

# ズームイン 住宅ローン新たな展開方向

2009年度より過去最大規模の住宅ローン減税の実施が予定され、超長期の住宅ローン(フラット50)も創設が決まるなど、住宅ローンを取り巻く環境が大きく変化している。民間の住宅ローンも金利差が目立つことから、多様化する商品を取り巻く現状と今後について紹介する。

## 1. 住宅ローンを取り巻くトレンド

平成21年以降の住宅ローン減税制度は5年間延長され、一般住宅の最大控除額が500万円、長期優良住宅では600万円まで拡充。所得税だけでなく住民税も控除の対象に(図表1)。

住宅ローンの変動金利や短期固定型金利も08年後半から再び低下し、金融機関同士の競争も激化しており、住宅ローン金利は当面、低水準で推移し続けるとみられる。

住宅ローンの資金需要、貸出姿勢とも低下傾向にあり、ローン審査では完済時年齢や借入時年齢、勤続年数、年収などが重視され、所有資産より個人としての与信力に重点が置かれている。

## 2. 住宅ローンに関する商品構成

新規の貸出では固定金利期間選択型のシェアが高いが、近年では変動金利型が再び比率を伸ばす。20~30代は変動型や10年固定タイプが多いが、40代以降は全期間固定型を選択する割合が拡大。優遇金利や保証料、繰上げ返済条件など住宅ローン商品の多様化が進むなか、比較サイトの利用も増えている。借り手の条件入力で一覧表による比較ができ、口コミ情報も見ることができる。

商品選択では住宅ローンアドバイザーによる個人向けサービスのほか、工務店やビルダーと提携し、借り入れ困難者に対する成功報酬型のコンサルティングサービスも現れている。

## 3. 今後の住宅ローンの方向性

フラット35の貸出シェアは低いですが、民間で借り入れできなかった層が利用するなどセーフティネットとして機能している。長期優良住宅制度の開始に合わせ50年の超長期固定型ローンも登場。超長期固定型ローンでは親子間の債務承継が特徴となっているが、その仕組みとしてアシューマブル(買主債務承継型)ローンの利用が想定される。

長期優良住宅では、担保住宅以外に支払いの責任が遡及しないノンリコース・ローンや、住宅の純資産価値を担保に生活資金等の融資を受けるホーム・エクイティ・ローンの提供も提案されているが、わが国での普及にはハードルも高い。ただ、良質な物件の普及は不動産流通市場にも有益であり、今後とも新たな住宅ローン商品の開発による金融システムのサポートが期待される。

図表1 住宅ローン減税制度の延長及び拡充等(所得税・個人住民税) / 平成21年度税制改正要望

所得税 - 住宅ローン減税制度の適用年限を5年延長し、以下のように拡充							住民税
控除期間	一般住宅			長期優良住宅			住宅ローン減税制度の最大控除額まで所得税額が控除されない者について、一定額を個人住民税から控除。  (当概年分の所得税の課税総所得金額等の額に5%を乗じた額(最高9.75万円)を限度)
	10年間	10年間	10年間	10年間	10年間	10年間	
居住年	控除対象限度額	控除率	最大控除額	控除対象限度額	控除率	最大控除額	
平成21年	5,000万円		500万円	5,000万円		600万円	
平成22年	5,000万円		500万円	5,000万円	1.2%	600万円	
平成23年	4,000万円	1.0%	400万円	5,000万円		600万円	
平成24年	3,000万円		300万円	4,000万円	1.0%	400万円	
平成25年	2,000万円	200万円	3,000万円	3,000万円		300万円	

# 1. 住宅ローンを取り巻くトレンド

大幅拡充される  
住宅ローン減税

昨年来の金融危機に端を発した実態経済の急速な悪化に伴い、住宅市場の先行きも厳しい見方が大勢を占めている。このため金融面から住宅市場のてこ入れを図るため、平成 21 年度から住宅ローン減税が大幅に拡充されることとなった。

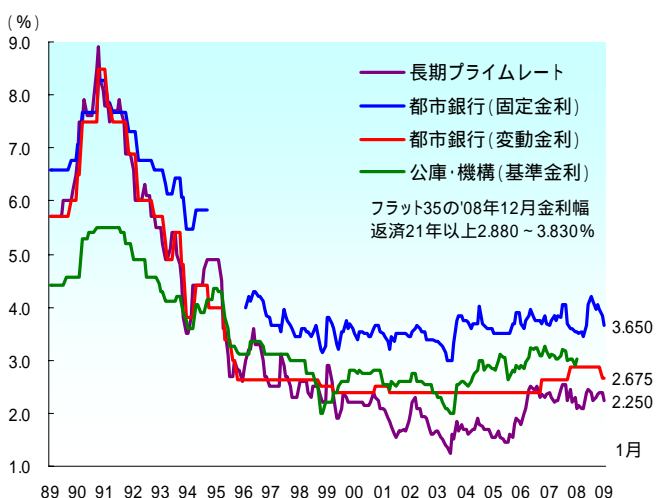
平成 21 年度の税制改正要望をみると、住宅ローン減税制度の適用期限は平成 25 年まで 5 年間延長される見通しだ。その内容も平成 21 年に居住する場合、一般の住宅では最大控除額が 500 万円、躯体の耐久性や耐震性、維持管理の容易性などを確保した長期優良住宅では 600 万円まで拡充される。控除期間はいずれも 10 年間となっているが、所得税だけで最大控除額まで控除しきれない対象者に配慮し、住民税からも一定額を控除するとしている（P 1・図表 1）。

これにより、中堅所得層の住宅取得を支援するとともに、内需拡大により良質な住宅への投資を誘導するとしており、今回の減税措置は販売不振に悩む住宅市場を下支えする効果が期待される。

住宅ローン金利は  
再び低下へ

一方、経済環境の悪化は世界的な金利低下をもたらしているが、米国などがゼロ金利・量的緩和を実施するなか、日本の政策金利もほぼ 0% の水準に戻っており、住宅ローンの変動金利や短期固定型金利なども 08 年後半から再び低下傾向にある（図表 2）。金融機関では店頭金利からの優遇措置も一般化しており、条件によっては固定金利 10 年タイプでも当初優遇期間で 1% 台が珍しくなくなっている。

図表 2 住宅ローン金利等の推移

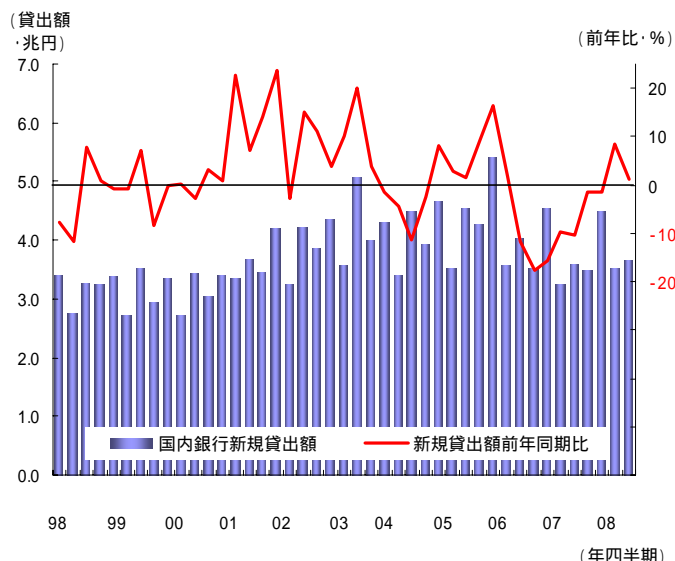


固定金利は96年2月以降、固定金利選択型10年(三井住友B/K)

公庫・機構基準金利は05年7月以降、フラット35取扱金融機関の平均(08年1月まで)

資料: 日本銀行・住宅金融支援機構他

図表 3 住宅ローン新規貸出額の推移 (国内銀行)



(年四半期)

資料: 日本銀行

資金需要・貸出姿勢  
とも低迷

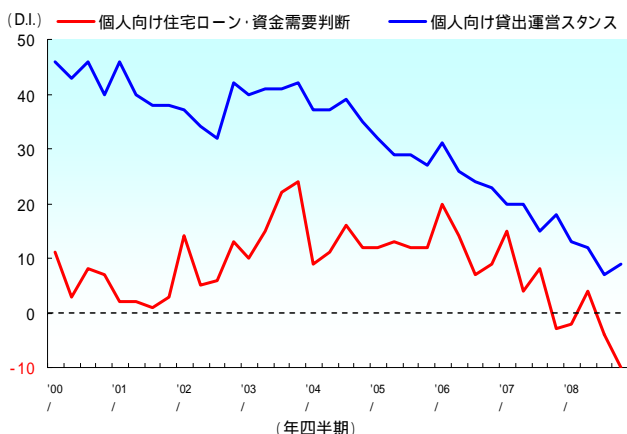
過去のデフレ期には実質金利の上昇などを嫌って繰上げ返済が拡大し、直近では金利の低下で借り換えニーズも膨らんでいる。借り換え需要を取り込むため金融機関同士の競争も激化しており、住宅ローン金利は当面、低水準で推移し続けるとみられる。

一方、相対的に焦げ付きが少なく様々な口座取引につながる個人向け住宅ローンは、各金融機関とも注力する商品となっているが、全体での新規貸出額は伸び悩んでいる。2008年7~9月期の新規貸出額は約3.6兆円で、直近で最多だった06年1~3月期の約5.4兆円の3分の2の水準にとどまっている(図表3)。

景気後退や建築着工数の減少により住宅販売が落ち込むなかで、住宅ローンの資金需要そのものが減っており、金融機関に対する需要判断指数は08年7~9月期よりマイナスに転じている。金融機関の融資姿勢も厳しさを増しているとの指摘が多く、実際の住宅購入時にはローンが付かないケースも少なくない。金融機関の住宅ローンに関する貸出態度を示す指数をみると、やはり低下傾向が続いている(図表4)。

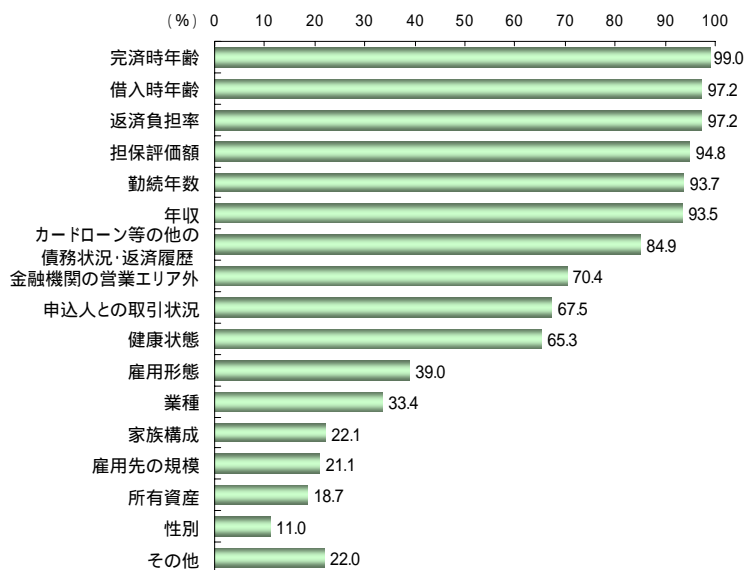
長期固定型を例に金融機関のローン審査項目をみると、「完済時年齢」「借入時年齢」をはじめ「返済負担率」「担保評価額」「勤続年数」「年収」などが重視されている。物件の担保力もさることながら、勤務先の業種や規模、所有資産より個人の与信力(フロー面の支払い能力)に重きを置く姿勢がうかがえる(図表5)。

図表4 金融機関の住宅ローン貸出態度



資料: 主要銀行貸出動向アンケート調査(日本銀行)

図表5 長期・固定金利の住宅ローン等における融資審査項目



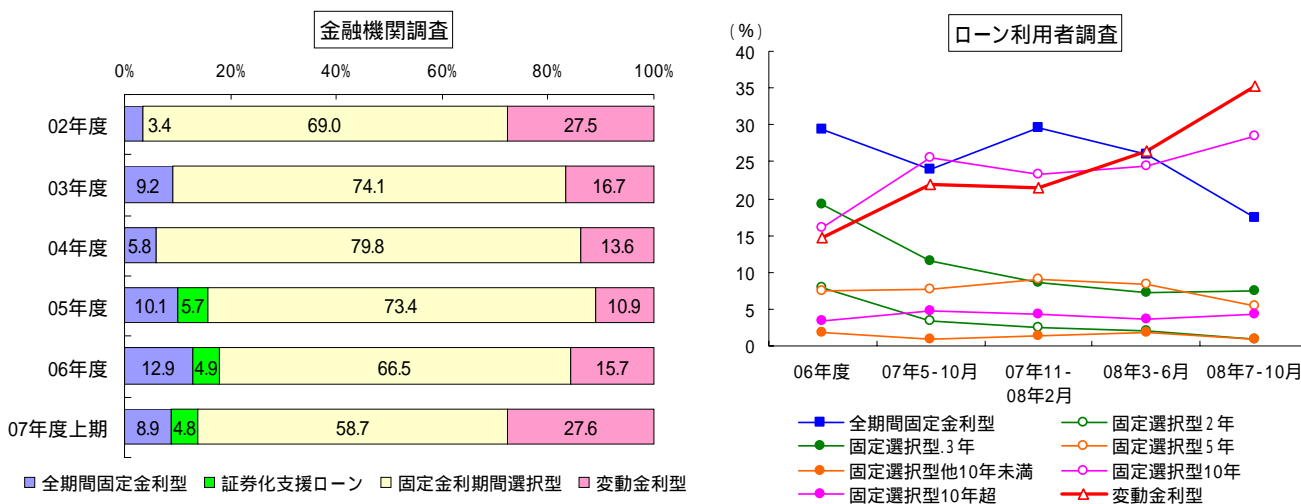
資料: 平成19年度民間住宅ローンの実態に関する調査(国土交通省)

## 2. 住宅ローンに関する商品構成

### 変動金利型のシェア 拡大

住宅ローンは金融自由化以降、各金融機関の商品構成が多様化し始め、近年は融資条件や金利の違いなども目立ってきた。新規貸出に占める金利タイプの比率をみると、固定金利期間選択型のシェアが高く、04年度には約8割を占めたがその後は縮小しつつある。金利先高感のあった06年度頃には全期間固定型のシェアもやや拡大したが、その後は変動金利型が再び比率を伸ばしている。ローン利用者に対する調査結果では、08年に入ってからの変動型の増加が目立ち、08年秋口時点では最大のシェアを占めるようになっている(図表6)。

図表6 住宅ローン新規貸出額の金利タイプ別シェアの推移



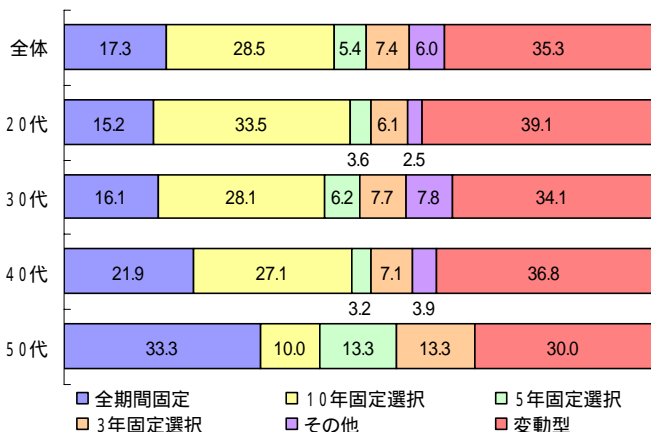
資料:平成19年度民間住宅ローンの実態に関する調査(国土交通省)

