

ズームイン 今後の住宅・不動産政策

近年、不動産流通の促進や空き家対策など既存住宅ストックの有効活用等に関する国の施策が拡充されている。今回は、国土交通省が示した2019年度の予算概算要求並びに税制改正要望等の内容から、不動産流通に関する施策を中心に主な概要を紹介する。

1. 国土交通省 土地・建設産業局関係の施策

- 土地・建設産業局の4項目全体の予算は前年比で1.10倍だが、不動産市場の環境整備予算は2.50倍、民泊管理の環境整備は2.0倍で、所有者不明土地法の円滑な運用等も新設された(図表1)。
- 不動産情報の官民連携の環境整備では、賃料・利回りに関する指標の開発のほか、REINS等のデータ参照や住宅履歴情報等との連携に向けた不動産ID等の構築に関する予算が要望されている。
- 空き家・空き地の流通・活用等の促進では、空き家の流通活用を図る不動産業団体等のモデル的な取組みを支援するほか、所有者不明土地法の円滑な運用に向けた地域支援も示されている。

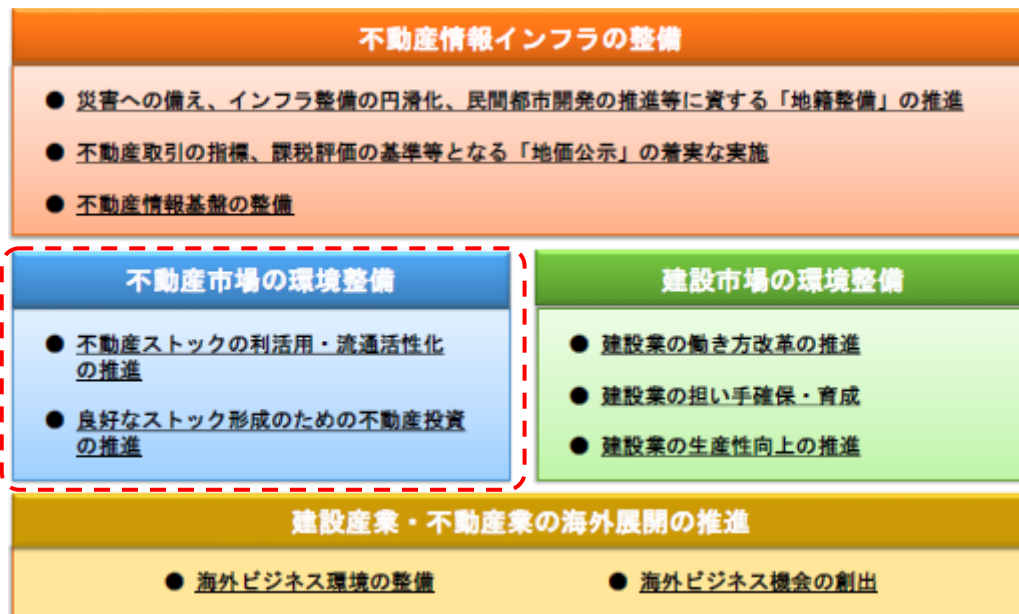
2. 国土交通省 住宅局関係の施策

- 既存ストックの有効活用・市場の活性化では、安心R住宅や住宅リフォーム事業者団体制度の枠組みを活かした既存住宅流通・リフォームのモデル的な取組みを支援するとしている。
- 住宅・建築物の省エネ化・長寿命化の推進では、CO2削減に向けて住宅等の省エネ改修を支援するほか、中小工務店等の連携による省エネ性能の高い住宅の整備と普及・啓発を進めるとした。

3. 税制改正要望に関する内容

- 国土交通省の19年度税制改正要望では、買取再販業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合、不動産取得税を減額する特例措置の延長などが盛り込まれた。
- 19年10月予定の消費増税対策では、住宅ローン減税の延長や住まい給付金と贈与税の非課税措置の拡充が決定しており、住宅エコポイントやフラット35の金利引き下げ幅拡大も検討されている。

図表1 国土交通省平成31年度予算概算要求の全体像(土地・建設産業局関連)



注) レポートの内容は18年11月15日現在のもの

1. 国土交通省土地・建設産業局関係の施策

不動産流通に関する 予算要求が拡大

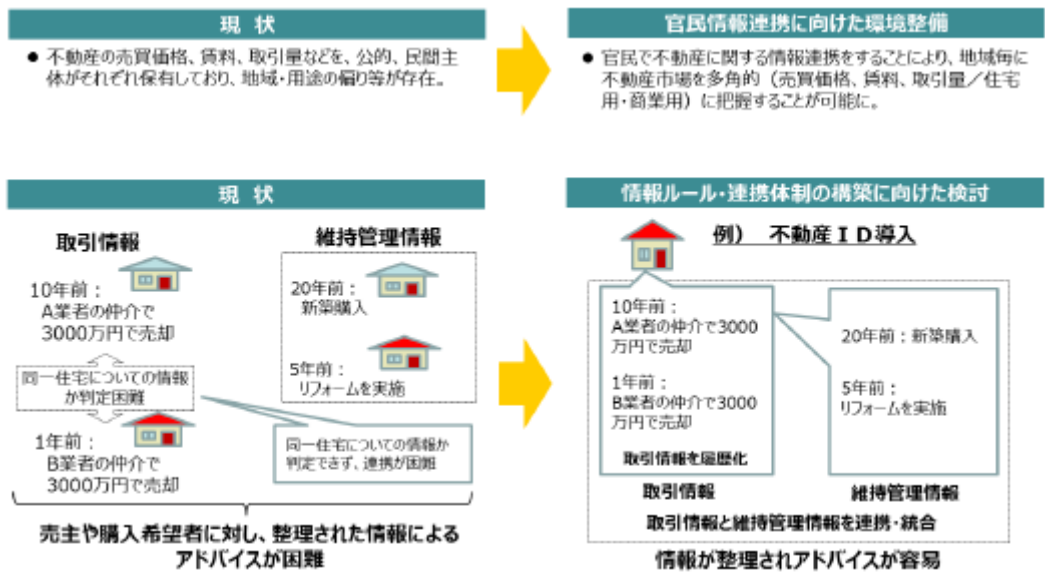
ここ数年、国の住宅・不動産政策において、不動産流通に関する施策が大幅に拡大している。8月に公表された国土交通省の2019年度予算概算要求概要によると、土地・建設産業局における施策は大きく4項目あるが、全体の予算額は前年比で1.10倍である(P1・図表1)。このうち、不動産市場の環境整備に関する予算は2.50倍に上り、所有者不明土地法の円滑な運用や、健全な賃貸住宅管理業と個人の不動産投資環境整備の項目が新設されたほか、民泊管理業に関する環境整備の予算も前年比で2.0倍となった。

住宅局の施策も、住宅市場整備に関する事業費予算は前年比で1.11倍だが、空き家対策総合支援事業では前年比で1.48倍となるなど、不動産流通の促進や既存住宅ストックの有効活用等を促すような施策に対する予算が重点的に配分されている。

不動産情報の官民連携 に向けた施策

土地・建設産業局に関する新規の予算要求項目の一つに、不動産情報における官民連携に向けた環境整備(予算1.4億円)が挙げられる。この施策では、賃料・利回り等の動向を把握・公表することで不動産市場の急激な変動に対する施策の検討に活用し、市場の透明化や取引の活性化の促進を目的としている(図表2)。その内容は、民間保有情報の活用や官民連携のあり方を検討し、多角的な市場分析が可能なデータ整備と賃料・利回りに関する指標の開発を行うものである。また、REINS等のデータ参照や住宅履歴情報等との連携に向けた不動

図表2 不動産情報における官民連携に向けた環境整備



出典:「平成31年度土地・建設産業局関係予算概算要求概要」2018年8月国土交通省

空き家や所有者不明土地に関する施策を促進

産 ID 等の構築など情報蓄積の統一的なルール等を検討し、宅建業者が各データにアクセス出来る仕組みの構築を検討する。

不動産市場の環境整備に関する施策のうち空き家・空き地の流通・活用等の促進（予算 1.3 億円）は、喫緊の課題である遊休不動産対策として、空き家・空き地バンク等を活用したマッチング支援や、地域資源としての活用等、地域連携による新たな需要の創出や流通促進等の支援が挙げられる（図表 3）。これは、地方公共団体等と連携し地域の空き家等の流通・活用促進を図る不動産業団体等のモデル的な取組みを支援するものである。また、NPO 法人等による空き地の共同管理等の取組みに関する計画策定や合意形成の支援と、ノウハウの蓄積・普及を促す。土地の管理等に関する所有者の責務やその担保についても、アンケート調査や有識者検討会の開催等を通じて検討を行うとしている。

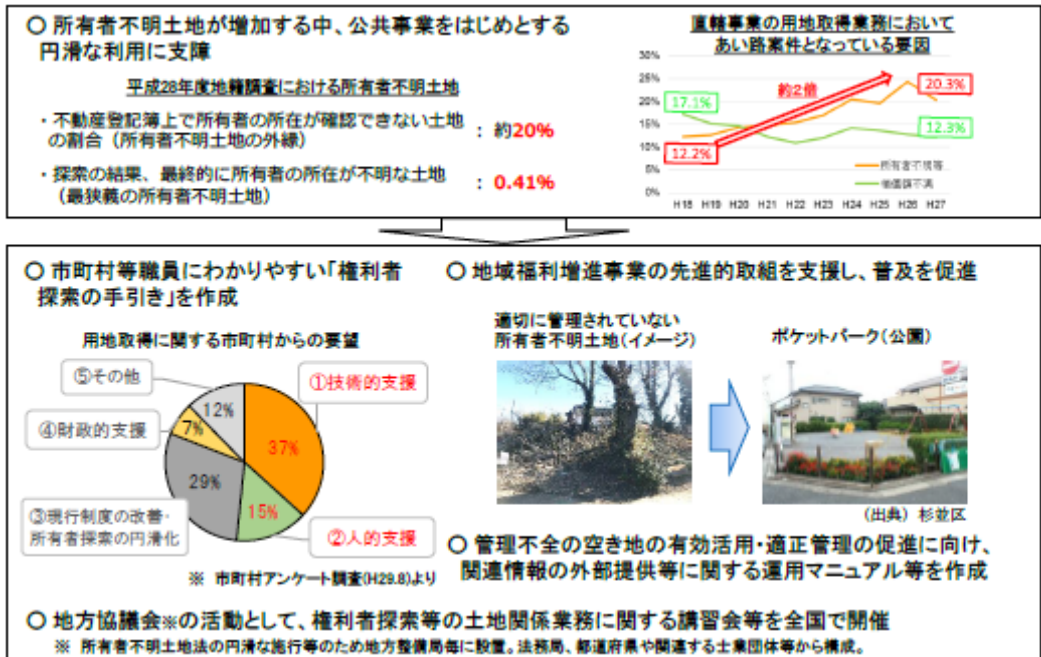
新規施策としては、所有者不明土地法の円滑な運用に向けた地域支援（予算 0.98 億円）も挙げられる。この施策では、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の成立（18 年 6 月）を受け、地域の課題に即した実務的な権利者探索の手引書の作成や、地域福利増進事業に係る取組み支援とノウハウの普及等を促進する（図表 4）。また、管理不全の空き地情報の外部提供や、適切な管理に向けた運用マニュアルを作成するほか、市町村等のニーズを踏まえながら、権利者探索等の土地関係業務に関する講習会を全国で開催するとしている。

図表 3 空き家・空き地の流通・活用等の促進



出典：「平成 31 年度土地・建設産業局関係予算概算要求概要」2018 年 8 月国土交通省

図表4 所有者不明土地法の円滑な運用に向けた地域支援



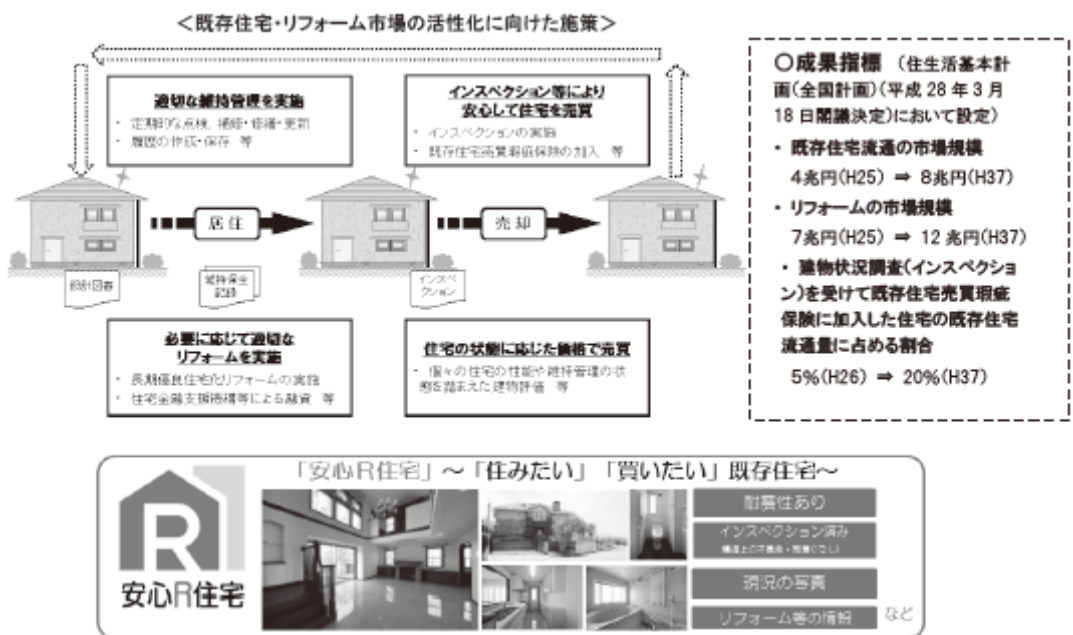
出典：「平成31年度土地・建設産業局関係予算概算要求概要」2018年8月国土交通省

2. 国土交通省 住宅局関係の施策

リフォーム・インスペクション
省エネ対策等の支援策

住宅局関係の予算要求の重点施策ポイントでは、既存ストックの有効活用・市場の活性化や空き家対策の強力な推進が挙げられる(図表5)。前者の施策では消費者が安心して既存住宅の取得やリフォーム

図表5 既存ストックの有効活用・市場の活性化



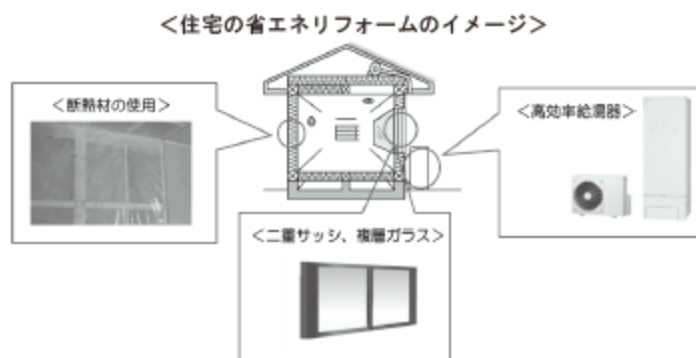
出典：「平成31年度住宅局関係予算概算要求概要」2018年8月国土交通省

ができるよう、安心 R 住宅や住宅リフォーム事業者団体制度の枠組みを活かした既存住宅流通・リフォームのモデル的な取組みを支援するほか、リフォームや維持管理等の一元的な相談体制の整備や、住宅瑕疵等に関する情報活用に向けた情報インフラの整備支援を行う。

このほか、インスペクション等を活用した住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発・普及に対する支援を行う。また、地方公共団体等が実施する管理が不十分なマンションの実態調査等の支援や、管理・再生に関するモデル的な取組みに対する支援を行うとしている。

