

ズームイン 広がるリフォーム仲介

ここ数年、リフォームを前提とした中古住宅取得の動きが広がり、瑕疵保険やリフォーム一体型ローンなど制度面の後押しも充実してきた。今回は、不動産仲介業とリフォーム業連携の背景や業界における事業環境、事業者や業界団体における先駆的な取り組みなどについて紹介する。

1. リフォーム仲介を取り巻くニーズ

- 中古住宅購入者の7割以上はリフォームを前提に購入するが、工事対象箇所はクロスの張替えや水回り設備の更新が中心で、構造補強やバリアフリー化などの対応は遅れ気味である（図表1）。
- 住宅性能の改善に対する潜在ニーズは高いが、自己資金の制約から生活の利便性や快適性に関わる部位が優先されており、耐震性向上などに振り向ける余裕がないのが実態である。

2. リフォーム仲介を促す事業環境

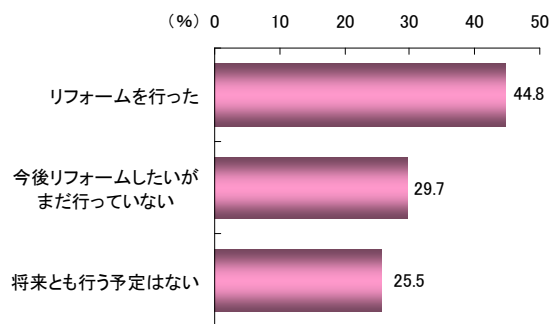
- 経年物件の取引拡大で改修を必要とするケースが増えているが、仲介の現場では現状有姿売買が主流。こうした購入者の潜在ニーズと市場のギャップに、大きなビジネスチャンスが潜んでいる。
- 住宅本体とリフォーム対象箇所の双方を対象に、保険料を抑えたパッケージ型瑕疵保険が提供されている。予算制約を解消するリフォーム一体型住宅ローンも、大手行も含めて商品化されており、購入者ニーズに沿った修繕・改修費用の確保が進むものと期待される。

3. 新たなビジネスモデルの事例

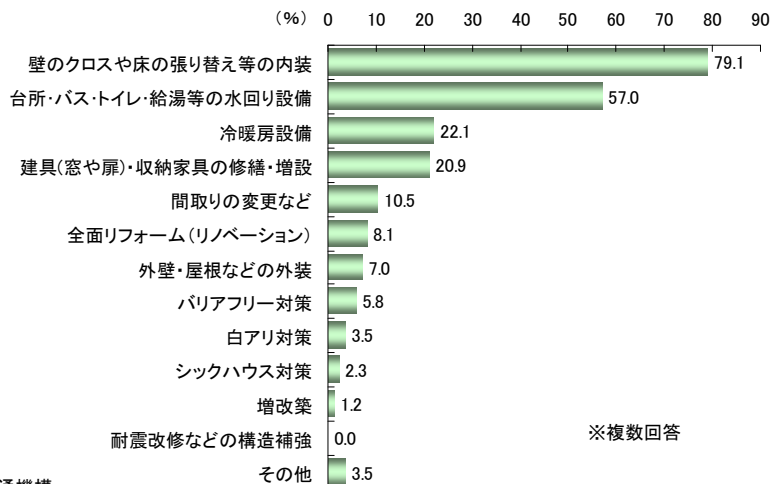
- 大阪府不動産流通活性化協議会では、中古戸建の個人間売買において、瑕疵保険の適合検査や白アリ点検・保証、住宅履歴保管、引渡し後のアフター点検などをセット価格で提供するワンストップサービス「ワンステート」を13年1月に開始した。
- 「リノべる。」は中古マンションにおけるセミオーダー制のリノベーション商品。主要都市にショールームを設けて専属コーディネーターが物件探索～設計デザイン～ローン手配までサポートするほか、物件費用とリノベーション費用をまとめた長期低利のオリジナルローンも提供している。

図表1 中古住宅購入者のリフォーム実施状況

■リフォーム実施状況



■リフォームの対象箇所



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. リフォーム仲介を取り巻くニーズ

リフォーム前提の 中古住宅購入が一般化

近年の雇用所得の低迷や新築着工戸数の減少、購入者意識の変化などを背景に、中古住宅に対するニーズが高まっている。近畿レイズが行ったアンケート結果をみると、中古住宅購入者の半数弱はリフォームを実施しており、今後の予定も含めると全体の 74.5%はリフォームを前提に中古住宅を購入している（P1：図表1）。市場では経年物件の取引シェアが拡大しているが、こうした物件をはじめ中古住宅流通とリフォームは不可分の関係にあり、個人間売買や事業者による買取再販時のリフォーム・リノベーションは一般化しつつある。

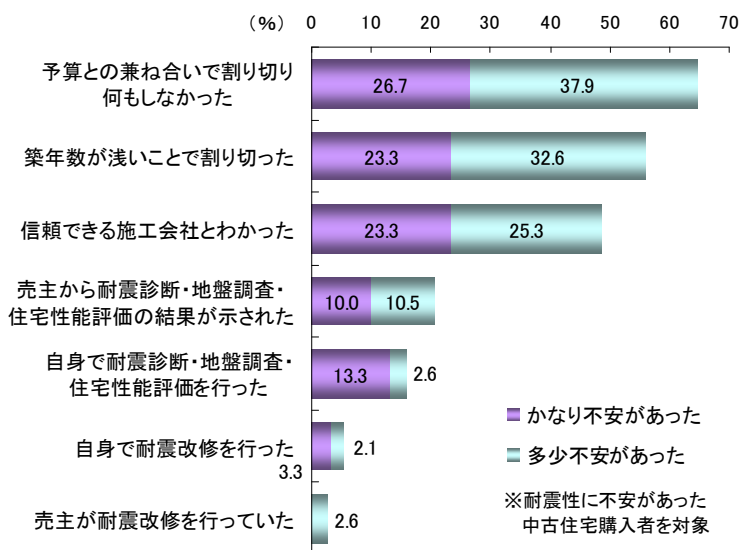
ただ、中古住宅購入時に行われているリフォーム対象箇所は、クロスや張替えや水回り設備の更新などが中心で、構造補強やバリアフリー化等の対応は遅れ気味である。一方、購入者が売買時に必要と感じている内容は、耐震診断やインスペクション、白アリ検査、地盤調査、リフォーム業者のあっせんなどであり、中古住宅性能の確認・向上に対する潜在的なニーズは高い（図表2）。

図表2 住宅の売買に際して活用したい仕組み（上位6位）

中古戸建住宅 (%)	順位	中古マンション (%)
耐震診断 48.2	1	耐震診断 37.3
建物検査(インスペクション) 42.5	2	建物検査(インスペクション) 31.0
白アリ検査 37.8	3	専門家による税務相談 30.7
地盤調査 31.6	4	リフォーム業者のあっせん 25.7
不動産鑑定評価 24.4	5	地盤調査 22.7
専門家による税務相談 21.8	6	不動産鑑定評価 18.1

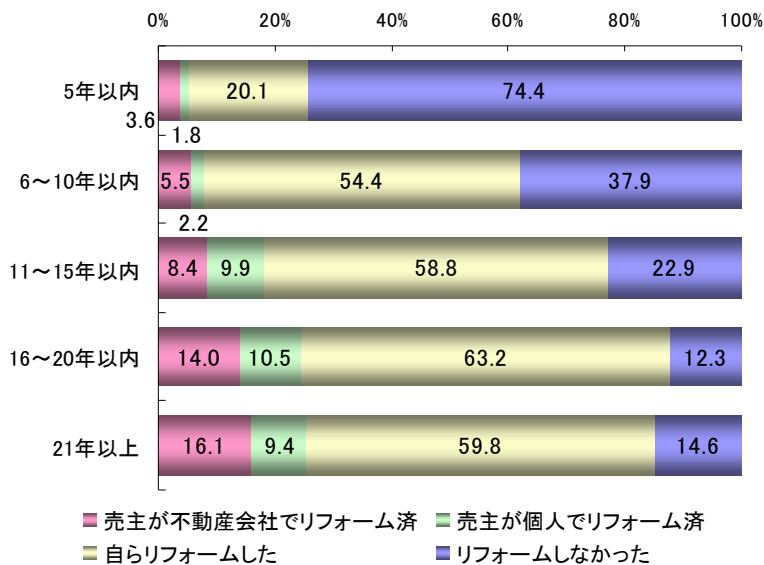
資料：「2012年度不動産流通業に関する消費者動向調査」(社)不動産流通経営協会

図表3 耐震性の信頼度を確保するための対処（中古住宅購入者）



資料：「2011年度不動産流通業に関する消費者動向調査」(社)不動産流通経営協会

図表4 購入した中古住宅の築年別リフォーム状況



資料:「2010年度不動産流通業に関する消費者動向調査」(社)不動産流通経営協会

予算制約で優先される
水周り等の改修

しかし、耐震性に不安を抱えた購入者でも実際には「予算との兼ね合いで何もしなかった」や「築年数が浅いことで割り切った」とするケースが多く、具体的な構造補強等の対応はほとんど行われていないのが実態だ（図表3）。

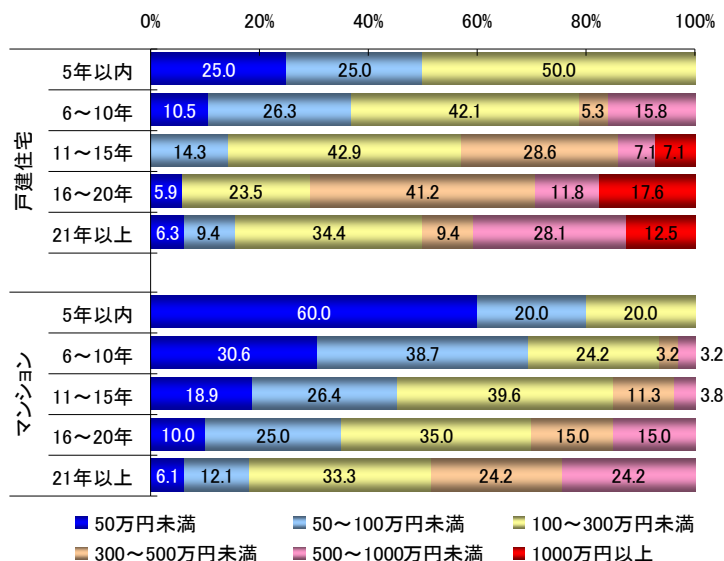
中古住宅購入時のリフォームは経年物件ほど実施率が高いが、その多くは購入者自らが行っている。その比率は比較的築浅の築6年以上でも過半数を占め、築11年以上では6割前後にのぼる。築15年を超えると不動産会社が売主となってリフォームを行うケースも増えるが、シェアは14～16%程度にとどまり、リフォーム仲介市場では購入者個人による修繕・改修が中心となっている（図表4）。

中古住宅購入者が行うリフォーム工事費用は経年物件ほど上昇するが、中古マンションでは築10年以下が100万円未満と最多で、築11年以上では100～300万円が中心となる。構造上費用がかさみやすい中古戸建は、築10年以下でも100～300万円が最も多く、築16年以上では300万円以上が半数以上となる（図表5）。

工事費で比較的目立つ100～300万円クラスは、水回り設備一式(台所・バス・トイレ・洗面等)の交換・改修費に概ね相当する。従来、リフォームローンは金利が高く返済期間も短いため、リフォーム費用は自己資金で賄われる傾向が強く、ローンを利用する比率は300万円以上で10%台、700万円以上でも25%前後にとどまる。予算制約から生活の利便性や快適性に関わる部位が優先されており、耐震性など住宅性能の向上に振り向ける余裕がないのが実態と言える。

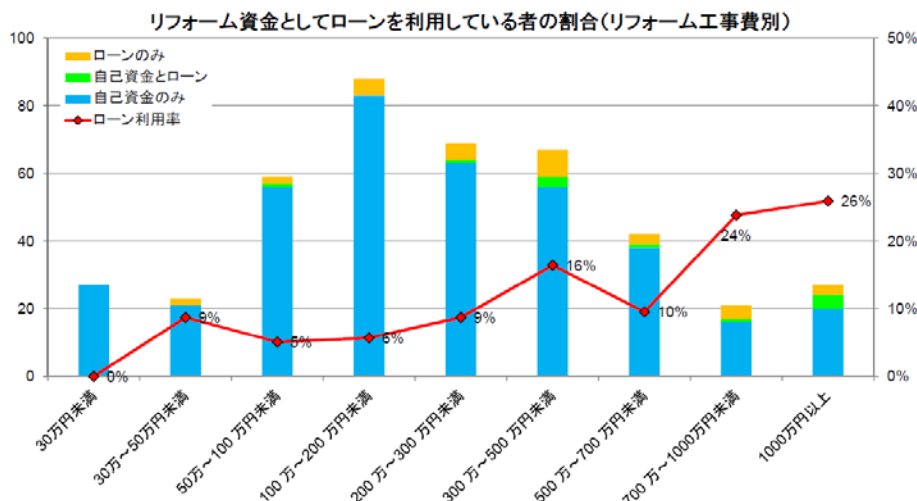
図表5 中古住宅購入者の築年帯別リフォーム費用

■築年別の費用構成



資料:「2012年度不動産流通業に関する消費者動向調査」(社)不動産流通経営協会

■リフォーム資金調達でのローン利用率



※ 中古住宅・リフォーム総額調査のために日経BP社が実施(補助事業により公募・実施) 入居前にリフォームを行った者445名のリフォーム資金の額と資金内訳に関するアンケート結果 (サンプル数2,078)

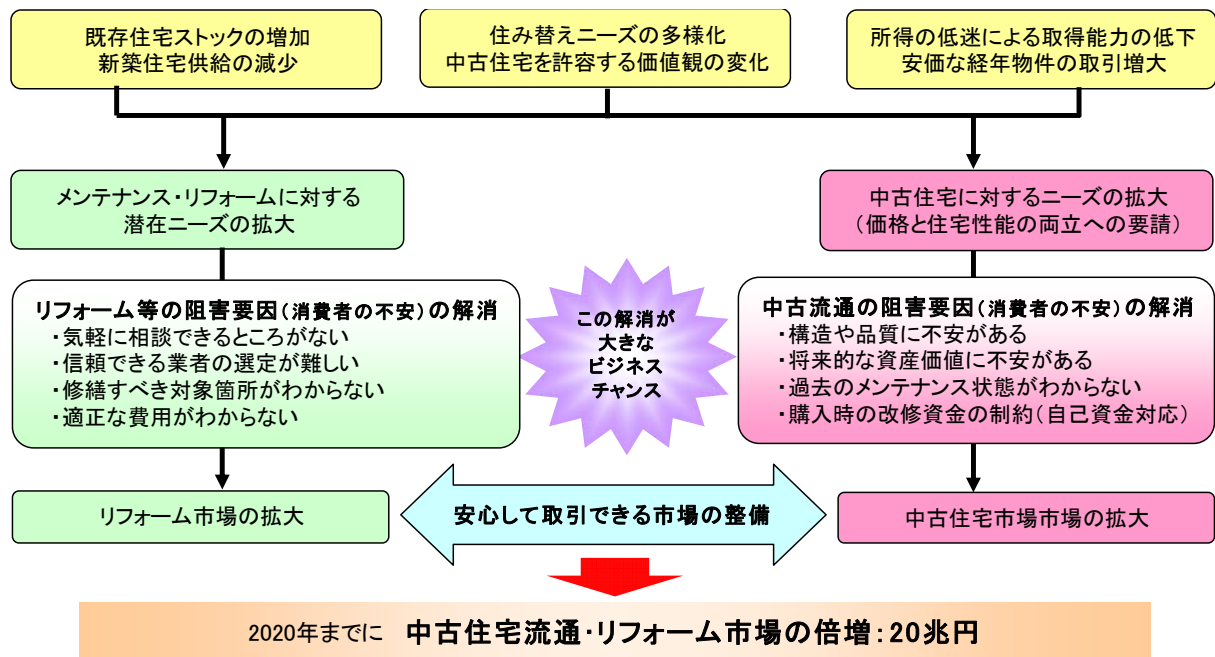
出典:「中古住宅・リフォーム総額調査参考資料—データ、制度概要等 2012.3」国土交通省

2. リフォーム仲介を促す事業環境

購入者ニーズと市場の
ギャップが大きな商機

こうした現状を踏まえると、市場の拡大が期待されるリフォーム仲介市場にもいくつかの課題が浮かび上がる。中古住宅市場では経年物件の取引が拡大し、構造や設備に問題を抱え売買時に改修を必要とするケースが増えている。購入者のニーズは価格と住宅性能が両立した値頃感ある物件に集まるが、実際の仲介現場では依然として現状有姿売買が主流となっている。

図表6 中古住宅流通市場・リフォーム市場をめぐる現状・課題と今後の対応方向



進む瑕疵保険・リフォーム一体型ローンの整備

リフォーム市場でも的確な業者選定や修繕箇所の抽出、適正費用の把握等の課題が残されている。購入者の潜在ニーズと市場の間には大きなギャップが存在するが、こうした乖離の解消が業界にとってビジネスチャンスになると考えられる(図表6)。

前号でも紹介したように仲介時に住宅検査と瑕疵保証をセットにしたビジネスモデルが拡大しているが、こうした動きに修繕や大規模改修を組み合わせることで、多様な購入者ニーズに応えることが可能となる。

リフォームを後押しする市場の環境整備も着実に進んでいる。瑕疵保険制度では、中古住宅の建物部分とリフォーム工事対象箇所の双方を対象にしたパッケージ型の保険が、住宅瑕疵担保責任保険法人から提供されている(図表7)。この保険は、個人間売買で引き渡し後のリフォームを行う場合に活用でき、中古住宅売買保険とリフォーム保険に個別加入するより保険料が抑えられる。検査・リフォームとも保険法人の登録事業者が行うため施工品質が確保されるほか、引渡し前検査が不適合でも改修で是正されれば保険加入が可能となっている。

リフォーム仲介の大きな阻害要因の一つであった資金確保に関しても、リフォーム資金一体型の住宅ローンが急速に整備されている(図表8)。既に、大手行を含む多くの金融機関がこうした商品を提供しており、売買代金とリフォーム代金の100%ローンを従来