資料:平成20年度民間住宅ローン利用者の実態調査・第2回(住宅金融支援機構)

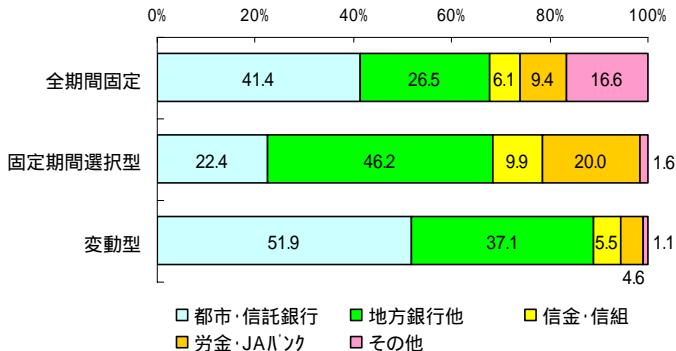
金利の上昇懸念が遠のくなかで、変動金利型に対する需要が高まっているが、借り手によってはその傾向も異なるようだ。年齢別の利用金利タイプをみると、20~30代は変動型や10年固定タイプが多いのに対し、40代以降になると全期間固定型の割合が増える。特に50代では3分の1が全期間固定型を選択しており、返済計画の自由度を確保したい若年層と違い、先々の返済額の固定化を求める傾向があることがわかる(図表7)。

また、金利タイプによっては借り入れ先の金融機関にも違いがある。シェアの高い固定期間選択型は地方銀行から借り入れる割合が相対的に高く、変動型や全期間固定型は都市・信託銀行が多い。若年層を中心に増加傾向にある変動型は、都市・信託銀行から借り入れされる割合が高いようだ(図表8)。

図表7 年齢別の住宅ローン利用金利タイプ



図表8 金利タイプ別の借入先金融機関



資料：平成20年度民間住宅ローン利用者の実態調査・第2回(住宅金融支援機構)

多様化するローンの比較サービスが拡大

最近ではネット系銀行や信託銀行などを中心に、様々な特徴あるローン商品が出されている。店頭のみならず、優遇金利の幅や対象期間、保証料等の手数料のほか、繰上げ返済や新規借入と借り換え時の条件、また疾病保証や、預金残高連動・環境配慮・住宅の質による金利優遇など、実に様々な商品があふれており、借り手側の条件によって有利となるケースが変化する場合が多くなっている。

住宅ローンに関する各種アドバイスやシミュレーションなど、雑誌や書籍、インターネット等で膨大な情報が提供されているが、近年利用が進んでいるのがネット上の比較サイトだ。比較サイトは家電の価格や飲食店のサービス比較などで利用者が多いが、商品構成が複雑化する住宅ローンでも利用が増えているようである。

ネット系銀行では来店不要で融資手続きを全て行うサイトもあるが、商品構成が多様化するなかで自分にあった住宅ローンを選択するのは至難の業だ。実際には、販売業者の提携ローンを利用するケースも多く、大半は選択の機会がないまま住宅ローンを選んでいるのが実態だろう。当初の段階で借り換えなどの有利な条件を探るには、こうした比較サイトも有効な情報収集手段となり得る。

比較サイトは銀行系や独立系など様々なものがあり、それぞれ特徴がある(図表9)。例に挙げたイーローン(イーローン)は銀行系だが、多数の金融機関の住宅ローン商品から金利タイプや借入金額、物件所在地などを条件入力すると、条件に合致した商品が複数紹介される。一覧表で融資条件を横並びで比較でき、資料請求や申し込みも画面上から可能だ。

住宅ローン比較.jpは、金利タイプ別などでアクセス数による商品のランキングを示しており、商品の解説だけでなく実際に借り入れた利用者や検討中の者による口コミが表示されている。こうした比較サイトの内容をさらに比較・検討することにより、様々な参考情報を得ることが可能になる。

図表9 住宅ローン比較サイトの例

名称	イーローン	住宅ローン比較.jp
事業会社	SBIホールディングス株式会社	株式会社Hayakawa 住宅ローン比較.jp編集部
所在地	東京都港区六本木一丁目6番1号	神奈川県横浜市中区尾上町5-80
サイトURL	http://www.eloan.co.jp/home/	http://housingloan.jp/index.html
主なコンテンツ	<p>イーローン モンスターナビ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・64金融機関 516 商品から以下の条件で検索 (新築・中古等の別、金利タイプ、借入金額・期間、物件所在地、来店要不要、銀行・信金信組・他)</li> <li>住宅ローンラインナップ</li> <li>・新築・中古・土地購入ローン、借り換えローン、増改築ローン、リフォームローン、不動産投資)</li> <li>・一覧表で比較、年齢・年収・勤続年数等を入力し資料請求</li> <li>ランキング</li> <li>・ローン商品、金利</li> </ul>	<p>ランキング</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>商品の紹介・比較だけでなく、利用者等の口コミも掲載</li> <li>・住宅ローン(固定金利)ランキング</li> <li>・住宅ローン(借り換え)ランキング</li> <li>・住宅情報(一戸建て)ランキング</li> <li>・住宅情報(新築分譲マンション)ランキング</li> <li>・不動産査定サイトランキング</li> <li>・引越し業者ランキング</li> <li>基礎知識</li> <li>住宅関連お役立ちコンテンツ</li> </ul>

資料: 各社ホームページより作成(2009年2月現在)

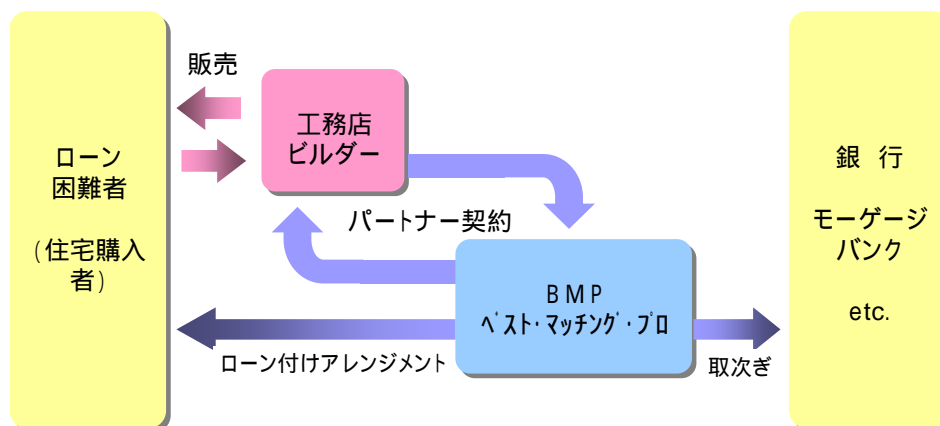
消費者や事業者向け  
コンサルティングも

また、こうした比較サイト以外に、住宅ローンアドバイザーによる提供サービスも広がりを見せている。住宅ローンアドバイザーは、多様化する住宅ローン商品について消費者が適切に選択できるよう、正確な商品知識や情報を伝える制度。この制度(講習カリキュラム、効果測定、登録等)では、公正さや信頼性を確保する観点から住宅金融普及協会が住宅ローンアドバイザー運営委員会を設け、有識者等からの提言・助言を受けており、養成講座の修了者は08年度(中期)で835名に及んでいる。

一方、消費者向けのカウンセリングとともに、工務店やビルダーとパートナー契約を結び、ローン付けのコンサルティングを行う例もある。ホームロンドクターは、自営業やフリーランス、派遣や契約社員など、相対的に住宅ローンの借り入れが困難とされる顧客を対象に、様々な金融機関からの借り入れの可能性を探る成功報酬型のコンサ

図表10 住宅ローンアドバイザーが提供する商品例(ベスト・マッチングPro)

工務店、ビルダー向けの提供サービス



資料: ホームロンドクター株式会社・ホームページ

ルティングサービスを提供している。また、ベスト・マッチング Pro と称し、工務店やビルダーが販売機会を逸失しないよう、住宅購入希望者がローン審査を通らない場合、そうした顧客の紹介を受けたコンサルタントがローン審査を通す可能性を探るといった、成功報酬型のサービスも提供している（図表 10）。

### 3 . 今後の住宅ローンの方向性

#### 50 年全期間金利固定 型ローンも登場

このように、民間の住宅ローンは多様化が進み、その利用に関する様々なアドバイザリーサービスも広がりつつある。以前は住宅ローンの主力であった公庫融資だが、超長期固定型ローンを引き継いだ住宅金融支援機構による証券化支援ローン（いわゆるフラット 35 など）は、図表 6 にも示したように新規貸出シェアは 5%程度に過ぎない。従来の金融機関だけでなくフラット 35 などを取り扱うモーゲージバンク（住宅ローン専門のノンバンク）も登場しているが、書類手続きが煩雑な点に加え、近年は金利面でも民間独自の長期固定タイプが優遇金利などで差がなくなっており、取扱金額はさほど伸びていない。

ただ、民間金融機関で希望通りの借入れができずフラット 35 を利用するケースも増えており、住宅ローン市場の一部で公的金融によるセーフティネット機能が働いていると言える。また、高い住宅性能を確保した住宅に対しては、政策金融面での後押しも期待される。既に、08 年 10 月からフラット 35S（優良住宅取得支援制度）として省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・変性性のうち 1 つを満した住宅については、当初 5 年間 0.3%の金利優遇を行っている。さらに 09 年 1 月からは、中古住宅でもフラット 35 の基準（耐震性・耐久性）に加えて省エネルギー性もしくはバリアフリー性のいずれか 1 つを満せば、同様の金利優遇を行っている。

冒頭に述べたように、08 年 11 月の長期優良住宅普及促進法の成立を受け、長期優良住宅の認定物件に対する住宅ローン減税が大幅拡充される見通し。今後は税制面に加えて、金融面でも良質な住宅の普及策がとられることになりそうだ。住宅金融支援機構は 08 年 12 月、最長 50 年まで借入れが可能な全期間固定型のローン「フラット 50」の発売する方針を固めた。報道によれば、その金利はフラット 35 を上回り、融資比率は物件価格の 6 割にとどまるようで、フラット 35 が 3 割、自己資金は 1 割以上を確保するなど、超長期の貸出リスクを抑える方向になりそうだ（図表 11）。

図表 11 フラット 50 (仮称) の概要

項目	概要
対象住宅	長期優良住宅 (200年住宅)
完済年齢	満 80 歳もしくは子供にローンを引き継ぎ
申し込み	民間銀行の窓口で申し込み
金利	フラット 35 を上回る水準
融資比率	フラット 50 ・ 6 割、フラット 35 ・ 3 割 自己資金 1 割以上

### 超長期固定ローンは 債務承継がカギに

フラット 50 の最大の特徴は、80 歳までの完済もしくは子供にローンを引き継ぐとした点。50 年にも及ぶ返済を一代で終えるのはレアケースと考えられ、子供への承継を中心に設計されていると考えられる。この点に関して 07 年 9 月に公表された 200 年住宅ビジョンでは、新たな金融システムの方向性として超長期住宅ローンのイメージが示されている。

通常の住宅と比較して取得コストが高くなる長期優良住宅では、返済期間を伸ばして毎月返済額を引き下げ、借入金の返済を自らの居住期間に限定して負担を軽減する仕組みが必要としている。そこでは、住宅のスケルトン (土地及び構造躯体) 部分は買主に債務が承継される (アシュアブル) 超長期ローンとし、インフィル (内装・設備) 部分は中期ローンとして組み合わせる方法が提言されている。また、公的機関等がスケルトンの所有権を持ち、居住者はインフィルの所有権とスケルトンの期間所有権的受益権を有し、居住期間内はそれらに対する中期ローンを支払う方法も提案されている (図表 12)。

フラット 50 では、このアシュアブルローンの仕組みを親子間で利用することになるとみられるが、子供への債務承継を将来に渡ってどう担保するのか、そもそもそうした仕組みを容認する子供がどの程度存在するのか、不透明な部分も多い。詳細は 09 年春の商品化を待つことになるが、将来的には第三者への債務承継も視野に入れることが必要と考えられる。

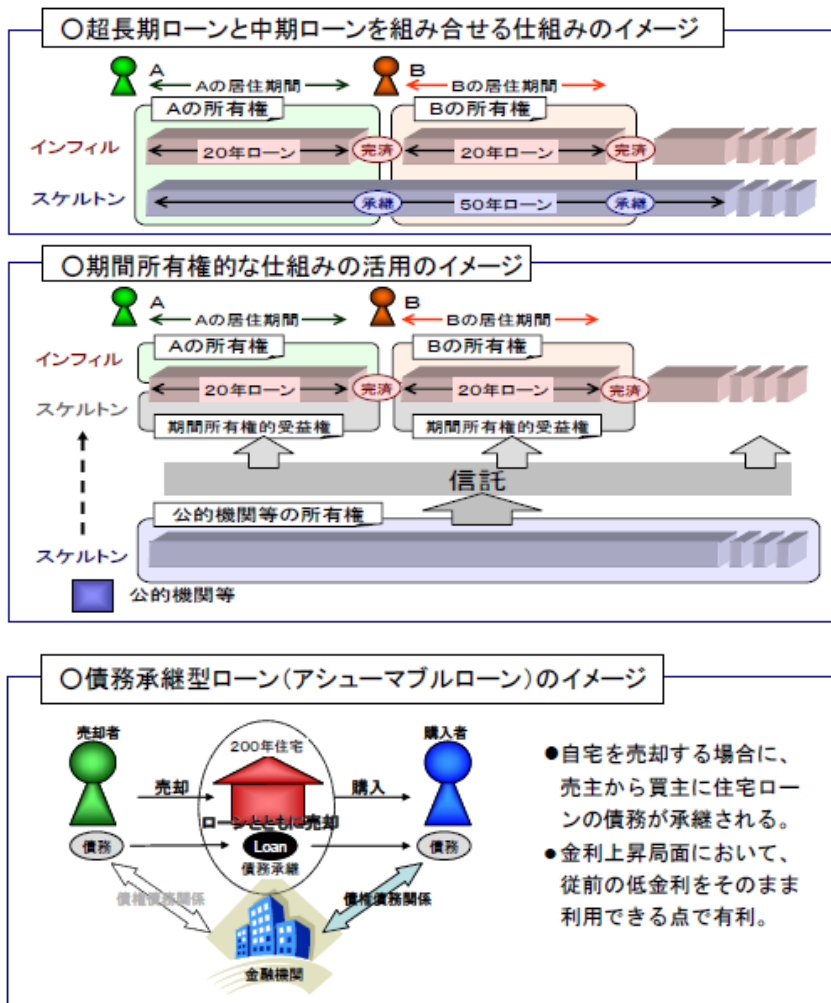
ちなみに、長期にわたって資産価値が維持されるべき長期優良住宅については、資産価値の評価・予測手法の確立等を通じて担保住宅以外に支払いの責任が遡及しない非遡及型ローン (ノンリコース・ローン) や、住宅の純資産価値 (資産価値 - 住宅ローン残高) を担保に用途自由な生活資金等の融資を受ける住宅資産活用ローン (ホーム・エクイティ・ローン) の提供も提案されている。

