

ズームイン 不動産取引と各種マップ

台風や集中豪雨、土砂崩れなど自然災害が多発するなか、2020年7月に宅地建物取引業法に基づき重要事項説明で水害ハザードマップによるリスク説明が義務化された。不動産取引に必要な各種地図は多様化しており、今回はその見方や適切な情報提供方法等について紹介する。

1. 取引に必要な各種マップ

- 従来より不動産取引においては、公図や地積測量図、路線価図、ブルーマップ、電子住宅地図など様々な地図が用いられてきた。
- 14条地図等は、基本的に全国の登記所（法務局・支局・出張所）で取得するが、インターネット上の登記情報提供サービスでデータ取得することも可能。
- 近年の不動産取引で自然災害が意識されることが多いが、土地に関する最も基本的な情報が掲載されているのが、土地の成り立ちや利用状況を示した土地条件図である。

2. 重要事項説明時の水害ハザードマップ

- 国土交通省では、各市町村が作成したハザードマップへリンクし、閲覧可能なポータルサイトを設けており、様々な災害情報を重ね合わせる機能などもあり利便性が高い。
- 大阪市の水害ハザードマップでは、淀川氾濫時や高潮発生時、内水氾濫時、地震の津波発生時に分けて浸水域を表示。災害時の避難場所や警察・消防署なども示しており参考になる（図表1）。

3. 各種ハザードマップと掲載情報

- 神戸市の地震防災マップ（地域の危険度マップ）では、建物の全壊割合を50mメッシュでランク分けしており、数値が大きくなるほど地域の建物が受ける被害が大きくなることわかる。
- 京都市では、各断層地震時の震度分布と被害状況地震を示したハザードマップを公表。いずれのハザードマップも地震の被害想定だけでなく、備蓄品や家具の転倒防止策、避難方法から建物の耐震改修の方法まで、様々な対策に関する情報が付加的に掲載されている。

図表1 水害ハザードマップの例（大阪市北区）



出典：「大阪市水害ハザードマップ」 <https://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/page/0000300714.html>

1. 取引に必要な各種マップ

不動産取引の基本となる各種マップ

近年、気候変動の影響などから大規模な台風に伴う風水害や河川の氾濫、頻発する地震など自然災害による都市インフラや住宅の被害が多発するようになっている。近畿圏も例外ではなく、南海トラフ地震や京阪神に多数存在する断層による都市直下型地震、海拔の低い市街地における浸水被害の懸念などが存在する。不動産取引においては、耐震性のみならず水害リスク等に関する情報が契約締結の意思決定に重要な要素となっている。

こうした背景を踏まえ国土交通省は 2020 年 7 月、宅地建物取引業法施行規則を一部改正し、水害リスク情報を重要事項説明に追加した。これは、宅建業者が不動産取引時にハザードマップを提示するもので、対象物件の位置等を重要事項説明の項目に追加し、ハザードマップ上の物件所在地の説明が義務化された。このように、様々な地図情報は不動産取引に不可欠なツールになりつつあることから、今回はハザードマップを中心に様々な地図について紹介する。

従来より不動産取引においては、公図や地積測量図、路線価図、ブルーマップ、電子住宅地図など様々な地図が用いられてきた(図表 2)。物件登記に関わる図面としては公図が知られているが、正式には 14 条地図(測量後の地図)と地図に準ずる図面(測量前の古い地図)に分けられ、法務局に備わる 1 筆ごとの土地の位置や形状が、地番とともに表記されている。

地積測量図は、不動産登記法に基づき一筆の土地の地積に関する測量結果を明らかにした法務省令で定める公的な図面である。道路や隣接する土地との境界が定められた上で測量され、その図面が土地登記簿に登録される。路線価図は、相続税や贈与税の課税価格を算定するため国税庁が公表するもので、道路に面する標準的な宅地の㎡単価(千円単位)が表記されている。公示地価と実勢価格を基に国税庁が定めており、公示地価の概ね 8 割の水準とされる。

図表 2 不動産取引に利用される主なマップ・図面等

	概要
14 条地図・地図に準ずる図面(公図)	法務局に備わる 1 筆ごとの土地の位置や形状が、地番とともに表記
地積測量図	不動産登記法に基づき一筆の土地の地積に関する測量結果を明らかにした図面
路線価図	国税庁が相続税や贈与税算定のため、道路に面する標準宅地の㎡単価を表記
ブルーマップ	ゼンリン発行の住宅地図に公図等が重ねられ住居表示から地番を調べられる対象不動産の用途地域や建ぺい率、容積率などの情報も掲載

ネット上で閲覧可能な各種登記情報

ゼンリンが発行するブルーマップは、通常の住宅用地図に14条地図等が重ねられ、住居表示を元に地番を調べることができる。対象不動産の用途地域や建ぺい率、容積率などの情報が掲載され不動産取引時の利便性が高い。基本的に有料だが、国会図書館などで閲覧も可能である。近年はデジタル化も進んでおり、住所・建物名からの検索や距離・面積の計測、オリジナル地図の作成なども可能となっている。

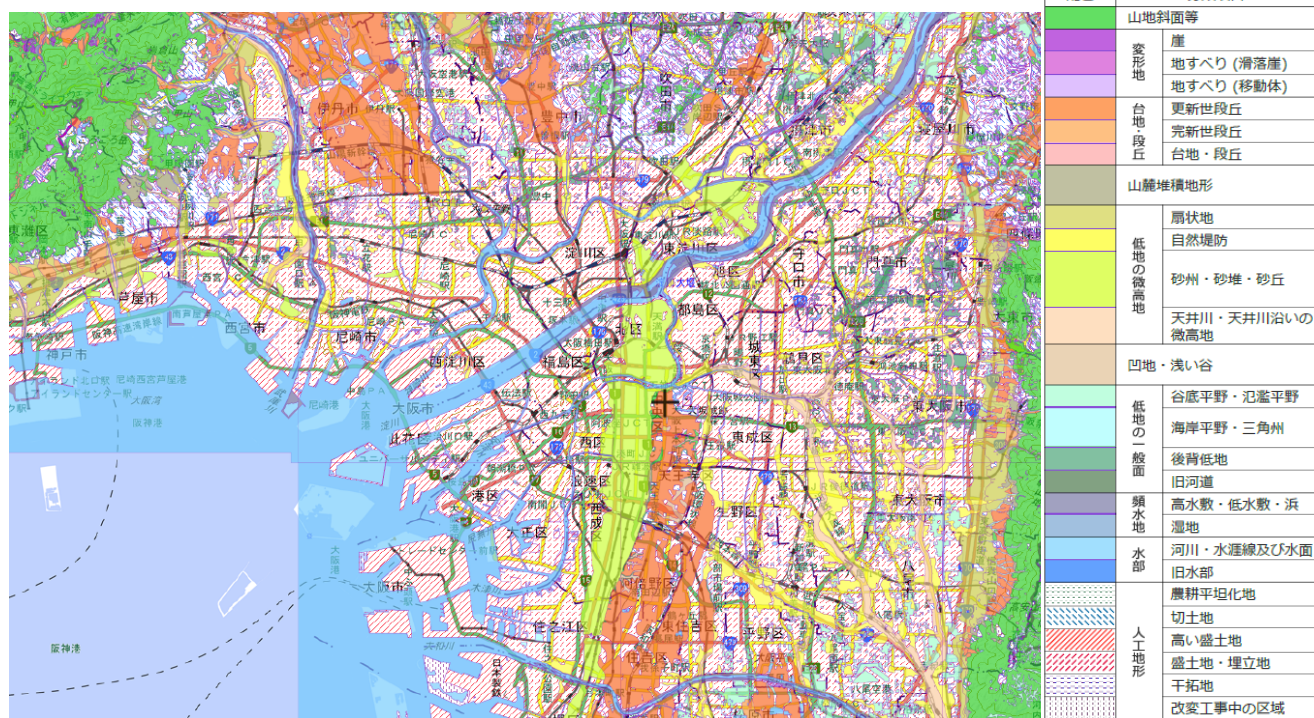
14条地図等は基本的に全国の登記所（法務局・支局・出張所）で取得することになるが、インターネット上の登記情報提供サービスでデータ取得することも可能である。これは、登記所が保有する登記情報をパソコンの画面上で確認できる有料サービスで、PDFファイルで提供される（図表3）。登記事項証明書と異なり証明文や公印等は付加されないが、行政等へのオンライン申請時に同サービスで取得した登記情報を登記事項証明書に代えて申請することができる場合もある。閲覧できる登記情報は、不動産登記情報（全部事項）、地図情報、地積測量図等の図面情報などで、請求時の登記情報をリアルタイムで表示・保存できる。

図表3 登記情報提供サービスによる登記情報・地図情報

The screenshot shows the homepage of the '登記情報提供サービス' (Land Information Provision Service). At the top, there are links for '推奨環境' (Recommended Environment), 'お知らせ一覧' (Notice List), 'サイトマップ' (Site Map), and '文字サイズ変更' (Change Text Size). Below these are 'お問い合わせ' (Contact Us) and a search bar. The main navigation bar includes 'ホーム' (Home), 'サービス概要' (Service Overview), '申込方法' (Application Method), '操作方法' (Operation Method), '登録内容の変更' (Change Registration Content), and 'よくあるご質問' (FAQ). The main content area features a large banner for 'インターネット上で不動産および法人登記情報をご覧いただける有料サービスです' (Paid service where you can view real estate and corporate registration information online). Below the banner are links for '詳しくはこちらをクリック' (Click here for details) and 'Webフォームはここをクリック' (Click here for Web Form). To the right, there is a 'ログイン' (Login) section with links for '登記情報の請求' (Request for registration information), 'マイページへ' (To My Page), '照会番号の確認' (Check inquiry number), '登録の変更' (Change registration), and '管理者メニュー' (Admin Menu). Below the banner is a 'ご利用者別登録メニュー' (Registration Menu by User Type) section with four categories: '一時利用' (Temporary Use), '個人利用' (Individual Use), '法人利用' (Corporate Use), and '公共機関利用' (Public Institution Use). Each category has '申込方法' (Application Method) and '利用申込' (Apply for Use) links. At the bottom, there is an 'お知らせ' (Notice) section with a recent notice from 2021.10.08 about an earthquake in Chiba Prefecture. To the right of the notice is a 'よくあるご質問' (FAQ) section with a question mark icon and a 'ご確認ください 推奨環境' (Please check the recommended environment) section with a computer icon.

出典：「登記情報提供サービス(一財)民事法務協会」<https://www1.touki.or.jp/service/index.html>

図表4 土地条件図に関するGISデータ（大阪周辺エリアの例）



出典：「国土交通省国土地理院土地条件図」 https://www.gsi.go.jp/bousaichiri/lc_index.html

前述のように、近年の不動産取引では自然災害が意識されることが多いが、土地に関する最も基本的な情報が掲載されているのが、その成り立ちや利用状況を示した土地条件図である（図表4）。これは国土交通省国土地理院が、防災対策や土地の利用・保全、地域開発等の計画策定に必要な土地に関する基礎資料を提供する目的で、地形分類（山地、台地・段丘、低地、水部、人工地形等）を示したものである。

国土交通省では、土地条件図に基づき地形と災害の関連を説明しているが、台地上で受ける災害はほとんどなく、低地の盛土地では河川の洪水や地震災害が起きる可能性があるとして指摘している。大阪市内の例では上町台地を除きほとんどのエリアは低地で盛り土や埋立地に該当し、想定される地盤は軟弱であることがわかる。上記の説明は、災害調査で得られた災害と地形の関係を整理したもので明確な基準ではないが、不動産取引時の土地の状況等を把握する上で役に立つ。

2. 重要事項説明時の水害ハザードマップ

国土交通省が提供するポータルサイト

冒頭で述べた水害リスク情報の重要事項説明への追加に関しては、水防法に基づき市町村が提供する水害（洪水、雨水出水、高潮）ハザードマップを利用することになる。マップは、取引物件の所在地の市町村のHPから入手可能だが、紙の配布のみの場合もあり当該市町村

図表5 国土交通省が作成しているハザードマップポータルサイト



出典：「国土交通省国土地理院ハザードマップポータルサイト」<https://disaportal.gsi.go.jp/>

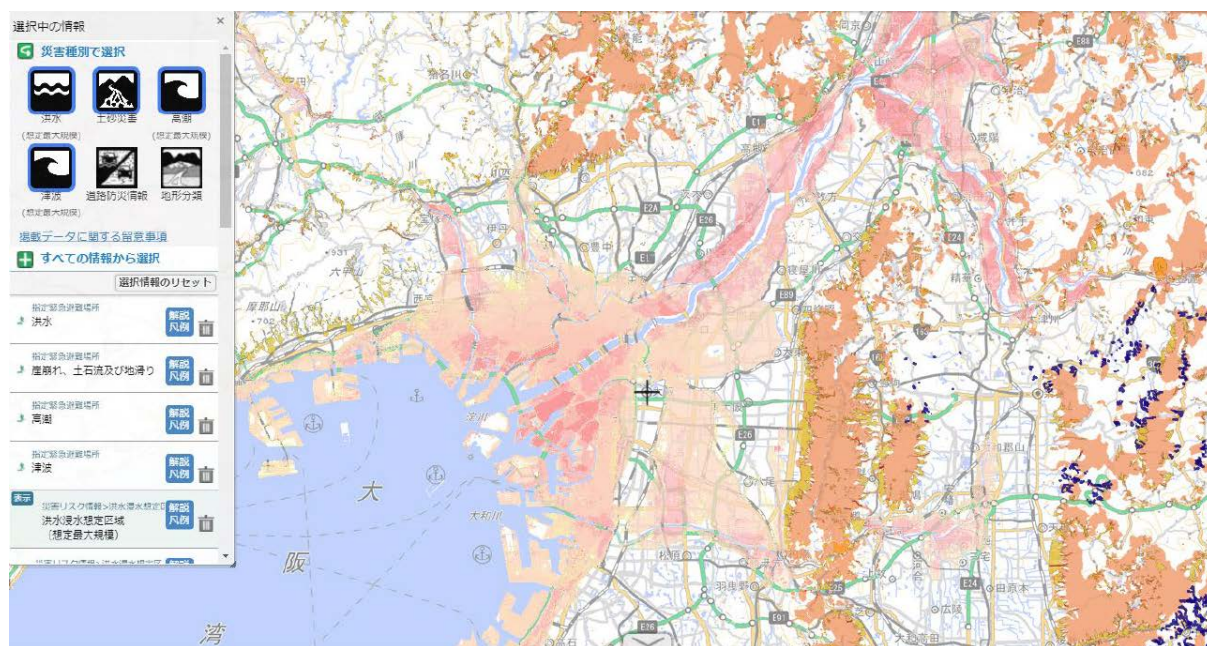
村の担当窓口で照会が必要である。国土交通省では、各市町村が作成したハザードマップへリンクし閲覧可能なポータルサイトを設けており、様々な災害情報を重ね合わせる機能などもあり利便性が高い(図表5)。

大阪市の水害ハザードマップの例をみると、淀川の氾濫時や高潮の発生時、豪雨の内水氾濫時、南海トラフ地震の津波発生時に分けて、詳細な浸水域を示している。災害時の避難場所や警察・消防署の所在地なども示しており参考になる(P1・図表1)。

ハザードマップの重ね合わせ機能も有効

重ねるハザードマップを利用すると、洪水や津波、高潮に加え、土砂災害など複数の要因による影響範囲も調べることができ、自然災害が当該物件にどの程度及ぶかが把握できる。(図表6)。大阪周辺エリアの例で複数の災害要因を重ねてみると、比較的広範囲のエリアで災害の可能性が指摘できるが、これを前述の図表4の土地条件図と合わせ見ることによって、さらに該当する地区の防災性が把握できるようになる。このほか、液状化の可能性を示すマップを公表している自治体もあり、必要に応じて調べておくことが望ましい。

