期から6期連続で増加している(P1・図表1)。成約件数に対する新規登録件数は3.4倍で前年同期の3.0倍から高い水準で推移しており、市場での売り物件の供給圧力は高まっている。

10～12月期の成約価格は1,759万円でプラス7.1%と4～6月期以前の高い上昇率を回復。前期比では102万円アップの高い伸びを示し、1,700万円台は2000年7～9月期以来7年半ぶりとなる。新規登録価格も1,870万円でプラス7.4%と11期連続で上昇し、成約価格と新規登録価格の乖離幅は112万円と7～9月期の163万円から縮小。根強い購入需要を背景に、強気の売り出し価格の設定が続いている様子がうかがえる(図表3)。

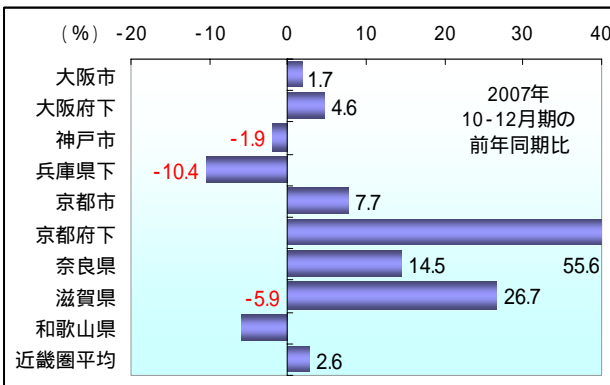
## 京都府内の成約件数 急増

10～12月期のエリア別成約件数は大阪市や大阪府下で増加したが、兵庫県内では前の期に続いて弱含みの傾向が目立った(図表4)。ま

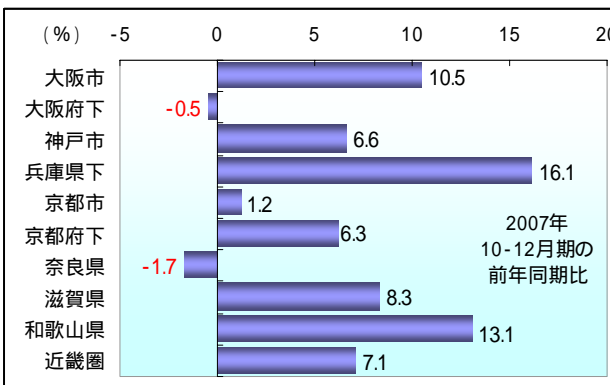
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



た、京都府下の増加率が突出しているが、これは京都市の新景観政策や建築確認審査の遅れなどが重なり 07 年秋以降の新築マンション供給が激減した影響とみられ、マンション需要の一部が京都市郊外の中古物件に向かったものと考えられる。

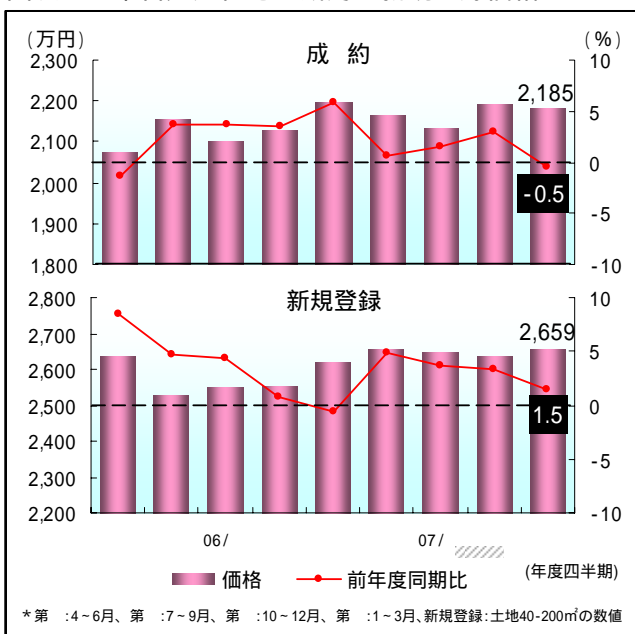
大阪市の成約件数は 9 期連続増で増加率は鈍化しているものの、成約価格は 05 年度以降上昇が続き 10~12 月期も 2 ケタ増と依然需要は根強い。他のエリアも上昇基調を回復し、上述の京都府内のほか神戸市でも上昇し、大阪府下と奈良県を除く各エリアで成約価格は上昇した(図表 5)。また、取扱高ベースでは全府県地域で前年比増を示し、エリアを問わず中古マンション市場は拡大している。

## 2. 中古戸建住宅市場の動き

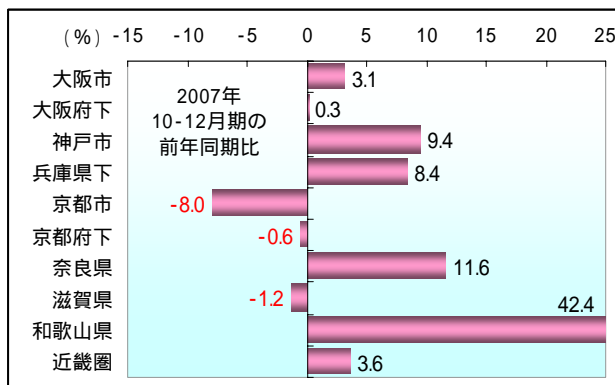
### 下落に転じた 中古戸建価格

中古戸建住宅の 10~12 月期の成約件数は 2,292 件で前年比 3.6% 増と増加率が高まった。一方、新規登録件数は 12.0% 増と 5 期連続の増加で、中古マンションと同様に市場での売り圧力は強まっている(P1・図表 2)。また、成約価格は 2,185 万円でマイナス 0.5% と 8 期ぶりの下落に転じた。中古マンションに比べると需要は弱含む傾向にあり、新規登録価格も徐々に上昇率が低下している(図表 6)。

