

# ズームイン 団地再生と不動産流通

ニュータウンのオールドタウン化が指摘されて久しい。2000年代に入りニュータウンの高齢化が急速に進んでいるが、一方で団地再生に向けた取り組みも目立っている。今回は、居住人口の回復に向けた再整備の動きや行政の施策とともに、不動産流通分野での動きについて紹介する。

## 1. ニュータウンにおける人口構成の変化

- 千里ニュータウンの人口は2005年には9万人まで縮小し、高齢化率は26.1%に上昇（図表1）。
- ニュータウンでは開発当初世代の定住意向が強いが、子供世代は就職や結婚を機に転出するため新たな若年・ファミリー層の流入が少なく、高齢化の最大の原因となっている。
- 一方、成熟した街のイメージを持つ千里の人気は高く新築マンション価格は他エリアを上回る。建て替えを前提とした試算では、新規住民の流入で2030年の高齢化率が現状と同程度に収まる。

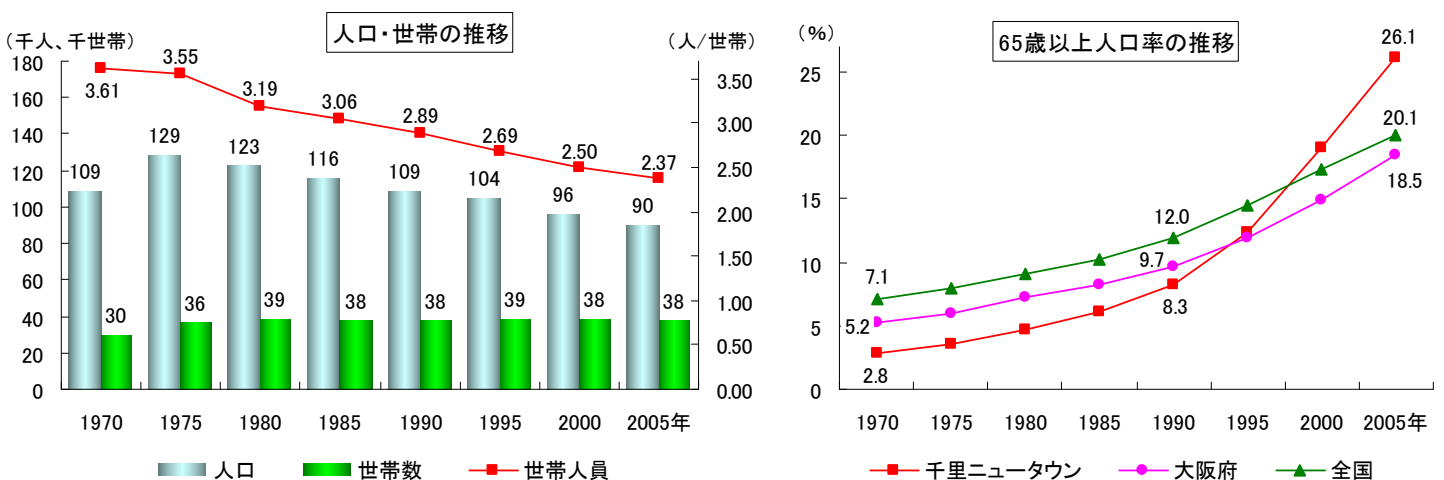
## 2. ニュータウン再生に向けた取り組み

- 2000年代に入りニュータウンでは、住環境保全に向けた規制・誘導から、住宅地の多機能化や敷地規模の緩和、駅周辺や幹線道路沿いの高度利用化などに土地利用の考え方が変化している。
- 千里中央地区では再整備ビジョンに基づき、高層マンションなど各種施設の整備が進むが、建て替えによる新たな住宅ストックの形成は、今後の中古流通市場の拡大にも寄与する。
- 泉北ニュータウンでも公的賃貸住宅の建て替えに加え、持家戸建の借り上げ制度活用といった取り組み方針が出され、新婚や子育て世帯向けの家賃補助制度なども動き出している。

## 3. 不動産流通における取り組み

- ニュータウンの居住世帯は基本的に定住意向が強いが、泉北ニュータウンの調査では住宅の老朽化や交通の便の悪さなどを理由に、全体の15%程度が地区内外での住み替え意向を持つ。
- 郊外団地に特化した形で不動産仲介を展開する事業者では、物件や顧客ニーズに合わせて段階的なリフォームを実施し、オープンハウス形式で地域密着型の営業を行っている。団地に特化した業態は、ニュータウン内の転居ニーズを的確に捉えた例として挙げられる。

図表1 千里ニュータウンにおける人口構成の変化



資料：国勢調査

# 1. ニュータウンにおける人口構成の変化

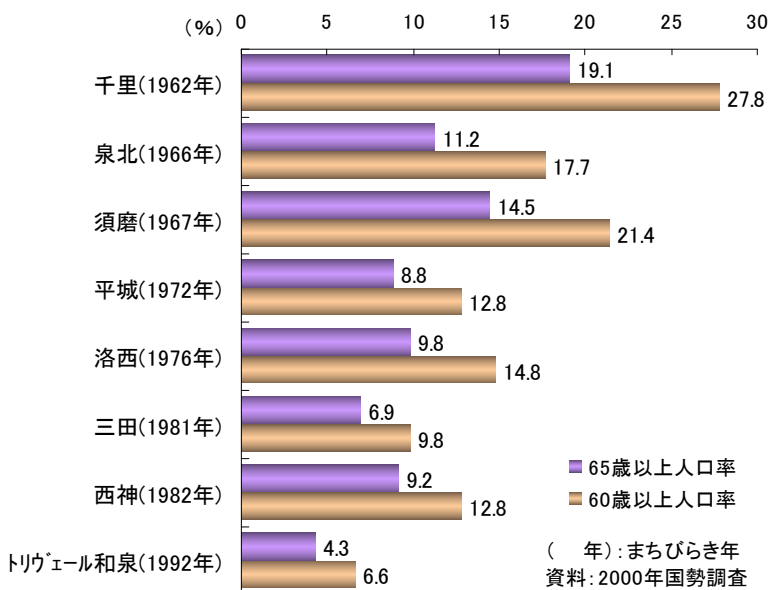
高齢化の要因は  
新規住民の流入低迷

新住宅市街地開発法に基づく我が国最初のニュータウンとして知られる千里ニュータウンは、「まちびらき」から既に50年近くが経過しているが、その人口動態をみると近郊ベッドタウンとしての盛衰が示されている。

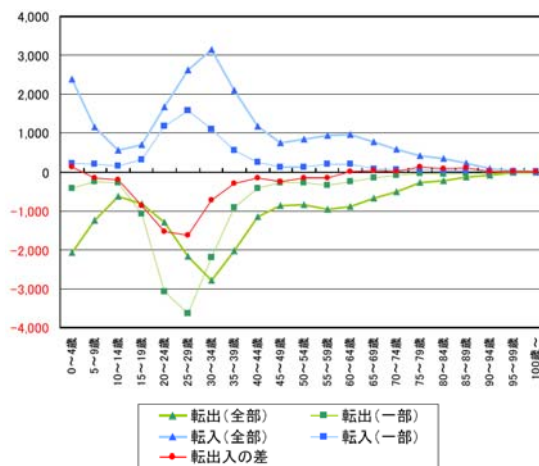
千里ニュータウンの人口は1975年の12.9万人でピークアウトしたあと一貫して減少し、2005年には9万人まで縮小。その間も、小世帯化により世帯数は3.8万世帯前後と横ばいで推移したが、95年以降は減少に転じ、住宅の余剰感は強まっている。世帯人員は70年の3.61人から05年は2.37人まで縮小する一方、65歳以上人口の高齢化率は95年頃から急速に上昇し、05年には26.1%と全国平均を大きく上回っている（P1・図表1）。開発当初の入居世代が一斉に高齢化の時期を迎えており、千里ニュータウンはかつてのファミリー中心から高齢単身・夫婦世帯の街へと変貌している。

近畿圏の他のニュータウンをみると、その開発時期によって高齢化の進展の違いがわかる。千里ニュータウンに続いて60年代に開発が始まった泉北ニュータウンや須磨ニュータウンは千里に次ぐ高い高齢化率を示すが、最も新しいトリヴェール和泉では10%に満たない。ニュータウン地区では開発当初の流入世代の定住意向が強いが、その子供世代は就職や結婚などを機に転出するケースが多く、新たな若年・ファミリー層の流入が少ない点が高齢化の最大の原因となっている（図表2）。

図表2 近畿圏の代表的なニュータウンの人口構成



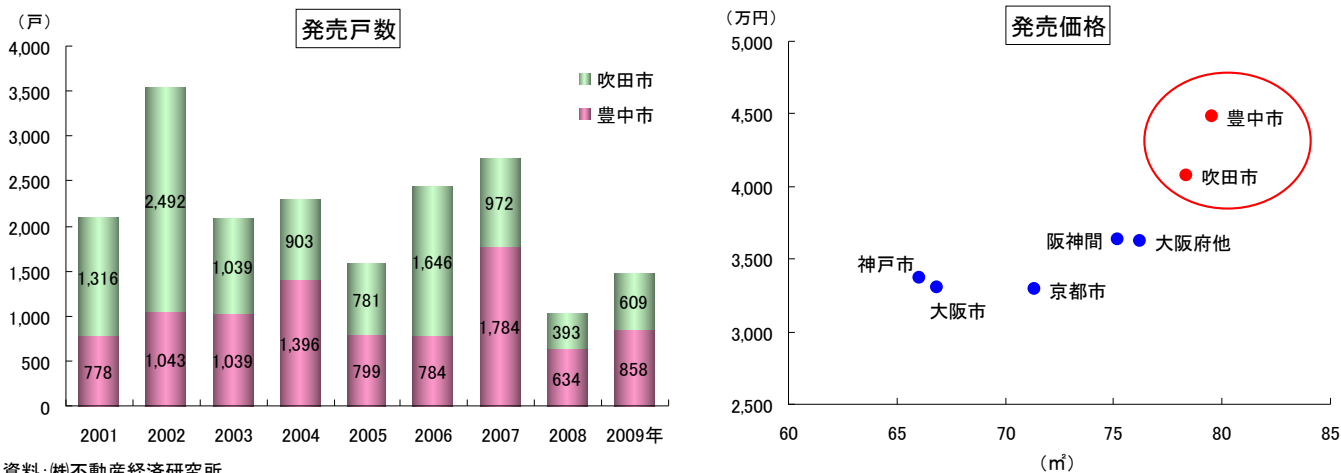
■ 泉北ニュータウン区域の転出入(2004~08年計)



※「全部」: 世帯全部の移動、「一部」: 世帯の一部の移動  
※転出入には、区間の移動数を含む

資料: 堺市転出入人口データ

図表3 千里ニュータウンが位置する豊中市・吹田市の新築マンション発売動向



資料: 株式会社不動産経済研究所

■住んでみたい街(関西圏)

2010年(回答 851人)					2009年(回答 980人)				
順位		獲得ポイント	1位 選択数(人)	1位 選択率(%)	順位		獲得ポイント	1位 選択数(人)	1位 選択率(%)
1	芦屋	346	81	9.5	1	芦屋	470	108	11.0
2	西宮	231	36	4.2	2	西宮	318	57	5.8
3	神戸	202	41	4.8	3	夙川	232	41	4.2
4	夙川	174	37	4.3	4	神戸	208	34	3.5
5	岡本	124	18	2.1	5	岡本	146	21	2.1
6	千里中央	123	28	3.3	6	京都	136	27	2.8
7	梅田	114	23	2.7	7	梅田	127	24	2.4
8	茨木	111	23	2.7	8	御影	95	11	1.1
9	京都	108	23	2.7	9	三宮	92	19	1.9
10	三宮	102	20	2.4	10	千里中央	85	18	1.8
11	宝塚	85	10	1.2	11	宝塚	84	10	1.0
12	御影	73	16	1.9	12	苦楽園	82	14	1.4
13	高槻	68	11	1.3	13	高槻	73	18	1.8
14	箕面	65	11	1.3	14	茨木	69	8	0.8
15	天王寺	62	13	1.5	14	豊中	69	10	1.0
16	難波	62	11	1.3	16	住吉(兵庫県)	64	8	0.8
17	吹田	54	8	0.9	16	六甲	56	9	0.9
18	豊中	51	4	0.5	18	吹田	52	4	0.4
19	苦楽園	50	11	1.3	19	箕面	50	7	0.7
20	元町	46	10	1.2	19	大阪	50	7	0.7

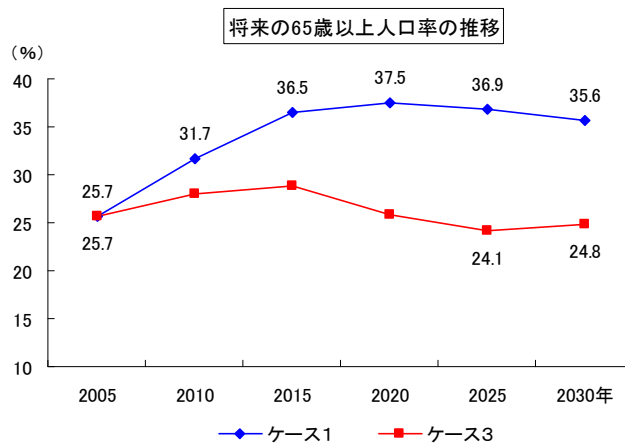
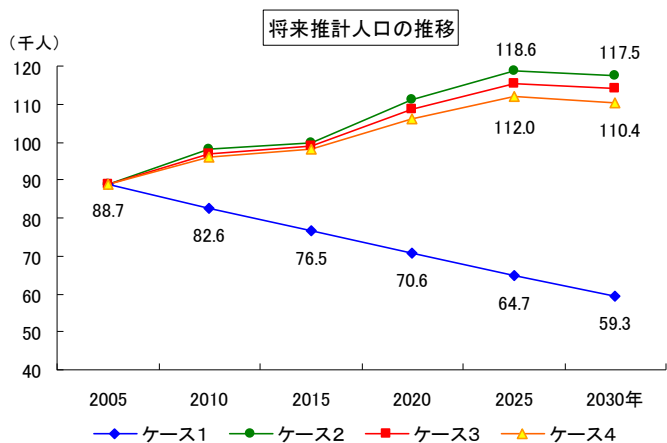
\*ポイント: 第1位=3P 第2位=2P 第3位=1P  
出典: 「住んでみたい街アンケート」 MAJOR 7ホームページ

期待される建て替えによるマンション供給

こうした動きがある一方、千里ニュータウンに対しては成熟した街のイメージができつつあり、住宅地としての関西での人気は相対的に高い。ニュータウン内の土地利用方針の転換により新築マンション供給が進んだこともあり、住んでみたい街のランキングでは近年、千里中央地区の順位が上昇している。販売される新築マンションの価格や住戸規模は他のエリアを上回っており、このエリア周辺の人気の高さを裏付けている(図表3)。

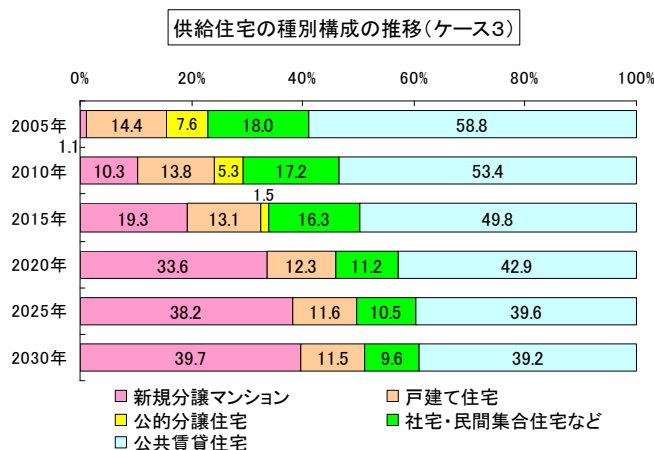
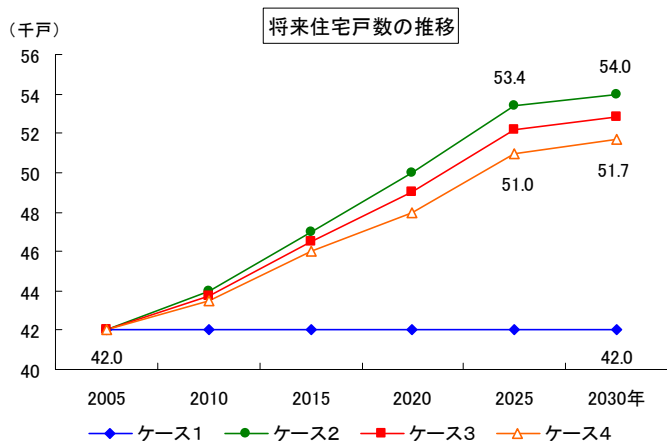
高齢化・小世帯化といった課題に対しては、行政を中心に既にニュータウンの再生に向けた方向性が示されており、千里ニュータウンでも再生方針の中で建て替えを想定したシミュレーションが検討されている。それによると、エリア内の公共賃貸住宅や旧公団等の分譲団地の建て替えと、それに伴う余剰地での民間分譲マンションの建設を

図表4 千里ニュータウンの再生による将来人口・供給住宅の変化（試算推計）



ケース1	建替えを行わないと想定
ケース2	専用面積を75 m <sup>2</sup> /戸と想定
ケース3	専用面積を85 m <sup>2</sup> /戸と想定
ケース4	専用面積を95 m <sup>2</sup> /戸と想定

住宅種別	建替戸数(方針)	建替時期(方針)	備考
公共賃貸住宅	管理戸数の50~100%で建替え戸数及び敷地面積を想定	建設時期などに基づき想定	
	再生活用地：専用面積を設定(ケース要因)して戸数を想定	建替用地の着工後と想定	分譲マンションへの建替とする
民間集合住宅等	専用面積85m <sup>2</sup> /戸程度で戸数を想定	建設時期などに基づき想定	分譲マンションへの建替とする
給与住宅	専用面積85m <sup>2</sup> /戸程度で戸数を想定	建設時期などに基づき想定	分譲マンションへの建替とする
戸建て住宅地	建替えは想定しない	—	
その他	建替えは想定しない	—	



出典:「千里ニュータウンの現状」第2回千里ニュータウン再生のあり方検討委員会資料 2006年10月

前提に、住戸規模に応じた住宅戸数と人口の拡大を見込んでいる。建て替えを行わない場合、現在 8.3 万人の人口が 2030 年には 6 万人弱まで減少するのに対し、住戸規模を最も抑えた建て替えケース 2 (75 m<sup>2</sup>/戸) では 2030 年に 12 万人弱まで人口が増加する。ケース 3 (85 m<sup>2</sup>/戸) では今後 20 年間で約 2 万戸、年間約 1 千戸の分譲マンション供給が想定されており、2030 年には分譲マンションと公共賃貸住宅のストック数がほぼ同数になると見込まれている。この結果、千里ニュータウンの高齢化率は 2030 年でも 25%弱に抑えられ、建て替えを行わないケースに比べて 10 ポイント以上低下し、分譲マンションの供給による新規住民の受け皿づくりの重要性が理解できる(図表 4)。

