

ズームイン グリーン化と不動産市場

近年、不動産業界でも ESG（環境・社会・企業統治への配慮）投資や SDGs（持続可能な開発目標）の視点が注目されている。今回は、国のカーボンニュートラル目標や先導的事業等を通して、住宅建設やリフォーム事業等で取り組みが進むグリーン化の動きについて紹介する。

1. 注目されるグリーン化

- わが国の二酸化炭素排出量の3割以上を家庭などの民生部門が占めるが、国は2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにするカーボンニュートラルを政策目標として掲げている（図表1）。
- 国の住宅・建築分野での代表的な施策は、省エネ性能の向上（LCCM・ZEH・ZEBの普及）や、都市機能の集約化（コンパクト化）などが挙げられる。
- LCCM住宅は、建築・居住・廃棄時のライフサイクル全体でのCO₂排出量をマイナスにする。ZEHは、高断熱化や高効率設備の導入により居住時のエネルギー収支をゼロにする住宅である。

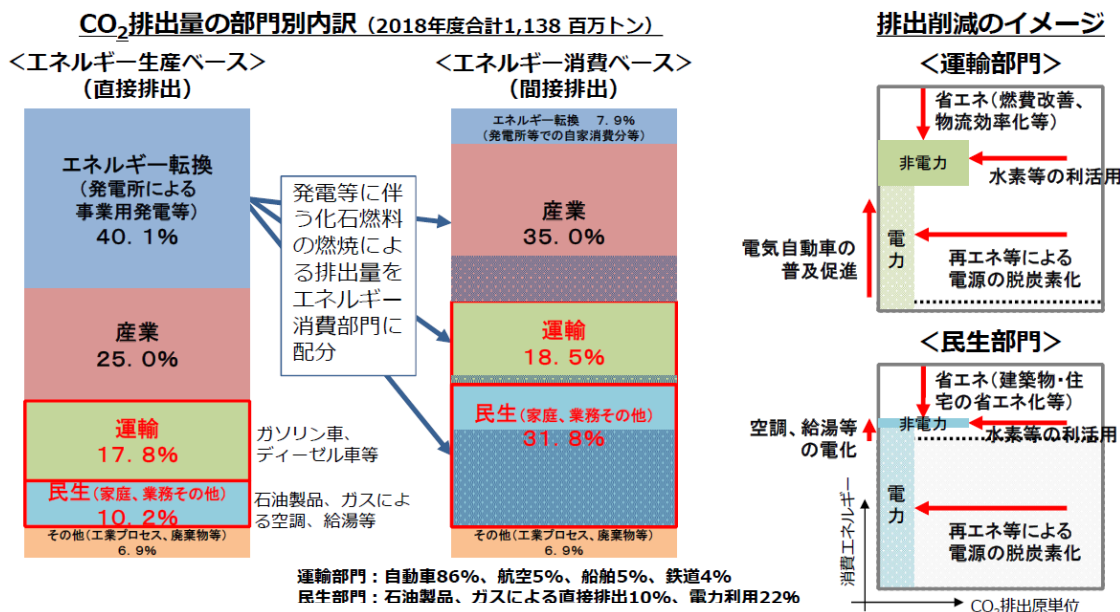
2. 国が進めるグリーン化関連事業

- 地域型住宅グリーン化事業は、木造住宅の生産体制を強化し地域材を用いて省エネ性能や耐久性に優れた建築物の整備し、住宅の省エネ改修を促すことで、子育て世帯等の支援を行う制度。
- 長期優良住宅化リフォーム推進事業は、既存の戸建・共同住宅について省エネ化や劣化対策、耐震性などの性能向上リフォームを実施した場合、当該工事費の一部が補助対象となる制度。

3. 不動産業界における導入事例

- 長期優良住宅化リフォーム推進事業の寒冷地の事例では、全棟スケルトンに解体し耐震+断熱性を確保した性能向上リフォームを実施。完成物件のオープンハウスを行い、当該事業の魅力を訴求している。
- サステナブル建築物等先導事業では、エネルギー消費量を75%以上削減した共同住宅や、木造による高層共同住宅の建築事例がみられ、仕様を公開することで先導的な技術の普及を目指している。

図表1 二酸化炭素排出量の内訳と排出削減イメージ



出典：国土交通省

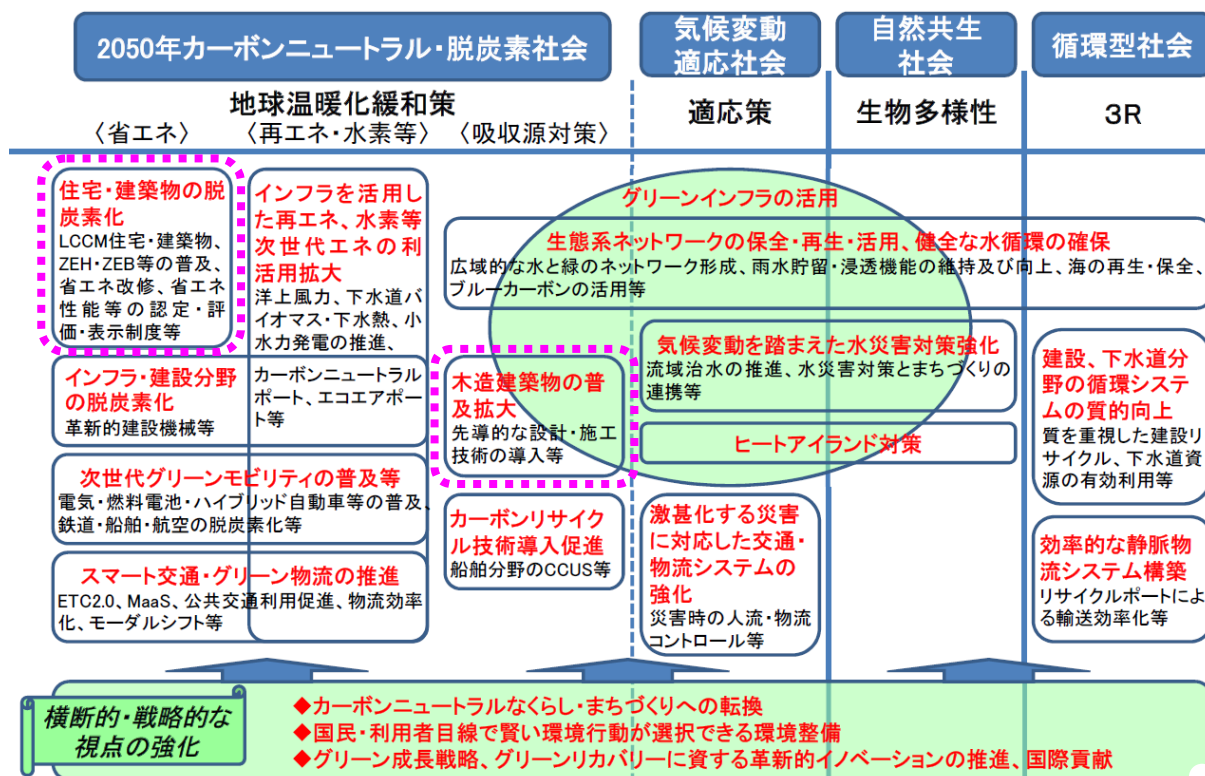
1. 注目されるグリーン化

近年、ESG（環境・社会・企業統治への配慮）投資やSDGs（持続可能な開発目標）という言葉を目にする機会が増えている。製造業からサービス業まで産業界全体で導入する動きがみられ、なかでも環境問題への取り組みは加速している。昨年来のコロナ禍からの復興のあり方として、グリーン・リカバリーGreen Recovery という概念も提唱されており、経済復興のための財政資金を単なる原状復旧でなく地球温暖化防止に貢献する投資に積極的に振り向け、アフターコロナの社会をより持続可能なものに変えようとする動きがある。不動産業界でもグリーン化の視点が取り入れられつつあり、今回は国の政策における位置づけを踏まえながら、その先導的的事业や業界における取り組み事例などについて紹介する。

カーボンニュートラルの一端を担う住宅分野

環境問題に対する国の政策目標として、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにするカーボンニュートラル（脱炭素社会）の実現がある。わが国の二酸化炭素排出量の内訳をみると、消費ベースの3割以上が家庭などの民生部門が占め、これを住宅等の省エネ化や再生エネルギーの採用で削減し、30年度に13年度比26%減、50年には排出ゼロにする野心的な目標である（P1・図表1）。

図表2 環境関連施策に関する重点課題（国土交通分野）



出典：国土交通省

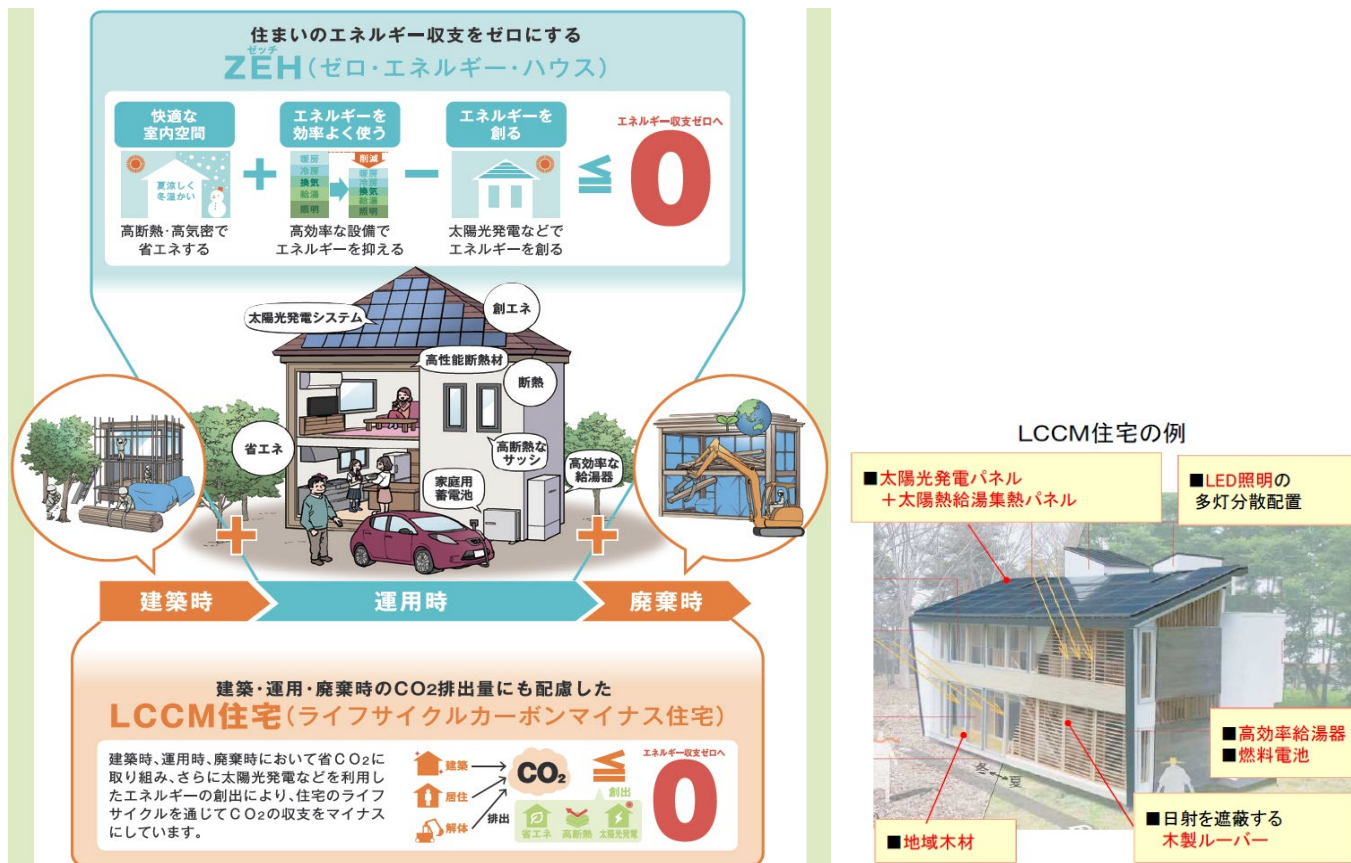
カーボンニュートラルに関する施策は国土交通省所管の施策だけでも多岐に渡るが、住宅・建築分野での代表的な取り組みとしては、省エネ性能の向上（LCCM・ZEH・ZEBの普及）、都市機能の集約化（コンパクト化）などが挙げられる（図表2）。

以前より住宅・建築物の省エネ施策としては、改正建築物省エネ法（19年5月公布）に基づく300㎡以上の住宅・建築物の新築時等で所管行政庁へ省エネ計画の届出義務化や、住宅トップランナー制度の対象拡大（建売戸建+注文戸建・賃貸アパート）などが行われてきた。21年4月には300㎡未満の住宅・建築物でも、設計時に建築士から建築主に省エネ基準への適否等の説明義務制度が設けられ、規制強化が進んでいる。

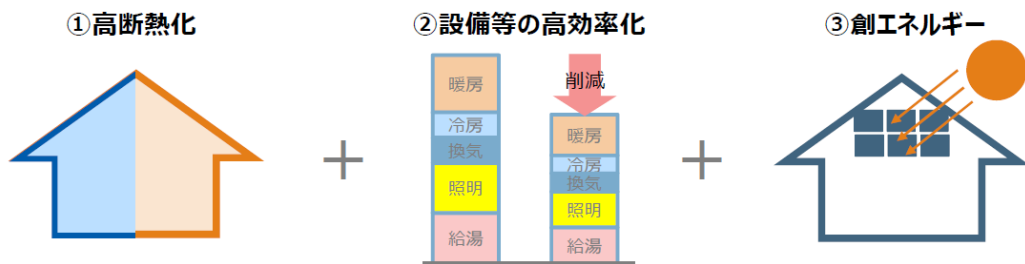
普及が期待される
LCCM住宅・ZEH

住宅分野のカーボンニュートラルの本命であるLCCM（ライフサイクルカーボンマイナス）住宅は、居住段階に加え資材製造や建設段階のCO₂排出量の削減、長寿命化によりライフサイクル全体（建築から解体・再利用などまで）のCO₂排出量をマイナスにするものである（図表3）。太陽光パネルの設置や燃料電池の導入のほか、地域木材の採用等でCO₂排出量を極限まで減らし、究極のエコロジー住宅と言える。

図表3 住宅や建築物の省エネ性能の向上



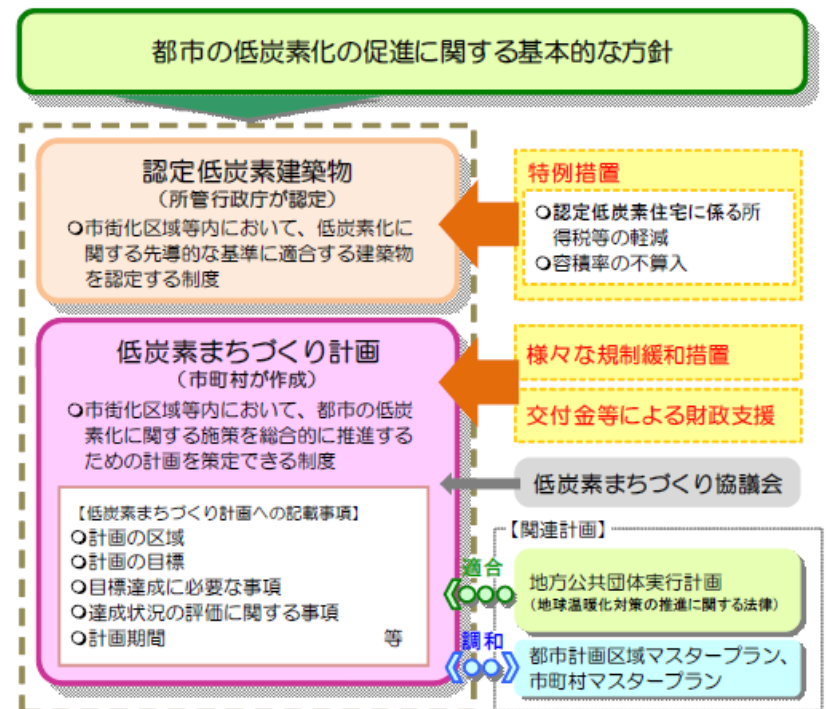
■ ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の定義



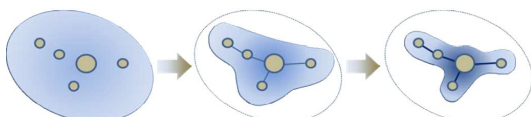
断熱基準	一次エネルギー消費量基準													
	(設備等の高効率化)	(創エネルギー)												
省エネ基準より強化した高断熱基準 (外皮平均熱貫流率の基準例)	太陽光発電等による創エネを考慮せず 省エネ基準相当から▲20%	太陽光発電等による創エネを余剰売電分を含め考慮し 一次エネ消費量を正味ゼロ以下												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>地域区分</th> <th>1・2地域 (札幌等)</th> <th>3地域 (盛岡等)</th> <th>4・5・6・7地域 (東京等)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ZEH基準</td> <td>0.4</td> <td>0.5</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>省エネ基準</td> <td>0.46</td> <td>0.56</td> <td>0.87</td> </tr> </tbody> </table>	地域区分	1・2地域 (札幌等)	3地域 (盛岡等)	4・5・6・7地域 (東京等)	ZEH基準	0.4	0.5	0.6	省エネ基準	0.46	0.56	0.87		
地域区分	1・2地域 (札幌等)	3地域 (盛岡等)	4・5・6・7地域 (東京等)											
ZEH基準	0.4	0.5	0.6											
省エネ基準	0.46	0.56	0.87											

ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）は、外皮の高断熱化や高効率設備システムの導入で大幅な省エネを実現するとともに、再生可能エネルギーの導入により、居住段階のエネルギー消費量の収支をゼロにすることを目指す住宅である。LCCM 住宅の前段階の取り組みとして今後の普及が期待されるが、ZEH に対する支援策は国の

図表 4 エコまち法と低炭素まちづくり計画の概要



コンパクトなまちづくり



都心部を含め既に一定の都市機能が集積している地区を拠点とし、その周辺に居住等を集約していく。各拠点間は、公共交通で接続。

出典：国土交通省

エコまち法による
コンパクトシティ化

3 省連携で推進されている。国土交通省は ZEH の施工経験が少ない中小工務店に対する優遇策を、経済産業省では再エネ等の自家消費拡大を目指した次世代 ZEH+住宅用途が 21 層以上の ZEH-M（超高層集合住宅）の実証事業を、環境省では戸建や住宅用途が 20 層以下の中低層集合住宅の普及を支援している。

住宅単体だけでなく、都市機能の集約化（コンパクト化）を通じてまち全体で環境負荷の低減を促進しようとする動きもみられる。国土交通省が推進する都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）は、都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針のもと、都道府県等が市街化区域等内で低炭素化の先導的建築物を認定。市町村は公共施設等の集約化や認定建築物の低炭素化、公共交通機関の利用促進に関する「低炭素まちづくり計画」を策定する制度で、認定住宅に対しては、税制優遇やフラット 35 の適合が受けられる。近畿圏では吹田市や川西市などが計画を策定済である（図表 4）。

2. 国が進めるグリーン化関連事業

住宅や建築物の省エネ化に関する国等の事業では、現行で融資・税・補助において様々な制度が設けられている（図表 5）。省エネ性能の確保に対する住宅金融支援機構のフラット 35S の金利優遇等は知られているが、税制においても下表のとおり新築・既存住宅の改修