しかし、現状ではノンリコースローンやホームエクイティローンは、ほとんど (95% 以上) の金融機関で商品化の予定がない (平成 19 年度民間住宅ローンの実態に関する調査 / 国土交通省)。ノンリコースローンは貸し手側のリスクが大きく、ホームエクイティローンは資産



図表 12 200年住宅ビジョンに示された住宅金融システムに関する政策提言例

債務承継型の超長期ローンと中期ローンの組み合わせ



資料：200年住宅ビジョン・住宅金融システム小委員会報告(2007年9月)

価値が低下した場合、逆資産効果で家計が一気に返済不能に陥る可能性が高い。周知のように、今回の米国における金融危機の発端となった住宅ローンはこれらの商品であり、資産価値上昇の前提が崩れると一気に破綻するスキームとも言える。

長期優良住宅の資産価値が中古市場で適切に認められていくかどうかは現時点で不透明であり、優良な住宅ストックを市場で流通させるための住宅金融システムの構築は緒に就いたばかりだ。しかし、質的に貧弱な住宅ストックを抱えるわが国にとって、長期優良住宅のストック化は社会的意義が大きく、不動産流通市場にとっても良質な物件が将来大きなマーケットボリュームを持つことを意味する。中長期的な市場の持続的発展を目指す上で、こうした住宅の普及は不可欠であり、新たな住宅ローン商品の開発による金融システムのサポートに期待したいところだ。

## 特集 中古住宅の売れ筋地域

市場環境が急速に悪化する一方、次のステップに備えて足元の市場構造を見つめ直すことが必要と考えられる。価格が下落基調にあるなか、取引が拡大している都市とその背景にある地域事情や住宅事情を捉え、各エリアが持つ市場性について探してみたい。

### 1. 取引活発な都市の人口・世帯動向

08年の成約件数増加率の高い都市は京都府や兵庫県内で目立ち、特に中古マンションでは神戸市や京都市の都心区で、中古戸建では京都市の西京区や長岡京市、西宮市や尼崎市などで取引の拡大がみられた(図表1)。

### 2. 住宅ストックと中古流通の状況

中古で取引される物件の住戸規模は、住宅ストックの面積に比べて小規模なものが多い。取引物件の築年構成はストックの影響を受けるが、多くのエリアでは築浅物件が拡大する傾向にある。

### 3. 取引活発な都市の市場特性

中古マンションの取引水準が高い都市では、持家のマンションストック比率が高く、世帯増加率も高くなる傾向にある。逆に、世帯人員は小さい都市が多く、価格も下落する傾向にあり、総額を抑えた物件を志向する動きが強くなっている。

中古戸建の取引水準が高い都市は、持家戸建ストック比率が高く、世帯人員も多くなる傾向があり、世帯規模が大きい都市ほど戸建取引は活発。ただ、価格は総じて弱含みの傾向がみられる。

図表1 中古住宅の成約件数増加率上位10都市(2008年1月~12月)

#### 中古マンション

順位	府県	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> )	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)	1万世帯 当たり 成約件数
1	兵庫県	加古川市	93	45.3	891	-2.9	13.0	2.1	67.4	-6.0	16.1	9.4
2	兵庫県	伊丹市	165	35.2	1,800	6.3	25.0	5.3	71.1	1.4	15.5	21.6
3	滋賀県	草津市	99	30.3	1,906	8.1	24.9	7.4	75.8	-0.3	11.2	18.4
4	京都府	京都市上京区	95	30.1	1,925	4.3	32.3	-0.1	57.5	5.1	17.3	22.3
5	大阪府	堺市西区	65	30.0	1,535	-0.1	21.5	1.1	70.9	0.4	13.3	12.4
6	兵庫県	神戸市灘区	194	28.5	2,059	-2.2	29.7	1.1	68.0	-2.0	17.1	30.7
7	大阪府	大阪市住之江区	127	28.3	1,392	-1.7	19.3	0.9	72.7	-2.5	20.3	22.7
8	京都府	京都市下京区	132	24.5	1,870	-6.8	34.1	-3.7	50.8	-7.3	12.9	33.1
9	兵庫県	神戸市兵庫区	112	21.7	1,325	-0.8	22.5	1.5	57.6	-1.6	16.0	20.5
10	大阪府	大阪市住吉区	65	20.4	1,877	21.0	26.6	11.7	67.0	7.4	16.2	8.9

#### 中古戸建住宅

順位	府県	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 (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)	1万世帯 当たり 成約件数
1	京都府	京都市西京区	138	40.8	2,939	1.5	449.1	254.7	101.3	-0.2	20.1	22.7
2	滋賀県	草津市	70	40.0	1,984	-3.4	164.9	-6.1	107.2	-6.1	20.8	13.0
3	大阪府	吹田市	86	28.4	3,577	-6.3	125.7	-3.4	109.8	-2.4	20.7	5.6
4	京都府	京都市左京区	97	26.0	3,332	12.1	118.6	17.3	96.0	1.6	22.1	12.0
5	京都府	京都市北区	79	25.4	2,800	-20.0	101.1	-39.1	95.5	-11.5	21.2	14.0
6	兵庫県	加古川市	123	23.0	1,417	-1.8	136.3	2.3	101.7	3.8	18.2	12.4
7	京都府	長岡京市	66	22.2	2,637	15.8	101.8	12.0	91.1	8.1	19.6	21.0
8	大阪府	門真市	62	19.2	1,410	-21.7	58.0	-6.3	89.7	-5.2	21.4	11.0
9	大阪府	阪南市	68	15.3	1,214	-12.3	170.6	2.4	104.8	0.0	22.0	33.7
10	京都府	城陽市	97	14.1	1,770	-1.1	105.7	2.6	87.7	2.7	20.9	32.2

08年と07年の成約件数が双方とも50件以上の都市を対象。

## 1. 取引活発な都市の人口・世帯動向

### 京都府や兵庫県が目立つ取引拡大都市

近畿圏の中古住宅市場は厳しい局面を迎えている。成約価格の下落は各地域に広がっているが、そうした中でも取引が拡大するエリアが存在する。本特集では、直近1年間の取引動向から成約件数の増加が目立つ都市を選び、各エリアにおける物件の売れ筋や背景にある人口・世帯動向、住宅ストックとの比較などを通して取引活発な都市の市場性を捉えることにする。

2008年1～12月の成約件数について前年比で増加率が高い上位20都市を捉えると、京都府や兵庫県内の各都市が目立つ。中古マンションでは大阪府内の6都市がランクインしたが、兵庫県も6都市、京都府は5都市が入り、集計対象が相対的に少ない兵庫県や京都府でも上位に位置する都市が多くなった。中古戸建でも京都府が7都市、大阪府が6都市、兵庫県が5都市と、やはり京都府内で取引が伸びたエリアが多くみられた(図表1・2)。

中古マンションで特徴的なエリアとしては、兵庫県内の加古川市や伊丹市のほか、神戸市灘区・中央区・兵庫区・長田区といった神戸都心とその隣接エリアで成約件数が増加。京都市でも上京・中京・下京・南・左京区など都心とその周辺区で取引の増加が目立った。このほか

図表2 中古住宅の成約件数増加率上位11～20都市(2008年1月～12月)

#### 中古マンション

順位	府県	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> )	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)	1万世帯当たり成約件数
11	京都府	京都市南区	87	19.2	1,182	-1.8	18.9	-6.3	61.5	4.8	22.1	19.6
12	大阪府	寝屋川市	112	19.1	1,248	8.3	17.5	8.7	70.1	0.3	18.8	11.5
13	和歌山県	和歌山市	64	16.4	1,018	-4.2	15.4	-6.4	65.2	2.1	16.7	4.3
14	京都府	京都市左京区	83	15.3	2,493	8.9	36.6	9.8	65.2	-1.8	17.2	10.3
15	京都府	京都市中京区	198	15.1	2,487	-5.9	41.3	-4.0	58.1	2.2	13.9	37.5
16	兵庫県	神戸市長田区	70	14.8	1,340	9.5	20.6	11.1	63.3	-0.7	14.3	14.7
17	大阪府	大阪市城東区	181	14.6	1,838	4.7	26.5	4.2	67.4	0.2	19.0	24.6
18	兵庫県	神戸市中央区	279	13.4	1,888	-6.3	29.2	-8.3	62.4	2.0	16.5	41.1
19	滋賀県	大津市	247	13.3	1,586	4.9	21.2	5.6	74.2	0.4	12.8	19.1
20	大阪府	大阪市西淀川区	90	12.5	1,579	3.2	23.2	0.1	66.4	2.7	15.6	21.6

#### 中古戸建住宅

順位	府県	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(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)	1万世帯当たり成約件数
11	奈良県	生駒市	162	14.1	2,545	-12.4	209.6	-7.0	118.1	-1.2	21.9	36.6
12	京都府	宇治市	188	10.6	2,077	-4.3	113.8	-1.9	97.8	-0.1	20.9	25.9
13	兵庫県	神戸市垂水区	126	10.5	2,080	-3.1	143.7	0.7	102.7	2.7	22.3	13.5
14	京都府	京都市右京区	121	10.0	2,160	-6.3	93.9	-0.3	81.2	-11.2	24.4	13.6
15	大阪府	枚方市	256	9.4	1,931	-3.1	113.2	8.0	97.6	4.7	20.4	15.9
16	大阪府	河内長野市	94	8.0	1,877	-8.0	188.5	-45.7	115.8	0.7	21.9	22.7
17	兵庫県	西宮市	225	7.1	3,230	-8.6	137.0	-17.6	110.2	-10.6	16.9	11.1
18	大阪府	羽曳野市	66	6.5	1,651	-8.5	109.0	-1.1	93.3	-0.2	21.3	14.9
19	兵庫県	尼崎市	227	6.1	2,203	7.0	75.6	9.1	88.0	4.8	21.4	11.0
20	兵庫県	明石市	103	5.1	1,561	-5.9	130.1	10.2	96.8	3.3	22.0	8.8

08年と07年の成約件数が双方とも50件以上の都市を対象。

滋賀県草津市や大津市、和歌山市なども成約件数の増加率が高い。

特に 10 位までの成約価格は下落する都市が多く、専有面積は縮小気味で平均築年数は 20 年未満のものが多い。つまり、これらのエリアでは、小規模で総額を抑えた築浅物件が取引を伸ばしている様子が見え始める。

中古戸建では、京都市の西京区や長岡京市、城陽市・宇治市など、以前から取引水準の高いエリアで件数がさらに拡大する動きがみられた。他県では、兵庫県西宮市や尼崎市、大阪市吹田市、奈良県生駒市なども取引が拡大した。取引が増加する都市の成約価格の下落は中古マンションより目立っており、安価な物件に需要が集まる状況が顕著となっている。

### 多様な特徴持つ中古 マンション拡大エリア

取引が伸びている都市の人口・世帯動向をみると、中古マンションでは上位 20 都市のうち人口が減少しているのは 7 都市にとどまり、世帯数の減少は 2 都市に過ぎない。住宅需要は基本的に世帯数の動きを反映するが、世帯数が増加するエリアでは中古物件の取引も拡大する傾向にある（図表 3）。今回明らかとなった取引の増加都市は、世帯人員の小さな（単身・2人世帯が居住する賃貸物件も多い）都心から家族数の多い郊外まで多様なエリアに広がっている。昼夜間人口比率をみても神戸市中央区をはじめ 100 を超える（昼間人口が夜間人

図表 3 成約件数の増加率上位 20 都市の人口・世帯動向

#### 中古マンション

府県	市区町村	増加率 順位	人口 (人)	人口前年比 (%)	世帯数 (世帯)	世帯数前年 比(%)	世帯人員 (人/世帯)	昼夜間 人口比率 (%)	専門・管理的 事務職従事者 比率(%)
滋賀県	草津市	3	125,136	1.4	55,351	2.8	2.26	105.4	37.0%
滋賀県	大津市	19	330,717	0.6	131,207	1.8	2.52	93.7	40.6%
京都府	京都市上京区	4	82,616	-0.4	42,862	0.7	1.93	119.5	46.0%
京都府	京都市下京区	8	76,246	0.4	40,559	1.7	1.88	190.8	39.3%
京都府	京都市南区	11	98,749	0.5	44,914	1.4	2.20	142.9	33.8%
京都府	京都市左京区	14	167,031	-0.7	80,836	-0.0	2.07	101.8	45.2%
京都府	京都市中京区	15	103,651	1.2	53,797	2.0	1.93	156.7	41.2%
大阪府	堺市西区	5	133,084	0.4	52,987	1.5	2.51	93.5	33.0%
大阪府	大阪市住之江区	7	127,834	-1.1	55,762	-0.2	2.29	107.8	37.2%
大阪府	大阪市住吉区	10	156,981	-0.4	73,490	0.2	2.14	88.5	38.5%
大阪府	寝屋川市	12	238,782	-0.2	98,278	1.0	2.43	85.8	32.6%
大阪府	大阪市城東区	17	164,861	1.2	74,942	1.9	2.20	89.4	37.7%
大阪府	大阪市西淀川区	20	96,230	0.1	42,033	0.9	2.29	104.9	32.4%
兵庫県	加古川市	1	267,850	0.1	99,142	1.6	2.70	87.5	32.8%
兵庫県	伊丹市	2	195,100	0.4	76,217	1.2	2.56	91.5	32.7%
兵庫県	神戸市灘区	6	129,879	0.4	63,153	0.8	2.06	98.4	39.3%
兵庫県	神戸市兵庫区	9	108,111	0.8	54,712	2.0	1.98	125.6	38.5%
兵庫県	神戸市長田区	16	102,035	-0.7	47,717	0.7	2.14	101.5	33.8%
兵庫県	神戸市中央区	18	121,232	1.1	67,957	2.2	1.78	243.1	45.8%
和歌山県	和歌山市	13	370,919	-0.4	149,772	0.9	2.48	104.2	36.1%

資料：人口・世帯数（各府県推計人口 / 2008年12月）、昼夜間人口比率・従業者比率（国勢調査 / 2005年10月）

## 中古戸建住宅

府県	市区町村	増加率 順位	人口 (人)	人口前年比 (%)	世帯数 (世帯)	世帯数前年 比(%)	世帯人員 (人/世帯)	昼夜間 人口比率 (%)	管理的、事務 職業従事者 比率(%)
滋賀県	草津市	2	125,136	1.4	55,351	2.8	2.26	105.4	37.0%
京都府	京都市西京区	1	153,285	-0.4	61,201	0.6	2.50	77.8	36.4%
京都府	京都市左京区	4	167,031	-0.7	80,836	-0.0	2.07	101.8	45.2%
京都府	京都市北区	5	122,229	-0.8	56,387	-0.1	2.17	103.7	36.8%
京都府	長岡京市	7	79,406	0.6	31,848	1.7	2.49	92.6	44.1%
京都府	城陽市	10	80,508	-0.3	30,475	1.3	2.64	79.7	32.5%
京都府	宇治市	12	191,026	-0.1	73,184	1.1	2.61	85.9	34.2%
京都府	京都市右京区	14	203,048	0.2	90,023	1.3	2.26	92.9	33.1%
大阪府	吹田市	3	355,284	0.1	154,108	0.9	2.31	97.6	44.0%
大阪府	門真市	8	129,144	-0.7	56,426	0.2	2.29	109.8	37.5%
大阪府	阪南市	9	56,652	-0.4	20,459	1.4	2.77	74.9	34.9%
大阪府	枚方市	15	406,151	0.1	162,543	1.2	2.50	85.1	35.0%
大阪府	河内長野市	16	113,672	-0.7	41,920	1.1	2.71	79.3	36.1%
大阪府	羽曳野市	18	117,739	-0.5	44,797	0.9	2.63	84.4	34.7%
兵庫県	加古川市	6	267,850	0.1	99,142	1.6	2.70	87.5	32.8%
兵庫県	神戸市垂水区	13	220,127	-0.2	93,653	1.0	2.35	74.0	35.8%
兵庫県	西宮市	17	479,257	0.5	202,981	1.2	2.36	87.9	39.0%
兵庫県	尼崎市	19	461,947	0.2	205,881	1.3	2.24	96.1	33.8%
兵庫県	明石市	20	292,450	0.1	116,529	1.3	2.51	89.9	35.3%
奈良県	生駒市	11	116,059	0.7	45,038	1.9	2.58	75.8	40.5%

