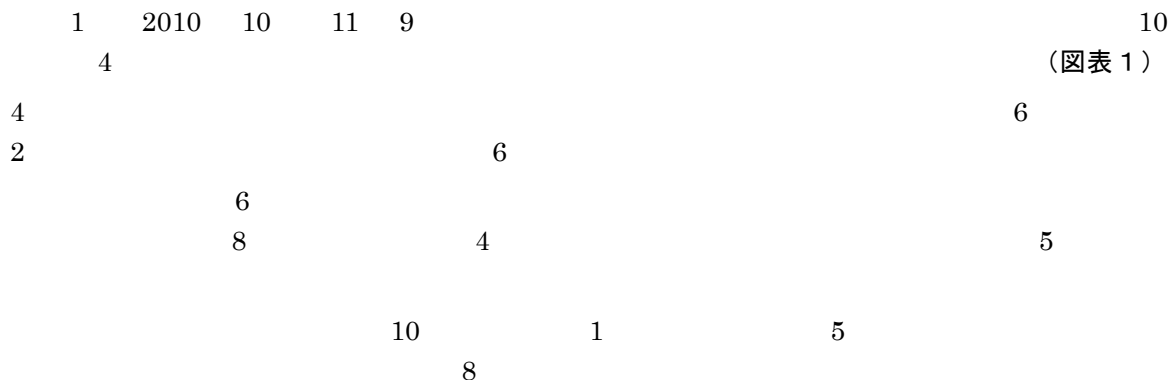


地域不動産事情 京都府・滋賀県

今回は京都府と滋賀県の不動産流通市場を取り上げる。京都市内の都心周辺区を中心に取引は堅調だが、中古戸建取引では京都市都心区や京都府他が弱含んでおり、取扱高の減少が目立つ。京都市内の取引拡大エリアでは、安価な経年物件を求める動きも強まっている。

1. 取引物件の動向



2. 地域別の市場動向



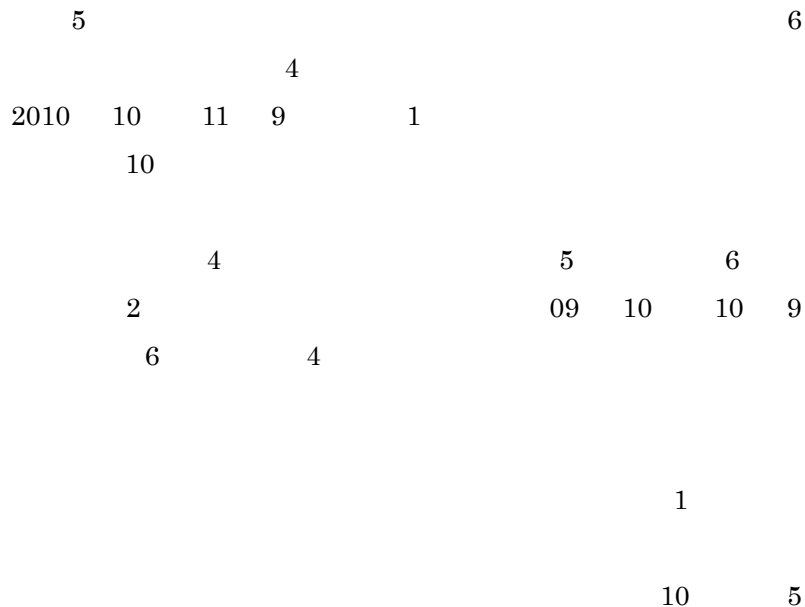
図表 1 都市別の成約件数増加率TOP10 (2010年10月~2011年9月)

順位	都市	2010年10月	2011年9月	増加率
1	1	18	636	1,010
2	6	113	430	2,503
3		26	36.8	1,001
4		15	36.4	1,742
5		42	31.3	1,201
6	6	155	20.2	1,634
7		24	20.0	1,369
8		267	19.2	1,520
9	5	38	15.2	2,704
10	5	51	13.3	2,142

順位	都市	2010年10月	2011年9月	増加率
1		32	146.2	1,028
2	5	54	116.0	2,298
3	6	126	51.8	1,465
4		21	50.0	1,027
5		38	40.7	2,114
6		59	40.5	1,462
7		48	33.3	2,137
8	6	109	29.8	3,261
9	5	49	28.9	2,848
10		43	26.5	1,191

