

ズームイン 不動産流通市場の活性化施策

国による中古流通市場の活性化策として、不動産仲介業とリフォーム業の連携やコンサルティング機能の向上等に注目が集まっている。今回は、国土交通省の2012年度予算や中古住宅リフォームトータルプラン等に基づき、不動産流通業界に関連する最新施策について紹介する。

1. 不動産市場の環境整備等の推進

- 国土交通省土地・建設産業局では、不動産情報の整備・提供の充実や不動産市場活性化のための環境整備を柱とした12年度予算を編成。住宅局では、魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の形成と題してリフォーム市場との連携策等で予算を確保するとともに、中古住宅・リフォームトータルプランを公表している(図表1)。
- 「中古不動産流通市場整備・活性化策」に関しては、消費者が安心して取引できる環境整備のため、宅建業者のコンサルティング機能の強化や、インターネットで提供される既存住宅に関する情報の充実化などが挙げられている。
- また、アンケート調査に基づく実際の取引価格のインターネット上での情報提供や、地価LOOKレポートの公表、マクロ経済政策と連携した不動産価格指数(住宅インデックス)の構築等についても予算がつけられている。

2. 魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の形成

- 「中古住宅・リフォームトータルプラン」では、中古住宅に関する情報提供の充実や、リフォーム等の関連サービスの一体的な提供、インスペクションや住宅履歴情報等を活用した中古住宅の品質の確保、売買瑕疵保険の普及促進などが掲げられている。
- 中古住宅購入者の約7割はリフォームを実施するが、内装・水周りが中心であり、住宅性能の向上につながる改修は、資金面の問題から進んでいない。リフォームによる改修効果を消費者に浸透させることが重要だが、品質向上に応じた価格形成の実現が大きな課題となっている。
- 円滑な中古住宅取引では、消費者の安心感を醸成する瑕疵保険制度の充実が重要なカギとなる。既に創設されている既存住宅売買保険の保証範囲の拡大(シロアリ被害の追加等)や、中古売買時のリフォームに際して工事費の一部を補助する制度も動き出している。
- その他の支援策では、中古住宅のリフォームによりフラット35の融資が可能となる仕組みや、13年度の開始を目指して優良中古住宅の認定制度も検討が進んでいる。優良認定制度では3段階で評価し、最上位には現行の長期優良住宅と同等の税制・融資上のインセンティブを付与するが、住宅性能の向上を促すものとして期待される。

図表1 中古住宅・リフォームトータルプランの概要-1

目指すべき住宅市場の姿	新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、 中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場に転換する	➡ 2020年(平成32年)までに 中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増(20兆円)
意義	○中古住宅の流通とリフォームの促進により、国民の住宅に関する選択肢を増やし、無理のない負担でニーズに応じた住まいの確保を可能に ○高齢者等の比較的広い持ち家を子育て世帯の賃貸住宅として活用する等の住み替えによるライフサイクルに応じた住まいの確保を実現 ○適切な維持管理とリフォームによる住宅の質の向上と、質に応じた適正な評価・中古住宅流通の促進を通じて資産価値の維持・増大を実現 ○断熱改修等の促進による住宅ストックの省エネルギー化と中古住宅流通の促進による循環利用により、低炭素・循環型の持続可能な社会を実現 ○5千万戸超の住宅ストックについて、消費者の多様なニーズに対応した魅力的なリフォームを促し、住宅投資の活性化による内需拡大を実現	
取組	消費者、生活者視点に立って、安心して中古住宅を取得でき、リフォームを行うことができる市場の環境整備を早急に進めるとともに、既存住宅ストックの質の向上や流通の促進、多様なニーズに対応した魅力ある中古住宅・リフォームを提供可能な担い手の育成・強化等の取組を総合的に推進する。	

出典:「中古住宅・リフォームトータルプランの概要」国土交通省

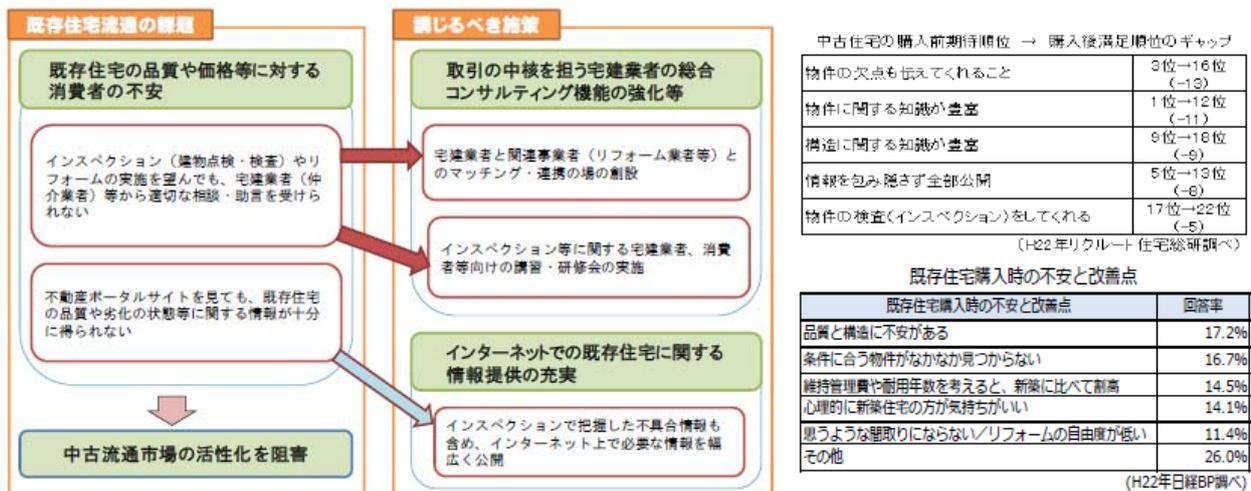
1. 不動産市場の環境整備等の推進

コンサルティング機能の充実、
リフォーム業との連携に予算

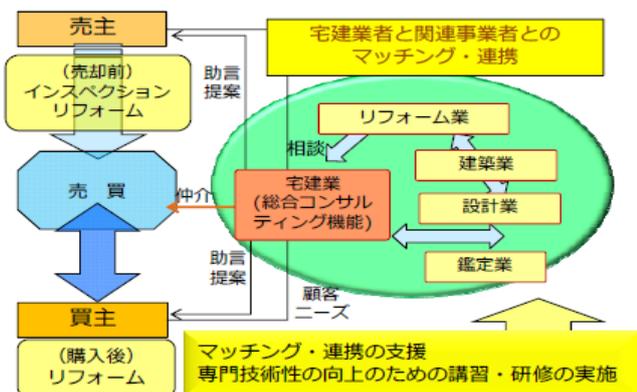
我が国の住宅・不動産市場に関する政策は、新築中心から中古住宅市場の整備に重点が移ったと言われて久しい。国土交通省においても具体的な活性化策の検討が進んでいるが、土地・建設産業局関連では不動産市場の環境整備等の推進を掲げ、不動産情報の整備・提供の充実や不動産市場の活性化のための環境整備を柱とする2012年度予算を編成。住宅局関連でも、魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の形成と題して数々の施策に関する予算を編成している。また、中長期的課題も含めた中古住宅・リフォームトータルプランを公表し、施策の具体化に向けた取り組みを始めている。

土地・建設産業局に関して不動産流通市場に関係の深い内容を見ると、「中古不動産流通市場整備・活性化」として新規に1.2億円の予算がつけられている(図表2)。具体的には、既存住宅の品質等に対する消費者の不安の解消と、安心して取引できる環境整備のため、取引の中核を担う宅地建物取引業者の総合的なコンサルティング機能

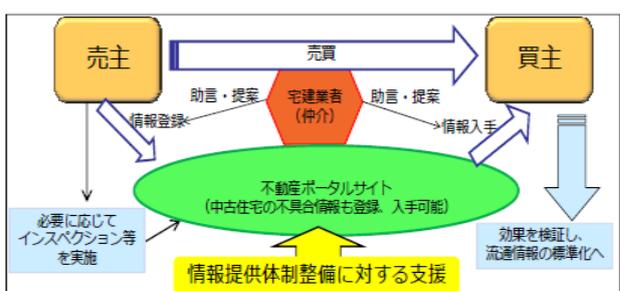
図表2 中古不動産流通市場整備・活性化策 (平成24年度予算:1.2億円)



■取引の中核を担う宅地建物取引業者の機能強化



■インターネットでの既存住宅に関する情報提供の充実



出典:「平成24年度土地・建設産業局関係予算概要」国土交通省

の強化や、インターネットで提供される既存住宅に関する情報の充実などが挙げられている。

コンサルティング機能の強化では、近年、宅建事業者と関係が深まりつつあるリフォーム事業者やインスペクション事業者等とのマッチングや連携の場作りとして全国に地域連携協議会を設置。優良な取組み事例について広く周知し、今後のネットワーク形成の取組みを拡大するとしており、インスペクション等に関する宅建業者向けの講習会等の実施も予定されている。

また、インターネットでの既存住宅に関する情報提供の充実では、インスペクションで把握した不具合情報も含めて、インターネット上で必要な情報を幅広く公開するポータルサイト等の提供体制の整備を挙げている。経年劣化等の情報を含め中古住宅を安心して売買するために必要な情報をインターネット上で提供する提案を募集し、その取組みを支援するとともに、その成果を周知していくとしている。

取引価格情報の提供・充実

国土交通省では2006年から、取引当事者へのアンケート調査に基づく実際の取引価格の情報提供をインターネット上でやっている。不動産市場の信頼性・透明性をより高め、不動産取引の円滑化・活性化

図表3 不動産の取引価格情報の提供 (平成24年度予算: 2.99億円)

平成22年第2四半期～平成23年第1四半期の東京都新宿区西新宿の土地取引件数 184件

検索条件: [種類] 土地 [地域] 東京都 新宿区 西新宿 [取引時期] 平成22年第2四半期～平成23年第1四半期
検索結果: 6件中 1件目 ～ 6件目を表示中(1/1ページ目)

詳細表示	所在地	地域	最寄駅	名称	距離	取引価格	坪単価	面積	m ² 単価	形状	前面道路	都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期	
1	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目		2分	4,500万円	310万円	50m ²	95万円	ほぼ台形	4.8m 区道	東	2中住専	60%	300%	H23/01-03月
2	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目		6分	3,000万円	200万円	40m ²	78万円	ほぼ長方形	3.5m 区道	南西	2種住居	60%	300%	H22/10-12月
3	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目		5分	3,900万円	180万円	70m ²	55万円	森地等	3.6m 区道	南	2中住専	60%	300%	H22/07-09月
4	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目		7分	4,600万円	170万円	90m ²	51万円	ほぼ長方形	2.5m 区道	北西	2種住居	60%	300%	H22/07-09月
5	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目		4分	4,500万円	140万円	105m ²	43万円	ほぼ台形	3.3m 区道	西	2種住居	60%	300%	H22/07-09月
6	新宿区 西新宿	住宅地	初台		7分	13,000万円	200万円	210m ²	60万円	長方形	4.3m 区道	南西	2種住居	60%	400%	H22/04-06月



- <調査対象地域>
 - H17年度 三大都市圏の政令指定都市等
 - H18年度 全国の政令指定都市等
 - H19年度～ 全国の地価公示対象区域
- <対象物件の種類>
 - 更地(宅地)、建付地(土地・建物一体取引)、中古マンション等、農地、林地
- <情報提供項目>
 - 所在地 (※町・大字レベル)
 - 取引価格 (※有効数字2桁)
 - 土地の面積・形状
 - 建物の用途・構造、延床面積、建築年、前面道路、最寄駅、用途地域、建ぺい率、容積率 等
- <提供件数(累計)>
 - 1,322,313件(平成24年3月31日現在)
- <webアクセス数>
 - 8,000万件(平成22年度) (月あたり約670万件)

出典:「中古住宅・リフォームトータルプラン・参考資料(市場の環境整備に向けた取組)」国土交通省

を図るため、引き続き全国を対象に取引価格等の調査を行い、不動産取引の際に必要な取引価格情報等を提供する施策を挙げている(図表3)。

不動産情報の整備・提供に関しては、地価公示や主要都市における高度利用地の地価分析(地価LOOKレポート)調査の実施のほか、マクロ経済政策と連携した不動産動向指標等の構築も示されている。これは、不動産価格や賃料動向に関するインデックスをきめ細かくタイムリーに公表するもの。不動産市場と経済との関係を的確に把握することで、国内外の幅広い資金の不動産市場への導入や、急激な価格変動による不動産市場やマクロ経済への悪影響を未然に防止することを目的としている。既に10年度から金融庁や日銀などとともにインデックスの作成検討に入っており、12年度中に不動産価格指数(住宅)の試験運用を開始する予定となっている(図表4)。

図表4 不動産動向指標等の構築 (平成24年度予算:0.62億円)

背景

- 金融政策やマクロ経済政策などにおける Early Warning Signal
- 地価高騰等へのタイムリーな政策発動(金融政策やマクロ経済政策との連携)

・2007年からの金融危機では、不動産価格の変動とマクロ経済への影響を的確に把握できず、長期の経済停滞を招いたことから、不動産価格の動向把握への必要性については、国際的な共通認識。
 ・国際機関が協力し、不動産価格指数(住宅)の作成に関する指針の作成。
 ・また、2009年に、金融安定理事会(FSB)・国際通貨基金(IMF)がG20に対し、この国際指針を完成させ、不動産価格指数を公表すべきことを勧告。2011年5月、国際指針の最終稿が公表されたところ。

○不動産市場の透明性の向上・活性化を促進

・日本では、公的な成約価格に基づく全国を対象にしたインデックスが未整備

進捗状況

- 金融庁、日本銀行、内閣府、総務省、法務省等と緊密に連携し、国際指針に沿った不動産価格指数(住宅)を作成中

※「不動産価格の動向指標に関する研究会」(座長 清水千弘・麗澤大学教授) [2010年6月~]
 ※2011年2月、国際指針の作成に関する国際有識者会議に、日銀とともに参加

○不動産価格指数を整備し、安定的・継続的に提供することをめざし、平成24年度中に不動産価格指数(住宅)の試験運用を開始

土地・建物の価格の指標となる不動産価格指数を全国・地域毎に整備することにより、住宅購入を検討する消費者が住宅の中長期的な価格動向を把握することが可能に

【参考：不動産価格と消費者物価の違い】

出典：「中古住宅・リフォームトータルプラン・参考資料(市場の環境整備に向けた取組)」国土交通省

2. 魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の形成

基本となるリフォームトータルプラン

国土交通省住宅局に関連する施策としては、中古住宅流通とリフォーム市場の連携策が大きく取り上げられている。「中古住宅・リフォームトータルプラン」はその骨格を示すもので、政府の「新成長戦略」に掲げられた中古・リフォーム市場整備のための具体的施策を検討

図表5 中古住宅・リフォームトータルプランの概要－2

1 中古住宅流通を促す市場の環境整備	2 リフォーム市場の環境整備
<p>(1)中古住宅に関する情報提供の充実(インターネット等を活用した物件・価格情報の提供)</p> <p>(2)中古住宅流通に関連するサービスの一体的な提供 ①宅地建物取引業者によるワンストップサービスの提供 ②中古住宅流通を契機としたリフォームの促進</p> <p>(3)中古住宅の品質の確保 ①インスペクションの普及促進(ガイドラインの策定) ②住宅の性能評価・表示の充実・普及促進【H32年度までに性能評価住宅の流通割合20%】 ・住宅の1次エネルギー消費量の見える化の導入等【新築についてH24年度中に具体化】 ③住宅履歴情報の蓄積・活用</p> <p>(4)定期借家制度の普及(地方公共団体との連携等による普及・啓発)</p> <p>(5)中古住宅の売買におけるトラブルの解決 ①売買瑕疵保険の充実・普及促進【H32年度までに保険加入率20%】、②紛争処理体制の整備</p> <p>(6)住宅の品質に応じた価格形成の促進</p>	<p>(1)リフォームに関する情報の提供 ①リフォーム工事費用等に関する情報の提供 ②リフォーム事業者に関する情報の提供 ③リフォームの進め方や適切な維持管理方法の周知 ④リフォームによる効果・メリットの周知</p> <p>(2)リフォーム工事におけるトラブルの解決 ①リフォーム瑕疵保険の充実・普及促進 【H32年度までに構造・防水部分のリフォーム工事について保険加入率30%】 ②消費者支援制度の活用促進(住まいるダイヤル、弁護士・建築士による専門家相談等) ③紛争処理体制の整備 ④悪質リフォーム対策</p>
<p>3 既存住宅ストックの質の向上の促進</p> <p>(1)既存住宅ストックのリフォームに対する支援 支援措置について新築中心から既存住宅ストックの質の向上に重点 ①既存住宅の耐震・省エネ性能等の向上を図るリフォームに対する支援 ②中古住宅流通を契機としたリフォームに対する支援 ・中古住宅購入費とリフォーム費用を一体的に融資するローンの普及、買取再販に係る負担低減 ③リフォームローンの充実(リフォームによる質の向上の担保評価への反映等の働きかけ)</p> <p>(2)長期優良住宅の普及促進 ・既存住宅を長期優良住宅等として認定・評価するための認定・評価基準、評価手法等の整備【H25年度までに整備】</p>	<p>(3)マンション等の適切な維持管理・再生の促進 (4)リフォームによる民間賃貸住宅の有効活用の促進 (5)ライフサイクルに応じた住み替えの促進(定期借家を活用した持ち家の賃貸化)</p>
<p>4 中古住宅流通・リフォームの担い手の強化</p> <p>(1)宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上 ・インスペクション、リフォーム等に関する講習会の実施やこれらの事業者との連携強化を通じた宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上</p> <p>(2)中小建設事業者等の技術力・セールス力の向上 ・設計・施工の知識・技術に関する講習等の実施、標準的な施工基準の普及 ・中小建設事業者等の連携によるグループ化・ネットワーク化の促進</p> <p>(3)リフォームの魅力向上のための多様なプレーヤーの参入・連携促進 (4)中古住宅・リフォームに関する技術開発等 ①検査技術(非破壊検査)の開発 ②住宅性能を向上させるリフォーム技術の開発 ③共同住宅の再生、延命化のための技術開発 ④インフィルリフォーム技術の開発</p>	<p>5 住環境・街並みの整備</p> <p>(1)市街地の安全性の確保 (2)良好な住環境・街並みの整備</p>

出典:「中古住宅・リフォームトータルプランの概要」国土交通省

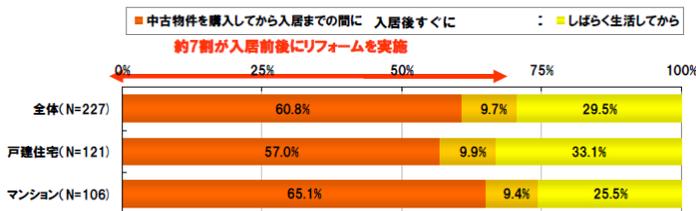
するため11年2月に設置された。その内容は、中古住宅流通市場とリフォーム市場の環境整備に大きく分かれており、中古住宅流通に関しては中古住宅に関する情報提供の充実や、リフォーム等の関連サービスの一体的な提供、インスペクションや住宅履歴情報等を活用した中古住宅の品質の確保、売買瑕疵保険の普及促進などが掲げられている(P1:図表1・図表5)。

中古住宅流通時のリフォームは購入前と購入後の実施が挙げられるが、宅建事業者による買取再販以外では購入後のリフォームが大勢を占める。中古住宅購入者の約7割が入居前後にリフォームを行っており、改修を前提とした中古住宅の取得は一般化していると言って良い(図表6)。ただ、その多くは自己資金による内装や水周り関連のリフォームが中心で、住宅性能の改善に直接つながるような耐震化や省エネ化、バリアフリー化といった改修は、資金確保の問題などから優先順位が低いのが現状である。

