

ズームイン 空き家問題と中古住宅市場

全国の空き家率は住宅ストックの13.5%を占めるが、人口減少が始まっている近畿圏での空き家率はさらに高い。今回は注目が集まっている空き家問題について、近畿圏における空き家の実態も交えながら、行政の対策や住宅流通を促す民間事業者の新たな取り組みについて紹介する。

1. 近畿圏の空き家の実態と問題点等

- 2013年の前後区の空き家は約820万戸、空き家率は13.5%を占める。なかでも増加が目立つのが一般に放置空き家と呼ばれることが多い「その他の住宅」である（図表1）。
- 既に人口減少が進んでいる近畿圏も例外ではなく、和歌山県の空き家率は16.5%で全国7位、大阪府は14.5%で17位と上位を占めるなど、近畿圏は空き家に関する課題先進地域と言える。
- 空き家は景観の悪化や防災・防犯上の問題、ゴミの不法投棄、火災の発生などを引き起こすだけでなく、管理不全による所有者の工作物責任や保有コストも大きな問題として挙げられる。

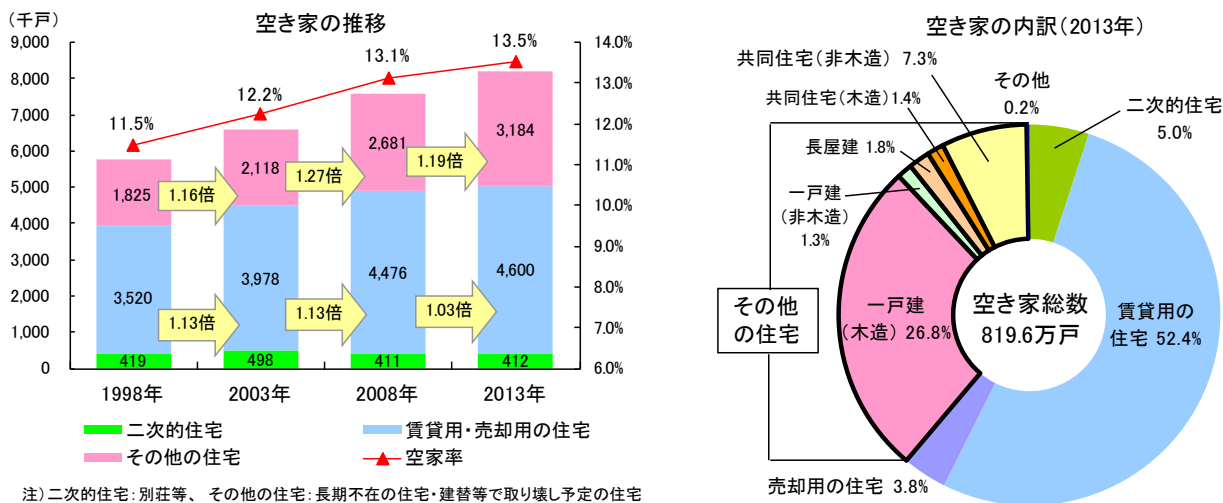
2. 行政における空き家対策

- 国は空家対策に関する特別措置法を15年5月に施行。市町村は対策計画を策定し、実態調査を踏まえて、重点地区での適切な管理や利活用の方針、特定空家等に対する措置を定めることに。
- 特定空家等は特に倒壊の危険等があるものを指し、指定されると自治体による立入調査や所有者に対する修繕・除却に関する助言、指導、勧告、命令、行政代執行が可能となった。

3. 民間事業者が提供する空き家関連サービス

- 民間事業者等が提供する空き家サービスは、建物の状態に応じて空き家予備軍（予防）、現状維持（管理）、利活用（自己利用・賃貸・売却）、除却（賃貸・売却）などのタイプに分けられる。
- 空き家の予防では、行政が事業者や関係団体と連携した相談業務を行う例や、管理では月1回程度の定期巡回による換気や清掃、郵便物の整理などが中心。利活用では借主が自費で室内をリフォームできるDIY賃貸や、居室の一部を貸し出すパーシャル賃貸も提唱されている。

図表1 全国における空き家の状況



注) 二次的住宅: 別荘等、その他の住宅: 長期不在の住宅・建替等で取り壊し予定の住宅

資料: 住宅・土地統計調査(総務省)口

1. 近畿圏の空き家の実態と問題点等

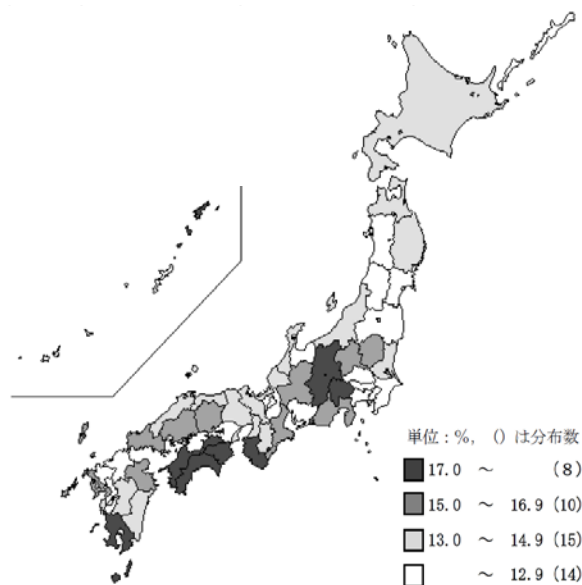
全国的にも高い大阪府
などの空家率

地方都市や中山間地域のみならず都市部においても人口・世帯数の減少が顕在化する中で、空き家問題が深刻化しつつある。全国の空き家の推移をみると、2013年現在の空き家戸数は約820万戸、住宅ストック全体に占める割合は13.5%を占める。およそ7軒に1軒は空き家という状態であるが、なかでも増加が目立つのが「その他の住宅」である。これは国の統計上の区分だが、長期不在の住宅や建替等で取り壊し予定の住宅を指し、一般に放置空き家と呼ばれることが多い（P1：図表1）。

不動産流通市場における空き家は賃貸用の住宅がほとんどで、空き家全体の過半数を占める。次いで多いのがその他の住宅だが、その大半は木造一戸建である。高度成長期以来、終の棲家として郊外の戸建

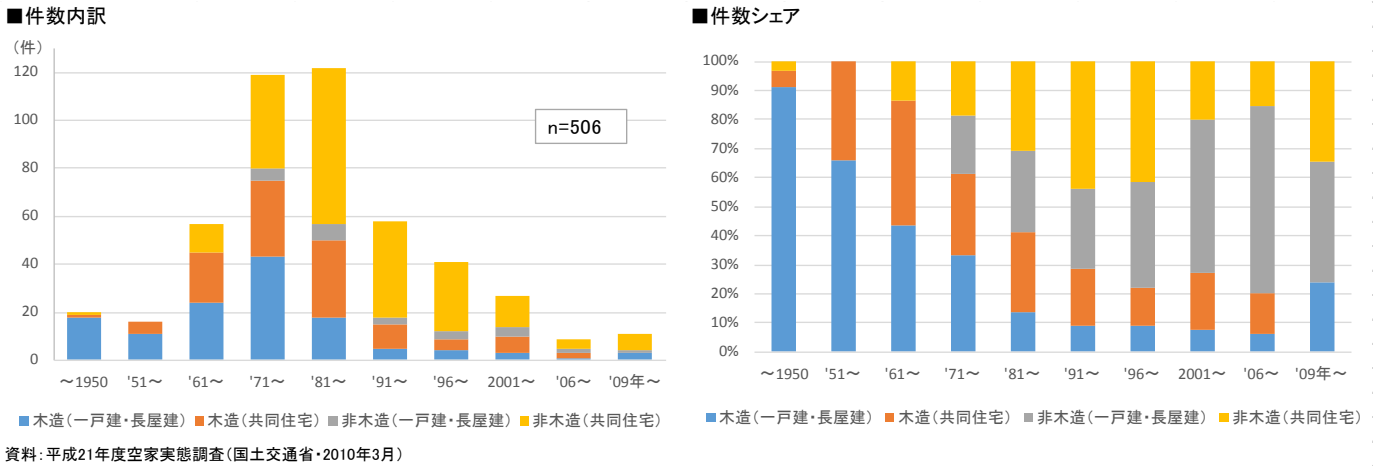
図表2 都道府県別の空き家状況（2013年／二次的住宅を除く）

順位	都道府県	空き家率	空き家戸数
1	山梨県	17.2%	72,700
2	愛媛県	16.9%	119,500
3	高知県	16.8%	66,100
4	徳島県	16.6%	60,600
5	香川県	16.6%	77,900
6	鹿児島県	16.5%	142,700
7	和歌山県	16.5%	78,400
8	山口県	15.6%	110,100
9	岡山県	15.4%	136,400
10	広島県	15.3%	213,000
11	長崎県	14.9%	98,100
12	大分県	14.8%	84,500
13	三重県	14.8%	122,800
14	群馬県	14.8%	133,200
15	栃木県	14.7%	128,800
16	長野県	14.5%	142,900
17	大阪府	14.5%	665,000
18	岐阜県	14.2%	124,500
19	石川県	14.1%	73,400
20	島根県	14.0%	42,700
21	茨城県	13.9%	176,200
22	熊本県	13.8%	110,900
23	鳥取県	13.8%	34,400
24	静岡県	13.7%	228,000
25	北海道	13.7%	376,100
26	宮崎県	13.6%	72,500
27	青森県	13.5%	79,200
28	福井県	13.5%	41,800
29	奈良県	13.3%	81,500
30	岩手県	13.1%	72,200
31	新潟県	12.8%	124,300
32	京都府	12.6%	165,900
33	兵庫県	12.5%	341,700
34	富山県	12.5%	54,800



順位	都道府県	空き家率	空き家戸数
35	佐賀県	12.4%	42,100
36	福岡県	12.4%	310,100
37	秋田県	12.4%	55,300
38	愛知県	12.0%	413,400
39	千葉県	11.9%	343,800
40	滋賀県	11.6%	69,900
41	福島県	11.0%	86,400
42	東京都	10.9%	805,000
43	神奈川県	10.6%	462,100
44	埼玉県	10.6%	345,800
45	山形県	10.1%	43,800
46	沖縄県	9.8%	59,200
47	宮城県	9.1%	93,700

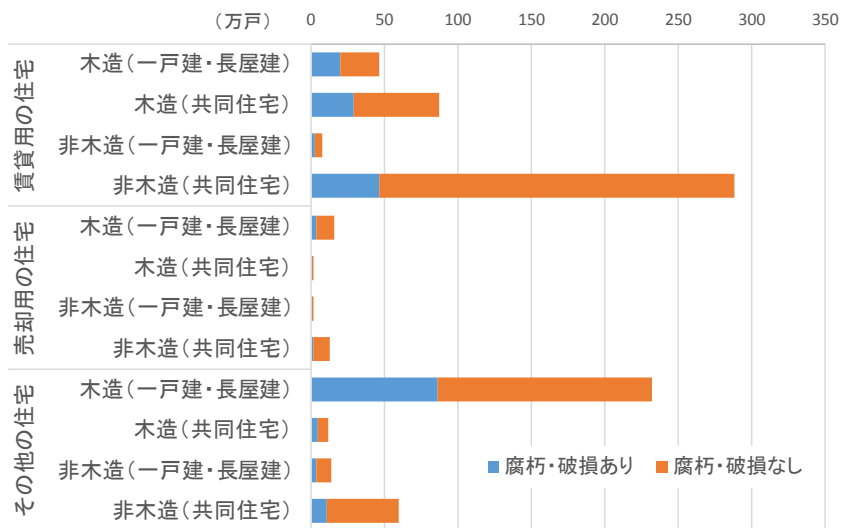
図表3 空き家の構造別・建築時期別内訳



などを求めてきた世帯が高齢化し、利便性の高い駅前や福祉施設等への転居に伴って、急速に空き家化が進んでいる。既に人口減少が進んでいる近畿圏も例外ではなく、和歌山県の空き家率は16.5%で全国7位、大阪府は14.5%で17位と上位を占める(図表2)。

特に大阪府は、大都市でありながら空き家の多さが目立つ。首都圏への人口流出が続いてきた一方で、都心回帰によるマンション供給などが進み、近郊や郊外を中心とする老朽住宅が市場から取り残されている。また、奈良県は13.3%で29位、京都府は12.6%で32位、兵庫県は12.5%で33位、滋賀県は11.6%で40位と、相対的に順位は高くない。しかし、京都市内の町家や神戸市内の旧来からの市街地のほか、郊外の戸建住宅団地などでは空き家問題を抱えており、近畿圏は空き家に関する課題先進地域と言える。

図表4 空き家の普及・破損状況



資料:2013年度住宅・土地統計調査(総務省)より作成

空き家の多くは 70~80 年代のアパートなど

国土交通省の調査によると、空き家の建築時期は 70 年代及び 80 年代に集中しており、極端に古い住宅だけでなく築 30~40 年程度の住宅が実は空き家の主体であることがわかる。この築年帯の住宅は木造の一戸建だけでなく、木造アパートや非木造の一戸建も多く、手を入れれば居住可能な物件は多いと考えられる(図表 3)。

空き家の腐朽・破損状況を見ると、腐朽・破損が多いのは賃貸物件では非木造が多いのに対し、その他の住宅(放置空き家等)では木造一戸建・長屋建に多いことがわかる(図表 4)。このように、適切な修繕を施すことにより流通市場に乗せやすくなるような空き家はアパート等の賃貸物件であり、放置空き家については相対的に賃貸市場で手薄な中古戸建での対応が必要と考えられる。

空き家流通の可能性 高い住宅団地など

一言で空き家といっても、地域によってその発生要因や対応の仕方は変わる。以前は、空き家は過疎地域の問題という意識もあったが、今後の対応で重要となるのは郊外住宅団地や密集市街地などである。特に郊外住宅団地は、基本的に住環境が良好な地域も多いことから、空き家化する以前の住み替え支援や住宅のリモデルを進めることにより、住宅の流通促進を図ることが可能となる。密集市街地についても自治体等と協同で住環境の改善を図ることで、都市部本来の住宅需要を捉えることが可能となりやすい。

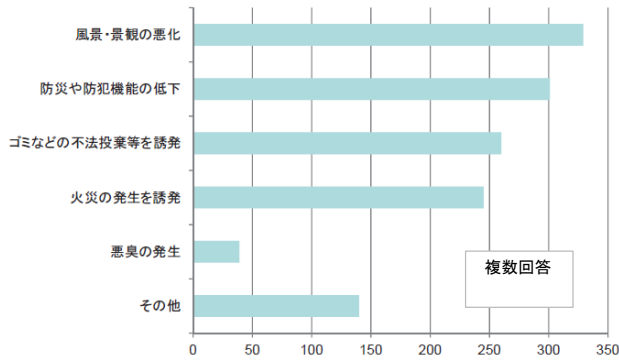
図表 5 空き家の発生原因と対応方向

	豪雪地帯・過疎地域	郊外住宅団地	密集市街地・中心市街地
発生経緯	<ul style="list-style-type: none"> 高度成長期から続く大都市部への人口の流失 残された世代の高齢化や死亡により、住宅として維持する必要性が希薄化 仏壇があり盆暮れ等に一時的に利用、物置としても利用 相続人が遠方居住・高齢により管理が困難化 	<ul style="list-style-type: none"> 高度成長期の大量の人口流入後、高齢化が進行し、高齢者住宅等への住み替え後「とりあえず」そのままに 遠郊外部では、バス便減少、商店撤退により利便性が低下し、若年世帯は敬遠 所有者の加齢とともに管理不全になりがち 	<ul style="list-style-type: none"> 密集市街地では敷地が未接道・狭小などにより単独での建替えが困難なため放置 住民の流出が激しく地域コミュニティが衰退したことにより近隣への迷惑意識が希薄化 中心市街地では店舗併用住宅が空き家化
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化が進み、安全性等に問題 特に豪雪地帯では倒壊危険性が深刻化 担い手不足で集落の維持が困難化しているため、定住・交流人口の確保 	<ul style="list-style-type: none"> 雑草の繁茂や害虫の発生等の衛生、景観阻害、防犯等の問題 住宅やインフラの水準は比較的高いが、市場で流通していない 	<ul style="list-style-type: none"> ストックの水準が低くかつ老朽度が高いため、外壁の落下や市街地大火等の防災、防犯上の問題 道路整備や敷地の共同化なしでは建替えが困難 中心市街地では商店街の連続性が低下、衰退
対応の方向例	<p>〔地域づくりを担う地方公共団体を中心に関係主体が連携〕</p> <ul style="list-style-type: none"> 農林業施策、地域振興施策との連携 除却(所有者特定を含む) 一部活用(体験宿泊施設等) 	<p>〔民間が中心となったビジネスモデルの構築〕</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅の流通促進(住み替え支援、家財の保管など) グループホーム等への用途転換 住宅・住宅地の適正管理 	<p>〔まちづくりを行う地方公共団体が民間と連携〕</p> <ul style="list-style-type: none"> 密集市街地整備、中心市街地活性化等まちづくり施策との連携

資料:「空き家問題」に取り組むにあたって(国土交通省)

図表6 空き家の発生による問題点

■管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺の影響



※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とするアンケート結果(回答率67%)



資料:「空き家の現状と課題」(国土交通省)、大阪府不動産コンサルティング協会資料などより作成

■空き家が周辺にもたらす問題(外部不経済)

- 防災性の低下
倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下、火災発生のおそれ
- 防犯性の低下
犯罪の誘発
- 衛生の悪化・悪臭の発生
蚊、ハエ、ねずみ、野良猫の発生、集中
- ごみの不法投棄 ○風景・景観の悪化
- その他
樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等

■空き家の所有者における問題

- 工作物責任
建物などの工作物を原因とする事故が発生すると、所有者に過失がなくても損害賠償責任が及ぶ
- 建物価値の低下(傷みが早く市場価値も減少)
- 第三者の占有、器物損壊、盗難
- 災害リスク(火災・風水害・地震等の被害)
- その他(近隣からの苦情・精神的な苦痛など)
- 固定資産税の軽減(H27年度より危険な特定空家等是非適用に)
- 維持管理コスト(年に数回の見回り・清掃・修繕、外部委託費など)
- 損害保険料(空き家は住宅扱いでなく、保険料が上昇)