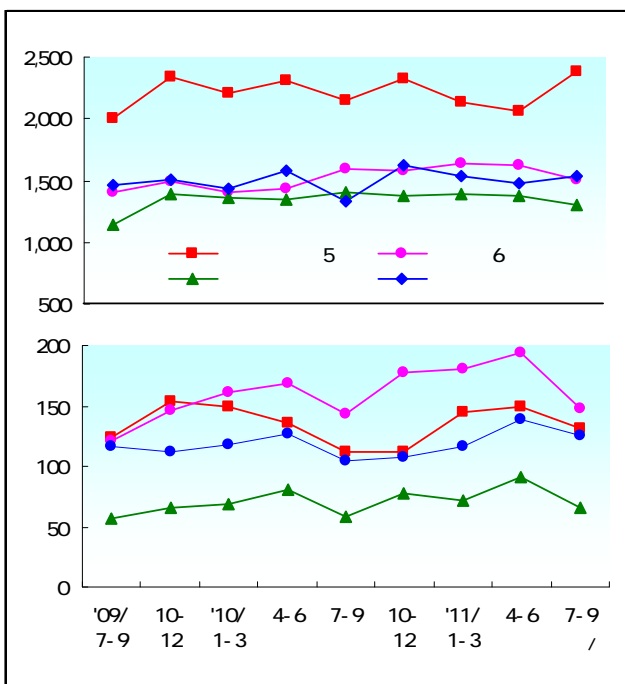
1. 取引物件の動向

滋賀県内での中古住宅
取引増目立つ



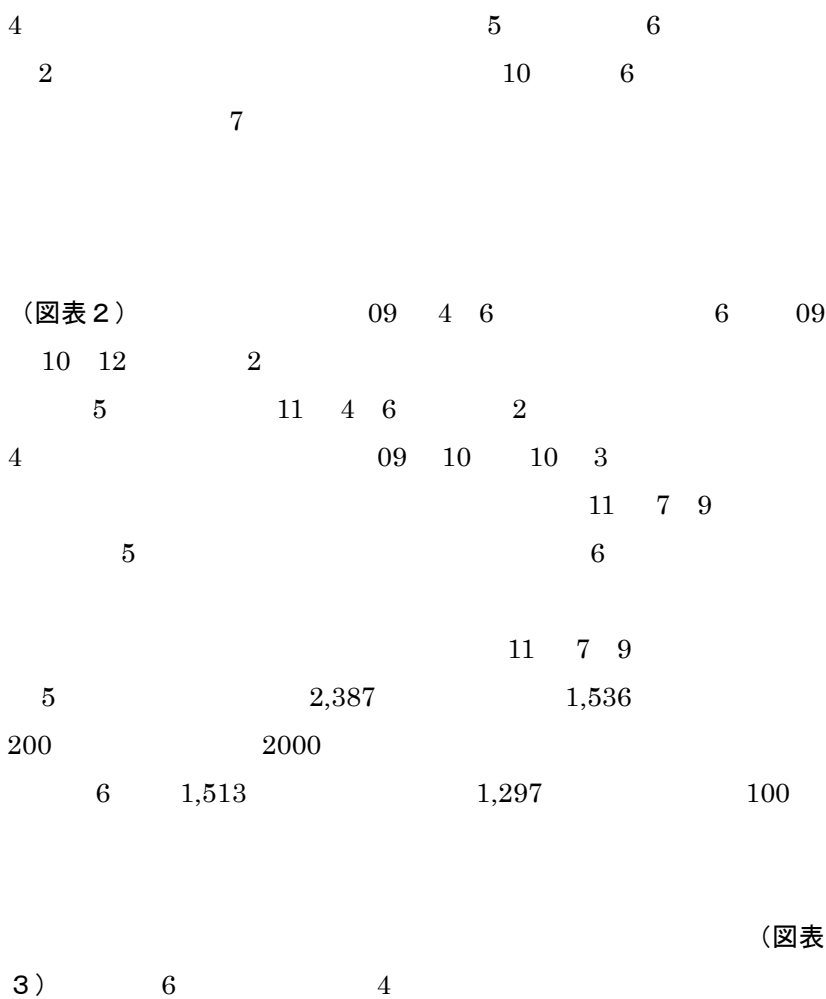
(P 1・図表 1)

