

## ズームイン 注目集まる信託受益権販売

2004 年末の信託業法の改正に伴い、仲介業者の間で信託受益権売買に注目が集まっている。特に、信託受益権販売業については事業用物件を扱う仲介業者を中心に少なからず影響があり、その業務内容や業者登録の動きについて押さえておく必要があるとみられる。

### 1. 信託受益権販売が注目される背景

不動産証券化の進展に伴い、不動産信託に関する受託金額は着実に伸びており 2005 年 9 月現在で前年比約 4 割増、信託受益権の運用金額も 05 年 12 月現在で 188.4 兆円に達している(図表 1)。

仲介業者の関与の可能性が高いのが信託受益権販売業だが、信託業法改正に伴い信託受益権の販売業は登録が必要となり、大手を中心に登録の動きが相次いでいる。

信託受益権販売業は、信託受益権を反復継続して販売する場合や、信託受益権の保有者から第三者への受益権の移転(販売)の代理または媒介を業として行うものを指す。

過去に受益権化された物件の個別処理で現物不動産に戻るものも増え、売却先も機関投資家以外に個人にも広がりつつあり、地元業者が信託受益権を扱う場面も出てくるとみられる。

### 2. 信託受益権販売の業務内容

信託業法では手数料や媒介契約書に関する規定がなく、現状では現物不動産と同様に宅建業法に準拠しながら、媒介契約書の締結や手数料率を決める動きがみられる。

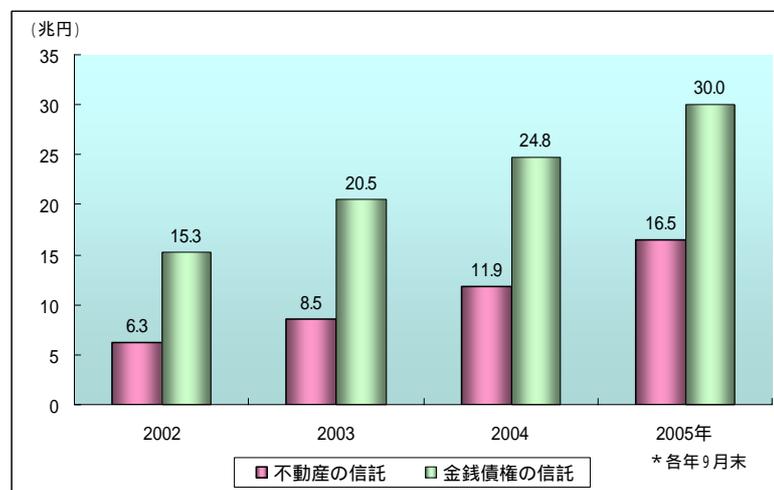
重要事項説明に関しては、金融商品販売法に基づき、販売契約締結前にその金融商品が元本欠損を生じる恐れのある場合、その旨や事情等を顧客に対して説明する必要がある。

また、信託業法に基づき信託財産の種類や信託期間、財産の評価、信託報酬等について説明が必要である。販売業者は預金口座等の不正利用防止に向けた本人確認法の対象機関ともなっている。

### 3. 仲介会社の対応

現状では、大手も含めて宅建業に準拠しながら手探りで信託受益権が扱われている。信託法の改正などで受益権販売の形態は多様化し、しばらく実績を積む助走期間が続くとみられる。

図表 1 信託の受託状況の推移



資料:(社)信託協会

# 1. 信託受益権販売が注目される背景

## 拡大する信託受益権販売

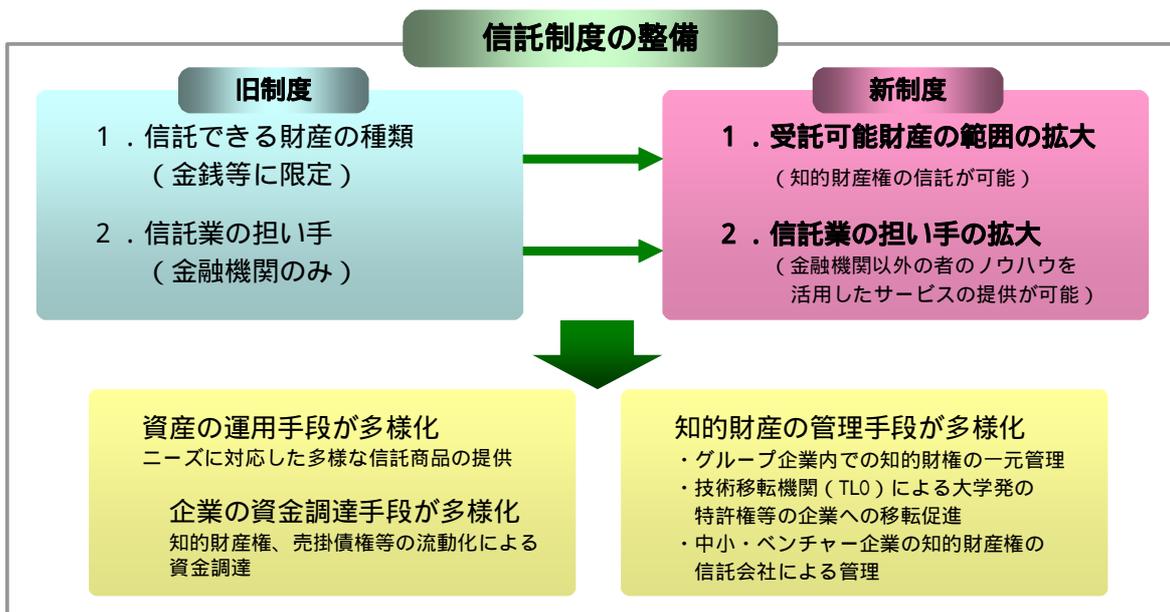
不動産の証券化の進展に伴い、資産流動化型信託における不動産信託の受託金額は大幅に伸びており、2005年9月末現在で16.5兆円と前年比38.2%増、件数ベースでは67.7%増となっている。信託受益権の運用金額も、05年12月末現在で188.4兆円に達している( P 1・図表1 )。

そうしたなか、04年12月に信託業法が約80年ぶりに改正・施行され、受託可能財産の知的財産権(例えば、ベンチャー企業の特許権やゲームソフトのコンテンツなど)への拡大や、信託業の担い手の拡大などが行われた。特に、不動産流通業においては、この信託業の担い手の拡大が大きく関係している(図表2)。

そもそも信託とは、委託者が信頼可能な受託者に財産権を引き渡し、信託目的に従って受益者のために信託財産の管理や運用等を委託する制度である。受託者に対する信頼が前提となる信託では、信託法や信託業法に基づき分別管理義務、忠実義務、善管注意義務などが課せられている。また、信託の機能としては、財産管理機能、転換機能、倒産隔離機能が挙げられる。

信託の形態は多様で、主なものとして委託者自ら受益者となる自益信託、受託者から利益を受益者に分配する他益信託、収益を投資家に分配する流動化型信託などが挙げられる。不動産取引に関わる信託受益権売買においても、受益者の対象などによって様々なタイプが存在する。こうした多様な形態が、信託受益権の売買スキームを難しくし

図表2 信託業法改正のポイント



大手を中心に受益権  
販売業者の登録進む

ているが、近年の私募ファンドの組成などでは大手・中堅デベロッパーがSPC等を用いた証券化スキームを採用するケースが拡大している。仲介の現場でも、一部で売主から売却不動産の信託受益権化を依頼されるケースもあるとされ、SPC等への売却以外に信託受益権が活用される場面も今後広がっていくことが考えられる。

信託受益権の売買で新たな受益者に受益権が譲渡される場合、現物不動産と比べて不動産取得税が非課税となるほか、印紙税も契約書1通につき200円で済むなど、事業用物件で規模が大きくなるほど流通コストの節減効果は大きい。また、現物不動産の取得資金を匿名組合出資で調達する場合「不動産特定共同事業法」が適用され主務官庁の許可が必要となるため、これを避けて信託受益権に転換されることも多い。このように、流通コストの縮減と不動産特定共同事業法の回避が、現状で信託受益権化の主な目的になっているとされる。

信託業法の改正に伴い拡大された担い手では、4つの業務形態が定められた(図表3)。このうち運用型及び管理型の信託会社については、一般事業会社による設立が認められたが、大手デベロッパーも含め現状では参入障壁が高すぎるとの意見が大勢を占めている。新たな信託会社の設立には、人的な問題やコスト面、スキーム上の問題があり、信託フィーが低下するなかで圧倒的な情報量とノウハウを持つ信託銀行に伍していくよりも、既存の信託銀行を使ったスキームで十分との判断があるようである。

一方、仲介業者で直接関与する可能性が高いのが信託受益権の販売・代理・媒介を行う販売業である。不動産取引に占める信託受益権の割合は15~30%程度といわれるが、法改正に伴い受益権の販売には業者登録が必要となり、ビジネスに支障をきたすとの認識から大手を中心に登録の動きが相次いでいる。

図表3 信託業の参入要件

形態	業務内容	免許制または登録制	資本金	営業保証金	人的要件
運用型信託会社	信託銀行と同様の資産運用を行なう一般的な信託業	免許制	1億円以上	2500万円	信託業務を的確に遂行することができる知識および経験を有している者
管理型信託会社	財産管理と委託者の指図に従った処分を行なう信託業	登録制 3年毎の更新制	5000万円以上	1000万円	信託業務を的確に遂行することができる知識および経験を有している者
信託契約代理店	信託会社の委託を受けて信託契約の媒介または代理を行なう代理店業	登録制 法人、個人可	-	-	-
信託受益権販売業者	信託受益権の販売またはその代理・媒介を行なう販売業	登録制 3年毎の更新制 法人、個人可	-	1000万円	-

受益権の反復継続販売  
などが販売業者に該当

地元仲介業者でも販売業者登録に対する関心は高まっており、登録申請には「信託受益権販売業務に関する知識及び経験を有する証明」が必要とされることから、早期の知識習得に向けたセミナーへの参加などが盛んだ。

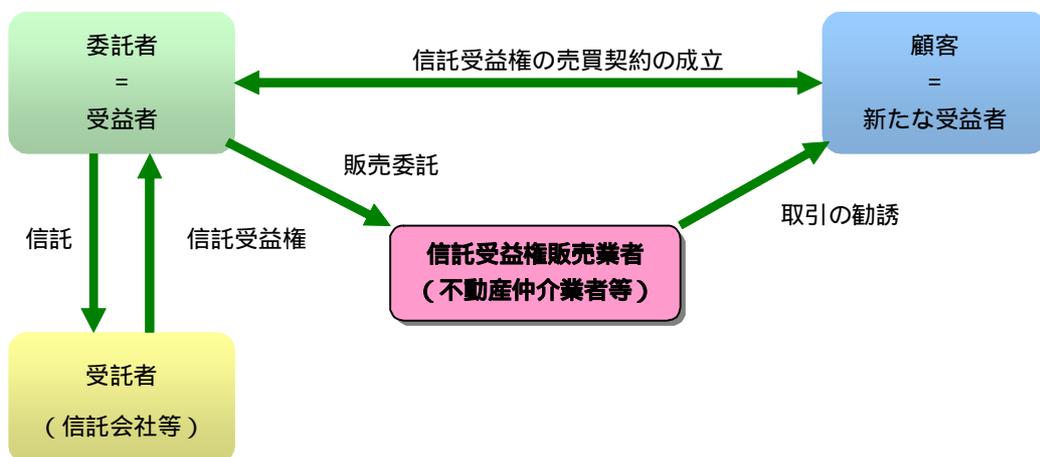
ただ、登録には1,000万円の営業保証金が必要なほか、金融庁による多岐に渡る審査がありチェックは厳しい。法人事業者の場合、営業担当者のほか、営業の本部機能や内部監査部門、法令等の管理部門に「信託業務等に関する知識を有する者」の配置が必要となる。取引書類の保管一つとっても、現場担当者と事業部門、管理部門それぞれで時系列で齟齬のない状態が求められる。取引がなくても更新時までには監査が入り、3年間で営業実績がないと更新できなくなるなど、十分な事業体制が取れる業者でないと登録は難しいとの指摘も聞かれる。