売買前のリフォーム実施例をみると、2千万円程度の改修済み物件の場合、想定される価値向上額は160万円強となる試算もあり、一定の改修効果が認められる。こうしたリフォームによる資産価値の向上を広く一般消費者に浸透させることが必要であり、そのためには住宅の品質が価格に反映される評価手法の整備とともに、その品質を保証する制度の確立が重要と言える。

図表6 中古住宅購入時のリフォームの実態

【中古物件を買ってから最初のリフォームの時期】



中古住宅購入者に対するアンケート結果
調査期間 平成22年12月13日～12月17日
有効回答数 227件
中古住宅・リフォームトータルプラン検討会
のために日経BP社において行ったもの。
(補助事業により公募・実施)

【中古住宅を買ってから最初のリフォームの内容】



【売買前リフォームの実施効果】

リフォーム実施時期	売り主	件数	住宅別件数		リフォーム工事費(戸当たり平均)
			戸建て	共同住宅	
売買前	個人	17	16	1	246万円
	宅建業者	859	741	118	292万円
	小計	876	757	119	290万円
売買後	個人	114	109	5	344万円
	宅建業者	21	21	0	387万円
	小計	135	130	5	349万円
計		1,011	887	124	297万円

既存流通活性化事業(H22年度)事業者へのアンケート結果
調査対象 中古住宅の売買を伴う1,011件

売買前リフォームを実施した効果

売り主	総数	価値が向上したと想定される件数	割合
個人	17	3	17.6%
宅建業者	837	626	74.8%
計	854	629	73.7%

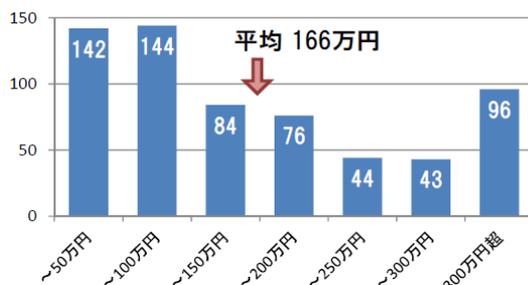
※876件のうち、共同住宅は売買戸数が1戸のもののみ集計

価値が向上したと想定される629件の平均

実売買価格	1,996万円
リフォーム未実施の想定売買価格	1,517万円
差額	479万円
リフォーム工事費用	313万円
想定価値向上額	166万円

注)「価値が向上したと想定される」とは、実際の売買価格からリフォーム工事費用及びリフォームを実施しない場合の想定売買価格を控除した額がゼロを上回るものこと。
なお、共同住宅については、売買戸数が1戸のもののみ集計

想定価値向上額別の件数



出典:「中古住宅・リフォームトータルプラン・参考資料(データ、制度概要等)」国土交通省

中古売買時のリフォーム
瑕疵保険も充実

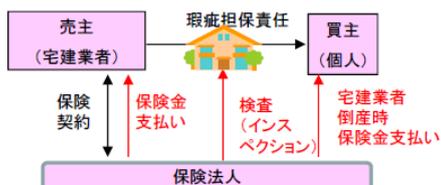
このため、リフォームや円滑な中古住宅取引を促す施策では、事業者のコンサルティング機能の向上や事業連携だけでなく、物件に対する消費者の安心感を醸成する瑕疵保険制度が重要となる。既存住宅の売買に関する瑕疵保険制度は09年度から提供されており、売主が宅建業者となる場合を中心に12年2月末までに7千件を超える申し込みがある。リフォーム時の瑕疵保険制度も10年度から提供されているが、12年度はさらにその充実を図るため1.5億円の予算が確保されている。現時点で瑕疵保険の免責対象となっているシロアリ被害

図表7 住宅瑕疵担保責任保険の提供体制の整備 (平成24年度予算：1.5億円)

- 新成長戦略に掲げられた「2020年までの中古住宅・リフォーム市場の倍増」のため、「消費者が安心して中古住宅の取得やリフォームを行うことができる市場環境の整備」が必要。
- そこで、中古住宅の売買やリフォーム工事に対応した保険について更なる充実を図るため、既存住宅売買瑕疵保険における保証範囲の拡大(シロアリ被害の追加など)等の消費者ニーズに対応した保険商品の充実のための検査技術の導入・実用化等に対する支援を行う

【既存住宅売買瑕疵保険商品イメージ】(H22年提供開始)

例:売主が宅建業者の場合



【リフォーム瑕疵保険商品イメージ】(H22年提供開始)



【今後想定される商品開発例とその課題】 例:既存住宅売買瑕疵保険におけるシロアリ被害の追加

- 現状:消費者ニーズは高く、また、良質な中古住宅の流通を促進させるという政策的意義も高いものの、シロアリの有無を判断する検査技術が確立しておらず保険事故リスクが高いため、保険法人による引受が難しい状況(現時点でシロアリ被害は免責)
- 課題の解決方法とその効果:検査技術の導入・実用化を支援することにより、瑕疵保険の引受に必要な検査体制が確立されることで、保険引受が可能となり、シロアリ被害を受けていない良質な中古住宅流通が促進されるとともに、万一シロアリ被害が発生した場合には保証されることにより消費者保護が図られる。

【事業の概要】

①検査技術の導入・実用化に対する支援

シロアリ検査技術など、保険引受に係る現場検査等の技術的な対応が困難なものについて、円滑に保険引受可能となるよう検査技術の導入・実用化に対する支援を行う。

②設計施工基準の見直しに対する支援

住宅瑕疵担保責任保険の引受基準である設計施工基準の見直しに対する支援を行う。

【事業主体】 一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会、民間事業者等 【補助率】 定額

出典:「中古住宅・リフォームトータルプラン・参考資料(平成24年度における主な支援措置(予算・税))」国土交通省

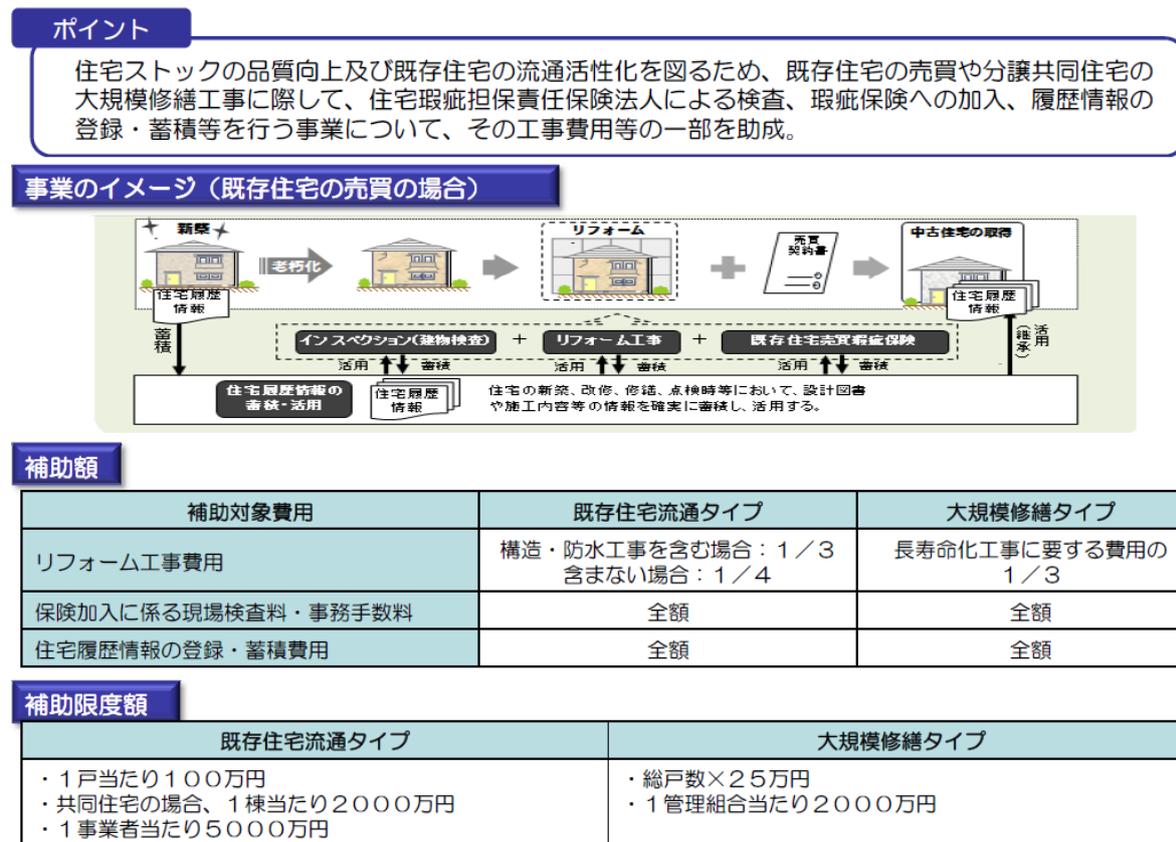
に関する検査技術の導入や、保険の引受基準である設計施工基準の見直し支援に関して、住宅瑕疵担保責任保険協会等への補助が予定されている(図表7)。

このほか、中古住宅売買時の検査とリフォーム工事部分の瑕疵保険をセットにしたパッケージ型保険も11年度から供用されている。これは、個人間売買で一般的な引渡し後のリフォームに関して、引渡し前に実施する検査(構造耐力上主要な部分・雨水の浸入防止部分)とリフォーム工事に関する検査(工事対象部分)をセットにし、従来3回の検査を2回で済むようにしたもの。木造戸建(120㎡・300万円程度のリフォーム)のモデルケースでは10万円以内の負担に抑えられ、コスト低減と煩雑な事務手続きを軽減することで、現状で任意となっている中古住宅瑕疵保険制度の普及を目指している。

人気の高いリフォーム費用への補助制度

このほか、直接的に中古住宅売買時のリフォームに補助金を提供する制度も動き出している(図表8)。既存住宅流通・リフォーム推進事業は、別名の同様スキームで既に10年度から実施されてきたが、売買時のリフォームに際してインスペクションと瑕疵保険への加入、

図表 8 既存住宅流通・リフォーム推進事業 (平成 24 年度予算 : 20 億円)



出典：「中古住宅・リフォームトータルプラン・参考資料(平成24年度における主な支援措置(予算・税))」国土交通省

リフォーム後のフラット 35
適用や優良中古認定も

履歴情報の登録・蓄積を行うことを前提に、工事費に対して戸当たり最大 100 万円を補助する。11 年度の事業ではリフォーム事業者や宅建事業者による申し込みが多く、年度途中(10 月時点)で予算枠を使い切り補助終了となった。12 年度予算は 20 億円だが前年度より若干削減されており、今年度も早期の予算消化の可能性はある。

最後に、その他の支援策を取り上げておくと、融資制度に関しては中古住宅のリフォームによりフラット 35 の融資基準を満たす場合、フラット 35 融資が可能となる仕組みが導入される(図表 9)。これは、民間金融機関のつなぎ融資やリフォームローンに住宅融資保険を付保することで、実質的にフラット 35 融資が受けられるようになるものである。

まず、購入前に検査を行い融資基準に適合するリフォーム工事の内容を決定した上で、借入を申し込む。借入承認後、金融機関が住宅金融支援機構の融資保険を付保したつなぎ融資を実行し、物件購入代金を支払う。リフォーム後に適合証明を取得し、金融機関がフラット 35 を実行することで先のつなぎ融資の返済に充当するとともに、融

図表9 その他の主な支援施策（中古住宅リフォーム後のフラット35融資の例）

魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の形成を図るため、フラット35の融資基準を満たしていない中古住宅を購入する場合であっても、融資基準に適合させるリフォームを行うことにより、購入費に対してフラット35の融資が可能となる仕組みを導入する。
 ＊民間金融機関のつなぎ融資及びリフォームローンに住宅融資保険を付保することにより実施（住宅金融支援機構の住宅融資保険のうち、フラット35併せ融資の保険の付保対象に、リフォーム費用に対する融資を追加する）

中古住宅をリフォーム後にフラット35で融資するスキーム

手続きの流れ（例）

- ① 顧客が購入を希望する物件を決定し、購入前に物件検査（不適合箇所の特定）を実施。（例：物件価格：2,300万円、うち2,000万円を借入希望）
- ② フラット35の基準に適合させるリフォーム工事内容を決定（リフォーム費用：500万円）
- ③ 借入申込み（フラット35：物件購入費（2,000万円）、民間金融機関のリフォーム融資：リフォーム費用（500万円））
- ④ 上記③の借入れについて承認後、物件購入費（2,000万円）について金融機関がつなぎ融資※1を実行し、物件購入代金の支払い
- ⑤ リフォーム工事※2の実施（工事完了後、フラット35（S）の適合証明書を取得）
- ⑥ 金融機関がフラット35を実行し、上記④のつなぎ融資の返済に充当
- ⑦ 金融機関がリフォーム融資※1を実行し、リフォーム工事代金の支払い

※1 住宅金融支援機構が住宅融資保険を付保
 ※2 リフォーム瑕疵保険等に必須加入

（参考）本制度の対象となるリフォームの例

○ 小屋裏換気孔がないケース（木造住宅）

リフォームにより軒裏に小屋裏換気孔を設置

軒天有孔ボード

○ 浴室の防水措置が図られていないケース（木造住宅）

リフォームによりユニットバスに変更

出典：「中古住宅・リフォームトータルプラン・参考資料（平成24年度における主な支援措置（予算・税）」国土交通省

資保険を付保したリフォーム融資を実行する仕組みとなっている。この場合、リフォーム瑕疵保険への加入は必須となっている。

このほか、13年度の開始を目指して優良中古住宅の認定制度も検討が進んでいる。既存住宅に関する長期優良住宅の認定は、08年の長期優良住宅の普及促進法制定時に付帯決議がなされており、10年度から認定基準の技術的な調査が行われてきた。今回、その概要が明らかになったが、認定はS.現行の長期優良住宅（新築）と同程度の住宅、A.既存住宅として使用する上で一定の優良性・長期性を有する住宅、B.建築基準法以上の性能を有し一部項目について優良な性能を有する住宅の3段階で評価され、B.については税制・融資上のインセンティブはほとんどないが、S.に関しては現行の長期優良住宅と同等のメリットがある（A.はその中間）。改修により上の基準を満たすことも想定しており、今後、住宅性能の向上に関するリフォームに一層関心が集まることが考えられる。

前述のようにリフォーム工事は自己資金の枠内で行われることが多く、耐震性の確保といった性能向上まで資金が回らないのが現状と言える。近年、リフォーム融資を一本化した住宅ローンを取り扱う金

融機関が増えており、長期・低利でのリフォーム資金の確保が可能になりつつある。中古住宅流通とリフォームの一体的な事業展開にとって、行政や金融機関等からの支援策が充実してきた。中古住宅流通の活性化は既に議論の段階を終え、市場は実効性あるビジネスモデルの構築に動き出している。次々と提示される多彩な支援策を有効に活用し、持続可能な市場の成長に向けた取り組みを期待したい。

特集 築年数からみた近畿圏の市場動向

近畿圏の中古住宅市場では近年、築年数が経過した物件取引が拡大している。今回の特集ではこれまで詳細に取り上げることが少なかった築年数に着目し、物件の取引属性を整理。成約と新規登録物件の比較や価格帯別構成比の動きを捉えることで、売れ筋の変化を探る。

1. 築年帯別の件数構成と需給動向

- 近畿圏の中古マンション・戸建住宅の平均築年数は、成約・新規登録とも一貫して経年化が進む（図表1）。各府県の取引物件も経年化しているが、人口流入が続く滋賀県は最も築浅の水準にある。
- 築年帯構成では、中古マンション・戸建住宅とも築31年以上が拡大。新規登録に対する成約件数の比率は中古マンションが築6～10年、戸建は築21～30年が高く、比較的取引が容易なことがわかる。

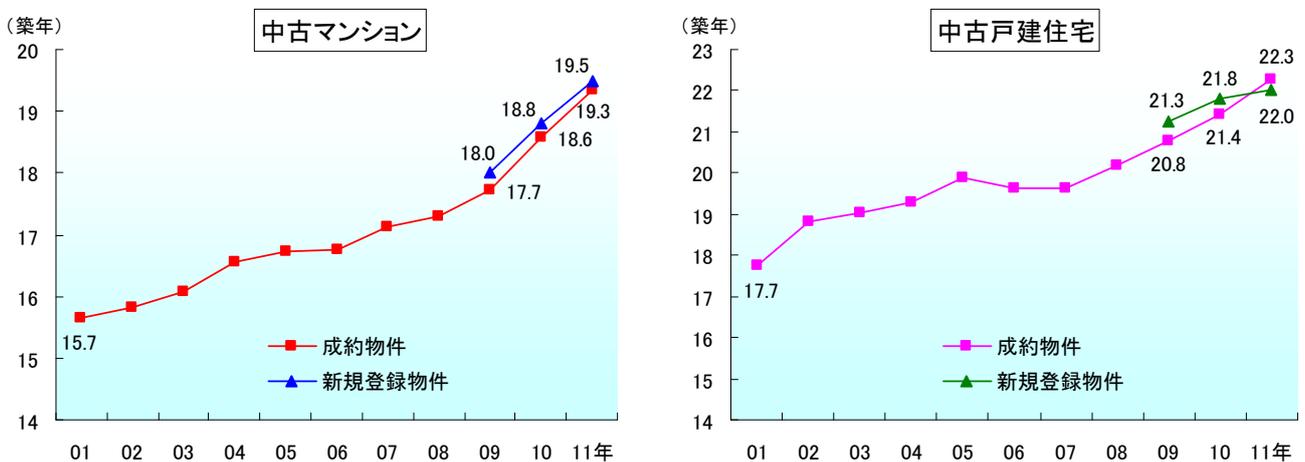
2. 築年帯別の物件属性

- マンションストックに対する売却率は築11～15年が高いが、対ストック取引率はどの築年帯も大差ない。築6～10年の中古マンションは需給が比較的タイトで、築11～15年は供給過多の状況にある。
- 中古マンションの築年帯別価格は築浅物件で下落幅が大きいだが、築21年以上では縮小し経年減価が小さくなる傾向にある。売り出し価格に対する成約価格の乖離率は、築16年以上で10%前後。
- 土地の評価割合が高い中古戸建価格は築浅物件でも減価幅が小さく、経年減価が抑えられている。一方、売り出し価格に対する成約価格の乖離率は築16～25年で19%前後に達する。

3. 築年帯・価格帯別構成の変化

- 11年の成約中古マンションでは2000万円未満の取引が3分の2を占め、1000万円未満の築31年以上が11%、築21～25年・26～30年も5%強を占める。06年と比較すると、供給圧力が高い築11～15年では1500～3000万円未満、需要の強い築6～10年では2500万円以上の比率が拡大。
- 11年の中古戸建は築31年以上・1000万円未満が13%と最大で、5年前との比較でも最大の伸び。ただ、他の築年帯・価格帯も一定の比率を占め、取引シェアは分散傾向にある。
- 大阪市の中古マンションでは、築浅・高額マンションが一つの売れ筋として形成されており、兵庫県他（阪神間中心）でも築浅・高額物件などのシェアが高まり、様々な物件属性の取引が活発に。

