

ズームイン 不動産流通市場の新たな展開方向

2008年6月、国土交通省・流通市場研究会の中間的とりまとめが明らかとなった。ここでは告知書やインスペクション、査定の充実に関する媒介業者の役割、重要事項説明制度の見直しに関する方向性が示された。今後の仲介業にも大きな影響を与えるその内容について紹介する。

1. 新たな展開方向検討の背景

IT技術の普及や消費者意識の高まりなどを背景に、必要な情報を適確に消費者に提供するため、制度インフラの見直しに加えて、流通のプロである宅建業者が将来の紛争予防も含め、消費者から信頼される役割を一層高めていく必要があると指摘された(図表1)。

2. 媒介業者に関する対応方向

告知書の活用では、媒介業者はその調査・説明義務を負うものではないが、売主・買主間の信頼構築に努力する役割を宅建業法に位置づけ、媒介契約にその旨を明示する必要があるとしている。インスペクションの普及では、将来の瑕疵担保責任をめぐる紛争予防に向け、売主にもインスペクションの実施を働きかけるコンサルティング的役割があるとしている。

価格査定の実施では、告知書による過去の修繕・取引履歴やインスペクションなどを参考に物件の客観的な品質や性能を反映し、査定の根拠を合理的に説明できるようにする必要があると指摘。

3. 消費者への情報提供に関する対応方向

重要事項説明制度については、説明項目の増大や契約直前の長時間の説明が、逆に消費者の理解を妨げているとの指摘がある。これに対し、説明項目の合理化や一定期日前交付の実施、インターネット等を利用した書面交付の可能性について検討が行われている。

説明項目の合理化については、「物件の属性の明示」に関する項目や法令上の制限、告知書の内容などは、取引主任者による説明の対象から除外する可能性も含めて検討するとしている。

一定期日前に交付については、過年度調査で3日前程度が適当との指摘もあったが、売主・買主が望まない場合は除外するなど、義務付けではなく柔軟に検討すべきとしている。

インターネット等を利用した書面交付については、消費者の承諾を前提に書面到達の確認手段やセキュリティの確保に留意しながら検討を進めるとしている。

図表1 「流通市場研究会」の検討の中間的とりまとめ概要

【主なポイント】

1. 検討の背景、不動産流通に関する制度インフラ見直しの必要性

- より安心安全な不動産取引を求める国民の要請への対応
- 消費者に必要な情報を適時適確に分かりやすく提供することが重要
- ストック重視政策の実現に向けた既存住宅流通市場の活性化
- 少子高齢化社会、人口世帯減少社会の到来に向けて市場環境整備が不可欠

2. 媒介業者の役割・責任の明確化と信頼性向上

- 「告知書」の活用等による売主から買主への情報提供の円滑化
- 売主しか分からない住宅の履歴などを記入し、紛争を予防
- 「建物検査」(インスペクション、第三者による客観的検査)の普及
- 売主への実施の働きかけ、結果を告知書として引き継ぎ価格査定に反映
- 「価格査定」の充実

3. 消費者に対するより適確な情報提供

- 重要事項説明制度の見直し
- 消費者が実質的に情報の意味を理解できる制度に
- 例: 説明項目の合理化(書面交付で足りる項目の選定、告知書とセット)
- 説明書の一定期日前交付、インターネットを利用した書面交付
- 契約後の事情変更(青田売りの場合など)に関する情報提供

資料: 「流通市場研究会の検討の中間的とりまとめ」2008年6月

中間的とりまとめに示した基本的方向性に沿って、さらに国土交通省で関係各方面の意見を聞きながら最適な制度インフラのあり様について検討するため、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会で、現在審議中。

1. 新たな展開方向検討の背景

求められる安全安心な
取引への対応

2007年8月、国土交通省不動産課と(財)不動産流通近代化センターを事務局として学識経験者や不動産関係団体委員からなる「流通市場研究会」が設置され、今後の不動産に必要な対応方策について検討が行われた。08年6月には「中間的とりまとめ」が示され、媒介業者の役割や消費者に対する情報提供等について提言が行われた。ここでは、その内容を中心に紹介してみたい。

この検討の背景には、社会経済状況の変化やインターネットを始めとするIT技術の普及や、消費者意識の高まりといった変化などが挙げられる。研究会では、より安心・安全な不動産取引を求める国民の要請に応えるため、必要な情報を適時・適確に分かりやすく消費者に提供することが重要とされた。ストック重視の政策を実現する不動産流通市場の活性化に向けて、既存住宅が消費者の信頼を得て安心・安全に取引されるための環境整備が不可欠としている。

そのため、不動産流通に関する制度インフラの見直し・整備が必要であると同時に、流通のプロである宅建業者が消費者に適確に情報提供することで、流通の円滑化だけでなく、将来の紛争予防も図りながら安心・安全な取引が行える関係を構築し、消費者から信頼される役割を一層高める必要があると訴えている(P1・図表1)。

2. 媒介業者に関する対応方向

告知書の活用と業者の
役割を業法に位置づけ

「中間的とりまとめ」では、大きく2つの方向性が示されている。一つは「媒介業者の役割・明確化と信頼性の向上」であり、その中で「告知書の活用」「インスペクションの普及」「価格査定の実質」の3点が挙げられている。

「告知書の活用」は、国土交通省のいわゆるガイドライン(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方)に基づく告知書に関する内容である。告知書は、売主や所有者のみが知り得る物件の履歴や瑕疵等の情報を売主側から買主に渡すことで将来の紛争防止に役立つもので、その記入フォームは各業界団体から示されている(図表2)。

この告知書の一部に、住宅の修繕・取引等の履歴を記録した書類(住宅履歴書)を位置付け、活用を促して普及・定着を図るとしている。住宅履歴書に関しては、既に北海道宅地建物取引業協会や大学・NPO法人などが、履歴情報の記入フォームを提供したり、データベース化を通して流通プロセスに活かす取り組みを始めている。国土交通省で

図表2 告知書における主要記入事項の例

	(社)全国宅地建物取引業協会 『付帯設備及び物件状況確認書(告知書)』	(社)不動産流通経営協会 『物件状況等報告書』
物件状況	建物(各項目の発見・修繕状況) 雨漏り 白蟻被害 建物の瑕疵 石綿使用調査結果の記録 給排水施設の故障・漏水 新築時の建築確認通知書(確認済書)・設計図書 住宅性能評価書 耐震診断 増改築・修繕・リフォームの履歴 土地(各項目の認知状況) 境界確定の状況・越境 土壌汚染の可能性 地盤の沈下・軟弱 敷地内残存物(旧建物基礎・浄化槽・井戸等) 周辺環境(各項目の認知状況) 騒音・振動・臭気等 近隣の建築計画 電波障害 周辺環境に影響を及ぼすと思われる施設等 近隣との申し合わせ事項 浸水等の被害 事件・事故・火災等 その他引き継ぐ事項 (心理的瑕疵などを含む)	売買物件の状況(各項目の発見・認知状況) 雨漏り シロアリの害 腐食 給配水管 建物の傾き 増改築 火災等の被害 境界・越境 配管の状況 地盤沈下・軟弱 土壌汚染 浸水等の被害 近隣の建築計画 騒音・振動・臭気等 電波障害 環境影響施設 近隣申合せ事項 その他(心理的瑕疵などを含む) 売買物件に関する資料(各資料の有無・買主への引渡し可否) 新築時の設計図書(建築確認済証・関係図面・検査済証) 増改築・修繕履歴に関する資料(修繕工事の請負契約書) 建物の石綿の使用に関する調査資料 建物の耐震診断結果資料(耐震基準適合証明書等) 住宅性能評価等に関する資料(設計住宅性能評価書等) 前所有者から引き継いだ資料(汚水処理施設の利用規約等) 物件取得時に携わった不動産流通業者等(業者名)
付帯設備	主な設備(設備の有無・売主による撤去・有償譲渡) 流し台 換気扇 ガスレンジ 給湯設備 浴室設備 洗面設備 トイレ設備 洗濯機用防水パン 冷暖房機 床暖房設備 照明機器 床下収納 下駄箱 雨戸 インターホン 物置・車庫等	主要設備(設備の有無・故障・不具合) 給湯関係 水廻り関係 空調関係 インターホン等 その他の設備(設備の有無) 照明関係 収納関係 建具関係 その他(外構等)

も平成 19～20 年度で履歴情報の蓄積・活用に関するルールを検討しており、市場におけるデファクトスタンダードづくりを目指している。内容の共通言語化や情報保護・信頼性の確保以外にも、流通過程で宅建業者にいかにアクセス権を与えるかといった検討が行われている。

告知書には、物件の状態だけでなく周辺環境や心理的瑕疵など買主の判断に重要な影響を与える内容も含むため、売主がその提供を控えるケースも想定される。しかし、媒介業者においては将来の売主・買主間の紛争予防の観点から、直接民事上の責任を負わない情報でも、できる限り売主に正確に告知させ買主に円滑に引継ぐ努力をすべきとしている(図表3)。これに関しては、媒介業者が告知書の調査・説明義務を負うのではなく、当事者間の信頼関係構築に努力する役割

図表3 「告知書の活用」に関する対応方向

<p>告知書の活用促進・一般化</p> <p>住宅履歴を記録した書類も告知書の一部として位置づけ 既存住宅の売買において、買主に対する取引の判断材料として売主による告知書の活用を促進 既存住宅流通市場におけるデファクトスタンダードとして、その普及・定着を図る</p>
<p>媒介業者の役割に関する位置付けの明確化</p> <p>告知書による買主への情報提供・引継が円滑に行われるよう、媒介業者が告知書の必要性を売主に説明し、将来の紛争予防のため売主の責任による正確な記入を促すなど、売主・買主の信頼関係の確保に努力する役割を、宅地建物取引業法に位置付ける方向で検討 告知書では、売主からできるだけ正確な情報提供が必要だが、物理的・心理的瑕疵、環境瑕疵などで売主しか認識していない内容については、媒介業者が買主に対して説明義務を負うものではない</p>
<p>告知書の内容の充実</p> <p>業界団体が作成している告知書について、住宅履歴書の整備・普及の検討等をも踏まえながら、売主・買主双方で信頼性が確保される関係が構築され、買主の判断に重大な影響を与える情報が適確に提供されるよう、内容の一層の充実に向け検討が必要</p>

上記は、流通市場研究会で提言された「具体的方策」の概要

資料:「流通市場研究会の検討の中間的とりまとめ」2008年6月

インスペクション普及 に向けた業者の役割

を宅建業法上に明確化し、媒介契約段階でその旨を明示することを求めている。

「インスペクションの普及」では、物件の状態について第三者の客観的な検査を通して、瑕疵の有無や修繕の要否を検討し、契約締結の判断ができるよう建物検査の普及を目指すとしている。現状では買主の要請に基づいて実施するケースが多いが、物理的瑕疵の発見による将来の紛争を予防するためには、売主側によるインスペクションの必要性も指摘されている。媒介業者も将来の紛争対応を避け、安全な取引を促す意味からも、インスペクションの実施を働きかけるコンサルティング的役割があるとしている。

現状では、媒介件数に占めるインスペクションの割合は小さいが、実際に検査を行った売主には建物の現状を把握することで取引上の不安解消の効果を指摘する声も多いようだ。民間検査会社の確認方法は多岐にわたり、共通の評価軸も確立されていないが、一部では検査員の共通行動基準の設定を目的として協会設立の動きもみられる。今後は、媒介業者によるインスペクションの働きかけとともに、その結果を取引の判断材料として適確に反映させるような環境整備を求めている。

なお、検査結果に当事者一方に不都合な内容が含まれる場合でも、媒介業者が客観的に認識した場合は、信義誠実の原則に基づいて紛争予防の観点から当事者に情報提供や説明の責任があるとしている。また、第三者への委託費用負担のあり方についても、社会的コンセンサスの形成を図るとしている（図表4）。

図表4 「インスペクションの普及」に関する対応方向

1. インスペクション実施の普及促進

- ・契約前のインスペクションの義務付けは現段階で我が国には馴染まない
- ・ただ、売主側の媒介業者としてインスペクションを売主に促すとともに、買主がインスペクションの意向を持つ場合は売主にその許容を促すなど、コンサルティング的な役割を果たす

2. インスペクションの結果の活用

- ・売主が実施したインスペクションの結果は、告知書の一部として買主に引き継ぐ
- ・その結果は、価格査定や取引の判断材料に適確に反映させ、透明性・納得性を高める
- ・結果が当事者一方に不都合な内容が含まれる場合でも、媒介業者が客観的に認識した場合、将来の紛争を予防する観点から、当事者に提供・説明する責任がある

3. インスペクションに関する制度的位置付け等

- ・第三者への委託費用のあり方について、普及状況に応じた社会的コンセンサスを形成
- ・上記1.2.と併せて、契約当事者や媒介業者の活用のきっかけとなる法令上何らかの位置付けを検討

上記は、流通市場研究会で提言された「具体的方策」の概要

資料：「流通市場研究会の検討の中間的とりまとめ」2008年6月

告知書等の活用による 価格査定の実

「価格査定の実」については、宅地建物取引業法第34条の2第2項に基づき価格に関する意見の根拠として、現状で不動産流通近代化センターが作成した価格査定マニュアルや、これに準じた各社の査定システムなどが利用されている。これらの活用にあたっては、売主の告知書に基づく過去の修繕・売買等の履歴や物件の現状、さらにインスペクション結果がある場合はそれらを参考として、より合理的な価格査定を行い、取引当事者の納得を得ながら市場の透明性や信頼性を高めていく必要があると指摘している（図表5）。

図表5 「価格査定の実、根拠の合理化」に関する対応方向

1. 価格査定の実

・告知書の内容や場合によりインスペクションに基づく情報を参考として、物件の客観的な品質や性能を価格査定に反映し、より合理的なものとするよう検討

2. 不動産取引情報提供システムの拡充

・不動産売買の取引情報が広く社会に提供されることで、より客観的な価格査定や金融機関による資産価値評価を促進し、不動産流通市場の透明性を確保
・そのため、レインズ・マーケットインフォメーションや土地総合情報システムによる不動産取引情報の提供について、情報の拡充やアクセシビリティを向上