資料：人口・世帯数(各府県推計人口 / 2008年12月)、昼夜間人口比率・従業者比率(国勢調査 / 2005年10月)

口を上回る) 都心エリアから、寝屋川市など 80 台にとどまる都市まで、エリアの性格は様々である。これは古くからマンション供給が進んだ都心エリアや築浅マンションストックの多い郊外部などを含むため、中古マンションが多様な需要の受け皿になっていることがわかる。

中古戸建では、上位 20 都市のうち 10 都市で人口が減少したが、世帯数はほとんどのエリアで増加しており、やはり基本的な住宅需要は拡大している。世帯人員は 2.1~2.8 人/世帯と中古マンションの対象都市に比べて多く、ファミリー層中心の郊外エリアで中古戸建の取引量が増えた。昼夜間人口比率をみても 16 都市で 100 を下回り、郊外の住宅都市で中古戸建取引が伸びていることが改めて理解される。

## 2. 住宅ストックと中古流通の状況

住戸規模の差大きい  
ストックと流通物件

次に、中古物件の取引は地域の住宅ストック構成に左右されると考えられるため、各都市の住宅ストック状況を捉えることにする。

前述のように、中古マンションの増加率上位都市は都心から郊外まで多様な性格を持つため、持家ストックに占めるマンションの割合も様々だ。持家マンション比率が最も高い神戸市中央区(61.7%)から

和歌山市（4.5%）まで、その差は大きい（図表4）。

持家マンションに居住する世帯人員は2.1～2.8人/世帯と、平均2～3人家族が中心となっている。その住戸規模は65～78㎡だが、中古市場で取引されている物件の専有面積は51～76㎡とやや小さい。特に京都市の下京・上京・中京の各区や神戸市中央区では、マンションストックの平均面積と中古物件の専有面積の差が大きく、都心では投資用も含めた比較的小規模な物件取引が中心となっている。ストックの平均面積は都心区でも70㎡を超えており、郊外エリアと遜色ない。逆に言えば、十分な広さを持つマンションストックが中古市場で十分流通していないと考えられ、こうした物件の掘り起こしが重要と考えられる。

また、中古戸建の増加率上位都市では、マンションほど住宅ストックに地域差はなく、持家に占める戸建の割合は最も高い城陽市で96.9%だが、最小の吹田市も46.9%と半数近くに達する。戸建ストックの世帯人員は2.7～3.2人/世帯と、マンションに比べて世帯規模は大きい。戸建ストックの建物面積は最小の門真市から最大の草津市まで94～136㎡だが、中古市場の取引物件は81～118㎡であり、やはり小規模な物件が選好的に取引されている。最も差が大きいのは草津市で、ストック136㎡に対し中古物件は107㎡にとどまり、各都市とも10～20㎡程度小規模な物件が取引されている。

図表4 成約件数の増加率上位20都市の持家ストック状況

中古マンション

府県	市区町村	増加率 順位	持家マンション 居住世帯数 (世帯)	持家マンション 比率 (%)	持家マンション 世帯人員 (人/世帯)	持家マンション 専有面積 (㎡)	中古マンション 専有面積 (㎡)
滋賀県	草津市	3	5,082	18.1	2.67	77.9	75.8
滋賀県	大津市	19	10,910	14.1	2.70	75.2	74.2
京都府	京都市上京区	4	3,989	20.1	2.11	73.4	57.5
京都府	京都市下京区	8	4,634	27.6	2.18	71.4	50.8
京都府	京都市南区	11	5,747	25.1	2.54	64.5	61.5
京都府	京都市左京区	14	5,128	12.8	2.12	74.6	65.2
京都府	京都市中京区	15	7,659	31.0	2.19	72.2	58.1
大阪府	堺市西区	5	38,521	20.9	2.72	73.8	70.9
大阪府	大阪市住之江区	7	12,061	49.9	2.71	73.0	72.7
大阪府	大阪市住吉区	10	6,060	23.4	2.48	69.5	67.0
大阪府	寝屋川市	12	11,012	19.2	2.72	70.8	70.1
大阪府	大阪市城東区	17	16,175	46.9	2.58	70.2	67.4
大阪府	大阪市西淀川区	20	9,159	42.3	2.76	67.8	66.4
兵庫県	加古川市	1	8,583	12.2	2.77	72.3	67.4
兵庫県	伊丹市	2	12,632	30.2	2.83	71.0	71.1
兵庫県	神戸市灘区	6	13,227	44.8	2.49	72.8	68.0
兵庫県	神戸市兵庫区	9	9,097	39.7	2.45	65.3	57.6
兵庫県	神戸市長田区	16	6,199	24.5	2.50	68.2	63.3
兵庫県	神戸市中央区	18	13,991	61.7	2.24	74.2	62.4
和歌山県	和歌山市	13	4,267	4.5	2.32	71.7	65.2

資料：国勢調査(2005年10月)、中古マンション専有面積：レインズデータ(2008年1-12月)

## 中古戸建住宅

府県	市区町村	増加率 順位	持家戸建 居住世帯数 (世帯)	持家戸建 比率 (%)	持家戸建 世帯人員 (人/世帯)	持家戸建 建物面積 (㎡)	中古戸建 建物面積 (㎡)
滋賀県	草津市	2	22,761	81.3	3.24	135.6	107.2
京都府	京都市西京区	1	27,898	82.1	3.03	114.8	101.3
京都府	京都市左京区	4	32,816	81.6	2.76	118.7	96.0
京都府	京都市北区	5	26,117	87.0	2.84	113.3	95.5
京都府	長岡京市	7	17,151	84.8	2.96	107.2	91.1
京都府	城陽市	10	22,695	96.9	2.97	107.0	87.7
京都府	宇治市	12	44,553	86.0	2.95	108.7	97.8
京都府	京都市右京区	14	37,688	75.9	2.92	103.0	81.2
大阪府	吹田市	3	33,094	46.9	2.85	120.8	109.8
大阪府	門真市	8	19,106	71.8	3.05	94.3	89.7
大阪府	阪南市	9	14,674	96.4	3.07	121.6	104.8
大阪府	枚方市	15	77,371	77.5	2.96	107.5	97.6
大阪府	河内長野市	16	28,110	87.6	2.98	126.0	115.8
大阪府	羽曳野市	18	28,175	91.9	3.00	110.2	93.3
兵庫県	加古川市	6	61,474	87.1	3.03	120.8	101.7
兵庫県	神戸市垂水区	13	35,051	64.5	2.71	110.5	102.7
兵庫県	西宮市	17	60,424	58.7	2.83	121.5	110.2
兵庫県	尼崎市	19	60,796	62.9	2.85	100.1	88.0
兵庫県	明石市	20	49,586	68.2	2.86	112.3	96.8
奈良県	生駒市	11	26,237	82.5	3.02	131.5	118.1

資料: 国勢調査(2005年10月)、中古戸建建物面積: レインズデータ(2008年1-12月)

### ストックの築年構成が 中古取引に反映

一方、中古取引物件の築年数は地域のストックの影響が強く、中古マンションでは特にそうした傾向がみられる。件数増加率の上位都市のうち主なエリアをみると、比較的古くからマンション供給が進んだ大阪市住吉区・住之江区では80年代前半以前の取引シェアが半数近くを占めるのに対して、90年代から供給が増えた大津市・草津市では90年代後半以降の中古取引が6割以上に拡大している(図表5)。ストック構成に偏りがある和歌山市を除くと、各エリアとも築浅物件の取引が拡大しており、90年代後半から大量供給されたマンションストックが中古市場で本格的な流通段階を迎えている。

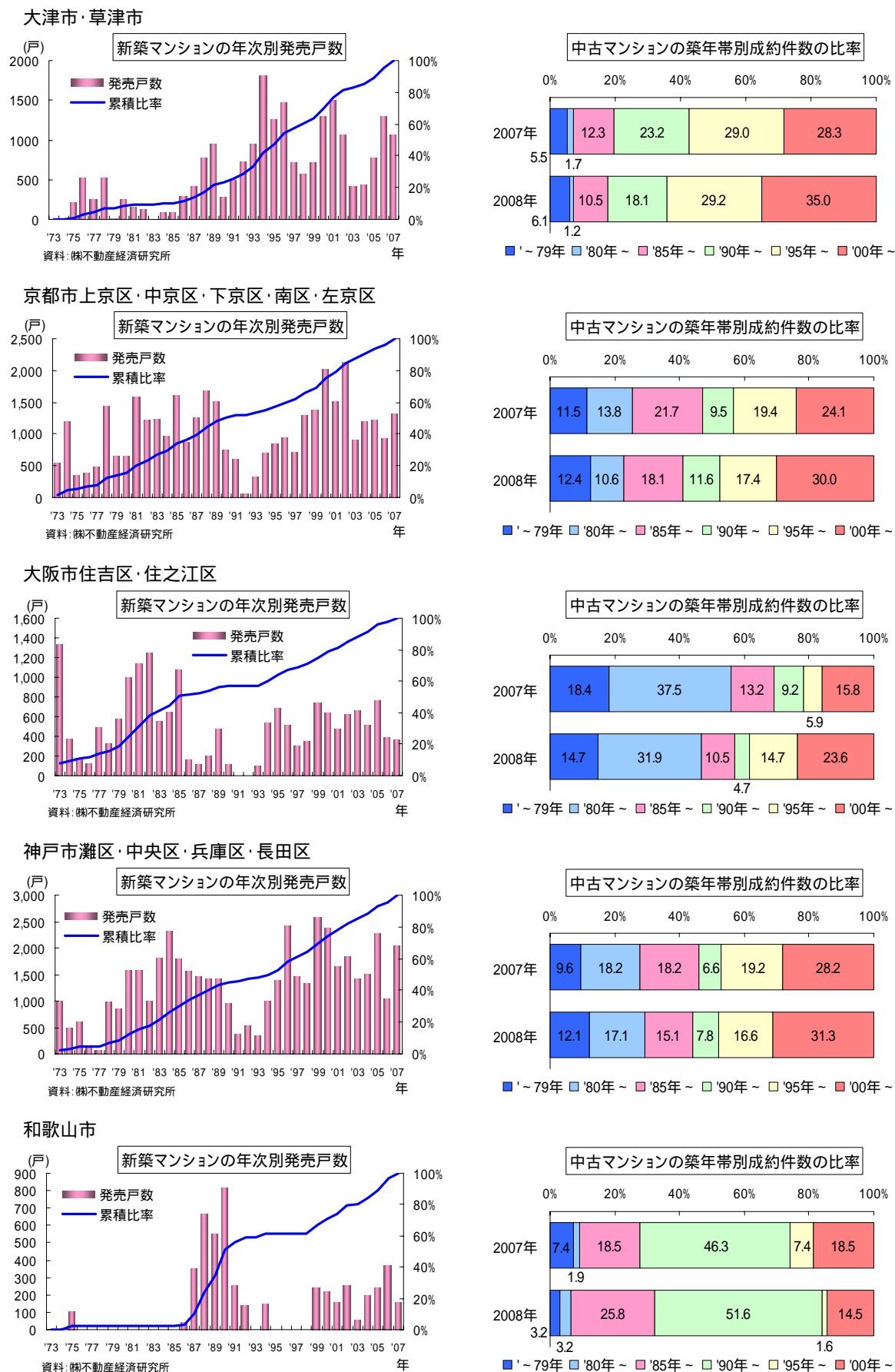
戸建住宅では、古い持家ストックが多いことから中古戸建の築年構成は80年代以前の古い取引の割合が高い。増加率上位の主要エリアでも、80年代以前の割合は半数前後を占め、生駒市では約3分の2にのぼる。ただ、中古戸建でも築浅のシェアは広がる動きがみられ、京都市西京区や長岡京市、尼崎市や西宮市のほか生駒市でも90年代後半以降の取引シェアは拡大している(図表6)。

## 3. 取引活発な都市の市場特性

### 安さが志向される 取引水準高いエリア

最後に、成約件数増加率の上位都市について、取引水準と地域事情を示す各指標との関係から、市場の特性を把握してみたい。中古マンションの上位20都市において、取引水準を示す1万世帯当たり成約

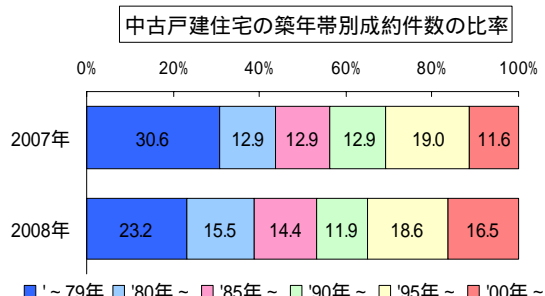
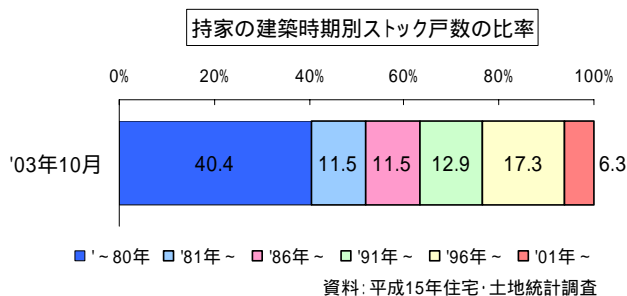
図表5 成約件数増加率上位エリアのストックと中古物件の築年別構成(マンション)



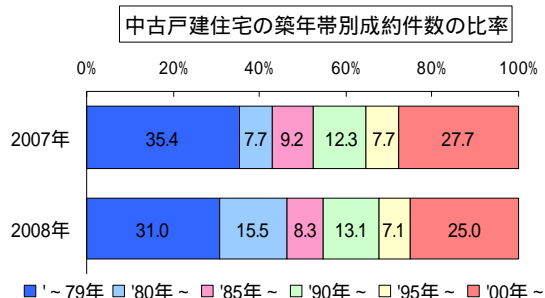
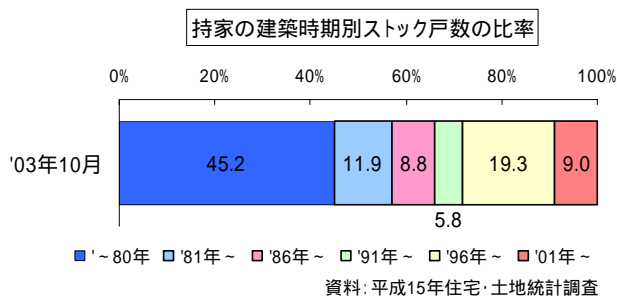