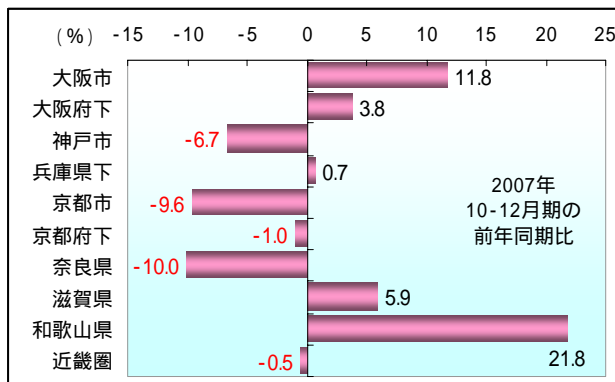
図表 6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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

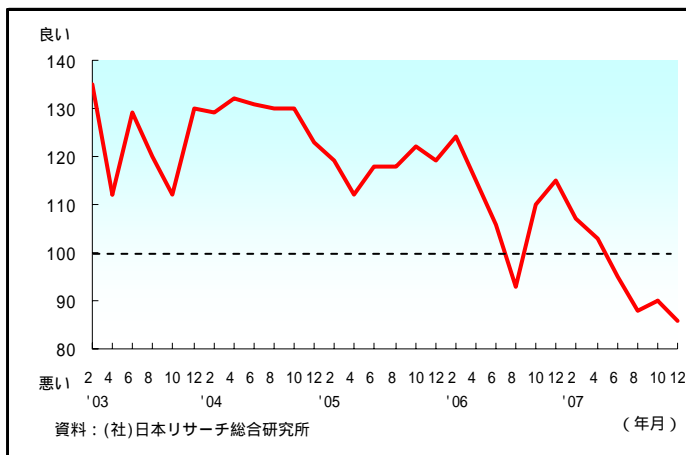


京都府・滋賀県除き  
戸建成約は増加

エリア別には大阪府内や兵庫県内、奈良県、和歌山県の成約件数が増加する一方、京都市、京都府下や滋賀県は減少に転じた。比較的堅調なのは神戸市で 4 期連続、大阪市も 3 期連続の取引増となった。成約価格では大阪市や大阪府下、滋賀県、和歌山県などで上昇したが、京都市・京都府は下落。中古戸建の取扱高が前年比で縮小したのは京都府内だけで、市場の 8 割以上を占める他のエリアは拡大し、近畿圏全体では 3.1% 増と中古戸建市場は依然として拡大基調にある ( 図表 7・8 )。

ただ、07 年秋以降のサブプライム問題の深刻化で、金融市場だけでなく実態経済も変調が指摘されている。年明け以降、足元の景況感も急速に悪化するなかで、不動産市場では新築を中心に物件価格と取得能力の乖離が目立ち、購入マインドの水準も低下が顕著だ( 図表 9 )。近畿圏の場合、中古価格はマンションで上昇が続くがその水準は依然として低く、一般的なサラリーマン世帯でも比較的購入容易な環境を維持している。当面の利上げ観測も遠のいており、中古市場から急速に後退局面に入ることは考えにくい。戸建価格の弱含み傾向は懸念材料である。当面は、中古戸建に対する需要の力強さを見極めることが重要となろう。

図表 9 不動産購買態度指数 ( 近畿 )



### 3. 関連不動産市場の動き

新築マンションは発売  
価格上昇・戸数減

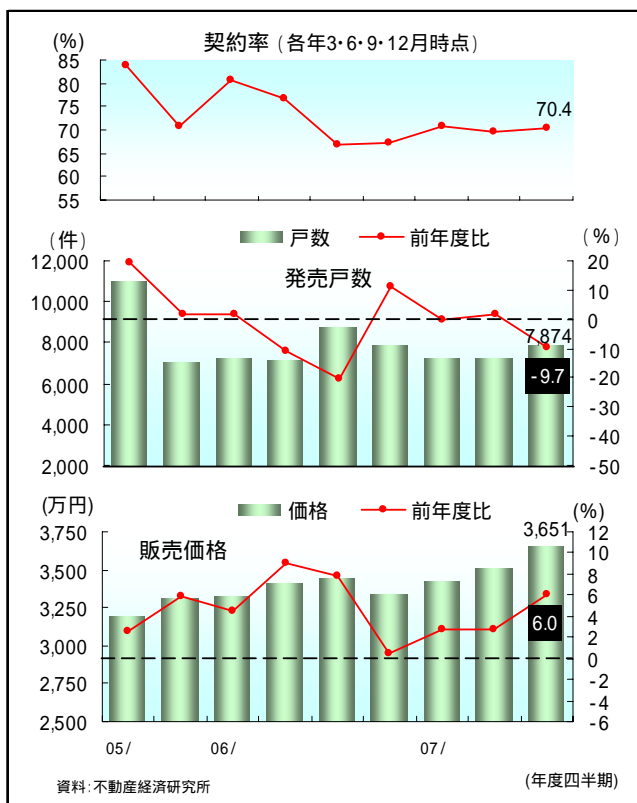
近畿圏の 10~12 月期の新築マンション発売戸数は 7,874 戸で、前年比 9.7% の大幅減となった。契約率は 70% 台を維持しているが、期分け販売や発売戸数自体の絞込みが続いている。そうしたなか販売価格は着実に上昇しており、10~12 月期は 3,651 万円と 6.0% 上昇し、上昇率も再び高まっている。在庫件数は 5,700 戸台と 03 年以来の高

