

## ズームイン 動き出した長期優良住宅

2009年6月、長期優良住宅普及促進法が施行された。同法では既存住宅の流通促進に向けた住宅履歴情報の整備も謳われており、中長期的に不動産流通市場に与える影響も大きいとみられる。今回は、既に認定制度やモデル事業も動き出している長期優良住宅制度について紹介する。

### 1. 長期優良住宅普及促進法の概要

- 2009年6月法律施行と同時に始まった長期優良住宅の認定戸数は9月時点で17,404戸にのぼるが、ほとんどは戸建住宅。近畿2府4県の累計は3,035戸で全国の17.4%を占める。
- 長期優良住宅の認定基準は「劣化対策」「耐震性」「維持管理・更新の容易性」「可変性」「バリアフリー性」「省エネルギー性」「居住環境」「住戸面積」「維持保全計画」など9項目に及び。

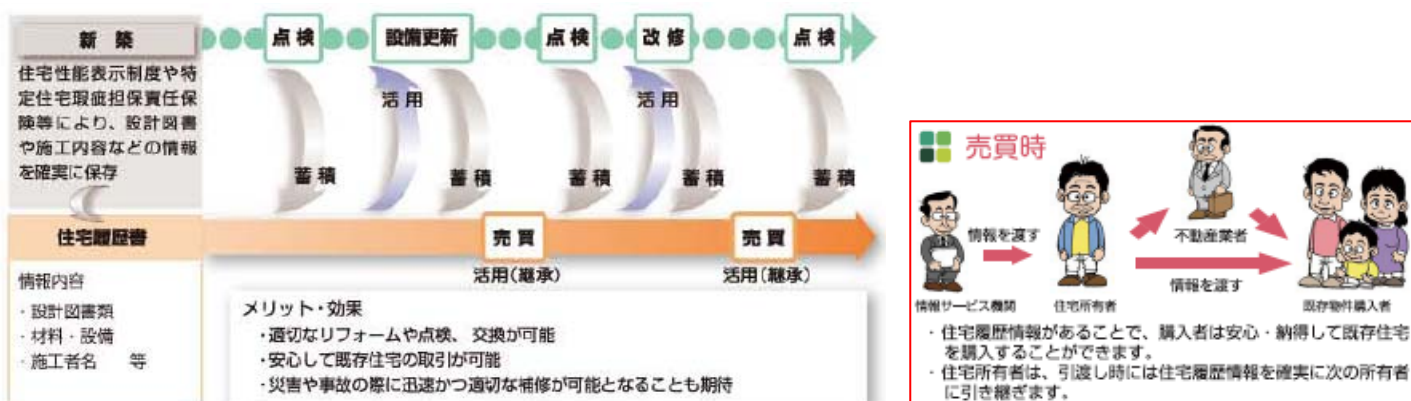
### 2. 住宅履歴情報の内容

- 既存流通の立場から重要な履歴情報では、新築時だけでなく建築後の点検・修繕状況や中古売買時の記録の蓄積が必要だが、買主にとっては当該情報により納得した購入が可能となる(図表1)。
- 住宅履歴情報では、情報を所有する住宅所有者、新築時に情報を作成する情報生成者、リフォーム・中古売買時の情報活用者、履歴情報を管理・提供する情報サービス機関の各主体が関与する。
- 住宅履歴情報の蓄積項目は新築段階と維持管理段階等に分かれており、中古流通時には新築段階の建築確認で違法建築物でない点や、維持管理段階の点検・診断に関して直近の診断結果、修繕、リフォーム・改修では過去の補修等の実績の確認などにおいて、その活用が期待されている。

### 3. 長期優良住宅先導的モデル事業

- モデル事業で採択された提案の事業費の一部は補助されるが、2008年度からの3回の公募での採択数は163件で、7割は新築分野となっており、既存住宅分野は全体の1/4にとどまっている。
- 流通市場に関する採択事例としては、調査基準の共有化や仲介事業者向けに調査結果を活用するための情報提供等を提案した「既存住宅のインスペクション情報データベースシステム」や第三者である金融機関が家歴書をリアルタイムに確認できる「地域金融機関と取組む長期優良住宅の普及プロジェクト」などが挙げられる。
- また、既存住宅の改修分野の事例では、京都市の既存木造住宅の改修に関してステップアップ型のリノベーションを提案した「『京ぐらし』を次世代へ外装リノベーション事業」も挙げられる。

図表1 住宅履歴情報と既存住宅売買



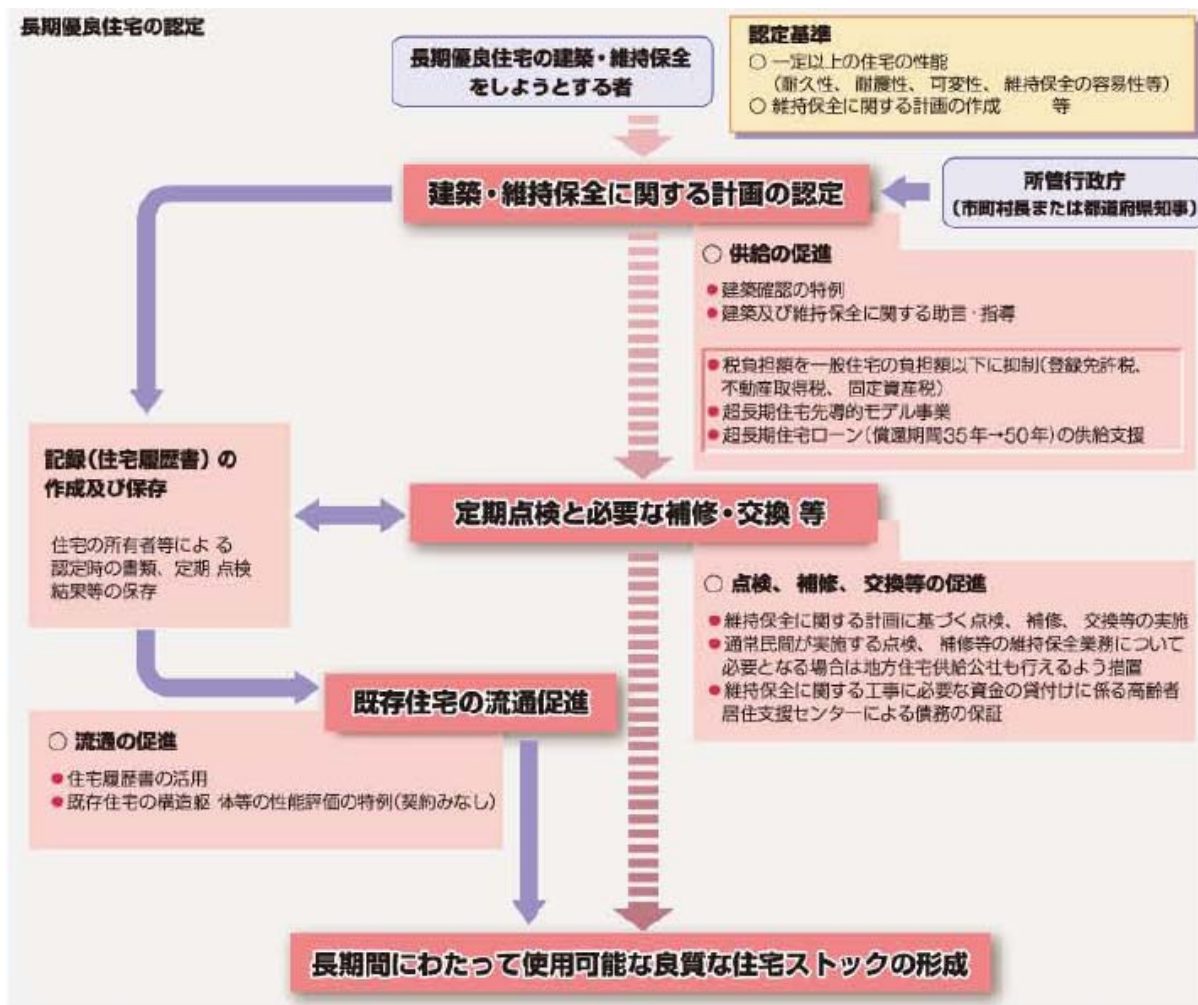
# 1. 長期優良住宅普及促進法の概要

長期優良住宅の認定は  
新築戸建中心

2004年の住生活基本法の制定に伴い、国の住宅政策はストック重視の姿勢に転換したが、近年、環境負荷や住居費のライフサイクルコストの低減などを目的に、住宅の長寿命化への取り組みが本格化している。こうした動きを背景に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下、長期優良住宅普及促進法）」が2008年12月公布され、長期にわたり良好な状態で使用できる構造・設備を備えた優良住宅（長期優良住宅）の認定と、認定住宅の性能表示による流通促進などを柱とする同法が2009年6月4日に施行された（図表2）。

施行後開始された長期優良住宅建築等計画の認定制度は、9月時点で戸建が5,787戸、共同住宅等35戸の計5,822戸が認定され、4ヶ月間の累計は戸建17,148戸、共同住宅等256戸、計17,404戸に達している。ほとんどは戸建住宅が対象であり、近畿2府4県の累計は3,035戸と全国の17.4%を占めている。

図表2 長期優良住宅普及促進法の概要



品確法を上回る高い  
認定基準

施行直後の現時点では、新築住宅に対する認定作業が中心となっているが、その認定基準は住宅品質確保法に基づく住宅性能表示制度を基本に、より高い耐久性や耐震性などが求められている（図表3）。住宅の長寿命化に必要な要件としては物理的耐用性として構造躯体の「劣化対策」と「耐震性」「維持管理・更新の容易性」を、社会的耐用性として「可変性」の項目を設定。また、長期に利用可能な社会

図表3 長期優良住宅の認定基準（概要）

性能項目等	性能項目等
劣化対策	<p>○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。</p> <p>・通常想定される維持管理条件で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置。</p> <p>〔鉄筋コンクリート造〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・セメントに対する水の比率を低減するか、鉄筋に対するコンクリートのかぶりを厚くする</li> </ul> <p>〔木造〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床下及び小屋裏の点検口の設置 ・点検のため、床下空間の一定の高さの確保</li> </ul>
耐震性	<p>○極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。</p> <p>・大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制する措置を講じる。</p> <p>〔層間変形角による場合〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合を1/100以下(建築基準法レベルの場合は1/75以下)とする</li> </ul> <p>〔地震に対する耐力による場合〕 ・建築基準法レベルの1.25倍の地震力に対して倒壊しない</p> <p>〔免震建築物による場合〕 ・住宅品確法に定める免震建築物である</p>
維持管理・更新の容易性	<p>○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・構造躯体等に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができる</li> <li>・更新時の工事が軽減される措置が講じられている 等</li> </ul>
可変性	<p>○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りが変更可能な措置が講じられていること。</p> <p>〔共同住宅〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・将来の間取り変更に応じて、配管、配線のために必要な躯体天井高の確保</li> </ul>
バリアフリー性	<p>○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・共用廊下の幅員、共用階段の幅員・勾配等、エレベーターの開口幅等について必要なスペースを確保する</li> </ul>
省エネルギー性	<p>○必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ法に規定する平成11年省エネルギー基準に適合する</li> </ul>
居住環境	<p>○良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持向上に配慮されたものであること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合、これらの内容と調和を図る</li> </ul>
住戸面積	<p>○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。</p> <p>〔戸建て住宅〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)</li> </ul> <p>〔共同住宅〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・55㎡以上(2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)</li> <li>※少なくとも1階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く面積)</li> <li>※戸建て住宅、共同住宅とも、地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能</li> <li>ただし、戸建住宅55㎡、共同住宅40㎡(いずれも1人世帯の誘導居住面積水準)を下限</li> </ul>
維持保全計画	<p>○建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持保全計画に記載すべき項目については、①構造耐力上主要な部分、②雨水の浸入を防止する部分及び③給水・排水の設備について、点検の時期・内容を定める</li> <li>・少なくとも10年ごとに点検を実施</li> </ul>

的資産として「バリアフリー性」と「省エネルギー性」を、街並み等への影響として「居住環境」への配慮を求めたほか、住宅の質に関する指標として「住戸面積」を、またきちんと手入れし長く大切に使うため「維持保全計画」の策定を求めている。

認定長期優良住宅に対しては融資・税制上の特例措置が設けられており、住宅ローン減税では 2011 年まで所得税の控除率が 1.2%、控除対象限度額が 5000 万円に引き上げられ、最大控除額は 600 万円と一般住宅に比べて建築コストの上昇想定分 20%が割増されている。このほか、保存・移転・抵当権設定登記に係る登録免許税が一律 1/1000 に、不動産取得税は 1,300 万円まで控除、固定資産税は戸建が 5 年目まで、マンションが 7 年目まで 1/2 の軽減措置が受けられる。このほか、長期優良住宅の性能強化費用相当額（上限 1000 万円）の 10%の所得税控除や、住宅金融支援機構の最長 50 年ローン適用やフラット 35S の金利 0.3%引き下げを 20 年延長するなど、一般住宅に比べて優遇措置が充実している。

## 2. 住宅履歴情報の内容

### 中古売買時の安心を 確保する住宅履歴情報

良質な住宅ストックの形成には、まず長期優良住宅自体の整備が必要だが、既存住宅流通の立場からみると長期優良住宅普及促進法に位置づけられた住宅履歴情報の整備・活用が重要な柱となる。住宅の長寿命化には新築時の住宅性能の高さだけでなく、建築後の点検・修繕といった維持管理が必要だが、適切な維持管理には新築時の設計・施工の状態やその後の点検・修繕の状況を記した記録が求められる。

ここでの記録が住宅履歴情報となるが、その対象は新築・既存住宅、戸建・マンション、賃貸アパートなどあらゆる住宅が該当する。こうした情報が整備されると住宅所有者は計画的な点検や設備更新ができ、的確な予算や工期による合理的なリフォームも可能となる。さらに、中古売買時に設計や施工図書、その後の維持管理・リフォームの履歴情報があると、買主は安心・納得して購入でき、住宅の資産価値も適正に評価される可能性が高まる。また、災害時でも住宅履歴情報に基づき、迅速・適切な復旧や補修が可能になることが期待される（P 1・図表 1）。

国土交通省では 2007 年度から学識経験者や住宅供給・維持管理・流通関係者による「住宅履歴情報整備検討委員会」を立ち上げ、住宅履歴情報に必要な標準項目や共通ルールのあり方、普及方策等を検討している。そこで示された住宅履歴情報の蓄積・活用の指針では、情

図表4 住宅履歴情報の蓄積・活用の指針：共通の仕組み

**原則**

- (1) 情報の一義的な所有者は住宅所有者。住宅履歴情報の蓄積は住宅所有者の責任のもとで行われる。
- (2) 建築等により住宅履歴情報が生成された場合、情報生成者は住宅所有者へその情報を必ず提供する。
- (3) リフォーム事業者等の情報活用者が住宅履歴情報を利用する場合、住宅所有者がその情報を提供する。

