

ズームイン 公的機関による居住支援策

消費増税に伴い、住宅需要の腰折れを防ぐため住宅ローン減税の拡充やすまい給付金制度が設けられた。本稿では、こうした動きに加え国や自治体による購入支援や家賃助成、耐震改修や省エネ設備費の補助、業界団体等による中古住宅流通の活性化の取り組みなどについて紹介する。

1. 消費増税と住宅取得環境の変化

- 来年4月からの住宅ローン減税の拡充では、控除の上限額が4,000万円に倍増する(図表1)。住民税の控除額も引き上げられるが、納税額が少ない低所得層は消費増税分を補うことが難しいため、年収510万円以下の所得層に対して、すまい給付金制度が新設された。
- あるシミュレーションでは8%増税時に低所得者層を含め、還付金・給付金の合計が消費税の負担額を上回り、全体のうち6割の世帯は増税後に購入した方が負担は軽減されるとの結果となった。

2. 国・自治体等の居住支援策

- 国における支援制度は、大きく補助金・減税・公的融資からなる。補助金は省エネ・環境対策のメニューが多く、減税には耐震・省エネ等のリフォームに係わる税額控除などがある。
- 近畿の自治体でも多様な支援制度を設けているが、最も多いのは耐震改修などの改修費助成で、省エネ設備等の設置助成がこれに次ぎ、購入支援や家賃助成は相対的に少ない。
- 大阪府内でも購入支援や家賃助成は一部にとどまり、中心となるのは耐震診断・改修費用やバリアフリー化工事費、省エネ設備・太陽光発電・太陽熱利用システムの設置費用への助成など。
- 自治体の支援策は、住み替えだけでなく住宅の構造補強や設備改修などで利用可能なケースもあるため、身近な自治体の施策を確認することが望まれる。

3. 住宅取得に関する情報・サービス提供の例

- 近年は、自治体や公的機関が提供するポータルサイトが充実。全国ベースの不動産ジャパンのほか、近畿では神戸市や大阪市、京都市、大阪府などが地域に関する住まい情報サイトを提供。
- サイト上の情報提供だけでなく電話や来所型の相談窓口を設置しているほか、セミナー等も随時開催し、市民・消費者に対する多面的な情報提供機能を担っている。
- 中古住宅の取得支援で業界団体が取り組む例として、国土交通省が助成する事業がある。近畿では2つの協議会が助成を受けており、中古戸建住宅を対象としたシロアリ検査や保証、リフォーム付き住宅ローンの斡旋、住宅履歴情報の保管などのパッケージ商品を提供している。

図表1 消費増税に伴う住宅ローン減税拡充の概要

居住年月	～2014年3月	2014年4月～2017年12月(増税後)
住宅ローン上限額	2000万円(3000万円)	4000万円(5000万円)
控除期間	10年間	10年間
控除率	1.00%	1.00%
控除限度額	20万円(30万円)	40万円(50万円)
最大控除可能額	200万円(300万円)	400万円(500万円)
住民税からの控除上限額	9万7500円 前年課税所得×5%	13万6500円 前年課税所得×7%

注1) カッコ内は長期優良住宅の場合

注2) 住宅に対する消費税の課税対象は建物価格のみ(土地は非課税)

注3) 個人間取引の中古住宅は非課税のため、増税後の拡充措置は対象外(2014年3月までの措置を適用)

1. 消費増税と住宅取得環境の変化

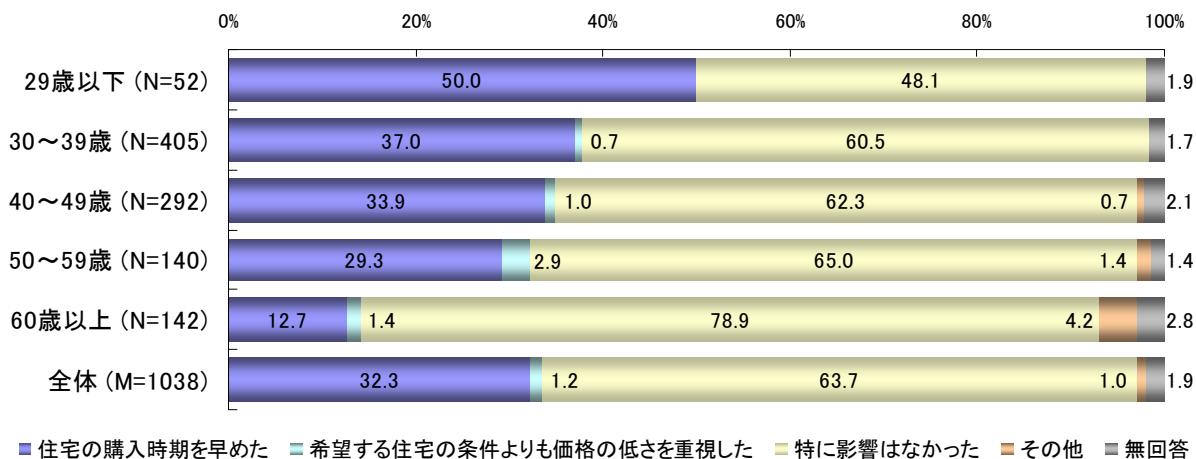
住宅市場への消費増税の影響は比較的軽微

2014年4月の消費税率8%への引き上げが決定され、税負担の拡大による住宅需要の腰折れを防ぐため住宅ローン減税の拡充とともにすまい給付金制度が創設されることになった。従来より、住宅取得に対する行政の支援策は、税制・公的融資・補助金給付など多面的に展開されてきたが、ここ数年は手厚い措置が講じられるようになってきている。本稿では、行政や公的機関等による住まいに関する各種支援策について改めて整理し、その特徴などを紹介する。

今回の消費増税は様々な議論を呼び、特に高額商品である住宅の取引では大きな影響が懸念されたが、新築住宅を中心とした駆け込み需要も収束し、97年の2%増税時に比べて冷静な対応が多かったようである。今年9月のアンケート結果によると、消費税の引き上げが住宅購入に与えた影響として「購入時期を早めた」世帯は全体の32.3%にとどまっている(図表2)。購入予算が少ない若年層ほど「早めた」とする比率は高いが、主たる持家取得層である30~40歳代では3割台と、過度に意識する傾向はみられなかった。

そもそも、住宅における消費税の課税対象は建物部分のみで土地は非課税だが、中古住宅に関しても宅建業者が売主(買取り再販など)を除き、個人間取引の場合は非課税となっている(図表3)。新築住宅の販売現場でも、消費増税を購入理由に挙げる声も一部にはあったが、大多数の顧客は今後の金利や不動産価格の先高感をより強く意識していたとの指摘が多い。

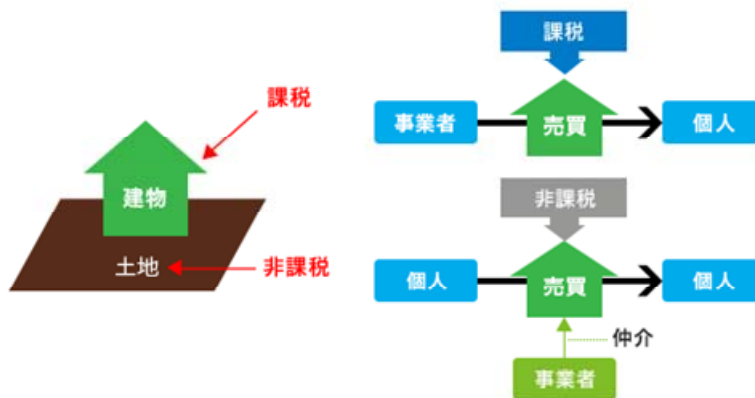
図表2 消費税率の引き上げが住宅購入に与えた影響 (世帯主年齢別)



※全体には世帯主年齢不詳を含む。

出典:「第18回不動産流通業に関する消費者動向調査 2013年9月」(一社)不動産流通経営協会

図表3 住宅に関する消費税の課税対象



※中古住宅の個人間取引でも、仲介手数料や住宅ローン融資手数料、司法書士報酬等には課税

住宅ローン控除の限度額は年間40万円に

来年4月の増税後の影響も気になるところだが、前述の住宅ローン減税の拡充や住まい給付金制度による下支えが期待でき、住宅需要の下振れは抑えられるとの見方が広がっている。住宅ローン減税の拡充内容をみると新築などの消費税の課税対象住宅の場合、住宅ローンの上限額は4,000万円と現行制度から倍増する。控除期間・年末残高に対する控除率は変わらないが、上限額が倍増したため控除額も2倍になる。従来の住宅ローン減税制度は所得税からの税額控除で、所得税

図表4 新たな「すまい給付金」制度の概要

■消費税8%の場合

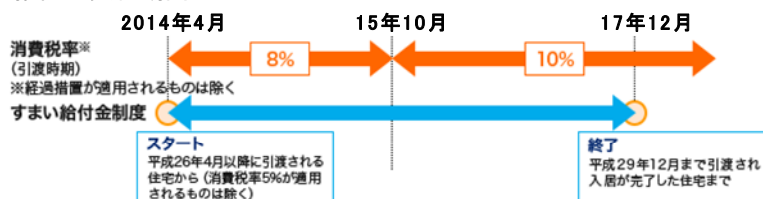
収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
425万円以下	6万8900円以下	30万円
425万円超475万円以下	6万8900円超8万3900円以下	20万円
475万円超510万円以下	8万3900円超9万3800円以下	10万円

■消費税10%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
450万円以下	7万6000円以下	50万円
450万円超525万円以下	7万6000円超9万7900円以下	40万円
525万円超600万円以下	9万7900円超11万9000円以下	30万円
600万円超675万円以下	11万9000円超14万6000円以下	20万円
675万円超775万円以下	14万6000円超17万2600円以下	10万円

注)収入額の目安(都道府県民税の所得割額)は、扶養対象となる家族が1人(専業主婦、16歳以上の子供など)の場合をモデルとした試算

■給付措置の実施期間



資料: すまい給付金ホームページ(国土交通省)

■ 給付要件

	新築住宅	中古再販住宅
a.住宅ローン減税の対象住宅要件	床面積 床面積が50㎡以上である住宅	床面積 床面積が50㎡以上である住宅 耐震性 現行の耐震基準を満たす住宅
b.すまい給付金独自の要件	施工中の検査 施工中等に第三者の現場検査を受け一定の品質が確認された住宅 (例：住宅瑕疵担保責任保険加入住宅) 住宅ローン利用者の場合	売買時等の検査 売買時に第三者の検査を受け一定の品質が確認された住宅 (例：既存住宅売買瑕疵保険加入住宅) 住宅ローン利用者の場合
	住宅取得者年齢等 年齢50歳以上で収入額の目安が650万円以下の者が取得する住宅	住宅取得者年齢等 年齢50歳以上で収入額の目安が650万円以下の者が取得する住宅
	一定の性能の確保 フラット35Sの基準を満たす住宅	
	住宅ローン利用がない場合 (現金取得者)	住宅ローン利用がない場合 (現金取得者)

資料：すまい給付金ホームページ(国土交通省)

の納税額が多い高所得者ほど恩恵が厚いため、低所得層への対応として09年から住民税からも一定額を税額控除できるようになった。この住民税の控除額も引き上げられ、来年4月からは最大136,500円となる(P1：図表1)。

ただ、元々の所得税・住民税の納税額が少ない低所得層では、上記だけで3%の消費増税分を補うことが難しいため、年収510万円以下の所得層に対し「すまい給付金」制度が新たに創設された(図表4)。この制度は、消費税の課税対象住宅を購入する場合に住宅ローン減税の拡充期間と同じ14年4月から17年12月までの間、消費税率8%時には年収475万円超510万円以下には年間10万円、425万円超475万円以下には20万円、425万円以下には30万円が支給される。消費税率の10%引き上げ時には775万円以下の住宅購入世帯に最大50万円まで支給される予定だ。実際の給付額は、給付基礎額に持分割合を乗じたものだが、詳細については国土交通省のホームページを参照されたい(参考URL：<http://sumai-kyufu.jp/index.html>)。

還付金+給付金で
消費増税の負担は相殺

この「すまい給付金」制度の創設による住宅取得の支援効果について、みずほ総合研究所の試算を参考にみると、低所得層でも増税後の購入が有利になることが指摘されている。消費税率8%時に年収の6倍の住宅を購入するケースでは、住宅ローン減税の還付金(拡充分のみ)とすまい給付金の合計額から3%の増税分を差し引くと、年収400万円と800万円以上の世帯で効果があることがわかる(図表5)。

図表5 住宅ローン減税・すまい給付金制度を利用した場合の税負担の変化

(単位:万円)

年収	400	500	600	800	1,000
住宅取得価格	2,400	3,000	3,600	4,800	6,000
うち建物価格 ①	1,530	1,913	2,295	3,060	3,825
住宅ローン利用額	2,000	2,500	3,000	4,000	5,000
住宅ローン減税(拡充分)	25	19	58	144	195
給付措置(消費税8%時)	30	10	0	0	0

●消費税率8%時(増税分と支援拡充分のみの対比)

増税額 ②=①×3%	46	57	69	92	115
住宅購入補助額 ③ (追加減税+給付措置)	55	29	58	144	195
増税後負担額 ②-③	▲ 9	28	11	▲ 52	▲ 80

※試算条件:年収の6倍の住宅を購入、うち5/6を住宅ローン利用。標準的な土地つき注文住宅で建物価格は購入価格の64%と想定

出典:「消費増税時の住宅購入補助の効果・年収別にみた負担変化の試算 2013年8月」みずほ総合研究所様

この結果だけでは500~600万円の中堅所得層の負担増が解消されていないように見えるが、住宅ローン減税の拡充(消費増税対応)分だけでなく本来の減税還付金の全額を試算に加えると、500~600万円の所得層も含めて消費税による負担額を還付金・給付金の合計が上回る。むしろ低所得層ほど消費税の負担額より補助額が大きく、増税負担分を相殺する配慮がなされており、住宅ローンを組んで取得する標準的なケースでは実質的に非課税扱いに等しいとされる。

このシミュレーションでは、すべての年収階層のうち増税後に負担減となる世帯の比率も試算しているが、それによると8%増税時に約6割、10%増税時でも約3割の世帯が増税後に購入した方が負担は軽減されるとみている。この結果に従えば、増税前に購入を急ぐより国の支援策の恩恵を受けた方が有利なケースが多くなりそうだ。ただ、今回の増税に関しては、すまい給付金の告知が遅れたこともあり効果の周知は十分でなく、前述のように金利や物件価格の先高感を主因として駆け込み需要がある程度抑えられたものとみられる。

万一、増税後に住宅需要が落ち込んだ場合は、市場価格自体が低下する可能性も指摘されており、前回増税時の経験も踏まえて一般消費者が賢明になっていることが考えられる。そもそも中古住宅については売主が個人の場合、物件価格に消費税は課税されない(仲介手数料等には課税)ため直接的な影響はほとんどない。中古住宅に対しては、従前の住宅ローン控除が適用されるため、中古住宅市場は引き続き堅調に推移することが考えられる。

2. 国・自治体等の居住支援策

国の支援制度は 補助金・減税・公的融資

前項のような消費増税に伴う減税拡充や給付制度は、大幅な税制の変更に伴う激変緩和措置としての性格があるが、国や自治体等による住宅関連の支援策は従来から様々なものが存在する。

国における現状の支援制度は、大きく「補助金」「減税」「公的融資」の3つに分けられる。その主な内容は下表のとおりであるが、補助金では近年、太陽光発電装置など CO² の削減に寄与する設備導入費の補助といった省エネルギー・環境対策のメニューが多い。減税については、前述の住宅ローン減税だけでなく、耐震・省エネ・バリアフリーのリフォーム工事費用に関する所属税額の控除(自己資金に対する投資型減税やローン型減税)や固定資産税の減額などが設けられている。また、住宅金融支援機構による公的融資では、フラット35だけでなくリバースモーゲジ的な性格を持つ高齢者向け返済特例制度などもあり、多様なニーズに对应している(図表6)。

自治体の支援制度は 改修助成が中心

近畿の自治体においても、多様な支援制度を設けているケースが多い。(公財)不動産流通近代化センターが運営する「不動産ジャパン」(URL: <http://www.fudousan.or.jp/jyukankyo/jyosei/index.html>)に紹介されている住まいに関する助成制度をみると、近畿2府4県で最も多いのは耐震・省エネ改修を中心とする改修費助成で全体の57.5

図表6 国の主な支援制度一覧

1. 補助金	
●住宅用太陽光発電導入支援補助金制度(一般社団法人 太陽光発電普及拡大センター(J-PEC))	➢経済産業省の住宅用太陽光発電に対する補助制度。J-PECが補助事業者として、執行にあたる。
●住宅のゼロ・エネルギー化推進事業	➢高断熱性能、高性能設備機器と制御機構等との組み合わせによるゼロエネシステムの導入により、年間の一次エネルギー消費量がネットで概ねゼロとなる新築及び既築の住宅に対する補助制度。(補助対象費用の1/2以内。補助限度額 一戸あたり350万円)
●平成25年度住宅・建築物省CO ₂ 先導事業(国土交通省)	➢省CO ₂ 化の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅・建築プロジェクトを公募によって募り、予算の範囲内において、国が整備費等の一部を補助。
●民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業	➢既存の民間賃貸住宅の質の向上と空家の有効活用により高齢者等の居住の安定確保と、災害時の機動的な公的利用を可能とする。
	➢耐震・バリアフリー・省エネ改修工事のいずれかを実施することが要件。賃貸住宅リフォーム・リノベーション応援融資も併せて活用可能。
2. 減税	
●住宅ローン減税制度の概要(財務省)	➢既存住宅の取得やバリアフリー・省エネ改修に係るローン減税をはじめ、ローンを組まない場合に適用される所得税額の特別控除等その他の減税制度も。
●リフォームの減税制度について(一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会)	➢耐震・省エネ・バリアフリー改修を行う場合の「所得税額の控除」「固定資産税の減額」「贈与税の非課税」措置
3. 公的融資制度(住宅金融支援機構)	
●フラット35	➢民間金融と住宅金融支援機構が提携して提供している長期固定金利住宅ローン。中古住宅、リフォームについても一定条件下で融資。
●高齢者向け返済特例制度	➢満60歳以上の自己居住用住宅にバリアフリーまたは耐震改修工事を行う場合、返済期間を申込本人(連帯債務者を含む)の死亡時までとし、毎月返済は利息のみを支払い、借入金の元金は申込本人(連帯債務者を含む)の死亡時に一括して返済する制度。

