

ズームイン 住宅・不動産施策の新たな動き

国における住宅ストック重視の政策が打ち出されて久しいが、近年は中古住宅市場の活性化に関する施策が矢継ぎ早に打ち出されている。今回は、国土交通省の2015年度予算概算要求などから、不動産流通業界にも影響を与えそうな最新施策の動向について紹介する。

1. 住宅・不動産施策を取り巻く動き

- 今年8月、国土交通省は2015年度の予算概算要求概要を公表したが、今回は地方創生などが掲げられる中で、投資効果の高い事業への重点化や民間の資金・ノウハウの活用などが示された。
- 住宅・不動産関連では、不動産市場の活性化に関する事業として約15億円、子育て支援や空き家対策等の事業として約153億円が要求されている。
- 不動産市場の活性化では中古不動産の取引環境整備や不動産流通市場における情報ストック整備、生活環境の整備では長期優良住宅化リフォーム推進事業などが掲げられた。

2. 住宅・リフォーム市場に関する施策

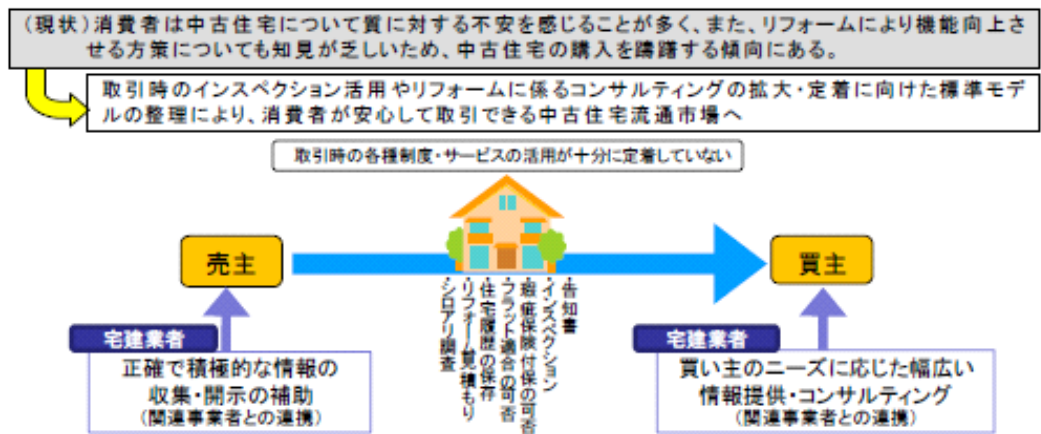
- 長期優良住宅化リフォーム推進事業は、既存住宅に対して高い性能向上を図る工事費用の3分の1、戸当たり100万円を上限に補助が行われ、先行する過年度事業でも業界の高い関心を集めた。
- また、空き家対策として空き家管理等基盤強化推進事業に1.5億円、高齢者向け住宅等を整備するスマートウェルネス住宅等推進事業に80億円などが予算要求されている。

3. 不動産市場に関する施策

- 中古住宅の流通活性化に関しては、不動産情報ストックシステムの整備に95百万円、中古住宅取引モデルの検討に40百万円、新たな鑑定手法の確立に25百万円などの予算が要望されている。
- 中古住宅取引モデルは、売買する際の瑕疵保険の付保やインスペクション、シロアリ調査、リフォーム費用の見積もり等をワンストップで提供するサービスの定着・拡大を目指す(図表1)。
- 不動産関係情報ストックシステムは、取引時に必要とされる物件情報や周辺の価格情報、自治体等が管理する公共施設やインフラ情報等を一元的に提供するシステムを構築するものである。
- こうした国の先導的な取組みを市場に定着させるため、事業者や消費者への普及啓発が重要となる。

図表1 国が推進する新たな中古住宅取引モデルの構築

■国土交通省予算要求額・40百万円(新規)



1. 住宅・不動産施策を取り巻く動き

成長戦略の具体化に向けた概算要求

2006年の住生活基本法の施行により、国の住宅・不動産施策は住宅ストック重視・市場重視のスタンスを明確に打ち出した。特に2012年の中古住宅リフォームトータルプランの策定以降、中古住宅市場の活性化に関する施策が矢継ぎ早に展開されている。14年8月には、国土交通省から15年度の予算概算要求概要が公表された。今回の概算要求では、地方創生や人口減少の克服、防災・減災対策、国土強靱化、インフラ老朽化対策等による成長戦略の具体化が掲げられている。限られた財源の中で効率的に事業を執行するため、投資効果の高い事業の重点化や民間の資金・ノウハウの活用、行政事業レビューの結果の反映による予算の無駄の排除などが示された（図表2）。

行政事業レビューでは過年度事業全体の0.9%に当たる4事業が廃止され、住宅施策関連では民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業が廃止対象となった（図表3）。この事業は民間賃貸住宅の空き家を耐震・省エネ・バリアフリー仕様に改修し、高齢者等の住宅確保要配慮者向け住戸を提供する補助事業だが、見直しでは入居者のニーズを踏まえセーフティネット本来の目的に対応すべきと位置付けられた。次年度は対象者をより限定し、成果指標の設定等も含めた新たな事業を立ち上げることになっている。

住宅・不動産関連施策の予算は約168億円

今回の概算要求では優先課題推進枠も設定され、住宅・不動産関連では産業振興の項目で不動産市場の活性化等の事業として約15億円、子育て支援や空き家対策等の事業として約153億円が要求されている（図表4）。不動産市場の活性化では官民境界基本調査や地価公示

図表2 2015年度に向けた国の政策方針

[国土交通省・予算要求の基本方針とポイント]

■全体方針

- ・「国土のグランドデザイン2050」に示された「コンパクト＋ネットワーク」等の考え方に基づく戦略的取組の展開
- ・既設インフラを賢く使った、効果的な政策目的の達成

■真に必要な公共事業予算の確保

- ・地域インフラの維持管理や災害対応等に向け、必要な公共事業予算を安定的・持続的に確保
- ・通常要求に加え、「新しい日本のための優先課題推進枠」を最大限活用した要求・要望

■効率的・円滑な事業の実施

- ・投資効果の高い事業への重点化、民間資金・ノウハウの積極的な活用
- ・行政事業レビューの的確な反映による予算の無駄を排除
- ・公共工事の円滑な実施に向けた、人材や資材の確保や最新の労務単価の適用、発注ロットの大型化などの徹底

図表3 行政事業レビューと概算要求への反映（住宅施策関連）

事業名	評価結果 (公開プロセスでのとりまとめ結果)	反映内容	概算要求への 反映額
民間住宅活用型住宅 セーフティネット整備 推進事業	廃止 ・住宅確保要配慮者の多様性・実態やニーズを客観的に把握して効果的な政策をゼロベースで検討すべき。 ・住宅確保要配慮者のセーフティネットという政策目的に合致する事業内容とすべき。 ・事業目的に適った成果指標とすべき。	住宅セーフティネットの現状を踏まえ、次年度概算要求で既存ストックの有効活用による住宅確保要配慮者のニーズに的確に対応した新事業を要求。 ※住宅確保要配慮者→高齢者世帯・障がい者等世帯・子育て世帯・所得214,000円以下・災害等で入居が適当な世帯	▲10,000 百万円

○行政事業レビュー全体の評価結果の概要
(平成25年度分計468事業(公開プロセス含む。))

	事業数	構成比	
廃止	4	0.9%	
事業全体の抜本的な改善	45	9.6%	
事業内容の一部改善	302	64.5%	
現状通り	現状通り	40	8.5%
	前年度終了事業等※	77	16.5%

※ 「前年度終了事業等」とは、平成25年度終了事業や平成26年度終了予定事業などレビューを実施する前に平成27年度予算概算要求を行わないことが決まっていた事業をいう。

の充実に関する要望額が相対的に大きいのが、中古不動産の取引環境整備や不動産流通市場における情報ストック整備等に関する項目も要求されている。子育て支援・福祉政策との連携ではスマートウェルネス住宅等推進事業が掲げられた。先行する今年度のモデル事業では、高齢者等の居住の安定を確保する住宅だけでなく、健康の維持・増進のため先導的な施設の整備（新築・取得・改修）費用や、社会実験に

図表4 住宅・不動産関連の主要施策と予算額

■2015年度「新しい日本のための優先課題推進枠」要望事項

(単位:百万円)

項目	概要	要望額
II. 地方の創生、人口減少の克服		
(2) 産業・観光振興等による活力ある地域の形成		
○不動産市場の活性化、 地籍整備の推進、 地価公示の充実	地方都市の不動産ファイナンス等の環境整備	40
	不動産市場の変化に対応した鑑定評価手法の検討	25
	不動産流通市場における情報ストック整備・提供方法に関する調査・検討	45
	不動産価格の動向指標の構築	60
	中古不動産の取引環境整備等に係る調査・検討	40
	都市部官民境界基本調査	903
	地価公示の充実	376
(3) 子育て・高齢化に対応した豊かな生活環境の整備		
○子育て支援・福祉政策 と連携した住宅等の 整備促進	スマートウェルネス住宅等推進事業	8,000
○空き家の活用と 中古住宅・リフォーム 市場活性化	長期優良住宅化リフォーム推進事業	7,279

■国土交通省関係財投機関財政投融资計画等要求総括表

(単位:百万円)

	財政投融资			事業規模		
	2015年度 要求額	前年度	倍率	2015年度	前年度	倍率
	(A)	(B)	(A/B)	(C)	(D)	(C/D)
独立行政法人住宅金融支援機構	210,000	228,000	0.92	2,299,800	2,512,300	0.92
独立行政法人都市再生機構	473,200	556,100	0.85	282,534	260,237	1.09

おける技術検証、情報提供や普及に向けた費用に対して補助が行われている。空き家の活用や中古住宅・リフォーム市場活性化に関しては、長期優良住宅化リフォーム推進事業が挙げられるが、これは新築戸建住宅の一部で普及しつつある長期優良住宅について、既存住宅（戸建住宅・共同住宅とも）に対しても改修により対象を広げようとするものである。一方、住宅金融支援機構や都市再生機構（UR）に対する財政投融资の金額は削減されており、住宅金融支援機構については事業規模も縮小される予定となっている。

2. 住宅・リフォーム市場に関する施策

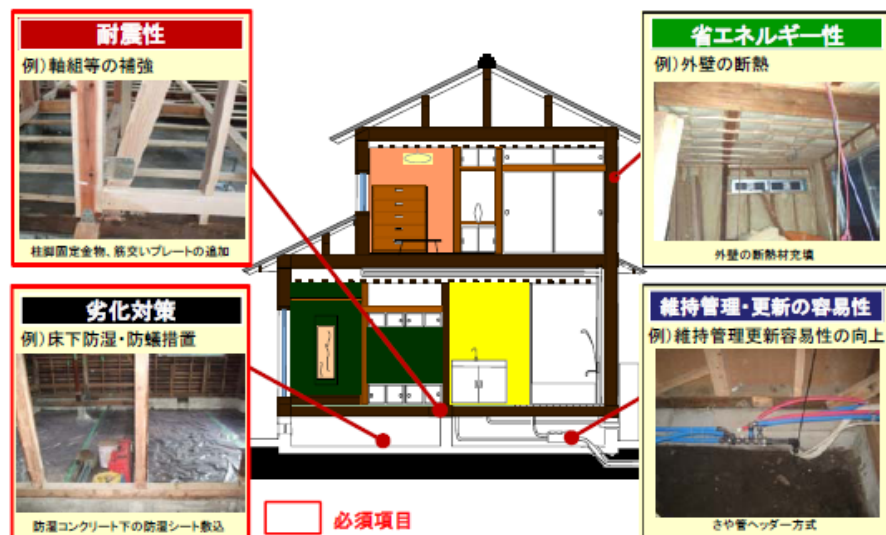
性能向上リフォーム
に戸当たり 100 万円

長期優良住宅化リフォーム推進事業は、既存住宅について所定のリフォームを行うことにより、いわゆる長期優良住宅として認定する事業である（図表 5）。既に 13 年度から実施されているが、14 年度の事業内容をみると、住宅の劣化状況を調査するインスペクションを実施し、耐震性や省エネルギー性の確保、劣化対策、維持管理・更新の容易性について一定の性能向上を図る工事を行う場合、費用の 3 分の 1、戸当たり 100 万円（全てが新築と同等の基準を満たす場合 200 万円）を上限に補助が行われている。工事完了後は維持保全計画の作成が必要であり、事業の申請は発注者（住宅所有者等）又は工事施工業者が行い、1 発注者・事業者当たりの上限額は 5,000 万円程度である。13 年度は 18 千戸余りの応募に対して 6 千戸以上の採択があり、年度

図表 5 既存住宅ストックの長期優良化の取り組み

■長期優良住宅化リフォーム推進事業 国費72.79億円(15年度要求額)

<長期優良住宅化リフォームのイメージ>



■14年度事業の概要

S基準、A基準とはどのような基準ですか？

→ 劣化対策、耐震性、省エネルギー対策、維持管理・更新の容易性等について、長期優良住宅化に資する水準として設定したものです。

- ・ S基準：新築の長期優良住宅と概ね同程度の水準（一部代替基準あり）
- ・ A基準：S基準には満たないが一定の性能向上が見込まれる水準

＜A基準の概要（木造住宅の場合）＞

劣化対策(必須)

以下について、一定の措置

- ・外壁の軸組等
- ・地盤、基礎、土台、床下
- ・浴室及び脱衣室
- ・小屋裏



省エネルギー対策

以下のいずれか

- ・断熱等級3＋開口部断熱
- ・一次エネ等級4＋断熱措置
- ・省エネ改修事業相当

耐震性(必須)

以下のいずれか

- ・新耐震建築物
- ・耐震診断Iw≧1.0
- ・耐震等級(倒壊等防止)1

維持管理・更新

専用配管の構造について、以下のいずれか

- ・維持管理対策等級2
- ・同等の代替措置

「提案型」とはどんなものですか？

→ 必ずしも評価基準では評価できない先進性・汎用性・独自性等の高い長期優良住宅化リフォームの実現手法を募集し、審査委員会の審査を経て採択します。

- ・補助率1/3、上限100万円/戸が基本
- ・すべての評価項目でS基準相当の場合上限200万円/戸とすることが可能

- 例・新技術(設計手法、工法、材料等)の導入
- ・地域独自の気候・風土への対応
 - ・低コストな長期優良住宅化リフォームの実現手法
 - ・長期に性能を維持保全する仕組み

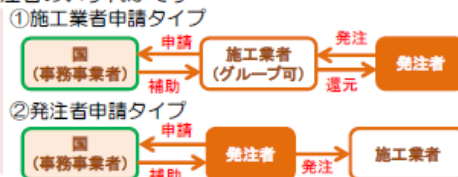
誰が申し込むのですか？

→ リフォーム工事の施工業者又は発注者のいずれかです

①施工業者申請タイプ

施工業者による申請を行う場合、個社又はグループ申請のいずれかを選択できます。また、買取再販を行うような宅建業者による申請も可能です。

なお、申請には少なくとも1件以上の具体的な物件が含まれている必要があります*。
※提案型を除く。



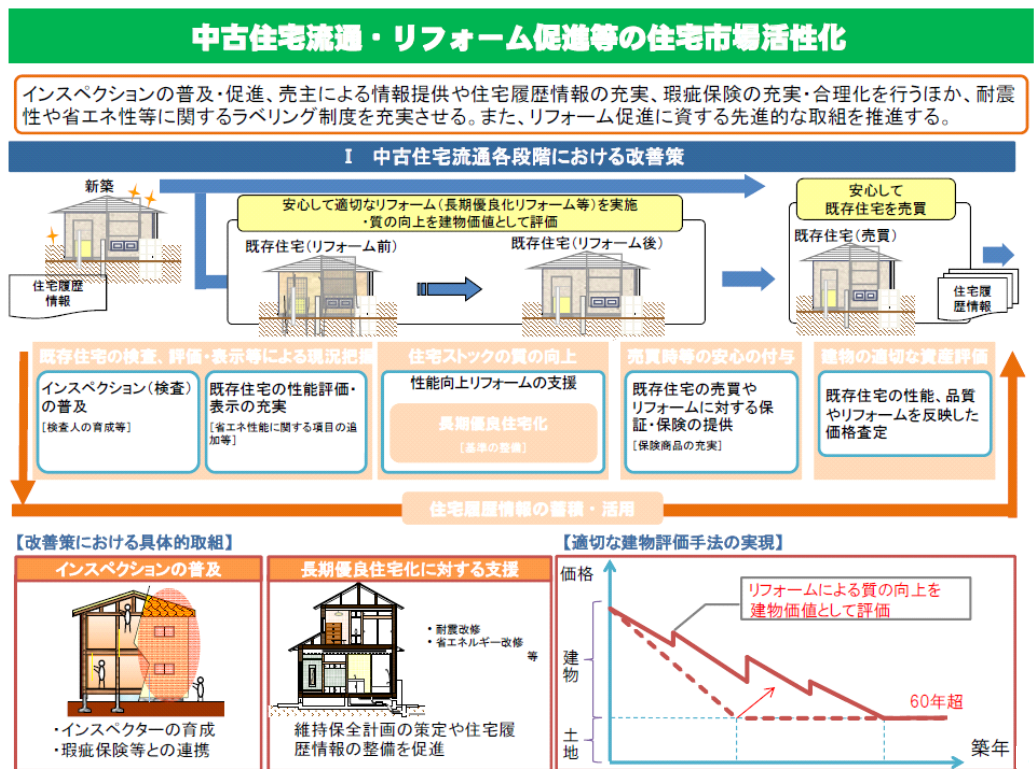
出典：国土交通省住宅局住宅生産課

の早い段階で予算額に達し募集が締め切られた経緯があり、14年度も11月に追加公募が開始されるなど業界における関心は高い。国はこうした事業を通して、インスペクションや既存住宅の性能向上を促し、建物価格の適切な評価手法を確立することで、安心して既存住宅が売買できる仕組みづくりを目指している（図表6）。

