

# ズームイン 既存住宅流通と住宅検査

宅建業法の改正により 2018 年 4 月から媒介契約時のインスペクション業者の斡旋可否や、重要事項説明時の検査結果の説明、売買契約時の売主・買主相互の確認と書面交付が義務付けられる。不動産取引に大きな影響がある新たな制度にスポットを当て、そのポイントを紹介する。

## 1. 宅地建物取引業法の改正内容

- 今回の法改正では、媒介契約時の検査業者の斡旋可否や、重要事項説明時の買主への検査結果の説明、売買契約時の基礎・外壁等の売主・買主相互の確認等が新たな措置として加わる（図表 1）。
- 取引時のインスペクションは、物件の現状の不具合を客観的な立場から確認するもので、今回の措置は調査結果の活用により売主・買主が安心して取引ができる市場環境の整備が目的である。
- 検査を担う既存住宅状況調査技術者は建築士のみが対象となっており、インスペクションガイドラインや既存住宅売買瑕疵保険の検査基準を参考にした講習制度が開始されている。

## 2. 求められる住宅検査の内容

- 建物状況調査では、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、具体的な劣化事象等の判定基準に基づき、目視や計測等により対象部位の劣化事象等の有無を検査する。
- 売買瑕疵保険の加入に際しては別途一定の条件を満たす必要があるが、国としては当該調査の浸透を通して瑕疵保険制度の普及を促す狙いがあるとみられる。

## 3. 事業者・消費者における対応方向

- 媒介契約書には建物状況調査実施者の斡旋の有無の記載項目が、重要事項説明書には建物状況調査結果に関する記載項目が設けられた。
- 建物状況調査は義務ではないが、調査時点の状況把握により取引後のトラブルを抑制する効果が期待される。今回の法改正は、インスペクションを取引の中に位置つけた点で大きな意義がある。

図表 1 住宅検査（インスペクション）とは

### インスペクション

専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

### インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査。

- ① 構造耐力上主要な部分：基礎・壁・柱 等
- ② 雨水の浸入を防止する部分：屋根・外壁・開口部 等

(戸建住宅の場合)

### インスペクションのイメージ

水平器による柱の傾きの計測  
クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

### インスペクションの活用例

検査料金：4, 5万～6万円程度（通常、依頼主である売主が負担）  
検査時間：2～3時間程度

【調査結果に係る留意事項】

- 瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではない。
- 検査書の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではない。
- 建築基準関係法令等への適合性を判定するものではない。

# 1. 宅地建物取引業法の改正内容

インスペクション  
(住宅検査)とは

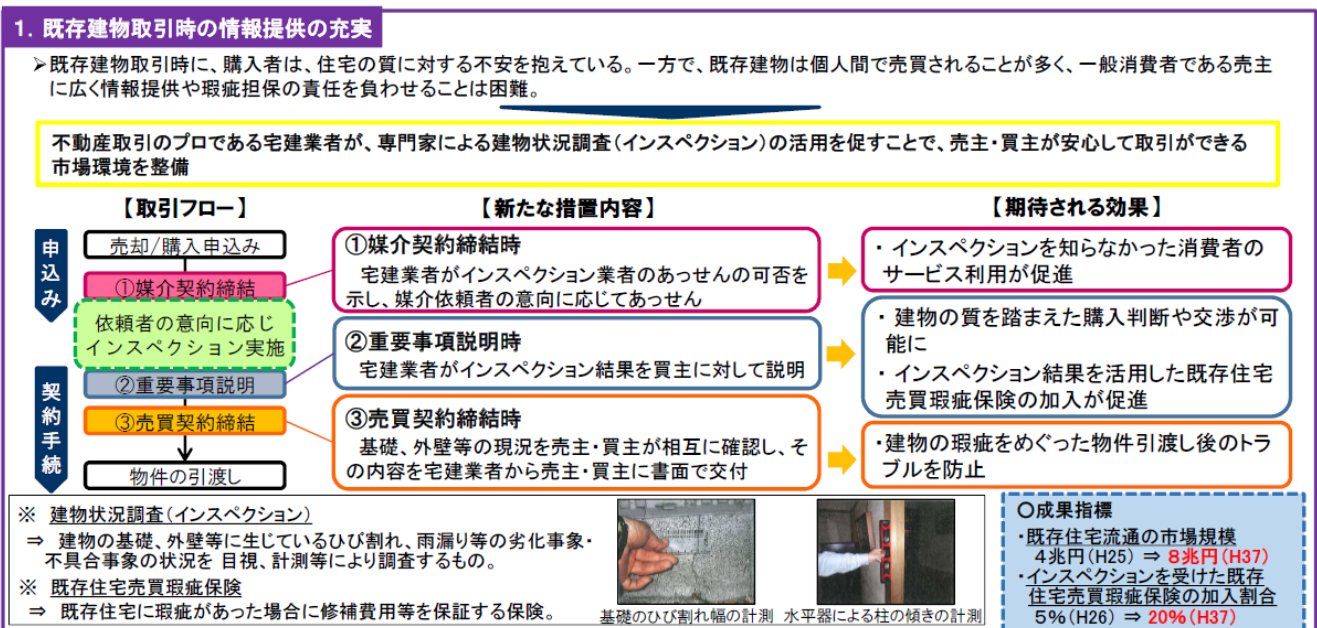
取引の各段階で  
検査情報を提供

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が2017年6月に公布された。18年4月の施行後は、媒介契約締結時のインスペクション業者の斡旋可否や、重要事項説明時の買主に対する検査結果の説明、売買契約締結時の基礎・外壁等の売主・買主相互の確認と宅建業者による書面交付が、新たな措置として加わる。今回は、これらに関して特に既存住宅(中古住宅)の状況調査にスポットを当て、そのポイントや意義を紹介する。

今回の新たな措置は、中古住宅の取引に際して物件における現状の不具合等の確認を促すことを目的としている。その際、行われるインスペクション(住宅検査)は、建築等の専門知識を有する者が、建物の基礎や外壁等に生じているひび割れや雨漏り等の劣化事象や不具合を調査するものである。検査は、目視や計測等により約2~3時間で行われ、料金は5~6万円程度であることが一般的とされる(P1・図表1)。検査の依頼主は、売主や買主などケースによって異なるが、検査者(インスペクター)は基本的に取引の当事者と関わりのない第三者であることが重視され、客観的な立場で住宅の不具合等を調査することが求められる。

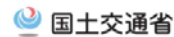
宅地建物取引業法は、宅建業の免許制度や業務の適正な運営、取引の公正を確保することを目的としているが、今回の措置は不動産取引

図表2 宅地建物取引業法の一部を改正する法律の概要(抜粋)



図表3 既存住宅状況調査技術者の講習制度

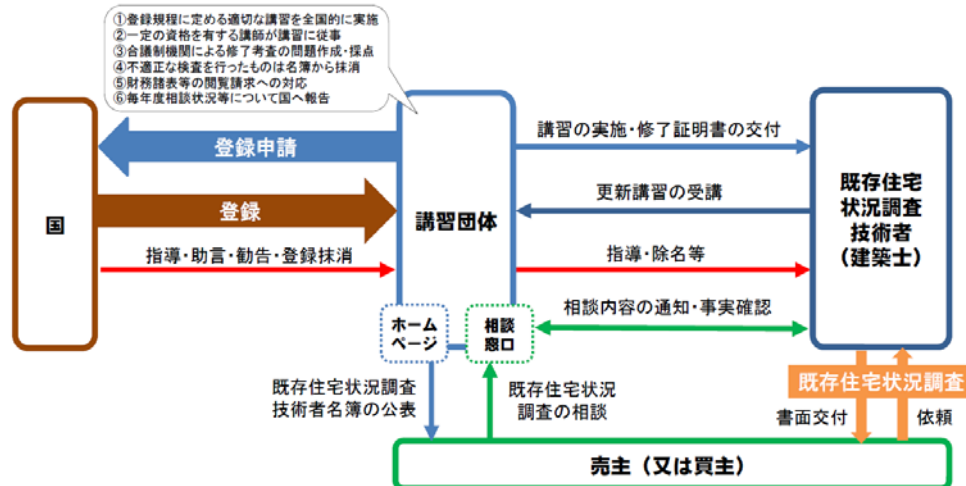
既存住宅状況調査技術者講習制度について



1. 背景・目的

- 重要事項説明の対象となる建物状況調査が適正に実施されるためには、一定の講習や受講者の管理が必要不可欠。
- 今後、改正宅建業法の施行に向けて、既存住宅状況調査技術者(仮称)講習制度を創設し、建物状況調査の実施者に対し、国の登録を受けた講習機関が講義及び修了考査を実施予定。

2. 制度概要(イメージ)



の主要な段階である媒介契約締結と重要事項説明、売買契約締結の各時点で、インスペクションの実施とその結果に関する情報提供を促すものである(図表2)。

既存住宅は個人間売買が多く、一般消費者の売主に幅広い情報提供や瑕疵担保責任を負わせることは困難との判断がある。この制度では不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引できる市場環境を整備することを目的としている。建物状況調査の対象となるのは既存住宅で、売買される戸建住宅・マンションのほか賃貸住宅も対象となるが、店舗・事務所は対象外となっている。

新たに設けられた  
調査技術者の講習制度

ここでいう専門家とは、新たに制度化された既存住宅状況調査技術者のことである。重要事項説明の対象ともなる建物状況調査が適正に実施されるよう、一定の講習を修了した既存住宅状況調査技術者の資格が今回設けられた。講習制度では建物状況調査の実施者に対し、国の登録を受けた講習機関が講義と修了考査を実施することとなった(図表3)。

上記講習の実施にあたっては図表4に示す5団体が実施機関として登録を受けており、17年度から講習が開始されている。受講資格があるのは建築士のみで、講習は毎年度全国で行われる。修了証明書の有効期間は、講習修了年度の翌年度の開始日から3年を経過する日

図表4 講習実施団体と上記技術者に対する講習内容

| <b>■既存住宅状況調査技術者講習実施機関</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会</li> <li>・公益社団法人日本建築士会連合会</li> <li>・一般社団法人全日本ハウスインスペクター協会</li> <li>・一般社団法人日本木造住宅産業協会</li> <li>・一般社団法人日本建築士事務所協会連合会</li> </ul> |  |     |
|--|--|-----|
| <b>■講習要件等</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・受講資格は、建築士法第二条第一項に規定する建築士</li> <li>・講習は、毎年度全国的に行う</li> <li>・講習は、講義及び修了考査により行う</li> <li>・修了証明書の有効期間：講習修了年度の翌年度の開始日から3年を経過する日まで</li> </ul>                      |  |     |
| <b>■講義内容</b>   |  |     |
| 科目   | 内容   | 時間  |
| 既存住宅状況調査の概要等   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産流通市場の現状と国の取組状況</li> <li>・既存住宅状況調査技術者の役割</li> <li>・既存住宅状況調査の概要</li> <li>・公正な業務実施のための遵守事項</li> <li>・情報の開示、既存住宅状況調査の手順</li> <li>・既存住宅売買時における調査結果の活用</li> </ul> | 2時間 |
| 既存住宅状況調査の技術的基準等  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅状況調査方法基準とその詳細</li> <li>・既存等住宅状況調査に付随する非破壊検査その他の調査</li> <li>・調査報告書の記入</li> <li>・住宅の瑕疵の事例</li> <li>・検査機器</li> </ul>  | 3時間 |

までとなっている。講習のカリキュラムは、国土交通省が13年6月に策定したインスペクション・ガイドラインと既存住宅瑕疵保険の検査基準を参考に、既存住宅状況調査の方法・留意点等について講義が行われる。具体的には、当該技術者の役割や調査の概要・手順、調査結果の活用方法、業務実施の遵守事項等からなる既存住宅状況調査の概要等と、調査基準や報告書の作成方法等からなる技術的基準等の科目があり、全体で5時間の講義が実施される（図表4）。

## 2. 求められる住宅検査の内容

### 既存住宅状況調査が 準拠するガイドライン

上記講習が準拠しているインスペクション・ガイドラインは、中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションについて、検査方法やサービス提供時の留意事項等を示したものである。これはあくまで指針であり、その内容は適正な検査業務における最小限の共通事項にとどまるが、検査項目としては「構造耐力上の安全性」や「雨漏り・水漏れの発生または発生可能性」「設備配管」に関する劣化事象等の確認が挙げられる。検査方法は目視、計測を中心とする非破壊検査を原則とし、破壊調査は実施しない。

図表5 既存住宅インスペクションガイドラインの概要

- 国土交通省では、中古住宅・リフォームトータルプランの提言を踏まえ、平成25年6月に既存住宅インスペクション・ガイドラインを公表。
- インスペクション・ガイドラインは、中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等の指針を示したもの。
- また、業務の実施内容として必要十分なものを示すものではなく、適正な業務の実施となるよう、共通して実施することが望ましいと考えられる最小限の内容を示したもの。

既存住宅インスペクション・ガイドラインの項目

|  |   |
|--|---|
| <p><b>検査項目</b></p> <p>以下に掲げる劣化事象等の有無を確認</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高い劣化事象等</li> <li>② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高い劣化事象等</li> <li>③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じている劣化事象等</li> </ul> <p><b>検査方法</b></p> <p>目視、計測を中心とする非破壊による検査。原則、破壊調査は実施しない</p> <p><b>検査人</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 資格の有無だけでなく、実務経験、講習受講等により必要な能力を確保</li> <li>● 一定の資格(建築士、建築施工管理技士)、実務経験(住宅の生産、検査・調査等)や講習受講(修了考査)の情報開示 ⇒ 消費者が選択可能に</li> <li>● 実地訓練により必要な能力の確保を図る</li> </ul> | <p><b>既存住宅現況検査の手順</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 業務受託時の契約内容等(検査人、検査業務実施上の留意事項、中立性に関する情報)の説明等</li> <li>● 現況検査の実施・記録</li> <li>● 検査結果報告書の作成・報告+検査結果に係る留意事項</li> </ul> <p><b>業務実施上の遵守事項、情報開示</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 関係法令の遵守</li> <li>● 客観性・中立性の確保</li> <li>● リフォーム工事費の目安等の情報提供を行う場合の検査業務との区別</li> <li>● 宅建業、建設業、リフォーム業を営んでいること等の情報開示</li> <li>● 自らが売主となる住宅についてはインスペクション業務を実施しないこと等</li> <li>● 広告・勧誘の適正化</li> <li>● 依頼主の保護・守秘義務</li> <li>● 検査人や中立性等の情報開示(契約内容等の説明時、ホームページ等)</li> </ul> |
|--|---|

※本ガイドラインに基づくインスペクションには、次の内容を含むことを要しない。

- ・劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無を判定すること
- ・耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ・現行建築基準関係規定への違反の有無を判定すること ・設計図書との照合を行うこと

(参考)中古住宅・リフォームトータルプラン 平成24年3月

住宅の検査・調査を行うインスペクションを消費者が安心して依頼できるよう、現在、中古住宅の取引時に行われているインスペクションの実態を踏まえつつ、建築士等の資格を有する者の活用等検査・調査を行う者の技術的能力の確保や検査・調査の項目・方法等のあり方について検討を行い、インスペクションに係るガイドラインをとりまとめることにより、適切なサービスの提供を促進する。

また、指針では関係法令の遵守や客観性・中立性の確保など、業務実施上の遵守事項も示されている(図表5)。

講習内容が準拠するもう一つの基準は、既存住宅売買瑕疵保険の検査内容である。この検査は、保険契約者によるモラルハザードを防止し、保険制度の安定的運営を図る観点から実施されるものである。前述のガイドラインにも準拠し、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、目視、計測等により予め定められた部位の劣化事象等の有無を検査する。検査対象となる全ての部位・劣化事象等に該当がなかった場合、保険加入が可能となる(図表6)。

なお、インスペクション全般に言えることだが、検査の性格として①瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもない点や、②建築基準関係法令等への適合性を判定するものではない点、③検査時点から時間経過による変化がないことを保証するものではない点、などに注意が必要である。

具体的な状況調査基準の内容

前述の既存住宅状況調査技術者の講習制度で示される調査基準としては、木造住宅の場合、構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分について図表7のような劣化事象の確認が求められる。主要構造部の検査対象としては、基礎・土台や床組、床、柱・梁が、雨水

図表6 既存住宅売買瑕疵保険における検査基準

**検査対象**

構造耐力上主要な部分(基礎、壁、柱等)及び雨水の浸入を防止する部分(屋根、外壁等)  
 ※その他、付帯する特約に応じた検査を実施

**検査基準における劣化事象等の例(木造・戸建)**

**<構造耐力上主要な部分>**

- ・幅0.5mm以上のひび割れ(基礎)
- ・鉄筋の露出(基礎)
- ・6/1,000以上の勾配の傾斜(床)
- ・著しいひび割れ、劣化又は欠損(小屋組)

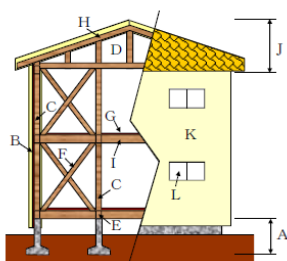
**<雨水の浸入を防止する部分>**

- ・建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良(外壁)
- ・雨漏りの跡(天井)
- ・防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合(バルコニー)

**検査の性質**

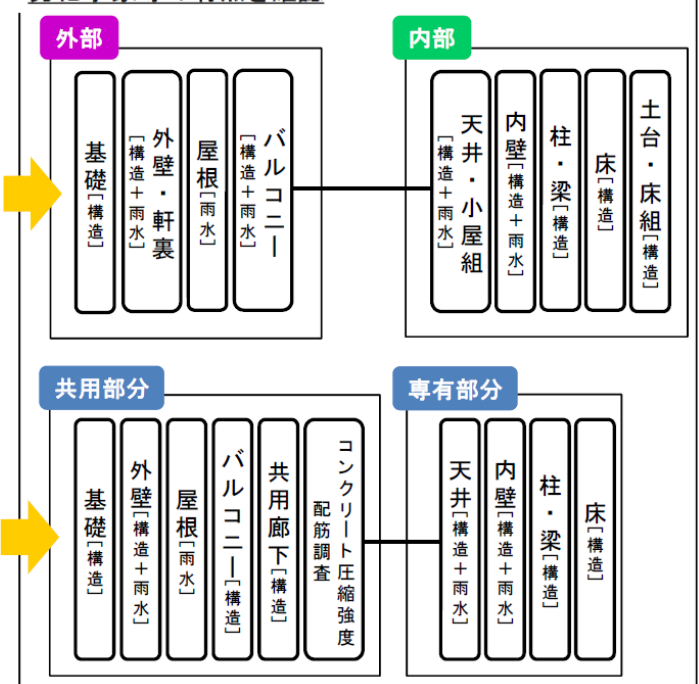
- ・瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもない。
- ・※引渡し後、保険対象部位に瑕疵が発見された場合、保険による補償の対象となる。
- ・建築基準関係法令等への適合性を判定するものではない。
- ・保険加入に必要な新耐震基準への適合性については、既存の書類をもとに判定する。
- ・検査内容について、検査時点から時間経過による変化がないことを保証するものではない。

