

## ズームイン

## 既存住宅における環境対応

東日本大震災後の節電機運の高まりや地球環境問題などを背景に、省エネルギーや環境配慮への関心が高まっている。住宅分野でも新築時の対応だけでなく、中古物件でもエコリフォームへの取り組みが始まった。今回は、住宅を取り巻くエコ対応の動きについて紹介する。

### 1. 住宅分野における環境対策の必要性

- 住宅の建築・居住・解体の各過程で CO<sub>2</sub> は排出されるが、中古住宅流通は既存ストックの活用により当面の CO<sub>2</sub> 排出を避けることができ、その社会的意義はますます高まっている（図表 1）。
- 09 年の家庭部門の CO<sub>2</sub> 排出量は、90 年比でプラス 27%と増加が目立つ。消費者の省エネルギーに対する意識は高いが、近畿圏の住宅の省エネ設備の設置率は 1~2 割程度と大幅に遅れている。

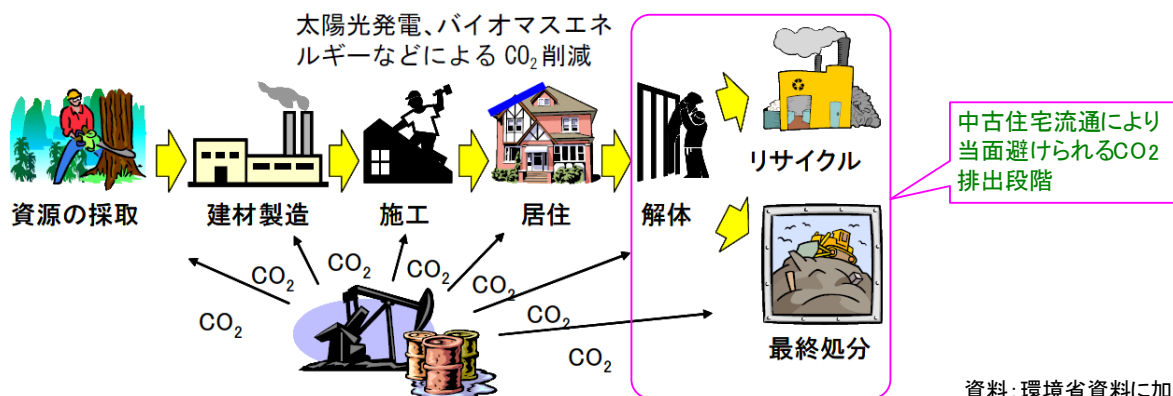
### 2. エコ住宅普及に向けた取り組み

- 中古住宅のフラット 35S の省エネ等級は 2 以上にとどまるが、新築に比べて導入コストが高い。
- 太陽光発電装置には国・自治体の補助が付き、条件によっては 15 年前後で初期コストが回収可能。11 年から住宅エコポイントの対象となった太陽熱利用システムは、高効率・低コストで環境省や自治体の補助も付く。
- 国は 13 年度までに新たな省エネ基準の段階的義務化を検討しており、住宅のライフサイクル全体で CO<sub>2</sub> 排出量をマイナスにする LCCM 住宅が、新たな住宅性能の基準となる可能性がある。

### 3. 既存住宅での環境対策例

- 近年広がりを見せているリフォーム仲介でも、光熱費の低減につながるエコリフォームは顧客の納得を得やすく普及が期待される。
- 制約条件が多い都市部の戸建住宅では、耐震性能の強化に合わせて省エネ改修を行うことで環境負荷を大幅に低減できる。マンションでも戸建と同様の内窓設置や断熱化などの住戸単位のエコリフォームは可能だが、屋上に太陽光パネルを設置し専有部分に給電する事例も出ている。
- 省エネ設備の導入における税制上の優遇措置は、所得税における省エネ改修工事費の 5 年間の住宅ローン控除や固定資産税の 1 年間減額が平成 25 年まで適用される。

図表 1 住宅のライフサイクルにおける CO<sub>2</sub> 排出段階



# 1. 住宅分野における環境対策の必要性

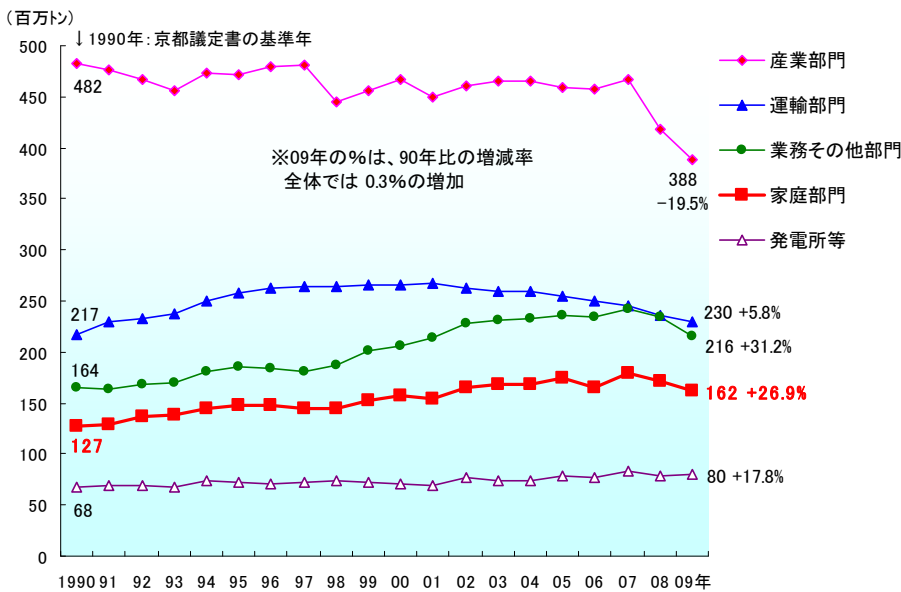
## 拡大する家庭部門の CO2 排出量

地球環境問題への関心が高まり CO2 削減への取り組みが注目を集めるなか、住宅分野においても省エネルギー設備の普及や住宅エコポイント制度などが実施されてきた。今年 3 月 11 日に発生した東日本大震災は首都圏を中心に深刻な電力不足をもたらし、社会全体の節電・省エネ機運をさらに高める結果となった。

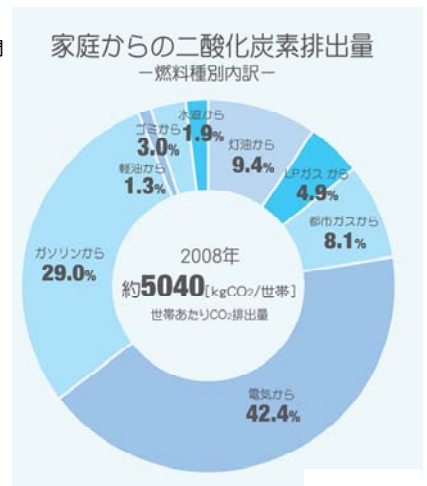
そもそも住宅においては、建設から居住・解体に至るライフサイクルの過程で CO2 が排出されている。居住段階の省エネルギーが話題に上がるが、実際には資材資源の採取やその輸送、製造・施工過程で大量の CO2 を排出し、建て替えや解体処分、リサイクル段階でも CO2 は発生している。中古住宅流通は既存ストックの活用と長寿命化を促し CO2 排出を避ける効果があり、その社会的意義はますます高まっていると言える (P1・図表 1)。

我が国の CO2 排出量は 2009 年時点で約 11.5 億トンと、京都議定書の基準年である 90 年に比べて 0.3%増とほぼ横ばいである。全体の過半数に上る産業部門や運輸部門の省エネルギー化は進んできたが、14%を占める家庭部門は業務部門と並んで排出量の増加が目立つ。他部門と同様に 08 年のリーマンショック以降は減少しているが、単身化による世帯数の増加で電力消費などは今後も拡大し続ける恐れがあり、1 世帯あたりの排出量の削減は喫緊の課題となっている (図表 2)。

図表 2 日本における各部門別の CO2 排出量



資料:「日本の温室効果ガス排出量データ」環境省

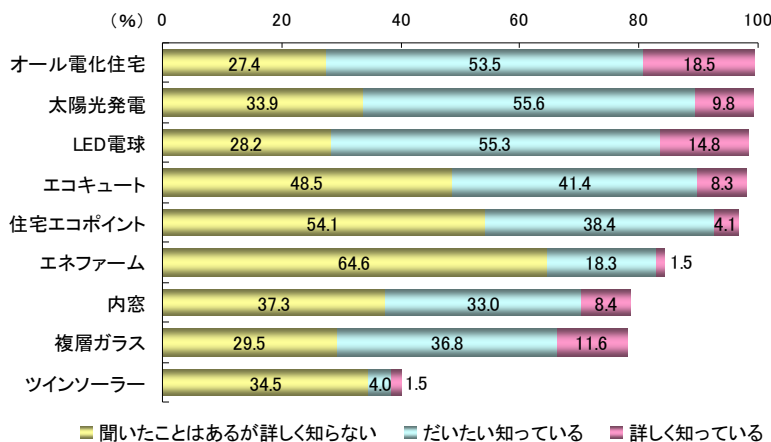
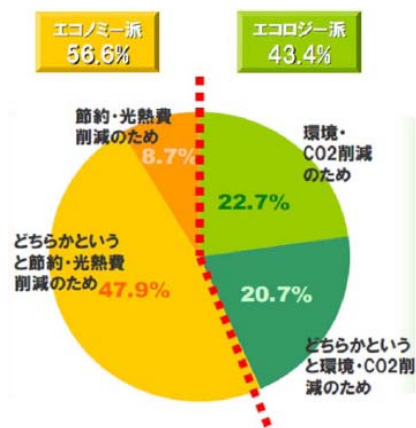


出典: 国立環境研究所・温室効果ガスインベントリオフィス ホームページ

図表3 住宅の省エネルギー・環境対策に対する消費者意識

■ 以前より省エネを実施するようになった理由

■ 住宅関係の環境対策で知っている言葉



出典:「環境意識・行動に関する調査2008」東京電力

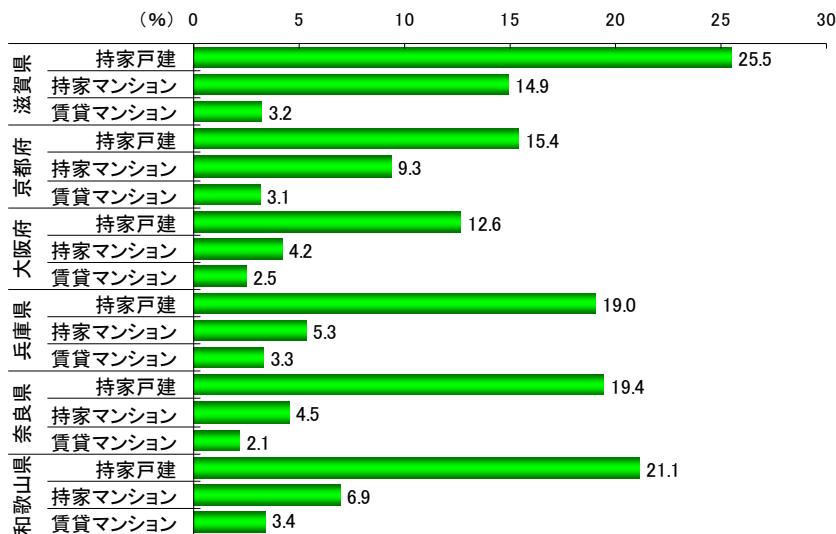
出典:「ミセスの太陽光発電と住宅エコポイントに関するアンケート」(株)リビングくらしHOW研究所

環境意識は高いが  
遅れる住宅の省エネ化

一方、消費者の省エネルギーに対する意識は高く、環境のためのエコロジー派と光熱費削減のためのエコノミー派に二分され、2つの「エコ」の両立が求められている。オール電化や太陽光発電、LED電球をはじめ、住宅エコポイントなどの認知度は9割以上で、内窓・複層ガラスも8割弱を占めるなど、住宅関連の環境対策に対する関心は高い(図表3)。

しかし、実際の住宅における省エネルギー設備の設置率は、近畿2府4県の持家戸建てで1~2割程度、マンションはほぼ1割未満と大幅に遅れているのが現状だ(図表4)。中古市場の母体となる既存住宅ストックは依然として省エネ化の余地が大きく、エコリフォームによる住宅性能の向上で消費者ニーズに応える必要性は高い。

図表4 近畿圏における省エネルギー設備の設置状況



\*省エネルギー設備率は太陽光・太陽熱を利用した機器、二重サッシ等がある住宅の割合

資料:「平成20年住宅・土地統計調査」総務省

## 2. エコ住宅普及に向けた取り組み

フラット 35 が求める  
中古住宅の省エネ基準

住宅に関する環境技術は着実に進展しているが、住宅金融支援機構のフラット 35 が求める省エネルギー性能はその一端を示すものとして理解しやすい。多くの新築住宅では最新の省エネルギー設備が搭載されるが、金利優遇が受けられるフラット 35S では住宅性能表示制度が示す省エネルギー対策等級 4（99 年の次世代省エネルギー基準）が求められる。一方、フラット 35S（中古タイプ）は開口部断熱で二重サッシ又は複層ガラスの使用、外壁等の断熱では省エネルギー対策等級 2 以上などを対象としており、80 年当時の旧省エネルギー基準にとどまる（図表 5）。

熱損失係数(Q 値)で言えば、等級 2 は京阪神が該当するⅣ地域で  $5.2\text{W}/\text{m}^2\text{K}$  と等級 4 ( $2.7\text{W}/\text{m}^2\text{K}$ ) のほぼ 2 倍の熱損失を許し、必要な壁の断熱材の厚みも最大 15~40mm 程度となっている。冷暖房費などのランニングコストを考慮すると必ずしも十分な水準とは言えないが、大多数がそうした基準さえも満たしていない現状を踏まえると、中古物件の省エネ改修の必要性は高いと言える。

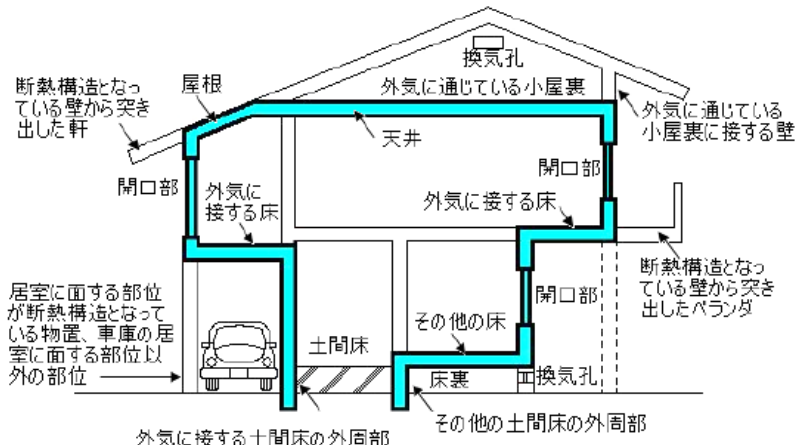
ちなみに、(財)建築環境・省エネルギー機構が示す住宅の一次エネ

図表 5 フラット 35 の省エネルギー性能に関する技術基準の概要

タイプ	対象	内容
フラット35	新築住宅(断熱構造)	住宅の天井または屋根、外壁、床下等に所定の厚さ以上の断熱材を施工 (S55年省エネ告知レベル)
	中古住宅	なし
フラット35S	省エネルギー性	省エネルギー対策等級4
フラット35S (中古タイプ)	開口部断熱	二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅
	外壁等断熱	建設住宅性能評価の交付を受けた住宅(省エネルギー対策等級2以上)または中古マンションからフラット35のうち【フラット35】S(中古タイプ)として登録された住宅
フラット35S (20年金利 引き下げタイプ)	省エネルギー性	「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく「住宅事業建築主の判断の基準」に適合する住宅(一戸建に限る)

### ■省エネルギー対策等級4 (断熱構造とする部分)

躯体の断熱性能は、部位ごとの熱貫流率又は断熱材の熱抵抗が断熱地域区分及び住宅の種類ごとの基準に適合したものとす



資料：住宅金融支援機構

図表6 住宅におけるエネルギー消費量の例

単位:ギガジュール毎年

給湯設備	節湯型機器の有無	太陽熱温水器の有無	一次エネルギー消費量
ガス瞬間式(従来型)給湯器	有	有	12.4
		無	18.2
	無	有	16.3
		無	22.2
ガス瞬間式(潜熱回収型)給湯器	有	有	10.3
		無	15.3
	無	有	13.6
		無	18.6
電気温水器(ヒーター式)	有	有	33.2
		無	49.0
	無	有	43.7
		無	59.7
電気温水器(ヒートポンプ式)	有	無	13.7
	無		16.7

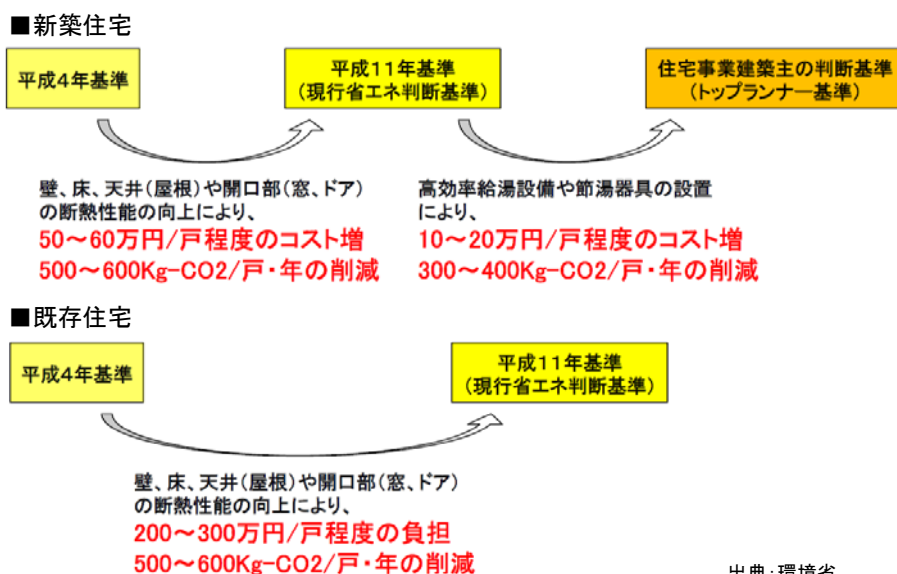
\*概ね京阪神エリアに該当するIVb地域の数値

資料:「省エネ法住宅事業建築主の判断基準 基準一次エネルギー消費量一覧・抜粋」(財)建築環境・省エネルギー機構

ルギー消費量をみると、京阪神に該当するエリアでの給湯設備の消費量は特段の省エネルギー設備がない場合で 22.2 ギガジュール/年となっている。ガス瞬間式給湯器(潜熱回収型/エコジョーズ)で節湯型機器をつけた場合は 15.3 ギガジュール/年と約 3 割減少し、太陽熱温水器を設置すると 5 割以上節約できる(図表 6)。

