

拡大特集 近畿圏不動産流通市場アンケート結果

近畿レインズでは、2007年度に不動産流通市場に関するアンケート調査を実施した。この調査では、実際に物件を売買した売主・買主の意識や、取引住宅の属性等を把握。今回の特集では、買い替えの実態や不動産会社に求められるサービス等について紹介する。

1. 調査の概要

回答者の属性をみると、購入者は比較的若いファミリー層が中心だが、売却者では年齢がやや高く各年齢層に分散している。対象物件はファミリータイプが中心で、購入物件は築浅が、売却物件の築年は比較的古いものが多くなる傾向にある。

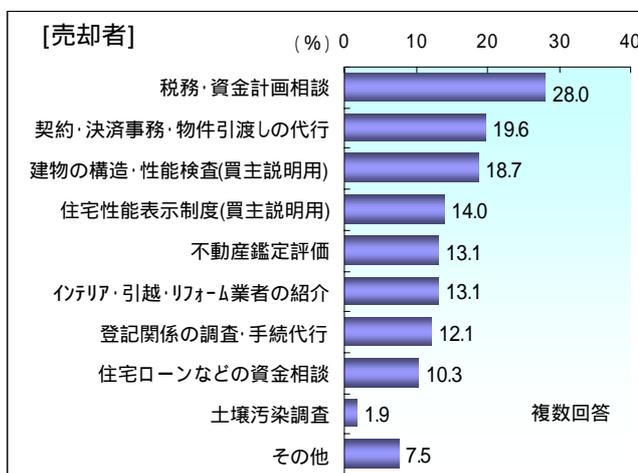
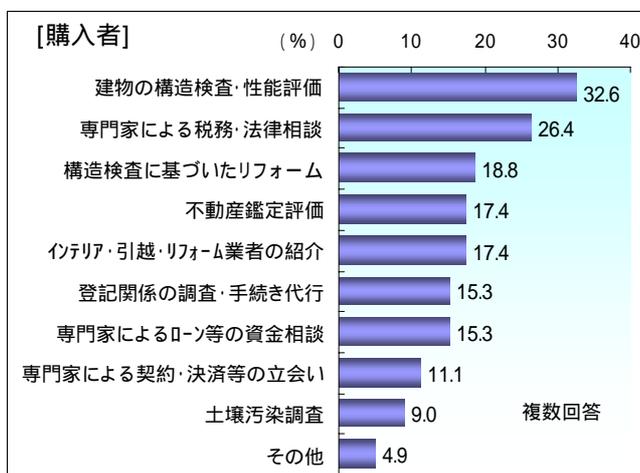
2. 購入・売却時の状況

中古住宅の購入理由としては、希望エリアだった点や手頃な価格が中心。老後の考慮や家族数の減少・結婚、金利上昇の見通し、医療・福祉施設への利便性などが主な購入理由となっている。売却理由では、広い住宅やより良い住宅への住み替えなど、住戸規模の改善と資産性の確保が中心。売却時の困った点としては売却損を多く挙げるが、05年度調査に比べて割合は低下している。売却者の6割は売出価格の5%以内の値引きで成約しており、約半数が査定価格に満足している。

3. 住み替え時の状況

購入者の3分の2は一次取得だが、売却者の4分の1は持家から賃貸への住み替えが占める。購入物件は44%はリフォーム済で、その3分の2は売買のきっかけとして当該リフォームを評価している。売買時に利用した減税措置は、購入者・売却者とも住宅ローン減税が中心。住み替えの阻害要因としては、購入者が所得・雇用の先行き不安を挙げ、所得の伸び悩みが住宅取得に影響を与えるものとして意識され、売却者では売却価格の低下を多く挙げている。手数料以外に別途費用を払っても受けてほしいサービスとしては、購入者で建物の構造・性能検査や構造検査に基づいたリフォームが多く挙げられ、住宅性能や安全性の確保が求められている(図表1)。また、不動産会社に必要なサービスでも、資金計画や税金に関する相談と並んで、建物の構造検査(インスペクション)や住宅の性能保証やアフターサービスが重視されている。

図表1 手数料以外に別途費用を払っても受けてほしいサービス



1. 調査の概要

アンケート調査の概要

レインズデータでは、価格や築年数といった物件属性の把握はできるが、実際に物件を購入・売却した需要者の属性や意識等については直接捉えることができない。そこで近畿レインズでは、2005年度に引き続き2007年度に購入者・売却者に対するアンケートを実施し、物件の購入理由や住み替えの経緯、物件取引における阻害要因、不動産会社に求められるサービスなどについて調査した。今回は、この結果について報告する。なお、調査の概要については下記の通りである。

調査の概要

- ・調査時期：2007年10月～2008年3月末
- ・調査方法：会員業者の協力を得て、顧客に調査票を直接配布、郵送にて機構へ回収
- ・調査対象者：07年4月以降に会員業者を通じて契約した買主・売主
- ・有効回答数：購入者調査（147票）、売却者調査（118票）

回答者属性は ファミリー層中心

今回得られた回答世帯の基本属性をみると、購入者・売却者とも世帯人数は2～4人世帯がそれぞれ7割を超え、家族構成では「夫婦のみ」と「夫婦と未婚の子供」が7割前後を占め、ファミリー世帯を中心とする回答が多くなっている。世帯主年齢は、購入者で30代が39.5%と最も多いが、売却者では40代を中心に30～60代まで分散しており、年齢層は高くなる傾向にある。（図表2）

図表2 回答世帯の属性

世帯人数	購入者 n=147	売却者 n=118	世帯主年齢	購入者 n=147	売却者 n=118	家族構成	購入者 n=147	売却者 n=118
1人	12.2%	13.6%	20～29歳	8.2%	3.4%	1人世帯	13.6%	15.3%
2人	29.9%	28.0%	30～39歳	39.5%	24.6%	夫婦のみ	26.5%	26.3%
3人	19.7%	20.3%	40～49歳	17.7%	25.4%	夫婦と未婚の子供	43.5%	40.7%
4人	27.9%	22.0%	50～59歳	17.0%	17.8%	夫婦と子ども夫婦	2.7%	0.8%
5人	6.1%	8.5%	60～69歳	10.2%	18.6%	夫婦と子ども夫婦と孫	2.0%	3.4%
6人以上	2.7%	4.2%	70歳以上	4.8%	5.9%	その他	9.5%	10.2%
無回答	1.4%	3.4%	無回答	2.7%	4.2%	無回答	2.0%	3.4%
計	100.0%	100.0%	計	100.0%	100.0%	計	100.0%	100.0%

図表3 対象住宅の属性

所在地	購入住宅 n=147	売却住宅 n=118	建築時期	購入住宅 n=147	売却住宅 n=118	間取り	購入住宅 n=147	売却住宅 n=118
大阪府	40.1%	40.7%	1969年以前	2.0%	3.4%	ワンルーム	1.4%	0.8%
兵庫県	29.3%	23.7%	1970～79年	10.9%	15.3%	1K～1LDK	3.4%	2.5%
京都府	19.0%	22.0%	1980～89年	21.8%	29.7%	2K～2LDK	7.5%	9.3%
滋賀県	5.4%	5.1%	1990～99年	23.8%	28.0%	3K～3LDK	42.9%	39.8%
奈良県	4.8%	5.1%	2000～06年	40.1%	19.5%	4K～4LDK	28.6%	28.8%
和歌山県	0.0%	0.8%	無回答	1.4%	4.2%	5K以上	13.6%	14.4%
その他	0.0%	0.8%	無回答	1.4%	4.2%	無回答	2.7%	4.2%
無回答	1.4%	1.7%	計	100.0%	100.0%	計	100.0%	100.0%
計	100.0%	100.0%						

回答世帯が売買した対象住宅の所在地では、購入住宅・売却住宅とも大阪府が約 4 割を占め、兵庫県が 3 割弱、京都府は 2 割前後と、レイズデータにおける成約件数の割合にほぼ対応しており、近畿圏市場の動きを概ね表していると判断される。物件の建築時期は、売却住宅が 80～90 年代を中心に各年代に分散しているが、購入住宅では 2000 年以降が 40.1% を占め築浅物件が多い。間取りは、購入・売却住宅とも 3～4 部屋タイプが 7 割前後を占め、やはりファミリータイプが中心となっている（図表 3）。このように、今回の回答者の平均的な属性としては、買主では比較的若いファミリー層が築浅物件を中心に購入しているのに対し、売主では幅広い年齢層で新旧様々なファミリータイプの物件を売却している姿が浮かび上がる。

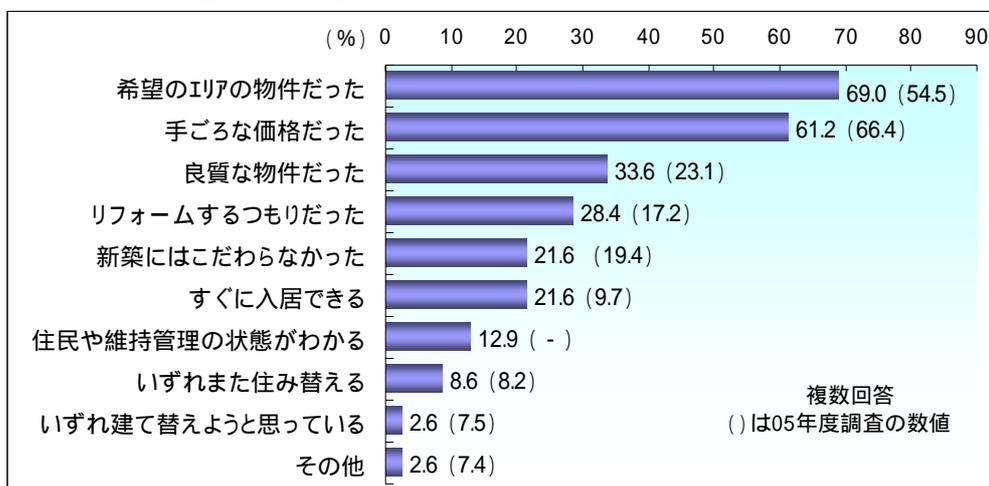
2. 購入・売却時の状況

立地・価格が中古購入理由の中心

中古住宅購入者に聞いた中古物件の選択理由としては「希望エリアだった」が最も多く、「手頃な価格」も大きな割合を占め、やはり立地や価格が重要な要素となっている。また、「良質な物件だった」「リフォームするつもりだった」との回答比率は前回の 05 年度調査結果を上回り、物件の質やその改善にこだわる意識も高まっている様子がうかがえる（図表 4）。

