

# ズームイン マンション管理適正化の最新動向

2020年3月にマンション管理適正評価研究会が公表した報告書では「マンション管理情報の開示」「管理の質の市場価格・取引価格への反映」「管理情報及び評価の基準」に関する内容が示された。今回は、中古住宅市場におけるマンション管理状態の適正評価の考え方を中心に紹介する。

## 1. マンション管理の現状と課題

- 分譲マンションの経年化は着実に進展し、築30年超は20年後に2.8倍、築40年超は4.5倍に膨らむと予測される(図表1)。居住者の高齢化も進み経年化と高齢化の2つの老いが問題視される。
- 分譲マンションの賃貸化も進み、管理組合役員のなり手が減り運営に支障を生じる可能性が増す。修繕積立金不足や管理費滞納も顕在化しているが、組合運営における専門家の活用は遅れている。

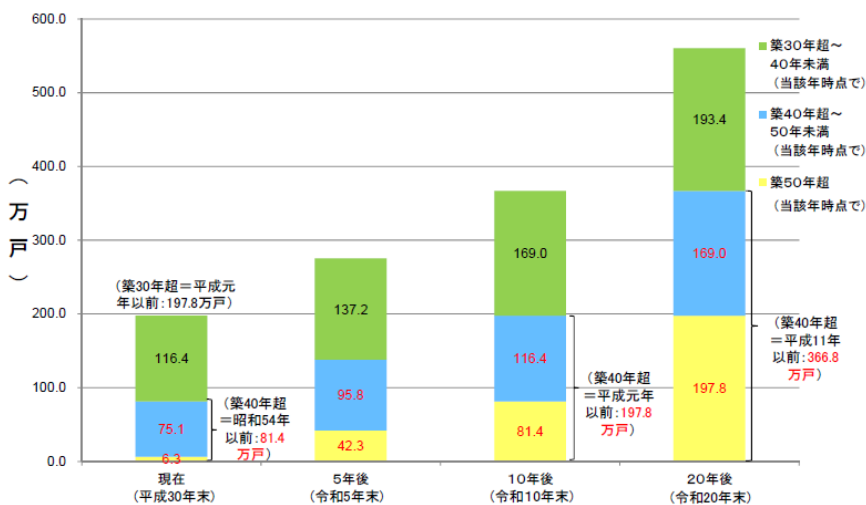
## 2. 国やマンション管理業界の対応動向

- 国は区分所有法の改正やマンション管理適正化法、マンション建替法の施行を進めてきた。マンション管理士制度や管理業者登録制度の創設のほか、標準管理規約の改正にも取り組んでいる。
- 国は管理組合の活動支援などに向け、先導的な取組みを支援する補助事業を13年度から実施。採択事例では、Web 理事会の導入や外部専門家の登用、中古流通時の適正評価に向けたインスペクションの取扱いに関するルール整備などが注目される。

## 3. 管理状況の適正評価の仕組み

- マンション管理業協会では、22年4月の国の改正マンション管理適正化法の施行に合わせて、マンション管理適正評価制度の開始を予定。
- 具体的な仕組みは、管理組合が情報開示を総会決議した後、管理会社に評価を依頼。管理会社のマンション管理士や管理業務主任者が管理状態をチェック・評価し登録申請する。協会が審査し、結果を物件管理情報システムに登録し、登録証を管理組合に発行する。
- 評価方法は、管理組合の体制や組合会計収支、建築・設備、耐震診断、生活関連の5カテゴリーで点数化し、合計ポイントでS~Dの5つにランク付けする仕組みが考えられている。

図表1 築後30・40・50年超の分譲マンション戸数の推移



【老朽化に伴う外部不経済の事例】



出典：国土交通省

※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。  
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成30年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したものである。

# 1. マンション管理の現状と課題

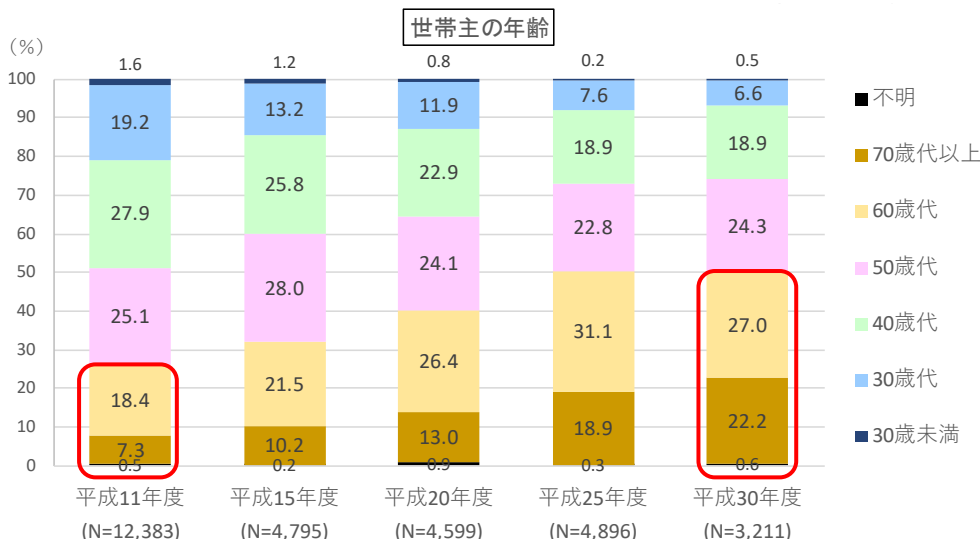
我が国の分譲マンションストックは拡大の一途を辿り、2019年時点で665万戸に達しており、全住宅ストックの約10%を占めている。近畿2府4県のマンションストックは140万戸を超え、全国の2割以上を占め、都市の居住形態として定着している。一方、老朽ストックの拡大や居住者の高齢化といういわゆる「2つの老い」問題が顕在化しており、快適な居住環境を維持するためのマンション管理の適正化は喫緊の課題となっている。こうした現状を踏まえ、(一社)マンション管理業協会のマンション管理適正評価研究会では、20年3月に「マンション管理情報の開示」「管理の質の市場価格・取引価格への反映」「管理情報及び評価の基準」に関する報告書を公表した。ここでは、現状の課題や国の政策などを踏まえつつ、中古住宅市場におけるマンション管理状態の適正評価の考え方について紹介する。

## 進む老朽化と高齢化の2つの老い

国土交通省の資料によると、全国の築後30・40・50年超の分譲マンション戸数は着実に増加し、18年時点で197.8万戸であった築30年超の分譲マンションは20年後に560.2万戸と2.8倍に増え、築40年超も366.8万戸と18年に比べて4.5倍に膨らむと予測されている(P1・図表1)。38年時点の築50年超のストックは200万戸近くに達し、将来的に街中の老朽マンションは当たり前になる。

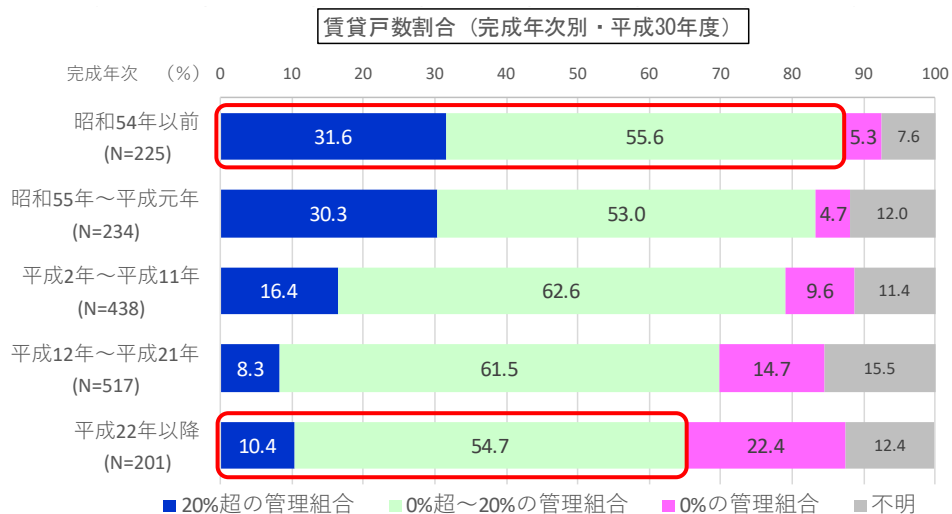
一方、国土交通省のマンション総合調査から分譲マンションに居住する世帯主年齢をみると、直近の18年調査では60歳代以上が49.2%とほぼ半数を占め、サンプル調査ながら年を追うごとに対象者が高齢化していることがわかる(図表2)。分譲マンションの物理的な老朽

図表2 進む分譲マンション居住者の高齢化



出典：「平成30年マンション総合調査」国土交通省

図表3 分譲マンションの経年化に伴う賃貸化の状況



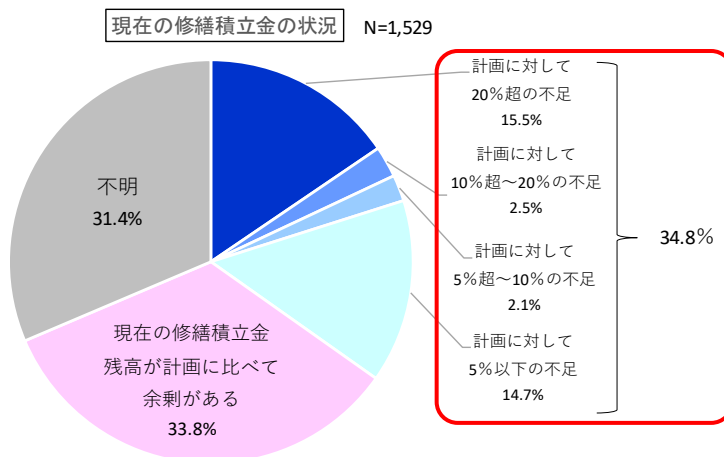
出典:「平成30年マンション総合調査」国土交通省

化と居住者の高齢化という「2つの老い」が着実に進展している様子  
がうかがえる。

経年化とともに分譲マンションの賃貸化も進むとされ、上記の調査  
では築39年以上(平成30年調査時点の昭和54年以前)で、対象全  
体の9割近くが何らかの賃貸住戸を抱え、3割強は賃貸比率が20%  
を超える(図表3)。賃貸化で区分所有者が転出すると、管理組合の  
役員のなり手が減り、運営に支障を生じる可能性が増すことになる。

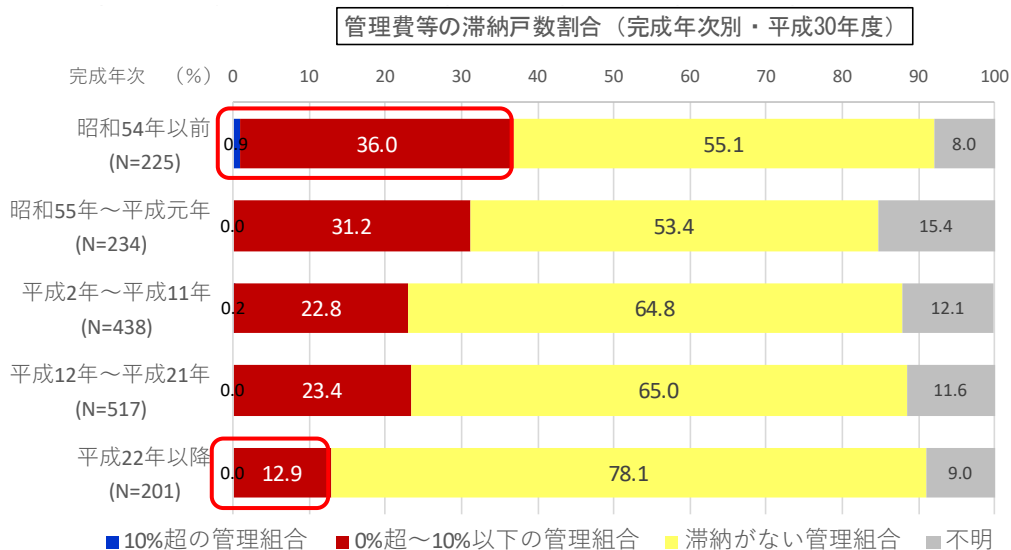
マンション管理上の主な問題としては、修繕積立金の不足も挙げら  
れる。長期修繕計画に対する積立金の不足は調査対象全体の約3分の  
1でみられ、計画に対する20%超の不足も約15%に上る(図表4)。

図表4 修繕積立金の計画に対する不足状況



出典:「平成30年マンション総合調査」国土交通省

図表5 分譲マンションの経年化に伴う管理費の滞納状況

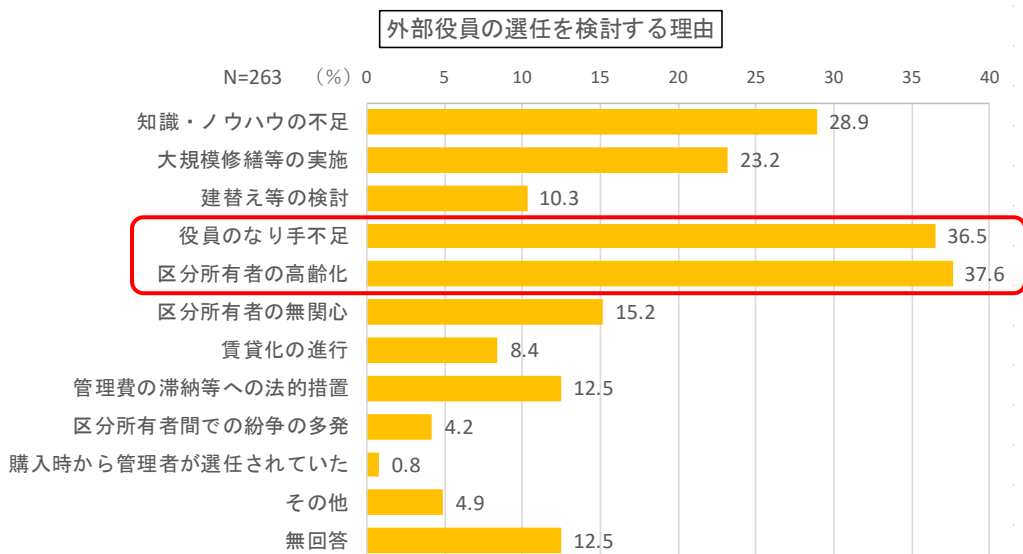


出典：「平成30年マンション総合調査」国土交通省

管理費の滞納も分譲マンションの経年化とともに拡大し、築39年以上では調査対象の3分の1以上の管理組合で管理費の滞納住戸が10%を超える(図表5)。

こうした実態にも関わらず、組合運営におけるマンション管理士や建築士等の専門家の活用は遅れており、上記調査では対象の半数以上が専門家を活用していないと回答している。専門家を活用する場合の理由としては、区分所有者の高齢化と役員のなり手不足が筆頭に挙げ

図表6 管理組合役員のなり手不足と専門家の活用状況



出典：「平成30年度マンション総合調査」国土交通省 (複数回答)

られ、組合運営が逼迫した段階でようやく専門家の活用に踏み切る実態が浮き彫りとなっている（図表6）。

## 2. 国やマンション管理業界の対応動向

### 管理適正化に向けた 国の各種制度

国土交通省ではこうした問題を早くから捉え、区分所有法の改正やマンション管理適正化法、マンション建替法の施行などに取り組んできた（図表7）。マンション管理適正化法では、管理業者等の民間