ちなみに、売主から委託を受けて信託受益権販売契約の条件確定や締結、報酬・手数料等を受け取るといった行為では登録が必要となるが、純然たる買主の立場に立って、信託受益権の物件探索や購入事務等の業務を受託する場合は登録は不要となる。このため、中小業者はもっぱら買主側の媒介に付くのではとの声もある。

信託受益権販売業者のイメージは図表4のようになるが、信託受益権販売業は、原資産保有者が自らの資産を信託してその受益権を反復継続して販売を行う場合や、信託受益権の保有者から第三者への受益権の移転（販売）の代理または媒介を業として行うものである。

現状では信託受益権単体の転々流通はほとんどみられず、現物不動産を背景とした流動化スキームにおける取引が中心である。現状の金利水準やファンドの購入意欲、企業のオフバランス化の動きなどを踏まえると、今後とも信託受益権の取扱いは拡大する可能性が高い。

図表4 信託受益権販売業者のイメージ



ただ、前述のように信託受益権には様々な形態があり、信託時に受託者がサブリースやプロパティマネジメントを行ったり、過去に受益権化された物件の個別処理（当初受益権化された100戸を10戸単位で売却するなど）もみられ、現物不動産に戻るものも増えつつある。売却先も機関投資家に加え、個人のエンドユーザーにも広がっており、こうしたケースでは地元業者が扱う場面も出てくるとみられる。一方、収益を伴わない個人の居住用物件（一戸建持家など）に関わる受益権売買は、今後も行われることは少ないとされる。

## 2. 信託受益権販売の業務内容

望ましい

媒介契約書の締結

信託受益権販売の実務面をみると、信託業法の改正後も媒介手数料や媒介契約書の締結に関する規定などがなく、現状の信託受益権販売の媒介では、現物不動産と同様に宅建業法に準拠しながら、媒介契約書の締結や手数料率を決める動きがみられる。

媒介契約書の締結も信託業法上の必須項目ではないが、実務上は顧客・業者間の書面による媒介契約の締結が望ましいとされる。媒介契約書は、宅建業法上の標準媒介契約約款も参考にできるが、以下の項目例のように、信託業法上の規制に即した記載に留意することが必要である（図表5）。

図表5 媒介契約書の記載項目（売主側の一例）

タイトル	「信託受益権媒介契約書」「信託受益権販売に関する媒介契約書」など
目的	「本契約は、甲が乙に対し第 条に定める内容の業務を委託し、これを乙が受託することを目的とする」
業務内容 （委託項目の 例示）	(1)信託受益権購入の勧誘や契約締結等、信託受益権の販売に関する対外行為の一切 売主が信託受益権販売業登録していない場合、登録販売業者が行う業務内容 (2)信託受益権売買契約書および付随する契約書類の作成 (3)信託受益権売買契約の調印の立会い、信託受益権売買実行の際の立会い等の業務 信託業法上に明確な規定はないが、代理・媒介の中心的業務として例示 (4)信託業法第94条および第95条に基づく説明ならびに書面の交付 信託業法に規定された販売業者の業務で媒介契約書に記載がなくとも当然行うべき業務
媒介契約期間	「本契約の有効期間は、本契約締結後3ヶ月間とする」 「本業務を行う期間は平成 年 月 日から売買代金決済の完了までとする。ただし甲、乙協議の上、期間の短縮または延長ができるものとする」 信託業法上、宅建業法のような媒介期間の制限はないため、基本的に依頼者と信託受益権販売業者の約定で決めることになる。
媒介価格	「媒介価格は、金 円（消費税額 金 円を含む）とする」

報酬	「約定報酬額は、金 円（消費税額 金 円を含む）とする」 信託業法上、宅建業法のような報酬額上限の制限（3% + 6万円等）はないため、依頼者と信託受益権販売業者の約定で決めることになる。
その他の記載項目	「約定報酬額の授受の時期」「業務の報告義務」「善管注意義務」「守秘義務」「契約の解除」 「管轄裁判所」「規定外事項の協議」など

資料：「不動産信託受益権販売業ハンドブック」（社）不動産協会・（社）不動産証券化協会・（社）不動産流通経営協会 / 平成 17 年 9 月」一部抜粋

### 金融商品販売法・信託業法に基づく説明事項

信託受益権販売業者には、顧客の知識や経験、財産の状況に照らして適切な販売を行い、顧客を保護する「適合性の原則」に則った責務が求められる。重要事項説明に関しては、金融商品販売法と信託業法に基づき、以下の内容の説明が必要となる。両法に説明義務はあるが、書面交付は特に規定されていない。しかし、実務では書面交付により説明を行い、顧客の署名・押印を受けるのが適切とされる。

金融商品販売法に基づく重要事項説明では、販売業者は販売契約締結前にその金融商品が元本欠損を生じる（市場価格または処分推定価格が取得価格を下回る）恐れのある場合、その旨や当該指標、事情等を顧客に対して説明しなければならない、とされる（図表 6）。なお、次の場合には金融販売法による重要事項説明は不要となっている。

- ・顧客が政令で定められた金融商品販売業者等である場合
- ・重要事項説明を要しない旨の顧客の意思表示があった場合
- ・一つの金融商品について、二以上の金融商品販売業者がおり、一つの販売業者が説明した場合（但し、もう一つの販売業者が顧客の代理である場合は説明が必要）

図表 6 金融商品販売業者等の説明義務の内容

[ 金融商品販売法第 3 条 ]

1	当該金融商品の販売について金利、通貨の価格、有価証券市場における相場その他の指標に係る変動を直接の原因として元本欠損が生じる恐れがあるときは、その旨及び当該指標
2	当該金融商品の販売についてその販売を行う者その他の者の業務、又は財産の状況の変化を直接の原因として元本欠損が生じる恐れがあるときは、その旨及び当該者
3	前二号に掲げるもののほか、当該金融商品の販売について顧客の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものとして政令で定める事由を直接の原因として元本欠損が生じる恐れがあるときは、その旨及び当該事由
4	当該金融商品の販売対象である権利を行使できる期間の制限、又は当該金融商品の販売に係る契約解除期間の制限があるときは、その旨

資料：「不動産信託受益権販売業ハンドブック」（社）不動産協会・（社）不動産証券化協会・（社）不動産流通経営協会 / 平成 17 年 9 月」一部抜粋

信託業法に基づく信託受益権の説明内容としては、信託受益権販売業者は、信託受益権の販売等を行う時はあらかじめ顧客に対し、下記に示すような事項について説明しなければならない(図表7)。

図表7 信託業法による各説明項目

[ 信託業法第94条 ]

<p>・信託財産の種類(概ね3つの区分)  (区分例文1) 「金銭・土地・建物・借地権・その他」の区分を行い説明  (区分例文2) 以下の様な信託財産の区分に従い説明  「1.金銭 2.有価証券 3.金銭債権 4.動産 5.土地及びその定着物  6.地上権 7.土地及びその定着物の賃借権 8.担保権 9.知的財産権  10.特定部分(資産の流動化に関する法律第6条に規定する特定部分)等」  (区分例文3) 基礎となる信託契約(不動産管理処分信託契約書)の「信託財産」あるいは「信託不動産」の表示・記載内容をそのまま引用し「信託財産の種類」として説明</p>
<p>・信託期間  (例文) 「平成 年 月 日から平成 年 月 日。ただし、期間延長があり得る。詳しくは信託契約第 条のとおり」</p>
<p>・信託財産の管理又は処分の方法ならびに信託財産の交付に関する事項</p>
<p>・信託財産の管理又は処分の権限を有する者及び権限の内容に関する事項</p>
<p>・信託の設定時における第三者による信託財産の評価の有無その他信託財産の評価に関する事項  (例文) 「信託の設定時に信託財産の不動産鑑定評価を実施しています。詳しくは、評価額等を含め添付の「不動産鑑定書」のとおりです」</p>
<p>・信託行為において定められる信託受益権の譲渡手続きに関する事項</p>
<p>・信託受益権の販売、その代理又は媒介のいずれを行うかの別  (例文) 「販売(売主)、その代理又は媒介」の別を表示  (当該取引における信託受益権販売業者の業務の種類を記載)</p>
<p>・信託受益権の販売、その代理又は媒介を行うにあつては売主に関する事項  「売主の氏名、名称、住所等」を記載</p>
<p>・受益者の権利義務に関わる事項  イ 信託法第36条2項の規定(受託者の費用・損害賠償請求権)の適用の有無  ロ 信託終了の事由に関する特別の定めがある場合、その旨及び当該定めの内容  ハ 信託の解除に関する特別の定めがある場合、その旨及び当該定めの内容  ニ 受託者の辞任・新受託者の選任に関する特別の定めがある場合、その旨及び当該定めの内容  ホ 信託受益権の譲渡に制限がある場合、その旨及び当該制限の内容</p>
<p>・信託受益権の損失の危険に関する事項  信託業法上の「信託受益権の損失の危険」説明とあわせて、金融商品販売法による「金融商品のリスク」説明もここで言うことが実際の</p>
<p>・信託報酬に関する事項  (例文) 「信託報酬は受託者及び受益者の協議により別途定めるところによる」  別途定められている場合、その内容の説明、報酬に関する契約、覚書の添付等を行う必要も</p>
<p>・信託財産に関する租税その他費用に関する事項</p>
<p>・信託財産の計算期間に関する事項</p>
<p>・信託財産の管理又は処分の状況の報告に関する事項</p>
<p>・受託者の氏名、名称</p>
<p>・宅地又は建物を信託財産とする信託受益権の販売等については、宅地建物取引業法第35条に準じて、別表第12号に掲げる事項  宅建業法の重要事項説明の様式をアレンジして使用するのが現実的。宅建業法の第47条の「重要な事項」の告知も、準じてこの説明の中で実施するのが妥当</p>

資料:「不動産信託受益権販売業ハンドブック」(社)不動産協会・(社)不動産証券化協会・(社)不動産流通経営協会/  
平成17年9月」一部抜粋

信託業法上、売買契約書についても特段の規定はないが、その作成は当然必要となる。その内容は、金融商品としての信託受益権の権利や権利の移転等に関する事項に加えて、信託財産を構成する実物不動産に関する事項等が含まれることになる。

信託受益権の売買契約成立後に遅滞なく行う書面交付については、信託業法第 95 条に書面交付義務を規定しており、実務では顧客から受領確認の書名・押印を受けることが望ましい(図表 8)。

なお、信託受益権販売業者は、預金口座等の不正利用防止に向けた本人確認法の対象となる金融機関等にも該当し、媒介契約などの取引の開始時や大口の現金取引、本人特定事項に真偽の疑いがある場合などにおいて、本人確認を行うことが必要となる。