ただ、省エネルギー設備の設置費用は建築コストに内包しやすい新築住宅と異なり、中古住宅の場合は戸当たり 200~300 万円程度かかるとの試算もあり、同じ CO<sub>2</sub> 削減効果を求める際もコスト面のハードルは高い(図表 7)。そこで注目されるのが、各種の公的な補助・支援制度である。

図表7 新築住宅と中古住宅の省エネ化に必要なコストと CO<sub>2</sub> 削減効果





## 太陽光発電の普及 後押しする補助制度

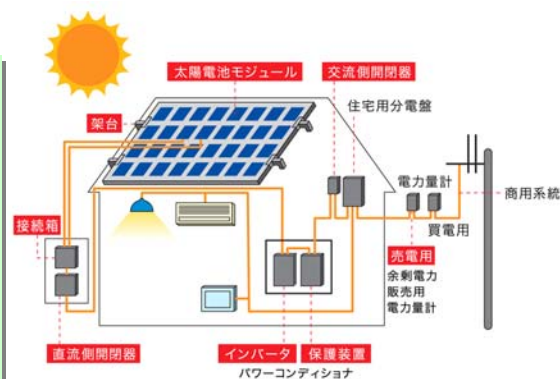
近年、急速に普及している太陽光発電装置は、設置にあたって国や自治体の補助制度が設けられている。経済産業省による補助金は国の事業仕分けで削減されたが1KW当たり4.8万円(10KW未満)が給付され、近畿圏でも主な自治体が国の補助金に上乘せる形で補助金を出している。大阪市の場合、11年度は約1千件分(戸当たり3.15KW)の予算を確保し、一般的な住宅の場合28万円を上限として1KW当たり7万円の補助金を支給する(図表8)。

太陽光発電の導入に伴う費用対効果は、居住する地域や住宅の屋根の方位・傾斜などで発電量が異なるため一概に言えないが、太平洋側の都市部では3KW程度の装置で、電力会社への余剰電力の売電も含めて年間の光熱費を2.5万円程度に抑えられるとの試算もある。この場合、導入前に比べて年間12万円程度光熱費が節約でき、国や自治体の補助金も導入すると10～15年程度で設置費用を回収できる可能性がある。

図表8 太陽光発電装置に対する補助制度の例

### ■平成23年度住宅用太陽光発電導入支援対策費補助金の概要

- ・経済産業省の住宅用太陽光発電導入支援対策費補助金交付要綱に基づき、一般社団法人太陽光発電協会/太陽光発電普及拡大センターが応募受付
- ・応募期間:2011年4月12日～2011年12月22日
- ・補助金額:最大出力1kW当り4.8万円[10kW未満、60万円(税抜)/kW以下]
- ・対象者:住宅に対象システムを設置しようとする個人・法人
  - (1) 電灯契約を結んでいる個人・法人(個人事業主を含む)  
太陽光発電設置住宅を第三者に賃貸する場合、賃借人が電灯契約を結ぶこと
  - (2) 個人の場合、国内クレジット制度に基づく排出削減事業等について実施に関する意思表示を表明すること
- ・補助対象経費:太陽電池モジュール、架台、インバータ、保護装置、接続箱、直流側開閉器、交流側開閉器、配線・配線器具の購入・据付、設置工事に係る費用、余剰電力販売用電力量計(電力会社の所有となる場合は補助対象経費外)



住宅用太陽光発電システムイメージ図

出典：一般社団法人太陽光発電協会ホームページ  
([http://www.j-pec.or.jp/subs\\_idy\\_system/](http://www.j-pec.or.jp/subs_idy_system/))

### ■大阪市太陽光発電普及促進事業補助金の概要

- ・大阪市太陽光発電普及促進事業補助金交付要綱に基づく制度(国の補助制度との併用可)
- ・応募期間:2011年4月22日～2012年1月31日
- ・補助金額:出力1kW当り7万円(戸建・集合住宅28万円、事業所等140万円まで)補助予定3,150kW(約1千件)
- ・対象者:次のいずれかの該当者(下記のほか、市税を滞納していないこと等の要件あり)
  - ・太陽光発電設備を市内の戸建住宅や集合住宅に設置する個人
  - ・太陽光発電設備が設置された市内の戸建住宅や分譲集合住宅を購入する個人、太陽光発電設備を設置し共用部分で使用する管理組合
  - ・太陽光発電設備を市内の賃貸住宅や事業所に設置し、発電した電力の一部又は全部を自らの居住部分で使用しない法人・個人
- ・補助対象設備:1.電気事業者の配電線と連系していること  
2.未使用品であること(中古品は不可)  
3.財団法人電気安全環境研究所(JET)の認証を受けているか、一般社団法人太陽光発電協会の補助金適合機種
- ・注意事項:工事着工後の申請は不可

出典：大阪市ホームページ (<http://www.city.osaka.lg.jp/karkyo/page/0000023735.html>)

図表9 住宅エコポイント制度の概要

■ポイントの発行対象

<p><b>1 エコ住宅の新築</b></p> <p>平成21年12月8日～平成23年12月31日に建築着工※1したものの※3</p> <p>※1 建築着工とは、根切り工事又は基礎杭打ち工事の着手をいいます。</p> <p>&lt;工事内容&gt; 次の①又は②に該当する新築住宅 ①省エネ法のトップランナー基準(住宅事業建築主の判断の基準)相当の住宅 ②省エネ基準(平成11年基準)を満たす木造住宅</p> <p>ポイントの申請には、基準を満たすことを証明するための登録住宅性能評価機関等の第三者評価が必要です。これに併せて、太陽熱利用システムの設置※4を行う場合は、その分のポイントが加算されます。</p>	<p><b>2 エコリフォーム</b></p> <p>平成22年1月1日～平成23年12月31日に工事着手※2したものの※3</p> <p>※2 工事着手とは、ポイント対象工事を含むリフォーム工事全体の着手をいいます。</p> <p>&lt;工事内容&gt; 次の①又は②の改修工事 ①窓の断熱改修 ②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修</p> <p>これらに併せて、バリアフリー改修(手すりの設置、段差解消、廊下幅等の拡張)、住宅設備(太陽熱利用システム、節水型トイレ、高断熱浴槽)の設置※4を行う場合は、その分のポイントが加算されます。</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※3 平成22年1月28日以降に工事が完了したものに限り、  
※4 エコ住宅の新築では建築着工が、エコリフォームでは工事着手が、平成23年1月1日より前の場合は住宅設備の申請はできません。

■発行されるポイント数 1 エコ住宅の新築：1戸あたり300,000ポイント(太陽熱利用システムを設置した場合は、320,000ポイント)

2 エコリフォーム(1戸あたり300,000ポイントを限度とします)

窓の断熱改修	内窓設置	大(2.8㎡以上)	中(1.6㎡以上2.8㎡未満)	小(0.2㎡以上1.6㎡未満)
	外窓交換	18,000ポイント	12,000ポイント	7,000ポイント
ガラス交換	大(1.4㎡以上)	中(0.8㎡以上1.4㎡未満)	小(0.1㎡以上0.8㎡未満)	
		7,000ポイント	4,000ポイント	2,000ポイント
外壁、屋根・天井、床の断熱改修	外壁	屋根・天井	床	
	100,000ポイント	30,000ポイント	50,000ポイント	
バリアフリー改修(50,000ポイントを限度とします)	手すりの設置	段差解消	廊下幅等の拡張	
	5,000ポイント	5,000ポイント	25,000ポイント	
住宅設備の設置	太陽熱利用システム	節水型トイレ	高断熱浴槽	
	20,000ポイント	20,000ポイント	20,000ポイント	

■ポイントの交換対象 ○省エネ・環境配慮製品等 ○地域産品 ○商品券・プリペイドカード ○環境寄附  
○エコリフォーム又はエコ住宅の新築を行う工事施工者が追加的に実施する工事(即時交換)など

【ポイントの申請期限】 エコ住宅の新築：平成24年6月30日まで(一戸建ての住宅)  
平成24年12月31日※まで(共同住宅等)  
※ただし、階数が11以上の場合、平成25年12月31日まで

エコリフォーム：平成24年3月31日まで

【ポイントの交換期限】平成26年3月31日まで(エコ住宅の新築、エコリフォーム問わず)

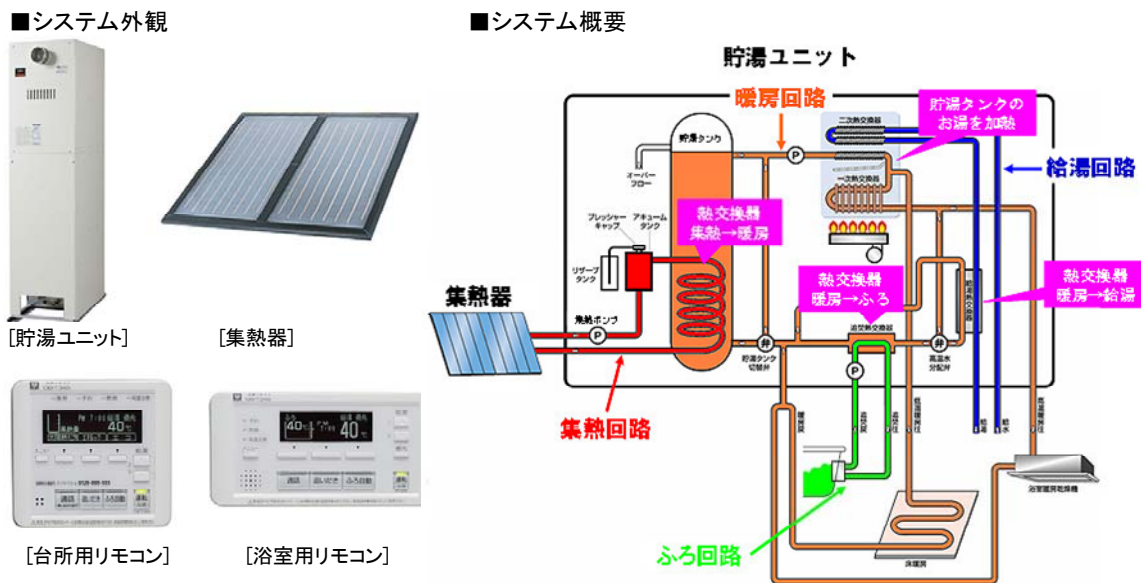
出典：住宅エコポイント事務局ホームページ(<http://jutakueco-points.jp/>) 国土交通省・経済産業省・環境省)

太陽熱利用システムもエコポイント対象に

認知度の高い住宅エコポイントも、中古住宅の省エネ改修には有効である。11年2月末時点のポイント申請戸数は新築228,452戸、リフォーム315,624戸、計544,076戸となっており、リフォームによる利用は6割近くを占める。既存住宅(戸建・マンションとも)に対するエコリフォームも11年12月末までの工事着手分が利用可能で、11年1月分から太陽熱利用システムや節水型トイレ、高断熱浴槽といった住宅設備にも適用されることになった。発行ポイントなどは上記のとおりだが、新たに対象となった住宅設備は2万ポイントを上限とし、窓や外壁等の断熱改修と一体的に工事を行うことが前提となっている(図表9)。

このなかで、特に太陽熱利用システムは高効率・低コストの創エネレギー設備として関心が高まりそうだ。70年代の石油ショック以降、

図表 10 太陽熱利用ガス温水システム（SOLAMO／ソラモ）の概要



■製品仕様

【貯湯ユニット】

項目	仕様
品番	136-TT01
燃料	都市ガス 13A、LPG
寸法 (高さ×奥行き×幅)	1910 mm×480 mm×780 mm
貯湯タンク容量	180ℓ
質量 (満水時)	110kg (310kg)
回路構成	1 缶 3 水路 (給湯、ふろ、暖房) + 貯湯タンク + 集熱水路
現金標準価格 (税込)	708,750 円

【集熱器】

項目	仕様
品番	高木産業製 (CS-2D)
寸法 (高さ×奥行き×幅)	1954 mm×2182 mm×56 mm
有効集熱面積	3.8㎡ (1.9㎡×2 枚)
質量 (満水時)	80kg (83kg)
現金標準価格 (税込)	193,200 円

【リモコンセット(台所用・浴室用)】

項目	仕様
品番	138-T349
現金標準価格 (税込)	42,840 円

出典：大阪ガス㈱ホームページ ([http://www.osakagas.co.jp/company/press/pr\\_2010/1187562\\_2408.html](http://www.osakagas.co.jp/company/press/pr_2010/1187562_2408.html))

■マンションバルコニーとの一体化タイプ



出典：東京ガス㈱ホームページ (<http://home.tokyo-gas.co.jp/living/solamo/mansion/index.html>)

急速に普及した太陽熱温水器は石油価格の低下とともに 80 年代から販売台数の低迷が続いたが、09 年に東京都、10 年には環境省の補助制度が始まり再び脚光を浴びている。太陽熱利用機器はエネルギー変換効率が 40～60%と高く、20%程度の太陽光発電より効率が高い。住宅エコポイントの対象製品である太陽熱利用ガス温水システム（SOLAMO／ソラモ）は、大手ガス会社等が開発したもので昨年からの販売が開始されている（図表 10）。費用も本体価格が 100 万円弱と比較的安く、ランニングコストも低いことが特長となっている。



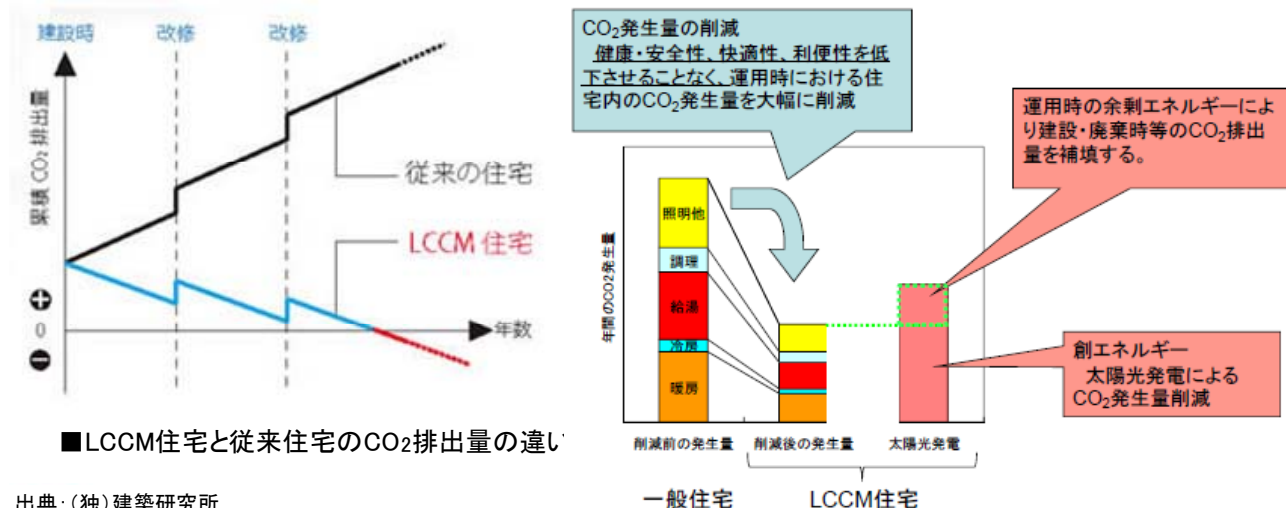
このシステムは集熱器と貯湯ユニットから構成され、太陽熱だけで足りない時は内蔵されている潜熱回収型高効率給湯器（エコジョーズ）が駆動する。太陽熱で温められた不凍液を循環させ貯湯タンク内の水を温めることで、給湯と温水暖房に必要な熱量（戸建床面積 150 m<sup>2</sup>・4人家族）の約 2 割をまかなえ、従来型給湯器と比べて年間 CO<sub>2</sub> 排出量が約 510kg（杉・約 37 本の CO<sub>2</sub> 吸収量）削減可能とされている。

同システムは環境省の家庭用太陽熱利用システム普及加速化事業の補助も受けられ、設備のリース（6 年間以上／保守・管理含む）事業者に対して機器・工事費の 1/2（上限 60 万円）が補助される。大阪府内では太陽光発電と同様に茨木市や豊中市、高槻市など一部自治体が補助制度を設けている。また、首都圏では東京ガスがマンションバルコニー設置型の同システムを開発しており、現在販売中の新築マンションにも搭載される予定である。今後は、太陽光発電装置とともに既存のマンションにもこうしたシステムが設置されることで、中古マンションの商品価値が高まることが期待される。

研究進む究極の  
LCCM 住宅

以上のように、エコ住宅の普及に向けた環境技術は日進月歩だが、最近では住宅のライフサイクル全体で CO<sub>2</sub> 排出量をマイナスにしようとする究極の LCCM（ライフサイクル・カーボン・マイナス）住宅も研究されている。これは、ヒートポンプ式冷暖房のほか熱や風を取り込む建物形状などにより、居住時のエネルギー消費を大幅削減するほか、太陽光・熱利用の創エネルギーにより建設時の排出量も含めた CO<sub>2</sub> 収支をマイナスにするものである（図表 11）。従来の住宅は経年的に CO<sub>2</sub> の累積排出量が増えるが、LCCM 住宅は改修時に若干増えるものの、創工

図表 11 LCCM（ライフサイクル・カーボン・マイナス）の概念



出典：(独)建築研究所

ネによって排出量は徐々に減少し、一定の年数でマイナスになる。  
 (独)建築研究所では今年デモンストレーション住宅を茨城県つくば市に建設し、建設時のCO<sub>2</sub>排出量や施工中の廃棄物の発生、居住時のエネルギー消費量等の詳細調査を行っている。国は将来的に住宅のエネルギー消費をゼロにする施策を検討しており、20年までにZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)を標準的な新築住宅とするほか、既存住宅の省エネリフォームを現在の2倍程度に拡大する目標を掲げる。当面は新築住宅での99年基準の達成率向上を目指す、太陽光発電等を含めた住戸全体のエネルギー消費の基準も検討する予定だ。LCCM住宅は、こうした次世代の新たな住宅性能の標準となる可能性を秘めている。

### 3. 既存住宅での環境対策例

#### 導入進む エコリフォーム

近年、不動産流通市場では中古住宅の購入時に顧客のニーズに合わせて改修を提案するリフォーム仲介の動きが広がっている。従来からある売買後のリフォームや事業者による買取再販だけでなく、購入と同時に改修工事の内容を決めてリフォーム費用を売買価格(住宅ローン)に内包する動きがみられる。こうしたリフォーム仲介は、個々の居住ニーズを反映できるため顧客の満足度が高いが、光熱費の低減

図表 12 戸建住宅・エコリフォームの事例

Before ⇒ After		緑化空間<屋上庭園>
<p>■設計・施工上の工夫</p> <p>「狭い間口、奥に長い連続した敷地、密集して暗い室内」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市住宅では上記のような環境で、風、光、といった自然の大切な要素を取り込むことが難しい。</li> <li>・H12年改正の耐震基準を満たしていることも皆無。</li> </ul> <p>〈リフォーム計画〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・暗い居室を明るく、その上で耐震強化も行い、省エネ(次世代省エネ基準クリア)による安心かつ快適な住まい創りを必須項目として計画。</li> </ul>	<p>〈対策〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・築23年建売りの物件は、解体すると様々な欠陥が露出。</li> <li>・構造合板、木質ラーメン構造の耐震フレームを使い、開口を狭める事無く耐震強化を行う。</li> <li>・屋上庭園を設け、室内温度抑制、CO<sub>2</sub>吸収に貢献しつつリフォームでプライベートな空間を確保。</li> <li>・外断熱工法により僅かなエネルギーで冷暖房が可能。</li> </ul>	<p>■特に配慮した住宅性能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震性能・構造強化</li> <li>・断熱気密性能</li> <li>・(外断熱工法による次世代省エネ基準クリア)</li> <li>・緑化・住宅性能向上によるCO<sub>2</sub>排出量削減(約2800kg/杉200本分)</li> </ul> <p>所在地：東京都世田谷区          構造・築年数：在来木造・築23年          該当工事面積・工事費：89㎡・1,100万円</p>