注意すべき管理不全
空き家の所有者責任

そもそも空き家が生じた場合の問題点には、こういったものがあるのだろうか。一般に指摘される点としては「風景・景観の悪化」や「防災・防犯機能の低下」「ゴミなどの不法投棄等を誘発」「火災の発生を誘引」などが挙げられる。いわゆる外部不経済と呼ばれるものだが、不動産市場の観点からみるとこうしたもの以外にも、放置空き家が増加することで地域全体の資産価値が低下し、人口流出の加速や住宅流通量の減少につながる恐れがあり、業界にとっても決して看過できない問題である(図表6)。

意外と知られていないのが所有者に関わる問題で、特に工作物責任は重要だ。親と離れて暮らす子世帯は多いが、遠隔地の親の住宅が空き家化すると管理が行き届かなくなるケースが多い。

こうした管理不全の空き家では、不審火や地震・台風等の自然災害で住宅の損壊や倒壊等により周辺家屋や通行人等に危害を加えた場合、所有者に過失がなくても損害賠償責任が及ぶ。空き家は傷みが早く建物価値の低下を招きやすいほか、第三者による盗難や占有、地震等の災害リスクにさらされることも多いため、十分な注意が必要である。

保有コストも無視できず、15年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、危険な「特定空家等」に指定されると固定資産税等の軽減措置(敷地200㎡までは固定資産税1/6・都市計画税1/3など)は非適用となった(平成27年度税制改正大綱に明記)。

また、清掃等の管理を外部委託する際は、維持管理コストもかかり
空き家化すると一般の住宅扱いではなくなるため、高い損害保険料が
かかる場合もあることを覚えておきたい。

2. 行政における空き家対策

特定空き家対策が要と
なる空き家対策特措法

こうした様々な空き家問題を受けて、国や自治体は対策に力を入れ
ている。前述の「空き家等対策の推進に関する特別措置法」は議員立法
により14年11月に成立し、15年5月に完全施行された(図表7)。

図表7 空き家対策の推進に関する特別措置法の概要

背景	公布日：平成26年11月27日
適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家等の活用のため対応が必要(1条) 参考：現在、空き家は全国約820万戸(平成25年)、401の自治体が空き家条例を制定(平成26年10月)	
定義	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 「空き家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項) ○ 「特定空き家等」とは、 <ul style="list-style-type: none"> ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態 ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空き家等をいう。(2条2項) <div style="float: right; border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-top: 10px; width: 200px;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">空き家等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町村による空き家等対策計画の策定 ・空き家の所在や所有者の調査 ・固定資産税情報の内部利用等 ・データベースの整備等 ・適切な管理の促進、有効活用 <div style="border: 1px solid orange; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-top: 5px; text-align: center;"> <p style="margin: 0;">特定空き家等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・措置の実施のための立入調査 ・指導→勧告→命令→代執行の措置 </div> </div>	
施策の概要	
国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 国土交通大臣及び総務大臣は、空き家等に関する施策の基本指針を策定(5条) ○ 市町村は、国の基本指針に即した、空き家等対策計画を策定(6条)・協議会を設置(7条) ○ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条) 	
空き家等についての情報収集	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 市町村長は、 <ul style="list-style-type: none"> ・法律で規定する限度において、空き家等への調査(9条) ・空き家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(10条)等が可能 ○ 市町村は、空き家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条) 	
空き家等及びその跡地の活用	
市町村による空き家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)	
特定空き家等に対する措置(※)	
特定空き家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14条)	
財政上の措置及び税制上の措置等	
市町村が行う空き家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空き家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)。	
施行日：平成27年2月26日(※関連の規定は平成27年5月26日)	

出典：「空き家等対策の推進に関する法律関連情報」(国土交通省)

この法律では、国が定めた基本指針に基づき市町村が対策計画を策定し、都道府県は技術的な助言を行うなど、行政の役割分担が明確になった。対策計画では空き家の実態調査を踏まえ、重点地区での所有者による適切な管理や利活用、除却後の方針のほか「特定空家等」に対する措置などが定められることになった。

「特定空家等」は、特に倒壊の危険などがあるものを指し、これに指定されると自治体による立入調査や所有者に対する修繕・除却に関する助言、指導、勧告、命令、行政代執行（命令等に従わない場合）が可能となった。対策計画に基づく施策費の補助や地方交付税の拡充も示され、税制では特定空家等の固定資産税と都市計画税の住宅用地特例^{*}の適用除外が平成 27 年度の税制改正大綱に明記され、危険な空き家の除却や適正管理を促す方針が示された。

※固定資産税の住宅用地特例：課税標準額を 200 ㎡以下の部分は 6 分の 1、200 ㎡を超える部分は 3 分の 1 に減額。

※都市計画税の住宅用地特例：課税標準額を 200 ㎡以下の部分は 3 分の 1、200 ㎡を超える部分は 3 分の 2 に減額。

また、所有者が明らかでない場合の特定方法については、不動産登記簿や住民票、戸籍謄本、固定資産課税台帳に記載された情報や、個人情報保護条例等で目的外利用が制限されている氏名・住所等については、必要な限度内で市町村が内部利用できるようになった。空き家対策は所有者などの理解と協力が不可欠であり、この法律だけで問題が直ちに解消される訳ではないが、これまで市町村が展開してきた取り組みを促すものとして、今後の着実な進展が期待される。

図表 8 行政における取り組みと庁内外との連携



出典：「空き家問題に取り組むにあたって」(国土交通省 2015年2月)

行政の役割は所有者の
特定と支援・規制

市町村では、関係部局が連携して現状調査から支援や規制の対策を検討し、所有者に管理等の選択肢を提示する役割がある（図表 8）。特に売買や賃貸等では、「売り手・貸し手」と「買い手・借り手」のマッチングや事前のカウンセリングが重要となるため、行政だけでなく地域住民やNPO、業界団体などの協力と連携がカギとなる。

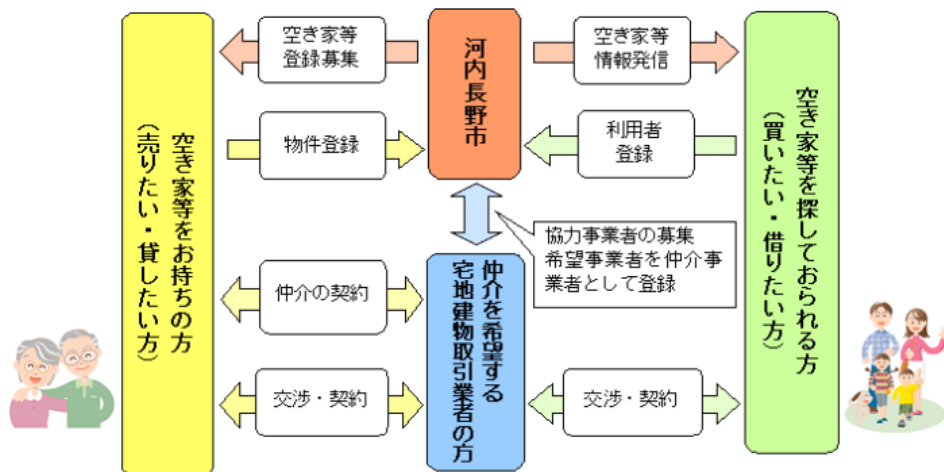
2014年10月時点で、全国401の自治体が空き家条例を設けている。先行する群馬県下仁田町など多くの自治体では勧告や命令、公表等の規定にとどまるが、秋田県大仙市のように空き家の倒壊防止のため代執行を行うケースも増えている。東京都足立区では勧告に従った場合、解体費の半額を助成する制度（上限100万円）を設けており、所有者の同意を前提に危険な外壁の除去などを有償で行う例もみられる。

自治体で最も多い施策は、売却等を支援する空き家情報の提供である。空き家バンクは、自治体が不動産事業者や関係団体等と連携し、所有者から登録された空き家を、買い手や借り手とマッチングさせる制度である（図表 9）。多くの自治体では物件の募集や検索用の専用

図表 9 自治体における空き家対策の取り組み例

■空き家バンク制度(大阪府河内長野市)の例

- 個人が所有する空き家等の有効活用を通じて、河内長野市への定住促進と地域の活性化を図る
- 空き家等の売買・賃貸・マイホーム借上制度の利用を希望する所有者と、利用希望者のマッチングを行う
- マイホーム借上制度は、一般社団法人移住・住みかえ支援機構がシニア(50歳以上)のマイホームを最長で終身にわたって借上げ転貸し、安定した賃料収入を保証するもの。建物の登録には一定の要件があり、所定の手数料が必要となる
- 登録住宅は、賃貸目的で建築された住宅、売買・賃貸に適さない住宅、主に不動産業を営むものが所有する住宅以外



※空き家等には、空き地を含みます。
 ※市では空き家等の仲介を行いませんので、市に登録した宅地建物取引業者に仲介していただく必要があります。物件の交渉や契約については市は直接関与しませんので、契約等に関するトラブル等があった場合は当事者間及び仲介する宅地建物取引業者間で解決するものとします。
 ※空き家等の仲介に際しては、宅地建物取引業者等が定める仲介手数料が発生します。

出典：河内長野市ホームページ

サイトを設けており、改修費の補助や相談窓口の紹介を行う例もある。実際の取引は、自治体に登録する不動産事業者等を通じて行うことになる。全国の空き家バンクを紹介するポータルサイトもあり、(公財)不動産流通推進センターが提供する「不動産ジャパン」の「空き家情報提供サイト」でも空き家情報を見ることができる。

3. 民間事業者が提供する空き家関連サービス

空き家サービスは段階に応じて適切に利用

民間事業者等が提供する空き家関連サービスについては、建物の状態に応じて空き家の予備軍をはじめ、現状維持、利活用、除却などのタイプに分けられる(図表10)。対応の方針や利用サービスのメニューは変わるため、各段階において十分な検討が必要となる。

所有者が居住状態にある空き家予備軍については、空き家にしないための「予防」が重要となる。高齢者世帯では、生活に便利な住宅への転居や親族との同居、施設等への入居など、将来の住み替えに備えた相談サービスや当面の見守り・家事代行サービス等が求められる。

図表10 空き家に関する主な利用サービスのタイプ

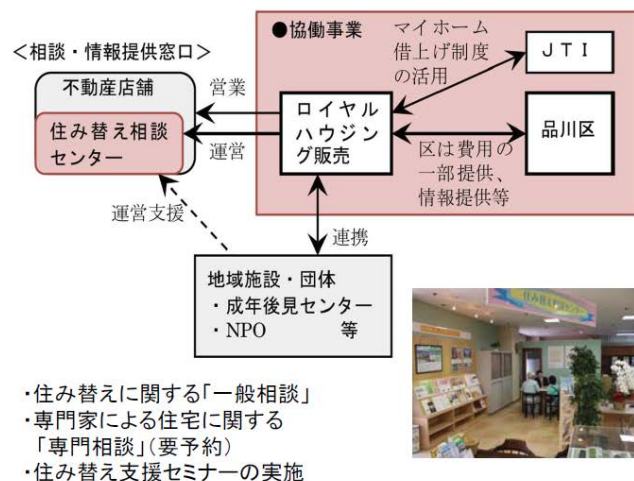
[建物の状態]	[対応の方針]	[利用が考えられるサービスや用途の例]
空き家予備軍	予 防 (所有者等が居住)	<ul style="list-style-type: none"> ●住み替え相談サービス ●見守り・家事代行サービス ●マイホーム借り上げ制度(JTI)
空き家(現状維持)	管 理 (誰も居住・利用しない)	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅の維持管理サービス (定期巡回による確認・清掃等)
空き家(利活用) 〈改修等を伴うことが多い〉	自己利用 (親族等が利用)	<ul style="list-style-type: none"> ●親族・相続人等が居住・利用 (修繕・クリーニングサービス)
	賃 貸 (所有したまま収益化)	<ul style="list-style-type: none"> ●建物の賃貸仲介(福祉施設等への転換も) ●貸主DIY賃貸、建物の部分賃貸 ●一旦、建物を除却して賃貸住宅に建て替え
	売 却 (土地・建物を手放す)	<ul style="list-style-type: none"> ●土地・建物の売買仲介(古家付き) ●建物だけの売買仲介(借地) ●不動産事業者による買取再販
危険な放置空家等 (除 却)	賃 貸 (土地を所有したまま収益化)	<ul style="list-style-type: none"> ●コインパーキング ●トランクルーム、資材置き場等 ●貸し農園
	売 却 (土地を手放す)	<ul style="list-style-type: none"> ●土地の売買仲介 (更地にして市場性を高める)
	寄付等 (土地を手放す)	<ul style="list-style-type: none"> ●自治体等へ寄付・使用貸借 (ポケットパーク・防災空地化等)

出典:「不動産ジャパン・空き家特集」(公財)不動産流通推進センター

図表 11 空き家の予防に関する支援策の例

- 八潮地区住み替え相談センター(東京都品川区)
 - ・空き家になる前に、所有者に物件の処分(売買・賃貸・除却)について検討してもらう。
 - ・地区内の世代のバランスと活力ある地区を目指して、品川区、ロイヤルハウジング販売㈱、(一社)移住・住みかえ支援機構が協働して、「住み替え相談センター」を開設。品川成年後見センター、八潮在宅介護支援センター等の協力団体と連携し、高齢者の住み替えをトータルサポート。

【相談業務の運営・連携体制】



- ・住み替えに関する「一般相談」
- ・専門家による住宅に関する「専門相談」(要予約)
- ・住み替え支援セミナーの実施

出典:「空き家問題に取り組むにあたって」(国土交通省 2015年2月)



こうしたサービスは、各地の NPO 法人や不動産業界団体、社会福祉法人等が提供していることが多いため、必要な場合は地元の自治体等に問い合わせると良い。

空き家対策の本丸は「予防」

空き家対策で重要となる「予防」では、行政が事業者や関係団体等と連携して相談業務に取り組む施策もみられる(図表 11)。東京都品川区では、不動産事業者や(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)と協働して住み替え相談センターを開設。専門家による相談等を通じて、空き家になる前に所有者に売却や賃貸を検討してもらい、福祉団体等とも連携しながら住み替えを支援する体制を構築している。

(一社)移住・住み替え支援機構が 2006 年 10 月から提供するマイホーム借り上げ制度は、シニア世帯(50 歳以上)が所有する持家を同機構が終身で借り上げ、3 年の定期借家契約等で子育て世帯等に転貸(期間指定も可)するもの。取扱件数はこれまで全国で 600 件以上だが、比較的広い個人宅を空き家になる前に賃貸する方法として注目される。

所有者にとっては、将来自宅に戻りたい場合や子世帯に相続させる場合にも利用可能で、空き家(家賃)保証も付いている。賃借人も良質な住宅を敷金なしで借りられるほか、壁紙などの改修が可能な点がメリットである。ただ、対象となる住宅は一定の耐震性を確保する(満たない場合は耐震改修する)必要があり、借上家賃は相場より安くなる点に注意が必要である。

増えている空き家の 管理サービス

既に空き家となり当面利用しない場合は、建物の劣化を防ぐために適切な維持管理が求められる。遠隔地など自分で管理が難しい場合を対象に、ここ数年で不動産会社や警備会社、NPO 法人等が提供する空き家の管理サービスが拡大している。その内容は、月1回程度の定期巡回による通風・換気や清掃、郵便物の整理などが中心で、目視による傷み具合の確認や内部の雨漏り確認などを行うケースもある(図表12)。

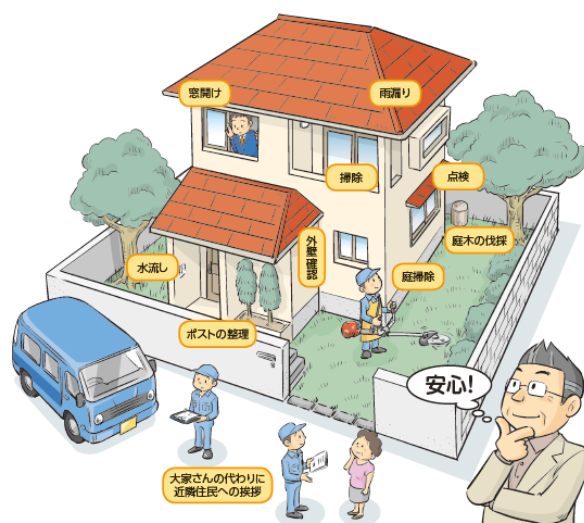
ただ、空き家に家財を残している場合や鍵を預ける場合の契約内容については、十分チェックする必要がある。巡回時の確認方法や報告の仕方も含めてサービスのメニューや水準は事業者によって異なるため、業務内容と料金のバランスを十分検討することが必要である。

図表12 空き家ビジネスに関する事例

■標準的な空き家管理サービスの例

サービス内容	見回る際に行っている割合	サービスの概要
通風、換気	75.0%	窓、扉などの開口部を一定時間開放し、建物内の空気を入れ替えることで、カビ等の発生を防ぐ
清掃	64.6%	床、家具等の拭き掃除、掃き掃除 (清掃の範囲や内容は顧客の要望による)
庭木の状態確認	58.3%	敷地内の植栽や雑草を確認し、伸びすぎている場合には顧客に報告
郵便ポスト内の整理整頓等	58.3%	郵便ポストにチラシ等の投函物が溜まっていないかを確認 溜まっている場合は、顧客に連絡し処理方法を確認
建物の外観確認	54.2%	建物外観を目視で確認し、外壁にひびが入っていないか、 屋根瓦などが剥がれていないかなどを確認
通水	31.3%	台所、洗面所などの水道の通水
建物内部確認(雨漏り確認)	20.8%	建物内を点検し、雨漏りや壁紙の剥がれ等を確認

出典:「空き家管理サービスにおける標準的なサービス内容および提供要領」空き家ビジネス推進協議会

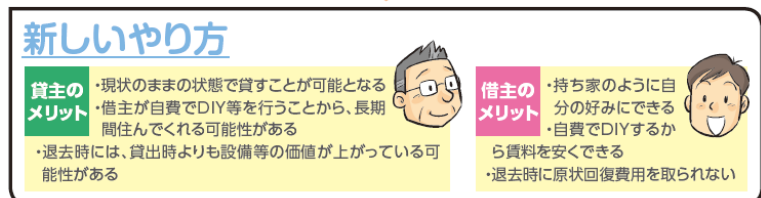


出典:「個人住宅の賃貸活用ガイドブック」(国土交通省 2014年3月)

