

ズームイン 中古住宅取引のワンストップサービス

中古住宅の安心・安全な取引を促すため、国土交通省では2012年度から補助事業を通じて、業界団体等が行う取引の円滑化に向けた一元的サービス提供の構築を支援している。今回は、こうした新たなビジネスモデルの最新事情について紹介する。

1. 中古住宅取引を巡る消費者ニーズ

- 売買時に購入者が受けたいサービスとしては建物検査などが多く、住宅の質の可視化ニーズが高い。また、住宅性能に関する情報を開示しない・できない仲介業者に対する不満は大きい。
- 仲介業者からの住宅検査やリフォーム提案が中古住宅取引を促す形となっており、仲介業者と関連分野の専門家が連携し、役割分担できるビジネスモデルの構築が重要な課題となっている。

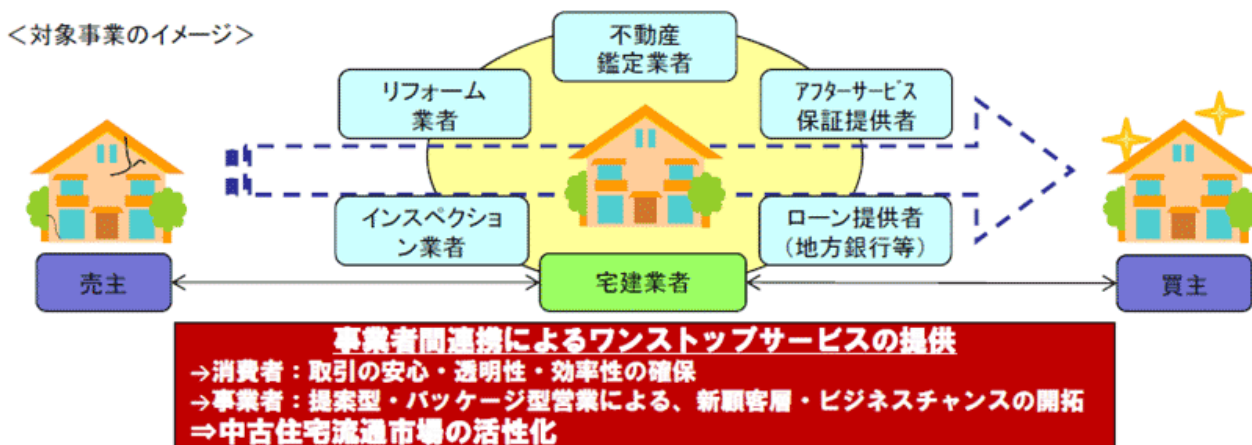
2. 中古住宅取引における一元的なサービス提供

- 国土交通省では、12年度から新たなビジネスモデルの構築に向けた事業者間連携推進事業を開始。ワンストップで様々なサービスを受けられるパッケージ型の商品の開発が行われた（図表1）。
- 12～13年度は近畿で4協議会が採択され、瑕疵保険適合検査や補修費用の見積、シロアリ点検、住宅履歴登録、アフター点検、リフォーム付き住宅ローンなどを備えたサービスが開発された。
- 14～15年度は、前年度までに構築されたビジネスモデルを業界や消費者に広く普及させるための事業を実施。一般の宅建業者が実施可能な標準的取引モデルを定着させる事業も予算化された。

3. 14年度国土交通省の情報提供促進モデル事業の内容

- 近畿不動産活性化協議会では、住宅ファイル制度を活用した新たな取引モデルを構築。住宅ファイルは、売主からの情報提供と買主からの物件内容のチェックに利用するツールとなるもので、建物調査やシロアリ検査に基づき、中古住宅の適正価格を示す調査報告スキームである。
- 兵庫既存住宅活性協議会では、フェニーチェパックと称した取引モデルを構築。宅建業者向けのマニュアル作成やインスペクションを提供するツール調査等を実施した。売却開始時、契約直前、引渡しまでの各タイミングで建物調査のタイプを検討し、売却開始時に瑕疵保険適合を前提とした建物調査が最もなじみやすいとの結果が示された。

図表1 事業者間の連携による仲介関連サービスのイメージ



1. 中古住宅取引を巡る消費者ニーズ

住宅の質の可視化
ニーズは高い

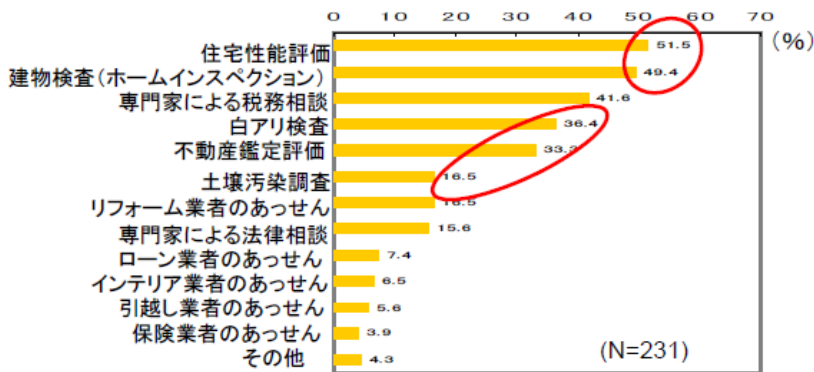
中古住宅の安心・安全な取引を促すものとして、ここ数年、大手の不動産流通業者を中心に様々な仲介関連業務のパッケージサービスを展開する動きが拡大している。国土交通省も2012年度から補助事業を通じて、業界団体等が行う仲介関連業務の一元的なサービスの構築を支援する動きがみられる。今回は、新たに整備されつつあるこれらの最新ビジネスモデルについて紹介する。

近年、中古物件の住宅性能に対する消費者の関心が高まっている。購入者が不動産売買時に受けたいサービスに関するアンケート調査の結果をみると、戸建住宅では「住宅性能評価」や「建物検査（インスペクション）」「白アリ検査」等が上位を占める。中古マンションも税務相談に次いで「住宅性能評価」や「建物検査」を求める回答が多く、住宅の質の可視化に対するニーズは高い（図表2）。

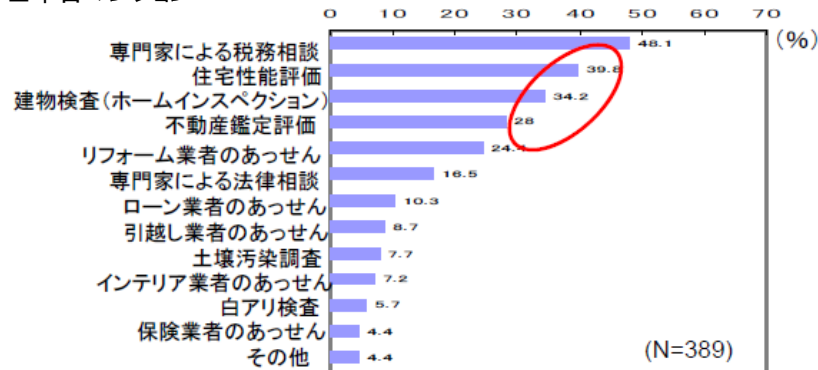
中古住宅の購入前後における意識調査では、購入後に満足度が低下した点として「物件の欠点も伝えてくれること」や「物件に関する

図表2 購入者が不動産の売買に際して受けたいサービス

■戸建住宅



■中古マンション



出典:「第13回不動産流通業に関する消費者動向調査」(社)不動産流通経営協会

図表3 中古住宅の購入前期待順位→購入後満足順位のギャップ

■購入後満足度が低下した点

物件の欠点も伝えてくれること	3位→16位 (-13)
物件に関する知識が豊富	1位→12位 (-11)
構造に関する知識が豊富	9位→18位 (-9)
契約を急いだりしつこく対応しない	2位→11位 (-9)
情報を包み隠さず全部公開	5位→13位 (-8)

■購入後満足度が上昇した点

言葉遣いが丁寧であること	20位→4位 (+16)
身だしなみがよいこと	23位→8位 (+15)
営業スタッフの人柄がよいこと	13位→5位 (+8)
こまめに報告や連絡を入れてくれること	18位→10位 (+8)
安全に事故なく取引を遂行してくれること	8位→1位 (+7)

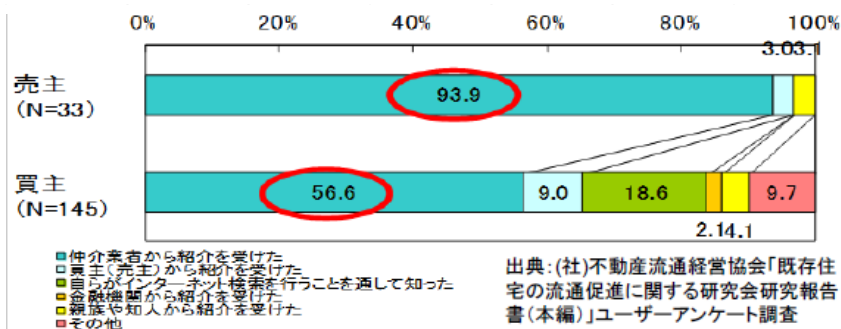
出典：2010年リクルート住宅総研調べ

知識が豊富」「構造に関する知識が豊富」などが挙げられ、「言葉遣いが丁寧なこと」や「身だしなみがよいこと」などは購入前より満足度が上昇している（図表3）。このように、購入者が真に求めているのは物件の質に関する情報であり、こうした情報を開示しない・できない仲介業者に対する不満は大きいと言える。

住宅流通を促す質の開示とリフォーム提案

一方、住宅の評価・検査サービスを活用した売主のうち仲介業者からの紹介は9割以上に上り、買主についても業者からの紹介が過半数を占める（図表4）。また、中古住宅の検討者のうち不動産会社からリフォーム提案を受けた顧客の8割以上は中古住宅を購入している（図表5）。つまり、仲介業者からの住宅性能に関する検査やリフォーム提案が、中古住宅の取引を促す形となっている。このように、円滑な中古住宅流通には、仲介業者と関連分野の専門家が連携し、適切に役割分担できるビジネスモデルの構築が重要なのである。

図表4 住宅の評価・検査の活用に至った経緯



図表5 不動産会社からのリフォーム提案の有無と購入動向
(対中古住宅購入検討者)

	案内・提案 あり	案内・提案 なし	計
新築を購入	61	307	368
中古を購入	304	485	789
計	365	792	1,157

出典：リクルート住宅総研「住宅購入者調査」

2. 中古住宅取引における一元的なサービス提供

多岐にわたる仲介関連 サービス

中古住宅の安心・安全な取引を実現する上で、必要となる仲介関連サービスは多岐にわたる。国土交通省では、12年度から不動産業界に対する新たなビジネスモデルの構築に向けた補助事業として、事業者間連携推進事業を開始した。これは、宅建業者とインスペクション業者やリフォーム業者、ローン提供者（銀行等）、アフターサービス保証提供者、不動産鑑定業者等が連携し、一元的なサービス提供体制の構築を目指したものである（P1・図表1）。

同事業は、ワンストップで消費者が様々な関連サービスを受けられるようパッケージ型の商品を開発することで、新たな顧客やビジネスチャンスを開拓するとともに、取引に関する消費者の利便性・安全性を向上させることを目的としている。

13年度は全国14協議会 が事業モデルを構築

12～13年度の事業では全国14（当初12）の協議会が選定され、近畿では4協議会が対象となり新たなビジネスモデルの構築を行ってきた（図表6）。このうち、近畿圏不動産流通活性化協議会（当時）は瑕疵保険適合検査、瑕疵保険指摘項目の補修見積、シロアリ点検・シロアリ1年保証、住宅履歴の登録、アフター点検、リフォーム付き住宅ローンの6つのサポートを備えたワンステートという商品を開発。関西不動産流通活性化連携協議会（当時）も、瑕疵保険適合検査や瑕疵保険検査指摘事項に基づく補修見積、白アリ点検・調査、住宅履歴の保管（10年間）、白アリ点検（1年後）のサービス商品を開発し、セミナー等を通じて宅建業者や一般消費者に対する普及活動に力を入れてきた。兵庫県中古住宅流動化推進協議会（当時）はフェニーチェパックと称して、瑕疵保険の適合検査やフラット35適合判定検査、しろあり点検の3検査に基づく報告書を作成し、必要に応じて耐震診断やローン相談、入居後のメンテナンスなどを行う商品を開発し、アドバイザーやインスペクターの養成講習会を実施した。

図表6 12～13年度国土交通省・事業者間連携推進事業

応募事業者名 (連携体名称)	地域	事業の名称	提案事業内容
近畿圏不動産流通 活性化協議会	近畿 (大阪府・京都府・滋賀県・和歌山県)	中古住宅流通の健全化・活性化 事業	中古住宅売買時に今後スタンダード化を目指している「瑕疵保険・住宅履歴書・インスペクション・リフォーム」等のサービスをワンストップ商品として普及するとともに、消費者が安心・安全な中古住宅の売買ができる市場を形成し、中古住宅流通の活性化に貢献することを目的とする。
関西不動産流通活 性化連携協議会	近畿 (大阪府・京都府・滋賀県・和歌山県)	消費者と創る不動産流通市場の 透明化及び活性化事業	宅建業者が中核となり不動産流通関連業者や消費者団体等と連携し、消費者目線に立ったサービスを開発・提供する。さらに各自治体等と連携し、ストック活用型社会に向けた普及啓発・資質向上活動を広域的に行い、不動産流通市場の透明化と活性化を図る。
兵庫県中古住宅流 動化推進協議会	近畿 (兵庫県)	安心の架け橋事業	旧耐震基準の中古住宅においても積極的に耐震診断とインスペクションを同時に行う「耐震インスペクション」の手法を確立することにより、住み続けてきた家の次の購入者にも、気持ち良く安心して暮らしてもらうための仕組みや体制づくりを構築する。
建築・住宅支援セン ター協議会	近畿 (奈良県)	奈良県不動産流通市場活性化 事業	不動産関連事業者に加え、官民の連携を進め、消費者の安心・安全な不動産取引をサポートする体制を、県内モデル地域における空き家の実態調査等を含めた具体的事例を用いて検証し、ワンストップで行う先進的な不動産流通ビジネスモデルの形成を行う。



出典：国土交通省・価値総合研究所ホームページ等

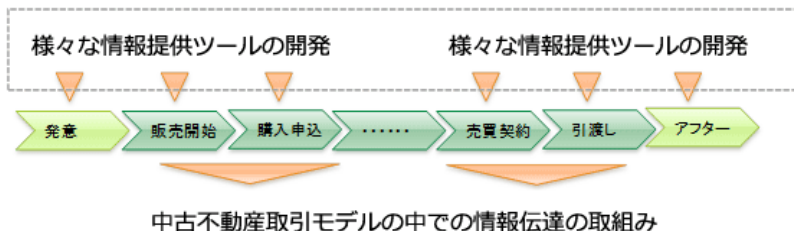
14年度は事業モデル
を実際に試行運用

14年度に入ると国土交通省の委託により、中古不動産取引における情報提供の促進に係る調査検討業務が実施され、前年度までに構築されたビジネスモデルを業界や消費者に広く普及させるための情報提供が進められた（図表7）。

同事業では、事業伝達におけるツール開発と中古不動産取引モデルの中での情報伝達の2つの取組みが行なわれた。前者では、情報伝達の重要性を伝えるパンフレット等の開発や、付加価値のある物件や安心な取引サービスの表示、情報を一つのファイルに集約するツール等が開発された。後者では、前年度までに開発された取引モデルや新規開発した取引モデルを、実際に上記ツールを使って仲介現場で活用し事例を収集している。

前年度までの協議会の再編等により全国で17の連携体が採択され、近畿では「近畿不動産活性化協議会」「大阪不動産コンサルティング事業協同組合」「兵庫既存住宅活性協議会」の3組織が同事業の対象となった。このうち2つの事業については、次章で後述する。

図表7 14年度国土交通省・情報提供の促進事業の内容



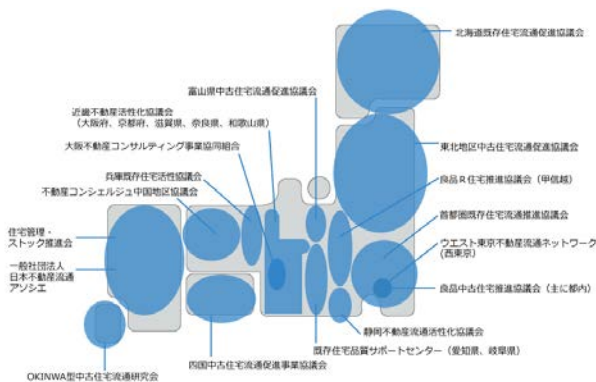
■事業伝達におけるツール開発

●消費者に情報を生成することや、情報を伝達することの重要性を伝えるためのパンフレット等の開発、不可価値のついた物件であること、安心な取引を行うためのサービス提供ができる事業者であることを消費者に対して表示する取組み、情報一つのファイルとして集約して消費者に伝達する取組みなど、消費者に情報を伝達するための様々なツールの開発やその有効な活用方法の検討が行われた。