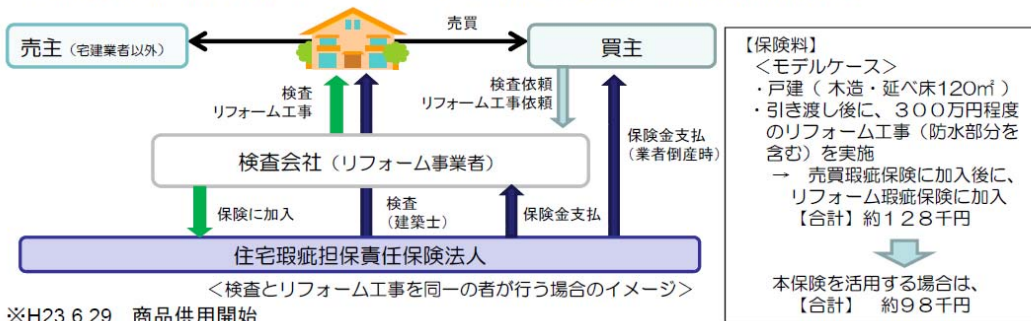
図表7 中古住宅流通・リフォームに関する保険制度

中古住宅流通・リフォームに係る保険制度～引き渡し後リフォーム型既存住宅売買瑕疵保険①～

- 一つの保険契約で、既存住宅売買の検査に対する保証責任とリフォーム工事に対する瑕疵担保責任の両方を担保するため、**2つの保険に加入するよりも保険料が低額化**
- 検査・リフォーム工事ともに**登録事業者が実施することが要件のため、検査品質・工事品質が確保**される。
- 引渡し前検査において**基準不適合であった場合にも、リフォーム工事によって不備是正がなされれば保険加入が可能**なため、**効率的なリフォーム工事の実施が可能**

保険のスキームについて

- (1)被保険者 ①検査とリフォーム工事を同一の者が行う場合：検査会社
②検査とリフォーム工事を別々の者が行う場合：検査会社及びリフォーム業者
- (2)保険金支払対象：売買の対象となる既存住宅の以下の部分の欠陥・不具合
①構造耐力上主要な部分 ②雨水の浸入を防止する部分 ③給排水管路部分
④給排水・電気・ガス設備 ⑤リフォーム工事を実施した部分
- (3)事業者登録：検査会社及びリフォーム事業者は、保険法人への事業者登録が必要



※H23.6.29 商品供用開始

出典：「中古住宅・リフォームトータルプラン参考資料－市場の環境整備に向けた取組 2012.3」国土交通省

図表8 リフォーム一体型住宅ローンの主要金融機関の取扱状況

都市銀行	三菱東京UFJ銀行 ○	三井住友銀行 △	みずほ銀行 ○	りそな銀行 ○
借入限度額	売買代金＋リフォーム代金の100%	売買代金＋リフォーム代金の100%	売買代金＋リフォーム代金の100%	売買代金＋リフォーム代金の100%
売買代金とリフォーム部分の金利差	同一金利	金利差あり	同一金利	同一金利
提携不動産会社	なし	なし	大手不動産流通会社等	大手不動産流通会社等
リフォーム単体ローンの有無	あり	あり	あり	あり

信託銀行	三菱東京UFJ信託銀行 ×	三井住友信託銀行 ○
借入限度額	取り扱いなし	売買代金の120%
売買代金とリフォーム部分の金利差	—	同一金利
提携不動産会社	—	大手不動産流通会社、センチュリー21加盟不動産会社等
リフォーム単体ローンの有無	あり	あり

【フラット35】リフォームパック

取扱金融機関	SBIモーゲージ イオン住宅ローンサービス
借入限度額	売買代金の100%
売買代金とリフォーム部分の金利差	金利差あり ※1
提携不動産会社	なし
備考	※1 リフォーム部分はフラット35融資対象外のため、取扱金融機関の融資金利が適用

○…取扱いあり(売買代金、リフォーム部分の金利が同一)
△…取扱いあり(売買代金、リフォーム部分の金利が相違)
×…取扱いなし
表の記載内容は、2012年11月時点の各金融機関窓口等への電話ヒアリング調査による

出典：「市場倍増に向けた不動産流通ビジネスの未来と展望 2012.12」国土交通省

の住宅ローンと同一金利で融資するケースが多い。当該商品が仲介現場で広く扱われるようになれば、住宅性能の向上につながる修繕・改修費用の確保が進むものと期待される。

3. 新たなビジネスモデルの事例

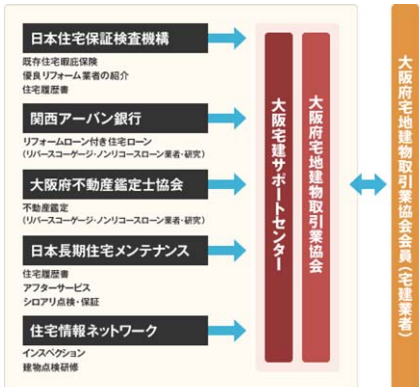
検査～アフター点検までのワンストップサービス

中古住宅の仲介業務とリフォーム等の関連業務の連携を図る動きも活発化している。地域の業界団体等でも、検査～修繕～保証に関連するパッケージ型のサービス提供が始まった。大阪宅建協会をはじめ住宅保証検査機関や住宅履歴の保管、インスペクション・研修等を行う事業組合やNPO法人、金融機関、鑑定士協会からなる大阪府不動産流通活性化協議会では、13年1月に仲介業務の関連サービスを提供するワンストップサービス「ワンステート」を開始した(図表9)。

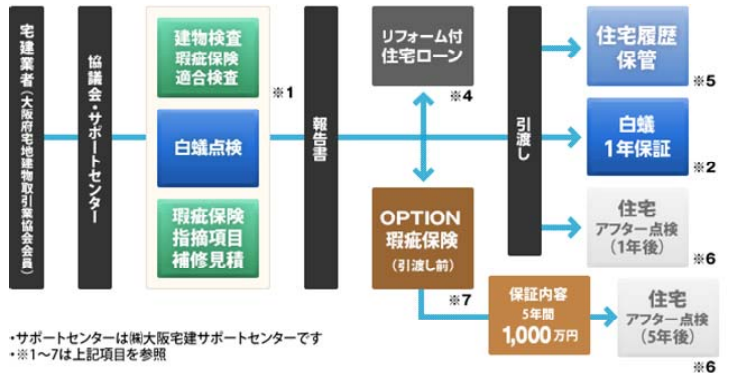
これは、中古一戸建ての個人間売買において、瑕疵保険の適合検査や白アリ点検1年保証、住宅履歴保管、引渡し後のアフター点検など

図表9 大阪府における中古住宅流通活性化事業(ワンストップサービス「ワンステート」)の例

■大阪府不動産流通活性化協議会の概要



■Onestate(ワンステート)の流れ



■Onestate(ワンステート)の内容



- ※1 検査対象物件は建設工事後2年を超える住宅、1981年6月1日以降に建築確認を受けた住宅など制限あり。かし保険加入には別途、保険料・保証料が必要。
- ※2 1年保証が付けられる住宅には築20年以内等の制限あり。
- ※3 現在サービスの内容を調整中。
- ※4 リフォーム付住宅ローンは関西アーバン銀行の商品。協議会では商品の紹介のみで、取り次ぎは行わない。
- ※5 点検結果等を住宅履歴として10年間保管。
- ※6 住宅全体の点検を行う。
- ※7 かし保険に加入する場合は、補修工事が必要な場合がある。
- ※ 100平米以上の場合は追加料金がかかる。

★「ワンステート」は中古一戸建て住宅、個人間売買時のみ提供

このサービスは中古住宅流通活性化を目的に大阪府不動産流通活性化協議会がサポートをする商品です。

出典:大阪府不動産流通活性化協議会ホームページ

リノベーション会社では
一体型ローンの提供も

をセット価格で提供するもので、大阪宅建協会の会員事業者を通じて利用が可能となっている。対象は1981年6月以降に建築確認を受けた住宅、もしくは新耐震基準に適合している住宅など。このサービスは国土交通省の後援を受けており、同様の全国12の協議会に先駆けてサービスが開始された。

ワンステートは直接リフォーム工事を提供する仕組みではないが、瑕疵保険の適合検査で不適合の指摘があった場合は、当該箇所の補修費用の見積もりが提出される。検査の適合物件は、買主にとって建物の状態が把握でき、安心して購入判断ができる。売主にとっても検査適合物件としてアピールができる。なお、適合物件として保険加入する場合は、保険料が別途必要となる。保険の対象は、構造耐力上主要な部分と雨水の侵入防止部分などで保険期間は5年間、対象箇所に瑕疵が見つかった場合は補修費用等が保険から賄われる。地域の宅建業者を通じて、保険を前提とした検査やアフター点検等がワンストップで受けられるサービスは、リフォームを行う際の購入者のメリットも大きく、同様の動きが広く市場に浸透することが期待される。

施工部位を限定したリフォームだけでなく、新築と同等かそれ以上の居住性・快適性を確保するリノベーションも注目度が高まっている。首都圏を中心にリノベーション専門の企業が増えているが、事業者による買取再販だけでなく、個人間売買の仲介物件にもリノベーションを組み込み、改修費用を一体化した住宅ローンなどを提供する企業も現れている。

「リノベる。」では、中古マンションを中心にリノベーションのセミオーダー制をうたっており、主要都市にショールームを設けて専属コーディネーターが物件探索～設計デザイン～ローン手配までのサポートが行われる(図表10)。リノベーション費用は定額制を取り入れており、60㎡で約600万円をベースにオプション選択によって加減算できるようにしたほか、物件購入費とリノベーション費を一括で賄える最長35年の低金利オリジナルローンも用意している。

同社ではリフォーム前のリノベーションに向く物件について、パートナー企業である不動産会社を通じて紹介するほか、既に購入物件が決まっている場合でも設計デザインや工事を請け負う。関西では大阪・神戸・京都を中心に物件を紹介しており、大阪市内にはショールームも設けている。同社の一部物件では、第三者機関であるリノベーション住宅推進協議会の基準(検査～工事～報告・保証・住宅履歴情報の一連フロー)に基づく適合リノベーション住宅の認定が行われ、その場合は保証書も発行される。

図表 10 民間事業者が展開するリノベーション事業（「リノべる。」の例）

■「リノべる。」の特徴

- (1)セミオーダー制。ショールームで確認しデザインできる
- (2)リノベーション費用の定額制
- (3)物件+リノベーション費用一括型オリジナルローンの提供

- ◆セミオーダー制では、顧客の選択の楽しみを重視
- ◆セレクトショップのように、あらかじめ設計デザイナーたちが人気の高い素材・パーツを厳選
- ◆デザインは制限せず、間取りはゼロから検討。ライフスタイルや好みに合わせた豊富な提案
- ◆専属コーディネーターがサポート。物件探索～設計デザイン～ローン手配等の不安を解消
- ◆完成後のメンテナンス相談も可能



■「リノべる」におけるリノベーション費用一括住宅ローン



賃貸 vs リノべる。

一生続く家賃より、月額・トータルどっちもお得。

リノべる。専用ローンを使えば、賃貸マンションの家賃より毎月の支出・総支払額ともに、**50%～80%**に抑えられます。

	賃貸マンション	中古+リノベーション
※家賃が10万円前後の場合		
月々12万円の場合		2700万円の場合
月々の家賃又は返済額	月々約 12万円 賃料 35年賃貸	中古マンション 2000万円 + リノベーション 700万円 月々約 6.0万円 (金利1.5%の場合) 35年返済 + 月々約 2.5万円 (金利2.675%の場合) 35年返済
総支払額 35年分	約 5040万円 返済	約 3650万円 返済
		＝ 月々約 3.5万円

※同じ平米数を基準に比較しています。※ボーナス払いなしの設定です。※金利や条件は案件によって異なります。※住宅ローンを組む際には別途保証料、手数料など費用がかかります。※あくまでシミュレーションですので、詳しくは、お問合せください。

出典:リノべる(株)ホームページ

以上のように、業界団体や専業系企業による中古住宅の仲介業務とリフォーム関連業務のパッケージ化・ワンストップ化は着実な広がりを見せている。中古住宅市場の課題であった住宅性能の可視化や、修繕費用の確保を支援する仕組みも整ってきた。消費者は安心して中古住宅を取得し、ライフステージやライフスタイルに応じた住まい方を実現できるツールを手に入れつつあると言えよう。

特集 新システムデータに基づく市場分析

近畿レイズでは、2011年8月の新システム移行に伴い情報項目等を拡充した。今回はこれに伴い、分析が可能となった成約と新規登録物件の個別比較に基づき、登録～成約に至る期間や価格の変化、成約・新登価格の開差状況から売り出し価格の設定水準等について捉える。

1. 直近2年間の中古住宅市場の動き

- 新システム移行前後2年間の府県地域別のシェアは、大きく変化していない(図表1)。価格帯や住戸規模別のシェアの変化も上下2%程度にとどまり、大幅な変動はみられなかった。
- 築年帯別では築31年以上のシェアが拡大したが、これは新築着工の減少や所得低迷等から2001年以降継続的にみられる傾向で、過去2年間でさらにこうした傾向が進んだものとみられる。

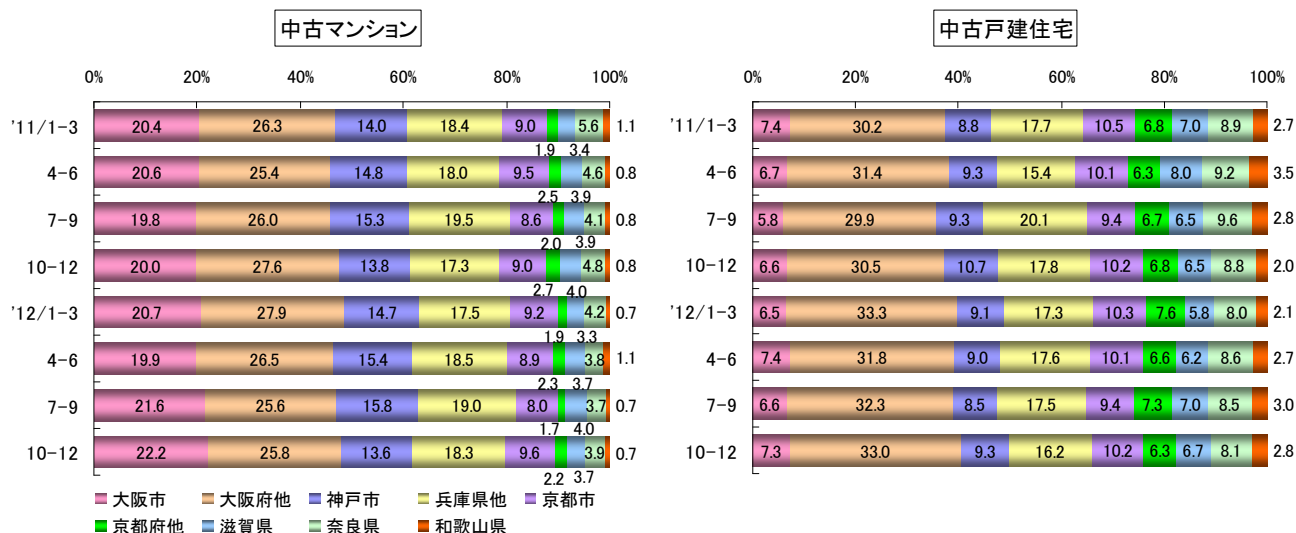
2. 登録～成約に至る取引履歴の分析

- 今回分析が可能となった新規登録から成約に至る日数をみると、中古マンションは戸建に比べて短い。過去1年間では双方とも取引期間が長くなっており、需要の弱さが顕在化しつつある。
- 新規登録と成約価格の乖離率に時系列の変化は少なく、概ね4%前後値引きして取引されている。ただ、成約に至る物件の乖離は小さく、概ね需要に沿った売出価格の設定が行われている。
- 成約日数は築10年近辺の物件でやや短く、経年物件ほど長くなる。価格乖離率は総額が低い経年物件ほど小さくなるが、値引率は古い物件ほど拡大し、価格交渉力が弱くなるのがわかる。

3. 成約・登録価格の差異からみた売出価格の分析

- 新規登録に対する成約価格の開差率をみると、売出価格から5%以内の値引きで成約した比率は全体の約7割にのぼり、相場を意識した値付けを行った物件が最終的に契約に至るケースが多い。
- 大阪府他や神戸市・兵庫県他の中古マンション開差率は低く、売出価格は相場よりやや高い水準で設定されている。一方、戸建では京都府等の開差率が高く相場を意識した値付けが行われている。
- 価格の下押し圧力が強い経年物件の開差率は低く、売出価格を下方修正して契約に至るケースが多い。ただ、中古マンションの経年物件は開差率100%のシェアが相対的に高く、相場が意識されている。

