

ズームイン 中古住宅の品質検査・保証制度

政府の成長戦略にも掲げられる中古住宅・リフォーム市場の整備だが、その拡大には消費者が懸念する住宅性能や瑕疵リスクへの対応が不可欠である。消費者の潜在ニーズを踏まえながら、取り組みが広がるインスペクションや瑕疵保証制度などの最新事情について紹介する。

1. 中古住宅流通を取り巻く課題

- 中古住宅購入時の改善点としては構造上の性能保証や修繕履歴情報の完備、物件瑕疵の情報提供、構造検査時の保証制度などが挙げられ、住宅の質に対する消費者ニーズは極めて高い（図表1）。
- リフォームでは価格の透明性や施工技術、工事に対する保証などが重視され、事業者の選択サイトを必要とする声も多い。インスペクションの実施率は低いが、瑕疵の有無を明示することで売買時のトラブル回避や安心の確保といった売主・買主双方のメリット訴えていく必要がある。

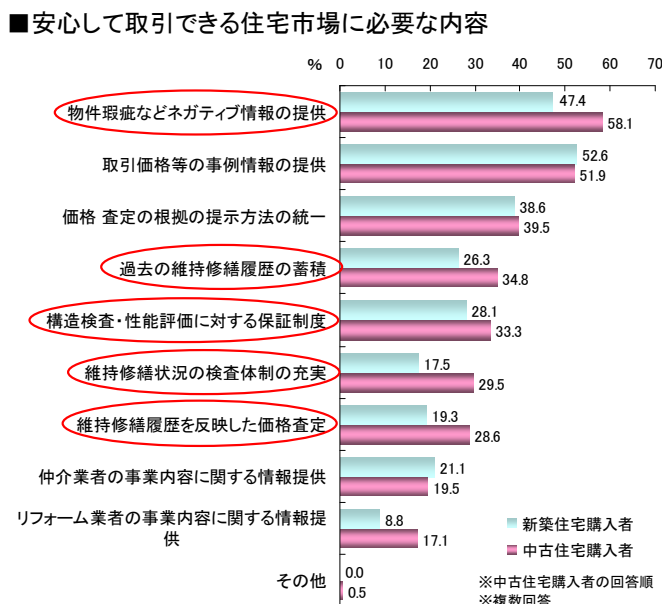
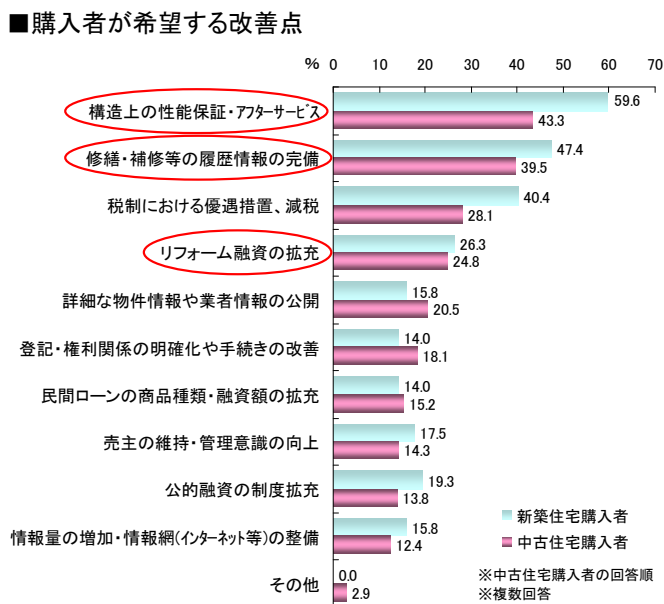
2. 中古住宅市場に対する関連施策

- 新築住宅と異なりリフォームや中古売買時の検査や瑕疵保険制度は任意にとどまる。当面は売買時の検査単独の保険より、リフォーム時に瑕疵保険を付与する制度の利用が進むとみられる。
- 瑕疵保険制度に付随して検査機関やリフォーム業者の検索サイトも提供され、国の選定サイトでは詳細な業者情報や消費者の口コミ情報が閲覧できるほか、サイトからの工事申込みもできる。

3. 業界における取り組み

- FRK ではバリューアップモデルと称して中古住宅売買時に建物検査と耐震診断、リフォームの3つをセットにしたメニューを展開しており、現状有姿売買以外の選択肢の提供を目指している。
- 静岡県宅建協会ではリアル e オークションというサイトを立ち上げ、対象物件全てに既存住宅かし保険を付与するほか、軟弱地盤や土壌汚染、地中残存物に関する確認・評価も行っている。

図表1 中古住宅購入時に必要な改善点



資料：平成21年度 不動産流通市場に関する実態調査 (社)近畿圏不動産流通機構

1. 中古住宅流通を取り巻く課題

中古住宅の質的改善に
高いニーズ

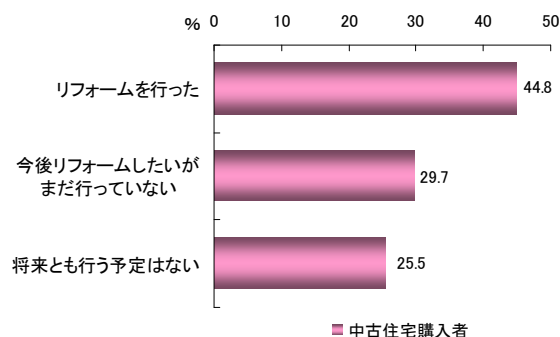
2010年6月に閣議決定された政府の新成長戦略では、2020年までに中古住宅・リフォーム市場の倍増を目指している。そのための政策としてインスペクションを伴う瑕疵保険付きリフォームや中古住宅購入に対する支援策の早期実現を目指すとともに、2～3年後を目処にリフォーム工事の評価制度や紛争処理体制の整備、住宅の評価に応じた価格査定制度の整備などを挙げている。一方、消費者の中古住宅やリフォーム市場に対する不安感は根強く、新築住宅に比肩し得る中古住宅性能の透明性や取引の安全性の確保は喫緊の課題と言える。

近畿レインズが09年度に実施した消費者アンケート調査では、中古住宅購入時に必要な改善点として「構造上の性能保証やアフターサービス」「修繕・補修等の履歴情報の完備」「リフォーム融資の拡充」などが上位に挙げられた（P1・図表1）。また、安心して取引できる住宅市場に必要な点として「物件瑕疵などネガティブ情報の提供」「構造検査・性能評価に対する保証制度」「維持修繕状況の検査体制の充実」などが指摘されている。このように、中古住宅の質に対する消費者の潜在的なニーズは極めて高く、これらの点をクリアし円滑な取引を実現することで中古住宅市場は飛躍的に拡大する可能性がある。

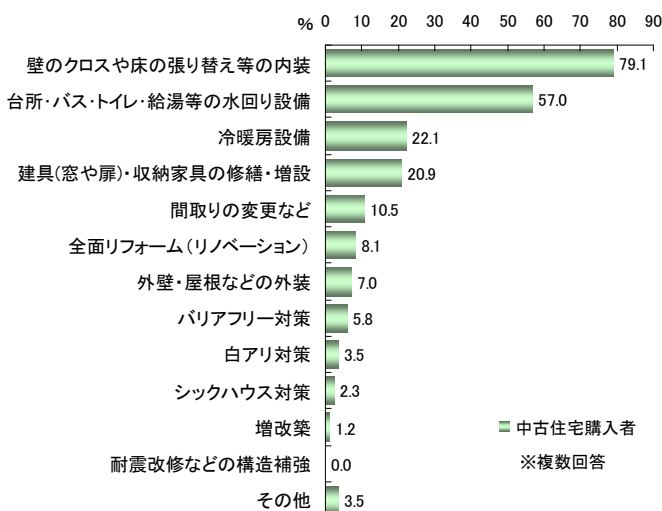
近年、リフォームを前提として中古住宅を購入し、自己のライフスタイルに合わせて住まいを安価に取得する賢い選択が増えている。上述のアンケート結果では中古住宅購入後のリフォーム実施率は半数近くを占め、リフォーム希望者も合わせると全体の約4分の3は中古住宅とリフォームを一体的に捉えている（図表2）。ただ、実際のリ

図表2 住宅購入前後のリフォーム実施状況

■購入後のリフォーム状況



■購入後のリフォームの対象



資料：平成21年度 不動産流通市場に関する実態調査 (社)近畿圏不動産流通機構

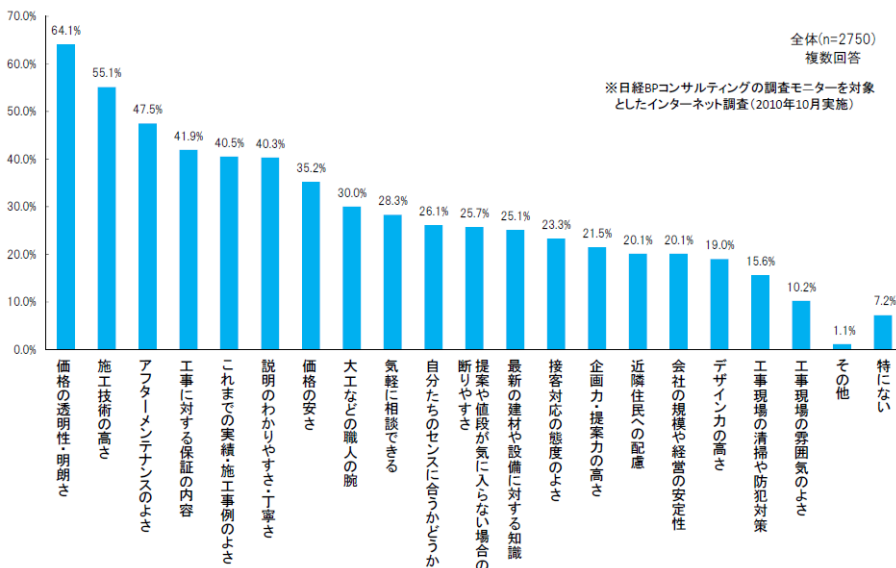
リフォーム時に重視されるメンテナンス・保証

フォームの対象は「クロスや床の張り替え」「台所・バス・トイレ・給湯等の水回り設備」といったものが中心で、住宅性能の向上につながるような「リノベーション」や「バリアフリー対策」「耐震改修」は、まだ少数派だ。

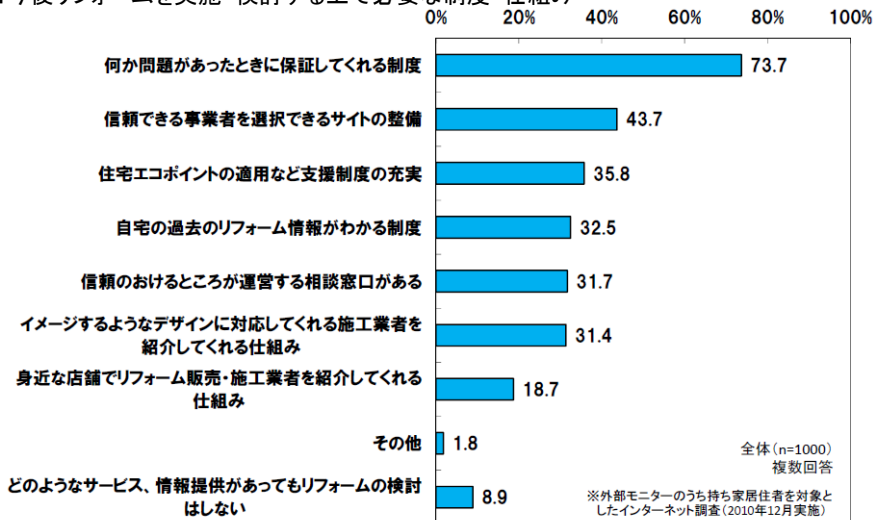
今後リフォームする際に重視したい点としては「価格の透明性」や「施工技術」に加えて、「アフターメンテナンスのよさ」や「工事に対する保証内容」などが挙げられている。リフォームを実施する上で必要な制度・仕組みとしては「保証制度」や「事業者の選択サイト」「住宅エコポイントなどの充実」を指摘する声が多い（図表3）。

図表3 リフォームを実施する際の重視点、必要な制度・仕組み

■今後リフォームする際の重視点

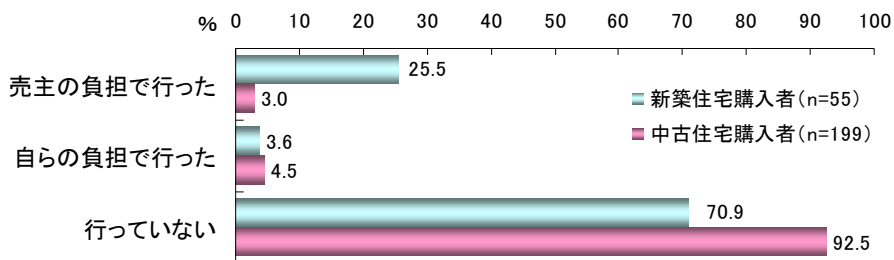


■今後リフォームを実施・検討する上で必要な制度・仕組み



出典: 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会資料 2011.2.9 国土交通省

図表4 中古住宅購入時のインスペクション（住宅検査）実施状況



資料：平成21年度 不動産流通市場に関する実態調査 (社)近畿圏不動産流通機構

訴えるべき住宅検査の メリット

一方、徐々に浸透しつつあるインスペクションだが、中古住宅購入者における実施率は1割未満に過ぎず、普及はこれからといったところだ（図表4）。契約の履行に際して買い手の負担と責任で検査を行う欧米と異なり、売り手責任主義（売主の瑕疵担保責任）を基本とする日本では売主が検査を実施すべきとの考え方は強い。しかし、自費で瑕疵を明らかにする検査を忌避する売主は多く、瑕疵部分の補修費負担の問題もあり普及に向けたハードルは高い。ただ、インスペクション本来の目的は瑕疵の有無と必要なリフォーム箇所の明示であり、引渡後のトラブル回避や購入時の安心確保といった点では、売主・買主双方にとってメリットあるものだ。円滑な流通のきっかけとなり得る住宅検査の重要性については、消費者に粘り強く訴えていく必要があると言えよう。

2. 中古住宅市場に対する関連施策

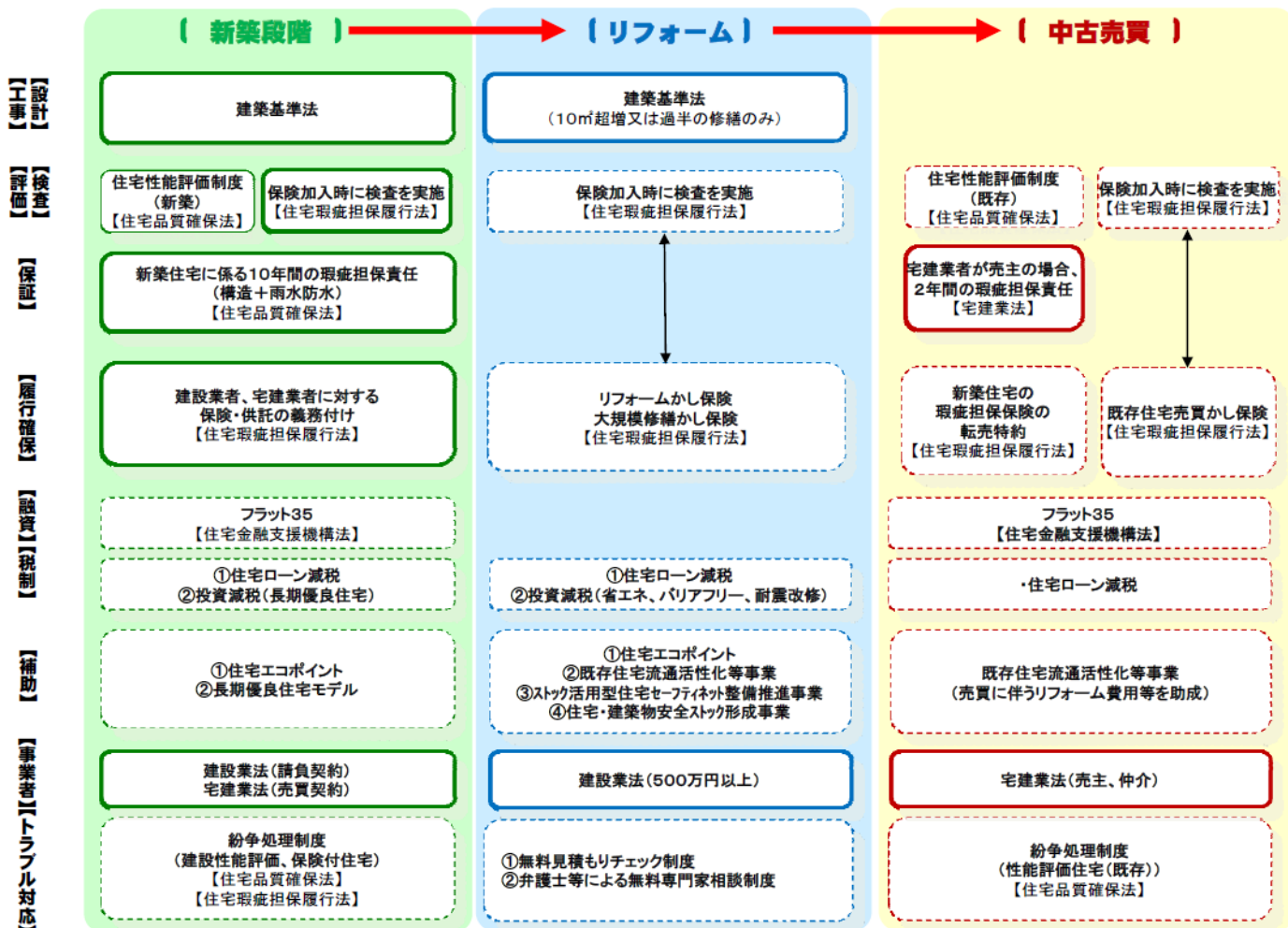
任意制度にとどまる 検査・瑕疵保険

こうした現状を背景に、国も住宅市場の整備に向けた様々な施策を打とうとしている。新築段階からリフォーム、中古売買に至る各段階においてトータルで住宅取引の透明性を確保する取り組みが構築されつつある（図表5）。耐震改修や省エネ設備の設置等に関する住宅ローン減税のほか、フラット35Sの金利優遇や住宅エコポイントの延長も行われるが、政策全体を見渡すと新築住宅に対する義務付け制度が充実しているのに対し、リフォームや中古売買時の検査や瑕疵保険は任意の制度にとどまっている。法的な裏づけはあるものの、中古住宅に関する性能評価制度や保険制度の市場での取り組みは著しいばかりである。