住宅所有者は、自らの判断により住宅履歴情報を公開することができる。

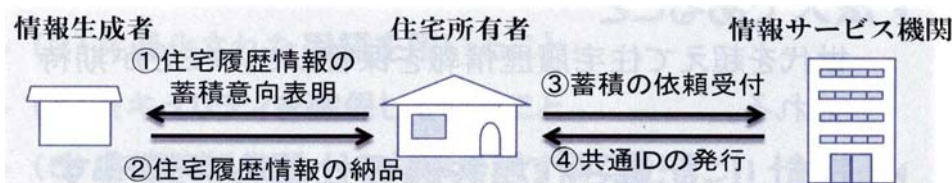
**求められる役割**

- (1) **住宅所有者**: 情報を蓄積、適切に維持管理を行い、住宅とその履歴情報をしっかりと次の所有者へ引き継ぐ。
- (2) **情報生成者**: 自らの責任で住宅履歴情報を正確に生成し、住宅所有者に確実に渡す。住宅所有者自らが情報を生成する場合は、自らその情報を確実に保管する。
- (3) **情報活用者**: 個人情報の保護に配慮し、維持管理、流通等の場面で適切に住宅履歴情報を評価し活用する。
- (4) **情報サービス機関**: 住宅履歴情報を適切に保管し、将来に引き継ぎ、住宅の長期使用にあたって住宅履歴情報を活用するため必要な仕組みを有し、住宅履歴情報に関する住宅所有者等の啓発や情報の充実に努める。

**共通の仕組み**

- (1) 対象の住宅が特定できる
- (2) 情報項目を標準形に基づき蓄積する
- (3) 共通化された用語を用いる
- (4) セキュリティを確保している
- (5) 虚偽情報登録への対策を講ずる
- (6) 確実な情報蓄積を担保する仕組みをもつ
- (7) 情報提供のルールを定める
- (8) 履歴情報の保管・承継・削除等のルールを定める

■情報生成者・住宅所有者・情報サービス機関の関係



報の一義的な所有者は住宅所有者であり、その責任のもとで住宅履歴情報の蓄積が行われるべきとしている。建築等で住宅履歴情報が生成された場合、情報生成者（工務店・ハウスメーカー等）は住宅所有者に対して正確に情報提供を行なうことを求めている。さらに、リフォームや住宅流通時には、情報活用者（リフォーム事業者・仲介事業者等）が個人情報の保護に配慮しつつ、適切に住宅履歴情報を評価し活用することが期待されている。その際、住宅所有者は自らの判断でその情報を提供できるものとし、当該情報の蓄積・活用を支援する情報サービス機関がこれをサポートすることになっている（図表4）。

ここでいう情報サービス機関とは、「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」に記載された「共通の仕組み」を遵守する宣誓を行い、住宅所

既存流通時も活用  
可能な履歴情報

有者が変わっても当該情報を継続して蓄積・継承できる法人を対象としている。住宅所有者は情報サービス機関と委託契約を結び、情報生成者から納品された履歴情報を情報サービス機関に蓄積を依頼する。

住宅履歴情報では、①参加自由の原則（住宅所有者はいつでも情報サービス機関の利用・停止が可能）、②情報継承の原則（情報サービス機関が廃業しても履歴情報を蓄積可能にする）、③費用負担の原則（各情報サービス機関で定められる利用コストは受益者負担）の3原則があり、現在は委託契約に関する約款が検討されている。

この住宅履歴情報に記載すべき項目は、戸建住宅とマンション専有部分や共用部分別に用意されており、それぞれ新築段階と維持管理段階等に分けて整備を求めている（図表5）。基本的には記載項目の全ての蓄積が望ましいが、住宅によって情報の生成や保存状況が異なるため、必ずしも全ての情報を得る必要はなく、「情報なし」の明示も重要な情報と位置づけている。

戸建住宅の中古流通では、新築段階の「建築確認」に関して違法建築物でない点や、維持管理段階の「点検・診断」に関して直近の診断結果、「修繕、リフォーム・改修」では過去の補修等の実績などの確認に利用されることが期待されている。さらに、重要事項説明書や売

図表5 住宅履歴情報の蓄積・活用項目の概要

■戸建住宅・マンション専有部分の情報項目例

項目名	情報の内容	
新築段階	<b>建築確認</b>	地盤調査、建築確認、工事監理、完了検査、開発行為に係る書類や図面
	<b>住宅性能評価</b>	設計住宅性能評価、建設住宅性能評価（新築）に係る書類や図面
	<b>長期優良住宅認定</b>	認定手続きのために作成される書類や図面
	<b>新築工事関係</b>	住宅の竣工時とそれまでにつくられた書類や図面等
維持管理段階	<b>維持管理計画</b>	メンテナンスプログラム等
	<b>点検・診断</b>	自主点検、サービス点検、法定点検、住宅診断に係る書類や図面等
	<b>修繕</b>	計画修繕、その他の修繕に係る書類や図面等
	<b>リフォーム・改修</b>	性能、仕様等の向上のためのリフォーム・改修工事に係る書類や図面等
	<b>認定長期優良住宅の維持保全</b>	保存が義務付けられている維持管理の記録等
	<b>性能評価</b>	建設住宅性能評価（既存）に係る書類や図面

■マンション共用部分の情報項目例

項目名	情報の内容	
新築段階	<b>建築確認</b>	地盤調査、建築確認、工事監理、完了検査、開発行為に係る書類や図面
	<b>長期優良住宅認定</b>	認定手続きのために作成される書類や図面
	<b>新築工事関係</b>	住宅の竣工時とそれまでにつくられた書類や図面等
維持管理段階	<b>維持管理計画</b>	長期修繕計画
	<b>点検・診断</b>	自主点検、サービス点検、法定点検、住宅診断に係る書類や図面等
	<b>修繕・改修</b>	大規模修繕、その他の修繕に係る書類や図面等
	<b>認定長期優良住宅の維持保全</b>	保存が義務付けられている維持管理の記録等
運営合	<b>マンション管理</b>	マンション管理規約

■重要事項説明に関する情報項目

<b>重要事項説明書 告知書等</b>	既存住宅流通にあたって敷地・建物の面積、インフラの整備状況、建築に関わる制限等の過去の記載内容
＜補足＞ 特に土地にかかる制限等の内容把握が重要 中古売買時に内容更新されるため、最新の情報内容の保管で十分	

主による告知書等の作成に当たっては、敷地・建物の面積やインフラの整備状況、建築に関わる法令上の制限（都市計画事業区域、各種協定）等の過去の記載内容の確認に、履歴情報の活用が可能としている。

ちなみに、住宅履歴情報には「いえかるて」の愛称がつけられ、具体的な普及に向けた社会実験も行われている。社会実験では情報サービス機関における共通のID・用語等の使用や、情報サービス機関と住宅所有者との業務手続きに関する共通の仕組みの運用等を検証する。共通IDとは、住宅履歴情報の蓄積対象となる住宅に全国唯一のID番号（32桁）を振り、情報活用者（リフォーム事業者・仲介事業者等）が変わっても簡単に識別できるようにするものである。ここでは情報サービス機関に相当する社会実験の参加法人が、全国唯一のID配布機関から共通IDを受け取り、住宅所有者にこれを発行して履歴情報の蓄積を行うことになっている。情報サービス機関への蓄積依頼は住宅所有者が行う場合と、情報生成者（工務店・ハウスメーカー等）が行うケースがある。

### 3. 長期優良住宅先導的モデル事業

既存住宅分野のモデル  
提案は約1/4

長期優良住宅の普及においては、住宅履歴情報の整備だけでなくその具体的なモデルを広く国民に提示し、技術向上や普及啓発を目的とする長期優良住宅先導的モデル事業が実施されている。これは、住宅の長寿命化に向けた事業モデルの提案を国が公募し、優れた提案に対して事業費の一部を補助するものである。補助率は長寿命化に係る建築設計費の2/3以内、新築・改修時の戸当たり補助額（国費）の上限は200万円で、建築費の1割以内もしくは先導的提案部分の2/3以内などとなっている（図表6）。

2008年度に2回公募が行われ、2009年度も1回目の採択は既に終了し、11月には第2回の採択結果が公表される。応募の実績は過去3回で計1,239件に達し、うち採択は163件と採択率は13%にとどまっている。モデル事業では、新築だけでなく既存住宅の改修や維持管理・流通分野等の提案も受け付けているが、採択数の7割は新築分野で占められている。新築分野の申請には長期優良住宅建築等計画の認定基準を満たす必要があるが現状では応募・採択とも最も多く、既存住宅分野の提案は全体の1/4以下にとどまっている。

図表6 長期優良住宅先導的モデル事業の概要

住宅の長寿命化への取組を推進するため、先導的な材料・技術・システム等が導入されるなどの長期優良住宅にふさわしい提案を有し、長期優良住宅の普及啓発に寄与するモデル事業、長期優良住宅に関する評価・広報、長期優良住宅実現のための技術基盤強化に対して助成  
 【H20予算：国費130億円、H21予算：国費170億円】



インスペクションや金融機関との連携モデル事業

維持管理・流通分野の提案では、既存住宅の性能、品質、取引価格に関する情報提供の充実や、買取・借上など流通促進に関する仕組みなどが採択され、既存住宅の改修分野では、改修後の履歴情報の作成保管や保証の実施、内装設備の交換や一部改修により既存住宅の価値を合理的で効果的に高めた例などがある。

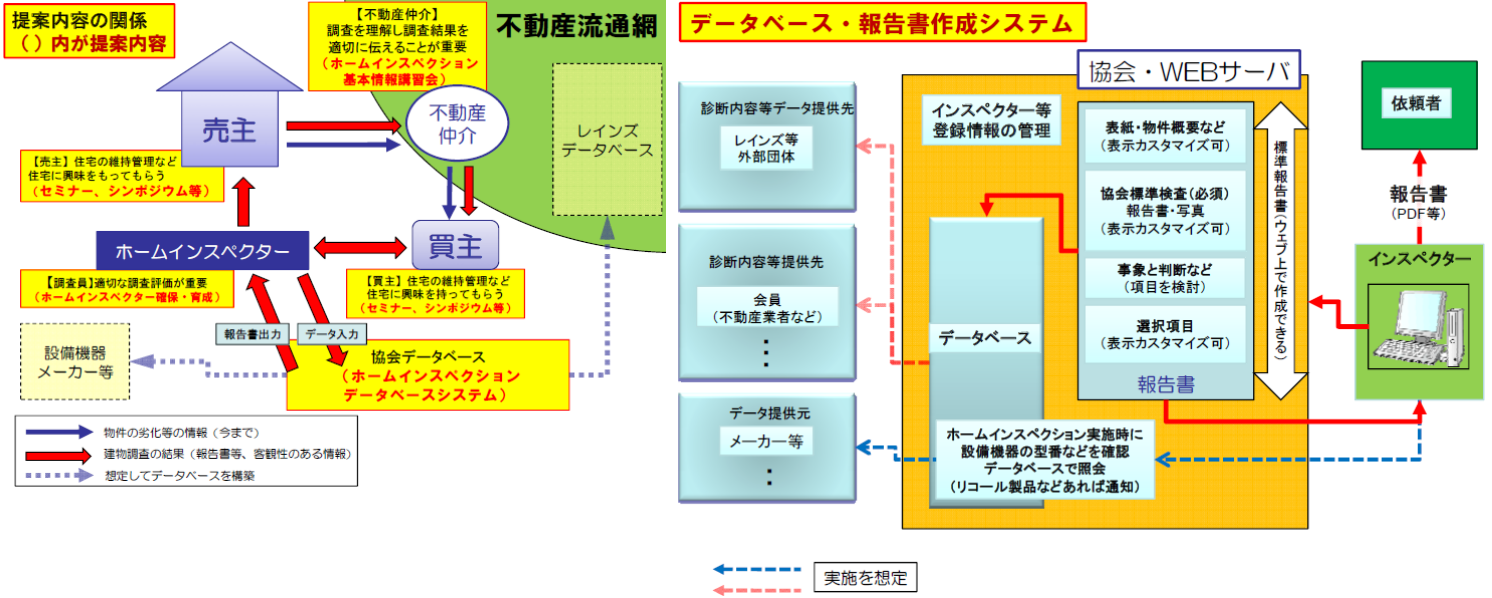
ここで、不動産流通市場に近い分野における採択事例を紹介すると、維持管理・流通システム分野の1つに「既存住宅のインスペクション情報データベースシステム」が挙げられる。これはNPO 法人日本ホームインスペクターズ協会による提案で、全国一律の調査項目による建物調査報告書の作成や調査記録の保管や、建物調査データの不動産情報への提供に向けたデータベース構築を目指すものである。調査項目や調査基準・方法の普及・共有化に加え、仲介事業者向けに調査結果を売買時に活用可能にするための情報提供・啓発活動、並びに生活者向け啓発活動（建物を適切に維持管理して長く使うための方法など）が提案されている（図表7）。

もう1つは、新築住宅の維持管理・流通の強化分野における「地域金融機関と取組む長期優良住宅の普及プロジェクト」である。これは、地域の中小事業者が供給した在来木造の長期優良住宅について、事業者と地域の金融機関がパートナーシップを組み、買い替えにも対応できる信頼性の高い既存住宅市場の形成を目指したものだ。この提案は



図表7 先導的モデル事業の例（維持管理・流通システム分野）

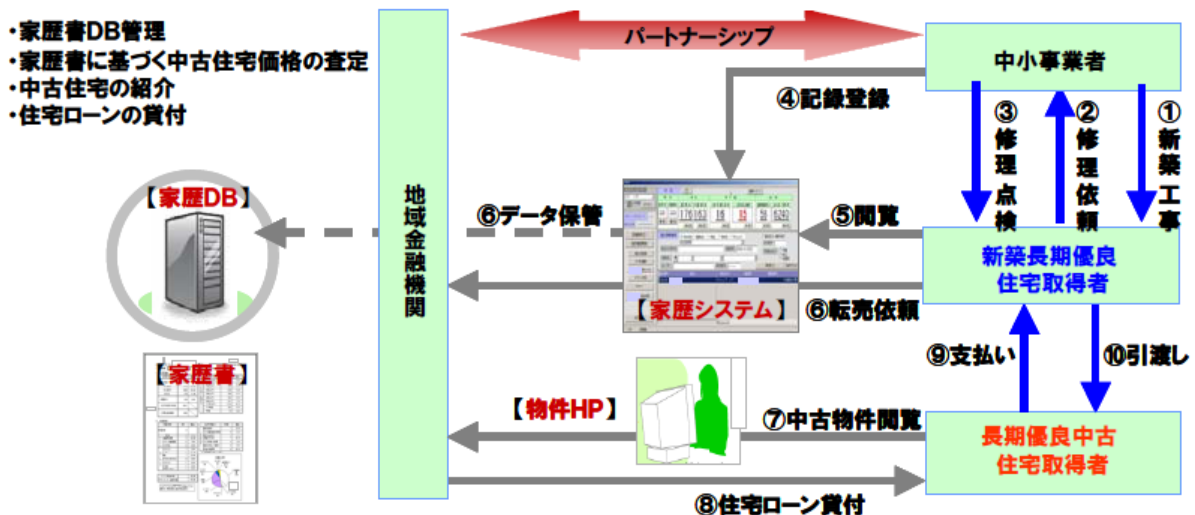
提案名	既存住宅の流通促進にかかわるホームインスペクション情報データベースシステム
提案者	NPO 法人日本ホームインスペクターズ協会（東京都中央区）



第三者である地域金融機関が家歴書をリアルタイムに確認することで既存住宅の適切な評価を可能とし、新築時の入居者向けのリフォームローンや次期中古購入者に有利なローンも提供しようとするものである (図表8)。家歴システムの中に居住者・事業者・金融機関・管理保管機能を組み込み、全ての立場でリアルタイムな情報共有と