■中古不動産取引モデルの中での情報伝達の取組み

●昨年度までに開発された取引モデルや本年度に新規開発した取引モデルの中で、上記したツールを活用し、より効果的に情報を生成し、消費者に伝達するための取組みが行われた。
●さらに、実務現場での活用も行われ、実際の取引事例も生まれている。

■全国17連携体



■近畿地区における連携体(14年度補助事業の応募事業者)の概要

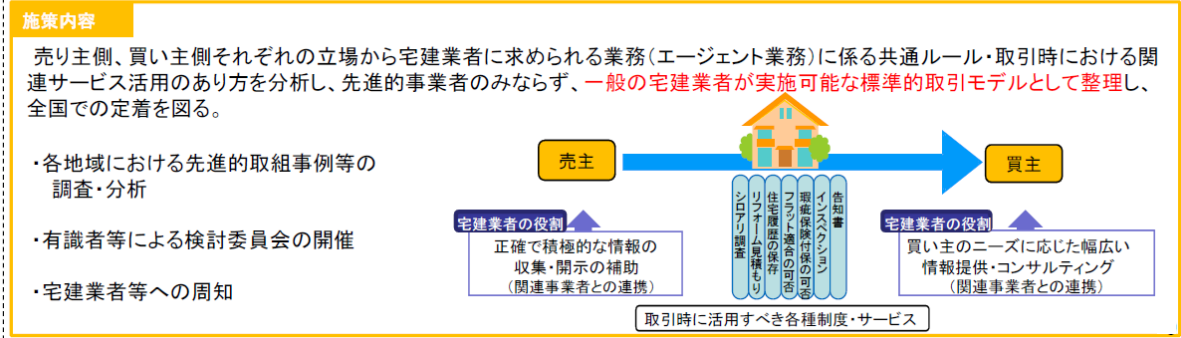
連携体名称	事業の名称	協議会の紹介
近畿不動産活性化協議会	「住宅ファイル」を用いた住宅流通における消費者への情報提供の促進策の検討	インスペクションおよび白蟻検査の報告書を基に、中古住宅の経済的残存年数を把握し住宅の適正価格を示す、第三者専門家の調査スキームである「住宅ファイル」を構築。 売買目的の不動産情報を精緻に示すことで、住宅の購入に際し買主が抱く不安を払拭し、取引の円滑化を促すことを目的とする。 リフォームローンのためのリフォーム後の建物価値の把握やリバースモーゲージを見据えた金融機関向けの取引当事者が発信する情報ともなり得る。
大阪不動産コンサルティング事業協同組合	中古マンションの流通促進のためのマンション管理情報活用システム整備事業	中古不動産流通における情報の整備と情報提供を促進するための「中古マンション管理情報活用システム整備事業」を実施。 この事業は、中古マンション取引において消費者が必要とする「マンションの維持管理情報」に着目し、不動産流通の立場から維持管理に関する指標を整備することで中古マンションの流通促進に寄与することを目的とし、マンション管理情報項目の取得・蓄積、重要度の分類や取捨選択、消費者への効果的な提供方法等のシステム整備を研究。
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	当協議会では、中古住宅の流通にかかわる関係団体と連携しながら、建物の耐震性の向上など、消費者に安全安心でかつ高質な中古住宅の提供をめざす。この目的を達成するため、国、県、市町の住宅施策を踏まえつつ、関係業界と円滑に連携した仕組みの構築を行い、中古住宅の建物調査を行うフェニーチェバックの運用や兵庫県内の空き家の利活用をうながすための空き家の総合相談窓口事業を実施。

出典:「消費者が安心して不動産取引ができる不動産流通市場の整備」価値総合研究所ホームページ

図表 8 15 年度国土交通省・多様な消費者ニーズに対応した中古住宅取引モデルの検討

中古住宅の質に係る情報等を明らかにした上で取引を行うために、売り主側・買い主側それぞれの宅建業者等に求められる業務(建物検査、瑕疵保険の活用等)を中古住宅取引の標準的な取引モデルとして整理し、新たなスタンダードとして市場への定着を推進することにより、増大する空き家の活用、消費者が安心して取引できる取引環境の整備、市場の透明性向上を図る。

背景・問題意識
○消費者は空き家を含む中古住宅について、建物の質に対する不安を感じる事が多く、また、リフォームにより機能向上させる方策についても知見が乏しいため、中古住宅の購入を躊躇する傾向にあり、良質な中古住宅の流通や価値の向上が進まない原因となっている。
○このため、宅建業者により、住宅の質やリフォームプラン等を客観的に明示するサービス・制度を活用した取引が進められる必要があるが、このようなサービス・制度の活用については様々な先進的取組が生まれつつあるものの、大部分の中小宅建業者においては、そのような知見、成功事例やノウハウが蓄積されておらず、取引時の売り主側・買い主側宅建業者の役割分担も整理されていないため、市場への定着が進んでいない。



出典:「中古住宅市場活性化に係る平成27年度予算概算要求」国土交通省

15 年度も取引モデルの普及啓発事業が継続

その後も関連事業は継続しており、15 年度は(公財)不動産流通推進センターの委託により、安心な中古住宅取引普及促進事業の公募が行なわれ、13 連携体が採択された。同事業では、過年度までに開発された新たな取引モデルについて、さらに周知徹底を図るための事業が行なわれる。

ここでは、既に開発されたインスペクションや瑕疵保険等のワンストップサービスや瑕疵保険等の既存制度の周知・啓発、ならびに付加価値の付いた物件の流通促進に向けた消費者や宅建業者等への周知・啓発を行う経費支援が行なわれることになっている。

国土交通省では上記事業の内容も踏まえながら、売主・買主双方の立場から宅建業者に求められる業務(エージェン機能)に関する共通ルールや、中古住宅の取引時における関連サービスの活用方法を分析。さらに、業界における標準的取引モデルとして整理した上で、全国での定着を図るための事業を、15 年度予算に組み込んでいる(図表 8)。こうした事業により、今後は一部で先進的な取り組みを行なっている事業者だけでなく、一般的な宅建業者も実施可能なビジネスモデルとして広く定着していくことが期待される。

3. 14年度国土交通省の情報提供促進モデル事業の内容

住宅ファイル制度を活用した取引モデル

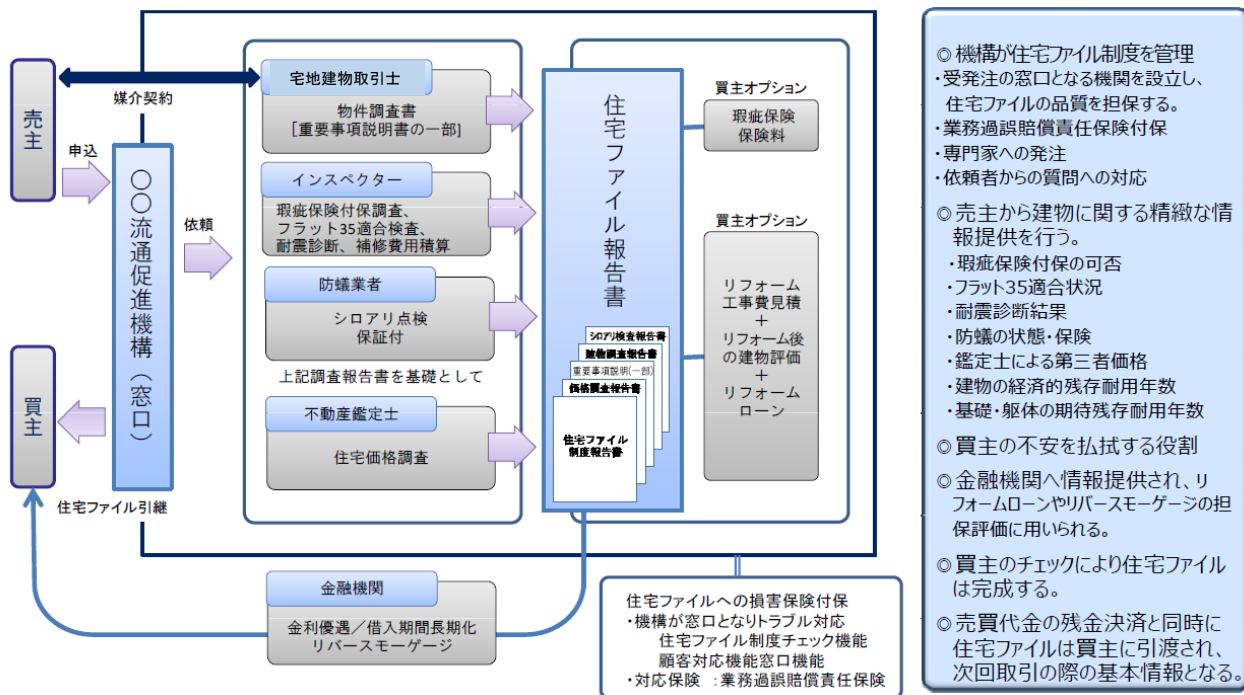
ここで、14年度の補助事業で採択された近畿の2つの協議会の活動内容について紹介する。近畿不動産活性化協議会では、13年度事業で採択されていた3協議会を統合し、住宅ファイル制度を活用した新たな取引モデルの構築を行なった(図表9)。住宅ファイル制度は、売却物件に関する売主側からの情報提供と、買主側からの物件内容のチェックに利用するツールとなるもので、建物調査(瑕疵保険付保の調査、フラット35適合検査、耐震診断等)や白蟻検査に基づき、中古住宅の適正価格を示す専 家(第三者)による統 された調査報告スキームである。

売主は売却に先立ち住宅ファイルの利用を申し込み、各種制度に沿った物件調査から報告書を作成。これを売り出し価格の参考にするこ とや、買主に対する告知書や重要事項説明書(一部)の代わりにできる。買主は売買契約締結後、物件がファイルの内容通りかチェックし、購入後の維持管理や修繕に関する専門家のアドバイスも受けられる。

試行運用で期待された効果では、売主側が建物の維持修繕情報に基づき適切な評価により、良好な物件が必要以上に安く、耐 年数が短く判断されてしまうことが回避される点が挙げられる。買主側では、

図表9 近畿不動産活性化協議会における取引モデル

【住宅ファイルの受付から発行までの流れ】
 窓口機関が専 家を束ね、ファイルの品質を担保
 売主負担・主導、買主による確認によって完結



品質、修繕・改修履歴に関する情報を参照できるほか、価格の根拠が確認でき、住宅ローン融資額の想定や 融機関への提出書類として活用できる点が挙げられる。

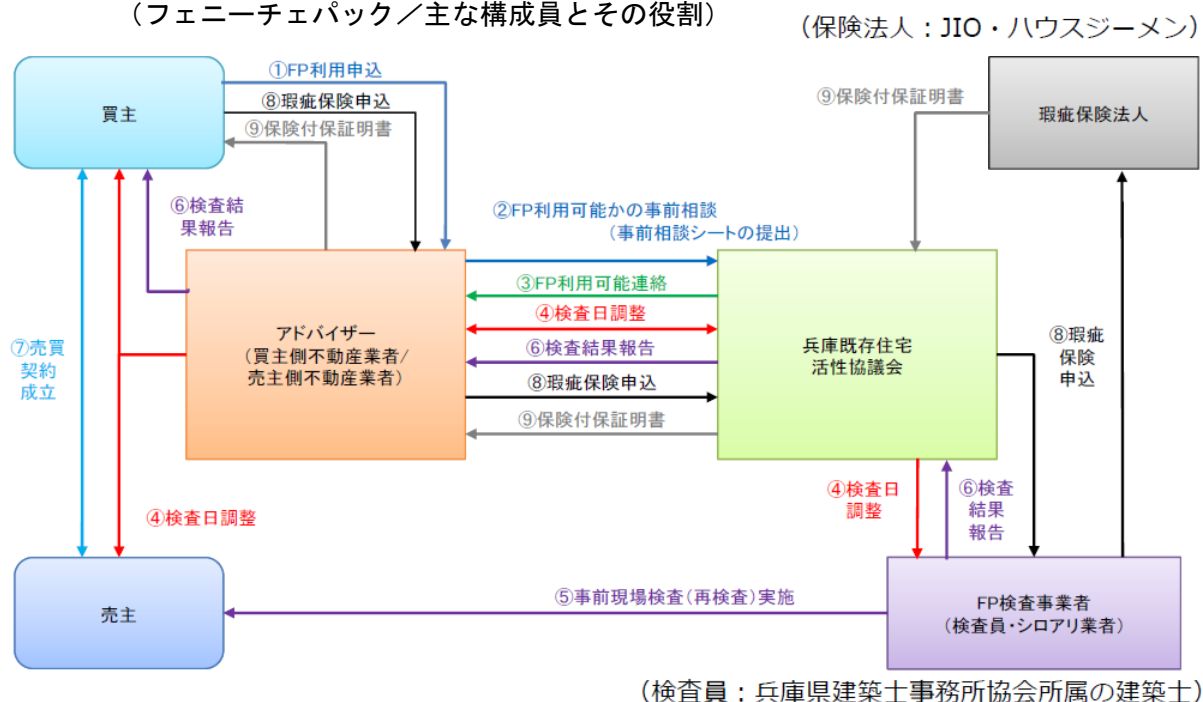
宅建業者は従来、内覧調査の限界などから建物価値を把握しにくく、建物構造や物件の欠陥に関する説明が難しいといった課題を抱えていた。しかし、この取引モデルの採用により、各分野の専門家と連携することで適切な物件仲介ができるほか、住宅ファイルの調査価格を宅地建物取引業法（第 34 条の 3 第 2 項）に定める値付けの根拠として活用できる。また、類似する既存住宅売買瑕疵保険とフラット 35 適合証明の検査項目を 1 枚のチェックシートとした結果、検査時間が短縮された点もメリットとして挙げられている。

この協議会では、戸建住宅における長期修繕計画の普及や再検査による瑕疵保険への再加入、建物価格データベースの構築などを通じて、築 20 年程度で建物価値がなくなるとい市場慣行を改めることを目標としている。試行運用での取引事例はまだ少ないが、今後も住宅ファイル制度を活用した取引データの蓄積と標準的な取引形態の確立を目指すことになっている。

フェニーチェパックでは様々な取引パターンを検証

兵庫既存住宅活性協議会では、12 年度事業から構築してきたフェニーチェパックと称した取引モデルの普及に努めてきた（図表 10）。14 年度は、宅建業者向けのマニュアル作成やインスペクションを

図表 10 兵庫既存住宅活性協議会における取り組み内容
（フェニーチェパック／主な構成員とその役割）



消費者に提供するためのツール開発、不動産鑑定・との連携による提供情報の充実が行われた。この取引モデルでは、宅建業者がアドバイザー（15年3月現在登録320名）として売主・買主の瑕疵保険等の申し込み窓口となり、検査を協議会（建築士からなる検査事業者）に依頼する仕組みとなっている。

同事業では、取引の様々なタイミングで建物調査を実施するタイプを検討。①売主との媒介契約時あるいは 売却開始時（買主への事前の情報提供のため）、②買主の購 決断時あるいは 契約直前（万が・に備えた契約前の条件整理）、③買主の購 決定後から 引渡しまでの間（今後の維持修繕・リフォーム内容の確認のため）の3タイプを想定し、②を前提としたマニュアルも作成された。

14年度の試行運用では約30件の検査が行なわれ、約20社により実際の物件が協議会に持ち込まれた。マニュアルでは、軽微な修繕は引渡し前に売主が行い、大規模リフォームは引渡し後に買主が行うことを前提に、取引の流れを整理している。ただ、事業内の勉強会に参加した宅建業者のアンケートでは、上記のタイプ①が最も取り組みやすいとの結果が出た。比較的程度の良い物件は①を中心に瑕疵保険適合を前提とした建物調査をPR、リフォームを前提に購入する買主向けの物件は②・③を中心に購入決定後や契約後の建物調査をPRすることがなじみやすいとの結論が示された。

今後は、宅建業者向けマニュアルの更新や、建物検査風景のDVD・パンフレット等による消費者への啓蒙活動を予定している。兵庫県による利用料の一部補助も打ち出され、構成団体と連携したフェニーチェパックの提供数の拡大が掲げられている。