図表 2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



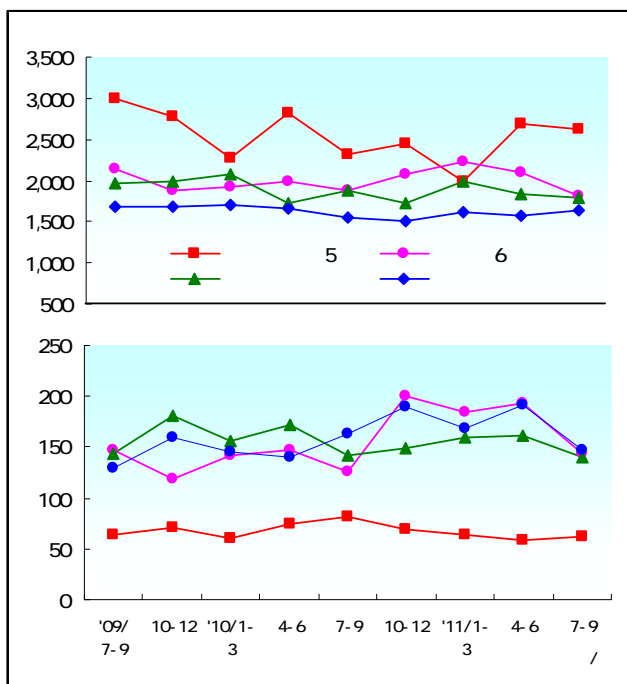
/	5	6		
'09/7-9	-50	-51	-231	-43
10-12	1.4	27	-04	-37
'10/1-3	99	-06	27	-108
4-6	37	-55	54	47
7-9	67	142	224	-90
10-12	-1.1	62	-08	7.1
'11/1-3	-34	17.2	25	65
4-6	-106	141	21	-62
7-9	11.3	-55	-7.5	157
'09/7-9	00	-83	188	-120
10-12	366	47.0	82	204
'10/1-3	42	150	95	63
4-6	-99	159	26	85
7-9	-97	182	1.8	-11.1
10-12	-268	204	167	-45
'11/1-3	-33	11.8	29	-1.7
4-6	103	155	138	94
7-9	179	35	138	21.2

