

# ズームイン 変化する分譲マンション管理

近畿圏でも増加するマンションストックだが、近年は建物の老朽化や居住者の高齢化などの問題が広がっている。国は、マンション管理適正化指針や標準管理規約を改正し、管理手法の多様化に関する方針を示した。今回はマンション管理を取り巻く新たな動きについて紹介する。

## 1. マンション管理の現状と課題

- 近畿圏のマンションストックは 116.1 万戸で持家全体の 22.3%を占め、大阪府と兵庫県と合わせると 8 割を超える (図表 1)。築 33 年以上の比率は、2023 年には 4 割以上に達する可能性がある。
- 管理組合の約 9 割は賃貸住戸を抱え、空室住戸を有する組合も半数近くに及び、管理不全の原因ともなり得る住戸の存在が一般的となっている。
- 管理上の課題では、防災対策のほか長期修繕計画や修繕積立金の見直し、管理費等の滞納対策などが挙げられ、これらの業務では外部の専門家の活用を期待する意見も多い。

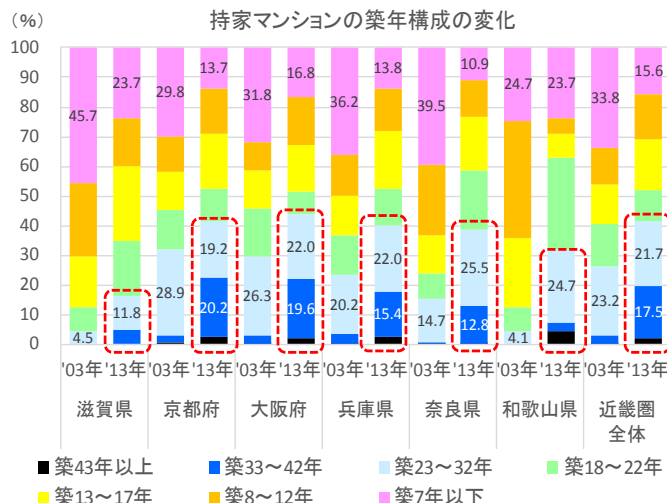
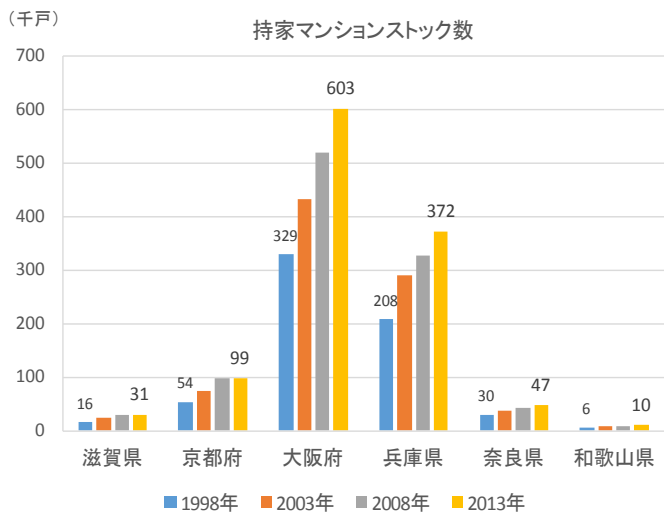
## 2. 国における対応施策

- 国は、16 年 3 月にマンション管理適正化指針とマンション標準管理規約を改定。指針では、コミュニティ形成への積極的な取り組みや、外部専門家を活用する場合の留意事項が明記された。
- 外部専門家の活用については複数のパターンが示されたが、歴史的経緯を踏まえると区分所有者の利益を最大化し得る場合、理事会の一部を担う役割として浸透していくことが考えられる。
- 標準管理規約の改定では、暴力団等の排除規定や 管理費等の滞納に対する措置等が注目される。

## 3. マンション管理に関する相談体制

- 大阪府や兵庫県では、維持管理や修繕・改修など様々な管理業務に関する相談やアドバイザーの派遣、セミナーや出前講座などを開催している。
- 各府県のマンション管理士会では、管理組合の運営から居住者間トラブル、管理費・修繕積立金の滞納問題への対応や、大規模修繕・建替えまで、管理に関するあらゆる相談を受け付けている。

図表 1 近畿圏におけるマンションストックの推移



資料:「住宅土地統計調査」総務省

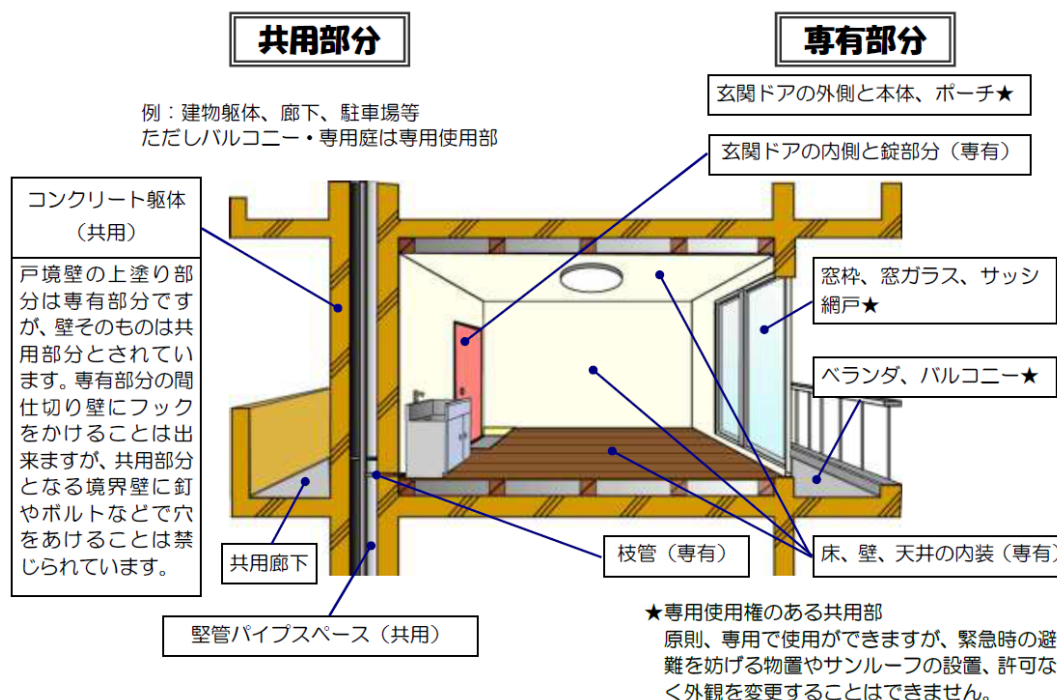
# 1. マンション管理の現状と課題

近畿圏においても分譲マンションストックは増加しているが、大阪市内や北摂・阪神間など古くから供給が行われたエリアでは、建物の老朽化や居住者の高齢化により、様々な管理の問題が生じている。国は、全国に広がるこうした課題に対応し、2016年3月にマンションの管理の適正化に関する指針及びマンション標準管理規約を改正し、管理手法の多様化などに関する方針を示した。そこで今回は、マンション管理を取り巻く行政等の新たな動きについて紹介する。

築33年以上のマンション  
2023年には4割に

近畿2府4県に分譲(持家)マンションストックは、13年時点で計116.1万戸にのぼり持家全体の22.3%を占める。持家の5軒に1軒以上はマンション世帯となっており、03年比では33.8%増加した。大阪府は60.3万戸で近畿圏全体の51.9%を占め、兵庫県と合わせると83.9%に達する(P1・図表1)。世帯数の減少や景気等に左右さ

図表2 マンションの専有部分と共用部分



### ■共用部分と専有部分における役割の概要

内容	部位		専有部分
	共用部分	専有部分	
維持管理	維持保全(修繕)	長期修繕計画が担う	原則区分所有者の責任において行われる
	改良	管理組合の別途会議により行われる	

出展：「分譲マンション修繕・改修ガイド」大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会

維持管理の担い手が違う  
共用部分・専有部分

れつつも、利便性や住宅性能に優れた分譲マンションは今後も供給が進むとみられる。13年時点で築33年以上のストック比率は、近畿圏全体の19.6%を占める。ただ、現状の水準でマンション供給が推移した場合、通常2～3回程度の大規模修繕を終える必要がある同築年以上の比率は、23年には4割以上に達する可能性がある。

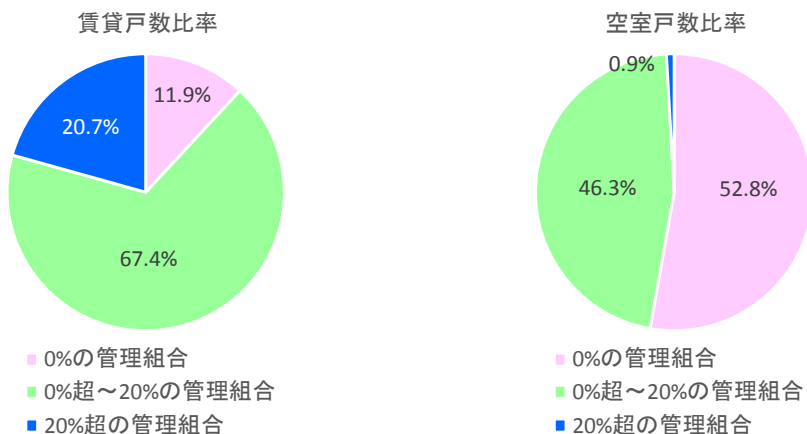
分譲マンション（区分所有建物）は、区分所有法の定義に基づき、建物を構成している部位は、区分所有者全員が共有する「共用部分」と各区分所有者が所有する「専有部分」に分けられる。区分所有者は、1棟建物の構造上区分された各住戸の所有権をもつ者である。共用部分には、戸境壁等の躯体や共用廊下、駐車場、パイプスペース、玄関ドアの本体等が該当する。ベランダ・バルコニーや専用庭、窓枠、窓ガラス、サッシ、網戸は、専用使用権のある共用部であり、専用使用は可能だが緊急避難を妨げる物置等の設置や、許可なく外観を変更することなどはできない。

共用部分と専有部分では維持管理の担い手が異なり、共用部分は管理組合が長期修繕計画に基づき維持保全（修繕）を行い、改良は必要に応じて管理組合の決定により行われる。一方、専有部分（内装等）は、原則として区分所有者の責任で行われることになる（図表2）。

進む分譲マンション  
の賃貸化・空室化

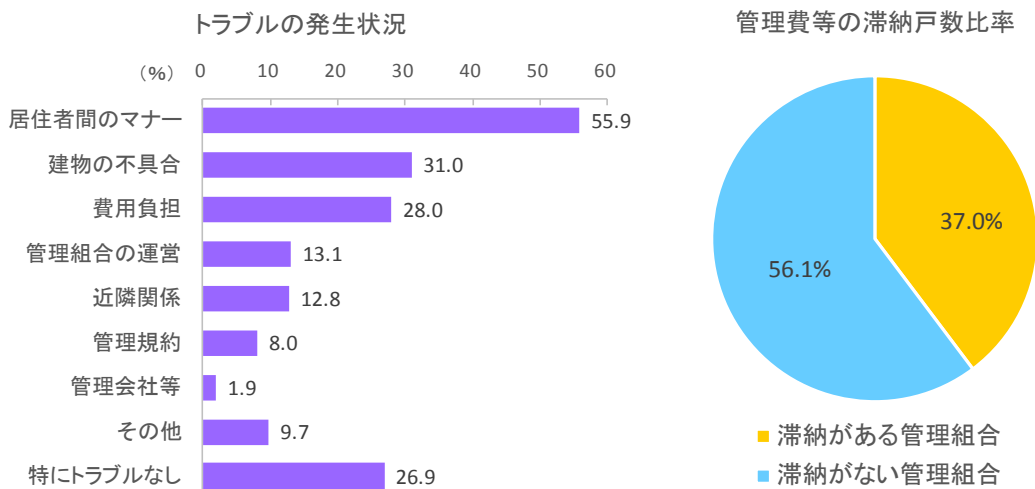
多様化する分譲マンションの居住形態において、近年増えているのが住戸の賃貸化と空室化である。国土交通省の調査によれば、調査対象の管理組合のうち賃貸戸数が建物全体の0%超～20%を占めるのは67.4%で20%超は20.7%に上り、賃貸住戸のない管理組合は11.9%に過ぎない。空室戸数を抱えている組合も47.2%に上り、管理不全の原因ともなり得る住戸が一般的となっている（図表3）。

図表3 分譲マンションにおける賃貸化・空室率の状況（管理組合向け調査）



資料:「平成25年度マンション総合調査結果」国土交通省

図表4 マンション管理におけるトラブルの実態（管理組合向け調査）



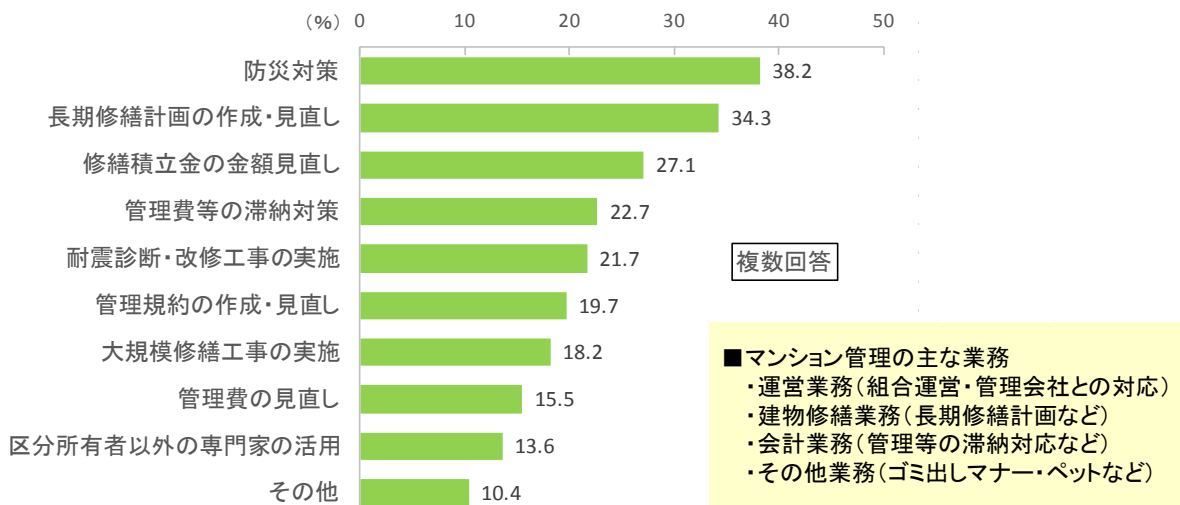
資料:「平成25年度マンション総合調査結果」国土交通省

修繕計画の見直し等が  
管理上の課題に

マンション管理上のトラブルとしては、ゴミ出しやエントランス・共用廊下での喫煙・子供の遊びといった居住者間のマナーの指摘が最も多い。次いで、建物の不具合や管理・修繕の費用負担も多く挙げられている。管理費・修繕積立金の滞納比率は4割近くに上り、金銭面でのトラブルも大きな問題となっている（図表4）。

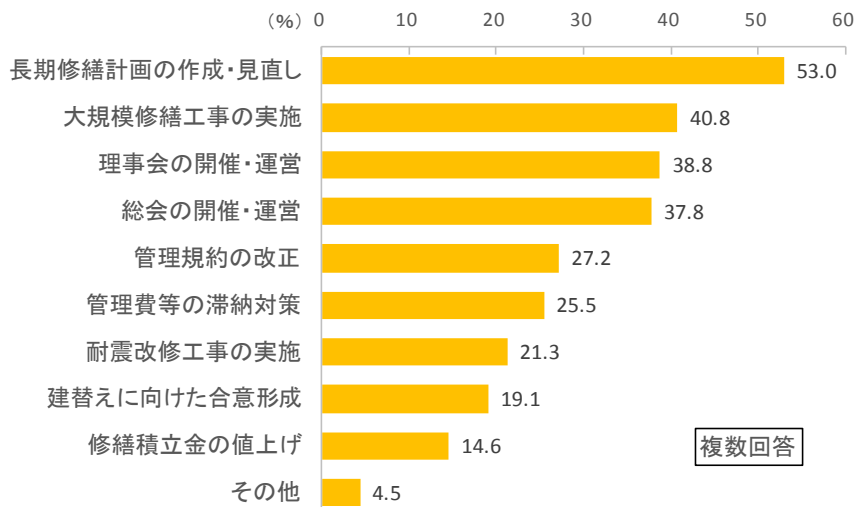
マンション管理上の主な業務としては、組合運営や管理会社との対応に関する運営業務や、長期修繕計画の策定と修繕の実施に関する建物修繕業務、管理費等の滞納への対応に関する会計業務などがある。管理で取り組むべき課題としては防災対策が筆頭に挙げられ、次いで長期修繕計画の作成・見直し、修繕積立金の見直し、管理費等の滞納対策などの順となっている（図表5）。

図表5 マンション管理で取り組むべき課題（区分所有者向け調査）



資料:「平成25年度マンション総合調査結果」国土交通省

図表6 管理専門家に期待する業務 (管理組合向け調査)



資料:「平成25年度マンション総合調査結果」国土交通省

区分所有法上置くことができる管理者(一般には管理組合の理事長がなることが多い)を外部の専門家に任せる場合に期待する業務としては、長期修繕計画の作成・見直しや大規模修繕計画の実施、理事会・総会の開催・運営などが上位に挙げられている。こうした項目は、図表5に示した管理上の課題にも対応するもので、一般の区分所有者では対応が難しい業務について、外部の専門家の活用を期待する意向が反映されている(図表6)。

## 2. 国における対応施策

### 分譲マンション管理に関する法律・指針等

分譲マンションは基本的に区分所有者の個人財産だが、適切な維持管理がなされていないと地域の周辺環境や資産価値にも影響を与えてしまう恐れがある。このため、国ではマンションの適正管理を促すよう、最低限守るべき法律や参考にすべき指針等を策定・公表している。

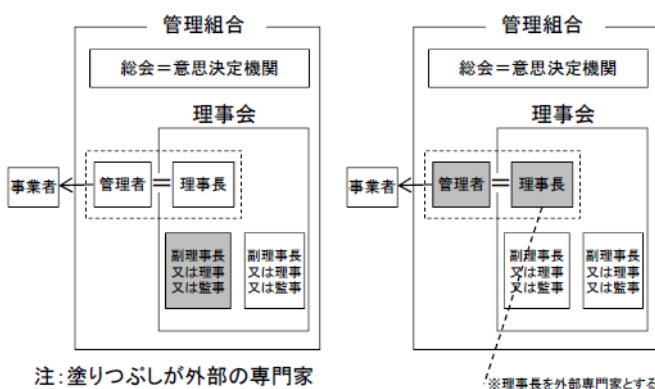
「区分所有法」は、区分所有建物の法的概念や管理に関する基本ルールを定めた法律であるが、管理規約の設定を必ずしも義務付けているものではない。「標準管理規約」は、マンションにおける自治規範(管理組合における管理規約)のモデルとなして公表されており、組合業務の標準的な内容を規定し、単棟型・団地型・複合用途型の3種類がある。「マンション管理適正化法」は、マンションにおける管理業者の適正な委託業務の促進に関する法律で、「マンション管理適正化指針」は同法に基づき公表されている。