図表8 先導的モデル事業の例（維持管理・流通の強化分野）

提案名	地域金融機関と取組む長期優良住宅の普及プロジェクト
提案者	地域ホームビルダー (神奈川県相模原市)
対象	木造 (在来軸組) 戸建住宅



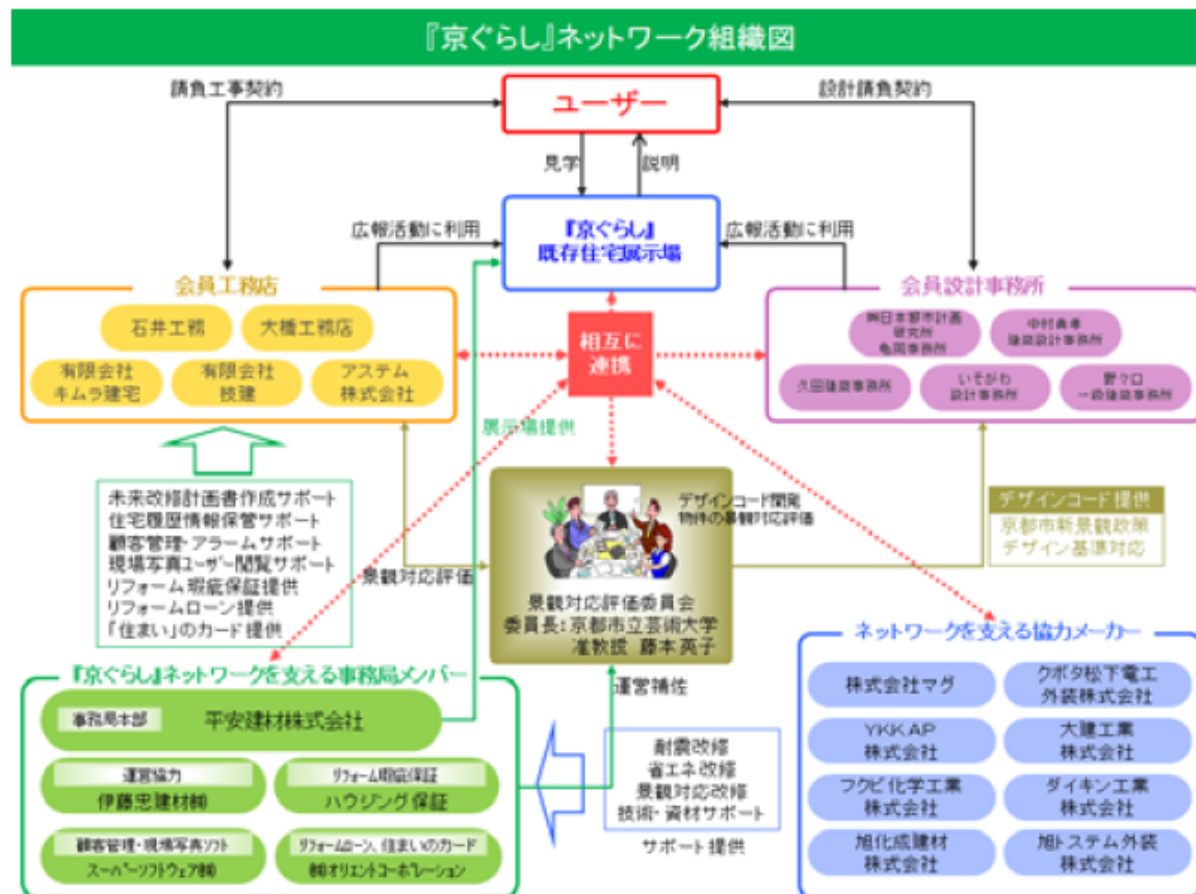
ステップアップ型リノベーションモデル事業

更新義務を課すことで、資産価値の確保に役立てようとしている。ここでは、金融機関が家歴情報を利用することで住宅の価値算定を可能にしている点が特徴であり、一般中古住宅と長期優良中古住宅の資産価値の違いを住宅購入者へ訴求することを狙っている。

また、既存住宅の改修分野における例としては「『京ぐらし』を次世代へ外装リノベーション事業」も挙げられる。これは、京都市内の既存の木造住宅の改修に関してステップアップ型のリノベーションを提案したものである(図表9)。第1ステップでは、外装を剥がし躯体の補強や耐震改修、省エネ改修、外壁・開口部・屋根の改修を行う外装リノベーションを実施。第2ステップでは、京都市の街並み景観条例に積極的に対応し地域の資産形成に寄与するとともに、防火性能の向上も図る。その際、外装の性能・デザイン等の要素も盛り込んだ「京都市景観法対応のデザイン・商品仕様」のデザインコードを開

図表9 先導的モデル事業の例(既存住宅の改修分野)

提案名	『京ぐらし』を次世代へ外装リノベーション事業
提案者	『京ぐらし』ネットワーク(京都市)
対象	木造(在来軸組)戸建住宅





発し、既存住宅の外装リノベーションに適用するとしている。改修完了時には工事報告書や記録写真等に加えて、顧客の家族構成やライフステージ・資金計画、住まいの状況に合わせ作成した3年後、5年後の改修計画「我が家の未来改修計画書」を渡す。

提案代表者である平安建材(株)を事務局とした『京ぐらし』ネットワークでは、顧客・会員工務店・会員設計事務所向けに提供するソフトの一つに、施工途中の現場進捗写真を顧客や協力工事業者のパソコンで確認できるシステムがある。これは、現場の進捗管理や施工品質の確認に利用するだけでなく、その記録は「我が家の未来改修計画書」とともに工事完了後 CD-ROM で顧客、会員工務店・設計事務所、事務局の3者で保管される。同時に、事務局では当該データに基づき、顧客の定期点検時期や改修時期を知らせ、顧客による第2・第3ステップの改修につなげている。

さらにこの提案では、外装改修を含む全工事に対して建材・住設メーカー等が出資する一般社団法人ハウジング保証が提供する「リフォーム瑕疵保証」(引渡し後5年間)を付与しているほか、オリエン트コーポレーション提供のリフォームローンも利用可能で、引き渡し後の水廻りの水漏れ等の緊急サービスにも対応している。

以上のように、長期優良住宅の普及にあたっては新築時の住宅性能の確保だけでなく、入居後の適切な維持管理や円滑な中古流通時を実現する取り組みが始まっている。特に、流通面では既存住宅の価値評価における金融機関との連携や既存住宅の性能診断、住み替え支援など新たなビジネスモデルも提示されている。今後は、新築として整備されつつある長期優良住宅だけでなく既往の住宅ストックにおける質の向上とその評価や住み替え支援など、既存住宅の流通をさらに後押しするような新たなビジネスモデルの創出を期待したい。

## 特集 物件属性による成約動向

中古住宅市場はこの1年で成約価格が下落基調に転じるなど、厳しい市況が続いている。こうしたなか、こういった物件がシェアを伸ばしているのか、また価格の下落はどこまで波及しているのか、物件属性別に捉えることで成約件数シェアと価格の動きを追った。

### 1. 住戸属性別の成約動向

- 近畿圏の価格帯別の成約件数シェアを 04 年度から半期ごとにみると、08 年度上期をターニングポイントに市場の売れ筋は低グロス物件にシフトしている。(図表 1)。
- 建物面積帯別の成約件数シェアをみると取引物件の住戸規模は着実に拡大し、より割安感の高い物件に需要が集まっている。
- 築年帯別では、築年の古い物件取引の拡大が進み市場全体の平均価格を押し下げる一因となっているが、直近では各築年帯とも価格の下落基調は広がっている。

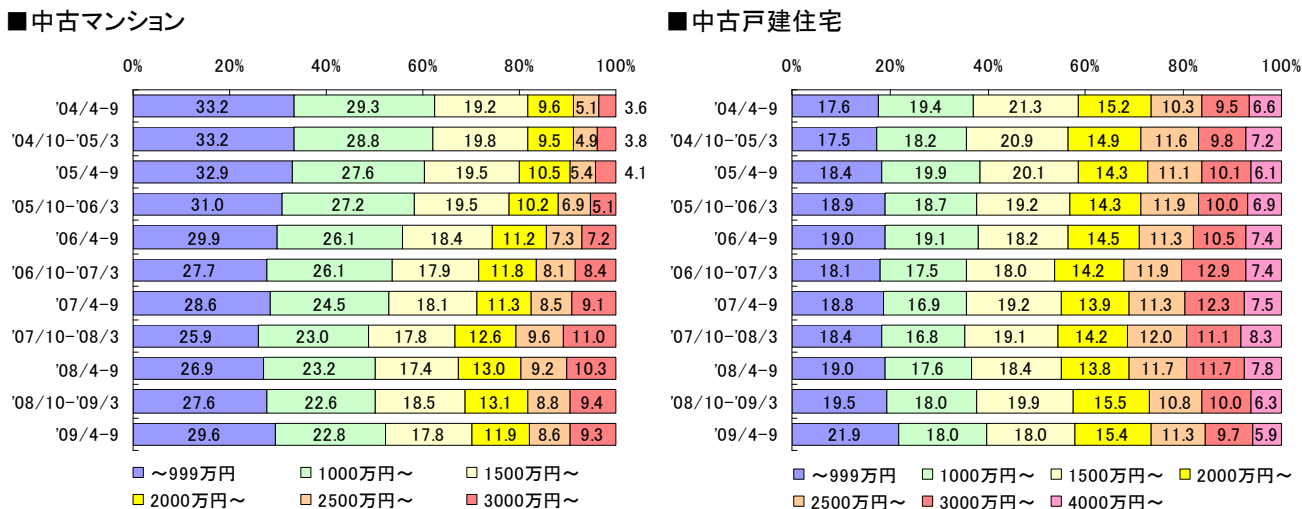
### 2. 取引態様別の成約動向

- 中古マンションでは、価格が下落に転じた 08 年度上期から専属専任物件の増加が目立つ。専属専任物件の平均価格は相対的に低いが、直近では一般物件や専任物件・売主物件など各取引態様とも成約価格が下落している。

### 3. マンション・戸建別の成約動向

- 中古マンションの建物階層別の成約件数シェアは、19 階以下で全体の 95.8%に達し、所在階別では 19 階以下が全体の 98.5%にのぼるが、20 階以上の成約件数は前年比で 2ケタ増を続けている。
- 所在階層別の成約価格は、9 階以下の平均価格に対して 10~19 階が 1.31 倍、20~29 階が 2.15 倍、30 階以上では 3.30 倍と、20 階以上で中古マンションの流通価格に大きな違いが生じている。
- 中古戸建の土地面積帯別のシェアをみると狭小な物件は減少しているが、敷地規模の大きな物件でも成約価格は下落し、敷地単位でもほとんどの属性は下落基調にある。
- 現状の物件価格の下落は、築年の古さや住戸規模、物件の階層など特定の物件属性による影響ではなく、ほとんどの属性において下落基調が続いていることが主因となっている。

図表 1 価格帯別成約件数の推移



# 1. 住戸属性別の成約動向

08年度上期から  
低価格物件が増加

価格下落の一方で  
住戸規模は拡大

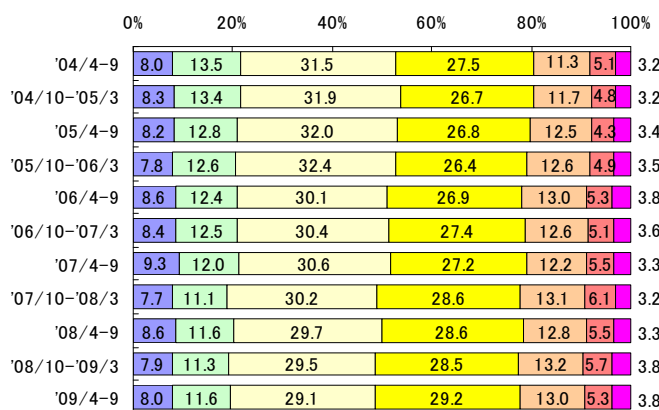
近畿圏全体の成約物件における価格帯別の成約件数シェアの推移を04年度から半期ごとにみると、中古マンションでは07年度下期(07年10月~08年3月)まで2000万円以上の価格帯の比率が上昇し、全体の33.3%を占めたが、その後は1000万円未満を中心に低価格帯のシェアが拡大し、09年上期では2000万円未満の比率は70.2%となった。中古戸建住宅でも07年度下期には2000万円以上の比率が45.7%を占めたが、09年上期は2000万円未満が57.8%と6割近くに達している(P1・図表1)。このように、08年度上期をターニングポイントとして市場の売れ筋は低グロス物件にシフトした。

建物面積帯別の成約件数シェアをみると、中古マンションでは04年度上期から09年度上期までの5年間で最もシェアを落としたのは60㎡台で、31.5%から29.1%に2.4ポイント低下し、次いで50㎡台が1.8ポイント低下した。一方、80㎡台は1.7ポイント上昇し、70㎡台も1.6ポイント上昇するなど、平均価格が下落する中で取引物件の住戸規模は着実に拡大し、より割安感の高い物件に需要が集まってきたことがわかる。

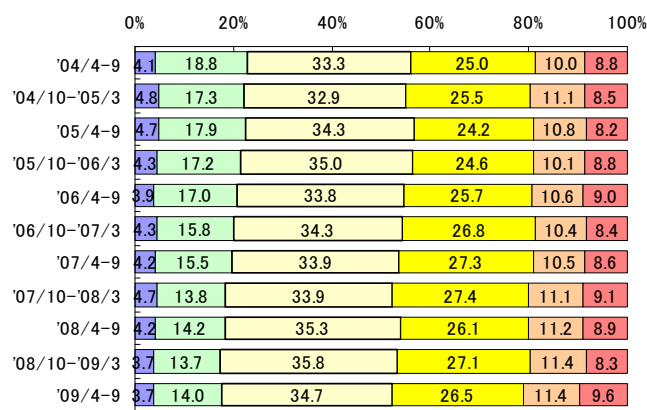
また、中古戸建でも建物面積の縮小傾向が進んでおり、50~74㎡台の物件シェアは04年度上期の18.8%から09年度上期は14.0%まで4.8ポイントも低下し、49㎡以下も同0.4ポイント縮小した。これに対して、75㎡以上の面積帯はいずれもシェアを拡大し、75~99㎡台が1.4ポイント、100~124㎡が1.5ポイント、125~149㎡台は1.4ポイント拡大し、物件規模の拡大が続いてきた(図表2)。

