

## ズームイン 新たな中古戸建住宅の査定手法

国土交通省が2014年に公表した指針では、不動産業界として今後取り組むべき中古戸建建物の査定手法の考え方が示された。今回は、同指針に基づき作成された価格査定マニュアルの概要を示すとともに、19年度に公表されたRC造戸建住宅の査定手法の内容について紹介する。

### 1. 中古住宅の価格査定を巡る環境変化

- 中古住宅の価格査定では、一般に住宅地や中古マンションは事例比較方式、戸建建物は原価方式が採用されるが、木造建物では築20～25年程度で価値をゼロとみなす方法が採られてきた。
- 国土交通省が2014年に公表した中古戸建住宅の建物評価の改善に向けた指針では、築年数のみによる評価を改め、建物各部位の耐用年数やリフォーム等を反映した査定手法が示された(図表1)。
- 中古戸建取引では築30年を超える経年物件の比率が拡大しており、リフォームを前提とした戸建取引も増えていることから、建物の性能を適正に評価し価格に反映する必要性が高まっている。

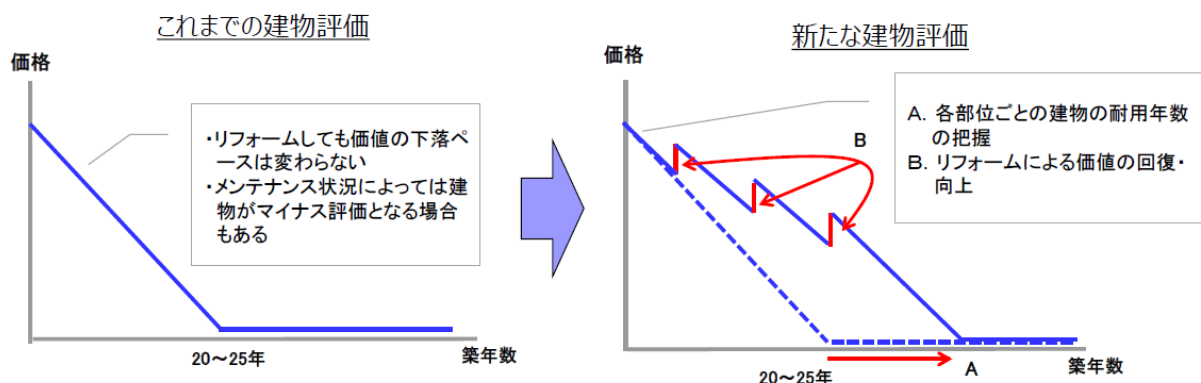
### 2. 価格査定マニュアルにみる査定手法

- 不動産流通推進センターが2015年に公表した価格査定マニュアルでは、建物の屋根・外壁、内部建具、床・壁・天井・設備等の建築材料や各部位の修繕状況等を確認し、査定を行う方法が示された。
- Webシステムでは、都道府県別の標準建築費単価や延床面積による規模修正率、築年数による新耐震基準適合性を設定した上で、部材のグレードを評価する品等格差率や部位別の耐用年数に基づく現価率を乗じ、建物の付加価値設備や買主目線での補正率も考慮して、査定価格を算出する。
- 上記マニュアルでは、国土交通省の指針に基づくWebシステムによる査定入力ができるほか、査定結果を査定依頼者(顧客)に提出できるExcelファイル形式の売却価格提案書も印刷可能である。

### 3. RC造戸建建物の新たな査定手法

- 19年8月からRC版マニュアルの提供が開始され、スケルトン部分については宅建業者の目視や専門業者の調査を前提に劣化度を判定する新たな査定手法が採用された。
- 上記マニュアルではRC造のラーメン構造、壁式構造、壁式ラーメン構造、RCB構造が対象で、スケルトン部分は査定時点のひび割れや欠損、外壁の汚れや雨漏りなどコンクリートの目に見える部分の劣化事象の有無・状況を確認し、該当部位の減価修正を行う。
- 劣化度は7段階で劣化度3までは軽度と判断し、劣化度4以上や雨漏りがある場合は専門家の診断を必須とし、問題のない建物だけ査定を継続できる。危険を伴う劣化度6は査定対象外となる。

図表1 中古戸建住宅に関する新たな建物評価のイメージ



国土交通省「中古住宅流通促進・活用に関する研究会(参考資料)」を基に作成

## 1. 中古住宅の価格査定を巡る環境変化

### 戸建建物の価格査定 における実態

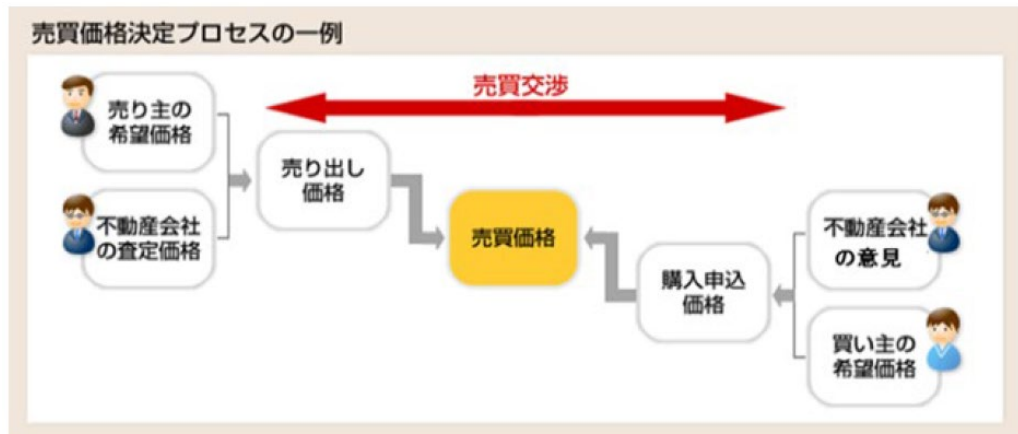
中古住宅を市場に売り出す際は売り出し価格を決める必要があるが、価格査定を適切に行い、信頼度の高い価格を提示することが必要不可欠となる。宅地建物取引業法第34条の2第2項では、宅地建物取引業者が媒介価格について意見を述べる際、その根拠を明示することが義務付けられている。同法は、価格の根拠を示す場合の具体的な査定手法まで示していないが、その手法の一つとして国土交通省により利用が推奨されているのが、(公財)不動産流通推進センターが作成した価格査定マニュアルである。

中古住宅等に関する価格査定手法では、住宅地やマンション価格における事例比較方式、戸建建物部分における原価方式が一般的となっている(図表2)。事例比較方式は文字通り、査定対象物件と同等品質な類似物件の成約事例を選択し比較する方法である。査定物件と事例物件の様々な条件(住宅地では形状や日照・通風、前面道路の向き・幅員など、マンションでは築年数や所在階、バルコニーの向きなど)を比較し、評点を与えることで事例単価を修正して査定価格を求める。一方、原価方式は、査定物件と同等品質の建物を新築した場合の建築単価について、築年数や建物の維持管理・修繕状況等を考慮し修正を加えて、査定建物の価格を算出するものである。

これまで戸建建物の価格査定を行う場合、木造では築20~25年程度で価値をゼロにする手法が多く採用されてきた。市場の実態として木造の場合、財務省令上の耐用年数である22年等を参考に、20~25

図表2 中古住宅等に関する価格査定手法

- 戸建建物 : 原価方式
- 住宅地 } : 事例比較方式
- マンション }

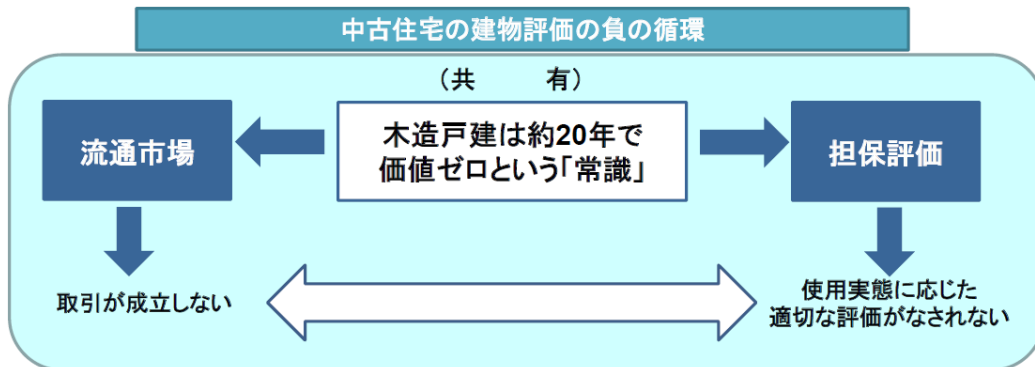
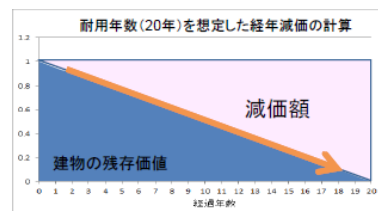


図表3 中古住宅の建物評価の実態

経年減価の計算方法(鑑定評価(原価法)・金融実務共通)

$$\text{建物の減価額} = \text{再調達原価} \times \frac{\text{経過年数}}{\text{耐用年数}}$$

↑  
実務では木造住宅について  
20~25年を設定



出典：国土交通省

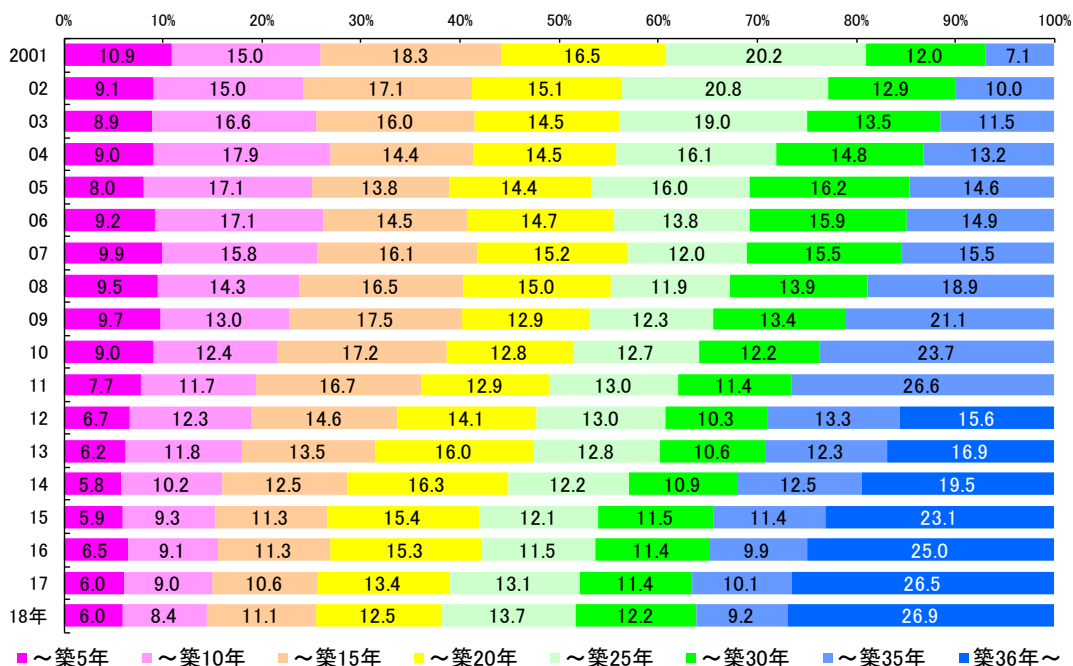
年を耐用年数として設定し、維持管理やリフォーム状況等も特に考慮せず築年数のみで評価する手法が採られている。金融機関の担保評価においても20~25年の耐用年数と経過年数の関係から直線的に残存価値を求める方法が一般的とされてきた(図表3)。

一方、近年では履歴情報が整いメンテナンスが十分に行われているハウスメーカー等の住宅について一定の増価を評価するスムストック査定方式や、使用状況や維持管理状況、修繕・リフォーム状況等を売買契約書、重要事項説明書等で確認し、必要に応じて個別修正する金融機関の例もみられるようになってきている。いわゆる品確法(住宅の品質確保の促進等に関する法律)の施行やリフォームの普及などで中古戸建住宅の性能が向上していることもあり、今後の価格査定では従来の手法を改める必要性が指摘されている。

**国土交通省による  
新たな価格査定の指針**

国土交通省は2014年に「中古戸建住宅の建物評価の改善に向けた指針」を公表し、新たな価格査定の考え方を提示した。主なポイントは、①戸建住宅の部位区分のあり方、②各部位の耐用年数、③リフォーム等による価値向上のあり方の3つである。これは、建物の築年数だけで評価する方法を改め、部位ごと(基礎躯体・屋根外壁・内外装・設備)の耐用年数に応じて、リフォーム等の状態も考慮しながら現時点の価値を求める方法を示したものである。従来、木造で20年程度を耐用年数として一律減価したものを、耐用年数のより長い基礎・躯体や屋根・外壁の価値で重みづけし、リフォームによる価値向上を反映した査定手法となっている(P1・図表1)。

図表4 近畿圏における中古戸建住宅の築年帯別シェア



資料：(公社)近畿圏不動産流通機構

※近畿圏：大阪府・兵庫県・京都府・滋賀県・奈良県・和歌山県

市場の実態として近畿圏における中古戸建取引の築年帯別シェアをみると、築30年を超える物件の比率が拡大しており、経年物件の取引が増加している(図表4)。特に、築36年以上の物件は18年時点で26.9%に達し、概ね旧耐震基準に相当する戸建住宅がボリュームゾーンを占めるようになっている。経年物件ではリフォームを前提とした中古戸建の販売・購入も増えており、建物の性能を適正に評価し売り出し価格に反映する必要性が高まっていると言える。

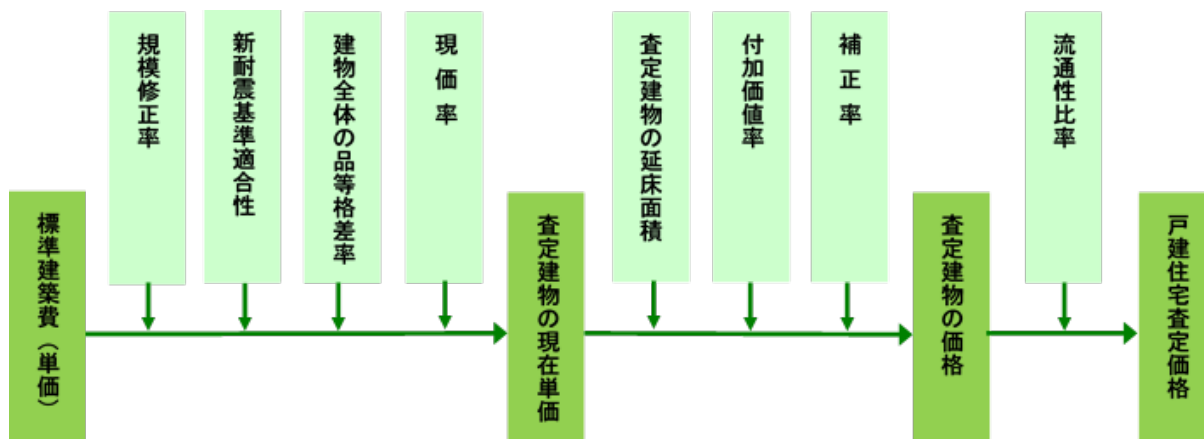
## 2. 価格査定マニュアルにみる査定手法

### 原価方式による戸建住宅価格査定マニュアル

(公財)不動産流通推進センターでは、前述の国土交通省が提示した「指針」に基づき、宅建業者の利用を前提とした戸建住宅価格査定マニュアルを2015年に改訂・公表した。同マニュアルでは、居住用戸建建物における木造・2×4・木質プレハブ工法・軽量鉄骨造及び後述のRC造の5工法の価格査定に対応している。

このマニュアルを利用する際は、査定対象建物の屋根や外壁等を確認するとともに、建物内部に立ち入れる場合は内部建具、床、壁、天井、設備等に使用している建築材料やその状況等を調査する。また、各部位のリフォームや維持管理状態、住宅性能等を示す図書・資料の保有状況、住宅の付加価値となる設備の状況等の確認が求められる。

図表5 価格査定マニュアルにおける中古戸建建物の評価の流れ（原価方式）



出所：(公財) 不動産流通推進センター

使用部材のグレードを評価する品等格差率

これらの現地調査に基づき、インターネット上の同マニュアルの Web システムに必要な事項を入力することにより、対象物件の価格査定が可能となっている。

原価方式による Web システム上の入力の流れとしては上図の通り、まず都道府県別の標準建築費単価を設定し、延床面積に応じた規模修正率、築年数に応じた新耐震基準適合性を設定する。続いて、建物の使用部材のグレードを評価する品等格差率、及び部位別の耐用年数に基づき現在価値を求める現価率を設定し、延床面積や建物の付加価値を高める設備等や、買主目線で物件の外観等を判定する補正率を乗じて、査定価格を算出する（図表5）。これらの評点・係数はすべてシステムに内蔵されており、物件に関する基本事項を入力すると自動的に設定され、利用者の作業負荷を軽減している。

同マニュアルで重要な項目は「品等格差率」と「現価率」である。品等格差率は、基礎・躯体や外部・内部仕上げ、設備の各部位において、使用部材等のランクを設定する係数である。これは、価格の元となる標準建築費単価が都道府県の平均値となるため実際の査定物件の条件に近づけるよう、使用部材のグレード（品質）に応じて単価を補正する役割を持つ（図表6）。

具体的には、建物を10か所の部位に分け、基礎・躯体は5ランク別、外部・内部仕上げや設備は3ランク別に評価し、現地調査で確認した各部位のランクの係数に基づいて標準建築費単価を補正する。基礎・躯体はAランク（劣化対策等級2相当）を、その他の部位はB仕様を標準（係数1.00）とし、使用部材の良否を判断している。実際の部位別ランクのイメージは、図表9に示す通りである。

図表6 価格査定マニュアルにおける品等格差率（使用部材のグレード）の係数

部 位	品等格差率				
	AAAランク	AAランク	Aランク	Bランク	Cランク
	長期優良住宅相当	劣化対策等級3相当	劣化対策等級2相当	昭和60年以降に旧公庫融資を受けている	左記以外
①基礎・躯体	1.07	1.07	1.00	0.97	0.97

部 位	項 目	品等格差率			
		A仕様	B仕様	C仕様	
外部仕上げ	②屋根	屋根	1.50	1.00	0.70
	③外壁	外壁	1.20	1.00	0.80
	④外部建具	外部建具	1.20	1.00	0.80
内部仕上げ	⑤内部建具	室内ドア	1.20	1.00	0.80
		ふすま			
		障子戸			
	⑥内装仕上げ	床	1.20	1.00	0.80
壁					
天井					
設 備	⑦台所	厨房	1.40	1.00	0.80
	⑧浴室・洗面・トイレ	浴室			
		洗面所			
		トイレ			
	⑨給排水・給湯設備	給湯	1.20	1.00	0.80
⑩照明器具・電気設備	照明器具	1.20	1.00	0.80	

出所：「戸建住宅価格査定マニュアル」（公財）不動産流通推進センター

部別耐用年数と経過年数で算出する現価率

同マニュアルのもう一つの重要な項目である現価率は、品等格差率と同じ10か所の部別に設定された耐用年数と経過年数（築年数）の関係から残存価値を算出する係数である（図表7）。例えば、耐用年数25年の給排水・給湯設備の場合、下図の計算式のように、経過

図表7 価格査定マニュアルにおける現価率（現在の残存価値）の捉え方

▼基礎・躯体の耐用年数 (単位:年)

AAAランク (長期優良住宅相当)	AAランク (劣化対策等級3相当)	Aランク (劣化対策等級2相当)	Bランク (昭和60年以降に旧公庫融資を受けている)	Cランク (左記以外)
100	75	50	40	30

▼部別別の耐用年数 (単位:年)

外部仕上げ	A仕様			B仕様			C仕様		
	点検時期	耐用年数(最短)	耐用年数(最長)	点検時期	耐用年数(最短)	耐用年数(最長)	点検時期	耐用年数(最短)	耐用年数(最長)
屋根材(防水下地含む)	10	25	35	10	20	30	10	15	25
外壁材(防水下地含む)	10	25	35	10	20	30	10	15	25
外部建具	—	35		—	30		—	25	

内部仕上げ・設備	A・B・C仕様すべて統一
内部建具	30
内部仕上げ	20
台所	20
浴室・洗面・トイレ	20
給排水・給湯設備	25
照明器具・電気設備	25

[計算式]

$$\text{現価率 (例: 60\%)} = 1 - \frac{\text{経過年数 (例: 10年)}}{\text{耐用年数 (例: 25年)}}$$

出所：「戸建住宅価格査定マニュアル」（公財）不動産流通推進センター

図表8 リフォームによる価値向上の例（現価率の変化）

## ①建物全体の現価率の計算例

部 位		部位別 価格構成比	耐用年数 (基礎 Cランク) (他部位 B仕様)	残存年数 (築25年)	部位別 現価率	価格構成比を考慮 した部位別現価率
A. 基礎・躯体	(1)基礎・躯体	39.9%	30年	5年	16.67%	6.65%
B. 外部仕上げ	(2)屋根材	5.2%	20年	0年	5.00%	0.26%
	(3)外壁材	8.4%	20年	0年	5.00%	0.42%
	(4)外部建具	10.8%	30年	5年	16.67%	1.80%
C. 内部仕上げ	(5)内部建具	3.0%	30年	5年	16.67%	0.51%
	(6)内部仕上げ	11.9%	20年	0年	1.00%	0.12%
D. 設備	(7)台所	2.9%	20年	0年	1.00%	0.03%
	(8)浴室・洗面・トイレ	6.8%	20年	0年	1.00%	0.07%
	(9)給排水・給湯設備	6.6%	25年	0年	1.00%	0.07%
	(10)照明器具・電気設備	4.5%	25年	0年	1.00%	0.04%
合計		100.0%	—		建物全体の現価率→	9.96%