中古マンション取引は
4エリアとも増加

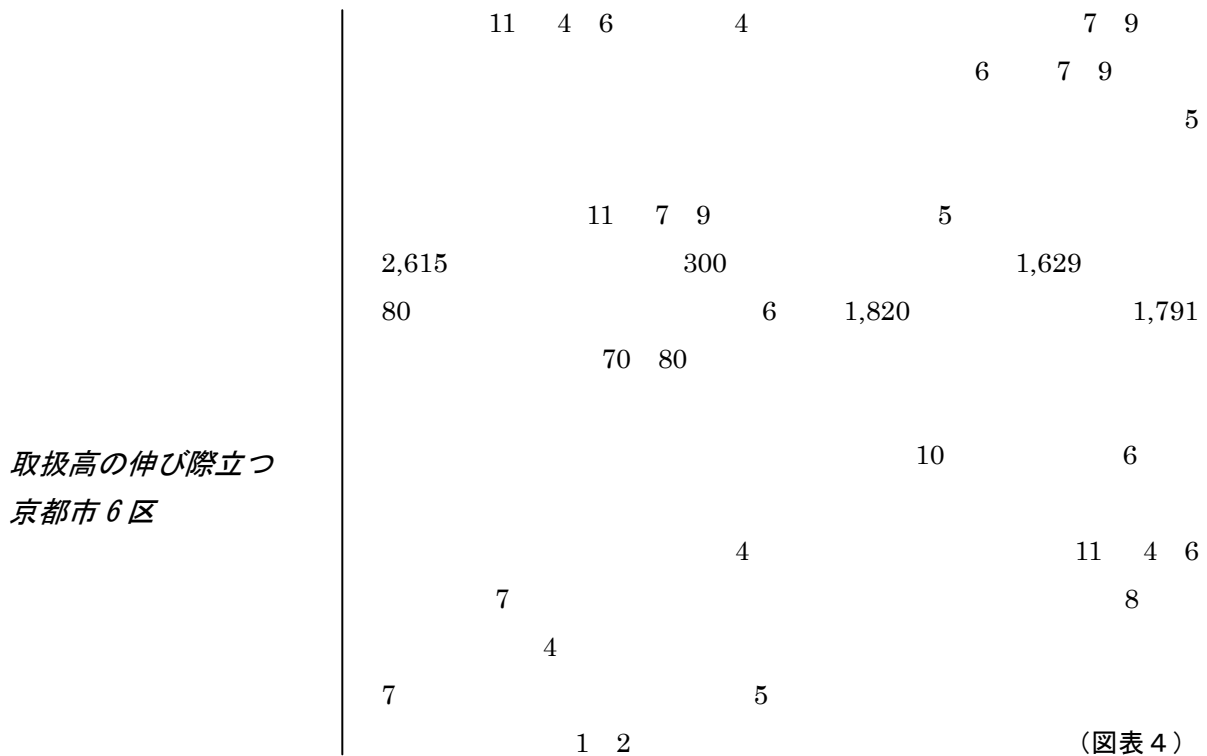


弱含みエリアが多い
中古戸建市場

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格

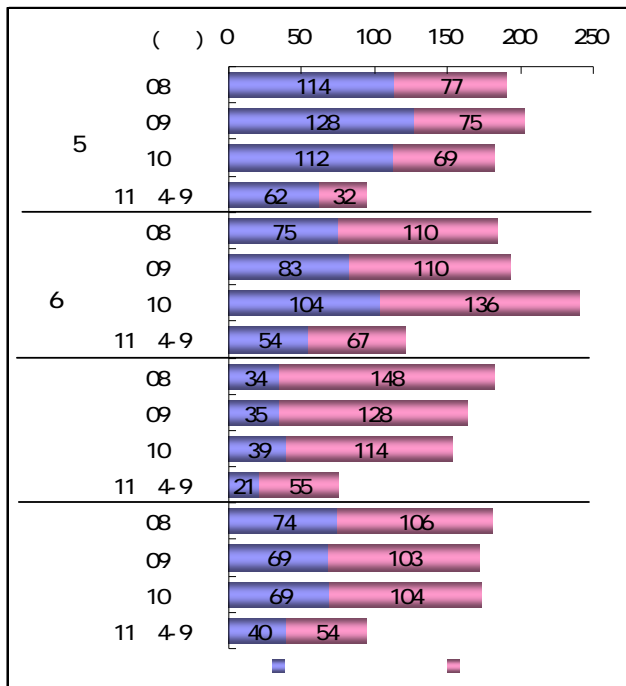


/	5	6		
'09/7-9	26	39	-127	-08
10-12	7.7	-30	-1.8	-1.4
'10/1-3	-159	-21	51	-01
4-6	-29	-1.5	-140	-7.7
7-9	-233	-11.4	-46	-80
10-12	-11.9	106	-135	-107
'11/1-3	-125	155	-38	-61
4-6	-45	62	61	-41
7-9	134	-37	-44	53
'09/7-9	-45	28	-168	-237
10-12	1.4	-25	104	1.9
'10/1-3	1.7	84	-143	107
4-6	-26	35	103	-167
7-9	281	-143	-21	27.1
10-12	-28	695	-172	195
'11/1-3	33	303	1.9	159
4-6	-21.6	31.1	-58	36.4
7-9	-24.4	135	-0.7	-10.4



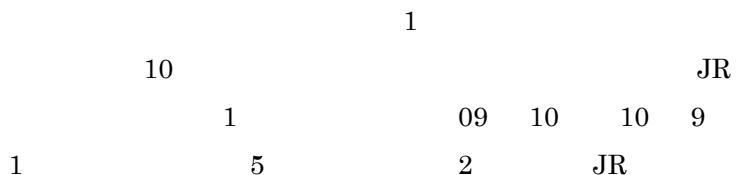
(図表4)

図表4 エリア別の取扱高



	5	6		
'09/7-9	-50	-130	-87	-158
10-12	385	51.0	7.8	159
'10/1-3	144	143	124	-52
4-6	-66	9.5	81	137
7-9	-36	349	245	-191
10-12	-27.6	27.8	157	23
'11/1-3	-67	31.0	55	46
4-6	-1.4	31.7	161	26
7-9	31.2	-2.2	53	402
'09/7-9	-20	68	-27.4	-243
10-12	9.3	-5.4	84	05
'10/1-3	-145	61	-99	105
4-6	-55	1.9	-52	-231
7-9	-1.7	-241	-66	17.0
10-12	-144	87.5	-284	67
'11/1-3	-97	50.5	-20	88
4-6	-251	39.2	-00	308
7-9	-143	9.3	-51	-56