省エネ対策に関する予算も要求が拡大しており、住宅・建築物の省エネ化・長寿命化の推進では、民生部門（業務・家庭部門）の CO2 削減目標の達成に向けて、住宅・建築物の省エネ改修・リフォームに対する支援を行うほか、複数の建築物の連携により効率的に高い省エネ性能を実現する取組みを支援する（図表 6）。また、住宅・建築物の省エネ化・省 CO2 化や木造化などを支援するほか、中小工務店等の連携による省エネ性能の高い住宅の整備や、省エネ住宅に関する普及・啓発を進める。さらに、住宅の長寿命化に向けて、長期優良住宅化リフォームや中小工務店等の連携による長期優良住宅の整備に対する支援を行うとしている。

図表 6 住宅・建築物の省エネ化・長寿命化の推進



出典：「平成 31 年度住宅局関係予算概算要求概要」2018 年 8 月国土交通省

3. 税制改正要望に関する内容

買取再販時の不動産 取得税の減税措置延長

国土交通省では 19 年度税制改正要望についても公表しており、その中で住宅・不動産流通に関する項目がある。買取再販での事業者の住宅取得時の特例措置もその一つで、買取再販業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合、不動産取得税を減額する特例措置を 2 年間延長するとともに、省エネ改修の適用要件の合理化措置を

図表7 買取再販での事業者の住宅取得時の特例措置

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の拡充・延長(不動産取得税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合、不動産取得税を減額する特例措置を2年間延長するとともに、省エネ改修の適用要件の合理化する措置を講じる。

施策の背景

- 既存住宅流通市場の更なる活性化に向けて平成30年4月より、宅地建物取引業法の改正によるインスペクションの活用や、「安心R住宅」制度などの取組を開始したところ。
- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業。消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。

目標 2025年までに既存住宅流通市場規模を8兆円に、リフォーム市場規模を12兆円に倍増
〔未来投資戦略2017(平成29年6月9日閣議決定)〕

要望の概要

特例措置の内容

現行、買取再販で扱われる住宅に係る不動産取得税(事業者の取得にかかるもの)について、以下の通り減額。

【住宅部分】築年月日に応じ、一定額を減額
 【敷地部分】一定の場合(※1)に、税額から一定額(※2)を減額

※1 対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合
 ※2 150万円又は家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額

要望

- 現行の措置を2年間(平成31年4月1日～平成33年3月31日)延長する。
- 省エネ改修について、適用要件を合理化する。

※現行の必須要件(全ての居室の全ての窓の断熱改修(全窓要件))に、住宅全体の省エネ性能(断熱等級4など)を改修により確保した場合を追加

出典：「平成31年度国土交通省税制改正要望事項」2018年8月国土交通省

講じる(図表7)。不動産取得税については、住宅部分を築年月にに応じて一定額を減額するほか、敷地部分については安心R住宅や既存住宅売買瑕疵保険への加入時に一定の税額を減額する措置を2021年3月末まで延長する措置を要望している。

図表8 空き家の発生抑制のための特例措置

空き家の発生を抑制するための特例措置の拡充・延長(所得税・個人住民税)

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間の延長に合わせ、被相続人の直前居住要件及び建物リフォーム・除却の時点に関する要件を緩和することにより、特例適用対象を拡充し、空き家の発生を抑制を図る。

施策の背景

＜ 住生活基本計画 平成28年3月18日閣議決定 ＞
 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 318万戸(平成25)→400万戸程度に抑える(平成37)

拡充①

【現行】被相続人が相続開始直前まで当該家屋に居住していることが要件
 【実態】被相続人は相続開始の直前において老人ホーム等に入居していることも多い。

・親の家屋に人が住まなくなった理由

死亡	64.2%
無回答	11.7%
住宅の転売	8.9%
老人ホーム等の施設に入居	14.4%

※平成26年空家実態調査(国土交通省)

拡充②

【現行】売主(相続人)は譲渡前に空き家をリフォーム又は除却することが要件
 【実態】取引実体上、売主が譲渡前にリフォーム又は除却をするよりも買主が行うことの方が多し。・住宅購入前後のリフォーム実施率

買主がリフォーム	52.3%
その他(リフォーム実施せず、無回答)	38.4%
売主がリフォーム	9.3%

※平成26年度「不動産流通業に関する消費者動向調査」(不動産流通経路協会)

要望の概要

特例措置の内容

【所得税、個人住民税】相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋(昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたもの)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。(平成31年12月31日までの譲渡が対象)

要望

- ・本特例措置を4年間(平成32年1月1日～平成35年12月31日)延長する。
- ・被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に加える。
- ・譲渡後に家屋の除却又は耐震リフォームを行った場合を対象に加える。

出典：「平成31年度国土交通省税制改正要望事項」2018年8月国土交通省

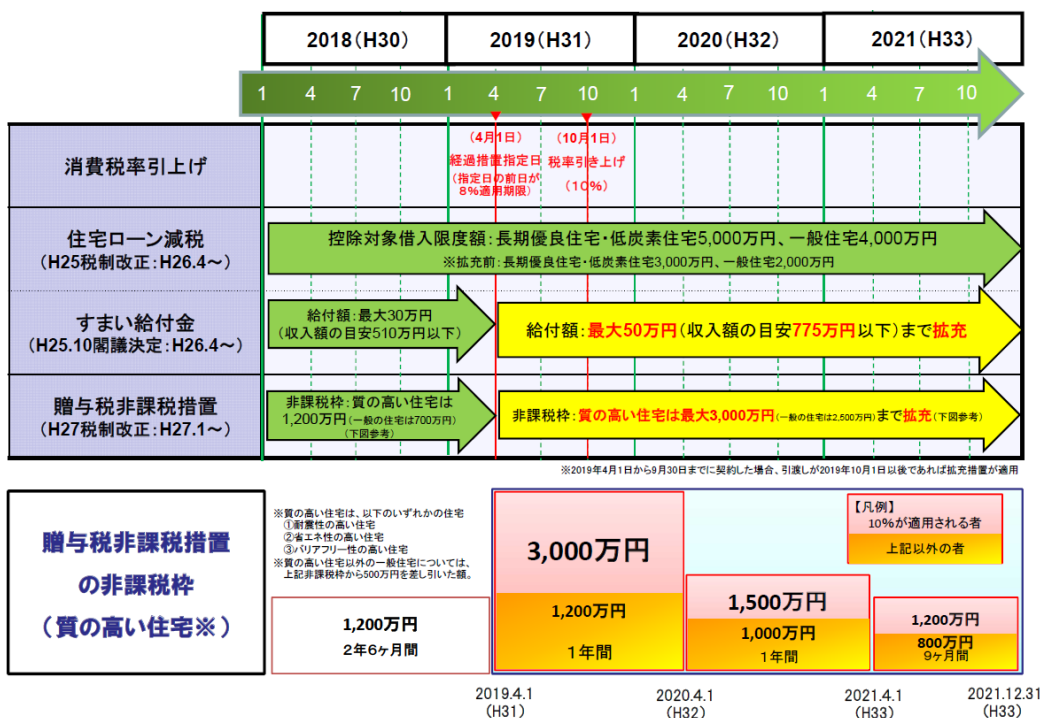
消費税率引き上げを踏まえた各種対策

また、空き家の発生抑制のための特例措置では、空き家の譲渡所得の3,000万円控除の適用期間の延長に合わせ、被相続人の直前居住要件とリフォーム・除却時点に関する要件の緩和を求める(図表8)。具体的には、所得税・個人住民税について相続日から起算して3年を経過する年の12月末までに、被相続人の居住していた家屋や取り壊し後の土地を相続人が譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を控除する。これは19年12月末までの譲渡が対象で、この特例措置を2023年末まで4年間延長する。このほか、被相続人が老人ホーム等に入居していた場合や、譲渡後に家屋の除却または耐震リフォームを行った場合も対象に加えることを要望している。

2019年10月に予定されている消費税率10%への引き上げを踏まえた住宅取得対策の検討も本格化している。14年時点の閣議決定で既に10%への引き上げ時に実施することが決定している対策としては、住宅ローン減税(一般住宅の借入限度額4,000万円、年末残高の1%を所得税等から差し引く)の延長や、住まい給付金の最大50万円までの拡充、贈与税の非課税措置(質の高い住宅は最大3,000万円へ)拡充が挙げられる(図表9)。

消費税率8%への引き上げ後15年に実施した住宅エコポイント(一定の省エネ性能を持つ住宅の購入や断熱改修等に対して1戸当たり30万円相当のポイント支給)やフラット35Sの金利引き下げ幅拡大

図表9 消費税率引き上げを踏まえた住宅取得対策



住宅ローン減税

- 住宅ローンの金利負担を軽減するため、年末のローン残高の1%を所得税(一部、翌年の住民税※1)から10年間控除する制度。
- 自らが居住する住宅の取得に際して消費税率8%または10%が適用される方に対し、所得税額からの控除限度額等を拡充し、**2021年(H33)12月の入居まで適用**。

	控除対象借入限度額※3	控除率	控除期間	所得税からの控除限度額※3	住民税からの控除上限額
消費税率8% または10%の場合	4,000万円(5,000万円)	1.0%	10年間	400万円(500万円)	13.65万円/年
上記以外の場合※2	2,000万円(3,000万円)	1.0%	10年間	200万円(300万円)	9.75万円/年

※1 前年分の所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税から控除
 ※2 個人間(媒介)の既存住宅売買(消費税が非課税)の場合等
 ※3 〇内は長期優良住宅・低炭素住宅の場合

※ このほか、現金購入者向けの投資型減税や、リフォーム減税がある。

すまい給付金

- 引上げ後の消費税率が適用される方のうち、比較的所得が低いため住宅ローン減税の拡充措置を講じても効果が限定的な方に対し、その所得に応じて、税率8%時に最大30万円、税率10%時に最大50万円を給付する制度。
- 2021年(H33)12月の入居まで適用**。

【消費税率8%の場合】

収入額の目安※	給付額
425万円以下	30万円
425万円超475万円以下	20万円
475万円超510万円以下	10万円

【消費税率10%の場合】

収入額の目安※	給付額
450万円以下	50万円
450万円超525万円以下	40万円
525万円超600万円以下	30万円
600万円超675万円以下	20万円
675万円超775万円以下	10万円

※ 実際の給付額は、市区町村が発行する課税証明書上の住民税(都道府県)所得割額に基づき決定

出典：「消費税率引き上げに係る住宅対策について」2018年7月国土交通省

についても今回、類似制度の導入が検討されているほか、住宅ローン減税の適用期間の延長(10年→11~15年程度)なども議論されている。業界団体も消費税率引き上げに対する要望事項を公表しており、住宅生産団体連合会では消費税率10%への引き上げに伴う需要落ち込み対策として大きく4つの要望事項を示している(図表10)。要望1・3・4は国土交通省の増税対策と重なるが、要望1は省エネ対策としての住宅エコポイントだけでなく、耐震改修時の支給を想定した耐震ポイント制度の創設も求めている。要望2のZEH等補助制度の拡充

図表10 住宅生産団体連合会の消費税率引き上げに関する要望事項(抜粋)

- 生活の基盤であり、かつ、高額である住宅の消費税については、現在の8%でさえ欧米先進国と比較して高率であり、我が国においても**速やかに軽減税率を適用**すべき。
- 消費税率10%引上げ時に住宅への軽減税率の適用が困難な場合には、持家を中心に低迷が続く現下の住宅市況、住宅を巡る社会状況の変化等を踏まえ、**税率の再引上げによる住宅需要の落ち込みを防止するための万全な対策**を講じられたい。
- 将来、**消費税率が10%を超える際には、住宅に対し10%以下の軽減税率を確実に適用**されたい。

(要望1)住宅エコ・耐震ポイント制度の実施

- パリ協定の発効により国際公約となった温室効果ガス削減目標の実現に向け、住宅ストックの省エネ化が喫緊の課題。
- 一昨年4月に発生し、震度7を2回も記録した熊本地震では多数の住宅が被災。大規模地震の発生確率が高い都市は全国に存在しており、耐震性の低い住宅ストックの耐震化が喫緊の課題。
- 住宅の省エネ化や耐震化のための建替えやリフォーム等を緊急に進めるとともに、消費税率引上げ後の住宅投資の落ち込みを防止するため「住宅エコ・耐震ポイント制度」を実施されたい。

(要望2) ZEH等補助制度の拡充

- 地球温暖化計画等に掲げられた「2020年までに標準的新築住宅（ハウスメーカー等の新築戸建注文住宅の半数以上）で、2030年までに新築住宅の平均でZEH」を実現するためには、十分な財政支援措置に加え、建設工事が年度を跨ぐZEH等も支援対象とする運用改善が不可欠。
- 煩雑でコストを要する補助申請手続きが、中小零細事業者のZEH整備参入を困難にしている。
- ZEH等の整備推進を図るとともに、消費税率引上げ後の住宅投資の落込みを防止するため、**ZEH等補助制度について拡充・改善**を行われたい。
 - ① 地球温暖化計画等に掲げられたZEH整備実現に必要な**十分な予算額の確保**
 - ② 基金方式等の活用により**建設工事が年度を跨ぐZEH等を補助対象**とできるよう運用改善
 - ③ 中小零細事業者の活用に配慮した**補助申請手続きの簡素化・簡便化**

(要望3) 住宅ローン減税及びすまい給付金の拡充

- 消費税増税対策として既往の住宅ローン減税及びすまい給付金がセットされて以降、可処分所得の上昇が見られない中、住宅建設単価は省エネ性に対する要求水準の向上等を背景に最近数年間で6%（戸建て注文住宅は12%）上昇。
- 住宅取得に係る負担の増大に対応できるよう、**住宅ローン減税の控除期間を延長**するとともに**すまい給付金の給付額を増額**されたい。
- また、近年の少数世帯の増加傾向を踏まえ、少人数世帯に適した良質な住宅整備が促進されるよう、住宅ローン減税及びすまい給付金の**対象住宅の規模要件を緩和**されたい。

(要望4) フラット35の拡充

- 少子化問題の解決は我が国が直面する最大の課題の一つ。
- 『まち・ひと・しごと創生総合戦略』や『住生活基本計画(全国計画)』では「安心して結婚・出産・子育てできる環境の整備」を、人生100年時代構想会議が取りまとめた『人づくり革命基本構想』では「幼児教育無償化」や「待機児童問題の解消」等を提示。
- フラット35の利用者の8割以上が50歳未満の出産・子育て世代。
- 出産・子育てに適した良質な住宅の整備を促進し、少子化問題の解決を推進するとともに、消費税率引上げ後の住宅投資の落込みを防止するため、**フラット35Sの金利優遇期間を延長**されたい。

出典：「消費税率10%引上げに伴う住宅需要落込み防止対策について（要望）」2018年7月（一社）住宅生産団体連合会

については、2020年までに標準的新築住宅（ハウスメーカー等の新築戸建の半数以上）で、30年までに新築住宅の平均でZEHを実現するため、補助対象の拡充や申請手続きの簡素化などを要望している。

なお、住宅に関する消費税は、新築の戸建住宅やマンションを事業者から購入する際に建物部分に課税され、中古住宅の個人間売買では課税されない（仲介手数料には課税）点を知っておきたい。今回の消費税率引き上げによる影響は前回の14年を下回るとの指摘もあるが、前回と同等もしくはそれ以上の対策が政府・与党で検討されており、今後の議論の行方が注目される。

注）レポートの内容は18年11月15日現在のもの

特集 在庫物件を用いた市況分析

既往の月次や四半期ごとの市況レポートでは取り上げることが少なかった在庫物件について、件数や価格の動きを中心に成約・新規登録物件との比較や在庫循環を把握することで、リーマンショック以降の長期的な市況変動について捉えることにする。

1. 在庫物件の四半期推移

- レインズデータの在庫物件は、専属専任など登録が義務付けられている新規登録の動きや、成約・売り止めなど販売活動の結果を反映しており、市況を捉える上で有効な指標となり得る。
- 成約と在庫件数の動きを比べると在庫は市況の変化を捉えやすい。08年9月のリーマンショック以降、足元の在庫指数は最も高く、特に中古マンションは15年以降急速に増加している(図表1)。
- 在庫価格は成約価格の動きをトレースし、中古戸建価格は中古マンションに比べて上昇は緩やかである。中古マンションは成約価格が在庫価格を上回り、高額物件が選好的に購入されている。