図表7 分譲マンション管理・再生に関する国の現行施策

	居住 管理 修繕 改修	建替え・住み替え
宅 建 業 法	<b>マンション管理適正化法</b> （平成13年8月） <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションにおける良好な居住環境の確保の重要性</li> <li>・国によるマンション管理適正化指針の策定義務(3条)</li> <li>・管理組合等の努力規定(4条)</li> <li>・国、地方公共団体の支援(5条)</li> <li>・マンション管理士</li> <li>・マンション管理業者 など</li> </ul>	<b>マンション建替法</b> （平成14年12月） <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション建替事業 (建替組合、権利変換等、建替決議後の手続)</li> <li>・マンション敷地売却事業（平成26年12月） (マンション敷地売却決議、組合、分配金取得計画等)</li> </ul>
	<b>区分所有法</b> (昭和38年4月、民法の特例) <ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有建物に係る権利義務関係 (共有部分・専有部分)</li> <li>・区分所有者の団体の基本ルール (管理規約、管理者、集会決議(共用部分の変更等))               <ul style="list-style-type: none"> <li>* 原則(過半数)</li> <li>* 規約の変更・共用部分の変更等(3/4以上)</li> <li>* 建替え(4/5以上)</li> </ul> </li> </ul>	

### マンション標準管理規約の改正の主要項目

#### (1) 選択肢を広げるもの

##### ○外部の専門家の活用

理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とし、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の所要の規定を措置。(第35条、P33)

##### ○議決権割合

新築物件における選択肢として、総会の議決権(及び譲渡契約時の敷地の持ち分割合)について、住戸の価値割合に連動した設定も考えられる旨の解説を追加。(第46条、P43)

#### (2) 適正な管理のための規定の明確化

##### ○コミュニティ条項等の再整理

防災・防犯、美化・清掃などのコミュニティ活動が可能であることを明確にし、判例も踏まえた条項として各業務を再整理。(第32条、第27条、P29)

##### ○管理費等の滞納に対する措置

管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について段階的にまとめたフローチャート等を提示。(第60条、P56)

#### (3) 社会情勢を踏まえた改正

##### ○暴力団等の排除規定

暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員になれないとする条項を整備。(第19条の2、P17)

##### ○災害時の管理組合の意思決定

災害時等における理事長等による応急的な補修や、緊急避難措置としての専有部分への立入り等に関する規定を整備。(第54条、P53)

##### ○管理状況などの情報開示

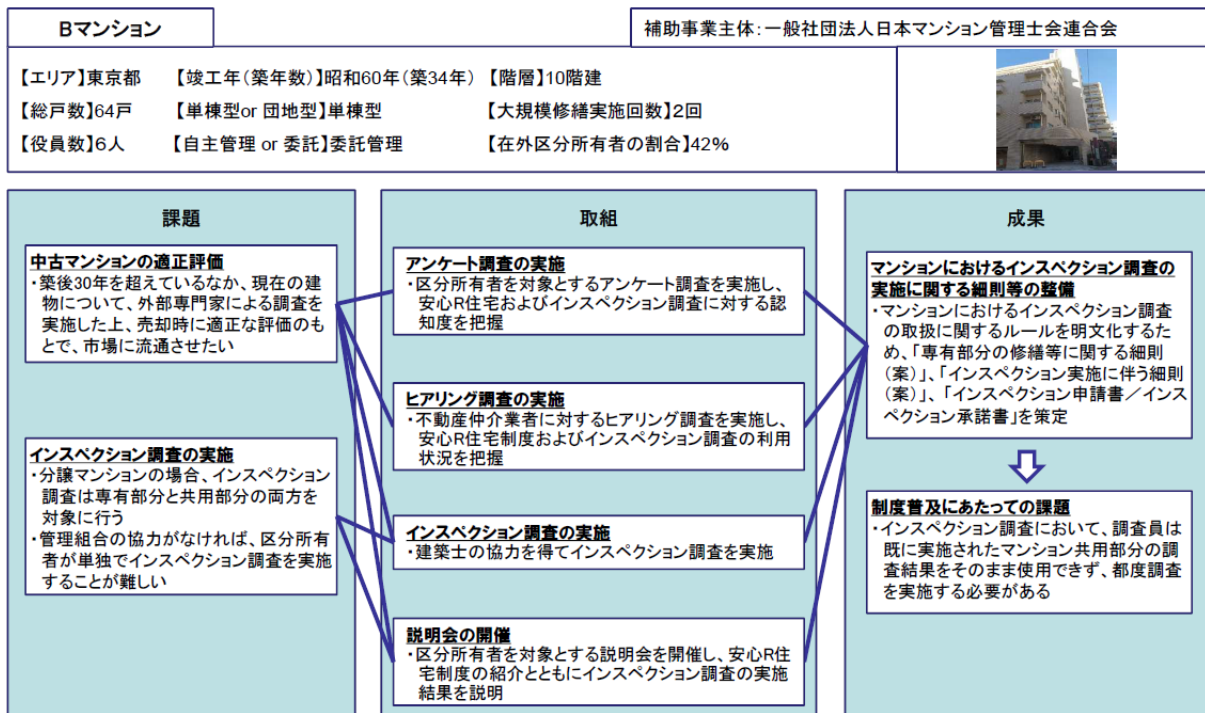
大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積み立て状況などの情報を開示する場合の条項を整備。(第64条、P58)

#### ■標準管理委託契約書の改訂の概要

- ・個人情報扱う全ての事業者が個人情報保護法の適用対象に
- ・反社会的勢力の排除条項の追加
- ・管理対象部分に宅配ボックス等を追加 など

出典：国土交通省

図表8 マンション管理適正化・再生推進事業の事例（インスペクション調査の取扱いに関するルール整備）



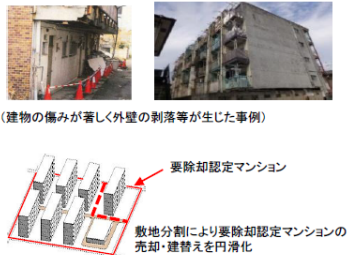
出典：国土交通省

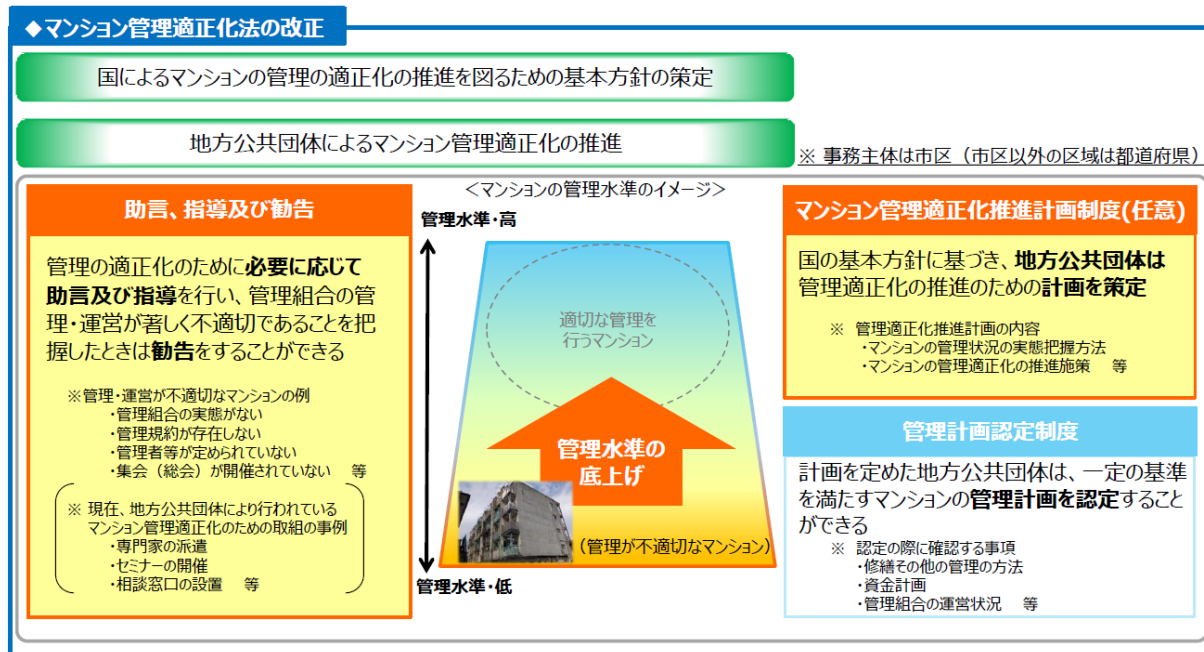
主体による管理適正化の促進などが導入された。改修・建替えに関する区分所有者の決議では、事業を円滑に進めるため民法の全員同意の原則に拠らない特例の枠組みが区分所有法に設けられた。

管理組合を支える体制では、マンション管理士制度やマンション管理業者登録制度の創設のほか、マンション管理適正化推進センター（相談・情報提供窓口）の設置や、地方公共団体によるマンション管理状況に関する届出制度が創設された。16年の標準管理規約の改正では、外部専門家が管理組合の役員となることを容認したほか、修繕状況や修繕積立金の状況等を売買契約時の重要事項説明の項目として位置付け、管理組合における開示ルールが整備された。

また、国土交通省では、管理組合の活動支援や地方公共団体の管理適正化と再生推進に向けた施策を支援するため、先導的な取組みを支援する補助事業を13年度から実施している。自主管理や組合活動の停滞を外部専門家の監事への登用で改善した例や、津波避難ビルに指定されたマンションで自治体と連携し防災力を向上した例、Web 理事会の導入で対面会議や理事会不成立のリスク解消を図った例など様々な事業が採用された。中でも注目されるのは、インスペクション調査の取扱いに関するルールを整備した事例である（図表8）。当該事例では区分所有者へのアンケートや仲介事業者にヒアリングを行い、管理組合の協力のもと専有・共用部分双方のインスペクションを実施し、中古流通時の適正評価に向けた取組みが行われている。

図表9 マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法の一部改正の概要

マンション管理適正化法の改正	<p><b>マンション管理の適正化の推進</b></p> <p>国による基本方針の策定【公布後2年以内施行】 国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定</p> <p>地方公共団体によるマンション管理適正化の推進【公布後2年以内施行】 地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○マンション管理適正化推進計画制度 …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）</li> <li>○管理計画認定制度 …マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定</li> <li>○管理適正化のための指導・助言等 …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等</li> </ul>
マンション建替え円滑化法の改正	<p><b>マンションの再生の円滑化の推進</b></p> <p>除却の必要性に係る認定対象の拡充【公布後1年6か月以内施行】 除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等             <ul style="list-style-type: none"> <li>・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に</li> <li>・建替時の容積率特例</li> </ul> </li> <li>②バリアフリー性能が確保されていないマンション等             <ul style="list-style-type: none"> <li>・建替時の容積率特例</li> </ul> </li> </ol> <p>団地における敷地分割制度の創設【公布後2年以内施行】 上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設</p> <div style="text-align: right;">  <p>(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)</p> <p>要除却認定マンション</p> <p>敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化</p> </div>



出典：国土交通省

また、20年6月にはマンション管理適正化法及びマンション建替え円滑化法の一部改正法案が成立した。概要は上図の通りだが、今回は、管理適正化法における管理計画認定制度が注目される。同制度は任意だが、国の基本方針に基づき地方自治体が管理適正化推進計画を策定し、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する。認定に際しては「修繕その他の管理の方法」「資金計画」「管理組合の運営状況等」が確認され、認定マンションの開示等により適切に管理を行うマンションが市場で評価されることが期待される。改正法は22年までの施行を予定しているが、神戸市など自治体によっては既に管理状況の届出制度の検討も進んでおり、中古マンション取引に与える影響についても考慮しておく必要がありそうだ（図表9）。

### 3. 管理状況の適正評価の仕組み

#### 業界団体が取り組む 新たな評価制度

業界団体においても管理適正化とマンション価格の適正評価に向けた取り組みが始まっている。(一社)マンション管理業協会では、今後注力すべき課題として「管理組合財政の健全化」に加えて、「マンション管理が市場価値へ正しく反映される仕組みづくり」を挙げている(図表10)。中古マンション価格の評価に関しては、現状で価格査定マニュアルや重要事項説明報告書ガイドライン、マンション管理業務共通見積書式といったツールがみられるが、十分に活用されていない点が問題となっている。そこで今後取り組む方策の一つとして、マンション管理に関する評価基準の確立と情報公開を提示している。

管理に関する情報公開のねらいとしては、管理不全に陥ることを避け資産価値の向上や差異化を図る点を挙げている。プラス評価とマイナス評価が明確化され中古住宅市場での評価は厳しくなるが、管理の質を市場価格へ反映することで、良好なマンションストックの形成を目指すとしている。

マンション管理情報の開示を浸透させるため、管理組合がランク付けされた管理状況を協会に登録・公開し、マンション購入予定者や不動産仲介業者が価格査定や重要事項説明のために閲覧できるようにするスキームが考えられている(図表11)。情報は毎年更新され最新の管理情報に基づき、当該建物と住戸の適切な評価を目指している。協会では、22年4月の国の改正マンション管理適正化法の施行に合わせて、マンション管理適正評価制度の名称でこうした取組みの開始を予定している。

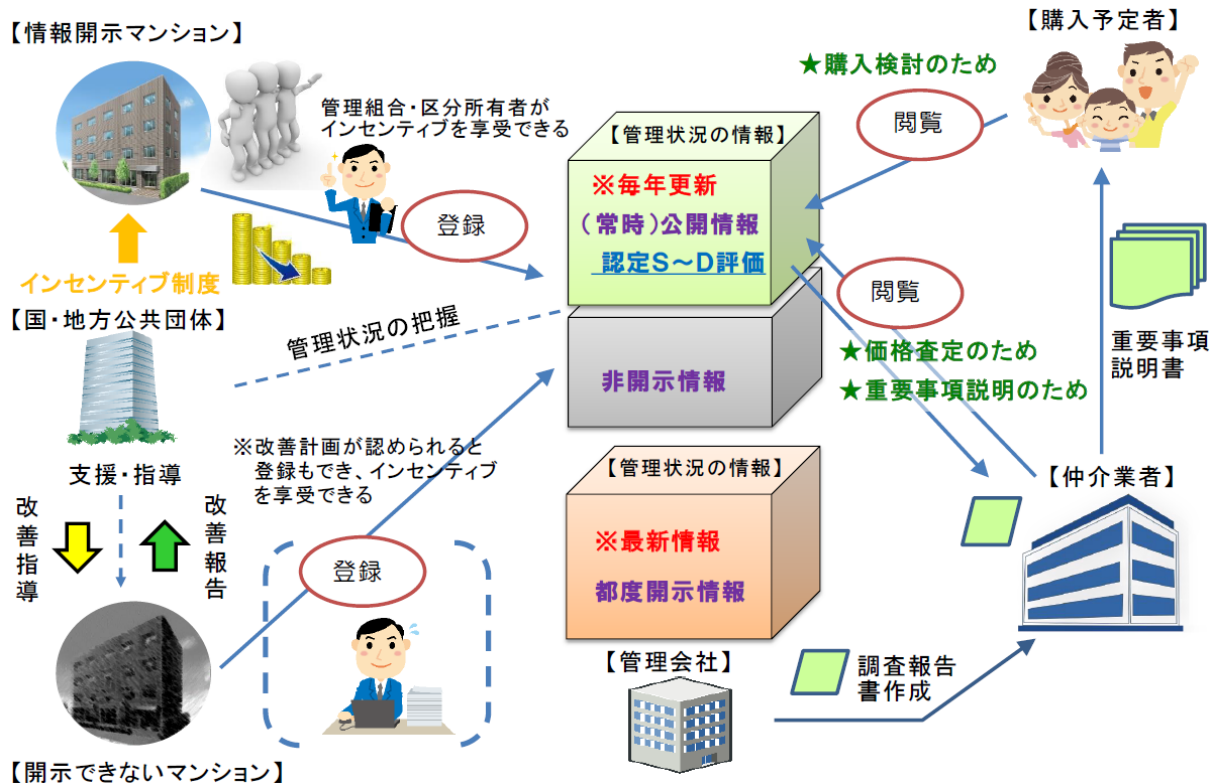
図表10 管理業界が今後注力する課題と活動方向

「マンション管理が市場価値へ正しく反映される仕組みづくり」		
現状	問題点	方向性
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆既存マンションにおける価格評価の方法 (価格査定マニュアル)</li> <li>◆管理に係る重要事項調査報告書ガイドライン (売買時の重要事項説明)</li> <li>◆マンション管理業務共通見積書式 (「マンション管理の見える化」)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取引事例法による価格査定</li> <li>・立地や間取り、経年による価格査定が主流</li> <li>・管理情報提供について、管理組合の合意が必要</li> <li>・合意が得られない場合、取得後初めて管理状況が判明</li> <li>・協会推奨であるため、活用が浸透しきれていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業界横断的なマンション管理に関わる評価基準を確立する</li> <li>・プラス評価、マイナス評価を明確にする</li> <li>・取引時点を含め管理組合に対して情報公開の「義務付け」又は「努力義務」とする</li> <li>・一層の活用が推進されるよう多角的に方策を検討する</li> </ul>