## 2. ニュータウン再生に向けた取り組み

### 地域活性化に向けた 新たな土地利用へ

従来、各ニュータウンでは住環境の保全に向けたルールが設けられ、千里ニュータウンでは新住宅市街地開発法に基づく10年間の買戻し特約の期限後、敷地分割や集合住宅への建て替え等を防ぐため、吹田市域での建築協定や地区計画のほか、豊中市域での住環境保全の基本方針などにより、住環境を規制・誘導してきた。

こうしたガイドラインは対象エリアの住環境保全に一定の役割を果たしてきたが、前述のような人口減少と急速な少子高齢化の進展により、地域の活性化に向けた新たな整備方針が必要とされるようになってきている。豊中市では、良好な住環境保全を基本としつつ、住宅地への多様な機能・施設の導入や敷地最低規模の柔軟な設定、駅周辺や幹線道路沿いでの高度利用化などに向けた新たな土地利用の考え方を提示している（図表5）。

特に千里中央地区では近年、大阪府企業局や千里センター、民間企業による土地・建物の売却が進み、新たな商業・業務施設とともに、分譲マンションや医療・福祉施設等の建設が進んでいる。従来、同地区で住宅を排除する指導が行われてきたが、商業・業務機能の需要拡大が見込めないことから、事業者からもマンション立地に対する要望が強まっていた。今後は、各地区の課題に対応できるよう、行政だけ

図表5 豊中市の「住環境保全基本指針」から「土地利用の考え方」への変化と背景

地区	変化の内容	背景
戸建住宅地区	・住宅地への多様な機能の導入 (戸建専用を基本→戸建専用住宅以外の用途の検討)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建住宅地等への多様な高齢者向け住宅や交流施設等の導入</li> <li>・相続に伴う問題の解決(相続税の負担、売買困難など)</li> <li>・若年層の居住促進による地域の活性化</li> </ul>
	・敷地最低規模の柔軟な設定 (230㎡以上→敷地現況・相続による土地処分動向・関係者の意向を踏まえて設定)	
中高層住宅地区	・住宅地への多様な機能の導入 (住宅・公益的施設等に限定→法定程度の用途導入)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者介護や子育て支援、多世代交流など施設の充実</li> <li>・賑わいのある、歩いて楽しいまちづくり</li> <li>・民活による公的住宅建て替え促進等のための土地の高度・複合利用</li> </ul>
	・立地特性に合わせた土地の利用 (容積率150%を基本→駅周辺や幹線道路沿いは高度利用)	
千里中央地区	・住宅の立地制限の緩和 (住宅立地の場合の低層階は商業・業務施設)	・業務施設用地の転売に伴うマンション立地の要請、これに対応した住商混在の良好な環境の形成

出典：「ニュータウン再生-住環境マネジメントの課題と展望」山本茂著



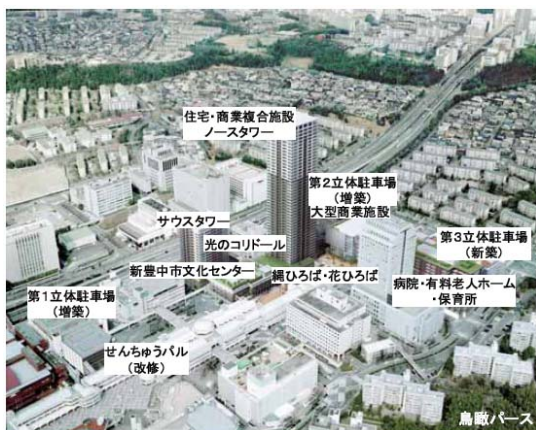
既に始まっている  
再生事業

でなく地区の実情やニーズに詳しい住民や事業者が話し合うことで、住環境の保全ルールを形成していく姿勢が求められている。

千里中央地区については 2003 年に再整備ビジョンが策定され、その後、事業コンペ等を経て各種施設の整備が進んでいる。既に超高層棟を含む分譲マンションの供給が始まっており、大型商業施設や医療福祉施設、文化施設等も立地し、多様な都市機能が集積しつつある(図表 6)。

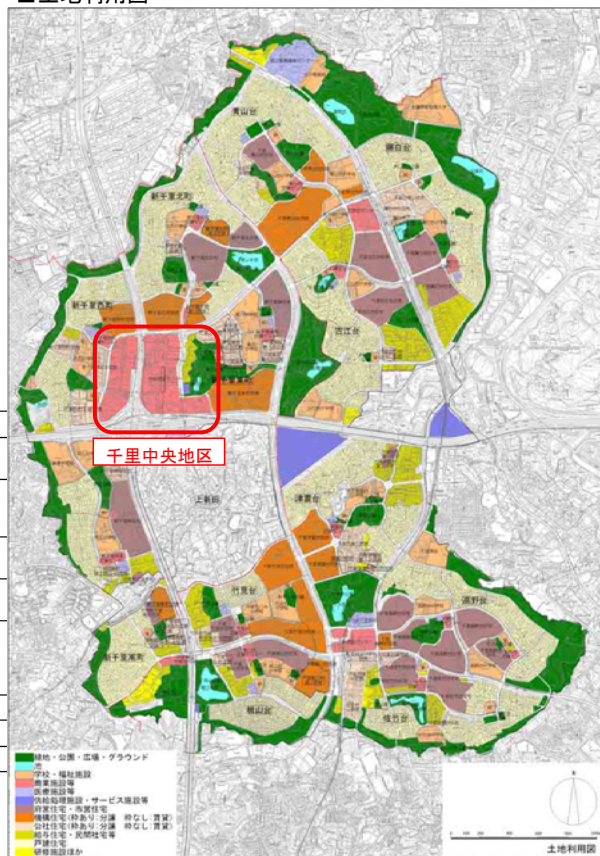
センター地区の土地利用転換がニュータウン全体に与えるインパクトは大きく、ニュータウン外からの居住者の吸引にもつながる。同地区の分譲マンション販売は好調に推移しており、こうした動きは今後の良質な住宅ストック形成の糸口となろう。先に見たシミュレーションのように、建て替えの進展は若年ファミリー層を中心とする新規住民の流入を促すが、同時に将来的な中古流通市場の拡大にも寄与することになる。もともと良好な住環境と膨大な住宅ストックを抱えているニュータウン地区が、こうした再生事業を通じて新たな市場に生まれ変わりつつある点に注目すべきだろう。

図表 6 千里ニュータウン（千里中央地区）における再生事業計画



施設名	事業者	概要
① せんちゅうパル	パル新会社 (ミキシング・CSKファイナンス出資)	延床 : 40,500㎡の内、店舗部分
② 新豊中市文化センター (図書館・公民館・老人施設等)	豊中市	延床 : 9,500㎡
③ 住宅・商業複合施設 (ノースタワー・サウスタワー)	住友商事・阪急不動産・オックスRE	延床 : 75,500㎡ ・住宅 520戸
④ 大型商業施設	ヤマダ電機	延床 : 42,500㎡ 売場 : 13,200㎡
⑤ 病院・有料老人ホーム・保育所	西大阪地所	延床 : 25,000㎡ ・病院 400床 ・有料老人ホーム 200名 ・保育所
⑥ 第1立体駐車場(増築)	駐車場新会社 (住商・阪急電鉄・オックスRE出資)	延床17,800㎡( 810台)
⑦ 第2立体駐車場(増築)		延床22,600㎡( 870台)
⑧ 第3立体駐車場(新築)		延床23,100㎡( 845台)

■土地利用図



出典:『千里ニュータウンの再生について』豊中市ホームページ  
「千里中央地区再整備事業コンペ〈住友商事グループ提案概要〉2005年8月」

既存ストックの活用  
目指す泉北ニュータウン

泉北ニュータウンでも再生に向けた新たな取り組みが始まっている。ここでも過去に供給された公共賃貸住宅や分譲団地が老朽化に伴い今の居住ニーズに対応できなくなっており、その改修・建て替えや不足している社会福祉施設・生活利便施設の整備が求められている。堺市では、地域の高齢化と空き家の増加による活力の低下を防ぐため、老朽住宅の建て替えと余剰地における民間事業者による分譲マンションや高齢者向け施設の整備などにより、多様な世帯がバランスよく居住できる街を目指している（図表7）。

また、既存の住宅ストックの活用では、戸建住宅に対する移住・住み替え支援機構によるマイホーム借り上げ制度の活用などを挙げて

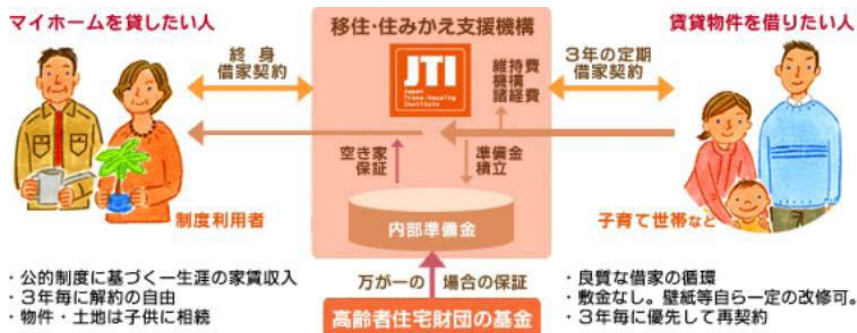
図表7 泉北ニュータウンにおける取り組み

■泉北ニュータウンの再生指針（住宅ストックを活用した安心住空間の創出）

○公的賃貸住宅を活用した安心住空間創出イメージ



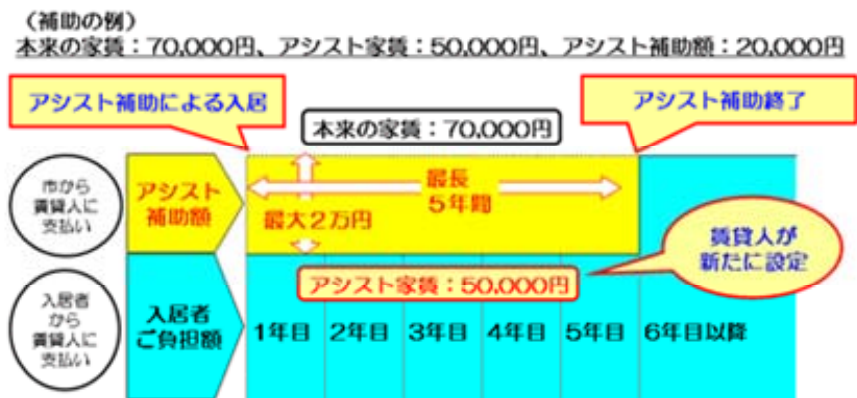
○移住・住みかえ支援機構によるマイホーム借り上げ制度のイメージ



出典：「泉北ニュータウン再生指針 2010年5月」堺市ホームページ

■泉北ニュータウン子育て世帯等住まいアシスト補助制度(堺市)

- ・新婚・若年・子育て世帯の民間賃貸住宅の入居時(2010年9月以降)に、最大月額20,000円 最長5年間の家賃補助
- ・家賃の引き下げを行う賃貸人に、本来の家賃との差額を上限2万円まで市が補助



○賃貸人の主な条件

- 賃貸人がアシスト家賃(5万円以上)を設定し、賃貸借契約書に本来の家賃と併記
- 泉北ニュータウン内に立地、戸建75㎡以上、共同建55㎡以上
- 昭和56年6月の新耐震基準に適合、本来の家賃は5万円超
- 不動産業者等に賃貸の代理又は媒介を依頼し、本来の家賃が決定されていること

○賃借人の主な条件

- 新婚世帯:婚姻から1年以内か婚姻予定、申込者本人と配偶(予定)者の年齢和が80歳以下
- 若年世帯:婚姻しており、申込者本人と配偶者の満年齢の和が80歳以下
- 子育て世帯:義務教育終了前の子を扶養し、現に同居する世帯

資料:堺市建築都市局ホームページ

いる。同制度は、戸建住宅の維持管理の負担を避けたい高齢者世帯と庭付き一戸建を求めるファミリー世帯を結びつけ定期借家制度で貸し出すもので、住み替えの促進により居住世帯の若返りを目指す。

民間の賃貸住宅に対しても、新婚・子育て世帯や若年婚姻世帯の入居時に、最大2万円/月まで最長5年間まで賃貸人への家賃補助制度を設けている。このように、持家取得だけでなく民間賃貸住宅への入居促進についても対応を図り、多様な住み替え・転入策を展開しようとしている。

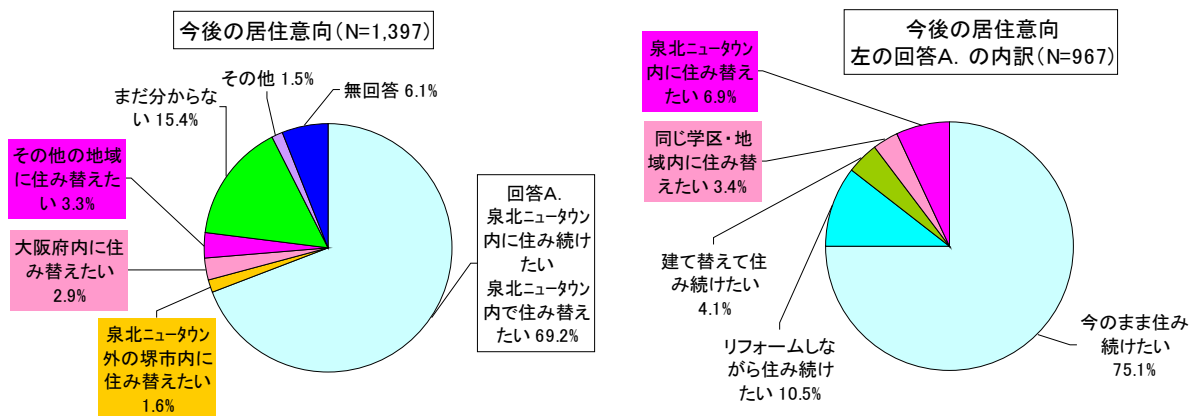
### 3. 不動産流通における取り組み

ニュータウン居住者の住替え意向は2割前後

ニュータウンの居住世帯は基本的に定住意向が強く、泉北ニュータウンの調査では約7割がニュータウン内に住み続けたいと回答している。住まいに対して保守的な高齢者世帯が多数を占めることが、こうした結果につながっているとみられ、千里など他のニュータウンで



図表8 泉北ニュータウン居住者の住み替え意向

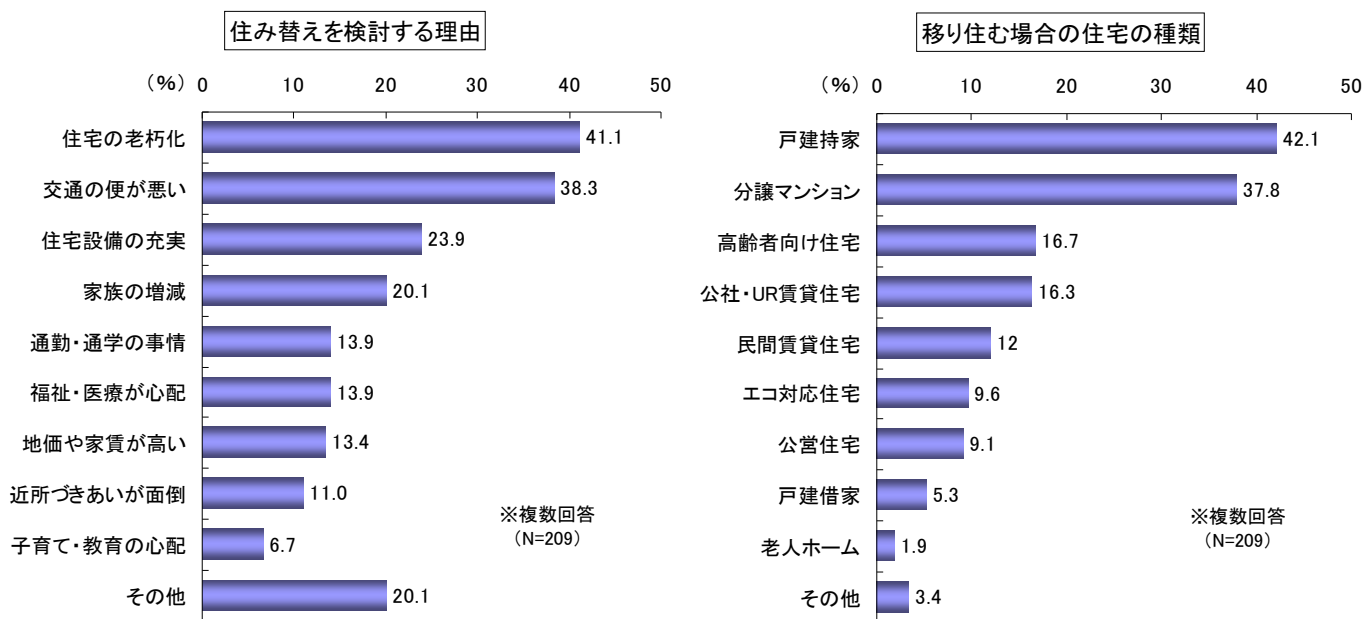


資料:「泉北ニュータウンの再生に向けたアンケート調査 2009年7月」堺市建設都市局

も同様の調査結果がみられる。一方、ニュータウン外への転出意向は7.8%にとどまるが、ニュータウン内での転居意向も含めると全体の約15%は地区内外での住み替え意向を持っている(図表8)。千里ニュータウンの調査でも同様の回答は2割程度を占め、一定の住み替え需要が存在することがわかる。

不動産流通の視点からみると、ニュータウンの再整備に伴う地区外からの転入とともに、ニュータウン内居住者の転居ニーズを的確に捉えることが重要となろう。住み替えを検討する理由として住宅の老朽化と交通の便の悪さへの指摘が多く、住宅設備の充実や家族の増減を挙げる回答も多い(図表9)。老朽化や設備面の改善は現住居のリフ

図表9 泉北ニュータウンでの住み替えを検討する理由・対象住宅



資料:「泉北ニュータウンの再生に向けたアンケート調査 2009年7月」堺市建設都市局



郊外団地に特化した  
仲介業も

ームでも対応可能だが、交通の利便性や家族の増減（特に子世帯の独立や高齢世帯の転居）への対応は、ニュータウン内外の鉄道駅周辺や都心への住み替え需要となって現れる。

本来はニュータウン内の交通機関の整備や多様な世帯向けの住宅供給で対応することが理想だが、短期的な整備が望めない中ではニュータウン内外での多様な住み替え支援が求められる。転居時に希望される住宅の多くは戸建持家や分譲マンションであり、その物件探索を担うのはやはり不動産流通業である。今後は他社・他店とも連携しつつ、こうしたニュータウンエリアに広がる潜在需要の掘り起こしが期待されるところだ。