図表7 マンションの管理の適正化に関する指針の改正概要

1. コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記  
 「基本的方向」に、新たに、コミュニティ形成の重要性を位置付け、「管理組合が留意すべき基本的事項」に管理費とその他の費用の適切な峻別の留意点を記載。
2. 外部専門家を活用する場合の留意事項を明記  
 「基本的方向」「管理組合が留意すべき基本的事項」に、外部専門家の活用及びその場合の留意事項を記載。

■外部専門家の活用パターン(抜粋)

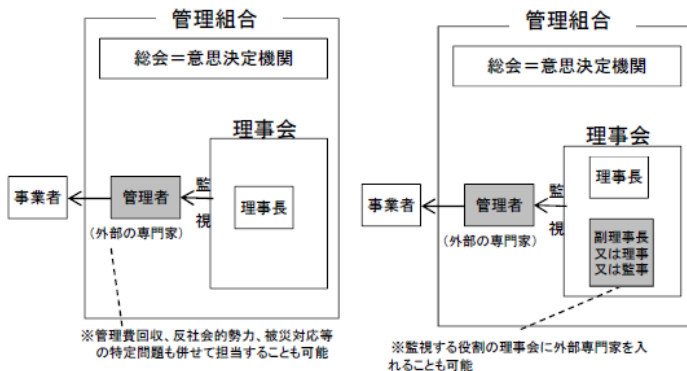
① 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型



【考え方】

- ・従来どおり理事会を設け、理事会役員に外部専門家を入れるパターン。
- ・外部専門家が理事長(=管理者)となることも想定される。
- ・外部専門家を含む役員を選任を含め、最終的な意思決定機関は総会であり、その役割は重要。

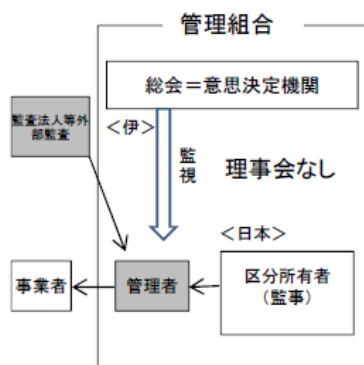
② 外部管理者理事会監督型



【考え方】

- ・外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は監事的立場となり外部管理者を監視するパターン。
- ・監視する立場の理事会の役員に、さらに別の外部専門家を選任することも考えられる。
- ・外部管理者の選任を含め、最終的な意思決定機関は総会であり、その役割は重要。

③ 外部管理者総会監督型



【考え方】

- ・外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は設けないパターン。
- ・区分所有者からは監事を選任して監視するとともに、全区分所有者で構成する総会が監視するものであり、総会の役割は重要。
- ・さらに、監査法人等の外部監査を義務付ける。

出典:国土交通省

### 「指針」に示された 外部専門家の活用

国は、16年3月に「マンション管理適正化指針」及び「マンション標準管理規約」を改定した。「指針」の主な改定点としては、コミュニティ形成の積極的な取り組みならびに、外部専門家を活用する場合の留意事項が明記された（図表7）。

コミュニティ形成については、管理組合活動と町内会活動等の明確な峻別をうたっており、管理費と自治会費の徴収・支出を分けて適切に運用することが必要と記した。外部専門家の活用に関しては、専門的知識を必要とする場面の多い管理業務において、マンション管理士等の専門知識を有する者の支援を得る可能性も示されている。

外部専門家の活用については複数のパターンが示され、最も一般的なのは、①理事の一部や監事、理事長に外部の専門家をあてるケースである。この場合、外部専門家を含む役員選任の意思決定機関は総会であり、その役割は重要となる。また、②大規模な新築マンション等を想定し、管理者を外部専門家として理事会が管理者を監視するケースや、例外的なケースとして③住戸数が少なく理事長のなり手がいない場合に、理事会を設けず管理者に外部専門家をあて、総会と外部の監査法人等によって管理者を監視するパターンも紹介されている。

①と③は、区分所有者の高齢化や賃貸化・空室化による管理不全の解消、②は多数の区分所有者の利害調整等を想定していると考えられる。外部専門家としては、マンション管理士のほか一級建築士、弁護士、会計士などが想定されているが、いわゆる管理者管理とも言える上記の活用方式に対しては、管理組合の団体やマンション管理の専門家等から疑問を呈する声もあるようだ。特に、理事会を設けない③については、一部の投資用マンション等を想定しているようだが、年1回の総会や、監事、外部監査法人のみで管理者（管理業務における利益相反や金銭事故による財産毀損など）を監視することは困難との批判がある。

1962年に区分所有法が成立して以来、理事会を設置し理事長を管理者とする管理組合が大多数を占めている歴史的経緯を踏まえると、外部専門家は区分所有者の利益を最大化し得る場合において、理事会活動の一部を担う役割として浸透していくのではないかと考えられる。

### チェックすべき 標準管理規約の内容

マンション標準管理規約の主な改定ポイントとしては、12点ほどが挙げられる（図表8）。ここでは特に、4.暴力団等の排除規定や5.災害等の場合の管理組合の意思決定、6.緊急時の理事等の立入り、9.理事会の代理出席、10.管理費等の滞納に対する措置が注目される。

4.暴力団等の排除規定については、区分所有者が専有部分を第三者

図表 8 マンション標準管理規約の改定概要

1. 外部の専門家の活用  
理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とし、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の所要の規定を措置。(全般関係コメント、第35条～第41条、別添1等)
2. 駐車場の使用方法  
駐車場が全戸分存在しない場合における入れ替え制などの公平な選定方法、空きが生じている駐車場の外部貸しに係る税務上の注意喚起等の解説を追加。(第15条関係コメント)
3. 専有部分等の修繕等  
専有部分等の修繕は、理事会の承認等を得て実施可能とする。(第17条、第21条、第22条、別添2等)
4. 暴力団等の排除規定  
暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員になれないとする条項を整備。(第19条の2、第36条の2等)
5. 災害等の場合の管理組合の意思決定  
緊急時における補修などの保存行為は理事長が単独で判断し、緊急時の応急修繕は理事会で決定すること等とした。(第21条、第54条等)
6. 緊急時の理事等の立入り  
災害や事故が発生した場合の緊急避難措置として、理事長が専有部分に立ち入ることができることとした。(第23条関係コメント)
7. コミュニティ条項等の再整理  
防災・防犯、美化・清掃などのコミュニティ活動は可能であることを明確にし、判例も踏まえた条項として各業務を再整理。(第27条、第32条)
8. 議決権割合  
新築物件における選択肢として、総会の議決権(及び譲渡契約時の敷地の持ち分割合)について、住戸の価値割合に連動した設定も考えられる旨の解説を追加。(第46条関係コメント)
9. 理事会の代理出席  
理事会への理事の代理出席について、あらかじめ代理する者を定めておく、議決権行使書による表決を認める等が望ましい旨の解説を追加し、理事会の議決有効性を巡るトラブルを防止。(第53条関係コメント)
10. 管理費等の滞納に対する措置  
管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について、段階的にまとめたフローチャート等を提示。(第60条、別添3)
11. マンションの管理状況などの情報開示  
大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積み立て状況などの情報を開示する場合の条項を整備。(第64条、別添4等)
12. その他所要の改正  
マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律(平成26年法律第80号)の施行等に伴う改正、字句の修正等なお、上記と同様の改正を、マンション標準管理規約(単棟型)だけでなく、マンション標準管理規約(団地型)及びマンション標準管理規約(複合用途型)についても行うこととする。

出典:国土交通省

に貸与する場合、暴力団員でないことや契約後に暴力団員にならないことを確約し、暴力団員と判明した場合は催告を要せず解約できるようにする等の条文が追加された。この他、外部専門家の活用に関して「規約」の第36条の2の役員の欠格条項(成年被後見人・被保佐人・



破産者、禁固刑以上に処せられ執行終了後5年を経過しない、暴力団員等)や、第37条の2の利益相反取引の防止(役員が自己や第三者のために管理組合と取引するなど)も重要な改定点である。いずれにしても今後の管理業務で対応が求められるものが多く、区分所有者においては自身が居住するマンションの管理規約と「標準管理規約」を照らし合わせ、必要に応じて条文を見直すことが求められよう。

### 3. マンション管理に関する相談体制

アドバイザー派遣  
制度を持つ大阪府

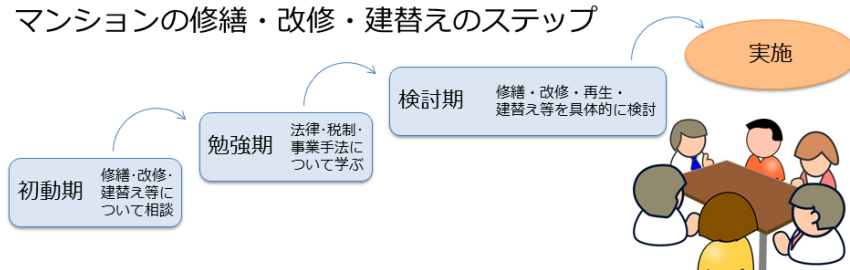
このように、マンション管理をめぐる新たな「管理適正化指針」や「標準管理規約」が示されたことで、各分譲マンションの管理組合では、規約や管理業務を見直す場面が増えるとみられる。

近畿圏では、マンションストックの多い自治体や公的セクターを中心にマンション管理に特化した相談窓口が設けられている。大阪府では、分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会を設置し、定期的な維持管理や修繕・改修等も含めた様々な管理業務について相談を受け付けている(図表9)。

ここでは、適正な管理運営や計画的な修繕・改修や建替えなど管理組合の幅広い相談に応じる相談アドバイザーの派遣(1回2時間/2回まで無料)制度を設けている。また、建物・設備の耐震性や老朽度

図表9 大阪府における相談体制の事例

#### マンションの修繕・改修・建替えのステップ



#### 初動期・勉強期 相談アドバイザーを派遣します！(2回まで無料)

こんなお悩みはありませんか？

- ☆修繕の必要な個所が増えてきた
- ☆さまざまな改修の方法を知りたい
- ☆これから先、建物の老朽化が心配
- ☆建替えたいが、まずどうしたらいい？

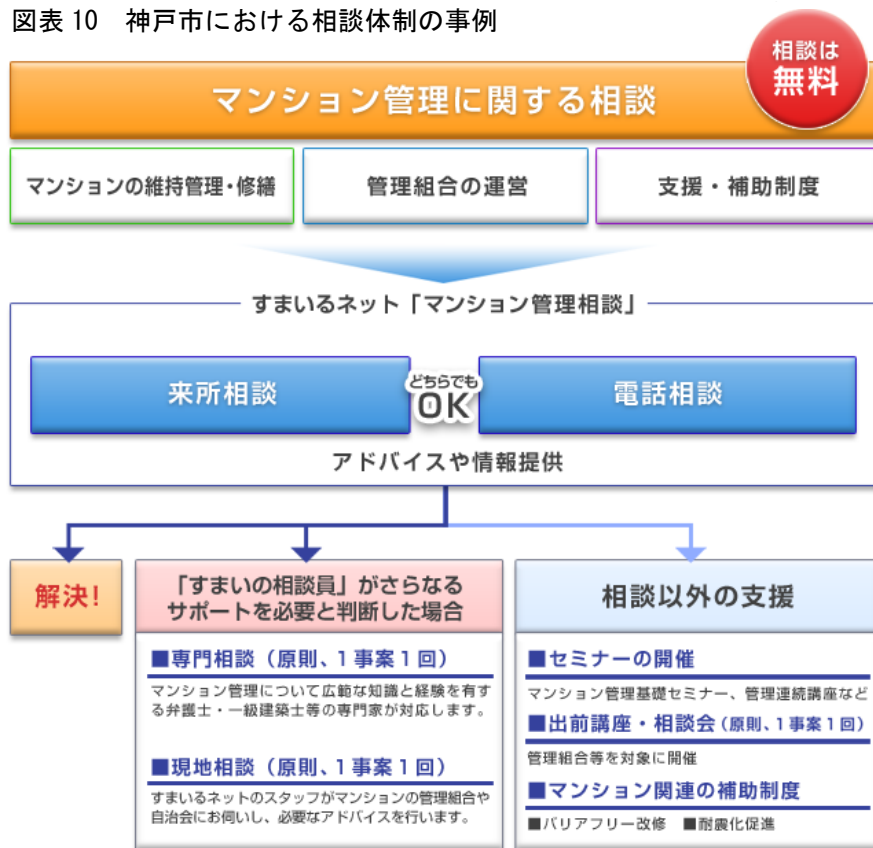
#### 検討期 実務アドバイザーを派遣します！(有料)

こんな検討課題はありませんか？

- ☆建物の現在の状態を調べてほしい
- ☆改修工事を進めたい
- ☆修繕や改修の計画を作ってほしい
- ☆団地の再生やマンションの建替えをしたい

出典：大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会 ホームページ

図表 10 神戸市における相談体制の事例



出典:すまいるネット・神戸市すまいとまちの安心支援センター ホームページ

の調査診断、修繕・改修計画、建替え計画の検討、修繕工事等の方法や費用等を具体的に検討しサポートする実務アドバイザー（一級建築士等）の派遣制度（有料）もある。

兵庫県では、ひょうご住まいサポートセンターが同様の相談窓口やアドバイザー派遣制度を設けているほか、神戸市ではすまいるネットでマンション管理に関する相談を受け付けている。ここでは、来所相談や電話相談によるアドバイスや情報提供が行われる以外に、マンション管理士や弁護士による専門相談、管理組合等に出向く現地相談も設けている。相談以外にもセミナーや出前講座も開催しており、多くが無料となっている（図表 10）。

具体の事案ではマンション管理士への相談も

マンション管理士で構成される団体も、各種相談等に応じている。京都府マンション管理士会では、年 6 回定例の無料相談を開催しており、管理ノウハウを提供する管理組合への出張講座も行っている。ここでは、管理組合の運営から居住者間トラブル、管理費・修繕積立金の滞納問題、大規模修繕、老朽化マンションの建替えに至るまで、マンション管理に関するあらゆる相談を受け付けている。具体的な業務委託に至れば、管理状況（規約・使用細則、組合運営、管理業務委託、

図表 11 京都府における相談体制の事例

**定例無料相談**

定期的に無料相談会を開催しています。管理組合の悩み事の解決を私達がお手伝いいたします。

マンション管理士がご相談に対応いたします。

- 次回の定例無料相談を見る
- これまでの無料相談会を見る



**相談会開催概要**

日程	隔月偶数月第3土曜日の1時から5時迄の時間に本会事務所で開催
対象	マンション管理組合・区分所有者、その他分譲マンションの管理でお困りの方、マンション居住者、マンション購入予定者等
事前予約	未施日の一週間前までメールもしくはFAXにて予約をお願いします。 一般社団法人 京都府マンション管理士会 「お問い合わせフォーム」 からお問い合わせ下さい。
よくある相談内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 理事会の運営はどのようにしたらいいのか？</li> <li>● 管理費を払わない人がいますがどうすればいいのか？</li> <li>● 管理会社に不満があります！</li> <li>● 大規模修繕工事はどのように進めたらいいのか？</li> <li>● ペットを勝手に飼っているひとがいます！</li> <li>● 将来マンションを購入したいのですが、注意する点、探し方を教えて欲しい！</li> </ul> <p>「マンション管理のこんな問題事例」では、Q&amp;Aで事例を紹介しています。こちらもご覧ください。</p>
料金	無料
お問い合わせ	一般社団法人京都府マンション管理士会 「お問い合わせフォーム」 からお問い合わせ下さい。 次回の定例無料相談を見る

出典：(一社)京都府マンション管理士会 ホームページ

管理費等の徴収管理、長期修繕計画)の診断、規約・細則、管理委託契約の見直し、建物診断や長期修繕計画・資金計画の見直し、大規模修繕・建替えの支援まで、管理全般の業務サポートが受けられる。

こうした管理士会は、大阪府や兵庫県、滋賀県、奈良県にもあり、長期修繕計画の見直しや大規模修繕等の事案が生じた場合には、具体的な助言・支援が受けられる。日常の居住者マナーから大規模修繕・建替えまで、管理業務の守備範囲は広い。ただ、場面に応じて専門家の知見を活用することは必要だが、管理主体はあくまで管理組合である。マンションは管理を買うのではなく、管理を自ら作り上げていく姿勢が何よりも重要と言えるだろう。マンション居住が一般的となった今、快適な共同生活の場を実現するには、管理に積極的に向き合う動きが広がっていくことが期待される。

## 特集 中古マンション価格の属性別分析

上昇が続く中古マンション価格だが、エリアや物件属性によって価格の動きには違いがみられる。価格査定では駅徒歩条件や築年数、住戸の階数などが重要な要素となるが、今回は統計的手法を用いてこれらの条件で価格がどのように変化するかレイズデータから把握を試みる。

### 1. 中古マンション価格の属性別変化

- 駅徒歩条件別では駅に近い徒歩5分以内が最も高く、駅から遠い物件では単価が低く上昇も鈍い。棟総戸数別では200戸以上の中古マンションの価格水準が高く、上昇率も大きい(図表1)。
- 建物階数別では20階以上の㎡単価が最大で、上昇率も高層物件の価格は上昇率が高い。専有面積別では規模の違いによる差は小さいが、上昇率は50㎡未満が最も高い。
- 築年数別では築5年以下が最も高く築20年までは大幅に低下するが、築21年以上は大差ない。方位別では郊外や古い物件も多い南向きの㎡単価が相対的に低く、北向きは高くなる。

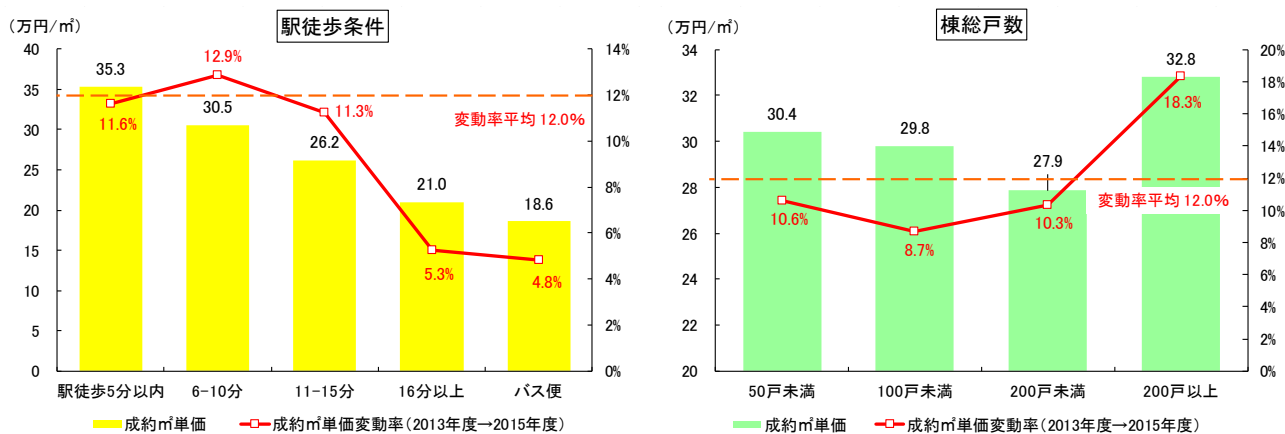
### 2. 住棟・住戸の条件に基づく価格差

- 物件の各要素が価格に与える影響を分析するため、成約㎡単価を被説明変数、各項目を説明変数として、㎡単価を説明する重回帰分析を行った。
- 分析では物件属性による価格の変化に着目し、築年帯や階層帯、駅徒歩分数帯に分けて複数の回帰モデルを作成。各モデルで再現した㎡単価の変化率から傾向を捉えた。
- 築年数の分析では全体平均の値に近い傾向を示したが、築年だけの要素でみると築16年以上では価格が低下する傾向がより強く現れた。
- 住戸の所在階別の分析で変化率を求めると、3階までは1階ごとに1.0%、4~9階は同0.7%、10階以上は同0.6%変化することがわかった。
- 建物階数別の分析で変化率を求めると、5階までは1階ごとに1.7%、6~9階は同0.9%、10~19階は同1.0%、20階以上は同0.9%変化することがわかった。