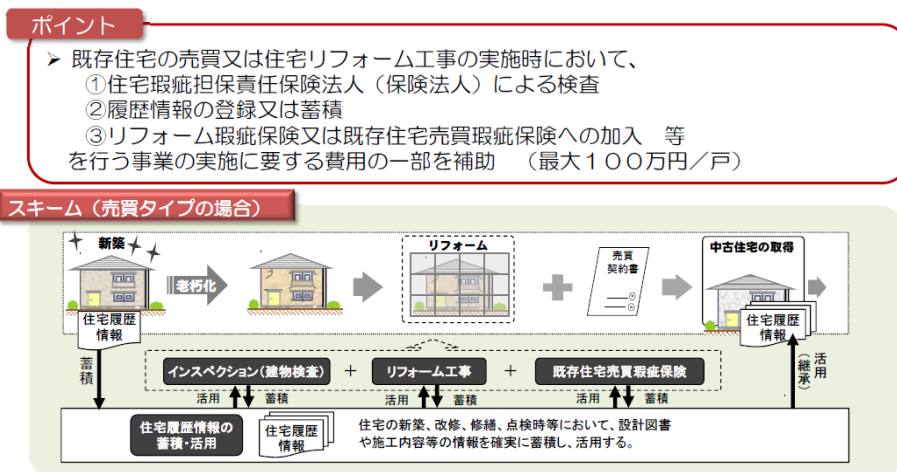
そうしたなか、中古住宅市場に対する補助制度として特に注目されたのが既存住宅流通活性化等事業である。10年度に実施されたこの事業では売買に伴うリフォーム費用等に助成が行われ、瑕疵担保保険

図表5 住宅市場整備に関する各種施策

□ 義務付け制度 [] 任意制度



図表6 既存住宅流通活性化等事業 (2010年度)



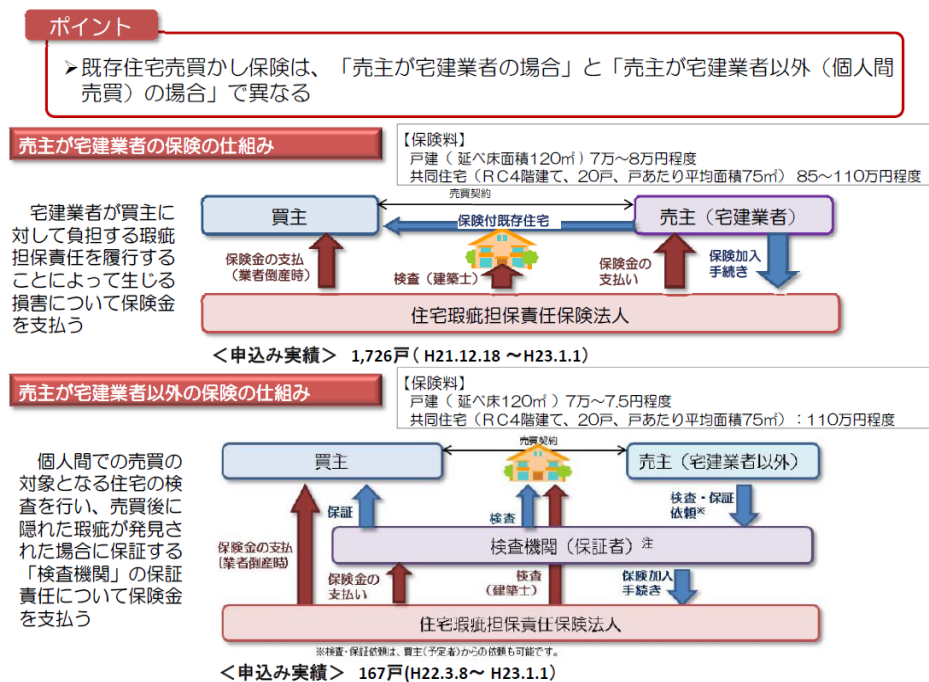
補助割合

	売買を伴う場合		売買を伴わない場合	
	構造又は雨水防水 工事を含む	左記工事を含まない	構造又は雨水防水 工事を含む	左記工事を含まない
補助割合	1/3	1/4	1/4	1/5

<実績> 応募:936億円、H23.1.31実施済:3,833戸 事業費約100億円、国費約23億円

出典: 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会資料 2011.2.9 国土交通省

図表7 既存住宅売買かし保険の内容



出典：中古住宅・リフォームトータルプラン検討会資料 2011.2.9 国土交通省

法人による検査や修繕履歴情報の登録・蓄積、瑕疵保険への加入などが条件である。検査費用や保険加入手数料、履歴情報の登録料の全額と、リフォーム工事費の一部について最大 100 万円／戸まで補助が行われた（図表 6）。11 年 1 月時点の実績は 3,833 戸だったが、応募資格を持つ宅建業者やリフォーム業者による申し込みが多く、予定より早期に終了。11 年度は既存住宅流通・リフォーム推進事業に引き継がれたが、同事業も予算制約により 11 年 10 月契約分の物件をもって終了し、次年度の実施は現時点で未定となっている。

**当面利用が進むのは
リフォーム瑕疵保険**

ただ、中古売買に伴う保険制度自体は機能しており、住宅瑕疵担保履行法に基づく既存住宅売買かし保険として、保険法人が瑕疵発見時の保険金を支払う仕組みがある（図表 7）。内容は売主が宅建業者か個人かによって異なり、売主が宅建業者の場合は、買主に対して瑕疵担保責任を履行する際の損害について保険法人が加入者である宅建業者に保険金を支払う。一方、売主が個人の場合は、検査機関（専門会社や建築・不動産会社等）が保険に加入し、検査・売買後に瑕疵が発見された際に検査機関の保証内容に対して保険金が支払われる。

保険料は戸建（延床 120 ㎡）の場合 1 件 7～8 万円で保険法人の検査料は 4 万円弱だが、申込みの多くは販売価格に内包しやすい宅建業者のケースで、フィービジネスに基づく検査機関の実績は多くない。個人間売買での認知度は低く、保険が義務付けられている新築と違い

既存住宅での利用はまだ少ない。しかし、既存住宅流通活性化等事業の実績からみて潜在的なニーズは高いと考えられ、当面は中古売買時での検査単独の保険制度よりリフォーム時に瑕疵保険を付与する(工事費に保険料を内包しやすく図表7の業者売主スキームに近い)「リフォームかし保険」の利用が進むとみられる。

充実するリフォーム情報提供サイト

消費者が安心してリフォームできる環境整備に向けては、弁護士等による専門家相談や住宅リフォーム・紛争処理支援センターによるリフォーム見積チェック制度(いずれも無料)なども実施されているが、瑕疵保険制度に付随して検査機関やリフォーム事業者の検索サイトも提供されている。基本的なリフォーム事業者の検索は住宅瑕疵担保責任保険協会が提供するサイトで確認でき、保険法人の一定の審査を経て登録されたリフォーム瑕疵保険登録業者が閲覧できる。

一方、より詳細な情報については国土交通省の公募事業で選定された事業者による提供サイトがある(図表8)。事業者の各サイトへの

図表8 リフォーム事業者検索サイト(10年度国土交通省公募支援対象)

■「リフォームコンタクト(株式会社LIXIL)」のトップページ

■「リフォーム評価ナビ(一般社団法人住まいづくりナビセンター)」のトップページ

出典: 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会資料 2011.2.9 国土交通省

登録は有料だが、詳細な属性情報や消費者からの口コミなどが掲載され、同サイトからの工事申込みもできる。登録業者はリフォーム瑕疵保険登録業者であると同時に、サイト内で請負金額 100 万円以上のリフォーム工事を請け負う場合はリフォーム瑕疵保険に加入することなどが要件となっている。運営事業者には弁護士等からなる登録業者の監視委員会の設置や苦情処理体制の確立も求められ、消費者にとって利用しやすい情報提供サイトの整備が進んでいる。

3. 業界における取り組み

建物検査・耐震診断・ リフォームの3点セット

中古住宅売買とリフォームを連携させ円滑な流通に結びつける取り組みは業界内でも始まっている。不動産流通経営協会（FRK）ではバリューアップモデルと称して、中古住宅売買時に建物検査と耐震診断、リフォームの3つをセットにしたメニューを展開している（図表9）。これは媒介締結後の売り出し時に売主・買主に対して提案するもので、建物検査では検査会社の瑕疵保証制度（保証期間6ヶ月）を利用して売主の瑕疵担保責任を免責するとともに、耐震診断では買主の税制優遇メリットや売却を有利に進める売主側のメリットを訴えている。現状で近畿圏は対象外だが提携リフォーム業者の紹介も行っており、工事業者の選択時の不安払拭や入居後のリフォームイメージと予算を具体化する参考プランの提示などを通して、現状有姿売買以外の選択肢の提供を目指している。

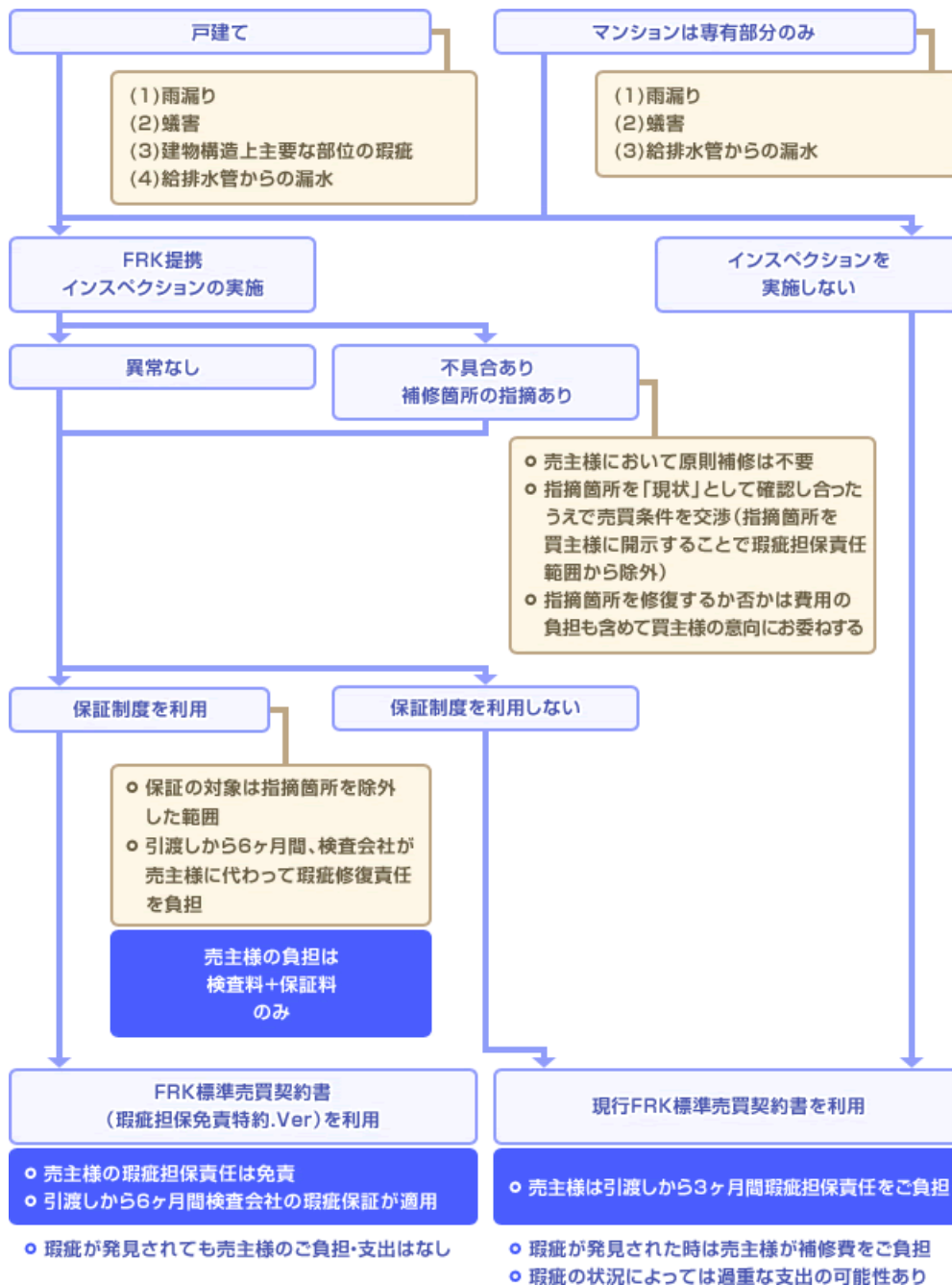
図表9 FRKバリューアップモデル



メニュー	提携先	取扱いエリア(当初)
1. 媒介売り出し時における売主への耐震診断の実施提案	株式会社 住宅検査保証協会	関東圏、近畿圏、仙台市周辺、 福岡市周辺
2. 媒介売り出し時における売主への建物検査(ホームインスペクション)実施の提案		
3. 媒介売り出し時における購入検討顧客へのリフォーム商品や施工店情報の提供	株式会社LIXIL	関東圏(東京都、神奈川県、千葉県)

出典：社団法人不動産流通経営協会ホームページ

■インスペクション+瑕疵保証制度と売主の瑕疵担保責任の取扱いフロー



出典：社団法人不動産流通経営協会ホームページ

こうした取り組みは地元の仲介事業者でも採用可能と考えられ、地域の建築事務所や工務店との連携や前述のリフォームかし保険制度と組み合わせることで、売主・買主双方のニーズに対応した柔軟なメニューを提案できる。また、一部の流通大手では専属専任媒介契約を締結した売主に耐震診断と建物検査を無償で行うサービスも実施している。実質的に仲介手数料の枠内で行うサービスだが、引渡し後のトラブル回避や安心して購入できる点で売主と買主のメリットをPR

しており注目される。これらの制度は今後実績が積み上がっていくと考えられるが、従来の商慣習を踏まえつつ取引の透明性を高めていく継続的なスキームづくりが求められよう。

また、静岡県宅地建物取引業協会ではリアル e オークションと称して中古住宅の公開オークションサイトを立ち上げている（図表 10）。これは国土交通省の補助採択事業でもあり、売却希望者が宅建サポートセンターもしくは取引所会員の宅建業者を通じて出展する形を採

図表 10 リアル e オークション（静岡県宅地建物取引業協会）

住みたい! 優良物件が見つかる リアル e オークション

「リアル e オークション」は、インターネットを利用して入札により不動産を譲り落とす公開オークションのサイトです。かし保険が付いた中古住宅等、県内の優良物件情報を皆様へ提供します。不動産の購入・売却に「リアル e オークション」をどうぞお役立てください。

不動産売買をもっと公正に、透明に!

通常の不動産取引である相対取引は、先着順がルールのため、欲しい物件に出会っても先にお客様がついて買えない、というケースが多くあります。「リアル e オークション」では、こうした取引形態を見直し、様々な種類の土地や建物をインターネットで取引できるようにしました。そして、不動産の公正性と透明性を高め、良質な物件を皆様のもとへ届けられます。

物件査定で売買価格を明確に!

不動産は高額だからこそ、価格決定の根拠を明確にすることが大変重要です。「リアル e オークション」では、(株)静岡宅建サポートセンターと現地の調査員(宅建業者)が細やかな物件調査を行います。そして、(社)静岡県宅地建物取引業協会が毎年1回調査する宅建協会標準値(県下4,270地点)価格をベースに、接面道路の状況、隣当たり状況など16項目の条件についてプラス・マイナスの判定を行い、出展価格を決定。売買価格の妥当性を明確にし、売主、買主双方にメリットのある出会いを提供します。

興味ある物件内容と詳細を見ることができる!

「リアル e オークション」では、すべての物件に内覧日を設定します。「物件を見て、納得してご購入いただく」。これが、売主様、買主様双方に安心して取引していただくための「リアル e オークション」のこだわりです。

目に見えない地中検査も行い、さらに安心!

土地取引の三大リスクといわれる軟弱地盤、土壌汚染、地中残存物の評価・報告をするのがグリーンテストです。「リアル e オークション」ではグリーンテストを実施した物件を扱い、皆様へ安心をお届けします。
※グリーンテストは専門家が行います

出展 おすすめ POINT
1 ネットオークションだから全国の人に見てもらえる!
2 競り上がり方式で、希望価格以上の売却が可能!
3 入札状況をリアルに表示。だから納得!