図表 8 でも見たように、ニュータウン内での定住意向を持つ住民でも、その約 1 割はニュータウン内での住み替えを考えている。こうした住み慣れた地域での転居需要は一定程度存在し、不動産流通業でも郊外団地に特化した形で事業を展開する例がみられる（図表 10）。首都圏 1 都 3 県で店舗展開する仲介会社では、郊外の旧公団・公社物件

図表 10 郊外団地のリニューアルによる仲介物件の例（首都圏／多摩ニュータウン周辺）

沿線 最寄駅	物件名 所在地	価格 物件種別	間取りタイプ 専有面積	物件画像	築年月 所在階/階建
小田急小田原線(町田駅) バス15分 徒歩4分	藤の台団地 東京都町田市本町田	650.0万円 中古公団	2LDK 48.65m <sup>2</sup>		1971年4月 5階/地上5階
京王相模原線(京王多摩センター駅) 徒歩15分	鹿島団地 東京都八王子市鹿島	950.0万円 中古公社	2LDK 52.58m <sup>2</sup>		1976年1月 1階/地上5階
多摩都市モノレール(松が谷駅) 徒歩8分	松が谷団地17 東京都八王子市松が谷	1,150万円 中古公社	2LDK 52m <sup>2</sup>		1976年1月 3階/地上5階
京王相模原線(京王永山駅) バス9分 徒歩3分	ピアシティ多摩永山パークサイド 東京都多摩市永山6丁目	1,250万円 中古マン	3DK 55m <sup>2</sup>		1994年3月 2階/地上4階

■藤の台団地

価格	間取り	専有面積	物件種別	構造	階建/階数	築年月
650.0万円	2LDK	48.65m <sup>2</sup>	中古公団	RC	地上5階 / 5階	1971年4月



出典：東日本住宅(株) ホームページ

を専門的に扱っている。物件の状態や周辺顧客のニーズに合わせて現況有姿、水廻り等の部分リフォーム、新築並みの完全リフォームといった段階別に改装を施し、周辺へのポスティングとオープンハウス形式で営業展開を行っている。

首都圏中古マンションの平均成約価格は2,566万円(10年7~9月期/東日本レインズ調べ)だが、ここで扱う物件はリフォーム済でも数百万円から1千万円台のものが多い。こうした物件は高度成長期からバブル期以前に建設された郊外団地が中心となっており、バス便や1970年代築も珍しくない。いわゆる階段室型の4~5階建の建物が多いが、住み慣れた団地内でリフォーム済の物件をを求める顧客からの問い合わせが多いようだ。同社では自社ホームページに情報掲載し広範囲の集客を図るほか、比較的築浅の民間分譲マンションに対するリノベーションも行っているが、団地内住戸のリフォームによる再生物件では圧倒的な安さをアピールしている。

そのままでは市場競争力に欠ける団地物件も、標準的な設備仕様のリフォームにより一般の中古マンション並みの相場水準を確保しており、リノベーション住戸では一般物件をさらに上回る流通価格を実現している。団地に特化した業態はニッチ的なビジネスモデルだが、一定の住み替え需要が存在するニュータウン内の転居ニーズを的確に捉えた例と言えよう。

ニュータウンの再生には時間がかかるため、短期的にはこうした改修物件の仲介が、郊外エリアで一定のマーケットを占めるとみられる。中長期的な建て替えと余剰地等への新築マンション供給が進めば、中古市場への物件供給源として新たな住宅ストックが加わる。近年、都心の築浅中古マンションが活況を呈しているが、今後は郊外の経年物件にもビジネスチャンスが拡大しそうだ。

## 特集 住宅ストックと流通特性

近年、築浅物件の取引が拡大する一方で、景況感の悪化から割安感のある経年物件にも需要が集まっている。流通物件の属性は地域の住宅ストックにも左右されるが、そもそも住宅ストックはどのような構成になっているのか。現状の流通特性との違いから市場深耕の可能性を探る。

### 1. 府県別の住宅ストック状況

- 住宅・土地統計調査からみた中古での持家取得比率は大阪・京都・兵庫で高いが、滋賀県は1割にとどまる。中古持家の建築時期をみると、経年物件に対する選好性は比較的高い（図表1）。
- 持家ストックの多くは木造戸建だが、非木造の借家戸建は少なくニッチ市場を捉えた物件の供給が必要。近畿2府4県の空家は着実に増えており、全体の空家率は14.0%。なかでも戸建の空家が多く、リモデルによる利活用が重要に。
- 持家のバリアフリー化は進むが、省エネルギー化や耐震化工事の実施率は低い。

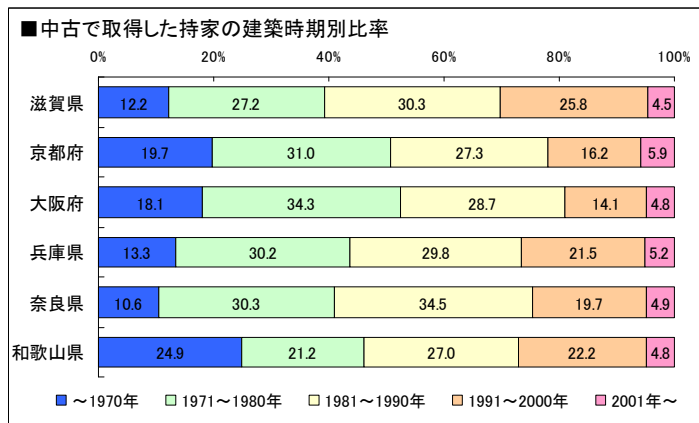
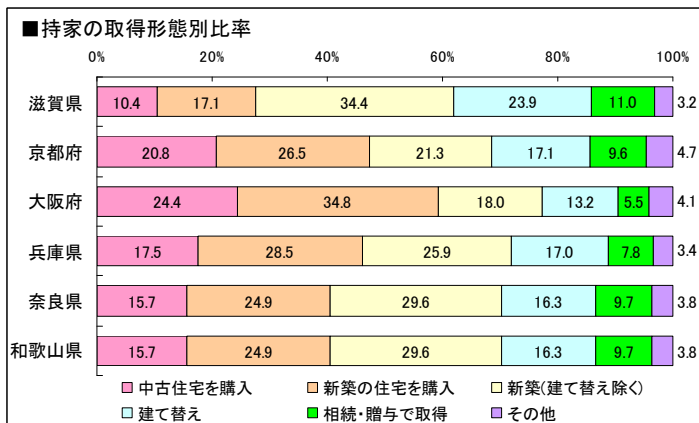
### 2. 府県別の世帯特性

- 民営借家マンションでは単独世帯がほぼ半数以上を占めるのに対し、持家・借家戸建ではファミリーが中心。高齢者世帯の住み替えは多様化し、アクティブシニアの増加で転居率が高まることも。

### 3. レインズデータとの比較

- 持家戸建ストックと成約物件の建築時期を比べると80～90年代がボリュームゾーンで、中古マンションでは90～2000年代の築浅物件の比率が高い。
- 市場での経年物件の取り扱いに消極的になると、今後の物件供給が細る可能性がある。古い物件に対してはリモデル等で住宅性能の向上を図り、市場に乗せていく取り組みが重要。
- 持家戸建ストックと成約物件の建物面積を比較すると70～149㎡がボリュームゾーンで、持家マンションでストックの構成比を上回るのは50～69㎡の面積帯である。
- 間取りの変更や部屋数減少のニーズは高まっており、予算が折り合えばより広い住戸を求める潜在需要は大きい。今後は安価な経年物件における広さの訴求で、需要の開拓が期待される。
- 中古マンション市場は京都府や奈良県で5～7階建が中心だが、大阪府や滋賀県では高層物件が主力。全般的にストックに対する成約物件の高層階比率は高く、中古需要の選好性は高い。

図表1 府県別の中古で購入した持家ストック数（2008年）



資料：平成20年住宅・土地統計調査



# 1. 府県別の住宅ストック状況

ストックの状況を示す  
住宅・土地統計調査

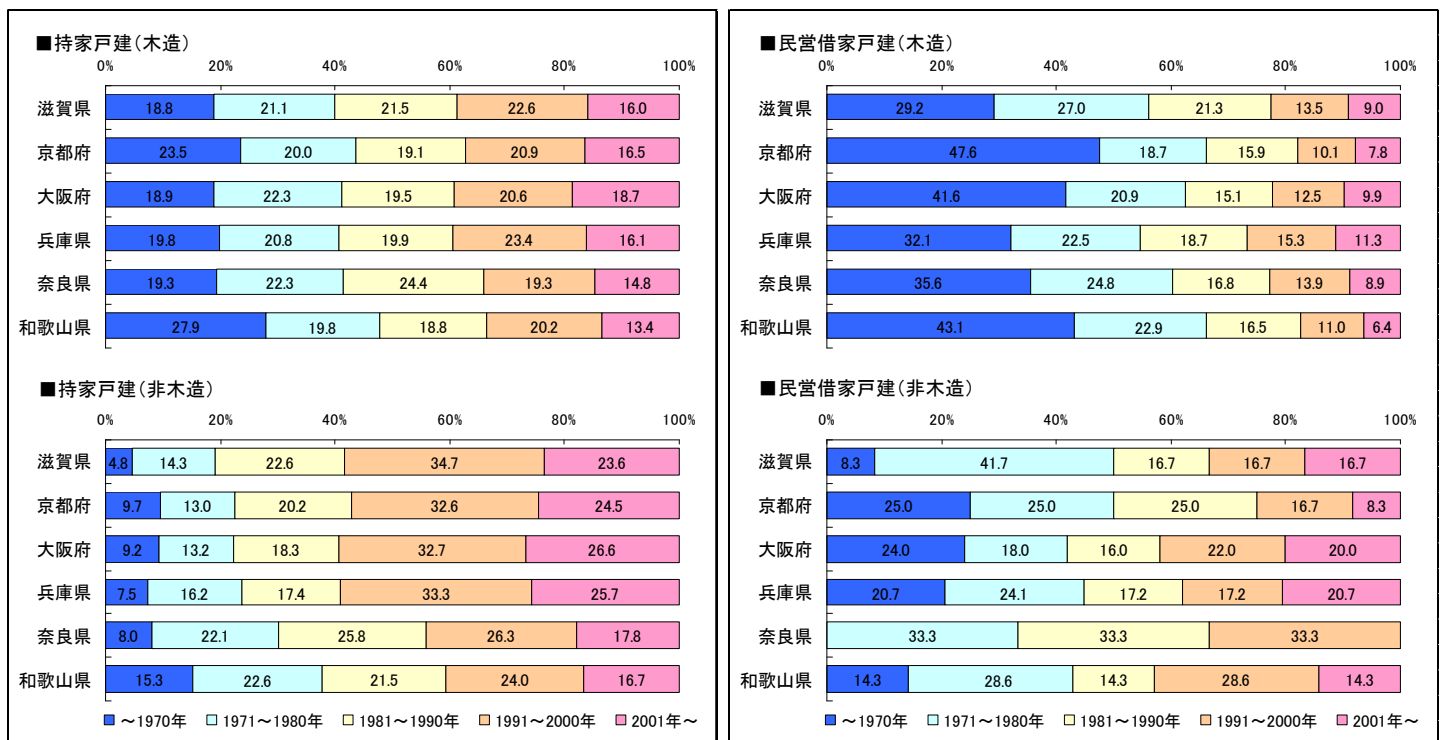
持家の中古取得比率  
高い京阪神

中古住宅流通の母体となるのは、地域に存在する住宅ストックであるが、その属性を捉えることで埋もれている市場のシーズを見出すことができる。今回は、住宅ストックの状況を示す国の代表的な統計である住宅・土地統計調査結果を利用し、近畿圏における住宅ストックの実態を明らかにするとともに、住宅の流通フローを示すレイズデータとの比較を通して、各地域における市場深耕に向けたサインを捉えることにする。なお、この調査は総務省が5年置きに実施するサンプル調査で最新時点は2008年10月だが、比較するレイズデータも2008年度の数値を用いている。なお、各図表は特に記述がない限り、この住宅・土地統計調査に基づき作成している。

住宅・土地統計調査には様々な設問項目があるが、住宅の取得形態についても聞いており、中古として購入した持家の比率が把握できる。持家の取得形態を府県別にみると、中古での取得比率は大阪府が最も高く、次いで京都府、兵庫県の順となっており、京阪神では中古住宅の選択率が高いことが改めてわかる（P1・図表1）。

一方、近畿圏で人口の流入が続いている滋賀県は新築住宅の比率が高く、建て替えを加えると全体の75.4%が新築住宅を取得しているが、中古住宅の取得率は10.4%にとどまる。滋賀県では過去に市場

図表2 戸建住宅の構造別・建築時期別ストック数（2008年）



注目すべき借家戸建  
ストックの不足

で供給されてきた比較的新しい住宅ストックが、今後中古市場で流通していくことが期待される。中古で取得した持家の建築時期をみると、大阪府や京都府では1980年までの古い住宅ストックが過半数を占め、和歌山県でも70年以前の住宅が約4分の1にのぼるなど、経年物件に対する選好性は比較的高い。

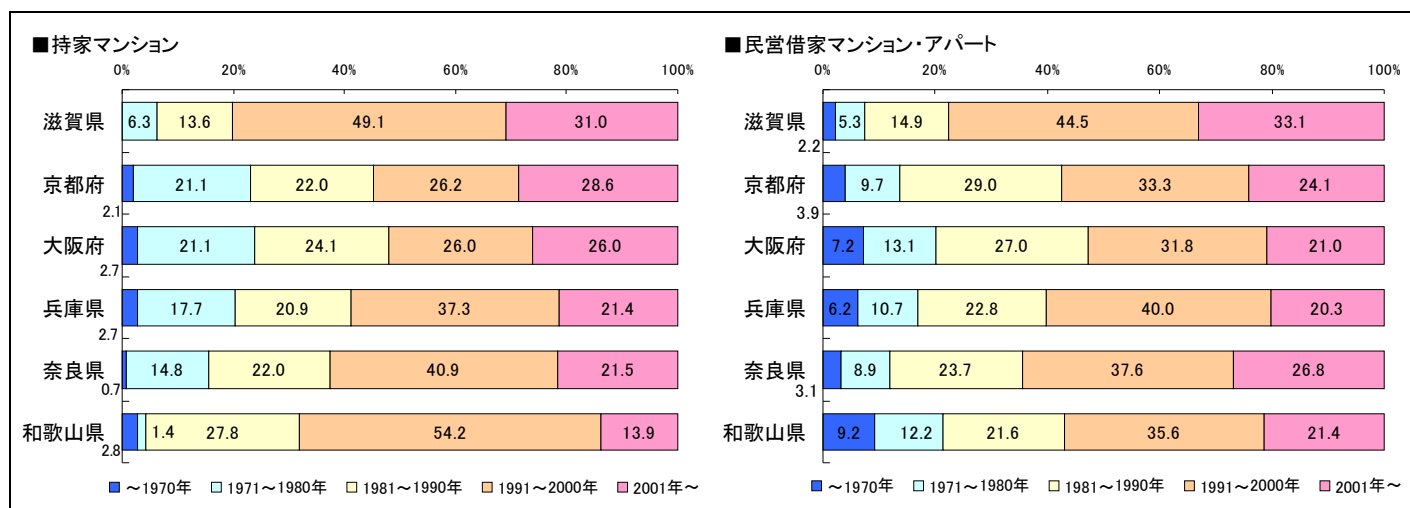
2008年現在の近畿2府4県の持家住宅ストックは481.0万戸で、うち戸建は365.3万戸で75.9%を占める。大多数は戸建だがその9割は木造で、特に和歌山県や京都府では70年築以前の古い持家ストックも多い。一方、2000年築以降は比較的安価な建売販売が続く大阪府や一貫して人口が増加してきた滋賀県、阪神淡路大震災後の再築が90年代に集中した兵庫県などで、ストックの築年構成が新しくなっている。非木造の持家戸建の築年数は新しいが、奈良県や和歌山県を除く4府県では91年以降（築20年まで）の住宅が概ね6割を占める（図表2）。

一方、近畿圏の民営借家ストックは216.0万戸で、うち戸建は21.9万戸と約1割に過ぎず、多くは80年以前の古い木造戸建の借家である。非木造の民営借家戸建は1.1万戸と少ないが、大阪府や兵庫県などでは築浅の借家戸建が多く、2000年以降の比率は2割にのぼる。賃貸ファミリー層における近隣との騒音・振動問題で借家戸建に対する潜在需要は大きいとみられるが、現状のストックは不足しており、今後はこうしたニッチ市場を捉えた物件の供給拡大が見込まれる。

近畿圏の持家マンション  
ストックは101万戸

近畿圏の持家マンションストックは102.0万戸で全国(465.8万戸)の21.9%を占めるが、その半数の51.7万戸は大阪府に立地する。これに次ぐ兵庫県は32.8万戸、京都府は9.7万戸で、近畿圏の9割以

図表3 マンションの建築時期別ストック数 (2008年)



14%にのぼる  
近畿圏の空家率

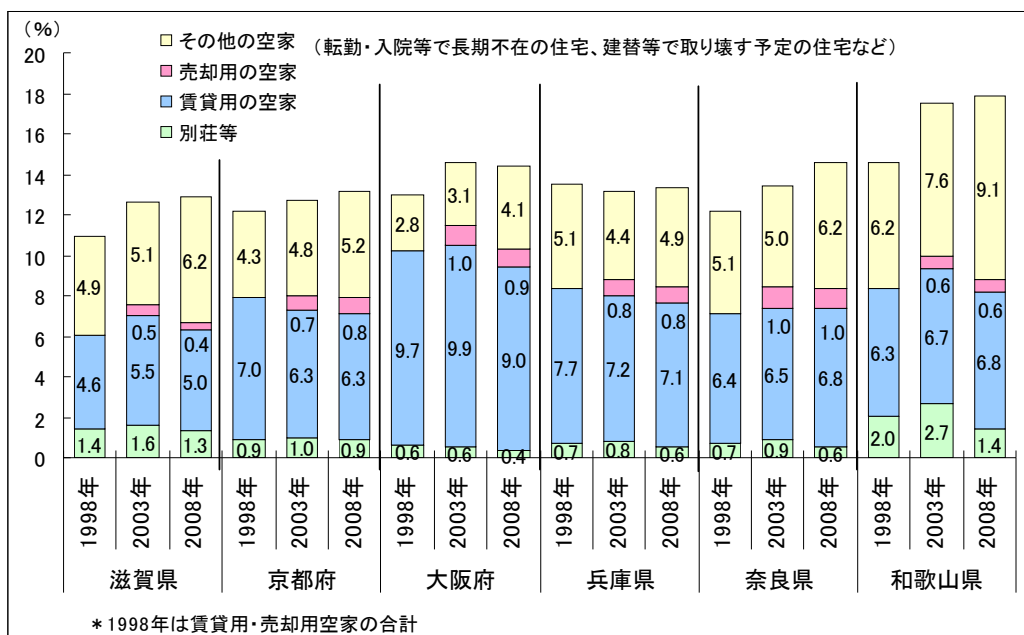
上のマンションストックがこの3府県に集中する。大阪府や京都府、兵庫県では古くから分譲マンション供給が進んできたため、90年以前が4割以上にのぼる。一方、滋賀県は91年以降のマンションが約8割に達し、2001年以降も3割を超えるなど今後とも築浅物件の流通が主力を占めるとみられる。