古い中古住宅でも瑕疵保険に適合する物件では、登録免許税の減額や住宅ローン控除の対象になるケースが出てくる。上記のような取引モデルを活用することにより、消費者に対して単なる取引時の安心感だけでなく実際の経済的なメリットを訴求することができる。数年にわたる支援事業により、新たな中古住宅の取引モデルは普及・拡大期を迎えつつある。積年の課題であった安心・安全な中古住宅取引に向けたハードルは着実に下がっており、不動産業界や消費者にも広く認知されることを期待したい。

特集 在庫物件が示す市場動向

今回はこれまで取り上げることの少なかった在庫物件に改めて着目し、成約や新規登録物件との比較から市場のトレンド把握を試みる。ここでは、中古マンションと戸建住宅の件数や価格の推移などから、リーマンショック以降の市場の循環サイクルや方向性について探ることとする。

1. 在庫物件の四半期動向

- レインズデータの在庫物件は、専属専任など登録が義務付けられている新規登録の動きや、成約・売り止めなど販売活動の結果を反映しており、市況を捉える有効な指標となり得る。
- 成約と在庫件数の動きを比べると、在庫は市況の変化を捉えやすい。リーマンショック後やアベノミクスでは売り控えから在庫が減少するなど、市場のトレンドを色濃く反映している(図表1)。
- 在庫価格は成約価格より高い水準にあるが、成約価格の動きをトレースしておりやや遅行する。在庫価格は在庫件数に比べて府県別の傾向の差は少ない。

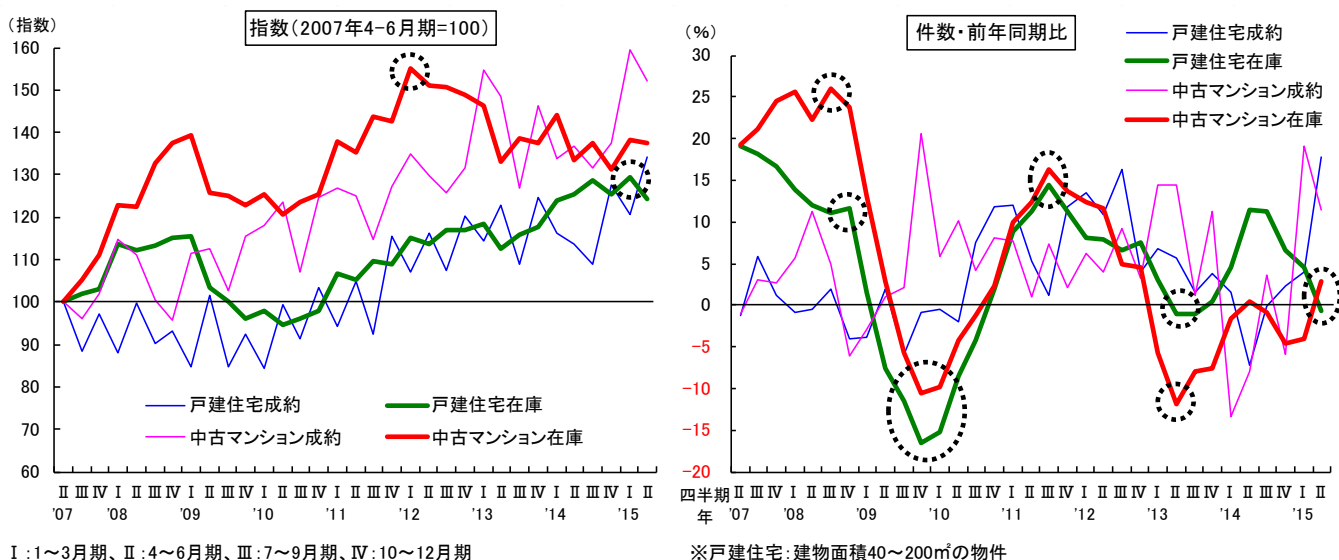
2. 在庫循環からみた市況動向

- 在庫件数は新規登録件数とほぼ同時か1四半期程度遅れて追隨する。新規登録件数を出荷に見立て在庫との循環図を作ると、11年から15年の間で概ね一巡するサイクルを描く。
- 中古マンション市場は在庫積み増し局面(景気循環の山)に向かいつつある。売り物件が増加に転じており、売り・買い双方の増加とともに市場拡大に向かう可能性が指摘される。

3. 在庫物件からみた近畿圏の長期トレンド

- 中古マンションの在庫は09年に落ち込んだ後、再び増加に転じ、現在は09年当初の水準にある。一方、新築在庫は大幅に低下したが、長期的には概ね中古物件に類似したトレンドを描く。
- 在庫件数は新規登録件数と合わせ見ること、循環のサイクルや市況変化のシグナルを見出すことができる。在庫価格は成約価格への即応性が強く、エリアごとのトレンドの差も比較的小さいことから、成約事例が少ないエリアで市場価格の動向を見る際の代替性が指摘できる。

図表1 在庫・成約件数の四半期別動向(近畿圏)



1. 在庫物件の四半期動向

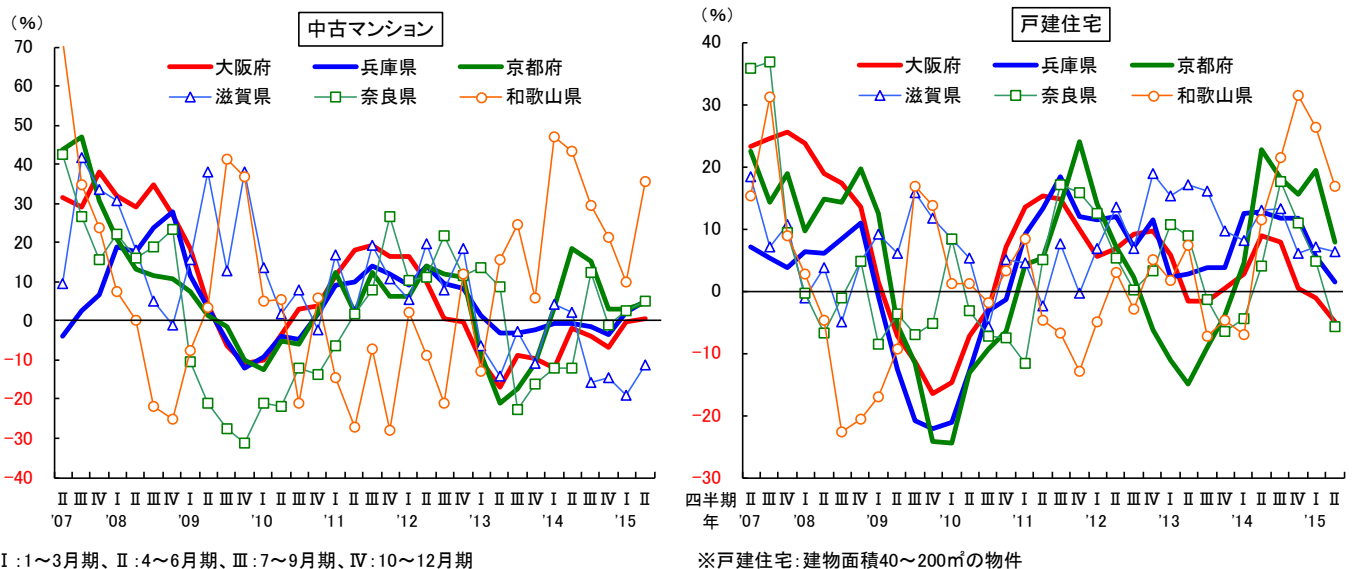
市況の動きを捉え易い
在庫物件

市況レポートでは、主に成約物件や新規登録物件の件数・価格等の動きを捉えることで市場の変化を説明してきたが、在庫物件についてはこれまで触れることが少なかった。在庫の動きは月刊 Real Time Eyes にも掲載されているが、今回はこの内容を改めて整理し、成約や新規登録物件との対比も加えながら多面的に分析することで、市況の推移や今後の方向性を探ることとする。

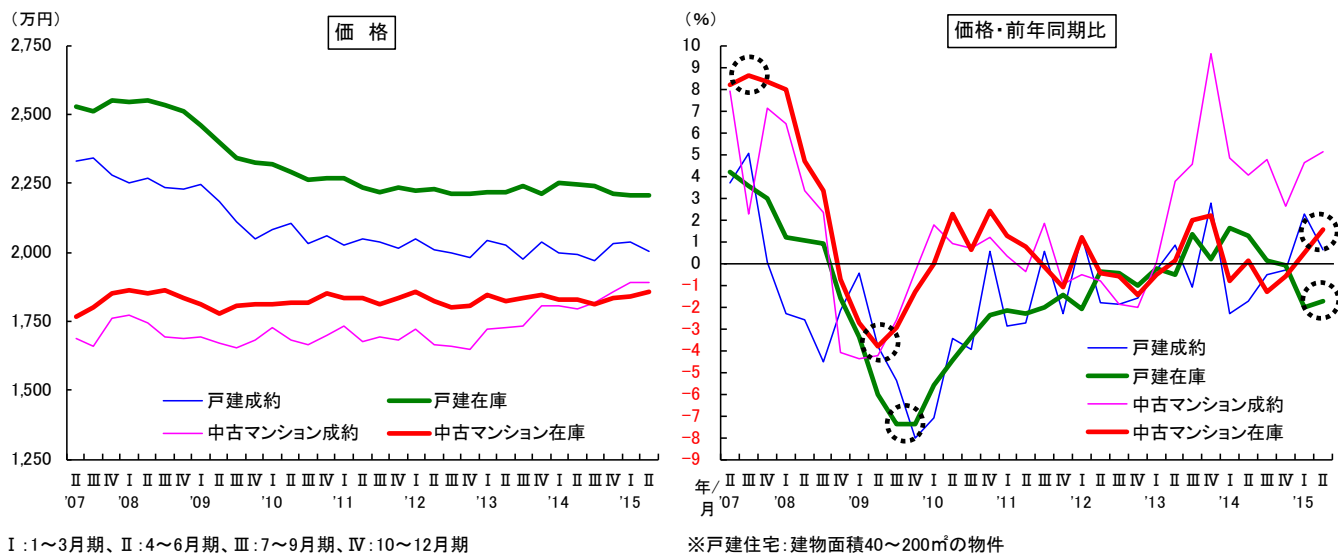
レイズデータの在庫物件は、毎月末時点で集計される。前月までの登録残と当月に登録された新規登録件数から、その月の成約件数と売り止め等による削除分を除いたものが在庫件数となる。レイズの特性上、在庫物件は専属専任・専任媒介の登録が義務付けられている新規登録物件や、取引の成立や売り止め等の販売活動の結果として現れる成約物件の動きを反映しており、中古住宅市場の大きなトレンドを捉えるものとして有効な指標と考えられる。

近畿圏の成約件数と在庫件数の四半期別の動きをみると、成約に比べて在庫は市況の変化を把握しやすい。2007年4～6月期以降で最も在庫指数が高いのは、中古マンションが12年1～3月期、戸建住宅は15年1～3月期で、中古マンションは12年以降低下基調にある。前年同期比でみると、リーマンショック後の08年10～12月期から中古マンション・戸建とも在庫の増加率が低下し始め、09年10～12月期に底打ちするまで減少した（P1・図表1）。その後は11年にかけて増加した後、13年4～6月期まで減少し、中古マンションは直近

図表2 在庫件数の四半期別増減率（前年同期比／2府4県）



図表3 在庫・成約物件の四半期別価格と変動率（近畿圏）

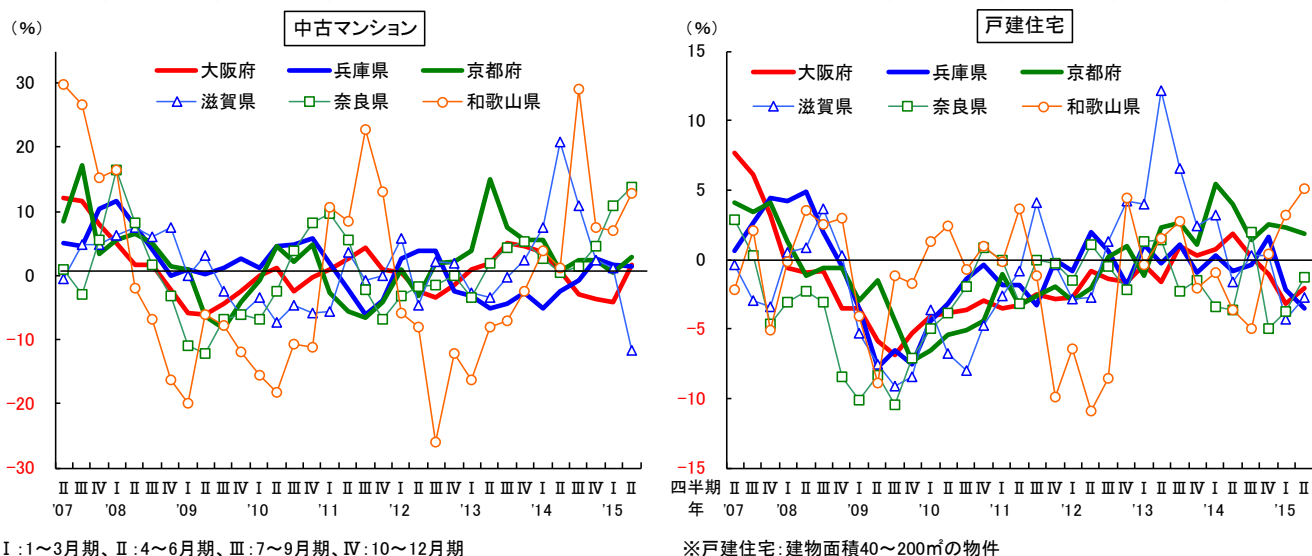


で再び増加基調に戻りつつある。

リーマンショック後の動きは、景況感の悪化による売却見合わせに加えて中古マンションを中心に割安となった物件の取引が増え、在庫が減少したことが背景に挙げられる。その後、市場が落ち着きを取り戻す中で売り物件は増加し、在庫水準は回復。アベノミクスが始まった13年以降は成約価格の上昇により先高感が台頭し、売り控えから新規登録件数が減少し、在庫水準は再び低下した。

府県別にみると、取引ボリュームが大きい京阪神が近畿圏全体の動きを左右していることがわかる（図表2）。中古マンションでは滋賀県と和歌山県を除く4府県で09~10年に在庫物件の減少がみられ、

図表4 在庫価格の四半期別変動率（前年同期比／2府4県）



成約価格の動きを
トレースする在庫価格

戸建住宅も大阪府・兵庫県・京都府が概ね同様の動きを示す。

価格の推移をみると、一貫して下落基調にある戸建住宅に対して、中古マンションは10年頃から緩やかな上昇傾向にある(図表3)。前年同期比でみると、成約・在庫価格とも07年に上昇のピークをつけた後、リーマンショックをはさんで急速に調整が進んだが、在庫価格は成約価格の動きをトレースするように09年後半に底打ちした。10年以降は中古マンション価格が上昇、戸建価格も下落率は縮小し、13年の上昇に至る。在庫価格は、成約価格を意識しながらやや高めめに値付けされる新規登録価格と、成約に至らない(価格調整が遅れた)残物件双方の要素を含むため基本的に成約価格より高く、その動きは成約価格にやや遅れて推移する。

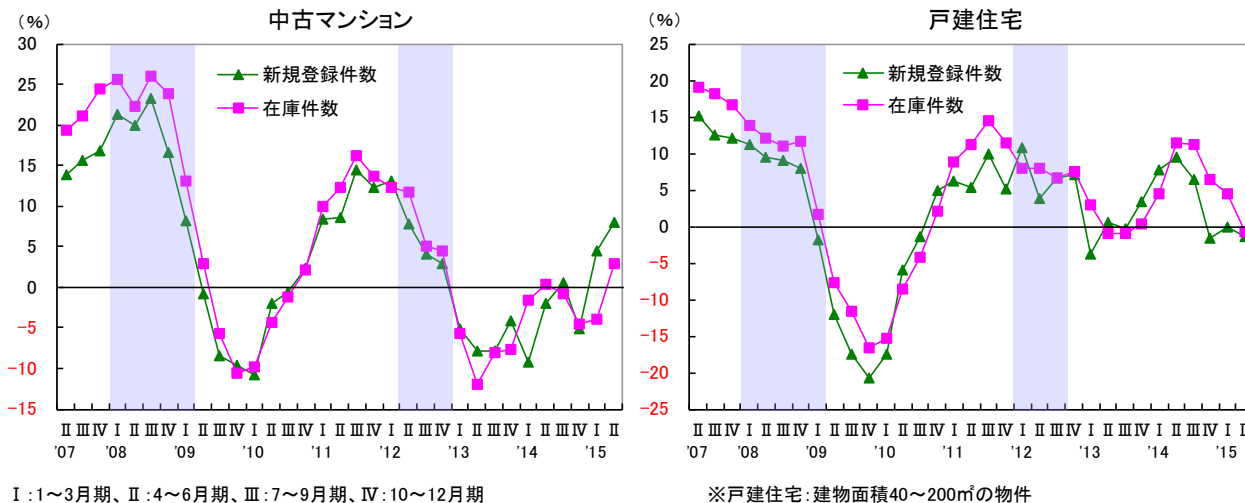
府県別の価格をみると、やはり大阪府・兵庫県・京都府の動きが近畿圏全体に反映されている。ただ、在庫件数に比べると在庫価格の府県別の傾向の差は少ない(図表4)。

