

## 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

- 直近1年(2010年10月～11年9月)の成約件数は、中古マンション・戸建とも増加率の上位10都市中4都市が滋賀県内であったが、取引堅調なエリアは比較的分散する傾向にある(図表1)。
- 4エリア別にみると中古マンションは総じて増加基調にあり、特に京都府他や京都市6区では過去2年以上増加が続く。中古戸建は京都市6区が堅調なほかは、概ね弱含みの傾向にある。
- 取扱高でも京都市6区における中古マンション・中古戸建の市場拡大が目立った。中古マンションでは京都府他が8期連続、滋賀県は4期連続で拡大したが、中古戸建は京都市中心5区や京都府他で縮小が続く、地域差が目立つ。
- 中古マンションの沿線駅別上位10駅は、前年に1位だった草津駅が5位に後退。京都都心の一部駅周辺も振るわなかった。中古戸建は8駅で下落し、狭くても安価な物件を求める動きが進んだ。

## 2. 地域別の市場動向

- 京都市北区・左京区・東山区では各築年帯の物件が偏りなく取引され、90年代を境に高価格帯と手頃な価格帯が並存。戸建取引は経年物件の比率が高く、値頃感の強い物件が選好されている。
- 近江八幡市・守山市・栗東市・野洲市・湖南市の住宅ストックは比較的新しく、中古マンションでは90年代、中古戸建では00年代の取引シェアが伸びている。いずれも安価な水準に抑えられており、割安感から需要を集めている。

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

## ■中古マンション

順位	地域	市区町村	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	m <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 単価 前年比(%)	専有面積 (m <sup>2</sup> )	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	京都府他	大山崎町	18	63.6	1,010	0.6	16.5	-3.5	60.2	4.9	34.6	-0.5	31.3
2	京都市6区	左京区	113	43.0	2,503	5.4	36.4	6.6	64.3	-3.5	20.7	0.9	13.7
3	滋賀県	彦根市	26	36.8	1,001	-5.0	14.1	-5.8	68.9	-0.1	16.6	2.0	5.8
4	滋賀県	近江八幡市	15	36.4	1,742	36.0	22.4	18.9	76.7	17.5	13.1	-3.5	4.9
5	京都府他	長岡京市	42	31.3	1,201	-16.3	18.5	-13.7	64.2	-1.9	33.9	5.9	13.3
6	京都市6区	右京区	155	20.2	1,634	-1.4	25.3	-0.2	62.5	-2.4	20.8	2.0	17.1
7	滋賀県	野洲市	24	20.0	1,369	-0.1	19.5	5.4	68.7	-6.4	15.5	0.3	12.9
8	滋賀県	大津市	267	19.2	1,520	3.0	20.2	4.1	73.6	-1.5	14.3	0.3	19.7
9	京都市中心5区	東山区	38	15.2	2,704	1.0	37.4	7.7	66.8	-5.2	17.6	-0.5	18.0
10	京都市中心5区	北区	51	13.3	2,142	0.6	30.4	-3.1	68.3	3.2	18.8	0.7	9.0

## ■中古戸建住宅

順位	地域	市区町村	成約件数 (件)	件数前年比 (%)	成約価格 (万円)	価格前年比 (%)	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m <sup>2</sup> )	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	滋賀県	高島市	32	146.2	1,028	-3.2	234.0	1.9	111.3	-4.1	17.9	1.1	16.7
2	京都市中心5区	上京区	54	116.0	2,298	0.4	73.7	3.9	82.4	8.7	23.8	0.1	12.4
3	京都市6区	山科区	126	51.8	1,465	3.0	85.5	11.0	83.0	2.0	23.1	-2.7	21.6
4	滋賀県	長浜市	21	50.0	1,027	-15.1	310.4	10.2	133.4	-2.0	27.4	1.9	4.8
5	滋賀県	守山市	38	40.7	2,114	3.9	183.5	15.6	121.3	7.5	17.0	1.7	13.7
6	京都府他	亀岡市	59	40.5	1,462	1.4	148.0	-21.5	109.0	4.4	19.6	-1.9	17.5
7	京都府他	向日市	48	33.3	2,137	-7.4	86.1	-9.1	83.7	-10.7	22.6	3.2	22.6
8	京都市6区	左京区	109	29.8	3,261	34.0	130.6	-9.8	97.9	10.5	24.7	-1.0	13.3
9	京都市中心5区	中京区	49	28.9	2,848	42.1	66.1	18.3	96.2	35.4	22.4	-1.4	8.8
10	滋賀県	湖南市	43	26.5	1,191	-6.8	223.2	15.0	116.6	7.3	24.1	4.9	19.9

注)年間成約件数10件以上の都市を対象