### 3. 立地条件に基づく価格差

- 駅徒歩分数別の分析で変化率を求めると、駅徒歩5分までは1分ごとに1.5%、6~10分は同1.3%、11~15分は同0.9%、16分以上は同0.3%変化することがわかった。

図表1 駅徒歩条件・棟総戸数別の成約㎡単価の変化 (2015年度/近畿圏)



資料:(公社)近畿圏不動産流通機構のデータより作成

# 1. 中古マンション価格の属性別変化

## 物件属性別の㎡単価の違いを押さえる方法

近畿圏の中古マンション価格は2013年以来、上昇を続けているが一貫して上昇するエリアがある一方で弱含みのエリアもみられる。物件属性についても同様で、駅からの徒歩分数や築年数、住棟・住戸の規模、階数、方位などによって、価格の動きには違いが表れる。今回は、統計的手法を用いてこうした条件別に物件価格がどのように変化するのか、レイズデータから把握を試みる。

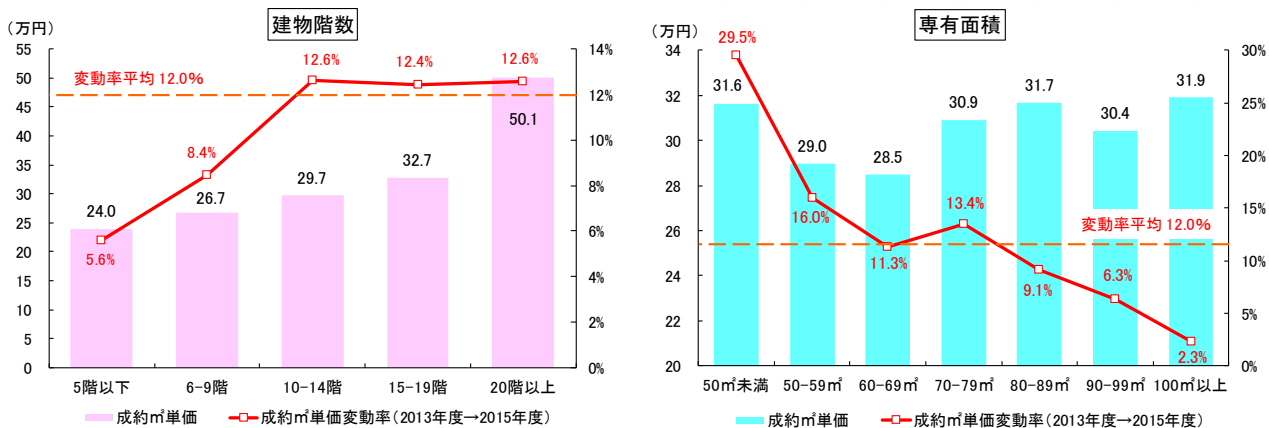
把握の方法としては、まず、駅徒歩条件やマンション住棟の総戸数、築年数、住戸の向き（バルコニーの方位）、建物階数、専有面積の各属性について、価格の上昇が鮮明となった13年度から15年度までの3年間の動きを示す。次に、住棟・住戸及び立地条件の各要素について、属性カテゴリ別のマンション㎡単価の変化について重回帰分析を用いて明らかにする。これにより、例えば築年数が1年違うごとに何万円㎡単価が変化するのかを捉えることができる。

今回の結果は一定の推計手法を利用した試算であるが、こうした価格の違いを押さえることにより、今後の価格査定や相場を知る上で重要な手助けとなる可能性が考えられる。

## 駅近・大規模物件の㎡単価は上昇

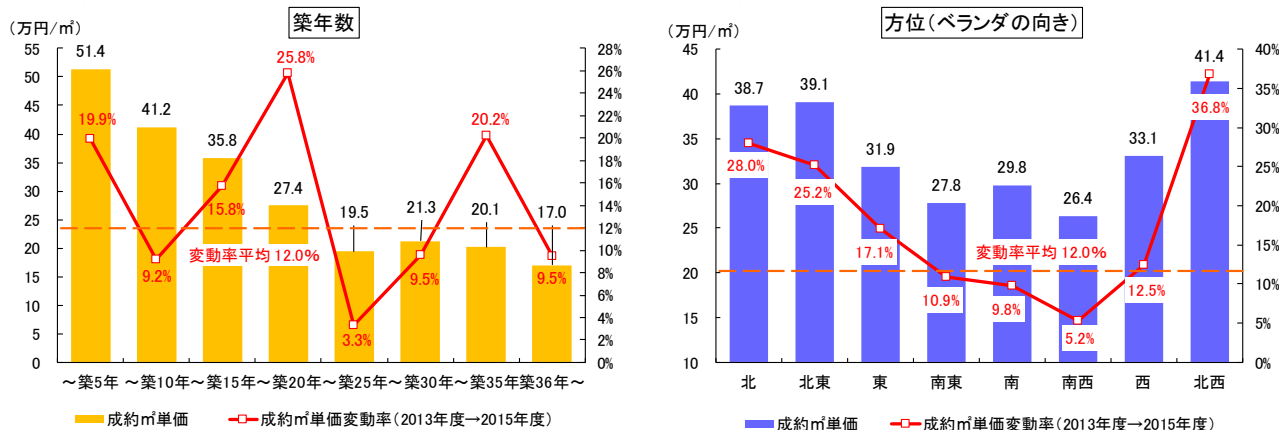
まず、近畿圏における中古マンションの駅徒歩条件及び住棟の総戸数別の15年度の㎡単価、ならびに13年度から15年度にかけての変化をみることにする。駅徒歩条件では、駅に近い徒歩5分以内が平均35.3万円/㎡と最も高く、徒歩6～10分が30.5万円/㎡、徒歩11～15分が26.2万円/㎡と、駅から遠くなるほど㎡単価は低下し、バス便では18.6万円/㎡と徒歩5分以内に比べて38.5%低下する（P1・図表1）。近畿圏全体の㎡単価（15年度：30.2万円）は3年間で12.0%

図表2 建物階数・専有面積帯別の成約㎡単価の変化（2015年度／近畿圏）



資料：(公社)近畿圏不動産流通機構のデータより作成

図表3 築年数・方位別の成約㎡単価の変化 (2015年度／近畿圏)



資料:(公社)近畿圏不動産流通機構のデータより作成

上昇し、駅徒歩 15 分までは概ね 12%前後上昇したが、16 分以上やバス便は 5%前後の上昇にとどまり、駅から遠い物件では上昇が鈍くなるのがわかる。

棟総戸数別では、50 戸未満の㎡単価が 30.4 万円/㎡で 200 戸未満は 27.9 万円/㎡にとどまるが、200 戸以上は 32.8 万円/㎡と最も高い。3 年間の上昇率も 200 戸以上が 18.3%と最大で、住棟規模の大きな中古マンションほど価格水準が高く、上昇率も大きくなった。

小さい住戸の物件ほど高い上昇率

建物階数別では、20 階以上の㎡単価が 50.1 万円/㎡と最大で、タワーマンションなどの価格水準は高い。上昇率も 10 階以上で近畿圏平均を上回り、高層物件ほど価格は上昇する傾向にある。専有面積別の㎡単価は規模により大きな差はないが、上昇率は 70 ㎡台以下で近畿圏平均を概ね上回り、50 ㎡未満は 3 年間で 29.5%上昇した。これは、ワンルームなど住戸規模の小さな投資用物件を中心に活発な取引が続いたことが背景にあるとみられる (図表 2)。

㎡単価は築 20 年超で安定

また、築年数別にみると、築 5 年以下が 51.4 万円/㎡と最も高く、築 15 年までの物件が近畿圏平均を上回り相対的に高い。築 16～20 年は築 5 年以下に対してマイナス 46.6%と半分近くの水準まで低下するが、築 20 年を超えると大きな違いはなく、概ね 20 万円/㎡前後である。上昇率は経年化による傾向は特にみられず、築 16～20 年や築 31～35 年は 3 年間で 20%を超える上昇を示した。これは築年ごとに集中する供給エリアの違いや、一部に上昇が顕著だった投資用物件が含まれている点などが指摘される (図表 3)。

住戸のベランダの向きによる方位別では、南や南東・南西の㎡単価が 30 万円/㎡を下回り相対的に低い。一方、北や北西・北東は 40 万

円/㎡前後と高く、3年間の上昇率も北西住戸が36.8%と最も大きい。南向きが重視されがちな不動産市場では意外な感じもするが、中古マンション市場では南向き住戸の取引が圧倒的に多く（南・南東・南西で全体の69.4%）、この中には比較的安価な郊外の物件や古いマンションも含まれる。北・北西・北東住戸は全体の4.6%にすぎず、方位をあまり気にしない高額の高層マンションなども含まれていることが、こうした傾向につながっている。

## 2. 住棟・住戸の条件に基づく価格差

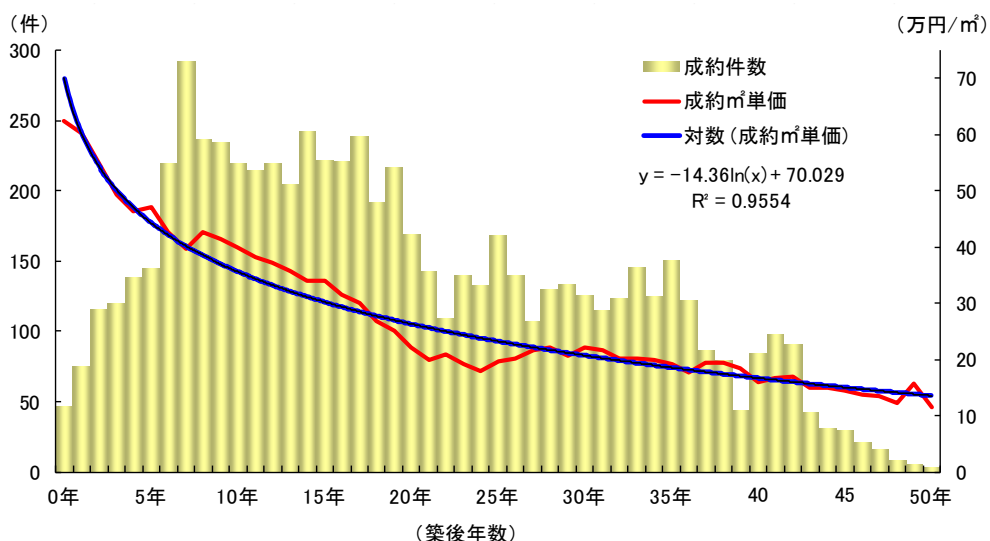
各項目が価格に与える影響を分析

築年別の㎡単価の傾向を15年度のデータで改めて詳細にみると、築1年では60.1万円/㎡だが築5年は47.0万円/㎡（築1年比21.8%低下）、築10年は40.0万円/㎡（同33.4%低下）、築20年は22.2万円/㎡（同63.1%低下）と、築20年では6割以上低下する。こうした傾向を近似曲線によって表すと対数値が最も当てはまりがよく、特に築10年までの価格の下落が大きいことがわかる（図表4）。

ただ、この数値には様々なエリアや住戸属性の違いなど築年数以外の要素も含まれており、真に築年数がどの程度価格に影響を与えているかは、他の要素を取り除いて検討する必要がある。そこで、物件の各要素がそれぞれ単体で価格に与える影響を分析するため、検証を行うことにする。

ここでは、中古マンション価格を説明すると考えられる項目を抽出し、重回帰分析と呼ばれる手法を用いて各項目と㎡単価の関係を示す

図表4 築年数別の成約㎡単価（2015年度／近畿圏）



資料：(公社)近畿圏不動産流通機構のデータより作成

図表5 分析にあたっての前提条件

分析の目的：物件の各要素がそれぞれ単体で価格に与える影響を捉える

(1) 検証に使用するデータ

- 物件属性：物件種別・種目：売買による成約中古マンション
- 専有面積区分：350㎡未満 備考欄から収益物件を除外
- 対象年次：2013年度から2015年度の合計 18,368件
- 対象地域：近畿2府4県

(2) 検証項目

- ① 築年数 ② 所在階 ③ 建物階数 ④ 駅徒歩分数(徒歩圏)

(3) 検証方法

- ・中古マンション価格を説明すると考えられる項目を抽出。重回帰分析から上記項目と㎡単価の関係を示す係数モデルを導出し、その変化率を算出。
- ・成約㎡単価を「被説明変数(Y)」、上記項目等を「説明変数(X1・X2・X3・・・)」とする重回帰式を作成。変数選択には増減法を採用。

単回帰分析  $Y = aX + b$

重回帰分析  $Y = b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + \dots + b_0$

係数モデルを導出し、その係数から各項目の属性の違いによる変化率を算出する。検証する項目など詳細は図表5に示すとおりだが、成約㎡単価を「被説明変数(Y)」、各項目を「説明変数(X1・X2・X3・・・)」とし、各項目によって㎡単価を説明する重回帰式を作成する。

築年数のみの影響は  
経年物件でより大

まず、築年数が㎡単価に与える影響について分析を行う。分析に使用した説明変数の項目は図表6-1のA。基本統計量に示すとおり、1.大阪市ダミーから24.バルコニー北西ダミーの24個である。大阪市などのダミー変数はエリアによる価格水準の違いを説明するもので、対象物件が大阪市に該当すればデータ上の数値を「1」を置き、該当しなければ「0」と置く。バルコニーについても8方位別にダミー変数を置く。また、エリア別の価格水準をより詳細に捉えるため、大阪駅(便宜上の都心の代替指標)からの距離も変数に加えている。築年数の分析にあたっては経年変化による価格の変化に着目し、実測値に対して当てはまりをよくするため、7築年帯に分けて回帰モデルを作成した。築5年以下を例にB.線形回帰モデルの表をみると、重回帰分析の結果、18の変数の回帰係数が導出され、17変数が統計的に有意とされた。築年数における係数は-2.2877だが、これは築年が1年経過すると㎡単価が2.2877万円/㎡低下することを意味する。修正済決定係数は0.5044で、こうした不動産の物件データに関する類似の既往研究では決定係数が概ね0.3~0.6程度になることが多く、分析結果については妥当と判断される。



図表 6-1 築年別の重回帰分析に用いたモデル

A. 基本統計量／築5年以内 (標本数=1,958)

変数	平均	標準偏差	最小	最大
成約㎡単価 (万円/㎡)	47.07	16.2412	13.61	155.68
1 大阪市ダミー	0.28	0.4513	0	1
2 大阪府他ダミー	0.28	0.4510	0	1
3 神戸市ダミー	0.13	0.3378	0	1
4 兵庫県他ダミー	0.12	0.3239	0	1
5 京都市ダミー	0.09	0.2794	0	1
6 京都府他ダミー	0.02	0.1307	0	1
7 滋賀県ダミー	0.04	0.1956	0	1
8 奈良県ダミー	0.04	0.1895	0	1
9 和歌山県ダミー	0.00	0.0391	0	1
10 大阪駅までの距離	21.79	17.8053	0.0	99.8
11 駅徒歩分数	6.08	4.3290	1	99
12 棟総戸数	193.80	176.3569	11	874
13 建物階層	17.26	12.0497	3	54
14 所在階	9.57	8.6337	1	53
15 築後年数	3.77	1.5350	0.1	5.9
16 専有面積	72.94	15.0468	20.4	172.3
17 バルコニー北ダミー	0.03	0.1638	0	1
18 バルコニー北東ダミー	0.02	0.1466	0	1
19 バルコニー東ダミー	0.17	0.3722	0	1
20 バルコニー南東ダミー	0.14	0.3512	0	1
21 バルコニー南ダミー	0.38	0.4855	0	1
22 バルコニー南西ダミー	0.11	0.3108	0	1
23 バルコニー西ダミー	0.13	0.3394	0	1
24 バルコニー北西ダミー	0.02	0.1380	0	1

B. 成約㎡単価の線形回帰モデル (築5年以内)

変数名	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定
大阪市ダミー	-5.0835	-0.1413	-3.009	0.003	**
大阪府他ダミー	-3.0626	-0.0851	-2.010	0.045	*
神戸市ダミー	6.5480	0.1362	4.164	0.000	**
兵庫県他ダミー	3.5614	0.0710	2.261	0.024	*
京都市ダミー	27.5848	0.4745	16.556	0.000	**
京都府他ダミー	4.2985	0.0346	1.746	0.081	
滋賀県ダミー	8.3821	0.1010	4.146	0.000	**
和歌山県ダミー	23.0653	0.0556	3.163	0.002	**
大阪駅までの距離	-0.4204	-0.4609	-14.215	0.000	**
駅徒歩分数	-0.4371	-0.1165	-6.468	0.000	**
棟総戸数	-0.0178	-0.1932	-7.880	0.000	**
建物階層	0.5555	0.4121	12.263	0.000	**
所在階	0.3574	0.1900	7.545	0.000	**
築後年数	-2.2877	-0.2162	-13.084	0.000	**
専有面積	0.0729	0.0675	3.927	0.000	**
バルコニー北ダミー	3.7907	0.0382	2.288	0.022	*
バルコニー北東ダミー	4.1777	0.0377	2.308	0.021	*
バルコニー南ダミー	2.3378	0.0699	4.230	0.000	**
定数項	49.7962		22.441	0.000	**

注) 決定係数: R2=0.5090、修正済決定係数: R2=0.5044 \*\*:1%有意 \*:5%有意

C. 基本統計量の概要／成約㎡単価 (万円/㎡)

	標本数	平均	標準偏差	最小	最大
築5年以内	1,958	47.07	16.2412	13.61	155.68
築6～10年	3,478	39.83	12.4945	8.13	153.94
築11～15年	3,294	33.62	10.4510	7.93	88.10
築16～20年	2,692	25.48	9.6677	7.00	71.79
築21～25年	1,737	20.23	8.2538	7.15	71.50
築26～30年	1,727	20.83	7.6632	7.02	55.12
築31年以上	3,482	17.99	6.5736	7.03	54.55