空き家対策や高齢者向け住宅整備に補助

このほか、近年注目を集めている空き家対策として空き家管理等基盤強化推進事業に1.5億円、スマートウェルネス住宅等推進事業に80億円（優先課題推進枠）などが予算要望されている（図表7・8）。スマートウェルネス住宅等推進事業は、サービス付き高齢者向け住宅の整備や住宅団地等におけるケア施設（居宅介護支援や健康維持増進施設等）の併設、及びICT（コミュニケーションを促す情報通信技術）を活用した見守りや介護予防・生きがい創造などの先導的な取り組みを支援するものである。一般部門の補助率は住宅・施設の整備費について、新築10分の1、改修3分の2、設計費の3分の2となっている。今年度のモデル事業では39件の応募のうち6件が採択され、近畿では社会福祉法人が代表となり、寝屋川市に健康維持増進施設や地域

図表6 中古住宅流通市場の活性化に関する施策の全体像



交流施設などを併設したサービス的高齢者向け住宅(27戸)を整備する事業が採択されている。このほか、住宅金融支援機構では中古住宅の取得及びリフォームに関する一体型ローンをフラット35を通じて提供するほか、リバースモーゲージ型住宅ローン(住宅融資保険つき)の提供も検討されている。

図表7 空き家対策の推進による居住環境の改善

【社会資本整備総合交付金等の内数】
 【空き家管理等基盤強化推進事業 国費：1.5億円(0.43倍)】

管理が不適切な空き家等の集積により悪化する居住環境の改善等を図るため、空き家や空き建築物等の活用・除却、空き家所有者に対する相談体制の整備等について、引き続き支援を行う。

<管理が不適切な空き家等により悪化する居住環境>

- 防炎性・防犯性の低下
- 衛生の悪化
- 景観の悪化
- ごみの不法投棄
- 雑草の繁茂等



<空き家数等の推移>



図表 8 スマートウェルネス住宅等推進事業

■一般部門の提案事業の種類と補助率等(14年度モデル事業)

提案事業は、高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する先導的な内容のものであって、次の①から③に掲げる事業のいずれか又はこれらを組み合わせたものとします。

- ①住宅並びに高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する施設(建築設備を含む。)の整備(新築、取得又は改修)

【補助率等】

- ・住宅及び高齢者の交流施設等の整備費
(補助率：新築等1/10、改修2/3)
- ・設計費(補助率：2/3)

- ②高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に関する技術の検証(先導的な提案に係る居住実験・社会実験等)

【補助率等】

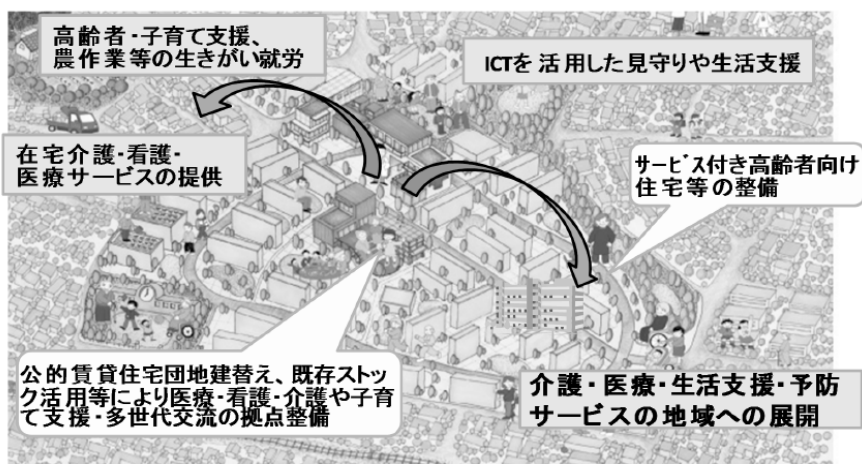
- ・居住者実験、社会実験等の技術の検証に要する費用(補助率：2/3)

- ③高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に関する情報提供及び普及(展示用住宅の整備、展示用模型の作成、その他の情報提供及び普及)

【補助率等】

- ・選定提案に係る情報提供及び普及に要する費用(補助率：2/3)

■事業の展開イメージ



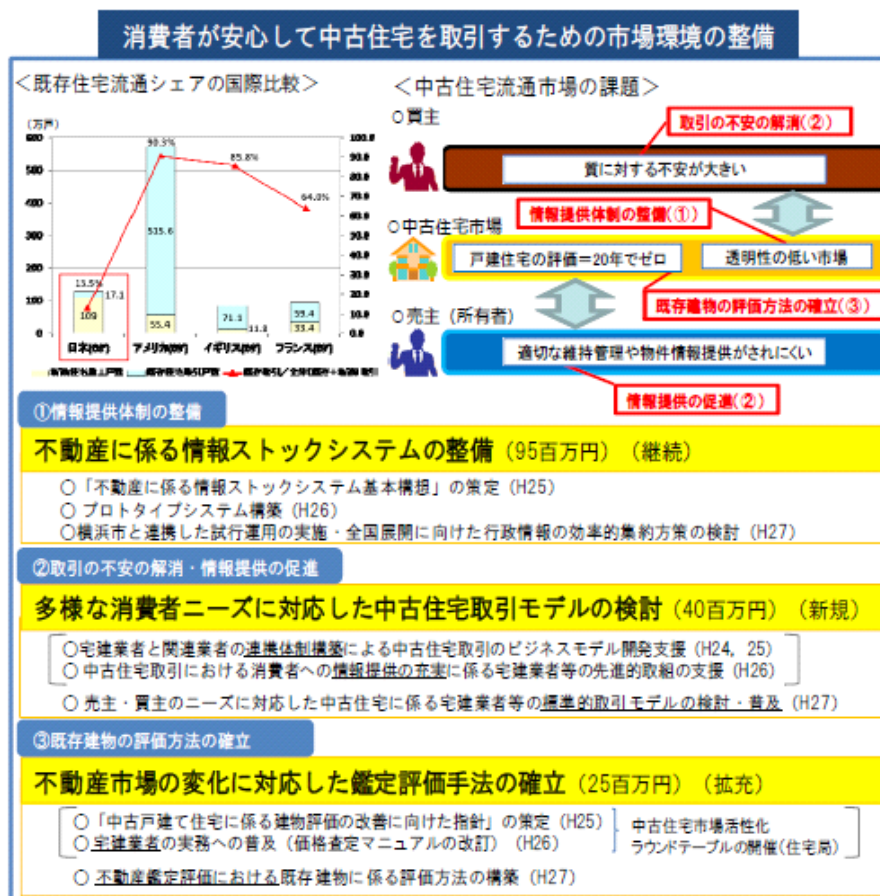
3. 不動産市場に関する施策

安心取引を促す取引 モデル事業に期待

中古住宅の流通活性化に向けた主要な施策としては、不動産情報ストックシステムの整備に95百万円(内優先課題推進枠45百万円)、消費者ニーズに対応した中古住宅取引モデルの検討に40百万円、不動産市場の変化に対応した鑑定手法の確立に25百万円などが挙げられる(図表9)。

消費者ニーズに対応した中古住宅取引モデルは、12年度から業界団体等を母体に展開されてきた事業者間連携推進事業の後継事業である。これは、宅建業者をはじめ中古住宅取引に関わる各事業者が

図表9 中古住宅流通活性化に向けた総合的な対策

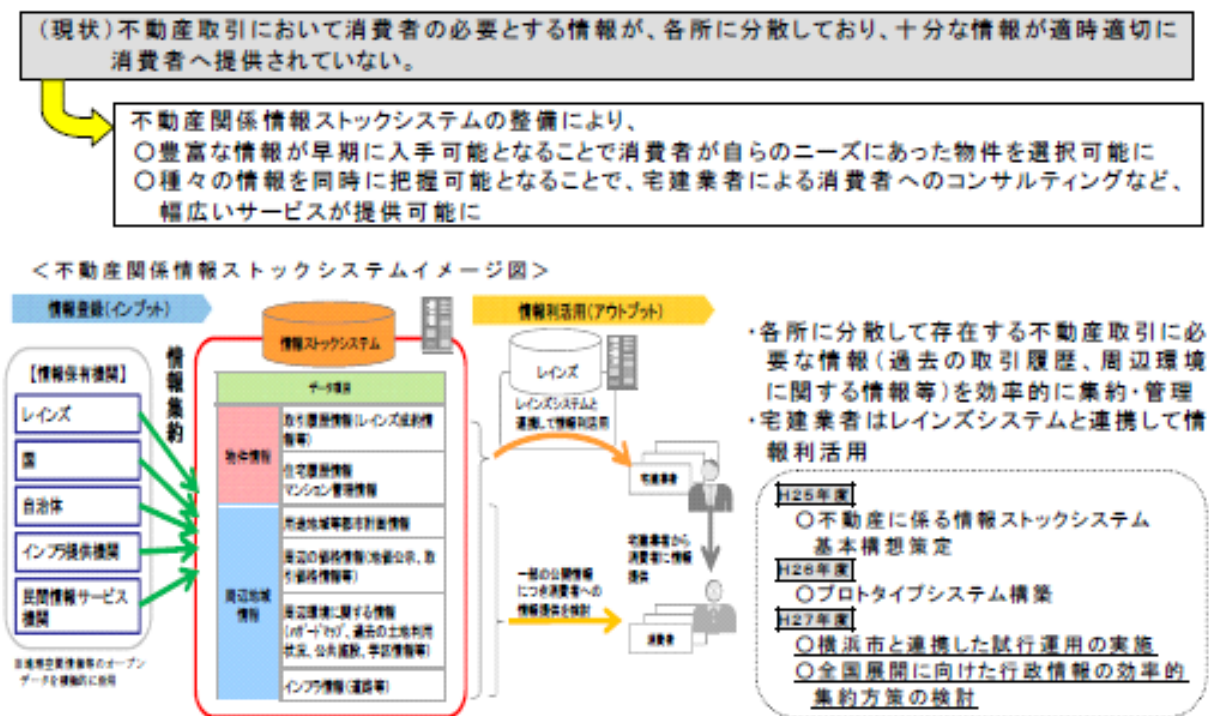


連携して新たなビジネスモデルを構築するもので、消費者が安心して中古住宅を取引できる環境整備を行うものである。具体的には中古住宅を売買する際に、瑕疵保険の付保を前提としたインスペクションやシロアリ調査、必要となるリフォーム費用の見積もりなどを一つの窓口で提供できるワンストップサービスの拡大を目指している（P1・図表1）。既に、近畿では先行する今年度の関連事業（中古不動産取引における情報提供促進モデル事業）において以下の2つの協議会が

図表10 中古不動産取引における情報提供促進モデル事業の採択事業内容（14年度／近畿）

応募事業者名 (連携体名称)	事業の名称	提案内容
近畿不動産活性化協議会	「住宅ファイル」を用いた住宅流通における消費者への情報提供の促進策の検討	「住宅ファイル制度」を用いた場合に、取引過程において、どの時点でどのような情報を消費者に提供することが望ましいかを検討し、マニュアルとして整理する。 また、取引において使用する契約書を、弁護士によるチェックを受けて作成する。 さらに、各事業者の役割分担を検討し、協議会と事業者(団体)間の規約を作成する。
兵庫既存住宅活性協議会	インスペクション、査定評価等の情報提供の円滑化事業	インスペクションを利用して建物情報を提供することに慣れていない宅建業者に対し、売主・買主に情報提供する内容・説明方法を記載した「(仮称)中古住宅あんしん取引マニュアル」を作成する。 また、不動産鑑定士協会連合会で検討されている「住宅ファイル制度」を活用することを想定し、建築士・不動産鑑定士と一緒に建物調査を行い、新しい価格査定書についての検討を行う。

図表 11 不動産に係る情報ストックシステムの整備



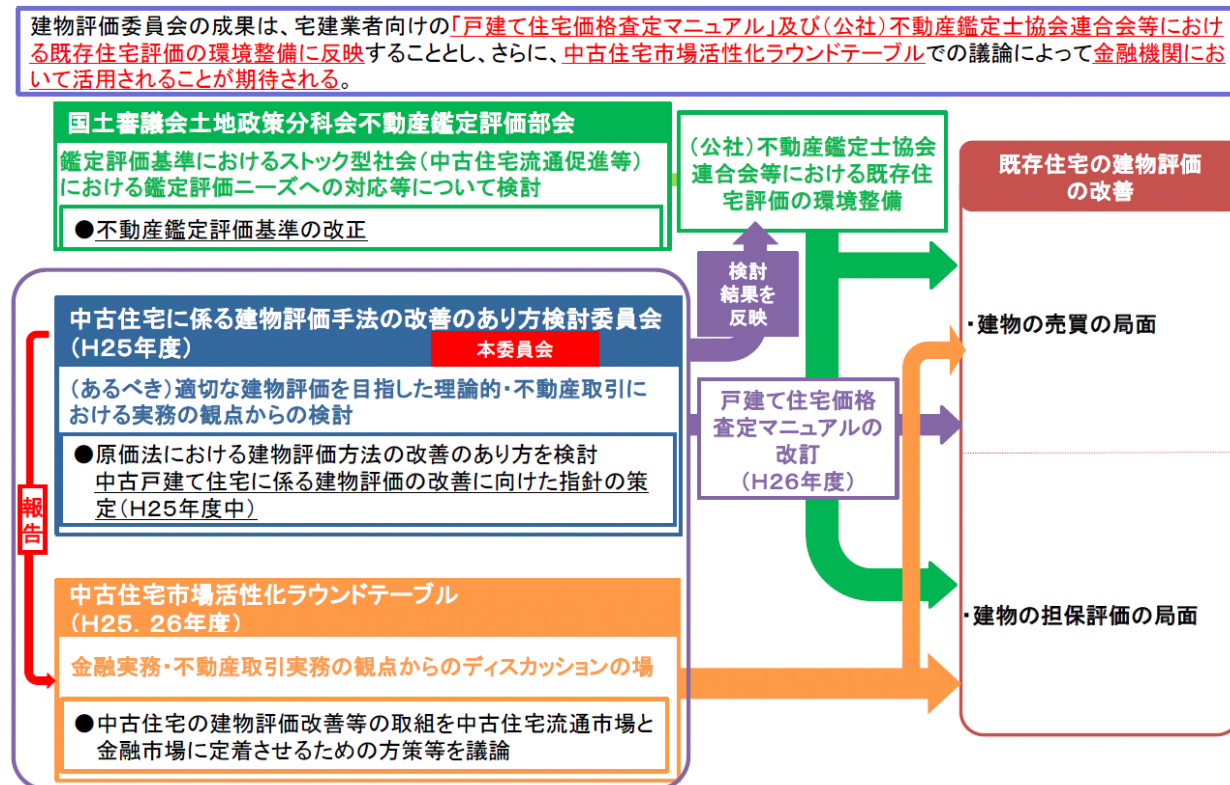
採択を受けており、新たな取引モデルの市場への定着が期待される
 ところである(図表 10)。

不動産取引に関係する事業としては、不動産関係情報ストックシ
 ステムの整備も挙げられる。これは、取引時に必要とされる物件情報(レ
 インズ)や周辺の価格情報、自治体等が管理する都市計画や土地利
 用・公共施設・ハザードマップ等の情報、施設インフラ情報などを一
 元的に提供するシステムを構築しようとするものである。国土交通省
 は、今年度において横浜市と連携しながらプロトタイプの開発を進め
 ており、今後の試行運用を踏まえて運用上の課題等について検証を行
 う予定である。国はこうしたシステムを通して、宅建業者による消費
 者への幅広いコンサルティングサービスが提供可能になるものと期
 待している(図表 11)。

注目される新たな建物
 評価手法の構築

このほか、不動産市場の変化に対応した鑑定評価手法の確立に関し
 ては、13 年度に「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指
 針」の策定が行われ、14 年度は同「指針」を反映する形で(公財)
 不動産流通近代化センターが宅建業者向けの「戸建て住宅価格査定マニ
 ュアル」の改訂作業を行っている。同時に行われている金融機関等を
 交えた中古住宅市場活性化ラウンドテーブルの議論も踏まえながら、
 15 年度は不動産鑑定評価における既存建物に係る評価方法の構築を