## ②リフォーム状況を反映した現価率の計算例

部 位		部位別 価格構成比	耐用年数 (Cランク) (B仕様)	残存年数 (築25年)	部位別 現価率	価格構成比を考慮 した部位別現価率
A. 基礎・躯体	(1)基礎・躯体	39.9%	30年	5年	16.67%	6.65%
B. 外部仕上げ	(2)屋根材	5.2%	30年	5年	16.67%	0.87%
	(3)外壁材	8.4%	20年	0年	5.00%	0.42%
	(4)外部建具	10.8%	30年	5年	16.67%	1.80%
C. 内部仕上げ	(5)内部建具	3.0%	30年	5年	16.67%	0.51%
	(6)内部仕上げ	11.9%	20年	0年	1.00%	0.12%
D. 設備	(7)台所	2.9%	20年	11年	55.00%	1.60%
	(8)浴室・洗面・トイレ	6.8%	20年	11年	55.00%	3.77%
	(9)給排水・給湯設備	6.6%	25年	16年	64.00%	4.24%
	(10)照明器具・電気設備	4.5%	25年	0年	1.00%	0.04%
合計		100.0%	—		建物全体の現価率→	20.01%

出所：「戸建住宅価格査定マニュアル」（公財）不動産流通推進センター

年数10年の物件では現価率が60%となる。つまり、築10年でこの設備の価値は6割残っているという考え方である。これを10か所の部位すべてで同様の計算を行い、その結果を合算することで建物全体の現在価値を求める仕組みとなっている。

過去にリフォームを実施している場合は、その価値向上分を見込むこともできる。上表は、築25年の木造戸建てで屋根材の定期的な点検補修を行い、台所、浴室・洗面・トイレ、給排水・給湯設備を9年前に取り替えた②のケースと、リフォーム等を行っていない①のケースを示したもので、両者の間では残存価値に約2倍の違いが出ることがわかる。ただし、リフォーム履歴があっても対象部位に使用上の不備等がみつかれば、購入者側に利点を訴求できない場合は、①のケースで評価することも可能である（図表8）。

顧客向けの査定報告書  
も作成可能

改訂された価格査定マニュアルは、前述の①国土交通省の指針に基づく手法の採用や、②Webシステムで査定項目が入力可能なほかに、③売却価格提案書が印刷も可能となっている。売却価格提案書は、算出結果を査定依頼者（売却希望顧客）に提出できるレポートで、Web

図表9 価格査定マニュアルの入力画面とアウトプット例

■入力画面（品等格差率）の例

**2. 建物のグレード(品等)** 建物全体の品等格差率 0.99

↓ 基礎・躯体の耐久性（耐用年数）から判断して、5つのランクから選択して下さい。

基礎・躯体 Cランク: 上記以外（耐用年数 30年）

↓ 参照ボタンを押すと、各ランク判定の目安が表示されます。

外部仕上げ 建築材料（PDF）を見る

↓ チェックを入れない場合、「B仕様」で自動計算されます。

材料の評価に迷った時は、冊子（PDF）を参考にします。

屋根材	<input type="checkbox"/> A仕様	<input checked="" type="checkbox"/> B仕様	<input type="checkbox"/> C仕様
いぶし瓦（上質） 高級S型洋瓦 天然スレート葺き 銅板葺き		いぶし瓦（地瓦） 釉薬瓦（陶製瓦） 波型プレスセメント瓦 洋S型プレス色瓦 カラーベスト	厚型スレート（平型） 鉄板瓦葺き
品等格差率	1.50	1.00	0.70
外壁材	<input type="checkbox"/> タイル貼り（1/3以上） リシン掻き落とし ALC	外壁材イメージ	<input type="checkbox"/> 色モルタルリシン吹付 金属系サイディング カラー鉄板 セメント系不燃サイディング
品等格差率	1.20		0.80
外部建具	<input type="checkbox"/> 玄関ドア高級品 サッシ高級品 間戸（電動） テラス高級品		<input type="checkbox"/> 玄関ドア普及品 玄関ドア一般 サッシ普及品 間戸鉄板 テラス普及品
品等格差率	1.20		0.80

■売却価格提案書の例

不動産 太郎様

sample  
複製禁止  
4枚を添付しています

不動産売却価格ご提案書  
(戸建住宅版)

査定算出日 2018年 4月 1日

推進不動産株式会社

所在地：東京都千代田区永田町1-11-30  
電話：03-1111-1111  
担当：推進 華子

※この報告書は「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。他の用途にご利用いただくことはできませんので、ご注意ください。

※この報告書に反映された内容は、ご報告年月日現在のものですので、その後の法令改正や市場動向などにより変化が生じる可能性があります。

※この報告書は、公益財団法人不動産流通推進センターの「既存住宅価格査定マニュアル」を利用して、作成したものです。

□ 査定不動産の概要

■土地の概要

所在地	東京都〇〇市〇〇町1丁目
交通	JR▲▲線〇〇駅 バス5分以内
土地面積	120.00㎡
方位	揺れ角〇度：一方道路：北
幅員	4m以上 5m未満
形状	やや不整形
間口	4.0m
供給処理施設	公共下水・集中処理
その他の面地状況	路地状敷地：該当しない 産地・法地：含まない 都市計画道路予定地：影響なし 高圧線下地：該当しない 前面道路との高低差：支障なし
都市計画	市街化区域
用途地域	第1種中高層住居専用地域（建ぺい率 40% 容積率 80%）
現況・その他	
特記事項	

システムに入力した内容が自動反映されます。

■建物の概要

建物面積	100.00㎡
建物構造	木造軸組
建物建築年月	1993年9月
階数	
間取り	
用途	
特記事項	

□ 査定不動産の特徴

セールスポイント	セールスポイントを独自に入力できます。
----------	---------------------



■ 査定条件表 (建物)			
項目名	査定物件情報	評点	備考
<b>1. 基本情報</b>			
標準建築費 (延床)	225,800円/㎡		所在地：東京都 築造 (工法)：木造組
規模種別	225,800円/㎡	1.00	延床面積：100.00㎡ (135㎡以上：0.95、75～135㎡：1.00、75㎡未満：1.05)
築年月	1993年 9月		
経過年数	25年		査定日：2018年 4月 1日
新耐震基準の適合性	適合 (2000年以降)	0.95	
<b>2. 建物のグレード</b>			
基礎・躯体	クラック		耐用年数：30
外観仕上げ	屋根材	日世換	1.00
	外壁材	日世換	1.00
内観仕上げ	内装建具	日世換	1.00
	内装仕上げ	日世換	1.00
設備	浴室・洗面・トイレ	日世換	1.00
	給排水・給湯設備	日世換	1.00
	照明器具・電気設備	日世換	1.00
<b>3. 部分的リフォーム・維持管理状態</b>			
基礎・躯体の劣化	建物状況調査等実施なし	1.00	居住者による日常の清掃・点検、緊急な補修が行われている
外観仕上げリフォーム	屋根材	あり	補修点検・部分補修工事：2017年7月
	外壁材	なし	
内観仕上げリフォーム	内装建具	なし	
	内装仕上げ	なし	(対象：窓内ドア、ふすま・障子戸)
設備リフォーム	浴室	あり	取替取替工事：2005年2月
	洗面・トイレ	あり	取替取替工事：2005年2月
<b>4. その他の付加価値項目等</b>			
1) 基礎的な要素の整備状況	あり	1.01	築造時の設計図書等
	なし	1.00	建築基準法に基づく検査済書
2) 権限表示等に関する評価	あり	1.00	過去5年以内にお風呂に既設住宅劣化診断実施履歴等がある
	なし	1.00	「既設住宅劣化診断実施履歴」と併了した建築工が過去5年以内にお風呂した、適合状況調査報告書
	あり	1.01	必ずしも実施しなくても済む状況にある
	なし	1.00	既設住宅劣化診断実施履歴が調査住宅劣化診断実施履歴と併了した住宅に於ける既設住宅劣化診断実施履歴
	なし	1.00	専門業者による住宅劣化診断・検査
3) 新耐震基準に関する評価	あり	1.00	1981年以前に建設された新耐震基準適合報告書がある
	なし	1.00	1982～2000年に建設された新耐震基準適合報告書がある
4) 付加価値設備の評価	あり	1.00	防犯設備 (防犯カメラ・防犯モニター)
	なし	1.00	防犯設備 (防犯カメラ・防犯モニター)
	あり	1.03	防犯設備 (防犯カメラ・防犯モニター)
	なし	1.00	防犯設備 (防犯カメラ・防犯モニター)
	なし	1.00	防犯設備 (防犯カメラ・防犯モニター)
	なし	1.00	防犯設備 (防犯カメラ・防犯モニター)
	なし	1.00	防犯設備 (防犯カメラ・防犯モニター)

査定の根拠資料を出力できます。  
説明に使わないページは、プリントアウトしないことも選べます。

査定結果を自動出力します。

<b>査定結果</b>	査定日：2018年 4月 1日
-------------	-----------------

■戸建住宅としての総合評価

**査定価格 3,615万円**

= (土地価格 3,020万円 + 建物価格 450万円) × 流通性比率 (1.04)

■流通性比率とは・・・  
お客様の住宅が市場で売やすい不動産なのか、売りにくい不動産なのかという流通性の差を示す比率です。  
1.00 (100%) を基準とし、マイナス15%からプラス10%の範囲内で、売りがずれればプラス、売りにくければマイナスとして評価します。

■流通性比率を乗じた理由

査定に市場性を加味した場合、その理由を入力し、お客様への説明に使用できます。

**■ ■ ■ 売出価格のご提案 ■ ■ ■**

売出時のご提案価格      万円 ~      万円

■売出し価格に関するコメント

査定結果を基に、売出価格のご提案をできます。

なぜ、その価格をご提案するのか。お客様へ説明するコメントを追加することができます。

出所：「戸建住宅価格査定マニュアル」(公財) 不動産流通推進センター

システムで入力した項目と自動算出された査定結果がそのまま報告書になる。10数ページのレポートがExcel形式で出力されるが、一部シートのみを印刷し報告書とすることもできる。Excelファイルのため、シート内の着色や写真・地図・グラフ等の貼り付けも自由で、各社のフォームや顧客に合わせたアレンジが可能である(図表9)。

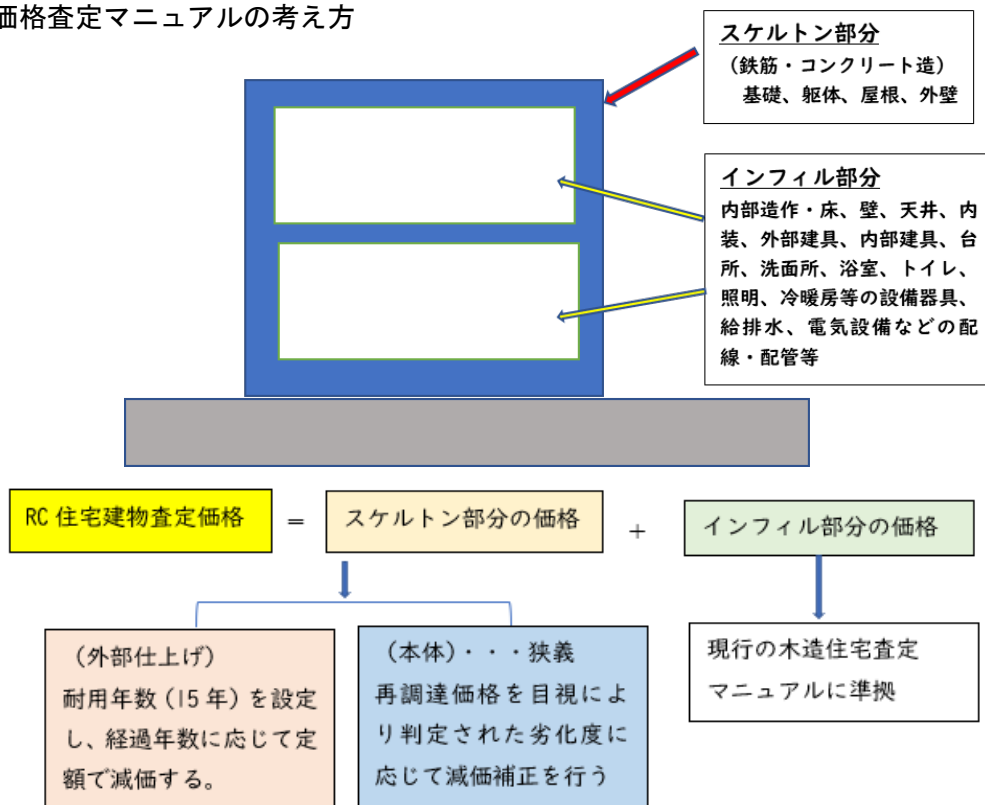
改訂版の価格査定マニュアルでは、インターネットの接続環境とPC機器さえあれば、事務所だけでなく査定訪問先でもその場で入力・計算・出力が可能となっている。同マニュアルは、従量制ではなく安価な定額制を採用し、操作性も大幅に向上していることから、既に5千以上の不動産事業所で導入されている。

### 3. RC造戸建建物の新たな査定手法

スケルトン部分で新たな査定手法を採用

戸建住宅価格査定マニュアルは以前から対応してきた4工法に加え、19年8月からRC造にも対応したシステムの提供が始まった。RC造戸建住宅は他工法に比べてストック数が少なく中古物件の流通量も限定的であったが、沖縄県や大都市の一部では根強い市場ニーズが存在している。特に、沖縄県は台風や蟻害等の影響が著しく、歴史的経緯もありRC造戸建住宅の流通量が多いことから、今回のRC版マニュアルの提供につながった。

図表 10 RC版価格査定マニュアルの考え方



出所：「RC 版戸建住宅価格査定マニュアル」（公財）不動産流通推進センター

劣化度判定による  
スケルトン部分の査定

新たな RC 版マニュアルでは、スケルトン部分について従来の戸建住宅マニュアルとは異なる査定手法を採用している。最大の違いは、基礎・躯体、屋根・外壁について、これまでのような部位別の耐用年数と経過年数から現価率を算出するのではなく、宅建業者による目視や専門業者の調査を前提に、劣化度を判定する方法を採っている（図表 10）。

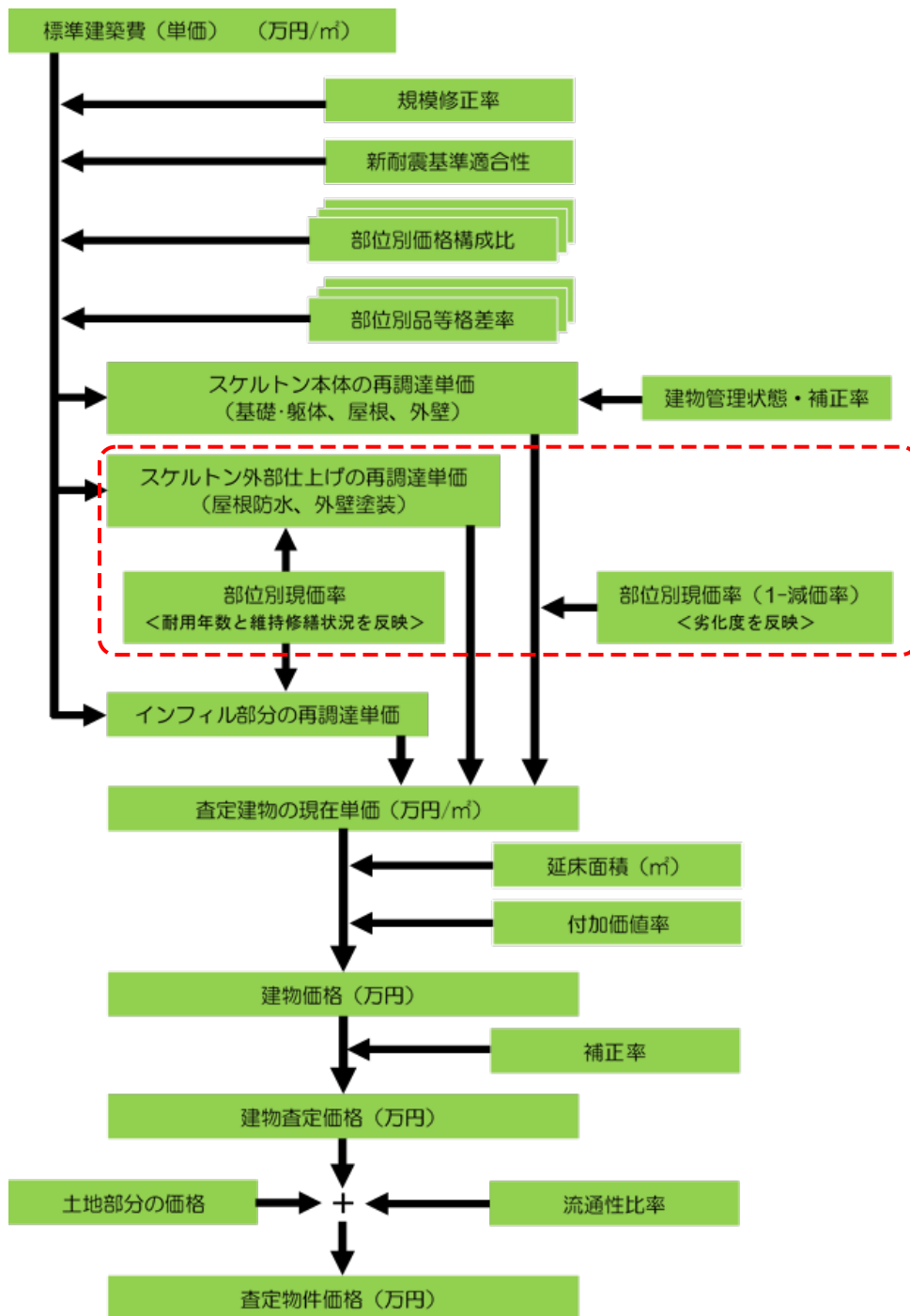
RC 造戸建住宅のスケルトン部分は鉄筋コンクリートの一体構造であり、梁や柱、屋根・外壁などの部分的な交換補修が可能な木造とは大きく異なる。RC 造戸建住宅の耐用年数には諸説あり、国土交通省の調査では、適切に維持管理すれば 100 年以上持つとの指摘もある。今後は、リフォームやリノベーションによる残存期間の長期化が期待される一方、ライフスタイル等の変化で耐用年数を待たずに取り壊される RC 造住宅も存在する。

このため、同マニュアルでは不動産市場で扱う物件の築年数を踏まえると、RC 造住宅の査定でスケルトン部分の耐用年数を考慮する必要性は低いと判断されている。一方、粗悪なコンクリートの使用や施工不良等で短期間に重大な劣化が生じることもあることから、スケルトン部分は、査定時点の建物の状態や維持管理の良否を確認し、劣化の進行状況に応じて減価を行うことが適切と判断された。

ただ、インフィル部分（床・壁・天井の内装仕上げ、ドア・サッシ等の外部・内部建具、台所、浴室・洗面所・トイレ、給排水・給湯設備、照明器具・電気設備等の設備）は、木造など他の工法と同様に取り換えやリフォームが可能なことから、同様の耐用年数を設け現価率に基づき査定する方法を採用している。

RC版マニュアルでは、コンクリートの柱と梁で構成するラーメン

図表 11 RC版価格査定マニュアルの算定の流れ



出所：「RC版戸建住宅価格査定マニュアル」(公財)不動産流通推進センター

### 劣化度判定は 簡易と詳細の2種類

構造、壁面と床版など平面的な構造材で構成する壁式構造、これらを組み合わせた壁式ラーメン構造、沖縄県で多くみられるラーメン構造で壁がCB（コンクリートブロック）で構成されたRCB造の4工法が対象となっている。

RC版マニュアルもWebシステム上で、訪問査定による調査結果を踏まえ項目を入力することになるが、前ページに示す赤い破線部分が重要なポイントとなる。スケルトン部分の屋根防水と外壁塗装は、劣化を防ぐ重要な項目であり定期的なメンテナンスを必要とするため、当該部位については15年を耐用年数として補修状況を評価する。インフィル部分は、前述の通り従来のマニュアルと同じ部位別の耐用年数に基づき現価率を算出する。各部位の現在価値の合算後は、従来のマニュアルと同様の算出方法となる（図表11）。

スケルトン部分の劣化状況については、査定者（宅建業者）の目視及び既存住宅状況調査報告書（建物状況調査の結果の概要）などから判定を行う。具体的には、査定時点の劣化の進行具合に応じて、ひび割れや欠損、外壁の汚れや雨漏りなど、コンクリートの目に見える部分の劣化事象の有無・状況を確認し、該当部位の減価修正を行う。

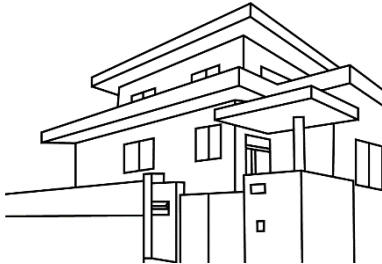
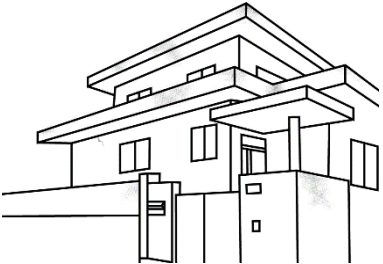
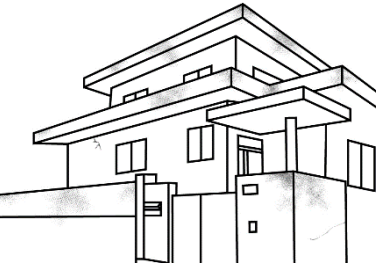
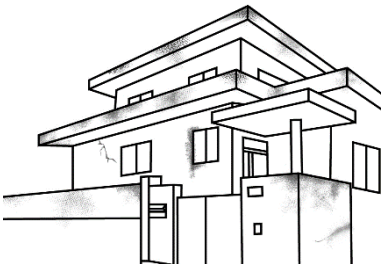
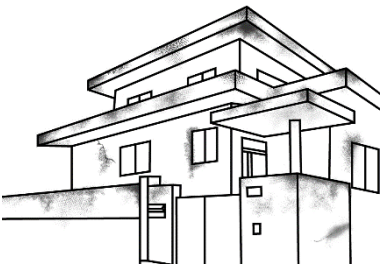
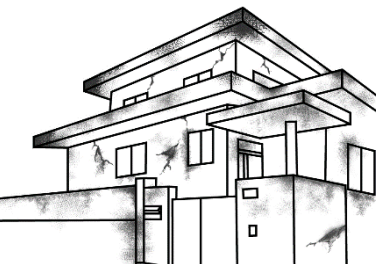
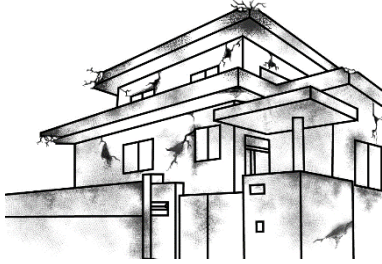
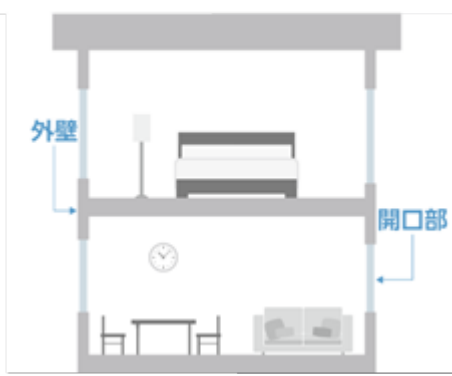
劣化度判定は「簡易判定」と「詳細判定」の2種類があり、詳細判定では①天井、②内壁、③外壁の開口部（サッシ周り）、④基礎（立ち上がり部分を含む）、⑤外壁の5箇所を対象に、既存住宅状況調査報告書がある場合はその内容も参考に、査定者が目視で確認を行う。天井と内壁は雨漏りの跡、外壁の開口部はシーリング材の破断等、基礎・外壁はひび割れや欠損、錆汁等の状況を確認する。劣化が確認された場合、部位ごとの発生範囲に応じて「狭」「中」「広」の3ランクで選択すると自動的に減価率が設定され現在価値が算出される。また、簡易判定は、次ページのイラスト等を参考に評価を行う（図表12）。

