

ズームイン 新たな査定システム

2009年7月、不動産流通近代化センターによる価格査定マニュアルが改定され、維持管理や長期優良住宅に関する評価項目が導入された。業界内では独自の評価システムも広がりを見せつつあり、評価手法は多様化している。今回は、価格査定をめぐる新たな動きを紹介する。

1. 中古住宅価格査定の現状

- 価格査定は大きく分けて、事例比較方式・原価方式・収益還元方式の3つの方式が存在する。
- 事例比較方式では一定以上のサンプル数を確保する困難さがあり、戸建建物に適用される原価方式では詳細な調査を避け、一定の築年数に応じて減価する簡便な手法が採られるなど課題も多い。

2. 新たな戸建住宅価格査定マニュアル

- 不動産流通近代化センターの価格査定マニュアルでは住宅地・マンションが事例比較方式、戸建建物には原価方式を採用しており、今回は戸建の価格査定マニュアルが改定された（図表1）。
- 改定のポイントとしては、長期優良住宅の認定や耐震性の有無、住宅履歴書の整備状況等を評価項目に加え、住宅の質的評価を促す時代の要請に添っている。
- 査定プロセスの可視化やパソコンソフトの操作性も向上し、簡便な査定と建物条件入力による詳細な査定の双方に対応。計算過程の帳票印刷も可能で、査定根拠の明示に役立つと期待される。

3. 民間における査定システム事例

- 大手ハウスメーカー系列では、長期修繕プログラムを備えた販売物件を対象に、スケルトン部分の重み付けやリフォーム加算などで、中古流通時の価格を積極査定する手法を採用している。
- また、不動産評価サービス会社が提供する物件評価システムでは、公示価格や路線価、取引事例などをパッケージ化し短時間で自動計算するソフトや、統計手法から求めた理論価格と販売事例の双方から評価額を算出する期間貸しソフトといった多様なサービスが生まれている。

図表1 不動産流通近代化センター・価格査定マニュアルにおける査定の考え方

住宅地の価格査定 (事例比較方式)	①査定対象地と位置・現況等が類似した事例地を選定。 ②事例地・査定地双方の交通の便、近隣状況、周辺環境、接道方位・幅員、画地等の条件を評価し、評点付け。 ③事例地の成約㎡単価に、査定地と事例地の評点比率と査定地の面積を乗じて価格を算出。 ④最終的に市場性による調整が必要な場合、流通性比率を乗じて査定価格を算出。
中古マンションの価格査定 (事例比較方式)	①査定マンションと位置・周辺環境・建物グレード・階高等が類似した事例マンションを選定。 ②事例・査定マンション双方の住戸位置、専有部分の状況、交通の便、立地条件、維持管理等の条件を評価し、評点付け。 ③事例マンションの成約㎡単価に、査定／事例マンションの評点比率と査定マンションの専有面積を乗じて価格を算出。 ④最終的に市場性による調整が必要な場合、流通性比率を乗じて査定価格を算出。
中古戸建住宅の価格査定 (建物部分：減価方式)	①査定地域別の査定標準(建築)単価について建物の規模・品等に基づき修正を行い、査定建物の再調達単価を算出。 ②築後年数、リフォーム等の実施状況による現価の設定と、住宅性能や設備の付加価値に応じて建物価格を補正。 ③上記建物価格に別途算出した土地部分の査定価格を加算し、物件価格を算出。 ④最終的に市場性による調整が必要な場合、流通性比率を乗じて査定価格を算出。

1. 中古住宅価格査定現状

充実・多様化する
価格査定システム

中古住宅の価格査定においては、仲介業者が売り出し時の媒介価格について意見を述べる際に根拠を明示しなければならない旨、宅地建物取引業法第34条の2第2項に義務付けられている、その根拠明示の合理的手法の一つとして開発されたのが(社)不動産流通近代化センターによる価格査定マニュアルだが、今回戸建住宅に関する価格査定マニュアルが改定された。特に戸建建物に関する維持管理の状態等に関する評価項目が充実され、建物の品質を積極的に評価する考え方が盛り込まれた。一方、ハウスメーカー系列では新たな査定手法が導入され、また民間の評価サービス会社では迅速な結果出力をうたう不動産評価システムが広がりを見せており、不動産価格の算出方法は次第に多様化しつつある。

3つの価格査定方式

価格査定には、一般に大きく分けて3つの方式が存在する(図表2)。一つは「事例比較方式」だが、これは査定対象物件と類似の不動産における実際の取引事例価格を調査し、当該価格に基づいて査定対象と事例対象の物件が持つ物件特性や周辺環境などの性格から判断した評点を比較し、対象物件の価格を査定するものである。不動産の市場性に着目した手法であり、住宅地やマンションなど類似事例との条件比較が行いやすい物件で普及している。

もう一つの「原価方式」は、査定対象物件と同等のものを整備する場合に必要な現時点の価格を調べ、当該価格から対象物件の経年変化による減価修正を行い、査定価格を求めるものである。不動産の費用性に着目した手法であり、特に戸建住宅の建物部分の評価などに利用されることが多い。

「収益還元方式」は、査定対象不動産を賃貸物件として提供する場合に想定される収益を、一定の考え方で定めた利回りで割り戻すことで査定価格を求めるものである。事業用物件の価格評価では一般的な手法だが、近年は個人の居住用物件でも将来の賃貸化などを想定して

図表2 中古住宅・住宅地の査定手法

事例比較方式	査定対象不動産と類似した不動産における実際の取引価格を調査し、当該価格に基づいて対象不動産と比較し査定価格を算出するもので、不動産の市場性に着目した手法
減価方式	査定対象不動産と同等のものをつくる場合の現時点の価格を調査し、当該価格から対象不動産の経年変化による減価修正を行い査定価格を求めるもので、不動産の費用性に着目した手法
収益還元方式	査定対象不動産を賃貸物件として供する場合、その元本とそこから得られる収益の関係に注目し、収益を一定の利回りで還元することにより査定価格を求めるもので、不動産の収益性に着目した手法

図表3 現状の価格査定における課題

住宅地の価格査定 (事例比較方式)	事例地における一定以上のサンプル数の確保 適切な事例地の選択 適切な時点補正・条件補正と評点付けの根拠明示 (接道方位・幅員などの評価項目)
中古マンションの価格査定 (事例比較方式)	事例マンションの一定以上のサンプル数の確保 適切な事例マンションの選択 適切な時点補正・条件補正と評点付けの根拠明示 (中古マンション比較法と新規マンション比較法の採用の有無など)
中古戸建住宅の価格査定 (建物部分:減価方式)	築後年数のみによる減価手法の弊害(維持修繕努力を認めない) 建物グレードやリフォーム・維持管理状況を考慮した評価を行う場合、詳細な 現地調査の実施が必要(迅速な査定が困難) その際の作業負荷や建物構造に関する評価ノウハウも必要
全 体	各項目における補正の根拠や算定過程の開示と依頼者の納得性の確保 (査定報告書の作成・提示など) 項目の詳細化による精度向上と調査負荷の相反

価格査定をめぐる課題

この方式に基づく価格を参考にするケースも増えている。

ただ、現状では価格査定をめぐる課題も指摘されている(図表3)。仲介現場で一般的な査定作業では、媒介受託に向けて迅速な査定が要求され、詳細な事前調査が困難なケースが多い。比較的簡便な事例比較方式でも、一定以上の直近の事例サンプルを確保する困難さがあり、適切な事例を選択するには自社だけでなくレインズや評価サービス会社などのデータベースを幅広く活用する必要がある。特に、事例が不足することの多い土地では公示価格や路線価などを独自調査で補正し算定する方法も一部で採られている。

中古マンションで比較事例が少ない場合、新築時の分譲価格を経過年数で減価する手法が採られることもあるが、市場によっては新築価格と中古価格の関係が変動し、画一的な現価率の適用が困難なケースも多い。賃貸事例が多いエリアでは収益還元法により中古マンションの参考価格を算定することがあるが、一般には安全側を考慮して利回りが高めに設定されるため、査定価格が事例比較価格より低めに出ることも多いようだ。

戸建住宅の建物部分の査定に関しては、大手・中小を問わず建物のグレードや設備等を考慮せず、一定の築後年数(20年程度)で価値をなくす(あるいは残価1割程度まで減らす)簡便な手法が広く採用されている。建物部分の詳細な査定が敬遠される理由としては、迅速な結果を求められるなかで、インスペクションに準じるような事前調査が必要となり、そのための作業体制や評価ノウハウが十分確立されていない点が挙げられる。後述のようにハウスメーカー系列などでは、こうした取り組みも始まっているが、市場での本格的な普及にはまだ時間を要するとみられる。

2. 新たな戸建住宅価格査定マニュアル

簡便査定と詳細査定の
双方に対応

今回改訂された不動産流通近代化センターの戸建住宅価格査定マニュアルは、こうした課題を踏まえ、より簡便な査定と建物調査に基づく詳細な価格査定の双方に対応した内容となっている。住宅の質的評価を促す社会環境や法制度の変化に対応した点が特徴となっているが、その主なポイントは次のとおりである。

- ①法制度化された「長期優良住宅」認定の有無を評価項目に採用
- ②住宅の基本性能である耐震性の有無を査定の基礎項目とする

図表4 戸建住宅価格査定マニュアルの査定プロセス（パソコン入力の順）

簡便査定	プロセス1 査定標準単価の決定	①所在地域（都道府県単位） ②建物の構造（工法）⇒「査定標準単価」を自動表示
	プロセス2 規模修正率の決定 経過年数の設定	①総延床面積⇒「規模修正率」を自動表示 ②築年月 ③査定年月日⇒経過年数を自動表示 ④新耐震基準の適合性
建物条件入力	プロセス3 部位別品等格差率の決定	①基礎の評価 ②建築材料の評価⇒グレードを評価し、品等格差率を自動計算
	プロセス4 部位別現価率の決定	①屋根の修繕状況 ②外壁の修繕状況 ③内装・設備の維持修繕状況
	プロセス5 住宅性能率の決定	①長期優良住宅に関する評価 ②住宅性能に関する評価 ③維持管理に関する評価 ④保証等に関する評価 ⑤融資に関する品質的評価 ⇒「住宅性能率」を自動計算
	プロセス6 付加価値率の決定	①省エネルギー設備の導入 ②自然エネルギーの利用 ③セキュリティ設備の導入 ⇒「付加価値率」を自動計算
流通性比率等の入力	プロセス7 補正率の決定	①外観補正率 ②施工補正率 ③外構補正率 ④間取り・日照の良否 ⇒「補正率」を設定し調整
	プロセス8 建物価格の算出	⇒「計算」ボタンを押して「建物価格」を算出 ⇒プロセス3～6の条件変更で、建物価格を自動再計算可能
	プロセス9 戸建住宅価格の算出	⇒住宅地価格査定システム等を使用し、土地部分の価格を算出 ⇒これをプロセス8の建物価格と合算し、物件価格を算出
	プロセス10 流通性比率による調整	⇒必要に応じて、流通性比率により物件価格を調整
印刷		⇒帳票1「査定条件表」の印刷 ⇒帳票2「物件価格の査定結果」の印刷

建物条件の入力で
より正確な査定可能

- ③住宅履歴書類の整備、インスペクションの結果等を査定に反映
- ④太陽光発電設備など環境・省エネに関する項目を採用

また、旧バージョンで課題が指摘された査定プロセスの可視化やパソコンソフトの操作性の向上も進められ、各プロセスでの評価率や補正率等をパソコン画面上に明示するとともに、計算プロセスやその結果の内容を冊子のマニュアル上で確認できるようになっている。

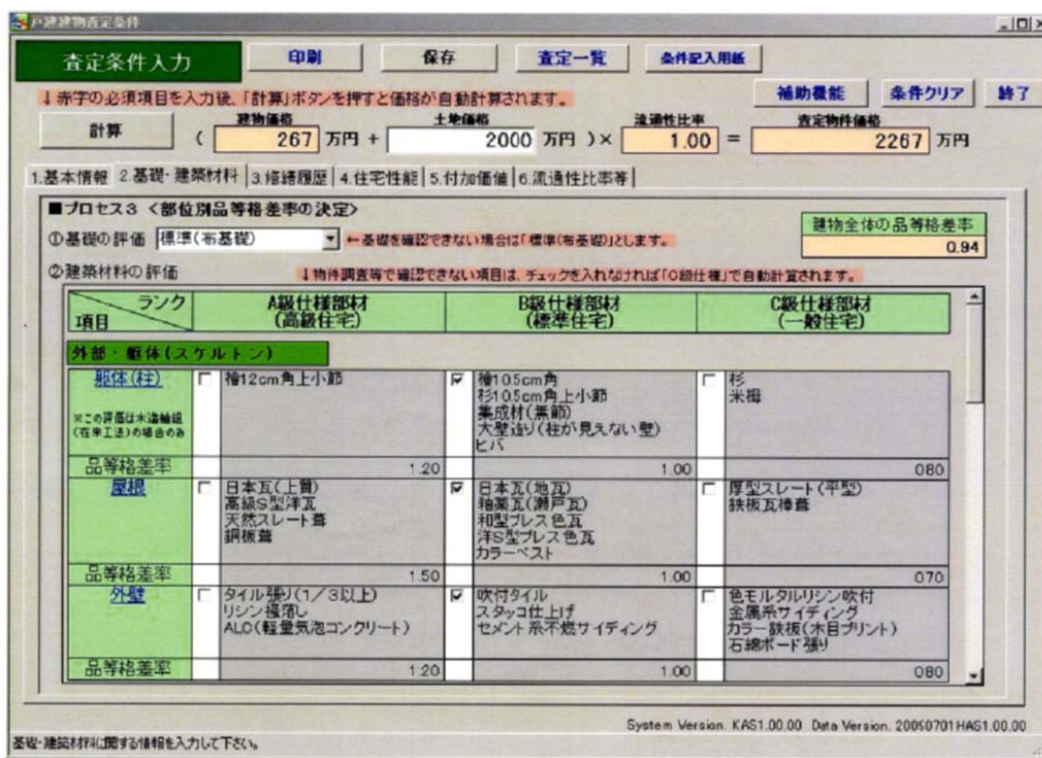
そのプロセスは図表4に示すとおりだが、プロセス1・2で査定物件の所在地域や構造、延床面積・建築年月を入力すると、このステップだけで簡便な建物価格を計算することができ、結果を即座に得たい場合の利便性が向上している。また、建物の現地調査を踏まえたプロセス3以降の項目を入力することにより、正確で適切な価格査定を行うことも可能となっている(図表5)。