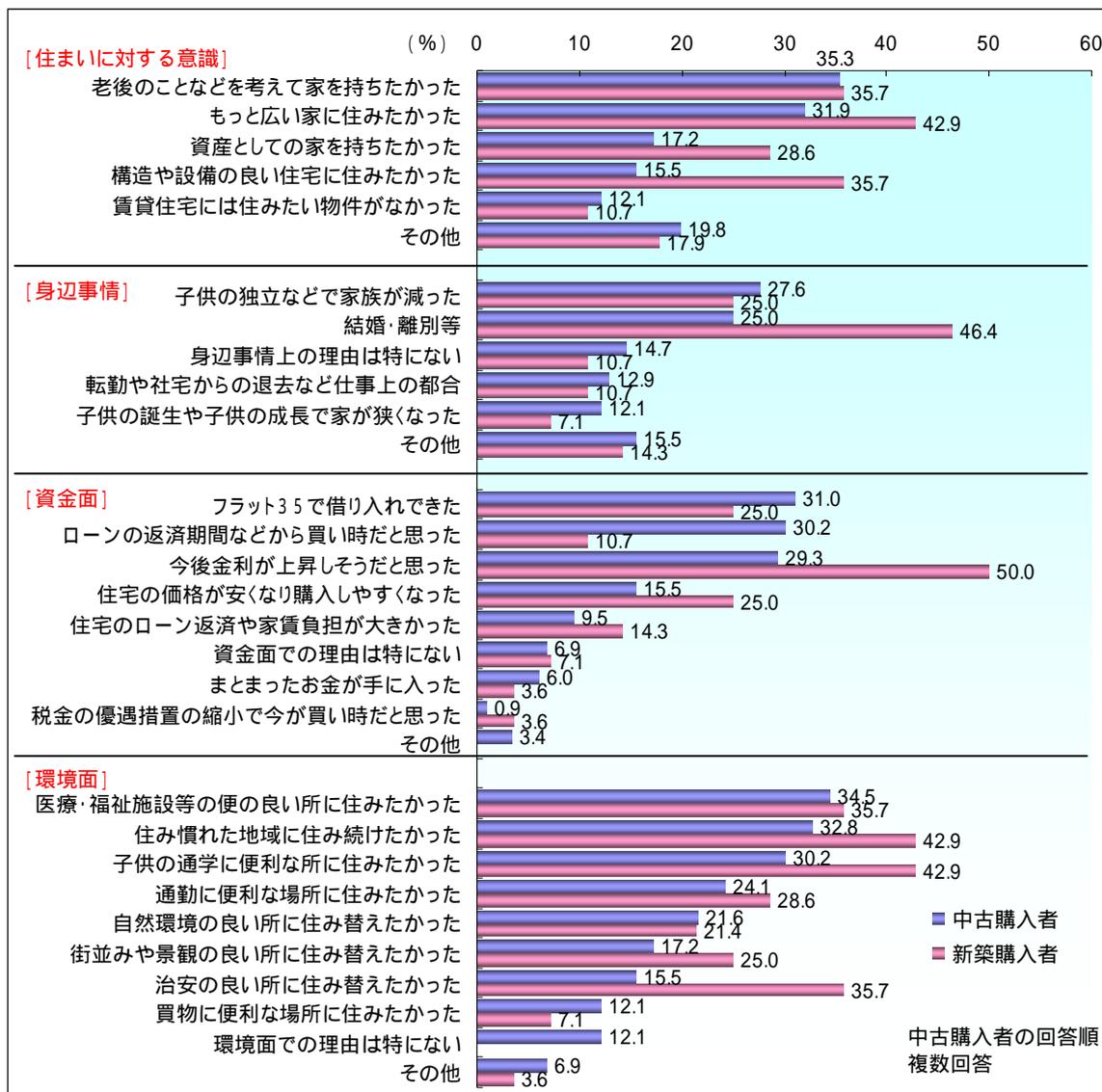
中古・新築別の購入者の購入理由をみると、住まいに対する意識では中古住宅を買った世帯は「老後などを考慮」や「広い家に住みたい」などが上位を占め、「資産性」に対する回答はさほど高くない。また、身辺事情では「子供の独立」や「結婚・離別等」で家族数の変化が住み替えのインセンティブとなっている。

図表 4 中古住宅購入者の理由



資金面では、「フラット 35 の利用」「ローンの返済期間や今後の金利上昇で買い時」などが主な理由として挙げられた。環境面では、「医療・福祉施設の利便性」が重視されているほか「住み慣れた地域に住み続けたかった」や「子供の通学利便性」は中古・新築購入者とも高い割合を占め、「通勤利便性」を上回った。新築購入者の特徴としては、「広い家への住み替え」「結婚等」「今後の金利上昇」「治安の良さ」などが購入理由の上位として指摘されている（図表 5）。

図表 5 購入者別の住宅の購入理由



売却理由の中心は住宅の規模改善と資産性

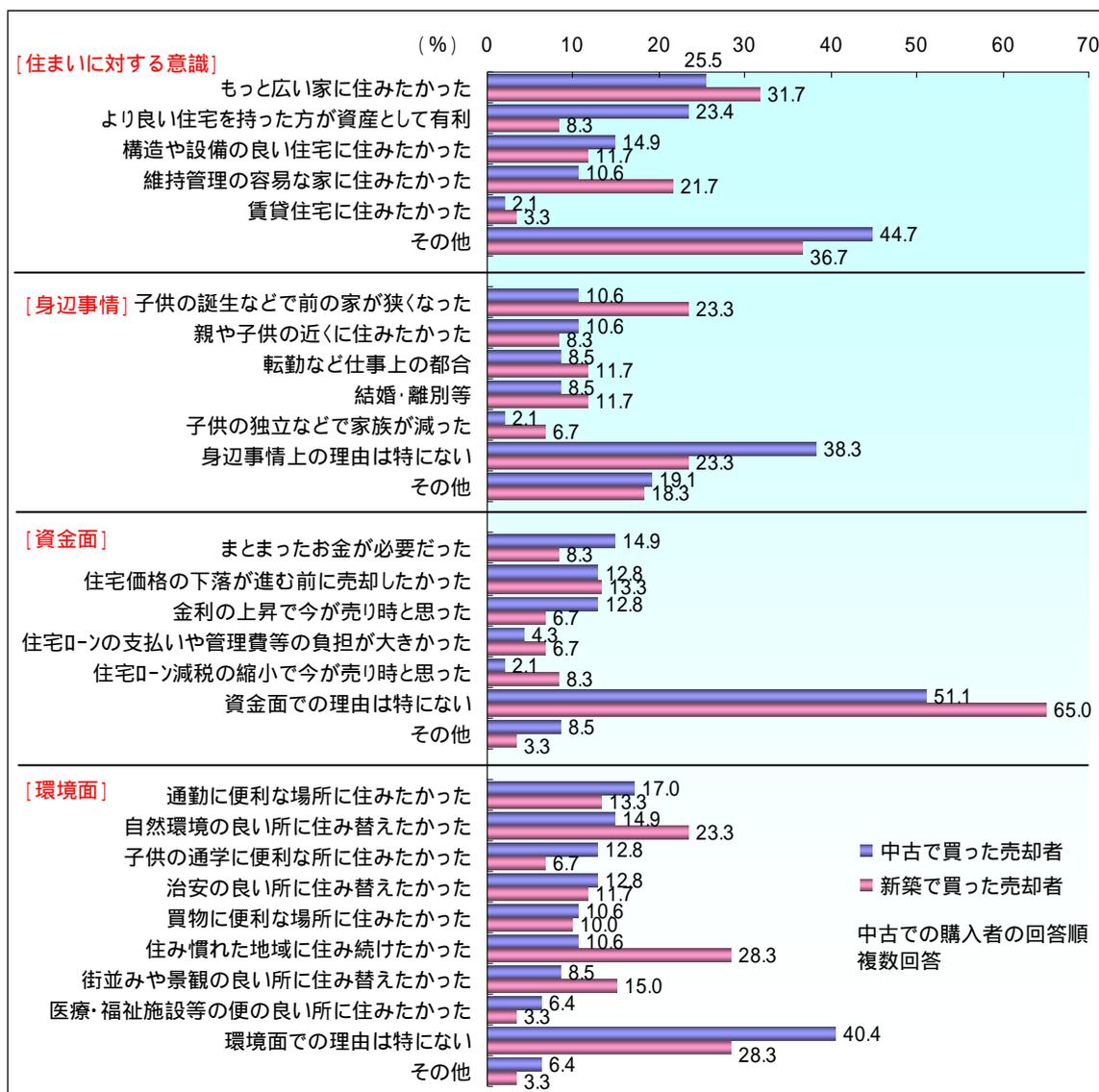
一方、売却者の売却理由では、住まいに対する意識として「もっと広い家に住みたかった」「より良い住宅の方が資産として有利」など住戸規模や資産性の改善を目的としていることがわかる。ただ、売却に際しては、周辺事情や資金面、環境面での強い理由は見当たらず、

売却時の困った点は依然として売却損

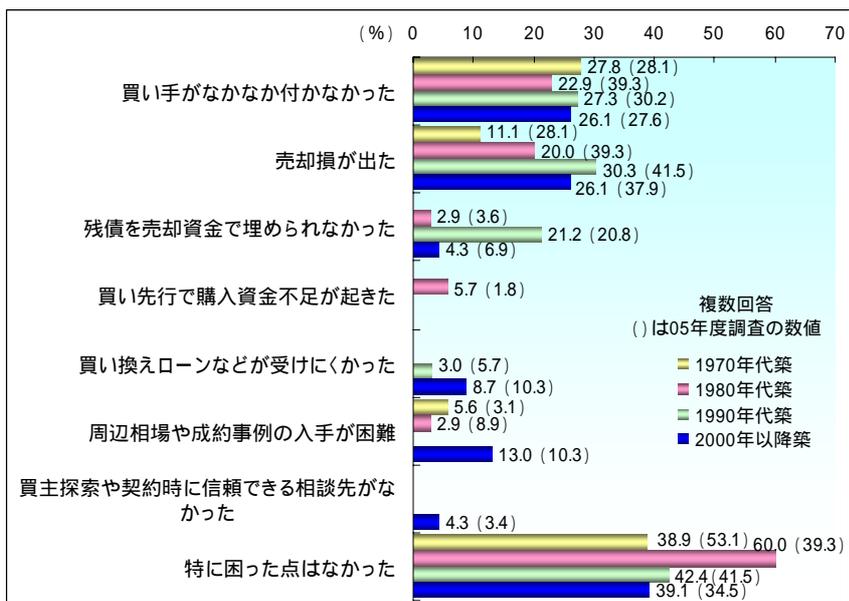
中古・新築とも「特に理由はない」との回答が多く、購入理由とは対照的な傾向を示した（図表6）。

売却時の困った点について売却された住宅の建築時期別にみると、「買い手がなかなか付かなかった」との回答が多く、90年代築以降の物件では「売却損が出た」割合も高く、依然として差損の発生が売却のネックとなっている。ただ、こうした割合は05年度調査より低下しており、「特に困った点はなかった」との回答が各築年の物件とも最も高く、中古物件の売却が比較的容易になった状況がうかがえる（図表7）。

図表6 売却者別の住宅の売却理由



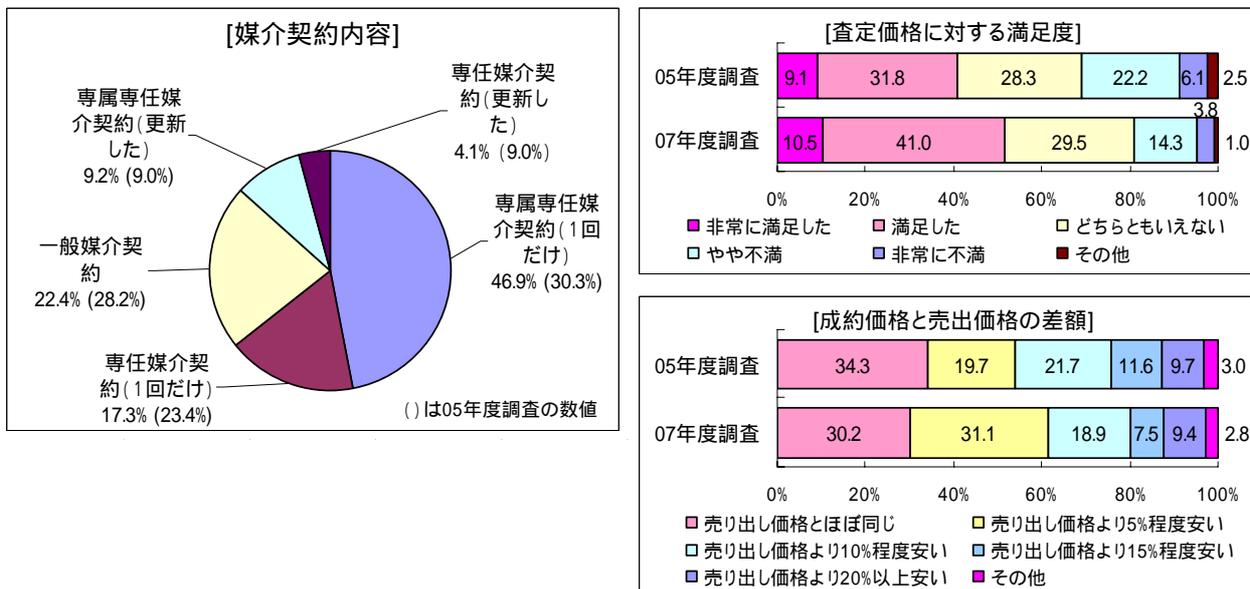
図表7 売却時の困った点（売却住宅の建築時期別）



過半数占める査定価格への満足度

売却時の媒介契約の内容では、「専属専任（更新したものも含む）」が56.1%を占め、「専任」は21.4%であった。05年度調査と比べると専属専任の割合が高まっており、更新の比率も低下している。査定価格に対する満足度では、「非常に満足」と「満足」を合わせて51.5%と過半数を占めた。成約価格と売出価格の差額については、「売出価格とほぼ同じ」が30.2%、「5%程度安い」が31.1%で双方合わせて6割以上にのぼった。前回調査より「5%程度安い」割合が拡大しており、5%超の値引きの割合は低下している。中古成約価格の上昇を背景に、値交渉が比較的売主優位に進んだことが考えられ、満足度は上昇している（図表8）。