劣化度は0～6までの7段階に分かれており、劣化度3までは比較的軽度な劣化と判断し、インフィル部分などその後の査定作業を継続できる。劣化度4（減価率34%）以上に該当する場合や雨漏りが認められる場合は、建築士等の専門家の診断を必須とし、診断の結果問題のない建物だけ査定を継続できる。劣化事象が広範囲に及ぶ劣化度6は、スケルトン部分の性能が著しく棄損され危険を伴うことが想定されるため、物件としての価値が見出せないものとして査定対象外となっている。

簡易判定・詳細判定ともに宅建業者が目視で劣化事象の判定を行うため一定の目安が必要なる。このため、マニュアルでは劣化度レベル表を提示し、この表を参照しながら判定を行う（図表13）。

図表 12 スケルトン部分の劣化度判定の方法（簡易判定の場合）

■劣化度の簡易判定に使用するイラスト

<p>劣化度 0</p> <p>経年による汚れもないレベル</p> 	<p>劣化度 1</p> <p>美観に影響を与えるレベル</p> 	<p>劣化度 2</p> <p>放置可能な程度の軽微なレベル</p> 																					
<p>劣化度 3</p> <p>局部的に補修を要するレベル</p> 	<p>劣化度 4</p> <p>一部の部材に日常の安全性に影響する 放置しえない劣化が生じ、中程度の補 修・交換が必要となるレベル</p> 	<p>劣化度 5</p> <p>多数の部材または建築物の広い範囲に わたる部分の補修交換を要するレベル</p> 																					
<p>劣化度 6</p> <p>構造上危険な状態、使用を禁止すべき状態</p>  <p>劣化度レベル6の場合、 査定対象外となるため査定を継続できま せん。</p>	<p>【簡易判定で確認すべきポイント】</p>  <p>【劣化度と減価率の範囲】</p> <table border="1" data-bbox="1066 1205 1471 1608"> <thead> <tr> <th>劣化度</th> <th colspan="2">減価率の範囲</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>0%</td> <td>査定継続可</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1～4%</td> <td rowspan="3">査定継続可</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>5～15%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>16～33%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>34～41%</td> <td rowspan="2">専門家の診断 が必須</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>42～64%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td colspan="2">査定対象外</td> </tr> </tbody> </table>		劣化度	減価率の範囲		0	0%	査定継続可	1	1～4%	査定継続可	2	5～15%	3	16～33%	4	34～41%	専門家の診断 が必須	5	42～64%	6	査定対象外	
劣化度	減価率の範囲																						
0	0%	査定継続可																					
1	1～4%	査定継続可																					
2	5～15%																						
3	16～33%																						
4	34～41%	専門家の診断 が必須																					
5	42～64%																						
6	査定対象外																						

※劣化度 1～6 の区分及びそれぞれの区分における劣化状態の記述は、一般社団法人日本建築学会発行「鉄筋コンクリート造建  
出所：「RC 版戸建住宅価格査定マニュアル」（公財）不動産流通推進センター

普及が期待される  
新たな査定手法

これまでの RC 造戸建住宅の査定では、スケルトン部分の価値が過小評価され、インフィル部分の劣化が建物全体の劣化と同一視される可能性があった。しかし、今後はスケルトン部分の価値を劣化度に応じて適正に評価し、インフィル部分の各部位をリフォームやリノベーションによって大幅に更新することにより、長寿命化を図ることが求められる。今回、提供が開始された価格査定マニュアルが、RC 造

図表 13 スケルトン部分の劣化度判定に使用するレベル表

スケルトンの状態(劣化度レベル別)

劣化度	劣化状態	ひび割れ・錆び汁・欠損	外壁の汚れ、内壁・天井の雨漏り	減価率
0	経年による汚れもないレベル	ひび割れや欠損がなく、経年による汚れ等もない		0%
1	美観に影響を与えるレベル	わずかなひび割れや、経年による汚れ等のみが確認できる 0.5mm未満のひび割れが散見される(クラックスケールがない場合は、テレホンカードや名刺・薄手のポイントカード等が差し込める程度までの厚さが該当) 	カビや雨水の流れなどによる黒い汚れが散見される 	4%
2	放置可能な程度の軽微なレベル	狭い範囲のひび割れや欠損等があるが、放置可能な程度の軽微なレベルと考えられる ・打ち継ぎやコールドジョイントなどの軽微なものも含む ・白華など表面劣化が生じているが当面は放置可能な状態 	軽微なさび汚れ 	15%
3	局部的に補修を要するレベル	中程度の範囲にひび割れや欠損等があり、局部的に補修を要するレベルと考えられる ・さび汚れを伴う大きなひび割れあり ・外壁塗装の剥がれがみられる ・開口部の一部でシーリング材の破断・欠損あり 	外壁の表面劣化が進行 	33%
4	一部の部材に日常の安全性に影響する放置しえない劣化が生じ、中程度の補修・交換が必要となるレベル	広い範囲のひび割れや欠損等があり、また、基礎や外壁から錆汁が発生している等、一部の部材に日常の安全性に影響する放置しえない劣化が生じ、中程度の補修・交換が必要となるレベル ・進行したひび割れ、さび汁が発生している箇所が多く見られる ・外壁の一部にコンクリートの剥離あり 	外壁の表面劣化がかなり進行 天井・内壁に雨漏り跡 	41%
5	多数の部材または建築物の広い範囲にわたる部分の補修交換を要するレベル	広い範囲のひび割れや欠損等があり、また、基礎や外壁から錆汁が発生している、一部の部材に日常の安全性に影響する放置し得ない劣化が生じているだけでなく、明らかに、広い範囲にわたっての補修交換を要するレベルと考えられる ・ひび割れが進行し、さび汁や剥離が多数発生している ・外壁に多数の剥離あり 	表面劣化がかなり進行し、剥離も生じている 天井・内壁の広い範囲に雨漏り跡あり 	64%
6	構造上危険な状態、使用を禁止すべき状態	広範囲にわたる外壁の剥離、庇の落下、その他明らかにメンテナンス不足であると考えられ、構造上危険で使用を禁止すべき状態と判断できる建物(長期間放置された空き家等) ★劣化度6に該当する場合は、査定対象外となる★ 屋外面の至る所で鉄筋の腐食や露出、コンクリートの落下がみられる 	庇の落下も生じている 大量の雨漏りにより天井・内壁が欠損 	査定対象外

写真の無断転載を禁止します。著作権は(公財)不動産流通推進センターまたは写真提供元 に帰属します。

上表中、劣化度1～6の区分及びそれぞれの区分における劣化状態の記述は(一社)日本建築学会「鉄筋コンクリート造建築物の耐久設計施工指針」同解説」50ページ、「解説表2.5.1 建築物の劣化度」の記述を使用しています。

出所：「RC 阪戸建住宅価格査定マニュアル」(公財)不動産流通推進センター

戸建住宅の価値を見直す契機となり、不動産流通市場におけるスクラップ・アンド・ビルドに伴うフロー重視からストック重視への流れを促す一助となることを期待したい。

## 特集 近畿圏の物件価格と取得能力

2013 年以降、大規模な金融緩和や新築価格に連れ高する形で近畿圏の中古マンション価格は上昇してきたが、中古戸建価格は比較的安価な水準で安定している。今回は、現状の物件価格と消費者の取得能力を比較し、住宅購入時の負担がどこまで増大しているかを検証する。

### 1. これまでの物件価格の推移

- 2018 年度の中古マンション価格は、近畿 2 府 4 県のいずれも前年比で上昇した。中古戸建価格も奈良県を除いて上昇し、中古住宅価格は総じて上昇傾向にある（図表 1）。
- 中古・新築、マンション・戸建では価格・面積水準に明確な差があり、種別やエリアによって各市場がセグメント化されている。中古戸建価格の上昇は鈍く、相対的な買い得感が増している。

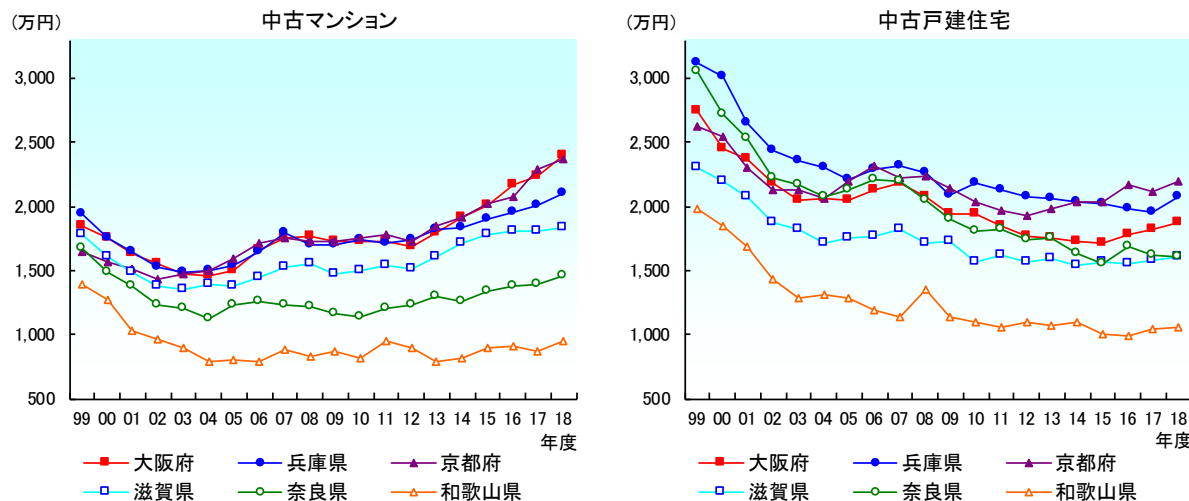
### 2. 物件価格と取得能力

- 厳しい条件のシミュレーションでは、年収 400 万円の世帯で 2,072 万円の物件が購入可能であり、年収 600 万円では 3,108 万円、年収 800 万円では 4,144 万円までの物件が購入可能である。
- 上記の条件でも、近畿圏の新築マンションは年収 800 万円世帯でゆとりある取得が可能。新築戸建住宅は 600 万円の世帯、中古マンション・中古戸建は 400 万円の世帯で概ね取得可能となっている。
- 中古マンション・中古戸建ともに各府県では年収 400 万円前後でほぼ購入可能となっており、新築戸建も大阪府や京都府を含めて年収 600 万円の世帯がゆとりを持って取得可能な環境にある。

### 3. 取得能力からみた都市別価格水準

- 2 部屋以上のファミリータイプの中古マンションは、築 10 年以下の物件の場合、京阪神の都心区などで年収 800 万円以上の取得能力を必要とする価格水準を示すが、築 21 年以上ではほとんどの都市で概ね年収 600 万円以下でゆとりある物件購入が可能となっている。
- 中古戸建は、芦屋市や神戸市東灘区など一部エリアで経年物件でも年収 800 万円の取得能力を超える価格水準を示す。ただ、郊外の経年物件はほとんどが年収 400 万円以下でも購入可能となっており値頃感強い。こうした物件では価格の上昇余地は大きいが必要の減少による下落も懸念され、今後はリモデルやリノベーション等により、潜在需要を深耕する工夫が求められている。

図表 1 府県別の中古住宅成約価格の推移





# 1. これまでの物件価格の推移

## 気になる物件価格の上昇と取得能力

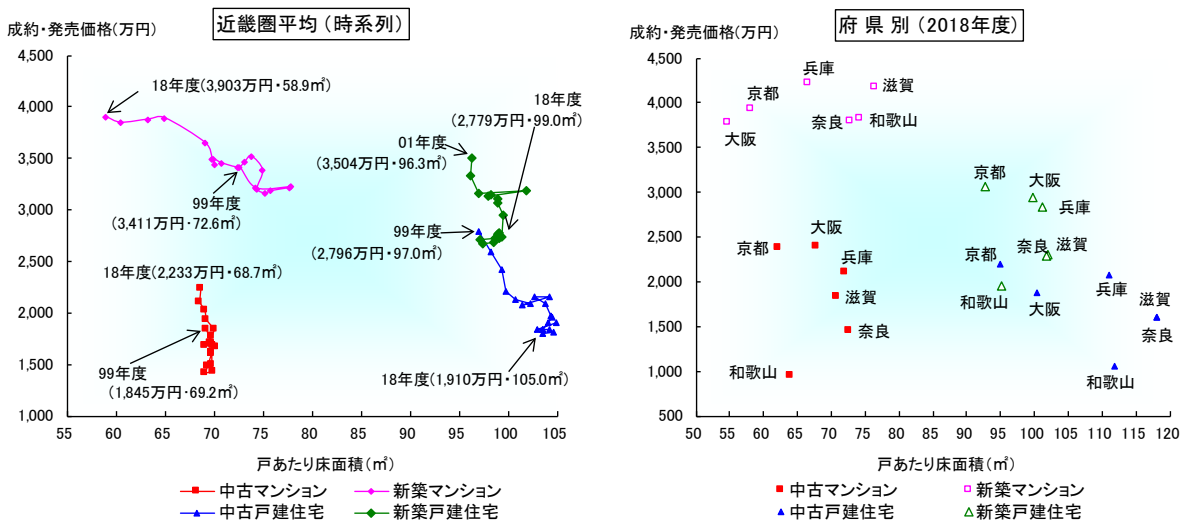
近畿圏の中古住宅価格は、マンション・戸建住宅ともに上昇の動きが広がっている。府県別の価格をみると、中古マンションは13年度から奈良県や和歌山県の一時期を除いて上昇基調にある。18年度の上昇率は大阪府が前年比7.4%で最も高く、大阪市を中心に中古マンション価格の上昇が目立つ。中古戸建の成約価格も16年度以降、下げ止まりの動きが広がり、18年度は奈良県を除く5府県が前年比で上昇した。13年以降は日銀による大規模金融緩和による低金利の進行といった取得環境の改善により、中古住宅市場は総じて堅調に推移している（P1・図表1）。

新築住宅市場も期分け販売等による発売戸数の減少や発売価格の制等が奏功し、首都圏に比べて契約率は比較的高い水準を維持している。ただ、市況トレンドでも触れているように、景気の先行きの悪化や不動産の購入マインドの低下が目立つ中で、中古市場では売り出し価格と成約価格の乖離が拡大しており、今後は物件価格の上昇に需要が追随できるかが注目される。そこで本特集では、所得に基づく住宅の取得能力について様々な条件下でシミュレーションを行い、中古住宅価格の水準について新築との比較も行いながら捉えることにする。

## 価格上昇目立つ 中古・新築マンション

近畿圏における99年度から18年度までの中古・新築価格と戸当たり床面積の変化をみると、中古マンション市場では専有面積はほとんど変化していないが、価格は2000年代初頭に底打ちしてから再び上昇し、過去20年間では最も高い水準にある（図表2）。新築マンシ

図表2 中古・新築住宅価格と戸当たり床面積



資料：(公社)近畿圏不動産流通機構、株不動産経済研究所

### 中古マンション価格の 府県間の差は大きい

マンション価格は15年度まで上昇が続きその後は頭打ちとなったが、戸当り床面積は縮小傾向にあり、単価が上昇している。一方、戸建価格はマンションとは対照的に、中古・新築ともに99年度に比べて下落している。15年度以降は緩やかな上昇に転じているが、床面積の割に価格水準は低く、相対的に値頃感があると言える。

18年度の中古マンションの平均成約価格は大阪府が2,400万円、京都府が2,375万円、兵庫県が2,098万円、滋賀県が1,827万円、奈良県が1,458万円、和歌山県が951万円であった。中古戸建価格は京都府が2,190万円、兵庫県が2,075万円、大阪府が1,869万円、滋賀県が1,608万円、奈良県が1,600万円、和歌山県が1,054万円となっている。

中古マンションは大阪府の価格が最も高いが、面積は奈良県が最大で、新築マンション価格は兵庫県が最も高く、面積は滋賀県が最大となっている。戸建は中古・新築とも京都府の価格が高く、面積は中古が奈良県、新築は滋賀県が最も広い。府県別価格の最高値と最低値の差は新築マンションの440万に対し、中古マンションは1,449万円と大きい。中古戸建の価格差は1,136万円、新築戸建は1,110万円と地価水準の違いも反映し両者の差は大きい。

近畿圏全体の中古と新築マンションの価格差は価格が底打ちした04年度の1,742万円に対し、18年度は1,670万円と大差ない。一方、専有面積は04年度に中古が新築より6.1㎡狭かったが、18年度は中古が9.8㎡広くなり、取引物件の平均住戸規模は逆転している。

このように、中古と新築、マンションと戸建では価格動向に違いがあり、エリア別の価格・面積水準にも明確な差がみられる。対象となる購入需要層は異なり、物件種別やエリアによって市場がセグメント化されている様子がうかがえる。マンションに対して住戸規模の大きい戸建住宅は、価格も比較的安定しており買い得感は大きい。

## 2. 物件価格と取得能力

年収600万円で3~4千  
万円の物件が購入可能

こうした物件価格の違いに対し、購入者の取得能力がどの程度の水準にあるのか、住宅の購入可能額との対比から探ることとする。ここでは、世帯年収別に一定の自己資金を確保しつつ、ゆとりある返済を前提とした住宅ローンを組んで、どの程度の物件が購入可能かシミュレーションを行った。世帯年収は一般的な中堅所得層に該当する年収400万円、600万円、800万円の3つを想定した。年収に対する返済

図表3 年収別・返済条件別の住宅購入可能額

(単位:万円)

●年収400万円の場合		借入期間25年			借入期間35年		
		ケース1	ケース2	ケース3	ケース4	ケース5	ケース6
1. 返済可能額	①世帯年収	400	400	400	400	400	400
	②対年収・返済負担率	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	③年間返済可能額	80	80	80	80	80	80
2. 借入条件	④借入期間(年)	25	25	25	35	35	35
	⑤借入金利	1.50%	1.00%	0.50%	1.50%	1.00%	0.50%
	⑥借入可能額	1,658	1,762	1,876	2,166	2,353	2,563
3. 購入可能物件	⑦自己資金比率(頭金)	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	⑧購入可能額	2,072	2,202	2,345	2,708	2,941	3,204

●年収600万円の場合		借入期間25年			借入期間35年		
		ケース1	ケース2	ケース3	ケース4	ケース5	ケース6
1. 返済可能額	①世帯年収	600	600	600	600	600	600
	②対年収・返済負担率	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	③年間返済可能額	120	120	120	120	120	120
2. 借入条件	④借入期間(年)	25	25	25	35	35	35
	⑤借入金利	1.50%	1.00%	0.50%	1.50%	1.00%	0.50%
	⑥借入可能額	2,486	2,643	2,813	3,249	3,529	3,844
3. 購入可能物件	⑦自己資金比率(頭金)	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	⑧購入可能額	3,108	3,303	3,517	4,061	4,411	4,805

●年収800万円の場合		借入期間25年			借入期間35年		
		ケース1	ケース2	ケース3	ケース4	ケース5	ケース6
1. 返済可能額	①世帯年収	800	800	800	800	800	800
	②対年収・返済負担率	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	③年間返済可能額	160	160	160	160	160	160
2. 借入条件	④借入期間(年)	25	25	25	35	35	35
	⑤借入金利	1.50%	1.00%	0.50%	1.50%	1.00%	0.50%
	⑥借入可能額	3,315	3,524	3,751	4,332	4,705	5,126
3. 購入可能物件	⑦自己資金比率(頭金)	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	⑧購入可能額	4,144	4,405	4,689	5,415	5,882	6,407

<参考> 2018年家計調査 (総務省)	勤労者世帯年収(近畿)		勤労者世帯(全国30代)	
	勤労者世帯年収(近畿)	717万円	勤労者世帯(全国30代)	632万円
	勤労者世帯年収(関東)	802万円	勤労者世帯(全国40代)	756万円
	勤労者世帯年収(全国)	729万円	勤労者世帯(全国50代)	860万円

