

ズームイン 新たな既存住宅流通モデル

近年、国の補助事業等を契機として、既存住宅の流通活性化に向けた事業者や業界団体による積極的な取り組みが目立ってきた。今回は、安心・安全な取引を目指す仲介業務と周辺業務の連携に関する新たな既存住宅流通に関するビジネスモデルについて、事例を交えながら紹介する。

1. 既存住宅市場を取り巻く動き

- 業界団体の推計では、既存住宅市場は新築市場に比肩する規模に育っている可能性がある。大阪府や兵庫県、京都府の既存住宅流通比率は50%前後を占め、東京都と比べても遜色ない(図表1)。
- 市場規模は拡大しているものの、経年物件の取り扱いが増えており、取引時に物件の瑕疵の有無などについてチェックを行う重要性が高まっている。
- 国は安心・安全な既存住宅取引を促すため、インスペクション・ガイドラインの策定や既存住宅瑕疵保険制度の拡充、事業者間連携によるワンストップサービスの促進などに取り組んできた。

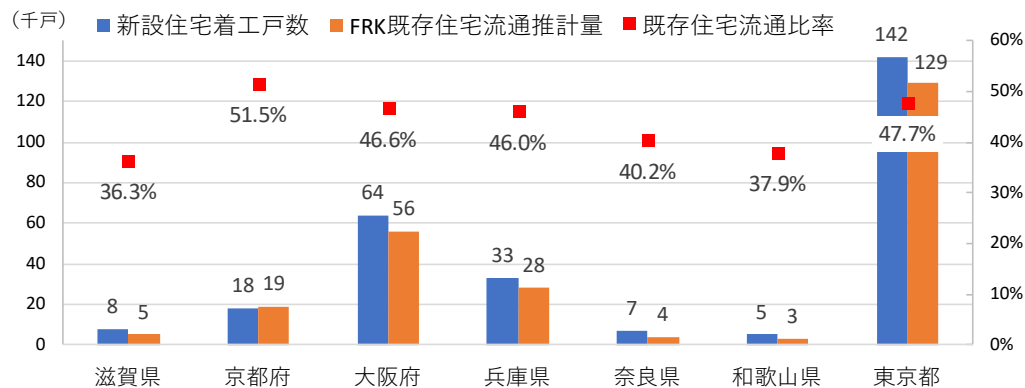
2. 全国における取り組み

- 国は2017年度に「安心R住宅」制度を創設し、一定の基準を満たす既存住宅に標章を与えて、消費者が住みたい・買いたいと思える住宅の選択を促す。
- 「安心R住宅」では、新耐震基準や既存住宅売買瑕疵保険の付保を前提としたインスペクションへの適合、リフォーム工事を実施やリフォーム提案、点検修繕記録の保管などが求められる。
- 首都圏では瑕疵保険の付保検査やリフォーム提案ができる事業者の情報提供を行っており、静岡県では建物検査やリフォーム見積もり、住宅履歴の登録、地盤調査サービス等が展開されている。
- 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書を取得すると、築20年を超える木造住宅でも住宅ローン減税の適用を受けることができるため、経年物件でこうした制度を利用するメリットは大きい。

3. 近畿圏における取り組み

- 住宅ファイル制度は、既存住宅の品質や適正価格の情報をまとめた報告書を作成し、売主・買主の円滑な取引をサポートするもの。ローンを組む際の提出書類としても利用できる。
- 兵庫県では、フェニーチェパックという建物状況調査サービスが展開され、瑕疵保険の事前検査が提供されるほか、別途費用で白アリ検査や住宅瑕疵担保責任保険法人の保証も付けられる。

図表1 都府県別の既存住宅流通推計量 (H27 速報推計値)



出典：「FRK既存住宅流通推計量地域別推計の概要」2017年3月 (一社)不動産流通経営協会

1. 既存住宅市場を取り巻く動き

新築市場に比肩する 既存住宅の市場規模

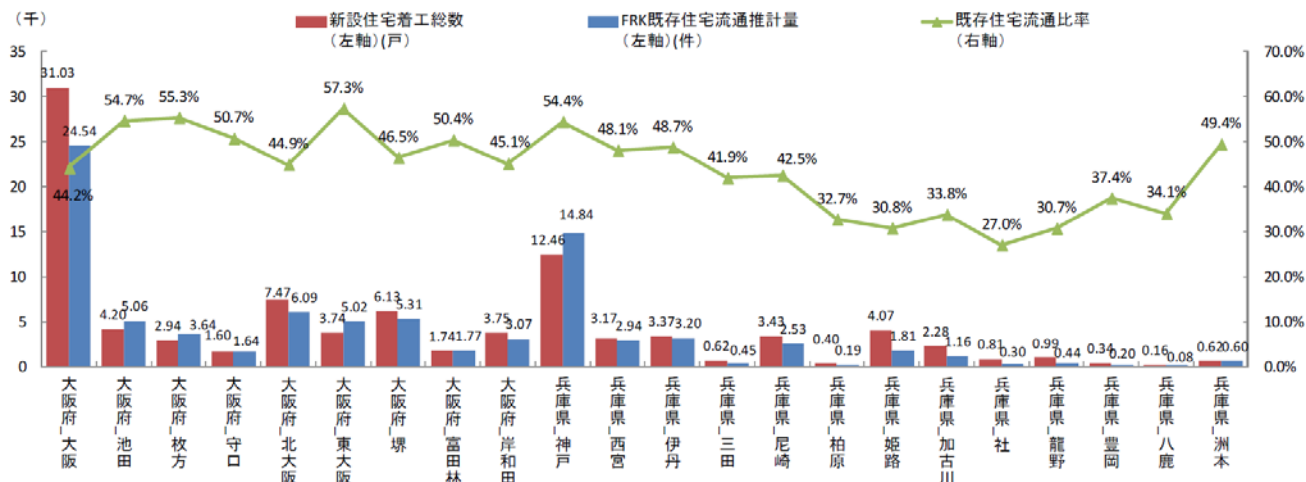
2006年度の住生活基本法の制定以降、国の住宅・不動産政策は新築重視から既存住宅ストック重視の姿勢に転換してきたが、ここ数年国の補助事業等による働きかけもあり、既存住宅流通を活性化するための取り組みが進んでいる。国の制度のみならず、不動産業界団体や事業者単位で、安心・安全で円滑な既存住宅取引を促すビジネスモデルの構築も行われており、ここではそうした最新の動きについて紹介する。

我が国の既存住宅流通量は、欧米に比べて規模が小さいとされるが、業界団体の推計では新築市場に比肩し得る市場に育っている可能性が指摘される。(一社)不動産流通経営協会の資料によると、2015年の全国の新築着工戸数は90.9万戸に対し、既存住宅流通推計量は55.4万件と、流通量全体に占める比率は37.8%に上る。

近畿圏では、大阪府は5.6万戸、兵庫県は2.8万戸、京都府は1.9万戸などとなっており、全体に対する既存住宅流通比率は50%前後を占める。その比率は流通量最大の東京都と比べても遜色なく、大都市圏では既に既存住宅市場が新築市場と拮抗する規模まで拡大していることが考えられる(P1・図表1)。

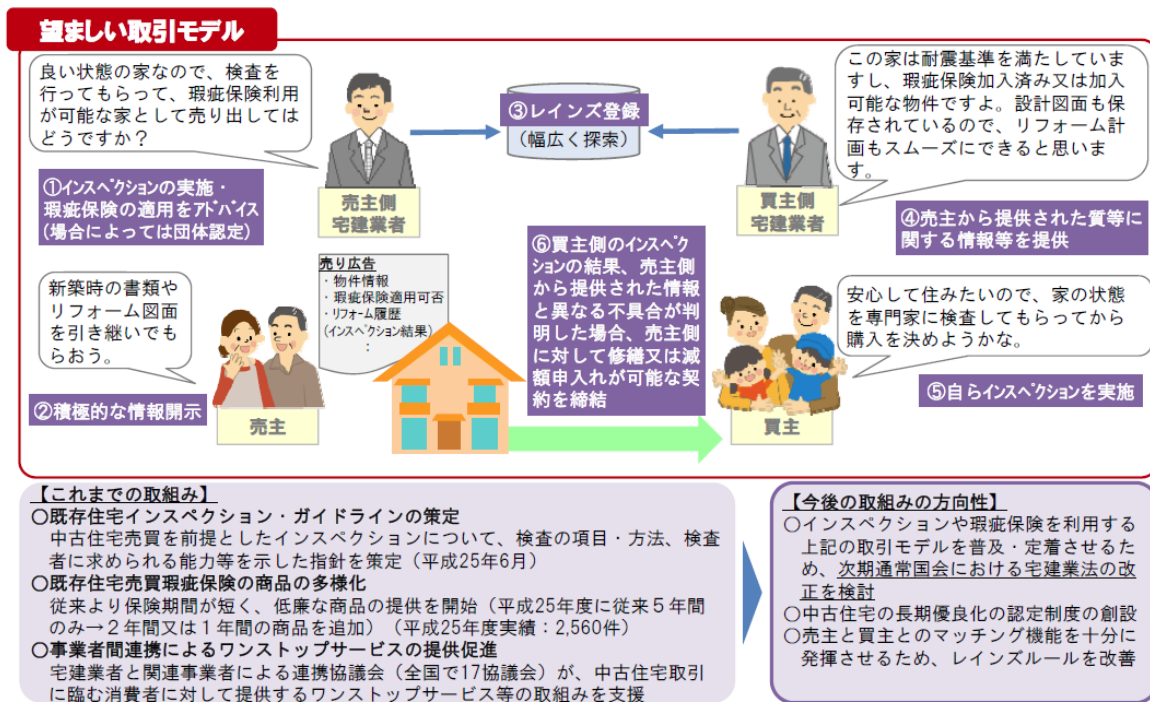
大阪府や兵庫県内の主要エリアをみても、都心に近い地区の既存住宅流通比率は50%前後を占める(図表2)。ここの新築着工数は賃貸住宅を含むが、売買の既存住宅に対応する持家・分譲住宅だけに限れば、既存住宅流通量は新築着工数を上回っているとみられ、市場規模は一般的な指摘以上に大きいと言えそうだ。

図表2 関西主要エリアにおける既存住宅流通推計量 (H27速報推計値)



出典：「FRK既存住宅流通推計量地域別推計の概要」2017年3月 (一社)不動産流通経営協会

図表3 国が示す望ましい既存住宅取引モデル（従来の取り組み・施策）



出典：「中古住宅市場活性化・空き家活用促進・住み替え円滑化に向けた取組について」2015年8月 国土交通省

国が後押しする
既存住宅流通の活性化

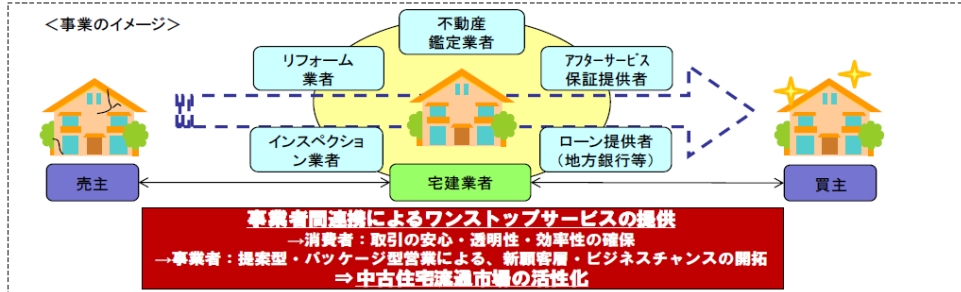
このように既存住宅の市場規模は着実に拡大してきたとみられるが、一方で課題も抱えている。レインズの集計データでは、旧耐震基準に概ね相当する築36年以上中古マンション成約件数の比率は、16年時点で全体の17.2%、中古戸建住宅は同25.5%を占め、年々拡大している。引き渡し後に住宅性能に問題を抱える可能性がある経年物件の取り扱いが増える中では、取引時に物件の瑕疵の有無などについてチェックを行う重要性が高まっている。

国土交通省は、安心・安全な既存住宅取引を促すため、これまでインスペクション・ガイドラインの策定や既存住宅瑕疵保険の商品化、既存住宅取引に関わる事業者間連携によるワンストップサービスの促進などに取り組んできた（図表3）。12～13年度の事業者間連携事業では、全国に設立された業界団体等の協議会において、既存住宅の取引に付随してインスペクションやリフォーム、住宅ローンや適正な担保評価等に関するサービスを一体的に提供できる仕組みづくりが行われた（図表4）。

前回 No.66 のズームインでも、宅地建物取引業法の改正に伴う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等の新たな動きについて紹介した。国は既存住宅流通の活性化を積極的に推進しており、今後こうした仕組みの普及が本格化するものと期待される。

図表4 事業者間連携による不動産流通システム

○中古住宅取引に臨む消費者はインスペクション（建物検査）、リフォーム、鑑定評価等多様なサービスを望んでいるが、仲介業者等から適切な助言を受けられないケースがあり、中古住宅取引を阻害する要因となっている。
 ○宅建業者と関連事業者の連携によるワンストップサービスの提供を促進することで、消費者が中古住宅を安心して取引できる環境を整備し、不動産流通市場の活性化を図る。



出典：「中古住宅流通市場活性化に向けた取組について」2014年5月 国土交通省

2. 全国における取り組み

新たな制度 安心R住宅とは

国土交通省は17年度に新たな「安心R住宅」（特定既存住宅情報提供事業者団体登録）制度を創設した。これは、一定の基準を満たす既存住宅に標章を与えて、消費者が住みたい・買いたいと思える住宅を選択できるようにするものである。この制度では、従来の既存住宅に対する品質の不安や見た目の汚さ、物件に関する情報が少なくわからないといったマイナスイメージを払拭するため、「安心」「きれい」「わかりやすい」をキーワードに、特定の既存住宅の販売広告に際してラベリングが行われる（図表5）。

図表5 国土交通省が推進する安心R住宅

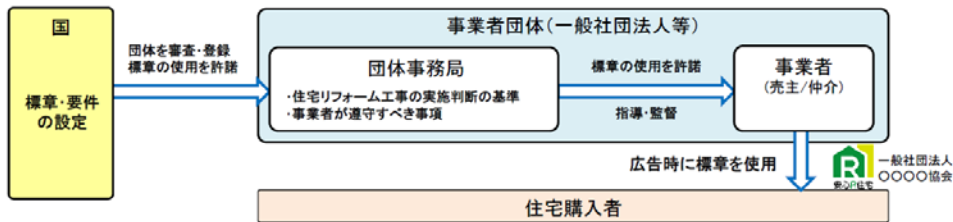
<p>既存住宅ならではの良さ</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇新築に比べて安い ◇実際の住宅を見て検討できる ◇あらかじめ周辺環境を確認できる ◇リフォームによって自分のニーズに合わせられる 	<p>従来の既存住宅のマイナスイメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇「不安」品質が不安、不具合があるかも ◇「汚い」見た目が汚い、設備が古い ◇「わからない」選ぶための情報が少ない、わからない <p>＜現況の写真イメージ＞ 広告を見ても詳細写真等、選ぶための情報が少ない</p>	
<p>安心R住宅</p>		
<p>①基礎的な品質があり「安心」</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇新耐震基準等に適合 ◇インスペクション（建物状況調査等）の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合 <p>＜インスペクションのイメージ＞</p> <p>（戸建住宅の場合）</p>	<p>②リフォーム工事が実施されていて「きれい」</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている ◇リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある <p>連携 （仲介事業者等） （住宅リフォーム事業者）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅だけど、きれい ・これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかる 等 	<p>③情報が開示されていて「わかりやすい」</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される <p>＜情報開示イメージ＞</p> <p>広告時の情報開示 → 商談時に詳細情報を開示</p> <p>「開示内容等」 ・点検記録 ・耐震診断 ・保証 ・保険 ・その他</p> <p>（仲介事業者等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる ・どんな保険・保証がつくかわかる 等
<p>相談できる ◇事業者団体が相談窓口を設置している ・トラブルがあっても相談できる 等</p>		

■「安心R住宅」の要件

(1) 「不安」の払拭	耐震性	<ul style="list-style-type: none"> ・現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの又はこれに準ずるもの※1 ※1 下記のいずれかを満たす住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年6月1日以前に建築したもの ・昭和56年5月31日以前に建築したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの 															
	構造上の不具合・雨漏り	<ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合したものであること※2 ※2 構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む ・広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること 															
	共同住宅の管理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること※3 ※3 内容の開示は管理組合の承諾が得られた場合に行う 															
(2) 「汚い」イメージの払拭	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者団体毎に「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること※4 ・リフォームを実施していない場合は、リフォームに関する提案書(費用に関する情報を含むもの)を付すとともに、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者をあっせんすること ※4 建築後極めて短いものなどはリフォーム不要 ・外装、主たる内装、台所、浴室、便所及び洗面設備の現況の写真等を閲覧できるようにすること 																
(3) 「わからない」イメージの払拭	<p>下記について情報収集を行い、広告をするときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面(「安心R住宅調査報告書」)を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="5">「有」「無」「不明」の開示が必要な項目</td> <td>建築時の情報</td> <td>適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書</td> </tr> <tr> <td>維持保全の状況に係る情報 <戸建て住宅又は共同住宅の専有部分></td> <td>維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類</td> </tr> <tr> <td>保険又は保証に係る情報</td> <td>構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)</td> </tr> <tr> <td>省エネルギーに係る情報</td> <td>省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報</td> </tr> <tr> <td>共用部分の管理に係る情報 <共同住宅等のみ></td> <td>修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td colspan="2">住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体毎の独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等)、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等</td> </tr> </table>			「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書	維持保全の状況に係る情報 <戸建て住宅又は共同住宅の専有部分>	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類	保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)	省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報	共用部分の管理に係る情報 <共同住宅等のみ>	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録	その他	住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体毎の独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等)、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等	
「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書															
	維持保全の状況に係る情報 <戸建て住宅又は共同住宅の専有部分>	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類															
	保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)															
	省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報															
	共用部分の管理に係る情報 <共同住宅等のみ>	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録															
その他	住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体毎の独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等)、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等																

