

## ズームイン 不動産取引をめぐる新たな政策方向

社会資本整備審議会不動産部会では不動産取引に関する的確な情報提供に向けて、重要事項説明制度の見直しや告知書等の活用、賃貸住宅の適正管理のあり方について審議を進めてきた。09年度内にも答申の素案が示される予定だが、ここではその概要についていち早く紹介する。

### 1. 重要事項説明制度の見直し

- 本格的な少子高齢社会の到来、消費者意識の高まりを受けて宅地建物取引業のあるべき方向性について検討が進んできた（図表1）。重要事項説明制度見直しの内容として「書面の事前交付」「事前交付書面の電子化」「書面の事前交付に伴う口頭説明の重点化」などが挙げられる。

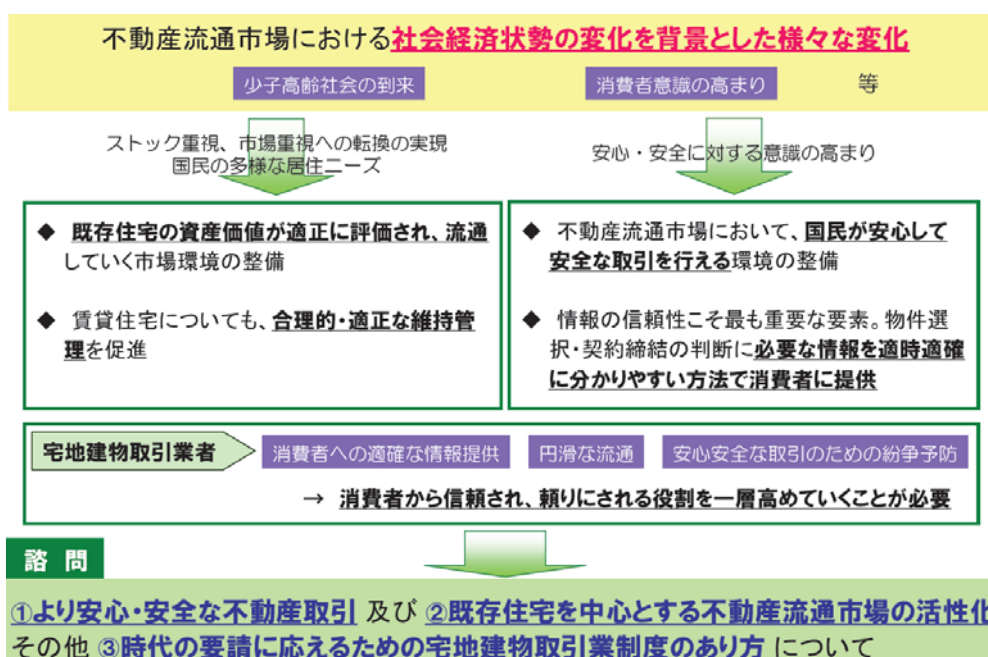
### 2. 告知書・インスペクションの活用

- 情報の非対称性を解消するよう、「告知書」や「インスペクション」の活用を促す必要性を指摘。媒介業者に対しては売主が作成する告知書に関して正確な情報提供を求めるとともに、買主が提供情報に関する理解が進むようなアドバイスを行うことが期待されている。
- インスペクションでは、瑕疵担保リスクを買主等に移転する仕組みや行政側の補助制度などを確保することにより、売主側のインセンティブを高める必要があるとしている。

### 3. 賃貸不動産管理業のあり方

- いわゆる追い出し行為など、拡大する賃貸管理業務の中でトラブルも広がっている。こうしたトラブルを解消するには民間のルールの明確化や管理受託契約の適正化が求められている。
- さらに、賃貸住宅管理業の新たな登録制度が検討されている。対象は賃貸住宅で、賃料等の徴収業務や賃貸借契約の更新業務、解約業務、サブリース業が業務対象となる。当面、登録は任意となるが、これにより賃貸管理業務の適正化を促すことが期待される。

図表1 社会資本整備審議会・不動産部会の諮問内容（検討の背景）



## 不動産部会の検討内容は大きく3つ

本格的な少子高齢社会、人口・世帯の減少社会の到来を迎えて、住宅政策ではストック重視、市場重視への転換が目標に掲げられている。その実現には、良質なストックとしての既存住宅の資産価値を適正に評価し、流通させる市場環境の整備が必要であり、多様な居住ニーズを満たすための賃貸住宅についても適正な維持管理の促進が求められている。

また、近年の消費者意識の高まりに対応し、不動産流通市場では安心して取引できる環境整備が不可欠となっている。特に、不動産取引は物件の品質や過去の履歴、周辺環境、契約条件や当事者の信用力など様々な情報をもとに行われるため、物件選択や契約締結の判断を行う上で必要な情報を適確に分かりやすい方法で消費者に提供することが必要とされる。

こうした不動産市場を取り巻く社会経済情勢に対応するため、安全な不動産取引と流通市場の活性化に向けて、宅地建物取引業制度がいかにあるべきかについて、2008年8月に国土交通大臣から社会資本整備審議会に対して諮問が行われた（P1・図表1）。

同審議会不動産部会では「①重要事項説明制度の見直しを中心に購入者等に対するより適確な情報提供のあり方、②告知書・インスペクションの活用等による既存住宅流通市場の活性化のための方策、③賃貸不動産管理業のあり方を中心とした賃貸不動産の適正な維持管理のための方策」を主な項目として、審議が進めてきた。ここでは、上記3項目を対象として、これまでに取りまとめられた内容について紹介する。

## 1. 重要事項説明制度の見直し

### 事前交付で契約の検討に時間的余裕

不動産取引において宅地建物取引業者により実施される重要事項説明は、購入者等の保護を図る重要な手続であるが、関連法令の追加等に伴い説明項目が拡大している。説明を受ける購入者等にとっても、項目が多岐にわたり説明時間が長時間になるため、契約に際して何が重要か、かえってわかりにくいとの指摘も多い。そこで、現状の記載項目を維持しつつ、宅地建物取引主任者が説明する項目は契約の意思決定に与える影響の高いものや、購入者等が理解しているものについては、整理するような制度の見直しが検討されてきた。

具体的な検討項目は、「書面の事前交付」「事前交付書面の電子化」「書面の事前交付に伴う口頭説明の重点化」「宅地建物取引業者に対する重要事項説明の見直し」「重要事項説明項目の削減」である。

図表 2 重要事項説明書の事前交付に関する方向性

## ■現状

○実際の不動産取引では、購入者等が契約締結の意向を固めた後に重要事項説明が行われ、その直後に契約締結されることが多いとされる。購入者等が重要事項の内容について十分な時間的余裕を持って理解し、契約の検討ができる環境が確保されていない可能性がある。

## ■事前交付のタイミング

○事前交付を行う時期は、多様な取引形態が存在するため制度上明確に定めることは困難だが、事前交付制度の趣旨を踏まえれば重要事項説明の直前ではなく、重要事項説明までに時間的余裕があることが望ましい(例えば、少なくとも重要事項説明の前日までには交付)。

## ■期待される効果

○購入者等が重要事項説明の趣旨や内容を理解し、不明な内容について説明の際の質問の準備をする環境を整えることで、重要事項説明時の購入者等の不動産取引についての理解を一層深めることが期待される。

○宅地建物取引業者としても、購入者等の理解度や関心の度合いに応じて説明に濃淡をつけることができ、購入者等に対する説明を深め、紛争の予防に効果があると考えられる。

資料: 社会資本整備審議会産業分科会不動産部会「中間とりまとめ」平成21年4月

書面の事前交付は、購入者等が契約意向を固めた後に重要事項説明が行われ、その直後に契約締結されることが多い現状を踏まえ、十分な時間的余裕を持って重要事項を理解・検討できるよう、あらかじめ重要事項説明書の案や写しを交付しようとするものである(図表2)。これにより、宅地建物取引業者側も購入者等の理解度に応じて説明に濃淡をつけることができ、紛争予防の効果も期待される。交付のタイミングについては、少なくとも説明の前日までの交付が望ましいとしている。なお、交付を求めない購入者や、専門的な知識と注意力を持つ宅地建物取引業者に対しては、事前交付を不要にすることも検討されている。

### 迅速な交付を実現する 書面の電子化

事前交付書面の電子化は、一般世帯へのパソコンの普及を踏まえ、書面交付を電磁的措置(電子メールやCD-ROM等)で代替するものである。これにより、迅速で簡易な書面交付や記録・保存を可能とし、関係者の負担軽減が期待されている。この場合、重要事項説明書の案や写しを交付するため、取引主任者による記名押印は不要にすることが考えられている。ただ、こうした電子媒体に不慣れな購入者に配慮し、電子提供の了解が得られない場合は、紙媒体による配布を行うべきとしている(図表3)。

また、口頭説明の重点化は、一般の購入者が書面を読んで十分理解できた項目について、その同意を条件に取引主任者による口頭説明を省略しようとするものだ(図表4)。これにより、購入者が真に確認

図表3 重要事項説明書の事前交付書面の電子化に関する方向性

## ■想定される電磁的措置

- 事前交付制度の創設に当たっては、情報通信技術の利用による交付を可能とすることにより、事前交付書面の受け渡しの方法が多様化され、容易に行うことができるようになる。
- 電磁的措置は電子メールやCD-ROM等を利用し、購入者等にとって受取、記録、保存が容易であるとともに、紙媒体にも出力できることが必要。  
特に、電磁的措置に不慣れな購入者等に配慮し、電磁的措置による交付に先立って購入者等の了解が得られない場合は、紙媒体での配布を行うべき。

## ■事前交付書面と重要事項説明書の相違点

- 事前交付書面は、重要事項説明書の案や写しであり、取引主任者による当該書面への記名押印までは不要とすることが適当。

## ■期待される効果

- 電磁的措置により代替できるようにすることにより、迅速かつ簡易な書面交付を可能とするとともに、記録や保存が容易になり、新制度導入による関係者の負担軽減にもつながる。

資料：社会資本整備審議会産業分科会不動産部会「中間とりまとめ」平成21年4月

したい事項や理解が不十分な事項について重点的に説明を受けることができ、理解が一層深まる効果が期待されている。

省略する項目は、法令上の制限や電気・ガス等の整備状況など、広告や現地踏査などで確認できた項目を想定しており、具体的な内容は取引形態（売買と貸借）や物件の種類（戸建てとマンション、新築

図表4 重要事項説明書の事前交付に伴う口頭説明の重点化に関する方向性

## ■対象とする項目

- 一般の購入者が書面の記載を読んで十分理解できた項目については、購入者等の同意を条件に取引主任者による口頭説明を省略し、その重点化を図ることができるのではないかと。
- 例えば、法令上の制限や、電気・ガス等の整備状況など広告、現地踏査などで確認できた項目について、口頭説明の省略の対象とすることを検討してはどうか。
- 具体的には、売買・貸借の別や戸建とマンション、新築と中古ごとに取引の実態を踏まえつつ、対象とすべき項目の整理が必要。

## ■留意事項

- 省略対象について購入者の同意を事前に把握する仕組みとし、その同意確認の手続をできるだけ簡素化することが重要。
- ただし、重要事項の口頭説明の義務付けは、宅地建物取引業法の重要な規制事項であり、購入者の同意の確認については、慎重に検討することが必要。
- 口頭説明の重点化が行われる場合でも、重要事項説明書に記載していない事項で重要な事項について故意に事実を告げない場合は、宅建業法第47条第1号に抵触することに留意すべき。

## ■期待される効果

- 購入者等が真に確認したい事項や理解不十分な事項について、重点的に説明を受けることが可能となり、説明の効率化、適正化が図られ、重要事項説明の内容に関する理解が一層深まる。

資料：社会資本整備審議会産業分科会不動産部会「中間とりまとめ」平成21年4月



と中古) ごとに取り引実態を踏まえながら整理されるようだ。ただし、省略項目は購入者の事前の同意を得るものとし、同意の手続きはできる限り簡素化すべきとしている。重要事項の口頭説明の義務付けは、宅地建物取引業法の重要な規制事項であり、購入者等の同意の確認については、慎重に検討することを求めている。

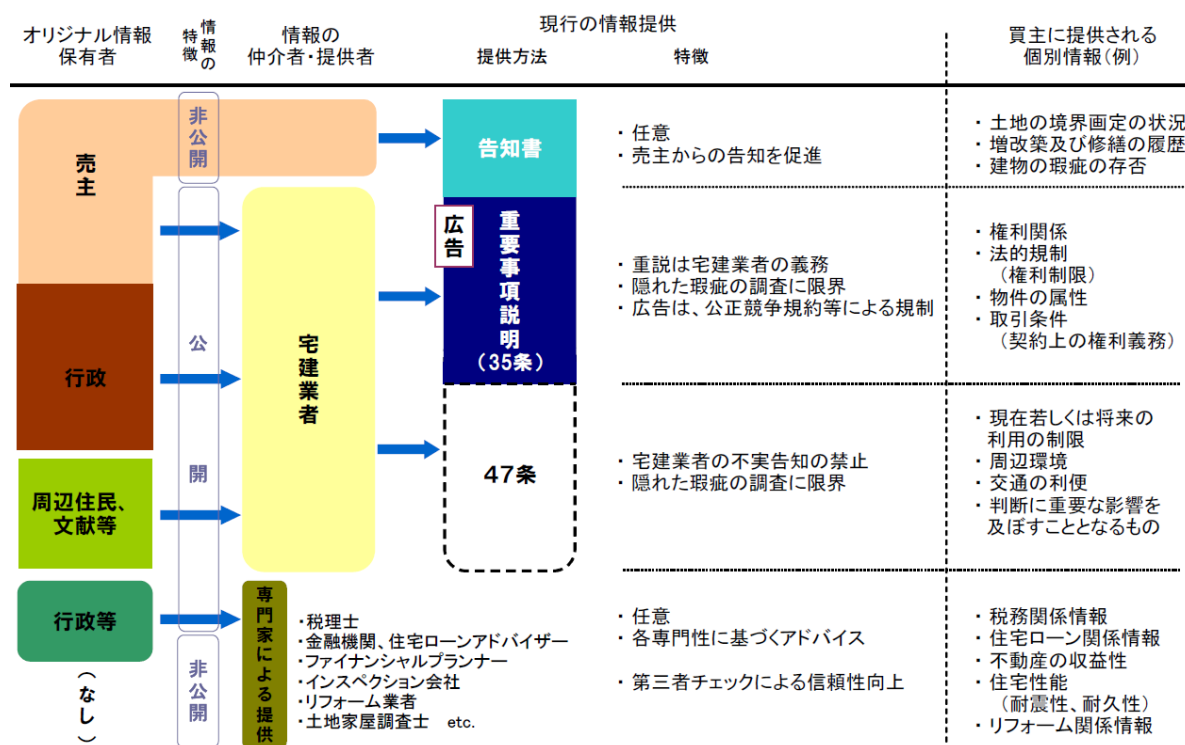
## 2. 告知書・インスペクションの活用

### 住宅履歴情報とともに 重要な告知書

既存住宅の流通促進のためには、多くの買主が抱えている品質に対する不安といった情報の非対称性を解消するよう、「告知書」や「インスペクション」の活用を促す必要があるとしている。そのため、売主・買主・媒介業者それぞれのインセンティブやコスト負担者の整理など、市場のルール作りが重要と指摘している。