図表 7 近畿圏の自治体における各種助成制度の対象数

	購入支援	改修助成	家賃助成	その他	計	(%)
滋賀県	0	3	0	0	3	0.8%
京都府	9	49	2	15	75	20.2%
大阪府	8	76	13	28	125	33.6%
兵庫県	19	57	14	30	120	32.3%
奈良県	2	27	0	15	44	11.8%
和歌山県	1	2	0	2	5	1.3%
計	39	214	29	90	372	100.0%
(%)	10.5%	57.5%	7.8%	24.2%	100.0%	

※上表は2013年度現在の内容。滋賀県は大津市・和歌山県は和歌山市のみ

出典:「不動産ジャパン／住宅関連助成」(公財)不動産流通近代化センター

%にのぼり、その他（主に省エネ設備の設置費助成・生垣緑化費助成など）は 24.2%を占める。住宅取得に関する住宅ローンの利子補給や補助金交付などの購入支援は、必ずしも多くなく 10.5%にとどまる。一般的なサラリーマン世帯の住宅取得が困難だった 80 年代後半～90 年代には利子補給などの助成制度が多くみられたが、住宅価格の下落や自治体の財政状況の悪化などで、住宅取得に対する支援は縮小されている。最も少ない家賃助成は、借家ストックが多く賃料水準も高い都市部の自治体を中心に設けられており、これも以前に比べて減少している。

例として、大阪府内の自治体における助成制度の一覧を次ページ以降に挙げるが、大阪府内でも購入支援制度を設けているのは大阪市や高槻市、和泉市、河内長野市、高石市に限られ、家賃助成についても大阪府の特優賃住宅や堺市の新婚世帯向けの家賃減額など限定的である（図表 8）。中心となるのは改修助成で、耐震診断・改修費用やバリアフリー化工事費、省エネ設備・太陽光発電・太陽熱利用システムの設置費用への助成、生垣等の緑化やアスベストの飛散防止工事費に対する補助などが挙げられる。住み替えだけでなく住宅の構造補強や設備改修などで利用可能なケースもあるため、身近な自治体の例を確認することが望まれる。詳細については、各自治体のホームページ等で最新の情報を確認されたい。















3. 住宅取得に関する情報・サービス提供の例

京阪神などで充実する 公的情報サイト

近年は、住まいに関する情報は様々な媒体から取得することが可能となっているが、単なる物件情報だけでなく上記の取得支援策や改修費助成の内容など詳細な情報について、自治体や公的機関が提供するポータルサイトが充実している。前述の「不動産ジャパン」は、物件

図表 8 各府県・市町村における各種助成制度一覧（大阪府内の例）

自治体名	助成内容	制度名
大阪府	 家賃助成  改修助成 その他	特定優良賃貸住宅制度 新婚・子育て世帯向け家賃減額補助制度 高齢者向け優良賃貸住宅制度 サービス付き高齢者向け住宅家賃減額補助制度 耐震診断・改修設計・改修工事の補助制度 大阪府創エネ設備及び省エネ・省CO2機器設置特別融資事業
大阪市	 購入支援  改修助成 その他	大阪市新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度 大阪市エコ住宅普及促進事業住宅購入・整備融資利子補給 HOPEゾーン事業まちなみ修景補助制度 マイルドHOPEゾーン事業まちなみ修景補助制度 大阪市耐震診断・改修補助事業・マンション耐震化緊急支援事業 HOPEゾーン事業まちなみ修景補助制度 マイルドHOPEゾーン事業まちなみ修景補助制度 分譲マンション建替検討費助成制度 分譲マンション耐震改修検討費助成制度 大阪市民間老朽住宅建替支援事業(タテカエ・サポーティング21)
堺市	 家賃助成  改修助成 その他	新婚、子育て世帯向け家賃補助【アシスト補助制度】 堺市特定優良賃貸住宅 泉北ニュータウン住まいアシスト補助(若年夫婦・子育て世帯、若年勤労単身世帯向け) 耐震改修補助 既存住宅省エネ改修補助 防火改修補助 太陽光発電システム補助 太陽熱利用システム設置費補助 燃料電池コージェネレーションシステム補助
吹田市	 改修助成 その他	吹田市既存民間建築物耐震診断補助制度 吹田市既存民間木造住宅耐震設計補助制度 吹田市既存民間木造住宅耐震改修補助制度 重度障がい者等住宅改造の助成制度 家具等転倒防止器具の設置の助成制度 既存民間建築物吹付けアスベスト含有調査補助制度 生垣等緑化推進助成制度 みどりの協定と助成制度 私道舗装助成制度 吹田市雨水貯留タンク設置助成金交付制度 水洗便所の改造助成金制度
高槻市	 購入支援  改修助成 その他	三世代ファミリー定住支援 住宅取得補助金(名称未定) 耐震診断・設計費用の一部補助 木造住宅の耐震改修工事費補助 三世代ファミリー定住支援 リフォーム補助金(名称未定) 高槻市住宅用太陽光発電システム設置費補助金 高槻市エコハウス補助金
豊中市	 改修助成	建築物の耐震診断・改修
東大阪市	 改修助成 その他	吹付けアスベスト等分析調査補助金制度 太陽光発電設備設置補助
枚方市	 改修助成 その他	耐震診断補助制度 木造住宅耐震改修補助制度(設計・工事) 住宅除却工事補助制度 平成25年度枚方市住宅用太陽光発電システム設置費補助金

自治体名	助成内容	制度名
阪南市	 家賃助成  改修助成 その他	住宅支援給付制度 阪南市既存民間建築物耐震診断補助 阪南市木造住宅耐震改修補助 阪南市住宅用再生可能エネルギーシステム導入促進費補助金交付事業(翌年度以降未定)
藤井寺市	 改修助成	耐震診断・耐震改修補助制度 リフォーム助成 重度障害者住宅改造助成事業
池田市	 改修助成 その他	民間建築物の耐震診断への補助 池田市住宅用太陽光発電システム設置費補助金 池田市雨水貯留タンク設置助成金 家庭用生ごみ処理機購入助成金
和泉市	 購入支援  改修助成 その他	和泉の木で住まいづくり事業 木造住宅の無料耐震診断 耐震診断の補助制度 和泉市木造住宅耐震設計補助制度 和泉市木造住宅耐震改修補助制度 和泉市住宅用太陽光発電システム設置費補助金交付事業
泉大津市	 改修助成 その他	泉大津市既存民間住宅建築物耐震診断補助金交付要綱 泉大津市木造住宅耐震改修補助金交付要綱 泉大津市住宅用太陽光発電システム設置補助金 泉大津市高効率給湯器設置補助金
泉佐野市	 改修助成	泉佐野市既存民間建築物耐震関連補助
茨木市	 家賃助成  改修助成 その他	高齢者世帯家賃助成金(高齢介護課) 茨木市既存民間建築物耐震診断補助(都市政策課) 茨木市木造住宅耐震改修事業補助(都市政策課) 平成25年度茨木市住宅用太陽光発電システム設置事業補助制度(環境政策課) 平成25年度茨木市住宅用高効率給湯器等設備導入補助制度(環境政策課)
大阪狭山市	 改修助成 その他	大阪狭山市既存民間建築物耐震診断補助 大阪狭山市木造住宅耐震改修設計補助 大阪狭山市木造住宅耐震改修補助 補装具・日常生活用具などのうち住宅改修費(住宅生活動作補助用具) 住宅用太陽光発電システム設置費補助制度
貝塚市	 改修助成	耐震診断補助制度 耐震改修補助制度
柏原市	 改修助成	耐震診断補助制度 柏原市木造住宅耐震改修補助制度 重度身体障害者に係る住宅改造助成事業
交野市	 改修助成	耐震診断補助制度
門真市	 改修助成 その他	建築物耐震診断補助 木造住宅耐震設計補助 木造住宅耐震改修補助 木造住宅除却補助 アスベスト飛散防止対策事業補助
河内長野市	 購入支援  家賃助成	新婚世帯持家取得補助制度 新婚世帯家賃補助制度 耐震診断・耐震改修の補助制度 高齢者住宅改造助成事業
岸和田市	 改修助成	既存建築物耐震診断補助制度・既存建築物耐震改修(設計)補助制度 他
四條畷市	 改修助成	木造住宅の耐震改修(計画作成及び改修工事)補助制度

自治体名	助成内容	制度名
摂津市	 家賃助成  改修助成	高齢者世帯民間賃貸住宅家賃助成 耐震診断補助制度 耐震改修補助金 重度身体障害者等住宅改造助成事業
泉南市	 改修助成	泉南市既存民間建築物耐震診断補助金 泉南市木造住宅耐震設計補助金 泉南市木造住宅耐震改修補助金
大東市	 改修助成	大東市既存民間建築物耐震診断補助金交付要綱 大東市既存木造住宅耐震改修補助金交付要綱
高石市	 購入支援  改修助成	二・三世帯同居等支援事業 災害に強いまちづくり事業 耐震診断補助制度 耐震改修補助制度
富田林市	 改修助成	住宅などの耐震診断・改修補助制度
寝屋川市	 改修助成	寝屋川市住宅・建築物耐震診断補助制度(まち政策部 まちづくり指導課) 寝屋川市木造住宅耐震改修補助制度(まち政策部 まちづくり指導課)
羽曳野市	 改修助成	木造住宅耐震診断・耐震改修費用の一部補助
松原市	 改修助成	耐震診断補助事業 ・ 耐震改修補助事業
箕面市	 改修助成	耐震診断費補助制度 耐震改修工事費補助制度
守口市	 改修助成	建築物耐震診断補助 木造住宅耐震改修補助 木造住宅耐震改修設計補助 重度障害者等住宅改造助成事業補助
八尾市	 改修助成	民間建築物耐震診断補助制度 八尾市木造住宅耐震改修設計補助制度 木造住宅耐震改修補助制度

※上表は2013年度現在の内容であり、詳細は各自治体に照会下さい。

出典:「不動産ジャパン／住宅関連助成」(公財)不動産流通近代化センター URL: <http://www.fudousan.or.jp/jyukankyo/jyosei/index.html>

情報に加え住宅の購入・売却、賃貸借、リフォームなどに関するノウハウ、不動産業者や地域の住環境、各種統計など様々な情報を全国ベースで提供するサイトである。近畿でも京阪神を中心に、同様の機能を持つ地域サイトが設けられている(図表9)。

地域サイトの先駆けは、神戸市が提供している「神戸市すまいの安心支援センター・すまいるネット」である。阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、住宅の安全性向上等に関する情報提供を主眼に2000年10月に設置された。サイト上の情報提供だけでなく電話や来所型の相談窓口の設置のほか、セミナー等も随時開催しており、市民・消費者に対する多面的な情報機能を担っている。大阪市も専用のセンター施設を持ち、住まいに関する展示や専門図書館も有するなど独自の機能を提供。京都市は今年に入り同様のセンター・サイトを立ち上げたほか、大阪府は中古住宅の取得やリフォーム支援にテーマを絞った専用サイトを昨年12月に立ち上げている。

図表9 行政・公的団体等が連携した主な住宅関連情報のインターネット提供例

提供サイト	目的・事業内容	主な提供情報
大阪の住まい活性化フォーラム (事務局:大阪府住宅まちづくり部居住企画課) URL: http://osaka-sumai-refo.com/	中古住宅の質やイメージの向上、府民が安心して住める市場の環境整備の観点から、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、府民の住生活の向上と大阪の地域力や安全性の向上に資することを目的に設立。 正会員:関係団体等 14団体、特別会員:府内自治体 21団体、賛助会員:51企業・団体	・中古住宅の住まい方 ・リフォーム事例紹介 ・国・自治体等の公的な支援制度 ・中古住宅の物件情報ポータルサイト紹介 ・リフォーム・検査機関・保険・履歴情報事業者紹介 ・公的機関等の相談窓口紹介
大阪市立住まい情報センター おおさか・あんじゅ・ネット URL: http://www.sumai.city.osaka.jp/	住まいに関する相談業務や大阪市の住宅施策に関する情報など、住宅に関する各種情報の一元化による市民サービスの向上を図る「住情報プラザ」を開設。 また、大阪の都市居住文化の継承・振興等を図るため、「住まいと暮らし」をテーマとする住まいのミュージアム「大阪くらしの今昔館」を開設。	・住まいの相談窓口紹介(来所・電話) ・購入・賃借・リフォーム時のノウハウ等 ・国・自治体等の購入・賃借等に関する支援制度 ・公的・民間賃貸住宅の探索、周辺環境 ・大阪市の住宅施策 ・住まいに関するセミナー・イベント・出前講座の実施
神戸すまいの安心支援センター すまいるネット (運営:神戸すまいまちづくり公社) URL: http://www.smilenet.kobe-sumai-machi.or.jp/	阪神・淡路大震災の教訓から、住宅の安全性の向上と維持管理の適正化の重要性が再認識され、住宅の品質や機能に対する市民意識が高まったことなどを背景に設置。住宅関連情報をわかりやすく提供し、消費者が良好な住宅を得るための判断ができるようサポートするための拠点。	・住まいに関する各種相談(来所・電話) ・セミナー・イベント・出前講座・小冊子販売 ・民間住宅・公的賃貸住宅・高齢者住宅の紹介 ・住宅耐震化・マンション管理に関する相談 ・建築士・建設業者検索 ・自治体・公的機関による各種支援制度の紹介
京(みやこ)安心すまいセンター (運営:京都市住宅供給公社) URL: http://www.kyoto-jkoshu.or.jp/sumai/	京都市の住宅施策や他機関と連携しながら、市民の視点に立った情報の提供、相談対応、市民や専門家・事業者の活動の場やネットワークの核となることを目的に、旧「京都市すまい体験館」からリフレッシュオープン。	・住まいに関する各種相談(来所・電話) ・住まいに関するイベント・セミナー・出前講座の実施 ・マンションアドバイザー(管理士)の派遣 ・リフォーム・賃貸住宅等に関するノウハウ紹介 ・耐震支援事業の紹介 ・耐震診断・改修に関する専門家派遣
不動産ジャパン (運営:不動産流通近代化センター) URL: http://www.fudousan.or.jp/	公益財団法人不動産流通近代化センターが運営する総合不動産情報サイト。安心・安全な不動産取引のサポートを目的とし、消費者が取引を安全に行うための必要な情報や、わが国の大半の不動産会社が加盟する4団体から提供される物件情報の検索サービスなどを提供。	・不動産物件情報の検索 ・不動産業者の検索 ・不動産取引の基礎知識・環境情報の紹介 ・住まいの相談室(トラブル事例等の紹介) ・融資・税制・保険制度等の紹介 ・相場・取引動向の紹介

■公的機関による情報提供サイトの画面イメージ

▼大阪の住まい活性化フォーラム



▼大阪市住まい情報センター



業界団体が取り組む 中古住宅取得支援策

いずれも一般消費者に対して、各種支援制度の紹介だけでなく、住まいに関する様々なノウハウの提供や個別相談に応じており、こうした機関を積極的に利用することで、住まいに関する情報リテラシー（情報を活用する能力）を向上させる良い機会になると考えられる。

最後に、中古住宅に関する取得支援策として業界団体等が取り組んでいる例を挙げておく。国土交通省では12～13年度にかけて中古住宅の取得支援に関する新たにビジネスモデルの構築に向けた補助制度を設け、全国各地の業界団体等に対する助成事業を行っている。これは、宅建業者とリフォーム、インスペクション（建物検査）等の関連事業者の連携で組織される協議会に対し、その運営費などを助成するもので、近畿では2つの協議会が設立されている（図表10）。

既に、中古木造戸建住宅を対象とした建物検査（インスペクション）やシロアリの検査・発生時の駆除・修復費用の保証、リフォーム費用の提示やリフォーム付き住宅ローンの斡旋、住宅履歴情報の保管などのパッケージ商品などを設け、中古住宅の取引において不安の解消を目指すワンストップサービスを提供し始めている。

以上のように、国や自治体、業界団体等が様々な手法で住宅の確保に関する支援策や情報提供、商品提供などに取り組んでいる。住まいづくりの機会が頻繁にあるものではなく、高額商品であるため一般消費者にとって縁遠いものとなっている。このため、インターネットや電話・相談窓口など、より身近な媒体を通して多面的に情報提供していく必要がある。不動産業界にとっても行政等の支援措置を活用しながら円滑な取引を促すことや、取引に際してのトラブルを避けるため公的機関が提供する情報を積極的に活用していく姿勢が望まれる。消費者と事業者双方の情報リテラシーの向上が、業界の信頼醸成につながっていくことが期待される。

図表 10 近畿における事業者間連携推進事業に基づく提供サービス例

■近畿圏不動産流通活性化協議会

One state 2つのラインアップ

中古住宅 売 買 サポート

違いは「かし保険」です

ワンステート

1回目の建物検査でかし保険の**適合判定が**できます
かし保険とシロアリ保証を前提にお考えの方におすすめ！

標準サービス
89,250円(税込)(100㎡未満)

建物検査(かし保険適合検査)

かし保険指摘項目補修見積り

シロアリ点検/1年保証

リフォーム付住宅ローン

住宅履歴情報保管

住宅アフター点検(1年後)