入札 おすすめ POINT
1 プロが査定するから価格に納得!
2 競り上がり方式だから予算内で入札できる!
3 掘り出し物件に出会えるかも!

オークションの流れ オークション期間は4週間、最後の1週間が入札期間となります。
オークションスタート → 3週間 → 入札開始 → 1週間 → オークション(入札)終了 → 売買契約締結 → 決済・引き渡し
オークション期間4週間(期間中、物件の内覧が行われます。)

グリーンテスト

- 調査及び試験を行い、土地取引の三大リスクといわれる軟弱地盤・土壌汚染・地中残存物を評価・報告する。
- 地盤リスクを調査、その情報が公開されることで、買主は地盤に関する不安を解消し土地取引にのぞむことができる。

地盤調査
地盤の軟弱度合いがわかります。地盤の評価・解析を行い、基礎工のご提案をします。深度方向の地中障害探査を兼ねています。

地中探査
地中残存物の有無がわかります。調査地内で均等に調査ドリルを貫入して表層堆積物状況を調べます。

宅地土壌診断
土壌汚染の有無がわかります。限定項目の特定有害物質について分析ご報告します。(鉛を含む6項目・油膜油臭・VOC)

出典: 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会資料 2011.2.9 国土交通省

っている。その特徴は、対象物件全てに前述の既存住宅かし保険を付与するほか、軟弱地盤や土壌汚染、地中残存物についても確認・評価するグリーンテストを行うなど、提供物件の透明性確保に力を注いでいる。

ここで紹介したような様々な取り組みが一般の仲介物件にも広がれば、中古物件の住宅性能が統一的に明示され、資産価値を適正に評価する環境も整備されと考えられる。市場の透明性確保に向けた動きはこれまで制度設計の議論が中心だったが、ここにきて現実のビジネスモデルとして動き出した。着実に実績を積み重ねながら、各種制度が市場に根付いていくことを期待したい。

特集 中古マンション需要と地域動向

近畿圏の中古マンション市場は堅調に推移しているが、地域ごとの取引状況には差異がある。地域の市場を捉える上でその背景は重要な要素だが、今回は住宅需要のベースとなる転居行動や世帯構成、マンション供給や住宅ストックなどに着目し、中古マンション取引との関係を捉える。

1. 世帯移動と中古マンション取引

- 世帯数と中古マンション成約件数の増減率から都市別のタイプを捉えると、最多は双方とも増勢傾向にある48都市で、次いで多いのは世帯が減少する中で成約件数が増加する29都市。
- 世帯数と新築マンション発売戸数の関係でも最も多いのは、双方とも増勢傾向にある26都市。次いで多いのは、世帯が増加する一方で新築マンション以外が主な転居対象となっている19都市。

2. 取引水準と物件属性

- 中古マンション取引はマンションストックの多い都市で活発だが、大阪市中央区などの都心区はストックに対する取引水準が特に高いといった特徴がある。
- 取引率（=年間成約件数÷分譲マンションストック数）の上位都市は、5年前と比較して取引率の上昇が目立ち、築浅で広めの物件が活発に取引されるようになっている（図表1）。中古マンション取引と新築供給の間に明確な相関はみられず、多様な動きが捉えられた。
- 取引率と物件属性の関係では成約㎡単価の高い都市ほど取引率は高く、築浅の物件取引が多い都市では取引率は高くなる傾向がみられた。

3. 世帯構成と中古マンション取引

- 世帯人員と中古マンション取引率の関係をみると、一家族の人数が少ない都市ほど取引率は高く、ファミリー世帯の比率が高い郊外などの都市では取引率は低くなる傾向にある。
- 20～30歳代の人口比率が高い都市で取引率も比較的高く、マンションストックが多い都心区での若年層の増加などが背景に。ただ、高齢者比率が高い郊外都市でも取引率は高く、管理容易な中古マンションが高齢者世帯の居住選択の対象として普及していく可能性がある。

図表1 中古マンションの都市別取引率（2010年度／上位15都市）

No.	市区町村	成約件数		取引率		成約価格		価格		㎡単価		㎡単価		専有面積		専有面積		築後年数		築後年数	
		(件)	(%)	(%)	05年差(%)	(万円)	05年比(%)	(万円/㎡)	05年比(%)	(㎡)	05年比(%)	(㎡)	05年比(%)	(年)	05年差(年)	(年)	05年差(年)				
1	京都市 東山区	37	3.22	1.39	2,747	85.7	36.7	39.7	68.5	21.6	16.3	0.8									
2	京都市 上京区	110	2.62	1.50	1,705	-14.9	29.5	-4.4	54.3	-16.5	19.8	6.7									
3	大阪市 中央区	285	2.30	1.68	2,236	45.7	35.6	29.1	59.7	7.5	14.4	-1.7									
4	生駒市	124	2.22	1.50	1,159	-38.1	15.5	-39.7	73.9	1.4	18.8	9.0									
5	京都市 下京区	122	2.05	1.54	1,909	37.4	34.0	25.0	52.2	2.4	14.6	1.4									
6	京都市 中京区	180	1.89	0.85	2,715	34.2	41.3	18.5	62.9	8.2	15.8	5.2									
7	三田市	140	1.86	0.40	1,096	-36.3	13.3	-35.8	83.8	0.7	15.8	8.0									
8	神戸市 中央区	312	1.86	1.08	1,952	23.8	29.9	16.6	62.6	2.0	17.5	1.6									
9	川西市	116	1.84	0.86	1,485	-12.9	19.8	-17.6	74.5	4.8	19.3	4.0									
10	三島郡 島本町	67	1.76	0.60	1,348	-23.1	18.4	-27.5	71.7	3.8	23.3	6.0									
11	神戸市 西区	268	1.71	0.48	1,838	-21.8	21.4	-19.1	85.4	-4.1	15.6	5.8									
12	奈良市	325	1.67	0.50	1,240	-22.4	17.0	-22.9	70.8	-2.0	19.3	4.3									
13	大阪市 西区	236	1.66	0.89	2,042	18.1	30.8	10.7	64.3	3.4	19.3	1.7									
14	京都市 左京区	88	1.66	0.58	2,556	33.1	35.9	12.9	66.8	10.7	19.4	2.7									
15	京都市 北区	41	1.63	0.24	2,160	25.7	30.8	8.7	67.3	11.0	18.3	3.5									

*取引率=年間成約件数÷分譲マンションストック数。2010年・2005年とも年間成約件数10件以上確認された区市町村を対象

1. 世帯移動と中古マンション取引

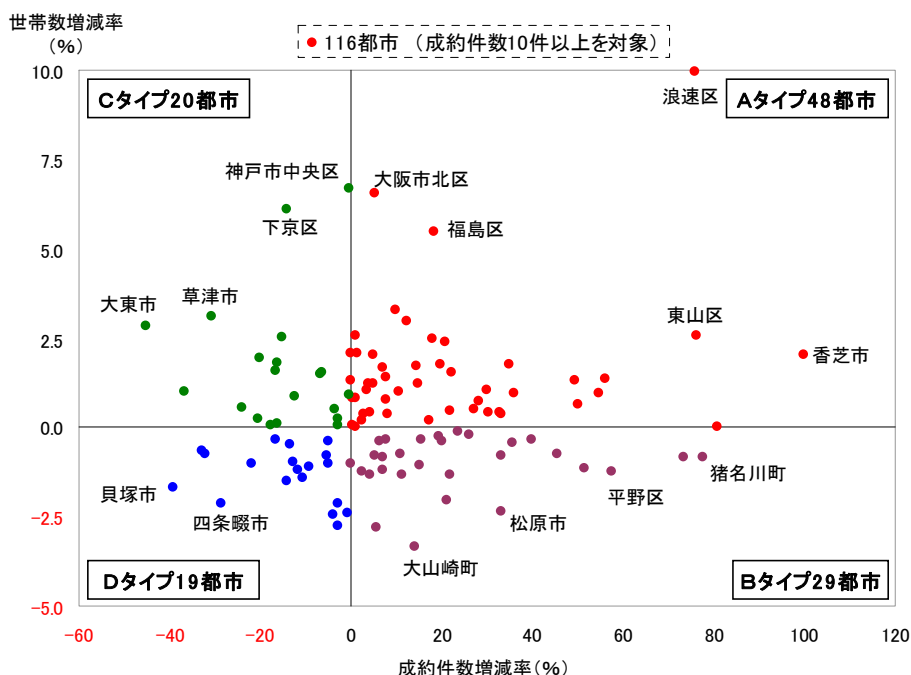
世帯増の都市で中古マンション取引も増加

近畿圏の中古マンション市場は足元で比較的堅調に推移しているが、詳細にみるとエリアごとに差異が認められる。世帯の移動状況や新築供給、住宅ストック、世帯構成など地域の構造的な要因がその背景にあるとみられるが、本特集ではこうした地域的要素と中古マンション取引の関係性について探ることとする。

住宅需要は基本的に地域の世帯数とその移動状況に依拠すると考えられるが、ここではまず都市別の世帯数と中古マンション成約件数の動きを捉える。図表2は世帯数と成約件数の増減率から4つのタイプを捉えたものだが、最も多いのはAタイプ(48都市・シェア41.4%)で、世帯数が増加する都市は住宅需要が旺盛で中古マンション取引も活発となっている。ただ、大阪市北区や福島区などは中古マンション取引の増加率が相対的に低く、両区でストックが多い賃貸マンションなどが主な受け皿となっている可能性が高い。

次いで多いBタイプ(29都市・同25.0%)は、世帯が減少する中で他の持家や賃貸住宅より中古マンションが選好されているとみられる。Cタイプ(20都市・同17.2%)は中古マンションより新築住宅や戸建住宅、賃貸住宅などが世帯の転居先として選択されていると考えられる。特に、神戸市中央区や下京区などの都心区や、人口流入が続く草津市・大東市などは借家ストックも多く、賃貸マンションが

図表2 都市別の世帯数と中古マンション取引量の増減率(2010年度・対前年度比)



資料: 世帯数／近畿2府4県統計資料

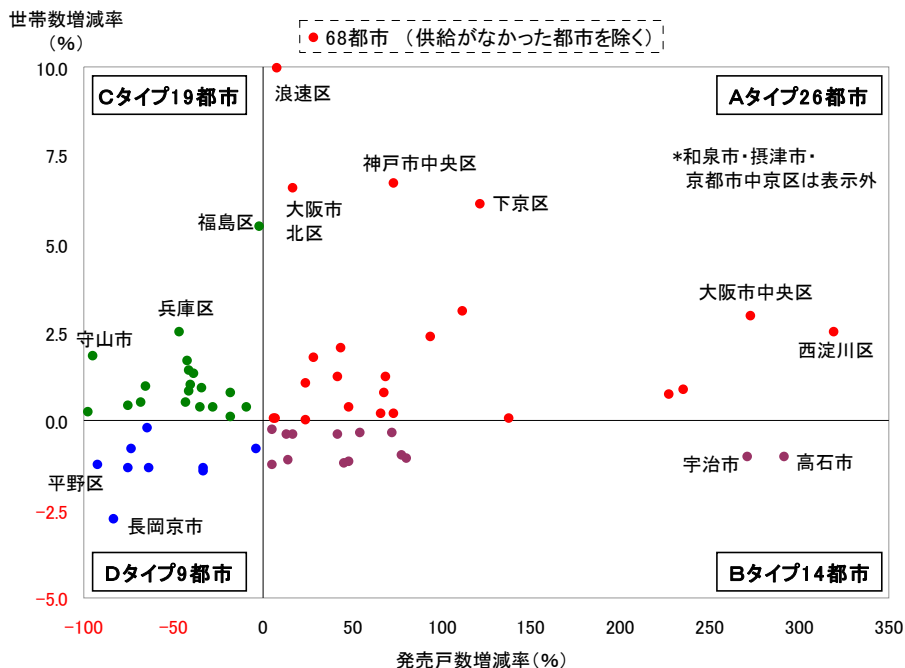
■タイプ別の対象都市一覧（2010年度・対前年度比）

タイプ	市区町村	成約件数 増減率	世帯数 増減率	タイプ	市区町村	成約件数 増減率	世帯数 増減率	タイプ	市区町村	成約件数 増減率	世帯数 増減率
Aタイプ	香芝市	100.0	2.0	Bタイプ	川辺郡 猪名川町	77.8	-0.8	Dタイプ	川西市	-0.9	-2.4
	大阪市 西成区	81.0	0.0		大阪市 旭区	73.5	-0.8		大阪市 大正区	-2.9	-2.1
	京都市 東山区	76.2	2.6		大阪市 平野区	57.4	-1.2		長岡京市	-2.9	-2.8
	大阪市 浪速区	75.9	9.9		八尾市	51.4	-1.1		河内長野市	-3.8	-2.5
	堺市中区	56.0	1.4		泉南郡 熊取町	45.5	-0.8		守口市	-4.9	-0.4
	堺市北区	54.5	0.9		大阪市 鶴見区	40.0	-0.3		芦屋市	-5.0	-1.0
	木津川市	50.0	0.6		泉大津市	35.5	-0.4		姫路市	-5.3	-0.8
	生駒市	49.4	1.3		大阪市 生野区	33.3	-0.8		箕面市	-9.3	-1.1
	橿原市	36.0	1.0		松原市	33.3	-2.4		池田市	-10.4	-1.4
	堺市堺区	34.8	1.8		枚方市	26.2	-0.2		富田林市	-11.8	-1.2
	大阪市 住吉区	33.3	0.4		堺市西区	23.5	-0.1		明石市	-12.8	-1.0
	神戸市 須磨区	32.9	0.4		岸和田市	22.0	-1.3		堺市東区	-13.5	-0.5
	摂津市	30.4	0.4		向日市	21.1	-2.1		堺市南区	-14.0	-1.5
	野洲市	30.0	1.0		大阪市 阿倍野区	20.2	-0.4		交野市	-16.7	-0.3
	京都市 右京区	28.2	0.7		東大阪市	19.5	-0.3		高石市	-21.9	-1.0
	寝屋川市	27.2	0.5		大阪市 西区	15.7	-0.4		四條畷市	-28.6	-2.2
	彦根市	22.2	1.6		西宮市	15.2	-1.1		泉南市	-32.1	-0.8
	大和高田市	22.0	0.5		大山崎町	14.3	-3.3		加古川市	-33.0	-0.7
	大阪市 天王寺区	20.7	2.4		神戸市 北区	11.3	-1.4		貝塚市	-39.0	-1.7
	三島郡 島本町	19.6	1.8		羽曳野市	11.1	-0.8				
	大阪市 福島区	18.3	5.5		泉佐野市	7.9	-0.3				
	大阪市 西淀川区	18.0	2.5		京都市 山科区	7.1	-1.2				
	伊丹市	17.2	0.2		大阪狭山市	6.9	-0.9				
	大阪市 東成区	14.8	1.2		大阪市 東淀川区	6.3	-0.4				
	岩出市	14.6	1.7		大阪市 東住吉区	5.6	-2.8				
	大阪市 中央区	12.2	3.0		神戸市 垂水区	5.3	-0.8				
	奈良市	10.5	1.0		京都市 南区	4.2	-1.3				
	京田辺市	10.0	3.3		大阪市 此花区	2.3	-1.2				
	尼崎市	8.0	0.4		宇治市	0.0	-1.0				
	大阪市 城東区	7.8	0.8		Cタイプ	神戸市 中央区	-0.3	6.7			
	大津市	7.8	1.4		神戸市 東灘区	-0.4	0.9				
	藤井寺市	7.1	1.7		大阪市 住之江区	-2.9	0.2				
	大阪市 北区	5.5	6.6		神戸市 西区	-2.9	0.1				
	宝塚市	5.1	1.2		和歌山市	-3.4	0.5				
	大阪市 港区	4.9	2.0		京都市 左京区	-6.4	1.5				
	京都市 伏見区	4.3	0.4		和泉市	-6.8	1.5				
	栗東市	4.0	1.2		三田市	-12.5	0.9				
	大阪市 都島区	3.5	1.0		京都市 下京区	-14.1	6.1				
	大和郡山市	2.8	0.4		神戸市 兵庫区	-15.3	2.5				
	吹田市	2.6	0.2		八幡市	-16.2	0.1				
	神戸市 灘区	1.5	2.1		守山市	-16.3	1.8				
大阪市 淀川区	1.2	0.8	近江八幡市	-16.7	1.6						
京都市 中京区	1.1	2.6	神戸市 長田区	-17.7	0.0						
茨木市	1.0	0.0	柏原市	-20.0	2.0						
豊中市	0.5	0.0	京都市 西京区	-20.4	0.2						
高槻市	0.5	0.8	京都市 北区	-24.1	0.6						
門真市	0.0	2.1	草津市	-30.6	3.1						
京都市 上京区	0.0	1.3	桜井市	-36.8	1.0						
			大東市	-45.2	2.8						

受け皿となっている可能性がある。Dタイプ（19都市・同16.4%）は少数派だが、世帯の流出や転居移動の停滞で地域の住宅需要自体が落ち込んでいることが考えられる。

参考までに、2010年度に新築マンション供給がみられた都市の発売戸数と世帯数の増減率の関係をみると、Aタイプは最も多い26都市（シェア38.2%）で、中古マンション取引が減少した京都市下京区や神戸市中央区のほか、大阪市中心部や北区、浪速区、西淀川区などが対象であり、新築マンションが世帯増加の主な受け皿となっている。Bタイプは14都市（同20.6%）とやや少ないが、中古マンシ