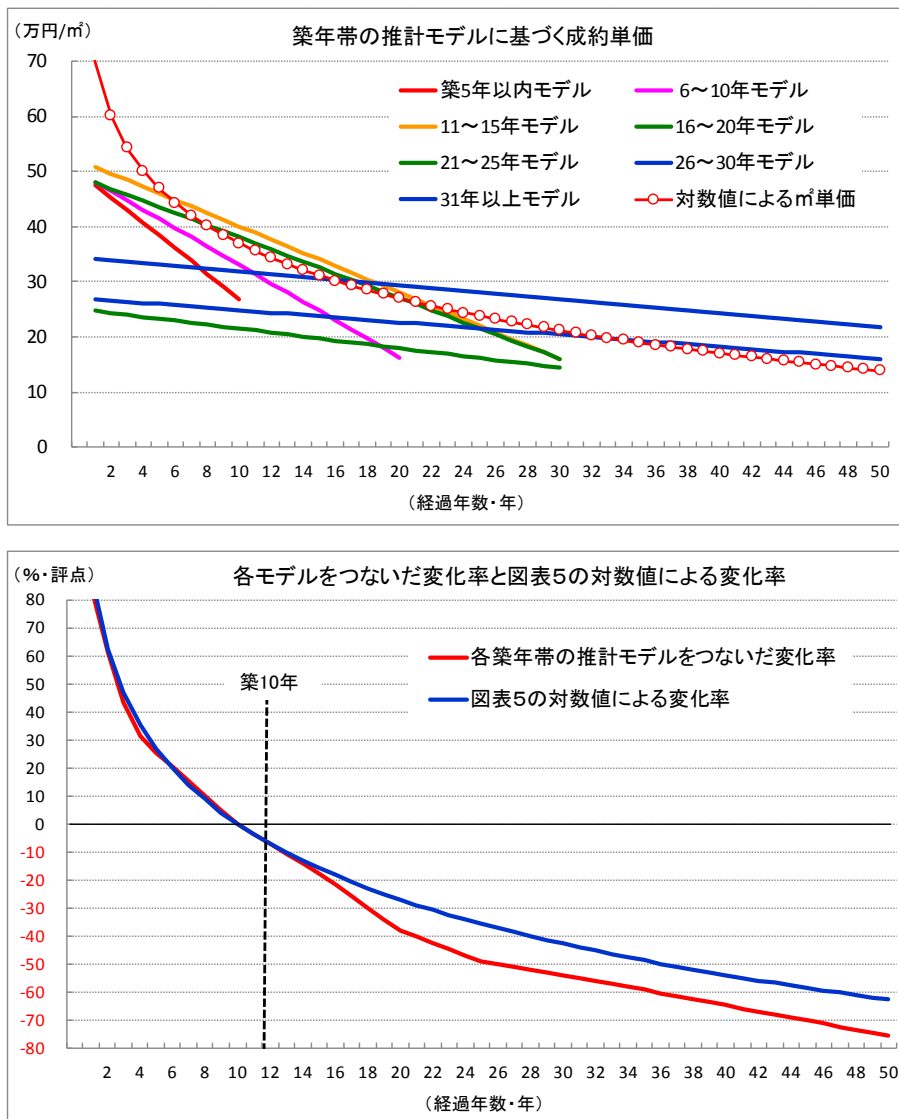
D. 築後年数に関する推定結果

	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定	修正済決定係数
築5年以内モデル	-2.2877	-0.2162	-13.084	0.000	**	0.5044
6～10年モデル	-1.6725	-0.0775	-5.918	0.000	**	0.4463
11～15年モデル	-1.2019	-0.1659	-12.000	0.000	**	0.3815
16～20年モデル	-1.1020	-0.1588	-11.161	0.000	**	0.3815
21～25年モデル	-0.3556	-0.0620	-3.373	0.001	**	0.4560
26～30年モデル	-0.2544	-0.0490	-2.413	0.016	*	0.3330
31年以上モデル	-0.2205	-0.1400	-8.878	0.000	**	0.2693

\*\*:1%有意 \*:5%有意

7 築年帯の推計モデルで導出された回帰係数をもとに、築年数別の㎡単価を求めると図表 6-2 に示すとおりである。各モデルから求めた㎡単価を築 10 年を基準に変化率として表すと、図表 5 の対数値に概ね近い傾向を示した。ただ、築 16 年以上の経年物件では対数値を上回る低下を示し、築年だけの要素でみると年を経るごとに価格が低下する傾向はより強く現れた。図表 5 で示した対数値の経年物件では、築年以外の要素（例えば、古い物件は大阪市など価格水準の高いエリアに多く立地するなど）が影響を与えていることが考えられる。

図表6-2 推計モデルに基づく築年別㎡単価



所在階 1階当たり単価  
は 0.6~1.0%変化

次に、住戸の所在階別の分析結果を図表7-1のB. 成約㎡単価の線形回帰モデル（所在階3階以下）の回帰係数からみると、所在階が1階上がると㎡単価は0.4534万円/㎡上昇することがわかる。所在階層別の3モデルで得られた係数から㎡単価を算出し、3階を基準階として変化率を求めると、3階までは1階ごとに1.0%、4~9階は同0.7%、10階以上は同0.6%変化することがわかった。

図表7-2をみると、所在階だけの要素で㎡単価を判断すると30階の住戸は3階住戸に比べて17.1%上昇し、50階の住戸は同29.4%上昇する。新築マンションでは、デベロッパーやエリア・物件の状況によって所在階ごとの販売価格に大きく差をつけることがあるが、中古マンション市場では新築マンションほど所在階別の価格に変化は現れないものと考えられる。

図表7-1 所在階別の重回帰分析に用いたモデル

A. 基本統計量／所在階3階以下 (標本数=5,709)

変数	平均	標準偏差	最小	最大
成約㎡単価 (万円/㎡)	26.59	12.8238	7.01	153.94
1 大阪市ダミー	0.14	0.3418	0	1
2 大阪府他ダミー	0.28	0.4473	0	1
3 神戸市ダミー	0.15	0.3598	0	1
4 兵庫県他ダミー	0.22	0.4138	0	1
5 京都市ダミー	0.11	0.3138	0	1
6 京都府他ダミー	0.02	0.1520	0	1
7 滋賀県ダミー	0.02	0.1464	0	1
8 奈良県ダミー	0.06	0.2347	0	1
9 和歌山県ダミー	0.00	0.0397	0	1
10 大阪駅までの距離	26.15	17.1591	0.0	104.5
11 駅徒歩(分)	7.97	4.5203	1	99
12 棟総戸数	106.47	112.0123	2	980
13 地上階層	8.41	4.1554	1	45
14 所在階	2.16	0.7687	1	3
15 築後年数	20.64	11.4080	0.1	53.6
16 専有面積	71.40	16.9912	10.2	188.3
17 バルコニー北ダミー	0.02	0.1350	0	1
18 バルコニー北東ダミー	0.01	0.1011	0	1
19 バルコニー東ダミー	0.14	0.3518	0	1
20 バルコニー南東ダミー	0.14	0.3439	0	1
21 バルコニー南ダミー	0.46	0.4982	0	1
22 バルコニー南西ダミー	0.12	0.3254	0	1
23 バルコニー西ダミー	0.10	0.3038	0	1
24 バルコニー北西ダミー	0.01	0.0950	0	1

B. 成約㎡単価の線形回帰モデル (所在階3階以下)

変数名	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定
神戸市ダミー	6.3096	0.1770	16.714	0.000	**
兵庫県他ダミー	4.0724	0.1314	12.851	0.000	**
京都市ダミー	18.3024	0.4479	36.566	0.000	**
京都府他ダミー	6.6065	0.0783	8.421	0.000	**
滋賀県ダミー	6.9606	0.0794	8.019	0.000	**
奈良県ダミー	-2.4643	-0.0451	-4.730	0.000	**
和歌山県ダミー	12.2717	0.0380	4.412	0.000	**
大阪駅までの距離	-0.3103	-0.4151	-32.667	0.000	**
駅徒歩(分)	-0.3638	-0.1282	-14.772	0.000	**
棟総戸数	-0.0038	-0.0332	-3.444	0.001	**
地上階層	-0.0671	-0.0218	-2.067	0.039	*
所在階	0.4534	0.0272	3.205	0.001	**
築後年数	-0.7066	-0.6286	-68.615	0.000	**
専有面積	0.0543	0.0719	7.819	0.000	**
バルコニー北ダミー	2.7359	0.0288	3.324	0.001	**
バルコニー南ダミー	1.0186	0.0396	3.981	0.000	**
バルコニー南西ダミー	-0.6214	-0.0158	-1.681	0.093	
バルコニー西ダミー	0.7097	0.0168	1.813	0.070	
定数項	43.7215		54.041	0.000	**

注) 決定係数: R2=0.6011、修正済決定係数: R2=0.5998 \*\*:1%有意 \*:5%有意

C. 基本統計量の概要／成約㎡単価 (万円/㎡)

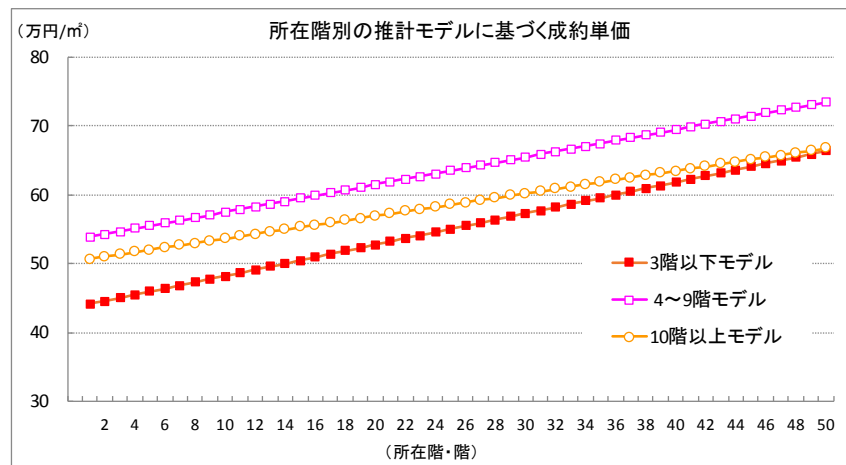
	標本数	平均	標準偏差	最小	最大
所在階3階以下	5,709	26.59	12.8238	7.01	153.94
所在階4~9階	8,910	43.33	21.8276	1.27	193.62
所在階10階以上	3,749	54.29	24.5990	5.91	211.57

D. 築後年数に関する推定結果

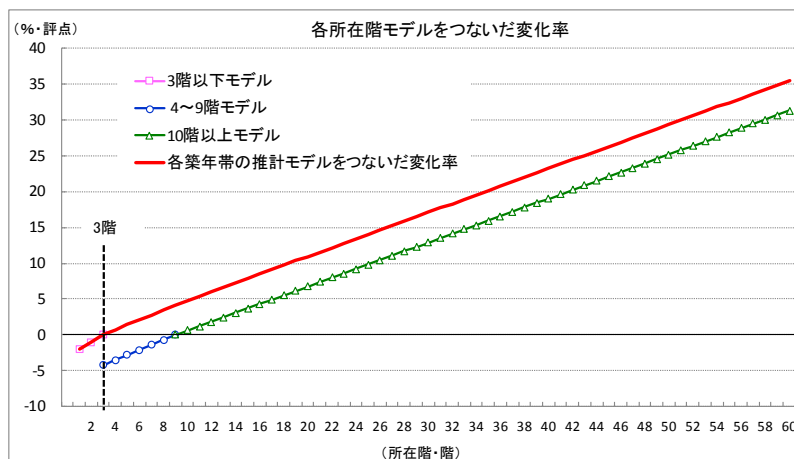
	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定	修正済決定係数
所在階3階以下	0.4534	0.0272	3.205	0.001	**	0.5998
所在階4~9階	0.3994	0.0128	1.874	0.000	**	0.6187
所在階10階以上	0.3274	0.1298	8.749	0.000	**	0.6826

\*\*:1%有意 \*:5%有意

図表7-2 推計モデルに基づく所在階別㎡単価



※所在階のみ変化させ、他の条件は固定した場合



建物階数 1 階当たり  
単価は 0.9~1.7%変化

住棟規模を表す代替変数として建物階数別に分析すると、図表 8-1 の B. 成約㎡単価の線形回帰モデル（建物階数 5 階以下）の回帰係数では、住棟の建物階数が 1 階増えると㎡単価は 0.9011 万円/㎡上昇することがわかる。建物階数別の 4 モデルから得られた係数で㎡単価を算出し、5 階を基準として変化率を求めると、5 階までは 1 階ごとに 1.7%、6~9 階は同 0.9%、10~19 階は同 1.0%、20 階以上は同 0.9%変化することがわかった。

図表 8-2 をみると、建物階数だけの要素で㎡単価を判断すると 30 階建のマンションは 5 階建に比べて 22.9%上昇し、50 階建は同 40.8%上昇する。タワーマンションなどは相対的に利便性や付帯設備等において付加価値を有することが多いが、中古物件においても高層マンションほど価格が上昇する傾向を示した。

図表 8-1 建物階数別の重回帰分析に用いたモデル

A. 基本統計量／建物階数5階以下（標本数=2,395）

変数	平均	標準偏差	最小	最大
成約㎡単価（万円/㎡）	25.33	14.6159	7.01	153.94
1 大阪市ダミー	0.03	0.1625	0	1
2 大阪府他ダミー	0.24	0.4241	0	1
3 神戸市ダミー	0.18	0.3860	0	1
4 兵庫県他ダミー	0.29	0.4545	0	1
5 京都市ダミー	0.11	0.3096	0	1
6 京都府他ダミー	0.04	0.2029	0	1
7 滋賀県ダミー	0.01	0.0932	0	1
8 奈良県ダミー	0.11	0.3069	0	1
9 大阪駅までの距離	28.12	14.5891	2.4	104.5
10 駅徒歩（分）	8.59	4.2086	1	32
11 棟総戸数	69.31	101.9373	2	970
12 地上階層	4.53	0.7544	1	5
13 所在階	2.77	1.2862	1	5
14 築後年数	23.75	11.9076	0.3	55.3
15 専有面積	73.92	19.5236	10.2	195.3
16 バルコニー北ダミー	0.02	0.1266	0	1
17 バルコニー北東ダミー	0.01	0.0910	0	1
18 バルコニー東ダミー	0.12	0.3194	0	1
19 バルコニー南東ダミー	0.13	0.3390	0	1
20 バルコニー南ダミー	0.51	0.5000	0	1
21 バルコニー南西ダミー	0.13	0.3311	0	1
22 バルコニー西ダミー	0.09	0.2792	0	1
23 バルコニー北西ダミー	0.01	0.0864	0	1

B. 成約㎡単価の線形回帰モデル（建物階数5階以下）

変数名	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定
大阪市ダミー	-9.4838	0.1770	16.714	0.000	**
大阪府他ダミー	-6.3277	0.1314	12.851	0.000	**
兵庫県他ダミー	-1.2623	0.4479	36.566	0.000	**
京都市ダミー	14.7670	0.0783	8.421	0.000	**
奈良県ダミー	-9.8349	0.0794	8.019	0.000	**
大阪駅までの距離	-0.3319	-0.0451	-4.730	0.000	**
駅徒歩（分）	-0.3743	0.0380	4.412	0.000	**
地上階層	0.9011	-0.4151	-32.667	0.000	**
築後年数	-0.7674	-0.1282	-14.772	0.000	**
専有面積	0.0797	-0.0332	-3.444	0.001	**
バルコニー南東ダミー	-1.1161	-0.0218	-2.067	0.039	*
バルコニー南西ダミー	-1.9445	0.0272	3.205	0.001	**
定数項	48.0832	-0.6286	-68.615	0.000	**

注) 決定係数: R2=0.6647、修正決定係数: R2=0.6630 \*\*:1%有意 \*:5%有意

C. 基本統計量の概要／成約㎡単価 (万円/㎡)

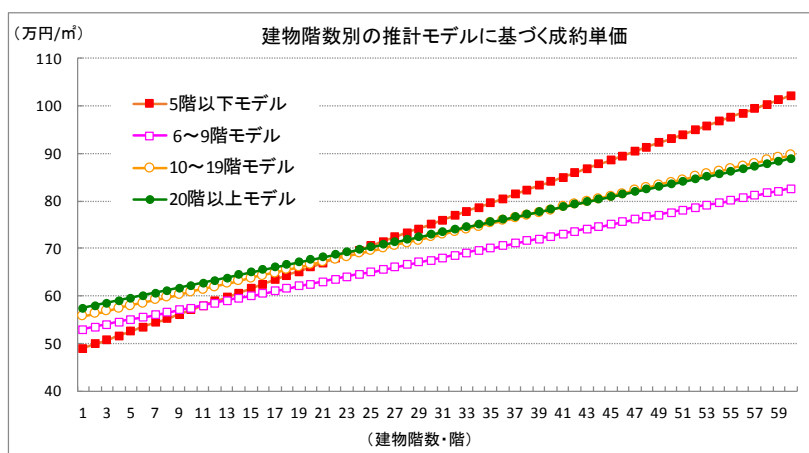
	標本数	平均	標準偏差	最小	最大
建物階数5階以下	2,395	25.33	14.6159	7.01	153.94
建物階数6～9階	5,025	26.27	12.0682	7.00	107.74
建物階数10～19階	9,431	29.47	12.4466	7.15	148.10
建物階数20階以上	1,517	48.21	18.6351	11.90	155.68

D. 築後年数に関する推定結果

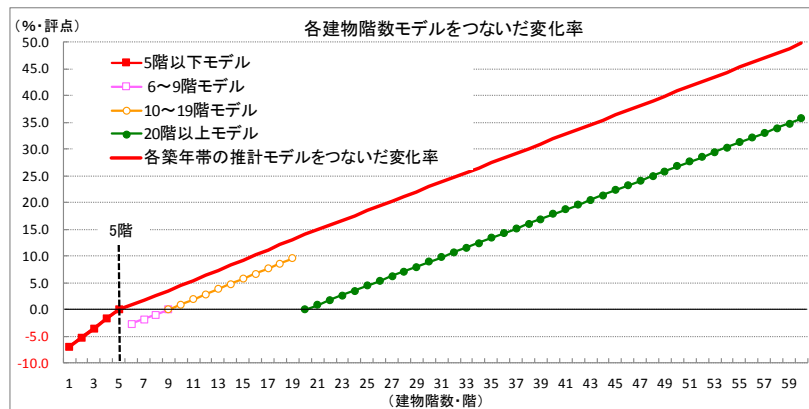
	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定	修正済決定係数
建物階数5階以下	0.9011	-0.4151	-32.667	0.000	**	0.6630
建物階数6～9階	0.5018	-0.0428	-4.292	0.000	**	0.5796
建物階数10～19階	0.5761	-0.0099	-1.294	0.196	**	0.6178
建物階数20階以上	0.5321	-0.4355	-39.292	0.000	**	0.6441