そのプロセス3~6では、建物条件を入力するとプロセス1で設定された都道府県別の新築時の標準建築単価を現在単価に修正し、建物の住宅性能や修繕状況等を評価する。まずプロセス3では建物の躯体や屋根、内部の設備等のグレードを判定し標準単価を補正。プロセス4では屋根や外壁・内装などのリフォーム状況を判定し、修繕が行われている場合は新築時単価の現価率が高めに設定される。さらにプロ

図表5 戸建住宅価格査定マニュアルにおけるパソコン入力画面例

■価格査定マニュアルの入力画面(プロセス1・2)

■価格査定マニュアルの入力画面（プロセス3）



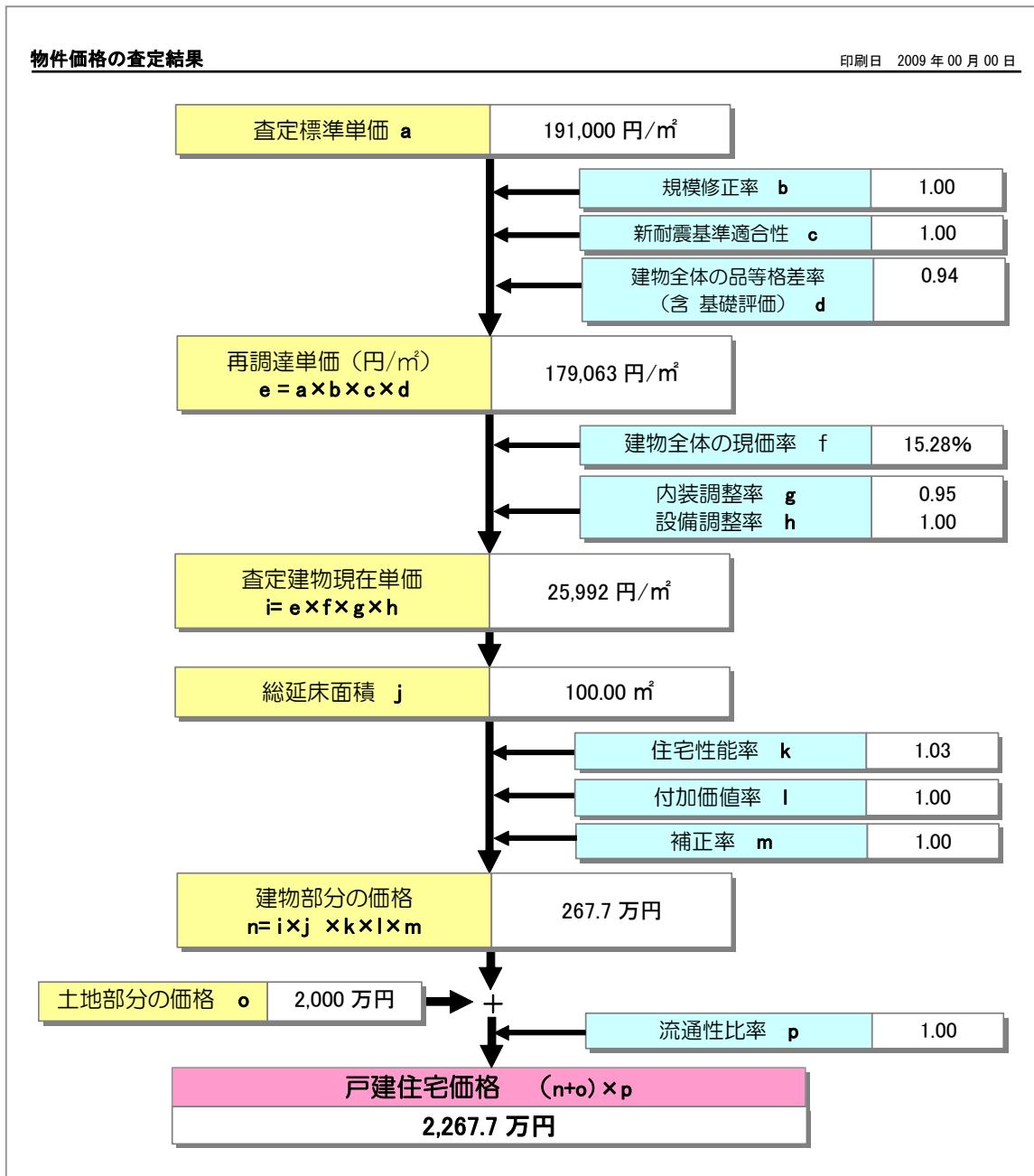
セス5・6では、設計図書や検査済証、住宅性能評価書や長期修繕計画書などがある場合、また太陽光発電など付加価値を持つような住宅設備がある場合は加点評価し、建物価格を上方修正する。プロセス7以降では、外構や施工状況等の補正を加え、土地価格を加算して物件価格を算出。最後に必要に応じて流通性比率による調整を加え、物件の査定結果を算出することになる。

ちなみに、パソコン入力画面は対話型で各種補正率などを見ながら条件入力できるようになっている。特に建物グレードを判定するプロセス3では、各部位の名称をクリックすることで仕様ごとの部材写真も見ることができ、利用者との親和性を高めている（上図）。

このように、詳細な建物条件を追加入力することにより、建物が持つ住宅性能や修繕履歴などを適切に評価できるようになり、算定結果の根拠が明示できるようになった。入力条件は「査定条件表(帳票1)」で印刷・確認でき、査定プロセスは「物件価格の査定結果(帳票2)」で印刷可能である(図表6)。

この帳票2は上述の査定プロセスがすべて網羅されており、当該エリアの新築標準単価から建物のグレードによる補正、修繕状況による減価、住宅性能を考慮した加点などが順を追って確認できる。当該帳票は、各社独自の査定報告書に添付することで査定根拠の説明にも使用可能で、顧客に対する理解度の向上に役立つことが期待される。

図表6 「物件価格の査定結果」の印刷帳票イメージ(帳票2)



3. 民間における査定システム事例

建物調査を踏まえた
スムストック査定

こうした公的機関から提示される査定ツールに加え、民間でも不動産評価サービス会社などによる査定システムの提供が進んでいる。2008年7月には大手ハウスメーカー9社による優良ストック住宅推進協議会が発足し、既往の販売物件を系列不動産会社で仲介する際の新たな査定手法が導入されている。

このスムストック査定方式は、ハウスメーカーが過去に販売した物件のうち、メーカーによる長期修繕プログラムの対象で修繕に関する履歴データを備え、一定の耐震性能を有する住宅の建物部分に適用される。その基本的考え方は、再調達価格に流通耐用年数に応じた現価率を乗じるもので、原価方式を踏襲している（図表7）。

最大の特徴は、建物価格を主要構造部からなるスケルトン部分（6割）と内装・設備からなるインフィル部分（4割）に分けて算出する点にある。スケルトンの償却期間は50年、インフィルは15年に設定され、スケルトン部分に価格が重み付けされているため、通常の査定手法より現価率は高めに算定されることになる。また、リフォーム加算の項目もあり、15年以内に実施した修繕工事費の残存価値を計算し、金額の一部を査定価格に加算する。こうした処理により、一般の仲介会社より売り出し価格を高く設定でき、優先的な受託に結びつける戦略が垣間見える。

この方式では、住宅の機能性や可変性など数多くの確認項目が存在し、詳細な現地確認が不可欠となっていることから、査定者は建物の

図表7 既存住宅における新たな査定方式の取り組み（スムストック査定）

■スムストックの概要

<p>・ハウスメーカー9社の関係不動産会社による既販売物件の建物査定システム ・優良ストック住宅（スムストック）… 通常の使用条件のもとで、適切な補修をした長期の耐用性を有する戸建住宅</p>
<p>[対象住宅] 1.補修のための住宅履歴データを備え、築後50年以上の「長期点検・補修制度」の対象 2.一定の耐震性能を有し、長期点検・補修制度に準じた点検・補修制度の対象 3.その他、上記各号に準じる住宅 ※上記の建物について、査定者が現況を検査した確認シートに基づき評価 ※査定者（スムストック住宅販売士）は、「優良ストック住宅推進協議会」の定める研修カリキュラムの修了者、又はこれに準じる知識・経験を持つ者</p>

■スムストックにおける査定計算式（建物部分）

$$\text{査定価格} = \{A1 \times B1 + (A2 \times B2 \times F + G)\} \times C \times D \times E \times H \times I - J$$

A=再調達価格 (A1・A2)	請負建築金額に築年ごとの構造別建築費倍率を乗じて算出(取得費×倍率) A1=スケルトン部分再調達価格比率は60% A2=インフィル部分は40%
B=現価率 (B1・B2)	流通耐用年数からみた現在価値の算出比率 B1: スケルトン部分50年 B2: インフィル部分15年 (双方残価率10%)
C=機能性調整率	収納比率、通風、採光、動線・バリアフリーや付帯設備の状況の評価
D=可変性率	耐力壁の状況から間取りの可変性を評価
E=外構補正率	標準的な外構を1として評価
F=観察補正率	内装・設備等の維持管理の状況・リフォームの状態などを購入者の視点で評価
G=リフォーム加算	築年数が古く15年以内に実施したリフォームは、残存価値を計算し金額を加算
H=建物市場性比率	売却時の社会的ニーズ、地域的なニーズなどを勘案し評価
I=短期売却調整率	築5年未満の売却物件に対する特別補正
J=メンテナンス調整額	屋根・ベランダ防水及び、外壁塗装・防蟻対策の耐用年数から償却額を求め減額

充実する不動産評価サービス

構造等に関する研修を受けたスムストック住宅販売士という資格を有している。対象住宅はハウスメーカーでも長期修繕プログラムが適用された一部に物件にとどまり、査定者にこうした資格を求める点からみても、現状では市場全体に与える影響は限定的と言える。ただ、ほかにもインスペクションや住宅履歴書の利用を前提とした価格査定に乗り出す仲介事業者も現れており、詳細な建物調査に基づき住宅性能を積極的に評価する手法は、将来的に不動産流通市場全体に広がっていく可能性が考えられる。

不動産評価サービス会社が提供する物件評価システムも充実してきている。(株)東京カンテイが提供する土地評価システムを例にとると、評価額算出に必要な公示価格・基準地価格・路線価、取引事例・売出し事例データなどがパッケージ化されており、導入システムに従って評価対象地の条件を入力すると3分程度で結果が算出される。時点修正や路線価比を用いた地域格差の判定なども、パッケージソフト内で自動計算されるようになっている(図表8)。

また、トヨタ自動車や朝日航洋、三友システムアプレイザルなどが設立した(株)タスの例では、中古マンション評価において統計手法と販売事例の双方を活用することで、評価額を算出している。アットホームが提供するマンションデータなどに基づき、ヘッドニックアプロー

図表8 不動産評価サービス会社が提供する自動査定システムの例

株式会社東京カンテイ 「土地評価システム・全国版」
<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地・戸建の担保評価額算出に必要なデータ(「公示・基準地」「相続税路線価」「固定資産税路線価」「取引事例」「売事例」などをパッケージ化。 ・システムにしたがって評価対象地の条件を入力し、公示・基準地、事例等を選択。事例は全て同一条件に補正済。入力作業は3分程度で、帳票印刷を管理台帳に。 ・取引事例・売事例登録対象地域 近畿圏:大阪府 兵庫県 京都府 奈良県 滋賀県 和歌山県 首都圏:東京都 神奈川県 千葉県 埼玉県 中部圏:愛知県 静岡県
<ol style="list-style-type: none"> 1. 取引事例および売事例 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地の取引事例・売事例を毎日登録。各事例は建物価格を控除し、地形・接道などに減価のない標準的画地とし価格表示し、そのまま使用可。対象地の条件に応じて絞り込み、最大3事例を選択。 2. 公示・基準地 <ul style="list-style-type: none"> ・公示地・基準地を住宅地図上にプロット。対象地の条件に応じて必要なものを選択し試算可。 3. 路線価 <ul style="list-style-type: none"> ・相続税路線価は住宅地図上にプロットし、毎年更新(固定資産税路線価は3年に一度)。路線価は評価計算(路線価比を利用した地域格差)に連結しており、スムーズな価格算出可。 4. 時点修正率 <ul style="list-style-type: none"> ・市区別・用途別の地価変動指数をデータベース化。最新データを活用した時点修正率を適用。 5. 電子住宅地図 <ul style="list-style-type: none"> ・電子地図(ゼンリンと提携)上に、評価に必要な情報をプロットしてオンライン配信。 ・別途、電子住宅地図上に路線価をプロットした「路線価・住宅地図」、公示・基準地と住宅地の取引事例・売事例をプロットした「公示・事例プロット地図」も用意。

出所：(株)東京カンテイ・ホームページ

株式会社タス 「不動産評価 Web サイト TAS-MAP (マンション評価)」

- ・統計手法(ヘドニックアプローチ)で求めた理論価格をもとに、当該マンションの販売履歴及び周辺の類似マンション販売履歴の地域特性を加味し評価額を算出。
- ・ソフトの期間貸し(ASP)方式で特別なソフトやデータ更新料、保守費用は不要。入力作業は最短1分。マンションデータ約10万棟(アットホーム提供)、住宅地図(ゼンリン提供)
- ・取引事例・売事例登録対象地域 近畿圏:大阪府・兵庫県・京都府・奈良県・滋賀県・和歌山県
首都圏:東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県 中部圏:愛知県・三重県・岐阜県 ほか政令市等

マンション評価 統計手法+販売事例考慮で正確評価!