図表8 売却時の媒介内容など



3. 住み替え時の状況

購入回答者の3分の2は一次取得

住み替え時の住宅の変化では、購入者では一次取得が67.5%と3分の2を占め、中古への住み替えは53.5%、新築は14.0%であった。一方、売却者では持家への買い替えが75.3%と多いが、賃貸に戻る世帯も24.7%と約4分の1を占めた(図表9)。

図表9 住み替え前後の住宅の変化

	購入者				売却者		
	従前	従後	比率		従前	従後	比率
一次取得	賃貸等		14.0%	買い替え	持家		47.2%
		新築持家 中古持家	53.5%			新築持家 中古持家	28.1%
買い替え	持家		7.8%	賃貸戻り	マンション		11.2%
		新築持家 中古持家	24.8%			戸建住宅 賃貸等	13.5%
		計	100.0%			計	100.0%

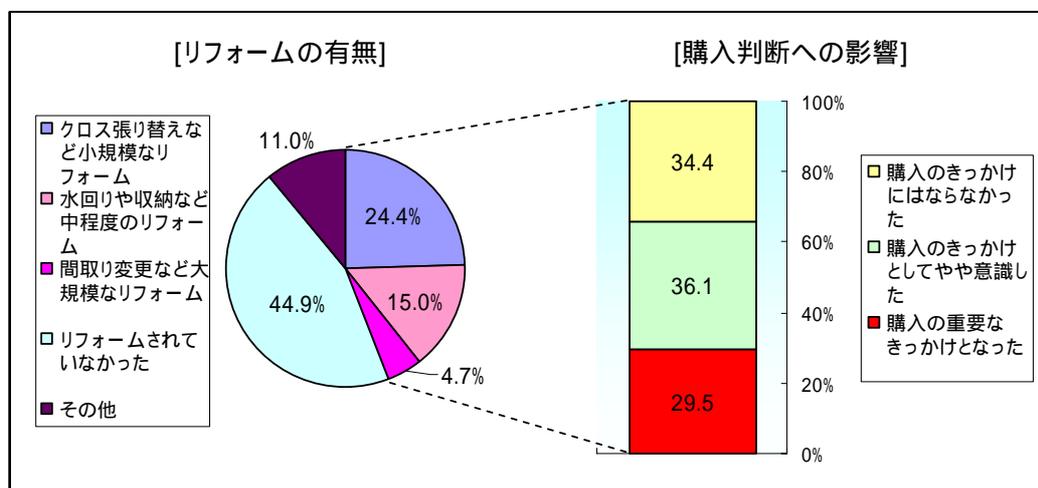
賃貸等：民間・公的賃貸住宅と親族の住宅に同居

広がり見せる
売買時のリフォーム

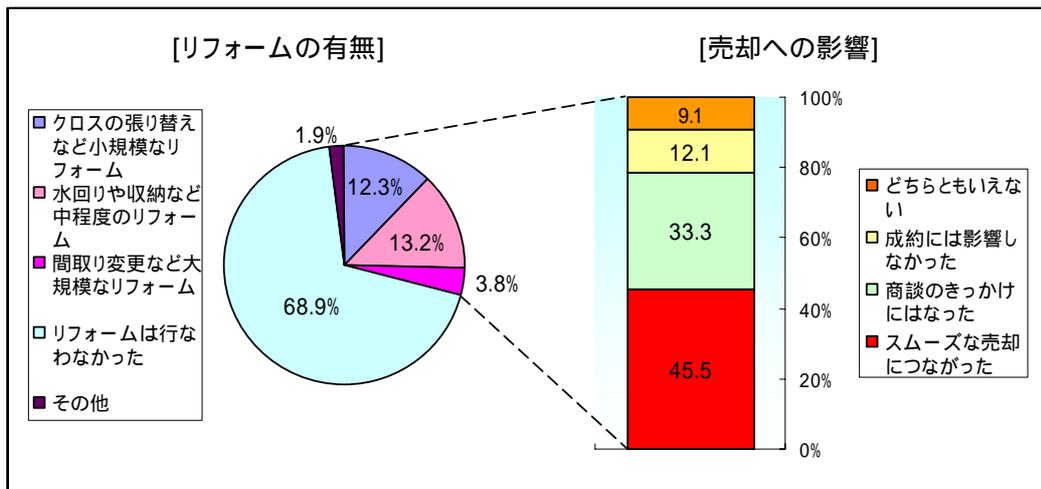
購入・売却時のリフォーム状況についてみると、購入された住宅でリフォームが行われていた割合は44.1%と、05年度調査を上回った。リフォームの内訳では「クロス張りの張り替えなど小規模なリフォーム」が24.4%と多いが、中程度のリフォームも15.0%を占めた。リフォームされた住宅の購入者の29.5%は「購入の重要なきっかけとなった」と回答しており、「きっかけとしてやや意識した」を含めると3分の2はリフォームを前向きに評価している(図表10)。

売却者に聞いた売却住宅のリフォームの実施率は29.3%と前回調査並みだが、中程度のリフォームの割合は小規模リフォームと同程度で、売買時の水回りや収納の改善が進んでいる可能性が指摘される。売却時の影響については、「スムーズに売却できた(45.5%)」と「商

図表10 購入した住宅のリフォーム状況



図表 11 売却した住宅のリフォーム状況



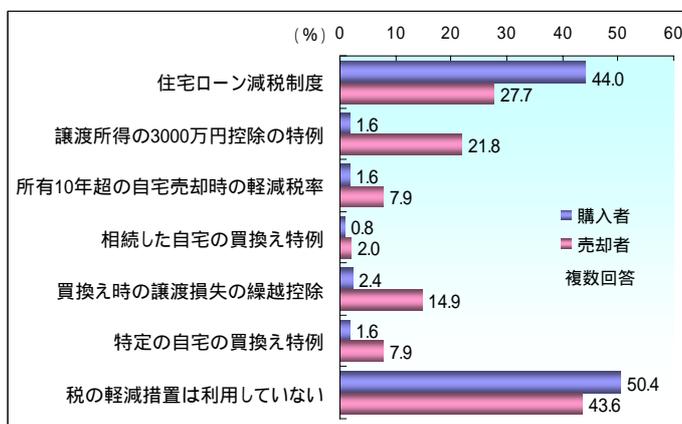
「商談のきっかけになった (33.3%)」を合わせると 8 割近くを占め、3 分の 2 にとどまった前回調査を上回り、売却時におけるリフォームの効果を確認する動きが広がっているとみられる (図表 11)。

購入者で高い減税措置の利用

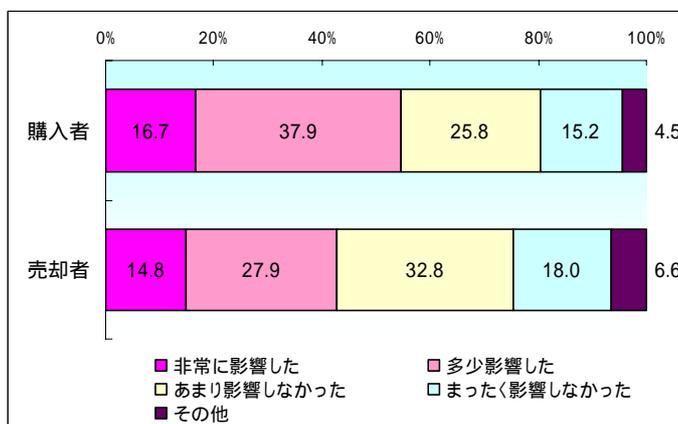
売買時に利用した税の軽減措置についてみると、購入者・売却者とも「住宅ローン減税」が最も多い。また、売却者では「譲渡所得の 3000 万円控除」も多く、「譲渡損失の繰越控除」がこれに次いでいる。ただ、回答者の多くは中古物件の取引が中心であるため、約半数は軽減措置を利用しておらず、新築物件のように税制上の優遇措置を積極的に利用している訳ではない (図表 12)。

税の軽減措置を利用した回答者に聞いた売買への影響をみると、購入者では「非常に影響した」「多少影響した」を合わせて 54.6%にのぼり、42.7%にとどまる売却者より税制上の優遇措置を重視していることがわかる (図表 13)。

図表 12 売買時に利用した税の軽減措置



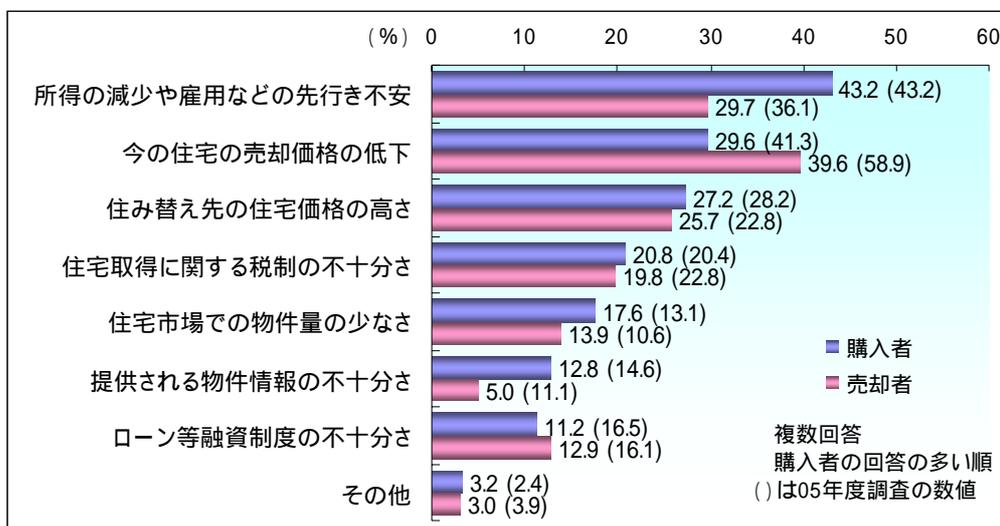
図表 13 利用した税の軽減措置の売買への影響



住み替え阻害の主因は
所得の先行き不安

住み替えを考える際に妨げとなっている要因としては、購入者では「所得の減少や雇用などの先行き不安（43.2%）」、「売却価格の下落（29.6%）」の順となっているが、売却者では「売却価格の低下」が39.6%と最も多く、依然として売却損の発生が阻害要因として意識されている。ただ、その比率は前回調査より低下しており、中古価格も上昇で資産デフレの影響は薄まりつつあるとみられる。しかし、購入者側では所得の減少などの先行きを不安視する割合は変化しておらず、所得の伸び悩みが住宅取得を妨げる要因として強く意識されている様子がうかがえる（図表 14）。