図表2 建物面積帯別の成約件数シェア

### ■中古マンションの専有面積



### ■中古戸建住宅の建物面積

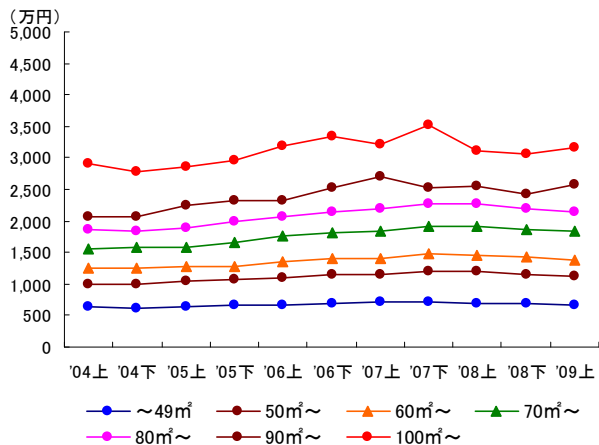


■ ~49㎡ ■ 50㎡~ □ 60㎡~ ■ 70㎡~ ■ 80㎡~ ■ 90㎡~ ■ 100㎡~

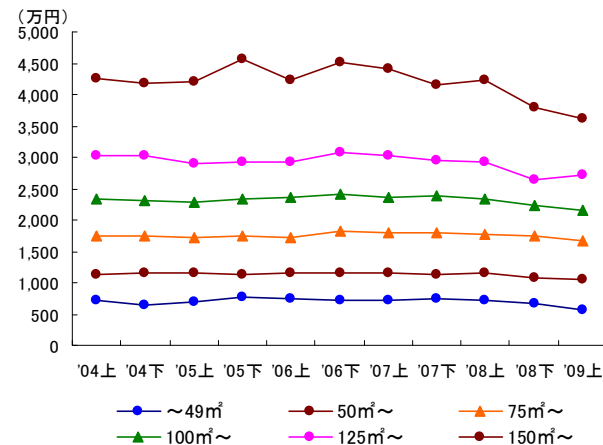
■ ~49㎡ ■ 50㎡~ □ 75㎡~ ■ 100㎡~ ■ 125㎡~ ■ 150㎡~

図表3 建物面積帯別の成約価格

■中古マンション



■中古戸建住宅



例)04年上:04年度上半期('04/4-9月期)、04年下:04年度下半期('04/10-'05/3月期)

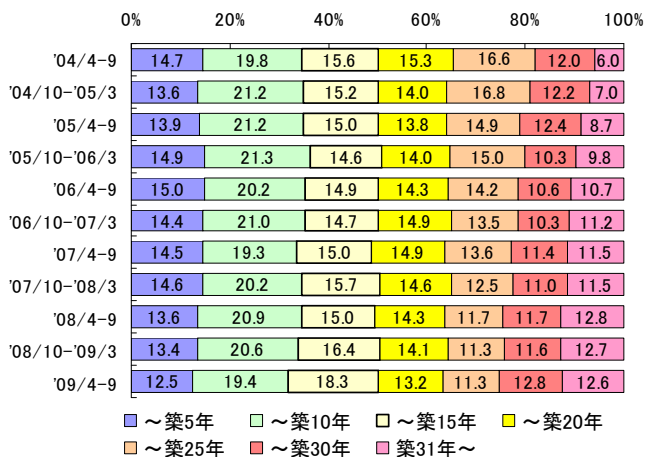
建物面積帯別の成約価格をみると、シェアを下げた小規模住戸だけでなく、相対的に規模の大きな面積帯も含めてほとんどの取引物件で成約価格が低下していることがわかる。特に、低グロス物件のシェアが拡大した08年度上期以降はほぼ全ての面積帯で価格が下落しており、相対的に価格水準の高い住戸規模の広い物件でも価格低下は顕著となり、結果として全体の平均価格を押し下げてきたことがわかる(図表3)。

経年物件のシェア拡大

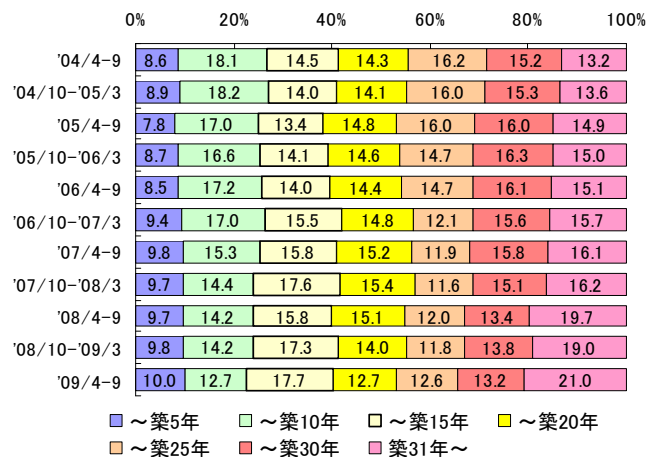
築年帯別にみると、中古マンションでは築21~25年のシェアが最も低下し、04年度上期の16.6%から09年度上期には11.3%と5年間で5.3ポイント縮小。一方、シェアが最も拡大したのは築31年以上物件で同6.6ポイントも上昇し、次いで築11~15年が2.7ポイン

図表4 築年帯別の成約件数シェア

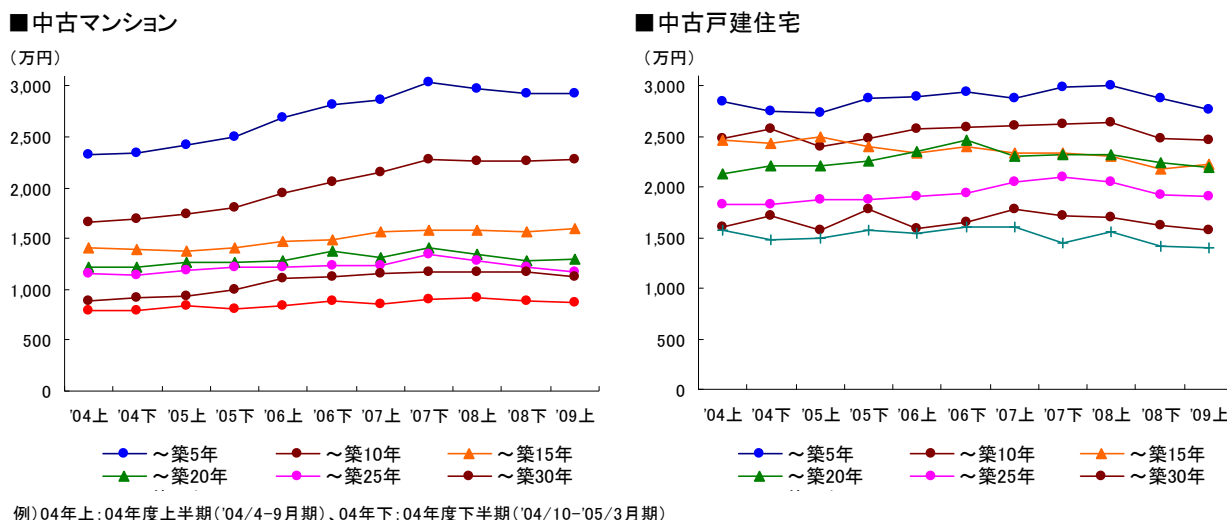
■中古マンション



■中古戸建住宅



図表5 築年帯別の成約価格



ト拡大している。中古戸建でも最も拡大したのは築 31 年以上で 7.8 ポイント、次いで築 11～15 年が 3.2 ポイントとなっている(図表 4)。

既存の住宅ストックの築年数は毎年 1 年ずつ増加するため、最も古い物件シェアは相対的に上昇する傾向にあるが、一方で毎年新築供給も行われるため築年帯ごとのシェアは分散される。しかし、近年は築年の古い物件取引の拡大が進み、こうした動きが市場全体の平均価格を押し下げる一因となっているとみられる。

ただ、近年の下落局面では築年帯に関わらず、ほとんどの物件で成約価格は低下している。08 年度上期以降中古マンション・戸建とも下落基調が強まっており、09 年度上期には中古戸建は築 11～15 年を除いて全ての築年帯で前期比下落となっている。同様に 08 年度はほとんどの築年帯で下落した中古マンションだが、09 年度上期は築 20 年以下の物件ではやや上昇し、下げ止まりの動きもみられる(図表 5)。

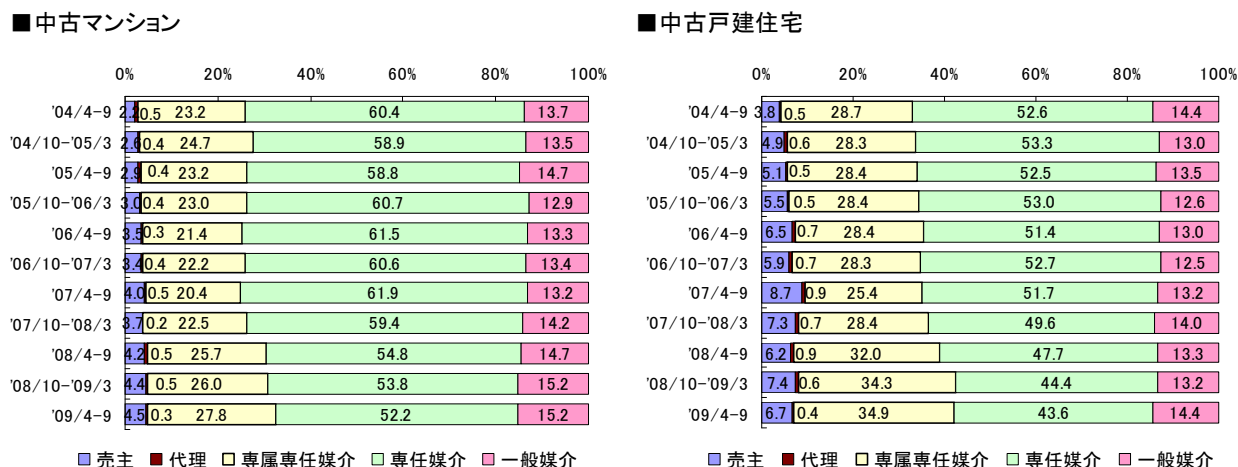
## 2. 取引態様別の成約動向

### 増加続く専属専任物件

次に、取引態様別の動向についてみてみたい。中古マンションでは従来、専任媒介契約の成約報告物件が全体の 6 割前後を占めていたが、価格が下落に転じた 08 年度上期から専属専任物件の増加が目立つようになり、専任物件のシェアは 09 年度上期で 52.2%まで縮小している。中古戸建も同様で、08 年度上期から専属専任物件が増加し、09 年度上期には 34.9%まで拡大している(図表 6)。

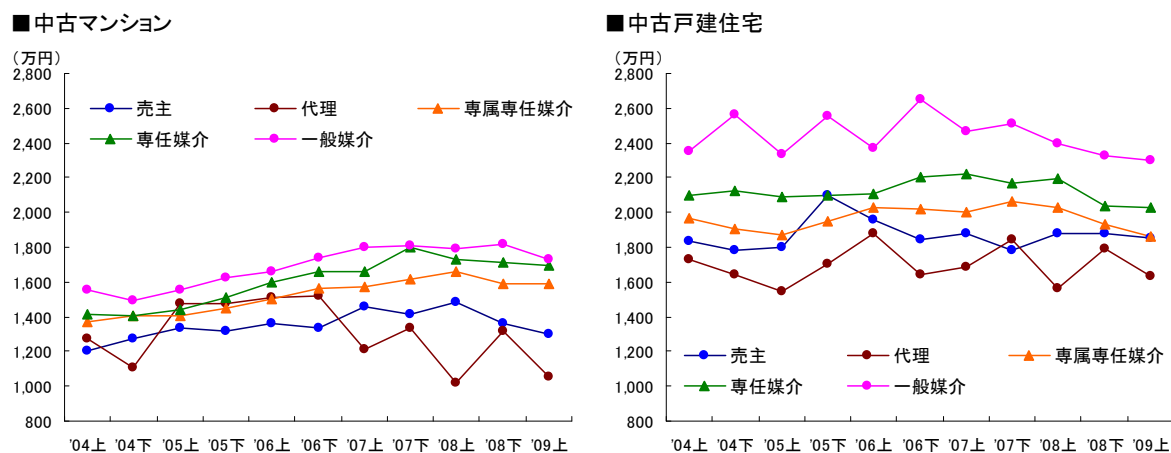
取引態様別の成約価格をみると、一般媒介、専任媒介、専属専任媒介の順で平均価格が高く、その背景としては様々な要因が考えられる。

図表6 取引態様別の成約件数シェア



ただ、取引態様ごとの成約価格の動きをみると、直近ではいずれも下落しており、あらゆる取扱物件で価格の低下傾向が顕著になっている様子がうかがえる（図表7）。

図表7 取引態様別の成約価格



例)04年上:04年度上半期('04/4-9月期)、04年下:04年度下半期('04/10-05/3月期)

### 3. マンション・戸建別の成約動向

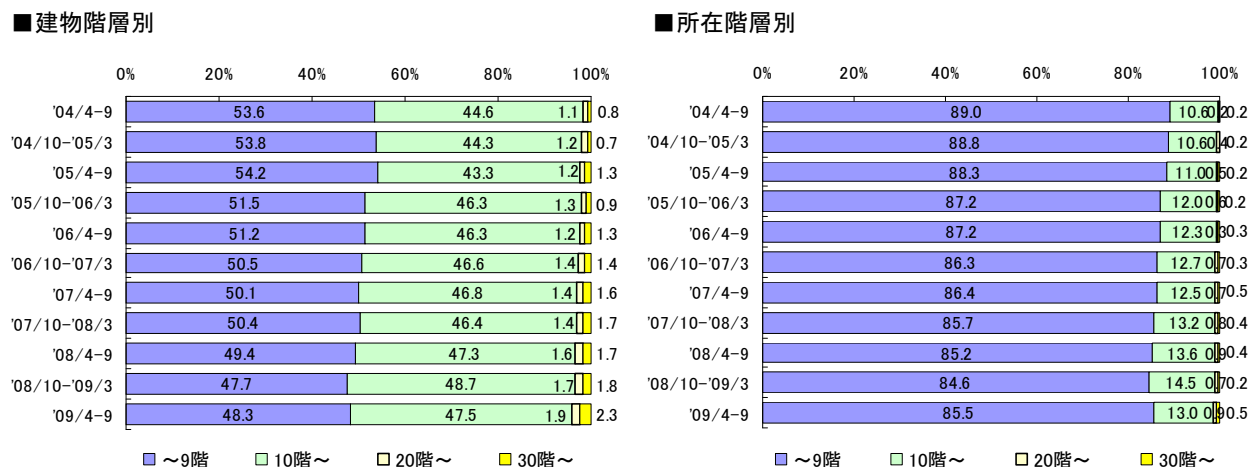
取引マンションは  
中低層階がほとんど

近年、都心などにおける超高層マンションの中古物件が次第に目立つようになっているが、階層別の取引シェアではどの程度を占めるのか捉えることにする。

中古マンションの対象建物の階層別に成約件数シェアをみると、09年度上期では9階までが48.3%、10~19階が47.5%で、双方合わせて95.8%は中高層階までのマンション取引となっている。物件の所



図表8 中古マンションの階層別成約件数シェア

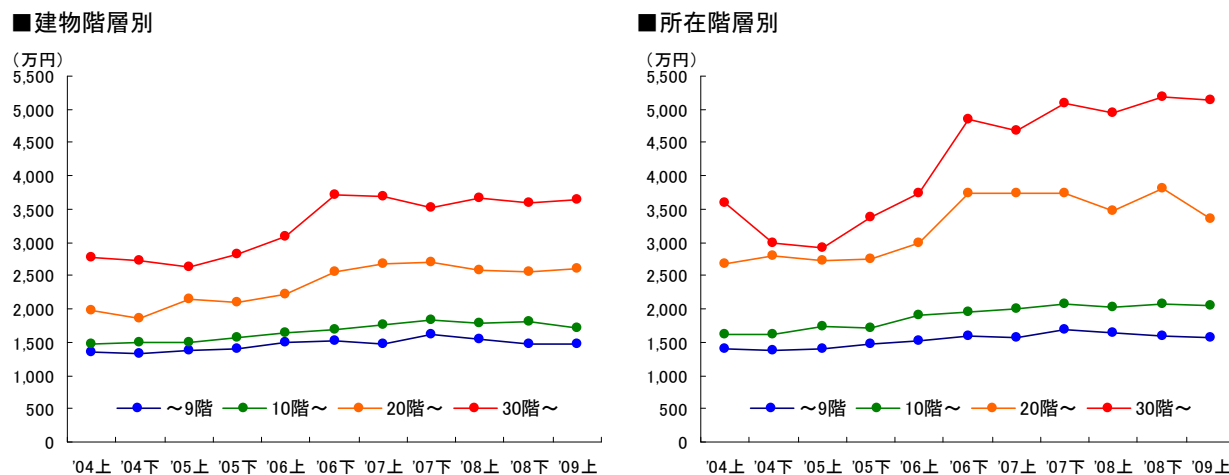


在階に至っては9階までが85.5%を占め、19階以下は全体の98.5%に達し、ほとんどを占める。ただ、9階以下の比率は次第に低下しており、建物階層ベースでの20～29階の比率は過去5年間で0.8ポイント、30階以上は1.5ポイント上昇し、実数ベースでの前年比の伸びは2ケタ増を続けている（図表8）。