図表 12 不動産市場の変化に対応した鑑定評価手法の確立



目指すとしている（図表 12）。不動産鑑定における建物価格の評価については、日本不動産鑑定士協会連合会が 13 年度に試行的に公開した既存住宅建物積算価格査定システム（JAREA HAS）があるが、こうした仕組みの普及は緒に就いたばかりであり、今後は上記「指針」も踏まえた形でより実務的な手法の検討・検証が行われる予定である。既存住宅の建物を評価する価格査定や不動産鑑定、金融機関の担保評価の実務では、築 20～25 年程度で建物価値をゼロとする慣行が大勢を占めるとされる。一方、耐震性や省エネ性などの住宅性能の明示やリフォームによる価値向上を不動産価格に反映すべきとする社会的ニーズは高まりつつある。

上記のような新たな評価手法の確立や情報提供システムの一元化、中古住宅の取引モデルなどは、消費者が求める既存住宅の質の可視化につながることから、国による先導的な取組みに期待したいところである。同時に、実際の不動産市場への定着を促すよう、プレイヤーである不動産関連事業者や一般消費者に対する普及・啓発も重要となろう。こうした国の施策を一過性のものにせず業界全体で受け止め、積極的に取り組んでいく姿勢が求められていると言える。

特集 近畿圏の住宅地取引動向

近畿圏の地価は下落に歯止めがかかり、一部エリアでは上昇の動きもみられるようになった。今回はレインズデータに基づき住宅地価格の推移を捉える。ここでは、エリア別・属性別の成約・新規登録物件の件数や㎡単価のデータを整理するとともに、公的地価調査との比較も試みる。

1. 住宅地取引件数の動向

- 住宅地の成約件数の動きをみると、08年度上期以降は半期当たり概ね1,000~1,300件台で増減を繰り返す一方、住宅地の売り物件は足元で増加傾向にある。
- 成約件数のシェアが高い地域は大阪府他や兵庫県他、京都市や神戸市など。大阪市や奈良県の比率は低く、大阪市は売り出されている住宅地の件数に比べて成約件数は多くない。
- 成約物件では100~200㎡のシェアが過半数を占め、住宅地のボリュームゾーンとなっているが、狭小な住宅地は成約物件の比率が新規登録より低く、相対的に売れにくくなる傾向にある。
- エリア別の平均成約面積は奈良県が最も大きく、和歌山県・神戸市・滋賀県などが近畿圏平均を上回る。大阪市や京都市は成約面積が新規登録面積より小さく、狭い物件が選択される傾向にある。

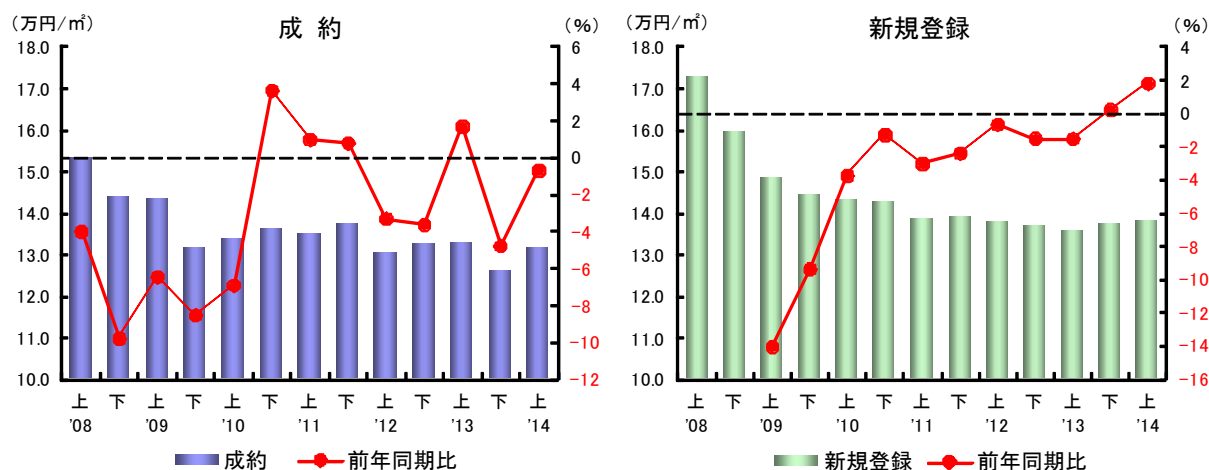
2. 住宅地価格の動向

- 近畿圏の成約単価はリーマンショック前後に大きく下落した後、12年度以降は一進一退で、足元は13万円/㎡前後で推移。新規登録単価は13年度下期以降、下落に歯止めがかかっている(図表1)。
- ほとんどのエリアの成約単価は10年度上期まで下落基調にあったが、13年度上期は9エリア中7エリアで上昇した。新規登録単価は14年度上期に上昇するエリアが拡大している。

3. 住宅地に関する需給状況・公的データとの比較

- 住宅地の需給状況をみると、リーマンショック直後の08年度下期が最も需給緩和の局面にあり、その後はタイト方向に移行し、14年度上期はややタイトな局面に。
- レインズによる住宅地価格と都道府県地価調査を比較すると、レインズデータは地価調査より先行した動きを示し、変動幅も大きく出る傾向にある。市場全体の変化をいち早く知るにはレインズデータが役立つとみられ、公的調査との適切な使い分けが重要となる。

図表1 近畿圏の成約・新規登録㎡単価の推移



*上: 年度上半期、下: 年度下半期

1. 住宅地取引件数の動向

レインズで取り扱う住宅地のデータは、居住用を始め事業用や借地など様々な物件が含まれる。ここでは、主に個人の居住用宅地に関する動向を捉えるため、成約報告物件と新規登録物件について以下のような条件で対象となるデータを抽出した。

- ・所有権売買のみ
- ・地目は宅地
- ・狭小や大規模な物件を除くため、面積は 50 m²以上 350 m²未満
- ・用途地域は近隣商業・商業・準工業・工業・工業専用地域を除く
- ・明らかに収益物件用地などを記した物件は除く

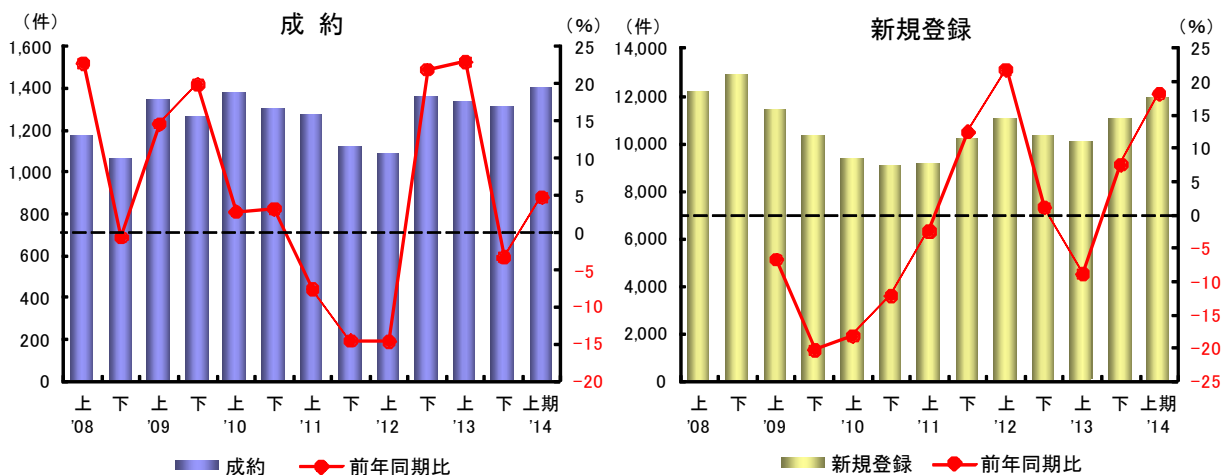
成約・新規登録件数
とも足元では増加

上記の条件に基づいて成約件数の動きを整理すると、08 年度上期以降は半期当たり概ね 1,000～1,300 件台で増減を繰り返している。11 年度上期から 12 年度上期にかけて大きく減少する動きもみられたが、12 年度下期以降は 1,300 件台で安定的に推移しており、14 年度上期は 1,394 件と前年比で 4.7%増加した。新規登録件数は 08 年度上期以降、概ね 9,000～12,000 件台で推移している。09 年度上期から 11 年度上期は減少したが 11 年度下期には増加に転じ、その後は 10,000～11,000 件台となっている。14 年度上期は 11,870 件で前年比 18.2%増と売り物件は増加傾向にあり、後述する新規登録単価の上昇とともに足元では強含みの動きを示している（図表 2）。

大阪府他のシェア拡大
目立つ

近畿圏全体に占める府県地域別のシェアをみると、成約物件と新規登録物件における違いがみられる。シェアが高い地域は、成約・新規登録とも大阪府他や阪神間を中心とする兵庫県他で、京都市や奈良県、

図表 2 近畿圏の成約・新規登録件数の推移



*上: 年度上半期、下: 年度下半期

売れにくい傾向にある
狭小な住宅地

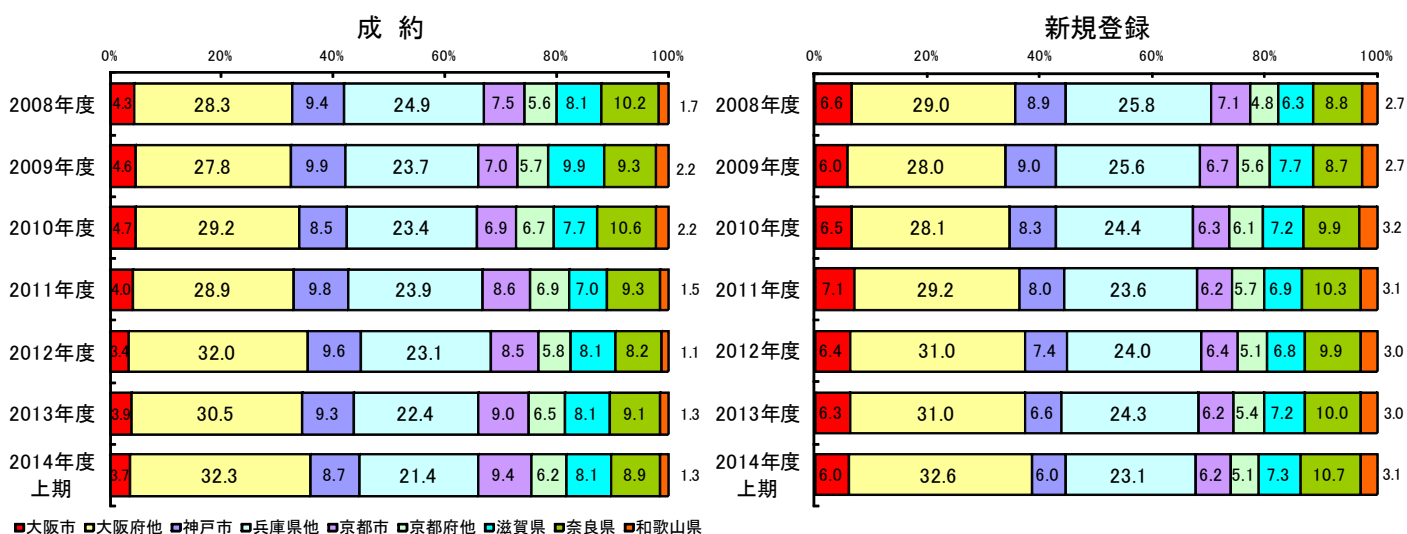
神戸市などがこれに次いでいる。ただ、成約と新規登録の構成比を14年度上期で比較すると、京都市や神戸市は成約件数シェアが高いが大阪市や奈良県などは低い。特に、大阪市は新規登録件数が6.0%に対し成約件数は3.7%にとどまり、相対的に住宅地が売れにくい状況にある様子がうかがえる(図表3)。

時系列でみると、成約・新規登録件数とも大阪府他の比率の伸びが目立つほか、成約物件では京都市、新規登録物件は奈良県や滋賀県の比率が拡大している。08年度から13年度の実数ベースで比較すると、成約件数は和歌山県を除く全てのエリアで増加したのに対し、新規登録件数は全エリアで減少し、対照的な動きをみせた。

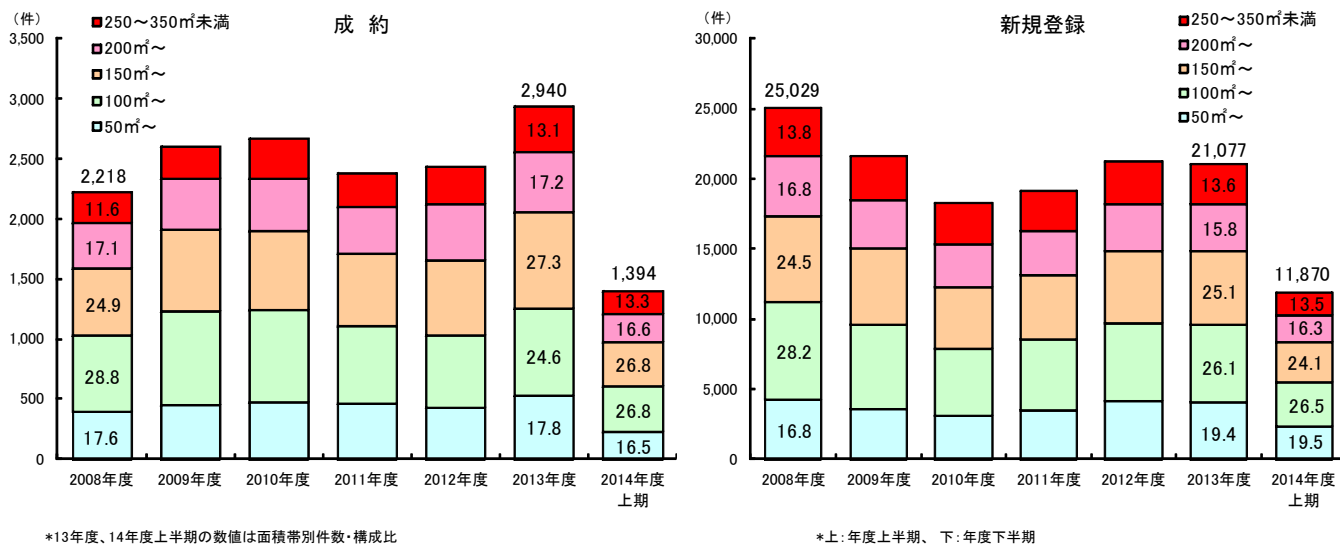
14年度上期の住宅地の面積帯別成約件数シェアは、100～150㎡未満と150～200㎡未満がともに26.8%で双方合わせて過半数を占め、住宅地取引におけるボリュームゾーンとなっている。以下、200～250㎡未満が16.6%、50～100㎡未満が16.5%、250～300㎡未満が13.3%の順となっている。08年度と比較すると、150～200㎡未満と250～300㎡未満の比率が拡大している(図表4)。

新規登録物件の14年度上期は100～150㎡未満が26.5%、150～200㎡未満が24.1%と成約物件に近い比率を占める。市場に供給される売り物件と取引物件の差は少なく、面積帯における需給ギャップは小さい。ただ、50～100㎡未満は19.5%と成約物件に比べて比率が大きく、狭小な住宅地は相対的に売れにくくなる傾向にあるとみられる。

図表3 府県地域別の成約・新規登録件数構成比



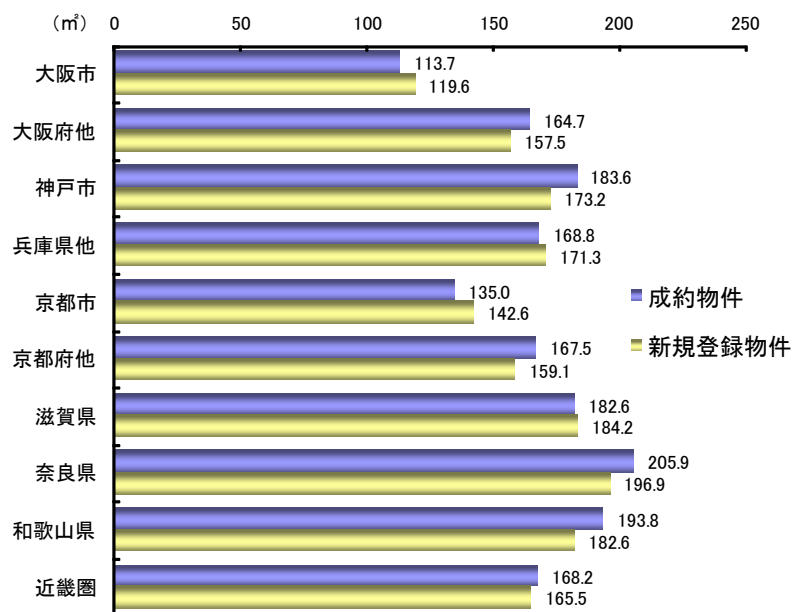
図表4 近畿圏の成約・新規登録件数の面積帯別件数構成



府県地域別の1物件当たり平均面積をみると、成約・新規登録物件とも奈良県が最も大きく成約面積は205.9㎡と近畿圏平均(168.2㎡)を37.7㎡上回る。新規登録面積は196.9㎡と近畿圏平均(165.5㎡)を31.4㎡上回るが成約面積は新規登録面積より9.0㎡大きく、より広い物件が志向される状況がうかがえる。このほか成約面積が大きいのは、和歌山県(193.8㎡)や神戸市(183.6㎡)、滋賀県(182.6㎡)、兵庫県他(168.8㎡)で、いずれも近畿圏平均を上回る(図表5)。