梅田地区中心に  
市況は引き続き改善

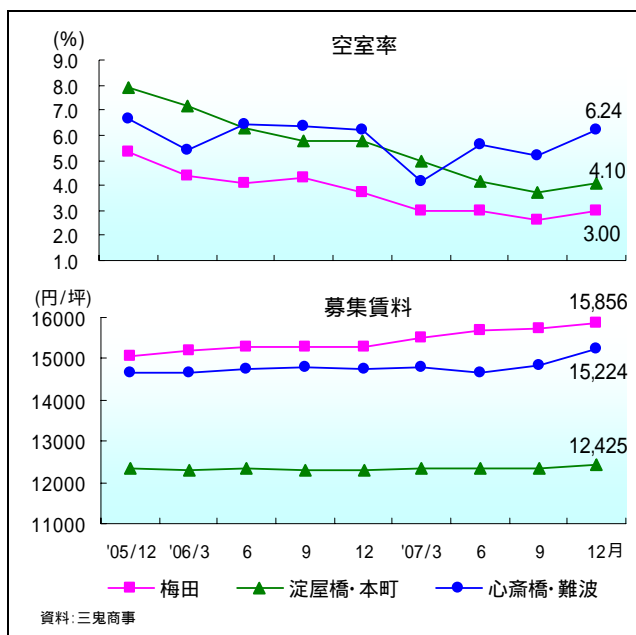
い水準にあり、06年に2~3割を占めた発売戸数に対する即日完売物件の比率も1割台が続き、販売に力強さが欠ける(図表10)。

大阪市内の主要ビジネス6地区の12月の平均空室率は4.71%と9月の4.41%から若干上昇した。しかし、オフィス需要は依然として旺盛で新築ビルでの募集は好調。ほとんどが満室や高稼働の状態、既存ビルもテナントの統合や移転拡張の動きが多い。人気の高い梅田地区の空室率は3.00%とやや上昇したが、既存ビルの空室率は2.94%と高水準となっており、平均募集賃料は15,856円と上昇が続く。淀屋橋・本町地区の空室率も4.1%とやや上昇したが、募集賃料は緩やかに上昇。心斎橋・難波地区の空室率は6%台だが、募集賃料は上昇傾向が明確になりつつある(図表11)。

図表10 新築マンションの供給状況



図表11 オフィス空室率と募集賃料



## 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取り上げる。奈良・生駒地域では中古マンション・戸建とも件数・価格の増勢傾向を受け取扱高が拡大。特に戸建は近鉄けいはんな沿線で取引の増加が目立った。和歌山市や岩出市・紀の川市は価格水準は低いものの取引は堅調に推移した。

## 1. 取引物件の動向

2007年の価格上昇率上位都市は中古マンションでは和歌山市・王寺町・大和高田市、中古戸建では上牧町・田原本町・三郷町など。戸建では奈良市・生駒市などで価格・件数とも増勢傾向に(図表1)。

1万世帯当たりの成約件数をみると、中古マンションでは生駒市や奈良市の水準が高く、中古戸建でも生駒市のほか上牧町や王寺町、香芝市などで相対的に物件がよく動いている。

3エリア別では、中古マンション・戸建とも奈良・生駒地域が四半期ベースでも価格・件数の増勢傾向を維持したのに対し、奈良県他は弱含み。和歌山県は戸建の件数が4期連続増となった。

3エリア別の取扱高は、奈良・生駒地域の拡大傾向が顕著で中古マンション・戸建とも07年は2ケタの伸び。一方、奈良県他の市場は縮小傾向にあり、和歌山県は戸建市場が堅調に推移した。

沿線駅別では、中古マンション件数上位10駅で06年に引き続き近鉄奈良線の6駅がランクイン。中古戸建は新たに近鉄けいはんな線3駅が入り、住戸が大きく価格水準の高い沿線市場が誕生。

## 2. 地域別の市場動向

奈良・生駒地域の中古マンションでは、90年前後の物件取引が拡大。戸建は値頃感のある90年代前半の物件がシェアを拡大。和歌山・岩出・紀の川市の中古マンション取引は90年代前半が6割弱を占めるが90年代後半以降も取引が増加。戸建も90年代以降の物件取引が拡大している。

図表1 成約価格上昇率の都市別TOP10(2007年1月~12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 <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	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	和歌山県	和歌山市	1,063	9.7	55	-14.1	16.5	10.4	63.8	0.1	15.5	3.4
2	奈良県他	王寺町	1,509	4.3	12	-14.3	19.6	4.3	73.6	-1.7	12.8	13.5
3	奈良県他	大和高田市	842	4.2	35	-18.6	12.5	6.4	66.9	-2.5	15.8	12.3
4	奈良市・生駒市	奈良市	1,288	1.6	273	17.2	17.1	-1.3	73.1	2.2	17.7	18.3
5	和歌山県	岩出市	648	1.1	32	3.2	9.8	1.2	64.4	-1.5	14.2	16.7
6	奈良県他	桜井市	853	0.7	11	-21.4	12.0	-3.4	68.6	1.2	16.5	4.8
7	奈良市・生駒市	生駒市	1,358	-0.0	102	12.1	18.0	-2.2	73.7	0.3	16.1	23.4
8	和歌山県	橋本市	992	-5.1	13	30.0	11.8	-1.7	83.9	-2.1	14.3	5.1
9	奈良県他	橿原市	1,050	-19.5	49	8.9	14.1	-16.9	72.3	-5.0	18.0	10.2
10	奈良県他	大和郡山市	1,069	-29.4	25	31.6	15.8	-20.3	66.5	-11.0	15.6	7.0