図表 8 信託業法第 95 条による書面交付の記載事項

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 信託受益権の内容として次の事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 信託受益権の価額</li> <li>ロ 信託財産の種類</li> <li>ハ 信託期間</li> <li>ニ 信託財産の交付に関する事項</li> <li>ホ 信託財産の管理又は処分の方法及び権限を有する者及び権限の内容に関する事項</li> <li>ヘ 信託行為において定められる信託受益権の譲渡手続きに関する事項</li> <li>ト 規則第 94 条第 3 号から第 10 号までに掲げる事項</li> </ul> </li> <li>・ 契約締結の年月日</li> <li>・ 信託受益権販売業者の称号、名称又は氏名及び主たる営業所又は事務所の所在地</li> <li>・ 信託受益権の売買契約の当事者の商号・名称・氏名、主たる営業所・事務所の所在地</li> </ul>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

出典：「不動産信託受益権販売業ハンドブック」(社)不動産協会・(社)不動産証券化協会・(社)不動産流通経営協会/平成 17 年 9 月」一部抜粋

### 3. 仲介会社の対応

#### 手探り続く仲介各社

信託受益権販売の対象は、基本的に収益(事業用)物件であり、賃貸マンション・アパートの 1 棟売りや分譲賃貸マンションのオーナーチェンジ、その他オフィス・商業施設などが対象となっている。複数物件における数十戸単位の住戸がまとまって受益権化されるケースはあるが、その売買が一度に行われることは少なく、小ロットの狭い範囲(自社の購入者リストや身近なネットワーク)での売却が多いようである。

信託受益権自体は金融商品であり現物不動産ではないが、現状では証券化スキームによる受託者への所有権移転を伴った売買がほとん

どであり、従来の宅建業に準拠した取引が行われている。ただ、信託の設定期間が到来（終了）すれば、出口部分（消費者向け売買等）で地元業者も含めた関与の可能性が出てくることが考えられる。

現状では、大手を中心に信託受益権販売業者の登録が進んでおり、不動産証券化の拡大とともに事業用物件を扱う業者では登録が必須とされる一方で、ほとんどの地元業者には関係の薄い業務だとする指摘もみられる。厚い契約書類が数冊にも及ぶ複雑なスキームに加え、金融庁による登録審査や業務履歴の蓄積、監査など、従来の宅建業とは次元の違ったハードルが待ち受けている。

現状では、大手も含めて信託業法に目配りしつつ、宅建業法に準拠した手探りでの業務が続いているようだ。信託業法の上位法で多様な信託形態が盛り込まれる信託法の改正案が今国会に提出され、これに伴う信託業法の再改正も見込まれている。また、各種金融商品の販売・勧誘ルールを幅広く定めた投資サービス法案も検討されている。信託受益権販売の形態は今後も多様化していくとみられ、しばらくは実績を積む助走期間が続くことになるだろう。

# ズームイン 2006年度の住宅・不動産施策

既存住宅市場の整備などを含む住生活基本法案が今国会に提出されるなか、耐震偽装問題による住まいの安全性確保などの政策課題も浮かび上がっている。今回は、特に既存住宅市場と関係が深い施策について、国土交通省の2006年度予算内示資料などから紹介する。

## 1. 既存住宅市場に関連する施策

住宅市場の整備・活性化としては、住宅ローンの証券化支援事業の拡充が挙げられ、対象戸数の拡大や、省エネルギー性能等の優れた住宅に関する金利引き下げの優遇措置が図られる。

また、既存住宅保証制度等の拡充・整理では、売買だけでなくリフォームされた既存住宅についても保証対象とし、住宅保証機構の現場検査を通じた適切なリフォームの普及が期待される。

消費者への不動産取引価格等の提供では、レインズが保有する価格情報を活用し、07年4月から消費者を対象に、個別取引を特定しない「散布図」情報等をインターネットで提供する予定。

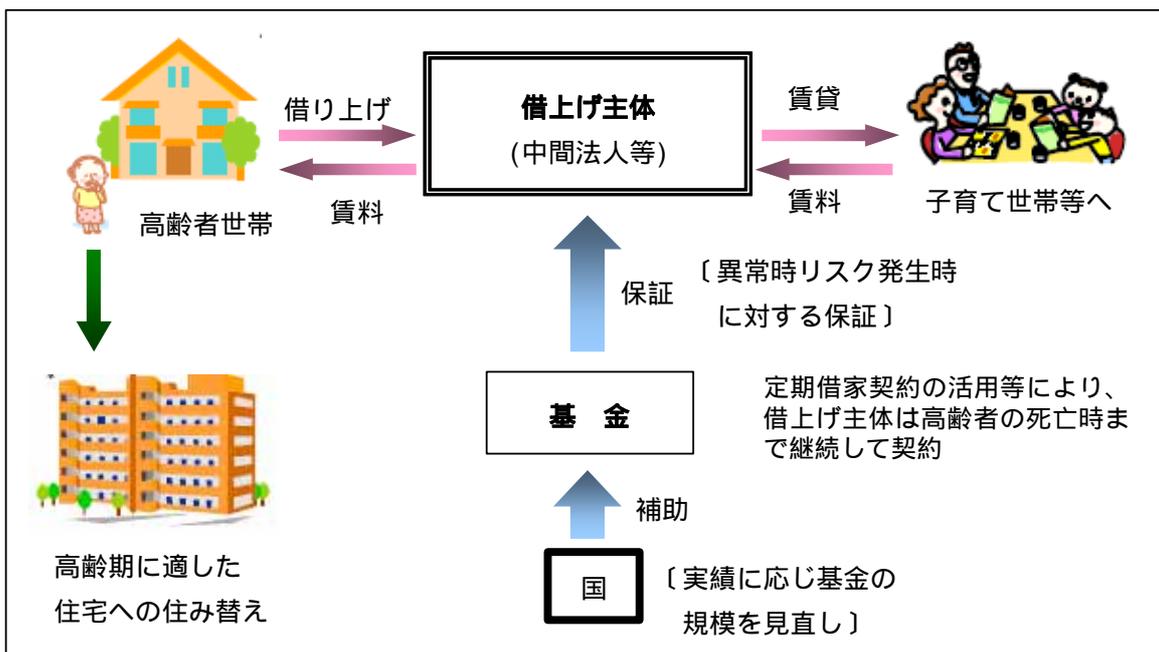
## 2. 住まいの安心・安全などに関する施策

高齢者や障害者等が不合理な入居選別を受けない「あんしん賃貸支援事業」が創設されるほか、高齢者が所有する戸建住宅等の借り上げ保証を実施し、子育て世帯等に賃貸することで高齢期に適した住宅への住み替えを促す「高齢者の住み替え支援制度」も創設される（図表1）。

住宅の耐震化の促進では、耐震工事費の10%の所得税控除や、120㎡相当分の固定資産税減額などの「耐震改修促進税制」が創設されるほか、耐震改修促進法に基づく改修費の補助対象に、地震の倒壊により道路閉塞の恐れのある住宅が加えられる。

耐震偽装問題に関する建築確認制度の見直しについては、構造計算プログラムの入出力フォーマットの共通化・標準化や、構造計算書の改ざん防止システムの検討、標準的な部材断面データ集の整備などが進められる。

図表1 高齢者の住み替え支援制度



## 1. 既存住宅市場に関連する施策

拡充される  
証券化ローン支援事業

国の住宅政策は、これまでの新築住宅の供給誘導から、既存の住宅ストック重視、市場重視の姿勢に転換し、そうした方向性を明確にする集大成として住生活基本法案が今国会に提出された。住宅困窮世帯に対するセーフティネットや、耐震偽装問題の顕在化等による住まいの安全性にも注力する方向で、2006年度の国土交通省の予算内示でも住宅市場等の整備・活性化や建築物・住宅市街地の地震防災対策が、新規制度の柱として挙げられている。ここでは、特に既存住宅市場に関係の深い国の住宅政策について取り上げる。

既存住宅市場に関する主な施策としては、市場重視型の金融システムへの移行に関して、「住宅ローンの証券化支援事業」が挙げられる。現状で、住宅金融公庫によるフラット35の取り扱いが拡大しているが、07年度の独立行政法人住宅金融支援機構への移行もにらんで、対象戸数のさらなる拡大と、省エネルギー性能等の優れた住宅に関する金利引き下げの優遇措置がとられる。はじめてマイホーム加算の廃止など公庫による直接融資は段階的に縮小されるが、独立行政法人化後も一定の基準（住戸面積、断熱性、耐久性、維持管理状況）を満たす良質な住宅では、引き続き金利優遇などの政策誘導が図られることになる模様だ（図表2）。

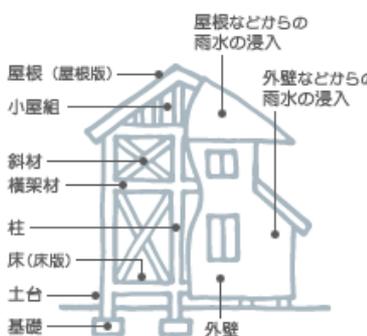
リフォームされた住宅  
も保障制度の対象に

また、安心して取引できる中古・リフォーム市場の整備に関しては、「既存住宅保証制度等の拡充・整理」が挙げられる。これは、(財)住宅保証機構が運営する現行の既存住宅保証制度について、売買時だけでなく、リフォームされた既存住宅も保証の対象とするものだ。

図表2 証券化支援事業の推進

目 的
民間金融機関による長期・固定金利の住宅ローンの供給を支援するため、証券化支援事業を推進する。
制度拡充の内容
(1) 戸数の拡大：17年度 10万戸 平成18年度 12万戸
(2) 優良住宅取得支援制度に係る基金の拡充
省エネルギー性能等の優れた住宅について、出資金を活用して証券化ローンの金利優遇を行い、質の高い住宅の供給を促進する。 対象となる住宅：省エネルギー、バリアフリー・耐震性能の優れた住宅 金利優遇幅：0.3%の引き下げ（当初5年間） 国費：一般会計出資金300億円

図表3 既存住宅保証制度の保証内容の充実

目的	既存住宅保証制度の対象にリフォームされた既存住宅も加え、消費者が安心してリフォームできる環境を整備する。
内容	<p>リフォームされた既存住宅の保証対象への追加等  (財)住宅保証機構が運営する既存住宅保証制度について、現行の売買された既存住宅に加え、リフォームされた既存住宅を保証対象とするなど制度を拡充・整理。  リフォームされた既存住宅の検査方法等の検討・普及  住宅事業者がリフォームした住宅を保証しやすい環境を整備するため、住宅の検査や施工方法に関する技術的情報を提供。</p>
保障制度の概要	<p>(財)住宅保証機構が、中古住宅保証促進基金を活用して雨漏れや住宅の傾きなどの補修費の大部分をカバーする保証金を支払う。</p> <p>保証の対象：十分機能が果たせなくなった構造耐力上主要な部分や、雨水の浸入を防止する部分  保証期間：売り主から買い主に引き渡されてから5年間  (雨水の浸入防止部分は2年間)  保証金：&lt;売主が一般の場合&gt;  (補修費 - 10万円) × 95%</p> <p style="text-align: right;">(保証対象となる部分のイメージ図)</p> 