図表1 府県地域別の成約件数シェアの推移



1. 直近2年間の中古住宅市場の動き

新システム移行で分析可能となった取引履歴

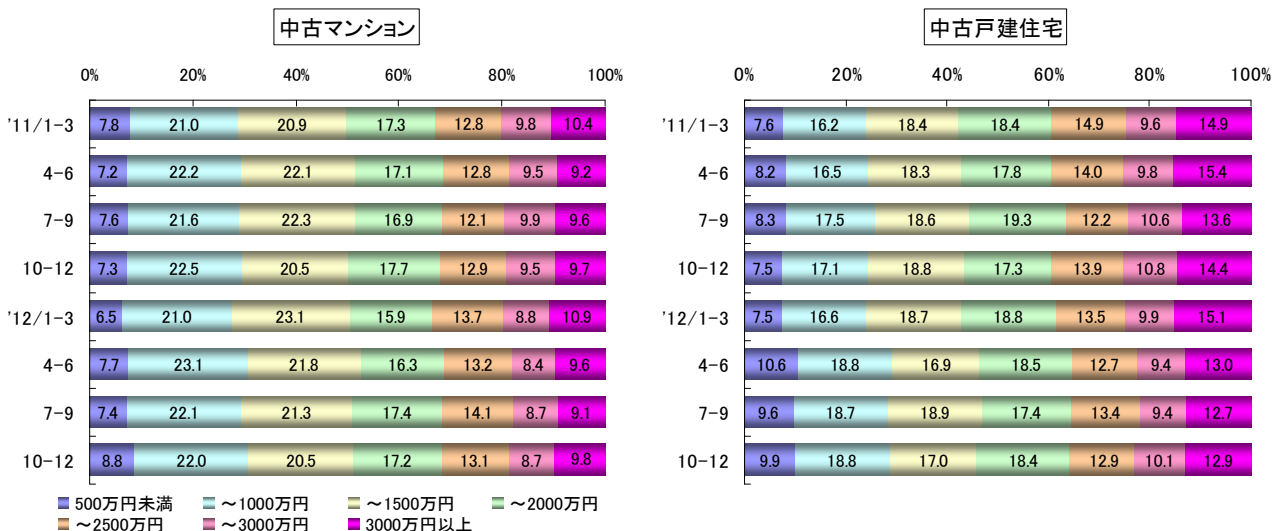
近畿圏不動産流通機構では 2011 年 8 月、情報項目の拡充や利便性・操作性の向上を目的として新システムに移行した。データ分析上の改善点としては、新規登録物件と成約物件番号のリンクによる物件の個別対比が可能となった。これまでは双方の市場平均値を比較することで、件数倍率や価格乖離率といった指標を示してきたが、今回は分析が可能となった登録開始～成約に至る取引履歴の状況等について紹介する。

ここでは、新規登録物件と成約物件を個別に比較することにより、売り出しから成約に至る期間や価格の変化、成約・新規登録価格の開差状況による売り出し価格の設定水準について、価格帯や築年帯、面積帯別などの物件属性による違いについて捉えることにする。

府県地域別シェアに大きな変化なし

まず、新システム移行前後の直近2年間について属性別の市場動向について概観すると、府県地域別の成約件数シェアでは、中古マンションの11年1～3月期から12年10～12月期までに大きな違いはみられない。両四半期の変化を比較すると大阪市は+1.8%、大阪府他が-0.5%、神戸市が-0.4%、兵庫県他が-0.1%、京都市が+0.6%、京都府他が+0.3%、滋賀県が+0.3%、奈良県が-1.7%、和歌山県が-0.4%と、大阪市や京都府・滋賀県で拡大がみられたものの、エリア別のシェアは大きく変化していない（P1・図表1）。中古戸建についても過去2年間のシェアの変化は-1.5%（兵庫県他）～+2.8%（大阪府他）の変化にとどまり、新システム移行前後の成約報告件数のエリア別シェアは大きな変動が認められなかった。

図表2 価格帯別の成約・新規登録件数構成の推移

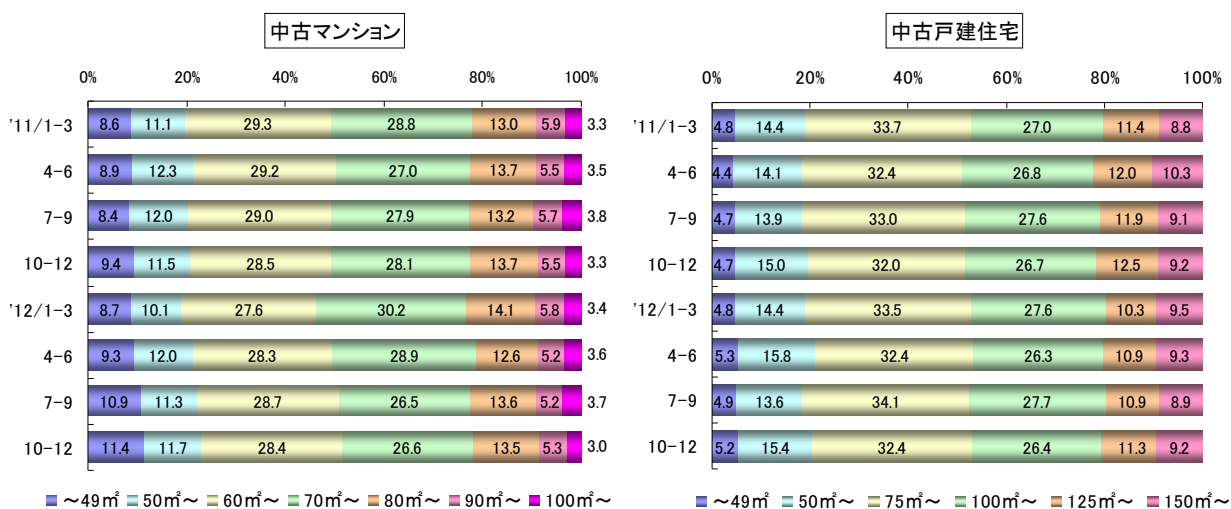


築年帯別で経年化の動きを確認

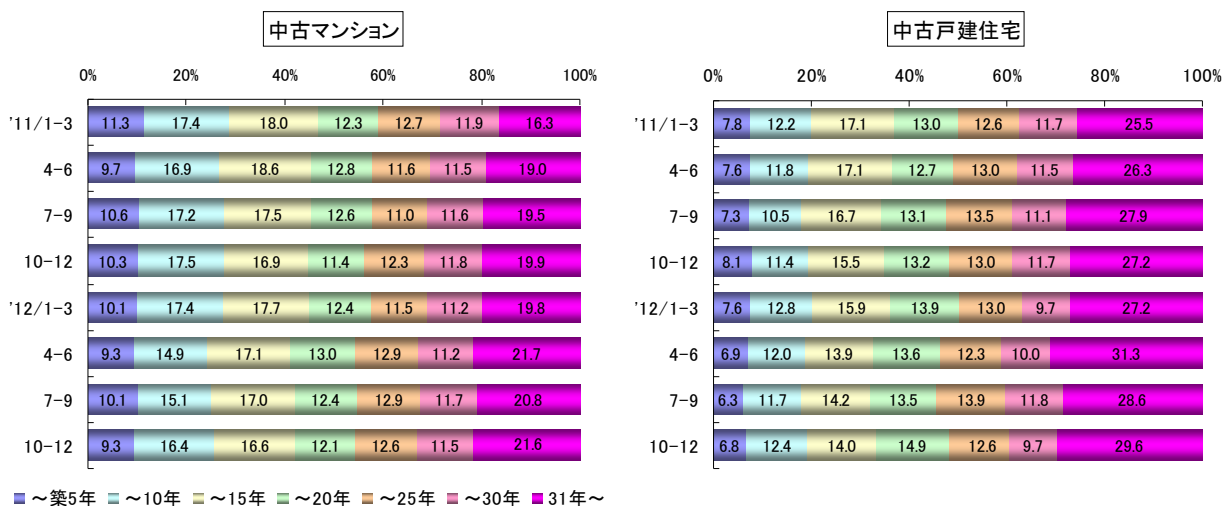
同様に、価格帯別の過去2年間のシェアの変化をみると、中古マンションは-1.1% (2,500~3,000万円未満) ~-1.0% (1,000万円未満)、中古戸建は-2.0% (2,000~2,500万円未満・3,000万円以上) ~-2.6% (500~1,000万円未満)の範囲にとどまった。専有・建物面積別では、中古マンションが-2.2% (70㎡台) ~-2.8% (50㎡未満)、中古戸建は-1.3% (75~100㎡未満) ~-1.0% (50~75㎡未満)と大差ない。築年帯別では、中古マンションが-2.0% (築5年以下) ~-5.3% (築31年以上)、中古戸建が-3.1% (築11~15年以下) ~-4.1% (築31年以上)の変化を示した(図表2・3・4)。

価格帯・面積帯別とも概ねプラス・マイナス2%台までの変化にとどまり、新システム移行前後で大きな取引シェアの変動はみられなかった。築年帯別では築31年以上のシェアの拡大が認められたが、

図表3 専有・建物面積別の成約・新規登録件数構成の推移



図表4 築年帯別の成約・新規登録件数構成の推移



これは新築着工数の減少やデフレ下の所得低迷などから安価な経年物件取引が 2001 年以降拡大基調にあり、過去 2 年間もこうした傾向が進んだものと判断される。

2. 登録～成約に至る取引履歴の分析

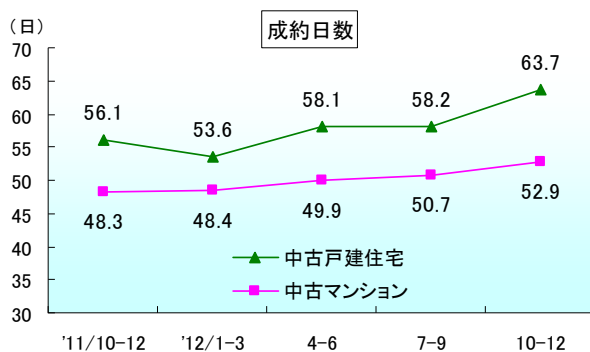
成約日数は過去 1 年延びる傾向に

次に、今回分析が可能となった新規登録から成約に至る成約期間や価格変更状況について、11 年 10～12 月期以降の動きを捉える。

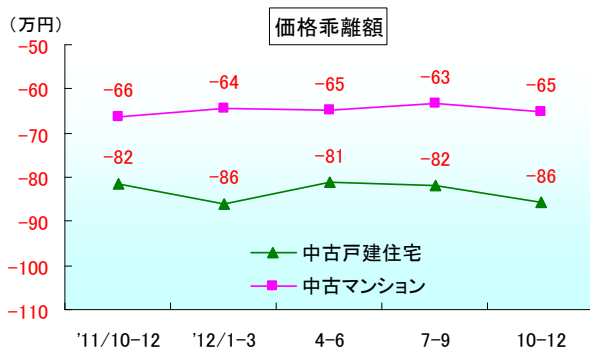
登録から成約までの日数は、11 年 10～12 月期中古マンションが 48.3 日、中古戸建は 56.1 日だったものが、12 年 10～12 月期中古マンションが 52.9 日（プラス 4.6 日）、中古戸建住宅は 63.7 日（プラス 7.6 日）に延びた。中古マンションは中古戸建に比べて成約日数が短く、取引が行われやすい状況にあるが、双方とも日数は次第に長くなっており、購入需要の弱さが顕在化しつつある様子がうかがえる（図表 5）。

一方、価格変更の状況を新規登録価格と成約価格の差分（乖離額）からみると、時系列で大きな変化はみられない。乖離率（売出価格からの値引率）も、中古マンション・中古戸建とも 4%前後で推移して

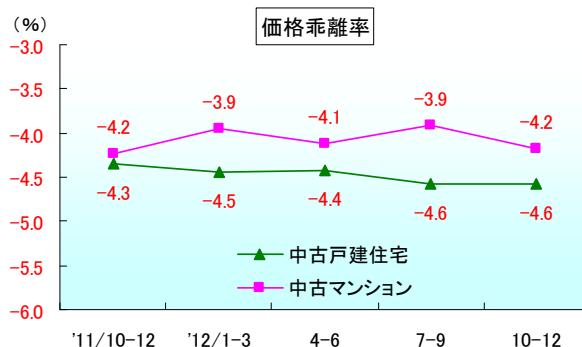
図表 5 近畿圏における成約期間・価格変更状況の推移



※成約日数:個々の物件の新規登録～成約に至る日数の平均値



※価格乖離額:個々の物件の「新規登録価格-成約価格」の平均値



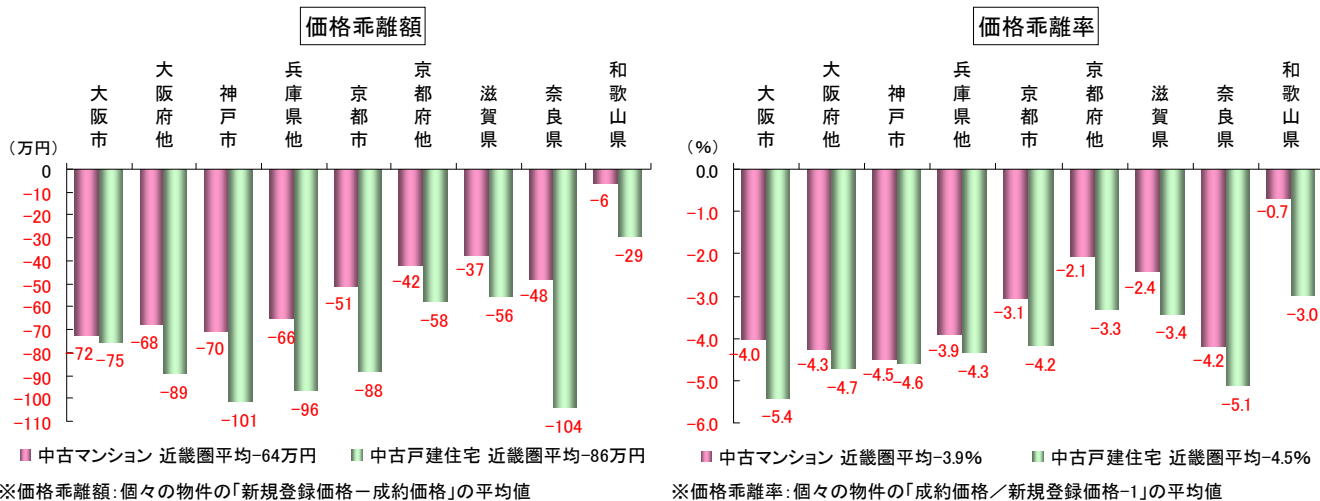
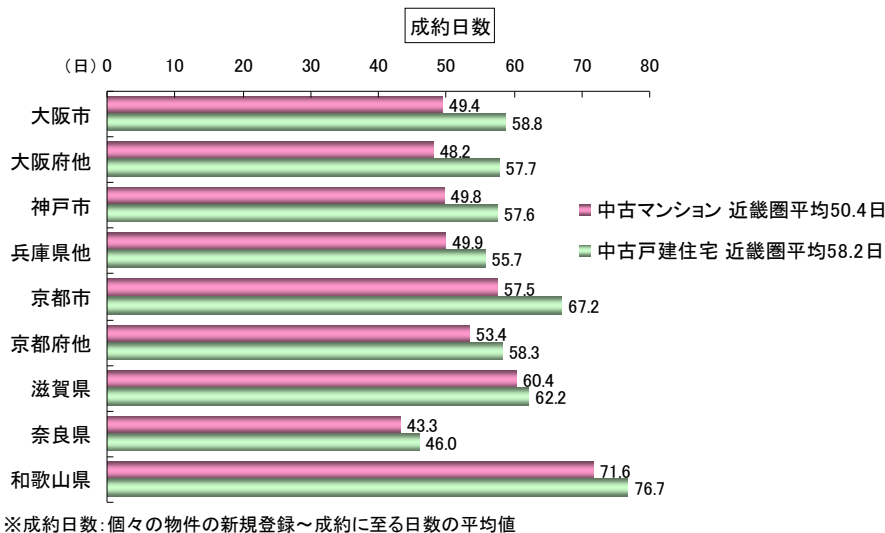
※価格乖離率:個々の物件の「成約価格/新規登録価格-1」の平均値

いる。これは、成約に至る物件は売出価格と買い希望額の乖離が小さく、購入需要を意識した価格設定が行われているケースが多いためと考えられる。ちなみに毎号の「市況トレンド」で示している価格乖離率は、成約物件と新規登録物件の市場全体の平均価格を対比させたものであり、この場合の新規登録価格には成約に至らなかった（売り出し価格が需要と乖離した）物件も含まれる。当該数値は時系列で大きく変動するが、これは市場全体の需給の強弱を示すための指標であり、この特集で示す数値とは性格が異なるものである。

成約日数短い
大阪府・兵庫県

同様の考え方で府県地域別の成約日数を捉えると、12年の中古マンションは奈良県が43.3日で最も短く、和歌山県が71.6日で最も長い(図表6)。近畿圏平均(50.4日)を下回るのは大阪市、大阪府他、

図表6 府県地域別の成約期間・価格変更状況(2012年)



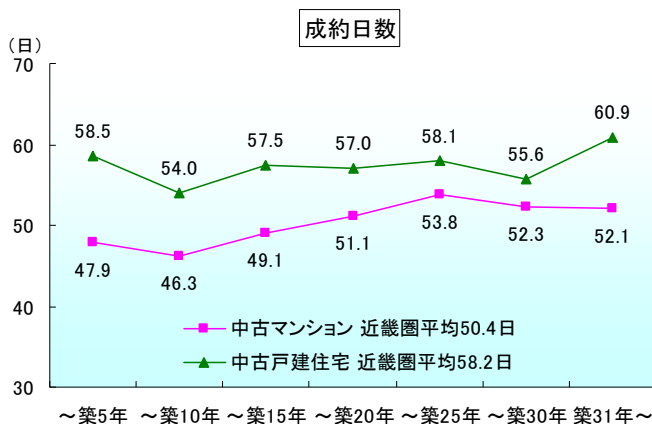
神戸市、兵庫県他、奈良県で、中古マンションの主力エリアでは取引が行われやすい状況にある。中古戸建も奈良県が46.0日で最も短く、和歌山県が76.7日で最も長い。近畿圏平均（58.2日）を下回るのは大阪府他、神戸市、兵庫県他、奈良県となっている。

中古マンションの価格乖離額は、和歌山県が-6万円で最も小さく、大阪市が-72万円で最も大きく、近畿圏平均を下回るのは京都市、京都府他、滋賀県、奈良県、和歌山県である。中古戸建でも和歌山県が最も小さく、奈良県が最も大きい。近畿圏平均を下回るのは大阪市、京都府他、滋賀県、和歌山県であった。総じて価格水準の高いエリアの乖離額は大きい。乖離率も概ね同様の傾向だが、中古戸建では大阪市の乖離が-5.4%と大きい。