図表 5 住宅・建築物の省エネ化に関する現行の融資・税制・補助制度

	住宅	建築物
融資	<p>【(独)住宅金融支援機構のフラット35S】^{新築 改修}</p> <ul style="list-style-type: none"> ○耐震性や省エネルギー性等に優れた住宅を取得する場合、当初5年間の金利を引き下げ ○認定長期優良住宅、認定低炭素住宅といった特に優れた住宅を取得する場合は、当初10年間の金利を引き下げ 	—
税	<p>【所得税/登録免許税/不動産取得税/固定資産税】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○認定長期優良住宅化リフォーム、一定の省エネ改修を行った住宅について、所得税・固定資産税の特例措置^{改修} ○認定長期優良住宅について、所得税・登録免許税・不動産取得税・固定資産税の特例措置^{新築} ○認定低炭素住宅について、所得税・登録免許税の特例措置^{新築} <p>【贈与税】^{新築 改修}</p> <ul style="list-style-type: none"> ○省エネルギー性等に優れた住宅を取得等するための資金の贈与を受けた場合、贈与税の非課税限度額を500万円加算 	<p>【法人税/所得税/法人住民税/事業税、固定資産税】^{新築 改修}</p> <ul style="list-style-type: none"> ○中小企業が認定経営力向上計画に基づき一定の省エネ設備の取得等をし、事業の用に供した場合、即時償却又は税額控除の特例措置。さらに、償却資産の場合には固定資産税の軽減措置。
補助	<p>【サステナブル建築物等先導事業】^{新築 改修}</p> <ul style="list-style-type: none"> ○先導的な技術に係る建築構造等の整備費、効果の検証等に要する費用等 【補助率】1/2(補助限度額は条件による) <p>【地域型住宅グリーン化事業】^{新築 改修}</p> <ul style="list-style-type: none"> ○中小工務店においてゼロ・エネルギー住宅等とすることによる掛かり増し費用相当額等【補助率】1/2(補助限度額は条件による) <p>【長期優良住宅化リフォーム推進事業】^{改修}</p> <ul style="list-style-type: none"> ○既存住宅の長寿命化に資するリフォームに要する費用等 【補助率】1/3 (補助限度額100万円/戸 等) 	<p>【サステナブル建築物等先導事業】^{新築 改修}</p> <ul style="list-style-type: none"> ○先導的な技術に係る建築構造等の整備費、効果の検証等に要する費用等 【補助率】1/2(補助限度額は条件による) <p>【地域型住宅グリーン化事業】^{新築}</p> <ul style="list-style-type: none"> ○中小工務店において認定低炭素建築物等とすることによる掛かり増し費用相当額等【補助率】1/2(補助限度額は条件による) <p>【既存建築物省エネ化推進事業】^{改修}</p> <ul style="list-style-type: none"> ○既存建築物について躯体改修を伴い省エネ効果15%以上が見込まれるとともに、改修後に一定の省エネ性能に関する基準を満たす省エネ改修の費用等 【補助率】1/3(補助限度額5000万円/件 等)

出典：国土交通省

地域の木造省エネを
促すグリーン化事業

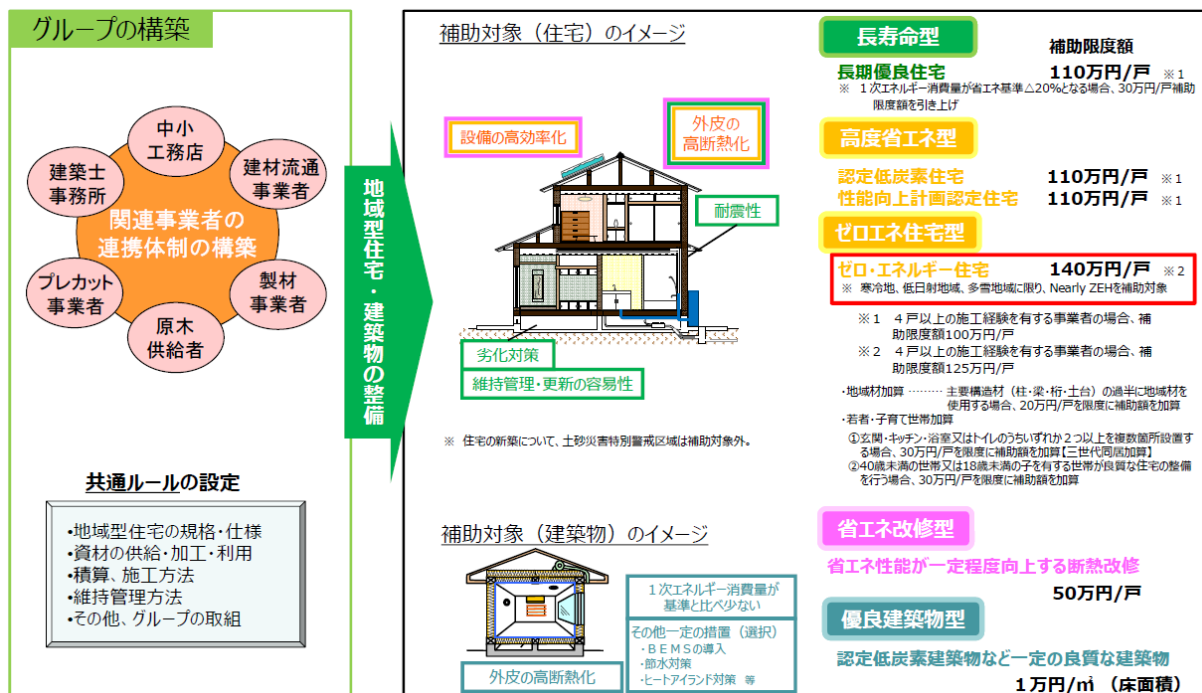
双方に対して優遇措置が設けられている。ここでは、一定の省エネ基準等を満たす場合、国の補助を受けられる3事業について紹介する。

地域型住宅グリーン化事業は、地域の木造住宅の生産体制を強化し環境負荷を低減するため、資材供給、設計、施工などの連携体制を構築。これにより、地域材を用いて省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備、住宅の省エネ改修を促進し、若年・子育て世帯に対して支援を行うものである(図表6)。具体的には、長寿命型及び高度省エネ型に110万円/戸、ゼロエネ住宅型に140万円/戸、省エネ改修型に50万円/戸、優良建築物型に1万円/m²(床面積)を限度に補助金が支給される。20年度は、近畿2府4県で102件のグループが採択され、全国(681件)の約15%を占めた。同事業では、消費者が木造住宅の建築を検討する際に参考となるよう、当該事業の採択グループと建設実績のある中小工務店を検索できるようになっている。

また、サステナブル建築物等先導事業は、住宅・非住宅双方を対象とし、省エネ・省CO₂の実現性に優れたリーディングプロジェクトを民間から提案募集し、事業成果を公表することで意識啓発を目指すものである。補助対象は設計費・工事費のうち先導的と評価された

図表6 地域型住宅グリーン化事業

■地域型住宅グリーン化事業



※グリーン化事業補助中小工務店の検索サイト <https://chiki-grn.kennetserve.jp/>

図表7 サステナブル建築物等先導事業 (省CO²先導型)

【概要と目的】

先導性の高い住宅・建築物の省エネ・省CO₂プロジェクトについて民間等から提案を募り、支援を行う
 ↓
 事業の成果等を広く公表することで、取り組みの広がりや社会全体の意識啓発に寄与することを期待

【省エネ・省CO₂の実現性に優れたリーディングプロジェクトのイメージ】

先導技術の一例

建築物	住宅
<ul style="list-style-type: none"> ■ パーソナル空調、照明の可変・ゾーニング制御等のウェルネス空間の創出 ■ 熱・電力融通、エリア熱回収等の広域でのエネルギーマネジメント ■ 避難者受け入れ等のBCP・LCPの拠点の整備 ■ 生ゴミ発電、井水HP等の未利用エネルギーの活用 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域の卓越風の最適利用による省エネ化 ■ 高い断熱性能による省エネ化 ■ 太陽光発電と蓄電池の併用によるレジリエンス性の向上 ■ HEMSによるエネルギー消費の最適制御

【対象となる事業】

	建築物(非住宅)		住宅		
	一般	中小規模建築物(共同、戸建)	一般	LCCM住宅(戸建)	賃貸住宅TR事業者※
新築	○	○	○	○	○
改修	○	-	○	-	-

省CO₂に係るマネジメントシステムの整備や技術の検証事業も対象
※賃貸住宅TR(トップランナー)事業者部門は、R2年度新設

【補助額・スケジュール等】

＜補助対象＞ 設計費、建設工事費等のうち、先導的と評価された部分

＜補助率＞ 補助対象工事の1/2等

＜限度額＞ 原則5億円/プロジェクト等

＜事業期間＞ 採択年度を含め原則4年以内に完了

＜募集予定＞ 第1回目: 4月上旬～

「先進性」と「普及・波及性」を兼ね備えたプロジェクトを先導的と評価

+

「まちづくり等への面的な広がり」「非常時のエネルギー自立」「被災地における復興」「地方都市での技術の普及」等に資するプロジェクト等も積極的に評価

まちづくりにおける取り組み

- ・地域の卓越風向などバツビデザインも考慮した施設配置計画。
- ・太陽光発電システムと多重の蓄電設備(定置型リチウムイオン蓄電池と電気自動車)によって、共用部(集会所や防犯灯など)はエネルギーを自給自足。
- ・災害などによる停電時にも、集会所には電力供給できるように整備。
- ・団地管理組合法人で所有する電気自動車を、まちなみでシェアリング。

■ 風向・風速解析(地上約2.5m)

■ 調整池地上部の共用太陽光発電システム

■ 電気自動車を団地管理組合で所有

■ 集会所のポンプと雨水タンク

SMA×ECO TOWN 晴美台 (大阪府)

住宅における取り組み

- ・省エネルギー設備と創エネルギー設備より、住宅単体毎のネット・ゼロ・エネルギー・ハウスを実現。
- ・リチウムイオン蓄電池により、エネルギー需要のピークシフトにも貢献。
- ・HEMSでエネルギー状況をリアルタイムに見える化。履歴表示や省エネアドバイス、エアコンのリモコン機能も装備。

■ 断熱仕様の向上

■ エネファーム(一部宅地)

■ 太陽光発電システム

■ リチウムイオン蓄電池

■ HEMS

2015年の1年間を通じてデータ取得できている戸数のうち、ZEHを達成できているものが約92%
 一次エネルギー創出量を一次エネルギー消費量で除した値であるZEH率は、平均で124.79%

出典：国土交通省

部分で、補助率は対象工事の1/2等で原則1プロジェクト5億円を限度とし、事業期間は採択年度を含め原則4年以内に完了することが求められる(図表7)。近畿圏での採択事例では大阪府泉北ニュータウン内のSMA×ECO TOWN 晴美台が挙げられ、太陽光発電と蓄電設備等で住宅単体のネット・ゼロ・エネルギー化を図り、ZEHの達成住戸は9割以上、ZEH率は平均約125%を実現している。

既存住宅対象の長期優良住宅化リフォーム

地域型住宅グリーン化事業でも対象となった長期優良住宅だが、新築時だけでなく既存住宅のリフォームにより長期優良化を促す事業もある。長期優良住宅化リフォーム推進事業は、既存の戸建・共同住宅の双方を対象とし、省エネルギー対策のほか構造の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性などの性能向上リフォームを実施した場合、当該工事費の一部が補助対象となる（図表8）。このほか、三世帯同居対応改修工事や子育て世帯向け改修工事、防災性の向上改修工事等も対象となり、補助率は補助対象工事費の1/3が補助され、限度額は向上性能に応じて3種類が設定されている。

申込み手続きは補助事業者（リフォーム工事の施工業者か買取再販事業者）が行うが、所有者自らがリフォームを発注する場合と買取再

図表8 長期優良住宅化リフォーム推進事業

性能向上リフォーム工事費

① 劣化対策や耐震性、省エネ対策など**特定の性能項目を一定の基準まで向上させる工事**
 特定の性能項目： 構造躯体等の劣化対策、耐震性、省エネルギー対策、維持管理・更新の容易性、高齢者等対策（共同住宅のみ）、可変性（共同住宅のみ）

省エネルギー対策

例) 断熱サッシへの交換
高効率給湯器への交換

耐震性

例) 耐力壁の増設
屋根の軽量化

構造躯体等の劣化対策

例) 床下の防霉・防蟻処理
ユニットバスへの交換

維持管理・更新

例) 給水・排水管の更新

② ①以外の性能向上工事

バリアフリー改修工事 例) 手すりの設置、床段差の解消	インスペクションで指摘を受けた箇所の補修工事 例) 外壁の塗装、屋根の張り替え、雨樋の交換
テレワーク環境整備改修工事 例) 部屋を仕切る間仕切壁や建具等の設置	高齢期に備えた住まいへの改修工事 例) 玄関スペースの拡大、未使用の部屋の別用途化

三世帯同居対応改修工事費

キッチン・浴室・トイレ・玄関の**増設工事**

リフォーム後にキッチン・浴室・トイレ・玄関のうちいずれか2つ以上が複数箇所あることが必要です

子育て世帯向け改修工事費

若者・子育て世帯が実施する
子育てしやすい環境整備に資する改修工事
 工事の例 住宅内の事故防止、子どもの様子の見守り、不審者の侵入防止、災害への備え等

防災性の向上・レジリエンス性の向上改修工事

自然災害に対応する改修工事 工事の例 地震災害・台風（風災害）・水害への備え、電力・水の確保 等

■補助金額（補助率：工事費の1/3で下記限度額内）

	リフォーム後の住宅性能	補助限度額
①	長期優良住宅（増改築）認定を取得しないものの、一定の性能向上が認められる場合	100万円/戸（150万円/戸）
②	長期優良住宅（増改築）認定を取得した場合	200万円/戸（250万円/戸）
③	②のうち、更に省エネルギー性能を高めた場合	250万円/戸（300万円/戸）

2021/8 No. 82 ■ 8

■補助申請手続き

●自ら所有する住宅をリフォームする場合



●買取再販業者がリフォームをする場合



■補助申請の必要条件

●リフォーム工事前に**インスペクションを実施すること**●リフォーム後の住宅が**一定の性能基準を満たすこと**

※制度の詳細：https://www.kenken.go.jp/chouki_r/

出典：国土交通省

販事業では手続きが異なる。自らリフォームを発注する場合は、工事の請負契約の締結と共同事業実施規約の締結が必要となる。補助金は、リフォーム施工業者が申請する場合は発注者に還元され、買取再販業者が申請する場合は、補助金は買取再販業者に交付される。

上記のほかに、既存住宅における断熱リフォーム支援事業も挙げられる(図表9)。これは環境省の補助制度で、全国の既存住宅(戸建・集合住宅双方)を対象に、省エネ効果(15%以上)が見込まれる改修率を満たす高性能建材(断熱材、窓、ガラス)を用いた既存住宅の断熱リフォーム事業である。戸建住宅では、断熱改修と同時に高性能な家庭用蓄電システムや蓄熱設備、熱交換型換気設備等の導入・改修、集合住宅(個別)では、熱交換型換気設備等の導入・改修工事費に補助される。補助率は対象経費の1/3以内で、戸建では120万円/戸、集合住宅では15万円/戸を上限として補助される。

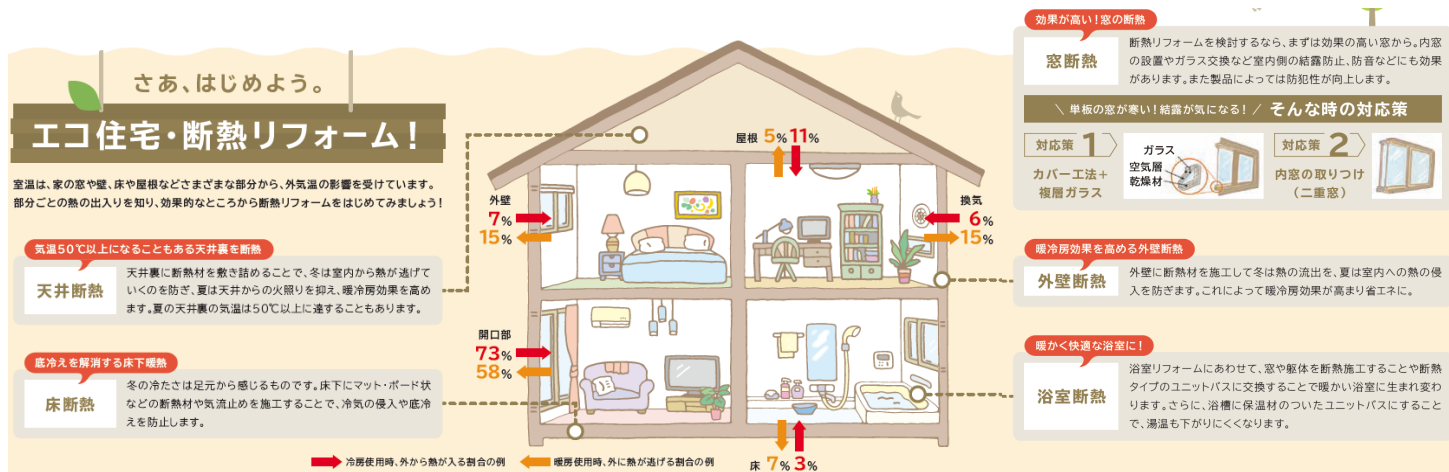
3. 不動産業界における導入事例

長期優良リフォームのメリットを施主に訴求

最後に、これまで紹介してきた国の補助事業について、実際の導入事例の一部を紹介したい。長期優良住宅化リフォーム推進事業に関しては、前述のように性能向上リフォーム型や三世代同居型など様々な補助タイプがあるが、代表的な性能向上リフォームを伴う例をみると、築40年以上の木造在来工法の中古戸建住宅では、購入費用の3倍近いリノベーション工事を施し、昭和期の典型的な純和風の室内をアンティーク調に修繕している(図表10)。当該事例は中古住宅+リノベーション専門事業者の施工で、寒冷地ということもあり全棟スケルトンに解体し耐震+断熱性を確保した性能向上リフォームを実施している。完成後の施主に対する現場説明会では、職方を集め施主の

図表9 既存住宅における断熱リフォーム支援事業

事業名	二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金 既存住宅における断熱リフォーム支援事業		
住宅区分	戸建住宅 	集合住宅 (個別) 	集合住宅 (全体)
補助対象となる申請者	個人の所有者または、個人の所有予定者		管理組合の代表者
事業内容	省エネ効果(15%以上)が見込まれる改修率を満たす 高性能建材(断熱材、窓、ガラス)を用いた既存住宅の断熱リフォーム事業		
補助対象となる製品	家庭用蓄電システム 家庭用蓄熱設備 熱交換型換気設備等	高性能建材(断熱材、窓、ガラス) 熱交換型換気設備等	—
補助率	補助対象経費の1/3以内		
補助金額(上限額)	1住戸当たり 120万円 家庭用蓄電システム:20万円 家庭用蓄熱設備:5万円 熱交換型換気設備等:5万円	1住戸当たり 15万円 熱交換型換気設備等:5万円	1住戸当たり 15万円
申請要件	・常時居住する専用住宅であること。 ・店舗・事務所等との併用、法人所有及び賃貸住宅は不可とする。 交付申請後に所有を予定している場合は、完了時に登記事項証明書の写しを提出すること。		
	・当該集合住宅の全戸を改修すること。 ・改修について当該集合住宅の管理組合総会等での承認決議を得ること。		