出典：「第25回住まいのリフォームコンクール入賞作品2008」(財)住宅リフォーム紛争処理支援センターホームページ

につながるエコリフォームは導入時の納得を得やすく、普及が期待される。

敷地にゆとりがある郊外住宅だけでなく、制約条件が多い都市部の戸建住宅でもエコリフォームは有効である。築 20 年を超える経年物件でも、構造部の耐震性の強化と同時に外断熱方式の採用や次世代省エネ基準で改修を行うことにより、環境負荷は大幅に低減できる。事例では屋根の形状を改め屋上庭園を設けることで緑化に成功しており、2 階と中心とする室内温度の上昇や CO<sub>2</sub> の吸収に貢献している (図表 12)。

マンションでも住戸単位のエコリフォームでは、戸建住宅と同様に内窓の設置や壁面等への断熱材の吹付、高効率型の冷暖房・給湯機器への取替えなどが挙げられる。一方、共用部分も含めた住棟全体の修繕時にエコリフォームに取り組む事例もみられる。下図は商社の社宅をコンバージョンしたリノベーションの事例だが、屋上への太陽光パネルの設置により共用部分だけでなく一部住戸への給電を可能にし、売電による光熱費低減やカーシェアリングなども提案した結果、完売している (図表 13)。今後はこうした省エネ・創エネ機器等の価格の

図表 13 マンションにおけるエコリフォームの事例



出典：(株)リビタホームページ (<http://www.rebita.co.jp/>)

図表 14 省エネルギー関連税制の概要

減税対象	優遇措置	改修後の居住開始日	概要	省エネルギーリフォーム工事の要件		
				各部位の性能等	工事費	住宅全体の省エネ性能
所得税	ローン型減税 (税額の控除)  5年間	平成20.4.1 ～25.12.31	・省エネ改修時に利用した住宅ローン (償還期間5年以上)の残高の1% (上限1,000万円)  ・特定の省エネ改修(住宅全体の 省エネ性能が現行以上になる) 部分の残高(上限200万円)の2%	①全ての居室の窓全部の改修 又は①と併せて行う ②床・天井・壁の断熱工事  ※改修部位の省エネ性能が いずれも平成11年基準以上 となるもの	30万円 超	省エネ性能を1段階 上げることが必要 (例:昭和55年基準→ 平成4年基準相当以 上)
固定資産税	固定資産税の 減額  1年間 (翌年分)	平成20.4.1 ～25.3.31	省エネ改修工事を行った際に、当該 家屋に係る翌年分の固定資産税額 (120㎡相当分まで)を3分の1減額 する。	①全ての居室の窓全部の改修 又は①と併せて行う ②床・天井・壁の断熱工事  ※改修部位の省エネ性能が いずれも平成11年基準以上 となるもの	30万円 以上	問わない

出典:経済産業省資源エネルギー庁

### 省エネ関連税制は 平成25年まで継続

低下により、大規模修繕時にマンション管理組合での導入検討も進むことが考えられる。

既存住宅における省エネルギー設備の導入にあたっては、税制上の優遇措置が継続されている。所得税に関しては省エネ改修工事で利用した住宅ローン残高の2%（上限200万円）とそれ以外の1%（上限1,000万円）が5年間控除対象となる。要件としては省エネ改修工事費が30万円超で、全ての居室の窓の改修と、合わせて行う床・壁・天井の断熱工事による省エネ性能の1段階引き上げ（例：昭和55年基準相当→平成4年基準相当以上／改修の対象部位は平成11年基準以上）が求められる。また、当該家屋の固定資産税は120㎡相当分までの1/3を1年間減額する。この場合も、窓の改修と合わせて行う床・壁・天井の断熱工事で30万円以上の省エネ改修が対象となる。所得税の減税は13年12月末、固定資産税の減額は13年3月末まで適用される（図表14）。

以上のように、住宅の省エネルギー化やゼロ・エネルギー化を促す取り組みは着実に進展しつつある。新築時の環境対応は比較的容易だが、今後はコスト面も克服しながら既存住宅でのエコリフォーム等の一層の推進が求められる。環境問題への取り組みが進むドイツや英国などでは、住宅や建築物の建設・売買・賃貸時におけるエネルギー性能証明の取得が義務付けられている。我が国でもこうした制度インフラの整備が進むと、省エネ性能を不動産価値に反映することが課題となろう。国が進めるLCCM住宅やネット・ゼロ・エネルギー化は、中長期的に中古住宅市場にも大きな影響を与える可能性がある。



## 特集 中古住宅市場の需給状況

市況トレンドでも触れたように2010年度の近畿圏の中古市場は堅調に推移した。本特集では、こうした市況の動きを成約と新規登録物件の比較を通して把握。件数・価格の変動や価格帯別の構成比などから需要と供給に見立てた双方の動きを捉え、市場の需給環境の変化を探る。

### 1. 成約・新規登録物件の四半期動向

- 成約件数と新規登録件数の前年同期比をみると、2011年1~3月期は中古マンション・戸建住宅とも成約・新規登録件数がプラスとなり、取引と売り出し件数の増加が進む局面に（図表1）。
- 中古マンションは11年1~3月期に成約・新規登録価格とも上昇する局面にあるが、中古戸建は成約・新規登録価格双方が下落しており弱含みの状況に。
- 住戸規模は縮小傾向にあり、中古マンション市場では同じ価格で広さを抑えた物件が選択され、中古戸建市場でも多少狭くてもより安価な物件を求める動きが広がっている。

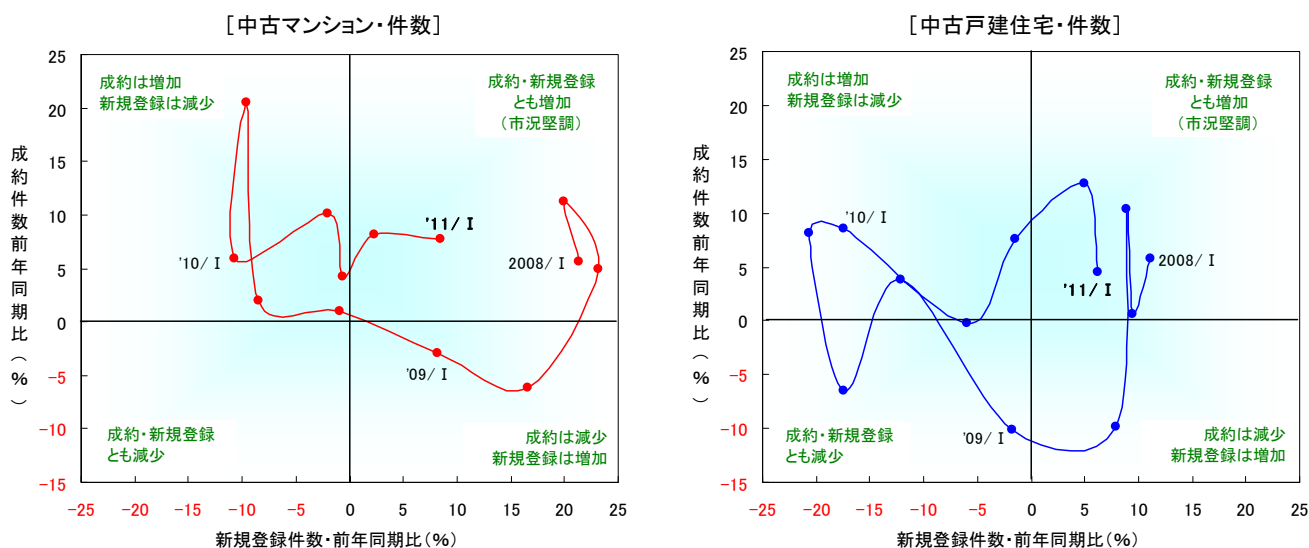
### 2. 成約・新規登録物件の件数・価格の乖離状況

- 中古マンション・戸建住宅ともリーマンショック後の09年初頭をピークに件数倍率は低下、価格乖離率は縮小傾向にあり、需給状況は改善している。
- 件数倍率と乖離率の間には循環的な関係がみられ、中古マンション・中古戸建とも06年から5年間で市況がほぼ一巡し、当面は中古マンションを中心に堅調な市況が続く可能性がある。

### 3. 価格帯構成からみたボリュームゾーン

- 価格帯別の件数倍率の変化をみると、中古マンション・中古戸建とも10年度は低価格帯から高価格帯まで倍率がほぼ低下。物件を取得しやすい環境にあり、堅調な市況を裏付けている。
- 件数倍率は世帯移動が活発とみられる大阪市が最も高く、京都市・神戸市は相対的に低い。取扱高からみたボリュームゾーンは中古マンションが1,900万円台や1,500万円台、1,200万円台で、中古戸建はそれより500~700万円程度高い。

図表1 成約・新規登録件数の四半期別変動率（近畿圏）



\* I : 1~3月期

# 1. 成約・新規登録物件の四半期動向

近畿圏市場は取引増・  
売り出し増の好循環に

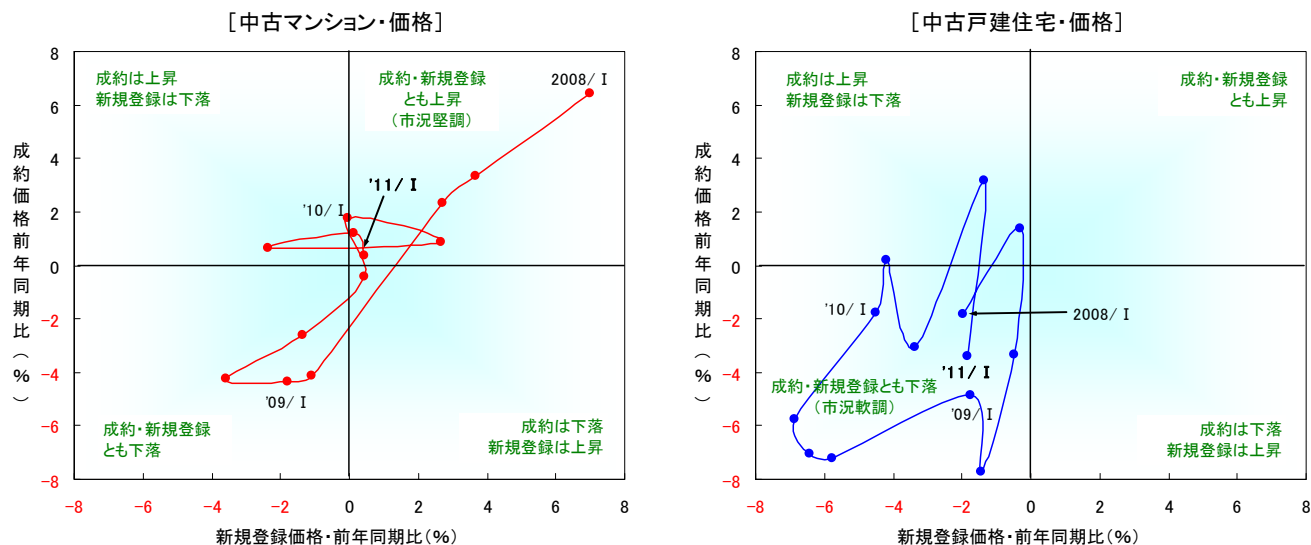
成約物件と新規登録物件の比較からみた中古住宅市場の需給状況は、市況レポートや過去の特集でも紹介してきた。この特集では、さらに双方の件数や価格などの変動状況と、件数倍率や価格乖離率といった指標から需給環境を捉えるとともに、新たに価格帯別の件数構成や取扱高により市況の変化を探ることにする。

近畿圏の成約件数と新規登録件数の動きを四半期別の前年同期比で捉えると、2011年1～3月期（第I四半期）は中古マンション・中古戸建住宅とも成約・新規登録件数がプラスの局面に位置し、取引の拡大と売り出し物件の増加が同時に進む好循環がみられる（P1・図表1）。08年当初も同じ局面にあり、件数の動きは概ね3年かけて循環していることがわかる。

価格についてみると、中古マンションでは11年1～3月期に成約・新規登録価格ともに緩やかに上昇する局面にある（図表2）。リーマンショック直後の08年10～12月期以降、価格調整は進んできたが10年に入ってから物件価格は安定基調にある。

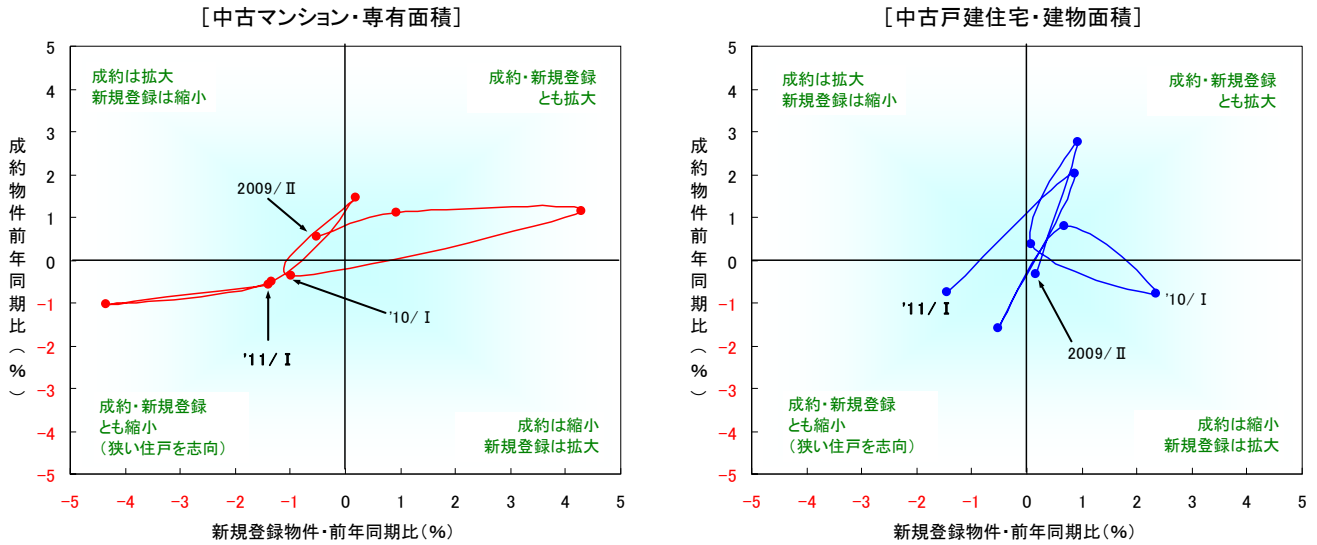
一方、11年1～3月期中古戸建は成約・新規登録価格双方が下落局面にあり、需要が弱く売り出し価格の調整を迫られている様子がうかがえる。中古戸建価格は07年に上昇局面にあったが、08年以降3年間はほぼ下落局面で循環しており、中古マンション市場に比べて弱含みの傾向が続いてきた。

図表2 成約・新規登録価格の四半期別変動率（近畿圏）



\* I:1～3月期

図表3 成約・新規登録専有・建物面積の四半期別変動率（近畿圏）



\* I:1~3月期 II:4~6月期

中古マンションの専有面積や中古戸建の建物面積の動きをみると、11年1~3月期時点で双方ともマイナス局面に位置し、市場で流通する住戸規模は縮小傾向にある（図表3）。中古マンション市場では、取引が堅調で物件価格も安定するなか、やや広さを抑えた物件が選択されており、中古戸建市場では多少狭くてもより安価な物件を求める動きが広がっているものとみられる。

## 2. 成約・新規登録物件の件数・価格の乖離状況

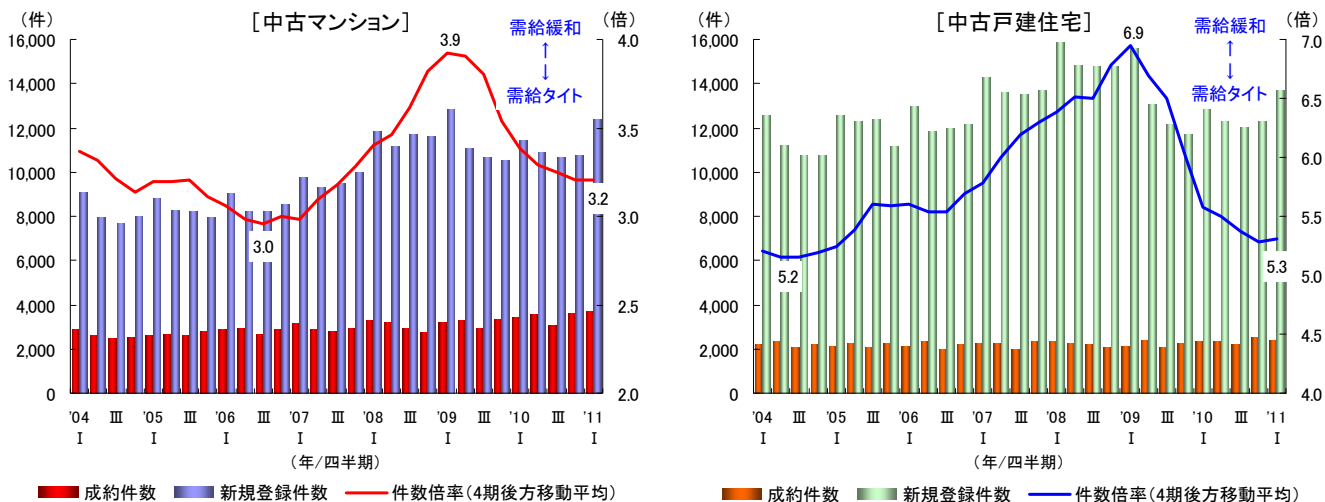
09年以降、需給状況は改善方向に

次に、成約物件と新規登録物件の件数・価格の乖離状況から市場の需給状況の変化を捉える。まず、成約件数に対する新規登録件数の水準を示す「件数倍率」は、この数値が低いと取引量に対する売り出し件数が少なく、需給がタイトになっている状態を表す（図表4）。

2004年以降の中古マンション市場では、06年4~6月期から07年1~3月期にかけて3.0倍が最も低く、その後は次第に上昇し09年1~6月期には3.9倍でピークを迎えた。しかし09年7~9月期以降は急速に低下し、直近の11年1~3月期は3.2倍と07年7~9月期の水準まで下がっている。中古戸建の倍率は中古マンションに比べて高いが、最高値を示す時期は09年1~3月期（6.9倍）で中古マンションと同時期である。その後もマンションと同様に倍率は大幅に低下し、11年1~3月期は5.3倍と直近で最も低い04年1~3月期（5.2倍）と同水準になっている。