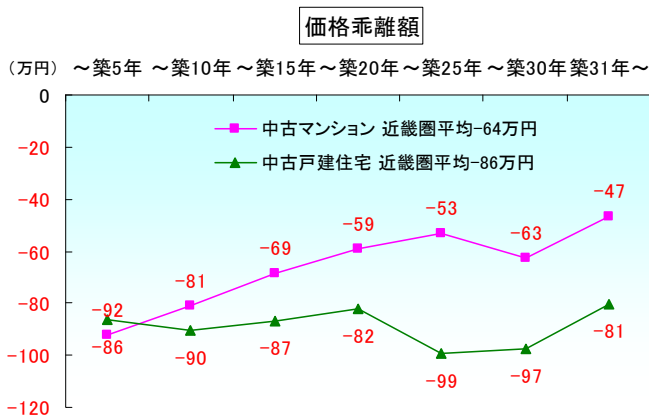
経年物件ほど乖離額は縮小・乖離率は拡大

築年帯別にみると、中古マンションでは築15年以下が近畿圏平均を下回り、築6～10年の物件で成約日数が最も短くなる。中古戸建では、築6～30年以下の物件が近畿圏平均を下回る（図表7）。乖離

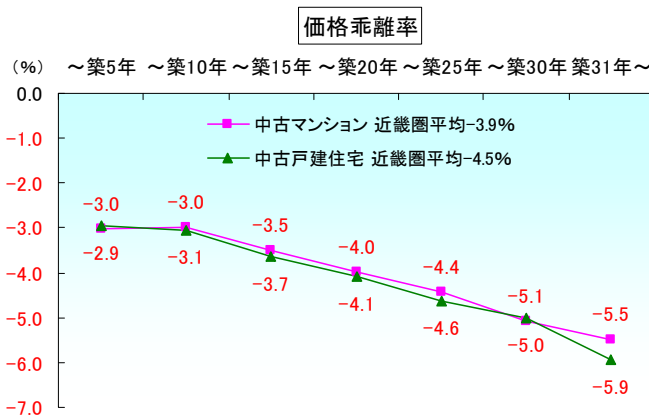
図表7 築年帯別の成約期間・価格変更状況（2012年）



※成約日数:個々の物件の新規登録～成約に至る日数の平均値



※価格乖離額:個々の物件の「新規登録価格-成約価格」の平均値



※価格乖離率:個々の物件の「成約価格/新規登録価格-1」の平均値

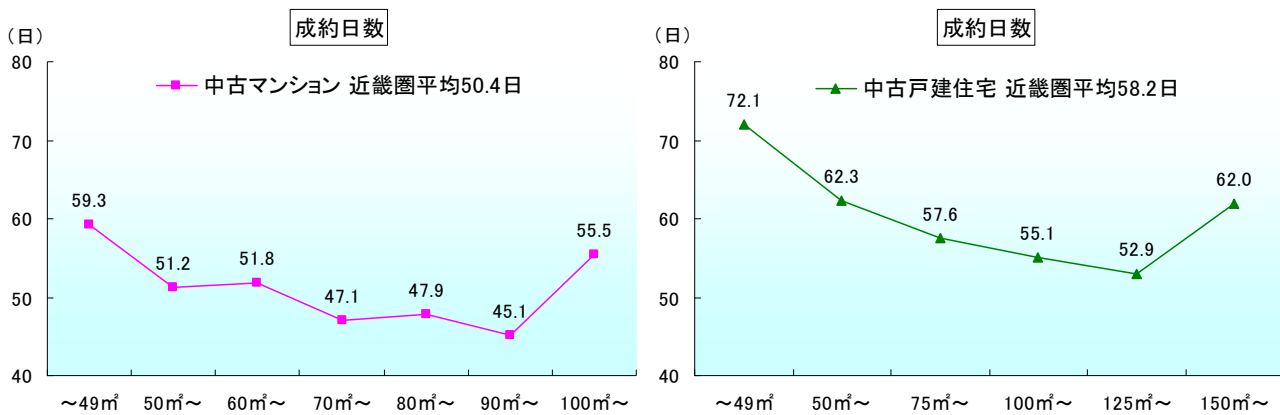
額は、中古マンションでは総額が低くなる築16年以上で近畿圏平均より小さく、中古戸建は築16～20年と築31年以上で小さくなる。戸建の乖離額が経年変化に応じた縮小を見せないのは、戸建価格が地価の影響を受けやすく、経年物件でも地価水準の高いエリアが存在するためとみられる。ただ、乖離率は経年物件ほど大きくなり中古マンションでは築16年以上、戸建は築21年以上が近畿圏平均を上回る。古い物件ほど値引率は拡大し、価格交渉力が弱くなるのがわかる。

面積帯ボリュームゾーンの
成約日数・乖離率低下

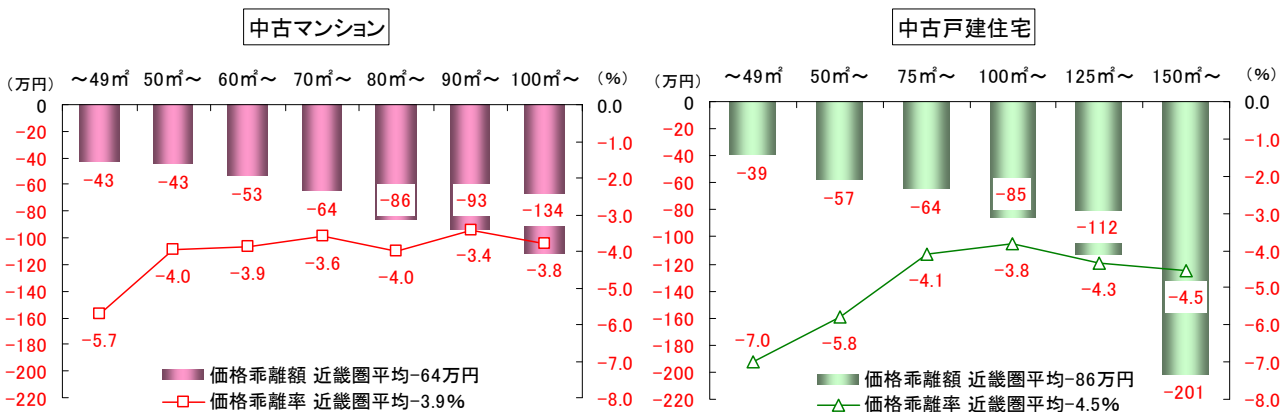
一方、専有・建物面積別では総額が上昇する住戸規模の大きな物件ほど乖離額も大きくなるが、乖離率は縮小する傾向にある。中古マンションの成約日数は49㎡以下が最も長く、90㎡台まで規模が大きくなるに従い日数は短縮する。70～90㎡台は近畿圏平均より短く、中古戸建も同様に75～150㎡未満は短くなる傾向にある(図表8)。一定規模以上のファミリータイプなど中心的なボリュームゾーンの成約日数は相対的に短く、取引されやすいことがわかる。

中古マンションの乖離率は70㎡台と90㎡台で近畿圏平均を下回

図表8 専有・建物面積別の成約期間・価格変更状況(2012年)



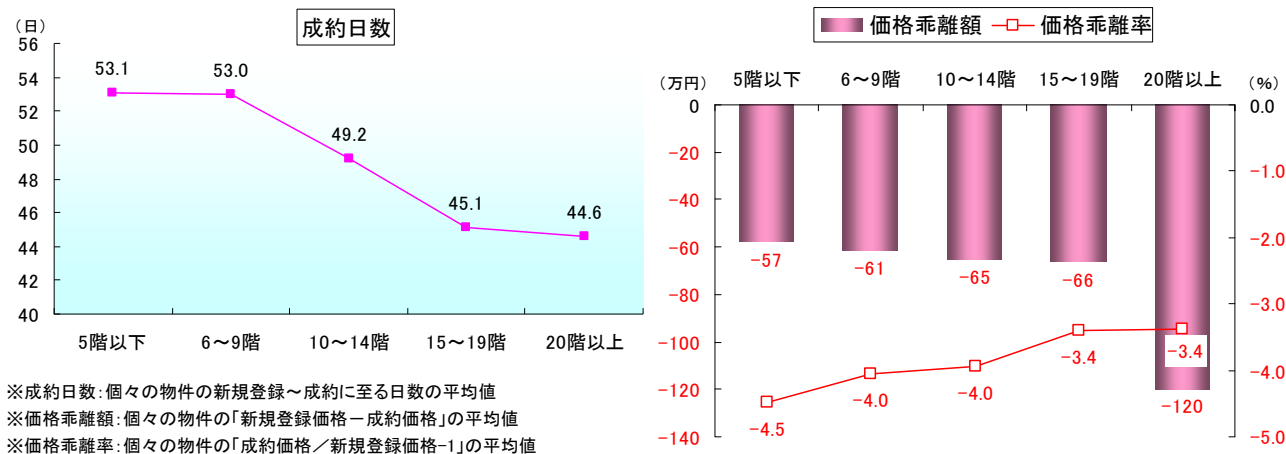
※成約日数:個々の物件の新規登録～成約に至る日数の平均値



※価格乖離額:個々の物件の「新規登録価格-成約価格」の平均値

※価格乖離率:個々の物件の「成約価格/新規登録価格-1」の平均値

図表9 中古マンション地上階層別の成約期間・価格変更状況 (2012年)



高層物件も成約日数・乖離率は低下

り、中古戸建は 75~150 m²未満で平均を下回る。成約日数と同様、比較的大きな住戸規模の物件は乖離率が小さくなり、取引されやすい状況にあることがうかがえる。

中古マンションの階層別についてもみておくと、10 階以上の中高層や超高層物件は成約日数が短くなる。9 階以下は約 53 日だが、10~14 階は 49.2 日、15 階以上では 45 日前後に短縮する (図表 9)。乖離額は 9 階以下が近畿圏平均を下回り、10~19 階も -65~66 万円と 9 階以下と大差ないが、高額の高層マンションを含む 20 階以上になると -120 万円に拡大する。ただ、乖離率は高層物件ほど縮小し、最も低い 15 階以上は -3.4% と相対的に値引されにくい状態にあることがわかる。

3. 成約・登録価格の差異からみた売出価格の分析

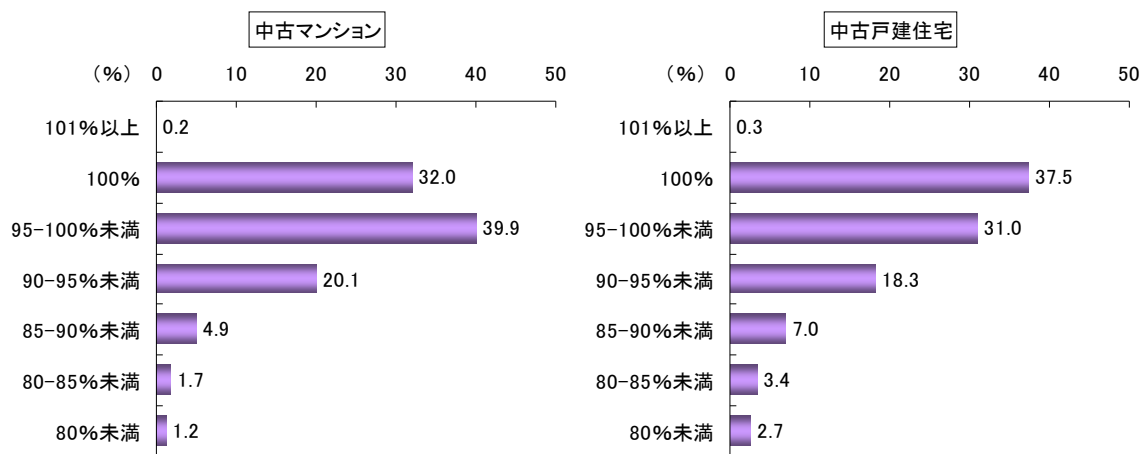
開差率は 95~100% が最多

最後に、新規登録価格に対する成約価格の開差率の分布を属性別にみておく。開差率は成約価格÷新規登録価格で算出し、上述の価格乖離率と類似した概念だが、ここでは開差率帯ごとの成約件数分布を示すことで、売り出し価格の設定水準 (どの程度の水準が最も成約しやすいか) について把握する。

中古マンションにおける 12 年の開差率の分布をみると、95~100% の水準で成約した割合が 39.9% と最多を占めた。次いで多いのが 100% で、売り出し時と同じ価格で成約している物件も多くみられた。売り出し価格から 5% 以内の値引きで成約した比率は、全体の 7 割にのぼり、最終的に契約に至った物件の大多数は、購入者の希望価格

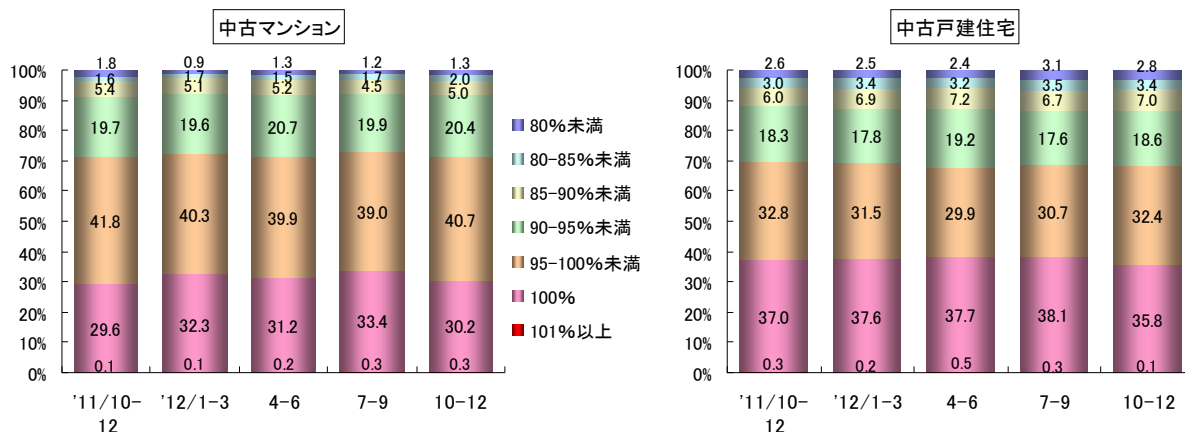
図表 10 近畿圏全体の成約価格と新規登録価格の開差率の推移

■2012年の開差率



※開差率:成約価格／新規登録価格

■四半期別の開差率推移



※開差率:成約価格／新規登録価格

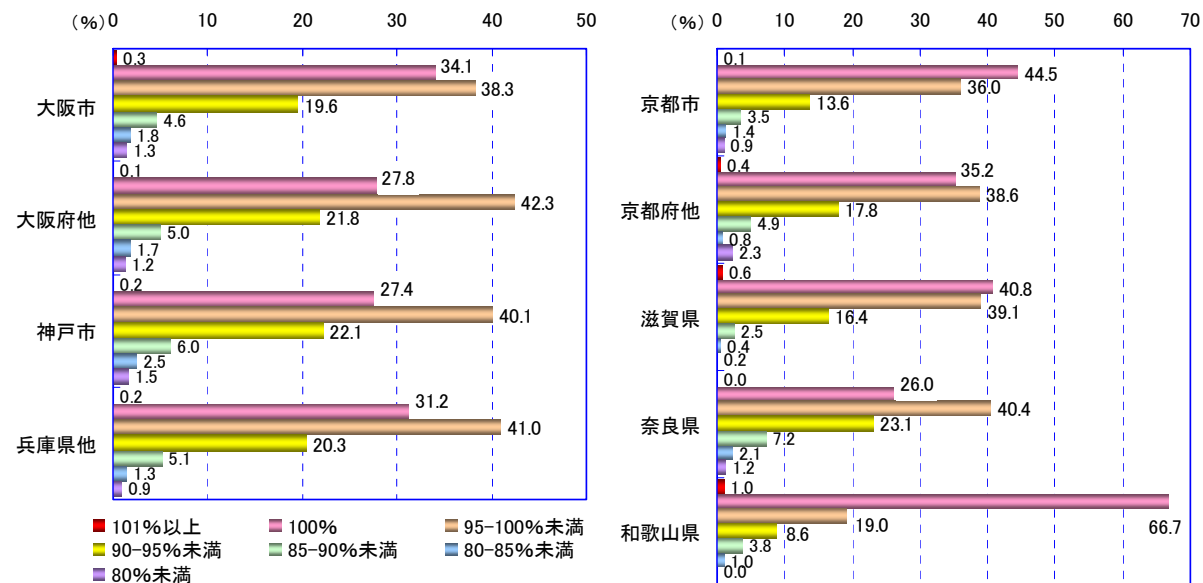
(相場)を意識した値付けを行っていることが改めてわかる(図表10)。中古戸建の開差率は100%が37.5%を占め最も多いが、12年の成約価格が下落基調であったため、需要の弱さから中古マンションより相場に沿った値付けが行われていた(強気の値付けが難しい)とみられる。95~100%を加えると全体の7割弱が5%以内の値引きで成約している。四半期別の推移をみても、こうした構成比に大きな変化はなく中古マンションは95~100%、中古戸建は100%が最多となっている。

神戸市等で低い
中古マンション開差率

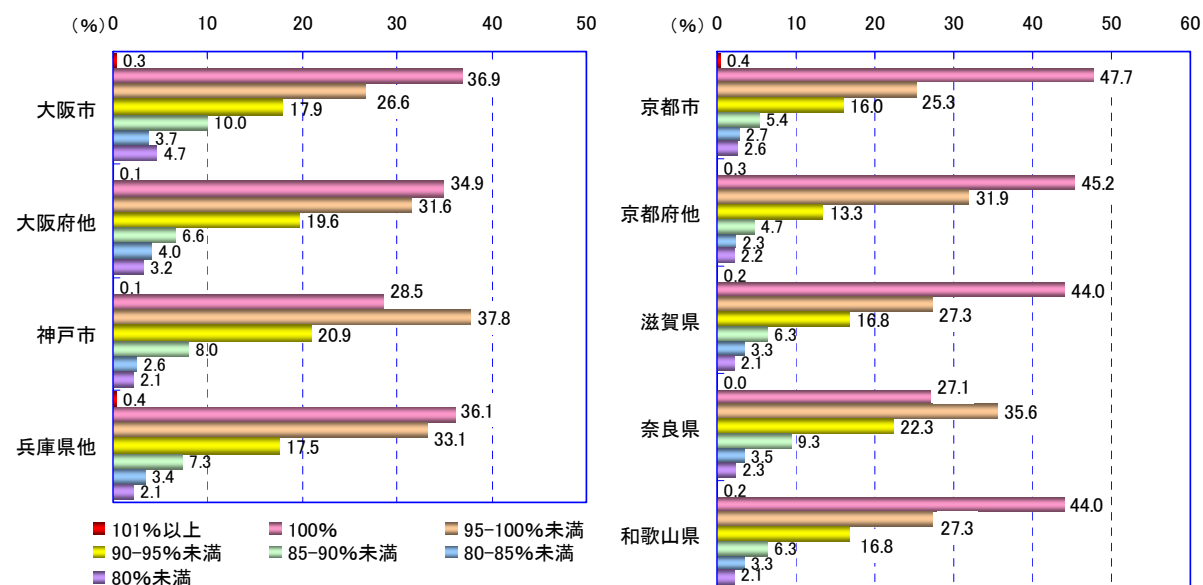
次に府県地域別の開差率をみると、中古マンションでは大阪府他や神戸市、兵庫県他、奈良県で95~100%の構成比が近畿圏平均を上回り、売り出し価格が相場よりやや高い水準(強気)で設定されている可能性が考えられる。一方、中古戸建で開差率100%の比率が近畿圏平均を上回るのは京都市や京都府他、滋賀県、和歌山県で、これらの