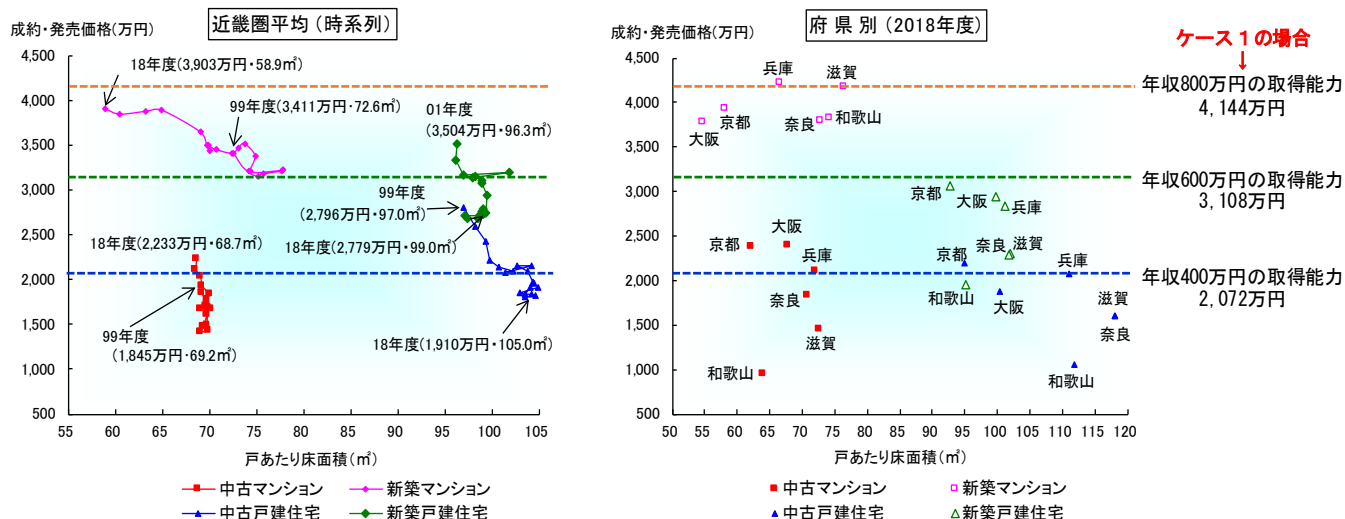
負担率は余裕を持たせ 20%、物件価格に対する自己資金の割合も 20%とした。取得可能額を左右する借入期間は 25 年と 35 年に設定し、金利は現状の平均的な住宅ローンの水準である 0.5%、1.0%、1.5%を条件に、6 つのケースを設定した。

その結果をみると、最も条件が厳しい「ケース 1」では年収 400 万円の世帯で 2,072 万円の物件が購入可能であり、年収 600 万円では 3,108 万円、年収 800 万円では 4,144 万円の物件が購入可能となっている。一方、最も条件が緩い「ケース 6」では年収 400 万円で 3,204 万円、年収 600 万円では 4,805 万円、年収 800 万円では 6,407 万円まで購入の幅が広がる(図表 3)。

中古住宅は年収 400 万円でも概ね購入可能

最も条件が厳しい(ゆとりある返済を行う)ケース 1 の場合、近畿圏平均における 18 年度の新築マンション価格は、年収 800 万円の世帯でゆとりある取得が可能で水準にあることがわかる。新築戸建住宅

図表4 中古・新築住宅価格と取得能力の関係



資料:(公社)近畿圏不動産流通機構、㈱不動産経済研究所

は年収 600 万円の世帯、中古マンション・中古戸建は年収 400 万円の世帯で概ね購入可能となっている。特に戸建価格の下落が目立ち、以前に比べて低い所得層でも戸建住宅が購入可能となった状況がうかがえる (図表 4)。

ちなみに、18 年の家計調査に基づく近畿の勤労者世帯の平均年収は 717 万円で、これは新築マンションが概ね購入可能な水準にあり、近畿圏では一般的なサラリーマン世帯を意識した価格設定が維持されている。主な一次取得層である 30 代の平均年収 (全国) は 632 万円で、新築戸建住宅の平均価格にほぼ対応する。実際には、ケース 1 より低い金利で長期間の住宅ローンを組む購入者は多いが、建築費の高止まりや用地取得費の高騰などで新築価格の上昇に歯止めがかからなくなると、中堅所得層でも新築購入が困難になる恐れがある。

一方、中古住宅は価格水準が低いため、年収 400 万円でもゆとりある取得がほぼ可能となっている。府県別にみても、中古戸建価格は年収 400 万円前後のレンジに収まっており、中古マンション価格も大阪府と京都府が年収 400 万円をやや上回るほかは、中古戸建と同様の水準にある。新築戸建価格は各府県とも年収 400~600 万円の取得能力に該当するが、新築マンション価格は兵庫県と滋賀県が年収 800 万円ラインをわずかに上回る。

新築マンションは府県間の価格差が小さいが求められる取得能力は高い。一方、中古マンションや戸建住宅の府県間価格差は大きい、求められる取得能力は低く物件の上昇余地が残されている。近畿圏では、中古市場本来のボリュームゾーンである中低所得層を中心に、依然として多様な選択肢を提供し得る市場環境にあると言える。

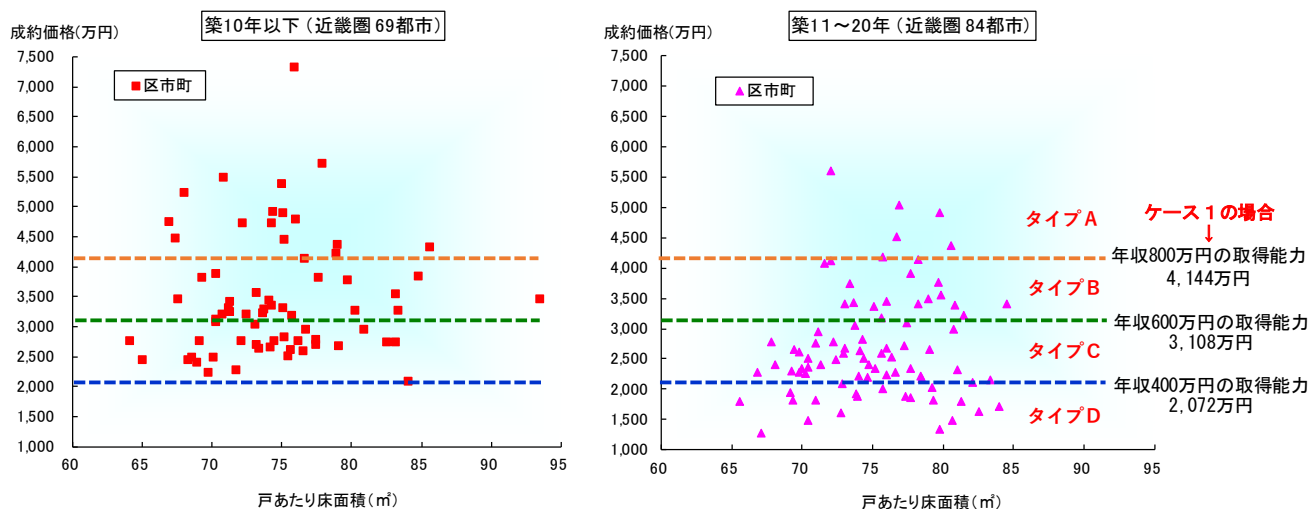
### 3. 取得能力からみた都市別価格水準

都心の築浅マンション取得には  
年収800万円以上必要

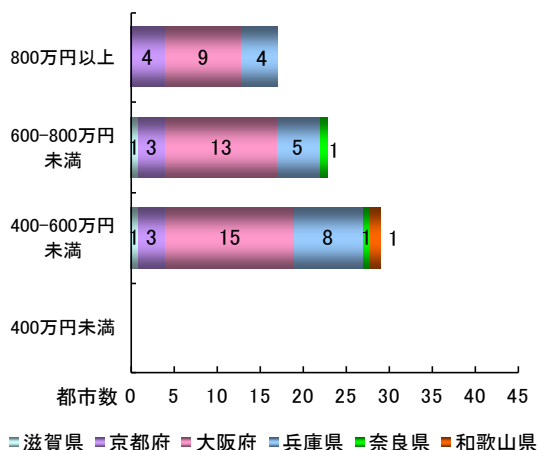
次に、詳細な都市別の中古住宅価格について、取得能力との関係を見ることにする。中古マンションと中古戸建を対象に、2部屋以上のファミリータイプについて築年帯ごとに分けて、最も条件が厳しい（ゆとりある返済を行う）ケース1の購入可能額を当てはめ、区市町別の価格水準を把握する。

中古マンションで築10年以下の対象となった69都市のうち、年収800万円の取得能力を上回る物件価格の都市（タイプA）は、京都市中京区・下京区・上京区や、大阪市北区・西区・中央区、神戸市中央区・東灘区、芦屋市など17都市（全体の24.6%）が対象となった。いずれも都心区や古くからの高級住宅地で、平均専有面積も概ね70㎡を上回るなど中古マンションでも高い取得能力を求めるエリアとなっている（図表5）。

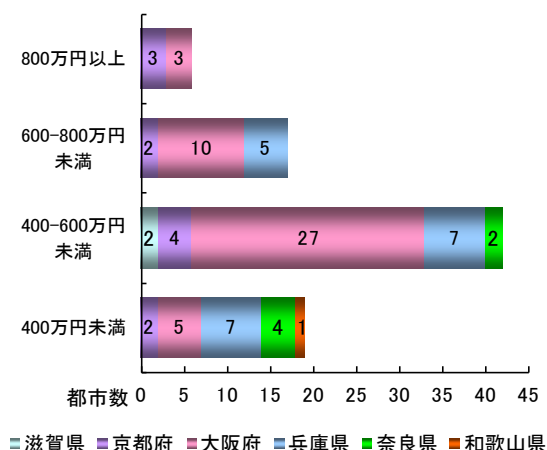
図表5 中古マンションの都市別物件属性と取得能力の関係－1



■府県別都市数（築10年以下）



■府県別都市数（築11～20年）



■築10年以下

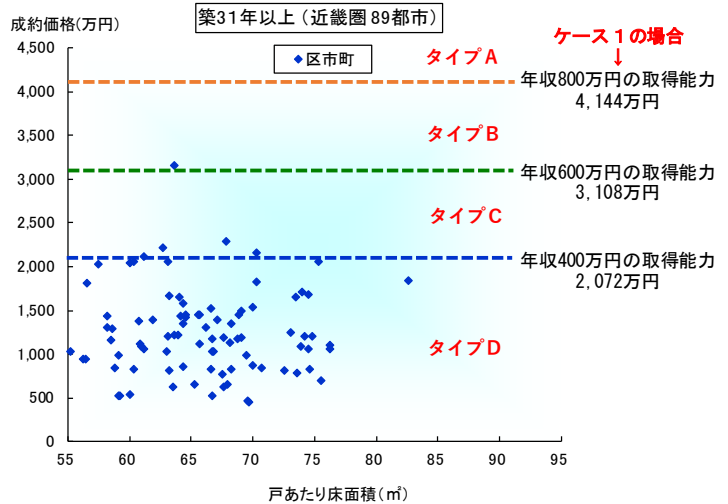
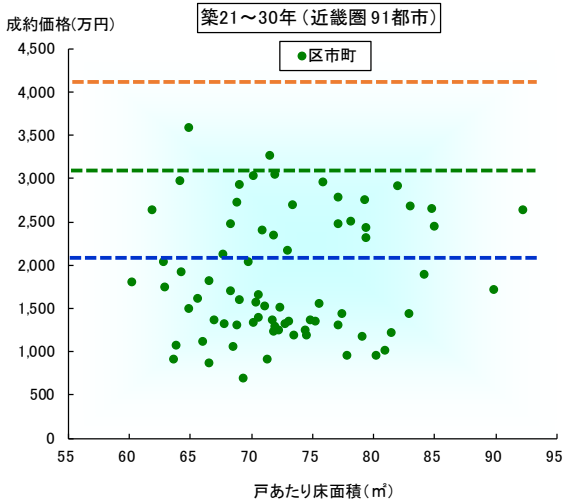
タイプ	都市名	成約価格 (万円)	専有面積 (㎡)	想定必要年収 (万円)	タイプ	都市名	成約価格 (万円)	専有面積 (㎡)	想定必要年収 (万円)
A	京都市中京区	7,319	75.9	1,413	B	大阪市淀川区	3,223	73.6	622
A	京都市上京区	5,728	77.9	1,106	B	京都市右京区	3,218	70.8	621
A	大阪市北区	5,501	70.8	1,062	B	摂津市	3,200	72.4	618
A	大阪市西区	5,383	75.0	1,039	B	大阪市鶴見区	3,191	75.7	616
A	大阪市中央区	5,234	68.0	1,010	B	大阪市東住吉区	3,119	70.3	602
A	神戸市中央区	4,914	74.3	949	C	八尾市	3,091	70.3	597
A	大阪市福島区	4,898	75.0	946	C	神戸市須磨区	3,039	73.0	587
A	京都市左京区	4,800	76.0	927	C	大阪市此花区	2,955	76.7	571
A	京都市下京区	4,759	66.9	919	C	神戸市垂水区	2,946	80.9	569
A	高槻市	4,737	74.2	914	C	大津市	2,823	75.1	545
A	大阪市天王寺区	4,726	72.2	912	C	枚方市	2,776	77.4	536
A	大阪市浪速区	4,484	67.4	866	C	大阪市住之江区	2,774	76.2	536
A	大阪市都島区	4,453	75.2	860	C	大阪市港区	2,762	72.0	533
A	神戸市東灘区	4,365	79.0	843	C	京都市山科区	2,762	69.0	533
A	芦屋市	4,332	85.6	836	C	神戸市兵庫区	2,762	64.1	533
A	西宮市	4,228	78.9	816	C	奈良市	2,761	74.5	533
A	豊中市	4,147	76.6	801	C	三田市	2,745	83.1	530
B	大阪市阿倍野区	3,894	70.2	752	C	和泉市	2,733	82.5	528
B	宝塚市	3,839	84.8	741	C	寝屋川市	2,710	73.2	523
B	向日市	3,822	69.3	738	C	明石市	2,692	77.4	520
B	吹田市	3,814	77.6	736	C	姫路市	2,673	79.1	516
B	茨木市	3,777	79.7	729	C	宇治市	2,653	74.2	512
B	大阪市城東区	3,567	73.2	689	C	京都市伏見区	2,647	73.4	511
B	堺市北区	3,539	83.1	683	C	堺市堺区	2,626	75.6	507
B	池田市	3,459	67.6	668	C	堺市西区	2,597	76.5	501
B	箕面市	3,455	93.5	667	C	大阪市東淀川区	2,515	75.5	486
B	草津市	3,437	74.1	664	C	東大阪市	2,496	70.0	482
B	神戸市灘区	3,412	71.3	659	C	大阪市平野区	2,495	68.6	482
B	尼崎市	3,359	74.2	648	C	門真市	2,457	65.0	474
B	大阪市住吉区	3,318	75.1	640	C	神戸市長田区	2,446	68.3	472
B	京都市南区	3,317	71.2	640	C	堺市南区	2,411	68.9	465
B	守口市	3,296	73.7	636	C	和歌山市	2,275	71.7	439
B	神戸市西区	3,275	83.3	632	C	松原市	2,240	69.7	432
B	生駒市	3,275	80.2	632	C	神戸市北区	2,097	84.0	405
B	伊丹市	3,252	71.3	628					

■築11-20年

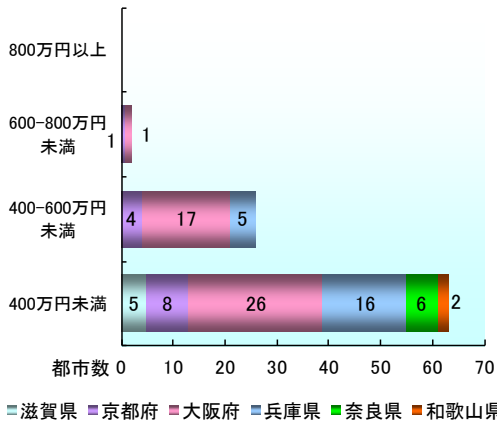
タイプ	都市名	成約価格 (万円)	専有面積 (㎡)	想定必要年収 (万円)	タイプ	都市名	成約価格 (万円)	専有面積 (㎡)	想定必要年収 (万円)	タイプ	都市名	成約価格 (万円)	専有面積 (㎡)	想定必要年収 (万円)
A	京都市中京区	5,606	72.0	1,082	C	守口市	2,655	69.4	513	D	高石市	1,875	73.9	362
A	大阪市浪速区	5,033	76.9	972	C	尼崎市	2,642	74.2	510	D	岸和田市	1,866	77.7	360
A	京都市左京区	4,919	79.8	950	C	京都市南区	2,618	69.8	505	D	和歌山市	1,830	69.4	353
A	大阪市中央区	4,508	76.7	870	C	京都市伏見区	2,602	72.9	502	D	明石市	1,830	71.0	353
A	京都市上京区	4,365	80.6	843	C	寝屋川市	2,586	75.6	499	D	三田市	1,821	79.3	352
A	大阪市福島区	4,178	75.8	807	C	大阪市此花区	2,537	76.4	490	D	香芝市	1,804	81.3	348
B	大阪市天王寺区	4,144	78.3	800	C	伊丹市	2,513	74.3	485	D	神戸市長田区	1,797	65.6	347
B	大阪市北区	4,112	72.0	794	C	大阪市東淀川区	2,510	70.5	485	D	大和郡山市	1,710	84.0	330
B	京都市下京区	4,079	71.6	787	C	大阪市住之江区	2,479	72.4	479	D	木津川市	1,626	82.6	314
B	大阪市阿倍野区	3,908	77.7	754	C	大阪市東住吉区	2,416	68.1	466	D	姫路市	1,610	72.8	311
B	神戸市東灘区	3,763	79.6	726	C	京都市山科区	2,404	74.8	464	D	大和高田市	1,491	70.5	288
B	大阪市西区	3,740	73.4	722	C	八尾市	2,396	71.3	462	D	神戸市北区	1,487	80.7	287
B	芦屋市	3,558	79.9	687	C	大阪市西淀川区	2,369	70.5	457	D	河内長野市	1,346	79.7	260
B	豊中市	3,485	78.9	673	C	枚方市	2,349	77.7	454	D	加古川市	1,274	67.1	246
B	神戸市灘区	3,450	76.0	666	C	堺市堺区	2,341	75.2	452					
B	神戸市中央区	3,421	73.6	660	C	大阪市大正区	2,340	70.0	452					
B	京都市北区	3,415	73.1	659	C	堺市南区	2,325	81.1	449					
B	箕面市	3,413	84.5	659	C	大東市	2,310	69.2	446					
B	西宮市	3,412	78.2	659	C	大阪市平野区	2,284	69.8	441					
B	高槻市	3,396	80.8	656	C	大津市	2,278	76.6	440					
B	大阪市都島区	3,375	75.1	652	C	神戸市兵庫区	2,275	66.8	439					
B	茨木市	3,221	81.4	622	C	門真市	2,265	70.3	437					
B	大阪市港区	3,181	75.7	614	C	橿原市	2,233	76.0	431					
C	吹田市	3,103	77.4	599	C	奈良市	2,225	78.4	430					
C	京都市右京区	3,056	73.8	590	C	神戸市須磨区	2,213	74.0	427					
C	宝塚市	2,997	80.8	579	C	東大阪市	2,194	74.6	424					
C	大阪市城東区	2,955	71.2	570	C	神戸市西区	2,180	78.5	421					
C	大阪市鶴見区	2,823	74.3	545	C	和泉市	2,163	83.4	418					
C	大阪市淀川区	2,785	67.8	538	C	川西市	2,121	82.1	409					
C	大阪市住吉区	2,782	72.3	537	C	藤井寺市	2,093	72.8	404					
C	大阪市東成区	2,770	70.9	535	D	生駒市	2,028	79.2	391					
C	池田市	2,710	77.3	523	D	堺市西区	2,004	75.7	387					
C	堺市北区	2,683	76.0	518	D	松原市	1,941	69.1	375					
C	大阪市旭区	2,672	73.0	516	D	宇治市	1,932	73.8	373					
C	草津市	2,658	79.1	513	D	神戸市垂水区	1,879	77.3	363					

年収 600～800 万円世帯が取得可能な都市（タイプB）は、大阪市阿倍野区や宝塚市や吹田市など 23 都市（同 33.3%）で、京阪神の都心周辺や阪神間・北摂エリアを中心とする。平均専有面積は 70～90 ㎡台の大型物件が中心で比較的高額だが、同エリアの新築マンションに比べると中堅所得層でもゆとりある物件購入が可能となっている。

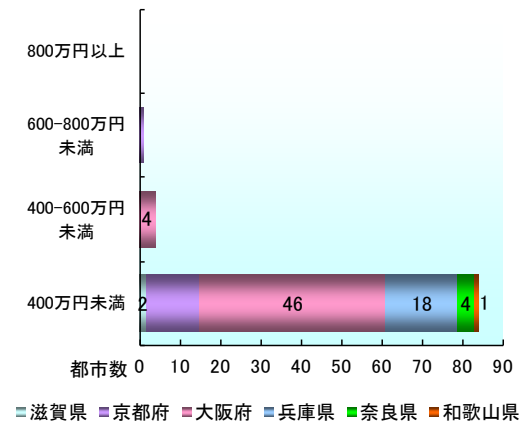
図表6 中古マンションの都市別物件属性と取得能力の関係ー2



■府県別都市数(築21~30年)



■府県別都市数(築31年以上)