図表6 成約件数増加率上位エリアのストックと中古物件の築年別構成（戸建住宅）

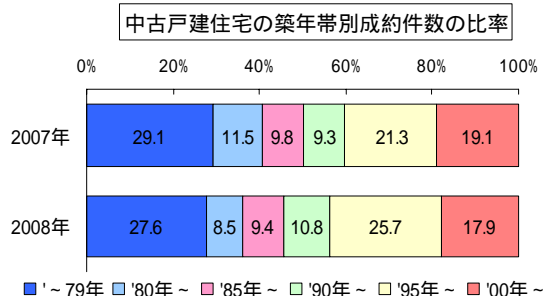
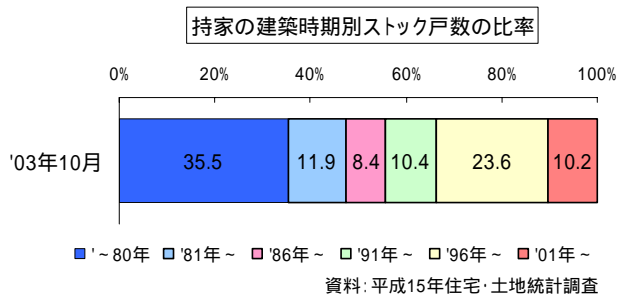
京都市西京区・長岡京市



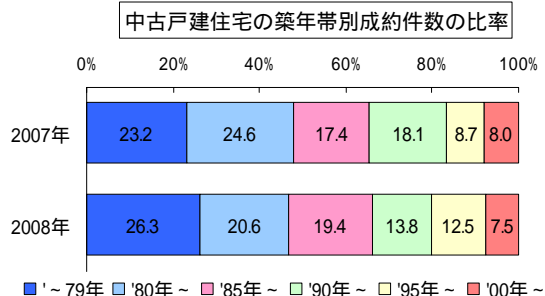
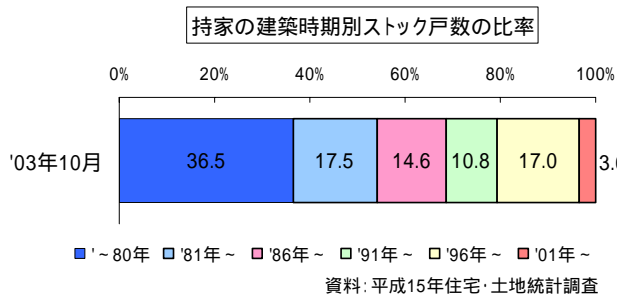
吹田市



尼崎市・西宮市



生駒市



件数と持家マンション比率の関係を見ると、正の相関が認められる。やはりマンションストックが多いエリアでは、中古マンション取引も活発に行なわれる傾向があるようだ。世帯人員との関係では負の相関がみられ、平均世帯人員の小さな都市で中古マンションの取引水準が高くなる状況がみられる（図表7）。

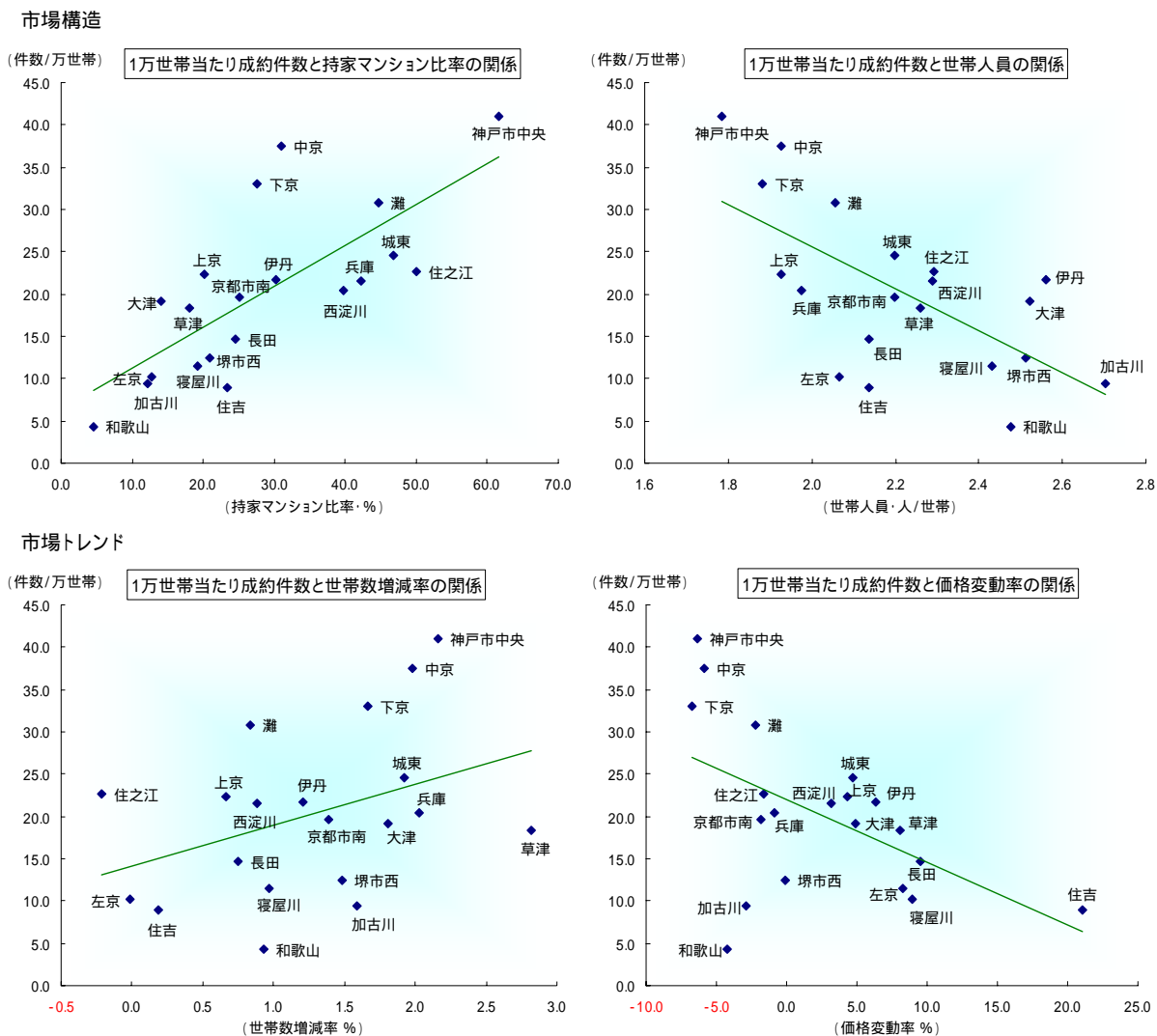
一方、やや関係は薄くなるものの住宅需要のベースとなる世帯数が増加している都市では、取引水準も高くなる。また、価格変動率とは

中古戸建はエリアを問わず価格が下落

緩やかな負の関係がみられ、取引活発なエリアではより安価な物件を求める動きが強くなっている様子が見える。

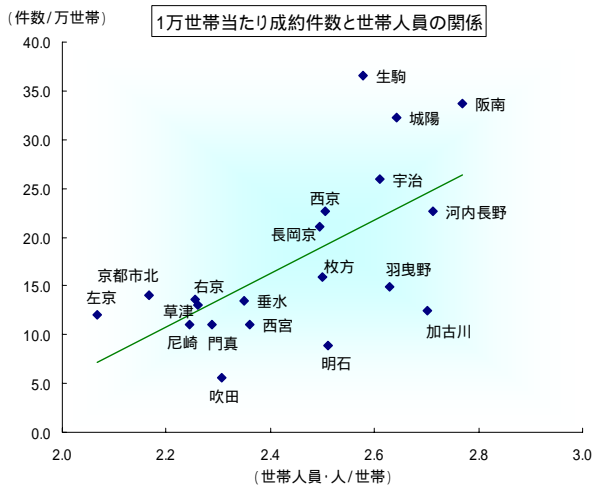
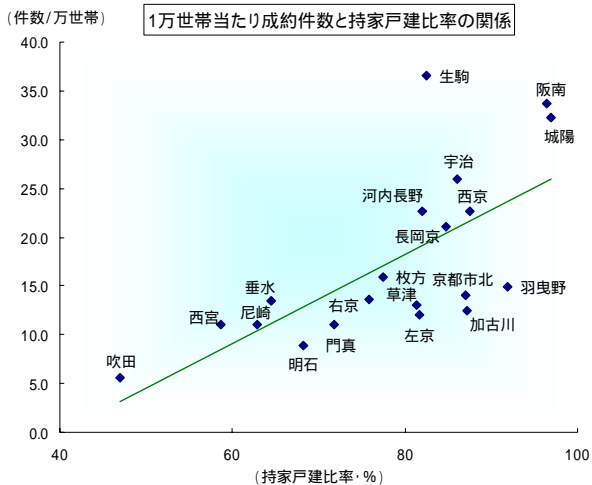
中古戸建を同様に検証すると、1万世帯当たり成約件数と持家戸建比率の関係ではやはり正の相関が認められ、戸建ストックの多い都市は中古戸建取引も活発となっている。世帯人員との関係では中古マンションと逆に正の相関がみられ、世帯規模が大きい都市ほど中古戸建取引は活発と言える。しかし、世帯数増減率はマンション同様、緩やかな正の関係がみられ、世帯数の増加エリアでは取引水準も高い。ただ、価格変動率との関係ではほとんど相関がなく、中古戸建市場ではエリアを問わず価格が弱含みの傾向にあることがわかる(図表8)。こうした指標が取引水準との関係でいつ正の方向に転じるか、今後の動きを注視すべきだろう。

図表7 成約件数増加率・上位20都市における市場の特徴(中古マンション)

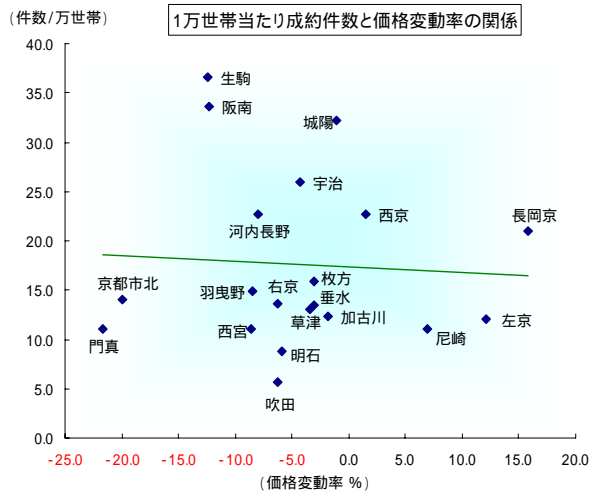
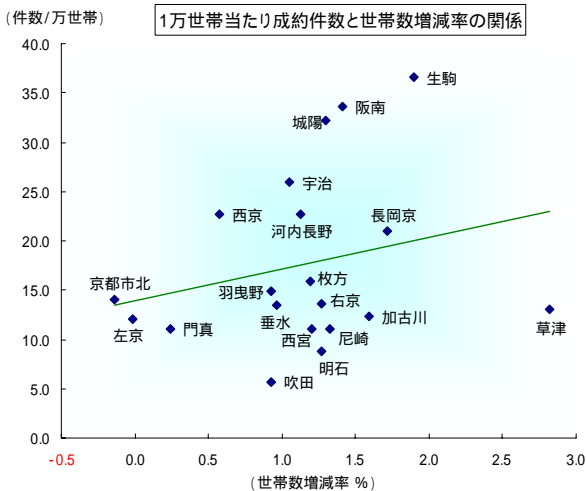


図表 8 成約件数増加率・上位 20 都市における市場の特徴（中古戸建住宅）

市場構造



市場トレンド



## 市況トレンド 2008年10~12月期の近畿圏市場

2008年10~12月期中古住宅市場は、近畿圏のほとんどのエリアでマンション・戸建とも成約件数・価格が前年比マイナスとなり急速に悪化。08年秋口以降、景況感が一段と落ち込み不動産の購入マインドも低迷するなか、当面は厳しい対応が求められるものとみられる。

### 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2,765件で、前年比で一気に6.1%減となった。新規登録件数も16.6%増と、2ケタ増ながら増加率は低下し始めた(図表1)。

成約価格もマイナス4.1%、新規登録価格も同1.1%と、価格もそろって下落。成約件数・価格ともほとんどのエリアで軒並みマイナスとなり、近畿圏全体で市況の悪化が進んだ。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建住宅の成約件数は2,067件で前年比9.8%減となった。新規登録件数は8.0%増だが、増加率は引き続き縮小(図表2)。成約価格も7.7%下落し、新規登録価格は下落基調が続く。

成約件数や価格はすべてのエリアでマイナスに。特にシェア最大の大阪府下や神戸市の成約件数の減少が顕著で、軟調さが続く戸建市場でも昨年秋口以降市況がさらに悪化している。

### 3. 近畿圏市場の方向

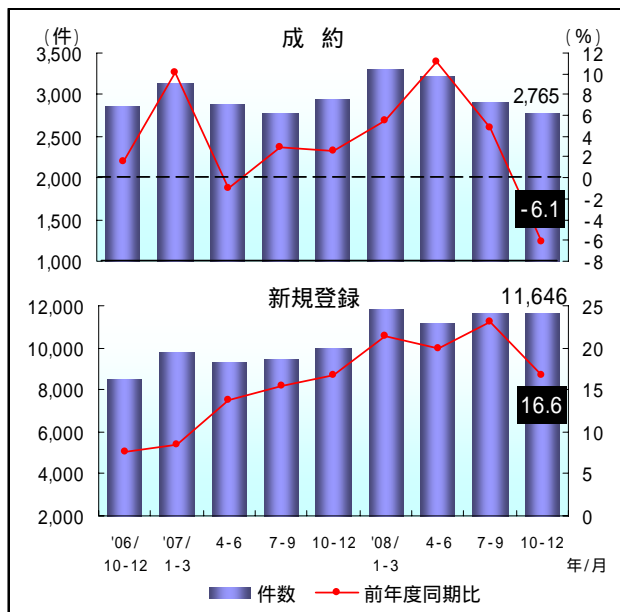
堅調だった中古マンション市場も件数・価格がマイナスに転じ、戸建や新築マンションと同様の軟調な局面に。09年の見通しは厳しいが、リモデルの提案などで価格と質の両立を目指すべき。

### 4. 関連不動産市場の動き

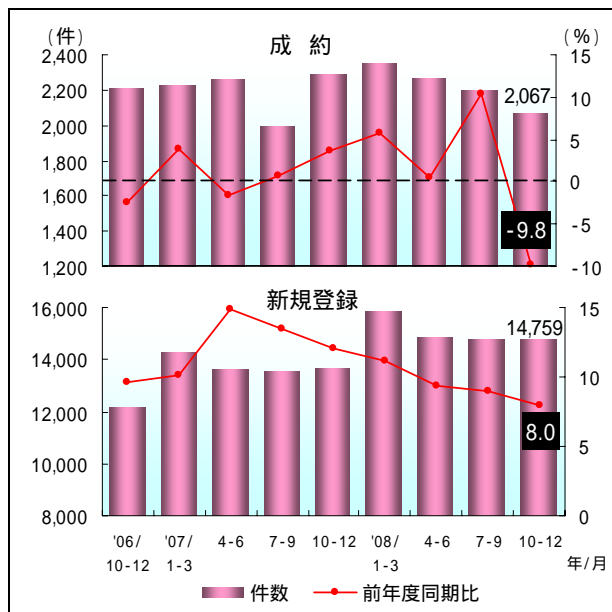
新築マンション発売戸数は25.2%の大幅減が続くなか、契約率は6割を下回り在庫件数は高水準で販売は依然低迷。新規の発売価格は15.8%もの下落に転じ、安価な価格設定が広がっている。