告知書は「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(2001年1月6日不動産課長通達、いわゆる「ガイドライン」)において、物件の過去の修繕等の履歴や瑕疵など売主や所有者しか分からない事項について、売主等の協力が得られるときは売主等に提出してもらうものとして位置付けられている(図表5)。

図表5 告知書と重要事項説明による提供情報例



買主が取引の判断をする上で必要な情報として住宅の履歴情報が挙げられるが、現在その提供方法について制度設計が進んでいる。しかし、それ以外にも買主の判断に重大な影響を及ぼし、売主しか容易に知り得ない情報があり、将来の紛争予防の観点から売主と買主間で可能な限り正確に告知されることが求められている。告知書で提供される内容には、売買では境界確定の状況などの土地関係や、修繕の履歴や建物の瑕疵などの建物関係、従前の所有者から引き継いだ資料や建築業者、取得時に関わった流通業者などのその他事項からなる。

実際の実取引では、業界団体が提供する書式の利用が一般的だが、各団体が項目や記入内容にばらつきがあり、不動産の専門家ではない売主が記入できる情報の範囲や信頼性には限界がある。そこで、売主や買主にとって分かりやすい告知書の様式や項目の標準化・統一化などについて、事業者団体を中心に実例を踏まえた検討を進めることが提案されている。

告知書に基づく情報は、媒介業者が調査・説明責任を負う重要事項説明とは別の位置付けにあり、その内容は事実と推定し善良なる管理者としての注意義務を払うことが求められる。告知書に関する媒介業者の役割は、売主に対して正確な情報提供を求め、記入のアドバイスをを行うことや、買主に対して提供情報に関する理解が進むようなアドバイスをを行うことが期待されている。

### 告知書の信頼性高める インスペクション

売主の責任で作成される告知書が信頼性のある情報であるためには、第三者機関が実施するインスペクション（建物検査）を活用することも考えられている。インスペクションは将来の紛争予防のため、取引時点の状態について第三者が客観的に検査・調査するもの。売主にとっては、売り出す物件の適正な評価（リフォーム等の追加投資や適正な管理状態を反映した評価）につながり、客観的な調査結果を示すことで自らの告知書の信頼性も向上できる。また、買主にとっては、物件価格の妥当性や瑕疵の有無、維持修繕の必要性等を検討しながら契約の判断ができ、安心した取引につながることになる。

インスペクションは、企業間取引でいえばデューデリジェンスに相当するが、個人間取引でも万一の場合に発生するトラブル解消コストとの見合いで同様のメリットがある。その普及には、実施する者に対するコストに見合ったインセンティブを与える必要があり、結果が適切に既存住宅価格に反映されることが重要としている。

また、インスペクションの実施により、将来の瑕疵担保リスクが買主や第三者の保証機関に移転する仕組みがあれば、売主にとってもインセンティブとなる。耐震診断のようにインスペクションに対する

図表6 インスペクションの活用に関する方向性

**■インスペクションの実施依頼者**

- 売主・買主以外の第三者だが、売主や買主は下記の効果を期待し、そのいずれもが依頼者となる。
- 重要な点は、売主・買主のいずれにより実施されるべきかではなく、双方にとって信頼性ある検査によりコストを上回るメリットが期待でき、その結果が取引で活用される環境を整備すること。
- 売主主体の場合、売主にとって不利な情報が隠蔽されないよう、告知書等と連携を図り、買主からその内容を確認できる仕組みを検討すべき。
- 買主主体の場合、売主側の協力を得て契約締結前にインスペクションを実施することについて売主の協力を得やすくする、インスペクションの結果、購入しない場合でも当該結果を有効活用する観点で売主に調査結果を提供するルールを作るなど、できる限り情報を共有できる環境を作るべき。

**■媒介業者の役割**

- 既存住宅流通を促進する上でインスペクションは重要であり、媒介業者もインスペクションを活用しやすい環境を整備する役割を果たす必要がある。
- 具体的には、売主・買主双方の信頼関係の下に契約締結前にインスペクションが円滑に実施され、その結果が取引当事者の判断材料として提供されるような取引ルールの検討など、一定の役割を担うことが求められる。

**■期待される効果**

- 売主にとっては、適正な評価(修繕等の追加投資や適正な管理状態を反映した評価)で既存住宅を取引することができ、客観的な検査結果により自らの告知書の信頼性向上も図られる。
- また、既存住宅の買主にとっては、専門的な第三者が客観的に検査・調査した結果を参考に、価格の妥当性、瑕疵の有無、維持修繕の要否等を検討し、契約の判断を行うことで、既存住宅を安心して取引することができる。さらに、取引後の紛争予防効果も期待される。

資料:社会資本整備審議会産業分科会不動産部会「中間とりまとめ」平成21年4月

行政の補助制度や、インスペクション結果の認証制度があれば普及に弾みがつき、融資時の担保評価への反映なども普及に向けた環境整備に必要な事項として挙げられている(図表6)。

### 3. 賃貸不動産管理業のあり方

賃貸管理をめぐる  
トラブルが増加

賃貸不動産に関わる主体には、貸主や借主とその賃貸借契約を代理・媒介する媒介業者に加えて、貸主から委託を受けて賃貸不動産の管理を行う賃貸不動産管理業者がある。不動産管理業は不動産業全体に占める割合は低いものの、貸主や媒介業者数が減少するなかで事業所数・従業員数とも増加する傾向にある。なかでも近年増加しているのが、家賃債務保証業や家賃収納代行業、家主から一括借上げし転貸するサブリース業などである(図表7)。

借主にとっては賃借物件の管理に問題があっても、借主が管理会社を変更することは困難であり、適切な管理物件を選ぶには転居する

図表7 不動産業の事業所数、従業者数及び全産業に占める割合

	事業所数	従業者数 (人)		1事業者当たり 平均従業者数 (人)	
		構成比	構成比		
全産業	5,911,038	100.0%	58,634,315	100.0%	9.9
不動産業	320,365	5.4%	1,014,844	1.7%	3.1
不動産取引業	64,993	20.3%	333,487	32.9%	4.8
建売・土地売買業	18,010	5.6%	133,768	13.2%	7.1
代理業・仲介業	46,983	14.7%	199,719	19.7%	3.9
不動産賃貸業・管理業	255,372	79.7%	681,357	67.1%	2.6
賃貸業	227,195	70.9%	509,237	50.2%	2.2
不動産賃貸業 (除く貸家・貸間業、 駐車場業)	42,112	13.1%	178,668	17.6%	4.2
貸家・貸間業	147,351	46.0%	255,081	25.1%	1.7
駐車場業	36,101	11.3%	75,488	7.4%	2.1
不動産管理業	28,177	8.8%	172,120	17.0%	6.1

出典：総務省「平成18年事業所・企業統計調査」

しかないが、賃貸管理に関する情報は不足しており、市場を通じた良質なサービスの選別は難しい状況にある。貸主は賃貸業を営むが、賃貸住宅の場合その大部分が個人所有であり、賃貸業について専門的な知識を必ずしも十分持っているとはいえない。一方、賃貸不動産管理業は、現状で業務内容が未確立で明確な責任関係に応じた適切な報酬が得られず、関係者間で適正なコスト負担が行われていないとされる。

いわゆる「追い出し行為」については緊急に対応すべき社会的問題だが、それ以外にも退去時の原状回復や敷金返還の問題、賃貸借契約・管理委託契約時の説明内容との相違、管理業務の責任分担が不明確など賃貸住宅をめぐるトラブルは多数存在している。消費者契約法の施行以降（2001年4月）、賃貸借契約に関する借家人への説明などで、賃貸住宅をめぐるトラブルは増加傾向にあり、家賃債務保証をめぐる相談件数も増加傾向にある。

管理業務は多岐にわた  
り、トラブルも拡大

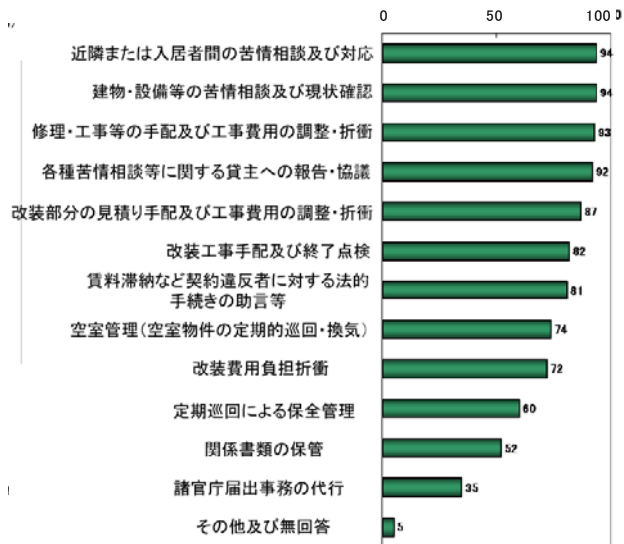
関係主体ごとの管理をめぐる状況をみると、貸主が委託する管理業務は苦情対応や貸主への報告、建物・設備の確認、修理等の手配調整などが中心となっている。また、会計業務では未収金の督促や賃料徴収、精算報告書の作成などが挙げられる。一方、管理業者による敷金（保証金）の預り状況をみると4分の1以上が預かっているが、その



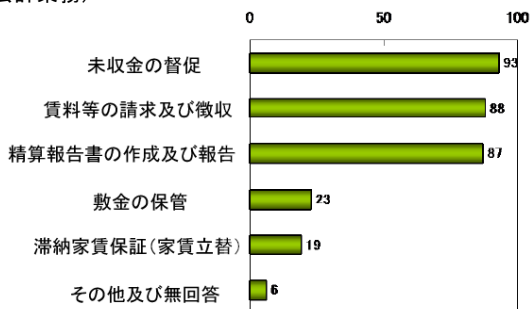
図表 8 賃貸不動産の管理をめぐる状況

[賃貸人]

■管理業務の内容と委託率  
(運営調整業務)



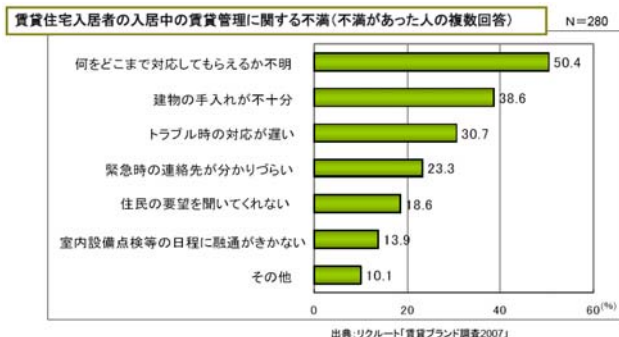
(会計業務)



出典: 賃貸不動産管理業務等に関するアンケート調査

[賃借人]

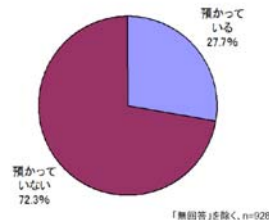
■賃貸住宅入居者の入居中の不満



[管理業者]

■管理業者による敷金(保証金)の預り状況

敷金(保証金)を預かっているか



敷金(保証金)の分別管理について



出典: 賃貸不動産管理業務等に関するアンケート調査

[仲介業者]

■重要事項説明の説明項目(建物の賃借の場合)

物件の属性の明示

- 飲用水・電気・ガスの供給・排水施設の整備状況又はその見通し
- 建物建築の工事完了時における形状、構造等(未完成物件のとき)
- 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
- 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
- 石綿(アスベスト)使用調査結果の内容
- 耐震診断の内容
- 台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況
- **管理の委託先**

うち2割弱は分別管理を行っていない。また、借主は管理業務の範囲の不明確さや建物の手入れなどに不満を持っているが、仲介業者が管理に関して重要事項で説明する項目は管理の委託先にとどまる。このように、管理業務では業務内容や関係主体が多岐にわたるため、トラブルの拡大につながっている(図表8)。

賃貸不動産管理の  
適正化に向けた新制度

以上のようなトラブルを解消するには、原状回復ガイドラインや標準賃貸住宅契約書の見直しや民・民間のルールを明確化するとともに、賃借人に対する管理内容の説明等を普及させ、賃貸人との管理受託契約の適正化(事前説明・書面交付など)を推進する必要がある。

そこで、管理業務の適正化を推進するため、新たな制度創設が検討されている(図表9)。これは賃貸住宅管理業の登録制度を設け、登録事業者の業務についてルールを定めることで、賃借人や賃貸人の利益の保護を図ろうとするものである。対象は賃貸住宅で、非住宅は対象外となっている。対象業務は、賃料等の徴収業務と賃貸借契約の更新業務、解約業務で、サブリース業も含まれる。物件を自ら賃貸する賃貸業は個人経営が多く、借家人とのトラブルの発生が少ないとして対象から外されている。

登録の仕組みとしては、管理業者は国土交通省に備える登録簿への登録を受け、登録に際しては、宅地建物取引業者の免許の基準又はマンション管理業者の登録拒否要件などと同様、人的要件などの登録要

図表9-1 賃貸不動産管理業の適正化のための制度について

### 1. 新制度創設の趣旨

賃貸住宅管理業の登録制度を設け、登録事業者の業務についてルールを定めることで、その業務の適正な運営を確保し、賃借人及び賃貸人の利益の保護を図る。

### 2. 対象範囲

#### (1) 対象とする不動産

- ①賃貸アパート及びマンションに関する相談件数が他の不動産に比べ多いこと、賃貸人には個人の事業者が多く管理業者に対する管理業務の委託率が高いこと、賃借人保護の必要性などを勘案し、賃貸住宅を対象とする。
- ②非住宅については、本制度の対象とはしない。一方、不動産投資市場の拡大に伴い、投資対象とされる不動産(オフィスビル、商業施設、賃貸住宅等)の価値の維持・向上のために不動産を適切に維持管理する管理業務の重要性が高まっていることから、オフィスビル・商業施設等の賃貸不動産の管理業務の標準化、高度化等についても、引き続き検討する必要がある。