図表 14 住み替え時の阻害要因



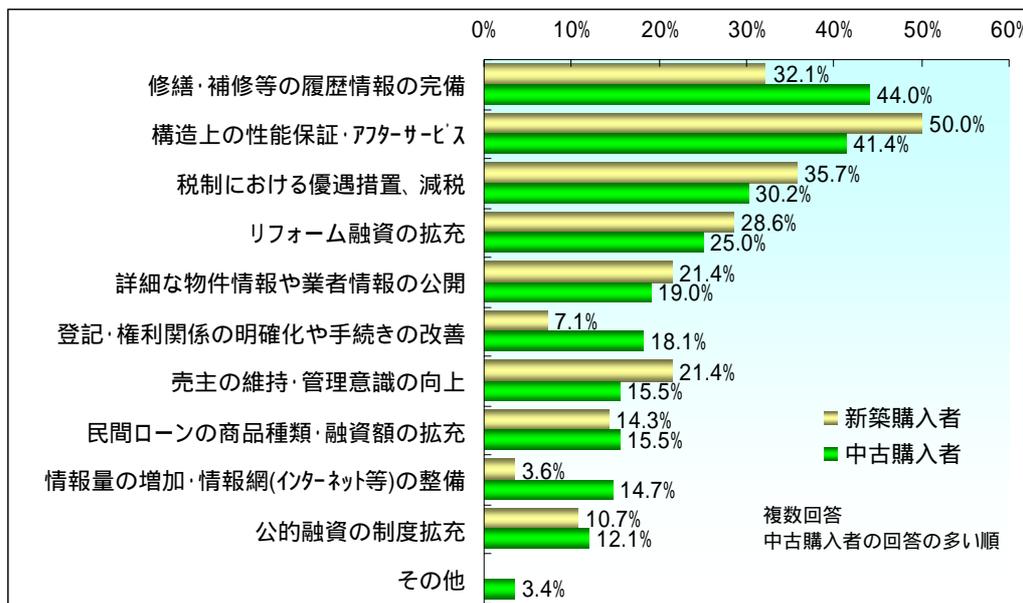
買主は修繕履歴、売主
は取引価格に強い関心

こうした市場環境のなかで、中古住宅の購入に際して改善を望む点として強く挙げられたのは、「修繕履歴情報の完備」や「構造上の性能保証・アフターサービス」である。これらは「税制上の優遇措置」を上回っており、過去の耐震偽装問題や 200 年住宅に関する法制化の動きなどを受けて消費者における住宅性能に対する意識が高まっているものとみられる（図表 15）。

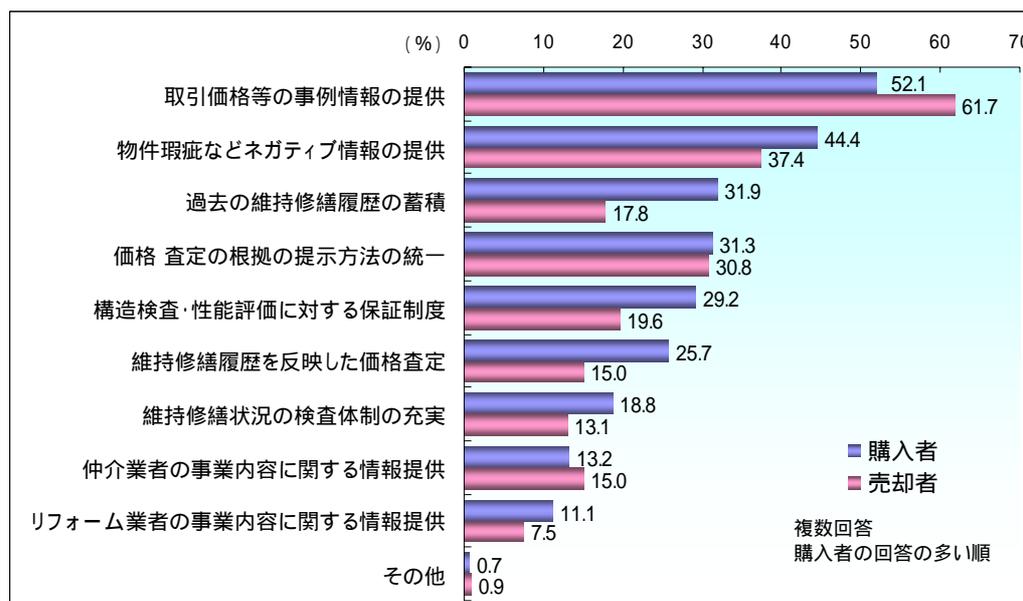
また、安心して取引できる住宅市場に必要な点としては、「取引価格等の事例情報の提供」のほか「物件瑕疵などネガティブ情報の提供」「過去の維持修繕履歴の蓄積」などが挙げられている。相対的に購入者に多い指摘は「修繕履歴」、売却者では「取引価格情報」だが、売買に際して売主・買主とも物件に関する情報開示を強く求めていることがわかる（図表 16）。

仲介業者に対しても求められているニーズが変化しつつある。仲介手数料以外に別途費用を払っても受けたいサービスについて聞いたところ、購入者では「建物の構造検査・性能評価」が「専門家による

図表 15 中古住宅の購入時に改善を望む点



図表 16 安心して取引できる住宅市場に必要な点

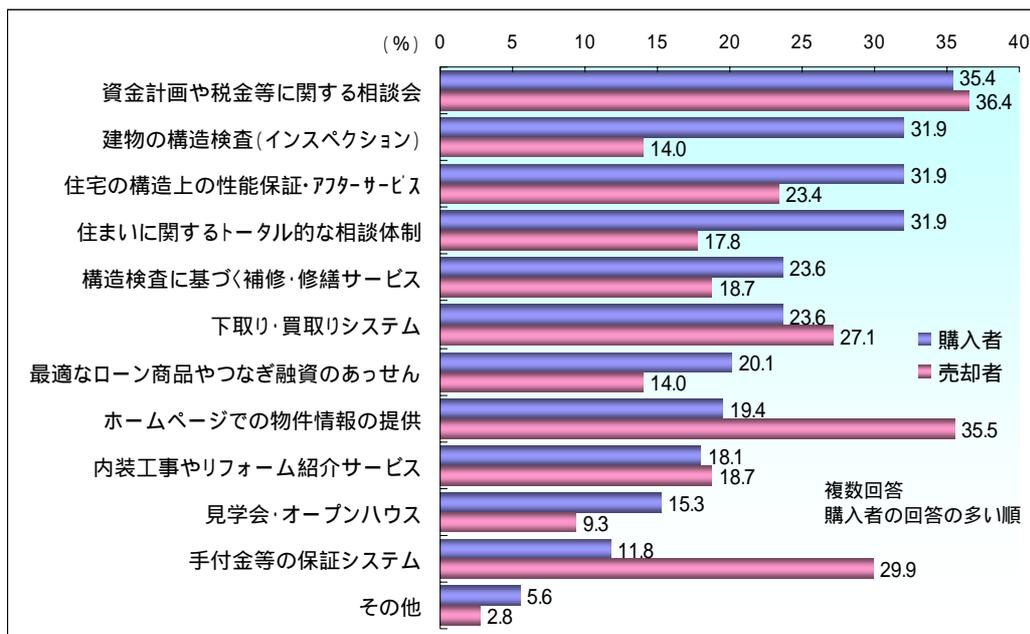


「税務・法務相談」を抑えてトップとなった。「構造検査に基づいたリフォーム」も3位となっており、購入住宅の構造・性能に対する関心は非常に高い。売却者では「税務・法務相談」が最多だが、「契約事務等の代行サービス」や買主への説明用としての「構造検査」や「住宅性能表示」も上位を占める（P1・図表1）。

また、不動産会社に必要なサービスに関する設問では、購入者が「資金計画・税務相談」に次いで「建物の構造検査（インスペクション）」や「住宅の構造上の性能保証・アフターサービス」を上位に挙げ、「住まいに関するトータル的な相談体制」も指摘が多かった。この他、売却者

についても「ホームページでの物件情報の提供」が強く求められており、建築知識や情報収集・開示体制の構築といった幅広いコンサルテーション能力が求められていることがわかる。「下取り・買取りシステム」「手付金等の保証システム」に対するニーズも高く、顧客サービスの一層の高度化が喫緊の課題と言えそうだ（図表 17）。

図表 17 不動産会社に必要なサービス



市況トレンド 2008年4～6期の近畿圏市場

2008年4～6月期の中古マンション成約件数は増加率が拡大したが、価格は上昇率が鈍化。中古戸建は件数・価格ともほぼ横ばいで推移した。中古マンションは近畿の全エリアで取引量が増加し、価格も堅調。戸建市場は弱含みだが、取扱高ベースでの中古市場は拡大基調を維持している。

1. 中古マンション市場の動き

4～6月期の中古マンション成約件数は3,214件で、前年比11.2%増と増加率は拡大。一方、新規登録件数は19.9%増と2ケタ増が続くが、増加率はやや縮小した(図表1)。

成約価格の上昇率はプラス3.4%まで低下し、新規登録価格もプラス3.7%に低下。成約件数は2年ぶりに全エリアで増加。成約価格も京都市などを除き多くのエリアで上昇し、取扱高も拡大。

2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建住宅の成約件数は2,272件で前年比0.6%増とほぼ横ばいに。新規登録件数は9.4%増と高い伸びだが、増加率は縮小している(図表2)。成約価格はプラス1.4%と3期ぶりに上昇。

エリア別の取引量は、大阪市や大阪府下の減少が目立つが、神戸市や京都府内では成約件数・価格とも増加。取扱高の拡大もエリアによりばらつきはあるが、近畿圏全体では2.0%増加した。

3. 近畿圏市場の方向

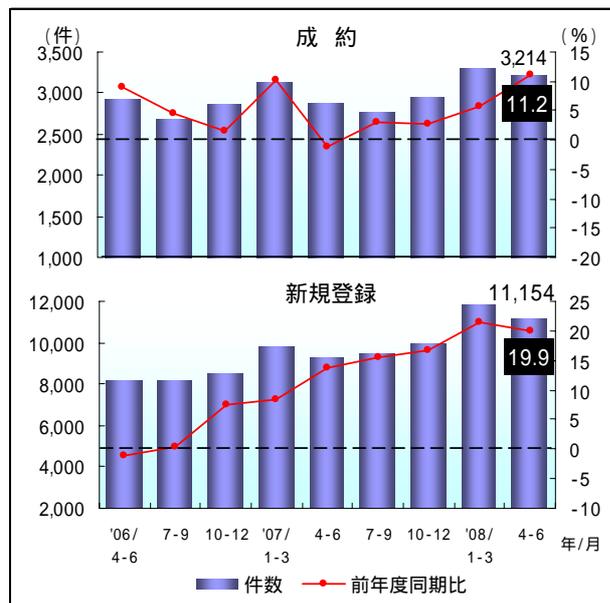
中古マンションは件数・価格とも増勢局面にあるが、中古戸建は市場の動きが鈍く、新築市場も軟調。所得の伸びが期待できない現状では、安価な中古住宅に注目が集まる可能性が高い。

4. 関連不動産市場の動き

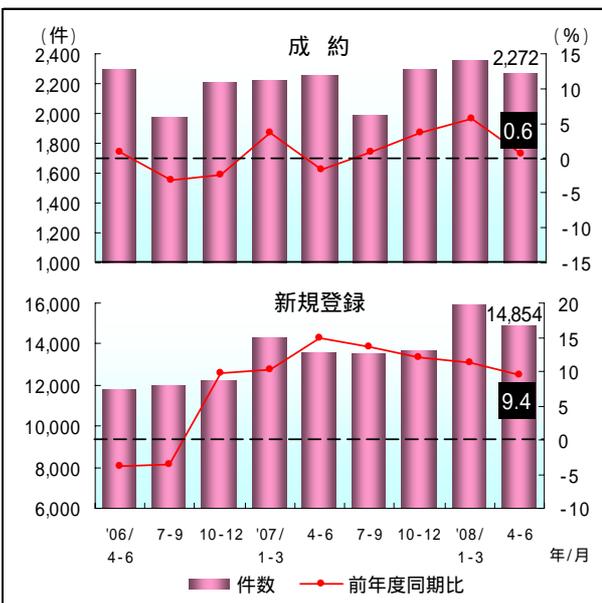
新築マンション発売戸数は前年比22.2%の大幅減。契約率も6割台まで低下し、在庫件数も高水準で販売調整が続く。在庫物件の実質値引きが広がる一方、新規の販売価格は7.6%上昇。

京阪神のオフィス空室率は緩やかに上昇し始め、梅田地区でも3%台後半に。募集賃料の坪単価は梅田地区で1.5万円台、淀屋橋・本町や神戸市・京都市は1.2万円前後だが、若干下落している。