民営借家のほとんどは共同建のマンション・アパートだが、その戸数は近畿圏で165.6万戸にのぼる。大阪府は88.8万戸でやはり半数以上を占め、兵庫県(38.8万戸)、京都府(21.0万戸)を合わせて約9割が3府県に立地する。築年構成は、各府県とも91年以降が5割以上を占めるが、滋賀県は持家マンションと同様に築浅のストックが8割近い(図表3)。

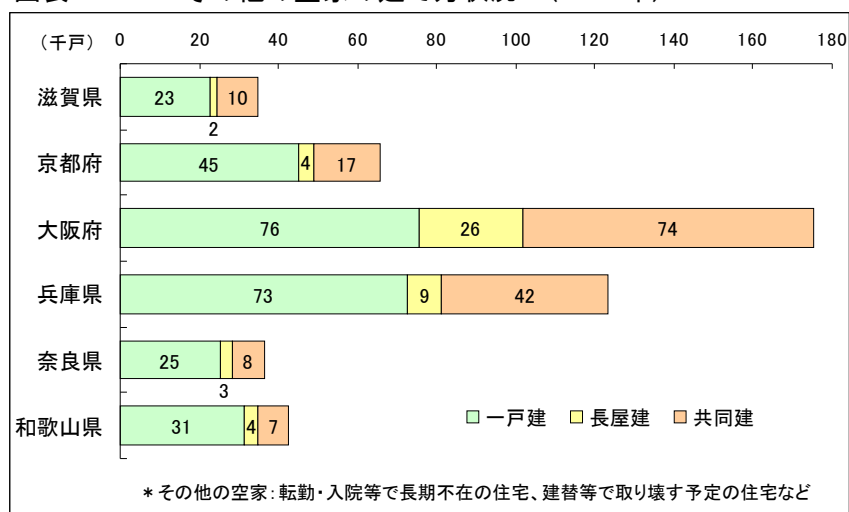
近畿圏において所有関係が明確でない空家を含めた住宅総数は976.5万戸にのぼり、2003年からの5年間で52.7万戸、1998年からの10年間で117.2万戸が増加した。この間、増加のペースは鈍っているものの、住宅ストックの拡大は続いている。このうち居住世帯がない空家数は137.2万戸で着実に増えており、近畿圏全体の空家率は14.0%となった。大阪府を除く各府県とも空家率は上昇しており、特に奈良県や和歌山県での拡大が目立つ(図表4-1)。

空家の内訳をみると、大阪府や兵庫県、京都府では賃貸用の空家が多くを占め、売却用の一時的な空家の比率は少ない。和歌山県では、別荘等の比率が相対的に高い点が特徴となっている。各府県に共通し

図表4-1 種類別の空家率の推移



図表 4-2 その他の空家の建て方状況 (2008年)



ているのは「その他の空家」の増加である。これは転勤や入院等で長期不在の住宅や、建替等で取り壊す予定の空家などを示すが、中には高齢世帯の転居や相続後に処分されず空家のまま放置されている住宅も含まれているとみられる。

「その他の空家」の建て方状況をみると一戸建が多く、共同建や長屋建も多い大阪府を除くと、各府県とも戸建の空家が中心となっている(図表4-2)。近畿圏では今後5年程度で世帯数がピークアウトし、本格的な住宅余剰の時代が到来する。現状でも郊外の分譲団地を中心に空家の増加が問題視されており、共同建ではマンションスラム化の恐れもある。防犯面などの住環境や資産価値を毀損する空家の増加に対しては、既存ストックを活用したりモデルなどを進め、長期不在の空家を流通用の一時的な空家に転換していく取り組みが求められるよう。

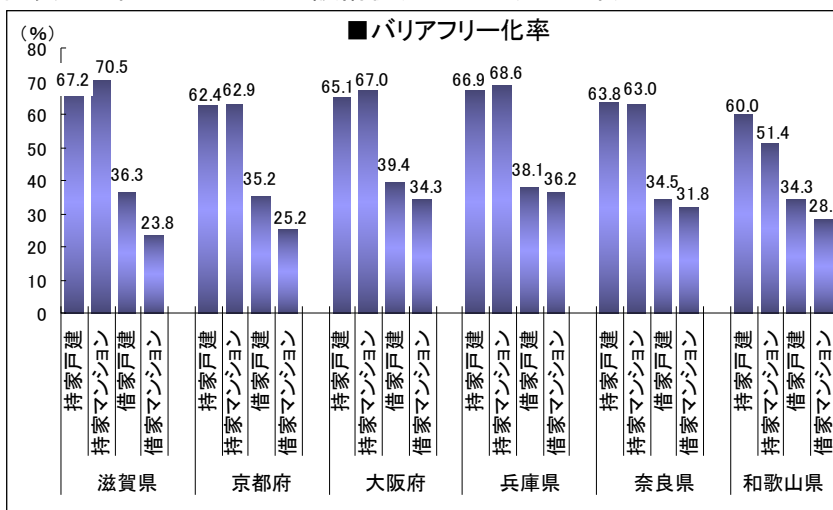
### 借家にバリアフリー化の余地

次に、住宅ストックの設備状況をみると、バリアフリー化では各府県とも持家での対応が進んでいることがわかる。戸建・マンションとも概ね6割以上の持家で、高齢者のための設備が設けられている。一方、借家のバリアフリー化は戸建・マンションとも3割前後にとどまり、高齢世帯向けの賃貸需要が高まる中で今後の改善の余地を残している(図表5)。

省エネルギー設備では持家で二重サッシや複層ガラス窓の設置率が比較的高いものの、借家では1割を下回る。近年話題の太陽光発電機は持家戸建でも2%前後の設置にとどまっており、住宅エコポイントなどの政策誘導による今後の普及が期待される。持家戸建の耐震化工事も、震災を経験した兵庫県で実施率がやや高いものの、他府県では概ね5%を下回り、行政による支援策の一層の拡充が求められる。

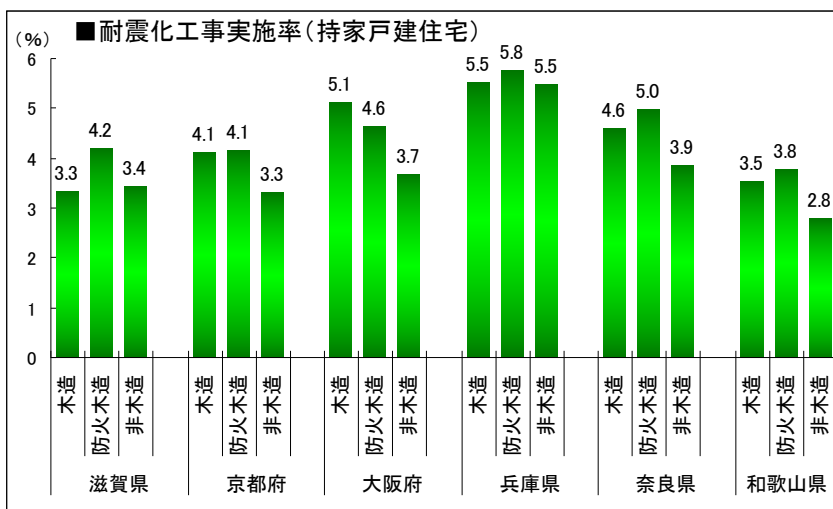


図表5 住宅ストックの設備状況－1 (2008年)



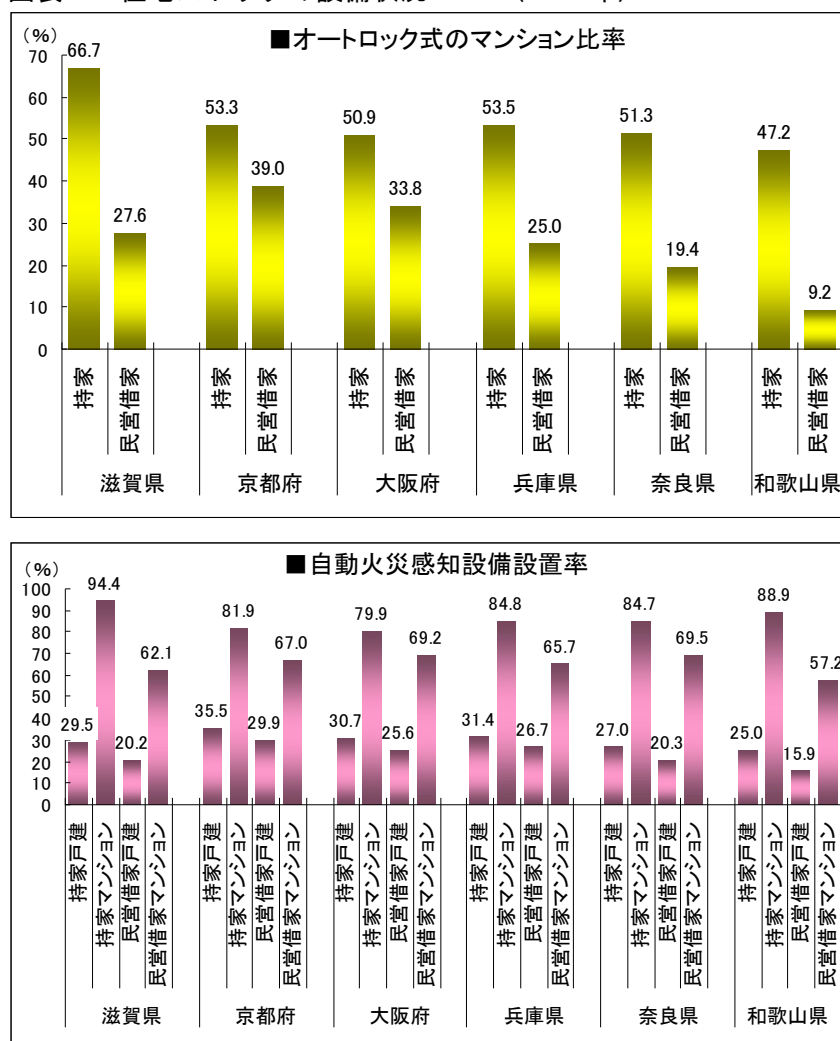
\*バリアフリー化率:高齢者等のための設備(手すり、またぎやすい高さの浴槽、車いす通行可能な廊下、段差のない屋内、道路から玄関まで車いすで通行可能)のいずれかのある住宅率

都府県	住宅種別	太陽熱温水器	太陽光発電機	二重サッシ・ 複層ガラス窓
滋賀県	持家戸建	10.3	2.8	26.8
	持家マンション	-	0.3	26.7
	借家戸建	3.4	0.7	8.2
	借家マンション	0.2	0.2	7.0
京都府	持家戸建	6.0	1.4	22.5
	持家マンション	0.3	0.7	18.1
	借家戸建	1.2	0.2	8.9
	借家マンション	0.3	0.1	5.4
大阪府	持家戸建	4.2	1.6	18.8
	持家マンション	0.7	0.1	11.4
	借家戸建	1.2	0.2	8.1
	借家マンション	0.4	0.1	5.5
兵庫県	持家戸建	7.4	2.2	22.8
	持家マンション	0.5	0.3	12.5
	借家戸建	1.6	0.2	8.6
	借家マンション	0.5	0.2	6.0
奈良県	持家戸建	8.9	2.2	21.2
	持家マンション	0.5	0.0	11.5
	借家戸建	2.3	0.6	7.3
	借家マンション	0.4	0.5	4.4
和歌山県	持家戸建	12.9	1.8	15.2
	持家マンション	1.4	-	9.7
	借家戸建	4.1	0.0	4.1
	借家マンション	0.5	0.2	4.7



\*耐震化工事実施率:壁の新設・補強、筋かいの設置、基礎の補強、金具による補強などいずれかの工事を実施した住宅率

図表6 住宅ストックの設備状況－2 (2008年)



オートロック式のマンション比率をみると、持家では各府県ともほぼ半数以上に達し、築浅マンションが多い滋賀県では3分の2を占める。一方、借家は京都府や大阪府で3分の1を超えるが依然として設置率は低く、防犯意識の高い女性などの居住者ニーズに対応しきれていない可能性がある。また、自動火災感知設備は持家マンションではほぼ8割以上、借家マンションでも6割程度の設置率だが、消防法の改正強化に伴い既存住宅でも2011年までに各市町村条例で設置が義務化されるため、今後この比率は大幅に上昇するものとみられる(図表6)。

## 2. 府県別の世帯特性

持家戸建でやはり中心  
的なファミリー世帯

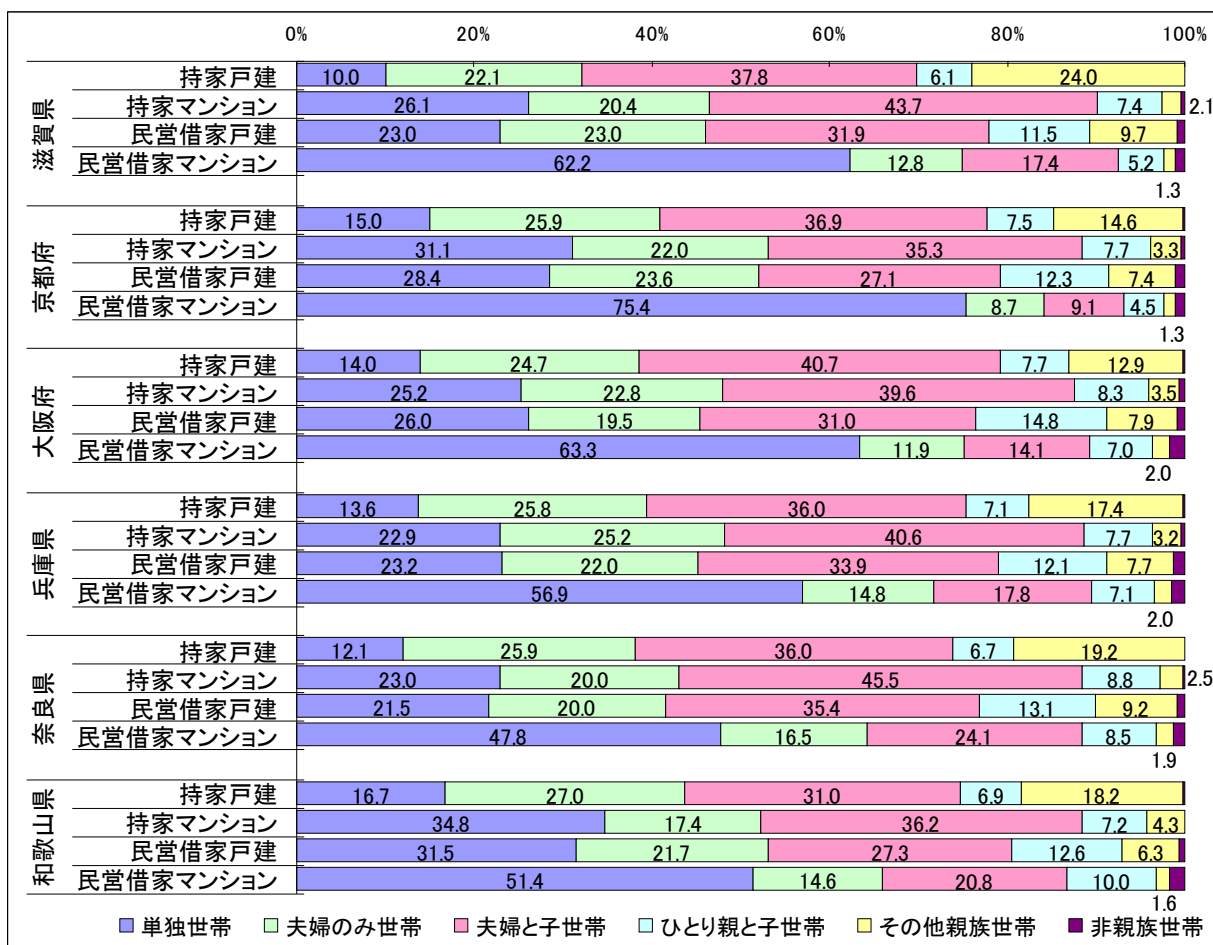
ここで、住宅に居住する世帯の内訳をみておくと、各府県とも借家マンションでは単独世帯の比率がほぼ半数以上を占めるのに対し、持家や借家の戸建では夫婦と子からなるファミリー世帯が

多様な高齢者世帯の  
転居行動

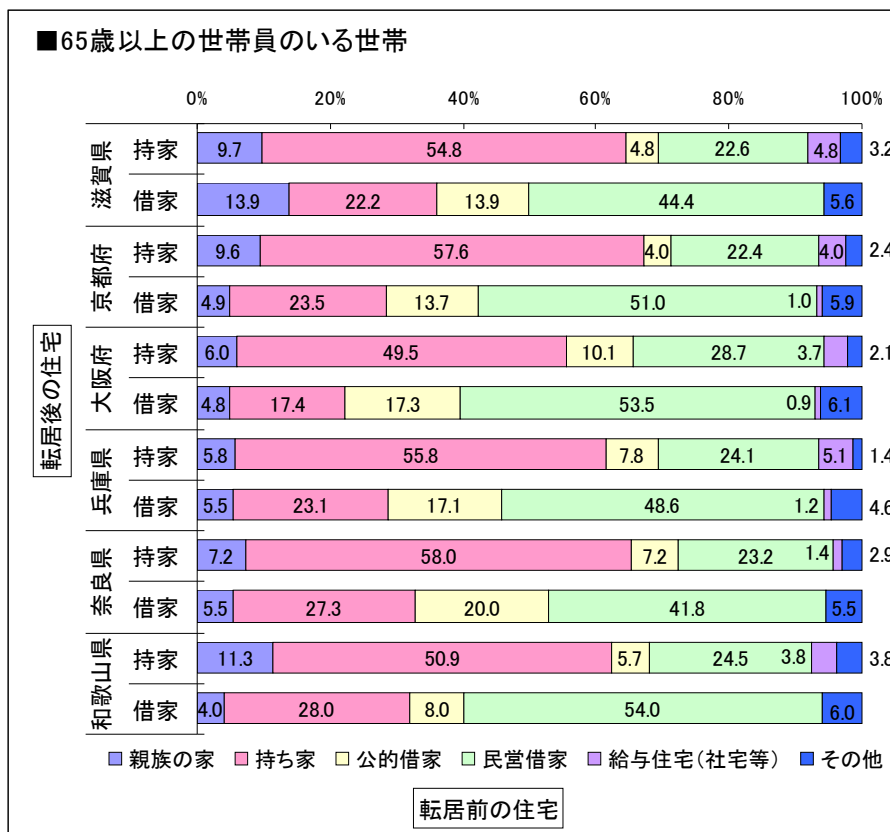
3分の1前後を占める。持家戸建では3世代などのその他親族世帯も2割前後を占め、ライフステージの進展に伴い借家から持家マンション・持家戸建へと転居するいわゆる「住宅すごろく」的な動きが、依然として主流であることをうかがわせる。ただ、逆に言えば、魅力的な設備やゆとりある賃貸マンションが少なく持家を購入するといった消極的な選択も行われている可能性があり、既存の居住形態に飽き足らないニーズへの対応が一層求められていくものと考えられる(図表7)。