出典：(一社)マンション管理業協会



図表 11 マンション管理情報の開示を浸透させるためのスキーム



出典：(一社)マンション管理業協会

管理状態を5カテゴリー  
5ランクで評価

具体的には、管理組合が管理状態に関する情報開示を総会決議し、管理会社に評価を依頼。管理会社が認定したマンション管理士や管理業務主任者が管理状態をチェックし、協会に登録申請を行う。協会は内容を審査し、評価結果を物件管理情報システムに登録し、登録証を管理組合に発行する手順となっている(図表12)。

評価にあたっては、マンションの管理状態を可視化するため5つのカテゴリーに分け、ハード(建物/設備の維持管理)とソフト(管理組合運営など)の両面からポイントを与えランク付けを行う。カテゴリーは、1.管理組合体制(20点)、2.組合会計収支(40点)、3.建築・設備(20点)、4.耐震診断(10点)、5.生活関連(10点)で構成され、合計ポイントによりS~Dの5つにランク付けされる。

中古マンション売買時には、購入検討段階から一定の管理情報を誰でも見れるように開示する予定で、従来の立地や間取り、築年数といった項目に加え、上記5カテゴリーの管理状態に基づく評価で購入判断を促すとともに、詳細は重要事項調査報告書で書面交付されることになっている。現在、実際の運用開始に向けて一部会員が受託マンションにおいてプレ評価を実施中で、管理の良しあしによるインセンティブについて検討が行われており、不動産市場で管理状態が価格に

図表 12 マンション管理適正評価制度の概要 (予定)



出典：(一社)マンション管理業協会

与える影響について分析が始められている。

評価の結果、良い評価が出た場合はリセールバリューの向上のほか、管理組合が支払うマンション総合保険や区分所有者が支払う火災保険料の割引や、リバースモーゲージ利用時の高評価などが期待できる。低評価の場合も、数値に基づく改善点が把握でき、管理組合活動の目標が明確化される点などを挙げている。詳細な項目については、マンション管理業協会のホームページで評価シートをダウンロードし、閲覧することができる。

参考 URL ⇒ <http://www.kanrikyo.or.jp/lp/evaluation/index.html>

従来よりマンションは管理を買えと言われてきたが、中古物件の価格査定時に管理状態の積極的な評価は必ずしも十分行われてこなかった。今回、業界団体により一定の評価手法が開示されたが、各方面の意見も取り入れながら実効性ある仕組みが確立されることが期待される。近年、急速に普及が進む AI を活用した価格推定システムにおいても、過去の取引事例を学習するだけでなく、新たな評価基準も考慮に入れたより適切な査定手法の構築が重要な課題となりそうだ。

## 特集 近畿圏における住宅地取引動向

コロナ禍でこれまでの地価の上昇基調に陰りがみえる中、通常のレポートで取り上げることが少なかった住宅地について、エリア別・属性別の件数や㎡単価の推移を示す。また、成約と新規登録物件との比較から需給状況を捉え、基準地価等の公的調査との比較も試みる。

### 1. 住宅地取引件数の動向

- 住宅地の成約件数の動きをみると、13年度上期以降は一貫して増加基調にあり、特に14～15年度は2ケタ増が続いたが、20年度上期は前年比プラス0.4%とほぼ横ばいであった。
- 成約件数のシェアが高い地域は大阪府南部や北部、京都市などで、13年度上期と比べて比率の伸びが目立つ一方、大阪市や兵庫県内、奈良県などの比率は低下がみられた。
- 平均土地面積は大きく変化していないものの、成約・新規登録とも18年度下期から19年度にかけてやや縮小した。
- エリア別の平均面積は奈良県が最も大きく、滋賀県や和歌山県などが近畿圏平均を上回る。価格が高い大阪市や京都市は新規登録面積より成約面積が小さく、狭い物件が選択される傾向にある。

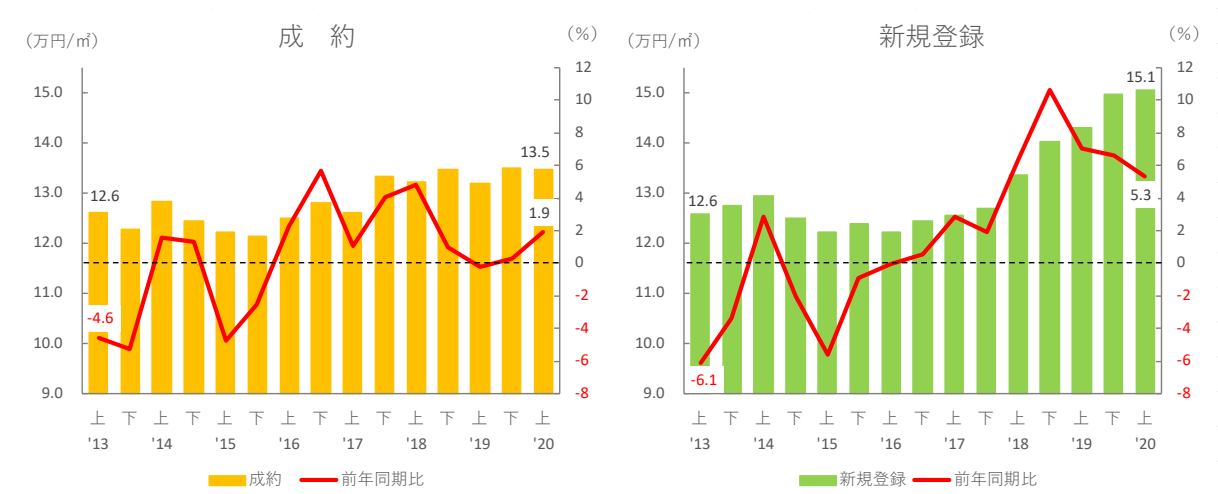
### 2. 住宅地価格の動向

- 近畿圏の成約単価は16年度上期から上昇基調にあり、20年度上期は前年比で1.9%上昇した。18年度以降は新規登録単価の上昇が目立ち、成約単価との乖離が進んでいる(図表1)。
- 府県地域別には各地域とも16年度まで横ばいで推移し、19年度にかけて上昇した。大阪市や神戸市では売出単価の上昇が続き、土地取引が弱含む中で高額物件の売り圧力が強まっている。

### 3. 住宅地の需給状況・公的データとの比較

- 件数面の需給は14年度上期を底に17年度下期まで改善し、18年度以降は悪化したものの20年度上期は再びタイト方向に。価格面の需給は17年度下期まで改善していたが、売出単価の上昇により18年度上期以降20年度上期まで悪化が続いている。
- レインズによる住宅地価格と都道府県地価調査を比較すると、レインズデータは市場の変化に敏感に反応し、振れ幅も大きくなる傾向にある。市場全体の変化をいち早く知るにはレインズデータが有効とみられ、公的調査との適切な使い分けが重要となる。

図表1 住宅地の成約・新規登録㎡単価の推移(近畿圏)



# 1. 住宅地取引件数の動向

レインズで取り扱う住宅地のデータは、居住用を始め事業用や借地など様々な物件が含まれる。ここでは、主に個人の居住用宅地に関する動向を捉えるため、成約報告物件と新規登録物件について、以下の条件で対象データを抽出した。

- ・所有権売買のみ
- ・地目は宅地
- ・狭小や大規模な物件を除くため、面積は 50㎡以上 350㎡未満
- ・用途地域は商業・工業専用地域を除く
- ・明らかに収益物件用地などを記した物件は除く

成約件数は 13 年度以降  
ほぼ一貫して増加

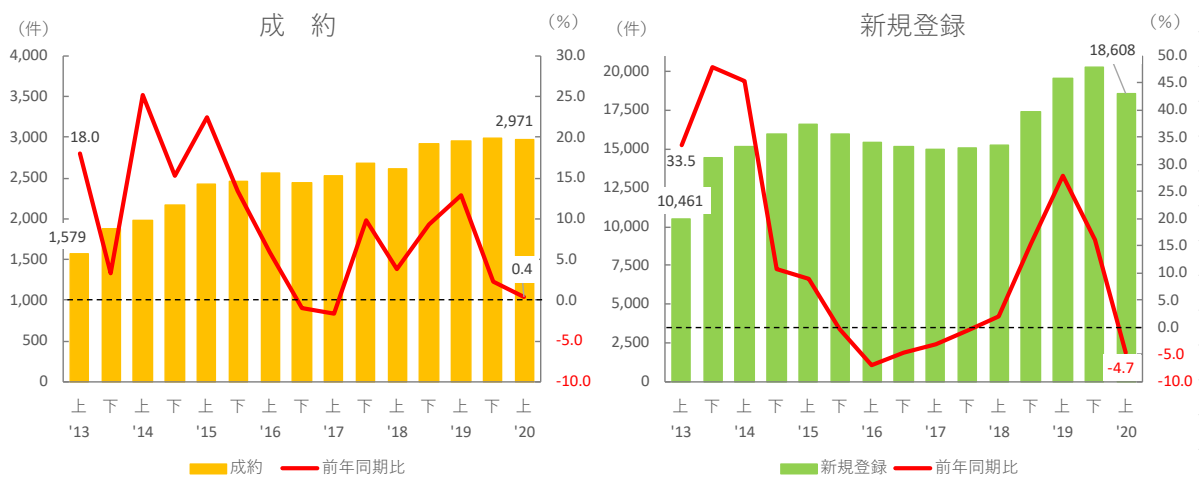
上記の条件に基づいて成約件数の動きを整理すると、2020 年度上期は 2,971 件で前年比プラス 0.4%とほぼ横ばいであった。13 年度上期以降は 16 年度下期・17 年度上期を除き一貫して増加基調にあり、特に大規模金融緩和が進展した 14～15 年度は 2 ケタ増が続いた。

新規登録件数は 13～15 年度上期にかけて前年比で大幅に増加し、15 年度下期から 17 年度は減少が続いた。18 年度以降は再び大きく増加したが 20 年度上期は前年比で 4.7%減少している（図表 2）。後述するように、足元では市場で売り出される流通量が減ったことで、件数面からみた住宅地の需給は改善している。

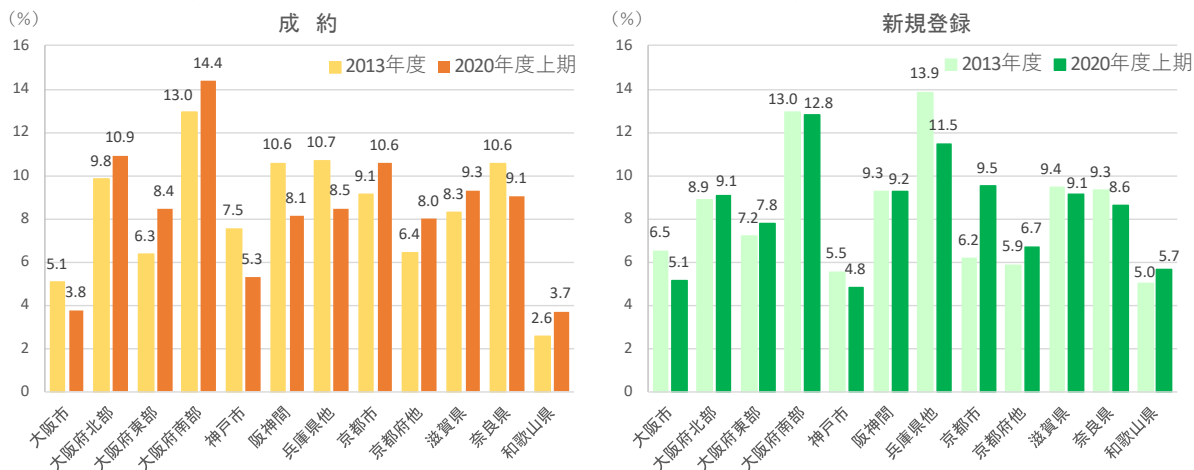
件数シェアは大阪府  
南部が最大

近畿圏全体に占める府県地域別のシェアの変化を 13 年度上期と 20 年度上期からみると、成約・新規登録物件ともに大阪市や兵庫県内、奈良県などで比率の低下がみられる。20 年度上期のシェアが高い地域は、成約物件では大阪府南部、北部、京都市の順でそれぞれ全体の 1 割以上を占める。特に大阪府南部、北部、東部や京都府内の比率の

図表 2 住宅地の成約・新規登録件数の推移（近畿圏）



図表3 住宅地の成約・新規登録件数構成比の変化（府県地域別）

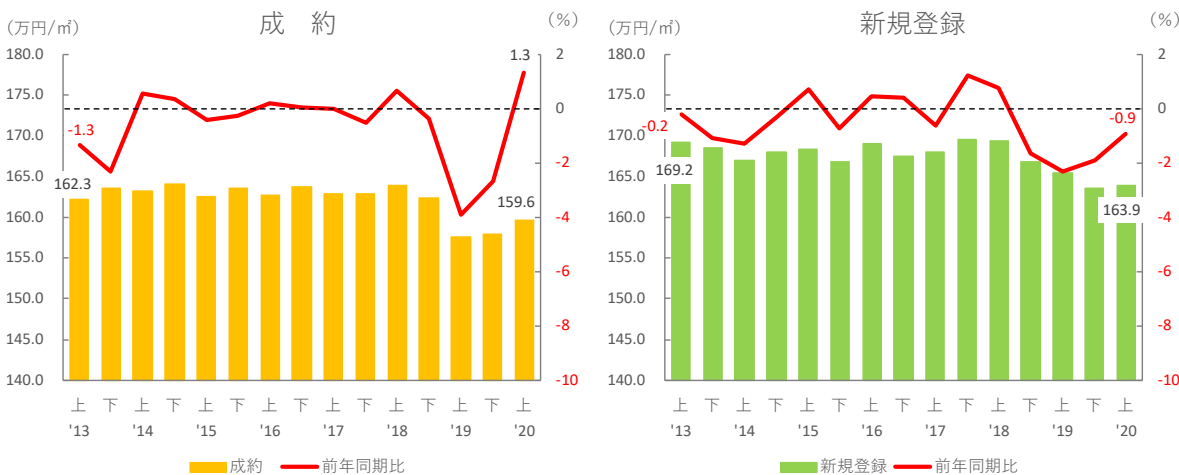


伸びが目立つ。新規登録では大阪府南部、兵庫県他、京都市の順でシェアが高く、特に京都市の伸びが顕著である。シェアが低下した大阪市は20年度上期の新規登録件数が5.1%に対し成約件数は3.8%にとどまり、兵庫県他も新規登録が11.5%に対し成約は8.5%と、相対的に住宅地が売れにくい様子がうかがえる、一方、シェアが拡大した大阪府南部は新規登録が12.8%に対し成約は14.4%と、当該エリアで流通する住宅地は取引されやすいとみられる（図表3）。