## 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 <sup>2</sup> )	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m <sup>2</sup> )	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	奈良県他	上牧町	2,088	30.7	27	8.0	190.8	17.3	113.4	4.9	19.6	28.3
2	奈良県他	田原本町	1,748	18.3	17	13.3	133.8	4.3	96.9	0.6	16.4	14.8
3	奈良県他	三郷町	2,115	11.7	14	-54.8	191.5	-1.6	114.9	4.3	21.0	14.9
4	和歌山県	和歌山市	1,290	9.3	176	35.4	146.4	9.5	101.2	11.9	21.6	10.9
5	奈良市・生駒市	生駒市	2,905	6.6	142	7.6	225.4	0.4	119.5	2.7	20.5	32.6
6	奈良市・生駒市	奈良市	2,692	6.5	242	12.6	221.2	4.7	119.5	1.2	20.6	16.2
7	和歌山県	紀の川市	925	4.7	42	10.5	163.1	11.4	97.5	1.5	14.6	17.1
8	奈良県他	橿原市	1,628	3.8	41	10.8	122.6	-6.0	105.3	6.3	19.3	8.6
9	奈良県他	王寺町	2,220	2.8	18	-28.0	194.0	1.7	112.8	1.6	20.8	20.3
10	奈良県他	香芝市	2,124	0.5	52	-7.1	162.7	1.2	112.0	-2.6	15.3	20.3

\* 直近1年間とその前年の成約件数がそれぞれ10件以上の都市を対象

# 1. 取引物件の動向

## 奈良・生駒・和歌山市の戸建市場は増勢傾向

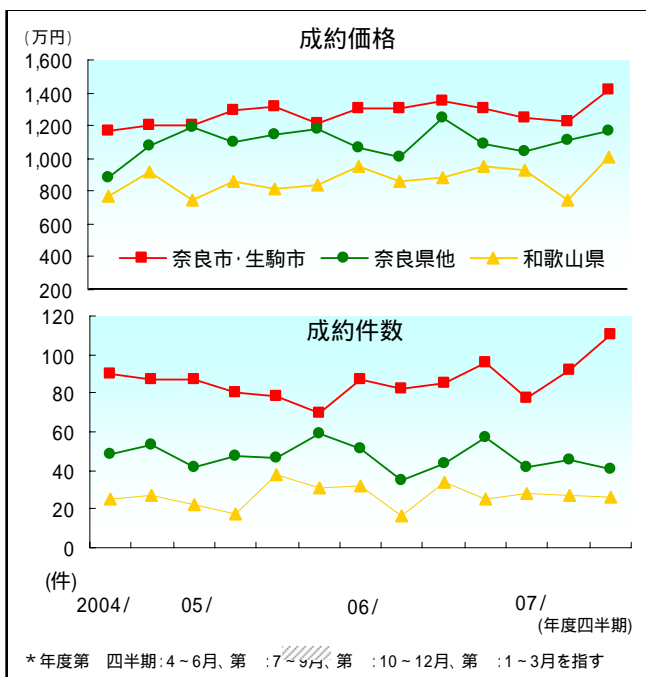
今回は、奈良市・生駒市とその他の奈良県、さらに和歌山県の3つのエリアに分けて両県の市場特性を捉える。

直近1年間(2007年1月~12月)で成約価格の上昇率が高かった上位10都市をみると、中古マンションでは和歌山市のほか奈良県王寺町、大和高田市などが上位となったが、成約件数はいずれも減少した。これらの都市では専有面積は横ばいだが、㎡単価の伸びが大きく価格水準の高い物件の取扱いが増えたことがわかる。一方、奈良市や岩出市では価格・件数とも増勢傾向にあった。

中古戸建では奈良県上牧町、田原本町、三郷町で2ケタ上昇となったほか、取引量の多い和歌山市や奈良市、生駒市も高い伸びを示し、成約件数も増加傾向となるなど市場は拡大基調にある。これらの3市では土地・建物面積も拡大しており、住戸規模が大きい物件の取扱いが広がったことがわかる。

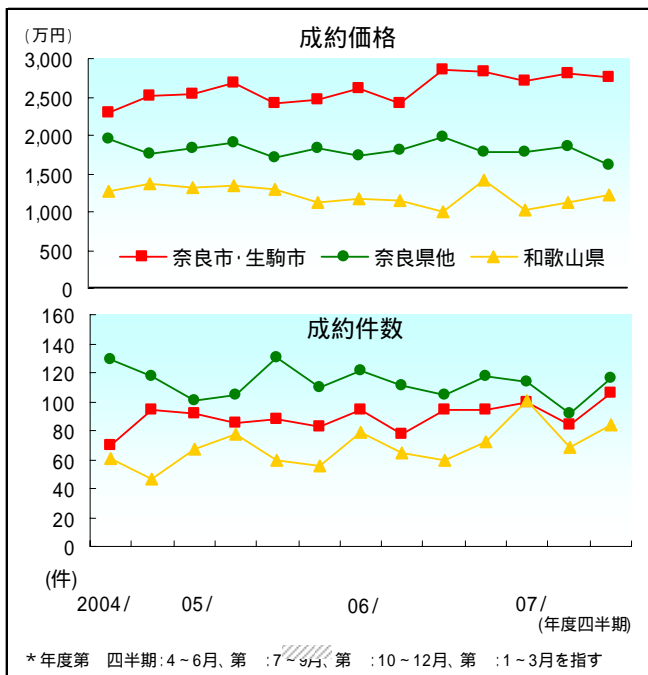
1万世帯当たりの成約件数をみると、中古マンションでは生駒市や奈良市の水準が高く、中古戸建でも生駒市のほか上牧町や王寺町、香芝市などで相対的に物件がよく動いている。和歌山県では岩出市の中古マンションや紀の川市の戸建が比較的高い水準を示しており、県庁所在地の和歌山市を上回る(P1・図表1)。