上記は、流通市場研究会で提言された「具体的方策」の概要

資料：「流通市場研究会の検討の中間的とりまとめ」2008年6月

現状の商慣習に照らすと、媒介業務の流れの中で告知書の提出は媒介契約の締結後であり、インスペクションは買主が具体的な条件交渉を行う中で実施されることが多い。これらを即座に査定段階の根拠資料として反映させる環境には至っていないが、過去の修繕データの蓄積や取引価格情報の提示により当事者間の相場観を醸成し、売主側の維持修繕の努力を取引価格に反映させる必要性も指摘されている。また、金融機関がこれらの情報に基づいて融資審査を行うようになれば、ノンリコース型住宅ローンの普及にもつながるなど、市場の各プレイヤーが不動産流通市場を変えていく努力を行う必要があると指摘している。

3. 消費者への情報提供に関する対応方向

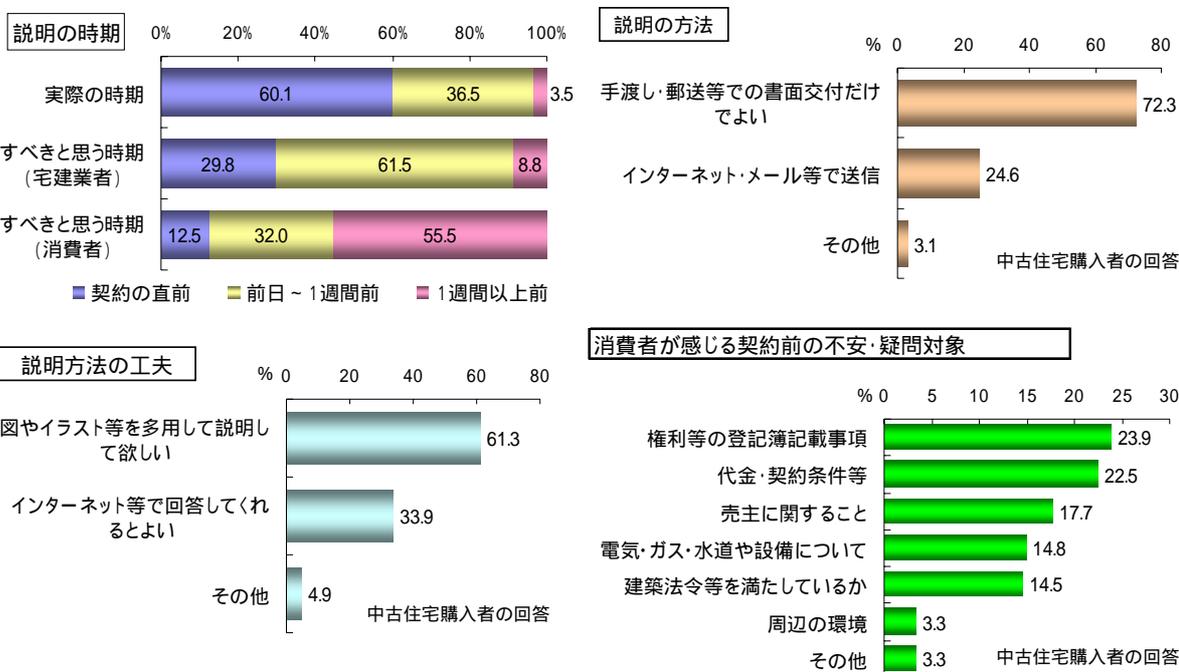
求められる重要事項 説明の合理化

「中間的とりまとめ」が示すもう一つの方向性である「消費者に対するより適確な情報提供」では、重要事項説明制度の見直しが掲げられている。宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項説明制度では、近年、建築規制や土地利用規制に係る法令改正や紛争事例の多発、消費者意識の高まりなど社会経済の変化等を受けて、説明項目が増加。法令上義務付けられた項目以外にも、宅建業者が将来の紛争予防の観

点から、その判断により追加して提供・説明している項目も増加する傾向にある。

一方、消費者にとっては説明項目が多岐にわたって説明時間が長くなり、契約上何が重要かかえって判断しにくくなっているとの指摘がある。また、これまで実務上、契約締結直前の説明が多かったが、消費者としては直前の書面交付とその場の説明では、検討する時間的余裕がないとの意見もある。さらに、インターネットやメール等の普及により、重要事項説明の書面交付にこれらを活用することも消費者の利便性の観点から検討が必要とされている(図表6)。

図表6 重要事項説明制度に関するアンケート結果



資料:「不動産取引における消費者への情報提供のあり方に関する調査検討委員会」消費者・宅建業者アンケート結果(2006年8月)

慎重な検討が必要な説明項目の合理化

平成 18 年に国土交通省がまとめた「不動産取引における消費者への情報提供のあり方に関する調査」報告書でも、一般消費者が書面を読めば十分に理解できる項目(電気・ガス等の整備状況や未完成物件の形状・構造など「物件の属性の明示」項目)については、交付書面に記載すれば口頭説明の義務付けは不要との指摘がなされている。

ただ、研究会では説明項目の合理化は後々の消費者トラブルを予防する観点から慎重にすべきで、「物件の属性の明示」に関する項目もこうした判断から増えている点が指摘された。また、分譲・媒介・賃貸など契約形態ごとに区別して議論する必要性も出された。一方、買主が宅建業者の場合は書面交付だけで足りるとする意見や、マンションの場合、個人での建て替えが想定されないため建ぺい率・容積率等

の法令上の制限の説明は不要といった意見も出された。また、売主しか知り得ない項目については、媒介業者の調査に限界があり、売主が責任を持って買主に伝えるべきとの指摘もあった。

これらの指摘を踏まえ、重要事項説明項目の合理化については、以下のような対応方向が示されている（図表7）。

図表7 「重要事項説明項目の合理化」に関する対応方向

1. 書面交付だけで足りるとする項目の選定について

- ・口頭説明の義務付け不要の項目を選定することによる制度の合理化は引き続き検討すべき
ただし、消費者保護の観点から現行より劣るものにならないよう十分な配慮が必要

2. 告知書の活用について

- ・重要事項説明項目には、売主が最も物件内容に通じており告知書の活用等で買主に直接提供すべき情報も含まれ、媒介業者が売主に対し買主への情報提供を促すことが適当なものもある
- ・そうした情報については、媒介業者による説明項目から除外する方向で検討

3. 業者間取引の場合について

- ・重要事項説明は業者間取引でも適用除外されないが、取引に通じている宅建業者が買主の場合、あえて説明の義務付けが必要ない項目もあると考えられ、その合理化について検討

上記は、流通市場研究会で提言された「具体的方策」の概要

資料：「流通市場研究会の検討の中間的とりまとめ」2008年6月

説明項目を選択の上
一定期日前に交付

また、重要事項説明書の交付に関しては、一定期日前に行うことが提案された。これにより、買主が説明の趣旨や内容を理解し、不明点の調査や第三者への確認、質問事項の整理などが可能となり、説明を効率的に進めることができる。宅建業者も消費者の理解度や関心の度合いに応じて説明に濃淡をつけることができ、消費者の理解を深めて紛争の予防に寄与するとの指摘がなされた。一定の期日については、18年報告書で説明の3日前程度が適当とされたが、引き続き具体的に検討するとしている。研究会では、法令上の制限や物件の属性の明

図表8 「重要事項説明書の一定期日前交付」に関する対応方向

1. 何らかの書面交付を制度化

- ・契約直前でなく重要事項の記載書類を消費者に事前交付することは、消費者の理解を深め説明を受ける際の準備を整える機会を確保し、消費者保護に役立つ
- ・一定期日前の何らかの書面交付を制度化する方向で、詳細を引き続き検討

2. 消費者が一定期日前交付を望まない場合について

- ・消費者が一定期日前の書面交付を望まず、早期に契約を締結する意向を持つ場合はその意思を尊重し、消費者の承諾・申出がある場合、現行どおり説明時の交付が適当

3. 書面に記載事項の変更について

- ・書面交付時から説明時点までに記載事項に変更が生じた場合、改めて一定期日を置いた説明は不要とし、説明時に変更があった旨を書面交付・説明すればよいとすることが適当

4. 書面の記名押印について

- ・現行では、書面交付時に取引主任者が記名押印しなければならないが、一定期日前の書面交付を制度化する場合、説明時の書面への記名押印の是非についてさらに検討

上記は、流通市場研究会で提言された「具体的方策」の概要

資料：「流通市場研究会の検討の中間的とりまとめ」2008年6月

消費者の承諾を前提に ネット等での交付も

示等の事前交付は可能だが、登記上の権利関係など当日確認が必要な項目や売主の個人情報や機微情報については直前まで明示できず、対象から外すべきとの意見が出された。売主しか知り得ない事情についても説明当日に同席した売主から確認すべきであり、全項目の一定期日前交付を義務付けると、その間は契約できなくなり売主・買主双方が不安定な状態に置かれる可能性があるため、契約を急ぎたい消費者にとってはかえって不都合となるとの声もあった。こうした意見を踏まえ、重要事項説明書の一定期日前交付については、図表8のような対応方向が示されている。

18年報告書では、重要事項説明書の説明前交付の一つの方法として、消費者の承諾が得られた場合のインターネットやメール等の活用を挙げ、消費者の利便性や業者の業務効率化に非常に有益と指摘された。旅行業法や金融商品取引法など、類似の書面交付制度では既にインターネット等の利用が可能であり、宅建業法における重要事項説明書をはじめとする書面交付でも、インターネット利用環境の普及に対応した制度化を行う必要があるとしている。ただ、研究会ではメール等の活用は補助的な位置付けとし、相手方への到達の確認手段やセキュリティの確保、家庭用パソコンの容量の問題などの課題もあるといった指摘がなされている。こうした点を踏まえ、インターネット等を利用した書面交付については、以下のような対応方向が示された(図表9)。

図表9 「重要事項説明書のインターネット等を利用した書面交付」

1. 消費者の承諾の要件等について

・重要事項説明書の説明前交付の一方法として、消費者の承諾が得られた場合にインターネットやメール等の活用を制度上位位置付ける方向で、消費者承諾の要件等の詳細を検討

2. 説明時の押印の可否について

・上記検討に際しては、重要事項説明書への取引主任者の記名押印による原本性の確保が要求され、その点について調整が必要となるが、説明時の押印の可否についても検討

上記は、流通市場研究会で提言された「具体的方策」の概要

資料：「流通市場研究会の検討の中間的とりまとめ」2008年6月

上述の各項目については、この研究会を受ける形で08年9月より社会資本整備審議会の不動産部会に場所を移し、引き続き重要事項説明制度の見直しを含め、宅地建物取引業のあり方について具体的な検討が進められているところである。今後は宅建業法の見直しも含め詳細な内容が提示される予定であり、仲介業者としても審議会における議論の行方を見守る必要があると見られる。

特集 近畿圏の不動産流通市場規模

本特集では、これまで明らかにされてこなかった近畿圏の既存住宅の流通市場規模の実像に迫るため、レインズデータをベースに建物の売買移転登記個数に基づく推計を試みた。府県別や都市別の取引件数及び金額単位の市場規模から、エリア別の市場性等について把握してみたい。

1. 不動産流通市場の捉え方

今回、(社)不動産流通経営協会が示した推計手法を援用し、居住用建物の所有権移転登記個数を利用してレインズデータを拡大補正することにより、市場全体の取扱規模の把握を試みた。

2. 近畿圏の不動産流通市場規模

レインズ成約件数の拡大補正後の取引件数は近畿圏全体で 10.4 万件を超え、大阪府が 46.5% を占めた。これに成約価格を乗じた近畿圏の流通市場規模は 1 兆 9 千億円超で、6 割以上が戸建市場。

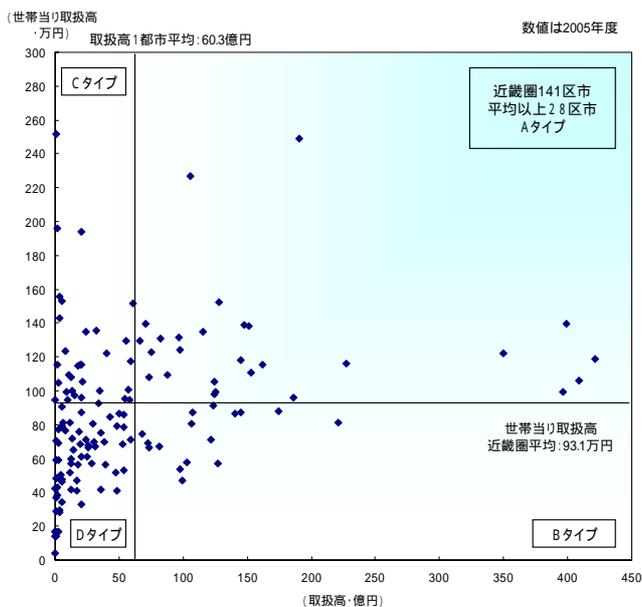
3. 都市別の市場特性

中古マンションで回転率の高いエリアは京阪神の都心区など。中でも京都市は 11 区すべてが 50 位以内にランクインし、本来中古マンション取引が活発なエリアであること示す。

中古戸建住宅の回転率でも京都府内で上位都市が多く、京都市は 6 区が 50 位以内にランクイン。大阪府内でも河内長野市や枚方市、箕面市など郊外を中心に中古戸建取引が盛んとなっている。

取扱高規模が大きく世帯当たり取扱高も高い都市をみると、中古マンションでは全体の 2 割に当たる 28 都市が近畿圏平均を上回る高い市場性を持つ(図表 1)。中古戸建でも 2 割に当たる 44 都市が該当し、京都市や神戸市内のほか開発団地が多く価格水準の高い北摂などの郊外都市が中心。

図表 1 中古マンションの市場タイプ



区市別の市場タイプ(中古マンション/Aタイプの対象)

区市町村	市場タイプ	取扱高 (億円)	世帯当たり取扱高 (万円/世帯)	回転率 (%)
京都市中京区	A	249.2	190.9	10.96
京都市下京区	A	227.1	105.3	12.43
大阪市中央区	A	152.6	128.1	9.92
京都市上京区	A	151.4	60.4	8.69
草津市	A	139.8	71.1	8.81
豊中市	A	139.5	398.8	7.49
大阪市西区	A	139.0	147.7	8.92
大津市	A	138.5	151.1	10.04
箕面市	A	134.6	115.4	7.63
大阪市天王寺区	A	131.6	96.5	6.58
池田市	A	131.1	82.4	7.40
京都市左京区	A	129.7	66.5	6.44
京都市右京区	A	124.4	97.9	9.24
宇治市	A	122.8	75.5	8.65
神戸市東灘区	A	122.5	349.8	6.05
吹田市	A	118.5	421.5	6.41
芦屋市	A	118.4	145.3	5.24
宝塚市	A	116.2	227.5	7.13
神戸市中央区	A	115.7	161.9	6.74
神戸市西区	A	111.0	152.7	6.66
大阪市阿倍野区	A	109.6	87.3	5.55
三田市	A	108.2	73.3	8.75
堺市	A	106.2	409.0	7.82
大阪市都島区	A	105.4	124.7	5.62
西宮市	A	99.4	396.4	5.23
大阪市北区	A	99.1	125.7	5.80
伊丹市	A	98.1	123.9	6.47
茨木市	A	96.0	185.9	6.43