このように、近畿圏の中古住宅市場では比較的活況を呈していた

図表4 成約・新規登録の件数倍率の推移（近畿圏）



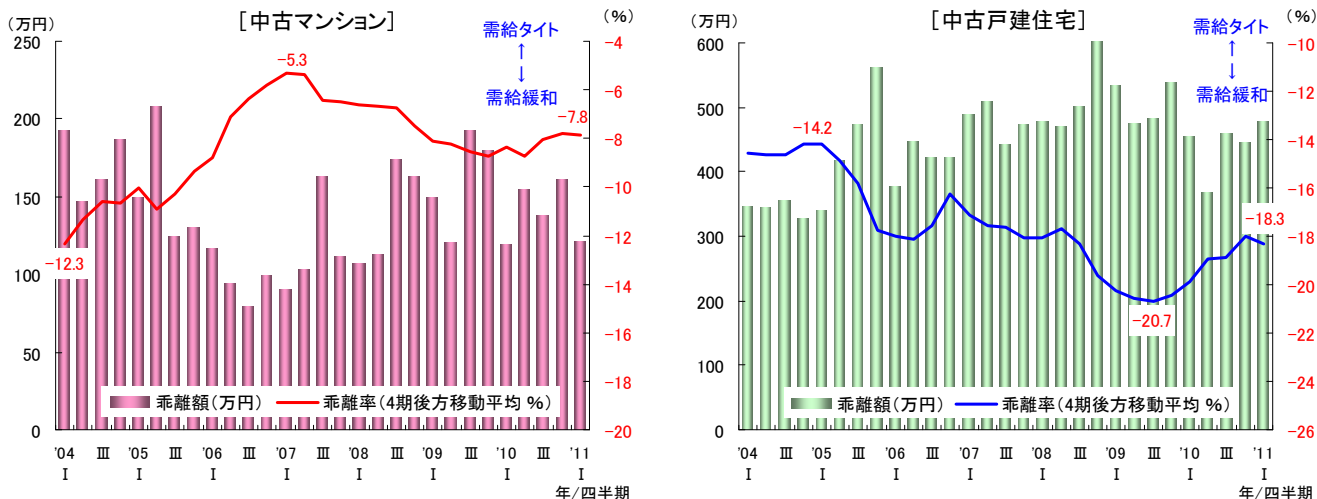
\*件数倍率＝新規登録件数÷成約件数

07年当時から件数倍率が上昇し始め、リーマンショック後の09年1～3月期を境に次第に低下し、需給環境が改善していったことがわかる。これは、07年までの物件価格の上昇に購入需要が追いつかなくなったところに、リーマンショック後の価格調整で取得容易な環境が整ったことが背景にあるとみられる。

需給状況は価格の動きからも捉えられるが、「価格の乖離率」は新規登録価格から成約価格がどの程度下げたかを示し、このマイナス幅が小さいと需給はタイトであると考えられる（図表5）。需要が強まる局面では、売り出し価格により近い水準で取引が成立するため、乖離率は縮小する。

中古マンションでは07年1～3月期の乖離率がマイナス5.3%と最も小さいが、これは件数倍率が低い時期にも該当する。この時期は、

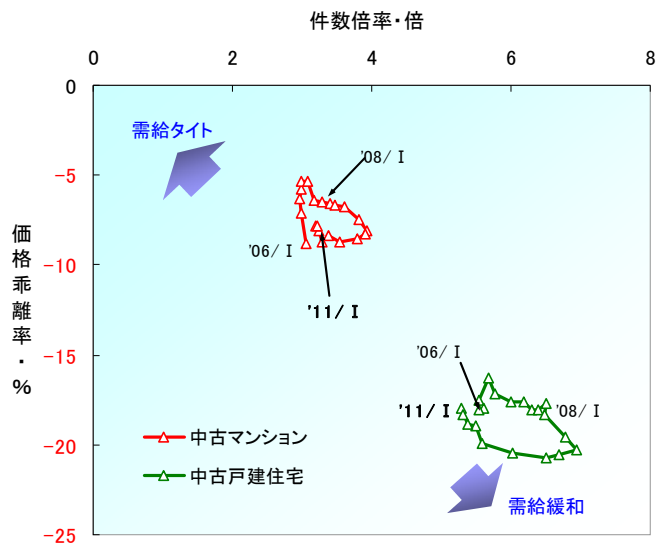
図表5 成約・新規登録価格の乖離状況の推移（近畿圏）



\*乖離率＝成約価格÷新規登録価格-1



図表6 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた需給状況（近畿圏）



\* I : 1~3月期

関係する件数倍率と  
価格乖離率の動き

売り出し価格に近い値段で取引されるような購入需要の強さがみられ、市場の品薄感も強かったことがわかる。その後は徐々に乖離率が拡大したが、11年1~3月期はマイナス7.8%とやや縮小しており、こうした動きも件数倍率の低下と同様である。

中古戸建住宅の乖離率が最も小さい時期は05年1~3月期（マイナス14.2%）で、こちらも件数倍率の低い時期と重なっている。その後、乖離率は拡大したが件数倍率が最大となった09年以降は縮小しており、11年1~3月期はマイナス18.3%とリーマンショック前の水準まで戻している。

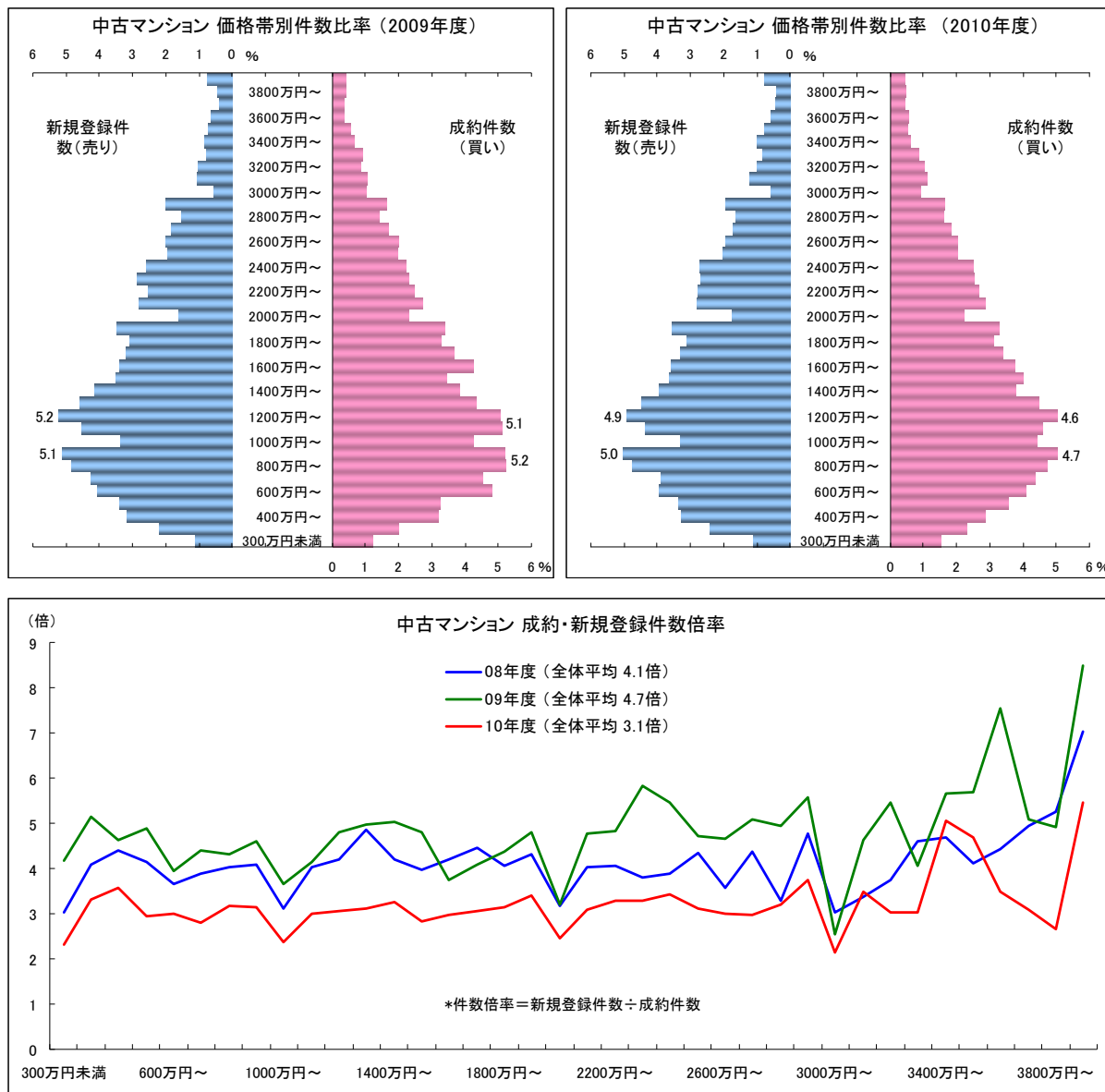
以上のように件数倍率と乖離率の間には関係性がみられ、双方を関連付けてグラフにすると市況の循環的な動きが捉えられる（図表6）。中古マンション・中古戸建とも06年1~3月期からの5年間で、市況が時計周りでほぼ一巡していることがわかる。グラフの左上に遷移すると需要は強くなると考えられ、大きな外部要因の変化がない限り、当面は中古マンションを中心に堅調な市況が続く可能性がある。なお、取得データの特性上、ここで挙げた乖離率は個々の物件を対比させた結果ではなく、市場の平均値の比較に基づくものである。

3. 価格帯構成からみたボリュームゾーン

件数倍率はほとんどの  
価格帯で低下

最後に、価格帯別の成約件数と新規登録件数の構成比を比較することで、ボリュームゾーンの所在を探る。ここでは100万円ごとに双方の件数比率（%）を示し、件数倍率の変化をみるものとする。

図表7 中古マンションの価格帯別成約・新規登録件数の分布（近畿圏）

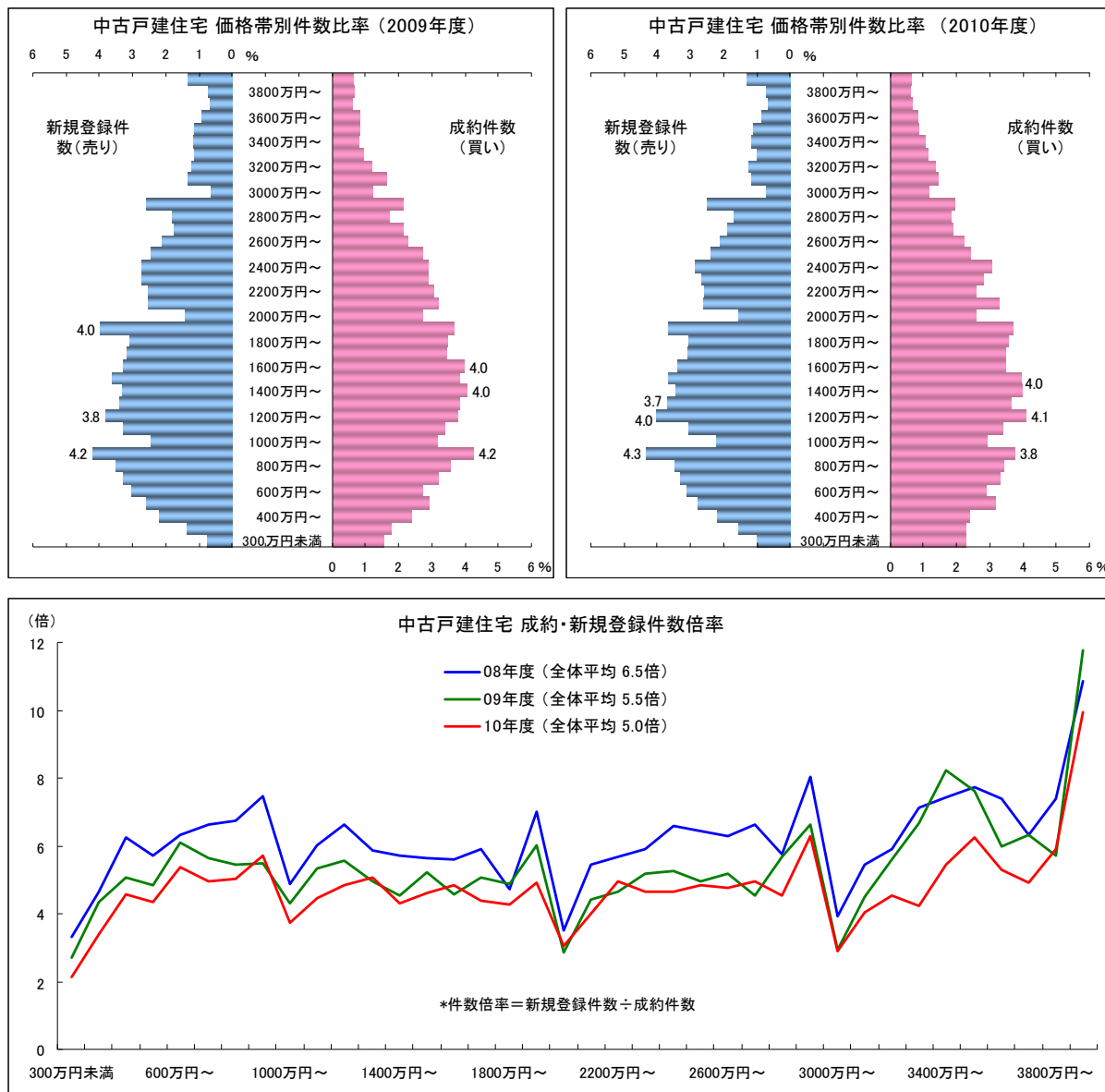


\*4000万円以上の比率は非表示

実数での成約件数と新規登録件数には大きな差があるが、価格帯別の構成比でみると両者の比率に大差はない。中古マンションの最多価格帯は成約が 800～900 万円台と 1,100～1,200 万円台に対し、新規登録は 900 万円台と 1,200 万円台で、売り出し価格のボリュームゾーンは 100 万円程度高い。ただ、09 年度と 10 年度を詳細に比較すると、09 年度では概ね 3 千万円以上の高価格帯で新規登録の比率より成約物件の比率が低く、売却しづらい状況にあったが 10 年度は各価格帯の比率がやや近似し、取引されやすい市況に変化したとみられる (図表 7)。

08 年度以降の価格帯別の件数倍率をみると、09 年度に比べて 10 年度は倍率が大幅に低下。低価格帯から高価格帯まで総じて取得しやすくなっており、10 年度における堅調な市況を裏付けている。

図表8 中古戸建住宅の価格帯別成約・新規登録件数の分布（近畿圏）

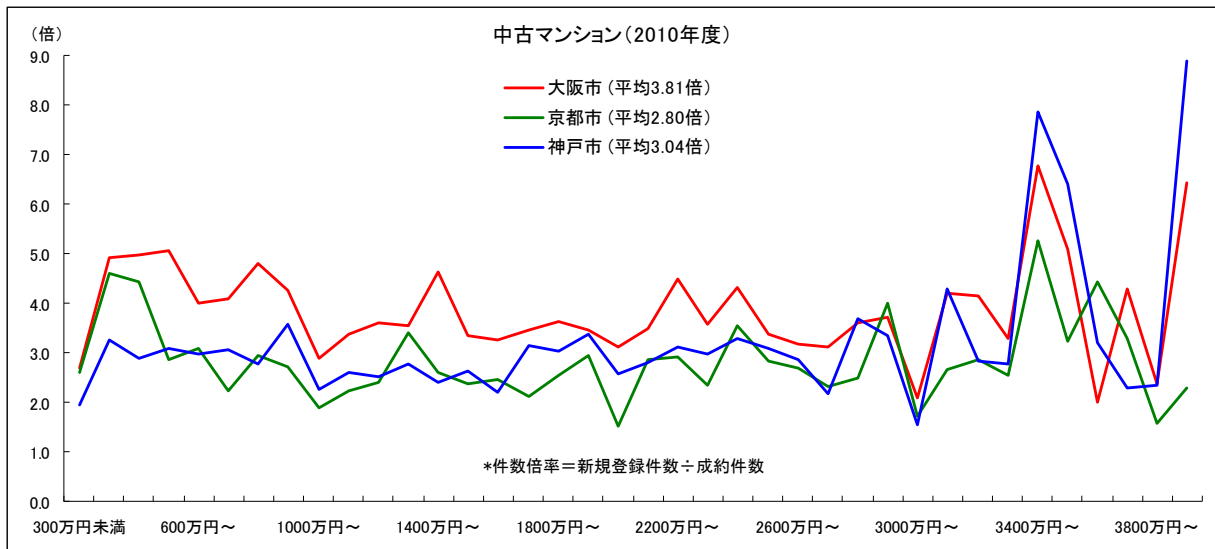


\*4000万円以上の比率は非表示

中古戸建住宅の価格帯別構成をみると、中古マンションに比べて物件が高価格帯にも分散していることがわかる。最多価格帯は成約が1,200万円台のほか、1,400～1,500万円台に及んでおり、900万円台や1,200万円台の比率が高い新規登録より、やや高額の物件に需要が集まる傾向にある。09年度と10年度を詳細に比較すると、いずれも高価格帯で新規登録の比率が成約の比率を上回り、売りにくくなる状況がみられるが10年度は概ね3,000万円未満の価格帯で成約件数の比率が高まり、取引が成立しやすい状況に変化している（図表8）。

08年度以降の件数倍率の推移では、中古マンションほどではないものの倍率が次第に低下。低価格帯から高価格帯まで購入しやすい環境が醸成されており、堅調な取引につながっているとみられる。

図表9 府県地域別の価格帯別成約・新規登録件数倍率の分布



\*4000万円以上の比率は非表示

### 相対的に高い大阪市の 件数倍率

ここで、10年度の京阪神主要都市における中古マンションの価格帯別の件数倍率について見ておくことにする。物件全体の平均倍率は大阪市が3.81倍、神戸市が3.04倍、京都市は2.80倍となっており、大阪市が最も高い。各価格帯とも同様の傾向にあるが、大阪市は他都市に比べて世帯の移動が活発で物件の流動性が高いことが背景にあると考えられる。一方、京都市は都市計画上の規制が厳しく物件の希少性が高くなるケースもあることなどから、件数倍率は低い水準に留まるものとみられる(図表9)。