\*\*：1%有意 \*：5%有意

図表 8-2 推計モデルに基づく建物階数別㎡単価



※建物階数のみ変化させ、他の条件は固定した場合



### 3. 立地条件に基づく価格差

駅徒歩1分当たり単価  
は0.3～1.5%変化

最後に、駅徒歩分数別の㎡単価の変化について捉えることにする。図表9-1のB. 成約㎡単価の線形回帰モデル(徒歩5分以内)を例に回帰係数をみると、駅からの徒歩分数が1分増えると㎡単価は0.7188万円/㎡低下することがわかる。駅徒歩分数別の4モデルから得られた係数で㎡単価を算出し、徒歩6分を基準として

図表9-1 駅徒歩分数別の重回帰分析に用いたモデル

A. 基本統計量／駅徒歩5分以内 (標本数=7,637)

変数	平均	標準偏差	最小	最大
成約㎡単価 (万円/㎡)	51.88	24.8213	4.52	254.24
1 大阪市ダミー	0.33	0.4693	0	1
2 大阪府他ダミー	0.22	0.4118	0	1
3 神戸市ダミー	0.15	0.3579	0	1
4 兵庫県他ダミー	0.13	0.3396	0	1
5 京都市ダミー	0.09	0.2837	0	1
6 京都府他ダミー	0.02	0.1279	0	1
7 滋賀県ダミー	0.03	0.1724	0	1
8 奈良県ダミー	0.04	0.1870	0	1
9 和歌山県ダミー	0.00	0.0229	0	1
10 大阪駅までの距離	23.03	18.6124	0.0	118.3
11 駅徒歩(分)	3.34	1.3555	1	5
12 棟総戸数	145.30	137.8907	6	923
13 地上階層	14.22	9.6415	1	54
14 所在階	7.92	6.8672	1	53
15 築後年数	17.61	11.1916	0.1	50.0
16 専有面積	70.55	18.5785	11.7	274.5
17 バルコニー北ダミー	0.03	0.1628	0	1
18 バルコニー北東ダミー	0.02	0.1360	0	1
19 バルコニー東ダミー	0.15	0.3553	0	1
20 バルコニー南東ダミー	0.14	0.3434	0	1
21 バルコニー南ダミー	0.41	0.4919	0	1
22 バルコニー南西ダミー	0.12	0.3192	0	1
23 バルコニー西ダミー	0.13	0.3320	0	1
24 バルコニー北西ダミー	0.02	0.1323	0	1

B. 成約㎡単価の線形回帰モデル (徒歩5分以内)

変数名	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定
大阪市ダミー	-9.0117	-0.2664	-11.748	0.000	**
大阪府他ダミー	-8.8763	-0.2303	-12.826	0.000	**
神戸市ダミー	-2.3000	-0.0519	-3.728	0.000	**
兵庫県他ダミー	-3.7357	-0.0799	-5.720	0.000	**
京都市ダミー	15.1482	0.2707	24.080	0.000	**
奈良県ダミー	-7.8505	-0.0925	-9.909	0.000	**
大阪駅までの距離	-0.3524	-0.4131	-32.783	0.000	**
駅徒歩(分)	-0.7188	0.0101	11.471	0.000	**
棟総戸数	-0.0105	-0.0910	-10.421	0.000	**
地上階層	0.3420	0.2077	16.677	0.000	**
所在階	0.3642	0.1576	15.207	0.000	**
築後年数	-0.7846	-0.5531	-74.307	0.000	**
専有面積	0.0096	0.0112	1.499	0.134	
バルコニー北ダミー	1.8687	0.0192	2.640	0.008	**
バルコニー北東ダミー	3.4214	0.0293	4.186	0.000	**
バルコニー東ダミー	0.8406	0.0188	2.302	0.021	*
バルコニー南ダミー	1.8943	0.0587	6.788	0.000	**
バルコニー西ダミー	1.1898	0.0249	3.085	0.002	**
バルコニー北西ダミー	2.9435	0.0245	3.506	0.000	**
定数項	51.2910		51.679	0.000	**

注) 決定係数: R2=0.6567、修正済決定係数: R2=0.6559 \*\*: $1\%$ 有意 \*: $5\%$ 有意

C. 基本統計量の概要／成約㎡単価 (万円/㎡)

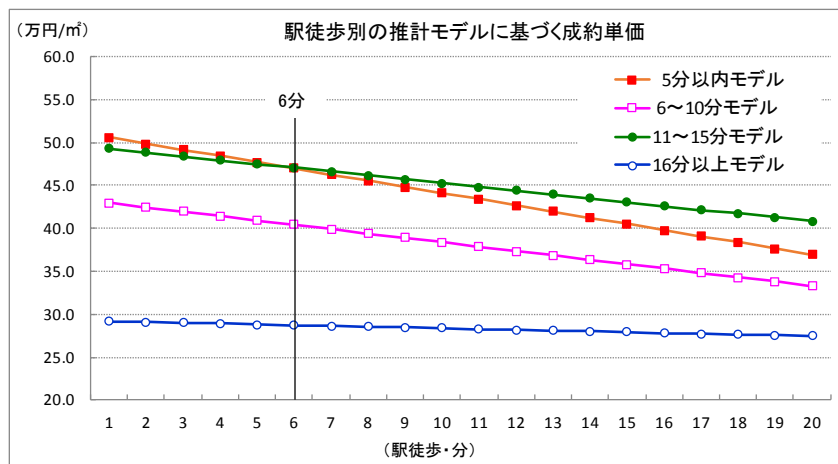
	標本数	平均	標準偏差	最小	最大
駅徒歩5分以下	7,637	33.21	15.8753	7.13	148.10
駅徒歩6~10分	6,970	28.81	13.4482	7.02	155.68
駅徒歩11~15分	2,904	24.69	11.0289	7.00	73.51
駅徒歩16分以上	857	20.53	9.2397	7.15	58.19

D. 築後年数に関する推定結果

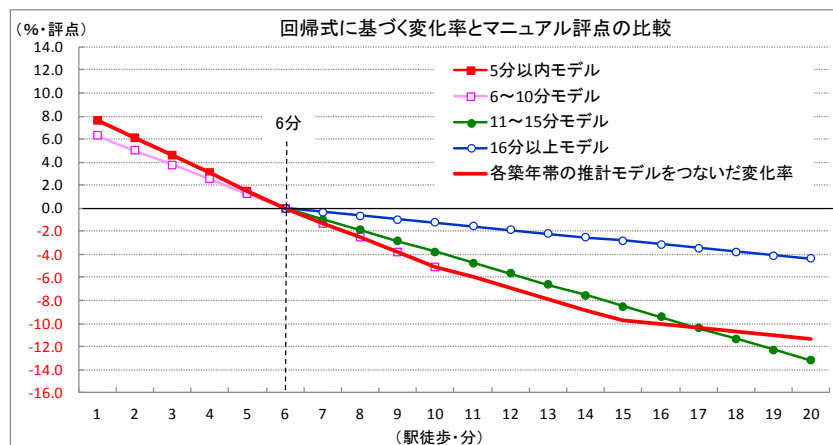
	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定	修正済決定係数
駅徒歩5分以下	-0.7188	0.0101	1.471	0.000	**	0.6559
駅徒歩6~10分	-0.5097	0.0101	1.471	0.000	**	0.6155
駅徒歩11~15分	-0.4441	-0.0564	-5.040	0.000	**	0.6487
駅徒歩16分以上	-0.0899	-0.0358	-1.349	0.000	**	0.5631

\*\*: $1\%$ 有意 \*: $5\%$ 有意

図表9-2 推計モデルに基づく駅徒歩分数別㎡単価



※駅徒歩分数のみ変化させ、他の条件は固定した場合



変化率を求めると、駅徒歩 5 分までは 1 分ごとに 1.5%、6~10 分は同 1.3%、11~15 分は同 0.9%、16 分以上は同 0.3%変化することがわかった。

図表 8-2 をみると、駅徒歩分数だけの要素で㎡単価を判断すると駅徒歩 1 分のマンションは 6 分のマンションに比べて 7.7% 上昇し、徒歩 10 分のマンションは同 5.0% 低下、徒歩 15 分のマンションは同 9.8% 低下する。徒歩 16 分以上では低下が緩やかになるが、これは徒歩 16 分以上のマンションが少なく、バス便で代替される物件が多数を占めるため、駅徒歩分数で評価される傾向が希薄となるものとみられる。ちなみに、この分析ではバス便のサンプルは除外している。

以上のように、今回は統計的な分析を用いて、物件の各要素が価格に与える影響を探った。ここで示した内容はあくまで試行的な検討の結果であるが、定常的にデータを分析することにより、物件を構成する要素と価格の関係について、より詳細な把握が可能になると考えられる。多様な要素を含んだまま平均値で語られることが多い市況データだが、上記のような個別要素による価格の分析は、今後の価格査定や相場の把握時にも参考になるものと期待される。

## 市況トレンド 2016年7～9月期の近畿圏市場

2016年7～9月期の近畿圏市場は、中古マンション成約件数の減少が続く一方、中古戸建は件数・価格が前年比プラスで推移し、対照的な動きをみせた。売り出し価格の上昇傾向が強まる中古マンションに対して、中古戸建価格は相対的に割安感があり市場における需要をつかんでいる。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 16年7～9月期中古マンション成約件数は3,908件と前年比で2.4%減少し、3期連続で前年同期を下回った(図表1)。新規登録件数は前年比10.7%増と、6期続けて前年同期を上回った。
- 成約価格は2,004万円と前年比で5.1%上昇し、15期連続でプラスに。新規登録価格も11.2%上昇し、6期続けて前年同期を上回った。成約・新規登録価格は1998～99年当時の水準にある。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,935件と前年比で3.9%増加し、6期連続で前年同期を上回った。新規登録件数は同5.9%減となった。成約件数は7～9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1,820万円と前年比で3.7%上昇し、3期連続で前年同期を上回ったが、14年7～9月期から中古マンション価格を下回っており割安感がある。

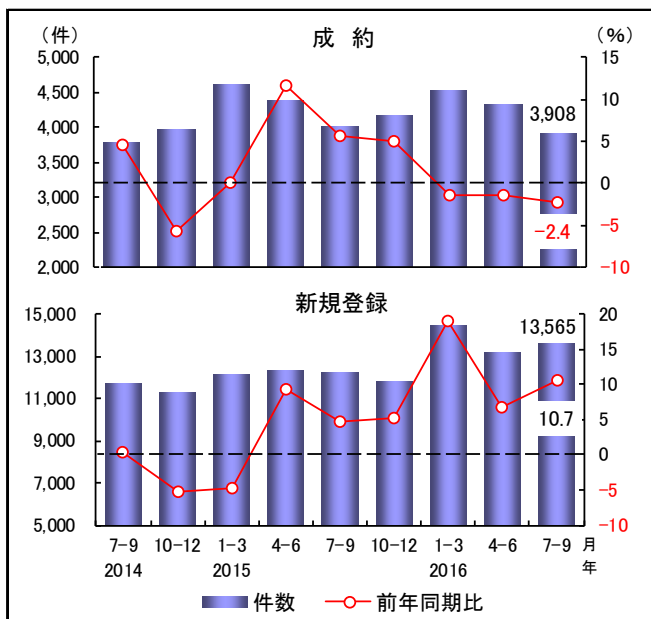
### 3. 近畿圏市場の方向

- 16年7～9月期中古マンション市場は、3期続けて件数減・価格上昇の局面で推移した。戸建市場は3期連続で件数増・価格上昇の局面で推移し、新築戸建は件数増・価格下落の局面に。

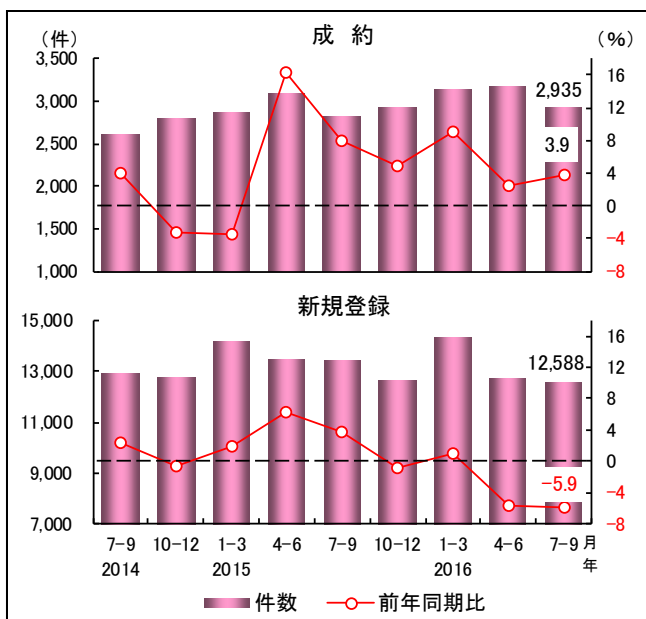
### 4. 関連不動産市場の動き

- 16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、ほぼ横ばいながら前年比でプラスとなった。大阪市・京都市は前年比プラスだったが、神戸市は同マイナスとなった。
- 16年9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6月比で低下。空室率の改善は続いているが、募集賃料は横ばいかやや弱含みの動きとなっている。

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





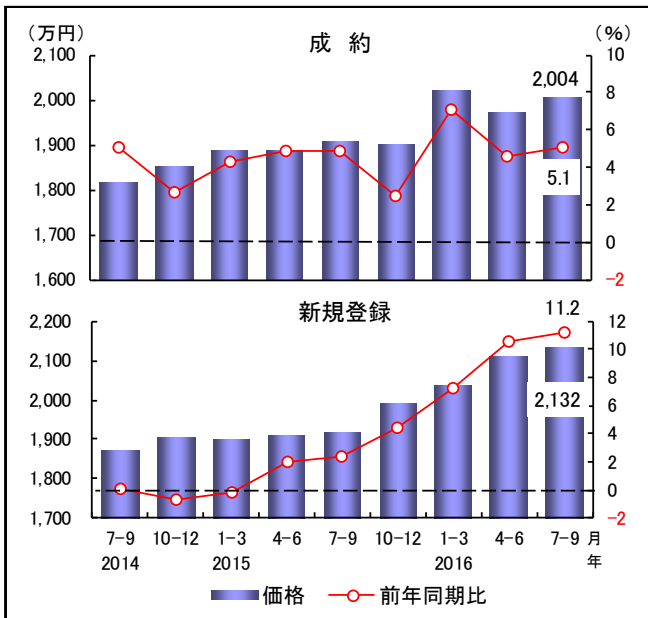
# 1. 中古マンション市場の動き

価格の上昇が続くが、  
件数は3期連続で減少

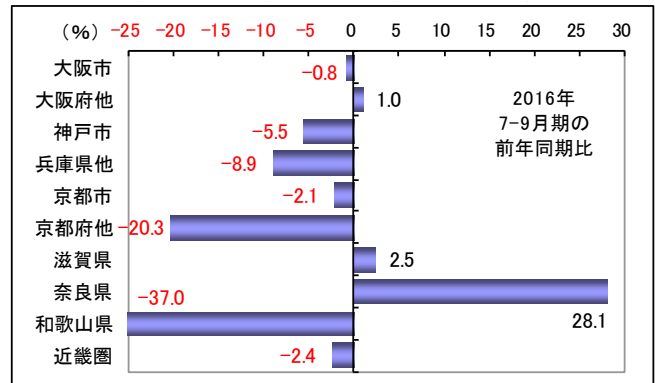
2016年7～9月期の近畿レイズへの成約報告件数は、3,908件で前年同期比2.4%減と3期続けて減少した。7～9月期としては機構発足以来15年に次ぐ高い水準となった（P1・図表1）。新規登録件数は13,565件で前年比10.7%増と6期連続で前年同期を上回り、取引が減少する中で売り物件は引き続き増加している。7～9月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は、3.14倍と16年に入ってから、件数面でみた需給は緩和傾向にある。

成約価格は上昇傾向に変化はなく、7～9月期の平均価格は2,004万円と前年比で5.1%上昇し、13年1～3月期から15期連続で上昇した（図表3）。新規登録価格は2,132万円の前年比11.2%の2ケタ上昇となり、6期続けて前年同期を上回った。成約価格は7～9月期として98年（1,987万円）の水準を超え、新規登録価格は99年（2,138万円）に迫る水準となっている。近畿圏の中古マンションの市場規模は依然として拡大しているが、新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス4.5%と4～6月期から1.4ポイント低下し、価格面でみた需給も緩和方向で推移している。

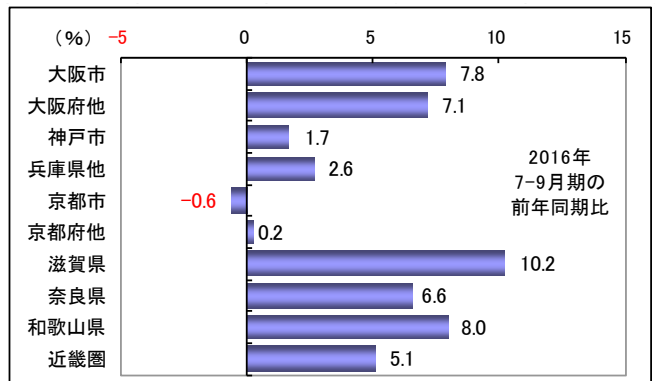
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



件数は6エリアが減少  
価格は8エリアが上昇

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、16年7～9月期は対象9エリア中6エリアが減少した(図表4)。4エリアが減少した4～6月期に比べて減少エリアは拡大しており、4～6月期まで5期連続で増加していた大阪市も減少に転じた。京都市は4期連続、兵庫県他は3期連続で前年比マイナスとなり、中古マンション取引は引き続き減速の動きが広がっている。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府他(26.3%)、大阪市(22.2%)、兵庫県他(16.9%)、神戸市(15.0%)、京都市(8.3%)、奈良県(4.6%)、滋賀県(4.3%)、京都府他(1.6%)、和歌山県(0.9%)の順であった。

成約価格は8エリアが前年比でプラスとなり、4～6月期に比べて上昇エリアが1つ増えた。大阪府他は14期連続、神戸市は7期連続、奈良県は6期連続で前年同期を上回ったが、京都市は14期ぶりに前年同期を下回った(図表5)。

各エリアの平均成約価格は、大阪市(2,370万円)、京都市(2,151万円)が近畿圏平均を上回り、以下、滋賀県(1,996万円)、神戸市(1,952万円)、兵庫県他(1,918万円)、大阪府他(1,903万円)、京都府他(1,536万円)、奈良県(1,414万円)、和歌山県(855万円)の順となった。京都市と京都府他以外のエリアは、10年以降で最も高い価格を示した。件数に価格を乗じた成約報告ベースの取扱高は、近畿圏全体で2.5%拡大し、大阪市と大阪府他、滋賀県、奈良県が前年比でプラスとなった。