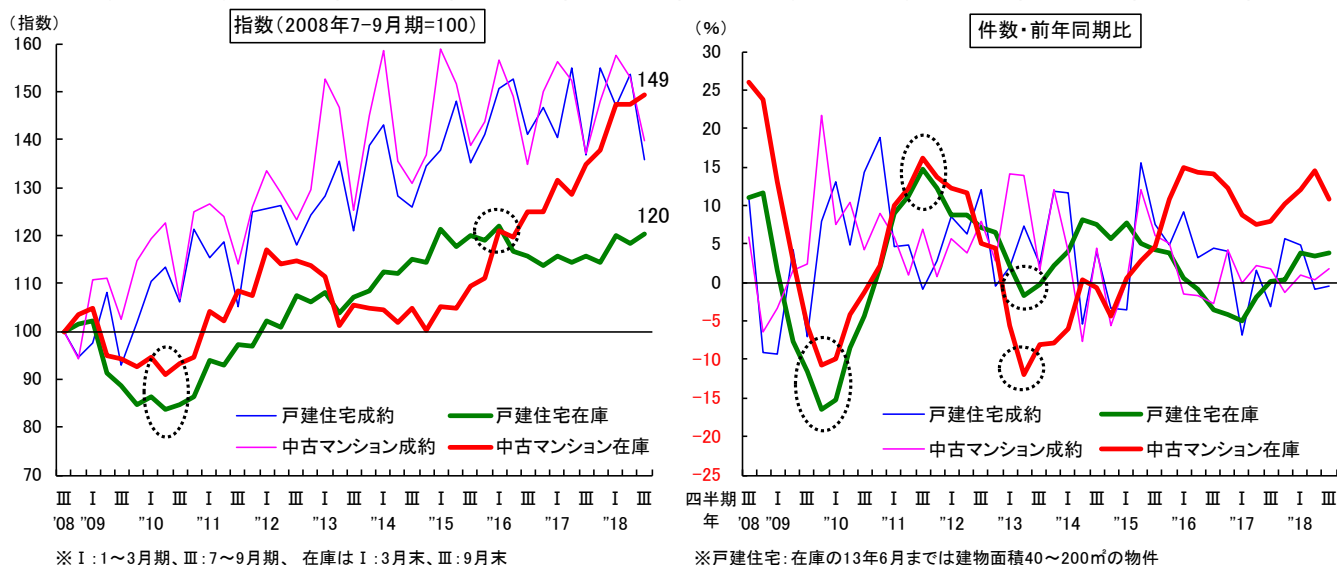
2. 在庫循環からみた市況動向

- 在庫件数の変化は新規登録件数とほぼ同時か1四半期程度遅れて追従する。新規登録件数を出荷に見立て在庫との循環図を作ると、概ね10~11四半期で山から谷に変化する市況サイクルを描く。
- 中古マンション市場は直近時点で最後の「山」から10四半期が経過し「谷」に向かう可能性が高い。中古戸建は最後の「谷」から6四半期が経過し、しばらく市況の改善が続く可能性がある。

3. 在庫物件からみた長期トレンド

- 中古マンションの在庫は11年以降リーマンショック時の水準を上回り、直近は約1.5倍の水準まで拡大。一方、新築マンションの販売在庫は、直近で4割弱の水準にとどまっている
- 用地取得難等による供給減少で調整が進んでいる新築マンション在庫は低水準で推移するとみられる。一方、ストックの増加で選択肢豊富な中古マンションでは、値頃感のある物件や築浅物件に需要が集まる可能性があり、売り物件の増加で今後も在庫は拡大することが考えられる。

図表1 在庫・成約件数の四半期別動向(近畿圏)



1. 在庫物件の四半期動向

市況変動を捉えやすい
在庫データ

本機構の市況レポートでは、主に成約物件や新規登録物件の件数・価格等の動きから市場の動向を説明してきたが、在庫物件の動きに触れることは少なかった。在庫データは月報 Real Time Eyes にも掲載されているが、今回は最新データに基づき在庫の内容を改めて整理し、成約や新規登録物件と比較しながら多面的に分析することで、長期的な市況の推移や今後の方向性を探ることにする。

レイズデータの在庫物件は、毎月末時点で集計される。前月までの登録残と当月に登録された新規登録件数から、その月の成約件数と売り止め等による削除分を除いたものが在庫件数となる。レイズの特性上、在庫物件は、専属専任・専任媒介の登録が義務付けられている新規登録物件や、成約・売り止めなど販売活動の結果として現れる動きを反映しており、市場の変化を捕捉する上で有効な指標と考えられる。

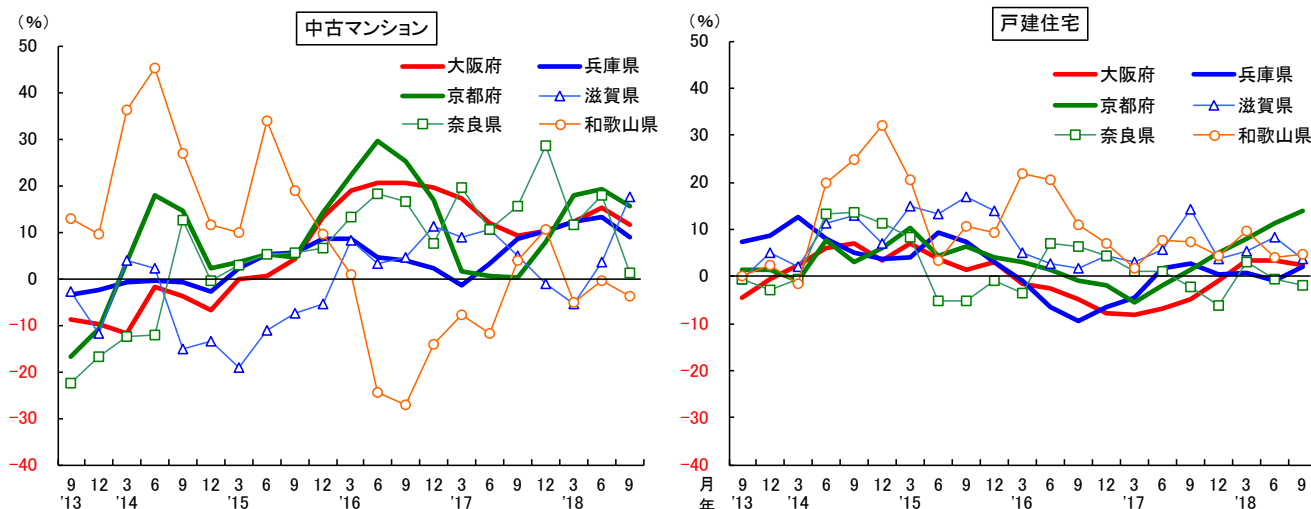
近畿圏の成約件数と在庫件数の四半期別の動きをみると、成約に比べて在庫データは市況の変化を捉えやすい。リーマンショックをはさんだ 2008 年 7～9 月期の在庫件数を 100 とした場合、最も在庫指数が高いのは中古マンション・戸建とも足元の 18 年 7～9 月期で、特に中古マンションは 15 年以降、急速に増加している(P 1・図表 1)。前年同期比の増減率をみると市況の変動はより分かりやすく、リーマンショック後の 09 年 10～12 月期まで大幅な調整が進んだ。景況感の悪化から売却を見合わせる動きや価格調整で割安な物件が増加し、取引されやすくなったことで在庫が減少したとみられる。

その後は、市況の回復とともに在庫指数は増加に転じたが、13 年 4～6 月期に再び底打ちした。この時点では大規模な金融緩和が開始され成約件数が大幅に伸びたことで、結果として在庫件数は減少した。13 年以降は堅調な取引が続き、在庫指数は比較的低水準で推移したが、15 年以降は中古マンションを中心に在庫の拡大が目立つ。ここ数年は成約の伸びが頭打ちとなるなか、マンション市場では宅建業者による買取再販物件などを含めた売り圧力が強まり、在庫が拡大したとみられる。一方、中古戸建の在庫件数は大幅な伸びには至っていない。

京阪神のマンション
在庫が拡大

府県別にみると、在庫ボリュームが大きい京阪神が近畿圏全体の動きを左右している。13 年以降、中古マンションでは大阪府・兵庫県・京都府の在庫件数が概ね増加しており、特に在庫件数が全体の過半数を占める大阪府は 15 年以降増加基調にある。中古戸建は全体の約 4

図表2 在庫物件の四半期別増減率（前年同期比／2府4県）



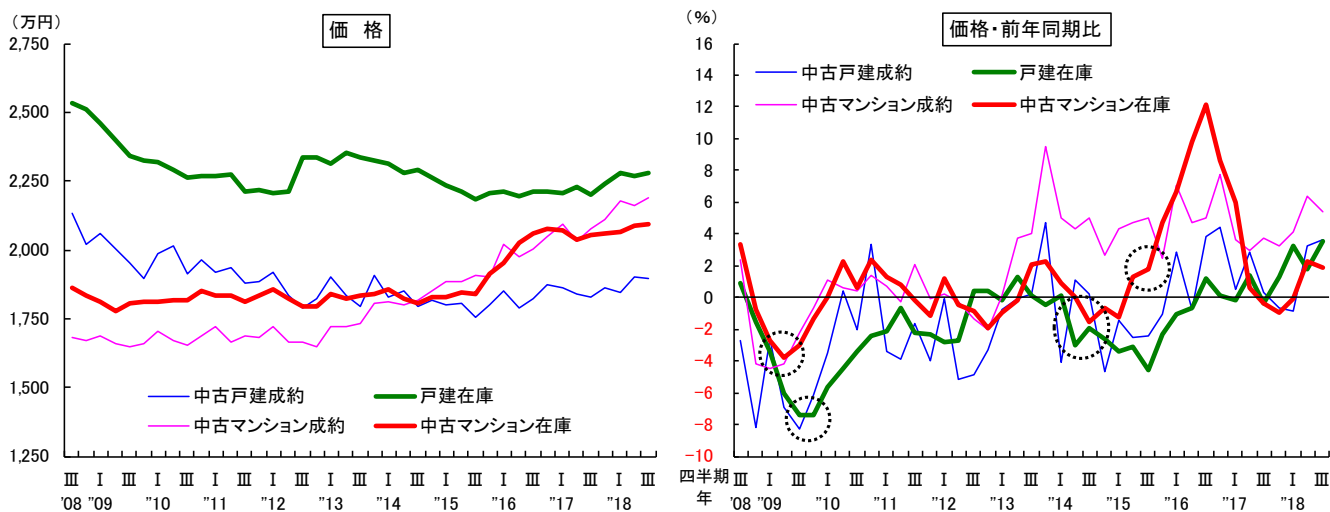
※戸建住宅:在庫の13年6月までは建物面積40~200㎡の物件

割を占める大阪府を中心に、16年以降は中古マンションのような大幅な在庫の伸びはみられないが、直近1年では京都府の増加が目立つ（図表2）。

在庫価格は成約価格の動きに追随

在庫価格の推移をみると、中古マンション・戸建住宅ともに概ね成約価格の動きをトレースしているように見える。中古マンションでは15年4~6月期以降、在庫価格が上昇しており、16年7~9月期には2ケタの伸びを示した。この時期は前述のように業者売主の物件が市場で増加し、相対的に高額な物件が在庫として残った可能性が指摘される。一方、中古戸建の在庫価格は中古マンションほど大幅な上昇はみられず、成約価格と同様に緩やかな動きとなっている（図表3）。

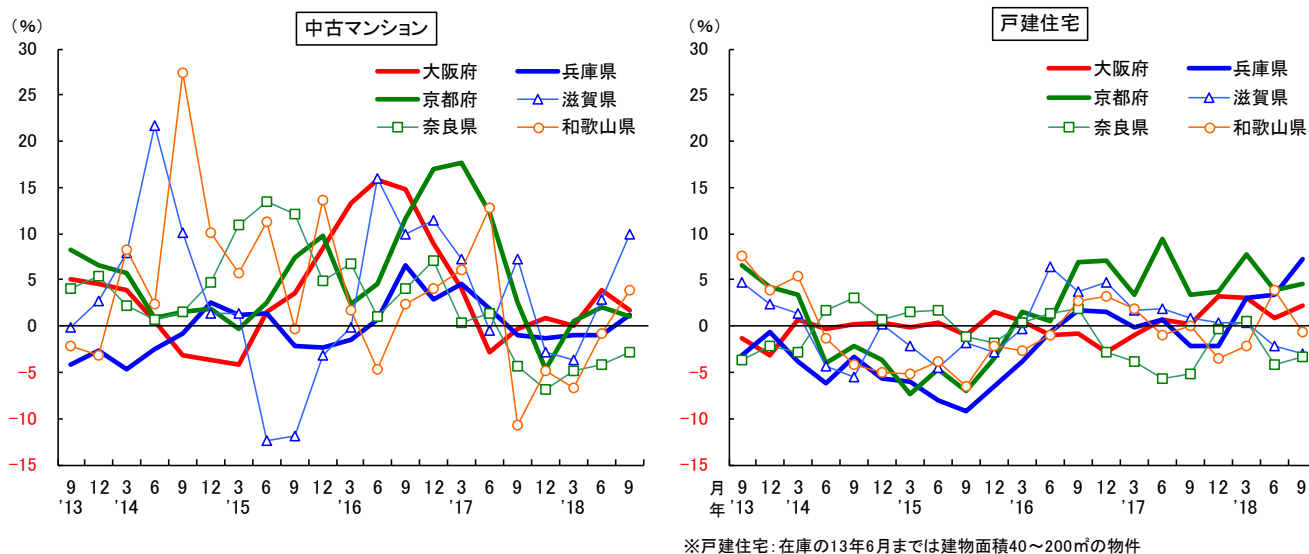
図表3 在庫・成約物件の四半期別価格と変動率（近畿圏）



※Ⅰ:1~3月期、Ⅲ:7~9月期、在庫はⅠ:3月末、Ⅲ:9月末

※戸建住宅:在庫の13年6月までは建物面積40~200㎡の物件

図表4 在庫価格の四半期別変動率（前年同期比／2府4県）



在庫価格は、成約価格を意識しながらやや高めに値付けされる新規登録価格と、成約に至らない残物件（調整が遅れた）価格双方の要素を含んでいる。このため、基本的に成約価格より高くなる傾向にあったが、中古マンションでは14年7～9月期から在庫価格を成約価格が上回り、流通市場の中で相対的に高額な物件が選好的に購入されている様子がうかがえる。

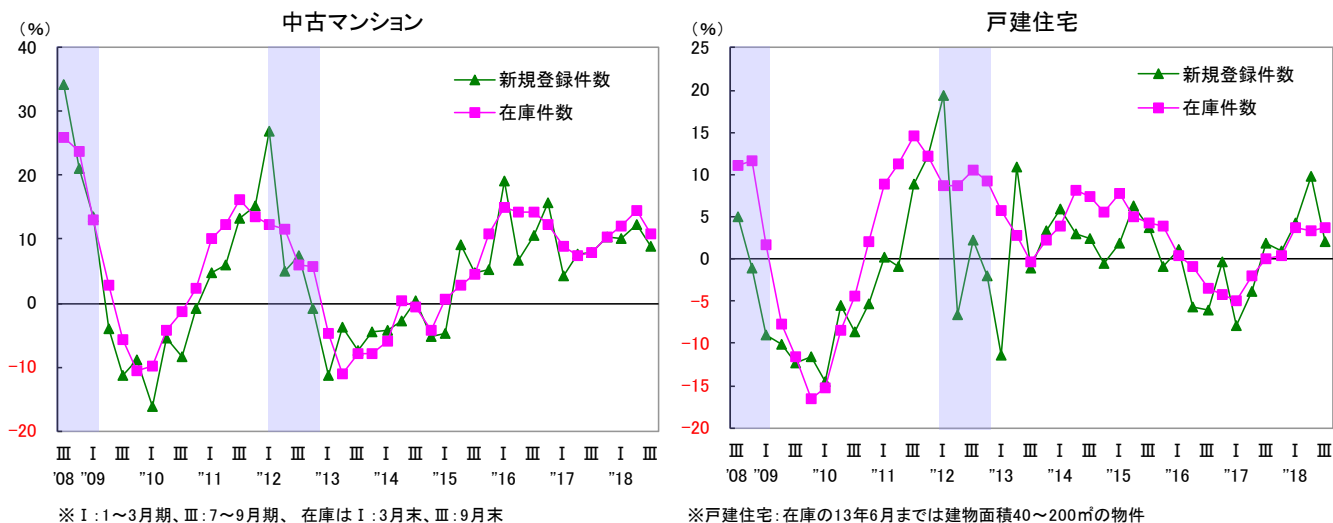
府県別の価格をみると、やはり大阪府・兵庫県・京都府の動きが近畿圏全体に反映されている。中古マンションでは15～16年にかけて大阪府の在庫価格が大幅に上昇したが、半年から1年程度遅れて京都府も上昇している。京都府では中古戸建の在庫価格も16年以降上昇が続いており、成約価格の上昇が在庫価格にも影響を与えているとみられる（図表4）。