■借主DIY型賃貸



借主が修繕等を行えば双方にメリットが発生



出典:「個人住宅の賃貸活用ガイドブック」(国土交通省 2014年3月)

■部分(パーシャル)賃貸



出典:「未来につながる空き家管理と利活用／パーシャル賃貸システム」((一社)大阪府不動産コンサルティング協会 2015年2月)

広がる様々な
利活用サービス

修繕が必要な空き家では DIY 型賃貸も一考の価値がある。従来の賃貸物件の修繕費負担は貸主側がほとんどだったが、最近では借主側が自費で室内をリフォームできる DIY (Do It Yourself) 型賃貸が広がりつつある。既往の流通物件をみると、躯体に影響のない範囲でリフォームが認められ、退去時の原状回復義務もないが、造作の買取請求は認められないケースが多いようである。

空き家の賃貸では劣化した箇所を改修する必要性が高いため、修繕費の負担がネックであったが、この方法では貸主は修繕費をかけずに現状のまま賃貸でき、DIY 費用を負担した借主の長期入居も見込めるため、安定経営につながる事が考えられる。

借主も自分好みに改修でき、自費で DIY するため賃料を相場より安くできるほか、原状回復費用がないことがメリットとなる。この方法を推奨する国土交通省ではガイドブックも作成しており、以下の URL で確認できる。

(URL→<http://www.mlit.go.jp/common/001039342.pdf>)

空き家を物置代わりにしている所有者も多いが、居室の一部をトランクルームにし、その他の部分を貸し出す部分(パーシャル)賃貸という考え方も提唱されている。また、戸建住宅の空き家をシェアハウ

スや地域の福祉施設・交流施設に転換するケースもある。最近では、民泊がブームとなっているが、合法的な扱いは特区エリアや条例が制定された大阪府などでの対応にとどまり、一定以上の滞在日数を求めるなど各種の制約も残るため、国の制度が固まるまで当面は様子見となろう。いずれにしても、空き家の利活用には改修費用を伴うケースが多くなるが、建物の状態ならびに地域のニーズを的確に捉えることで、空き家活用の選択肢は着実に広がっていくものと考えられる。

※参考資料：「不動産ジャパン・空き家特集」（公財）不動産流通推進センター

特集 成約物件の販売履歴

仲介現場では、売り出しから成約に至る価格の変化や成約日数の推移等について感心が高い。今回は、成約と新規登録物件の個別の比較に基づき、中古マンションと戸建住宅の登録から成約に至る期間や価格の変化、価格の開差状況等から売り出し価格の設定水準について捉える。

1. 時系列による成約日数・価格開差率

- 15年10～12月期の成約日数は、中古マンションが56.5日、中古戸建は82.5日と、中古戸建は相対的に取引が行われにくい状況にあり購入需要の弱さが表れている（図表1）。
- 価格開差率は時系列で大きな変化はみられないが、中古マンションはマイナス3.6%、中古戸建はマイナス5.3%と、中古戸建市場では売り出し価格で成約しづらい状況にあることがわかる。

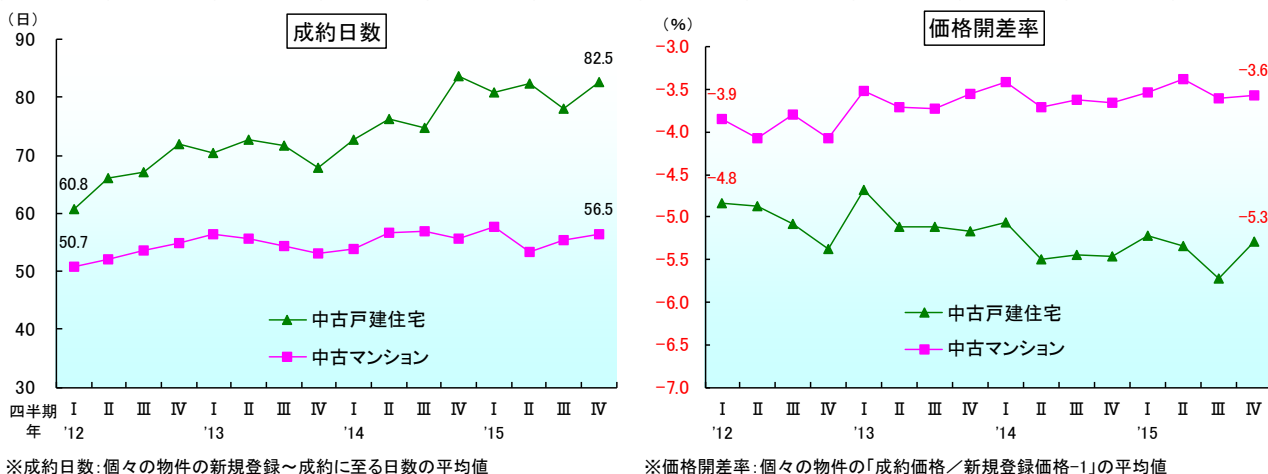
2. 物件属性別の成約日数・価格開差率

- 成約日数と開差率は経年物件ほど拡大する傾向にあり、古い物件ほど値引幅は拡大し価格交渉力が弱くなることがわかる。
- 住戸規模の大きな物件ほど開差率や成約日数は縮小する傾向にあり、ファミリータイプなど一定規模以上のボリュームゾーンの物件は取引されやすい。
- 成約日数と開差率は高層マンションほど縮小し、5階以下と20階以上の成約日数の差は20日以上で、地上20階以上の開差率はマイナス2.5%と値引されにくい状態にある。

3. 価格開差率にみる売り出し価格の分析

- 中古マンションでは、開差率マイナス5%未満で成約した割合が最多で0%（値引なし）と合わせて4分の3を占め、購入者の希望価格（相場）を意識した値付けが行われていることがわかる。
- 中古戸建の開差率は0%が最も多く、需要の弱さから中古マンションより相場に沿った値付けが行われている（強気の値付けが難しい）様子がうかがえる。
- エリア別の開差率をみると、中古マンションで大阪市や大阪府他、兵庫県他が相場よりやや高い水準で売り出されており、中古戸建では京都府や滋賀県などで相場を意識した値付けが行われている可能性がある。

図表1 近畿圏における成約期間・価格変更状況の推移



1. 時系列による成約日数・価格開差率

成約日数・開差率が示す
中古戸建需要の弱さ

近畿圏不動産流通機構の登録データでは、新規登録物件と成約物件番号のリンクによる物件の個別対比が可能だが、今回は物件の登録開始から成約に至る取引履歴の状況等について整理する。ここでは、個々の新規登録物件と成約物件を比較することで、売り出しから成約に至る期間や価格の変化、成約・新規登録価格の開差状況による売り出し価格の設定水準について、価格帯や築年帯、面積帯別などの物件属性による違いについて捉えることにする。

新規登録から成約に至る成約期間や価格変更状況について、2012～15年までの動きを捉えると、登録から成約までの日数は、12年1～3月期中古マンションで50.7日、中古戸建は60.8日だったが、15年10～12月期は中古マンションが56.5日（プラス5.8日）、中古戸建住宅は82.5日（プラス21.7日）まで延びた。中古戸建は中古マンションに比べて成約日数が長く、過去4年間の成約日数の伸びも大きい。中古戸建は相対的に取引が行われにくい状況にあり、購入需要の弱さが表れている（P1・図表1）。

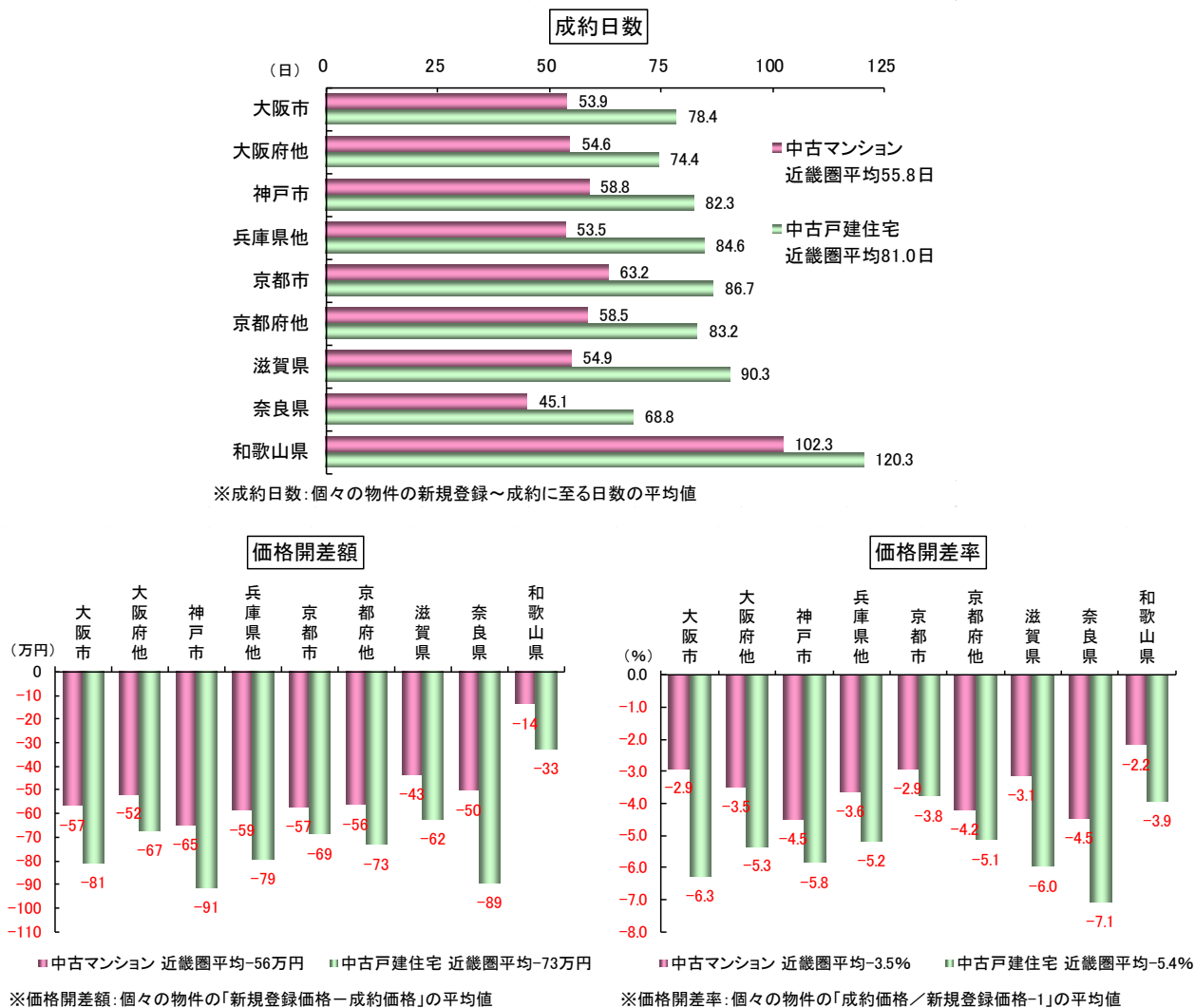
一方、価格変更の状況を新規登録価格と成約価格の開差率（売出価格からの値引幅）をみると、時系列で大きな変化はみられないが、中古マンションは12年1～3月期のマイナス3.9%から15年10～12月期は同3.6%へ0.3ポイント縮小した。これに対し、中古戸建はマイナス4.8%から同5.3%へと0.5ポイント拡大し、中古戸建市場では価格面でも成約しづらい状況にあることがわかる。

ちなみに、毎号の「市況トレンド」で示している価格乖離率は、成約物件と新規登録物件の市場全体の平均価格を対比させたものであり、この場合の新規登録価格には成約に至らなかった（売り出し価格が需要と乖離した）物件も含まれる。当該数値は時系列で大きく変動するが、これは市場全体の需給の強弱を示すための指標であり、この特集で示す数値とは性格が異なるものである。

成約日数短い
奈良県・大阪府など

同様の考え方で府県地域別の成約日数を捉えると、15年の中古マンションは奈良県が45.1日で最も短く、和歌山県が102.3日で最も長い（図表2）。近畿圏平均（55.8日）より短いのは大阪市、大阪府他、兵庫県他、滋賀県で、こうしたエリアでは中古マンション取引が行われやすい状況にある。中古戸建も奈良県が68.8日で最も短く、和歌山県が120.3日で最も長い。近畿圏平均（81.0日）より短いのは奈良県以外に大阪市、大阪府他である。

図表2 エリア別の成約期間・価格変更状況（2015年）



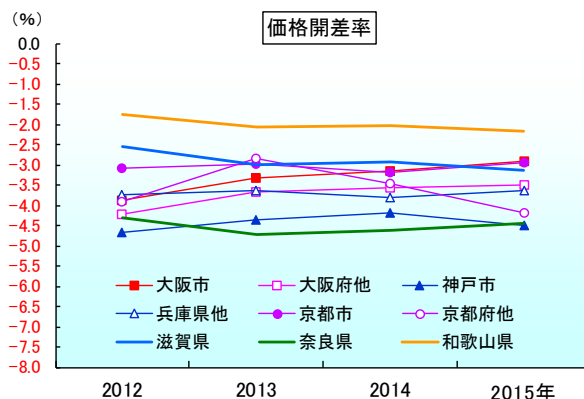
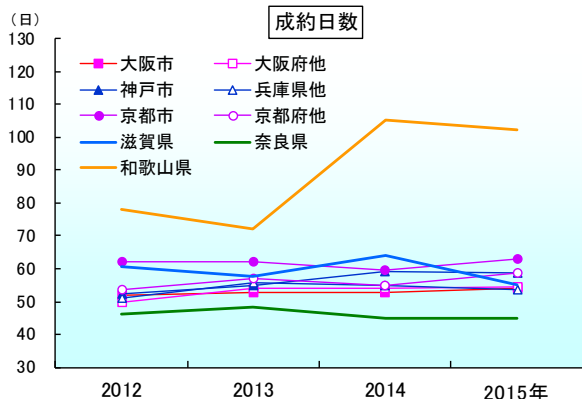
開差率が示す京都市などの需要の強さ

中古マンションの価格開差額は、和歌山県がマイナス14万円で最も小さく、神戸市がマイナス65万円で最も大きい。開差率はマイナス2.2%の和歌山県以外に大阪市や京都市も同2.9%と低い。開差率で近畿圏平均（マイナス3.5%）を下回るのは、和歌山県・大阪市・京都市に加え滋賀県も低い。和歌山県の低さは価格が安く値引き余地が少ないためとみられるが、大阪市や京都市は需要の強さ（売り出し価格に近い水準で成約する傾向）が現れていると考えられる。

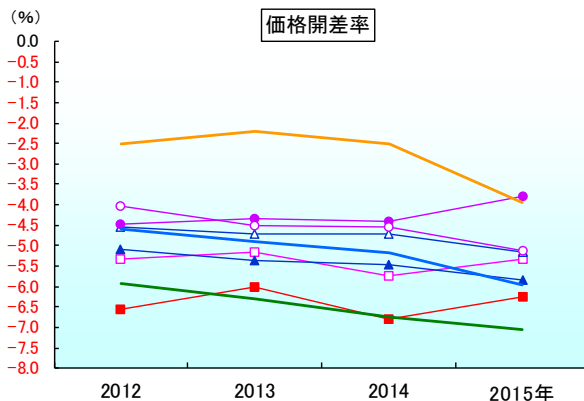
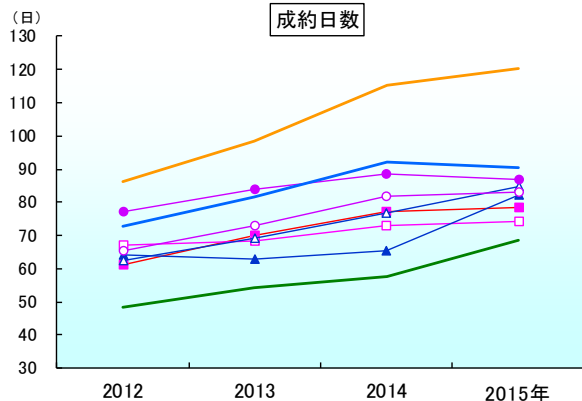
中古戸建の開差額も、和歌山県がマイナス33万円で最も小さく、神戸市がマイナス91万円で最も大きい。開差率は京都市がマイナス3.8%で最も低く、奈良県が7.1%で最も高い。中古マンションとともに中古戸建でも京都市の需要の強さがうかがえるが、成約日数が短く開差率が高い奈良県では、成約に向けて値引きが行われやすい状況にあるとみられる。

図表3 エリア別の成約期間・価格変更状況の推移

■中古マンション



■中古戸建住宅



※成約日数:個々の物件の新規登録～成約に至る日数の平均値

※価格開差率:個々の物件の「成約価格/新規登録価格-1」の平均値

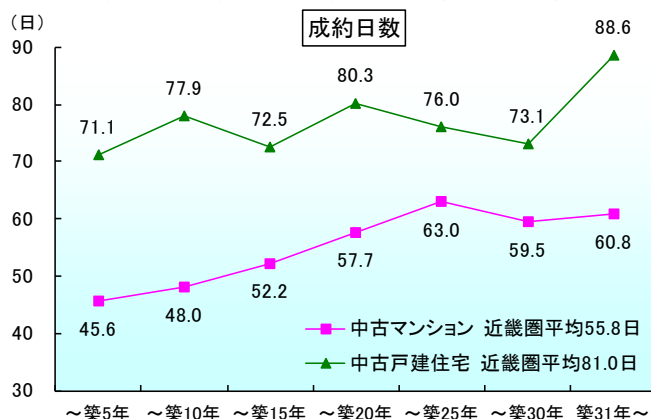
エリア別の過去4年間の推移をみると、中古マンションの成約日数では和歌山県を除いてほぼ横ばいであり、開差率も大きな変化はない。これに対し、中古戸建の成約日数と開差率は各エリアとも概ね拡大傾向にあり、近畿圏全般に中古マンション市場に比べて中古戸建は成約しづらい状況にあることがわかる。