評価可能エリア:首都圏(東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県)中京圏(愛知県、三重県、岐阜県)近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県)政令指定都市(札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、広島市、福岡市、北九州市)その他(沼津市、久留米市、春日市、長崎市、熊本市、大分市、鹿児島市)

STEP 1 検索をして物件を指定



所在地
マンション名
郵便番号での
検索が可能

リストから
物件を指定

STEP 2 物件情報を入力→結果表示



情報入力

結果表示

STEP 3 評価レポートを取得・保存



レポートには
表紙・裏表紙を
付加できます

評価額
だけではなく
多彩な
エリア情報

2,100円/件

出所: (株)タス・ホームページ

チ(物件属性を変数に価格を推定する重回帰モデル)により求めた理論価格をもとに、当該マンションの販売履歴や周辺の類似マンションの販売履歴における地域特性を加味し、評価額を算出している。ソフトは期間貸し(ASP)方式とし、特別なソフトやデータ更新料、保守費用は不要で、入力作業は最短1分をうたっている。

これらのシステムは、主に金融機関の担保評価の場面で利用されることが多いが、媒介受託時の価格査定でも個別事例データの入手などにおいて大手を中心に活用されている。欧米では理論価格に基づくオートプレイザルサービスなどもみられるが、我が国でも参考値としての理論価格を適切に活用し、査定の根拠の充実を図ることが期待される。もちろん、売り出し価格の査定は「売れる値段」を算段することに他ならないが、これまで述べたような価格査定を取り巻く取り組みは、いわゆる売主と買主の情報の非対称性を解消する重要なツールでもある。顧客の信頼と納得を得るためにも、査定システムの更なる充実が期待される場所である。

特集 近畿圏の賃貸住宅市場

賃貸住宅市場は直近1年で賃料の下落傾向が強まるなど、厳しい市況が目立ってきた。賃貸需要が低迷するなか、近畿圏特有とされた敷引なども大幅に減少するなど、現下の市場環境は取引慣行の見直しを迫っている。急速に変化する賃貸市場の動きを追った。

1. 賃貸市場の属性別動向

- 京阪神3都市の1部屋タイプの賃料単価は08年度下期から下落基調が強まり（図表1）、これまで上昇が続いてきた築10年以下の築浅物件も賃料が下落し始めている。
- 徒歩10分以内の物件も09年上期には下落に転じ、従来から賃貸需要が強いとされた1部屋タイプや築浅・駅近物件ほど下落が目立ち、需要の低迷から家賃の下振れ圧力が強まっている。

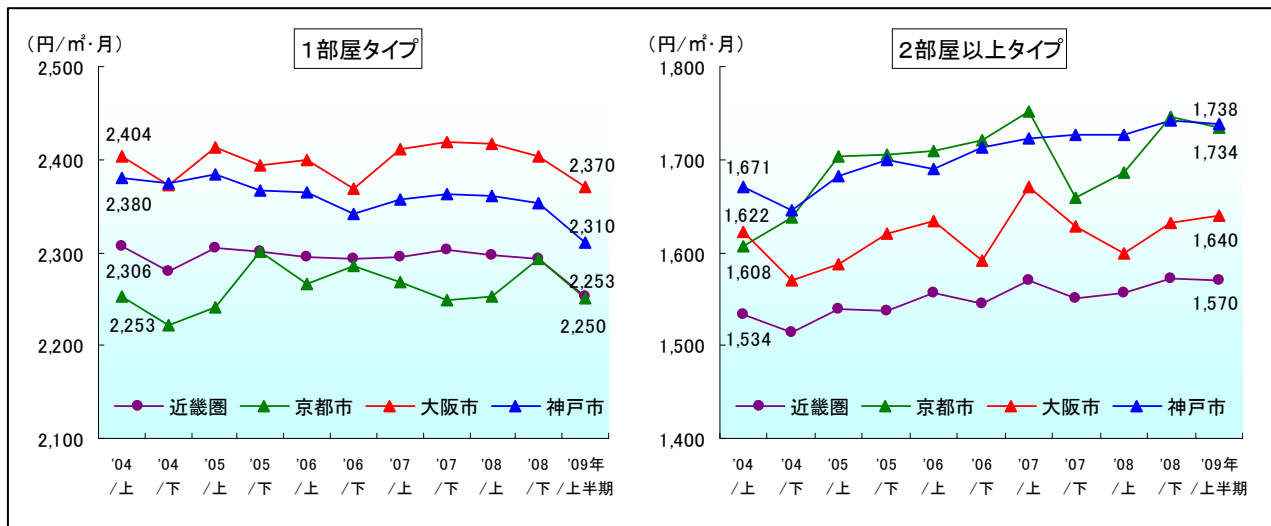
2. 賃貸市場の都市別動向

- 大阪市や神戸市では賃料単価が下落する区が増加し、市内の3分の2の区は下落に転じている。京都市は半数強の区で上昇したが、多くは前年の下落の反動とみられる。
- 賃料水準を表面利回りで捉えた場合も、約2年前と比べると各築年帯の利回りは2%程度低下しており、この間の売買価格の上昇に対して賃料はさほど変化せず、むしろ下落したことが収益性の低下につながった。
- 成約の減少が目立つなか、インターネットによる反響は増加。学生や法人需要が落ち込む一方、高齢者の来客数はやや増加している。

3. 入居条件を取り巻く動き

- 初期費用の負担軽減から1年前に比べて「礼金なし」:「敷金なし」物件が急速に増え、近畿圏特有の「敷引」も大幅に減少し、取引慣行の見直しが進んでいる。
- 入居者が契約時に困った点は敷金・礼金の負担や連帯保証人の確保で、入居時には近隣住民の迷惑行為や家主・管理会社の対応も指摘。退去時には修繕費の不明朗な請求や家賃の精算も挙げられ、需要が弱含むなかで借り手のニーズに先行的に対応する姿勢が一層求められている。

図表1 部屋タイプ別成約賃料単価の推移



1. 賃貸市場の属性別動向

京阪神の1部屋タイプ 成約賃料は下落

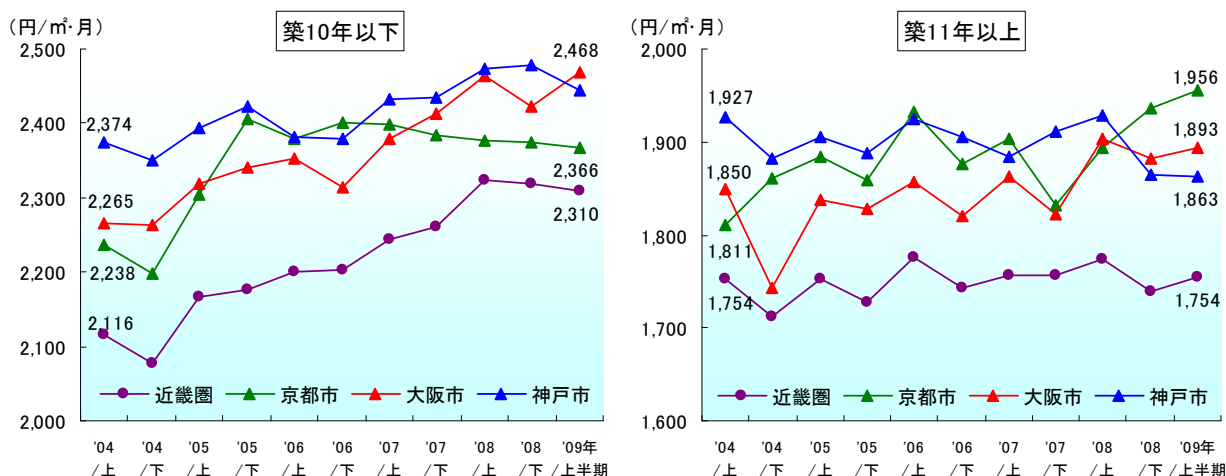
近畿圏の主要な賃貸住宅市場である大阪市・京都市・神戸市について、レインズへの成約報告物件から賃料単価を捉えると、2009年上期(1~6月)の1部屋タイプは京阪神のすべてで08年下期から下落基調が強まっている。特に09年上期の落ち込みが鮮明となっており、前期比ベースでは京都市がマイナス1.9%、神戸市が同1.8%、大阪市は同1.3%と下落が加速した。09年上期の成約賃料は大阪市が最も高く2,370円/㎡で、神戸市が2,310円/㎡、京都市が2,250円/㎡となっており、京都市は概ね近畿圏平均の水準だが神戸市は2.6%高く、大阪市は5.2%高い水準にある(P1・図表1)。

一方、ファミリータイプを含む2部屋タイプ以上の成約賃料は、前期比で京阪神のいずれも2半期連続の上昇を維持。ただ、前期比ベースでは大阪市以外が下落に転じ、弱含み傾向が現れている。2部屋以上の賃料水準は1部屋タイプと異なり、神戸市の水準が高く1,738円/㎡で、京都市もほぼ同等の1,734円/㎡、大阪市は1,640円/㎡と相対的に低い。04年当時は京阪神の賃料水準に大きな差はなかったが、過去6年間で賃料単価の差が広がった。ちなみに、04年上期との比較では2部屋以上タイプの上昇が目立つのに対し、1部屋タイプはすべてのエリアで下落しており、対照的な動きを見せた。

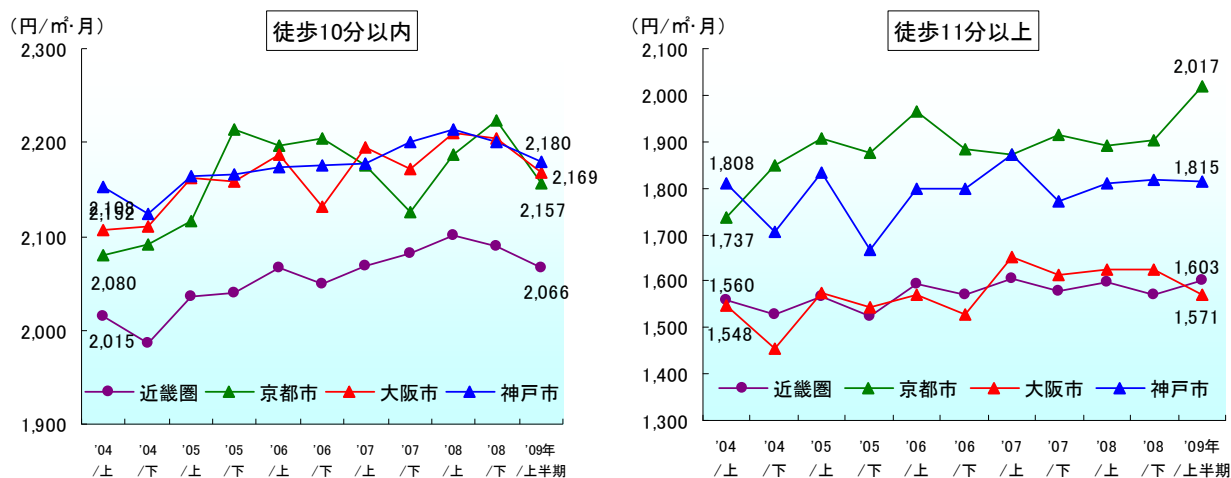
築10年以下も直近では下落

築年別の賃料の変化をみると、04年上期以降は築10年以下の成約賃料の上昇が目立つ(図表2)。過去6年間の比較では京阪神のいずれも上昇しているが、築11年以上では神戸市が下落し、近畿圏平均では概ね横ばいとなっている。ただ、築11年以上でも京都市の平均

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



賃料単価は過去6年間で145円/㎡上昇し、09年上期は1,956円/㎡と最も高い水準となった。

しかし、直近の前期比ベースでみると09年上期の成約賃料は、築10年以下で大阪市を除きいずれも下落する一方、築11年以上は神戸市がほぼ横ばい、その他は緩やかな上昇を示している。このように、07年まで上昇してきた築浅の賃貸物件も、ここ1年は下落傾向が目立っている。

徒歩10分以内の賃料単価も下振れ

駅徒歩条件においても、徒歩10分以内と11分以上の賃料動向には違いがみられる。09年上期における徒歩10分以内の成約賃料は、神戸市が2,180円/㎡、大阪市が2,169円/㎡、京都市が2,157円/㎡でいずれも近畿圏平均を5%前後上回り、ほぼ同水準となった。前期比ベースでも京阪神はすべて下落し、特に大阪市・神戸市は2期連続で下落している(図表3)。

一方、徒歩11分以上は09年上期の京都市が2,017円/㎡で最も高く、次いで神戸市が1,815円/㎡となったが、大阪市の1,571円/㎡と近畿圏平均の水準にとどまった。大阪市の前期比で2期続けて下落したが、神戸市は横ばい、京都市は強含みの動きがみられた。

上述のように、直近1年間では本来賃貸需要が強いはずの1部屋タイプや築10年以下、徒歩10分以内の物件ほど下落が目立ち、京阪神でも入居者の家賃負担力の低下や転居需要の低迷などから、賃料の下振れ圧力が強まっている状況が指摘される。