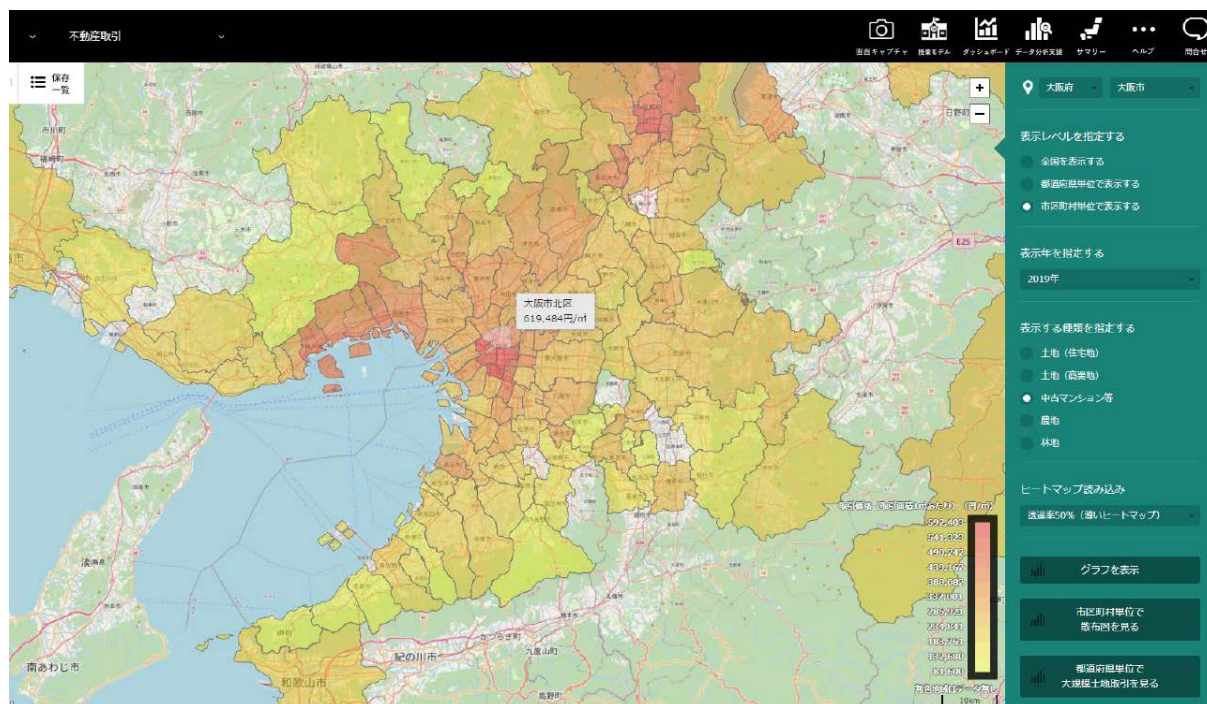
図表6 ハザードマップポータルサイトによる災害情報の重層表示（大阪周辺エリアの例）



出典：「国土交通省国土地理院ハザードマップポータルサイト」<https://disaportal.gsi.go.jp/>

また、ハザードマップではないが、物件の探索や売却時に一般消費者向けに役立つようなのが、内閣府が提供している RESAS（地域経済分析システム）である（図表7）。これは、産業構造や人口動態な

図表7 RESAS（地域経済分析システム）による不動産取引価格情報



出典：「RESAS 地域経済分析マップ/まちづくりマップ・不動産取引画面」内閣府 地方創生推進室 ビッグデータチーム
<https://resas.go.jp/town-planning-estate-transaction/#/map/>

ど官民のビッグデータを集約したシステムで、この中に不動産取引の項目があり、市町村単位で土地（住宅地・商業地）や中古マンション等の㎡単価を色分けで示すことができる。価格データは国土交通省が調査した取引価格情報に基づくもので、取引面積の散布図も表示でき、取引の初期段階で概ねの相場観を養う際は参考になりそうである。

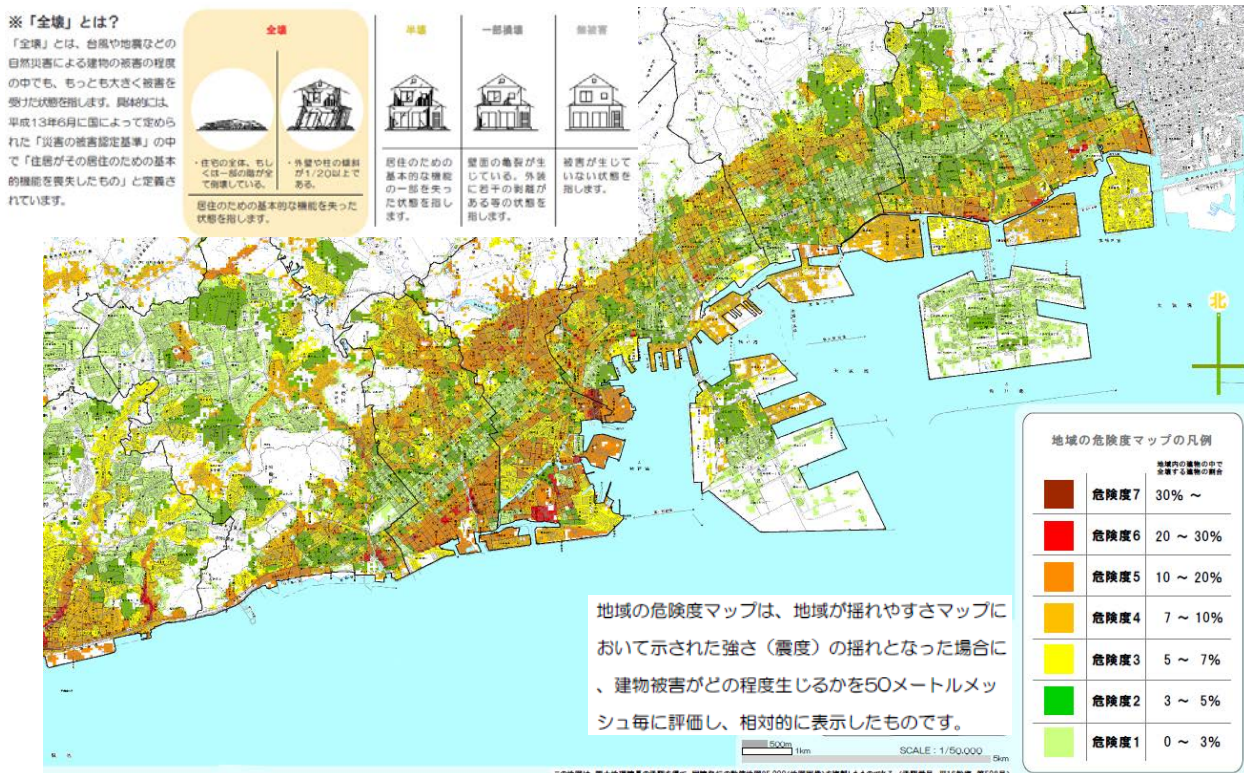
3. 各種ハザードマップと掲載情報

ハザードマップには
対策情報も掲載

最後に、神戸市と京都市におけるハザードマップを例に、主な掲載情報を紹介する。

神戸市では、地震防災マップ（揺れやすさマップ・地域の危険度マップ）を公表しており、各地区の地震に対する安全性が確認できる（図表8）。下図は地域の危険度マップで、地震による揺れによって発生する建物被害の分布を相対的に表したものである。揺れやすさマップで示した強い揺れを元に、建物に被害が生じる程度を50mメッシュ単位で建物の全壊する割合によりランク分けしている。危険度の数値が大きくなるほど地域の建物が受ける被害が大きくなることわかる。実際の不動産取引では、より詳細な街区単位で閲覧が必要となる

図表8 神戸市における地震防災マップ（地域の危険度マップ）



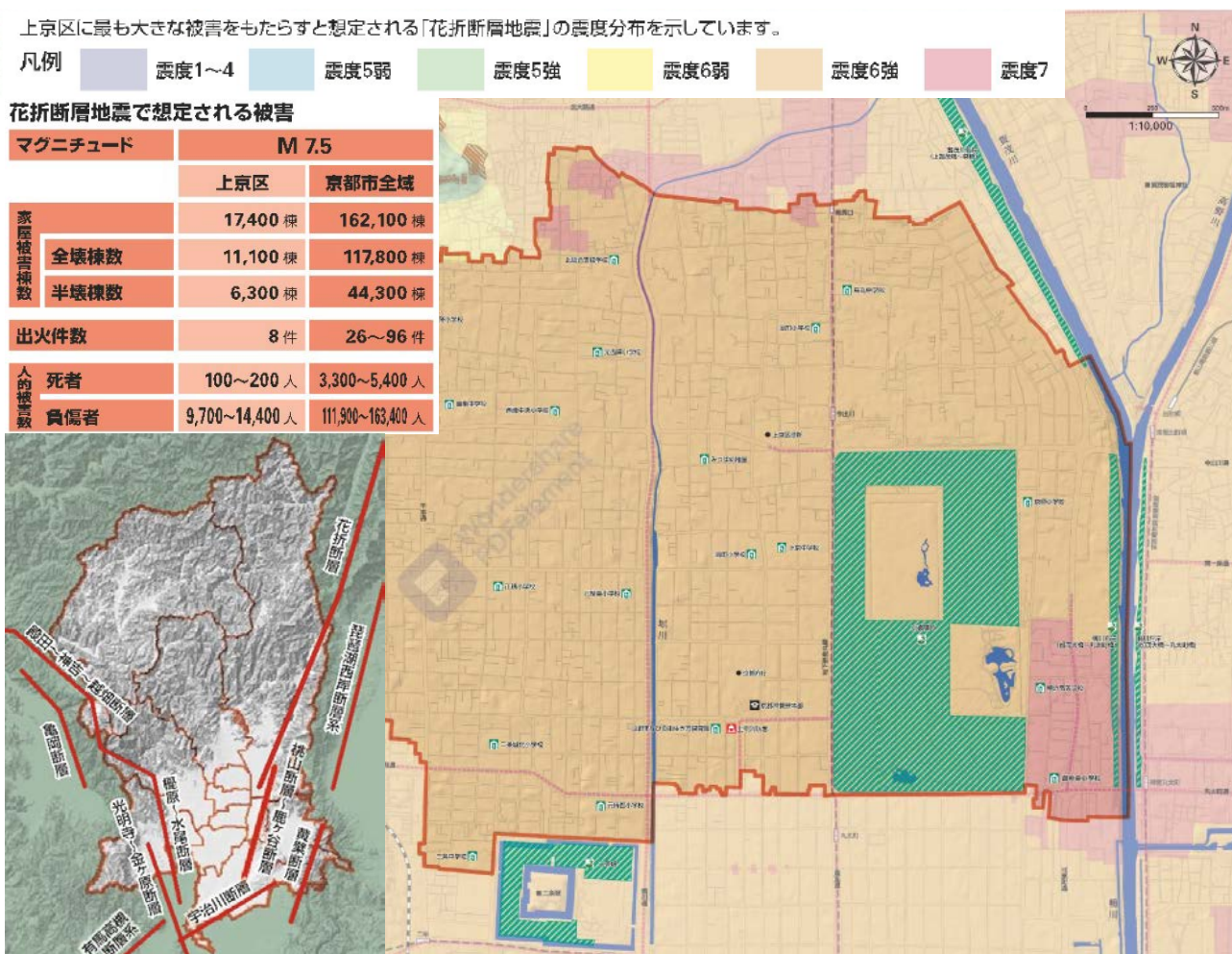
出典：「神戸市地震防災マップ」<http://www.bousai.go.jp/kohou/oshirase/h17/pdf/6-3-2.pdf>

が、神戸市のホームページには「情報マップ」というサイトがあり、土砂災害や津波、避難所などについて各区版で1万分の1縮尺の詳細なマップが閲覧できる。(https://www2.wagmap.jp/kobecity/Portal)

京都市においても地震ハザードマップが公表されている(図表9)。江戸期の1830年には京都でもマグニチュード7級の大地震が確認されており、今後も大規模な地震被害が生じる可能性が指摘されている。市内を取り巻く山間部には複数の断層が確認されており、下図は上京区で最も大きな被害が想定される花折断層地震時の震度分布と被害状況を示したものである。この場合、区のほぼ全域が震度6弱、京都御所の南東部では震度7も想定されている。震源域が遠い南海・東南海地震時でも震度5強の揺れが想定されており、地震への備えが必要な点は京都市も例外ではない。

いずれのハザードマップも単に地震の被害想定を示すだけでなく、備蓄品や家具の転倒防止策、避難方法から建物の耐震改修の方法まで

図表9 京都市における地震ハザードマップ(上京区/花折断層地震の想定時)



出典：「京都市防災ポータルサイト/上京区」

https://www.bousai.city.kyoto.lg.jp/cmsfiles/contents/0000000/196/02kamigyojishin.pdf

様々な対策に関する情報が付加的に掲載されている。一般消費者にとっても物件の探索・売却時には、該当する物件の自治体ホームページ等を閲覧することをお勧めしたい。

今般、宅地建物取引業法に基づき重要事項説明時に水害ハザードマップの説明が義務化されたが、近畿圏においても水害以外に様々な自然災害の危険性が指摘されている。都心や近郊、郊外、山間部を問わず、土地建物に対する災害の可能性は常に存在しており、不動産取引におけるリスク回避の観点からも対象物件における詳細なハザード情報に注意を払うことが肝要となろう。

特集 中古マンション価格の属性別分析

上昇が続く中古マンション価格だが、エリアや物件属性によって価格の動きには違いがみられる。価格査定では駅徒歩条件や築年数、住戸の階数などが重要な要素となるが、今回は統計的手法を用いてこれらの条件で価格がどのように変化するかレイズデータから把握を試みる。

1. 中古マンション価格の属性別変化

- 駅徒歩条件別では駅に近い徒歩5分以内が最も高く、駅から遠い物件では単価が低く上昇も鈍い。棟総戸数別では200戸以上の中古マンションの価格水準が高く、上昇率も大きい(図表1)。
- 建物階数別では20階以上の㎡単価が最大で、上昇率も高層物件の価格は上昇率が高い。専有面積別では規模の違いによる価格差は小さいが、上昇率は80~100㎡未満が最も高い。
- 築年数別では築5年以下が最も高く、築25年までに大きく低下するが、築26年以上は大差ない。方位別では郊外や古い物件も多い南向きの㎡単価が相対的に低く、北向きは高くなる。

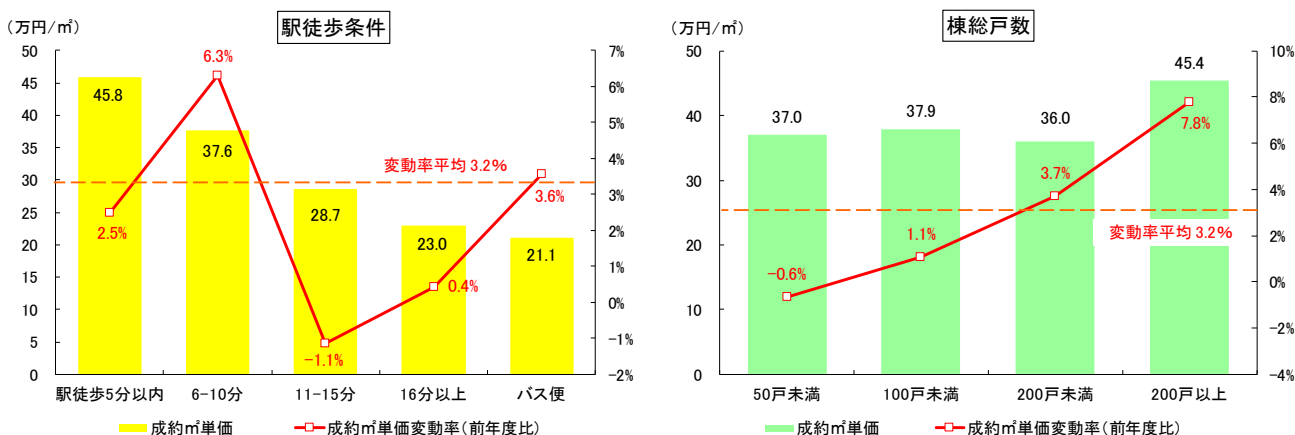
2. 住棟・住戸の条件に基づく価格差

- 物件の各要素が価格に与える影響を把握するため、成約㎡単価を被説明変数、各項目を説明変数として、㎡単価を説明する重回帰分析を行った。
- 分析では物件属性による価格の変化に着目し、築年帯や所在階層帯、駅徒歩分数帯に分けて複数の回帰モデルを作成。各モデルで再現した㎡単価の変化率から全体の傾向を捉えた。
- 築年数の分析では全体平均の値に近い傾向を示したが、築年だけの要素でみると築11年以上では価格が低下する傾向がより強く現れた。
- 住戸の所在階別の分析で変化率を求めると、3階までは1階ごとに1.5%、4~9階は同0.5%、10階以上は同0.7%変化することがわかった。