1. 不動産流通市場の捉え方

流通量試算の考え方

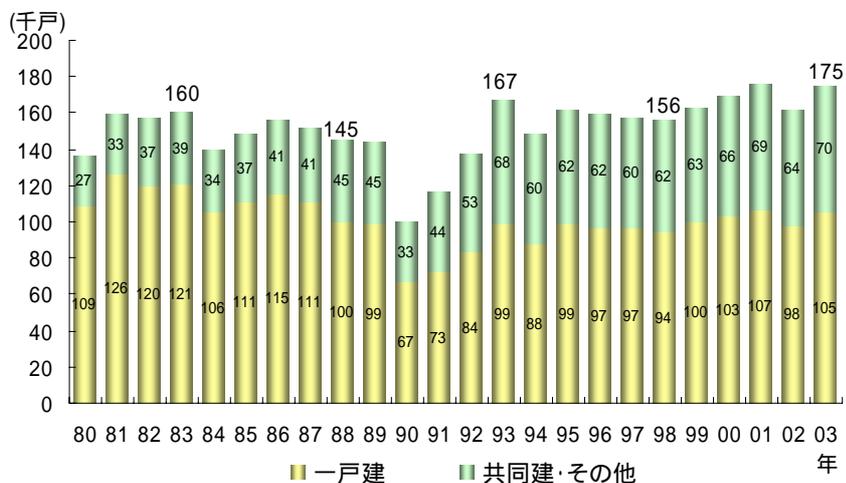
近畿圏の不動産流通市場の規模については、データ資料の制約などからこれまで正確に把握されてこなかった。この市況レポートにおいても、これまで取り扱ってきたレインズデータは会員から報告を受けた成約事例に基づいており、紹介している成約件数などはこのベースの数値であり、市場のすべての取引量を表している訳ではない。そこで今回、市場全体の取引件数や金額ベースの市場規模を把握するため、レインズデータを拡大補正することで市場全体の取扱規模を把握することを試みた。これらは、あくまで特定の推計手法を援用した試算値であるが、今まで明らかにされてこなかった近畿圏の市場規模について一定の考え方を示すものとして理解頂きたい。

国土交通省が示す流通量

我が国の不動産流通市場は欧米各国などに比べて小さく、一般的に住宅市場全体に占める既存住宅の流通シェアは13%程度と極めて低いと説明されている。この場合、挙げられている数値は国土交通省などが示す住宅・土地統計調査に基づく既存住宅流通量である。当該調査では、持家として取得された既存住宅数が把握されており、その数は全国で年間17万戸程度とされている(図表2)。

ただ、この数値は5年に一度のアンケートによるサンプル調査で、対象世帯の記憶に基づく内容となっている。中古物件を取得した後、建て替えたり買い替え・一時貸した場合には調査時点で対象とならず、法人による取得や単年度で複数回オーナーチェンジした場合もこの数値にカウントされない。このため、仲介事業者からみてこの数値が

図表2 国土交通省が示す既存住宅流通量(持家として取得した既存住宅数)



83年、88年、93年、98年、03年は1-9月分を通年に換算

資料:「住宅・土地統計調査」総務省

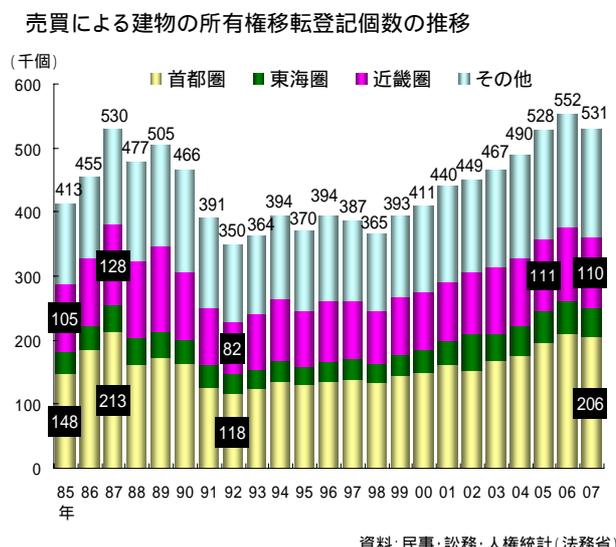
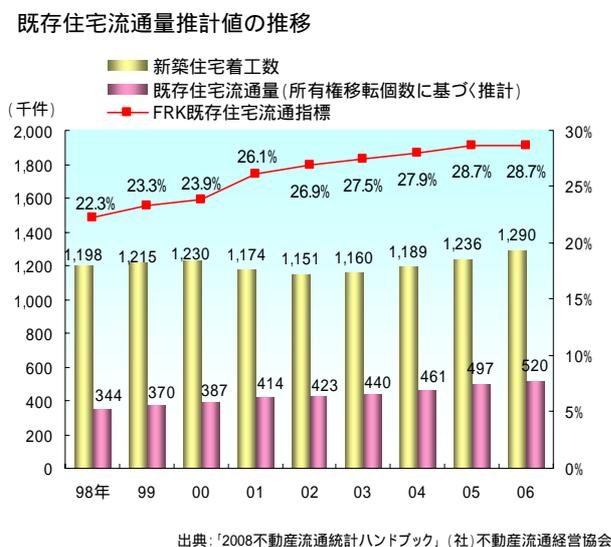
FRKが示す流通量

市場全体の流通戸数を正確に表しているかどうか疑問を呈する指摘もあった。

そこで、業界の立場から流通戸数を把握するため、2006年度に不動産流通経営協会が「既存住宅の流通促進に関する研究会」を立ち上げ、登記情報をベースとした流通量の推計手法が示された。登記申請書による売買による建物の所有権移転登記個数は、実態に基づく公的申請データであり毎年公表されるため、安定的・継続的に数値の把握が可能なものとして推計のベースデータに採用されている。ただ、登記対象の建物は非住宅も含むためこれを除外する必要があり、非住宅の該当比率を推計した上でこれを除外し、居住用建物だけの流通量を推計している。

この推計結果では、2006年時点の全国の既存住宅流通量は52.0万件で、新築着工戸数と合わせた住宅取引全体に占める流通シェアは28.7%とされている。これは、国土交通省などが示す流通シェア13.1%を大きく上回り、概ね市場の実態に近い数値として示されている(図表3)。

図表3 不動産流通経営協会が示す既存住宅流通指標



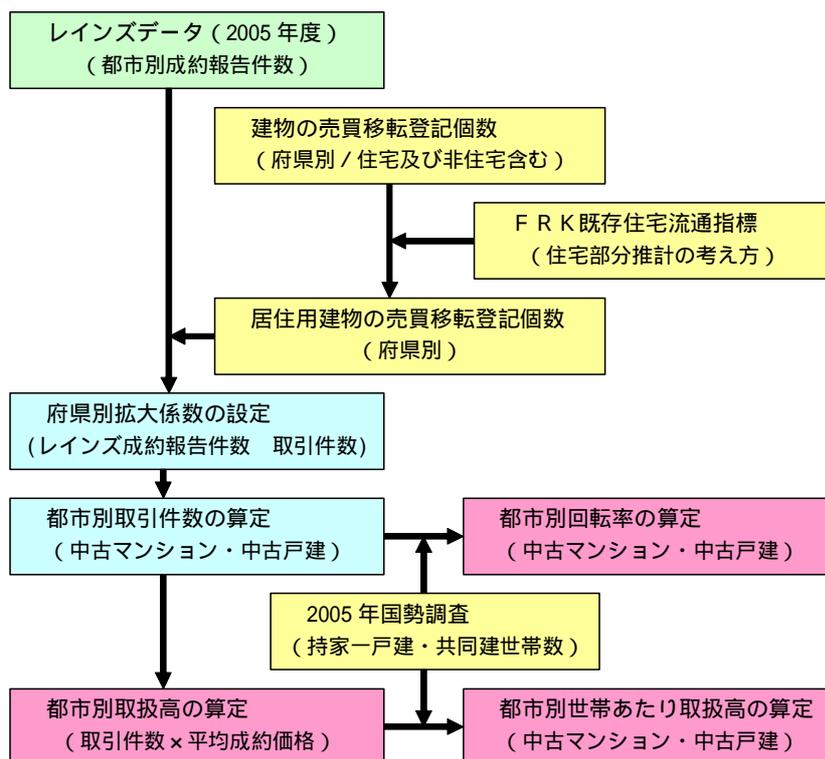
2. 近畿圏の不動産流通市場規模

市場規模推計の方法

今回、近畿圏の流通市場規模を試算するにあたっては、この不動産流通経営協会が示した推計手法を援用し、登記個数に基づいた居住用建物の流通戸数をコントロールトータル(上限)として、レインズデータを拡大補正する形で推計を試みた。

試算にあたっては、後段で都市別の世帯あたり市場規模などを算定するため、戸建・共同建に居住する世帯数が把握可能な国勢調査と対比できるようにデータの対象年次は2005年度とした。また、登記個数は府県別に把握できるため、近畿2府4県別の居住用建物の移転登記個数とレインズの拡大補正係数を算定した上で、都市別の市場規模算出に適用した。以下に、試算過程全体の流れを示しておく(図表4)。

図表4 流通市場規模試算の考え方



居住用建物の移転登記個数は前述の推計手法に基づき、建物の売買による所有権移転登記個数に非住宅の除外比率^{注)}を乗じた。この数値を府県別のレインズ成約件数で除して拡大補正すべき係数を導出した(図表5)。

図表5 府県別の成約件数と拡大係数(2005年度)

府県	居住用建物の推計移転個数	拡大係数	レインズの成約件数
滋賀県	5,253	5.268	997
京都府	14,729	5.594	2,633
大阪府	48,593	5.741	8,464
兵庫県	26,881	4.491	5,986
奈良県	5,453	4.182	1,304
和歌山県	3,596	9.744	369
近畿圏	104,505	5.291	19,753

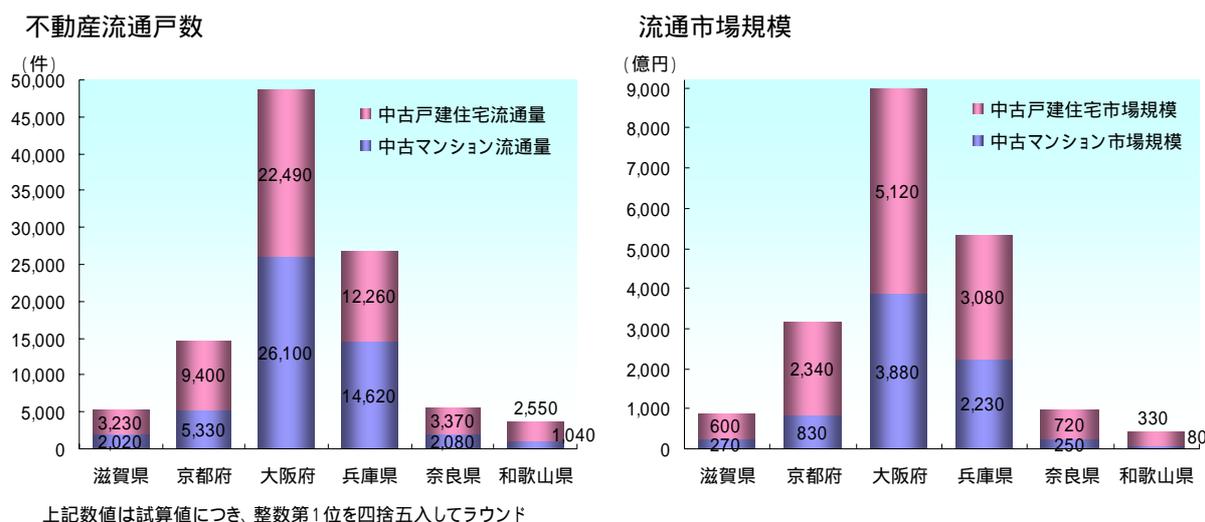
注) 登記個数に対する非住宅の除外比率は、住宅・土地統計調査及び建築着工統計に基づき推計されているが、不動産流通経営協会では今後より安定的な推計方法をさらに検討すべきとしている。

近畿圏の流通市場規模は1兆9千億円超

この手法によると、2005年度の近畿圏の年間流通戸数は104千件を超え、大阪府は48千件強と近畿圏全体の46.5%を占めた。このほか、兵庫県では27千件弱、京都府は15千件弱、奈良県及び滋賀県は5千件強、和歌山県が3千件強の順となっている。中古マンションの流通戸数が過半数を超えているのは、兵庫県(54.4%)と大阪府(53.7%)で、近畿圏全体では51千件と中古戸建の53千件を若干下回る水準にある(図表6)。

この流通戸数にレイズベースの平均成約価格を乗じた市場規模をみると、近畿圏全体で19千億円を超え、うち中古マンションが7.5千億円、中古戸建住宅が12.2千億円と、価格水準の高い中古戸建の市場規模が全体の6割以上を占めた。大阪府の中古戸建市場は5.1千億円、兵庫県は3.1千億円、京都府は2.3千億円などとなっている。

図表6 近畿圏で想定される不動産流通戸数と市場規模(2005年度)