京阪神のオフィス市場も空室率が次第に上昇し、梅田地区でも4%台に。淀屋橋・本町では6%台、神戸市では9%を超え、08年10月以降上昇傾向が強まっている。

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



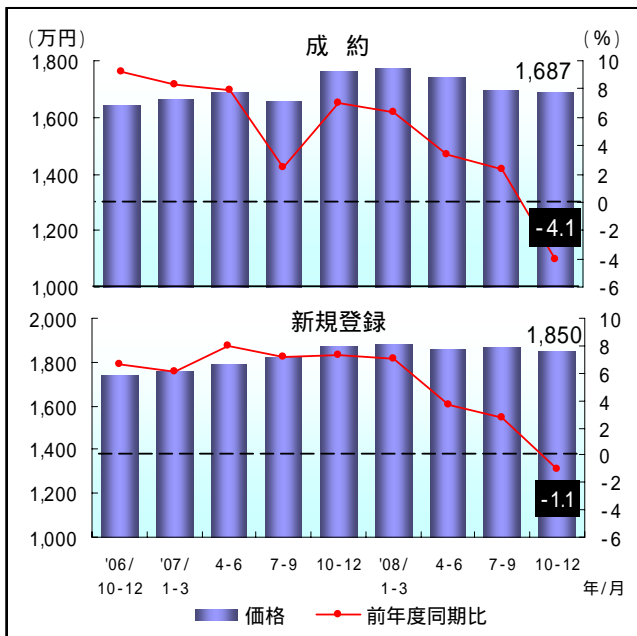
# 1. 中古マンション市場の動き

件数・価格マイナスで  
市況は急速に悪化

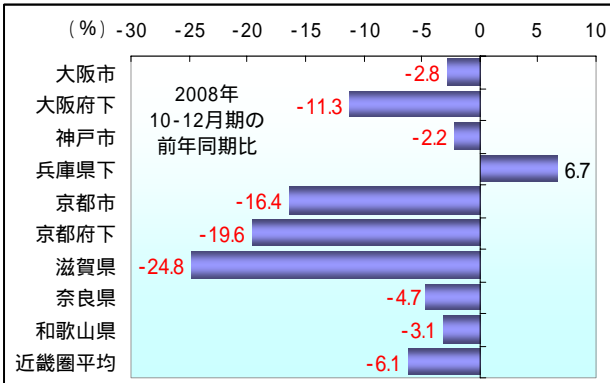
2008年10~12月期の成約件数は、2,765件で前年比6.1%減と7~9月期の4.9%増から一気にマイナスに転じた。新規登録件数は11,646件で16.6%増と2ケタ増が続いているが、伸びは鈍化している。成約件数が減少したのは07年4~6月期以来6四半期ぶりだが、減少率は05年1~3月期から約4年ぶりの落ち込みとなった( P 1・図表1)。成約件数に対する新規登録件数の水準は4.2倍に上昇し、依然として売り圧力が強いなか、取引に急ブレーキがかかった格好だ。

成約価格も10~12月期は1,687万円で前年比マイナス4.1%と、05年4~6月期以来3年半ぶりの下落を示した。前期比ベースでは既に08年4~6月期から下落し、前年比も上昇幅が次第に縮小していたが、昨年秋口から一気にマイナスに転じた。新規登録価格も1,850万円で前年比1.1%の下落とやはり上昇が鈍っていたが、ここに来てついに下落に転じた。双方とも下落したことから、新規登録価格の成約価格との乖離幅は164万円と7~9月期より若干縮小し、買主側に配慮した値付けも次第に出始めているようだ(図表3)。

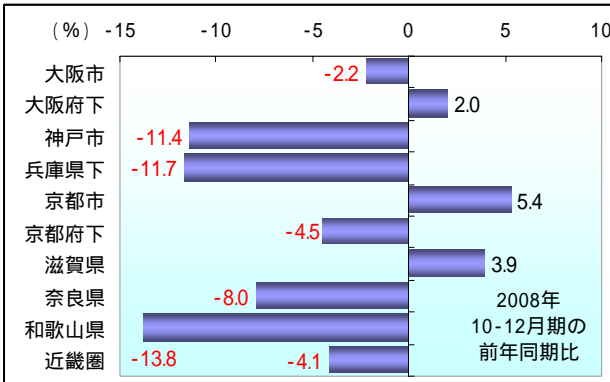
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



ほとんどのエリアで  
件数・価格弱含み

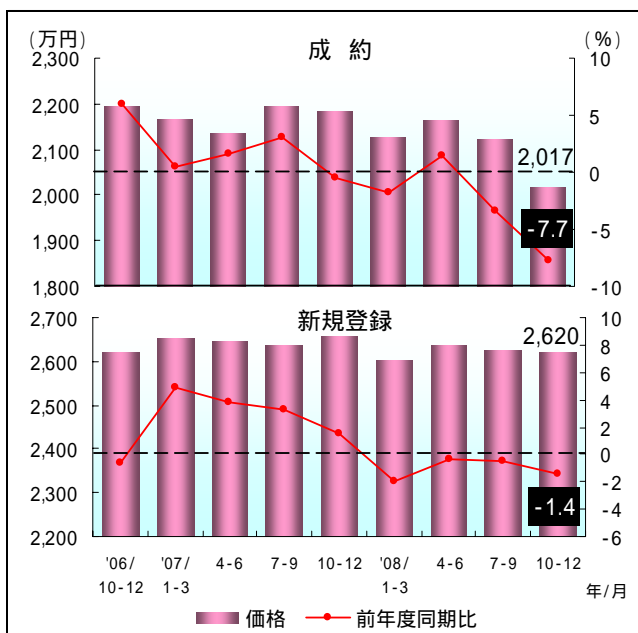
エリア別にみても10~12月期の成約件数は、ほぼ全面的に減少の展開となった。唯一阪神間を中心とする兵庫県下が増加したほかは、京都府内や滋賀県、大阪府下を中心に取引は大きく減少。08年4~6月期には全エリアで増加を記録していたが、わずか半年で市況は一変した(図表4)。成約価格も上昇がみられた大阪府下や京都市、滋賀県はいずれも取引が減少しており、成約件数が増加した兵庫県下も成約価格は11.4%下落している(図表5)。件数に価格を乗じた取扱高ベースでは全てのエリアで減少がみられ、より安価な物件に需要が集まる傾向が強まり、中古マンション市場でも弱含みの様相を呈してきた。

## 2. 中古戸建住宅市場の動き

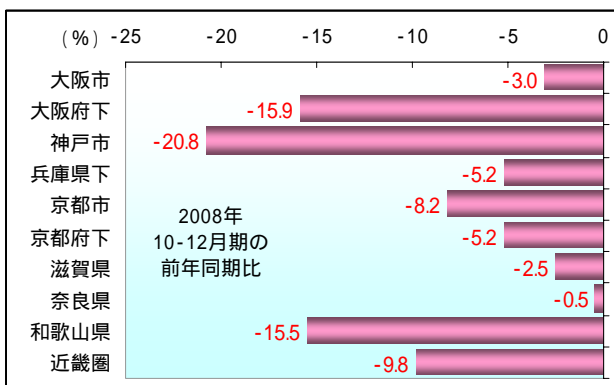
中古戸建も件数・価格はマイナスへ

中古戸建住宅の成約件数も10~12月期は2,067件で、前年比9.8%のマイナスとなった。季節的な要素はあるものの08年4~6月期以降成約件数の水準は低下しており、中古マンションと同様に10~12月期は前年比ベースでの減少に転じた。新規登録件数は8.0%増だが

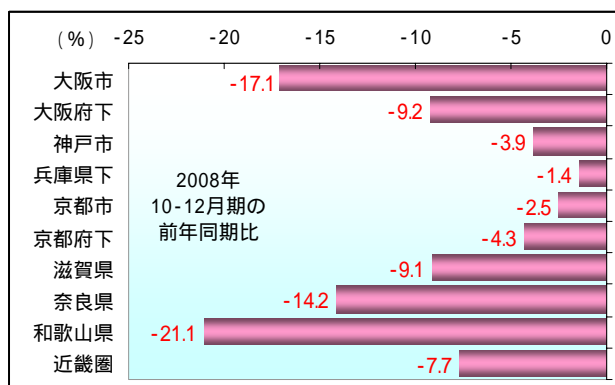
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



やはり増加率は低下しており、需要の減退を受ける形で売り物件の増勢傾向は沈静化しつつある（P1・図表2）。

成約価格は2,017万円でマイナス7.7%と7~9月期に続き下落幅は広がり、05年4~6月期（2,026万円）以来の2千万円台の水準に低下している。新規登録価格も4四半期連続で下落し、売り出し価格は低下しているが、成約価格との乖離額は603万円と7~9月期から一気に100万円も開いた。市況の軟調さが顕著になるなか、需給ギャップを埋めるべく、今後とも売り出し価格の調整が続くものとみられる（図表6）。

すべてのエリアで  
件数・価格マイナス

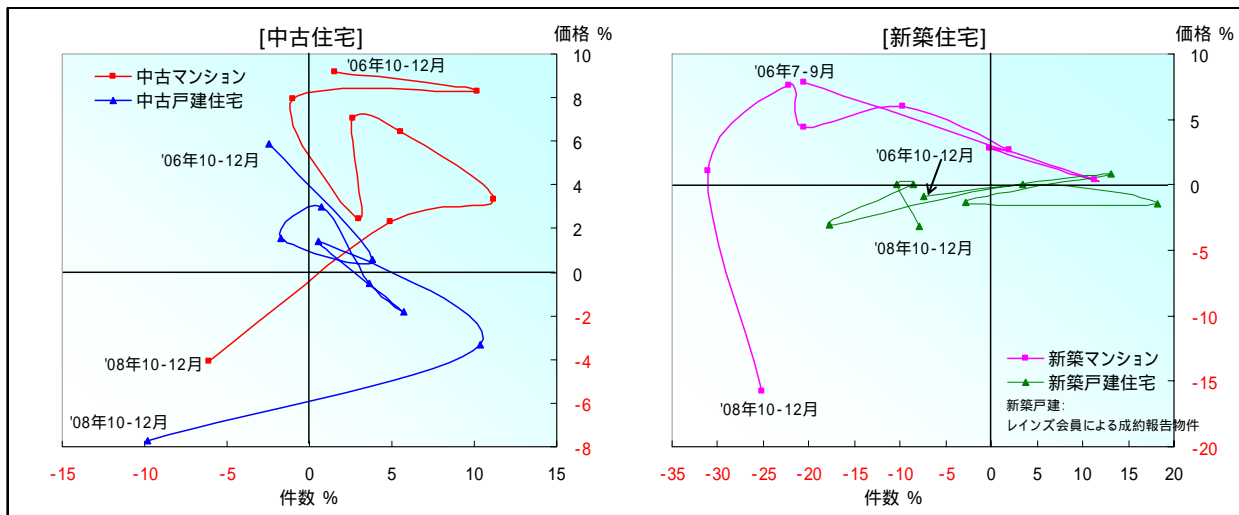
エリア別の動きでは中古マンションを上回る市況の厳しさがうかがえる。成約件数・成約価格ともすべての地域で減少・下落となり、特に取引量シェアが最大の大阪府下や、神戸市では成約件数の減少が顕著で、成約価格は大阪市内などの下落が目立った。すべてのエリアで件数・価格ともマイナスとなったのはここ4年ほどなく、軟調さが続く中古戸建市場でも昨年秋口から大きな変化が起きていることをうかがわせる（図表8）。

### 3. 近畿圏市場の方向

中古マンション市場も  
縮小局面へ

成約件数と成約価格の前年比をベースに市況の局面とその方向性をみると、堅調に推移してきた中古マンション市場も08年10~12月期は件数・価格のマイナス局面に転じたことがわかる（図表9）。そのベクトルは7~9月期から大きく変化しており、中古・新築戸建

図表9 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年比）

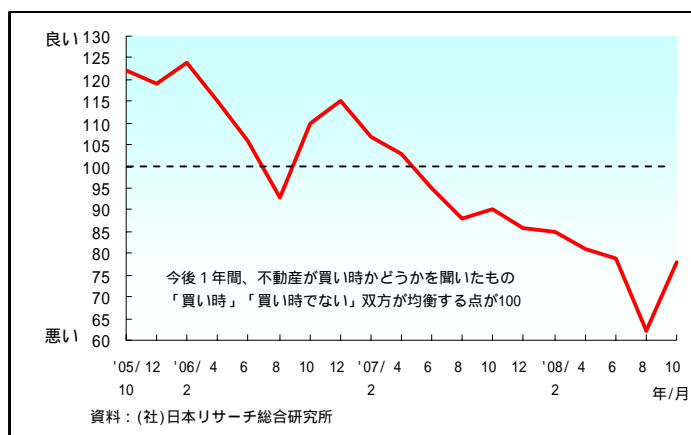


市場と同様の軟調な局面に入った。新築マンション市場も5期連続で発売戸数の大幅な減少が続いてきたが、10~12月期は発売価格も前年比でマイナス15.8%と大幅な下落となった。すでに販売在庫の値下げの動きは拡大しているが、用地取得費や建築費の低下とともに低迷する需要をつなぎとめるべく新規の発売物件でも安価な価格設定が目立ってきた。

このように08年秋口以降、近畿圏の住宅市場は一気に調整の度合いを強めたと言える。周知のように昨年9月のリーマンショック以来、市場を取り巻く外部環境は一段と悪化しており、株価や金利は急速に低下し、雇用や所得に対する不安感も広がっている。消費者の不動産に対する購入マインドは08年後半からさらに低迷しており、バブル経済崩壊以降、最低の水準を示している(図表10)。問題は金融不安から実態経済の低迷に移っており、デフレ懸念も再燃するなかで消費者のマインドが改善する見込みは立っていない。

2009年の見通しは厳しいものにならざるを得ないが、一部では比較的設備水準の整った築浅物件を中心に値頃感をアピールしながら、取引を伸ばしているエリアも見受けられる。新築価格の低下が顕在化し始めた今、中古物件に対する値下げ圧力はさらに強まっていくと考えられる。今後は、中古物件が持つ割安な価格水準とリモデルやリノベーションなどをうまく組み合わせ、価格と質の両立を目指した提案がますます重要になると言えよう。

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

新築マンション価格  
大幅下落

近畿圏の10~12月期の新築マンション発売戸数は5,893戸で、前年比マイナス25.2%と20%以上の大幅な減少は4期連続となった。08年12月の契約率も59.4%と6割を下回り、在庫件数は6,344戸