2. 在庫循環からみた市況動向

循環的要素を持つ
新規登録と在庫件数

次に、在庫の動きに大きな影響を与えているとみられる新規登録物件との比較により、市況変動のパターンを捉えることにする。在庫件数と新規登録件数の四半期別の前年比みると、中古マンションでは前述のようにリーマンショック直後の08年10~12月期から変化がみられ、増勢傾向は急速に後退。中古マンション・戸建とも10年7~9月期まで調整が続き、市場での物件供給は抑えられた(図表5)。

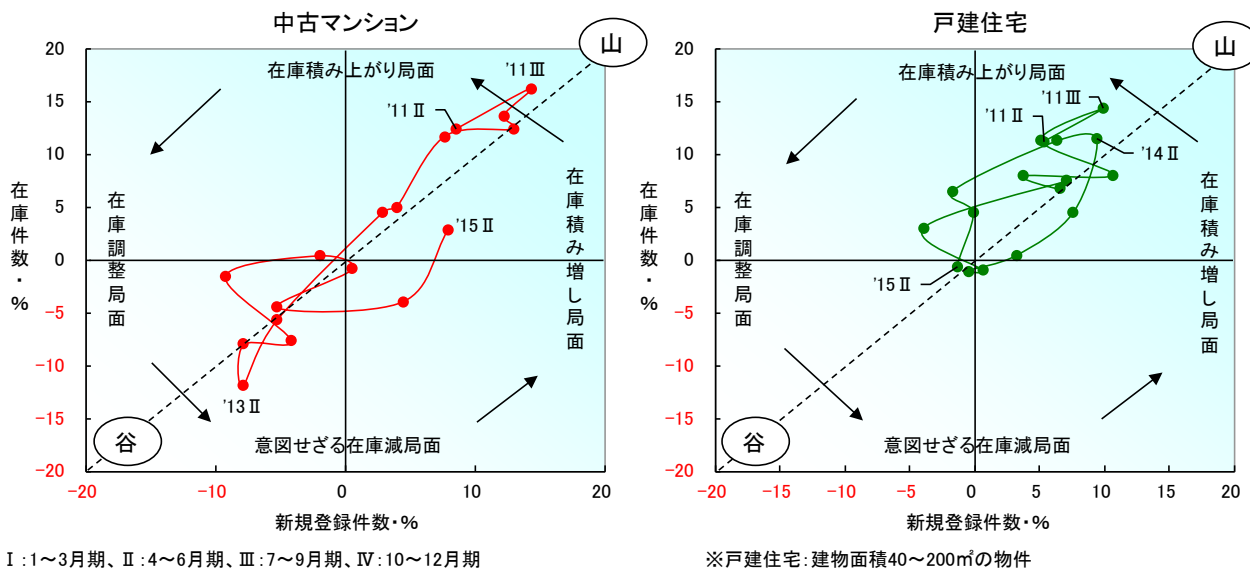
図表5 在庫・新規登録件数の前年同期比の推移(近畿圏)



I: 1~3月期, II: 4~6月期, III: 7~9月期, IV: 10~12月期

※戸建住宅: 建物面積40~200㎡の物件

図表6 在庫・新規登録件数の前年同期比による在庫循環図（近畿圏）



中古マンションでは、13 年以降も新規登録件数の減少に伴って在庫件数が減少した様子が見える。

グラフに示すように、在庫件数は新規登録件数とほぼ同時か 1 四半期程度遅れて追随し、その波形の山と谷は一定の規則性を持っているように見える。景気変動を理解する指標としては景気循環図が広く知られているが、ここで新規登録件数を生産活動における出荷（供給）に見立て、在庫件数との関係を循環図に表し、中古住宅市場における変動サイクルの把握を試みることにする。

中古市場でも
認められる在庫循環

上図を見ると、中古マンション・戸建住宅とも 11 年 4~6 月期から 15 年 4~6 月期まで概ね一巡している様子が見える。経済学の教科書では、在庫循環（キチン・サイクル）は約 40 ヶ月で 1 回転するとされるが、この図でも 40~50 ヶ月程度で一巡している。中古マンションは戸建に比べて循環のサイクルが長い、標準的な間取が多く流動性が高いマンションでは、景気変動に伴う売り控えなど売主側の意向を受け易く、直近のサイクルではアベノミクスの影響から在庫減少が長引いたものとみられる。

直近の 15 年 4~6 月期では、中古マンション市場は図の右上（景気循環の山）方向に遷移し、在庫積み増し局面に向かいつつある。14 年の消費増税後の停滞を脱し、新規登録件数が増加に転じたことが背景にあり、成約件数の増加とともに売り・買い双方の拡大が続けば、好ましい在庫積み増し局面に向かう可能性が指摘される（図表 6）。

在庫循環は、こうした景気変動のサイクルの長さや現状のポジションを捉えるのに役立つが、意図的に在庫を積み増すような企業の生産

活動と違い、中古住宅市場を捉える場合は注意すべき点も多い。一般に企業活動では在庫はコストだが、在庫切れによる販売機会の喪失を避ける必要もあり、需給変動に対応して適切な在庫管理が行われる。これに対し、中古住宅市場は個人間の売買が中心であり、売却にあたって転勤や子供の成長・独立といったライフイベントが契機となるケースが多い。その際、市場全体の循環的要素（競合する売物件の多寡による需給状況など）は、あまり意識されずに売り出される。

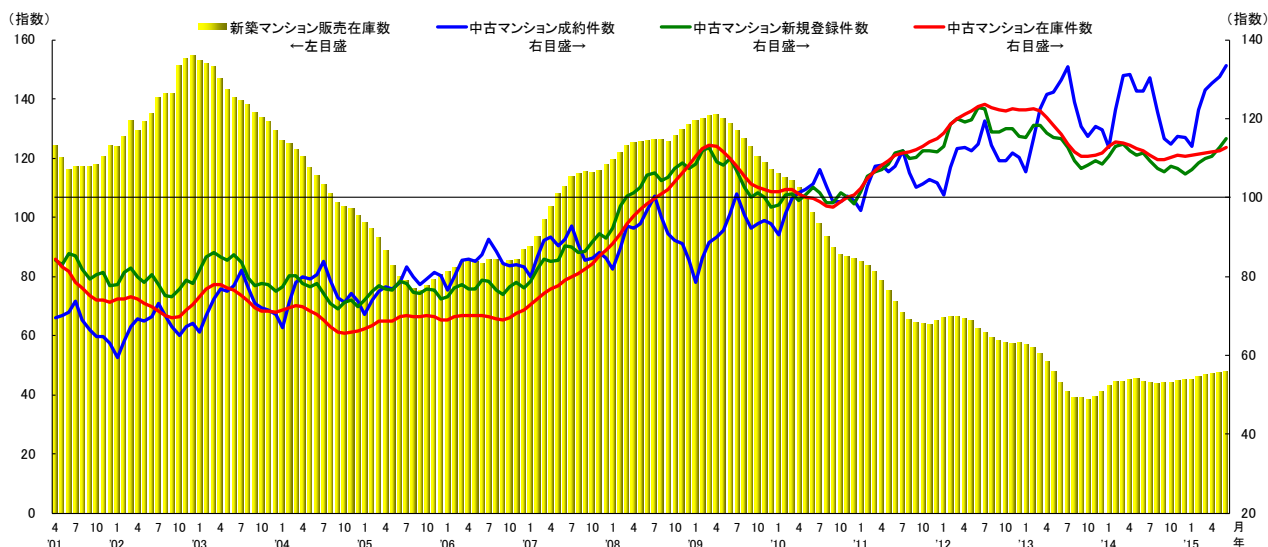
しかし一方で、売却を少しでも有利に進めるため、近隣相場の動きや購入者に有利な金利・政策上の優遇措置、景気動向なども睨みながら売却時期を決定する動きもある。市場の売り物件が不足してくると、仲介業者による物件確保のセールス活動が活発になり、結果として受託物件が増える動きもある。つまり、個人の売却行動が主体の中古住宅市場でも、外部要因の影響を受けた循環的な動きが観察されるものと考えられる。今後は、在庫物件データの整備・蓄積を進め、市況のサイクルをいち早く捉えるような指標づくりが必要と判断される。

3. 在庫物件からみた近畿圏の長期トレンド

中古・新築の在庫トレンド
長期では類似

最後に、月次単位でみた詳細な市況の動きについて、新築物件も交えながら捉えることにする。01年4月以降の過去10年間に渡る近畿圏マンション市場について件数を指数化したグラフみると、10年以降は中古マンションと新築マンションの動きに違いがあることがわかる（図表7）。中古マンションの在庫件数は、先述のようにリー

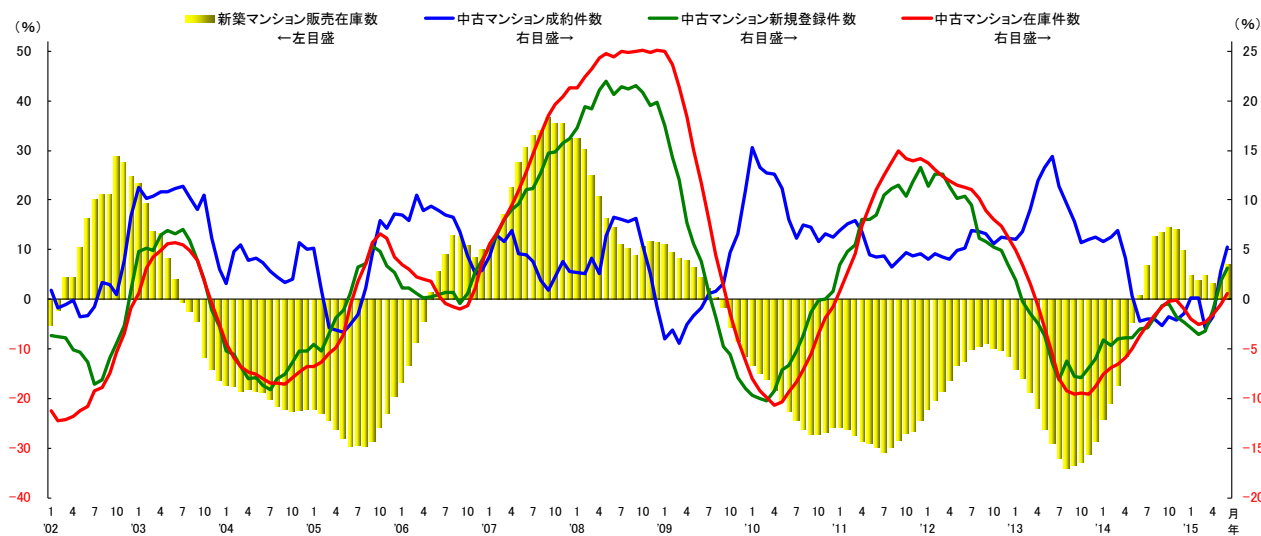
図表7 近畿圏のマンション市場の長期トレンド（指数：2010年平均＝100）



資料：(公社)近畿圏不動産流通機構、 ㈱不動産経済研究所

※数値は、6ヶ月後方移動平均値

図表8 近畿圏のマンション市場の長期トレンド（前年同月比）



資料：(社)近畿圏不動産流通機構、 ㈱不動産経済研究所

※数値は、6ヶ月後方移動平均値

マンション後に落ち込んだものの、その後は増加し15年時点でも09年当初の水準となっている。一方、新築マンションの販売在庫は09年から減少し始めた後も14年半ばまで低下を続けた。

前年同月比では景気変動の動きが明確となる。中古マンション在庫件数は09年初から増加率が縮小したが、新規登録件数はリーマンショック直後から増加率が縮小し始め、中古市場でも供給サイドは変調を来たした。その後も価格調整の進展により成約件数が増加したことから在庫の減少が続いたが、11年に入ってからの在庫の積み上がりは、売り（新規登録）圧力の高まりによるものとみられる（図表8）。

一方、新築マンションは08年当時からの在庫の伸びは低く抑えられ、09年半ばから減少が続いた。中古マンションよりも調整は早く、マンション供給会社による意図的な在庫縮減が行なわれたことがわかる。12年までに在庫の減少は収まりつつあったが、13年以降は建築費の高騰や用地取得の難化でマンション供給が減少し、在庫はさらに縮小した。その後は消費増税に伴う販売減速から在庫件数は増加しており、中古マンションも在庫件数は増加に転じている。このように、時期によって中古・新築双方の先行性・遅行性は変わるが、長期的には概ね類似したトレンドを描くことがわかる。

以上のように、在庫物件の件数・価格について成約や新規登録物件等との比較を通じて、市況の循環的な動きが捉えられた。特に、在庫件数は新規登録件数と合わせ見ることによって循環のサイクルや市況変化のシグナルを見出すことができそうだ。在庫価格は成約価格への即応性が強く、エリアごとのトレンドの差も比較的少ないことから、成約

事例が少ないエリアで市場価格の動向を見る際の代替性が指摘できる。今後は、月次での在庫データベースを継続的な蓄積により、中古マンションの㎡単価や戸建住宅の新築・中古別の捕捉など、市況のトレンド把握に有効な指標の作成に努めていく必要がある。

市況トレンド 2015年4~6月期の近畿圏市場

2015年4~6月期の近畿圏市場は、中古マンション・戸建住宅とも大幅な件数増となった。中古マンション価格も上昇し、消費増税直後に落ち込んだ前年同期の反動や一部で活発化する高額物件の影響が現れた。ただ、戸建価格は下落しており、実需は依然として回復途上にあるとみられる。

1. 中古マンション市場の動き

- 15年4~6月期中古マンション成約件数は、4,381件で前年比プラス11.6%と2ケタの大幅増加となった(図表1)。新規登録件数も前年比プラス9.2%となり、3期ぶりに増加した。
- 成約価格は1,887万円でプラス4.9%と10期連続で上昇。新規登録価格もプラス2.0%と3期ぶりに上昇した。件数は前年同期の反動もあるが、価格は高価格帯の堅調な取引で上昇基調にある。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,096件で前年比プラス16.3%の2ケタ増、新規登録件数も前年比で6.4%増加した。中古マンション同様、前年同期の反動が現れているが売り物件数の拡大も顕著である(図表2)。
- 成約価格は1,800万円で前年比マイナス2.8%と、3期連続で下落。新規登録価格もマイナス3.2%で下落率が拡大しており、中古マンションとは対照的に弱含みの傾向がみられる。

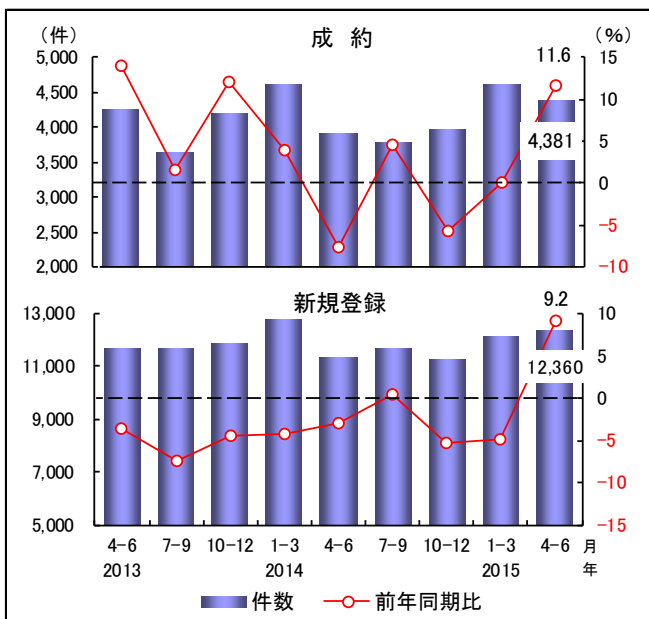
3. 近畿圏市場の方向

- 15年4~6月期中古マンションは15年1~3月期に続いて、件数増・価格上昇の局面となった。戸建市場は中古・新築とも件数増・価格下落の局面にシフトし、実需の弱さが現れた。