戸建取引の上位駅で
価格下落

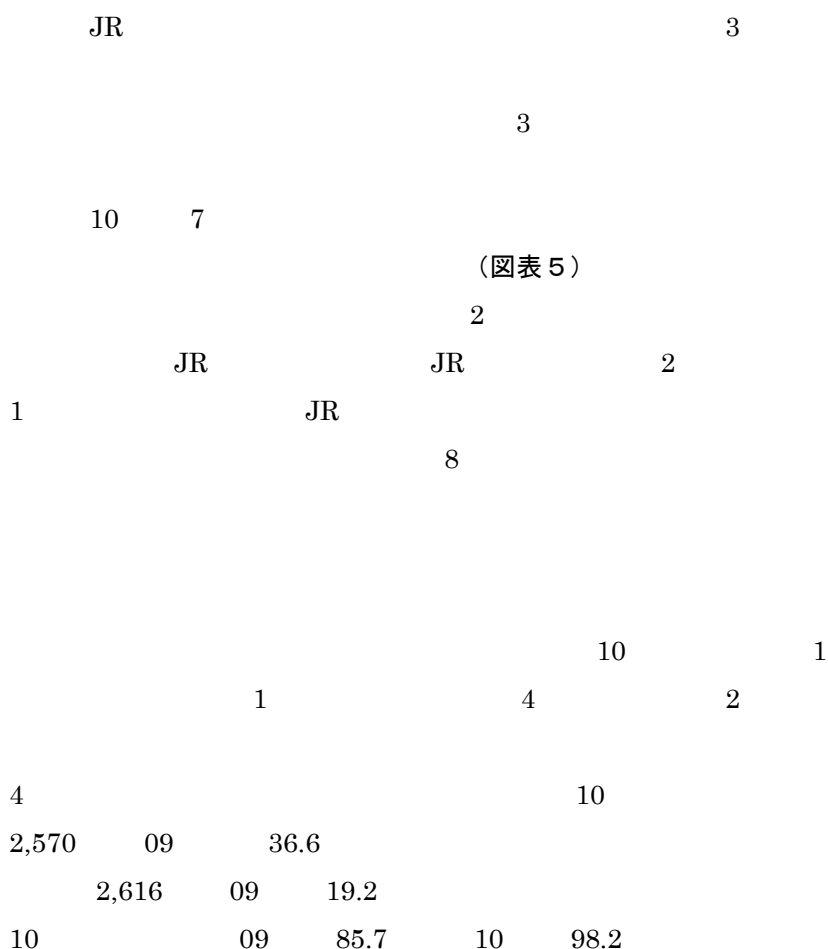


図表5 沿線駅別の成約件数TOP10 (2010年10月～11年9月)

			()	()	()	/	()		()	()	()	()
1	JR		55	0.0	1,457	7.6	22.6	9.5	61.3	-6.6	20.2	-1.4
2	JR		54	12.5	2,101	0.9	26.3	3.0	79.3	-0.3	8.6	-0.8
3			50	0.0	2,159	8.0	32.5	-0.4	60.1	2.8	18.6	3.1
4			48	33.3	1,678	-0.5	25.8	1.5	63.4	-1.3	19.1	-0.7
5	JR		47	-37.3	1,805	4.6	24.0	4.5	74.5	-0.1	13.5	0.6
6	JR		44	63.0	1,826	23.7	24.4	19.8	73.8	2.2	16.5	-3.0
7			44	-8.3	3,508	22.6	49.1	10.0	67.0	6.3	12.7	-0.4
8			43	-21.8	2,681	-12.8	45.2	-2.2	56.9	-12.4	14.8	2.0
9			40	42.9	1,044	-26.4	16.6	-22.2	62.5	-3.0	37.2	7.8
10	JR		38	31.0	2,096	23.6	26.9	18.6	78.3	5.0	7.8	-2.0