今後の住み替え需要の増加が見込まれる高齢者世帯に関して、65歳以上がいる世帯の転居実態をみると、持家への移動では持家からの買い替えが主体となっている。持家同士の住み替えは各府県ともほぼ半数に達するほか、借家から持家を購入するケースも2割以上を占める。一方、借家への転居では民間借家からの転居率が高く、各府県とも4~5割にのぼるが、高齢居住者の多い公的借家からの転居も2割弱を占める。また、持家を売却して借家に移るケースも2割前後を占

図表7 持家・借家居住世帯の家族構成の内訳 (2008年)



図表 8 高齢世帯の転居動向 (2004~2008年の転居世帯)



\* 高齢世帯: 65歳以上の世帯員のいる世帯

め、従前と同じ住宅形態への転居を主体としつつ、多様な住み替えも行われている点が注目される(図表8)。04~08年の5年間の高齢者世帯の転居率は住宅ストック全体に対して3%程度だが、今後は団塊世代に代表されるアクティブシニアの増加に伴い、転居率が高まることも予想される。現在保有する住宅を売却せずにセカンドハウスを購入する二地域居住も次第に広がりを見せており、住まいに対して保守的とされる高齢者世帯の居住像が次第に変化していくことが考えられる。ちなみに、高齢者だけの単身世帯や夫婦世帯でもこうした傾向は同様である。

### 3. レインズデータとの比較

80~90年代の物件が  
ボリュームゾーン

ここで、レインズデータと住宅ストックの状況を比較し、市場で流通する物件の特徴を明らかにしたい。まず、持家戸建ストックと戸建成約物件の建築時期を比べると、各府県地域とも70年築以前の古い物件の中古取引比率が低く、2001年以降の築浅物件も比率は低い。これは、古い住宅ストックが中古市場で取引対象になりづらいことや、

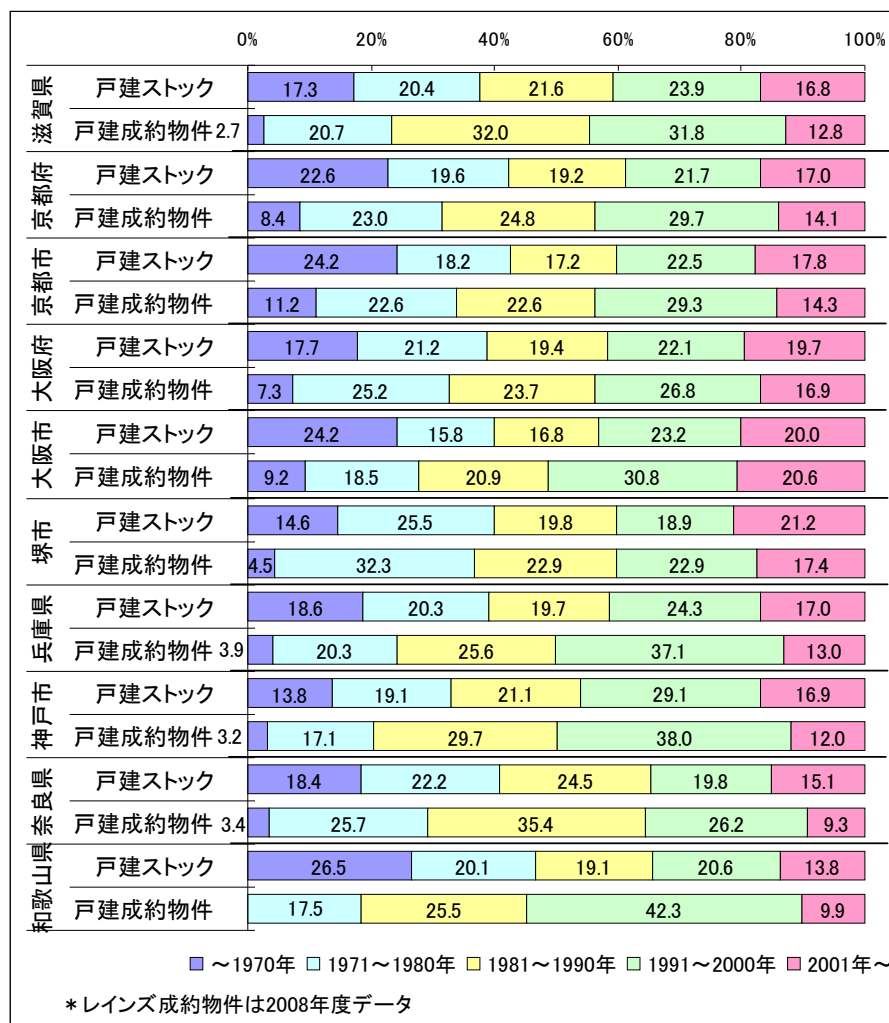


新築取得から一定年数を経て市場に出される中古物件の築浅比率は低いことが挙げられる。中古取引の比率が高いのは 80～90 年代の物件で、ほとんどの地域で過半数を占め、中古戸建市場でのボリュームゾーンとなっている（図表 9）。

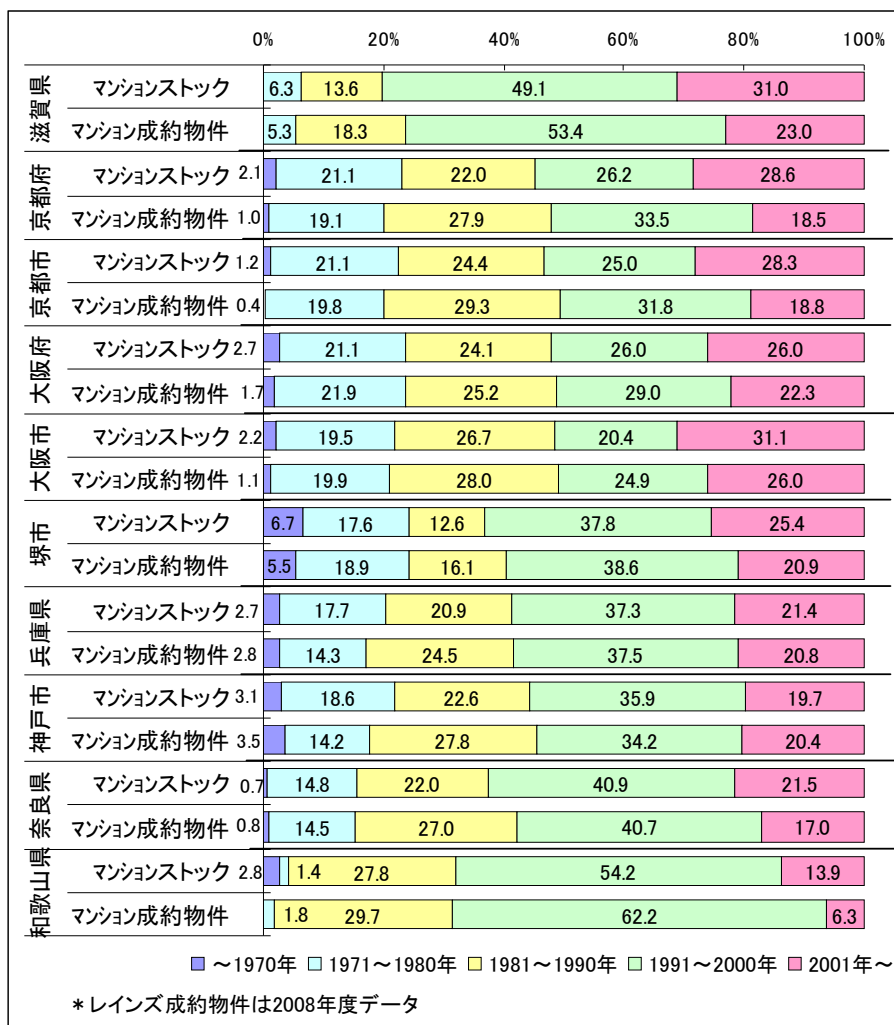
また、持家マンションではストックと中古成約物件の築年構成はともに新しく、ボリュームゾーンも 90 年代築が中心となる地域が多い。千里や泉北ニュータウンを抱える大阪府内では、70 年代築の物件がストックと同じ 2 割程度で取引されているが、震災を経験した兵庫県内では 70 年代築の成約比率がストック比率より低い。ほとんどの地域で 2000 年代以降も新築マンション供給が進んだため、同築年帯の比率は成約物件・ストックとも概ね 2～3 割台にのぼる（図表 10）。

今後は、中長期的にみて 80 年代以降の住宅ストックの経年劣化が進む一方、世帯数の減少に伴い新築着工数は減少していくと予想される。経年物件の取り扱いに消極的になると、市場での物件供給量が

図表 9 持家戸建ストックと中古成約物件の建築時期（2008 年）



図表 10 持家マンションストックと中古成約物件の建築時期（2008年）



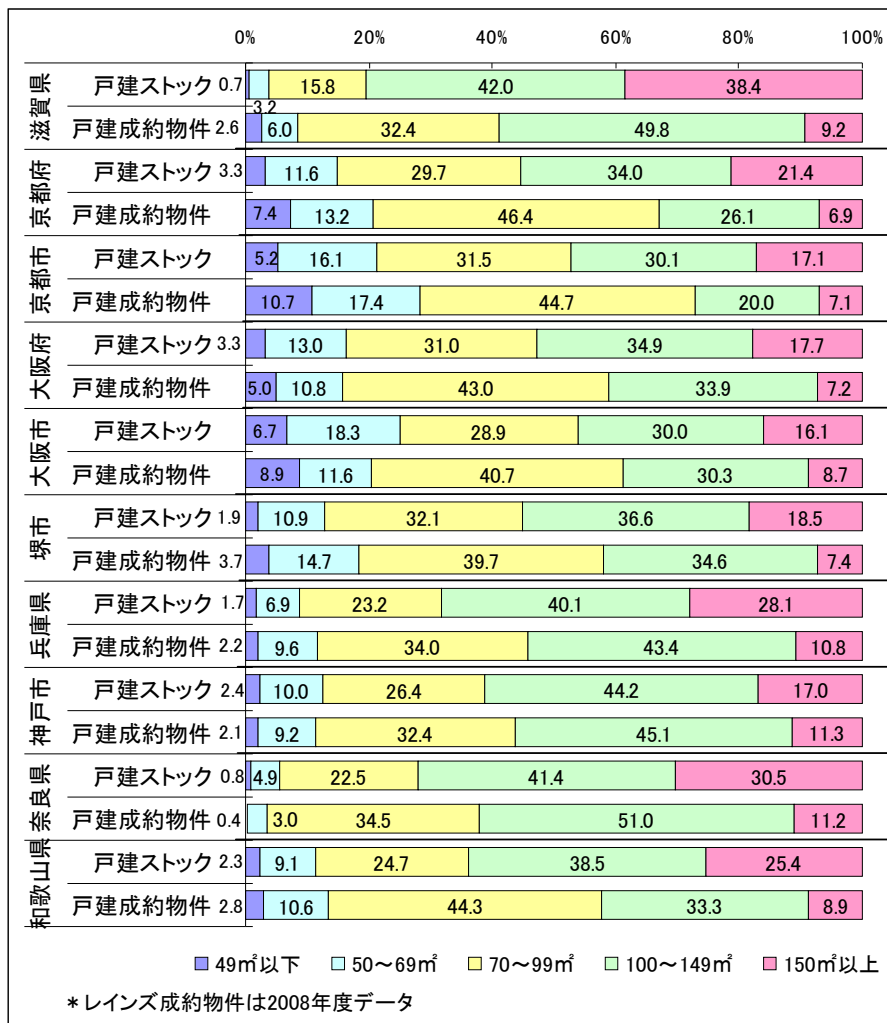
市場で選好される  
狭い物件

細る可能性もあり、今後はこうした古い物件に対してリモデル等により住宅性能の向上を図ることで、市場に乗せていく取り組みが重要となろう。

また、持家戸建の建物面積別の構成を比較すると、各府県地域とも150㎡以上の成約比率が住宅ストックより大幅に低く、京都府内では100~149㎡でも成約物件の比率は低い。中古物件は70~99㎡の比率が高く、70~149㎡は各地域とも3分の2以上を占め、同面積帯が中古戸建におけるボリュームゾーンとなっている（図表11）。

持家マンションの専有面積では50~99㎡が各地域で9割前後を占め、中心的な面積帯であることは明らかだが、成約物件の比率がストックを上回るのは50~69㎡の面積帯である。一方、70㎡以上では成約物件の比率がストックを下回り、市場で流通する物件は比較的小さなものが住宅ストックの中から選好される傾向にある（図表12）。

図表 11 持家戸建のストックと中古成約物件の建物面積 (2008 年)

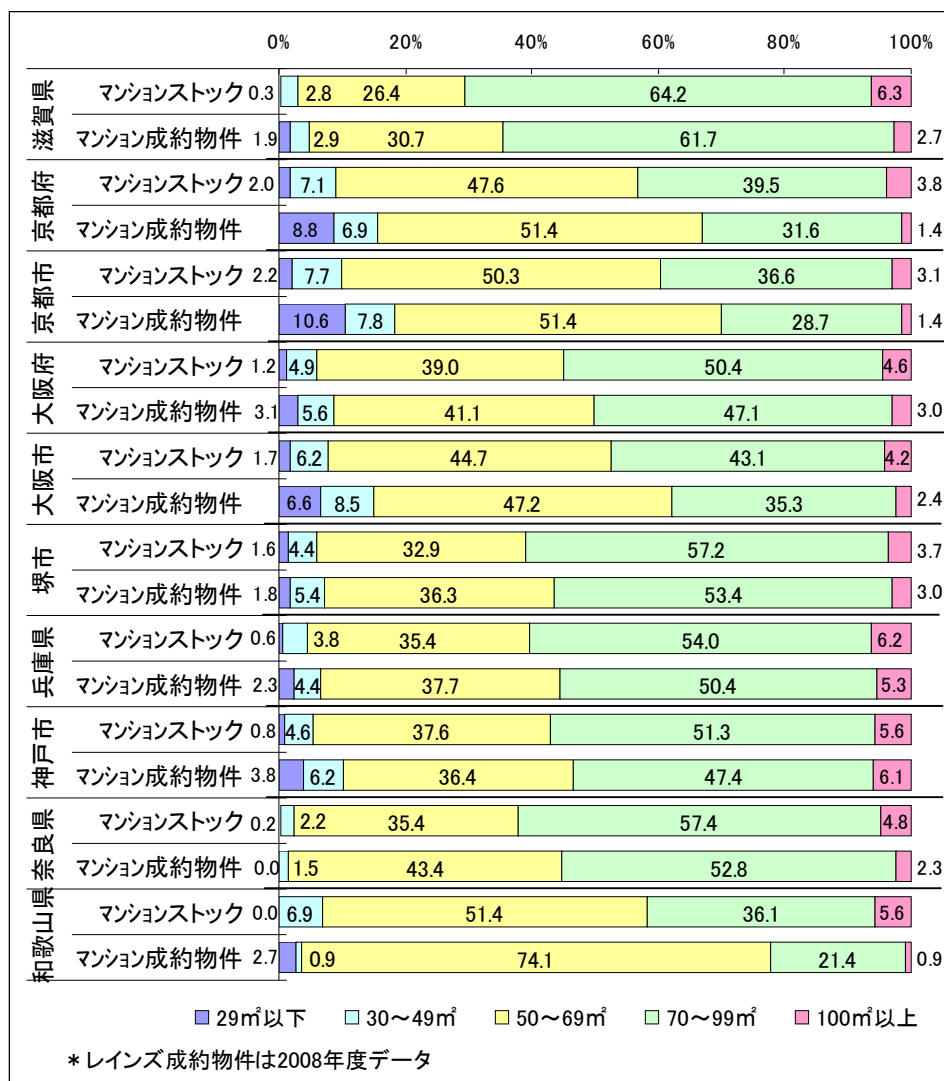


住戸規模があまりに大きな物件は総額が上がり市場で流通しづらいことに加え、ゆとりある住宅の居住者は転居や売却意向が低いことも、こうした理由の背景にあるとみられる。単身世帯や夫婦のみ世帯の増加に伴い小世帯化が一層進むため、一定規模以上の住宅に対するニーズは低下していく。ただ、間取りを変更し部屋数を減少させて1室の面積を広げる傾向は強まっており、購入予算と折り合えばより広い住戸を求める潜在需要は大きい。今後は安価な経年物件を活用し住戸規模のゆとりを訴求することで、豊富に存在する住宅ストックを市場に供給し、新たな需要の開拓につなげていくことが期待される。

市場で一般的な大阪市の高層マンション

最後に、近年タワーマンションの供給が拡大していることから、持家マンションにおける階層別の構成比を比較する。高層のマンションストックが最も多い大阪市では、15階以上が成約物件・ストックとも約3割と同程度を占め、流通対象として一般化していることがわかる。11階以上も加えた構成比は中古成約物件・ストックとも7割を