一方、成約面積が最も小さいのは大阪市で113.7㎡と近畿圏平均と比べて54.5㎡も狭く、京都市も135.0㎡と規模は小さい。大阪市の

図表5 府県地域別の成約・新規登録平均土地面積 (2014年度上半期)



成約面積は新規登録面積（119.6㎡）より5.9㎡狭く、京都市の成約面積も新規登録面積（142.6㎡）より7.6㎡狭く、地価水準が高い両市では総額を抑えた狭い住宅地が選択される傾向にある。

2. 住宅地価格の動向

成約単価は横ばい
新規登録単価は上昇

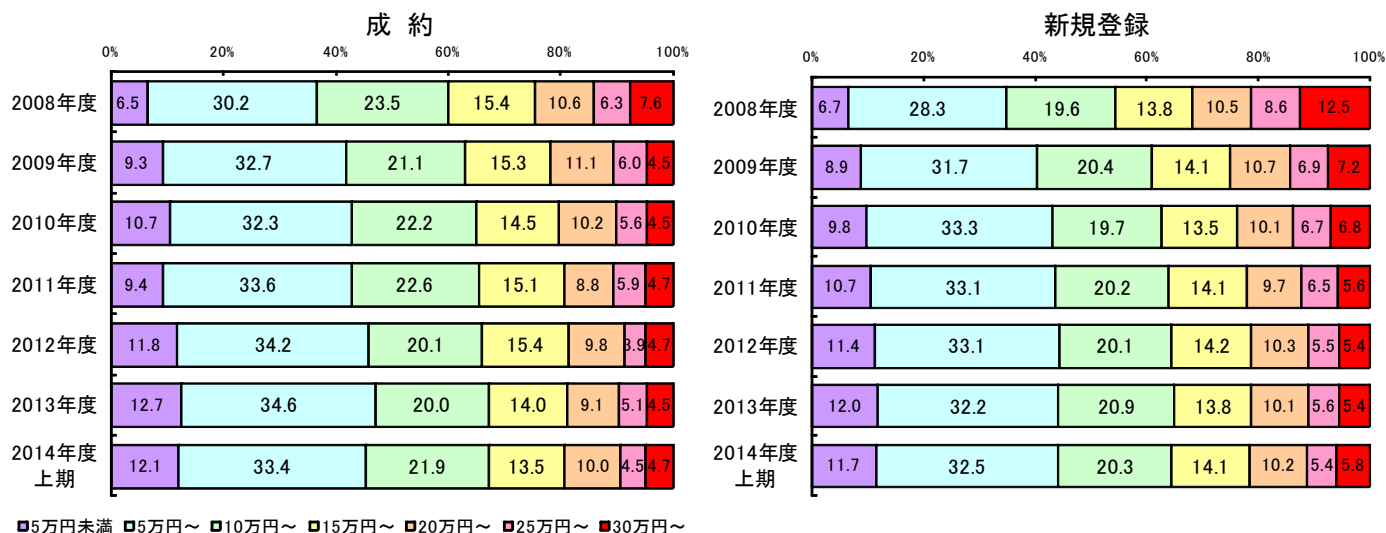
低価格帯のシェア拡大
に歯止めかかる

次に、近畿圏における住宅地の成約物件の年度半期別㎡単価をみると、リーマンショック前後の08～09年度にかけて大きく下落した後、10年度下期から上昇に転じて一旦下げ止まった。12年度以降は下落と上昇を繰り返し、弱含みながら13万円/㎡前後で推移している（P1・図表1）。直近の14年度上期の平均単価は13.2万円/㎡で前年比マイナス0.7%、前期比はプラス4.5%となっている。

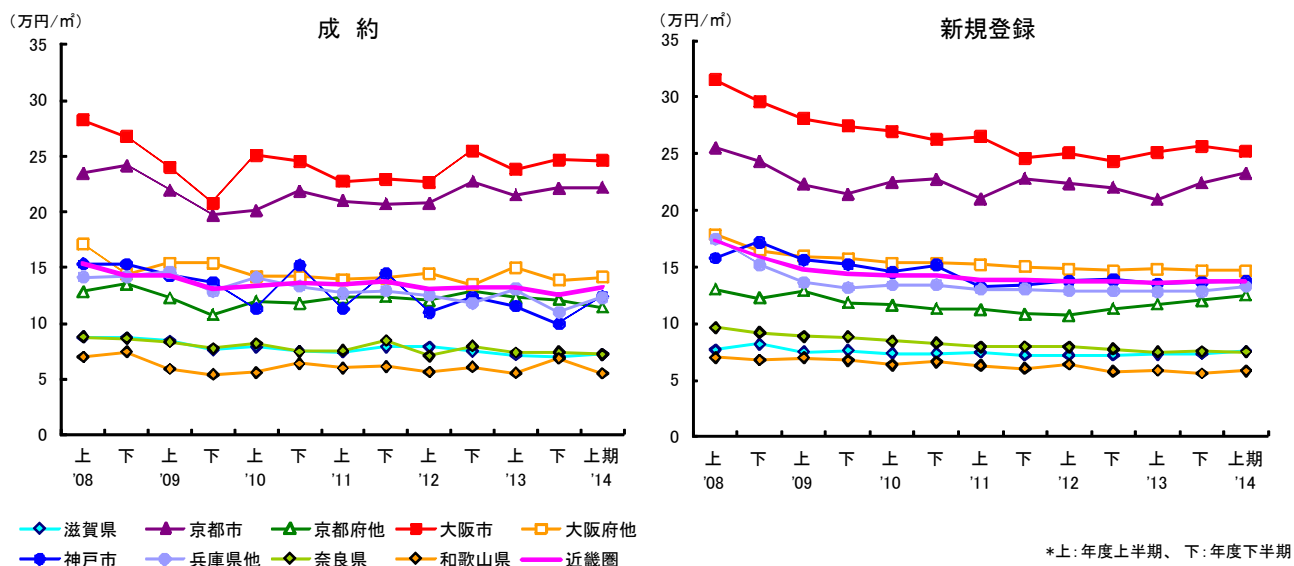
新規登録㎡単価は、データが捕捉可能な08年度上期からの動きをみると、09年度までは成約単価と同様に大幅に下落したが、その後下落は次第に収束し、10年度以降はマイナス3%以内の下落にとどまった。13年度下期には前年比プラス0.2%と上昇に転じ、14年度上期は13.8万円/㎡で前年比プラス1.8%、前期比も同0.6%と売り出し価格の下落には歯止めがかかっている。

近畿圏の㎡単価帯ごとの件数構成をみると、成約単価は下落に伴って13年度までは10万円未満のシェア拡大が目立ったが、14年度上期は10～15万円未満の比率が拡大した。10万円以上の比率は54.6%と過半数にのぼり、下げ止まっている様子がわかる（図表6）。

図表6 近畿圏の成約・新規登録件数の㎡単価帯別構成



図表7 府県地域別の成約・新規登録㎡単価の推移



新規登録物件も12年度までは10万円未満のシェアが拡大したが、13年度と14年度上期は10万円以上の単価帯が55.8%を占め、特に15～25万円未満の比率が拡大している。ただ、10万円未満のシェアは成約物件が新規登録物件より1.3ポイント高く、売り物件の中から低価格帯の住宅地を志向する需要が多いことがわかる。

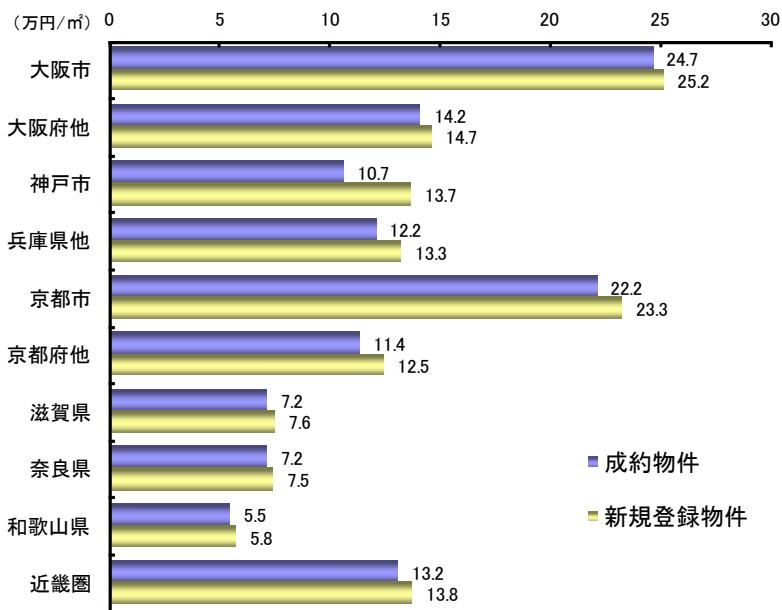
新規登録単価の上昇は7エリアまで拡大

府県地域別の㎡単価の推移をみると、ほとんどのエリアは10年度上期まで前年比で下落基調にあった。しかし、10年度下期は上昇に転じその後一時下落した後、アベノミクスが顕在化した13年度上期には9エリア中7エリアで上昇するに至った。ただ、その後は一進一退が続き、14年度上期に上昇したのは9エリア中4エリアにとどまっている。新規登録単価は13年度上期まで下落するエリアが優勢だったが、13年度下期は9エリア中5エリアで、14年度上期は7エリアで前年比プラスとなり、住宅地の売り出し価格は上昇するエリアが拡大している(図表7)。

府県地域別の平均成約㎡単価をみると、大阪市が最も高く14年度上期は24.7万円で、京都市(22.2万円)がこれに次いでいる。両市以外の平均単価は低く、以下大阪府他(14.2万円)、兵庫県他(12.2万円)、京都府他(11.4万円)、神戸市(10.7万円)、奈良県(7.2万円)、滋賀県(7.2万円)、和歌山県(5.5万円)の順となっている(図表8)。

新規登録㎡単価についても、大阪市が最も高く14年度上期は25.2万円で、以下、京都市(23.3万円)、大阪府他(14.7万円)が近畿圏平均を上回っている。全てのエリアで成約単価が新規登録単価を下回

図表8 府県地域別の成約・新規登録㎡単価 (2014年度上半期)



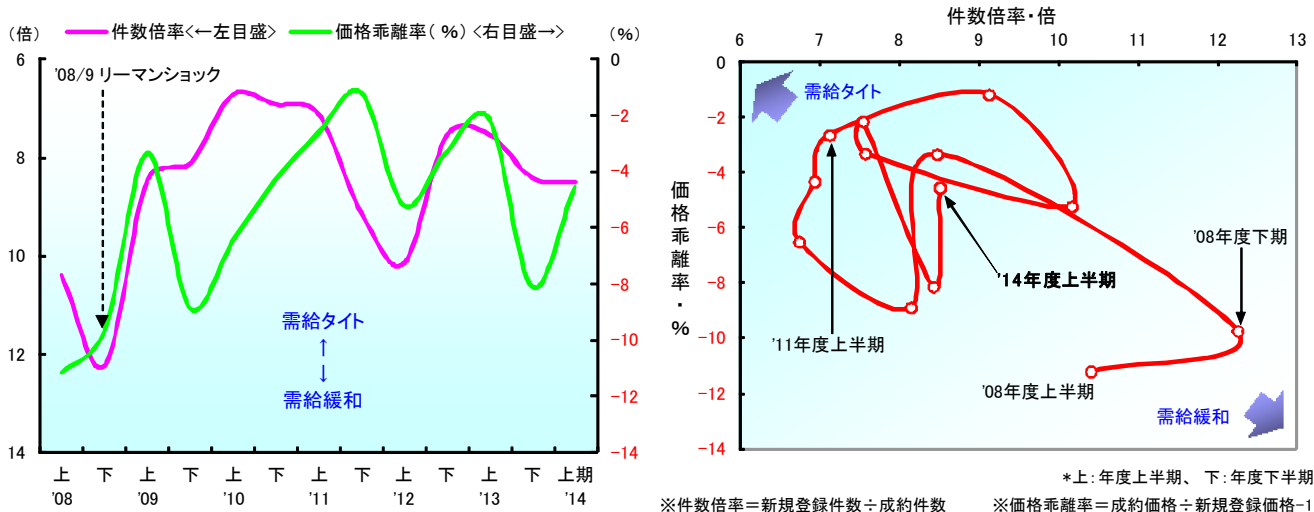
っており、安価な住宅地を求めようとする動きがみられる。中でも、神戸市の成約単価は新規登録単価より 3.0 万円低く、京都市や京都府他も 1.1 万円安い。

3. 住宅地に関する需給状況・公的データとの比較

住宅地の需給はややタイトに

ここで、住宅地に関する需給状況等について見ておくことにする。定例の「市況トレンド」で取り上げている中古マンションや中古戸建住宅と同様に、件数倍率と価格乖離率の関係から需給状況を把握する。

図表9 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた住宅地の需給状況



成約件数に対する新規登録件数の倍率を示す件数倍率は、リーマンショックが起きた08年度下期に12.3倍まで拡大し、需給緩和の局面に大きく動いた。10年度上期に6.7倍まで縮小した後、12年度上期には10.2倍まで拡大したがその後は再び縮小し、14年度上期は8.5倍と08年度以降では平均的な水準となっている(図表9)。

新規登録単価に対する成約単価の低下幅を示す価格乖離率は、08年度上期にマイナス11.2%と需給緩和局面にあったが次第に縮小し、11年度下期にはマイナス1.2%まで縮小した。その後は拡大・縮小を繰り返して、新規登録単価が上昇に転じた13年度下期にはマイナス8.1%まで拡大したが、14年度上期はマイナス4.6%まで縮小している。

件数倍率・価格乖離率双方をクロスして図に示すと、やはりリーマンショック直後の08年度下期が最も需給緩和の局面にあり、その後は需給タイト方向に移行。11年度上期には08年度以降で最も需給タイトな局面に近づいたが、一旦緩和方向に変化した後、14年度上期はやや需給タイト方向に再び移行しつつある。今回の整理を踏まえると、住宅地に関しても需給状況について概ね把握することが可能であることが理解される。

変化が早く大きく現れる レイズデータ

最後に、レイズデータに基づく住宅地価格と公的地価調査が示す動きについて比較してみたい。周知の通り、地価公示や都道府県地価調査の価格は、鑑定評価に基づき売り手にも買い手にも偏らない客観的な価値を評価したものであり、市場における流通事例を集計したレイズデータとは性格を異にするものである。同一の地点や時点で把握したものではなく、価格自体の意味合いも異なるため単純な比較はできないが、ここでは実際の事例価格の動きが公的調査結果とどの

図表10 住宅地におけるレイズ成約データと都道府県地価調査の比較

	レイズ成約データ(%)			都道府県地価調査(%)		
	2012年 上半期の 前年比	2013年 上半期の 前年比	2014年 上半期の 前年比	12年7月1日 調査 前年比	13年7月1日 調査 前年比	14年7月1日 調査 前年比
大阪府	-0.9	3.4	1.7	-1.1	-0.4	0.0
大阪市	-0.1	4.8	3.4	-1.0	-0.2	0.4
兵庫県	-4.8	4.4	-2.6	-1.7	-1.3	-0.9
神戸市	-2.8	5.2	7.3	-0.5	0.2	1.0
京都府	-1.2	2.8	3.2	-1.5	-1.1	-0.5
京都市	-1.0	3.4	3.2	-0.8	-0.6	0.2
滋賀県	-0.7	4.2	-2.5	-0.9	-0.7	-0.4
奈良県	-6.8	8.8	-5.9	-1.4	-1.0	-0.8
和歌山県	-5.9	-1.5	-0.9	-4.7	-4.2	-3.0

*都道府県地価調査は、各時点の「住宅地」に関する前年比の数値

**公的調査との適切な
使い分けが重要**

様な関係にあるのか検証しておく。ここでは、7月1日時点の変化が捉えられる都道府県地価調査とレインズ成約データについて、近畿圏のエリア別に12年から14年までの前年比を比較する。