図表 11 府県地域別の成約価格と新規登録価格の開差率 (2012 年)

■中古マンション



■中古戸建住宅

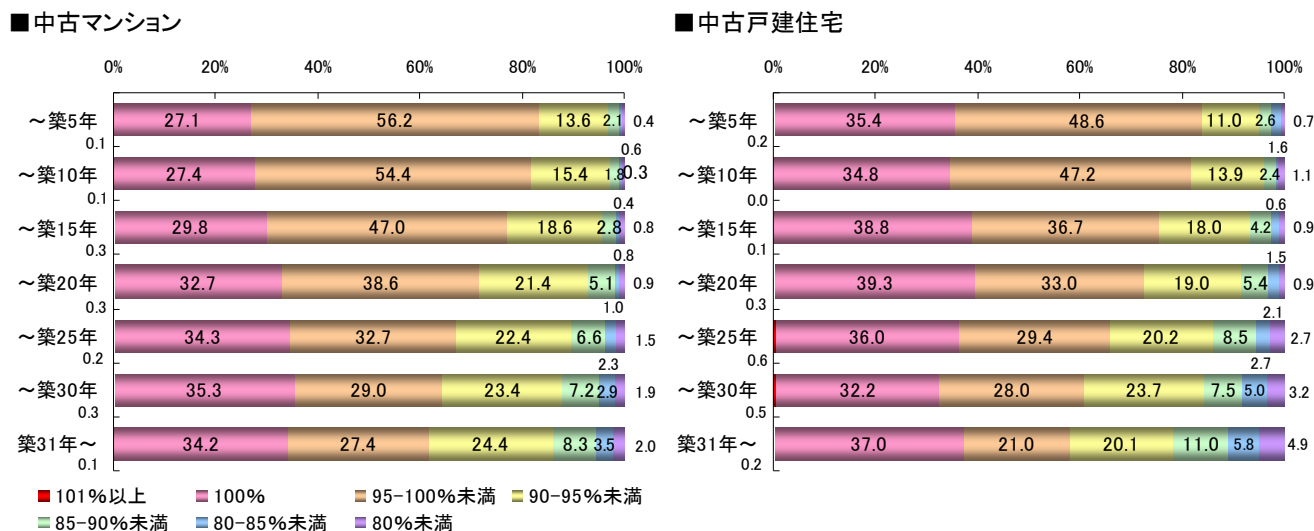


府県では相場を意識した値付けが行われやすい環境にあるとみられる (図表 11)。

中古住宅の開差率
経年物件で拡大

築年帯別の開差率は、前述の価格乖離率でもみたように経年物件ほど値引きされる比率が高い。築 10 年以下の築浅物件では、ほとんど値引きのない 95%以上の開差率が 8 割を上回るが、築 11 年以上では 95%未満で成約する比率が拡大し、築 31 年以上で 4 割前後に達する。経年物件に対する価格の下押し圧力は強く、売り出し価格を下方修正して、契約に至るケースは多いと考えられる。

図表 12 築年帯別の成約価格と新規登録価格の開差率（2012年）



ただ、中古マンションの築16年以上は開差率100%の比率が3割を超え、築15年以下より売出価格と同等の水準で成約する比率が拡大する。これは土地評価の割合が低いマンションでは、築年が古くなると建物評価の低下がそのまま影響するため、相場を無視した売出価格の設定が困難になることが要因と考えられる（図表12）。

以上のように、個別の成約と新規登録物件を対比することで、物件属性別の成約日数や値引きの状態など、様々な傾向を捉えることができた。特に、成約日数の推移からは市場における需要の強弱を示す新たな傾向が示されたほか、開差率の分布からは売出価格の設定に関する適正水準を把握する可能性も捉えられた。こうした点は新システムへの移行によって初めて把握が可能となったが、今後は当該データを継続的に作成・ストックすることにより、中古住宅市場の需給の変化や構造面の特徴についてより詳細な分析が可能になると考えられる。市況レポートの新たな指標として、一層の拡充を図ることが期待される。

市況トレンド 2012年10～12月期の近畿圏市場

2012年10～12月期の近畿圏市場は、中古マンション・戸建住宅とも成約価格の下落が続いた。しかし、衆院選後の円高修正や金融緩和が企業業績や不動産の購入マインドに好影響を与える見通しが強まっており、弱含みの需給環境は改善する可能性が出てきた。

1. 中古マンション市場の動き

- 12年10～12月期中古マンション成約件数は3,799件で前年比3.2%増と15期連続増加。新規登録件数も9期連続増(図表1)。成約の増加が新規登録を上回り、供給過剰感は引き続き薄らいだ。
- 成約価格は1,649万円で2.0%下落し5期連続マイナス。新規登録価格もマイナス1.3%と、双方下落する中で新規登録と成約価格の乖離率は拡大したが、売出価格の調整も目立ってきた。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,581件で前年比0.5%減少する一方、新規登録件数はプラス7.2%と増加が続き、中古マンションとは対照的に供給過剰感がやや強まっている(図表2)。
- 成約価格は1,821万円で前年比マイナス3.3%と3期続けて下落。中古戸建市価も安価な水準が続くが、新規登録価格は07年10～12月期以来5年ぶりの上昇に転じ、価格調整は一服した。

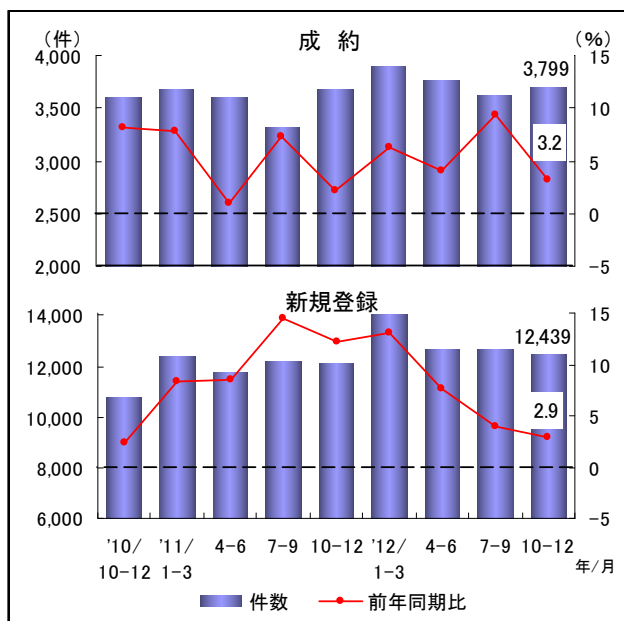
3. 近畿圏市場の方向

- 12年10～12月期中古マンションは件数がプラス・価格は下落とポジションは変わらないが、中古戸建は件数・価格ともマイナスとなり弱含みの傾向が進んだ。

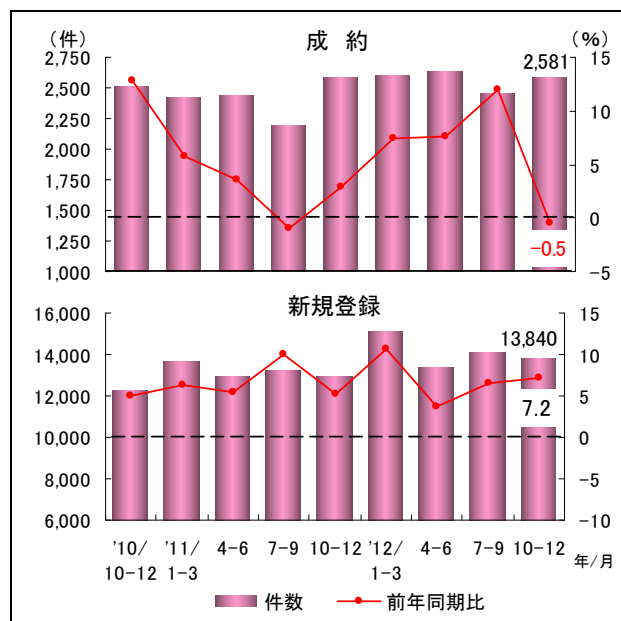
4. 関連不動産市場の動き

- 12年10～12月期も賃貸マンションの賃料単価は下落が続くが、前年比では神戸市が、前月比では京阪神の各市で下げ止まりの兆しがみられた。
- オフィス空室率は神戸市で改善が続いたが、大阪・梅田、淀屋橋・本町、京都市ではやや上昇。募集賃料は引き続き下落基調だが、京都市は横ばいとなった。

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



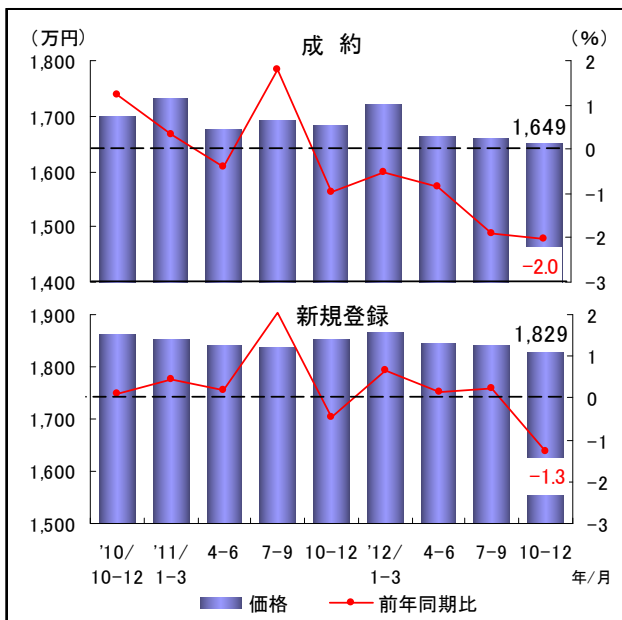
1. 中古マンション市場の動き

成約・新規登録価格 とも下落

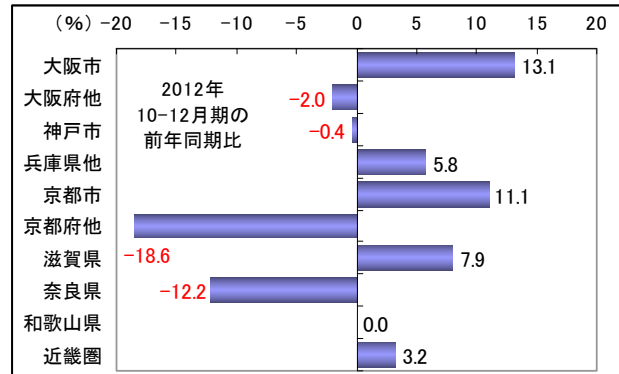
2012年10～12月期の近畿レイズへの成約報告件数は、3,799件で前年同期比3.2%増と7～9月期の9.3%増から縮小したが、09年4～6月期以来15四半期連続の増加となった。10～12月期の水準としては過去最高を更新し、成約報告量ベースでみた中古マンション市場は堅調さが続く（P1・図表1）。一方、新規登録件数は12,439件で前年比2.9%増と9期連続で増加し、やはり10～12月期として過去最高となった。ただ、増加率は徐々に低下しており、市場への供給が鈍化したことから、10～12月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は3.43倍と、7～9月期の3.44倍から若干低下し、需給は比較的安定している。

ただ、成約価格の下落は続いており、10～12月期は1,649万円で前年比マイナス2.0%と、5期連続で下落した（図表3）。新規登録価格は1,829万円で前年比マイナス1.3%と下落に転じたが、新規登録に対する成約物件の価格乖離率はマイナス9.3%と、7～9月期から0.2ポイント拡大した。中古マンションは安価な物件取引が拡大してきたが、新規の売り出し価格の調整も目立ってきた。価格面の需給

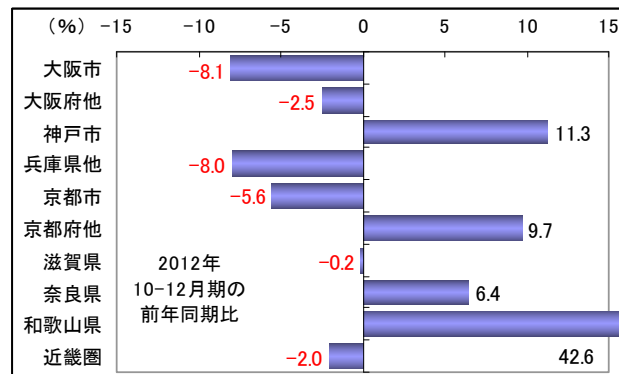
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



取引増エリアでは 安価な物件にシフト

は弱含みだが、価格調整の進展が今後の需要を下支えしていく可能性が指摘される。

12年10～12月期のエリア別の中古マンション成約件数の動きをみると、増減傾向に違いがみられた。近畿圏の取引量の過半数を占める大阪市、兵庫県他、京都市、滋賀県の4エリアで成約件数が増加し、京都市は8期、兵庫県他は6期、大阪市は4期連続で増加した。一方、取引シェアの高い大阪府他や神戸市が減少に転じたほか、京都府他や奈良県も減少した(図表4)。主要エリア別の成約件数シェアは、大阪府他(25.7%)、大阪市(21.8%)、兵庫県他(18.2%)、神戸市(13.7%)、京都市(9.2%)の順であった。

成約価格は大阪市、大阪府他、兵庫県他、京都市、滋賀県で下落し、主に取引が伸びたエリアで安価な物件に需要がシフトした。価格がプラスとなった神戸市や京都府他、奈良県は取引が減少しており、安価で手頃な物件の不足が取引の低迷につながったとみられる(図表5)。各エリアの平均成約価格は神戸市(1,775万円)、京都市(1,741万円)、大阪市(1,714万円)、兵庫県他(1,655万円)で近畿圏平均を上回り、以下、大阪府他(1,588万円)、滋賀県(1,542万円)、京都府他(1,445万円)、奈良県(1,266万円)、和歌山県(1,178万円)の順であった。件数に価格を乗じた成約報告ベースの取扱高は、神戸市(10.9%増)や滋賀県(7.7%増)、京都市(4.9%増)など5つのエリアで拡大した。近畿圏全体ではプラス1.1%と13期連続の拡大となったが、件数・価格ともマイナスだった大阪府他をはじめ、成約価格の下落で取扱高の伸び率は低下している。

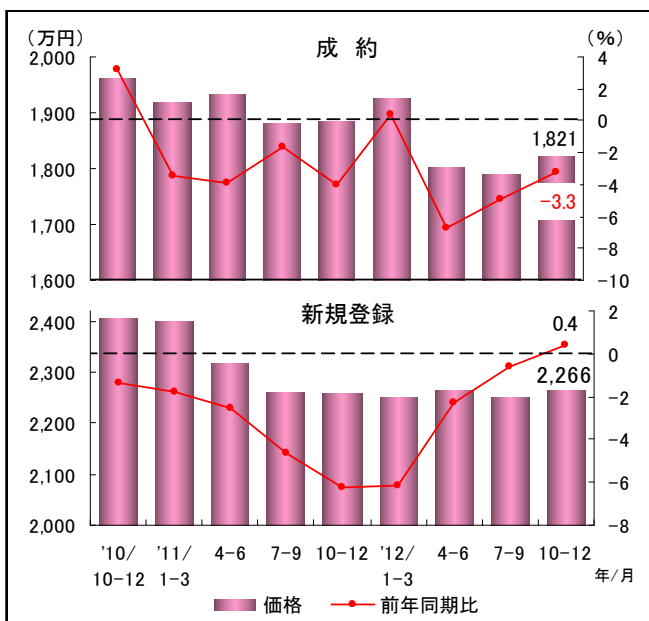
2. 中古戸建住宅市場の動き

成約件数は前年比 横ばい

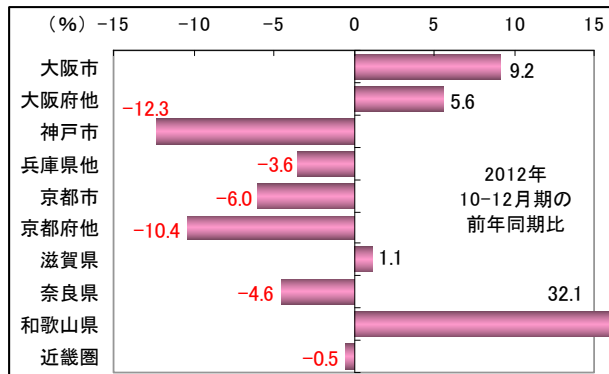
中古戸建住宅の12年10～12月期の成約件数は2,581件で、前年比マイナス0.5%と7～9月期の12.0%増から減少に転じた。一方、新規登録件数は13,840件でプラス7.2%と9期連続で増加し、売物件の増加が鈍化しつつある中古マンションとは対照的な動きとなった(P1・図表2)。10～12月期の成約件数は11年同期に次ぐ水準だが、新規登録件数の増加が続いたため、成約に対する新規登録の件数倍率は5.51倍と7～9月期を上回り供給過剰感がやや強まった。

10～12月期の成約価格は1,821万円で前年比マイナス3.3%と下落が続くものの、下落率は次第に縮小している。新規登録価格は2,266万円で前年比プラス0.4%と07年10～12月期以来、実に5年ぶりに