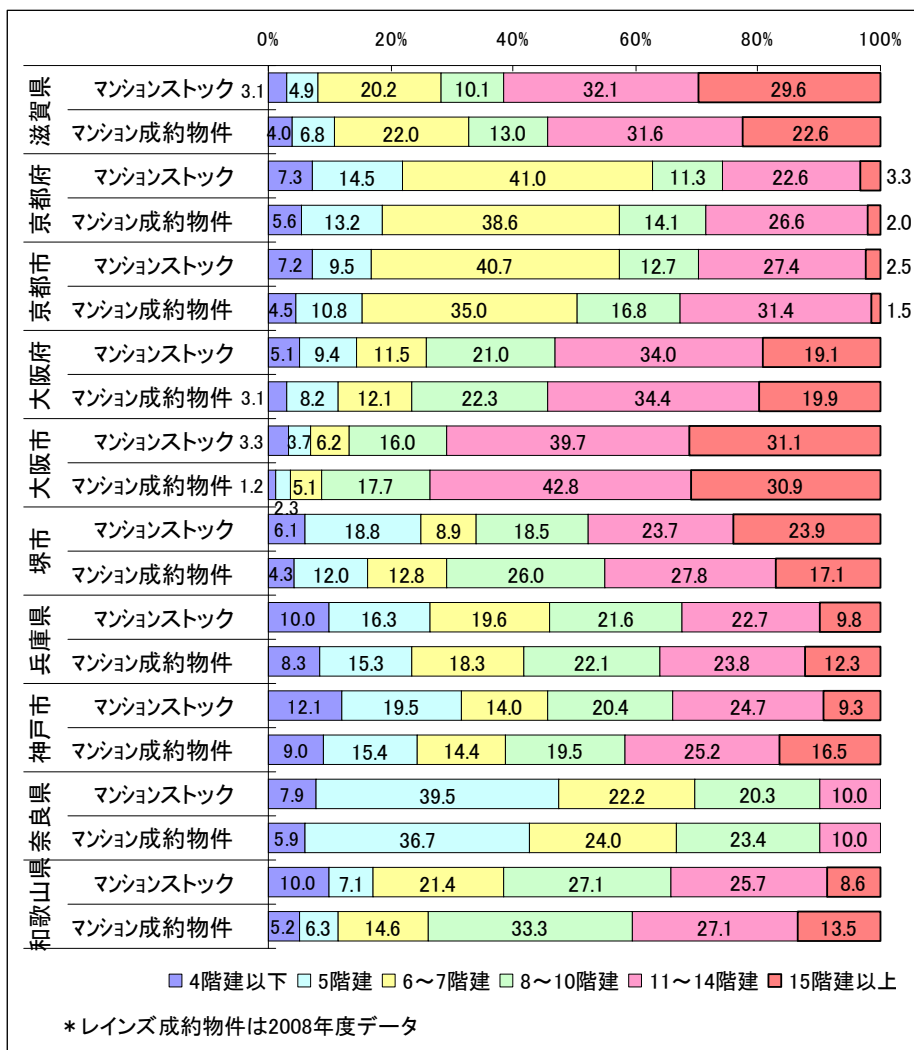
図表 12 持家マンションのストックと中古成約物件の専有面積 (2008年)



超え、大阪市内の中古マンション市場では高層マンションが取引の主体となっており、マンションストックの中でもよく選好されていることがわかる。マンション供給が比較的新しい滋賀県でも高層マンションの比率は高く、11階以上では成約物件の過半数、ストックの6割以上を占める。

一方、新景観政策などにより高さ制限の厳しい京都市内では6～7階の比率が最も高く、ストック・成約物件とも4割前後を占める点が特徴となっており、奈良県ではより低い5階建が市場の中心である。ただ、神戸市や和歌山県、京都市なども含め全体的に中古成約物件における高層階の比率はマンションストックの比率より高く、高層マンションに対するニーズは高いと言えよう(図表13)。

図表 13 持家マンションのストックと中古成約物件の建物階数（2008年）





## 市況トレンド 2010年7~9月期の近畿圏市場

2010年7~9月期の近畿圏の中古住宅市場は、中古マンション取引が引き続き堅調さを維持。中古戸建では安価な物件取引が拡大した。景気の先行き不透明感が再び増す一方、売り出し価格の調整が続く中古物件の値頃感は強く、市場がこの先急速に腰折れることは考えにくい。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 10年7~9月期中古マンション成約件数は3,094件で、前年比4.3%増と6期連続の増加。新規登録件数は0.6%減とほぼ横ばいに（図表1）。成約件数はほとんどのエリアで増加した。
- 成約価格は1,662万円でプラス0.7%と3期続けて緩やかに上昇し、下げ止まりの傾向が続く。新規登録価格はマイナス2.4%と売り出し価格の調整圧力が強まった。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,209件で前年比プラス7.5%と増加に転じた。新規登録件数もマイナスが続くが、減少率は1.5%まで縮小している（図表2）。
- 成約価格は1,912万円でマイナス3.1%と再び下落に転じ、低価格帯を中心とする取引が拡大した。新規登録価格は引き続き軟調で、価格の安価な物件取引が増加するエリアが目立つ。

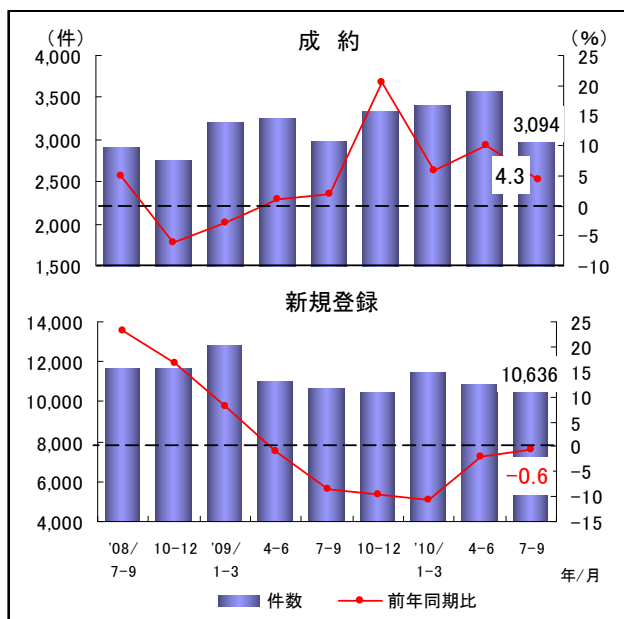
### 3. 近畿圏市場の方向

- 10年7~9月期中古マンションが3期連続で増勢局面を維持し、新築マンションも増勢局面に一層近づいた。戸建は中古・新築とも価格が下落する中で取引がやや回復した。

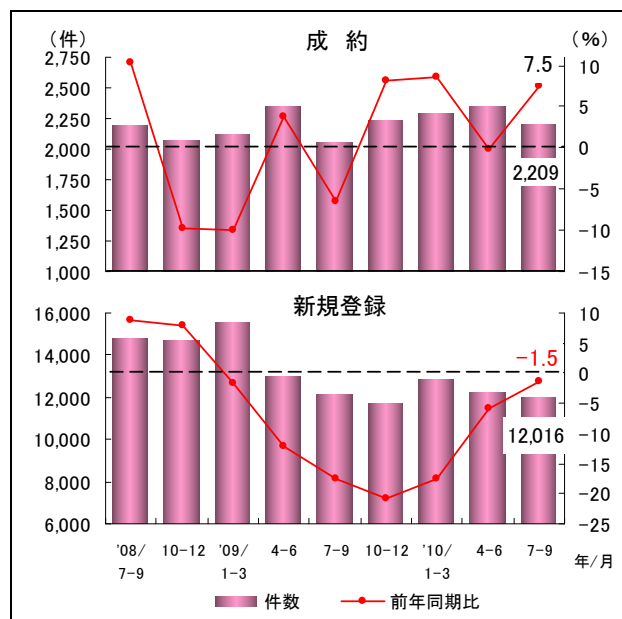
### 4. 関連不動産市場の動き

- 近畿圏全体の賃料単価は7期連続で下落し、京阪神の賃料単価も前年同期比でいずれもマイナスと、賃貸市場に弱含み傾向に変化はない。
- 10年7~9月期の新築マンション戸数は前年比51.2%の大幅増で、9月の契約率は7割弱と比較的好調。発売価格は前年比マイナスに抑えられており、販売回復の動きが本格化してきた。

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

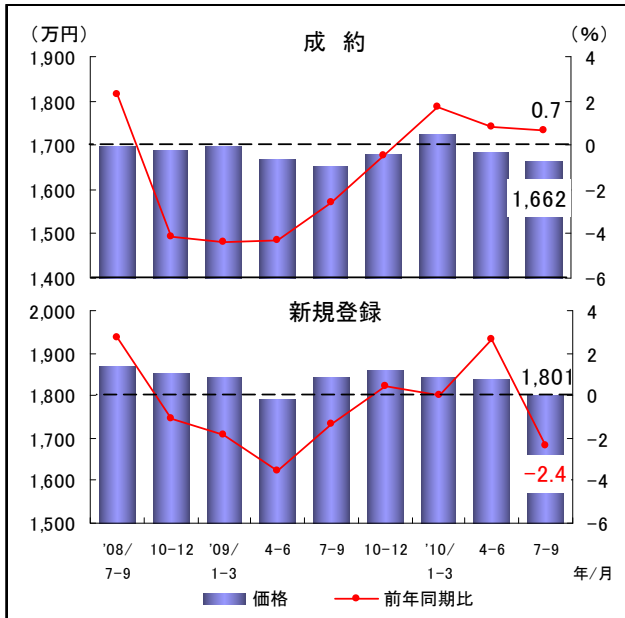
堅調が続く一方で  
売り出し価格の調整も

2010年7～9月期の成約件数は、3,094件で前年同期比プラス4.3%と6四半期連続の増加となった。7～9月期の件数としては過去最高の水準であり、堅調な中古マンション市況は維持されたが増加傾向はやや鈍化している。

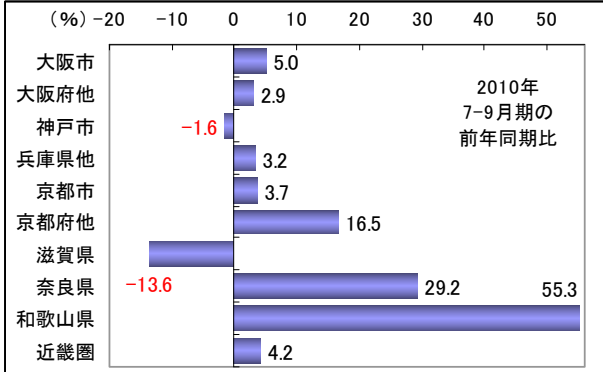
一方、新規登録件数は10,636件で0.6%減と6四半期続いてマイナスとなったが、減少には歯止めがかかっており08年以降続く1万件超のボリュームを確保している（P1・図表1）。成約件数に対する新規登録件数の水準は4～6月期の3.0倍から3.4倍に拡大したが、取引量の減少で4倍を超えた08年後半～09年1～3月期を除くと、過去10年間の中では平均的な水準に収まっている。売り物件の確保が困難な状況は一時に比べ緩和されたとみられるが、本格的な増加には至っておらず市場での物件供給の足踏みが懸念される。

平均成約価格は10年に入ってから緩やかなプラス基調にあり、7～9月期も1,662万円で前年比0.7%の上昇となった。ただ、前期比ベースでは過去半年間で徐々に下落しつつあり、新規登録価格も7～9月期は1,801万円で2.4%マイナスとなるなど、売り出し価格の調整圧力が強まっている可能性がある（図表3）。

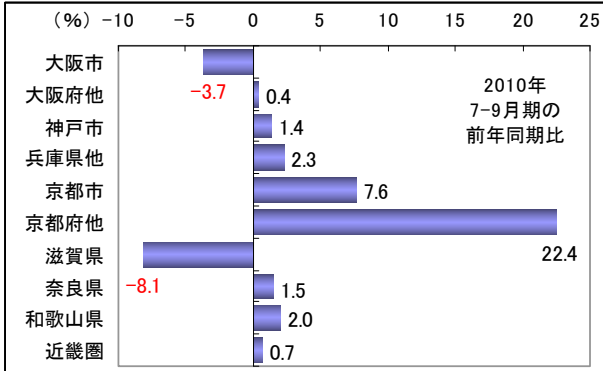
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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 取引増続く

7～9月期の成約件数の動きをエリア別にみると、神戸市や滋賀県を除くエリアで前年比増となり、09年後半以降、近畿圏のほとんどのエリアで増加が続いている。ただ、5%以上の伸びを示すエリアは4～6月期の6地域から4地域に減っており、増加の勢いがやや鈍ってきた(図表4)。近畿圏全体に占めるエリア別の取引シェアは、大阪府他(26.1%)及び兵庫県他(18.9%)がやや拡大し、大阪市も20.2%と20%台を維持している。

成約価格も大阪市や滋賀県を除くエリアで前年比プラスとなり、4～6月期と比べて下げ止まりの傾向が広がっており、堅調さが維持されている(図表5)。件数に価格を乗じた取扱高をみると、前年比で拡大したのは9エリア中7エリアであった。近畿圏全体の伸びは4.9%増で、これを上回るのは兵庫県他、京都市、京都府他、奈良県、和歌山県だが、7～9月期の取扱高としてはいずれも過去最高水準に達している。大阪市の成約価格は4期連続で下落しているが、成約件数の増加が目立ち、取扱高はプラスで推移。低価格帯の物件に需要がシフトするなか、取引量で売上げを確保する動きが続いている。

## 2. 中古戸建住宅市場の動き

### 取引増加するも 低価格帯にシフト

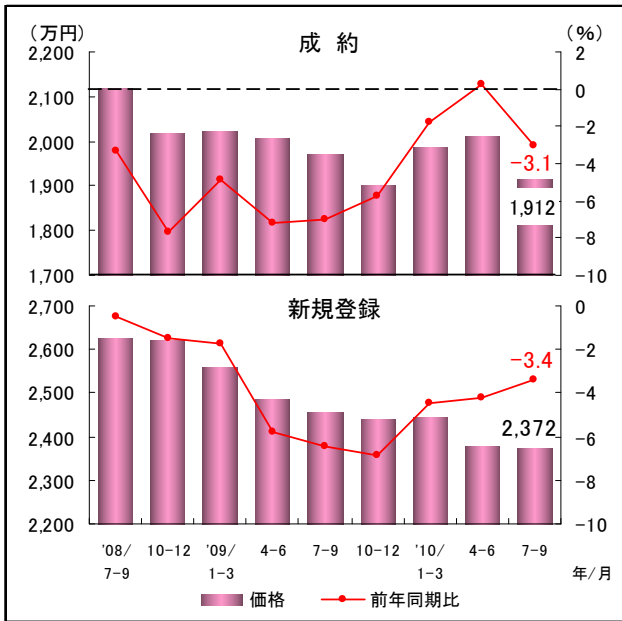
中古戸建住宅の10年7～9月期の成約件数は2,209件で前年比7.5%増と、4～6月期から再び増加に転じた。7～9月期としては過去最高の水準となり、中古マンションとともに比較的堅調な状況を維持している。新規登録件数も前年比1.5%減とマイナス幅が縮小しており、売り物件の減少に歯止めがかかりつつある(P1・図表2)。

一方、成約価格は1,912万円で前年比マイナス3.1%となり、7～9月期の取引の増加は低価格帯の物件が中心だったことがわかる(図表6)。この点は中古マンション市場と異なり、取引の拡大は価格の低下を伴ったものであり、中古戸建に対する相対的な需要の弱さを示している。新規登録価格も2,372万円でマイナス3.4%と、下落率は縮小しているものの依然として売り出し価格の調整圧力は強い。

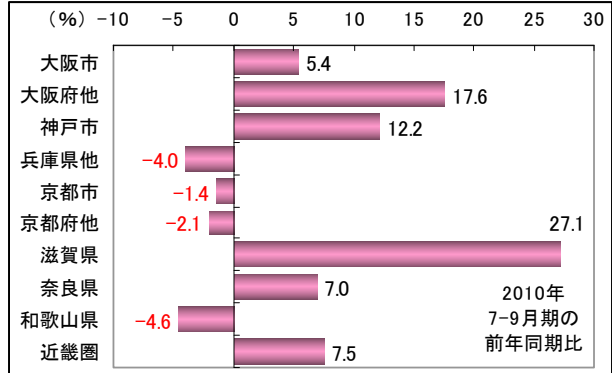
### 取引増・価格下落の エリア拡大

エリア別にみても7～9月期の取引増・価格下落の動きは多くの地域でみられる。前年比で成約件数が増加したのは大阪市、大阪府他、神戸市のほか滋賀県、奈良県で近畿圏全体の6割以上を占め、これらの地域が取引増加のけん引役となった(図表7)。成約価格は神戸市と兵庫県他を除きいずれもマイナスで、取引が増えた大阪市や大阪府他、滋賀県、奈良県はいずれも価格が下落、京都府内は件数・価格と

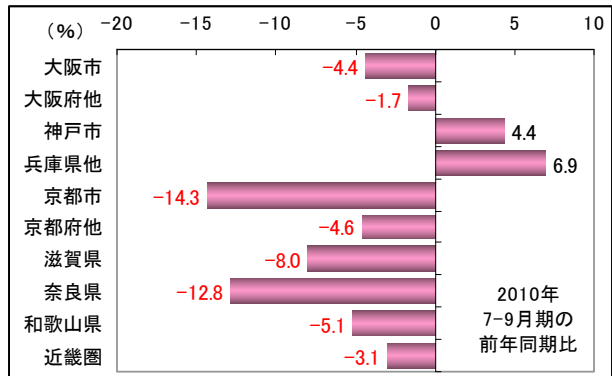
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



もマイナスとなった。大阪府内や神戸市など主要なエリアで取引量が拡大し、売り物件の供給減少は収まる兆候がみられるが、成約価格をみると依然として中古戸建市場の軟調さが目立つ（図表8）。

### 3. 近畿圏市場の方向

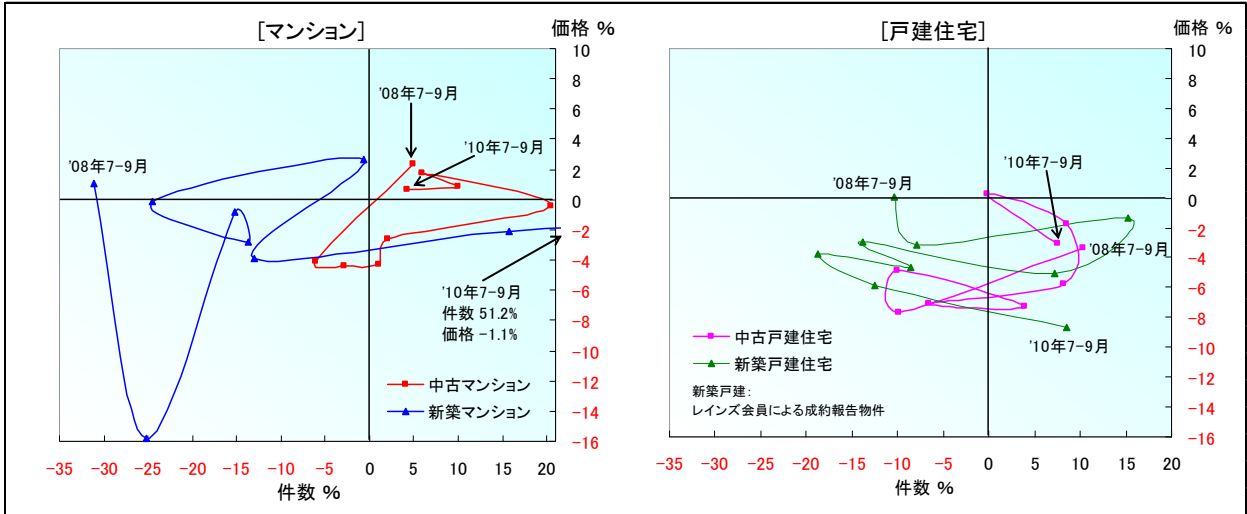
#### 中古マンション市場は増勢局面を維持

成約件数と成約価格の前年同期比の変動率から市況の方向性を捉えると、中古マンション市場の10年7～9月期は1～3月期以来3期連続で件数・価格ともプラスの増勢局面を維持し、市場の堅調さが改めてわかる。新築マンション市場も10年7～9月期は発売戸数が大幅増となり、価格も横ばいの水準に一層近づいた（図表9）。