			()	()	()	()	()	()	()	()	()	()
1			75	5.6	2,902	-3.4	137.2	-2.5	114.3	3.4	22.4	3.9
2	JR		71	36.5	1,285	-9.7	148.6	-9.6	99.7	-3.5	21.5	0.4
3			42	10.5	2,640	2.8	116.6	-1.0	100.3	5.0	22.9	-1.0
4	JR		39	5.4	2,377	-0.5	169.1	0.8	112.7	-0.7	18.4	1.3
5	JR		38	8.6	1,736	-7.9	145.2	-6.7	108.7	4.3	20.2	0.2
6			38	15.2	2,197	-30.6	101.7	-14.7	89.6	-16.1	30.7	10.2
7	JR		35	45.8	2,135	10.0	183.9	13.2	121.2	8.4	16.8	0.8
8	JR		35	2.9	1,932	-4.2	138.8	-1.9	104.0	-0.7	18.9	3.1
9	JR		33	-5.7	1,432	-1.3	189.8	1.2	108.5	1.4	21.7	1.6
10	JR		28	-9.7	1,604	-11.2	114.0	-15.6	85.6	-9.4	24.6	1.1

新築マンション供給
上位都市に集中



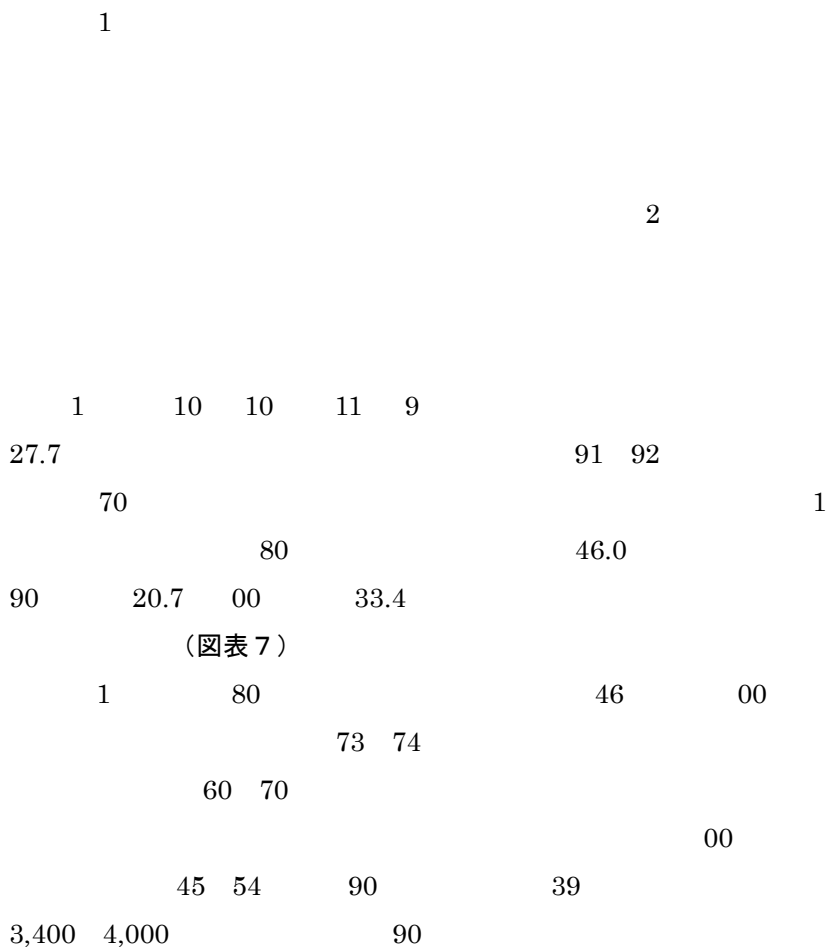
図表6 新築マンションの都市別発売動向(発売戸数TOP10)

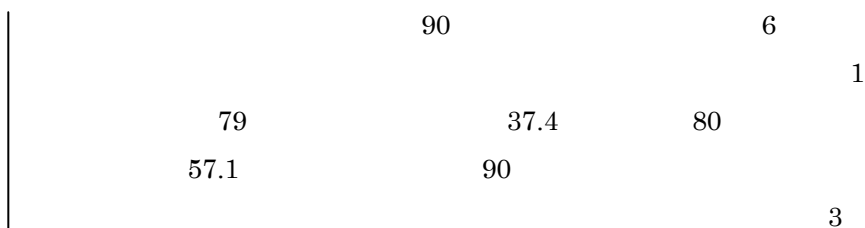
06	1,037 2,925	451 3,217	353 3,721	288 3,047	271 2,861	216 3,188	191 2,752	170 4,182	146 2,571	131 2,504
07	664 2,962	536 3,357	432 4,401	404 3,246	329 2,874	305 2,952	274 3,336	246 3,682	242 2,986	232 4,452
08	1,026 3,359	369 3,309	284 2,962	253 3,286	251 3,093	189 3,148	184 3,625	170 5,466	168 2,896	150 2,757
09	620 3,258	212 3,462	202 3,268	185 2,834	145 3,389	129 2,736	128 3,462	97 2,971	86 2,636	77 3,274
10	479 3,143	448 2,934	419 3,031	367 3,024	308 3,095	294 4,079	80 3,115	64 3,669	58 2,812	53 3,168