2. 賃貸市場の都市別動向

大阪市・神戸市では 上昇区が減少

次に、京阪神の詳細な賃料動向について、大阪市・京都市・神戸市の区別の成約賃料から捉える（図表4）。大阪市では、09年上期に前年比で賃料が上昇した区は24区中7区にとどまり、08年上期の14区から半減した。上昇した区は大正区や鶴見区、住之江区などのほか都心区に該当する北区や浪速区、天王寺区、都心隣接の都島区に限られ、都心区でも中央区・西区が下落し、総じて下落基調が鮮明となっている。

神戸市も上昇した区は3区と、前年の4区からさらに減少した。07年上期からの上昇が続く中央区と隣接する兵庫区・長田区で上昇がみられるほかは、阪神間や近郊エリアの賃料はいずれも下落傾向が強まっている。一方、京都市は上昇区が11区中6区と概ね半数を占め、08年上期と比べて倍増した。ただ、上昇した区は山科区を除くといずれも前年に下落しており、多くは下落が目立った前年の反動とみられる。京都市の平均賃料単価は2,133円/㎡だが、前年比ではほぼ横ばい、08年下期との比較では1.8%下落しており、京都市の賃貸市場全体としては弱含み傾向にある状況に変わりはない。

図表4 大阪市・京都市・神戸市の区別成約単価と変動率

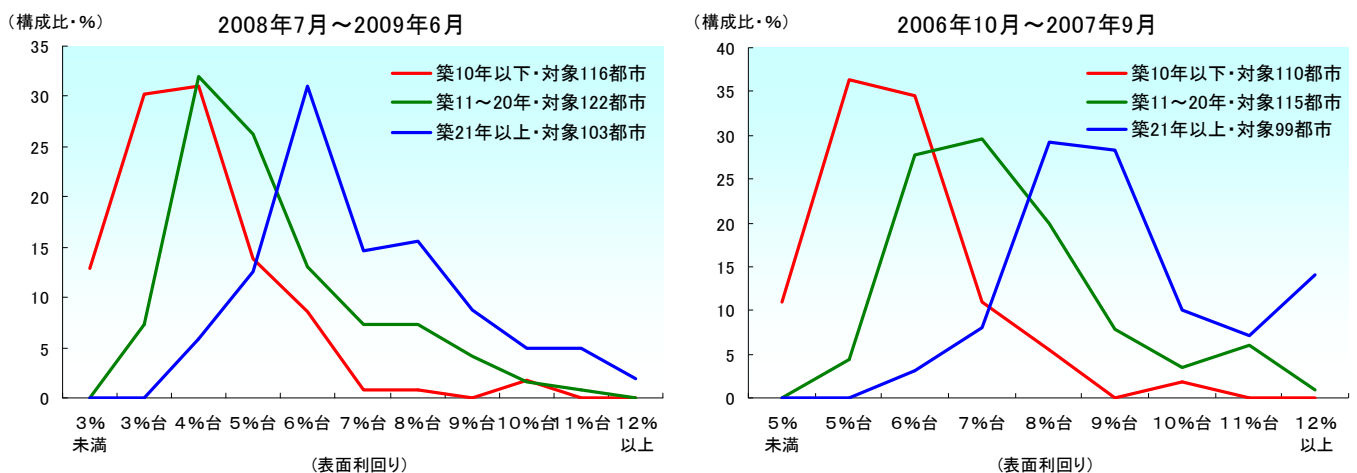
大阪市	'07年上期 前年比(%)	'08年上期 前年比(%)	'09年上期 前年比(%)	'09年上期の 成約単価(円/㎡)	京都市	'07年上期 前年比(%)	'08年上期 前年比(%)	'09年上期 前年比(%)	'09年上期の 成約単価(円/㎡)
北区	-0.1	3.5	1.0	2,427	北区	-1.2	-0.8	1.9	2,114
中央区	-0.0	-1.4	-2.4	2,404	上京区	2.6	8.9	-2.6	2,186
都島区	-1.9	0.7	1.7	2,293	左京区	-4.6	-3.5	-0.5	2,147
福島区	7.9	-7.9	-0.2	2,501	中京区	0.5	-0.6	1.0	2,315
此花区	-3.3	-0.1	-12.9	2,014	東山区	0.6	-1.9	3.0	2,310
西区	2.8	1.0	-0.3	2,303	下京区	0.7	-2.4	-2.7	2,342
港区	6.4	6.4	-2.5	1,989	南区	4.1	-0.5	3.3	1,908
大正区	-14.2	6.9	16.8	1,809	右京区	0.7	8.3	-0.4	1,886
天王寺区	1.5	-3.4	3.4	2,119	伏見区	-9.6	-8.2	5.4	1,701
浪速区	-1.1	-1.4	3.8	2,290	山科区	-1.9	6.4	3.8	1,670
西淀川区	5.6	-7.5	-7.4	1,921	西京区	-2.8	-16.4	-0.5	1,796
東淀川区	0.8	4.6	-1.6	1,917	上昇区の数	6	3	6	市平均 2,123
東成区	4.3	1.8	-3.8	1,820	神戸市	'07年度上期 前年比(%)	'08年度上期 前年比(%)	'09年度上期 前年比(%)	'09年上期の 成約単価(円/㎡)
生野区	-3.9	-2.0	-0.8	1,678	東灘区	2.1	-0.5	-2.4	1,965
旭区	2.8	3.1	-1.1	1,878	灘区	2.2	9.5	-0.3	2,019
城東区	-4.3	-5.6	-3.0	1,821	兵庫区	-3.7	-0.9	5.0	2,096
阿倍野区	5.3	-9.7	-10.8	2,007	長田区	-5.9	-4.2	4.9	1,812
住吉区	4.5	2.7	-2.9	1,690	須磨区	-6.6	-9.0	-2.5	1,634
東住吉区	-0.9	2.0	-4.2	1,665	垂水区	0.4	-5.4	-1.2	1,415
西成区	-1.6	9.8	-0.8	1,873	北区	5.9	4.3	-3.1	1,303
淀川区	2.5	0.7	-5.8	2,103	中央区	1.1	2.5	1.4	2,417
鶴見区	-5.1	8.1	8.6	1,824	西区	6.2	11.4	-2.0	1,279
住之江区	-4.4	-9.2	4.1	1,701	上昇区の数	6	4	3	市平均 2,091
平野区	42.8	52.3	-20.4	1,624					
上昇区の数	12	14	7	市平均 2,159					

表面利回りも低下

現状の賃料水準を中古マンション価格と比較した表面利回りで捉えると、以外と低い水準にとどまっていることがわかる(図表5)。築年帯別にマンション成約価格と成約賃料の把握が可能な近畿圏100都市以上の利回り分布をみると、築10年以下では対象116都市の6割以上が3~4%台に集中している。また、築11~20年では対象122都市の6割弱が4~5%台に分布し、築21年以上では対象103都市の約3割が6%台に集中するほか、7~8%台にも約3割が分布し、古い物件では6~8%台に分散する傾向にある。

これを過去の特集で把握した06年10月~07年9月時点と比較すると、築10年以下は約7割が5~6%台であり、表面利回りは2%程度低下している。他の築年帯も同様だが、これは当時から中古マンションの売買価格が上昇する一方、賃料は売買価格ほど変化せず、近年はむしろ下落したことが直接の原因となっている。このように、収益性からみても現状の賃料水準はかなり低下しており、近畿圏の賃貸市場は厳しい環境にさらされていることがわかる。

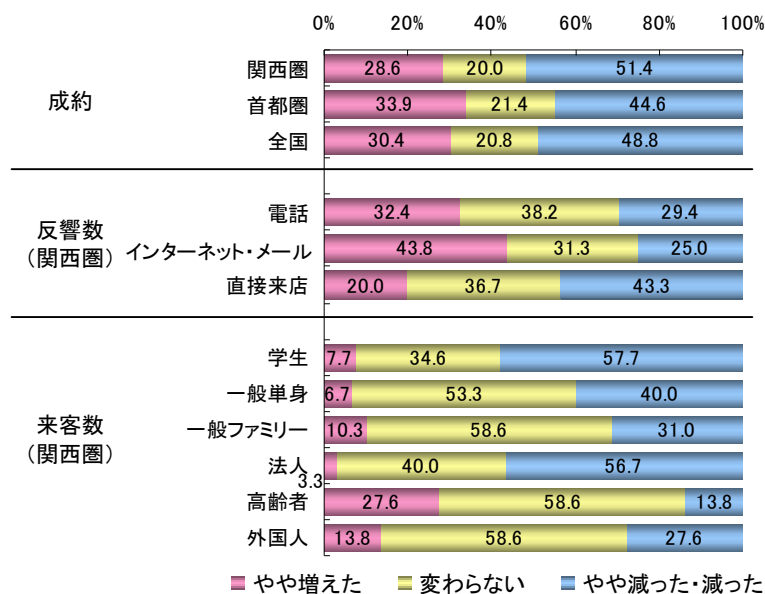
図表5 中古マンション価格の築年帯別表面利回りの都市別分布(構成比)



インターネット等の反響増加

ここで、賃貸住宅の成約状況について別の調査から把握してみたい。(財)日本賃貸住宅管理協会が会員の賃貸管理会社(245社)から回答を得た「賃貸住宅景況感調査」によると、関西圏は首都圏などに比べて前年比で成約が減ったと回答した割合が最も高い。媒体別の反響数ではインターネット・メール経由は増えているようだが、直接来店するケースは減っている。インターネット等による反響は、首都圏では過半数を占め、関西圏でも今後より拡大するとみられる。また、属性別の来客数をみると学生や法人の減少が目立つ一方、高齢者や外国人がやや増えている。

図表6 賃貸住宅の成約・反響状況



*各増減状況：'08年10月～'09年3月の前年同期比

資料：「賃貸住宅景況感調査 2009年7月」(財)日本賃貸住宅管理協会

首都圏でも学生・法人の来客数は減少が目立つが、高齢者より外国人の増加が顕著であり、関西圏とは違った傾向を示している(図表6)。ちなみに、管理受託に関する結果をみると、関西圏では既存物件で増加したとの回答が39.3%と高いが、新築物件は逆に減ったとする割合が39.3%を占める。一方、首都圏では新築物件も受託が増えたとする回答が多く、関西圏では新築物件の仕入れが進んでいない様子が見え始める。

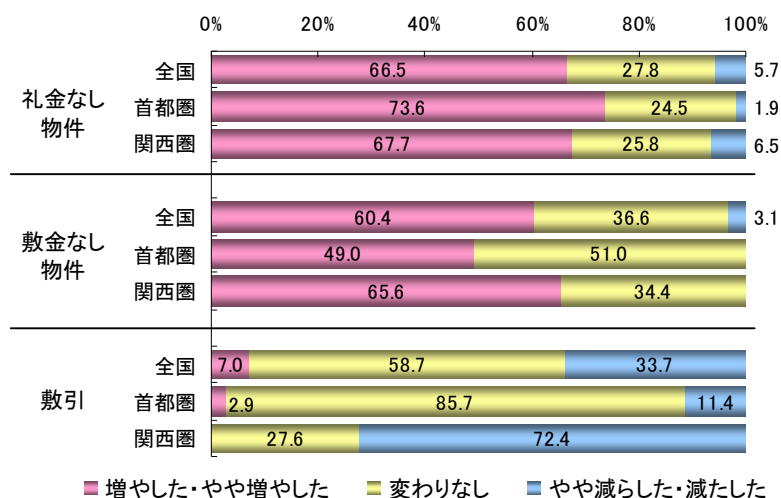
3. 入居条件を取り巻く動き

急増する 敷金・礼金なし物件

さらに、同じ調査結果から入居条件に関する項目をみると、関西圏・首都圏とも「礼金なし」を増やしたとする回答が3分の2を超え、「敷金なし」も関西圏では65.6%を占めるなど、入居条件の緩和が急速に進んでいることがわかる。また、関西圏に多かった「敷引」も大幅に減っており、前年に比べて72.4%が減らしたと回答している(図表7)。07年上期当時、レイズデータに基づく「礼金なし」物件は全体の13.4%、「敷金なし」は4.9%に過ぎなかったことを考えると、市場における需給緩和が取引慣行の変化を強く迫ってきた状況が理解される。

また、入居・滞納状況をみると、関西圏の入居率は90%を超え、首都圏などに比べてやや高く、特にサブリースの入居率は高い水準を

図表7 賃貸住宅の入居条件の変化



*各増減状況: '08年10月～'09年3月の前年同期比

資料:「賃貸住宅景況感調査 2009年7月」(財)日本賃貸住宅管理協会

維持している。滞納率も入居月初は 8%台と首都圏と変わらないが、1ヶ月以上の滞納率は相対的に低く、保証会社の利用も 90%と高い。このほか、火災警報器の対応は 4分の1にとどまり、地デジ対応も半数弱と、設備面での対応はやや遅れているようである(図表8)。これらの結果は市場の平均像を示すものだが、特に関西圏では厳しさを増す賃貸市場の中で取引慣行の見直しや管理体制の強化を進めている様子がうかがえる。