階層別の成約価格は高層階ほど高くなるが、所在階ベースでみた平均価格は9階までが1,560万円、10～19階が2,050万円にとどまるのに対し、20～29階の物件では3,351万円、30階以上では5,147万円まで上昇する（図表9）。9階以下の平均価格に対する倍率は10～19階が1.31倍、20～29階が2.15倍、30階以上では3.30倍と、20階以上では中古マンションの流通価格にも大きな違いが生じている。

しかし、所在階層別の動きをみても09年度上期は全ての階層で価

図表9 中古マンションの階層別成約価格



例) 04年上: 04年度上半期('04/4-9月期)、04年下: 04年度下半期('04/10-05/3月期)

中古戸建の敷地規模  
は拡大

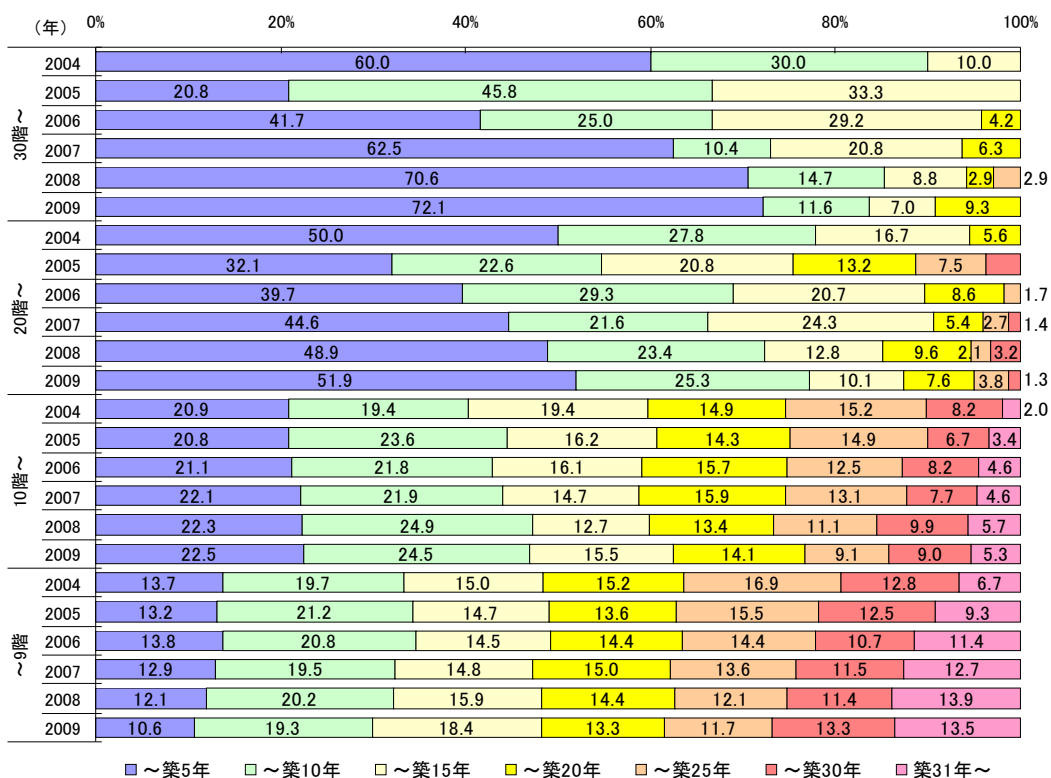
格が下落し、取引シェアが拡大する超高層物件でも価格の下押し圧力はみられ、市場全体の平均価格を押し下げていることがわかる。

また、物件の所在階と築年数をクロスしてシェアの変化をみると、近年供給が増加している20階以上の超高層マンションでは、中古市場で取引される物件でも築5年以下の物件が拡大している。一方、取引の8割以上を占める9階以下では、築26年以上の物件取引が着実に拡大しており、相対的に価格水準の低いこれらの経年物件が、中古マンション市場の価格下落に拍車をかけている。いずれの物件属性とも価格が下落するなか、築浅の超高層物件と中低層の経年物件に需要がシフトしている状況がみられる(図表10)。

最後に、中古戸建の土地面積帯別のシェアを捉えることにする。取引物件の敷地規模にも変化が現れており、過去5年間で取引シェアが最も上昇したのは100~124㎡で04年度上期の13.1%から09年度上期は16.5%と3.4ポイント上昇し、200㎡以上も1.9ポイント拡大した。一方、74㎡以下のシェアは同33.6%から28.2%へと5.4ポイント低下し、狭小な物件の取引は縮小傾向にある。

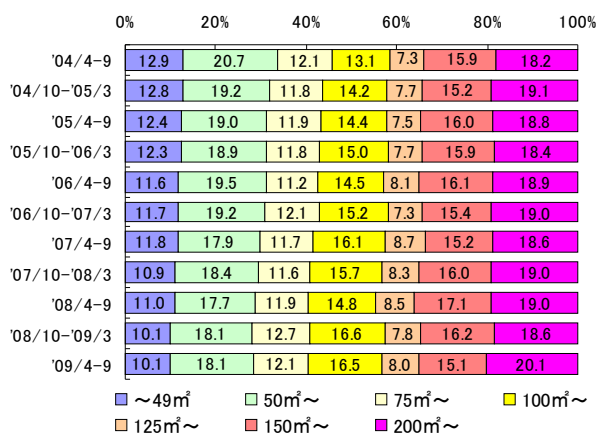
土地面積帯別の成約価格をみると、相対的に価格水準の高い敷地規模の大きな中古戸建でも直近では成約価格が下落しており、09年度上期では49㎡以下と200㎡以上を除くボリュームゾーンの価格はい

図表10 中古マンションの所在階層別築年帯別の成約件数シェア

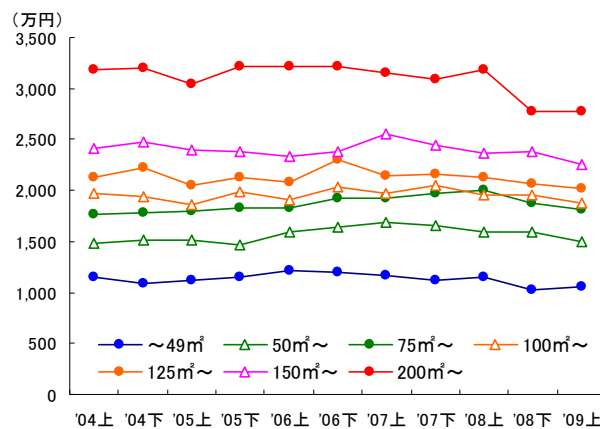


図表 11 中古戸建住宅の土地面積別成約状況

■成約件数シェア



■成約価格



例) 04年上: 04年度上半期('04/4-9月期)、04年下: 04年度下半期('04/10-'05/3月期)

ずれも低下傾向にある。つまり、中古戸建の敷地単位でも成約価格はほとんどの属性で下落基調にあることがわかる。

以上、様々な物件属性からその取引シェアと価格水準をみてきたが、現状の物件価格の下落は、築年の古さや住戸規模、物件の階層など特定の物件属性による影響ではなく、ほとんどの属性において下落基調が続いていることが主因となっている。現状で中古物件を求める需要層は物件の規模や質に対する値頃感を求めており、厳しい選択眼を持っている。今後は売れ筋の築浅物件だけでなく、リフォームやリノベーションなどで築年の古い経年物件の質を高め、買主の納得感を醸成する取り組みがますます重要となる。物件の付加価値を高め需要を深耕していくことが、価格下落の歯止めにつながる第一歩と言えよう。

## 市況トレンド 2009年7～9月期の近畿圏市場

2009年7～9月期中古住宅市場は、中古マンションで成約件数の増加や価格下落の縮小でやや回復したものの、中古戸建は弱含み傾向が再び拡大。成約価格はマンション・戸建ともほとんどのエリアで下落した。成約価格が下落するなか、新規登録件数の減少が懸念材料となっている。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 7～9月期中古マンション成約件数は2,967件で、前年比2.0%増と2四半期続けて増加したが、新規登録件数は8.5%減と減少率が拡大している（図表1）。
- 成約価格はマイナス2.6%、新規登録価格も同1.4%で08年10～12月期以降の下落基調が続くが、下落率はやや縮小。ただ、大阪市と兵庫県他を除くほとんどのエリアでは価格が下落した。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,054件で前年比6.6%減と再び減少に転じ、新規登録件数も17.5%減まで減少率が拡大（図表2）。成約価格もマイナス7.0%、新規登録価格は同6.4%と弱含み傾向が続く。
- 成約件数は大阪市などを除きほとんどのエリアで減少し、成約価格も京都市以外の全エリアで下落し、中古マンションに比べて中古戸建市場の回復の遅れが目立つ。

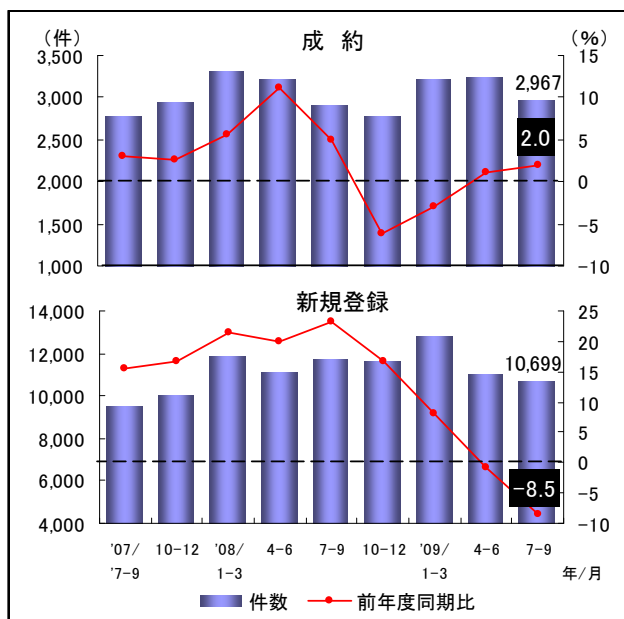
### 3. 近畿圏市場の方向

- 09年7～9月期の市況は中古マンションで取引量が伸び、やや回復方向にシフトしたが、新築マンションや戸建住宅市場は件数・価格ともマイナスの局面が続く。

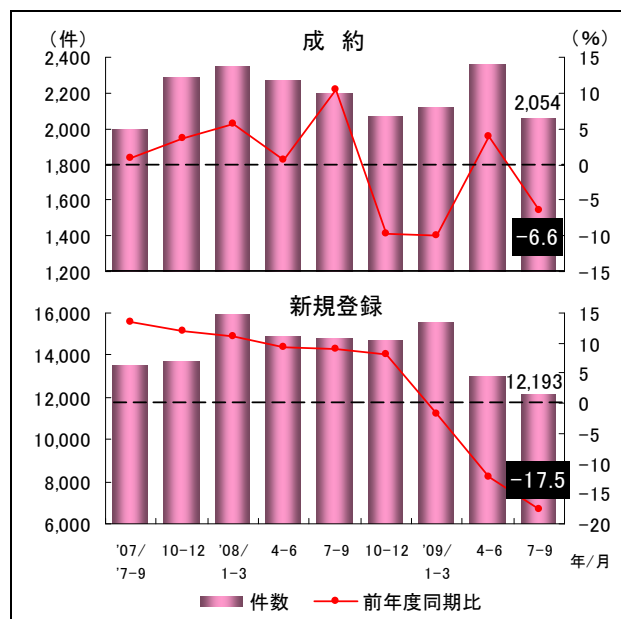
### 4. 関連不動産市場の動き

- 新築マンション発売戸数は8期連続で減少し、直近1年では2万戸弱の水準に。契約率は6割台で変化なく在庫調整が続いている。発売価格は横ばいだが、新規物件は大手に集約されつつある。
- 京阪神のオフィス空室率は上昇が続き梅田地区でも7%近くに悪化。淀屋橋・本町は9%台、京都市は10%台、神戸市は約12%まで上昇。既存ビルではテナント縮小の動きに歯止めがかからない。

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



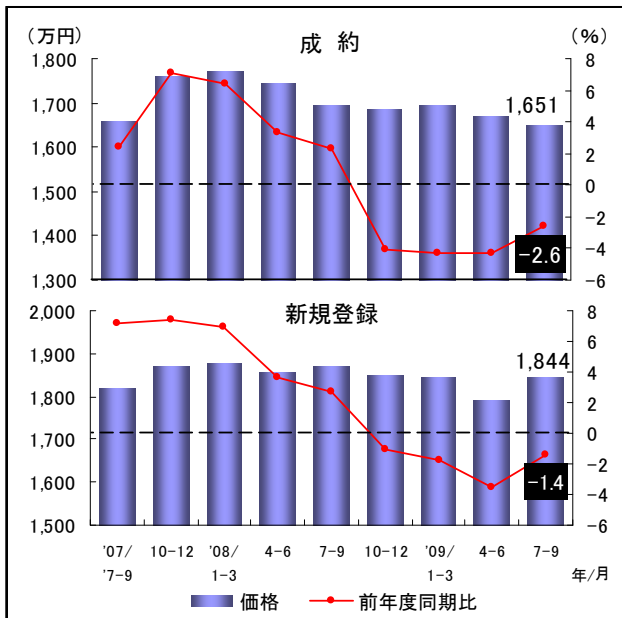
# 1. 中古マンション市場の動き

取引 2 期連続増の一方  
成約価格は下落続く

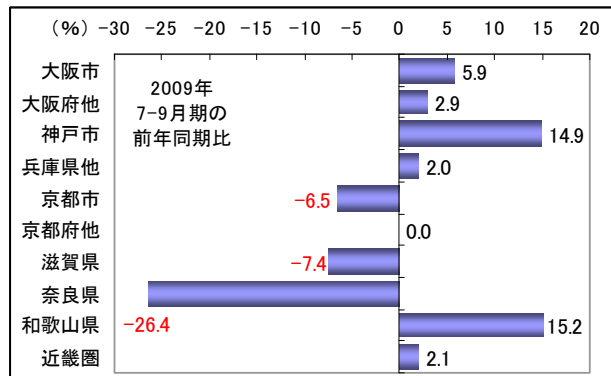
2009年7～9月期の成約件数は、2,967件で前年比2.0%増と4～6月期に続く増加となった。一方、新規登録件数は10,699件で8.5%減と、前の期より減少率が拡大し2期連続の減少となった。特に新規登録件数の減少率は急速に拡大しており、昨年秋以来の市況の変化がうかがえる（P1・図表1）。新規登録件数の減少に伴い、成約件数に対する新規登録件数の水準は4～6月期の3.4倍に続き3.6倍と低い水準にとどまった。成約価格の下落を嫌気して、物件売り出しの動きは引き続き弱まっている。