オプションサービス
84,800円(税込)(100㎡未満)

かし保険(引渡し前)

オプションサービスを含むサービス合計価格は174,050円(税込)

ワンステート・ライト

1回目の建物検査でかし保険の**適合判定は**できません
とりあえず**建物検査とシロアリ保証**をお考えの方におすすめ！

標準サービス
55,230円(税込)(100㎡未満)

建物検査

建物検査指摘項目補修見積り

シロアリ点検/1年保証

リフォーム付住宅ローン

住宅アフター点検(1年後)

オプションサービス
118,820円(税込)(100㎡未満)

建物検査(かし保険適合検査)

住宅履歴情報保管

かし保険(引渡し前)

オプションサービスを含むサービス合計価格は174,050円(税込)

■関西不動産流通活性化連携協議会

中古住宅を売りたい人・買いたい人に 平成25年度 国土交通省 採択事業

住まいの「安心サービス」のご案内

～売りたい人・買いたい人ともに納得、安心頂くために～

買いたい人へ
●建物に不具合が無いが、専門家が検査をすることで安心して購入できます。
●購入後のリフォームのコストの目安がわかり、資金計画が立てやすくなります。

売りたい人へ
●物件の透明性と信用力がアップします。 ●買主様との無用なトラブルを回避し、安心して売却ができます。

「安心サービス」内容

- 1 建物検査(インスペクション)**
検査員が住宅の不具合の有無を検査し、改善すべき箇所やその時期等を報告致します。
- 2 補修費用の提示**
補修・リフォームの費用を見きわめ、アドバイスを行います。
- 3 シロアリ調査/保証**
被害病状検査員が調査・報告いたします。保証対象範囲で、調査後1年以内にシロアリが発生した場合、発生箇所の駆除及びそれに係る修復費用(上限50万円)を保証致します。
- 4 シロアリ1年後調査**
調査日より1年後に、床下に不具合が無いが再調査、ご報告致します。
- 5 住宅履歴情報:いえかるて蓄積・保管**
設計図書等を10年間保管し、定期点検のご案内やお手入れ情報をお届けいたします。

ご提供価格 **38,000円(税別)**

オプション
既存住宅売買・リフォームかし保険
耐震診断・耐震基準適合証明書発行

お問い合わせ窓口
所在地:大阪市中央区谷町1-3-26 全日本会館
TEL:06-6946-3453 FAX:06-6947-7661
構成団体:NPO法人 関西消費者連合会 他
「安心サービス」提供団体:NPO法人(人・家・街)安全支援機構・NPO法人 住宅長期保証支援センター・株式会社シーエムシー級建築士事務所

■国土交通省による事業者間連携推進事業の概要

1. 事業目的
「新成長戦略」に定められた「中古住宅流通市場の規模倍増」という目標の達成に向け、宅建業者が、リフォームやインスペクション等、関連する分野の事業者と連携して多様な消費者ニーズに対応できる体制を構築することにより、消費者が安心して既存住宅の取引を行うことができる流通市場の整備を図る

2. 対象事業者及び対象事業
宅建業者とリフォーム、インスペクション等関連事業者との連携により組織される民間事業者等(仮称:地域連携協議会)に対し、事業者間連携促進のために要する以下のような費用の助成を想定
①地域連携協議会が主催する関連団体会員向け講習会・講演会等の開催費用
②宅建業者と関連事業者の連携による中古流通活性化に向けた新たな取組みの調査・検討費用等

図表は、売主、宅建業者、買主、インターネット(情報提供事業者)の間に、リフォーム業者、インスペクション業者、不動産鑑定業者、アフターサービス保証提供者、ローン提供者(地方銀行等)が関与する流れを示している。売主は宅建業者に売却し、宅建業者はインターネットを通じて買主に情報を提供し、買主は宅建業者から購入する。また、宅建業者はインターネットを通じてリフォーム業者、インスペクション業者、不動産鑑定業者、アフターサービス保証提供者、ローン提供者と連携している。

※協議会への参加を期待する事業者・業界団体
既存住宅の流通に関わる広範囲な事業者の参加を期待しており、各業界団体または各事業者が協議会メンバーとなることを想定
・宅建業者関連団体
・リフォーム・リノベーション関連業者
・点検・検査(インスペクション)関連業者
・工務店関連団体
・住宅メーカー・不動産デベロッパー
・不動産鑑定士団体
・住宅性能評価機関
・住宅履歴情報機関
・民間・政府系金融機関 等

特集 定点観測による中古マンション価格

平均値で動きを捉えることが多い中古マンション価格について、地域の市場性を代表する物件を抽出することで、固定的に時系列で観測。これにより、物件属性やエリア別の取引動向によるバイアスを排除し、アベノミクス以降における個別の価格の動きについて捉える。

1. 定点観測の方法

- 定点観測は、エリアや属性の違いによる価格の影響を排除する簡便な方法。立地や築年等の条件をそろえ市場を代表する物件を固定的に観測することで、物件毎の値動きを時系列で把握できる。
- 直近の約 3 年間で取引量がコンスタントに多い大規模マンションについて、エリアや物件属性に偏りがないように抽出し、今回 100 箇所のマンションを選定した（図表 1）。

2. エリア別のマンション価格特性

- 定点観測対象の㎡単価は 12 年が前年比で 0.7%下落、13 年 1~9 月は 0.9%上昇したが、成約物件全体に比べて上昇率は抑制的で、13 年を境にした下落~上昇の変化が明確に現れた。
- 対象マンションの変動率をみると、12 年度下期は前期比で上昇に転じたが上昇箇所数は横ばい。しかし、13 年度上期には上昇箇所数が拡大し、強含みの動きが着実に広がったことが捉えられた。
- 定点観測対象物件の㎡単価は成約物件全体の動きと必ずしも一致しない。市場の真の姿を捉える上では平均値の集計に加えて、個々の物件単価の動向も把握しておく必要がある。

3. マンション属性別の価格動向

- 築年帯別の㎡単価をみると、12 年の下落局面では価格水準の低い経年物件で上昇率が高かったが、13 年 1~9 月は築浅物件がさらに上昇し、高額物件に対する需要が顕在化したことがわかる。
- 駅徒歩条件別では、12 年はバス便などの物件のみがわずかに上昇したが、13 年 1~9 月は駅近の利便性の高い物件の上昇が目立ち、価格水準の高い物件に需要が集まる動きが認められた。

図表 1 定点観測の対象中古マンション一覧（滋賀県・京都府）

マンション No.	所在地	バス (分)	徒歩 (分)	建築年	成約価格 (万円)		成約㎡単価 (万円/㎡)			成約㎡単価前年比 (%)	
					13年1-9月	13年1-9月	2011年	2012年	13年1-9月	2012年	13年1-9月
1	大津市	0	1	2002	2,417	80.3	28.1	32.2	30.1	14.5	-6.7
2	草津市	0	3	2008	2,366	72.4	31.5	31.8	32.6	1.2	2.5
3	栗東市	0	2	1999	2,010	83.2	23.5	23.1	24.3	-1.7	4.9
4	京都市左京区	0	12	1991	2,623	79.8	32.2	30.9	32.7	-3.9	5.7
5	京都市中京区	0	4	1999	2,780	65.3	39.6	41.3	42.5	4.3	3.1
6	京都市下京区	0	5	1987	1,650	46.2	29.1	32.4	36.2	11.3	11.5
7	京都市下京区	0	2	2010	4,815	68.5	60.2	71.0	70.2	18.0	-1.3
8	京都市右京区	0	3	2007	2,872	73.4	41.1	40.8	39.1	-0.8	-4.0
9	京都市右京区	0	12	1998	2,050	74.6	27.3	27.0	27.7	-0.9	2.5
10	京都市伏見区	0	6	1981	1,318	64.8	18.4	20.0	20.5	9.0	2.2
11	京都市伏見区	0	10	1973	723	59.5	15.9	12.7	12.0	-20.2	-5.6
12	京都市西京区	18	3	1990	1,317	87.8	16.9	15.9	15.0	-5.7	-5.9
13	宇治市	0	1	2003	2,128	71.8	30.2	29.3	29.5	-3.0	0.9
14	長岡京市	0	12	1975	944	62.4	14.0	15.9	15.4	13.3	-3.1
15	木津川市	12	1	1997	1,110	90.4	13.2	14.1	12.3	6.2	-12.7

1. 定点観測の方法

定点観測では物件個々の値動きを把握

市況トレンドで解説したように近畿圏の中古住宅市場は2013年度から回復基調が鮮明となり、中古マンション成約価格は上昇に転じている。現状の上昇は近畿圏の多くのエリアで確認されているが、市場価格を平均値で捉えた場合、価格水準の高いエリアや築浅物件の取引が増えると、見かけ上の市場価格も上昇する。こうした上昇局面の分析では市場全体の価格が上がっているのか、物件によって上昇傾向に違いがあるのかについて正確に把握しておく必要がある。

エリアや物件属性の取引量の違いによる影響を排除する方法としては、ヘドニック法やリピートセールス法など統計的に物件の品質調整を行う手法があるが、最も簡便な方法としては定点観測の手法が挙げられる。ここでは近畿圏の中古マンションを対象に、地域の市場性を代表する物件を選択し、対象の立地や築年数等の条件をそろえ固定的に観測することで、物件ごとの値動きを時系列で捉えるものとする。

地域・属性に偏りなく対象を抽出

定点観測対象の抽出条件は図表2に示すとおりだが、可能な限り事例を豊富に選ぶため、2011年から直近13年1～9月までの2年9ヶ月間で取引がコンスタントに多い大規模マンションについて、築年や駅徒歩条件等の属性に偏りがないよう抽出を行った。

今回は100箇所のマンション(図表1・9)を選択したが、府県ごとの対象数は各エリアの成約件数シェアに対応するよう抽出した。対象マンションの築年帯・駅徒歩条件別の分布を次ページに示すが、築年帯では築11～20年、駅徒歩条件では駅から5分以内の箇所数が相対的に多く、11年から13年1～9月までの物件事例数は1,608件(成約件数全体の3.9%)であった(図表3)。なお、価格動向の把握にあたっては、住戸規模に左右されないよう㎡単価を用いた。

図表2 定点観測の目的・対象マンション抽出条件

■ 定点観測の目的

価格水準の高いエリアや築浅物件の取引量が増えると市場全体の平均価格も上昇するといった影響を排除し、各エリアの市場性を代表する物件の真の値動きを探る。

■ 対象マンションの抽出条件

- ・一団の総戸数100戸以上
- ・直近約3年間で取引が定常的に多い大規模マンション
- ・府県地域ごとの取引シェアを考慮し、対象数を按分設定
- ・築年帯(～築10年・～20年・～30年)・駅徒歩(～10分・～20分・21分～・バス便)別に分散選択
- ・専有面積50㎡以上・間取り3部屋以上のファミリータイプを中心(一部に狭小タイプを含む)

※なお、抽出にあたっては、バルコニーの向きや所在階をそろえる調整などは行っていない

図表3 対象中古マンションの箇所数・事例数（11年～13年1-9月分）

■築年帯別

府県地域	箇所数計	～築10年	～築20年	～築30年	築31年～	事例数計	～築10年	～築20年	～築30年	築31年～
滋賀県	3	1	2	0	0	57	38	19	0	0
京都市	9	2	2	3	2	144	19	54	45	26
京都府他	3	1	1	0	1	39	16	10	0	13
大阪市	20	6	5	5	4	395	140	71	111	73
大阪府他	27	7	7	7	6	434	124	116	120	74
神戸市	15	4	5	4	2	217	69	79	38	31
兵庫県他	18	5	7	4	2	268	86	101	51	30
奈良県	4	1	2	1	0	46	14	20	12	0
和歌山県	1	0	1	0	0	8	0	8	0	0
計	100	27	32	24	17	1,608	506	478	377	247

■駅徒歩条件別

府県地域	箇所数計	～5分	～10分	～20分	21分以上・バス便	事例数計	～5分	～10分	～20分	21分以上・バス便
滋賀県	3	3	0	0	0	57	57	0	0	0
京都市	9	4	2	2	1	144	50	41	38	15
京都府他	3	1	0	1	1	39	16	0	13	10
大阪市	20	13	4	3	0	395	254	89	52	0
大阪府他	27	7	5	11	4	434	103	66	199	66
神戸市	15	6	6	2	1	217	81	99	26	11
兵庫県他	18	7	5	2	4	268	97	63	46	62
奈良県	4	0	2	2	0	46	0	18	28	0
和歌山県	1	1	0	0	0	8	8	0	0	0
計	100	42	24	23	11	1,608	666	376	402	164

■抽出の条件

府県地域	11年～13年1-9月の箇所数	11年～13年1-9月の事例数	箇所数比率	事例数比率	成約件数比率	11年～13年1-9月の成約件数
滋賀県	3	57	3.0%	3.5%	3.8%	1,583
京都市	9	144	9.0%	9.0%	8.9%	3,677
京都府他	3	39	3.0%	2.4%	2.1%	855
大阪市	20	395	20.0%	24.6%	20.7%	8,594
大阪府他	27	434	27.0%	27.0%	26.6%	11,013
神戸市	15	217	15.0%	13.5%	14.6%	6,058
兵庫県他	18	268	18.0%	16.7%	18.2%	7,549
奈良県	4	46	4.0%	2.9%	4.3%	1,788
和歌山県	1	8	1.0%	0.5%	0.8%	335
計	100	1,608	100.0%	100.0%	100.0%	41,452

2. エリア別のマンション価格特性

定点観測物件では
13年の上昇は抑え気味

まず、近畿圏全体の㎡単価の特徴をみると定点観測対象 100 箇所のマンションでは 12 年が前年比マイナス 0.7%、13 年 1～9 月はプラス 0.9%となった。一方、成約物件全体でみた変動率は 12 年がプラス 0.1%、13 年 1～9 月は 2.9%で上昇が際立っている。定点観測対象マンション価格の上昇は抑制的で、13 年を境に下落から上昇への変化が明確に現れた。

市場全体と定点観測対象との違いは、エリア別の動きにもみられる。

図表4 府県地域別の中古マンション㎡単価の推移

■ 定点観測対象(マンション100箇所)

府県地域	成約㎡単価 (万円/㎡)			成約㎡単価前年比 (%)	
	2011年	2012年	13年1-9月	2012年	13年1-9月
滋賀県	27.7	29.1	29.0	4.9	-0.3
京都市	31.2	32.5	32.9	4.1	1.3
京都府他	19.1	19.7	19.1	3.1	-3.4
大阪市	34.5	33.2	33.8	-3.8	1.9
大阪府他	22.8	22.3	22.4	-2.1	0.4
神戸市	26.9	26.8	27.6	-0.4	2.9
兵庫県他	29.1	29.2	29.1	0.5	-0.6
奈良県	21.5	21.7	22.5	1.0	3.9
和歌山県	23.1	23.1	19.6	-0.3	-15.0
近畿圏全体	27.6	27.4	27.7	-0.7	0.9

■ 成約物件全体(参考)

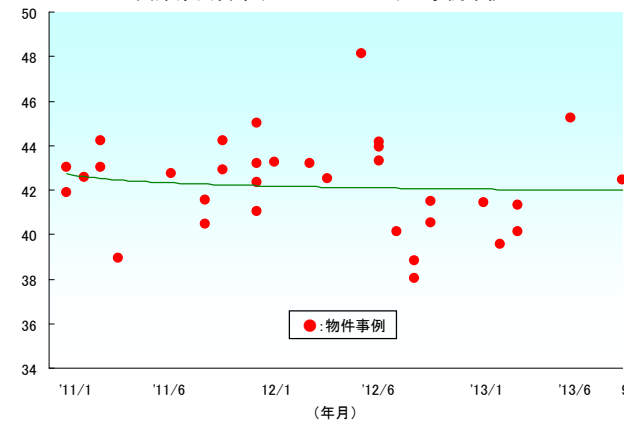
	成約㎡単価 (万円/㎡)			成約㎡単価前年比 (%)	
	2011年	2012年	13年1-9月	2012年	13年1-9月
	20.2	20.5	20.5	1.8	-0.4
	29.1	28.9	30.0	-0.6	3.9
	18.8	20.5	20.7	8.8	1.1
	28.2	27.4	28.5	-2.7	4.1
	21.5	21.4	21.8	-0.4	1.8
	22.9	24.0	24.5	4.8	2.3
	23.6	23.0	24.3	-2.5	5.8
	16.2	16.0	16.6	-1.5	4.2
	12.6	14.2	12.4	12.6	-12.7
	23.7	23.7	24.4	0.1	2.9

府県地域別の定点観測対象では12年は滋賀県や京都府内、奈良県などの単価が上昇する一方、大阪市や大阪府他、神戸市などは下落しており、下落率は成約物件全体より大きくなっている(図表4)。

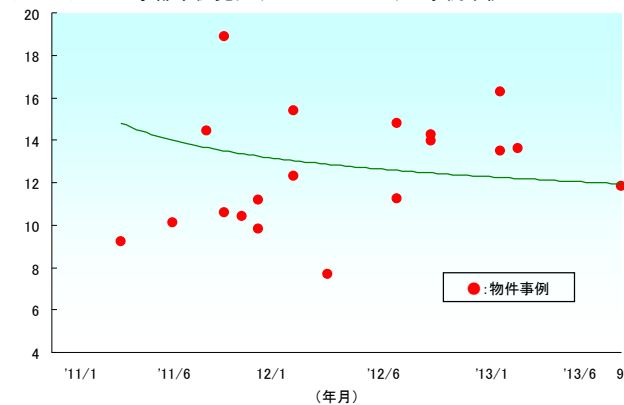
13年1~9月は大阪市や大阪府他、神戸市など主力の中古マンション市場で上昇が目立ち、上記エリアが近畿圏全体の単価の上昇に寄与している。ただ、9エリア中4エリアの対象物件は13年1~9月も

図表5 定点観測対象物件の成約㎡単価の推移(サンプル)