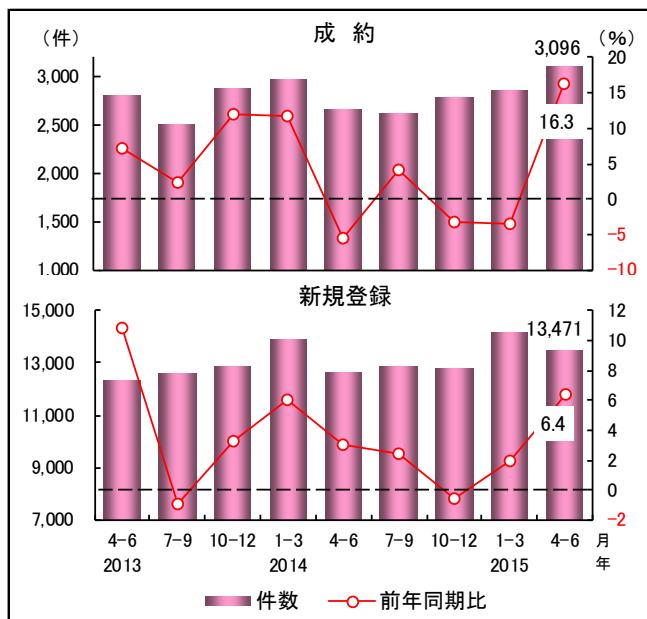
4. 関連不動産市場の動き

- 15年4~6月期の近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は、3期ぶりに前年比でプラスに。京阪神ともにプラスとなったのは14年1~3月期ぶり。大阪市や神戸市は前期比でも上昇している。
- 15年6月のオフィス市場の空室率は大阪・梅田、淀屋橋・本町、神戸市、京都市のいずれも3月比で低下。募集賃料も大阪・梅田と神戸市が3月比でプラスとなり、底打ち感が出てきた。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



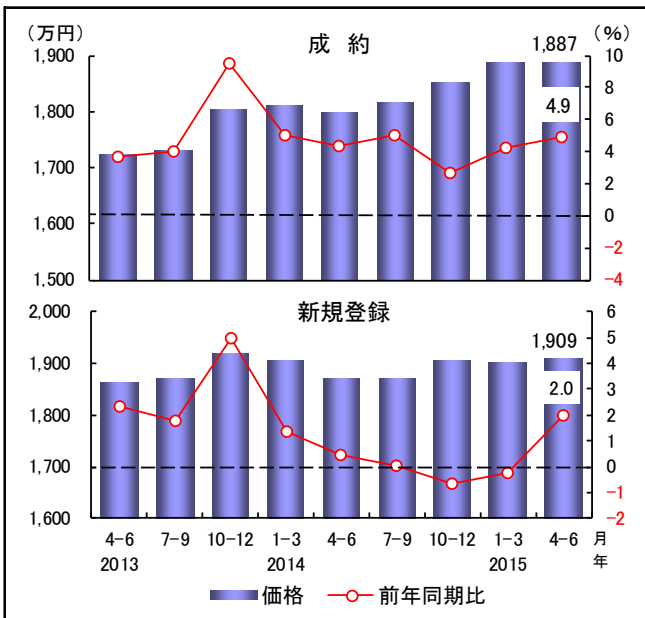
1. 中古マンション市場の動き

成約件数は2ケタ増、
成約価格も上昇続く

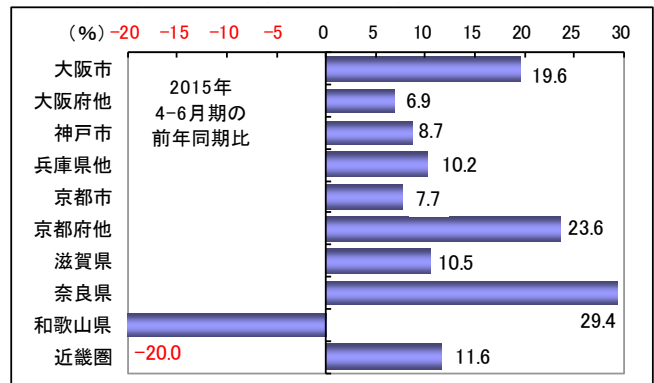
2015年4～6月期の近畿レイنزへの成約報告件数は、4,381件で前年同期比11.6%増と2期続けて増加した。4～6月期としては一昨年同期（13年4～6月期）を上回り90年の機構発足以来、最大となった（P1・図表1）。新規登録件数は12,360件で前年比9.2%増と3期ぶりに増加し、売り物件も大幅に増えた。4～6月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は2.85倍と前の期から縮小し、件数からみた需給は一層タイトな状況となった。

成約価格も上昇が続いており、4～6月期の平均価格は1,887万円で、前年比プラス4.9%と13年1～3月期から10期連続で上昇した（図表3）。新規登録価格は1,909万円で、前年比プラス2.0%と3期ぶりに上昇した。成約件数の増加は消費増税直後で取引が落ち込んだ前年同期（14年4～6月期）の反動もあるが、成約価格の上昇は一部で活発化している高額物件の取引拡大の影響も現れている。新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス1.9%と前の期から1.1ポイント縮小した。成約価格の上昇率が高く、乖離率は90年代以降で最小となっている。

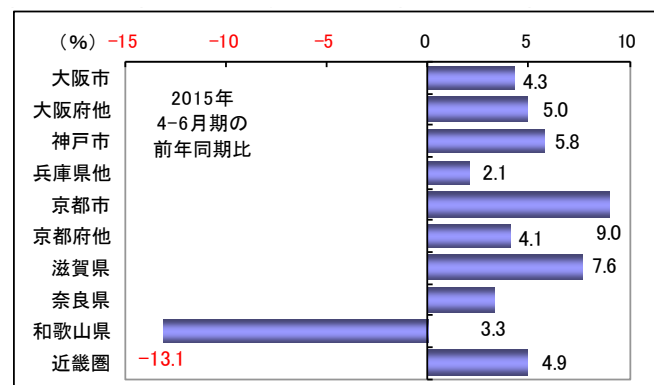
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



図表4 中古マンション件数の府県地域別増減率



図表5 中古マンション価格の府県地域別変動率



成約件数は9エリア中 8エリアが前年比増

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、15年4～6月期は対象9エリア中、和歌山県を除く8エリアが増加した(図表4)。5エリアが減少した前の期から一転して、近畿圏全般に増加する動きが広がった。なかでも都心回帰の動きが続く大阪市は19.6%の大幅増となり、京都府他や奈良県も前年比20%増を超えるなど、京阪神の主力エリアだけでなく、郊外エリアの取引も活発化している。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府他(25.7%)、大阪市(21.2%)、兵庫県他(18.2%)、神戸市(14.3%)、京都市(8.9%)、奈良県(5.0%)、滋賀県(4.1%)、京都府他(2.0%)、和歌山県(0.5%)の順で、大阪府他と和歌山県を除く各エリアは一昨年同期を上回った。

成約価格も和歌山県を除く8エリアが上昇し、大阪市と大阪府他、京都市は9期連続、滋賀県も6期続けて前年同期を上回った。特に、京都市や滋賀県は相対的に上昇率が高い(図表5)。

各エリアの平均成約価格は、大阪市(2,180万円)、京都市(2,086万円)が近畿圏平均を上回り、以下、神戸市(1,870万円)、兵庫県他(1,839万円)、滋賀県(1,799万円)、大阪府他(1,797万円)、京都府他(1,537万円)、奈良県(1,321万円)、和歌山県(730万円)の順となった。京都府他と和歌山県を除く各エリアは、4～6月期としては過去5年で最も高い水準を更新している。件数に価格を乗じた成約報告ベースの取扱高は、京都府他と奈良県を除いて前年比でプラスとなり、近畿圏全体では4.4%拡大した。

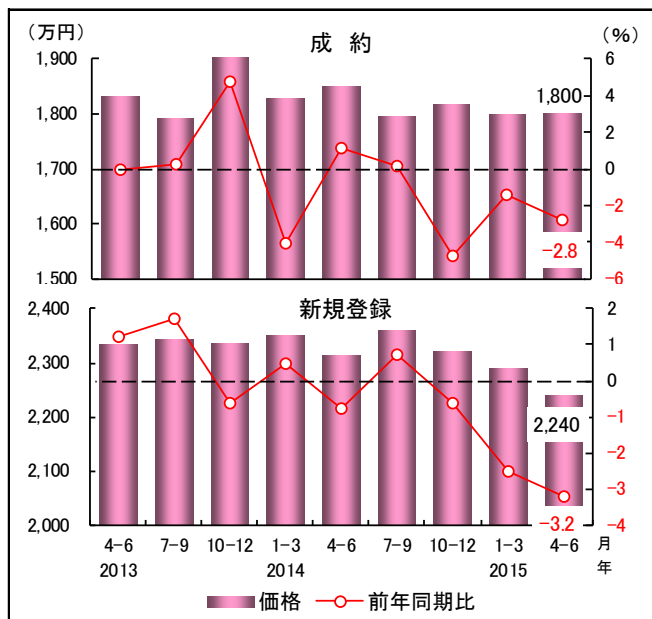
2. 中古戸建住宅市場の動き

戸建成約件数は増加、 価格は下落続く

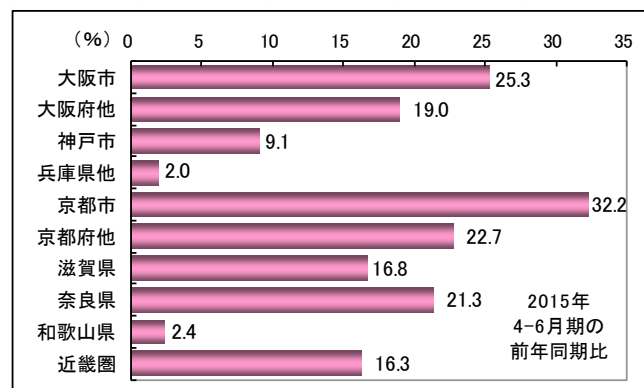
中古戸建住宅の15年4～6月期の成約件数は3,096件で、前年比プラス16.3%の2ケタ増となった。中古マンションと同様、4～6月期としては機構発足以来、最大の件数を記録した。新規登録件数も13,471件で同プラス6.4%と2期続けて増加し、近年では08年4～6月期に次ぐ水準となり、売り物件数も増勢傾向を強めている(P1・図表2)。成約件数の増加率が新規登録件数の増加率を上回ったことから、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.70倍と3期ぶりに縮小し、件数からみた需給は再びタイトとなった。

4～6月期の平均成約価格は1,800円で前年比マイナス2.8%と、3期連続で下落した。新規登録価格は2,240円で前年比マイナス3.2%と3期続けて下落し、下落率は拡大している。このように中古戸建の売り出し価格は、成約価格の下落を受けて下落基調を強めている(図表6)。新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス

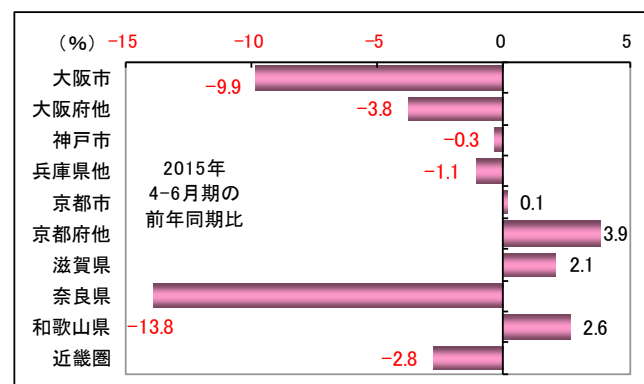
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



中古戸建は全エリアで成約件数増加

21.7%と、前の期とほぼ同水準であった。

15年4～6月期のエリア別成約件数は、対象とした近畿9エリアのすべてで増加し、大阪市や大阪府他、京都市、京都府他、滋賀県、奈良県では2ケタ増と、多くのエリアで大幅な増加がみられた(図表7)。滋賀県と和歌山県以外は、4～6月期として10年以降で最も成約件数が多くなった(図表8)。

一方、成約価格は京都市や京都府他、滋賀県、和歌山県以外の5エリアが前年比で下落し、成約件数の伸びとは対照的に価格は弱含みの傾向がみられる。成約件数が増加するなかで価格が下落していることから、安価な戸建取引が拡大している様子がうかがえる。

4～6月期の成約価格は神戸市(2,264万円)、京都市(2,125万円)、兵庫県他(1,961万円)、京都府他(1,843万円)が近畿圏平均を上回り、以下、大阪市(1,730万円)、大阪府他(1,680万円)、滋賀県(1,570万円)、奈良県(1,520万円)、和歌山県(1,057万円)の順であった。成約件数の増加に伴い、4～6月期の取扱高は全エリアが前年比で拡大し、近畿圏全体では前年比で13.0%拡大した。

3. 近畿圏市場の方向性

中古マンション市場は 拡大局面に

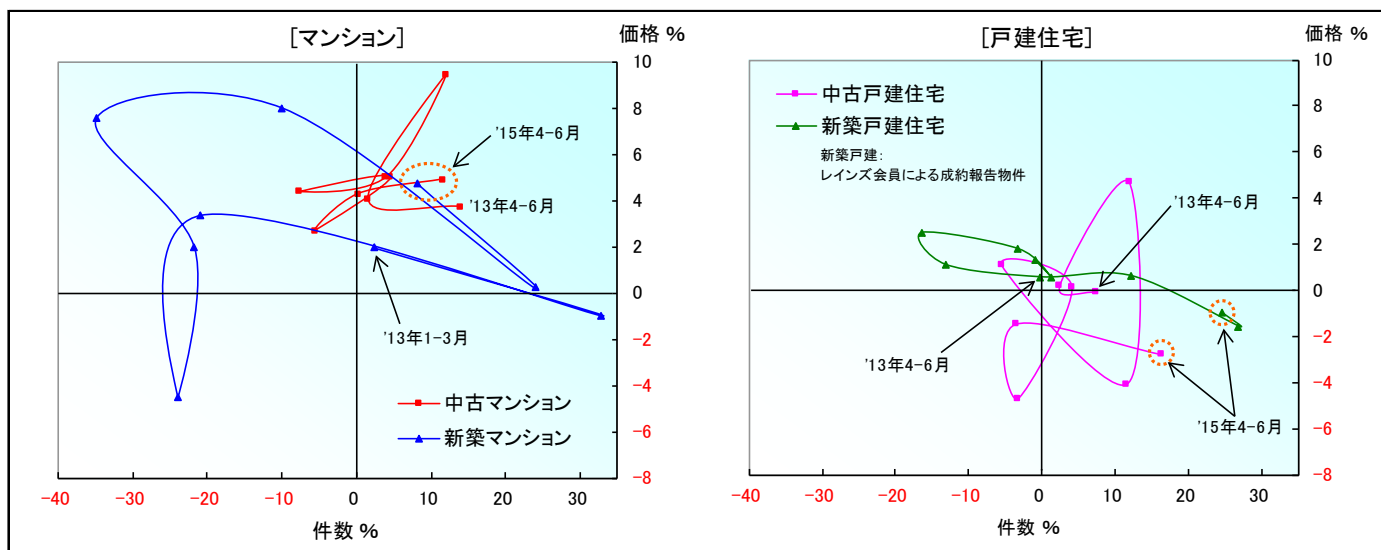
成約件数と成約価格の前年同期比から足元の市況を捉えると、15年4～6月期の中古マンション市場は、新築マンション市場とともに1～3月期に続いて件数増・価格上昇の局面で推移した。一方、中古戸建市場は新築戸建市場とともに件数増・価格下落の局面にシフトしている（図表9）。

住宅市場では全般に、消費増税後に市況が落ち込んだ前年同期（14年4～6月期）の反動で取引件数が増加しているが、マンション市場では一部エリアで富裕層や投資家、アッパーミドル層などが高額物件の取得に動いており、平均価格を押し上げた。一方、実需ベースの購入がほとんどを占める戸建住宅の価格は、従来の中古住宅購入層の取得能力に左右されているとみられる。