2. 在庫循環からみた市況動向

在庫と新規件数で捉える市況パターン

次に、在庫の動きに大きな影響を与えているとみられる新規登録物件との比較により、市況変動のパターンを捉えることにする。在庫件数と新規登録件数の四半期別の前年同期比みると、中古マンションでは前述のようにリーマンショック直後の08年10～12月期から増加率は急速に低下。10年1～3月期まで6四半期に渡って調整期間が続き、戸建住宅はやや短い09年を通して市場における物件供給が抑えられた。中古マンション・戸建住宅ともに、その後も在庫件数は新規登録件数とほぼ同時か1四半期程度遅れて追隨している。中古マン

図表5 在庫・新規登録件数の前年同期比の推移（近畿圏）

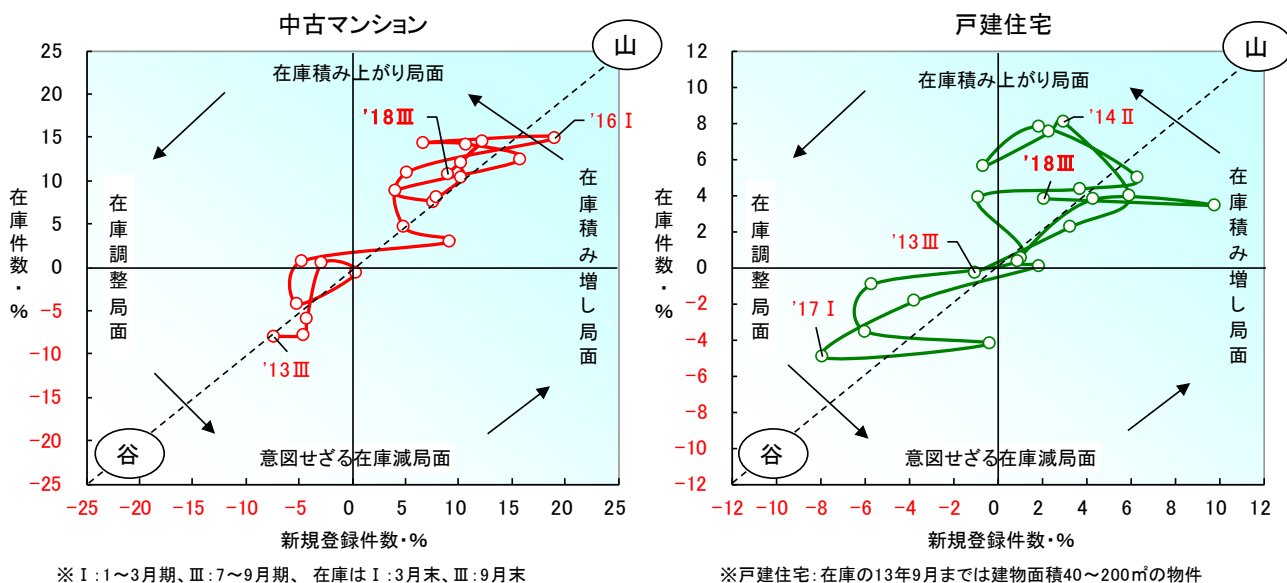


ションは 09 年末と 13 年当初の 2 つを底に、中古戸建は 09 年末と 13 年初、17 年初の 3 つを底に、山と谷を繰り返す波形を描いている（図表 5）。

中古市場でも
認められる在庫循環

一般に景気変動を理解する指標として在庫循環の考え方が広く用いられる。ここでは新規登録件数を生産活動における出荷（供給）に見立て在庫件数との関係を循環図に示し、中古住宅市場の変動サイクルの把握を試みることにする（図表 6）。下図をみると、中古マンションでは 13 年 7～9 月期を市況の「谷」、16 年 1～3 月期を「山」と捉えたと、10 四半期で半周していることがわかる。一方、中古戸建

図表6 在庫・新規登録件数の前年同期比による在庫循環図（近畿圏）



は14年4～6月期を「山」、17年1～3月期を「谷」と捉えると、11四半期で市況が変化していると考えられる。

この図では、10～11四半期（約30～33ヶ月程度）で市況の「山」と「谷」が出現することが示されている。中古マンション市場では18年7～9月期時点で、最後の市況の「山」から既に10四半期が経過しており、市況の「谷」に向かう可能性が高まっている。一方、中古戸建市場は最後の市況の「谷」から6四半期が経過しており、しばらくは市況の改善が続く可能性がある。

中古マンション市場では、買取再販や区分投資用など個人間の相対取引（実需）以外の取引が含まれることが多く、中古戸建に比べて市況変化の振れ幅が大きい。中古マンションで「山」を迎えた後も続く拡大基調は、こうした面を反映していると考えられるが、来年度は海外経済の悪化や消費増税など景気後退の懸念も強まっており、「谷」に向かう変化に備えておく必要がある。

在庫循環は、こうした景気変動のサイクルや現状のポジションを捉えるのに役立つと考えられるが、中古住宅市場の動きをみる上で留意すべき点もある。企業活動では、在庫切れによる販売機会の喪失を避けるため意図的に在庫を積み増すことがあり、需給に対応した在庫管理が行われる。一方、中古住宅市場で個人間売買が中心で、転勤や子供の成長といったライフイベントが売却の契機となることが多く、市場の循環的要素が強く意識される訳ではない点に注意が必要だ。

ただ、売却を有利に進めるため、相場の動きや金利・税制上の優遇措置、景気動向を睨みながら売却時期を決定する動きはある。市場の売り物件が不足すると、仲介業者による物件確保が活発になり、結果として受託物件が増える動きもある。一部に投資用を含む中古マンション市場のように、外部要因の影響が観察されるケースがある一方、実需が中心の中古戸建の動きが中古住宅市場本来の姿を捉えている可能性も考えられる。今後は、在庫物件データの整備・蓄積を進め、市況のサイクルをいち早く捉えるような指標づくりが必要である。

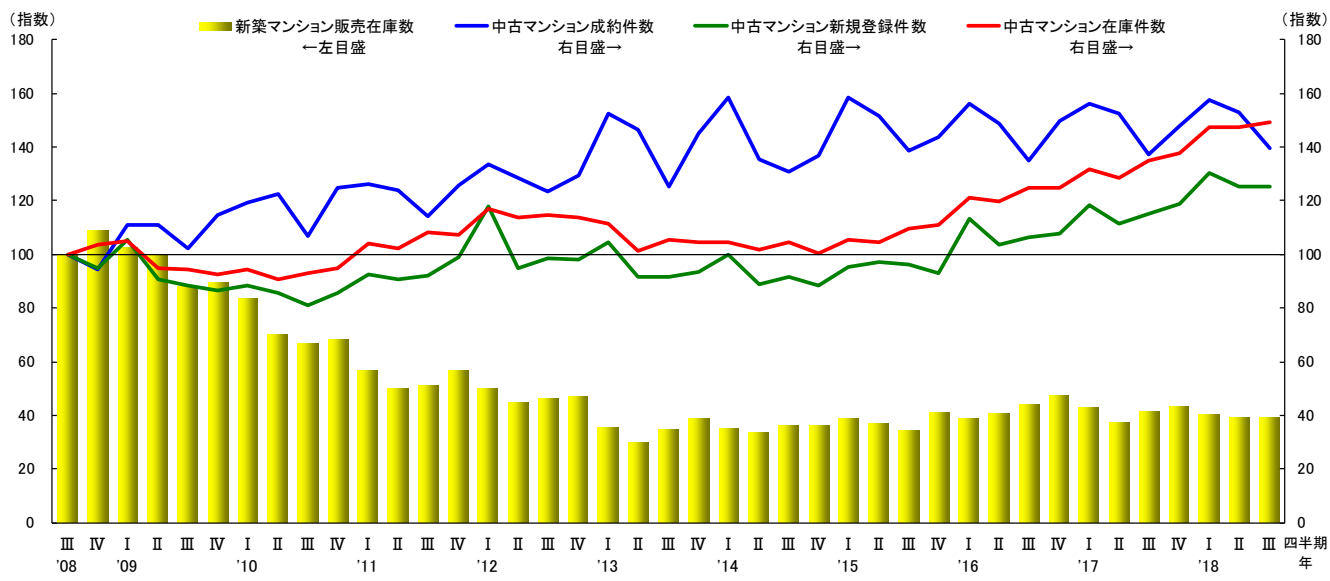
3. 在庫物件からみた近畿圏の長期トレンド

マンション在庫は中古が拡大、新築は縮小

最後に、新築マンション市場との比較も踏まえながら、長期的な市場の動きについて捉えることにする。

08年7～9月期から過去10年間に渡る近畿圏マンション市場における件数を指数化したグラフをみると、10年以降中古マンションと新築マンションの動きに違いがあることがわかる。各時点の需給状況

図表7 近畿圏のマンション市場の長期トレンド（指数：2008年7～9月期=100）



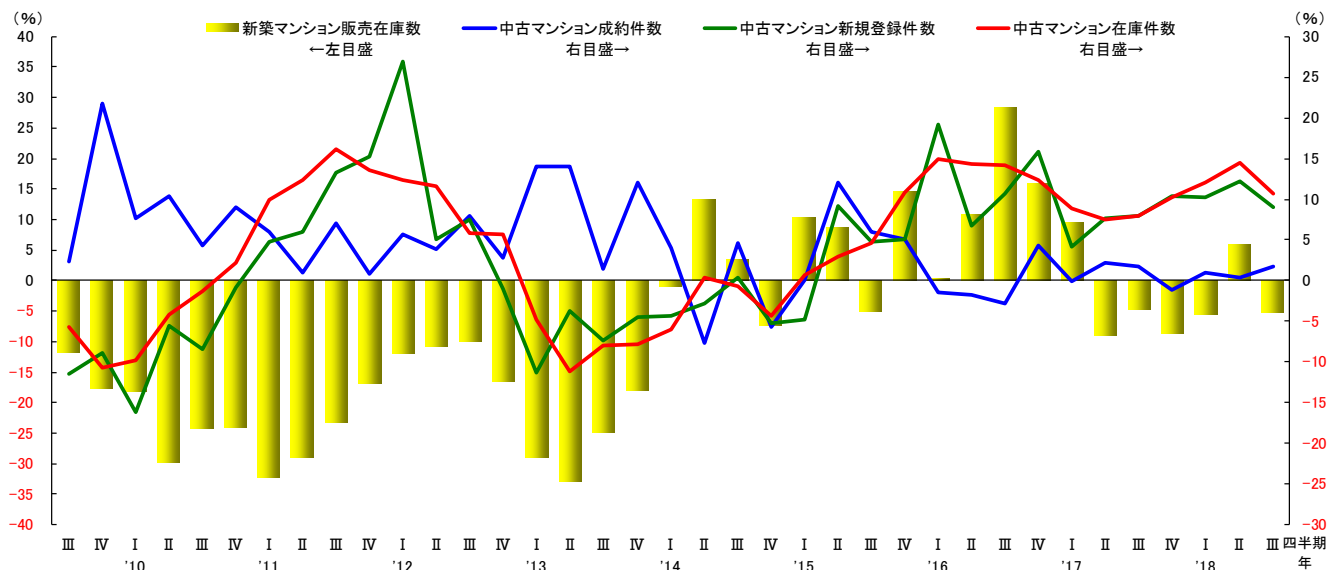
資料：(社)近畿圏不動産流通機構、 ㈱不動産経済研究所

※Ⅰ：1～3月期、Ⅱ：4～6月期、Ⅲ：7～9月期、Ⅳ：10～12月期

を結果的に反映している在庫件数は、先に見たように中古マンションでは09年にかけて落ち込んだが、その後は回復し11年以降はリーマンショック時の水準を上回り、直近の18年7～9月期は約1.5倍の水準まで増加している。一方、新築マンションの販売在庫は09年7～9月期から減少し始め、13年4～6月期には約3割の水準まで低下し、18年7～9月期も4割弱の水準にとどまっている（図表7）。

各数値の動きは、前年同期比をみるとより明確になる（図表8）。新築マンション在庫件数は14年1～3月期まで減少し続け、その後

図表8 近畿圏のマンション市場の長期トレンド（前年同期比）



資料：(社)近畿圏不動産流通機構、 ㈱不動産経済研究所

※Ⅰ：1～3月期、Ⅱ：4～6月期、Ⅲ：7～9月期、Ⅳ：10～12月期

も増加と減少を繰り返している。これに対し、中古マンションの在庫件数は10年10～12月期から増加に転じ、13年にかけて一時減少したが15年以降は増勢傾向にある。

新築マンションは、用地取得難や建築費の高騰、中堅デベロッパーによる供給の減少などもあり、供給会社による在庫調整が進んでいる。採算性の低下などから一部の大規模開発を除いて新築供給の大幅な拡大は考えにくく、新築在庫は低水準で推移することが考えられる。一方、マンションストックの増加により選択肢が豊富となった中古マンション市場では値頃感のある物件に一層注目が集まるとみられる。新築供給が途絶えたエリアでは、築浅物件に需要が集まる可能性もあり、旺盛な需要に対応する形で新規の売り出し物件が増えることで、在庫も拡大することが考えられる。

以上のように、在庫物件の件数・価格について成約や新規登録物件との比較を通じて、市況の循環的な動きが把握できる。特に、在庫件数は新規登録件数と合わせ見ることにより市況のサイクルや変化のシグナルを見出すことができると考えられる。在庫価格は成約価格に影響を受けるとみられ、エリアごとのトレンドの差異も少ないことから、成約事例が少ないエリアで市場価格の動向を見る際の代替指標となり得る。今後は、在庫データベースの整備により、中古マンションの㎡単価や戸建住宅での新築・中古物件の捕捉など、市況のトレンド把握に有効な指標の検討を進める必要がある。

市況トレンド 2018年7~9月期の近畿圏市場

2018年7~9月期の近畿圏市場は、中古マンション・中古戸建ともに成約価格は上昇したが、中古戸建の成約件数は横ばいに。新規登録は件数・価格ともに前年比でプラスが続き、売り圧力は強い。今後は、金利上昇への目配りや顧客の予算に配慮した値付けなどが重要になるとみられる。

1. 中古マンション市場の動き

- 18年7~9月期中古マンション成約件数は4,049件と前年比で1.8%増加した(図表1)。新規登録件数は15,960件で前年比9.0%増と14期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,191万円と前年比で5.4%上昇し、23期連続でプラスに。新規登録価格は2,190万円と前年比で2.6%上昇した。成約・新規登録価格は概ね1997~99年の水準にある。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,826件で前年比マイナス0.6%と、ほぼ横ばいながら2期連続で前年同期を下回った。新規登録件数は13,097件と前年比で2.1%増加し、5期連続で前年同期を上回った(図表2)。
- 成約価格は1,893万円と前年比で3.7%上昇し、2期連続で前年同期を上回った。中古戸建成約価格は上昇したが成約件数はほぼ横ばいで、中古マンションに比べて弱含みの傾向が続いている。