中古戸建件数は増加に転じたが、低価格帯への需要シフトで価格が弱含み、中古マンションのような増勢局面には至らず、価格下落が続く中での取引回復といえる。一方、新築戸建は件数が増加に転じたものの、価格は8期続けてマイナスとなり、販売価格の上昇が伴わない市況に変化はない。

内閣府が10年10月に発表した8月の景気動向指数をみると、5月から低下し始めた先行指数が7～8月も低迷し、踊り場を迎えつつ

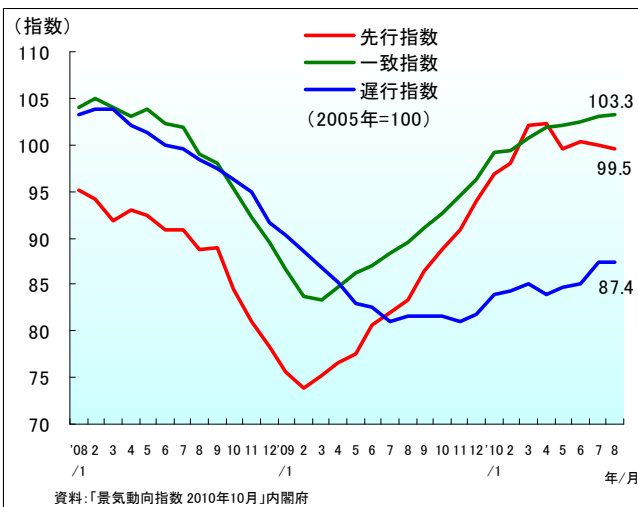
図表9 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年同期比）



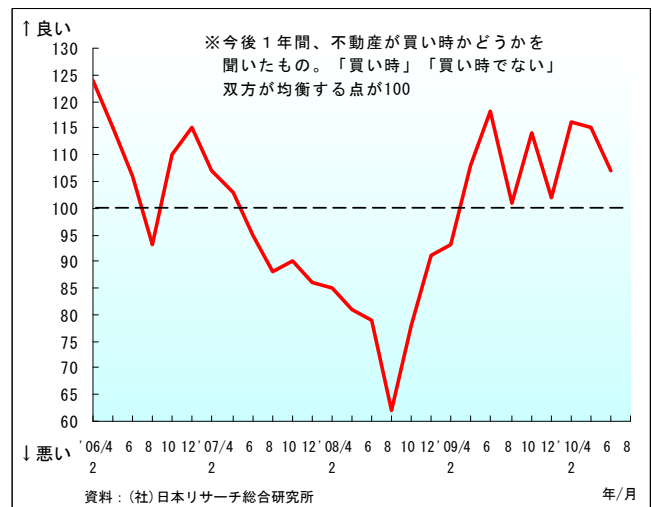
ある（図表 10）。過去の傾向からみて先行指数の動きは半年程度遅れて遅行指数に波及する可能性があるため、11 年明け以降は完全失業率や家計消費支出などで構成される遅行指数が低水準のまま下振れることも考えられる。9 月の日銀短観でも円高や政策効果の一巡などにより、関西経済を牽引するような輸出関連の大企業製造業も業績の先行き懸念が指摘されており、景気の不透明感が再び増してきた。

ただ、今後の不動産に対する消費者の購入マインドは依然として高く（図表 11）、所得の伸び悩みやデフレ基調が続く現状では値頃感を備えた中古物件に対するニーズは根強いとみられる。新規登録価格の下落が示すように中古価格の調整圧力はなお強く、こうした動きが続く限り中古市場が大きく腰折れることは考えにくい。

図表 10 景気動向指数



図表 11 不動産購買態度指数（近畿）



\*先行指数：新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など12指標に基づく合成指標  
 \*一致指数：鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標  
 \*遅行指数：家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標



## 4. 関連不動産市場の動き

賃料マンション市場  
軟調さに変化なし

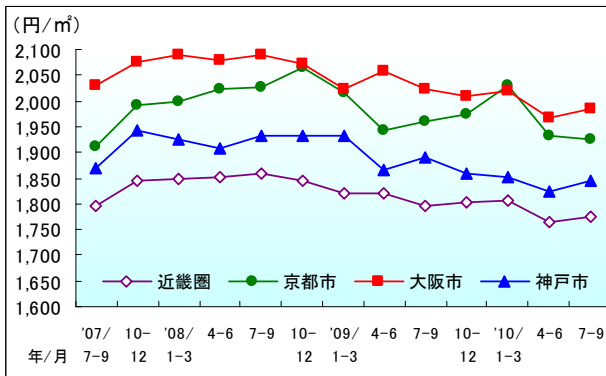
賃貸市場について近畿圏の四半期別の動きを見ると、賃貸マンションの成約賃料㎡単価は10年7～9月期も下落が続き、京阪神の各都市でも前年同期比でいずれもマイナスとなった。近畿圏全体の平均㎡単価は1,775円で前年比マイナス1.2%となったほか、大阪市は1,986円で同1.8%、神戸市が1,846円で同2.4%、京都市は1,924円で同1.9%となった。近畿圏全体の賃料単価は7期連続で下落し、軟調な賃貸市場に変化はみられない(図表12)。

新築マンションの  
発売戸数大幅増

近畿圏の7～9月期の新築マンション発売戸数は5,703戸で、大きく落込んだ前年同期の反動もあり51.2%の大幅な増加率を示した。特に、今年の5月以降は毎月20～60%もの2ケタ増が続き、戸数自体は一昨年同期の水準を超え、08年以降調整が続いてきた発売戸数は以前の状態に戻りつつある。9月の契約率は69.2%と好不調の目安となる7割をやや下回ったが、春先以降の契約率は軒並み7割を超え販売は好調さを取り戻している(図表13)。

即日完売物件も、大阪市内をはじめ西宮市や宇治市、奈良市などに

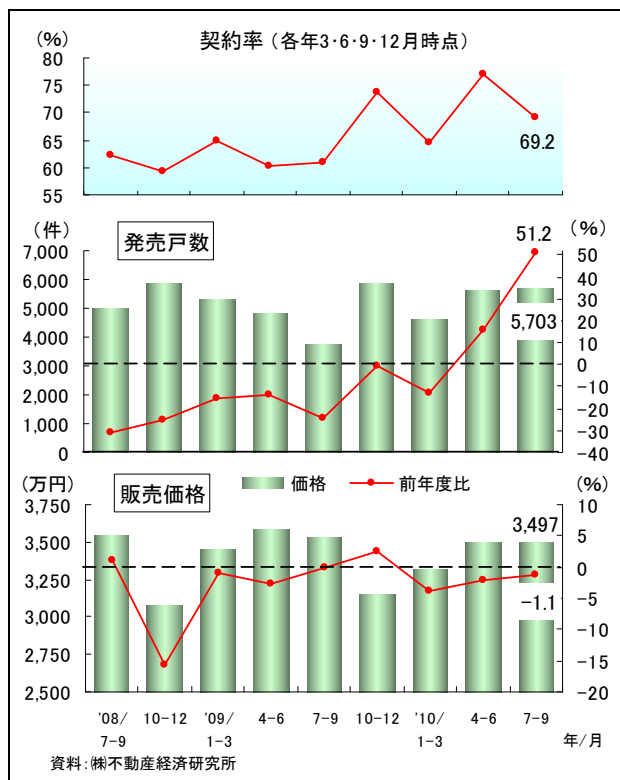
図表12 京阪神の賃貸マンション成約単価



■四半期別の前年同期比(%)

	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
'07年7-9月	6.6	-3.8	10.1	3.2
'07年10-12月	9.1	3.4	12.2	5.9
'08年1-3月	2.5	0.7	3.7	-0.0
'08年4-6月	1.3	0.1	2.3	0.8
'08年7-9月	3.6	6.2	3.0	3.4
'09年10-12月	0.0	3.8	-0.3	-0.7
'09年1-3月	-1.5	1.0	-3.1	0.4
'09年4-6月	-1.7	-4.0	-1.1	-2.3
'09年7-9月	-3.3	-3.3	-3.2	-2.1
'10年10-12月	-2.3	-4.4	-2.9	-3.7
'10年1-3月	-0.8	0.6	-0.3	-4.1
'10年4-6月	-3.1	-0.6	-4.3	-2.2
'10年7-9月	-1.2	-1.9	-1.8	-2.4

図表13 新築マンションの販売状況

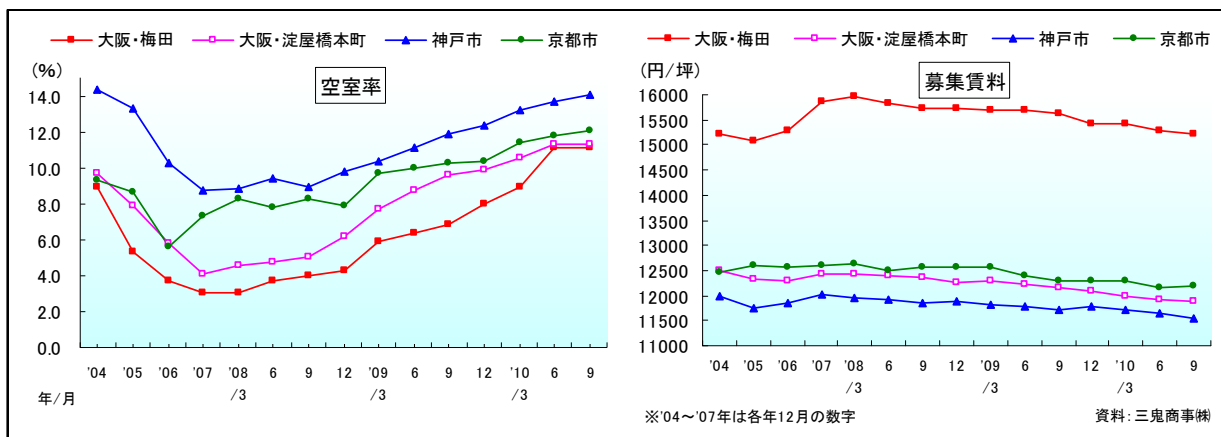


大阪市内のオフィス  
空室率横ばいに

広がり、7～9月期の発売戸数に占める割合は12.3%に。9月末の在庫戸数は3,893戸と前年比で1,200戸以上減少した。発売価格は引き続き前年比マイナスに抑えられており、民間住宅ローンやフラット35の大幅な金利優遇や住宅ローン減税、住宅ローン資金贈与非課税枠の拡大のほか住宅エコポイントの後押しなどもあり、低価格帯だけでなく中高価格帯の取得環境が整ってきた影響が現れている。利便性や設備面に対するニーズはますます厳しくなっているが、新築マンション販売の回復の動きは本格化してきた。

京阪神ビジネス地区の10年9月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区で11.12%と6月と同等の高い水準で推移した。淀屋橋・本町も11.26%で、神戸市は14.06%、京都市は12.09%と神戸市や京都市で上昇が続いている。大阪市内では経費節減などによる借り換え移転の動きが増え、新築や値頃感のある好条件の既存ビルなどを中心に入居が進み、空室率の上昇に歯止めがかかった。ただ、満室や高稼働のビルは少なく、厳しいテナントの誘致競争は続いている。9月の坪当たり募集賃料は梅田が15,226円、淀屋橋・本町は11,883円、神戸市は11,557円、京都市は12,183円と、依然として下落傾向に歯止めがかかっていない(図表14)。

図表14 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。京都府内を中心に中古マンション取引は比較的堅調だが、中古戸建は全般に価格の弱含みが続き、取引量も一進一退の状況にある。取引の拡大エリアでは築浅物件とともに、より安価な経年物件も支持を集めている。

## 1. 取引物件の動向

- 直近1年（2009年10月～10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、京都市6区と京都府他が7都市を占め、中古戸建では滋賀県と京都府他で6都市を占めた（図表1）。
- 4エリア別にみると、京都市6区や京都府他では1年以上にわたり成約件数が増加。京都府他は成約価格の上昇もみられ、同エリアは堅調に推移。中古戸建は全般に弱含みで、各エリアとも前年同期比で増加・減少を繰り返すまだら模様の展開が続く。
- 取扱高でも京都市6区や京都府他は成約件数の伸びが大きく寄与し、09年10～12月期から4期連続で市場が拡大。一方、中古戸建は成約価格の下落が影響し、回復の力強さに欠ける。
- 中古マンションの沿線駅別上位10駅は、滋賀県内の主力エリアの一部で低調だったが、京都市都心各駅で取引の拡大が目立った。中古戸建では上位7位までは前年と変化はなかった。

## 2. 地域別の市場動向

- 京都市南区・伏見区・山科区ではマンションストックの築年構成は分散するが、直近では2000年以降の築浅物件のシェアが拡大している。
- 大津市・草津市・栗東市の持家ストックの築年構成は比較的新しく、中古戸建の取引物件も90年代以降が過半数に達する。2000年代は2,100～2,500万円台で90年代と大差なく、多少狭くても設備条件の良い値頃感のある物件に人気がある。

図表1 都市別の成約件数増加率TOP10（2009年10月～2010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 (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	京都市6区	東山区	33	135.7	2,677	28.6	34.8	8.1	70.5	26.6	18.1	16.0
2	京都市6区	山科区	106	73.8	1,265	20.4	18.3	11.3	66.3	6.7	21.1	17.9
3	京都府他	木津川市	30	50.0	1,326	2.0	16.6	-0.5	80.3	2.7	14.4	12.4
4	京都市6区	南区	102	45.7	1,142	-4.2	18.3	-5.6	62.7	5.4	24.8	22.4
5	滋賀県	彦根市	19	18.8	1,054	5.0	15.0	-2.1	69.0	7.3	14.5	4.3
6	滋賀県	栗東市	27	17.4	1,763	-4.3	22.5	-4.3	77.9	0.0	9.5	11.9
7	京都府他	向日市	20	11.1	1,799	-0.8	24.6	-6.4	72.3	3.3	17.2	9.2
8	京都市中心5区	中京区	186	9.4	2,751	15.7	41.7	7.8	63.6	8.8	14.7	34.1
9	京都市6区	伏見区	202	7.4	1,408	-4.6	20.5	-4.4	67.5	0.8	18.5	16.4
10	京都府他	宇治市	93	6.9	1,342	2.0	19.4	4.3	68.8	-1.8	15.7	12.6

## ■中古戸建住宅

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 (%)	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	京都市中心5区	北区	115	40.2	2,862	9.5	112.3	14.0	102.8	6.1	22.3	20.4
2	滋賀県	甲賀市	26	36.8	1,305	-5.0	267.1	20.7	125.1	-3.9	18.7	8.2
3	京都府他	八幡市	55	34.1	1,817	-9.6	146.5	8.5	106.4	4.8	21.7	19.1
4	滋賀県	栗東市	32	33.3	1,925	-8.3	168.8	3.2	105.9	-3.1	19.1	14.1
5	京都府他	精華町	32	33.3	2,479	-3.4	184.0	-8.4	112.5	-9.2	17.9	25.6
6	滋賀県	草津市	65	32.7	2,040	3.5	160.9	-2.7	108.9	1.9	18.8	11.5
7	京都市6区	右京区	103	19.8	1,940	-6.0	91.2	9.5	83.5	1.1	23.3	11.4
8	京都府他	宇治市	201	18.2	1,853	-7.6	120.3	-1.4	96.4	-2.5	23.9	27.3
9	京都市6区	東山区	19	11.8	2,122	-19.3	129.5	43.5	85.0	-3.5	41.0	9.2
10	京都市中心5区	中京区	38	5.6	2,004	-34.6	55.8	-31.9	71.1	-27.6	23.8	7.0

(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

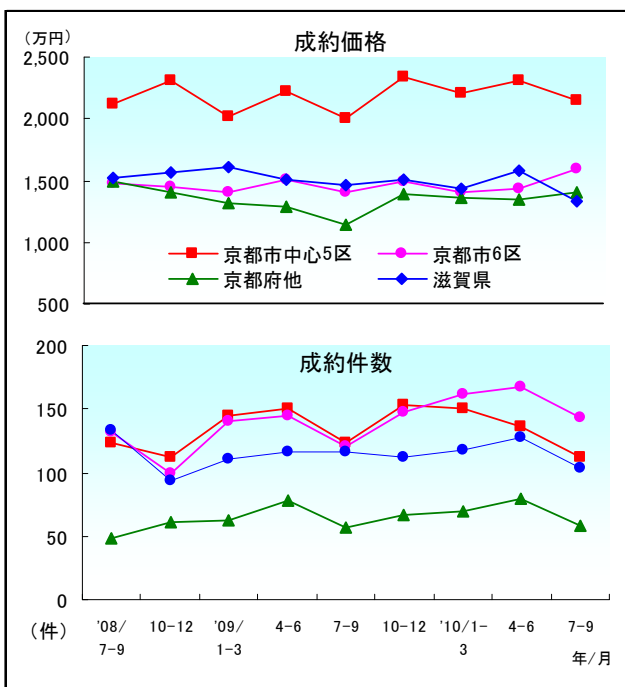
## 京都市内の中古マンション取引活発に

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。

2009年10月～10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京都市東山区が最も高く、次いで山科区、木津川市、南区、彦根市の順となった。今回は京都市6区エリアが4区と最も多く、京都府他も3市がランクインした。前年(2008年10月～09年9月)は、京都府他が6市を占めたが、今回は中京区も含め京都市内の中古マンション取引の伸びが目立った。これらの各区分は、従来から取引水準(世帯あたり成約件数)が高いが、直近1年では東山区や山科区、中京区では成約㎡単価も上昇するなど中古マンション取引が活発であった。取引物件の専有面積も宇治市を除く9都市で拡大もしくは横ばいとなり、多少高額でも住戸規模にゆとりのある物件を求める動きが広がった(P1・図表1)。

中古戸建市場では、京都市北区、甲賀市、八幡市、栗東市、精華町の順で取引の増加がみられ、上位10都市のうち滋賀県や京都府他の6都市が占めた。前年同様に郊外エリアが中心となったが、前回と同じ都市は京都市北区だけで、取引が伸びたエリアは変化した。ただ、

図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年同期比 (%)

年/月	京都市中心5区	京都市6区	京都府他	滋賀県	
成約価格	'08/7-9	-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
	10-12	1.4	2.7	-0.4	-3.7
	'10/1-3	9.9	-0.6	2.7	-10.8
	4-6	3.7	-5.5	5.4	4.7
	7-9	6.7	14.2	22.4	-9.0
成約件数	'08/7-9	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
	10-12	36.6	47.0	8.2	20.4
	'10/1-3	4.2	15.0	9.5	6.3
	4-6	-9.9	15.9	2.6	8.5
	7-9	-9.7	18.2	1.8	-11.1