■築21~30年

タイプ	都市名	成約価格(万円)	専有面積(㎡)	想定必要年収(万円)	タイプ	都市名	成約価格(万円)	専有面積(㎡)	想定必要年収(万円)	タイプ	都市名	成約価格(万円)	専有面積(㎡)	想定必要年収(万円)	
B	京都市中京区	3,591	64.8	693	D	宝塚市	1,721	83.7	332	D	富田林市	1,182	79.1	228	
B	大阪市中央区	3,272	71.5	632	D	神戸市西区	1,713	89.9	331	D	橿原市	1,140	68.9	220	
C	大阪市北区	3,057	71.9	590	D	大阪市住之江区	1,699	68.2	328	D	岸和田市	1,118	66.0	216	
C	京都市上京区	3,037	70.1	586	D	伊丹市	1,697	68.4	328	D	神戸市長田区	1,073	63.8	207	
C	京都市下京区	2,975	64.2	574	D	堺市堺区	1,654	70.5	319	D	明石市	1,060	68.5	205	
C	京都市左京区	2,960	75.8	571	D	大阪市平野区	1,622	65.5	313	D	生駒市	1,045	73.5	202	
C	芦屋市	2,957	87.3	571	D	京都市伏見区	1,600	69.0	309	D	河内長野市	1,015	80.9	196	
C	大阪市天王寺区	2,930	69.0	566	D	守口市	1,573	70.4	304	D	大和郡山市	1,003	70.0	194	
C	大阪市都島区	2,916	82.0	563	D	草津市	1,557	75.5	301	D	神戸市北区	964	80.2	186	
C	箕面市	2,812	99.3	543	D	泉大津市	1,525	71.1	294	D	貝塚市	955	77.8	184	
C	大阪市阿倍野区	2,788	77.1	538	D	八尾市	1,519	72.3	293	D	猪名川町	953	83.3	184	
C	神戸市灘区	2,761	79.2	533	D	大阪市西淀川区	1,496	64.9	289	D	彦根市	920	71.3	178	
C	大阪市西区	2,723	68.8	526	D	京都市西京区	1,448	82.9	280	D	京田辺市	913	63.6	176	
C	京都市北区	2,694	73.4	520	D	神戸市須磨区	1,437	77.4	277	D	加古川市	872	71.0	168	
C	大阪市鶴見区	2,691	83.0	519	D	東大阪市	1,395	70.6	269	D	姫路市	871	66.5	168	
C	神戸市東灘区	2,657	84.7	513	D	川西市	1,389	73.2	268	D	和歌山市	756	64.5	146	
C	大阪市福島区	2,644	61.8	510	D	京都市山科区	1,369	66.9	264	D	高砂市	739	66.7	143	
C	大阪市港区	2,636	92.2	509	D	守山市	1,367	74.8	264	D	大和高田市	694	66.2	134	
C	西宮市	2,508	78.1	484	D	枚方市	1,366	71.7	264	D	泉南市	689	69.3	133	
C	神戸市中央区	2,486	68.3	480	D	寝屋川市	1,357	73.0	262	D	桜井市	689	69.8	133	
C	吹田市	2,474	77.1	478	D	神戸市垂水区	1,357	75.2	262	D	岩出市	423	63.8	82	
C	大阪市住吉区	2,451	84.9	473	D	堺市西区	1,334	70.1	258						
C	茨木市	2,440	79.4	471	D	和泉市	1,327	72.7	256						
C	大阪市城東区	2,403	70.9	464	D	宇治市	1,322	67.7	255						
C	大阪市旭区	2,347	71.9	453	D	奈良市	1,319	73.7	255						
C	豊中市	2,320	79.4	448	D	松原市	1,309	68.9	253						
C	堺市北区	2,172	73.0	419	D	交野市	1,306	77.1	252						
C	大阪市淀川区	2,130	67.7	411	D	堺市東区	1,290	71.9	249						
D	大阪市東住吉区	2,044	62.8	395	D	野洲市	1,252	72.3	242						
D	長岡京市	2,036	69.8	393	D	堺市中区	1,246	74.3	240						
D	京都市右京区	1,929	64.3	372	D	大津市	1,232	71.8	238						
D	高槻市	1,894	84.2	366	D	池田市	1,229	81.4	237						
D	神戸市兵庫区	1,814	66.5	350	D	泉佐野市	1,197	73.5	231						
D	京都市南区	1,807	60.2	349	D	大阪狭山市	1,195	74.5	231						
D	尼崎市	1,747	62.9	337	D	三田市	1,193	84.0	230						

■築31年以上

タイプ	都市名	成約価格 (万円)	専有面積 (㎡)	想定必要年収 (万円)	タイプ	都市名	成約価格 (万円)	専有面積 (㎡)	想定必要年収 (万円)	タイプ	都市名	成約価格 (万円)	専有面積 (㎡)	想定必要年収 (万円)
B	京都市中京区	3,152	63.7	609	D	尼崎市	1,305	66.2	252	D	生駒市	833	68.2	161
C	大阪市北区	2,294	67.9	443	D	大阪市鶴見区	1,299	58.2	251	D	明石市	830	66.6	160
C	大阪市中央区	2,210	62.7	427	D	大阪市住吉区	1,287	58.6	249	D	大山崎町	827	60.3	160
C	大阪市阿倍野区	2,160	70.3	417	D	箕面市	1,248	73.0	241	D	堺市南区	821	74.6	159
C	大阪市西区	2,113	61.2	408	D	大阪市西成区	1,222	64.0	236	D	神戸市須磨区	817	72.5	158
D	京都市上京区	2,059	60.3	397	D	長岡京市	1,212	63.6	234	D	松原市	811	63.2	157
D	京都市左京区	2,054	63.2	396	D	高石市	1,201	74.2	232	D	大和高田市	782	73.5	151
D	大阪市都島区	2,050	75.3	396	D	大阪市平野区	1,200	63.2	232	D	岸和田市	764	67.5	148
D	大阪市福島区	2,049	60.0	396	D	大東市	1,198	74.8	231	D	橿原市	705	75.6	136
D	大阪市天王寺区	2,024	57.5	391	D	宇治市	1,196	67.6	231	D	和泉市	658	65.3	127
D	京都市下京区	1,966	53.8	379	D	大阪市住之江区	1,188	69.0	229	D	川西市	656	67.9	127
D	芦屋市	1,843	82.6	356	D	高槻市	1,181	66.7	228	D	神戸市垂水区	632	63.5	122
D	神戸市東灘区	1,822	70.3	352	D	大津市	1,181	68.8	228	D	姫路市	630	67.7	122
D	大阪市浪速区	1,810	56.6	349	D	大阪市港区	1,154	58.5	223	D	八幡市	544	60.0	105
D	西宮市	1,703	74.0	329	D	島本町	1,134	68.2	219	D	加古川市	532	66.7	103
D	吹田市	1,677	74.5	324	D	門真市	1,123	60.9	217	D	和歌山市	520	59.1	100
D	大阪市淀川区	1,660	63.2	320	D	東大阪市	1,112	65.7	215	D	大阪狭山市	519	59.2	100
D	豊中市	1,653	73.5	319	D	神戸市西区	1,098	76.3	212	D	泉南市	469	69.5	91
D	大阪市城東区	1,652	64.1	319	D	京都市南区	1,090	61.0	210	D	神戸市北区	446	69.7	86
D	大阪市東成区	1,573	64.4	304	D	宝塚市	1,081	73.9	209					
D	神戸市中央区	1,531	70.0	296	D	池田市	1,080	74.5	205					
D	大阪市此花区	1,526	66.6	295	D	京都市伏見区	1,057	61.2	204					
D	伊丹市	1,500	69.0	290	D	京都市西京区	1,057	76.3	204					
D	神戸市灘区	1,456	65.7	281	D	堺市堺区	1,036	66.7	200					
D	摂津市	1,453	68.9	280	D	大阪市東住吉区	1,035	55.2	200					
D	守口市	1,451	64.5	280	D	寝屋川市	1,033	66.9	199					
D	大阪市東淀川区	1,444	65.6	279	D	八尾市	1,032	63.0	199					
D	大阪市旭区	1,442	64.1	278	D	堺市東区	982	69.5	190					
D	京都市北区	1,437	58.2	277	D	京都市山科区	982	59.1	190					
D	大阪市大正区	1,425	64.5	275	D	堺市北区	941	56.4	182					
D	大阪市西淀川区	1,393	67.1	269	D	神戸市兵庫区	937	56.3	181					
D	大阪市生野区	1,386	61.9	268	D	枚方市	869	70.0	168					
D	京都市右京区	1,376	60.8	266	D	堺市西区	851	64.4	164					
D	茨木市	1,353	68.2	261	D	神戸市長田区	846	58.8	163					
D	守山市	1,345	64.4	260	D	奈良市	836	70.7	161					

年収 400～600 万円（タイプC）は最多の 29 都市（同 42.0%）で、八尾市や神戸市須磨区、大阪市此花区などが該当する。この価格帯は新築マンションとの競合も少なく、大阪市内や阪神間・北摂のほか東大阪や南大阪、奈良県、和歌山県内のエリアも多く、中堅所得層の需要の受け皿となっている。築 10 年以下では、年収 400 万円未満（タイプD）に該当する都市はみられなかった。

築 11 年以上については図表 5・6 の各表に示すとおりだが、築 11～20 年でも年収 800 万円以上の取得能力を必要とするエリア（タイプA）は、京都市中京区や大阪市浪速区など 6 区が該当し、都心区では築浅以外の物件購入でも高い取得能力を求められることが改めてわかる。ただ、築 21 年以上ではタイプAの該当都市はなく、経年マンションの購入では、ほとんどのエリアで年収 600 万円以下の世帯がゆとりをもって取得可能な水準にある。

マンションより  
取得容易な中古戸建

中古戸建の平均成約価格は 13 年度から大阪府を中心に中古マンション価格を下回るようになっており、築 10 年以下では年収 800 万円で購入が難しくなる都市（タイプA）は対象 57 都市のうち 5 都市にとどまり、中古マンションの 17 都市に比べて少ない。対象は神戸市東灘区や京都市左京区、吹田市、西宮市、箕面市と従来から価格水準の高いエリアが該当するが、平均建物面積は 100 ㎡前後と他のエリアと遜色なく、敷地のゆとりや地価水準等がこうした結果につながっているとみられる（図表 7）。

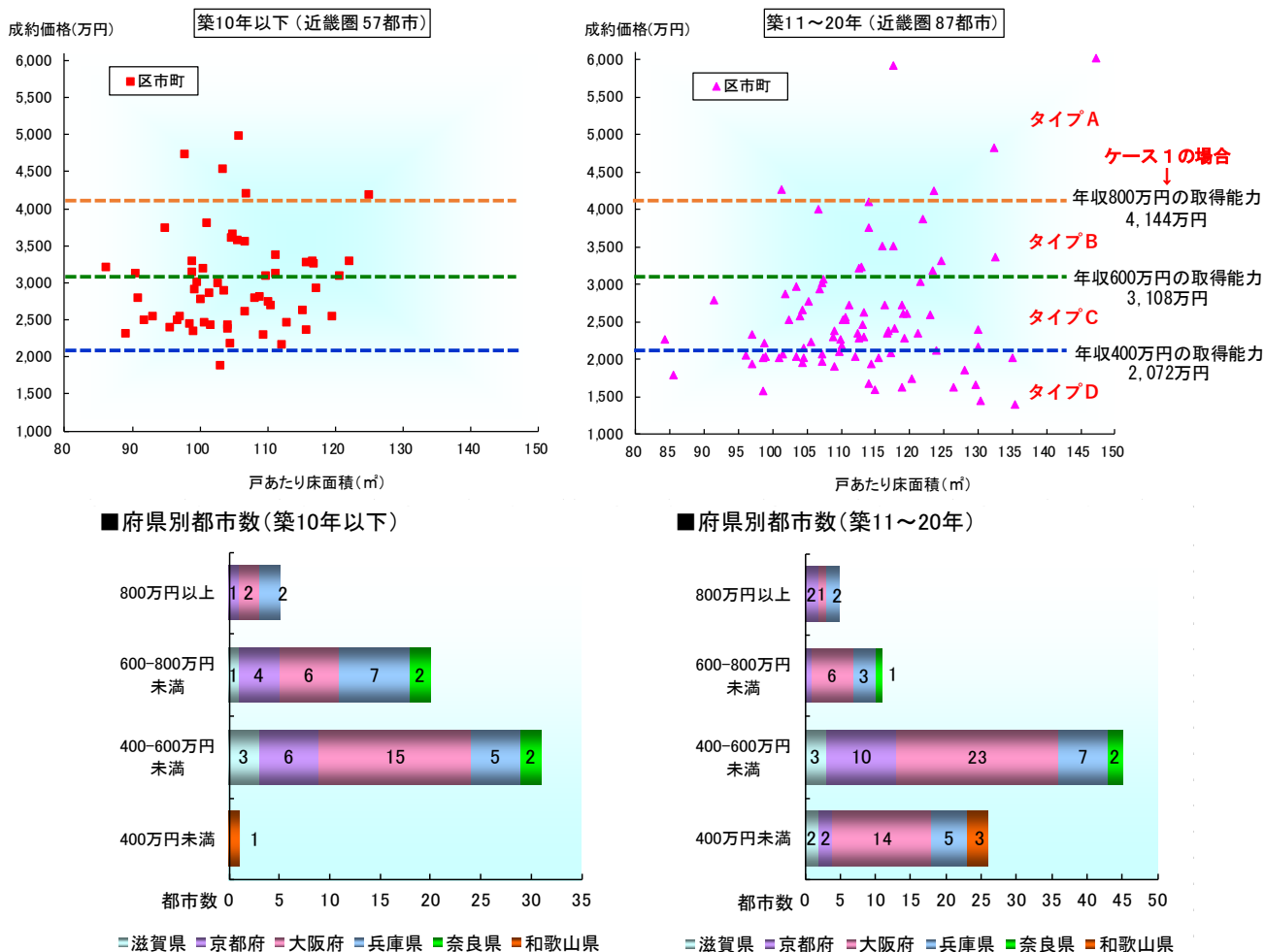


築10年以下で最も多いのは年収400～600万円世帯が購入可能な都市（タイプC）で、大阪市平野区や大津市、池田市など近郊・郊外の31都市が該当し、全体の54.4%を占めた。古くからの既成市街地で、地域で販売される建売の新築戸建に対し値頃感ある価格設定が必要とみられる。

築11年以上でも年収800万円以上を必要とする都市（タイプA）が散見されるが、芦屋市や神戸市東灘区、吹田市など従来からの高級住宅地を抱える都市が該当する。なかでも芦屋市の成約価格は築11～20年でも6,015万円で想定される必要年収は1,161万円に達し、築浅物件に限らず良好な住宅地の中古戸建は一部の高額所得層のみが購入可能な水準にあることがわかる。

築21～30年でも年収800万円以上を必要とする都市が3都市、600～800万円世帯の対象も7都市が該当し、中古マンションとは異なり地価を反映し易い戸建住宅では、良好な住宅地を中心に経年物件でも高い取得能力が求められる状況にある。

図表7 中古戸建住宅の都市別物件属性と取得能力の関係－1



■築10年以下

タイプ	都市名	成約価格 (万円)	建物面積 (㎡)	想定必要年収 (万円)	タイプ	都市名	成約価格 (万円)	建物面積 (㎡)	想定必要年収 (万円)
A	神戸市東灘区	4,981	105.7	962	C	橿原市	2,705	110.3	522
A	京都市左京区	4,745	97.7	916	C	神戸市北区	2,630	115.2	508
A	吹田市	4,545	103.4	877	C	寝屋川市	2,615	106.5	505
A	西宮市	4,206	106.7	812	C	堺市東区	2,558	92.9	494
A	箕面市	4,188	124.9	808	C	近江八幡市	2,549	119.5	492
B	豊中市	3,814	101.0	736	C	明石市	2,543	97.0	491
B	京都市西京区	3,747	94.9	723	C	京都市山科区	2,508	91.6	484
B	茨木市	3,657	104.8	706	C	京都市伏見区	2,497	96.6	482
B	堺市北区	3,606	104.7	696	C	八幡市	2,466	112.7	476
B	大阪市城東区	3,585	105.6	692	C	大東市	2,465	100.6	476
B	宝塚市	3,559	106.5	687	C	宇治市	2,451	98.5	473
B	草津市	3,387	111.1	654	C	加古川市	2,440	104.1	471
B	神戸市西区	3,301	116.6	637	C	羽曳野市	2,438	101.5	471
B	伊丹市	3,294	98.8	636	C	堺市中区	2,393	95.5	462
B	三田市	3,292	122.1	636	C	門真市	2,389	104.1	461
B	神戸市須磨区	3,286	115.6	634	C	香芝市	2,368	115.7	457
B	奈良市	3,257	116.6	629	C	大阪市西成区	2,358	98.9	455
B	京都市南区	3,206	86.0	619	C	堺市西区	2,314	89.0	447
B	高槻市	3,204	100.3	619	C	姫路市	2,305	109.3	445
B	尼崎市	3,155	98.8	609	C	岸和田市	2,190	104.3	423
B	神戸市垂水区	3,127	111.1	604	C	木津川市	2,170	112.0	419
B	京都市右京区	3,124	90.4	603	D	和歌山市	1,895	103.0	366
B	生駒市	3,104	109.6	599					
B	京田辺市	3,095	120.6	598					
B	堺市堺区	3,010	99.5	581					
C	大阪市平野区	2,994	102.6	578					
C	大津市	2,925	117.0	565					
C	池田市	2,915	99.1	563					
C	八尾市	2,904	103.4	561					
C	枚方市	2,873	101.4	555					
C	守山市	2,823	108.7	545					
C	堺市南区	2,799	108.0	540					
C	長岡京市	2,794	90.9	539					
C	東大阪市	2,786	100.1	538					
C	川西市	2,742	109.9	529					

■築11-20年

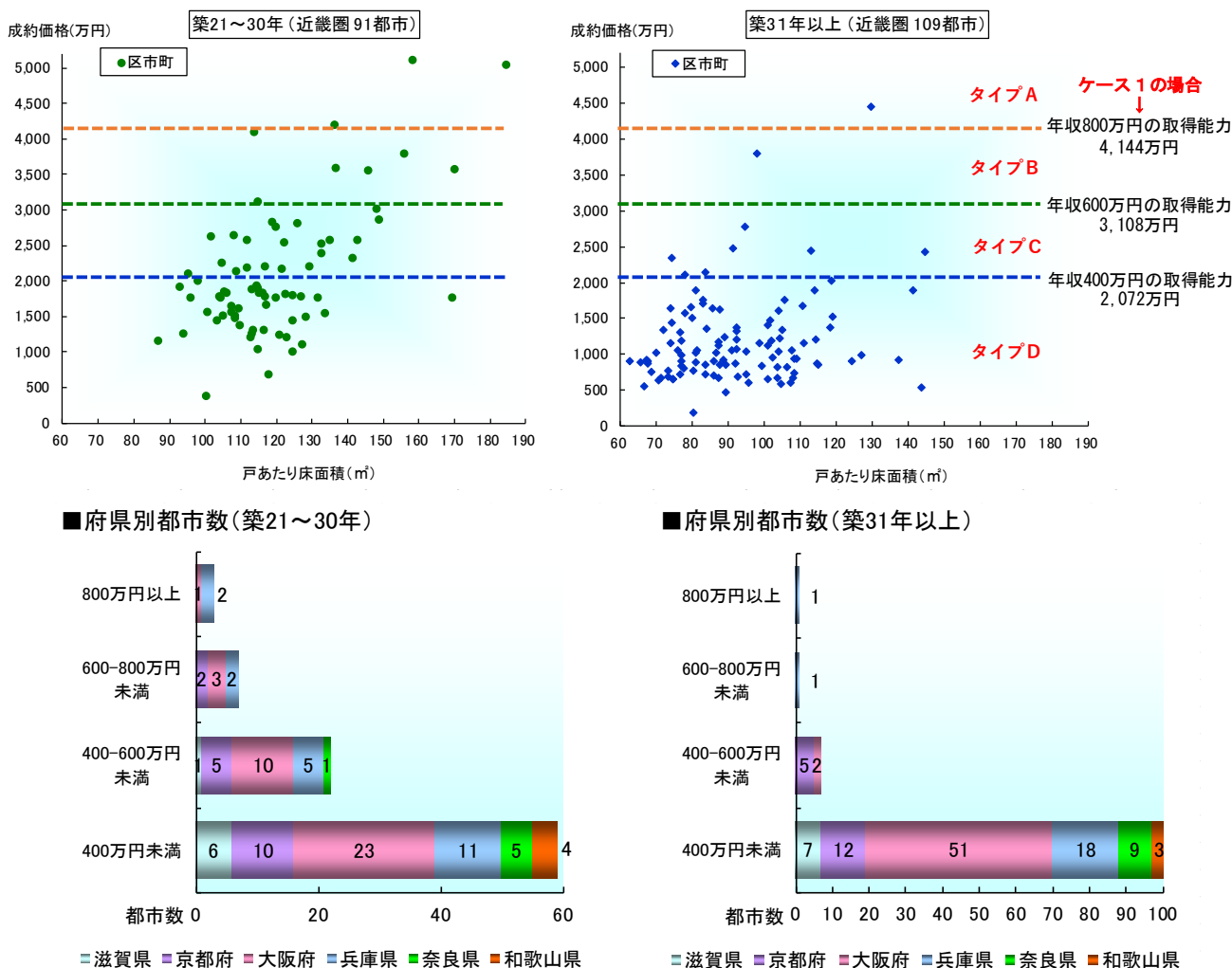
タイプ	都市名	成約価格 (万円)	建物面積 (㎡)	想定必要年収 (万円)	タイプ	都市名	成約価格 (万円)	建物面積 (㎡)	想定必要年収 (万円)	タイプ	都市名	成約価格 (万円)	建物面積 (㎡)	想定必要年収 (万円)	
A	芦屋市	6,015	147.3	1,161	C	大阪市平野区	2,524	110.3	487	D	彦根市	2,017	135.0	389	
A	京都市下京区	5,925	117.6	1,144	C	藤井寺市	2,523	110.7	487	D	和泉市	1,974	107.2	381	
A	吹田市	4,817	132.2	930	C	堺市東区	2,469	113.1	477	D	寝屋川市	1,951	104.3	377	
A	京都市左京区	4,264	101.2	823	C	精華町	2,420	117.8	467	D	堺市中区	1,941	96.9	375	
A	神戸市東灘区	4,241	123.5	819	C	香芝市	2,400	130.1	463	D	貝塚市	1,935	114.4	374	
B	京都市北区	4,109	114.0	793	C	神戸市西区	2,386	116.9	461	D	羽曳野市	1,909	109.0	368	
B	神戸市灘区	4,004	106.6	773	C	大阪狭山市	2,376	109.0	459	D	三田市	1,854	128.1	358	
B	箕面市	3,869	121.9	747	C	岸和田市	2,353	116.7	454	D	神戸市長田区	1,793	85.4	346	
B	西宮市	3,753	114.0	725	C	堺市西区	2,352	112.4	454	D	姫路市	1,750	120.3	338	
B	茨木市	3,508	117.6	677	C	京田辺市	2,350	121.1	454	D	河内長野市	1,680	114.0	324	
B	豊中市	3,506	116.1	677	C	堺市堺区	2,338	97.0	451	D	泉南市	1,668	129.6	322	
B	生駒市	3,365	132.5	650	C	大阪市大正区	2,304	108.8	445	D	加古川市	1,627	118.9	314	
B	宝塚市	3,318	124.7	641	C	草津市	2,299	113.2	444	D	岩出市	1,626	126.3	314	
B	堺市北区	3,225	112.9	623	C	川西市	2,287	119.2	441	D	和歌山市	1,592	114.9	307	
B	大阪市淀川区	3,215	112.6	621	C	大阪市西成区	2,283	112.7	441	D	泉佐野市	1,586	98.6	306	
B	大阪市旭区	3,177	123.3	613	C	京都市南区	2,269	84.2	438	D	東近江市	1,444	130.4	279	
C	長岡京市	3,061	107.3	591	C	枚方市	2,266	109.9	437	D	紀の川市	1,396	135.4	270	
C	大阪市東成区	3,044	121.5	588	C	明石市	2,232	105.5	431						
C	伊丹市	3,019	107.2	583	C	京都市山科区	2,217	98.7	428						
C	京都市西京区	2,974	103.5	574	C	富田林市	2,191	110.0	423						
C	向日市	2,937	106.9	567	C	木津川市	2,166	130.0	418						
C	大阪市城東区	2,870	101.8	554	C	守口市	2,155	104.5	416						
C	京都市右京区	2,791	91.5	539	C	四條畷市	2,124	124.0	410						
C	大阪市住吉区	2,776	105.3	536	C	交野市	2,108	109.7	407						
C	堺市南区	2,724	118.9	526	C	大津市	2,091	117.2	404						
C	大阪市東淀川区	2,724	116.4	526	C	泉大津市	2,074	107.3	400						
C	大阪市東住吉区	2,720	111.1	525	D	東大阪市	2,067	101.4	399						
C	神戸市須磨区	2,656	104.3	513	D	大東市	2,053	96.0	396						
C	宇治市	2,625	113.3	507	D	京都市伏見区	2,034	99.0	393						
C	大阪市生野区	2,614	119.0	505	D	摂津市	2,034	103.4	393						
C	守山市	2,614	119.6	505	D	門真市	2,029	112.0	392						
C	奈良市	2,600	123.0	502	D	城陽市	2,027	104.6	391						
C	高槻市	2,583	104.0	499	D	神戸市北区	2,023	115.5	391						
C	神戸市垂水区	2,565	110.7	495	D	松原市	2,022	98.6	390						
C	尼崎市	2,532	102.3	489	D	八尾市	2,020	101.0	390						

築31年以上でも、タイプAには芦屋市、タイプBには神戸市東灘区が該当し、9割以上がタイプDに該当する中古マンションに比べると、一部のエリアでは中古戸建に求められる取得能力はやはり高い。

中古戸建は、中古マンションより物件の個別性が強く所在エリアも広いことから、多様な要素が反映されやすい。ただ前述のように、

中古戸建の平均成約価格は中古マンションを下回っており、特に価格水準が低く古い物件が中心となる郊外エリアでは、ほとんどがタイプDとなるなど物件の値頃感強い。その分、物件価格の上昇余地は大きい。郊外では人口流出など需要の減少による物件価格の下落が懸念されている。特に経年物件では中低所得層の取得能力に配慮しながら、当該世帯のニーズに合ったりモデルやリノベーション等により、潜在需要を深耕する工夫が求められていると言えよう。

図表8 中古戸建住宅の都市別物件属性と取得能力の関係－2



■築21-30年

Table with 15 columns: Type, City Name, Contract Price (万円), Building Area (㎡), Estimated Annual Income (万円), Type, City Name, Contract Price (万円), Building Area (㎡), Estimated Annual Income (万円), Type, City Name, Contract Price (万円), Building Area (㎡), Estimated Annual Income (万円). Rows include cities like 吹田市, 戸田市, 京都市, etc.