2. 物件属性別の成約日数・価格開差率

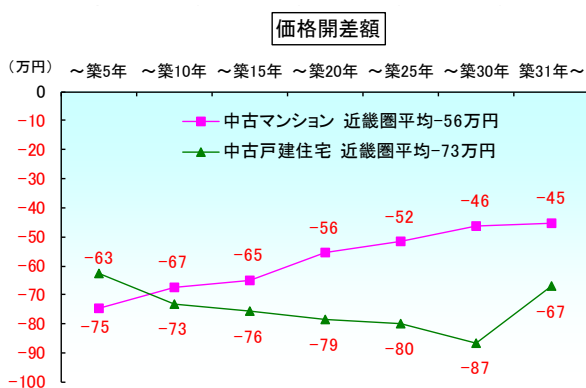
成約日数と開差率は
経年物件ほど拡大

築年帯別にみると、中古マンションでは築15年以下で近畿圏平均を下回り、最も短い築5年以下の物件は平均45.6日で成約している。最も長いのはバブル崩壊直後の90年代前半に当たる築20～25年で、成約まで平均63.0日を要している。中古戸建では、件数シェアの高い築31年以上(15年が35.0%)の成約日数が長く、築30年以下の物件はいずれも近畿圏平均を下回る。しかし、築30年以下の成約日数は大差なく総じて弱含みの傾向にある(図表4)。

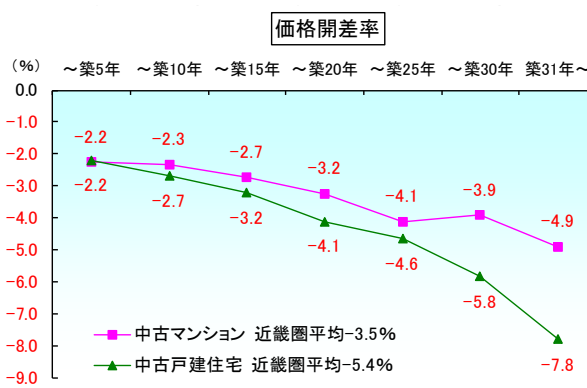
図表4 築年帯別の成約期間・価格変更状況 (2015年)



※成約日数:個々の物件の新規登録～成約に至る日数の平均値



※価格開差額:個々の物件の「新規登録価格-成約価格」の平均値



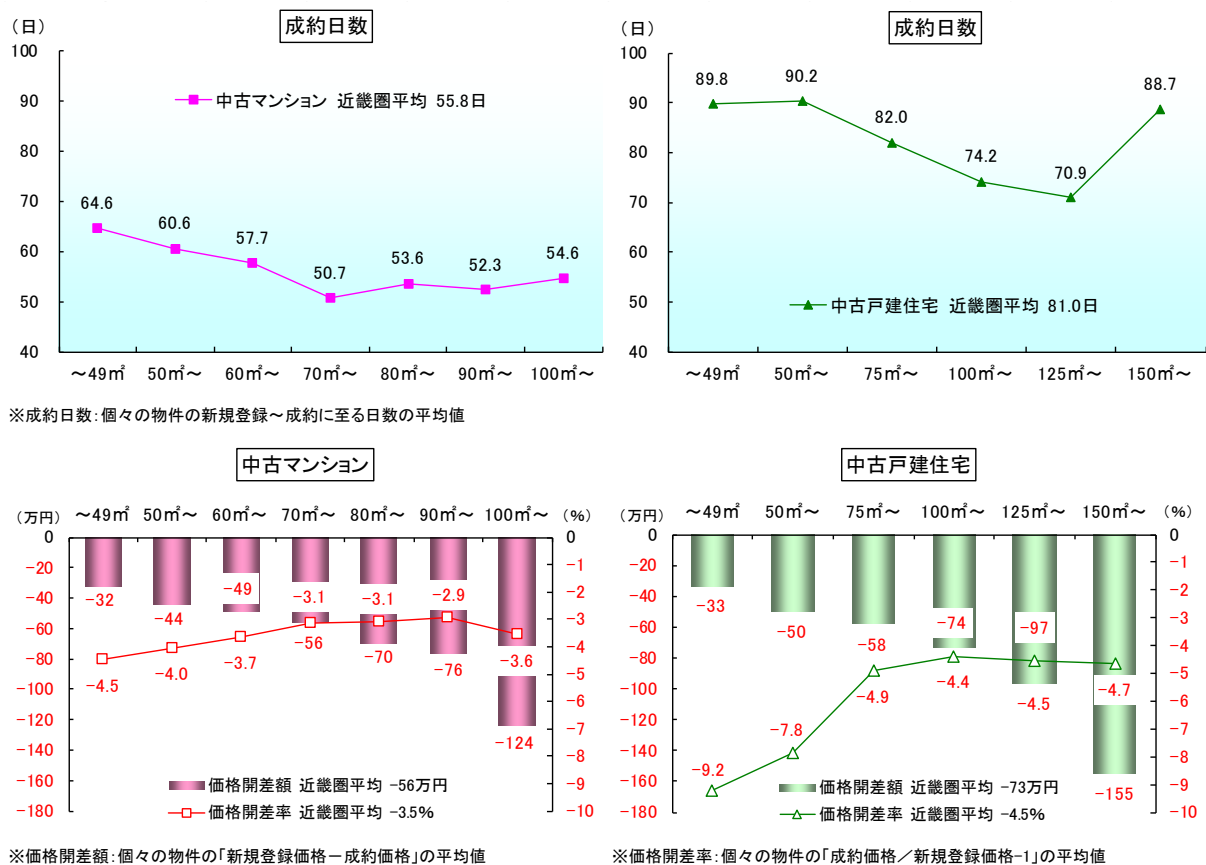
※価格開差率:個々の物件の「成約価格/新規登録価格-1」の平均値

ファミリータイプでは
成約日数・開差率縮小

中古マンションの開差額は、物件価格が安くなる築16年以上で近畿圏平均より小さくなる。中古戸建も物件価格が安い築31年以上に加え、需要が強いと考えられる築5年以下の物件も近畿圏平均を下回る。中古戸建の開差額が経年化に応じて縮小しないのは、戸建価格が地価の影響を受けやすく、経年物件でも地価水準の高いエリアが存在するためとみられる。ただ、開差率は中古マンション・戸建とも経年物件ほど拡大する傾向にあり、中古マンションでは築21年以上、戸建は築26年以上で近畿圏平均を上回る。古い物件ほど値引幅は広がり、価格交渉力は弱くなるのがわかる。

専有・建物面積別では、価格が上昇する住戸規模の大きな物件ほど開差額も大きくなるが、開差率や成約日数は縮小する傾向にある。中古マンションの成約日数は49㎡以下が平均64.6日で最も長く、70㎡以上では近畿圏平均を下回り、ファミリータイプを中心とする物件の成約日数は短い。中古戸建も同様に、75㎡未満や150㎡以上は近畿圏平均より成約日数が長くなるが、100～150㎡未満は70日台と

図表5 専有・建物面積別の成約期間・価格変更状況 (2015年)



短くなる傾向にある (図表5)。このように、一定の住戸規模を持つ物件は取引されやすいことがわかる。

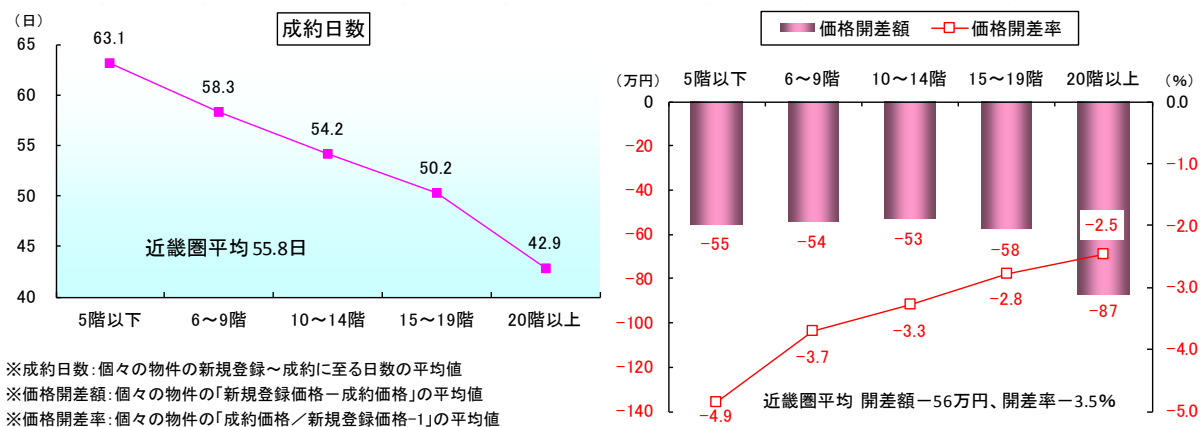
中古マンションの開差率は70~100㎡未満が近畿圏平均を下回り、中古戸建も100~150㎡未満で近畿圏平均以下となる。成約日数と同様に、ゆとりあるファミリータイプの物件は開差率が小さくなり、取引されやすい状況にある様子がうかがえる。

**高層マンションほど
取引されやすい状況に**

中古マンションの建物階層別についてもみておくと、成約日数は高層マンションほど短くなる傾向にある。近畿圏平均を下回るのは10階以上の建物で、10~14階は54.2日、15~19階は50.2日、20階以上は42.9日まで縮小する。一方、5階以下は成約まで63.1日かかっており、20階以上との差は20日以上に及び。

開差額は14階以下が近畿圏平均を下回り、15~19階もマイナス58万円にとどまるが、高額の高層マンションを含む20階以上になると同87万円に拡大する。ただ、開差率は高層物件ほど縮小し、最も低い20階以上はマイナス2.5%と値引されにくい状態にあることがわかる (図表6)。

図表6 中古マンション地上階層別の成約期間・価格変更状況 (2015年)



3. 成約・登録価格の差異からみた売出価格の分析

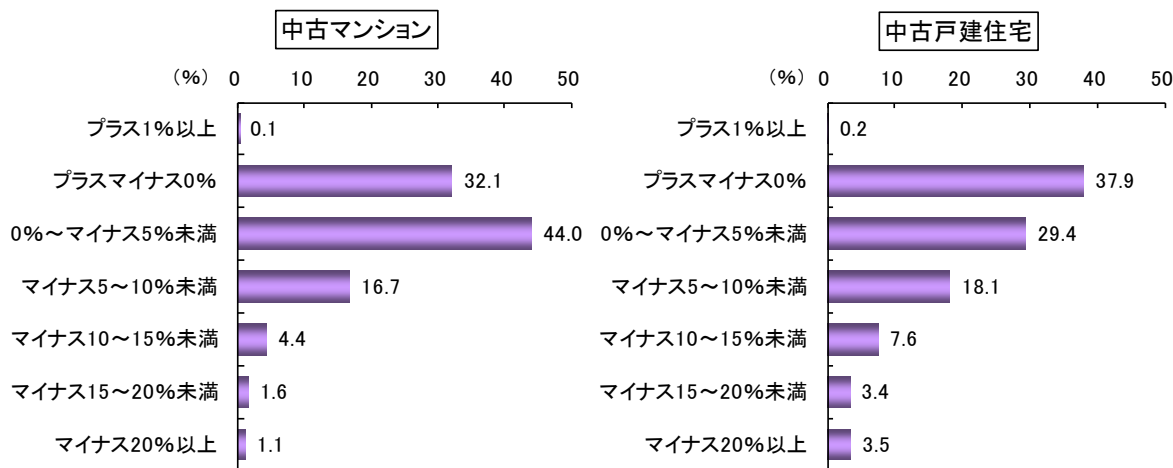
開差率は95~100%が最多

最後に、新規登録価格に対する成約価格の開差率ごとの分布をみておく。ここでは、開差率帯ごとの成約件数分布を示すことで、売り出し価格の設定水準(どの程度の水準が最も成約しやすいか)について把握する。

中古マンションにおける15年の開差率の分布をみると、0%~マイナス5%未満(値引幅5%未満)で成約した割合が44.0%で最多となった(図表7)。次いで多いのが0%(値引なし)で32.1%を占め、売り出し時と同じ価格で成約している物件も多くみられた。売り出し価格から5%以内の値引きで成約した比率は、全体の約4分の3のほり、最終的に契約に至った物件の大多数は、購入者の希望価格(相場)を意識した値付けが行われていたことがわかる。

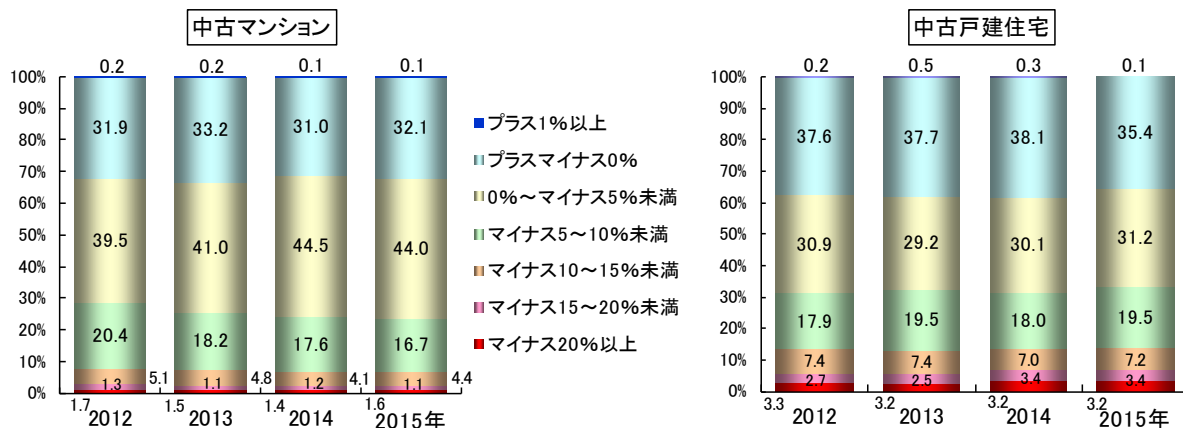
図表7 近畿圏の成約価格と新規登録価格の開差率の件数分布

■開差率ごとの成約件数分布状況



※開差率:成約価格/新規登録価格-1

■開差率の暦年推移



※開差率: 成約価格／新規登録価格

中古戸建の開差率は 0%が 37.9%を占め最も多いが、需要の弱さから中古マンションより相場に沿った値付けが行われている（強気の値付けが難しい）様子がうかがえる。ただ、マイナス 5%以上の比率も 32.6%と高く、全体の 3 割以上は 5%以上の値引きを経て成約している実態がある。過去 4 年間の推移をみても、こうした比率に大きな変化はなく、中古マンションは 0%～マイナス 5%未満、中古戸建は 0%が最も多い。

大阪市等で低い
中古マンション開差率

次に、エリア別の開差率をみると、中古マンションでは大阪市や大阪府他、兵庫県他では 0%～マイナス 5%未満の比率が近畿圏平均を上回り、売り出し価格が相場よりやや高い水準（強気）で設定されている可能性が考えられる。一方、中古戸建で開差率 0%の比率が近畿圏平均を上回るのは、京都市や京都府他、滋賀県、大阪府他、和歌山県で、これらの府県では需要の強さや相場を意識した値付けが行われている可能性が示唆される（図表 8）。

中古住宅の開差率
経年物件で拡大

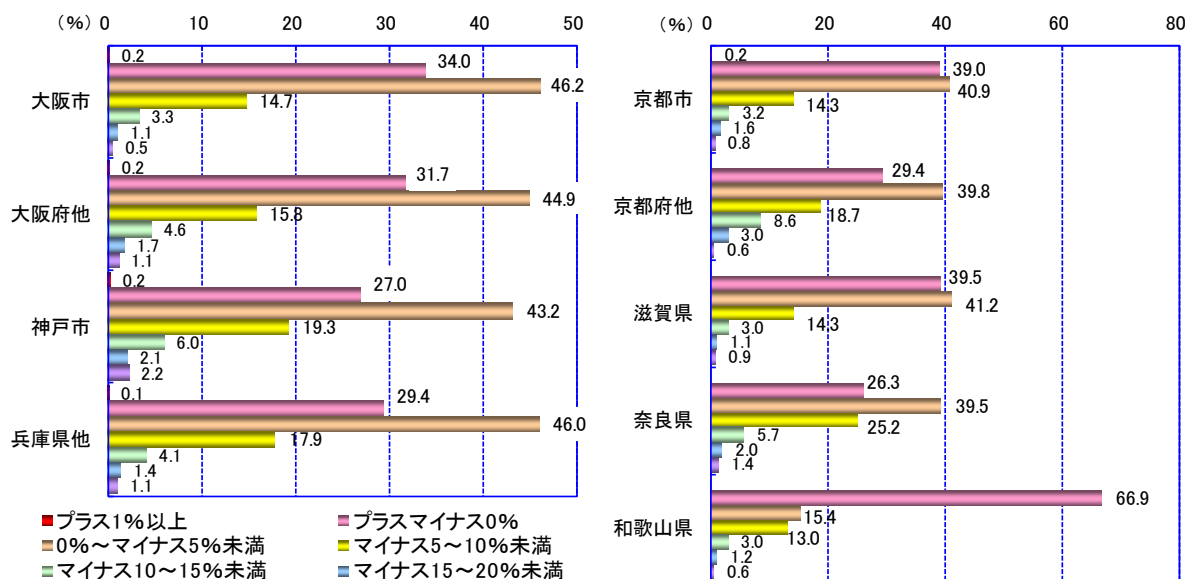
築年帯別の開差率は、前述のように経年物件ほど値引きされる比率が高い。中古マンションでは築 10 年以下の築浅物件では、ほとんど値引きのないマイナス 5%未満の開差率が 9 割近くにのぼるが、築 11 年以上ではマイナス 5%以上で成約する比率が拡大し、築 31 年以上では 3 分の 1 に達する。

中古戸建ではそうした傾向がより明確で、築 10 年以下はマイナス 5%未満の開差率が 9 割弱を占めるが、築 31 年以上ではマイナス 5%以上で成約する比率が 4 割を超える。経年物件に対する価格の下押し圧力は強く、売り出し価格を下方修正して契約に至るケースが多いと考えられる。