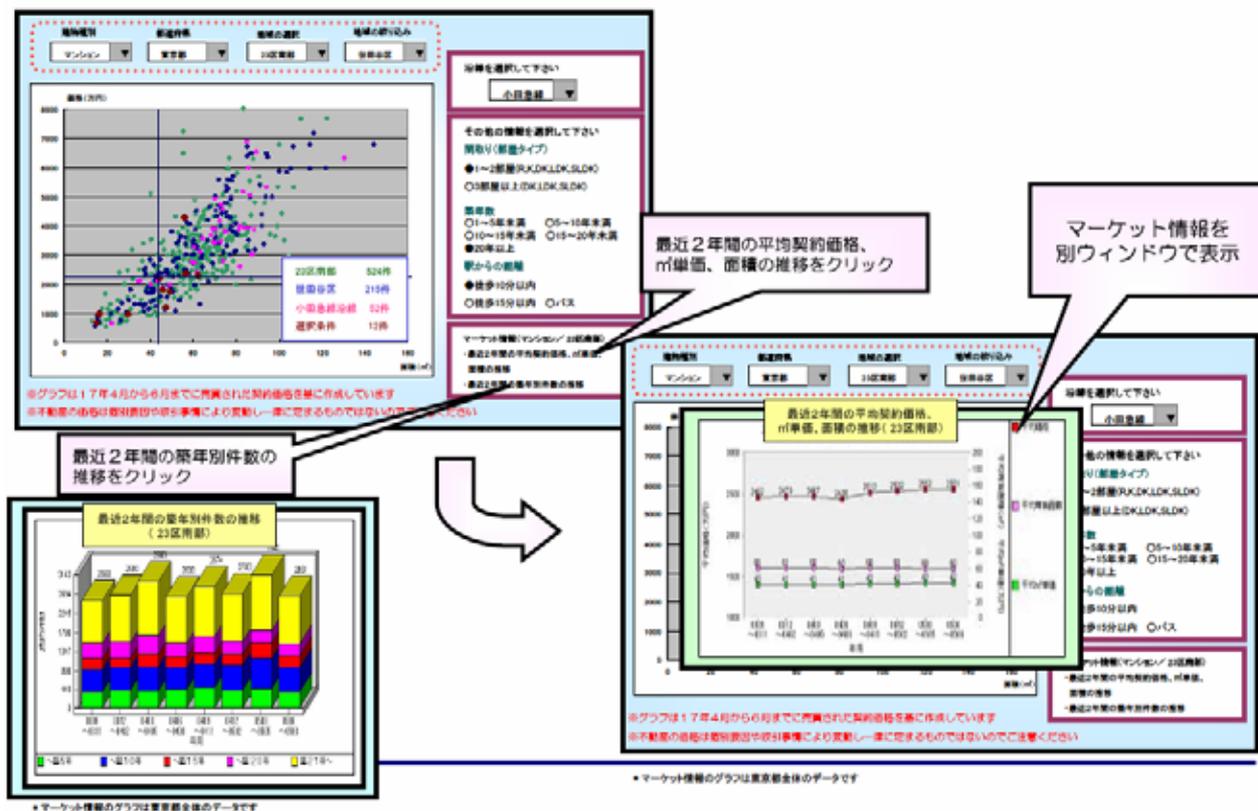
### レインズの取引価格 情報公開へ

保証の対象箇所は、構造上の主要な部分や雨水の浸入を防止する部分で、主要部分については5年保証で補修費の大部分がまかなわれる。対象住宅は築15年以内の一戸建(新築時に中間検査等を受けている)に限られるが、今回リフォーム工事も対象となることで、機構が行う現場検査を通じて適切なリフォームの普及が期待される(図表3)。

既存住宅市場での円滑な取引を目指すものとしては、「消費者に対する不動産取引価格等の提供」が挙げられる。消費者の不動産価格への不安感が取引を躊躇させているとの認識から、05年5月より「不動産取引情報の提供のあり方に関する検討委員会 / 参照 URL: [http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/01/011209\\_3\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/01/011209_3_.html)」で、レインズが保有する不動産取引価格情報を活用した消費者への情報提供方法が検討され、05年12月に報告がまとまった。今後、同報告に基づくシステム構築が行われ、06年秋の試行を経て07年4月からインターネットを通じた情報提供が開始される予定だ。

情報提供のイメージは図表4のとおりだが、提供方法としては特定の購入物件が決まる前の消費者を対象に、レインズ保有の個別事例を「散布図」等を用いて表示する。既にレインズが提供している最近3ヶ月や2年間の取引データを活用し、価格や面積、築年数のほか、間

図表4 レインズデータに基づく不動産価格情報の開示 (画面の一例)



出典：「不動産取引情報の提供のあり方に関する検討委員会とりまとめ」(国土交通省・2005.12)

取りや沿線別情報などのマーケット情報も併せて提供する。個人情報保護法の施行で個人情報への関心が高まっていることから、情報は個別取引が特定できないよう、所在地の丁目情報は提供しないよう配慮されている。また、提供地域(近畿圏では京阪神が中心となる予定)やデータ数、データ鮮度についても十分考慮し、消費者に適切な取引情報を提供することとしている。

これにより、消費者は従来にない質の高い(売り出し価格でなく成約価格)情報が入手できるが、不動産の強い個別性や取引事情(売り急ぎ等)を考慮し、当該情報と併せて他の資料も活用し、消費者自ら物件や取引に関する情報・知識を取得し、その理解や判断を助ける不動産業者のサービスを適切に受けることが求められている。

## 2. 住まいの安心・安全などに関する施策

高齢者等が安心できる  
住み替え支援策

住宅政策の目的には、民間市場だけでは住宅の確保が難しい困窮世帯に対するセーフティーネット機能の強化も挙げられる。特に、一部の賃貸住宅では高齢者や障害者、外国人等に対して不合理な入居選別

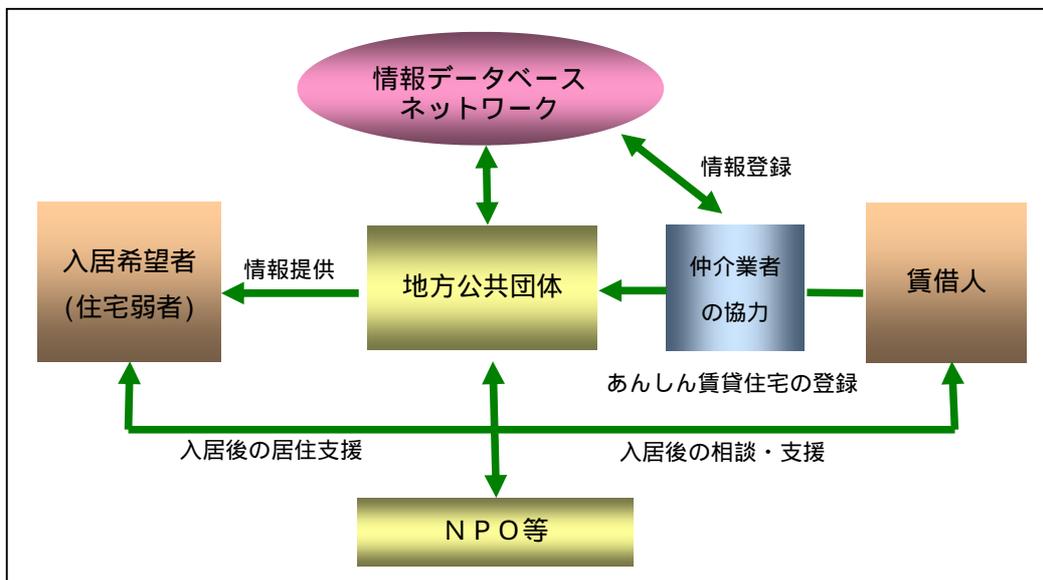
高齢者の持家の  
借り上げ保証事業

が行われるケースもあり、こうした世帯に住宅を提供するため、既に実施されている高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度に加え、「あんしん賃貸支援事業」が創設される（図表5）。

これは、高齢者や障害者等の入居を受け入れるなど一定の要件に合致した民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）の登録制度を設け、地方公共団体（府県・市町村）やNPOと仲介事業者が連携して、住宅弱者の円滑な入居と、入居後も安心できる賃貸借関係を支援するもの。仲介事業者は、住宅弱者の入居を拒まない賃貸住宅をオーナーから預かり、所定のデータベースに登録。地方公共団体が入居希望者に情報提供する。同事業では、NPO等が行う住宅弱者への入居後の生活支援や、賃借人に対する入居管理等に関する相談支援がポイントとなっており、バリアフリー等のハード要件だけでなくソフト面の体制づくりにも配慮したものとして注目される。

また、高齢者が所有する戸建住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯などに賃貸し、高齢期に適した住宅に住み替えを促す「高齢者の住み替え支援制度」も創設される（P1・図表1）。同制度は、既存のバリアフリーリフォームのための債務保証基金等を整理し、住み替え支援のための保証事業を3年間モデル的に行うもの。高齢者が所有する耐震性等の一定基準に適合した住宅を、不動産・建設・老人ホーム等の業界団体が設立する非営利の中間法人等が賃料保証をつけて長期間借上げ、子育て世帯等に賃貸する。中間法人等が高齢者世帯に提供する通常保証分を超える空家が大量に発生した場合は、国の補助を受けた基金が保証する。これにより、広い住宅を持て余している高

図表5 あんしん賃貸支援事業



強化される  
地震防災対策

高齢者が生活支援サービスの整った住宅に転居しやすくなり、高齢期の住まい方に新たな選択肢を与えることになる。

昨年、にわかに浮上した耐震偽装問題は仲介の現場にも少なからず影響を与えているが、消費者においても耐震性への関心が改めて高まりつつある。行政では、従来から建築物の地震防災対策に取り組んでいるが、今回の問題をきっかけにさらに地震対策に注力する姿勢が見受けられる（図表6）。

住宅・建築物の耐震化においては、「住宅に関する耐震改修促進税制」が創設される。これは、08年12月末までに一定区域内で耐震改修を行った場合、工事費の10%を所得税から控除するもので、固定資産税についても09年末までの工事なら、対象住宅の120㎡相当部分の税額が2分の1に減額される。

また、耐震改修促進法に基づき所管行政庁が耐震改修を指導する場合においても、地震による倒壊等で道路を閉塞し多数の避難を困難にする恐れのある住宅を補助対象に加える。

これらの制度により、03年時点で75%程度の住宅の耐震化率を2015年に90%まで引き上げることを目標としている。

図表6 住宅・建築物の耐震化の促進

制度	住宅に関する耐震改修促進税制の創設
内容	<p>所得税 平成20年12月31日までに、個人が旧耐震基準（S56年以前の耐震基準）の住宅の耐震改修工事を行う場合、工事費の10%（20万円を上限）を所得税額から控除。対象区域は耐震改修のための事業を定めた計画区域（地方公共団体が策定した地域住宅計画、耐震改修促進計画等の区域）</p> <p>固定資産税 個人が行う旧耐震基準の住宅の耐震改修工事（工事費30万円以上）で、対象住宅の120㎡相当につき固定資産税額を減額。 平成18～21年の工事：3年間1/2に減額 平成22～24年の工事：2年間1/2に減額 平成25～27年の工事：1年間1/2に減額</p>
制度	耐震改修の補助対象住宅の拡大
目的	地震での倒壊等により道路を閉塞し、多数の円滑な避難を困難にする恐れのある住宅の耐震改修を推進する。
内容	<p>対象建築物： 建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく特定建築物で、所管行政庁が耐震改修を指導した住宅</p> <p>補助対象： 耐震改修工事費（建替えでは、耐震改修工事相当分） 補助率：国7.6% 地方7.6%</p>