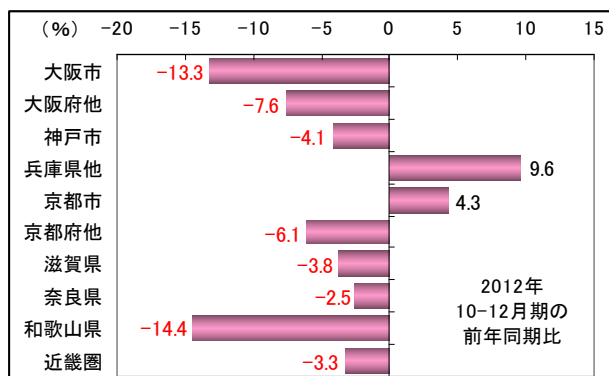
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



上昇に転じ、長らく続いた価格調整に一服感が出た（図表6）。このため、新規登録に対する成約価格の乖離率はマイナス18.7%と前の期に比べて0.7ポイント拡大し、両者の乖離は12年以降広がっている。こうした価格の乖離が今回の取引の減少につながったとも考えられ、来期以降、成約価格の下落が納まり需給改善に向かうか注視すべきである。

成約価格の下落エリアはやや減少

12年10～12月期のエリア別の成約件数で前年比増となったのは近畿圏取引量の半数弱を占める大阪市、大阪府他、和歌山県の3エリアのみであった。大阪市と大阪府他は10～12月期としては過去最高水準を記録しているが、双方とも成約価格は下落し、安価な物件が取引の中心となっている（図表7）。成約価格は兵庫県他と京都市を除く7エリアで下落し、近畿圏の取引量の7割以上を占める地域で下落した（図表8）。ただ、全エリアが下落した4～6月期よりプラスとなる地域が増え、前期比ベースの上昇は5エリアに拡大し、価格の下落基調はやや改善している。

成約価格の下落に加え成約件数が減少するエリアが拡大したため、取扱高は近畿圏全体でマイナス3.8%と4期ぶりに縮小した。拡大したのは兵庫県他（5.7%増）、和歌山県（13.1%増）のみで、他7エリ

アはいずれも縮小した。エリア別の成約価格をみると、兵庫県他(2,131万円)、京都市(2,023万円)、神戸市(2,010万円)が近畿圏平均を上回り、以下、京都府他(1,782万円)、大阪府他(1,754万円)、奈良県(1,693万円)、滋賀県(1,663万円)、大阪市(1,529万円)、和歌山県(1,031万円)の順となっている。

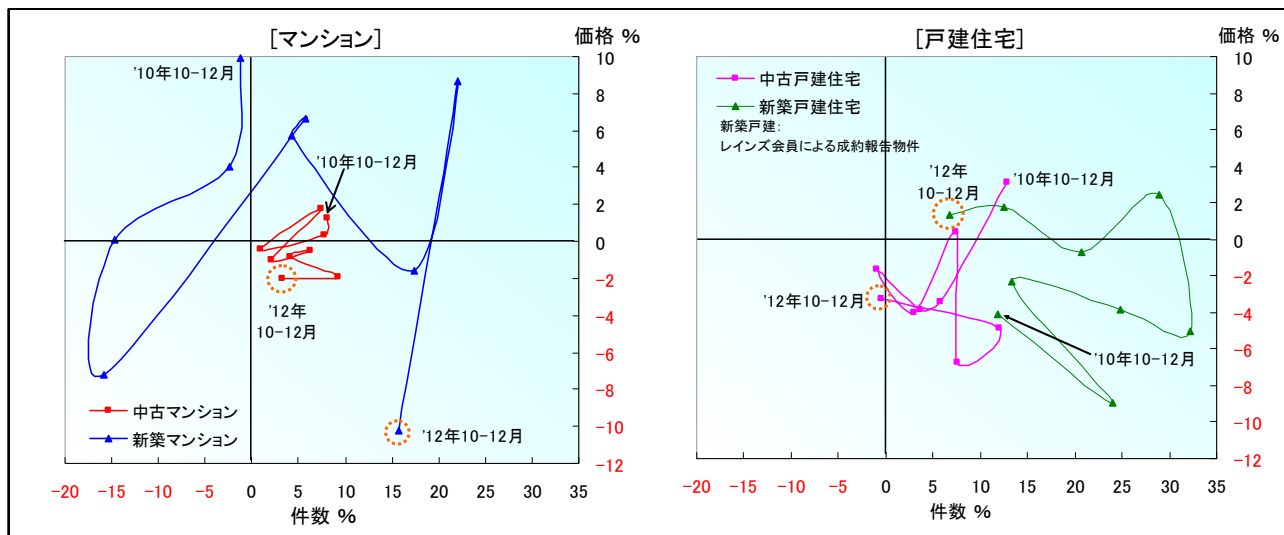
3. 近畿圏市場の方向性

中古住宅市場は弱含み
ポジションから好転?

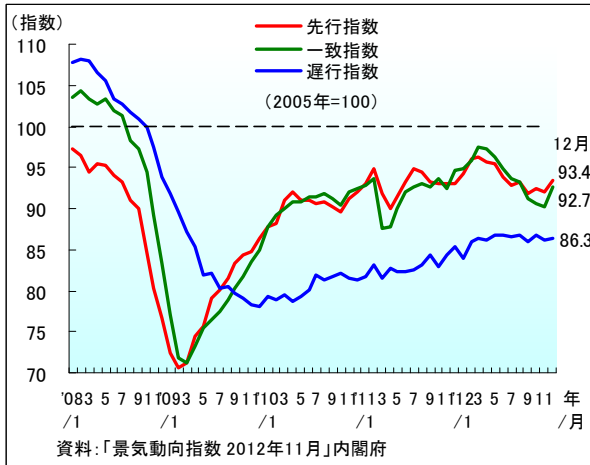
成約件数と成約価格の前年同期比から市況の位置づけを捉えると、12年10～12月期中古マンション市場は取引増(プラス3.2%)・価格下落(マイナス2.0%)の傾向が続き、弱含みのポジションにより近づいた(図表9)。一方、新築マンションは発売戸数の増加が続く中で平均価格は下落に転じ、やや弱含みの市場局面に変化している。中古戸建住宅は件数・価格ともマイナスの弱含みポジションに変化する一方、新築戸建は双方ともプラスの局面を維持した。

内閣府が13年2月に公表した12年12月の景気動向指数(速報値)は、先行指数・一致指数とも上昇し、12年4月以降の景気減速の動きに歯止めがかかった(図表10)。近畿の12月の不動産購買態度指数は低下したが、「買い時」感は維持されている(図表11)。昨年末の政権交代以降、円高修正や株高など景気の先行き回復期待が高まっているが、一部指標ではこうした影響が現れ始めた。1月に政府・日銀によるインフレ目標を示した大幅な金融緩和が実施され、デフレ脱却を目指す動きが始動したが、輸出関連企業を中心に業績回復が現実のものとなれば、消費者の景況感がさらに好転する可能性が出てくる。

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)

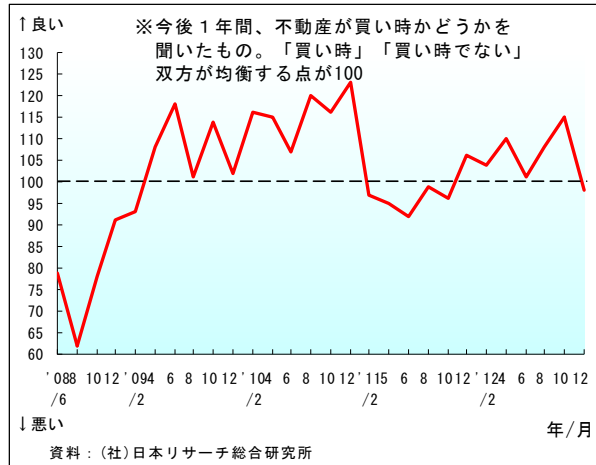


図表10 景気動向指数



*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11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

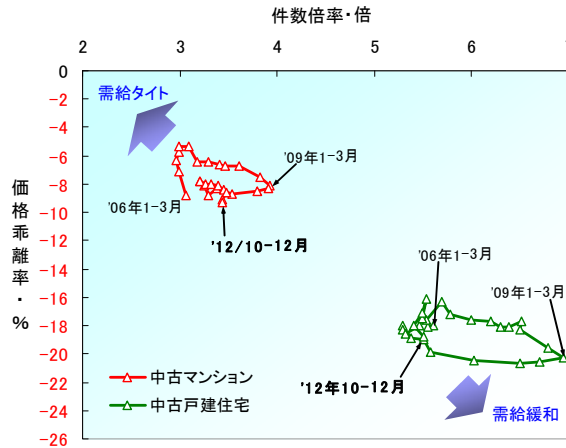
図表11 不動産購買態度指数(近畿)



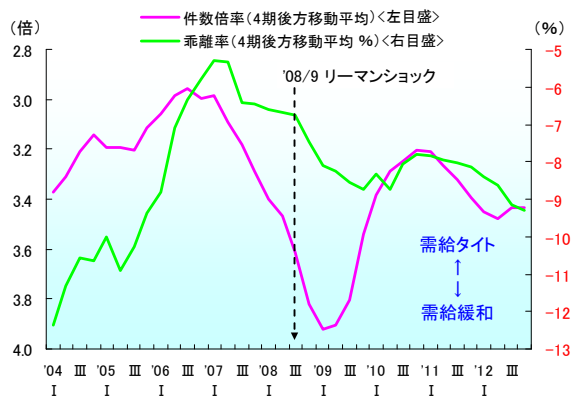
資料: (社)日本リサーチ総合研究所

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

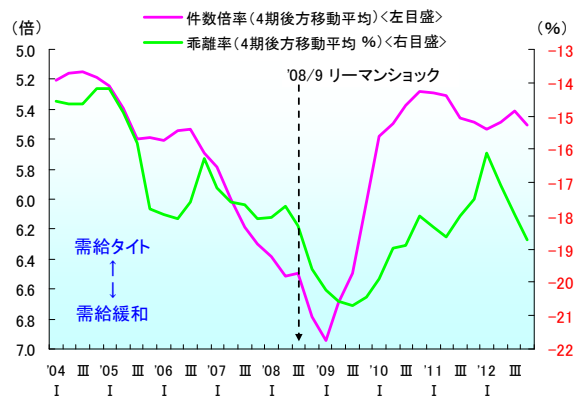
A. 中古住宅市場の需給ポジション (BとCの合成図)



B. 中古マンションの件数倍率と価格乖離率



C. 中古戸建住宅の件数倍率と価格乖離率



10～12月期の成約件数に対する新規登録(売り出し)件数の倍率は中古マンションが横ばい、中古戸建はやや拡大している。価格乖離率も中古マンションは11年以降、中古戸建は12年以降拡大基調にあり、需給は弱含みの傾向が続く(図表12)。ただ、14年4月の消費税増税を控え、財政出動による景気対策や増税緩和策としての住宅

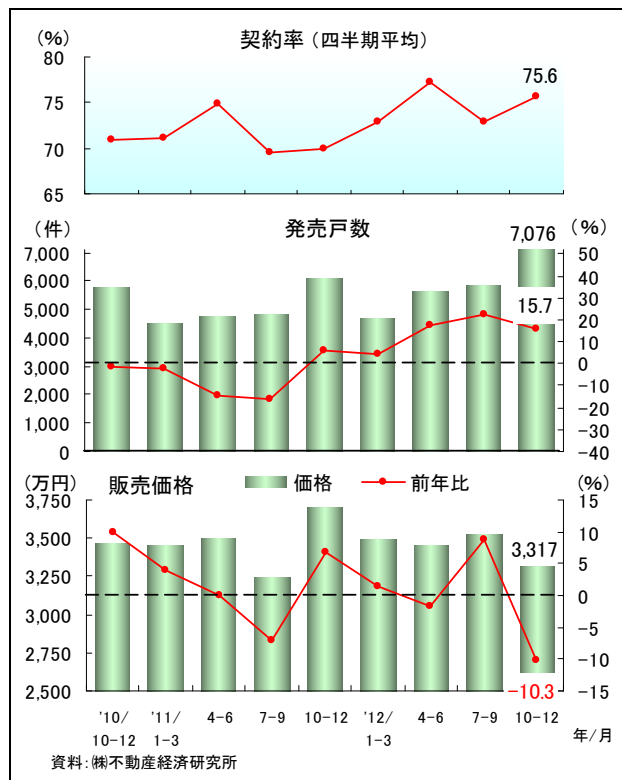
ローン減税の拡充等が実施される予定である。こうした対策は、中古住宅市場にも好影響を与える可能性があり、購入マインドの改善とともに市況はプラスのポジションに変化することが考えられる。上述のような景気回復期待が、实体经济の好転（雇用所得の拡大等）に結びつくには一定の時間を要するとみられるが、それまで目先の需要は安価な中古物件に向きやすく、需給は次第にタイトな局面に移行する可能性がある。

4. 関連不動産市場の動き

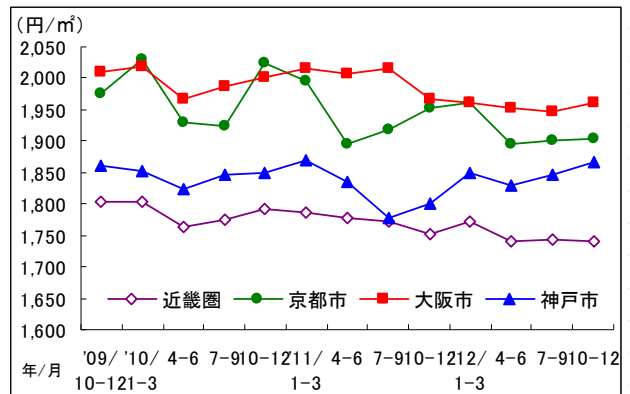
発売価格の調整で 新築マンション販売堅調

近畿圏の12年10～12月期の新築マンション発売戸数は7,076戸で前年比15.7%と2ケタ増で推移した（図表13）。特に12年12月は3,271戸で同34.8%の大幅増となり、10～12月期としては07年以来の7千戸台を回復した。契約率も75.6%と前の期から改善し7割以上を維持している。10～12月期は多くのエリアで発売戸数が増加したが、安価な物件が大幅に増加した大阪市内や大阪府下で販売価格が下落し、近畿圏の平均価格を押し下げた。即日完売戸数は大阪市内や北摂、阪神間を中心に12年3月以降増えており、12月の月末在庫は2,757戸と43ヶ月連続で減少している。発売価格の調整が続いており、新築マンション販売は比較的堅調さを保っている。

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
10年10-12月	-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
10-12	-2.3	-3.7	-1.7	-2.5
12年1-3月	-0.9	-1.8	-2.6	-1.0
4-6	-2.1	0.1	-2.7	-0.2
7-9	-1.5	-0.9	-3.4	3.9
10-12	-0.7	-2.4	-0.3	3.6

マンション賃料の下落
基調に変化の兆しも

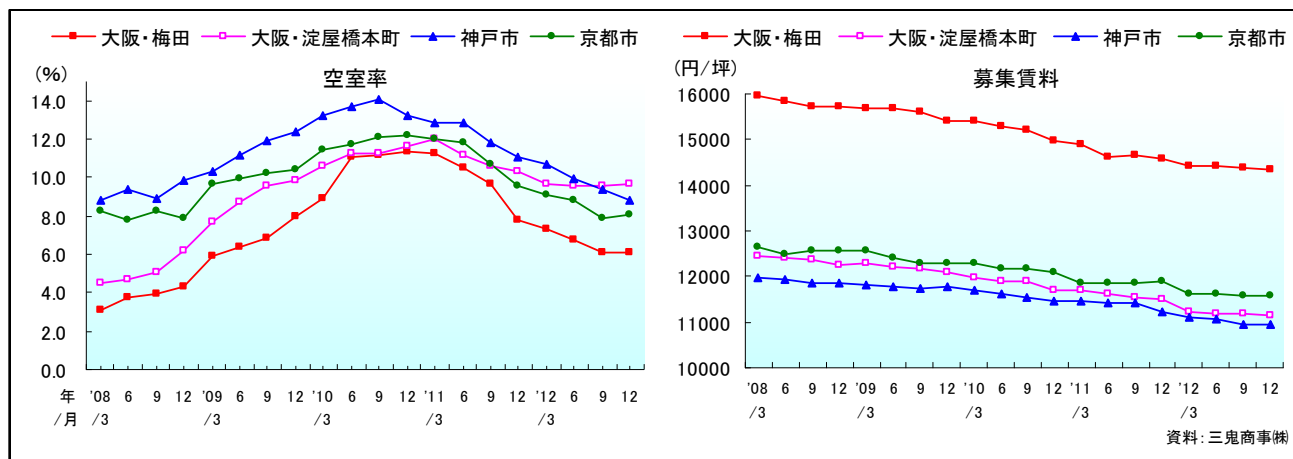
賃貸マンション市場の四半期動向を見ると、近畿圏の12年10～12月期の成約賃料単価は前年比マイナス0.7%と、6期連続の下落となった。神戸市だけは前年比・前期比とも2期連続のプラスとなったが、大阪市・京都市は下落が続く。弱含みの傾向は続いているが、前期比では両市ともプラスに転じており、足元では下げ止まりの動きもみられ、変化の兆しがうかがえる(図表14)。

オフィス空室率の低下
に一服感

京阪神ビジネス地区の12年12月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が6.12%と9月比で0.05ポイントのプラスとなり、11年3月以来の改善傾向に歯止めがかかった。淀屋橋・本町も9.67%で9月比プラス0.12ポイント、京都市は8.10%で同0.18ポイント上昇し、神戸市のみ8.85%で同0.49ポイント低下した(図表15)。

一方、12年12月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,332円、淀屋橋・本町は11,152円、神戸市は10,932円で緩やかな下落が続くが、京都市は11,592円と9月比で横ばいとなった。大阪市内では解約や再募集の影響が出たが、館内増床や拡張移転、自社ビルからの借り換え移転の動きもみられた。