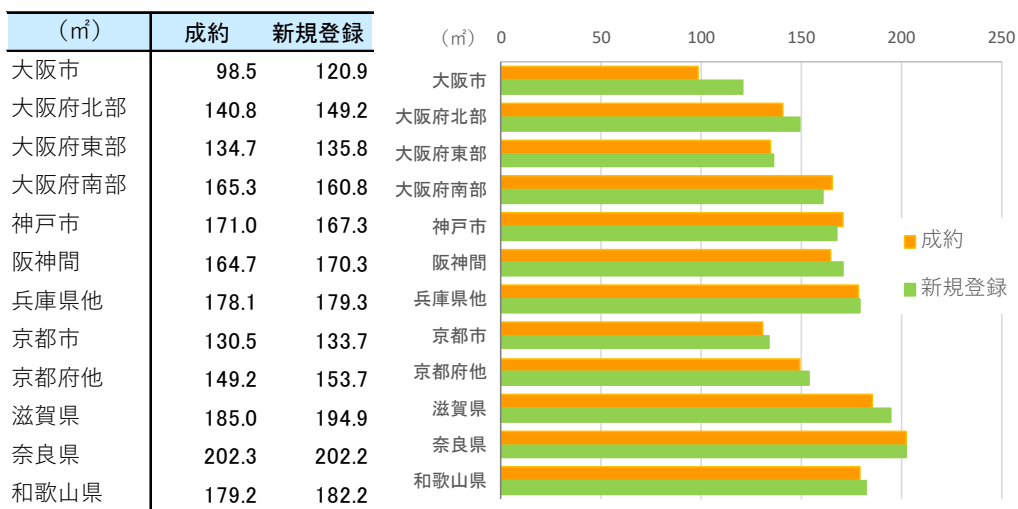
足元で平均面積は縮小

近畿圏の平均土地面積の推移をみると、大きく変化していないものの18年度下期から19年度にかけてやや縮小した。20年度上期の成約土地面積は159.6㎡と前年比で1.3%拡大した。新規登録土地面積は163.9㎡と前年比マイナス0.9%と縮小が続いている（図表4）。特に新規登録物件は、後述のように18年度以降㎡単価が大きく上昇しており、地価水準が高く敷地規模の小さな大阪市や京都市の単価の伸びが反映されているとみられる。

図表4 住宅地の成約・新規登録土地面積の推移（近畿圏）



図表 5 住宅地の成約・新規登録平均土地面積（府県地域別／2020 年度上期）



府県地域別の1物件当たり平均面積をみると、成約・新規登録物件とも奈良県が最も大きく成約面積は202.3㎡と近畿圏平均（159.6㎡）を42.7㎡上回る。新規登録面積は202.2㎡と近畿圏平均（163.9㎡）を38.3㎡上回り、成約と新規登録面積はほぼ同水準となっている。このほか成約面積が大きいのは、滋賀県（185.0㎡）や和歌山県（179.2㎡）、兵庫県他（178.1㎡）、神戸市（171.0㎡）などで、いずれも近畿圏平均を10㎡以上上回る（図表5）。

一方、成約面積が最も小さいのは大阪市内で98.5㎡と近畿圏平均と比べて61.1㎡も狭く、京都市も130.5㎡と規模は小さい。大阪市の成約面積は新規登録面積（120.9㎡）より22.6㎡狭く、京都市の成約面積も新規登録面積（133.7㎡）より狭く、地価水準が高い両市では総額を抑えた狭い住宅地が選択される傾向にある。

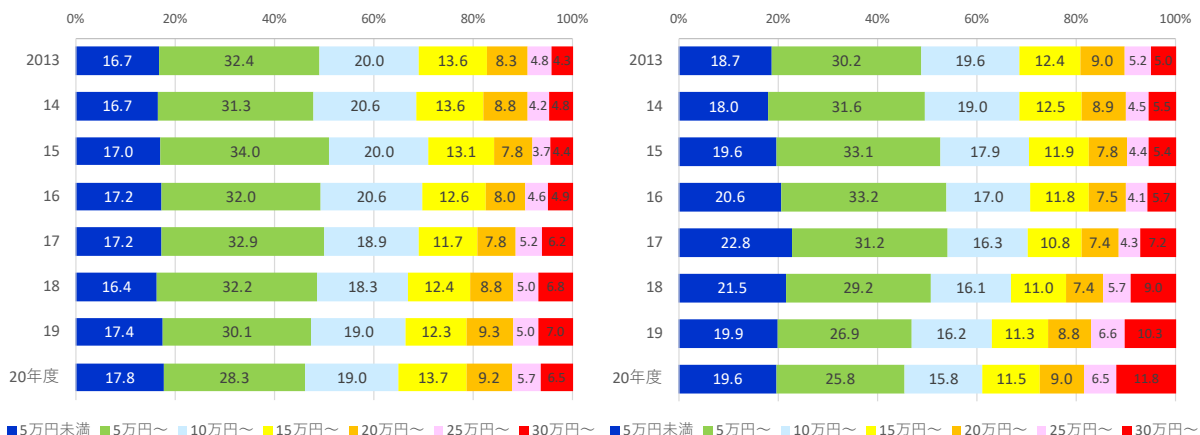
## 2. 住宅地価格の動向

17年度以降、高額な住宅地の比率が拡大

次に、近畿圏における住宅地の年度半期別の成約㎡単価をみると、16年度上期から概ね上昇基調にあり、20年度上期は13.5万円/㎡と前年比で1.9%上昇した。新規登録㎡単価は16年度下期以降8期連続で上昇しており、20年度上期は15.1万円/㎡と前年比で5.3%上昇した（P1・図表1）。特に、新規登録㎡単価の上昇が顕著で、17年度まで成約㎡単価とほぼ同水準であったものが、18年度以降は両者の乖離が進んでいる。

近畿圏の㎡単価帯ごとの件数構成をみると、成約単価は上昇に伴って16年度以降は15万円以上のシェア拡大がみられる。20年度上期の15万円以上の比率は34.9%とボリュームゾーンである5～10万円

図表6 住宅地の成約・新規登録件数の㎡単価帯別件数構成（近畿圏）

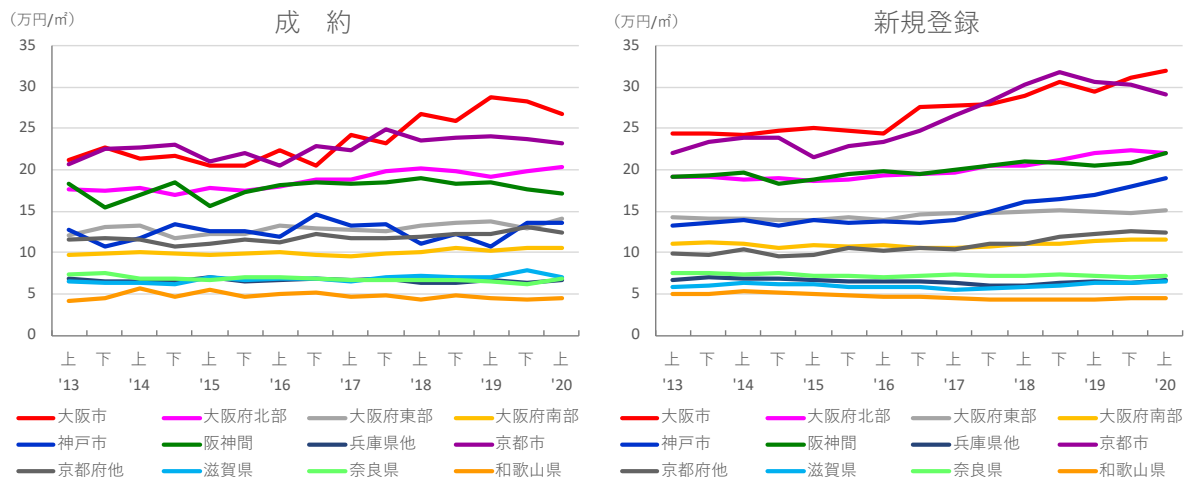


京阪神中心に高価格帯の売り物件拡大

未満の28.3%を上回っている（図表6）。新規登録㎡単価も17年度以降15万円以上の比率が拡大し、20年度上期のシェアは38.8%と17年度から9.1ポイントも伸びている。15万円以上のシェアは成約物件が新規登録物件より3.9ポイント高く、直近3年で高額な売り物件が増加していることがわかる。

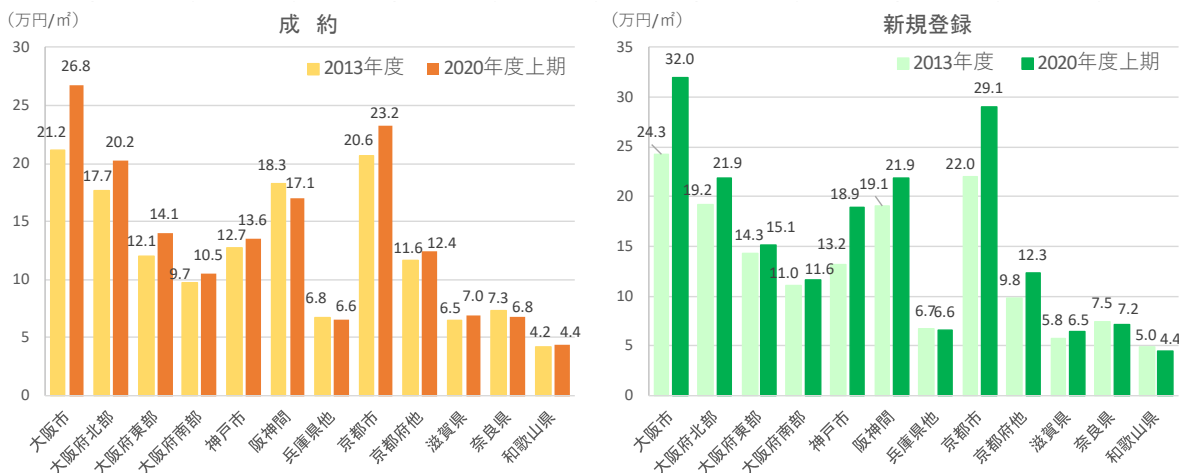
府県地域別には、各地域とも16年度まで概ね横ばいで推移した後、17～19年度にかけて上昇がみられた。特に大阪市は17年度上期から前年比で6期連続の上昇となり、京都市も16年度下期から4期連続で上昇した。新規登録㎡単価は16年度以降、京阪神の上昇が目立ち、大阪市は16年度下期から8期連続、京都市は16年度上期から7期連続、神戸市も17年度上期から7期連続で上昇が続いた。京都市は19年度下期から下落に転じたが、大阪市と神戸市は売り出し単価の上昇が続く。コロナ禍の影響もあり土地取引が弱含む中で、高額物件の売り急ぎによる圧力が強まっている様子がうかがえる（図表7）。

図表7 住宅地の成約・新規登録㎡単価の推移（府県地域別）





図表 8 住宅地の成約・新規登録㎡単価の変化（府県地域別）



20年度上期の府県地域別の平均成約㎡単価は大阪市が26.8万円で最も高く、京都市（23.2万円）、大阪府北部（20.2万円）、阪神間（17.1万円）、大阪府東部（14.1万円）、神戸市（13.6万円）が近畿圏平均（13.5万円）を上回る。新規登録㎡単価も大阪市が最も高く20年度上期は32.0万円で、以下、京都市（29.1万円）、大阪府北部と阪神間（21.9万円）、神戸市（18.9万円）が近畿圏平均（15.1万円）を上回っている。大阪市や京都市、神戸市では新規登録単価が成約単価より5万円以上高く、京阪神では売り物件と実際に取引される住宅地単価の乖離が広がっている（図表8）。

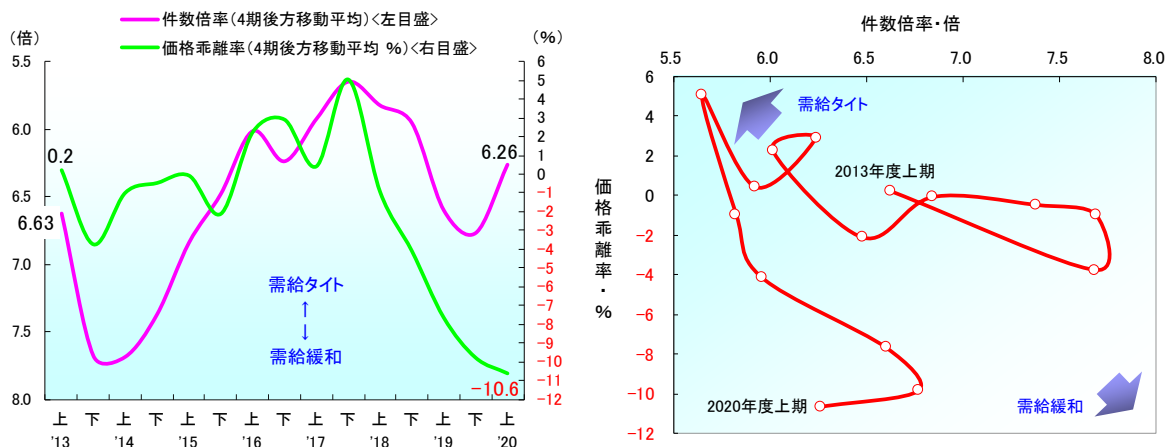
### 3. 住宅地の需給状況・公的データとの比較

13年度以降で価格面の需給は最も悪化

最後に、住宅地の需給状況等についてみておく。定例の「市況トレンド」で取り上げている中古マンションや中古戸建住宅と同様に、件数倍率と価格乖離率の関係から需給状況を把握する。成約件数に対する新規登録件数の倍率を示す件数倍率は、14年度上期を底に低下し、17年度下期まで改善した。18年度以降の需給は悪化したが20年度上期は売り物件が減少したことで需給は再びタイト方向に振れている（図表9）。

一方、新規登録単価に対する成約単価の低下幅を示す価格乖離率は、17年度下期まで改善していたが、売り出し単価の上昇により18年度上期以降5期連続で拡大し、20年度上期はマイナス10.6%まで悪化した。件数倍率・価格乖離率のクロス図をみても、13年度以降では価格乖離率の水準が最も低く、今後は高額な住宅地における売り出し価格の調整が顕在化する可能性が指摘される。

図表9 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた住宅地の需給状況（近畿圏）



ここで、レイズデータに基づく住宅地価格と公的地価調査が示す動きについて比較してみたい。周知の通り、地価公示や都道府県地価調査の価格は、鑑定評価に基づき売り手にも買い手にも偏らない客観的な価値を評価したものであり、市場における流通事例を集計したレイズデータとは性格を異にするものである。また、同一の地点や時点で把握したものではなく、価格自体の意味合いも異なるため単純な比較はできないが、ここでは実際の事例価格の動きが公的調査結果とどのような関係にあるのか検証しておく。

7月1日時点の変化が捉えられる都道府県地価調査とレイズ成約データについて、近畿圏のエリア別に18年から20年までの前年比を比較すると、レイズデータでは20年度上期に大阪市や京都市などで前年比3~7%下落したのに対し、地価調査は0.1~0.3%のプラスとなった。神戸市は地価調査ではプラス0.2%であったが、レイズデータではプラス7.7%と異なる傾向がみられた。レイズにおける神戸市の事例データは都心だけでなく郊外の住宅地も多く含むため、変動幅が大きくなることがある（図表10）。

図表10 住宅地におけるレイズ成約データと都道府県地価調査の比較

	レイズ成約データ (%)			都道府県地価調査 (%)		
	2018年度上期 の前年比	2019年度上期 の前年比	2020年度上期 の前年比	2018年7月1日 調査の前年比	2019年7月1日 調査の前年比	2020年7月1日 調査の前年比
大阪府	9.6	-3.8	2.1	0.2	0.4	-0.3
大阪市	10.2	8.0	-7.0	0.6	1.0	0.3
兵庫県	-0.5	-1.2	1.4	-1.1	-0.8	-1.1
神戸市	-17.0	-3.8	7.7	0.5	0.7	0.2
京都府	0.1	4.3	1.3	0.0	0.1	-0.8
京都市	5.3	2.1	-3.6	2.0	2.0	0.1
滋賀県	10.7	-1.5	-0.7	-0.8	-0.8	-1.5
奈良県	0.6	-2.9	5.3	-1.0	-1.1	-1.3
和歌山県	-4.5	2.5	-1.5	-1.4	-1.2	-1.4

このように、都道府県地価調査は前年比の振れ幅が比較的小さく、その変化も緩慢な動きを示すのに対し、レインズデータは市場の変化に敏感に反応し、振れ幅も大きくなる傾向にある。ここで示したレインズデータは、物件属性について品質調整を踏まえない単純集計の結果であり、同じ地域内でも立地条件や画地条件等が異なる事例を比較しているため、数値の振れ幅は大きくなる傾向にあるとみられる。