3. 立地条件に基づく価格差

- 駅徒歩分数別の分析で変化率を求めると、駅徒歩5分までは1分ごとに1.2%、6~10分は同1.0%、11~15分は同1.1%、16分以上は同0.3%変化することがわかった。
- 異なる要素を含んだまま平均値で語られることが多い市況データだが、こうした個別要素を考慮に入れた価格の分析はますます進展することが期待される。

図表1 駅徒歩条件・棟総戸数別の成約㎡単価の変化 (2020年度/近畿圏)



資料: (公社)近畿圏不動産流通機構のデータより作成

1. 中古マンション価格の属性別変化

m²単価の違いを
物件属性別に捉える

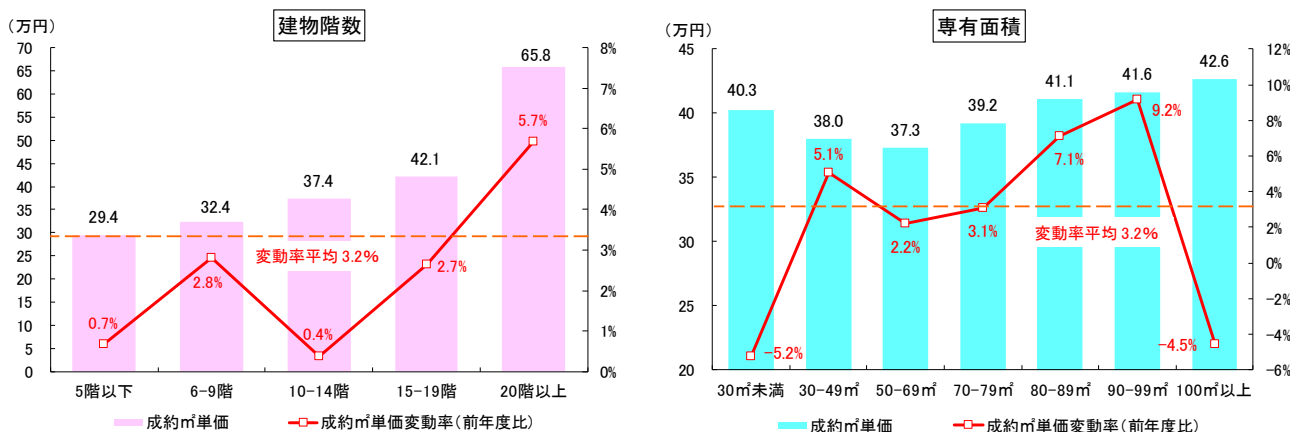
近畿圏の中古マンション価格は 2013 年の大規模金融緩和以降、上昇を続け、コロナ禍を経て更に強含みの傾向にあるが、物件の属性やエリアによっては強弱もみられる。駅からの徒歩分数や築年数、住棟・住戸の規模、階数、バルコニーの向きなどによっても、価格の動きには違いが表れる。今回は、統計的手法を用いてこうした様々な条件別に物件価格がどのように変化するのか、レインズデータから把握を試みる。

把握の方法としては、まず、駅徒歩条件やマンション住棟の総戸数、建物階数、専有面積、築年数、住戸の向き（バルコニーの方位）の各属性について、コロナ禍前後の 19 年度から 20 年度の m²単価の動きを示す。次に、中古マンションの住棟・住戸や立地条件の要素について、属性カテゴリ別の m²単価の違いを重回帰分析を用いて明らかにする。これにより、例えば築年数が 1 年違うごとに何万円 m²単価が変化するかを捉えることができる。今回の結果は一定の推計手法を利用した試算であるが、こうした価格の違いを押さえることにより、価格の査定手法や相場を知る上で参考となることが考えられる。

駅近・大規模物件の
m²単価は上昇

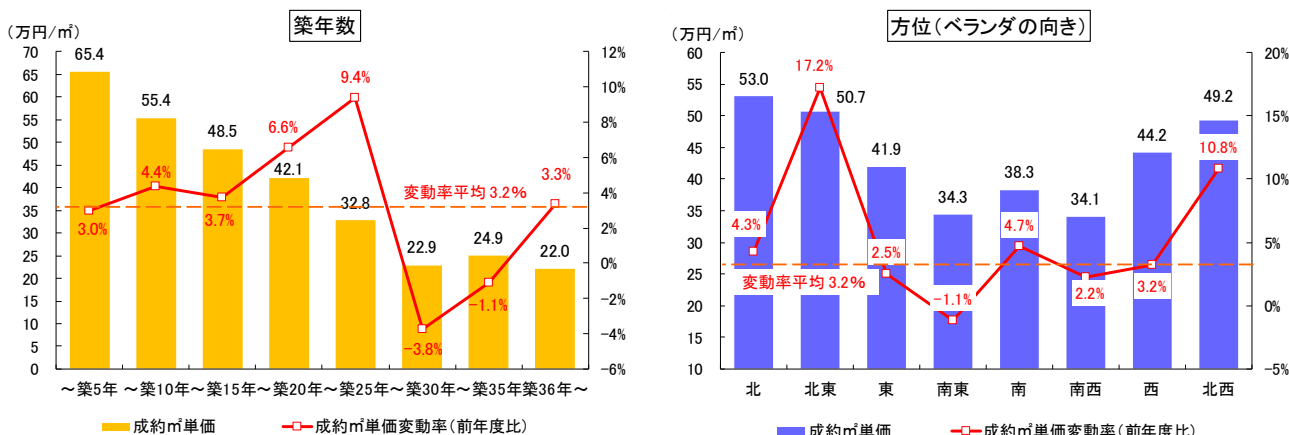
まず、近畿圏における中古マンションの駅徒歩条件及び住棟の総戸数別の 20 年度の m²単価と 19 年度との変化をみることにする。駅徒歩条件では、駅に近い徒歩 5 分以内が平均 45.8 万円/m²と最も高く、徒歩 6～10 分が 37.6 万円/m²、徒歩 11～15 分が 28.7 万円/m²と、駅から遠くなるほど m²単価は低下し、バス便では 21.1 万円/m²と徒歩 5 分以内に比べて 53.9%低下する（P 1・図表 1）。近畿圏全体の m²単価（20 年度：39.1 万円）は前年比で 3.2%上昇し、最も上昇率が高

図表 2 建物階数・専有面積帯別の成約 m²単価の変化（2020 年度／近畿圏）



資料：(公社)近畿圏不動産流通機構のデータより作成

図表3 築年数・方位別の成約㎡単価の変化 (2020年度／近畿圏)



資料：(公社)近畿圏不動産流通機構のデータより作成

かったのは駅徒歩 6～10 分の前年比 6.3%であった。一方、11～15 分はマイナス 1.1%と下落が目立った。

棟総戸数別では、50 戸未満の㎡単価が 37.0 万円/㎡で 200 戸未満まで概ね 36～37 万円/㎡台と大差ないが、200 戸以上は 45.4 万円/㎡と最も高い。前年比の上昇率も 200 戸以上が 7.8%と最大で、住棟規模の大規模マンションほど価格水準は高く、上昇率も大きいことがわかる。

タワーマンションの上昇が市場価格を牽引

建物階数別では、20 階以上の㎡単価が 65.8 万円/㎡と最大で、やはりタワーマンションなどの価格水準は高い。上昇率も 20 階以上は前年比 5.7%と最も高く近畿圏平均を上回り、中古マンション価格の上昇を牽引していることがわかる。専有面積別の㎡単価は比較的規模による差は小さいが、上昇率は 80～90 ㎡台で近畿圏平均を大きく上回り、一般的なファミリータイプに対する需要は根強い。一方、ワンルームなど 30 ㎡未満や 100 ㎡超の物件は下落が目立った (図表 2)。

築浅に対し築 21～25 年の㎡単価は半値に

築年数別にみると、築 5 年以下が 65.4 万円/㎡と最も高く、築 20 年までの物件が近畿圏平均 (39.1 万円/㎡) を上回り相対的に高い。築 21～25 年は築 5 年以下に対してマイナス 49.9%と半値まで低下するが、築 25 年を超えると大差なく、概ね 20 万円/㎡台前半の水準となっている。近畿圏平均の上昇率を上回るのは主に築 6～25 年で、特に築 21～25 年の上昇が目立つ。一方、築 26～35 年はマイナスとなっておりバブルピーク時の 90 年前後の中古マンションに対する需要は弱含みとなっている。これは築年ごとに集中する供給エリアの違いや、同築年帯の一部で管理費や修繕積立金の上昇から成約㎡単価を抑えざるを得ない物件もみられる点などが指摘される (図表 3)。

住戸のベランダの方位別では、南や南東・南西の㎡単価が 30 万円/㎡台と相対的に低い。一方、北や北西・北東は 50 万円/㎡以上と高く、上昇率も北東住戸が 17.2%と最も大きい。これは中古マンション市場で南向き住戸の取引が圧倒的に多く（南・南東・南西のシェアは全体の 68.3%）、中には安価な郊外や経年物件が含まれるためである。北・北西・北東住戸は全体の 5.4%にすぎず、比較的方向を気にしない高額の高層タワーマンションなどが含まれる点が挙げられる。

2. 住棟・住戸の条件に基づく価格差

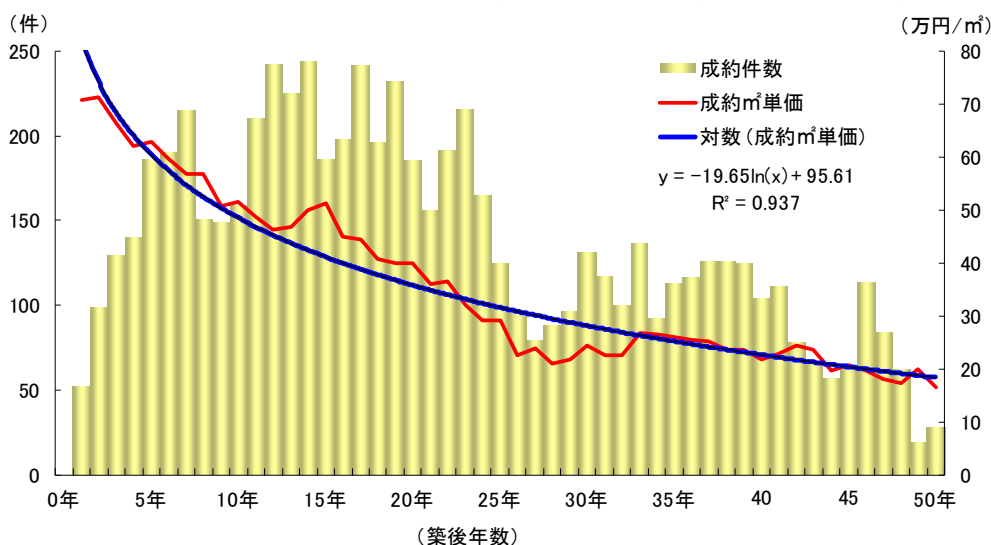
物件属性等が価格に与える影響を分析

築年別の㎡単価の傾向を 20 年度のデータで詳細にみると、築 1 年は 70.9 万円/㎡で、築 5 年は 62.8 万円/㎡（築 1 年比 11.4%低下）、築 10 年は 51.6 万円/㎡（同 27.2%低下）、築 20 年は 40.0 万円/㎡（同 43.6%低下）と、築 20 年では 4 割以上低下する。こうした傾向を近似曲線によって表すと対数値が最も当てはまりがよく、特に築 10 年までの価格の下落が大きいことがわかる（図表 4）。

ただ、この数値には様々なエリアや住戸属性の違いなど築年数以外の要素も含まれており、真に築年数がどの程度価格に影響を与えているかは、他の要素を取り除いて検討する必要がある。そこで、物件の各要素がそれぞれ単体で価格に与える影響を分析するため、統計分析によって検証を行うことにする。

ここでは、中古マンション価格を説明すると考えられる項目を抽出し、重回帰分析と呼ばれる手法を用いて各項目と㎡単価の関係を示す

図表 4 築年数別の成約㎡単価（2020 年度／近畿圏）



資料：(公社)近畿圏不動産流通機構のデータより作成

図表5 分析にあたっての前提条件

分析の目的：物件の各要素がそれぞれ単体で価格に与える影響を捉える

(1) 検証に使用するデータ

- 物件属性：物件種別・種目：売買による成約中古マンション
- 専有面積区分：350㎡未満 備考欄から収益物件を除外
- 対象年次：2019年度・2020年度の合計 13,953件
- 対象地域：近畿2府4県

(2) 検証項目

- ① 築年数 ② 所在階 ③ 駅徒歩分数(徒歩圏)

(3) 検証方法

- ・中古マンション価格を説明すると考えられる項目を抽出。重回帰分析から上記項目と㎡単価の関係を示す係数モデルを導出し、その変化率を算出。
- ・成約㎡単価を「被説明変数(Y)」、上記項目等を「説明変数(X1・X2・X3・・・)」とする重回帰式を作成。変数選択には増減法を採用。

単回帰分析 $Y=aX+b$

重回帰分析 $Y=b_1X_1+b_2X_2+b_3X_3+b_4X_4\cdots+b_0$

築年でみた価格への
影響は経年物件で大

係数モデルを導出し、その係数から各項目の属性の違いによる変化率を算出する。検証する項目など詳細は図表5に示すとおりだが、成約㎡単価を「被説明変数(Y)」、各項目を「説明変数(X1・X2・X3・・・)」とし、各項目によって㎡単価を説明する重回帰式を作成する。

まず、築年数が㎡単価に与える影響について分析を行う。分析に使用した説明変数の項目は図表6-1のA。基本統計量に示すとおり、1.大阪市ダミーから24.バルコニー北西ダミーの24個である。大阪市などのダミー変数はエリアによる価格水準の違いを制御するもので、対象物件が大阪市に該当すればデータ上の数値を「1」を置き、該当しなければ「0」と置く。バルコニーについても8方位別にダミー変数を置く。また、エリア別の価格水準をより詳細に捉えるため、大阪駅(便宜上の都心の代替指標)からの距離も変数に加えている。

築年数の分析にあたっては経年変化による価格の変化に着目し、実測値に対して当てはまりをよくするため、7築年帯に分けて回帰モデルを作成した。築5年以下を例にB.線形回帰モデルの表をみると、重回帰分析の結果、14の変数の回帰係数が導出され、13変数が統計的に有意とされた。築年数における係数は-2.1674だが、これは築年が1年経過すると㎡単価が2.1674万円/㎡低下することを意味する。修正済決定係数は0.5735で、不動産の物件データに関する類似の既往研究では決定係数が概ね0.3~0.6程度になることが多く、分析結果については妥当と判断される。

図表 6-1 築年別の重回帰分析に用いたモデル

A. 基本統計量／築5年以内 (標本数=1,253)

変数	平均	標準偏差	最小	最大
成約㎡単価 (万円/㎡)	64.48	19.5110	26.28	163.09
1 大阪市ダミー	0.36	0.4795	0	1
2 大阪府他ダミー	0.21	0.4057	0	1
3 神戸市ダミー	0.14	0.3484	0	1
4 兵庫県他ダミー	0.12	0.3210	0	1
5 京都市ダミー	0.11	0.3181	0	1
6 京都府他ダミー	0.86	0.3459	0	1
7 滋賀県ダミー	0.02	0.1554	0	1
8 奈良県ダミー	0.02	0.1314	0	1
9 和歌山県ダミー	0.00	0.0564	0	1
10 大阪駅までの距離	20.35	18.1805	0.0	97.2
11 駅徒歩分数	5.85	3.8110	1	24
12 棟総戸数	201.94	196.36	8	894
13 建物階層	16.72	11.9280	1	55
14 所在階	9.07	8.4746	1	54
15 築後年数	3.95	1.3236	1.0	5.9
16 専有面積	70.70	15.1678	20.6	171.6
17 バルコニー北ダミー	0.03	0.1821	0	1
18 バルコニー北東ダミー	0.03	0.1625	0	1
19 バルコニー東ダミー	0.19	0.3924	0	1
20 バルコニー南東ダミー	0.14	0.3476	0	1
21 バルコニー南ダミー	0.34	0.4736	0	1
22 バルコニー南西ダミー	0.10	0.3019	0	1
23 バルコニー西ダミー	0.14	0.3451	0	1
24 バルコニー北西ダミー	0.03	0.1694	0	1