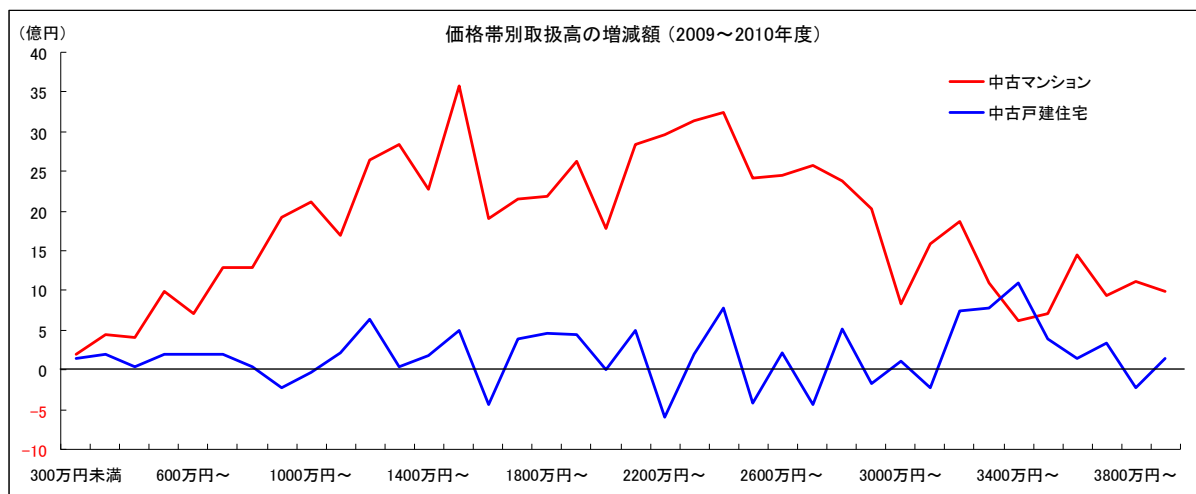
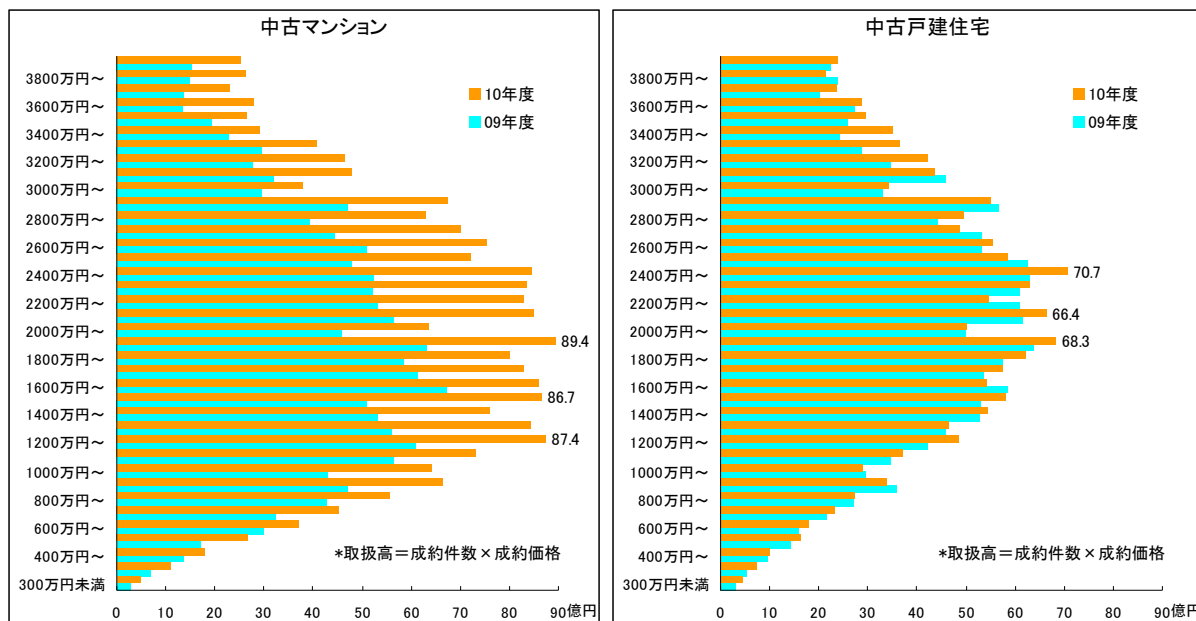
### 中古マンションは 全価格帯で取扱高拡大

価格帯別の成約件数に平均成約価格を乗じることで取扱高を算出すると、中古マンションでは1,900万円台が最も多く、次いで1,200万円台や1,500万円台が主なボリュームゾーンとなっている。09年度と比べると全ての価格帯で取扱高が拡大し、市場規模は大幅に膨らんだことがわかる。一方、中古戸建の最多価格帯は2,400万円台や1,900万円台、2,100万円台となっており、中古マンションより500～700万円程度ボリュームゾーンが高い。09年度との比較では、取扱高が縮小する価格帯もみられたが、3,200～3,400万円台では拡大する動きも目立った(図表10)。

以上のように、件数倍率や価格の乖離率、価格帯別の構成比をみることで、市況の変化や循環的な動きが捉えられた。今回整理した各指標の過去のトレンドとその背景を押さえることで、短期的な市況の方向性も探ることができるとみられる。今後は、成約と新規登録物件の個々のマッチングを可能とするデータベースを整備するなど、より精緻な指標の作成に向けて検討することが必要と考えられる。



図表 10 中古住宅の価格帯別取扱高（近畿圏）



## 市況トレンド 2010年度の近畿圏市場と直近の動向

2010年度の近畿圏の中古住宅市場は中古マンション・戸建住宅とも成約・新規登録件数が増加し、価格も底打ちしつつあるなど堅調な市況で推移した。近畿圏市場での東日本大震災の影響は軽微だが、復興過程で新築市場や賃貸市場に与える影響は注視していく必要がある。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 10年度の中古マンション成約件数は13,944件で前年比7.6%増となったほか、新規登録件数も2.1%増と、取引の増加と価格の安定化に伴い市場における物件供給は拡大した(図表1)。
- 成約価格と専有面積の関係では、これまで価格の下落とともに取引物件の住戸規模が拡大してきたが、10年度は大阪市のシェア拡大などで平均価格が上昇する一方、専有面積はやや縮小した。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は9,486件で前年比6.1%増と、10年度の3.4%増からさらに増加傾向が強まった。新規登録件数もプラス0.9%と、中古マンションと同様に売り出し件数は増加に転じた(図表2)。
- 成約・新規登録価格とも下落は続くものの、下落率は09年度より縮小。建物面積はほぼ横ばいだったが土地面積は縮小し、安価でより広い物件を求める動きは続いている。

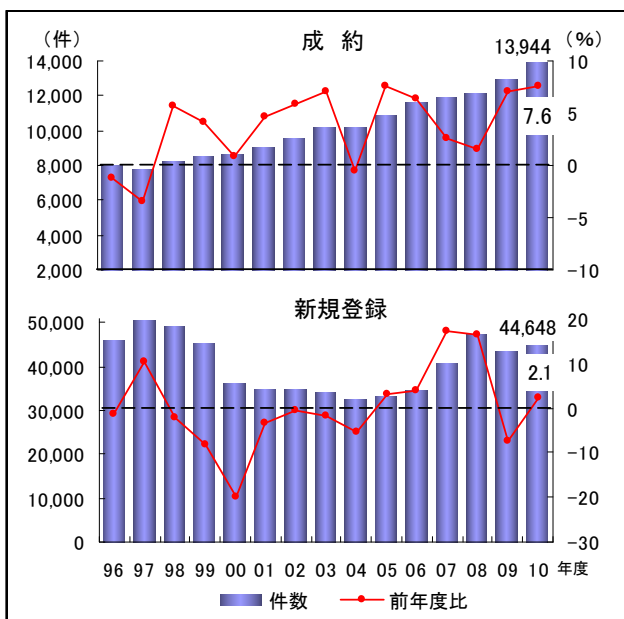
### 3. 四半期で見た市場の動き

- 11年1~3月期の市況は中古マンションが5期連続で件数・価格の増勢局面を維持する一方、新築マンションは発売戸数が減少する局面に。中古戸建は価格が下落し新築戸建と同じ局面に後退。

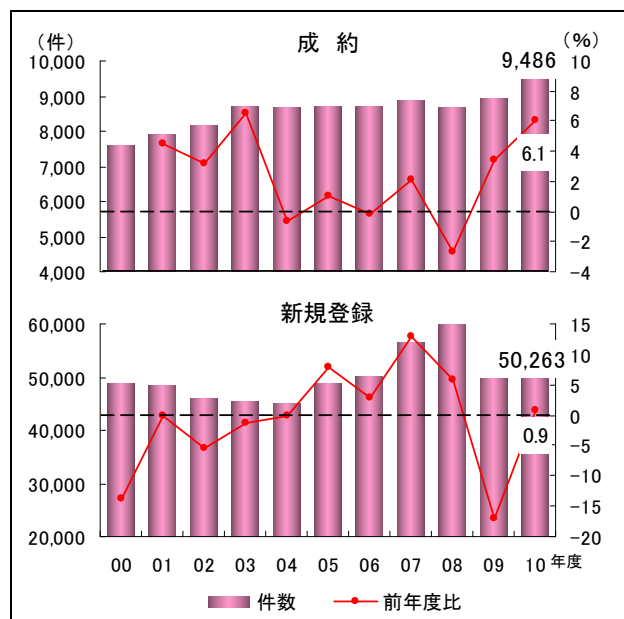
### 4. 関連不動産市場の動き

- 09年から下落基調にある賃貸マンションの成約単価だが、前期比ベースでは10年7~9月期以降大阪市や神戸市で下落に歯止めがかかりつつある。
- 京阪神のオフィス募集賃料は依然として下落が続いているが、空室率は上昇が収まってきた。11年3月時点の梅田地区は約11%、淀屋橋・本町や京都市は12%弱、神戸市は13%弱となっている。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



## 1. 中古マンション市場の動き

引き続き過去最高の  
成約件数を記録

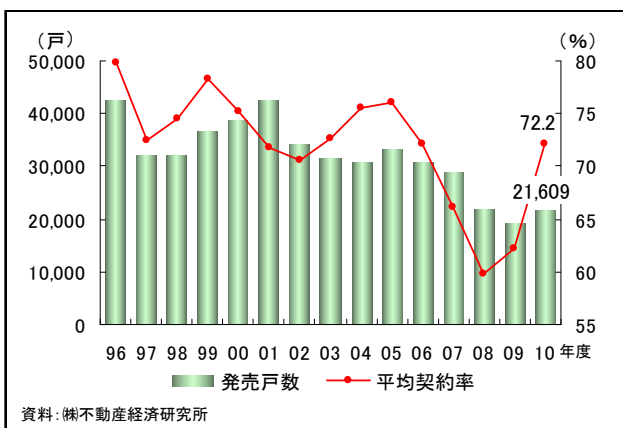
2010年度（10年4～11年3月）の成約報告件数は13,944件で、前年比7.6%の増加となった。これは、09年度の増加率7.0%をさらに上回る高い伸びで、件数は近畿レイズ発足以来、過去最高の水準にある（P1・図表1）。新規登録件数も44,648件で前年比プラス2.1%と2年ぶりに増加した。4万件台はこれまでと比較しても高水準で、リーマンショック後に売り物件が減少した09年度から一転、市場で供給される物件数は回復してきた。

堅調な取引が続き成約件数に対する新規登録件数の倍率は3.2倍と、登録件数が落ち込んでいた04年度の水準まで低下し、需給状況は相対的にタイトになっている。成約・新規登録とも四半期ベースの件数・価格は11年1～3月期でいずれも前年比プラスとなっており、近畿圏の中古マンション市場では活発な取引のなかで物件供給が増加する好循環を維持している。

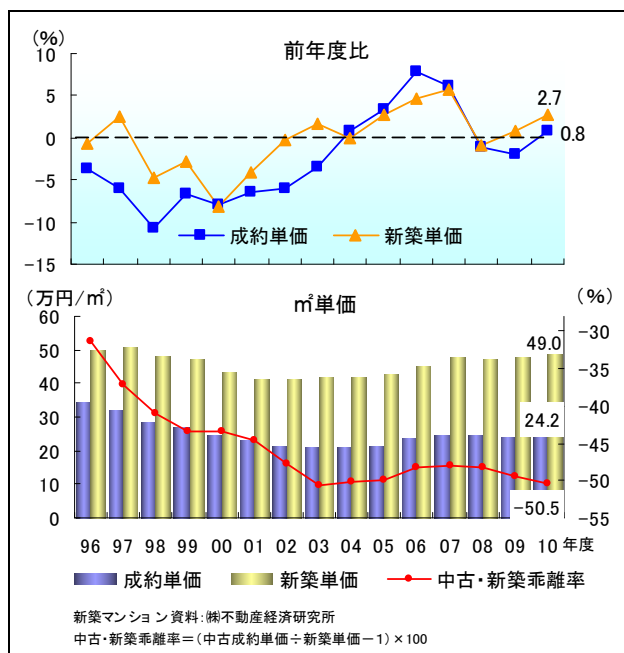
新築マンション販売は  
2万戸台を回復

10年度の新築マンション発売戸数は21,609戸で前年比13.2%増と、09年度を底に増加に転じた（図表3）。販売戸数・価格ともプラス基調だが、購入需要や取得能力を見極めた供給が続いており、契約率は好不調の目安とされる7割を上回るまでに回復している。近畿圏では11年も前年比1割程度の供給増が見込まれ、昨年度をやや上回る供給体制が続くとみられる。10年度の新築販売単価は49万円/㎡で前

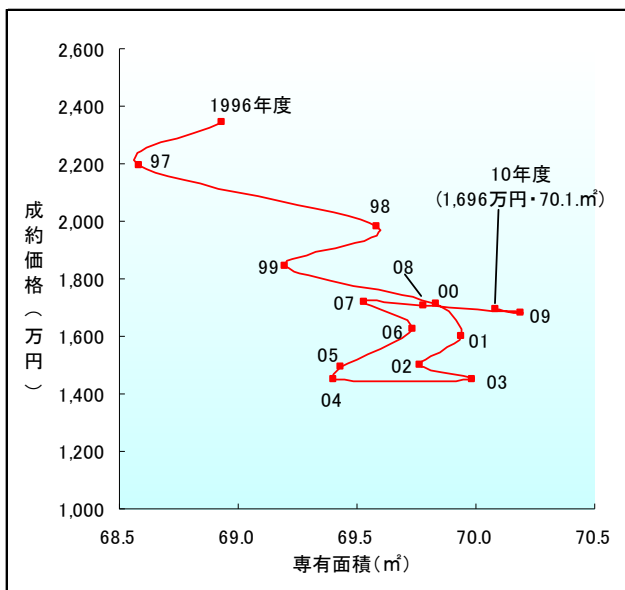
図表3 新築マンションの発売戸数・契約率



図表4 中古・新築マンション単価の推移



図表5 中古マンションの成約価格・専有面積



図表6 中古マンションの府県別成約件数比率

年度	0%	20%	40%	60%	80%	100%	比率
96	15.6	33.3	18.0	16.3	6.9	11.4	0.6
97	16.8	31.3	17.5	16.9	7.9	11.4	0.7
98	17.1	32.6	16.0	15.6	8.3	11.4	0.9
99	17.6	32.9	15.0	15.5	7.6	11.4	0.8
00	18.0	31.6	14.3	15.9	8.1	11.4	1.0
01	17.1	33.2	12.6	17.0	7.9	11.4	1.0
02	17.0	31.7	13.4	18.1	8.7	11.4	0.8
03	16.7	30.3	14.2	17.7	9.5	11.4	1.0
04	17.3	28.4	14.6	19.0	8.9	11.4	1.1
05	16.4	29.4	13.8	19.5	7.6	11.4	1.2
06	18.0	27.3	14.1	20.2	8.0	11.4	1.0
07	19.4	27.1	14.0	18.9	7.7	11.4	1.0
08	19.1	26.2	14.0	19.2	8.0	11.4	1.1
09	19.4	26.0	15.1	19.2	7.9	11.4	1.3
10	20.6	26.4	14.2	18.2	7.5	11.4	1.3

■ 大阪市 ■ 大阪府他 ■ 神戸市 ■ 兵庫県他 ■ 京都市  
■ 京都府他 ■ 滋賀県 ■ 奈良県 ■ 和歌山県

\* 大阪府他・兵庫県他・京都府他は、それぞれ大阪市・神戸市・京都市を除く各府県内

年比プラス 2.7%と 2 年続けて上昇し、中古単価の上昇率を上回り、両者の乖離率はマイナス 50.5%まで開いた (図表 4)。このように、物件の割安感は維持されており、堅調な中古マンション取引の一因となっている。

中古マンションの成約価格と専有面積の関係をみると、10 年度の成約価格は 1,696 万円と前年比プラス 0.8%と若干上昇したが、09 年度に最大となった平均専有面積は 70.1 ㎡とわずかに縮小した (図表 5)。09 年度に引き続き 70 ㎡を超え成約価格も概ね同等の水準にあるが、住戸規模の縮小や価格の上昇は近畿圏内の取引シェアの変化が背景に挙げられる。

### 大阪府の中古マンションシェアが拡大

成約件数の府県地域別シェアは、大阪府他が 26.4%と 09 年度から 0.4 ポイント上昇したほか、大阪市も 20.6%と前年比 1.2 ポイント上昇した (図表 6)。特に、大阪市は 10 年度の平均㎡単価が 28.8 万円と京都市 (30.2 万円) に次いで高く、取引される住戸規模も相対的に狭いことから、大阪市の取引シェアの拡大が近畿圏平均の動きに影響を与えている。一方、大阪府に次いで取引シェアが大きい兵庫県内は比率が低下し、10 年度の神戸市は前年比 0.9 ポイント、兵庫県他も 1.0 ポイント縮小した。大阪府内の取引の伸びが大きい他地域のシェアは低下したが、実数では京都市なども含め各エリアの成約件数は増加しており、近畿圏全般で 10 年度の中古マンション取引は堅調に推移したと言える。

## 2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建も取引・売出し  
件数とも増加

中古戸建住宅の10年度の成約件数は9,486件で、前年比6.1%増と、09年度の3.4%増を上回る伸びを示した。取引量は中古件数として集計可能な99年度以降で最大を更新し、中古マンションと同様に件数ベースで堅調に推移した。新規登録件数も10年度は50,263件で前年比0.9%増でほぼ横ばいとなり、前年度を底に回復しつつある(P1・図表2)。

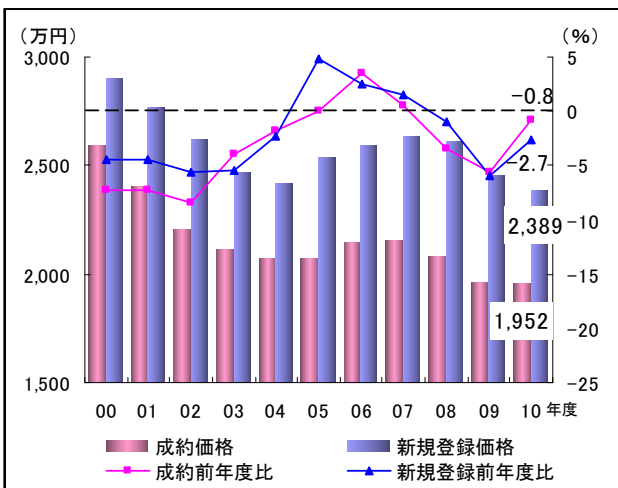
成約件数に対する新規登録件数の倍率は5.3倍と前年度からさらに低下し、新規登録件数が少なかった03～04年度に近いタイトな需給状況となった。四半期ベースでみると成約・新規登録件数とも10年10～12月期以降2期連続でプラスとなっており、中古マンションほどではないものの、中古戸建市場も堅調さを取り戻しつつある様子がうかがえる。