レインズデータでは、13年上期に和歌山県を除くほとんどのエリアで上昇がみられたのに対し、地価調査で前年比プラスとなったのは神戸市のみにとどまった。14年上期には地価調査でプラスないし横ばいとなったエリアが拡大したが、レインズデータでは和歌山県のほかに滋賀県や奈良県、兵庫県が再びマイナスに転じている(図表10)。

このように、都道府県地価調査は前年比の振れ幅が比較的小さく、その変化も緩慢な動きを示すのに対し、レインズデータは市場の変化に敏感に反応し、振れ幅も大きくなる傾向にある。ここで示したレインズデータは、物件属性について品質調整を踏まえない単純集計の結果であり、同じ地域内でも立地条件や画地条件等が異なった事例を比較するため、数値の振れ幅は大きくなる傾向にあるとみられる。

ただ、実際に流通した物件を集計することで、低価格物件や狭小物件への需要シフトといった市場の動きは明らかにできる。前述のように単純な比較はできないが、市場全体の変化をいち早く知るにはレインズデータが、同一地点における土地本来の価値の変化を客観的に捉えるには公的調査結果が役立つとみられる。用途に応じて両者を適切に使い分けることで、レインズデータについても市場の参考となる数値を示すことはできそうだ。住宅地の対象サンプルは中古住宅に比べて少ないため、地域区分や物件属性等の区分に留意する必要があるが、今後はこうした点を踏まえた上で、住宅地市場のトレンドについて捉えていくことが必要と考えられる。

市況トレンド 2014年7~9月期の近畿圏市場

2014年7~9月期の近畿圏市場は、中古マンション・戸建住宅とも成約件数が再び増加に転じた。減速懸念もあった4~6月期からプラス局面に回復し、市況の腰折れはひとまず回避された。市場は引き続き安定的に推移すると考えられるが、次の10~12月期の動向には注意が必要である。

1. 中古マンション市場の動き

- 14年7~9月期中古マンション成約件数は、3,792件で前年比プラス4.5%と2期ぶりに増加した(図表1)。新規登録件数も8期ぶりに増加し、売り控えの傾向によりやく歯止めがかかった。
- 成約価格は1,818万円で5.0%上昇し、7期連続でプラス。新規登録価格もプラス0.1%で9期続けて上昇。ただ、上昇率はほぼ横ばいで、売り出し価格の上昇は収束しつつある。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,614件で前年比プラス4.1%と増加に転じ、新規登録件数も2.4%増加した。中古マンションと同様に成約件数の増加によって、需給はややタイトとなった(図表2)。
- 成約価格は1,796万円で前年比プラス0.2%と、横ばいながら2期続けて上昇。新規登録価格は0.7%上昇し、昨年度後半から一進一退を繰り返している。

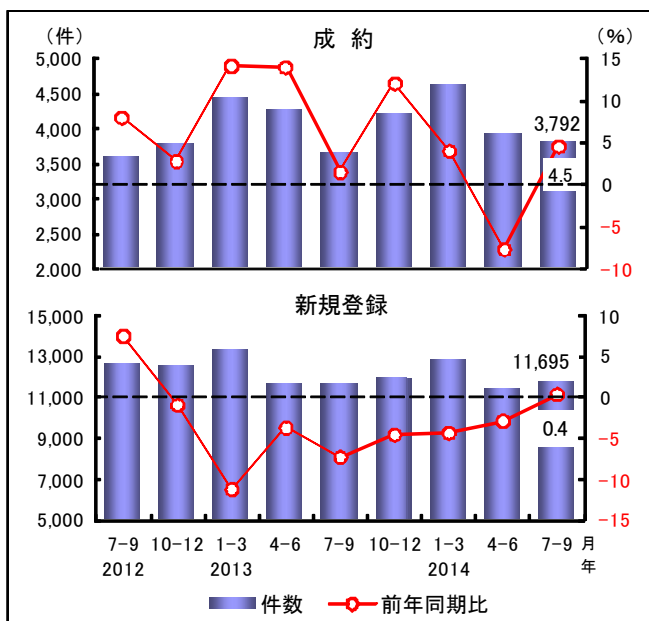
3. 近畿圏市場の方向

- 14年7~9月期は中古マンション・戸建住宅とも件数・価格のプラス局面に回帰。消費増税後の腰折れはひとまず回避されたが、次の10~12月期には前年比で落ち込む可能性に注意が必要。

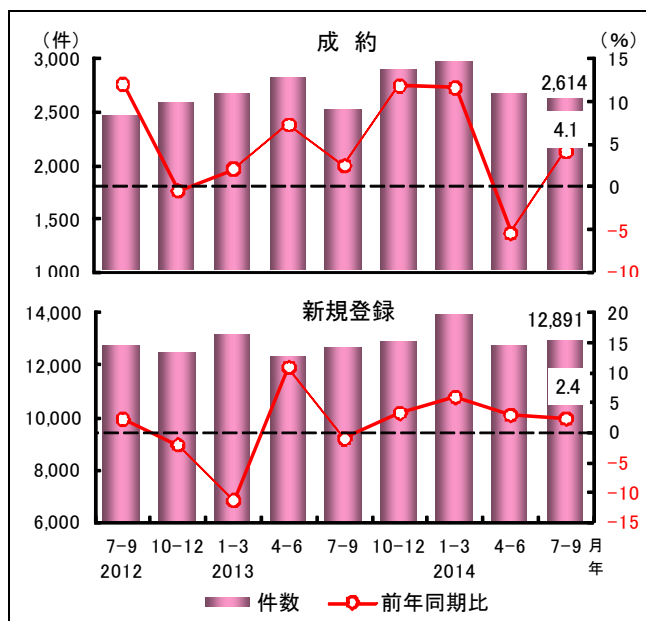
4. 関連不動産市場の動き

- 14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、6期続けて上昇。ただ、4~6月期以降はほぼ横ばいで、京都市や神戸市は前年比で下落している。
- オフィス空室率は京都市を除き大阪・梅田、淀屋橋・本町、神戸市の各地区が低下。募集賃料の動きはエリアによって差異があり、本格的な反転上昇には時間を要するとみられる。

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



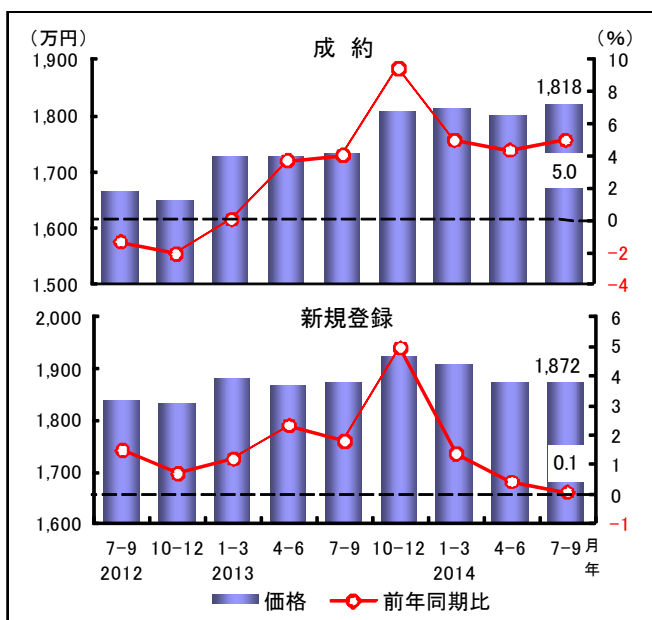
1. 中古マンション市場の動き

成約件数は2四半期ぶりに増加

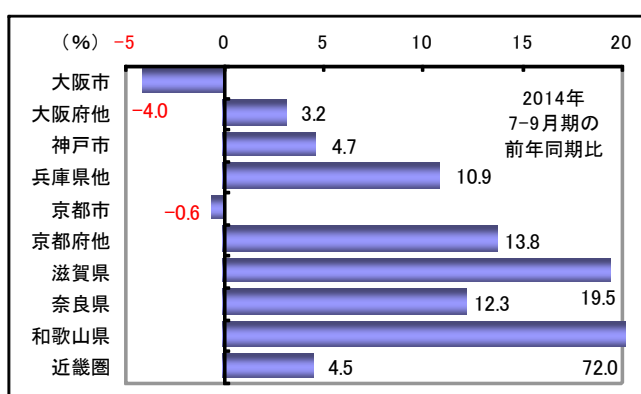
2014年7～9月期の近畿レイズへの成約報告件数は、3,792件で前年同期比4.5%増と4～6月期の7.7%減から、2四半期ぶりに増加した。7～9月期としては一昨年同期(12年7～9月期)をも上回り、機構創設以来、最高の数値となった(P1・図表1)。新規登録件数は11,695件で前年比プラス0.4%と、横ばいながら8期ぶりに増加し、売主の売り控え傾向によようやく歯止めがかかった。7～9月期の成約に対する新規登録の件数倍率(4四半期後方移動平均値)は2.89倍と2期ぶりに低下し、需給は再びタイト方向に転じている。

成約価格は上昇が続いており、7～9月期の平均価格は1,818万円で、前年比プラス5.0%と7期連続で上昇した(図表3)。新規登録価格は1,872万円で、前年比プラス0.1%と9期続けて上昇している。ただ、上昇率は14年に入ってから低下し、7～9月期はほぼ横ばいとなり、売り出し価格の上昇は収束しつつある。新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス4.4%と、4～6月期から1.2ポイント縮小した。成約価格が上昇したことから乖離率は過去10年間で最も低い水準となり、価格面でも需給タイトな状況に戻つつある。

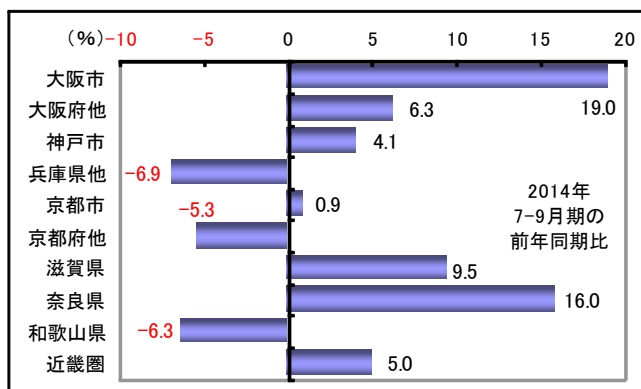
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



図表4 中古マンション件数の府県地域別増減率



図表5 中古マンション価格の府県地域別変動率



成約件数・価格とも プラスのエリアが増加

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、14年4～6月期は対象9エリア中、大阪市と京都市を除く7エリアで増加した(図表4)。7エリアが減少した4～6月期から一転、近畿圏全般に増加する動きが広がった。中でも大阪府他や兵庫県他、滋賀県や奈良県などは、7～9月期として2010年以来最大の水準に達し、好調さを取り戻している。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府他(26.6%)、大阪市(19.6%)、兵庫県他(18.8%)、神戸市(14.7%)、京都市(8.5%)、奈良県(4.6%)、滋賀県(4.2%)、京都府他(2.0%)、和歌山県(1.1%)の順で、前年比では兵庫県他のシェア拡大が目立った。

成約価格は6エリアで上昇し、大阪市や大阪府他、京都市は6期連続、滋賀県も3期続けて上昇した。前期比でも大阪市が5期連続で上昇したほか、神戸市や京都市、奈良県など主力エリアの価格はプラスに転じ、やや一服感がみられた4～6月期から上昇の動きは再び強まった(図表5)。

各エリアの平均成約価格は、大阪市(2,229万円)、京都市(2,006万円)、神戸市(1,823万円)が近畿圏平均を上回り、以下、兵庫県他(1,748万円)、大阪府他(1,695万円)、滋賀県(1,596万円)、京都府他(1,507万円)、奈良県(1,299万円)、和歌山県(704万円)の順となった。件数に価格を乗じた成約報告ベースの取扱高は、前年比で全てのエリアが拡大し、近畿圏全体ではプラス9.8%であった。

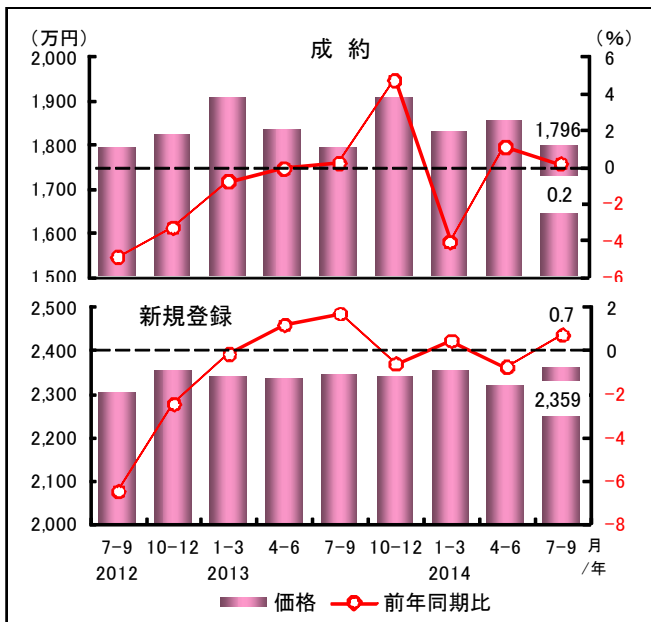
2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建の成約件数 も再び増加

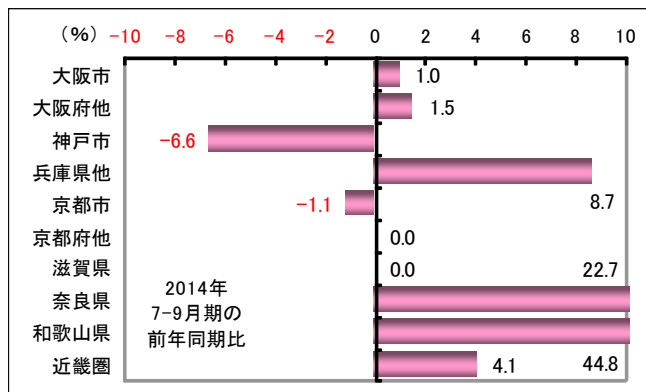
中古戸建住宅の14年7～9月期の成約件数は2,614件で、前年比プラス4.1%と2期ぶりに増加した。中古マンションと同様に7～9月期の水準としては機構創設以来、最高の水準を記録した。新規登録件数は12,891件で2.4%増と売り物件は4期続けて増加した(P1・図表2)。成約件数の増加率が新規登録件数を上回ったことから、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.70倍と2期ぶりに低下し、件数からみた需給はややタイトとなった。

7～9月期の平均成約価格は1,796円で前年比プラス0.2%と、2期連続で上昇した。ただ、前期比では下落しており、成約価格は14年に入ってから1,800万円前後で一進一退を繰り返している。新規登録価格は2,359万円とプラス0.7%で前期比ベースでも上昇したが、売り出し価格も昨年10～12月期から概ね横ばいで推移している(図表6)。新規登録価格に対する成約価格の乖離率は、成約・新規登録

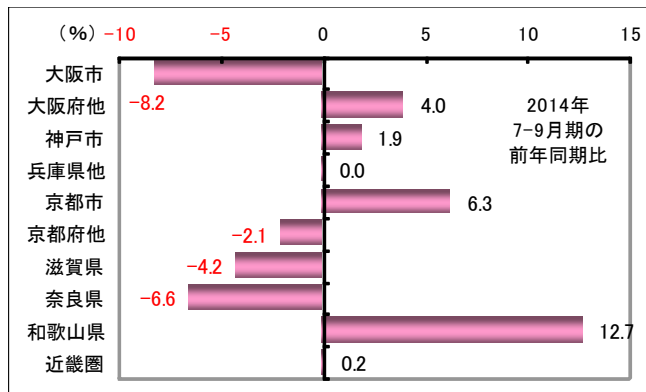
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



中古戸建も成約件数の増加エリアが拡大

価格ともほぼ水準で推移したことから、マイナス21.1%と4～6月期比で0.1ポイント拡大したのみであった。

14年7～9月期のエリア別成約件数は、神戸市と京都市を除く7エリアは増加もしくは横ばいで、奈良県や和歌山県での増加が目立った(図表7)。8エリアが減少した4～6月期から一転して、増加するエリアが広がり、前回想定された取引の減速懸念は回避されたようにも見受けられる。ただ、成約価格は前年比で4エリアが下落し、前期比でも6エリアがマイナスとなるなど、弱含みの傾向は続いている(図表8)。エリア別の成約価格は神戸市(2,135万円)、京都市(2,089万円)、兵庫県他(1,974万円)が近畿圏平均を上回り、以下、京都府他(1,755万円)、大阪府他(1,747万円)、奈良県(1,599万円)、滋賀県(1,593万円)、大阪市(1,518万円)、和歌山県(1,173万円)の順であった。

成約件数が比較的堅調に増加したため、14年7～9月期の取扱高は近畿圏全体で4.3%拡大した。エリア別の規模は大阪府他、兵庫県他、京都市、奈良県などの順となったが、前年比では特に奈良県(14.7%増)や兵庫県他(8.7%増)、大阪府他(5.6%増)、京都市(5.1%増)などで拡大する動きがみられた。