図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



	奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県	
成約価格	05/'	12.1	30.3	5.9
		0.9	9.6	-8.3
	'06/	8.8	-10.9	26.4
		1.0	-7.5	-0.2
		2.6	8.7	8.5
	'07/	7.9	-7.7	13.7
		-3.8	-2.1	-1.8
		-6.2	9.3	-13.5
成約件数		5.6	-6.3	14.2
	05/'	-13.3	-4.2	52.0
		-19.5	11.3	14.8
	'06/	0.0	21.4	45.5
		2.5	-25.5	-5.9
		9.0	-4.3	-10.5
	'07/	37.1	-3.4	-19.4
		-11.5	-17.6	-12.5
	12.2	28.6	68.8	
	29.4	-6.8	-23.5	

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 (%)		
		奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
成約価格	05/'	5.2	-12.6	2.3
		-1.9	4.1	-17.3
	'06/	3.7	-6.0	-10.9
		-10.0	-4.7	-15.0
	'07/	17.6	15.8	-23.7
		14.7	-3.1	25.9
成約件数	05/'	25.7	0.8	-1.6
		-12.8	-6.0	21.7
	'06/	2.2	19.8	17.9
		-9.4	5.7	-17.9
	'07/	6.8	-19.2	-1.7
		14.6	7.3	28.6
	6.4	-6.6	27.8	
	9.1	-17.1	7.8	
	12.8	10.5	42.4	

マンション・戸建とも  
堅調な奈良・生駒地域

3 エリア別に中古マンション価格・件数の動きをみると、全体の過半数を占める奈良・生駒地域の取引量が伸びている。'07年4~6月期を除き5四半期にわたって前年比増となり、他エリアとの違いが際立っている。'07年1~3月期まで上昇傾向が続いた成約価格は'07年度に入って伸び悩む動きもみられたが、'07年10~12月期の平均は1,421万円と過去5年間では初めて1,400万円を上回った。一方、奈良県他の価格は軟調で同1,166万円と1,100万円台が続く。和歌山県は10~12月期平均で1,011万円だが、四半期ベースの平均値としては03年以降で初めて1千万円台に乗せた(図表2)。

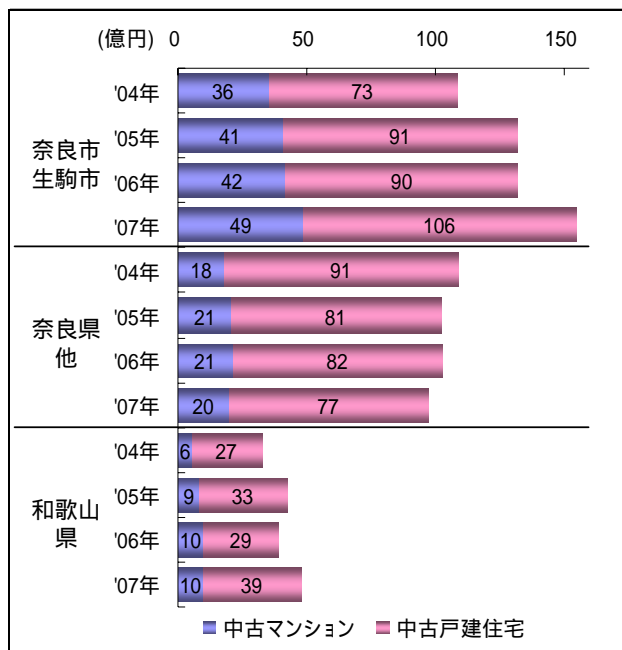
中古戸建でも、奈良・生駒地域の増勢傾向は顕著で、成約件数は5期連続で増加した。成約価格も'07年7~9月期まで4期続けて上昇し、戸建市場が順調に伸びていることがわかる。奈良県他は戸建成約件数が3エリア中最も多いが、価格も含めて一進一退の状況にとどまった。和歌山県は成約件数が10~12月期まで4四半期連続で増加し、比較的堅調に推移している(図表3)。

奈良・生駒地域の  
取扱高2ケタ増

3 エリア別に件数と価格を乗じた取扱高をみると、件数・価格とも増勢傾向にある奈良・生駒地域で中古戸建・中古マンションとも取扱高が大幅に伸びた。特に戸建は5四半期連続、マンションも'07年4~6月期を除いて6四半期にわたり取扱高が拡大。'07年の中古戸建市場は前年比17.8%、中古マンション市場も同17.0%の2ケタ増を記録した。中古戸建では従来、奈良県他地域が大きな市場を有してい