※制度の詳細：<http://www.heco-hojo.jp/yR03/danref/index.html>

出典：国土交通省

想いを共有するとともに、工事の注意点の確認や協力会社の連携にも役立っている。コロナ禍以前の事例だが、当該事業者では完成したりノベーション物件を引渡し前に1日だけ借り、月に2~3回のペースでオープンハウスを開催している。当該事業者では、基本的に全棟で高度省エネルギー型を目指す。BELSの認定が取得できない場合は、認定長期優良住宅型で申請を行っている。基本仕様は高気密・高断熱だが、若干のコスト増で工期が合えば長期優良住宅で国の補助が

図表10 長期優良住宅化リフォーム推進事業の導入事例

リフォームの実績



Before
地下鉄駅まで徒歩20分
築年数：昭和51年12月

After

札幌市豊平区H様邸（40代）構造：木造2階建／在来工法

リフォームの実績



既存住宅取得：650万円
リノベーション費用：
1,600万円（消費税込み）
合計：2,250万円
月々支払い60,500円（当初3年間）

家族構成：ご夫婦＋猫1匹

Before

After

ユーザーの反応



カフェスタイルの予約制オープンハウス

集客は、自社のホームページのみで行っています。当日は、10:00～18:00まで時間帯別に完全予約制にて開催しています。

オープンハウスの様子 お引渡前の1日だけ開催

住宅の資産価値を高める

- ・全棟、JIOリフォーム瑕疵保険に加入
- ・全棟、住宅履歴保存サービスの利用
- ・補助金の活用（着工時期により）



出典：「平成30年度 長期優良住宅化リフォーム推進事業・事例集 札幌市（株）アルティザン建築工房」国土交通省

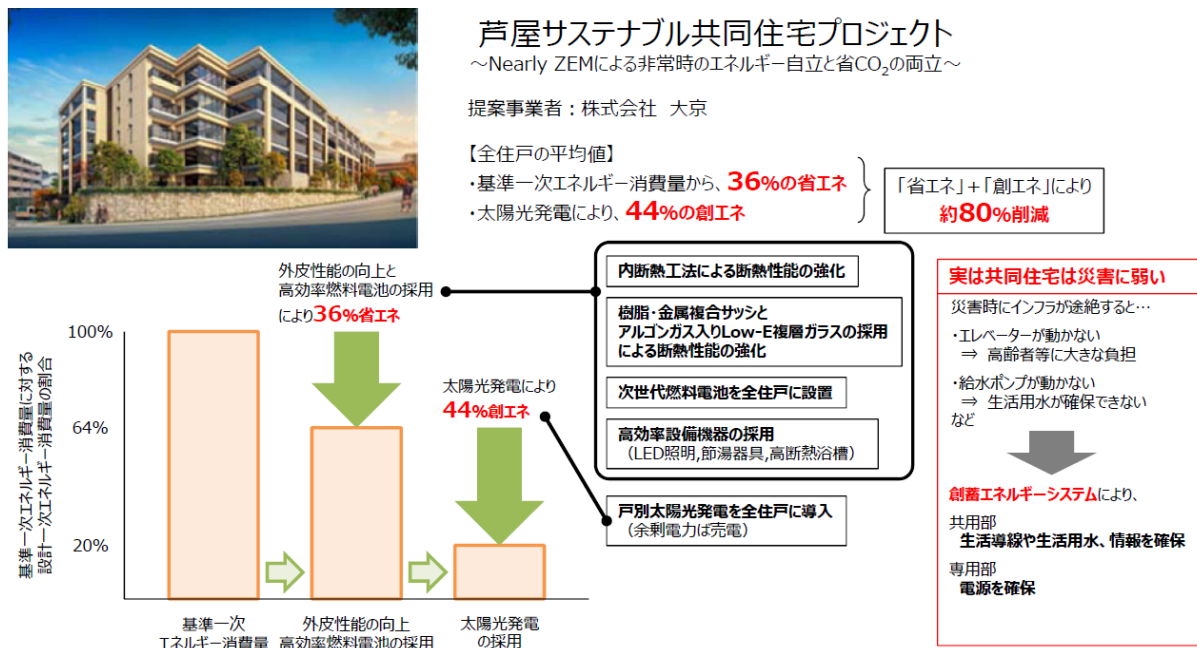
省エネ型や木造の高層集合住宅事例も

受けられる点は施主にとってメリットが大きく、商談時に補助事業の説明をすると多くの施主は理解を示すとされる。

サステナブル建築物等先導事業（省CO²先導型）では、前述の戸建住宅団地に加え、芦屋市における共同住宅プロジェクトの事例が挙げられる。外皮性能の向上と創エネにより基準一次エネルギー消費量から75%以上削減した共同住宅（Nearly Zero Energy Mansion）を実現した事例。内断熱工法やLow-E複層ガラスの採用、次世代燃料電池を全住戸に設置し、省エネ＋創エネによりエネルギー消費量を約80%削減した。創蓄エネルギーシステムにより、共用部の生活導線や生活用水、専用部の電源を確保するなど共同住宅の弱点をカバーした点も特長となっている（図表11）。

サステナブル建築物等先導事業には木造先導型もあり、近年は木造での高層建築物の採択事例が増えている。千葉県鎌ヶ谷市の事例もその一つで、1階部分はRC造だが2～15階は木造（CLTパネル工法）で店舗・事務所併用の共同住宅を建設する。22年竣工予定で、防火面は外壁で2時間耐火の大臣認定を取得し、認定仕様をオープン化する

図表11 サステナブル建築物等先導事業の導入事例



東洋木のまちプロジェクト(高層棟)		
株式会社東洋ハウジング		
千葉県鎌ヶ谷市	共同住宅、事務所、店舗	
2,876 m ²	地上 15 階	259,381 千円
 <p>1 階を RC 造、2~15 階を木造 (CLT パネル工法) として、店舗・事務所併用の高層共同住宅を建設するプロジェクト。 基礎部に免振装置を設置し地震力を低減した上で、CLT 耐力壁を放射状に配置して引き抜き力を低減し、上階から下階の壁に直接圧縮力を伝えることで床へのめり込みを防ぐ等の構造面の工夫により、CLT パネル工法によるこれまでの階数を大幅に上回る 14 層分を木造とする計画。防火面については、外壁 2 時間耐火の大臣認定を取得した上で、認定仕様をオープン化する。 地域の工務店による施工が可能なように接合方法等に配慮するとともに、壁にはヒノキ CLT を、床版にはスギ CLT を用いる合理的な木材利用計画としている。 施工中などの見学会を企画しており先導的な技術についての普及・啓発が期待できる。</p>		

出典：国土交通省

新築・リフォーム時の
グリーンポイント制度も

る予定である。施工中の見学会も企画されており、先導的な技術の普及・啓発が期待されている。

大規模プロジェクトだけでなく、環境に配慮した身近な制度にグリーン住宅ポイントがある。これは、省エネ性能の高い住宅取得者に対して、商品や追加工事と交換できるポイントを発行することで、グリーン社会の実現や地域における住宅投資を喚起し、コロナ禍で落ち

図表12 グリーン住宅ポイント制度の概要

1 制度の目的・概要
 高い省エネ性能を有する住宅を取得する者等に対して、商品や追加工事と交換できるポイントを発行することにより、グリーン社会の実現および地域における民需主導の好循環の実現等に資する住宅投資を喚起し、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図る。

2 ポイントの発行
 令和2年12月15日(閣議決定日)から令和3年10月31日までに契約を締結した一定の省エネ性能を有する住宅の新築(持家・賃貸)、一定のリフォームや既存住宅の購入が対象

住宅の新築(持家)

対象住宅	発行ポイント	
	基本の場合	特例の場合*
①高い省エネ性能等を有する住宅 (認定長期優良住宅、認定低炭素建築物、性能向上計画認定住宅、ZEH)	40万Pt/戸	100万Pt/戸
②省エネ基準に適合する住宅 (断熱等級4かつ一次エネルギー消費量が低減した住宅)	30万Pt/戸	60万Pt/戸

* 特例の場合(以下のいずれかに該当)
 ・東京圏から移住^{※1}するための住宅
 ・多子世帯^{※2}が取得する住宅
 ・三世帯同居仕様である住宅^{※3}
 ・災害リスクが高い区域^{※4}から移住するための住宅

既存住宅の購入(持家)

対象住宅	発行ポイント
①空き家バンク登録住宅	30万Pt/戸
②東京圏から移住 ^{※1} するための住宅 (住宅の除却を伴う場合は45万Pt/戸)	45万Pt/戸
③災害リスクが高い区域 ^{※4} から移住するための住宅	45万Pt/戸
④住宅の除却に伴い購入する既存住宅	15万Pt/戸

住宅の新築(賃貸)

対象住宅	発行ポイント
・高い省エネ性能を有する(賃貸住宅のトップランナー基準に適合)全ての住戸の床面積が40㎡以上の賃貸住宅	10万Pt/戸

住宅のリフォーム(持家・賃貸)

発行ポイント数：1戸あたり上限30万Pt
【上限特例①】 若者・子育て世帯^{※5}がリフォームを行う場合、上限を45万Ptに引き上げ(既存住宅の購入を伴う場合は、上限60万Ptに引き上げ)
【上限特例②】 若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、上限を45万Ptに引き上げ

対象工事等		発行ポイント数	
断熱改修	窓・ドア	ガラス 0.2~0.7万Pt/枚 内外窓 1.3~2.8万Pt/箇所 ドア 2.4, 2.8万Pt/箇所	
	外壁、屋根、天井又は床	外壁 5, 10万Pt/戸 屋根・天井 1.6, 3.2万Pt/戸 床 3, 6万Pt/戸	
		エコ住宅設備	太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率湯沸器 2.4万Pt/戸 節水型トイレ 1.6万Pt/台 節湯水栓 0.4万Pt/台
		耐震改修	15万Pt/戸
バリアフリー改修	手すり 0.5万Pt/戸		
	段差解消 0.6万Pt/戸		
	廊下幅等拡張 2.8万Pt/戸		
	ホームエレベーター設置 15万Pt/戸 衝撃緩和装置の設置 1.7万Pt/戸		
リフォーム瑕疵保険等への加入	0.7万Pt/契約		

※既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍カウント
 ※上記算定特例を除いた発行ポイント数が5万Pt未満のものはポイントの発行対象外

い
ず
れ
か
必
須

任
意

3 ポイントの交換対象商品等
 ・「新たな日常」、「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」、「地域振興」に資する商品
 ・「新たな日常」(テレワークや感染症予防)及び「防災」に対応した追加工事 ※住宅の新築(賃貸)は追加工事のみ

※制度の詳細：<https://greenpt.mlit.go.jp>

出典：国土交通省

込んだ地域経済の回復を目的とするものである(図表12)。20年12月15日から21年10月31日までに契約した一定の省エネ性能を満たす住宅の新築(持家・賃貸)や一定条件のリフォーム、既存住宅の購入が対象となる。上図のとおり、既存住宅の購入やリフォームでは上限30万Pt/戸が取得でき、住宅の除却を伴う場合は45万Pt/戸、若者・子育て世帯が既存住宅を購入しリフォームを行う場合は60万Pt/戸が取得できる。期限はあるもののオンラインでの申請は可能であり、直近で対象となる契約を予定している場合は検討に値する。

以上のように、不動産市場においてグリーン化を促す動きは着実に広がっている。従来、不動産と環境問題に距離を置く見方も少なくなかったが、様々な社会的課題を自分事として捉えるSDGsネイティブと呼ばれる若年層が今後、住宅市場に顧客として本格的に登場する。不動産業界がグリーン化にどう取り組んでいるかを問われる時代に入ったと言えよう。既存ストックを有効活用し、住宅のライフサイクルを伸ばす役割を持つ中古住宅市場は本来、環境負荷を抑える側面を持つ。今回取り上げたような国の支援措置を有効に利用しつつ、中古住宅市場の持つ特長を消費者に対して積極的に訴求することが、これからの業界に期待される。

特集 近畿圏の賃貸住宅市場

ここ数年、賃貸市場では緩やかな賃料上昇が続いているが、物件価格の上昇がこれを上回り、利回り水準は低下している。今回はこうした動きを踏まえ、築年帯や部屋タイプ、駅徒歩条件別の賃料や利回りの推移を捉えるとともに、市場における入居状況やコロナ禍の影響などを示す。

1. 賃貸市場の属性別動向

- 2013年以降の賃貸マンションの表面利回りは、近畿圏全体及び京阪神各市は一貫して低下し、大阪市と京都市は5%台となっている(図表1)。
- 成約賃料単価は、大阪市や京都市を中心に築年帯別や間取り別、駅徒歩条件別を問わず、概ね上昇基調にあり、必ずしも築浅で単身向けの駅近物件だけが上昇している訳ではない。
- 築浅・単身者向け(築20年以下・1部屋タイプ)の利回りは4~5%台、築21年以上は7~9%台。築20年以下は駅徒歩条件によらず4~6%台だが、築21年以上は徒歩11分以上で8~13%台に。

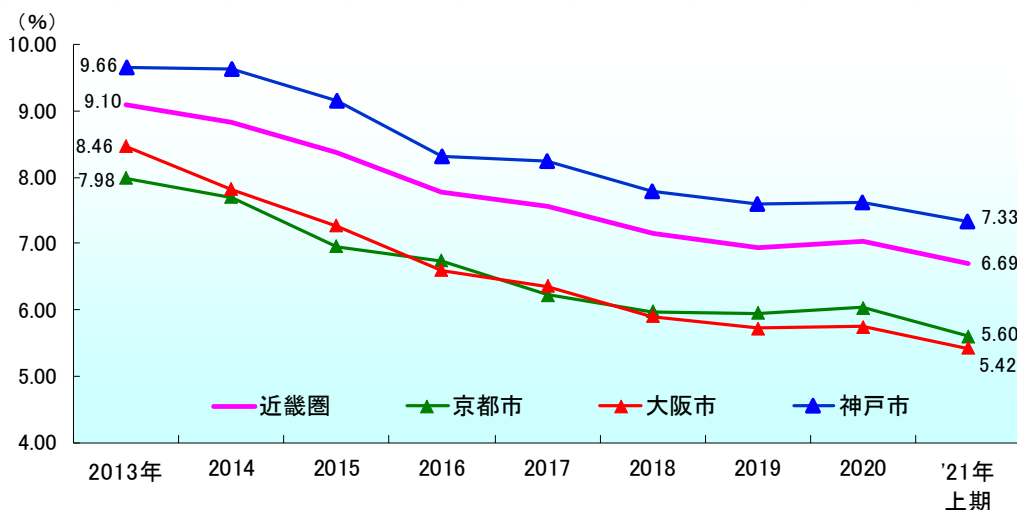
2. 賃貸市場の都市別動向

- 築年帯別に高い利回りを示す上位20都市をみると、相対的に売買価格の低いエリアで利回りが高く、収益性からみて当該地域の中古マンション売買価格は割安な水準に置かれている。
- 間取り別でみた利回りの上位都市も、賃料単価・売買単価はほとんどの地域が近畿圏平均を下回る。物件の収益性を考える場合、単純な利回りの高さだけでなく、安定的なキャッシュフローを生み出すだけの強い市場性(賃貸需要)を有しているかが重要な判断材料となる。

3. 賃貸市場を取り巻く動き

- 業界団体調査に基づく20年度下期の来客数は、前期比で一般単身やファミリー、高齢者が増加。売上げではリフォームや管理手数料の増加が目立ち、管理強化に注力する様子が見える。
- 入居条件ではフリーレントや礼金なしの物件が増加し、家賃保証会社の利用率も上昇。コロナ禍で講じた対策としては、リモート接客やオンライン内見が増加し、安心・効率的な接客が進んでいる。

図表1 近畿圏の賃貸マンション表面利回りの推移



※表面利回り：月平均賃貸マンション成約㎡賃料単価×12ヶ月÷中古マンション売買成約㎡単価

1. 賃貸市場の属性別動向

近畿圏の賃貸住宅市場では長らく賃料の低下が続いてきたが、大規模金融緩和による景気回復が顕在化した2013年以降、緩やかな上昇に転じる動きがみられる。本特集では、賃貸マンション市場についてレインズの成約賃料及び売買価格データから、物件属性別や都市別の賃料・利回り水準について把握するとともに、市場における売上げや反響、入居状況等を業界団体のアンケート結果から捉えることにする。

表面利回りは2013年以降一貫して低下

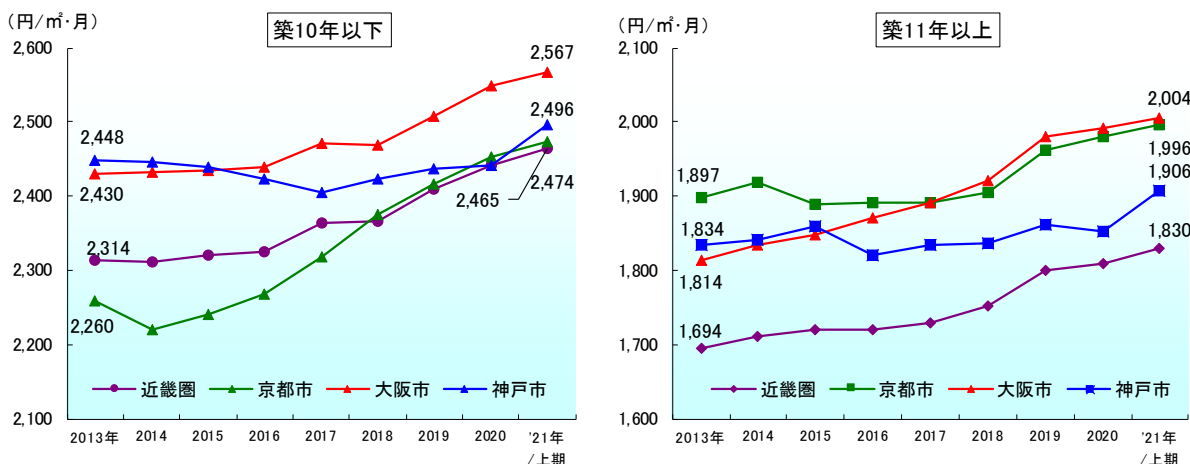
まず、賃貸マンションの表面利回りについて13年以降の推移をみると、近畿圏平均及び京阪神各市ともほぼ一貫して水準が低下していることがわかる（P1・図表1）。コロナ禍の影響による売買価格の一時的な下落で利回り低下の動きは20年に停滞したが、21年上期は再び水準を切り下げている。13年比でみた21年上期の利回りは近畿圏平均で2.41ポイント低下し、京阪神各市も2～3ポイント程度低下し、大阪市と京都市は5%台となっている。

なお、ここで示した表面利回りは、市場全体の賃貸マンションの賃料単価と中古マンションの売買単価の平均値から算出したもので、個々の物件の運用結果に基づくものではない。賃貸時の維持管理コストや公租公課及び、将来に渡るコストやリスクも見込んでいないが、各エリアの市場性の差異やマクロな利回りの変化を捉える上で、便宜上用いている。