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



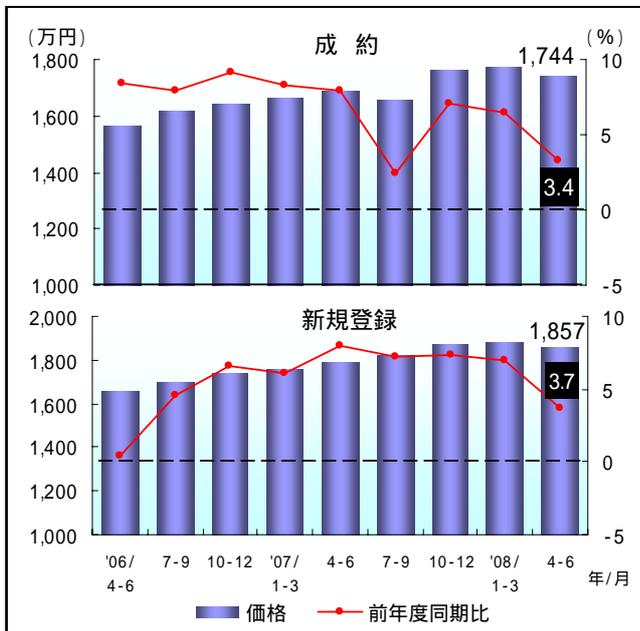
1. 中古マンション市場の動き

取引拡大の一方で価格
上昇に陰りも

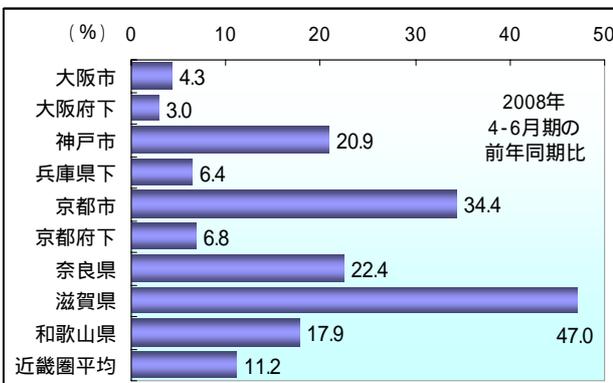
2008年4~6月期の成約件数は、3,214件で前年比11.2%増と1~3月期の5.6%からさらに増加率が拡大した。一方、新規登録件数は11,154件で19.9%増と、1~3月期からやや鈍化したものの依然として2ケタの高い伸びを示した(P1・図表1)。成約件数に対する新規登録件数は3.5倍の水準で安定的に推移しており、市場への物件供給量と取引量がともに拡大する堅調な市況を示している。

4~6月期の成約価格は1,744万円で前年比プラス3.4%と1~3月期から上昇率は徐々に低下。前期比ベースでは'07年7~9月期以来の下落となり、長らく続いてきた上昇傾向にやや陰りが見え始めた。新規登録価格も1,857万円で前年比プラス3.7%だったが、上昇率はやはり低下し、前期比では11四半期ぶりの下落に転じた。成約価格と新規登録価格の乖離幅は113万円で'07年10~12月期以降は概ね同水準で大きな変化はみられない。件数ベースでみた購入需要は依然として底堅いが、これまで12四半期(3年)に渡り続いてきた成約価格の上昇が次第に収束する可能性も出てきた(図表3)。

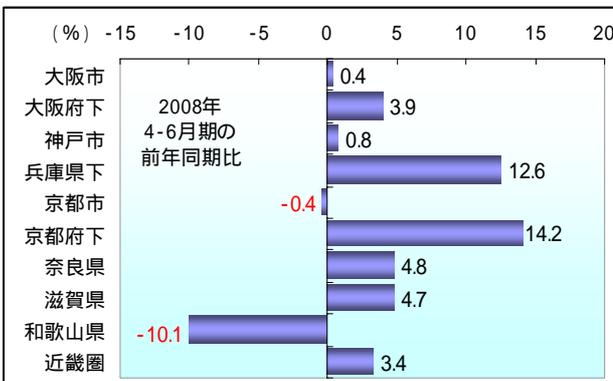
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



すべてのエリアで 成約件数増加

エリア別では4~6月期の成約件数は、すべての地域で増加がみられた。9エリアすべてで増加がみられたのは'06年4~6月期以来8四半期ぶりで、特に京都市や神戸市では前年比20%を超える大幅な増加となった(図表4)。ただ、件数シェアで近畿圏の25.7%を占める大阪府下や19.0%を占める大阪市では、それぞれプラス3.0%、4.3%の増加率にとどまり、大阪府内の増加傾向はやや弱くなっている。

成約価格も京都市と和歌山県を除くほとんどのエリアで上昇し、近畿の広範なエリアで堅調な動きを示した。近畿全体では伸びが鈍化したものの、京都府下や兵庫県下では2ケタの上昇となった。特に、兵庫県下はプラス12.6%で3四半期連続の2ケタ上昇と高い伸びとなった。一方、最も平均価格が高い大阪市は1,908万円で、兵庫県下より100万円弱高いが、上昇率は0.4%とほぼ横ばいで、大阪府内の動きはやや落ち着いている(図表5)。

ただ、成約件数に価格を乗じた取扱高の前年比は全エリアで拡大し、大阪市や大阪府下、和歌山県を除く他のエリアはすべて2ケタ増と、近畿圏の広いエリアで中古マンション市場の拡大基調は続いている。

2. 中古戸建住宅市場の動き

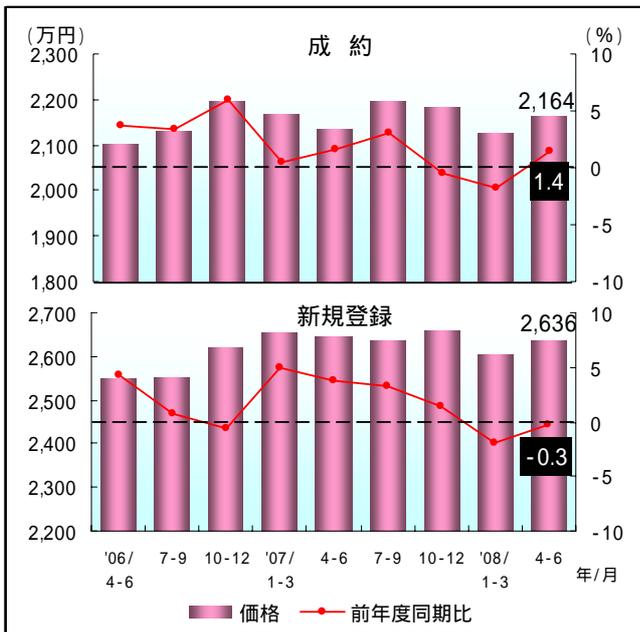
件数・価格とも弱含み の中古戸建

中古戸建住宅の4~6月期の成約件数は、2,272件で前年比0.6%増と増加率は大きく低下し、中古マンションとは対照的に取引量の伸びは小さい。新規登録件数も9.4%増と依然として増加傾向にあるが、伸び率は次第に縮小している(P1・図表2)。成約価格は2,164万円でプラス1.4%と3期ぶりの上昇に転じたが、やはり中古マンションに比べると価格の伸びは小さい。新規登録価格も2期続けて下落しており、中古戸建市場では物件供給・購入需要ともに力強さに欠ける展開となっている(図表6)。

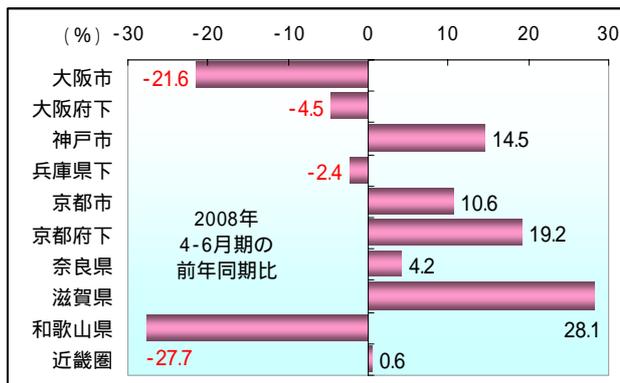
京都府内・神戸市の 中古戸建市場は堅調

このようにやや軟調な中古戸建市場だが、エリア別の取引の伸びにも地域差がみられる。成約件数の前年比では神戸市や京都市、京都府下、滋賀県などで増加が目立つ一方、大阪市や近畿圏で3割以上の取引シェアを持つ大阪府下では減少している(図表7)。神戸市や京都府内は取引量だけでなく、成約価格の上昇もみられ市況は堅調だが、大阪府下は1.8%の下落となっている。4~6月期中古戸建市場では神戸市や京都府内のエリアが拡大したが、大阪府内は縮小傾向が目立った(図表8)。ただ、取扱高ベースでみた近畿圏全体の市場規模は、前年比プラス2.0%と拡大基調を崩していない。

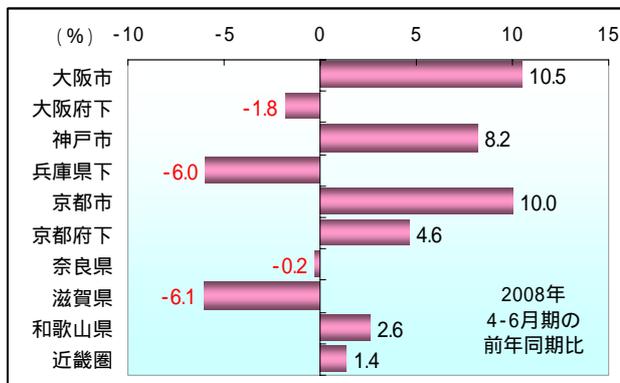
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



3. 近畿圏市場の方向

堅調さ維持する 中古マンション市場

ここで、成約件数と成約価格の前年比の動きをクロスし概観することで、市況の局面と方向性を探ってみたい。中古と新築別に近畿圏のマンションと戸建の四半期別の前年比からその動きを捉えると、中古マンション市場の堅調さが際立っていることがわかる(図表9)。中古マンションは図の右上に位置し、件数・価格とも増勢局面を維持。'08年4~6月期は成約価格の伸びが低下しているが、成約件数は増加傾向が強まっており、市場は依然として拡大基調にある。

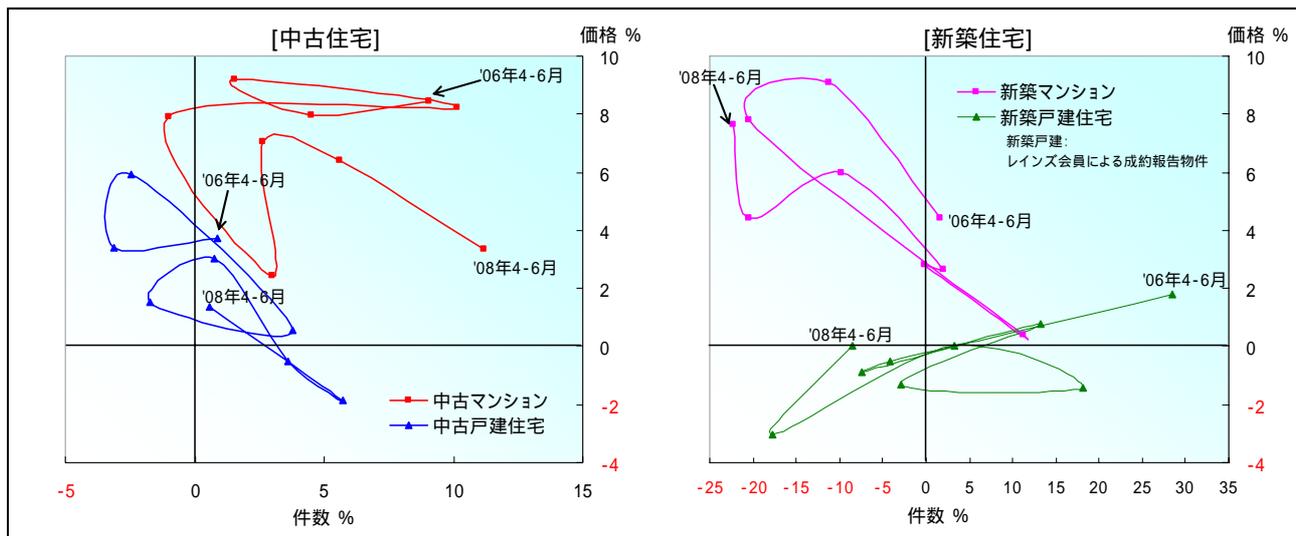
一方、中古戸建は4~6月期は件数・価格とも増勢局面に戻ったものの前年比0%のポイントに近く、中古マンションより明らかに市場の動きが鈍い。新築市場も軟調さが目立っており、新築マンションの平均価格は上昇が続くが発売戸数は減少しており、08年に入ってから前年比20%以上の減少が続く。レインズ会員が扱った新築戸建取引も件数・価格ともマイナスが横ばいで、新築マンション以上に落ち込みが顕著な状況がみられる。