木造戸建住宅

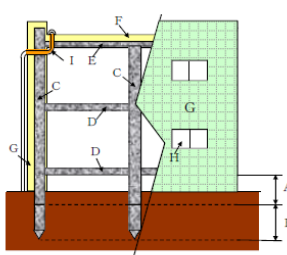


|                |   |
|----------------|---|
| 【構造耐力上主要な部分】   |   |
| 基礎             | A |
| 壁              | B |
| 柱              | C |
| 小屋組            | D |
| 土台             | E |
| 斜材             | F |
| 床版             | G |
| 屋根版            | H |
| 構架材            | I |
| 【雨水の浸入を防止する部分】 |   |
| 屋根             | J |
| 外壁             | K |
| 開口部            | L |

劣化事象等の有無を確認



鉄筋コンクリート造共同住宅



|                |   |
|----------------|---|
| 【構造耐力上主要な部分】   |   |
| 基礎             | A |
| 基礎ぐい           | B |
| 壁              | C |
| 床版             | D |
| 屋根版            | E |
| 【雨水の浸入を防止する部分】 |   |
| 屋根             | F |
| 外壁             | G |
| 開口部            | H |
| 排水管            | I |

の浸入防止部分については外壁・開口部、軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組などが挙げられる。いずれの部位も、具体的な劣化事象の判定基準が示されており、調査方法は目視もしくは計測・打診など比較的軽微な検査作業が中心となっている。

上記は、基本的に売買瑕疵保険制度の検査基準に準拠しているが、保険加入時には一定の条件を満たすことが必要であり、保険法人の登録検査事業者の検査人を斡旋することが適切となる。ただ、重要事項説明時に調査結果の活用が求められるように、国としては当該調査の浸透を通して、瑕疵保険制度の普及を促す狙いがあるとみられる。

図表7 既存住宅状況調査方法基準の例（木造住宅の場合）

## ■構造耐力上主要な部分に係る調査項目（一部抜粋）

| 部位                | 劣化事象等  | 方法     |
|-------------------|--|--------|
| 1. 基礎（立ち上がり部分を含む） | 幅〇.五ミリメートル以上のひび割れ  | 計測又は目視 |
|                   | 深さ二十ミリメートル以上の欠損  | 計測又は目視 |
|                   | コンクリートの著しい劣化   | 打診又は目視 |
|                   | さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む）  | 目視     |
|                   | 鉄筋の露出  | 計測又は目視 |
| 2. 土台及び床組         | 著しいひび割れ、劣化又は欠損   | 計測又は目視 |
| 3. 床              | 著しいひび割れ、劣化又は欠損   | 計測又は目視 |
|                   | 著しい沈み  | 計測又は目視 |
|                   | 千分の六以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる床の表面における二点（三メートル程度離れているものに限る）の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう）          | 計測     |
| 4. 柱及び梁           | 著しいひび割れ、劣化又は欠損   | 計測又は目視 |
|                   | 梁の著しいたわみ   | 目視     |
|                   | 柱の千分の六以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる柱の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線（二メートル程度以上の長さのものに限る）の鉛直線に対する角度をいう） | 計測     |

## ■雨水の浸入を防止する部分に係る調査項目（一部抜粋）

| 部位   | 劣化事象等                           | 方法     |
|--|---------------------------------|--------|
| 1. 外壁（開口部を含む）                              | シーリング材の破断又は欠損                   | 目視     |
|  | 建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良            | 目視又は操作 |
| 2. 軒裏                                      | シーリング材の破断又は欠損                   | 目視     |
|  | 軒裏天井の雨漏りの跡                      | 目視     |
| 3. パルコニー（対象住宅が共同住宅等である場合にあっては、パルコニー及び共用廊下） | 防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物の不具合 | 目視     |
| 4. 内壁                                      | 雨漏りの跡                           | 目視     |
| 5. 天井                                      | 雨漏りの跡                           | 目視     |
| 6. 小屋組                                     | 雨漏りの跡                           | 目視     |

### 3. 事業者・消費者における対応方向

#### 媒介契約書に新たに 業者斡旋の有無を記載

前述のように、今回の法改正では不動産取引の3つの段階においてインスペクションの活用を促すことが目標となっている。媒介契約締結時におけるインスペクション業者の斡旋に関しては、新たに媒介契約書に建物状況調査実施者の斡旋の有無を記載する項目が設けられた（図表8）。

宅建業者は、まず売主に建物状況調査の制度の概要を紹介し、売主が検査事業者の斡旋を希望する場合は売主に斡旋可能な事業者（複数可）の情報等を説明する。さらに、斡旋先の事業者へ建物状況調査の希望がある旨を連絡し、売主と事業者の間で調査の手配までを行う。

図表8 媒介契約書における既存住宅状況調査に関する内容

## ■標準媒介契約約款の記載イメージ(建物状況調査を実施する者のあっせん)

(専任媒介契約の場合)

| 専任媒介契約書  |          |
|--|----------|
| 依頼の内容  | 売却・購入・交換 |
| 甲・依頼者  |          |
| 乙・宅地建物取引業者   |          |
| 1 成約に向けての義務<br>(略)   |          |
| 2 媒介に係る業務<br>(略)   |          |
| 3 建物状況調査を実施する者のあっせんの有無 (有)・無)  |          |
| ~~~~~  |          |
| 専任媒介契約約款   |          |
| 第1条～第5条<br>(略)   |          |
| (建物状況調査を実施する者のあっせん)  |          |
| 第6条 乙は、この媒介契約において建物状況調査を実施する者のあっせんを行うこととした場合にあっては、甲に対して、建物状況調査を実施する者をあっせんしなければなりません。 |          |

手配する際の例としては、インスペクション事業者が作成した建物状況調査費用の見積もりを売主に伝達することなどが挙げられている。なお、購入希望者に事業者を斡旋する場合は、上記に加えて売主に建物状況調査の実施について予め承諾を得る必要がある。

ちなみに、調査は客観性を確保する観点から、売主や購入希望者の同意がある場合を除き、宅建業者自らが行うことは適当ではない。ただ、取引に直接の利害がない関連(グループ)会社を斡旋することは差し支えないとされる。

**重要事項説明書には  
検査結果の内容を記載**

インスペクションを行った場合の重要事項説明時の調査結果の説明に関しては、重要事項説明書に建物状況調査に基づく内容を記載する項目が設けられた(図表9)。調査日時のほか、各部位の劣化事象の有無についてチェック欄がある。調査対象の部位が存在しない場合は二重線で隠すほか、点検口がない等により調査できなかった場合は「調査できなかった」にチェックが入る。なお、売買瑕疵保険の加入時には、調査対象の部位全てについて調査が行われ、劣化事象等がないことが条件となる(別途、補修等を行う場合は除く)。



図表 9 重要事項説明書における既存住宅状況調査に関する内容

■建物状況調査の結果の概要の記載イメージ

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）【イメージ】 【木造・鉄骨造】

作成日 ○年○月○日

|  |                           |  |   |   |  |
|--|---------------------------|--|---|---|--|
| 建<br>物   | 建物名称                      | ○○ ○○  |   | 棟部  |  |
|  | 所在地                       | ○○県○○市○○ ○-○-○   |   | <input checked="" type="checkbox"/> 住居表示<br><input type="checkbox"/> 地名地番 |  |
|  | (共同住宅の場合)                 | マンション等の名称  | 部屋番号  | 号室  |  |
|  | 構造種別                      | <input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他(混構造等)   |   |   |  |
| 建<br>物<br>状<br>況<br>調<br>査                               | 階数                        | 地上 2 階・地下 階  | 延床面積  | 150.33 m <sup>2</sup>   |  |
|  | 本調査の実施日                   | ○年○月○日   |   |   |  |
|  | 調査の区分                     | <input checked="" type="checkbox"/> 一戸建ての住宅<br><input type="checkbox"/> 共同住宅等 ( <input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型 )  |   |   |  |
|  | 劣化事象等の有無                  | 建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 (下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること) <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無   |   |   |  |
| 各<br>部<br>位<br>の<br>劣<br>化<br>事<br>象<br>等<br>の<br>有<br>無 | <構造耐力上主要な部分に係る調査部位>       |  | <雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位>   |   |  |
|  | 各部位の劣化事象等の有無              | 劣化事象等<br>有 無 不明/検査できなかった   | 劣化事象等<br>有 無 不明/検査できなかった  |   |  |
| ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと                                      |                           | 基礎<br><input checked="" type="checkbox"/> 土台及び床組<br><input type="checkbox"/> 床<br><input checked="" type="checkbox"/> 柱及び梁<br><input checked="" type="checkbox"/> 外壁及び軒裏<br><input checked="" type="checkbox"/> バルコニー<br><input type="checkbox"/> 内壁<br><input type="checkbox"/> 小窓組<br><input checked="" type="checkbox"/> 天井<br><input type="checkbox"/> その他(雑音、腐朽・風食) | 外壁<br><input type="checkbox"/> 軒裏<br><input checked="" type="checkbox"/> バルコニー<br><input type="checkbox"/> 内壁<br><input checked="" type="checkbox"/> 天井<br><input type="checkbox"/> 小窓組<br><input checked="" type="checkbox"/> 屋根 |   |  |
| 調<br>査<br>実<br>施<br>者                                    | 調査実施者の氏名                  | 住宅 太郎  |   |   |  |
|  | 調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明番号 | ○○○○   | 001-00001   |   |  |
|  | 建築士資格種別                   | <input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input checked="" type="checkbox"/> 木造  |   |   |  |
|  | 建築士登録番号                   | 国土交通   | <input type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録   | 第 0000000 号   |  |
|  | 所属事務所名                    | (株)○○住宅検査  |   |   |  |
|  | 建築士事務所登録番号                | 東京都  | 知事登録  | 第 00000 号   |  |

- 劣化事象等の有無を明記
- 調査対象の部位のそれぞれについて劣化事象等の有無をチェック
- 調査対象の部位が存在しない場合は二重線で隠す
- 調査対象の部位は存在するが、点検口がないこと等により調査できる部分がなかった場合は、「調査できなかった」にチェック
- 保険加入のためには、劣化事象等「無」であり、かつ調査対象の部位全ての調査がされる※が必要(別途、補修等を行う場合を除く。)  
※調査できなかった部位がないこと
- 講習修了者かつ建築士であることを明記
- 建築士でない者が建築士であると偽る、建築士が講習修了者であると偽る等虚偽行為を行った場合には、建築士法に基づく指導監督の対象

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

■建物状況調査の内容

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に適合する既存住宅状況調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。

そのため、本調査では次の行為は行っておりません。

- ① 設計図書等との照合をすること
- ② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
- ③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

■建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）についての注意事項

1. 本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありません。
2. 本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
3. 住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

■重要事項説明書の記載イメージ(書類の保存の状況)

| 重要事項説明書<br>(売買・交換)                                |   |   |
|---|---|---|
| I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項<br>1～6(略)                  |   |   |
| 7 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況(既存の住宅のとき)            |   |   |
| 確認申請書及び添付図書並びに確認済証(新築時のもの)                        | 有 | 無 |
| 検査済証(新築時のもの)                                      | 有 | 無 |
| 増築又は改築を行った住宅である場合                                 |   |   |
| 確認申請書及び添付図書並びに確認済証(増築又は改築時のもの)                    | 有 | 無 |
| 検査済証(増築又は改築時のもの)                                  | 有 | 無 |
| 建物状況調査を実施した住宅である場合                                |   |   |
| 建物状況調査結果報告書                                       | 有 | 無 |
| 既存住宅性能評価を受けた住宅である場合                               |   |   |
| 既存住宅性能評価書   | 有 | 無 |
| 建築基準法第12条第1項の規定による特定建築物である場合                      |   |   |
| 定期調査報告書   | 有 | 無 |
| 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合                    |   |   |
| 昭和56年6月1日以降の耐震基準に適合していることを証する書類<br>名称:(耐震基準適合証明書) | 有 | 無 |
| 備考<br>上記で「有」と記載した書類については、本物件の管理組合が保存。             |   |   |

・該当しない場合は、斜線を引く

調査実施者に関する項目については、建築士かつ講習修了者であることを明記するが、調査者が建築士でない、あるいは講習修了者でないなど虚偽行為を行った場合は、建築士法に基づく指導監督の対象となるため注意が必要だ。調査結果の概要を説明する際、購入希望者から詳細な説明を求められた場合は、調査者に詳細な説明が求められている旨を連絡し、詳細説明のための調整を行うことが望ましい。

重要事項説明書には、書類の保存状況に関する項目も設けられ、既存住宅では新築時の確認申請書や確認済証などのほか、建物状況調査結果報告書、既存住宅性能評価書、昭和56年5月31日以前建築の住宅では耐震基準適合証明書の有無などの記載が必要となった。なお、時間の経過により建物の現況と調査結果に乖離が生じる可能性があるため、重要事項説明で利用可能な建物状況調査は、実施から1年以内が対象となっている。

契約時の相互確認の対象は原則、基礎・外壁等

売買契約締結時の基礎・外壁等の売主・買主相互の確認と宅建業者による書面交付については、原則として調査結果の概要が重要事項として説明された上で、契約締結に至った場合が該当する。なお、相互確認の対象は基礎・外壁等であり、柱などの主要構造部や雨水の浸入防止部分の状況まで確認の義務はないが、取引後のトラブル防止の

調査結果の責任は  
調査実施者が負う

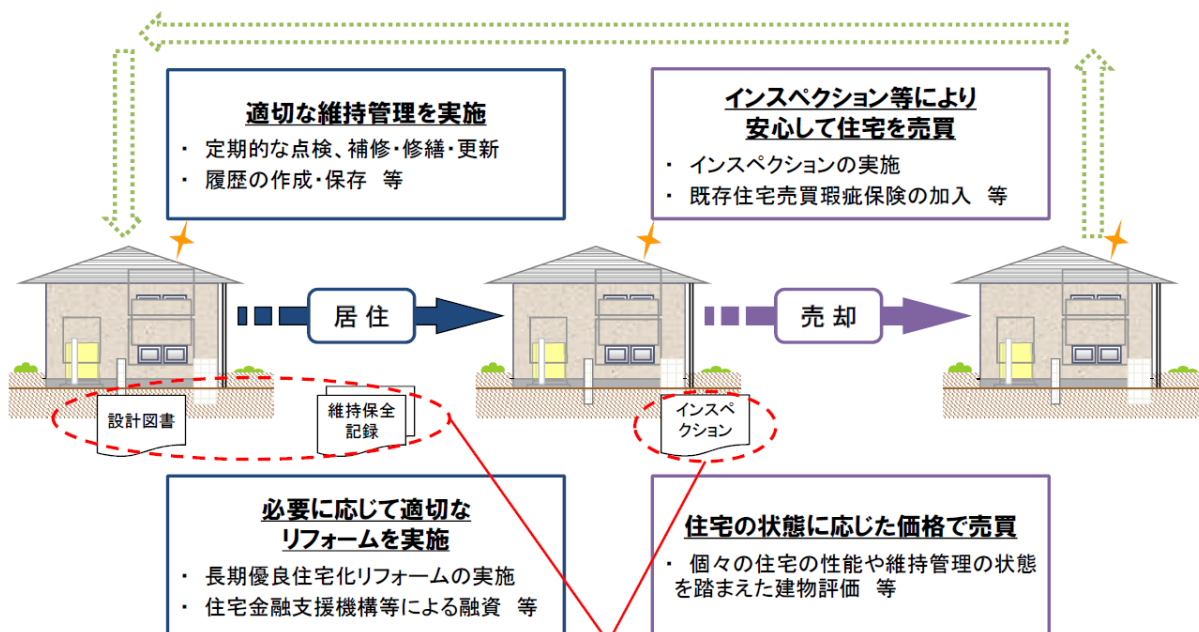
観点から確認することが望ましいとされる。売主・買主が相互に確認した事項がない場合も、確認事項がない旨を記載し（実務上契約書が兼ねる）37条書面として交付する必要がある。

今回制度化された既存住宅の建物状況調査は必ずしも義務ではないが、調査時点の物件状況を把握することにより、取引後のトラブルを抑制することがメリットとして挙げられる。また、調査結果を購入後のリフォームやメンテナンスに役立てられる点や、保険法人の登録検査事業者による調査結果で劣化等がないなど一定の条件を満たした場合は既存住宅売買瑕疵保険に加入可能な点なども挙げられる。

前述のように、インスペクションは第三者による客観性の確保が重要となるため、建物状況調査においても売主や買主の同意がある場合を除き、媒介を行う宅建業者が自ら調査を行うことは適当ではない。一方で、宅建業者は斡旋した調査実施者が行った建物状況調査の結果について責任を負わず、原則として調査実施者が負うことになる。ただ、調査技術者が無資格と知りながら斡旋し、その調査結果によって売主・買主に損害が及んだ場合は、宅地建物取引業法の監督処分の対象となる可能性がある。また、売主による建物状況調査が実施済でも、宅建業者は購入希望者に、建物状況調査の実施者の斡旋の有無を伝える必要があるため、注意が必要だ。

購入希望者は斡旋を受けた場合でも、調査費用や調査内容等の詳細

図表 10 今回の宅建業法改正の意義



宅建業者がインスペクション結果などについての情報提供を行うことで、既存建物の流通を促進

な説明を受けた上で、調査を実施するかどうかを決めることができる。斡旋を受けられない場合でも、購入希望者自ら調査を依頼することは可能だが、その際は宅建業者を通じて売主に調査の実施について予め承諾を得る必要がある。なお、斡旋は宅建業者が媒介業務の一環として行うものであるため、購入希望者は媒介報酬と別に斡旋料を支払う必要はない。

今回の法改正は、これまで任意で行われてきたインスペクションを不動産取引の中に明確に位置づけた点で大きな意義がある。媒介契約や重要事項説明、契約締結といった取引の重要イベントに際して建物検査の実施を促し、その結果を情報開示することで売主・買主双方にとって安心・安全な取引につながる。居住時の適切な維持管理や必要に応じたリフォーム、それらの履歴の蓄積とともに、建物状況調査の仕組みが連動することにより、個々の住宅の性能や維持管理の状態を踏まえた建物評価が進む。居住～売却～居住と円滑に住み継がれる循環を促すこれらの制度が、既存住宅流通の推進に寄与することを期待したい（図表 10）。

## 特集 都市圏比較からみた近畿圏市場

本格的な人口減少社会を迎え、大都市圏の中でも人口・世帯動向や経済状況に地域差がみられる。首都圏への人口流出が続く一方、インバウンド需要に沸く近畿圏だが、今回は近畿圏の中古住宅市場の位置づけについて、首都圏や愛知県・福岡県など主要都市圏との比較から探る。