■築31年以上

Table with 15 columns: Type, City Name, Contract Price (万円), Building Area (㎡), Estimated Annual Income (万円), Type, City Name, Contract Price (万円), Building Area (㎡), Estimated Annual Income (万円), Type, City Name, Contract Price (万円), Building Area (㎡), Estimated Annual Income (万円). Rows include cities like 戸田市, 京都市, 大阪市, etc.

## 市況トレンド 2019年7~9月期の近畿圏市場

2019年7~9月期の近畿圏市場は中古マンション・戸建住宅とも成約件数が前年比で増加し、総体的に堅調さを維持した。ただ、中古戸建の成約価格は下落に転じ、価格面からみた需給は緩和方向で推移しており、今後の市況の変化には注意が必要である。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 19年7~9月期中古マンション成約件数は4,244件で前年比4.8%増と、2期ぶりに前年同期を上回った(図表1)。新規登録件数は16,476件で前年比3.2%増と2期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,296万円と前年比で4.8%上昇し27期連続でプラス。新規登録価格は2,365万円と前年比8.0%上昇。成約・新規登録価格は1997~98年の水準で、新規登録価格の上昇が目立つ。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,202件で前年比プラス13.3%、新規登録件数は14,419件で前年比プラス10.1%と双方とも2ケタ増に。新規登録価格は2期連続で前年同期を上回った(図表2)。
- 成約価格は1,868万円と前年比で1.3%下落し、6期ぶりに前年同期を下回った。新規登録価格は2,466万円と前年比1.9%上昇。成約価格が下落に転じ、価格面からみた需給は緩和が進んだ。

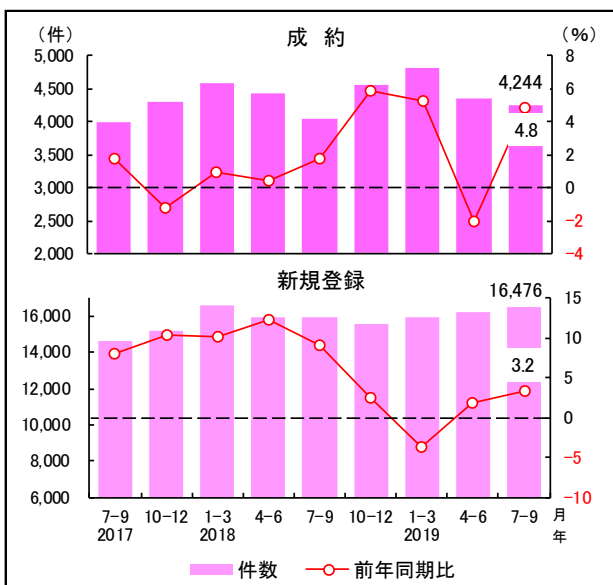
### 3. 近畿圏市場の方向

- 19年7~9月期中古マンション市場は件数・価格とも前年比プラス、中古戸建は件数増・価格下落の局面に。購入マインドの減退や価格面の需給緩和で、今後の取得環境の変化には注意が必要。

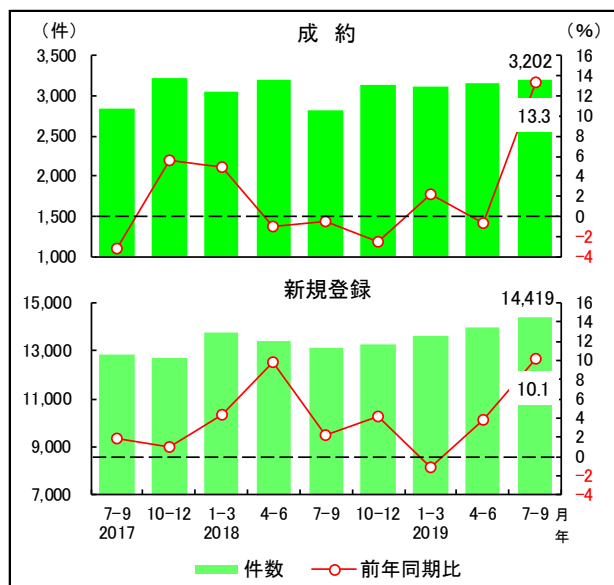
### 4. 関連不動産市場の動き

- 19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、4期連続で上昇。京都市は前年比で5期連続の上昇となり京阪神の賃料は上昇基調にあるが、大阪市は前期比で下落した。
- 19年9月のオフィス市場の空室率は大阪・梅田と京都市、淀屋橋・本町が1%台まで低下し、神戸市は4%台に。募集賃料も上昇基調にあり、京都市は09年時点、大阪・梅田は10年時点、淀屋橋・本町は11年時点、神戸市は12年時点の水準を回復。

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  
27期連続上昇

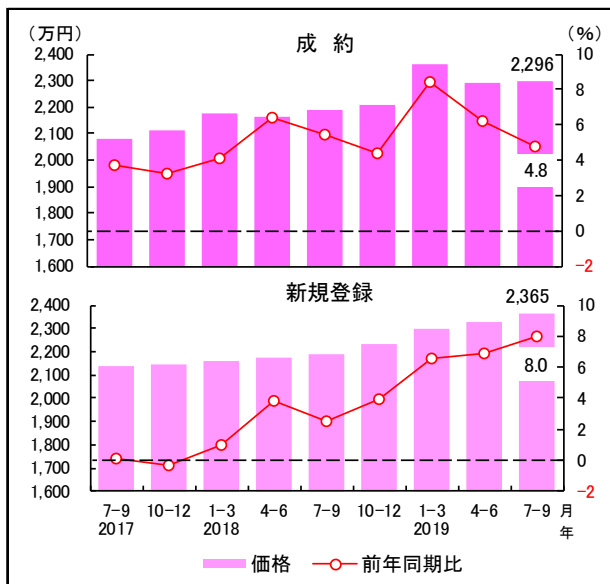
2019年7～9月期の近畿レイズへの成約報告件数は4,244件と前年比で4.8%増加し、2期ぶりに前年同期を上回った(P1・図表1)。新規登録件数は16,476件と前年比で3.2%増加し、2期連続で前年同期を上回った。成約件数、新規登録件数ともに7～9月期としては、1990年の機構発足以来最大となっている。7～9月期の成約に対する新規登録の件数倍率(4期移動平均)は3.59倍と、件数面での需給は横ばいであった。

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2,296万円と前年比で4.8%上昇し、13年1～3月期から27期連続で前年同期を上回った。新規登録(売り出し)価格は2,365万円と前年比で8.0%上昇し、7期連続で前年同期を上回った。7～9月期としては、成約価格は97年同期(2,231万円)、新規登録価格は98年同期(2,300万円)の水準を上回った。売り出し価格の上昇率は拡大する一方、成約価格の伸びは鈍化しており、双方の価格差は広がってきた。仲介業者の買取再販も増えており、売り出し価格は上昇傾向が強まっている。

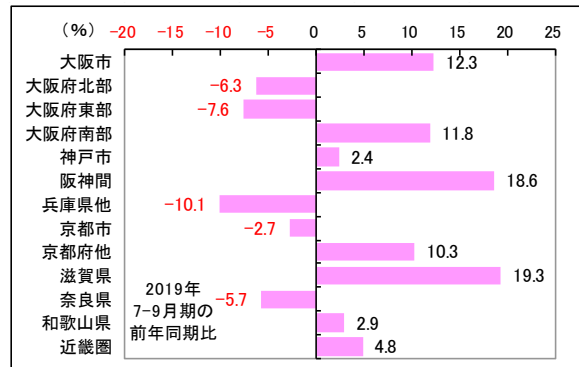
大阪市の成約価格は  
前年比で16期連続上昇

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、19年7～9月期は対象12地域中7地域が前年比で増加し、増加エリア数は前期比で1地域増えた(図表4)。大阪市と大阪府南部、京都府他は7～9

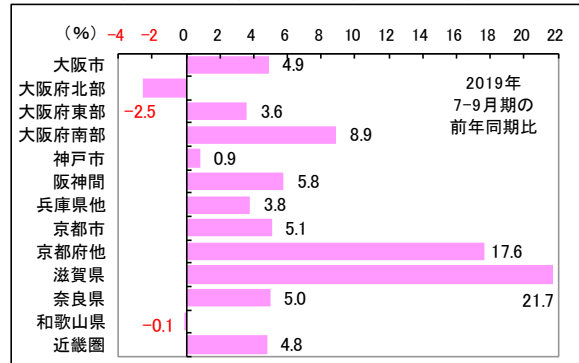
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



期としては1990年の機構発足以来、最大の成約件数を記録した。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(25.5%)、神戸市(13.3%)、阪神間(12.6%)、大阪府北部(11.2%)、京都市(8.4%)、大阪府南部(8.0%)、大阪府東部(6.0%)、奈良県(4.7%)、滋賀県(3.9%)、兵庫県他(3.6%)、京都府他(2.0%)、和歌山県(0.8%)の順で、前年比では大阪市と阪神間、大阪府南部のシェアが拡大した。

成約価格は12地域中10地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は前期比で1地域減った(図表5)。成約価格は前年比で大阪市が15年10～12月期から16期連続、大阪府東部と神戸市が7期連続で上昇したが、前期比では大阪府北部や神戸市、阪神間、京都市など価格水準の高いエリアで下落し、成約価格の伸びは鈍化してきた。

大阪市(2,835万円)と大阪府北部(2,568万円)、京都市(2,539万円)、阪神間(2,424万円)が近畿圏平均(2,296万円)を上回り、以下、神戸市(2,191万円)、滋賀県(2,054万円)、京都府他(1,838万円)、大阪府東部(1,804万円)、大阪府南部(1,612万円)、奈良県(1,440万円)、兵庫県他(1,264万円)、和歌山県(1,037万円)の順となった。件数に価格を乗じた7～9月期の成約報告ベースの取扱高は、近畿圏全体が前年比で9.8%拡大した。京都市は5期連続、阪神間は4期連続で拡大し、大阪市や大阪府南部、阪神間、滋賀県などは2ケタの拡大となった。

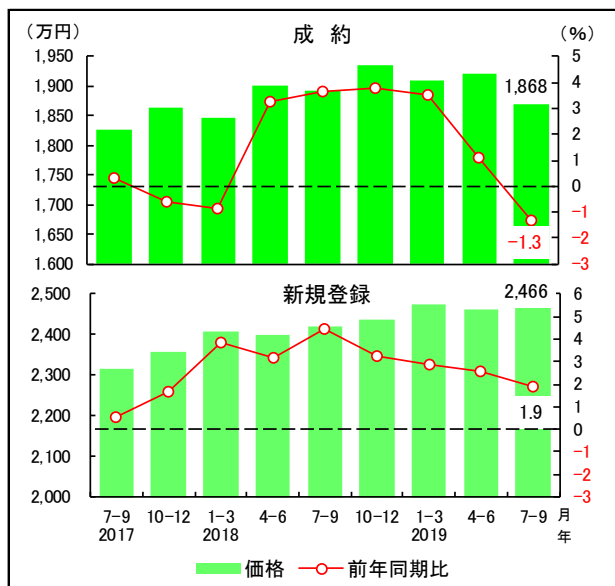
## 2. 中古戸建住宅市場の動き

成約件数増加するも  
成約価格は下落に

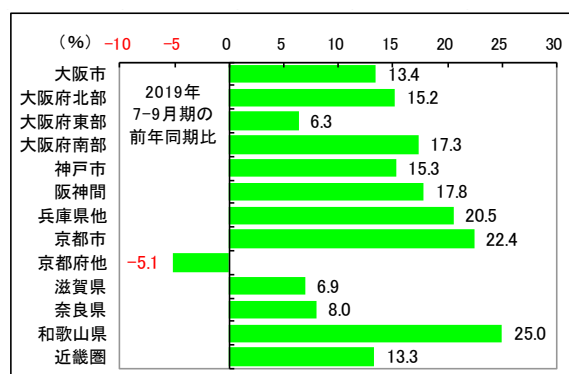
中古戸建住宅の19年7～9月期の成約件数は3,202件と前年比で13.3%の2ケタ増となり、2期ぶりに前年同期を大きく上回った(P1・図表2)。新規登録(売り出し)件数も14,419件と前年比で10.1%の2ケタ増となり、2期連続で前年同期を上回った。成約・売り出し件数ともに大幅に増加し、比較可能な2000年以降では7～9月期として最大の件数を記録した。成約件数の上昇率は新規登録件数を上回っており、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.37倍と、前期比で0.03ポイント縮小した。

成約価格は1,868万円と前年比で1.3%下落し、6期ぶりに前年同期を下回った(図表6)。新規登録(売り出し)価格は2,466万円と前年比で1.9%上昇し、16年1～3月期から15期連続で前年同期を上回った。売り出し価格は上昇が続いているが成約価格は下落に転じたため、価格乖離率はマイナス22.4%と価格面からみた需給は緩和が進んだ。中古戸建も相対的に販売価格が高い買取再販が増える中で、安価な物件を求める動きが強まる様子が見えてくる。

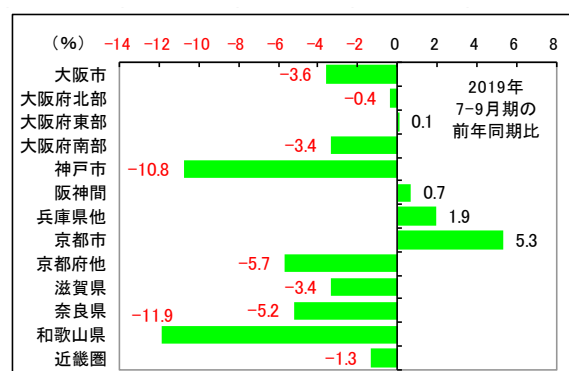
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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11地域が増加  
価格は8地域が下落

19年7～9月期中古戸建住宅の成約件数は11地域中11地域が前年比で増加し、増加エリア数は前期比で4地域増えた(図表8)。神戸市と阪神間、京都府他、奈良県を除く8地域が7～9月期として機構発足以来、最大の件数を示し、大阪市や大阪府北部、南部、京都市などは2ケタ増となった。成約価格は8地域が前年比で下落し、下落エリア数は前期比で1地域増えた。前年比で阪神間と京都市は6期連続で上昇したが、前期比では10地域が下落し、7～9月期は総じて安価な中古戸建を求める動きが強まっている。

7～9月期の成約価格は、大阪府北部(2,576万円)、京都市(2,569万円)、阪神間(2,499万円)、神戸市(2,100万円)、大阪市(1,934万円)が近畿圏平均(1,868万円)を上回り、以下、京都府他(1,659万円)、大阪府南部(1,593万円)、滋賀県(1,542万円)、奈良県(1,462万円)、大阪府東部(1,436万円)、兵庫県他(1,389万円)、和歌山県(951万円)の順であった。7～9月期の近畿圏の取扱高は、成約件数が大幅に増加したことで前年比11.8%の拡大となった。特に、京都市や阪神間、大阪府北部・南部などは前年比で2ケタの拡大を示したほか、相対的に価格水準が低い大阪府東部は10期連続、大阪府南部は7期連続で前年同期を上回った。このように、成約価格は下落に転じたものの、総じて中古戸建取引は堅調さを維持した。



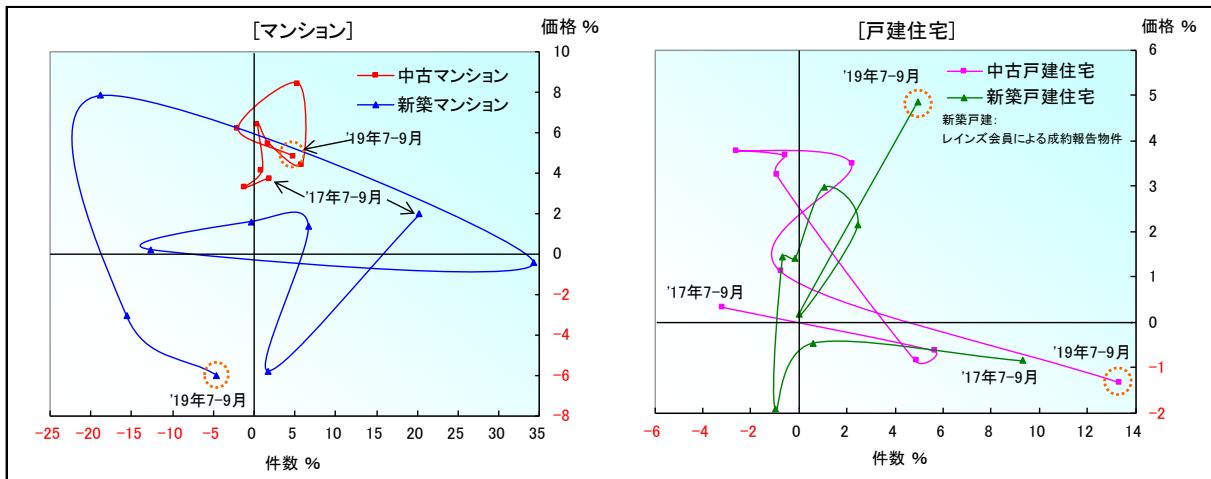
### 3. 近畿圏市場の方向性

#### 中古住宅市場は 減速の兆しも

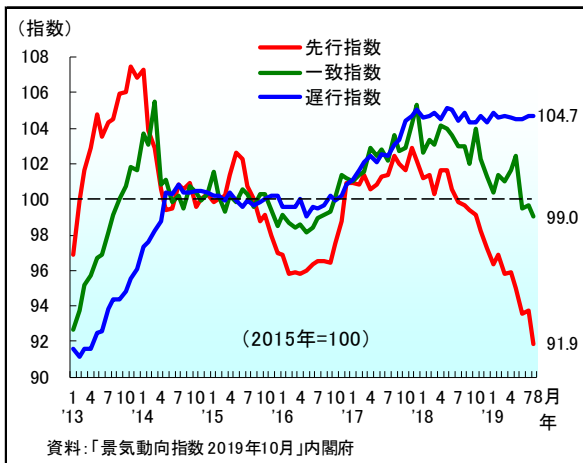
成約件数と成約価格の前年同期比から足元の市況ポジションを捉えると、19年7～9月期中古マンション市場は、2期ぶりに件数・価格ともプラスの局面を回復した（図表9）。新築マンションは発売件数、発売価格ともに前年比でマイナスが続き、特に件数は3期連続で減少し供給は抑え気味である。中古戸建市場は件数増・価格下落の局面となったが、新築戸建市場は双方ともプラスと堅調であった。

中古戸建成約価格は14年7～9月期から21期連続で中古マンション価格を下回り、相対的に安価な水準が続いている。内閣府が19年10月に公表した19年8月の景気動向指数（改訂値）をみると、家計消費支出などからなる遅行指数は概ね横ばいだが、新築着工数や株価などで構成される先行指数は18年後半から大幅な悪化が続いており、先行き不透明感が増している（図表10）。19年8月の近畿の不動産