■既存住宅の広告に「安心R住宅」の標章を使用するための手続

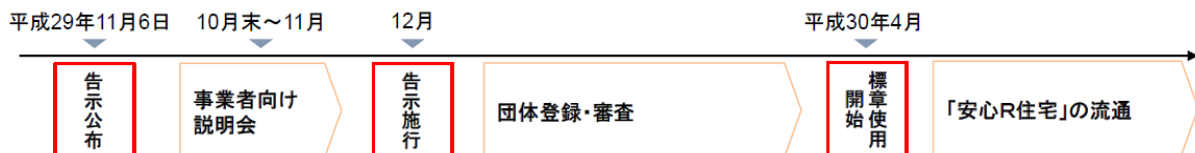
- 国は、「安心R住宅」の標章及びそれを使用できる既存住宅の要件を設定する。
その上で、標章の使用を希望する事業者の団体を審査・登録し、標章の使用を許諾する。
- 事業者団体は、リフォームの基準及び標章の使用について事業者が守るべきルールを設定し、団体の構成員である事業者の指導・監督を行う。
- 事業者は、要件に適合した住宅について、団体の基準やルールに則って広告時に標章を使用することができる。



◇「安心R住宅」の標章を使用する事業者の団体

団体の要件	本制度の適正な運営を確保するために必要な体制及び資力を有する一般社団法人等※ ※一般社団法人以外としては、中小企業等協同組合等が考えられる
「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」の設定・公表	従来の既存住宅の「汚い」イメージの払拭に資する住宅リフォーム工事の実施判断の基準を定め、公表
事業者が遵守すべき事項の設定・研修	事業者が標章の使用に関して遵守すべき事項の設定、研修の実施
事業者に対する標章の使用許諾・監督	事業者に対する標章の使用許諾・許諾の取消し、許諾を得た事業者の公表、事業者の指導、監督
相談等への対応	住宅購入者からの相談又は苦情への対応
業務状況等の報告	年1回、業務及び財務の状況を国に報告

■今後のスケジュール



出典：「安心R住宅・制度概要について」2017年10月 国土交通省

瑕疵保険やリフォームを促す各種サービスを促す各種サービス

安心 R 住宅の標章を得るには、「安心」に関しては新耐震基準や既存住宅売買瑕疵保険の付保を前提としたインスペクションへの適合、「きれい」に関してはリフォーム工事を実施済みもしくはリフォームの提案、「わかりやすい」に関しては点検修繕等の記録の保管などが求められる。具体的な要件は前ページに示す通りだが、特に「きれい」（汚いイメージの払拭）については、国に登録される事業者団体（不動産業界の一般社団法人等）ごとにリフォーム工事の実施判断の基準が定められることになる。実際に宅建業者に標章の使用許諾や指導監督を行うのは各団体であり、17年12月より団体登録が開始され、標章の使用は18年4月からとなる。

登録団体が定めるリフォーム基準や具体的な運営方法などは、今後各団体から詳細が示されることになると思われるが、当該制度の運用が進むことで、広告表示における既存住宅の商品性が一段と明確になることが期待される。

前述の事業者間連携事業を契機として、全国では様々な協議会が設立され、安心・安全な既存住宅流通を促す普及活動が行われている。かし保険案内宣言店・リフォーム事業者認定制度もその一つで、首都圏や北海道・東北・沖縄を対象に、既存住宅売買瑕疵保険の付保を前提としたインスペクション等の実施を助言・案内する事業者を紹介するほか、インスペクション結果に基づきリフォーム提案ができる事業者の情報提供などを行っている（図表6）。

また、静岡県の協議会では中古住宅あんしんパックと称して、同様の売買瑕疵保険の付保を前提とした建物検査に加え、白アリ検査や

図表6 かし保険案内宣言店・リフォーム事業者認定制度の概要



出典：首都圏既存住宅流通促進協議会ホームページ

図表7 中古住宅あんしんパックの概要

中古住宅取引の新常識

中古住宅

あんしんパック!

建物や土地の調査をして売却。保証が付いた中古住宅を購入。そのための検査・調査をパックで提供します。

「中古住宅あんしんパック!」サービス内容



サービスごとのお申込みが可能です。

1	土地 あんしん サポート	土地の地盤状態、地中残存物、土壌の調査を実施する	土地の3大リスク、「地盤状態、地中残存物、土壌汚染」について調査を実施し、報告書が発行されます。
2	建物 あんしん サポート	建物の構造、雨水侵入、給排水関係を調査する	既存住宅瑕疵担保保険(給排水管路特約付き)の付保を目的とした建物検査を実施し、報告書が発行されます。 ※対象は新耐震基準に適合している、または改修工事により適合させる物件です。
3		建物の瑕疵を保証する	建物の構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分を保証する保険です。給排水管路特約が付きます。 ※保証対象は、新耐震基準に適合している物件です。
4		建物外回り、床下の白アリ発生を調査、保証する	建物の外回り、床下の白アリの有無をチェックし、引渡し後1年間の白アリ被害に関する保証を行います。1年後に白アリ検査を含む住宅点検を実施します。
5		改修工事、一般リフォーム工事の費用を見積る	建物検査での指摘箇所改修工事費用の他、一般のリフォーム費用を無料で見積もります。 ※建物検査に付随する無料サービスです。
6		建物検査結果等を登録、Webで提供する	建物検査・白アリ検査、住宅点検の結果等を住宅履歴として登録しネットで提供します。国土交通省が推進する「いえかるて」に準拠しています ※白アリ保証に付随する無料サービスです。
7	価格 あんしん サポート	不動産鑑定士が物件を査定する	建物検査、グリーンテストを実施した物件について、不動産鑑定士が対象物件の価値を査定、報告書を発行します。
8		住宅ローン金利を割引	「中古住宅あんしんパック!」を利用した対象物件に対し、住宅ローン金利を割引します。
9	品質 あんしん サポート	重要事項説明書の記載内容をチェックする	宅建業者が作成した重要事項説明書の記載内容をチェック。第三者のチェックにより取引の安全性を向上させます。
10		現況と登記内容の整合性を調査する	建物敷地及び建物の現況が登記内容と整合しているかを調査。必要に応じ測量、登記申請を行います。

出典：静岡不動産流通活性化協議会ホームページ

リフォーム工事の費用見積もり、住宅履歴システムへの登録などのサービスを展開している。この制度では、グリーンテストと呼ばれる地盤調査等のサービスもあり、これらの検査結果に基づき不動産鑑定士が価格調査を行い、専用の住宅ローンの担保評価にも役立てられるなど、数々のメニューが用意されている(図表7)。こうした制度を通じて、既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書を取得すると、築20年を超える木造住宅でも住宅ローン減税の適用を受けられることができるため、経年物件ではこうした制度を利用するメリットは大きい。

3. 近畿圏における取り組み

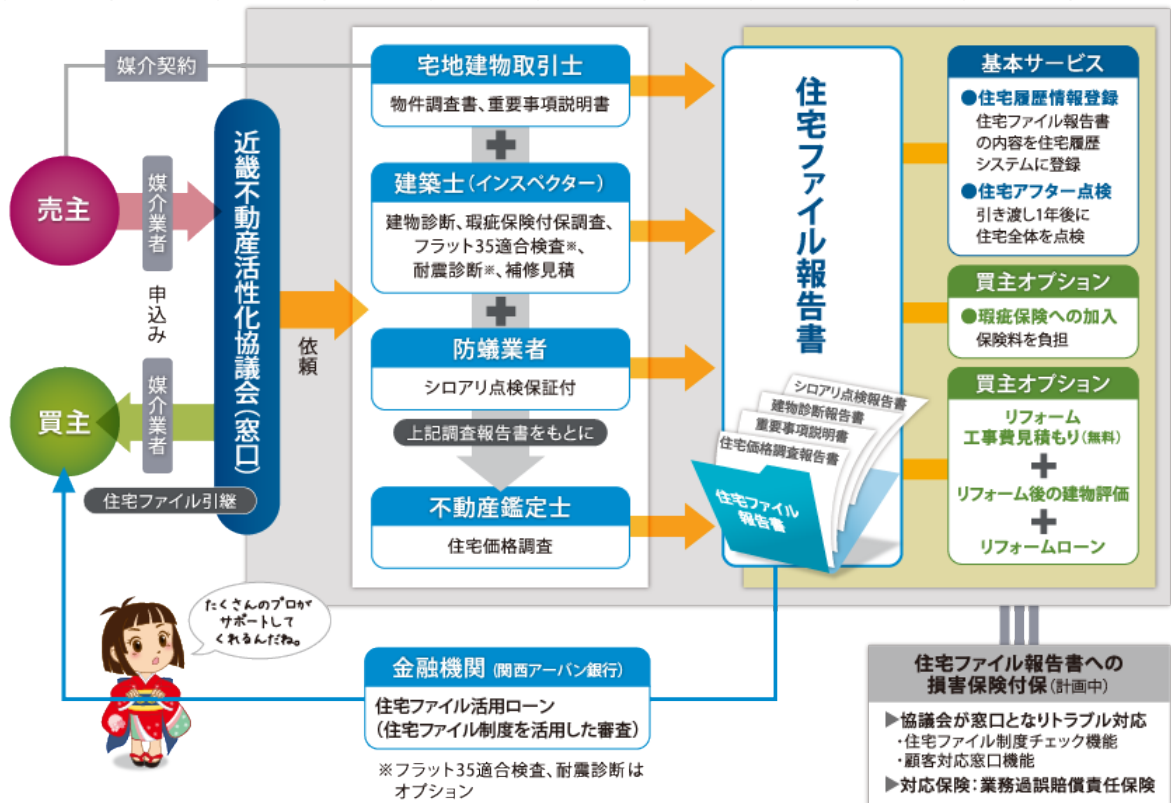
買主の判断材料となる 住宅ファイル制度

前述の事業者間連携事業は現在、国土交通省の住宅ストック維持・向上促進事業に衣替えし、近畿圏では7つの協議会が事業採択されている。下記に示した近畿不動産活性化協議会の住宅ファイル制度は、既存住宅取引に際してその品質や適正価格などの情報をまとめた報告書を作成し、「売主」「買主」に開示して円滑な取引をサポートするものである(図表8)。

同制度では、売主側の媒介業者から協議会窓口へ申し込みを行い、協議会は宅地建物取引士(媒介業者)や建築士(インスペクター)、防蟻業者が媒介物件についてそれぞれ専門家の立場から調査・検査を実施する。これらの結果に基づいて不動産鑑定士が価格調査を行い、報告書を作成する。

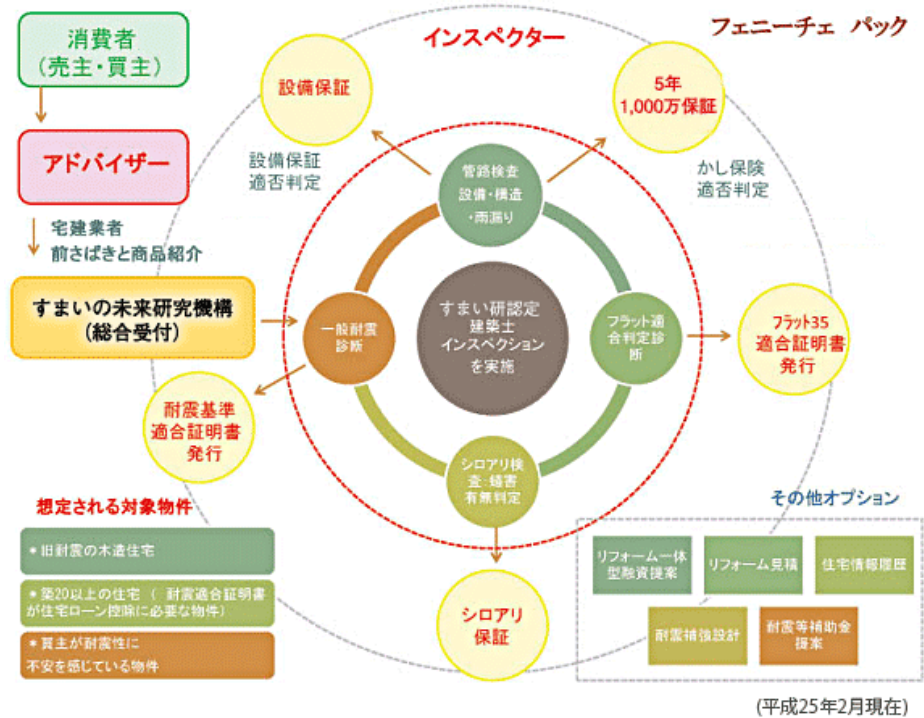
この報告書は物件の住宅性能を示す仕様書の役割を持ち、住宅ファイル適合物件として販売が行われる。買主はこの報告書を参考に物件が報告書通りかチェックし、購入の可否を判断できる。物件の内容と相違がある場合は、特約として売主に対して修補又は減額を申し入れることも可能としている。

図表8 住宅ファイル制度の概要



出典：近畿不動産活性化協議会ホームページ

図表9 フェニーチェパックの概要



出典：(一社)すまいの未来研究機構ホームページ

兵庫県で展開されているフェニーチェパック

住宅ファイル制度の売主側のメリットは、リフォーム状態を建物価格に適切に反映することで売出価格や最終売買価格を判断でき、価値のある物件に不当な価格が設定されることを回避できる。買主は建物の品質や修繕履歴、改修の必要性などの情報を得ることができ、購入検討の目安にできる。建物価格について金融機関から適切な評価も得られ、ローンを組む際の提出書類として利用でき、法定耐用年数よりも長い融資期間を設定することが可能になるとされる。

兵庫県では、県のインスペクション普及支援事業に採択されたフェニーチェパックという既存住宅の建物状況調査サービスが展開されている(図表9)。この制度では、(一社)すまいの未来研究機構で一定の講習を受け認定登録された専門の建築士がインスペクションを行い、同じく講習を受けたアドバイザーである宅建業者が検査結果を踏まえた報告書等を依頼者に提供する。

基本プランでは、既存住宅売買瑕疵保険の事前検査が行われ、別途費用で白アリ検査も可能である。検査は、建物構造上主要な部分や雨水の侵入防止部分等に関する住宅瑕疵担保責任保険法人の基準で行われ、検査に適合した場合、別途費用を負担することで最大5年間1000万円の保証を付けることができる。保証対象は、隠れた瑕疵の補修費用や仮住居費用・転居費用、損害調査費用等となっている。

上記のように、近畿圏を含め全国各地で安心・安全で円滑な既存住宅取引を促す新たなサービスの提供が始まっている。いずれも物件の現況検査を基本としているが、単なる検査だけでなく保険や保証を付けた点が、従来の任意インスペクションと異なる点である。これらは買主の購入判断材料となるだけでなく、売主にとっても売却物件の魅力を高める有効なツールとして活用できる。

これまで、既存住宅流通の阻害要因とされてきた物件の構造・品質への不安や、過去のメンテナンス・リフォーム状態を踏まえた適正な資産価値に関する情報不足などを解消する新たなビジネスモデルが次々と生まれている。消費者の不安を取り除くこうしたサービスが普及することで、既存住宅流通が本格的に活性化されることを期待したい。

特集 中古マンションの収益性分析

居住用の中古マンション購入時の判断材料の一つとして、物件の担保価値に加えて万一の場合に貸し出す際の賃料収入に注目が高まっている。こうした中古マンションの収益性について、築年数などの物件の属性別やエリア別に捉えるとともに、様々な利回り指標を用いて検証する。

1. 物件属性別の収益性

- 表面利回りの推移をみると 2012 年 10～12 月期に 9%台であったものが、売買価格の上昇とともに利回りは低下し、17 年 7～9 月期は 7.6%まで低下している（図表 1）。
- 物件属性別の利回り水準は明確に異なり、築年別では築浅物件ほど低下し、間取り別では規模が小さくなるほど上昇。駅徒歩条件別では駅から離れるほど利回りは上昇する傾向にある。
- 一定条件下でファミリータイプのローン返済額と確保可能な年間賃料の差をシミュレーションすると、ゆとりある返済計画のケースでは、築浅物件でも賃料が返済額を上回る結果となった。

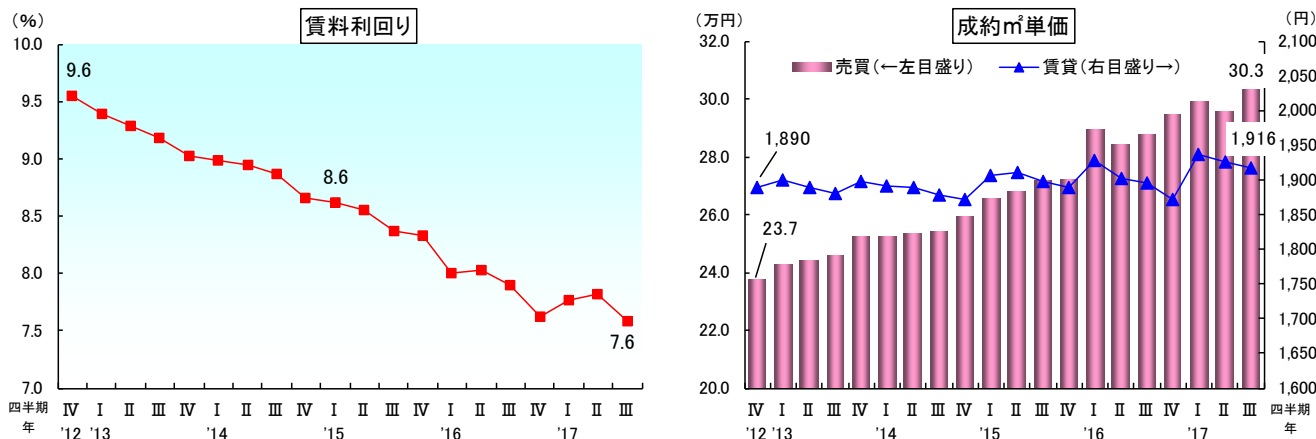
2. エリア別の収益性

- 都市別の利回りをみると、売買単価の低い郊外エリアでは、築年を問わず利回りの高さが目立ち、中古マンション価格の割安感は強い。
- 間取り別では、ワンルーム～1 部屋タイプでも売買単価の低いエリアが上位を占めたが、一部に売買単価の高いエリアも散見される。ファミリータイプでは、近郊・郊外エリアの利回りが高い。
- 都市別にローン返済額と年間賃料を比較すると、築 20 年以下で京都市中京区などの賃料が返済額を下回ったが、築 21 年以上は概ね賃料を前提としたマンション購入が可能と判断された。