### 1. 中古住宅市場にみる都市圏比較

- 中古マンション成約価格は、首都圏が12年10～12月期から19期連続で前年比上昇。近畿圏の成約価格も18期連続で上昇した。実需中心の中古戸建価格は、一進一退でほぼ横ばい(図表1)。
- 中古マンション成約件数は、首都圏に比べて近畿圏の軟調さが目立つが、値頃感から取得しやすい環境にあるとみられる中古戸建市場では、首都圏に比べて近畿圏の成約件数の伸びが目立つ。
- 首都圏・近畿圏とも建物面積は過去10年間であまり変化していないが、築年数は経年化が進んでいる。愛知県・福岡県も、建物面積や成約価格の上昇傾向は近畿圏・首都圏と変わらない。
- 近畿圏の中古マンション需給の転換期は首都圏に5四半期遅れ、中古戸建需給の転換期は4四半期遅れている。近畿圏の需給変化の波は遅く始まり、変化の振れ幅も首都圏よりも小さい。

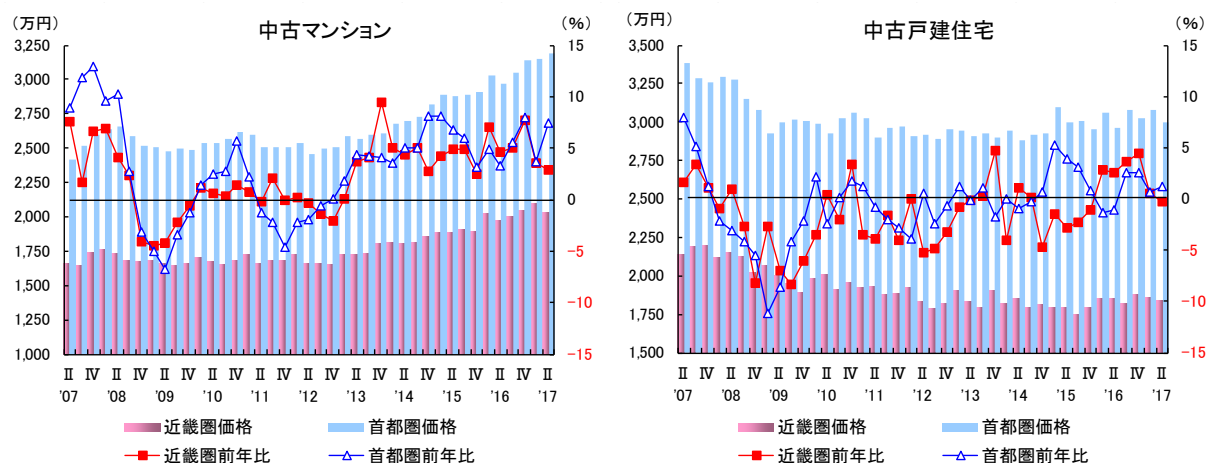
### 2. その他の不動産市場における比較

- 新築マンション市場では13年以降、近畿圏の発売戸数が1四半期先行して減少し、16年から契約率も近畿圏が高い。近畿圏は供給調整が行われやすく、販売は堅調に推移している。
- 賃貸マンションの成約単価は、両都市圏とも下げ止まりの傾向。オフィス空室率は大阪・東京とも改善基調だが、賃料は東京の上昇が目立つ。今後は供給が少ない大阪の賃料上昇も期待される。

### 3. 各種経済指標からみた近畿圏市場の位置づけ

- 近畿圏の域内GRPはシェアの低下が続いており、雇用・所得の改善も他地区に比べて遅れ気味。就業者の転入は市場の拡大につながるため、産業構造の転換や企業活動の活性化が期待される。
- 地域の景況感は先行きの低下が見込まれ、近畿は関東に比べて業況判断の水準も低い。近畿圏のサラリーマン世帯の住宅取得能力は高くなく、市況は首都圏より1年程度遅行する。実需への波及には時間を要し、当面は値頃感の強い物件が支持される状況が続くとみられる。

図表1 近畿圏・首都圏の中古住宅成約価格の推移



資料:(公社)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

# 1. 中古住宅市場にみる都市圏比較

首都圏の中古住宅市場では、2015 年度から中古マンションを中心に取引は堅調に推移し、成約価格は 12 年末以降 4 年半にわたる上昇基調にある。近畿圏も中古マンション価格は上昇が続くが、取引は 16 年に一時停滞するなどやや異なる動きもみられる。

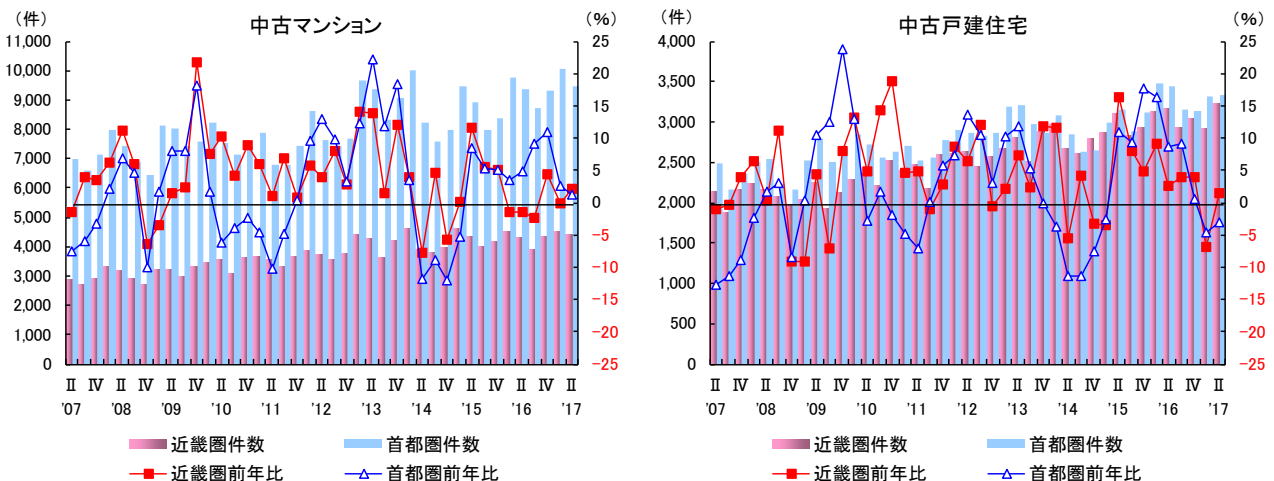
首都圏は従来から近畿圏に先行する市場として注目されてきたが、五輪開催で沸く東京都心では住宅価格の頭打ちが指摘されるものの、人口流入を背景に基本的な住宅需要は根強い動きをみせている。各都市圏の構造的な変化が目立つなかで、人口減少に転じている近畿圏市場はどのように推移していくのか、不動産市場や外部環境を示す経済指標など都市圏間の比較を交えながら捉えてみたい。ここでは首都圏の中古住宅市場について（公財）東日本不動産流通機構、愛知県については（公社）中部圏不動産流通機構、福岡県については（公社）西日本不動産流通機構の公表データを利用し、近畿圏との比較を行う。

## 中古マンション価格の上昇 首都圏に 1 四半期遅れ

まず、中古マンション成約価格の動きをみると、首都圏では 12 年 10～12 月期から前年比で 19 期連続の上昇が続いている。近畿圏の成約価格は 1 四半期遅れ、13 年 1～3 月期から 18 期連続で上昇している（P 1・図表 1）。両都市圏とも第二次安倍政権の発足以降、大幅な金融緩和の影響など背景に、中古マンション需要は根強い動きを示している。中古戸建に比べて流動性が高く投資用としても取引されるケースが多い中古マンションについては、首都圏・近畿圏を問わず先高感がある。

一方、中古戸建の成約価格は中古マンションに比べて、一進一退の

図表 2 近畿圏・首都圏の中古住宅成約件数の推移



資料：(公財)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

近畿圏の戸建取引は  
首都圏に比べて堅調

状況にある。14年4月の8%への消費増税に前後して、首都圏では13年10~12月期から4期連続、近畿圏は14年10~12月期から5期連続で前年比で中古戸建価格は下落した。個人間売買の中古住宅は本来、消費増税の影響を受けないはずだが、この時期は消費者の増税負担感が増したものと考えられる。基本的に居住用の実需が中心の中古戸建では、その後も大幅な上昇はみられず、17年4~6月期と4年前の13年4~6月期の成約価格を比較すると、首都圏はプラス3.0%、近畿圏はプラス0.5%と、ほぼ横ばいにとどまっている。

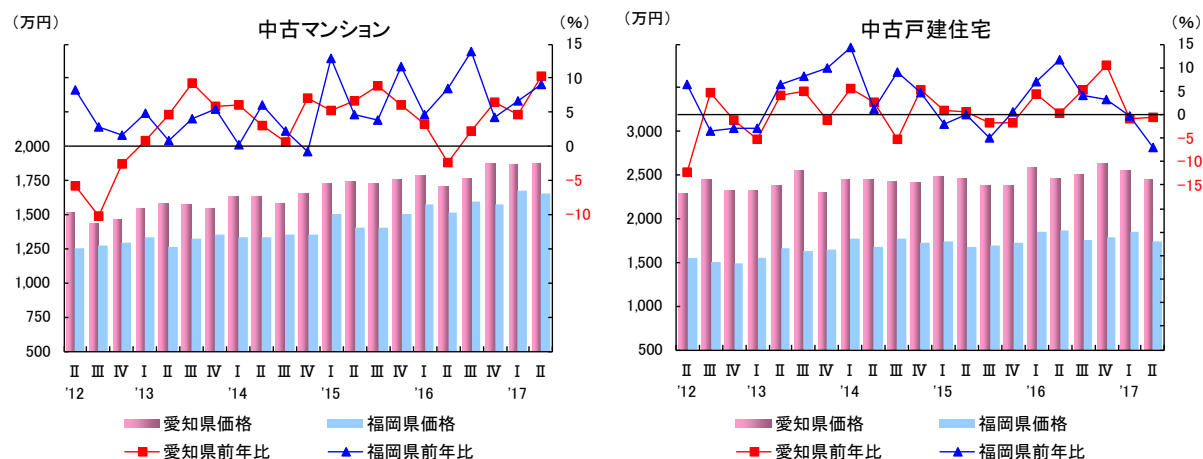
首都圏の中古マンション成約件数は15年4~6月期以降、前年比で9期連続の増加となっているが、近畿圏は16年1~3月期から3期連続で減少するなど軟調さが目立つ。ただ、首都圏は8%への消費増税直後の14年4~6月期から4期連続で大幅に減少し、17年4~6月期と13年4~6月期を比較すると、首都圏はプラス1.4%、近畿圏はプラス3.9%と、同じ4~6月期ベースではさほど増えていない。

中古戸建成約件数は、14年4月の8%への消費増税に前後して、首都圏は6期連続でマイナスとなったのに対して、近畿圏は2期連続のマイナスにとどまり、17年4~6月期と13年4~6月期の比較では首都圏がプラス3.6%、近畿圏はプラス14.4%と近畿圏の伸びが目立つ。首都圏に比べて近畿圏の中古戸建の平均成約価格は4割程度安く、中古マンションの平均価格も下回るなど、値頃感から取得しやすい環境にあるとみられる(図表2)。

愛知県・福岡県も  
近畿圏と同様の動き

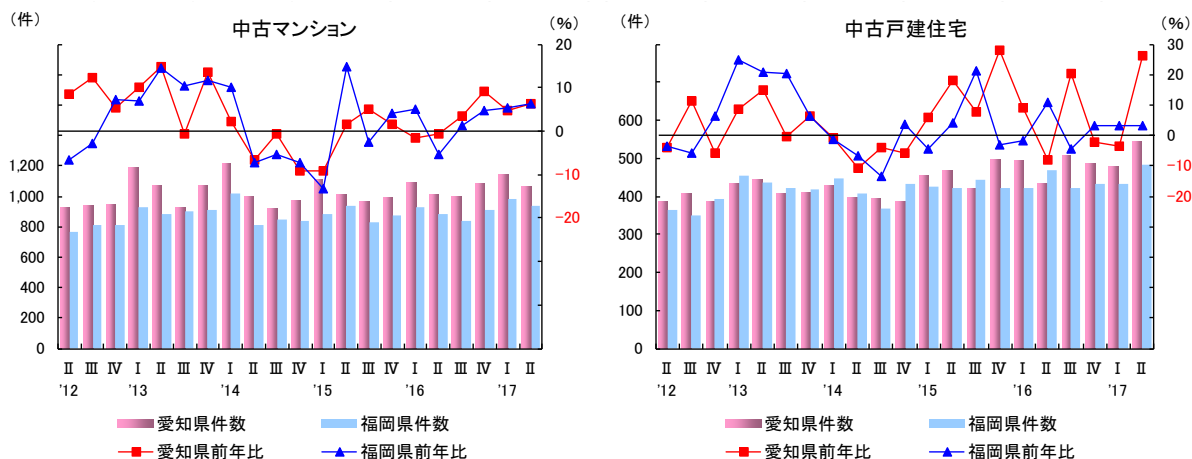
また、愛知県・福岡県と比較すると、中古マンション成約価格は両県とも13年当初から上昇が続いており、一時を除いてほぼ上昇基調にある点は近畿圏・首都圏と変わらない(図表3)。中古マンション

図表3 愛知県・福岡県の中古住宅成約価格の推移



資料：(公社)中部圏不動産流通機構、(公社)西日本不動産流通機構のデータをもとに作成

図表4 愛知県・福岡県の中古住宅成約件数の推移



資料：(公社)中部圏不動産流通機構、(公社)西日本不動産流通機構のデータをもとに作成

の成約件数も同様に、14年4月の8%への消費増税後に両県では4期連続で減少したが、直近では4期連続で増加しており、相対的に安価な両県の中古マンションに対する需要が強まっているようである。17年4～6月期と13年4～6月期の比較では愛知県がプラス18.4%、福岡県はプラス31.2%となった。平均価格は愛知県が1,876万円と福岡県の1,656万円より高いものの、過去4年間では福岡県の上昇が目立つ(図表4)。

中古戸建成約価格についても、近畿圏・首都圏と同様に一進一退の状況にある。両県とも15年には前年比で2～3期連続の下落となり、17年も2期連続のマイナスで、中古マンションに比べて上昇の動きは鈍い。ただ、成約件数は着実に増加しており、17年4～6月期と13年4～6月期の比較では愛知県がプラス22.5%、福岡県はプラス10.8%と、ともに2ケタの伸びとなっている。

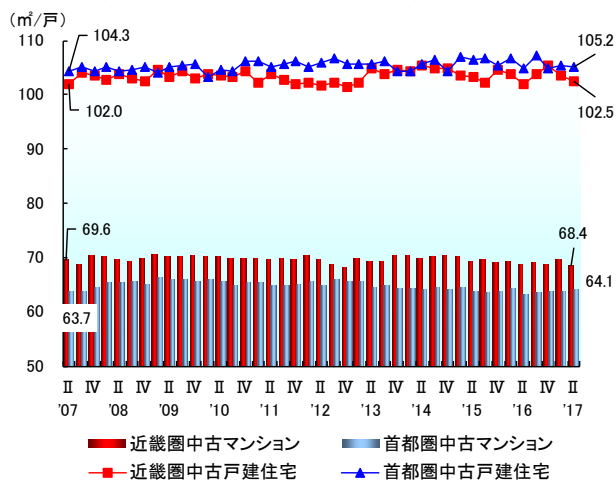
**近畿圏・首都圏ともに取引物件の経年化進む**

近畿圏と首都圏の成約物件の戸当たり建物面積(マンションは専有面積)をみると、過去10年程度の比較ではあまり変化していない。17年4～6月期の近畿圏の中古マンション専有面積は68.4㎡で、07年4～6月期と比較するとマイナス1.7%、首都圏は64.1㎡で同プラス0.6%である。中古戸建の建物面積は近畿圏が102.5㎡で同プラス0.5%、首都圏は105.2㎡で同プラス0.9%となっており、ほぼ同じ水準で推移している(図表5)。

一方、平均築年数は取引物件の経年化が着実に進んでいる。近畿圏の中古マンション築年数は17年4～6月期が22.8年で、07年4～6月期との比較ではプラス5.5年、首都圏は20.6年で同プラス3.3年である。中古戸建の築年数は近畿圏が26.1年で同プラス6.1年、首都圏は20.6年で同プラス3.0年となっている。特に近畿圏の築年数

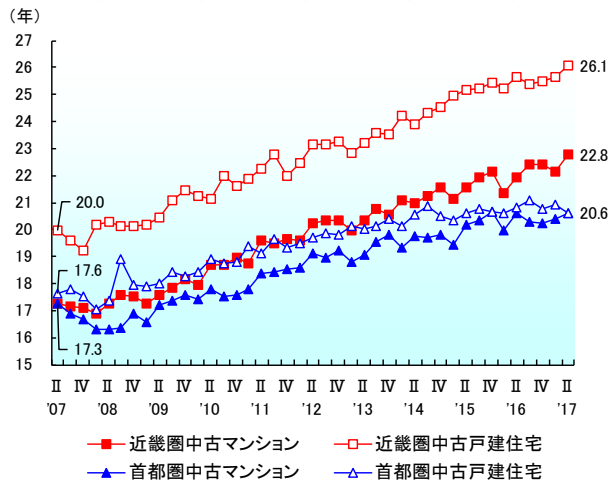


図表5 近畿圏・首都圏の戸当たり建物面積



資料:(公財)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

図表6 近畿圏・首都圏の平均築後年数



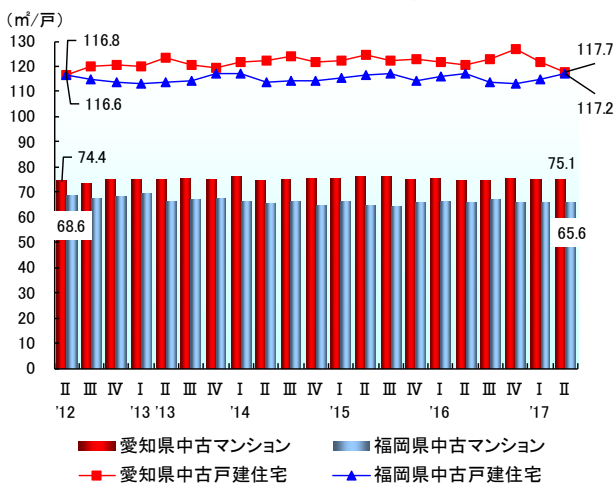
の伸びが目立つが、人口増加が続く首都圏に比べて新築供給がさほど活発でなく、築浅の持家ストックが相対的に少ないことが影響していると考えられる(図表6)。