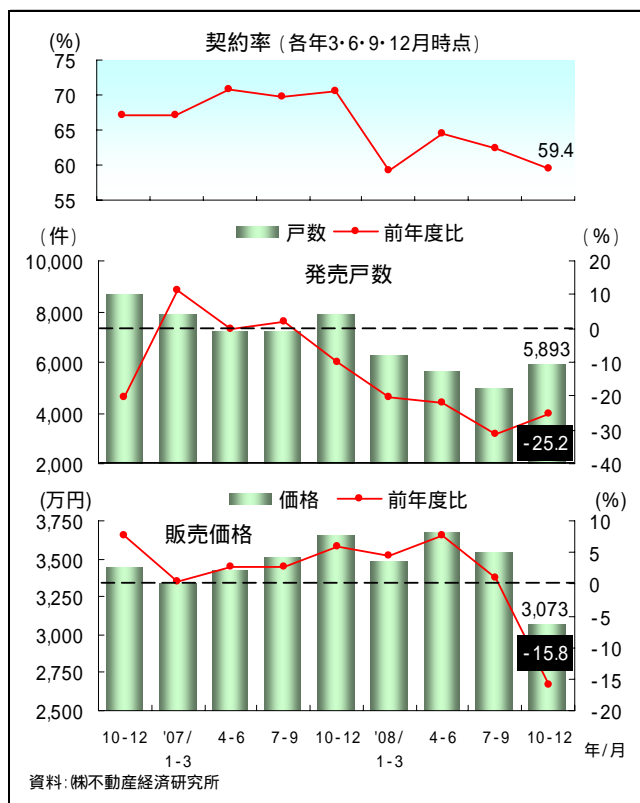


需給緩むオフィス市場

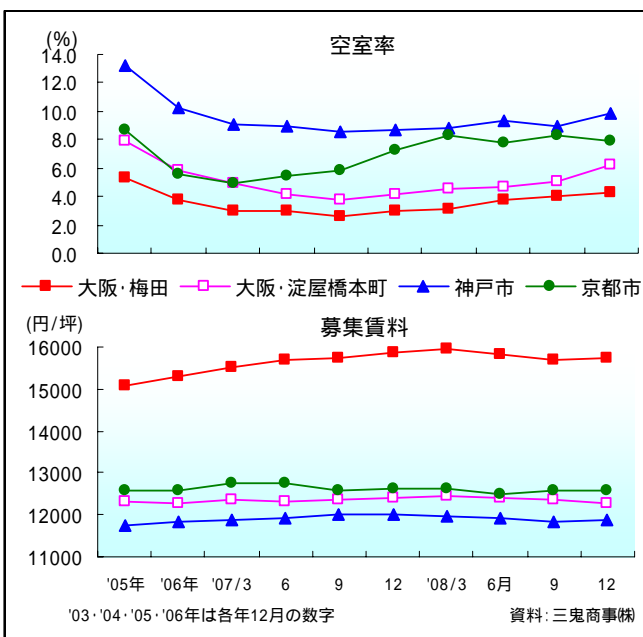
と6千戸の大台に乗った。また、これまでかろうじて上昇を続けてきた新規の発売価格は3,073万円と3千万円台まで一気に低下し、前年比15.8%の大幅下落を記録した。発売戸数全体に占める即日完売戸数の割合も10~12月期は8%台と低迷が続いており、より安価な価格設定の物件が拡大する動きが強まっている(図表11)。

京阪神の主要ビジネス地区の12月の平均空室率は、大阪・梅田地区で4.31%と9月の3.96%から4%台まで上昇。淀屋橋・本町では6.20%と1.15ポイントも上昇し6%を超えた。大規模新築ビルに対する需要は底堅いものの、08年は新規供給量が07年を上回り、縮小移転や館内縮小の動きなども目立つことから、空室率は08年10月以降上昇傾向が強まっている。12月の坪当たりの募集賃料は梅田が平均15,742円、淀屋橋・本町は12,269円、神戸市は11,871円、京都市は12,564円と、いずれも9月とほぼ同水準にある。しかし、09年は08年をさらに上回る供給が見込まれており、景気が減速するなかでテナント誘致競争が厳しさを増すものとみられる。(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





## 1. 取引物件の動向

成約件数上位都市でも  
目立つ価格下落

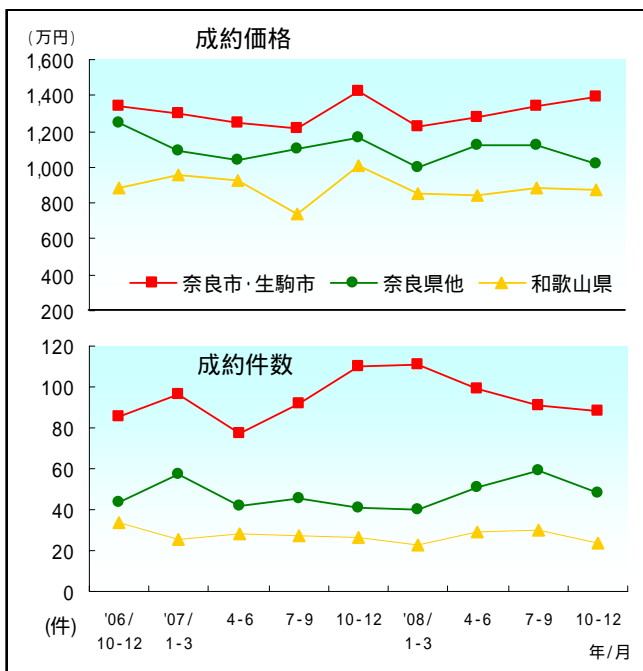
今回は、奈良市・生駒市とその他の奈良県、さらに和歌山県の3つのエリアに分けて両県の市場特性を捉える。

直近1年間(2008年1月~12月)で成約件数の上位10都市をみると、中古マンションでは奈良市を筆頭に生駒市、和歌山市、橿原市、大和高田市の順となった。生駒市と王寺町を除く8都市は成約件数が前年比で増加しており、取引量の多い都市で取引がさらに伸びている。ただ、成約価格は上位10都市中5都市で下落する一方、専有面積は拡大する都市も多く、安価でより広い物件に需要が集まる傾向がうかがえる。

中古戸建では、やはり奈良市、生駒市、和歌山市の順で成約件数が多いが、岩出市や大和郡山市、香芝市、紀の川市も上位に入り、郊外エリアの取引量も多い。しかし、4都市の成約件数は減少し、成約価格では8都市が下落するなど中古マンションに比べて弱含みの傾向が強くなっている。特に、上位3都市は土地・建物面積が縮小しており、多少住戸規模を落としてもより安価な物件を求める動きが広がっている。

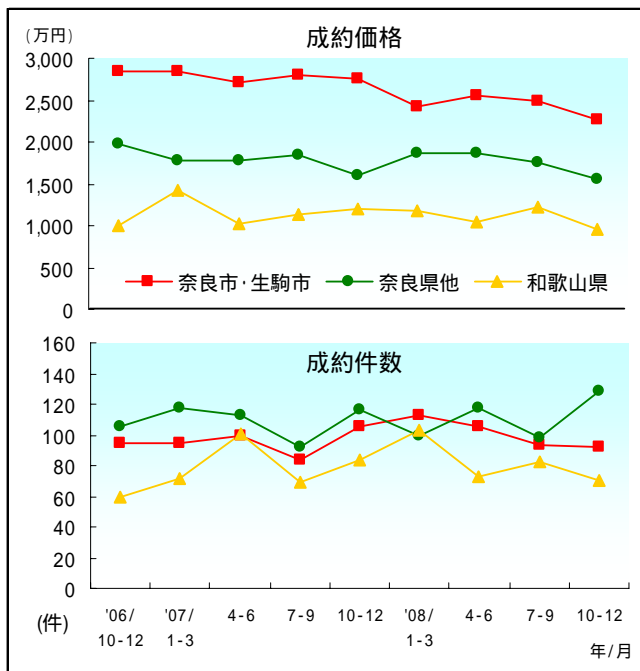
1万世帯当たりの成約件数をみると、中古マンションでは昨年に引き続き生駒市や奈良市、岩出市の水準が高く、中古戸建でも生駒市のほか岩出市、平群町などで物件がよく動いていることがわかる(P1・図表1)。

図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



		年度四半期別の前年比(%)			
		四半期	奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
成約価格	'06/10-12		2.6	8.7	8.5
	'07/1-3		7.9	-7.7	13.7
	4-6		-3.8	-2.1	-1.8
	7-9		-6.2	9.3	-13.5
	10-12		5.6	-6.3	14.2
	'08/1-3		-6.0	-8.6	-10.7
	4-6		2.3	7.4	-9.7
	7-9		9.5	1.1	19.5
	10-12		-2.1	-12.3	-13.8
成約件数	'06/10-12		9.0	-4.3	-10.5
	'07/1-3		37.1	-3.4	-19.4
	4-6		-11.5	-17.6	-12.5
	7-9		12.2	28.6	68.8
	10-12		29.4	-6.8	-23.5
	'08/1-3		15.6	-29.8	-8.0
	4-6		28.6	21.4	3.6
	7-9		-1.1	31.1	11.1
	10-12		-20.0	17.1	-7.7

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(%)

四半期		奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
成約価格	'06/10-12	17.6	15.8	-23.7
	'07/1-3	14.7	-3.1	25.9
	4-6	3.4	3.3	-12.4
	7-9	15.8	2.8	-2.0
	10-12	-3.5	-19.0	21.8
	'08/1-3	-14.5	4.5	-16.2
	4-6	-5.4	5.0	2.6
	7-9	-11.0	-5.3	8.1
	10-12	-17.8	-3.3	-20.5
成約件数	'06/10-12	6.8	-19.2	-1.7
	'07/1-3	14.6	7.3	28.6
	4-6	6.4	-6.6	27.8
	7-9	9.1	-17.1	7.8
	10-12	12.8	10.5	42.4
	'08/1-3	20.2	-15.3	43.1
	4-6	5.0	3.5	-27.7
	7-9	10.7	6.5	20.3
	10-12	-13.2	11.2	-16.7

### 10～12月期は各エリアとも価格下落に

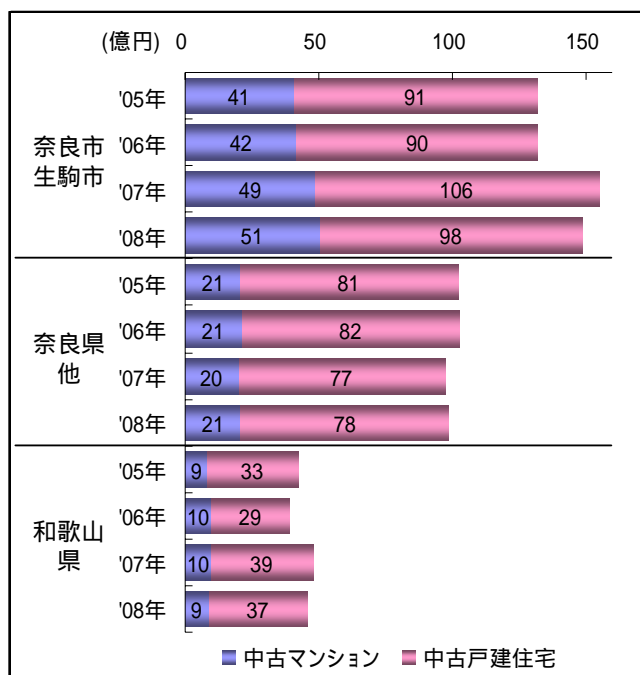
3エリア別に中古マンションの成約件数と価格をみると、全体の過半数を占める奈良市・生駒市エリアの減速が目立つ。'08年7～9月期以降2四半期続けて成約件数が減少し、成約価格も10～12月期には下落に転じた。奈良県他は取引量が伸びているが、価格はやはり10～12月期に下落。和歌山県も下落しており、価格を見ると08年秋口からの取引の軟調さがうかがえる。ちなみに10～12月期の成約価格は、奈良市・生駒市エリアが1,390万円、奈良県他が1,023万円、和歌山県が872万円となっている(図表2)。

中古戸建の成約件数は比較的増勢傾向がみられるが、成約価格は下落が目立ち、10～12月期は3エリアとも前年比マイナスとなった。特に奈良市・生駒市エリアは5期連続で下落し、奈良県他も2期続けてマイナスとなるなど、下落の動きが鮮明となっている。当該エリアは7～9月期まで取引が増加していたが価格は下落が続き、1年以上にわたって安価な物件に対する需要が強まってきた様子がわかる(図表3)。

### 奈良市・生駒市エリアの取扱高減少

3エリア別に件数と価格を乗じた取扱高を四半期別にみると、件数・価格とも低下傾向にある奈良市・生駒市エリアや和歌山県は、中古マンション・中古戸建とも10～12月期の取扱高が縮小している。特に中古戸建は件数の落ち込みが影響し、3期連続で取扱高が縮小した。一方、奈良県他は中古マンション・戸建とも取引量の伸びがカバーし、取扱高は3期続けて拡大した。08年の取扱高は奈良市・生駒

図表4 エリア別の取扱高



年度四半期別の前年比(%)

	四半期	奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
中古 マン ション	'06/10-12	11.8	4.0	-2.9
	'07/1-3	47.9	-10.8	-8.3
	4-6	-14.9	-19.4	-14.1
	7-9	5.2	40.5	46.0
	10-12	36.6	-12.7	-12.7
	'08/1-3	8.7	-35.9	-17.8
	4-6	31.6	30.4	-6.4
	7-9	8.3	32.5	32.8
	10-12	-21.7	2.7	-20.4
	中古 戸 建 住 宅	'06/10-12	25.7	-6.5
'07/1-3		31.4	3.9	61.9
4-6		10.0	-3.5	12.0
7-9		26.3	-14.8	5.7
10-12		8.8	-10.5	73.4
'08/1-3		2.7	-11.4	19.9
4-6		-0.7	8.7	-25.8
7-9		-1.4	0.9	30.0
10-12		-28.7	7.6	-33.7

市の中古マンションが 3.4%増加したのに対し、戸建は 7.7%減少した。奈良県他は中古マンションが 4.2%増、戸建は 1.2%増と比較的堅調だったが、和歌山県は中古マンションで 4.9%減、戸建が 4.5%減といずれもマイナスとなり、市況の軟調さが認められる(図表4)。

### 主要な中古戸建市場で けいはんな沿線が定着

各地の動きを鉄道沿線・駅商圈別の成約件数上位 10 駅から詳しくみると、中古マンションでは 07 年に比べて近鉄奈良線沿線が 6 駅から 7 駅に拡大。新大宮や学園前、富雄などの各駅に加え、近鉄奈良駅も 10 位に入り、依然として同沿線における中古マンション需要は根強い。上位 9 駅までの顔ぶれは変わらず、近鉄大阪線大和高田駅や JR 関西本線王寺駅、奈良駅などもランクインしている。上位 10 駅のうち 7 駅は前年比で取引量が伸びているが、成約価格は 5 駅で下落し、価格面では上位駅商圈でも軟調さが目立つ。

中古戸建は 07 年同様、近鉄奈良線沿線の学園前、生駒、近鉄奈良、富雄の 4 駅がランクインしたほか、JR 関西本線王寺駅や大和小泉駅も上位となった。07 年に 10 位以内に入り注目された近鉄けいはんな線は、08 年も 3 駅全てがランクイン。07 年に 8 位だった学研奈良登美ヶ丘駅は 5 位に上昇。9 位だった学研北生駒駅も 7 位となり、主要な中古戸建市場として定着している。ただ、これらの駅圏を含め成約価格は弱含みで 8 駅が前年比で下落となり、取引物件の土地面積は縮小傾向がみられた(図表5)。