B. 成約㎡単価の線形回帰モデル (築5年以内)

変数名	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定
大阪市ダミー	-6.1131	-0.1502	-4.154	0.000	**
大阪府他ダミー	-10.5651	-0.2197	-8.846	0.000	**
京都市ダミー	24.8403	0.4050	17.812	0.000	**
奈良県ダミー	-7.0968	-0.0478	-2.523	0.012	*
大阪駅までの距離	-0.3835	-0.3574	-10.795	0.000	**
駅徒歩分数	-0.7446	-0.1454	-7.097	0.000	**
棟総戸数	-0.0231	-0.2325	-8.166	0.000	**
建物階数	0.7819	0.4780	11.986	0.000	**
所在階	0.4759	0.2067	7.183	0.000	**
築後年数	-2.1674	-0.1470	-7.846	0.000	**
専有面積	0.1852	0.1440	7.171	0.000	**
バルコニー北ダミー	7.0604	0.0659	3.424	0.001	**
バルコニー南東ダミー	-1.7972	-0.0320	-1.669	0.095	
バルコニー南西ダミー	-2.4978	-0.0387	-2.024	0.043	*
定数項	61.2880	0.0675	23.515	0.000	**

注) 決定係数: R2=0.5782、修正済決定係数: R2=0.5735**:*:1%有意 *:5%有意

C. 基本統計量の概要／成約㎡単価 (万円/㎡)

	標本数	平均	標準偏差	最小	最大
築5年以内	1,258	64.48	19.5110	26.28	163.09
築6～10年	1,760	54.23	17.4743	6.35	190.21
築11～15年	2,256	47.65	17.0549	9.25	152.09
築16～20年	2,198	40.74	14.1113	7.64	144.28
築21～25年	1,737	31.35	12.8527	5.51	86.35
築26～30年	1,075	23.35	11.7522	2.45	142.67
築31年以上	3,669	22.70	10.5233	1.04	132.89

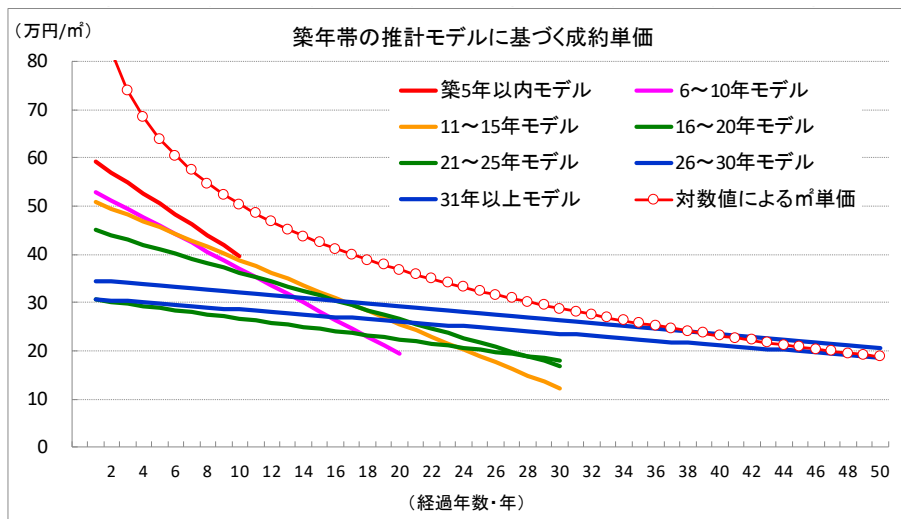
D. 築後年数に関する推定結果

	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定	修正済決定係数
築5年以内モデル	-2.1674	-0.1470	-7.846	0.000	**	0.5735
6～10年モデル	-1.7725	-0.0975	-4.918	0.000	**	0.5563
11～15年モデル	-1.3317	0.0279	1.916	0.000	**	0.5462
16～20年モデル	-0.9684	-0.0976	-6.055	0.000	**	0.4589
21～25年モデル	-0.4318	-0.1199	-7.004	0.000	**	0.5222
26～30年モデル	-0.2844	-0.0510	-2.438	0.012	*	0.4917
31年以上モデル	-0.2463	-0.2311	-16.927	0.000	**	0.4076

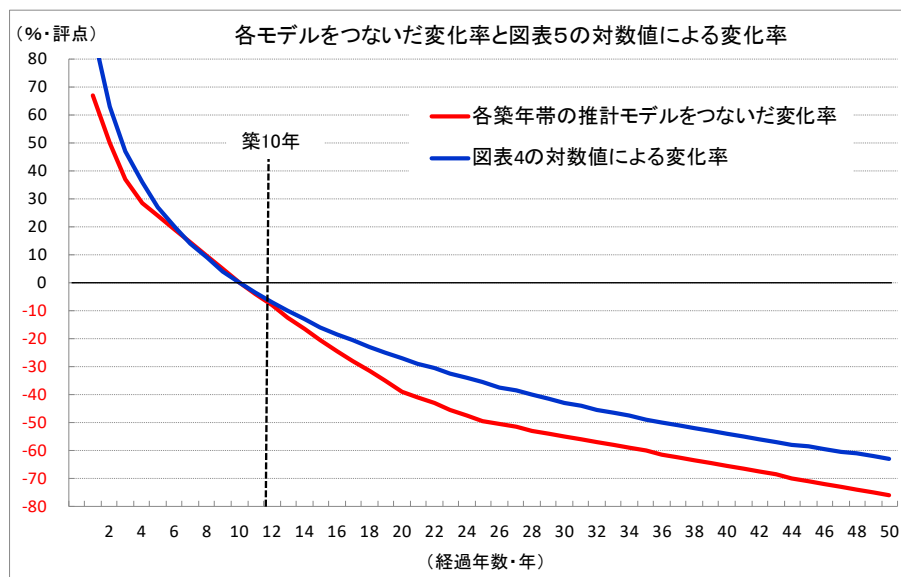
**:*:1%有意 *:5%有意

7つの築年帯の推計モデルで導出された回帰係数をもとに、築年数別の㎡単価を求めると図表6-2に示すとおりである。各モデルから求めた㎡単価を築10年を基準に変化率として表すと、図表4の対数値に概ね近い傾向を示した。ただ、築10年を超えると対数値を上回る低下を示し、築年だけの要素でみると年を経るごとに価格が低下する傾向はより強く現れた。図表4で示した対数値の経年価格の高さは、築年以外の要素（例えば、古い物件は大阪市など価格水準の高いエリアに多く立地するなど）が影響を与えていることが考えられる。

図表 6-2 推計モデルに基づく築年別㎡単価



※経過年数のみ変化させ、他の条件は固定した場合



所在階 1 階当たり単価
は 0.5~1.5%変化

次に、住戸の所在階別の分析結果を図表 7-1 の B. 成約㎡単価の線形回帰モデル（所在階 3 階以下）の回帰係数からみると、所在階が 1 階上がると㎡単価は 0.7222 万円/㎡上昇することがわかる。所在階層別の 3 つのモデルで得られた係数から㎡単価を算出し、3 階を基準階として変化率を求めると、3 階までは 1 階ごとに 1.5%、4~9 階は同 0.5%、10 階以上は同 0.7%変化することがわかった。

図表 7-2 をみると、所在階だけの要素で㎡単価を判断すると 30 階の住戸は 3 階住戸に比べて 17.2%上昇し、50 階の住戸は同 30.6%上昇する。新築マンションでは、デベロッパーやエリア・物件の状況によって所在階ごとの販売価格に大きく差を設けることがあるが、中古マンション市場では新築マンションほど所在階別の価格に変化は現れないものと考えられる。

図表 7-1 所在階別の重回帰分析に用いたモデル

A. 基本統計量／所在階3階以下 (標本数=4,148)

変数	平均	標準偏差	最小	最大
成約㎡単価 (万円/㎡)	33.10	17.3602	1.53	142.67
1 大阪市ダミー	0.16	0.3642	0	1
2 大阪府他ダミー	0.29	0.4533	0	1
3 神戸市ダミー	0.14	0.3518	0	1
4 兵庫県他ダミー	0.19	0.3952	0	1
5 京都市ダミー	0.12	0.3205	0	1
6 京都府他ダミー	0.87	0.3415	0	1
7 滋賀県ダミー	0.02	0.1350	0	1
8 奈良県ダミー	0.05	0.2279	0	1
9 和歌山県ダミー	0.00	0.0411	0	1
10 大阪駅までの距離	25.37	17.3883	0.0	120.0
11 駅徒歩(分)	8.06	5.7128	1	230
12 棟総戸数	104.98	113.0610	2	980
13 地上階層	8.61	4.3850	1	46
14 所在階	2.19	0.7670	1	3
15 築後年数	24.18	12.7862	1.0	55.3
16 専有面積	71.50	17.6209	12.6	173.8
17 バルコニー北ダミー	0.01	0.1134	0	1
18 バルコニー北東ダミー	0.02	0.1270	0	1
19 バルコニー東ダミー	0.13	0.3407	0	1
20 バルコニー南東ダミー	0.16	0.3638	0	1
21 バルコニー南ダミー	0.43	0.4946	0	1
22 バルコニー南西ダミー	0.13	0.3379	0	1
23 バルコニー西ダミー	0.11	0.3176	0	1
24 バルコニー北西ダミー	0.01	0.0902	0	1

B. 成約㎡単価の線形回帰モデル (所在階3階以下)

変数名	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定
大阪市ダミー	-5.4652	0.1770	16.714	0.000	**
大阪府他ダミー	-8.9236	0.1314	12.851	0.000	**
兵庫県他ダミー	-2.7916	0.4479	36.566	0.000	**
京都市ダミー	14.0016	0.0783	8.421	0.000	**
京都府他ダミー	-2.2813	0.0794	8.019	0.000	**
奈良県ダミー	-13.4714	-0.0451	-4.730	0.000	**
大阪駅までの距離	-0.4022	0.0380	4.412	0.000	**
駅徒歩分数	-0.3179	-0.4151	-32.667	0.000	**
棟総戸数	-0.0063	-0.1282	-14.772	0.000	**
建物階数	0.1138	-0.0332	-3.444	0.001	**
所在階	0.7222	-0.0218	-2.067	0.039	*
築後年数	-0.8368	0.0272	3.205	0.001	**
専有面積	0.0549	-0.6286	-68.615	0.000	**
バルコニー北東ダミー	-2.2315	0.0719	7.819	0.000	**
バルコニー南西ダミー	-1.5822	0.0288	3.324	0.001	**
定数項	45.5943	0.0396	3.981	0.000	**

注) 決定係数: R2=0.6331、修正済決定係数: R2=0.6318 **: 1% 有意 *: 5% 有意

C. 基本統計量の概要／成約㎡単価 (万円/㎡)

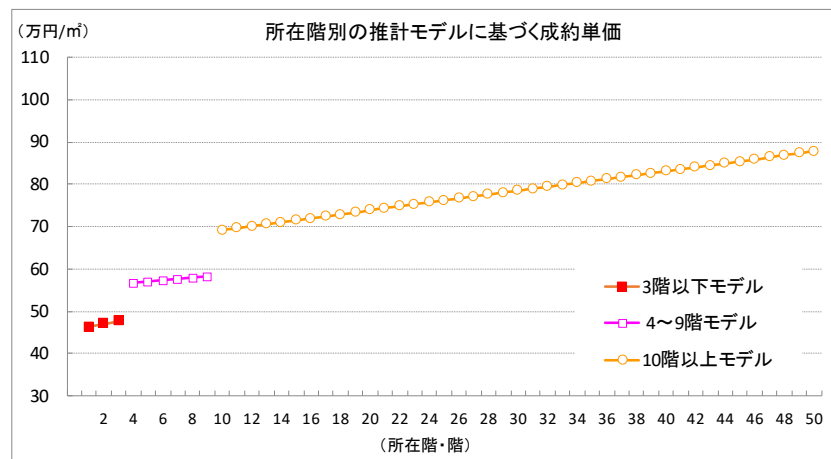
	標本数	平均	標準偏差	最小	最大
所在階3階以下	4,148	33.10	17.3602	1.53	142.67
所在階4~9階	7,298	36.80	18.1648	1.04	161.58
所在階10階以上	2,486	52.27	23.7506	4.24	190.21

D. 築後年数に関する推定結果

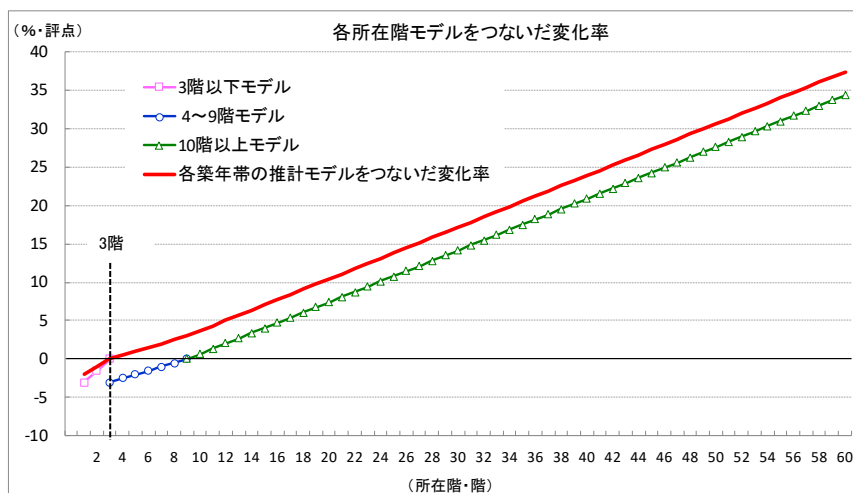
	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定	修正済決定係数
所在階3階以下	0.7222	-0.0218	-2.067	0.0388	*	0.6318
所在階4~9階	0.2930	0.0312	-23.985	0.000	**	0.6561
所在階10階以上	0.4633	0.2432	14.267	0.000	**	0.7390

**: 1% 有意 *: 5% 有意

図表 7-2 推計モデルに基づく所在階別㎡単価



※所在階のみ変化させ、他の条件は固定した場合



3. 立地条件に基づく価格差

駅徒歩1分当たり単価
は0.3～1.1%変化

最後に、駅徒歩分数別の m^2 単価の変化について捉えることにする。図表8-1のB. 成約 m^2 単価の線形回帰モデル(徒歩5分以内)を例に回帰係数をみると、駅からの徒歩分数が1分増えると m^2 単価は0.7287万円/ m^2 低下することがわかる。駅徒歩分数別の4つのモデルから得られた係数で m^2 単価を算出し、徒歩6分を基準として変化率を求めると、駅徒歩5分までは1分ごとに1.2%、6～10分は同1.0%、11～15分は同1.1%、16分以上は同0.3%変化することがわかった。

図表8-2をみると、駅徒歩分数だけの要素で m^2 単価を判断すると駅徒歩1分のマンションは6分のマンションに比べて5.8%上昇し、徒歩10分のマンションは同4.0%低下、徒歩15分のマンションは同9.7%低下する。徒歩16分以上では低下が緩やかになるが、これは徒歩16分以上のマンションが少なく、バス便で代替される物件も多数を占めるため、駅徒歩分数で評価される傾向が希薄となるものとみられる。ちなみに、この分析ではバス便のサンプルは除外している。