(図表6)

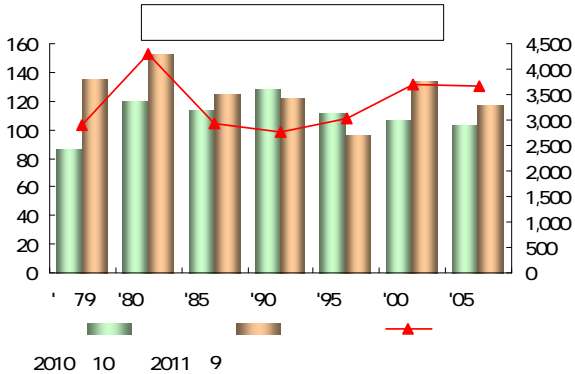
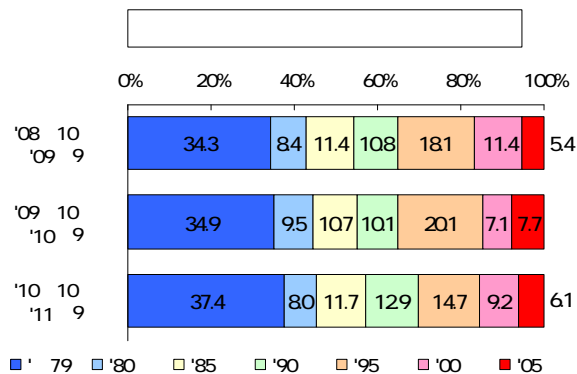
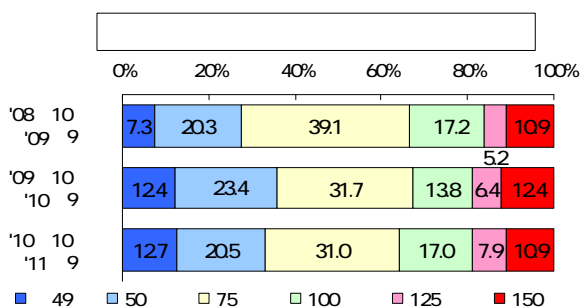
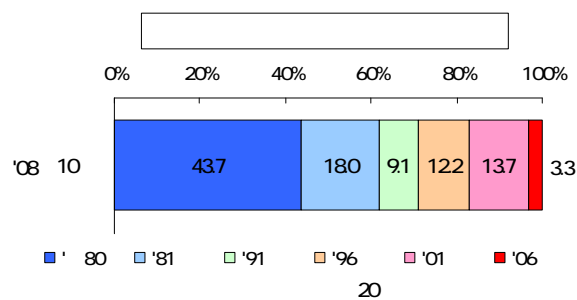
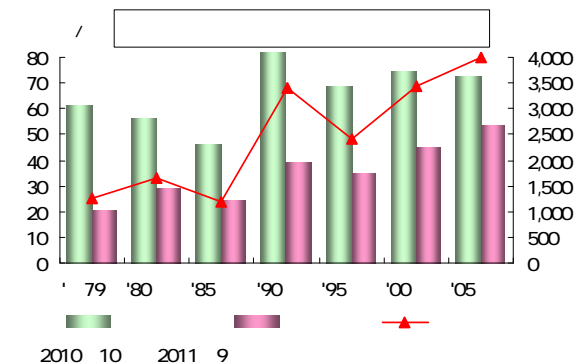
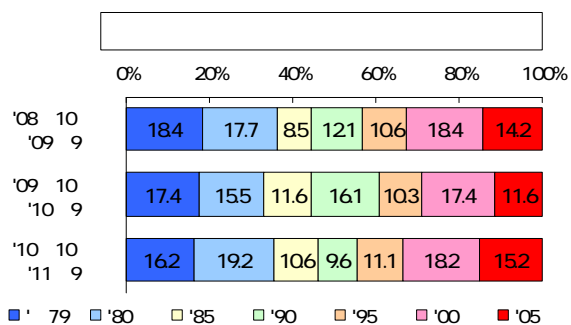
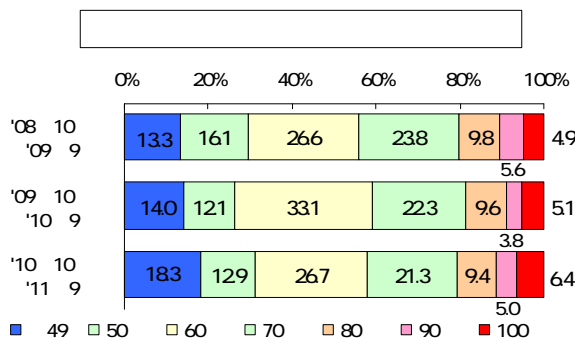
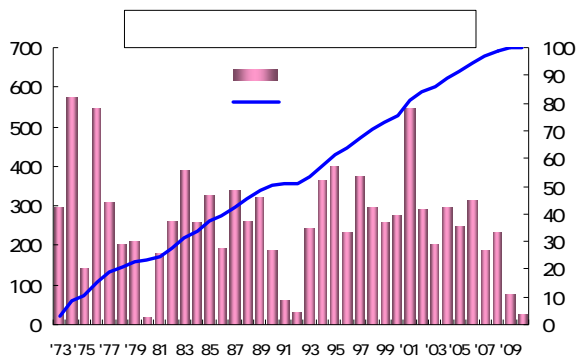
2. 地域別の市場動向