### 信頼回復求められる 建築確認制度

今回の耐震偽装問題においては、建築士や建築会社、デベロッパー、検査機関など各主体における責任の所在が問われる一方、行政における建築確認検査制度についてもその見直しが求められている。

06 年度には、構造計算プログラムの入出力フォーマットの共通化・標準化を検討するほか、構造計算書の改ざん防止システムの検討や、標準的な部材断面データ集の整備が進められる予定だ（図表 7）。これらにより、建築確認制度の信頼回復を目指すとしており、06 年度に 2.5 億円の予算が計上されている。

直近の対応としては、こうした新築時における確実な検査体制の確立が求められるところであるが、同制度による実績の積み上げと同時に、中古住宅として市場に現れた際に一定の安全性を確認できる修繕履歴の蓄積やインスペクション等を促す体制づくりも必要といえる。既存住宅市場の持続的成長を実現するには、外部的な経済環境の安定とともに、こうした政策面における制度インフラの整備がますます重要となろう。

図表 7 確実で効率的な構造審査方法の確立

目 的	下記制度の推進により、建築確認検査制度の信頼回復と、確実で効率的な構造審査方法を確立する。
内 容	<p>構造計算プログラムの入出力フォーマットの共通化・標準化の検討</p> <p>特定行政庁や指定確認検査機関が、建築確認時に構造計算書の審査を容易にできるよう、構造計算プログラムの入出力フォーマットの共通化・標準化と、審査マニュアルの整備を検討する。</p> <p>構造計算書の改ざん防止システムの検討</p> <p>確認申請時に提出される構造計算書の改ざんを防止するシステム構築を検討する。</p> <p>標準的な部材断面データ集の整備</p> <p>建築確認段階や施工段階で、特定行政庁や指定確認検査機関などが、不自然な寸法や配筋の部材の有無を容易にチェックできるよう、柱・はり・耐力壁等の部材の標準的な断面データ集を整備する。</p>

## 市況トレンド 17年度第 四半期の近畿圏市場

2005年10~12月期中古マンション取引は、前の期に続き成約件数・価格とも前年比で増加し、戸建住宅も弱含みながら取引は増勢に転じている。市況の回復基調が確実になりつつあるなか、今後はデフレ脱却の時期など、中古市場を取り巻く外部環境を注視していく必要がある。

### 1. 中古マンション市場の動き

10~12月期中古マンション成約件数は2,826件で、前年比12.1%の2ケタ増となった。一方、新規登録件数は1.0%の減少となり増加傾向に歯止めがかかった(図表1)

7~9月期に上昇に転じた成約価格も10~12月期は5.7%と2期連続の上昇を示し、ほぼ3年ぶりに1,500万円台を回復した。新規登録も3期連続の上昇となり、下落の底打ちは確実にとなった。

成約件数は、京都市や奈良県を除く各エリアで増加し、成約価格も滋賀県以外の全てのエリアで上昇するなど、価格上昇の動きは近畿圏全体に広がりつつある。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建住宅の成約件数は2,268件で、中古マンションとともに前年比で4.2%増加した。また、新規登録件数も増加率は鈍ったものの3.7%増と増加が続いている(図表2)

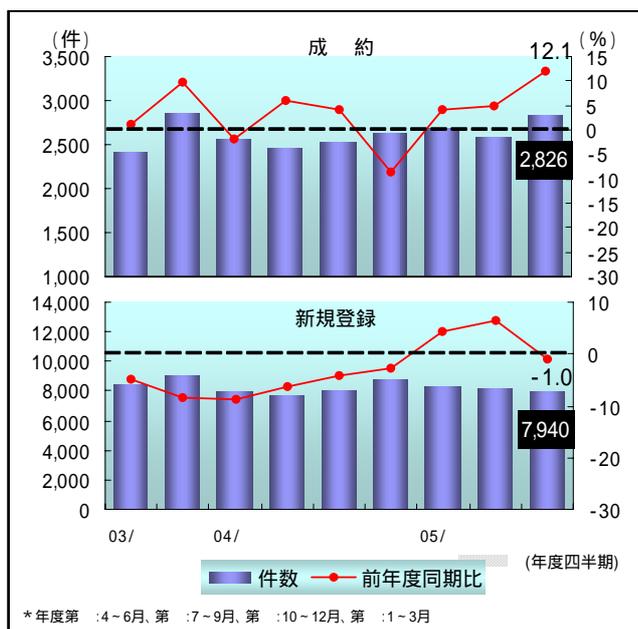
成約価格は横ばいとなった前の期から再び1.3%の下落に転じ、ほぼ全エリアで取引が増加する一方で、地域によっては上昇・下落のまだら模様の動きを示した。

### 3. 関連不動産市場の動き

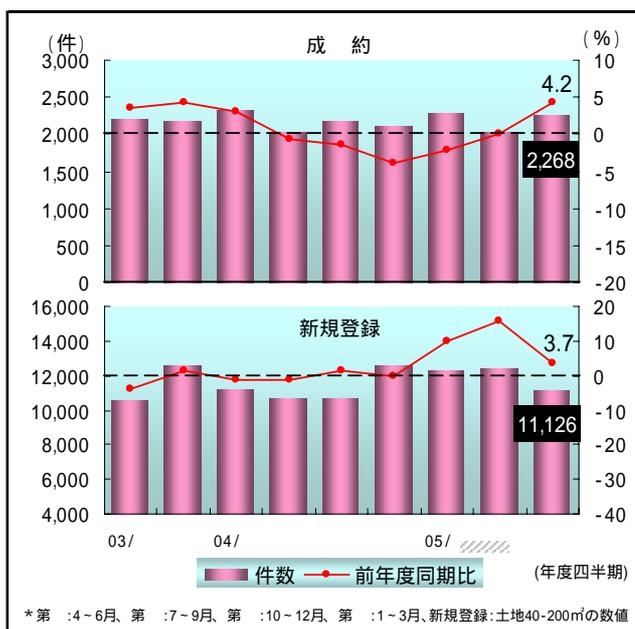
新築マンション発売戸数は2期連続の2ケタ増となり、販売価格も上昇。契約率は直近で8割を超え、大阪市内などで即日完売物件は増加し、在庫も低水準となるなど市況の回復ぶりが目立つ。

大阪市内のオフィス空室率は改善傾向が続き、梅田地区では5%台、淀屋橋地区でも8%を下回る水準まで低下した。募集賃料はやや低下しているものの、底入れの動きがみられる。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 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

成約価格 2 期連続の上昇

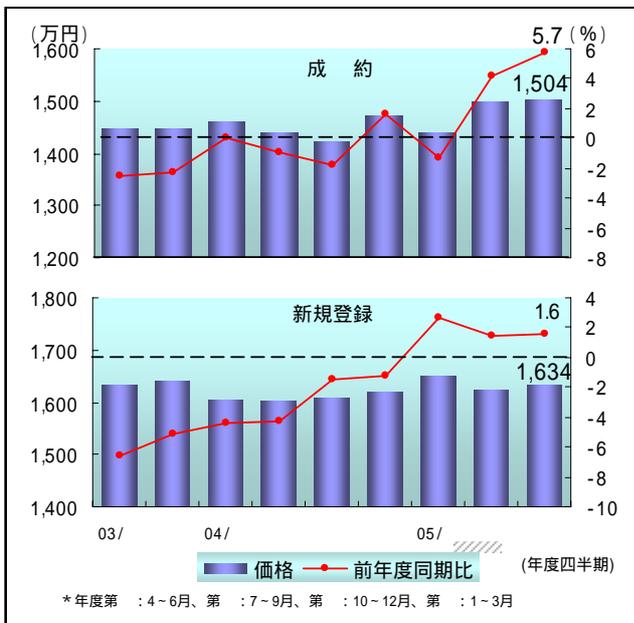
価格上昇の動きは近畿圏全域へ

10～12 月期の成約件数は 2,826 件で、前の 2 四半期を大きく上回る 12.1%の 2 ケタ増となった。2 ケタ増は 03 年 4～6 月期以来、2 年半ぶりの動きである。一方、新規登録件数は 1.0%の減少に転じ、売り出し物件の勢いはやや鈍った。

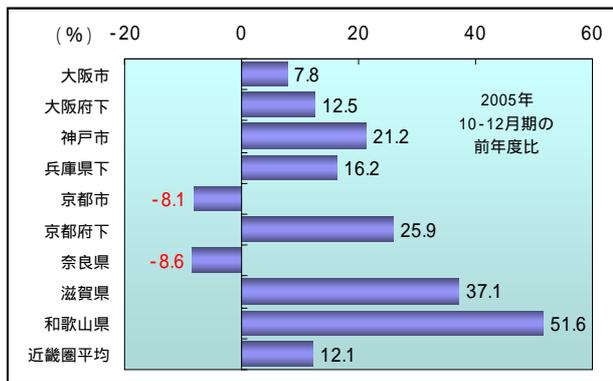
しかし、成約価格は 1,504 万円と前年比で 5.7%の上昇となり、4～6 月期の 4.1%をさらに上回り、下げ止まりから上昇に転じる動きが明確となってきた。1,500 万円台の回復は 02 年 7～9 月期以来で、成約件数と同様に上昇傾向を示し、市場の回復を実感する動きがみられた。新規登録価格も 3 期連続で上昇を続けており、売却の動きにも力強さがみられるようになってきた(図表 3)。

これまで、取引が伸びるエリアでは成約価格が下落(安い物件にシフト)する傾向にあり、価格上昇は一部のエリアに限定されてきたが、今回は滋賀県を除く全エリアで上昇がみられた。相対的に価格水準の高い京都市(1,740 万円)や大阪市(1,541 万円)、神戸市(1,525 万円)、取引量のボリュームが大きい大阪府下のほか、近畿圏のほぼ全域で価格の下げ止まり・上昇傾向が認められ、中古マンション市場での幅広い需要の出動を印象付けた(図表 4・5)。

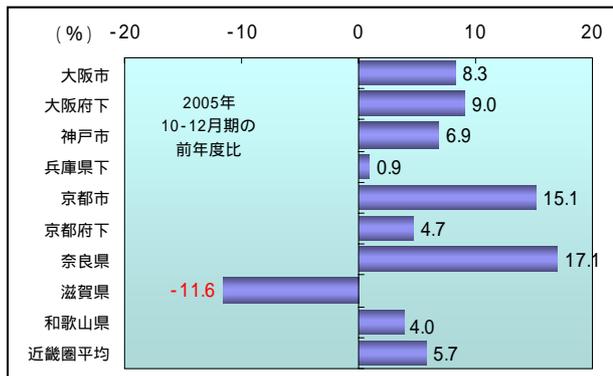
図表 3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