3. 都市別の市場特性

マンション回転率の
高い京都市

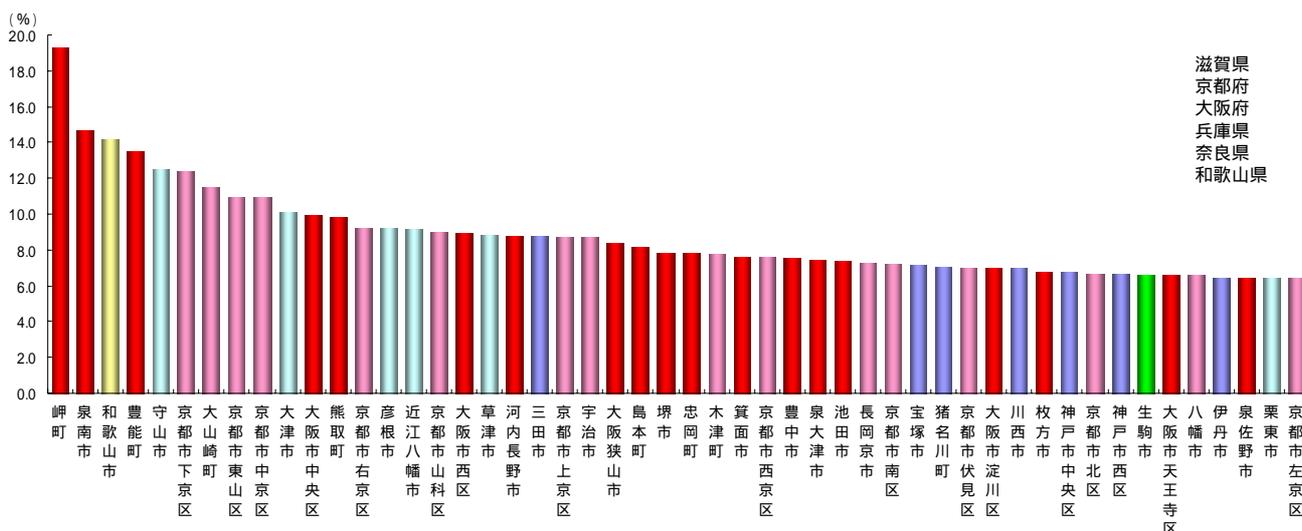
次に、都市別の市場規模や市場性についてみることにする。まず、府県別の拡大係数に基づき、区市町村ごとの成約件数を拡大して取引件数を算出した。ただ、この数値は人口など都市規模が大きいとその件数は当然多くなるため、当該件数をさらにマンションや戸建の持家世帯数で除し、一定の持家ストックあたりの取引量を示す回転率を求め各都市における取引の多寡を捉えた。

中古マンションにおいて特に回転率の高い上位50都市をみると、相対的にマンションストックの少ない小都市で回転率が高くなるが、

古くからのマンション供給エリアである都心区も高い水準を示す。京都市の下京区（12.4%）や東山区（10.9%）、中京区（10.9%）のほか、大阪市中央区（9.9%）、大阪市西区（8.9%）、神戸市中央区（6.7%）などが上位に入った。なかでも京都市は11区すべてが50位以内にランクインしており、本来住宅ストックに対する中古マンション取引が活発なエリアであることがわかる。

滋賀県も上位に位置する都市が多く、今回対象とした141都市の中で滋賀県は7都市中6都市が上位50位に入りその割合は85.7%を占め、京都府の72.7%を上回っている。これは、比較的築浅のマンションストックが多いことや、近畿圏の中ではファミリー層などの人口増加率が相対的に高いことなどが活発な取引につながっているものとみられる（図表7）。

図表7 中古マンションの主要都市別回転率（上位50都市）



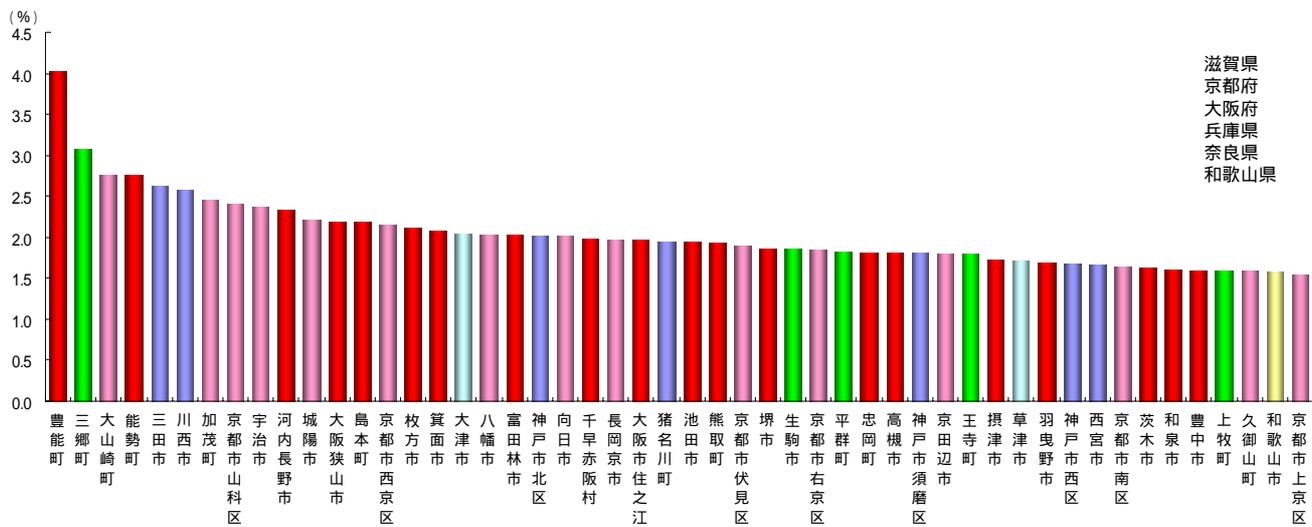
中古マンションの回転率 = 2005年の中古マンション成約件数 ÷ 2005年持家マンションのストック戸数

資料: レインズデータ、民事・訟務・人権統計、国勢調査

中古戸建でも高い
京都府の回転率

また、中古戸建住宅の回転率の上位50都市でも、京都府内で上位に入る都市が多く、京都市では6区が50位以内にランクインするなど、中古戸建取引でも京都市は近畿圏で特に活発な市場性を有しているといえる。このほか、大阪府内でも河内長野市や大阪狭山市、枚方市、箕面市など郊外の開発分譲地を中心に中古戸建取引が盛んなエリアが多くなっている。今回検討の対象とした206都市のうち、京都府は対象36都市中15都市（シェア41.7%）が、大阪府も66都市中20都市（同30.3%）が上位50位に入っており、相対的に中古戸建が活発な市場であることがわかる（図表8）。

図表 8 中古戸建住宅の主要都市別回転率 (上位 50 都市)



中古戸建住宅の回転率 = 2005年の中古戸建成交件数 ÷ 2005年持家戸建のストック戸数

資料: レインズデータ、民事・訟務・人権統計、国勢調査

京都市都心区や北摂の
高い市場性

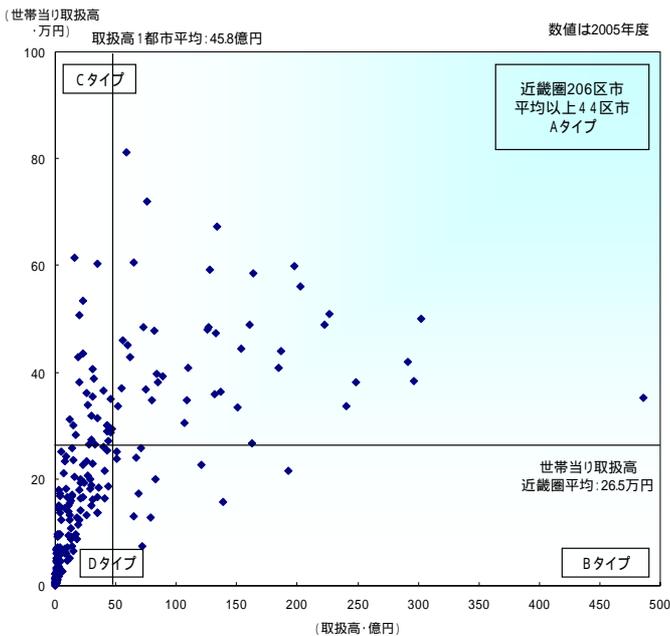
最後に、都市別の市場規模について捉えることにする。前項で把握した拡大補正後の取引件数に、レインズデータによる平均成約価格を乗じることにより金額ベースの取扱高を算出した。また、これを持家世帯数で除すことで世帯あたりの取扱高を算出し、取扱高規模が大きく、なおかつ世帯当たり取扱高も高い都市を把握し、各エリアの市場性の強さを比較した。

中古マンション市場で近畿圏平均を上回る都市を A タイプとすると、141 都市中 28 都市が該当し全体の 19.9% を占めた。このうち大阪府内は 12 区市と最も多く大阪市内は 6 区がランクイン。次いで兵庫県が 8 区市、京都府が 6 区市を占め、滋賀県も 2 市が A タイプに属した。ここでも京都市中京区・下京区・上京区の 3 区が上位を占め、中京区・下京区は世帯あたり取扱高で大阪市中央区を上回り、取扱高の総額でも中京区は大阪市中央区を上回るなど、構造的に高い市場性を有している。このほか、世帯あたり取扱高では草津市や大津市も高く、大阪府内では大阪市西区や天王寺区のほか、豊中市や箕面市、池田市など北摂の各都市も金額の高い物件の取扱いが多いエリアといえる (P 1・図表 1)。

中古戸建市場をみると、近畿圏平均を上回る A タイプの対象は京都府と大阪府が各 14 都市と最も多く、兵庫県が 12 都市、滋賀県・奈良県では各 2 都市が該当した。なかでもやはり京都市内は、西京区や左京区など 8 区がランクインし市場性の高さをみせている。中古戸建市場では神戸市内も優位な位置にあり、9 区のうち西区や北区など 6 区が該当している。一方、相対的に中古戸建価格の低い大阪市内は

住吉区が該当するのみで、戸建分譲団地の多い箕面市や大阪狭山市、北摂の吹田市や豊中市、池田市などで世帯あたり取扱高の高さが目立つ。こうしたエリアでは総じて宅建業者の店舗も多く競争性が高いが、魅力的な市場性を備えたエリアといえよう(図表9)。

図表9 中古戸建住宅の市場タイプ



区市別の市場タイプ(中古マンション/Aタイプの対象)

区市町村	市場タイプ	世帯あたり取扱高 (万円/世帯)	取扱高 (億円)	回転率 (%)
豊能町	A	59.0	81.2	4.03
芦屋市	A	75.4	72.0	1.29
箕面市	A	133.9	67.3	2.08
大阪狭山市	A	65.1	60.5	2.19
吹田市	A	198.1	59.8	1.47
三田市	A	127.8	59.3	2.63
京都市西京区	A	163.4	58.6	2.15
川西市	A	202.2	56.1	2.57
宇治市	A	227.0	51.0	2.36
西宮市	A	302.8	50.1	1.66
京都市左京区	A	160.5	48.9	1.50
豊中市	A	222.9	48.8	1.60
生駒市	A	127.2	48.5	1.86
池田市	A	73.2	48.5	1.94
京都市北区	A	125.3	48.0	1.54
長岡京市	A	82.0	47.8	1.96
河内長野市	A	133.1	47.4	2.33
向日市	A	56.2	46.0	2.01
京田辺市	A	60.3	45.1	1.80
茨木市	A	153.8	44.4	1.62
神戸市西区	A	186.3	43.9	1.68
京都市上京区	A	61.9	42.7	1.54
高槻市	A	291.6	41.9	1.81
神戸市北区	A	184.8	40.9	2.02
京都市山科区	A	109.6	40.8	2.39
富田林市	A	84.1	39.6	2.03
城陽市	A	88.9	39.2	2.22
枚方市	A	296.0	38.3	2.11
大津市	A	248.8	38.2	2.05
神戸市須磨区	A	84.3	38.1	1.81
八幡市	A	55.1	37.1	2.03
神戸市東灘区	A	74.7	36.8	1.08
京都市右京区	A	136.8	36.3	1.84
宝塚市	A	131.7	35.8	1.25
堺市	A	486.5	35.3	1.87
草津市	A	79.3	34.9	1.71
和泉市	A	109.2	34.8	1.61
奈良市	A	240.0	33.7	1.36
神戸市灘区	A	51.8	33.7	1.02
京都市伏見区	A	151.1	33.3	1.89
神戸市垂水区	A	107.0	30.5	1.47
京都市南区	A	46.9	29.3	1.64
大阪市住吉区	A	46.1	28.7	1.39
尼崎市	A	162.7	26.8	1.50

市況トレンド 2008年7～9期の近畿圏市場

2008年7～9月期の中古マンション市場は、成約件数・価格とも増勢を維持したが伸びは鈍化。中古戸建市場も件数は増加したが価格は下落に。消費者の購入マインドが落ち込むなど外部環境は悪化の一途をたどっているが、築浅物件の取扱いなどにより市場の下支えが期待される。

1. 中古マンション市場の動き

7～9月期の中古マンション成約件数は2,909件で、前年比4.9%増と増加率は低下。一方、新規登録件数は23.2%増と3四半期連続で20%以上の増加が続く(図表1)。

成約価格の上昇率は2.3%まで低下し、新規登録価格もプラス2.7%に低下。成約件数の増加や価格の上昇エリアは多いが、前期比でみると取引の鈍化や価格の下落が目立ってきた。

2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建住宅の成約件数は2,198件で前年比10.3%増の伸びに。新規登録件数は8.9%増だが、増加率は縮小している(図表2)。成約価格は3.3%下落し、新規登録価格もマイナスが続く。

エリア別の成約件数はすべての地域で増加したが、価格は大阪市や京都府下などを除き下落。前期比では大阪市でも2ケタの下落がみられ、安価な物件に需要が向かう動きが強まっている。

3. 近畿圏市場の方向

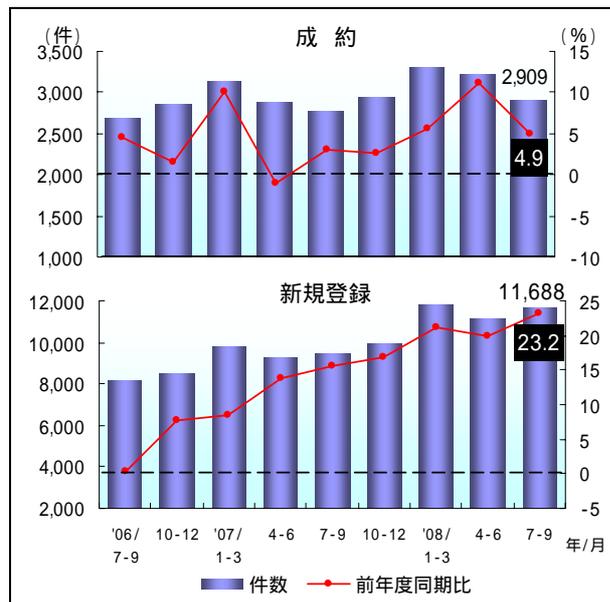
中古マンションは件数・価格とも増勢局面を維持しているが、中古戸建価格は下落し、新築市場も軟調。厳しい経済環境下で、値頃感と質を両立させた中古物件の取扱いに期待が集まる。