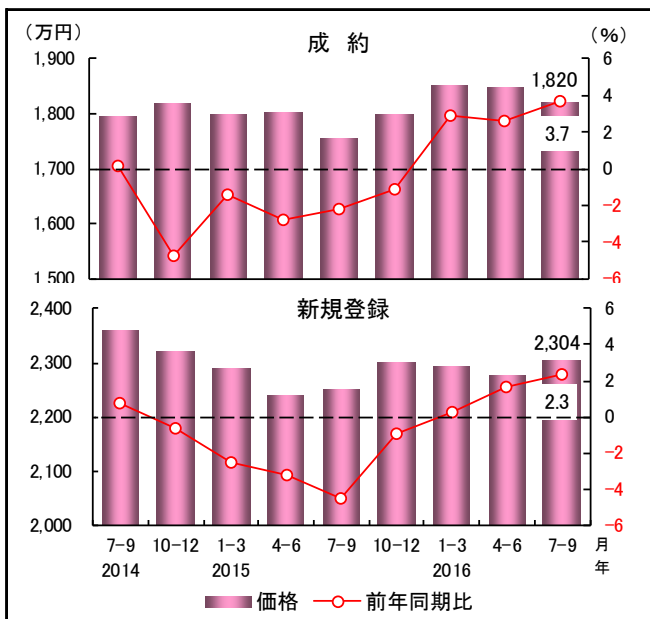
## 2. 中古戸建住宅市場の動き

成約価格は前年比3期  
連続プラスに

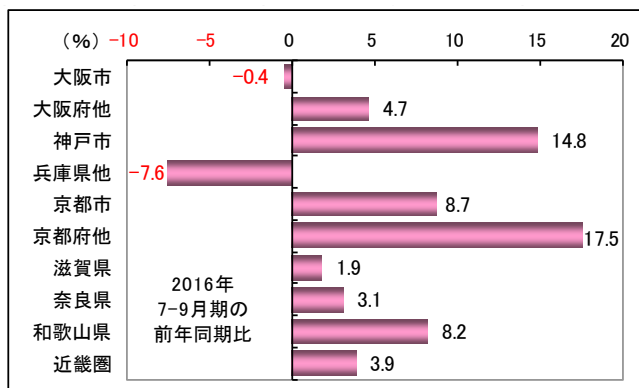
中古戸建住宅の16年7～9月期の成約件数は2,935件と前年比で3.9%増加し、6期連続で前年同期を上回った。7～9月期の成約件数としては機構発足以来、最大の件数を更新している。一方、新規登録件数は12,588件と前年比で5.9%減少し、前年同期を下回った(P1・図表2)。新規登録件数の減少が続いたことから、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.30倍と、件数からみた需給は6期続けてタイト方向にシフトした。

16年7～9月期の平均成約価格は、1,820万円と前年比で3.7%上昇し、3期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,304万円と前年比で2.3%上昇し、3期続けて前年同期を上回った(図表6)。中古戸建市場では成約件数、成約価格ともに前年比プラスで推移し、堅調な動きが続いている。

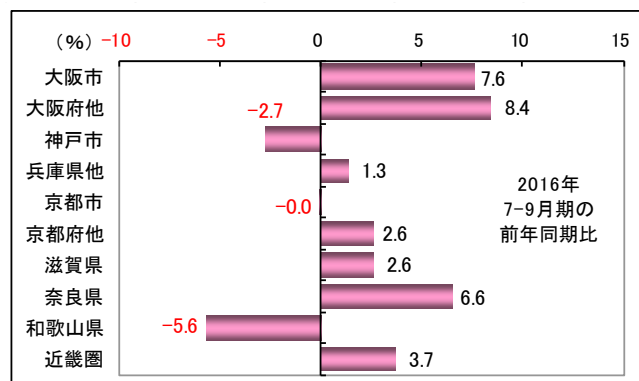
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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7エリア増、  
価格は6エリアで上昇

成約価格の上昇率が新規登録価格を上回ったことから、両者の価格乖離率はマイナス 20.3%と 3 期連続で縮小し、価格面からみた需給は引き続きタイト方向にシフトした。

16年7～9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兵庫県他を除く7エリアで増加した(図表7)。6エリアが増加した4～6月期より増加エリアは1つ増え、大阪市や兵庫県他、奈良県を除くと10年以降で最大の成約件数となり、多くのエリアで中古戸建取引は堅調に推移している(図表8)。

成約価格も6エリアが前年比で上昇し、4～6月期より上昇エリアは1つ増え、大阪市は5期連続で前年同期を上回った。7～9月期の成約価格は京都市(2,220万円)、神戸市(1,992万円)、兵庫県他(1,963万円)、大阪市(1,826万円)が近畿圏平均を上回り、以下、大阪府他(1,764万円)、京都府他(1,754万円)、奈良県(1,693万円)、滋賀県(1,540万円)、和歌山県(935万円)の順であった。7～9月期の近畿圏全体の取扱高は、成約件数・成約価格ともプラスとなったため前年比で7.7%拡大した。10年以降で最大となった大阪市は8期連続、大阪府他、京都市、滋賀県は6期連続で前年比増となった。

### 3. 近畿圏市場の方向性

#### 値頃感ある中古戸建市場は堅調に推移

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、16年7～9月期中古マンション市場は、3期続けて件数減・価格上昇の局面で推移した。一方、新築マンション市場は発売戸数が5期ぶりに増加し、価格も再び上昇に転じた。中古戸建市場は3期連続で件数・価格ともプラスの局面が続き、新築戸建市場は件数増・価格横ばいの局面で推移した（図表9）。

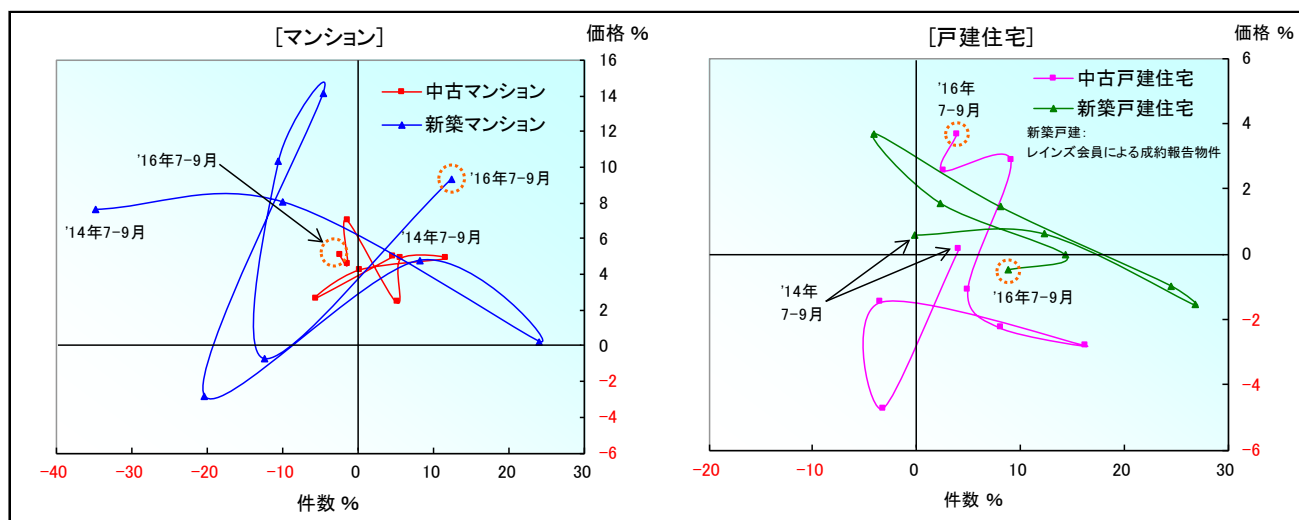
新築マンション市場では、近畿圏の各エリアで発売価格が上昇し、供給戸数も増加に転じたが、一部の高額物件の販売では陰りもみられる。中古マンション市場では価格水準の高い駅近・築浅・タワーなどの需要は依然として根強いものの、成約件数は減少が続いており、本来のボリュームゾーンである割安な物件を求める需要層が、売り出し価格の上昇に追随しづらくなっている様子がうかがえる。

一方、中古戸建の成約価格は上昇が続くものの、14年7～9月期から中古マンション価格を下回っており、土地付きの中古戸建住宅に対する値頃感は維持され、成約件数は増加傾向にある。

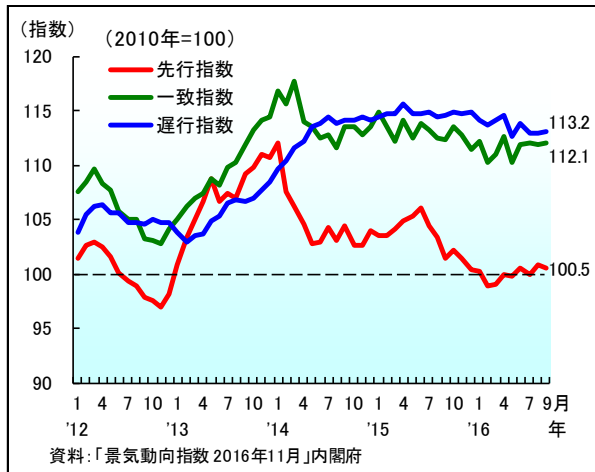
内閣府が16年11月に公表した16年9月の景気動向指数(速報値)をみると、一致指数と遅行指数は横ばいだが先行指数は100を回復し、景気は若干改善の兆しもみられる（図表10）。また、8月の近畿の不動産購買態度指数は116まで上昇し、2月以降の購入マインドは上昇基調にある（図表11）。

中古マンション市場の需給は16年に入ってから緩和方向にシフトする一方、中古戸建市場の需給は改善が続いており、値頃感ある物件

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）

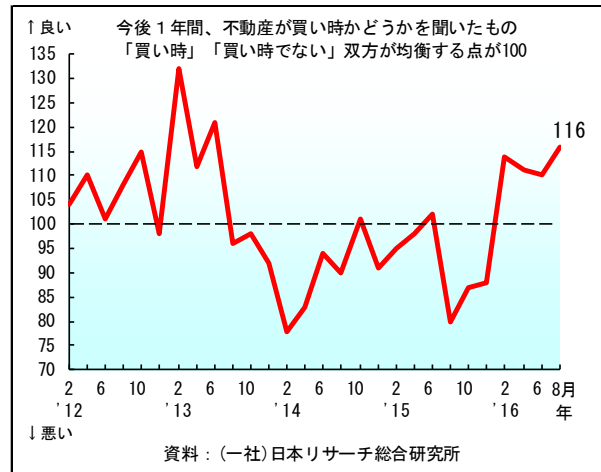


図表 10 景気動向指数



\*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

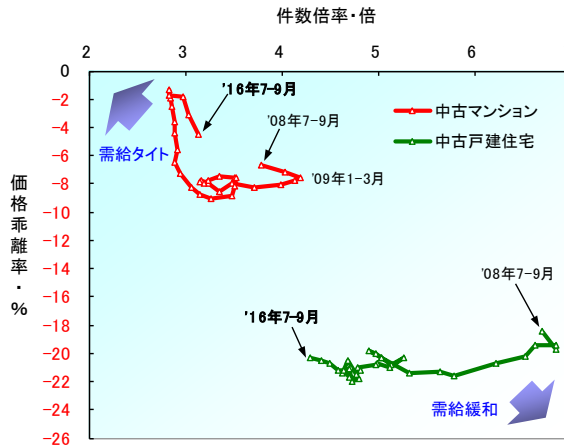
図表 11 不動産購買態度指数 (近畿)



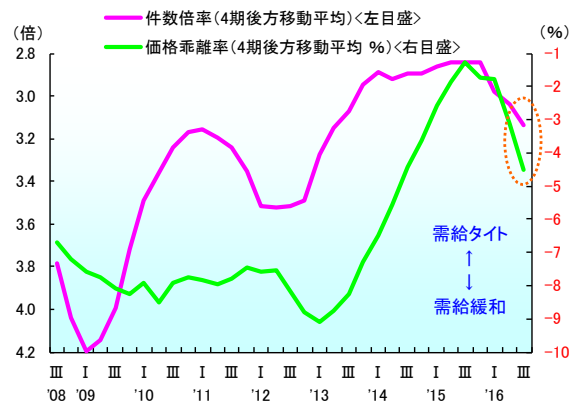
に対する需要は高まっている(図表12)。日銀が9月に公表した新たな金融政策(長期金利の0%近傍への誘導など)の効果は、米国大統領選後の金利上昇の動きもあり未だ不透明だが、足元の市況は実質賃金の上昇による住宅取得能力の改善が明確にならない限り、中古戸建を中心に安価な物件を求める動きは続くとみられる。

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

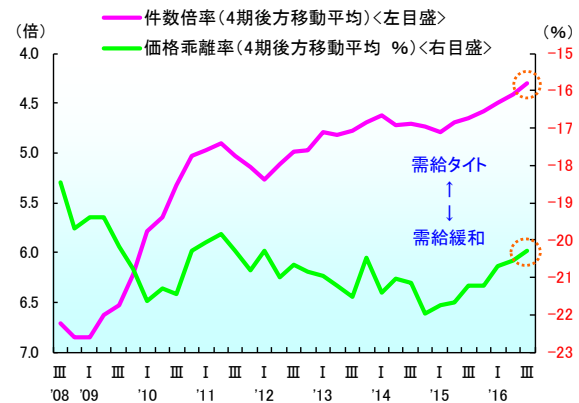
A.中古住宅市場の需給ポジション  
(B.とC.の合成図)



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

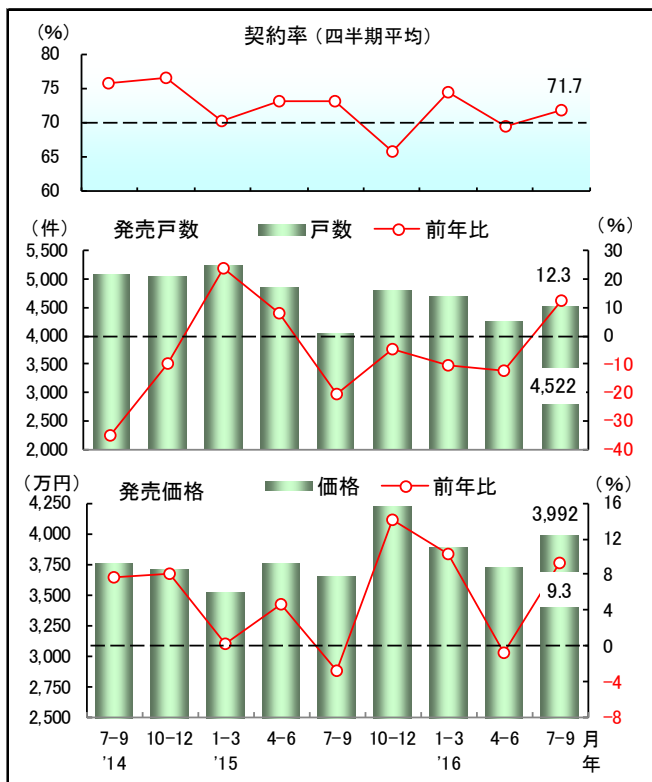
### 新築マンション発売戸数 価格は前年比プラスに

16年7～9月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は、4,522戸で前年比12.3%の2ケタ増となり、5期ぶりに前年同期を上回った(図表13)。発売価格も3,992万円と前年比で9.3%上昇している。契約率は71.7%と好不調の目安とされる70%を上回ったが、9月末の在庫数は2,546戸と11ヶ月連続で前年比増となっている。秋口からの販売は比較的堅調とされるが、市場を牽引してきた高額物件の動きが一部で鈍化しているとの指摘もあり不透明感は続いている。

### 大阪市・京都市の賃料 単価は前年比プラス

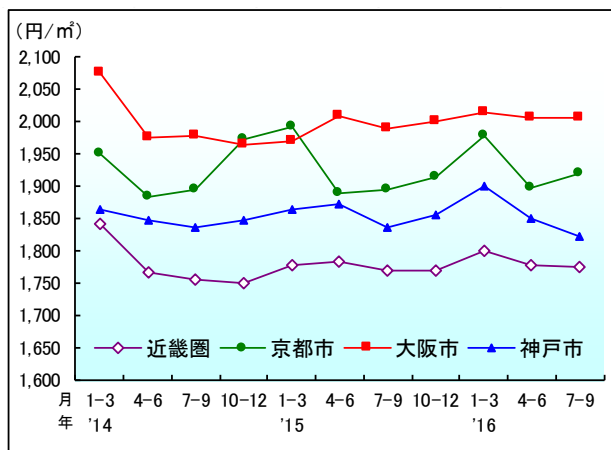
近畿圏の賃貸マンション市場における16年7～9月期の成約賃料単価は、前年比プラス0.2%とほぼ横ばいながら上昇に転じた(図表14)。大阪市は前年比プラス0.9%で前期比もプラス0.1%、京都市は前年比プラス1.3%で前期比もプラス1.1%と上昇したが、神戸市は前年比マイナス0.7%で前期比もマイナス1.5%と弱含みで推移した。16年7～9月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,774円、大阪市が2,006円、京都市が1,919円、神戸市は1,822円であった。

図表13 新築マンションの販売状況



資料: (株)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 (%)

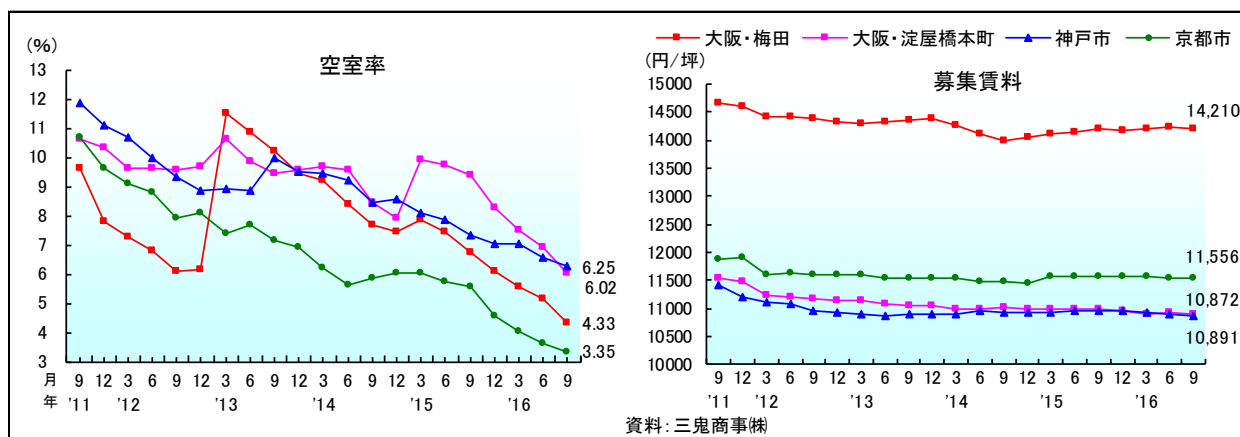
	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
14年7-9月	0.1	-1.8	0.5	-2.5
10-12	-0.5	1.1	-1.4	1.3
15年1-3月	-3.5	2.2	-5.2	0.0
4-6	1.0	0.4	1.7	1.4
7-9	0.9	0.0	0.5	-0.1
10-12	1.1	-2.9	1.9	0.4
16年1-3月	1.4	-0.7	2.2	1.9
4-6	-0.3	0.3	-0.2	-1.2
7-9	0.2	1.3	0.9	-0.7