3. 主要都市における収益性分析

- 利回り指標には表面利回りの他に、維持管理費や購入経費を見込んだネット利回り、インカムゲインに着目した投下資本利回り、インカム・キャピタルゲイン双方に基づく総合収益利回りなどがある。
- 不動産投資で重視される総合収益利回りでは自己資金のレバレッジ効果の判断とともに、借入金の拡大を抑えるため DCR（借入金償還余裕率）の指標に基づくリスク・リターン分析が有効である。
- 実際に自宅を貸し出す場合にも、表面利回りやローン返済額と賃料の対比に加え、維持管理コストや公租公課、売却時期の想定や残価率の考慮など、様々な要素を検討しておく必要がある。

図表 1 中古マンション成約単価と賃料利回りの推移（近畿圏）



1. 物件属性別の収益性

近年の不動産投資ブームに伴い、物件の価値を収益性から判断する考え方が広がってきた感があるが、居住用の持家を取得する際に将来貸し出すことを前提に購入を検討するケースも増えている。特に、中古マンションについては戸建住宅に比べて流動性が高く、分譲賃貸の形式を採りやすい点などから、収益性の判断を行い易い。

この特集では、近畿レイنزの成約データから売買中古マンションと賃貸マンションの㎡単価を用いて、物件の属性やエリア別の利回り水準を示す。また、収益物件の取得時に用いる指標も援用しながら、様々な視点から居住用中古マンションの収益性について捉えることにする。

売買単価の上昇に伴い
利回りは低下傾向

収益性を捉える最も簡便な指標としては、賃料を売買価格で除した表面利回りがある。ここで示す表面利回りは、市場における売買単価と賃料単価の平均値を対比させたものであり、個々の物件の運用結果に基づくものではない。これをみると、近畿圏では2013年以降、売買単価の上昇とともに利回りが低下する傾向にある(P1・図表1)。

12年10～12月期に9.6%であった表面利回りは、15年1～3月期には8.6%まで低下し、直近の17年7～9月期は7.6%と約5年間で2.0%低下した。この間、賃料㎡単価は1,890円から1,916円へ1.4%上昇したのに対し、売買㎡単価は23.7万円から30.3万円と27.8%も上昇し、比較的安定した賃料に対して売買価格の上昇が利回りの低下につながったことがわかる。

図表2 成約中古マンションの属性別賃料利回り (近畿圏／2016年10月～2017年9月)

■築年帯別・間取り別

表面利回り	ワンルーム	1K～1LDK	2K～2LDK	3K～3LDK	計
築1～10年	5.4%	5.3%	4.8%	5.5%	6.0%
築11～20年	5.8%	5.6%	5.0%	5.4%	6.7%
築21～30年	8.5%	8.7%	7.2%	7.5%	9.4%
築31年～	8.2%	8.5%	7.9%	7.9%	9.7%
計	7.9%	7.0%	5.6%	5.9%	7.7%

売買単価(万円)	ワンルーム	1K～1LDK	2K～2LDK	3K～3LDK	計
築1～10年	53.0	54.8	52.8	43.6	46.8
築11～20年	43.8	46.4	37.9	33.3	35.0
築21～30年	26.2	25.2	23.3	19.4	20.7
築31年～	28.2	24.1	20.2	17.9	19.0
計	30.5	39.5	32.9	28.1	29.8

賃料単価(円)	ワンルーム	1K～1LDK	2K～2LDK	3K～3LDK	計
築1～10年	2,378	2,407	2,112	2,010	2,354
築11～20年	2,135	2,173	1,577	1,487	1,967
築21～30年	1,846	1,829	1,395	1,207	1,619
築31年～	1,932	1,717	1,332	1,180	1,538
計	2,004	2,151	1,524	1,386	1,915

■築年帯別・駅徒歩条件別

表面利回り	徒歩5分以内	6～10分	11～20分	21分以上・バス便	計
築1～10年	5.7%	6.2%	6.3%	6.3%	6.0%
築11～20年	6.5%	6.4%	6.7%	7.6%	6.7%
築21～30年	8.3%	9.0%	8.7%	10.3%	9.4%
築31年～	8.8%	9.0%	9.1%	10.9%	9.7%
計	6.7%	7.5%	7.5%	9.6%	7.7%

売買単価(万円)	徒歩5分以内	6～10分	11～20分	21分以上・バス便	計
築1～10年	51.7	45.3	38.5	34.6	46.8
築11～20年	39.4	35.4	29.8	23.8	35.0
築21～30年	25.4	22.0	19.8	15.8	20.7
築31年～	23.1	20.2	17.9	13.1	19.0
計	37.0	30.7	25.4	17.7	29.8

賃料単価(円)	徒歩5分以内	6～10分	11～20分	21分以上・バス便	計
築1～10年	2,436	2,335	2,020	1,828	2,354
築11～20年	2,123	1,898	1,654	1,503	1,967
築21～30年	1,749	1,644	1,433	1,352	1,619
築31年～	1,682	1,516	1,355	1,185	1,538
計	2,077	1,910	1,597	1,417	1,915

*表面利回り:賃料単価×12ヶ月÷売買単価(維持管理費・公租公課等を考慮しない単純利回り)

築浅・駅近物件の利回り
低く、1Rは高い

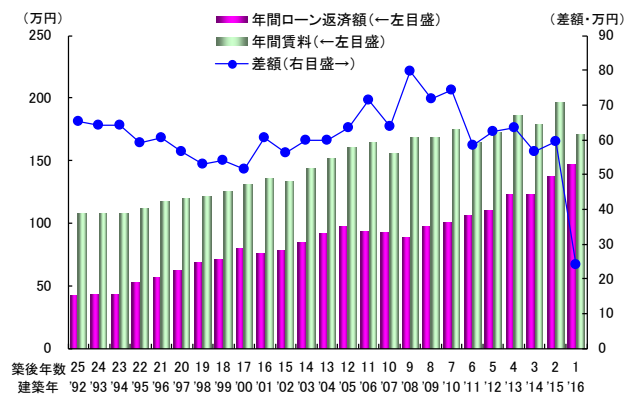
近畿圏における直近1年間(16年10月～17年9月)の物件属性別の利回りをみると、築年帯別や間取り別、駅徒歩条件別の違いが明らかとなる。築年帯別では、売買㎡単価の水準が高い築10年以下が6.0%と最も低く、築11～20年は6.7%、売買㎡単価が低下する築21～30年は9.4%、築31年以上では9.7%と9%を超える(図表2)。

間取り別では、収益物件として取引されることが多いワンルームの利回りが7.9%と最も高く、1部屋タイプは7.0%、2部屋タイプは5.6%、3部屋タイプは5.9%と、5%台まで低下する。居住用のファミリータイプは必ずしも収益性だけで購入判断されている訳ではないため、住戸規模が大きくなると総額を抑えるため賃料単価は安くなり、利回りは低い水準にとどまる。駅徒歩条件別では、徒歩5分以内が6.7%、6～20分以内が7.5%、21分以上・バス便は9.6%と駅からの距離が遠くなるほど、賃料より売買価格の低下が進むため表面上の利回りは上昇する。

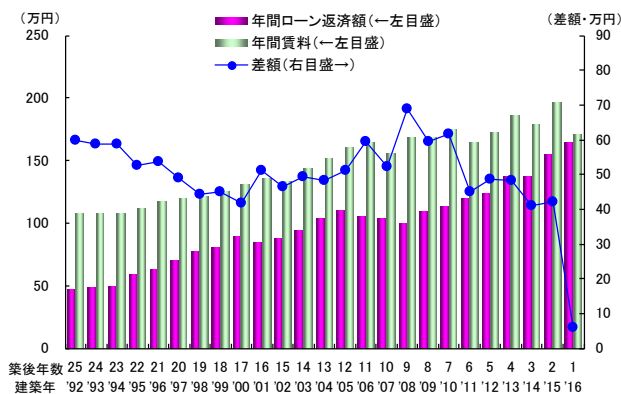
経年物件も多いワンルームの利回りは高いが、本来賃貸需要が旺盛で賃料水準が高い築浅物件や駅近物件の利回りは低くなる。これは、経年物件や駅から遠い物件に比べて、賃料より売買価格の上昇が進む

図表3 築年別の住宅ローン返済額と年間賃料の比較 (近畿圏/2016年10月～2017年9月)

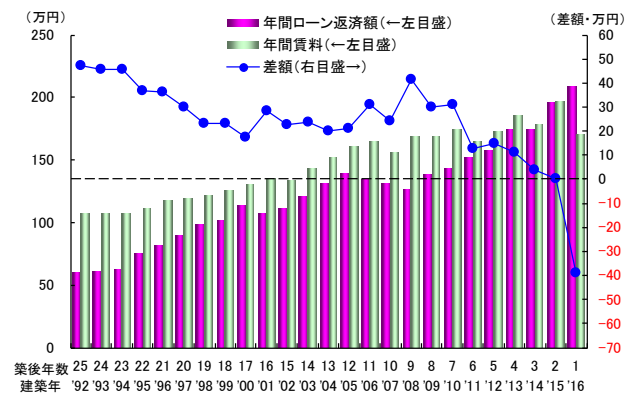
■ケースA 自己資金率20%・返済期間30年・金利1.0%の場合



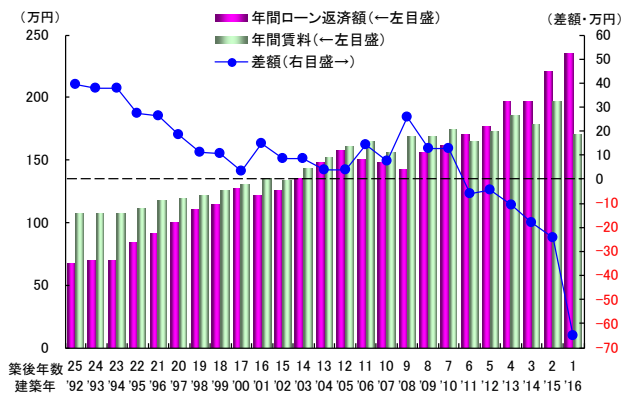
■ケースB 自己資金率10%・返済期間30年・金利1.0%の場合



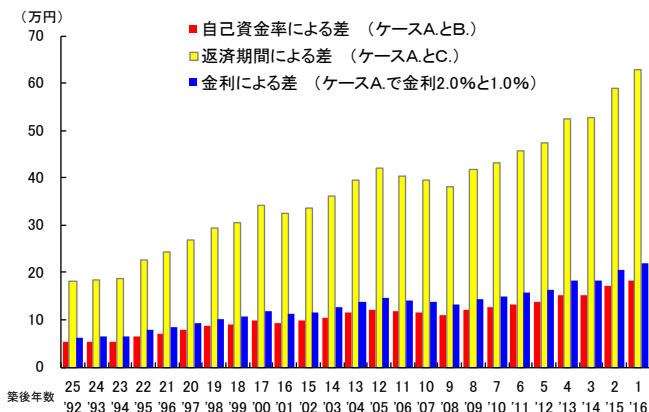
■ケースC 自己資金率20%・返済期間20年・金利1.0%の場合



■ケースD 自己資金率10%・返済期間20年・金利1.0%の場合



■ケースの違いによる年間ローン返済額の差



■シミュレーション条件

①年間住宅ローン返済額	・物件購入価格 ・購入時の借入金 ・借入条件	直近1年間(16年10月～17年9月)の中古マンションの平均㎡単価×専有70㎡(経費率5%見込む) ※㎡単価は、2部屋以上の物件の平均 物件価格の80% or 90% (自己資金率20% or 10%) 金利 1.0% (平均的な10～20年固定金利の利用を想定) 借入期間 30年 or 20年
②年間賃料	・平均賃料 ・年間賃料	直近1年間(16年10月～17年9月)の賃貸マンションの平均㎡単価(円/㎡・月)×専有70㎡ ※㎡単価は、2部屋以上の物件の平均 平均賃料×12ヶ月(維持管理コスト等は見込まず)

返済期間 20 年では賃料がローンを下回ることも

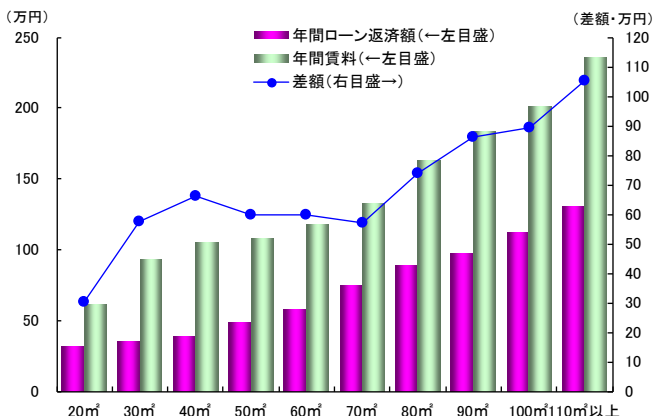
ためだが、収益性をみる上では単なる利回りの高さではなく、当該物件が利便性や設備面などで安定的なキャッシュフローを生み出す強い市場性を備えているかが重要になることを示している。

では、相対的に利回りが低いファミリータイプの賃料は、持家取得費に対してどの程度の水準にあるのか、住居費負担の点から検証してみたい。居住用物件では住宅ローンを組むことが一般的だが、将来にわたる所得の減少や転勤・解雇といった不測の事態に備えて、売却できなかった場合の次善の策としてローン返済額を上回る賃料が確保できるかが重要なポイントとなる。

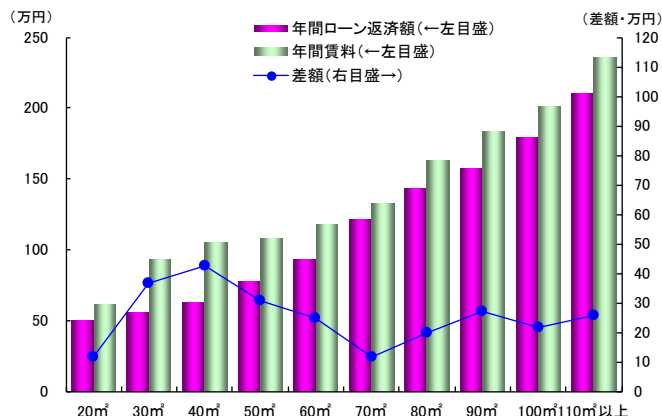
そこで、2 部屋タイプ以上の成約マンションの売買単価と賃料単価から、70 ㎡相当の物件を購入する際の年間ローン返済額と確保可能な年間賃料を築年別に算出した。シミュレーション条件は上図のとおりだが、自己資金(頭金)比率と返済期間の違いにより4つのケースを比較すると、返済期間30年(ケースA・B)では築浅物件でも年間賃料がローン返済額を上回る結果となった(図表3)。返済期間が

図表4 専有面積別の住宅ローン返済額と年間賃料の比較 (近畿圏/2016年10月～2017年9月)

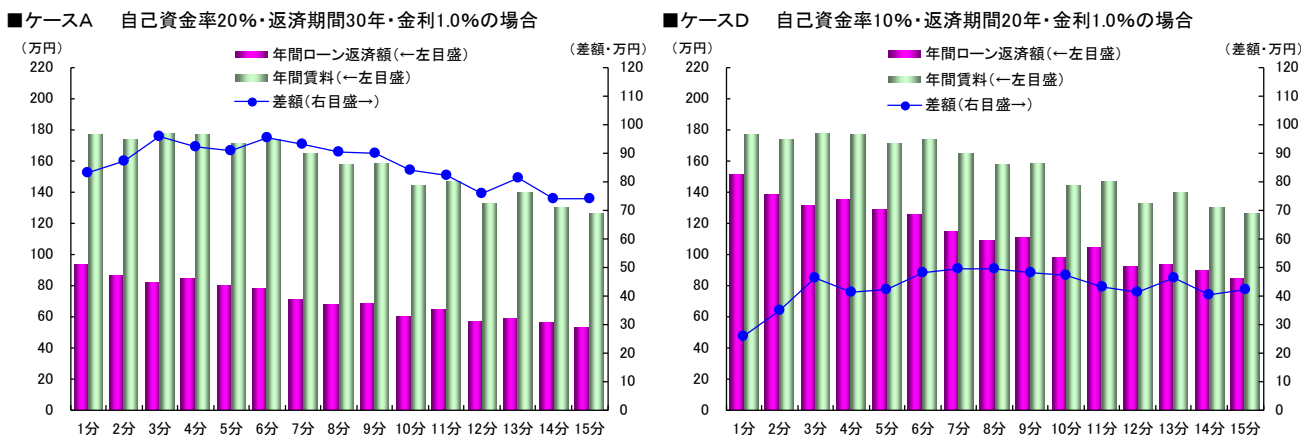
■ケースA 自己資金率20%・返済期間30年・金利1.0%の場合



■ケースD 自己資金率10%・返済期間20年・金利1.0%の場合



図表5 駅徒歩分数別の住宅ローン返済額と年間賃料の比較 (近畿圏／2016年10月～2017年9月)