図表1 中古住宅における平均築年数の変化（近畿圏）



1. 築年帯別の件数構成と需給動向

売れ筋把握で重要な
築年数

成約・新規登録とも
進む経年化

各府県エリアとも
経年化が進展

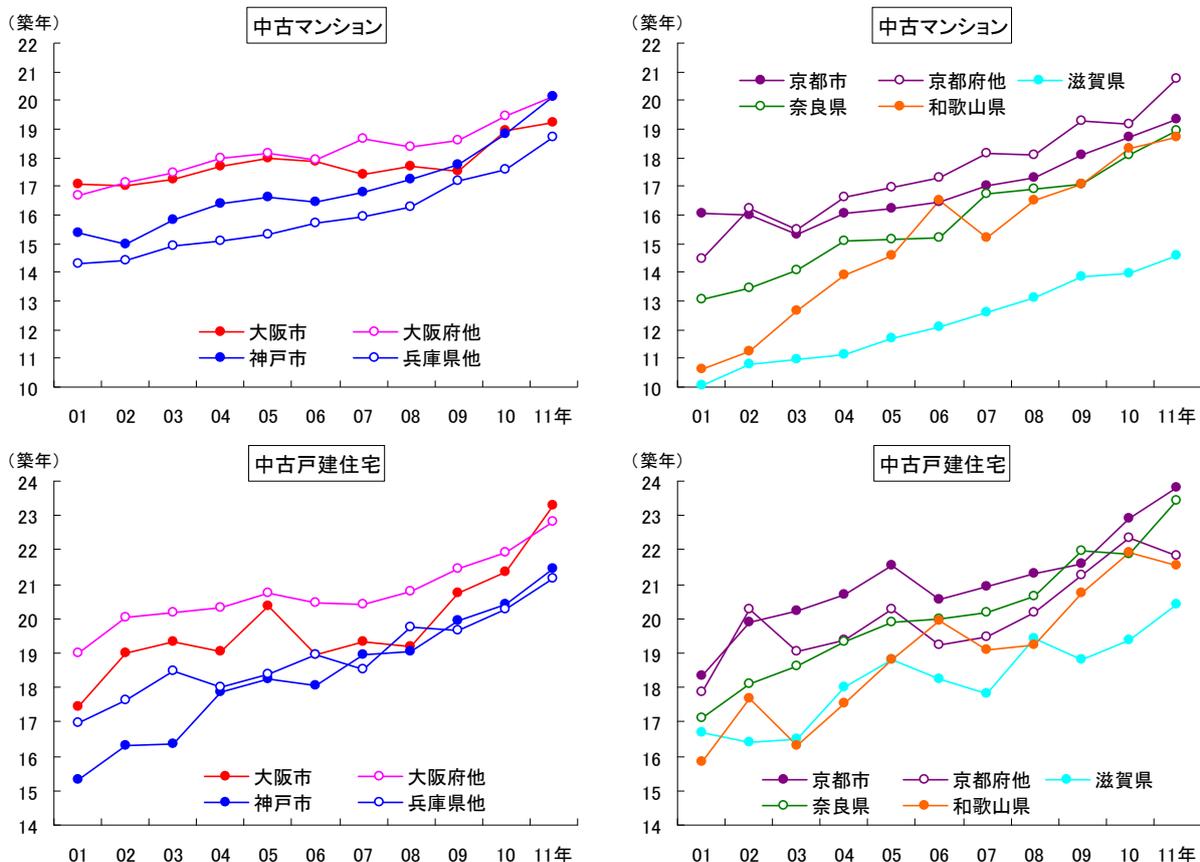
近畿圏の中古住宅の成約件数は、マンション・戸建住宅とも増加基調にあるが、価格はマンションが横ばい、戸建住宅は下落が目立つ。取引物件の属性をみると、マンションは専有面積が縮小(単価は上昇)しているが、戸建住宅は土地面積が縮小し多少狭くても安価な物件に需要が集まっている。このように、取引価格に影響を与える重要な物件属性として上記以外に築年数が挙げられる。ここでは、物件の平均築年数をはじめ、築年帯別の件数構成や平均価格・面積などについて新規登録と成約物件の比較から需給動向を把握するとともに、価格帯別の構成から売れ筋の変化について捉えることにする。

2001年から11年(暦年ベース)の近畿圏における平均築年数をみると、中古マンション・戸建住宅ともほぼ一貫して経年化が進んでいることがわかる(P1・図表1)。11年の成約中古マンションは19.3年と前年より0.7年経年化し、新規登録の19.5年と比べて平均で0.2年築浅の物件が取引されている。成約中古戸建も11年は22.3年で前年より0.9年古くなったが、新規登録物件は22.0年で前年とほぼ変わらず、両者は逆転した。従来は、中古市場で新規登録(売り出し)物件の中から築浅の物件を求める需要が多かったが、中古戸建に関してはより安価な経年物件を求める動きが強まったとみられる。

府県地域別の平均築年数をみると、各エリアとも中古マンション・戸建住宅で経年化が進んでいる。11年の中古マンションでは、京都府他が20.8年と最も古く、次いで大阪府他・神戸市(20.1年)、京都市(19.3年)、大阪市(19.2年)、奈良県(19.0年)、兵庫県他・和歌山県(18.7年)、滋賀県(14.6年)の順となっている。古くからマンション供給が進んだ京阪神だけでなく奈良県や和歌山県も大差ないが、これは両県で00年以降にマンション供給が減少し取引可能な築浅ストックが少ないことが要因とみられる。一方、人口流入が続き新築供給が続く滋賀県では、築浅物件の取引も盛んなことから平均築年数の新しさが目立つ(図表2)。

11年の中古戸建住宅では京都市の23.8年が最も古く、以下奈良県(23.4年)、大阪市(23.3年)、大阪府他(22.8年)、京都府他(21.8年)、和歌山県(21.5年)、神戸市(21.4年)、兵庫県他(21.2年)、滋賀県(20.4年)の順となっている。戸建住宅でも滋賀県で比較的築浅の物件取引が多く、古い持家ストックの多い京都市や奈良県などでは経年物件の取引が主体となっている。神戸市では阪神淡路大震災

図表2 エリア別の成約中古住宅の平均築年数



目立つ築31年以上の
物件増加

の影響から00年代前半に平均築年数が最も低かったが、近年の売れ筋は他のエリアと大差ない水準まで経年化している。

こうした経年化の動きを築年帯別の件数構成比からみると、中古マンション・戸建住宅とも築31年以上の比率が一貫して拡大している。中古マンションは11年時点の成約物件で18.5%、新規登録物件は19.1%を占め、毎年の住宅ストックの蓄積に伴って、古い物件の取引や売り出しが増加している(図表3)。

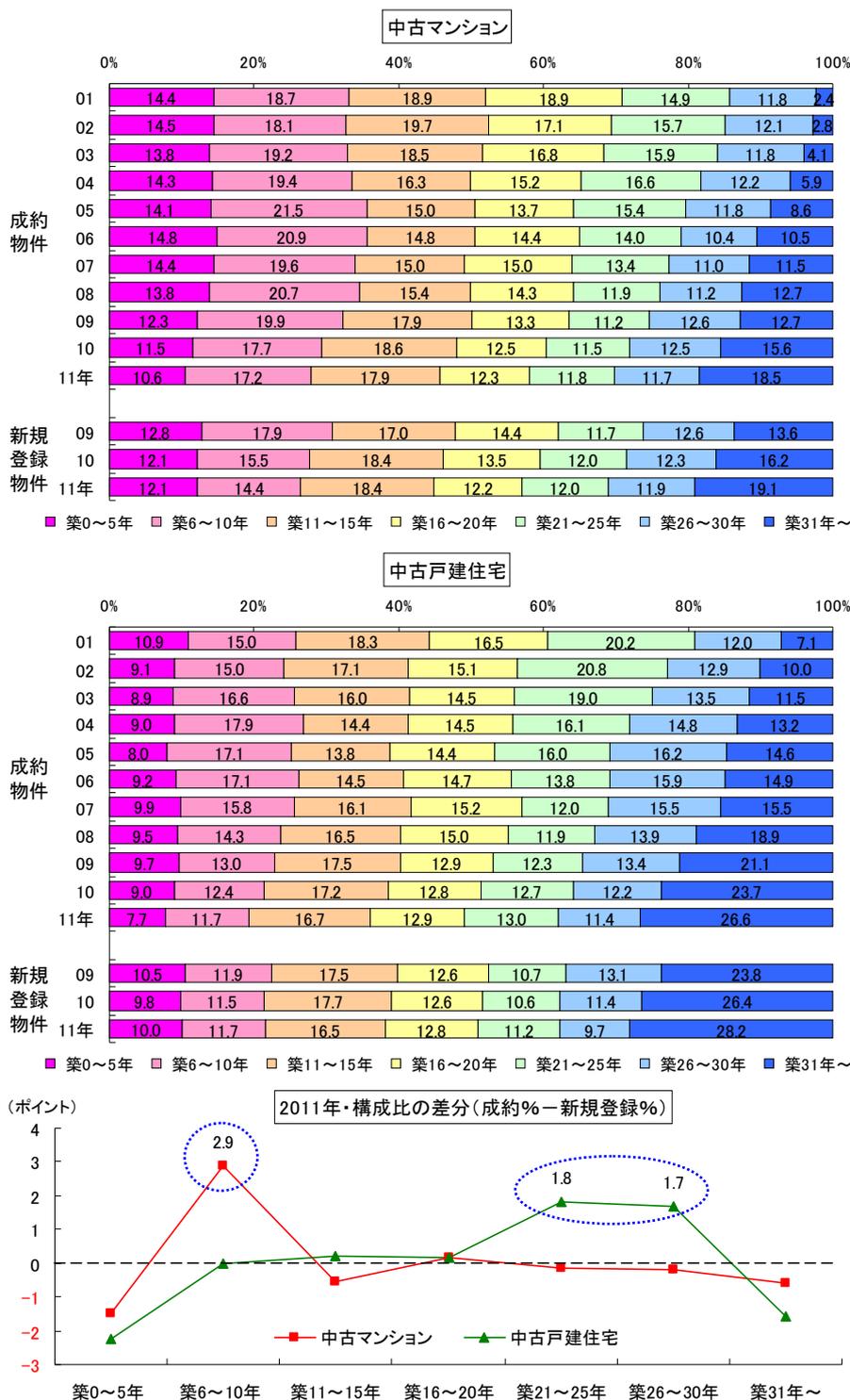
近畿圏では、新築マンションの大量供給が始まった94年以降の物件が中古市場に現れた00年前後から、築10年以内の築浅物件の取引が拡大し、ピーク時の06年には35.7%を占めた。しかし、08年以降マンション供給が2万戸前後に落ち込んでから築浅物件の取引が縮小し、その後の景気の悪化や築31年以上の売り出し物件の増加で、安価な経年物件の取引が広がっている。

中古戸建においても築31年以上の比率が拡大しており、11年の成約物件は26.6%、新規登録物件は28.2%を占め、古い持家ストックが多い戸建では中古マンションの比率を上回る。戸建住宅でも新築着

工数の減少が目立ち始めた 07 年頃から築 10 年以下の取引比率が低下し、特にリーマンショック以降は割安感を求める動きが強まり、安価な経年物件の取り扱いが増加した。

成約物件と新規登録物件の比率を比較すると、中古マンションでは築 6～10 年で成約件数の比率が高く、中古戸建は築 21～30 年で成約

図表 3 成約・新規登録件数の築年帯別構成比（近畿圏）



件数の比率が高い。これらの築年帯では、売り出しに対して成約する物件の割合が高く、売却希望（供給）の物件に需要が集まりやすく、比較的取引が容易な状態にあると言える。

2. 築年帯別の物件属性

マンションは築6～10年
が取引容易な築年帯

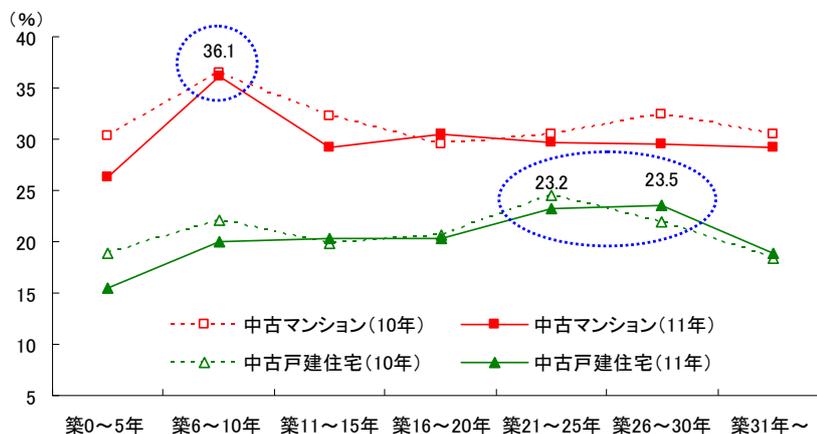
次に、築年帯ごとの売却（供給）と購入（需要）の状況を明らかにするため、新規登録件数に対する成約件数の比率である対新規登録成約率について捉えることにする（図表4）。11年の中古マンションは、築6～10年の物件が36.1%と最も高く、築11年を超えると概ね30%前後を占める。やはり中古マンションでは、築6～10年の物件が売却希望（新規登録）に対して取引されやすい状況にあることがわかる。

一方、中古戸建住宅は、築21～30年の成約率が他の築年帯よりもやや高く、23%強を占める。その他の築年帯は20%前後にとどまり、築21～30年の物件は相対的に売り圧力が弱く成約に至りやすい状況にある。10年も同様の傾向を示すが、11年は築浅物件を中心に成約率の低下が目立ち、経年物件への需要シフトがうかがえる。

成約率は各築年帯の
ストックにほぼ比例

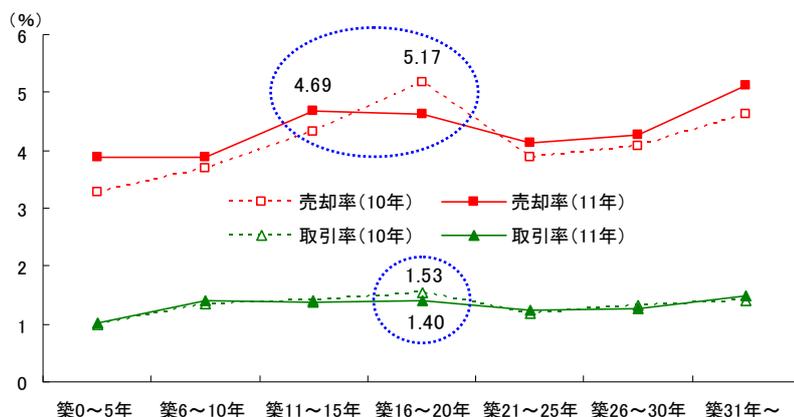
各築年帯の成約・新規登録件数には、その年に供給された住宅ストック数が反映され、同じ築年帯の住宅ストックが多い場合、成約・新規登録物件も一定程度多くなる傾向がある。そこでこうした影響を排除するため、中古マンションにおける各築年帯の成約件数と新規登録件数について、該当する年次の新築マンション供給戸数（不動産経済研究所調べ）で除した「対ストック売却率」と「対ストック取引率」を算出し、売却希望数や取引量の水準を捉えることにする。

図表4 中古住宅の対新規登録成約率（近畿圏）



*対新規登録成約率=築年帯別の成約件数÷新規登録件数

図表5 中古マンションの対ストック売却率・取引率（近畿圏）



*対ストック売却率=築年帯別の新規登録件数÷該当築年帯の新築マンション発売戸数

*対ストック取引率=築年帯別の成約件数÷該当築年帯の新築マンション発売戸数

11年の対ストック売却率は築11～15年が4.69%と最も高く、前年から上昇した。同築年帯の新築マンションの供給年次は96～00年で3～4万戸台と高水準だったが、他の築年帯と比較しても売却を希望する物件は多くなっている。築16～20年を除くと各築年帯とも前年比で売却率は上昇しており、ほとんどの築年帯で売り圧力が高まったことがわかる（図表5）。

一方、対ストック取引率のピークは築16～20年の1.4%だが、他の築年帯も概ね1.2～1.4%台と大差なく、マンションストックに対して特定の築年帯が活発に取引される傾向はみられない。売り出し物件は築年によって供給水準が変化するものの、実際の取引量はマンションストックのボリュームに概ね比例している。以上から、近畿圏の中古マンション市場においては築6～10年の物件は需給が比較的タイトで、築11～15年はやや供給過多の状況にあると言えそうだ。

マンションの経年減価は築21年以上で小さい

ここで、11年時点での築年帯別の価格・面積・㎡単価について整理しておく。中古マンションの平均成約価格は築0～5年が2,953万円、築6～10年が2,539万円、築11～15年が1,862万円、築16年以上が1,500万円未満の水準となっている（図表6）。築年の経過とともに成約価格は下落するが、築16～20年に対する築21～25年の平均価格の下落率は9.4%にとどまり、築16年以上では経年減価の傾向が小さくなる。

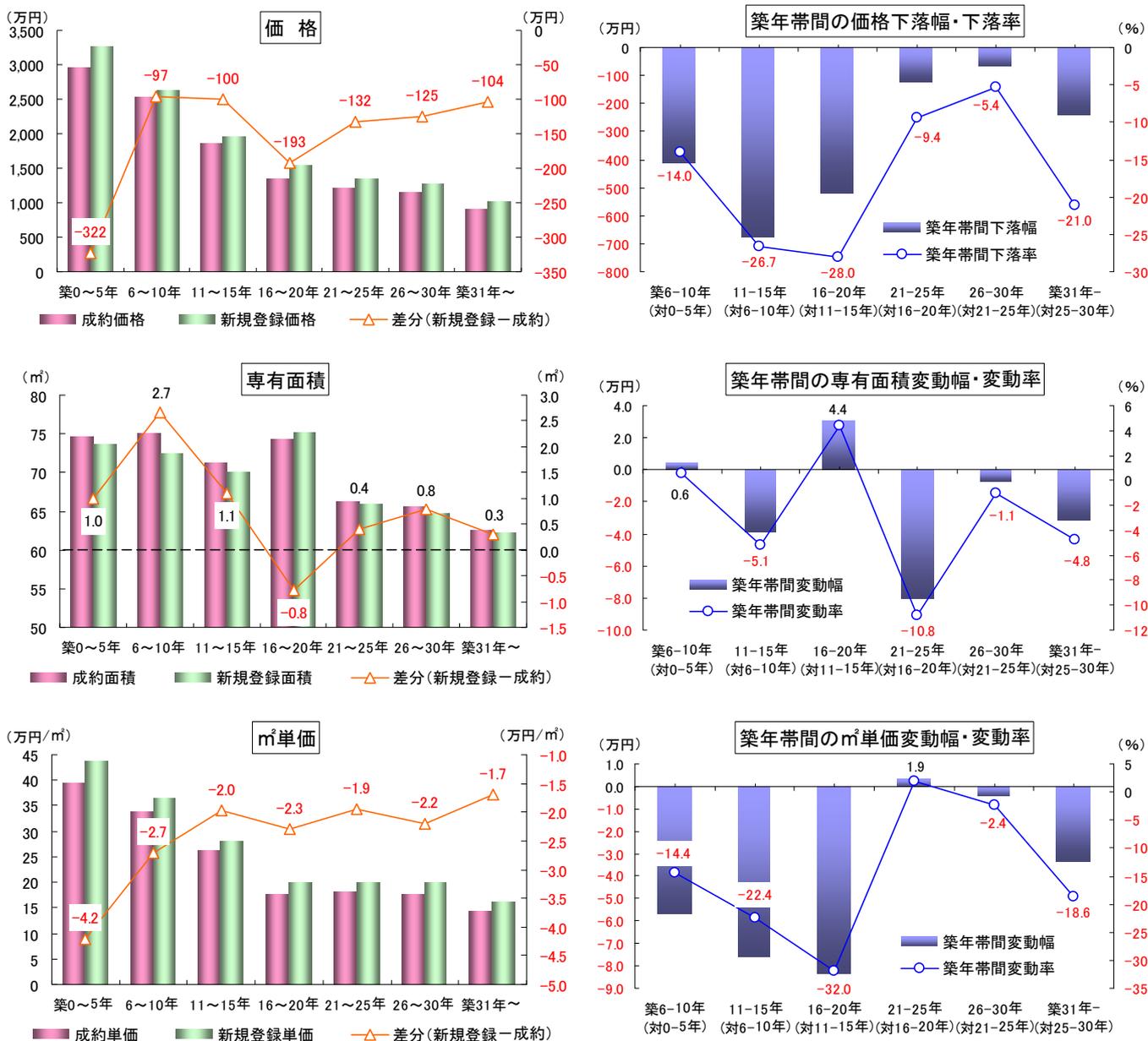
新規登録価格との差は、新築価格を意識しやすい築5年以下がマイナス322万円と最も大きい。その他の築年帯は概ねマイナス100万円前後で、売り出し価格に対する成約価格の乖離率は築16年以上で10%前後にとどまる。築16～20年の差額もマイナス193万円と