厳しい需給環境の中で ニーズの先取りを

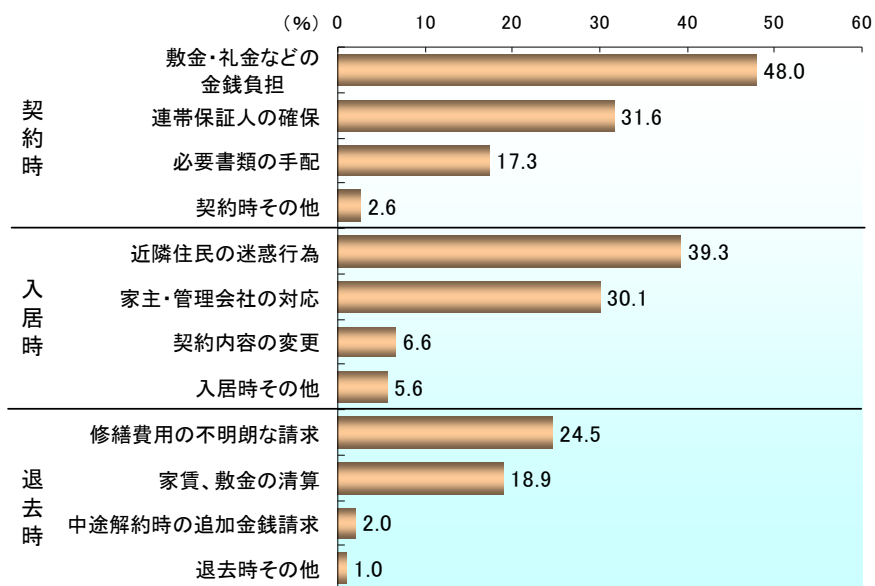
こうした市況を踏まえ更なる対応が求められるが、そのヒントとなるのが入居者のニーズである。国土交通省の調査によれば、入居者が契約時に最も困った点として敷金・礼金の負担を挙げている。これに対しては上述のような対応も進んでいるが、一方で連帯保証人の確保も上位に挙がっている。また、入居時においては近隣住民の迷惑行為や家主・管理会社の対応が挙げられ、退去時には修繕費用の不明朗な請求、家賃・敷金の精算なども指摘されている(図表9)。

図表8 入居率・滞納率等の状況

		関西圏	首都圏	全国
入居率	委託管理(含・集金管理)	92.4%	89.4%	88.5%
	サブリース	94.3%	89.6%	91.0%
滞納率 (未収額/集金額)	月初全体の滞納率	8.7%	8.7%	9.2%
	月末での1ヵ月滞納率	3.8%	5.4%	4.0%
	月末での2ヵ月以上滞納率	2.3%	4.3%	3.0%
保証会社利用の有無		90.0%	84.5%	87.7%
火災警報器対応		概ね完了	半数程度完了	1/4完了
地デジ対応		44.6%	34.4%	46.9%

資料:「賃貸住宅景況感調査 2009年7月」(財)日本賃貸住宅管理協会

図表9 賃貸住宅について困った点



資料：「平成20年度住宅市場動向調査 2009年3月」国土交通省住宅局

2001年の消費者契約法の施行に加え、増加する滞納・明け渡しトラブルなどを踏まえ国による家賃保証業や不動産管理業に対する規正法も検討されるなど、消費者保護の動きは強まっている。賃貸市場の需給緩和が続くなかで、従来の取引慣行の見直しだけでなく、借り手のニーズに的確に対応できるよう、契約時から退去時に至るまできめ細かな管理体制の確立がこれまで以上に求められていると言えよう。

市況トレンド 2009年4～6月期の近畿圏市場

2009年4～6月期中古住宅市場は、1～3月期に続いて近畿圏のほとんどのエリアでマンション・戸建とも成約価格が前年比で下落した。成約件数の減少には歯止めがかかりつつあるが、雇用・所得など外部環境は悪化が予想され、市況の先行き不透明感は依然として強い。

1. 中古マンション市場の動き

- 4～6月期中古マンション成約件数は3,248件で、前年比1.1%増と3四半期ぶりの増加となったが、新規登録件数は0.9%減となり昨秋以降売出し件数の増加に急ブレーキがかかった(図表1)。
- 成約価格はマイナス4.3%、新規登録価格も同3.6%と3期連続で下落。08年10～12月期以降の下落基調が続き、大阪市や京都市を除くほとんどのエリアで価格の下落がみられた。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,359件で前年比3.8%増と3期ぶりに増加したが、新規登録件数は12.1%の大幅減に(図表2)。成約価格はマイナス7.2%と弱含み、新規登録価格も5.2%まで下落率が拡大。
- 成約件数は大阪府他や京都府他などを除くほとんどのエリアで増加する一方、成約価格は滋賀県・和歌山県を除く全エリアで下落し、安価な物件取引が増加している状況がうかがえる。

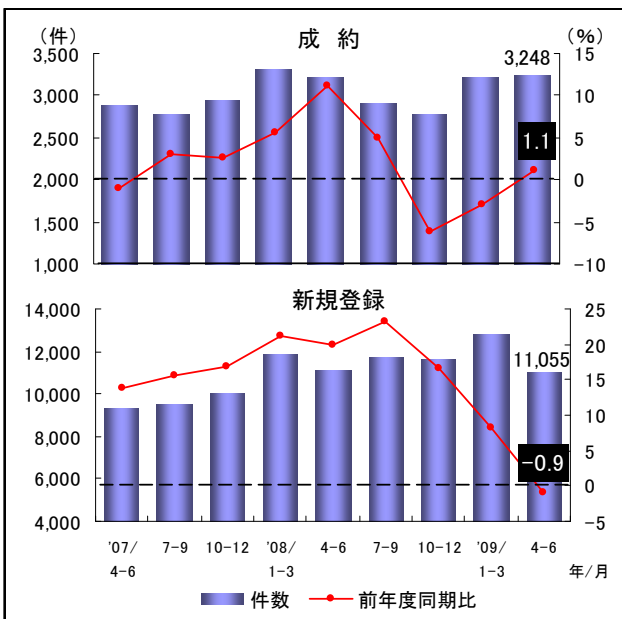
3. 近畿圏市場の方向

- 09年4～6月期は中古マンション・戸建とも下落が続くが、取引の減少に歯止めがかかり市況のポジションは改善。購入マインドも上昇しているが、価格が上昇に転じるかは予断を許さない。

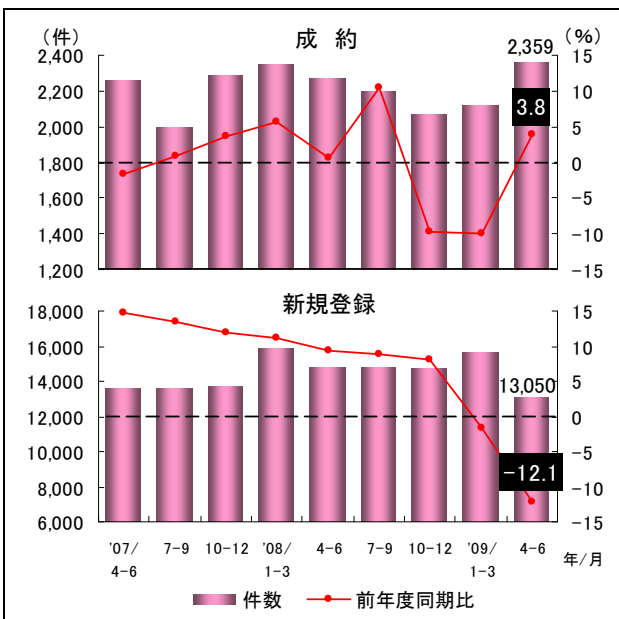
4. 関連不動産市場の動き

- 新築マンション発売戸数は6期連続で2ケタ減となり直近1年では2.1万戸に。契約率は6割台で推移し、在庫調整は続いている。新規の発売価格もマイナス2.8%と緩やかな下落が続く。
- 京阪神のオフィス空室率は上昇が続き梅田地区でも6%台まで悪化。淀屋橋・本町は8%台、京都市は約10%、神戸市は11%台まで上昇。新築・既存ビルともテナント誘致が厳しさを増している。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



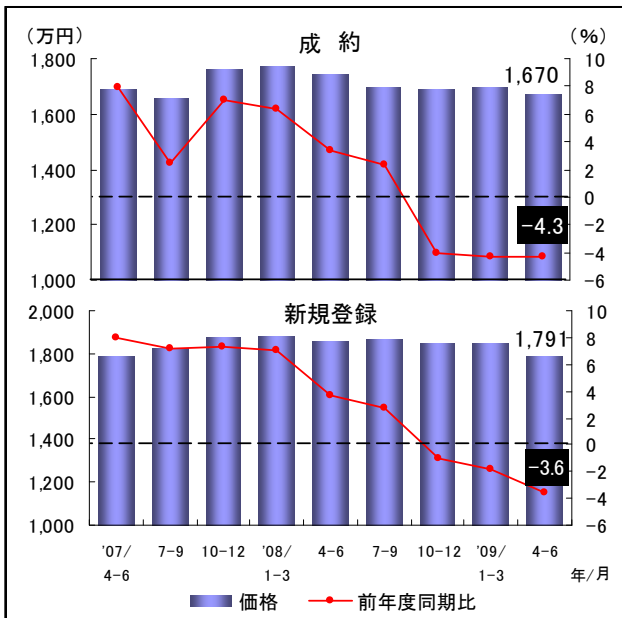
1. 中古マンション市場の動き

取引増の一方で、
下落続く成約価格

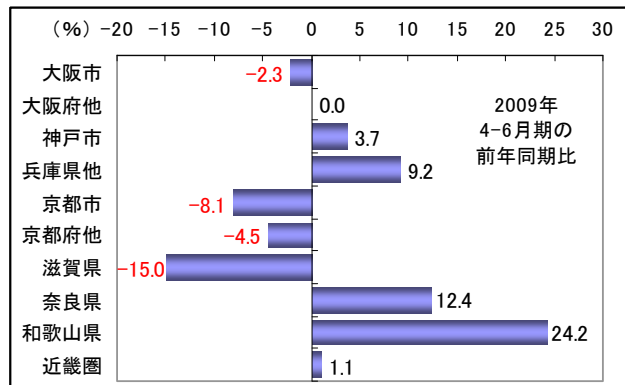
2009年4～6月期の成約件数は、3,248件で前年比1.1%増と08年7～9月期以来3期ぶりの増加となった。一方、新規登録件数は11,055件で0.9%減と、実に12四半期(3年)ぶりの減少となった。特に08年10～12月期以降は増加率が急速に低下し、4～6月期は減少に転じたが、昨年秋から市況が急変したことが改めてわかる(P1・図表1)。新規登録件数の減少に伴い、成約件数に対する新規登録件数の水準は1～3月期の4.0倍から3.4倍まで低下した。1～3月期までの需要の落ち込みや価格の下落を嫌気して、物件売り出しの動きは弱まりつつあるとみられる。

平均成約価格も4～6月期は1,670万円で前年比マイナス4.3%と、3期続けて4%台の下落を示し、昨秋以降の下落基調が鮮明となっている。前期比ベースでも再び下落に転じるなど、需要の弱含みが改善する動きはみられない。一方、新規登録価格も下落率が拡大し、成約と新規登録価格の乖離率は6.8%と前期比で1.4ポイント縮小。乖離率は成約価格が上昇していた08年当初の水準まで低下しつつあるが、成約価格が下げ止まるには一段の調整が必要と考えられる(図表3)。

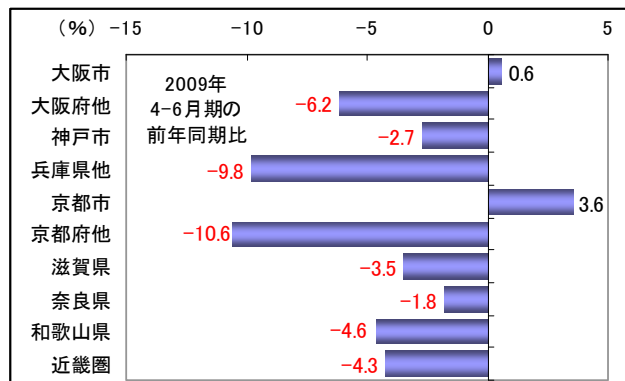
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



ほとんどのエリアで
成約価格は下落

成約件数が増加に転じた4～6月期の状況をエリア別にみると、増加・減少の地域に二分されている。増加エリアは神戸市や兵庫県他、奈良県、和歌山県などで、件数ベースでは近畿圏市場の41%を占め、26%を占める大阪府他も横ばいであった。残り3分の1を占める大阪市や京都市・京都府他、滋賀県では取引が減少し、これらのエリアは昨年秋以降の減少傾向に歯止めがかかっていない(図表4)。

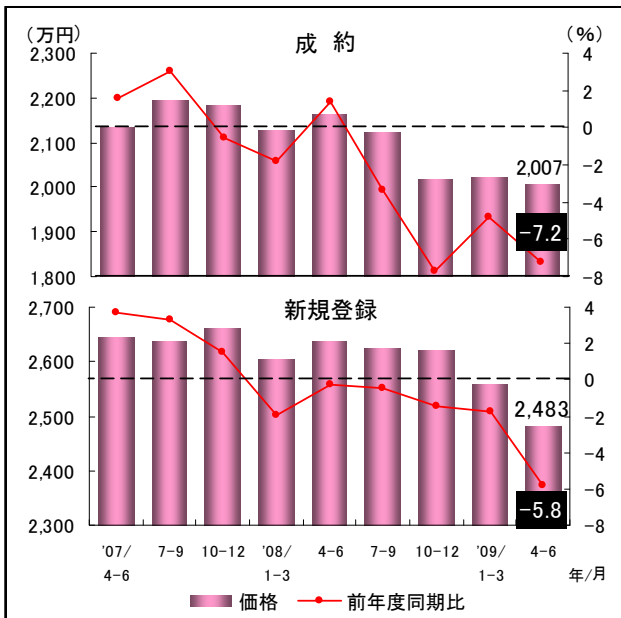
一方、成約価格はほとんどのエリアで下落が続き、上昇したのは京都市と大阪市のみで双方とも取引は減少している(図表5)。件数に価格を乗じた取扱高は近畿圏全体で3.3%縮小し、神戸市、奈良県、和歌山県を除くエリアは08年10～12月期以降、市場規模が縮小しているが、兵庫県他は減少率がやや縮小し、変化の兆しもうかがえる。