今回は統計的な分析を用いて、物件の各要素が価格に与える影響を探った。ここで示した内容はあくまで試行的な検討の結果であるが、さらに変数を加え複数の統計モデルを組み合わせることでより詳細な分析が可能になる。既に査定システムの評点設定ではこうした手法が採用されており、普及が進むAI査定では価格推定モデルを基礎に、さらに多様な情報を高度に組み合わせることで精度を向上させている。異なる要素を含んだまま平均値で語られることが多い市況データだが、こうした個別要素を考慮に入れた精緻な価格の分析はますます進展することが期待される。

図表 8-1 駅徒歩分数別の重回帰分析に用いたモデル

A. 基本統計量／駅徒歩5分以内 (標本数=6,005)

変数	平均	標準偏差	最小	最大
成約㎡単価 (万円/㎡)	45.24	21.6929	3.62	163.09
1 大阪市ダミー	0.37	0.4816	0	1
2 大阪府他ダミー	0.22	0.4157	0	1
3 神戸市ダミー	0.14	0.3438	0	1
4 兵庫県他ダミー	0.11	0.3159	0	1
5 京都市ダミー	0.09	0.2859	0	1
6 京都府他ダミー	0.88	0.3193	0	1
7 滋賀県ダミー	0.03	0.1576	0	1
8 奈良県ダミー	0.03	0.1682	0	1
9 和歌山県ダミー	0.00	0.0408	0	1
10 大阪駅までの距離	21.46	18.6325	0.0	118.2
11 駅徒歩分数	3.28	1.3867	1	5
12 棟総戸数	158.68	158.2343	2	941
13 建物階数	15.37	10.5578	1	55
14 所在階	8.45	7.4303	1	54
15 築後年数	19.53	12.2434	1.0	53.9
16 専有面積	69.22	18.2319	13.1	205.4
17 バルコニー北ダミー	0.03	0.1705	0	1
18 バルコニー北東ダミー	0.02	0.1561	0	1
19 バルコニー東ダミー	0.17	0.3727	0	1
20 バルコニー南東ダミー	0.15	0.3547	0	1
21 バルコニー南ダミー	0.37	0.4816	0	1
22 バルコニー南西ダミー	0.11	0.3175	0	1
23 バルコニー西ダミー	0.13	0.3377	0	1
24 バルコニー北西ダミー	0.02	0.1417	0	1

B. 成約㎡単価の線形回帰モデル (徒歩5分以内)

変数名	回帰係数	標準化回帰係	t 値	P 値	判定
大阪市ダミー	-10.0713	-0.2664	-11.748	0.000	**
大阪府他ダミー	-13.9043	-0.2303	-12.826	0.000	**
神戸市ダミー	-3.2815	-0.0519	-3.728	0.000	**
兵庫県他ダミー	-7.1225	-0.0799	-5.720	0.000	**
京都市ダミー	20.7957	0.2707	24.080	0.000	**
奈良県ダミー	-14.0570	-0.0925	-9.909	0.000	**
大阪駅までの距離	-0.4643	-0.4131	-32.783	0.000	**
駅徒歩分数	-0.7287	0.0101	11.471	0.000	**
棟総戸数	-0.0150	-0.0910	-10.421	0.000	**
建物階数	0.5485	0.2077	16.677	0.000	**
所在階	0.4178	0.1576	15.207	0.000	**
築後年数	-0.9169	-0.5531	-74.307	0.000	**
専有面積	0.0421	0.0112	1.499	0.134	
バルコニー北ダミー	2.6387	0.0192	2.640	0.008	**
バルコニー南東ダミー	-1.7628	0.0293	4.186	0.000	**
バルコニー南西ダミー	-2.2267	0.0188	2.302	0.021	*
定数項	66.7160	0.0587	6.788	0.000	**

注) 決定係数: R2=0.6937、修正決定係数: R2=0.6929*1%有意 *5%有意

C. 基本統計量の概要／成約㎡単価 (万円/㎡)

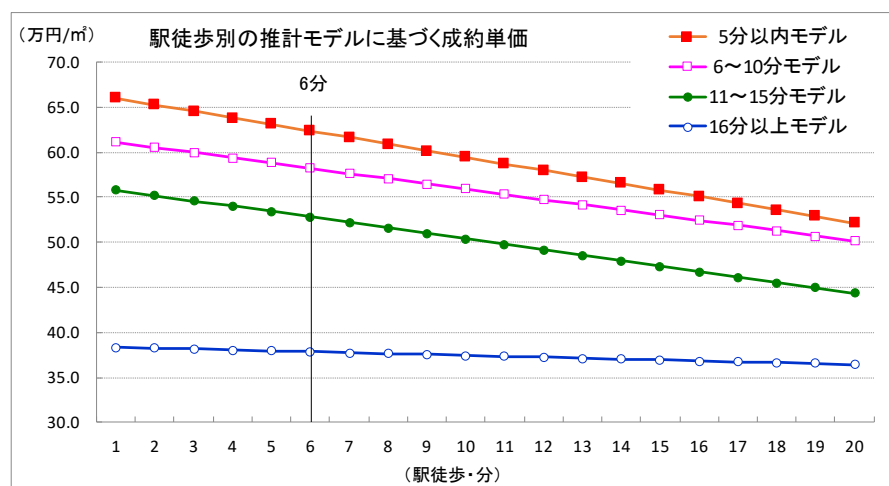
	標本数	平均	標準偏差	最小	最大
駅徒歩5分以下	6,005	45.24	21.6929	3.62	163.09
駅徒歩6～10分	5,136	36.50	18.0608	1.53	190.21
駅徒歩11～15分	2,150	28.84	14.2216	1.04	103.17
駅徒歩16分以上	638	22.93	11.6893	1.74	68.63

D. 築後年数に関する推定結果

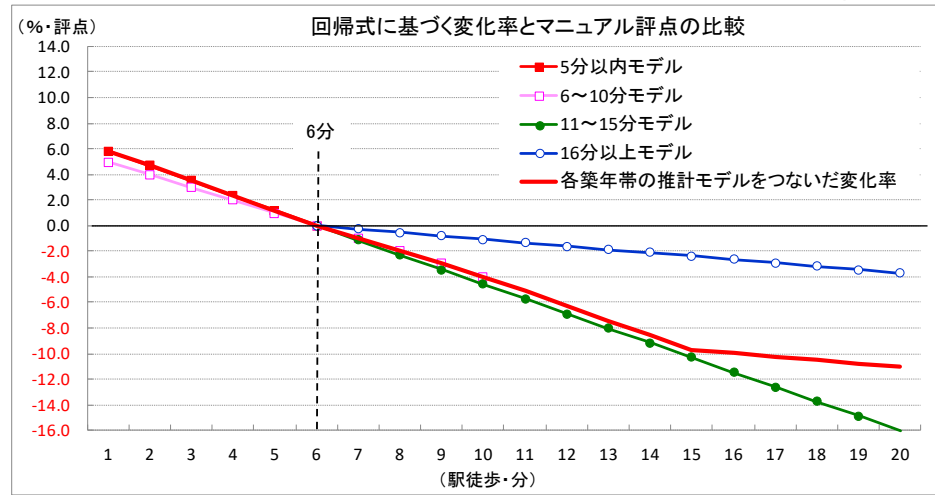
	回帰係数	標準化回帰係数	t 値	P 値	判定	修正決定係数
駅徒歩5分以下	-0.7287	0.0101	11.471	0.000	**	0.6929
駅徒歩6～10分	-0.5782	-0.0608	-7.383	0.000	**	0.6614
駅徒歩11～15分	-0.6046	-0.0581	-4.648	0.000	**	0.6548
駅徒歩16分以上	-0.1002	0.1728	5.025	0.000	**	0.6604

**1%有意 *5%有意

図表 8-2 推計モデルに基づく駅徒歩分数別㎡単価



※駅徒歩分数のみ変化させ、他の条件は固定した場合



市況トレンド 2021年7～9月期の近畿圏市場

21年7～9月期の成約件数は中古マンション・戸建ともに前年の反動で機構発足以来最大となった4～6月期から減少に転じた。価格の上昇基調に変化はなく高額物件の取引が中心となっているが、売主の様子見姿勢を背景に売物件の減少は続いており、今後の動向を注視する必要がある。

1. 中古マンション市場の動き

- 21年7～9月期の近畿圏の中古マンション成約件数は、3,847件（前年同期比13.2%減）と5期ぶりに減少した。4～6月期は機構発足以来最大の件数となったが7～9月は17年の水準まで後退した。市場の新規登録（売り出し）件数は14,563件（同9.5%減）と5期連続で減少した（図表1）。
- 成約価格は2,479万円（前年同期比4.7%上昇）と5期連続で上昇した。新規登録（売り出し）価格は2,540万円（同2.9%上昇）と18年1～3月期から15期連続で前年同期を上回った。件数は減少が目立つが価格の上昇傾向に変化はなく、高額物件を中心に取引されている様子がうかがえる。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,975件（前年同期比8.7%減）となり、2期ぶりに減少した。売り出し件数は11,486件（同10.8%減）と6期連続で減少した（図表2）。
- 成約価格は成1,991万円（前年同期比7.1%上昇）と4期連続で上昇し、売り出し価格も2,620万円（同3.3%上昇）と16年1～3月期から23期連続で上昇した。

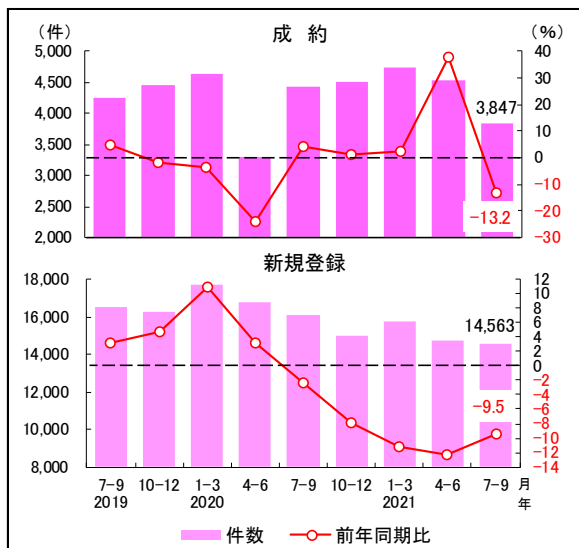
3. 近畿圏市場の方向

- 21年7～9月期中古マンション・中古戸建市場はともに前年比で件数減・価格上昇の局面に変化し、価格が上昇基調にある一方、売り物件不足を背景に取引の停滞がみられた。

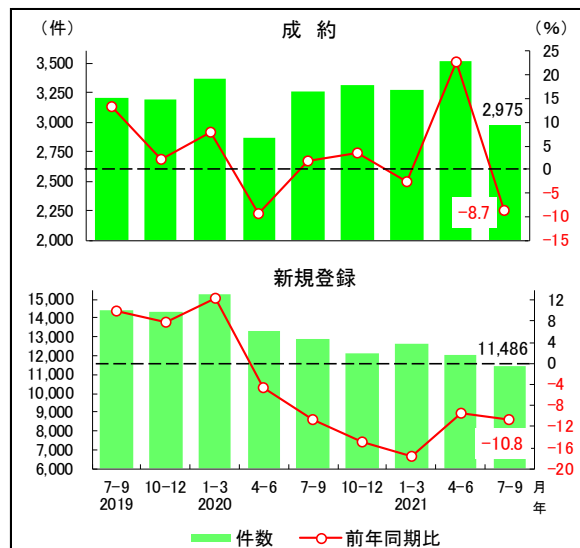
4. 関連不動産市場の動き

- 21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、緩やかながら前年比で12期連続の上昇となった。神戸市は前年比で上昇する一方、大阪市はほぼ横ばい、京都市はやや下落した。
- 21年9月のオフィス市場の空室率は6月比で大阪・梅田が横ばい、京都市と神戸市は低下したが、淀屋橋・本町は悪化。募集賃料は6月比で京阪神ビジネス地区のいずれも弱含みとなった。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



1. 中古マンション市場の動き

成約件数は5期ぶりに減少

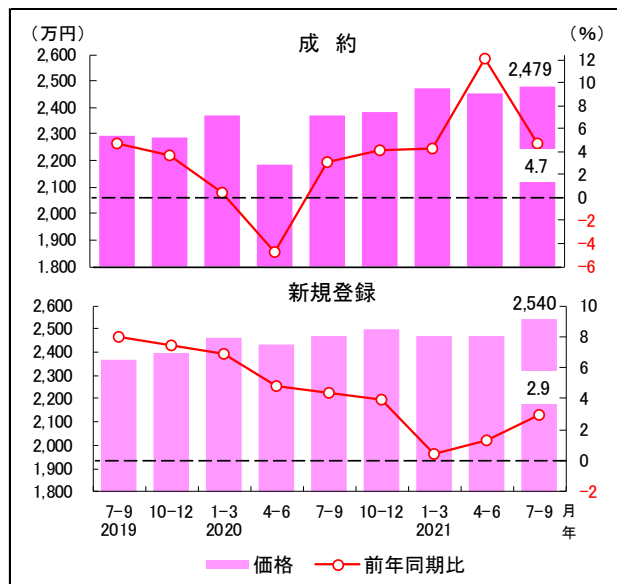
21年7～9月期における近畿2府4県の中古マンション成約報告件数は3,847件で前年比マイナス13.2%の2ケタ減となり、5期ぶりに前年同期を下回った（P1・図表1）。一方、新規登録（売り出し）件数は14,563件と前年比で9.5%減少し、5期連続で前年同期を下回った。21年4～6月期の成約件数は1990年の機構発足以来最大となったが、7～9期の件数は一転して17年同期の水準まで後退した。

7～9月期の平均成約価格は2,479万円と前年比で4.7%上昇し、5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2,540万円と前年比で2.9%上昇し、18年1～3月期から15期連続で前年同期を上回っている。成約・新規登録件数ともに減少が目立つ一方、成約・新規登録価格の上昇傾向に変化はなく、高額物件を中心に取引が行われている様子がうかがえる。ただ、売主側の様子見姿勢などから市場の売り物件が不足する中で取引は停滞に転じており、市況に変化の兆しもみられた。

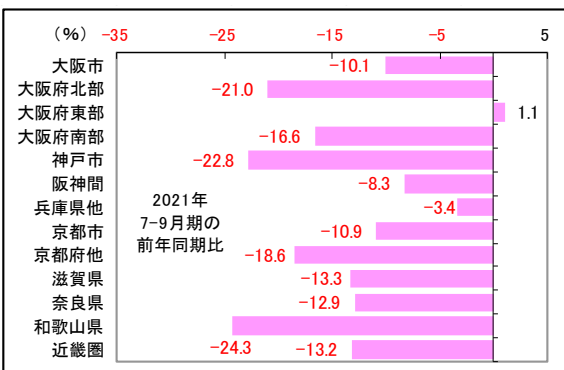
成約件数は11地域減少
価格は10地域が上昇

21年7～9月期中古マンション成約件数は対象12地域中、大阪府東部以外の11地域が前年比で減少し、減少エリアは前期比で10地域増えた。阪神間と兵庫県他、京都府他は5期ぶりに前年同期を下

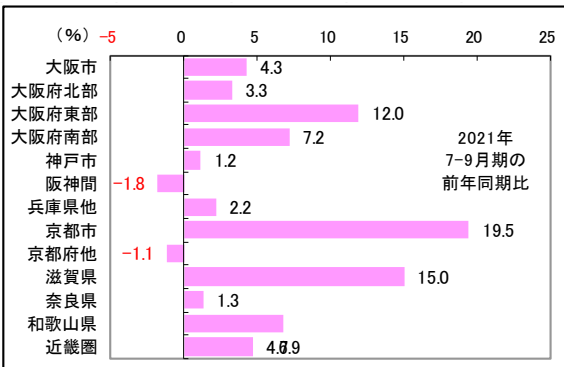
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



回った。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(24.6%)、阪神間(13.8%)、神戸市(12.8%)、大阪府北部(12.1%)、京都市(7.9%)、大阪府東部(7.3%)、大阪府南部(6.5%)、兵庫県他(4.5%)、奈良県(4.0%)、滋賀県(3.7%)、京都府他(2.1%)、和歌山県(0.7%)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。