## 2. 中古戸建住宅市場の動き

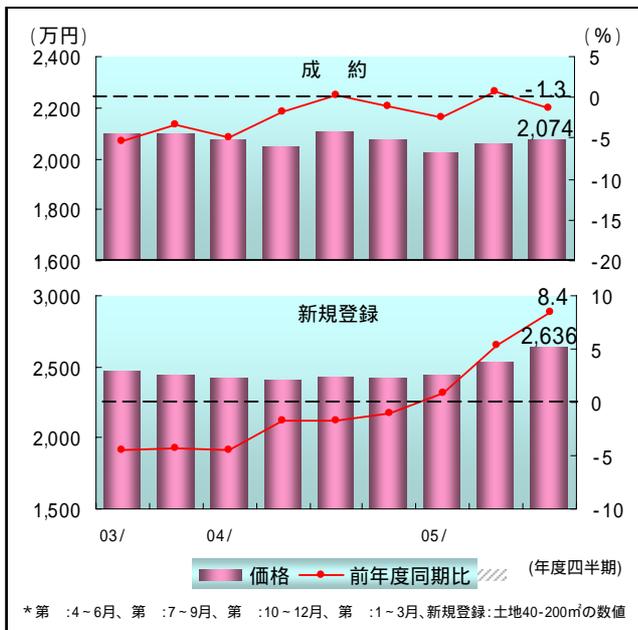
取引回復のなかで  
価格は依然弱含み

府県別の価格動向  
まだら模様

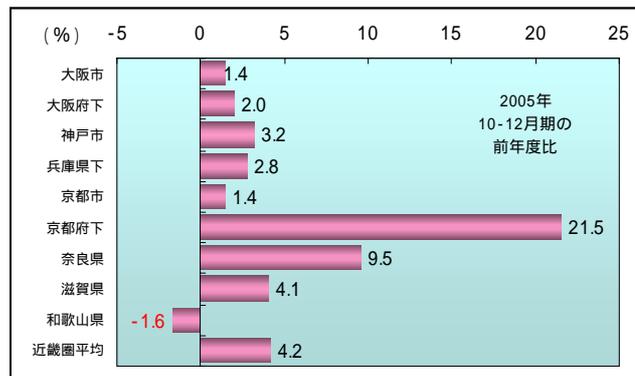
一方、戸建住宅でも 10～12 月期の成約件数はようやく 4.2%の増加に転じ、中古マンション市場の後を追う形で取引増加のトレンドがみられる。ただ、成約価格は 1.3%の下落となり、中古マンションのように価格上昇と取引増が両立するほどの強含みには至っていない。新規登録物件は件数・価格とも増勢にあり、物件の供給サイドは回復が続いている（図表 6）。

府県地域別には、大阪府や神戸市が減少した前の期と異なり、和歌山県を除く全エリアで成約件数が増加する一方、成約価格はいまだに上昇や下落を示し、まだら模様となっている（図表 7・8）。近畿の 11 月の完全失業率は 4.7%とさらに低下し、06 年 1 月の日銀の地域経済報告では、近畿の景気判断は緩やかな拡大で上昇修正された。個人消費は堅調で不動産の購買意欲も衰えておらず、業界も本格的な景気回復の手応えを感じている。ただ、昨年の耐震偽装問題や最近の株価の乱高下など不安定な要素も顕在化しており、わずかなきっかけが市場を冷やす懸念も残されている。依然軟調さが残る戸建市場では確かな回復を見届けるまで、楽観できない情勢といえよう。

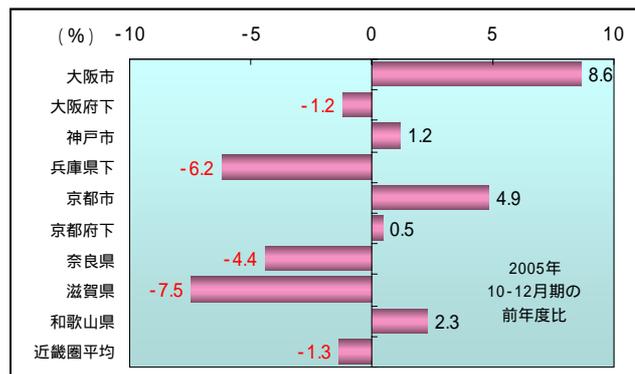
図表 6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表 7 中古戸建住宅件数の府県地域別増減率



図表 8 戸建住宅価格の府県地域別変動率



### 3. 関連不動産市場の動き

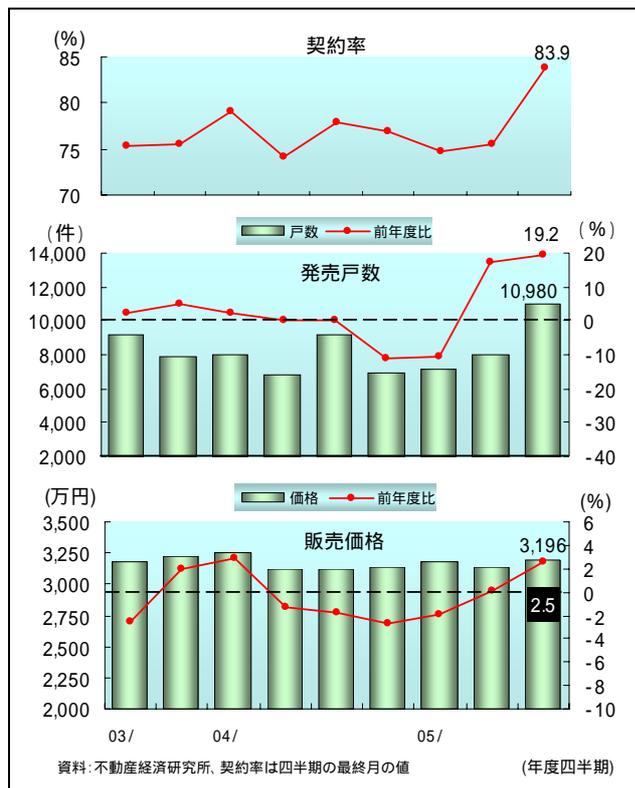
#### 回復ぶり目立つ 新築マンション市場

近畿圏の10～12月期の新築マンション発売戸数は10,980戸と、四半期ベースでは02年1～3月期以来ほぼ4年ぶりに1万戸を超え、大幅な供給増となった。4年前は契約率が7割を下回る月も多かったが、今回の直近12月の契約率が83.9%と大きく上昇。当月の販売価格はダウンしたものの、四半期平均では前年比で2.5%上昇し、下落に歯止めがかかっている。依然として近畿圏の供給量の4分の1は大阪市内に集中しており、価格水準の高いエリアの販売の伸びが価格上昇の背景となっている。12月の即日完売は27物件・1,597戸、前年比791戸増と、大阪市内の大規模開発物件やタワーマンションなどで即日完売の動きが目立った。在庫件数も3,854戸と前年比で490戸減少し、新築マンション市場の回復ぶりがうかがえる(図表9)。

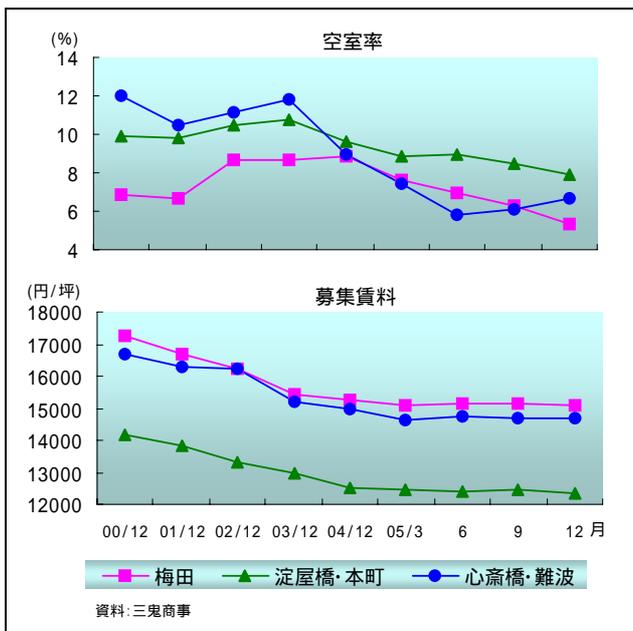
#### 梅田地区の空室率は 5%台まで低下

大阪市内の主要ビジネス6地区の12月の平均空室率は7.45%と着実に低下している。新築ビルでは企業の移転・統合需要を反映し、空室率は1%台まで改善。特に、梅田地区の空室率は5.3%と6%を下回り、淀屋橋・本町地区でも7.91%まで低下した。06年の新規供給は過去最低水準となる見通しで、既存ビルの空室解消も進むとみられ、募集賃料もやや弱含みながら底堅い動きを示している(図表10)。

図表9 新築マンションの供給状況



図表10 オフィス空室率と募集賃料



## 地域不動産事情

## 奈良県・和歌山県

今回は奈良県と和歌山県の不動産流通市場を紹介する。奈良市・生駒市では近鉄奈良線沿線を中心に中古マンション・戸建住宅とも取引・成約価格が上昇し、取扱高の拡大がみられた。また、和歌山市や岩出町でも取引が増加し、和歌山市では成約価格の上昇もみられた。

## 1. 取引物件の動向

直近 1 年間で取引が多い都市は人口規模が大きい奈良市や生駒市だが、中古マンションでは大和高田市や岩出町、戸建住宅では大和郡山市や岩出町で高い取引水準を示した（図表 1）

04 年との比較では、和歌山市の取引が増加したほか香芝市なども TOP10 にランクインし、10 都市とも取引量は横ばいないし増加を示した。

3 地域別の市場動向では、中古マンション・戸建住宅とも奈良・生駒地域で成約件数・価格が上昇し、取引物件の建物面積も拡大するなど活発な取引がみられた。

3 地域別の取扱高では、奈良・生駒地域が大きく増加し、特に価格水準が高く成約件数も増加した戸建市場の伸びが目立った。

沿線駅別には、中古マンションで上位 10 駅中近鉄奈良線沿線が 7 駅を占め、戸建も 6 駅を占めた。増加が著しいのは学園前や東生駒駅周辺で、中古マンションは前年比 2 ケタの大幅増となった。

## 2. 地域別の市場動向

奈良・生駒地域では、90 年代後半以降の築浅マンションの取引が目立ち、戸建では割安感のある 80 年代以前の住宅が取引の中心となっている。人口増加が著しい香芝市は、新築中心の市場となっているが、今後は 95 年以降に建設された住宅ストックが中古市場に現れることが期待される。

図表 1 成約件数都市別 TOP 10（2005 年 1 月～12 月）

中古マンション								
順位	地域	都市	成約件数	増減率 (前年比)	成約価格 (万円)	㎡単価 (万円/㎡)	専有面積 (㎡)	1万世帯当 り成約件数
1	奈良市・生駒市	奈良市	247	6.0	1,249	16.6	75.1	17.6
2	奈良市・生駒市	生駒市	86	28.4	1,259	16.6	76.1	21.4
3	奈良県他	橿原市	56	24.4	1,109	14.9	74.6	12.3
4	和歌山県	和歌山市	55	31.0	991	15.8	62.8	3.8
5	奈良県他	大和高田市	41	17.1	836	12.0	69.4	16.1
6	和歌山県	岩出町	40	37.9	565	8.8	64.1	22.5
7	奈良県他	大和郡山市	21	0.0	1,225	16.8	73.0	6.4
8	奈良県他	香芝市	17	70.0	1,666	19.7	84.5	7.1
9	奈良県他	桜井市	15	50.0	823	12.0	68.8	7.2
10	奈良県他	王寺町	10	0.0	1,352	19.3	70.1	11.8