3. 近畿圏市場の方向性

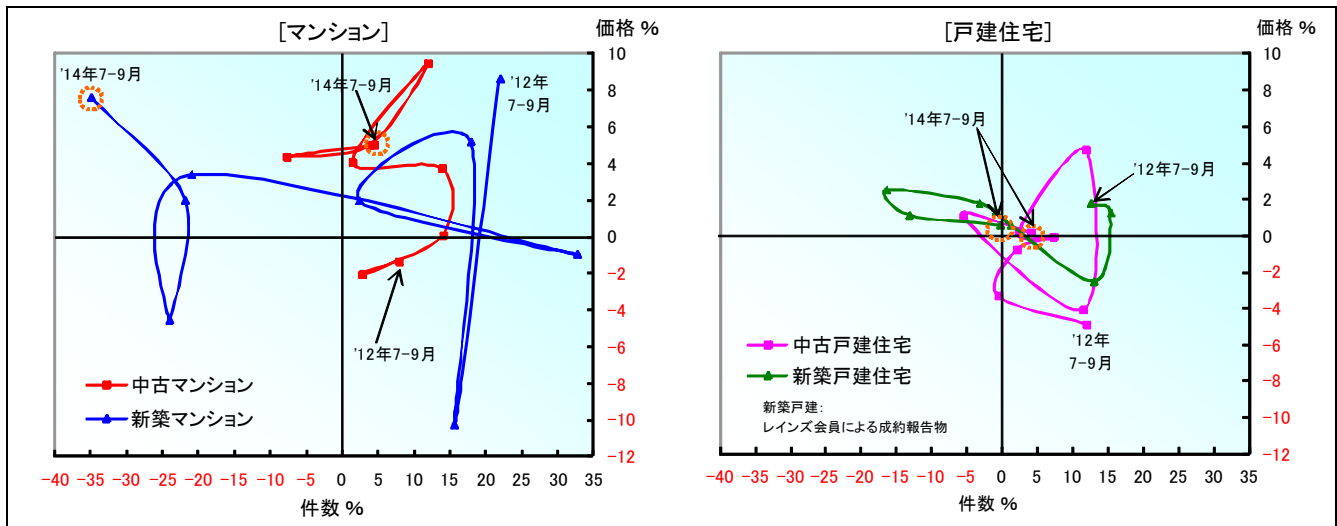
中古住宅市場は件数・
価格ともプラス局面に

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、14年7～9月期の中古マンション市場は、4～6月期にみられた件数減・価格上昇の局面から再び、件数増・価格上昇の局面に戻った(図表9)。中古戸建市場も同様に件数・価格双方ともプラスの局面を回復し、4月の消費増税後の大幅な腰折れはひとまず回避された格好となった。一方、新築マンション市場は供給を絞り込む動きが続き、件数減・価格上昇の局面で停滞。新築戸建住宅もわずかに成約件数が減少し、弱含みの動きがみられた。個人間の中古住宅取引は消費税の課税対象外だが、4～6月期はその事実が認知されず中古住宅の取得行動にも影響が及んだかにみえたが、物価上昇による実質賃金の目減りなどから相対的に割安感のある中古住宅に再び注目が集まった可能性が指摘される。

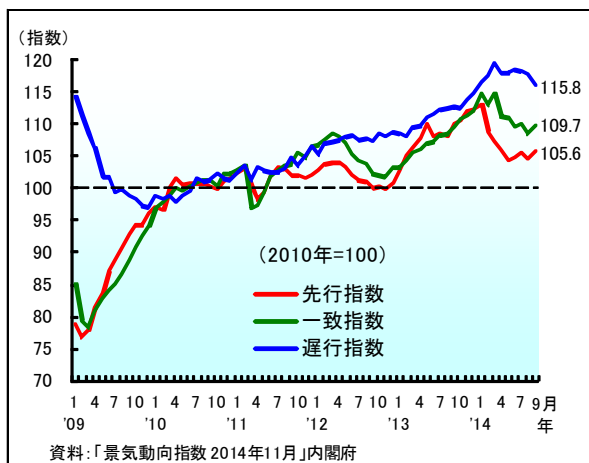
内閣府が14年11月に公表した14年9月の景気動向指数(速報値)は、先行・一致指数は前月比で改善したが遅行指数は悪化し、家計消費などでの減速感が台頭している(図表10)。先々の住宅購入マインドを示す近畿の不動産購買態度指数は14年4月以降持ち直しているものの、8月は90と「買い時」感はやや低下(図表11)。取得能力に見合った住宅価格が形成されやすい近畿では、市況が急激に落ち込む可能性は低いが、当面は一進一退の状況が続くとみられる。

14年7～9月期の成約に対する新規登録(売り出し)物件の件数倍率は中古マンション・戸建住宅とも縮小し、需給はタイト方向に変化した。中古マンションでは成約価格の上昇により価格乖離率も縮小し、需給は件数・価格の両面でよりタイトになっている。中古戸建住宅は

図表9 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率(前年同期比)

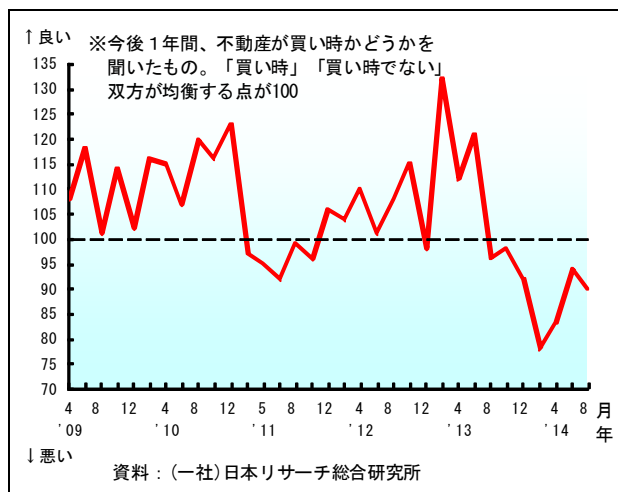


図表 10 景気動向指数



資料：「景気動向指数2014年11月」内閣府
 *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

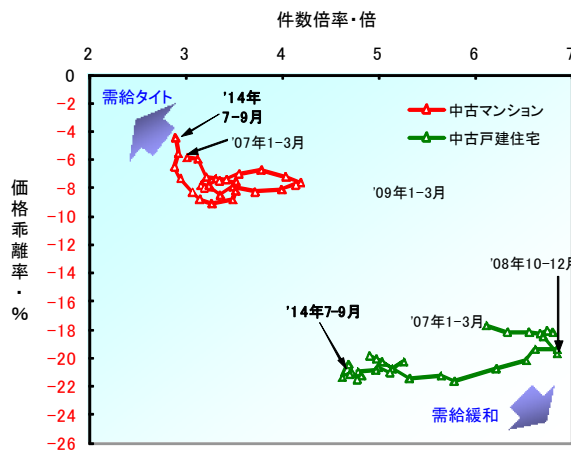
図表 11 不動産購買態度指数（近畿）



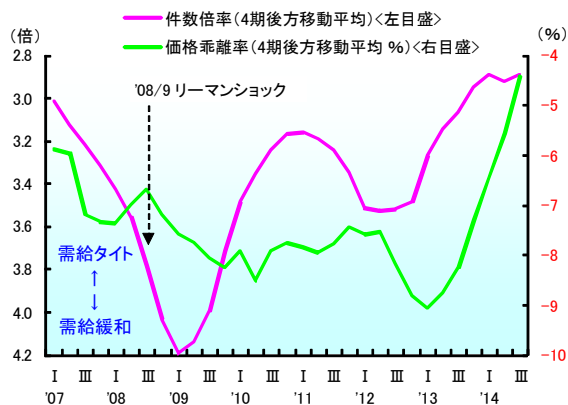
資料：(一社)日本リサーチ総合研究所

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

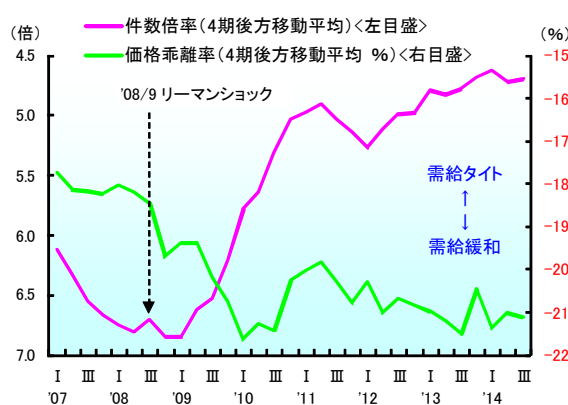
A.中古住宅市場の需給ポジション
 (B.とC.の合成図)



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



価格の弱含みもあり価格乖離率は横ばいで、今春以降の需給は比較的安定している(図表12)。ただ、次の10～12月期は前年同期(13年10～12月期)の取引ボリュームが大きかったことなどから、前年比での件数・価格が再びマイナスに落ち込む可能性もあり、注意が必要と考えられる。

4. 関連不動産市場の動き

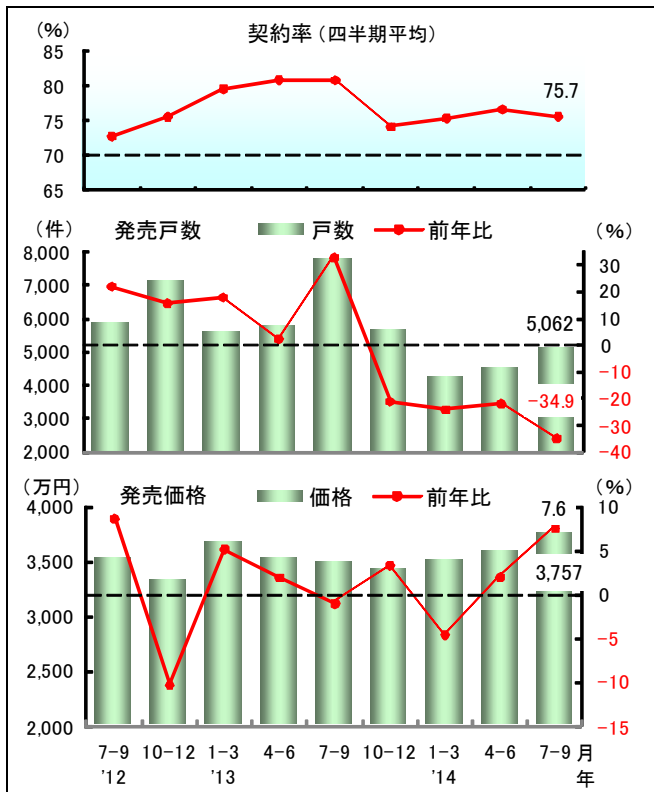
新築マンション発売戸数の減少率は拡大

14年7～9月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は、5,062戸で前年比マイナス34.9%と減少率が拡大した(図表13)。一方、発売価格は7.6%上昇し、契約率も75.7%と供給の絞り込みによって堅調さを維持する構図が続いている。発売価格は前期比でも上昇しているが、上昇率は単価を上回っており、発売戸数が減少する中で専有面積の広い住戸が販売の中心となっている。9月の月末在庫数は2,090戸と前年比・前月比とも増加が続くものの、4月以降の拡大の動きはやや鈍化しており、抑制的な供給が奏功しつつあるようにもみられる。

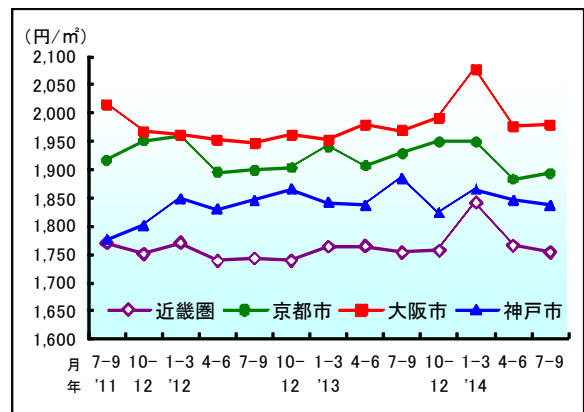
京都市の成約賃料単価2期続けて下落

近畿圏の賃貸マンション市場における14年7～9月期の成約賃料単価は前年比プラス0.1%と6期続けて上昇した(図表14)。ただ、4～6月期以降はほぼ横ばいであり、京都市は2期続けてマイナスとなるなど、昨年度のような上昇の動きはみられない。7～9月期は京都市が前年比1.8%下落、神戸市も同2.5%下落し、上昇した大阪市も同0.5%にとどまるなど軟調に推移し、賃料単価は昨年同期に近い水準に戻っている。14年7～9月期の賃料㎡単価は、近畿圏平均が1,755円、大阪市が1,979円、京都市が1,894円、神戸市は1,837円であった。

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(%)

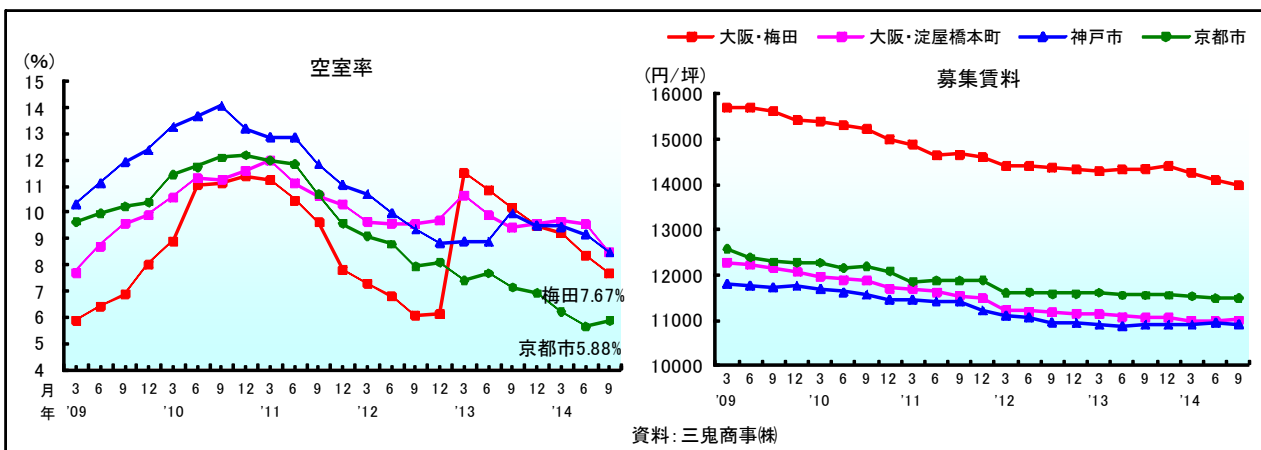
	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
'12年7-9月	-1.5	-0.9	-3.4	3.9
10-12	-0.7	-2.4	-0.3	3.6
13年1-3月	-0.4	-1.0	-0.5	-0.4
4-6	1.5	0.6	1.4	0.4
7-9	0.6	1.5	1.1	2.1
10-12	1.0	2.4	1.5	-2.3
14年1-3月	4.4	0.4	6.4	1.2
4-6	0.1	-1.2	-0.1	0.5
7-9	0.1	-1.8	0.5	-2.5

オフィス空室率低下
賃料の動きには差異

京阪神ビジネス地区の14年9月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が7.67%と6月比で0.70ポイント低下し、空室率の低下は続いている。9月は解約の動きが多くみられたが、グランフロント大阪やダイビル本館などの大規模ビルで成約が進んだことや、統合や館内増床に伴う大型成約もみられ、大阪地区の空室面積は減少した。淀屋橋・本町は8.46%で6月比1.08ポイント低下し、神戸市も8.47%で同0.71ポイント低下したが、既に低い水準にあった京都市は5.88%で同0.25ポイント上昇している(図表15)。

14年9月の坪当たり募集賃料は、梅田が13,977円で3月から下落が続いており、淀屋橋・本町は11,009円で6月より上昇、神戸市は10,922円で6月比下落、京都市は11,492円と6月比で横ばいとなった。空室率の改善は続いているが、賃料の動きはエリアによってばらつきがあり、本格的な反転上昇には依然として時間を要するものとみられる。

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。京都市中心部の中古マンションなどは比較的堅調に推移しているが、14年4~6月以降は郊外の戸建取引を中心に減速感もみられる。件数・価格とも伸びたエリアとその他エリアとの差異は広がりつつある。

1. 取引物件の動向

- 直近1年（2013年10月～14年9月）の成約件数増加率上位10都市では、前年に続いて滋賀県内の都市が、中古マンションで4市、中古戸建で5市ランクインした（図表1）。
- 4エリア別にみると、中古マンションは京都市中心5区の件数・価格が伸びたが、中古戸建は総じて軟調で、14年4～6月期は4エリアが全て減少した。
- 取扱高は13年度に4エリア全てが中古マンション・戸建住宅とも前年比で拡大したが、14年4～9月期は減速が目立ち、市場規模の伸びは鈍化している。
- 中古マンション成約件数の沿線駅別上位10駅では7駅が増加し、地下鉄烏丸御池駅が首位となる一方、前年1位だった草津駅は4位に後退。中古戸建の成約件数は7駅で増加したが、成約価格や土地面積はマイナスも目立ち、同じ上位駅でも取引の動きに違いがみられた。