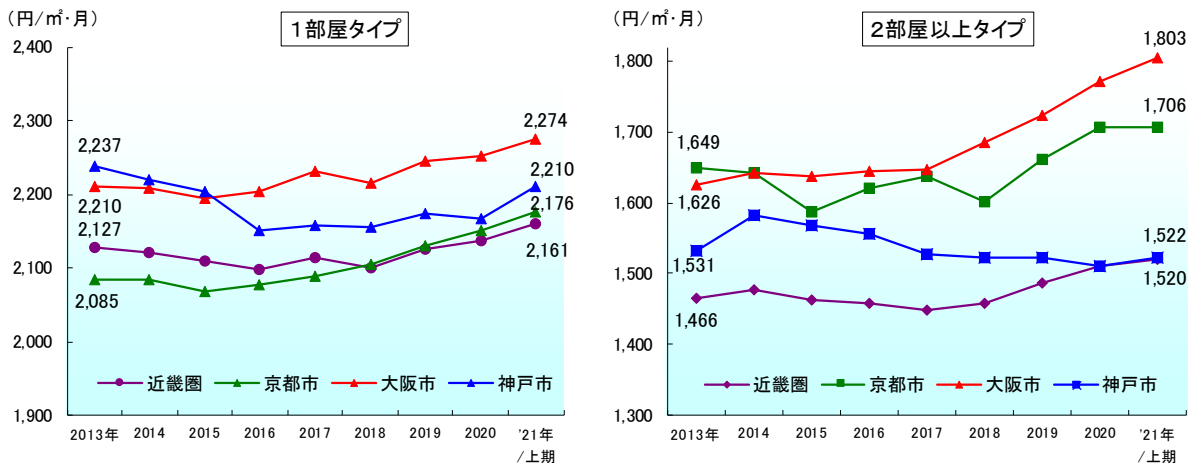
築10年以下で賃料の上昇目立つ京都市

築年帯別の平均成約賃料単価をみると、築10年以下では大阪市が13年以降ほぼ上昇傾向にある（図表2）。近畿圏平均と京都市も15年以降上昇が続くが、神戸市はやや遅れて18年から上昇に転じてい

図表2 築年別成約賃料単価の推移



図表3 部屋タイプ別成約賃料単価の推移

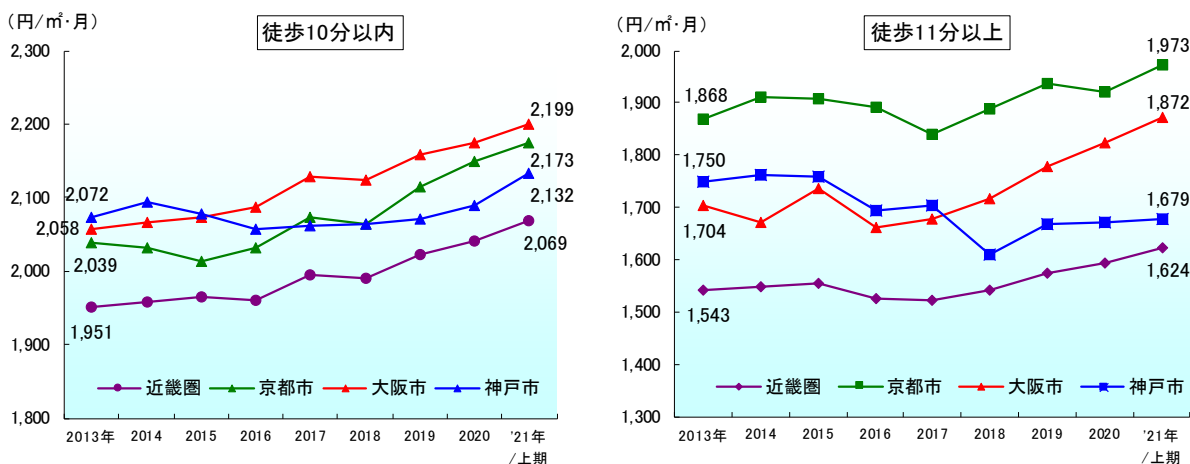


る。21年上期の㎡単価は大阪市が2,500円台、その他は2,400円台で、特に京都市の上昇が目立つ。築11年以上も大阪市は13年以降上昇基調にあり、18年からは京都市を上回る水準が続く。神戸市は1,800円台で停滞していたが、21年上期は1,900円台に上昇した。大阪市と京都市は2,000円前後と、13年に比べて100~200円程度上昇している。

部屋タイプ別では、1部屋タイプで大阪市が安定的に上昇し、16年には下落が続いた神戸市と逆転した。京都市も16年から上昇傾向にあり、18年には近畿圏平均を上回った。2部屋以上でも大阪市の上昇が目立ち、京都市に比べて100円程度高い水準にある。一方、神戸市は13年比で低い水準にとどまり地域差がみられた(図表3)。

駅徒歩条件別でも、徒歩10分以内の賃料は18年前後に一時停滞したものの京阪神各市とも概ね上昇が続いている。一方、徒歩11分以上は京都市や大阪市は上昇しているが、神戸市は13年の水準を下回り、2部屋以上タイプと同様の傾向にある(図表4)。京都市の

図表4 駅徒歩条件別成約賃料単価の推移



経年物件・ワンルーム で高い利回り

徒歩 11 分以上の賃料は 1,900 円台と最も高いが、市内では鉄道よりバス利用が多く徒歩 11 分以上でも賃料水準の高い物件が多い点が特徴である。大阪市は 13 年比で築 11 年以上・2 部屋以上・徒歩 11 分以上の賃料上昇率が高く、必ずしも築浅で単身向けの駅近物件だけが上昇している訳ではないことがわかる。

築年帯・部屋タイプ・駅徒歩条件別に利回りの水準は異なることが知られているが、直近 1 年間（2020 年 7 月～21 年 6 月）でどの程度の差があるのか検証した。近畿圏における築年帯別の利回りは、築 10 年以下が 4.9%、築 11～20 年が 6.0%、築 21～30 年が 7.7%、築 31～40 年が 8.4%、築 41 年以上が 9.9%と、経年物件ほど利回りは上昇する。

部屋タイプ別では、ワンルームが 7.6%、1K～1LDK が 5.9%、2K～2LDK が 4.8%、3K～3LDK が 5.1%、4K 以上が 6.1%となっている。一般に賃貸需要が多いとされる築浅の単身者向け（築 20 年以下の 1 部屋タイプ）は 4～5%台だが、築 21 年以上では売買価格の低下が著しく 7～9%台まで上昇する。ワンルーム全体の平均利回りが高いのは、こうした古い物件が多いためとみられる（図表 5）。

図表 5 部屋タイプ別賃料利回り（近畿圏・2020 年 7 月～21 年 6 月）

表面利回り	ワンルーム	1K～1LDK	2K～2LDK	3K～3LDK	4K～	計
築1～10年	4.7%	4.5%	4.1%	5.1%	5.5%	4.9%
築11～20年	5.9%	5.0%	4.5%	5.1%	5.4%	6.0%
築21～30年	8.7%	7.2%	5.6%	6.0%	6.8%	7.7%
築31～40年	7.6%	7.2%	6.7%	6.8%	7.7%	8.4%
築41年～	9.2%	8.3%	8.2%	8.3%	10.8%	9.9%
計	7.6%	5.9%	4.8%	5.1%	6.1%	7.9%

賃料単価（円/㎡・月）	ワンルーム	1K～1LDK	2K～2LDK	3K～3LDK	4K～	計
築1～10年	2,497	2,478	2,303	2,363	2,269	2,457
築11～20年	2,283	2,265	1,853	1,770	1,707	2,193
築21～30年	1,925	1,963	1,445	1,276	1,280	1,713
築31～40年	1,893	1,783	1,435	1,241	1,207	1,639
築41年～	1,803	1,637	1,370	1,173	1,074	1,486
計	2,018	2,180	1,586	1,407	1,402	1,963

売買単価（万円/㎡）	ワンルーム	1K～1LDK	2K～2LDK	3K～3LDK	4K～	計
築1～10年	63.45	65.86	67.49	55.93	49.82	59.87
築11～20年	46.65	54.85	49.55	41.72	38.16	43.96
築21～30年	26.65	32.50	31.17	25.73	22.50	26.58
築31～40年	30.03	29.71	25.89	21.88	18.77	23.33
築41年～	23.57	23.64	19.99	16.93	11.96	18.07
計	31.76	44.31	39.38	32.88	27.36	29.77

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

図表6 駅徒歩条件別賃料利回り(近畿圏・2020年7月～21年6月)

表面利回り	徒歩5分以内	6～10分	11～20分	21分～・バス便	計
築1～10年	4.8%	5.0%	5.3%	5.3%	4.9%
築11～20年	5.5%	6.1%	6.1%	6.5%	6.0%
築21～30年	6.6%	7.1%	8.1%	9.3%	7.7%
築31～40年	7.6%	7.8%	8.7%	10.2%	8.4%
築41年～	8.1%	8.9%	10.5%	13.9%	9.9%
計	5.8%	6.6%	7.5%	9.7%	7.9%

賃料単価(円/㎡・月)	徒歩5分以内	6～10分	11～20分	21分～・バス便	計
築1～10年	2,528	2,453	2,112	1,884	2,457
築11～20年	2,278	2,190	1,840	1,627	2,193
築21～30年	1,884	1,731	1,494	1,303	1,713
築31～40年	1,755	1,648	1,444	1,302	1,639
築41年～	1,599	1,483	1,379	1,174	1,486
計	2,118	1,975	1,626	1,350	1,963

売買単価(万円/㎡)	徒歩5分以内	6～10分	11～20分	21分～・バス便	計
築1～10年	63.73	58.33	48.08	42.87	59.87
築11～20年	49.34	42.88	35.92	30.24	43.96
築21～30年	34.25	29.33	22.27	16.84	26.58
築31～40年	27.74	25.20	19.84	15.32	23.33
築41年～	23.65	20.00	15.79	10.11	18.07
計	43.84	35.71	25.90	16.71	29.77

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

駅徒歩条件別の利回りは、徒歩5分以内が5.8%、5～10分が6.6%、11～20分が7.5%で、徒歩21分以上やバス便になると9.7%まで上昇する。ただ、築20年以下では駅徒歩条件にかかわらず利回りは4～6%台だが、築21年以上で徒歩11分以上になると8～13%台に達し、徒歩11分が一つの分岐点になっていることがわかる（図表6）。

2. 賃貸市場の都市別動向

大阪・京都の都心区では賃料は弱含みも

次に、都市別の賃料動向と利回りの水準について捉えることにする。京阪神各市の区別に成約賃料単価の変動率をみると、大阪市ではコロナ禍以前の19年上期に阿倍野区を除く23区が前年比でプラスとなり上昇が目立った。21年上期に前年比で上昇した区は17区と20年上期と同数で、中央区や西区、浪速区など賃料の高い都心エリアを中心にやや弱含みの傾向もみられる（図表7）。

京都市は19～21年上期のいずれも8区が上昇したが、上昇が顕著な区は変化しており、21年上期は右京区や南区など都心周辺区で上昇が目立った。上昇が続いていた中京区や東山区は直近で下落してお

図表7 京阪神の区別成約単価と変動率

大阪市	'19年上期 前年比(%)	'20年上期 前年比(%)	'21年上期 前年比(%)	'21年上期の 成約単価(円/㎡)
北区	1.5	1.8	0.8	2,569
中央区	3.2	1.4	-1.3	2,489
都島区	1.1	0.3	2.3	2,203
福島区	1.4	0.8	0.9	2,498
此花区	4.8	1.9	-1.1	2,080
西区	1.1	0.8	-1.0	2,457
港区	4.5	-1.2	0.8	2,008
大正区	1.6	-3.5	2.8	1,939
天王寺区	2.2	-0.8	2.5	2,223
浪速区	1.1	1.6	-2.7	2,347
西淀川区	0.2	7.8	-1.7	2,031
東淀川区	2.3	0.5	2.9	1,864
東成区	5.1	-1.7	3.8	2,062
生野区	4.0	0.6	2.8	1,846
旭区	0.2	-0.2	0.1	1,759
城東区	1.9	5.5	1.8	1,976
阿倍野区	-0.6	1.6	2.7	2,056
住吉区	1.2	1.3	0.1	1,667
東住吉区	1.8	3.9	-1.1	1,726
西成区	1.7	-2.8	4.3	1,850
淀川区	0.5	-0.6	2.2	2,118
鶴見区	4.0	0.4	5.2	1,822
住之江区	0.7	2.3	-0.7	1,662
平野区	2.0	3.0	1.0	1,548
上昇区の数	23	17	17	市平均 2181

京都市	'19年上期 前年比(%)	'20年上期 前年比(%)	'21年上期 前年比(%)	'21年上期の 成約単価(円/㎡)
北区	-0.2	-1.9	2.9	2,003
上京区	2.3	0.5	0.1	2,213
左京区	1.0	1.5	0.5	2,060
中京区	1.6	2.9	-0.0	2,383
東山区	0.7	1.6	-5.8	2,123
下京区	-1.4	-0.1	2.3	2,377
南区	12.8	5.3	3.4	2,197
右京区	1.7	-2.1	7.7	1,962
伏見区	5.8	2.9	0.4	1,787
山科区	2.8	2.5	-0.1	1,672
西京区	-1.4	5.6	0.3	1,786
上昇区の数	8	8	8	市平均 2101

神戸市	'19年上期 前年比(%)	'20年上期 前年比(%)	'21年上期 前年比(%)	'21年上期の 成約単価(円/㎡)
東灘区	1.8	-2.6	1.7	2,019
灘区	3.4	-2.8	1.8	2,110
兵庫区	-1.9	5.1	1.8	2,045
長田区	-0.1	2.3	2.3	1,834
須磨区	0.0	0.7	-2.5	1,643
垂水区	6.5	-3.3	5.0	1,439
北区	-0.9	-8.3	16.3	1,322
中央区	-0.2	0.8	0.8	2,320
西区	-0.9	-0.6	1.9	1,276
上昇区の数	4	4	8	市平均 2011

り、特に東山区は前年比マイナス5.8%と安価な物件に需要がシフトしている様子がうかがえる。神戸市の上昇区は20年上期に4区だったが、21年上期は須磨区を除く8区に増加した。大阪市・京都市と異なり、中央区や東灘区、灘区など賃料水準の高い区でも上昇しており、コロナ禍以降も賃料水準は底堅い動きを示している。

価格水準の安価な エリアで高い利回り

近畿圏の中で特に高い利回りを示す上位20都市を築年帯別に抽出すると、築10年以下では大阪市此花区が最も高く、次いで神戸市兵庫区、垂水区、大阪市西淀川区、神戸市長田区の順となった(図表8)。築11年以上では河内長野市、神戸市北区、柏原市、三田市、泉南市などが上位となった。上位20都市のうち売買単価が近畿圏平均を上回るのは両築年帯ともなく、賃料単価を上回るのも地区10年以下で吹田市、大阪市西淀川区、京都市南区のみで、多くは価格水準の低い都心周辺区や郊外エリアが占める。賃料に比べて売買価格の地域差は大きく、相対的に売買価格の低さが利回りを押し上げる構図となっている。逆に、収益性からみるとこうしたエリアの中古マンション売買価格は割安な水準に置かれていると言える。

間取り別でも、ワンルーム～1部屋タイプでは神戸市垂水区、大津市、明石市、奈良市など郊外の売買単価の低いエリアが上位を占めた。

図表8 中古マンションの都市別賃料利回りTOP20 (2020年7月～21年6月)

■築年帯別

築10年以下				順位	築11年以上			
市区名	表面利回り	賃料単価 (円/㎡・月)	売買単価 (万円/㎡)		市区名	表面利回り	賃料単価 (円/㎡・月)	売買単価 (万円/㎡)
大阪市此花区	7.02%	2,248	38.45	1	河内長野市	15.68%	1,361	10.42
神戸市兵庫区	6.35%	2,402	45.35	2	神戸市北区	13.48%	1,295	11.53
神戸市垂水区	6.18%	2,155	41.86	3	柏原市	12.31%	1,234	12.03
大阪市西淀川区	6.17%	2,289	44.50	4	三田市	11.82%	1,534	15.57
神戸市長田区	6.14%	2,200	42.98	5	泉南市	11.20%	917	9.83
京都市山科区	6.07%	2,181	43.09	6	京都市西京区	11.15%	1,693	18.23
枚方市	6.02%	2,048	40.80	7	貝塚市	11.12%	1,132	12.21
大阪市東淀川区	5.96%	2,321	46.70	8	大山崎町	10.94%	1,270	13.93
姫路市	5.95%	1,877	37.84	9	高砂市	10.47%	1,128	12.92
吹田市	5.87%	2,536	51.86	10	和歌山市	10.37%	1,564	18.10
大阪市住之江区	5.86%	1,878	38.48	11	姫路市	10.33%	1,264	14.69
堺市西区	5.79%	1,767	36.64	12	大和高田市	10.24%	1,070	12.53
大阪市淀川区	5.74%	2,525	52.80	13	加古川市	10.24%	1,237	14.50
大阪市平野区	5.70%	1,880	39.61	14	富田林市	10.17%	1,237	14.60
堺市堺区	5.66%	1,957	41.51	15	神戸市須磨区	10.01%	1,574	18.87
東大阪市	5.66%	1,946	41.26	16	大阪狭山市	9.92%	1,124	13.60
京都市南区	5.61%	2,554	54.59	17	羽曳野市	9.73%	1,280	15.79
神戸市須磨区	5.60%	2,047	43.87	18	八幡市	9.64%	1,193	14.85
箕面市	5.47%	1,950	42.80	19	和泉市	9.61%	1,390	17.36
大阪市城東区	5.43%	2,335	51.57	20	川西市	9.53%	1,514	19.08
近畿圏平均	4.92%	2,457	59.87		近畿圏平均	7.22%	1,816	30.19

■間取り別

ワンルーム～1部屋タイプ				順位	2部屋タイプ以上			
市区名	表面利回り	賃料単価 (円/㎡・月)	売買単価 (万円/㎡)		市区名	表面利回り	賃料単価 (円/㎡・月)	売買単価 (万円/㎡)
神戸市垂水区	15.85%	1,712	12.96	1	阪南市	12.27%	968	9.47
大津市	12.27%	1,758	17.19	2	泉南市	11.20%	917	9.83
明石市	11.18%	1,658	17.80	3	河内長野市	11.04%	965	10.48
奈良市	10.91%	1,597	17.56	4	熊取町	10.64%	911	10.27
堺市堺区	10.56%	1,808	20.55	5	大阪狭山市	10.29%	1,013	11.82
姫路市	10.11%	1,613	19.14	6	大和高田市	10.07%	1,052	12.53
京都市伏見区	9.75%	1,890	23.27	7	神戸市北区	9.84%	1,031	12.58
京都市右京区	9.68%	2,022	25.06	8	大山崎町	9.78%	1,200	14.72
神戸市東灘区	9.31%	2,237	28.85	9	貝塚市	9.16%	932	12.21
大阪市東淀川区	8.57%	1,931	27.05	10	三田市	8.63%	1,200	16.69
大阪市西淀川区	8.55%	2,136	29.96	11	八幡市	8.34%	987	14.20
京都市山科区	8.51%	1,770	24.96	12	神戸市中央区	8.31%	1,054	15.21
大阪市城東区	8.44%	2,075	29.50	13	羽曳野市	8.14%	1,107	16.31
大阪市淀川区	8.33%	2,221	32.00	14	橿原市	8.10%	1,215	18.00
尼崎市	7.87%	2,006	30.59	15	富田林市	7.98%	965	14.51
大阪市都島区	7.74%	2,285	35.43	16	松原市	7.69%	1,245	19.44
京都市上京区	7.63%	2,282	35.88	17	高砂市	7.62%	907	14.28
神戸市灘区	7.43%	2,250	36.32	18	神戸市須磨区	7.59%	1,327	20.96
西宮市	7.36%	2,184	35.61	19	堺市南区	7.44%	1,135	18.32
京都市南区	7.27%	2,356	38.90	20	生駒市	7.34%	1,451	23.71
近畿圏平均	6.17%	2,153	41.90		近畿圏平均	5.40%	1,517	33.70