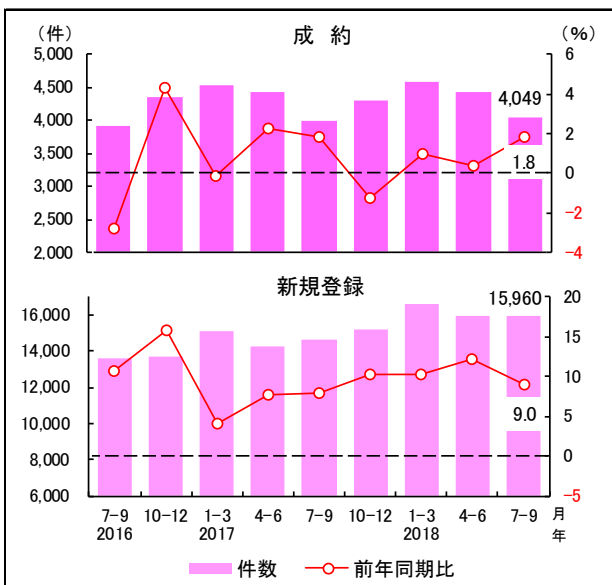
3. 近畿圏市場の方向

- 18年7~9月期中古マンション市場は、3期連続で件数・価格はプラスの局面に。戸建市場は中古・新築とも件数マイナス・価格プラスの局面で、物件価格は総じて上昇が続く。高額物件に対する需要は強いが、実需を中心とする安価な中古戸建取引は頭打ちで、市場は力強さに欠ける。

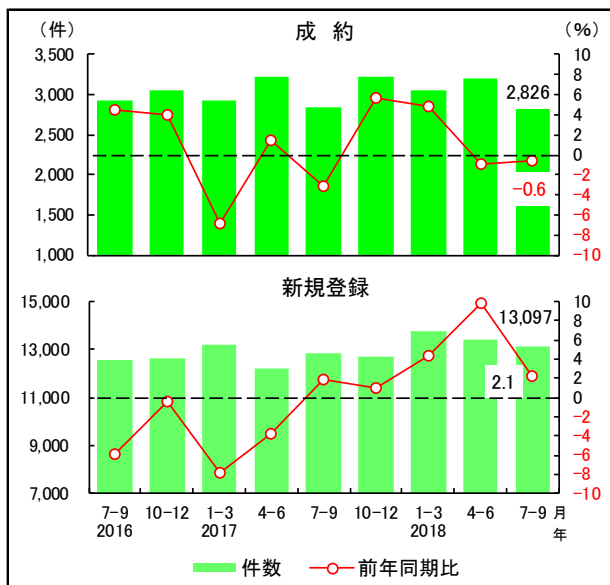
4. 関連不動産市場の動き

- 18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、6期ぶりに前年同期を下回った。京都市と神戸市の賃料は前年比で上昇する一方、大阪市は6期ぶりに下落した。
- 18年9月のオフィス市場の空室率は、大阪・梅田と京都市が1%台まで低下し、90年代初頭の水準まで低下。淀屋橋・本町も2%台、神戸市は4%台に低下し、空室率の改善が続いた。

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



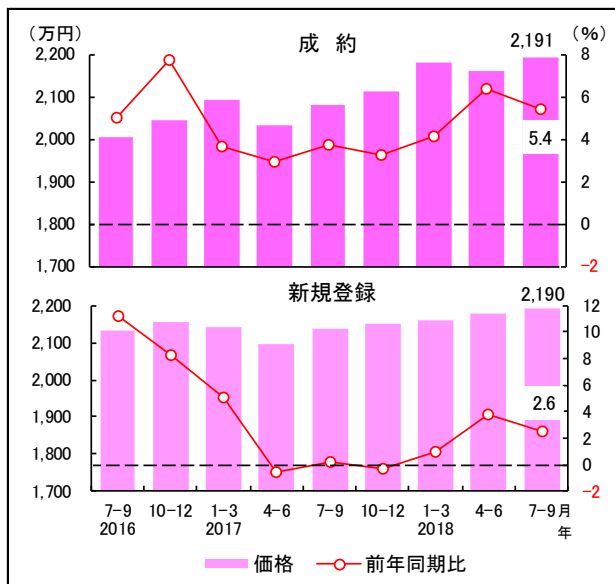
1. 中古マンション市場の動き

成約価格は前年比で
23期連続上昇

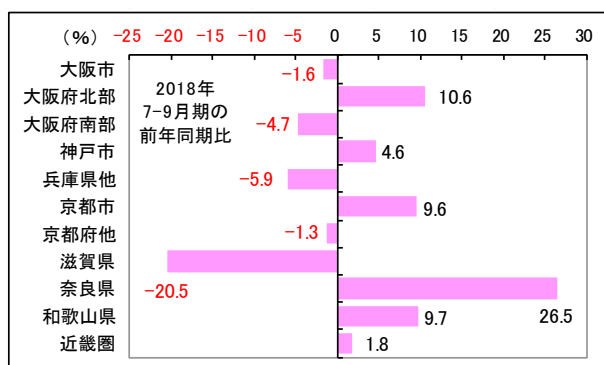
2018年7～9月期の近畿レイنزへの成約報告件数は4,049件と、前年同期比で1.8%増加した(P1・図表1)。新規登録件数は15,960件と前年比で9.0%増加し、15年4～6月期から14期連続で前年同期を上回った。7～9月期としては成約件数、新規登録件数ともに90年の機構発足以来、最大となった。7～9月期の成約に対する新規登録の件数倍率(4四半期後方移動平均値)は、3.67倍と件数面の需給は緩和が続いている。

成約価格は上昇基調に変化はなく、7～9月期の平均価格は2,191万円と前年比で5.4%上昇し、13年1～3月期から23期連続で前年同期を上回った(図表3)。新規登録価格は2,190万円と前年比で2.6%上昇し、成約価格は97年同期(2,231万円)の水準に近づき、新規登録価格は99年同期(2,138万円)を上った。新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス0.4%と、4～6月期からさらに0.7ポイント縮小した。成約価格の上昇率は17年4～6月期から売り出し価格を上回っており、双方の平均価格は同水準で豊富な売り物件の中から高額な物件が選択的に取引されている様子が見え始める。

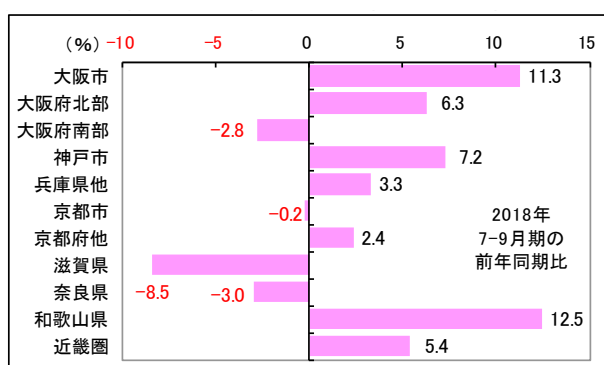
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



大阪市の成約価格は 前年比で12期連続上昇

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、18年7～9月期は対象10地域中5地域が前年比で増加し、増加エリア数は4～6月期に比べて2地域増えた(図表4)。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月期に比べて4地域減った。大阪府北部と奈良県は2ケタ増となったが、大阪府は8期ぶりに前年同期を下回った。京都市と奈良県は7～9期としては機構発足以来、最大の件数を記録した。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府(23.7%)、大阪府北部(19.4%)、兵庫県他(15.3%)、神戸市(13.6%)、京都市(9.0%)、大阪府南部(7.5%)、奈良県(5.2%)、滋賀県(3.5%)、京都府他(1.9%)、和歌山県(0.8%)の順で、大阪府北部と神戸市、京都市、奈良県、和歌山県は前年比でシェアが拡大した。

成約価格は大阪府が12期連続、兵庫県他は11期連続で前年比プラスとなり、大阪府と大阪府北部、神戸市、兵庫県他、和歌山県の平均価格は、7～9期としては2000年以降で最も高い水準となった(図表5)。各エリアの平均成約価格は、大阪府(2,703万円)と京都市(2,417万円)、大阪府北部(2,320万円)が近畿圏平均(2,191万円)を上回り、以下、神戸市(2,172万円)、兵庫県他(1,999万円)、滋賀県(1,687万円)、京都府他(1,563万円)、大阪府南部(1,480万円)、奈良県(1,372万円)、和歌山県(1,038万円)の順であった。

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7.3%拡大した。大阪府は15年1～3月期から15期連続で拡大し、大阪府北部と神戸市、京都市、京都府他、奈良県、和歌山県は前年比でプラスとなった。

2. 中古戸建住宅市場の動き

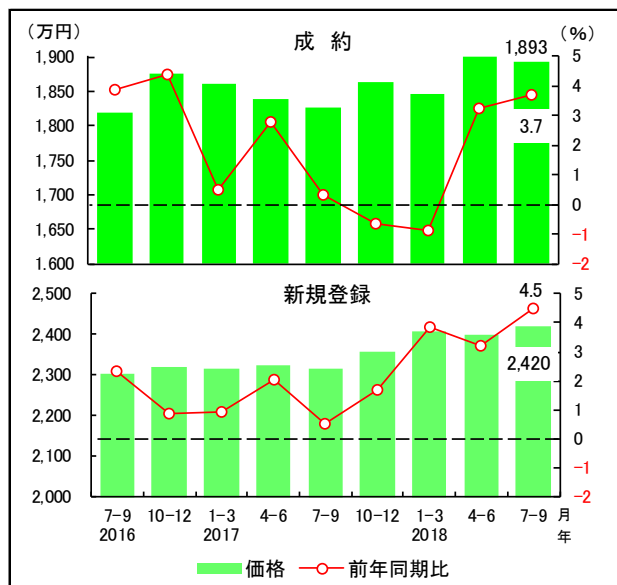
成約件数は横ばい、 価格は上昇続く

中古戸建住宅の18年7～9月期の成約件数は2,826件で前年比マイナス0.6%と、ほぼ横ばいながら4～6月期に続いて前年同期を下回った。一方、新規登録件数は13,097件と前年比で2.1%増加し、5期連続で前年同期を上回った(P1・図表2)。

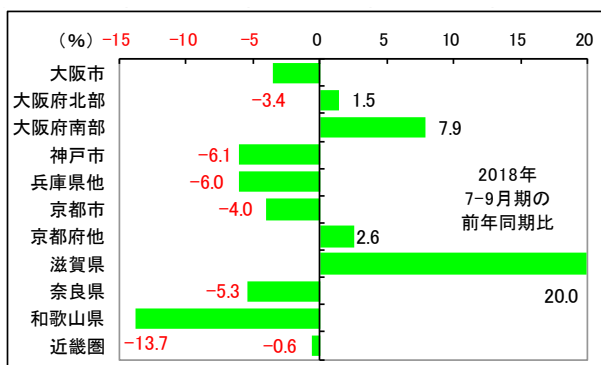
新規登録件数は増加が続く一方、成約件数は横ばいとどまり、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.32倍と、4～6月期に比べて0.03ポイント拡大した。18年7～9月期の平均成約価格は、1,893万円と前年比で3.7%上昇し、4～6月期に続いて前年同期を上回った。新規登録価格は2,420万円と前年比で4.5%上昇し、11期連続で前年同期を上回った(図表6)。

成約・新規登録価格ともに上昇が続いたが、成約件数は横ばいが

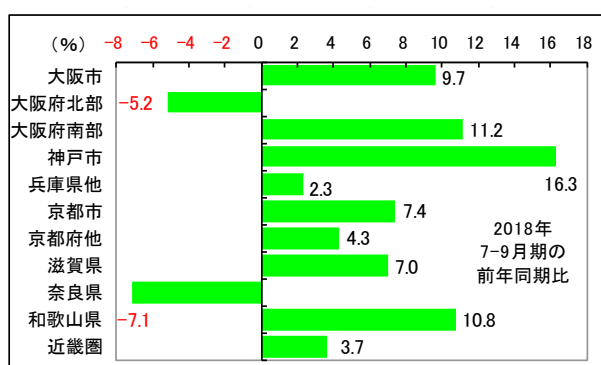
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表7 中古戸建住宅件数の府県地域別増減率



図表8 中古戸建住宅価格の府県地域別変動率



成約件数は6エリア減、
価格は8エリア上昇

続き、相対的に高価格帯の物件を中心に中古戸建が取引された様子が見え、7～9月期は成約価格と新規登録価格の上昇率がほぼ同水準であったため、価格乖離率はマイナス21.7%と18年に入ってから大きく変化していない。

18年7～9月期のエリア別成約件数は、近畿圏の対象10地域中6地域が前年比で減少し、減少エリア数は4～6月期に比べて1地域減った。成約価格は8地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は4～6月期に比べて1地域増えた。成約価格は大阪市が6期連続で前年比プラスとなり、大阪市や大阪府南部、神戸市、京都市は7～9期として2000年以降で最も高い水準を示した(図表8)。

7～9月期の成約価格は京都市(2,439万円)、神戸市(2,354万円)、大阪市(2,007万円)、兵庫県他(1,981万円)が近畿圏平均(1,893万円)を上回り、以下、大阪府北部(1,869万円)、京都府他(1,759万円)、大阪府南部(1,648万円)、滋賀県(1,595万円)、奈良県(1,542万円)、和歌山県(1,079万円)の順であった。7～9月期の近畿圏の取扱高は、成約価格の上昇が続いたことから前年比で3.1%拡大した。特に、大阪府南部や滋賀県は前年比で2ケタ増となり、大阪市も6期連続で前年同期を上回るなど、活発な中古戸建取引がみられた。

3. 近畿圏市場の方向性

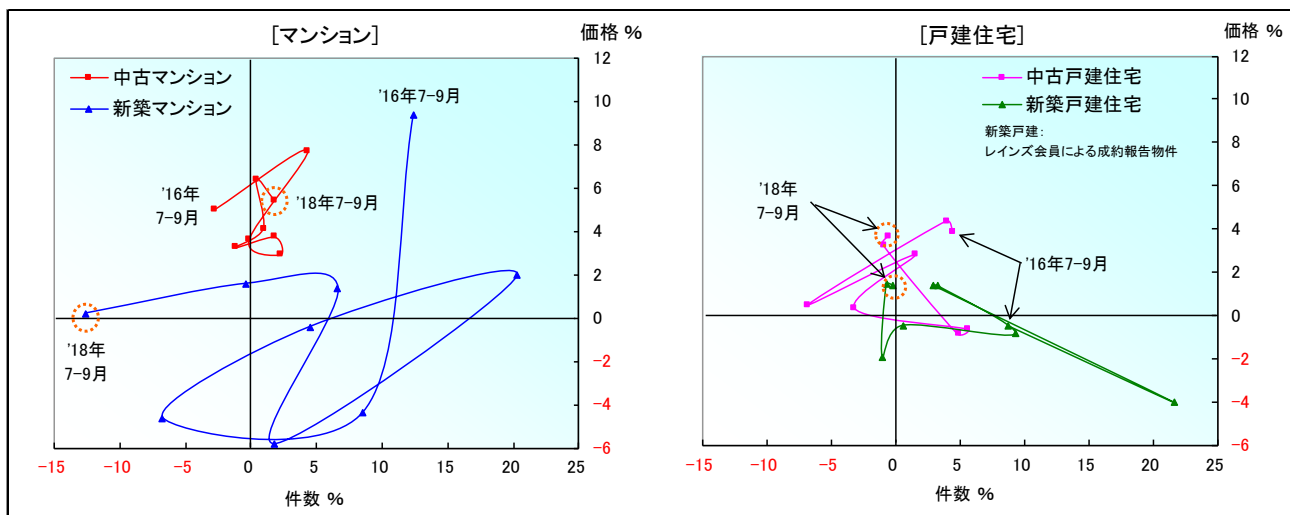
やや力強さに欠ける 中古戸建市場

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、18年7～9月期中古マンション市場は、3期連続で件数・価格ともプラスの局面となった。新築マンション価格はほぼ横ばいであったが、件数は2ケタ減となり供給は抑えられた。戸建市場は中古・新築ともに件数マイナス・価格プラスの局面が続き、近畿圏市場における物件の平均価格は総じて上昇が続いた（図表9）。