#### (2) 対象事業者・対象業務について

- ①賃貸住宅の管理業務の内容は広範囲にわたるため、その全てについて行政がルールを定めるのではなく、必要な限度に限定するべきである。具体的には、賃料等の徴収業務並びに賃貸借契約の更新業務及び解約業務は、その委託率の高さ及び賃借人等とのトラブルの発生件数などから、管理業務の中でも、特にその適正化が求められる業務であることから、これらいずれかの業務を担う事業者を登録の対象とする。
- ②住宅を借り上げて転貸するサブリースについては、契約形態は賃貸管理の場合とは異なるが、その業務内容は上記の管理業務と一致するものが多いことから、サブリース業についても登録制度の対象とする。サブリース業は、他人の不動産を転貸していることから、自らの所有物件の賃貸を行う場合(③の賃貸業)との比較においても、より適切な業務の確保が求められる。
- ③賃貸業についても、管理業と同様、賃料等の徴収業務等が想定される。しかし、自己で管理業務が行えないような一定規模以上の賃貸業では、管理業務を管理業者に委託しているケースが多いこと、それ以外の小規模の賃貸業の大部分は個人経営であり、所有する物件を自ら賃貸する自己管理が行われていることから、賃貸業においては、賃借人とのトラブル発生蓋然性が低いと考えられる。このため、賃貸業は、登録制度の対象外とする。

出典：社会資本整備審議会産業分科会不動産部会資料 平成22年2月

件を設ける。登録業者は業務処理準則を遵守することとし、著しく不当な行為をした場合には登録が削除される。また、一定の資格者を置く要件は設けないが、管理業務に従事する事業者の資質を確保するため、事業者団体で取り組みが進められている任意の資格制度や講習会などの充実・活用を図るとしている。

図表 9-2 賃貸不動産管理業の適正化のための制度について

### 3. 登録制度の仕組み

- ①賃貸住宅管理業を営もうとする者は、国土交通省に備える登録簿に登録ができることとする。
- ②事業者の登録に当たっては、宅地建物取引業者の免許の基準又はマンション管理業者の登録拒否要件などと同様、人的要件などの登録要件を設ける。
- ③登録業者は、管理業務に関して定める一定のルール（業務処理準則）を遵守することとする。
- ④登録業者が、管理業務に関して不正又は著しく不当な行為をした場合等においては、登録を削除することとする。この場合、一定期間は、再登録ができないものとする。（業務に関して他の法令に違反する行為や③のルールが遵守されない場合などを想定）
- ⑤登録に当たり、一定の資格者を置くことを要件とはしない。資格者の設置等の管理業務に従事する事業者の資質の確保等を図るための施策については、現在、事業者団体により取組が進められている任意の資格制度や講習会などの一層の充実・活用を図る。（例えば、各事業者団体や事業者において、自主的に、設置されている有資格者情報を公開することなどが考えられる）

### 4. 登録業者の業務の適正化のためのルール

- (1) 主として賃借人の利益の保護のためのルール
  - ①賃借人に対する管理内容の書面交付
  - ②賃貸借契約に関する重要事項の説明（対サブリース業者向け規制）
  - ③賃貸借契約の成立時の書面交付（対サブリース業者向け規制）
  - ④賃貸借契約の更新時の書面交付
  - ⑤賃貸借契約の終了時における説明
  - ⑥管理受託契約等に基づかない賃借人からの金銭受領の禁止
  - ⑦管理受託契約の終了に伴う通知
  - ⑧行き過ぎた督促行為の禁止  
（行き過ぎた督促行為について、別途法規制が行われる場合には、当該法律が優先する）
- (2) 主として賃貸人の利益の保護のためのルール
  - ①賃貸人に対する管理受託契約内容の重要事項の説明
  - ②賃貸人に対する管理受託契約成立時の書面交付
  - ③財産の分別管理  
これらの事項は、直接的には賃貸人の保護に係るものであるが、これらを通じて、結果として賃借人の保護が図られることが期待される。
- (3) その他  
帳簿の備付け、標識の掲示など登録制度や監督事務の実施に必要な事項について定める。

出典：社会資本整備審議会産業分科会不動産部会資料 平成 22 年 2 月

当該制度の導入に当たっては、当面、法規制ではなく、告示による任意の登録制度を国土交通省が実施し、国民の意見、事業者の取組状況を踏まえながら、法規制の導入に向けた検討を進めることになっている。賃貸市場を取り巻く経営環境は厳しく、商慣習の大幅な変化がもたらされているが、賃貸管理業においてもその適正化を促す制度がようやく動き出そうとしている。仲介業者が兼業する場面も多いなか、業界として業務の適正化に着実に取り組んでいく姿勢が求められる。

## 特集 成約・新規登録物件の比較分析

2009年以降、新規登録件数が急速に減少している。成約価格の下落を嫌って売り物件が減ったとみられるが、こうした成約物件と新規登録物件における件数や価格の差異を比較することで、これまで捉えてこなかった中古市場の需給状況について把握を試みる。

### 1. 近畿圏の成約・新規登録物件動向

- 成約件数と新規登録件数の増減率をみると、いわゆるリーマンショック直後の08年10～12月期からそのポジションを大きく変化させてきたことがわかる（図表1）。
- 成約件数が増える中で新規登録件数が減少した結果、中古住宅の需給環境は多少タイトに。成約・新規登録価格の乖離率は拡大しているが、中古マンションでは価格が上昇するが、中古戸建価格は成約・新規登録価格とも下落し、価格の軟調さが強まる中での乖離拡大でポジションは異なる。

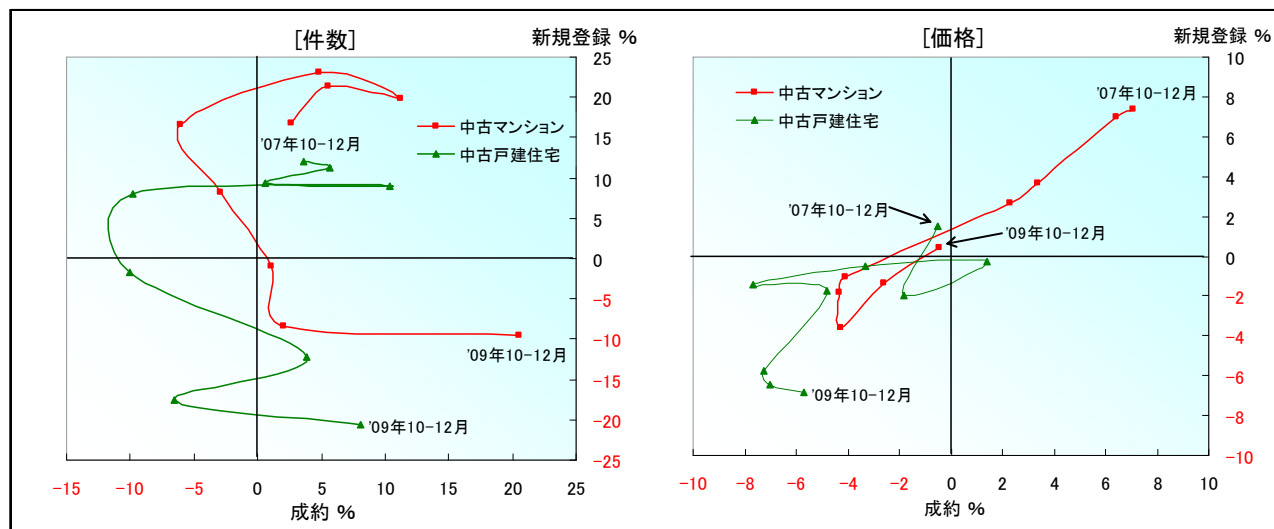
### 2. エリア別の成約・新規登録動向

- 成約件数に対する新規登録件数の水準は大阪市や大阪府他が高い。新規登録と成約価格の乖離率は、中古マンションは京都市や滋賀県で小さく、中古戸建でも滋賀県や京都府他などが小さい。

### 3. 属性別の成約・新規登録動向

- 築年帯別の成約と新規登録件数を比較すると、築浅に対する需要の選好性が高いことがわかる。価格の乖離率は築5年以下や築16～20年で高く、築浅物件では売主側で新築価格を意識した値付けが行われやすく、築16～20年ではバブルピーク時の販売価格を意識していることが考えられる。
- 建物面積別に成約・新規登録件数の構成比を比較すると、中古マンションでは60～100㎡未満、中古戸建でも75～150㎡未満に需要が集まり、過度に狭い物件や広い物件は敬遠されている。
- 中古マンションでは駅徒歩5～20分未満の物件で成約件数比率が新規登録件数を上回り、必ずしも利便性の高い物件だけが需要を集めている訳ではない。中古戸建では徒歩10分以上の成約件数シェアが新規登録件数を上回り、バス便も含めた郊外に分譲地などに対するニーズは強い。
- 中古マンションでは、成約件数シェアが高く需要も強い徒歩5～10分未満で新規登録価格と成約価格の乖離率が最小で、売り出し価格に対する買主側の許容度は高いと考えられる。

図表1 近畿圏の成約・新規登録物件の四半期別変動率（前年同期比）





# 1. 近畿圏の成約・新規登録物件動向

09年から急減した  
新規登録件数

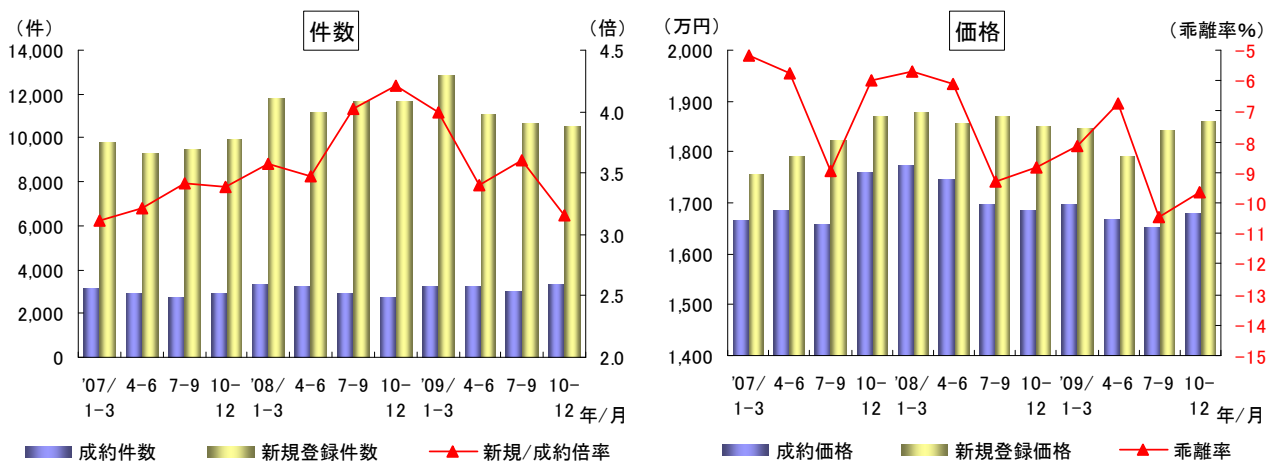
中古住宅市場では昨年来、新規登録件数の減少が目立ち、売り物件の掘り起こしが重要な課題となっている。近畿圏の中古戸建は09年1～3月期から、中古マンションも同4～6月期から新規登録件数が前年比で減少に転じ、特に中古戸建は09年10～12月期の減少率が20.7%に達した。これとは対照的に、成約件数は増加傾向が強まっており、中古マンションでは09年10～12月期の増加率は20.5%にも及んでいる。P1・図表1に示すように、成約件数と新規登録件数の増減率をみると、取引が比較的堅調に推移していた07年当時は図の右上に位置していたが、その後、図の下方方向に推移し、直近では図の右下（つまり取引増・売り出し減）の方向に大きくシフトしている。

また、価格の動きをみると、中古マンションでは07年10～12月期に図の右上（取引・売り出し価格の上昇）にあったポジションが、その後の市況の悪化に伴い図の左下にシフトし、その後09年10～12月期にはやや上昇方向に戻す形となっている。中古戸建価格は直近の10～12月期でも図の左下に位置し、新規登録価格・成約価格とも弱含みの状態にある。このように、2年程前には上昇基調にある（強気の）値付けでも成約に至る傾向にあったものが、いわゆるリーマンショック直後の08年10～12月期からそのポジションを大きく変化させてきたことがわかる。

需給のタイト感  
強まる

成約件数に対する新規登録件数のボリュームをみると、中古マンションでは08年10～12月期に4.2倍の水準を示したが、09年10～12月期には3.2倍まで縮小している（図表2）。上述のように、成約件

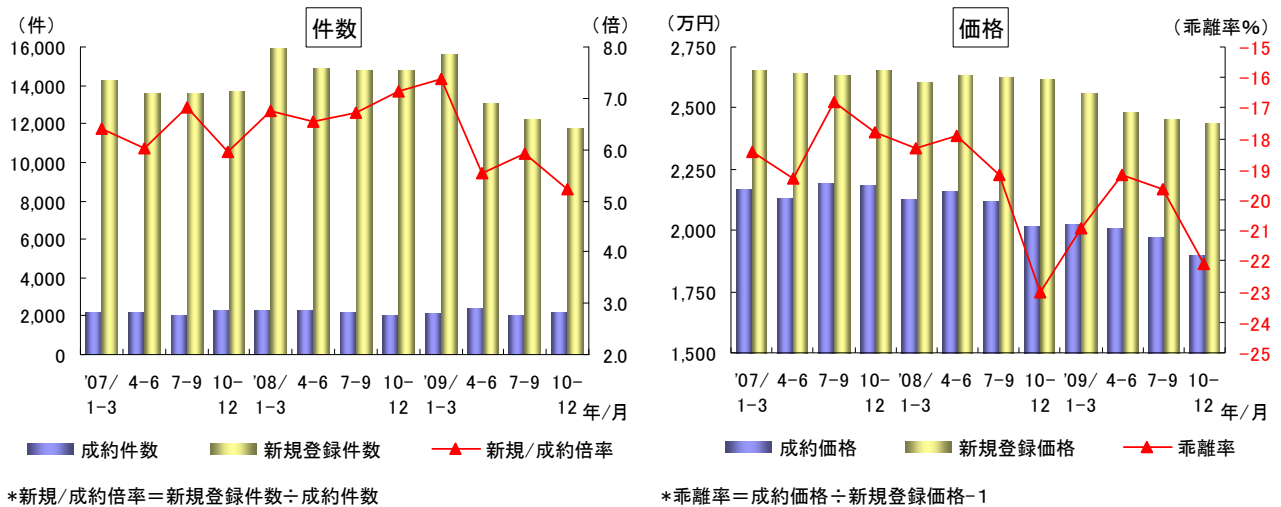
図表2 中古マンションの成約・新規登録物件の推移（近畿圏）



\*新規/成約倍率=新規登録件数÷成約件数

\*乖離率=成約価格÷新規登録価格-1

図表3 中古戸建住宅の成約・新規登録物件の推移（近畿圏）



数が増える一方で新規登録件数が減少した結果、中古マンションの需給環境が多少タイトになってきたことがわかる。一方、新規登録価格に対する成約価格の乖離状況をみると、07年1～3月期にマイナス5.2%だったものが、09年10～12月期には同9.7%まで拡大し、次第に乖離率が広がってきた。09年7～9月期以降は新規登録価格が前期比で上昇し、需給がタイトになるとともに売り出し価格は次第に強気にシフトしつつあるとみられる。成約価格も前期比で上昇に転じており、取引価格の安定感が広がると売り出し価格の上昇基調はさらに強まることが考えられる。