図表3 都市別の世帯数と新築マンション発売戸数の増減率（2010年度・対前年度比）



資料:世帯数/近畿2府4県統計資料、新築マンション発売戸数/株式会社不動産経済研究所

ョンに比べて新築マンション供給が地域の世帯数の増加に寄与するケースがあることを示す。一方、Cタイプは19都市(同27.9%)で、新築マンション以外の戸建住宅や賃貸住宅などが主要な転居対象となっているとみられる。Dタイプは9都市(同13.2%)と最も少ないが、大阪市平野区などでは中古マンション取引が大幅に増えており、新築マンション供給が滞り世帯数が減少する中でも、中古マンションへの住み替えは進んでいる様子が見られる(図表3)。

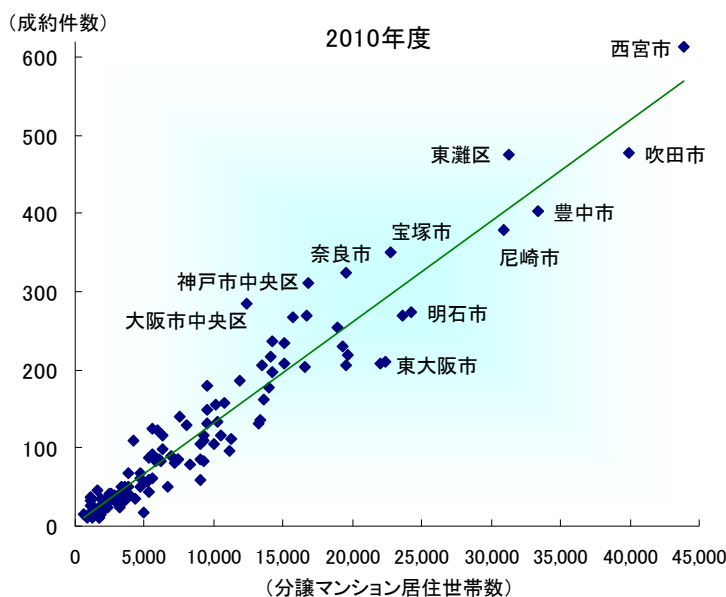
2. 取引水準と物件属性

最も高い取引率を示す
大阪市中央区

次に、中古マンション取引の多寡とその物件属性等との関係を捉える。取引の多寡については、分譲マンションストックに対する成約件数の比率である「取引率(=年間成約件数÷分譲マンションストック数)」の指標を用いることとし、この数値が高いと一定のストックに対して取引が活発に行われていると考える。

取引率算出のベースとなる分譲マンションストック数と中古マンション成約件数の関係を見ると、両者の相関は極めて高いことがわかる(図表4)。これは当然とも思えるが、詳細にみると大阪市中央区や神戸市中央区、東灘区など相関の中心ラインからやや外れ、相対的に成約件数のボリュームが大きいエリアもみられる。

図表4 分譲マンションストック数と中古マンション成約件数の関係



資料:分譲マンション居住世帯数/2010年国勢調査

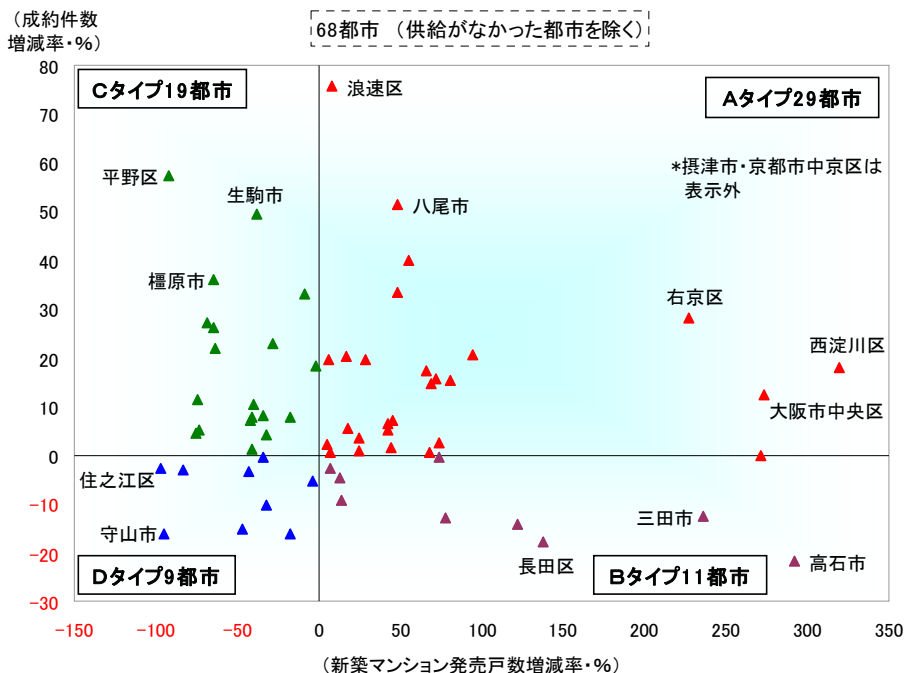
取引率の上位30都市を求めると京都市東山区が最も高く、次いで上京区、大阪市中央区、京都市下京区、中京区、神戸市中央区など京阪神の都心区のほか、生駒市や三田市、川西市などの郊外都市も上位にランクインしている（P1・図表1、図表5）。これは10年度の数値だが、算出に利用した国勢調査の前回調査年次である05年度と比較すると、ほとんどの都市で取引率が上昇していることがわかる。05年度の年間成約件数は10,929件だったのに対し、10年度は13,944件と27.6%増加しており、この間の住宅ストックの拡大はあるものの、都心区などで取引が大幅に伸びたことがこうした結果につながっている。05年比での成約価格は上昇と下落した都市がほぼ拮抗して

図表5 中古マンションの都市別取引率（2010年度／上位16～30都市）

No.	市区町村	成約件数 (件)	取引率 (%)	取引率 05年差(%)	成約価格 (万円)	価格 05年比(%)	m ² 単価 (万円/m ²)	m ² 単価 05年比(%)	専有面積 (m ²)	専有面積 05年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 05年差(年)
16	京都市 山科区	91	1.62	0.80	1,351	13.1	19.6	-2.4	65.2	9.7	20.5	1.9
17	大阪市 北区	270	1.62	0.99	2,174	23.4	33.1	15.8	63.8	3.3	19.2	0.1
18	大阪市 福島区	129	1.60	1.10	2,472	33.2	35.5	16.4	64.3	5.8	16.2	0.4
19	泉佐野市	41	1.59	0.93	1,249	-12.3	17.2	-14.5	70.8	0.2	14.2	4.6
20	京都市 右京区	150	1.58	0.50	1,585	13.5	24.9	5.5	61.5	4.0	20.5	3.6
21	彦根市	22	1.58	1.01	1,012	-32.1	14.3	-30.4	69.1	-5.0	16.6	10.4
22	京都市 南区	99	1.58	0.61	1,136	-3.9	18.7	-2.8	61.0	-0.6	24.1	6.1
23	大津市	235	1.56	0.81	1,539	-8.6	20.2	-12.3	74.7	2.3	13.8	3.0
24	大和郡山市	37	1.55	1.17	1,148	-26.7	15.5	-30.1	72.9	3.2	15.7	7.9
25	宝塚市	350	1.54	0.69	1,809	-8.8	23.1	-7.8	77.1	-2.6	18.0	4.1
26	芦屋市	207	1.54	0.94	2,581	5.5	31.7	2.2	78.8	-0.1	22.2	6.3
27	京都市 伏見区	216	1.53	0.58	1,402	-6.1	20.6	-11.0	66.5	3.3	19.3	4.4
28	神戸市 東灘区	475	1.52	0.72	2,108	3.5	27.9	-2.4	72.2	1.4	20.0	5.5
29	大和高田市	50	1.52	-0.06	674	-38.1	9.8	-39.9	68.3	2.3	20.4	8.1
30	神戸市 北区	158	1.47	-0.15	865	-45.1	11.0	-45.9	77.8	0.2	20.9	8.7

*取引率=年間成約件数÷分譲マンションストック数。2010年・2005年とも年間成約件数10件以上確認された区市区町村を対象

図表6 新築マンション発売戸数と中古マンション成約件数の増減率（2010年度・対前年度比）



資料：新築マンション発売戸数／榎不動産経済研究所

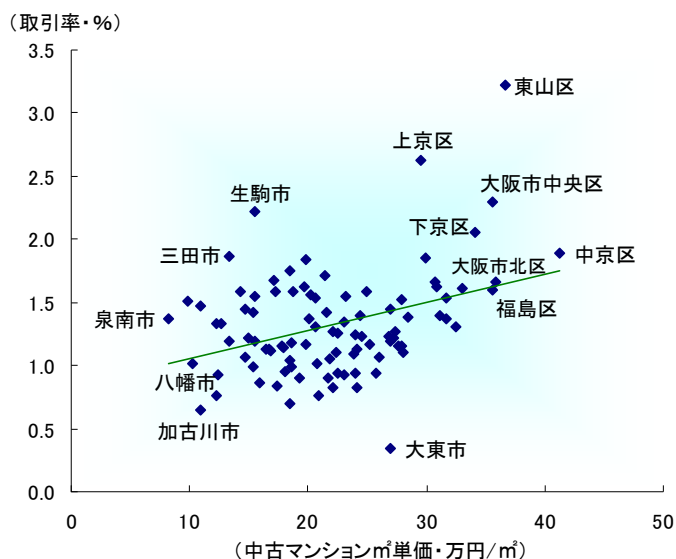
いるが、都心区は概ね上昇した都市が多い。専有面積は拡大した都市が多く、築後年数の差分も5年未満の都市がみられ、5年前と比較するとやや築浅で広めの物件がこれらの上位都市で活発に動くようになったことがわかる。

ちなみに、新築マンション販売が中古マンション取引に与えた影響を双方の10年度の増減率から捉えると、両者は基本的に無相関となっている（図表6）。比較的狭い商圈で新築マンション供給が中古物件の成約状況や価格に影響することは考えられるが、少なくとも都市別にみた場合その影響は様々である。取引率の上位を占める大阪市中央区や京都市中京区、右京区などは上図のAタイプに属し、中古・新築マンション市場はともに堅調に推移した。一方、Bタイプの高石市や三田市、神戸市長田区などは新築マンション供給が拡大する一方、中古マンション取引は減少し、新築供給の影響を多少なりとも受けた可能性がある。その逆がCタイプであり、大阪市平野区や生駒市、榎原市などでは新築マンション供給が細る中で中古マンション取引が堅調に伸びた様子がうかがえる。

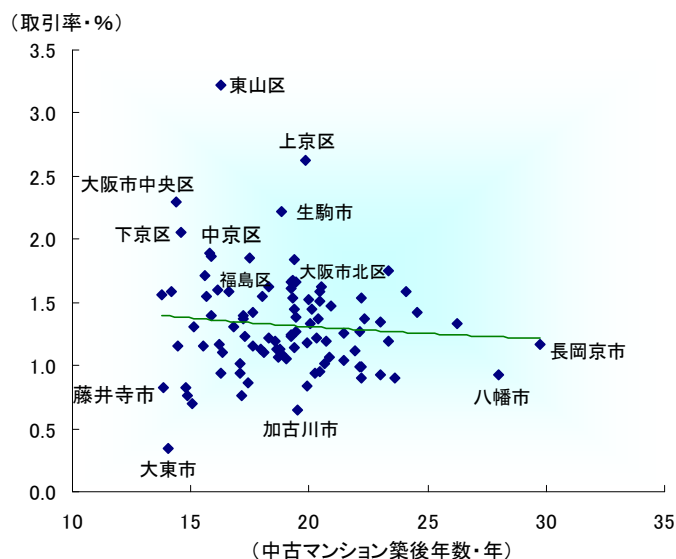
価格水準と取引率に一定の関係性

ここで取引率と物件属性の関係をみておくと、成約㎡単価との関係では、相対的に単価水準の高い都市ほど取引率は高くなる傾向にある（図表7）。価格水準の高さは基本的に地域の住宅需要の強さを表し、価格の高いエリアで中古マンション取引が堅調に推移するケースが多い。ただ、取引率上位の京都市東山区や上京区、大阪市中央区、生

図表7 中古マンション取引率と㎡単価の関係



図表8 中古マンション取引率と築後年数の関係



駒市、三田市などは中心的な相関のラインよりやや外れており、これらの都心区や郊外都市では他都市より中古マンション取引が特に活況を呈しているとみられる。

築後年数と取引率の関係では、築浅の物件取引が多い都市では取引率がやや高くなる傾向にあるようだ。ここでも京都市東山区や上京区、大阪市中央区、生駒市などは他都市に比べて取引水準が高く、同様に築浅物件の取引が多い大阪市北区や福島区と比べても、中古マンションは取引されやすい市場性を持つことがわかる（図表8）。

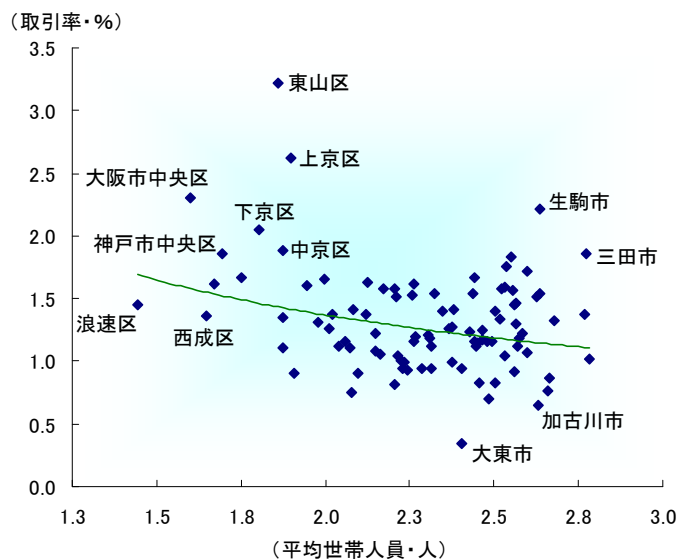
3. 世帯構成と中古マンション取引

小世帯化進む都市で
高い取引率

最後に、取引率と地域の世帯構成との関係について捉えることにする。各都市の平均世帯人員と中古マンション取引率の関係をみると、一家族の人数が少ない都市では取引率がやや高くなる傾向がある（図表9）。持家の中でも住戸規模が小さい中古マンションは、小世帯化が進みマンションストックも多い都心区で選好されやすい。先述の京都市東山区や上京区、大阪市中央区など世帯人員が小さい都心区では中古マンションは活発に取引されているが、一方で生駒市や三田市のような郊外都市もみられる。

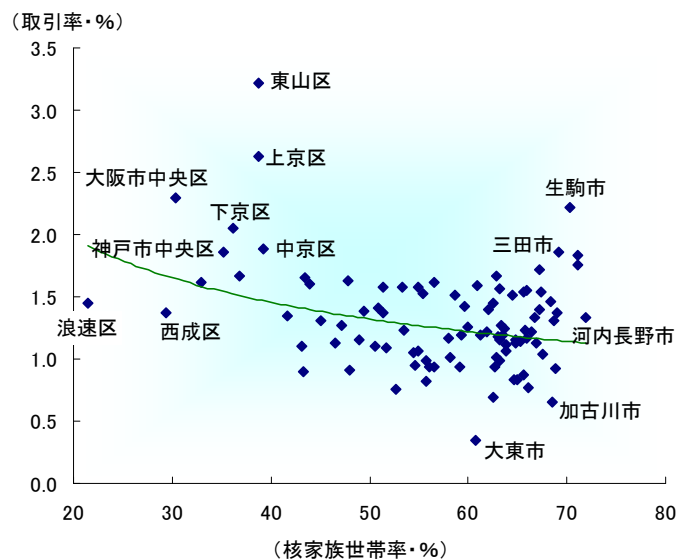
世帯構成との関係では核家族（親と子からなる）世帯の比率が高い都市で取引率は若干低くなる傾向がある（図表10）。河内長野市や加古川市などは戸建のストック比率が高く、ファミリー中心の郊外都市では中古マンションの取引水準は低くなる。ただ、生駒市や三田市は

図表9 中古マンション取引率と世帯人員の関係



資料:平均世帯人員・核家族世帯率/2010年国勢調査

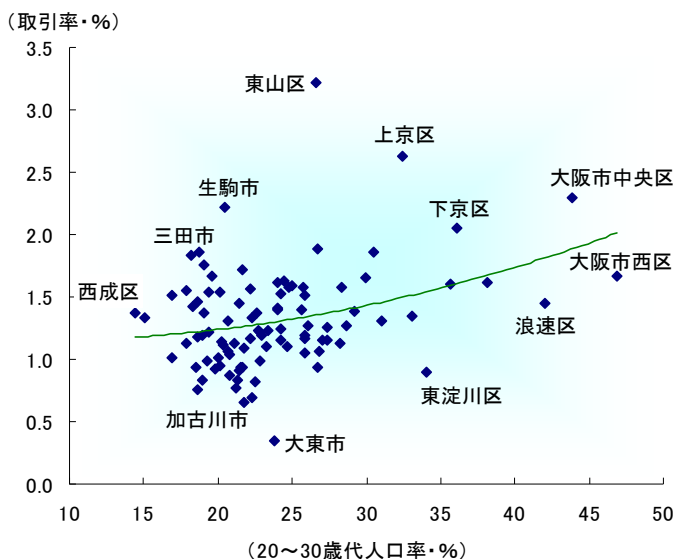
図表10 中古マンション取引率と世帯構成



核家族比率が高いにも関わらず中古マンション取引率が高い。両市は戸建中心の世帯構成だが、相対的に少ないマンションストックが選好的に取引される市場性を持つ。このように小世帯化が進む都心区だけでなく、郊外都市でも中古マンション取引が活発なエリアは存在する。