20年になると、頭金を購入金額の20%確保した場合(ケースC)は築2年までの物件で年間賃料がローン返済額を上回った。しかし、頭金が10%と最も条件が厳しくなる場合(ケースD)では、築6年以内の築浅物件で年間賃料がローン返済額を下回り、貸し出しても元が取れない状況に陥る。

現状の金利が低いこともあり、長期の返済期間を確保すれば、中古マンション価格は依然として低廉な水準にあることがわかる。ちなみに、年間のローン返済額は、金利や頭金の比率より返済期間の長短で左右される傾向が強い。ケースAにおける金利1%と2%の違いは築1年で22万円程度だが、返済期間20年(ケースC)と30年(ケースA)では60万円以上の差が生じる。不動産購入はできる限り若い時期から検討することが有利と言えるが、一方で返済期間が伸びると返済総額も増える(残債が減りにくい)ため注意が必要だ。

余裕額の変化が小さい
駅徒歩条件

同様の条件で専有面積別に比較すると、条件が最も緩いケースAと最も厳しいケースDでは、双方とも確保可能な年間賃料はローン返済額を上回った。ケースAで余裕額が少なかったのは20㎡台で約30万円、ケースDは20㎡台で約11万円となっている。住戸規模が大きくなるとローン返済額は増えるが、現状はそれを補って余るだけの賃料を確保できる市場環境にあると言える(図表4)。

駅徒歩条件別についても年間賃料はローン返済額を上回り、差額はケースAで最も余裕額が少なかった徒歩15分で74万円、ケースDでは徒歩1分の26万円であった。この条件では駅からの徒歩分数による差額の変化が小さく、売買単価と賃料単価が条件の変化に応じて同様に低下する傾向を持つことがわかる(図表5)。

2. エリア別の収益水準

表面利回りでは近郊・郊外の割安感目立つ

次に、都市別の表面利回りから中古マンションの収益性や、売買価格の割安感などを捉えることにする。築年帯別の利回り上位 20 区市をみると、築 10 年以下では大阪市東淀川区や姫路市、大阪市此花区、東大阪市、京都市伏見区などの順となっており、大阪市や京都市、神戸市の各区などが上位に多くみられる。上位 20 区市の売買㎡単価は、いずれも近畿圏平均（46.8 万円）を下回り、賃料に対して売買価格が低廉なエリアで表面利回りが高くなる傾向にある（図表 6）。

築 11 年以上も神戸市北区や須磨区、三田市、守山市、大阪狭山市など近郊・郊外のエリアが上位を占め、20 区市全てで売買㎡単価は近畿圏平均（25.1 万円）を下回る。賃料単価も 20 区市全てで近畿圏平均（1,722 円/月）を下回るが、総じて賃料に対して売買価格が低いエリアの利回りが高い。このように、売買単価の低い郊外や都心周辺のエリアでは、築年を問わず利回りの高さが目立ち、中古マンション価格の割安感は強い。

間取り別でも、ワンルーム～1 部屋タイプでは姫路市や京都市山科区、大津市、京都市南区、明石市など、売買単価の低いエリアが上位を占めた。ただ、中には神戸市灘区や東灘区など、売買単価の高いエリアも散見される。これらは、売買単価や賃料単価ともに近畿圏平均

図表 6 区市別の中古マンション賃料利回りTOP20（2016年10月～2017年9月）

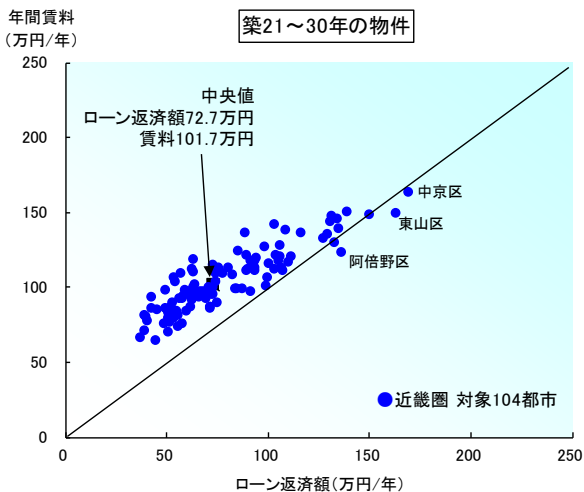
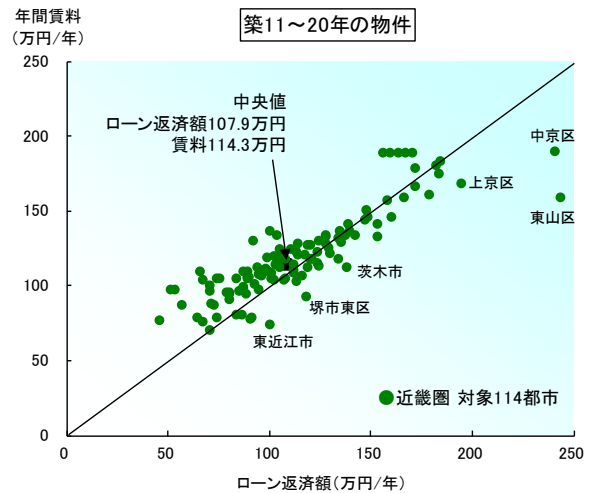
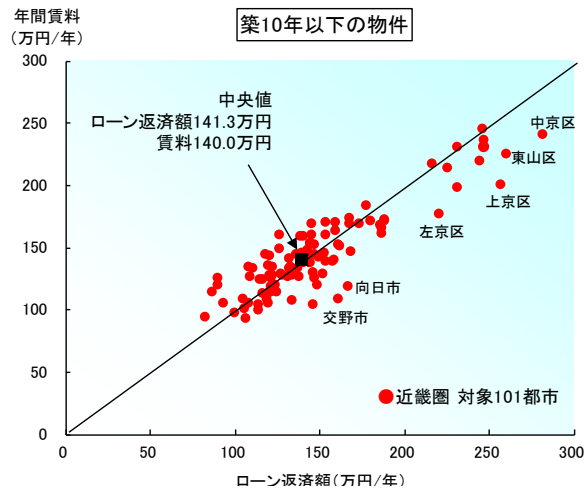
■築年帯別		■間取り別						
築10年以下		築11年以上		順位	ワンルーム～1部屋タイプ	2部屋タイプ以上		
大阪市東淀川区	8.05%	神戸市北区	14.25%	1	姫路市	14.14%	大和高田市	11.42%
姫路市	7.54%	神戸市須磨区	12.43%	2	京都市山科区	13.45%	大阪狭山市	10.58%
大阪市此花区	7.44%	三田市	12.29%	3	大津市	13.44%	神戸市北区	10.13%
東大阪市	6.90%	守山市	12.20%	4	京都市南区	12.77%	八幡市	9.83%
京都市伏見区	6.83%	大阪狭山市	12.16%	5	明石市	11.87%	加古川市	9.39%
神戸市兵庫区	6.80%	加古川市	11.52%	6	堺市堺区	11.16%	貝塚市	8.98%
明石市	6.78%	八幡市	11.22%	7	岸和田市	10.94%	河内長野市	8.96%
大阪市淀川区	6.75%	姫路市	10.57%	8	大阪市淀川区	10.28%	三田市	8.89%
摂津市	6.66%	大阪市西成区	10.39%	9	京都市伏見区	10.25%	神戸市須磨区	8.70%
大阪市平野区	6.66%	河内長野市	10.26%	10	大阪市城東区	9.71%	堺市中区	8.22%
大阪市港区	6.53%	堺市中区	10.19%	11	大阪市住吉区	9.58%	姫路市	8.12%
奈良市	6.49%	京都市山科区	10.03%	12	神戸市灘区	9.33%	生駒市	7.83%
神戸市灘区	6.42%	生駒市	9.97%	13	摂津市	9.29%	明石市	7.78%
大津市	6.38%	和歌山市	9.96%	14	奈良市	9.27%	和歌山市	7.73%
吹田市	6.37%	神戸市垂水区	9.88%	15	神戸市兵庫区	9.09%	大阪市西成区	7.51%
京都市右京区	6.32%	大阪市住之江区	9.84%	16	京都市右京区	9.05%	大阪市住之江区	7.45%
枚方市	6.31%	川西市	9.81%	17	豊中市	9.04%	神戸市垂水区	7.43%
神戸市垂水区	6.31%	和泉市	9.61%	18	神戸市東灘区	8.84%	岸和田市	7.43%
宇治市	6.31%	貝塚市	9.57%	19	尼崎市	8.80%	京都市西京区	7.35%
神戸市須磨区	6.30%	大阪市生野区	9.52%	20	大阪市東淀川区	8.61%	奈良市	7.29%

を上回り、売買価格に見合った賃料を確保できる収益性の高いエリアと捉えられる。2部屋タイプ以上では大和高田市や大阪狭山市、神戸市北区、八幡市、加古川市などが上位を占め、20区市全てで近畿圏平均の売買㎡単価(28.9万円)を下回った。賃料単価も20区市全てで近畿圏平均(1,469円/月)より低く、こうしたファミリータイプでは、表面利回りからみても近郊・郊外の中古マンション価格は割安な水準にあると言える。ただし、前述のように収益性をみる上では単純な利回りの高さだけでなく、安定して高いキャッシュフローを生み出す強い市場性を備えているかについて留意する必要がある。

築10年以下で賃料が返済額を下回る区市多い

では、都心エリアも含めて現在の中古マンション価格がどの程度の水準にあるのか、近畿圏で把握可能な全都市を対象に捉えてみたい。ここでは、物件を貸し出す際のローン返済額と年間賃料を対比し、ローン返済額が厳しくなる条件(自己資金率10%、借入期間20年)を前提として、3つの築年帯別に各区市の位置づけを示した(図表7)。

図表7 中古マンションの都市別ローン返済額と年間賃料の関係



■シミュレーション条件

①年間住宅ローン返済額	・物件購入価格	直近1年間(2016年10月～2017年9月)の中古マンションの平均㎡単価×専有70㎡(経費率5%見込む) ※㎡単価は、2部屋以上の物件の平均
	・購入時の借入金	物件価格の90%(自己資金率10%)
②年間賃料	・借入条件	金利 1.0%(平均的な10～20年固定金利の利用を想定) 借入期間 20年
	・平均賃料	直近1年間(2016年10月～2017年9月)の賃貸マンションの平均㎡単価(円/㎡・月)×専有70㎡ ※㎡単価は、2部屋以上の物件の平均
	・年間賃料	平均賃料×12ヶ月(維持管理コスト等は見込まず)

築10年以下の物件では、京都市中京区や東山区、上京区、左京区など売買単価・賃料単価ともに高い京都市内の各區で、年間賃料がローン返済額を下回った。対象101区市中53区市で確保可能な年間賃料がローン返済額を下回る結果となり、返済期間20年の条件では賃貸化が難しくなる可能性を示している。

築11～20年の物件でも京都市中京区や東山区、上京区など価格・賃料水準の高いエリアで同様の傾向を示し、相対的に価格水準の低い東近江市や堺市東区なども含め、対象114区市中42区市は年間賃料がローン返済額を下回った。一方、築21年以上ではほとんどの区市中でローン返済額を上回る十分な賃料が確保でき、賃料がローン返済額を下回ったのは、対象104区市中5区市にとどまった。

一方、借入条件を一般的な自己資金率20%、借入期間30年まで緩和すると、築10年以下でも全ての区市中で賃料がローン返済額を上回り、収益性は大きく改善する。このため、一定のゆとりを持って返済計画を立てれば、現在の価格水準でも近畿圏のほぼ全域にわたって、貸し出すことを前提とした中古マンション購入は可能と判断される。

3. 中古マンションの収益性分析

収益性を捉える 4つの利回り指標

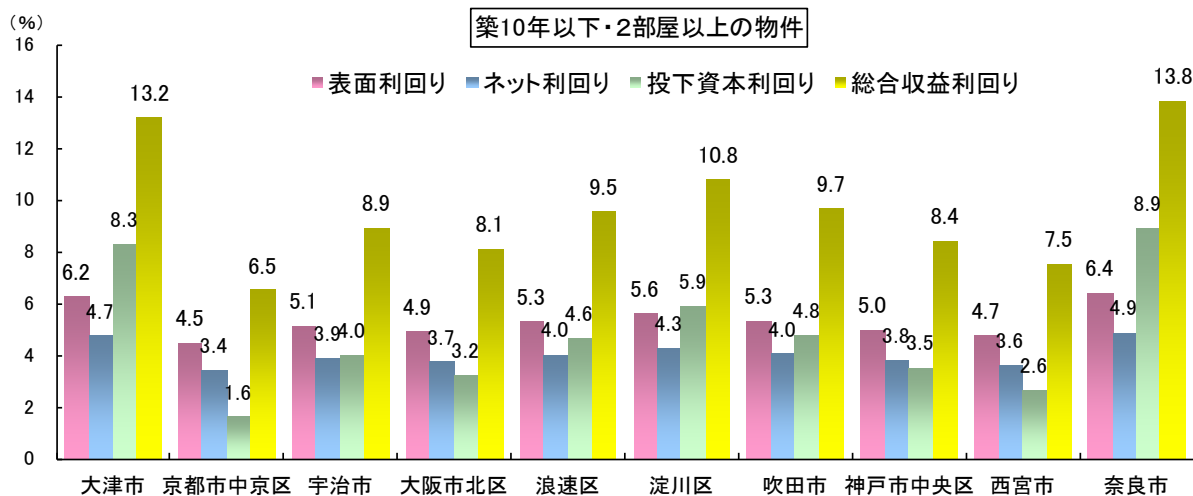
以上は、表面利回りと住宅ローン借入時の賃料確保の可能性を示したもののだが、一口に利回りといっても下図に示すように様々な指標がある(図表8)。また、実際の物件取得にあたっては、より詳細なリターンとリスクの検討が必要となる。

これまでに示した「表面利回り」は、賃料収入を物件価格で除した単純な考え方だが、不動産広告などで見かける予定利回りなどは、多くがこの捉え方である。現時点の賃料収入のみで算出し、将来に渡るコストやリスクを見込まないため注意が必要だが、エリアの市場性や物件同士の収益水準を比較する場合には簡便なため、利用されることが多い。

図表8 4つの利回り指標

・表面利回り＝	$\frac{\text{賃料収入}}{\text{物件価格}}$
・ネット利回り＝	$\frac{\text{賃料収入} - \text{維持管理コスト}}{\text{物件価格} + \text{購入経費}}$
・投下資本利回り＝	$(\text{初年度純収入} - \text{ローン返済額}) \div \text{投下自己資金}$ ★インカムゲイン(賃料)だけに注目した利回り
・総合収益利回り＝	$\frac{\text{所有期間中の賃貸収支総額} + \text{売却収入} - \text{投下自己資金}}{\text{投下自己資金}}$ ★インカム・キャピタルゲイン双方に注目した利回り

図表9 特定の10区市を例とした4指標に基づく中古マンションの利回り



■シミュレーション条件

①年間住宅ローン返済額	・物件購入価格 ・購入時の借入金 ・借入条件	直近1年間(16年10月～17年9月)の中古マンションの平均㎡単価×専有70㎡(経費率5%見込む) 物件価格の80%(自己資金率20%) 金利 1.0%(平均的な10～20年固定金利の利用を想定) 借入期間 30年
②年間賃料	・平均賃料 ・年間賃料	直近1年間(16年10月～17年9月)の賃貸マンションの平均㎡単価(円/㎡・月)×専有70㎡ 平均賃料×12ヶ月(維持管理コスト等は見込まず)
③賃貸条件	・維持コスト率 ・保有期間 ・残価率	20%(ネット利回り算出時) 10年(総合収益利回り算出時) 90%(上記保有期間終了時点の売却価格の購入価格に対する比率/総合収益利回り算出時)

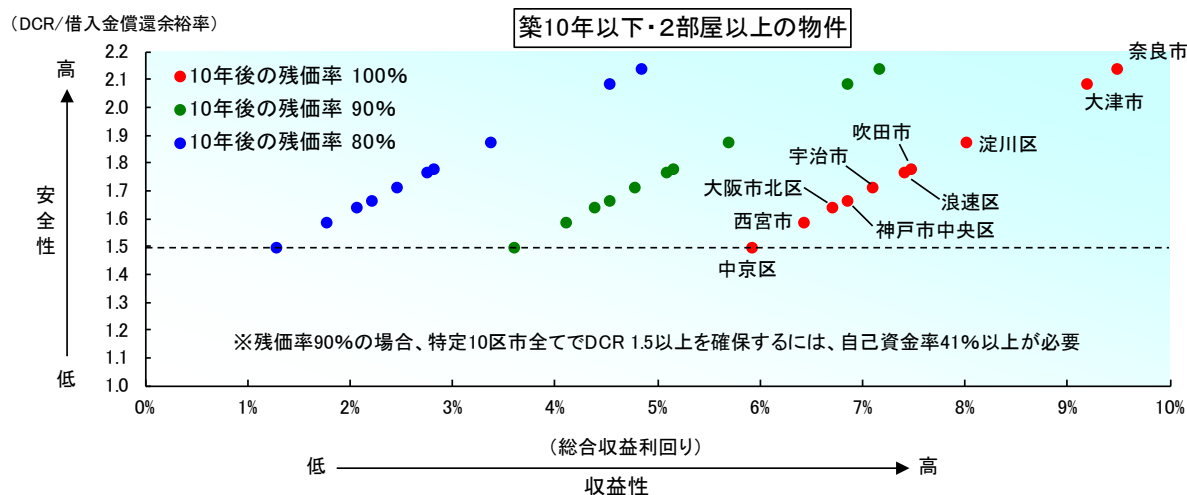
これに対し、維持管理コストや物件の購入経費を見込んだものが「ネット利回り」である。さらに「投下資本利回り」は、初年度の純収入(賃料－維持管理コスト)からローン返済額を差し引いた年間収支を自己資金で除したもので、投下した自己資金に対するインカムゲインの利回りを示す。また「総合収益利回り」は、所有期間全体の賃貸収支額に売却収入を加えて自己資金を差し引いたものを自己資金で除したもので、インカムゲインとキャピタルゲイン双方の要素が考慮される。