*売買・賃貸物件とも年間の成約件数が10件以上の都市を対象

ただ、神戸市東灘区や灘区、大阪市都島区、京都市上京区、南区などは賃料単価が近畿圏平均を上回り、売買単価に見合った賃料水準を確保した比較的収益性の高いエリアもみられる。一方、2部屋タイプ以上は阪南市や泉南市、河内長野市、熊取町など賃料水準の低い郊外エリアが上位20都市の多くを占めた。賃料単価・売買単価ともにすべての都市が近畿圏平均を下回っている。

以上のように、物件の収益性を考える上では単純な利回りの高さだけでなく、賃料水準の高さなど当該エリアが安定的なキャッシュフローを生み出すような強い市場性（賃貸需要）を有しているかが重要な判断材料となる。

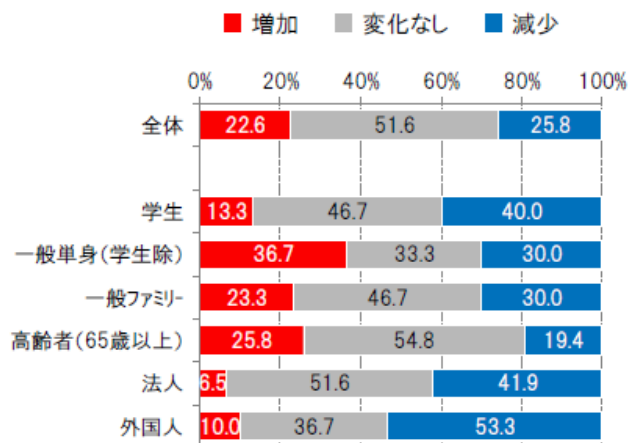
3. 賃貸市場を取り巻く動き

一般单身や高齢者の 来客増目立つ

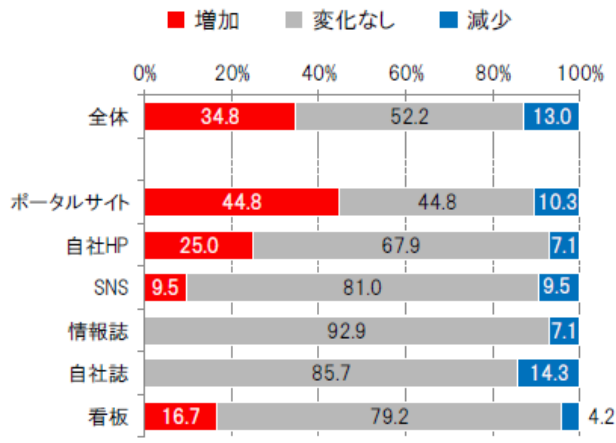
最後に、賃貸市場における反響や入居状況など直近の需要動向について、業界団体のアンケート結果からみることにする。（公財）日本賃貸住宅管理協会が会員管理会社に行った調査によると、関西圏における20年度下期の来客数は前期比で「変化なし」が過半数を占めるが、一般单身やファミリー、高齢者の増加が比較的目立つ（図表9）。反響効果は「ポータルサイト」による増加が最も多く指摘され、自社

図表9 賃貸市場における反響・売上等の状況（関西圏・2020年度下期）

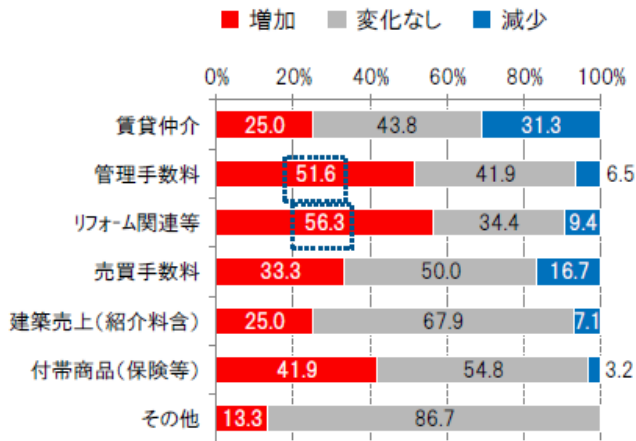
■来客数



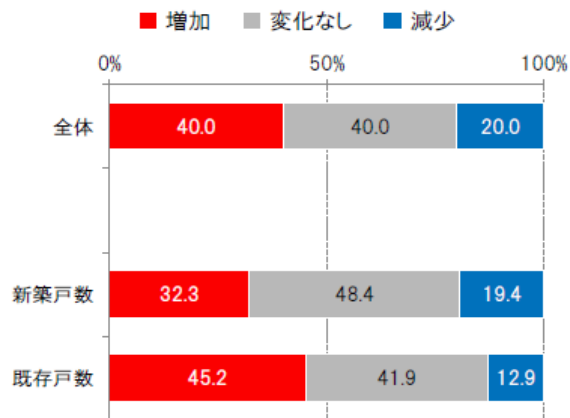
■反響効果



■売上げ



■新規管理受託数



出典:「第25回賃貸住宅市場景況感調査 2021年6月」(公財)日本賃貸住宅管理協会

賃貸市場で進む安心・効率的なリモート接客

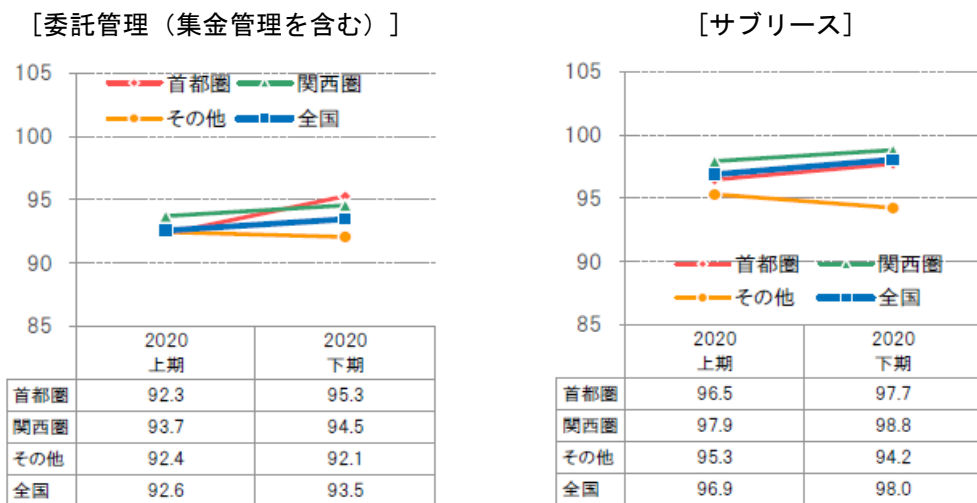
のホームページを上回っている。事業別の売上げでは「リフォーム関連等」や「管理手数料」が増加したとの回答が多く、「売買手数料」や「賃貸仲介」を上回る。コロナ禍の影響を受けた20年上期に比べて、転居活動の活発化で仲介の成約件数も伸びたが、既存物件の新規管理受託数の伸びも目立ち、管理強化に注力する様子が見えてくる。

一方、入居状況等をみると、関西圏の入居率は委託管理・サブリースとともに前期比で上昇している。入居条件ではフリーレントや礼金なしの物件が増加しており、家賃保証会社の利用率も関西圏では上昇しており、入居率の維持・向上にこうした取り組みが欠かせない状況にあることがわかる(図表10)。

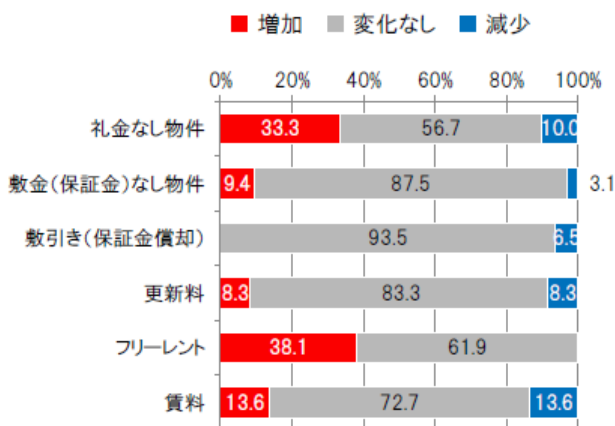
昨年来のコロナ禍に対して講じた対策としては、20年上期は「賃料減額」や「滞納督促強化」などが多かったが、下期は「リモート接客

図表10 賃貸市場における入居状況等(2020年度下期)

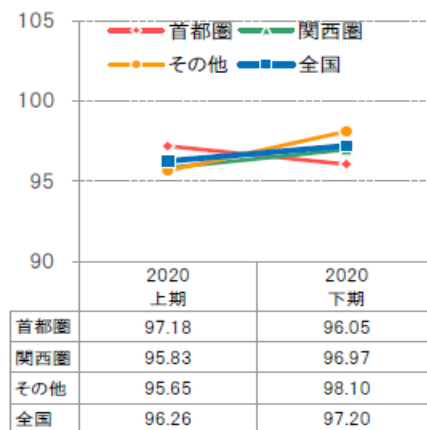
■入居率の推移(%)



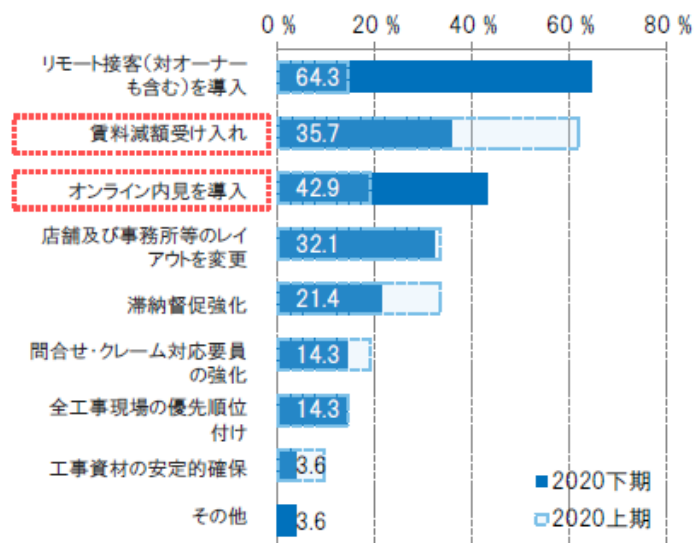
■入居条件



■家賃保証会社の利用率(%)



■新型コロナウイルス感染拡大による影響（講じた対策）



出典：「第25回賃貸住宅市場景況感調査 2021年6月」（公財）日本賃貸住宅管理協会

客」や「オンライン内見の導入」が増加し、With コロナの状況を踏まえて、賃貸市場では安心・効率的な接客が進んでいる様子が見えてくる。

このように、コロナ禍を経て賃貸市場は大きく変化しつつある。足元では成約件数の増加や緩やかな賃料の上昇が進み、13年当時と比べると市況は堅調に推移している。一方、中長期的には近畿圏での人口・世帯数の減少が現実のものとなっており、賃貸需要の維持が困難になるケースも増えることが考えられる。需要の弱さを背景に郊外の賃料利回りは高いが、首都圏に比べてリモートワークの拡大などによる郊外転居の動きは鈍く、エリアごとの需給状況の差は一層広がる可能性がある。今回、需給の多寡を示す指標の一つとして利回りを紹介したが、投資目的だけでなく実需の持家の取得時に将来の賃貸化を想定した需要を計る場合、こうした指標にも関心を払う必要があると言えよう。

市況トレンド 2021年4～6月期の近畿圏市場

21年4～6月期は中古マンション・戸建とも成約件数がコロナ禍で落ち込んだ前年同期の反動だけでなく一昨年同期を上回り、4～6月期としては1990年の機構発足以来最大となった。価格も上昇し高額な物件取引が目立つ一方、売物件の減少で購入時の選択肢が狭まる点に懸念が残る。

1. 中古マンション市場の動き

- 21年4～6月期の近畿圏の中古マンション成約件数は、4,539件（前年比プラス37.6%）と4期連続で増加し、4～6月期としては1990年の機構発足以来最大となった。新規登録件数は14,695件（同マイナス12.3%）と4期連続で減少した（図表1）。
- 成約価格は2,450万円（前年比プラス12.1%）と4期連続で上昇。売り出し（新規登録）価格は2,469万円（同プラス1.3%）と18年1～3月期から14期連続で上昇した。中古マンション市場は件数・価格ともに強含みとなる一方、売物件の減少で購入時の選択肢が狭まる点に懸念が残る。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,522件（前年比マイナス22.7%）の大幅増となる一方、新規登録（売り出し）件数は12,030件（同マイナス9.4%）と5期連続で減少した（図表2）。
- 成約価格は1,934万円（前年比プラス9.4%）と3期連続で上昇し、新規登録（売り出し）価格も2,572万円（同プラス4.2%）と16年1～3月期から22期連続で上昇した。

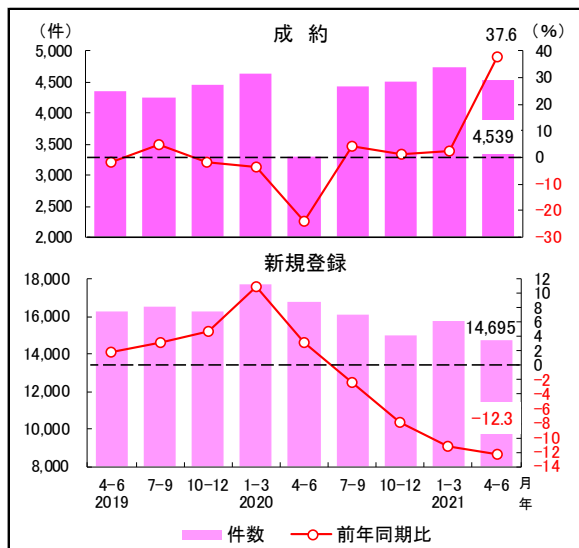
3. 近畿圏市場の方向

- 21年4～6月期中古マンションは4期連続で件数・価格ともプラスの局面、中古戸建も件数・価格ともプラスの局面となり、総じて近畿圏の中古住宅市場は大きく拡大した。

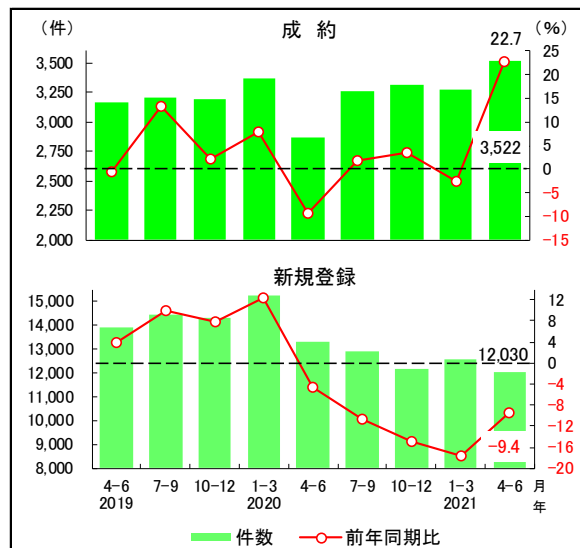
4. 関連不動産市場の動き

- 21年4～6月期の近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は11期連続で上昇。神戸市や京都市を中心に、成約賃料は引き続き堅調に推移している。
- 21年6月のオフィス市場の空室率は神戸市以外の大阪・梅田、淀屋橋・本町、京都市は3月比で悪化。募集賃料は3月比で梅田と淀屋橋・本町が下落、京都市と神戸市はプラスを維持。

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

成約件数は機構発足以来最大に

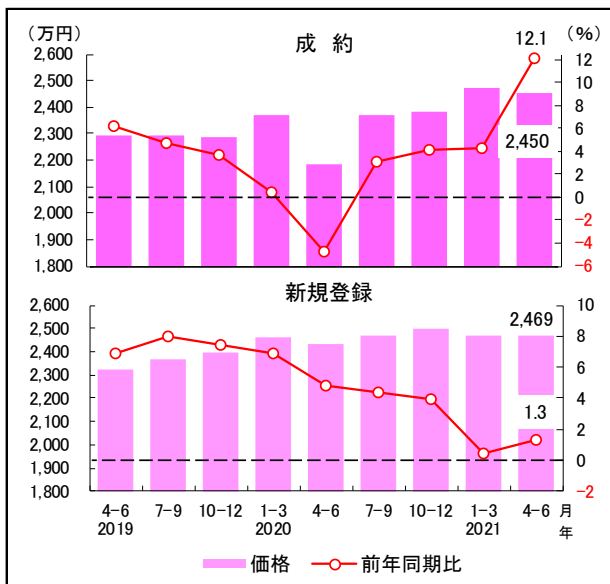
21年4～6月期における近畿2府4県の中古マンション成約報告件数は4,539件で前年比プラス37.6%の大幅増となり、4期連続で前年同期を上回った（P1・図表1）。一方、新規登録（売り出し）件数は14,695件で前年比マイナス12.3%の2ケタ減となり、4期連続で前年同期を下回った。成約件数はコロナ禍で落ち込んだ前年同期の反動だけでなく一昨年同期をさらに上回り、4～6月期としては1990年の機構発足以来最大となった。取引は活発だが、売り物件の減少率は拡大が続き、売主側の様子見姿勢は強まっている。

4～6月期の平均成約価格は2,450万円で前年比プラス12.1%の2ケタ上昇となり、4期連続で前年同期を上回った（図表3）。新規登録（売り出し）価格は2,469万円と前年比で1.3%上昇し、18年1～3期から14期連続で前年同期を上回った。中古マンション市場では件数・価格ともに強含みで、相対的に高額な物件取引が目立ったが、売り物件の減少で物件購入時の選択肢が狭まる点に懸念が残る。

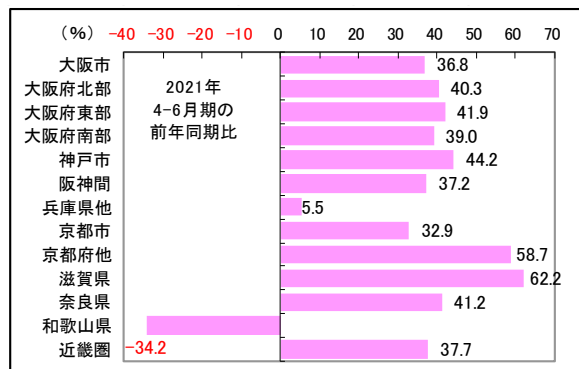
成約件数は11地域増加
価格は全エリアが上昇

21年4～6月期の中古マンション成約件数は対象12地域中、和歌山県を除く11地域が前年比で増加し、増加エリアは前期比で6地域増えた（図表4）。成約件数は、大阪市や大阪府北部、東部、京都府