2. 中古戸建住宅市場の動き

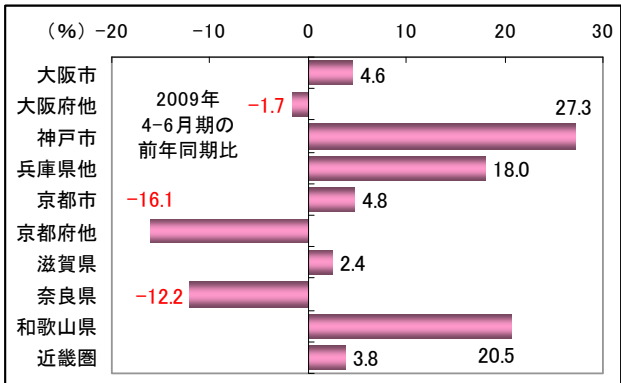
売り出し価格の下落で
取引は増加に

中古戸建住宅の4～6月期の成約件数は2,359件で、前年比3.8%増と中古マンションを上回る増加率となった(P1・図表2)。08年10～12月期以降10%前後の減少率を示していたが、09年4～6月期

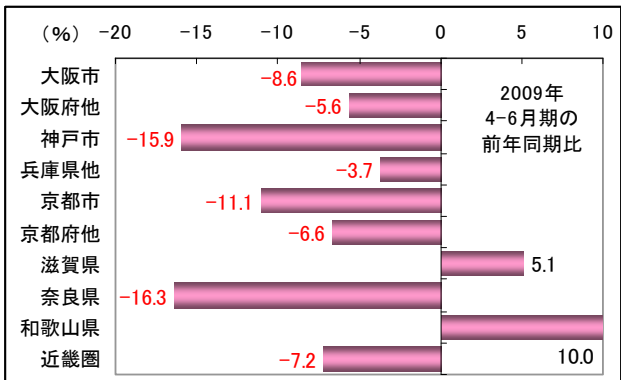
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



神戸市・兵庫県他では取引が拡大

は新規登録価格の調整が進み、安価な水準の取引が拡大したとみられる。新規登録価格は 2,483 万円で前年比 5.8%下落し、成約価格も 2,007 万円と 7.2%の下落となった。双方の急速な下落で乖離額は縮小し前期から 59 万円減の 476 万円となり、取引されやすい環境が生じつつあると考えられる(図表 6)。

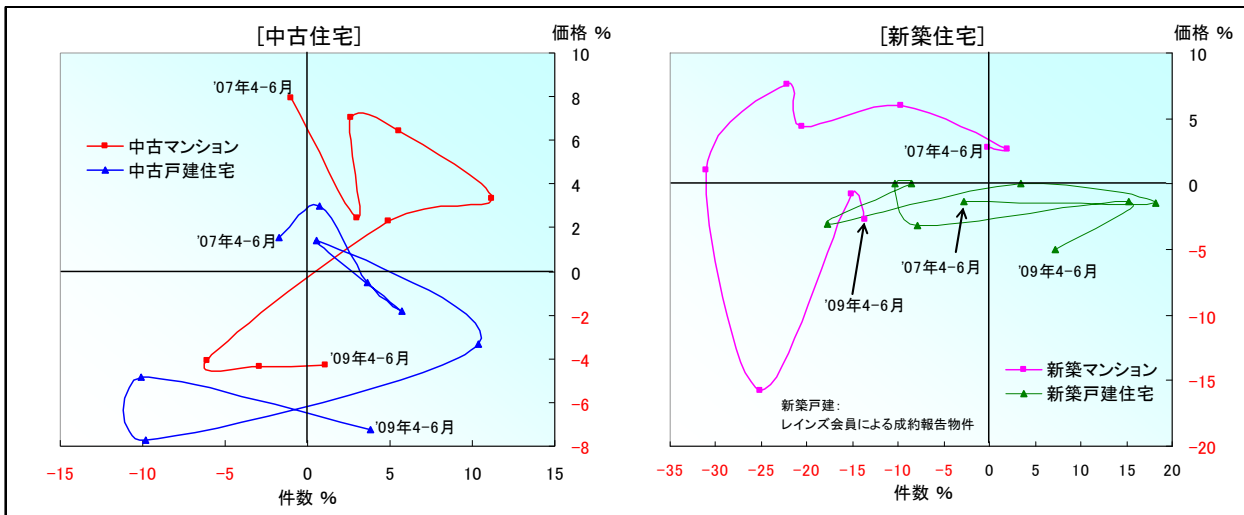
エリア別の動きでは中古マンションと同様に、成約件数が増加する地域が比較的多く、成約価格は全般に下落基調が強い。成約件数は大阪府他や京都府他、奈良県を除くエリアで増加し、これらは近畿圏の取引量の過半数を占める(図表 7)。一方、成約価格は滋賀県、和歌山県以外のほとんどのエリアで下落し、やはり 08 年 10～12 月期以降下落傾向が続いている(図表 8)。ただ、継続的な価格の下落で値頃感から取引量が伸びたとみられる神戸市や兵庫県他では、取扱高が増加に転じている。成約価格の下落が示すように需要の弱含み傾向は続いているが、兵庫県内など一部エリアでは取引が回復する動きも散見されるようになっている。

3. 近畿圏市場の方向

中古物件は件数増の局面にシフト

成約件数と成約価格の前年比をベースに市況の局面とその方向性を捉えると、08 年 10～12 月期から 2 期続けてマイナス局面となった中古住宅市場は、09 年 4～6 月期に取引の減少に歯止めがかかり成約件数が増加する局面にシフトした(図表 9)。ただ、成約価格の下落率は依然として大きく、市況の回復に至るかどうかは予断を許さない。

図表 9 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率(前年比)



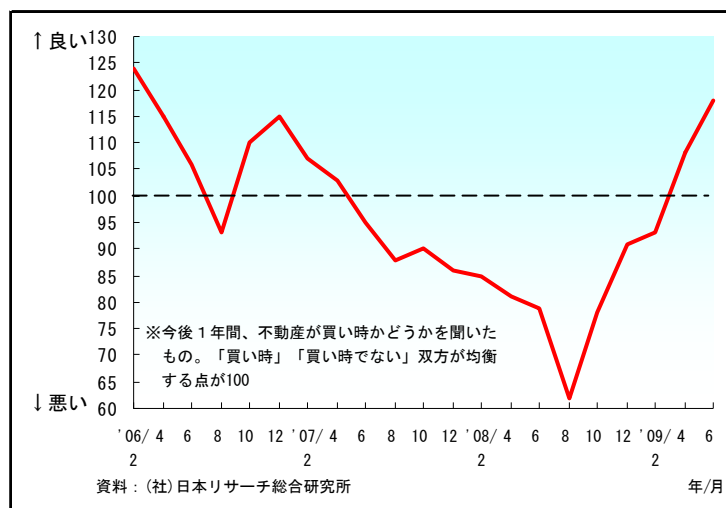
成約価格が反転上昇するには新規登録価格の調整が09年度後半も続き、成約価格が上昇していた06年度の水準まで両者の乖離が縮小し、需給ギャップが解消されることが必要とみられる。

レインズに成約報告された新築戸建価格は下落基調が続くものの、成約件数は2期連続で増加を示した。一方、新築マンションの発売戸数は6期連続で2ケタ減となり、供給事業者における在庫調整の姿勢に変化はみられない。09年4～6月期の発売価格は前年比マイナス2.8%と3期続けて下落し、価格調整も続いている。外部環境が厳しい中で、需要層の取得能力を見極めた価格設定を模索する動きは続くとみられる。

景気動向指数や企業の業況判断など各種のマクロ経済指標でも4月以降は底打ちから緩やかな回復を示すものが現れているが、これは09年1～3月期の急激な落ち込みの反動でもある。製造業を中心とする企業業績は09年度も厳しい見通しであり、雇用や所得の調整は今後本格化するとみられ、10年度にかけて失業率の上昇や景気の二番底を予想する声もある。

その一方で不動産の購入マインドは、物件価格の下落に伴う値頃感などから08年度後半以降大幅に改善し、既に中古市場が拡大していた07年度の水準を上回るまで回復している(図表10)。ただ、上述のように雇用や所得の先行き不透明感は強まっており、今後とも購入マインドが高い水準を維持するかどうかは楽観を許さない。住宅需要を取り巻く懸念材料はむしろ増えつつあり、今後購入計画の縮小や中止を余儀なくされるケースが増えることが懸念される。相対取引が中心の中古住宅では、売り出し価格を抑えることで取引につなげることが可能だが、当面は売主に対する適切な査定価格の提示が重要になると言えよう。

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

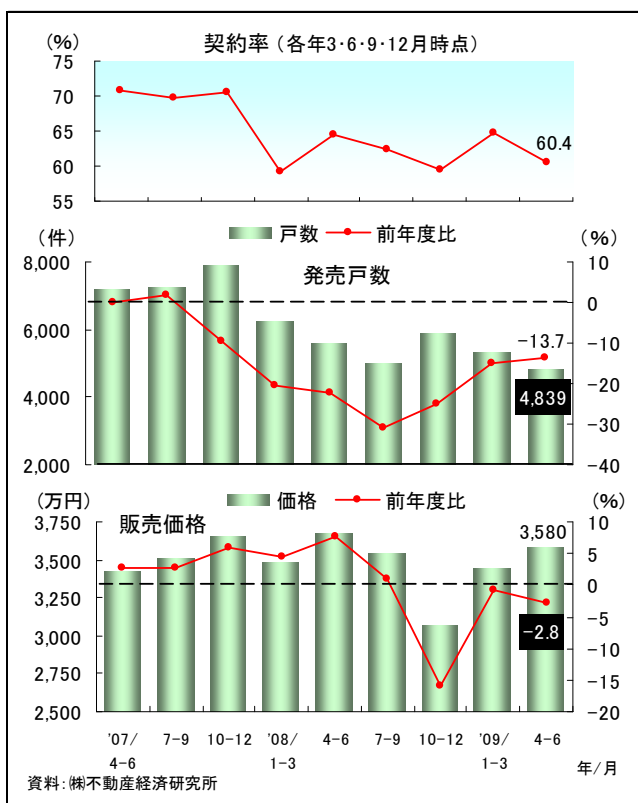
在庫調整続く
新築マンション

近畿圏の4～6月期の新築マンション発売戸数は4,839戸で、前年比マイナス13.7%と7期連続の減少となった。6月までの直近1年間の発売戸数は21,044戸で、前年(07年7月～08年6月)の27,000戸から22%減となった。09年6月時点の契約率も60.4%と60%台で推移し、在庫件数も5,836戸と3月時点と大きな変化はない。新規の発売価格は平均3,580万円で前年比マイナス2.8%と3期連続の下落となり、在庫調整の動きは依然として続いている。集客状況は堅調とされるが、新規の販売活動は大手に集約される動きもみられ、市場全体の回復には至っていない(図表11)。

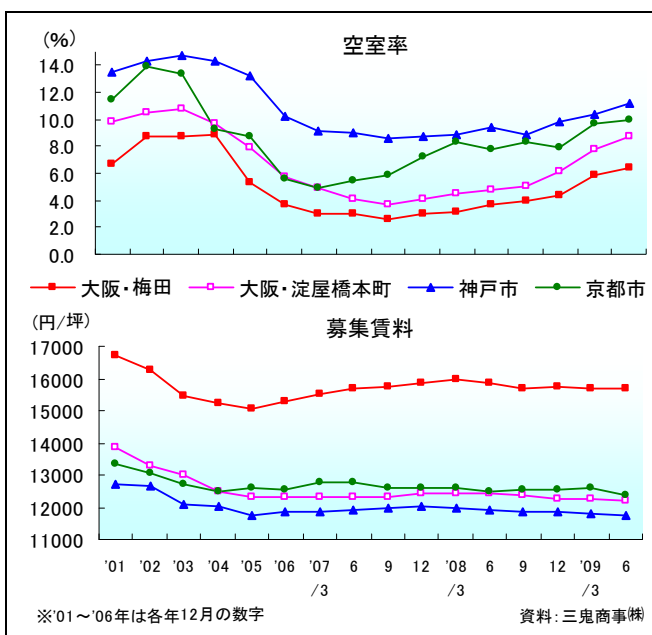
オフィス空室率の上昇
顕著に

京阪神ビジネス地区の09年6月の空室率は、大阪・梅田地区で6.40%と3月の5.88%から0.52ポイント上昇。淀屋橋・本町は8.72%、神戸市が11.12%、京都市は9.95%に上昇し、竣工が相次いだ新築ビルと移転・縮小の動きが続く既存ビル間の誘致競争が空室率のアップにつながった。6月の坪当たり募集賃料は梅田が15,693円、淀屋橋・本町は12,222円、神戸市は11,767円、京都市は12,397円と変化はないが、大阪市内を中心に09年後半も新規供給は続く見込みで、需給緩和はさらに進展するとみられる(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

兵庫県の中古住宅市場は、昨年秋以降に成約価格の下落傾向が強まり、神戸市や阪神間を中心に落ち込みが目立った。ただ、09年4～6月期の成約件数は増加に転じ、中古戸建の取扱高も各エリアで増加するなど、価格調整の進展とともに需要回復の兆しも出てきた。

1. 中古住宅の取引動向

- 2008年7月～2009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、伊丹市や加古川市、姫路市などで、加古川・姫路の両市は価格も上昇している。中古戸建では猪名川町や芦屋市、須磨区など取引が増加したが、上位都市のほとんどは成約価格が下落している（図表1）。
- 中古マンション成約価格は08年10～12月期以降、すべてのエリアで下落が続く。ただ、成約件数は09年4～6月期に増加に転じ、神戸市と兵庫県他では取扱高の縮小に歯止めがかかった。
- 中古戸建価格も神戸市や阪神間を中心に下落基調が続くが、09年4～6月期の成約件数は全エリアで2ケタ増となり、取扱高も3エリアそろって増加に転じた。
- 沿線駅別の成約件数は中古マンション・戸建とも西神中央駅が1位で前年と変わらず、マンションでは垂水駅や宝塚駅などがランクイン。戸建では東加古川駅と日生中央駅が上位に入った。