図表4 エリア別の取扱高



	奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県	
中古マンション	05/1	-2.8	24.8	61.0
		-18.8	22.0	5.3
	'06/1	8.8	8.2	83.8
		3.6	-31.1	-6.1
		11.8	4.0	-2.9
		47.9	-10.8	-8.3
	'07/1	-14.9	-19.4	-14.1
中古戸建住宅		5.2	40.5	46.0
		36.6	-12.7	-12.7
	05/1	32.2	-11.9	0.7
		-14.4	-2.1	0.7
	'06/1	5.9	12.6	5.1
		-18.5	0.7	-30.2
		25.7	-6.5	-24.9
'07/1		31.4	3.9	61.9
		10.0	-3.5	12.0
		26.3	-14.8	5.7
		8.8	-10.5	73.4

たが、05年に奈良・生駒地域がこれを上回って以来その差は拡大し、戸建でも県内最大の中古市場に成長している。奈良県他は07年に戸建が6.2%、マンションも5.0%減少し、市場はやや縮小傾向にある。和歌山県は規模は小さいものの戸建の取扱高が堅調で4四半期連続で拡大し、07年は前年比33.8%増となった(図表4)。

近鉄けいはんな沿線の戸建がランクイン

各地の動きを鉄道沿線・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06年と同様に近鉄奈良線沿線が6駅を占めた。上位9駅までの顔ぶれは前年と同様で、学園前や生駒、富雄、東生駒の各駅では成約件数の伸びも大きい。学園前駅周辺は取扱物件の専有面積や㎡単価も上昇し、やや古いが価格水準の高い物件が動いている。また、近鉄奈良線では06年に入らなかった大和西大寺がランクインし、他の近鉄京都線の高の原やJR関西線奈良駅とともに成約件数が大きく伸びている。

中古戸建でも近鉄奈良線沿線の4駅がランクインした、07年最大の変化は近鉄けいはんな線の3駅が全て7~9位に入った点だ。06年3月の開業で大阪都心と直結した同沿線では、周辺の戸建団地の利便性が大幅に向上。これまでの駅勢圏だった生駒・学園前の成約件数が減少する一方、各3駅の取引量は大幅に伸びた。成約価格も平均2,800万円~3,800万円台と県内でも最も高い水準で、築20年前後と比較的古い物件ながら土地・建物面積にゆとりのある良好な物件取引が中心で、今後の伸びも有望とみられる沿線市場が誕生している(図表5)。

図表5 成約件数沿線駅別TOP10(2007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)	価格前年比 (%)	㎡単価 (万円/㎡)	単価前年比 (%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)
1	近鉄奈良線	学園前	48	6.7	1,490	6.8	18.9	1.0	73.7	2.7	19.2
2	近鉄奈良線	新大宮	47	-20.3	1,095	6.0	15.3	1.9	70.5	3.6	19.4
3	近鉄奈良線	生駒	44	15.8	1,303	-6.4	17.7	-10.3	73.7	4.3	14.3
4	近鉄奈良線	富雄	43	30.3	1,240	-9.7	16.9	-9.2	72.1	-1.5	13.1
5	近鉄奈良線	東生駒	37	5.7	1,542	13.8	19.2	5.9	76.0	3.5	18.3
6	近鉄京都線	高の原	25	31.6	1,403	-6.0	17.1	-8.1	81.9	3.1	18.9
7	JR関西本線	奈良	23	43.8	1,017	-17.0	14.6	-17.0	68.7	-0.4	20.6
8	近鉄大阪線	大和高田	23	-23.3	804	1.1	11.7	2.4	68.2	-1.4	17.8
9	JR関西本線	王寺	22	-15.4	1,243	6.4	16.4	15.3	73.3	-11.9	13.0
10	近鉄奈良線	大和西大寺	21	61.5	1,550	30.7	20.5	22.3	73.8	7.9	16.0

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)	価格前年比 (%)	土地面積 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)
1	JR関西本線	王寺	60	0.0	2,172	-5.2	196.4	-1.9	112.7	-8.1	22.2
2	近鉄奈良線	学園前	58	-13.4	3,288	-0.7	231.2	-5.7	123.8	-8.3	21.5
3	近鉄奈良線	富雄	38	35.7	3,241	27.7	260.2	13.9	135.3	4.5	19.7
4	近鉄奈良線	近鉄奈良	36	-14.3	1,886	9.6	190.1	-0.7	110.6	9.5	21.1
5	JR関西本線	大和小泉	31	-11.4	1,493	-18.5	137.1	-8.4	95.3	-10.1	21.3
6	近鉄奈良線	生駒	29	-6.5	2,656	18.1	229.6	31.1	117.6	4.8	17.2
7	近鉄けいはんな線	白庭台	29	190.0	2,858	0.3	206.4	-7.6	119.5	6.9	20.6
8	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	28	133.3	3,198	-8.6	246.3	0.1	125.6	-5.0	23.5
9	近鉄けいはんな線	学研北生駒	25	92.3	3,864	2.6	230.0	-45.9	127.0	-1.7	18.7
10	近鉄京都線	高の原	24	26.3	3,300	-11.9	248.4	-5.5	126.9	-11.3	18.8

\* 直近1年間とその前年の成約件数がそれぞれ10件以上の駅を対象

### 奈良市・和歌山市で 新築マンション供給増

新築マンションの発売戸数上位10都市では、6年連続で人口規模が大きい奈良市が1位となり、06年の発売戸数は623戸と再び増加。販売価格も3,232万円と前年比で8.1%上昇した。2位の和歌山市は372戸に増加し、01年以降で最大の供給が行われた。販売価格は平均2,901万円と前年比7.5%の上昇。3位以下はいずれも奈良県内で、大和郡山市、橿原市、生駒市、香芝市、桜井市、大和高田市の順で06年の供給はこれら8都市のみであった(図表6)。