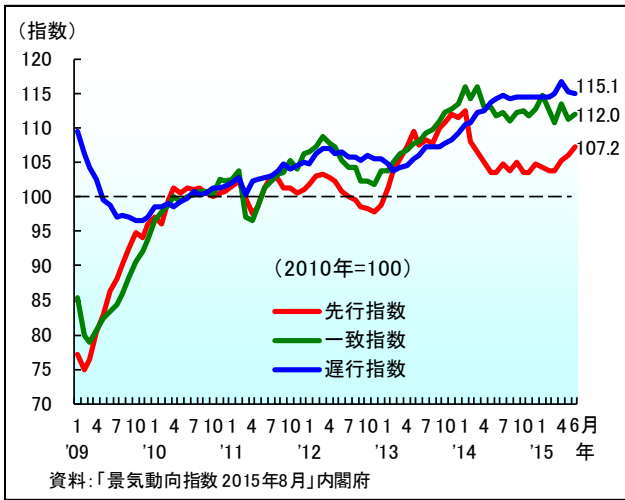
内閣府が15年8月に公表した15年6月の景気動向指数（速報値）をみると、商業販売額等や家計消費等からなる一致指数や遅行指数は足踏み状態にあるが、新築着工数等で構成される先行指数は4月以降改善している（図表10）。先々の住宅購入マインドを示す近畿の不動産購買態度指数も15年に入ってから上昇傾向にあり、6月は102と「買い時」感が高まっている（図表11）。

中古マンション市場では15年4～6月期の成約に対する新規登録物件の件数倍率・価格乖離率とも、引き続き需給タイトな水準にある。一方、中古戸建市場は件数倍率がタイトな状況にあるが、価格乖離率は依然として緩和の水準にある（図表12）。物価上昇分を差し引いた実質賃金は前年比でプラス基調になっておらず、中古住宅購入層の

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）

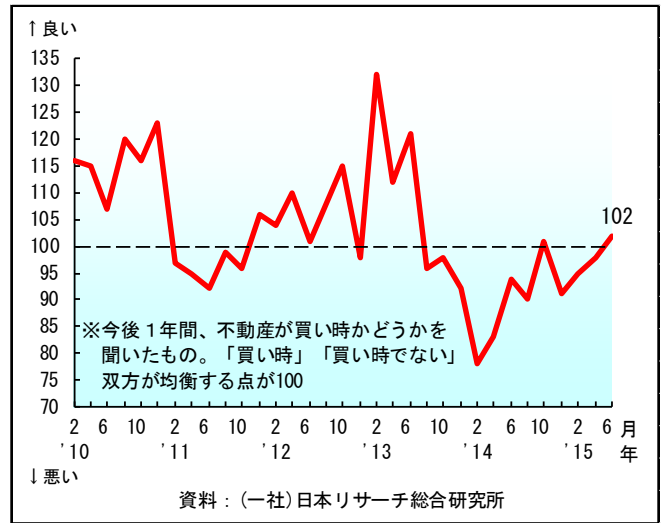


図表10 景気動向指数



*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

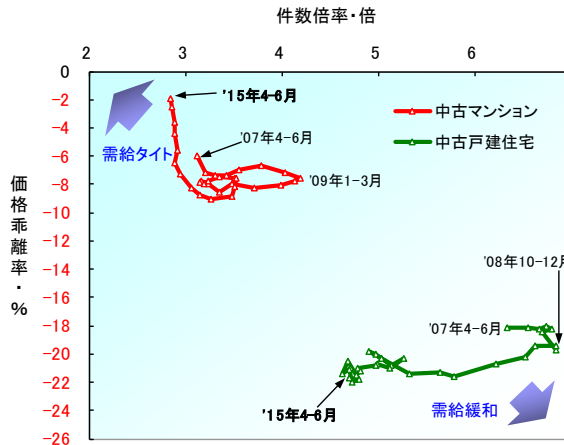
図表11 不動産購買態度指数(近畿)



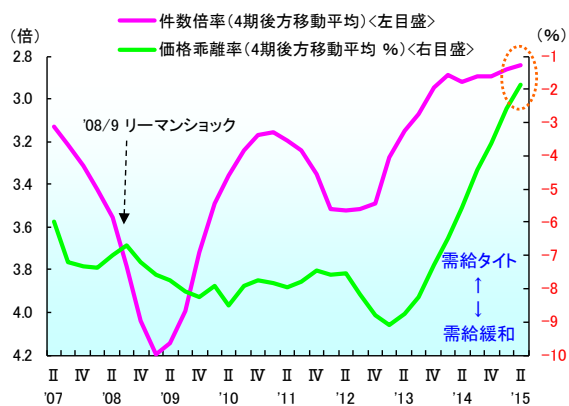
取得能力の改善には今しばらく時間がかかるとみられる。今後、実質所得がプラスで推移すれば、実需ベースの中古戸建価格も上昇に転じる可能性が考えられる。

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

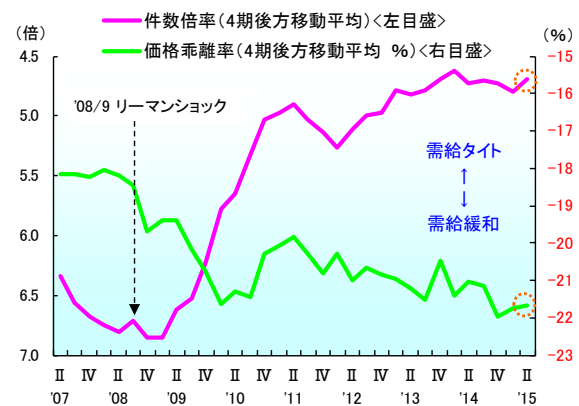
A.中古住宅市場の需給ポジション
(BとCの合成図)



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



4. 関連不動産市場の動き

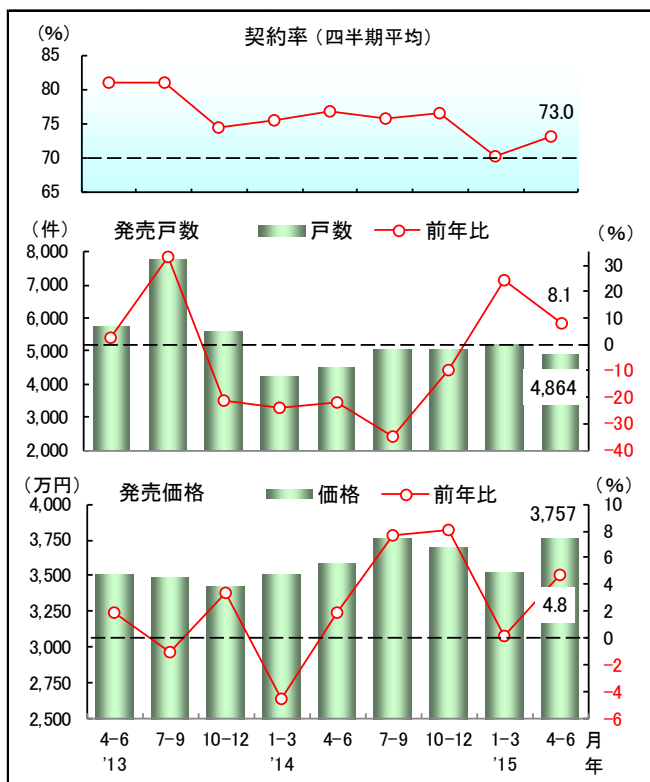
新築マンション発売戸数・
価格とも前年比プラス

近畿圏の成約賃料単価
3期ぶりに上昇

15年4～6月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は、4,864戸で前年比プラス8.1%と2期続けて増加した(図表13)。発売価格も3,757万円で4.8%上昇し、5期続けて前年同期の水準を上回った。契約率は73.0%と好不調の分かれ目とされる7割を上回っており、依然として需要を見据えた慎重な価格設定や期分け販売の供給調整による堅調な販売状況がみられる。単価の上昇も続いており、総額を抑えるため専有面積は14年10～12月期から3期連続で縮小している。6月末の在庫数は、2,147戸と前月比ではやや減少した。

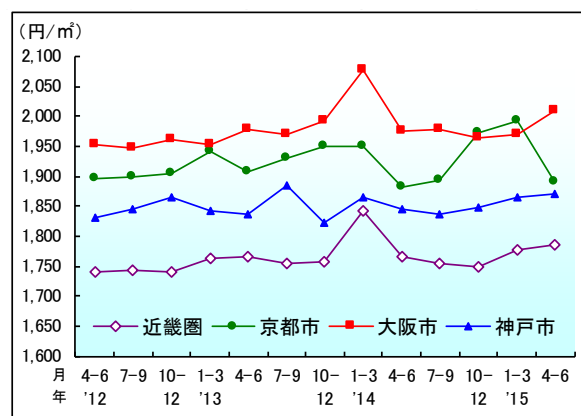
近畿圏の賃貸マンション市場における15年4～6月期の成約賃料単価は前年比プラス1.0%と3期ぶりに上昇した(図表14)。前期比もプラスで推移し、賃料はやや持ち直しつつある。京阪神の各市もすべて前年比で上昇した。大阪市は前年比プラス1.7%、前期比も同2.0%、神戸市は前年比プラス1.4%、前期比同0.3%、京都市は前年比プラス0.4%だったが、前期比はマイナス5.1%であった。15年4～6月期の賃料㎡単価は、近畿圏平均が1,785円、大阪市が2,009円、京都市が1,891円、神戸市は1,872円であった。

図表13 新築マンションの販売状況



資料: 株式会社不動産経済研究所

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 (%)

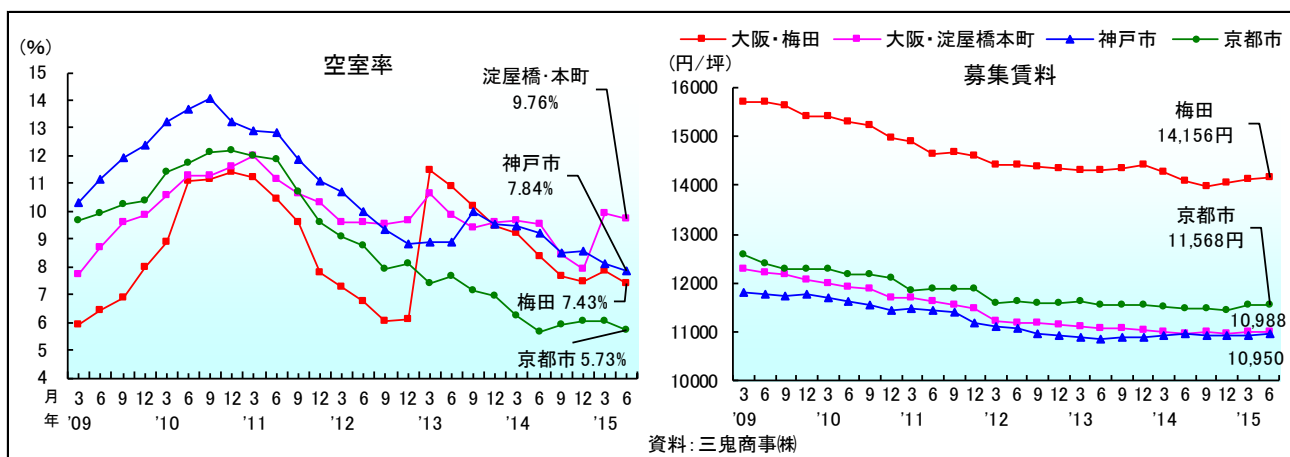
	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
13年4-6月	1.5	0.6	1.4	0.4
7-9	0.6	1.5	1.1	2.1
10-12	1.0	2.4	1.5	-2.3
14年1-3月	4.4	0.4	6.4	1.2
4-6	0.1	-1.2	-0.1	0.5
7-9	0.1	-1.8	0.5	-2.5
10-12	-0.5	1.1	-1.4	1.3
15年1-3月	-3.5	2.2	-5.2	0.0
4-6	1.0	0.4	1.7	1.4

梅田のオフィス空室率・賃料とも改善

京阪神ビジネス地区の15年6月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が7.43%と3月比で0.41ポイント低下した。6月は大規模ビルの成約がなく、館内増床や中小規模の成約が中心であったが、前年同月比の空室率は0.94ポイント改善し、低下基調に変化はない。淀屋橋・本町は9.76%と3月比で0.18ポイント低下した。相対的に空室率が高かった神戸市は7.84%で3月比0.24ポイント低下、京都市も5.73%で同0.29ポイント低下し、いずれも空室率は改善している(図表15)。

15年6月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,156円で3月比プラス0.3%と、緩やかながら3期続けて上昇した。一方、淀屋橋・本町は10,988円、神戸市は10,950円、京都市は11,568円と、いずれもほぼ横ばいで推移している。梅田を中心に空室率や募集賃料の改善は続いているが、その他エリアのオフィス市況は空室率の低下が賃料上昇に結びつく状況までには至っていない。

図表15 オフィス空室率と募集賃料



地域不動産事情

兵庫県

兵庫県の中古住宅市場は、直近1年間で中古マンションを中心に比較的堅調に推移した。15年4～6月期には中古マンション成約件数が県内各エリアとも増加に転じ、消費増税後の反動や神戸市内や阪神間の一部で高額物件の取引が活発となるなどの動きがみられた。

1. 中古住宅の取引動向

- 2014年7月～2015年6月の直近1年で中古マンション取引が伸びた都市は、神戸市北区、垂水区、姫路市などで上位10都市のうち神戸市は4区、阪神間は3市、兵庫県他は3市を占めた。中古戸建では長田区、兵庫区、宝塚市などの増加が目立ち、神戸市は5区がランクインした（図表1）。
- エリア別の中古マンション市場は、神戸市・阪神間・兵庫県他の各エリアとも15年4～6月期の成約件数が増加し、成約価格は神戸市と阪神間で上昇した。
- 中古戸建の成約件数は、神戸市が2期続けて増加し兵庫県他も増加に転じたが、阪神間は3期連続で減少。成約価格は神戸市・阪神間が15年4～6月期に下落し、ばらつきがみられた。
- 沿線駅別の成約件数は中古マンションが上位10駅のうち7駅、戸建は6駅が前年と同じだが、中古マンション件数は6駅が増加、価格も6駅で上昇。戸建件数は5駅が増加、価格は7駅が下落した。

2. 特徴的な地域動向

- 三田市・宝塚市・伊丹市では、00年代築以降の中古マンションが77㎡台・3千万円未満で手に入る。中古戸建は90年代の敷地規模が大きく、価格も00年代築以降の物件より安価なため人気がある。
- 姫路市・加古川市・高砂市・明石市では、90年代の70㎡弱の住戸が1千万円前後で購入可能。中古戸建は築浅から経年まで、価格と規模のバランスがとれた物件の選択が可能となっている。

図表1 成約件数増加率の都市別TOP10（2014年7月～2015年6月）

■中古マンション

順位	地域	都市	成約件数 (件)	成約件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	成約価格 前年比(%)	㎡単価 (万円/㎡)	㎡単価 前年比(%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築年数 (年)	築年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	神戸市	北区	179	21.8	871	7.7	11.2	3.7	76.1	3.7	24.5	0.2	20.4
2	神戸市	垂水区	272	18.8	1,301	1.5	17.7	2.1	70.3	-1.3	26.0	0.5	37.7
3	兵庫県他	姫路市	218	13.5	1,080	6.0	15.2	4.7	69.1	-0.9	20.7	-0.1	10.2
4	兵庫県他	明石市	346	9.8	1,163	-10.3	16.5	-9.9	68.6	-1.0	22.5	2.6	28.7
5	神戸市	灘区	256	9.4	2,150	-2.0	30.2	1.7	69.0	-4.6	22.1	1.1	38.7
6	兵庫県他	三田市	140	8.5	1,335	-0.8	16.2	-0.9	83.1	-0.7	19.0	1.2	33.3
7	阪神間	宝塚市	437	7.1	1,848	2.7	23.1	2.5	79.0	1.3	22.7	1.1	46.6
8	阪神間	伊丹市	210	6.6	1,848	4.2	26.3	5.8	69.3	-1.5	19.3	-0.7	26.6
9	神戸市	東灘区	614	6.2	2,289	-0.4	30.0	-0.6	74.7	1.5	22.0	0.8	63.7
10	阪神間	尼崎市	474	5.1	1,760	-1.8	25.7	-2.0	66.3	-0.1	21.4	1.7	22.3
兵庫県全体			5,480	2.3	1,852	1.9	25.0	1.6	72.9	0.3	21.4	0.6	23.8