平均成約価格も7～9月期は1,651万円で前年比マイナス2.6%と、昨秋以降の4期連続の下落が続くが下落率はやや縮小した。ただ、前期比ベースでも下落するなど、需要の弱含み傾向に歯止めがかかるには至っていない。一方、新規登録価格は1,844万円で前年比マイナス1.4%と下落率は縮小し、前期比ではむしろ上昇した。新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス10.4%と前期比で3.7ポイント拡大し、成約価格が下げ止まるには売り出し価格のさらなる調整が必要とみられる（図表3）。

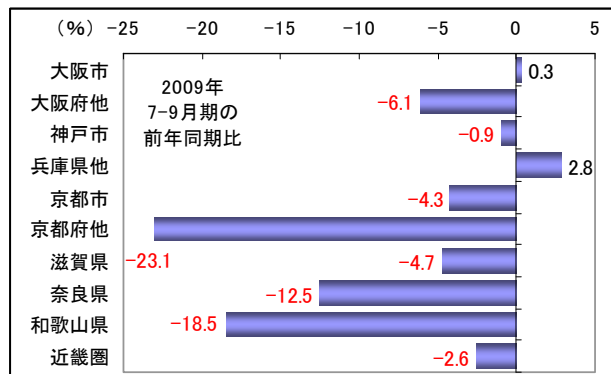
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



主要マーケットの大阪府・  
兵庫県は取引増加

成約件数の増加が続いた7～9月期の状況をエリア別にみると、減少したエリアは京都市や滋賀県、奈良県で、京都府他も横ばいとなるなど、京滋エリアや奈良県の弱含み傾向が目立つ。一方、近畿圏取引量の81%を占める大阪府と兵庫県では増加を示し、主要な中古マンション市場では取引が増加に転じていることがわかる(図表4)。

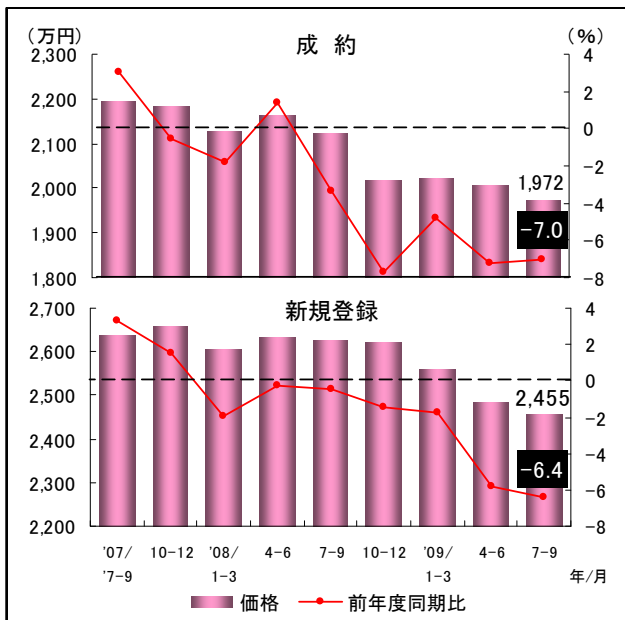
ただ、成約価格は依然としてほとんどのエリアで下落が続き、上昇したのは大阪市と阪神間を中心とする兵庫県他のみで、やはり京滋エリアの落ち込みが目立つ(図表5)。件数に価格を乗じた取扱高は近畿圏全体でマイナス0.6%と減少率は縮小しているが、市場の拡大を牽引しているのは近畿圏の取扱高の57%を占める大阪市、神戸市、兵庫県他で、京滋エリアや奈良県は2ケタ減少率を示し、近畿圏市場のなかでも取引動向の二極化が生じている。

2. 中古戸建住宅市場の動き

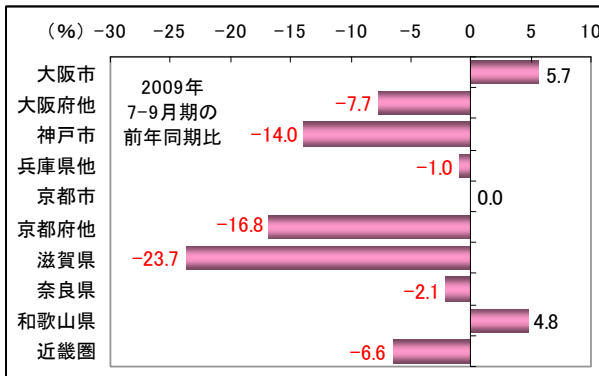
件数・価格とも  
再びマイナスに

中古戸建住宅の7～9月期の成約件数は2,054件で、前年比6.6%減と再び減少に転じ、中古マンションに比べて弱含みの傾向が強い(P1・図表2)。新規登録件数も減少率はさらに拡大し、マイナス

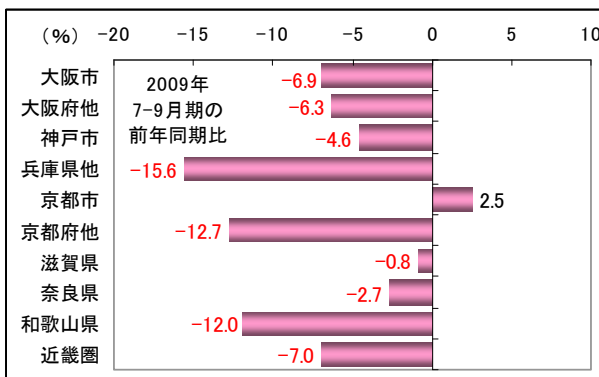
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



17.5%と2期連続の2ケタ減となり、市場に供給される売り物件の抑制傾向は中古マンションを上回る。その主因は成約価格の継続的な下落とみられ、7～9月期の成約価格は1,972万円で前年比7.0%下落し、下落傾向は5四半期連続となった。新規登録価格の下落基調は既に08年1～3月期から続いており、特に09年に入ってから下落傾向はさらに強まっている。新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス19.7%で前の期と同水準で、中古マンションに比べて中古戸建市場の回復の遅れが目立つ(図表6)。

ほとんどのエリアで  
件数・価格はマイナス

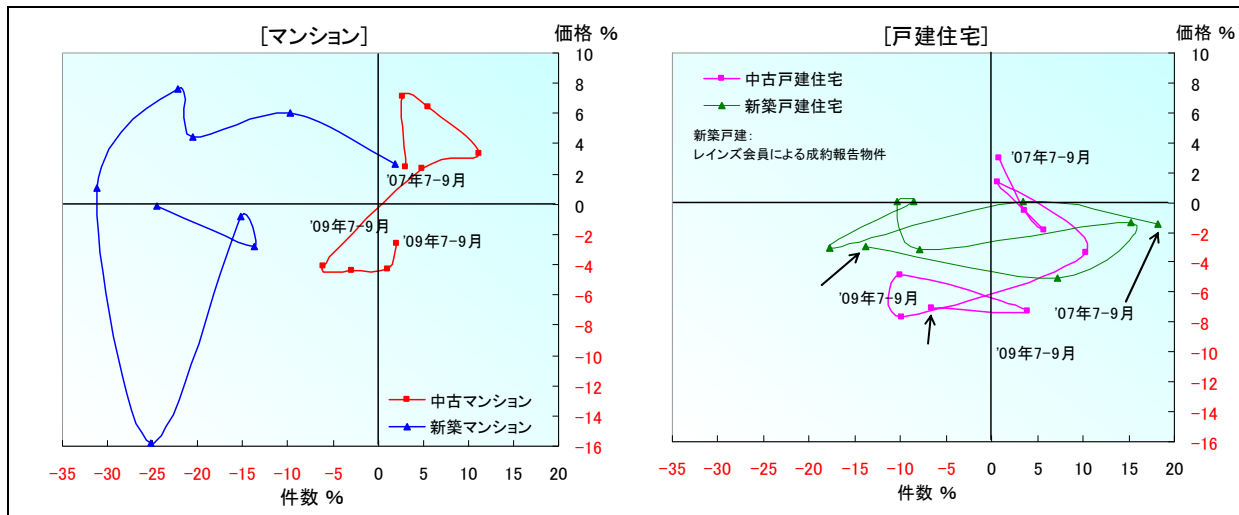
弱含みの傾向はエリア別にも顕著に現れており、成約件数の前年比で増加を示したエリアは大阪市と和歌山県にとどまり、他のエリアは全て減少した。4～6月期に増加した神戸市や兵庫県他も7～9月期は減少に転じ、需要回復の力強さに欠ける。成約価格も近畿圏全般で下落基調が強く、上昇を示したのは京都市のみであった(図表7・8)。近畿圏全体の取扱高は前年比13.1%減となり、エリア別にも08年10～12月期以降、ほぼ全エリアで減少傾向が続いている。

### 3. 近畿圏市場の方向

中古マンション市況  
回復方向へシフト

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月期からマイナス局面に陥った中古マンション市場は、09年4～6月期に続き取引が増加する局面を維持し、さらに回復方向にシフトした(図表9)。一方、新築マンション市場では発売価格の下落率が縮小したものの、在庫調整による発売戸数の大

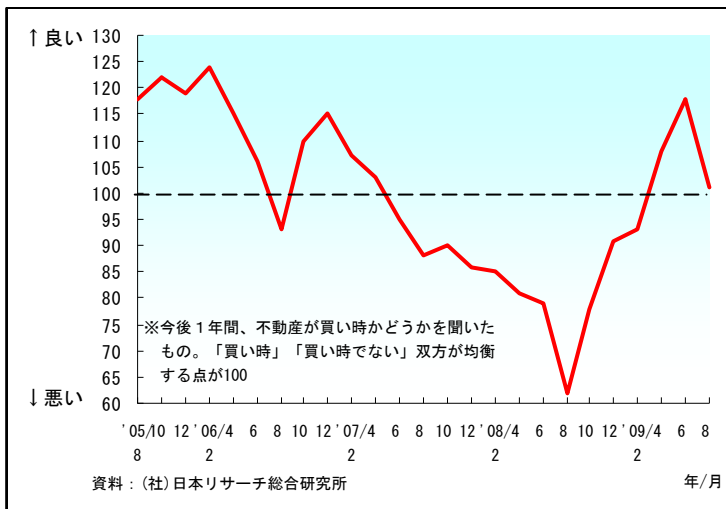
図表9 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率(前年比)



幅な減少により、依然として市場縮小の局面に位置する。戸建市場も中古・新築とも件数が再び減少に転じ、市況は弱含みの局面にシフトした。近畿圏では唯一中古マンション市場のみが回復の動きを示しているが、経済の外部環境が楽観を許さないなか、新築マンション市場や戸建市場では当面厳しい市況が続く可能性が強まっている。

景気動向指数や企業の業況判断などの経済指標は緩やかな回復基調を示すが、失業率の高止まりや雇用者給与の減少など雇用・所得の先行き不透明感は強まっており、内需不振に伴い2010年度にかけた二番底の懸念が高まりつつある。近畿圏の不動産購入マインドは6月にかけて上昇したが、8月時点では低下し一服感が出てきた(図表10)。住宅需要を取り巻く懸念材料は増えつつあるが、一方で築浅のマンションストックが潤沢な大阪市など一部エリアでは、物件価格の低下に伴い割安感から取引の増加もみられるようになっている。新築供給の減少が続くなか、新築需要層の中には探索エリアの物件不足から中古を選択する動きも増えており、今後は築浅物件を中心に取引が拡大する可能性が指摘される。中古市場における懸念材料は新規登録件数の減少であり、成約価格の底打ちが確認できないと売り出しを控える動きが続くと予想される。当面は、売り出し価格の調整に向けて売主に対する適切な査定価格の提示が一層重要になるとみられる。

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7～9月期の新築マンション発売戸数は3,771戸で、前年比マイナス24.5%と8期連続の減少を示し、減少率はさらに拡大した。9月までの直近1年間の発売戸数は19,821戸で、前年(07年10

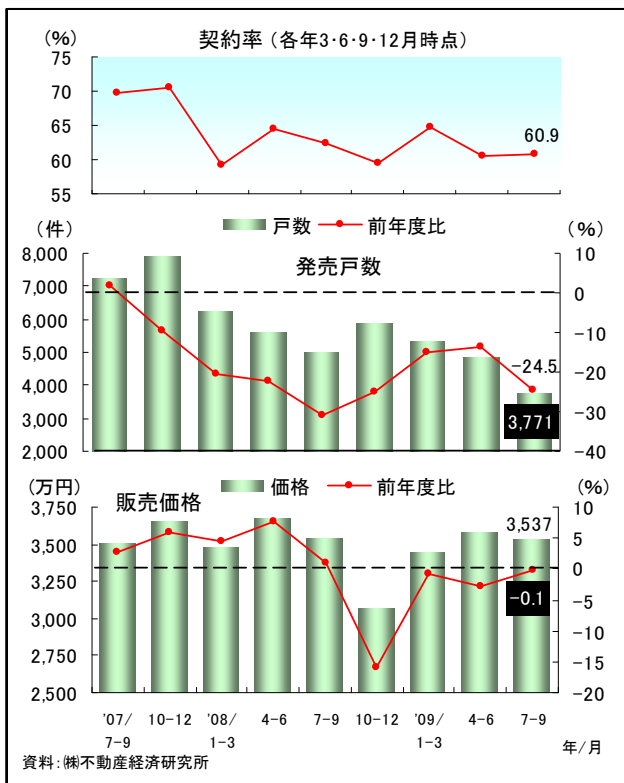


月～08年9月)の24,745戸から19.9%減少した。発売戸数の減少に伴い、在庫件数は5,146戸と前月比5ヶ月連続で減少しているが、09年9月時点の契約率も60.9%と08年以降60%台で推移し、販売の回復は遅れている。発売価格は前年比マイナス0.1%とほぼ横ばいを示したが、新規の販売物件は大手に集約されつつあり、近畿圏では市場の縮小傾向に歯止めがかかっていない(図表11)。

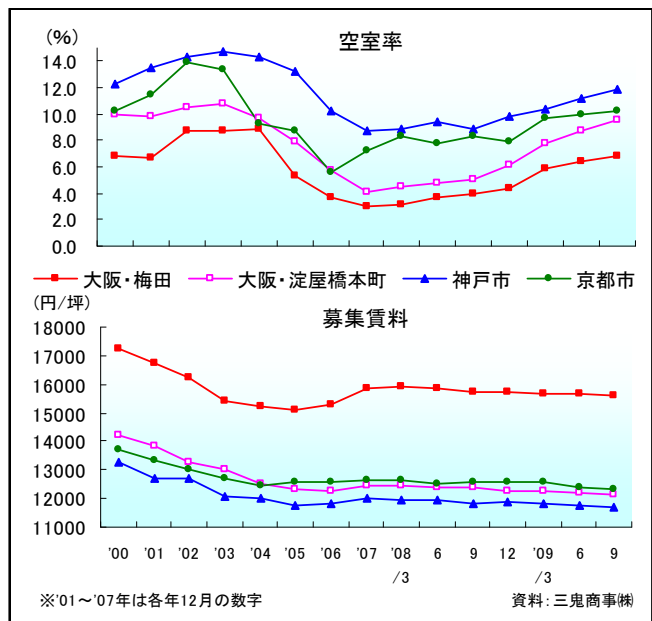
オフィス空室率の上昇  
続く

京阪神ビジネス地区の09年9月の空室率は、大阪・梅田地区で6.88%と6月の6.40%からさらに0.48ポイント上昇。淀屋橋・本町でも9.58%、神戸市は11.91%、京都市は10.23%に上昇している。大阪市内では新築ビルの供給が続いていることからテナント誘致が厳しさを増しており、既存ビルでも賃貸面積の縮小の動きに歯止めがかからず空室率の上昇が続いている。9月の坪当たり募集賃料は梅田が15,625円、淀屋橋・本町は12,165円、神戸市は11,724円、京都市は12,297円と緩やかに下落が続いており、景況感の悪化に伴い賃料低下の要求に応える動きも強まっているとみられる(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