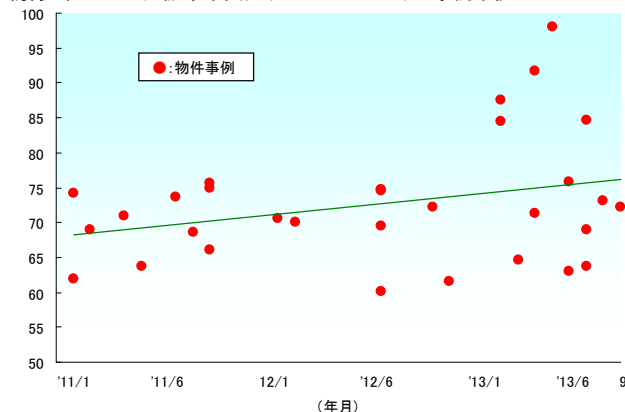
(万円/㎡) 兵庫県西宮市(マンションNo.87)の事例単価



(万円/㎡) 京都市伏見区(マンションNo.11)の事例単価



(万円/㎡) 大阪市中央区(マンションNo.35)の事例単価

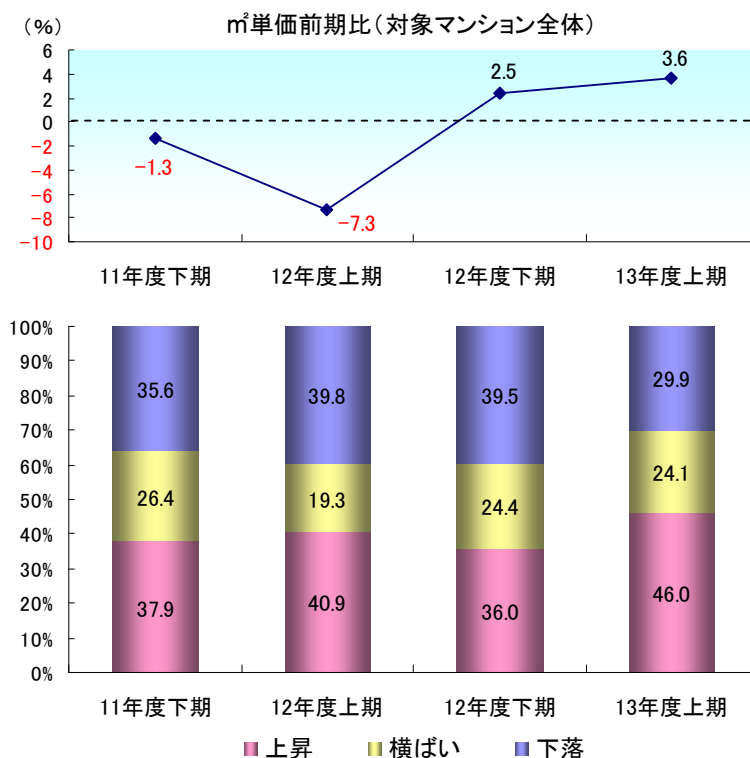


下落しており、成約物件全体とはやや傾向が異なる。特に阪神間を中心とする兵庫県他では、今回観測対象としたサンプル（268 事例）の㎡単価はマイナス 0.6%でほぼ横ばいとなっており、成約物件全体（プラス 5.8%）との違いが目立つ。

例として、兵庫県西宮市の対象マンション（No.87/2006 年築）の単価をみると、個別の事例はばらつきを持ちつつも概ね横ばいで推移しており、必ずしも阪神間の築浅物件がすべて上昇している訳ではない。また、京都市伏見区の対象マンション（No.11/1973 年築）は下落が続き、市場全体では上昇がみられる京都市内でも物件によって多様な動きを示している。一方、大阪府中央区の高額な対象マンション（No.35/2009 年築）は明確な上昇傾向にあり、いわゆるアベノミクスによる資産効果（株高などによる富裕層の住宅取得能力向上）の影響がうかがえる（図表 5）。

このように、定点観測対象物件の㎡単価は成約物件全体の動きと必ずしも一致しない。こうした動きは仲介現場での相場感にも近い数値になっていると考えられ、市場の真の姿を捉える上では平均値の集計に加えて、個々の物件単価の動向も把握しておく必要があると考えられる。

図表 6 対象中古マンションの上昇・下落傾向の推移



*上昇:前期比3%以上 横ばい:前期比-3~3%未満 下落:前期比-3%以上
*箇所数比率は、前期比で対比可能なマンションの箇所数より算出

13年度上期に
上昇箇所数増加

単価の変動状況について、今回対象とした 100 箇所のマンション平均単価を年度半期の前期比から捉えるとともに、前期比の変動率の程度（上昇・横ばい・下落）で区分した物件の箇所数から把握した（図表 6）。

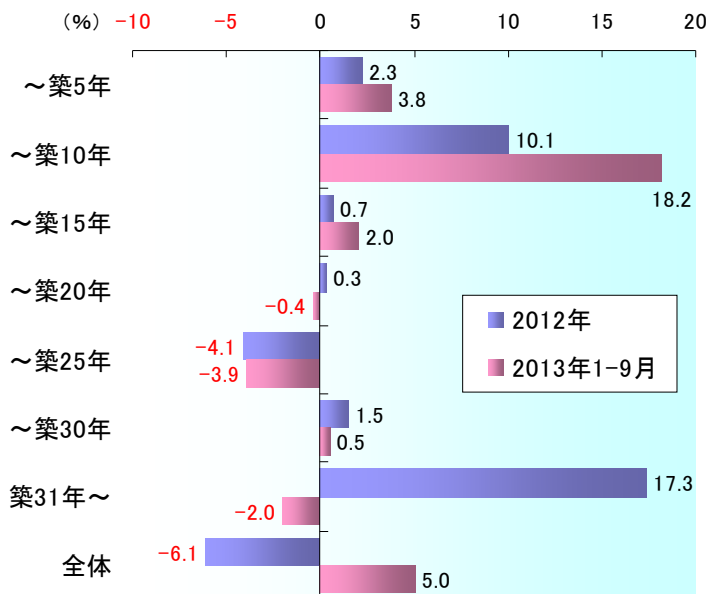
これをみると、12 年度上期の㎡単価は前期比マイナス 7.3%と下落傾向が強まったが、12 年度下期には前期比 2.5%の上昇に転じた。12 年度下期の上昇箇所数は全体の 36.0%にとどまったが、13 年度上期は 46.0%に拡大し上昇の動きが広がっている。12 年度下期は一部のマンションが大幅に上昇し、13 年度下期は上昇マンション数が拡大したことが示唆される。前述のように、同じエリアでも個々の物件によって単価の変動には違いがみられるが、対象マンション全体で捉えると上昇基調が鮮明になったことが改めてわかる。

3. マンション属性別の価格動向

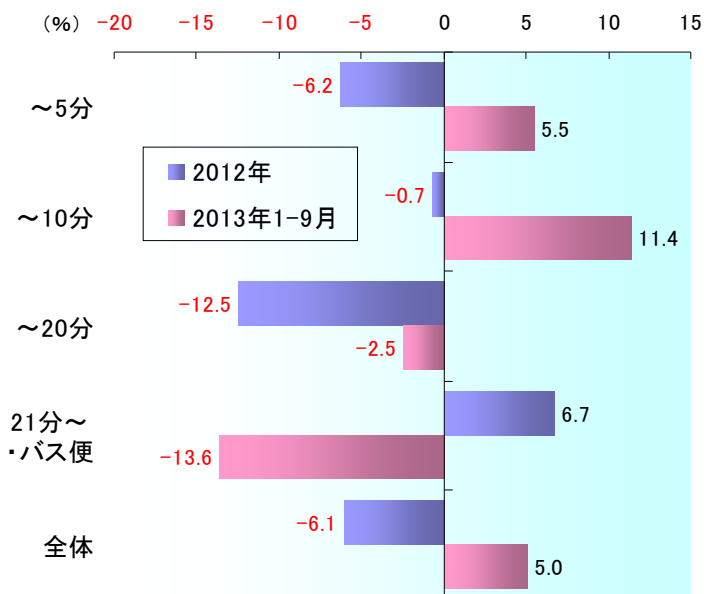
築浅物件の上昇が
より顕著に

最後に物件属性別の㎡単価の動きを捉えると、築年帯別では 12 年に築 31 年以上の単価が前年比プラス 17.3%と上昇率が最も高かった（図表 7）。これは、神戸市や兵庫県他における対象マンションで経年物件が上昇した影響が大きい。また、築 6~10 年も前年比プラス 10.1%、築 5 年以下も同 2.3%と、築浅物件も比較的強含みの傾向にあったことがわかる。同築年帯については、特に滋賀県や大阪市、大阪府他の対象マンションの上昇が要因であった。

図表 7 対象中古マンションの築年帯別㎡単価の変化



図表8 対象中古マンションの駅徒歩条件別㎡単価の変化



一方、13年1～9月は築6～10年の上昇率が18.2%と最も高く、築5年以下は3.8%でこれに次いでいる。このように今年に入ってからを対象マンション単価の上昇は、本来価格水準が高い築浅物件がさらに上昇したことが理由として挙げられる。築浅物件の上昇が顕著だったのは大阪市や神戸市、奈良県などで、特に大阪市や神戸市では築5年以下の対象マンションの上昇も目立ち、都心の築浅タワーマンションなど高額物件に対する需要が顕在化した様子が見える。

次に駅徒歩条件別にみると12年は唯一、徒歩21分以上・バス便の対象マンションが前年比で6.7%上昇し、神戸市や兵庫県他、京都府他、大阪府他などの駅から遠い安価な物件で上昇がみられた。しかし、13年1～9月は徒歩6～10分の物件が前年比で11.4%、徒歩5分以内が同5.5%上昇し、12年とは逆に駅近マンションの上昇が目立った。このように今年は利便性の高い物件が選択されるようになっており、価格水準の高い物件に需要が集まる動きが認められた(図表8)。

以上のように対象マンションを固定的に観測した場合でも、13年以降の取引では、築浅物件や駅から距離が近い物件に需要が集まり、単価の上昇が明確に捉えられる結果となった。価格動向の分析においては、市場の変化をより正確に捉える意味から、全体の平均価格だけでなく特定物件の定点観測による把握も踏まえながら、多面的に捉えることが重要と言える。

図表9 対象中古マンション一覧(大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県)

マンション No.	所在地	バス (分)	徒歩 (分)	建築年	成約価格 (万円)	専有面積 (㎡)	成約㎡単価 (万円/㎡)			成約㎡単価前年比 (%)	
					13年1-9月	13年1-9月	2011年	2012年	13年1-9月	2012年	13年1-9月
16	大阪市都島区	0	5	2007	3,175	77.7	39.1	39.8	40.8	1.9	2.4
17	大阪市都島区	0	12	1984	1,820	75.7	24.4	24.2	24.2	-0.8	-0.3
18	大阪市福島区	0	3	2008	6,027	87.2	69.7	64.9	68.4	-7.0	5.4
19	大阪市此花区	0	15	1987	1,043	71.6	18.4	16.8	14.5	-8.6	-13.5
20	大阪市西区	0	1	2008	3,767	58.3	60.4	58.2	62.6	-3.7	7.7
21	大阪市港区	0	2	1993	2,377	81.8	32.9	32.4	28.9	-1.5	-10.6
22	大阪市大正区	0	1	2002	2,253	69.8	34.2	33.2	32.3	-2.8	-2.6
23	大阪市天王寺区	0	3	1983	670	38.1	17.4	17.0	17.7	-2.2	3.9
24	大阪市浪速区	0	3	2007	3,798	61.0	63.8	62.2	61.8	-2.5	-0.6
25	大阪市東淀川区	0	10	1975	1,290	76.7	14.4	16.0	16.7	11.2	4.2
26	大阪市生野区	0	11	1993	1,420	61.8	23.5	19.4	23.4	-17.5	20.7
27	大阪市城東区	0	7	1997	1,730	67.1	27.8	24.8	25.7	-10.9	3.7
28	大阪市阿倍野区	0	5	1997	2,500	67.6	38.1	35.0	37.0	-8.0	5.7
29	大阪市西成区	0	2	1980	1,114	63.3	17.2	16.9	17.6	-1.7	4.1
30	大阪市淀川区	0	8	1983	1,214	63.2	19.2	19.8	18.0	3.4	-9.4
31	大阪市鶴見区	0	7	1988	2,035	90.5	26.9	25.9	22.5	-3.5	-13.1
32	大阪市住之江区	0	4	1981	1,080	73.1	15.3	15.5	14.9	1.3	-3.6
33	大阪市平野区	0	4	1973	967	65.0	17.8	15.7	14.9	-12.1	-5.2
34	大阪市北区	0	4	2005	4,938	83.0	58.9	56.0	58.4	-5.0	4.3
35	大阪市中央区	0	1	2009	6,167	79.2	70.5	69.7	76.0	-1.1	8.9
36	堺市堺区	0	3	1978	801	63.8	14.5	13.3	12.6	-8.1	-5.6
37	堺市東区	0	1	2004	2,427	83.7	27.3	27.3	29.0	-0.1	6.2
38	堺市南区	0	14	2000	1,608	74.1	22.1	22.3	21.7	0.9	-2.6
39	堺市北区	0	8	1998	1,673	81.2	17.4	20.2	20.6	16.2	1.7
40	岸和田市	0	12	1983	671	73.3	8.1	10.1	9.1	23.5	-9.6
41	豊中市	0	4	2008	4,730	93.5	50.2	48.1	50.1	-4.1	4.2
42	豊中市	0	15	2000	3,000	93.9	36.5	35.0	32.4	-4.0	-7.6
43	豊中市	0	9	1973	1,125	63.0	15.3	18.1	17.6	18.4	-2.5
44	吹田市	0	11	2003	2,842	83.8	35.8	34.1	33.8	-4.6	-1.0
45	吹田市	0	2	1996	2,667	84.0	34.3	33.1	32.2	-3.6	-2.6
46	泉大津市	0	1	1994	1,665	80.3	21.8	21.7	20.7	-0.5	-4.7
47	高槻市	15	3	1990	1,300	80.6	15.3	17.4	16.2	13.4	-7.0
48	高槻市	10	2	1981	987	77.2	13.1	13.0	12.8	-1.1	-1.2
49	貝塚市	7	3	1992	827	94.5	11.9	9.2	8.9	-22.2	-3.9
50	守口市	0	4	2008	2,730	69.0	37.8	36.1	39.8	-4.5	10.5
51	守口市	0	15	1982	1,205	73.5	13.3	16.2	16.7	22.3	3.1
52	枚方市	0	13	2000	1,727	77.5	23.7	22.6	22.4	-4.4	-1.3
53	茨木市	0	15	1979	1,156	57.6	20.2	18.9	20.0	-6.5	6.0
54	茨木市	0	9	2003	2,435	92.1	27.6	28.1	26.3	1.6	-6.2
55	八尾市	0	8	1974	903	68.4	14.5	11.7	13.5	-19.1	14.8
56	富田林市	5	4	1995	2,163	99.4	24.7	21.6	21.7	-12.6	0.5
57	寝屋川市	0	19	1990	1,289	81.5	15.5	14.6	15.9	-6.2	8.9
58	河内長野市	0	13	1991	867	89.2	11.7	10.1	9.8	-13.5	-3.1
59	和泉市	0	9	2008	1,940	71.6	25.8	26.3	27.1	1.6	3.1
60	箕面市	0	12	1987	1,933	107.4	17.0	18.8	18.0	10.6	-3.9
61	藤井寺市	0	4	2009	3,210	82.2	41.8	37.3	38.9	-10.9	4.4
62	東大阪市	0	17	1992	1,262	79.6	17.2	16.2	15.9	-5.6	-2.1
63	神戸市東灘区	0	2	1991	2,600	96.9	30.3	25.6	26.2	-15.2	2.3
64	神戸市東灘区	0	1	2010	4,368	71.1	55.8	60.0	60.1	7.7	0.1
65	神戸市灘区	0	1	2006	3,525	76.7	46.8	39.3	45.0	-15.9	14.4
66	神戸市兵庫区	0	13	1990	1,623	78.0	20.3	19.5	20.8	-4.0	6.9
67	神戸市兵庫区	0	7	1974	441	57.6	7.2	7.7	7.7	7.0	-0.5
68	神戸市長田区	0	6	2002	1,850	72.1	26.1	26.3	25.7	0.7	-2.3
69	神戸市須磨区	0	13	1996	1,056	70.0	14.8	14.2	15.1	-3.9	6.4
70	神戸市須磨区	0	5	1991	1,727	84.4	19.5	21.8	20.5	12.0	-6.2
71	神戸市垂水区	10	3	1976	995	72.9	9.5	13.0	13.3	36.7	2.5
72	神戸市北区	0	7	1994	1,230	89.3	11.7	11.0	13.7	-5.8	24.0
73	神戸市中央区	0	7	2008	4,834	76.7	56.1	55.0	61.2	-2.0	11.4
74	神戸市中央区	0	5	1984	1,516	85.4	17.8	18.4	17.7	3.7	-4.1
75	神戸市中央区	0	4	2000	2,678	82.1	31.9	37.8	32.4	18.4	-14.4
76	神戸市西区	0	7	2004	2,597	81.4	32.8	31.2	31.8	-4.7	1.7
77	神戸市西区	0	8	1999	1,997	88.2	23.1	21.0	22.7	-9.1	7.9