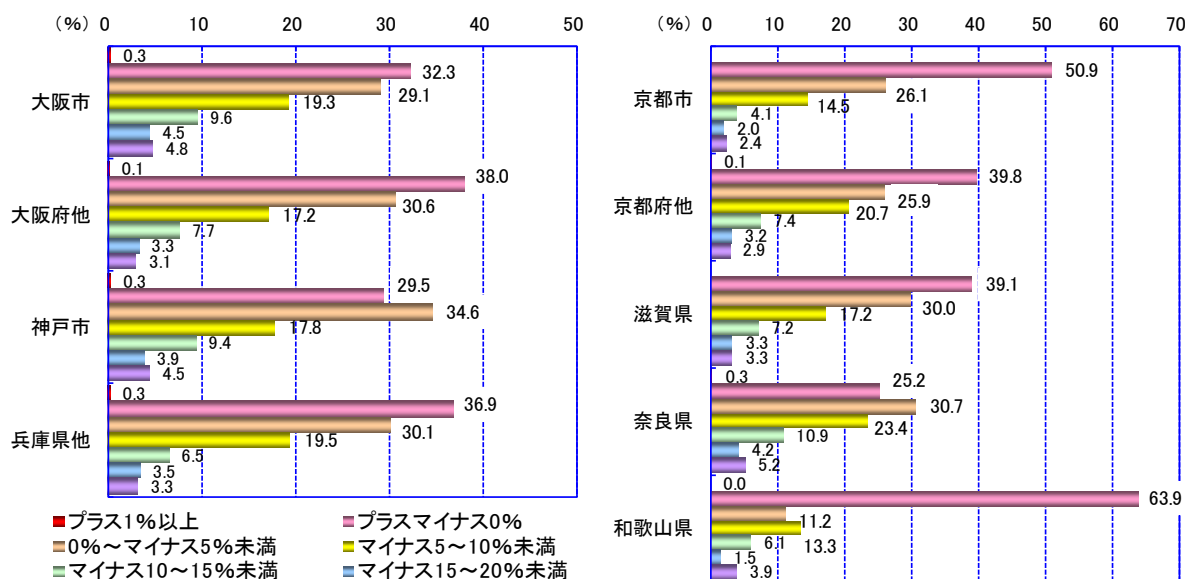
ただ、中古マンション・戸建住宅とも、開差率 0%の比率は各築年

図表8 エリア別の成約価格と新規登録価格の開差率の件数分布 (2015年)

■中古マンション



■中古戸建住宅



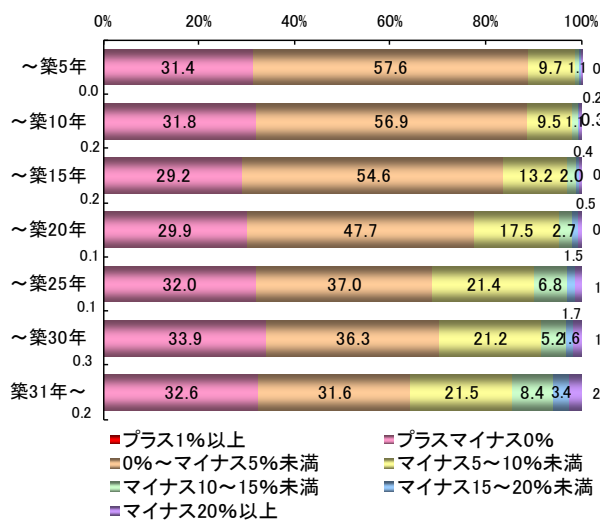
※開差率:成約価格/新規登録価格

帯とも3割前後で大きく変化していない。これは経年物件で値引幅が広がる一方で、相場を無視した売出価格の設定が困難になることも背景にあるものと考えられる(図表9)。

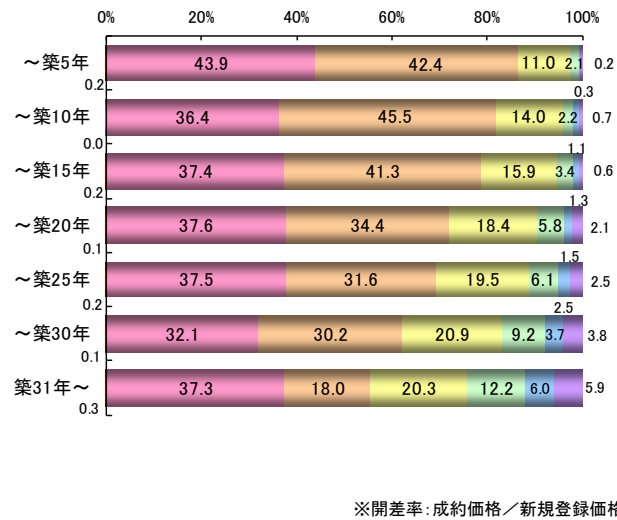
以上のように、個々の成約と新規登録物件を対比することで、物件属性別の成約日数や値引きの状態などが捉えられた。成約日数の推移からは、物件種別やエリア別の市場における需要の強弱が示され、開差率からは物件属性別の売りやすさに関する傾向が把握できた。

図表9 築年帯別の成約価格と新規登録価格の開差率（2015年）

■中古マンション



■中古戸建住宅



※開差率:成約価格／新規登録価格

また、開差率の分布からは、中古マンションと中古戸建における売
出価格の設定水準における違いについても確認できた。これまで、物
件個々の対比による需給状況はあまり把握してこなかったが、時系列
の推移も含めて一定の傾向を捉える可能性が見出せた。今後は、こ
うした分析データを継続的に作成・ストックすることで、中古住宅市場
の特徴についてより詳細な分析が可能になると考えられる。

市況トレンド 2015年10~12月期の近畿圏市場

2015年10~12月期の近畿圏市場は、中古マンション・戸建住宅とも成約件数の増加が続いた。中古マンション価格も引き続き上昇したが、上昇率は縮小している。中古戸建は成約価格の下落が続いているが、売り出し価格とともに下落幅は縮小している。

1. 中古マンション市場の動き

- 15年10~12月期中古マンション成約件数は、4,169件で前年比プラス5.1%と4期続けて増加した(図表1)。新規登録件数も前年比プラス5.1%と、3期に続けて前年同期を上回った。
- 成約価格は1,899万円で2.5%上昇し12期連続でプラスに。新規登録価格も4.4%上昇し、3期続けてプラスとなった。成約・新規登録価格は2000年以降では最も高い水準にある。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,931件と前年比4.9%増で3期連続プラス。新規登録件数は同マイナス0.8%となった。成約件数は10~12月期としては機構発足以来、最大の件数を記録した(図表2)。
- 成約価格は1,797万円と前年比で1.1%下落し、5期連続でマイナスと安価な物件取引が続く。新規登録価格もマイナス0.9%だが下落率は縮小した。

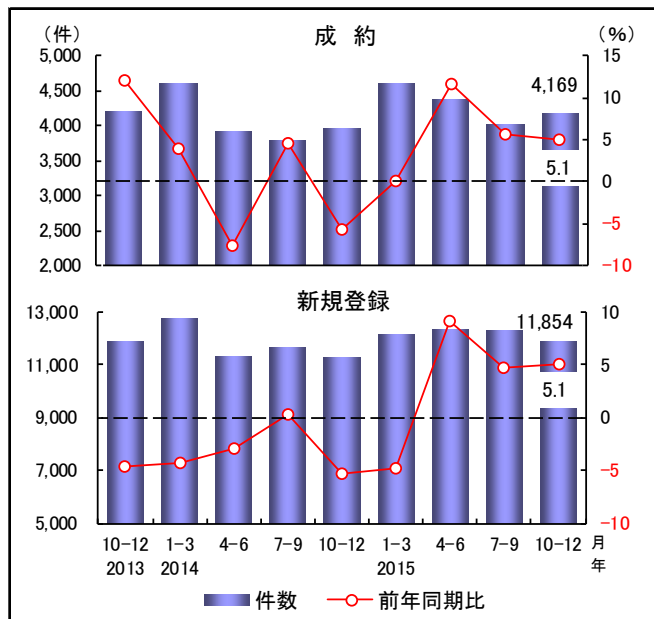
3. 近畿圏市場の方向

- 15年10~12月期中古マンション市場は、4期に続けて件数増・価格上昇の局面となった。戸建市場は中古が件数増・価格下落、新築戸建は件数減・価格上昇の局面にシフトした。

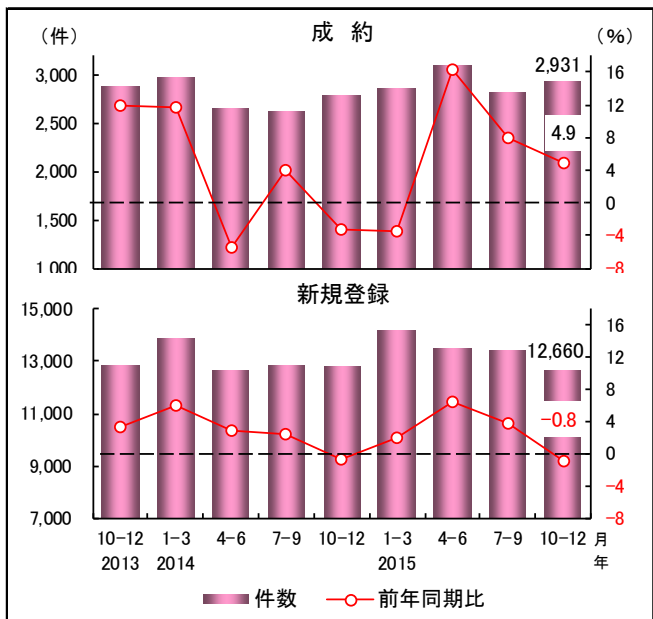
4. 関連不動産市場の動き

- 15年10~12月期の近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は3期続けて上昇したが、前期比では横ばい。大阪市・京都市・神戸市の賃料単価は、前期比でプラスとなった。
- 15年12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9月比で低下。募集賃料は、大阪・梅田と淀屋橋・本町がわずかに下落した。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



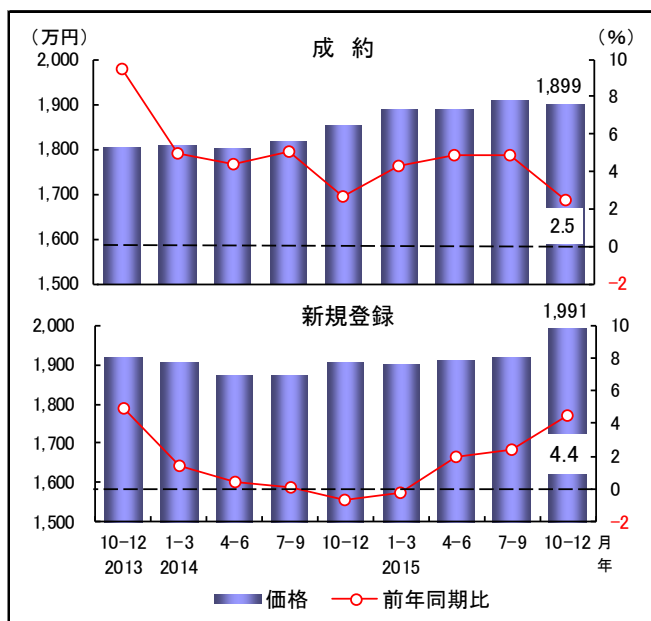
1. 中古マンション市場の動き

件数増続くが、価格の上昇率はやや低下

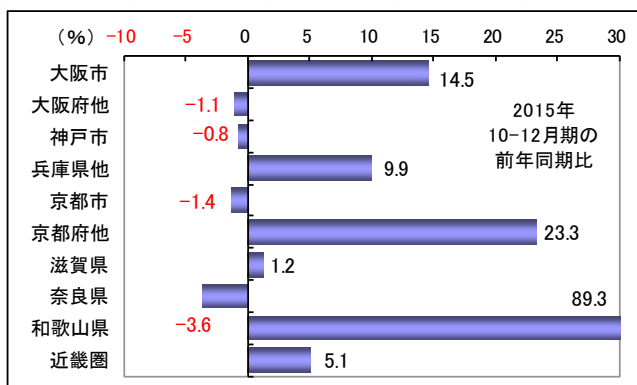
2015年10～12月期の近畿レイنزへの成約報告件数は、4,169件で前年同期比5.1%増と4期続けて増加した。10～12月期としては機構発足以来13年に次ぐ水準となった（P1・図表1）。新規登録件数は11,854件で前年比5.1%増と3期連続で前年同期を上回り、売り物件数も増加した。10～12月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は、2.84倍と7～9月期と同水準で、件数からみた需給はタイトな状況が続いている。

成約価格も引き続き上昇しており、10～12月期の平均価格は1,899万円で前年比プラス2.5%と、13年1～3月期から12期連続で上昇した（図表3）。新規登録価格は1,991万円で、前年比プラス4.4%と3期続けて上昇した。成約・新規登録価格とも2000年以降では最も高い水準を更新しているが、成約価格の上昇率はやや鈍化している。近畿圏の中古マンション市場は依然として拡大傾向にあるが、新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス1.7%と前の期から0.4ポイント拡大し、価格面からみた需給はやや緩和方向にシフトしている。

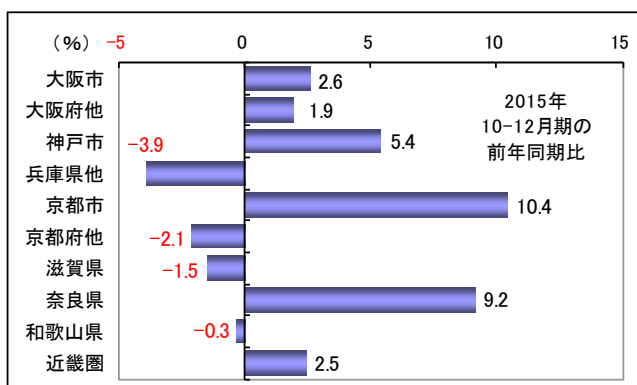
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



図表4 中古マンション件数の府県地域別増減率



図表5 中古マンション価格の府県地域別変動率



件数・価格は9エリア 中5エリアがプラスに

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10～12月期は対象9エリア中5エリアが増加した(図表4)。8エリアが増加した7～9月期に比べて減少エリアが拡大しており、10年以降では最大の件数を示したのは大阪市と和歌山県のみであった。大阪市は前年比14.5%増、京都府他は同23.3%増と高い伸びを示し、阪神間を中心とする兵庫県他が4期連続で増加したが、奈良県は7～9月期に続いて減少するなど、地域によって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(24.6%)、大阪市(22.1%)、兵庫県他(18.1%)、神戸市(14.7%)、京都市(8.6%)、奈良県(4.5%)、滋賀県(4.0%)、京都府他(2.2%)、和歌山県(1.3%)の順であった。

成約価格も5エリアで上昇したが、7～9月期に比べて下落エリアが拡大した。ただ、大阪府他と京都市は11期連続、神戸市は5期連続で前年同期を上回り、京都市は2ケタの上昇となった(図表5)。

各エリアの平均成約価格は、大阪市(2,214万円)、京都市(2,119万円)が近畿圏平均を上回り、以下、兵庫県他(1,890万円)、神戸市(1,864万円)、滋賀県(1,791万円)、大阪府他(1,780万円)、京都府他(1,410万円)、奈良県(1,321万円)、和歌山県(918万円)の順となった。大阪市や大阪府他、神戸市、京都市は10年以降で最も高い値を示した。

件数に価格を乗じた成約報告ベースの取扱高は、滋賀県を除く各地域とも前年比でプラスとなり、近畿圏全体では7.6%拡大した。

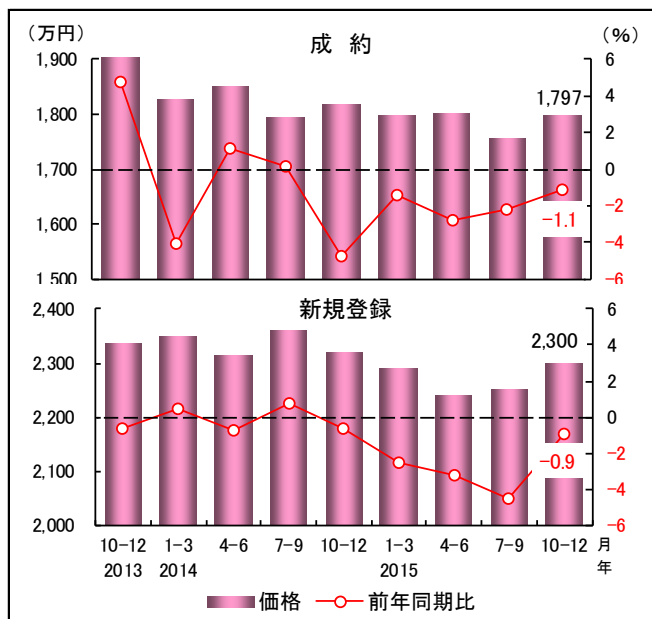
2. 中古戸建住宅市場の動き

成約件数増加の一方、 価格は下落続く

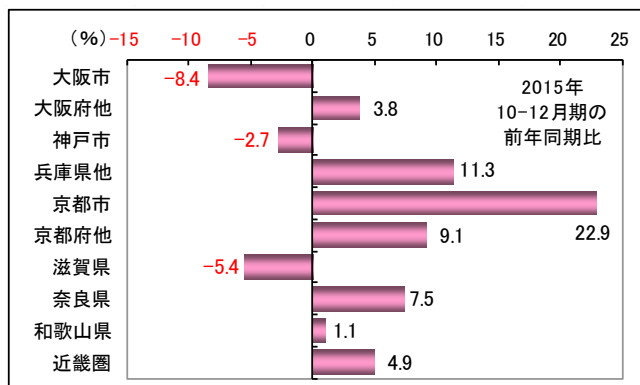
中古戸建住宅の15年10～12月期の成約件数は2,931件と、前年比4.9%増と3期連続で前年同期を上回った。10～12月期の成約件数としては機構発足以来、最大の件数を記録した。ただ、新規登録件数は12,660件で前年比マイナス0.8%と、ほぼ横ばいながら4期ぶりに前年同期を下回った(P1・図表2)。新規登録件数が減少に転じたことから、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.59倍と、件数からみた需給は3期続けてタイト方向にシフトした。