2. 地域別の市場動向

- 京都市上京区・中京区・下京区・左京区・東山区の中古マンション取引では築浅物件のシェアが高く狭小タイプがボリュームゾーン。大津市・草津市ではゆとりある築浅物件が比較的安価で購入可能。
- 京都市南区・右京区・西京区では古い持家ストックが多いが、中古戸建取引は値頃感ある築浅物件が一定のシェアを占める。野洲市・湖南市・近江八幡市・東近江市も築浅の中古戸建取引が増加しているが、中堅所得層でも取得可能な水準で様々な築年帯の物件が選択可能となっている。

図表1 都市別の成約件数増加率TOP10（2013年10月～2014年9月）

■中古マンション

順位	地域	市区町村	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	m ² 単価 (万円/m ²)	m ² 単価 前年比(%)	専有面積 (m ²)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	滋賀県	栗東市	55	61.8	1,905	17.5	23.9	14.1	78.7	4.3	12.9	-1.5	22.6
2	京都府他	八幡市	39	30.0	1,087	3.7	13.9	5.6	72.8	-1.0	31.0	2.3	13.2
3	京都市6区	南区	110	12.2	1,261	-2.9	20.5	-2.9	60.8	0.9	24.8	1.4	24.1
4	滋賀県	守山市	70	9.4	1,006	-10.3	15.0	-4.7	59.0	-8.6	22.4	2.7	24.4
5	京都市6区	山科区	118	7.3	1,351	3.0	20.3	1.4	63.6	1.8	24.0	0.5	20.0
6	京都市中心5区	下京区	158	6.0	2,329	-0.9	41.1	4.1	53.4	-7.3	15.6	0.8	35.1
7	滋賀県	大津市	346	5.8	1,596	3.4	21.8	5.5	72.7	-1.2	15.6	-0.3	24.5
8	滋賀県	草津市	131	3.1	2,141	9.0	28.0	9.3	76.5	0.2	14.3	0.4	21.1
9	京都市中心5区	上京区	114	2.7	2,112	26.1	34.1	10.2	56.6	12.4	23.9	2.2	25.8
10	京都市6区	左京区	120	2.6	2,340	4.9	34.7	-0.1	64.0	4.4	24.2	2.6	14.5

■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	彦根市	56	80.6	1,496	19.0	218.2	14.1	119.1	2.4	20.9	-1.6	12.0
2	京都府他	木津川市	58	48.7	1,946	4.1	186.9	-3.6	118.2	2.4	17.4	-0.2	22.4
3	京都府他	精華町	43	43.3	2,078	-17.4	199.0	-3.6	114.8	-5.4	21.7	5.8	33.8
4	京都市6区	南区	74	21.3	1,885	14.9	80.1	4.5	86.1	-2.9	18.9	-1.5	16.2
5	京都府他	八幡市	53	15.2	1,278	-26.0	121.8	-18.7	98.4	-6.1	26.2	1.6	17.9
6	滋賀県	野洲市	23	15.0	1,714	-9.6	150.5	-14.6	102.2	-7.4	24.3	2.7	12.5
7	滋賀県	東近江市	56	9.8	1,324	-1.0	216.2	-2.4	119.2	-1.6	19.7	0.1	13.8
8	滋賀県	湖南市	46	9.5	2,305	7.0	144.3	-3.4	104.0	2.3	20.6	-3.9	21.2
9	京都市6区	右京区	162	9.5	1,938	13.7	154.0	43.0	89.8	12.5	25.8	-1.2	17.4
10	滋賀県	高島市	36	9.1	860	-4.0	262.5	-13.7	97.8	-23.5	20.8	0.0	18.3

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

前年同様の都市が中古マンション取引の上位に

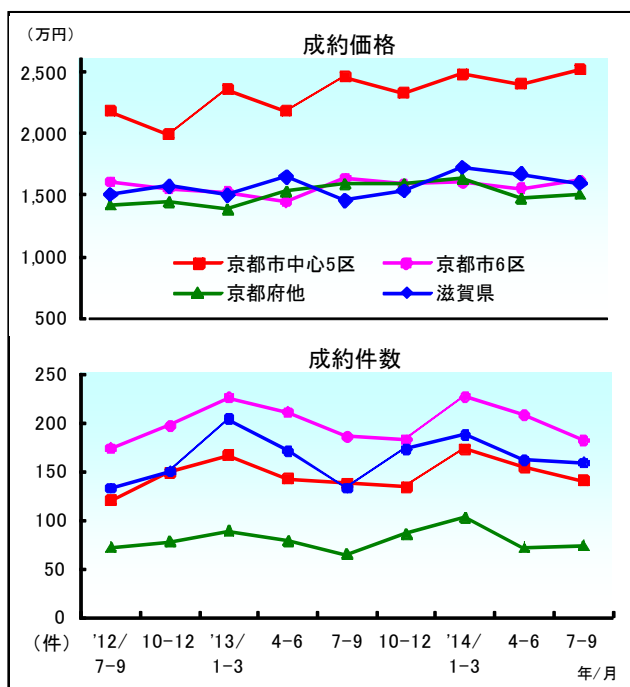
ここでは京都府と滋賀県の不動産流通市場の特性を考慮し、京都市内中心5区（上京区・中京区・下京区・東山区・北区）とその他の京都市6区、京都府下、滋賀県の4エリアに分けてその特徴を捉える。

2013年10月～14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栗東市が最も高く、次いで八幡市、京都市南区、守山市、京都市山科区などの順となった。今回も前年（12年10月～13年9月）に引き続き、人口増加が続く滋賀県内が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。

今回、守山市や下京区・左京区が新たにランクインしたが、その他の7区市は前年同様に成約件数の増加率が高く、中古マンション取引が引き続き活発であったことがわかる。なかでも、栗東市・山科区・草津市・上京区は成約件数だけでなく、成約価格・㎡単価・専有面積のいずれも前年比でプラスとなり、住戸規模が大きく価格水準も高い物件がより多く取引された様子がうかがえる（P1・図表1）。総じて取引物件が経年化する中で、栗東市や大津市では築浅化も進んでおり、滋賀県内で築浅物件の取引が目立った。

中古戸建市場では、彦根市・木津川市・精華町・南区・八幡市の順で成約件数の増加率が高く、上位10都市のうち5市が滋賀県で占め

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	'12/7-9	-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
	10-12	17.1	2.3	10.1	-2.3
	'14/1-3	5.5	4.9	18.0	15.1
成約件数	4-6	10.2	7.6	-3.5	1.3
	7-9	2.4	-1.3	-5.3	9.5
	'12/7-9	-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
成約件数	10-12	-10.1	-7.1	10.3	15.3
	'14/1-3	3.6	0.4	15.7	-7.8
	4-6	8.4	-1.4	-8.9	-5.3
7-9	2.2	-2.2	13.8	19.5	

られ、京都府他が3市、京都市6区が2区となった。中古マンションとは対照的に、前年同様に上位にランクインしたのは東近江市・湖南市・右京区の3区市にとどまり、今回は木津川市や精華町など京都府内の取引の伸びが特徴となっている。土地面積や建物面積の縮小による成約価格の下落がやや目立つが、彦根市や右京区では成約価格・土地面積・建物面積が前年比プラス、築後年数が同マイナスとなり、相対的に住戸規模が大きく価格の高い築浅物件の取引が伸びた。

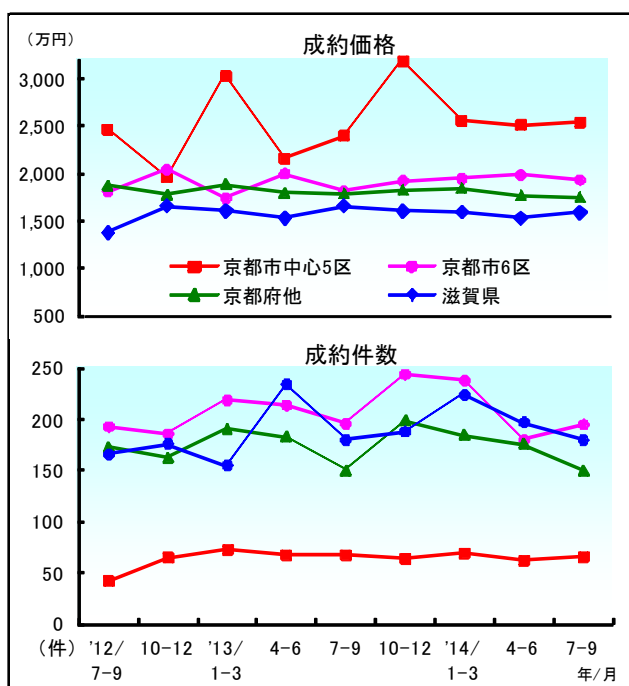
好調な京都市中心5区
の中古マンション取引

中古マンション取引をエリア別にみると、京都市中心部の伸びが目立つ(図表2)。京都市中心5区の成約価格は、13年1~3月期以降7期連続で上昇し、成約件数も3期続けて増加するなど依然として好調に推移している。滋賀県も成約価格が3期連続で上昇したほか、7~9月期は成約件数もプラスに転じており、堅調に推移している。一方、京都市6区や京都府他は4~6月期以降、件数や価格が弱含みとなり地域による差異がみられた。14年7~9月期の京都市中心5区の平均成約価格は2,518万円、京都市6区が1,618万円、京都府他が1,507万円、滋賀県が1,596万円で、特に京都市中心5区と滋賀県は7~9月期としては2000年以降で最も高い水準まで上昇した。

中古戸建取引は軟調に
推移

中古戸建市場は、中古マンションに比べて軟調に推移している(図表3)。成約件数は14年4~6月期に4エリア全てが減少し、京都市

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



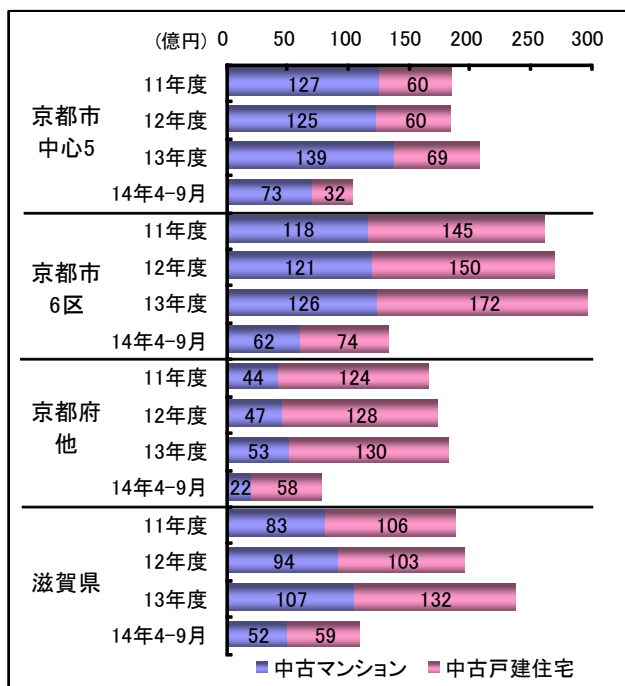
		■ 四半期別の前年同期比 (%)			
年/月		京都市中心5区	京都市6区	京都府他	滋賀県
成約価格	'12/7-9	-5.8	-0.4	5.0	-15.3
	10-12	-2.7	6.8	-6.1	-3.8
	'13/1-3	29.2	-11.7	8.1	7.1
	4-6	-0.0	5.2	2.4	-2.5
	7-9	-2.7	0.2	-4.7	20.5
	10-12	62.6	-5.8	2.5	-3.3
	'14/1-3	-15.5	11.7	-2.3	-0.8
	4-6	16.4	-0.5	-1.4	0.1
	7-9	5.8	6.7	-2.1	-4.2
成約件数	'12/7-9	-32.3	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
	10-12	-1.5	31.2	22.1	6.8
	'14/1-3	-5.5	8.7	-3.1	44.5
	4-6	-8.8	-15.9	-3.8	-15.8
	7-9	-2.9	-0.5	0.0	0.0

取扱高の伸びはやや鈍化

中心5区は4期連続、京都市6区は2期連続で減少し、他の2エリアも横ばいとなっている。成約価格は京都市中心5区が、2期続けてプラスとなったものの、京都府他は3期連続で下落、京都市6区や滋賀県も上昇・下落を繰り返し弱含みの動きが目立つ。14年7～9月期の京都市中心5区の平均成約価格は2,539万円、京都市6区は1,937万円、京都府他は1,755万円、滋賀県は1,593万円であった。

成約件数に価格を乗じた取扱高をみると、13年度は4エリアとも中古マンション・戸建住宅そろって前年比で拡大した。ただ、14年4～9月期はやや減速が目立ち、8期続けて拡大した京都市中心5区の中古マンションを除くと、拡大ペースはダウン。特に中古戸建住宅は京都府他で3期連続、滋賀県も2期連続で縮小し、市場規模の伸びは鈍化している(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	'12/7-9	-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
	10-12	5.3	-4.9	21.4	12.6
	'14/1-3	9.2	5.3	36.5	6.1
	4-6	19.5	6.0	-12.1	-4.0
	7-9	4.7	-3.4	7.8	30.9
中古戸建住宅	'12/7-9	-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
	10-12	60.1	23.5	25.1	3.3
	'14/1-3	-20.1	21.4	-5.3	43.4
	4-6	6.1	-16.3	-5.2	-15.7
	7-9	2.7	6.1	-2.1	-4.2

上位駅の中でも件数・価格の動向に差異

中古住宅市場の動きについて、直近1年間の鉄道沿線・最寄駅別商圏の成約件数の上位10駅から詳しくみると、中古マンションでは京都市営地下鉄の烏丸御池駅が1位となり、前年(12年10月～13年9月)1位だった草津駅は4位に後退した。2位以下はJR東海道線守山・JR石山・JR草津・JR大津京など各駅の順となっている。今回新たにランクインしたのは、JR大津京・京都市営今出川・JR栗東・阪急大宮の4駅で、今出川駅は前年比プラス32.4%、栗東駅は同

図表5 沿線駅別の成約件数TOP10 (2013年10月～14年9月)

■中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	m ² 単価 (万円/m ²)	単価前年比 (%)	専有面積 (m ²)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	京都市営烏丸線	烏丸御池	78	21.9	3,048	1.2	50.6	-2.0	55.8	0.2	16.4	1.8
2	JR東海道本線	守山	65	6.6	1,054	-2.7	15.5	1.2	60.3	-6.0	22.0	1.9
3	JR東海道本線	石山	62	-12.7	1,303	-9.7	17.9	-6.1	71.0	-5.1	16.4	1.7
4	JR東海道本線	草津	61	-22.8	1,902	2.4	25.3	1.8	75.8	1.9	16.6	0.5
5	JR湖西線	大津京	60	5.3	2,026	-6.4	26.6	-4.1	74.1	-3.3	9.3	-0.4
6	京都市営烏丸線	今出川	49	32.4	2,039	1.2	33.0	-1.4	58.1	2.7	25.0	3.4
7	阪急電鉄京都線	西京極	48	9.1	1,654	0.1	25.6	-0.1	63.3	2.4	24.4	2.4
8	JR東海道本線	西大路	47	-24.2	1,651	-4.6	24.8	-4.6	64.7	-0.7	20.8	2.2
9	JR東海道本線	栗東	46	91.7	2,032	9.9	25.2	7.7	79.9	2.2	11.8	-0.4
10	阪急電鉄京都線	大宮	45	7.1	1,873	-6.5	34.1	5.9	51.1	-13.7	20.4	-1.5

■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 (m ²)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m ²)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	阪急電鉄京都線	桂	67	0.0	2,958	1.5	155.5	8.3	116.1	8.5	27.2	5.2
2	JR東海道本線	石山	64	3.2	1,359	-6.4	145.4	-10.4	104.9	-3.3	23.6	0.5
3	京都市営烏丸線	北大路	48	23.1	2,928	11.4	97.1	-6.1	97.4	7.4	19.8	-4.6
4	JR東海道本線	南草津	46	9.5	2,425	-8.2	178.7	-9.8	116.5	-4.9	20.3	-0.1
5	阪急電鉄京都線	長岡天神	41	13.9	2,375	-13.7	111.8	-9.8	94.4	-2.2	27.5	2.8
6	京都市東西線	東野	38	35.7	1,283	15.4	67.3	1.9	77.3	-0.9	25.3	-3.4
7	JR東海道本線	近江八幡	33	13.8	1,651	3.4	188.8	-10.1	116.6	-1.3	17.4	-5.1
8	JR東海道本線	瀬田	32	3.2	2,042	5.5	145.6	15.0	111.4	7.7	19.9	-0.4
9	JR東海道本線	草津	31	-13.9	1,839	-2.2	159.5	-4.3	116.1	7.9	22.1	0.9
10	京都市営東西線	柳辻	31	-6.1	1,284	12.8	71.0	-0.8	74.6	-10.6	28.1	-1.5