大きい、これは同築年帯の新規登録物件の専有面積が 75.1 m²と成約物件より大きく、総額が膨らんでいるため、m²単価の差額は 2.3 万円で他の築年帯と大差ない。

専有面積は築 16～20 年を除くと、築年の経過とともに概ね縮小する傾向にあり、築 21 年以上では 70 m²を下回る。築 16～20 年以外は成約物件の専有面積が新規登録物件より大きく、売り物件の選択肢の中からより広くて安価な物件が選好されていることがわかる。

m²単価も価格と同様の傾向にあり、経年物件ほど単価は低下するが、新規登録単価に対する成約単価は築 11 年以降でマイナス 2 万円前後と変化はない。築 10 年以下は売り出し単価との差が大きく、売主側

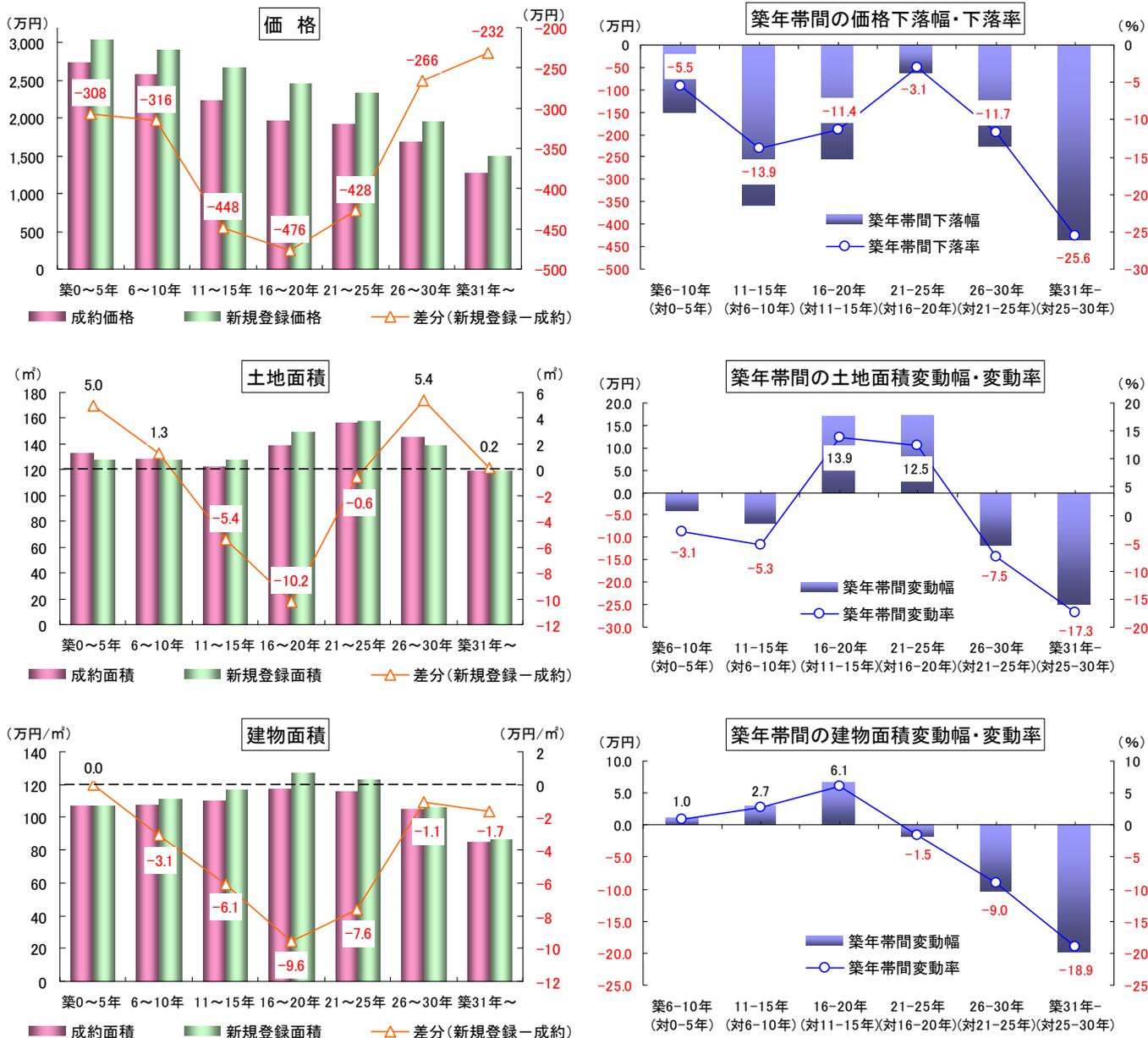
図表 6 中古マンションの築年帯別価格・専有面積・m²単価 (近畿圏/2011 年)



にとっては販売活動時に価格調整を迫られる可能性が高い。一方、築16年以上の物件は、買主側にとって取得後の資産価値の低下が少なく、済む点が特徴として挙げられる。

なお、冒頭の図表1で平均築年数の経年化を指摘したが、中古マンションの成約価格は横ばいとなっており、実質的な物件価格は上昇している可能性がある。築年帯別の㎡単価の変化をみると、経年化が進んだ2010～11年は各築年帯で単価が概ね上昇しており、特に築6～10年や築11～15年は4～6%程度上昇している。需要や供給圧力が高いこれらの築年帯を中心に、単価は強含んでいる（専有面積は小さく総額を抑える）状況がうかがえる。

図表7 中古戸建住宅の築年帯別価格・土地面積・建物面積（近畿圏／2011年）



築浅でも抑えられる 戸建の経年減価

中古戸建住宅の築年帯別価格は、築 0～5 年が 2,739 万円、築 6～10 年が 2,589 万円、築 11～15 年が 2,230 万円、築 16 年以上は 2,000 万円未満の水準にある（図表 7）。中古マンションと同様に、築年の経過とともに成約価格は下落するが、築年帯ごとの減価幅の差は比較的小さく、築 6～10 年といった築浅物件でも築 0～5 年に対する下落率は 5.5%にとどまり、経年減価は抑えられている。これは土地の評価割合が高い戸建住宅の特徴と言え、築年に応じて比較的緩やかな減価で済む傾向があると言える。

一方、土地・建物面積は築年ごとに差がみられ、築 16～25 年の住戸規模は相対的に大きい。同築年帯はバブル期をはさんだ 86～95 年築の物件が該当するが、この時期は新築価格が高騰し郊外の物件供給が盛んに行われたため、住戸規模の比較的大きな郊外での物件取引が中心になっているとみられる。新規登録価格と成約価格の差は、こうした住戸規模の大きな築 16～20 年で 476 万円と最も大きく、売り出し価格に対する成約価格の乖離率は 19.4%に達する。中古戸建では、こうした築 16～25 年の物件を中心に、販売時での価格調整が強まる傾向にあると言える。

3. 築年帯・価格帯別構成の変化

経年・安価なマンション に取引シフト

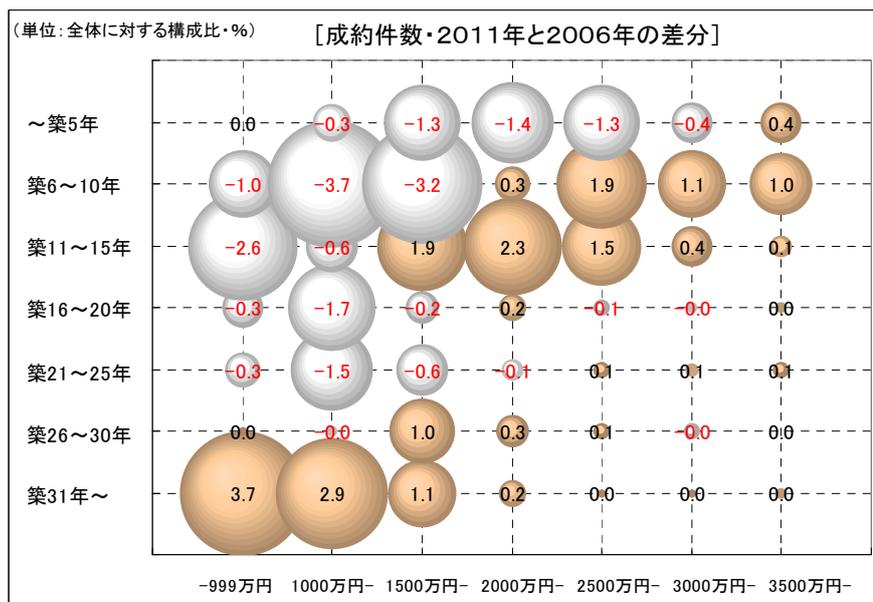
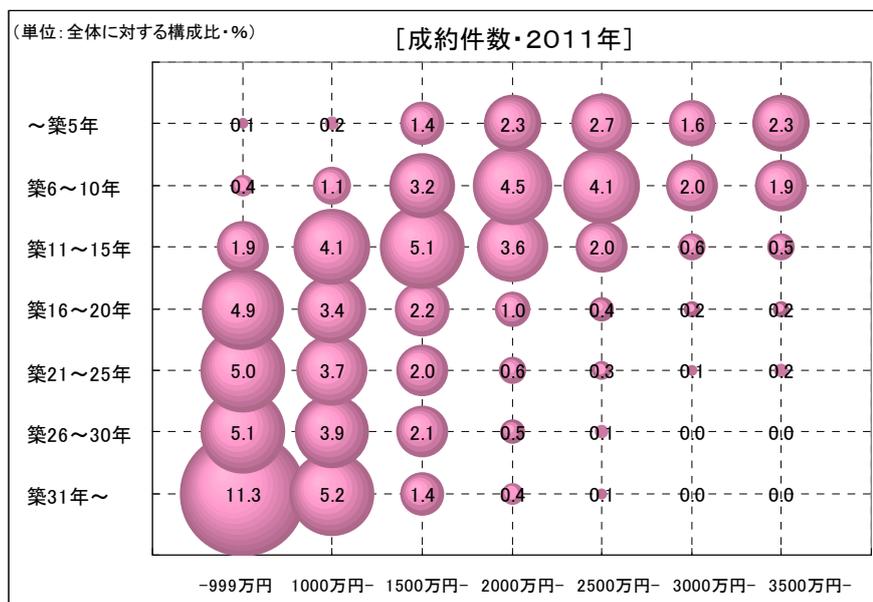
最後に、価格帯と築年帯をクロスした件数ボリュームから売れ筋の変化を捉える。

11 年の近畿圏における成約中古マンションでは、2,000 万円未満の取引が全体の 67.7%と約 3 分の 2 を占めた（図表 8）。特に、1,000 万円未満で築 31 年以上の古い物件は 11.3%と最も多く、築 21～25 年や築 26～30 年もそれぞれ 5%強を占める。1,000～1,500 万円未満の築 31 年以上も 5%を超え、古くて安価な物件が取引の中心となっている。また、1,500～2,000 万円未満の築 11～15 年や 2,000～3,000 万円未満の築 6～10 年も 4～5%台の取引シェアがある。

11 年と 5 年前の 06 年のシェアを比較すると、築 31 年以上の 1,500 万円未満のほか、中古マンションの供給圧力が高いや築 11～15 年では 1,500～3,000 万円未満、需要が比較的強い築 6～10 年では 2,500 万円以上の価格帯が拡大し、ボリュームゾーンに変化している。

主たる中古マンション市場である大阪市についてみると、やはり取引の中心は築 26 年以上で 1,500 万円未満の経年物件と、築 6～15 年の 1,500～3,000 万円未満に集中している。ただ、築 10 年以下のシェアは 33.2%、3,000 万円以上の物件も 12.0%にのぼり、5 年前との比

図表8 中古マンションの築年帯・価格帯別成約件数構成（近畿圏）

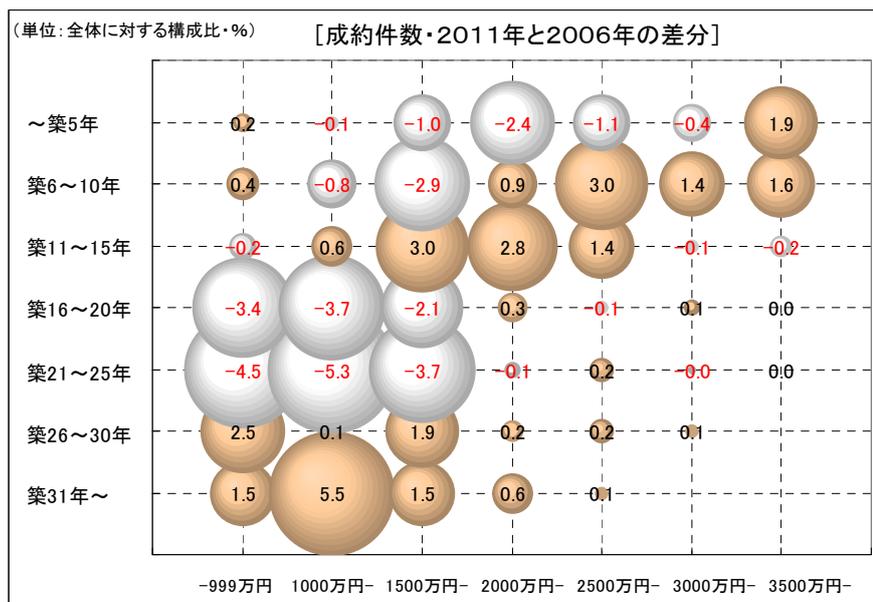
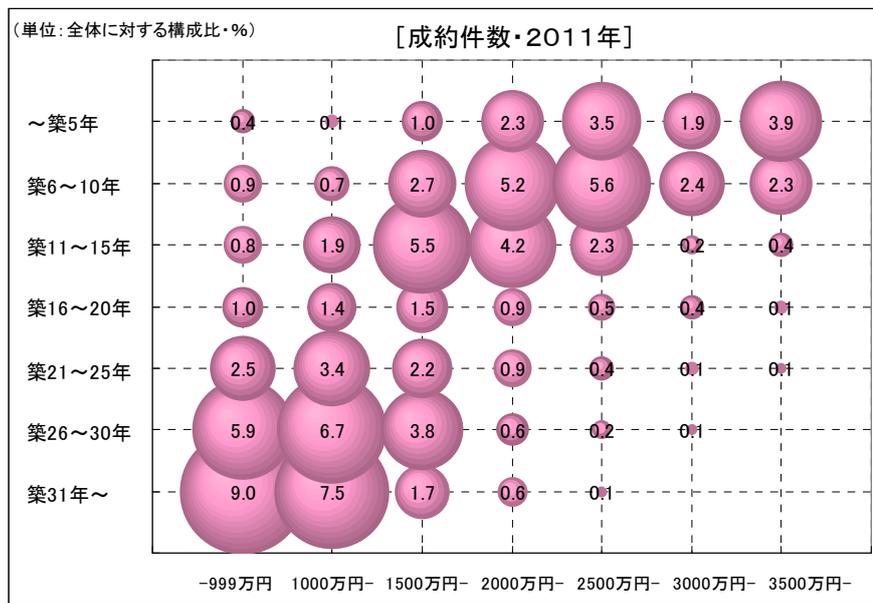


取引シェアが分散する
中古戸建

較では 3,500 万円以上の取引も拡大するなど、近年供給ストックが増加してきた市内のタワーマンションなどの築浅・高額マンションが売れ筋の一つとして形成されていることがわかる（図表9）。

一方、中古戸建については築年帯・価格帯別の取引シェアが分散する傾向にある。11年の成約中古戸建をみると、築31年以上・1,000万円未満の物件が13.3%と最も多くを占め、5年前との比較でも最大の伸びを示している。ただ、他の築年帯・価格帯も一定のシェアを持ち、中古マンションではほとんどみられない築31年以上で3,000万円以上の物件もみられる。築21年以上が全体の51.0%、2,000万円

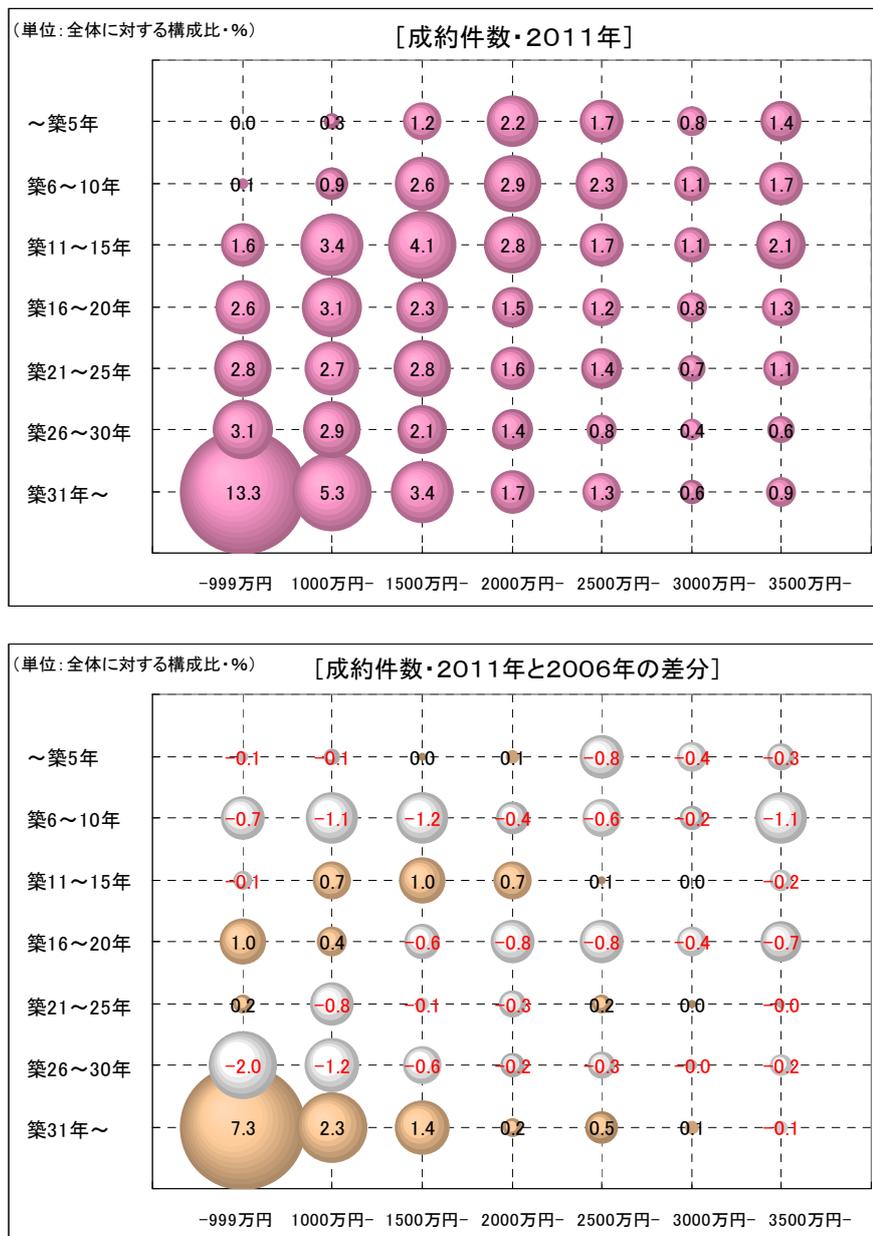
図表9 中古マンションの築年帯・価格帯別成約件数構成（大阪市）



未達が 60.7%を占め、中古戸建のボリュームゾーンを形成しているが、中古マンションに比べて経年・高額物件のシェアが高く、5年前と比較してもその変化は小さいといった特徴がある（図表 10）。