愛知県・福岡県の物件の  
経年化はやや緩やか

愛知県・福岡県の成約物件の戸当たり建物面積・専有面積もあまり変化していない。17年4~6月期の愛知県の中古マンション専有面積は75.1 m²で、12年4~6月期と比較するとプラス1.0%、福岡県は65.6 m²で同マイナス4.4%である。中古戸建の建物面積は愛知県が117.7 m²で同プラス0.9%、福岡県は117.2 m²で同プラス0.4%となっており、ほぼ同水準である(図表7)。

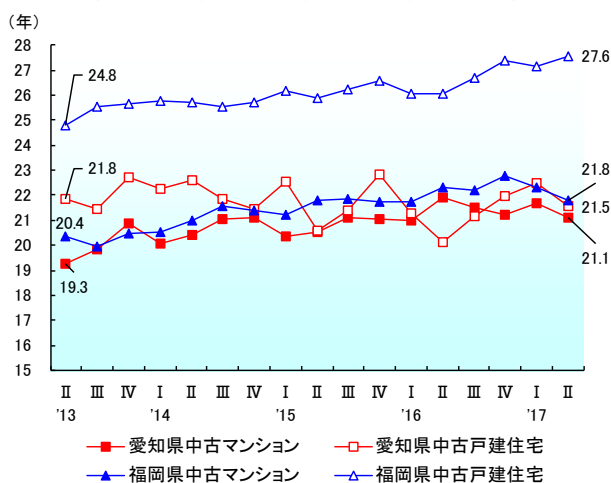
また、築年数では17年4~6月期の愛知県の中古マンション築年数は21.1年で、07年4~6月期比ではプラス1.8年、福岡県は21.8

図表7 愛知県・福岡県の戸当たり建物面積

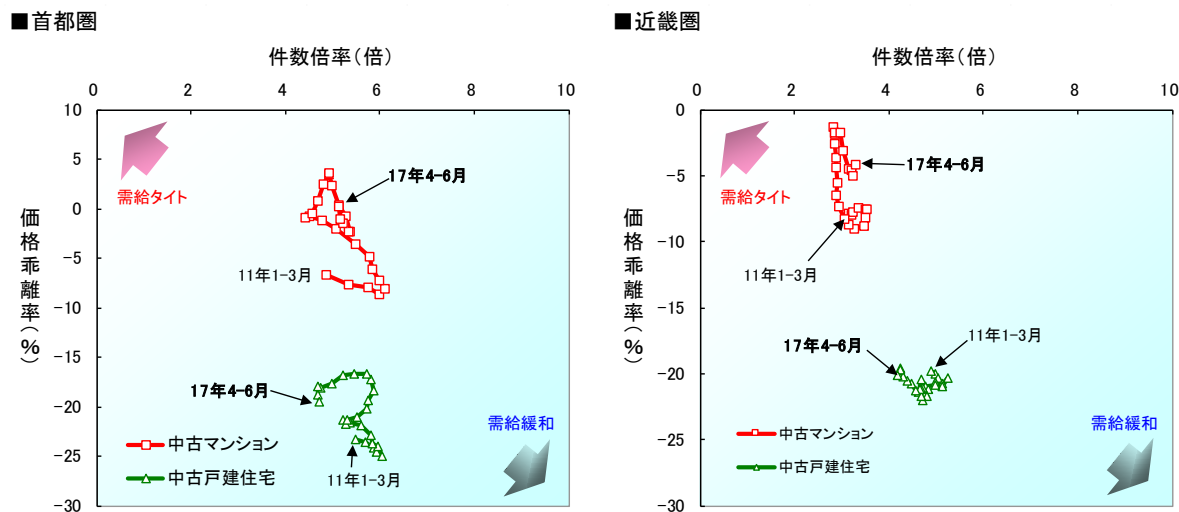


資料:(公社)中部圏不動産流通機構、(公社)西日本不動産流通機構のデータをもとに作成

図表8 愛知県・福岡県の平均築後年数



図表9 近畿圏・首都圏の中古住宅需給状況



\*件数倍率=新規登録件数÷成約件数、乖離率=成約価格÷新規登録価格-1

\*件数倍率が高い→売物件が余剰、乖離率が大きい→売出価格に近い成約が困難

資料:(公財)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

近畿圏・首都圏の需給の動きは1年程度の差

年で同プラス 1.5 年である。中古戸建の築年数は愛知県が 21.5 年で同マイナス 0.3 年、福岡県は 27.6 年で同プラス 2.8 年となっている。近畿圏・首都圏に比べると経年化は緩やかで、特に愛知県では中古市場において築浅物件が選好される様子がうかがえる(図表8)。

市場の需給状況について、「市況トレンド」でも紹介している件数倍率と価格乖離率の考え方で捉えると、近畿圏と首都圏の需要の強さの違いが明確となる(図表9)。首都圏の中古マンション件数倍率は、14年4~6月期から需給が緩和方向に変化し、16年7~9月期に再びタイト方向に振れ、需給反転に至る期間は9四半期である。これに対し、近畿圏のマンション件数倍率が緩和方向に振れたのは15年7~9月期で、首都圏に遅れること5四半期であった。

中古戸建の件数倍率をみても、首都圏は12年4~6月期に需給がタイト方向に振れ始めたのに対し、近畿圏は13年4~6月期で4四半期遅れた。このように、近畿圏の需給状況は首都圏に比べて1年程度遅行する様子が見受けられる。近畿圏の需給変化の波は遅く始まり、変化の振れ幅も首都圏よりも小さいことがわかる。現在7期連続で需給緩和に振れている近畿圏の中古マンション市場も、9四半期で需給反転した首都圏を参考にすると今後半年程度で需給反転する可能性も考えられる。

## 2. その他の不動産市場における比較

### 販売堅調な近畿圏の新築マンション販売

中古住宅以外の不動産市場についても近畿圏と首都圏を比較すると、新築マンション市場では発売戸数や契約率の動きは概ね同様の傾向を示す。ただ、13年以降は首都圏に比べて、近畿圏の発売戸数の減少が1四半期程度先行する傾向にあり、16年以降の契約率も近畿圏の方が高い。17年4～6月期の近畿圏の平均発売価格は3,713万円为首都圏の5,857万円より36.6%安く、一般的なファミリー世帯でも取得可能な水準を維持している。富裕層を含めマンション購入層が厚く、約2倍の大量供給が続く首都圏に比べて、近畿圏は供給調整が行われやすく、結果として販売は堅調に推移している(図表10)。

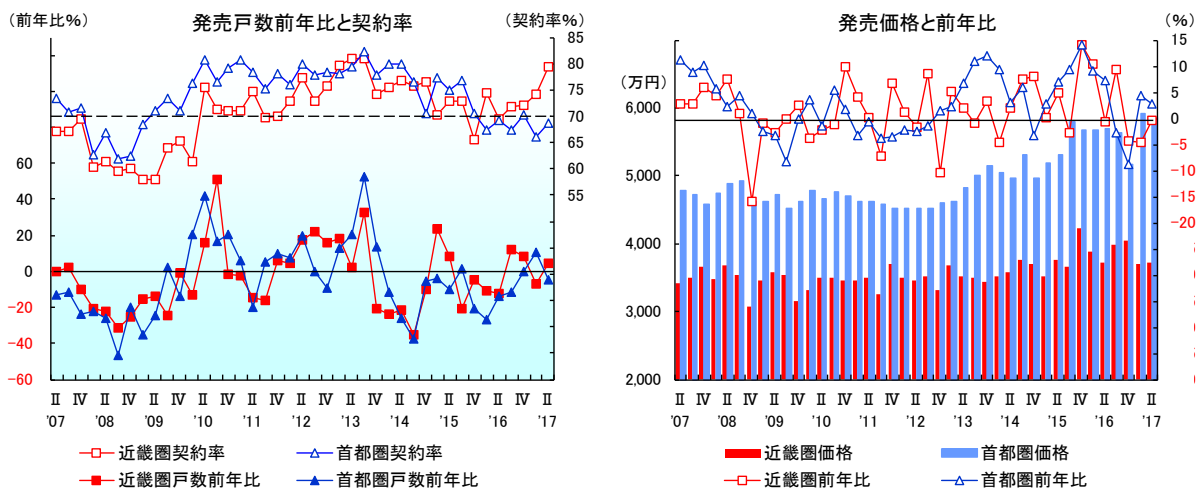
### 近畿圏の賃貸マンション単価は比較的安定

近畿圏・首都圏ともに12年まで下落基調にあった賃貸マンションの成約賃料だが、13年以降は下げ止まりの傾向にある。ただ、ミニバブルと言われた07年時点のような大幅な上昇には至っておらず、賃貸需要は力強さに欠ける。17年4～6月期の近畿圏の平均成約㎡単価は1,802円と、首都圏の2,539円に比べて29.0%安い水準にある。07年4～6月期と比較すると近畿圏は1.4%の下落にとどまるが、首都圏はマイナス13.0%と大幅な調整が進んだ。賃貸需要のボリュームゾーンである若年人口の流入では見劣りする近畿圏だが、マンション賃料が高く景気の影響を受けやすい首都圏より、安定した市況を維持していることがわかる(図表11)。

### オフィス賃料の上昇も期待される大阪

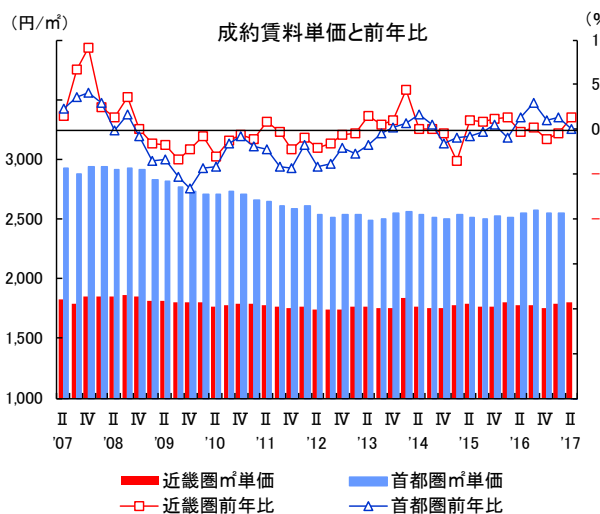
オフィス賃貸市場は、業務機能の一極集中が進む東京と大阪の差が出やすく、足元では賃料単価の差が開く傾向にある。17年6月の大阪ビジネス地区の募集賃料㎡単価は11,147円で、東京の18,801円

図表10 近畿圏・首都圏の新築マンション市場動向



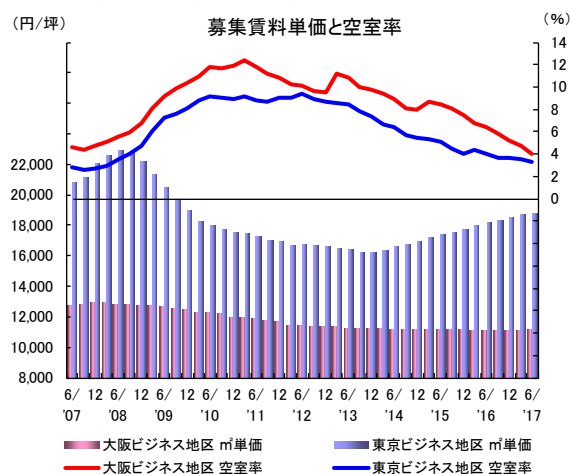
資料: ㈱不動産経済研究所

図表 11 近畿圏・首都圏の賃貸マンション市場動向



資料：(公財)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

図表 12 大阪・東京ビジネス地区のオフィス市場動向



大阪ビジネス地区：梅田・南森町・淀屋橋・本町・船場・心斎橋・難波・新大阪地区  
東京ビジネス地区：都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)  
資料：三鬼商事様

より 40.7%低い水準にある。東京の賃料単価は 14 年以降上昇傾向にあり、ほぼ横ばいで推移する大阪とは異なり、オフィス需要の大きさを物語る。ただ、空室率は東京・大阪とも改善傾向にあり、17 年 6 月の大阪は 4.06%、東京は 3.26%と大差ない(図表 12)。東京都心では 18 年以降オフィスの大量供給が見込まれるのに対し、大阪市内の供給は限定的で、今後はオフィス賃料単価の上昇も期待される。

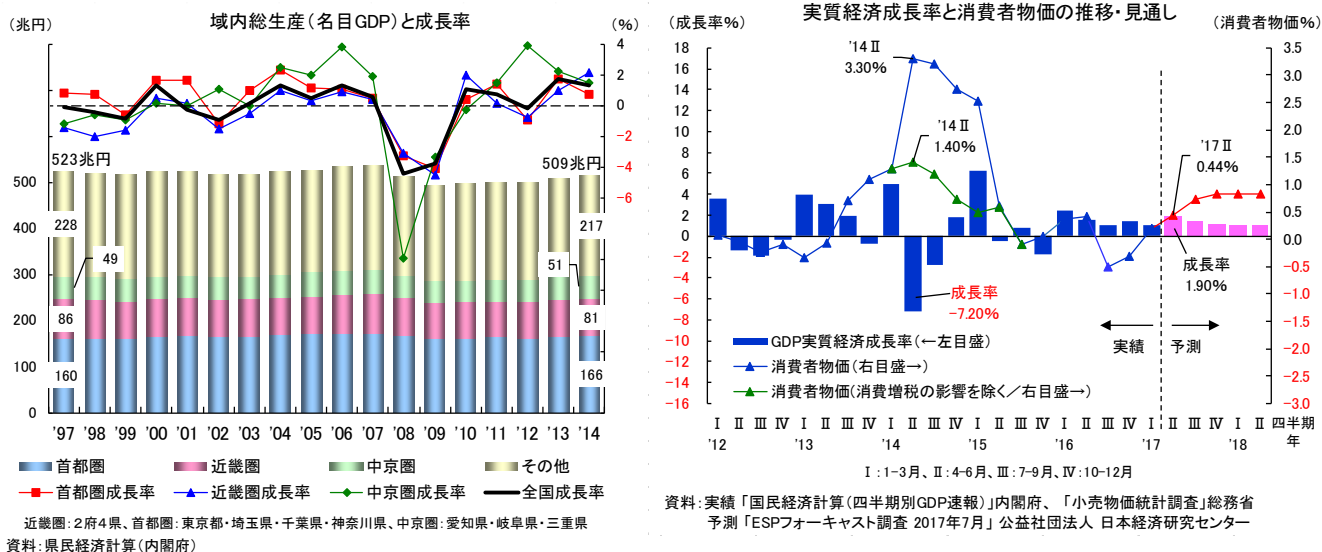
### 3. 各種経済指標からみた近畿圏市場の位置づけ

#### 近畿圏の域内 GDP のシェア低下続く

中古住宅市場の先行きを考える上で、売買の主体となる個人を取り巻く雇用や所得、購入マインドなどの経済環境は重要な要素である。マクロ的な地域経済の状況について、都市圏ごとの域内総生産(GRP、Gross Regional Product)から捉えると、近畿圏の 14 年の GRP は 81 兆円で全国の 15.7%を占めるが、97 年比では 6.0%減少し、シェアは 0.7 ポイント低下した。全国ベースの GDP も 08 年のリーマンショック以降減少したが、14 年は 97 年比で 1.6%減と、近畿圏の落ち込みが大きい。首都圏は 97 年比で 3.8%増、中京圏も同 4.0%増と 3 大都市圏で減少したのは近畿圏のみで、相対的な地位の低下が続いた(図表 13)。

わが国の経済成長率は 14 年 4 月の消費増税により一時マイナスに落ち込んだものの、大規模な金融緩和を中心とする景気対策等の継続により比較的安定した成長を続け、17 年以降も堅調に推移することが見込まれている。政府・日銀が目指すデフレ脱却は遅れが目立つが、雇用環境は大幅に改善し、17 年 4 月の有効求人倍率は近畿が 1.41 倍、

図表 13 地域別経済成長率の推移

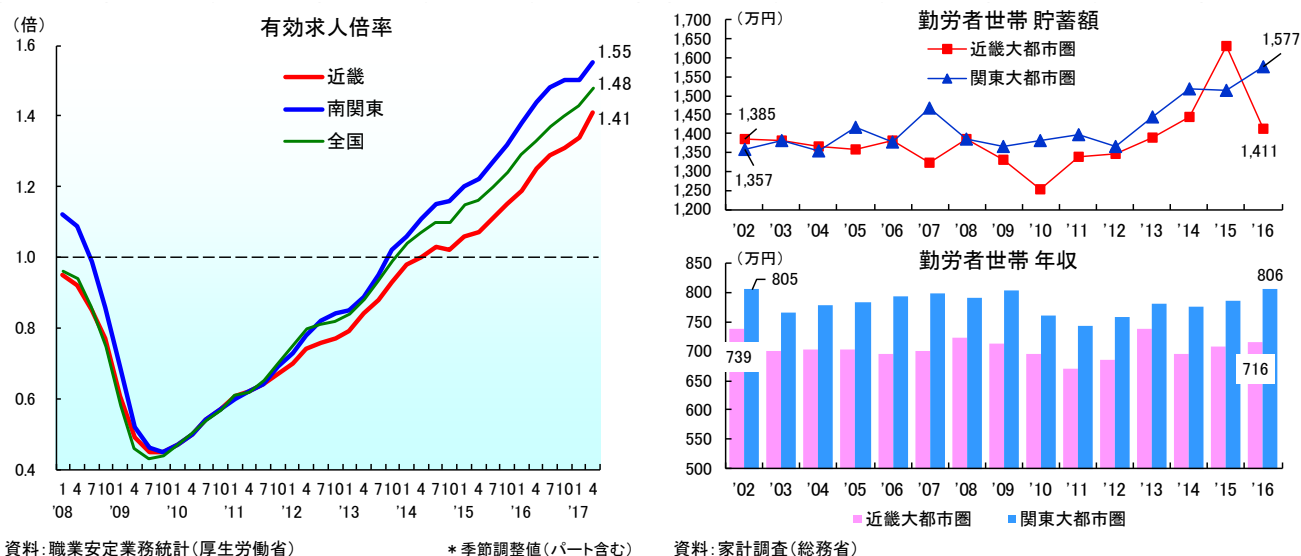


関東が 1.55 倍、全国平均が 1.48 倍となった。14 年にはいずれも 1 倍を超え、現状はバブル期並みの良好な水準といえるが、近畿の改善は他地区に比べて遅れ気味で、直近の求人倍率も全国平均を下回るなど、相対的な雇用の弱さが残る(図表 14)。

近畿圏では企業の本社機能の転出などから、以前に比べて雇用吸収力が低下しているが、若年層を中心とする他都市圏からの就業者の転入は賃貸を中心とする不動産市場の拡大につながるため、産業構造の転換や多様な企業活動の活性化が期待されるところである。

売買中古住宅市場の動向については、一般サラリーマン世帯の所得や貯蓄による影響が大きい。16 年の近畿圏の勤労者世帯の平均年収は、716 万円と 02 年比で 3.1%減少したのに対し、関東は 806 万円