世帯主年齢との関係では、20～30歳代の人口比率が高い都市で取引率が高くなる傾向にある(図表11)。これはマンションストックが多く中古マンションが取引されやすい都心区で、近年の都心回帰により若年層が増加していることが背景にあるとみられるが、京都市東山区や生駒市、三田市など比較的高齢者比率が高い都市でも取引率は高

図表11 中古マンション取引率と世帯主年齢構成



資料:20～30歳代人口率/2010年国勢調査

く、様々な動きがみられる。居住年数の長い高齢者層が中古マンションを売却する一方、子供独立後の団塊世代などが利便性の高いマンションを購入する動きも広がるなど、マンションが高齢者世帯の居住形態として次第に一般化しつつある。今後は、新築物件だけでなくリノベーション等を施した中古マンションが高齢者層にとっても重要な選択肢となる可能性があり、中古マンション取引率の高い都市がこうした動きを先導していくことが考えられる。

市況トレンド 2011年7~9月期の近畿圏市場

2011年7~9月期の近畿圏市場は中古マンションが堅調に推移する一方、中古戸建は件数・価格ともマイナスに転じ、双方の違いが目立った。景気の先行き不透明感は再び強まっているが、購入マインドはやや改善しており市場の腰折れ懸念は後退。当面は外部環境を見極める展開が続く。

1. 中古マンション市場の動き

- 11年7~9月期中古マンション成約件数は3,321件で前年比7.3%増に拡大し10期連続で増加(図表1)。新規登録件数も4期連続増で過去最高水準となり、需給はやや緩和方向に。
- 成約価格は1,692万円で1.8%上昇し2期ぶりのプラスに。新規登録価格もプラス2.0%で、新規登録と成約価格の乖離率は縮小し、一時弱含む兆しもみられた市場は堅調さを維持した。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,188件で前年比1.0%の減少に転じたが、新規登録件数はプラス10.0%で増勢が強まった(図表2)。成約件数に対する新規登録件数の倍率は拡大し、需給は緩和しつつある。
- 成約価格は1,881万円で1.6%と下落率はやや縮小したが、08年以来の下落基調が続く。新規登録価格もマイナス4.6%と下落率はさらに拡大。9エリア中6エリアで取引は低調だった。

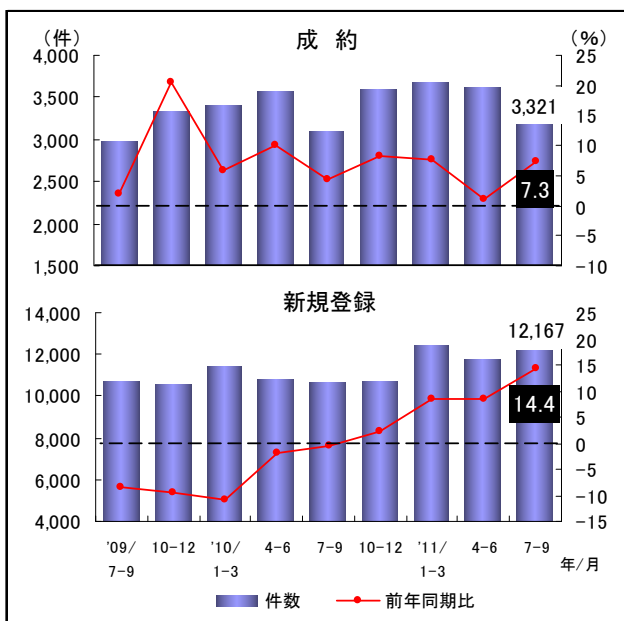
3. 近畿圏市場の方向

- 11年7~9月期は中古マンションが件数・価格ともプラス局面となる一方、中古戸建はマイナス局面に。需給面で見ると急速な市況後退は考えにくく、当面は外部環境を見極める展開が続く。

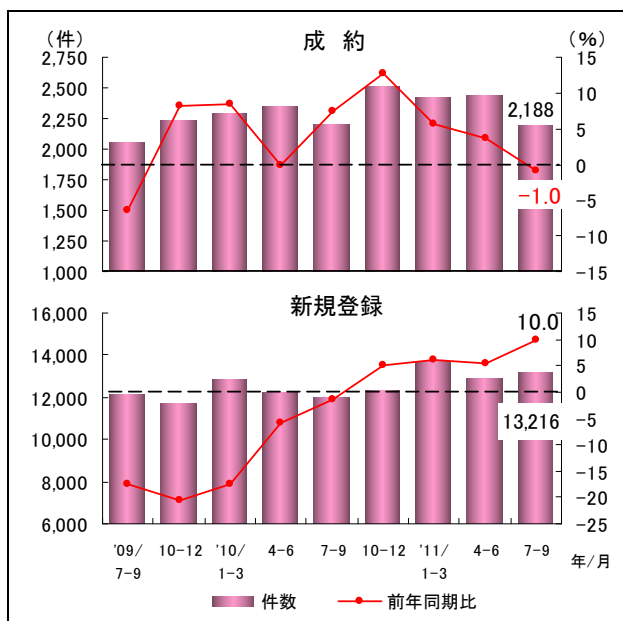
4. 関連不動産市場の動き

- 賃貸マンションの賃料単価は大阪市が2期連続で上昇し比較的堅調だが、京都市や神戸市の賃料は弱含みで推移し、賃料の下げ止まりを確認するまでには至っていない。
- 11年9月のオフィス空室率は大阪・梅田、淀屋橋・本町、京都市、神戸市の各地区で大幅に低下。募集賃料も梅田が3年ぶりにプラスに転じ、京都市も横ばいとなるなど回復の兆しが見え始めた。

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



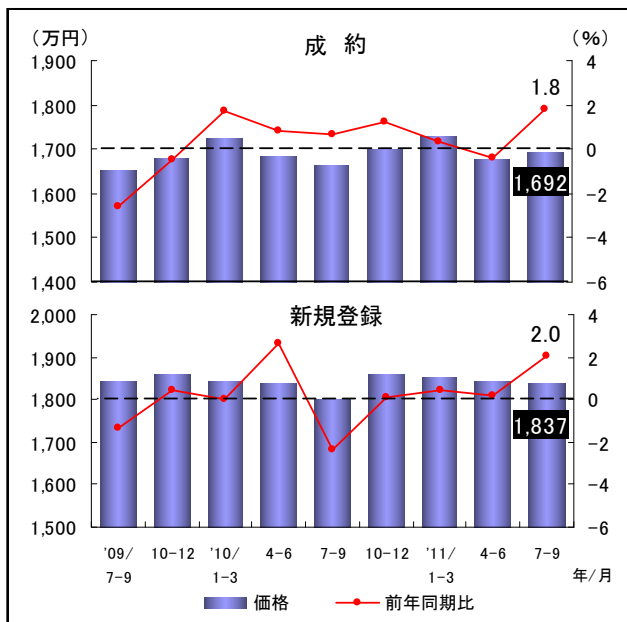
1. 中古マンション市場の動き

件数・価格とも
再びプラス基調に

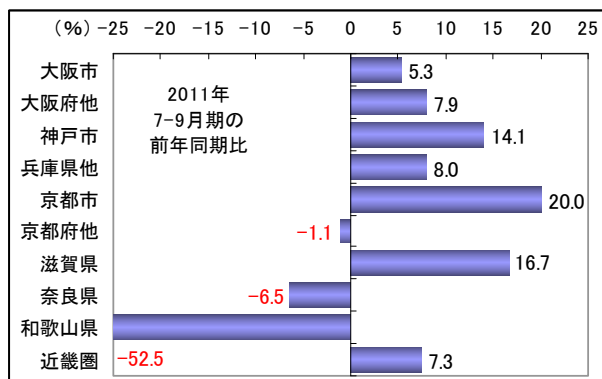
2011年7~9月期の成約件数は、3,321件で前年同期比7.3%増と4~6月期の0.9%増から再び拡大し、10四半期連続の増加となった。7~9月期としては過去最高の水準にあり、中古マンション市場は依然として堅調さを維持している（P1・図表1）。一方、新規登録件数は12,167件で前年比プラス14.4%と4期連続の増加となり、増加率はさらに拡大している。新規登録件数も7~9月期としては過去最高の水準にあり、12千件超はリーマンショック後に物件の余剰傾向が強まった09年1~3月期（12,828件）に匹敵する。成約件数に対する新規登録件数の倍率は、7~9月期が3.7倍と4~6月期の3.3倍から拡大し、需給環境は徐々に緩和の方向に向かいつつある。

7~9月期の平均成約価格は1,692万円で前年比プラス1.8%と前の期のマイナス0.4%から再び上昇に転じた。新規登録価格は1,837万円で前年比プラス2.0%と成約価格を上回る上昇となった（図表3）。新規登録価格と成約価格の乖離率は、マイナス7.9%と4~6月期の8.9%より縮小しており、春先には件数・価格とも弱含む兆しも見られたが、7~9月期はプラス基調となり堅調さを取り戻している。

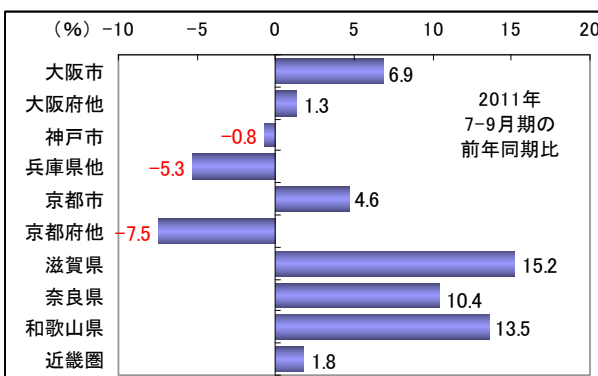
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



図表4 中古マンション件数の府県地域別増減率



図表5 中古マンション価格の府県地域別変動率



主要エリアの件数・ 価格も堅調に推移

11年7～9月期の成約件数の動きをエリア別にみると、増加を示す地域が大勢を占めた。9エリア中、近畿圏の中古マンション取引量の92.1%を占める主要な6エリアでいずれも増加し、特に神戸市、京都市、滋賀県では2ケタの大幅増を示した(図表4)。近畿圏市場におけるエリア別の成約件数シェアは、大阪府他(26.2%)、大阪市(19.8%)、兵庫県他(19.0%)、神戸市(15.1%)、京都市(8.1%)の順であった。

成約価格は神戸市や阪神間を中心とする兵庫県他、京都府他で下落したものの、取引量の63.1%を占める6エリアで上昇がみられ、滋賀県、奈良県、和歌山県で2ケタ上昇となったほか、価格水準が最も高い大阪市や京都市も上昇した(図表5)。エリア別の成約価格は京都市が1,925万円、大阪市が1,924万円で近畿圏平均を上回り、以下、神戸市(1,662万円)、兵庫県他(1,654万円)、大阪府他(1,618万円)、滋賀県(1,534万円)、京都府他(1,297万円)、奈良県(1,252万円)、和歌山県(868万円)の順となった。

件数に価格を乗じたレインズベースの取扱高でみると、京都府他と和歌山県を除く7エリアが前年比で拡大しており、近畿圏全体の伸び(9.3%増)を上回ったのは滋賀県(34.4%増)、京都市(25.5%増)、神戸市(13.2%増)、大阪市(12.5%増)だった。7～9月期の取扱高としては近畿圏全体や京阪神の主要エリアで過去最高を記録し、総じて各エリアとも堅調に推移したと言える。

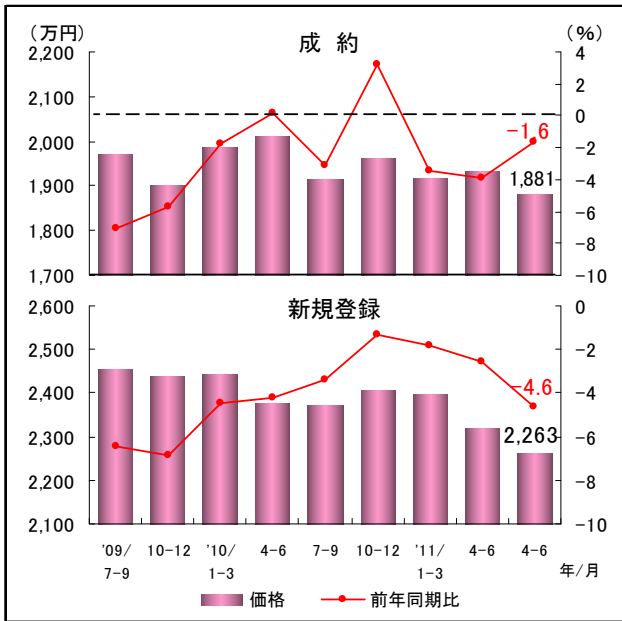
2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建は件数・価格 ともマイナス基調続く

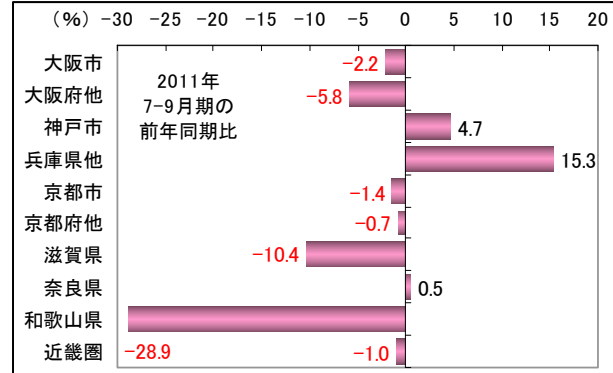
中古戸建住宅の11年7～9月期の成約件数は2,188件で前年比マイナス1.0%と、中古マンションとは対照的に5期ぶりの減少に転じた。7～9月期の水準としては必ずしも低くないが、11年に入ってから増加率の縮小に歯止めがかからずマイナスに転じたことは、中古戸建市場の軟調さを物語る。一方、新規登録件数は13,216件でプラス10.0%と4期連続増となり、増加傾向はより強まった(P1・図表2)。この結果、成約件数に対する新規登録件数の倍率は6.0倍と4～6月期の5.3倍から拡大し、この点に関しては中古マンション市場と同様に、市況は需給緩和の局面に向かいつつある。

成約価格は1,881万円で前年比マイナス1.6%と下落率はやや縮小したが、08年以降の下落基調に大きな変化はない。成約価格が弱含み傾向にあるため新規登録価格も下落が進み、7～9月期は2,263万円でマイナス4.6%と下落率はさらに拡大した(図表6)。

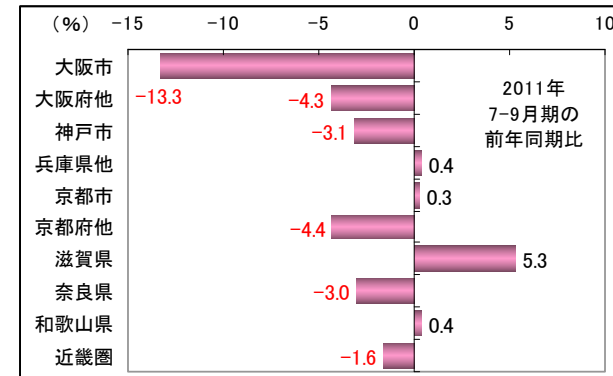
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス16.9%と4～6月期の16.6%よりやや拡大し、成約価格の上昇が見込めない現状では当面、新規登録価格の調整が続くとみられる。

取引シェア6割のエリアで
件数・価格マイナス

エリア別の増減率をみても、9エリア中6エリアで成約件数が減少し、取引は総じて低調だった。減少した6エリアの取引シェアは61.6%に上るが、約3割を占める兵庫県内は堅調で神戸市は4.7%増、兵庫県他は15.3%の2ケタ増となった(図表7)。

成約価格についても滋賀県や兵庫県他、京都市、和歌山県を除くエリアで下落し、下落エリアの取引シェアは61.2%に達する。シェアは小さいが大阪市の下落が目立ち、兵庫県他などもほぼ横ばいの水準にとどまった(図表8)。エリア別の成約価格は神戸市が2,182万円、兵庫県他が2,095万円、京都市が2,061万円と近畿圏平均を上回り、以下、大阪府他(1,840万円)、京都府他(1,791万円)、奈良県(1,739万円)、滋賀県(1,629万円)、大阪市(1,615万円)、和歌山県(1,022万円)の順となっている。取扱高も近畿圏全体でマイナス2.6%と2期連続で減少し、拡大したのは神戸市(1.4%増)と兵庫県他(15.7%増)のみだが、過去最も高い取扱高を記録した08年7～9月期に比べると全てのエリアでこの水準を下回った。