図表15 オフィス空室率と募集賃料



地域不動産事情

奈良県・和歌山県

今回は奈良県と和歌山県の不動産流通市場を取り上げる。奈良県では中古マンションを中心に取引の減少が目立ち、価格も弱含む中で取扱高は縮小。和歌山県は中古マンション・戸建とも概ね横ばいで推移した。両県の特定エリアでは、築浅物件に需要がシフトする傾向もみられた。

1. 取引物件の動向

- 2012年の成約件数上位都市は、中古マンション・戸建とも例年通り奈良市、生駒市、和歌山市などの順となったが、中古マンションでは上位都市でも件数の落ち込みが目立った（図表1）。
- 和歌山市のみがマンション件数・価格ともプラスで、全体に需要の弱さが目立った。中古戸建で今回ランクインした平群町は、町内の戸建団地を中心に敷地にゆとりある物件の取引が増加した。
- 3エリア別には、奈良市・生駒市、奈良県他の成約件数の減少が目立ち、成約価格は中古戸建も含め下落基調に。和歌山県はマンション・戸建とも件数の増加がみられ、相対的に堅調さを維持した。
- 3エリア別の取扱高は、奈良市・生駒市、奈良県他の両エリアで中古マンション・戸建とも縮小傾向に。和歌山県は横ばいながらマンション・戸建とも11年の水準を上回った。
- 沿線駅別の上位圏をみると、中古マンションは上位9駅の顔ぶれが変わらず、近鉄奈良線沿線が11年と同じく7駅がランクイン。中古戸建では9位の近鉄学研北生駒、10位のJR法隆寺を除く8駅が前年と同じく上位に。中古戸建件数は増加が目立ったが価格は下落する駅が多く、多少狭くてもより安価な物件を求める動きが強まった。

2. 地域別の市場動向

- 今回特徴的な動きを示した大和郡山市周辺エリアでは、00年以降の築浅マンション取引が拡大。戸建も築浅物件が増加。和歌山市周辺エリアの中古マンションは00年代以降の取引が拡大。各築年に取引が分散する戸建も90年代以降の物件が拡大し、今後も需要を集めるとみられる。

図表1 成約件数の都市別TOP10（2012年1月～12月）

■中古マンション

順位	地域	市区町村	成約件数 (件)	成約件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	成約価格 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)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	奈良市・生駒市	奈良市	285	-10.1	1,302	1.9	17.5	1.6	72.8	1.1	20.2	-0.2	18.3
2	奈良市・生駒市	生駒市	89	-16.0	1,254	-3.1	16.3	-3.8	75.8	1.3	20.5	2.4	18.7
3	和歌山県	和歌山市	80	12.7	1,183	15.7	17.3	10.7	64.7	1.8	18.1	-0.1	5.2
4	奈良県他	橿原市	45	-35.7	878	-30.0	12.1	-29.2	71.6	-0.7	23.5	5.3	8.9
5	奈良県他	大和高田市	42	5.0	769	-3.2	10.5	-8.2	71.6	5.4	19.2	-0.1	14.3
6	和歌山県	岩出市	29	-23.7	608	22.5	9.0	18.3	66.9	2.2	19.5	0.4	14.6
7	奈良県他	大和郡山市	27	-28.9	1,410	15.3	18.5	13.7	73.7	0.9	15.8	-0.3	7.3
8	奈良県他	天理市	20	17.6	866	-8.6	12.8	-4.5	67.0	-3.8	16.9	0.4	6.9
9	奈良県他	桜井市	20	25.0	856	-3.7	11.9	-7.9	70.4	1.5	17.7	2.2	8.3
10	奈良県他	香芝市	14	-44.0	1,341	23.8	15.9	15.5	79.2	4.4	16.8	-1.4	4.9

■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)	成約価格 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)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	奈良市・生駒市	奈良市	246	1.7	2,194	0.4	218.6	8.3	116.0	-0.4	23.8	0.3	15.8
2	奈良市・生駒市	生駒市	126	2.4	2,138	-5.6	212.8	-12.0	113.7	-0.9	25.1	1.3	26.5
3	和歌山県	和歌山市	118	-9.2	1,211	7.6	159.0	10.3	106.0	6.5	22.7	-1.4	7.7
4	奈良県他	大和郡山市	60	9.1	1,327	-2.5	146.4	-6.1	102.6	-3.9	23.7	0.7	16.3
5	奈良県他	橿原市	56	3.7	1,444	5.0	155.5	8.6	109.3	9.6	22.2	-3.3	11.0
6	奈良県他	香芝市	52	-3.7	2,009	10.6	201.7	23.9	117.9	5.1	20.6	2.5	18.3
7	和歌山県	岩出市	46	21.1	970	1.4	162.7	28.3	106.6	11.6	19.3	1.8	23.1
8	奈良県他	大和高田市	39	34.5	881	-24.0	114.0	-22.0	92.3	-13.6	25.6	-0.1	13.2
9	和歌山県	紀の川市	38	46.2	689	5.3	154.9	-13.5	102.2	6.5	22.2	-0.2	16.2
10	奈良県他	平群町	31	19.2	1,541	41.6	280.4	30.5	114.7	6.6	23.4	-2.3	39.7

1. 取引物件の動向

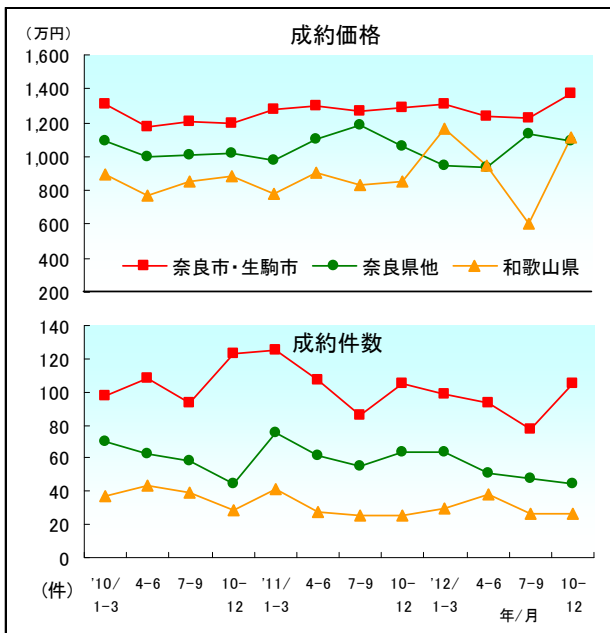
戸建取引の上位都市で 件数増加

今回は、奈良県と和歌山県の3つのエリアについて両県の市場特性を捉えることにする。

直近1年間(2012年1月~12月)で成約件数の上位10都市をみると、中古マンションでは例年通り1万世帯当たり成約件数の多い(取引水準の高い)奈良市や生駒市の取引量が多く、次いで和歌山市、橿原市、大和高田市の順で5位までは前年同様の順位であった。6位以下も順位は若干変化したが、上位10都市の顔ぶれは前年と同じであった(P1・図表1)。ただ、奈良市や生駒市の成約件数は減少が目立ち、上位10都市中6都市の取引は減少した。件数・価格ともプラスとなったのは和歌山市のみで、件数が増加した大和高田市や天理市、桜井市も成約価格は下落し、全体に需要の弱さが目立った。平均専有面積は拡大する都市が多く、安価でより住戸規模の大きい物件を求める動きが強まった。

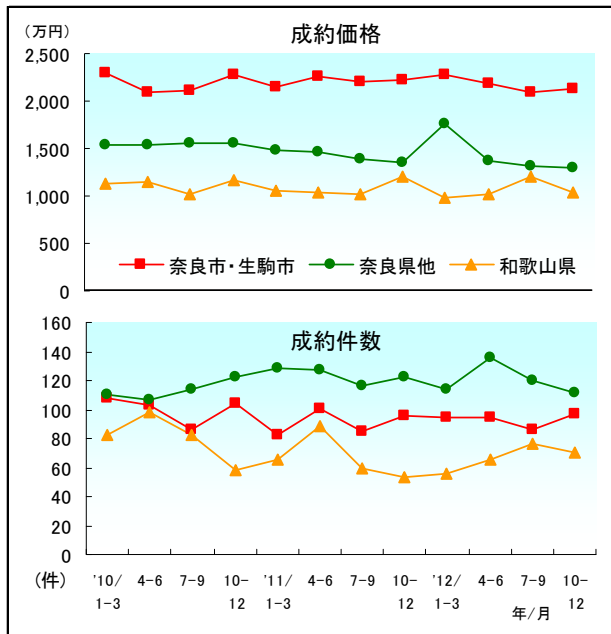
中古戸建も奈良市、生駒市、和歌山市、大和郡山市、橿原市の順で成約件数が多く、順位の変化はあるものの上位8位までは前年と同じであった。新たにランクインしたのは紀の川市と平群町で、成約件数・価格とも大きく伸びた。中古マンションとは対照的に成約件数が増加した都市が多く、土地・建物面積の大きな物件の取引が増えたことから平均価格の上昇も目立つ。今回ランクインした平群町の1万世帯当たり成約件数は生駒市を上回るが、同町内には若葉台や光ヶ丘などの戸建開発団地が位置し、築後年数は20年以上と他都市と大差な

図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■年度四半期別の前年比(%)				
	四半期	奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
成約価格	'10/10-12	9.0	-6.3	-14.4
	'11/1-3	-2.6	-10.5	-12.2
	4-6	9.9	9.7	18.4
	7-9	4.7	17.9	-2.1
	10-12	7.5	4.6	-2.8
	'12/1-3	2.3	-3.1	48.9
	4-6	-4.6	-15.1	4.8
	7-9	-3.0	-4.8	-27.5
	10-12	6.4	2.7	30.3
成約件数	'10/10-12	36.7	0.0	-23.7
	'11/1-3	27.6	7.1	10.8
	4-6	-0.9	-1.6	-34.9
	7-9	-7.5	-5.2	-35.9
	10-12	-14.6	42.2	-13.8
	'12/1-3	-20.8	-14.7	-26.8
	4-6	-13.1	-17.7	35.7
	7-9	-10.5	-12.7	4.0
	10-12	0.0	-29.7	8.0

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■年度四半期別の前年比(%)

四半期		奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
成約価格	'10/10-12	9.3	-0.4	-0.3
	'11/1-3	-6.5	-2.7	-7.6
	4-6	8.2	-5.4	-10.3
	7-9	4.5	-10.1	0.6
	10-12	-2.4	-12.3	3.6
	'12/1-3	6.0	18.7	-5.8
	4-6	-3.6	-6.3	-1.4
	7-9	-4.8	-5.4	17.1
	10-12	-3.7	-3.9	-14.4
成約件数	'10/10-12	4.0	0.8	-26.6
	'11/1-3	-23.1	16.4	-20.7
	4-6	-1.9	18.7	-10.2
	7-9	-1.2	1.8	-28.0
	10-12	-7.7	0.0	-8.6
	'12/1-3	13.3	-10.9	-13.8
	4-6	-5.9	7.1	-26.1
	7-9	1.2	3.4	28.8
	10-12	1.0	-9.0	32.1

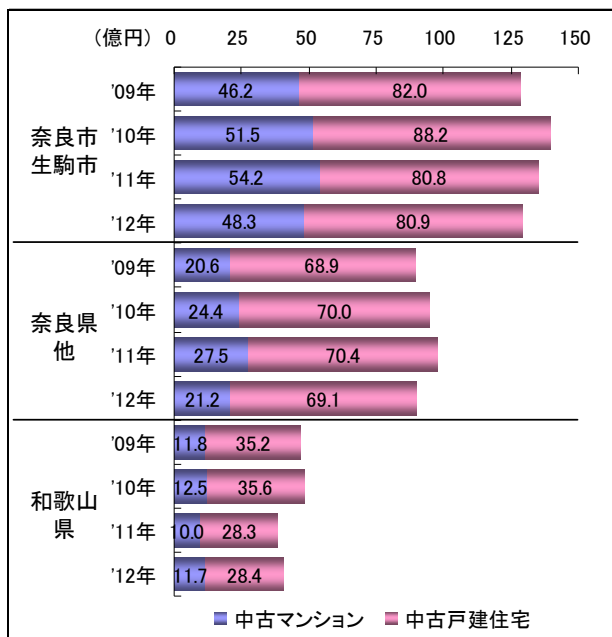
奈良県内で目立つ
中古マンション取引減

いが、土地面積は平均 280 m²と敷地にゆとりある物件の取引が特徴となっている。

次に、3 エリア別の中古マンションの成約件数をみると、奈良県内の減少が目立つ。奈良市・生駒市は 12 年 7~9 月期まで 6 期連続の減少、奈良県他も 10~12 月期まで 4 期続けて減少し、プラスで推移した和歌山県とは違った動きを示した。成約価格も奈良県内では上昇・下落を繰り返すなど弱含みの傾向がみられた(図表 2)。10~12 月期の成約価格は奈良市・生駒市が 1,369 万円、奈良県他が 1,092 万円、和歌山県は 1,115 万円だが、奈良市・生駒市は過去 10 年で最も価格水準が高かった 07 年 10~12 月期と比べると 3.6%、奈良県他は 04 年 4~6 月期比で 13.3%下落した。一方、和歌山県は 12 年 1~3 月期に次ぎ、比較的高い水準となった。

中古戸建は、中古マンションに比べると奈良県内の成約件数はやや堅調に推移した(図表 3)。奈良市・生駒市は 12 年に入って前年比で増加する四半期が増え、奈良県他や和歌山県は 4 期中 2 期が増加した。ただ、成約価格は奈良市・生駒市、奈良県他とも 3 期続けて下落し、和歌山県も軟調に推移するなど、安価な中古戸建が取引の中心であった。10~12 月期の成約価格は奈良市・生駒市が 2,139 万円、奈良県他が 1,304 万円、和歌山県は 1,031 万円で、奈良市・生駒市は過去 10 年で最も高かった 06 年 10~12 月期比で 24.9%下落している。

図表4 エリア別の取扱高



■年度四半期別の前年比(%)

四半期	奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県	
中古マンション	'10/10-12	49.0	-6.3	-34.7
	'11/1-3	24.2	-4.1	-2.7
	4-6	8.9	8.0	-22.9
	7-9	-3.2	11.8	-37.3
中古戸建住宅	10-12	-8.2	48.8	-16.2
	'12/1-3	-19.0	-17.3	8.9
	4-6	-17.1	-30.1	42.2
	7-9	-13.1	-16.9	-24.6
中古戸建住宅	10-12	6.4	-27.8	40.7
	'10/10-12	13.7	0.4	-26.8
	'11/1-3	-28.1	13.3	-26.8
	4-6	6.1	12.3	-19.4
中古戸建住宅	7-9	3.3	-8.6	-27.6
	10-12	-9.9	-12.3	-5.3
	'12/1-3	20.0	5.7	-18.8
	4-6	-9.4	0.4	-27.2
中古戸建住宅	7-9	-3.7	-2.2	50.8
	10-12	-2.7	-12.6	13.1

取扱高も奈良県内は縮小

成約件数に価格を乗じた12年の取扱高を3エリア別にみると、奈良市・生駒市は中古マンションが前年比11.0%減、中古戸建が0.2%増、奈良県他は中古マンションが23.0%減、中古戸建が1.8%減、和歌山県は中古マンションが17.2%増、中古戸建が0.5%増となり、奈良県内における市場規模の縮小が目立った。四半期別にみても中古マンションでは奈良県他が4期連続で縮小し、中古戸建も奈良市・生駒市が3期続けて縮小するなど、価格の下落と成約件数の落ち込みが影響し、取扱高は軟調に推移した(図表4)。

近鉄・JR 主力エリアの中古戸建取引は増加

より詳しい商圈の動きを12年の鉄道最寄駅別の成約件数上位10駅からみると、中古マンションは主力の近鉄奈良線沿線が11年と同様に7駅がランクインした。上位9駅の顔ぶれは前年と変わらず、新大宮、富雄、学園前、生駒、大和西大寺の順で、JR王寺が新たに10位に入った。ただ、7駅の成約件数は前年比で減少し、上位駅でも中古マンション取引の減少が目立った。物件の平均専有面積は拡大する駅が多いが、価格は6駅で下落するなど奈良県内の主力商圈の中古マンション市場は軟調であったことがわかる。

中古戸建では9位の近鉄学研北生駒、10位のJR法隆寺を除く8駅が11年と同様にランクインした。中古マンションとは対照的に成約件数は7駅で増加し、主力商圈は堅調な動きをみせたが、成約価格は8駅が下落。JR王寺や法隆寺、近鉄生駒、五位堂、学研奈良登美ヶ丘では土地面積が縮小し、多少狭くてもより安価な物件を求める動

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2012年1月~12月)

■中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	㎡単価 (万円/㎡)	単価前年比 (%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	近鉄難波・奈良線	新大宮	55	-1.8	1,109	6.0	16.5	9.0	67.9	1.1	21.1	-2.1
2	近鉄難波・奈良線	富雄	51	24.4	1,309	-1.5	17.4	-0.6	74.3	0.5	17.4	2.3
3	近鉄難波・奈良線	学園前	40	-25.9	1,182	-1.4	15.6	-0.2	73.0	0.7	23.1	-0.2
4	近鉄難波・奈良線	生駒	35	-14.6	1,360	6.6	17.9	3.0	74.9	4.0	18.4	1.4
5	近鉄難波・奈良線	大和西大寺	34	-2.9	2,114	22.6	27.0	16.1	77.1	9.6	13.9	-3.1
6	近鉄難波・奈良線	東生駒	30	-30.2	1,300	-6.9	16.4	-6.3	78.5	-0.1	23.8	3.2
7	近鉄大阪線	大和高田	27	17.4	801	-10.0	10.8	-13.7	74.4	6.2	20.5	-0.7
8	近鉄難波・奈良線	近鉄奈良	24	-25.0	954	-1.0	13.8	-5.0	68.0	3.5	25.4	2.0
9	JR関西本線	奈良	22	-8.3	918	-26.9	13.7	-18.8	66.1	-5.7	25.7	5.3
10	JR関西本線	王寺	18	0.0	1,302	69.0	17.2	50.7	73.8	7.1	15.0	-2.5