図表 14 近畿圏・首都圏の雇用・所得環境



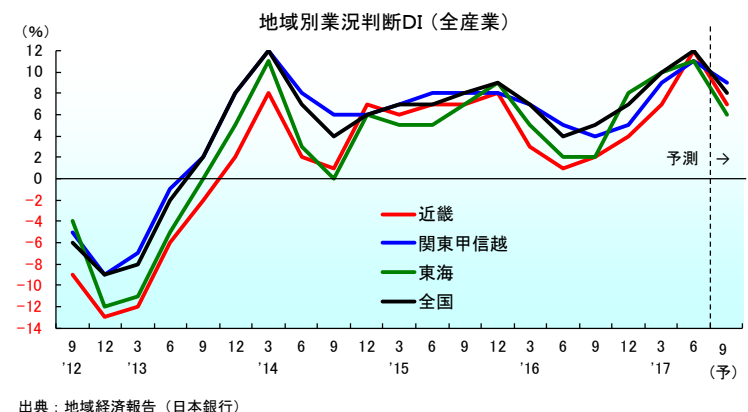
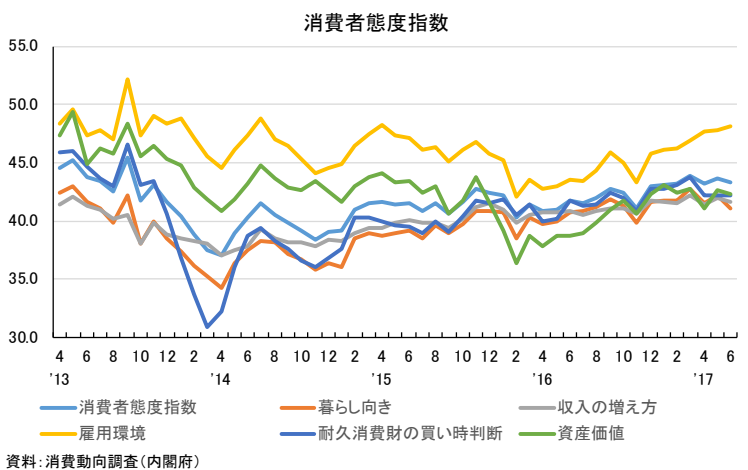
住宅取得の実需への波及には時間も

と02年比でほぼ横ばいである。貯蓄額も近畿は1,411万円で同プラス1.9%であったのに対し、関東は同プラス16.2%の2ケタ増と、所得や貯蓄の面でも近畿の改善の遅れが指摘される。

今後の景況感を表す内閣府の消費者態度指数をみると、「耐久消費財の買い時判断」などの各指標は13年に大幅に改善したものの、14年は消費増税により低下し、その後の回復は遅れている。日銀の地域経済報告でも、業況判断は13年以降大きく改善したが14年3月にピークアウトし、その後は低迷。17年にかけて指数は再び上昇したものの、先行きは低下を見込んでいる。近畿の低下幅は関東甲信越に比べてやや大きく、業況判断の水準も他地区より低い(図表15)。

近畿圏の一般サラリーマン世帯の住宅取得能力は首都圏ほど高くない、市況は首都圏に比べて1年程度遅行する傾向にある。企業業績の改善が家計に広く浸透し、実需の住宅取得まで波及するには時間を要するとみられる。当面は、低金利の下支えを受けながら、中古マンション、中古戸建住宅ともに値頃感の強い物件が支持される状況が続くものと考えられる。

図表15 今後の景況感



## 市況トレンド 2017年4~6月期の近畿圏市場

2017年4~6月期の近畿圏市場は、中古戸建成約価格が横ばいとなったが、中古マンションは成約件数・価格ともに前年比でプラスとなるなど、総じて堅調に推移した。実需中心の戸建市場はやや軟調だが、中古マンションの需給は強く、近畿圏市場のさらなる改善が期待される。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 17年4~6月期中古マンション成約件数は4,417件と前年比で2.2%増加した(図表1)。新規登録件数は前年比で7.7%増と、9期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,031万円と前年比で2.9%上昇し、18期連続でプラスに。新規登録価格はマイナス0.6%と、9期ぶりに前年同期を下回った。成約・新規登録価格は98~2000年の水準にある。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,222件と前年比で1.5%増加した。新規登録件数は同3.8%減少し、5期連続で前年同期を下回った(図表2)。
- 成約価格は1,840万円で前年比マイナス0.3%と、ほぼ横ばいながら6期ぶりに前年同期を下回った。成約件数は増加したが成約価格は頭打ちで、安価な物件を求める動きが強まった。

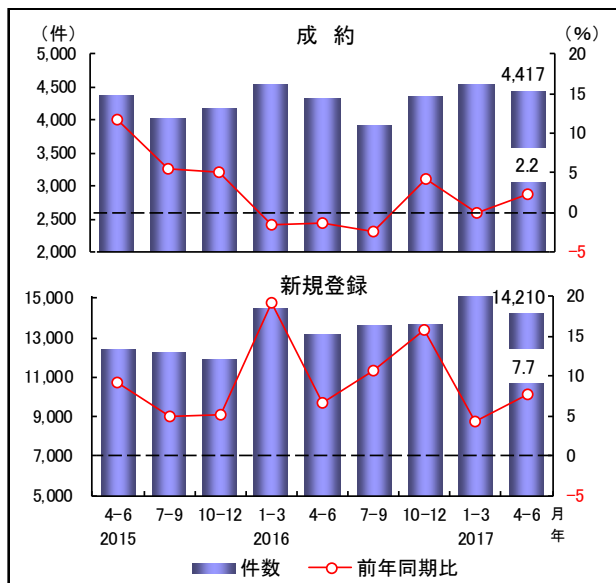
### 3. 近畿圏市場の方向

- 17年4~6月期中古マンション市場は、件数・価格とも前年比プラスの局面に。中古戸建市場は件数がプラス、価格がマイナスの局面にシフトしたが、新築戸建は件数・価格ともプラスの局面で推移。中古戸建市場はやや軟調だが、中古マンションは成約価格の上昇が続き需要は強い。

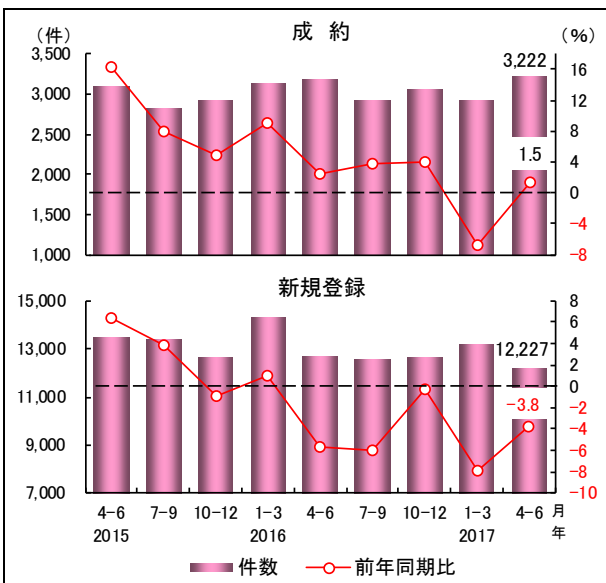
### 4. 関連不動産市場の動き

- 17年4~6月期の近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は、3期ぶりに前年同期を上回った。京都市と大阪市の平均賃料は前年比・前期比ともに上昇したが、神戸市が下落した。
- 17年6月のオフィス市場の空室率は大阪・梅田、淀屋橋・本町、神戸市、京都市のいずれも3月比で低下。神戸市を除くと、空室率の改善が募集賃料の緩やかな上昇につながった。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



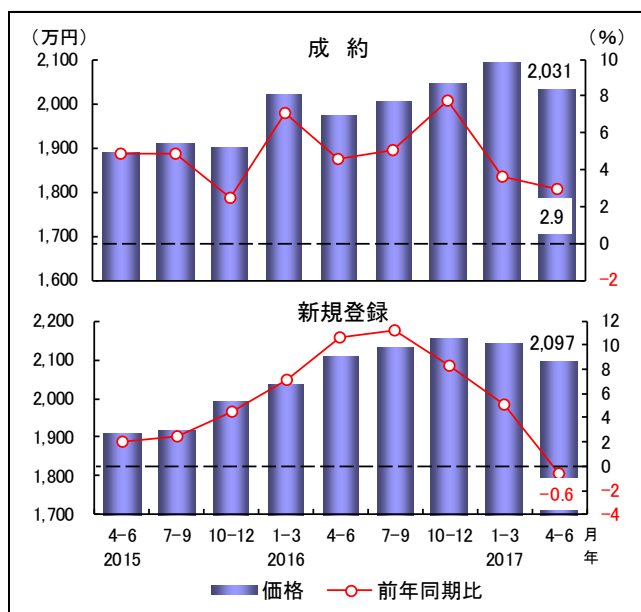
## 1. 中古マンション市場の動き

成約件数は前年比で  
再び増加

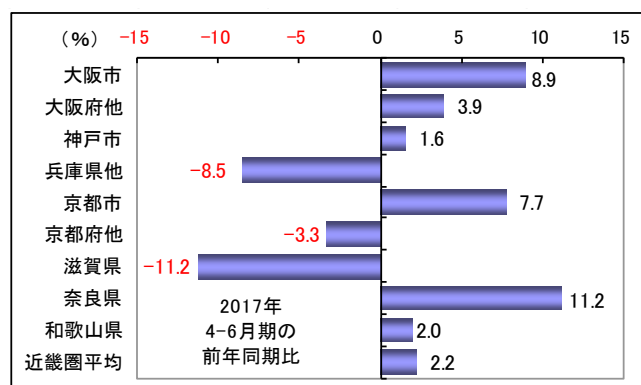
2017年4～6月期の近畿レイズへの成約報告件数は4,417件と、前年同期比で2.2%増加した(P1・図表1)。新規登録件数は14,210件で前年比7.7%増と9期連続で前年同期を上回った。成約・新規登録件数ともに4～6月期としては90年の機構発足以来、最大の件数を記録した。4～6月期の成約に対する新規登録の件数倍率(4四半期後方移動平均値)は、3.29倍と件数面からみた需給は緩和基調が続く。

成約価格は上昇基調が続いており、4～6月期の平均価格は2,031万円と前年比で2.9%上昇し、13年1～3月期から18期連続で前年同期を上回った(図表3)。新規登録価格も2,097万円と前年比マイナス0.6%と、9期ぶりに前年同期を下回った。成約価格は4～6月期として98年同期(2,021万円)の水準を、新規登録価格は2000年同期(2,006万円)の水準を上回っている。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4.1%と1～3月期から0.9ポイント縮小し、価格面でみた需給はタイト方向にシフトした。

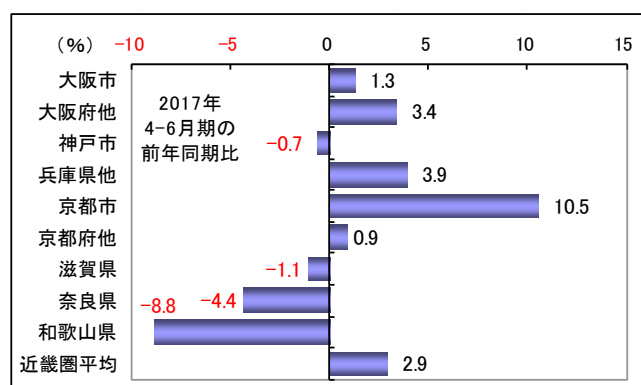
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



図表4 中古マンション件数の府県地域別増減率



図表5 中古マンション価格の府県地域別変動率





### 成約件数は兵庫県の シェア低下が続く

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、17年4～6月期は対象9エリア中6エリアが増加し、増加エリアは1～3月期に比べて1地域増えた(図表4)。大阪市や神戸市、京都市、和歌山県は4～6月期として機構発足以来、最大の件数を記録したが、阪神間を中心とする兵庫県他は6期連続で前年同期を下回った。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府他(25.2%)、大阪市(23.5%)、兵庫県他(16.3%)、神戸市(14.6%)、京都市(9.1%)、奈良県(4.5%)、滋賀県(3.6%)、京都府他(2.0%)、和歌山県(1.2%)の順で、特に兵庫県でのシェアの低下が目立った。

成約価格は5エリアが前年比でプラスとなり、上昇エリアは1～3月期に比べて1地域減った。大阪府他の成約価格は13年4～6月期から17期連続、大阪市は7期連続、兵庫県他は6期連続で前年比プラスとなった(図表5)。

各エリアの平均成約価格は、大阪市(2,446万円)、京都市(2,310万円)が近畿圏平均(2,031万円)を上回り、以下、神戸市(1,962万円)、大阪府他(1,930万円)、兵庫県他(1,917万円)、滋賀県(1,771万円)、京都府他(1,473万円)、奈良県(1,278万円)、和歌山県(782万円)の順となった。従来から価格水準の高い大阪市と大阪府他、京都市のほか、兵庫県他も10年以降で最も高い価格となった。件数に価格を乗じた成約報告ベースの取扱高は、近畿圏全体が前年比で5.2%拡大し、大阪市や京都市は3期連続で2ケタの拡大となり、大阪府他や神戸市、奈良県も前年比でプラスとなった。

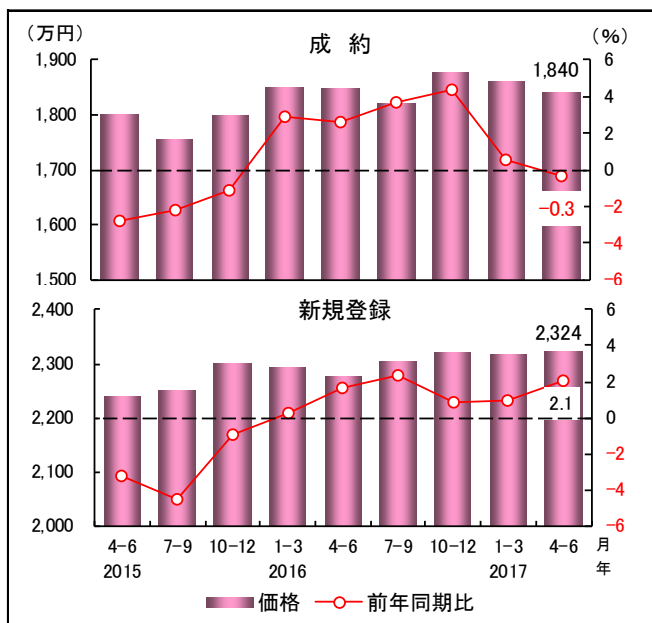
## 2. 中古戸建住宅市場の動き

### 前年比で成約件数は 増加、価格は頭打ち

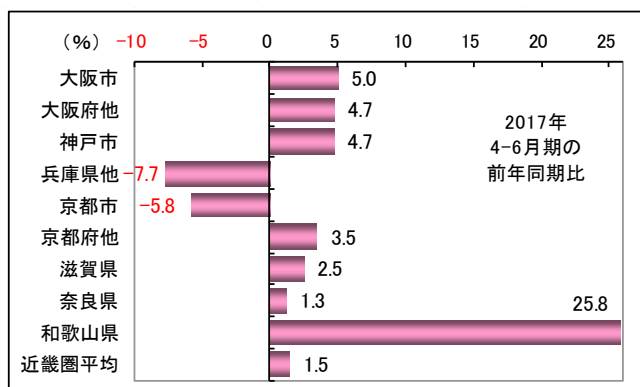
中古戸建住宅の17年4～6月期の成約件数は3,222件と前年比で1.5%増加し、再び前年同期を上回った。一方、新規登録件数は12,227件と前年比で3.8%減少し、5期連続で前年同期を下回った(P1・図表2)。成約件数は増加に転じ、新規登録件数は減少が続いたため、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.19倍と、件数からみた需給は9期連続でタイト方向にシフトしている。

17年4～6月期の平均成約価格は、1,840万円で前年比マイナス0.3%と、ほぼ横ばいながら6期ぶりに前年同期を下回った。新規登録価格は2,324万円で前年比で2.1%上昇し、6期連続で前年同期を上回った(図表6)。中古戸建市場では成約件数が前年比で増加したものの、成約価格は頭打ちで、相対的に安価な物件を求める動きが強まっている。

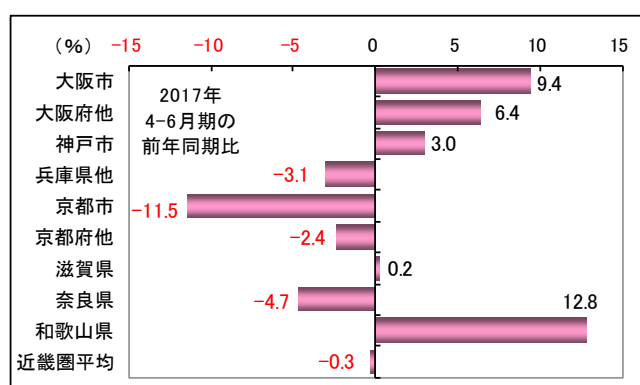
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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5エリア増、  
価格は4エリアが下落

新規登録価格が上昇する一方、成約価格はわずかながら下落したことから、両者の価格乖離率はマイナス20.2%と前期比で0.5ポイント拡大し、価格面からみた需給は緩和方向に振れた。

17年4～6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5エリアが前年比で増加した(図表7)。増加エリア数は1～3月期と比べて5地域増え、4～6月期としては大阪市や大阪府他、神戸市、滋賀県、和歌山県は機構発足以来、最大の件数を示した。一方、兵庫県他と京都市は件数・価格ともに前年比でマイナスとなるなど一部エリアでは弱含みの傾向もみられた(図表8)。

成約価格は4エリアが前年比で下落したが、下落エリア数は1～3月期に比べて1地域減り、大阪府他は6期連続で前年同期を上回った。4～6月期の成約価格は京都市(2,327万円)、神戸市(2,042万円)、大阪市(1,917万円)、大阪府他(1,856万円)が近畿圏平均(1,840万円)を上回り、以下、兵庫県他(1,830万円)、京都府他(1,758万円)、滋賀県(1,583万円)、奈良県(1,508万円)、和歌山県(1,061万円)の順であった。4～6月期の近畿圏全体の取扱高は、成約件数が増加に転じ前年比で1.2%拡大した。中でも大阪市や大阪府他は前年比で2ケタの拡大となり、10年以降で最大となった。