4. 関連不動産市場の動き

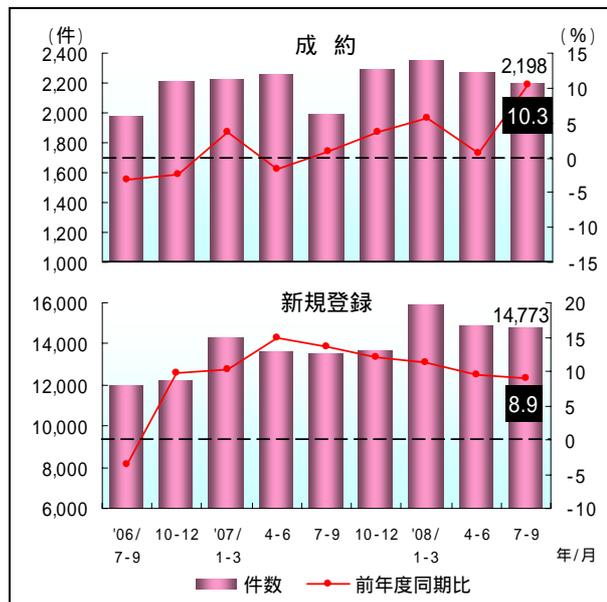
新築マンション発売戸数は前年比31.1%の大幅減。契約率も6割台が続き、在庫件数も高水準で販売状況の悪化が続く。在庫物件の値引きが広まるなか、新規の販売価格も上昇率が大幅に鈍化。

京阪神のオフィス市場も空室率が上昇し始め、梅田地区でも4%近くに。募集賃料の坪単価は梅田地区で1.5万円台、淀屋橋・本町や神戸市、京都市は1.2万円前後だが、次第に下落している。

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



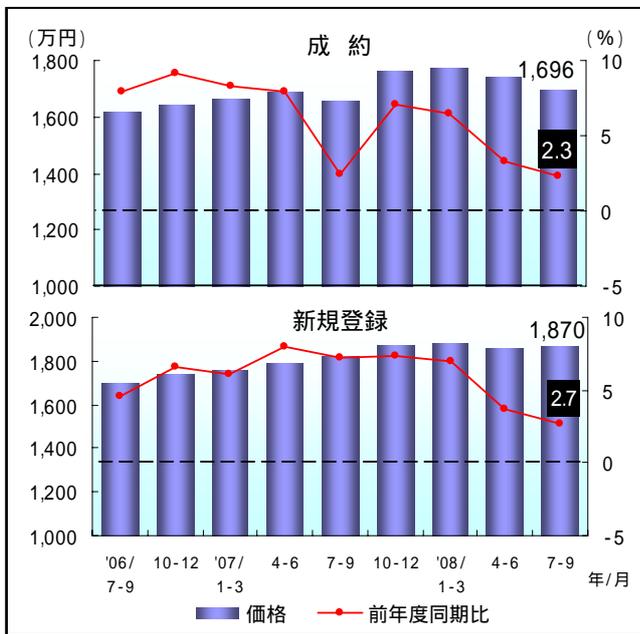
1. 中古マンション市場の動き

売りと買いの 需給ギャップ拡大

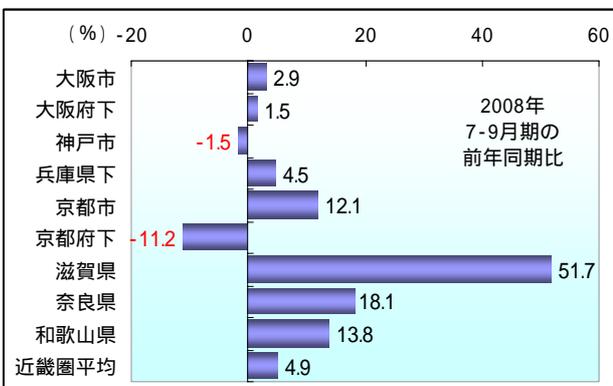
2008年7~9月期の成約件数は、2,909件で前年比4.9%増と4~6月期の11.2%から増加率は低下した。一方、新規登録件数は11,688件で23.2%増と4~6月期をさらに上回り、成約件数を上回る高い伸びを示した(P1・図表1)。成約件数に対する新規登録件数は4倍の水準に拡大し、売り圧力の高まりに対して需要が追いついていない状況が強まっている。

7~9月期の成約価格は1,696万円で前年比プラス2.3%と、08年に入ってから上昇率の低下が続く。前期比ベースでは4~6月期に続く下落となり、弱含み傾向が顕著になってきた。新規登録価格も1,870万円で前年比プラス2.7%だが上昇率はやはり低下し、前期比ベースでは過去4四半期にわたって横ばいの状況にある。前期比での成約価格の下落により新規登録価格の乖離幅は174万円と'05年4~6月期以来の水準まで急速に開いた。このように、件数・価格とも前年を上回る水準は維持しているものの、直近では売りと買いの需給ギャップの広がりが顕著となってきた(図表3)。

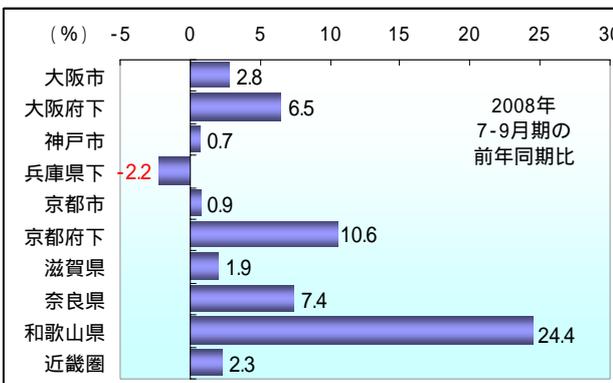
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



多くのエリアで目立つ
前期比での下落

エリア別の7~9月期前年比での成約件数は、ほとんどの地域で増加がみられ、減少した神戸市・京都府下は4~6月期までの大幅な上昇の反動とみられる(図表4)。ただ、滋賀県を除くと、件数シェアで近畿圏の26.2%を占める大阪府下や19.3%を占める大阪市をはじめ、主要エリアの増加率は縮小しており、成約の動きは鈍っている。

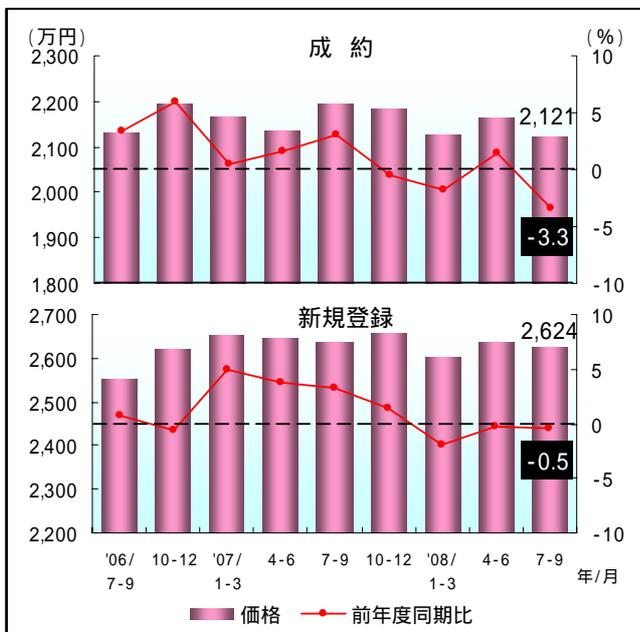
成約価格も前年比ベースでは兵庫県下以外のすべてのエリアで上昇したが、前期比でみると大阪市や神戸市、兵庫県下、京都市、滋賀県など多くのエリアで下落しており、兵庫県下や京都市などは2期連続、神戸市は3期連続で下落した。最も価格水準の高い大阪市(1,864万円)も下落に転じ、総じて弱含みの動きが目立っている(図表5)。

2. 中古戸建住宅市場の動き

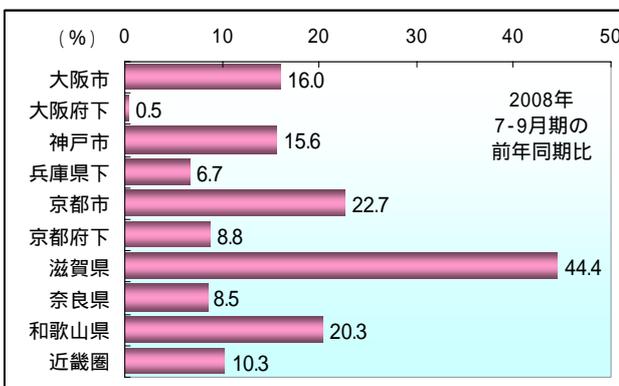
再び下落した
中古戸建価格

中古戸建住宅の7~9月期の成約件数は、2,198件で前年比10.3%増となった。昨年・一昨年の7~9月期の成約件数は少なく、今期は相対的にボリュームが増えたが、他の四半期に比べて高い水準にある訳ではなく、この動きだけで取引が増えたとは判断しづらい。新規登

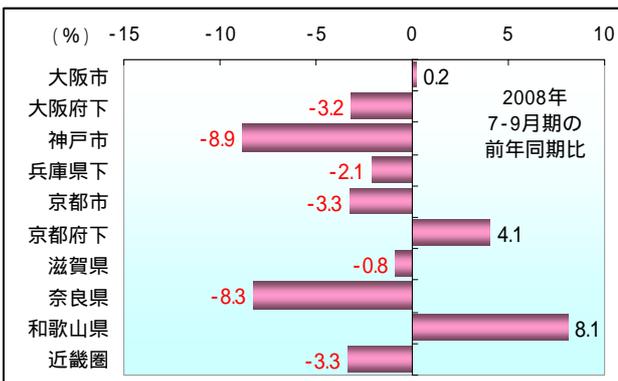
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



多くのエリアで
価格は弱含み

録件数は8.9%増だが増加率は次第に低下しており、需要に対応する形で売り物件の増勢傾向は次第に沈静化に向かいつつあると考えられる(P1・図表2)

成約価格は2,121万円でマイナス3.3%と再び下落しており、弱含みの傾向が続いている。新規登録価格も3四半期連続で下落しており、強気の売り出し価格の設定はみられず、成約価格との差も503万円と乖離幅の大きさは変化していない(図表6)

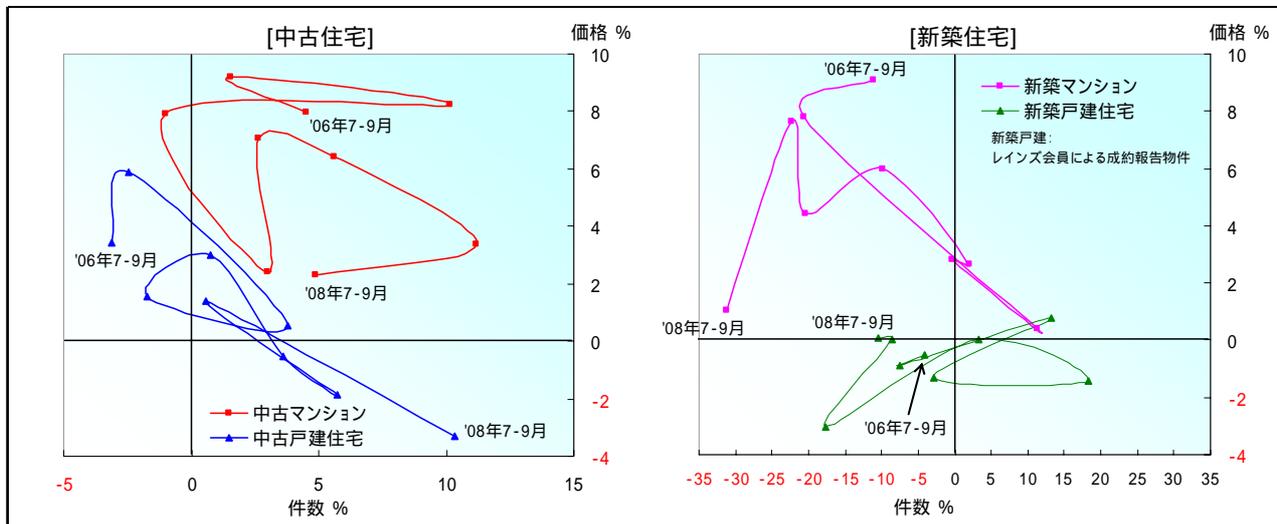
エリア別の前年比ベースの成約件数をみると、すべての地域で増加を示したが、近畿圏で最大のシェア(29.5%)を占める大阪府下では0.5%増とほぼ横ばいで、大幅な伸びを見せた大阪市・神戸市・京都市・滋賀県のシェアは比較的小さい(図表7)。一方、成約価格は下落を示すエリアが多く、上昇は大阪市・京都府下・和歌山県にとどまった。前期比では大阪市や神戸市・京都市で二ケタのマイナスを記録しており、安価な物件に対するニーズの強さがうかがえる(図表8)

3. 近畿圏市場の方向

中古マンション市場
は増勢傾向を維持

成約件数と成約価格の前年比をベースに、今の市況の局面と方向性をみると、08年7~9月期は4~6月期に引き続き中古マンション市況の堅調さがうかがえる(図表9)。中古マンションは依然として図の右上に位置し、件数・価格とも増勢局面を維持。ただ、双方の伸びは低下しており、弱含みの方向に遷移している様に見える。一方、中古戸建は件数が増加したものの価格は下落基調が強まり、依然として

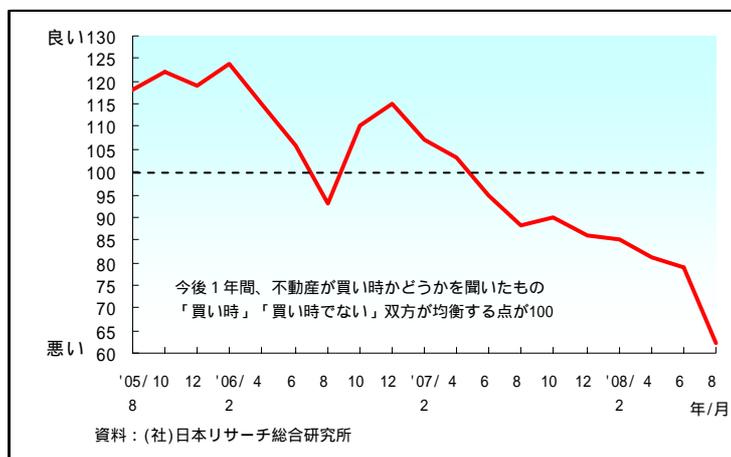
図表9 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率(前年比)