マンション No.	所在地	バス (分)	徒歩 (分)	建築年	成約価格 (万円)	専有面積 (㎡)	成約㎡単価 (万円/㎡)			成約㎡単価前年比 (%)	
					13年1-9月	13年1-9月	2011年	2012年	13年1-9月	2012年	13年1-9月
78	姫路市	10	2	1990	669	59.4	11.3	11.7	11.3	3.2	-3.4
79	尼崎市	0	7	2008	2,501	71.3	36.2	34.9	35.1	-3.6	0.5
80	尼崎市	0	4	1994	2,550	72.0	32.4	31.6	35.4	-2.5	12.2
81	尼崎市	0	3	2003	2,437	78.1	36.2	35.7	31.2	-1.4	-12.7
82	明石市	0	3	1997	2,023	74.1	24.1	24.5	27.1	1.5	10.9
83	明石市	0	6	1980	1,088	67.0	15.8	16.7	16.2	5.5	-3.0
84	明石市	13	2	1975	368	56.0	4.8	6.0	6.6	26.1	9.8
85	西宮市	0	7	2007	4,085	81.7	51.3	54.8	49.9	6.8	-9.0
86	西宮市	0	3	2000	3,997	85.2	46.5	50.3	46.5	8.1	-7.4
87	西宮市	0	13	2006	3,097	73.9	43.4	41.1	41.9	-5.3	1.9
88	西宮市	13	1	1998	1,450	74.1	22.0	20.4	19.6	-7.5	-3.9
89	芦屋市	0	10	2007	5,850	95.7	59.3	60.6	60.3	2.1	-0.4
90	伊丹市	0	3	1995	1,870	63.4	31.6	30.5	29.5	-3.5	-3.2
91	加古川市	0	12	1986	1,023	68.3	13.1	11.3	15.0	-13.9	32.7
92	宝塚市	14	1	1991	1,728	99.2	15.6	17.1	17.5	9.2	2.7
93	宝塚市	0	3	2000	3,340	81.5	41.3	39.7	41.0	-3.9	3.2
94	川西市	0	6	1996	2,274	88.7	26.7	25.8	25.6	-3.4	-1.1
95	三田市	0	5	1990	1,018	75.3	12.3	13.9	13.5	13.2	-2.6
96	奈良市	0	12	1990	1,390	84.0	13.5	17.1	15.8	26.6	-7.6
97	奈良市	0	16	2000	2,328	91.1	26.4	26.2	25.4	-0.9	-2.9
98	生駒市	0	10	1999	1,218	74.2	16.7	18.0	16.3	7.9	-9.5
99	生駒市	0	8	2005	2,850	87.4	29.2	25.5	32.6	-12.9	28.1
100	和歌山市	0	5	2000	1,580	80.7	23.1	23.1	19.6	-0.3	-15.0

市況トレンド 2013年7~9月期の近畿圏市場

2013年7~9月期の近畿圏市場は、中古マンション・戸建住宅とも件数の伸びがやや鈍化したものの、回復基調は続いている。特に中古マンションは需給タイトな状況が続き、中古戸建も価格がプラスに転じるなど、持続的な本格回復への道のりが見えつつある。

1. 中古マンション市場の動き

- 13年7~9月期中古マンション成約件数は3,627件で前年比1.5%増と18期連続で増加(図表1)。一方、新規登録件数は4期連続で減少し、需給は引き続きタイト方向にシフトした。
- 成約価格は1,731万円で4.1%上昇し、3期連続でプラス。新規登録価格もプラス1.8%で5期続けて上昇し、価格が上昇するなかで取引増の鈍化など気になる動きも見られる。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,511件で前年比2.4%増となる一方、新規登録件数は1.0%減となり、中古マンションと同様に件数からみた需給はややタイト方向に変化した(図表2)。
- 成約価格は1,793万円で前年比プラス0.2%と、11期ぶりに上昇に転じ、新規登録価格も1.7%上昇。成約価格の下落は収束しつつあるが、価格面からみた需給は依然として回復が遅れている。

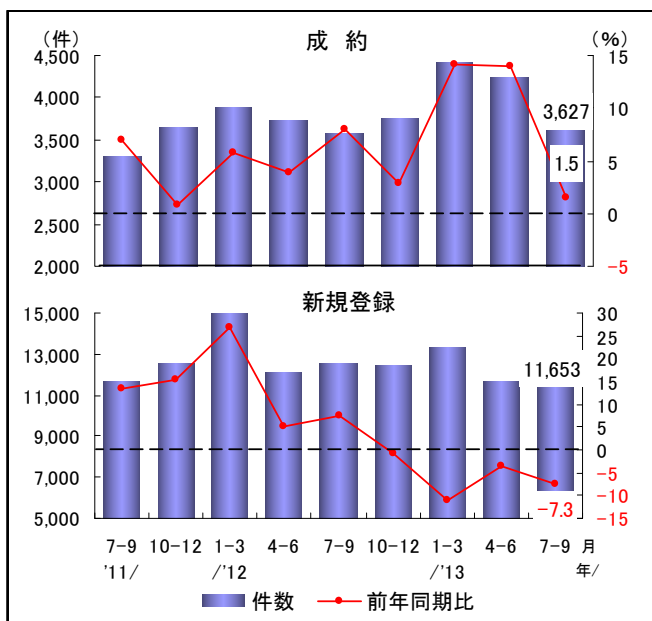
3. 近畿圏市場の方向

- 13年7~9月期中古マンションは件数・価格ともプラスの傾向が3四半期続き、中古戸建も双方プラスの局面に遷移するなど、中古住宅市場は拡大のポジションにある。

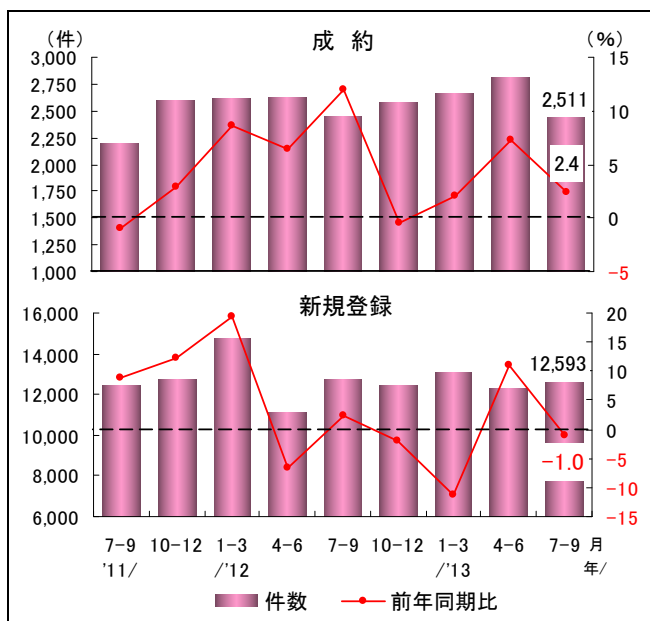
4. 関連不動産市場の動き

- 13年7~9月期の近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は、2四半期続けて上昇。京阪神の各市もプラスとなり、全エリアの2期連続の上昇は08年4~9月期以来5年ぶりとなった。
- オフィス空室率は大阪・梅田、淀屋橋・本町、京都市で改善したが、神戸市はやや上昇。募集賃料は梅田、京都市、神戸市で横ばいとなり、賃料低下に歯止めがかかりつつある。

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



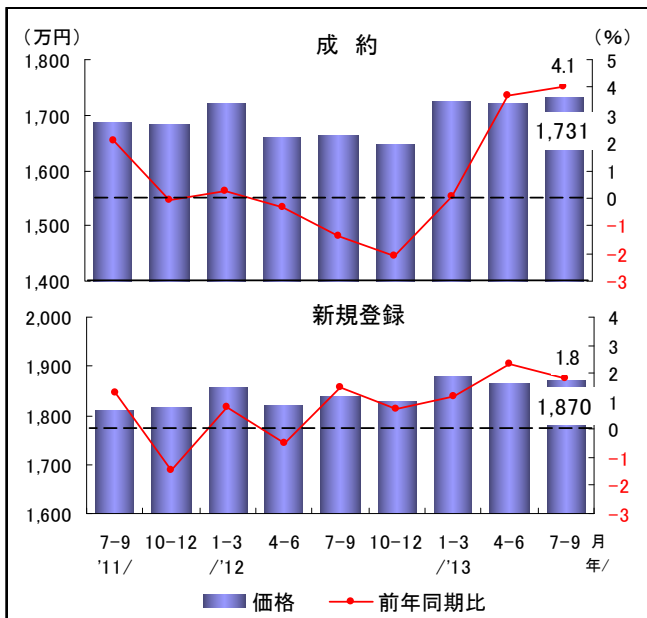
1. 中古マンション市場の動き

成約件数の伸び鈍化するも依然高水準

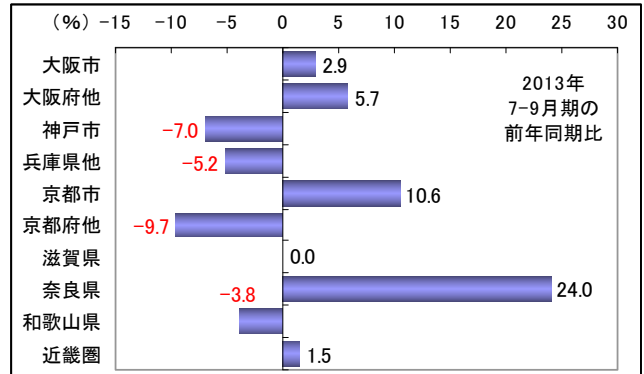
2013年7～9月期の近畿レイنزへの成約報告件数は、3,627件で前年同期比1.5%増と4～6月期の14.0%増から伸び率は大きく鈍化した。18四半期連続増と近年にない伸びを続けている。7～9月期の水準としては過去最高を更新し、成約報告件数ベースからみた中古マンション市場の好調さを保っている（P1・図表1）。一方、新規登録件数は11,653件で前年比マイナス7.3%と4期連続で減少し、売り出し物件の減少が続く。7～9月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は3.07倍と、7～6月期の3.15倍から低下し、需給タイトな状況がさらに進んだ。

成約価格の上昇も続いており、7～9月期の平均価格は1,731万円の前年比プラス4.1%と、3期連続で上昇した（図表3）。新規登録価格は1,870万円の前年比プラス1.8%と5期続けて上昇し、新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス8.3%と、4～6月期から0.5ポイント縮小している。13年に入ってから堅調に推移する近畿圏の中古マンション市場だが、売り渋りや売り出し価格の上昇の一方で、取引増加の鈍化など気になる動きも見られるようになってきた。

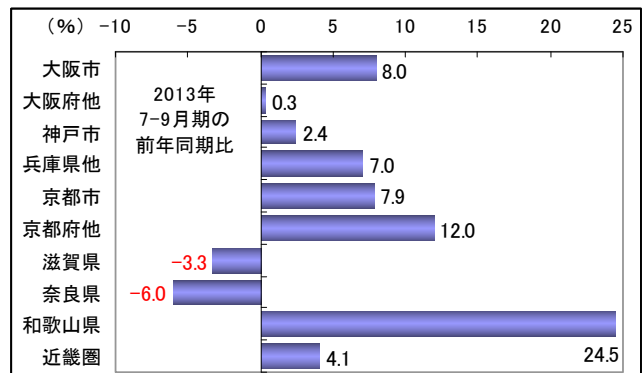
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



エリア別の取引に ばらつき

エリア別の中古マンション成約件数の動きをみると、13年7～9月期は地域ごとの差異が目立つ。前年同期比で増加したのは、大阪市、大阪府他、京都市、奈良県で他の5エリアは横ばいか減少した(図表4)。奈良県や京都市は2ケタ増となったが、大阪府内は前の期から増加率が低下し、全エリアが増加した1～3月期の勢いは失われつつある。神戸市や兵庫県他は連続増加から減少に転じる一方、大阪市は7期連続、京都市は5期連続の増加とばらつきがみられた。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府他(26.9%)、大阪市(21.4%)、兵庫県他(17.7%)、神戸市(14.7%)、京都市(8.9%)、奈良県(4.3%)、滋賀県(3.7%)、京都府他(1.8%)、和歌山県(0.7%)の順であった。

一方、成約価格は上昇を維持するエリアが多く、滋賀県と奈良県を除く7エリアでプラスとなった。なかでも兵庫県他はプラス7.0%と高い伸びを示し、神戸市も6期連続で上昇したが成約件数は減少し、安価な物件取引が縮小している様子が見え始める(図表5)。

各エリアの平均成約価格は、京都市(1,988万円)、兵庫県他(1,877万円)、大阪市(1,872万円)、神戸市(1,752万円)が近畿圏平均を上回り、以下、大阪府他(1,595万円)、京都府他(1,592万円)、滋賀県(1,458万円)、奈良県(1,120万円)、和歌山県(751万円)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、和歌山県(前年比19.7%増)、京都市(同19.3%増)、奈良県(同16.5%増)、大阪市(同11.2%増)が2ケタ増となったが、神戸市や滋賀県は5～7期ぶりの縮小に転じた。近畿圏全体は5.6%増と4～6月期(18.6%)から伸び率が縮小し、やや一服感が出ている。

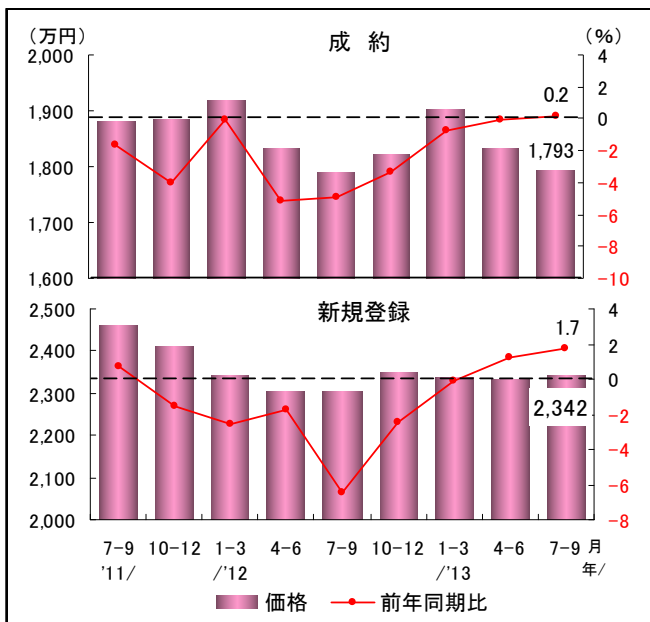
2. 中古戸建住宅市場の動き

成約価格の下落に ようやく歯止め

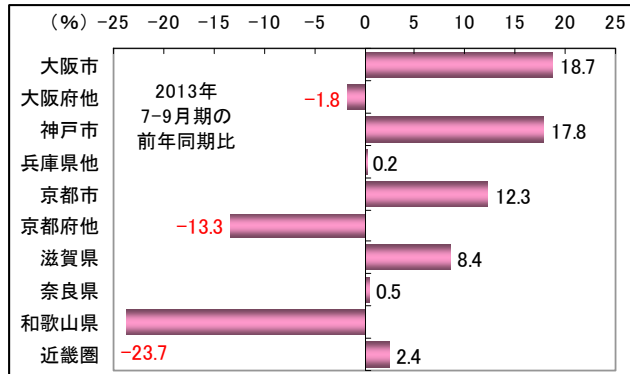
中古戸建住宅の13年7～9月期の成約件数は2,511件で、前年比プラス2.4%と4～6月期(同7.3%)から増加率は縮小した。新規登録件数は12,593件で1.0%減と再びマイナスに転じ、中古マンションと同様に売り物件は減少している(P1・図表2)。7～9月期の成約件数としては過去最高水準だが、新規登録件数が減少したため成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.78倍に低下し、件数からみた需給はややタイト方向に振れた。

7～9月期の平均成約価格は1,793万円で前年比プラス0.2%と、ほぼ横ばいながら10年10～12月期以来、11四半期ぶりに上昇に転じた。新規登録価格は2,342万円で前年比プラス1.7%と4～6月期に

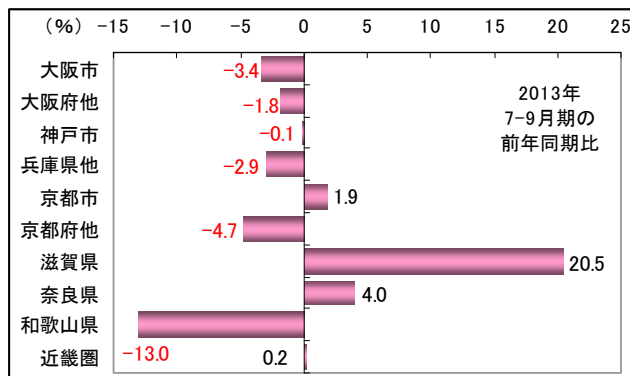
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



続いて上昇し、相対的に価格水準の高い売り物件が増えたとみられる（図表6）。新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス21.5%と前の期に比べて0.3ポイント拡大し、成約価格の下落は収束しつつあるものの、価格面からみた中古戸建市場の需給は依然回復が遅れている。

京阪神エリアで高い成約の伸び

13年7～9月期のエリア別成約件数は、大阪府他や京都府他、和歌山県で減少したほかはプラスを維持し、特に大阪市や神戸市、京都市は2ケタの伸びをみせた。京阪神3市や滋賀県、奈良県は7～9月期としては高い水準となったが、全エリアでプラスか横ばいとなった4～6月期も比べるとエリア別の動きにばらつきがみられる（図表7）。成約価格は京都市や滋賀県、奈良県で上昇し、この3エリアが近畿圏全体の平均価格の上昇に寄与した（図表8）。ただ、高い取引シェアを持つ大阪府他や兵庫県他、神戸市、大阪市などはいずれもマイナスで、弱含みの傾向は残る。

エリア別の成約価格は神戸市(2,096万円)、兵庫県他(1,974万円)、京都市(1,966万円)が近畿圏平均を上回り、以下、京都府他(1,792万円)、奈良県(1,711万円)、大阪府他(1,680万円)、滋賀県(1,663万円)、大阪市(1,653万円)、和歌山県(1,041万円)の順であった。