成約・新規登録価格の  
下落率ともに縮小へ

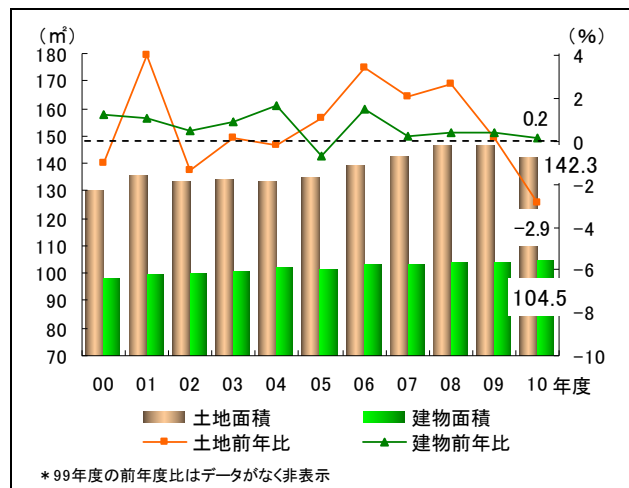
10年度の成約価格は1,952万円で前年比0.8%下落し、新規登録価格も2,389万円で2.7%下落するなど、99年度以降では最も低い水準となった。しかし、下落率はともに縮小しており、リーマンショック以降の価格の落ち込みは収束しつつある(図表7)。

新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス18.3%、乖離額は438万円と、中古マンション(同マイナス7.8%、143万円)に比べるとその差は大きい。取引が比較的堅調だった05～07年度の水準まで縮小している。四半期ベースでは11年1～3月期に成約・新規登録価格とも前年比でマイナスとなり、依然として弱含みの傾向は残るが、中古マンションと同様に今後は成約価格の安定とともに

図表7 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表8 中古戸建住宅の土地・建物面積





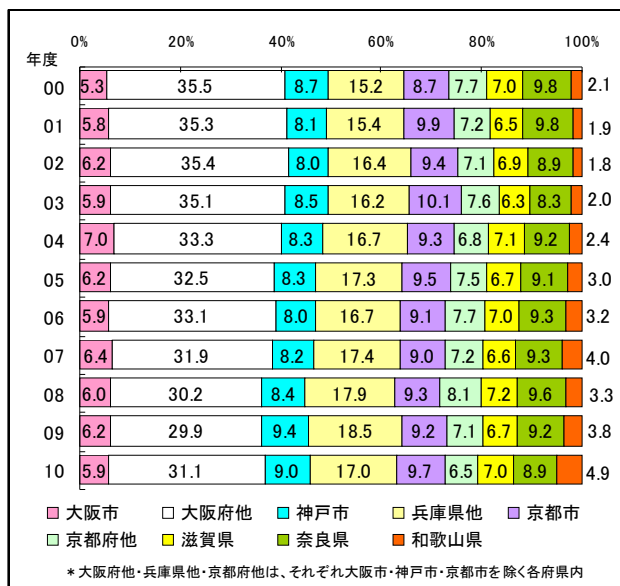
大阪府の中古戸建  
シェアが大幅拡大

新規登録価格の下落も収まる可能性が出てきた。成約価格に件数を乗じた取扱高ベースでは、10年度の中古マンションが前年比プラス8.5%に対し中古戸建住宅も5.2%増となり、10年度の中古戸建市場は拡大に転じている。

10年度の取引物件の建物面積は104.5㎡で、前年比プラス0.2%とほぼ横ばいだったが5年連続で拡大。一方、このところ拡大基調にあった土地面積は142.3㎡で前年比2.9%縮小し、07年度の水準に戻った(図表8)。それでも比較可能な99年度と10年度の差分をみると、土地面積は10.7㎡増、建物面積は7.5㎡増となっている。成約価格の弱含み傾向は残るものの、建物面積は99年度以降で最大で、土地面積も140㎡超と依然として高い値を維持しており、基本的に安価な水準で広い物件を求める動きに変わりはない。

成約件数の府県地域別の構成比をみると、エリアの広い大阪府他のシェアが最も大きい。10年度は31.1%と前年比でさらに1.2ポイント拡大した。このほか、京都市も0.5ポイント、滋賀県が0.3ポイント、取引量は少ないが和歌山県も1.1ポイント拡大する動きがみられた(図表9)。その他の構成比はいずれも縮小したが、兵庫県他と京都府他を除く全エリアの成約件数は増加しており、中古マンションと同様に、中古戸建取引は近畿圏の全般で比較的堅調だったとみられる。

図表9 中古戸建住宅の府県別成約件数比率



### 3. 四半期で見た市場の動き

#### 中古マンション市場 1年以上増勢局面に

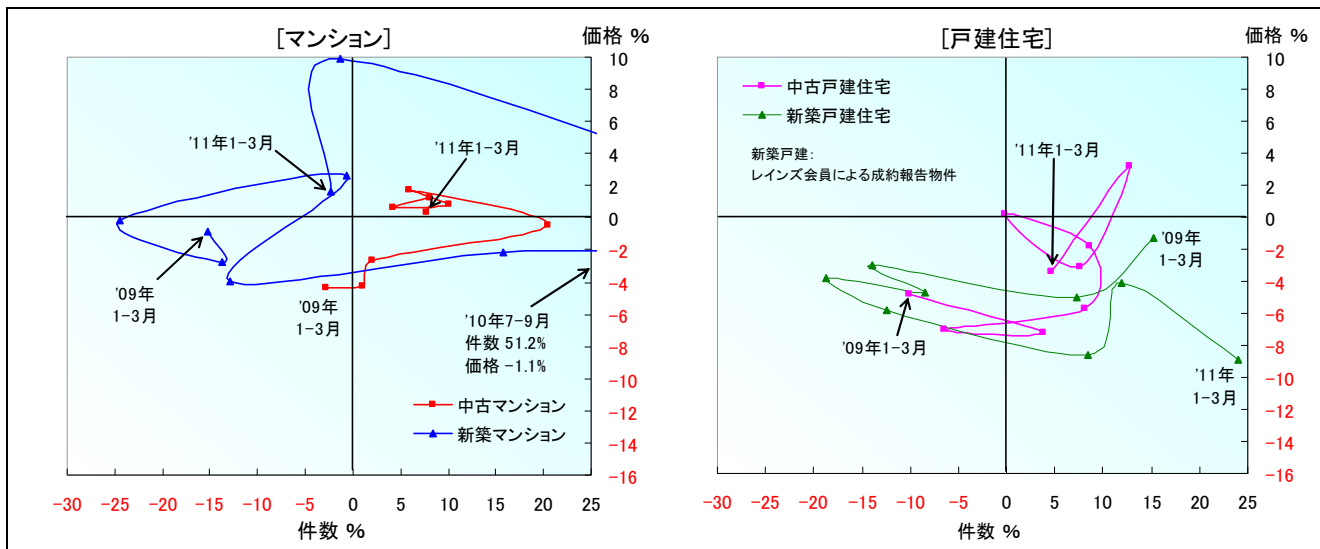
近畿圏の直近の市況を四半期別の動きでみると、11年1～3月期の中古マンション成約件数は前年比プラス7.7%と8四半期連続の増加となり、成約価格も10年1～3月期以降、5期続けて上昇した。平均価格の上昇は大阪市内の取引増に負うところが大きい。中古マンション市場では過去1年以上にわたって成約件数・価格とも増勢局面にあり、他の不動産セクターに比べて市場の拡大基調が鮮明になっている（図表10）。

一方、新築マンションは発売戸数の10年度前半に大幅増を記録したが年度後半は再び調整局面に入り、11年1～3月期はマイナス2.3%と2期連続で減少。成約価格は2期続けて上昇しており、大手デベロッパーを中心に価格水準が高い阪神間や北摂・大阪市内などに供給が偏在した。当該エリアを中心に一部物件の販売は好調で契約率も上昇しているが、近畿圏全体で幅広く供給が回復する状況には至っていない。戸建住宅の成約件数は中古・新築とも増勢傾向にあり、双方とも10年7～9月期以降3期連続でプラスとなった。ただ、価格は中古戸建て10年10～12月期に上昇の動きがみられたものの、弱含みの状況を脱するには至っていない。

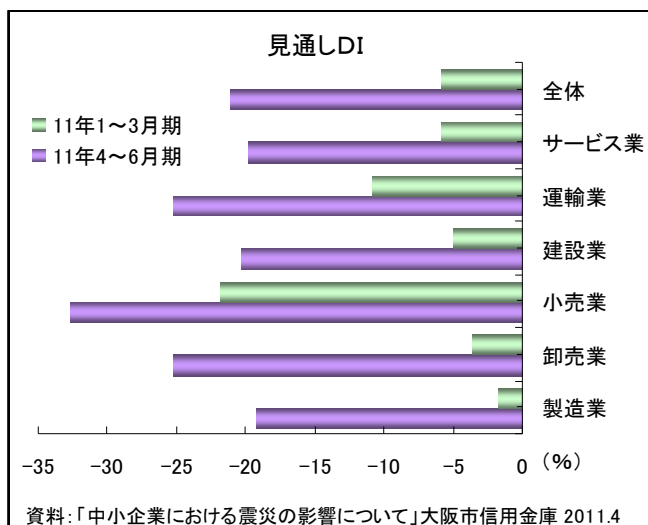
#### 東日本大震災の影響 は限定的

11年3月11日に発生した東日本大震災は、我が国の社会経済全体に深刻な影響を与えたが、少なくとも3月時点で近畿圏の不動産市場に与える影響はほとんどみられない（3月の成約件数前年同月比：中古マンション4.6%増、中古戸建住宅1.3%増）。今後、本格化する

図表10 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年同期比）



図表 11 中小企業の景況感（東日本大震災の影響について）



復興需要に伴い建設資材の不足や労務費の上昇等で、近畿圏でも新築マンションや建売住宅で完成の遅れや価格転嫁の問題が浮上しそうだが、中古住宅市場への影響は限定的と考えられる。首都圏では3月の成約件数が大幅に減少した（1都3県の成約件数前年比：中古マンション 19.2%減、中古戸建住宅 17.8%減（財）東日本不動産流通機構調べ）が、余震や電力不足などの影響を直接受けない近畿圏では不動産の購入マインドに与える影響も軽微とみられる。

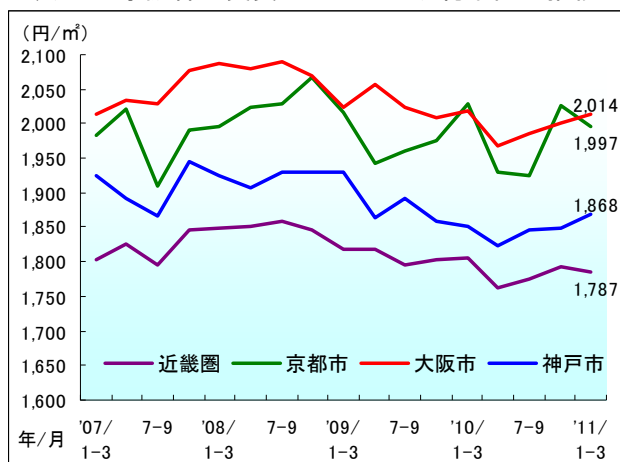
ただ、中小企業における景況感は1~3月期に比べて4~6月期は大幅に後退する見通しだ。サプライチェーンの寸断による製造業だけでなく、消費の落ち込みなども手伝って幅広い業種に影響が及びそうだ（図表 11）。阪神淡路大震災の際には震災後の消費マインドの回復に1年程度を要したが、中古住宅取引は震災後、半年から3四半期程度で増加に転じた。企業業績の低迷が長引けば、今冬のボーナスなど所得への影響も出ることも考えられ、先行きは予断を許さないが、今回の大震災を契機として、既存の住宅でも地震への必要な備えを冷静に判断する動きが広がることを期待したい。

#### 4. 関連不動産市場の動き

賃貸マンション賃料、  
前期比で下げ止まりも

近畿圏の賃貸市場について四半期別の動きをみておくと、賃貸マンションの成約㎡単価は09年以降下落が続いている。近畿圏全体の平均単価は09年1~3月期から2年以上にわたり前年比でマイナスとなっており、11年1~3月期は1,787円と1,800円を割り込んだ。賃料水準の高い大阪市は08年10~12月期から10期連続で下落し、11

図表 12 京阪神の賃貸マンション成約単価の推移



四半期別の前年同期比(%)

	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
'08年1-3月	2.5	0.7	3.7	-0.0
4-6	1.3	0.1	2.3	0.8
7-9	3.6	6.2	3.0	3.4
10-12	0.0	3.8	-0.3	-0.7
'09年1-3月	-1.5	1.0	-3.1	0.4
4-6	-1.7	-4.0	-1.1	-2.3
7-9	-3.3	-3.3	-3.2	-2.1
10-12	-2.3	-4.4	-2.9	-3.7
'10年1-3月	-0.8	0.6	-0.3	-4.1
4-6	-3.1	-0.6	-4.3	-2.2
7-9	-1.2	-1.9	-1.8	-2.4
10-12	-0.6	2.6	-0.4	-0.6
'11年1-3月	-1.0	-1.6	-0.2	0.9

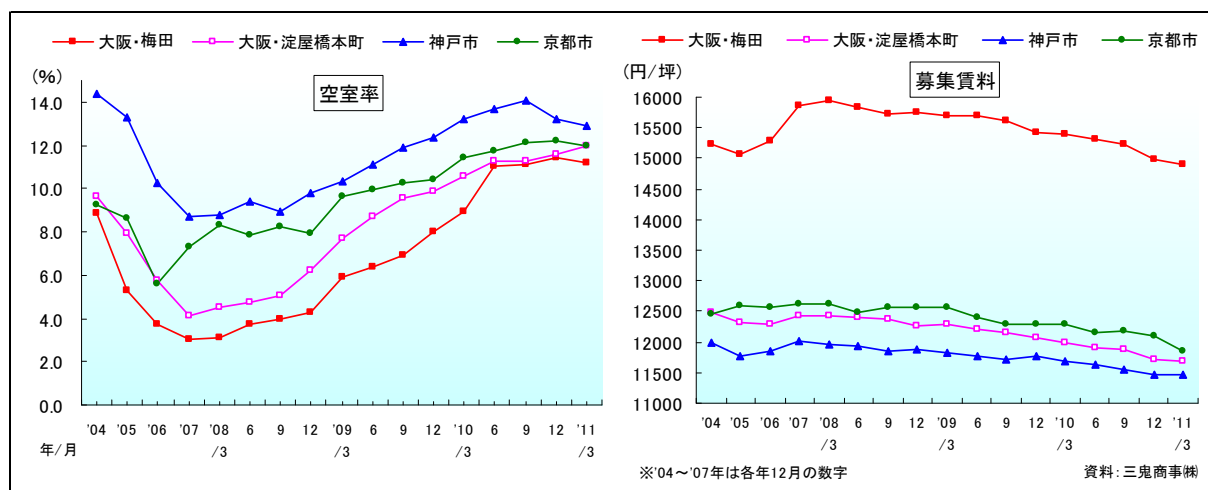
年1~3月期の賃料㎡単価は2,014円と京都市の平均賃料(1,997円)とほぼ並んだ。一方、神戸市の賃料単価は1,868円と京阪神では最も低い。11年1~3月期は前年比プラス0.9%と上昇に転じている(図表12)。

直近の賃料は05年当時の水準まで低下しているが、前期比ベースで見ると神戸市のほか大阪市でも10年後半から緩やかに上昇し始めている。これまでの賃料調整がようやく収まる兆しがみられたが、前述のように企業業績の回復が遅れると、転勤需要の低迷など賃貸市場の下振れリスクが高まる恐れがある。一部企業では首都圏の業務機能の分散化も検討されているようだが、当面は震災復興需要の高まりが近畿圏の賃貸需要に与える影響を見極める必要がある。

続くオフィス賃料の下落  
空室率は高止まり

京阪神ビジネス地区の11年3月の坪当たり平均募集賃料は梅田が14,896円、淀屋橋・本町は11,695円、神戸市は11,465円、京都市は11,857円と依然として下落基調にある(図表13)。3月の空室率は、

図表 13 オフィス空室率と募集賃料



大阪・梅田地区で 11.22%と 10 年 12 月の 11.39%から 0.17 ポイント低下したが、淀屋橋・本町は 11.98%、神戸市は 12.89%、京都市は 11.99%と各エリアとも 11%を超える高い水準で推移している。空室率の上昇は収まってきたが、大阪市内で供給が続く新築オフィスが募集面積を残していることや、既存ビルから新築ビルへの借り換え移転やテナント面積の縮小などがみられ、借り手優位の状況が続いている。



## 地域不動産事情

## 大阪府

2010年度の大阪府内の中古住宅市場は、概ね堅調に推移した。中古マンション・戸建とも取引増が続き、価格も下げ止まりの動きが見られるなど取扱高は総じて拡大した。府内各地域で拡大傾向がみられ、特に堺市のマンションや東大阪・八尾市の戸建では築浅物件の取引が伸びた。

## 1. 中古住宅の取引動向

- 直近1年で中古マンション成約件数の伸びが高かった上位10都市をみると、大阪市内が5区、南大阪エリアが4市、東大阪エリアが1市を占め、北摂エリアはみられなかった。中古戸建では南大阪と北摂エリアが3市ずつ、東大阪エリアと大阪市が2区市ずつランクインした(図表1)。
- 府内4エリアの中古マンション市場では09年以降件数の増加が続き、成約価格も下げ止まってきたことから、取扱高は拡大基調で推移。特に大阪市の中古マンション取扱高の伸びが目立った。弱含みが続いた中古戸建市場も変化がみられ、取扱高は各エリアで拡大した。
- 中古マンションで成約件数が多い駅別商圏は、例年通り千里中央・桃山台・千里丘・摂津富田・南千里・緑地公園・茨木など北摂エリアの7駅がランクイン。中古戸建ではJR高槻・茨木や阪急高槻市のほか、京阪寝屋川市・香里園・樟葉、JR長尾、南海三日市町・北野田、泉北高速深井など、大阪市内以外の駅別商圏がTOP10入りした。

## 2. 特徴的な地域動向

- 堺市では95年築以降の中古マンションの取引シェアが過半数まで拡大し、築浅物件にシフト。東大阪市・八尾市の中古戸建でも00年築以降の築浅のシェアが上昇し、約4分の1を占めた。

図表1 成約件数増加率の都市別TOP10(2010年4月~2011年3月)