弱含みの局面にある。新築市場も軟調さが続き、特に新築マンションは大幅な販売戸数の減少を示すなか、発売価格も横ばいの水準まで低下している。これまで資材価格の高騰などにより新規物件の発売価格は上昇してきたが、ここにきて購入者の取得能力に合わせた価格設定が広がってきたとみられる。販売在庫の価格改定の動きも広がっており、今後は発売戸数・価格とも低下の局面に入る可能性が高い。新築戸建も件数・価格ともほぼ低下する市況にあり、弱含みの傾向が続いている。

このように、近畿圏の住宅市場は総じて軟調さを強めており、消費者の不動産購入マインドも一段と低迷している（図表10）。ただ、中古マンション市場は比較的堅調さを維持しており、築浅マンションストックの豊富な一部エリアでは新築マンション供給の落ち込みとともに中古マンション市場に需要が向かう動きも見受けられる。サブプライム問題の深刻化により実体経済の悪化が現実のものになりつつあるが、過去に大幅な価格調整を経た中古住宅市場では、消費者の取得能力に対する価格水準は適切な水準にあるといえる。市況悪化の影響は相対的には低いとみられ、今後は値頃感と物件の質を両立させた築浅物件などの取扱いを中心に、市場を支えていくことが期待される。

図表 10 不動産購買態度指数（近畿）



4. 関連不動産市場の動き

新築マンション販売の
悪化続く

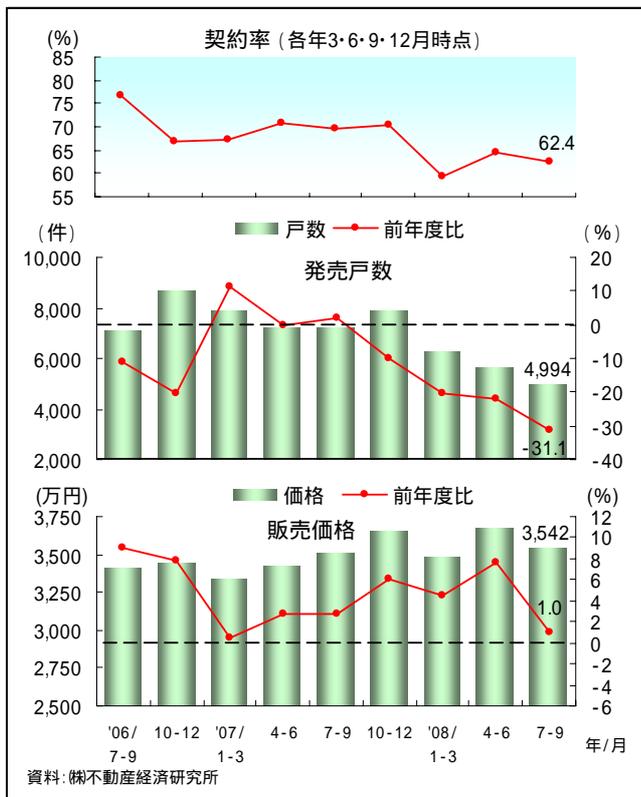
近畿圏の7~9月期の新築マンション発売戸数は4,994戸で、前年比マイナス31.1%と3期続けて20%以上の大幅減となった。契約率も3期連続の6割台と低調で、9月末の在庫件数も5,831戸と高い水準にあり、発売戸数の絞込みによる在庫調整が続いている。販売在庫

需給が緩み始めた
各オフィスエリア

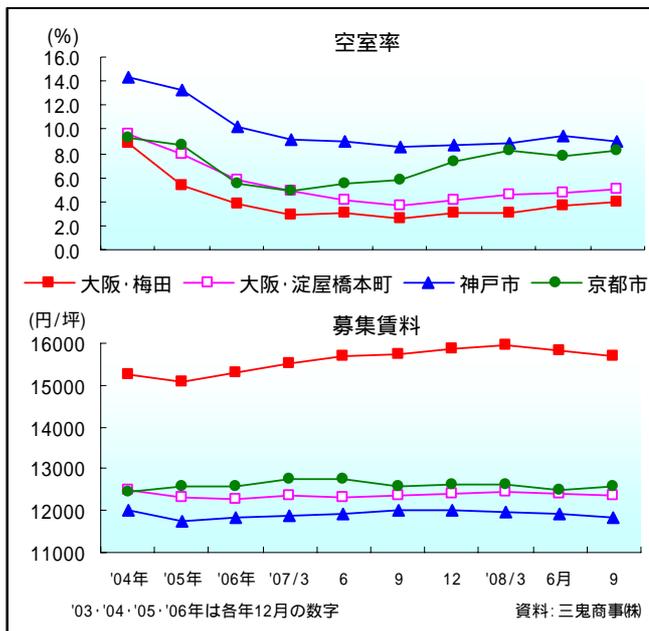
物件の価格改定といった値引きの動きは広がっており、新規の発売価格も3,542万円と前年比1.0%の上昇にとどまった。発売戸数全体に占める即日完売戸数の割合も7~9月期は3%台まで低下し、販売状況の悪化が続いている(図表11)。

京阪神の主要ビジネス地区の9月の平均空室率は、大阪・梅田地区で3.96%と6月の3.71%からさらに上昇し、淀屋橋・本町では5.05%と5%を超えた。新規の募集開始や解約予告の動きが出ており、テナント移転も消極的になっていることから、空室率の上昇が目立ってきた。神戸市は8.93%、京都市も8.27%といずれも高い水準にとどまる。9月の坪当たりの募集賃料は梅田が平均15,714円と、6月調査から下落し始めており、淀屋橋・本町は12,360円、神戸市は11,844円、京都市は12,564円と、ほとんどのエリアで6月に比べて賃料が下落した。これまで比較的堅調に推移してきたオフィス市場だが、年央から需給が緩む動きが鮮明になってきた(図表12)。

図表11 新築マンションの販売状況



図表12 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。08年7~9月期の中古マンション取引では京都市の都心区を中心に成約価格の下落が目立った。中古戸建も同様に京都市内で価格が弱含む厳しい状況が続くが、滋賀県ではマンション・戸建とも相対的に堅調さを維持している

1. 取引物件の動向

直近1年(2007年10月~08年9月)の中古マンション成約件数の増加率上位10都市中、京都市中心5区の4区が占めたが、中古戸建では滋賀県の4都市が上位に入り堅調さを示す(図表1)。

4エリア別にみると、中古マンション価格は京都市中心5区がほぼ1年にわたり下落する一方、割安感などから成約件数は増加。中古戸建も中心5区は4四半期連続で下落した。滋賀県は中古マンションが件数・価格とも増勢傾向がみられ、中古戸建も取引量の増加が目立った。

07年度の取扱高は、京都市中心5区、京都市6区、京都府他がいずれも前年比マイナスに陥ったのに対し、滋賀県は中古マンションを中心に取扱高を伸ばした。

沿線駅別上位10駅では、中古マンション成約件数で滋賀県内のJR東海道沿線や京都市営地下鉄の都心駅が上位に入り、いずれも取引量は増加。中古戸建では阪急・桂やJR東海道線・石山は前年同様に1位・2位を占め、東海道線ではこのほか草津・南草津・近江八幡・瀬田がランクイン。

2. 地域別の市場動向

中京・上京・下京区の都心3区では、既存不適格化した12階建以上の中古マンション価格の下落が目立ち、80年代以前の古い物件取引も減少するなど、新景観政策の影響が出ている。

大津・草津・守山市では90年代後半築以降のマンション取引が6割近くに達し、中古戸建でも新築等に対する値頃感から00年築以降の取引シェアが拡大するなど、築浅物件の取引が増えている。

図表1 都市別の成約件数増加率TOP10(2007年10月~2008年9月/前年比ベース)

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)	1万世帯 当たり 成約件数
1	京都市中心5区	北区	46	76.9	1,968	0.3	30.1	-0.7	64.4	1.9	18.0	8.2
2	京都府他	木津川市	35	52.2	1,390	-9.1	17.7	-5.1	78.9	-4.5	11.9	15.3
3	京都市中心5区	下京区	135	42.1	1,932	-8.1	34.0	-6.5	52.5	-5.4	13.8	33.9
4	京都市中心5区	左京区	86	32.3	2,337	-3.2	34.9	-0.4	64.1	-3.7	18.5	10.7
5	滋賀県	大津市	267	31.5	1,603	11.3	21.2	9.7	74.7	2.3	12.7	20.8
6	京都府他	長岡京市	29	26.1	1,955	50.6	28.6	36.7	64.6	4.8	23.5	9.3
7	京都市6区	東山区	35	25.0	1,936	-28.8	33.0	-7.3	54.6	-22.0	16.6	16.8
8	滋賀県	草津市	90	21.6	1,827	0.4	23.9	1.0	75.9	-1.3	11.5	16.8
9	京都市中心5区	上京区	91	21.3	1,868	10.1	32.4	4.6	55.4	5.2	17.9	21.4
10	京都市6区	右京区	143	18.2	1,573	5.4	25.2	7.2	60.9	-1.7	19.8	16.1

中古戸建住宅												
順位	地域	都市	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)	1万世帯 当たり 成約件数
1	滋賀県	栗東市	49	104.2	2,244	21.8	206.6	17.9	120.0	12.1	18.7	22.2
2	滋賀県	草津市	74	57.4	2,024	2.0	167.9	0.7	109.9	2.0	20.8	13.8
3	京都市中心5区	下京区	33	43.5	2,438	-16.1	57.4	-44.6	80.3	-11.3	18.9	8.3
4	京都府他	木津川市	58	38.1	2,494	-2.0	222.6	23.6	124.2	11.0	16.2	25.4
5	京都府他	城陽市	102	37.8	1,790	2.1	102.6	0.1	88.2	6.1	20.8	34.0
6	滋賀県	湖南市	41	36.7	1,373	-13.1	185.0	-11.0	105.2	-10.8	19.0	19.2
7	京都市中心5区	左京区	102	34.2	3,200	5.5	115.4	8.3	90.2	-5.7	24.5	12.7
8	京都市6区	西京区	135	32.4	3,047	9.1	133.5	7.7	104.3	7.8	19.7	22.2
9	京都府他	向日市	47	30.6	2,557	-3.2	90.2	-1.8	93.2	-1.2	19.1	22.0
10	滋賀県	東近江市	35	29.6	1,463	9.3	219.1	8.8	117.1	3.4	17.2	8.7

* 直近1年間とその前年の成約件数がそれぞれ20件以上の都市で比較

1. 取引物件の動向

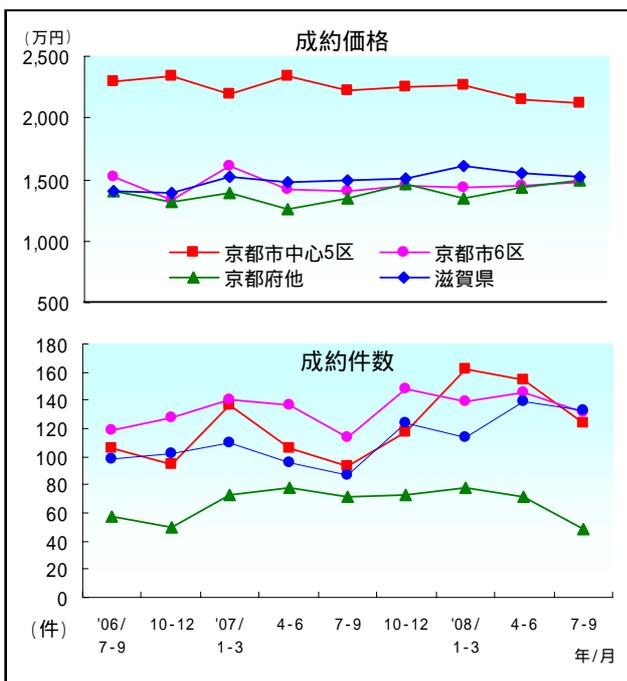
都心で安価な取引増
戸建は滋賀中心に伸び

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区とその他の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。

2007年10月～08年9月の直近1年間で、成約件数の前年比での増加率の上位10都市をみると、中古マンションでは京都市北区が最も高く、次いで木津川市・下京区・左京区の順となった。京都市の中心5区は4区にのぼり相対的に増加率は高いが、従来から中古マンションの取引水準(世帯あたり成約件数)が高い下京区をはじめ左京区や東山区などでは、単価の下落や専有面積の縮小がみられ、安価な物件取引が増えている。一方、滋賀県内では取引量の多い大津市や草津市の取引がさらに伸びた。成約価格も上昇しており、大津市では専有面積も拡大するなど、住戸規模の大きな物件の取扱いも増えており、京都市内に比べると取引は堅調といえる(P1・図表1)。

中古戸建市場でも、栗東市や草津市、湖南市、東近江市など滋賀県内が4都市を占め、成約件数の増加が目立った。湖南市を除く各都市は取扱い物件の住戸規模が拡大し、前年よりやや価格水準の高い物件の取引が増えている。これに対し、京都市内では下京区で取引増の動きがみられたものの小規模な物件の取扱いが増え、成約価格は下落した。ただ、左京区や西京区では前年比での上昇もみられた。

図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



		年度四半期別の前年比 (%)			
		京都市中心5区	京都市6区	京都府他	滋賀県
成約価格	'06/7-9	10.3	19.2	5.7	-3.7
	10-12	15.5	-8.0	-1.6	15.6
	'07/1-3	3.0	15.4	2.3	8.9
	4-6	17.3	2.3	3.1	0.8
	7-9	-3.3	-8.1	-3.9	5.3
	10-12	-3.6	8.8	11.5	7.8
	'08/1-3	3.1	-11.1	-3.3	5.3
	4-6	-7.9	2.5	13.8	4.7
	7-9	-4.9	5.4	10.6	2.5
	成約件数	'06/7-9	19.1	-9.2	-10.8
10-12		-15.9	15.3	-7.4	-13.6
'07/1-3		19.1	9.3	15.9	-1.8
4-6		-3.6	-6.8	-2.5	4.3
7-9		-12.3	-4.2	24.1	-11.2
10-12		24.2	15.6	46.0	21.6
'08/1-3		18.2	-1.4	6.8	2.7
4-6		45.3	7.4	-9.0	44.8
7-9		33.3	15.8	-33.3	52.9