3. 近畿圏市場の方向

堅調さが際立つ 中古マンション市場

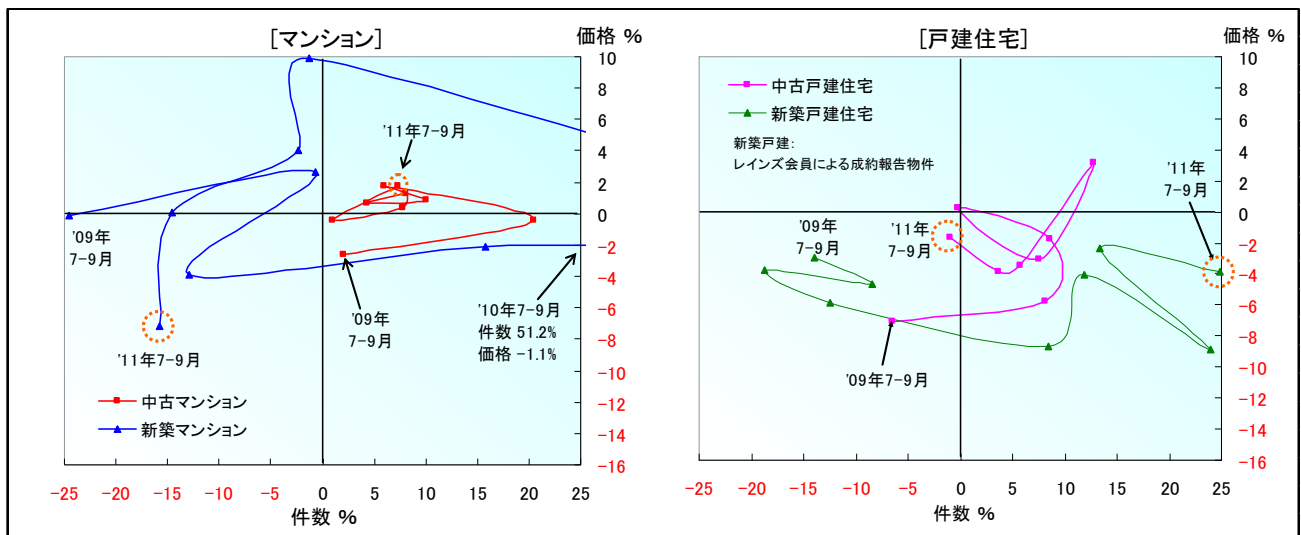
成約件数と成約価格の前年同期比から市況を捉えると、足元の中古マンションと中古戸建市場で違いが目立つ。11年7～9月期中古マンションは件数（7.3%増）・価格（1.8%上昇）ともプラスの局面にとどまり、10年度からの堅調なポジションを維持した。一方、中古戸建住宅は件数（1.0%減）・価格（1.6%下落）ともマイナスの局面に移動した。新築マンションもマイナス局面、新築戸建住宅は価格がマイナス局面にあり、総じて弱含みの傾向にあるなか、中古マンション市場の堅調さが際立った（図表9）。

内閣府が11年10月に発表した8月の景気動向指数をみると、東日本大震災からの回復基調が続き一致・遅行指数とも改善を示したが、住宅着工数や株価などで構成される先行指数は7月からやや低下。欧州債務問題や米国・新興国景気の減速、円高の長期化、今冬に関西で懸念される電力不足などから、先行き不透明感が高まってきた。今年度下期の企業業績が下振れると所得・雇用環境への影響も懸念され、住宅市場を取り巻く外部環境は急速に悪化しつつある（図表10）。

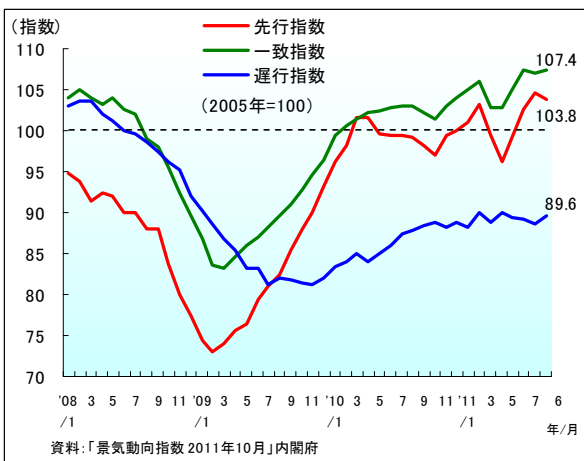
ただ、年初から急速に低下した不動産購入マインドには歯止めがかかっており、8月は99と「買い時」判断が拮抗する100近くまで回復している（図表11）。10年末から11年にかけて中古・新築物件とも価格がやや強含みだったことがマインド低下の一因と考えられるが、その後は価格調整も進んでおり購入需要を的確に捉えた値付けが維持されれば、マインドの大幅な腰折れは避けられそうだ。

成約・新規登録物件の件数倍率と価格乖離率から市場の循環的な動きをみると、中古マンション・戸建とも件数倍率が上昇し売り物件は

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）

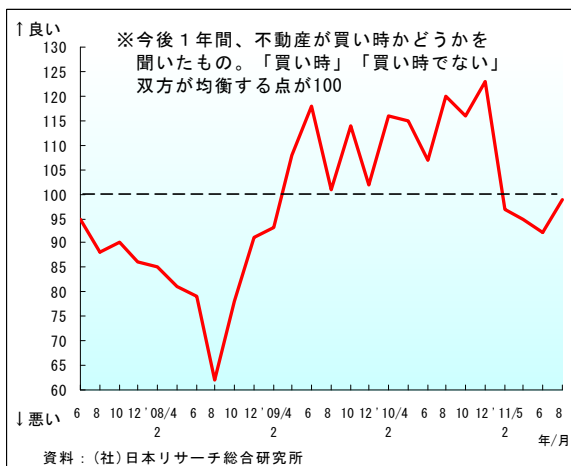


図表 10 景気動向指数



*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

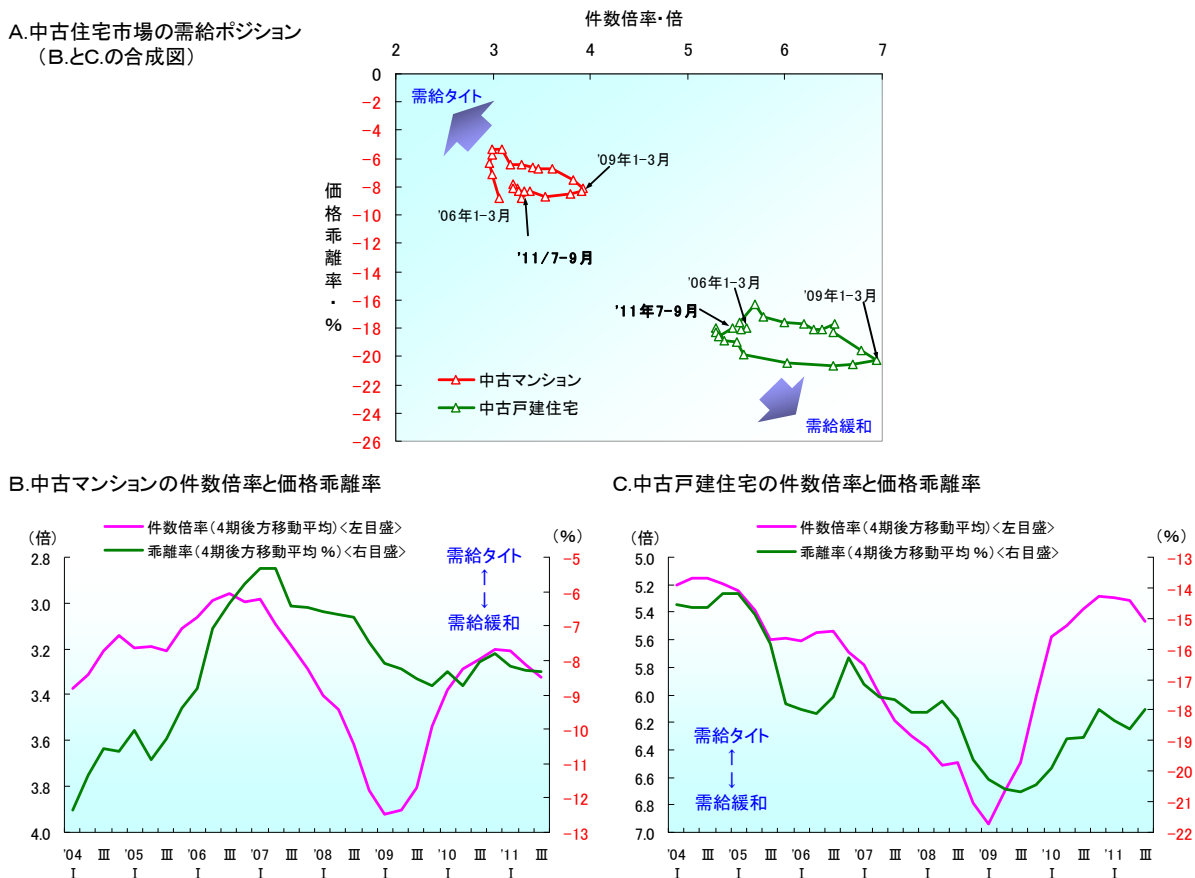
図表 11 不動産購買態度指数 (近畿)



資料: (社)日本リサーチ総合研究所

やや余剰傾向にあるが、価格乖離率は目立って拡大しておらず、需給緩和(市況後退)局面への急速な変化は考えにくい(図表 12)。中古マンションを中心に需要は比較的堅調で4～6月期にみられたような市況の腰折れ懸念は後退しており、当面は所得など住宅取得を取り巻く外部環境を見極める展開が続きそうだ。

図表 12 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況



4. 関連不動産市場の動き

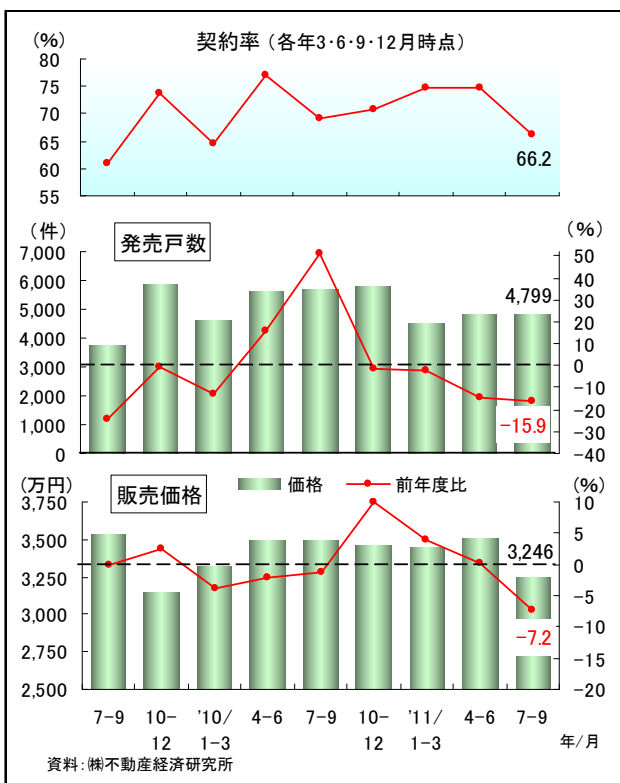
戸数・価格の調整進む 新築マンション市場

近畿圏の7～9月期の新築マンション発売戸数は4,799戸で前年比はマイナス15.9%と、10月以降の大型物件の発売を前に供給調整が続いた。大阪府内や神戸市などに供給が集中する一方、販売価格の抑制や見直しの動きも進んでおり、販売価格はマイナス7.2%と4期ぶりに下落した。9月の契約率は66.2%と好不調の目安とされる7割を下回り、販売在庫も2,989戸と8月から増加しており、即日完売物件数も減少するなど販売の減速が目立った。前述のように購入マインドはやや持ち直しており、価格設定を誤らなければ秋口以降の販売状況が好転することも考えられる(図表13)。

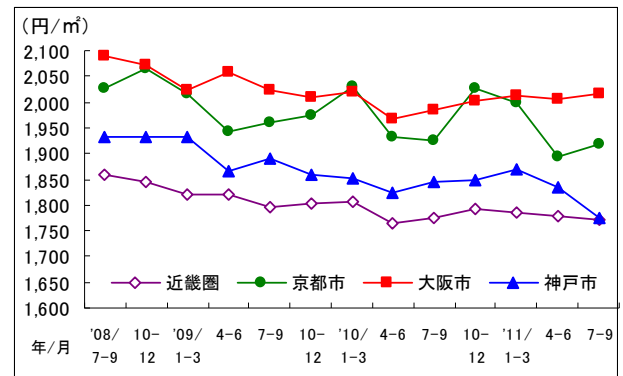
マンション賃料単価 大阪市は下げ止まり

賃貸マンション市場の四半期別動向を見ると、11年7～9月期の近畿圏の成約賃料単価は前年比0.2%下落と再びマイナスに転じ、軟調さから脱し切れていない。大阪市は2期連続で上昇し、前期比ベースでもプラス基調が続くなど比較的堅調だが、京都市や神戸市の賃料は弱含みで推移した。近畿圏平均の成約㎡単価は1,771円で、大阪市は2,015円、京都市は1,917円、神戸市は1,776円と、大阪市は2千円台を維持するものの、京都市や神戸市では賃料の下げ止まりを確認するまでには至っていない(図表14)。

図表13 新築マンションの販売状況



図表14 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 (%)

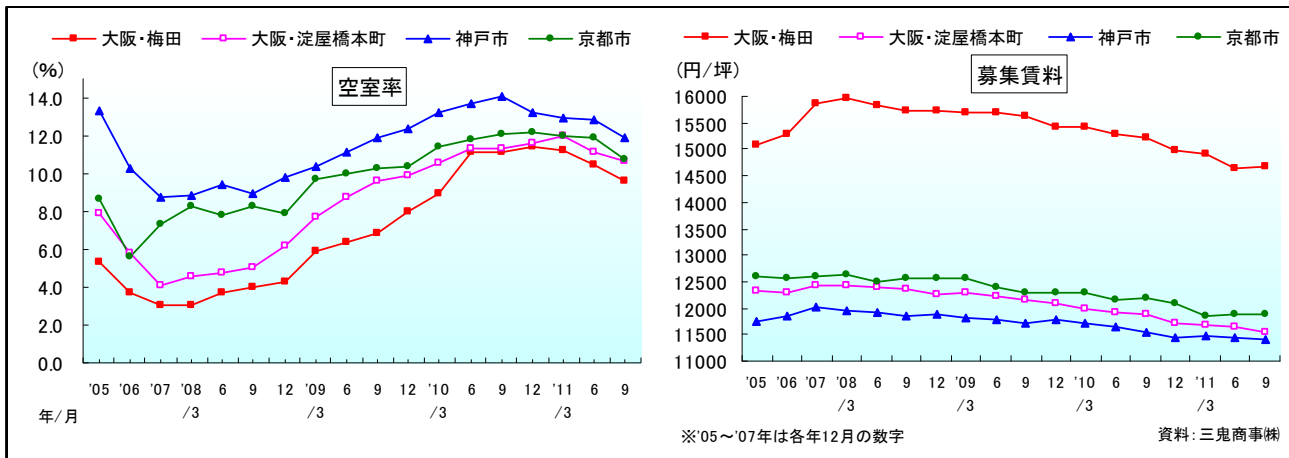
	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
'08年7-9月	3.6	6.2	3.0	3.4
10-12	0.0	3.8	-0.3	-0.7
'09年1-3月	-1.5	1.0	-3.1	0.4
4-6	-1.7	-4.0	-1.1	-2.3
7-9	-3.3	-3.3	-3.2	-2.1
10-12	-2.3	-4.4	-2.9	-3.7
'10年1-3月	-0.8	0.6	-0.3	-4.1
4-6	-3.1	-0.6	-4.3	-2.2
7-9	-1.2	-1.9	-1.8	-2.4
10-12	-0.6	2.6	-0.4	-0.6
'11年1-3月	-1.0	-1.6	-0.2	0.9
4-6	0.8	-1.9	2.0	0.6
7-9	-0.2	-0.4	1.4	-3.8

オフィス空室率低下
一部で賃料下げ止まりも

京阪神ビジネス地区の11年9月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が9.61%と6月比でマイナス0.86ポイントとなり、11年3月以来低下が続く。空室率10%未満は10年3月以来の水準となっている。淀屋橋・本町も10.62%と6月比でマイナス0.51ポイント、京都市は10.69%で同1.15ポイント、神戸市は11.84%で同1.02ポイントといずれも大幅に低下した。

11年9月の坪当たり募集賃料は梅田が14,669円で6月比0.25%上昇し、08年12月以来約3年ぶりのプラスとなった。淀屋橋・本町は11,542円、神戸市は11,418円と下落が続くが、京都市は11,869円で6月比横ばいとなり、一部エリアではオフィス賃料が下げ止まり始めた。テナント誘致での柔軟な対応から賃料は緩やかに下落してきたが、ここにきて新築ビルに対する堅調な需要に加え、館内増床や立地改善に伴う移転が進み、空室率は低下している。築浅ビルや値頃感あるビルへの引き合いも増えており、京阪神のオフィス市場はようやく回復の兆しが見え始めた(図表15)。

図表15 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。京都市内の都心周辺区を中心に取引は堅調だが、中古戸建取引では京都市都心区や京都府他が弱含んでおり、取扱高の減少が目立つ。京都市内の取引拡大エリアでは、安価な経年物件を求める動きも強まっている。