図表6 新築マンションの販売動向(発売戸数TOP10)

	1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
2001年	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	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	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	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	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	-	-	-	-
06年	奈良市	和歌山市	大和郡山市	橿原市	生駒市	香芝市	桜井市	大和高田市	-	-
発売戸数	623戸	372戸	178戸	163戸	157戸	77戸	73戸	20戸	-	-
平均価格	3,232万円	2,901万円	2,632万円	2,500万円	3,427万円	2,547万円	2,509万円	2,609万円	-	-

資料: ㈱不動産経済研究所

\*01年・03年・04年・05年の7位以下、06年の9位以下は該当都市なし

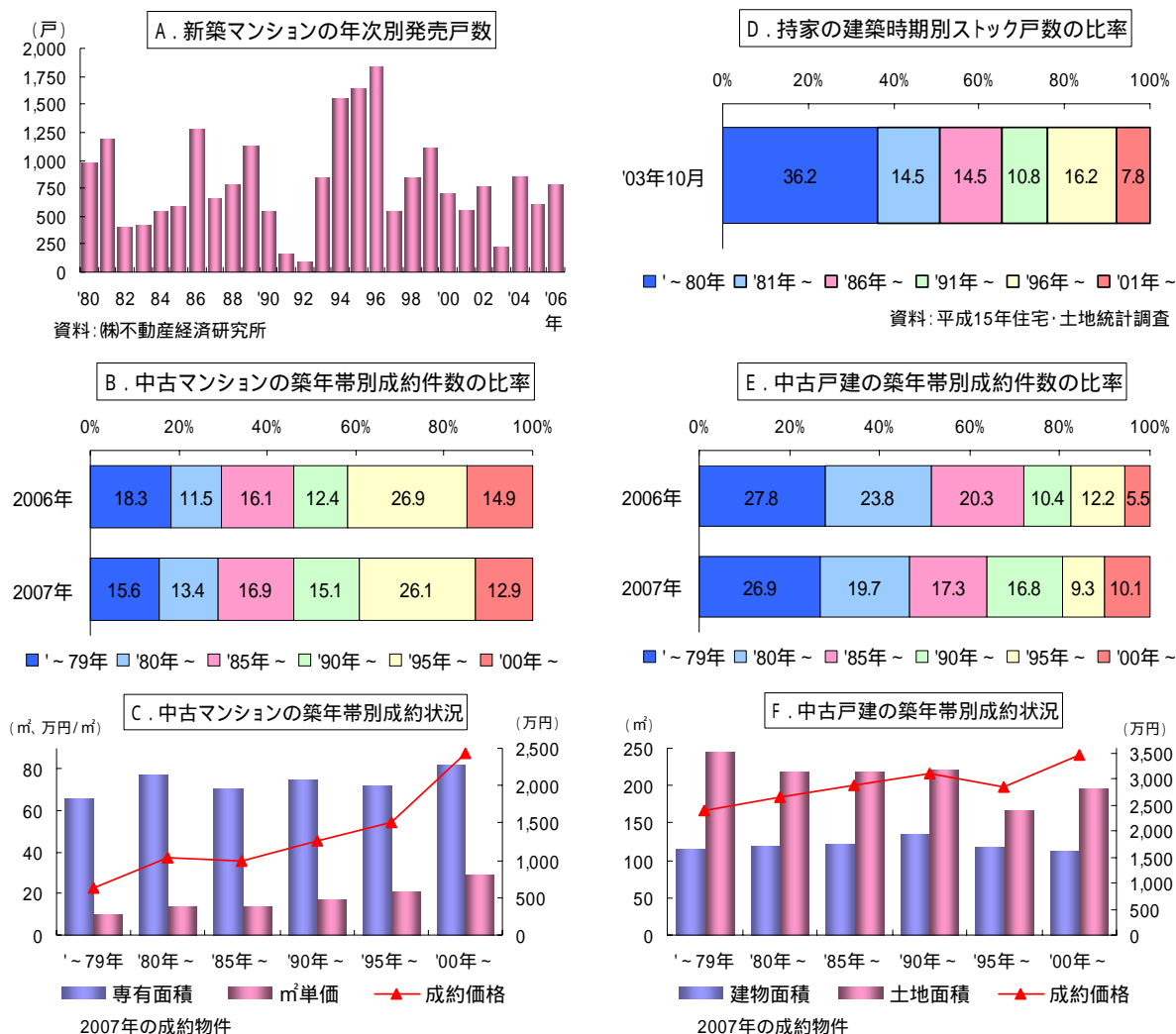
## 2. 地域別の市場動向

### 奈良・生駒市の戸建は90年代以降にシフト

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とその周辺では、取引量が拡大し市場は堅調に推移している。生駒市や奈良市では前述のように近鉄けいはんな線の開通で、新たな沿線市場も登場している。そこで、こうした活発な動きがみられる各都市でこういった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みることにする。

奈良・生駒地域の中古住宅販売状況を06年と07年で比較すると、中古マンションでは85年～94年築の物件シェアが拡大していることがわかる。同築年帯の物件平均像は専有面積が71～75㎡で成約価格は995万円～1,272万円程度と値頃感が強い。取引の中心ボリュームは依然として90年代後半の物件だが、より安価な物件に対する志向が強まっている様子が見える(図表7)。