純粋な不動産投資においては、実際に用意できる自己資金に対して投資期間中にどの程度のリターンがあり、いくらで売却できるか(投下資本に対する回収金額)を重視するため、最終的な収益性はこの「総合収益利回り」による判断が重要となる。また、「ネット利回り」では経費やコストの見込み方、「投下資本利回り」では自己資金率や借入条件、「総合収益利回り」では賃料収入の見通しや売却時の残価の設定次第で結果が大きく変わるため、案件ごとに適切な条件を加味する必要がある。

上図は、一定の条件を置いて近畿圏の特定都市について4指標に関する利回りを算出したものである(図表9)。4指標の算出過程は次ページのリスク・リターン算定シートにも例示している(図表10)。

ここでは居住用のファミリータイプを想定しているが、捉える指標によって利回りが大きく変化することが理解できる。注目すべきは、経費率を20%見込んだ場合の「ネット利回り」が「表面利回り」より1%以上低下する点で、実際に貸し出す場合の経費負担は無視できない。また、「投下資本利回り」がエリアによって大きく変化する点

図表 10 特定の10区市を例とした中古マンションのリスク・リターンの関係



■算定条件

★総合収益利回りの算定条件: 保有期間10年、初年度収支が10年間維持され、11年後に物件購入価格の90%で売却し、残債を差し引いた額を売却収入とした (残価率90%の場合)

⇒京都市中京区の場合、総合収益利回りは…

$$\frac{\text{年間収支}64\text{万円} \times \text{保有期間}10\text{年} + (\text{物件価格}5,663\text{万円} \div \text{経費率}1.05 \times \text{残価率}90\% - \text{残債}2,337\text{万円}) - \text{自己資金}2,322\text{万円}}{\text{自己資金}2,322\text{万円}} \div \text{保有期間}10\text{年} = 3.6\%$$

★DCR(借入金償還余裕率): 借入金が事業に及ぼす影響度を示す指標で、1.5以上が健全の目安

$$\text{DCR(Debt Coverage Ratio)} = \frac{\text{年間純収入(償却前・税引前利益)}}{\text{年間借入金返済額}}$$

⇒京都市中京区の場合、DCR(借入金償還余裕率)が1.5に達するための自己資金率は41%。

■リスク・リターン算定シート(京都市中京区の例)

築10年以下・2部屋以上の中古マンション取得時	中京区	(単位)
① 物件価格(直近1年間の平均売買㎡単価×70㎡×経費率5%)	5,663	万円
② 自己資金率	41	%
③=①×② 自己資金	2,322	万円
④=①-③ 借入金	3,341	万円
⑤ 借入期間	30	年
⑥ 借入金利(元利均等返済)	1.00	%
⑦=④⑤⑥より算出 年間ローン返済額	129	万円/年
⑧ 年間賃料(直近1年間の平均賃料㎡単価×70㎡×12月)	2,873	万円/年
⑨=⑧×20% 維持管理コスト(コスト率・賃料の20%)	48	万円/年
⑩=⑧-⑨ 年間純収入	193	万円/年
⑪=⑩-⑦ 年間収支	64	万円/年
⑫=⑧÷①(経費率5%を除いた物件価格) 表面利回り	4.5	%
⑬=⑩÷① ネット利回り	3.4	%
⑭=⑪÷③ 投下資本利回り	2.8	%
⑮ 保有期間(10年)後の残価率	90	%
⑯=④⑤⑥から算出 保有期間中(10年間)の元金返済額	1,004	万円
⑰=④-⑯ 保有期間後の残債	2,337	万円
⑱=①③⑪⑰より算出 総合収益利回り	3.6	%
⑲=⑩÷⑦ DCR(借入金償還余裕率)⇒1.50以上	1.50	-

※上記数値は、小数点以下を省略し四捨五入して表記しているため、整数上の計算と合わない箇所がある

居住用でも考慮すべき リスク・リターン分析

も重要で、京都市中京区など売買価格が賃料より相対的に高い水準にある（表面利回りが低い）エリアほど、年間収支が抑えられ投下資金効率が落ちてしまう可能性が高いことがわかる。

前述の「総合収益利回り」は、少ない自己資金でより高い運用効率（いわゆるレバレッジ効果）を目指す際の判断に利用される。しかし、これは借入金を増やすことも意味するため、金利の上昇や予定した賃貸収支が悪化した場合、返済不能に陥るリスクが拡大する。そこで、借入金を賃貸収支に見合った範囲に抑えるため、チェックに利用されるのが DCR（Debt Coverage Ratio／借入金償還余裕率）と呼ばれる指標である。DCR は事業収入に対する借入返済額の比率を示すもので、一般的には 1.5 以上が健全な目安とされることが多い。

このリスク判断の指標である DCR と、総合的なリターンを示す総合収益利回りをクロスすることでリスク・リターン分析が可能となる。図表 10 は、特定 10 区市で築浅ファミリータイプの中古マンションを購入し、所有期間 10 年を経過した後の残価率（購入価格の何%で売却可能か）の違いにより、リスク・リターンポジションの変化を示したものである。このシミュレーションでは、物件価格が高く利回りが低い京都市中京区で DCR が 1.5 を超えるためには、自己資金率が 41% 必要なことがわかった。つまり、中京区では築浅ファミリータイプの中古マンションを、賃貸化を前提に取得する場合、自己資金を 4 割以上確保することが安全な条件となる。

ただ、これはあくまで各区市の平均価格を用いたシミュレーションであり、その結果もさることながら各指標の考え方について理解を深めて頂きたい。実際の購入では、各物件に即した条件でシミュレーションすることになるが、総合収益利回りでは保有期間内の賃料収支と売却時の残価率が大きな変動要因となる。返済期間や金利によっても結果は大きく変化するため、十分な条件の検討が求められる。

以上のように自宅を貸し出す場合には、表面利回りやローン返済額と賃料収入との対比に加え、維持管理コストや公租公課、売却時期の想定や残価率を考慮するなど、様々な要素を検討しておく必要がある。足元では中古マンション価格の上昇が続いており、利回りは低下傾向にあるが、ゆとりある返済計画を立てれば、万一の場合にも賃料によって住宅ローン返済額をカバーすることは可能である。ただ、自宅が賃貸に向く市場性を有するかどうか十分検討する必要がある。物件の選択においては、ここに挙げた利回りに関する各指標の考え方を踏まえつつ、物件の収益性を的確に判断することが重要と言える。

市況トレンド 2017年7~9月期の近畿圏市場

2017年7~9月期の近畿圏市場は、中古戸建市場が弱含みとなる一方、中古マンション市場は成約件数・価格ともに前年比でプラスが続くなど、堅調な動きが目立った。景気改善の兆しを示す経済指標もみられ、今後は実需中心の中古戸建についても市況の改善が期待される。

1. 中古マンション市場の動き

- 17年7~9月期中古マンション成約件数は3,978件と前年比で1.8%増加した(図表1)。新規登録件数は前年比で8.0%増と、10期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,079万円と前年比で3.7%上昇し、19期連続でプラスに。新規登録価格はプラス0.2%と、ほぼ横ばいであった。成約・新規登録価格は98~99年の水準にある。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,842件と前年比で3.2%減少した。新規登録件数は同1.8%増加し、6期ぶりに前年同期を上回った(図表2)。
- 成約価格は1,826万円で前年比プラス0.3%と、ほぼ横ばいであった。中古戸建市場は成約件数が前年比で減少し成約価格も横ばいとなり、中古マンションに比べて弱含みの動きがみられた。

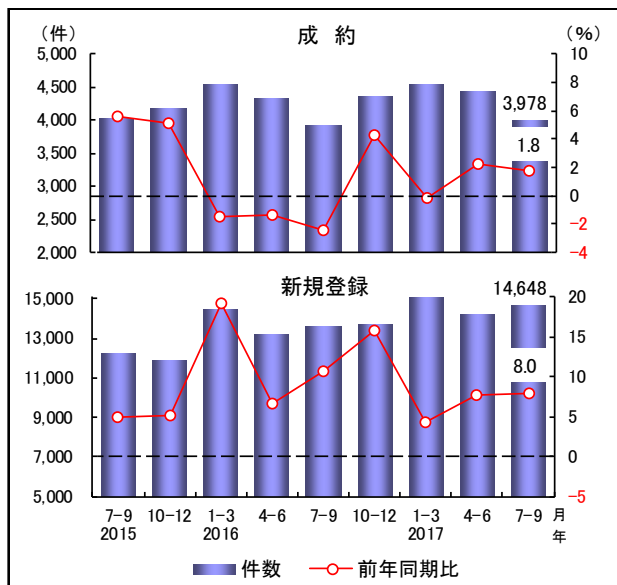
3. 近畿圏市場の方向

- 17年7~9月期中古マンション市場は、2期連続で件数・価格とも前年比プラスに。中古戸建市場は件数が前年比で減少し、前の期から弱含みの局面にシフト。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の強さが目立つ。

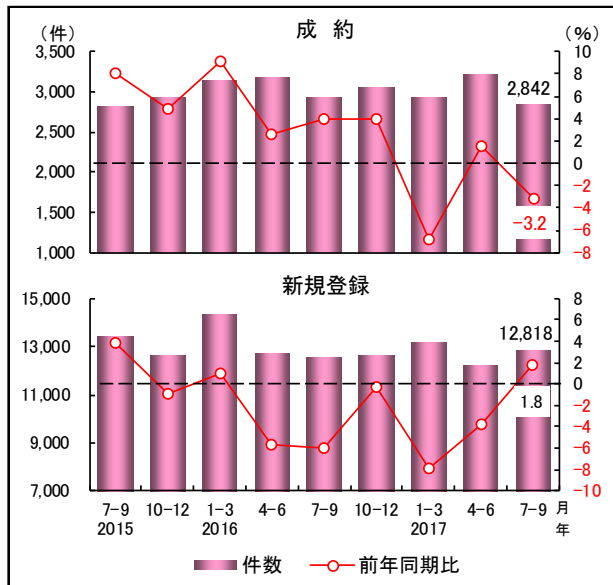
4. 関連不動産市場の動き

- 17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、2期連続で前年同期を上回った。大阪市と京都市の平均賃料は前年比で上昇したが、神戸市は下落が続いた。
- 17年9月のオフィス市場の空室率は淀屋橋・本町、神戸市、京都市が6月比で低下。京都市は1%台、大阪・梅田も2%台を維持するなど、90年代初頭以来みられなかった低い水準となった。

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



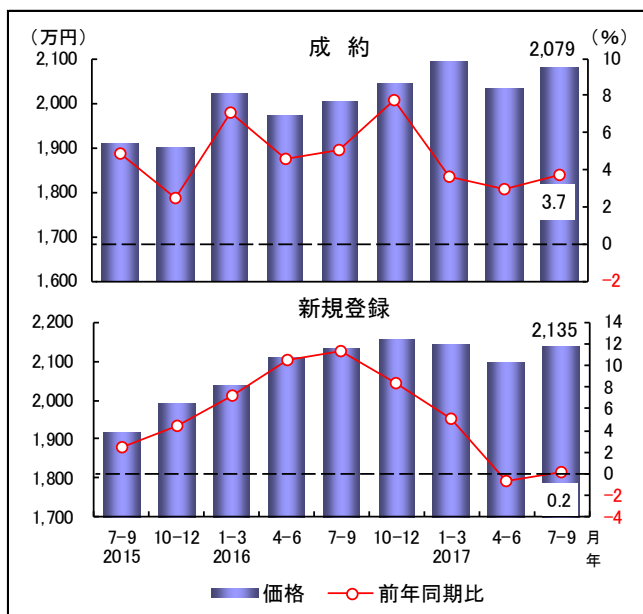
1. 中古マンション市場の動き

成約件数・価格とも
前年比プラス続く

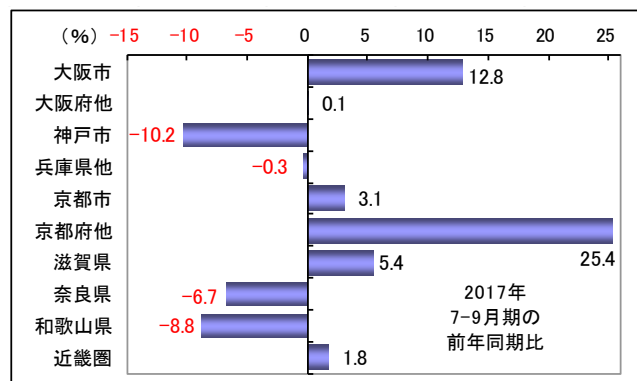
2017年7～9月期の近畿レイズへの成約報告件数は3,978件と、前年同期比で1.8%増加した（P1・図表1）。新規登録件数は14,648件で前年比8.0%増と10期連続で前年同期を上回った。新規登録件数は7～9月期として90年の機構発足以来、最大の件数を記録した。7～9月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は、3.35倍と件数面からみた需給は緩和基調が続く。

成約価格は依然として上昇傾向にあり、7～9月期の平均価格は2,079万円と前年比で3.7%上昇し、13年1～3月期から19期連続で前年同期を上回った（図表3）。新規登録価格も2,135万円と前年比プラス0.2%と、ほぼ横ばいであった。成約価格は98年同期（1,978万円）を上回り、新規登録価格は99年同期（2,138万円）と同水準となっている。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3.3%と4～6月期から0.8ポイント縮小し、価格面でみた需給は引き続きタイト方向にシフトしている。

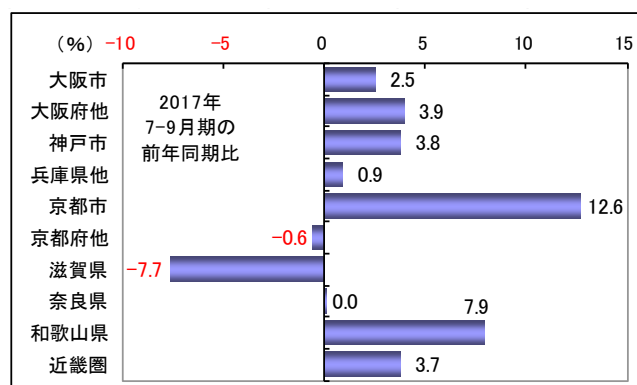
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



図表4 中古マンション件数の府県地域別増減率



図表5 中古マンション価格の府県地域別変動率



京阪神を中心に 成約価格の上昇続く

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7～9月期は対象9地域中5地域がプラスとなり、増加エリアは4～6月期に比べて1地域減った(図表4)。大阪市や大阪府他、京都市、京都府他、滋賀県は7～9月期として機構発足以来、最大の件数を記録したが、兵庫県他は7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(25.8%)、大阪市(24.6%)、兵庫県他(16.6%)、神戸市(13.2%)、京都市(8.4%)、滋賀県(4.4%)、奈良県(4.2%)、京都府他(2.0%)、和歌山県(0.8%)の順で、特に神戸市のシェアの低下が目立った。

成約価格は6地域が前年比でプラスとなり、上昇エリアは4～6月期比で1地域増えた。大阪府他の成約価格は13年4～6月期から18期連続、大阪市は8期連続、兵庫県他は7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(2,429万円)、京都市(2,423万円)が近畿圏平均(2,079万円)を上回り、以下、神戸市(2,026万円)、大阪府他(1,978万円)、兵庫県他(1,935万円)、滋賀県(1,843万円)、京都府他(1,527万円)、奈良県(1,414万円)、和歌山県(923万円)の順となった。京都府他と滋賀県を除く各エリアは、いずれも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5.6%拡大し、大阪市や京都市は4期連続で2ケタの拡大となり、大阪府他や兵庫県他、京都府他も前年比でプラスとなった。

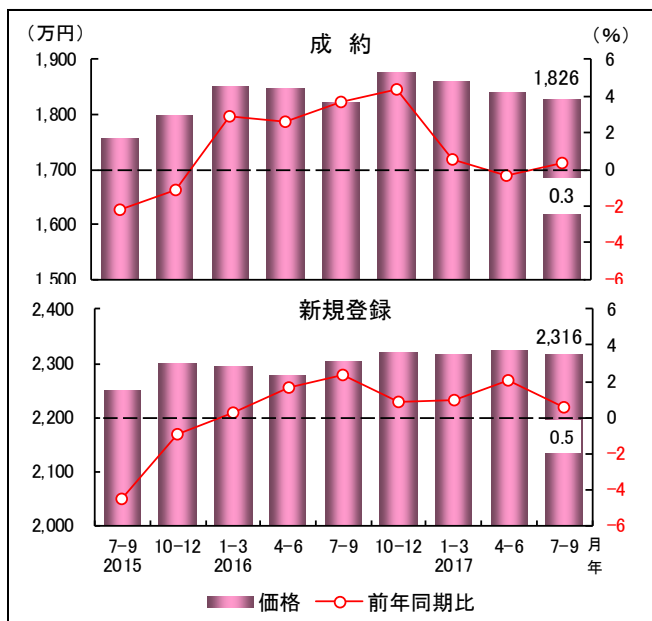
2. 中古戸建住宅市場の動き

成約件数は前年比減 価格も横ばい

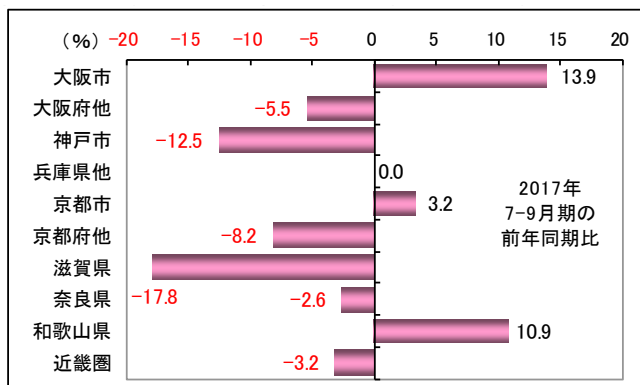
中古戸建住宅の17年4～6月期の成約件数は2,842件と前年比で3.2%減少し、再び前年同期を下回った。一方、新規登録件数は12,818件と前年比で1.8%増加し、6期ぶりに前年同期を上回った(P1・図表2)。成約件数は減少に転じ、新規登録件数は増加したため、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.24倍と、件数からみた需給は10期ぶりに緩和方向にシフトした。