ただ、実際に流通した物件を集計することで、低価格物件や狭小物件への需要シフトといった市場の動きは明らかとなる。前述のように単純な比較はできないが、市場全体の変化をいち早く知るにはレインズデータが有効であり、同一地点における土地本来の価値の変化を客観的に捉えるには公的調査が役立つとみられる。用途に応じて両者を適切に使い分けることで、レインズデータについても市場の参考値を示すことができる。住宅地の対象サンプルは中古住宅に比べて少ないため、地域区分や物件属性等の区分に留意する必要があるが、今後はこうした点を踏まえた上で、住宅地市場のトレンドについて捉えていくことが重要と考えられる。

## 市況トレンド 2020年7~9月期の近畿圏市場

2020年7~9月期は中古マンション・戸建ともに、成約件数は大幅減となった4~6月期から増加に転じV字回復した。中古マンション価格も上昇し、コロナ禍の影響からいち早く回復している。商業系など他の不動産セクターに比べて実需の中古住宅市場は安定的に推移すると予想される。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 20年7~9月期の中古マンション成約件数は4,432件と前年比プラス4.4%と、4期ぶりに増加した。新規登録件数は16,083件で前年比マイナス2.4%と、6期ぶりに減少した。(図表1)。
- 成約価格は2,367万円で前年比プラス3.1%と2期ぶりに上昇した。新規登録(売り出し)価格も2,467万円で前年比プラス4.3%と、18年1~3月期から11期連続で前年同期を上回った。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,258件と前年比で1.7%増加し、2期ぶりに前年同期を上回った。新規登録件数は12,873件で前年比マイナス10.7%の2ケタ減となり、2期連続で前年同期を下回った(図表2)。
- 成約価格は1,859万円で前年比マイナス0.5%と、2期連続で前年同期を下回った。新規登録価格は2,537万円で前年比で2.9%上昇し、16年1~3月期から19期連続で前年同期を上回った。

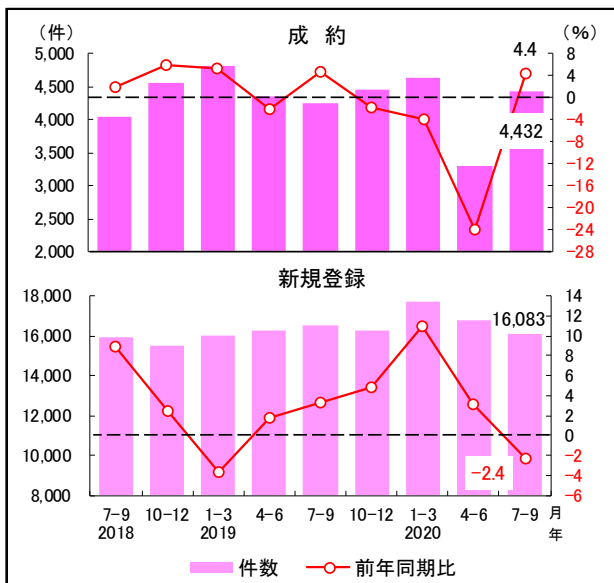
### 3. 近畿圏市場の方向

- 20年7~9月期の中古マンションと新築戸建は件数・価格ともプラスの局面、中古戸建は件数プラス・価格マイナスの局面となり、中古マンションや新築戸建市場はいち早く回復している。

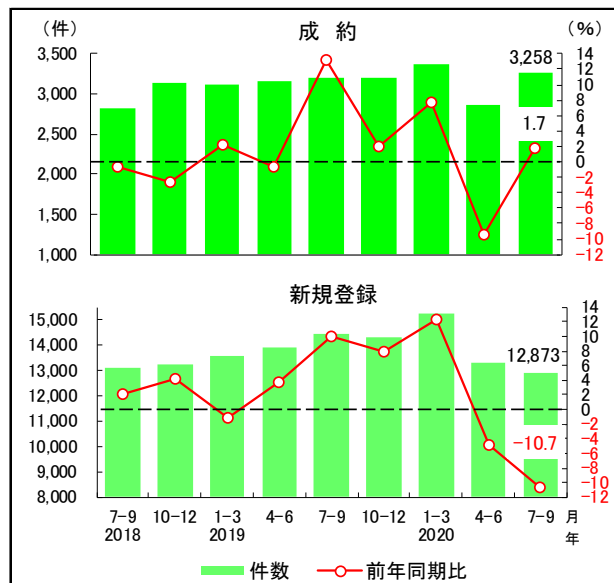
### 4. 関連不動産市場の動き

- 20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8期連続で上昇。成約賃料は堅調に推移し、コロナ禍の影響は軽微であった。
- 20年9月のオフィス市場の空室率は大阪・梅田、淀屋橋・本町、京都市が6月比で悪化。募集賃料も淀屋橋・本町と神戸市が6月比で下落した。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



## 1. 中古マンション市場の動き

成約件数は4期ぶりに増加

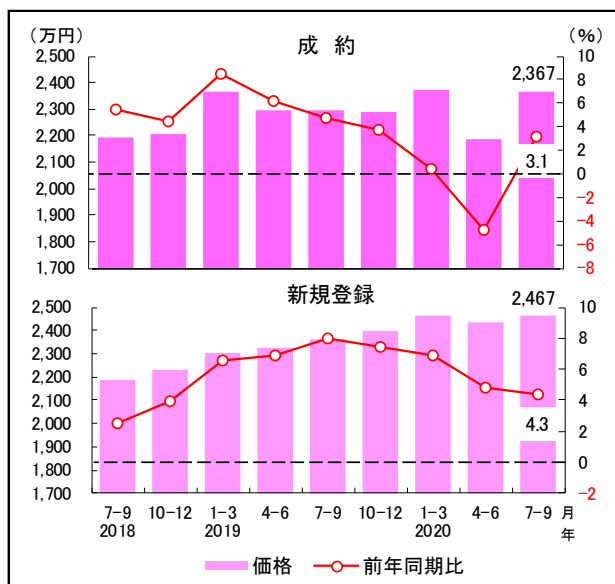
2020年7～9月期の近畿レイズへの成約報告件数は4,432件と前年比で4.4%増加し、4期ぶりに前年同期を上回った(P1・図表1)。一方、新規登録件数は16,083件と前年比で2.4%減少し、6期ぶりに前年同期を下回った。コロナ禍による外出制限や仲介事業者の営業自粛を強いられ大幅に取引が減少した4～6月期から一転、中古マンション取引は前年を上回る水準を回復した。

7～9月期の平均成約価格は2,367万円と前年比で3.1%上昇し、2期ぶりに前年同期を上回った。新規登録(売り出し)価格も2,467万円と前年比で4.3%上昇し、18年1～3月期から11期連続で前年同期を上回った。成約価格もコロナ禍で取引が停滞した4～6月期は前年比で下落したが、7～9月期は上昇基調を取り戻した。店舗やオフィス市場と異なり、中古住宅市場を取り巻く外部環境は大きく変化しておらず、営業活動の再開とともに先延ばしとなっていた取引需要が再び顕在化する形となっている(図表3)。

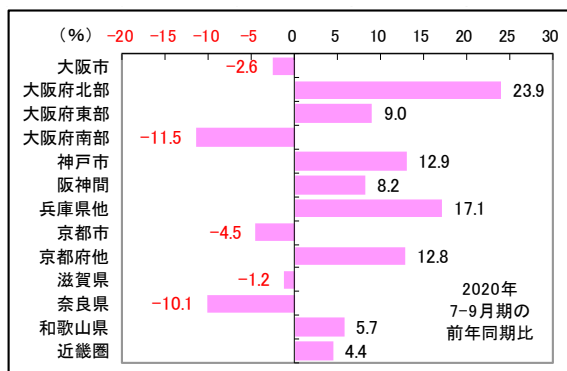
成約件数は7地域が増加  
価格は8地域が上昇

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、20年4～6月期は対象12地域中7地域が前年比で増加し、増加エリアは4～6月期から6地域増えた(図表4)。4～6月期は和歌山県を除く11地

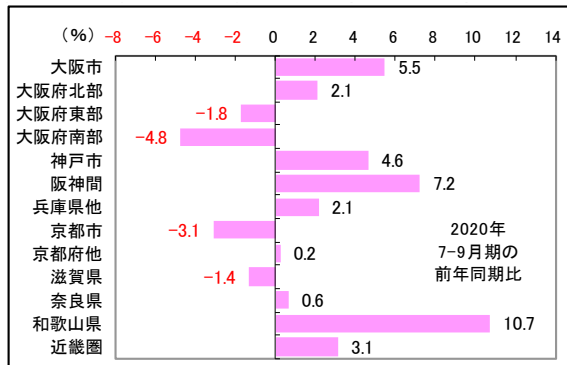
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



域が2ケタ減となったが、大阪府北部や神戸市、兵庫県他、京都府他は2ケタ増となった。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(23.7%)、神戸市(14.4%)、大阪府北部(13.3%)、阪神間(13.1%)、京都市(7.7%)、大阪府南部(6.8%)、大阪府東部(6.3%)、兵庫県他(4.0%)、奈良県(4.0%)、滋賀県(3.7%)、京都府他(2.2%)、和歌山県(0.8%)の順で、前年比では大阪府北部や神戸市などのシェアが拡大した。

成約価格は8地域が前年比で上昇し、上昇エリアは4～6月期から5地域増え、前期比でも大阪府東部と京都市を除く10地域が上昇した(図表5)。大阪市は前年比で5.5%上昇し、15年10～12月期から20期連続で前年同期を上回った。ただ、京都市は4期連続で下落し、コロナ禍が続く中でより高い物件を求める動きには強弱がみられた。大阪市(2,991万円)と大阪府北部(2,622万円)、阪神間(2,599万円)、京都市(2,460万円)が近畿圏平均(2,367万円)を上回り、以下、神戸市(2,292万円)、滋賀県(2,026万円)、京都府他(1,843万円)、大阪府東部(1,772万円)、大阪府南部(1,535万円)、奈良県(1,449万円)、兵庫県他(1,291万円)、和歌山県(1,149万円)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7.7%拡大し、神戸市や阪神間、兵庫県他などが2ケタの拡大となった。

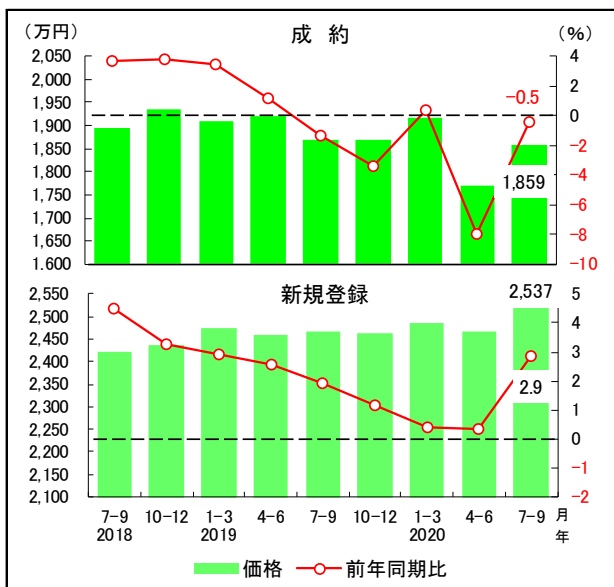
## 2. 中古戸建住宅市場の動き

### 7～9月期は戸建成約 件数も再び増加

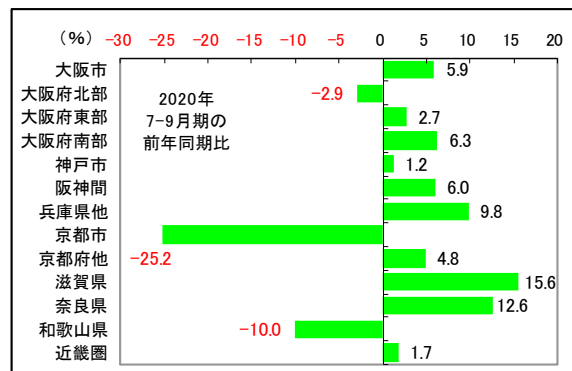
中古戸建住宅の20年7～9月期の成約件数は3,258件と前年比で1.7%増加し、2期ぶりに前年同期を上回った(P1・図表2)。中古マンションと同様に4～6月期中古戸建取引は大きく減少したが、7～9月期は前年を上回る水準を回復した。一方、新規登録件数は12,873件で前年比マイナス10.7%の2ケタ減となり、2期連続で前年同期を下回った。

成約価格は1,859万円で前年比マイナス0.5%と、ほぼ横ばいながら2期連続で前年同期を下回った。新規登録価格は2,537万円で前年比で2.9%上昇し、16年1～3月期から19期連続で前年同期を上回っている。新規登録価格の上昇率は拡大したが、成約価格はマイナスが続いており、中古マンション市場に比べて需要の回復に遅れがみられる(図表6)。

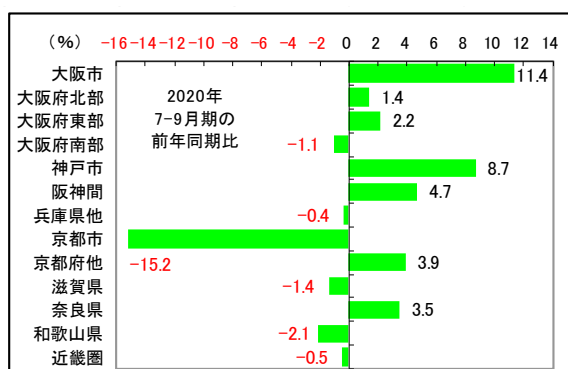
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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9地域が増加  
価格は7地域が上昇

20年7～9月期中古戸建住宅の成約件数は12地域中9地域が前年比で増加し、増加エリアは4～6月期から6地域増えた(図表7)。4～6月期は、7地域がデータ遡及可能な02年以降で最大の減少率を記録したが、滋賀県や奈良県では2ケタ増を示した。成約価格は7地域が前年比で上昇し、上昇エリアは4～6月期から5地域増え、前期比では9地域が上昇した。大阪市は2ケタ上昇となり神戸市も6期ぶりに上昇に転じたが、京都市は2ケタ下落が続き、エリアによって回復状況に差がみられる(図表8)。

7～9月期の成約価格は、阪神間(2,616万円)に次いで、大阪府北部(2,611万円)、神戸市(2,283万円)、京都市(2,178万円)、大阪市(2,155万円)が近畿圏平均(1,859万円)を上回り、以下、京都府他(1,723万円)、大阪府南部(1,576万円)、滋賀県(1,520万円)、奈良県(1,512万円)、大阪府東部(1,467万円)、兵庫県他(1,383万円)、和歌山県(931万円)の順であった。7～9月期の近畿圏の取扱高は、成約件数が増加に転じたことから前年比で1.3%拡大した。前年比では9地域が拡大し、特に大阪市や神戸市、阪神間、滋賀県、奈良県では2ケタの拡大となり、中古戸建における市場規模は前年同期の水準を上回るエリアが多くみられた。