近畿圏全体の平均価格は横ばいだったが成約件数が増加したことから、取扱高は近畿圏全体でプラス2.7%と3期続けて拡大。13年7～9月期に取扱高が大幅に拡大したエリアは滋賀県(30.7%増)、神戸市(17.7%増)、大阪市(14.6%増)、京都市(14.5%増)で、奈良県(4.5%増)も比較的堅調であった。

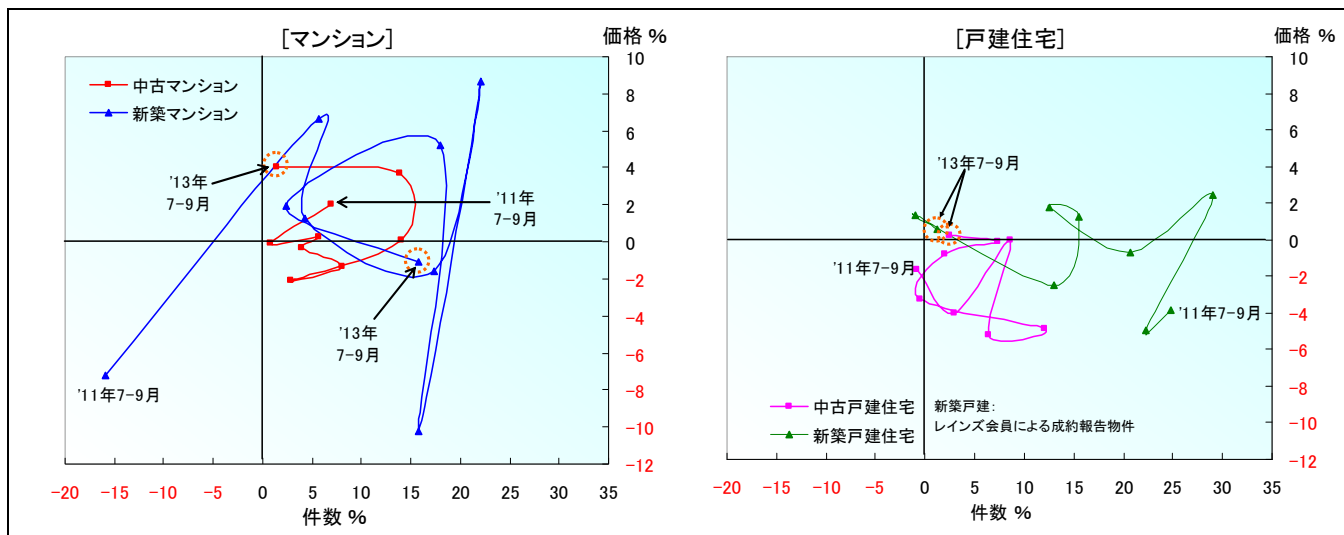
3. 近畿圏市場の方向性

中古マンション・戸建とも市場拡大の局面に

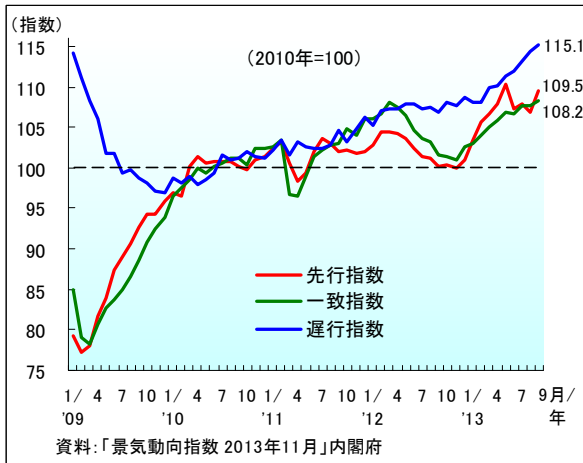
成約件数と成約価格の前年同期比から足元の市況を捉えると、13年7～9月期の中古マンション市場は件数増(プラス1.5%)・価格上昇(プラス4.1%)の傾向が3期続き、市場拡大のポジションを維持している(図表9)。新築マンションは発売戸数が8期連続で増加する一方、発売価格はマイナス1.1%とわずかに価格下落の局面に変化した。中古戸建は、価格が下げ止まったことから件数・価格ともプラスに移行し、新築戸建も中古と同様のポジションに位置する。

内閣府が13年11月に公表した13年9月の景気動向指数(速報値/2010年基準)は、遅行指数とともに先行・一致指数もやや上昇。夏以降の株価や為替の変調などで景気回復が鈍化していたが、先行きは再び改善の兆しがみられる(図表10)。しかし、近畿の10月の不動産購買態度指数は6月調査に比べて大幅に低下し、消費増税前の駆け込み需要の終焉などで消費者の「買い時」感は後退した(図表11)。今年に入ってから金融緩和や円安といったファンダメンタルズに変化はないが、家計所得の向上が広がりを欠く中でエネルギー・食料など輸入物価の上昇が先行し、足元の景況感には陰りがみえる。

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)

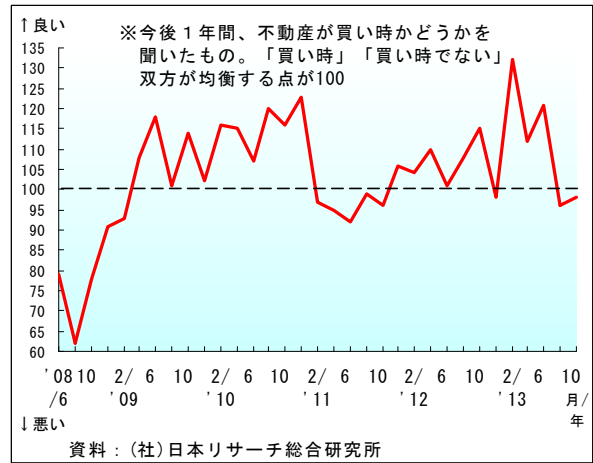


図表 10 景気動向指数



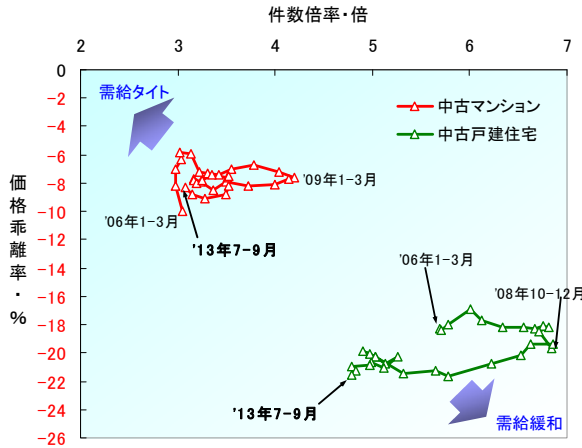
*先行指数:新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
 *一致指数:鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標
 *遅行指数:家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標

図表 11 不動産購買態度指数 (近畿)

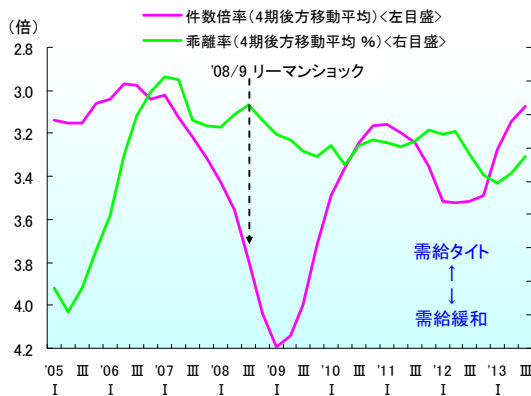


図表 12 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

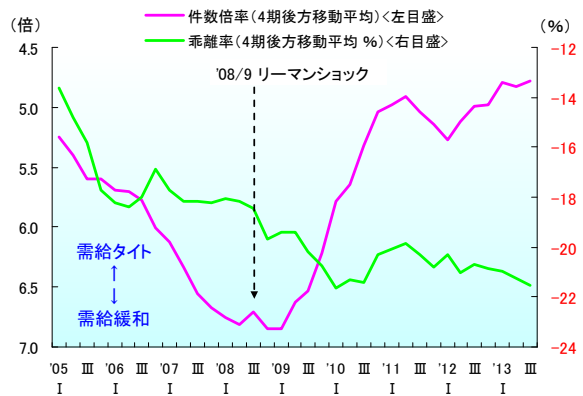
A.中古住宅市場の需給ポジション
 (B.とC.の合成図)



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



ただ、13年7～9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・戸建住宅とも縮小し、需給タイトの傾向が続いている。中古マンションは価格乖離率も縮小し需給の方向は一致しているが、中古戸建の価格乖離率は拡大し成約価格(需要)が売り出し価格(供給)に追隨する動きは弱い(図表12)。中古マン

ション市場では成約件数の伸びの鈍化が懸念されるものの、需給環境の改善から強含みの傾向は続くと思われる。一方、中古戸建市場では、下げ止まった成約価格が本格的な上昇に転じるまで需要が顕在化するかに注目が集まる。

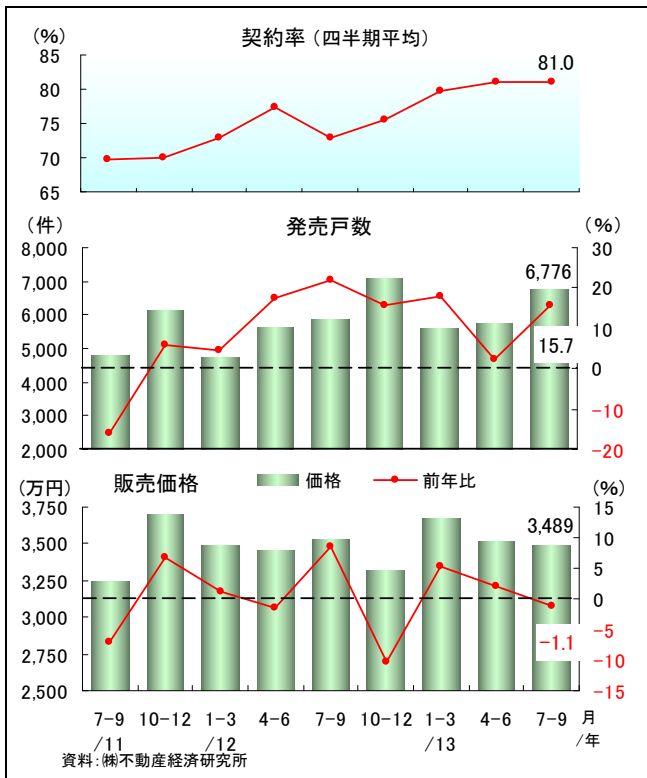
中古住宅の売主が宅建業者の場合は建物価格が消費増税の対象となるため、新築住宅とともに14年4月からの住宅ローン減税の拡充やすまい給付金制度の影響を注視する必要がある。しかし、中古市場の大多数を占める個人間取引では消費税が非課税のため直接の影響は軽微（仲介手数料やローン事務手数料等は課税）であり、中古戸建も含めた市場全体は当面、安定的に推移するものと考えられる。

4. 関連不動産市場の動き

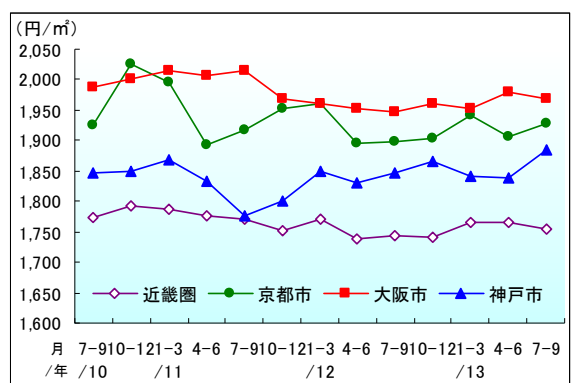
好調な新築マンション販売続く

近畿圏の13年7～9月期の新築マンション発売戸数は6,776戸で、前年比プラス15.7%と8期連続で増加した（図表13）。7～9月期の水準としては大量供給が行われた04年に比べて85%の水準に留まるが、契約率は81.0%と前の期と同じ高い水準を維持している。特に、京都市内や大阪市、大阪府下、神戸市での契約率が高いが、9月の月間完成在庫数は516戸と前月比18ヶ月連続で減少した。即日完売物件の比率はやや上昇し、大阪市内や神戸市、京都市内での完売が目立

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
'11年7-9月	-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
13年1-3月	-0.4	-1.0	-0.5	-0.4
4-6	1.5	0.6	1.4	0.4
7-9	0.6	1.5	1.1	2.1

京阪神のマンション賃料
いずれもプラスに

つ。7～9月期の販売価格は3,489万円で前年比1.1%下落し、価格を抑えて好調な販売を維持する構図が続いている。

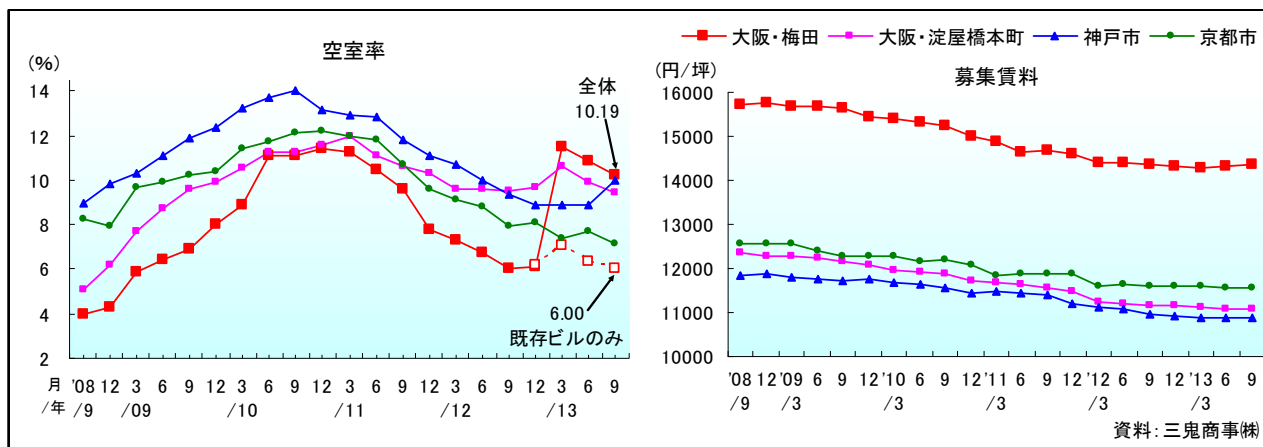
賃貸マンション市場の四半期動向を見ると、近畿圏の13年7～9月期の成約賃料単価は前年比プラス0.6%と2期続けて上昇した(図表14)。京阪神の各市も同様に2期連続のプラスとなり、全エリアでの2四半期上昇は08年7～9月期以来5年ぶりのことである。前期比ベースでも京都市や神戸市は上昇しており、京阪神を中心に成約賃料が下げ止まる動きが明確になってきた。13年7～9月期の賃料㎡単価は、近畿圏が1,754円、大阪市が1,969円、京都市が1,929円、神戸市が1,885円であった。

梅田のオフィス空室率低下
賃料わずかに上昇へ

京阪神ビジネス地区の13年9月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が10.19%と6月比で0.68ポイント低下し、うめきた地区(グランフロント大阪)の契約率が上昇したことから空室率の低下が続いた。既存ビルのみ空室率は6.00%と6月比で0.35ポイント低下し、既存ビルの成約も進んでいる。淀屋橋・本町は9.42%で6月比0.46ポイント、京都市は7.14%で同0.54ポイント低下したが、神戸市は9.96%で同1.1ポイント上昇した(図表15)。

13年9月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,347円で6月に引き続き下げ止まり傾向がみられたが、淀屋橋・本町は11,061円で依然として緩やかな下落が続く。ただ、神戸市は10,899円、京都市は11,556円でほぼ横ばいとなり、全般に賃料低下に歯止めがかかりつつある。大阪市内では、新築・既存ビルとも成約の動きがみられ、特に梅田の新築ビルでは大型テナントの引き合いが複数出ているほか、淀屋橋・本町でもテナント企業の移転需要が堅調で空室率の低下がみられた。

図表15 オフィス空室率と募集賃料



地域不動産事情 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。京都市内の中古マンションや滋賀県の中古戸建取引は比較的堅調だが、エリアによってばらつきもみられる。取引量が多い鉄道駅周辺の商圏では成約価格の上昇もみられ、ピンポイントで強含みの動きが広がってきた。

1. 取引物件の動向

- 直近1年（2012年10月～13年9月）の成約件数増加率上位10都市中、中古マンションは4都市が滋賀県内、戸建も6都市が滋賀県内で活発な取引が目立つ（図表1）。
- 4エリア別にみると中古マンション成約価格は13年に入ってから上昇が目立ち、直近では京都市中心5区・京都市6区・京都府他で上昇。戸建の成約件数は滋賀県や京都市6区が堅調。
- 足元の取扱高は比較的堅調に推移し、中古マンションでは京都市中心5区が4期連続、京都市6区は5期連続プラスとなり、中古戸建は滋賀県で3期続けて拡大した。
- 中古マンション成約件数の沿線駅別上位10駅では6駅が増加し、草津駅が首位となる一方、前年1位だった大津京駅は6位に後退。中古戸建の成約件数は7駅で増加し、成約価格も8駅で上昇するなど、取引量の多い上位駅周辺の商圏は比較的堅調に推移した。

2. 地域別の市場動向

- 京都市南区・伏見区・山科区の中古マンションの築年帯構成は分散しており、割安感のある狭小なファミリータイプがボリュームゾーン。中古戸建の築年帯も分散傾向にあり、中古マンションと同様に経年物件から築浅物件まで一次取得層の予算内で多様な選択が可能となっている。
- 草津市周辺エリアの中古マンション取引では90年代後半の取引が3割を占め、安価なファミリータイプが主体。中古戸建も、ゆとりある物件が手頃な価格で取得できる市場となっている。