17年7～9月期の平均成約価格は、1,826万円で前年比プラス0.3%と、ほぼ横ばいながら再び前年同期を上回った。新規登録価格は2,316万円で前年比プラス0.5%と、ほぼ横ばいながら7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減少し成約価格も横ばいとなるなど、中古マンションに比べて弱含みの動きが目立った。

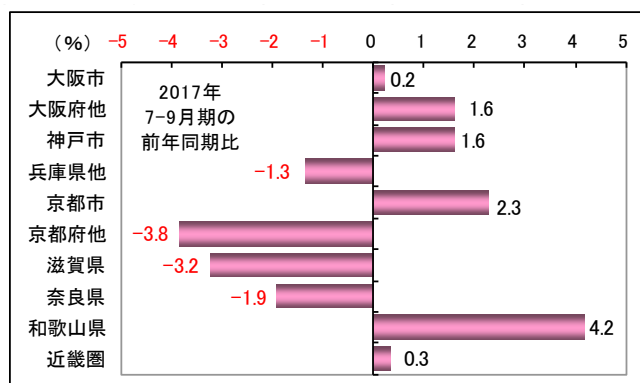
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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エリア減、
価格は5エリア上昇

7～9月期は成約価格・新規登録価格ともに、ほぼ横ばいであったことから、両者の価格乖離率はマイナス20.2%と4～6月期と同じ水準で推移した。

17年7～9月期のエリア別成約件数は、近畿圏の対象9地域のうち5地域が前年比で減少し、減少エリア数は4～6月期と比べて3地域増えた(図表7)。大阪市や京都市などは7～9月期として機構発足以来、最大の件数を示したが、京都府他や滋賀県、奈良県は件数・価格ともに前年比でマイナスとなるなど、郊外を中心に弱含みの傾向がみられた(図表8)。

成約価格は5地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は4～6月期と同じで、大阪府他は7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(2,271万円)、神戸市(2,024万円)、兵庫県他(1,936万円)、大阪市(1,830万円)が近畿圏平均(1,826万円)を上回り、以下、大阪府他(1,792万円)、京都府他(1,687万円)、奈良県(1,661万円)、滋賀県(1,491万円)、和歌山県(974万円)の順であった。7～9月期の近畿圏全体の取扱高は、成約件数が減少に転じたことから前年比で2.8%縮小した。中でも神戸市や京都府他、滋賀県は前年比で2ケタの縮小となった。

3. 近畿圏市場の方向性

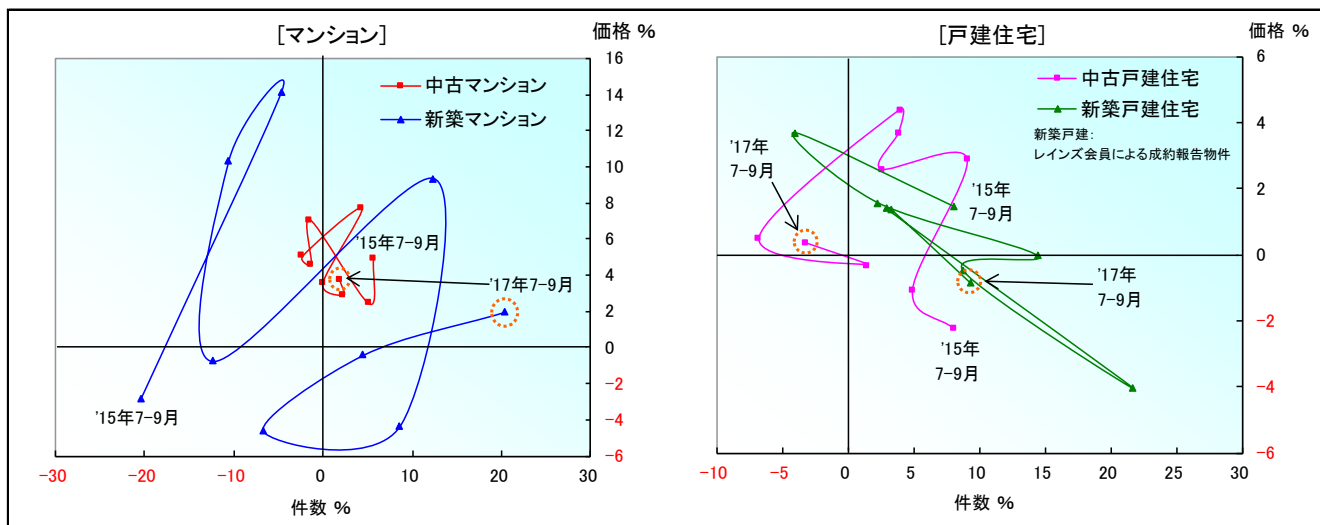
中古マンション市場は 引き続き堅調

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ると、17年7～9月期中古マンション市場は、前年比で2期連続の件数・価格プラスとなった。新築マンションも発売戸数・発売価格ともに前年比プラスとなり、市況は改善した。一方、中古戸建市場は件数が前年比マイナス、成約価格は前年比プラスとなり、前の期から弱含みの局面にシフトした。新築戸建市場は件数が前年比で増加したものの、価格は前年比でマイナスとなった（図表9）。

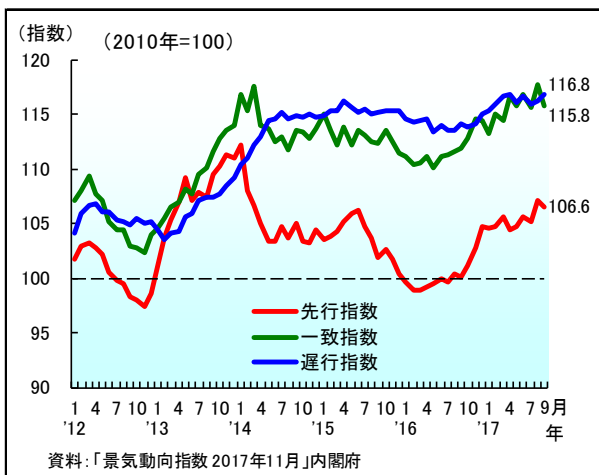
中古マンション市場では、京都市や大阪市など価格水準の高い主力エリアを中心に取引件数・価格ともに堅調に推移し、取扱高の伸びが目立った。中古戸建市場は軟調さがみられたが、大阪市と京都市の取扱高は伸びており、近畿圏では両市の動きが注目される。ただ、中古戸建の平均成約価格は、14年7～9月期から13期連続で中古マンション価格を下回っており、依然として安価な中古戸建住宅を求める傾向は続いている。

内閣府が17年11月に公表した9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をはじめ、一致指数や遅行指数は依然として高い水準にあり、景気の回復基調を示す動きがみられる（図表10）。10月の近畿の不動産購買態度指数は101と100を上回り、先々の買い時感は悪くない（図表11）。中古マンション価格は上昇が続くが、中古戸建市場は軟調さが目立ち、需給は緩和方向へのシフトがみられる。今後、景気動向指数が示すような動きが近畿圏の市況改善につながるか注目される（図表12）。

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）

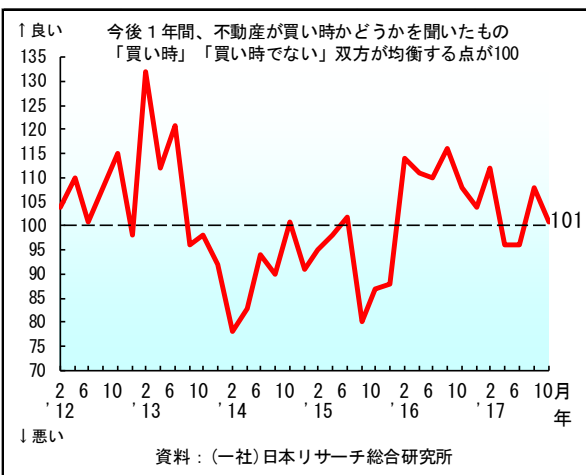


図表 10 景気動向指数



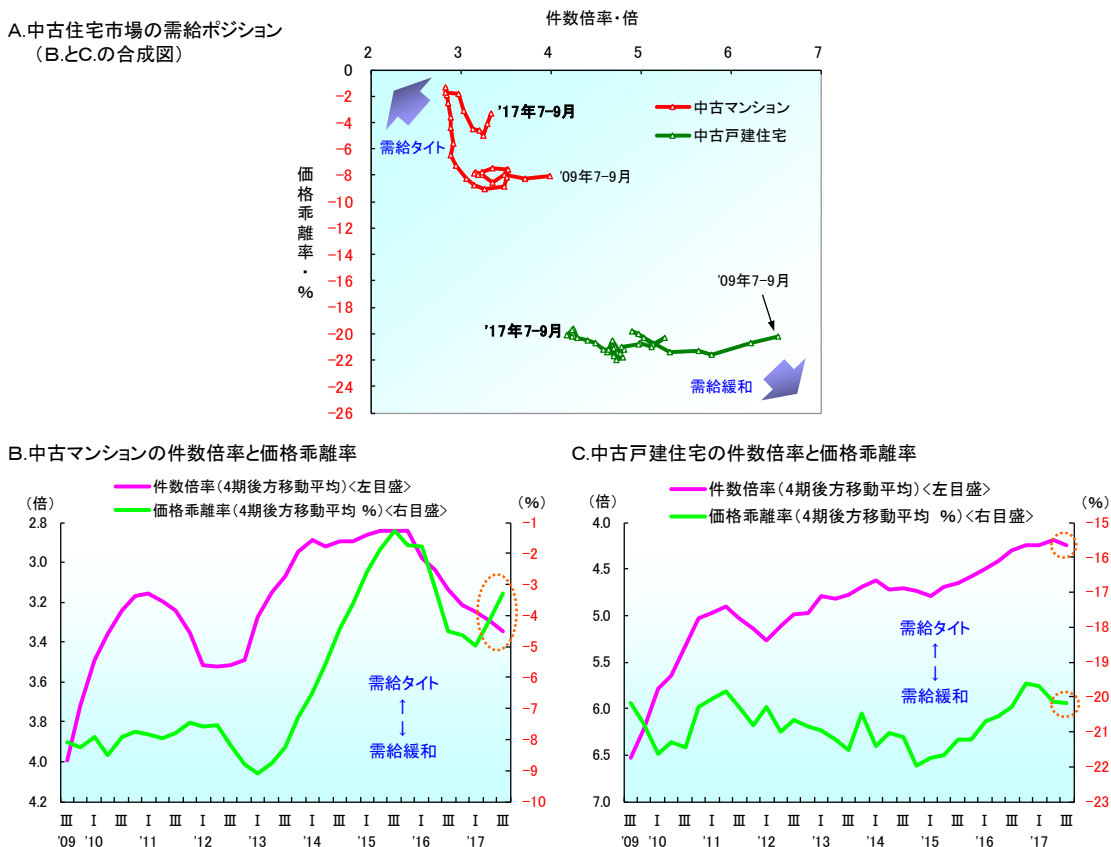
*先行指数:新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
 *一致指数:鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標
 *遅行指数:家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標

図表 11 不動産購買態度指数 (近畿)



中古マンションは売り出し価格が横ばいとなる一方、成約価格は上昇が続き需要の強さがみられる。景気動向を反映しやすい中古マンションの価格乖離率をみると、今後の市況の改善が期待される。ただ、実需中心の中古戸建市場では、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、値頃感を求める動きが続くと考えられる。

図表 12 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況



4. 関連不動産市場の動き

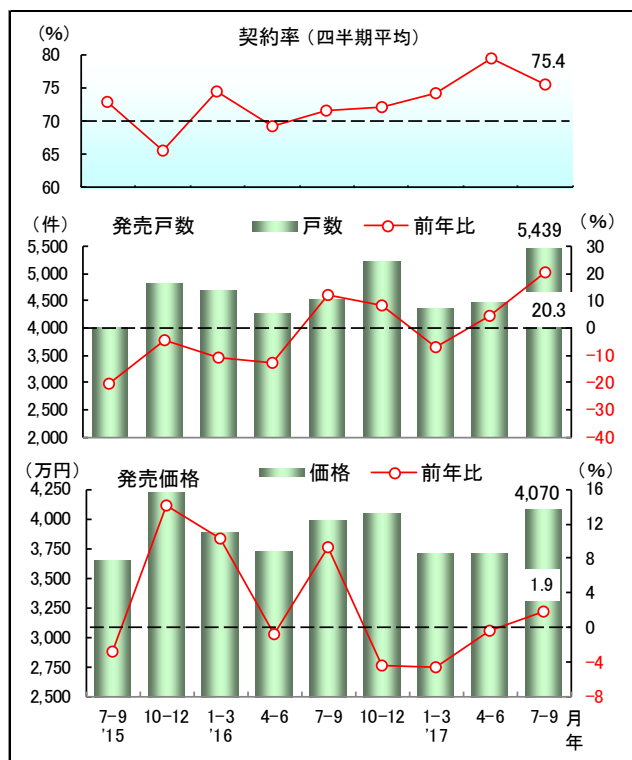
新築マンション 発売戸数は2ケタ増

17年7～9月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は、5,439戸で前年比プラス20.3%の2ケタ増となり、4～6月期に続いて前年同期を上回った（図表13）。平均発売価格は4,070万円と前年比で1.9%上昇し、4期ぶりに前年同期を上回った。平均契約率は75.4%と好不調の目安である7割を大幅に上回った。9月末の在庫数は2,428戸と6ヶ月連続で前年比減となった。17年度上半期の新築マンション発売戸数は前年比で12.6%増加し、大阪市や兵庫県他、滋賀県が増加した。価格は同1.2%上昇、㎡単価も同4.2%上昇し、専有面積は縮小しているが供給は拡大しており、新築マンション市場は堅調さを維持している。

大阪市・京都市の賃料 単価の上昇続く

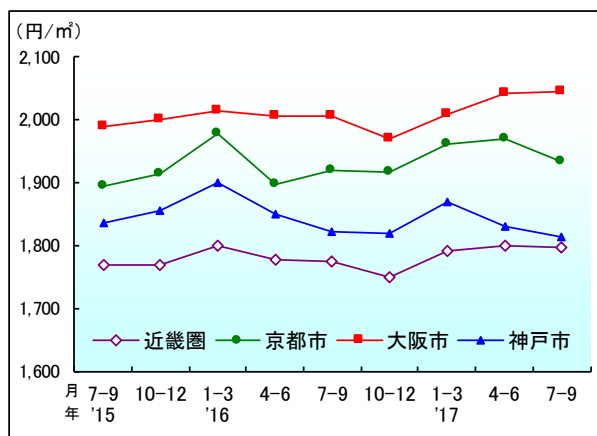
近畿圏の賃貸マンション市場における17年7～9月期の成約賃料単価は、前年比で1.3%上昇し、4～6月期に続いて前年同期を上回った（図表14）。京都市と大阪市の賃料も2期連続で前年比プラスとなったが、神戸市は前年比・前期比ともに下落し傾向が分かれた。特に、大阪市は前期比も3期連続で上昇し、賃貸需要の強さが目立った。

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
15年7-9月	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
7-9	1.3	0.8	2.0	-0.5

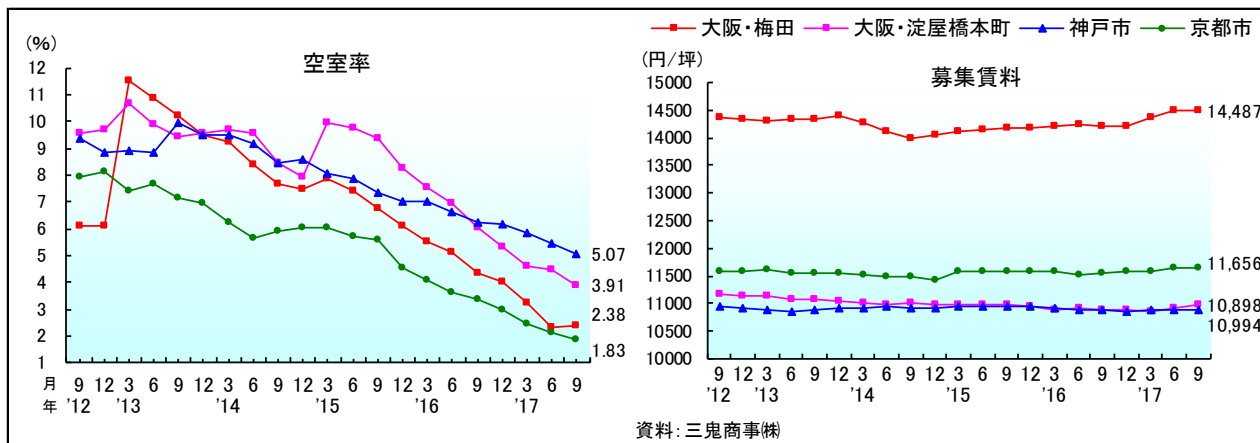
2%割り込む京都市の
オフィス空室率

17年7～9月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,798円、大阪市が2,046円、京都市が1,933円、神戸市は1,813円であった。