成約価格は12地域中、阪神間と兵庫県他以外の10地域が前年比で上昇し、上昇エリアは2地域減った。大阪府東部と京都市、滋賀県は2ケタ上昇となったほか、大阪市は15年10～12月期から24期連続で前年同期を上回り、特に大阪市の上昇傾向が顕著となっている(図表5)。エリア別の平均価格は、大阪市(3,120万円)と京都市(2,939万円)、大阪府北部(2,708万円)、阪神間(2,553万円)が近畿圏平均(2,479万円)を上回り、以下、滋賀県(2,330万円)、神戸市(2,319万円)、大阪府東部(1,984万円)、京都府他(1,821万円)、大阪府南部(1,645万円)、奈良県(1,469万円)、兵庫県他(1,319万円)、和歌山県(1,227万円)の順であった。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9.1%縮小し、12地域中、京都市と大阪府東部以外の10地域が縮小し、神戸市や大阪府北部など多くのエリアで前年比2ケタの縮小となった。

2. 中古戸建住宅市場の動き

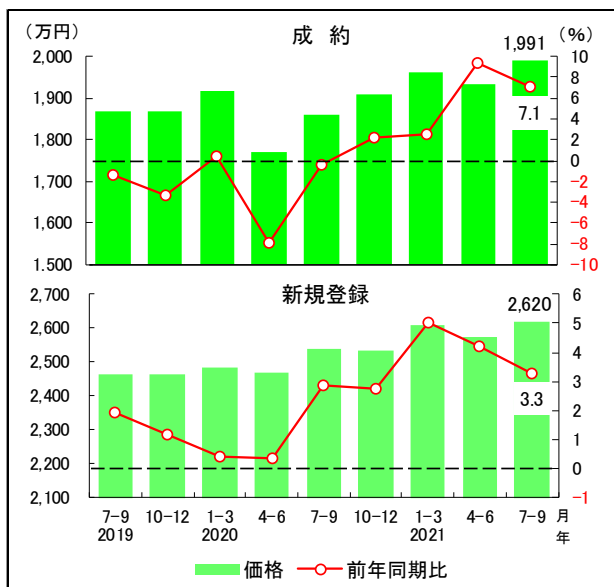
中古戸建の成約件数も減少

中古戸建住宅の21年7～9月期の成約件数は2,975件と、前年比で8.7%減少した。新規登録(売り出し)件数は11,486件で前年比マイナス10.8%の2ケタ減となり、6期連続で前年同期を下回った(P1・図表2)。中古マンションと同様に売り物件の減少が続くなかで中古戸建取引は減少に転じ、1990年の機構発足以来最大となった21年4～6月期から一転して、7～9期は18年同期の水準まで後退した。

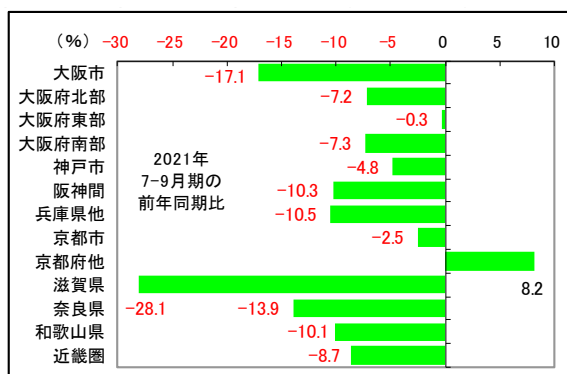
7～9月期の平均成約価格は1,991万円と前年比で7.1%上昇し、4期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,620万円と前年比で3.3%上昇し、16年1～3月期から23期連続で前年同期を上回った。中古戸建市場も成約・新規登録価格は上昇基調にあり、高額物件が取引の中心となっているが、売り物件不足を背景に取引の停滞がみられ、市場規模が縮小に転じることも懸念される(図表6)。

21年7～9月期中古戸建住宅の成約件数は、12地域中11地域が前年比で減少し減少エリアは前期比で10地域増えた。大阪市と阪神間、兵庫県他、滋賀県、奈良県、和歌山県は2ケタ減となり、4～6

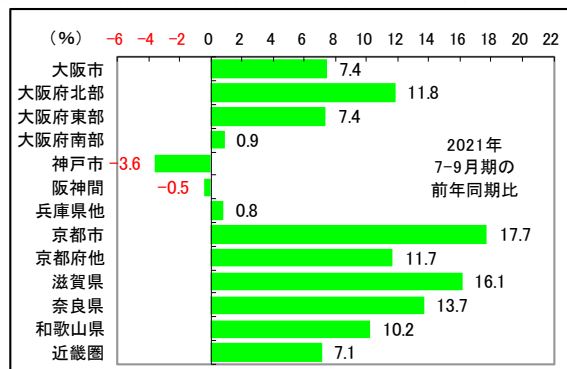
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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11地域減少
価格も10地域が上昇

月期から一転、幅広いエリアで取引の減少が目立った。(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(13.2%)、大阪府東部(12.7%)、京都市(9.2%)、阪神間(9.1%)、大阪市(8.5%)、神戸市(8.1%)、兵庫県他(7.8%)、奈良県(7.5%)、大阪府北部(7.4%)、京都府他(7.1%)、滋賀県(6.5%)、和歌山県(3.0%)の順で、前年比では大阪府東部や京都府他などのシェア拡大が目立った。

成約価格は10地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期比で1地域減った。大阪市と大阪府北部、東部、奈良県は5期連続で前年同期を上回り、住戸規模の確保が比較的容易な中古戸建市場では幅広いエリアで上昇が続いている(図表8)。

7～9月期の成約価格は、大阪府北部(2,920万円)が最も高く、次いで阪神間(2,604万円)、京都市(2,565万円)、大阪市(2,315万円)、神戸市(2,201万円)、が近畿圏平均(1,991万円)を上回り、以下、京都府他(1,924万円)滋賀県(1,765万円)、奈良県(1,719万円)、大阪府南部(1,589万円)、大阪府東部(1,575万円)、兵庫県他(1,394万円)、和歌山県(1,026万円)の順であった。7～9月期の近畿圏の取扱高は、成約件数が減少に転じたことから前年比で2.2%縮小している。大阪市や神戸市、阪神間などを中心に8地域が縮小し、中古戸建市場でも取扱高が縮小するエリアが目立った。

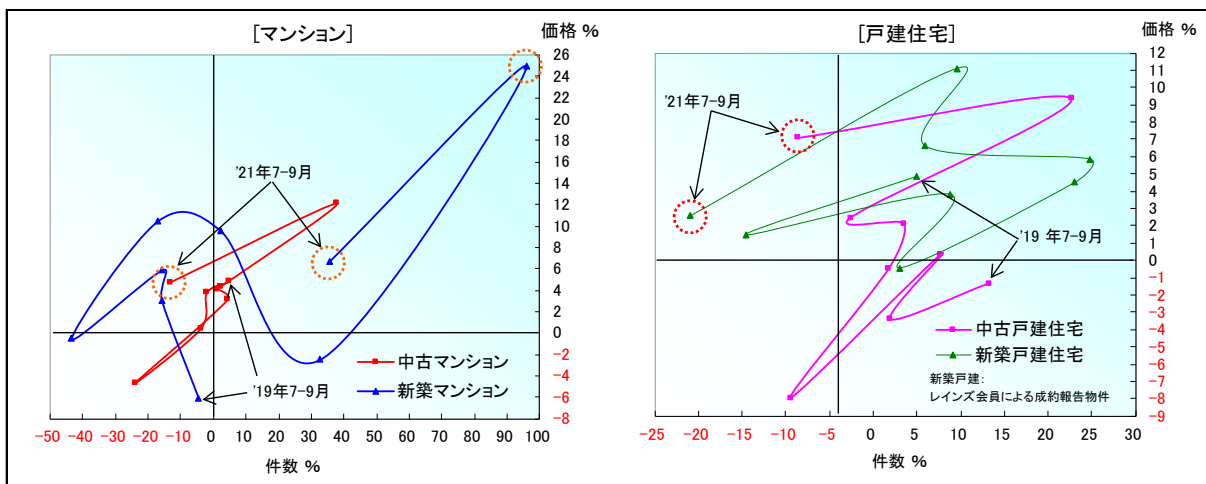
3. 近畿圏市場の方向

新築マンション以外の住宅取引は減少

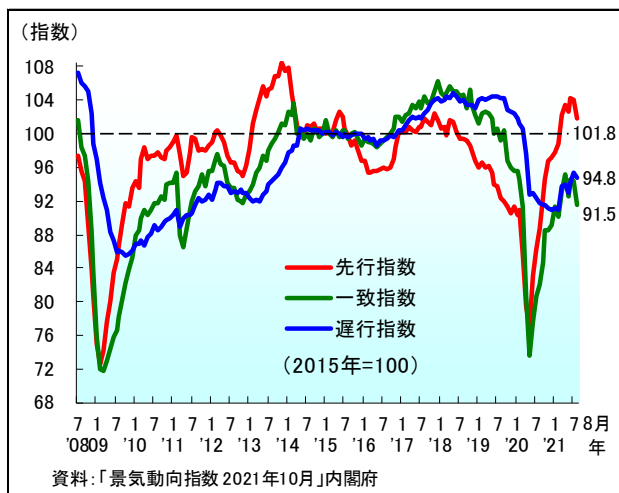
成約件数と成約価格の前年同期比から21年7～9月期の市況ポジションを捉えると、中古マンションは件数減・価格上昇の局面に変化した(図表9)。新築マンションの発売戸数は前年比プラス35.4%の大幅増となり、発売価格も上昇が続いている。戸建市場は中古マンションと同様に、中古・新築とも件数減・価格上昇の局面となり、新築マンションを除いて近畿圏の住宅取引は減少が目立った。

内閣府が21年10月に公表した21年8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7～8月にかけて低下しつつある。商業販売額や鉱工業生産などからなる一致指数や、家計消費支出や完全失業率などからなる遅行指数も100を下回る水準で低下が続き、足元では景気回復の動きが鈍化している(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



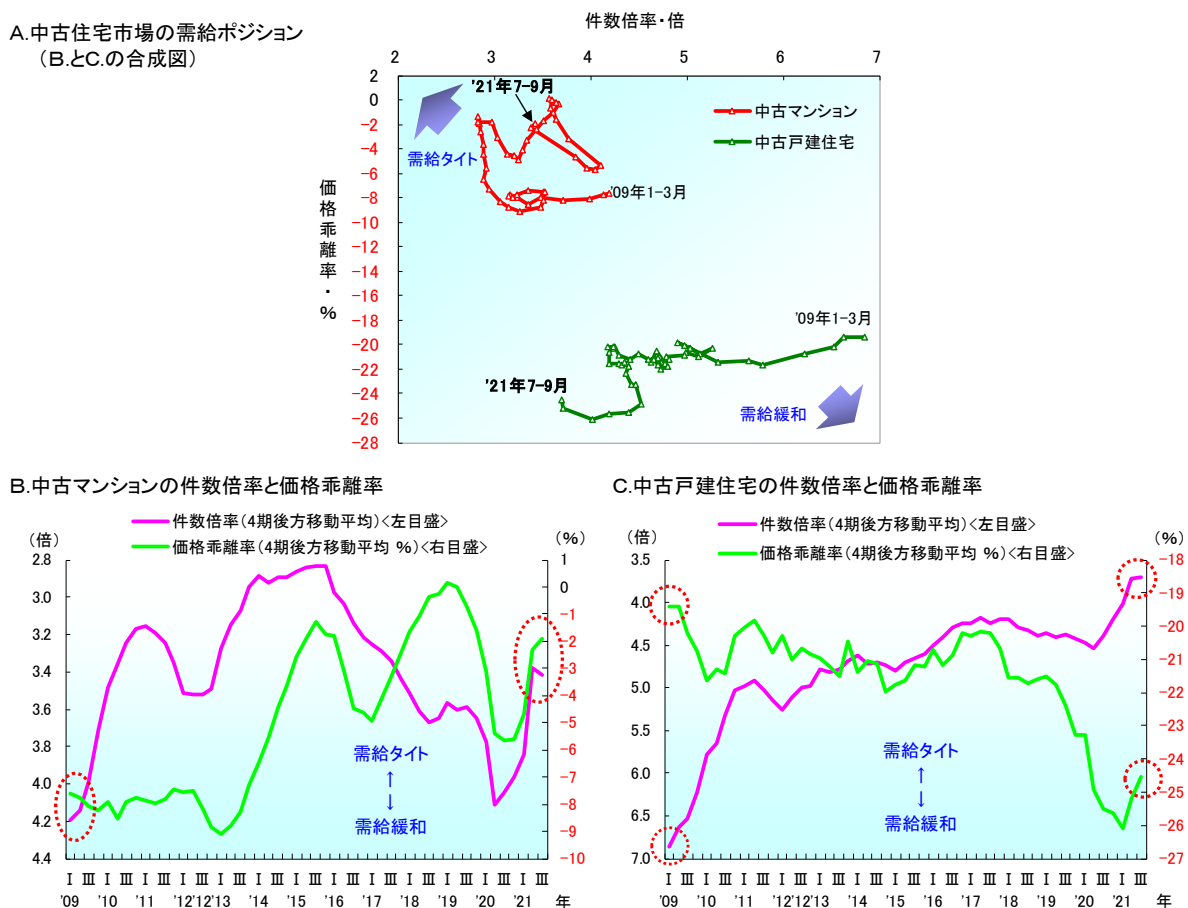
資料:「景気動向指数2021年10月」内閣府
 *先行指数:新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
 *一致指数:鉱工業生産指数、輸出数量指数、商業販売額など10指標に基づく合成指標
 *遅行指数:家計消費支出、法人税収入、完全失業率など9指標に基づく合成指標

取引量は減少するも
高額物件の需要は堅調

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・中古戸建の需給はともに、コロナ禍後の20年後半から改善していた動きに停滞感がみられる。件数倍率はコロナ禍以前を大きく上回り、需給タイトな水準を維持しているものの、7～9月期は成約件数が減少に転じたことから、中古マンションの件数倍率は需給緩和の方向にややシフトした（図表11）。

今後の見通しについては、21年度のGDP実質経済成長率の予測値が、年度前半の感染拡大の影響もありプラス2%台に下方修正されたが、21年10～12月期以降は回復する見込みである（ESPフォーキャスト10月調査）。前述のように取引量は停滞の兆候も表れているが、ワクチン接種の普及とともに感染拡大も収束し、経済活動は次第に平常化されつつある。不動産市場ではコロナ禍以降、住戸規模や通勤利便性の確保を目的として、相対的に高額物件を中心に需要は堅調に推移している。

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



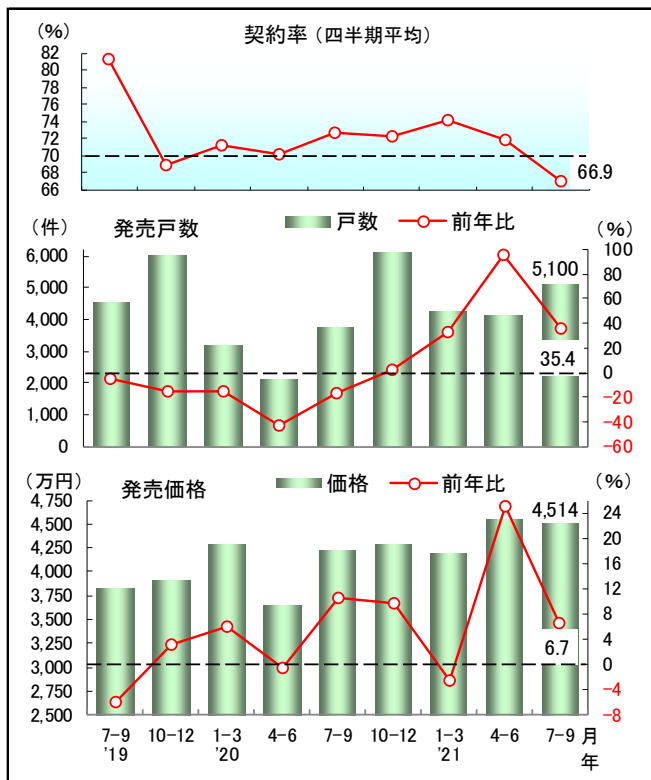
低金利や雇用・所得などの外部環境に大きな変化はないが、売主側の様子見姿勢などを背景に市場における売り物件の減少傾向に歯止めがかかっていない。7～9月期にみられた取引の減少が一過性的なものなのか、市況の変調につながるのか、今後の動向を注視する必要がある。