15年10～12月期の平均成約価格は、1,797万円と前年比で1.1%下落し、5期連続で前年同期を下回った。新規登録価格は2,300万円と前年比マイナス0.9%と5期続けて前年同期を下回ったが、下落率は縮小した(図表6)。成約件数は増加しているが成約価格の下落は続いており、依然として安価な中古戸建を求める動きが続いている。

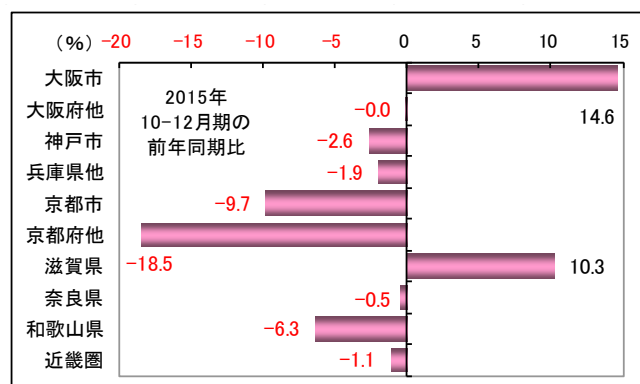
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



成約件数は6エリア増、
価格は7エリアで下落

売り出し価格の下落率が縮小し、成約価格の下落率と同水準となったことで、新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス 21.2%と、7～9月期から横ばいであった。

15年10～12月期のエリア別成約件数は、近畿圏の対象9エリアのうち大阪市と神戸市、滋賀県を除く6エリアで増加した(図表7)。7エリアが増加した7～9月期より減少エリアが1つ増えたが、大阪府他や京都市、奈良県、和歌山県は10年以降で最大の成約件数となり、主力エリアの中古戸建取引は引き続き堅調である(図表8)。

一方、成約価格は大阪市と滋賀県を除く7エリアが前年比で下落し、依然として成約価格の弱含み傾向は続く。10～12月期の成約価格は京都市(2,135万円)、神戸市(2,014万円)、兵庫県他(1,971万円)、大阪市(1,841万円)が近畿圏平均を上回り、以下、大阪府他(1,730万円)、京都府他(1,631万円)、滋賀県(1,606万円)、奈良県(1,582万円)、和歌山県(1,013万円)の順であった。10年以降で最も高い水準を示したのは、大阪市のみであった。成約件数の増加が続き、10～12月期の近畿圏全体の取扱高は前年比で3.8%拡大し、京都市は2ケタ増、大阪市は5期続けて前年比増となった。

3. 近畿圏市場の方向性

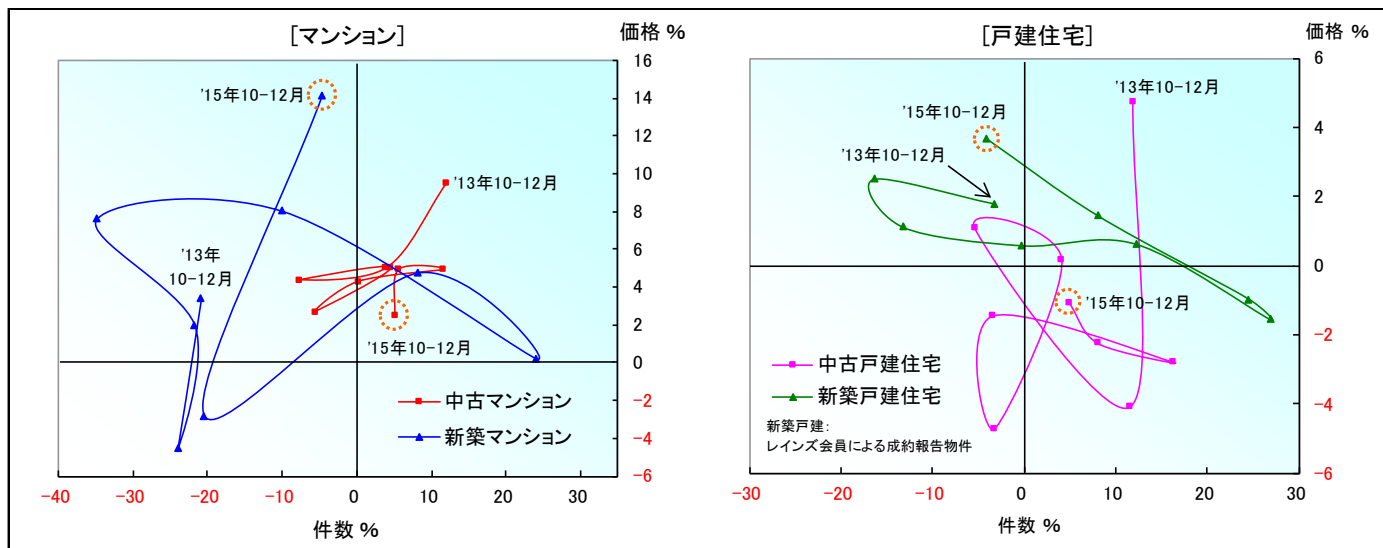
やや減速も中古マンション市場は拡大継続

成約件数と成約価格の前年同期比から足元の市況ポジションを捉えると、15年10～12月期中古マンション市場は、4期連続で件数増・価格上昇の局面で推移した。一方、新築マンション市場は価格が大きく上昇したものの発売戸数は減少が続き、件数マイナスの局面となった。中古戸建市場は3期連続で件数増・価格下落の局面で推移したが、新築戸建市場は件数減の局面に変化した（図表9）。

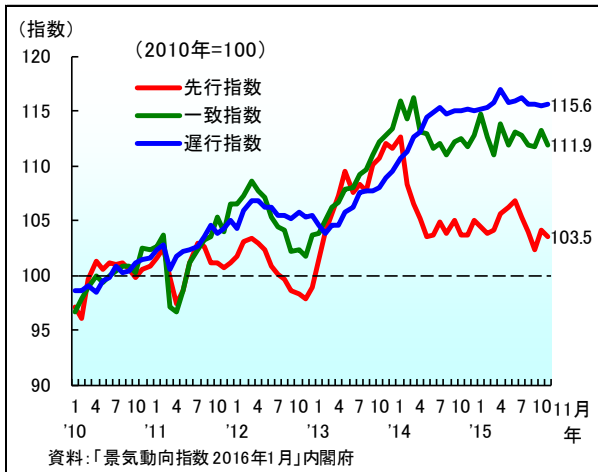
新築マンション市場では、郊外から都心部などへの供給シフトが続いており、足元では主力の大阪府内や兵庫県内も契約率が低下するなど停滞感が広がっている。一方、中古マンションでは依然として駅近・築浅・大規模・タワーなどのマンションを中心に根強い需要がみられる。上昇率の低下は気になるものの、成約価格の上昇が売り出し価格の上昇を促す状況は続いている。中古戸建価格は弱含みの傾向にあるが、成約件数は増加しており安価な物件を求める需要は引き続き顕在化している。売り出し価格の下落幅も縮小しており、中古戸建価格の軟調な動きが変化する可能性も出てきた。

内閣府が16年1月に公表した15年11月の景気動向指数(改訂値)をみると、先行・一致指数は双方とも前月比で低下しており、依然として景気の減速感強い（図表10）。近畿の不動産購買態度指数も12月は88と低い水準にあり、住宅の購入マインドは改善が遅れている（図表11）。中古マンション市場は15年10～12月期の成約に対する新規登録物件の件数倍率は需給タイトな水準のままだが、価格乖離率はやや緩和方向に。中古戸建市場も件数倍率はタイト方向に変化した

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）

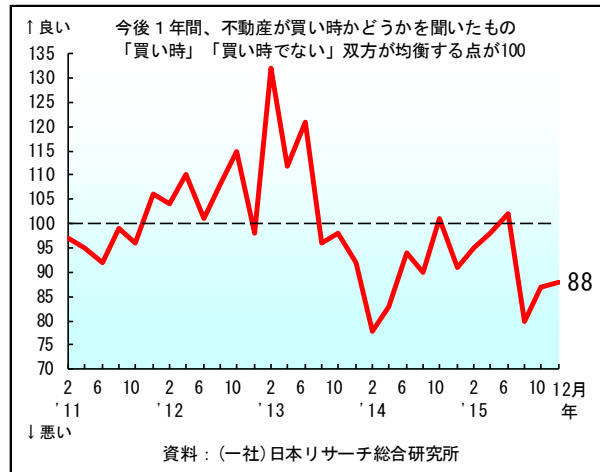


図表 10 景気動向指数



資料:「景気動向指数2016年1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)

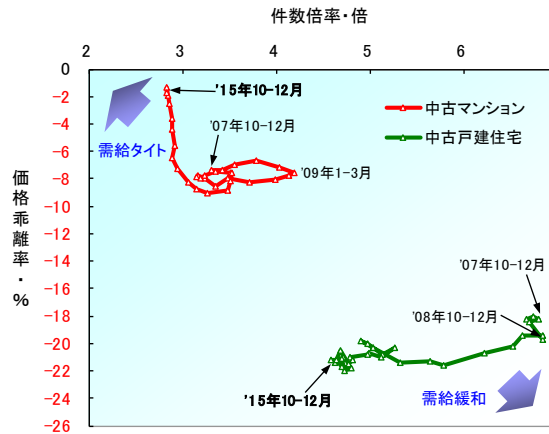


資料: (一社)日本リサーチ総合研究所

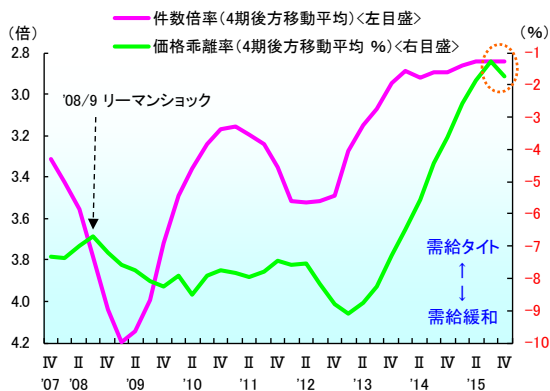
が、価格乖離率は横ばいであった(図表 12)。1月末に日銀が導入したマイナス金利は住宅取得に追い風となりそうだが、実需に影響を与える実質賃金は改善が遅れており、近畿圏市場では安価な物件を求める動きが続くとみられる。

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

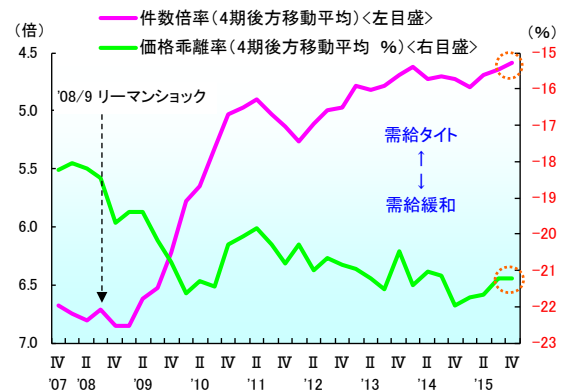
A.中古住宅市場の需給ポジション
(B.とC.の合成図)



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

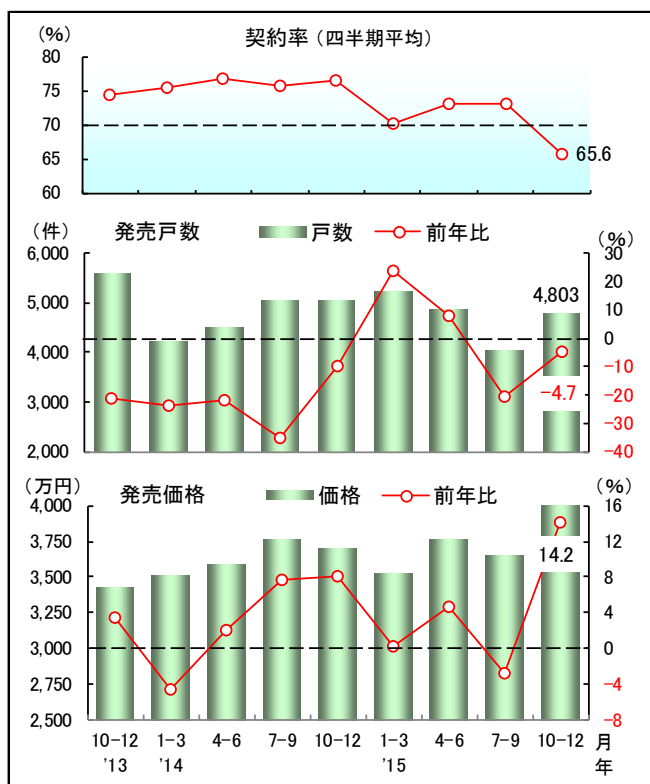
新築マンション発売戸数減 契約率も70%割れ

15年10～12月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は、4,803戸で前年比4.7%減と7～9月に続いて前年同期を下回った(図表13)。一方、発売価格は4,228万円の前年比プラス14.2%と2ケタの上昇となった。契約率は65.6%と、好不調の分かれ目とされる7割を11年7～9月期以来17期ぶりに下回り、12月末の在庫数は2,399戸と2ヶ月続けて増加した。郊外の供給減や期分け販売で発売戸数を落としているにも関わらず契約率は7割を下回り、発売価格の上昇に購入需要が追いつかなくなっている様子がうかがえる。

近畿圏の成約賃料単価 比較的堅調

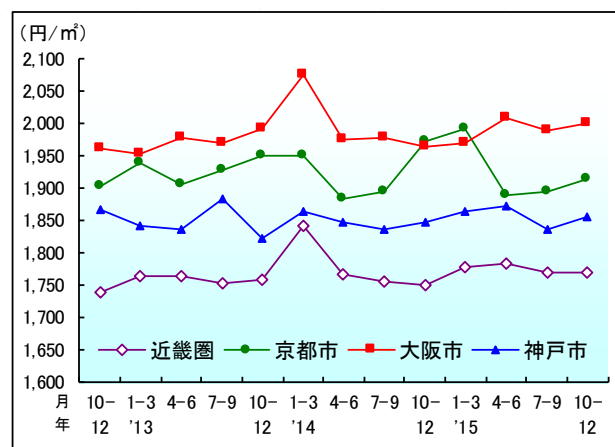
近畿圏の賃貸マンション市場における15年10～12月期の成約賃料単価は前年比で1.1%上昇し3期続けてプラスとなったが、前期比ではマイナス0.1%とほぼ横ばいであった(図表14)。大阪市は前年比プラス1.9%で前期比もプラス0.6%、京都市は前年比マイナス2.9%となったが前期比はプラス1.1%に、神戸市は前年比プラス0.4%で前期比もプラス1.0%と、京阪神の賃料の動きは比較的堅調であった。15年10～12月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,769円、大阪市が2,001円、京都市が1,914円、神戸市は1,855円であった。

図表13 新築マンションの販売状況



資料: ㈱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 (%)

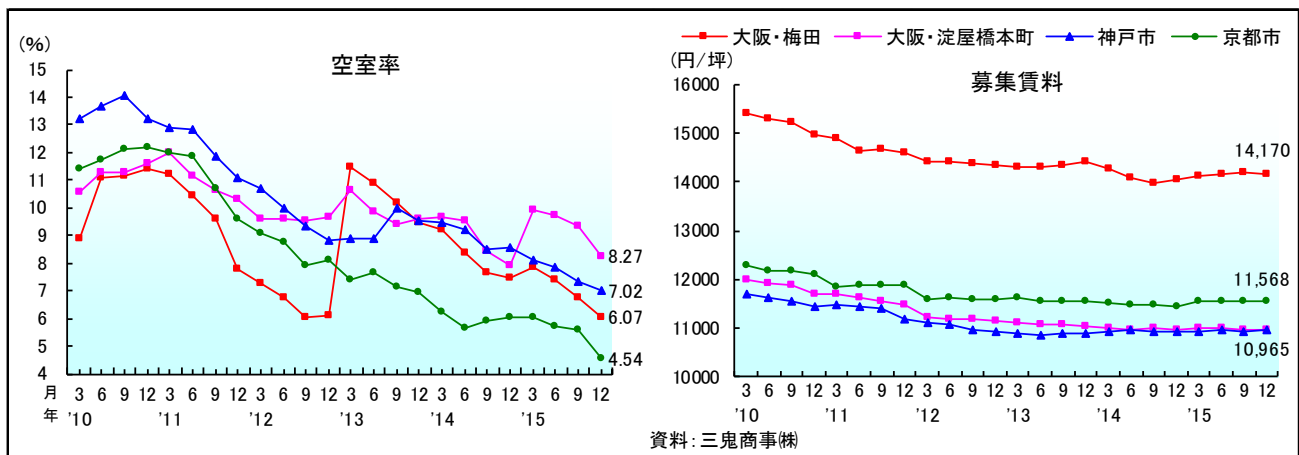
	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
13年10-12月	1.0	2.4	1.5	-2.3
14年1-3月	4.4	0.4	6.4	1.2
4-6	0.1	-1.2	-0.1	0.5
7-9	0.1	-1.8	0.5	-2.5
10-12	-0.5	1.1	-1.4	1.3
15年1-3月	-3.5	2.2	-5.2	0.0
4-6	1.0	0.4	1.7	1.4
7-9	0.9	0.0	0.5	-0.1
10-12	1.1	-2.9	1.9	0.4

京阪神のオフィス空室率
改善するも賃料横ばい

京阪神ビジネス地区の15年12月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が6.07%と9月比で0.69ポイント低下した。淀屋橋・本町は8.27%と9月比で1.10ポイント低下、神戸市は7.02%で9月比0.31ポイント低下、京都市も4.54%で同1.04ポイント低下し、いずれも空室率は順調に改善している。12月は中小規模な館内増床や移転拡張のほか、解約の動きも小規模にとどまったことから、空室率は低下が続いている(図表15)。

15年12月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,170円で9月比マイナス0.1%と、5期ぶりに前年同月を下回った。一方、淀屋橋・本町は10,963円で梅田と同様に、神戸市は10,965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、新築ビルや築浅の大型ビルを中心に統合や移転拡張などに伴う動きみられ、空室率や募集賃料の改善は続いている。その他のエリアは、相対的に小幅な改善にとどまり、空室率の低下が賃料上昇に結びつく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 奈良県・和歌山県