### 3. 近畿圏市場の方向性

#### 京阪神の中古マンション市場は堅調

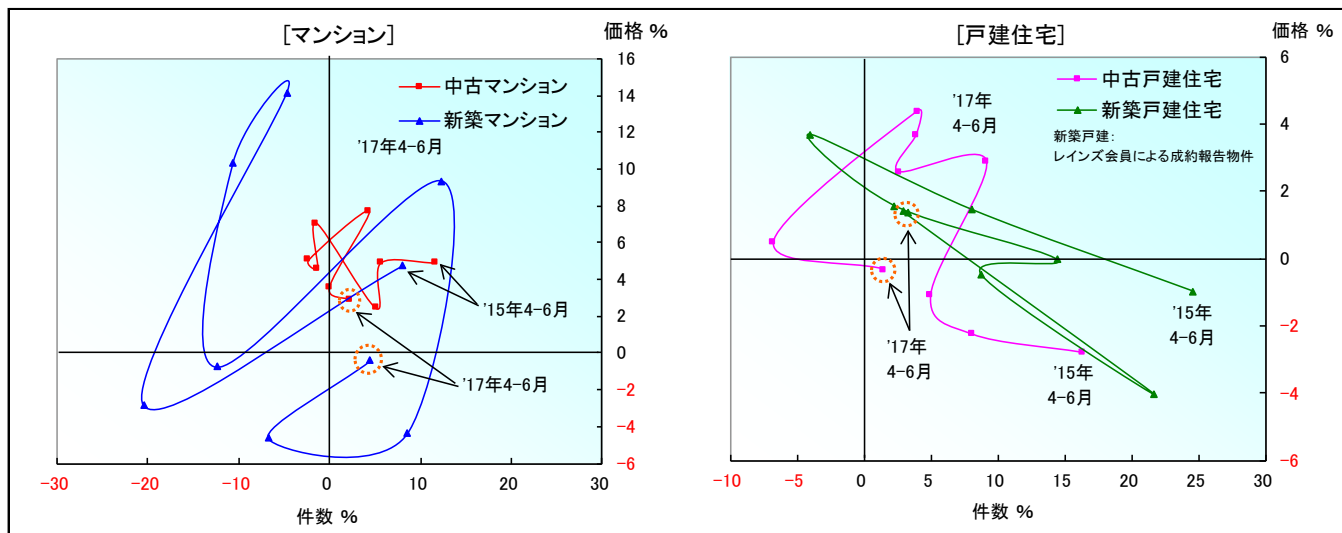
成約件数と成約価格の前年同期比から足元の市況ポジションを捉えようと、17年4～6月期中古マンション市場は、2期ぶりに前年比で件数・価格ともプラスとなった。新築マンションは発売戸数が前年比プラス、発売価格は前年比マイナスとなり、1～3月期からやや改善した。中古戸建市場も件数が前年比プラス、成約価格は前年比マイナスとなり、1～3月期から取引件数が持ち直した。新築戸建市場は2期連続で件数・価格ともプラスの局面で推移した（図表9）。

近畿圏の17年上半期の新築マンション発売戸数は前年比で1.4%減少し、大阪市や神戸市、兵庫県他、京都府他、奈良県が減少した。価格は同2.7%下落、㎡単価も同0.2%下落し、供給を絞り込むと同時に発売価格も抑えられ、契約率は好不調の目安である7割を大幅に上回った。中古マンション市場では、京阪神など価格水準の高い主力エリアを中心に取引件数・価格ともに堅調に推移し、特に京都市の取扱高が伸びた。

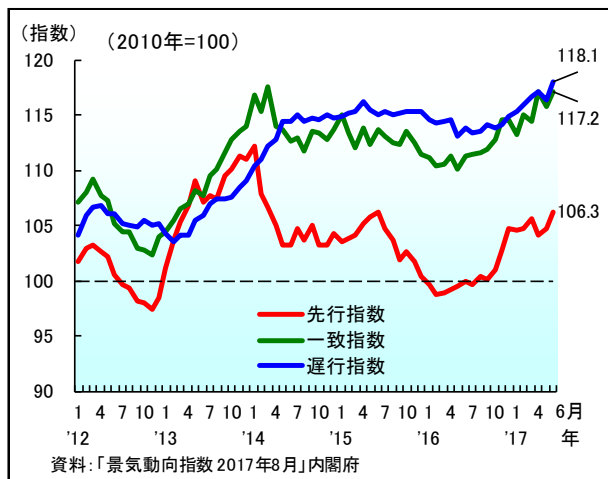
中古戸建も大阪市や大阪府他、神戸市では取扱高が大幅に伸びたが、兵庫県他や京都市では成約価格が下落し、相対的に高額な中古戸建の動きが鈍化した。近畿圏の中古戸建の平均成約価格は、14年7～9月期から12期連続で中古マンション価格を下回り、相対的に割安な状況にあり、安価な物件を求める傾向が続いている。

内閣府が17年7月に公表した6月の景気動向指数（速報値）をみると、株価などで構成される先行指数が5月から上昇しており、一致指数と遅行指数も上昇した（図表10）。6月の近畿の不動産購買態度

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）

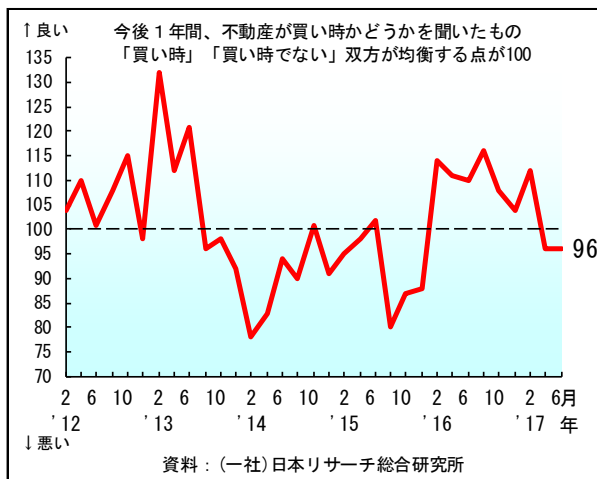


図表 10 景気動向指数



\*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

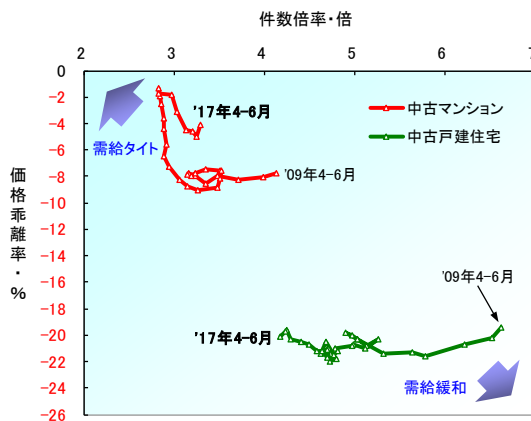
図表 11 不動産購買態度指数 (近畿)



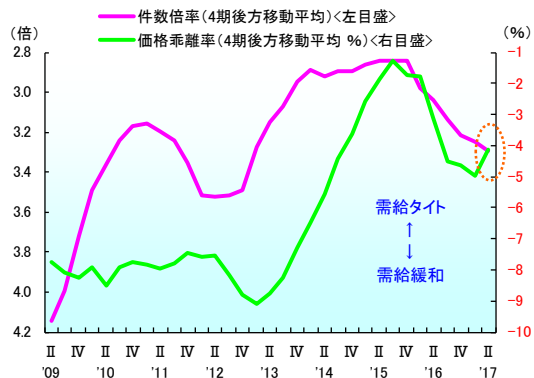
指数は96と4月比で横ばいであった。京阪神など主力エリアの取引は堅調だが、買い時感は改善がやや遅れている(図表11)。取引が回復した中古戸建市場も成約価格は頭打ちとなるなど、やや軟調さが目立つ。ただ、需給は中古マンションだけでなく、中古戸建も件数からみた需給は改善が続いており、近畿圏の市況は悪くない(図表12)。

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



中古マンションは売り出し価格の上昇が収束する一方で成約価格の上昇が続き、需要の強さがみられる。中古マンションの価格乖離率は景気動向を反映しやすく、今後の近畿圏市場の改善が期待される。ただ、実需中心の戸建市場は軟調さが目立ち、実質賃金の上昇など住宅取得能力の改善が進まない中で売り出し価格の上昇が続いており、値頃感を求めるニーズに答えきれなくなっている様子もうかがえる。

## 4. 関連不動産市場の動き

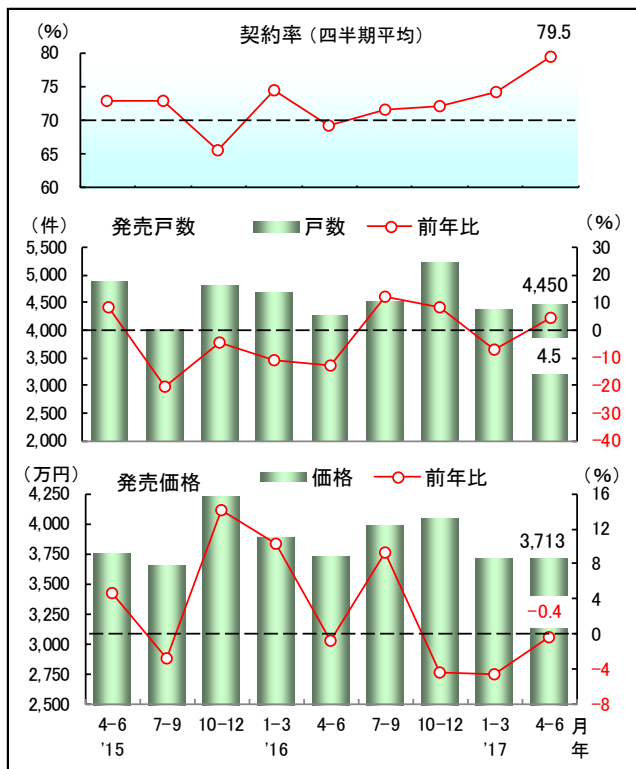
### 新築マンション契約率 80%近くに上昇

17年4～6月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は、4,450戸と前年比で4.5%増加し、2期ぶりに前年同期を上回った(図表13)。平均発売価格は3,713万円の前年比マイナス0.4%とほぼ横ばいであった。平均契約率は79.5%と80%に迫る改善をみせ、6月末の在庫数は2,172戸と3ヶ月連続で前年比減となった。期分け販売等により発売戸数や発売価格を抑えたことなどが、契約率の改善に寄与した。

### 京都市・大阪市の成約 賃料単価は上昇

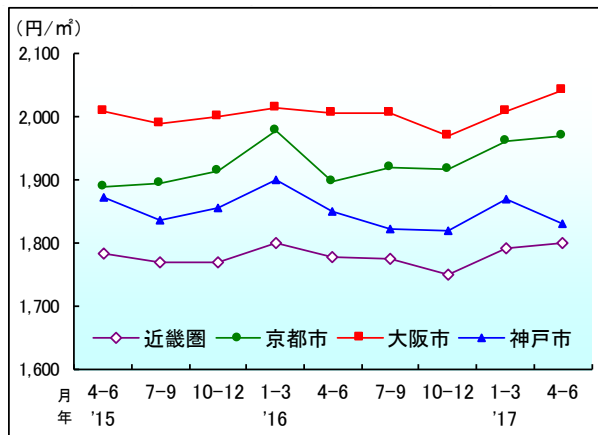
近畿圏の賃貸マンション市場における17年4～6月期の成約賃料単価は、前年比で1.3%上昇し、3期ぶりに前年同期を上回った(図表14)。京都市と大阪市の平均賃料は前年比・前期比ともに上昇した

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  |
|---------|------|------|------|------|
| 15年4-6月 | 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 |
| 10-12   | -1.1 | 0.2  | -1.5 | -1.9 |
| 17年1-3月 | -0.5 | -0.8 | -0.3 | -1.7 |
| 4-6     | 1.3  | 3.9  | 1.8  | -1.0 |

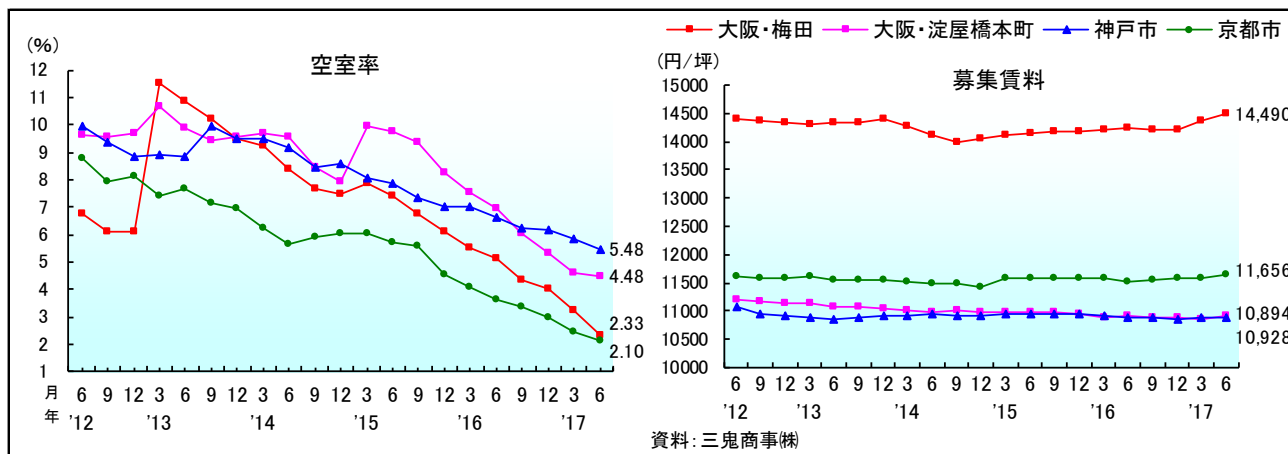
オフィス空室率は改善  
梅田等の賃料やや上昇

が、神戸市はいずれもマイナスとなった。特に、17年に入ってから  
は、京都市と大阪市の伸びが目立つ。17年4～6月期の平均賃料m<sup>2</sup>単  
価は、近畿圏が1,802円、大阪市が2,041円、京都市が1,970円、神  
戸市は1,832円であった。

京阪神ビジネス地区の17年6月のオフィス空室率は、大阪・梅田  
地区が2.33%と3月比で0.87ポイント低下し、2%台は07年以來の  
水準である。淀屋橋・本町は4.48%と3月比で0.10ポイント低下、  
神戸市は5.48%で3月比0.33ポイント低下、京都市は2.10%で同  
0.35ポイント低下した。淀屋橋・本町は08年3月以來の水準で、京  
都市・神戸市の空室率は2000年以降みられなかった低い水準である。  
全般に成約の動きは中小規模にとどまったものの、解約の影響が少な  
かったことが、空室率の改善につながった(図表15)。

17年6月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,490円と3月比で0.9%  
上昇、淀屋橋・本町は10,928円で同0.6%上昇、京都市は11,656円  
で同0.7%上昇したが、神戸市は10,894円と3月とほぼ同水準であ  
った。各地区ともに空室率は着実に改善しており、神戸市を除くと募  
集賃料も緩やかな上昇の兆しがみられる。

図表15 オフィス空室率と募集賃料



## 地域不動産事情 兵庫県

兵庫県の中古住宅市場は、直近1年間で一進一退の状況にあった。17年4～6月期は中古マンション成約価格が阪神間などで上昇し、中古戸建では神戸市が成約価格・件数とも前年比プラスで推移したが、中古戸建市場は中古マンション市場に比べて軟調さが目立った。

### 1. 中古住宅の取引動向

- 2016年7月～2017年6月の直近1年で中古マンション取引が伸びた都市は、神戸市垂水区や東灘区などで上位10都市のうち神戸市は5区、阪神間は3市、兵庫県他は2市を占めた。中古戸建では神戸市須磨区や西区などの増加が目立ち、兵庫県他から5市がランクインした（図表1）。
- 17年4～6月期の中古マンション成約件数は、神戸市のみが前年比で増加し、阪神間と兵庫県他は減少した。成約価格は神戸市が前年比でマイナスに、阪神間や兵庫県他は前年比プラスとなった。
- 17年4～6月期の中古戸建の成約件数は、阪神間のみ前年比で減少し、神戸市や兵庫県他は増加した。成約価格も阪神間のみが前年比で下落し、神戸市や兵庫県他は上昇した。
- 沿線駅別の成約件数は中古マンションが上位10駅のうち7駅、戸建も8駅が前年と同じだが、中古マンション件数は7駅が増加、価格も6駅で上昇。戸建件数は6駅が増加、価格は6駅が上昇した。

### 2. 特徴的な地域動向

- 神戸市兵庫区～垂水区では、05年築以降の中古マンションが2,600万円台、72㎡台で手に入る。中古戸建は持家ストックに比べて築浅物件の比率が高いが、05年築以降でも3千万円を下回る。
- 姫路市・加古川市・高砂市では、90年代築までの中古マンションが1,000万円未満で購入可能。中古戸建は05年築以降でも2千万円程度と、各築年帯とも値頃感あるエリアとなっている。

図表1 成約件数増加率の都市別TOP10（2016年7月～2017年6月）

■中古マンション

| 順位    | 地域   | 都市  | 成約件数<br>(件) | 成約件数<br>前年比(%) | 成約価格<br>(万円) | 成約価格<br>前年比(%) | ㎡単価<br>(万円/㎡) | ㎡単価<br>前年比(%) | 専有面積<br>(㎡) | 専有面積<br>前年比(%) | 築年数<br>(年) | 築年数<br>前年差(年) | 1万世帯当り<br>成約件数 |
|-------|------|-----|-------------|----------------|--------------|----------------|---------------|---------------|-------------|----------------|------------|---------------|----------------|
| 1     | 神戸市  | 垂水区 | 302         | 21.8           | 1,328        | -3.6           | 17.7          | -0.9          | 71.6        | -2.6           | 27.4       | 1.8           | 31.5           |
| 2     | 兵庫県他 | 三田市 | 150         | 19.0           | 1,352        | -1.9           | 16.4          | -2.5          | 84.2        | 0.7            | 21.3       | 2.1           | 36.2           |
| 3     | 神戸市  | 東灘区 | 588         | 5.8            | 2,474        | 0.2            | 33.2          | 3.2           | 73.2        | -2.6           | 23.4       | 1.8           | 60.1           |
| 4     | 神戸市  | 北区  | 179         | 4.7            | 876          | 2.6            | 11.5          | 2.8           | 74.9        | -0.1           | 26.3       | 1.6           | 20.5           |
| 5     | 兵庫県他 | 姫路市 | 208         | 3.5            | 1,103        | -3.8           | 15.4          | -6.5          | 69.9        | 2.0            | 22.0       | 2.1           | 9.7            |
| 6     | 神戸市  | 長田区 | 103         | 1.0            | 1,464        | 7.5            | 23.0          | 7.9           | 63.2        | -0.4           | 20.8       | 0.9           | 21.0           |
| 7     | 阪神間  | 伊丹市 | 194         | -1.0           | 1,986        | 2.3            | 27.9          | 4.3           | 70.3        | -1.7           | 21.6       | 1.0           | 24.3           |
| 8     | 神戸市  | 中央区 | 447         | -2.6           | 2,634        | -0.0           | 42.2          | 2.7           | 61.6        | -2.0           | 18.3       | 1.1           | 53.9           |
| 9     | 阪神間  | 芦屋市 | 273         | -5.5           | 2,764        | 4.5            | 33.8          | 3.1           | 80.0        | -0.0           | 25.0       | 1.0           | 64.8           |
| 10    | 阪神間  | 宝塚市 | 365         | -5.7           | 1,950        | 3.0            | 24.6          | 2.0           | 78.0        | 0.8            | 24.0       | 1.1           | 38.5           |
| 兵庫県全体 |      |     | 5,348       | -4.9           | 1,966        | 2.5            | 27.1          | 3.4           | 71.9        | -0.4           | 22.9       | 1.0           | 22.9           |