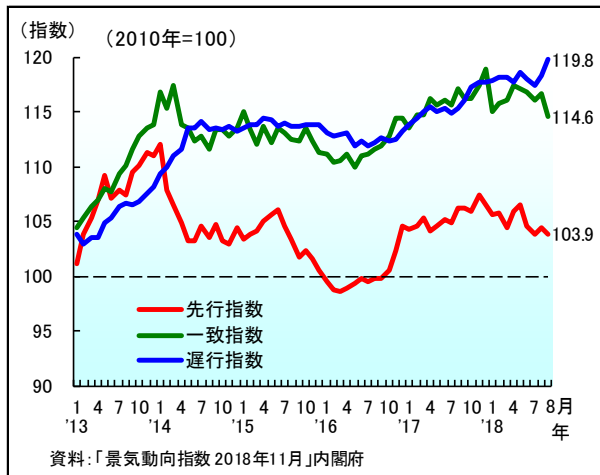
中古マンション市場は、大阪府北部や神戸市などが成約件数・価格ともにプラス基調を維持し、堅調に推移した。総じて成約価格は上昇傾向にあるが、成約件数は大阪市が8期ぶりに前年同期を下回ったほか、大阪府南部や滋賀県は件数・価格ともマイナスとなるなど軟調に推移するエリアもみられた。中古戸建市場も成約価格が上昇するエリアが多くみられたが、成約件数は大阪市が11期ぶりに前年同期を下回り、これまで戸建取引が堅調だったエリアで変化の兆しもみられた。中古戸建の平均成約価格は14年7～9月期から17期連続で中古マンション価格を下回り、安価な中古戸建を求める動きが続いている。

内閣府が18年11月に公表した18年9月の景気動向指数(速報値)をみると、新築着工数や株価などからなる先行指数や一致指数は悪化した（図表10）。18年9月の近畿の不動産購買態度指数も100を下回り、買い時感の改善は遅れている（図表11）。中古マンションや戸建住宅の成約価格は上昇が続き、高額物件に対する需要の強さはみられるが、実需を中心とする中古戸建の成約件数は頭打ちで、市場の力強さにやや欠ける。

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）

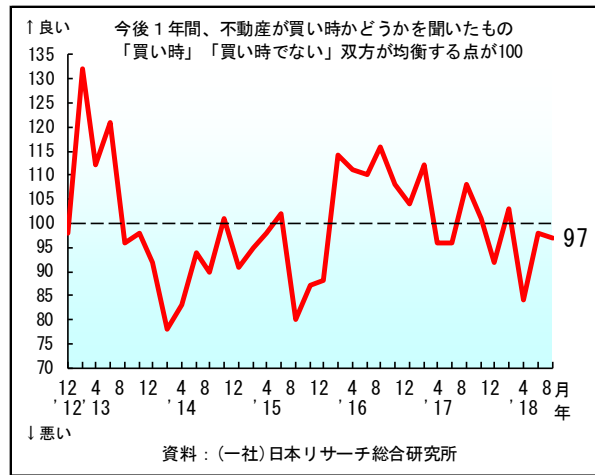


図表 10 景気動向指数



*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

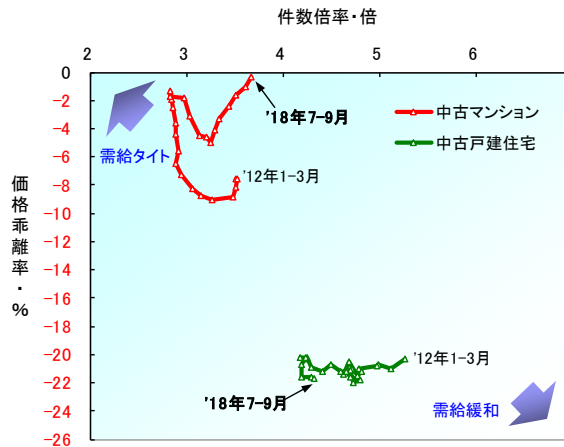
図表 11 不動産購買態度指数 (近畿)



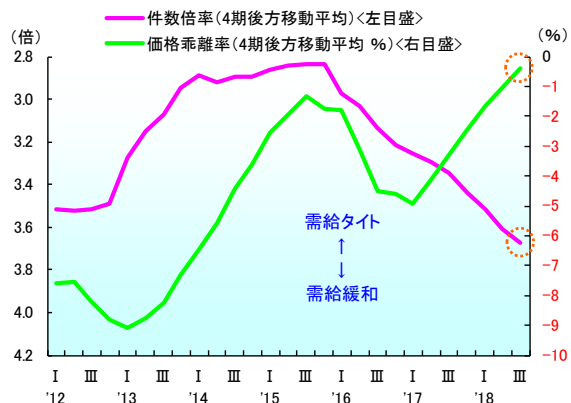
マンション・戸建ともに売り圧力は引き続き強まっており、19年10月予定の消費増税も意識されるなか、先行き不透明感が強まっている。今後は金利上昇への目配りや、顧客の予算に配慮した値付けや中古住宅の個人間取引における消費税非課税の訴求などが重要になるとみられる(図表12)。

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

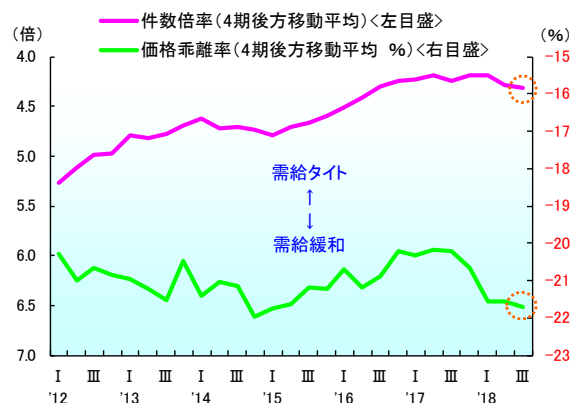
A. 中古住宅市場の需給ポジション
 (BとCの合成図)



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



4. 関連不動産市場の動き

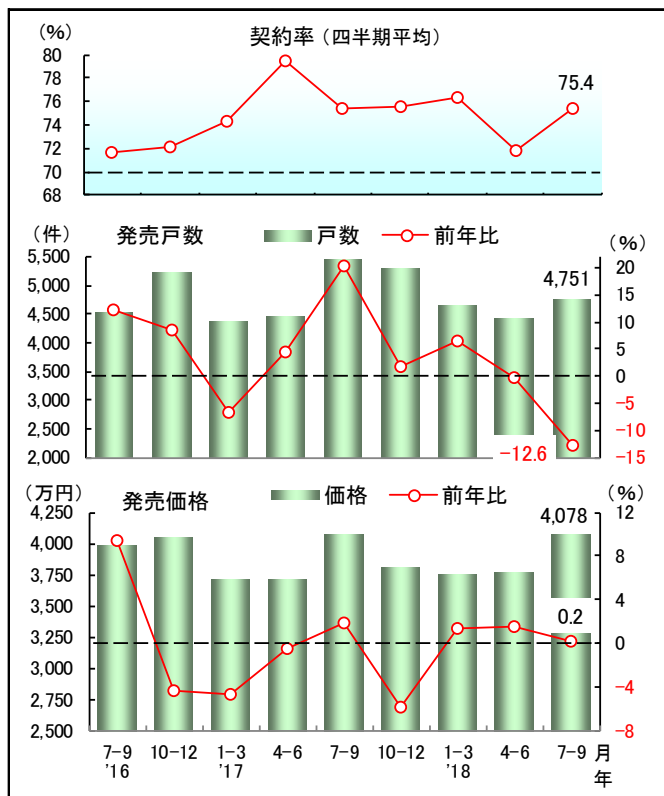
新築マンション契約率 上昇

18年7～9月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は4,751戸で前年比マイナス12.6%の2ケタ減となり、4～6月期に続いて前年同期を下回った(図表13)。平均発売価格は4,078万円で前年比マイナス0.2%と、ほぼ横ばいであった。平均契約率は75.4%と好不調の目安である7割を9期連続で上回り、前期比でも上昇した。9月末の在庫数は2,301戸と6月末と同水準であった。近畿圏における18年の新築マンションの供給予測は1.8万戸であったが、昨年同様の供給が続くと約1.9万戸になることも予想され、7～9月期の供給量は大幅に減少したものの、当初の予測を上回る可能性がある。

大阪市の賃料単価は 6期ぶりに下落

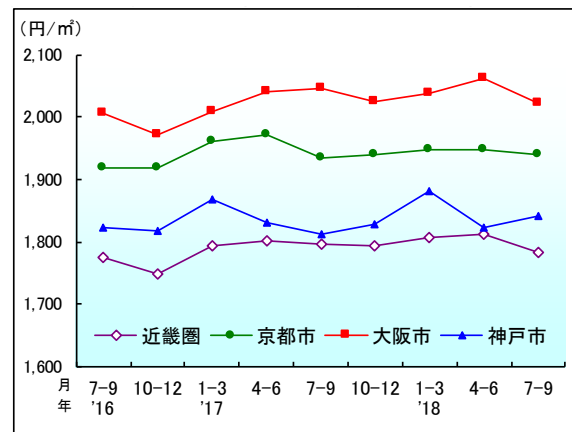
近畿圏の賃貸マンション市場における18年7～9月期の成約賃料単価は前年比マイナス0.8%と、ほぼ横ばいながら6期ぶりに前年同期を下回った(図表14)。京都市と神戸市の賃料は前年比で上昇する一方、大阪市は6期ぶりに下落した。18年7～9月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,784円、大阪市は2,022円、京都市が1,939円、神戸市は1,841円であった。

図表13 新築マンションの販売状況



資料: (株)不動産経済研究所

図表14 京阪神の賃貸マンション成約単価



■ 四半期別の前年同期比 (%)

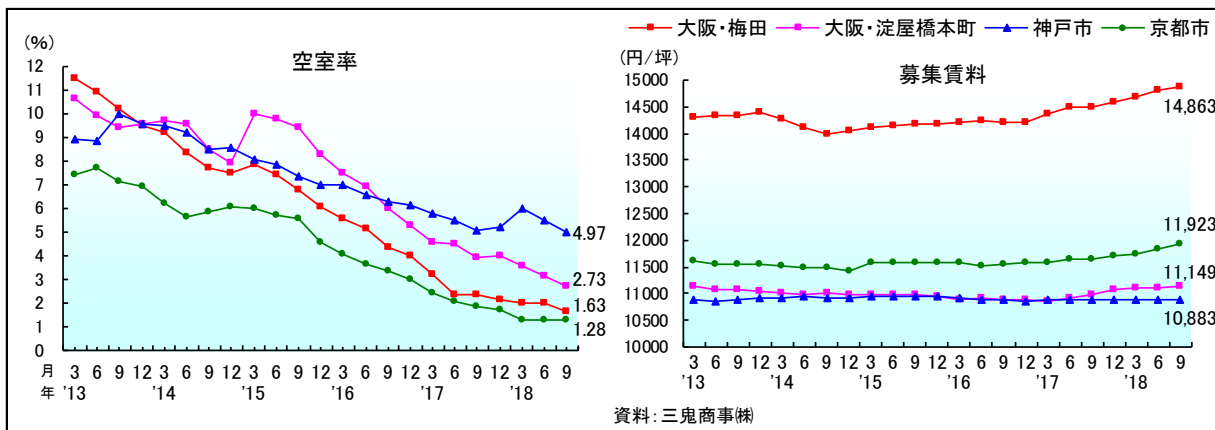
	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
17年7-9月	0.2	1.3	0.9	-0.7
10-12	-1.1	0.2	-1.5	-1.9
17年1-3月	-0.5	-0.8	-0.3	-1.7
4-6	1.3	3.9	1.8	-1.0
7-9	1.3	0.8	2.0	-0.5
10-12	2.5	1.1	2.7	0.5
18年1-3月	0.9	-0.7	1.5	0.6
4-6	0.6	-1.1	1.0	-0.5
7-9	-0.8	0.3	-1.2	1.5

梅田・京都市のオフィス
空室率は1%台で低下

京阪神ビジネス地区の18年9月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が1.63%と6月比でマイナス0.35ポイントとなり、1%台で6月よりさらに低下した。淀屋橋・本町は2.73%、神戸市は4.97%と6月比で0.43～0.54ポイント低下した。京都市も1.28%と非常に低い水準で、ほぼ横ばいであった。1%台となった大阪市や京都市の空室率は90年代初頭以来の低い水準で、淀屋橋・本町は2%台に、神戸市は4%台に低下するなど、各エリアとも空室率の改善が続いた(図表15)。

18年9月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,863円と6月比で0.3%上昇、淀屋橋・本町は11,149円で同0.4%上昇、京都市は11,923円で同0.8%上昇し、神戸市は10,883円で同0.1%下落した。空室率の水準が低い大阪市や淀屋橋・本町、京都市では、募集賃料の上昇が目立った。

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。京都市北区などでは築浅物件のシェアが拡大しているが、大津市などでは多様な築年帯の物件が購入可能となっている。

1. 取引物件の動向

- 直近1年(2017年10月～18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区で3区が該当し、中古戸建では滋賀県の6市がランクインした(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・価格でプラス傾向が続き、滋賀県の中古戸建取引も活発な取引がみられた。
- 取扱高は、京都市中心5区の手扱高は中古マンション・戸建ともに拡大し、年度前半のペースを維持すると18年度は、大幅に伸びた17年度をさらに上回る水準となると予想される。
- 中古マンション成約件数の沿線駅別上位10駅では9駅の㎡単価が上昇、専有面積は縮小し、住戸規模が小さくても築浅で㎡単価の高い中古マンション取引が目立った。中古戸建の成約件数は8駅が増加し、中古マンションとは対照的に中古戸建の上位駅周辺で活発な取引がみられた。

2. 地域別の市場動向

- 京都市北区・左京区・東山区の中古マンション取引は、直近1年で00年築以降の比率が4割強を占め、平均成約価格は3千万円を超える。中古戸建は70年代以前築が3割を占めるが、00年築以降の築浅物件もシェアが拡大している。
- 大津市・草津市・守山市・栗東市では、中古マンションで80～90年代の取引が過半数を占めるほか築浅物件も拡大し、各築年帯に需要が分散している。中古戸建の築年構成も最も高い90年代築でも2割強にとどまり、一次取得層でも多様な築年帯の物件が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(2017年10月～2018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(%)	㎡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)	1万世帯当たり成約件数
1	京都府他	向日市	39	56.0	2,744	16.3	38.2	13.8	71.6	4.2	17.5	3.1	17.2
2	京都市中心5区	東山区	50	16.3	2,759	16.0	49.6	21.1	53.0	-4.9	20.5	-5.7	23.7
3	京都市中心5区	北区	55	14.6	2,280	-8.6	33.3	-4.3	66.9	-2.0	26.0	2.8	9.6
4	京都市6区	山科区	121	14.2	1,490	9.2	23.0	6.8	62.6	4.6	28.9	1.5	19.8
5	京都府他	宇治市	133	13.7	1,589	-0.3	22.0	0.4	70.5	-0.0	22.6	1.4	17.9
6	京都市6区	南区	128	8.5	1,668	14.1	27.1	13.2	60.6	1.2	27.6	-0.4	26.4
7	京都市中心5区	下京区	224	7.2	2,811	5.3	54.5	12.3	49.1	-7.9	17.6	0.1	47.1
8	滋賀県	草津市	121	5.2	2,463	-1.1	32.8	0.0	74.5	-1.0	17.0	1.8	19.2
9	滋賀県	彦根市	25	4.2	1,295	-4.6	18.1	-1.6	70.2	-3.0	20.8	3.8	5.3
10	滋賀県	守山市	81	3.8	1,020	-0.5	16.0	10.7	60.9	-6.6	26.6	-0.9	26.9