4. 関連不動産市場の動き

新築マンション供給 大幅増続く

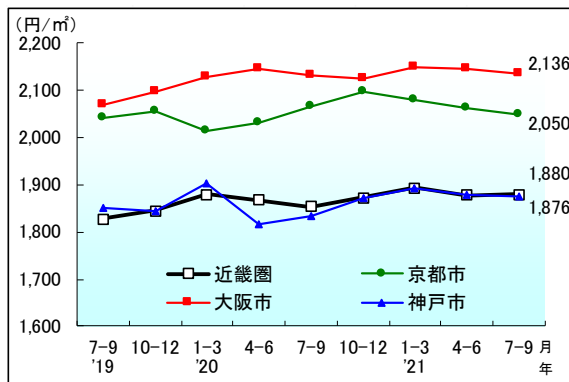
21年7～9月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は5,100戸で前年比プラス35.4%の大幅増となり、4期連続で前年同期を上回った。平均発売価格も4,514万円と前年比で6.7%上昇し、4～6月期に続いて前年同期を上回った。ただ、平均契約率は66.9%と、好不調の目安となる7割を19年10～12月期以来7期ぶりに下回った(図表12)。足元の8月・9月の契約率が50～60%台と大阪市などで販売の減速がみられた。ただ、契約率の停滞は一部の継続物件によるもので、初回売り出し物件の契約率は8割を超えており、月末在庫数も横ばいで需要は引き続き堅調と見込まれる。

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7-9月	2.5	5.4	2.4	0.6
19年10-12月	2.1	2.0	1.6	1.7
20年1-3月	1.2	-0.2	1.0	2.1
20年4-6月	1.7	1.2	2.7	-1.4
20年7-9月	1.4	1.2	3.0	-0.9
20年10-12月	1.5	2.0	1.3	1.4
21年1-3月	0.7	3.2	1.0	-0.6
21年4-6月	0.6	1.6	-0.0	3.5
21年7-9月	1.4	-0.8	0.1	2.2

マンション賃料単価
12期連続上昇

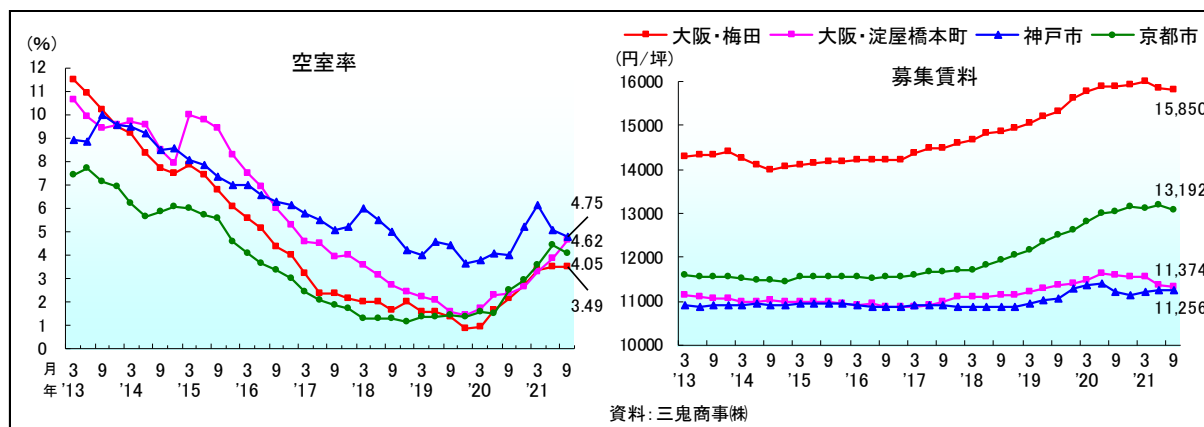
近畿圏の賃貸マンション市場における21年7～9月期の成約賃料単価は、前年比プラス1.4%と18年10～12月期から12期連続で前年同期を上回った(図表13)。神戸市は前年比で2.2%上昇する一方、大阪市はほぼ横ばい、京都市は0.8%下落した。7～9月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,880円、大阪市は2,136円、京都市が2,050円、神戸市は1,876円であった。ただ、京阪神とも前期比では2期連続のマイナスとなっており、成約賃料の動きはやや停滞している。

オフィス賃料は京阪神
のいずれも下落

京阪神ビジネス地区の21年9月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が3.49%と6月比で横ばいであった。京都市は4.05%で同0.41ポイント低下、神戸市は4.75%で同0.33ポイント低下したが、淀屋橋・本町は4.62%で同0.75ポイント上昇し、主要ビジネス地区の中でも空室率の動向には地域差がみられた(図表14)。

21年9月の坪当たり募集賃料は、梅田が15,808円と6月比で0.3%下落、淀屋橋・本町は11,348円で同0.2%下落、京都市は13,092円で同0.8%下落、神戸市は11,246円で同0.1%下落し、いずれの地区も弱含みとなった。首都圏に比べて空室率の上昇は目立たないが、募集賃料は次第に下落しつつある。

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・戸建ともに21年4~6月期は前年同期の反動から大幅増となり、京都市中心部などを中心に前年を上回る水準を回復している。京都市中心部では築浅物件が、大津市などでは経年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（2020年10月～21年9月）の成約件数増加率上位10都市をみると、中古マンションでは京都市中心5区で3区が該当し、中古戸建は滋賀県の3市がランクインした（図表1）。
- 4エリア別にみると、21年7～9月期は中古マンションでは京都市中心5区が、中古戸建は滋賀県の成約件数・価格がプラスとなっており、特に京都市都心部の中古マンションの堅調さが目立つ。
- 取扱高は、京都市中心5区は3期連続で拡大したが、他の3エリアの足元の取引は停滞気味。ただ、いずれのエリアも前年の落ち込みの反動から、21年度通期の取扱高は拡大する見通し。
- 中古マンション成約件数の沿線駅別上位10駅中8駅の成約件数が前年比で増加し、比較的高額で規模の大き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6駅が増加したほか、成約価格は10駅とも前年比で上昇し、総じて強含みの傾向がみられた。

2. 地域別の市場動向

- 京都市上京区・中京区・左京区・東山区の中古マンション取引は、直近1年で00年代築以降のシェアが過半数を占め、ファミリータイプなどの取引が拡大した。05年築以降の成約価格は4,757万円、専有面積は57.2㎡と他の築年帯と大差なく、比較的小規模な住戸が売れ筋となっている。
- 大津市・草津市・守山市・野洲市の中古戸建取引は、直近1年で94年築以前が3分の2を占めシェアが拡大。他の築浅物件に比べて住戸規模が大きい割に安価な水準にあり、一次取得層を中心に需要を集めている。

図表1 都市別の成約件数増加率TOP10（2020年10月～2021年9月）

■中古マンション

順位	地域	市区町村	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	㎡単価 (万円/㎡)	㎡単価 前年比(%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	京都府他	長岡京市	57	54.1	2,242	3.8	30.7	0.2	68.8	0.7	32.7	2.5	16.9
2	京都市中心5区	東山区	42	27.3	4,712	35.7	58.0	9.3	72.3	32.6	24.0	-1.3	20.2
3	京都市中心5区	下京区	215	25.7	3,121	-2.9	57.5	0.2	52.0	-1.3	19.9	0.9	44.7
4	京都府他	大山崎町	28	21.7	889	2.5	14.8	3.3	60.6	-0.7	46.8	2.2	42.3
5	京都市6区	南区	123	12.8	1,988	10.5	32.0	10.5	61.6	1.1	27.9	-2.6	24.5
6	滋賀県	大津市	348	11.9	2,050	6.2	27.5	5.7	72.7	-0.3	22.0	-0.2	23.5
7	滋賀県	守山市	62	8.8	1,482	43.6	21.1	34.0	65.0	7.1	27.3	-0.2	19.9
8	京都市中心5区	上京区	109	7.9	2,773	6.9	46.9	6.1	51.3	-3.9	26.4	-1.0	22.7
9	京都府他	木津川市	42	7.7	1,424	-4.5	18.0	-3.8	80.3	-1.3	24.6	0.3	14.0
10	滋賀県	草津市	134	6.3	2,942	3.7	37.9	2.5	76.8	-0.1	17.4	0.0	20.7

■中古戸建住宅

順位	地域	市区町村	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	土地面積 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	京都府他	亀岡市	92	46.0	1,402	-2.9	183.0	-9.5	111.0	-1.3	31.6	6.9	26.3
2	滋賀県	野洲市	28	21.7	2,043	-0.1	220.4	11.8	126.4	-1.4	25.6	-0.7	15.0
3	京都府他	向日市	56	16.7	2,035	7.4	81.2	2.6	83.4	-6.6	31.6	1.3	24.0
4	京都府他	木津川市	77	13.2	1,952	1.7	246.7	12.3	128.8	5.9	26.4	3.9	25.6
5	京都府他	八幡市	62	12.7	1,723	14.2	140.6	-2.4	102.4	-4.5	29.0	0.2	20.4
6	滋賀県	湖南市	31	10.7	1,629	54.2	203.0	3.3	113.2	0.9	23.2	-5.6	13.5
7	京都市中心5区	東山区	35	9.4	2,433	-31.7	85.9	12.7	82.3	5.0	47.6	2.2	16.8
8	滋賀県	甲賀市	47	9.3	1,134	-11.5	233.6	-42.8	113.4	-12.2	28.6	1.9	13.4
9	京都市中心5区	上京区	68	7.9	3,221	4.9	82.9	1.5	92.1	2.5	37.3	2.2	14.2
10	京都市6区	南区	76	7.0	2,208	7.1	64.8	1.1	77.0	-4.8	25.2	0.0	15.1

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 上位都市は価格も上昇

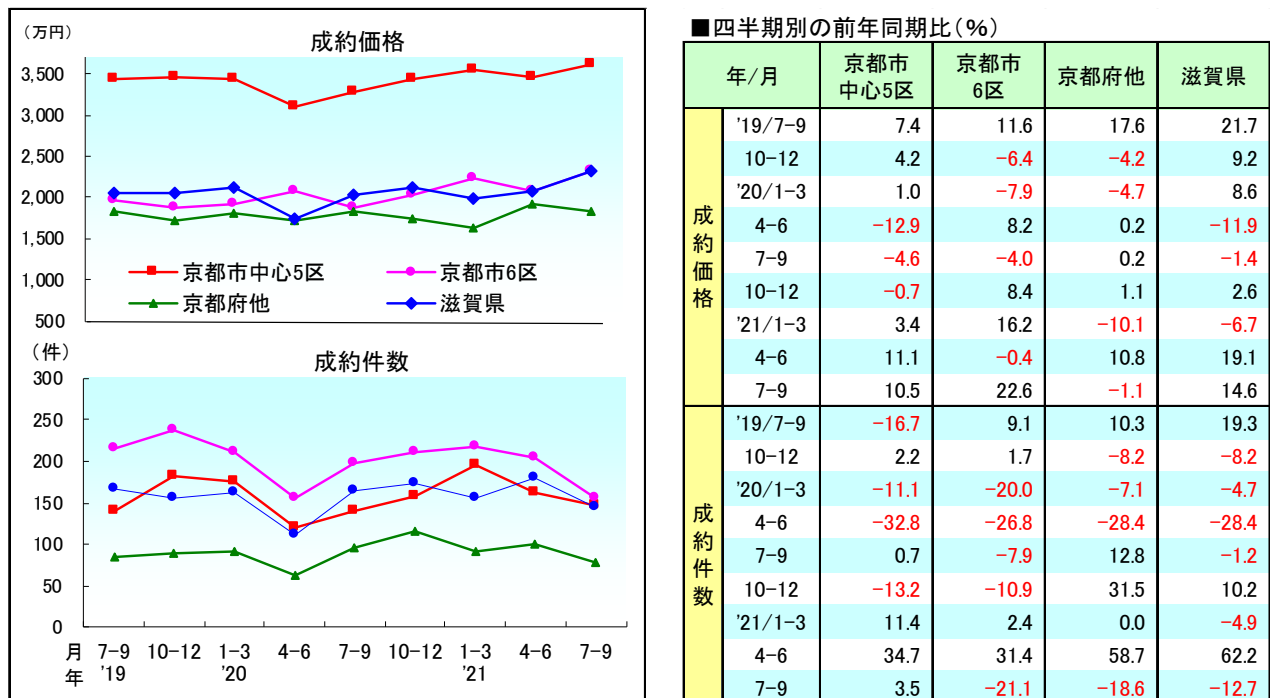
ここでは京都府と滋賀県の不動産流通市場の特性を考慮し、京都市内中心5区（上京区・中京区・下京区・東山区・北区）とその他の京都市6区、京都府下、滋賀県の4エリアに分けてその特徴を捉える。

2020年10月～21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長岡京市や京都市東山区、下京区、大山崎町などが上位に入った。京都市中心5区は3区、京都市6区は1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（19年10月～20年9月）に比べて京都市中心5区と滋賀県が多く該当し、京都市都心や滋賀県内の中古マンション取引が活発であった。

前年と同様にランクインしたのは大津市、木津川市、草津市で、TOP10のうちすべての市区で取引は前年比で増加し、20年4～6月期に営業自粛や外出制限の影響があった昨年に対して直近1年間の取引量は大幅に伸びた。成約㎡単価も9区市が上昇、価格も8区市が上昇するなど相対的に高額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、亀岡市や野洲市、向日市、木津川市などの順で成約件数が前年比で増加し、京都府他が4市、滋賀県が3市、京都市中心5区が2区、京都市6区から1区がTOP10にランクインした。

図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



前年（19年10月～20年9月）と比較すると、2位の野洲市と9位の上京区以外は全ての区市が入り替った。中古マンションと同様にTOP10はいずれも高い増加率を示し、成約価格も7区市が上昇、土地面積も7区市が拡大し、比較的住戸規模の大きな中古戸建取引が増えた。

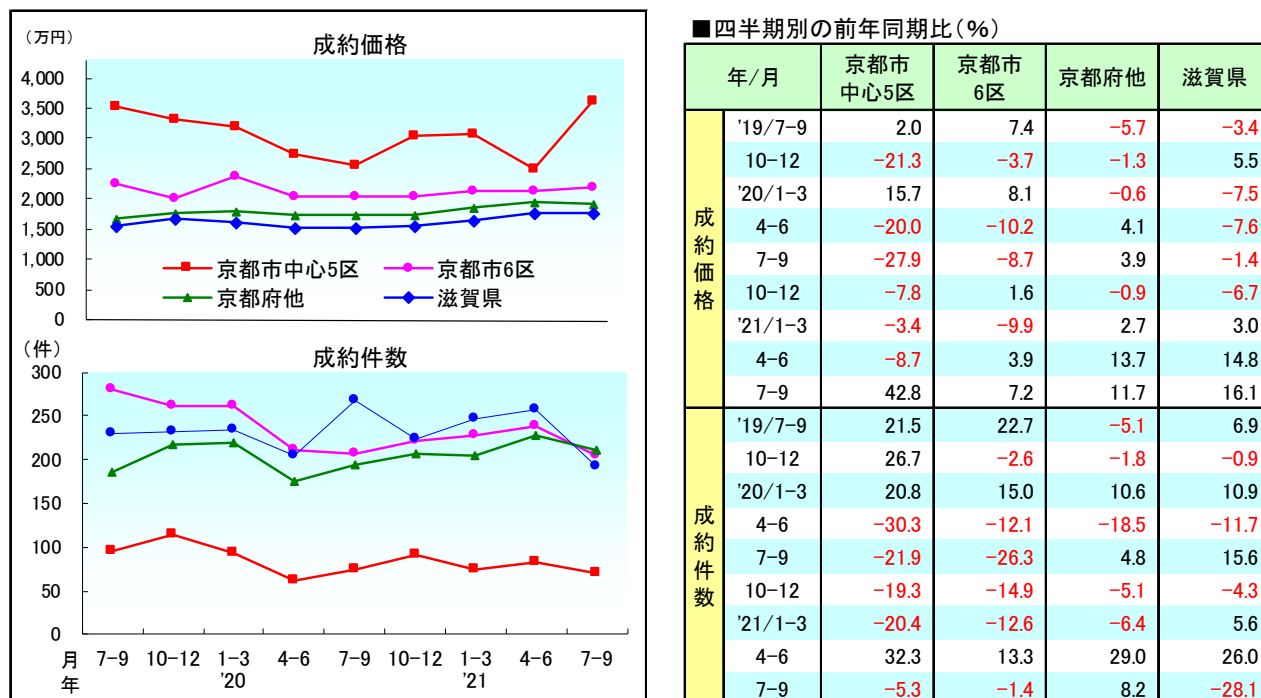
京都中心5区のマンション取引・価格の上昇目立つ

中古マンション取引をエリア別にみると、21年4～6月期はコロナ禍の影響が大きかった前年同期の反動で4エリアとも大幅増となった（図表2）。ただ、7～9月期は京都市中心6区が前年比で3期連続の増加となったものの、その他の3エリアは2ケタ減となり、地域差もみられた。21年7～9月期の成約価格は京都府他以外の3エリアが上昇し、特に京都市中心6区は3期連続で上昇した。京都市中心5区の平均成約価格は3,614万円、京都市6区は2,312万円、京都府他は1,821万円、滋賀県は2,322万円で、京都府他以外は2000年代以降では最も高い水準を示した。