■中古戸建住宅

| 順位    | 地域   | 都市   | 成約件数<br>(件) | 成約件数<br>前年比(%) | 成約価格<br>(万円) | 成約価格<br>前年比(%) | 土地面積<br>(㎡) | 土地面積<br>前年比(%) | 建物面積<br>(㎡) | 建物面積<br>前年比(%) | 築年数<br>(年) | 築年数<br>前年差(年) | 1万世帯当り<br>成約件数 |
|-------|------|------|-------------|----------------|--------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|------------|---------------|----------------|
| 1     | 神戸市  | 須磨区  | 111         | 24.7           | 2,034        | 3.5            | 145.8       | 7.0            | 110.2       | 6.8            | 26.5       | -0.3          | 15.1           |
| 2     | 兵庫県他 | 三木市  | 64          | 18.5           | 1,375        | 4.3            | 225.5       | 2.0            | 119.7       | 4.3            | 26.7       | 0.9           | 22.2           |
| 3     | 神戸市  | 西区   | 280         | 18.1           | 2,148        | -5.4           | 176.0       | -6.6           | 113.3       | -4.0           | 23.9       | 1.4           | 28.6           |
| 4     | 阪神間  | 芦屋市  | 46          | 15.0           | 4,720        | -29.0          | 230.1       | -19.0          | 126.0       | -24.5          | 21.2       | -0.2          | 10.9           |
| 5     | 兵庫県他 | 明石市  | 169         | 13.4           | 1,592        | -9.7           | 124.3       | -8.8           | 96.2        | -6.1           | 25.0       | 0.7           | 13.8           |
| 6     | 神戸市  | 兵庫区  | 38          | 11.8           | 1,953        | 31.3           | 97.2        | 18.6           | 106.8       | 22.0           | 22.8       | -4.9          | 6.5            |
| 7     | 兵庫県他 | 姫路市  | 218         | 2.3            | 1,284        | -4.2           | 187.6       | 0.3            | 114.9       | -0.4           | 25.0       | 0.2           | 10.2           |
| 8     | 兵庫県他 | 加古川市 | 153         | 0.7            | 1,251        | -5.2           | 154.1       | 6.2            | 103.8       | 5.4            | 26.9       | 3.3           | 14.7           |
| 9     | 阪神間  | 宝塚市  | 155         | -1.3           | 2,530        | -2.2           | 152.4       | -9.1           | 109.1       | -4.3           | 22.3       | -1.2          | 16.4           |
| 10    | 兵庫県他 | 高砂市  | 46          | -2.1           | 1,205        | -0.8           | 158.3       | 5.1            | 109.2       | 5.0            | 28.7       | 1.9           | 12.6           |
| 兵庫県全体 |      |      | 3,007       | -4.4           | 1,978        | -0.1           | 170.8       | -9.6           | 109.7       | -0.0           | 24.3       | 0.2           | 12.9           |

注)年間成約件数20件以上の都市を対象

# 1. 中古住宅の取引動向

垂水区や須磨区、姫路市などで取引活発

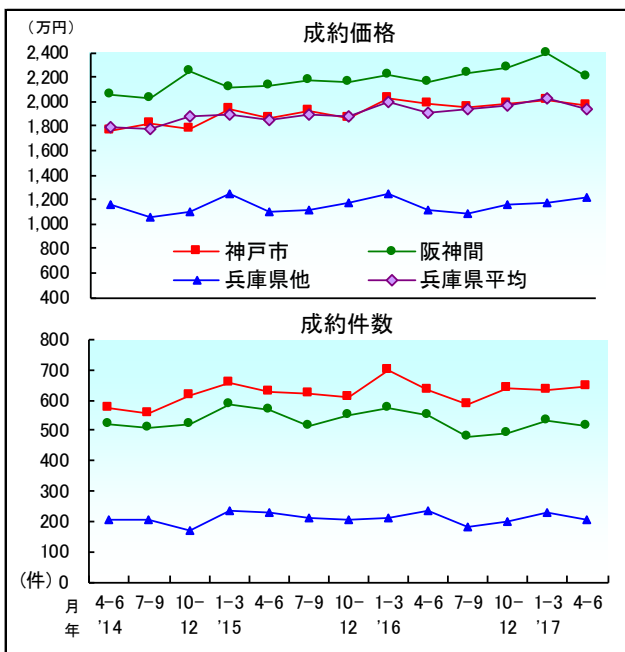
今回は、中古住宅取引が活発な都市部を中心に神戸市、阪神間、兵庫県その他の3エリアなどに分けて、兵庫県における市場の特徴を捉えることにする。

2016年7月～2017年6月の直近1年間で成約件数の伸び率が高い上位10都市をみると、中古マンションでは神戸市垂水区、三田市、東灘区、北区、姫路市の順で高く、神戸市から5区、阪神間は3市、兵庫県他は2市がランクインした。増加率上位の顔ぶれは大きく変化し、前年と同じく上位に入ったのは神戸市長田区と中央区、芦屋市のみであった(1ページ・図表1)。

地域の取引水準を示す世帯あたり成約件数をみると、芦屋市や神戸市東灘区、中央区などは高い値を示すが、今回は上位10都市のうち7区市が兵庫県平均を上回り、取引水準の高いエリアの成約件数はさらに増加した。成約価格は6区市が、㎡単価は7区市が前年比で上昇する一方、専有面積は7区市が前年比でマイナスとなり、狭くても価格水準の高い物件を求める動きが活発だった様子がうかがえる。

中古戸建住宅の取引増加率の上位都市は、神戸市須磨区、三木市、神戸市西区、芦屋市、明石市の順で、兵庫県他が5市、神戸市が3区、阪神間は2市がランクインした。前年と同じく上位に入ったのは三木市と姫路市、加古川市、高砂市で、前年に4市がランクインした阪神間の中古戸建取引はやや振るわなかった。世帯あたり成約件数が、

図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格

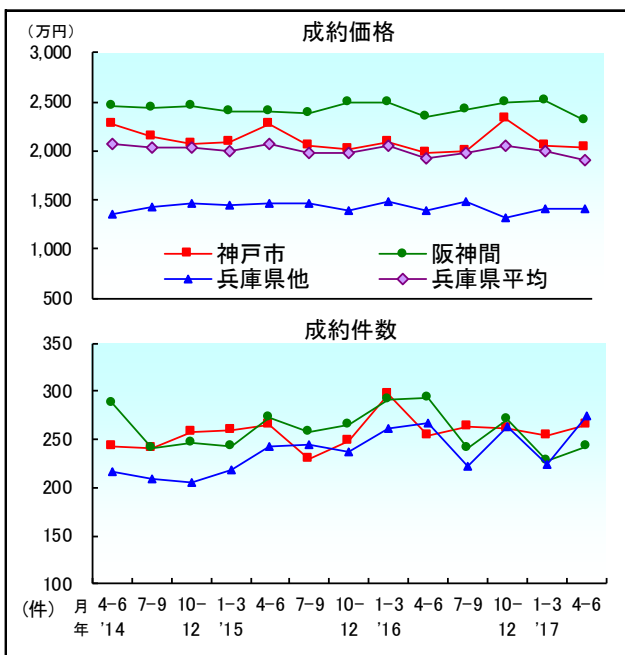


■ 四半期別の前年比(%)

|         |         | 神戸市   | 阪神間   | 兵庫県他  |
|---------|---------|-------|-------|-------|
| 成約価格    | '15/4-6 | 5.8   | 4.0   | -5.5  |
|         | 7-9     | 5.3   | 7.0   | 6.4   |
|         | 10-12   | 5.4   | -3.9  | 6.3   |
|         | '16/1-3 | 4.8   | 5.4   | 0.0   |
|         | 4-6     | 5.6   | 0.9   | 2.1   |
|         | 7-9     | 1.7   | 2.7   | -2.9  |
|         | 10-12   | 6.6   | 5.5   | -1.9  |
| 成約件数    | '17/1-3 | -1.0  | 7.9   | -6.0  |
|         | 4-6     | -0.7  | 2.0   | 8.9   |
|         | '15/4-6 | 8.7   | 9.8   | 11.3  |
|         | 7-9     | 11.5  | 2.2   | 2.4   |
|         | 10-12   | -0.8  | 5.8   | 22.8  |
|         | '16/1-3 | 6.7   | -2.4  | -11.8 |
|         | 4-6     | 1.4   | -3.0  | 3.5   |
| 7-9     | -5.5    | -7.0  | -13.8 |       |
| 10-12   | 4.4     | -10.3 | -2.0  |       |
| '17/1-3 | -9.4    | -7.0  | 9.1   |       |
| 4-6     | 1.6     | -6.9  | -12.3 |       |



図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年比(%)

|      |         | 神戸市   | 阪神間   | 兵庫県他  |
|------|---------|-------|-------|-------|
| 成約価格 | '15/4-6 | -0.3  | -2.3  | 8.2   |
|      | 7-9     | -4.1  | -2.5  | 2.5   |
|      | 10-12   | -2.5  | 1.1   | -5.2  |
|      | '16/1-3 | 0.2   | 3.8   | 2.3   |
|      | 4-6     | -12.4 | -2.2  | -5.5  |
|      | 7-9     | -2.7  | 1.4   | 0.2   |
|      | 10-12   | 15.5  | 0.2   | -5.7  |
|      | '17/1-3 | -2.5  | 0.6   | -5.0  |
|      | 4-6     | 3.0   | -1.7  | 1.5   |
| 成約件数 | '15/4-6 | 9.1   | -5.2  | 11.5  |
|      | 7-9     | -5.0  | 6.6   | 17.2  |
|      | 10-12   | -3.1  | 7.7   | 15.6  |
|      | '16/1-3 | 13.8  | 20.7  | 19.2  |
|      | 4-6     | -4.5  | 7.3   | 10.3  |
|      | 7-9     | 14.8  | -6.2  | -9.0  |
|      | 10-12   | 4.8   | 1.9   | 11.0  |
|      | '17/1-3 | -14.5 | -22.3 | -14.2 |
|      | 4-6     | 4.7   | -17.1 | 2.6   |

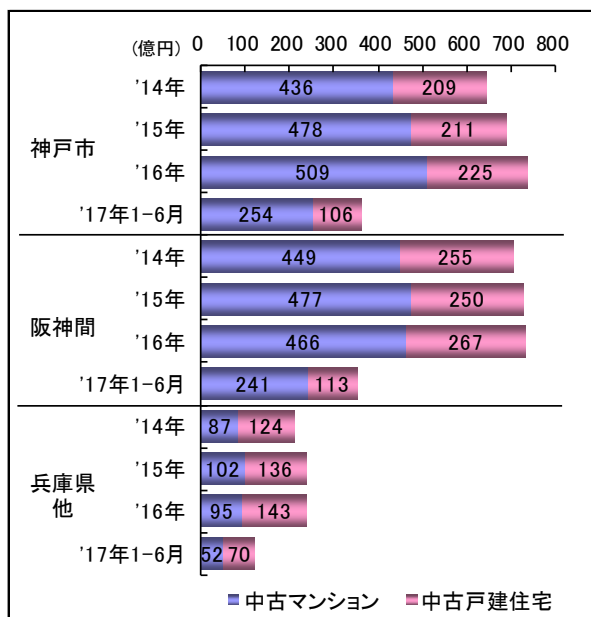
兵庫県平均を上回ったのは6区市だが、成約価格は神戸市西区、芦屋市、明石市、姫路市、加古川市、宝塚市、高砂市の7区市が下落した。これらの区市は土地面積や建物面積が縮小する傾向にあり、住戸規模を抑えた安価な中古戸建を求める動きが目立った。

阪神間の中古マンション  
価格は6期連続上昇

県内3エリア別に四半期ごとの成約件数・価格の動きをみると、17年4~6月期の中古マンション成約件数は神戸市のみが前年比で増加し、阪神間と兵庫県他は減少した。17年4~6月期の成約価格は成約件数が増加した神戸市が前年比でマイナスに、件数が減少した阪神間や兵庫県他の成約価格は前年比プラスとなった。阪神間は、6期連続で件数は減少する一方、価格は上昇しており、本来のボリュームゾーンである安価な物件取引は振るわない様子がうかがえる(図表2)。平均成約価格は、神戸市が1,962万円、阪神間が2,197万円、兵庫県他は1,219万円であった。

中古戸建の成約件数は、17年4~6月期が阪神間のみ前年比で減少し、神戸市や兵庫県他は増加した。4~6月期の成約価格も阪神間のみ前年比で下落し、神戸市や兵庫県他は上昇した。各エリアとも件数・価格は一進一退の動きだが、阪神間の動きはやや軟調であった(図表3)。17年4~6月期の中古戸建の平均価格は、神戸市が2,042万円、阪神間が2,302万円、兵庫県他が1,411万円であったが、各エリアとも2000年以降では最も低い水準が続いており、中古マンション市場に比べて軟調さが目立つ。

図表4 エリア別の取扱高



■年度四半期別の前年比(%)

|         |         | 神戸市   | 阪神間   | 兵庫県他  |
|---------|---------|-------|-------|-------|
| 中古マンション | '15/4-6 | 14.9  | 14.2  | 5.2   |
|         | 7-9     | 17.4  | 9.4   | 9.0   |
|         | 10-12   | 4.5   | 1.7   | 30.5  |
|         | '16/1-3 | 11.8  | 2.9   | -11.8 |
|         | 4-6     | 7.1   | -2.1  | 5.7   |
|         | 7-9     | -3.9  | -4.5  | -16.4 |
|         | 10-12   | 11.3  | -5.4  | -3.8  |
|         | '17/1-3 | -10.4 | 0.4   | 2.6   |
|         | 4-6     | 0.9   | -5.0  | -4.5  |
| 中古戸建住宅  | '15/4-6 | 8.7   | -7.4  | 20.7  |
|         | 7-9     | -8.9  | 3.9   | 20.2  |
|         | 10-12   | -5.6  | 8.9   | 9.6   |
|         | '16/1-3 | 14.0  | 25.3  | 21.9  |
|         | 4-6     | -16.4 | 5.0   | 4.2   |
|         | 7-9     | 11.7  | -4.9  | -8.8  |
|         | 10-12   | 21.1  | 2.1   | 4.6   |
|         | '17/1-3 | -16.7 | -21.8 | -18.5 |
|         | 4-6     | 7.9   | -18.5 | 4.2   |

17年の取扱高は伸びが鈍化

成約件数に成約価格を乗じた取扱高ベースでの市場規模をみると、17年4～6月期の中古マンションは神戸市が前年比プラスに、中古戸建は神戸市と兵庫県他が拡大した(図表4)。17年に入ってからマンション・戸建とも伸びは鈍化しており、17年1～6月期は前年同期比で3エリアともマイナスとなっており、このペースで推移すると17年は16年の水準を下回る可能性がある。

図表5 成約件数沿線駅別TOP10(2016年7月～2017年6月)

■中古マンション

| 順位 | 沿線       | 駅    | 成約件数(件) | 成約件数前年比(%) | 成約価格(万円) | 成約価格前年比(%) | m <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(%) | 築年数(年) | 築後年数前年差(年) |
|----|----------|------|---------|------------|----------|------------|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------|------------|--------|------------|
| 1  | JR山陽本線   | 垂水   | 112     | 6.7        | 1,535    | 2.2        | 20.0                                  | 4.8                     | 73.5                  | -2.3       | 23.9   | 2.0        |
| 2  | 阪急電鉄伊丹線  | 伊丹   | 111     | 0.9        | 1,934    | 9.9        | 27.0                                  | 10.3                    | 70.9                  | 0.3        | 22.0   | -0.3       |
| 3  | 阪神電鉄本線   | 芦屋   | 110     | 0.9        | 2,263    | -1.8       | 30.8                                  | 0.8                     | 74.4                  | -3.0       | 24.5   | 2.0        |
| 4  | JR東海道本線  | 芦屋   | 109     | 1.9        | 3,203    | 13.9       | 37.4                                  | 8.5                     | 83.8                  | 4.5        | 25.6   | 0.0        |
| 5  | 阪急電鉄神戸線  | 武庫之荘 | 108     | 0.0        | 1,831    | -3.0       | 27.7                                  | -2.4                    | 63.0                  | -3.6       | 24.8   | 2.2        |
| 6  | 神戸市西神山手線 | 西神中央 | 108     | 1.9        | 2,076    | 1.0        | 24.2                                  | 0.4                     | 88.6                  | 1.7        | 21.9   | 0.7        |
| 7  | JR山陽本線   | 明石   | 91      | -6.2       | 1,342    | 0.9        | 19.3                                  | 1.0                     | 70.0                  | 2.6        | 25.3   | 0.9        |
| 8  | JR東海道本線  | 住吉   | 89      | -1.1       | 2,738    | 10.8       | 34.4                                  | 5.1                     | 75.4                  | 1.8        | 28.6   | 2.6        |
| 9  | 阪急電鉄神戸線  | 六甲   | 89      | -12.7      | 1,879    | -9.2       | 24.6                                  | -8.3                    | 71.9                  | -2.4       | 28.7   | 3.2        |
| 10 | 阪急電鉄神戸線  | 西宮北口 | 88      | 4.8        | 2,990    | -4.4       | 42.7                                  | -1.7                    | 69.6                  | -1.0       | 17.3   | 1.3        |