1. 取引物件の動向

- 直近1年(2010年10月～11年9月)の成約件数は、中古マンション・戸建とも増加率の上位10都市中4都市が滋賀県内であったが、取引堅調なエリアは比較的分散する傾向にある(図表1)。
- 4エリア別にみると中古マンションは総じて増加基調にあり、特に京都府他や京都市6区では過去2年以上増加が続く。中古戸建は京都市6区が堅調なほかは、概ね弱含みの傾向にある。
- 取扱高でも京都市6区における中古マンション・中古戸建の市場拡大が目立った。中古マンションでは京都府他が8期連続、滋賀県は4期連続で拡大したが、中古戸建は京都市中心5区や京都府他で縮小が続く、地域差が目立つ。
- 中古マンションの沿線駅別上位10駅は、前年に1位だった草津駅が5位に後退。京都都心の一部駅周辺も振るわなかった。中古戸建は8駅で下落し、狭くても安価な物件を求める動きが進んだ。

2. 地域別の市場動向

- 京都市北区・左京区・東山区では各築年帯の物件が偏りなく取引され、90年代を境に高価格帯と手頃な価格帯が並存。戸建取引は経年物件の比率が高く、値頃感の強い物件が選好されている。
- 近江八幡市・守山市・栗東市・野洲市・湖南市の住宅ストックは比較的新しく、中古マンションでは90年代、中古戸建では00年代の取引シェアが伸びている。いずれも安価な水準に抑えられており、割安感から需要を集めている。

図表1 都市別の成約件数増加率TOP10(2010年10月～2011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 ² 単価 (万円/m ²)	m ² 単価 前年比(%)	専有面積 (m ²)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	京都府他	大山崎町	18	63.6	1,010	0.6	16.5	-3.5	60.2	4.9	34.6	-0.5	31.3
2	京都市6区	左京区	113	43.0	2,503	5.4	36.4	6.6	64.3	-3.5	20.7	0.9	13.7
3	滋賀県	彦根市	26	36.8	1,001	-5.0	14.1	-5.8	68.9	-0.1	16.6	2.0	5.8
4	滋賀県	近江八幡市	15	36.4	1,742	36.0	22.4	18.9	76.7	17.5	13.1	-3.5	4.9
5	京都府他	長岡京市	42	31.3	1,201	-16.3	18.5	-13.7	64.2	-1.9	33.9	5.9	13.3
6	京都市6区	右京区	155	20.2	1,634	-1.4	25.3	-0.2	62.5	-2.4	20.8	2.0	17.1
7	滋賀県	野洲市	24	20.0	1,369	-0.1	19.5	5.4	68.7	-6.4	15.5	0.3	12.9
8	滋賀県	大津市	267	19.2	1,520	3.0	20.2	4.1	73.6	-1.5	14.3	0.3	19.7
9	京都市中心5区	東山区	38	15.2	2,704	1.0	37.4	7.7	66.8	-5.2	17.6	-0.5	18.0
10	京都市中心5区	北区	51	13.3	2,142	0.6	30.4	-3.1	68.3	3.2	18.8	0.7	9.0

■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 ²)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m ²)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	滋賀県	高島市	32	146.2	1,028	-3.2	234.0	1.9	111.3	-4.1	17.9	1.1	16.7
2	京都市中心5区	上京区	54	116.0	2,298	0.4	73.7	3.9	82.4	8.7	23.8	0.1	12.4
3	京都市6区	山科区	126	51.8	1,465	3.0	85.5	11.0	83.0	2.0	23.1	-2.7	21.6
4	滋賀県	長浜市	21	50.0	1,027	-15.1	310.4	10.2	133.4	-2.0	27.4	1.9	4.8
5	滋賀県	守山市	38	40.7	2,114	3.9	183.5	15.6	121.3	7.5	17.0	1.7	13.7
6	京都府他	亀岡市	59	40.5	1,462	1.4	148.0	-21.5	109.0	4.4	19.6	-1.9	17.5
7	京都府他	向日市	48	33.3	2,137	-7.4	86.1	-9.1	83.7	-10.7	22.6	3.2	22.6
8	京都市6区	左京区	109	29.8	3,261	34.0	130.6	-9.8	97.9	10.5	24.7	-1.0	13.3
9	京都市中心5区	中京区	49	28.9	2,848	42.1	66.1	18.3	96.2	35.4	22.4	-1.4	8.8
10	滋賀県	湖南市	43	26.5	1,191	-6.8	223.2	15.0	116.6	7.3	24.1	4.9	19.9

(注)年間成約件数10件以上の都市を対象

1. 取引物件の動向

滋賀県内での中古住宅 取引増目立つ

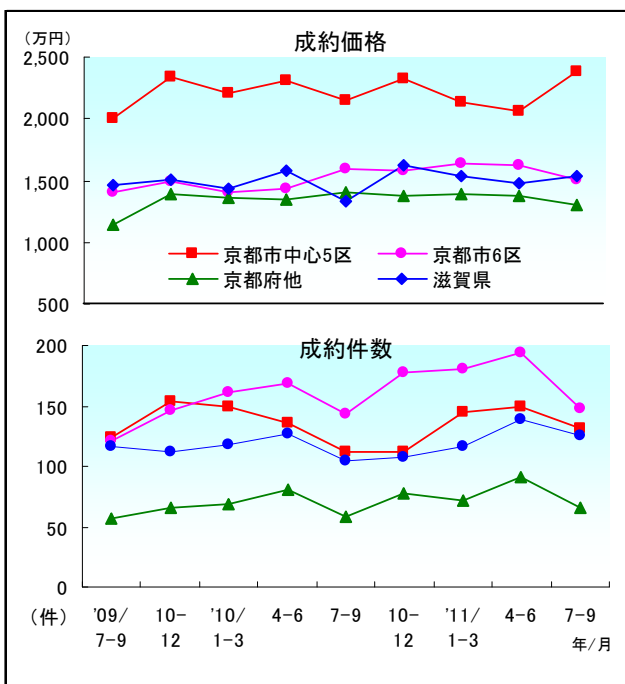
ここでは京都府と滋賀県の不動産流通市場の特性を考慮し、京都市内中心5区（上京区・中京区・下京区・東山区・北区）とその他の6区、京都府下、滋賀県の4エリアに分けてその特徴を捉える。

2010年10月～11年9月の直近1年間で、成約件数の前年比での増加率上位10都市をみると、中古マンションでは大山崎町が最も高く、次いで左京区、彦根市、近江八幡市、長岡京市などの順となった。今回は滋賀県内が4市と最も多く、京都市中心5区、京都市6区、京都府他は2都市ずつランクインした。前年（09年10月～10年9月）は京都市6区における4区が上位を占めたが、今回は滋賀県をはじめ各エリアに取引活発な都市が分散する傾向にある。

大山崎町のほか左京区や長岡京市、右京区、大津市、東山区などは従来から取引水準（世帯あたり成約件数）が高いが、直近1年では価格水準が高い左京区や東山区、取引量の多い大津市などは成約㎡単価も上昇するなど中古マンション需要は根強い。㎡単価は10都市中5都市で前年比プラスとなり上昇・下落傾向はまちまちだが、専有面積は縮小、築後年数はやや低くなる都市が多く、上位都市では比較的小規模な築浅物件に取引がシフトしている（P1・図表1）。

中古戸建市場では、高島市、上京区、山科区、長浜市、守山市の順で取引の増加が目立ち、中古マンションと同様に上位10都市のうち

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	'09/7-9	-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
	10-12	-1.1	6.2	-0.8	7.1
	'11/1-3	-3.4	17.2	2.5	6.5
	4-6	-10.6	14.1	2.1	-6.2
	7-9	11.3	-5.5	-7.5	15.7
成約件数	'09/7-9	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
	10-12	-26.8	20.4	16.7	-4.5
	'11/1-3	-3.3	11.8	2.9	-1.7
	4-6	10.3	15.5	13.8	9.4
	7-9	17.9	3.5	13.8	21.2

中古マンション取引は
4エリアとも増加

4都市が滋賀県内に位置し、京都市中心5区、京都市6区、京都府他は2都市ずつランクインした。成約価格は10都市中6都市で上昇し、土地・建物面積は7都市で拡大。住戸規模はやや拡大傾向にあるが、築後年数は山科区や左京区、中京区など築浅となる都市も目立つ。

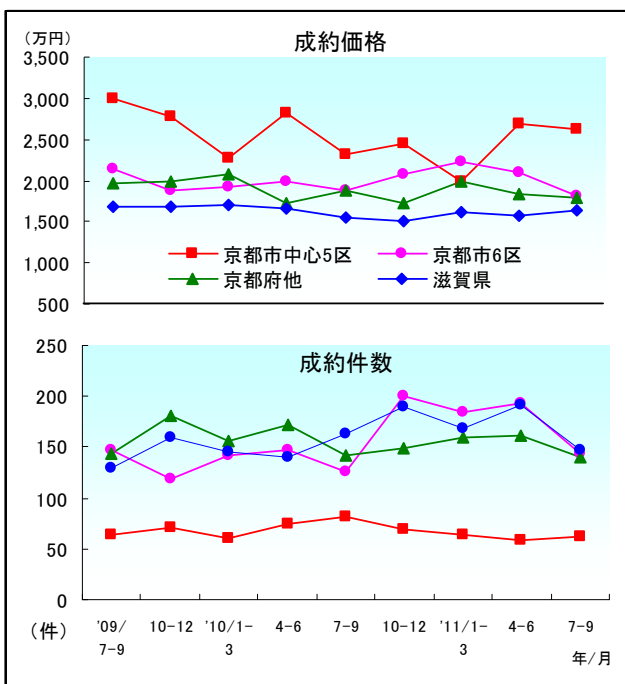
中古マンション取引を詳しくみると、各エリアとも増加基調にある(図表2)。特に京都府他では09年4~6月期から、京都市6区も09年10~12月期から2年以上にわたって成約件数の増加が続く。京都市中心5区や滋賀県も11年4~6月期から2期連続で増加しており、4エリアが揃って増加するのは09年10月~10年3月期以来となる。

一方、成約価格は上昇・下落の動きが様々で、11年7~9月期は京都市中心5区と滋賀県が上昇したものの、京都市6区と京都府他は下落に転じた。各エリアとも取引は増加しているが、高価格帯にシフトするほど需要が強含んでいる訳ではない。11年7~9月期の京都市中心5区の平均成約価格は2,387万円、滋賀県は1,536万円と前年比で200万円以上上昇し、2000年以降では最高価格を記録した。しかし、京都市6区は1,513万円、京都府他は1,297万円と前年比で100万円前後下落し、エリアによる違いが目立った。

弱含みエリアが多い
中古戸建市場

中古戸建市場は中古マンションに比べて弱含みの傾向にある(図表3)。京都市6区の成約件数は4期連続の増加となり、取引が最も堅調なエリアとなっている。しかし、その他のエリアはいずれも取引が

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(%)

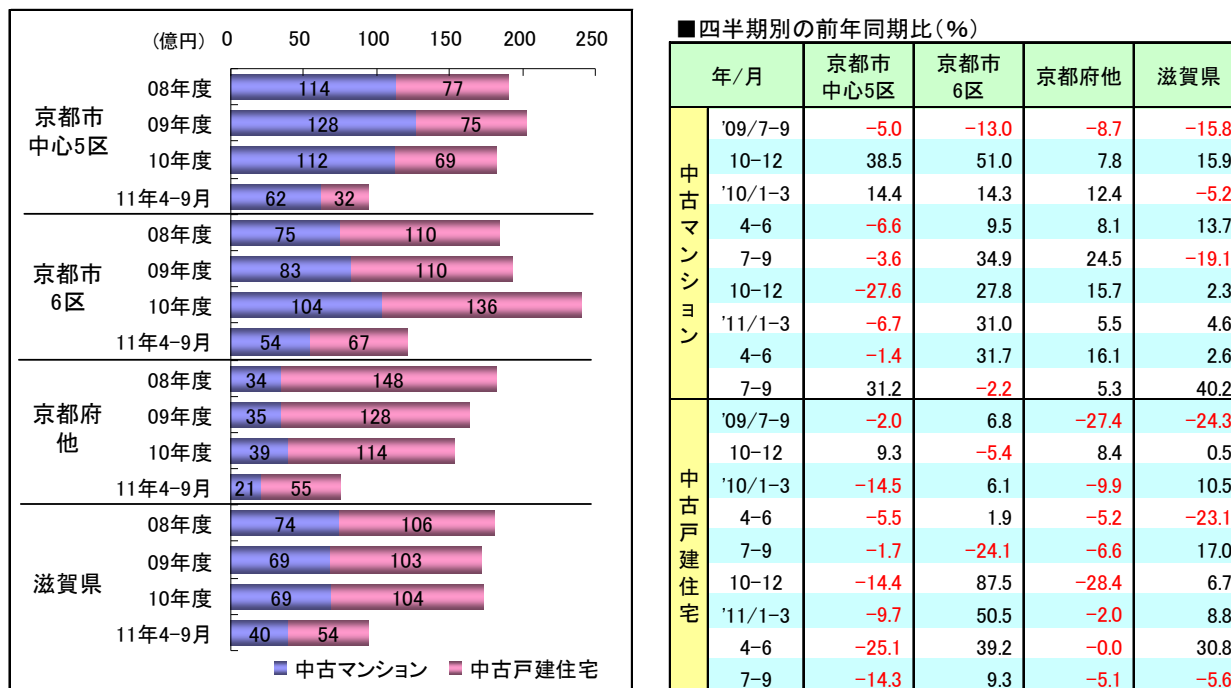
年/月	京都市中心5区	京都市6区	京都府他	滋賀県	
成約価格	'09/7-9	2.6	3.9	-12.7	-0.8
	10-12	7.7	-3.0	-1.8	-1.4
	'10/1-3	-15.9	-2.1	5.1	-0.1
	4-6	-2.9	-1.5	-14.0	-7.7
	7-9	-23.3	-11.4	-4.6	-8.0
	10-12	-11.9	10.6	-13.5	-10.7
	'11/1-3	-12.5	15.5	-3.8	-6.1
	4-6	-4.5	6.2	6.1	-4.1
7-9	13.4	-3.7	-4.4	5.3	
成約件数	'09/7-9	-4.5	2.8	-16.8	-23.7
	10-12	1.4	-2.5	10.4	1.9
	'10/1-3	1.7	8.4	-14.3	10.7
	4-6	-2.6	3.5	10.3	-16.7
	7-9	28.1	-14.3	-2.1	27.1
	10-12	-2.8	69.5	-17.2	19.5
	'11/1-3	3.3	30.3	1.9	15.9
	4-6	-21.6	31.1	-5.8	36.4
7-9	-24.4	13.5	-0.7	-10.4	

取扱高の伸び際立つ
京都市6区

減少し、11年4～6月期まで4期続けて増加した滋賀県も7～9月期は減少に転じた。成約価格が上昇していた京都市6区も7～9月期には下落し、安価な物件を求める動きに転じた。上昇した京都市中心5区や滋賀県では取引が減少するなど、中古戸建市場は総じて軟調な展開となっている。11年7～9月期の京都市中心5区の平均成約価格は2,615万円と前年比で約300万円上昇し、滋賀県も1,629万円と約80万円上昇した。一方、京都市6区は1,820万円、京都府他は1,791万円で、それぞれ70～80万円程度下落している。

成約件数に価格を乗じた取扱高をみると、10年度は京都市6区で中古マンション・中古戸建とも件数・価格が伸び市場拡大が目立った。四半期ベースでも中古戸建は4期連続、中古マンションも11年4～6月期まで7期連続で拡大。中古マンション市場では京都府他が8期連続、滋賀県は4期連続で拡大したものの、中古戸建市場は京都府他が7期続けて縮小し、京都市中心5区もマンション・戸建双方で縮小が続くなど、過去1～2年の動きでは地域的な差異が目立つ(図表4)。

図表4 エリア別の取扱高



戸建取引の上位駅で
価格下落

中古住宅市場の動きについて、直近1年間の鉄道沿線・最寄駅別の成約件数の上位10駅から詳しくみると、中古マンションではJR東海道本線の西大路駅が1位となり、前年(09年10月～10年9月)まで1位だった草津駅は5位に後退した。2位以下はJR湖西線の

図表5 沿線駅別の成約件数TOP10 (2010年10月～11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 (%)	m ² 単価 (万円/m ²)	単価前年比 (%)	専有面積 (m ²)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	JR東海道本線	西大路	55	0.0	1,457	7.6	22.6	9.5	61.3	-6.6	20.2	-1.4
2	JR湖西線	大津京	54	12.5	2,101	0.9	26.3	3.0	79.3	-0.3	8.6	-0.8
3	京都市営烏丸線	今出川	50	0.0	2,159	8.0	32.5	-0.4	60.1	2.8	18.6	3.1
4	阪急電鉄京都線	西京極	48	33.3	1,678	-0.5	25.8	1.5	63.4	-1.3	19.1	-0.7
5	JR東海道本線	草津	47	-37.3	1,805	4.6	24.0	4.5	74.5	-0.1	13.5	0.6
6	JR東海道本線	膳所	44	63.0	1,826	23.7	24.4	19.8	73.8	2.2	16.5	-3.0
7	京都市営烏丸線	四条	44	-8.3	3,508	22.6	49.1	10.0	67.0	6.3	12.7	-0.4
8	京都市営烏丸線	烏丸御池	43	-21.8	2,681	-12.8	45.2	-2.2	56.9	-12.4	14.8	2.0
9	阪急電鉄京都線	長岡天神	40	42.9	1,044	-26.4	16.6	-22.2	62.5	-3.0	37.2	7.8
10	JR東海道本線	南草津	38	31.0	2,096	23.6	26.9	18.6	78.3	5.0	7.8	-2.0