■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(㎡)	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)	1万世帯当たり成約件数
1	滋賀県	湖南市	58	75.8	1,521	24.6	229.7	18.0	121.7	20.3	21.2	-6.6	25.8
2	京都市中心5区	東山区	49	58.1	3,399	23.9	93.8	2.5	85.1	10.2	36.7	4.7	23.3
3	京都府他	福知山市	30	50.0	1,284	11.4	301.3	26.4	130.9	8.5	24.9	-0.2	9.2
4	滋賀県	守山市	50	42.9	2,372	5.8	176.5	10.1	114.0	1.9	17.4	1.7	16.6
5	滋賀県	彦根市	62	40.9	1,595	20.0	223.0	11.6	124.8	6.2	22.9	-4.5	13.0
6	京都府他	八幡市	58	38.1	1,276	-19.9	123.7	-15.9	93.0	-16.8	29.0	1.4	19.5
7	滋賀県	栗東市	36	33.3	2,096	14.4	195.3	-7.2	124.3	-4.0	21.4	-2.5	14.3
8	滋賀県	東近江市	49	25.6	1,168	2.7	248.2	16.9	119.0	-0.7	24.3	-1.7	11.5
9	京都市6区	左京区	159	16.1	3,091	-23.7	168.4	11.4	101.0	-7.4	28.2	-1.7	18.8
10	滋賀県	高島市	66	15.8	798	8.7	267.9	4.6	108.8	7.7	24.4	1.3	33.6

注)年間成約件数20件以上の都市を対象

1. 取引物件の動向

中古戸建の取引上位で目立つ滋賀県

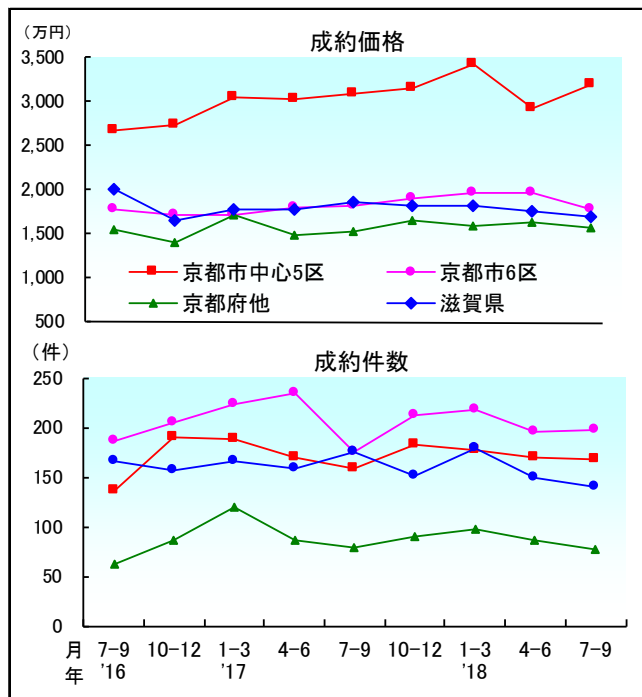
ここでは京都府と滋賀県の不動産流通市場の特性を考慮し、京都市内中心5区（上京区・中京区・下京区・東山区・北区）とその他の京都市6区、京都府下、滋賀県の4エリアに分けてその特徴を捉える。

2017年10月～18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向日市、京都市東山区、北区、山科区、宇治市などが上位に入った。京都市中心5区は3区、滋賀県は3市、京都市6区は2区、京都府他は2市が上位10都市にランクインし、前年（16年10月～17年9月）に比べて滋賀県の市が多く該当し、滋賀県内で中古マンション取引が活発となったことがわかる。

前年と同様にランクインしたのは京都市東山区、北区、下京区、彦根市の4区市で、半数以上が入れ替わった。向日市と京都市山科区、南区は成約価格、㎡単価、専有面積ともに前年比でプラスとなり、中古マンションに対する需要が強まった。一方、京都市北区や宇治市、滋賀県内の草津市、彦根市、守山市の成約価格は前年比で下落し、相対的に安価な中古マンション取引が拡大した（P1・図表1）。

中古戸建市場では、湖南市、京都市東山区、福知山市、守山市、彦根市などの順で成約件数の増加率が高く、滋賀県は6市、京都府他は2市、京都市中心5区は1区、京都市6区は1区が上位10都市に

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	'16/7-9	-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
	10-12	15.6	11.9	17.6	9.3
	'18/1-3	12.2	13.5	-8.0	2.5
	4-6	-3.7	9.2	10.4	-1.5
	7-9	3.1	-3.3	2.4	-8.5
成約件数	'16/7-9	-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
	10-12	-4.2	3.9	5.8	-2.6
	'18/1-3	-5.9	-2.7	-19.2	7.2
	4-6	-0.6	-16.2	-1.1	-6.3
	7-9	6.3	12.5	-1.3	-20.5

ランクインし、前年（16年10月～17年9月）に比べて高島市以外は全ての区市が入り替った。上位5区市や高島市は成約価格、土地面積、建物面積ともに前年比でプラスとなり、中古戸建住宅に対する需要が強まった。中古マンションに比べて成約価格の上昇が目立ち、上位都市の中古戸建取引は活発であった様子がうかがえる。

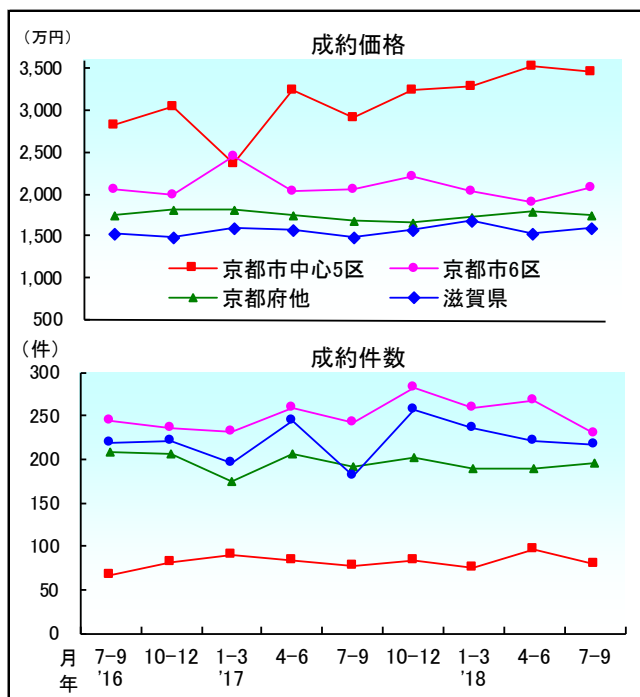
京都中心5区のマンション
件数・価格ともプラス

中古マンション取引をエリア別にみると、18年7～9月期は京都市中心5区のみが件数・価格とも前年比でプラスとなった（図表2）。京都市6区も成約件数は前年比2ケタ増となったが、京都府他は3期連続減、滋賀県は2ケタ減となり、中古マンション取引では地域差が目立った。18年7～9月期の京都市中心5区の平均成約価格は3,191万円、京都市6区が1,760万円、京都府他が1,563万円、滋賀県は1,687万円であった。京都市中心5区の成約価格は7～9月期として2000年以降では最も高い水準となり、件数・価格ともに強含みの傾向がみられた。

京都中心5区の戸建
価格も6期連続で上昇

中古戸建市場でも、京都市中心5区で堅調な動きがみられ、成約価格は前年比で6期連続プラスとなり、成約件数も増加が続く（図表3）。滋賀県も18年7～9月期は2ケタ増となり、17年10～12月期から18年1～3月期まで2ケタ増となるなど、活発な中古戸建取引がみられた。成約価格は7～9月期が4エリアとも前年比プラスとなった。

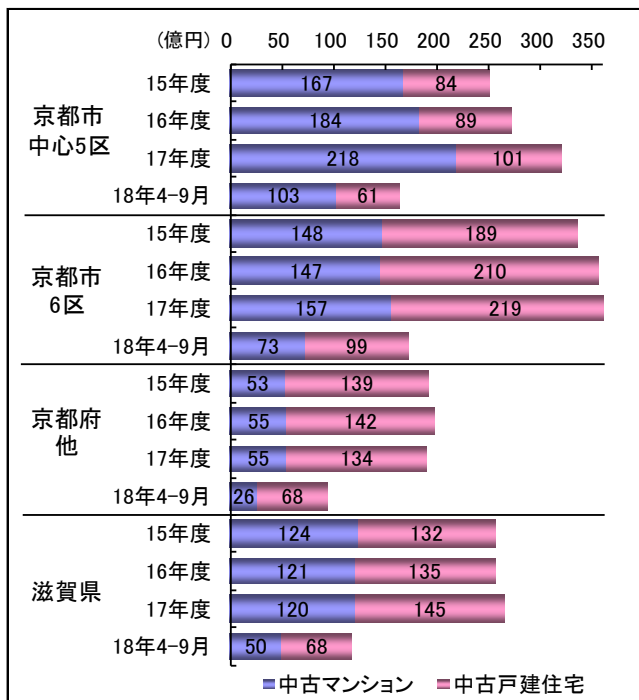
図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■ 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	'16/7-9	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
	10-12	6.2	11.5	-8.2	6.3
	'18/1-3	39.2	-16.9	-5.1	5.4
	4-6	8.6	-6.0	1.5	-3.0
	7-9	19.1	0.9	4.3	7.0
成約件数	'16/7-9	-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
	10-12	3.7	19.9	-2.9	16.8
	'18/1-3	-15.7	12.1	8.0	19.9
	4-6	15.7	2.7	-7.8	-9.4
	7-9	1.3	-5.8	2.6	20.0

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	'16/7-9	-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
	10-12	10.7	16.2	24.4	6.5
	'18/1-3	5.6	10.5	-25.6	9.8
	4-6	-4.2	-8.6	9.1	-7.7
	7-9	9.7	8.8	1.1	-27.2
中古戸建住宅	'16/7-9	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
	10-12	10.1	33.6	-10.9	24.2
	'18/1-3	17.3	-6.8	2.5	26.4
	4-6	25.7	-3.5	-6.3	-12.1
	7-9	20.6	-4.9	7.0	28.4

18年7～9月期の京都市中心5区の平均成約価格は3,463万円、京都市6区は2,086万円、京都府他は1,759万円、滋賀県は1,595万円であった。京都市中心5区の3,400万円台は、7～9月期としては2000年以降で最も高い水準となった。

拡大目立つ京都市中心5区の取扱高

成約件数に価格を乗じた取扱高をみると、18年4～9月期は京都市中心5区と京都府他が前年比で拡大し、他の2エリアは縮小した。特に、京都市中心5区の取扱高は中古マンション・戸建ともに拡大し、年度前半のペースを維持すると、18年度は大幅に伸びた17年度をさらに上回ることが予想される。一方、他の3エリアの取扱高は縮小が予想され、中古マンション・戸建ともに縮小傾向にある京都市6区や中古マンションが大幅に減少している滋賀県の取扱高は17年度を大きく下回る可能性がある(図表4)。

マンション取引上位駅の取引は停滞気味

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(16年10月～17年9月)に2位だったJR東海道本線守山が1位となった。2位以下は、JR草津、京都市営烏丸御池、JR西大路、京都市営五条の各駅の順となっている。今回新たにランクインしたのは京都市営五条駅のみで、10駅中7駅は成約件数が前年比で減少し1駅は横ばいと、上位駅の取引は弱含みの傾向が目立った。

図表5 沿線駅別の成約件数TOP10 (2017年10月～2018年9月)

■中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	m ² 単価 (万円/m ²)	単価前年比 (%)	専有面積 (m ²)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	JR東海道本線	守山	72	-1.4	1,042	-0.0	16.3	11.2	60.6	-6.3	26.5	-1.1
2	JR東海道本線	草津	72	20.0	2,451	3.3	33.0	6.9	74.1	-2.2	17.5	-0.5
3	京都市烏丸線	烏丸御池	72	-7.7	4,523	7.8	73.4	8.7	57.9	-2.1	16.0	0.6
4	JR東海道本線	西大路	56	-9.7	1,854	4.6	28.8	-0.7	61.8	3.6	27.8	4.3
5	京都市烏丸線	五条	55	77.4	2,629	-13.1	53.4	7.4	48.0	-19.5	16.8	-2.0
6	JR湖西線	大津京	52	-7.1	2,177	-0.2	28.7	5.3	74.0	-4.9	13.3	-1.8
7	阪急電鉄京都線	大宮	52	-13.3	2,562	-1.0	46.0	3.8	52.9	-4.5	19.2	-1.4
8	阪急電鉄京都線	西京極	51	0.0	1,942	-1.3	30.8	1.3	60.4	-4.7	27.4	5.8
9	京都市烏丸線	四条	50	-2.0	3,274	1.8	63.0	6.5	49.3	-6.7	17.4	1.2
10	JR東海道本線	膳所	48	-9.4	2,126	3.5	29.3	5.0	72.3	-1.6	23.9	2.9

■中古戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	土地面積 (m 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	JR東海道本線	石山	88	1.1	1,248	-3.4	192.9	13.8	110.8	3.2	29.5	3.1
2	阪急電鉄京都線	桂	73	14.1	2,709	3.4	125.2	-1.0	101.5	0.6	26.9	-1.2
3	京都市烏丸線	北大路	54	-16.9	2,964	-22.7	99.5	-5.6	95.5	-3.8	29.0	0.4
4	JR東海道本線	草津	47	14.6	2,402	7.3	178.3	2.0	118.6	-0.5	22.1	0.0
5	JR東海道本線	守山	45	50.0	2,387	9.6	170.3	5.9	113.3	0.7	16.6	0.4
6	京都市東西線	柳辻	45	25.0	1,177	-12.9	64.5	-13.5	71.2	-8.7	32.2	3.0
7	JR東海道本線	近江八幡	43	34.4	1,555	-1.1	193.9	9.4	118.1	7.6	25.2	2.8
8	JR東海道本線	南草津	41	10.8	2,774	11.6	181.7	4.2	119.6	6.9	15.3	-4.3
9	JR東海道本線	長岡京	35	6.1	1,935	-0.8	79.1	-7.7	91.2	-3.3	22.1	3.6
10	京都市東西線	東野	34	-15.0	1,746	16.0	85.8	14.2	97.9	15.6	27.8	2.8

成約件数・成約価格・m²単価がいずれも前年比プラスとなったのはJR草津のみだったが、m²単価は10駅中9駅が前年比で上昇し、専有面積は9駅が縮小した。平均築年数が低下した駅も多く、上位駅周辺の商圈では、住戸規模が小さくても築浅でm²単価の高い中古マンション取引が目立った(図表5)。

中古戸建の1位は4年連続でJR石山駅となり、以下、阪急桂、京都市営北大路、JR草津、JR守山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JR守山と7位のJR近江八幡、9位のJR長岡京の各駅であった。成約件数は8駅が前年比で増加し、6駅は2ケタ増となるなど、中古マンションとは対照的に中古戸建の上位駅周辺では活発な取引がみられた。件数・価格・土地面積・建物面積のいずれも前年比プラスとなったのはJR守山と南草津の各駅で、滋賀県内の中古戸建取引は活況であったことがわかる。

17年の新築マンション 供給は前年比で増加

新築マンション発売戸数の上位都市をみると、17年は前年4位の大阪市が1位に、7位だった京都市右京区が2位に、9位だった伏見区が3位となるなど、順位の変動が大きかった(図表6)。前年1位の下京区は5位に、5位の上京区は9位に、2位だった中京区は圏外となり、京都市都心区では用地取得難や建築費の高止まりなどから供給は引き続き減少傾向にある。ただ、上位10区市全体では16年比