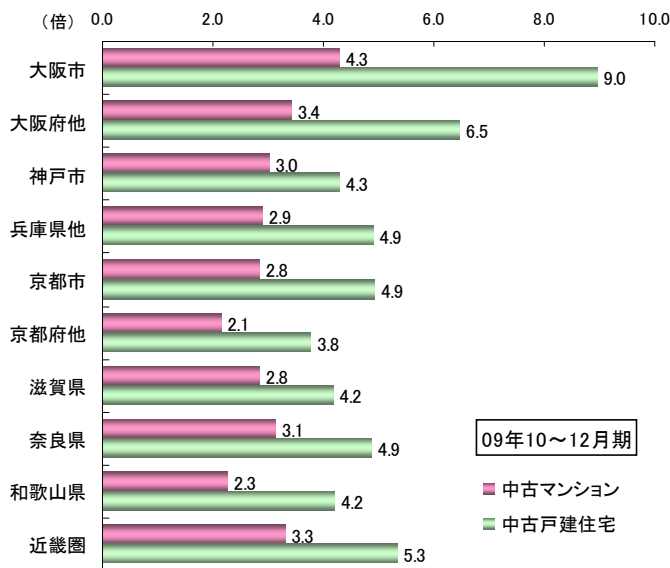
中古戸建住宅についても、新規登録件数の減少で成約件数に対する水準は、09年1～3月期の7.4倍から09年10～12月期は5.2倍まで低下している。一方、新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス22.1%まで広がった。ただ、中古マンションと異なり中古戸建価格は成約・新規登録とも下落しており、価格の軟調さが強まるなかで乖離率が拡大する形で、図表1でもみたように市況のポジションは大きく異なっている（図表3）。

## 2. エリア別の成約・新規登録動向

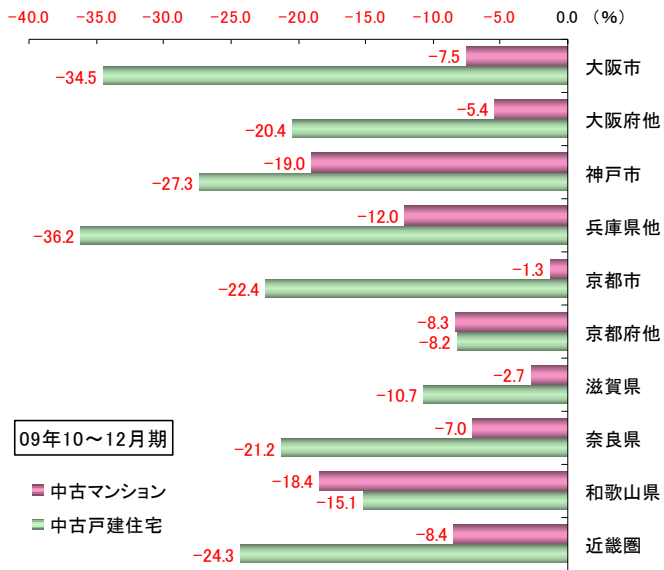
### 乖離率小さい京都市の 中古マンション価格

こうした動きをエリア別にみると、成約件数に対する新規登録件数の水準は大阪市が最も高く、中古マンションでは4.3倍、中古戸建は9.0倍に達している。大阪府他もこれに次ぎ、中古マンションは3.4倍、中古戸建は6.5倍の水準にある。一方、神戸市や兵庫県他、京都

図表4 府県地域別の新規／成約倍率



図表5 府県地域別の成約／新規価格の乖離率



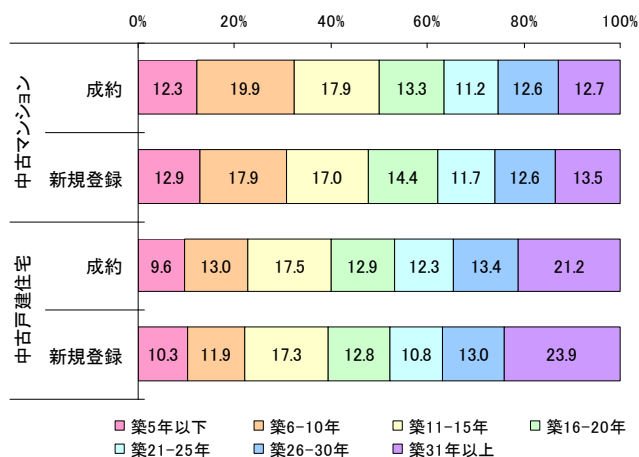
市、京都府他などは相対的に水準が低い（図表4）。また、新規登録価格に対する成約価格の乖離率は、中古マンションでは京都市や滋賀県で小さく、中古戸建でも滋賀県や京都府他などが小さい。一方、神戸市や兵庫県他の中古マンションでは乖離率が10%を超え、中古戸建でも兵庫県他や大阪市では30%を超える水準にある（図表5）。

### 3. 属性別の成約・新規登録動向

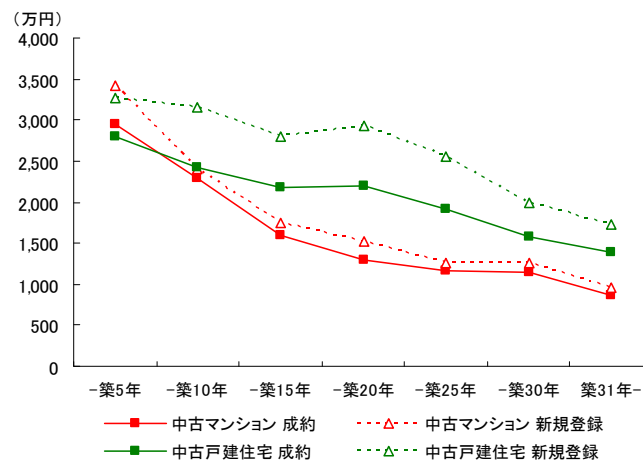
需要側の選好性高い  
築浅物件

次に、物件属性別に成約と新規登録物件の関係についてみてみたい。築年帯別の構成比を成約と新規登録件数で比較すると、中古マンシヨ

図表6 築年帯別件数の比率（近畿圏 2009年）



図表7 築年帯別の価格（近畿圏 2009年）



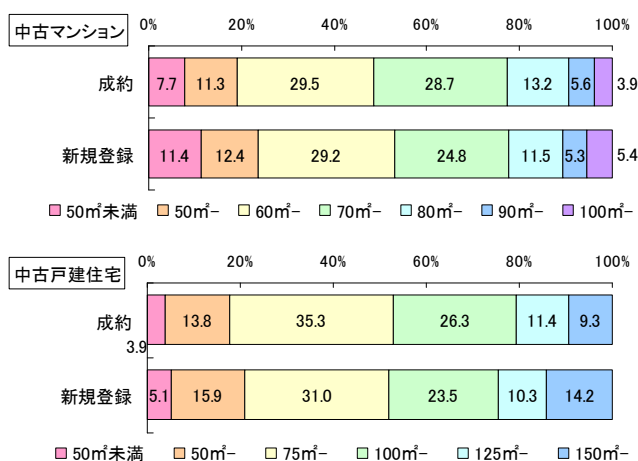
住戸規模が大きい物件  
では乖離率拡大

ンでは成約件数の比率が築 6～15 年で新規登録件数の比率を上回っており、売り出し物件のなかで同築年帯に対する需要の選好性が高いことが考えられる。中古戸建は経年物件のシェアが高いが、それでも築 6～10 年をはじめ築 20 年までの成約件数の比率が新規登録件数を上回り、比較的築浅物件に対する需要が根強い様子がうかがえる（図表 6）。

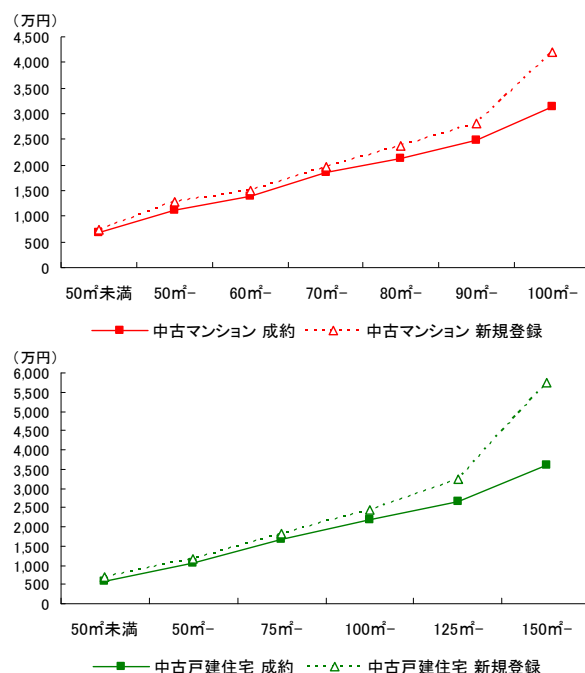
また、築年帯別の価格をみると、中古マンションでは中古戸建に比べて成約・新規登録双方の乖離が小さい状況にあるが、築 5 年以下ではマイナス 14.1%と中古戸建（同 14.5%）と同程度の乖離率を示す。また、築 16～20 年の乖離率も中古マンションではマイナス 14.5%、中古戸建では 25.4%と大きい。これは、築 5 年以下の築浅物件では新築時の販売価格を意識した高い値付けが行われやすいことや、築 16～20 年ではバブルピーク時の販売価格の高さを売主側が意識していることが主因として考えられる（図表 7）。

建物面積別に成約・新規登録件数の構成比を比較すると、中古マンションでは 60～100 m<sup>2</sup>未満の面積帯で成約件数の比率が新規登録件数を上回っており、主要なファミリータイプに該当する同面積帯に対する選好性が強い。中古戸建でもボリュームゾーンである 75～150 m<sup>2</sup>未満の面積帯で成約件数比率が新規登録件数を上回り、過度に面積の狭い物件や広い物件は敬遠されている様子がうかがえる（図表 8）。

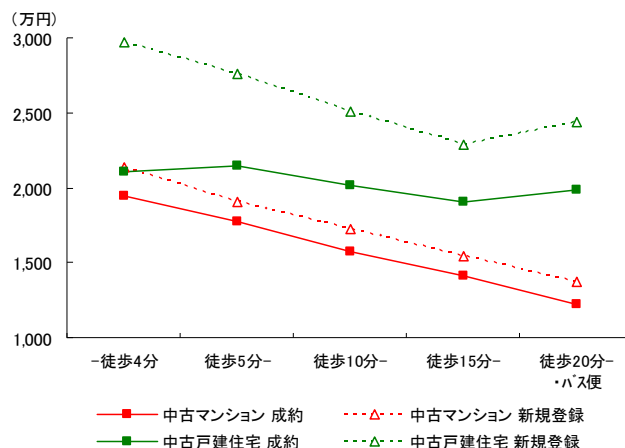
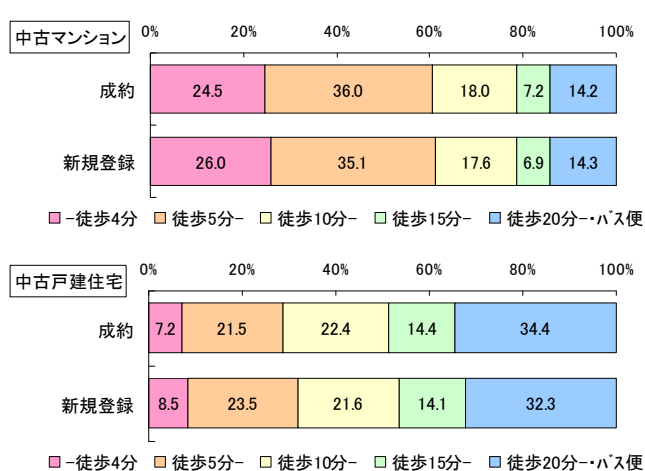
図表 8 建物面積別件数の比率（近畿圏 2009 年）



図表 9 建物面積別の価格（近畿圏 2009 年）



図表 10 駅徒歩条件別件数の比率（近畿圏 2009 年） 図表 11 駅徒歩条件別の価格（近畿圏 2009 年）



マンションは徒歩 5～10 分未満で乖離率最小

また、面積帯別の成約・新規登録価格を比較すると築年帯別よりも両者の乖離率は小さく、中古マンションでは 100 m<sup>2</sup>未満で概ね 10%程度で、最も乖離が小さい 70 m<sup>2</sup>台ではマイナス 6.2%にとどまる。中古戸建でも 150 m<sup>2</sup>未満の乖離率は 20%までに収まっており、最も小さい 75～100 m<sup>2</sup>未満ではマイナス 6.5%に過ぎない。一方、中古マンションの 100 m<sup>2</sup>以上では乖離率がマイナス 25.6%、中古戸建の 150 m<sup>2</sup>以上では同 37.2%と、住戸規模が大きい物件では乖離率が拡大し、買主側のニーズが低いような広い物件では売主側が認識しているほど価値を認めない傾向があると考えられる (図表 9)。

最後に、駅徒歩条件別の成約・新規登録件数の構成比の違いをみておくと、中古マンションでは駅から徒歩 5～20 分未満の物件で成約件数比率が新規登録件数を上回る。徒歩 4 分以下のシェアは約 4 分の 1 を占め、利便性の高い中古マンションの流通量は多い。ただ、実際に取り引される物件のシェアは売り出し物件に対してやや低く、住環境なども考慮すると必ずしも利便性のみで物件を選択している訳ではないことがわかる。一方、中古戸建では徒歩 10 分以上の成約件数シェアが新規登録件数を上回り、戸建の場合はバス便も含めた郊外の分譲地などに対するニーズが強いとみられる (図表 10)。