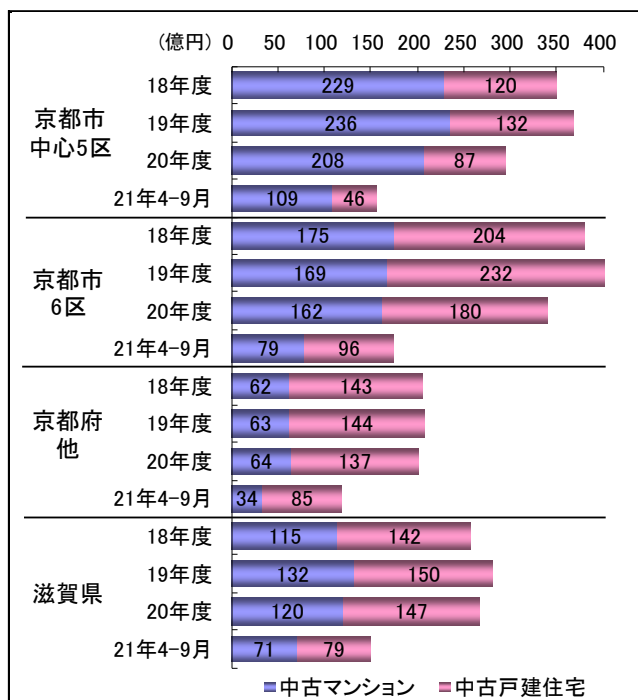
中古戸建価格は足元で上昇

中古戸建取引も、21年4～6月期は4エリアとも大幅増となったが、7～9月期は京都府他以外の3エリアが減少に転じた。一方、成約価格は4エリアとも上昇し、特に京都府他や滋賀県の成約価格は3期連続で上昇し、相対的に高額な中古戸建取引が増えた様子がうかがえる（図表3）。7～9月期の京都市中心5区の平均成約価格は3,635万円、

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



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	'19/7-9	-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
	10-12	-13.8	-3.5	32.9	13.1
	'21/1-3	15.1	18.9	-10.1	-11.3
	4-6	49.6	30.9	75.9	93.2
	7-9	14.4	-3.3	-19.5	0.1
中古戸建住宅	'19/7-9	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
	10-12	-25.6	-13.6	-6.0	-10.7
	'21/1-3	-23.2	-21.3	-3.9	8.7
	4-6	20.7	17.7	46.7	44.6
	7-9	35.2	5.6	20.8	-16.5

京都市6区は2,192万円、京都府他は1,924万円、滋賀県は1,765万円であった。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)に次ぐ水準まで上昇している。

京都市6区を中心に
市場規模は拡大

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は前年比で京都市中心5区は21年1～3月期から3期連続でプラスとなり、市場規模の拡大が目立った。他の3エリアは4～6月期の反動増がみられたが、足元の取引は停滞気味である。中古戸建の取扱高も21年4～6月期は各エリアとも前年比で1～4割の拡大となり、滋賀県以外は2期連続でプラスとなった。やはり、京都市中心6区は2ヶタ増が続き、中古戸建の市場規模も拡大している。ただ、いずれのエリアも前年の市場が落ち込んだ反動により、21年度通期の取扱高は拡大する見通しである(図表4)。

マンション取引TOP10
のうち8駅が増加

中古住宅市場の動きについて、直近1年間の鉄道沿線・最寄駅別の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(19年10月～20年9月)に1位だったJR草津駅が、再び1位となった。2位以下は、京都市営烏丸御池、JR大津京、JR膳所などの順となっている。今回新たにランクインしたのは京都地下鉄四、五、六条、JR石山のみで、10駅中8駅は成約件数が前年比で増加した。

図表5 沿線駅別の成約件数TOP10 (2020年10月～2021年9月)

■中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	㎡単価 (万円/㎡)	単価前年比 (%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	JR東海道本線	草津	86	14.7	3,053	15.5	38.9	11.4	77.4	2.0	17.8	-2.4
2	京都市烏丸線	烏丸御池	72	-1.4	5,537	17.3	85.0	12.6	61.6	4.9	17.2	-2.0
3	JR湖西線	大津京	67	36.7	2,834	2.7	35.8	6.7	77.6	0.9	16.5	2.0
4	JR東海道本線	膳所	66	8.2	2,154	13.4	30.2	16.0	71.3	-2.8	24.6	-4.8
5	JR東海道本線	守山	56	21.7	1,594	34.6	22.3	28.2	67.1	4.1	27.0	0.1
6	東海道本線	西大路	56	36.6	1,999	6.8	32.8	7.1	61.0	-1.8	27.7	-1.7
7	京都市烏丸線	四条	53	47.2	3,415	-23.2	63.5	-14.0	51.2	-12.6	22.7	5.0
8	JR東海道本線	石山	52	33.3	2,021	1.5	25.4	-3.5	77.1	3.5	20.9	2.8
9	京都市烏丸線	五条	47	56.7	3,064	-7.2	56.4	-6.1	51.7	-1.9	22.0	4.8
10	JR東海道本線	南草津	46	-11.5	2,781	-7.3	36.2	-7.0	76.4	-0.5	17.0	3.3

■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 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	JR東海道本線	石山	86	6.2	1,439	15.4	164.9	0.4	113.8	5.4	28.8	0.2
2	阪急電鉄京都線	桂	69	-1.4	2,961	0.8	128.6	-10.4	107.3	-2.2	26.9	-2.7
3	京都市烏丸線	北大路	64	0.0	2,618	8.0	99.4	5.5	100.3	6.0	30.1	1.9
4	JR東海道本線	南草津	47	-9.6	2,536	6.4	193.0	-1.5	118.1	-1.9	23.9	-0.5
5	JR東海道本線	近江八幡	46	12.2	1,854	27.9	257.4	28.6	140.1	19.2	24.1	-5.1
6	JR東海道本線	瀬田	46	27.8	2,517	3.0	146.9	-5.0	113.5	0.9	19.4	-0.1
7	近鉄京都線	小倉	43	19.4	1,423	7.6	71.6	-0.4	77.8	-6.0	32.8	-2.8
8	阪急電鉄京都線	西向日	43	16.2	1,920	3.2	84.6	7.1	83.5	-4.3	30.3	3.7
9	京都市東西線	柳辻	41	-4.7	1,475	14.0	76.6	-21.6	77.9	-1.0	33.7	-3.4
10	京都市東西線	東野	39	11.4	1,367	0.9	73.1	-6.0	79.7	-7.6	32.3	-2.3

成約価格は7駅、㎡単価は6駅で上昇するなど、中古マンション取引上位駅は概ね強含みの傾向がみられた。上位6駅までは、成約件数・成約価格・㎡単価がいずれも前年比でプラスとなり、専有面積も拡大する駅はみられるなど、比較的高額で規模の大き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7位の近鉄小倉、10位の京都地下鉄東野であった。成約件数は6駅が前年比で増加し、5駅は2ケタ増となるなど、中古戸建の上位駅でも取引の増加がみられた。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石山と近江八幡だが、成約価格は10駅とも前年比で上昇し、総じて強含みの傾向がみられた。

20年の新築マンション供給は前年比3割増

新築マンション発売戸数の上位都市をみると、20年は19年に1位だった京都市南区が引き続き1位に、6位だった大津市が2位に、5位だった草津市が3位となるなど、滋賀県の主要マンション市場における供給が拡大した(図表6)。しばらく圏外であった長岡京市が4位に、城陽市が7位に入り、郊外の新築マンション供給も目立った。上位10区市全体では1,750戸と、19年比でプラス32.4%の大幅増となり、京都府と滋賀県全体の発売戸数も1,991戸で前年比プラス32.6%の大幅増となり、コロナ禍の影響もみられず新築マンション

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
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	4657 万円	6496 万円	4010 万円	3460 万円	6991 万円	4018 万円	3840 万円	3557 万円	4384 万円	6129 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	4104 万円	4338 万円	3831 万円	4085 万円	4059 万円	3897 万円	1880 万円	5069 万円	8624 万円	3208 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	4854 万円	3702 万円	3067 万円	2972 万円	3535 万円	3801 万円	6461 万円	4575 万円	4266 万円	2350 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	2183 万円	3831 万円	4538 万円	3809 万円	4438 万円	3643 万円	3113 万円	3642 万円	3658 万円	3495 万円
20年 区市名	京都市 南区	大津市	草津市	長岡京市	京都市 右京区	京都市 下京区	城陽市	京都市 上京区	京都市 山科区	守山市
発売戸数	368 戸	274 戸	228 戸	192 戸	170 戸	130 戸	128 戸	102 戸	95 戸	63 戸
平均価格	2382 万円	3528 万円	4130 万円	4532 万円	4844 万円	2003 万円	3216 万円	4486 万円	4017 万円	3914 万円

供給は拡大した。エリア全体に占める上位10区市のシェアは87.9%と19年と大差なく、19～20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活発であった。

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、京都市の都心区と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、京都市上京区・中京区・左京区・東山区と、滋賀県の大津市・草津市・守山市・野洲市を対象に成約物件の売れ筋等を探る。

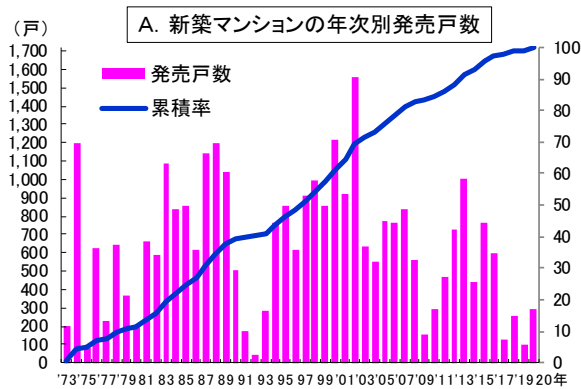
京都市中心部は築浅マンションのシェア拡大

京都市上京区・中京区・左京区・東山区の中古マンションの成約状況をみると、このエリアでは70年代からマンション供給が盛んに行われているが、特に00年代築以降が全体の4割以上を占めている。直近1年間(2020年10月～21年9月)の中古マンション成約件数は前年比でプラス7.9%と2年ぶりに増加し、コロナ禍からの回復傾向がみられる。取引物件の築年構成をみると00年代築以降のシェアが51.2%と過半数を占め、前年比で3.2ポイント拡大した。都心エリアでは新築マンション供給が減少しており、70㎡台のファミリータイプと50㎡未満の狭小な中古マンションの取引が拡大している(図表7)。

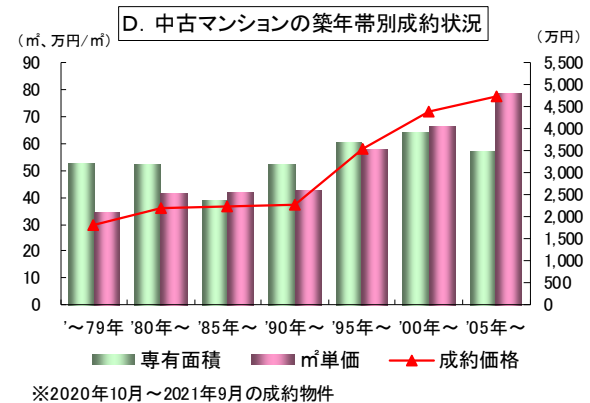
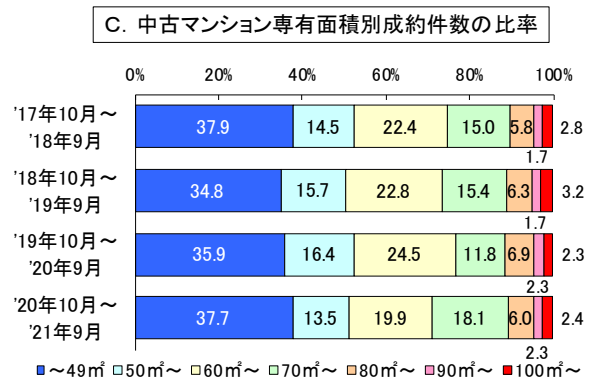
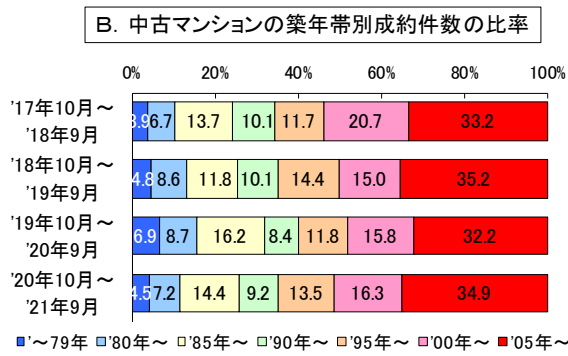
平均成約価格は、最も高い05年築以降が4,757万円、00～04年築が4,404万円、平均専有面積は05年築以降が57.2㎡、00～04年築が64.2㎡と他の築年帯と大差なく、比較的小規模な住戸が売れ筋となっている。一方、80年代以前の中古マンションは、成約価格が2千万円前後、㎡単価は40万円前後で専有面積は30～50㎡台と狭小・安価で、賃貸居住層にとっても取得が容易な物件となっている。

図表7 特定都市の成約状況（京都市上京区・中京区・下京区・東山区）

■中古マンション



資料：㈱不動産経済研究所



大津市などでは 80～90年代の物件取引が拡大

次に、大津市・草津市・守山市・野洲市における中古戸建住宅の取引状況をみると、直近1年間の成約件数は前年比プラス2.9%と中古戸建取引は2年連続で増加し、昨年度も含めコロナ禍の影響は軽微であった。このエリアの持家戸建ストックは90年代築以降が過半数を占め、築年帯構成は比較的分散している。ただ、直近1年間で取引の拡大が目立つのは80～90年代の物件で、全体の52.5%と過半数を占め、前年比では8.6ポイント拡大した(図表8)。

比較的経年物件が選好されている様子がうかがえるが、この築年帯の平均成約価格は80年代が1,200～1,700万円台、90年代が1,600～2,000万円台、土地面積は80年代が200～230㎡台、90年代が190㎡台、建物面積は80年代が110～120㎡台、90年代が130㎡台となっている。他の築浅物件に比べて住戸規模が大きい割に安価な水準にあり、一次取得層を中心に需要を集めていることがわかる。このエリアでは05年築以降の物件でも2,700万円台で土地面積160㎡台の物件が購入でき、コロナ禍以降ワークスペースの確保を求める動きが拡大する中で、値頃感ある物件が取得可能な市場にあると言える。

図表 8 特定都市の成約状況（大津市・草津市・守山市・野洲市）

■中古戸建住宅