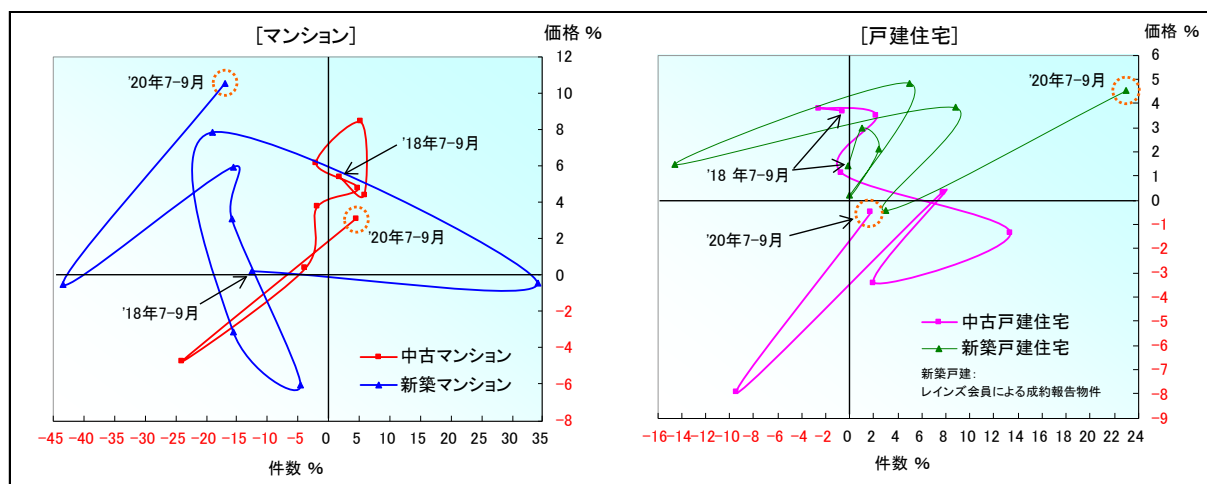
### 3. 近畿圏市場の方向

新築マンション以外は  
コロナ禍の影響から回復

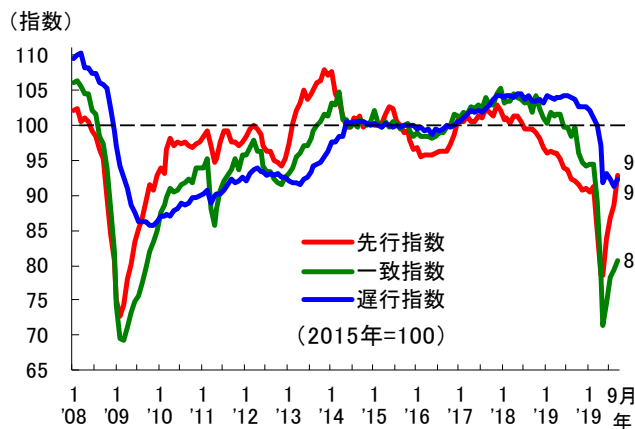
成約件数と成約価格の前年同期比から20年7～9月期の市況ポジションを捉えると、中古マンションは件数・価格ともプラスの局面となったが、新築マンションは件数が2ケタ減、価格は2ケタ上昇の局面となった(図表9)。中古戸建は件数プラス・価格マイナスの局面となる一方、新築は件数・価格ともにプラスの局面に変化した。

内閣府が20年11月に公表した20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で構成される先行指数や商業販売額などからなる一致指数は5月を底に回復傾向にある(図表10)。4～6月期は、コロナ禍による外出制限や仲介事業者の営業自粛を強いられ取引は一時的に大きく減少したが、中古マンション市場や新築戸建市場はこうした状況からいち早く回復したことがわかる。

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



資料:「景気動向指数2020年11月」内閣府

\*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

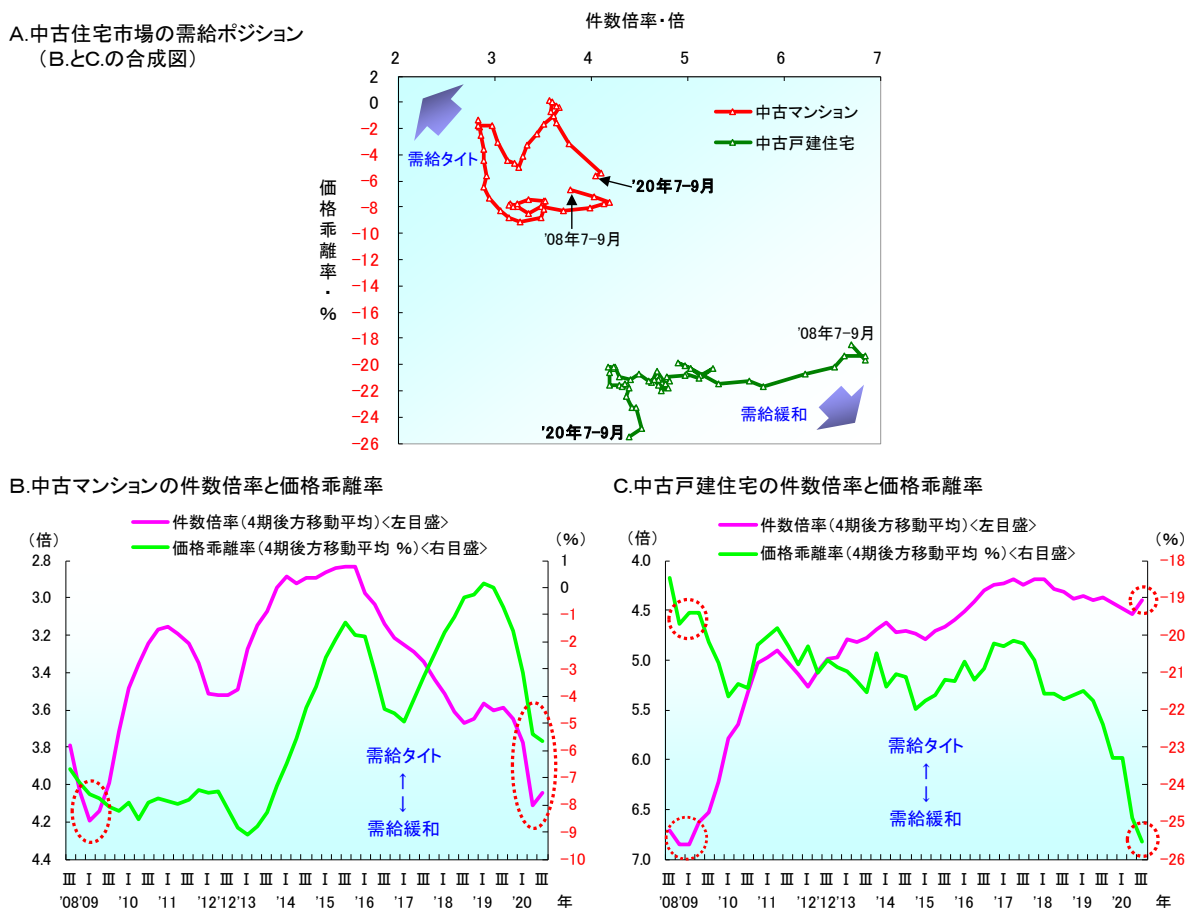


中古住宅市場は安定  
的な推移の見通し

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と価格乖離率をみると、中古マンション・戸建ともに成約件数が増加に転じ件数倍率でみた需給は底打ちした。一方、価格乖離率からみた需給は新規登録価格の上昇基調が続き成約価格との乖離が広がった結果、引き続き悪化した。実需中心の中古戸建市場では売り出し価格の上昇に需要が追従できず、高額物件を求める動きは依然として鈍い（図表 11）。

今後の見通しについては、コロナ禍が経済全般に与えた影響は 20 年 4～6 月期が最も大きく、11 月の ESP フォーキャスト調査による 7～9 月期の実質経済成長率は年率換算でプラス 18%超と予測されている。根本的な感染症対策が確立するには時間を要するが、10～12 月期以降は緩やかな成長が見込まれ、経済は次第に回復基調に戻るとみられる。前述のように、中古住宅取引は既に前年を上回る水準を回復しており、商業・業務系など他の不動産セクターに比べて居住目的の実需は安定的に推移すると予想される。

図表 11 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



ただ、次年度に渡ってコロナ禍による経済活動の制約が長期化すると雇用や所得への影響が拡大し、相対的に割高感のある物件に対する引き合いの低下も懸念される。今後は、市場の需給状況も見据えながら、これまで以上に買い手目線を意識した売り出し価格の設定が重視されると見込まれる。

## 4. 関連不動産市場の動き

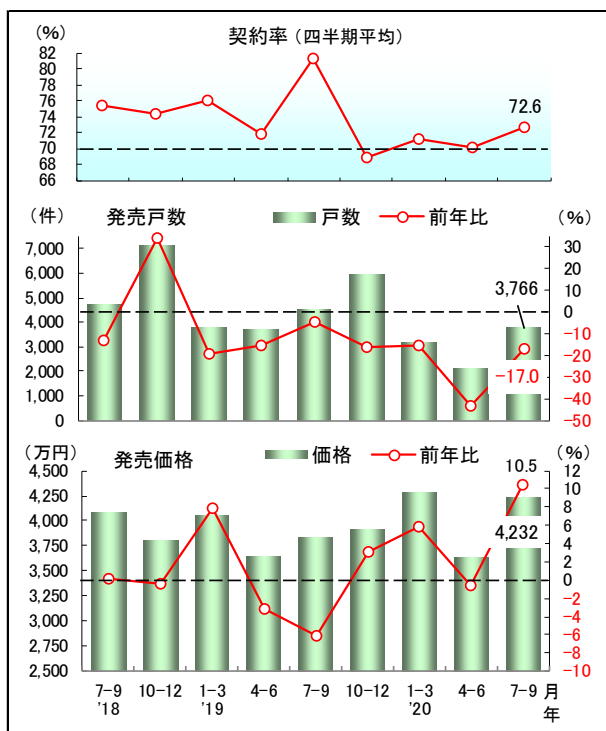
7～9月期の新築マンション供給は2ケタ減

20年7～9月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は3,766戸で前年比マイナス17.0%の2ケタ減となり、7期連続で前年同期を下回った。平均発売価格は4,232万円で前年比プラス10.5%の2ケタ上昇となり、平均契約率は72.6%と好不調の目安となる7割を上回った(図表12)。ただ、期分販売で供給戸数を抑えた中でも月末の販売在庫数は2月から前年比で増加が続いており、新築マンション販売はコロナ禍の影響から脱し切れていない様子がうかがえる。

マンション賃料単価は前年比8期連続上

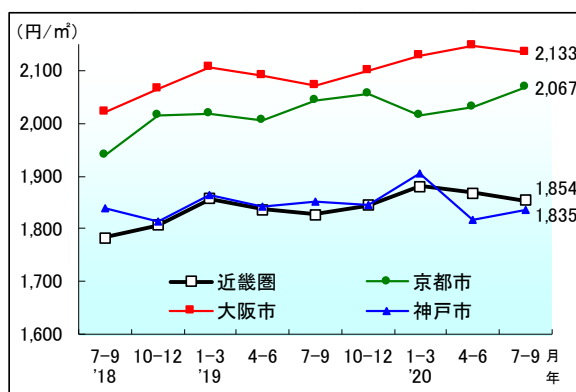
近畿圏の賃貸マンション市場における20年7～9月期の成約賃料単価は、前年比で1.4%上昇し8期連続で前年同期を上回った(図表13)。神戸市は前年比でマイナス0.9%となったが、大阪市はプラス

図表12 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13 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
18年7-9月	-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
10-12	2.1	2.0	1.6	1.7
20年1-3月	1.2	-0.2	1.0	2.1
4-6	1.7	1.2	2.7	-1.4
7-9	1.4	1.2	3.0	-0.9

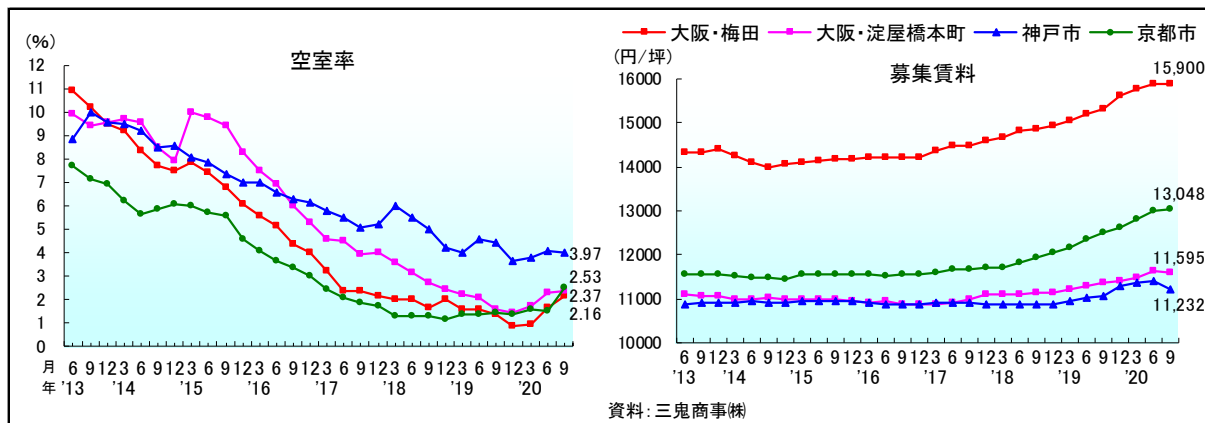
オフィス空室率は上昇  
賃料も一部で弱含みに

3.0%、京都市は同 1.2%となり、大阪市は 8 期連続で上昇した。7～9 月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が 1,854 円、大阪市は 2,133 円、京都市が 2,067 円、神戸市は 1,835 円であった。このように成約賃料は堅調に推移し、コロナ禍の影響は軽微であった。

京阪神ビジネス地区の 20 年 9 月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が 2.16%と 6 月比で 0.48 ポイント上昇。淀屋橋・本町も 2.37%と 6 月比で 0.10 ポイント上昇、京都市は 2.53%と同 1.02 ポイント上昇し、いずれも悪化した。神戸市は 3.97%と同 0.12 ポイント低下した（図表 14）。

20 年 9 月の坪当たり募集賃料は、梅田が 15,900 円と 6 月比で 0.1% 上昇、京都市は 13,048 円で同 0.4%上昇したが、淀屋橋・本町は 11,595 円で同 0.4%下落、神戸市は 11,232 円で同 1.5%下落した。淀屋橋・本町は 17 年 3 月以来、神戸市は 18 年 9 月以来のマイナスとなった。当面、京阪神のオフィス新規供給は限定的で、コロナ禍でも需給が大幅に崩れる可能性は低いが、空室率の上昇を避けるため今後は募集賃料の引き下げが顕在化することも考えられる。

図表 14 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・中古戸建ともに20年4~6月期に取引は大幅に縮小したが、京都市外や滋賀県を中心に前年の水準を回復しつつある。京都市中心部では経年物件が、大津市などでは築浅物件の取引が堅調となっている。

## 1. 取引物件の動向

- 直近1年(2019年10月~20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滋賀県の3市が該当し、中古戸建も滋賀県の5市がランクインした(図表1)。
- 4エリア別にみると、20年7~9月期は中古マンション・戸建とも京都市内の成約件数・価格が前年比で弱含みとなっており、特に中古戸建の軟調さが目立つ。
- 取扱高は、京都市6区の中古マンションが4期連続、京都市中心5区が3期連続で縮小し、落ち込みが目立った。20年度は前年を大きく下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5駅の成約件数が前年比で減少し、総じて狭小・安価な中古マンションを求める動きが強まった。中古戸建の成約件数も5駅が減少し、取引量上位の商圈でも弱含みの傾向がみられた。

## 2. 地域別の市場動向

- 京都市北区・上京区・中京区・左京区の中古マンション取引は、直近1年で80年代築までのシェアが拡大し、安価な物件を求める動きが強まった。中古戸建は70年代以前築が約3割を占めるほか、00~04年築の取引シェアも拡大している。
- 大津市・草津市・守山市・栗東市では、中古マンションの2000年代築以降の取引比率は半数近くに占めるが直近では縮小している。中古戸建取引の築年構成は90年代築以降が6割近くを占め、05年代築以降の拡大が目立つ。築浅でも安価でゆとりある物件が取得でき、需要を集めている。

図表1 都市別の成約件数増加率TOP10(2019年10月~2020年9月)