京阪神ビジネス地区の17年9月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が2.38%と6月比でプラス0.05ポイントとなったが、2%台は維持した。淀屋橋・本町は3.91%と6月比で0.57ポイント低下、神戸市は5.07%で同0.41ポイント低下、京都市は1.83%で同0.27ポイント低下した。2%を割り込んだ京都市や3%台となった淀屋橋・本町、5%台の神戸市の空室率は、いずれも90年代初頭以来みられなかった低い水準である(図表15)。

17年9月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,487円と6月とほぼ同水準で、淀屋橋・本町は10,994円で同0.6%上昇、京都市は11,656円、神戸市は10,898円で双方とも6月と同じ水準となった。梅田地区以外の空室率は引き続き改善しており、募集賃料も底打ちから緩やかな上昇に向かう兆しがある。

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。中古マンション・中古戸建住宅ともに京都市中心5区の件数・価格がプラス基調で市場が拡大している。中京区など都心3区では築浅・高額物件が売れ筋となっており、京都府南部では多様な築年帯の物件が購入可能である。

1. 取引物件の動向

- 直近1年(2016年10月～17年9月)の成約件数増加率上位10都市をみると、中古マンションでは京都市中心5区が多く該当し、中古戸建では京都府他の各市が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・中古戸建ともに京都市中心5区の成約件数・価格がプラス基調で推移し、活発な取引がみられ他エリアとの違いが目立った。
- 取扱高は、京都市中心5区がマンション・戸建住宅ともに大幅な伸びを示した。この勢いが続くと、京都市中心5区では17年度も前年比2ケタ増となる可能性がある。
- 中古マンション成約件数の沿線駅別上位10駅では6駅が前年比で減少、成約価格も6駅が下落し、上位駅の取引は減速が目立つ。中古戸建の成約件数は6駅が2ケタ減となり、中古戸建市場でも従来の上位駅周辺の商圈で取引の停滞が目立った。

2. 地域別の市場動向

- 京都市上京区・中京区・下京区の中古マンション取引は、直近1年で05年築以降が3割以上を占め、00年築以降の平均成約価格は4千万円を超える。中古戸建は70年代以前築の比率が高いが、00年築以降の築浅物件も3分の1を超えて一定のシェアを占めている。
- 城陽市・八幡市・京田辺市・木津川市・精華町では、中古マンションの00年築以降のシェアが高く、築浅物件を求めるニーズが強い。成約中古戸建の築年構成も築浅物件のシェアが高くなっており、多様な築年帯の物件が一次取得層でも購入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(2016年10月～2017年9月)

■中古マンション

順位	地域	市区町村	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	m ² 単価 (万円/m ²)	m ² 単価 前年比(%)	専有面積 (m ²)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	京都府他	京田辺市	37	42.3	1,619	1.4	21.7	-2.2	71.4	1.4	19.9	-0.5	12.2
2	京都市中心5区	下京区	209	32.3	2,668	-5.2	48.5	2.0	53.4	-7.0	17.5	1.6	44.1
3	京都府他	長岡京市	45	21.6	2,087	3.7	28.3	1.8	69.1	1.8	26.6	-0.3	13.7
4	京都市中心5区	中京区	287	21.6	3,554	15.8	58.3	9.7	57.2	5.7	18.3	-1.2	47.8
5	滋賀県	彦根市	24	20.0	1,357	-4.3	18.4	1.0	72.4	-1.7	17.0	-0.2	5.1
6	京都府他	八幡市	53	17.8	930	13.2	12.4	8.6	69.2	2.0	34.4	-0.8	17.9
7	京都市中心5区	上京区	120	14.3	2,472	1.8	41.8	7.0	52.5	-3.4	22.9	-0.4	25.4
8	京都市中心5区	東山区	43	13.2	2,379	18.4	40.9	-9.6	55.7	22.6	26.1	8.5	20.2
9	京都市6区	左京区	122	11.9	2,561	-3.0	36.8	-6.4	65.3	3.7	26.5	2.7	14.5
10	京都市中心5区	北区	48	9.1	2,493	30.0	34.7	15.4	68.3	13.6	23.2	-1.8	8.4

■中古戸建住宅

順位	地域	市区町村	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	土地面積 (m ²)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m ²)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	京都市中心5区	下京区	60	50.0	3,315	-7.0	66.5	-15.1	79.2	-26.0	30.9	-0.5	12.6
2	京都市中心5区	上京区	60	30.4	3,117	15.8	80.5	7.4	89.5	-2.1	24.0	-4.3	12.7
3	滋賀県	高島市	57	23.9	734	-2.8	256.1	-1.2	101.0	-20.5	23.0	-1.4	29.0
4	京都府他	向日市	64	23.1	1,990	-7.9	83.6	-13.3	86.4	-7.2	26.3	0.7	29.1
5	京都府他	木津川市	63	18.9	1,856	4.5	191.2	-9.0	112.4	-2.3	20.8	-1.5	23.1
6	滋賀県	野洲市	24	14.3	1,906	-9.8	192.2	-26.2	112.8	-8.1	27.1	3.7	12.9
7	京都府他	亀岡市	85	13.3	1,376	-5.1	163.1	-11.9	100.7	-3.5	25.2	-1.0	24.9
8	京都市6区	南区	94	11.9	1,920	2.8	68.0	-48.1	77.5	-6.3	23.5	-5.0	19.6
9	京都府他	城陽市	79	8.2	1,591	3.1	113.9	2.0	92.4	5.3	27.6	-1.5	26.4
10	京都市中心5区	北区	127	5.8	2,512	-43.9	101.9	-7.2	89.2	-11.7	29.1	-1.9	22.3

(注)年間成約件数20件以上の都市を対象

1. 取引物件の動向

京都市都心で活発な取引目立つ

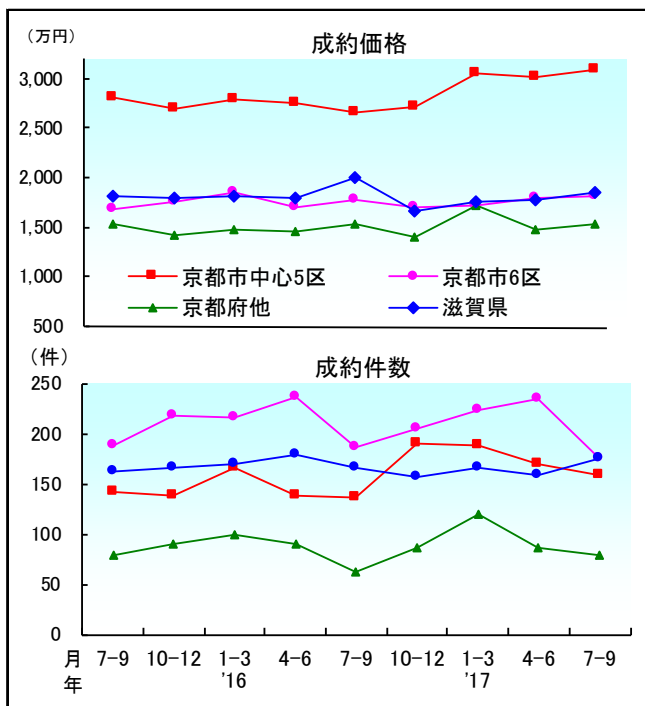
ここでは京都府と滋賀県の不動産流通市場の特性を考慮し、京都市内中心5区（上京区・中京区・下京区・東山区・北区）とその他の京都市6区、京都府下、滋賀県の4エリアに分けてその特徴を捉える。

2016年10月～17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田辺市、京都市下京区、長岡京市、中京区、滋賀県彦根市などが上位に入った。京都市中心5区から5区、京都府他から3市、京都市6区から1区、滋賀県から1市が上位10都市にランクインし、前年（15年10月～16年9月）に比べて京都市中心5区の該当が多くなり、京都市都心での中古マンション取引が活発であったことがわかる。

今回は、京田辺市、八幡市、上京区、東山区を除く6区市が新たにランクインし、過半数が入れ替わった。中京区や北区のほか長岡京市や八幡市では平均成約価格と㎡単価が前年比で上昇し、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ている。一方、左京区は成約件数が増加するなかで成約価格や㎡単価が下落したが、取引価格は総じて上昇が目立った（P1・図表1）。

中古戸建市場では、京都市下京区や上京区、滋賀県高島市、向日市、木津川市などの順で成約件数の増加率が高く、京都府他から4市、京都市中心5区から3区、滋賀県から2市、京都市6区から1区が

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	'15/7-9	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
	10-12	0.9	-3.1	-1.2	-7.7
	'17/1-3	9.3	-7.6	16.3	-2.3
	4-6	10.0	5.3	0.9	-1.1
	7-9	16.2	2.5	-0.6	-7.7
成約件数	'15/7-9	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
	10-12	37.4	-6.0	-4.4	-6.6
	'17/1-3	13.3	3.2	20.0	-1.2
	4-6	22.3	-0.8	-3.3	-11.2
	7-9	15.3	-5.9	25.4	5.4

京都中心5区のマンション
取引4期連続プラス

上位10都市にランクインし、前年(15年10月～16年9月)に比べて下京区以外は全ての区市が入り替った。中古マンションとは対照的に、下京区や北区、向日市や高島市など上位都市でも成約価格が下落する区市が多い。平均土地面積や建物面積の縮小も目立ち、相対的に住戸規模を抑えた安価な取引が増えた様子がうかがえる。

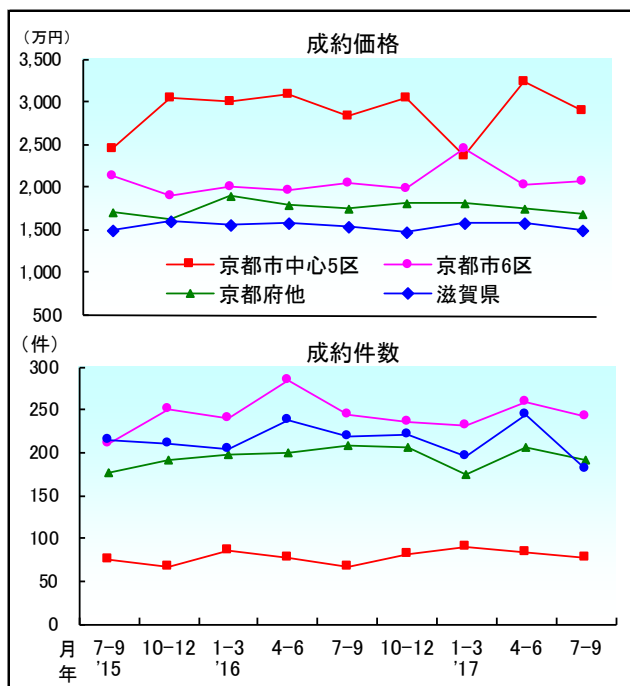
中古マンション取引をエリア別にみると、京都市都心に対する需要が強いことがわかる(図表2)。京都市中心5区では成約件数・成約価格ともに4期連続で前年比プラスとなり、特に成約件数は2ケタ増が続いた。その他のエリアは、いずれも取引の増減や価格の上昇・下落を繰り返しており、軟調な動きがみられた。

17年7～9月期の京都市中心5区の平均成約価格は3,094万円、京都市6区が1,820万円、京都府他が1,527万円、滋賀県は1,843万円であった。7～9月期として京都市中心5区の成約価格が3千万円を超えたのは2000年以降で初めてであり、取引量・価格ともに強含みの傾向が目立った。

中古戸建でも京都中心
5区の件数4期連続増

中古戸建市場でも、京都市都心で堅調な動きがみられた。成約件数は京都市中心5区が前年比で4期連続増となり、成約価格も上昇が続く(図表3)。京都市6区も成約価格は4期連続で上昇したが成約件数は減少が続き、安価な中古戸建取引が減った様子がうかがえる。

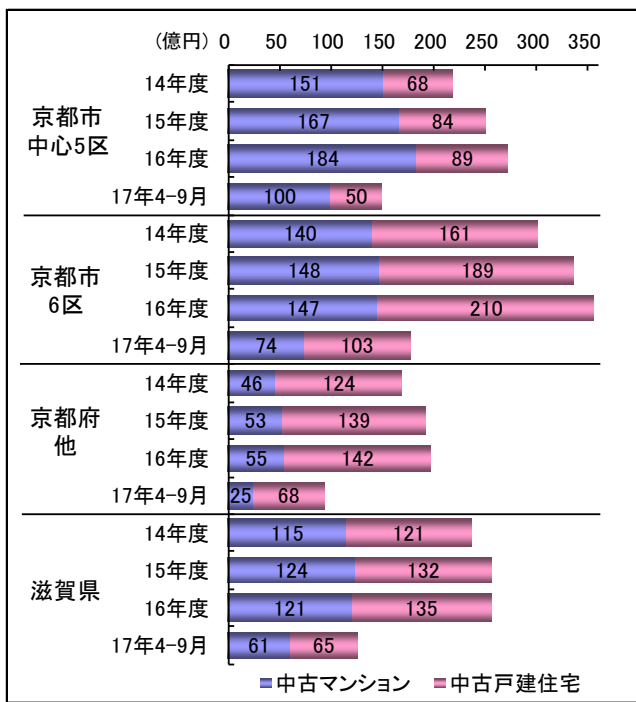
図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■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	'15/7-9	-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
	10-12	0.2	4.9	11.4	-8.1
	'17/1-3	-21.6	22.0	-4.1	2.6
	4-6	4.7	3.8	-2.4	0.2
	7-9	2.6	0.6	-3.8	-3.2
成約件数	'15/7-9	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
	10-12	20.9	-5.6	8.4	4.8
	'17/1-3	4.7	-2.9	-11.6	-4.4
	4-6	6.4	-8.8	3.5	2.5
	7-9	18.2	-0.8	-8.2	-17.8

図表4 エリア別の取扱高



■四半期別の前年同期比(%)

年/月	京都市中心5区	京都市6区	京都府他	滋賀県	
中古マンション	'15/7-9	12.0	8.3	8.6	16.3
	10-12	12.7	5.4	20.7	-0.3
	'16/1-3	3.9	-4.8	6.1	-7.6
	4-6	-11.6	5.3	-4.0	-5.8
	7-9	-8.3	4.2	-20.1	12.9
	10-12	38.7	-8.9	-5.6	-13.8
	'17/1-3	23.8	-4.7	39.6	-3.5
	4-6	34.6	4.4	-2.4	-12.1
	7-9	34.0	-3.6	24.6	-2.7
中古戸建住宅	'15/7-9	10.1	19.3	15.0	12.6
	10-12	8.0	12.2	-11.0	4.3
	'16/1-3	54.3	5.6	20.4	6.9
	4-6	22.3	15.8	-10.0	9.5
	7-9	1.4	11.7	20.6	4.5
	10-12	21.1	-1.0	20.7	-3.7
	'17/1-3	-17.9	18.4	-15.3	-1.9
	4-6	11.4	-5.3	1.1	2.7
	7-9	21.3	-0.2	-11.7	-20.5

17年7～9月期の京都市中心5区の平均成約価格は2,907万円、京都市6区は2,067万円、京都府他は1,687万円、滋賀県は1,491万円であった。京都市中心5区の2,900万円台は、7～9月期としては09年以来の高い水準となった。

京都市中心5区とその他の取扱高の差目立つ

成約件数に価格を乗じた取扱高をみると、16年度は横ばいとなった滋賀県を除く京都府内3エリアは、いずれも前年比で拡大した。特に、京都市中心5区の中古マンションは16年10～12月期以降4期連続で2ケタ増となり、中古戸建住宅も一時を除いて大幅な伸びを示した。この勢いが続くと、中古マンションと中古戸建住宅を合わせた17年度の取扱高は、京都市中心5区では前年比2ケタ増となること予想される。一方、その他のエリアは16年度を下回る可能性があり、滋賀県は中古マンション・中古戸建市場ともに前年比マイナスとなることが考えられる。京都市6区も16年度は戸建住宅を中心に伸びが目立ったが、17年度は横ばいにとどまるとみられる(図表4)。

取引上位駅周辺の商圏はやや停滞気味

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(15年10月～16年9月)に2位だった京都市営烏丸御池が1位となった。2位以下は、JR守山、JR西大路、JR草津駅、阪急大宮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、阪急大宮

図表5 沿線駅別の成約件数TOP10 (2016年10月～2017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 (%)	㎡単価 (万円/㎡)	単価前年比 (%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	京都市烏丸線	烏丸御池	78	-1.3	4,196	12.7	67.5	7.6	59.1	5.4	15.4	-0.7
2	JR東海道本線	守山	73	4.3	1,043	-4.3	14.7	-6.9	64.7	0.9	27.6	3.3
3	JR東海道本線	西大路	62	-10.1	1,773	-8.8	29.0	1.1	59.7	-9.3	23.5	3.0
4	JR東海道本線	草津	60	-27.7	2,373	5.4	30.9	2.8	75.8	1.3	18.1	2.0
5	阪急電鉄京都線	大宮	60	50.0	2,587	19.5	44.3	11.2	55.3	9.2	20.6	-2.3
6	JR湖西線	大津京	56	-28.2	2,180	-4.8	27.3	-3.9	77.8	-1.0	15.0	1.9
7	JR東海道本線	膳所	53	20.5	2,055	-5.1	27.9	-5.5	73.5	1.1	21.0	0.3
8	JR東海道本線	石山	52	-24.6	1,776	-1.5	23.7	-0.8	73.7	-0.3	16.7	2.3
9	京都市烏丸線	四条	51	8.5	3,217	-9.6	59.1	-1.3	52.9	-9.8	16.2	0.7
10	阪急電鉄京都線	西京極	51	-17.7	1,969	18.8	30.4	15.5	63.4	4.4	21.6	-3.9