駅徒歩条件別の価格をみると、駅から離れるほど中古マンション価格は低下するが、中古戸建では徒歩 20 分以上やバス便の価格が徒歩 15～20 分未満に比べてやや高い。しかし、徒歩 15～20 分の乖離率はマイナス 16.8%と最も小さく、売主が買主を意識した値付けを行っていると思われる。中古マンションでは成約件数シェアが最も高く需要が強い徒歩 5～10 分未満の乖離率はマイナス 6.7%と最小で、売り出し価格に対する買主側の許容度は高いとみられる (図表 11)。



## 市況トレンド 2009年10～12月期の近畿圏市場

2009年10～12月期中古住宅市場は、中古マンションで成約件数が大幅増となり、成約価格も下げ止まり基調に。中古戸建は成約件数が増加に転じたが、価格は弱含みが続く。取引量は伸びだけでなく水準自体も高く、新規登録件数が減少するなか需給のタイト感が高まってきた。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 10～12月期中古マンション成約件数は3,333件で、リーマンショックの影響を受けた前年同期に比べ20.5%増と大幅増加。一方、新規登録件数は9.6%減と減少率は依然拡大している(図表1)。
- 成約価格はマイナス0.4%と下落率は縮小。新規登録価格はプラス0.5%で上昇に転じた。件数の増加はほとんどのエリアでみられ、価格も各エリアで下落に歯止めがかかりつつある。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,235件で前年比8.1%増とマンション同様に増加したが、新規登録件数は20.7%減と減少率がさらに拡大(図表2)。価格は成約がマイナス5.7%、新規登録が同6.9%と下落が続く。
- 成約件数は大阪市などを除きほとんどのエリアで増加したが、成約価格は大阪市や兵庫県他などを中心に多くのエリアで下落基調にあり、弱含みの傾向が強い。

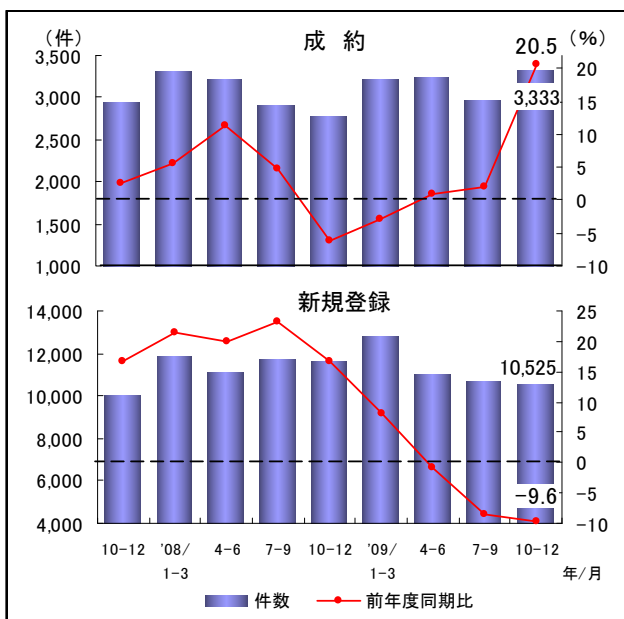
### 3. 近畿圏市場の方向

- 09年10～12月期の市況は中古マンションで件数・価格とも回復し増勢局面に近づき、戸建住宅は中古物件の件数が増加したものの価格はマイナスの局面が続く。

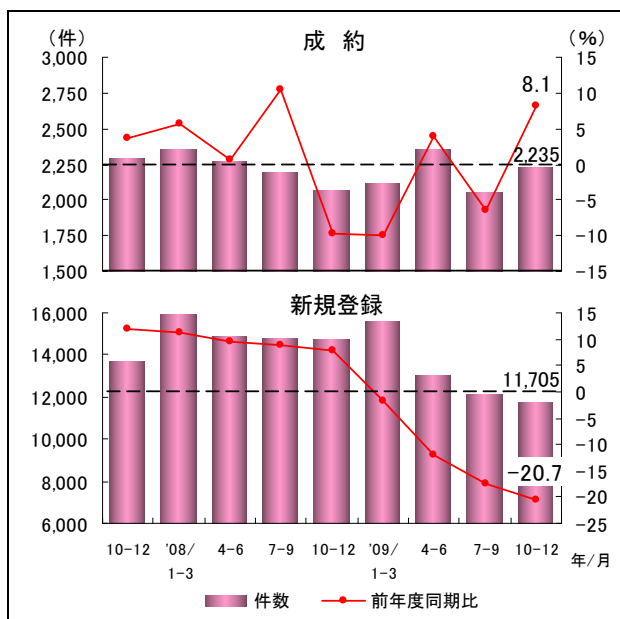
### 4. 関連不動産市場の動き

- 新築マンション発売戸数は0.6%の減少にとどまり、販売価格もプラス2.6%と08年7～9月期以来の上昇に転じた。12月の契約率は7割台を回復し、明るい兆しが見え始めた。
- 京阪神のオフィス空室率は引き続き悪化し梅田地区で約8%、淀屋橋・本町は約10%、京都市は10%台、神戸市は12%台まで上昇。新規供給の増加やテナントの縮小移転などの影響が大きい。

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



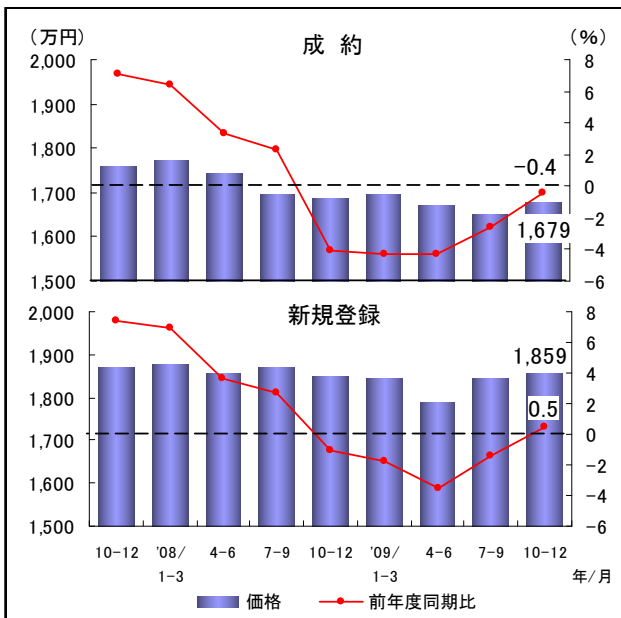
# 1. 中古マンション市場の動き

取引が大幅増、実数も高い水準に

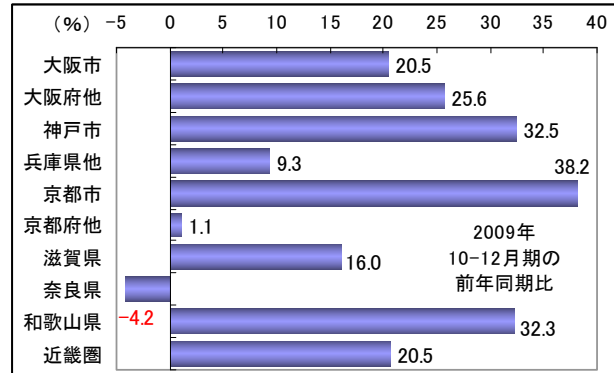
2009年10～12月期の成約件数は、3,333件で前年比20.5%増と大幅な増加を記録した。これは前年同期の08年10～12月期がリーマンショックの影響などで成約件数を大きく落とした反動によるものだが、四半期ベースの件数でも過去8年間で最大となっている。一方、新規登録件数は10,525件で9.6%減と、前の期より減少率がさらに拡大し3期連続の減少となった。新規登録件数の減少に歯止めがかかっているが、1万件超は08年以来の高水準を維持している（P1・図表1）。ただ、成約件数の増加と新規登録件数の減少で、成約件数に対する新規登録件数の水準は3.2倍まで低下。需給のタイト感は強まっており、売り物件の確保が課題となっている。

平均成約価格も10～12月期は1,679万円と前年比マイナス0.4%に縮小し、08年10～12月期以来の下落傾向に歯止めがかかってきた。前期比ベースでは上昇に転じるなど、価格面でも中古マンションに対する需要の回復が認められる。新規登録価格も1,859万円と前年比で0.5%上昇し、売り出し価格の調整が収まりつつある。今後、成約価格の持続的な上昇が確認できれば、売り出し物件の増加につながる事が期待される（図表3）。

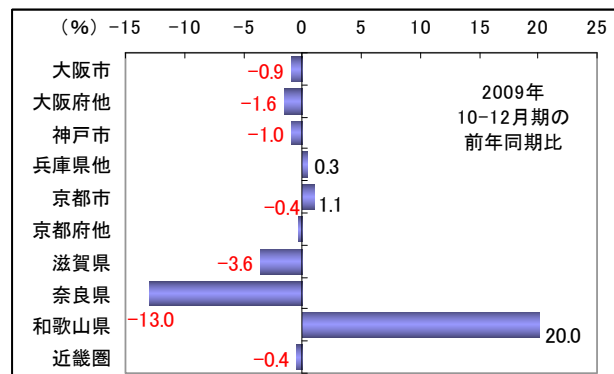
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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  
取引量が増加

成約件数が大幅に増加した10～12月期の動きをエリア別にみると、奈良県を除く全てのエリアで前年比増となり、08年4～6月期以来の増加となった(図表4)。こうした動きは前述のように前年同期の反動といえるが、その一方で近畿圏の中古マンション市場の約9割を占める大阪府、兵庫県、京都市はいずれも07年10～12月期の水準を大きく上回っている。成約価格も7～9月期から大きく変化し、ほとんどのエリアで下落率は2%未満に縮小し、近畿圏全般に中古マンション市場の回復基調は強まっている(図表5)。

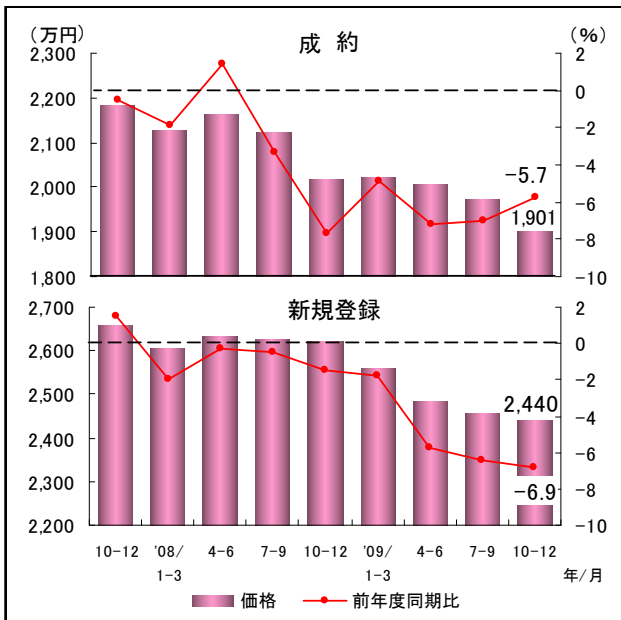
件数に価格を乗じた取扱高でも、奈良県以外の各エリアでは前年比で増加し、大阪市や大阪府他、神戸市、京都市、滋賀県、和歌山県は2ケタ増を示し、好調に推移した07年10～12月期の水準を既に上回るまで回復しつつある。

## 2. 中古戸建住宅市場の動き

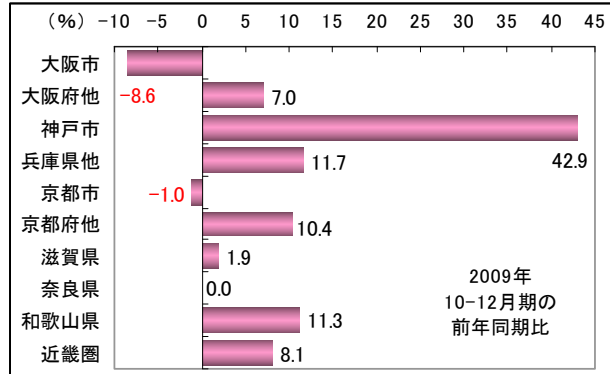
件数は増加するも  
価格は下落が続く

中古戸建住宅の09年10～12月期の成約件数は2,235件で、前年比プラス8.1%増に転じ、中古マンションと同様に大幅に減少した前年同期からの反動がみられた(P1・図表2)。しかし10～12月期

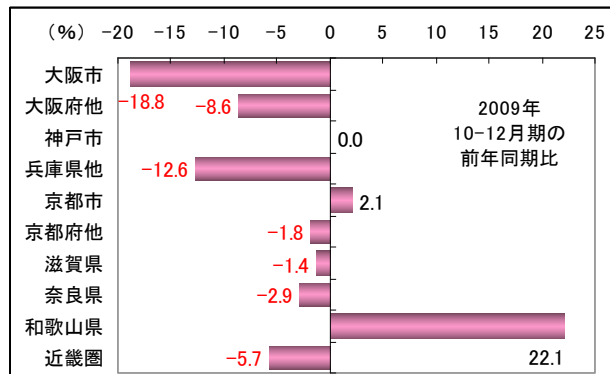
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



の取引量は、2千件前後で推移した過去8年間の水準と比べても高く、これまで弱含み傾向にあった中古戸建市場でも変化の兆しがみられる。ただ、成約価格の下落は続いており、10～12月期は1,901万円で前年比マイナス5.7%と6期連続の下落となった。新規登録価格も2,440万円で6.9%下落し、08年1～3月期以来のマイナスが続き、下落率は依然として拡大している。中古戸建市場では、成約価格の下落が収まっておらず、当面売り出し価格を調整せざるを得ない状況が続くとみられる(図表6)。