価格水準が高く近畿圏でも大きな市場ボリュームを占める兵庫県他（阪神間中心）の状況をみても、各築年帯・価格帯での取引シェアは分散している。ただ、最大の属性は築 31 年以上・1,000 万円未満で変わりはないが、その比率は 11.9%で 5 年前からの伸び率も 5.8 ポイントと近畿圏全体に比べて低い。一方、築 5 年以下で 2,000 万円以上や 11～15 年で 3,500 万円以上、築 31 年以上で 2,500～3,000 万円未満といった高額物件のシェアが高まっており、様々な属性の物件

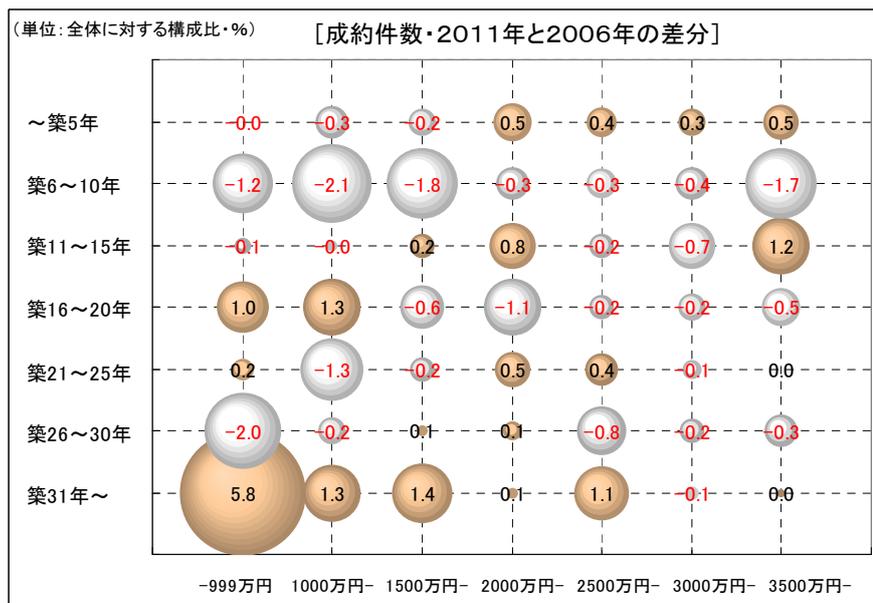
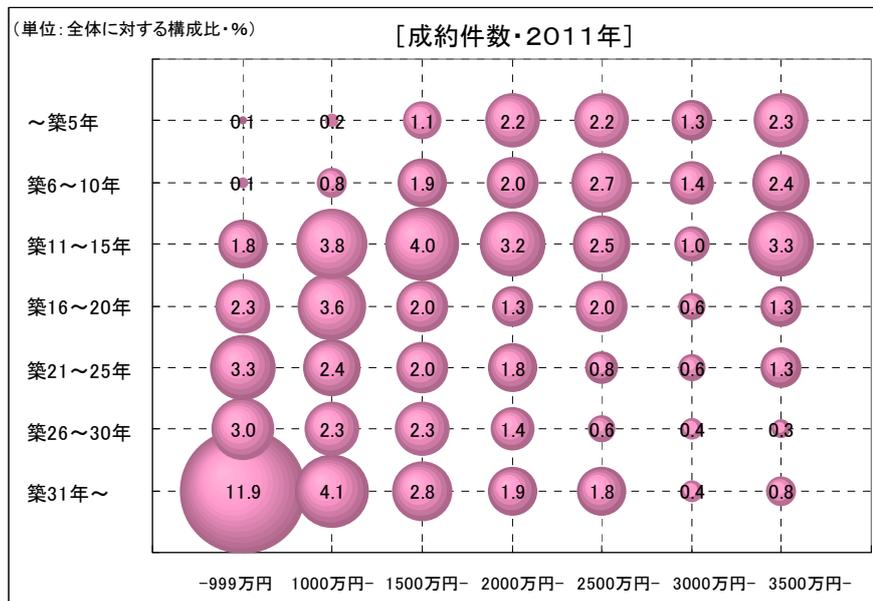
図表 10 中古戸建住宅の築年帯・価格帯別成約件数構成（近畿圏）



取引が活発になっている状況が認められる（図表 11）。

以上のように、築年別の動きを捉えることで様々な売れ筋の変化を把握することができる。築年帯ごとの売り出し価格と実際の成約価格のギャップや経年減価の状況を捉えることで、媒介受託時の適切な売り出し価格の設定について助言することも可能となる。今後はエリア別の動向に着目し、より詳細な分析を加えることで取引に役立つ情報を提供していくことが必要と考えられる。

図表 11 中古戸建住宅の築年帯・価格帯別成約件数構成（兵庫県他）



市況トレンド 2011年度の近畿圏市場と直近の動向

2011年度の近畿圏の中古住宅市場は、中古マンション・戸建住宅とも成約・新規登録件数の増加が続く一方、価格は下落するなどやや弱含む動きがみられた。足元では価格調整が進んでいるが、需給は徐々に緩和局面に移行していくものとみられる。

1. 中古マンション市場の動き

- 11年度の中古マンション成約件数は14,509件で前年比4.1%増となり、新規登録件数も12.1%増と、中古マンション市場は供給増と取引増が両立する良好な状態を維持している(図表1)。
- 成約価格と専有面積の関係を見ると、11年度は神戸市や京都市など都市部のシェア拡大により、成約価格は同じ水準で推移する一方、専有面積は縮小した。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は9,621件で前年比1.1%増と、10年度の6.4%増から伸びが縮小したが、取引量は99年度以降で最大を記録。新規登録件数は7.9%増で、07・08年度に次ぐ水準まで回復(図表2)。
- 一方、成約価格は2.3%、新規登録価格も4.9%下落するなど、99年度以降で最も低い水準を更新。建物面積は横ばいだが土地面積は縮小が続き、多少狭くても安価な物件を選好する動きが顕著に。

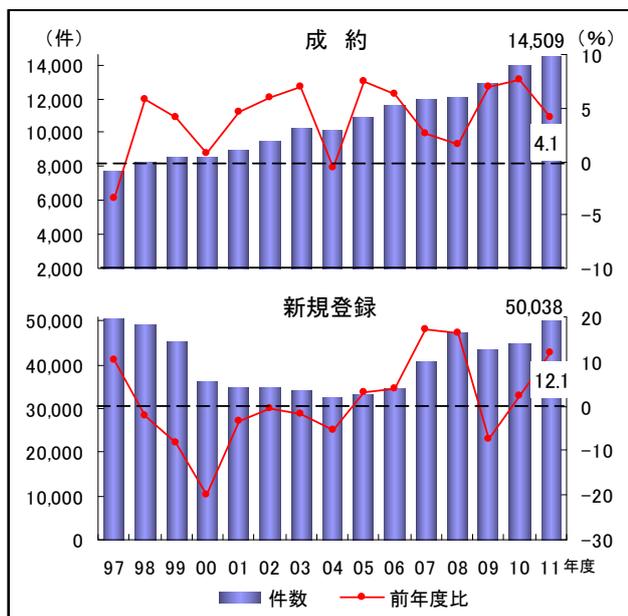
3. 四半期で見た市場の動き

- 12年1~3月期の市況は、中古マンションが12期連続で成約件数増となるも価格は下落。中古戸建は成約件数が減少し、価格は横ばい。マンション・戸建とも徐々に需給緩和の局面に移行。

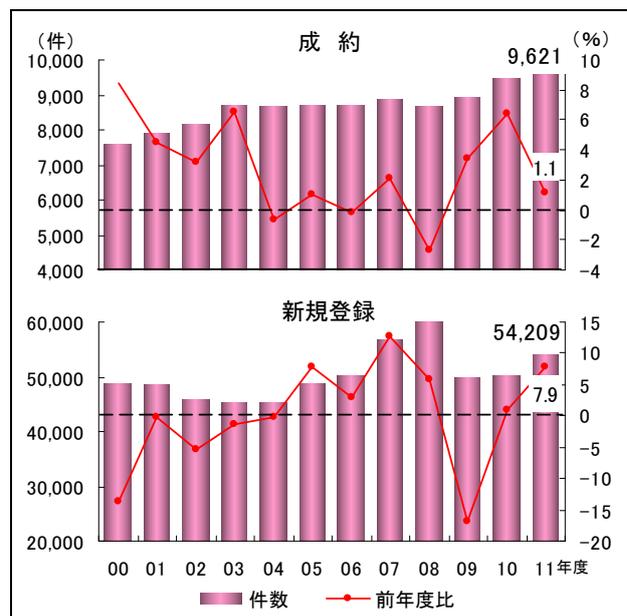
4. 関連不動産市場の動き

- 下落基調にある賃貸マンションの成約単価だが、前期比ベースでは京都市や神戸市で上昇するなど、足元では下げ止まる兆しも。
- 京阪神のオフィス募集賃料は下落基調に変化はないが、空室率は前年比で大幅に低下。12年3月時点の空室率は梅田地区が7.3%、淀屋橋・本町や京都市は9%台、神戸市は10%台に。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



1. 中古マンション市場の動き

成約報告件数は
過去最大を更新

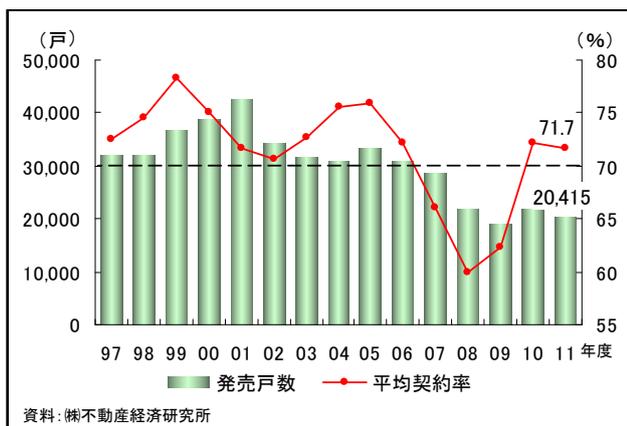
2011年度(11年4~12年3月)の成約報告件数は14,509件で、前年比4.1%の増加となった。これは、10年度の増加率7.6%を下回ったものの05年度以降7年連続で増加しており、件数自体は近畿レイنز発足以来、過去最高の水準を更新した(P1・図表1)。新規登録件数も50,038件で前年比プラス12.1%と、3年ぶりの2ケタ増となった。5万件台は97年度以来の水準で、市場の流通量はリーマンショック以前の水準を超えるまで増加したことがわかる。

成約件数に対する新規登録件数の倍率は3.45倍と、登録件数の伸びが大きかったことから10年度比でやや拡大したが、01年度以降は一貫して3倍台の水準にとどまっており、需給は過去15年間で見るとタイトな状態が続く。四半期ベースでみた成約・新規登録件数も10年10~12月期から前年比プラスで推移し、11年度の中古マンション市場は供給増と取引増が両立する良好な状態を維持した。

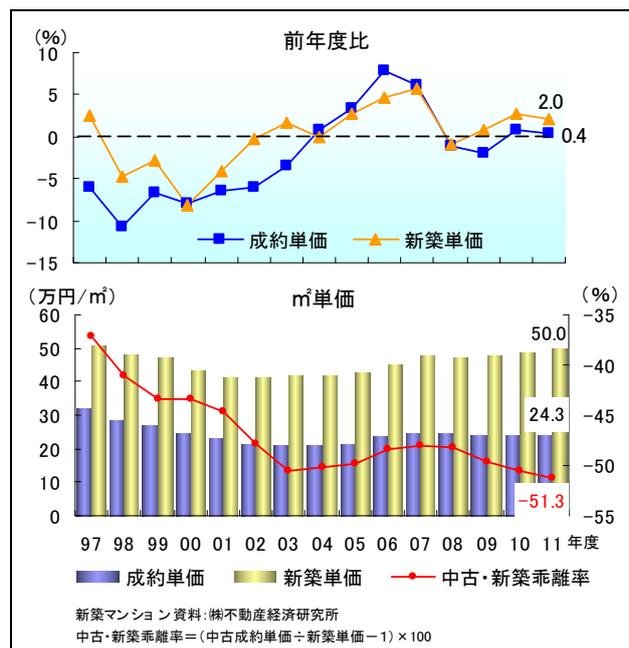
新築マンション発売戸数は若干減少

11年度の新築マンション発売戸数は20,415戸で、前年比マイナス5.5%と再び減少に転じた(図表3)。価格水準の高い大阪市内や阪神間などへの供給エリアの絞込みが進み、近畿圏の平均価格は緩やかに上昇しているが、契約率は好不調の目安とされる7割を上回った。新築単価は50.0万円/㎡で前年比プラス2.0%と中古単価の伸びを上回り、両者の単価乖離率はマイナス51.3%まで拡大した(図表4)。

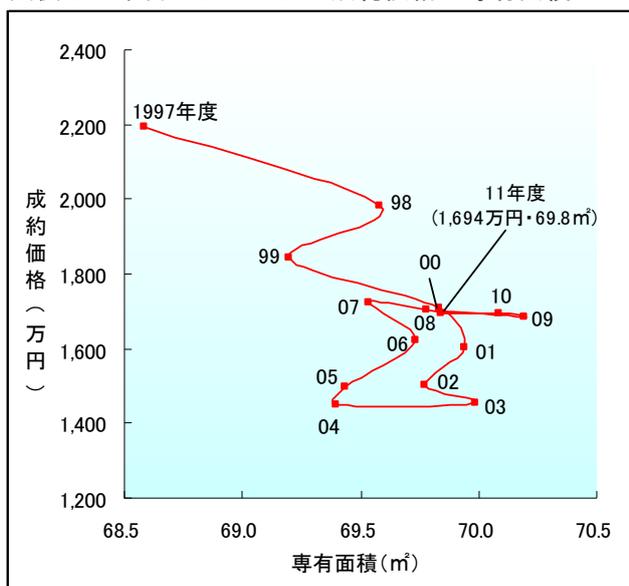
図表3 新築マンションの発売戸数・契約率



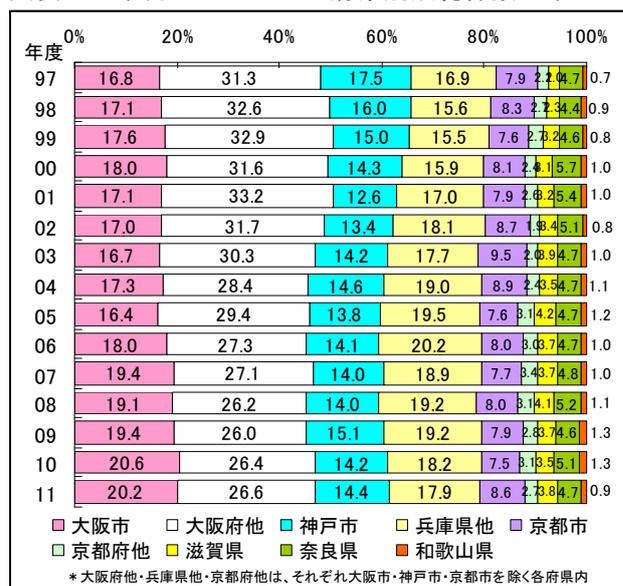
図表4 中古・新築マンション単価の推移



図表5 中古マンションの成約価格・専有面積



図表6 中古マンションの府県別成約件数比率



神戸市や京都市などで取引シェアが拡大

12年度の新築マンション供給予測は2万戸強とほぼ横ばいで、主要駅前や大阪市内などの大型の再開発物件を手掛ける大手デベロッパーを中心とした供給が進むと予想されている。供給の絞込みが続くため、郊外など新築販売が手薄なエリアでは、値頃感のある築浅の中古マンション取引などが堅調に推移すると考えられる。

中古マンションの成約価格と専有面積の関係をみると、11年度の平均成約価格は1,694万円で前年比マイナス0.1%とほぼ横ばいで、専有面積は69.8㎡と2年続けて縮小した(図表5)。過去3年間、成約価格は概ね同水準にあるが、単価水準の高いエリアの取引シェアが伸びたため、住戸規模は縮小が続いている。

成約件数の府県地域別シェアは、大阪府他が26.6%、神戸市は14.4%でそれぞれ10年度から0.2ポイント拡大したほか、京都市は1.1ポイント拡大し8.6%となった(図表6)。特に、京都市は実数ベースで前年比18.9%の増加を示し、滋賀県(同14.8%)や大阪府他(同5.2%)とともに近畿圏全体の取引増加への寄与度が高い。

11年度の平均㎡単価の上昇率は近畿圏全体で0.4%だったが、京都市は2.0%(30.8万円/㎡)、滋賀県も1.6%(21.1万円/㎡)と高く、大阪市の1.2%(29.2万円/㎡)とともに、近畿圏では中古マンションの単価上昇が目立つエリアとなった。

一方、神戸市の㎡単価(23.7万円/㎡)は0.9%下落し、単価水準が高い阪神間(27.1万円/㎡)も2.5%下落するなど、エリア別の取引量や価格動向に違いが目立った。

2. 中古戸建住宅市場の動き

成約件数を上回る 新規登録件数の増加

中古戸建住宅の11年度の成約件数は9,621件で前年比1.1%増にとどまり、10年度の6.4%増から大幅に低下したが、取引量は中古件数として集計可能な99年度以降で最大を記録し、中古マンションと同様に伸び率は鈍化したものの比較的堅調に推移した。新規登録件数も11年度は54,209件で前年比プラス7.9%と増加し、07・08年度に次ぐ水準まで回復しつつある（P1・図表2）。

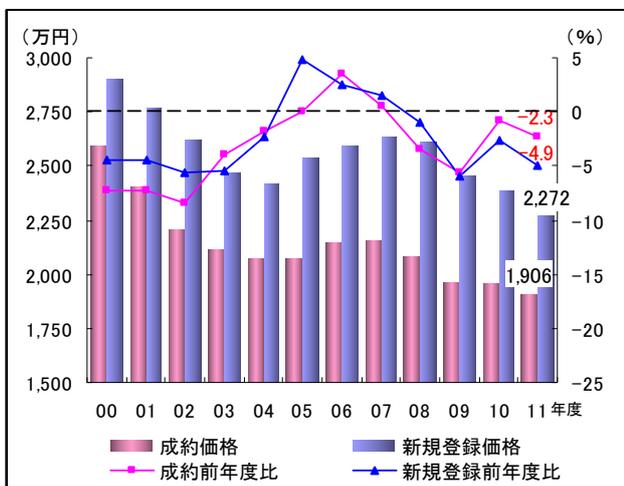
成約件数に対する新規登録件数の倍率は5.63倍と、登録件数が成約件数の伸びを上回ったことからやや上昇したが、6倍を超えていた07・08年度に比べて需給は比較的タイトな状況にある。ただ、四半期ベースでみると、成約件数は11年7～9月期や12年1～3月期でマイナスとなり、増加の勢いは鈍っている。一方、新規登録件数は11年度を通して各四半期とも増加傾向が続き、需給は次第に緩和の方向にあるとみられる。

成約・新規登録価格 とも下落率は拡大

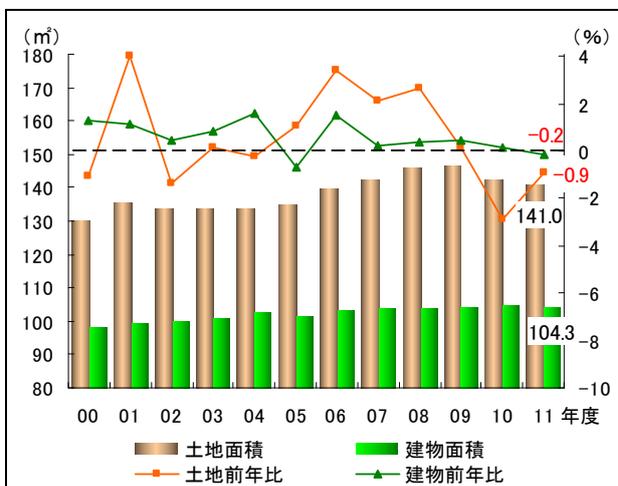
11年度の成約価格は1,906万円で前年比2.3%下落し、新規登録価格も2,272万円で4.9%下落するなど、99年度以降では最も低い水準を更新した（図表7）。成約価格・新規登録価格とも下落率が再び拡大しているが、四半期ベースでみると成約価格は11年10～12月期まで下落が続き、新規登録価格は08年1～3月期から17期連続で下落している。12年1～3月期の成約価格はプラス0.4%と前年比で横ばいとなったが、新規登録価格はマイナス6.1%まで下落率が拡大し、売り出し価格の調整は続いており弱含み傾向にある。