2. 特徴的な地域動向

- 姫路市・加古川市・高砂市のマンション取引では、住宅ストックの比率に応じて80年代後半以降のシェアは9割近くを占め、比較的バランスの取れた中古市場を形成している。
- 神戸市東灘区・芦屋市・西宮市では震災後建築された持家が多く、中古取引も96年築以降の割合が過半数に達する。多少狭くても同築年帯に対する需要は強く、取引は拡大している。

図表1 成約件数増加率の都市別TOP10（2008年7月～2009年6月）

■中古マンション

順位	地域	都市	成約件数 (件)	成約件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	成約価格 前年比(%)	m ² 単価 (万円/m ²)	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	阪神	伊丹市	170	23.2	1,611	-11.5	22.6	-10.5	70.5	-0.4	17.4	22.4
2	兵庫県他	加古川市	93	17.7	920	5.4	13.2	5.4	69.1	0.2	16.5	9.4
3	兵庫県他	姫路市	161	17.5	989	2.7	13.6	-2.5	71.3	5.4	17.0	7.9
4	神戸市	西区	242	8.5	1,811	-2.9	21.2	-4.4	84.9	1.3	15.0	26.3
5	阪神	西宮市	555	8.0	2,262	-9.7	29.6	-7.8	75.8	-2.5	16.0	27.4
6	阪神	三田市	145	6.6	1,078	-11.1	13.2	-9.5	81.0	-2.2	15.4	37.3
7	神戸市	須磨区	185	5.1	1,190	8.3	16.1	10.3	72.1	-1.8	22.2	26.3
8	兵庫県他	明石市	309	2.0	1,029	0.1	14.8	-1.1	67.7	-0.2	18.2	26.6
9	阪神	尼崎市	350	0.9	1,636	-7.4	24.6	-8.4	64.2	0.4	18.6	17.1
10	阪神	宝塚市	313	0.3	1,812	-5.0	23.3	-2.4	77.1	-2.1	17.6	35.2
兵庫県全体			4,173	1.2	1,667	-7.2	22.7	-6.3	72.1	-0.8	17.8	18.7

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)	成約件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	成約価格 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	猪名川町	47	95.8	1,514	-23.2	214.5	-0.8	111.9	-5.8	18.4	45.4
2	阪神	芦屋市	46	64.3	6,002	-9.9	197.1	-1.4	140.0	1.1	19.1	11.5
3	神戸市	須磨区	71	24.6	2,029	-12.2	213.6	53.0	99.3	-6.8	23.8	10.1
4	兵庫県他	明石市	110	17.0	1,538	-8.6	122.3	-4.0	95.7	-1.0	21.6	9.5
5	神戸市	東灘区	50	16.3	3,375	-16.9	103.9	-6.9	106.7	-10.2	15.7	5.4
5	阪神	宝塚市	140	14.8	2,738	-13.1	157.9	-0.7	114.5	-0.3	20.4	15.8
7	阪神	川西市	173	13.8	2,122	-0.9	172.0	4.7	111.7	0.3	20.7	28.4
8	阪神	西宮市	246	11.8	3,128	-10.1	142.3	-8.5	112.2	-7.0	16.7	12.1
9	阪神	伊丹市	88	10.0	2,362	2.2	102.8	4.0	92.1	-1.4	23.0	11.6
10	神戸市	灘区	49	6.5	2,803	-13.5	84.7	-26.6	98.1	-8.2	17.7	7.8
兵庫県全体			2,398	4.6	2,205	-4.8	166.0	1.9	108.5	-1.8	19.7	10.8

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

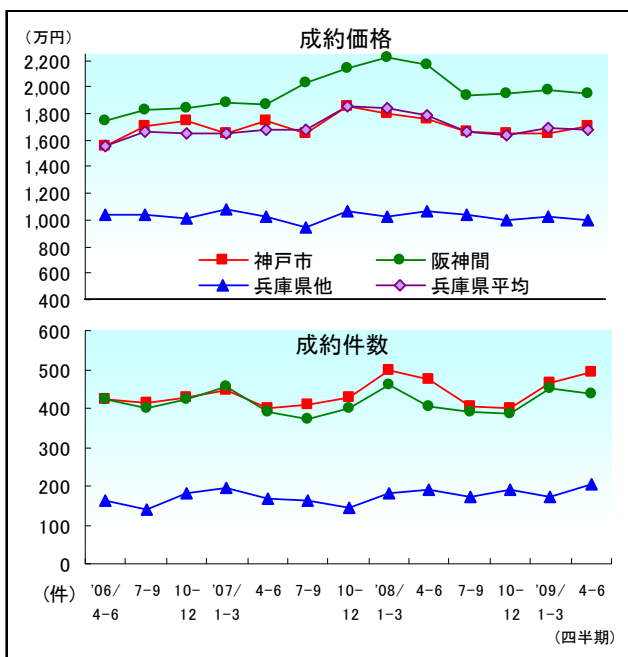
取引増加の上位都市でも目立つ価格下落

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。

2008年7月～2009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伊丹市、加古川市、姫路市の順で伸びが大きく、阪神間が5都市、兵庫県他が3都市を占め、前年に6区がランクインした神戸市は今回2区にとどまった。西宮市や尼崎市など阪神間の都市の伸びが目立ったが、全体に成約価格は下落傾向にあり、兵庫県全体でも7.2%の下落となった。ただ、加古川市や姫路市など価格水準が相対的に低い都市では成約価格の上昇もみられ、加古川市などでは単価水準の高い物件取引が増えた状況がみられる(1ページ・図表1)。

中古戸建取引でも猪名川町をはじめ芦屋市や宝塚市など阪神間の成約件数の伸びが目立ち、上位10都市のうち阪神間は6都市を占めた。神戸市でも東灘区や灘区など阪神間に隣接する市東部の取引が堅調に推移している。ただ、取引が伸びた上位都市でも成約価格の下落傾向は強く、兵庫県全体の下落率(4.8%)を上回る都市は8都市にのぼった。多くは取引物件の土地・建物面積が縮小しており、住戸規模を多少狭くても安価な物件を求める動きがみられる。芦屋市のほか東灘区や西宮市など価格水準の高い都市でもそうした傾向は強まっ

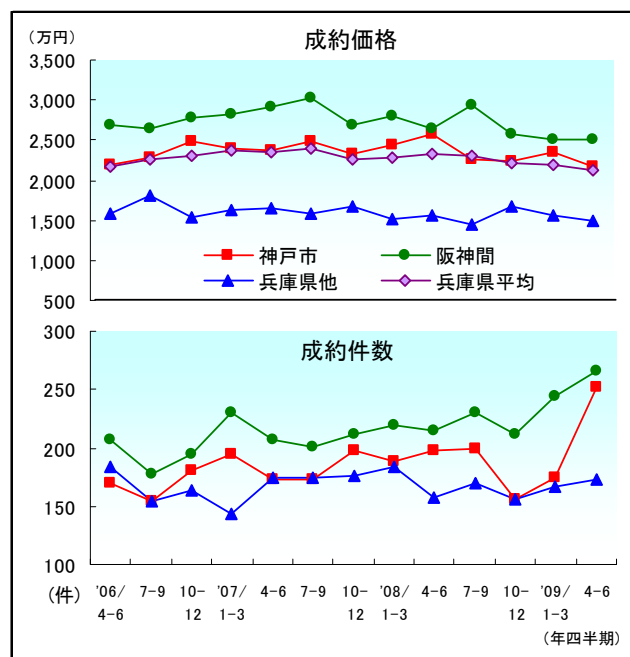
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■年度四半期別の前年比(%)

		神戸市	阪神間	兵庫県他
成約価格	'07/4-6	12.1	7.3	-1.7
	7-9	-2.7	10.4	-9.4
	10-12	6.6	16.0	5.2
	'08/1-3	9.1	17.7	-5.0
	4-6	0.7	15.9	4.4
	7-9	0.7	-4.6	10.2
	10-12	-11.4	-8.7	-6.6
	'09/1-3	-8.3	-10.8	-0.2
	4-6	-2.7	-10.5	-6.5
	成約件数	'07/4-6	-5.0	-6.9
7-9		-1.0	-6.8	15.8
10-12		-0.9	-5.9	-18.9
'08/1-3		11.6	0.9	-6.2
4-6		19.0	3.3	13.2
7-9		-0.7	5.6	6.8
10-12		-5.6	-3.3	31.5
'09/1-3		-7.2	-1.7	-5.5
4-6		3.6	8.1	9.0

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(%)

	神戸市	阪神間	兵庫県他	
成約価格	'07/4-6	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	1.0	-0.7	-7.6
	4-6	8.2	-9.1	-4.4
	7-9	-8.9	-2.9	-8.5
	10-12	-3.9	-4.3	0.7
	'09/1-3	-3.4	-10.0	3.6
	4-6	-15.9	-5.2	-4.6
成約件数	'07/4-6	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	-2.6	-4.8	28.0
	4-6	14.5	3.9	-9.8
	7-9	15.6	14.9	-2.9
	10-12	-20.8	0.0	-11.4
	'09/1-3	-7.9	11.4	-9.3
	4-6	27.3	23.7	10.2

4～6 月期中古住宅取引
は各エリアとも増加

ており、これまでとは違った取得行動が目立つようになってきた。

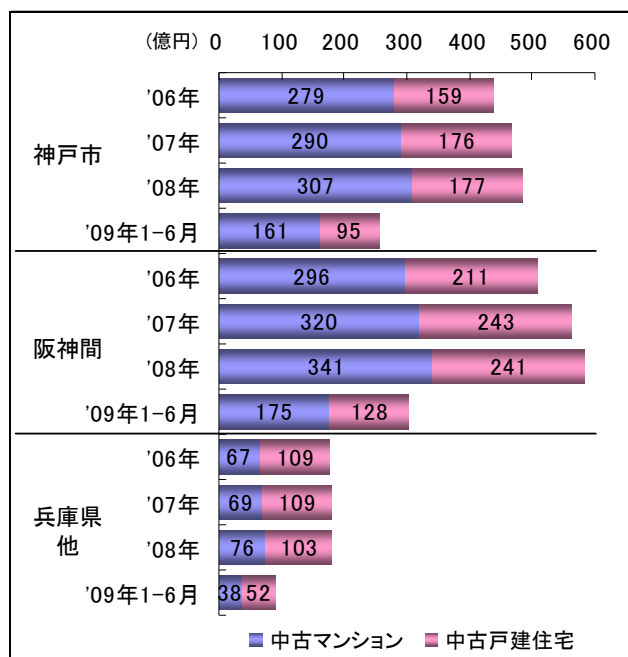
県内の3エリア別に成約件数・価格の動きをみると、08年10～12月期以降の中古マンション成約価格はすべてのエリアで3期連続の下落となり、兵庫県内でも昨秋からの需要減退に伴う市況の変化が色濃く現れている。ただ、09年4～6月期の成約件数は3エリアとも増加に転じ、価格調整の進展による需要回復の兆しもうかがえる。ちなみに4～6月期の平均成約価格は神戸市が1,712万円、阪神間が1,946万円、兵庫県他が996万円となっている(図表2)。

中古戸建の取扱高
4～6 月期は拡大

一方、中古戸建価格は阪神間や神戸市内を中心に昨秋以前から下落が続いており、中でも価格水準の高い阪神間では7期連続の下落を示し、弱含みの傾向が鮮明になっている。しかし、価格下落の一方で取引量は比較的堅調に推移し、阪神間で5期連続の増加となったほか、09年4～6月期は3エリアそろって2ケタ増を示した。4～6月期の平均価格は神戸市が2,161万円、阪神間が2,154万円、兵庫県他が1,497万円であり、中古マンションと同様に安価な物件に需要がシフトしている様子うかがえる(図表3)。

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、直近では戸建住宅でやや堅調な動きがみられた。09年4～6月期中古戸建の取扱高は神戸市が前年比7.1%増、兵庫県他が5.1%増となったほか、阪神間は取引量の伸びが影響し17.3%の大幅増を示した。

図表4 エリア別の取扱高



■年度四半期別の前年比(%)

		神戸市	阪神間	兵庫県他
中古マンション	'07/4-6	6.5	-0.0	0.1
	7-9	-3.7	2.9	4.9
	10-12	5.6	9.2	-14.7
	'08/1-3	21.8	18.8	-10.8
	4-6	19.8	19.8	18.2
	7-9	-0.1	0.8	17.8
	10-12	-16.4	-11.6	22.9
	'09/1-3	-15.0	-12.4	-5.7
	4-6	0.7	-3.2	2.0
	中古戸建住宅	'07/4-6	9.9	8.8
7-9		21.0	29.1	-1.5
10-12		2.1	5.7	16.6
'08/1-3		-1.6	-5.5	18.3
4-6		23.8	-5.5	-13.7
7-9		5.4	11.6	-11.1
10-12		-23.9	-4.3	-10.7
'09/1-3		-11.1	0.3	-6.0
4-6		7.1	17.3	5.1

一方、中古マンションは兵庫県他が2.0%増加したものの神戸市は0.7%増と概ね横ばいで、阪神間はマイナス3.2%と08年10～12月期以降の減少が続く。ただ、大幅に減少した1～3月期に比べると減少率は縮小しており、このまま推移すると09年度は市場規模の大幅な縮小が回避される可能性も出てきた(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上位6駅までが前年(07年7～08年6月)と同じ顔ぶれであった。西神中央駅は毎年1位を占めるが、2位の伊丹駅は前年の5位から大きく上昇し、前年2位だった芦屋駅は5位に低下した。7位以下のJR垂水駅、阪急宝塚駅、阪神西宮駅、JR明石駅は新たにランクインし、いずれも取引は大幅増となったが、成約価格はほとんどが下落している。垂水駅周辺のみは単価水準が比較的高く、住戸規模の大きい物件取引が増えたが、他の駅商圈は単価の下落が広がっており、取引ボリュームの大きい駅商圈でも成約価格の下落が顕著になっていることがわかる。