■中古戸建住宅

| 順位 | 沿線       | 駅     | 成約件数(件) | 成約件数前年比(%) | 成約価格(万円) | 成約価格前年比(%) | 土地面積(m <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(%) | 築年数(年) | 築後年数前年差(年) |
|----|----------|-------|---------|------------|----------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|--------|------------|
| 1  | JR山陽本線   | 明石    | 90      | 57.9       | 1,613    | -8.1       | 133.9                 | -8.6       | 100.1                 | -1.7       | 23.0   | 3.0        |
| 2  | 神戸市西神山手線 | 西神中央  | 83      | -9.8       | 2,830    | 2.5        | 207.5                 | -3.3       | 126.5                 | -2.0       | 25.7   | 1.6        |
| 3  | 阪急電鉄宝塚線  | 川西能勢口 | 78      | -22.0      | 1,772    | -2.8       | 177.9                 | -6.2       | 111.4                 | 0.2        | 25.1   | 0.4        |
| 4  | JR山陽本線   | 姫路    | 73      | 9.0        | 1,230    | -15.9      | 191.2                 | -3.7       | 116.2                 | -0.1       | 23.6   | -1.7       |
| 5  | JR山陽本線   | 垂水    | 61      | -18.7      | 1,731    | 9.7        | 127.0                 | 1.2        | 100.0                 | 0.7        | 25.8   | -3.7       |
| 6  | JR福知山線   | 西宮名塩  | 50      | 13.6       | 1,936    | 13.8       | 235.3                 | 6.8        | 125.0                 | -2.1       | 17.4   | -3.9       |
| 7  | JR東海道本線  | 立花    | 47      | 11.9       | 1,756    | 23.2       | 73.0                  | 7.8        | 91.5                  | 23.9       | 24.9   | -1.0       |
| 8  | 神戸市西神山手線 | 名谷    | 46      | 64.3       | 2,009    | 0.5        | 174.1                 | 0.2        | 117.0                 | 4.0        | 28.5   | -0.9       |
| 9  | JR山陽本線   | 西明石   | 44      | 120.0      | 1,580    | 17.8       | 111.2                 | 14.4       | 88.7                  | -1.5       | 26.6   | -1.7       |
| 10 | 阪急電鉄伊丹線  | 伊丹    | 43      | -23.2      | 1,999    | -14.1      | 94.8                  | -8.2       | 86.6                  | -13.1      | 24.6   | 4.4        |

### 主力駅の商圈で成約増 目立つ

県内の市場の動きをより詳しく捉えるため、鉄道沿線・駅（最寄駅の商圈）別に取り引量の多い上位 10 駅をみると、中古マンションでは 1 位の JR 垂水駅と 8 位の JR 住吉駅、10 位の西宮北口駅を除く 7 駅が、前年（15 年 7～16 年 6 月）と同じ顔ぶれとなった。中古戸建では 8 位の神戸市営地下鉄名谷駅、9 位の JR 西明石駅を除く 8 駅が前年と同じくランクインした。

中古マンションでは 7 駅の成約件数が前年比で増加し、阪急伊丹駅や JR 芦屋駅、神戸市営地下鉄西神中央駅周辺の商圈では、件数・価格・単価が前年比でプラスとなり、相対的に高額物件の取引が増加したことがわかる。中古戸建住宅では 6 駅の取引が増加し、6 駅の成約価格が上昇したが、JR 西宮名塩駅や立花駅、神戸市営地下鉄名谷駅、JR 西明石駅周辺の商圈では件数・価格・土地面積が前年比でプラスとなり、比較的住戸規模が大きい高額物件を求める動きが活発となった（図表 5）。

### 16年の新築マンション 供給は前年比 20.3%減

ここで、兵庫県内における新築マンション供給の上位 10 都市の動きをみると、16 年は前年に引き続き神戸市中央区が 1 位、15 年に 3 位だった西宮市が 2 位となり、2 位だった尼崎市は 3 位となった。上位 10 都市の年間発売戸数は 3,694 戸と 15 年比で 19.2%減少し、兵庫県全体では 4,140 戸で同 20.3%減と、双方とも大幅に減少した。16 年の上位 10 都市の顔ぶれは 15 年と概ね同様であったが、15 年に圏外だった姫路市は新たにランクインした。兵庫県全体の発売戸数に占める 1 位の中央区の比率は 22.8%で、西宮市は 17.2%、尼崎市は 10.7%と、上位 3 区市のシェアは 50.7%と過半数を占めた。兵庫県全体の平均価格は 4,138 万円と 15 年比で 10.7%上昇したが、上位 10 都市のうち中央区や西宮市、東灘区なども上昇した（図表 6）。

図表 6 新築マンション発売戸数 TOP 10

|       | 1位       | 2位       | 3位       | 4位       | 5位       | 6位       | 7位       | 8位       | 9位       | 10位      |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 2011年 | 中央区      | 西宮市      | 尼崎市      | 伊丹市      | 東灘区      | 宝塚市      | 兵庫区      | 芦屋市      | 姫路市      | 須磨区      |
| 発売戸数  | 1,013 戸  | 769 戸    | 635 戸    | 377 戸    | 298 戸    | 288 戸    | 213 戸    | 177 戸    | 160 戸    | 159 戸    |
| 平均価格  | 3,707 万円 | 4,487 万円 | 2,977 万円 | 3,434 万円 | 5,321 万円 | 4,099 万円 | 2,247 万円 | 4,476 万円 | 2,820 万円 | 3,254 万円 |
| 2012年 | 中央区      | 西宮市      | 尼崎市      | 東灘区      | 須磨区      | 姫路市      | 兵庫区      | 伊丹市      | 長田区      | 垂水区      |
| 発売戸数  | 900 戸    | 850 戸    | 804 戸    | 464 戸    | 453 戸    | 250 戸    | 223 戸    | 198 戸    | 171 戸    | 167 戸    |
| 平均価格  | 3,755 万円 | 4,390 万円 | 3,283 万円 | 4,585 万円 | 3,222 万円 | 2,875 万円 | 2,488 万円 | 3,074 万円 | 2,639 万円 | 3,479 万円 |
| 2013年 | 西宮市      | 中央区      | 尼崎市      | 灘区       | 垂水区      | 東灘区      | 須磨区      | 芦屋市      | 川西市      | 兵庫区      |
| 発売戸数  | 1,234 戸  | 1,172 戸  | 786 戸    | 449 戸    | 376 戸    | 310 戸    | 303 戸    | 209 戸    | 208 戸    | 163 戸    |
| 平均価格  | 4,380 万円 | 3,433 万円 | 3,103 万円 | 3,922 万円 | 3,676 万円 | 4,332 万円 | 3,234 万円 | 5,452 万円 | 3,526 万円 | 2,958 万円 |
| 2014年 | 中央区      | 東灘区      | 西宮市      | 西区       | 垂水区      | 兵庫区      | 姫路市      | 伊丹市      | 明石市      | 芦屋市      |
| 発売戸数  | 1,299 戸  | 868 戸    | 689 戸    | 487 戸    | 238 戸    | 218 戸    | 210 戸    | 182 戸    | 168 戸    | 164 戸    |
| 平均価格  | 3,767 万円 | 3,658 万円 | 4,725 万円 | 3,718 万円 | 3,538 万円 | 2,121 万円 | 3,250 万円 | 3,832 万円 | 3,110 万円 | 7,331 万円 |
| 2015年 | 中央区      | 尼崎市      | 西宮市      | 兵庫区      | 宝塚市      | 明石市      | 灘区       | 西区       | 東灘区      | 加古川市     |
| 発売戸数  | 1,523 戸  | 655 戸    | 386 戸    | 375 戸    | 365 戸    | 326 戸    | 277 戸    | 274 戸    | 257 戸    | 132 戸    |
| 平均価格  | 3,270 万円 | 4,051 万円 | 4,838 万円 | 2,215 万円 | 3,788 万円 | 3,944 万円 | 4,055 万円 | 4,045 万円 | 4,243 万円 | 3,397 万円 |
| 2016年 | 中央区      | 西宮市      | 尼崎市      | 東灘区      | 宝塚市      | 姫路市      | 兵庫区      | 西区       | 灘区       | 明石市      |
| 発売戸数  | 943 戸    | 712 戸    | 443 戸    | 349 戸    | 341 戸    | 263 戸    | 202 戸    | 199 戸    | 128 戸    | 114 戸    |
| 平均価格  | 3,389 万円 | 5,388 万円 | 3,977 万円 | 4,825 万円 | 4,209 万円 | 3,539 万円 | 1,983 万円 | 3,814 万円 | 4,829 万円 | 3,537 万円 |

資料：畿不動産経済研究所

## 2. 特徴的な地域動向

### 兵庫区～垂水区では 各築年帯に取引分散

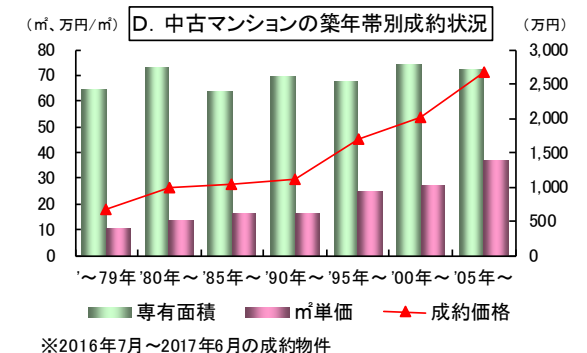
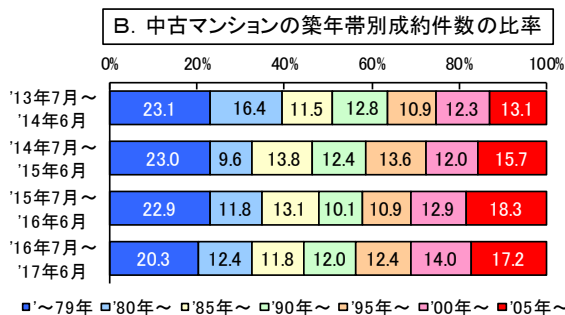
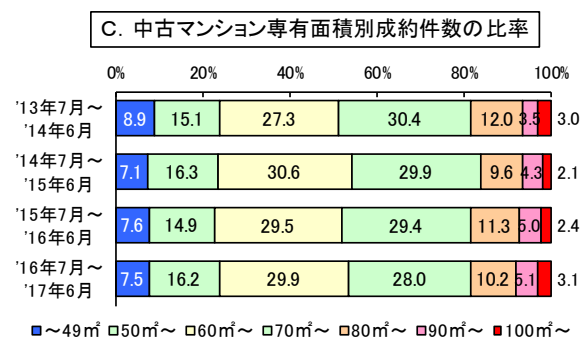
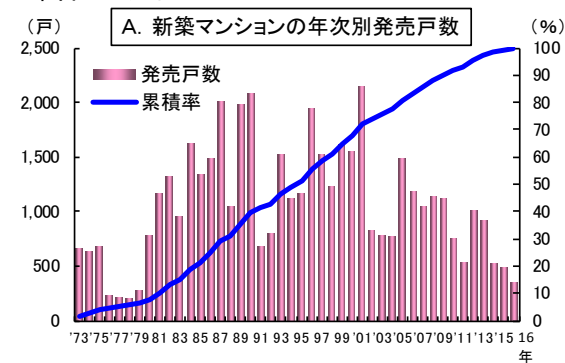
兵庫県内の中古住宅市場で、直近1年間（16年7月～17年6月）に特に取引が活発だったエリアについて紹介する。今回は、中古マンション及び中古戸建住宅で増加率上位にランクされた神戸市兵庫区・長田区・須磨区・垂水区と、姫路市・加古川市・高砂市の両エリアを対象に、築年帯別の物件属性などから売れ筋を捉えることにする。

神戸市兵庫区・長田区・須磨区・垂水区では、80年代からマンション供給は活発だったが、その後も2000年代まで定期的に供給が行われた。73年以降の累積供給戸数に対する比率は80年代（29%）・90年代（29%）・00年代（26%）となっており、合わせて84%に達する。中古マンション市場での取引シェアも80年代以降が80%を占めるが、70年代以前も2割に上り、安価な経年物件も含め各築年帯が一定のシェアを持つ。最も高額な05年以降の平均価格は2,683万円、専有面積は72.4㎡、㎡単価は37.3万円となっている（図表7）。

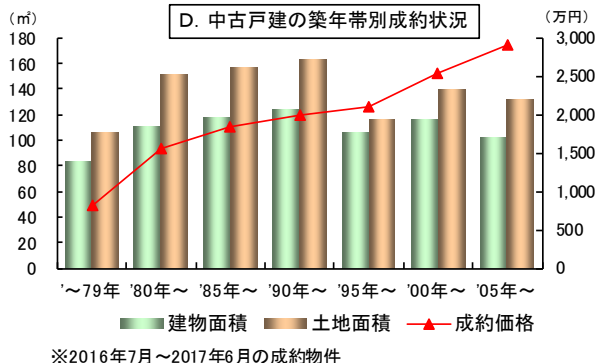
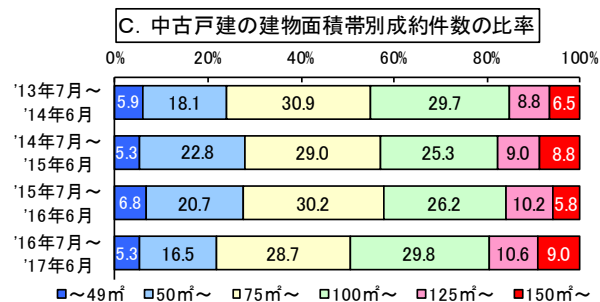
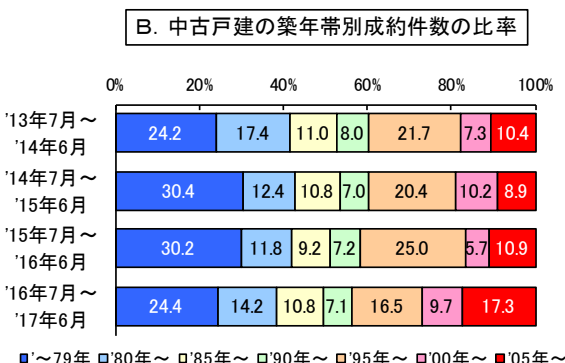
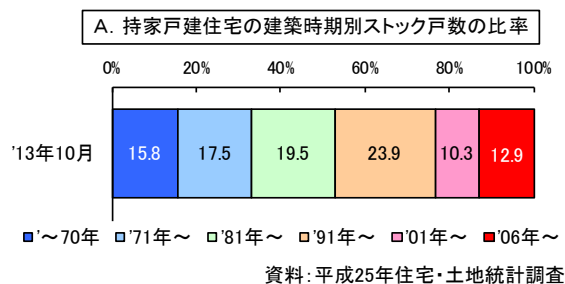
持家戸建住宅のストック比率は、概ね新耐震基準に該当する81年築以降が67%を占めるが、中古戸建市場における取引シェアは直近1年間で80年代以降が75.6%と、戸建持家のストック構成に比べて築浅の比率が高くなる傾向にある。特に05年築以降の比率は17.3%と

図表7 神戸市兵庫区・長田区・須磨区・垂水区の中古住宅成約状況

#### ■中古マンション



■中古戸建住宅



値頃感が強い姫路・加古川・高砂市エリア

前年比で 6.4 ポイント拡大した。一方、70 年代以前築の物件も 24.4% を占め、経年物件も一定のシェアを持つ。シェアは小さいものの 80 年代から 90 年代前半築の物件は、2,000 万円前後で土地面積は 150 ㎡超と値頃感がある。最も高額な 05 年築以降の物件は平均成約価格が 2,914 万円、土地面積は 131.6 ㎡、建物面積は 102.2 ㎡である。築浅でも中古戸建価格が 3 千万円を下回るのがこのエリアの特徴で、築浅から経年まで値頃感ある物件が購入容易なエリアと言える。

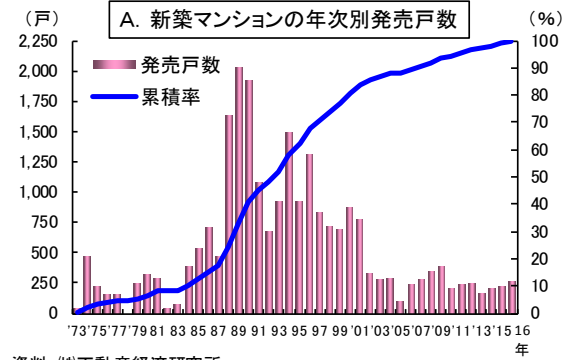
姫路市・加古川市・高砂市では、80 年代後半から 90 年代にかけてマンション供給が盛んに行われ、73 年以降の累積供給戸数に対する同年代の比率は 67%と 3 分の 2 を占める。同年代の中古マンション市場の取引シェアは、直近 1 年間で 63.7%と、マンションストックと概ね同じ築年構成である。80 年代後半から 90 年代築の平均成約価格は 700～900 万円台、専有面積は 64～71 ㎡台と、ファミリータイプの住戸が 1 千万円未満で購入可能となっている。

当該エリアの持家戸建住宅のストック比率は、70 年代・80 年代・90 年代築がそれぞれ 2 割前後を占め、比較的古い住宅ストックが多い。中古戸建市場の取引シェアは、直近 1 年間で 70 年代築が 24.4%、80 年代築が 23.1%、90 年代築が 26.5%とやや古い物件の比率が高い。最も築浅の 05 年築以降の物件は、平均土地面積は 154.9 ㎡、建物面積は 108.0 ㎡と他の築年帯に比べて住戸規模が小さいが、成約価格は

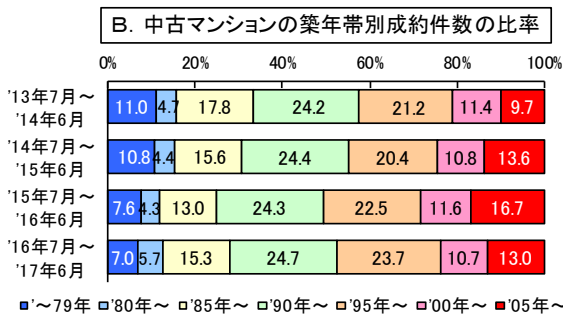
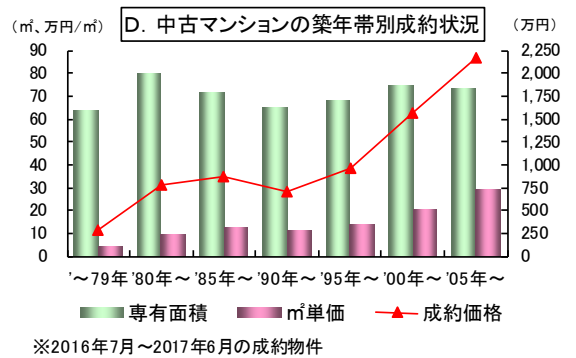
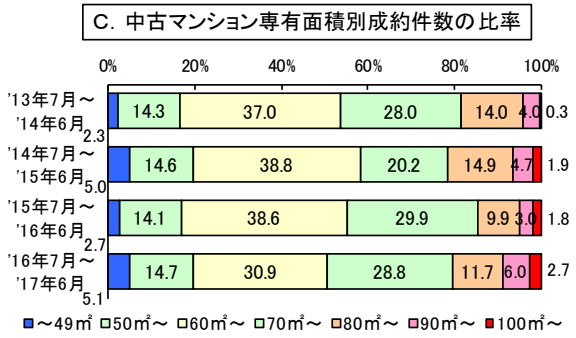
2,095万円にとどまる。80年代後半築は、土地面積195.9㎡で平均価格は1,075万円と安価で、各築年帯とも規模に対して値頃感ある中古戸建が選択できるエリアとなっている。

図表8 姫路市・加古川市・高砂市の中古住宅成約状況

■中古マンション



資料: 畿不動産経済研究所



■中古戸建住宅