今回は奈良県と和歌山県の中古住宅市場を取り上げる。奈良県・和歌山県とも14年に引き続き一進一退の動きがみられた。取扱高は伸び悩んだものの、奈良市・生駒市は主力エリアとしての地位に変化はなく、和歌山市と周辺エリアも90年代築中心の中古マンション取引が目立った。

1. 取引物件の動向

- 2015年の成約件数上位都市は、中古マンション・戸建とも例年通り、奈良市や生駒市、和歌山市などの順となったが、14年に比べると成約件数はやや増加が目立った(図表1)。
- 中古マンションでは奈良市や大和高田市などが、件数・価格・単価で前年比プラスとなった。中古戸建で上位ランクインした平群町は成約価格が下落し、敷地規模を抑えた物件取引が中心であった。
- エリア別の中古マンションの成約件数・価格は、3エリアとも一進一退の動きとなった。中古戸建は奈良市・生駒市で成約件数の減少が続くが、和歌山県は増加するなど地域差がみられた。
- 15年の取扱高は、中古戸建取引の伸び悩みで奈良市・生駒市が減少する一方、奈良県他や和歌山県は直近4年間で増加傾向が続いている。
- 沿線駅別の上位10商圏をみると、中古マンションは9駅の顔ぶれが変わらず、主力の近鉄奈良線沿線から7駅がランクイン。特に、近鉄奈良や新大宮などでは強含みの傾向が目立った。中古戸建は7駅が14年と同様に上位にランクイン。成約件数は8駅で増加したが、成約価格は9駅が下落するなど、戸建価格は依然として弱含みの傾向にある。

2. 地域別の市場動向

- 県内の主力エリアである奈良市・生駒市では90年代までのマンションストックが潤沢で、00年築以降は3割強を占める。中古戸建は80年代後半から90年代前半築の物件がシェアは伸ばした。
- 和歌山市周辺エリアでも、安価な90年代前半築の中古マンション取引が増加。取引物件の築年構成が分散する戸建も、15年は70年代以前築の物件取引が増加した。

図表1 成約件数の都市別TOP10 (2015年1月~12月)

■中古マンション

順位	地域	市区町村	成約件数 (件)	成約件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	成約価格 前年比(%)	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	奈良市・生駒市	奈良市	346	1.5	1,442	5.3	19.3	4.3	72.7	0.8	21.7	2.1	21.9
2	奈良市・生駒市	生駒市	118	-1.7	1,440	-1.7	19.4	-3.1	73.8	0.9	21.6	3.0	24.2
3	和歌山県	和歌山市	113	48.7	999	-2.6	15.1	-2.8	63.4	-1.4	22.8	5.7	7.2
4	奈良県他	橿原市	81	-12.9	1,147	2.3	15.8	1.3	71.9	0.0	24.1	7.0	15.6
5	奈良県他	大和高田市	53	1.9	817	14.4	11.4	9.0	70.6	4.6	21.7	-4.7	18.0
6	和歌山県	岩出市	51	4.1	474	-7.0	7.3	-7.9	64.1	0.8	23.1	8.2	24.7
7	奈良県他	大和郡山市	38	26.7	1,305	3.6	17.4	5.7	71.7	-5.0	18.3	-1.3	10.2
8	奈良県他	天理市	22	83.3	903	-23.0	13.5	-14.5	66.8	-7.7	19.3	21.6	7.4
9	奈良県他	桜井市	22	15.8	837	11.0	11.4	7.3	73.0	5.7	21.1	-4.6	9.1
10	奈良県他	香芝市	20	0.0	1,427	-9.3	18.8	-1.4	75.9	-8.0	15.2	15.1	6.8

■中古戸建住宅

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	成約価格 前年比(%)	土地面積 (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	奈良市・生駒市	奈良市	274	-2.5	1,954	-6.6	200.3	-2.7	118.6	1.3	25.8	1.8	17.3
2	和歌山県	和歌山市	206	10.2	1,106	-8.3	166.6	10.5	103.3	-3.5	28.0	12.0	13.2
3	奈良市・生駒市	生駒市	146	-3.9	1,935	-2.4	205.2	-6.0	114.4	0.2	26.9	0.8	30.0
4	奈良県他	大和郡山市	73	43.1	1,066	-6.4	124.9	-7.2	96.5	-6.0	27.3	2.0	19.6
5	奈良県他	橿原市	68	-6.8	1,433	-13.0	145.0	-8.6	108.5	-6.7	24.3	1.3	13.1
6	奈良県他	香芝市	66	26.9	2,066	5.2	186.0	-9.7	117.0	-4.6	22.9	11.1	22.3
7	奈良県他	平群町	41	70.8	1,060	-13.6	214.9	-2.8	119.8	5.9	30.7	18.8	52.4
8	和歌山県	紀の川市	41	5.1	820	0.8	213.5	7.5	103.8	-5.3	23.2	0.0	17.1
9	奈良県他	大和高田市	37	19.4	776	-5.6	121.3	-13.7	98.5	-5.8	26.4	-4.9	12.5
10	和歌山県	岩出市	30	-40.0	1,131	28.9	137.7	-11.6	97.7	-2.5	21.1	-7.6	14.5

1. 取引物件の動向

マンション・戸建の上位都市
大きな変化なし

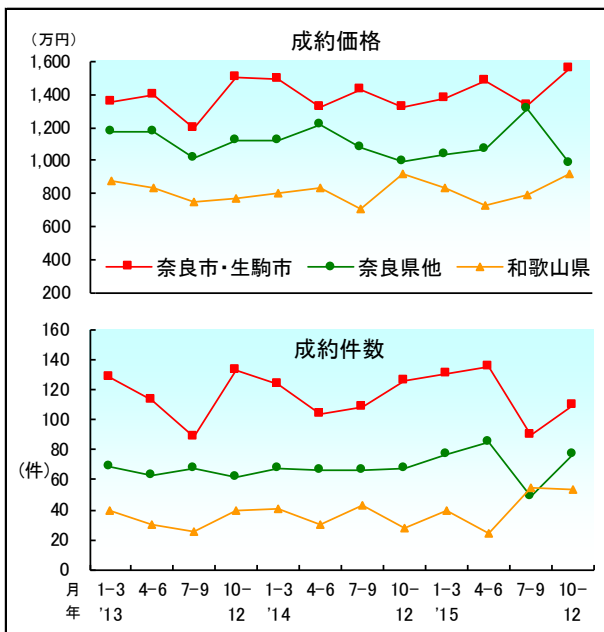
今回は、奈良県の奈良市・生駒市及び奈良県他と和歌山県の3つのエリアを中心に両県の市場特性を捉えることにする。

直近1年間(2015年1月~12月)で成約件数の上位10都市をみると、中古マンションは例年通り1万世帯当たりの成約件数が多い(取引水準の高い)奈良市や生駒市のほか、和歌山市や橿原市、大和高田市などの順で、8位の天理市を除くといずれも前年と同じ顔ぶれであった(P1・図表1)。

新たにランクインした天理市のほか、和歌山市や大和郡山市、桜井市の成約件数は前年比で2ケタ増となり、前年比でプラスとなったのは上位10都市中8都市にのぼる。成約価格や㎡単価は5都市が下落したが、奈良市や大和高田市、大和郡山市、桜井市は件数・価格・単価のいずれも前年比プラスとなり、これら各市の取引は活発であった。専有面積も10都市中6都市で拡大し、前年に比べてややゆとりある物件を求める動きが広がった。

中古戸建も例年通り奈良市や和歌山市、生駒市、大和郡山市、橿原市などの成約件数が多く、順位の変化はあるものの平群町を除く9都市は前年と同じであった。新たにランクインした平群町は、過去に開発された戸建住宅団地を抱え、1万世帯当たり成約件数は奈良県内でトップクラスだが、成約価格は下落しており敷地規模を抑えた物件取引が中心であった。成約件数は10都市中6都市が前年比で増加したが、成約価格は7都市が下落し安価な物件を求める傾向が目立った。

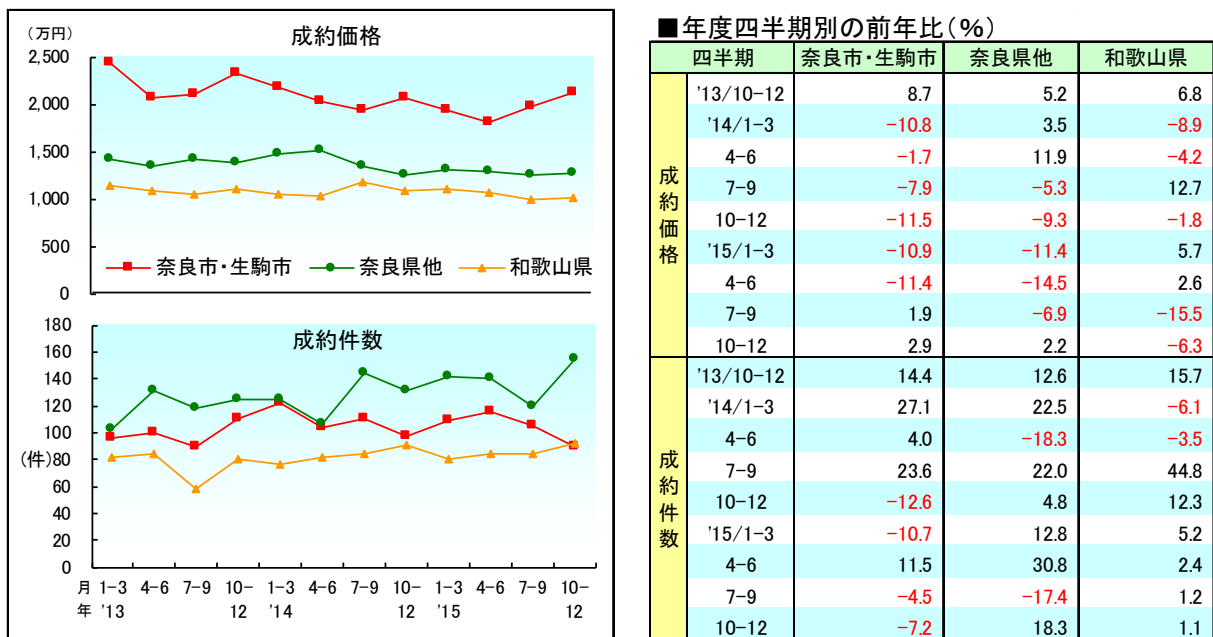
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■年度四半期別の前年比(%)

		四半期	奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
成約価格	'13/10-12		9.5	2.5	-30.8
	'14/1-3		10.1	-4.6	-8.2
	4-6		-5.6	4.1	0.3
	7-9		19.7	6.0	-6.3
	10-12		-11.6	-11.3	19.4
	'15/1-3		-7.9	-7.6	2.9
	4-6		12.1	-12.0	-13.1
	7-9		-6.7	21.1	12.6
	10-12		17.5	-0.7	-0.3
成約件数	'13/10-12		26.7	37.8	48.1
	'14/1-3		-3.9	-1.5	2.5
	4-6		-8.0	4.8	0.0
	7-9		22.7	-1.5	72.0
	10-12		-5.3	8.1	-30.0
	'15/1-3		5.7	14.9	-2.4
	4-6		29.8	28.8	-20.0
	7-9		-16.7	-25.8	25.6
	10-12		-13.5	14.9	89.3

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



各エリアの件数・価格の動きは一進一退

平群町のほか和歌山市や大和郡山市、香芝市、大和高田市の成約件数は前年比で2ケタ増となったが、土地面積は縮小する都市が多く、面積を抑えた物件取引が中心であった。

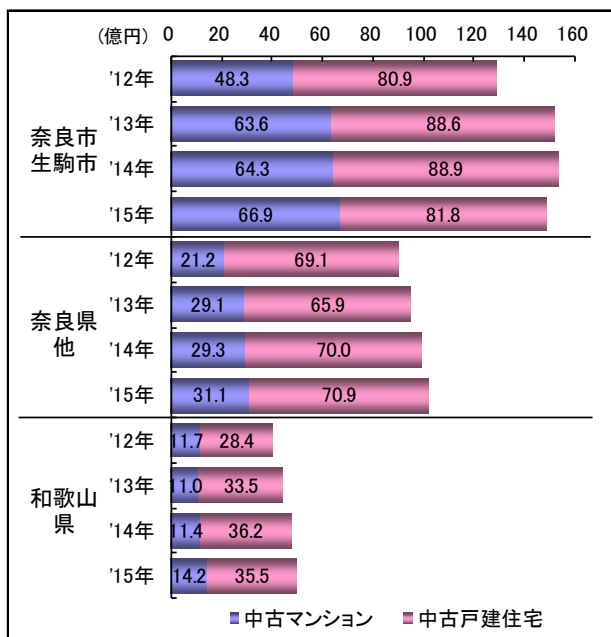
次に、エリア別の中古マンションの成約件数をみると、15年は14年に引き続き、3エリアは一進一退の動きとなった。奈良市・生駒市の成約件数は15年7～9月期から前年比で減少したが、奈良県他や和歌山県の15年10～12月期は増加した。

成約価格も同様で、15年は上昇と下落を繰り返し、直近の10～12月期は奈良市・生駒市が前年比プラス17.5%、奈良県他はマイナス0.7%、和歌山県もマイナス0.3%であった(図表2)。15年10～12月期の成約価格は、奈良市・生駒市が1,558万円、奈良県他が986万円、和歌山県は918万円で、各エリアの件数・価格の動きはばらつきがみられた。

中古戸建も件数・価格の動きに地域差がみられ、奈良市・生駒市は15年中3四半期が前年比で減少したのに対し、奈良県他は1四半期のみ、和歌山県は14年7～9月期から6期連続で増加した。

成約価格は、奈良市・生駒市が前年比で2期連続プラスとなったが、奈良県他は15年7～9月期まで5期続けて下落し、和歌山県は直近2四半期で下落した。奈良市・生駒市の成約価格は上昇しているが成約件数は減少しており、依然として安価な中古戸建取引が中心となっている(図表3)。

図表4 エリア別の取扱高



■年度四半期別の前年比(%)

	四半期	奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
中古マンション	'13/10-12	38.7	41.2	2.5
	'14/1-3	5.8	-6.1	-5.9
	4-6	-13.1	9.0	0.3
	7-9	46.9	4.4	61.2
	10-12	-16.2	-4.1	-16.4
	'15/1-3	-2.6	6.2	0.4
	4-6	45.6	13.3	-30.5
中古戸建住宅	7-9	-22.3	-10.1	41.4
	10-12	1.6	14.1	88.7
	'13/10-12	24.4	18.5	23.6
	'14/1-3	13.4	26.8	-14.4
	4-6	2.2	-8.6	-7.6
	7-9	13.8	15.6	63.2
	10-12	-22.7	-4.9	10.3
中古戸建住宅	'15/1-3	-20.4	-0.0	11.2
	4-6	-1.1	11.9	5.1
	7-9	-2.7	-23.1	-14.5
	10-12	-4.5	20.9	-5.3

奈良市・生駒市の取扱高減少

15年10~12月期の成約価格は、奈良市・生駒市が2,116万円、奈良県他が1,272万円、和歌山県は1,013万円で、いずれも一昨年同様の水準を下回った。

成約件数に価格を乗じた取扱高をみると、15年は奈良市・生駒市の中古マンションが前年比4.0%増、中古戸建は8.0%減、奈良県他は中古マンションが6.0%増、中古戸建が1.3%増、和歌山県は中古マンションが24.3%増、中古戸建が1.7%減であった。奈良県他と和歌山県の取扱高は過去4年間で着実に拡大しているが、奈良市・生駒市は中古戸建が5期連続で減少するなど落ち込みが影響し、全体の取扱高は減少した(図表4)。

近鉄奈良や新大宮駅などでマンション価格上昇

より詳しい動きについて、鉄道最寄駅別の成約件数上位10駅の商圏からみると、15年の中古マンションは主力の近鉄奈良線沿線から14年を上回る7駅がランクインした。上位10駅のうち9駅の顔ぶれは前年と変わらず新大宮、富雄、学園前、生駒などの順で、新たに近鉄奈良駅が9位に入った。

成約件数は14年と同じく6駅が前年比で増加し、成約価格と㎡単価は6駅が前年比で上昇している。特に近鉄新大宮駅や大和高田駅、近鉄奈良駅では件数・価格・単価・専有面積のいずれもプラスとなったほか、大和高田駅や近鉄奈良駅では築後年数の縮小もみられ、これらの各駅周辺の商圏では、相対的に価格水準の高い築浅物件に需要が集まった。

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2015年1月~12月)

■中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	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	近鉄難波・奈良線	新大宮	69	43.8	1,104	4.2	16.8	3.9	65.0	2.6	22.8	0.7
2	近鉄難波・奈良線	富雄	54	-14.3	1,342	-2.0	17.2	-2.7	75.9	0.3	20.6	19.3
3	近鉄難波・奈良線	学園前	53	-28.4	1,513	7.4	19.6	8.6	73.0	-0.6	23.6	-0.5
4	近鉄難波・奈良線	生駒	43	13.2	1,352	-12.3	20.1	-10.8	69.1	-0.9	20.0	16.7
5	近鉄難波・奈良線	東生駒	42	-2.3	1,514	9.4	18.9	6.6	78.4	2.3	23.0	-2.9
6	近鉄大阪線	大和高田	33	32.0	940	31.0	12.7	20.5	72.7	7.5	21.9	-12.1
7	JR関西本線	奈良	30	-9.1	1,162	-11.7	17.2	-10.1	67.0	-2.9	26.2	14.7
8	近鉄難波・奈良線	大和西大寺	28	16.7	1,909	7.4	26.5	8.1	70.9	-0.4	18.3	5.5
9	近鉄難波・奈良線	近鉄奈良	28	33.3	1,288	7.6	18.3	5.1	67.8	1.3	23.9	-1.5
10	JR関西本線	王寺	27	22.7	1,243	-17.1	17.6	-18.0	70.8	1.9	19.4	23.4