## ■中古マンション

順位	地域	市区町村	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	m <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 単価 前年比(%)	専有面積 (m <sup>2</sup> )	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	京都府他	木津川市	39	50.0	1,491	-9.8	18.7	-9.5	81.4	1.2	24.3	3.5	13.3
2	京都市6区	西京区	71	26.8	1,990	17.5	25.6	13.5	75.3	-2.6	26.1	-0.7	11.0
3	京都府他	向日市	40	14.3	3,075	8.9	42.1	6.1	71.7	3.2	17.1	2.4	17.2
4	京都市中心5区	北区	52	10.6	2,034	-9.2	30.3	-9.3	61.7	-0.6	29.1	4.1	9.0
5	滋賀県	草津市	126	1.6	2,838	9.3	37.0	8.6	76.9	1.0	17.4	0.5	19.7
6	滋賀県	栗東市	30	0.0	2,006	-5.1	27.0	-2.1	74.6	-2.5	19.0	1.7	11.6
7	京都市中心5区	中京区	263	-1.5	3,950	-7.6	63.8	-2.8	57.3	-2.5	21.9	1.6	42.6
8	京都府他	宇治市	119	-7.8	1,743	-2.1	24.2	-3.1	70.5	-0.1	24.0	2.7	15.8
9	京都市6区	右京区	162	-10.0	2,208	5.7	34.3	5.1	62.5	-0.0	27.0	0.7	16.5
10	滋賀県	大津市	311	-11.4	1,930	-1.5	26.1	-1.5	73.0	0.9	22.2	2.4	21.2

## ■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	長浜市	35	45.8	1,316	-6.3	232.8	-22.9	130.6	-3.5	24.3	-0.2	7.9
2	滋賀県	守山市	44	33.3	2,522	12.2	199.0	10.3	122.8	5.8	17.1	-0.1	14.3
3	京都府他	福知山市	32	33.3	1,481	7.4	442.0	112.4	120.8	-4.9	26.6	2.7	9.8
4	京都市中心5区	上京区	63	18.9	3,072	-9.0	81.6	-11.7	89.8	-7.0	35.1	0.1	13.1
5	京都市6区	左京区	151	17.1	3,461	-6.8	143.4	1.1	100.7	-3.5	33.4	2.7	17.6
6	滋賀県	高島市	66	13.8	644	-9.2	290.4	-8.3	94.3	-12.8	29.5	3.9	34.0
7	京都府他	宇治市	209	10.6	1,710	-1.8	112.2	3.7	93.3	-0.6	30.5	1.7	27.8
8	滋賀県	野洲市	23	9.5	2,045	5.3	197.1	-5.7	128.3	3.6	26.3	2.5	12.2
9	京都市中心5区	北区	128	9.4	2,484	-5.8	100.7	-15.8	95.2	3.4	29.1	0.1	22.1
10	滋賀県	栗東市	35	9.4	2,458	17.7	205.3	3.5	128.9	14.1	19.5	-2.3	13.5

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

## 中古マンション取引増は5区市にとどまる

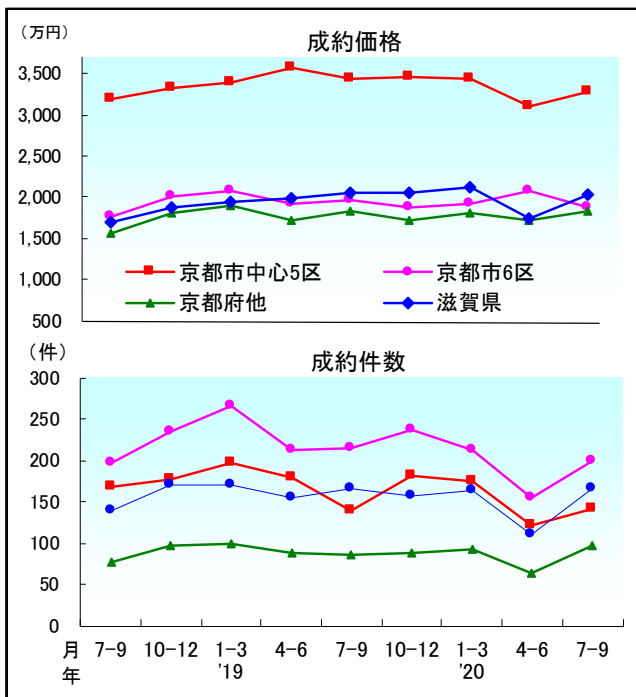
ここでは京都府と滋賀県の不動産流通市場の特性を考慮し、京都市内中心5区（上京区・中京区・下京区・東山区・北区）とその他の京都市6区、京都府下、滋賀県の4エリアに分けてその特徴を捉える。

2019年10月～20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木津川市、京都市西京区、向日市、京都市北区、草津市などが上位に入った。京都市中心5区は2区、京都市6区は2区、京都府他は3市、滋賀県は3市が上位10都市にランクインし、前年（18年10月～19年9月）に比べて京都市中心5区と京都府他が多く該当し、京都市都心や市周辺部でも中古マンション取引が活発となった。

前年と同様にランクインしたのは栗東市、右京区、大津市であったが、TOP10のうち取引が増加したのは5区市にとどまり、コロナ禍により4～6月期を中心に取引が減少した影響が直近1年間の取引量にも現れた。成約㎡単価は6区市が下落し、比較的専有面積が小さく築年数の古い安価な中古マンション取引が増えた様子がうかがえる（P1・図表1）。

中古戸建市場では、長浜市、守山市、福知山市、京都市上京区、左京区などの順で成約件数が増加し、滋賀県が5市、京都市中心5区が2区、京都府他が2市、京都市6区から1区がTOP10にランクイン

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	'18/7-9	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
	10-12	4.2	-6.4	-4.2	9.2
	'20/1-3	1.0	-7.9	-4.7	8.6
	4-6	-12.9	8.2	0.2	-11.9
	7-9	-4.6	-4.0	0.2	-1.4
成約件数	'18/7-9	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
	10-12	2.2	1.7	-8.2	-8.2
	'20/1-3	-11.1	-20.0	-7.1	-4.7
	4-6	-32.8	-26.8	-28.4	-28.4
	7-9	0.7	-7.9	12.8	-1.2

4～6月期の中古マンション  
取引は前年比2～3割減

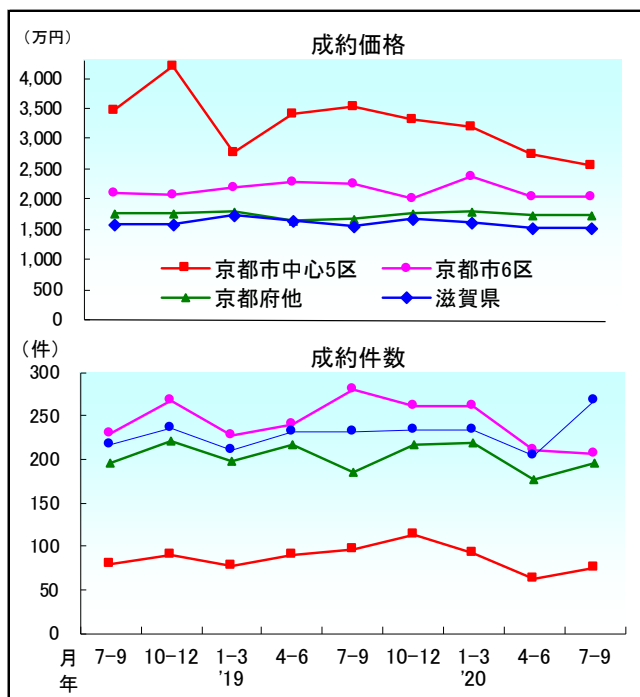
京都市内の戸建価格は

し、前年（18年10月～19年9月）に比べて8位の野洲市以外は全ての区市が入り替った。中古マンションとは異なりTOP10はいずれも高い増加率を示したが成約価格は6区市が下落し、相対的に土地・建物面積の狭い戸建取引が増えた。

中古マンション取引をエリア別にみると、20年4～6月期は4エリアとも前年比20～30%台の大幅な減少となり、京都府と滋賀県内も総じてコロナ禍の影響が目立った（図表2）。京都市中心5区と京都市6区は13月期から2期連続で2ケタ減となり、特に影響が大きく現れた。ただ、7～9月期は京都市5区が前年比プラス0.7%、京都府他はプラス12.8%と前年同期を上回り、取引は回復している。20年7～9月期の京都市中心5区の平均成約価格は3,271万円、京都市6区は1,885万円、京都府他が1,843万円、滋賀県は2,026万円で、特に京都市内と滋賀県の下落が目立つ。

中古戸建取引も、4～6月期は4エリアとも前年比10～30%台の大幅な減少となり、京都市中心5区と6区は2期連続で2ケタ減となった。両エリアでは成約価格も2期連続で下落し、中古マンション市場に比べてコロナ禍の影響が残る状況にある（図表3）。滋賀県の成約価格も3期連続で下落したが、成約件数は2ケタ増に転じており、安価な物件を中心に取引は回復傾向にあることがわかる。7～9月期

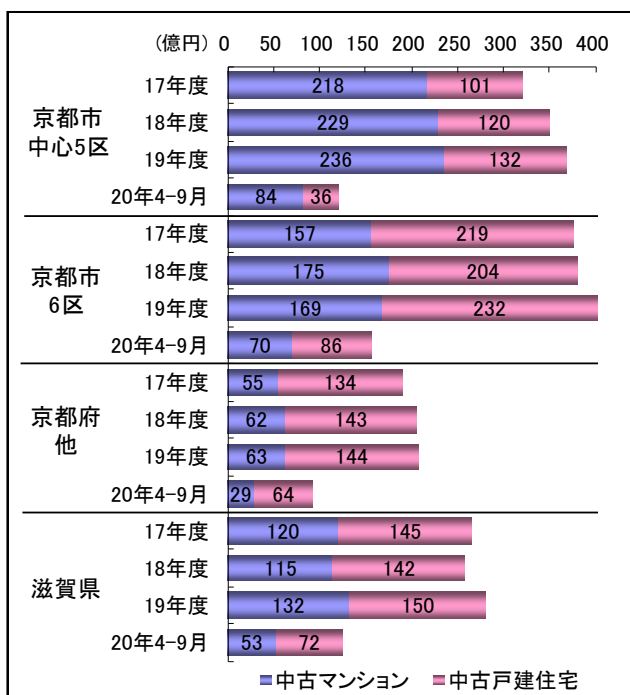
図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■ 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	'18/7-9	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
	10-12	-21.3	-3.7	-1.3	5.5
	'20/1-3	15.7	8.1	-0.6	-7.5
	4-6	-20.0	-10.2	4.1	-7.6
	7-9	-27.9	-8.7	3.9	-1.4
成約件数	'18/7-9	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
	10-12	26.7	-2.6	-1.8	-0.9
	'20/1-3	20.8	15.0	10.6	10.9
	4-6	-30.3	-12.1	-18.5	-11.7
	7-9	-21.9	-26.3	4.8	15.6

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	'18/7-9	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
	10-12	6.6	-4.8	-12.1	0.3
	'20/1-3	-10.2	-26.3	-11.4	3.5
	4-6	-41.5	-20.8	-28.3	-36.9
	7-9	-3.9	-11.6	13.0	-2.5
中古戸建住宅	'18/7-9	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
	10-12	-0.3	-6.2	-3.1	4.6
	'20/1-3	39.7	24.3	9.9	2.6
	4-6	-44.2	-21.0	-15.2	-18.4
	7-9	-43.7	-32.7	8.9	13.9

の京都市中心5区の平均成約価格は2,546万円、京都市6区は2,045万円、京都府他は1,723万円、滋賀県は1,520万円であった。京都市中心5区の平均成約価格は、直近で最高値を付けた18年10～12月期(4,208万円)に比べて1600万円以上下落している。

市場規模の縮小目立つ  
京都市内

成約件数に価格を乗じた取扱高をみると、中古マンション市場では前年比で京都市中心5区は1～3月期から3期連続、京都市6区は4期連続で縮小した。特に4～6月期は、京都市中心5区が前年比で4割以上縮小し、他のエリアも2～3割縮小している。中古戸建の取扱高も4～6月期は各エリアとも前年比で1～4割縮小し、京都市中心5区は2期連続で前年比マイナス4割と大幅な縮小が続いている。ただ、中古住宅取引は回復基調にあり、今年度後半は前年並みに戻る可能性もあるが、20年度通期では大幅な取扱高の縮小は避けられない見通しである(図表4)。

マンション取引上位駅  
のうち5駅は2ケタ減

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(18年10月～19年9月)に2位だったJR草津駅が1位となった。2位以下は、京都市営烏丸御池、JR膳所、JR南草津などの順となっている。今回新たにランクインしたのはJR南草津と阪急大宮のみで、10駅中5駅は成約件数が前年比で2ケタ減となったほか、

図表5 沿線駅別の成約件数TOP10 (2019年10月～2020年9月)

■中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	m <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	単価前年比 (%)	専有面積 (m <sup>2</sup> )	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	JR東海道線	草津	75	7.1	2,644	6.5	35.0	3.9	75.8	3.5	20.2	2.2
2	京都市烏丸線	烏丸御池	73	4.3	4,721	0.9	75.5	4.8	58.7	-2.6	19.2	-0.2
3	JR東海道線	膳所	61	13.0	1,900	-8.2	26.1	-8.1	73.4	0.3	29.4	5.7
4	JR東海道線	南草津	52	20.9	2,998	3.8	38.9	8.2	76.8	-3.9	13.6	-1.0
5	JR湖西線	大津京	49	-41.7	2,758	7.3	33.5	4.5	77.0	-2.8	14.5	0.0
6	京都市烏丸線	今出川	48	-12.7	2,814	5.2	44.9	1.9	58.5	5.2	28.5	3.5
7	阪急京都線	西京極	48	-11.1	1,927	-8.6	30.0	-10.2	62.9	1.1	31.4	7.0
8	JR東海道線	守山	46	-25.8	1,184	-25.9	17.4	-24.1	64.4	-0.9	27.0	2.0
9	阪急京都線	大宮	44	2.3	2,042	-15.5	44.5	-6.4	44.8	-7.3	26.7	5.8
10	JR東海道線	西大路	41	-25.5	1,871	-4.3	30.6	-0.6	62.1	-0.9	29.4	4.3

■中古戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m <sup>2</sup> )	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	JR東海道線	石山	81	-12.0	1,247	-13.3	164.3	-0.7	108.0	-2.9	28.6	1.6
2	阪急京都線	桂	70	1.4	2,937	3.1	143.5	18.1	109.8	11.6	29.6	2.4
3	京都市烏丸線	北大路	64	-12.3	2,424	-8.2	94.3	-35.3	94.7	-3.1	28.2	-0.0
4	JR東海道線	南草津	52	15.6	2,383	-10.9	195.9	-4.3	120.4	-1.9	24.3	1.2
5	京都市東西線	柳辻	43	-2.3	1,295	3.3	97.8	44.2	78.7	6.2	37.2	7.8
6	JR東海道線	守山	42	35.5	2,525	16.7	202.1	11.6	123.6	8.3	17.3	-0.2
7	JR東海道線	近江八幡	41	-18.0	1,449	-2.7	200.1	-14.7	117.5	-10.4	29.2	1.6
8	JR東海道線	草津	40	-14.9	2,327	-5.6	168.6	-10.3	116.5	-0.5	18.2	1.1
9	阪急京都線	西向日	37	5.7	1,861	-2.3	79.0	-8.1	87.2	-1.6	26.6	-1.1
10	JR東海道線	瀬田	36	2.9	2,444	-6.1	154.6	4.1	112.4	-6.8	19.5	1.1

成約価格とm<sup>2</sup>単価も5駅で下落するなど中古マンション取引上位駅でも弱含みの傾向がみられた。成約件数・成約価格・m<sup>2</sup>単価がいずれも前年比でプラスとなったのはJR草津、京都市営烏丸御池、JR南草津の3駅のみで、専有面積も縮小する駅が目立ち、総じて狭小・安価な中古マンションを求める動きが強まった(図表5)。

中古戸建の1位はJR石山駅で、以下、阪急桂、京都市営北大路、JR南草津などの順となっている。新たにランクインしたのは6位のJR守山、9位の阪急西向日の各駅であった。成約件数は5駅が前年比で減少し、4駅は2ケタ減となるなど、中古戸建においても取引が大幅に減少する商圏がみられた。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阪急桂とJR守山駅のみで、中古戸建市場では取引量上位の商圏でも弱含みの傾向がみられた。