## 京都府・滋賀県

今回は京都府と滋賀県の不動産流通市場を取り上げる。09年7～9月期の中古マンション取引では京都府他エリアを中心に成約価格の下落が目立った。中古戸建も同様に京都府他で昨秋以降、価格の弱含み傾向が続き、堅調だった滋賀県も直近1年では厳しさを増している。

## 1. 取引物件の動向

- 直近1年（2008年10月～09年9月）の中古マンション成約件数の増加率上位10都市中、京都府他が6都市占め、中古戸建でも滋賀県や京都府他で6都市を占めた（図表1）。
- 4エリア別にみると、08年10～12月期以降市場の軟調さを増し、中古マンションは京都府他で4期連続の下落となり、滋賀県では1年にわたり成約件数が減少。中古戸建も京都府他の成約価格が4期連続で下落し、成約件数も2ケタ減が続く。
- 08年度の取扱高は京都市6区を除き増加したが、09年7～9月期は全エリアで中古マンション取扱高が減少し、中古戸建住宅も京都市6区以外は減少するなど市場の減速基調が強まっている。
- 中古マンションの沿線駅別上位10駅は、直近1年で半数が入れ替わり、当該駅商圈では成約単価の下落や専有面積の縮小が顕著で、安価な物件取引が増えたエリアが中心となっている。

## 2. 地域別の市場動向

- 伏見区・宇治市・城陽市では、90年代後半以降のマンションストックが半数近くを占め、取引される中古物件も同様のストック構成で、築浅物件の取引が拡大している。
- 草津・守山・栗東・野洲市でも95年以降のマンションストックが6割を占め、中古物件もストック構成に対応した取引が行われている。中古戸建でも70年代以前の経年物件の取引シェアは低下しており、次第に需要層の築浅志向が強まっている。

図表1 都市別の成約件数増加率TOP10（2008年10月～2009年9月）

## ■中古マンション

順位	地域	市区町村	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	m <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	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	京都府他	城陽市	12	33.3	1,703	-1.1	23.7	-3.3	71.8	3.0	9.6	3.9
2	滋賀県	草津市	113	25.6	1,765	-3.4	22.8	-4.3	77.0	1.4	12.5	20.5
3	滋賀県	野洲市	20	17.6	1,581	-0.2	21.3	-3.4	72.6	2.6	12.5	11.1
4	京都市中心5区	上京区	104	14.3	1,835	-1.8	29.9	-7.9	58.1	5.0	18.0	24.3
5	京都府他	長岡京市	32	10.3	1,286	-34.2	19.4	-32.3	64.2	-0.5	29.3	10.1
6	京都市6区	伏見区	188	8.7	1,476	3.6	21.4	0.2	66.9	1.9	18.3	15.4
7	京都府他	京田辺市	23	4.5	1,387	-12.7	19.7	-6.7	67.5	-6.5	15.3	8.7
8	京都府他	八幡市	30	3.4	788	-13.7	12.1	-8.6	62.5	-6.1	30.7	10.6
9	京都府他	宇治市	87	0.0	1,315	-5.4	18.6	-3.3	70.1	-1.8	15.8	11.9
10	京都府他	大山崎町	15	0.0	924	4.0	15.6	4.8	58.8	-0.9	34.0	25.3

## ■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 <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	京都府他	大山崎町	14	100.0	2,001	17.7	105.9	33.6	74.7	-5.5	32.5	23.6
2	滋賀県	野洲市	18	50.0	2,014	34.2	228.4	26.5	137.7	42.7	23.4	10.0
3	京都市6区	伏見区	190	34.8	1,647	-4.8	84.8	2.3	87.3	3.1	19.4	15.5
4	滋賀県	東近江市	44	25.7	1,362	-6.9	211.6	-3.4	115.8	-1.1	18.8	10.9
5	滋賀県	高島市	16	23.1	1,096	-10.6	247.4	-31.9	103.3	-17.0	15.8	8.4
6	京都府他	亀岡市	64	23.1	1,365	-23.7	146.8	-5.6	97.6	-11.6	21.5	18.8
7	京都市中心5区	北区	82	12.3	2,613	-10.6	98.6	-20.3	96.9	1.2	21.6	14.6
8	京都市中心5区	下京区	35	6.1	2,786	14.2	78.1	36.0	99.5	24.0	18.8	8.6
9	京都府他	長岡京市	65	1.6	2,632	5.7	103.9	5.1	93.5	6.9	19.7	20.5
10	京都市6区	山科区	93	1.1	1,739	13.0	97.6	31.0	91.1	14.6	21.1	15.9

注)年間成約件数10件以上の都市を対象

## 1. 取引物件の動向

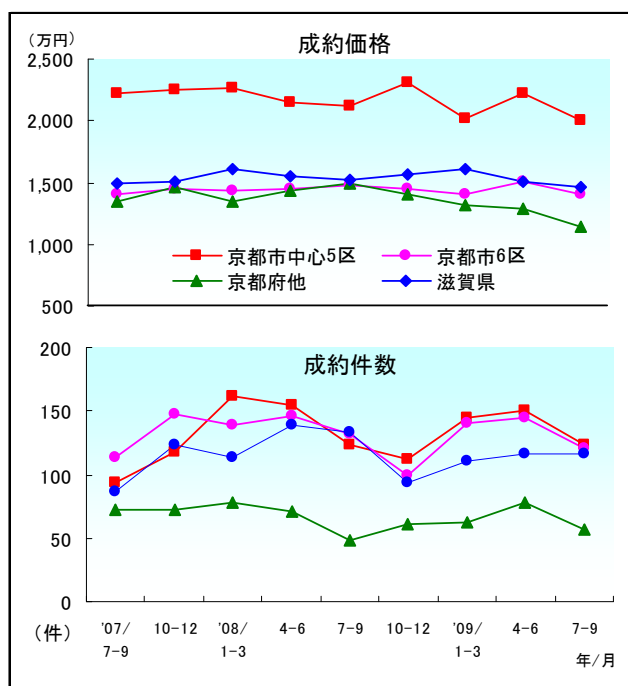
### 郊外エリアで目立つ 中古取引の伸び

ここでは京都府と滋賀県の不動産流通市場の特性を考慮し、京都市内中心5区とその他の6区、京都府下、滋賀県の4エリアに分けてその特徴を捉える。

2008年10月～09年9月の直近1年間で、成約件数の前年比の増加率上位10都市をみると、中古マンションでは城陽市が最も高く、次いで草津市・野洲市・上京区の順となった。今回は京都府他エリアの都市が6市と最も多くなり、前年(2007年10月～08年9月)の京都市中心5区で4区がランクインしたのに比べると、郊外エリアの中古マンション取引の伸びが目立った。上位都市で取引量の多い草津市や上京区などは、従来から取引水準(世帯あたり成約件数)が高いが、こうした都市を含め上位10都市中8都市は成約価格が下落した。上位4都市は前年比で専有面積が拡大しており、築年数も比較的浅いことから、物件取引が活発なエリアでもより広く築浅で安価な物件に需要がシフトしている様子がうかがえる(P1・図表1)。

中古戸建市場でも、大山崎町や野洲市、伏見区、東近江市などの郊外エリアで取引の伸びがみられ、滋賀県や京都府他で6都市を占めた。中古戸建取引の上位都市の特徴として、前年比で土地面積の拡大が挙げられ成約価格の上昇も5都市でみられるなど、全般に弱含み傾向にある中古戸建市場でも取引の上位都市では、価格帯のやや高い物件に

図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■年度四半期別の前年比(%)

		京都市中心5区	京都市6区	京都府他	滋賀県
成約価格	'07/7-9	-3.3	-8.1	-3.9	5.3
	10-12	-3.6	8.8	11.5	7.8
	'08/1-3	3.1	-11.1	-3.3	5.3
	4-6	-7.9	2.5	13.8	4.7
	7-9	-4.9	5.4	10.6	2.5
	10-12	2.4	-0.1	-4.5	4.6
	'09/1-3	-10.9	-1.5	-1.6	0.2
	4-6	3.3	4.3	-10.6	-3.2
	7-9	-5.0	-5.1	-23.1	-4.3
成約件数	'07/7-9	-12.3	-4.2	24.1	-11.2
	10-12	24.2	15.6	46.0	21.6
	'08/1-3	18.2	-1.4	6.8	2.7
	4-6	45.3	7.4	-9.0	44.8
	7-9	33.3	15.8	-33.3	52.9
	10-12	-5.1	-32.4	-16.4	-25.0
	'09/1-3	-11.1	0.7	-19.2	-1.8
	4-6	-1.9	-0.7	9.9	-15.8
	7-9	0.0	-8.3	18.8	-12.0

中古マンションの取引  
減少目立つ滋賀県

需要が向かっている。

中古マンションのエリア別成約状況をみると、各地域とも昨年秋以降の市況の悪化が認められる(図表2)。

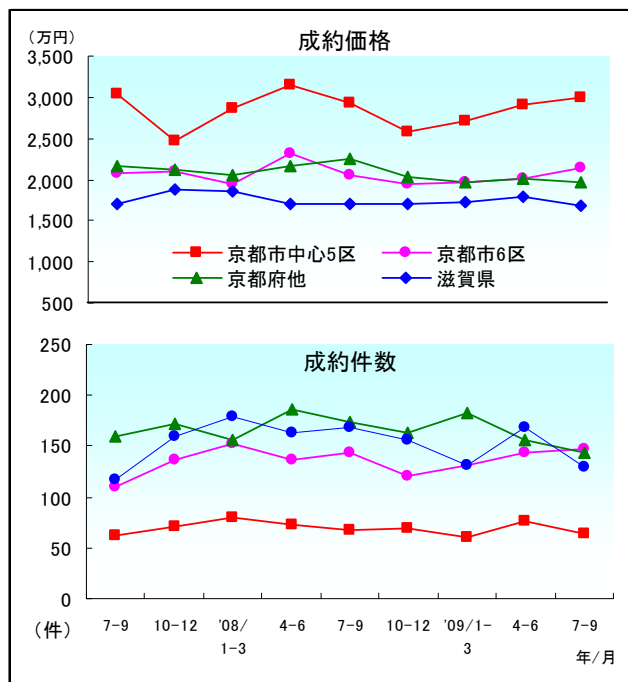
08年10～12月期には全エリアで成約件数が減少に転じ、滋賀県ではその後も4期連続で減少が続いている。成約価格では京都府他下落が目立ち、09年7～9月期には全エリアで下落がみられた。価格面では比較的堅調に推移してきた滋賀県も、09年4～6月期以降は下落に転じている。

09年7～9月期の京都市中心5区の平均成約価格は2,016万円で2千万円を維持したが、京都市6区は1,403万円、京都府他は1,145万円で前年比23.1%と大幅に下落し、滋賀県は1,458万円と1,500万円を割り込んだ。このように、価格面では京都市以外の郊外エリアにおける市況の変化が目立つ。

中古戸建価格の下落  
目立つ京都府他

中古戸建市場でも全体に弱含みの傾向がみられる(図表3)。中古マンションと同様に08年10～12月期には全エリアで成約件数が減少し、09年7～9月期も京都市6区を除き各エリアとも減少している。特に、成約価格では京都府他で4四半期連続の下落がみられるほか、他のエリアも下落基調を脱する動きには至っていない。京都市内も新景観政策や建築基準法の改定強化に伴う市場の混乱は落ち着きを取

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■年度四半期別の前年比(%)

	京都市中心5区	京都市6区	京都府他	滋賀県	
成約価格	'07/7-9	2.0	8.2	-3.0	-1.0
	10-12	-15.5	-4.6	-1.0	5.9
	'08/1-3	-18.4	-0.3	-1.8	1.1
	4-6	-4.5	10.2	4.6	-6.1
	7-9	-3.4	-0.9	4.1	-0.8
	10-12	4.6	-7.9	-4.3	-9.1
	'09/1-3	-5.4	0.6	-3.7	-7.4
	4-6	-7.5	-13.5	-6.6	5.1
	7-9	2.6	3.9	-12.7	-0.8
成約件数	'07/7-9	10.7	8.9	4.6	-5.6
	10-12	-13.4	-4.9	-0.6	-1.2
	'08/1-3	23.1	15.9	0.0	8.5
	4-6	73.8	-7.5	19.2	28.1
	7-9	8.1	30.0	8.8	44.4
	10-12	-1.4	-11.7	-5.2	-2.5
	'09/1-3	-25.0	-14.4	16.7	-26.8
	4-6	4.1	5.1	-16.1	2.4
	7-9	-4.5	2.8	-16.8	-23.7

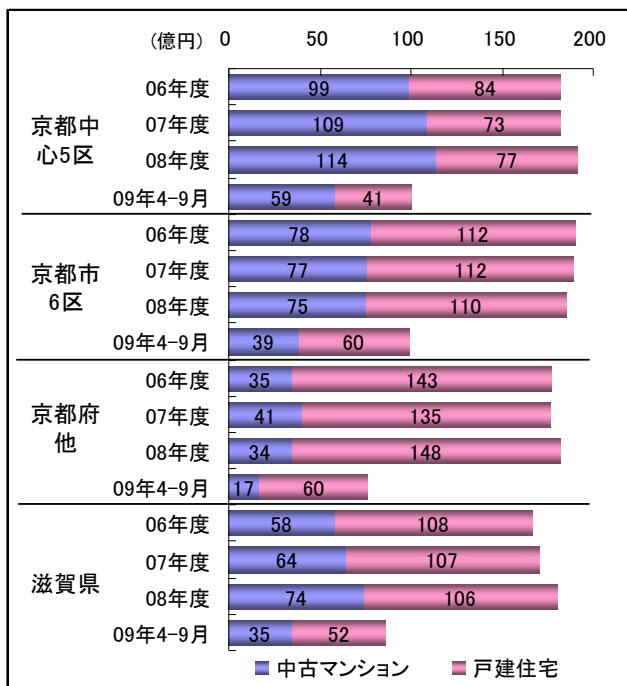
各エリアで縮小目立つ  
取扱高

り戻したものの、経済の外的な要因から弱含みの傾向は続いている。

09年7～9月期の京都市中心5区の成約価格は3,006万円と新景観政策施行前の水準である3千万円台に回復した。他のエリアは京都市6区が2,133万円、京都府他が1,964万円、滋賀県が1,680万円と、2千万を割り込んだ京都府他の動きが目立っている。