京阪神エリアの取引量  
07年の水準に回復

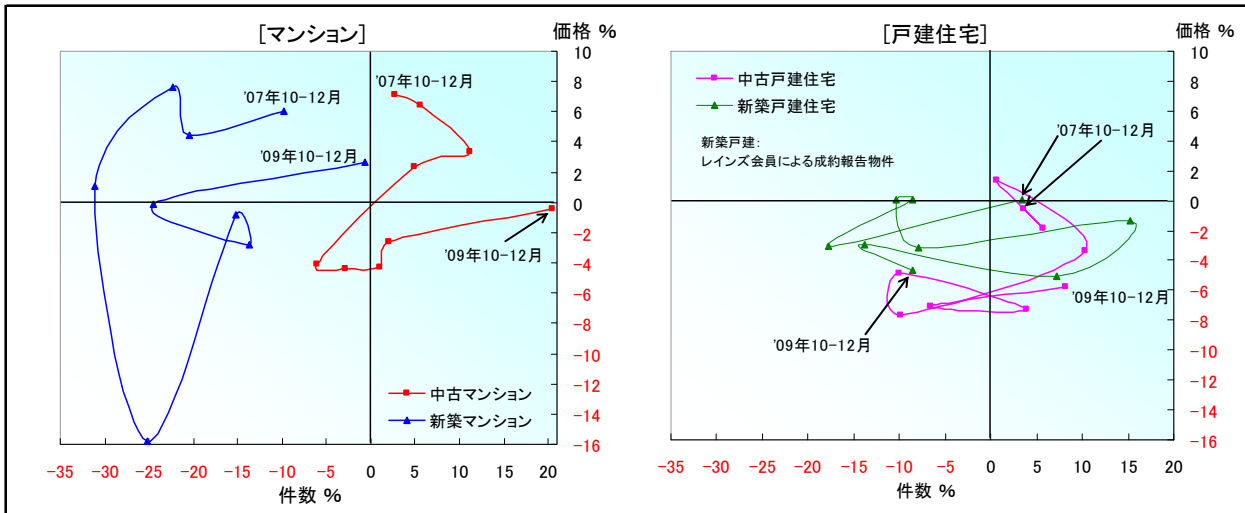
エリア別にみると、中古戸建取引の拡大は近畿圏の広範囲に及んでいる。成約件数の増加は、大阪市や京都市を除く近畿圏の取引量の9割近くを占めるエリアでみられ、神戸市や兵庫県他、京都府他では07年10～12月期の水準を既に超えている。しかし、成約価格は依然として下落基調にあり、京都市などの一部を除くとほとんどのエリアで成約価格は前年比マイナスとなった。従来から価格水準の高い京都市や神戸市では概ね横ばいで推移したものの、近畿圏の中古戸建市場は多くのエリアで弱含みの傾向が続く(図表7・8)。ただ、近畿圏全体の取扱高は前年比で1.9%増となり、5期ぶりにプラスに転換。まだら模様ながらも、中古戸建市場でも回復の兆しが現れ始めた。

3. 近畿圏市場の方向

マンション市況は  
増勢局面に近づく

成約件数と成約価格の変動率から市況の局面とその方向を捉えると、08年10～12月期以来マイナス局面に落ち込んだ中古マンション市場は、09年4～6月期から件数増に転じ、価格が下げ止まったことでさらに増勢局面に近づいた(図表9)。新築マンション市場も7～9

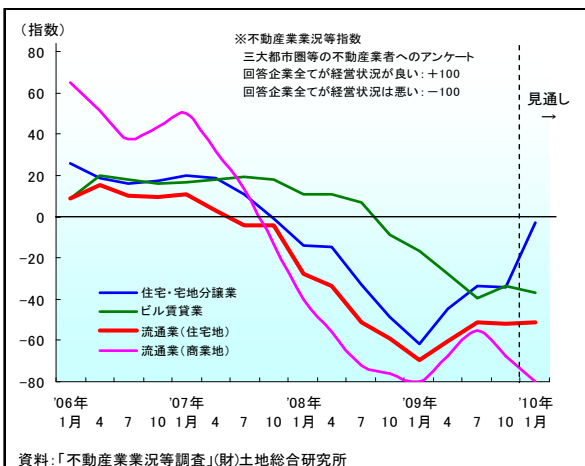
図表9 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率(前年比)



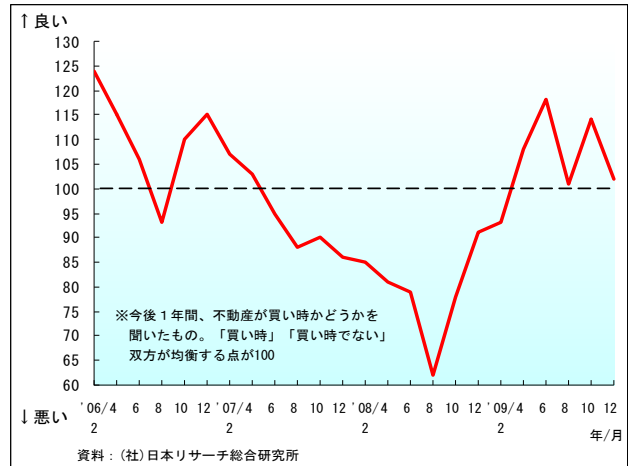
月期から発売戸数の減少に歯止めがかかり、発売価格も上昇に転じるなど増勢局面にあと一步と迫っている。一方、戸建住宅市場は軟調さが続いており、価格は依然として下落基調が変化せず、特に新築戸建の弱含み傾向は強い。ただ、中古戸建も成約件数がプラスに転じるなど一足先に回復の兆しがみられる。

内閣府が10年2月に発表した09年12月の景気動向指数は緩やかな改善を続けており、鉱工業生産指数や商業販売額などで構成される一致指数は、リーマンショック直後の08年10月の水準まで戻している。ただ、製造業を中心に企業の生産活動は持ち直しつつあるものの、外需や経済対策に牽引されている側面が強く、自律的回復とは言い難い。失業率が高止まり09年冬のボーナスも大幅に減少するなど雇用・所得の環境が一向に改善しないなかで、景況感は依然として厳しい。不動産業界の業況判断も09年当初を底に改善に向かったが、流通業に関する景況感は回復の動きが滞っている(図表10)。しかし、消費者の不動産に対する購入マインドは高水準を維持しており、仲介現場では年明け以降も購入需要の活発な動きが指摘されている(図表11)。中古マンションを中心に昨年後半から堅調さが目立っており、価格の下げ止まりで本格回復への道筋が見えつつある。これまでの価格調整を踏まえ、潜在的な購入マインドを着実に顕在化させているのが今の中古市場と言えよう。

図表10 不動産業の業況判断



図表11 不動産購買態度指数(近畿)



## 4. 関連不動産市場の動き

### 新築マンションの 販売調整に歯止め

近畿圏の10～12月期の新築マンション発売戸数は5,856戸で、前年比マイナス0.6%と減少率は大幅に縮小した。12月までの直近1年間の発売戸数は19,784戸で2万戸を割り込み、08年の22,744戸

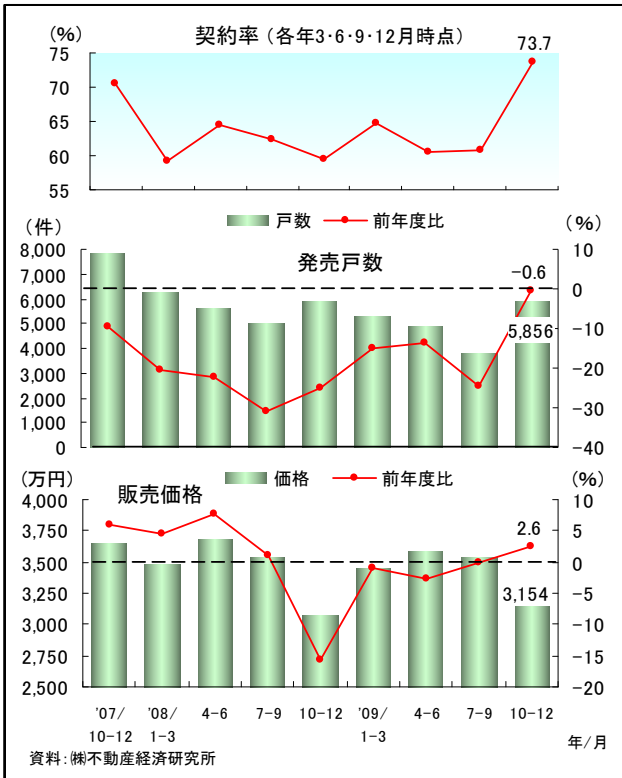


から13.0%減少している。しかし、新規発売戸数の調整は一服しつつあり、販売価格はプラス2.6%と08年7～9月期以来5期ぶりの上昇に転じた。平均価格は3,154万円と05年以前の水準に抑えられ、12月の契約率は7割を超えている。在庫戸数も5,223戸と5千戸強にとどまり、ここにきてようやく新築マンション市場にも明るい兆しが見え始めてきた(図表12)。

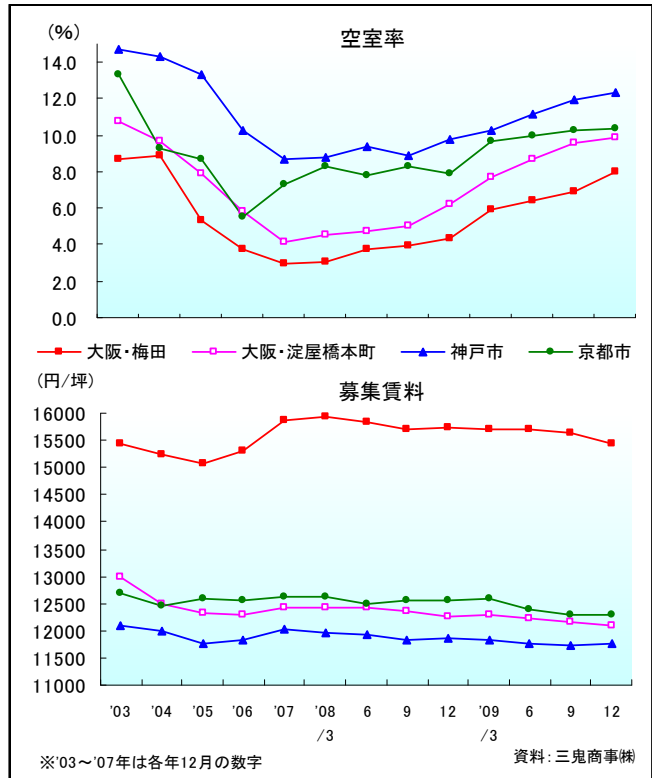
オフィス空室率は  
さらに上昇

京阪神ビジネス地区の09年12月の空室率は、大阪・梅田地区で7.99%と9月の6.88%から1.11ポイントも上昇。淀屋橋・本町でも9.88%、神戸市は12.37%、京都市は10.39%といずれも上昇している。大阪市内では新規供給の拡大で新築ビルの空室率が大幅に上昇したほか、既存ビルの館内縮小や移転縮小も空室率上昇の要因となっている。12月の坪当たり募集賃料は梅田が15,423円、淀屋橋・本町は12,078円、神戸市は11,769円、京都市は12,287円と引き続き緩やかな下落がみられる。大阪市内では2010年も09年と同水準のオフィス供給が見込まれており、テナントの誘致競争から需給バランスの改善には時間がかかるとみられる(図表13)。

図表12 新築マンションの販売状況



図表13 オフィス空室率と募集賃料



## 地域不動産事情

## 奈良県・和歌山県

今回は奈良県と和歌山県の不動産流通市場を取り上げる。奈良市・生駒市では09年10～12月期に中古マンション・戸建とも取引が増加したものの価格は下落が目立ち、安価な物件に需要が集中した。一方、和歌山県では中古マンション・戸建の成約件数の増加が顕著となっている。

## 1. 取引物件の動向

- 成約件数上位都市は、2009年でも中古マンション・戸建とも奈良市、生駒市、和歌山市がTOP3に。特にマンション価格は下落が目立ち、より安く広い物件を選択する動きが強い(図表1)。
- 1万世帯当たりの成約件数をみると、昨年に引き続き生駒市や奈良市、岩出市、王寺町の水準が高く、中古戸建では生駒市のほか平群町や岩出市などで物件取引が活発な様子が見える。
- 3エリア別では、奈良市・生駒市エリアの中古マンション・中古戸建とも成約価格が5期連続で下落し、市況回復の遅れが目立ち、奈良県他や和歌山県が上昇したのとは対照的となった。
- 3エリア別の取扱高も、件数・価格とも低下傾向にある奈良市・生駒市エリアは、ピーク時の07年に比べ、09年の取扱高は18%も減少。一方、和歌山県は中古マンションを中心に取扱高が拡大し、比較的堅調に推移。
- 沿線駅別では、近鉄奈良線沿線が08年同様に7駅がランクイン。近鉄大和西大寺・近鉄奈良・高の原の各駅は前年比2ケタ増に。中古戸建も近鉄奈良線沿線の5駅が上位に入ったが、取引量は6駅が減少し、成約価格も5駅が下落するなど、需要は弱含みの状況にある。

## 2. 地域別の市場動向

- 奈良・生駒エリアの中古マンション取引は00年築以降のシェアが23%に拡大。中古戸建は80年代後半から90年代の取引が拡大した。和歌山・岩出市の中古マンション取引は00年代以降の物件の割合がやや増え、中古戸建も築浅人気が強くなり、90年代以降の物件が55%を占めた。

図表1 成約件数の都市別TOP10(2009年1月～12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> )	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)	1万世帯当たり成約件数
1	奈良市・生駒市	奈良市	310	6.9	1,223	-5.8	16.1	-7.8	73.9	2.3	17.8	20.4
2	和歌山県	和歌山市	82	28.1	976	-4.2	15.0	-2.6	62.7	-3.7	17.4	5.4
3	奈良市・生駒市	生駒市	74	-25.3	1,121	-14.7	15.2	-12.6	72.6	-2.6	16.6	16.4
4	奈良県他	橿原市	54	-6.9	1,086	7.1	15.0	5.8	72.0	0.9	18.7	11.0
5	奈良県他	大和高田市	41	-12.8	656	-23.5	9.6	-21.9	68.2	-0.9	17.4	14.2
6	和歌山県	岩出市	39	21.9	525	-3.0	8.3	1.7	62.9	-4.9	15.6	20.2
7	奈良県他	大和郡山市	29	3.6	1,251	-5.0	16.6	-9.8	74.0	4.1	14.5	8.1
8	奈良県他	桜井市	15	36.4	782	-18.3	10.7	-22.2	72.9	5.1	15.6	6.4
9	奈良県他	王寺町	14	55.6	1,386	-22.4	19.2	-23.4	71.8	1.9	16.7	15.8
10	奈良県他	香芝市	11	83.3	1,458	-24.8	17.1	-27.0	83.9	1.2	9.1	4.1