図表1 都市別の成約件数増加率TOP10（2012年10月～2013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単価(万円/m ²)	m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	滋賀県	草津市	127	67.1	1,963	9.2	25.7	11.0	76.3	-1.7	13.9	-0.0	20.8
2	京都市6区	伏見区	250	23.2	1,324	-10.1	21.3	-4.2	62.0	-6.2	23.3	3.0	20.0
3	京都市中心5区	北区	56	21.7	1,875	-16.0	30.5	-6.2	61.5	-10.4	22.2	2.4	9.9
4	京都府他	八幡市	30	20.0	1,049	24.6	14.3	13.6	73.5	9.7	28.7	-1.9	10.2
5	京都市6区	南区	98	18.1	1,298	9.8	21.5	8.7	60.3	1.0	23.4	-1.3	21.7
6	京都市6区	山科区	110	15.8	1,312	8.8	21.0	3.7	62.5	4.8	23.5	-0.1	18.9
7	京都市中心5区	上京区	111	14.4	1,675	-10.4	33.3	1.9	50.3	-12.1	21.6	-0.5	25.2
8	滋賀県	栗東市	34	13.3	1,621	-6.0	21.5	-4.3	75.4	-1.8	14.4	2.2	14.2
9	滋賀県	大津市	327	12.0	1,543	-5.9	21.0	-4.2	73.6	-1.8	15.9	1.6	23.5
10	滋賀県	彦根市	30	11.1	1,000	-1.5	14.6	-0.9	68.5	-0.6	17.3	0.6	6.4

■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	栗東市	48	100.0	1,954	-3.0	187.7	20.2	113.7	6.5	20.7	5.6	20.1
2	滋賀県	近江八幡市	59	68.6	1,413	2.1	202.1	15.2	108.9	0.6	25.3	-0.1	19.4
3	滋賀県	湖南市	41	46.4	1,197	0.6	215.2	11.9	117.9	3.7	23.9	2.3	19.0
4	京都市中心5区	上京区	57	39.0	2,120	-1.6	65.9	-10.3	79.7	-4.3	28.5	4.4	13.0
5	滋賀県	草津市	72	26.3	2,175	22.6	179.6	17.2	111.7	8.4	21.8	-1.4	11.8
6	京都府他	京田辺市	42	20.0	2,155	-3.4	149.4	-3.9	101.6	-8.6	24.5	2.8	14.5
7	京都市6区	右京区	148	18.4	1,704	-9.8	107.7	24.3	79.9	-3.6	27.1	3.4	16.0
8	滋賀県	東近江市	51	15.9	1,338	1.3	221.4	2.5	121.2	12.0	19.5	-1.7	12.4
9	京都市中心5区	東山区	37	15.6	2,058	-3.5	71.5	-14.6	72.7	-15.1	36.5	6.0	17.6
10	滋賀県	甲賀市	33	13.8	1,233	8.8	254.3	2.8	117.9	2.3	21.2	1.9	10.0

注)年間成約件数20件以上の都市を対象

1. 取引物件の動向

成約増加率の上位都市 で安価な取引目立つ

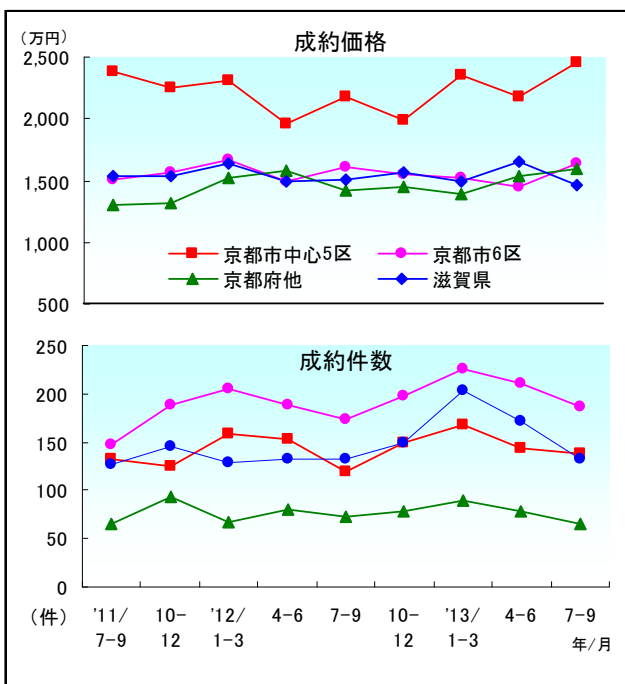
ここでは京都府と滋賀県の不動産流通市場の特性を考慮し、京都市内中心5区（上京区・中京区・下京区・東山区・北区）とその他の京都市6区、京都府下、滋賀県の4エリアに分けてその特徴を捉える。

2012年10月～13年9月の直近1年間で、成約件数前年比の増加率上位10都市をみると、中古マンションでは滋賀県草津市が最も高く、次いで京都市伏見区、北区、八幡市、京都市南区などの順となった。今回も前年（11年10月～12年9月）に引き続き、人口増が続く滋賀県内が4市と最も多くランクインし、京都市6区から3区、京都市中心5区から2区、京都府他から1市が上位に入った。

上京区や伏見区、大津市などは従来から取引量が多く取引水準（世帯あたり成約件数）も高いが、直近1年では八幡市や彦根市など相対的に価格水準が低いエリアでも取引が増加している。取引物件の成約価格は10都市中6都市で前年比マイナスとなり、専有面積も7都市で縮小した。伏見区や北区、栗東市、大津市、彦根市では単価の下落や専有面積の縮小、築年数の経年化が進む一方、八幡市や南区、山科区では単価の上昇、専有面積の拡大、築浅化が進んでおり、取引が増加する上位都市の中で物件の平均像は二極化している（P1・図表1）。

中古戸建市場では、栗東市、近江八幡市、湖南市、上京区、草津市の順で成約件数の増加率が高く、上位10都市のうち6都市を占める

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	'11/7-9	11.3	-5.5	-7.5	15.7
	10-12	-2.5	-0.5	-4.7	-4.8
	'12/1-3	8.0	1.2	9.2	7.2
	4-6	-5.0	-8.3	14.4	0.6
	7-9	-8.5	6.3	9.6	-1.9
	10-12	-11.9	-1.1	9.7	1.9
	'13/1-3	2.1	-8.2	-8.9	-8.7
	4-6	11.3	-3.1	-3.1	11.0
	7-9	12.5	1.8	12.0	-3.3
成約件数	'11/7-9	17.9	3.5	13.8	21.2
	10-12	11.6	6.8	22.1	35.5
	'12/1-3	9.0	14.4	-4.2	10.3
	4-6	2.0	-3.1	-11.0	-5.0
	7-9	-9.1	17.6	9.1	5.6
	10-12	19.2	4.2	-17.0	3.4
	'13/1-3	5.7	9.7	30.9	59.4
	4-6	-6.5	12.2	-2.5	29.5
	7-9	15.0	6.9	-9.7	0.0

滋賀県の伸びが目立った。このほか、京都市中心5区が2区、京都市6区が1区、京都府他が1市であった。成約価格は10都市中5都市で下落し、中古マンションと同様に安価な物件取引が増えるエリアが多い。ただ、土地面積の縮小は3都市、建物面積の縮小は4都市にとどまり、滋賀県内を中心に住戸規模が広く築浅で比較的価格水準の高い物件取引が増える傾向もみられた。同じ上位都市でも京都府内では下落、滋賀県内では上昇が目立つ結果となっている。

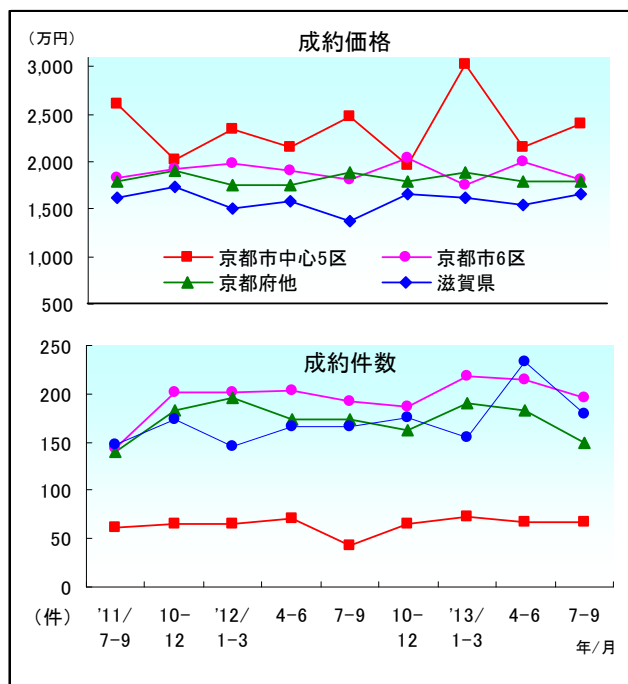
京都市中心5区で上昇
目立つ中古マンション

中古マンション取引をエリア別にみると、各地域の動きにばらつきがみられる(図表2)。成約価格は13年に入ってから上昇が目立ち、直近の7~9月期は京都市中心5区、京都市6区、京都府他で上昇し、特に価格水準の高い中心5区は3四半期連続の上昇となった。成約件数は京都市6区と滋賀県が5期続けて増加し、堅調な動きをみせた。大阪府内などでは13年に入ってから価格・件数ともプラスで推移するが、京滋エリアでは双方とも強い傾向を示すまでには至っていない。13年7~9月期の京都市中心5区の平均成約価格は2,458万円、京都市6区が1,639万円、京都府他が1,592万円、滋賀県が1,458万円となり、特に中心5区は2000年以降で最も高い水準まで上昇した。

中古戸建取引は
滋賀県で堅調に推移

中古戸建市場は中古マンションに比べてさらに傾向にばらつきがみられる(図表3)。成約件数は滋賀県が5期連続、京都市6区が3期連続で増加し堅調だが、他2エリアは一進一退の状況にある。成約

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(%)

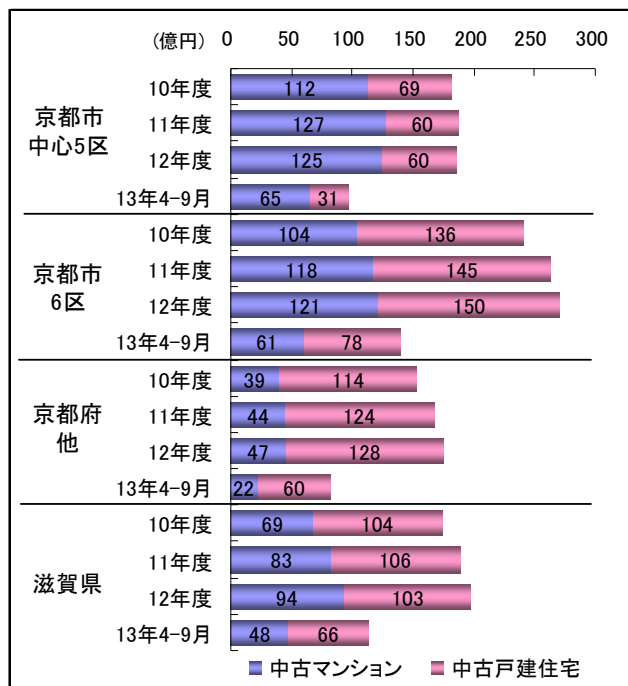
年/月		京都市中心5区	京都市6区	京都府他	滋賀県
成約価格	'11/7-9	13.4	-3.7	-4.4	5.3
	10-12	-17.5	-7.9	10.0	14.5
	'12/1-3	17.9	-11.0	-12.5	-6.6
	4-6	-20.0	-9.7	-4.6	-0.4
	7-9	-5.8	-0.4	5.0	-15.3
	10-12	-2.7	6.8	-6.1	-3.8
	'13/1-3	29.2	-11.7	8.1	7.1
	4-6	-0.0	5.2	2.4	-2.5
	7-9	-2.7	0.2	-4.7	20.5
成約件数	'11/7-9	-24.4	13.5	-0.7	-10.4
	10-12	-4.3	0.5	22.1	-8.4
	'12/1-3	3.2	8.6	23.3	-13.7
	4-6	20.7	4.6	7.4	-13.1
	7-9	-32.3	35.0	23.6	12.9
	10-12	-1.5	-7.5	-10.4	1.1
	'13/1-3	12.3	9.0	-2.6	6.9
	4-6	-2.9	5.4	5.2	41.0
	7-9	61.9	1.6	-13.3	8.4

取扱高の伸び際立つ
京都府他

価格も滋賀県と京都市 6 区が、足元でプラスとなったものの一貫した動きにはなっていない。13 年 7～9 月期の京都市中心 5 区の平均成約価格は 2,399 万円と前年比で 65 万円下落し、京都市 6 区は 1,816 万円ではほぼ横ばい。京都府他は 1,792 万円で 89 万円下落し、滋賀県は 1,663 万円で 283 万円の大幅上昇であった。

成約件数に価格を乗じた取扱高をみると、12 年度は京都市中心 5 区を除く 3 エリアで市場の拡大がみられたが、13 年 4～9 月期は比較的堅調に推移し、同水準で推移したと仮定すると 13 年度は京都府他を除く 3 エリアで 12 年度を上回る取扱高となる可能性が高い。伸びが目立つのは京都市中心 5 区で 4 期連続、京都市 6 区で 5 期連続プラスとなった中古マンションや、3 期続けて拡大した滋賀県の中古戸建て、市場規模が広がりつつある（図表 4）。

図表 4 エリア別の取扱高



■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	
中古マンション	'11/7-9	31.2	-2.2	5.3	40.2
	10-12	8.8	6.2	16.3	29.0
	'12/1-3	17.6	15.8	4.6	18.3
	4-6	-3.1	-11.1	1.8	-4.4
	7-9	-16.8	25.0	19.5	3.6
	10-12	5.0	3.1	-9.0	5.4
	'13/1-3	7.9	0.7	19.3	45.6
	4-6	4.1	8.7	-5.5	43.7
	7-9	29.4	8.9	1.1	-3.3
中古戸建住宅	'11/7-9	-14.3	9.3	-5.1	-5.6
	10-12	-21.1	-7.4	34.4	4.8
	'12/1-3	21.7	-3.3	7.9	-19.4
	4-6	-3.4	-5.5	2.4	-13.4
	7-9	-36.2	34.4	29.7	-4.3
	10-12	-4.1	-1.1	-15.9	-2.7
	'13/1-3	45.1	-3.8	5.3	14.5
	4-6	-2.9	10.9	7.7	37.4
	7-9	57.6	1.8	-17.4	30.7

マンション取引上位5駅は
件数・価格ともプラス

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 東海道線の草津駅が 1 位となり、前年（11 年 10 月～12 年 9 月）1 位だった大津京駅は 6 位に後退した。2 位以下は JR 東海道線石山駅、京都市営烏丸御池駅、JR 西大路駅、JR 守山駅などの順となっており、JR 石山と JR 膳所の 2 駅は今回新たにランクインした。特に、JR 石山駅は前年比 82.1%の大幅増となったほか、JR 草津駅などの東海道

図表5 沿線駅別の成約件数TOP10 (2012年10月～13年9月)

■中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	㎡単価 (万円/㎡)	単価前年比 (%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	JR東海道本線	草津	79	58.0	1,857	9.7	25.0	14.0	74.4	-3.8	16.1	0.0
2	JR東海道本線	石山	71	82.1	1,443	10.0	19.3	10.3	74.8	-0.3	14.7	0.4
3	京都市営烏丸線	烏丸御池	64	1.6	3,011	3.3	54.1	8.9	55.7	-5.1	14.5	-0.4
4	JR東海道本線	西大路	62	37.8	1,730	2.0	26.6	4.4	65.1	-2.3	18.6	-0.5
5	JR東海道本線	守山	61	10.9	1,082	12.4	16.9	11.9	64.2	0.4	20.1	-0.6
6	JR湖西線	西大津	57	-16.2	2,164	-0.6	28.3	2.4	76.6	-2.9	9.7	0.3
7	JR東海道本線	膳所	47	6.8	1,749	-2.6	22.9	-7.7	76.3	5.5	20.6	0.9
8	京都市営烏丸線	四条	47	-7.8	3,263	13.1	53.2	4.7	61.4	8.0	12.4	0.0
9	阪急電鉄京都線	西院	47	-2.1	1,717	10.2	29.8	-1.1	57.7	11.5	21.4	2.9
10	阪急電鉄京都線	西京極	44	-13.7	1,652	5.8	26.7	6.6	61.8	-0.8	22.0	-2.2

■中古戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	土地面積 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	阪急電鉄京都線	桂	67	15.5	2,914	6.0	143.5	-4.7	107.0	-3.6	22.0	-1.8
2	JR東海道本線	石山	62	-10.1	1,452	1.4	162.3	1.1	108.4	0.9	23.1	1.1
3	JR東海道本線	南草津	42	31.3	2,642	24.4	198.0	21.7	122.5	15.1	20.4	1.0
4	京都市営烏丸線	北大路	39	-17.0	2,627	3.3	103.4	9.2	90.6	-2.5	24.4	-0.5
5	JR東海道本線	草津	36	5.9	1,882	1.7	166.7	10.0	107.6	3.8	21.2	-3.6
6	阪急電鉄京都線	西向日	36	12.5	1,758	-7.4	81.2	1.8	87.9	5.3	23.0	-0.2
7	阪急電鉄京都線	長岡天神	36	-21.7	2,752	21.0	123.9	18.0	96.5	0.7	24.7	-1.9
8	近鉄京都線	大久保	33	3.1	2,146	12.3	140.8	4.7	103.7	-7.7	23.9	-1.7
9	京都市営東西線	柳辻	33	94.1	1,138	-32.2	71.6	-29.1	83.4	3.9	29.7	0.0
10	JR東海道本線	瀬田	31	10.7	1,936	7.3	126.6	-6.0	103.4	1.3	20.3	1.3