図表7 奈良市・生駒市の新築・中古住宅成約状況

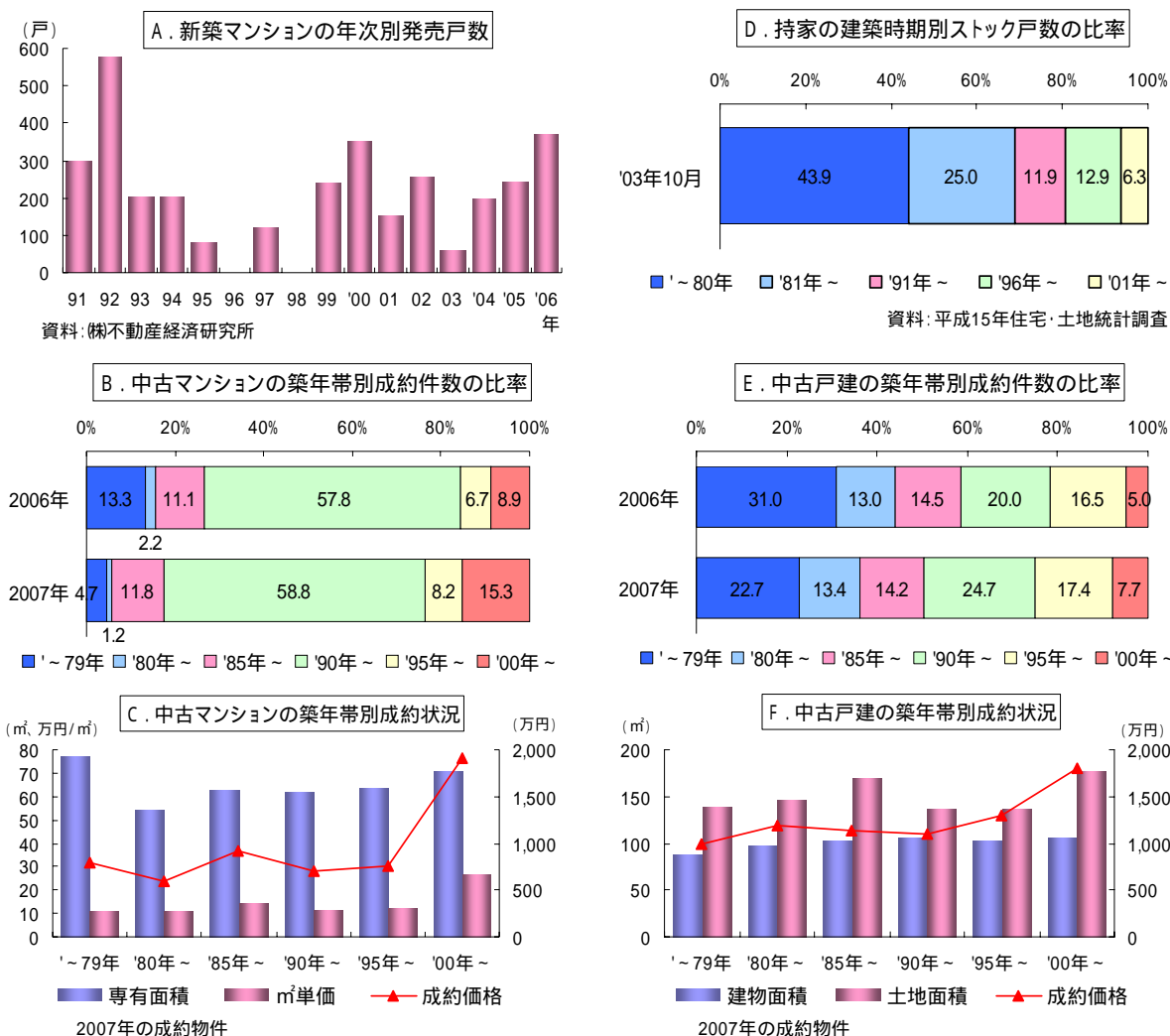


築浅シェア広がる  
和歌山・岩出・紀の川市

一方、中古戸建は90年代以降の物件取引が拡大しており、特に90年代前半と00年以降の築浅物件は合わせて全体の4分の1を超える。同築年帯のうち90年代前半の物件は土地が平均222㎡、建物134㎡に対して3,121万円と、住戸規模の割に価格が手頃な水準にあることが取引増加の背景にあるとみられる。00年以降の物件も土地196㎡とやや小さくなるものの、価格は3,480万円と新築に比べて割安感があることがその選好性を高めているものと考えられる。

和歌山市や岩出市・紀の川市の中古成約価格は上昇傾向にあるが、取引物件の属性をみると相対的に価格水準の高い物件に取引がシフトしている状況がわかる。中古マンションは過去の供給時期の偏りから90年代前半の取引シェアが依然6割近くを占めるが、07年は90年代後半以降の物件も23.5%と比率を伸ばしている。特に00年築以降の物件は平均1,907万円と同エリアでは高い水準にあるが、専有面

図表8 和歌山市・岩出市・紀の川市の新築・中古住宅成約状況



積 71 m<sup>2</sup>で設備水準等も新築と遜色ないとみられることから、次第に人気を集めている。中古戸建も持家ストックの構成に比べると築浅の物件が志向されており、07年は90年代以降の取引シェアが拡大している。特に90年代前半は土地 137 m<sup>2</sup>・建物 107 m<sup>2</sup>に対し、平均価格は1,103万円にとどまり80年代の物件価格と大差なく、購入容易な環境にあるとみられる(図表8)。