周知のように、実需ベースの居住用物件についても07年後半以降の市況の悪化が指摘されており、不動産の購入マインドは低迷が続い

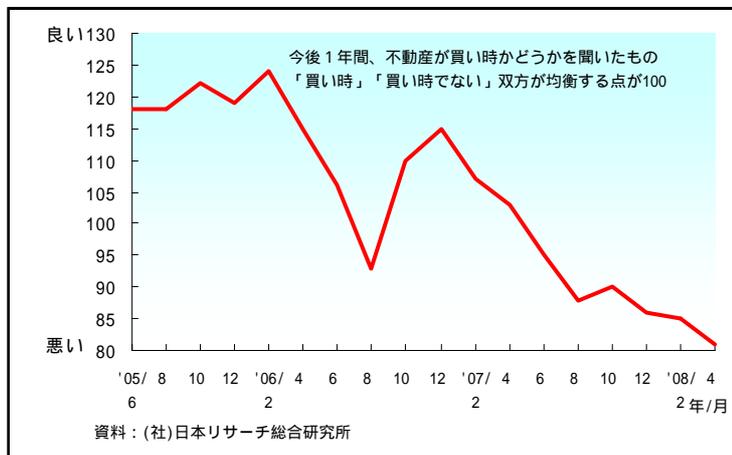
ている(図表10)。特に、新築マンション市場では資材価格の高騰や融資の絞り込みに、購入需要の減退が追い打ちをかけ、業界に深刻な影響を与えている。

ただ、上述のように中古マンション市場は堅調さを維持しており、新築供給の絞込みが著しいエリアでは、需要の一部が中古マンションに向かうような動きもみられる。築浅物件の取扱いが拡大するエリアも多く、一本調子の価格上昇も調整されつつあり、新築需要をうまく取り込めれば取引量の拡大が続くことも予想される。個人所得の伸びが期待できない現状では、相対的に安価な中古住宅に注目が集まる可能性が高い。リノベーションなどで物件の付加価値を高め、新たな顧客のニーズをつかむことも期待されるが、当面は弱含み傾向にある中古建市場でのこうした取り組みがどこまで広がるかが注目される。

図表9 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率(前年比)



図表10 不動産購買態度指数(近畿)



4. 関連不動産市場の動き

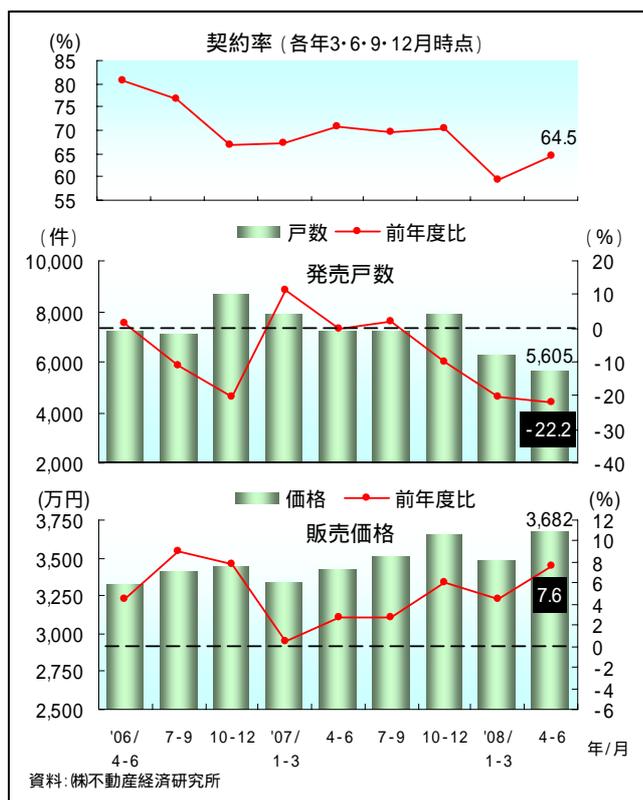
新築マンション販売は
さらに厳しい状況へ

近畿圏の4~6月期の新築マンション発売戸数は5,605戸で、前年比22.2%の大幅減となった。契約率も6割台と低調で在庫件数も5,800戸台と高い水準にあり、発売戸数の絞込みや在庫調整が続いている。在庫物件の実質的な値引きが顕在化する一方で、新規に発売された物件の平均価格は前年比プラス7.6%と依然として上昇し、4~6月期は3,600万円台に達した。10%台に低下していた発売戸数に対する即日完売の比率も4~6月期は5%台とさらに低下し、厳しい販売状況が続いている(図表11)。

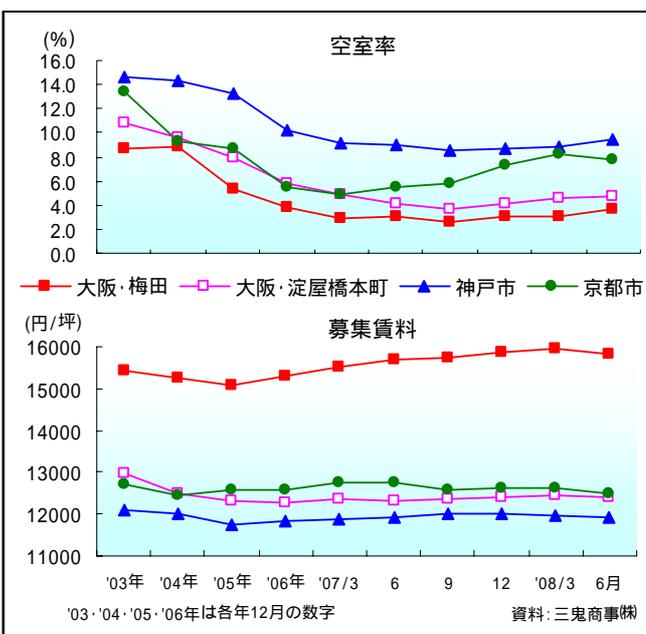
梅田地区中心に
市況は引き続き改善

京阪神の主要ビジネス地区の6月の平均空室率は、大阪・梅田地区で3.71%と3月の3.08%からさらに上昇した。優良な新築ビルに対する需要は依然として旺盛だが、既存ビルではテナントの縮小移転の動きなども目立ち始め、空室率は緩やかに上昇している。淀屋橋・本町は4.71%だが、神戸市は9.38%、京都市は7.82%と高く、いずれも07年後半から上昇基調にある。6月の坪当たり平均募集賃料は梅田が15,840円と高いが、淀屋橋・本町は12,408円、神戸市は11,922円、京都市は12,496円と同様の水準。いずれも3月に比べて賃料は低下し、オフィス市況も変化しつつある(図表12)。

図表11 新築マンションの販売状況



図表12 オフィス空室率と募集賃料



地域不動産事情

兵庫県

直近1年間の兵庫県の中古住宅市場は、神戸市や阪神間を中心に中古マンション取扱高の拡大が目立った。中古戸建はやや軟調だが、従来から取引量の多い駅商圏ではさらに成約が伸びている。今後は新築マンション供給の減少に伴い、築浅マンション取引の拡大も見込まれる。

1. 中古住宅の取引動向

2007年7月～2008年6月の直近1年で中古マンション取引が伸びた都市は、兵庫区や灘区、長田区などで、芦屋市や西宮市は価格の上昇率も高い。戸建では伊丹市や三木市、加古川市などで取引量が多く、神戸市北区や西区などでは成約価格の上昇もみられた(図表1)。

中古マンション成約価格は神戸市や阪神間で上昇基調にあるが、成約件数も08年4～6月期に増加に転じた。このため、取扱高ベースでも神戸市・阪神間の市場規模は拡大している。

一方、戸建取引は価格がやや軟調に推移しているが、神戸市や阪神間では取引量が増加し、特に神戸市の取扱高は08年4～6月期に拡大した。

沿線駅別の取引量では、中古マンション・戸建とも西神中央駅が1位。マンションでは芦屋駅や三ノ宮駅周辺がランクアップ。戸建では阪急伊丹駅とJR三田駅が新たにランクインした。

2. 特徴的な地域動向

西宮市・芦屋市のマンション取引では、90年代後半以降のストックが大半を占め、築浅マンションの取引が拡大。直近1年では過半数を占めるようになっている。

神戸市北区・西区では築浅の持家ストックが多いが、中古戸建取引をみるとやはり築浅物件の取引が拡大している。一定の住戸規模が確保され、値頃感もあることから需要の選好性は高い。

図表1 成約件数増加率の都市別TOP10(2007年7月～2008年6月)

中古マンション

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(%)	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(%)	築年数 (年)	1万世帯当り 成約件数
1	神戸市	兵庫区	115	47.4	1,274	-6.3	21.7	-5.2	57.4	-1.5	16.9	21.7
2	神戸市	灘区	191	39.4	2,156	2.9	30.3	7.7	69.5	-3.5	17.4	30.8
3	神戸市	長田区	72	38.5	1,240	5.6	19.4	8.8	62.1	-2.6	15.1	15.3
4	兵庫県他	加古川市	79	16.2	873	-3.2	12.6	-2.8	69.0	-1.5	15.8	8.2
5	神戸市	北区	159	14.4	1,002	3.9	12.5	-9.1	78.8	5.4	18.4	18.9
6	神戸市	中央区	277	12.6	2,003	6.8	30.7	2.9	62.7	2.6	15.9	42.2
7	神戸市	垂水区	196	7.1	1,252	0.9	16.6	0.3	73.0	0.7	19.8	21.3
8	兵庫県他	明石市	303	6.3	1,029	-1.9	14.9	-1.2	67.8	-0.6	16.9	26.8
9	阪神	芦屋市	185	5.1	2,861	11.9	34.9	10.6	80.6	0.7	18.0	47.4
10	阪神	西宮市	514	2.2	2,505	20.8	32.1	18.3	77.7	2.6	14.9	26.0
兵庫県全体			4,122	2.1	1,797	8.3	24.2	8.0	72.7	-0.2	16.6	21.1

注)年間成約件数20件以上の都市を対象

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(%)	築年数 (年)	1万世帯当り 成約件数
1	阪神	伊丹市	80	33.3	2,310	-0.7	98.9	9.8	93.5	0.7	23.3	10.8
2	兵庫県他	三木市	42	31.3	1,360	-1.0	223.0	0.7	113.3	-5.0	22.8	14.9
3	兵庫県他	加古川市	119	25.3	1,429	3.0	135.1	-3.5	99.1	4.5	19.1	12.4
4	神戸市	垂水区	127	23.3	2,165	-1.1	141.1	-1.5	103.0	4.3	24.4	13.8
5	神戸市	長田区	44	22.2	1,347	-21.4	86.1	-14.4	92.3	-3.1	20.5	9.3
5	神戸市	西区	200	22.0	2,600	0.5	184.4	-2.7	115.0	1.2	17.7	22.3
7	阪神	尼崎市	220	15.8	2,120	0.9	73.5	2.1	84.9	-0.1	21.9	10.9
8	阪神	西宮市	220	14.0	3,478	-0.6	155.4	-7.9	120.7	0.3	16.6	11.1
9	阪神	三田市	132	11.9	2,162	-4.2	223.0	-8.0	125.4	1.6	17.0	34.8
10	神戸市	北区	201	3.6	2,124	10.5	194.0	2.9	120.5	5.8	18.3	23.9
兵庫県全体			2,293	6.8	2,315	-0.5	162.9	-9.1	110.5	0.5	14.0	10.6