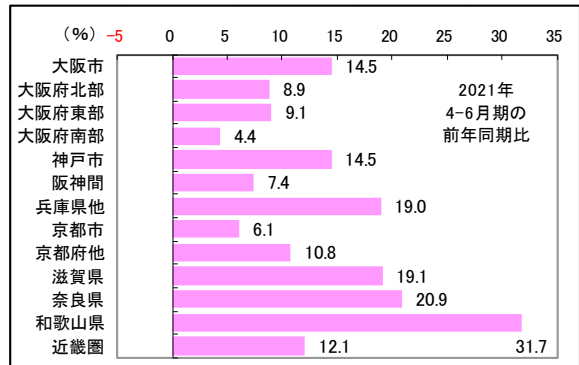
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



他で1990年の機構発足以来、最大を記録した。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(24.5%)、神戸市(13.8%)、阪神間(13.0%)、大阪府北部(11.6%)、京都市(8.1%)、大阪府南部(7.4%)、大阪府東部(7.3%)、奈良県(4.2%)、滋賀県(4.0%)、兵庫県他(3.4%)、京都府他(2.2%)、和歌山県(0.6%)の順で、前年比では神戸市や滋賀県などのシェアが拡大した。

4～6月期の成約価格は12地域すべてが前年比で上昇し、上昇エリアは前期比で3地域増えた。大阪市と神戸市は前年比プラス14.5%の2ケタ上昇となり、特に大阪市は13年4～6月期から33期連続で前年同期を上回った(図表5)。

エリア別の平均価格は、大阪市(3,179万円)と大阪府北部(2,706万円)、京都市(2,687万円)、阪神間(2,516万円)が近畿圏平均(2,450万円)を上回り、以下、神戸市(2,276万円)、滋賀県(2,076万円)、大阪府東部(1,952万円)、京都府他(1,912万円)、大阪府南部(1,563万円)、奈良県(1,540万円)、兵庫県他(1,377万円)、和歌山県(892万円)の順であった。件数に価格を乗じた4～6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54.3%の大幅拡大となった。12地域中和歌山県を除く11地域が拡大し、中古マンション市場はほとんどのエリアで前年比2割以上の大幅な規模拡大となった。

2. 中古戸建住宅市場の動き

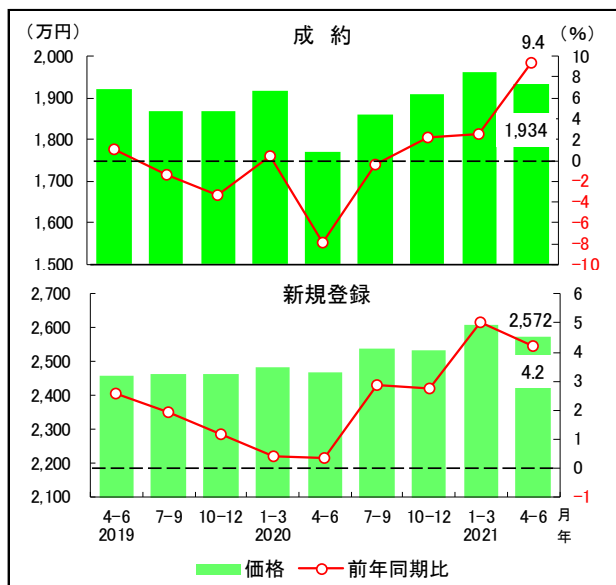
戸建成約件数は
前年比で大幅増

中古戸建住宅の21年4～6月期の成約件数は3,522件で、前年比プラス22.7%の大幅増となった(P1・図表2)。中古マンションと同様にコロナ禍で落ち込んだ前年同期の反動だけでなく、一昨年同期を上回り、4～6月期としては1990年の機構発足以来最大となった。新規登録件数は12,030件と前年比で9.4%減少し、5期連続で前年同期を下回った。中古戸建市場の新規登録件数も減少が続いており、需要の拡大に物件の供給が追いついていない状況がみられる。

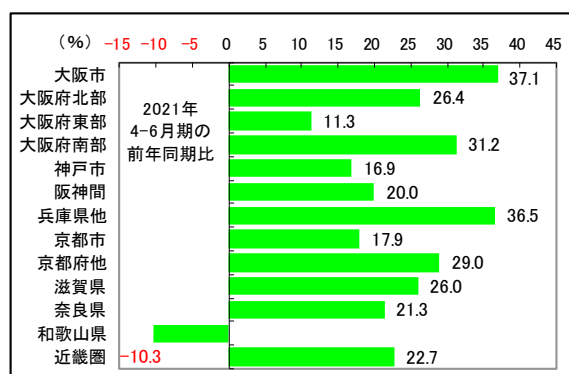
平均成約価格は1,934万円と前年比で9.4%上昇し、3期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,572万円と前年比で4.2%上昇し、16年1～3月期から22期連続で前年同期を上回った。中古戸建市場も需要の強含み傾向がみられる一方、売主側の様子見姿勢が目立つ(図表6)。

21年4～6月期中古戸建住宅の成約件数は、12地域中11地域が前年比で増加し、増加エリアは前期比で5地域増えた。成約件数は、京都市と和歌山県を除く10地域が、データ遡及可能な02年以降で

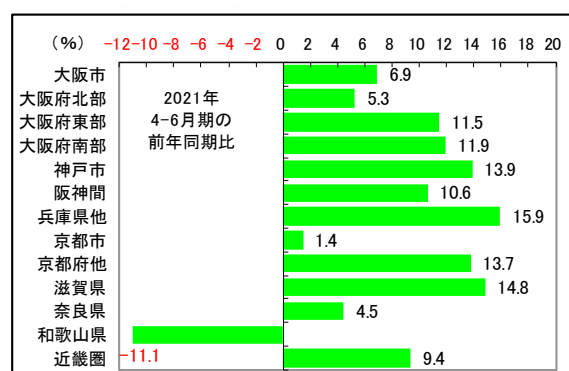
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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11地域増加
価格も11地域が上昇

最大を記録した(図表7)。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府南部(13.0%)、大阪府東部(11.4%)、大阪市(9.3%)、阪神間(9.2%)、京都市(9.1%)、大阪府北部(7.9%)、神戸市(7.9%)、奈良県(7.8%)、兵庫県他(7.6%)、滋賀県(7.3%)、京都府他(6.4%)、和歌山県(3.0%)の順で、前年比では大阪市や大阪府南部などのシェア拡大が目立った。

成約価格は11地域が前年比で上昇し、上昇率エリアは前期比で1地域増えた。大阪市と大阪府北部、東部、神戸市、奈良県は4期連続で前年同期を上回り、中古戸建市場でも相対的に住戸規模の確保が容易な高額物件を求める動きが広くみられた(図表8)。

4～6月期の成約価格は、大阪府北部(2,731万円)に次いで、阪神間(2,558万円)、神戸市(2,331万円)、京都市(2,235万円)、大阪市(2,058万円)、京都府他(1,957万円)が近畿圏平均(1,934万円)を上回り、以下、滋賀県(1,750万円)、大阪府南部(1,637万円)、奈良県(1,575万円)、大阪府東部(1,509万円)、兵庫県他(1,485万円)、和歌山県(967万円)の順であった。4～6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から前年比プラス34.2%の大幅拡大となり、中古マンションと同様に和歌山県を除く11地域で拡大し、中古戸建市場でも総じて拡大するエリアが目立った。

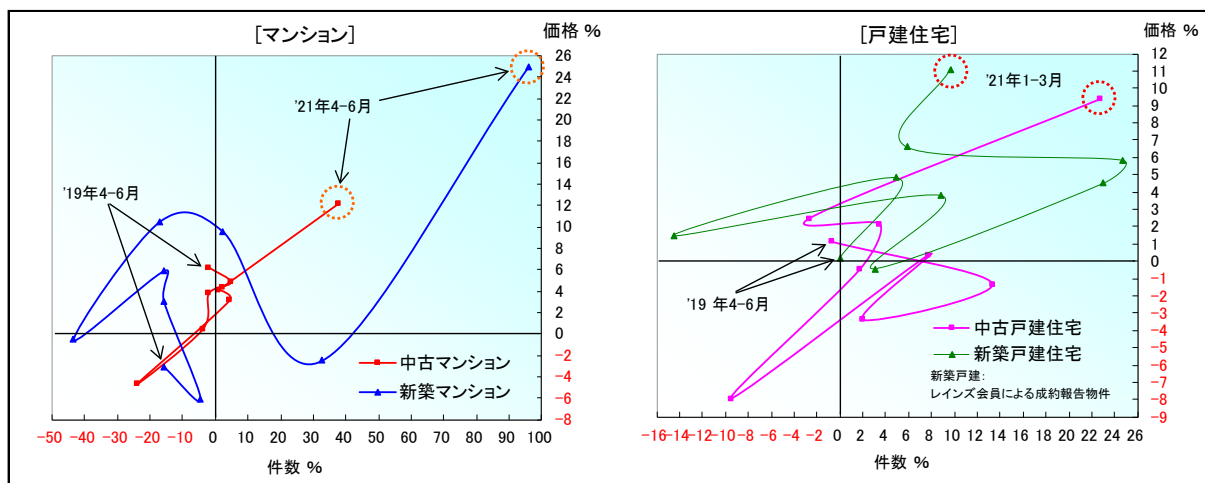
3. 近畿圏市場の方向

近畿圏市場は中古・新築とも大幅に拡大

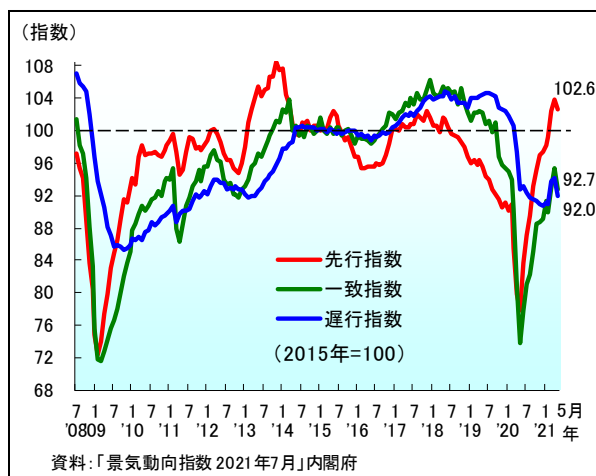
成約件数と成約価格の前年同期比から 21 年 4～6 月期の市況ポジションを捉えると、中古マンションは 4 期連続で件数・価格ともプラスの局面となった（図表 9）。新築マンションの発売戸数は前年比プラス 96.0%とほぼ倍増し、発売価格も大幅に上昇した。戸建市場も中古・新築とも件数・価格がプラスの局面となり、総じて近畿圏の住宅市場は大きく拡大した。

内閣府が 21 年 7 月に公表した 21 年 5 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は 20 年 6 月以降改善が続き 100 を超えたが、株価の影響などから直近ではやや低下した。商業販売額などからなる一致指数や、家計消費支出などからなる遅行指数も低下し、コロナ禍からの景気回復は足踏み状態にある（図表 10）。

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



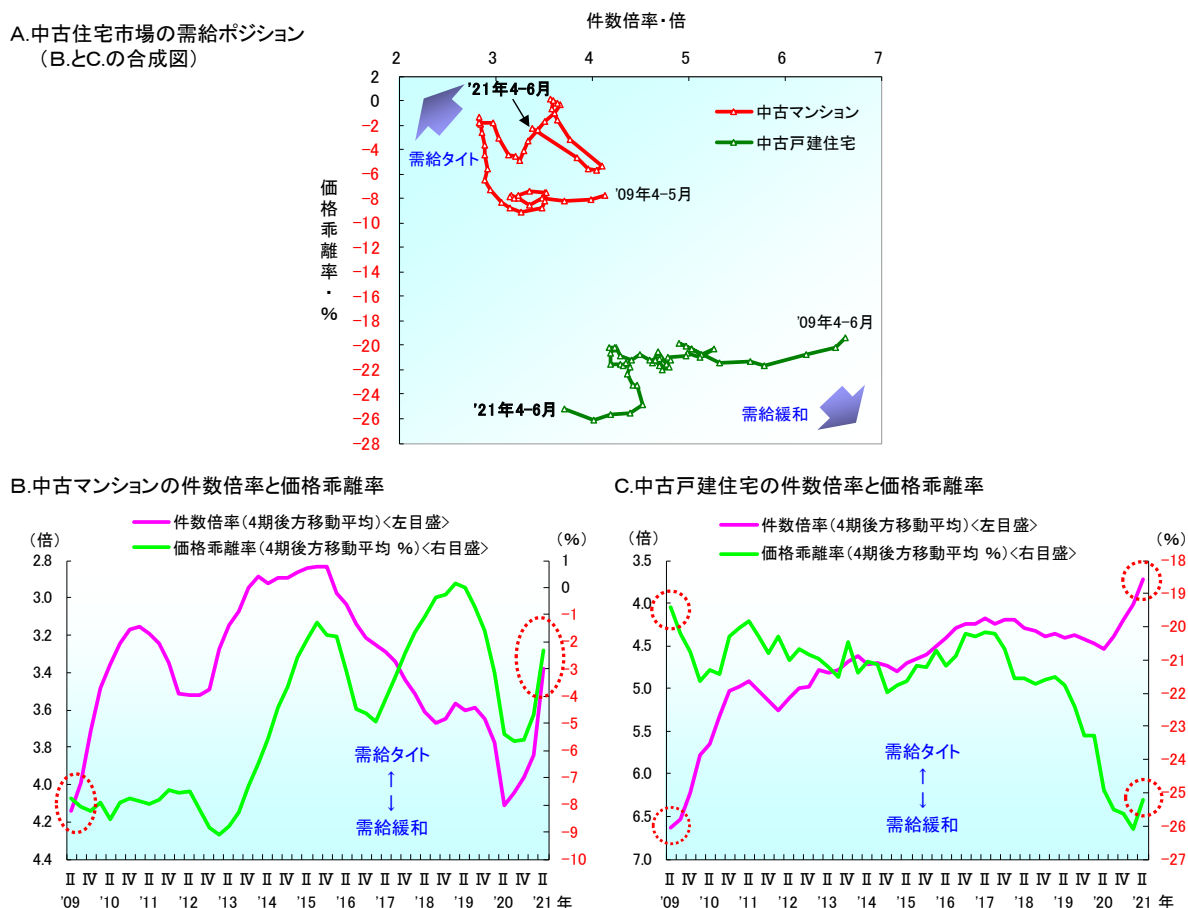
資料：「景気動向指数 2021年7月」内閣府
 *先行指数：新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
 *一致指数：鉱工業生産指数、輸出数量指数、商業販売額など10指標に基づく合成指標
 *遅行指数：家計消費支出、法人税収入、完全失業率など9指標に基づく合成指標

取引好調の一方で
売物件の減少に懸念も

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、成約件数・価格が大幅なプラスとなったことで中古マンションの需給はコロナ禍が拡大した20年前半から急速に回復している。特に件数倍率はコロナ禍以前を大きく上回り、需給タイトな水準となっている。中古戸建も件数・価格とも好調に推移したことから需給はタイト方向に振れている。特に件数倍率は、09年以降では最もタイトな水準となっている（図表11）。

今後の見通しについては、21年度のGDP実質経済成長率がプラス3%台となり、21年7～9月期以降は回復基調で推移すると予測されている（ESPフォーキャスト7月調査）。ワクチン接種の普及が着実に進めば、こうしたシナリオも現実のものになると予想される。不動産市場では物流セクターなどと並んで住宅セクターの堅調さが指摘され、特に居住目的の中古住宅需要は前述のように根強く、強力な金融緩和の継続や経済活動の回復などを背景に、中古住宅市場は引き続き堅調に

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



推移するとみられる。

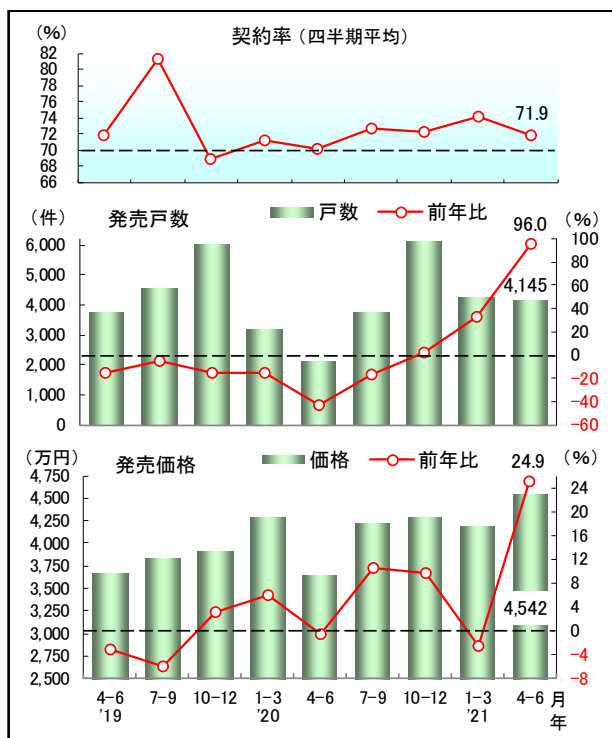
ただ、内見の忌避など売主の様子見姿勢から売り物件の減少は続いており、こうした傾向に歯止めがかからない場合は、物件の選択肢や値頃感が失われ取引の停滞が顕在化する懸念も残る。当面は、売り物件の確保と需給をにらんだ適切な売り出し価格の設定が重要になると考えられる。

4. 関連不動産市場の動き

新築マンション供給 前年比で倍増

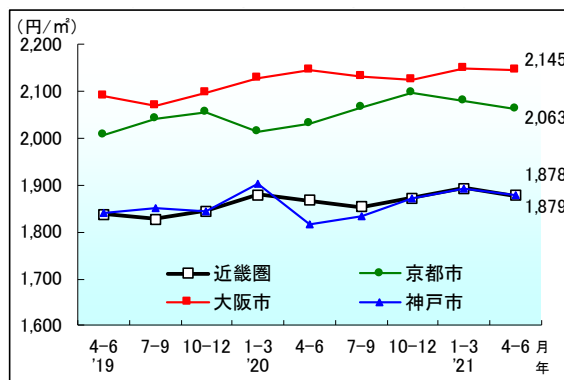
21年4～6月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は4,145戸で前年比プラス96.0%の大幅増となり、3期連続で前年同期を上回った。平均発売価格も4,542万円の前年比プラス24.9%の2ケタ上昇となった。平均契約率は71.9%と、20年1～3月期から好不調の目安となる7割を上回る(図表12)。発売戸数の増加で21年6月末の販売在庫数は20年2月から前年比で増加が続いているが、新築マンション販売は堅調に推移している。平均㎡単価は、上半期ベースでは調査遡及可能な1973年以来最高値となり、下半期も発売戸数は高い水準が見込まれている。

図表12 新築マンションの販売状況



資料：㈱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
19年4-6月	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
10-12	1.5	2.0	1.3	1.4
21年1-3月	0.7	3.2	1.0	-0.6
4-6	0.6	1.6	-0.0	3.5