図表9 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年同期比）

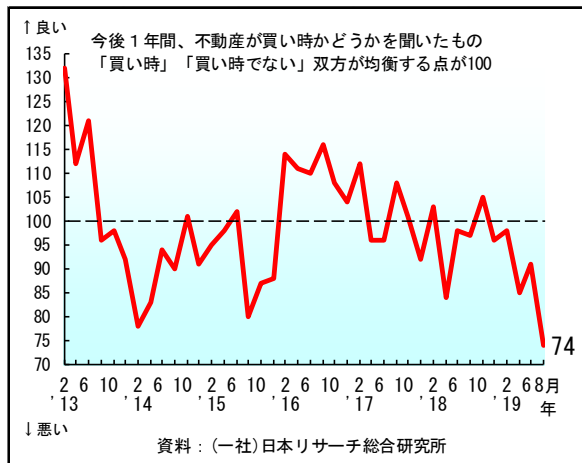


図表10 景気動向指数



資料：「景気動向指数 2019年10月」内閣府  
 \*先行指数：新規求人、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：鉱工業生産出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標  
 \*遅行指数：家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標

図表11 不動産購買態度指数（近畿）



資料：（一社）日本リサーチ総合研究所

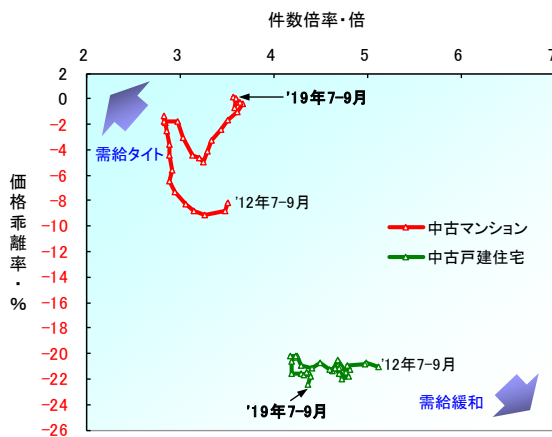
購買態度指数も74と6月比で大きく悪化し、買い時感は13年以降で最も低い水準となっている(図表11)。

成約(取引)件数を需要側、新規登録(売り出し)件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率を捉え、19年7～9月期中古マンション需給は比較的安定している。新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率は、新規登録価格の上昇率が成約価格を上回り、需給は緩和方向にシフトした。中古戸建の件数倍率は成約・新規登録件数とも大幅に増加し、需給タイトな水準を維持したが、価格乖離率は成約価格が下落に転じ、需給は緩和方向に動いた(図表12)。

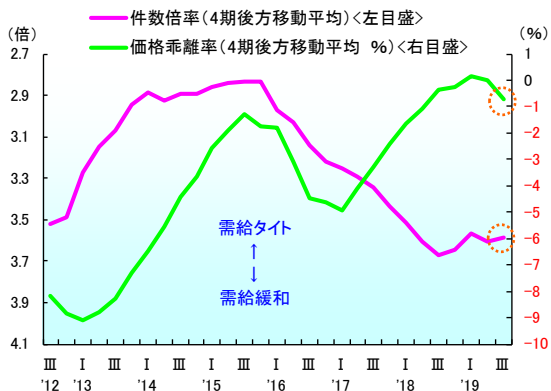
これまで強含みの傾向にあった中古マンション市場だが、成約価格は前期比で下落する一方、新規登録価格は上昇率が拡大し、両者の乖離は広がっている。都心のタワーマンションなど築浅物件が流通期を迎え、リフォーム済の買取再販物件も増えるなかで成約価格は上昇が続いてきたが、景況感の悪化などから売り出し価格に対する見方は厳しくなりつつあるようだ。住宅市場で消費税率引き上げの影響は少ないとされるが、消費者の購入マインドが減退している可能性も考えられる。中古戸建の大幅な成約増と価格の下落などは気になる点もあり、消費税率引き上げ後の取得環境の変化には注意が必要である。

図表12 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

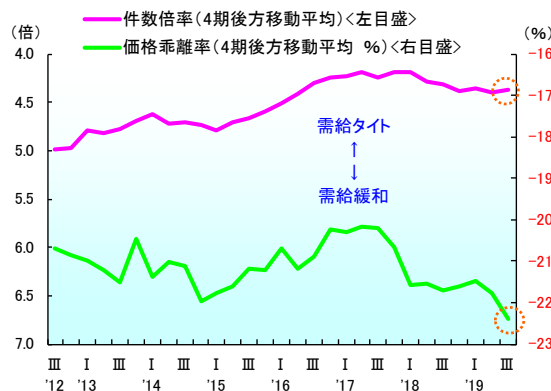
A.中古住宅市場の需給ポジション  
(B.とC.の合成図)



B.中古マンションの件数倍率と価格乖離率



C.中古戸建住宅の件数倍率と価格乖離率



## 4. 関連不動産市場の動き

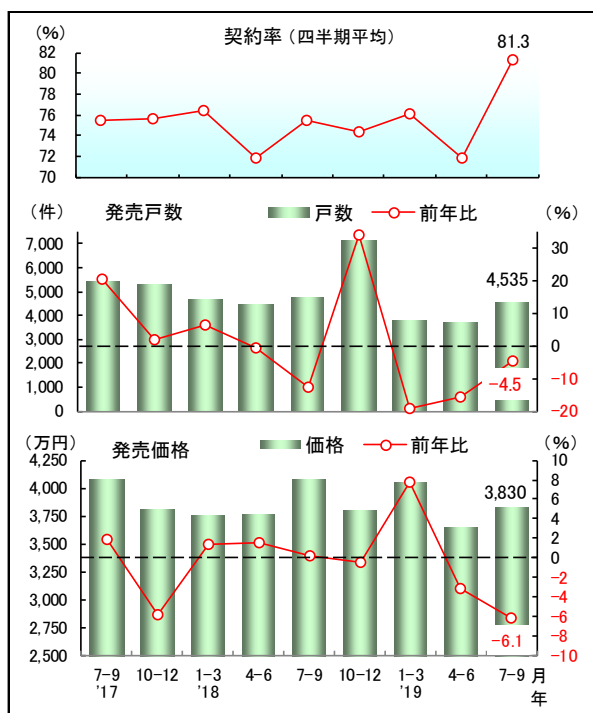
### 新築マンション発売戸数減 で契約率は上昇

19年7～9月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は4,535戸と前年比で4.5%減少し、3期連続で前年同期を下回った。平均発売価格は3,830万円と前年比で6.1%下落し、2期連続で前年同期を下回った。平均契約率は81.3%と4～6月期から大幅に上昇し、期分け販売等による供給の絞り込みや販売価格の抑制で好不調の目安の7割を大きく上回った(図表13)。9月末の販売在庫数も1,986戸と6月比で315戸減少した。ただ、19年度上半期の販売動向をみると近畿2府4県で供給戸数や契約率、㎡単価のいずれも上昇したのは大阪市のみで、平均専有面積も42㎡台と小さくコンパクトタイプなど小規模住戸を中心に販売が活況を呈している様子がうかがえる。

### 京阪神の賃料単価は 前年比で上昇続く

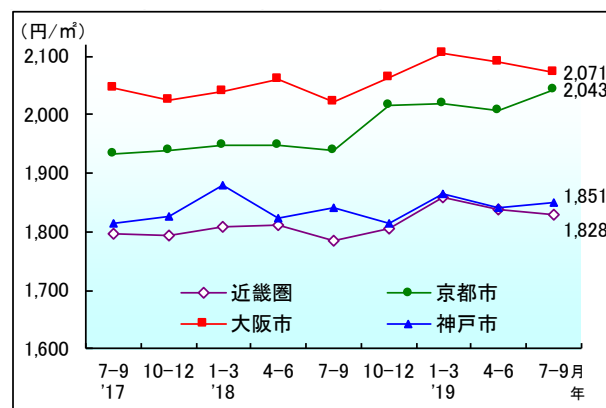
近畿圏の賃貸マンション市場における19年7～9月期の成約賃料単価は前年比で2.5%上昇し4期連続で前年同期を上回った(図表14)。京都市は前年比プラス5.4%、大阪市は同2.4%と上昇が続き、神戸市もプラス0.6%と上昇を維持した。前期比では京都市・神戸市が上昇したが、大阪市はやや下落した。19年7～9月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,828円、大阪市は2,071円、京都市が2,043円、神戸市は1,851円であった。

図表13 新築マンションの販売状況



資料：㈱不動産経済研究所

図表14 京阪神の賃貸マンション成約単価



■ 四半期別の前年同期比 (%)

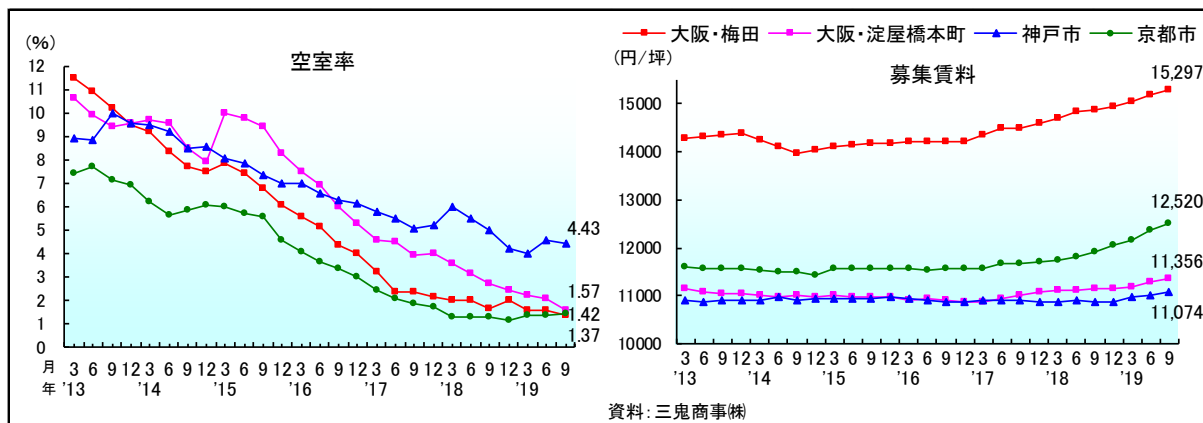
	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
17年7-9月	1.3	0.8	2.0	-0.5
10-12	2.5	1.1	2.7	0.5
18年1-3月	0.9	-0.7	1.5	0.6
4-6	0.6	-1.1	1.0	-0.5
7-9	-0.8	0.3	-1.2	1.5
10-12	0.7	3.9	2.0	-0.7
19年1-3月	2.8	3.6	3.3	-0.9
4-6	1.4	3.0	1.4	1.0
7-9	2.5	5.4	2.4	0.6

オフィス市場の空室率  
一段と低下

京阪神ビジネス地区の19年9月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が1.37%と6月比でマイナス0.18ポイントとさらに低下し、バブルピーク後の92年当時(2.94%)より低い水準となった。淀屋橋・本町も1.57%と6月比で0.48ポイント低下し、京都市は1.42%といずれも1%台の低い水準となっている。神戸市は4.43%と相対的に高いが、6月比では0.12ポイント低下し改善している(図表15)。

19年9月の坪当たり募集賃料は、梅田が15,297円と6月比で0.7%上昇、淀屋橋・本町は11,356円で同0.6%上昇、京都市は12,520円で同1.4%上昇、神戸市は11,074円で同0.6%上昇した。京都市の賃料は09年、大阪・梅田は10年、淀屋橋・本町は11年、神戸市は12年の水準を回復している。空室率の一段の低下がみられ、大規模な新規供給が見込まれない京阪神のオフィス市場では、募集賃料の上昇も目立っており、需給タイトな状況が続いている。

図表15 オフィス空室率と募集賃料



## 地域不動産事情 京都府・滋賀県

今回は京都府と滋賀県の不動産流通市場を取り上げる。中古マンション・中古戸建住宅ともに京都市都心周辺の6区を中心に件数・価格がプラスとなり市場が拡大している。京都市南区などでは築浅物件のシェアが拡大しているが、栗東市などでは安価な経年物件も取引が活発である。

### 1. 取引物件の動向

- 直近1年（2018年10月～19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6区で4区が該当し、中古戸建では京都府他で4市がランクインした（図表1）。
- 4エリア別にみると、19年7～9月期では中古マンション・戸建とも京都市6区の成約件数・価格が前年比でプラスとなり、成約件数は2000年以降で最大となった。
- 取扱高は、京都市6区の取扱高が中古マンション・戸建ともに拡大し、19年度上半期のペースを維持すると19年度は、大幅に伸びた18年度をさらに上回ることが見込まれる。
- 中古マンション成約件数の沿線駅別上位10駅中6駅の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目立った。中古戸建の成約件数は7駅が増加し、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活発な取引がみられた。

### 2. 地域別の市場動向

- 京都市南区・伏見区・山科区の中古マンション取引は、直近1年で05年代築以降の取引が拡大し、築浅物件に対するニーズが高い。中古戸建は70年代以前築が3割強を占めるが、05年築以降の築浅物件もシェアが拡大している。
- 栗東市・野洲市・湖南市・甲賀市・東近江市・近江八幡市では、中古マンションの90年代シェアは5割を超えるが、2000年代築以降も拡大している。中古戸建取引の築年構成は分散しており、直近4年間で大きな変化はない。一次取得層も安価な中古戸建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（2018年10月～2019年9月）

■中古マンション

順位	地域	市区町村	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	m <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 単価 前年比(%)	専有面積 (m <sup>2</sup> )	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	滋賀県	栗東市	30	50.0	2,115	14.8	27.5	15.4	76.5	-1.8	17.3	-1.6	11.8
2	京都府他	長岡京市	54	28.6	2,592	51.2	35.0	40.4	71.5	8.7	25.9	-9.3	16.2
3	京都市6区	右京区	180	25.9	2,088	0.2	32.7	-1.8	62.5	3.4	26.3	0.7	18.5
4	京都市6区	左京区	133	24.3	3,022	-2.7	43.1	-5.7	64.8	-0.4	28.0	6.8	15.7
5	京都市中心5区	上京区	123	13.9	2,627	-10.6	43.8	-7.0	54.3	-0.9	24.9	1.5	25.8
6	滋賀県	彦根市	28	12.0	1,165	-10.0	16.3	-9.8	71.5	1.9	22.6	1.7	5.8
7	京都市6区	南区	142	10.9	1,941	16.3	30.5	12.6	62.5	3.1	25.4	-2.3	29.0
8	京都市6区	伏見区	289	8.6	1,688	2.2	25.2	2.9	64.5	-0.9	25.7	1.2	22.4
9	京都府他	八幡市	42	7.7	877	-8.0	11.8	-8.5	70.2	6.8	36.5	-0.4	14.0
10	滋賀県	大津市	351	6.0	1,959	11.0	26.5	9.2	72.3	0.7	19.8	-0.3	24.2

■中古戸建住宅

順位	地域	市区町村	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m <sup>2</sup> )	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	滋賀県	甲賀市	53	60.6	1,080	-8.7	321.5	44.5	131.2	15.9	25.0	1.5	15.3
2	京都市中心5区	下京区	62	40.9	3,744	-16.3	67.0	-18.1	82.1	-13.9	29.8	6.0	13.0
3	京都府他	木津川市	84	37.7	1,778	-2.2	224.6	3.2	116.1	0.3	23.2	1.9	29.3
4	京都府他	京田辺市	50	35.1	2,237	4.1	163.4	6.9	112.4	4.6	21.6	-2.0	15.9
5	京都市中心5区	中京区	68	23.6	4,605	38.6	72.7	24.8	87.5	3.7	27.6	0.4	11.1
6	京都市6区	南区	92	19.5	2,395	22.1	76.6	12.9	88.9	10.2	24.7	-0.5	18.8
7	滋賀県	東近江市	58	18.4	1,287	10.2	281.0	13.3	131.8	10.7	25.9	1.7	13.6
8	滋賀県	野洲市	66	13.8	1,489	16.7	118.8	-4.0	97.3	4.7	25.5	-3.6	35.5
9	京都府他	精華町	38	11.8	1,982	-14.1	194.2	-2.6	117.0	-6.2	23.8	3.0	28.8
10	京都府他	舞鶴市	67	8.1	1,566	-1.9	197.9	-11.2	122.0	-2.3	24.3	1.4	19.5

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 6 区 の取引増 目立つ中古マンション

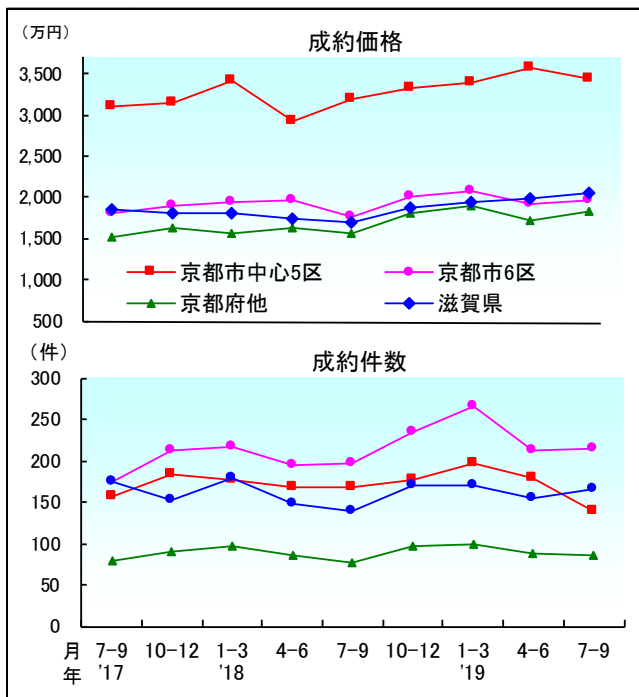
ここでは京都府と滋賀県の不動産流通市場の特性を考慮し、京都市内中心 5 区（上京区・中京区・下京区・東山区・北区）とその他の京都市 6 区、京都府下、滋賀県の 4 エリアに分けてその特徴を捉える。

2018 年 10 月～19 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栗東市、長岡京市、京都市右京区、左京区、上京区などが上位に入った。京都市中心 5 区は 1 区、京都市 6 区は 4 区、京都府他は 2 市、滋賀県は 3 市が上位 10 都市にランクインし、前年（17 年 10 月～18 年 9 月）に比べて京都市 6 区が多く該当し、京都市都心だけでなくその周辺区でも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彦根市のみで、大多数が入れ替わった。栗東市と長岡京市、京都市南区、伏見区、大津市は成約価格、㎡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は強まった。一方、京都市左京区や上京区、彦根市、八幡市は成約価格と㎡単価が前年比で下落し、相対的に安価な中古マンション取引が増加した様子が見え（P 1・図表 1）。

中古戸建市場では、甲賀市、京都市下京区、木津川市、京田辺市、中京区などの順で成約件数が増加し、京都府他は 4 市、京都市中心 5 区は 2 区、京都市 6 区は 1 区、滋賀県は 3 市が上位 10 都市にランク

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	'17/7-9	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
	10-12	5.4	5.9	10.1	4.3
	'19/1-3	-0.6	6.8	20.4	8.2
	4-6	22.6	-1.4	6.0	13.3
	7-9	7.4	11.6	17.6	21.7
成約件数	'17/7-9	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
	10-12	-2.7	9.9	6.6	12.5
	'19/1-3	11.9	21.6	2.1	-4.5
	4-6	6.5	8.7	2.3	4.0
	7-9	-16.7	9.1	10.3	19.3

京都市6区の中古マンション件数6期連続増

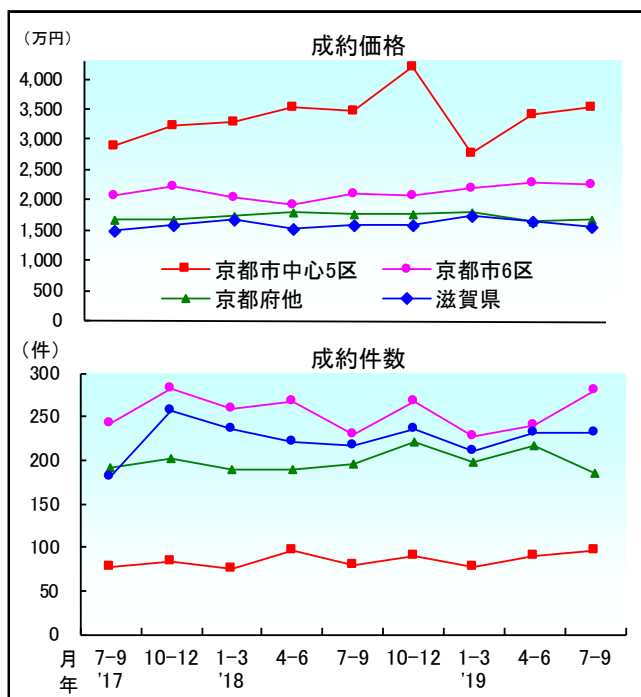
京都市内の戸建価格2ケタ上昇

インし、前年（17年10月～18年9月）に比べて東近江市以外は全ての区市が入り替った。京田辺市や京都市中京区、南区、東近江市は成約価格、土地面積、建物面積がともに前年比でプラスとなり、中古戸建に対する需要が強まった。また、甲賀市や京都市下京区、木津川市などは成約価格が下落し、安価な中古戸建取引が増えた。

中古マンション取引をエリア別にみると、19年7～9月期は京都市都心5区以外で件数・価格とも前年比でプラスとなった（図表2）。京都市6区は5期連続、京都府他は4期連続で増加し、京都府他は成約価格も6期連続で上昇するなど中古マンション取引は活発であった。滋賀県も成約価格が4期連続で上昇し、7～9月期の成約件数は2ケタ増となるなど、中古マンション取引は盛んであった。19年7～9月期の京都市中心5区の平均成約価格は3,427万円、京都市6区は1,964万円、京都府他が1,838万円、滋賀県は2,054万円で、京都市6区と京都府他の成約件数は2000年以降で最大となった。

中古戸建市場では、19年7～9月期の成約件数が京都市中心5区と京都市6区で前年比2ケタ増となり、成約価格も上昇するなど活発な取引がみられた（図表3）。滋賀県も2期連続で増加したが、成約価格は下落するなど相対的に安価な中古戸建取引が増加したとみられる。一方、京都市6区の成約価格は3期連続で上昇し、19年7～9