京阪神のオフィス空室率  
改善基調続く

京阪神ビジネス地区の16年9月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が4.33%と6月比で0.82ポイント低下し、2008年以来8年ぶりに5%を下回った。淀屋橋・本町は6.02%と6月比で0.91ポイント低下、神戸市は6.25%で6月比0.34ポイント低下、京都市も3.35%で同0.26ポイント低下した。9月は自社ビルからの移転や館内増床などの大型成約や、中小規模の成約がみられたことから、空室率は改善が進んだ(図表15)。

16年9月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,210円で6月比マイナス0.1%、淀屋橋・本町は10,891円で同マイナス0.4%、神戸市は10,872円で同マイナス0.2%と、いずれもやや下落した。一方、京都市は11,556円で6月比プラス0.2%とほぼ横ばいながらやや上昇した。このように空室率の改善は依然として続いているが、募集賃料は横ばいしないしやや弱含みとなっている。

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。各エリアとも中古マンション取引は頭打ちだが、中古戸建取引は概ね件数・価格ともプラス基調で市場規模が拡大している。京都府南部では安価でゆとりある物件が購入可能で、草津市などでは築浅物件が需要を集めている。

### 1. 取引物件の動向

- 直近1年(2015年10月~16年9月)の成約件数増加率上位10都市をみると、前年に比べて中古マンションでは京都市6区が、中古戸建では滋賀県の各市が比較的多くランクインした(図表1)。
- 4エリア別にみると、中古マンション価格が上昇した京都市中心5区の成約件数が減少に転じた。中古戸建価格も京都市中心5区で上昇が続くが、京都市6区は安価な取引が増加している。
- 取扱高は京都市中心5区と京都府他の中古マンションが2期連続で縮小し、中古戸建は京都市6区などが6期続けて拡大。京都市6区と滋賀県の市場規模は前年度を大幅に上回る可能性がある。
- 中古マンション成約件数の沿線駅別上位10駅では6駅が前年比で増加し、成約価格は7駅が上昇したが上位駅の取引はやや減速が目立つ。中古戸建の成約件数は7駅で増加し5駅は2ケタ増となったが、総じて住戸規模を抑えて安価な中古戸建を求める動きが強まった。

### 2. 地域別の市場動向

- 京都市伏見区・宇治市・八幡市・京田辺市・精華町・久御山町の中古マンション取引は、直近1年で90年代築以降が約6割に。中古戸建は90年代築以降が約半数を占め、00年築以降の取引も増加。
- 草津市・守山市・栗東市・野洲市・近江八幡市では、中古マンションの00年築以降の取引は4割に達する。中古戸建は築浅物件の取引シェアが高く、直近1年で05年築以降が約4分の1を占める。ただ、各築年帯とも値頃感があり、一次取得層でも様々な物件が取得可能なエリアとなっている。

図表1 都市別の成約件数増加率TOP10 (2015年10月~2016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 <sup>2</sup> 単価(万円/m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 単価前年比(%)	専有面積(m <sup>2</sup> )	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	京都府他	八幡市	45	40.6	821	-9.8	11.4	-9.6	67.9	2.9	35.2	2.7	15.0
2	京都府他	京田辺市	26	30.0	1,597	9.1	22.2	8.0	70.4	2.2	20.3	-0.3	8.6
3	京都市6区	西京区	65	18.2	1,618	-6.2	22.0	-1.1	73.7	-4.8	24.3	1.0	10.3
4	京都市6区	南区	133	17.7	1,807	24.7	27.3	12.2	64.5	9.9	22.8	-1.1	28.6
5	滋賀県	守山市	72	14.3	1,076	1.1	15.6	2.4	64.1	0.6	24.3	1.0	24.8
6	京都市中心5区	上京区	105	4.0	2,428	24.8	39.0	13.8	54.4	4.5	23.3	-0.1	23.5
7	京都市中心5区	東山区	38	2.7	2,008	-36.1	45.3	-6.0	45.4	-25.3	17.6	-1.0	18.1
8	京都市6区	山科区	126	1.6	1,544	-7.7	23.5	-5.3	63.5	0.2	20.6	-2.3	21.1
9	京都府他	宇治市	112	-0.9	1,472	-7.9	21.1	-4.4	69.3	-3.0	19.9	3.7	14.8
10	京都市6区	伏見区	260	-1.9	1,534	7.6	22.9	6.2	65.0	2.3	24.3	0.3	20.3

■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 <sup>2</sup> )	土地面積前年比(%)	建物面積(m <sup>2</sup> )	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	近江八幡市	70	66.7	1,444	-13.0	203.6	5.3	109.7	-4.1	25.8	4.3	22.4
2	京都市6区	右京区	188	52.8	2,098	4.9	109.0	-7.3	83.1	-6.5	25.8	-3.0	19.9
3	京都府他	八幡市	62	37.8	1,735	15.8	149.4	16.5	105.0	8.9	25.8	0.5	20.6
4	京都市6区	伏見区	280	33.3	1,435	-9.0	87.8	5.2	83.7	-4.3	28.8	3.4	21.9
5	京都府他	精華町	51	27.5	2,146	-2.8	199.8	-7.7	120.2	-3.9	20.0	1.7	38.6
6	京都府他	長岡京市	87	22.5	2,072	-12.0	92.9	-16.3	88.7	-6.3	25.0	1.6	26.6
7	滋賀県	彦根市	51	18.6	1,850	31.5	221.6	0.8	124.0	-4.1	19.0	-4.5	10.9
8	京都市中心5区	下京区	40	17.6	3,563	24.7	78.4	5.1	106.9	16.7	31.4	5.8	8.7
9	滋賀県	草津市	83	16.9	2,145	-0.0	172.9	-2.2	111.7	2.2	23.9	2.0	13.0
10	滋賀県	守山市	40	14.3	2,202	4.8	174.7	-9.0	115.1	5.7	16.4	-4.7	13.8

(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

## 中古戸建取引の上位都市は前年と全て入れ替り

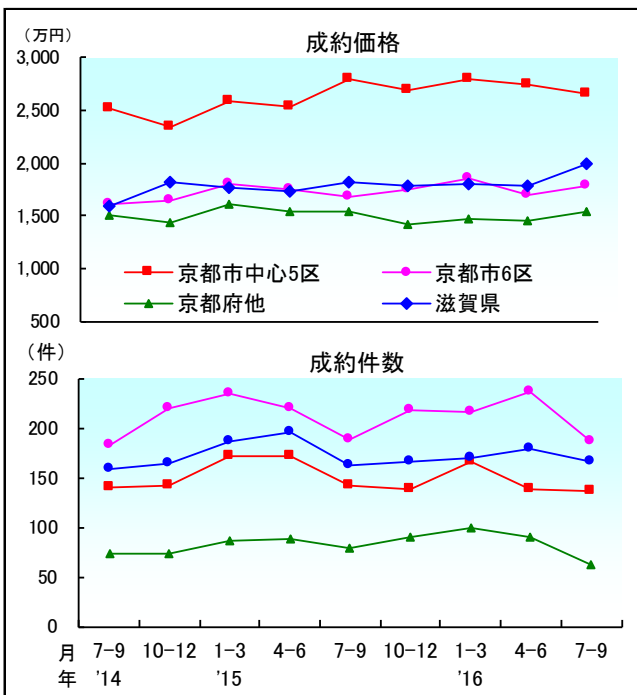
ここでは京都府と滋賀県の不動産流通市場の特性を考慮し、京都市内中心5区（上京区・中京区・下京区・東山区・北区）とその他の京都市6区、京都府下、滋賀県の4エリアに分けてその特徴を捉える。

2015年10月～16年9月の直近1年間で、成約件数における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京都府八幡市、京田辺市、京都市西京区、南区、滋賀県守山市などが上位に入った。京都市6区から4区、京都府他から3市、京都市中心5区から2区、滋賀県から1市が上位10都市にランクインし、前年（14年10月～15年9月）同様、京都市6区の各区が多く該当した。

今回は、西京区、山科区、伏見区を除く7区市が新たにランクインし、多くが入れ替わった。京田辺市や南区、上京区は平均成約価格と㎡単価が上昇し、専有面積の拡大や築浅化も進み、中古マンションに対する需要が強まった様子がうかがえる。一方、八幡市や東山区、山科区は、成約件数が増加するなかで成約価格や㎡単価が下落しており、相対的に安価な取引が増加したとみられる（P1・図表1）。

中古戸建市場では、滋賀県近江八幡市、京都市右京区、八幡市、伏見区、京都府精華町などの順で成約件数の増加率が高く、滋賀県から4市、京都府他から3市、京都市6区が2区、京都市中心5区から1区が上位10都市にランクインし、前年（14年10月～15年9月）

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	'14/7-9	2.4	-1.3	-5.3	9.5
	10-12	0.5	3.6	-9.5	18.5
	'15/1-3	4.3	12.5	-1.4	2.2
	4-6	5.1	11.8	4.1	3.8
	7-9	11.2	4.3	1.7	13.5
	10-12	15.1	6.4	-2.1	-1.5
	'16/1-3	7.7	3.1	-8.7	2.3
	4-6	8.7	-2.3	-5.1	3.2
	7-9	-5.0	5.3	0.2	10.2
成約件数	'14/7-9	2.2	-2.2	13.8	19.5
	10-12	6.0	20.2	-15.1	-4.6
	'15/1-3	-0.6	3.5	-16.5	-0.5
	4-6	10.3	5.3	23.6	21.0
	7-9	0.7	3.8	6.8	2.5
	10-12	-2.1	-0.9	23.3	1.2
	'16/1-3	-3.5	-7.7	16.3	-9.6
	4-6	-18.7	7.8	1.1	-8.7
	7-9	-3.5	-1.1	-20.3	2.5

京都中心5区のマンション  
価格 15期ぶりに下落

と全ての区市が入り替った。伏見区や精華町など取引が伸びている上位都市でも成約価格が下落する区市は中古マンションと同様に半数を占め、安価な取引が増えたことがわかる。件数・価格・土地・建物面積のいずれも前年比でプラスとなったのは八幡市と下京区のみであった。

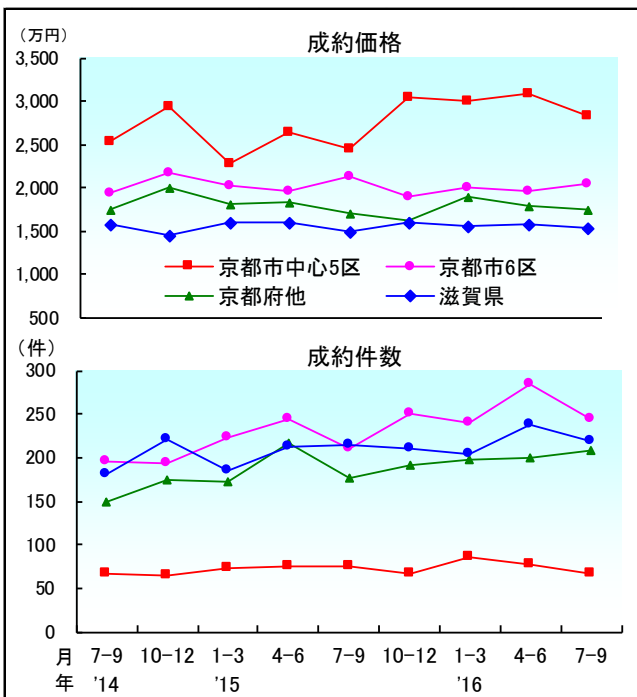
中古マンション取引をエリア別にみると、京都市中心部の減少が目立つ(図表2)。成約件数は、京都市中心5区が4期連続で前年同期の件数を下回った。16年7~9月期は、京都市6区と京都府他も減少し、京都府内で軟調な動きがみられた。

16年7~9月期の京都市中心5区の平均成約価格は2,662万円、京都市6区が1,776万円、京都府他が1,536万円、滋賀県が1,996万円であった。京都市中心5区の成約価格は、16年4~6月期まで前年比で14期連続の上昇となっていたが、7~9月期は15期ぶりに下落に転じた。京都市6区と京都府他、滋賀県の7~9月期は前年比でプラスとなり、滋賀県は3期連続で前年同期を上回った。

京都市6区の中古戸建  
件数は6期連続前年比増

中古戸建市場は、中古マンションに比べて堅調な動きを示しており、成約件数は京都市6区が6期連続で前年比プラスとなり、京都府他と滋賀県も16年7~9月期は前年比で増加した(図表3)。滋賀県の件数も3期続けて前年同期を上回り、京都市以外は7~9月期としては

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 (%)

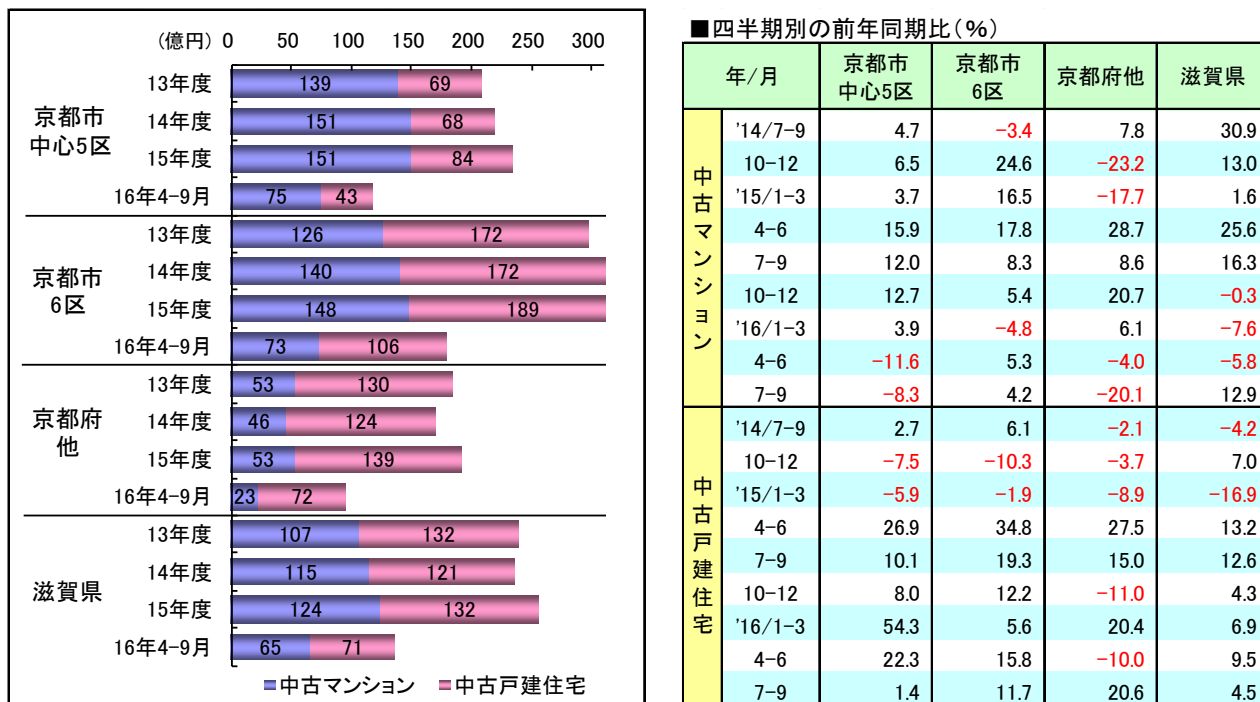
年/月	京都市中心5区	京都市6区	京都府他	滋賀県	
成約価格	'14/7-9	5.8	6.7	-2.1	-4.2
	10-12	-7.5	12.9	9.5	-9.4
	'15/1-3	-11.1	4.2	-2.0	0.1
	4-6	4.9	-1.0	3.9	4.7
	7-9	-3.1	10.3	-2.6	-5.7
	10-12	3.2	-13.0	-18.5	10.3
	'16/1-3	32.5	-1.0	4.6	-3.0
	4-6	17.6	-0.4	-2.3	-2.0
	7-9	15.2	-3.8	2.6	2.6
成約件数	'14/7-9	-2.9	-0.5	0.0	0.0
	10-12	0.0	-20.5	-12.1	18.1
	'15/1-3	5.8	-5.9	-7.0	-17.0
	4-6	21.0	36.1	22.7	8.1
	7-9	13.6	8.2	18.0	19.4
	10-12	4.7	28.9	9.1	-5.4
	'16/1-3	16.4	6.7	15.1	10.2
	4-6	4.0	16.3	-7.9	11.7
	7-9	-12.0	16.1	17.5	1.9

京都市6区・滋賀県の  
16年度取扱高は拡大

00年以降で最大の件数となっている。16年7～9月期の京都市中心5区の平均成約価格は2,832万円、京都市6区は2,055万円、京都府他は1,754万円、滋賀県は1,540万円であった。京都市中心5区は4期連続で前年同月を上回り、7～9月期としては09年以来の高い水準となった。

成約件数に価格を乗じた取扱高をみると、15年度は4エリアとも前年比で拡大した。ただ、中古マンション市場では、京都市中心5区と京都府他が2期連続で前年比減となり、2ケタのマイナスとなる四半期もみられた。一方、中古戸建住宅は京都市中心5区と京都市6区、滋賀県は6期続けて増加し、取扱高の拡大が目立つ。この勢いが維持されると、中古マンションと中古戸建住宅を合わせた16年度の取扱高は、京都市中心5区と京都府他が前年比でほぼ横ばいとなり、京都市6区と滋賀県は前年度を大幅に上回ることが予想される(図表4)。

図表4 エリア別の取扱高



上位駅の成約件数は  
伸びがやや鈍化

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前年(14年10月～15年9月)に5位だったJR草津駅が1位となった。2位以下は京都市営烏丸御池、JR大津京、JR守山、JR石山の各駅の順となっている。今回新たにランクインしたのは、京都市営

図表5 沿線駅別の成約件数TOP10 (2015年10月～2016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 <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	単価前年比 (%)	専有面積 (m <sup>2</sup> )	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	JR東海道本線	草津	83	33.9	2,253	14.1	30.1	16.0	74.8	-1.2	16.0	-0.9
2	京都市烏丸線	烏丸御池	79	-10.2	3,723	10.6	62.7	7.0	56.1	2.0	16.1	0.6
3	JR湖西線	大津京	78	-4.9	2,291	-1.3	28.4	-0.9	78.6	0.9	13.1	1.7
4	JR東海道本線	守山	70	18.6	1,089	-0.9	15.8	0.9	64.1	-0.5	24.3	1.0
5	JR東海道本線	石山	69	3.0	1,804	1.9	23.9	3.3	73.9	-1.8	14.4	1.1
6	JR東海道本線	西大路	69	6.2	1,944	20.0	28.7	12.9	65.8	7.4	20.6	-2.8
7	阪急電鉄京都線	西京極	62	6.9	1,657	-6.7	26.4	-5.2	60.7	-1.9	25.5	1.3
8	京都市烏丸線	今出川	56	19.1	2,344	24.6	39.4	14.2	53.6	3.8	21.6	-2.2
9	JR東海道本線	南草津	51	-8.9	2,555	6.5	33.2	7.7	76.7	-1.1	12.1	0.4
10	京都市烏丸線	四条	47	-23.0	3,557	12.1	59.9	9.8	58.6	4.4	15.5	-0.9