マンション賃料単価
11期連続上昇

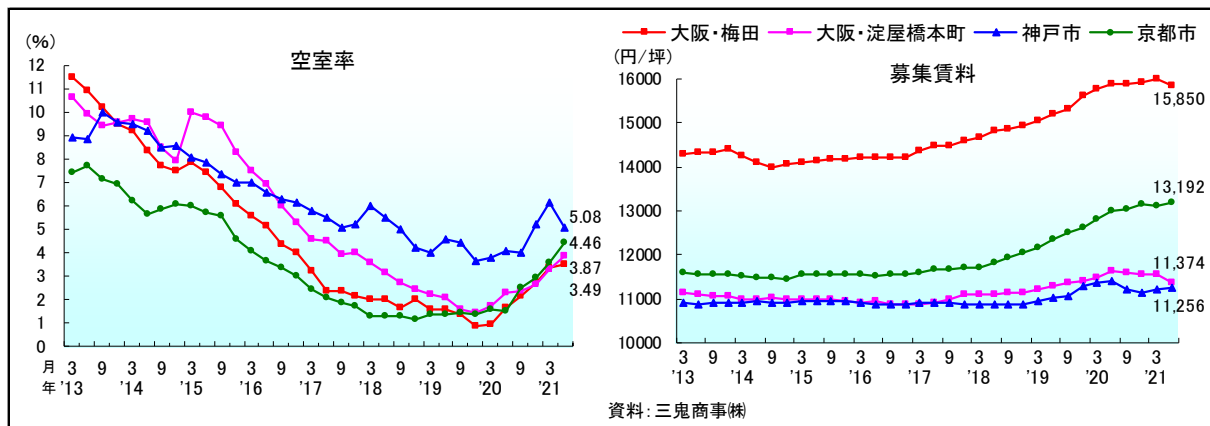
近畿圏の賃貸マンション市場における21年4～6月期の成約賃料単価は、前年比プラス0.6%とほぼ横ばいながら18年10～12月期から11期連続で前年同期を上回った(図表13)。神戸市は前年比で3.5%上昇、京都市は前年比で1.6%上昇する一方、大阪市はほぼ横ばいであった。4～6月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,878円、大阪市は2,145円、京都市が2,063円、神戸市は1,879円であった。神戸市や京都市を中心に、成約賃料は引き続き堅調に推移している。

オフィス賃料は
大阪市内で下落の兆し

京阪神ビジネス地区の21年6月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が3.49%と3月比で0.13ポイント上昇した。淀屋橋・本町も3.87%で同0.57ポイント上昇、京都市は4.46%と同0.92ポイント上昇し昨年来の悪化が続いたが、相対的に空室率が高い神戸市は5.08%で同1.03ポイント低下した(図表14)。

21年6月の坪当たり募集賃料は、梅田が15,850円と3月比で0.8%下落、淀屋橋・本町は11,374円で同1.5%下落した。一方、京都市は13,192円で同0.5%上昇、神戸市は11,256円で同0.2%上昇し、京阪神の中でも地域差がみられた。首都圏に比べてオフィスの新規供給やテレワークの実施が容易なIT系企業が少ない京阪神だが、大阪市内を中心にオフィス需要にやや弱含みの動きが広がってきた。

図表14 オフィス空室率と募集賃料



地域不動産事情 兵庫県

兵庫県の中古住宅市場では、21年4~6月期の成約件数は前年比で増加し、昨年のコロナ禍の反動だけでなく19年同期の水準も上回った。在宅ワークの拡大などにより都心・郊外を問わず住戸規模の広さを求める動きが活発化しており、取引物件の成約価格は上昇している。

1. 中古住宅の取引動向

- 2020年7月~21年6月の直近1年で中古マンション取引が伸びた都市は、加古川市、神戸市長田区、三田市、芦屋市などで、神戸市と阪神間が4区市ずつ該当した。中古戸建は高砂市、加古川市、三木市、川西市などが上位に入り、兵庫県他が5市、阪神間は3市が上位を占めた(図表1)。
- 21年4~6月期中古マンション成約件数・価格は、3エリアとも前年比でプラスとなり、阪神間と兵庫県他の件数は4期連続で増加、神戸市と阪神間の価格は4期連続で上昇した。
- 中古戸建の成約件数も、3エリアとも2ケタの大幅増となり4~6月期としては03年以降で最大に。住戸規模を求める動きが活発となり、神戸市と兵庫県他の価格は4期連続で上昇した。
- 沿線駅別の中古マンション成約件数は8駅が前年と同じ顔ぶれで、9駅の成約件数は増加した。中古戸建は8駅が前年同様にランクインし、6駅の成約件数が増加し7駅の成約価格が上昇した。

2. 特徴的な地域動向

- 神戸市中央区等の中古マンション市場では築浅物件の取引が多く、05年築以降の物件は約78㎡で4千万円強。西宮市等でも築浅物件の需要は強く、05年築以降の物件は約72㎡で4千万円強。
- 川西市等の中古戸建市場では90年代前半などのシェアが伸び、90年代築は土地200㎡超の住戸が2千万円前半で購入可能。明石市等もゆとりある中古戸建が安価な価格で取得可能である。

図表1 成約件数増加率の都市別TOP10 (2020年7月~2021年6月)

■中古マンション

順位	地域	都市	成約件数 (件)	成約件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	成約価格 前年比(%)	㎡単価 (万円/㎡)	㎡単価 前年比(%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築年数 (年)	築年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	兵庫県他	加古川市	134	34.0	1,087	9.2	15.4	9.8	70.0	-2.1	28.0	1.9	12.5
2	神戸市	長田区	107	30.5	1,722	9.4	25.6	5.6	66.2	2.8	24.2	-0.0	21.6
3	阪神間	三田市	124	22.8	1,396	-7.4	16.8	-9.1	84.9	1.8	25.2	1.3	28.9
4	阪神間	芦屋市	318	22.3	3,129	2.8	37.6	2.9	81.8	0.1	28.1	1.1	74.4
5	神戸市	東灘区	561	22.0	2,808	7.6	36.9	8.2	73.9	-0.6	26.9	-0.2	55.9
6	阪神間	尼崎市	476	19.6	2,347	3.7	34.0	5.4	66.4	-3.0	24.4	0.4	21.6
7	神戸市	須磨区	281	18.6	1,587	8.4	20.9	5.2	73.9	1.6	30.7	0.9	37.9
8	神戸市	中央区	498	17.2	3,065	1.0	48.0	0.7	62.5	-1.0	20.7	1.7	56.7
9	兵庫県他	姫路市	222	14.4	1,290	6.3	18.6	9.6	68.0	-1.3	25.4	1.0	9.9
10	阪神間	西宮市	741	14.0	3,137	8.0	40.1	6.3	78.1	2.2	23.9	-0.5	34.1
兵庫県全体			5,557	12.2	2,281	5.8	31.0	5.6	72.5	-0.1	25.9	0.3	23.2

■中古戸建住宅

順位	地域	都市	成約件数 (件)	成約件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	成約価格 前年比(%)	土地面積 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)	築年数 (年)	築年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	兵庫県他	高砂市	77	63.8	1,119	2.7	160.0	19.1	107.0	7.1	28.7	1.8	20.8
2	兵庫県他	加古川市	202	54.2	1,428	-2.3	160.7	1.8	101.3	-2.2	26.5	3.4	18.8
3	兵庫県他	三木市	78	47.2	1,204	-0.1	223.7	8.7	111.6	0.0	31.5	3.9	26.0
4	阪神間	川西市	210	40.0	1,680	2.9	163.8	-3.8	108.6	0.1	27.4	0.6	32.8
5	阪神間	猪名川町	58	38.1	1,413	-14.3	242.2	10.9	121.4	-0.2	29.0	5.2	52.2
6	阪神間	芦屋市	62	31.9	5,603	4.9	320.2	39.6	137.0	-3.5	21.7	-1.4	14.5
7	兵庫県他	たつの市	34	30.8	1,319	7.5	260.6	2.5	120.7	3.3	26.9	-1.1	12.1
8	兵庫県他	明石市	178	26.2	2,123	12.4	137.6	4.7	103.1	-0.6	23.9	0.8	13.7
9	神戸市	中央区	27	22.7	3,740	33.4	100.0	24.5	122.2	19.7	29.8	4.5	3.1
10	神戸市	兵庫区	47	14.6	1,740	27.1	70.8	7.0	86.5	14.8	24.7	-5.5	7.8
兵庫県全体			3,294	6.6	2,127	4.4	182.9	4.3	110.2	0.0	26.2	0.2	13.7

注)年間成約件数20件以上の都市を対象

1. 中古住宅の取引動向

マンション取引活発な
市区では価格も上昇

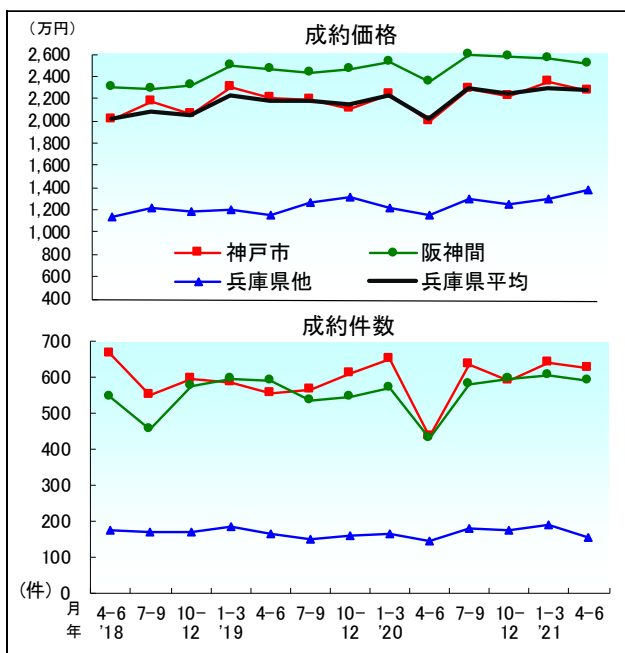
今回は、兵庫県において中古住宅取引が活発な都市部を中心に神戸市、阪神間、兵庫県その他の3エリアなどに分けて、県内市場の特徴を捉えることにする。

2020年7月～21年6月の直近1年間で成約件数の増加率が高い上位10都市をみると、中古マンションでは加古川市、神戸市長田区、三田市、芦屋市、東灘区などが上位に入り、神戸市と阪神間が4区市ずつ、兵庫県他からは2市がランクインした(1ページ・図表1)。前年(19年7月～20年6月)比で6区市が入れ替わり、前年同様に上位に入ったのは神戸市東灘区、須磨区、尼崎市、西宮市であった。

地域の取引水準を示す世帯あたり成約件数をみると、芦屋市や神戸市東灘区、中央区などが高く、今回は6区市が兵庫県平均を上回り、取引水準の高いエリアは過半数を占めた。三田市以外の9区市は成約価格・㎡単価ともに前年比で上昇し、上位都市では総じて高額な物件取引が目立った。

中古戸建の成約件数増加率が高い区市では、高砂市、加古川市、三木市、川西市などが上位に入り、兵庫県他が5市、阪神間が3市、神戸市が2区ランクインした。前年と同じく上位に入ったのは、高砂市と芦屋市の2市のみであった。世帯あたり成約件数が兵庫県平均を上回ったのは、住宅団地が立地し中古戸建が活発に取引されている猪名川町や川西市など6市町であった。郊外・近郊エリアを中心に、戸建

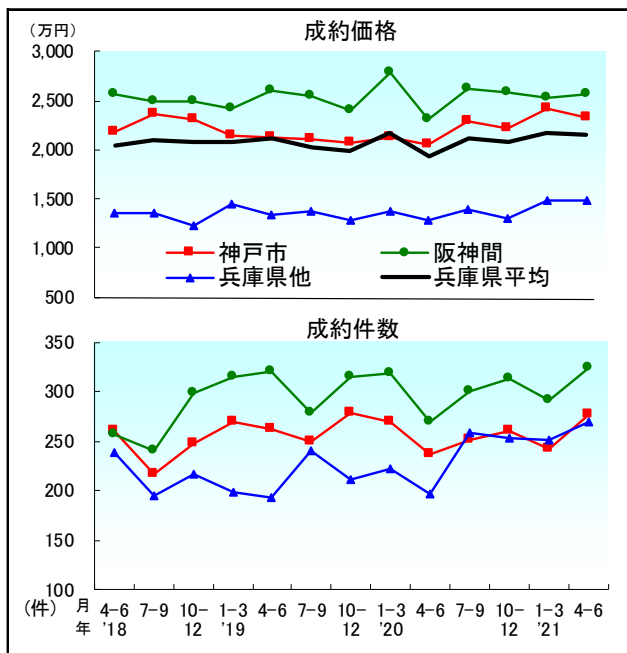
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年比(%)

	神戸市	阪神間	兵庫県他	
成約価格	'19/4-6	9.0	6.7	1.8
	7-9	0.9	6.0	3.5
	10-12	2.2	6.3	10.9
	'20/1-3	-2.6	1.4	1.2
	4-6	-9.6	-4.8	0.6
	7-9	4.6	7.2	2.1
	10-12	6.0	4.8	-4.7
	'21/1-3	5.2	1.0	6.3
	4-6	14.5	7.4	19.0
	成約件数	'19/4-6	-16.4	8.6
7-9		2.4	18.3	-9.5
10-12		2.4	-5.1	-6.0
'20/1-3		11.1	-4.9	-11.9
4-6		-21.8	-27.2	-13.2
7-9		12.9	8.2	17.1
10-12		-3.3	8.8	11.4
'21/1-3		-1.4	6.7	16.0
4-6		44.2	37.2	5.5

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年比(%)

		神戸市	阪神間	兵庫県他	
成約価格	'19/4-6	-2.7	1.6	-1.4	
	7-9	-10.8	2.3	0.6	
	10-12	-10.6	-3.3	3.9	
	'20/1-3	-0.7	15.4	-5.6	
	4-6	-3.4	-11.0	-4.1	
	7-9	8.7	3.0	0.9	
	10-12	7.2	7.3	1.3	
	'21/1-3	13.7	-9.0	7.7	
	4-6	13.9	10.6	15.9	
	成約件数	'19/4-6	0.4	24.5	-19.2
		7-9	15.3	15.4	23.6
		10-12	12.5	5.7	-1.9
'20/1-3		0.0	1.6	12.1	
4-6		-9.5	-15.6	2.1	
7-9		1.2	8.3	7.1	
10-12		-6.5	-0.6	19.3	
'21/1-3		-10.0	-8.5	12.6	
4-6		16.9	20.0	36.5	

取引の伸びがみられたが、神戸市中央区や兵庫区でも土地・建物面積の拡大で成約価格が上昇しており、都心とその周辺エリアでも住戸規模の大きな戸建取引が目立った。

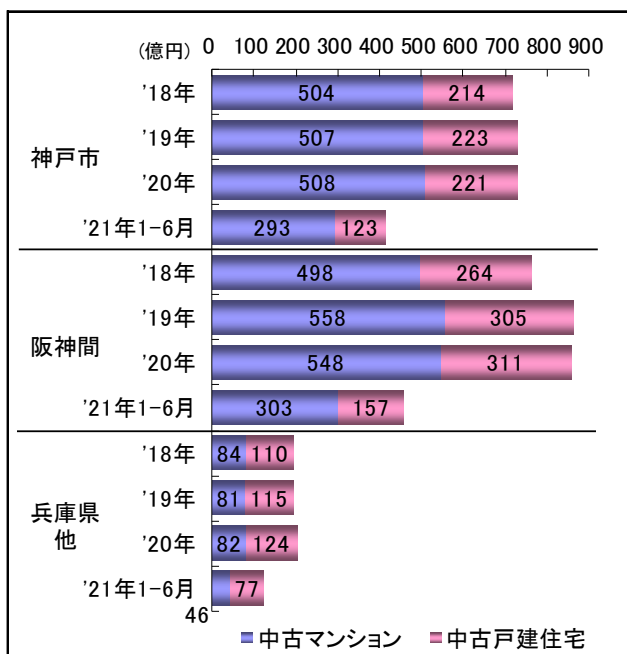
3 エリアともマンション・戸建件数・価格は強含み

県内3エリア別に四半期ごとの成約件数・価格の動きをみると、21年4~6月期の中古マンション成約件数はコロナ禍による来客数の減少や仲介店舗の営業自粛などで取引が大幅に減少した前年同期の反動が現れたが、神戸市と阪神間は一昨年同期と同等か上回る水準まで回復。阪神間と兵庫県他は4期連続で増加しており、すでに取引は平常モードに戻っている。

4~6月期の平均成約価格は、神戸市が2,276万円、阪神間が2,516万円、兵庫県他は1,377万円と、3エリアとも前年比で上昇し、神戸市と阪神間は4期連続で上昇した。兵庫県内の各エリアとも件数・価格は強含みで中古マンション市場は堅調に推移している(図表2)。

21年4~6月期の中古戸建成約件数も3エリアとも2ケタの大幅増となり、4~6月期としては比較可能な2003年以降で最大となった。特に、兵庫県他は6期連続で増加し、神戸市と同等の水準まで取引が伸びている。4~6月期の平均価格は、神戸市が2,331万円、阪神間が2,558万円、兵庫県他が1,485万円となった。神戸市と兵庫県他は4期連続で上昇し、昨年来のコロナ禍以降、在宅ワークの拡大などにより住戸規模の広さを求める動きが活発化しており、平均成約価格が上昇傾向にあることがわかる(図表3)。

図表4 エリア別の取扱高



■年度四半期別の前年比(%)

区分	四半期	前年比(%)		
		神戸市	阪神間	兵庫県他
中古マンション	'19/4-6	-8.9	15.9	-1.8
	7-9	3.2	25.4	-6.4
	10-12	4.6	0.9	4.3
	'20/1-3	8.2	-3.5	-10.8
	4-6	-29.3	-30.7	-12.7
	7-9	18.2	16.0	19.6
中古戸建住宅	10-12	2.5	14.1	6.2
	'21/1-3	3.8	7.8	23.2
	4-6	65.1	47.4	25.5
	'19/4-6	-2.3	26.6	-20.4
	7-9	2.8	18.0	24.4
	10-12	0.5	2.2	2.0
	'20/1-3	-0.7	17.2	5.8
	4-6	-12.7	-24.9	-2.2
中古戸建住宅	7-9	10.0	11.6	8.0
	10-12	0.3	6.6	21.0
	'21/1-3	2.4	-16.7	21.3
	4-6	33.1	32.7	58.3

21年の取扱高は19年の水準も上回る見込み

成約件数に成約価格を乗じた取扱高ベースでの市場規模をみると、21年4～6月期は中古マンション・戸建住宅ともに3エリアは拡大し、中古マンションでは3エリアとも4期連続で拡大した(図表4)。中古戸建も20年7～9月期以降ほぼ拡大が続いており、21年上半期の水準が続くと仮定すると、21年の取扱高はコロナ禍以前の19年の水準をも上回る可能性が高い。

図表5 成約件数沿線駅別TOP10(2020年7月～2021年6月)

■中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数(件)	成約件数前年比(%)	成約価格(万円)	成約価格前年比(%)	m ² 単価(万円/m ²)	m ² 単価前年比(%)	専有面積(m ²)	専有面積前年比(%)	築年数(年)	築後年数前年差(年)
1	JR東海道本線	三ノ宮	162	29.6	3,232	3.3	48.9	2.7	64.8	-1.7	19.9	0.7
2	阪神電鉄本線	芦屋	126	35.5	2,407	3.3	31.4	-2.1	75.8	0.9	28.8	3.2
3	JR東海道本線	芦屋	117	3.5	3,558	4.1	42.7	8.6	82.4	-2.8	27.5	-1.0
4	JR山陽本線	垂水	116	-0.9	1,584	-2.5	21.5	0.7	72.1	-1.8	28.7	2.1
5	阪急電鉄伊丹線	伊丹	103	13.2	2,115	2.5	30.1	5.6	69.3	-2.2	26.2	2.1
6	JR東海道本線	住吉	96	18.5	3,225	29.3	39.8	25.0	75.5	4.5	30.4	-3.4
7	神戸市西神山手線	西神中央	95	28.4	2,462	6.7	29.3	14.1	86.5	-6.3	22.3	-2.3
8	神戸市西神山手線	名谷	90	9.8	1,167	6.5	14.6	-0.8	76.2	4.3	38.2	1.7
9	阪急電鉄神戸線	六甲	87	2.4	2,479	9.0	32.0	7.0	73.7	2.8	28.6	-3.1
10	阪神電鉄本線	西宮	85	32.8	2,662	1.2	34.8	-5.5	77.2	6.6	22.8	1.0