成約価格に件数を乗じた取扱高ベースでは、11年度の中古マンシ

図表7 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表8 中古戸建住宅の土地・建物面積



京阪神の主要エリアで
シェア拡大

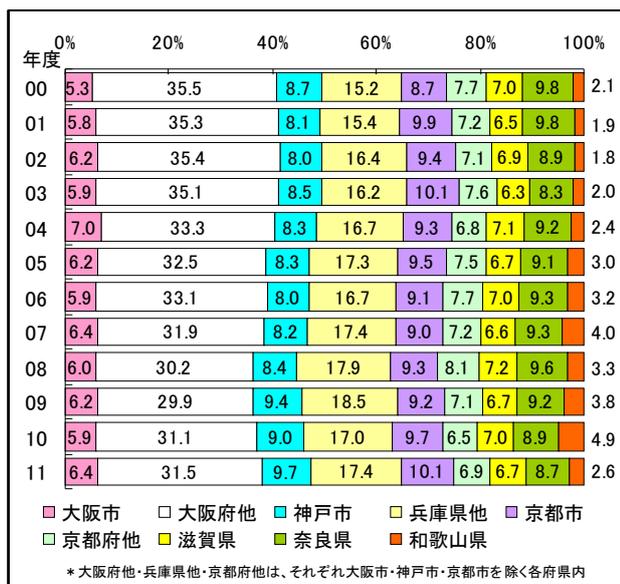
ョンが前年比プラス 4.0%に対し、中古戸建住宅はマイナス 1.2%と明暗が分かれた。

11年度の成約戸建住宅の建物面積は 104.3 ㎡で、前年比マイナス 0.2%とほぼ横ばい。一方、土地面積は 141.0 ㎡で前年比マイナス 0.9%と 2 年連続で縮小し、07 年度の水準を下回った（図表 8）。08～09 年度には価格が下落する中で住戸規模は拡大傾向にあったが、10 年度以降は敷地規模が縮小しており、多少狭くてもより安価な物件が選好される動きに変化していることがわかる。

成約件数の府県地域別の構成比をみると、エリアの広い大阪府他のシェアは最も大きく、11 年度は 31.5%と前年比で 0.4 ポイント拡大。このほか、兵庫県他や京都市、京都府他は同じく 0.4 ポイント、大阪市は 0.5 ポイント、神戸市は 0.7 ポイント拡大し、京阪神の主要エリアで中古戸建取引が増加する動きが鮮明となった（図表 9）。

これらの京阪神エリアはいずれも成約価格が下落基調にあり、最も取引量が伸びた神戸市でも前年比で 1.1%下落し、シェア最大の大阪府他では 3.5%下落、大阪市は 8.0%の下落となった。一方、取引量が減少した滋賀県や奈良県では成約価格が上昇しており、割安感のある物件が不足している様子がうかがえる。このように、近畿圏の中古戸建市場では、売り出し価格の調整が進み値頃感のある物件が顕在化するエリアで取引が拡大する傾向にある。

図表 9 中古戸建住宅の府県別成約件数比率



3. 四半期で見た市場の動き

足元の中古住宅市場
はやや弱含み

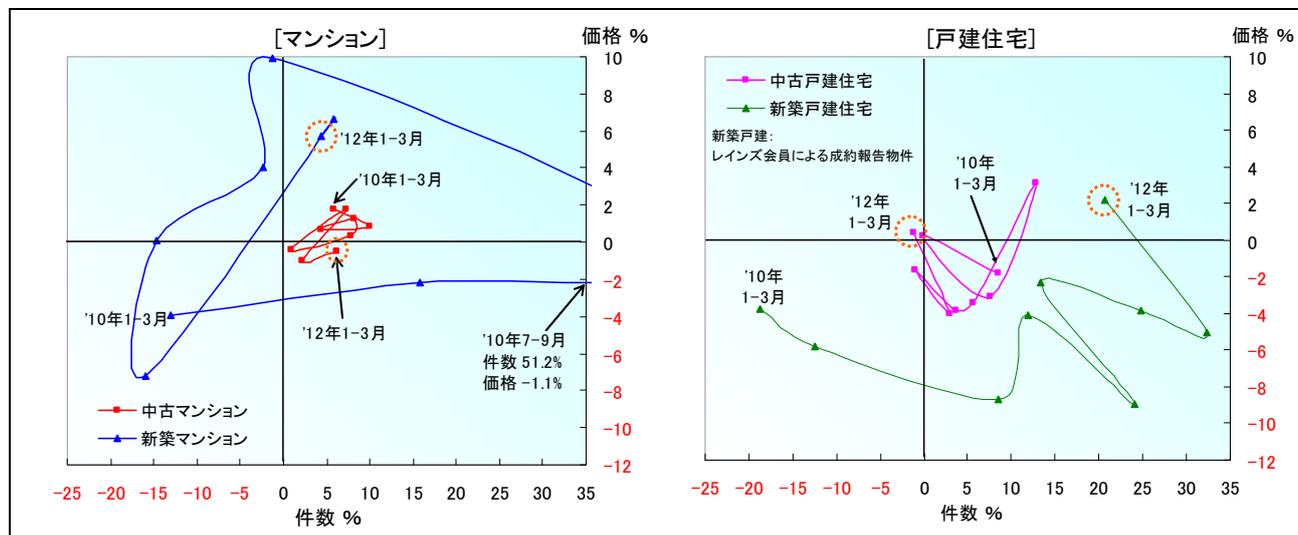
買い時感に支えられ
緩やかな減速へ

近畿圏の直近の市況を四半期別の動きでみると、12年1~3月期の中古マンション成約件数は前年比プラス6.2%と12四半期連続の増加となった。一方、成約価格は11年10~12月期から2期続けて下落し、中古マンション需要はやや弱含む動きがみられる。一方、新築マンションは11年10~12月期以降、発売戸数・価格ともプラス基調にあり、東日本大震災後の供給調整で2ケタ減となった11年4~9月期から、年度後半の供給は急速に回復している。これまで相対的に堅調だった中古マンション市場だが、直近の伸び率で比較すると新築マンションの活発な動きが目立つ(図表10)。

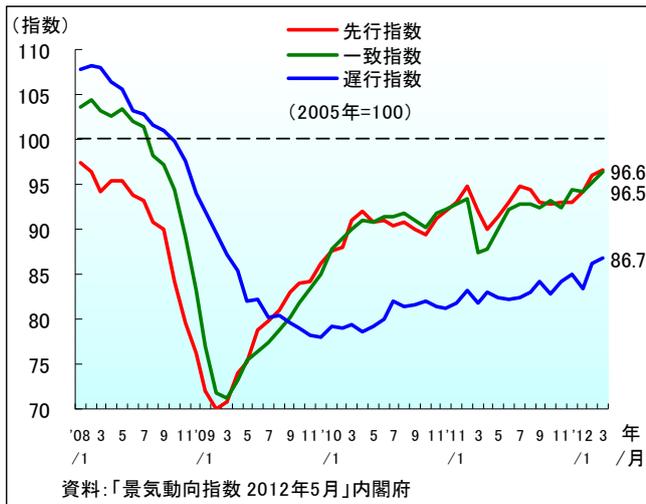
戸建住宅でも新築の成約件数の伸びがみられるが、中古物件は11年7~9月期や12年1~3月期などで減少するほか、成約価格もプラスとなった12年1~3月期以外は弱含みの傾向が続く。

昨年3月の東日本大震災以降の景気動向指数をみると緩やかに回復しつつあるが、先行・一致指数とも依然としてリーマンショック以前の08年前半の水準を回復していない(図表11)。近畿圏の中古住宅市場への震災の影響は極めて限定的だったと言えるが、中小不動産業における景況感調査(「中小企業の景気動向調査2012年3月」大阪信用金庫)をみると、12年4~6月期は1~3月期からさらに好転(売上DI: -7.3ポイント⇒+12.2ポイント)が見込まれている。ただ、建売業者の用地取得難や賃貸業の停滞のほか、事業者間や物件価格の競争激化も指摘され、景気の足踏み感は強い。

図表10 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率(前年同期比)

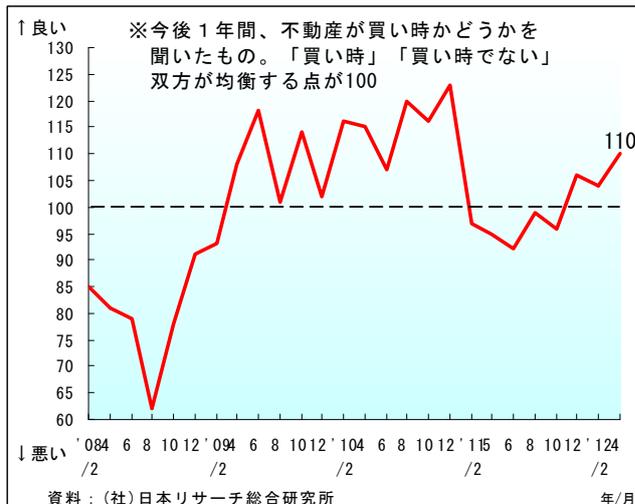


図表 11 景気動向指数 (CI 指数)



*先行指数:新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
 *一致指数:鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標
 *遅行指数:家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標

図表 12 不動産購買態度指数 (近畿)



一方、今後1年間の買い時感を調査した不動産購買態度指数をみると、昨年後半以降好転しており、直近の12年4月まで「買い時」感は上昇が続いている(図表12)。売り出し価格が弱含んでいる中古住宅だけでなく、新築販売価格も購入者を意識した水準で安定しており、物件の値頃感は強まっている様子が見え始める。

成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率から市場の循環的な需給動向を捉えると、中古マンション・戸建とも件数倍率は引き続き上昇し、売り物件の余剰傾向が見られる(図表13)。ただ、売り出し価格の調整で乖離率はさほど拡大しておらず、中古戸建ではむしろ縮小が続く。足元の供給過剰感強いものの、市場の価格調整機能は維持されており、急速な需給緩和(市況後退)には至っていない。個人間の相対取引が中心の中古住宅市場では、売り・買い双方の希望価格が早期に調整されるため、今後は堅調な買い時感に支えられながら、徐々に需給緩和の局面に移行していくことが考えられる。

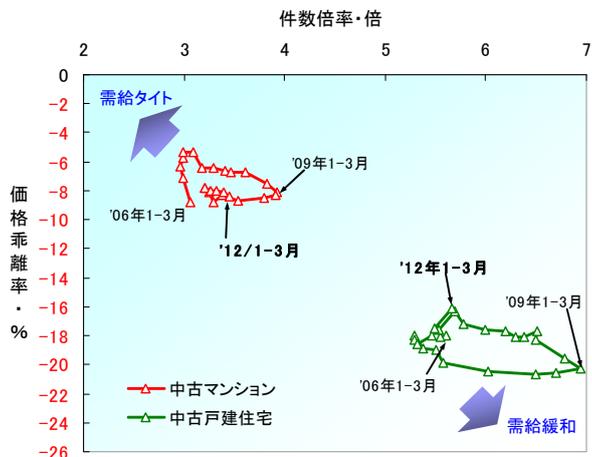
4. 関連不動産市場の動き

賃料下落進むも、足元では下げ止まる兆しも

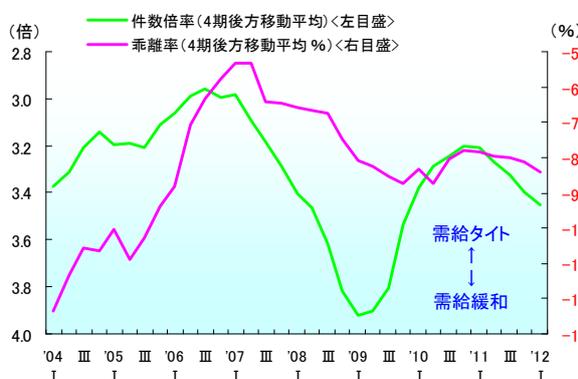
近畿圏の賃貸市場について四半期別の動きを見ると、賃貸マンションの成約㎡単価は依然として下落が続いている。近畿圏全体の平均単価は11年4~6月期を除いて09年1~3月期から3年以上にわたって前年比マイナスとなっており、12年1~3月期は1,771円と1,800円以下の水準で推移している。大阪市と並んで賃料水準の高い京都市

図表 13 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

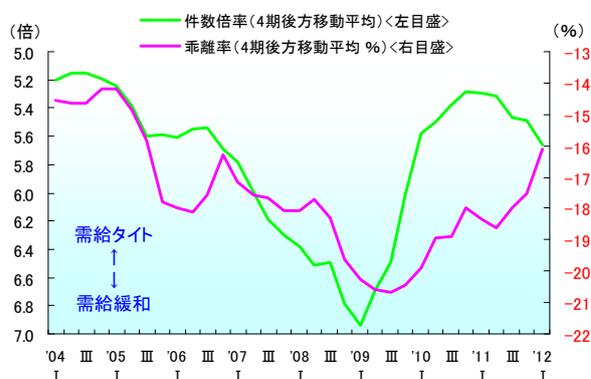
A.中古住宅市場の需給ポジション
(BとCの合成図)



B.中古マンションの件数倍率と価格乖離率

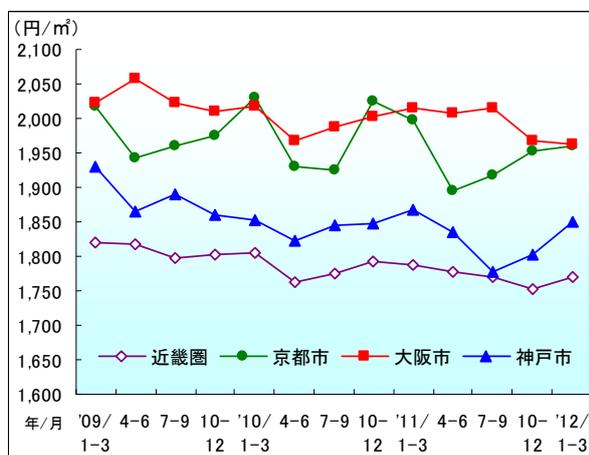


C.中古戸建住宅の件数倍率と価格乖離率



は11年1～3月期から5期連続で下落したほか、大阪市も2期続けて下落し、平均賃料㎡単価は双方とも1,961円で並んだ(図表14)。一方、神戸市の賃料単価は1,849円と京阪神では最も低いが、前期比ではプラス2.6%と上昇に転じ、京都市も前期比では3期連続で上昇するなど、足元では下げ止まる兆しもみられる。

図表 14 京阪神の賃貸マンション成約単価の推移



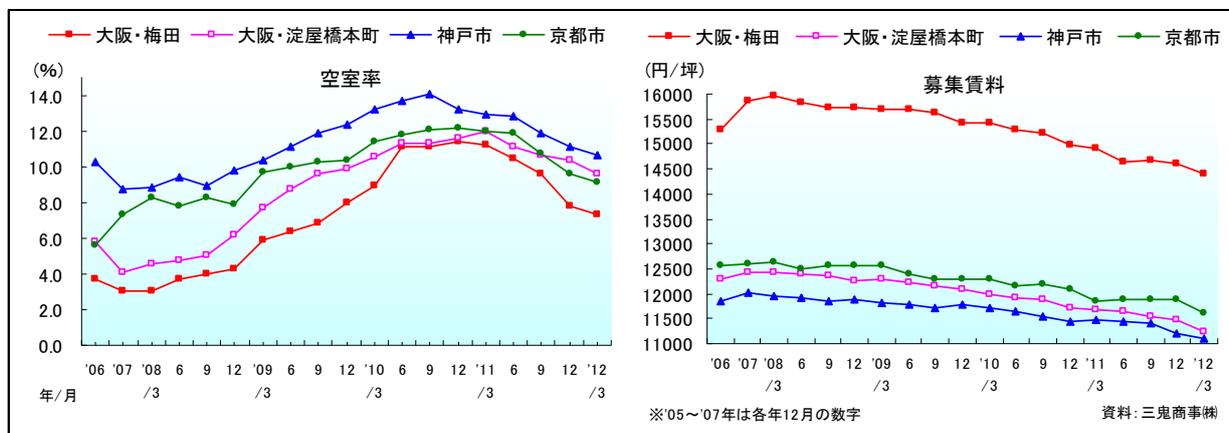
■四半期別の前年同期比(%)

	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
'09年1-3月	-1.5	1.0	-3.1	0.4
4-6	-1.7	-4.0	-1.1	-2.3
7-9	-3.3	-3.3	-3.2	-2.1
10-12	-2.3	-4.4	-2.9	-3.7
'10年1-3月	-0.8	0.6	-0.3	-4.1
4-6	-3.1	-0.6	-4.3	-2.2
7-9	-1.2	-1.9	-1.8	-2.4
10-12	-0.6	2.6	-0.4	-0.6
'11年1-3月	-1.0	-1.6	-0.2	0.9
4-6	0.8	-1.9	2.0	0.6
7-9	-0.2	-0.4	1.4	-3.8
10-12	-2.3	-3.7	-1.7	-2.5
12年1-3月	-0.9	-1.8	-2.6	-1.0

オフィス空室率低下の一方、賃料の下落続く

京阪神ビジネス地区の12年3月の坪当たり平均募集賃料は梅田が14,414円、淀屋橋・本町は11,234円、神戸市は11,101円、京都市は11,602円と下落基調に変化はない(図表15)。3月の空室率は、大阪・梅田地区で7.29%と11年12月から0.52ポイント、10年3月からは3.93ポイントの大幅低下となった。淀屋橋・本町は9.63%、神戸市は10.68%、京都市は9.11%と各エリアとも引き続き低下し、1年前の水準から2ポイント以上低下している。分散オフィスの統合や館内統合などで入居が進むほか、既存ビルでも築浅ビルへの借り換え移転などの動きがみられ、空室率は低下している。

図表15 オフィス空室率と募集賃料



地域不動産事情

大阪府

2011年度の大阪府内の中古住宅市場は、やや停滞感が強まった。中古マンション・戸建とも取引量は一進一退で、特に中古戸建価格は下落基調が強まり、取扱高も減少するエリアが目立った。ただ、北摂エリアの池田市などは比較的堅調で、築浅マンションなどの取引が伸びた。

1. 中古住宅の取引動向

- 直近1年で中古マンション成約件数の伸びが高かった上位10都市には、南大阪エリアの5市、北摂エリアの2市が該当したが、今回は比較的各エリアに分散した。中古戸建も大阪市・北摂・南大阪エリアで3区市ずつがランクインし、府内各地で取引増加率の高い都市がみられた(図表1)。
- 府内4エリア別の中古マンション市場をみると、11年度は件数・価格とも一進一退の状況にあるが、取引量の実数は各エリアとも過去最高水準を維持。中古戸建市場は停滞感が強く、特に成約価格は各エリアで下落が目立つ結果となった。
- 中古マンションで成約件数が多い駅別商圏は、11年度も千里中央・桃山台・千里丘・池田・茨木・高槻・南千里など北摂エリアが最多。中古戸建ではJR高槻・茨木や阪急高槻市のほか、京阪寝屋川市・大和田・樟葉・香里園、JR長尾、南海北野田、泉北高速深井などがTOP10入りした。

2. 特徴的な地域動向

- 箕面・池田市・豊能町では、ストックの2割以上を占める00～04年築のマンションシェアが拡大し存在感を高めた。一方、中古戸建は値頃感のある80年代以前の取引が過半数にのぼった。
- 松原・羽曳野・藤井寺・富田林・河内長野市では、中古マンション取引で特に増加したのが80年代後半築の物件。一方、中古戸建では100㎡前後で2千万円程度の割安な築浅物件の取引が伸びた。