沿線や京都市営烏丸御池駅など上位5駅は、いずれも成約件数・価格とも前年比プラスで、専有面積の縮小や築浅化多くみられ、こうした商圏エリアでは、住戸規模を多少犠牲にしても価格水準の高い物件を求める動きが強まった(図表5)。

中古戸建では1位が阪急桂駅で以下、JR石山駅、JR南草津駅、京都市営北大路駅、JR草津駅などの順となっている。1～8位までは前年と同じ顔ぶれで、新たにランクインしたのは9位の京都市営柳辻駅と10位のJR瀬田駅であった。成約件数は7駅で増加し、成約価格も8駅で上昇するなど、取引量の多い上位駅周辺の商圏は比較的堅調に推移したことがわかる。土地・建物面積とも7駅で拡大し、築年数は7駅で築浅化もしくは横ばいとなるなど、多少高くても住戸規模のゆとりや築浅物件を求める動きが強まっており、中古戸建市場でもポイントで強含みの動きが広がっている。

新築マンション供給 は拡大

新築マンション発売戸数の上位都市をみると、12年は京都市中京区が1位に返り咲き、11年に1位だった大津市は2位に後退した。3位以下は下京区、右京区、草津市などの順となっている。上位3位は発売戸数が増加しており、上位10区市全体でも11年比で8.0%増加した。京都府と滋賀県全体の発売戸数は、2,457戸で11年比9.8%増となっており、京滋エリアでのマンション供給は12年に増加に転じた。エリア全体に占める上位10区市のシェアは11年の87.1%から

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
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
11年 区市名	大津市	京都市中京区	草津市	京都市右京区	京都市山科区	宇治市	京都市伏見区	京都市南区	京都市下京区	京都市左京区
発売戸数	324戸	245戸	239戸	238戸	176戸	167戸	160戸	152戸	148戸	100戸
平均価格	3,090万円	5,339万円	2,907万円	2,949万円	3,335万円	2,484万円	2,822万円	2,476万円	2,990万円	2,959万円
12年 区市名	京都市中京区	大津市	京都市下京区	京都市右京区	草津市	京都市左京区	京都市上京区	京都市山科区	宇治市	栗東市
発売戸数	371戸	337戸	284戸	217戸	209戸	159戸	156戸	136戸	126戸	109戸
平均価格	4,613万円	3,222万円	3,713万円	2,984万円	3,104万円	3,510万円	5,315万円	3,189万円	2,965万円	2,886万円

資料：畿不動産経済研究所

12年は85.6%に低下し、上位都市以外での供給は引き続き拡大している。販売価格は中京区で下落したものの、大津市や下京区など上昇する区市も多く、全体として新築マンション販売は強含みで推移したことがわかる(図表6)。

2. 地域別の市場動向

直近1年間の京滋エリアの動きをみると、中古マンションでは京都市伏見区や南区、山科区で取引の増加が目立つ。滋賀県でも草津市や栗東市の中古マンションほか湖南市や甲賀市の中古戸建など、草津市周辺の取引が活発に行われている。そこで、今回は京都市南部の南区や伏見区、山科区の3区と、滋賀県の草津市、栗東市、湖南市、甲賀市に守山市、野洲市を加えた6市について、双方のエリアにおける物件の売れ筋を探ることとする。

幅広い選択肢持つ 南・伏見・山科区

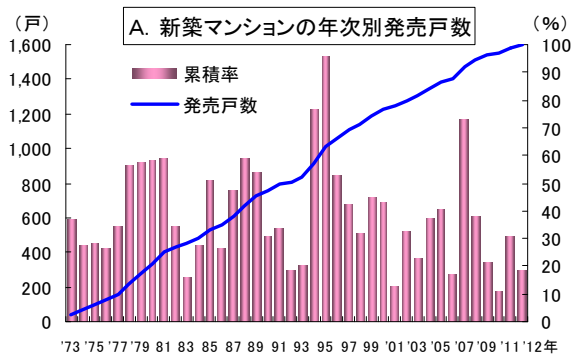
京都市南区・伏見区・山科区の中古マンションの成約状況をみると、直近1年間(12年10月～13年9月)の成約件数は前年比で20.2%増加している。このエリアでは比較的古い70年代から定常的なマンション供給が続いており、年代ごとのマンションストックは分散している。直近1年間における中古マンションの築年構成をみても79年以前の物件が23.2%と最も多いものの、他の築年帯も概ね10%前後を占めており、特定の築年帯への特化はあまりみられない(図表7)。

直近1年間の取引では60㎡台が最も多く36.7%を占め、50㎡台を加えると全体の6割以上にのぼり、やや狭小なファミリータイプがボリュームゾーンとなっている。90年代前半築までの平均価格は1,000万円前後と割安感が強く、90年代後半築以降は次第に価格が

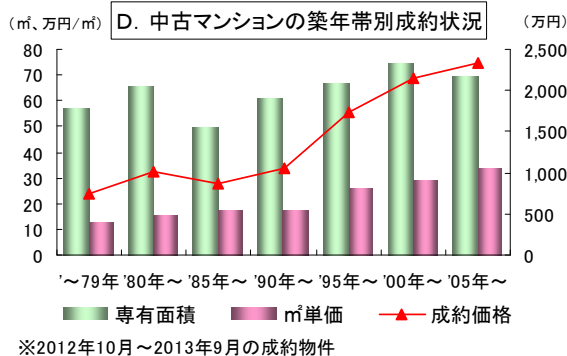
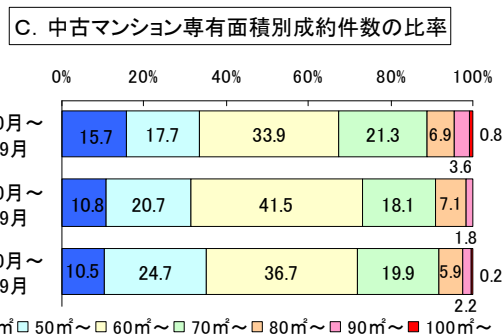
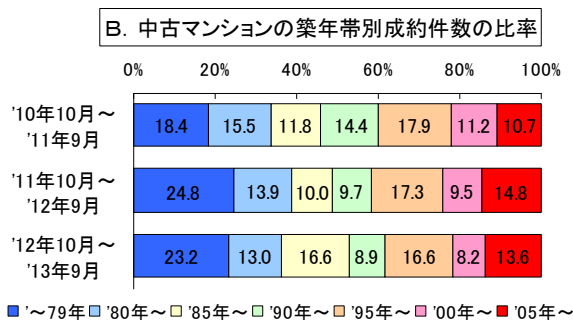
上昇する。00年代以降は、2,000万円を超え、05年築以降の平均価格は2,328万円となり、㎡単価は33.4万円である。平均専有面積は60㎡前後で、最も広い00年代前半でも74.4㎡と築年帯による住戸規模に大きな変化ない。同エリアでは、比較的小ぶりの中古マンションが安価な水準で取得可能となっており、経年物件から築浅物件まで多様

図表7 京都市南区・伏見区・山科区の中古住宅成約状況

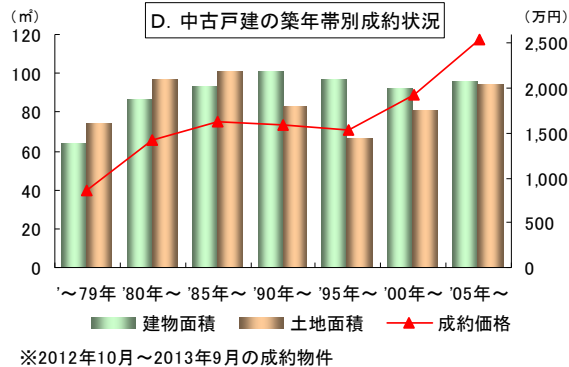
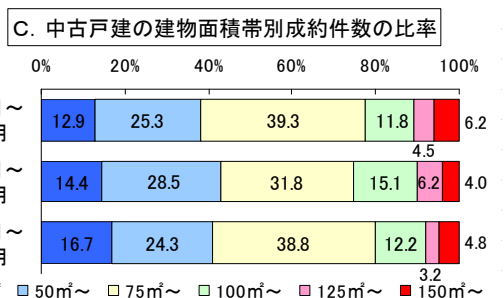
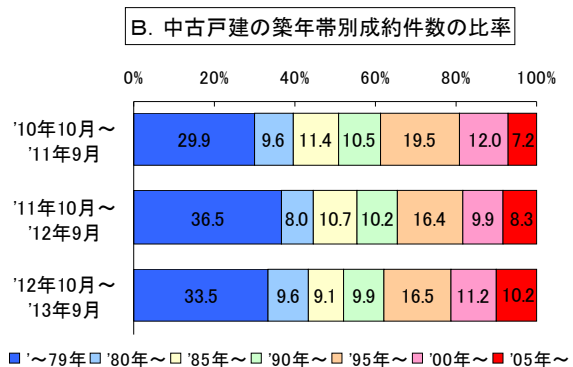
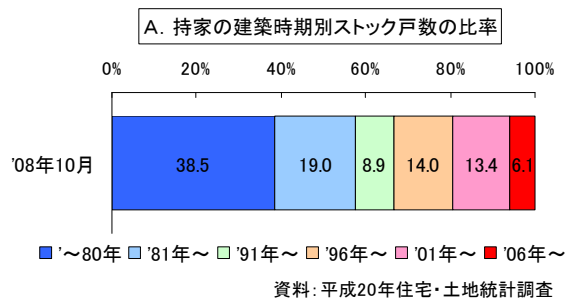
■中古マンション



資料: ㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅



な選択肢がそろった市場と言える。

中古戸建については古い持家ストックが多いエリアであるため、経年物件の取引は多い。直近1年間では70年代以前築が33.5%を占めて最も多く、90年代後半は16.5%、00年代前半が11.2%、00年代後半以降が10.2%の順となっている。ただ、80年代以降の築年帯は概ね10%前後のシェアを占め、戸建取引も比較的分散する傾向にある。建物面積は75~100㎡未満の物件が4割近くを占め、50~75㎡未満を加えると6割を超え、戸建住宅も狭い物件が多い。

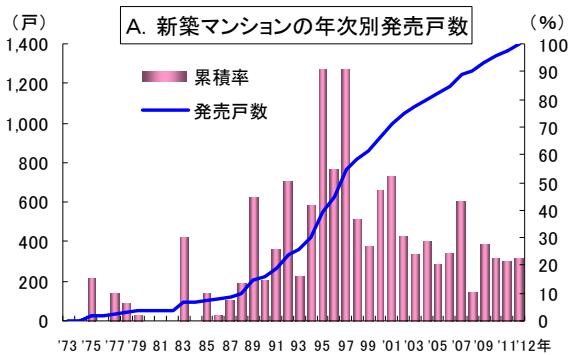
平均価格は80~90年代は大差なく1,500万円前後となっている。00年代前半築は1,926万円、00年代後半以降が2,542万円まで上昇するが、最も安価な70年代以前と比べても価格差は1,700万円弱と、築年帯による変化は少ない。平均土地・建物面積は100㎡前後と広くはないが、中古マンションと同様に経年物件から築浅物件まで一次取得層の予算内で多様な選択が可能となっている。

草津周辺のマンション取引は90年代に集中

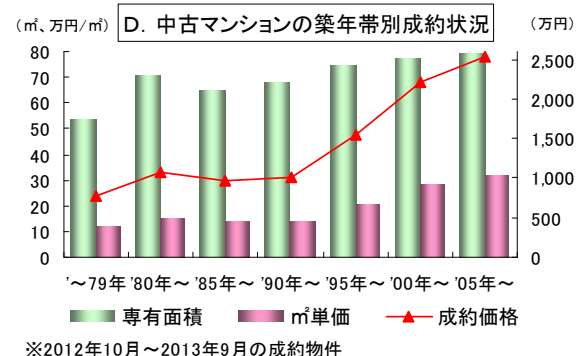
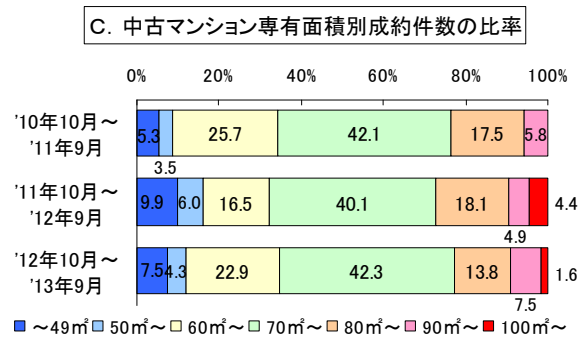
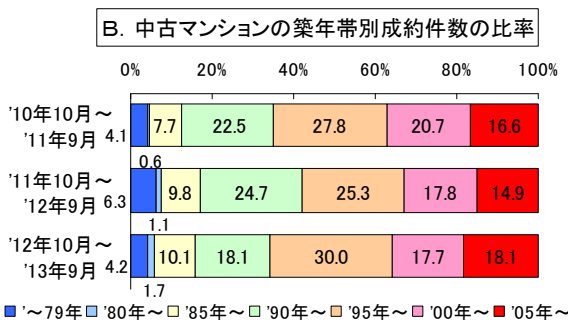
次に草津市・栗東市・湖南市・甲賀市・守山市・野洲市の状況を見ると、このエリアの新築マンション供給は比較的新しく、90年代後半に供給のピークを迎えている。90年代後半の供給シェアは31%にのぼるが、同築年帯の中古マンション取引も直近1年間で30.0%を占める(図表8)。80年代以前の供給は少なく、中古マンションの取引シエ

図表8 草津市・栗東市・湖南市・甲賀市・守山市・野洲市の中古住宅成約状況

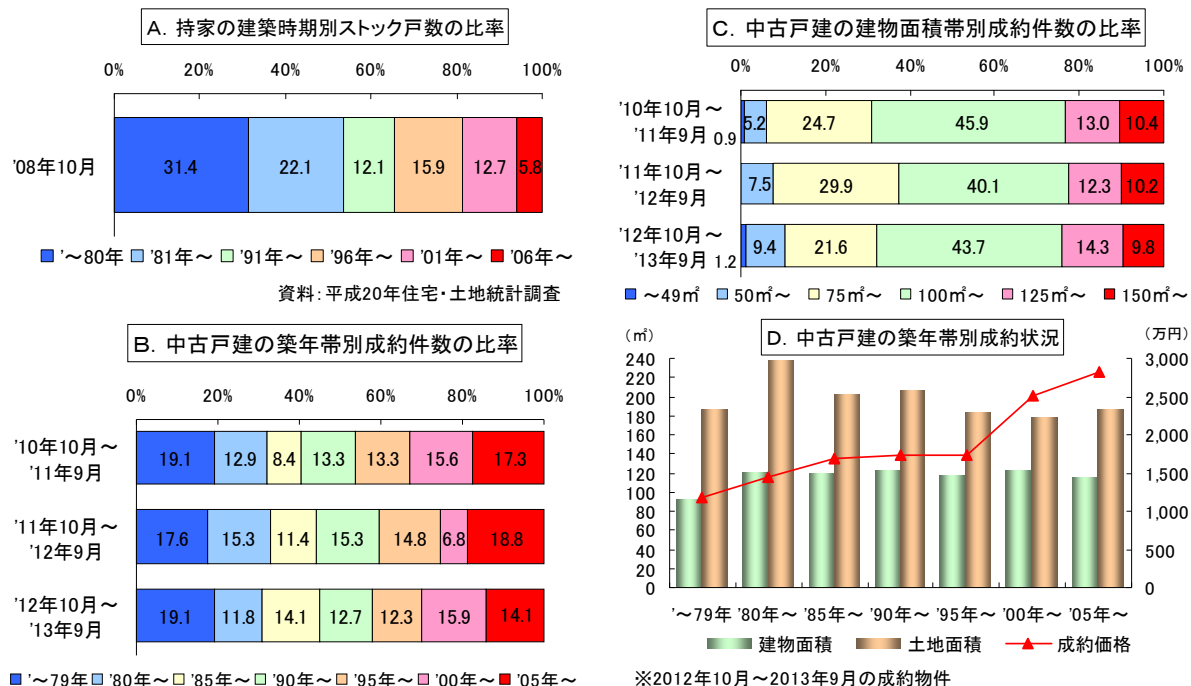
■中古マンション



資料: 畿不動産経済研究所



■中古戸建住宅



アは90年代前半や00円台前半、00年代後半以降はそれぞれ18%前後を占め、90年代以降で全体の83.9%に達する。住戸規模は広く、70㎡台が4割以上を占めファミリータイプが主体となっているが、中心的なボリュームゾーンである90年代後半築の物件も平均75㎡と広く、価格は1,500万円台と安価な水準にとどまる。00年代以降も2,200～2,500万円台と値頃感があり、このエリアではゆとりある中古マンションが手頃な価格で取得できる市場となっている。

滋賀県内は人口流入に伴う住宅供給が続き、持家ストックの築年構成は新しいが、中古戸建市場ではより築浅のものが取引されている。90年代以降の比率は持家全体の約46%を占めるが、直近1年間の中古戸建の取引シェアは90年代以降が55.0%とやや高い。ただ、各築年帯とも概ね15%前後のシェアを持ち、バランス良く取引されている。

直近1年間では、建物面積100～125㎡未満の比率が43.7%を占め、75～100㎡未満を合わせると全体の3分の2に達する。土地面積も広く、80年代前半築では237㎡にのぼり、他の築年帯も180～200㎡台と郊外エリアならではゆとりがある。平均価格は00年代以降築で2,500万円を超えるが、70年代以前との価格差は1,600万円強にとどまり、中古マンションと同様に多様な選択肢が用意された市場と言える。