戸建住宅								
順位	地域	都市	成約件数	増減率 (前年比)	成約価格 (万円)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	1万世帯当 り成約件数
1	奈良市・生駒市	奈良市	251	6.8	2,552	198.9	114.9	17.9
2	和歌山県	和歌山市	142	59.6	1,459	142.8	118.6	9.8
3	奈良市・生駒市	生駒市	127	42.7	2,636	227.7	115.6	31.7
4	奈良県他	大和郡山市	61	-7.6	1,763	163.3	105.8	18.5
5	奈良県他	香芝市	47	9.3	2,286	225.2	118.4	19.7
6	奈良県他	橿原市	46	-16.4	1,886	139.6	98.7	10.1
7	奈良県他	三郷町	41	20.6	1,995	207.2	112.3	49.1
8	和歌山県	岩出町	39	21.9	1,225	136.6	128.5	21.9
9	奈良県他	平群町	37	76.2	1,731	210.5	149.3	53.9
10	奈良県他	上牧町	28	-9.7	1,636	145.6	90.3	33.7

# 1. 取引物件の動向

## 中古マンション上位10都市すべてが増加

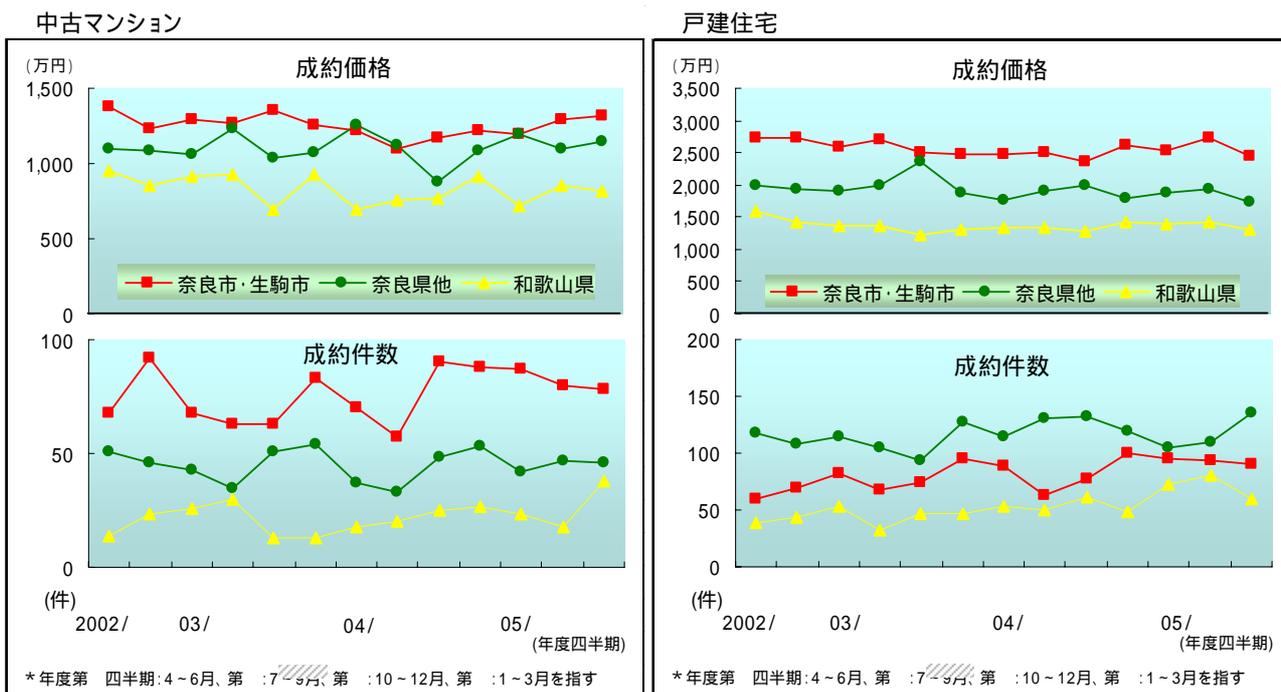
今回は、奈良市・生駒市とその他奈良県、さらに和歌山県の3つのエリアで、両県の市場特性を追った。

直近1年間(2005年1月~12月)で取引が多かった上位10都市をみると、中古マンション・戸建住宅とも人口規模の大きい奈良市が最多となった。しかし、1万世帯当たりの成約件数では、中古マンションが生駒市や大和高田市、和歌山県岩出町などが、奈良市と同等かそれ以上の水準にあり、戸建住宅では生駒市や大和郡山市、三郷町、和歌山県岩出町などが高い水準となっており、活発な取引が行われていることがわかる(P1・図表1)。

前年との比較では、中古マンションでは1位から7位までの顔ぶれは変わらず、和歌山市が31.0%増で5位から4位に浮上した。ただ、1万世帯当たりの成約件数は3.8件とその水準は低い。また、今回TOP10にランクインしたのは香芝市、桜井市、王子町となっている。戸建住宅では、順位の変動はあったものの1位から7位までの都市に変化はなく、平群町と上牧町が今回9位と10位に入っている。

中古マンションでは10都市全てで取引が増えないし横ばいとなり、6都市で減少した04年とは大きく様変わりし、取引が活発となったことがうかがえる。一方、戸建住宅は奈良県他地域を中心に3都市が減少し、04年と同様の傾向を示した。

図表2 エリア別の成約件数・成約価格



奈良・生駒地域で  
件数・価格が上昇

各都市のプロフィールを今回の対象都市の平均値(中古マンション：1,142万円・㎡単価15.6万円・専有72.8㎡、戸建住宅：1,983万円・土地183.6㎡・建物113.6㎡)と比較すると、中古マンションは上位3都市が概ね平均を上回る住戸規模と価格を示し、戸建住宅では土地・建物面積とも比較的大きな物件が取引されていることがわかる。

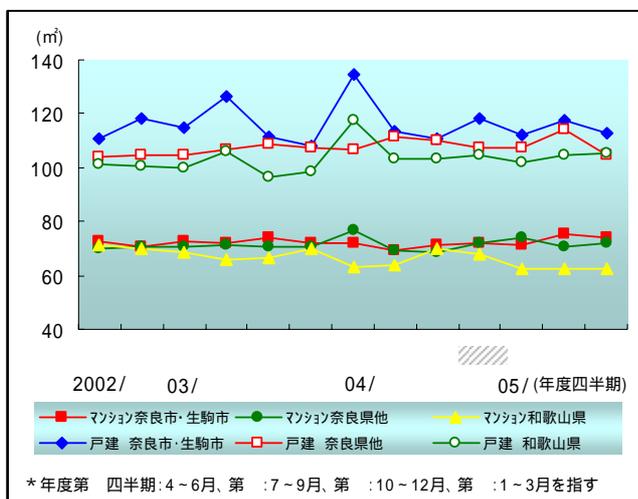
3地域別の成約件数の動きをみると、中古マンションでは奈良・生駒地域が3地域全体の過半数を占め、05年には成約件数・価格とも前年比で上昇している。和歌山県も件数・価格は上昇しているがその水準は低く、奈良・生駒地域で盛んな取引の動きが目立っている。一方、奈良県他は横ばいないし減少する動きがみられ、取引量は横ばいとなっている。

戸建住宅(全土地面積の物件を対象)では、奈良県他の取引量が多く、3地域全体の4割程度を占めるが05年の取引量は減少傾向にある。戸建においても奈良・生駒地域の活発な取引が目立ち、04年10~12月期以来5期連続で成約件数は増加している。成約価格も4期続けて上昇しており、05年10~12月期の成約価格は2,443万円の前年比3.4%の上昇となった。近畿圏全体の成約価格が1.3%下落したことを考えると、同地域の堅調さがうかがえる。ちなみに、奈良県他の成約価格は1,744万円、和歌山県は1,302万円で、奈良県他は前年比12.1%の下落であった(図表2)。

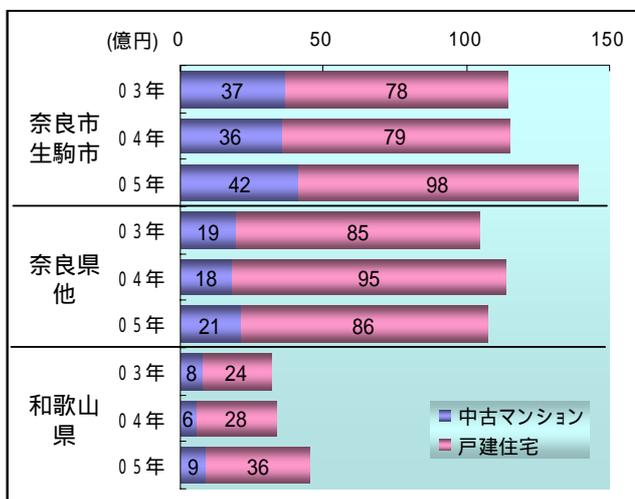
奈良・生駒地域は  
住戸規模も拡大

成約中古マンションの専有面積は、05年10~12月期で奈良・生駒地域が74.2㎡、奈良県他が72.1㎡、和歌山県が62.7㎡と和歌山県の取引物件は狭い。一方、戸建住宅の建物面積は、奈良・生駒地域が

図表3 エリア別の中古住宅建物面積



図表4 エリア別の取扱高



## 奈良・生駒地域、和歌山県の取扱高拡大

112.8 m<sup>2</sup>、奈良県他は 104.4 m<sup>2</sup>、和歌山県は 105.4 m<sup>2</sup>といずれも 100 m<sup>2</sup>を上回り、特に奈良・生駒地域の住戸規模が大きい。また、奈良・生駒地域は中古マンション・戸建住宅とも 2 期連続で住戸規模が拡大し、05 年は成約件数・価格・面積とも増加する傾向がみられ、市場は強含みの状況にあるとみられる(図表 3)。

3 エリア別の取扱高をみると、件数・価格とも上昇傾向にあるに奈良・生駒地域の戸建・中古マンションを合わせた伸びは 20.9%と大幅に拡大し、特に価格水準の高い戸建における取扱高が拡大している。また、和歌山県も奈良・生駒地域の約 3 割の水準にとどまるものの、中古マンション・戸建住宅とも成約件数・価格の伸びが大きく 34.0%の増加を示した。

各地域に占める戸建住宅の取扱高シェアは、奈良・生駒地域が 70.1%、奈良県他が 80.3%、和歌山県が 80.6%と、奈良・生駒地域では中古マンションの市場規模が大きいことがわかる(図表 4)。

## 取引活発な近鉄奈良線沿線

各市場の動きを鉄道沿線・駅別の取引上位 10 駅から詳しくみると、中古マンションでは近鉄奈良線沿線 7 駅がランクインし、10 駅の取引量の約 8 割を占めた。いずれも奈良市や生駒市の古くからのマンション供給エリアであり、04 年との比較でも大和高田駅と大和八木駅

図表 5 成約件数沿線駅別 TOP 10 (2005 年 1 月～12 月)

## 中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数	増減率 (前年比)	成約価格 (万円)	m <sup>2</sup> 単価 (万円/m <sup>2</sup> )	専有面積 (m <sup>2</sup> )
1	近鉄奈良線	学園前	68	61.9	1,340	14.6	91.9
2	近鉄奈良線	新大宮	58	5.5	1,141	17.1	66.6
3	近鉄奈良線	生駒	39	8.3	1,367	16.4	83.4
4	近鉄奈良線	東生駒	35	75.0	1,158	17.5	66.1
5	近鉄奈良線	富雄	27	-20.6	1,516	15.3	99.2
6	近鉄大阪線	大和高田	24	-31.4	864	19.4	44.6
7	近鉄京都線	高の原	20	-13.0	1,487	12.5	119.2
8	近鉄奈良線	近鉄奈良	19	-32.1	1,093	17.3	63.1
9	近鉄大阪線	大和八木	17	6.3	1,345	15.9	84.8
10	近鉄奈良線	大和西大寺	16	-54.3	1,110	17.7	62.7