下落続く京都都心の 中古マンション価格

中古マンションの四半期別成約状況をみると、京都市内と他の地域における違いが目立つ（図表2）。

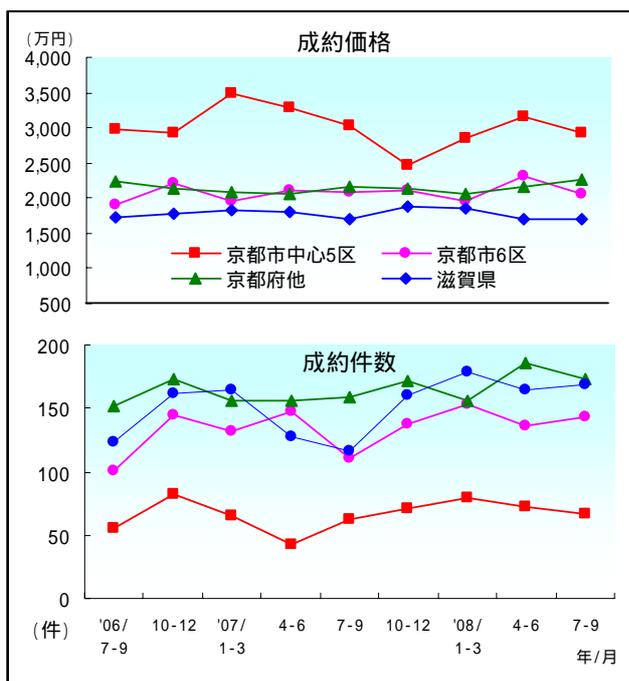
中でも京都市中心5区では、中古マンション成約価格の下落が顕著となっており、08年1～3月期を除き07年7～9月期から一貫して下落が続いている。07年9月の新景観政策の施行による高さ制限に伴い、既存不適格化するマンションが急増した京都市だが、特に高層マンションが集中する京都市の都心区では価格の下落が進み、資産価値に影響が出ている。下落に伴う割安感や、建築確認審査の厳格化も重なって新築マンション供給が激減したことで、中古取引自体は増加する動きもみられるが、売り物件の供給が需要を上回っているとの指摘もあり、成約価格の下落は当面続くものとみられる。

08年7～9月期の京都市中心5区の平均成約価格は2,116万円だが、他の京都市6区は1,478万円、京都府他は1,489万円、滋賀県は1,524万円と値頃感が強く、これらのエリアの成約価格は逆に上昇している。特に、滋賀県は前年比ベースで価格・件数とも増勢傾向を維持しており、中古マンション市場は安定的に推移している様子がうかがえる。

中古戸建価格も下落 目立つ京都都心区

中古戸建市場でも京都市中心5区では成約価格の下落が続く。07年10～12月期から4四半期連続で下落しており、中古戸建市場も厳しい状況がみられる（図表3）。やはり割安感から取引自体は増加しているが、現行の新景観政策が維持された場合の将来的な修繕や建替

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



		年度四半期別の前年比 (%)			
		京都市中心5区	京都市6区	京都府他	滋賀県
成約価格	'06/7-9	4.7	-1.5	12.1	3.9
	10-12	0.0	11.8	9.3	7.5
	'07/1-3	-4.8	-8.3	-0.6	-0.4
	4-6	-4.7	-6.1	-1.6	5.0
成約件数	7-9	2.0	8.2	-3.0	-1.0
	10-12	-15.5	-4.6	-1.0	5.9
	'08/1-3	-18.4	-0.3	-1.8	1.1
	4-6	-4.5	10.2	4.6	-6.1
	7-9	-3.4	-0.9	4.1	-0.8
	'06/7-9	-6.7	-22.9	-6.7	-6.1
	10-12	28.1	-4.0	-1.1	5.2
	'07/1-3	0.0	1.5	8.3	14.6
成約件数	4-6	-28.8	-4.5	-16.1	-20.5
	7-9	10.7	8.9	4.6	-5.6
	10-12	-13.4	-4.9	-0.6	-1.2
	'08/1-3	23.1	15.9	0.0	8.5
成約件数	4-6	73.8	-7.5	19.2	28.1
	7-9	8.1	30.0	8.8	44.4

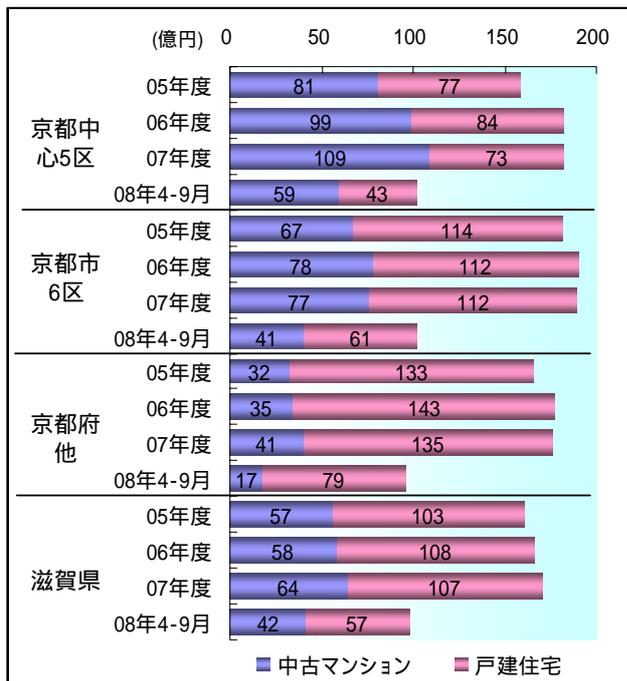
堅調な伸びを示す
滋賀県の取扱高

え時にはデザインや住戸面積などで大幅な制約を受けることも予想され、買主が当初想定しなかった問題が今後顕在化してくることが懸念される。

08年7~9月期の京都市中心5区の成約価格は2,931万円と新景観政策施行前の水準である3千万円台を下回った。他のエリアも京都市6区が2,054万円、京都府他が2,551万円、滋賀県が1,694万円と相対的な割安感は強いが、滋賀県も含めて全体的に下落傾向が目立つ。

成約件数に価格を乗じた取扱高をみると、07年度は京都府内の各エリアで頭打ちとなっており、特に中古戸建で取扱高が減少していることがわかる。四半期別の動きでは、中古マンション取引量の増加に伴い京都市中心5区の取扱高は拡大しているが、直近の7~9月期では中古戸建の伸びが鈍化している。京都市6区や京都府他も成約件数の増加により取扱高の拡大傾向もみられるが、比較的堅調に取引を伸ばしているのは滋賀県といえる(図表4)。

図表4 エリア別の取扱高



		年度四半期別の前年比 (%)			
		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	'06/7-9	31.3	8.3	-5.6	-0.6
	10-12	-2.9	6.0	-8.9	-0.0
	'07/1-3	22.7	26.2	18.6	7.0
	4-6	13.1	-4.7	0.5	5.2
	7-9	-15.2	-11.9	19.3	-6.5
	10-12	19.8	25.8	62.8	31.1
	'08/1-3	22.0	-12.4	3.3	8.2
	4-6	33.8	10.1	3.6	51.6
	7-9	26.8	22.0	-26.3	56.8
中古戸建住宅	'06/7-9	-2.3	-24.0	4.5	-2.4
	10-12	28.2	7.4	8.1	13.1
	'07/1-3	-4.8	-6.9	7.7	14.1
	4-6	-32.1	-10.4	-17.5	-16.6
	7-9	13.0	17.9	1.4	-6.6
	10-12	-26.9	-9.3	-1.6	4.6
	'08/1-3	0.5	15.5	-1.8	9.7
	4-6	65.9	1.9	24.7	20.3
	7-9	4.4	28.9	13.2	43.2

JR 沿線と都心各駅が
取引件数上位に

中古住宅市場の動きを、直近1年間の鉄道沿線・駅別の成約件数の上位10駅から詳しくみると、中古マンションではJR東海道本線の草津・守山・石山・膳所やJR湖西線の西大津などJR線の各駅圏が上位を占めた。また、京都市営地下鉄の今出川や烏丸御池・五条・四条など都心の各駅も多くがランクインした。

図表5 沿線駅別の成約件数TOP10 (2007年10月～08年9月 / 前年比ベース)

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 (%)	m ² 単価 (万円/m ²)	単価前年比 (%)	専有面積 (m ²)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)
1	JR東海道本線	草津	69	64.3	1,781	3.3	23.8	3.2	74.6	0.2	12.2
2	JR湖西線	西大津	58	87.1	2,108	1.9	26.8	4.1	76.6	-2.3	7.3
3	JR東海道本線	守山	54	20.0	1,101	3.7	16.0	3.8	66.5	-0.4	17.5
4	京都市営烏丸線	今出川	49	75.0	2,064	16.5	33.7	7.3	58.6	7.7	17.2
5	京都市営烏丸線	烏丸御池	49	6.5	2,480	-17.3	45.7	-5.0	53.6	-8.7	12.4
6	JR東海道本線	石山	48	37.1	1,284	-7.7	17.6	-8.8	71.8	0.2	12.1
7	JR東海道本線	膳所	48	26.3	1,542	-0.4	21.5	3.1	71.3	-4.1	18.6
8	京都市営烏丸線	五条	45	87.5	2,372	5.1	39.2	9.9	58.0	-5.2	10.8
9	阪急電鉄京都線	西院	42	20.0	1,670	11.4	27.6	4.1	58.3	6.8	17.9
10	京都市営烏丸線	四条	41	7.9	3,080	28.5	46.1	6.4	65.0	23.4	10.2

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 (m ²)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m ²)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)
1	阪急電鉄京都線	桂	77	8.5	3,411	13.0	149.4	15.5	111.1	8.9	19.4
2	JR東海道本線	石山	70	4.5	1,641	-3.5	150.5	-5.8	104.3	-1.5	19.9
3	JR東海道本線	草津	49	75.0	1,876	-7.3	159.6	1.9	103.4	-1.6	20.3
4	JR東海道本線	南草津	46	31.4	2,469	0.3	182.4	-2.1	115.8	1.7	19.9
5	JR東海道本線	近江八幡	45	104.5	1,720	15.0	185.8	12.1	112.3	8.6	20.8
6	近鉄京都線	小倉	41	7.9	1,820	11.8	82.9	2.6	89.3	11.5	21.1
7	阪急電鉄京都線	長岡天神	41	32.3	2,636	-2.8	110.6	-0.4	89.1	-6.1	20.7
8	近鉄京都線	大久保	39	200.0	2,421	29.8	140.4	16.5	105.3	4.9	20.7
9	京都市営烏丸線	北大路	39	0.0	3,287	-8.7	101.0	-10.9	103.6	3.8	20.9
10	JR東海道本線	瀬田	32	14.3	2,348	5.1	148.7	6.6	108.7	-7.3	15.2

例年通り JR 線や地下鉄の都心各駅が上位を占めているが、JR 西大津や地下鉄今出川・五条駅は、昨年は上位 10 位に入っておらず、烏丸御池も昨年 1 位から 5 位にランクを下げるなど、ランクの変動もみられた。成約件数は 10 駅とも前年比で増加し、m²単価では 8 駅が上昇し、直近 1 年間では上位駅の増勢傾向が目立った。ただ、半数は比較的堅調な滋賀県内の各駅であり、京都市内の烏丸御池では成約単価が下落、専有面積も縮小し成約価格が 2 ケタの大幅下落となるなど、軟調さが浮き彫りとなっている。

一方、中古戸建では、阪急・桂や JR 東海道本線・石山駅は前年同様に 1 位・2 位を占め、特に JR 東海道沿線は草津・南草津・近江八幡・瀬田など滋賀県内の 5 駅がランクインし、成約件数も大きく伸びた。また、近鉄線の小倉や大久保、阪急・長岡天神など、京都市以外の近郊各駅も取引は堅調に推移している。成約価格は前年比で 6 駅が上昇したが、京都市内の北大路では下落もみられる (図表 5)。

新築着工は 08 年後半
からようやく回復

新築マンションにおける発売戸数の上位都市をみると、07 年は大津市・伏見区・中京区・草津市・南区の順となっている。1 位の大津市は変わらないが、伏見区は 06 年の 6 位から大きく上昇。建築基準法の改定以前の 07 年前半の駆け込み供給で、中京区や上京区・下京区など都心区も一定の発売戸数を確保し、京都府・滋賀県を合わせた

図表6 新築マンションの販売動向(発売戸数TOP10)