19年の新築マンション供給は前年比3割減

新築マンション発売戸数の上位都市をみると、19年は18年に4位であった京都市南区が1位に、圏外だった守山市が2位に、8位だった右京区が3位となるなど、順位の変動が大きかった(図表6)。前年1位の草津市は5位に、2位の伏見区は圏外となったほか、3位だった下京区は7位に、7位だった中京区は圏外となり、京都市都心区は用地取得難や建築費の高止まりなどから供給量は引き続き減少している。上位10区市全体では、18年比マイナス29.9%の大幅減となり、京都府と滋賀県全体の発売戸数も1,501戸で前年比マイナス



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
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
19年 区市名	京都市 南区	守山市	京都市 右京区	京都市 山科区	草津市	大津市	京都市 下京区	長浜市	近江八幡市	彦根市
発売戸数	261 戸	197 戸	163 戸	139 戸	113 戸	106 戸	102 戸	95 戸	80 戸	66 戸
平均価格	2,183 万円	3,831 万円	4,538 万円	3,809 万円	4,438 万円	3,643 万円	3,113 万円	3,642 万円	3,658 万円	3,495 万円

資料: 畿不動産経済研究所

30.2%の大幅減となった。エリア全体に占める上位10区市のシェアは88.1%と18年と大差ないが、18~19年にかけて京都府と滋賀県における新築マンション供給は大きく落ち込んだ。

## 2. 地域別の市場動向

直近1年間の京滋エリアの動きをみると、京都市都心区とその隣接区や滋賀県内の人口集中エリアで活発な中古住宅取引がみられた。そこで今回は、京都市の北区・上京区・中京区・左京区と、滋賀県の大津市・草津市・守山市・栗東市を対象に成約物件の売れ筋等を探る。

### 京都市中心部は経年マンションのシェア拡大

京都市北区・上京区・中京区・左京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、90年代後半から00年代前半築が全体の3分の1を占めている。直近1年間(2019年10月~20年9月)の中古マンション成約件数は前年比マイナス8.4%と2年ぶりに減少し、京都市中心部でもコロナ禍の影響が見受けられる。取引物件の築年構成をみると80年代築以前のシェアが42.7%となり、前年比で7.1ポイント拡大した。新築供給が減少したことから16~17年当時は築浅マンションの取引シェアが3割近くに上っていたが、物件価格の高止まりなどから直近では23.2%まで低下し、安価な物件を求める動きが強まっている(図表7)。

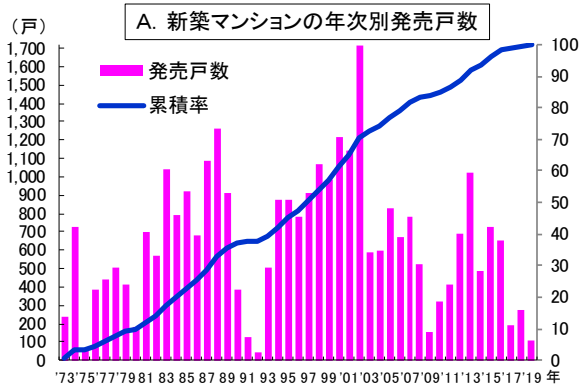
平均成約価格は、最も高い05年築以降が5,377万円、00~04年築が4,539万円であるのに対し、80年代築以前は2千万円前後と安価な築年帯のシェアが伸びている様子がうかがえる。平均専有面積は50㎡前後と比較的狭小で、小世帯向けの住戸が売れ筋となっている。

中古戸建の直近1年間の成約件数は前年比で9.8%増加し中古マンションに比べて取引は伸びている。持家戸建のストック比率は70年築以前のシェアがやや高く、直近1年間の成約中古戸建の築年構成も

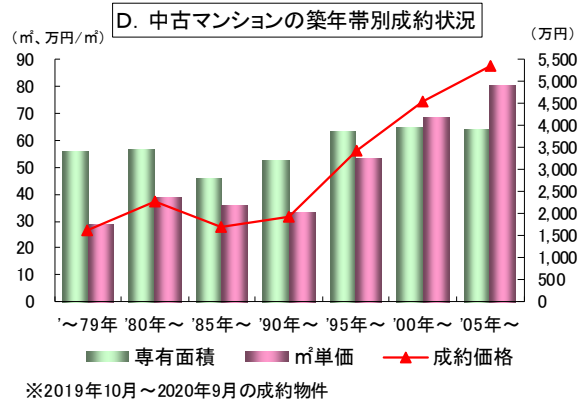
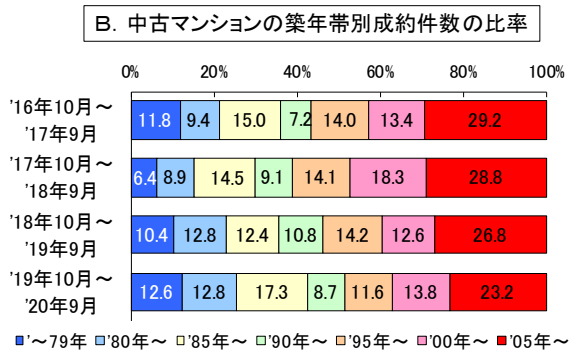
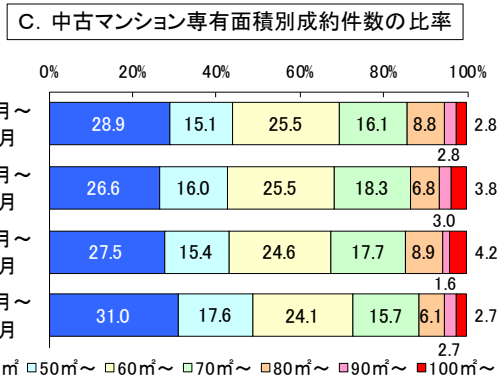
70年代築以前の比率が30.5%と高い。実数ベースでは05年築以降を除く各築年帯の取引が増加しており、00～04年築の伸びも目立つ。平均成約価格は、最も高い05年築以降が4,661万円、00～04年築が

図表7 特定都市の成約状況（京都市北区・上京区・中京区・左京区）

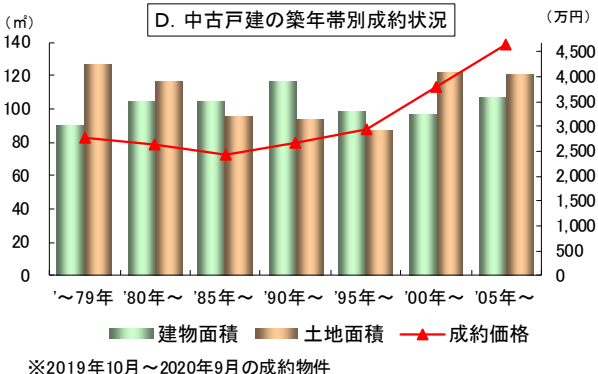
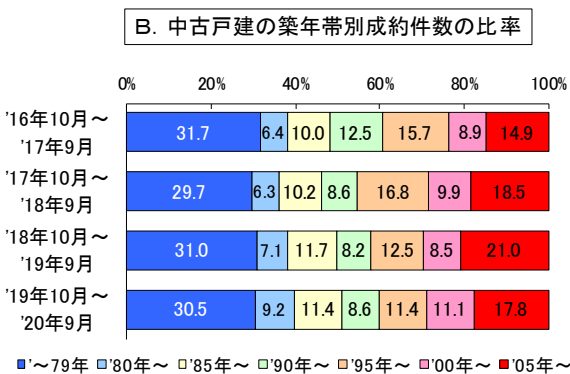
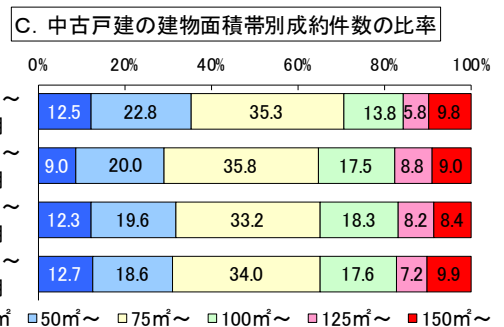
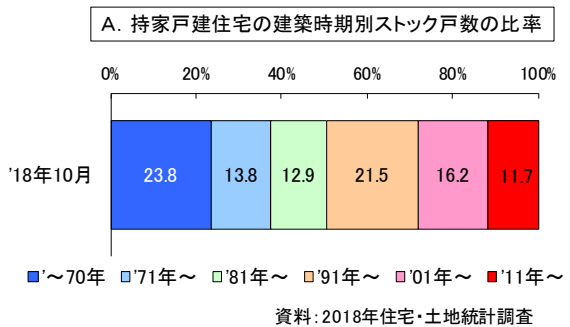
■中古マンション



資料：㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅



大津市などで築浅の取引シェアは3割前後

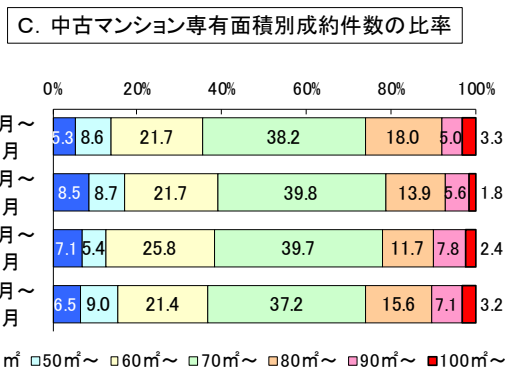
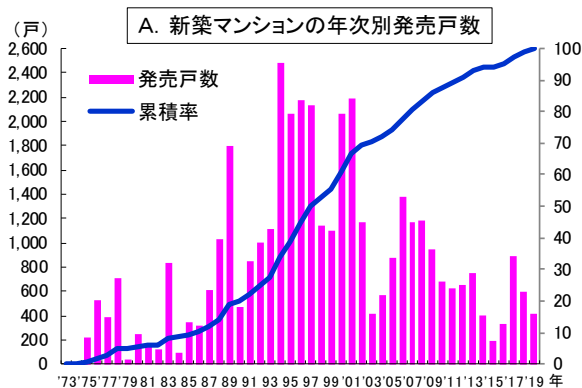
3,802万円、90年代築以前は2千万円台となっている。平均建物面積は各築年帯とも100㎡前後だが、土地面積は70年代築以前で127㎡と京都市中心部では比較的大きく、安価な水準でゆとりある住戸を求める需要を集めている。

次に、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90年代を中心にマンション供給が盛んとなり、同年代のマンションストックは全体の約3分の1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で8.7%減少し、京都市中心部と同様にコロナ禍の影響を受けた様子が見えてくる。直近1年間の成約中古マンションの築年構成をみると、90年代のシェアは33.5%とストック比率と同様である。2000年代築以降の築浅マンションの比率は半数近くに上り、依然として高いものの縮小している(図表8)。

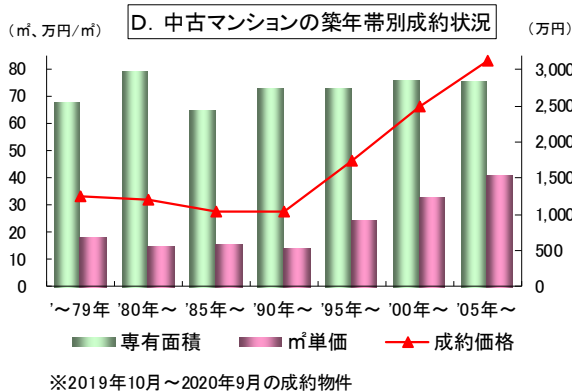
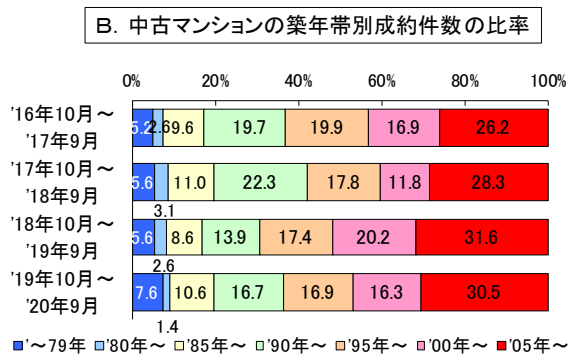
平均成約価格は、最も高い05年築以降が3,120万円、00～04年築が2,499万円と2千万円を超えるが、90年代築以前は1千万円台で安価な水準にある。平均専有面積は90年代築以降が70㎡台でフ

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

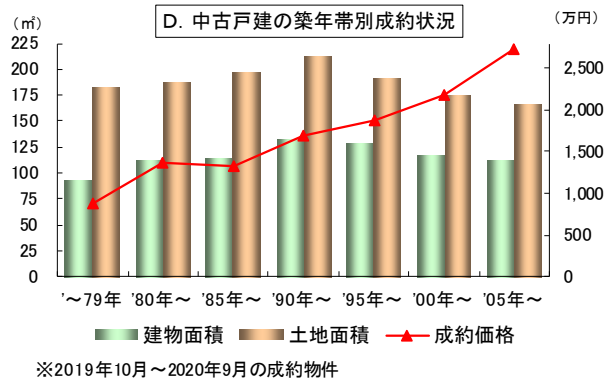
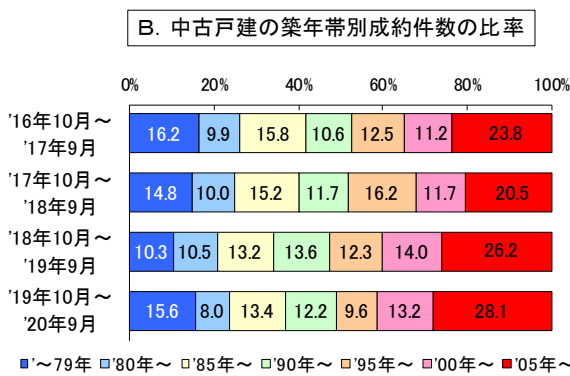
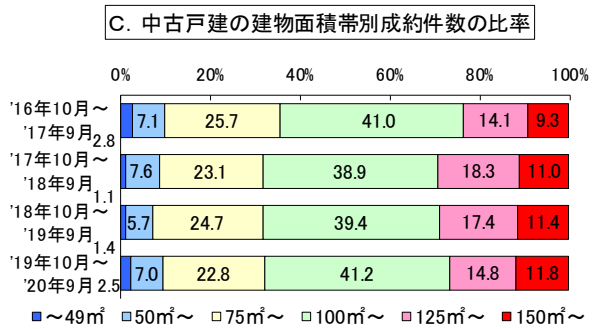
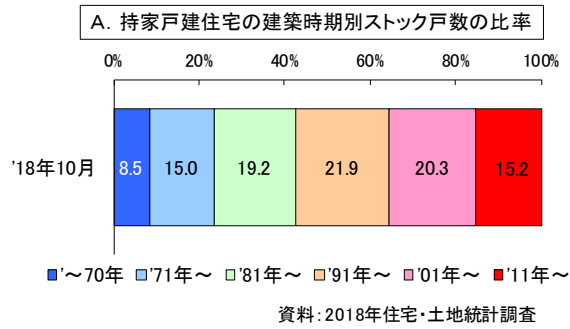


資料: ㈱不動産経済研究所



※2019年10月～2020年9月の成約物件

■中古戸建住宅



ミリータイプが中心となっている。京都市内に比べて物件価格は総じて安価で、経年・築浅を問わず取得される傾向にある。

中古戸建の直近1年間の成約件数は前年比で3.9%増加し、京都市中心部と同様に増加がみられた。このエリアの持家戸建ストックは90年代築以降が6割近くを占めやや高いが、比較的分散している。中古戸建取引で比率の拡大が目立つのは05年代築以降と70年代築以前で、特に05年代築以降は28.1%を占め築浅の物件が選好されている。

平均成約価格は最も高い05年代築以降で2,729万円、00～04年築は2,190万円で、平均土地面積は160～170㎡台、建物面積は110㎡台と広い。築浅物件でも安価でゆとりある中古戸建住宅が取得でき、一次取得層を中心に需要が集まる傾向にある。