## ■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	奈良市・生駒市	奈良市	210	-12.9	2,168	-8.4	195.6	-1.3	112.2	-4.1	22.6	13.8
2	和歌山県	和歌山市	168	14.3	1,250	2.5	130.0	-6.2	99.9	-0.5	21.0	11.1
3	奈良市・生駒市	生駒市	143	-11.7	2,554	0.3	299.6	42.9	124.7	5.6	21.2	31.7
4	奈良県他	大和郡山市	54	0.0	1,403	-2.6	158.8	7.0	97.1	-1.9	26.4	15.0
5	奈良県他	橿原市	46	-2.1	1,694	12.5	146.2	11.6	102.4	6.0	22.0	9.4
6	和歌山県	岩出市	46	-32.4	1,009	4.9	147.1	8.7	105.7	10.2	18.1	23.9
7	和歌山県	紀の川市	42	0.0	804	-5.2	167.5	17.4	97.6	2.5	20.7	18.0
8	奈良県他	香芝市	39	-15.2	1,931	-21.5	161.4	-10.6	106.3	-11.4	16.1	14.5
9	奈良県他	平群町	34	17.2	1,375	-13.6	216.2	-14.0	119.6	2.1	24.2	44.4
10	奈良県他	大和高田市	28	-9.7	938	-9.8	115.2	3.5	93.0	-4.3	22.3	9.7

## 1. 取引物件の動向

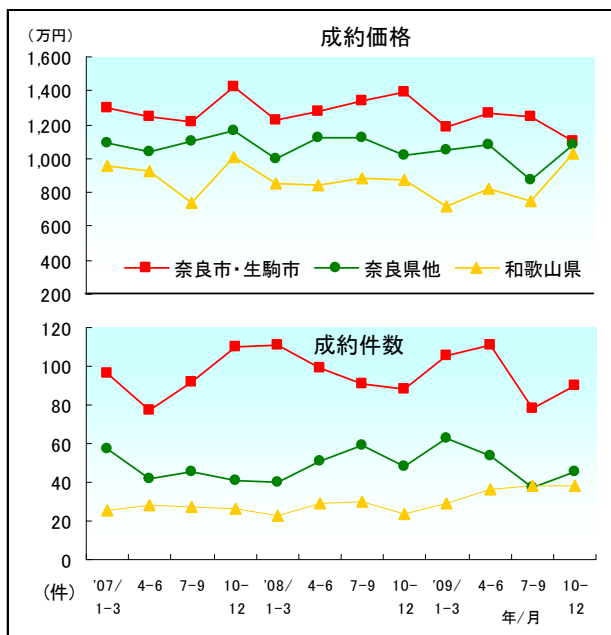
取引量上位都市でも  
下落の傾向が強い

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

直近1年間(2009年1月~12月)で成約件数の上位10都市をみると、中古マンションでは奈良市を筆頭に和歌山市、生駒市、橿原市、大和高田市の順となった。生駒市、橿原市、大和高田市を除く7都市は前年比で成約件数は伸びており、取引量は比較的堅調に伸びている。特に8~10位の桜井市、王寺町、香芝市は2ケタの伸びを示し、いずれも今年10位圏外からランクインしている。ただ、成約価格は橿原市を除く9都市で下落し、㎡単価も8都市で下落。専有面積は6都市で拡大しており、より安価で広い物件を選択する動きが強まっている様子が見える。

一方、中古戸建も奈良市、和歌山市、生駒市の順で成約件数は多いが、成約件数は6都市で前年比減となり2都市は横ばいとどまるなど、中古マンションより軟調さが目立つ。増加したのは和歌山市と平群町のみで、大幅に増加した都市はみられず、10位までの顔ぶれは前年と変化しなかった。取引物件の敷地面積の拡大で成約価格が上昇した都市もみられるが、橿原市や岩出市では取引量が減少するなど全般に弱含みの傾向が見られる。1万世帯当たりの成約件数をみると、中古マンションでは昨年に引き続き生駒市や奈良市、岩出市、王寺町の水準が高く、中古戸建では生駒市のほか平群町や岩出市などで物件取引が活発な様子が見える(P1・図表1)。

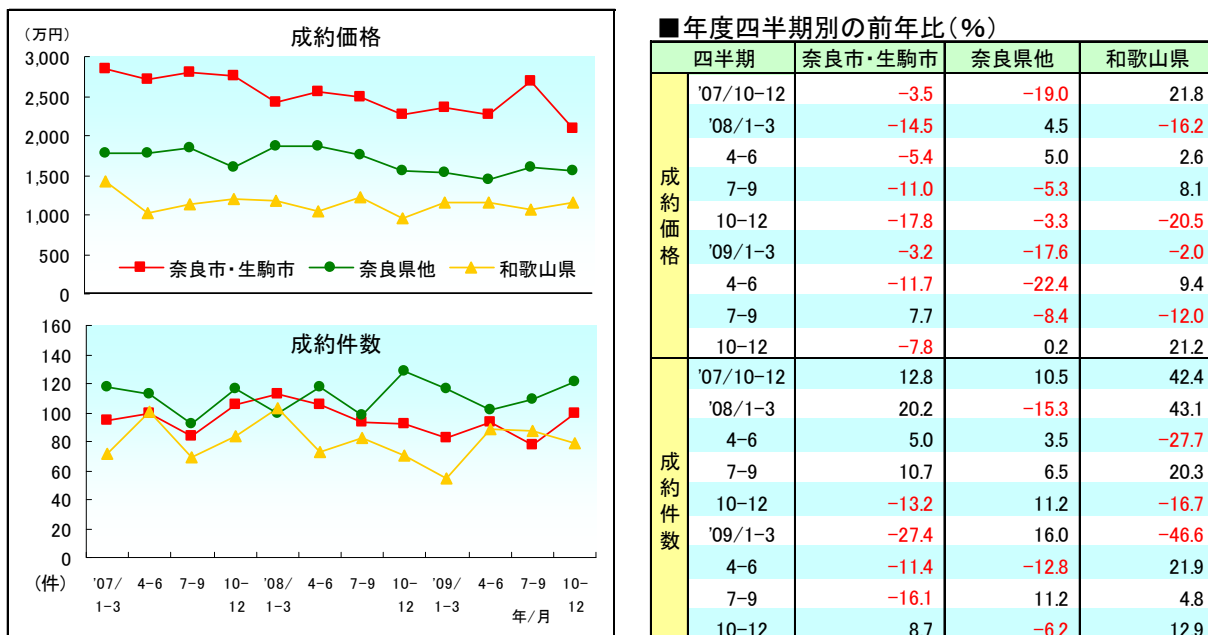
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■ 年度四半期別の前年比 (%)

	四半期	奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
成約価格	'07/10-12	5.6	-6.3	14.2
	'08/1-3	-6.0	-8.6	-10.7
	4-6	2.3	7.4	-9.7
	7-9	9.5	1.1	19.5
	10-12	-2.1	-12.3	-13.8
	'09/1-3	-2.9	5.5	-16.4
	4-6	-0.7	-3.5	-2.4
	7-9	-6.7	-22.2	-15.5
	10-12	-21.0	6.0	18.0
成約件数	'07/10-12	29.4	-6.8	-23.5
	'08/1-3	15.6	-29.8	-8.0
	4-6	28.6	21.4	3.6
	7-9	-1.1	31.1	11.1
	10-12	-20.0	17.1	-7.7
	'09/1-3	-5.4	57.5	26.1
	4-6	12.1	5.9	24.1
	7-9	-14.3	-37.3	26.7
	10-12	2.3	-6.3	58.3

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



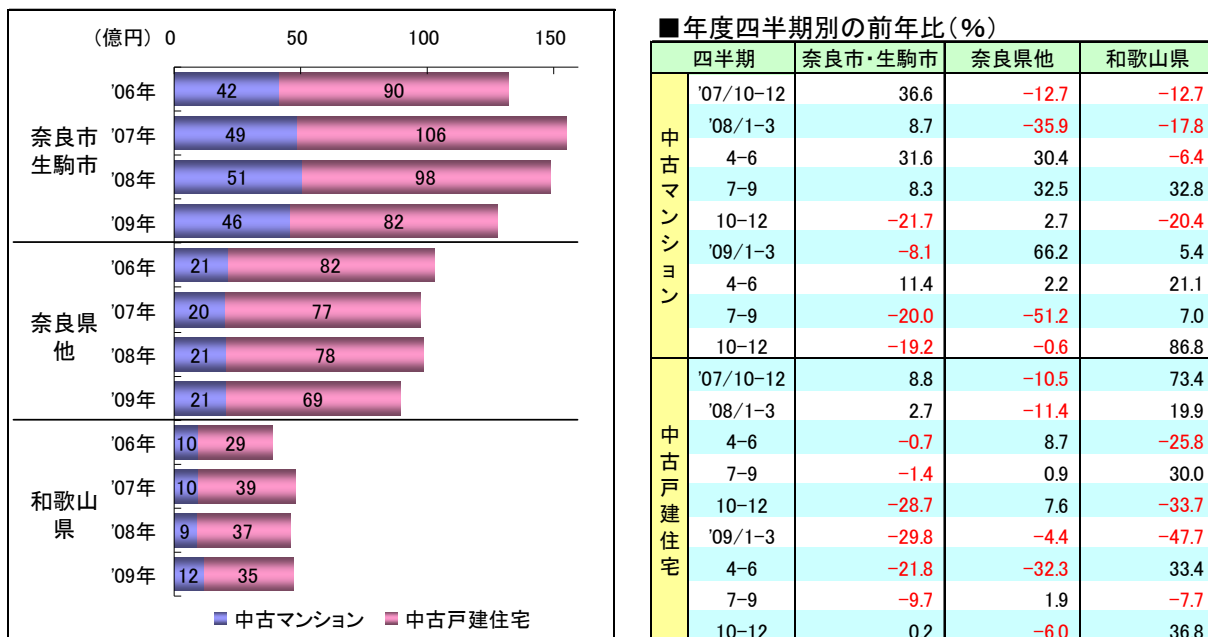
取引の増加目立つ  
和歌山県

3 エリア別に中古マンションの成約件数と価格をみると、奈良県・和歌山県の取引量の過半数を占める奈良市・生駒市エリアで価格の下落が続いている。いわゆるリーマンショックの影響が顕在化した 08 年 10～12 月期以降 5 四半期連続で成約価格が下落しており、取引量も近畿圏全体で大幅増となった 09 年 10～12 月期も 2.3% 増にとどまるなど市況回復の遅れが目立つ。10～12 月期の成約価格は奈良市・生駒市が 1,098 万円、奈良県他が 1,084 万円、8 期ぶりに 1 千万円を超えた和歌山県が 1,028 万円とほぼ横並びとなり、1200～1300 万円が平均値だった奈良市・生駒市の落ち込みは著しい(図表 2)。

中古戸建も奈良市・生駒市エリアで価格の下落がみられ、10～12 月期はマイナス 7.8% と奈良県他や和歌山県が上昇したのとは対照的である。07 年 10～12 月期からほぼ 2 年に渡って下落が続いており、成約件数も 7～9 月期まで 1 年間減少するなど、主力のエリアでありながら当該エリアの落ち込みは最も大きい。一方、成約件数はやや少ないものの和歌山県の伸びは顕著で、09 年 4～6 月期から 3 期続けて増加し、10～12 月期も 12.9% の 2 ケタ増となった。

10～12 月期の成約価格は奈良市・生駒市が 2,080 万円、奈良県他が 1,555 万円、和歌山県は 1,167 万円と 3 エリアの価格差は依然として大きい。しかし、取引が堅調だった 07 年当時、平均 2,700～2,800 万円台の成約価格を示していた奈良市・生駒市が 2000 万円台まで低下させており、市況回復の遅れはやはり中古戸建でもみられる(図表 3)。

図表4 エリア別の取扱高



取扱高の減少目立つ  
奈良市・生駒市

件数に価格を乗じた取扱高を3エリア別にみると、件数・価格とも低下傾向にある奈良市・生駒市エリアの市場の縮小が著しい。中古マンションは09年7~9月期から2期連続の2ケタ減となり、中古戸建も08年4~6月期から6期続けて縮小している。ピーク時の07年と比べると09年の取扱高は17.5%も減少している。奈良県他も中古マンション、中古戸建とも取扱高を減らす一方、和歌山県は中古マンションを中心に取扱高が拡大しており、比較的堅調に推移。奈良県との違いが顕在化した1年となった(図表4)。

依然として主力エリア  
の近鉄奈良線沿線

各エリアの動きを鉄道沿線・駅商圈別の成約件数上位10駅から詳しくみると、中古マンションは近鉄奈良線沿線が08年と同じく7駅がランクイン。やはりこの沿線における中古マンション市場は大きいことがわかる。8位の高の原駅を除くと9駅は08年と同じ顔ぶれで、なかでも5~8位のJR奈良、近鉄大和西大寺、近鉄奈良、近鉄高の原の各駅周辺は前年比で2ケタ増となった。しかし、他の6駅は成約件数が減少し、成約価格も8駅で下落する一方、専有面積は6駅で拡大するなど、より安く広い物件を求める動きは主力沿線エリアでも同様である。

中古戸建では近鉄学園前、近鉄奈良、近鉄生駒など近鉄奈良線沿線5駅が上位に入ったほか、JR王寺駅周辺が前年の2位から1位となり、JR大和小泉も8位から6位に上昇した。しかし、前年比では減少が6駅にのぼり、成約価格も5駅が下落。土地面積も6駅で縮小



図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2009年1月~12月)

## ■中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	㎡単価 (万円/㎡)	単価前年比 (%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)
1	近鉄奈良線	新大宮	60	-6.3	1,173	6.8	15.5	1.8	72.4	5.3	20.1
2	近鉄奈良線	学園前	48	-7.7	1,071	-21.7	14.1	-21.3	72.8	-0.3	19.8
3	近鉄奈良線	富雄	46	-4.2	1,151	-15.2	15.4	-15.7	73.9	0.2	15.2
4	近鉄奈良線	生駒	36	-18.2	1,152	-15.2	15.6	-15.4	72.5	-1.2	16.1
5	JR関西本線	奈良	32	45.5	1,043	-2.7	14.4	-5.8	70.7	4.1	19.7
6	近鉄奈良線	大和西大寺	28	12.0	1,757	16.2	23.1	13.9	73.8	0.7	13.1
7	近鉄奈良線	近鉄奈良	24	33.3	919	-12.7	13.6	-15.6	66.3	4.3	20.1
8	近鉄京都線	高の原	24	41.2	1,301	-12.9	14.9	-14.6	87.0	1.4	19.9
9	近鉄大阪線	大和高田	23	-34.3	770	-8.7	11.2	-5.9	68.4	-1.1	17.3
10	近鉄奈良線	東生駒	22	-38.9	1,034	-24.9	14.1	-19.6	71.2	-7.6	20.6