■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 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	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	87	-13.9	1,292	-2.9	169.6	6.9	107.3	-1.2	26.4	-0.0
2	京都市烏丸線	北大路	65	4.8	3,834	19.8	105.4	0.0	99.2	-2.4	28.6	-1.9
3	阪急電鉄京都線	桂	64	-19.0	2,620	-1.0	126.4	-1.2	100.9	-0.9	28.1	2.0
4	JR東海道本線	草津	41	-25.5	2,240	5.3	174.7	1.5	119.3	5.9	22.1	0.3
5	阪急電鉄京都線	西向日	41	32.3	1,871	-11.5	84.0	-9.8	86.4	-5.1	26.5	2.9
6	京都市東西線	東野	40	5.3	1,504	21.8	75.1	-7.5	84.7	14.4	25.0	-8.2
7	JR東海道本線	瀬田	39	30.0	2,195	1.9	130.2	-11.8	106.1	-5.7	19.1	0.9
8	阪急電鉄京都線	長岡天神	39	-11.4	2,664	29.6	124.3	22.9	106.0	16.5	28.2	0.7
9	JR東海道本線	南草津	37	-19.6	2,486	6.8	174.4	-1.4	111.9	-0.5	19.6	-3.6
10	京都市東西線	柳辻	36	-18.2	1,352	8.0	74.6	0.2	77.9	5.2	29.2	-2.7

とJR膳所のみで、10駅中6駅は成約件数が前年比で減少し、上位駅の取引は弱含みの傾向がみられた。成約価格・㎡単価・専有面積がいずれも前年比プラスとなったのは、阪急大宮のみで、JR大津京やJR草津、JR石山など滋賀県内の各駅は成約件数が2ケタ減となった。郊外の成約件数上位駅周辺では価格・㎡単価の下落も目立つなど、中古マンション取引が減速している(図表5)。

中古戸建の1位は前年と同様JR石山駅で、以下、京都市営北大路、阪急桂、JR草津、阪急西向日など各駅の順となっている。1～4位までは前年と同じ顔ぶれで、新たにランクインしたのは5位の阪急西向日と7位のJR瀬田であった。成約件数は6駅で前年比マイナスとなり、いずれも2ケタの減少であった。減少したのはJR石山やJR草津、JR南草津など滋賀県内の各駅が目立ち、京都市内の阪急桂では件数、価格、土地・建物面積ともに前年比マイナスとなるなど、中古戸建市場でも従来の上位駅周辺の商圈で取引の停滞が目立った。

16年の新築マンション 供給は引き続き減少

新築マンション発売戸数の上位都市をみると、16年は前年5位の京都市下京区が1位に、1位だった中京区が2位となる一方、3位に向日市、4位に大津市がランクインするなど、京都市都心だけでなく郊外のマンション供給も活発に行われた(図表6)。発売価格は下京区をはじめ上昇が目立つ区市が多く、用地取得難や建築費の高止まりなどで供給量は引き続き減少しており、上位10区市全体では15年

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
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
16年 区市名	京都市 下京区	京都市 中京区	向日市	大津市	京都市 上京区	木津川市	京都市 右京区	京田辺市	京都市 伏見区	京都市 左京区
発売戸数	361 戸	314 戸	306 戸	267 戸	189 戸	113 戸	113 戸	90 戸	86 戸	84 戸
平均価格	4,657 万円	6,496 万円	4,010 万円	3,460 万円	6,991 万円	4,018 万円	3,840 万円	3,557 万円	4,384 万円	6,129 万円

資料: 畿不動産経済研究所

比で7.0%減少した。京都府と滋賀県全体の発売戸数は2,272戸と15年比で5.6%減少した。エリア全体に占める上位10区市のシェアは15年の86.0%から84.6%に低下し、14年から上位10区市のシェアは低下している。

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、京都市中心部や京都府南部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、京都市上京区・中京区・下京区の都心3区と、城陽市・八幡市・京田辺市・木津川市・精華町のエリアを対象に、成約物件の売れ筋を探ることとする。

築浅・高額物件が京都都心3区の売れ筋に

京都市上京区・中京区・下京区の中古マンションの成約状況をみると、直近1年間(16年10月～17年9月)の成約件数は前年比で23.4%の2ケタ増となった。このエリアでは70年代からマンション供給が盛んに行われ、年代ごとのマンションストックは分散している。ただ、直近1年間の成約中古マンションの築年構成をみると、05年築以降のシェアが大幅に拡大しており、直近1年では33.2%を占めた(図表7)。

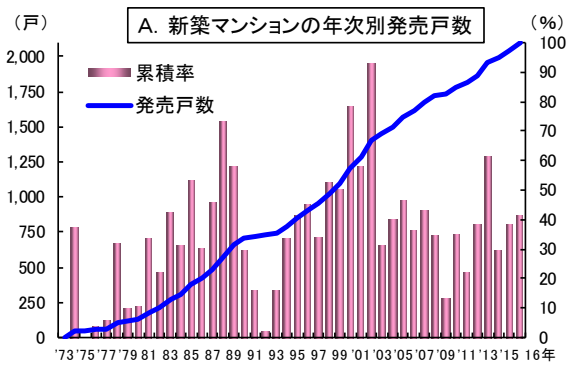
専有面積別では49㎡以下が最も多く4割近くに上り、住戸規模の小さな物件が売れ筋の中心となっている。平均成約価格は、最も高い05年築以降で4,318万円、00～04年築で4,018万円と4千万円を超える。90年代後半築は2,956万円だが、90年代前半築以前になると1千万円～2千万円前後まで低下する。80年代後半築から90年代前半築の平均専有面積は50㎡を下回り、バブル期前後の物件は小規模なものが多いが、00年築以降では60㎡を超える。80年代前半築

以前も60㎡弱で、都心3区の中では比較的ゆとりある住戸が安価な水準で購入可能となっている。

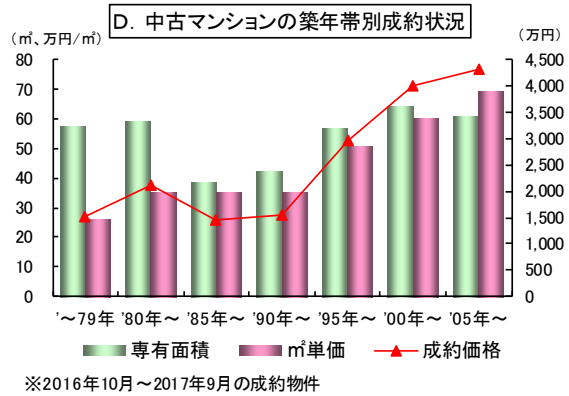
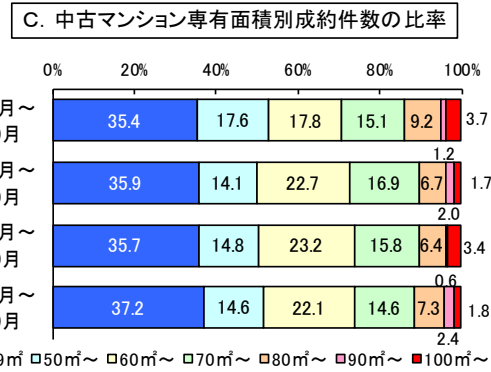
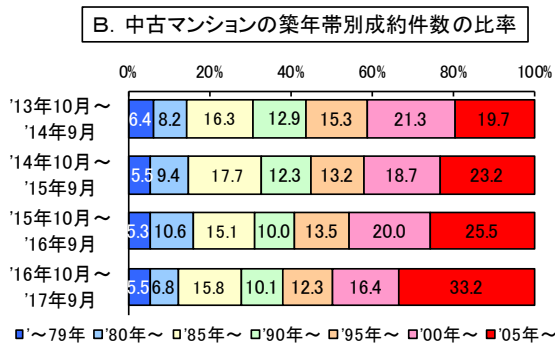
中古戸建の直近1年間の成約件数は前年比26.3%の2ケタ増とな

図表7 特定都市の成約状況（京都市上京区・中京区・下京区）

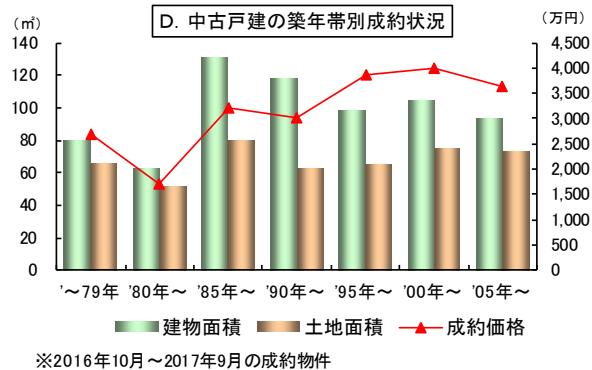
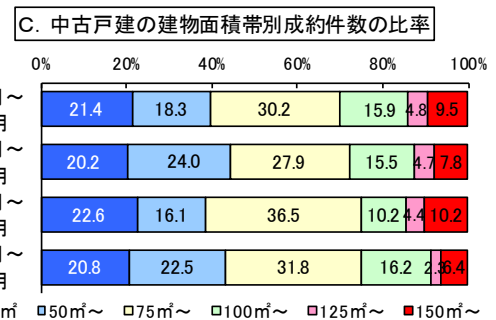
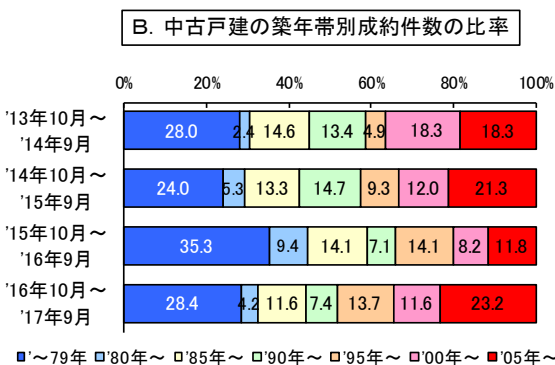
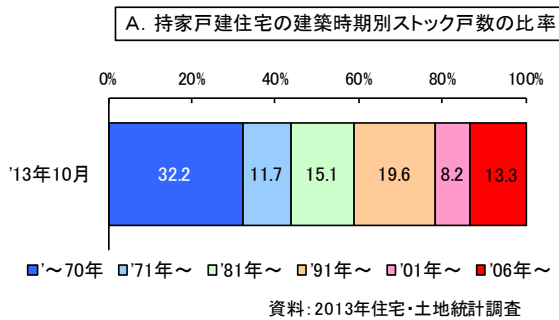
■中古マンション



資料: 畿不動産経済研究所



■中古戸建住宅



多様な築年帯の物件が
購入容易な城陽市など

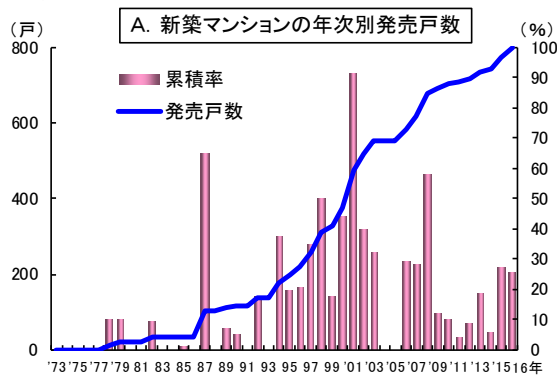
り、取引は大幅に伸びた。持家戸建のストックは70年以前の住宅が3割以上を占め、他のエリアに比べて古い住宅が多いことがわかる。成約中古戸建についても70年代以前築の比率が高く、直近1年間では28.4%を占める。ただ、00年代築以降も34.8%と3分の1を超え、築浅物件も一定のシェアを占める。

地価水準の高い3区では築年数に関わらず平均成約価格は高く、80年代後半以降は3千万円を超える。80年代後半築～90年代前半築の平均建物面積は100㎡超と規模が大きく、相対的に割安感がある。ただ、建物面積別では100㎡未満が全体の約4分の3を占めており、狭小住宅が都心3区のボリュームゾーンとなっている。

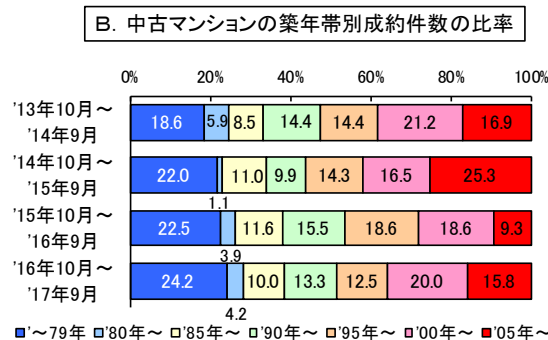
次に、城陽市・八幡市・京田辺市・木津川市・精華町の取引状況を見ると、直近1年間の中古マンション成約件数は前年比で5.3%増加した。このエリアでは90年代以降マンション供給が盛んに行われ、特に90年代後半～00年代前半のシェアは半数近くに上る。直近1年間における成約中古マンションの築年構成をみると、00年築以降のシェアは35.8%と高く、築浅物件を求めるニーズが強いことがわかる。一方、70年代築以前も一定のシェアがあり、直近1年間では24.2%を占める(図表8)。新築マンション供給は次第に減少しており、

図表8 特定都市の成約状況(城陽市・八幡市・京田辺市・木津川市・精華町)

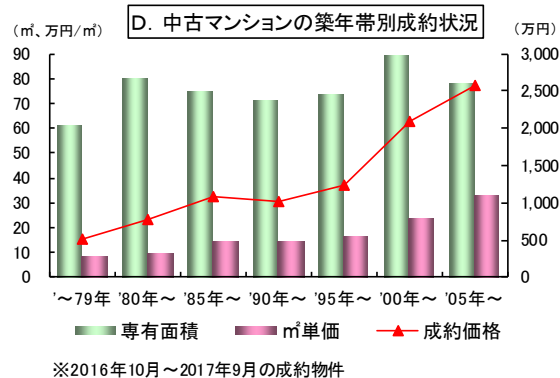
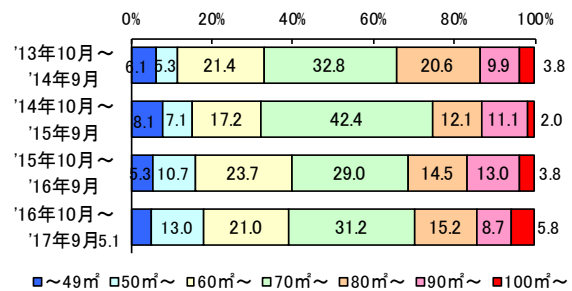
■中古マンション



資料: 畿不動産経済研究所



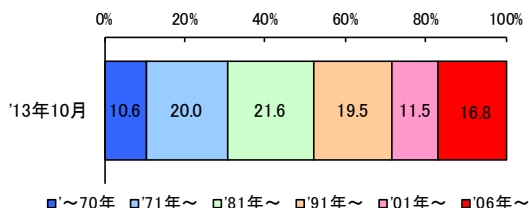
C. 中古マンション専有面積別成約件数の比率 (%)



※2016年10月～2017年9月の成約物件

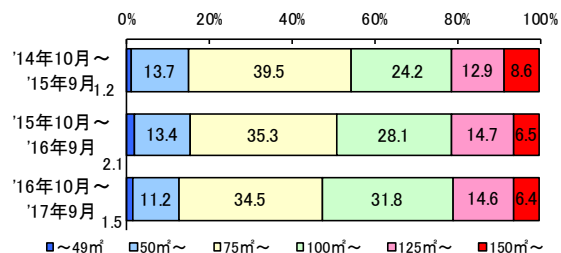
■中古戸建住宅

A. 持家戸建住宅の建築時期別ストック戸数の比率

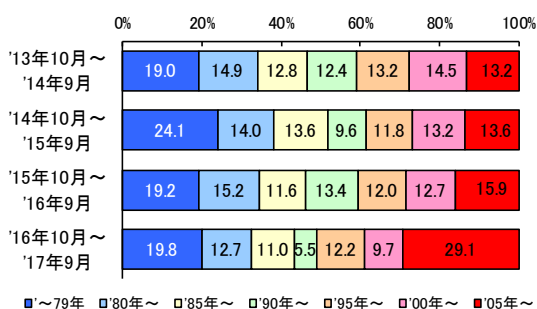


資料：2013年住宅・土地統計調査

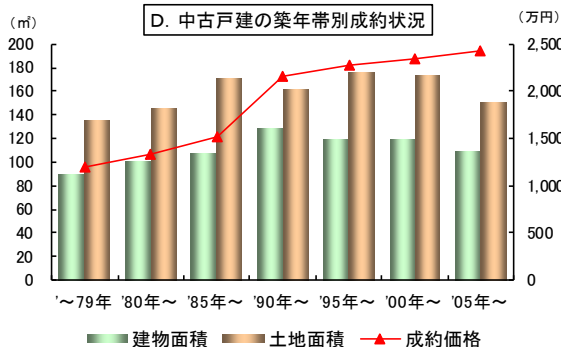
C. 中古戸建の建物面積帯別成約件数の比率



B. 中古戸建の築年帯別成約件数の比率



D. 中古戸建の築年帯別成約状況



※2016年10月～2017年9月の成約物件

築浅の中古マ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8.6%減少した。持家戸建の住宅ストックは比較的各築年帯に分散しており、最も多い80年代築でも21.6%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高くなっており、直近1年間では05年築以降が29.1%を占めた。ただ、平均成約価格は90年代築以降でも2千万円台前半で、平均土地面積も150㎡を超えるなど、築浅物件でもゆとりある住戸が安価な水準にある。80年代以前築についても土地面積は130㎡超でありながら平均成約価格は1200～1500万円台と、多様な築年帯の物件が一次取得層でも購入可能なエリアとなっている。