一方、中古戸建市場では1位の西神中央駅をはじめ上位8駅まで前年と同じ駅商圈がランクインし、新たな顔ぶれは取引が大幅に伸びたJR加古川駅、能勢電鉄日生中央駅のみであった。中古マンションと同様に上位駅でも価格の下落傾向は強く、上位10駅中7駅は成約価格が前年比マイナスとなった。ただ、西神中央駅や垂水駅、武庫之荘駅などの土地・建物面積は前年比で拡大しており、兵庫県内の主要な

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)	成約件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	成約価格 前年比(%)	㎡単価 (万円/㎡)	㎡単価 前年比(%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築年数 (年)
1	神戸市西神山手線	西神中央	100	1.0	2,116	-2.7	24.5	-4.3	89.6	2.5	14.9
2	阪急伊丹線	伊丹	99	20.7	1,489	-12.6	20.8	-12.2	70.6	-0.5	19.4
3	JR東海道線	三ノ宮	88	-2.2	1,758	-11.3	27.6	-5.5	63.8	-1.8	17.6
4	阪急神戸線	武庫之荘	88	1.1	1,818	-1.8	27.2	-4.9	65.3	4.2	18.0
5	JR東海道線	芦屋	81	-13.8	2,839	-9.9	34.5	-10.1	81.4	0.9	20.2
6	JR東海道線	住吉	76	5.6	2,337	-7.2	31.4	1.0	68.6	-7.2	22.0
7	JR山陽線	垂水	74	10.4	1,571	16.6	20.1	13.7	75.3	1.6	16.5
8	阪急宝塚線	宝塚	69	15.0	1,924	-7.5	23.6	-3.3	84.2	-1.7	13.7
9	阪神本線	西宮	69	11.3	2,259	-6.6	29.1	-9.5	77.3	3.4	10.8
10	JR山陽線	明石	68	6.3	1,142	-7.7	16.8	-9.0	68.1	0.7	17.3

■中古戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	成約件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	成約価格 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(%)	築年数 (年)
1	神戸市西神山手線	西神中央	90	11.1	3,217	1.9	127.1	4.7	204.7	1.3	20.0
2	阪急宝塚線	川西能勢口	87	10.1	2,204	-5.7	111.9	-2.2	174.2	-3.3	19.2
3	JR山陽線	垂水	62	0.0	1,847	-5.3	99.1	1.4	140.3	16.9	23.7
4	JR福知山線	西宮名塩	54	-6.9	1,753	-19.0	119.3	-5.0	200.0	0.4	16.1
5	阪急神戸線	武庫之荘	49	-3.9	2,504	3.0	92.3	6.1	92.7	13.3	22.0
6	JR山陽線	明石	45	0.0	1,839	-4.6	99.4	1.4	151.3	9.6	18.4
7	JR東海道線	立花	43	-18.9	1,760	-19.0	86.4	2.6	72.2	-4.0	23.0
8	阪急伊丹線	伊丹	42	13.5	2,125	-7.6	89.1	-11.4	95.5	-3.9	23.6
9	JR山陽線	東加古川	39	39.3	1,407	4.3	93.9	-5.6	128.4	-5.1	20.2
10	能勢電鉄	日生中央	38	111.1	1,582	-11.4	111.3	-3.7	223.2	5.4	18.4

戸建市場でもより広く割安感のある物件を求める動きは広がっていることがわかる(図表5)。

新築マンション上位 エリアの供給減少

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、08年の1位は07年の神戸市中央区に代わり西宮市が8位から再び咲いた。ただ、その発売戸数は06年の半数以下にとどまり、中央区も前年の4割以下まで減少している。上位エリアで前年より供給戸数が増加した都市は、神戸市灘区、須磨区、垂水区の3区にとどまり、供給上位エリアでも発売戸数は減少傾向にある(図表6)。

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
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
2008年 区市名	西宮市	尼崎市	東灘区	灘区	宝塚市	須磨区	中央区	明石市	垂水区	伊丹市
発売戸数	824 戸	704 戸	610 戸	488 戸	468 戸	458 戸	403 戸	389 戸	388 戸	338 戸
平均価格	4,195 万円	3,521 万円	4,752 万円	3,815 万円	3,947 万円	3,801 万円	4,452 万円	2,993 万円	3,296 万円	3,304 万円

資料: 株不動産経済研究所

上位 10 位までの発売戸数は 5,070 戸で前年比 12.6%の減少となり、兵庫県全体 (6,495 戸) の減少率 (11.4%) を上回った。ちなみに、09 年 1~6 月の神戸市内の発売戸数は 920 戸で、前年同期比マイナス 41.5%減、兵庫県他は 1,103 戸で同 40.7%と 4 割以上の大幅な減少となった。㎡単価も神戸市が 49.5 万円でマイナス 2.2%、兵庫県他も 44.2 万円で同 4.5%といずれも下落基調にあり、在庫圧縮と購入層の取得能力を意識した価格調整は依然として続いていることがわかる。

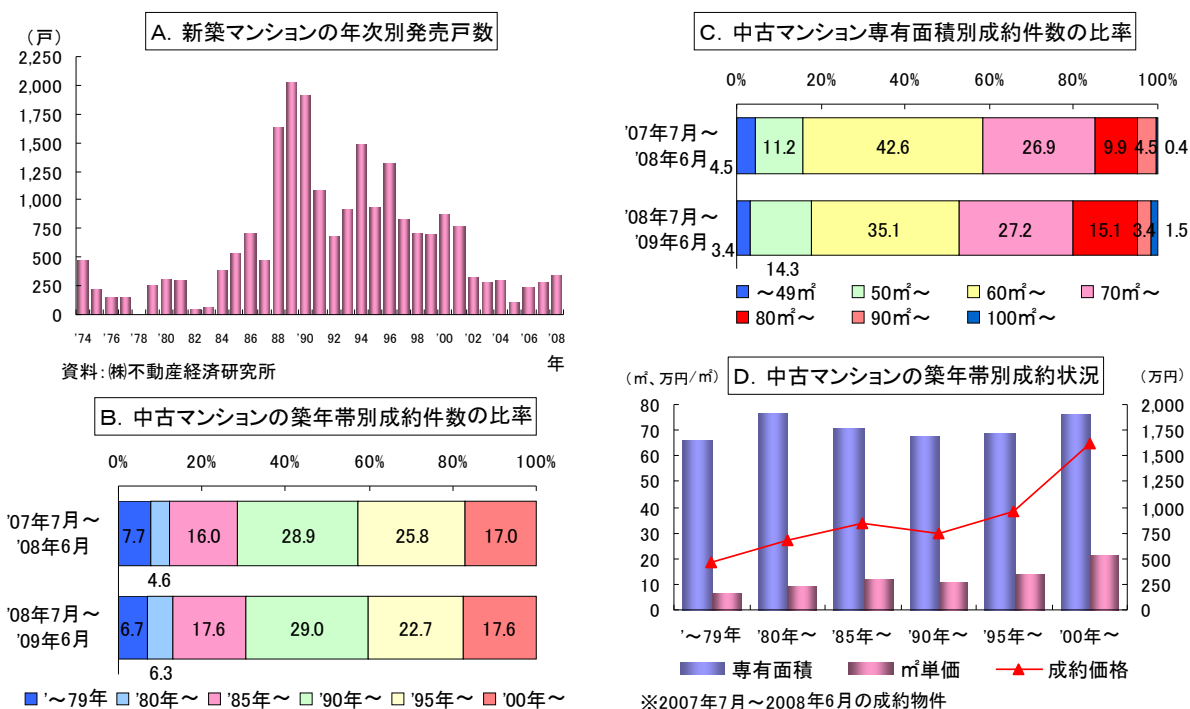
2. 特徴的な地域動向

築年バランスの取れた 姫路・加古川・高砂エリア

以上、見てきたように兵庫県の中古マンション市場は、昨年以降、神戸市や阪神間を中心に成約価格の下落が顕著となった。しかし、そうしたなかで価格の上昇を伴いながら比較的堅調な動きを示したのが姫路市や加古川市である。一方、中古戸建市場では価格調整が進んできた神戸市東灘区・芦屋市・西宮市も取引を伸ばしている。そこで今回は特徴的な動きを示すこの 2 つのエリアについて、築年帯別の物件属性などからその売れ筋を捉えることにする。

姫路市・加古川市・高砂市は 80 年代後半から 90 年代にかけてマンション供給が盛んに行われ、中古市場で取引されるマンションも 80 年代後半以降築のシェアが 9 割近くを占める (図表 7)。特に 90

図表 7 姫路市・加古川市・高砂市の中古マンション成約状況



年代の割合は 51.7%と過半数を占めるほか、80 年代後半や 2000 年以降の物件も取引シェアを拡大している。90 年代の物件属性をみると、専有面積は 70 ㎡弱とやや狭いものの、価格は 700～900 万円台と 1,000 万円を下回る。00 年以降の平均価格 1,626 万円と比べると割安感は強く、一次取得層などを中心に根強い人気があるとみられる。

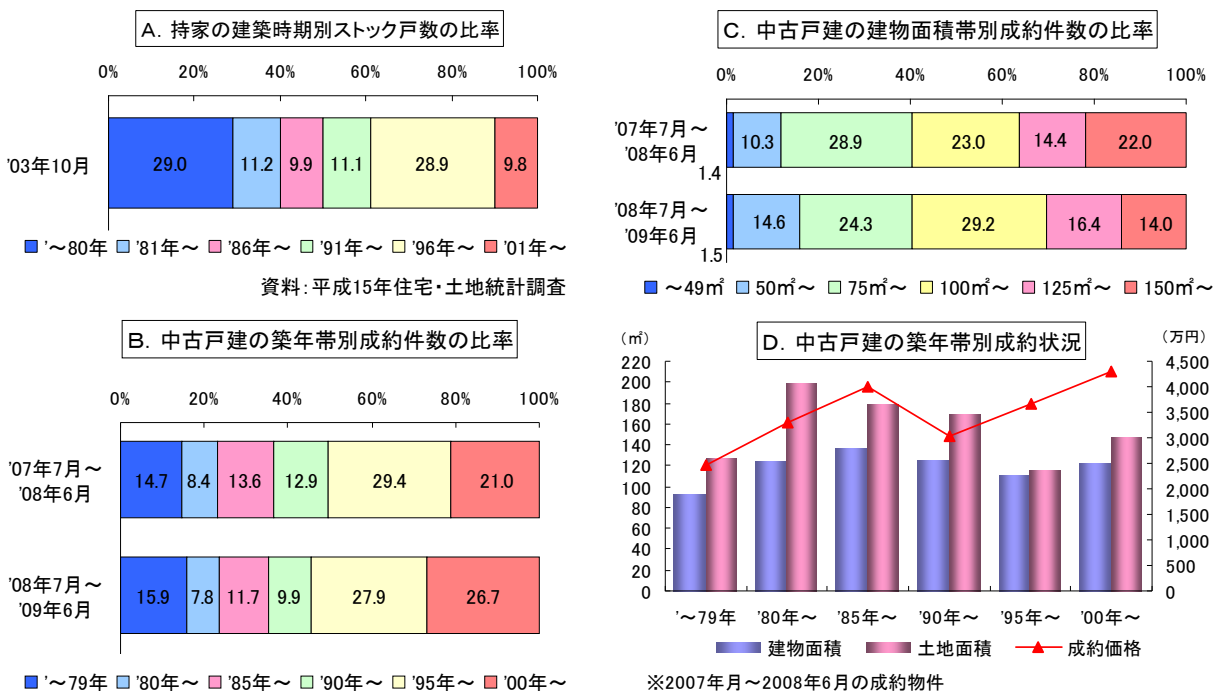
また、70 ㎡以上の面積帯シェアも半数近くまで拡大しており、同じ価格水準でより広い物件や新築に近い設備水準を求める需要層の受け皿として、平均 70 ㎡を超える 00 年以降や 80 年代の物件取引が増えている。神戸市や阪神間では近年、築浅物件のシェア拡大が目立つが、このエリアでは比較的各築年帯に分散した取引が行われており、マンションストックの構成に応じたバランスの取れた中古市場を形成していることがわかる。

96 年築以降が過半数
占める東灘～西宮エリア

次に、神戸市東灘区・芦屋市・西宮市の中古戸建取引をみると、このエリアは 95 年の震災後建て替えが進んだこともあり、持家ストックは 96 年築以降の割合が 4 割近くに達する。中古市場で取引される戸建住宅も 95 年築以降の割合が高く、直近 1 年間では 54.6%と半数を超え、前年比でさらに拡大が目立つ（図表 8）。

当該築年帯の平均成約価格は 90 年代後半が 3,658 万円、00 年以降が 4,295 万円と近畿圏で最も高い水準にあるが、土地面積が大きい 80 年代の物件価格と遜色ない。建物面積シェアの変化をみると 100

図表 8 神戸市東灘区・芦屋市・西宮市の中古戸建成立状況



～125㎡未満の物件取引が拡大しているが、これは90年代後半の平均建物面積は110.3㎡、00年以降は121.7㎡の面積帯に該当する。相対的に耐震性に配慮され設備水準も高いと考えられる90年代後半以降の物件については、多少住戸規模が狭くても需要者のニーズが強く、取引シェアは当面拡大していくとみられる。今後は、新耐震基準適用前の70年代以前の物件について、住宅性能を高め安心感を醸成することで需要を集める工夫が求められている。