注)年間成約件数20件以上の都市を対象

1. 中古住宅の取引動向

中古マンションの取引
増加都市、価格も上昇

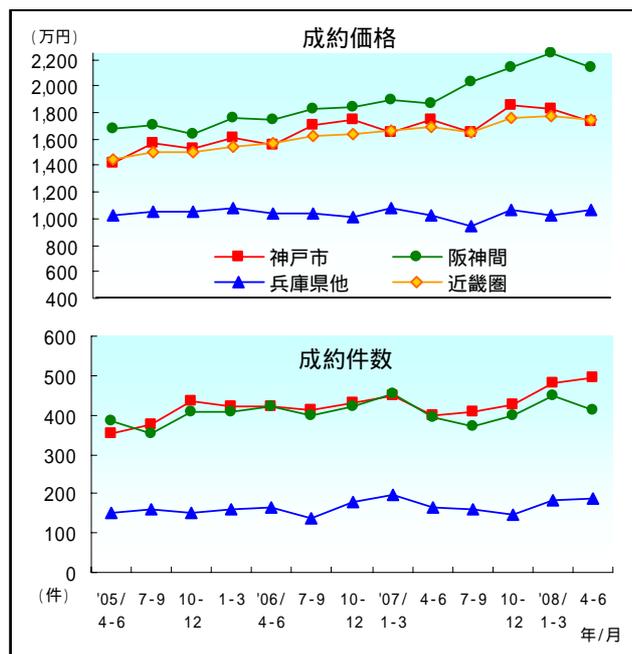
ここでは、兵庫県の中で特に不動産仲介が活発な都市部を中心に、神戸市、阪神間、兵庫県その他の3エリアに分けて、その特徴を捉えることにする。

2007年7月～2008年6月までの直近1年間で成約件数の伸びが高い上位10都市をみると、中古マンションでは神戸市兵庫区、灘区、長田区の順で伸びが大きく、神戸市内が6区、阪神間は2都市、兵庫県他は2都市を占めた。特に、阪神間の芦屋市や西宮市では成約価格の上昇率も高く、取扱高ベースでの市場規模の拡大がみられる。兵庫県全体でも成約価格は前年比で8.3%上昇し、上位10都市のうち7都市は価格も上昇するなど上昇基調が目立っている。

各都市の1万世帯当たりの成約件数をみると、芦屋市や神戸市中央区の水準が高く、灘区や西宮市も県平均を上回っている。これらの地域は中古マンションが取引されやすい市場として、価格も上昇傾向にある(1ページ・図表1)。

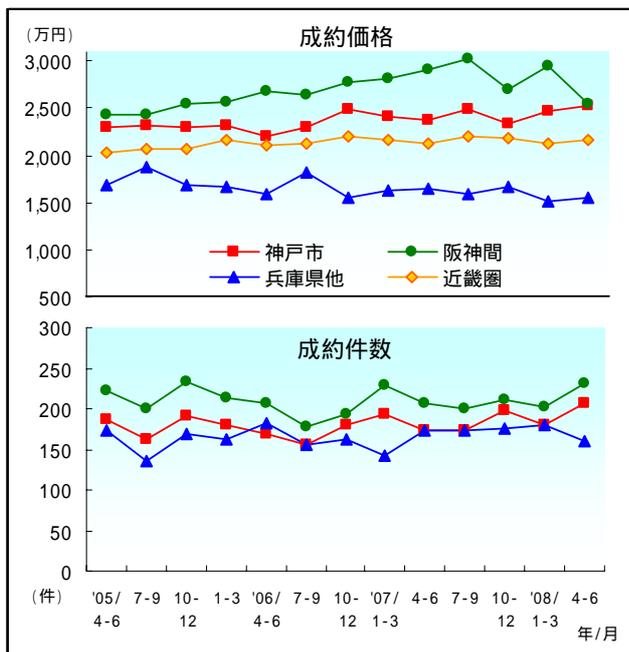
中古戸建取引では、伊丹市や三木市、加古川市など神戸市以外のエリアが上位を占めた。上位10都市中4都市が神戸市と阪神間で占められ、2都市が兵庫県他のエリアであった。中古戸建価格は軟調で兵庫県全体では0.5%下落しており、件数の伸び率上位10都市でも6都市が下落している。ただ、神戸市北区は2ケタ上昇を示し、取引物件の属性が類似する西区でも成約価格は上昇を維持している。1万

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 (%)		
		神戸市	阪神間	兵庫県他
成約価格	'06/4-6	9.8	4.5	1.5
	7-9	8.7	7.7	-1.0
	10-12	14.4	13.0	-3.6
	'07/1-3	2.7	7.7	0.7
	4-6	12.1	7.3	-1.7
	7-9	-2.7	10.4	-8.9
	10-12	6.6	16.1	5.3
	'08/1-3	11.1	19.0	-4.7
成約件数	4-6	-1.1	14.5	4.1
	'06/4-6	19.3	9.6	10.1
	7-9	9.6	12.7	-13.1
	10-12	-1.1	3.9	19.2
	'07/1-3	5.9	11.5	22.5
	4-6	-5.0	-6.9	1.8
	7-9	-1.0	-7.0	16.5
	10-12	-0.9	-6.1	-18.3
成約件数	'08/1-3	7.8	-0.9	-7.1
	4-6	23.3	5.6	13.8

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



	神戸市	阪神間	兵庫県他		
成約価格	'06/4-6	-4.4	9.9	-5.7	
	7-9	-1.1	9.1	-3.1	
	10-12	8.9	8.9	-8.2	
	'07/1-3	3.6	9.8	-1.7	
	4-6	8.0	8.8	3.5	
	7-9	8.4	14.3	-12.3	
	10-12	-6.7	-2.8	8.0	
	'08/1-3	3.0	4.4	-7.1	
	4-6	6.2	-13.0	-4.9	
	成約件数	'06/4-6	-9.1	-7.2	5.8
		7-9	-4.9	-11.4	14.8
		10-12	-6.3	-16.7	-3.0
'07/1-3		8.4	8.0	-11.7	
4-6		1.8	0.0	-4.9	
7-9		11.6	12.9	12.3	
10-12		9.4	8.8	8.0	
'08/1-3		-6.7	-12.2	26.6	
4-6		19.1	12.1	-8.6	

世帯当たりの成約件数では、戸建分譲団地が集積する三田市の水準が高く、北区や西区も兵庫県平均の2倍を上回る水準にあり、中古戸建取引が盛んな市場であることが改めてわかる。

中古マンション取引は各エリアとも増加

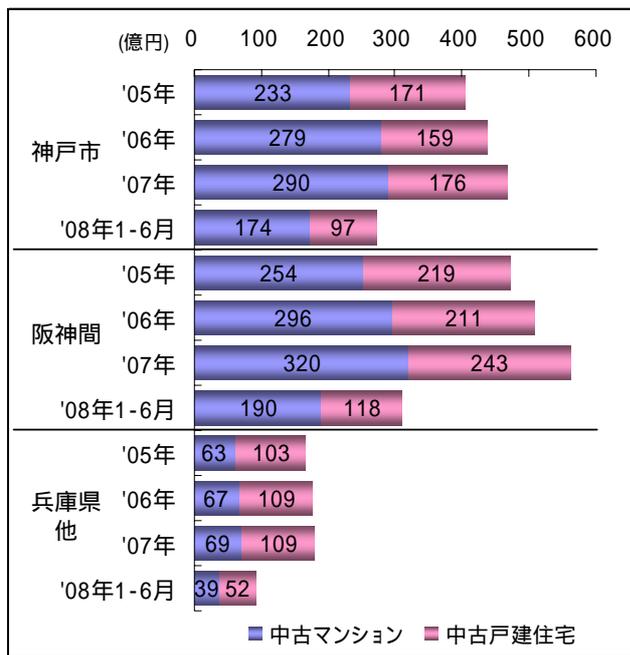
県内の3エリア別に成約件数・価格の動きをみると、中古マンションでは08年4~6月期の成約件数はいずれの地域も増加に転じた。成約価格は神戸市でやや下落したものの、阪神間では4四半期連続の2ケタ上昇となり、兵庫県他も上昇に転じた。特に、阪神間は06年1~3月期以来10期連続の上昇を記録し、平均価格は2,100万円台に達した。急速な価格の上昇に需要が追いつかず1~3月期まで成約件数は減少していたが、ここにきて阪神間の取引量も回復の兆しが見え始めた(図表2)。

一方、中古戸建市場は神戸市と阪神間で、成約件数の増加傾向がみられた。08年1~3月期は減少したものの、両エリアとも07年1~3月期から取引の増勢傾向が続いている。特に、神戸市では成約価格も上昇しており、4~6月期は2,521万円と下落基調の阪神間(2,536万円)に迫る動きとなっている(図表3)。

神戸・阪神間でマンションの取扱高シェア6割に

成約件数に成約価格を乗じた取扱高ベースでの市場規模をみると、神戸市・阪神間を中心に拡大が続いていることがわかる。特に、中古マンションでは神戸市と阪神間で1~3月期から2期連続の2ケタ増となり、市場が活況を呈している様子がうかがえる。神戸市の中古

図表4 エリア別の取扱高



	神戸市	阪神間	兵庫県他		
中古マンション	'06/4-6	31.0	14.5	11.8	
	7-9	19.1	21.4	-14.0	
	10-12	13.1	17.4	14.9	
	'07/1-3	8.7	20.1	23.4	
	4-6	6.5	-0.0	0.1	
	7-9	-3.7	2.7	6.1	
	10-12	5.6	9.0	-14.0	
	'08/1-3	19.8	18.0	-11.6	
	4-6	21.9	20.9	18.4	
	中古戸建住宅	'06/4-6	-13.1	2.0	-0.3
		7-9	-5.9	-3.4	11.3
		10-12	2.1	-9.3	-10.9
'07/1-3		12.3	18.6	-13.2	
4-6		9.9	8.8	-1.6	
7-9		21.0	29.1	-1.5	
10-12		2.1	5.7	16.6	
'08/1-3		-3.9	-8.3	17.5	
4-6	26.4	-2.5	-13.1		

住宅取扱高全体に占める中古マンションのシェアは 64.2%に達し、阪神間も 61.7%と 6 割を超えた。ただ、阪神間では 1~3 月期以降、中古戸建市場の取扱高が伸びず、中古市場全体の伸びは神戸市が上回っている。また、兵庫県他は件数・価格とも一進一退の状況が続き、中古マンション・戸建双方の取扱高は緩やかに拡大する状況にある (図表 4)。

マンション取引の上位駅は成約価格も上昇

市場の動きを詳しく見るため、県内の鉄道沿線・駅商圈別に取り引量の多い上位 10 駅を捉えると、中古マンションでは 7 駅までが 07 年 (1~12 月) と同じ顔ぶれであった。ただ、1 位の神戸市営地下鉄西神中央駅は同じだが、その他の順位は若干入れ替わり、2 位の JR 芦屋駅は 07 年の 3 位から、3 位の JR 三ノ宮駅は同 4 位から上昇。4 位の阪急武庫之荘駅は 2 位からランクを落とした。

上位 10 駅のうち前年比で増加したのは 4 駅にとどまる一方、阪急神戸線沿線の 8 位の六甲駅、9 位の西宮北口駅では 2 割を超える大幅増となった。両駅は単価ベースの上昇が目立ったが、他の上位駅商圈もほとんどが上昇基調にあり、これらの商圈では取引量の増減にかかわらず中古マンション価格が上昇基調にあることがわかる。

一方、やや取引が軟調な中古戸建市場だが、取引量の多い上位 10 駅では取引が減少したのは阪急川西能勢口駅のみで、他はほとんどの駅商圈で前年比 2 ケタの増加を示した。07 年と比べると上位 8 位までが同じ顔ぶれで、9 位の阪急伊丹駅と 10 位の JR 三田駅が新たに