■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)	築後年数 前年差(年)
1	近鉄難波・奈良線	学園前	57	-14.9	3,111	13.0	260.6	7.4	134.7	6.4	21.9	-3.4
2	JR関西本線	王寺	56	3.7	1,585	-1.9	173.3	-12.5	109.5	-5.2	25.0	0.6
3	近鉄難波・奈良線	生駒	35	25.0	1,828	-18.2	175.9	-47.0	107.0	-5.4	26.4	3.4
4	近鉄難波・奈良線	富雄	33	43.5	2,238	8.8	284.0	36.7	116.6	2.5	23.7	1.3
5	近鉄大阪線	五位堂	29	7.4	2,244	-23.5	171.3	-25.3	116.2	-12.4	18.7	0.4
6	近鉄難波・奈良線	近鉄奈良	29	-21.6	1,612	-3.1	187.7	15.4	107.9	1.2	23.8	3.8
7	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	23	9.5	2,392	-20.1	219.1	-12.1	119.4	-5.2	26.5	-0.1
8	JR関西本線	大和小泉	22	-18.5	934	-12.0	137.6	6.0	92.5	-1.2	24.9	0.4
9	近鉄けいはんな線	学研北生駒	21	5.0	2,857	-17.2	291.9	11.3	125.6	-2.6	24.3	3.5
10	JR関西本線	法隆寺	19	35.7	1,293	-0.4	149.2	-9.8	109.0	6.9	22.3	-2.2

きが強まった。件数・価格ともプラスとなったのは近鉄富雄のみで、住戸規模が拡大し成約価格が上昇した近鉄学園前の成約件数は減少している。中古戸建でも安価で手頃な物件を主体とする商圈で、取引が伸びている様子がうかがえる(図表5)。

11年の新築マンション 販売は3市のみ

奈良県・和歌山県内の新築マンションは供給対象都市が減少し、11年は奈良県内の3市にとどまり和歌山県での発売は確認されなかった。1位の生駒市は10年比で4倍近く的大幅増となり、これまで1位を続けてきた奈良市を逆転。2位となった奈良市は11.2%減少し、92年以来19年ぶりに生駒市の発売戸数を下回った。3位の橿原市は36戸で16.1%増であった(図表6)。

図表6 新築マンションの販売動向(発売戸数TOP10)

	1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
2007年	都市名 奈良市 発売戸数 550戸 平均価格 3,098万円	大和高田市 314戸 2,967万円	和歌山市 159戸 2,920万円	香芝市 95戸 2,466万円	天理市 83戸 2,532万円	生駒市 76戸 3,409万円	桜井市 69戸 2,537万円	生駒郡 67戸 3,404万円	北葛城郡 51戸 2,280万円	大和郡山市 32戸 3,068万円
2008年	都市名 奈良市 発売戸数 362戸 平均価格 3,191万円	和歌山市 176戸 2,981万円	天理市 109戸 2,476万円	生駒市 105戸 3,344万円	北葛城郡 92戸 3,500万円	橿原市 79戸 2,650万円	葛城市 57戸 2,462万円	大和高田市 39戸 2,906万円	-	-
2009年	都市名 奈良市 発売戸数 357戸 平均価格 2,879万円	和歌山市 192戸 3,053万円	橿原市 88戸 2,679万円	生駒市 81戸 2,853万円	葛城市 74戸 2,466万円	北葛城郡 19戸 3,619万円	天理市 11戸 2,174万円	-	-	-
2010年	都市名 奈良市 発売戸数 215戸 平均価格 3,851万円	和歌山市 110戸 2,759万円	生駒市 50戸 3,944万円	橿原市 31戸 2,789万円	-	-	-	-	-	-
2011年	都市名 生駒市 発売戸数 243戸 平均価格 3,506万円	奈良市 191戸 3,402万円	橿原市 36戸 2,698万円	-	-	-	-	-	-	-

資料: 不動産経済研究所

*2008年の9位以下、09年の8位以下、10年の5位以下、11年の4位以下は該当都市なし

2. 地域別の市場動向

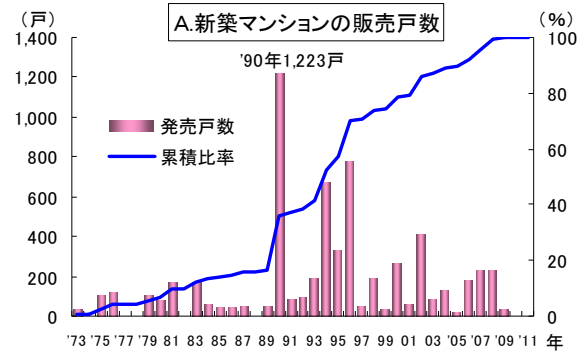
前述のように、奈良県の主力エリアである奈良市・生駒市で中古マンションを中心に取引が軟調になる一方、天理市の中古マンションや大和郡山市・平群町の中古戸建て成約件数が増加する動きがみられた。和歌山県では主力の和歌山市の中古マンションや岩出市・紀の川市の中古戸建てが堅調に推移した。そこで、今回はこれらのエリアを対象に、築年帯別の動きなどからマーケットの売れ筋について捉えることにする。

奈良県内の新築供給 減少で築浅取引拡大

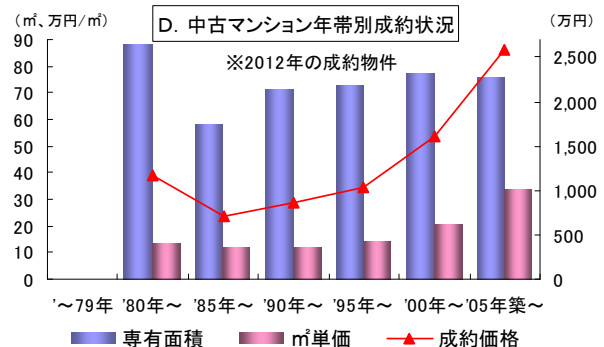
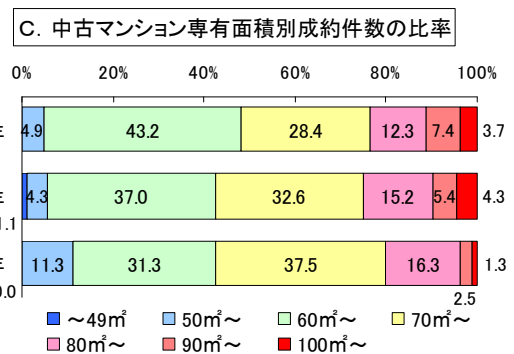
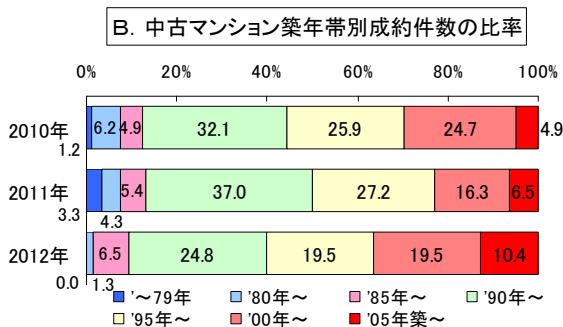
奈良県内では、上記の大和郡山市・天理市に平群町の周辺町を加えた生駒郡・磯城郡・北葛城郡のエリアを対象に、中古住宅の成約状況をみる。2012年の当該エリアの中古マンション取引をみると、築浅物件の取引が拡大していることがわかる(図表7)。同エリアにおける新築マンション供給は90年代から大幅に増加し、90年以降の累積供給戸数は全体の8割以上を占める。中古マンション取引も90年築以降のシェアは74.2%にのぼり、マンションストックの構成に近似している。中でも、00年築以降の比率が拡大しており、12年は前年比で7.1ポイント増の29.9%となった。前述のように、奈良県内の新築マンション供給は減少しており、構造・設備等で良好な物件を求め

図表7 大和郡山市・天理市・生駒郡・磯城郡・北葛城郡の中古住宅成約状況

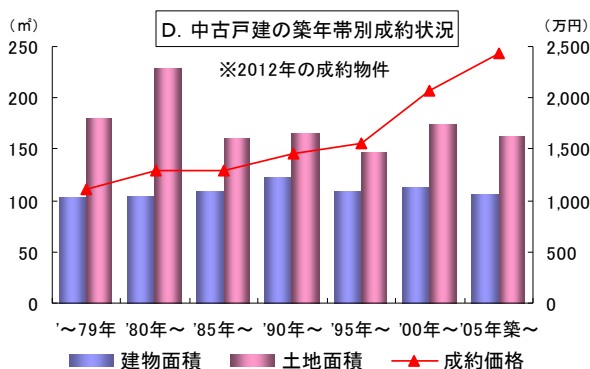
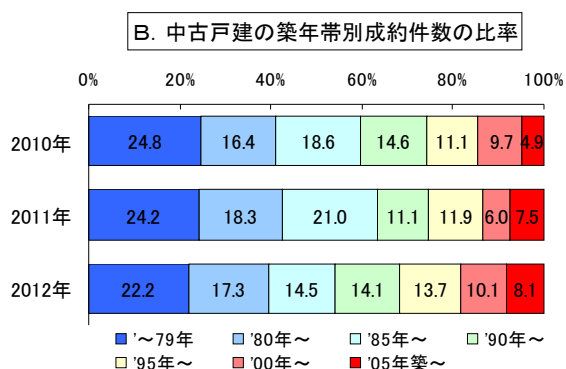
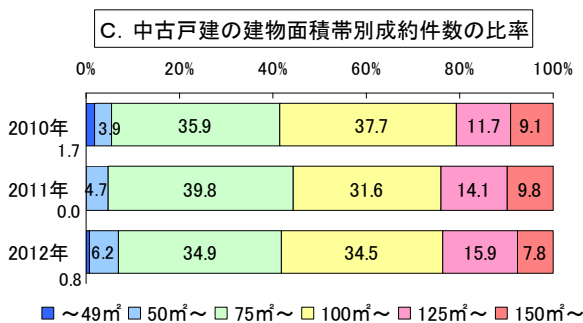
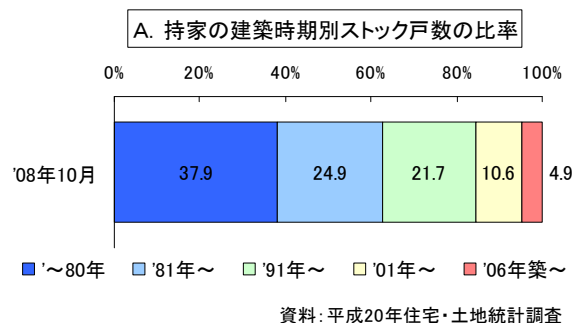
■中古マンションの動向



資料: ㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



る需要は築浅物件を選択しているとみられる。00年築以降の中古マンションは平均1,600~2,500万円台と比較的割安感があり、専有面積も75~77㎡台とゆとりがあり、新築需要を代替しやすいようだ。

中古戸建も多様な築年帯の物件が取引される中で、築浅物件も人気を集めている。持家ストックの築年構成は90年以前の比率が6割以上を占めるが、12年の中古戸建の同じ築年帯シェアは54.0%とやや低い。11年比では80年代以前の物件が9.5ポイント低下する一方、90年代以降は拡大し、需要は比較的築浅の物件に向かいつつある。90年代の物件は建物面積が100~120㎡台を確保するが成約価格は1,500万円前後と割安感があり、00年代以降も土地面積が160㎡超で2,000~2,400万円台と同じ築年帯の中古マンションと大差なく、値頃感は強い。大阪へは近鉄線やJR線を利用し比較的便利な通勤圏であり、経年物件から築浅でもゆとりある物件を確保できるのがこのエリアの特徴といえる。

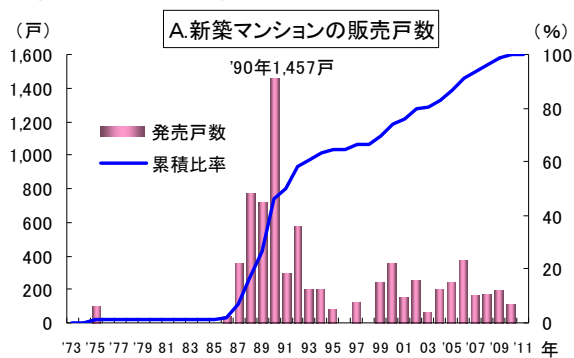
和歌山エリアでも築浅マンション取引拡大

和歌山市・岩出市・紀の川市では過去の新築マンション供給の7割近くが80年代後半から90年代にかけて行われ、バブルピーク時の90年には1,500戸弱が供給された。同築年帯の中古マンションの取引シェアも12年は60.3%を占めたが、11年比では12.6ポイント低下した。代わってシェアを伸ばしたのが00年代以降の物件で、31.1%を占め新築マンションの累積供給シェアと同水準となっている。

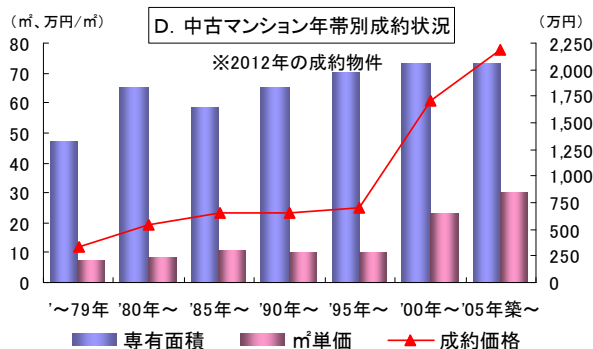
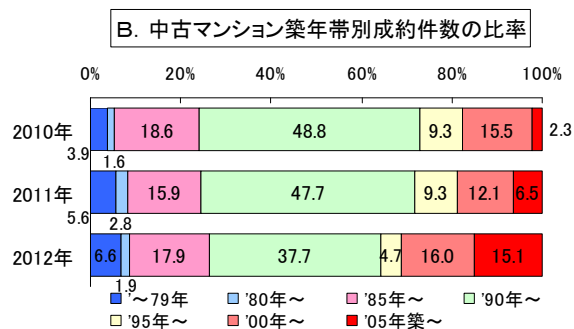
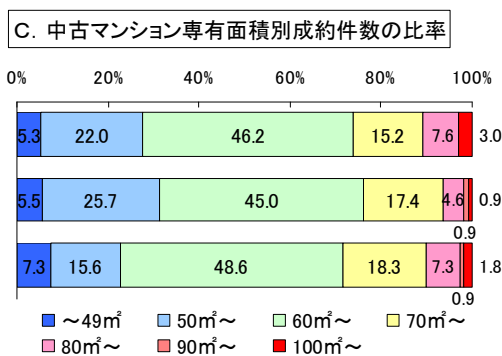
00年代築の平均専有面積は73㎡前後と大きく、価格も1,700~2,100万円台と他の経年物件に比べて高いが、新築マンションに比べると値頃感がある。奈良県内と同様、新築マンション供給が細っている同

図表8 和歌山市・岩出市・紀の川市の中古住宅成約状況

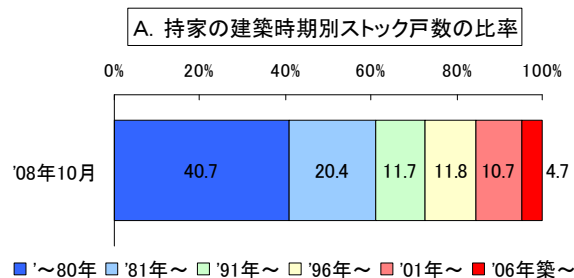
■中古マンションの動向



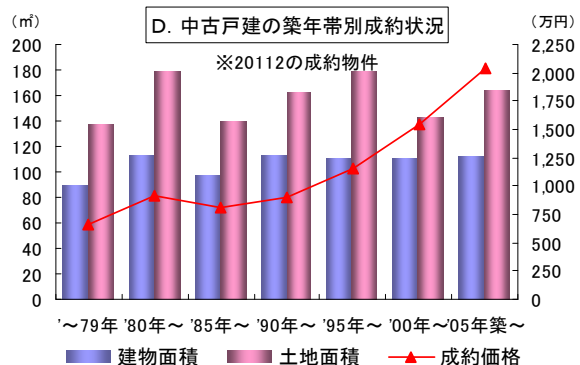
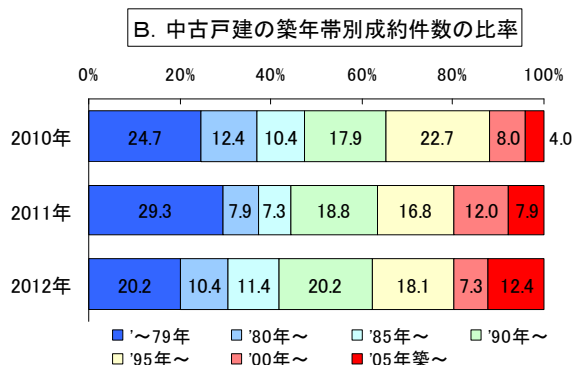
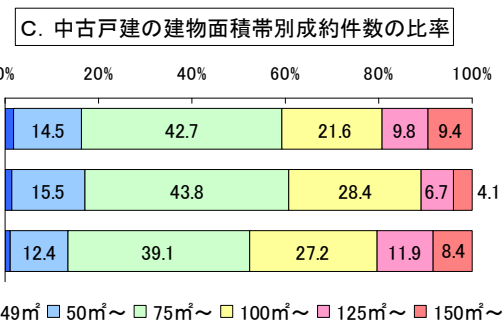
資料: ㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



資料: 平成20年住宅・土地統計調査



エリアでは、中古マンション市場が新築需要を取り込んでいる構図が見受けられる。

中古戸建でも、前述の大和郡山市他のエリアと同様に 90 年以前の持家ストックが 6 割以上を占めるが、中古市場で取引される戸建住宅は 90 年代築以降の物件が増加しつつある。12 年の築年帯別シェアは 90 年築以降が 58.0%を占め、11 年比で 2.5 ポイント拡大した。特に 05 年築以降は 4.5 ポイント拡大し 12.4%を占めた。極めて築浅の 05 年築以降の物件だが、平均土地面積は 164 m²、建物面積は 112 m²と広く、平均価格も 2,041 万円と割安感がある。中古戸建を主体とする同エリアでは、経年から築浅まで多様な築年帯の物件が取引されているが、新築住宅の供給が減少する中で築浅物件に対する需要は今後とも拡大していくことが見込まれる。