■中古戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数(件)	成約件数前年比(%)	成約価格(万円)	成約価格前年比(%)	土地面積(m ²)	土地面積前年比(%)	建物面積(m ²)	建物面積前年比(%)	築年数(年)	築後年数前年差(年)
1	阪急電鉄宝塚線	川西能勢口	94	13.3	1,916	3.7	174.1	-21.5	111.6	-4.5	26.0	-1.1
2	神戸市西神山手線	西神中央	69	-2.8	2,848	6.8	201.3	-2.7	130.5	0.3	27.1	-1.0
3	JR山陽本線	垂水	65	-18.8	1,801	3.3	119.6	-1.9	98.4	0.3	29.3	0.5
4	JR山陽本線	明石	54	1.9	2,090	20.1	157.6	21.1	102.0	-0.7	20.6	-2.3
5	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	54	-10.0	2,000	-10.8	67.6	-10.6	80.7	-14.1	27.4	2.2
6	能勢電鉄	日生中央	53	60.6	1,525	-0.3	248.2	19.6	125.1	2.0	30.3	5.2
7	JR山陽本線	姫路	49	-18.3	1,231	9.5	195.8	-1.6	116.0	4.6	28.2	0.4
8	JR山陽本線	宝殿	47	23.7	1,291	34.8	166.9	5.9	102.7	4.8	26.4	-3.8
9	JR山陽本線	加古川	46	76.9	1,708	-16.3	190.7	18.7	107.3	-1.1	26.9	6.9
10	JR福知山線	西宮名塩	44	-12.0	1,950	27.1	232.0	5.6	132.0	-1.3	22.3	-3.4

日生中央駅など郊外で 中古戸建取引が活発に

県内の市場の動きをより詳しく捉えるため、鉄道沿線・駅（最寄駅の商圏）別に取り引量の多い上位 10 駅をみると、中古マンションでは 7 位の神戸市営西神中央と 10 位の阪神西宮を除く 8 駅が、前年と同じ顔ぶれとなった。前年比では JR 垂水を除く 9 駅の成約件数が増加し、JR 三ノ宮と芦屋、阪急伊丹、JR 住吉、神戸市営西神中央の各駅が件数・価格・㎡単価ともに前年比でプラスとなり、上位駅周辺の商圏では相対的に高額な中古マンション取引が拡大した。

中古戸建では 6 位の能勢電鉄日生中央と JR 加古川を除く 8 駅が前年と同じく上位 10 駅にランクインした。成約件数は前年比で 6 駅が増加し、成約価格は 7 駅が上昇した。能勢電鉄日生中央や JR 宝殿駅では土地・建物面積ともに拡大し、郊外エリアで住戸規模を確保した戸建取引が増えている様子がうかがえる（図表 5）。

20 年の新築マンション 供給は前年比 2.0%減

ここで、兵庫県内における新築マンション供給の上位 10 都市の動きをみると、20 年は 7 年ぶりに西宮市が 1 位となり、19 年に 1 位だった神戸市中央区は 6 位に後退。兵庫区は 2 年ぶりに 3 位となった。上位 10 区市の年間発売戸数は 3,066 戸と 19 年比で 2.0%減少し、兵庫県全体は 3,403 戸で同マイナス 0.2%と、双方とも減少した。20 年の上位 10 区市の顔ぶれは 19 年と概ね類似しているが、2 位の兵庫区と 7 位の灘区、8 位の加古川市がランクインし、西宮市や尼崎市、中央区、伊丹市の発売価格は上昇した。兵庫県全体の発売戸数に占める 1 位の西宮市のシェアは 16.0%で、兵庫区は 12.9%、須磨区は 12.5%と、上位 3 区市のシェアは 4 割を超える。20 年の神戸市の平均価格は 3,842 と前年比で 7.3%上昇したが、上位 10 区市以外にも東灘区が 7,630 万円で前年比プラス 13.4%と上昇が目立った（図表 6）。

図表 6 新築マンション発売戸数区市別 TOP 10

	1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
2015年 区市名	中央区	尼崎市	西宮市	兵庫区	宝塚市	明石市	灘区	西区	東灘区	加古川市
発売戸数	1,523 戸	655 戸	386 戸	375 戸	365 戸	326 戸	277 戸	274 戸	257 戸	132 戸
平均価格	3,270 万円	4,051 万円	4,838 万円	2,215 万円	3,788 万円	3,944 万円	4,055 万円	4,045 万円	4,243 万円	3,397 万円
2016年 区市名	中央区	西宮市	尼崎市	東灘区	宝塚市	姫路市	兵庫区	西区	灘区	明石市
発売戸数	943 戸	712 戸	443 戸	349 戸	341 戸	263 戸	202 戸	199 戸	128 戸	114 戸
平均価格	3,389 万円	5,388 万円	3,977 万円	4,825 万円	4,209 万円	3,539 万円	1,983 万円	3,814 万円	4,829 万円	3,537 万円
2017年 区市名	中央区	尼崎市	伊丹市	東灘区	西宮市	西区	姫路市	明石市	兵庫区	宝塚市
発売戸数	769 戸	485 戸	442 戸	411 戸	291 戸	229 戸	215 戸	196 戸	148 戸	134 戸
平均価格	4,118 万円	3,998 万円	4,020 万円	4,872 万円	5,567 万円	3,670 万円	3,377 万円	3,508 万円	1,992 万円	4,832 万円
2018年 区市名	中央区	兵庫区	尼崎市	西宮市	姫路市	伊丹市	灘区	東灘区	須磨区	宝塚市
発売戸数	938 戸	627 戸	573 戸	433 戸	356 戸	289 戸	281 戸	264 戸	234 戸	146 戸
平均価格	4,127 万円	2,008 万円	3,916 万円	5,365 万円	3,887 万円	4,211 万円	4,689 万円	6,302 万円	3,915 万円	4,723 万円
2019年 区市名	中央区	尼崎市	西宮市	垂水区	須磨区	伊丹市	芦屋市	東灘区	姫路市	明石市
発売戸数	905 戸	525 戸	472 戸	214 戸	208 戸	185 戸	178 戸	166 戸	157 戸	117 戸
平均価格	2,833 万円	4,036 万円	4,954 万円	4,219 万円	3,645 万円	4,381 万円	7,764 万円	6,728 万円	3,438 万円	4,027 万円
2020年 区市名	西宮市	兵庫区	須磨区	尼崎市	姫路市	中央区	灘区	加古川市	芦屋市	伊丹市
発売戸数	543 戸	440 戸	424 戸	404 戸	334 戸	240 戸	215 戸	189 戸	149 戸	128 戸
平均価格	5,583 万円	2,683 万円	3,637 万円	4,709 万円	3,287 万円	5,152 万円	4,432 万円	3,648 万円	6,201 万円	4,460 万円

資料：㈱不動産経済研究所

2. 特徴的な地域動向

神戸市・阪神間の築浅 マンション需要高まる

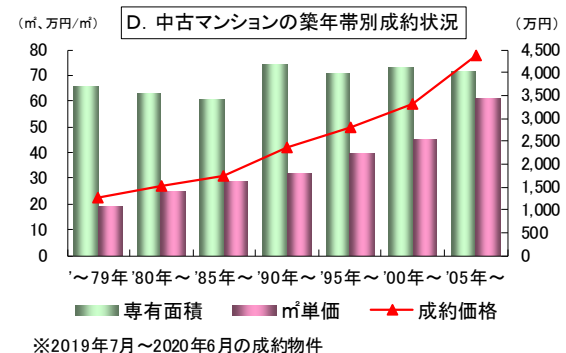
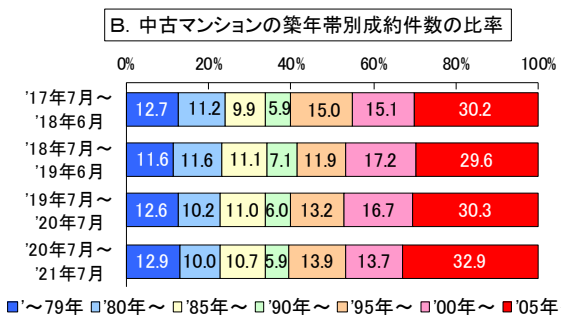
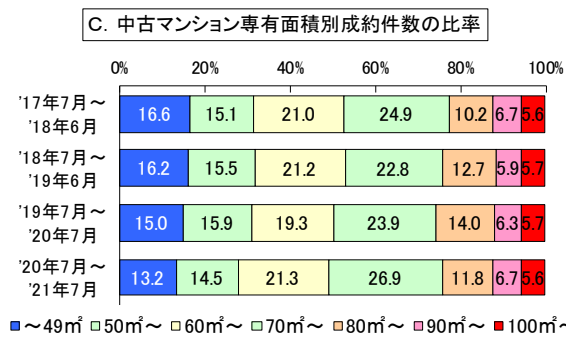
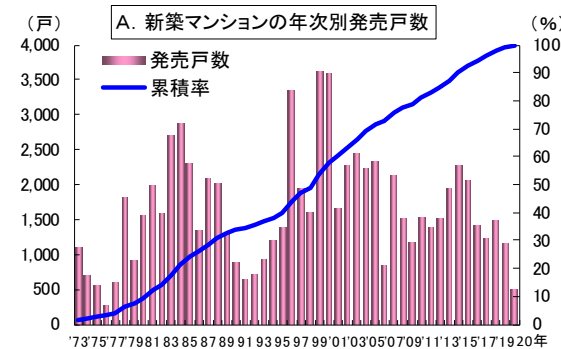
兵庫県内の中古住宅市場で、直近1年間（20年7月～21年6月）に特に取引が活発だったエリアについて紹介する。今回は、中古マンションで増加率上位にランクされた神戸市中央区・灘区・東灘区と尼崎市・西宮市・芦屋市と、中古戸建てで上位にランクされた川西市・猪名川町・伊丹市・宝塚市、明石市・加古川市・高砂市の4エリアを対象に、築年帯別の物件属性などから売れ筋を捉えることにする。

神戸市中央区・灘区・東灘区では、80年代以降マンション供給が複数回のピークを経て供給が続いている。73年以降の累積供給戸数に対する比率は80年代（25%）・90年代（21%）だが、2005年以降も31%を占めている。中古マンション市場でも築浅物件の取引は多く、直近1年間で05年築以降の比率は32.9%を占め、築00年以降では46.6%に達し、マンションストックの比率とほぼ同水準となっている。最も高額な05年以降の平均価格は4,382万円、㎡単価は61.1万円、専有面積は71.5㎡となっている（図表7）。

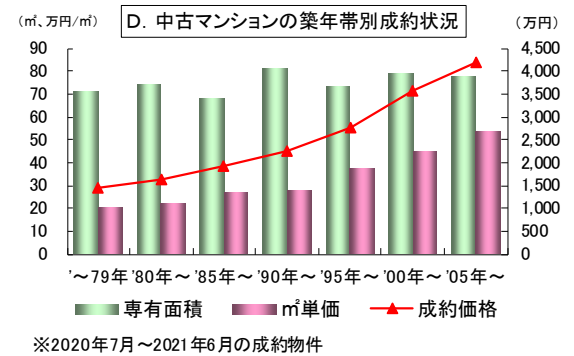
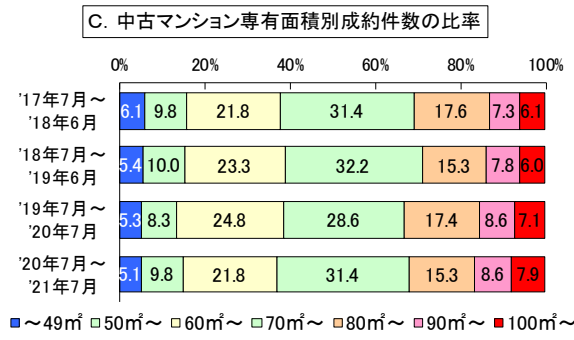
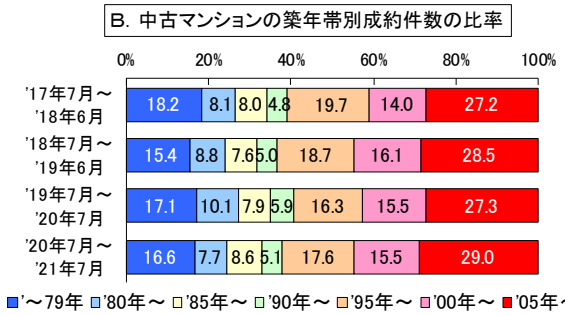
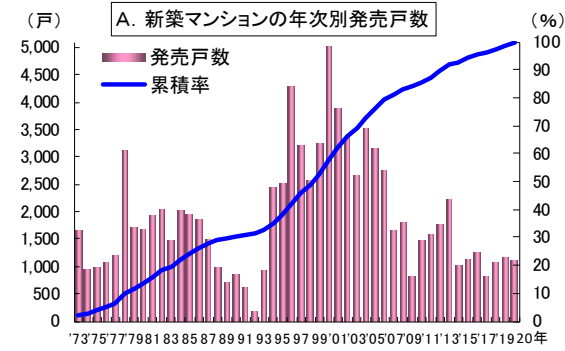
尼崎市・西宮市・芦屋市のマンションストックは、90年代後半以降の比率が高く、65%と全体の3分の2を占める。中古マンション市場のシェアも直近1年間では90年代後半以降が62.1%を占め、前年

図表7 特徴エリアの中古マンション成約状況

■神戸市中央区・灘区・東灘区



■尼崎市・西宮市・芦屋市



値頃感ある川西市などの90年代中古戸建

より3.0ポイント上昇し、相対的に築浅物件に対する需要は高まっている。05年築の平均成約価格は4,189万円、㎡単価は53.2万円、専有面積は77.9㎡と、住戸規模は他の築年帯と比べても遜色なく、築年に応じた価格設定の中古マンションが取得可能となっている。

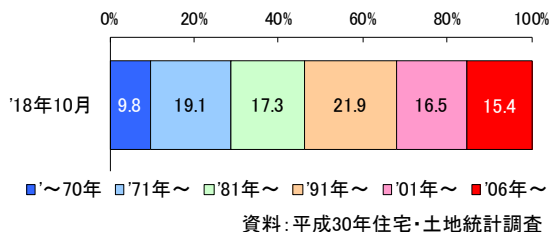
中古戸建で活発な取引がみられた川西市・猪名川町・伊丹市・宝塚市の持家戸建のストック比率は、90年代築が2割強を占めるが、比較的各築年帯に分散している。一方、中古戸建市場の取引シェアは直近1年間で05年代築以降が26.1%、90年代後半築が15.2%を占めるが、90年代前半築以前の経年物件もシェアが伸びている。05年築以降の平均成約価格は3,154万円、土地面積は122.57㎡、建物面積は109.5㎡と、90年代築に比べて住戸規模は小さいが、成約価格は3千万円台となっている。一方、90年代築は土地面積が200㎡超、建物面積も140㎡台と、ゆとりある住戸が2千万円台前半で値頃感のある中古戸建が購入可能なエリアとなっている(図表8)。

明石市・加古川市・高砂市の持家戸建住宅のストック比率も、概ね各築年帯に分散している。一方、中古戸建市場の取引シェアは直近1年間で05年代築以降が28.8%と、相対的に築浅物件の人気は高いが、90年代前半築以前の取引シェアも拡大している。05年築以降の平均成約価格は2,598万円、土地面積は186.6㎡、建物面積は105.4㎡と、他の築年帯と大差なく、ゆとりある戸建が安価な価格で取得可能なエリアと言える。

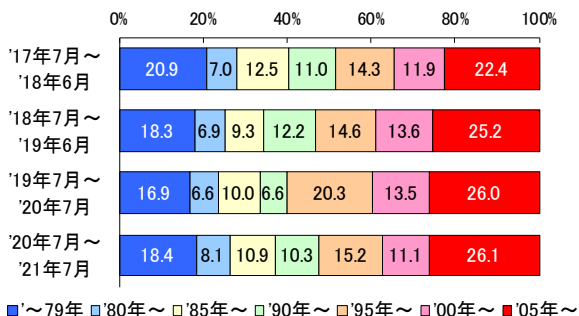
図表8 特徴エリアの中古戸建住宅成約状況

■川西市・猪名川町・伊丹市・宝塚市

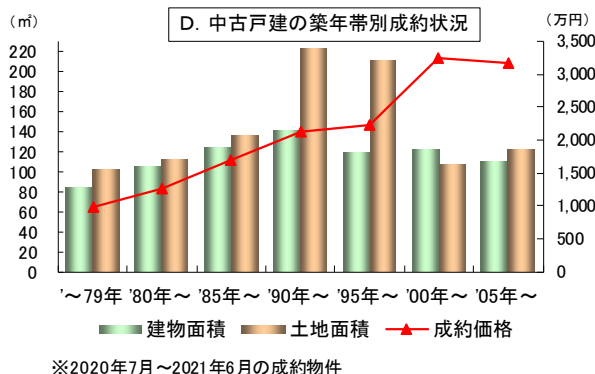
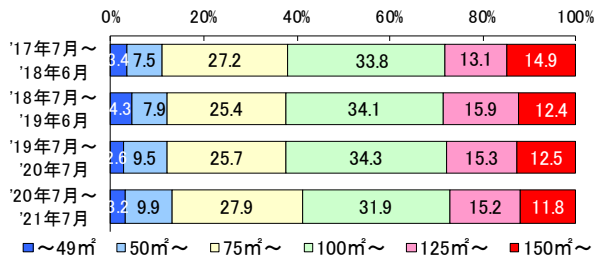
A. 持家戸建住宅の建築時期別ストック戸数の比率



B. 中古戸建の築年帯別成約件数の比率

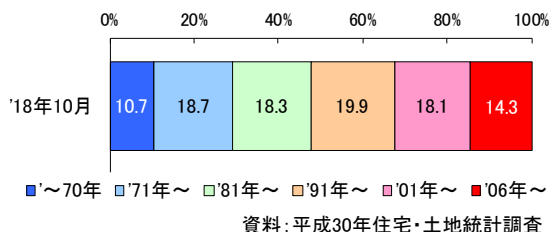


C. 中古戸建の建物面積帯別成約件数の比率

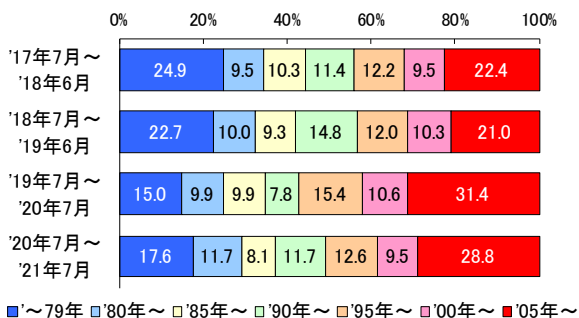


■明石市・加古川市・高砂市

A. 持家戸建住宅の建築時期別ストック戸数の比率



B. 中古戸建の築年帯別成約件数の比率



C. 中古戸建の建物面積帯別成約件数の比率