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2007年7月~2008年6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(%)	築年数 (年)
1	神戸市西神山手線	西神中央	99	-13.9	2,175	3.8	25.6	3.8	87.5	0.1	12.9
2	JR東海道本線	芦屋	94	-4.1	3,151	11.1	38.4	10.5	80.6	-1.2	17.2
3	JR東海道本線	三ノ宮	90	13.9	1,980	-5.0	29.2	-7.1	65.0	-0.7	16.6
4	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	87	-14.7	1,851	14.9	28.6	11.7	62.6	2.3	17.2
5	阪急電鉄伊丹線	伊丹	82	-16.3	1,704	23.6	23.7	21.2	71.0	2.9	16.4
6	神戸市西神山手線	名谷	75	1.4	1,051	10.2	13.1	4.3	77.5	3.7	25.9
7	JR東海道本線	住吉	72	0.0	2,518	9.0	31.1	12.3	74.0	-3.1	22.0
8	阪急電鉄神戸線	六甲	72	26.3	1,955	-2.2	25.6	10.3	73.3	-8.8	22.7
9	阪急電鉄神戸線	西宮北口	70	52.2	2,718	26.5	36.6	27.5	73.0	-2.4	13.4
10	神戸電鉄公園都市線	フラワータウン	69	-1.4	1,078	-6.8	13.2	-4.6	81.5	-2.0	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 (m ²)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m ²)	建物面積 前年比(%)	築年数 (年)
1	神戸市西神山手線	西神中央	81	15.7	3,157	-0.5	202.0	0.3	121.3	0.7	19.3
2	阪急電鉄宝塚線	川西能勢口	79	-7.1	2,338	0.9	180.1	-1.8	114.4	-2.8	20.4
3	JR山陽本線	垂水	62	17.0	1,950	-12.9	119.9	-12.3	97.8	-4.4	23.5
4	JR福知山線	西宮名塩	58	52.6	2,163	2.5	199.2	-12.5	125.5	-3.5	15.3
5	JR東海道本線	立花	53	47.2	2,171	22.8	75.2	21.0	84.2	5.2	21.2
6	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	51	21.4	2,432	8.7	81.8	4.4	87.1	6.2	22.9
7	JR山陽本線	明石	45	21.6	1,929	6.7	138.1	10.5	98.0	-3.1	16.1
8	JR山陽本線	宝殿	39	50.0	1,362	-0.4	143.1	10.9	103.4	8.0	19.3
9	阪急電鉄伊丹線	伊丹	37	12.1	2,301	0.9	99.4	3.6	100.6	1.8	21.0
10	JR福知山線	三田	34	6.3	1,430	4.6	212.5	5.1	106.8	0.7	19.5

ランクインした。兵庫県全体では成約価格の下振れもみられる中古戸建市場だが、上位10駅で成約価格が下落したのは3駅にとどまり、近郊を中心とする中古戸建の主力商圈では総じて価格の下落が抑えられている(図表5)。

阪神間の新築マンション供給減少

ここで、県内の新築マンションの主な供給エリアを見ておくと、07年はこれまで1位を占めてきた西宮市に代わって神戸市中央区がトップとなり、西宮市は8位に後退した。中央区における1,100戸台の供給は過去にもあったが、西宮市の供給量が300戸台と大幅に減少したため、順位が入れ替わる結果となった(図表6)。

07年の兵庫県全体の供給量は7,331戸で前年比4.1%増となり、上位10都市の供給量も5,801戸で同3.6%増であった。全県に占める上位10都市のシェアは79.1%で前年並みだが、神戸市内は06年の4区から6区に拡大。2位の尼崎市、3位の宝塚市、6位の伊丹市は06年と同様に上位に入っているが、上位10都市における神戸市内のシェアは06年の29.0%から54.5%に拡大している。ただ、07年の神戸市全体の発売戸数は3,626戸で前年比36.0%増だったが、阪神間は3,214戸でマイナス16.5%と大幅に減少。08年の発売戸数は資材価格の高騰によるデベロッパーの収益悪化や新築マンション需要自体の落ち込みなどから減少が続くものとみられる。

図表6 新築マンション発売戸数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	西宮市	尼崎市	垂水区	芦屋市	宝塚市	東灘区	明石市	須磨区	兵庫区	中央区
発売戸数	1,698 戸	1,324 戸	980 戸	868 戸	846 戸	639 戸	633 戸	547 戸	537 戸	531 戸
平均価格	3,531 万円	3,011 万円	2,966 万円	4,385 万円	3,778 万円	4,059 万円	2,955 万円	2,834 万円	2,865 万円	3,310 万円
2002年 区市名	西宮市	尼崎市	中央区	宝塚市	伊丹市	東灘区	垂水区	灘区	明石市	芦屋市
発売戸数	1,683 戸	1,266 戸	1,172 戸	981 戸	894 戸	626 戸	494 戸	480 戸	448 戸	413 戸
平均価格	3,637 万円	3,005 万円	3,340 万円	3,373 万円	3,016 万円	4,691 万円	2,807 万円	3,373 万円	2,819 万円	3,891 万円
2003年 区市名	西宮市	東灘区	尼崎市	中央区	西区	宝塚市	明石市	灘区	須磨区	伊丹市
発売戸数	1,354 戸	1,196 戸	1,127 戸	819 戸	475 戸	467 戸	455 戸	427 戸	341 戸	303 戸
平均価格	3,238 万円	3,611 万円	3,202 万円	3,280 万円	3,157 万円	3,566 万円	2,649 万円	3,223 万円	3,031 万円	3,087 万円
2004年 区市名	西宮市	尼崎市	東灘区	中央区	宝塚市	明石市	西区	灘区	伊丹市	川西市
発売戸数	2,171 戸	1,039 戸	957 戸	851 戸	651 戸	440 戸	430 戸	410 戸	407 戸	323 戸
平均価格	3,333 万円	2,921 万円	3,963 万円	2,895 万円	3,028 万円	2,816 万円	2,844 万円	3,248 万円	2,964 万円	2,943 万円
2005年 区市名	西宮市	中央区	尼崎市	西区	東灘区	灘区	兵庫区	垂水区	伊丹市	明石市
発売戸数	1,816 戸	1,046 戸	1,031 戸	787 戸	697 戸	571 戸	550 戸	440 戸	440 戸	410 戸
平均価格	3,663 万円	2,788 万円	3,058 万円	2,909 万円	4,867 万円	3,387 万円	2,620 万円	3,080 万円	2,964 万円	2,828 万円
2006年 区市名	西宮市	尼崎市	伊丹市	西区	芦屋市	中央区	宝塚市	垂水区	須磨区	明石市
発売戸数	1,739 戸	568 戸	558 戸	518 戸	430 戸	414 戸	386 戸	369 戸	321 戸	297 戸
平均価格	3,967 万円	3,438 万円	3,073 万円	2,843 万円	5,309 万円	4,665 万円	3,528 万円	3,155 万円	3,147 万円	2,894 万円
2007年 区市名	中央区	尼崎市	宝塚市	東灘区	兵庫区	伊丹市	灘区	西宮市	北区	須磨区
発売戸数	1,108 戸	1,074 戸	804 戸	636 戸	487 戸	406 戸	379 戸	354 戸	280 戸	273 戸
平均価格	3,764 万円	3,422 万円	3,604 万円	4,255 万円	2,523 万円	3,386 万円	4,862 万円	4,913 万円	2,824 万円	3,719 万円

資料: ㈱不動産経済研究所

2. 特徴的な地域動向

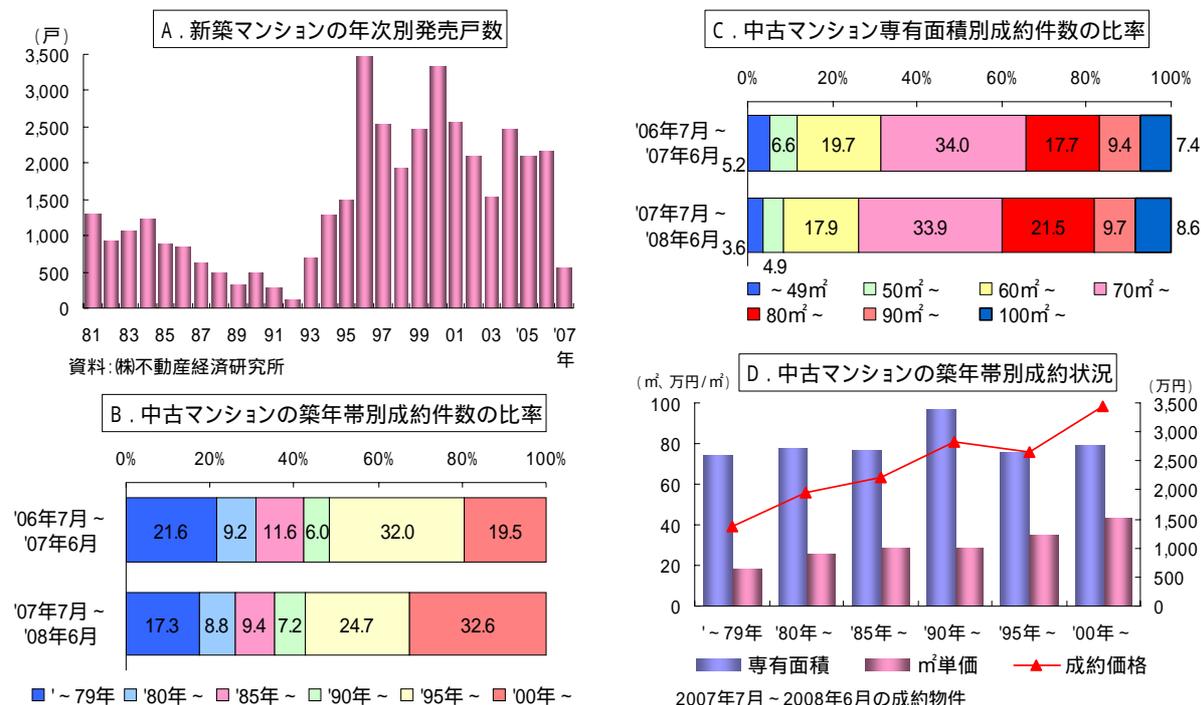
築浅マンション取引が 拡大する西宮・芦屋

以上、見てきたように兵庫県の中古住宅市場は、神戸市や阪神間の中古マンションを中心に堅調に推移したが、なかでも芦屋市や西宮市の中古マンション取引は件数・価格とも増勢傾向にある。また、中古戸建市場でも神戸市北区や西区では同様に市場が堅調に推移している。そこで、こうした比較的市況が良好なエリアの売れ筋について、築年帯別の物件属性等から捉えることにする。

西宮市・芦屋市は古くからマンション供給が行われてきたエリアだが、特に90年代後半からは年間1千戸を超える供給が続いた。80年以降の供給ストックのうち、95年築以降の割合は実に7割以上を占める。こうした築浅マンションのストック化に伴い、中古で取引される物件も築浅のものが急拡大している。07年7月～08年6月までの直近1年間では、95年築以降が57.3%を占め、06年から5.8ポイント増加した。特に00年以降の物件は、直近1年間で3割以上を占めるに至っている。

95年築以降の物件は、専有面積が80㎡弱で平均価格は95～99年築が2,650万円と新築物件に比べて割安感が強い。00年築以降は3,455万円と過去に販売された西宮市の新築マンション価格と遜色ないが、07年の新築供給量が約4分の1まで激減したため、新築需要の一部がこうした築浅マンションの購入に向かったものとみられる。築10～15年程度までのマンションストックが大多数を占める当該

図表7 西宮市・芦屋市の中古マンション成約状況



築浅マンションに需要
集まる尼崎市

エリアでは、新築供給の減少とともに、今後も築浅マンションの取引が拡大していくものとみられる(図表7)。

次に、神戸市北区・西区の中古戸建取引をみると、このエリアでは比較的築浅の持家ストックが多く、マンションも含めた持家の96年築以降の割合は4割近くにのぼる。取引される中古物件の築年帯別シェアは比較的分散しており、安価から高額物件まで多様な需要層を取り込んでいるが、直近1年でみるとやはり築浅物件の取引シェアが拡大している。95～99年築は20.7%で前年比5.4ポイント拡大し、00年築以降は12.1%で4.5ポイントアップした。

95～99年築の物件は土地191.1㎡、建物123.0㎡で平均価格は2,650万円と、85～94年築の物件と住戸規模・価格とも大差ない。00年築も土地・建物面積はやや狭くなるものの、価格は2,686万円ではほとんど変わりはない。設備・仕様の新しさを考えると値頃感は大きく、次第に需要が集まるようになってきている。90年代後半の持家ストックも多く、今後はこうした築浅物件により需要が集まることが考えられる(図表8)。

図表8 神戸市北区・西区の中古戸建成約状況