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
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
17年 区市名	大津市	京都市 右京区	京都市 伏見区	向日市	京都市 下京区	京都市 山科区	京都市 南区	京都市 北区	京都市 上京区	野洲市
発売戸数	817 戸	383 戸	339 戸	193 戸	151 戸	78 戸	69 戸	65 戸	58 戸	52 戸
平均価格	4,104 万円	4,338 万円	3,831 万円	4,085 万円	4,059 万円	3,897 万円	1,880 万円	5,069 万円	8,624 万円	3,208 万円

資料: ㈱不動産経済研究所

で14.7%増加し、京都府と滋賀県全体の発売戸数は2,400戸と16年比で5.6%増加した。エリア全体に占める上位10区市のシェアは15年の84.6%から91.9%まで上昇し、大津市など郊外エリアを中心に上位10区市のシェアは拡大した。

2. 地域別の市場動向

築浅・高額物件が 京都市3区の売れ筋に

直近1年間の京滋エリアの動きをみると、京都市北西部や滋賀県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、京都市北区・左京区・東山区と、滋賀県大津市・草津市・守山市・栗東市のエリアを対象に、成約物件の売れ筋を探ることとする。

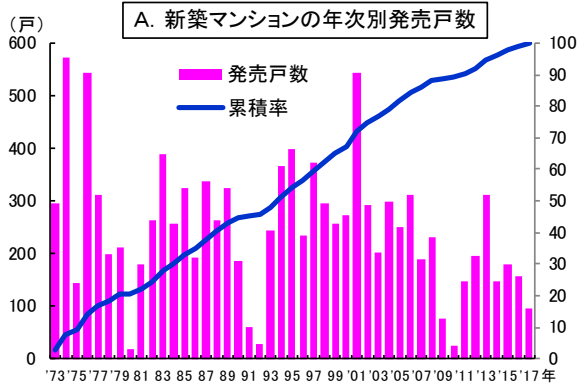
京都市北区・左京区・東山区の中古マンションの成約状況をみると、このエリアでは70年代からマンション供給が盛んに行われ、一時期を除いて築年帯別のマンションストックは比較的分散している。ただ、直近1年間(2017年10月～18年9月)の成約中古マンションの築年構成をみると、00年代築以降のシェアが43.8%まで拡大している。このエリアでは新築マンションの供給が少なく、築浅物件に対するニーズが高いとみられる(図表7)。平均成約価格は、最も高い05年築以降で4,141万円、00～04年築で3,059万円であり、90年代築も3千万円弱の水準にある。平均専有面積も60～70㎡程度とこのエリアにしては比較的広く、高騰する新築マンション価格に比べて取得容易な水準にあり需要を集めている。

中古戸建の直近1年間の成約件数は前年比14.9%の2ケタ増となり、取引は大幅に伸びている。持家戸建のストック比率は70年代以前の建築が4割以上を占め、他のエリアに比べて古い住宅が多い。ただ、直近1年間の成約中古戸建の築年構成では70年代築以前の

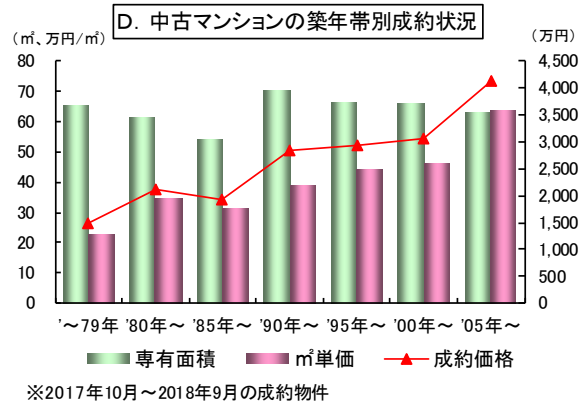
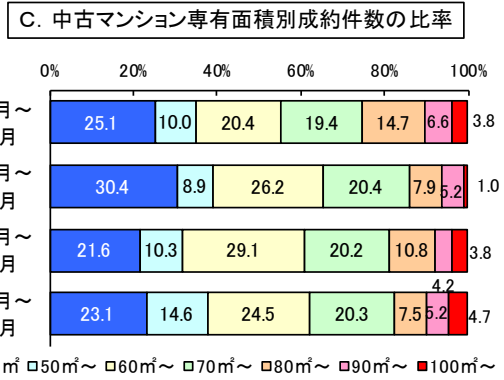
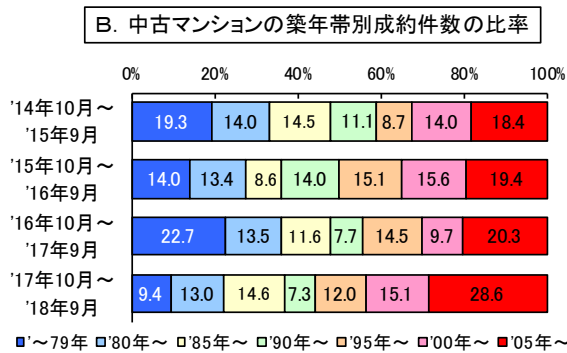
シェアが30.8%を占めるが、その比率は低下している。一方、00年築以降の取引は増加しており、直近1年間のシェアは前年比で7.0ポイント拡大した。中古戸建も00年築以降の平均成約価格は高く、

図表7 特定都市の成約状況（京都市北区・左京区・東山区）

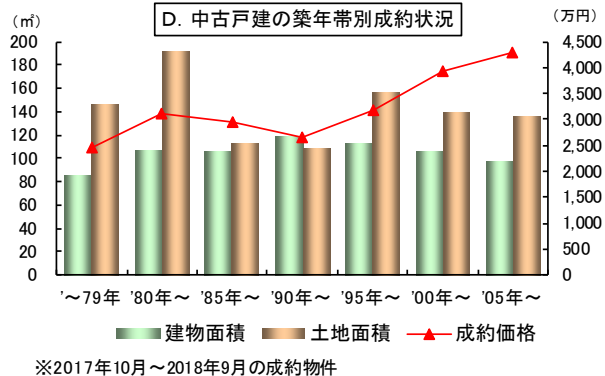
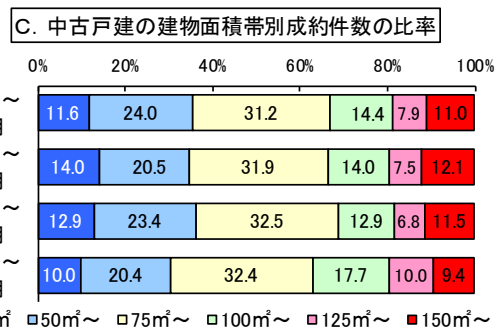
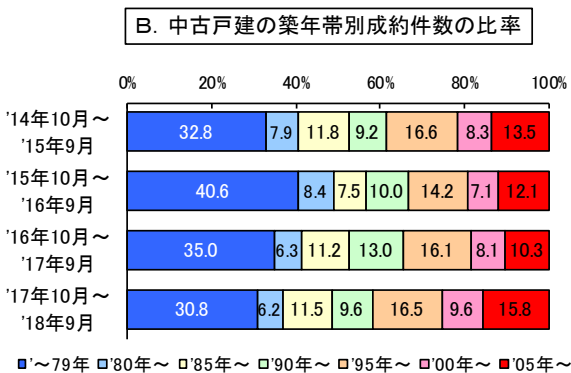
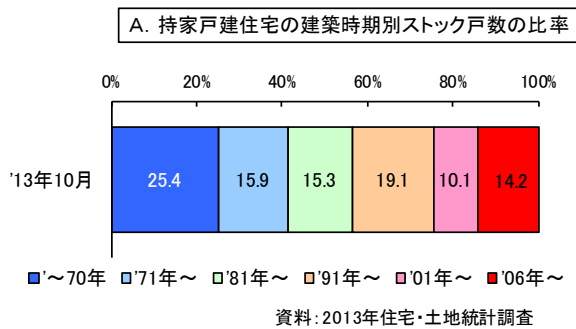
■中古マンション



資料：(株)不動産経済研究所



■中古戸建住宅



多様な築年帯の物件が
購入容易な大津市など

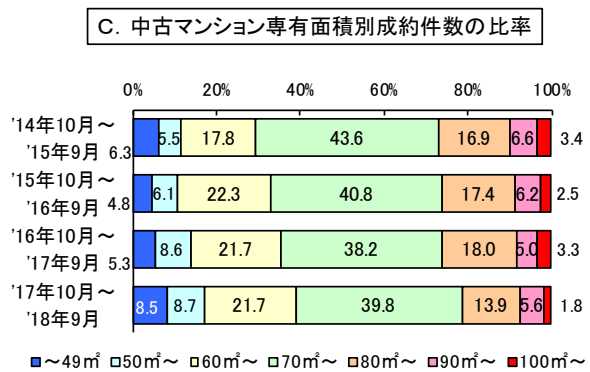
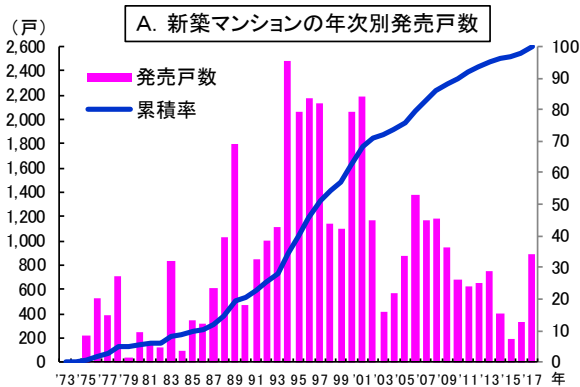
最も高い 05 年築以降で 4,279 万円、00～04 年築が 3,927 万円と 4 千万円前後に上り、90 年代築も 3 千万円前後の水準にある。ただ、80 年代前半築も平均土地面積が約 190 ㎡と大きく 3 千万円に達する。これらの築年帯の建物面積は 100～110 ㎡台と比較的大きく、100 ㎡未達が主なボリュームゾーンであるこのエリアでは値頃感がある。

次に、滋賀県大津市・草津市・守山市・栗東市の取引状況をみると、このエリアでは 80～90 年代にかけてマンション供給が盛んに行われ、同年代のマンションストックは過半数を占める。直近 1 年間の成約中古マンションの築年構成をみると、80～90 年代のシェアは 54.3%と概ねストック比率に対応し、前年比では 80 年代築から 90 年代前半築の比率が 4.6 ポイント拡大した。05 年築以降 28.3%まで拡大しており、各築年帯に需要が分散している（図表 8）。

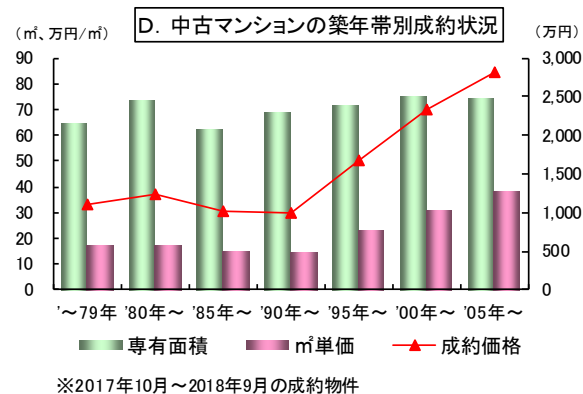
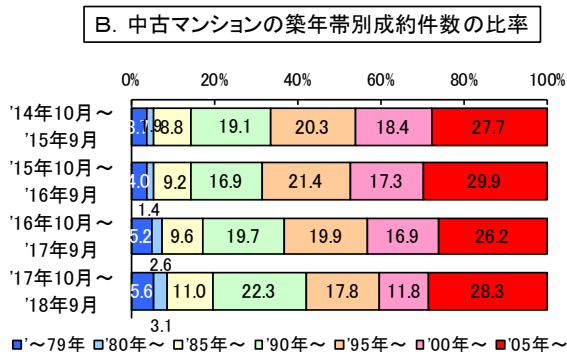
平均成約価格は、最も高い 05 年築以降が 2,821 万円、00～04 年築が 2,325 万円と 2 千万円を超えるが、90 年代築以前は 1 千万円台と安価な水準にある。平均専有面積は各築年帯とも 60～70 ㎡台と大差なく、ファミリータイプが中心となっている。大津市を除いて新築マンション供給は少なく、中古マンションの購入層は予算に応じて様々な物件を取得している様子がうかがえる。

図表 8 特定都市の成約状況（大津市・草津市・守山市・栗東市）

■中古マンション

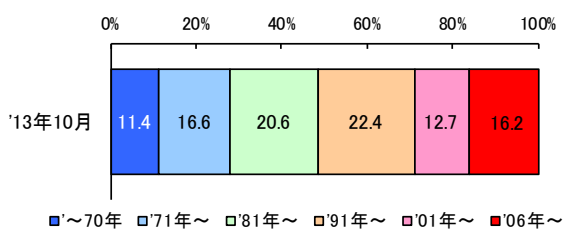


資料：畿不動産経済研究所



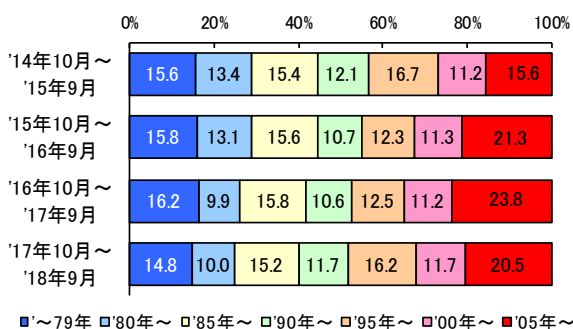
■中古戸建住宅

A. 持家戸建住宅の建築時期別ストック戸数の比率



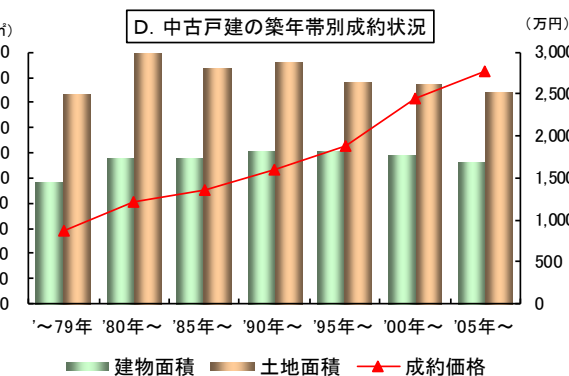
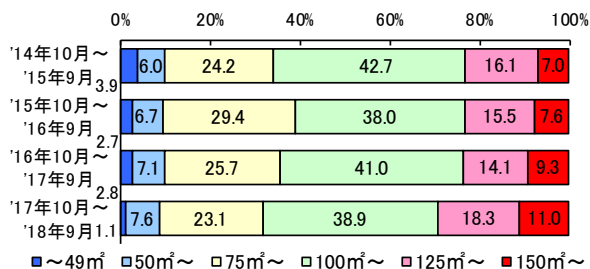
資料：2013年住宅・土地統計調査

B. 中古戸建の築年帯別成約件数の比率



■'79年 □'80年 □'85年 □'90年 □'95年 □'00年 ■'05年

C. 中古戸建の建物面積帯別成約件数の比率



※2017年10月～2018年9月の成約物件

中古戸建の直近1年間の成約件数は、前年比で6.9%増加した。このエリアの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90年代築でも22.4%にとどまる。成約中古戸建の築年構成も最も高い05年築以降の比率は20.5%でストック構成比よりやや高い程度である。前年比で比率が上昇したのは90年代後半築だが、変化は比較的小さく、直近4年間では大きな変化はない。

平均成約価格は最も高い05年築以降で2,765万円、00～04年築が2,454万円だが、平均土地面積は160～170㎡で、建物面積も110㎡台と広く、築浅物件でもゆとりある住戸が取得しやすい水準にある。90年代以前築も土地面積は160～190㎡台で、平均成約価格は2千万円を下回り、一次取得層でも多様な築年帯の物件が購入可能なエリアとなっている。