## ■中古戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	土地面積 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)
1	JR関西本線	王寺	57	7.5	1,804	-20.4	193.6	-6.4	117.9	-1.2	24.2
2	近鉄奈良線	学園前	49	-25.8	2,828	1.0	224.4	4.0	124.9	0.6	21.7
3	近鉄奈良線	近鉄奈良	39	-2.5	1,518	-5.2	150.0	-19.6	101.4	-7.2	24.7
4	近鉄田原本線	西田原本	34	3.0	3,436	9.2	251.2	7.7	144.3	11.7	21.3
5	近鉄奈良線	生駒	32	-36.0	2,233	0.5	223.7	21.0	126.8	8.7	20.8
6	JR関西本線	大和小泉	26	-3.7	1,364	-5.3	138.7	-4.9	91.9	-8.0	24.3
7	近鉄奈良線	富雄	25	-16.7	2,077	-14.5	177.2	-13.0	102.4	-11.8	23.3
8	近鉄けいはんな線	白庭台	25	19.0	2,485	0.1	188.8	-7.4	121.7	3.1	18.7
9	近鉄大阪線	五位堂	24	-11.1	2,593	-17.2	192.5	-2.0	123.9	-1.0	18.1
10	近鉄奈良線	東生駒	21	10.5	3,049	0.4	253.9	25.7	129.3	10.3	21.5

するなど、やはり中古戸建に対する需要は弱含みの状況がみられる。また、08年に3駅すべてがランクインしていた近鉄けいはんな線は、09年は白庭台1駅にとどまり、取引はやや落ち着いている(図表5)。

### 新築マンション供給 大幅減

新築マンションの発売戸数上位8都市をみると、08年も人口規模が大きい奈良市が1位となったが、発売戸数は362戸と前年よりさらに戸数を落とした(図表6)。2位の和歌山市も176戸にとどまり、08年に供給が確認されたのは8都市のみで、その合計は1,019戸と07年の1,520戸から38.7%も減少した。このように供給エリアは縮

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
2004年	都市名 奈良市	和歌山市	生駒市	大和郡山市	橿原市	香芝市	-	-	-	-
	発売戸数 681戸	200戸	183戸	125戸	98戸	87戸	-	-	-	-
	平均価格 3,573万円	2,712万円	1,979万円	2,563万円	2,619万円	2,015万円	-	-	-	-
05年	都市名 奈良市	和歌山市	橿原市	生駒市	桜井市	大和郡山市	-	-	-	-
	発売戸数 488戸	244戸	192戸	107戸	36戸	15戸	-	-	-	-
	平均価格 2,990万円	2,699万円	2,605万円	3,701万円	2,650万円	2,565万円	-	-	-	-
06年	都市名 奈良市	和歌山市	大和郡山市	橿原市	生駒市	香芝市	桜井市	大和高田市	-	-
	発売戸数 623戸	372戸	178戸	163戸	157戸	77戸	73戸	20戸	-	-
	平均価格 3,232万円	2,901万円	2,632万円	2,500万円	3,427万円	2,547万円	2,509万円	2,609万円	-	-
07年	都市名 奈良市	大和高田市	和歌山市	香芝市	天理市	生駒市	桜井市	生駒郡	北葛城郡	大和郡山市
	発売戸数 550戸	314戸	159戸	95戸	83戸	76戸	69戸	67戸	51戸	32戸
	平均価格 3,098万円	2,967万円	2,920万円	2,466万円	2,532万円	3,409万円	2,537万円	3,404万円	2,280万円	3,068万円
08年	都市名 奈良市	和歌山市	天理市	生駒市	北葛城郡	橿原市	葛城市	大和高田市	-	-
	発売戸数 362戸	176戸	109戸	105戸	92戸	79戸	57戸	39戸	-	-
	平均価格 3,191万円	2,981万円	2,476万円	3,344万円	3,500万円	2,650万円	2,462万円	2,906万円	-	-

資料: ㈱不動産経済研究所

\*04年・05年の7位以下、06・08年の9位以下は該当都市なし

しかし、発売戸数自体も減少するなど、近畿圏の他エリアと同様に奈良県・和歌山県の新築マンション供給は落ち込みが目立つ結果となった。

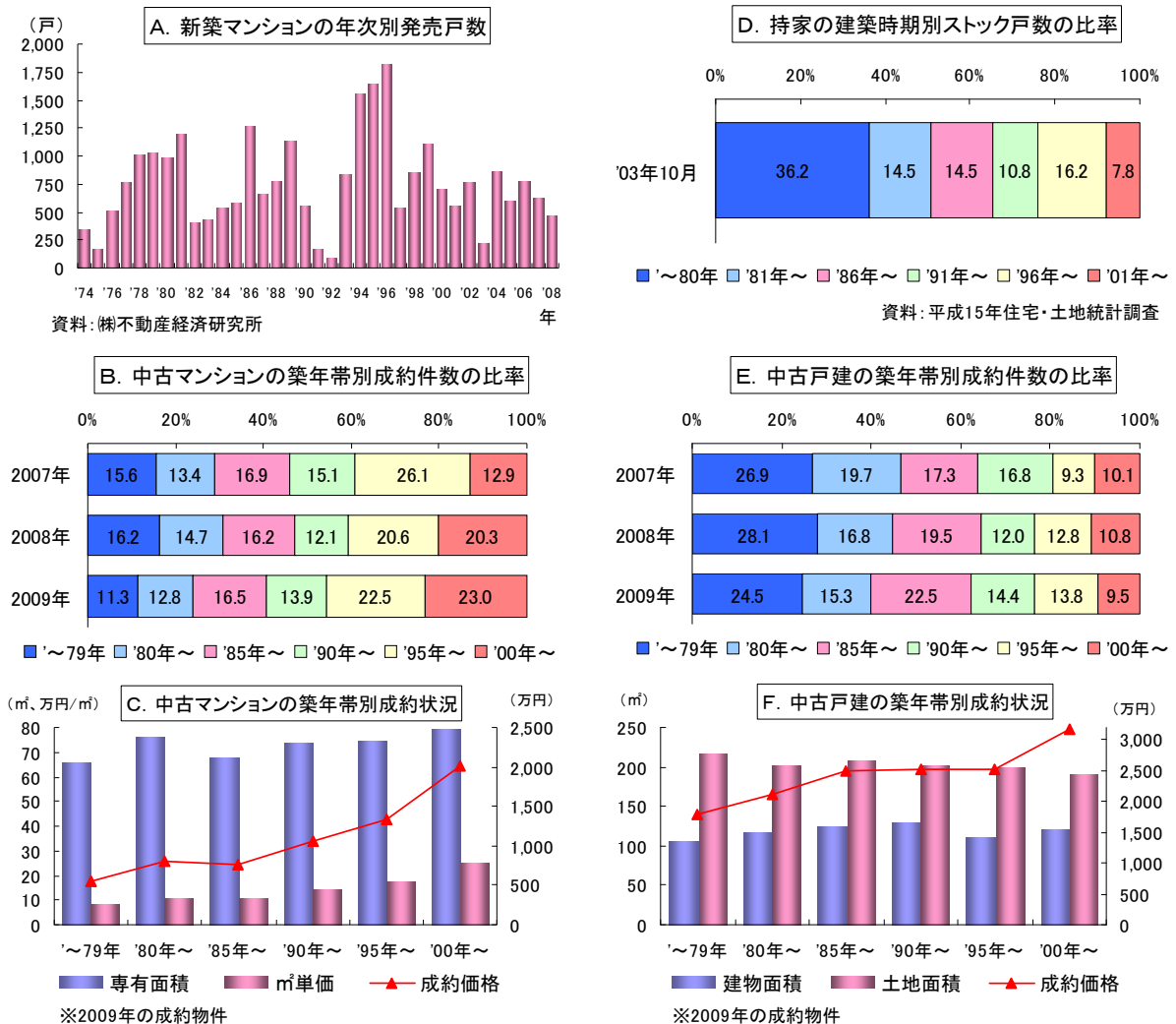
## 2. 地域別の市場動向

### 奈良・生駒エリアの 築浅マンション取引が拡大

前述のように 09 年の奈良県と和歌山県の中古住宅市場は、依然として近鉄奈良線沿線を中心とする奈良市・生駒市や、和歌山市とその周辺エリアが主要な位置を占めている。そこで、こうした主なマーケットにおける売れ筋を、築年数などの動きから捉えることにする。

奈良市・生駒市エリアの中古物件の取引状況を 07 年から 09 年まで比較すると、中古マンションでは 00 年築以降のシェアが 23%まで拡大し、95 年築以降を合わせると 5 割近くに達している (図表 7)。00 年築以降の取引物件の平均像は、専有面積が 79 m<sup>2</sup>、成約価格は

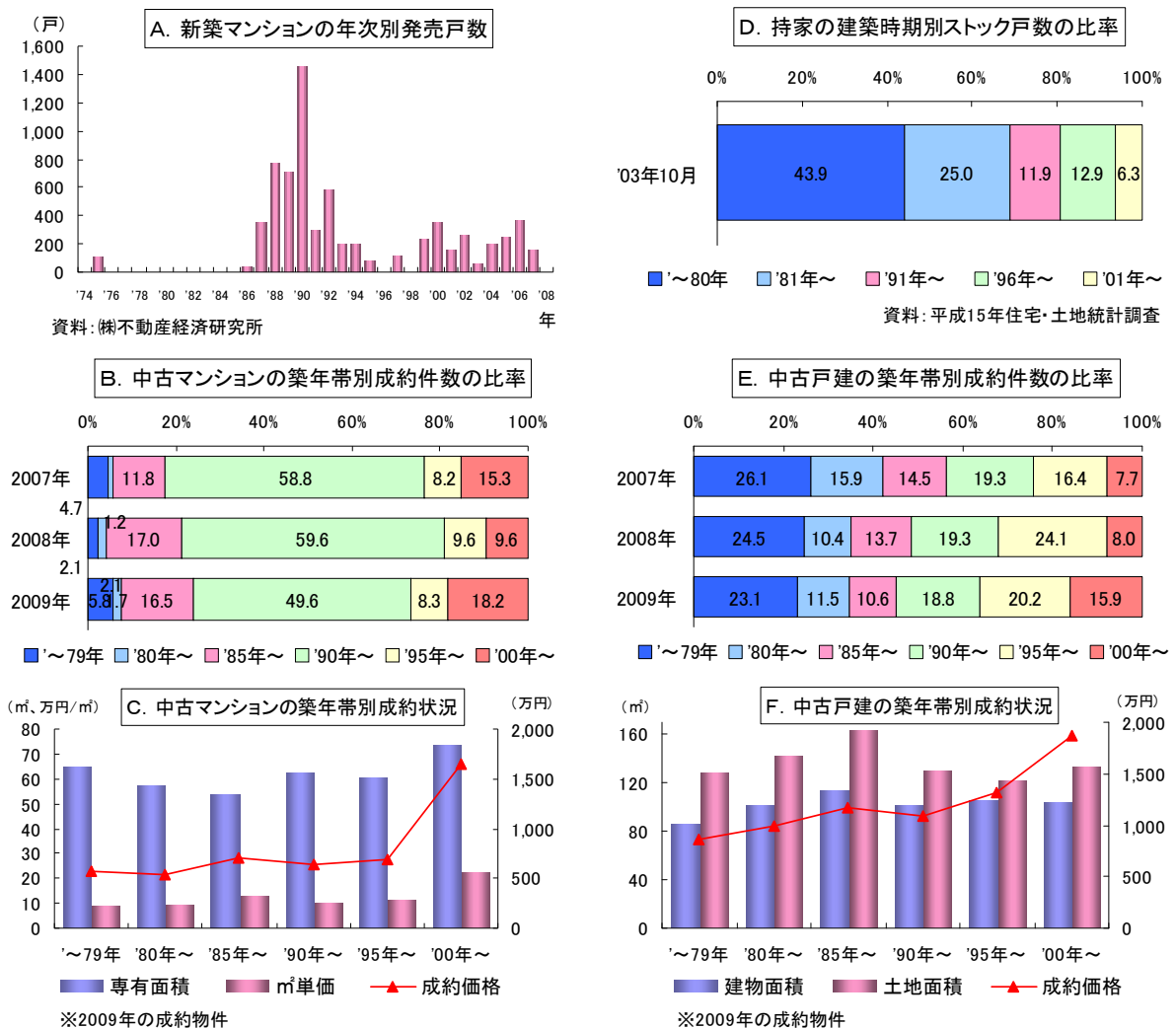
図表 7 奈良市・生駒市の新築・中古住宅成約状況



2,006 万円で 90 年代以前の物件が 1 千万円前後にとどまるのに比べて価格水準は高い。しかし、同築年帯の平均価格 08 年比で 200 万円程度下落しており、3 千万円前後の新築マンションと比べると割安感強い。新築供給も減少しており、築浅マンションに対する需要は根強い状況にある。

一方、中古戸建は 80 年代後半から 90 年代の物件取引が拡大しており、同築年帯のシェアは 50%を超える。住宅ストックの構成と比較しても同築年帯の割合は高く、中古戸建市場で選好されていることがわかる。シェアを伸ばした 80 年代後半の物件の平均像をみると、土地 208 ㎡、建物 126 ㎡で成約価格 2,496 万円と 90 年代の物件と概ね同水準にある。ただ、敷地面積は若干広く、同じ価格でゆとりある住戸を求める場合、80 年代後半の物件は値頃感があり、人気を集めている様子が見え始める。

図表 8 和歌山市・岩出市の新築・中古住宅成約状況



**和歌山・岩出市の戸建  
築浅シェアが拡大**

和歌山市及び岩出市の中古マンション市場では、過去の新築マンション供給が90年代前半に集中したことから、中古市場で取引される物件も同築年帯に偏在する傾向に大きな変化はない。ただ、00年代以降の物件シェアがやや拡大する傾向を示し、09年は18.2%を占めた。00年代の物件の平均像をみると、専有面積73㎡で価格1,650万円、㎡単価は22万円と、90年代以前の築年帯と比べるとやや値は張るが、3千万円近くの水準となる新築マンションに対して割安感は大きく、今後とも着実に取引量を増していくものとみられる。

一方、中古戸建は中古マンション以上に築浅人気が強くと、09年は90年代以降の物件が54.9%を占めるに至っている。特にシェアを伸ばした00年代以降の物件をみると、土地133㎡、建物104㎡で平均価格は1,864万円と、中古価格で2千万円を割り込む水準にあり、建売などの新築物件に対する値頃感是非常に強く、ニーズを集めているとみられる。近畿圏の中でも最も価格水準の低い和歌山県では、築浅物件でも割安感を演出しやすく、デフレの状況下で安価な中古物件は優位性を発揮している。