図表1 成約件数増加率の都市別TOP10 (2011年4月～2012年3月)

■中古マンション

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(%)	㎡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)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	南大阪	堺市東区	58	81.3	1,459	11.7	18.2	5.8	74.9	1.7	19.5	0.2	16.8
2	南大阪	松原市	51	41.7	1,202	-0.1	17.6	0.9	67.9	-2.1	21.2	1.3	10.4
3	東大阪	交野市	28	40.0	1,560	0.2	20.2	4.8	76.8	-4.7	15.8	1.1	9.8
4	南大阪	和泉市	133	38.5	1,264	3.6	16.2	2.4	74.9	2.3	17.2	-0.3	19.4
5	大阪市	東淀川区	116	38.1	1,217	-1.4	20.2	-6.9	58.3	6.6	25.5	1.9	12.6
6	南大阪	貝塚市	34	36.0	840	-15.7	11.2	-8.4	74.7	-7.2	19.4	2.3	10.3
7	南大阪	堺市南区	143	28.8	1,382	2.2	18.0	4.4	74.5	-2.7	21.2	0.5	23.4
8	大阪市	此花区	56	27.3	1,645	3.5	23.0	-4.3	70.7	8.0	15.2	0.5	19.0
9	北摂	箕面市	142	21.4	1,839	-2.7	21.6	-2.3	82.4	0.5	21.9	-0.2	26.5
10	北摂	池田市	103	19.8	2,074	7.7	26.8	6.0	77.3	1.4	16.1	-0.2	22.6
大阪府全体			6,651	1.1	1,728	0.4	24.3	0.1	69.3	0.2	20.0	0.7	17.3

■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)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	北摂	豊能町	41	70.8	1,578	-6.0	218.5	-0.0	129.8	1.9	23.0	-0.7	52.1
2	大阪市	城東区	41	51.9	1,749	-5.6	53.2	-4.5	93.9	-0.4	21.2	2.5	5.4
3	大阪市	阿倍野区	34	47.8	2,227	-10.5	68.3	-1.5	95.6	1.1	18.8	-0.4	6.9
4	南大阪	松原市	71	44.9	1,270	4.6	76.9	-7.4	79.5	-10.2	24.7	-5.7	14.4
5	大阪市	鶴見区	31	34.8	1,691	-14.2	54.7	-12.0	88.6	-8.0	18.8	-1.7	6.8
6	北摂	摂津市	51	34.2	1,558	12.9	74.5	5.9	90.5	4.8	24.5	-3.2	14.5
7	北摂	箕面市	92	33.3	3,043	8.7	139.3	7.3	117.2	10.0	22.8	-1.0	17.1
8	南大阪	阪南市	58	31.8	1,061	-0.3	173.6	6.1	108.9	7.1	22.9	-1.2	28.2
9	南大阪	大阪狭山市	35	20.7	2,325	6.3	191.9	33.2	119.7	10.8	21.8	1.4	15.6
10	東大阪	四條畷市	25	19.0	1,722	7.4	161.6	25.5	103.2	4.6	20.1	0.9	11.5
大阪府全体			3,672	2.4	1,854	-4.3	109.2	-2.3	100.0	-0.8	22.9	0.6	9.6

*年間成約件数20件以上の都市を対象

1. 中古住宅の取引動向

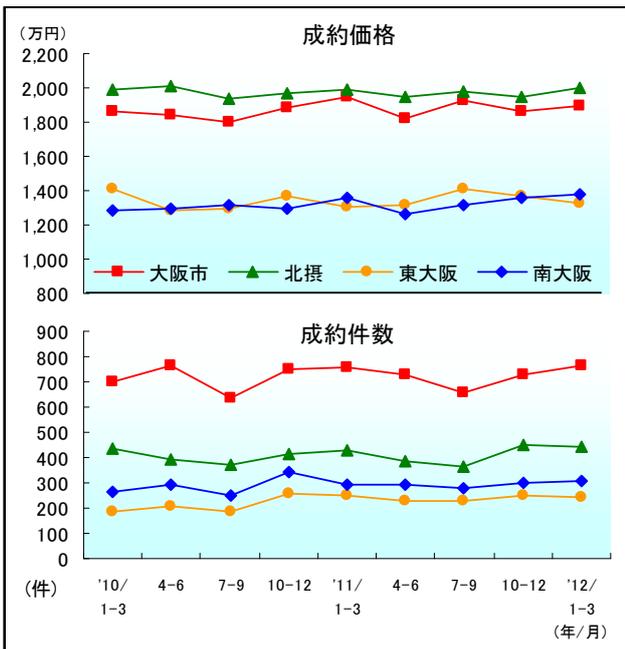
中古マンションで北摂の
2都市が上位ランクイン

大阪府の中古住宅の取引状況について、都市（区市町）別や沿線駅別などの地域特性を踏まえ、大阪市、北摂（淀川以北）、東大阪（大阪市を除く淀川以南・大和川以北）、南大阪（大和川以南）の4エリアなどに区分して、その特徴を捉えることにする。

2011年4月～2012年3月の1年間に成約報告件数の伸びが高かった上位10都市をみると、中古マンションでは堺市東区や南区、松原市、和泉市、貝塚市などの南大阪エリアが最も多く、大阪市内の東淀川区、此花区、北摂エリアの箕面市、池田市、東大阪エリアの交野市が挙げられる。従来から価格水準の低いエリアの取引増が目立つが、今回は府内の各エリアに比較的分散しており、前年（2010年度）はみられなかった北摂エリアで大阪府の平均価格（1,728万円）を上回る2市がランクインした。前年は上位都市でも成約単価の下落が6都市と多かったが今回は4都市にとどまり、大阪府全体がプラス0.1%とほぼ横ばいであるのに対し、相対的にやや高額な物件に取引がシフトしている様子がうかがえる（P1・図表1）。

中古戸建成約件数の増加率の上位都市も、大阪府内に広く分布する結果となった。上位10都市には北摂エリアの豊能町や摂津市、箕面市、大阪市内の城東区、阿倍野区、鶴見区、南大阪エリアの松原市、阪南市、大阪狭山市、東大阪エリアでは四條畷市がランクインした。大阪府の平均価格（1,854万円）を上回るのは阿倍野区、箕面市、大

図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年同期比(%)

	大阪市	北摂	東大阪	南大阪		
成約価格	'10年1-3月	-4.5	-2.1	5.1	2.8	
	4-6	-3.8	5.7	2.9	-1.3	
	7-9	-3.7	0.5	-2.6	2.4	
	10-12	2.0	2.4	-2.4	-3.0	
	'11年1-3月	4.1	-0.1	-7.4	5.4	
	4-6	-1.4	-3.0	1.8	-2.0	
	7-9	6.9	1.8	8.7	0.2	
	10-12	-1.2	-1.0	-0.3	5.4	
	'12年-3月	-2.2	0.6	1.5	1.4	
	成約件数	'10年1-3月	12.8	0.0	7.5	-1.5
		4-6	25.6	7.7	6.2	7.3
		7-9	5.3	0.8	-3.2	3.7
10-12		17.8	-1.9	36.6	15.4	
'11年1-3月		8.7	-1.6	33.7	9.8	
4-6		-3.9	-1.8	11.2	-0.3	
7-9		3.9	-1.1	22.8	9.1	
10-12		-2.1	9.0	-2.0	-13.6	
'12年-3月		0.7	4.7	-3.2	4.8	

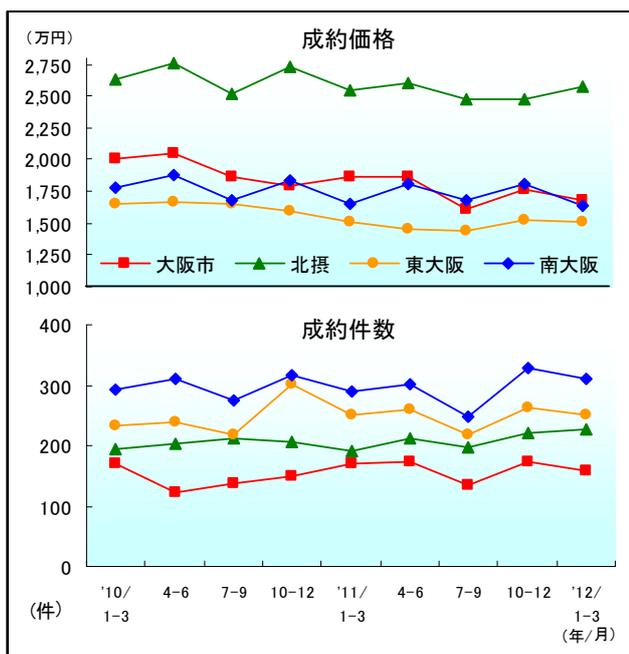
中古マンションの取引増
は各エリアとも鈍化

阪狭山市だが、府の平均価格が下落するなかで箕面市や大阪狭山市は土地面積の大きな取引が増加し、成約価格が上昇した。上位10都市中、四条畷市などの下位5都市は土地・建物面積とも拡大し、成約価格が上昇する都市が多くみられたほか、7都市では物件の平均築年数が縮小するなど、戸建取引が活発な都市では築浅物件や住戸規模の大きな物件が選好されたことがわかる。

次に、府内4エリア別の四半期動向をみると、中古マンションの成約件数は、直近1年間で増加率が鈍化する傾向にある。各エリアとも前年比マイナスを示す四半期が目立ち、10年度まで高い伸びを示した大阪市も取引増の動きは落ち着いている。ただ、北摂エリアでは11年10～12月期から2期連続で増加したほか、実数ベースでは各エリアとも概ね過去最高水準を維持しており、大阪府内の中古マンション取引は比較的堅調に推移している（図表2）。

中古マンション成約価格は、エリアや四半期によって上昇・下落を繰り返し一進一退となっているが、価格自体は過去7年間で相対的に高い水準を保ち、中古マンション需要が落ち込むまでには至っていない。12年1～3月期の平均成約価格は大阪市が1,900万円、北摂エリアが1,997万円、東大阪エリアが1,322万円、南大阪エリアが1,378万円であった。

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年同期比 (%)

	大阪市	北摂	東大阪	南大阪		
成約価格	'10年1-3月	8.0	-8.1	5.1	-6.0	
	4-6	-4.2	7.0	2.2	2.2	
	7-9	-4.4	-0.4	-4.0	-6.0	
	10-12	5.2	4.9	2.1	15.0	
	'11年1-3月	-7.2	-3.4	-8.4	-7.6	
	4-6	-8.9	-5.7	-13.3	-3.6	
	7-9	-13.3	-1.9	-12.9	0.3	
	10-12	-1.4	-9.2	-4.4	-1.9	
	'12年-3月	-9.7	1.0	-0.3	-0.7	
	成約件数	'10年1-3月	23.4	17.7	20.8	3.9
		4-6	-10.9	12.2	11.7	-1.0
		7-9	5.4	38.8	22.5	2.2
10-12		27.4	11.9	64.5	9.3	
'11年1-3月		0.6	-1.0	8.6	-1.0	
4-6		41.8	5.0	9.2	-2.3	
7-9		-2.2	-6.2	-0.5	-9.9	
10-12		16.8	6.3	-13.0	3.8	
'12年-3月		-6.5	18.8	-0.8	6.9	

中古戸建価格は各エリアで下落基調が鮮明に

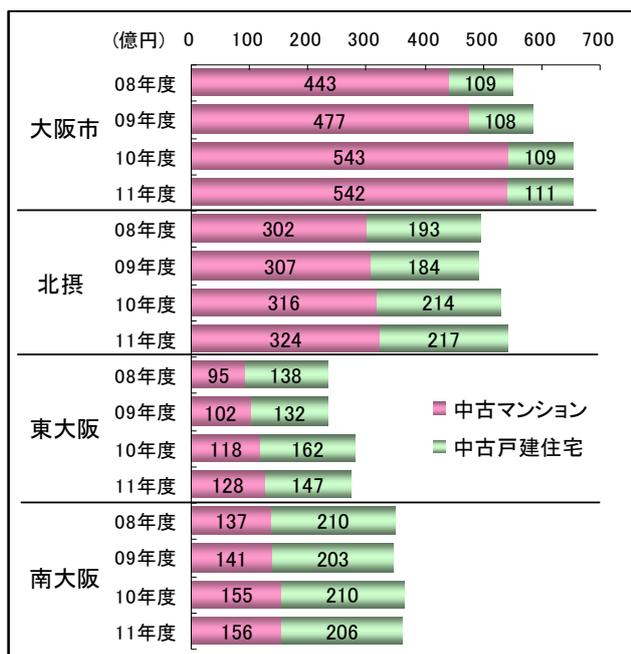
大阪府内の中古戸建市場も11年度以降の成約件数は、各エリアとも増減を繰り返す状況にある(図表3)。比較的堅調だった大阪市や北摂、東大阪エリアはいずれも前年比で減少する四半期が目立つようになり、特に東大阪エリアは11年7～9月期以降、3期連続で減少している。一方、大阪市や北摂エリアの成約件数は、過去7年間でも最多に近い水準を保っており、エリア別の取引状況に差が生じている。

成約価格については各エリアとも下落基調に歯止めがかからない。特に、11年1～3月期以降は前年比でほぼ下落が続き、大阪市や東大阪エリアでは5期連続で下落した。12年1～3月期の平均成約価格は、北摂エリアが2,568万円と最も高く、次いで大阪市の1,681万円、南大阪エリアの1,636万円、東大阪エリアの1,506万円の順となっている。各エリアとも直近の価格のピークは05～07年だったが、当時に比べると概ね価格は2～3割ダウン。中古マンションに比べて弱含みの傾向が強く、過去1年で割安な物件に需要が集まる傾向が加速している。

11年度の中古取扱高各エリアとも横ばい

成約件数に成約価格を乗じた取扱高をみると、上述の中古戸建価格の下落が大きく影響し、中古戸建市場では各エリアとも低迷が目立つ(図表4)。比較的堅調だった中古マンションでも、北摂エリアの11年度の取扱高が前年比2.4%増、東大阪エリアが8.6%増となったが、南大阪エリアは0.4%増にとどまり、府内の半数近くを占める最大市場の大阪市は成約価格の下落から0.3%減少した。四半期ベースでも

図表4 エリア別の取扱高



■四半期別の前年同期比(%)

	大阪市	北摂	東大阪	南大阪	
中古マンション	'10年1-3月	7.6	-2.1	13.0	1.3
	4-6	20.9	13.8	9.3	5.9
	7-9	1.4	1.3	-5.7	6.2
	10-12	20.1	0.5	33.2	11.9
	'11年1-3月	13.2	-1.7	23.8	15.8
中古戸建住宅	4-6	-5.3	-4.7	13.2	-2.4
	7-9	11.1	0.7	33.5	9.3
	10-12	-3.3	7.9	-2.3	-9.0
	'12年-3月	-1.6	5.3	-1.7	6.3
	'10年1-3月	33.2	8.1	26.9	-2.3
	4-6	-14.7	20.1	14.1	1.2
	7-9	0.8	38.3	17.6	-3.9
	10-12	34.0	17.3	67.9	25.8
中古戸建住宅	'11年1-3月	-6.7	-4.4	-0.5	-8.5
	4-6	29.2	-1.0	-5.2	-5.7
	7-9	-15.2	-7.9	-13.3	-9.6
	10-12	15.2	-3.5	-16.8	1.8
	'12年-3月	-15.6	20.0	-1.0	6.2

大阪市は11年10～12月期から2期連続の減少となり、大幅な伸びを示した東大阪エリアも減少に転じ、堅調さを維持したのは北摂エリアのみとなっている。一方、中古戸建が過半数を占める東大阪エリアや南大阪エリアでは落ち込みが目立ち、いずれも前年比で取扱高は縮小している。特に成約価格が下落している東大阪エリアは、11年1～3月期以来5期連続で減少し、中古マンション取引とは対照的な動きを示した。

マンション取引量は今回も 北摂の駅商圏が上位

鉄道沿線・駅別に成約件数の多い上位10駅(2011年4月～2012年3月)をみると、中古マンションでは北大阪急行線の千里中央・桃山台や、JR東海道線の千里丘・茨木・高槻、阪急宝塚線の池田、千里線の南千里など、前年に引き続き北摂エリアを中心とした各駅商圏が上位を占めた(図表5)。

このほか、2位の市営地下鉄谷町線都島や10位の京阪電鉄香里園は前年と同様に上位にランクインし、池田・高槻・光明池を除く7駅は10年度と同じ顔ぶれとなった。大阪府全体の成約件数増加率は1.1%にとどまるが、上位10駅のうち8駅が増加しており、11年度は北摂を中心とする従来からの主力駅の商圏に中古マンション取引が集中する動きがみられた。ただ、成約価格は6駅で下落し、専有面積も6駅で縮小、築後年数は経年化も目立ち、上位駅でも総じて小規

図表5 沿線駅別成約件数TOP10(2011年4月～2012年3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(%)	㎡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)	築後年数 前年差(年)
1	北大阪急行南北線	千里中央	148	8.8	2,408	-3.5	30.2	-3.0	79.6	0.3	18.3	0.3
2	大阪市営地下鉄谷町線	都島	122	24.5	2,169	-1.1	28.1	0.7	75.7	-1.1	18.5	-0.6
3	北大阪急行南北線	桃山台	100	2.0	1,958	1.1	25.4	-0.1	74.8	0.8	23.2	1.6
4	JR東海道本線	千里丘	97	11.5	1,967	-4.8	25.3	-4.0	77.0	-1.9	19.4	0.3
5	阪急電鉄宝塚線	池田	84	27.3	2,123	3.1	27.2	1.5	78.0	1.0	15.6	1.4
6	JR東海道本線	茨木	82	20.6	1,908	-3.7	24.9	-2.8	74.4	-0.9	22.9	2.7
7	JR東海道本線	高槻	75	23.0	2,182	2.3	29.3	4.5	71.5	-1.5	19.8	-0.3
8	阪急電鉄千里線	南千里	74	-3.9	1,585	-12.0	20.6	-12.6	75.2	0.3	27.8	1.7
9	泉北高速鉄道	光明池	74	51.0	1,231	2.3	15.6	5.0	76.9	-2.5	21.6	0.4
10	京阪電気鉄道京阪線	香里園	73	-6.4	1,298	-1.0	18.7	3.3	68.0	-4.1	21.7	1.7

■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 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	JR東海道本線	高槻	120	21.2	2,687	-1.5	144.9	7.3	112.1	6.0	22.9	1.2
2	阪急電鉄京都線	高槻市	65	-19.8	2,188	-2.6	90.3	0.4	92.6	-4.2	23.0	2.4
3	JR東海道本線	茨木	52	8.3	2,623	-1.7	152.6	-6.0	112.9	-0.0	23.1	0.4
4	京阪電気鉄道京阪線	寝屋川市	51	-13.6	1,533	11.5	87.9	11.7	100.5	8.3	21.0	-2.3
5	南海電鉄高野線	北野田	50	22.0	1,811	18.0	136.5	32.2	102.6	7.1	23.4	1.3
6	京阪電気鉄道京阪線	大和田	44	29.4	1,307	3.9	63.4	-10.1	88.6	0.4	22.1	-5.9
7	JR学研都市線	長尾	43	-14.0	1,686	-1.1	122.7	7.9	97.1	-1.2	20.7	-1.7
8	京阪電気鉄道京阪線	樟葉	42	2.4	1,704	-19.4	101.7	-5.0	91.7	-8.6	26.2	3.9
9	京阪電気鉄道京阪線	香里園	41	-2.4	1,872	-17.3	114.9	-12.9	101.6	-15.8	23.7	2.2
10	泉北高速鉄道	深井	41	0.0	1,723	1.1	101.1	-0.2	100.8	8.8	20.9	0.7