■中古戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	土地面積 (m ²)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m ²)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	阪急電鉄京都線	桂	75	5.6	2,902	-3.4	137.2	-2.5	114.3	3.4	22.4	3.9
2	JR東海道本線	石山	71	36.5	1,285	-9.7	148.6	-9.6	99.7	-3.5	21.5	0.4
3	阪急電鉄京都線	長岡天神	42	10.5	2,640	2.8	116.6	-1.0	100.3	5.0	22.9	-1.0
4	JR東海道本線	南草津	39	5.4	2,377	-0.5	169.1	0.8	112.7	-0.7	18.4	1.3
5	JR東海道本線	草津	38	8.6	1,736	-7.9	145.2	-6.7	108.7	4.3	20.2	0.2
6	京都市営烏丸線	北大路	38	15.2	2,197	-30.6	101.7	-14.7	89.6	-16.1	30.7	10.2
7	JR東海道本線	守山	35	45.8	2,135	10.0	183.9	13.2	121.2	8.4	16.8	0.8
8	JR東海道本線	瀬田	35	2.9	1,932	-4.2	138.8	-1.9	104.0	-0.7	18.9	3.1
9	JR東海道本線	近江八幡	33	-5.7	1,432	-1.3	189.8	1.2	108.5	1.4	21.7	1.6
10	JR奈良線	城陽	28	-9.7	1,604	-11.2	114.0	-15.6	85.6	-9.4	24.6	1.1

大津京、京都市営烏丸線今出川、阪急京都線西京極などの順となっており、JR東海道本線膳所、南草津、阪急京都線長岡天神の3駅周辺は今回新たにランクインした。前年比で成約件数が減少したのは草津のほか、京都市営烏丸線四条、烏丸御池の3駅で、京都都心の中古マンション取引は振るわなかった。ただ、取引物件の築浅化が進んだことで、10駅中7駅でm²単価が上昇しており、上位駅の商圏では比較的高価格帯の物件取引が増えたようだ(図表5)。

中古戸建で成約件数が減少したのは2駅にとどまり、新たにランクインしたのはJR東海道本線守山とJR奈良線の城陽の2駅であった。1位の阪急京都線桂駅やJR東海道本線石山や南草津、草津、瀬田、近江八幡など滋賀県内を始めとする8駅で成約価格が下落したほか、土地面積など住戸規模の縮小も目立ち、多少狭くても安価な経年物件を求める動きが進んだ様子が見え始める。

新築マンション供給 上位都市に集中

新築マンション発売戸数の上位都市をみると、10年は宇治市が1位となり、これまで1位を占めた大津市は4位に後退した。2位以下は下京区、右京区、大津市、草津市の順となっている。大津市を除く4区市はいずれも発売戸数が伸びており、上位10区市の戸数合計は2,570戸と09年比で36.6%増となった。京都府と滋賀県全体の発売戸数は2,616戸で09年比19.2%増であったため、全体に占める上位10区市のシェアは09年の85.7%から10年は98.2%に上昇し、上位

図表6 新築マンションの都市別発売動向(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
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
10年 区市名	宇治市	京都市 下京区	京都市 右京区	大津市	草津市	京都市 中京区	八幡市	京都市 山科区	京都市 南区	京都市 伏見区
発売戸数	479 戸	448 戸	419 戸	367 戸	308 戸	294 戸	80 戸	64 戸	58 戸	53 戸
平均価格	3,143 万円	2,934 万円	3,031 万円	3,024 万円	3,095 万円	4,079 万円	3,115 万円	3,669 万円	2,812 万円	3,168 万円

資料：畿不動産経済研究所

都市での供給の寡占化が進んだ。販売価格は宇治市や八幡市、京都市南区などで上昇したが、全体としては下落傾向にあり都心エリアも含めた発売価格の調整は引き続きみられた（図表6）。

2. 地域別の市場動向

築年帯のバランスとれた北区・左京区・東山区

直近1年間の京滋エリアの動きをみると、京都市左京区や東山区、北区では価格の上昇を伴って中古マンション取引が増加しており、左京区は中古戸建でも取引が増加している。滋賀県でも近江八幡市や野洲市の中古マンションや、守山市、湖南市の中古戸建で堅調な取引がみられた。そこで、今回は京都市内と滋賀県内の当該2地域を取り上げ、双方のエリアにおける物件の売れ筋を探ることとする。

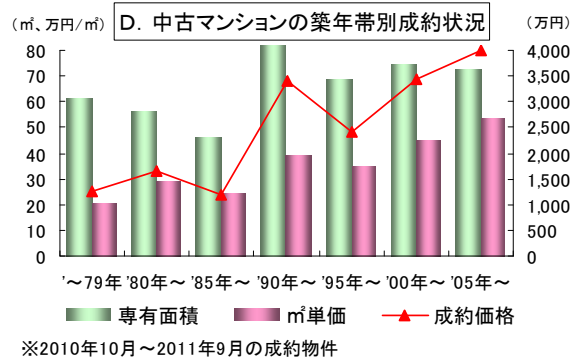
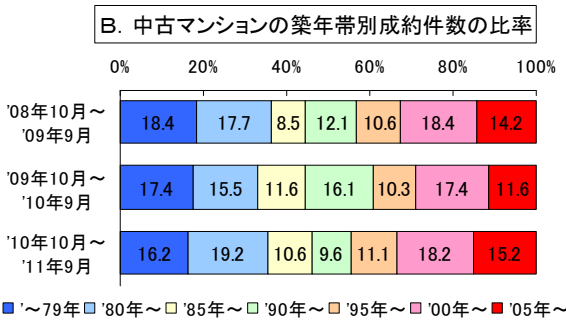
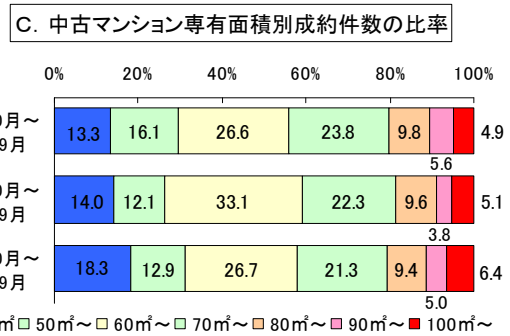
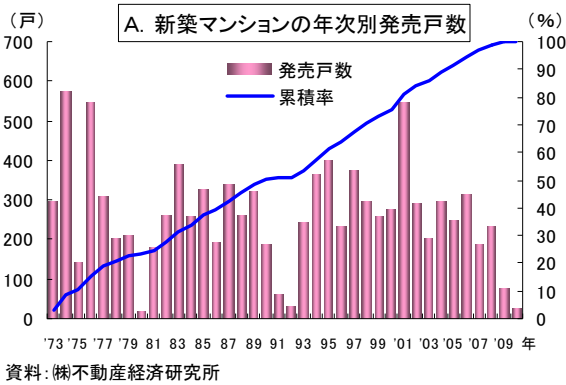
京都市北区・左京区・東山区の中古マンションの成約状況をみると、直近1年間（10年10月～11年9月）の成約件数は前年比でプラス27.7%の大幅増となっている。このエリアでは91～92年など一部を除いて70年代から定常的にマンション供給が行われており、直近1年間の築年帯構成は80年代以前の経年物件は46.0%を占める一方、90年代は20.7%、00年代が33.4%と、各築年帯の物件が偏りなく取引されている（図表7）。

直近1年間では80年代後半の狭い物件（平均46㎡）や、00年以降の比較的広い物件（平均73～74㎡台）の取引が増えており、これまで中心だった60～70㎡台以外に需要がシフトする傾向にある。当該エリアの中古マンション価格は京都市内でも特に高く、00年代の平均㎡単価は45～54万円、90年代前半でも39万円で、平均価格は3,400～4,000万円に達するなど90年代を境に高価格帯と手頃な価格

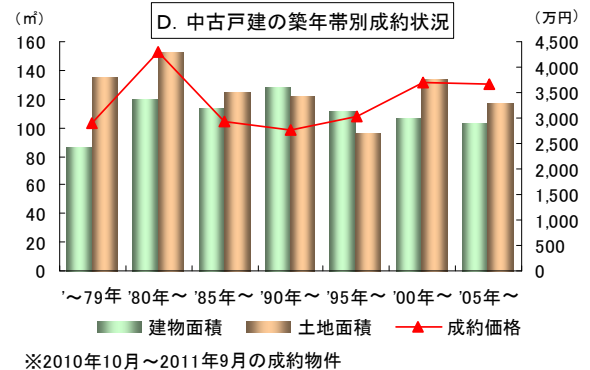
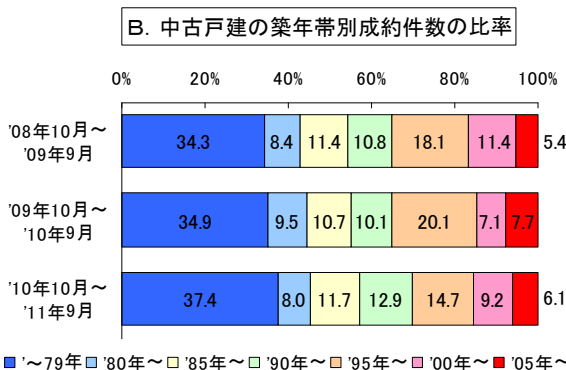
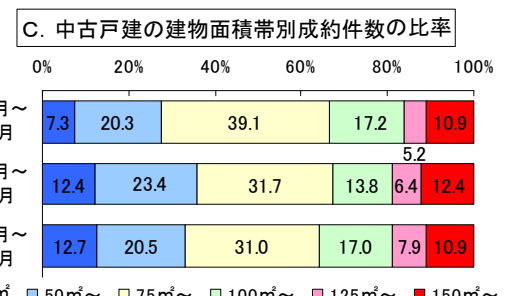
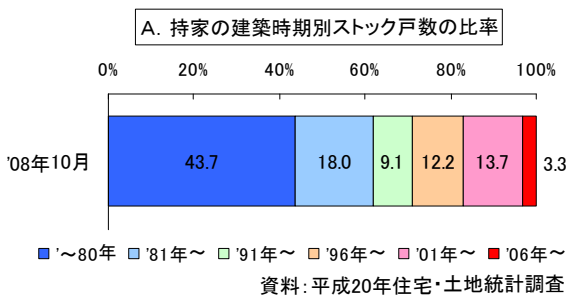
の物件が並存する環境にある。90年以前の持家ストックが6割以上を占めるこのエリアでは、戸建取引も経年物件の比率が高い。直近1年間でみると79年以前の古い物件は37.4%を占め、80年代も含めると全体の57.1%に上る。足元では90年代前半の取引も増えているが、これらの築年帯は敷地規模が他の築年帯と遜色なく、価格も3

図表7 京都市北区・左京区・東山区の中古住宅成約状況

■中古マンション



■中古戸建住宅



90年代が6割占める
中古マンション取引

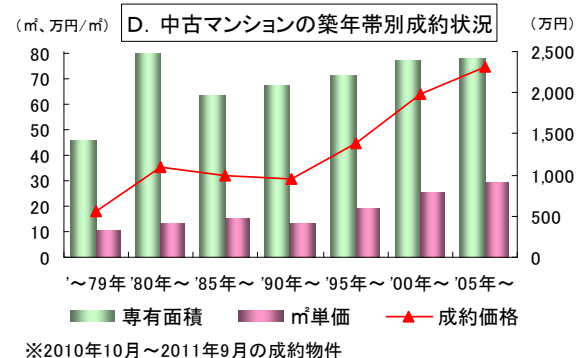
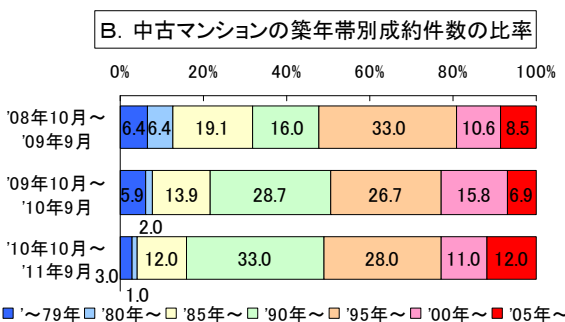
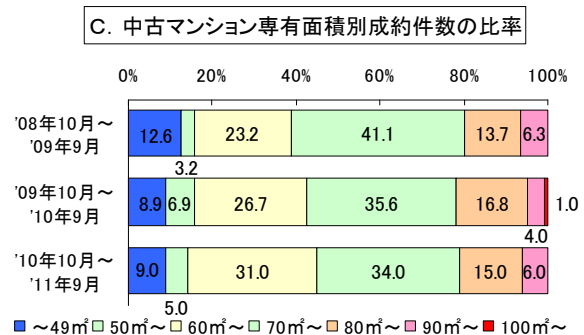
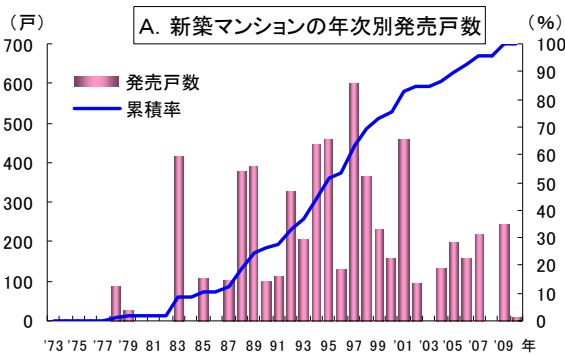
千万円を下回ることから、値頃感が強く意識されているとみられる。

次に、近江八幡市、守山市、野洲市、湖南市に栗東市を加えたエリアの状況を見ると、このエリアの新築マンション供給は比較的新しく、90年代以降のマンションストックは全体の76%に上る。このため、中古マンションの築年帯シェアは90年代以降に集中するが、直近1年間では特に90年代の物件が61%と同年代のストック比率の48%を上回り、取引の集中が目立つ。90年代の物件は平均70㎡前後で900～1,300万円台と、00年代に比べてやや狭く安価な水準にあり、割安感から需要を集めていると考えられる。

このエリアでは人口流入に伴う住宅供給が拡大していることから、持家ストックの築年帯構成は新しい。90年代以降の比率は持家全体の45%を占め、直近1年間の中古戸建の取引シェアは90年代以降が52.7%に達する。特に、ここ2年間は00年代以降の物件シェアが3割前後に伸びた。00年代の物件の平均建物面積は114～127㎡、土地面積は189㎡前後と経年物件と大差なく、価格は05年以降でも2600万円台と手頃な価格帯にある。直近1年間の中古戸建の成約件数は前年比で20.7%の大幅増となっているが、人口増加に伴う戸建建設は当面続くとみられ、築浅ストックの増大とともに当該エリアの中古戸建市場は堅調に推移していくことが期待される(図表8)。

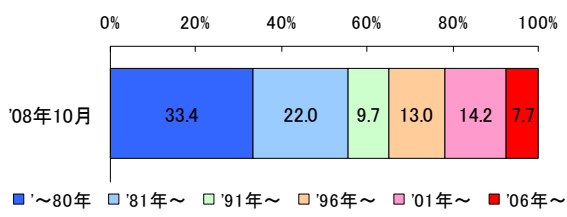
図表8 近江八幡市・守山市・栗東市・野洲市・湖南市の中古住宅成約状況

■中古マンション



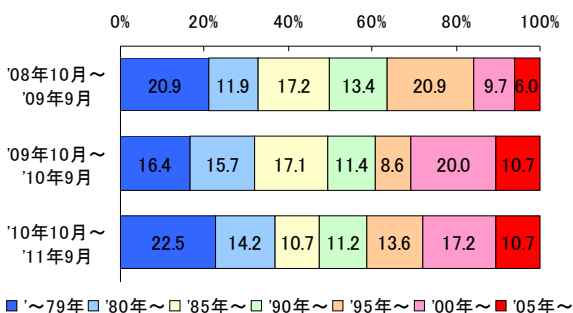
■中古戸建住宅

A. 持家の建築時期別ストック戸数の比率

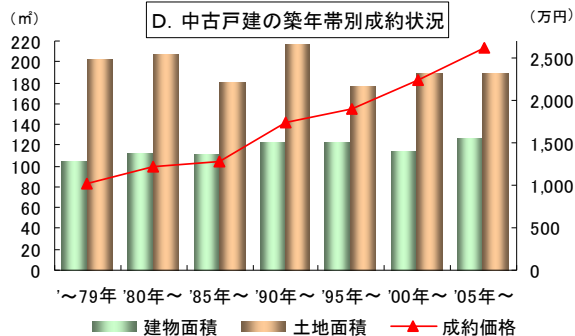
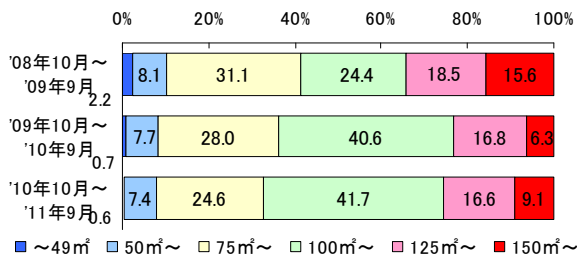


資料:平成20年住宅・土地統計調査

B. 中古戸建の築年帯別成約件数の比率



C. 中古戸建の建物面積帯別成約件数の比率



※2010年10月~2011年9月の成約物件