成約件数に価格を乗じた取扱高をみると、08年度は京都市6区を除いていずれも前年比で増加したが、09年7～9月期は全エリアで中古マンション取扱高が減少し、中古戸建住宅も京都市6区以外は減少するなど市場の減速基調が強まっている。特に、08年7～9月期まで堅調に推移していた滋賀県は08年10～12月期以降急速に悪化し、中古マンションは4四半期連続で、中古戸建住宅も3期は減少するなど、京都府内と比べても減速の度合いが大きい（図表4）。

図表4 エリア別の取扱高



■年度四半期別の前年比(%)

		京都市中心5区	京都市6区	京都府他	滋賀県
中古マンション	'07/7-9	-15.2	-11.9	19.3	-6.5
	10-12	19.8	25.8	62.8	31.1
	'08/1-3	22.0	-12.4	3.3	8.2
	4-6	33.8	10.1	3.6	51.6
	7-9	26.8	22.0	-26.3	56.8
	10-12	-2.8	-32.5	-20.2	-21.5
	'09/1-3	-20.8	-0.8	-20.5	-1.6
	4-6	1.3	3.5	-1.8	-18.5
	7-9	-5.0	-13.0	-8.7	-15.8
中古戸建住宅	'07/7-9	13.0	17.9	1.4	-6.6
	10-12	-26.9	-9.3	-1.6	4.6
	'08/1-3	0.5	15.5	-1.8	9.7
	4-6	65.9	1.9	24.7	20.3
	7-9	4.4	28.9	13.2	43.2
	10-12	3.1	-18.7	-9.3	-11.4
	'09/1-3	-29.0	-13.9	12.3	-32.2
	4-6	-3.7	-9.1	-21.7	7.7
	7-9	-2.0	6.8	-27.4	-24.3

マンション・戸建とも  
下落エリアで取引増

中古住宅市場の動きを、直近1年間の鉄道沿線・駅別の成約件数の上位10駅から詳しくみると、中古マンションではJR東海道本線の草津・守山・瀬田など滋賀県内のJR線各駅や、京都市営地下鉄の今出川・烏丸御池など京都市都心の各駅商圏が上位を占めた。前年（2007年10月～2008年9月）と比べると、ランクインしていなかった阪急京都線西京極や大宮など5位～8位と10位の5駅商圏が今

図表5 沿線駅別の成約件数TOP10 (2007年10月～08年9月／前年比ベース)

## ■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 <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	単価前年比 (%)	専有面積 (m <sup>2</sup> )	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)
1	JR東海道本線	草津	80	15.9	1,782	0.1	23.2	-2.5	76.6	2.7	13.8
2	京都市営烏丸線	今出川	54	10.2	1,898	-8.1	30.9	-8.4	57.9	-1.1	16.2
3	京都市営烏丸線	烏丸御池	49	0.0	2,740	10.5	42.4	-7.1	62.6	16.8	14.3
4	JR東海道本線	守山	42	-22.2	1,152	4.6	16.7	3.9	66.2	-0.3	18.4
5	JR東海道本線	瀬田	41	17.1	1,263	-17.5	17.2	-16.6	73.3	-0.9	14.5
6	阪急電鉄京都線	西京極	38	2.7	1,383	-22.2	22.9	-14.8	59.1	-8.8	21.3
7	阪急電鉄京都線	大宮	37	23.3	1,821	-4.9	31.0	-5.3	56.5	3.1	17.4
8	JR東海道本線	西大路	36	-5.3	1,321	-4.3	20.6	-3.7	61.2	-2.6	21.5
9	JR湖西線	西大津	36	-37.9	1,942	-7.9	25.9	-3.5	74.1	-3.2	7.5
10	京都市営烏丸線	北大路	35	9.4	2,356	18.3	33.1	6.5	69.9	8.5	13.8

## ■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 <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	阪急電鉄京都線	桂	69	-13.8	2,925	-12.8	128.6	-81.8	105.5	-4.6	19.8
2	JR東海道本線	石山	53	-24.3	1,519	-7.5	160.2	6.4	109.9	5.4	20.7
3	阪急電鉄京都線	長岡天神	45	9.8	2,894	9.8	119.8	8.3	94.6	6.2	22.1
4	JR東海道本線	近江八幡	44	-2.2	1,354	-21.3	199.0	7.1	108.9	-3.1	20.5
5	JR山陰本線	亀岡	36	63.6	1,402	-20.6	167.2	0.3	98.1	-12.5	22.4
6	JR東海道本線	南草津	34	-26.1	2,526	2.3	211.8	16.2	115.9	0.1	19.4
7	近鉄京都線	大久保	33	-15.4	2,415	-0.3	156.5	11.5	118.5	12.6	22.2
8	JR東海道本線	草津	31	-36.7	1,746	-6.9	126.5	-20.8	102.4	-1.0	16.9
9	近鉄京都線	小倉	28	-31.7	1,648	-9.4	88.0	6.1	84.0	-5.9	24.6
10	JR東海道本線	長岡京	27	42.1	1,867	-11.8	77.7	1.0	89.4	-0.4	19.4

回対象となり、半数が入替わった。特に、5位～8位の駅商圏では成約単価の下落や専有面積の縮小が顕著で、安価な物件取引が増えたエリアで取引量が拡大していることがわかる。

一方、中古戸建では、阪急京都線・桂駅とJR東海道本線・石山駅は例年通り1位・2位を占め、5位のJR山陰本線・亀岡と10位のJR東海道本線・長岡京を除く8駅は前年と同じで、中古マンションと異なり上位駅商圏の顔ぶれに大きな変化はみられなかった。ただ、前年と同じ駅商圏では成約件数の減少が目立ち、土地面積が拡大しているにもかかわらず成約価格は下落する駅が多くみられるなど、全般に弱含みの傾向は強い。今回ランクインしたJR亀岡駅や長岡京駅の各商圏も成約価格の下落率が大きく、より安価な物件を求める需要が増えたエリアであったことが認められる(図表5)。

### 新築マンション供給 は大幅ダウン

新築マンション発売戸数の上位都市をみると、08年は大津市・下京区・宇治市・伏見区・山科区の順となっている。1位の大津市は変わらず、下京区は07年の10位から大幅に上昇したが、中京区や上京区の都心区は発売戸数が軒並み減少し、新景観政策や建築基準法の改定の影響がみられた。京都府と滋賀県を合わせた08年の発売戸数は3,690戸で、07年比21.4%の減少となった。上位10都市の発売戸数は3,044戸で全体の82.5%を占めるが、07年比では16.9%の2ケタ減を示すなど、上位都市でも供給の減少が続いている(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
04年	区市名	京都市下京区	京都市右京区	草津市	京都市中京区	長岡京市	京都市伏見区	京都市山科区	京都市左京区	京都市西京区	大津市
	発売戸数	531戸	343戸	265戸	244戸	240戸	235戸	233戸	225戸	185戸	174戸
	平均価格	2,929万円	2,696万円	2,867万円	3,495万円	3,349万円	2,702万円	2,452万円	4,810万円	3,282万円	2,576万円
05年	区市名	大津市	京都市中京区	京都市右京区	京都市伏見区	京都市下京区	宇治市	草津市	京田辺市	京都市左京区	京都市南区
	発売戸数	638戸	541戸	535戸	500戸	362戸	147戸	140戸	130戸	129戸	119戸
	平均価格	2,884万円	3,199万円	2,841万円	2,843万円	2,394万円	2,468万円	3,189万円	2,715万円	4,501万円	1,767万円
06年	区市名	大津市	京都市右京区	京都市中京区	京都市下京区	草津市	京都市伏見区	宇治市	京都市左京区	長浜市	城陽市
	発売戸数	1,037戸	451戸	353戸	288戸	271戸	216戸	191戸	170戸	146戸	131戸
	平均価格	2,925万円	3,217万円	3,721万円	3,047万円	2,861万円	3,188万円	2,752万円	4,182万円	2,571万円	2,504万円
07年	区市名	大津市	京都市伏見区	京都市中京区	草津市	京都市南区	京都市山科区	京都市右京区	長岡京市	京都市上京区	京都市下京区
	発売戸数	664戸	536戸	432戸	404戸	329戸	305戸	274戸	246戸	242戸	232戸
	平均価格	2,962万円	3,357万円	4,401万円	3,246万円	2,874万円	2,952万円	3,336万円	3,682万円	2,986万円	4,452万円
08年	区市名	大津市	京都市下京区	宇治市	京都市伏見区	京都市山科区	八幡市	京都市上京区	京都市中京区	相楽郡精華町	草津市
	発売戸数	1,026戸	369戸	284戸	253戸	251戸	189戸	184戸	170戸	168戸	150戸
	平均価格	3,359万円	3,309万円	2,962万円	3,286万円	3,093万円	3,148万円	3,625万円	5,466万円	2,896万円	2,757万円

資料：畿不動産経済研究所

## 2. 地域別の市場動向

### 築浅志向強まる伏見・宇治・城陽エリア

全般に市況の厳しさが増している京滋エリアだが、中古取引が拡大した上位都市のうち、特に取引ボリュームの大きい京都市伏見区・宇治市・城陽市と、滋賀県内で取引の増加が目立つ草津市・野洲市とその近隣の守山市・栗東市を今回取り上げ、それぞれのエリアにおける物件の売れ筋を探ることとする。

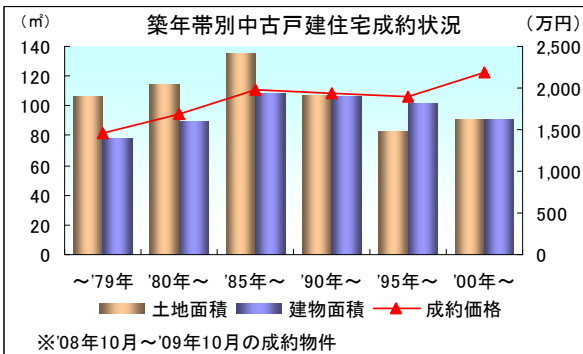
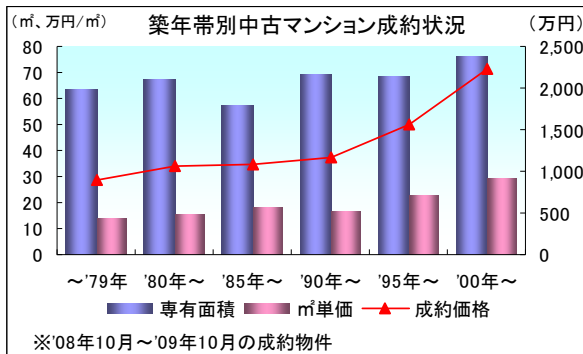
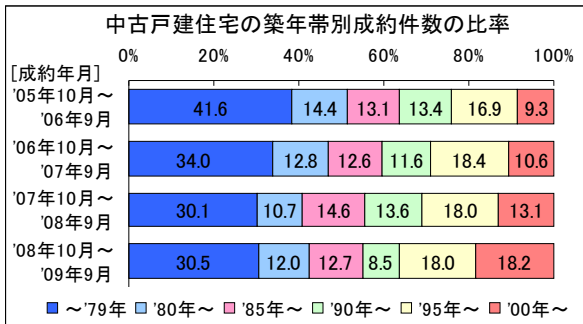
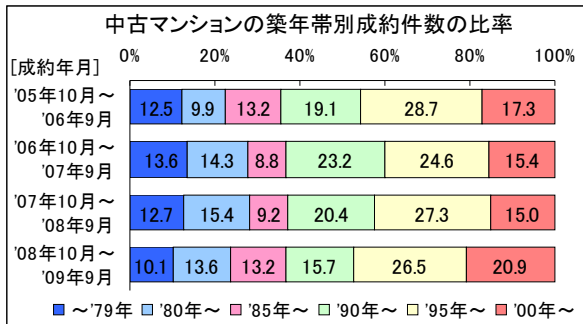
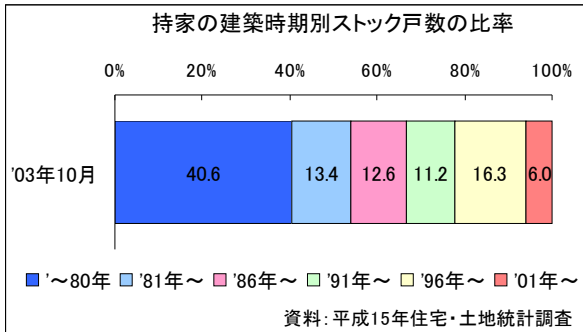
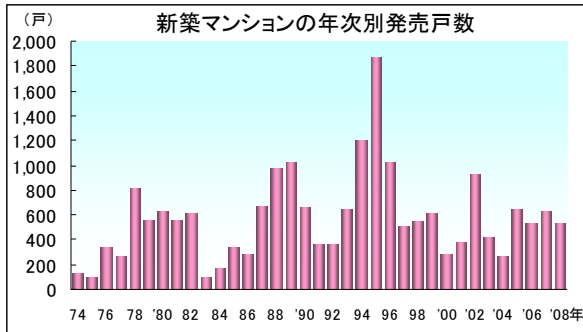
まず、京都市伏見区・宇治市・城陽市の販売状況を見ると、中古マンションでは過去に供給された90年代後半以降のマンションストックが全体の45.6%と半数近くを占めることから、取引される中古物件の築年帯構成も直近1年間(08年10月～09年9月)では95年築以降の物件が47.4%とストック構成とほぼ同等の水準を占めている。こうした築浅物件のシェアは次第に拡大しているが、95～99年築の平均価格は1,558万円で㎡単価は22.6万円、00年築以降では2,225万円、㎡単価は29.4万円とこのエリアの新築物件に比べて割安感が強く、需要を集めているとみられる。

また、持家全体のストック構成を見ると70年代以前が約4割を占め古い住宅ストックが多いが、中古戸建物件の築年帯構成をみても70年代以前の割合が依然として高い。直近1年では同築年帯が30.5%を占めるが、一方で00年築以降の築浅物件のシェアも伸びており、18.2%を占めるまでに至っている。持家ストックの割合が6.0%にとどまっていることを考えると、中古戸建市場でも築浅志向は着実に強まっているものとみられる(図表7)。

### 草津・守山エリアでは築浅マンション6割超

次に、草津市・守山市・栗東市・野洲市の販売状況を見ると、新築マンション供給が比較的新しい当該エリアでは95年以降のマンションストックが64.4%を占め、中古マンションの築年帯構成も直近1

図表7 京都市伏見区・宇治市・城陽市の中古住宅成約状況



年では95年築以降のシェアが64.6%にのぼり、ストック構成にほぼ対応した中古取引が行われている。00年築の平均価格は2,250万円、㎡単価は28.4万円、専有面積は78.6㎡と、比較的ゆとりある物件が安価な水準で取得できる環境にある。同築年帯のシェアは過去3年間6割を超えており、築浅物件を中心とした中古マンション取引が今後とも行われやすい状況にあるとみられる。

一方、中古戸建でも築浅物件のシェアは高く、直近1年間で95年築以降は43.9%にのぼる。持家全体における同築年帯が全体の4分の1程度に留まる点を考慮すると、中古戸建市場でも需要層の築浅志向が強いことを示している。95～99年築の物件平均像は2,285万円、土地面積は200㎡を超え、00年築以降でも平均2,818万円、土地175㎡、建物119㎡を確保するなど、ゆとりある物件が安価な水準で取得可能となっている。市場環境は厳しいが当該エリアでは、当面築浅物件が市場を牽引していくものとみられる(図表8)。



図表8 草津市・守山市・栗東市・野洲市の中古住宅販売状況