91.7%の大幅増となっている。JR 栗東駅周辺の商圈では、成約価格・m²単価・専有面積がいずれも前年比プラスで築後年数はマイナスと、住戸規模が大きく価格水準の高い築浅物件を中心に取引が大きく伸びた。一方、JR 石山駅や西大路駅は、成約件数・成約価格・m²単価・専有面積はそれぞれ前年比マイナスと取引がやや停滞しており、同じ上位でも駅別の商圈による差がみられた。(図表5)。

中古戸建の1位は阪急桂駅で以下、JR 石山・京都市営北大路・JR 南草津・阪急長岡天神などの各駅の順となっている。1～5位と8～10位は前年と同じ顔ぶれで、新たにランクインしたのは6位の京都市営東野駅と7位のJR 近江八幡駅であった。成約件数は7駅で増加し、成約件数の多い上位駅周辺の商圈は比較的堅調に推移したことがわかる。ただ、成約価格は4駅、土地面積は7駅、建物面積は6駅で前年比マイナスとなり、相対的に住戸規模が小さく安価な物件を中心に取引が増加した様子が見え始める。

13年の新築マンション供給は大幅拡大

新築マンション発売戸数の上位都市をみると、13年は前年に引き続き京都市中京区が1位となり、2位は下京区と京都市中心区における発売戸数が増加した。3位以下は草津市・伏見区・大津市などの順となっている。消費増税前の駆け込み販売もあり、上位4位までは発売戸数が前年比で増加しており、上位10区市全体では12年比で32.7%の大幅増となった。京都府と滋賀県全体の発売戸数は3,044戸

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
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
13年 区市名	京都市 中京区	京都市 下京区	草津市	京都市 伏見区	大津市	京都市 左京区	京都市 南区	京田辺市	守山市	京都市 山科区
発売戸数	682 戸	554 戸	366 戸	268 戸	265 戸	234 戸	127 戸	117 戸	112 戸	67 戸
平均価格	4,471 万円	3,750 万円	3,263 万円	3,054 万円	2,797 万円	4,415 万円	1,966 万円	2,415 万円	2,890 万円	3,922 万円

資料: ㈱不動産経済研究所

で12年比23.9%増となっており、エリア全体に占める上位10区市のシェアは12年の85.6%から91.7%に上昇し、13年は上位都市に供給が集中した。発売価格は下京区や草津市などで上昇したが、中京区や大津市などは下落しており、発売価格の動きはエリアによってばらつきがみられた(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上京区や下京区・左京区のほか、大津市や草津市で活発な取引がみられた。中古戸建住宅では京都市南区や右京区のほか、野洲市や湖南市・東近江市などの動きが目立つ。そこで今回は、中古マンションでは京都市上京区・下京区・左京区に中京区・東山区を加えたエリア、滋賀県では大津市・草津市を、中古戸建住宅では京都市南区や右京区に西京区を加えたエリア、野洲市・湖南市・東近江市に近江八幡市を加えたエリアを対象に、成約物件の売れ筋を探ることとする。

築浅マンション中心の 京都都心・大津市など

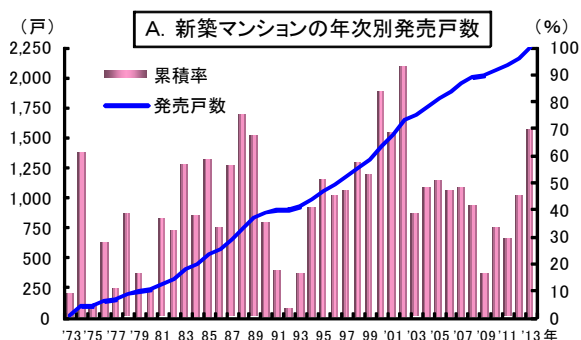
京都市上京区・中京区・下京区・左京区・東山区の中古マンションの成約状況をみると、直近1年間(13年10月~14年9月)の成約件数は前年比で2.9%増加している。京都市の都心エリアでは70年代からマンション供給が盛んに行われ、年代ごとのマンションストックは分散している。ただ、直近1年間における成約中古マンションの築年構成をみると、80年代の物件がやや伸びたものの95年築以降は51.8%と過半数を占め、築浅物件のシェアは高い(図表7)。

専有面積別では49㎡以下が最も多く32.6%を占め、50㎡台を加えると全体の約半数にのぼり、十分な敷地の確保が難しい京都市都心

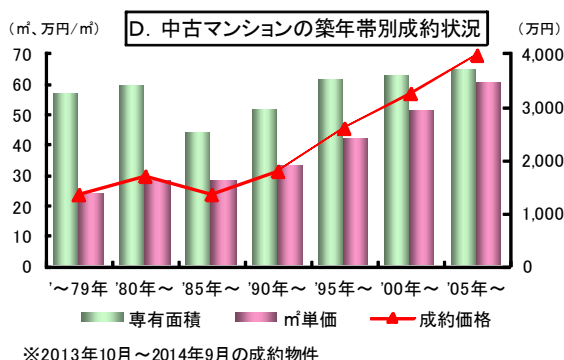
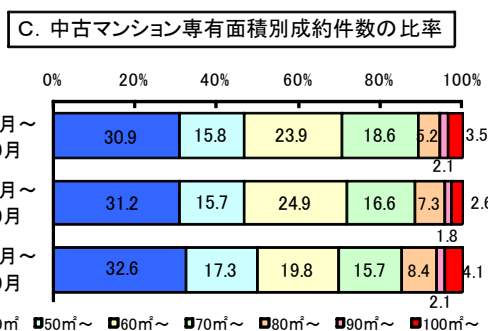
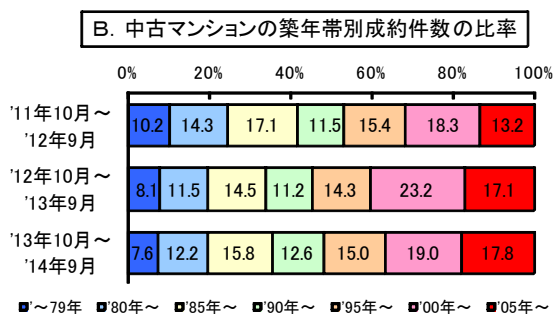
では狭小タイプがボリュームゾーンとなっている。90年代前半築までの平均価格は1,000万円台で大差ないが、90年代後半築は2,605万円、00年代前半築は3,252万円、00年代後半築以降は3,985万円

図表7 特定都市の中古マンション成約状況

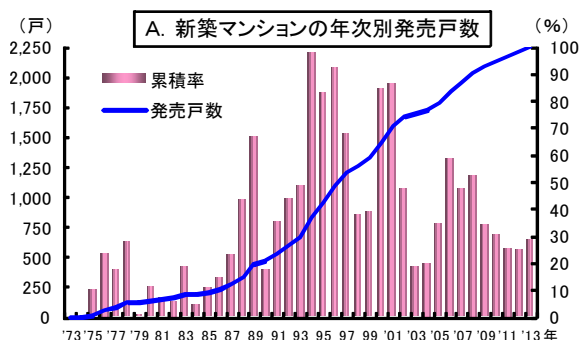
■上京区・中京区・下京区・左京区・東山区



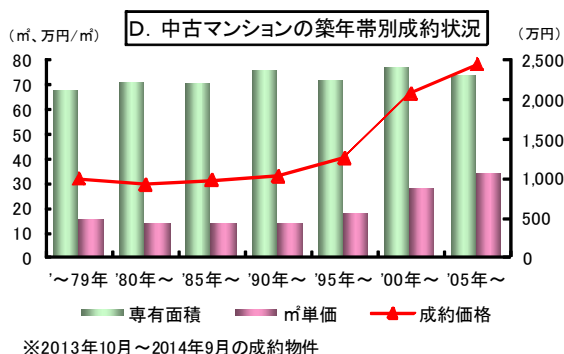
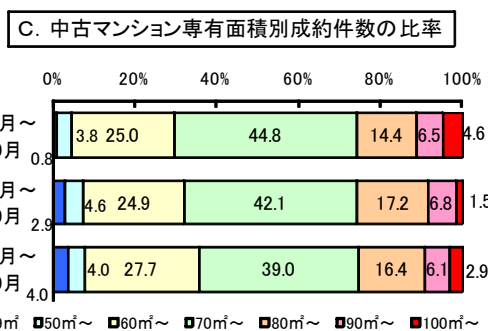
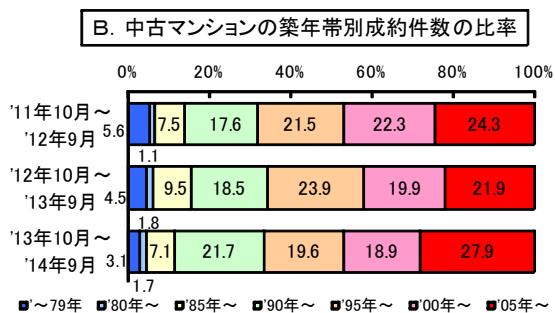
資料：(株)不動産経済研究所



■大津市・草津市



資料：(株)不動産経済研究所



持家ストックより築浅の
中古戸建が流通の中心

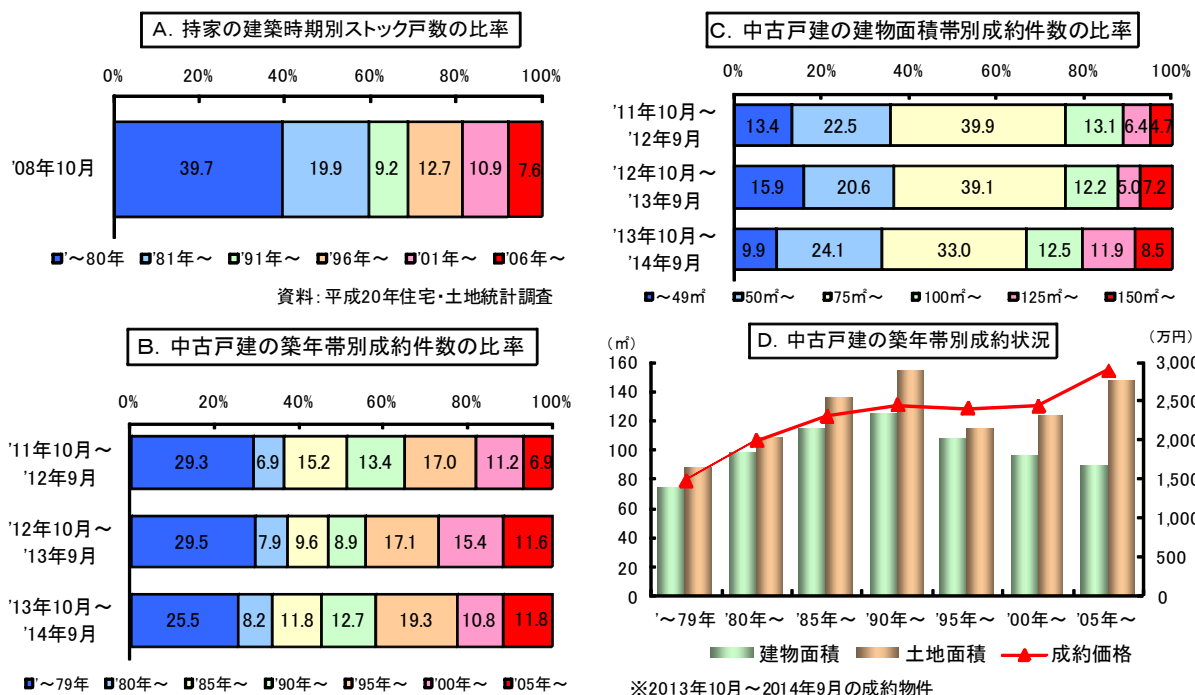
と大きく上昇し、専有面積も 60 m²を上回るなど、90 年代後半築を境
に取引物件の平均像は異なる状況にある。

大津市・草津市は、新築マンション供給が活発となった時期が比較
的新しく、供給のピークは 90 年代半ばとなっている。73 年以降で確
認可能なマンションストックの約 8 割は 90 年代築以降であり、成約
中古マンションの築年構成も 90 年代築以降が 9 割近くにのぼる。直
近 1 年間の成約件数は前年比で 5.1%増加しているが、特に 05 年築
以降の比率は前年比で 6.0 ポイント拡大している。05 年築以降の平
均価格は 2,451 万円で専有面積は 73.2 m²と、ゆとりある築浅物件が
比較的安価な水準で購入可能である。94 年築以前の物件も平均 70 m²
前後だが平均価格は 1,000 万円前後と割安感が強く、ファミリータイ
プを中心とする物件が多様な価格帯で求めることができる。

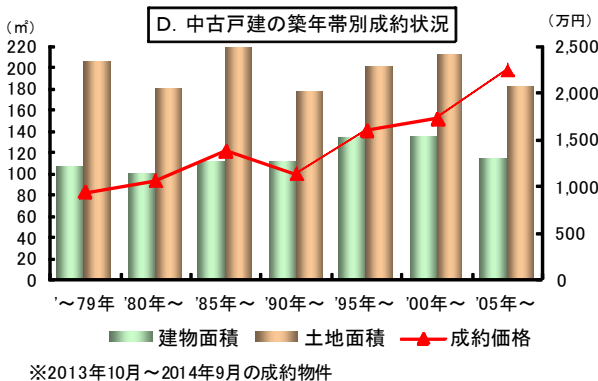
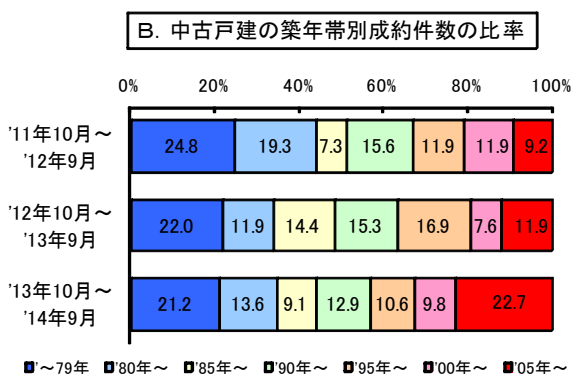
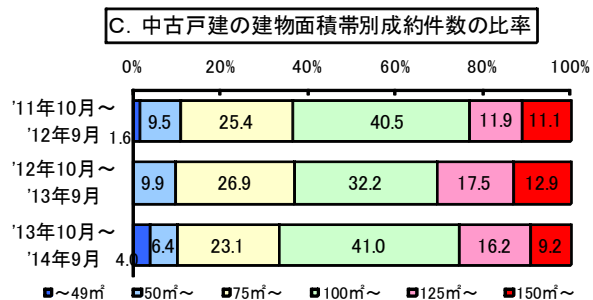
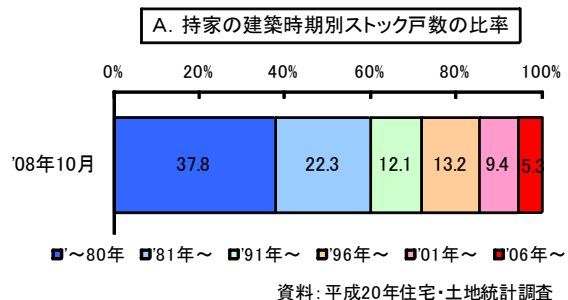
次に、中古戸建市場について京都市南区・右京区・西京区の状況を
みると、直近 1 年間の成約件数は前年比で 10.0%増加している。持
家ストックは 80 年築以前の古い住宅が多く全体の約 4 割を占めるが、
成約中古戸建は築浅物件の比率が高く、直近 1 年間では 70 年代以前
が 25.5%まで低下している。一方、90 年代築以降は 54.6%と過半数
を占めるが、平均価格は 2,400～2,800 万円台と 80 年代後半築と大差
なく、設備条件等で優位な築浅物件の値頃感は強い（図表 8）。

図表 8 特定都市の中古戸建住宅成約状況

■京都市南区・右京区・西京区



■野洲市・湖南市・近江八幡市・東近江市



野洲市・湖南市・近江八幡市・東近江市の状況をみると、直近1年間の成約件数は前年比で1.2%増加している。持家ストックは意外に古い住宅が多く、80年以前は4割近くを占めるが、中古市場で流通する戸建住宅は築浅物件のシェアが拡大している。直近1年間における00年築以降のシェアは32.5%を占め、その平均価格は1,700～2,200万円台で、建物面積は110～130㎡台、土地面積は170～210㎡台と住戸規模は経年物件と遜色ない。90年代前半築以前の平均価格は1,000万円前後だが、00年築以降も2,500万円を上回ることはなく、中堅所得世帯にとっても取得可能な水準で多様な築年帯の物件が選択可能なエリアと言えよう。