■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 <sup>2</sup> )	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m <sup>2</sup> )	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	JR東海道本線	石山	101	21.7	1,331	4.1	158.6	-15.8	108.6	4.3	26.4	-2.3
2	阪急電鉄京都線	桂	79	-4.8	2,646	-5.4	128.0	-3.4	101.8	-5.3	26.1	1.0
3	京都市烏丸線	北大路	62	-7.5	3,199	17.9	105.4	3.1	101.7	9.1	30.5	2.5
4	JR東海道本線	草津	55	25.0	2,126	12.0	172.1	0.2	112.6	-0.7	21.8	-0.1
5	JR東海道本線	南草津	46	4.5	2,328	-8.5	177.0	-11.2	112.5	-0.7	23.2	1.5
6	JR東海道本線	近江八幡	44	63.0	1,540	-21.8	233.1	-0.6	129.9	1.4	24.1	3.1
7	京都市東西線	糺辻	44	0.0	1,252	-7.0	74.5	-0.7	74.1	-14.3	32.0	3.1
8	阪急電鉄京都線	長岡天神	44	51.7	2,055	-14.1	101.1	-19.9	91.0	-3.9	27.4	-0.6
9	JR東海道本線	守山	38	31.0	2,234	8.0	170.6	3.5	112.6	7.5	15.7	-5.4
10	京都市東西線	東野	38	-5.0	1,235	13.0	81.1	15.8	74.0	-0.5	33.2	5.0

地下鉄の今出川駅のみで、前年比で増加したのは10駅中6駅と、前年に比べて上位駅の取引はやや鈍化した。成約価格・m<sup>2</sup>単価・専有面積がいずれも前年比プラスとなったのは、JR西大路と京都市営今出川駅のみで、JR大津京や阪急西京極では成約価格・m<sup>2</sup>単価とも下落するなど、成約件数の上位駅周辺の商圈でも中古マンション取引の減速が表れつつある(図表5)。

中古戸建の1位はJR石山駅で、以下、阪急桂、京都市営北大路、JR草津、JR南草津などの各駅の順となっている。1～5位までは前年と同じ順位で、新たにランクインしたのは6位のJR近江八幡と9位の阪急長岡天神、9位のJR守山の各駅であった。成約件数は7駅で増加し、JR石山など5駅は前年比2ケタ増と中古マンションに比べて上位駅の取引は伸びが大きかった。ただ、成約価格は10駅中5駅が前年比で下落し、土地面積や建物面積も縮小する駅が多く、総じて住戸規模を抑えて安価な中古戸建を求める動きが強まった。

15年の新築マンション供給は大幅減

新築マンション発売戸数の上位都市をみると、15年は前年4位の京都市中京区が1位に、3位だった南区が2位となり、1位だった伏見区は6位に後退するなど、京都市の都心区の順位が上がった。発売価格は中京区で上昇が目立ったが、南区や下京区は下落しており、エリアや開発案件によって価格の動きに差が出た。用地取得難や建築費の高止まりなどで供給量は減少しており、上位10区市全体では14

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
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
14年 区市名	京都市 伏見区	向日市	京都市 南区	京都市 中京区	京都市 下京区	長岡京市	草津市	京都市 右京区	大津市	京都市 西京区
発売戸数	485 戸	459 戸	443 戸	279 戸	263 戸	227 戸	181 戸	153 戸	141 戸	110 戸
平均価格	3,402 万円	3,826 万円	3,841 万円	5,891 万円	4,146 万円	3,133 万円	3,192 万円	3,483 万円	3,366 万円	3,798 万円
15年 区市名	京都市 中京区	京都市 南区	向日市	宇治市	京都市 下京区	京都市 伏見区	大津市	京田辺市	京都市 西京区	京都市 東山区
発売戸数	563 戸	296 戸	262 戸	231 戸	178 戸	128 戸	125 戸	120 戸	85 戸	80 戸
平均価格	6,494 万円	3,416 万円	3,961 万円	2,817 万円	4,077 万円	3,545 万円	3,464 万円	3,229 万円	4,098 万円	2,599 万円

資料：株不動産経済研究所

年比で 24.6%減少した。京都府と滋賀県全体の発売戸数は 2,406 戸と 14 年比で 21.9%減少した。エリア全体に占める上位 10 区市のシェアは 14 年の 89.0%から 86.0%に低下し、全般に新築マンションの供給は減少した（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、京都府内では京都市から府内南部のエリアで、滋賀県では草津市から近江八幡市にかけてのエリアで活発な中古住宅の取引がみられた。そこで今回は、京都市伏見区から宇治市・八幡市・京田辺市・精華町・久御山町のエリアと、草津市から守山市・栗東市・野洲市・近江八幡市のエリアを対象に、成約物件の売れ筋を探ることとする。

### 安価で多様な物件が 購入可能な京都府南部

京都市伏見区から宇治市・八幡市・京田辺市・精華町・久御山町の中古マンションの成約状況をみると、直近 1 年間（15 年 10 月～16 年 9 月）の成約件数は前年比で 2.0%増加している。このエリアでは 90 年代半ばを中心に比較的古くからマンション供給が行われ、年代ごとのマンションストックは分散している。直近 1 年間における成約中古マンションの築年構成をみても、各築年帯とも概ね同様のシェアが占めている。ただ、直近 1 年では築 05 年以降の築浅物件が 19.0%を占め、90 年代築以降のシェアは 6 割近くに上る（図表 7）。

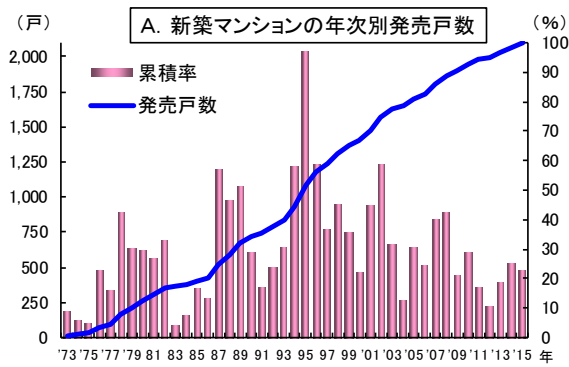
専有面積別では 60 m<sup>2</sup>台が最も多く約 3 分の 1 を占め、70 m<sup>2</sup>台と合わせると 6 割を超え、ファミリータイプが売れ筋の中心となっている。平均成約価格は、最も高い 05 年築以降でも 2,451 万円、00～04 年築で 2,186 万円、90 年代築は 1 千万円台前半、80 年代築以前は 1 千万円前後と、専有面積 60～70 m<sup>2</sup>台のゆとりある住戸が安価な水準で

購入可能となっている。

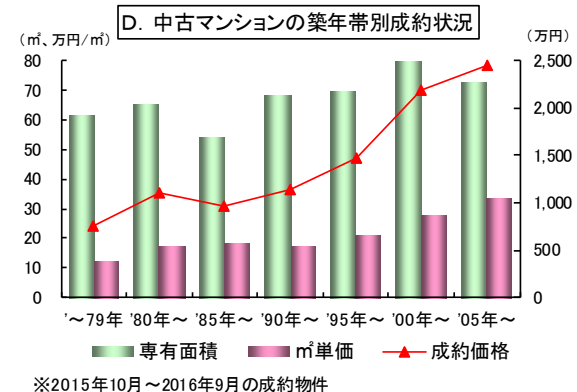
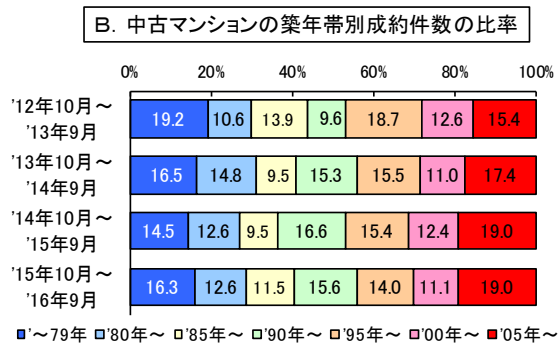
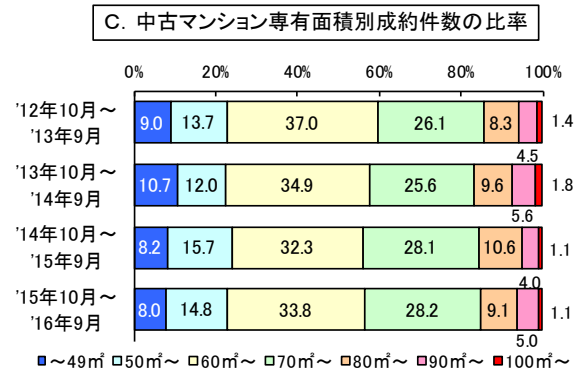
中古戸建の直近1年間の成約件数は前年比22.6%の2ケタ増となっており、取引は大きく伸びた。持家戸建の住宅ストックも、各築年

図表7 特定都市の成約状況（京都市伏見区・宇治市・八幡市・京田辺市・精華町・久御山町）

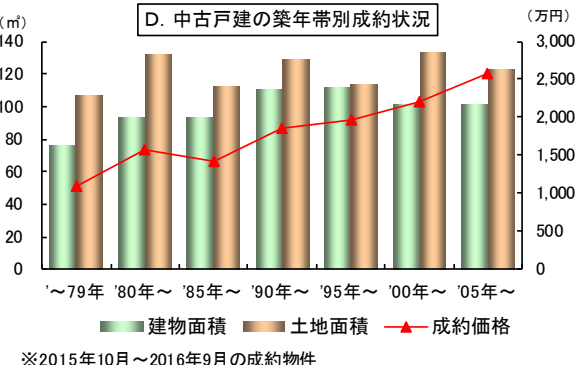
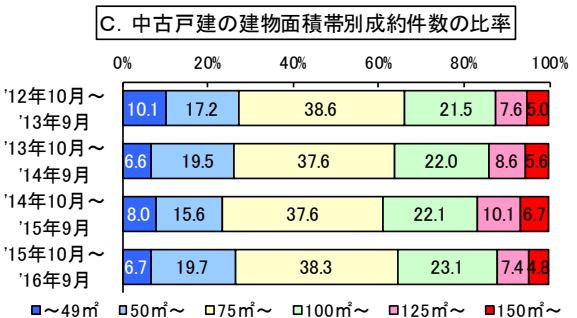
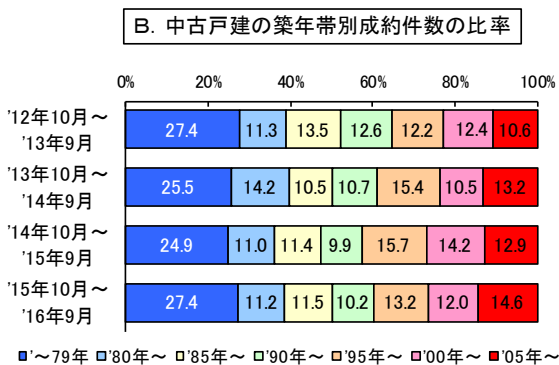
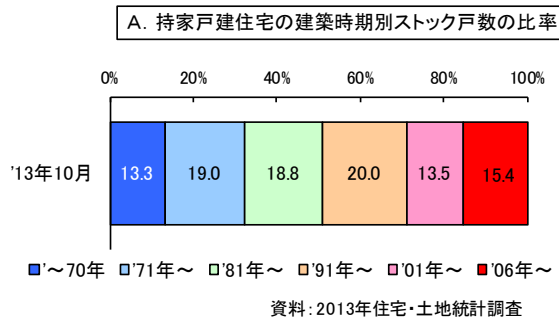
■中古マンション



資料：㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅



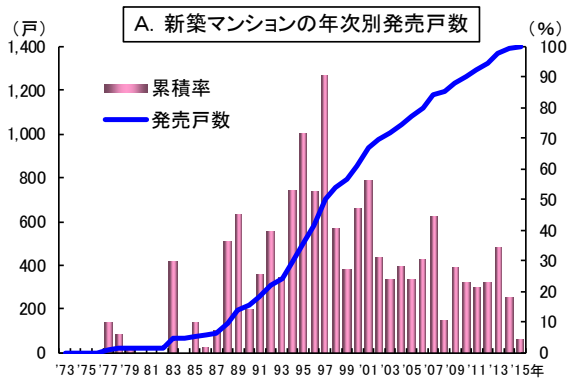
帯に分散する傾向にありバランスが取れている。成約中古戸建は 70 年代以前築の比率がやや高く、直近 1 年間では 27.4%を占めている。ただ、90 年代築以降は 49.9%と約半数に上り、00 年築以降の築浅物件の取引も増えている。70 年代築以前の平均価格は 1,101 万円だが、土地面積 106.9 ㎡、建物面積 76.4 ㎡と、経年・狭小でも安価な物件を求める需要を集めている。05 年築以降の平均価格は 2,577 万円だが、土地面積 123.2 ㎡、建物面積 101.1 ㎡と、住戸規模は経年物件より広く、築浅の設備水準を求める需要にしている。90 年代築の物件は建物面積に最もゆとりがあり、2 千万円を下回る価格で 110 ㎡超の物件が購入可能となっており、様々な属性の物件を求めることができる。

築浅の取引シェア高い  
草津市～近江八幡市

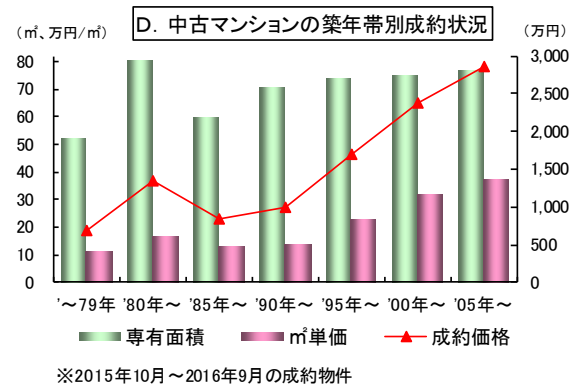
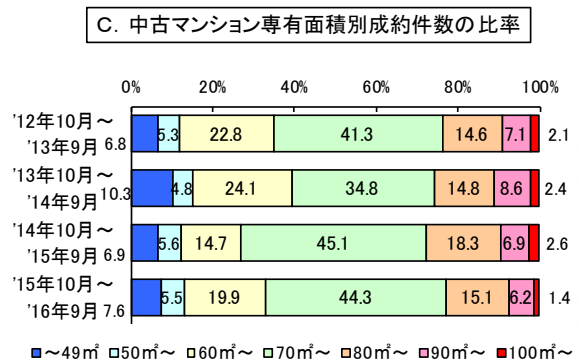
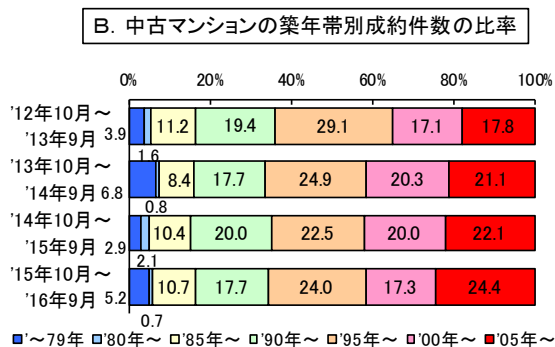
次に、草津市・守山市・栗東市・野洲市・近江八幡市の状況を見ると、直近 1 年間の中古マンション成約件数は前年比で 4.9%減少している。このエリアも 90 年代半ばにマンション供給が盛んに行われ、90 年代だけでシェアは 4 割を超える。一方、直近 1 年間における成約中古マンションの築年構成をみると、00 年築以降のシェアは 41.7%に達し、特に 05 年築以降の築浅物件は 2 割を超えている（図表 8）。新築マンション供給量は次第に減少しており、築浅の中古マ

図表 8 特定都市の成約状況（草津市・守山市・栗東市・野洲市・近江八幡市）

■中古マンション

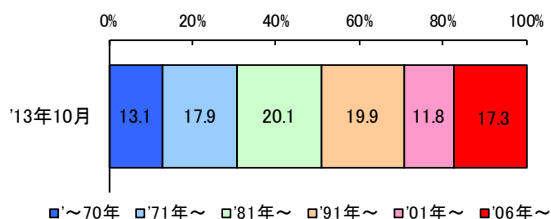


資料：榊不動産経済研究所



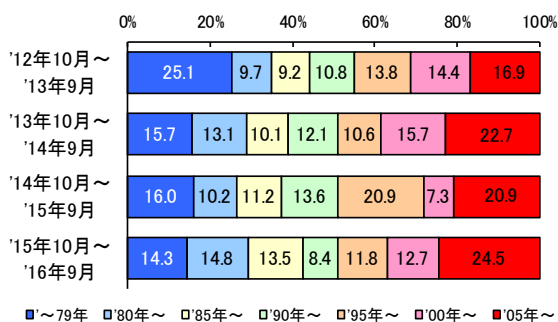
■中古戸建住宅

A. 持家戸建住宅の建築時期別ストック戸数の比率

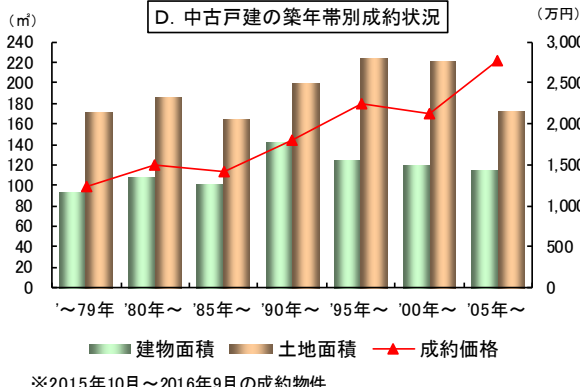
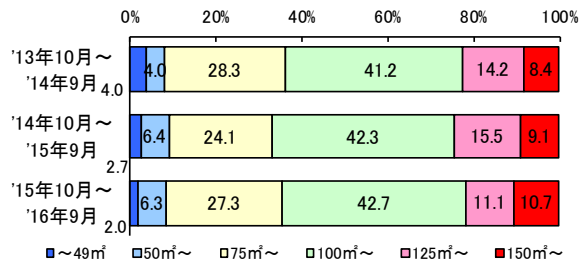


資料:2013年住宅・土地統計調査

B. 中古戸建の築年帯別成約件数の比率



C. 中古戸建の建物面積帯別成約件数の比率



ンションに対する選好性が強まる傾向にある。

中古戸建の直近1年間の成約件数は、前年比で15.0%増加している。持家戸建の住宅ストックは各築年帯に分散しており、最も多い80年代築でも20.1%にとどまる。成約中古戸建の築年構成は築浅物件のシェアがやや高く、直近1年間では05年築以降が24.5%と約4分の1を占める。ただ、最も価格水準が高い05年代築以降でも平均価格は2,778万円と3千万円を下回る。土地面積は171.9㎡、建物面積は114.0㎡とゆとりがあり値頃感がある。最も安価な70年代築以前の平均価格は1,227万円と1千万円を上回る水準にとどまり、多様な築年帯の物件が一次取得層でも取得可能なエリアとなっている。