図表5 成約件数沿線駅別TOP10(2008年1月~12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 (%)	m <sup>2</sup> 単価 (万円/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)
1	近鉄難波・奈良線	新大宮	64	36.2	1,099	0.3	15.3	-0.3	68.8	-2.4	22.5
2	近鉄難波・奈良線	学園前	52	8.3	1,368	-8.2	17.9	-5.0	72.9	-1.1	18.1
3	近鉄難波・奈良線	富雄	48	11.6	1,357	9.4	18.2	7.8	73.7	2.2	13.0
4	近鉄難波・奈良線	生駒	44	0.0	1,359	4.4	18.5	4.3	73.4	-0.4	14.0
5	近鉄難波・奈良線	東生駒	36	-2.7	1,377	-10.7	17.6	-8.5	77.1	1.4	18.7
6	近鉄大阪線	大和高田	35	52.2	844	4.9	11.9	1.7	69.2	1.4	16.4
7	近鉄難波・奈良線	大和西大寺	25	19.0	1,512	-2.4	20.3	-1.0	73.3	-0.6	16.2
8	JR関西本線	王寺	24	9.1	1,223	-1.6	17.2	4.7	70.6	-3.7	12.7
9	JR関西本線	奈良	22	-4.3	1,071	5.3	15.3	5.0	67.9	-1.2	20.8
10	近鉄難波・奈良線	近鉄奈良	18	-14.3	1,052	-11.1	16.1	-4.3	63.5	-7.5	21.9

## 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 <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)
1	近鉄難波・奈良線	学園前	66	13.8	2,801	-14.8	215.8	-6.7	124.1	0.2	20.3
2	JR関西本線	王寺	53	-11.7	2,267	4.4	206.8	5.3	119.3	5.9	19.7
3	近鉄難波・奈良線	生駒	50	72.4	2,223	-16.3	184.9	-19.5	116.7	-0.8	21.3
4	近鉄難波・奈良線	近鉄奈良	40	11.1	1,601	-15.1	186.6	-1.8	109.2	-1.2	24.5
5	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	33	17.9	3,147	-1.6	233.2	-5.3	129.2	2.8	21.5
6	近鉄難波・奈良線	富雄	30	-21.1	2,429	-25.0	203.8	-21.7	116.1	-14.1	20.5
7	近鉄けいはんな線	学研北生駒	28	12.0	3,716	-3.8	276.0	20.0	142.5	12.2	19.9
8	JR関西本線	大和小泉	27	-12.9	1,440	-3.6	145.8	6.3	100.0	4.9	21.4
9	近鉄大阪線	五位堂	27	17.4	3,132	17.9	196.4	8.9	125.2	9.1	15.9
10	近鉄けいはんな線	白庭台	21	-27.6	2,483	-13.1	203.9	-1.2	118.0	-1.2	22.9

新築マンション供給  
エリアやや拡大

新築マンションの発売戸数上位10都市をみると、07年も人口規模が大きい奈良市が1位となったが、発売戸数は550戸とやや減少している。2位は大和高田市の314戸で06年の8位から上昇。和歌山市は159戸で3位となった。奈良県・和歌山県全体の07年の発売戸数は1,520戸と前年比で8.6%減少したが、発売エリアは拡大しており、戸数は少ないものの生駒郡や北葛城郡などでも供給が行われた。こうした幅広いエリアの物件が将来的に中古市場に出てくる可能性も期待される(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
2003年	都市名 奈良市 発売戸数 222戸 平均価格 2,991万円	北葛城郡 86戸 2,280万円	天理市 85戸 2,323万円	大和高田市 82戸 2,545万円	香芝市 62戸 2,654万円	和歌山市 59戸 3,299万円	-	-	-	-
04年	都市名 奈良市 発売戸数 681戸 平均価格 3,573万円	和歌山市 200戸 2,712万円	生駒市 183戸 1,979万円	大和郡山市 125戸 2,563万円	橿原市 98戸 2,619万円	香芝市 87戸 2,015万円	-	-	-	-
05年	都市名 奈良市 発売戸数 488戸 平均価格 2,990万円	和歌山市 244戸 2,699万円	橿原市 192戸 2,605万円	生駒市 107戸 3,701万円	桜井市 36戸 2,650万円	大和郡山市 15戸 2,565万円	-	-	-	-
06年	都市名 奈良市 発売戸数 623戸 平均価格 3,232万円	和歌山市 372戸 2,901万円	大和郡山市 178戸 2,632万円	橿原市 163戸 2,500万円	生駒市 157戸 3,427万円	香芝市 77戸 2,547万円	桜井市 73戸 2,509万円	大和高田市 20戸 2,609万円	-	-
07年	都市名 奈良市 発売戸数 550戸 平均価格 3,098万円	大和高田市 314戸 2,967万円	和歌山市 159戸 2,920万円	香芝市 95戸 2,466万円	天理市 83戸 2,532万円	生駒市 76戸 3,409万円	桜井市 69戸 2,537万円	生駒郡 67戸 3,404万円	北葛城郡 51戸 2,280万円	大和郡山市 32戸 3,068万円

資料: (株)不動産経済研究所

\*01年・03年・04年・05年の7位以下、06年の9位以下は該当都市なし

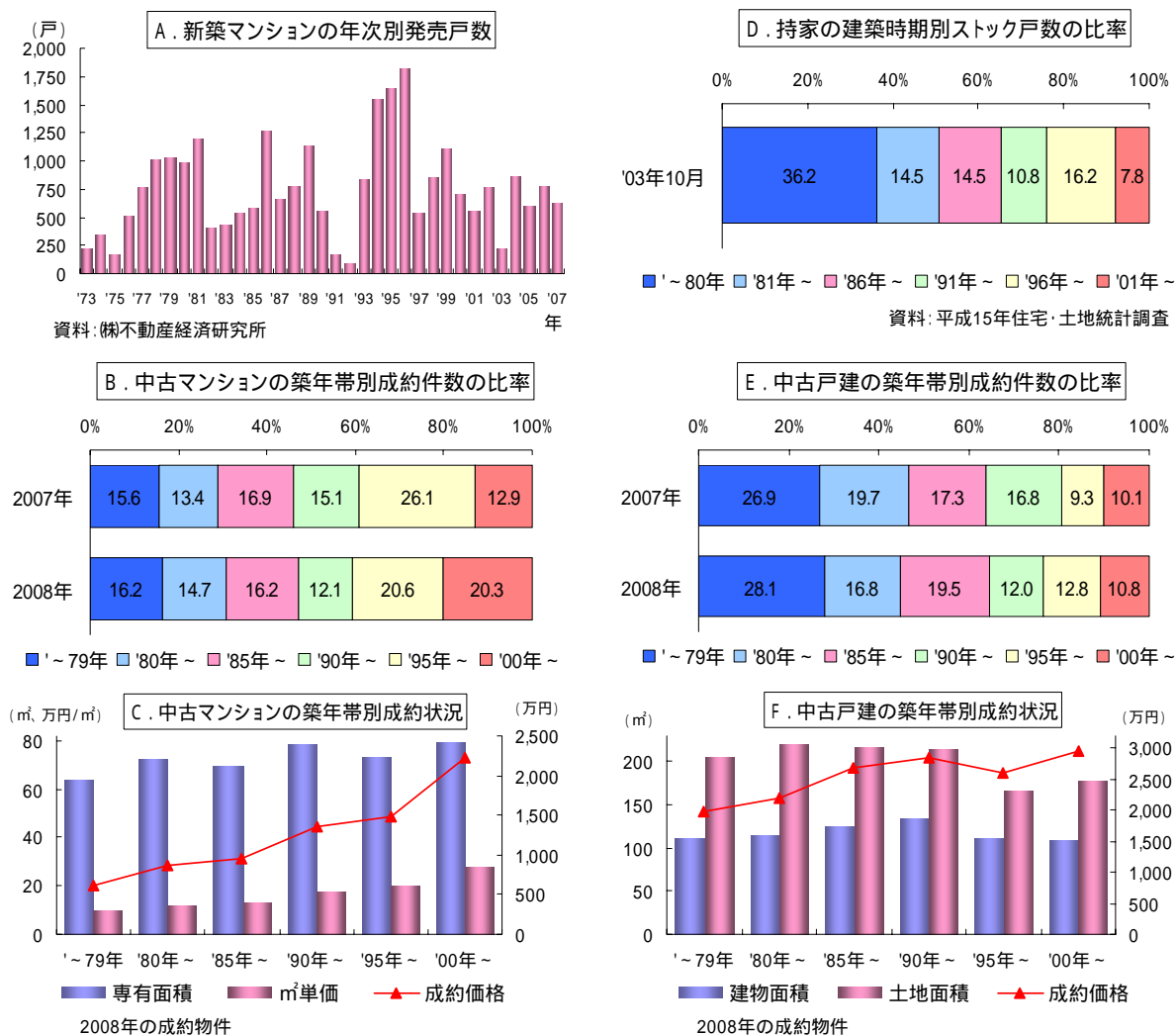
## 2. 地域別の市場動向

### 奈良・生駒エリアの 築浅取引が拡大

中古住宅市場や新築マンション市場では、依然として奈良市・生駒市や和歌山市とその周辺エリアが主なマーケットボリュームを維持しており、近鉄けいはんな沿線も中古戸建市場として定着してきた。そこで、こうしたメインマーケットにおける売れ筋を、築年数などの動きから捉えてみたい。

奈良市・生駒市エリアの中古物件の取引状況を 07 年と 08 年で比較すると、中古マンションでは 00 年築以降のシェアが 20.3%まで拡大し、95 年築以降を合わせると 4 割を超えた。00 年築以降の物件平均像は、専有面積が 79 m<sup>2</sup>で成約価格は 2,222 万円と 90 年代以前の物件に比べて価格水準は上がるが、平均 3 千万円を超える新築マンションと比べるとやはり値頃感は強い(図表 7)。このエリアのマンション供給は古くから行われ、中古物件の築年帯も比較的分散している

図表 7 奈良市・生駒市の新築・中古住宅成約状況



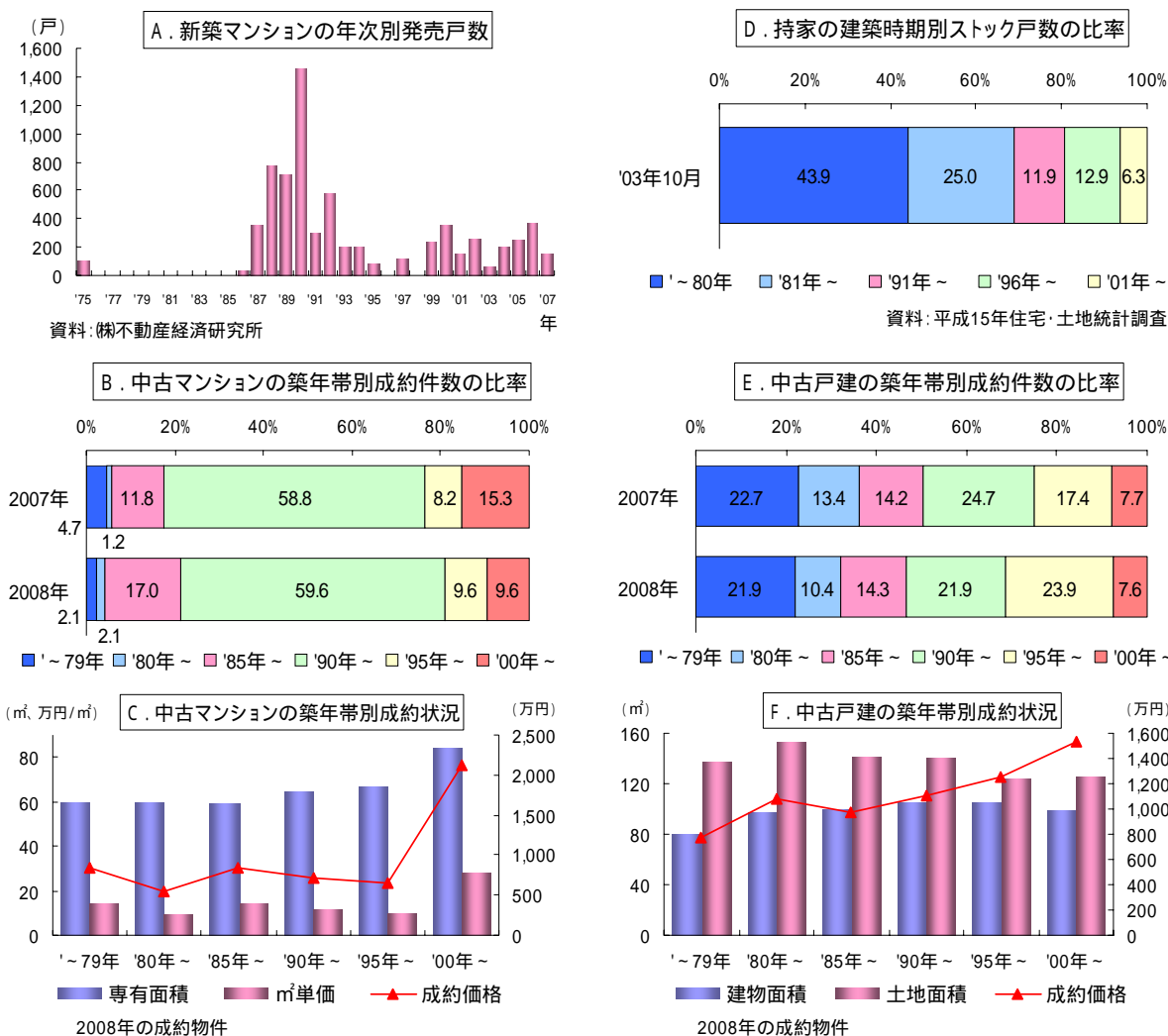
和歌山・岩出・紀の川市  
築浅の戸建シェア拡大

が、08年はより築浅物件に需要がシフトした。

一方、中古戸建は取引物件の築年帯構成に大きな変化はないが、90年代後半や80年代後半、70年代以前の古い物件も取引シェアをやや伸ばす動きがみられた。持家ストックは80年代前半以前の比較的古い住宅が多いが、中古市場では80年代後半以降の物件が過半数を占める。90年代後半以降は土地・建物面積ともそれ以前の物件と比べて規模が小さいが、価格も3千万円以下に抑えられており、多少狭くても設備水準が新築に近い値頃感ある築浅物件が徐々にシェアを伸ばしている様子が見えてくる。

和歌山市や岩出市・紀の川市の中古住宅市場では、過去のマンション供給に伴うストック構成の偏りが影響し、90年代前半の中古マンション取引が依然として6割近くを占める(図表8)。00年以降の平均価格は2千万円を超えるが、90年代以前の物件は1千万円を下回

図表8 和歌山市・岩出市・紀の川市の新築・中古住宅成約状況





り、価格水準の低い80年代前半の物件とともに取引シェアがやや拡大している。このエリアは極めて安価な物件に需要が集まる傾向が続いており、中古マンション価格の押し下げ要因となっている。

一方、中古戸建は持家ストックの構成に比べて築浅物件が選好されており、90年代築以降の取引シェアは08年に半数を超えた。90年代後半の平均像は土地124㎡・建物105㎡に対し、価格は1,252万円にとどまり、概ね同規模で1,500万円を超える00年代築以降の物件に比べて割安感が強く人気を集めている。ただ、中古マンション市場と比較して築年による価格差は少なく、今後はより築浅の物件が志向される可能性も考えられる。