## ■中古マンション

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	m <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)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	大阪市	西成区	38	81.0	1,193	-3.0	20.0	-2.9	57.7	-3.0	20.4	0.4	5.1
2	大阪市	浪速区	51	75.9	1,548	-27.5	27.0	-21.9	54.4	-7.1	20.1	2.6	13.1
3	大阪市	旭区	85	73.5	1,425	6.7	21.6	6.4	65.6	1.5	24.6	-0.2	19.2
4	大阪市	平野区	85	57.4	1,537	9.3	22.5	9.0	66.8	-0.5	17.1	-0.4	9.7
5	南大阪	堺市中区	39	56.0	1,271	8.7	17.4	8.3	72.8	0.7	16.5	-0.3	8.3
6	南大阪	堺市北区	187	54.5	1,802	2.0	25.3	2.1	69.2	-0.7	18.7	0.1	28.0
7	東大阪	八尾市	109	51.4	1,264	0.5	18.6	-0.2	66.2	0.1	19.9	1.5	9.9
8	大阪市	鶴見区	105	40.0	2,026	-10.1	27.6	-6.7	71.9	-4.4	15.6	2.7	23.1
9	南大阪	堺市堺区	156	35.7	1,341	-12.3	19.5	-12.5	65.8	-0.9	19.0	3.0	23.5
10	南大阪	泉大津市	42	35.5	1,357	0.6	17.8	-0.9	74.9	-0.3	14.5	-0.8	13.5
大阪府全体			6,581	10.3	1,722	0.0	24.3	0.7	69.1	-0.6	19.3	0.8	17.2

## ■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)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	東大阪	八尾市	124	65.3	1,807	-7.4	86.9	-11.0	91.1	-10.1	21.0	-3.1	11.2
2	大阪市	西成区	31	55.0	1,237	2.3	59.4	14.6	97.0	23.5	23.9	4.7	4.2
3	南大阪	河内長野市	125	43.7	1,756	5.0	197.7	-1.1	114.6	2.3	23.2	-0.4	29.4
4	東大阪	東大阪市	213	43.0	1,511	-7.0	73.2	1.3	94.0	1.3	22.6	1.8	9.7
5	南大阪	泉佐野市	49	40.0	1,571	27.4	137.9	24.0	103.6	13.3	16.6	-3.6	12.5
6	大阪市	生野区	43	30.3	1,323	-19.4	54.2	-13.1	88.6	-5.7	21.2	2.1	6.8
7	北摂	高槻市	261	29.2	2,477	3.3	113.1	-1.9	101.6	0.2	21.3	0.2	18.1
8	北摂	池田市	54	28.6	2,413	6.8	119.7	-3.7	105.1	-4.7	22.3	1.4	11.7
9	北摂	摂津市	38	26.7	1,380	-26.2	70.3	-5.7	86.3	-5.5	27.7	4.9	10.8
10	南大阪	堺市南区	78	25.8	2,674	-5.2	224.9	2.9	122.0	-1.0	25.0	3.9	12.6
大阪府全体			3,586	11.0	1,936	-0.4	111.8	0.9	100.8	0.5	22.3	0.7	9.3

\*年間成約件数20件以上の都市を対象

# 1. 中古住宅の取引動向

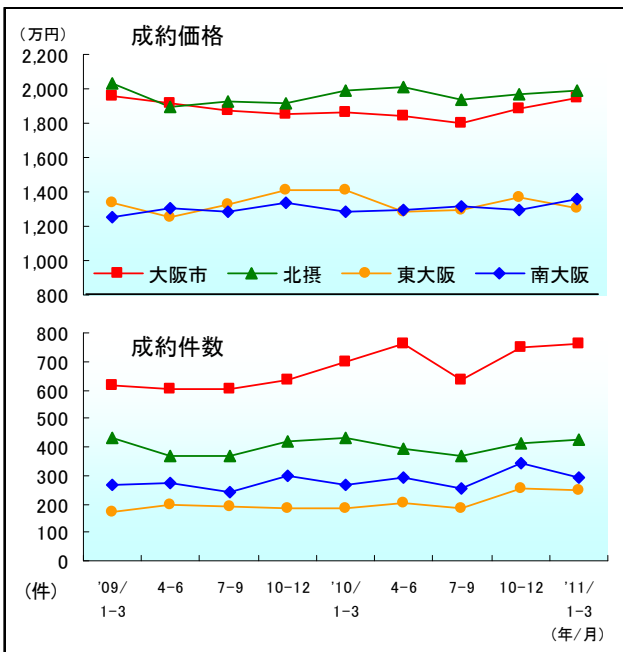
## 低価格の都市で取引増 一部は価格も上昇

大阪府の中古住宅の取引状況について、都市別や沿線駅別などの地域特性を踏まえ、大阪市、北摂（淀川以北）、東大阪（大阪市を除く淀川以南・大和川以北）、南大阪（大和川以南）の4エリアなどに区分して、その特徴を捉えることにする。

2010年4月～2011年3月の1年間に成約報告件数の伸びが高かった上位10都市をみると、中古マンションでは大阪市内の西成区、浪速区、旭区、平野区、鶴見区、南大阪エリアの堺市中区・北区・堺区、泉大津市や、東大阪エリアの八尾市が挙げられる。北摂エリアの都市は該当せず、鶴見区や堺市北区を除くといずれも大阪府の平均成約価格を下回り、09年度と同様に価格水準の低いエリアの取引が活発だった。昨年度は価格が下落するなかで取引が増加する都市が多かったが、今回は10都市中6区市で成約価格が上昇。旭区や平野区、堺市中区・北区では成約単価も上昇するなど、比較的高額の物件に取引がシフトした都市が多かった（P1・図表1）。

中古戸建成約件数の増加率の上位でも、低価格物件の取引が中心の都市が多くランクインしている。上位10都市には東大阪エリアの八尾市や東大阪市、大阪市内の西成区、生野区、南大阪エリアの河内長野市、泉佐野市、堺市南区、北摂エリアの高槻市、池田市、摂津市が入った。高槻市や池田市、泉北ニュータウンが位置する堺市南区を除くと、7区市は大阪府の平均成約価格を下回っている。9区市が下落

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(%)

		大阪市	北摂	東大阪	南大阪	
成約価格	'09年1-3月	3.0	-2.4	-4.8	-5.1	
	4-6	0.6	-6.4	-12.8	-3.0	
	7-9	0.3	-7.4	-6.8	-3.9	
	10-12	-0.9	-5.7	11.3	-0.3	
	'10年1-3月	-4.5	-2.1	5.1	2.8	
	4-6	-3.8	5.7	2.9	-1.3	
	7-9	-3.7	0.5	-2.6	2.4	
	10-12	2.0	2.4	-2.4	-3.0	
	'11年-3月	4.1	-0.1	-7.4	5.4	
	成約件数	'09年1-3月	-5.4	6.7	-22.0	-5.3
		4-6	-2.1	2.2	11.5	-11.3
		7-9	6.5	4.9	8.6	-2.4
10-12		20.3	24.6	9.4	39.7	
'10年1-3月		12.8	0.0	7.5	-1.5	
4-6		25.6	7.7	6.2	7.3	
7-9		5.3	0.8	-3.2	3.7	
10-12		17.8	-1.9	36.6	15.4	
'11年-3月		8.9	-1.6	33.7	9.8	

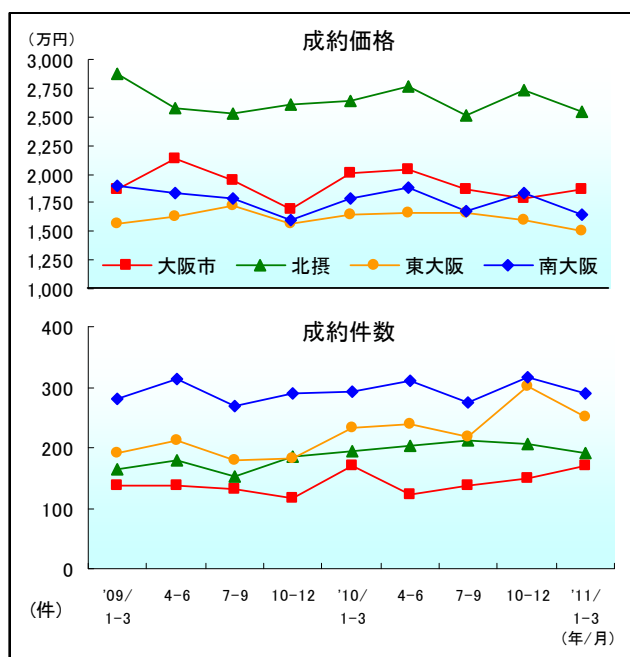
北摂除く各エリアで  
マンション取引増続く

した09年度に比べると今回は5区市で中古戸建価格が上昇し、上位都市では弱含みの傾向が収まっている。中でも高槻市や池田市は取引物件の土地面積が縮小し、築年数が古くなっているにも関わらず成約価格は上昇しており、高額物件に対する需要が顕在化していることがわかる。一方、八尾市や大阪市生野区、摂津市など価格水準の低いエリアでは、住戸規模が縮小するなかで成約価格も下落し、多少狭くても安価な物件を求める動きが中心となっている。

次に、府内4エリア別の四半期動向をみると、中古マンションの成約件数は概ね09年後半から増加傾向が続いている。特に大阪市では09年7～9月から7期連続で増加し、南大阪エリアも4期連続で増加。東大阪エリアも10年7～9月期に減少したものの、ほぼ2年近くにわたって増加基調にある。一方、北摂エリアは10年10～12月期から減少しているが、これは当該エリアで新築マンション供給が活発だったことも一因とみられる。ただ、各エリアの成約件数は直近5年間で最高水準にあり、取引は堅調といえる(図表2)。

一方、成約価格の動きはエリアによって違いがみられる。成約件数の増加が目立つ大阪市は10年7～9月期までは4期連続で下落し、10～12月期以降は上昇に転じている。北摂エリアも10年4～6月期以降は上昇しつつあったが、直近ではほぼ横ばい。東大阪エリアは3期連続で下落するなど、一進一退の動きとなっている。11年1～3月期の平均成約価格は大阪市が1,943万円、北摂エリアが1,985万円、

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年同期比(%)

	大阪市	北摂	東大阪	南大阪		
成約価格	'09年1-3月	-21.7	-0.3	-13.2	1.4	
	4-6	-8.6	-9.1	-7.1	-0.4	
	7-9	-6.9	-15.6	-0.3	-4.7	
	10-12	-18.8	-8.0	-10.7	-10.0	
	'10年1-3月	8.0	-8.1	5.1	-6.0	
	4-6	-4.2	7.0	2.2	2.2	
	7-9	-4.4	-0.4	-4.0	-6.0	
	10-12	5.2	4.9	2.1	15.0	
	'11年-3月	-7.2	-3.4	-8.4	-7.6	
	成約件数	'09年1-3月	-16.0	-9.4	-6.8	-14.1
		4-6	4.6	-5.8	-4.9	3.3
		7-9	5.7	0.0	-18.0	-3.9
10-12		-8.6	14.2	4.6	4.3	
'10年1-3月		23.4	17.7	20.8	3.9	
4-6		-10.9	12.2	11.7	-1.0	
7-9		5.4	38.8	22.5	2.2	
10-12		27.4	11.9	64.5	9.3	
'11年-3月		0.6	-1.0	8.6	-1.0	

中古戸建も各エリアで取引は増加傾向に

東大阪エリアが 1,302 万円、南大阪エリアが 1,360 万円だった。直近 5 年間で中古マンション価格が最も高かったのは 08 年のリーマンショック前後で、当時と比べると北摂や東大阪エリアでは 100 万円程度安く、割安感は維持されており堅調な取引は続くと思われる。

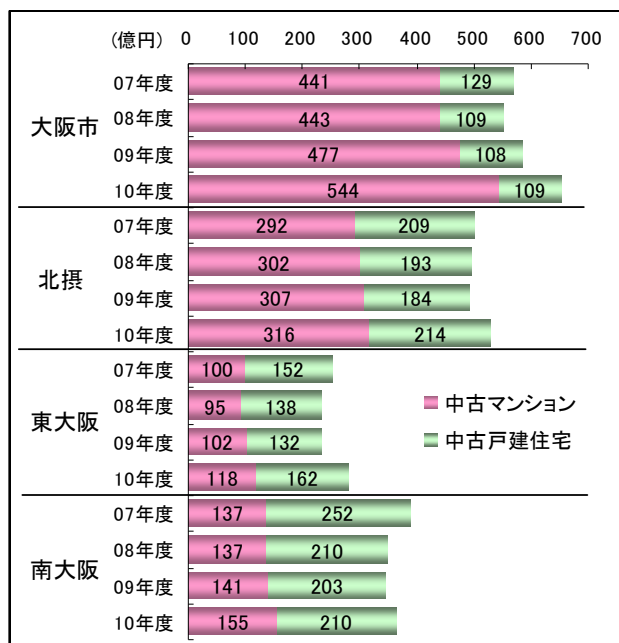
大阪府内の中古戸建市場も 10 年以降の成約件数は各エリアとも概ね増加基調にある。東大阪エリアでは 6 期連続増となったほか、他のエリアも減少する期がみられるものの、09 年以降の増勢傾向に変わりはない。大阪市、北摂、東大阪エリアでは過去 5 年間で成約件数が最多の水準を示しており、中古戸建取引でも全般に堅調な状況にある(図表 3)。

成約価格は 10 年 10~12 月期には 4 エリアで上昇に転じたあと、11 年 1~3 月期は全エリアで下落するなど、中古戸建価格も一進一退の動きがみられる。中古マンションより弱含みの傾向にあるが、全エリアで下落していた 09 年に比べ変化の兆しもみられる。11 年 1~3 月期の成約価格は大阪市が 1,862 万円、北摂が 2,544 万円、東大阪エリアは 1,509 万円、南大阪エリアが 1,648 万円となっている。直近 5 年間では 05~07 年当時と比べると、南大阪エリアで 300 万円以上、他のエリアは 500 万円以上の差があり、需要の回復は遅れている。

10 年度の中古取扱高全エリアで拡大

これまで触れたように、中古マンション・中古戸建とも取引の大幅増が続いた結果、件数に価格を乗じた取扱高は大阪府内全てのエリアで拡大している(図表 4)。増加率が最も高かった東大阪エリアでは

図表 4 エリア別の取扱高



■ 四半期別の前年同期比 (%)

	大阪市	北摂	東大阪	南大阪	
中古マンション	'09年1-3月	-2.5	4.1	-25.7	-10.1
	4-6	-1.5	-4.3	-2.8	-13.9
	7-9	6.9	-2.9	1.2	-6.2
	10-12	19.2	17.5	21.7	39.3
中古戸建住宅	'10年1-3月	7.6	-2.1	13.0	1.3
	4-6	20.9	13.8	9.3	5.9
	7-9	1.4	1.3	-5.7	6.2
	10-12	20.1	0.5	33.2	11.9
中古戸建住宅	'11年-3月	13.3	-1.7	23.8	15.8
	'09年1-3月	-34.2	-9.7	-19.1	-12.8
	4-6	-4.4	-14.3	-11.7	2.9
	7-9	-1.6	-15.6	-18.2	-8.4
中古戸建住宅	10-12	-25.7	5.0	-6.6	-6.1
	'10年1-3月	33.2	8.1	26.9	-2.3
	4-6	-14.7	20.1	14.1	1.2
	7-9	0.8	38.3	17.6	-3.9
中古戸建住宅	10-12	34.0	17.3	67.9	25.8
	'11年-3月	-6.7	-4.4	-0.5	-8.5

中古マンション取扱高が前年比 15.5%、中古戸建は 22.4%と 2 ケタの大幅な伸びを記録した。大阪市の取扱高は中古戸建が 0.4%増にとどまったが、中古マンションは 14.0%増と直近 5 年間で最大を記録。大阪市内のマンション取引シェアは 83%に達した。05 年度以前に大阪市を上回っていた北摂エリアの取扱高は 09 年度まで縮小したが、10 年度は中古マンションが 3.1%増、中古戸建は 16.4%増となり、直近 5 年間では最大となった。南大阪エリアも中古マンションが 10.1%増、中古戸建が 3.1%増となり、取扱高は 07 年度に次ぐ水準となった。大阪府では大阪市の中古住宅取扱高のシェア拡大が目立ち、10 年度は府内の 36%を占めるに至っている。

### マンション取引量は今回も 北摂の駅商圏が上位

鉄道沿線・駅別に成約件数の多い上位 10 駅（2010 年 4 月～2011 年 3 月）をみると、中古マンションでは北大阪急行線の千里中央・桃山台・緑地公園の各駅や、JR 東海道線の千里丘・摂津富田・茨木、阪急千里線の南千里など、例年通り北摂エリアの 7 駅が上位を占めた（図表 5）。このほか、市営地下鉄谷町線都島駅が 2 位、南海高野線金剛駅が 8 位に入り、6 位の京阪電鉄の香里園駅を除くといずれも 09 年度と同じ顔ぶれとなった。大阪府全体の成約件数増加率は 10.3%だが、上位 10 駅のうち 7 駅は減少しており、北摂を中心とする主力駅の商圏以外に中古マンション取引が分散する傾向にある。

図表 5 沿線駅別成約件数 TOP 10（2010 年 4 月～2011 年 3 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 (㎡)	築後年数 前年差(年)
1	北大阪急行南北線	千里中央	136	-11.7	2,496	-0.4	31.1	1.2	79.3	-2.0	18.1	0.3
2	大阪市営地下鉄谷町線	都島	98	-21.0	2,193	10.1	27.9	6.8	76.5	2.6	19.1	-0.5
3	北大阪急行南北線	桃山台	98	-2.0	1,936	4.7	25.5	5.4	74.2	-0.1	21.6	-0.4
4	JR東海道本線	千里丘	87	-2.2	2,065	1.4	26.4	-1.5	78.4	3.9	19.0	2.9
5	JR東海道本線	摂津富田	85	16.4	1,897	-2.1	23.8	-1.9	79.9	0.7	15.8	0.9
6	京阪電気鉄道京阪線	香里園	78	20.0	1,311	-5.1	18.1	-4.7	70.8	-0.8	19.9	2.2
7	阪急電鉄千里線	南千里	77	5.5	1,802	12.0	23.5	10.3	75.0	3.1	26.2	0.5
8	南海電鉄高野線	金剛	75	-7.4	1,075	-9.9	13.9	-8.7	73.5	-2.8	24.2	2.5
9	北大阪急行南北線	緑地公園	69	-12.7	1,907	-10.2	25.1	-10.2	75.0	1.1	24.0	2.5
10	JR東海道本線	茨木	68	-1.4	1,981	21.4	25.6	15.1	75.1	4.7	20.2	-2.4

#### ■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 (㎡)	築後年数 前年差(年)
1	JR東海道本線	高槻	99	22.2	2,727	3.7	135.1	-1.9	105.8	-0.7	21.7	-1.1
2	阪急電鉄京都線	高槻市	81	32.8	2,246	5.0	89.9	-7.3	96.7	-0.1	20.5	-1.0
3	京阪電気鉄道京阪線	寝屋川市	59	5.4	1,375	-0.7	78.7	19.1	92.7	3.4	23.3	2.7
4	南海電鉄高野線	三日市町	54	45.9	1,707	4.1	215.5	-0.8	117.2	3.0	23.8	-2.3
5	JR学研都市線	長尾	50	11.1	1,704	1.5	113.7	8.0	98.2	2.6	22.4	2.2
6	JR東海道本線	茨木	48	26.3	2,668	6.1	162.4	8.1	112.9	3.0	22.6	-0.2
7	京阪電気鉄道京阪線	香里園	42	27.3	2,263	3.7	132.0	12.1	120.6	11.4	21.5	3.2
8	京阪電気鉄道京阪線	樟葉	41	-4.7	2,114	12.5	107.0	4.8	100.4	11.0	22.3	-3.7
9	南海電鉄高野線	北野田	41	13.9	1,535	-10.8	103.3	-10.0	95.8	2.0	22.2	-2.8
10	泉北高速鉄道	深井	41	28.1	1,704	3.2	101.4	5.7	92.6	-2.2	20.2	1.6