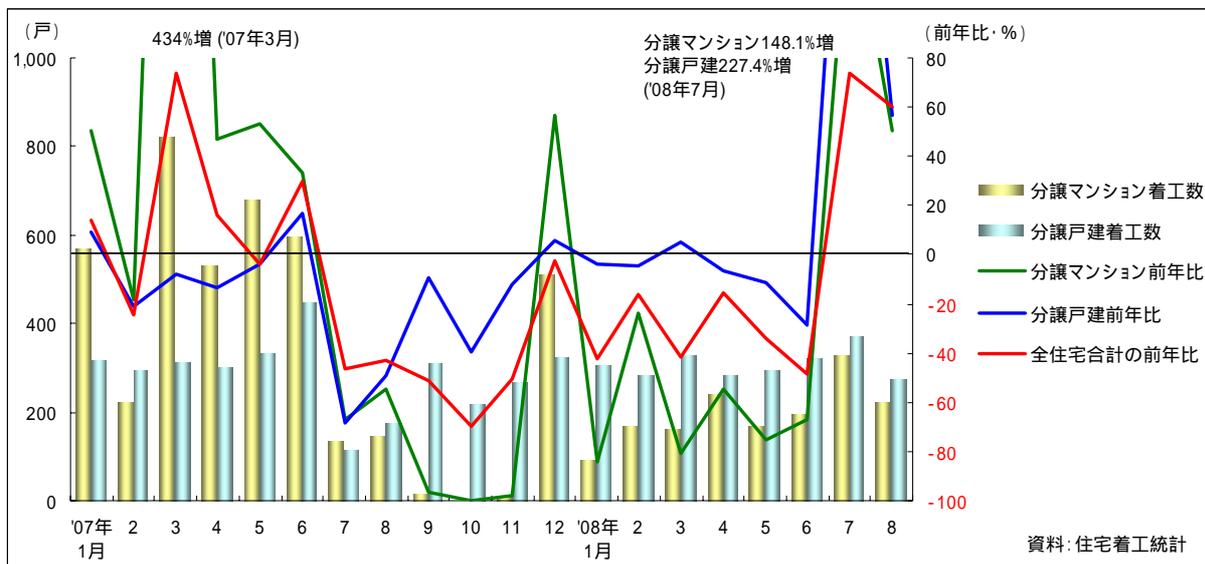
	1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
2001年	区市名 大津市 発売戸数 1,166戸 平均価格 2,804万円	京都市下京区 609戸 3,266万円	京都市中京区 428戸 3,394万円	八幡市 423戸 2,881万円	草津市 333戸 2,907万円	京都市左京区 293戸 4,447万円	京都市北区 238戸 3,614万円	京都市伏見区 204戸 2,914万円	京都市上京区 184戸 3,527万円	栗東市 154戸 2,550万円
02年	京都市中京区 1,194戸 3,549万円	大津市 729戸 2,960万円	京都市下京区 525戸 2,773万円	宇治市 505戸 2,671万円	京都市伏見区 416戸 2,648万円	草津市 338戸 2,984万円	京都市右京区 329戸 2,800万円	向日市 242戸 2,812万円	京都市上京区 231戸 3,524万円	京都市北区 158戸 3,753万円
03年	京都市中京区 414戸 2,831万円	草津市 335戸 2,725万円	京田辺市 314戸 3,023万円	京都市伏見区 232戸 2,715万円	長岡京市 231戸 3,355万円	向日市 217戸 2,717万円	京都市下京区 211戸 2,824万円	宇治市 181戸 2,616万円	京都市西京区 165戸 3,113万円	京都市南区 128戸 2,426万円
04年	京都市下京区 531戸 2,929万円	京都市右京区 343戸 2,696万円	草津市 265戸 2,867万円	京都市中京区 244戸 3,495万円	長岡京市 240戸 3,349万円	京都市伏見区 235戸 2,702万円	京都市山科区 233戸 2,452万円	京都市左京区 225戸 4,810万円	京都市西京区 185戸 3,282万円	大津市 174戸 2,576万円
05年	大津市 638戸 2,884万円	京都市中京区 541戸 3,199万円	京都市右京区 535戸 2,841万円	京都市伏見区 500戸 2,843万円	京都市下京区 362戸 2,394万円	宇治市 147戸 2,468万円	草津市 140戸 3,189万円	京田辺市 130戸 2,715万円	京都市左京区 129戸 4,501万円	京都市南区 119戸 1,767万円
06年	大津市 1,037戸 2,925万円	京都市右京区 451戸 3,217万円	京都市中京区 353戸 3,721万円	京都市下京区 288戸 3,047万円	草津市 271戸 2,861万円	京都市伏見区 216戸 3,188万円	宇治市 191戸 2,752万円	京都市左京区 170戸 4,182万円	長浜市 146戸 2,571万円	城陽市 131戸 2,504万円
07年	大津市 664戸 2,962万円	京都市伏見区 536戸 3,357万円	京都市中京区 432戸 4,401万円	草津市 404戸 3,246万円	京都市南区 329戸 2,874万円	京都市山科区 305戸 2,952万円	京都市右京区 274戸 3,336万円	長岡京市 246戸 3,682万円	京都市上京区 242戸 2,986万円	京都市下京区 232戸 4,452万円

資料: ㈱不動産経済研究所

07年の新築マンション発売戸数は前年比で18.8%増加した(図表6)。

京都府の新設着工数をみると、住宅全体ではようやく08年7月に前年比増に転じ、07年7月以来1年にわたって記録的な減少が続いたことが改めてわかる(図表7)。新築マンション・分譲戸建住宅ともほぼ例年の水準に戻りつつあるが、確認審査の厳格化と重なった新景観政策による現場の混乱は続いている。高さ制限による地価の値下がりや、それに伴う土地取引の減少に資材価格の高騰などが追い討ちをかけ、市内のマンション供給は大幅な減少が続く。新築戸建も屋根形状や軒・ケラバ出しなど厳しいデザイン規制や適用エリアの広さに加え、行政側の審査過程の不透明さもあり、着工の遅れだけでなく

図表7 京都府の住宅着工戸数の推移



資料: 住宅着工統計

建築自体の取りやめや販売不振につながるケースが続出している。

新築住宅の供給減少で一部には中古住宅への需要シフトもあるようだが、中古マンション取引では既存不適格化した物件に対する融資姿勢が厳しくなり、担保価値の低下を指摘する声も多くなっている。中古戸建も将来の建て替えや修繕時の制限に対する不安感などから取引が難しくなっており、中古から新築、マンションから戸建への住み替えなど住宅市場全体の流通が滞る動きが広がっている。

新景観政策については、行政側と関係業界や市民側との協議も始まっており、審査におけるガイドラインづくりなど改善に向けた動きもみられる。今後は、早期の具体的な取り組みによる市況の改善を期待したいが、景況感の急速な悪化もあり、仲介の現場では当面厳しい対応が続くものとみられる。

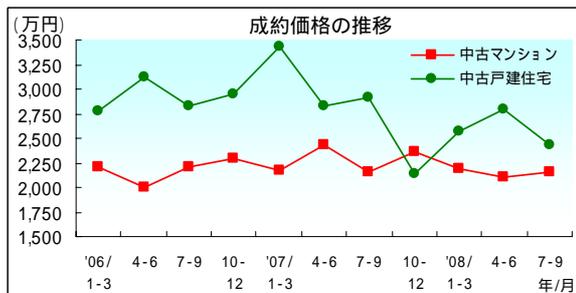
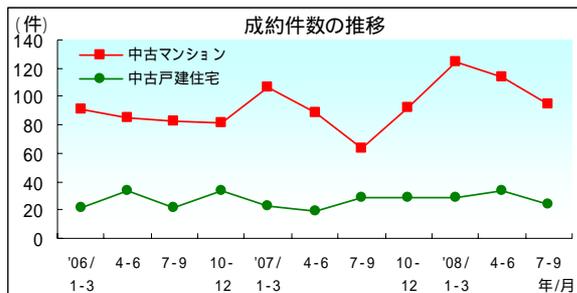
2. 地域別の市場動向

都心の高層マンション 中心に目立つ下落

市況の悪化が著しい京都市都心区のうち、特にマンションストックが集中する中京・上京・下京区について、中古物件の成約状況を詳しくみることにする(図表8)。

都心3区の四半期別の中古マンション成約価格は2四半期続けて下落し、07年末の10~12月期には2,300万円台だった平均価格は08年7~9月期に2,153万円まで下落している。中古戸建価格も4四半期連続の下落を示し、08年7~9月期の平均価格は2,434万円と07年前半以前の3千万円前後から大きく下落した。ただ、買主にとっては購入しやすい環境に急速に変化したこともあり、中古マンションの成約価格は4期連続で増加、中古戸建も08年前半に大幅増となったが、直近7~9月期には再び減少し、先行きは不透明な状況にある。

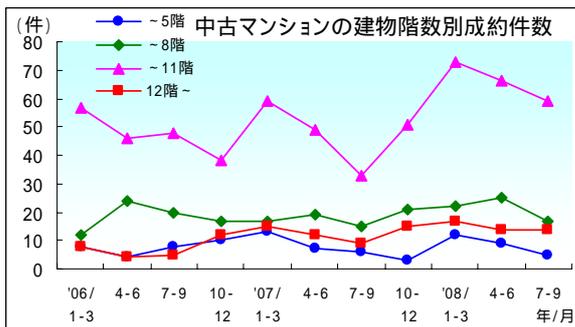
図表8-1 中京区・上京区・下京区の中古住宅成約状況



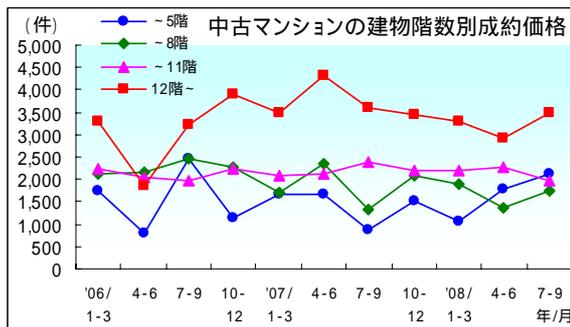
前年比(%)	'07年1-3	4-6	7-9	10-12	'08年1-3	4-6	7-9月
中古マンション	17.6	3.5	-22.9	13.6	16.8	29.5	48.4
中古戸建住宅	9.5	-42.4	38.1	-12.1	26.1	78.9	-17.2

前年比(%)	'07年1-3	4-6	7-9	10-12	'08年1-3	4-6	7-9月
中古マンション	-1.5	21.9	-1.8	3.2	0.8	-13.3	-0.4
中古戸建住宅	23.9	-9.1	3.3	-27.6	-25.5	-1.5	-16.6

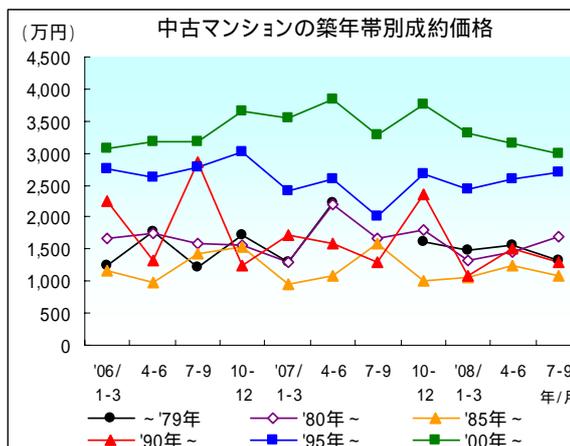
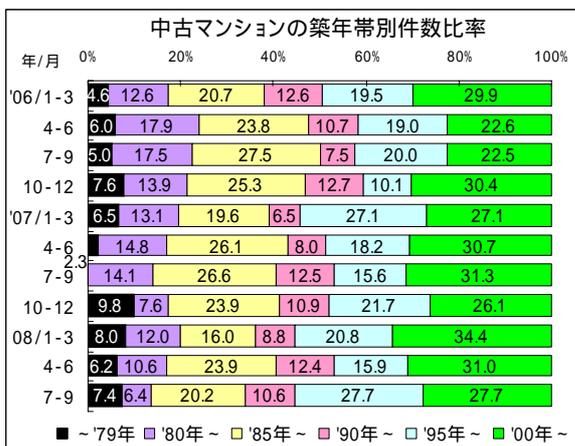
図表 8-2 中京区・上京区・下京区の中古住宅成約状況



前年比 (%)	~5階	~8階	~11階	12階~
'07/1-3月	62.5	41.7	3.5	87.5
4-6月	75.0	-20.8	6.5	200.0
7-9月	-25.0	-25.0	-31.3	80.0
10-12月	-70.0	23.5	34.2	25.0
'08/1-3月	-7.7	29.4	23.7	13.3
4-6月	28.6	31.6	34.7	16.7
7-9月	-16.7	13.3	78.8	55.6



前年比 (%)	~5階	~8階	~11階	12階~
'07/1-3月	-4.5	-19.4	-6.4	5.8
4-6月	114.3	10.1	3.1	134.4
7-9月	-64.4	-45.8	20.4	11.5
10-12月	35.0	-8.3	-1.0	-11.1
'08/1-3月	-35.4	10.7	5.4	-4.8
4-6月	5.8	-42.5	6.7	-32.5
7-9月	142.0	30.4	-17.9	-3.4



築年帯別成約価格の前年比 (%)	~'79年	'80年~	'85年~	'90年~	'95年~	'00年~
'07/1-3月	2.8	-21.4	-19.3	-23.8	-12.5	16.1
4-6月	25.5	25.8	9.5	20.6	-0.8	20.9
7-9月	-	4.6	12.3	-54.9	-26.9	3.2
10-12月	-6.3	14.6	-33.4	88.8	-11.3	2.9
'08/1-3月	14.2	2.5	11.6	-35.9	0.8	-7.0
4-6月	-29.8	-33.2	14.6	-5.7	-0.0	-18.0
7-9月	-	2.2	-31.2	1.5	33.2	-9.1

'07年7-9月期の~'79年築は成約事例なし

前述のように、中古マンションでは高さ規制による既存不適格化が大きな問題となっている。将来の建替え時における住戸規模の確保難は資産価値の低下を意味するが、現実に住宅ローン審査の厳格化や担保価値の下落となって顕在化している。新景観政策の施行当初、建築基準法の改定もあり新築マンション供給の急減で、希少性から高層階の価格上昇を期待する向きもあった。しかしその後の動きをみると、特に都心「田の字地区」で上限31mを超えるような12階以上の建物では07年10~12月期以降4期連続で下落。8階以下の中低層マンションと比べると価格の下落が目立つ。建て替え時期が相対的に近く

大津・草津・守山市で
築浅の取引増加

なる 80 年代以前の古い物件の取引シェアも落ちており、築浅物件でも価格の下落は深刻である。

取引量は高層マンションの方が伸びているが、既存住民が資産価値の低下を訴えるなか、新規購入者では将来的な問題への関心が薄いまま、安値を理由に購入に踏み切るケースもあると予想される。新築に対する新景観政策への対応は避けられないとしても、既存住宅の資産価値の下落はそこに暮らす住民の利益に直結する重要な問題であり、当該政策が市場に与えている影響を市民に正しく伝えるなどの確な行政側の対応が望まれるところである。

一方、比較的堅調な取引がみられる滋賀県では、主要な住宅市場である大津・草津・守山市において、90 年代後半以降に新築マンション供給が集中し(75 年以降の供給ストックのうち 95 年以降の戸数シェアは 56.3%)、築浅のマンションストックが増大したことから、同築年帯の中古取引シェアは直近 1 年間で 58.7%まで拡大している(図表 9)。

特にシェアが伸びた 00 年以降の物件では 2,338 万円で専有 79.7 m²、m²単価 29.1 万円と、当該エリアで m²単価が 40 万円前後する新築マンションに比べて割安感が強い。住戸規模や設備面で遜色なくストックも豊富なことから、今後もこうした築浅物件に対する需要が集まるものと考えられる。

また、戸建を中心とする県内の持家ストック(戸建率 92.4%)のうち 59.4%は 80 年代前半築以前の古い住宅だが、取引される同築年帯の中古戸建は 33.9%にとどまる。戸建でも 00 年築以降の取引シェアは次第に拡大しており 17.9%となった。同築年帯の平均価格は 2,596 万円で、建物面積は平均 110.2 m²、土地面積も 157.7 m²の水準を確保している。これは、90 年代後半の物件(2 千万円台前半で建物 110~120 m²台)と大差なく、新築に対しても値頃感が強い。

相対的にストック量は少ないが、質と値頃感を兼ね備えた築浅物件は、中古戸建でも需要を集める可能性がある。近畿圏内では最も人口増加率が高い滋賀県では、若年層にも人気の高いこれらの物件を中心に中古取引が拡大していくものとみられる。

図表9 大津市・草津市・守山市のマンション・中古戸建住宅の販売状況