## 戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数	増減率 (前年比)	成約価格 (万円)	土地面積 (m <sup>2</sup> )	建物面積 (m <sup>2</sup> )
1	近鉄奈良線	学園前	108	12.5	3,316	239.5	127.8
2	近鉄奈良線	近鉄奈良	58	13.7	1,740	148.3	100.9
3	近鉄奈良線	東生駒	49	145.0	2,808	230.4	122.6
4	JR関西本線	王寺	42	-40.8	2,005	182.1	107.0
5	近鉄奈良線	富雄	25	19.0	2,613	282.0	116.5
6	近鉄大阪線	五位堂	24	-75.0	2,679	174.3	118.7
7	近鉄奈良線	生駒	22	-15.4	2,145	196.8	101.8
8	近鉄京都線	高の原駅	21	-8.7	3,019	232.5	122.3
9	JR関西本線	大和小泉	18	-47.1	1,777	173.8	105.7
10	近鉄奈良線	大和西大寺	16	-20.0	1,841	159.4	94.9

を除く8駅が前回と同様にTOP10入りしている。ただ、富雄駅や近鉄奈良駅などのエリアでは減少がみられ、特に大和西大寺の減少幅が大きい。その一方で、増加が著しいのは1位の学園前と4位の東生駒駅で、この両駅を中心として奈良・生駒地域の取引は拡大していることがわかる。

戸建住宅も上位10駅中6駅は近鉄奈良線沿線で、京都線の高の原駅を加えると奈良市と生駒市で10駅全体の約78%を占めた。戸建でも東生駒駅周辺は大幅な増加となり、04年の10位から3位に浮上した。戸建でも前年比で減少した駅は6駅にのぼるが、奈良市内を中心に上位3駅はいずれも取引増となった。特に、学園前駅周辺の成約価格は3,316万円と04年の3,010万円から10.2%上昇し、住戸規模が大きく比較的高額な物件にも需要が集まっている様子が見える(図表5)。

### 新築マンション供給 の中心も奈良市

新築マンションの発売戸数上位10都市をみると、人口規模が大きい奈良市が4年連続で1位を占め、新築市場でも供給の中心エリアとなっている。2位以下は多少入れ替わりがあるが、和歌山市が2位に上昇したほか、中古市場が活発な生駒市も3位にランクインした。ただ、その平均価格は1,979万円と過去の供給物件や奈良市と比べて低価格なものとなった。上位6位までの供給戸数は1,374戸で03年の596戸から2.3倍に増加し、02年以前の水準に戻っている(図表6)。

図表6 新築マンションの販売動向(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
2001年	都市名	奈良市	和歌山市	橿原市	香芝市	生駒市	北葛城郡	-	-	-	-
	発売戸数	477戸	153戸	119戸	117戸	81戸	56戸	-	-	-	-
	平均価格	3,001万円	2,785万円	2,648万円	2,806万円	3,194万円	2,276万円	-	-	-	-
02年	都市名	奈良市	和歌山市	大和郡山市	生駒市	北葛城郡	香芝市	橿原市	天理市	大和高田市	生駒郡
	発売戸数	622戸	258戸	201戸	140戸	100戸	96戸	92戸	61戸	53戸	45戸
	平均価格	3,148万円	2,723万円	2,675万円	2,950万円	2,930万円	2,782万円	3,043万円	2,474万円	2,461万円	2,620万円
03年	都市名	奈良市	北葛城郡	天理市	大和高田市	香芝市	和歌山市	-	-	-	-
	発売戸数	222戸	86戸	85戸	82戸	62戸	59戸	-	-	-	-
	平均価格	2,991万円	2,280万円	2,323万円	2,545万円	2,654万円	3,299万円	-	-	-	-
04年	都市名	奈良市	和歌山市	生駒市	大和郡山市	橿原市	香芝市	-	-	-	-
	発売戸数	681戸	200戸	183戸	125戸	98戸	87戸	-	-	-	-
	平均価格	3,573万円	2,712万円	1,979万円	2,563万円	2,619万円	2,015万円	-	-	-	-

資料: 畿不動産経済研究所

\*01年・03年・04年の7位以下は該当都市なし

## 2. 地域別の市場動向

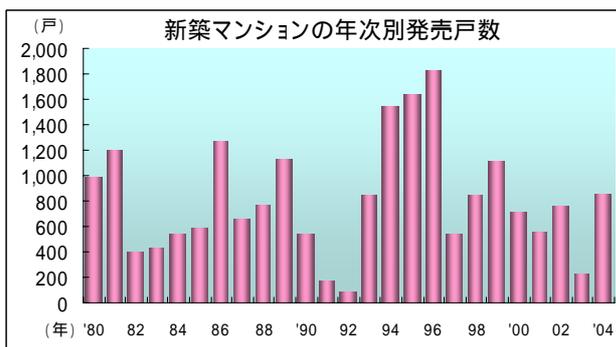
### 中古マンションの 売れ筋は95年以降

このように奈良・生駒地域では、中古・新築市場とも活発な動きがみられ、取引量や発売戸数、物件価格も堅調さがうかがえる。そこで、どういった物件が売れ筋の中心となっているのか、築年数などから捉えてみたい。

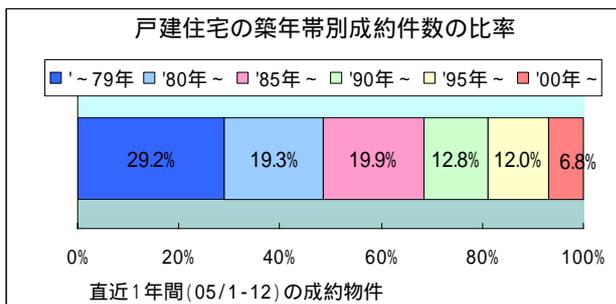
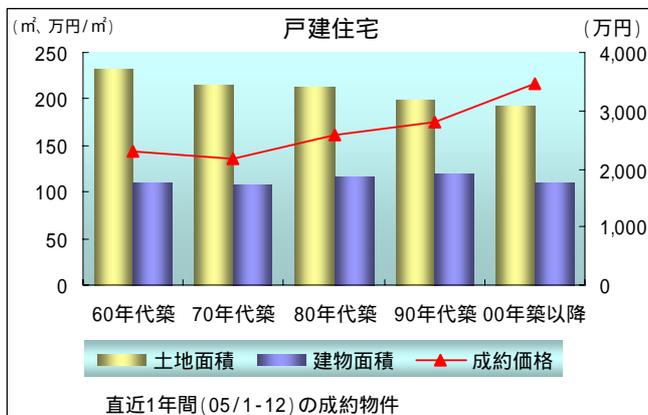
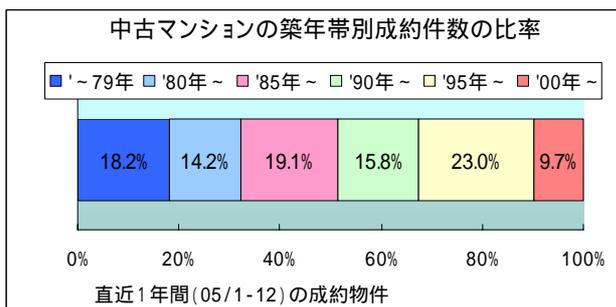
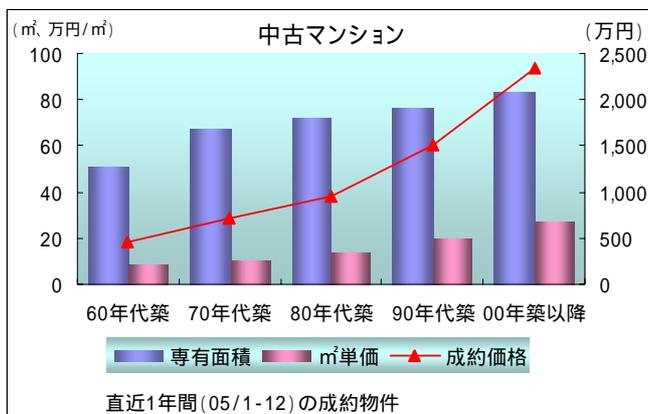
奈良・生駒地域における新築マンション供給は80年代から活発に行われ、バブル期をはさんで90年代半ばに1,500戸を超える大量供給がみられた。一方、現在取引されている中古マンションの築年数は、比較的各年代に分散しており、特に95年以降の築浅物件の比率が高い。中古マンションの成約価格は00年築以降が平均2,332万円であるのに対し90年代築は1,503万円と低く、この地域でも高額で取得された90年代前半の物件が含み損を抱えて、売り出しにくくなっている様子がうかがえる(図表7・8)。

ちなみに、戸建住宅の築年数は79年以前が29.2%を占め、80年代以前を含めると全体の68.4%に達する。古い物件が取引の中心となっている背景には、この地域の特徴である広い敷地面積があり、80年代以前の土地面積はいずれも200㎡を超える一方で、成約価格は2,500万円台以下と、大きな割安感が堅調な取引につながっているとみられる。

図表7 奈良市・生駒市の新築・中古マンションの販売件数



図表8 奈良市・生駒市の中古マンションの成約状況



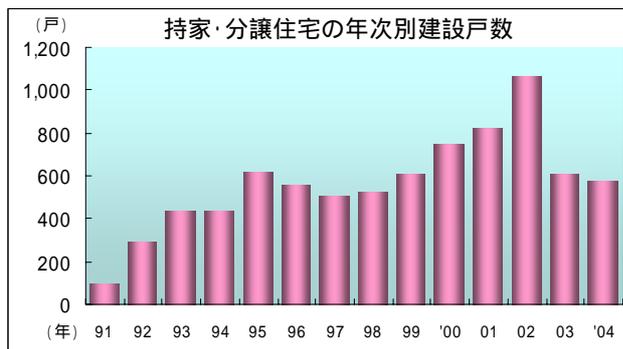
今後の中古市場が期待される香芝市

05年10月に行われた国勢調査では、奈良県・和歌山県内市町村のほとんどが減少に転じたなか、最も高い人口増加を示したのが香芝市である。05年の人口は71,004人で00年からの5年間で11.8%(7,517人)増加した。同期間に奈良市は1.3%減、生駒市でも0.8%増にとどまったことを考えると、同市の増加率がいかに大きいか分かる。

香芝市内には、近鉄大阪線の五位堂駅周辺の真美ヶ丘や、白鳳台、高山台などの開発団地が立地し、まさに新興住宅地の様相を呈している。市内の新設着工数をみても、90年代後半からの10年間で持家や分譲住宅の建設が急速に進んできた。このため、市場に現れる中古物件には偏りがみられ、中古マンションは90年代後半以降が7割以上を占め、戸建では割安感の高い80年代以前の物件が、売れ筋の中心となっている。

同市の市場は、現状で新築中心となっているが、今後10年の間には、住宅ストックの蓄積とともに、多様な中古物件が取引される市場を形成するようになるものと見込まれる。

図表9 香芝市の新設住宅着工戸数と中古住宅の成約件数



図表10 香芝市の中古マンションの成約状況