大阪府の平均価格は前年比で横ばいだが、上位10駅のうち5駅は下落し、緑地公園や金剛駅周辺などの商圏では低価格帯の物件取引が増加している。

中古戸建の成約件数TOP10には北摂からJR東海道線の高槻・茨木、阪急京都線の高槻市の各駅が上位に入ったが、09年度と同様に中古マンションに比べると同エリアは少ない。京阪本線の寝屋川市・香里園・樟葉やJR学研都市線の長尾などの東大阪エリアや、南海高野線の三日月市町、北野田、泉北高速鉄道の深井などの南大阪エリアの各駅がランクインしている。09年度と比較すると4位の三日月市町、7位の香里園、9～10位の北野田、深井が新たに上位に入ったが、樟葉を除くと上位駅別商圏の取引量は増加しており、主力エリアの取引が減少した中古マンションと違い、上位の顔ぶれは大きく変化した。

## 2. 特徴的な地域動向

### 吹田・豊中等で進んだ 新築マンション供給

大阪府内で新築マンション供給が活発な上位10都市をみると、例年1位の堺市が4位に後退する一方、吹田市が1位、豊中市が2位、大阪市中央区が3位となった(図表6)。前述のように中古マンション市場では北摂エリアの取引の減少が目立ったが、吹田市や豊中市、茨木市、高槻市では新築マンション供給が進み購入需要がシフトしたことで、中古市場が影響を受けたことが一因と考えられる。大阪市内では、中央区が3年ぶりにランクインしたほか此花区や北区が09年に続き上位に入り、都心区や周辺区で高水準の供給が進んだ。10年の大阪府の発売戸数は13,594戸で前年比11.6%増となり、TOP10

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
2006年	吹田市	堺市	大阪市城東区	大阪市鶴見区	大阪市福島区	豊中市	枚方市	大阪市北区	茨木市	池田市
	1,646戸	1,236戸	1,209戸	1,167戸	897戸	784戸	766戸	756戸	678戸	627戸
	3,923万円	2,908万円	3,312万円	3,036万円	4,896万円	4,373万円	3,084万円	3,290万円	3,351万円	3,506万円
2007年	堺市	豊中市	大阪市中央区	吹田市	枚方市	大阪市城東区	高槻市	守口市	大阪市平野区	大阪市天王寺区
	1,832戸	1,784戸	1,255戸	972戸	934戸	718戸	690戸	659戸	620戸	554戸
	3,070万円	4,496万円	4,073万円	3,970万円	3,071万円	3,380万円	3,302万円	3,265万円	2,984万円	4,767万円
2008年	堺市	大阪市北区	東大阪市	豊中市	枚方市	大阪市淀川区	寝屋川市	茨木市	高槻市	大阪市港区
	1,086戸	804戸	804戸	634戸	487戸	480戸	469戸	452戸	427戸	400戸
	3,313万円	3,829万円	2,991万円	4,214万円	3,536万円	2,747万円	2,926万円	4,170万円	3,497万円	2,686万円
2009年	堺市	豊中市	大阪市此花区	吹田市	東大阪市	大阪市北区	寝屋川市	大阪市住之江区	茨木市	大阪市淀川区
	1,025戸	858戸	662戸	609戸	566戸	562戸	562戸	540戸	527戸	481戸
	3,425万円	4,485万円	3,008万円	4,075万円	2,854万円	3,773万円	3,143万円	2,869万円	3,994万円	2,391万円
2010年	吹田市	豊中市	大阪市中央区	堺市	大阪市此花区	大阪市北区	茨木市	摂津市	東大阪市	高槻市
	1,058戸	917戸	754戸	739戸	697戸	661戸	656戸	652戸	599戸	594戸
	3,951万円	4,473万円	2,535万円	3,050万円	3,190万円	4,397万円	3,881万円	3,508万円	2,875万円	4,288万円

資料：株式会社不動産経済研究所

堺市では築浅マンション  
に取引シフト

に限っても 14.6%増と 2 年続けて増加した。大阪府全体に占める TOP10 のシェアは 53.9%で、09 年度を上回り上位都市への集中は進んでいる。

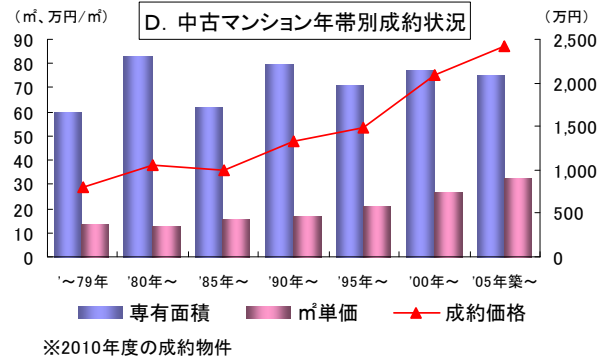
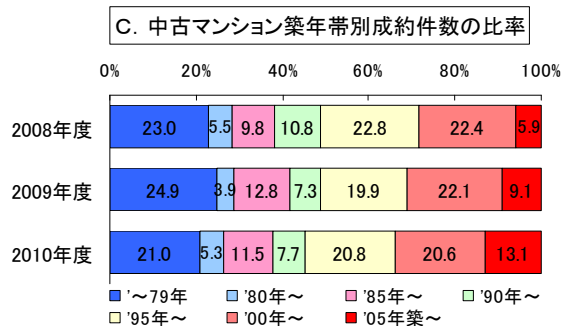
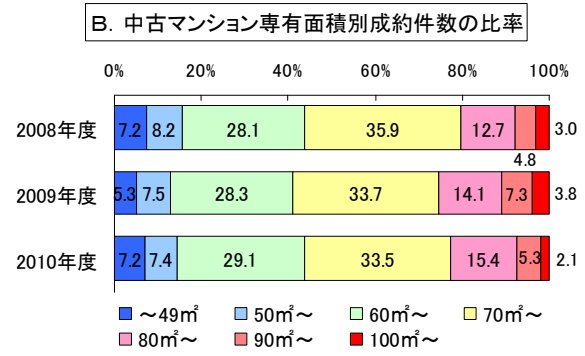
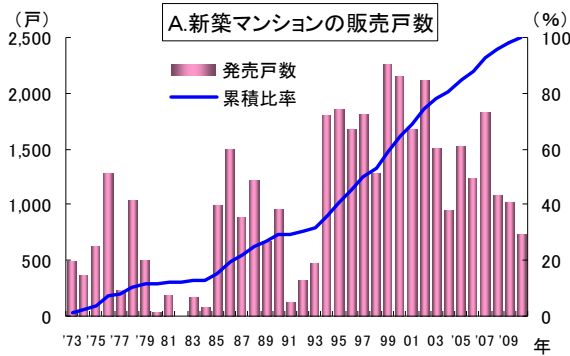
ここで、中古マンション・戸建住宅ともに取引量の伸びが高い上位 10 都市の中から、特徴的な動きを示している堺市と東大阪市・八尾市を取り上げ、その売れ筋等について捉えることにする。

堺市は政令市として大阪市に次ぐ人口を抱えるが、中古住宅取引量でも大阪市以外では府内最大であり、10 年度は特に中古マンション取引が大きく伸びた。市内では 60 年代後半から入居が始まった泉北ニュータウンを抱え集合住宅ストックも多いが、分譲マンション供給が進んだのはむしろ 90 年代後半以降である。年間 2 千戸を超える供給もみられ、73 年以降の累積供給戸数は約 4 万戸に対して 95 年以降の供給ストックは 6 割以上を占める。中古マンションも 95 年築以降の取引比率が高く、10 年度の取引シェアは 54.5%と 09 年度比で 3.4 ポイント拡大した。特に築浅の 05 年築以降のシェアは 13.1%と着実に拡大しており、堺市内で築浅のマンション取引が存在感を高めていることがわかる(図表 7)。

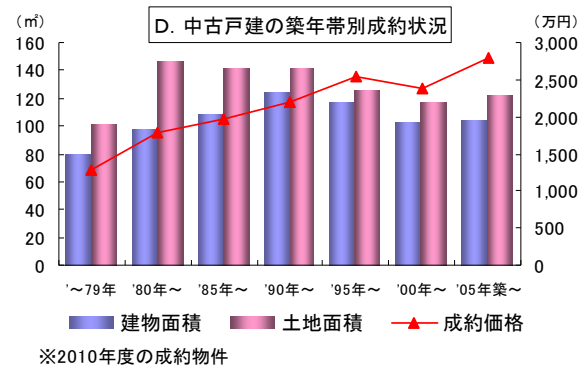
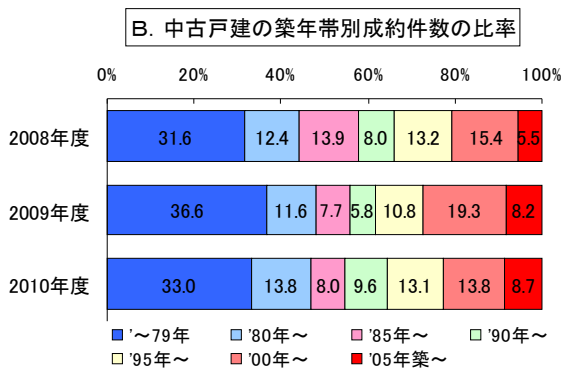
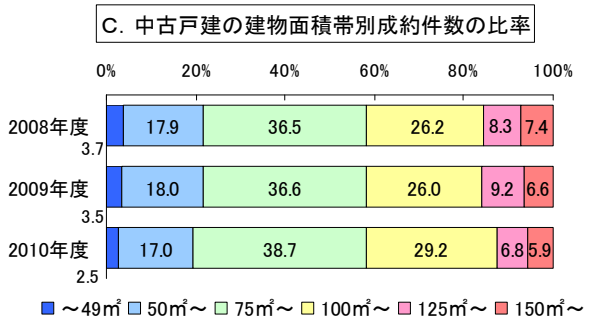
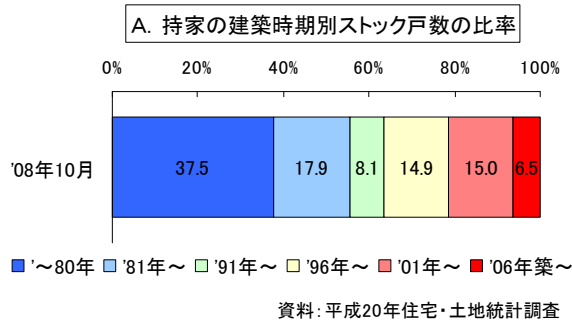
05 年築以降の平均成約価格は 2,414 万円で㎡単価は 32.2 万円と、

図表 7 堺市の中古住宅成約状況

■ 中古マンションの動向



■中古戸建住宅の動向



堺市内の新築マンションと比べて遜色ないが、10年の新築供給が落ち込んだことや、専有面積が75.0㎡と他の築年帯と大差ないことなどから、設備条件や住宅性能に優れた築浅物件に対するニーズが高まっている。

一方、中古戸建では古い持家ストックが多いことから、経年物件が一定のシェアを維持している。10年度は70年代築以前が33.0%を占め、80年代と合わせると54.8%にのぼる。90年代前半のストックが少ないため90年前後の中古取引の比率は低く、95年以降の築浅物件と85年築以前の経年物件が主たるボリュームゾーンとなっている。

70年代以前の物件の平均像は土地面積101.6㎡、建物面積79.6㎡と狭いが成約価格は1,275万円と割安感が強く需要を集めている。2割以上を占める00年築以降は土地面積が120㎡前後、建物面積は100㎡強と他の築年帯に比べると住戸規模はやや小さいが、価格は2,300~2,700万円台に抑えられており値頃感がある。このように、堺市で取引される中古戸建住宅は、築年による価格差が相対的に少ない点が特徴となっている。

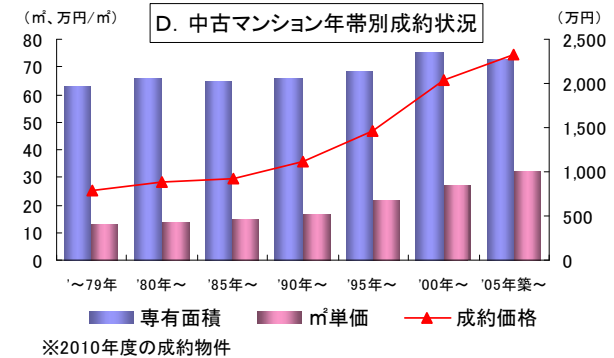
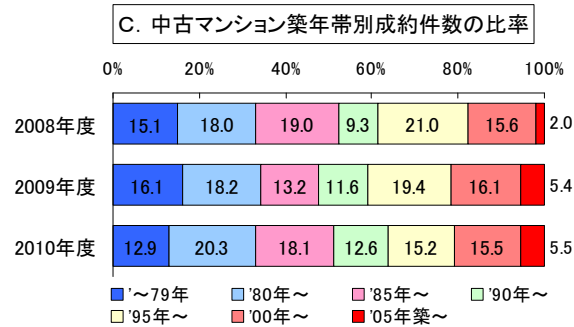
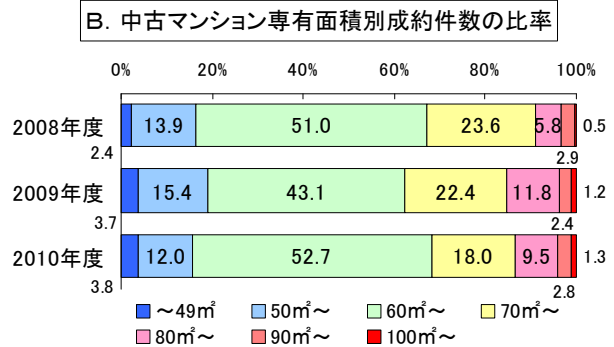
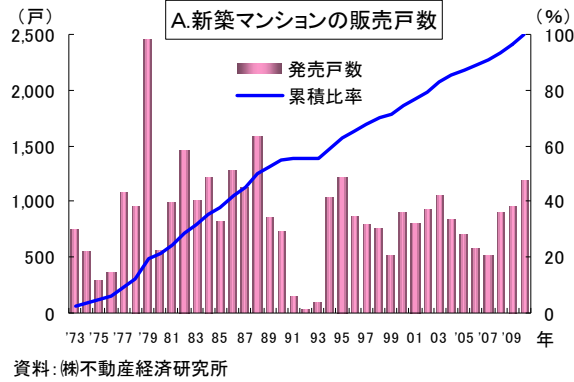
東大阪・八尾の中古戸建  
00年築以降の取引拡大

次に、09年度から中古マンション・戸建住宅ともに取引が大幅に伸びた東大阪市・八尾市について売れ筋を捉えることにする。このエリアでは、80年代以前に供給されたマンションストックが多く、73年以降の累積供給戸数のうち半数以上(52.7%)は、こうした経年ス

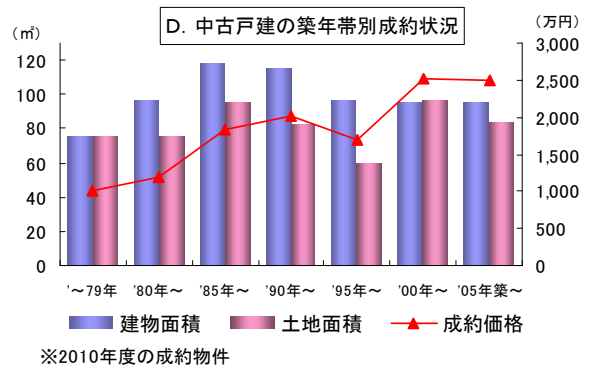
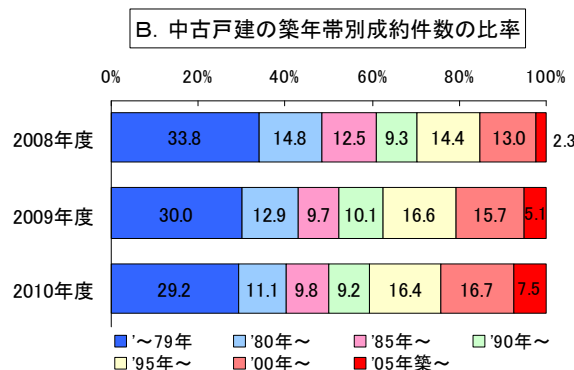
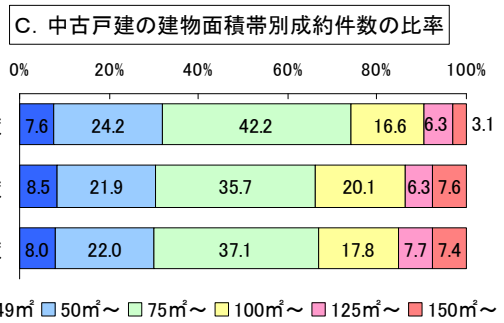
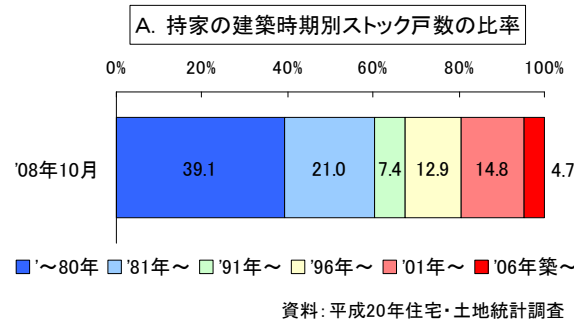
トックが占める。ただ、90年代前半を除いて概ね定期的な供給が続  
き、中古市場で取引されるマンションも各築年帯に分散している(図  
表8)。80年代築以前の中古物件は51.3%を占めストックの構成とほ  
ぼ同じ比率で90年代築は27.8%、00年築以降は21.0%である。

図表8 東大阪市・八尾市の中古住宅成約状況

■中古マンションの動向



■中古戸建住宅の動向



取引の中心である80年代築の平均価格は900万円前後で㎡単価は14万円前後、専有面積は65㎡前後と割安感が強い。00～04年築も一定の比率を占め、平均価格は2,031万円、㎡単価26.9万円と80年代の約2倍の水準だが、専有面積も75.2㎡と比較的広い。このエリアでは、価格や住戸規模、設備条件、築年帯など多様な条件の中から中古マンションが選択できる環境が整っている。

一方、中古戸建では持家ストックの構成に比べて築浅物件の取引シェアが高くなる傾向にある。東大阪・八尾エリアでは80年以前の持家ストックが4割近くを占め80年代と合わせて約6割に達するが、10年度の中古戸建では80年代築以前の取引比率は50.1%にとどまる。特に比率が伸びているのは00年築以降の築浅物件で、10年度は24.2%と前年比で3.4ポイント拡大した。00年築以降の平均価格は2,500万円前後で土地・建物面積は90㎡前後と住戸規模はやや小さいが価格が抑えられており、値頃感のある築浅物件を求める動きが広がっている。やや安価な2千万円前後で取引される90年代のシェアは低下しており、当面は多少狭くても築浅物件を嗜好する動きが続くとみられる。