築年帯のバランスとれた北区・左京区・東山区

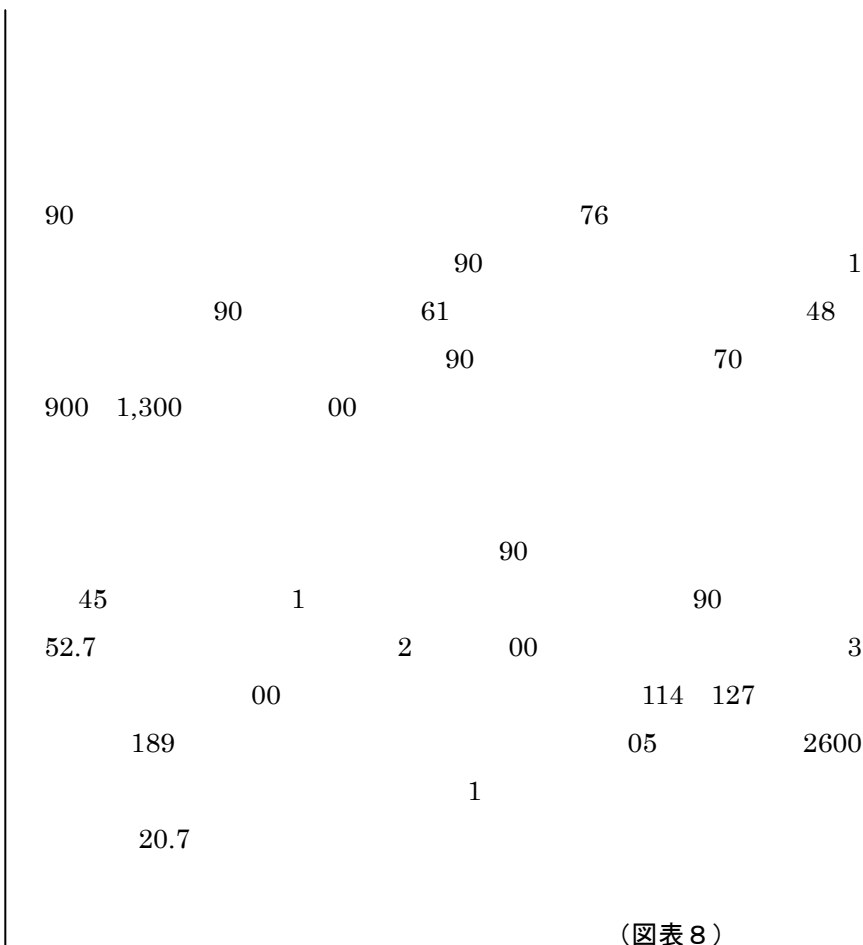




図表7 京都市北区・左京区・東山区の中古住宅成約状況



90年代が6割占める
中古マンション取引



(図表 8)

図表 8 近江八幡市・守山市・栗東市・野洲市・湖南市の中古住宅成約状況