模な物件や経年物件が選好され、取得価格を抑える傾向が広がったことがわかる。

中古戸建の成約件数 TOP10 をみると、北摂エリアからは前年と同様に JR 東海道線の高槻・茨木、阪急京都線の高槻市の 3 駅が入ったが、中古マンションに比べると同エリアは少ない。一方、京阪本線の寝屋川市・大和田・樟葉・香里園や JR 学研都市線の長尾などの東大阪エリアや、南海高野線の北野田、泉北高速鉄道の深井などの南大阪エリアの各駅がランクインしている。6 位の大和田を除くと上位 10 駅の顔ぶれは変わらないが、成約件数は 4 駅で減少したほか、成約価格は 6 駅で下落、土地・建物面積は 5 駅で縮小し、上位駅の各商圈でも総じて弱含みの傾向が強くなる動きがみられた。

2. 特徴的な地域動向

大阪都心の新築マンションへの供給集中

11 年に大阪府内で新築マンション供給が活発だった上位 10 都市をみると、タワーマンションなどの供給が進んだ大阪市北区が 1 位となり、前年の 6 位から大きく順位を上げた。前年に 1 位だった吹田市は供給量が増えたものの 2 位に後退。10 年に 4 位だった堺市が 3 位に浮上し、前年 2 位の豊中市は 4 位となった（図表 6）。

このほか、大阪市西区や都島区、福島区、中央区、天王寺区などがランクインし、大阪市内の供給が大幅に増えた。大阪府内の発売戸数は 10 年の 13,594 戸から 11 年は 12,761 戸へと 6.1%減少したが、上位 10 都市に入った大阪市内の供給戸数は 4,436 戸と前年から 2 倍以上に拡大しており、都心エリアに供給が集中する傾向が強まった。

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
2006年 区市名	吹田市	堺市	大阪市城東区	大阪市鶴見区	大阪市福島区	豊中市	枚方市	大阪市北区	茨木市	池田市
発売戸数	1,646 戸	1,236 戸	1,209 戸	1,167 戸	897 戸	784 戸	766 戸	756 戸	678 戸	627 戸
平均価格	3,923 万円	2,908 万円	3,312 万円	3,036 万円	4,896 万円	4,373 万円	3,084 万円	3,290 万円	3,351 万円	3,506 万円
2007年 区市名	堺市	豊中市	大阪市中央区	吹田市	枚方市	大阪市城東区	高槻市	守口市	大阪市平野区	大阪市天王寺区
発売戸数	1,832 戸	1,784 戸	1,255 戸	972 戸	934 戸	718 戸	690 戸	659 戸	620 戸	554 戸
平均価格	3,070 万円	4,496 万円	4,073 万円	3,970 万円	3,071 万円	3,380 万円	3,302 万円	3,265 万円	2,984 万円	4,767 万円
2008年 区市名	堺市	大阪市北区	東大阪市	豊中市	枚方市	大阪市淀川区	寝屋川市	茨木市	高槻市	大阪市港区
発売戸数	1,086 戸	804 戸	804 戸	634 戸	487 戸	480 戸	469 戸	452 戸	427 戸	400 戸
平均価格	3,313 万円	3,829 万円	2,991 万円	4,214 万円	3,536 万円	2,747 万円	2,926 万円	4,170 万円	3,497 万円	2,686 万円
2009年 区市名	堺市	豊中市	大阪市此花区	吹田市	東大阪市	大阪市北区	寝屋川市	大阪市住之江区	茨木市	大阪市淀川区
発売戸数	1,025 戸	858 戸	662 戸	609 戸	566 戸	562 戸	562 戸	540 戸	527 戸	481 戸
平均価格	3,425 万円	4,485 万円	3,008 万円	4,075 万円	2,854 万円	3,773 万円	3,143 万円	2,869 万円	3,994 万円	2,391 万円
2010年 区市名	吹田市	豊中市	大阪市中央区	堺市	大阪市此花区	大阪市北区	茨木市	摂津市	東大阪市	高槻市
発売戸数	1,058 戸	917 戸	754 戸	739 戸	697 戸	661 戸	656 戸	652 戸	599 戸	594 戸
平均価格	3,951 万円	4,473 万円	2,535 万円	3,050 万円	3,190 万円	4,397 万円	3,881 万円	3,508 万円	2,875 万円	4,288 万円
2011年 区市名	大阪市北区	吹田市	堺市	豊中市	大阪市西区	大阪市都島区	大阪市福島区	大阪市中央区	大阪市天王寺区	高槻市
発売戸数	1,508 戸	1,291 戸	772 戸	768 戸	671 戸	610 戸	582 戸	578 戸	487 戸	482 戸
平均価格	4,179 万円	3,783 万円	3,161 万円	4,477 万円	2,504 万円	3,787 万円	3,927 万円	2,523 万円	3,989 万円	4,014 万円

資料：㈱不動産経済研究所

箕面市・池田市・豊能町
の中古取引は2割増

大阪府全体に占める TOP10 のシェアは 60.7%で、09 年度を上回り
上位都市への供給集中も進んだ。

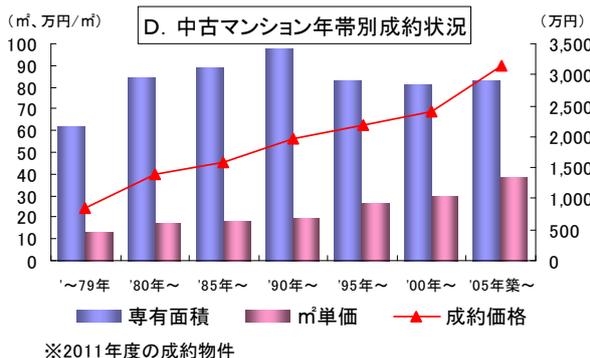
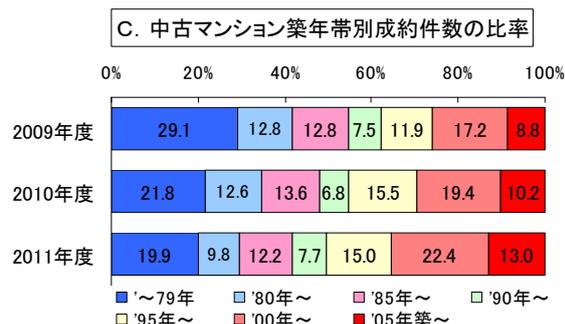
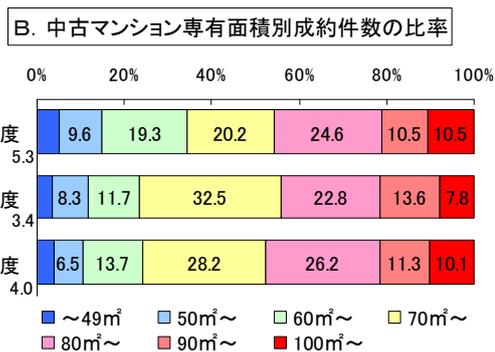
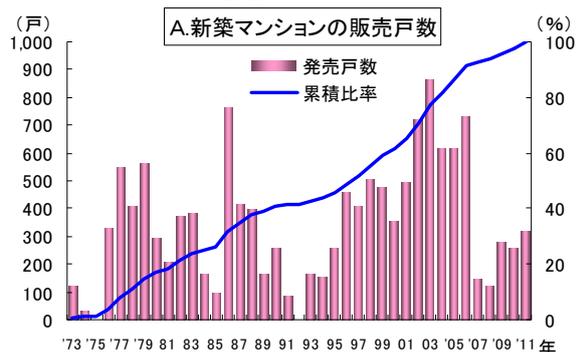
ここで、中古マンション・戸建住宅ともに取引量の伸びが高い上位
10 都市の中から、特徴的な動きを示した北摂エリアの箕面市・池田
市・豊能町と、南大阪エリアの松原市に加えて同じ近鉄沿線に位置す
る羽曳野市・藤井寺市・富田林市・河内長野市を取り上げ、それそれ
の売れ筋等について捉えることにする。

箕面市・池田市・豊能町は大阪への通勤の利便性が高く、古くから
良好な住宅地開発が行われ、マンション供給も進んできたエリアであ
る。分譲マンションは 70 年代から活発に供給され、00 年代まで各築
年帯に分散したマンションストックが蓄積されている。ただ、90 年
代後半以降のストックは半数を超えており、11 年度の中古流通市場
も 95 年築以降の物件が 50.4%に達し、直近 3 年間で大幅に伸びた。
11 年度の成約件数は前年比で約 2 割増加したが、特にストックの 2
割以上を占める築浅の 00~04 年築のシェアは 22.4%まで拡大してお
り、このエリアの中古マンション取引で存在感を高めている(図表 7)。

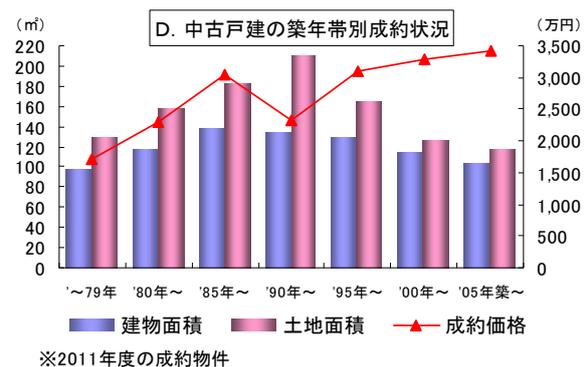
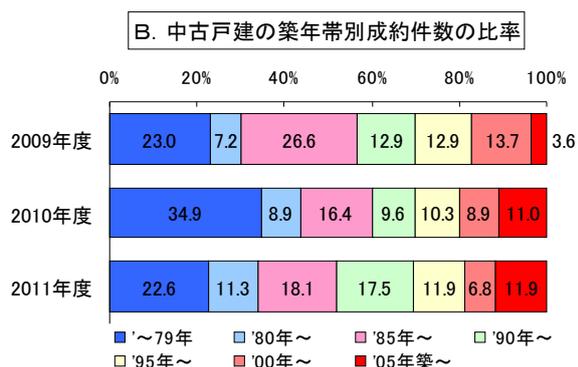
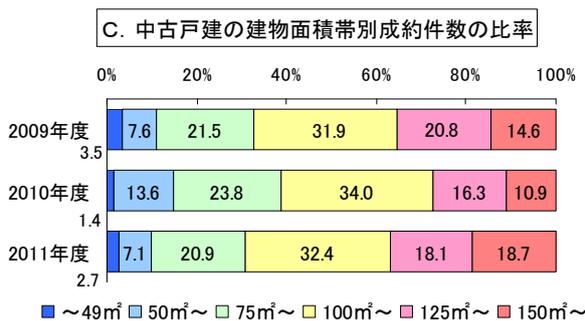
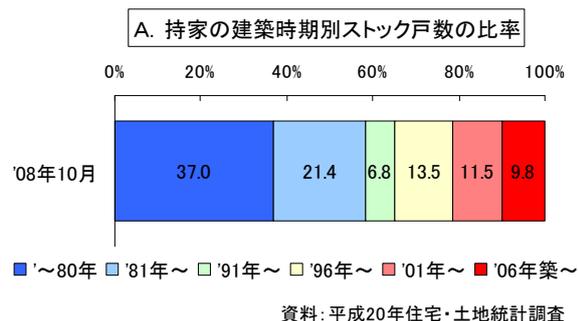
00~04 年築の平均成約価格は 2,399 万円で㎡単価は 29.7 万円と、
同エリアで供給される新築マンションと比べて割安感が強く、ここ数
年新築供給が低迷していることから取引を伸ばしている。専有面積は

図表 7 池田市・箕面市・豊能町の中古住宅成約状況

■中古マンションの動向



■中古戸建住宅の動向



81.3 ㎡と広いが、90 年代後半や 05 年築以降の物件も大差なく、㎡単価もそれぞれ築年相応の水準にあることから、需要を集めている。

一方、中古戸建は古い持家ストックが多いことから、経年物件が一定のシェアを占める。11 年度は 70 年代築以前が 22.6%で、80 年代と合わせると 52.0%にのぼる。同エリアの 11 年度の中古戸建成約件数も前年比で約 2 割増加したが、伸びが目立つのは 80 年代や 90 年代前半築の物件である。同築年帯の平均土地面積は 150~200 ㎡台と広く、建物面積も 130 ㎡を超えるものも多いが、成約価格は 3,000 万円以下に収まっている。値頃感が強く良好な住環境を抱えるこのエリアでは、同築年帯へのニーズが高まっているとみられる。

松原市等のエリアは主力の戸建が築浅にシフト

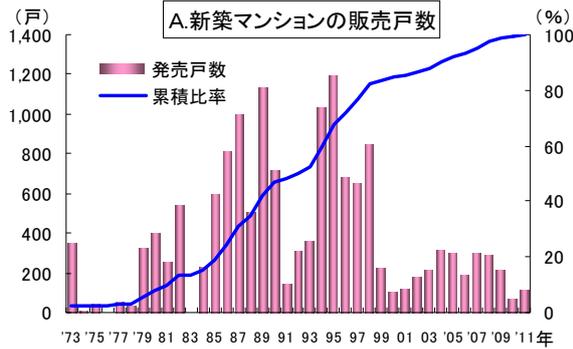
次に、同じ近鉄沿線に位置する松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・河内長野市について売れ筋を捉えることにする。このエリアでは、80 年代後半から 90 年代に供給されたマンションストックが多く、73 年以降の累積供給戸数のうち 3 分の 2 以上はこの築年帯に集中している。中古マンションの築年帯構成も 72.8%がこの築年帯が占める。11 年度の中古マンション成約件数は前年比で 2%弱減少したが、その中で増加したのは 80 年代後半の物件である。依然として 90 年代築が過半数を占めるが、85~89 年築の物件も 19.2%まで伸びた。

80 年代後半の物件は、平均専有面積が 71.2 ㎡を確保する一方、成約価格は 955 万円で 1 千万円を下回り、割安感が強い。他エリアで

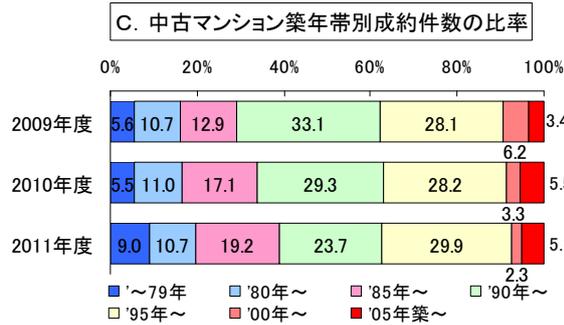
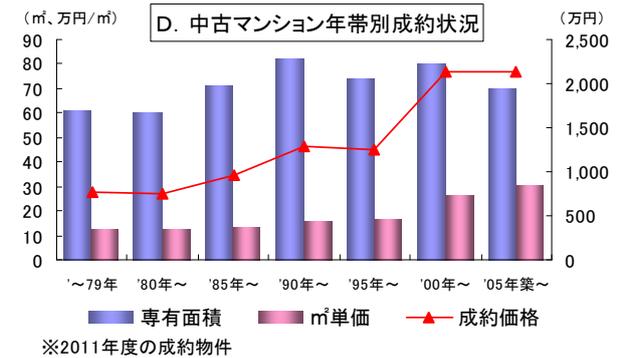
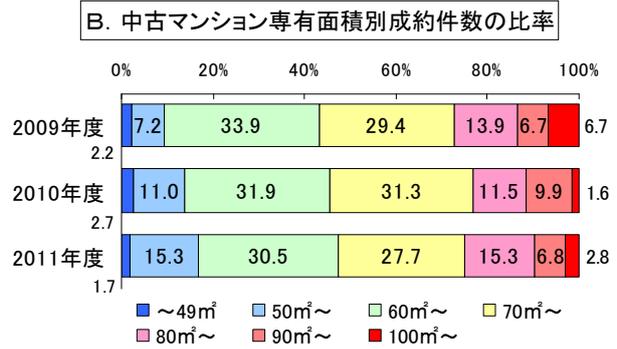
は取引を伸ばす 00 年以降の築浅物件も、この沿線ではマンションストックが乏しく、取引対象になりにくい。ストックの 3 割近くを占める 80 年代後半築の物件取引では専有面積が 60~70 m²台が中心で、前述の池田市等のエリアと比べても狭いのが特徴だ (図表 8)。戸建

図表 8 松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・河内長野市の中古住宅成約状況

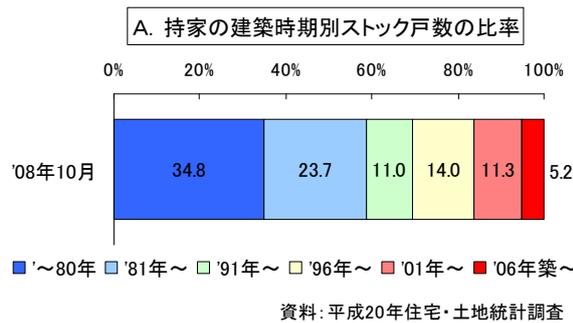
■中古マンションの動向



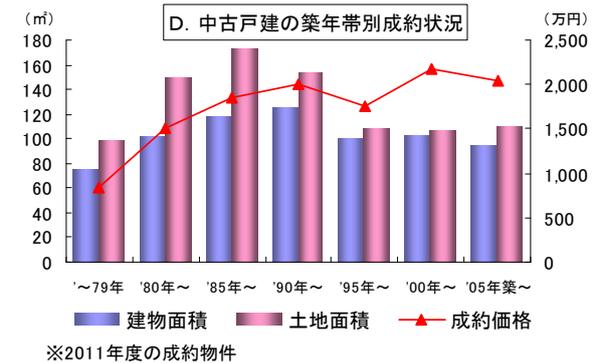
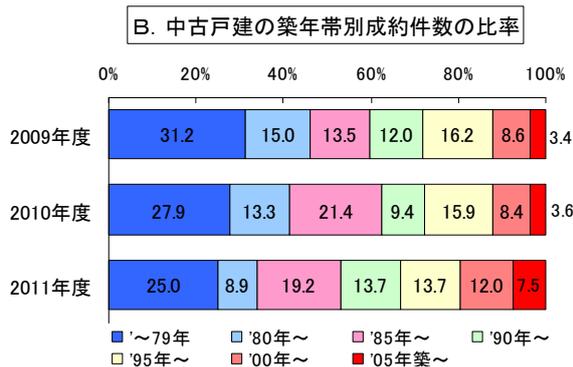
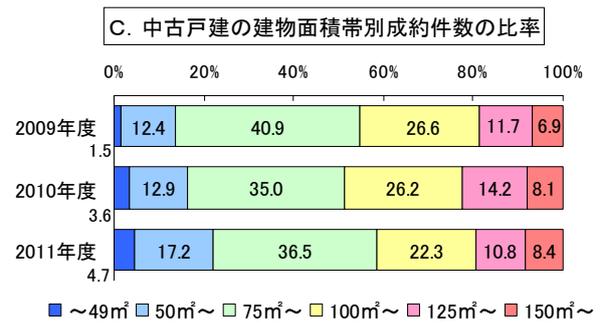
資料: ㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



資料: 平成20年住宅・土地統計調査



中心のこのエリアでは、住み替えを前提とした一次取得などのマンション需要を集めているとみられ、こうした経年物件が今後のボリュームゾーンとなる可能性がある。

一方、中古戸建では築浅物件の取引が伸びている。11年度の成約件数は4%程度減少したが、90年代築以降の物件シェアは46.9%に達し、前年比で9.6ポイント拡大した。同築年帯で取引される物件の住戸規模は、土地・建物面積とも100㎡前後が中心で、平均成約価格は2千万円前後に抑えられており、新築戸建住宅と比べて値頃感がある。ただ、持家ストックの約7割は80年代以前の物件であり、富田林市や河内長野市などで取引される80年代の物件は敷地規模も大きく、従来からこのエリアで主力のボリュームゾーンとなってきた。平均成約価格も1,500～1,800万円台と安価であることから、こうしたより郊外の良質な物件については、リフォームも前提としながら流通市場に乗せていく工夫が必要になるとみられる。