■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	近鉄難波・奈良線	学園前	71	1.4	2,460	-3.3	240.6	3.7	129.7	4.5	26.0	6.9
2	JR関西本線	王寺	49	11.4	1,157	-10.8	168.3	-4.7	106.0	0.1	27.1	6.0
3	近鉄難波・奈良線	生駒	36	-21.7	1,523	-18.3	147.4	-34.8	105.9	-5.7	27.1	-0.9
4	近鉄難波・奈良線	富雄	36	28.6	2,131	-10.2	210.3	-11.9	133.1	1.5	23.3	-8.7
5	近鉄大阪線	五位堂	35	16.7	2,573	-2.3	191.7	-5.0	118.4	-10.3	21.1	3.4
6	近鉄難波・奈良線	近鉄奈良	35	-16.7	1,185	-34.2	150.9	-25.0	103.1	-9.8	28.5	0.2
7	近鉄大阪線	榛原	26	23.8	814	-20.5	293.1	-4.0	109.2	-22.7	32.9	17.0
8	JR関西本線	大和小泉	25	4.2	871	-5.5	125.9	7.3	91.6	-7.3	25.2	4.3
9	近鉄難波・奈良線	大和西大寺	21	16.7	1,597	-17.0	167.6	1.4	104.2	12.9	26.3	10.5
10	近鉄大阪線	二上	20	66.7	2,329	9.2	186.5	9.3	124.5	11.0	17.6	25.4

中古戸建では近鉄学園前、JR 王寺、生駒、富雄、五位堂の各駅の順で成約件数が多く、榛原駅と大和西大寺、二上駅を除く7駅は14年と同様にランクインした。成約件数は8駅が増加したが、成約価格は9駅で下落している。土地面積は6駅で縮小し、建物面積も5駅で縮小するなど、住戸規模を抑えてより安価な物件を求める動きが目立つ。新たにランクインした近鉄二上駅は、土地・建物面積の広い物件取引が増えたため、成約価格は上昇した(図表5)。

14年は6市で新築マンション供給

奈良県・和歌山県内の新築マンションは引き続き供給が少なく、14年供給対象は奈良市、和歌山市、北葛城郡王寺町、田辺市、香芝市、生駒市の6市で13年4市から2市拡大した。3年連続1位の奈良市

図表6 新築マンションの販売動向(発売戸数TOP10)

		1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
2009年	都市名	奈良市	和歌山市	橿原市	生駒市	葛城市	北葛城郡	天理市	-	-	-
	発売戸数	357戸	192戸	88戸	81戸	74戸	19戸	11戸	-	-	-
	平均価格	2,879万円	3,053万円	2,679万円	2,853万円	2,466万円	3,619万円	2,174万円	-	-	-
2010年	都市名	奈良市	和歌山市	生駒市	橿原市	-	-	-	-	-	-
	発売戸数	215戸	110戸	50戸	31戸	-	-	-	-	-	-
	平均価格	3,851万円	2,759万円	3,944万円	2,789万円	-	-	-	-	-	-
2011年	都市名	生駒市	奈良市	橿原市	-	-	-	-	-	-	-
	発売戸数	243戸	191戸	36戸	-	-	-	-	-	-	-
	平均価格	3,506万円	3,402万円	2,698万円	-	-	-	-	-	-	-
2012年	都市名	奈良市	生駒市	和歌山市	-	-	-	-	-	-	-
	発売戸数	561戸	90戸	44戸	-	-	-	-	-	-	-
	平均価格	3,389万円	4,189万円	2,167万円	-	-	-	-	-	-	-
2013年	都市名	奈良市	和歌山市	生駒市	大和郡山市	-	-	-	-	-	-
	発売戸数	568戸	168戸	146戸	9戸	-	-	-	-	-	-
	平均価格	3,551万円	2,508万円	3,579万円	2,677万円	-	-	-	-	-	-
2014年	都市名	奈良市	和歌山市	北葛城郡	田辺市	香芝市	生駒市	-	-	-	-
	発売戸数	289戸	96戸	72戸	56戸	48戸	36戸	-	-	-	-
	平均価格	4,021万円	2,707万円	2,970万円	2,976万円	3,019万円	3,272万円	-	-	-	-

資料: ㈱不動産経済研究所

*「-」は各年で該当する順位の都市なし

は13年から発売価格が上昇しているが、発売戸数は半減しており、2位の和歌山市も発売戸数は大幅に減少した。前年3位であった生駒市は6位に後退し、代わりに3位の北葛城郡王寺町が5年ぶりにランクインし、田辺市や香芝市でも供給が行われた(図表6)。

2. 地域別の市場動向

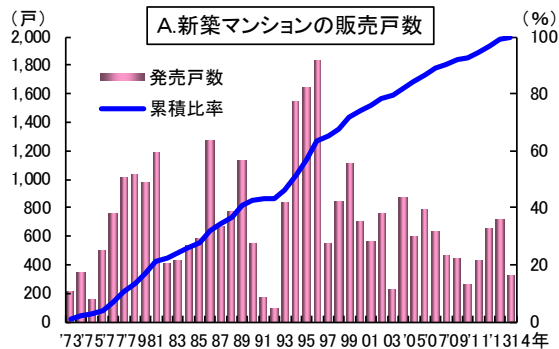
以上のように、奈良県・和歌山県の中古住宅取引は全体的にまだら模様で推移したが、奈良県では依然として奈良市・生駒市が主力エリアであることは間違いなく、和歌山県内も和歌山市を中心に岩出市や紀の川市の動きが目立つ。そこで、今回はこれらのエリアを対象に、築年帯別の動き等からマーケットの売れ筋を捉えることにする。

奈良・生駒エリアの中古戸建90年築前後が中心

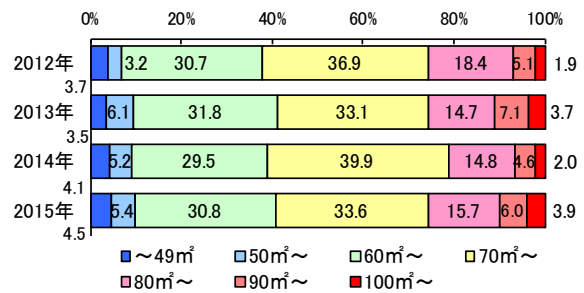
奈良市・生駒市は、近鉄奈良線沿線を中心に古くから新築マンション供給が盛んに行われており、70年代から90年代のマンション供給量は累積戸数全体の7割以上を占める(図表7)。中古マンション取引のボリュームゾーンにも同様の傾向がみられ、90年代までの築年帯別シェア67.8%を占める。70年代以前の物件も15%前後を占め、過去4年間で大きな変化ない。築年帯別の平均価格は70年代築以前

図表7 奈良市・生駒市の中古住宅成約状況

■中古マンションの動向

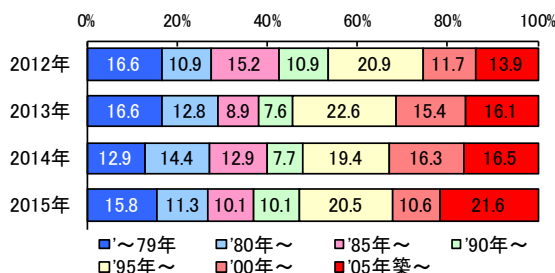


C. 中古マンション専有面積別成約件数の比率

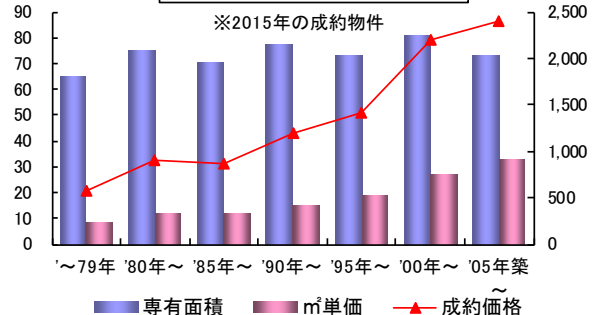


資料: 株式会社不動産経済研究所

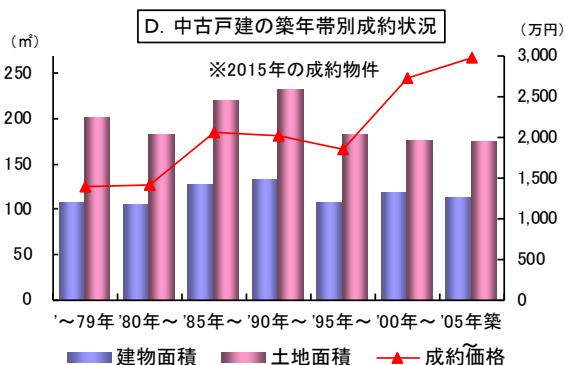
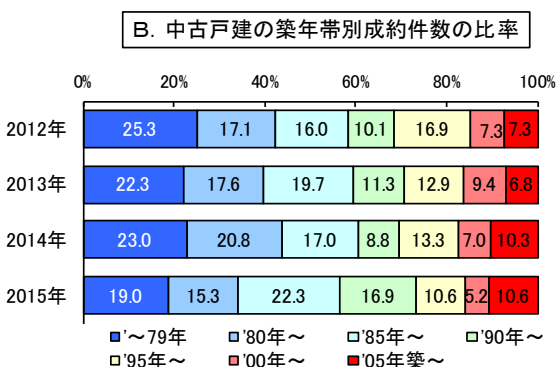
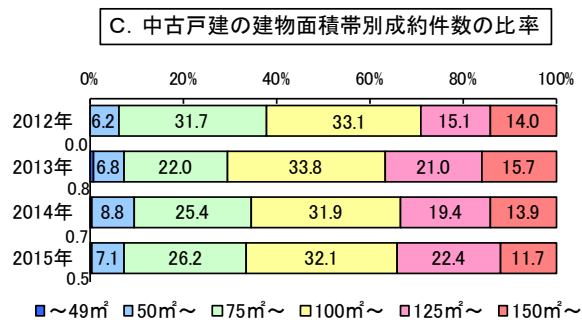
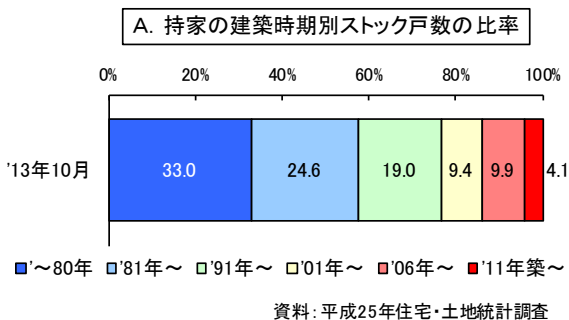
B. 中古マンション築年帯別成約件数の比率



D. 中古マンション年帯別成約状況



■中古戸建住宅の動向



が566万円にとどまり、90年代後半築も1,420万円と割安な物件が選好されている。一方、00年以降築の物件は3割以上を占めるが、平均価格は2,100~2,300万円台と90年代以前と差がある。奈良県内の新築マンションは近年、供給量が少なく対象エリアも限られているため、構造・設備等で良好な築浅物件を求める需要が00年代以降の物件を選択しているとみられる。

このエリアでは80年代以前の持家ストックが6割近くを占めるが、中古戸建市場でも同築年帯の取引シェアは概ね同程度を占める。直近4年間では、80年代後半から90年代前半築の物件がシェアは伸ばしている。同築年帯の平均価格は2,000万円強とやや高いが、土地面積は他の面積帯に比べて大きく割安感がある。

00年代以降築の物件シェアは15%程度と変化していないが、土地面積が170㎡台にとどまるのに対し、平均価格は2,700~2,900万円台と多少値頃感が薄れる。生駒市の白庭台や奈良市の登美が丘などは新築戸建の供給も続いており、築浅物件に対する需要が比較的少ないものとみられる。

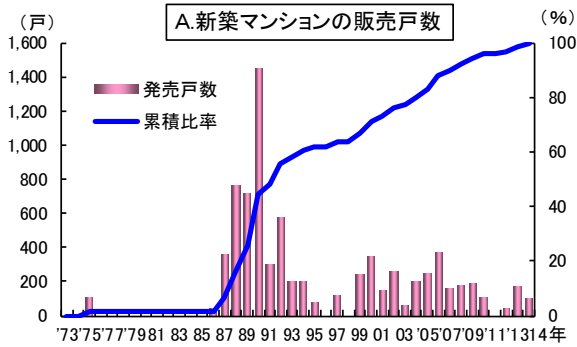
和歌山エリアの中古戸建は70年代築のシェア拡大

和歌山市・岩出市・紀の川市では、新築マンション供給の約6割が80年代後半から90年代前半にかけて行われ、バブルピーク時の90年には1,500戸弱が供給された。15年の中古マンション成約件数は前年比プラス31.2%の2ケタ増であったが、90年代前半に加え80

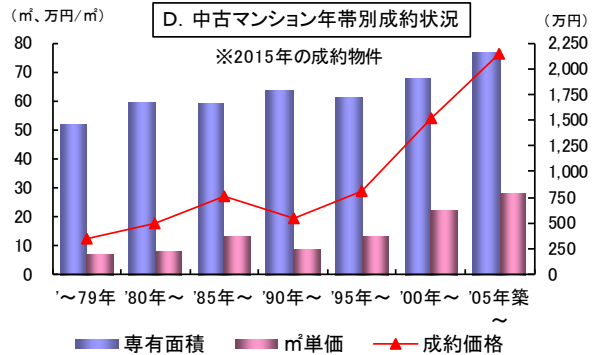
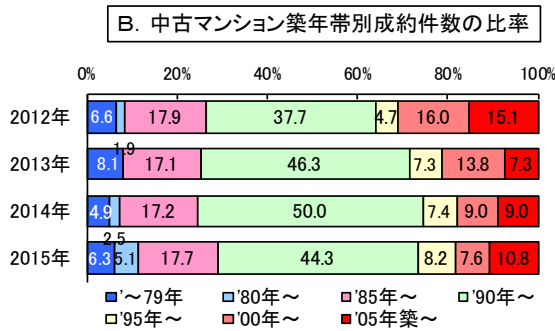
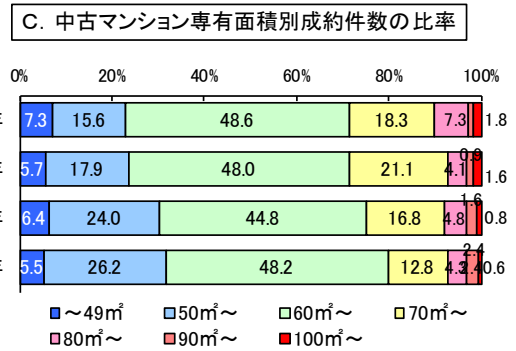
年代後半のシェアも拡大し、双方合わせて 62.0%を占めた。同築年帯の平均専有面積は 60 m²前後で、平均価格は 500~700 万円台とやや狭小だが非常に安価で、新築マンション供給が少ないこのエリアで、

図表 8 和歌山市・岩出市・紀の川市の中古住宅成約状況

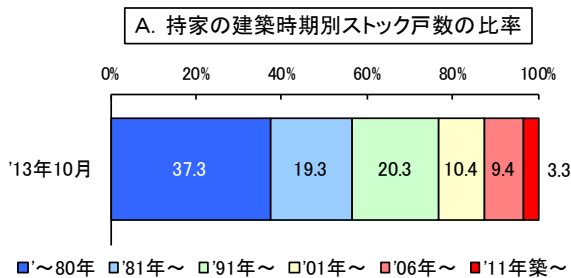
■中古マンションの動向



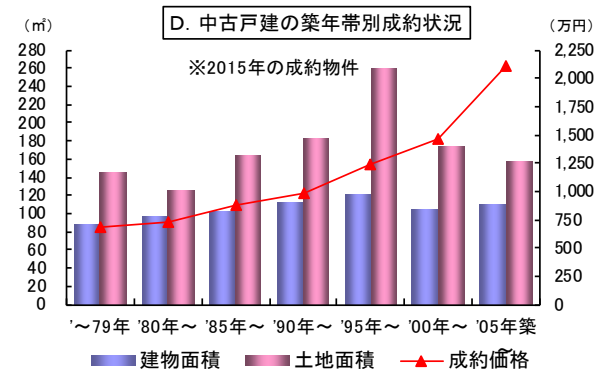
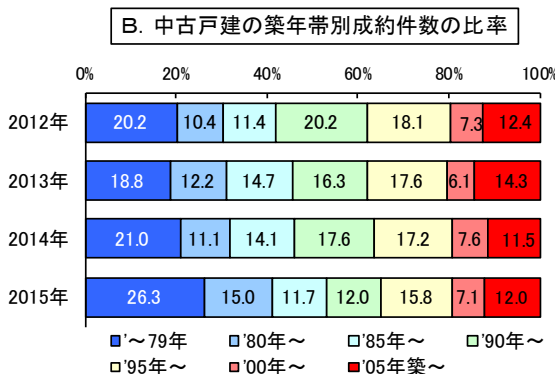
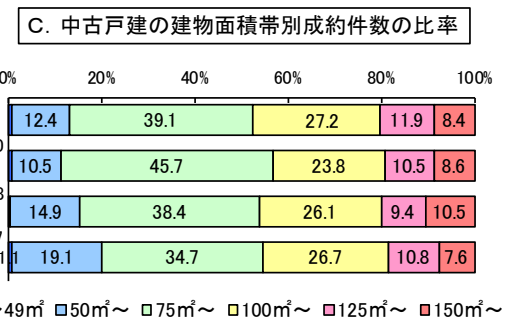
資料: 畿不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



資料: 平成25年住宅・土地統計調査



独自の中古マンション需要をつかんでいる様子が見えてくる。

当該エリアの持家ストックは6割弱が80年代以前だが、取引される中古戸建の築年帯構成もストックの築年構成に近づいている。15年の各築年帯のシェアは70年代以前が26.3%、80年代が26.7%、90年代が27.8%、00年代以降が19.2%と、前年に比べて70年代築の比率が上昇している。

70年代築の物件は平均価格が676万円と非常に安価だが、土地面積は144.9㎡と一定規模を確保しており、割安感のある物件の選好性が多少高まった。ただ、他の築年帯も一定のシェアを確保しており、安価な物件からゆとりある住戸や設備水準等が整った築浅物件まで、和歌山市周辺エリアでは様々な中古戸建住宅が取得可能な市場となっている。