京都市6区・京都府他で  
中古マンション取引増

成約価格は上位10都市中8都市で下落し、取引が伸びた都市でも価格の弱含み傾向は目立っている。

中古マンションのエリア別成約状況をみると、京都市6区や京都府他での取引量の回復が認められる(図表2)。

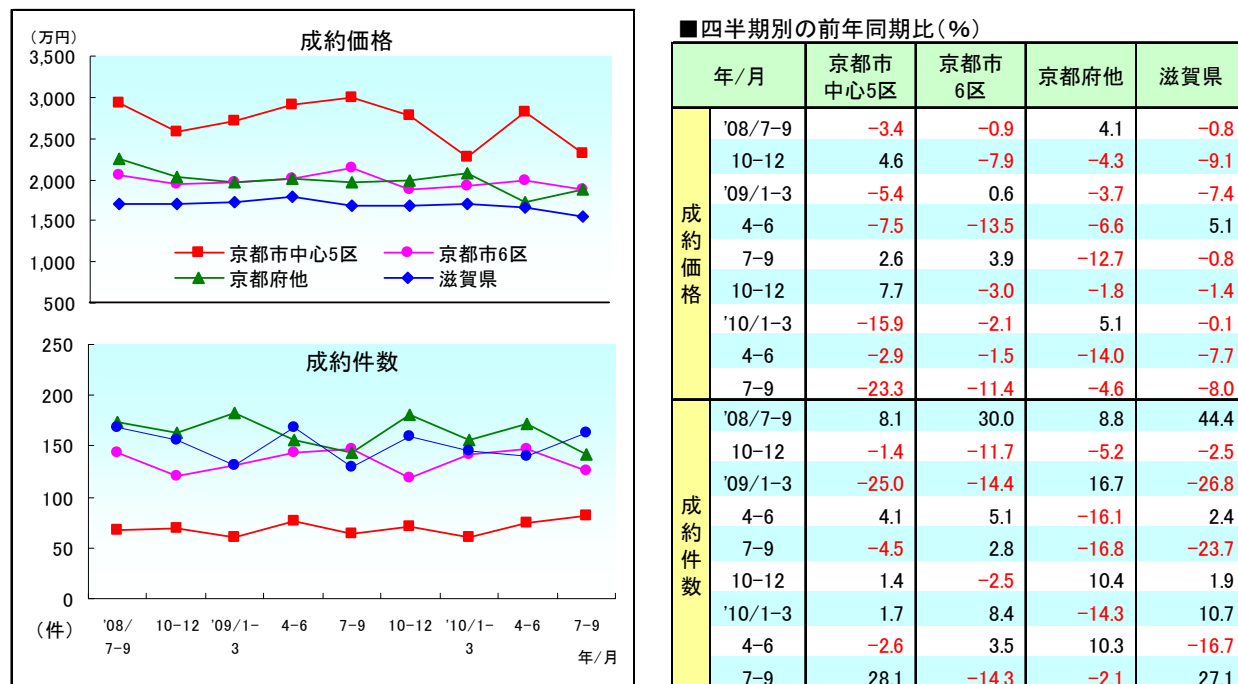
京都市6区では09年10~12月期以降、京都府他では09年4~6月期から1年以上にわたり成約件数の前年比増が続いた。京都市中心5区や滋賀県は09年から10年にかけて一時増加したが、直近では減少に転じている。京都市中心5区の成約価格は4期連続で上昇し、取引が伸び悩むなかで高価格帯に需要がシフトした様子がうかがえる。一方、京都府他では3期連続で成約価格が上昇し、京都市6区も10年7~9月期に上昇に転じるなど、比較的堅調な動きを示している。

10年7~9月期の京都市中心5区の平均成約価格は2,145万円で2千万円台を維持し、京都市6区は1,602万円、京都府他は1,402万円と前年同期比で200~300万円程度、取引価格が上昇したが、滋賀県は1,327万円と100万円以上下落した。

下落が目立つ  
中古戸建価格

上位10都市でもみたとように、中古戸建市場は全般に弱含みの傾向がみられる(図表3)。成約件数は各エリアとも前年同期比で増加・減少を繰り返すまだら模様の展開が続いているが、成約価格は京都市中心5区で3期連続、京都市6区で4期、滋賀県では5期続けて

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格





京都市6区・京都府他で  
マンション取扱高拡大

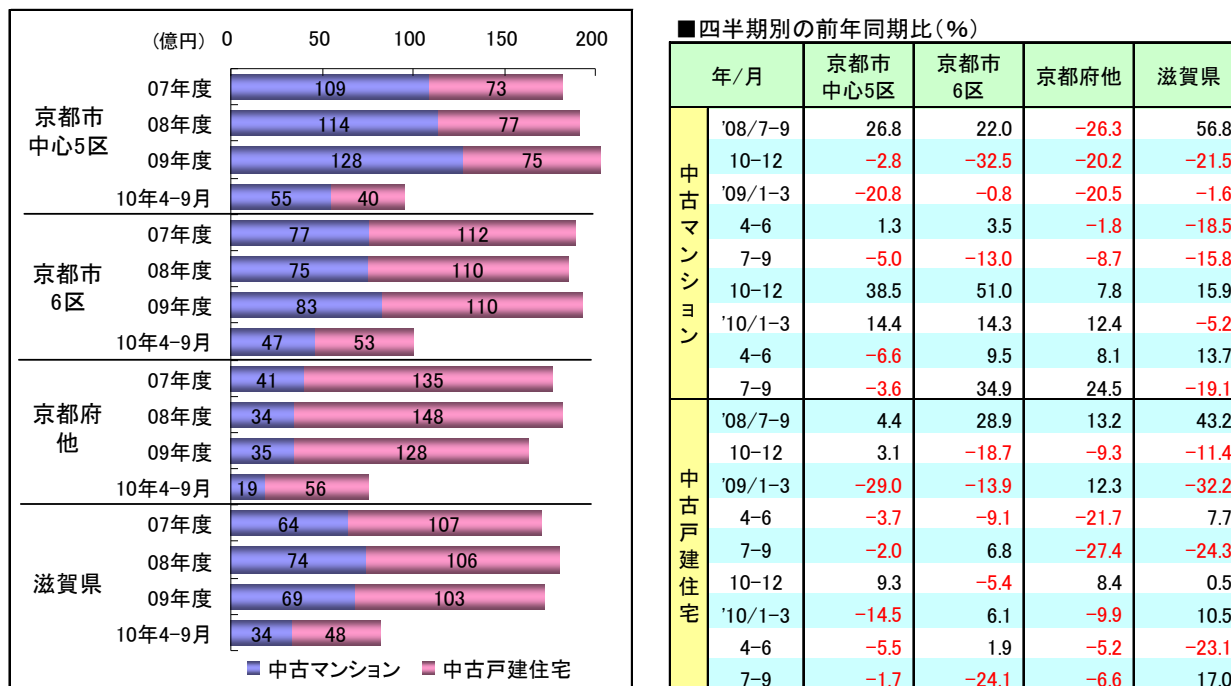
下落基調にあり、より安価な物件を求める動きが顕著となっている。

10年7～9月期の京都市中心5区の平均成約価格は2,307万円で、前年比で700万円程度下落したほか、京都市6区は1,890万円、京都府他は1,874万円、滋賀県は1,546万円で、それぞれ100～200万円程度下落し、直近1年間の中古戸建市場は軟調に推移した。

成約件数に価格を乗じた取扱高をみると、09年度は京都市内の中古マンション市場で拡大したが、直近1年間では京都市6区ならびに京都府他の伸びが大きい。双方とも成約件数の伸びが大きく寄与し、09年10～12月期から4期連続で市場は拡大基調にある。一方、京都市中心5区は10年4～6月期から、滋賀県も10年7～9月期は縮小を示し、市況の回復には地域差がみられる(図表4)。

一方、中古戸建市場の取扱高は京都市中心5区と京都府他で3期連続の縮小となったほか、京都市6区でも10年7～9月期に、滋賀県も10年4～6月期は前年比減となった。成約価格の下落も続いており、中古マンションより市場の力強さに欠ける。

図表4 エリア別の取扱高



京都市内の各駅  
取引量の順位上昇

中古住宅市場の動きを、直近1年間の鉄道沿線・最寄駅別の成約件数の上位10駅からより詳しくみると、中古マンションではJR東海道本線の草津駅周辺が前年(2008年10月～2009年9月)同様1位を維持したがその成約件数は減少し、同じ沿線の守山駅も前年の4

図表5 沿線駅別の成約件数TOP10 (2009年10月～10年9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	JR東海道本線	草津	75	-6.3	1,725	-3.2	23.0	-0.9	74.6	-2.7	12.9
2	JR東海道本線	西大路	55	52.8	1,354	2.5	20.7	0.5	65.6	7.2	21.5
3	京都市営烏丸線	烏丸御池	55	12.2	3,074	12.2	46.2	9.0	65.0	3.8	12.8
4	京都市営烏丸線	今出川	50	-7.4	1,998	5.3	32.6	5.5	58.4	0.8	15.5
5	京都市営烏丸線	四条	48	41.2	2,861	24.6	44.7	11.0	63.0	15.3	13.1
6	JR湖西線	大津京	48	33.3	2,082	7.2	25.5	-1.4	79.5	7.3	9.3
7	京都市営東西線	東野	43	126.3	1,087	34.1	16.3	14.2	64.1	12.2	25.1
8	JR東海道本線	守山	39	-7.1	986	-14.4	14.9	-10.9	64.4	-2.8	19.5
9	阪急電鉄京都線	西院	38	8.6	1,644	7.2	27.2	0.7	58.0	10.2	17.5
10	京都市営烏丸線	五条	37	15.6	1,791	-15.8	33.2	-8.5	51.4	-10.7	15.2

## ■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	阪急電鉄京都線	桂	71	2.9	3,004	2.7	140.7	9.4	110.5	4.7	18.5
2	JR東海道本線	石山	52	-1.9	1,423	-6.3	164.4	2.6	103.3	-6.0	21.0
3	阪急電鉄京都線	長岡天神	38	-15.6	2,569	-11.2	117.8	-1.7	95.6	1.0	23.9
4	JR東海道本線	南草津	37	8.8	2,388	-5.5	167.9	-20.7	113.4	-2.1	17.1
5	近鉄京都線	大久保	37	12.1	2,146	-11.1	143.8	-8.1	111.7	-5.7	23.4
6	JR東海道本線	近江八幡	35	-20.5	1,451	7.1	187.5	-5.8	107.0	-1.7	20.1
7	JR東海道本線	草津	35	12.9	1,884	7.9	155.6	23.0	104.2	1.8	20.1
8	JR東海道本線	瀬田	34	30.8	2,017	-1.4	141.4	7.2	104.7	-3.0	15.8
9	JR湖西線	おごと温泉	34	126.7	1,898	-13.7	187.6	-19.7	119.9	-8.8	15.7
10	京都市営烏丸線	北大路	33	43.5	3,165	8.9	119.2	35.5	106.8	20.8	20.5

位から8位に順位を下げた。JR湖西線の大津京駅周辺は増加したものの、滋賀県内の主力エリアの一部では低調な動きがみられた。一方、順位を上げたのがJR東海道本線の西大路で前年の8位から2位となったほか、京都市営烏丸線の四条、五条、京都市営東西線の東野駅、阪急京都線西院駅周辺はランク外から上位10位入りし、京都市内での中古マンション取引の拡大が目立った。

一方、中古戸建では阪急京都線の桂、JR東海道本線石山、阪急京都線長岡天神の各駅周辺は前年と同じ上位3位を占め、JR東海道本線草津駅の7位までは前年と変わらず上位駅商圏に入っている。中古戸建では滋賀県内の各駅が目立ち、JR東海道本線南草津、近江八幡、草津、瀬田、JR湖西線のおごと温泉など6駅がランクインした。

中古戸建の上位10駅のうち6駅は成約価格が下落し、上位駅商圏でも中古マンション市場に比べて軟調さがみられる。土地・建物面積とも縮小する駅も多く、住戸規模を犠牲にしてもより安価な物件を求める傾向が強いことをうかがわせる(図表5)。

### 新築マンション供給 上位都市も件数ダウン

新築マンション発売戸数の上位都市をみると、09年は大津市、伏見区、下京区、守山市、草津市の順となっている。例年通り大津市の1位は変わらないが、上位の伏見区や下京区も発売戸数が大きく減少した。戸数を伸ばしたのは守山市のみで、上位10都市の発売戸数は1,881戸と08年比で38.2%の大幅減となり、京都府・滋賀県全体で

図表6 新築マンションの発売動向(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
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
09年 区市名	大津市	京都市 伏見区	京都市 下京区	守山市	草津市	宇治市	京都市 右京区	八幡市	京都市 南区	京都市 左京区
発売戸数	620 戸	212 戸	202 戸	185 戸	145 戸	129 戸	128 戸	97 戸	86 戸	77 戸
平均価格	3,258 万円	3,462 万円	3,268 万円	2,834 万円	3,389 万円	2,736 万円	3,462 万円	2,971 万円	2,636 万円	3,274 万円

資料：畿不動産経済研究所

も 3,690 戸と前年比マイナス 21.4%の 2 ケタ減であった。例年上位に入る中京区・上京区も 09 年は 30~40 戸台と低迷し、09 年はランク外となるなど、上位都市でも供給の減少が続いた（図表 6）。

## 2. 地域別の市場動向

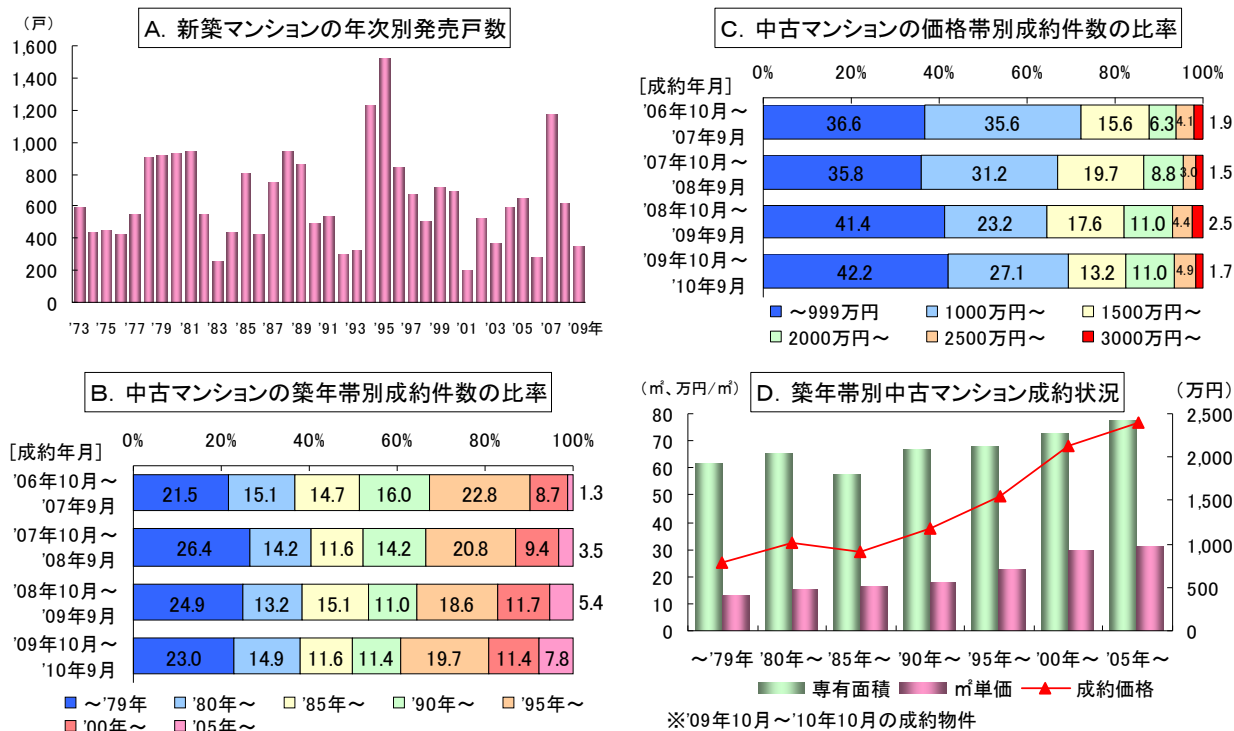
### 築浅取引広がる京都市 南区・伏見区・山科区

直近 1 年間の京滋エリアの動きをみると、中古マンションでは京都市の都心周辺区で、中古戸建では大津市内の各駅や草津市・栗東市の各地域で堅調な取引がみられた。そこで今回は、中古マンション取引の増加率上位に位置づけられた京都市南区・伏見区・山科区、及び中古戸建取引の伸びが大きかった大津市・草津市・栗東市を取り上げ、双方のエリアにおける物件の売れ筋を探ることにする。

まず、京都市南区・伏見区・山科区の中古マンション販売状況をみると、過去の新築マンションの発売状況からこのエリアのマンションストックの築年構成は比較的分散していることがわかる。70 年代からマンション供給がみられたことから、同築年帯の中古マンション取引も 2 割以上を占め、80 年代以前の物件は全体の約半数に達する。ただ、近年は築浅物件の取引が拡大しており、特に 2000 年以降の物件は 4 年前の 10.0%から直近 1 年で 19.2%まで増加した（図表 7）。

2000 年以降の物件価格は平均 2,100~2,300 万円台、㎡単価は 30 万円前後と、50 万円/㎡前後での供給が多い新築マンションと比べて割安感があり需要を集めている。また、3 割以上のシェアを占める 90 年代の物件は 1,100~1,500 万円台と価格水準が低く、足元の景況感が厳しくなるなか、安価な同築年帯の取引が再び伸びた。価格帯別の成約シェアをみると、直近 1 年間では 1,500 万円未満の比率が 7 割近くに達しており、主なボリュームゾーンを形成している。

図表7 京都市南区・伏見区・山科区の中古マンション販売状況



90年代以降半数占める  
大津・草津・栗東エリア

次に、大津市、草津市、栗東市の状況をみると、同エリアでは継続的な人口流入に伴い住宅供給が進んできたことから、持家ストックの築年構成は比較的新しい。90年代以降だけで持家全体の約半数を占めるため、中古戸建の取引物件も90年代以降が過半数に達する。ここでも2000年以降の築浅物件のシェアは拡大傾向にあり、直近1年間では21.5%と4年前の14.0%から着実に広がっている。

2000年代の物件の平均価格は2,100~2,500万円台で、2,100万円前後の90年代と大差なく、住戸規模は多少狭くなるものの相対的に設備条件の良い物件が同程度の価格で購入可能なことから、値頃感が強く購入者の支持を集めている。ただ、より安価な80年代後半の物件なども一定のシェアを確保しており、価格帯別構成をみると1,500万円未満の物件が増加している。京都市南区・伏見区・山科区の中古マンション市場と同様に、2000万円台の築浅物件とともにより安い経年物件に対するニーズも高まっており、景気の先行き不透明感が強まる現状では、このエリアでも値頃感のある物件をを求める傾向は当面続くと考えられる(図表8)。

図表8 大津市・草津市・栗東市の中古戸建販売状況