■中古戸建住宅

順位	地域	都市	成約件数 (件)	成約件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	成約価格 前年比(%)	土地面積 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)	築年数 (年)	築年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	神戸市	長田区	87	45.0	1,297	4.9	94.3	-0.8	91.5	4.6	24.9	1.2	18.3
2	兵庫県他	丹波市	30	36.4	995	-0.6	1,362.8	3.8	137.6	-4.1	30.5	-6.9	13.1
3	神戸市	兵庫区	38	26.7	1,395	-8.0	77.6	-11.3	86.6	-7.9	28.4	4.5	6.7
4	阪神間	宝塚市	186	14.8	2,584	5.7	175.4	7.0	120.2	6.0	24.9	2.4	19.8
5	神戸市	灘区	63	14.5	2,773	-0.8	131.6	37.9	95.2	-1.2	20.6	-1.5	9.5
6	兵庫県他	明石市	137	7.9	1,593	-5.4	142.3	4.7	104.2	5.1	24.8	0.5	11.4
7	神戸市	須磨区	116	6.4	1,797	4.8	135.2	3.8	102.1	-3.2	29.2	2.9	16.1
8	兵庫県他	三田市	122	4.3	2,225	8.0	243.4	13.5	132.9	6.8	19.7	-1.5	29.0
9	神戸市	垂水区	159	3.2	1,862	-1.1	136.6	-0.8	104.2	0.3	25.9	0.6	16.6
10	兵庫県他	加古川市	130	1.6	1,301	3.2	151.4	6.2	100.1	1.6	24.1	-0.2	12.6
兵庫県全体			2,900	-2.5	2,032	-1.4	186.7	8.2	111.3	0.3	23.5	0.5	12.6

注)年間成約件数20件以上の都市を対象

1. 中古住宅の取引動向

宝塚や三田、姫路市などで取引活発化

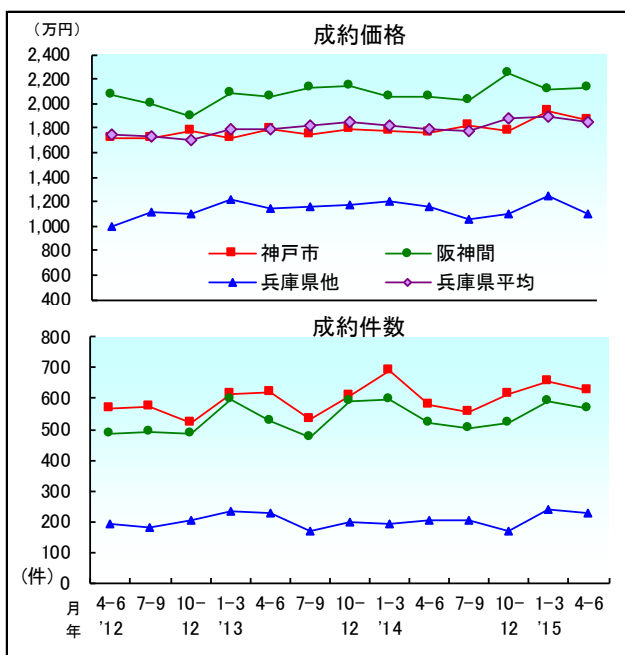
今回は、中古住宅取引が活発な都市部を中心に神戸市、阪神間、兵庫県その他の3エリアなどに分けて、兵庫県における市場の特徴を捉えることにする。

2014年7月～2015年6月の直近1年間で成約件数の伸び率が高い上位10都市をみると、中古マンションでは神戸市北区、垂水区、姫路市、明石市、神戸市灘区の順で高く、神戸市から4区、阪神間は3市、兵庫県他は3市がランクインした。増加率上位の顔ぶれは変化しており、前年と同じく上位に入ったのは神戸市垂水区、灘区、宝塚市、東灘区、尼崎市の5区市であった(1ページ・図表1)。

地域の取引水準を示す世帯あたり成約件数をみると、神戸市東灘区や灘区、垂水区、宝塚市などが高い値を示すが、今回は上位10都市のうち5都市が成約価格・単価が上昇した。なかでも宝塚市や伊丹市、姫路市、垂水区では価格・単価が上昇し、北区では価格・単価の上昇に加え専有面積も拡大しており、住戸規模が大きく価格水準の高い物件を中心に取引が活発となった様子がうかがえる。

中古戸建住宅の取引増加率の上位都市は神戸市長田区、丹波市、兵庫区、宝塚市、灘区の順で、神戸市は5区、阪神間は1市、兵庫県他は4市がランクインした。今回新たに加わったのは神戸市長田区、兵庫区、灘区、宝塚市、三田市で、前年と異なり神戸市内の区が多く入った。世帯あたり成約件数が兵庫県平均を上回ったのは三田市、宝塚

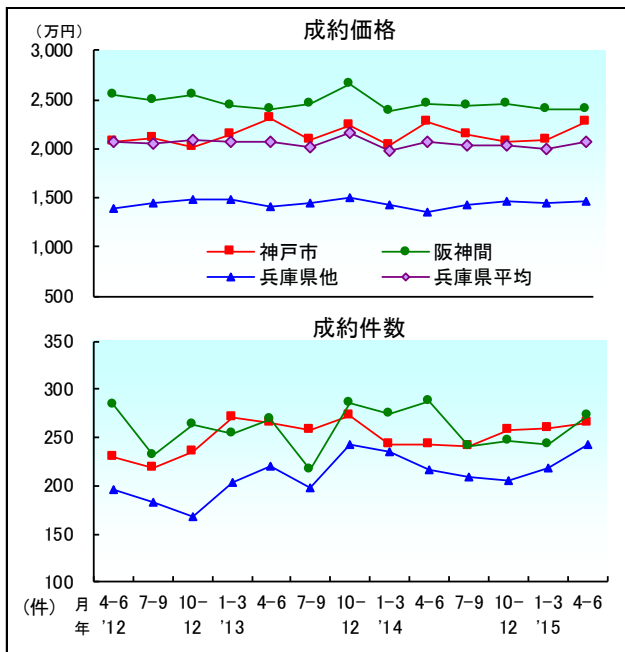
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年比(%)

	神戸市	阪神間	兵庫県他	
成約価格	'13/4-6	4.2	-0.3	13.5
	7-9	2.4	6.9	3.4
	10-12	0.8	13.2	7.2
	'14/1-3	3.5	-1.2	-1.0
	4-6	-1.3	-0.3	2.0
	7-9	4.1	-4.7	-9.2
成約件数	10-12	-1.1	4.8	-5.6
	'15/1-3	8.7	2.7	3.5
	4-6	5.8	4.0	-5.5
	'13/4-6	9.9	8.4	17.4
	7-9	-7.0	-3.7	-9.2
	10-12	17.1	21.5	-1.5
'14/1-3	12.7	0.2	-16.5	
4-6	-7.4	-1.7	-10.9	
7-9	4.7	6.8	22.8	
10-12	1.5	-12.1	-16.5	
'15/1-3	-4.9	-1.7	22.8	
4-6	8.7	9.8	11.3	

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年比(%)

		神戸市	阪神間	兵庫県他	
成約価格	'13/4-6	11.7	-5.6	1.4	
	7-9	-0.1	-1.4	-0.6	
	10-12	10.8	4.8	1.2	
	'14/1-3	-5.3	-2.3	-3.0	
	4-6	-1.9	2.2	-3.4	
	7-9	1.9	-0.5	-0.7	
	10-12	-7.2	-7.6	-2.2	
	'15/1-3	3.0	0.6	0.8	
	4-6	-0.3	-2.3	8.2	
	成約件数	'13/4-6	15.7	-5.6	13.3
		7-9	17.8	-6.1	8.2
		10-12	15.3	8.0	44.6
'14/1-3		-10.0	7.9	16.3	
4-6		-8.3	7.5	-1.8	
7-9		-6.6	11.1	6.1	
10-12		-5.5	-13.7	-15.6	
'15/1-3		7.0	-11.7	-7.2	
4-6		9.1	-5.2	11.5	

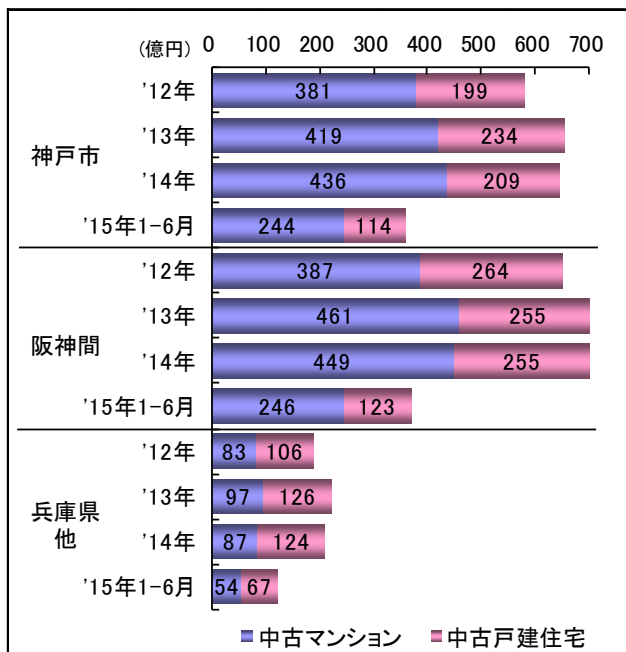
中古マンション成約件数は3エリアとも増加

市、神戸市長田区、垂水区、須磨区、丹波市で、成約価格は5都市で上昇した。なかでも三田市や宝塚市、加古川市は、価格・土地面積・建物面積のいずれも前年比でプラスとなり、総額が増えても住戸規模の大きな中古戸建を求める動きが広がったことがわかる。

県内3エリア別に四半期ごとの成約件数・価格の動きをみると、15年4～6月期の中古マンション成約件数は3エリアとも前年比で増加した。いずれも消費増税直後に取引が落ち込んだ前年同期(14年4～6月期)の反動が現れた格好だが、神戸市と阪神間は一昨年同期(13年4～6月期)の件数も上回り、取引は回復傾向にある(図表2)。15年4～6月期の成約価格は神戸市と阪神間で上昇が目立ち、前年比で神戸市は2期連続、阪神間は3期連続で前年同期を上回った。平均価格は、神戸市が1,870万円、阪神間が2,135万円、兵庫県他は1,096万円であった。

中古戸建の成約件数は、神戸市が2期続けて増加し、兵庫県他も今回増加に転じたが、阪神間は3期連続で減少した。成約価格は兵庫県他が2期続けてプラスとなったが、神戸市・阪神間は15年4～6月期がマイナスとなった(図表3)。15年4～6月期の中古戸建の平均価格は、神戸市が2,264万円、阪神間が2,394万円、兵庫県他が1,472万円であったが、2000年以降で最も高い水準にあった07年当時の価格を依然として下回っている。

図表4 エリア別の取扱高



■年度四半期別の前年比(%)

	神戸市	阪神間	兵庫県他	
中古マンション	'13/4-6	14.5	8.1	33.2
	7-9	-4.7	3.0	-6.1
	10-12	18.1	37.5	5.7
	'14/1-3	16.6	-1.0	-17.3
	4-6	-8.6	-2.0	-9.2
	7-9	9.0	1.7	11.5
	10-12	0.4	-7.9	-21.2
	'15/1-3	3.3	1.0	27.0
4-6	14.9	14.2	5.2	
中古戸建住宅	'13/4-6	29.3	-10.9	14.9
	7-9	17.7	-7.4	7.6
	10-12	27.7	13.1	46.4
	'14/1-3	-14.8	5.4	12.8
	4-6	-10.1	9.9	-5.1
	7-9	-4.8	10.5	5.3
	10-12	-12.3	-20.2	-17.5
	'15/1-3	10.2	-11.2	-6.5
4-6	8.7	-7.4	20.7	

中古マンション取扱高は各エリアとも拡大

成約件数に成約価格を乗じた取扱高ベースでの市場規模をみると、15年4~6月期は中古マンションが3エリアとも拡大し、中古戸建も神戸市と兵庫県他が拡大した(図表4)。中古戸建市場は14年から直近にかけてマイナスとなる四半期が多くみられたが、中古マンション市場は神戸市と阪神間を中心に拡大が目立つ。

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2014年7月~2015年6月)

■中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数(件)	成約件数前年比(%)	成約価格(万円)	成約価格前年比(%)	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(%)	築年数(年)	築後年数前年差(年)
1	JR東海道本線	三ノ宮	159	10.4	2,640	22.1	38.8	19.5	67.9	3.1	16.1	-12.0
2	阪急電鉄伊丹線	伊丹	123	20.6	1,764	11.3	25.0	12.0	69.5	-0.2	20.9	-3.5
3	山陽本線	垂水	106	32.5	1,435	-0.0	19.5	1.4	71.3	-1.7	21.7	-3.2
4	JR東海道本線	住吉	103	5.1	2,440	-9.5	31.0	-6.3	75.1	-2.7	25.9	8.0
5	阪神電鉄本線	芦屋	103	-7.2	2,325	2.3	31.4	-0.6	74.7	2.9	19.8	9.9
6	JR東海道本線	芦屋	102	5.2	3,264	10.6	39.9	11.2	80.7	1.2	20.9	-11.3
7	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	102	17.2	1,588	-6.8	24.8	-5.0	62.0	-1.6	23.7	9.0
8	神戸市西神山手線	西神中央	100	0.0	2,079	3.6	24.6	7.2	86.9	-3.1	18.5	-2.1
9	山陽本線	明石	89	-9.2	1,201	-17.6	17.4	-15.3	68.8	-1.9	22.7	19.4
10	神戸市西神山手線	名谷	85	-35.6	1,168	17.4	15.2	16.4	75.4	1.5	27.9	-12.4

■中古戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数(件)	成約件数前年比(%)	成約価格(万円)	成約価格前年比(%)	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(%)	築年数(年)	築後年数前年差(年)
1	阪急電鉄宝塚線	川西能勢口	87	-24.3	1,945	-0.9	180.8	-5.2	117.7	3.7	23.3	4.4
2	神戸市西神山手線	西神南	85	-10.5	2,776	1.1	206.1	0.0	127.6	3.7	23.2	-2.6
3	JR山陽本線	垂水	69	23.2	1,736	-6.8	125.7	-10.1	99.9	-1.2	25.9	5.7
4	JR山陽本線	明石	56	-21.1	1,521	-10.7	145.0	12.1	103.1	-1.1	22.8	26.2
5	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	53	1.9	2,101	9.1	91.6	25.6	94.5	17.2	23.6	4.5
6	JR山陽本線	姫路	52	-20.0	1,468	-13.4	244.8	31.4	120.3	1.5	24.9	2.3
7	神戸市西神山手線	名谷	46	12.2	2,016	-4.9	156.0	-2.0	108.3	-5.3	27.8	4.9
8	阪急電鉄今津線	逆瀬川	43	59.3	2,806	-1.4	197.5	2.4	136.9	10.0	27.2	13.6
9	能勢電鉄	日生中央	42	40.0	1,655	4.2	258.0	16.6	125.8	-0.1	24.4	-4.2
10	阪急電鉄伊丹線	伊丹	40	0.0	2,343	-3.9	110.3	-1.9	104.9	6.7	20.3	5.1

三宮駅周辺などで活発な中古マンション取引

県内の市場の動きをより詳しく捉えるため、鉄道沿線・駅（最寄駅の商圏）別に取り引量の多い上位 10 駅をみると、中古マンションでは 3 位の JR 垂水駅、7 位の阪急武庫之荘駅、8 位の神戸市営地下鉄西神中央駅を除く 7 駅が、前年（13 年 7～14 年 6 月）と同じ顔ぶれとなった。中古戸建では 2 位の神戸市営地下鉄西神南駅、8 位の阪急逆瀬川駅、9 位の能勢電鉄日生中央駅、10 位の阪急伊丹駅を除く 6 駅が前年と同じくランクインした。

中古マンションでは 6 駅の成約件数が前年比で増加し、JR 三宮駅や JR 芦屋駅周辺の商圏では、件数・価格・単価・専有面積が前年比プラス、築年数はマイナスとなり、広めで築浅の高額物件の取引が増加した様子がうかがえる。中古戸建住宅では 5 駅の取引が増加したが、阪急武庫之荘駅と能勢電鉄日生中央駅周辺では件数・価格・土地面積が前年比でプラスとなり、活発な取引が行われた（図表 5）。

14 年の新築マンション供給は 14.1%減

ここで、兵庫県内における新築マンション供給の上位 10 都市の動きをみると、14 年は前年に 2 位だった神戸市中央区が 1 位、6 位だった東灘区が 2 位となり、1 位だった西宮市は 3 位に後退した。上位 10 都市の年間発売戸数は 4,523 戸で、13 年比で 13.2%減、兵庫県全体では 5,015 戸で同 14.1%減少し、全県に占める上位 10 都市の比率は 9 割に達した。ただ、前年に比べて神戸市西区や姫路市、伊丹市、明石市など新たにランクインした区市も目立った。