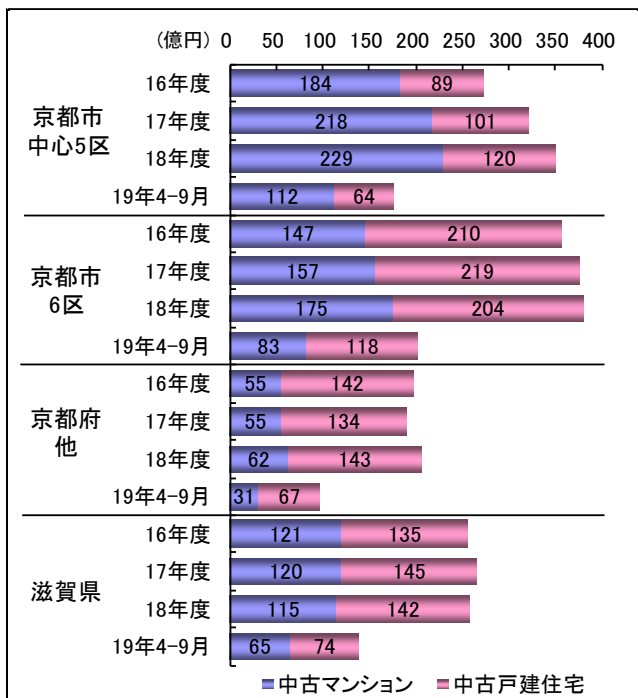
図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■ 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	'17/7-9	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
	10-12	30.0	-5.8	6.5	0.5
	'19/1-3	-16.0	7.7	4.8	3.3
	4-6	-3.4	19.4	-7.4	7.4
	7-9	2.0	7.4	-5.7	-3.4
成約件数	'17/7-9	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
	10-12	7.1	-5.3	10.0	-8.6
	'19/1-3	2.7	-12.7	4.8	-10.2
	4-6	-7.3	-10.1	13.7	4.5
	7-9	21.5	22.7	-5.1	6.9

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	'17/7-9	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
	10-12	2.5	16.3	17.3	17.4
	'19/1-3	11.2	29.8	22.8	3.4
	4-6	30.6	7.1	8.4	17.9
	7-9	-10.5	21.7	29.7	45.2
中古戸建住宅	'17/7-9	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
	10-12	39.3	-10.8	17.1	-8.1
	'19/1-3	-13.8	-6.0	9.8	-7.2
	4-6	-10.4	7.3	5.3	12.2
	7-9	24.0	31.8	-10.5	3.4

月期の京都市中心5区の平均成約価格は3,533万円、京都市6区は2,240万円、京都府他は1,659万円、滋賀県は1,542万円であった。京都府他以外の3エリアの成約件数は、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、19年7~9月期の中古マンションは京都市中心5区以外の3エリアは前年比で2ケタ増となった。中古戸建は京都府他以外の3エリアが前年比で増加し、京都市中心5区と6区は2ケタ増となった。年度前半のペースを維持すると19年度の取扱高は、京都市6区と滋賀県が18年度を大幅に上回ることが予想される。一方、京都市中心5区と京都府他の取扱高はわずかな伸びにとどまる可能性がある(図表4)。

マンション取引上位駅の取引は減少目立つ

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(17年10月~18年9月)に6位だったJR湖西線大津京が1位となった。2位以下は、JR草津、京都市営烏丸御池、JR守山、JR西大路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今出川駅のみだったが、10駅中6駅は成約件数が前年比で減少し、今出川駅や大幅増となった大津京駅などを除くと、中古マンション取引上位駅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 (2018年10月～2019年9月)

## ■中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	m <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	単価前年比 (%)	専有面積 (m <sup>2</sup> )	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	JR湖西線	大津京	84	61.5	2,569	18.0	32.1	11.5	79.2	6.9	14.4	1.2
2	JR東海道本線	草津	70	-2.8	2,482	1.2	33.6	1.9	73.3	-1.1	18.1	0.5
3	京都市烏丸線	烏丸御池	70	-2.8	4,679	3.5	72.0	-1.9	60.3	4.2	19.4	3.4
4	JR東海道本線	守山	62	-13.9	1,599	53.4	23.0	40.7	65.0	7.3	25.0	-1.5
5	JR東海道本線	西大路	55	-1.8	1,956	5.5	30.8	7.1	62.7	1.3	25.2	-2.6
6	京都市烏丸線	今出川	55	34.1	2,676	6.8	44.0	0.1	55.6	7.5	25.0	0.7
7	JR東海道本線	膳所	54	12.5	2,069	-2.7	28.4	-3.2	73.2	1.1	23.7	-0.2
8	阪急電鉄京都線	西京極	54	5.9	2,109	8.6	33.4	8.5	62.2	3.0	24.4	-3.0
9	京都市烏丸線	四条	49	-2.0	5,291	61.6	78.1	23.9	61.5	24.8	14.1	-3.2
10	京都市烏丸線	五条	47	-14.5	3,006	14.3	55.6	4.2	52.8	9.9	17.0	0.2

## ■中古戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m <sup>2</sup> )	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	京都市烏丸線	北大路	73	35.2	2,641	-10.9	145.8	46.5	97.7	2.3	28.2	-0.8
2	阪急電鉄京都線	桂	69	-5.5	2,849	5.2	121.5	-2.9	98.4	-3.1	27.2	0.4
3	JR東海道本線	近江八幡	50	16.3	1,489	-4.2	234.6	21.0	131.1	11.0	27.5	2.3
4	JR東海道本線	草津	47	0.0	2,465	2.6	188.1	5.5	117.1	-1.3	17.0	-5.1
5	JR東海道本線	南草津	45	9.8	2,674	-3.6	204.8	12.7	122.8	2.6	23.1	7.8
6	京都市東西線	東野	44	29.4	1,266	-27.5	68.3	-20.3	82.6	-15.6	34.2	6.4
7	京都市東西線	柳辻	44	-2.2	1,254	6.5	67.8	5.1	74.1	4.2	29.3	-2.9
8	近鉄京都線	小倉	39	50.0	1,158	-2.7	64.2	-4.2	75.9	-2.8	33.7	-0.6
9	JR湖西線	小野	36	56.5	1,252	-23.8	203.2	-17.1	119.5	-8.9	30.3	0.4
10	JR東海道本線	瀬田	35	20.7	2,604	20.5	148.4	9.7	120.6	15.3	18.4	-2.9

成約件数・成約価格・m<sup>2</sup>単価がいずれも前年比プラスとなったのはJR 大津京、京都市営今出川、阪急西京極の各駅みだったが、成約価格と専有面積は10駅中9駅が前年比でプラスとなり、m<sup>2</sup>単価も上昇した駅が多く、総じて価格水準の高い中古マンションが取引の中心であったことがわかる(図表5)。

中古戸建の1位は前年3位の京都市営北大路駅で、以下、阪急桂、JR 近江八幡、JR 草津、JR 南草津など各駅の順となっている。1～7位までは前年の上位ランク駅で、新たにランクインしたのは8位のJR 小倉と9位のJR 小野、10位のJR 瀬田の各駅であった。成約件数は7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 瀬田駅のみで、総じて安価な中古戸建が取引の中心であったことがわかる。

### 18年の新築マンション 供給は前年比2ケタ減

新築マンション発売戸数の上位都市をみると、18年は前年圏外の草津市が1位に、3位だった京都市伏見区が2位に、5位だった下京区が3位となるなど、順位の変動が大きかった(図表6)。前年1位の大津市は5位に、2位の左京区は10位に、6位だった山科区は9位となり、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。上位10区市全体では17年比で14.5

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
18年 区市名	草津市	京都市 伏見区	京都市 下京区	京都市 南区	大津市	近江八幡市	京都市 中京区	京都市 右京区	京都市 山科区	京都市 左京区
発売戸数	303 戸	284 戸	268 戸	228 戸	213 戸	166 戸	147 戸	144 戸	78 戸	55 戸
平均価格	4,854 万円	3,702 万円	3,067 万円	2,972 万円	3,535 万円	3,801 万円	6,461 万円	4,575 万円	4,266 万円	2,350 万円

資料: 畿不動産経済研究所

％の2ケタ減となり、京都府と滋賀県全体の発売戸数は2,149戸で前年比10.5%減少した。エリア全体に占める上位10区市のシェアは17年の91.9%から87.8%まで低下し、近江八幡市など郊外エリアでのマンション供給もみられた。

## 2. 地域別の市場動向

### 京都市南部では築浅物件のシェア拡大

直近1年間の京滋エリアの動きをみると、京都市6区や滋賀県の郊外エリアで比較的活発な中古住宅取引がみられた。そこで今回は、京都市南部の南区・伏見区・山科区と、滋賀県郊外の栗東市・野洲市・湖南市・甲賀市・東近江市・近江八幡市を対象に、成約物件の売れ筋を探ることとする。

京都市南区・伏見区・山科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、18年に至るまで築年帯別のマンションストックは比較的分散している。直近1年間(2018年10月～19年9月)の中古マンション成約件数は前年比プラス8.5%と2年連続で増加し、その築年構成をみると05年代築以降のシェアが28.1%まで拡大している。このエリアでは70年代以前の経年物件とともに、築浅物件に対するニーズも高い(図表7)。

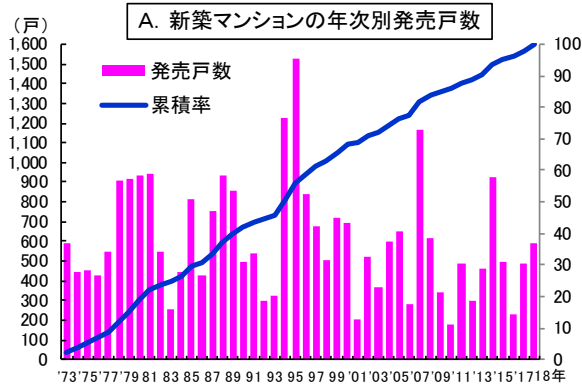
平均成約価格は、最も高い05年築以降で2,833万円、00～04年築で2,480万円、95～99年築も2,087万円と比較的安価な水準にある。平均専有面積も60～70㎡程度と京都市内にしては広く、上昇傾向にある新築マンション価格に比べて取得容易な水準にある。

中古戸建の直近1年間の成約件数は前年比4.1%増と、取引は安定的に伸びている。持家戸建のストック比率は各築年帯に分散しているが、直近1年間の成約中古戸建の築年構成では70年代以前築の比率

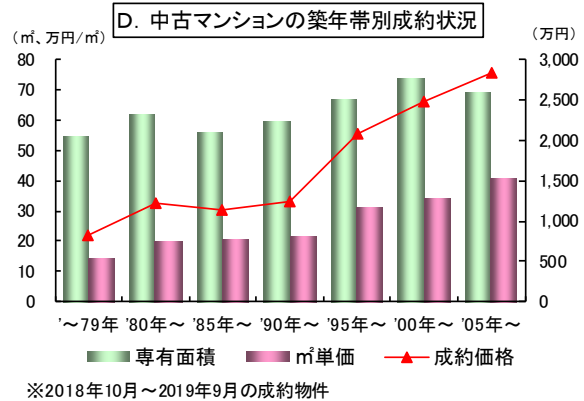
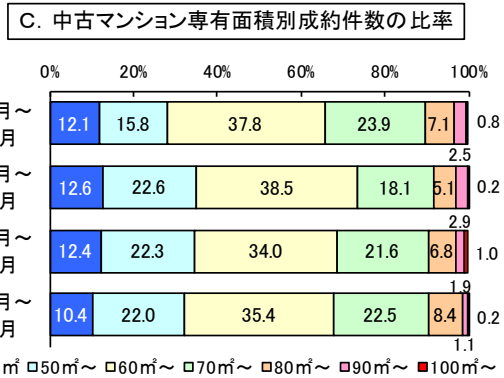
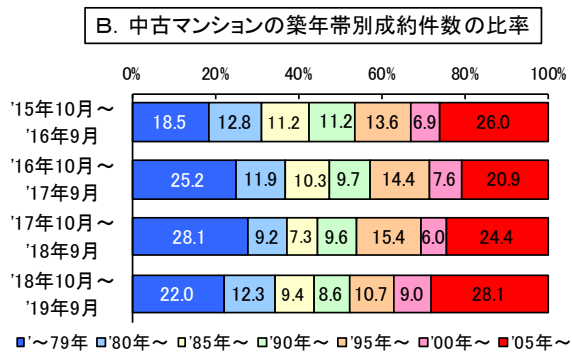
が31.9%と高い。一方、05年築以降の取引も増加しており、直近1年間のシェアは前年比で4.8ポイント拡大した。平均成約価格は、最も高い05年築以降が2,567万円、00～04年築が2,360万円、95～

図表7 特定都市の成約状況（京都市南区・伏見区・山科区）

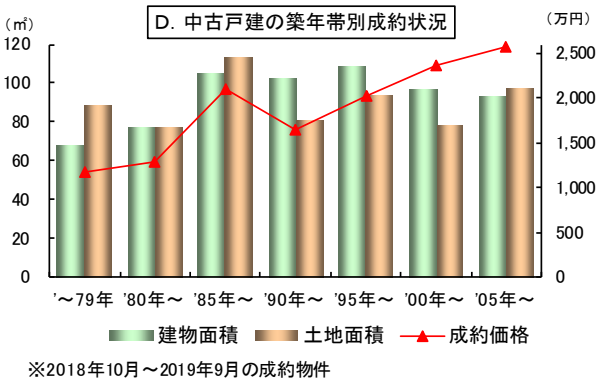
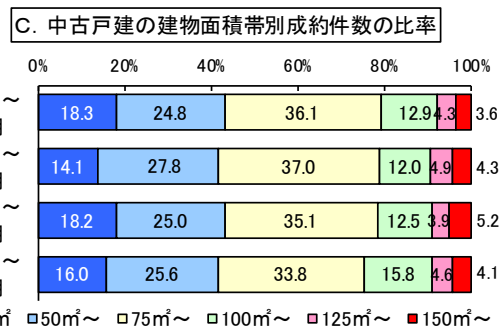
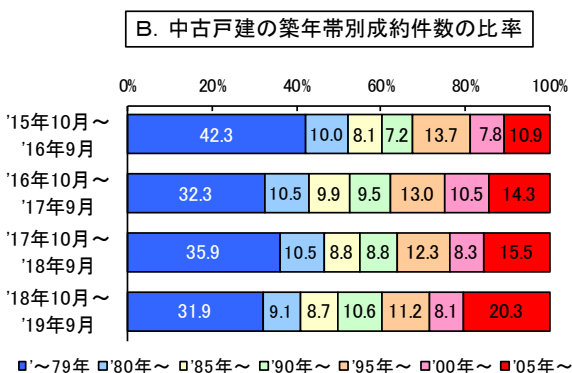
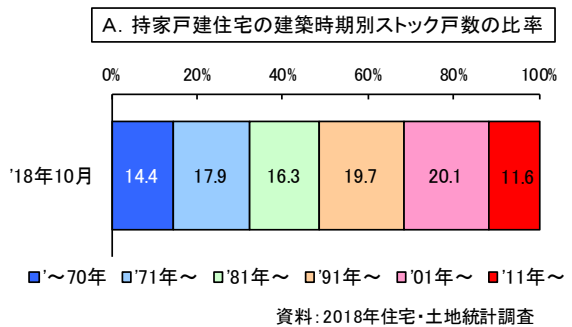
■中古マンション



資料：㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅



安価でゆとりある物件  
取得可能な滋賀県郊外

99年築も2,021万円と、中古マンションと同様の水準にある。ボリュームゾーンとなる建物面積は75~100㎡程度とやや狭いものの、一次取得層でも購入容易な水準にある。

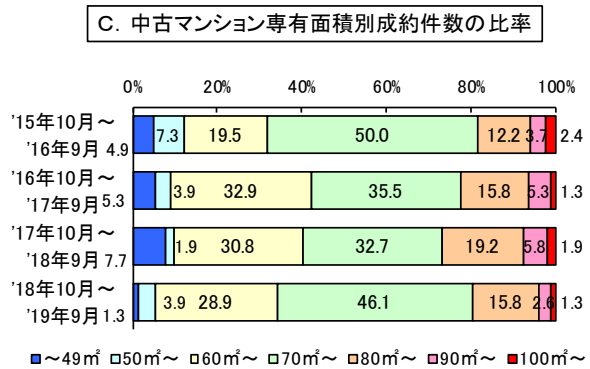
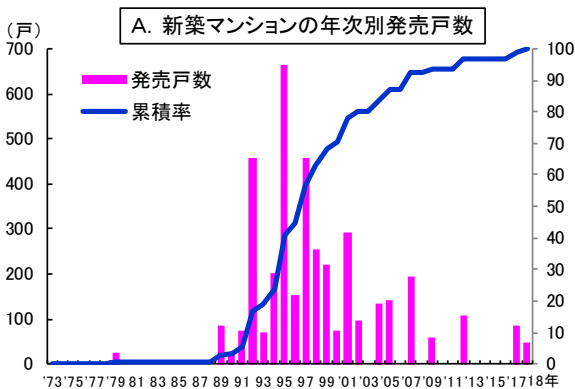
次に、滋賀県郊外の栗東市・野洲市・湖南市・甲賀市・東近江市・近江八幡市の取引状況をみると、このエリアでは90年代にマンション供給が集中し、同年代のマンションストックは全体の約3分の2を占める。直近1年間の中古マンション成約件数は、前年比プラス46.2%の大幅増となった。直近1年間の成約中古マンションの築年構成をみると、90年代のシェアは55.9%とストック比率より低く、2000年代築以降の築浅マンションの比率が拡大している(図表8)。

平均成約価格は、最も高い05年築以降が2,494万円、00~04年築が2,145万円と2千万円を超えるが、90年代築以前は1千万円台で安価な水準にある。平均専有面積は80年代築以降が70㎡台でファミリータイプが中心となっている。大津市や草津市などに比べ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安価な経年物件を中心に購入している様子がうかがえる。

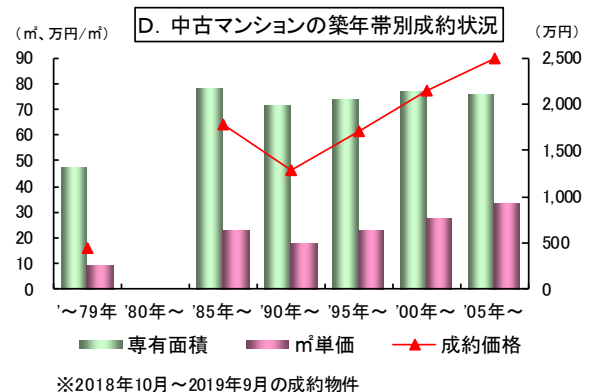
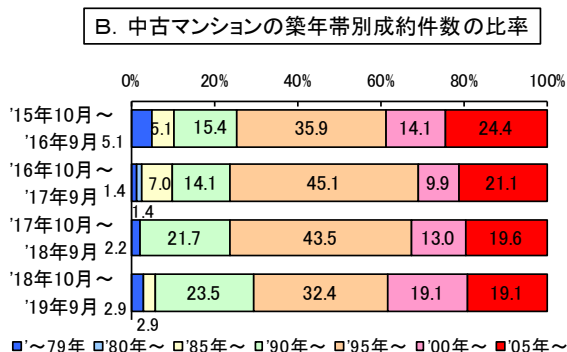
中古戸建の直近1年間の成約件数は前年比で1.2%増加し、2年連続で増加した。このエリアの持家戸建の住宅ストックも比較的各築年

図表8 特定都市の成約状況(栗東市・野洲市・湖南市・甲賀市・東近江市・近江八幡市)

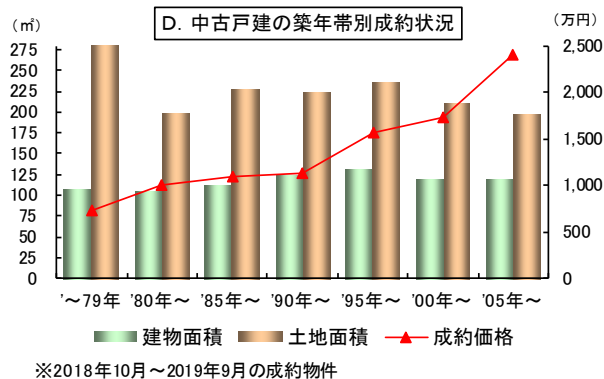
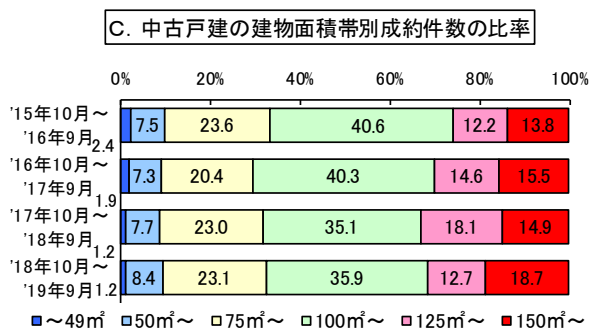
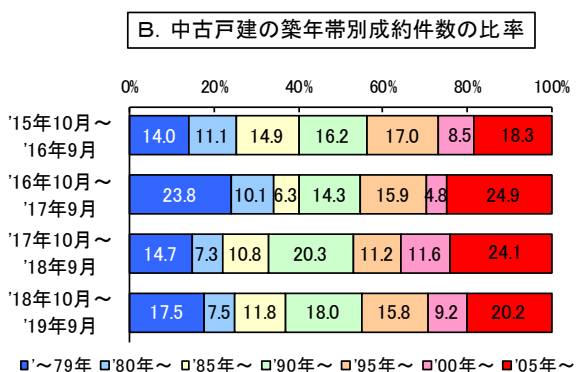
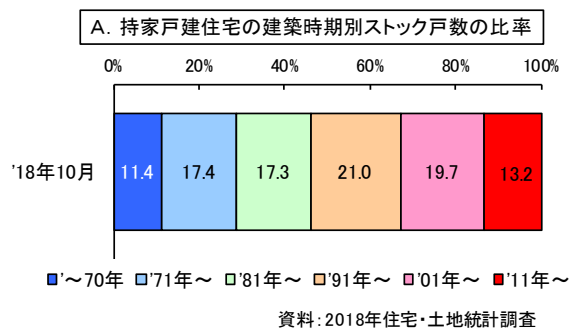
■中古マンション



資料: 株式会社不動産経済研究所



■中古戸建住宅



帯に分散しており、最も多い90年代築でも21.0%にとどまる。中古戸建取引で比率が拡大したのは、80年代築以前や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年代築以降で2,408万円、00～04年築は1,735万円で、平均土地面積は200㎡前後、建物面積は120㎡弱と広く、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年代築は土地面積が220～230㎡台、建物面積は120～130㎡台、平均成約価格は1,100～1,500万円台と一次取得層でも安価な中古戸建が購入可能なエリアとなっている。