兵庫県全体の発売戸数に占める 1 位の中央区の比率は 25.9%で、東灘区は 17.3%、西宮市は 13.7%と、上位 3 区市だけで全県の供給戸数の過半数を占めた。上位 10 都市のうち中央区や西宮市などは発売価格が上昇したが、東灘区や垂水区、兵庫区などは下落し、発売戸数の上位都市の一部では、価格を抑えて供給する動きが続いている（図表 6）。

図表 6 新築マンション発売戸数 TOP 10

		1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
2010年	区市名	西宮市	中央区	尼崎市	灘区	宝塚市	須磨区	東灘区	明石市	兵庫区	姫路市
	発売戸数	979 戸	895 戸	390 戸	372 戸	329 戸	272 戸	267 戸	244 戸	242 戸	213 戸
	平均価格	4,132 万円	3,894 万円	2,912 万円	3,771 万円	3,783 万円	3,508 万円	4,698 万円	2,687 万円	2,547 万円	2,460 万円
2011年	区市名	中央区	西宮市	尼崎市	伊丹市	東灘区	宝塚市	兵庫区	芦屋市	姫路市	須磨区
	発売戸数	1,013 戸	769 戸	635 戸	377 戸	298 戸	288 戸	213 戸	177 戸	160 戸	159 戸
	平均価格	3,707 万円	4,487 万円	2,977 万円	3,434 万円	5,321 万円	4,099 万円	2,247 万円	4,476 万円	2,820 万円	3,254 万円
2012年	区市名	中央区	西宮市	尼崎市	東灘区	須磨区	姫路市	兵庫区	伊丹市	長田区	垂水区
	発売戸数	900 戸	850 戸	804 戸	464 戸	453 戸	250 戸	223 戸	198 戸	171 戸	167 戸
	平均価格	3,755 万円	4,390 万円	3,283 万円	4,585 万円	3,222 万円	2,875 万円	2,488 万円	3,074 万円	2,639 万円	3,479 万円
2013年	区市名	西宮市	中央区	尼崎市	灘区	垂水区	東灘区	須磨区	芦屋市	川西市	兵庫区
	発売戸数	1,234 戸	1,172 戸	786 戸	449 戸	376 戸	310 戸	303 戸	209 戸	208 戸	163 戸
	平均価格	4,380 万円	3,433 万円	3,103 万円	3,922 万円	3,676 万円	4,332 万円	3,234 万円	5,452 万円	3,526 万円	2,958 万円
2014年	区市名	中央区	東灘区	西宮市	西区	垂水区	兵庫区	姫路市	伊丹市	明石市	芦屋市
	発売戸数	1,299 戸	868 戸	689 戸	487 戸	238 戸	218 戸	210 戸	182 戸	168 戸	164 戸
	平均価格	3,767 万円	3,658 万円	4,725 万円	3,718 万円	3,538 万円	2,121 万円	3,250 万円	3,832 万円	3,110 万円	7,331 万円

2. 特徴的な地域動向

広い住戸が比較的安価な三田・宝塚・伊丹

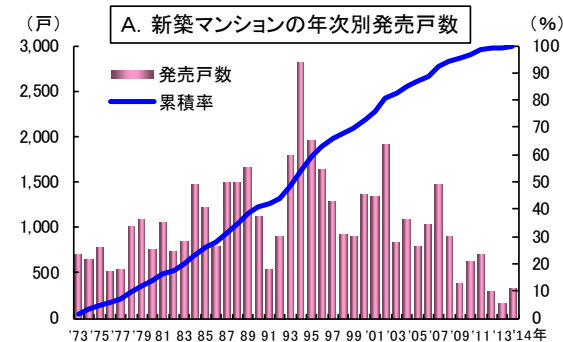
兵庫県内の中古住宅市場で、直近1年間（14年7月～15年6月）に特に取引が活発だったエリアについて紹介する。今回は、中古マンション及び中古戸建住宅で増加率上位にランクされた三田市と宝塚市・伊丹市ならびに、姫路市・加古川市・高砂市・明石市の両エリアを対象に、築年帯別の物件属性などから売れ筋を捉えることにする。

三田市・宝塚市・伊丹市では、70年代からマンション供給が盛んに行われ、73年以降の累積供給戸数に対する比率は80年代（26%）・90年代（32%）・00年代以降（30%）となっている。中古マンション市場での取引シェアは90年代以降が約7割と比較的築浅の物件が多くなっているが、直近1年間では80年代（17.7%）・90年代（38.6%）・00年代以降（30.9%）と、概ねマンションストックの築年構成に近く、様々な築年帯の物件選択が容易な状況にある。00年代以降の物件は平均価格が2,500～2,700万円台、専有面積は77㎡台とファミリー層に適した住戸が3千万円未満で手に入る市場となっている（図表7）。

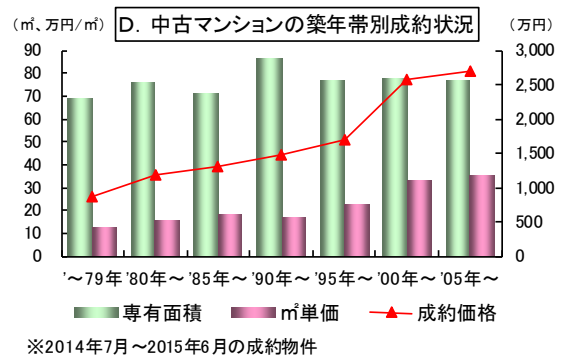
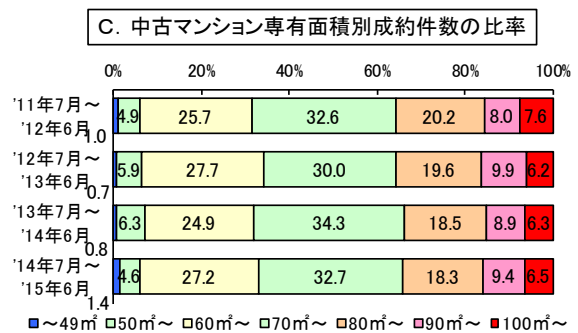
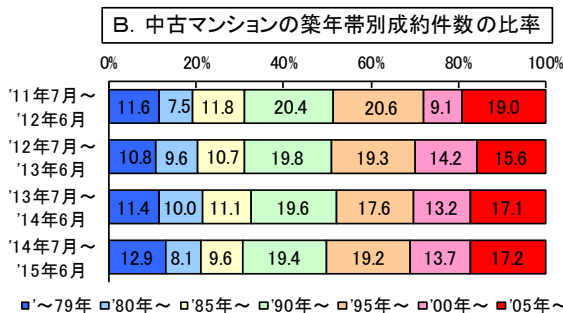
持家戸建住宅のストック比率は91年以降が57%を占めるが、中古戸建市場における取引シェアは直近1年間では90年代以降が61.7%

図表7 三田市・宝塚市・伊丹市の中古住宅成約状況

■ 中古マンション

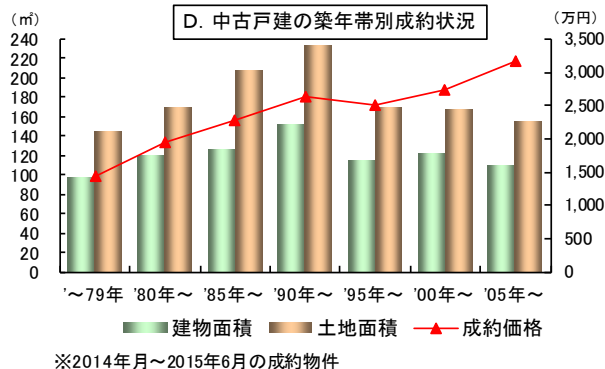
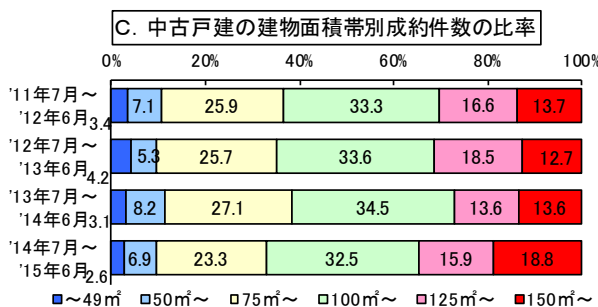
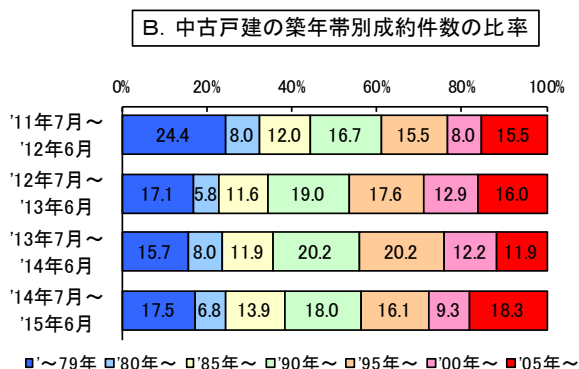
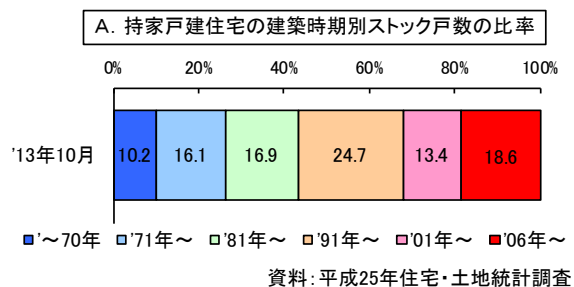


資料：(株)不動産経済研究所



※2014年7月～2015年6月の成約物件

■中古戸建住宅



価格と規模のバランス
とれた姫路・明石など

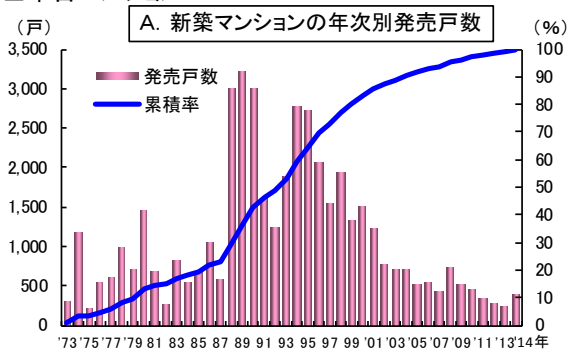
と、築浅物件の比率がやや高い。最もシェアが高い90年代の物件は、平均成約価格が2,400～2,600万円台、土地面積は160～230㎡台、建物面積は110～150㎡台となっている。特に90年代前半の敷地規模が大きく、直近1年間では建物面積125㎡以上の取引シェアが拡大し、価格も00年代築以降の物件より安価なため人気があるとみられる。

姫路市・加古川市・高砂市・明石市では、80年代後半から90年代にかけてマンション供給が盛んに行われ、73年以降の累積供給戸数に対する比率は6割を超える。中古マンション市場の取引シェアは、直近1年間で80年代後半が11.4%、90年代が41.6%と双方合わせて63.0%を占め、マンションストックの築年構成と同様である。90年代の平均成約価格は900～1,100万円台、専有面積は69㎡前後と70㎡弱の住戸が1千万円前後で購入可能な市場となっている。

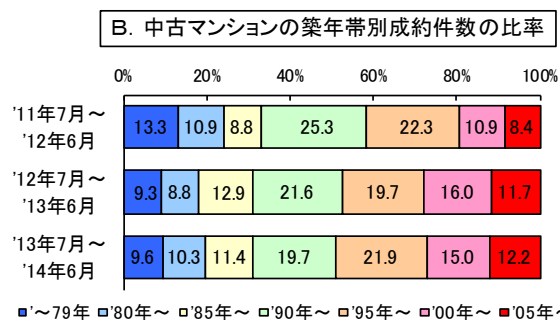
当該エリアの持家戸建住宅のストック比率は、70年代・80年代・90年代が概ね2割前後で同様となっている。中古戸建市場の取引シェアは、70年代以前が直近1年間で26.4%と前年比で7.3ポイント拡大している。同築年帯の平均土地面積は139.5㎡、建物面積は92.7㎡と他の築年帯に比べて狭いが、成約価格は834万円と割安感が強い。ただ、他の築年帯も一定のシェアを確保しており、05年築以降の物件でも平均の土地面積147.7㎡で2,294万円と、価格と住戸規模のバランスがとれた中古戸建が選択できるエリアとなっている。

図表8 姫路市・加古川市・高砂市・明石市の中古住宅成約状況

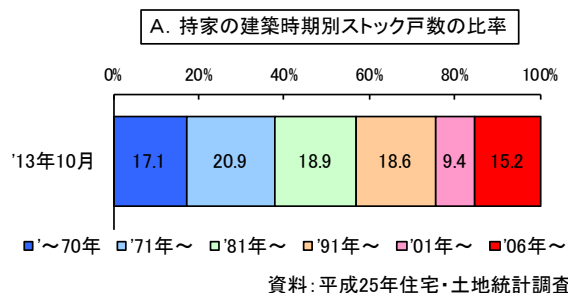
■中古マンション



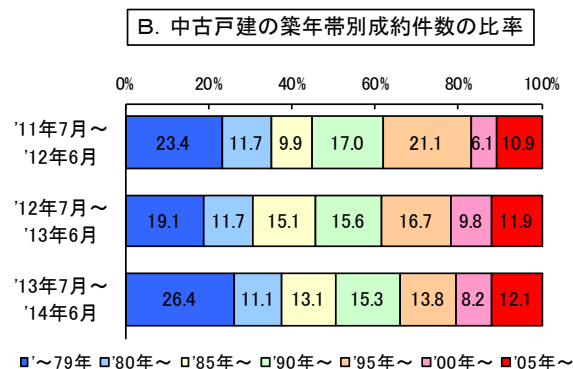
資料：(株)不動産経済研究所



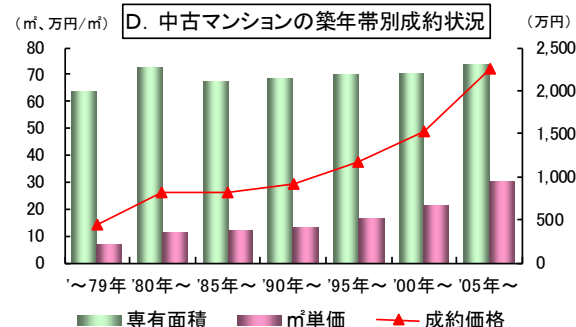
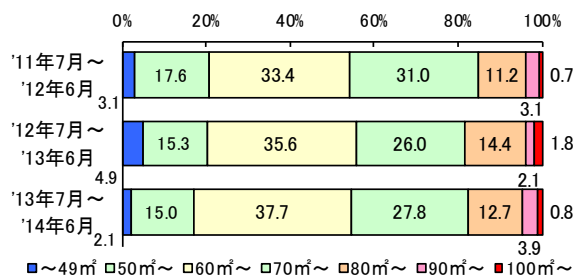
■中古戸建住宅



資料：平成25年住宅・土地統計調査

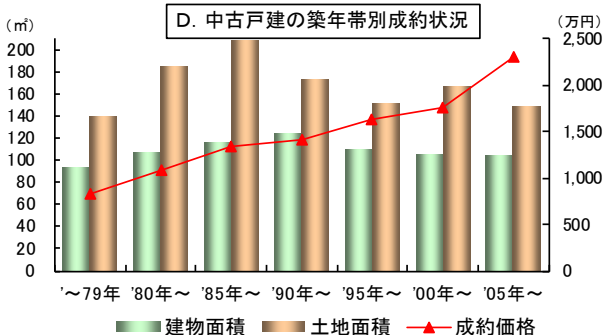
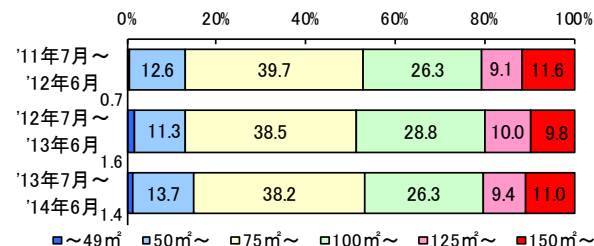


C. 中古マンション専有面積別成約件数の比率 (%)



※2014年7月～2015年6月の成約物件

C. 中古戸建の建物面積別成約件数の比率 (%)



※2014年月～2015年6月の成約物件