

ズームイン インスペクション・保証制度 最新事情

購入者の潜在ニーズが高く、認知度も増しているインスペクションだが、本格的な普及にはハードルも存在する。今回は、経年物件の取引増に対応し、リフォーム仲介を進める有効なツールとしても注目される住宅検査や付随する保証制度等について最新の動きを紹介する。

1. 住宅検査を取り巻く市場の現状

- インスペクション（住宅検査）に対する消費者ニーズは高いが、取引時の実施率は1割程度と低く、潜在ニーズがあるにもかかわらず普及は進んでいない。（図表1）。
- 市場では住宅性能に問題を抱えやすい経年物件の取引が拡大しており、住宅性能の可視化に対する消費者ニーズと市場の実態には大きなギャップが存在する。
- 仲介時に検査を行うメリットは売主・買主双方に存在し、買主は物件の不具合などを確認でき、売主は結果を開示することで買主の安心感を引き出し、円滑な取引につなげることができる。

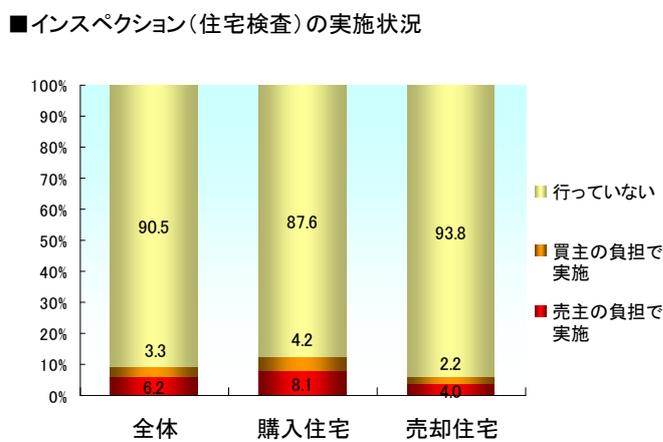
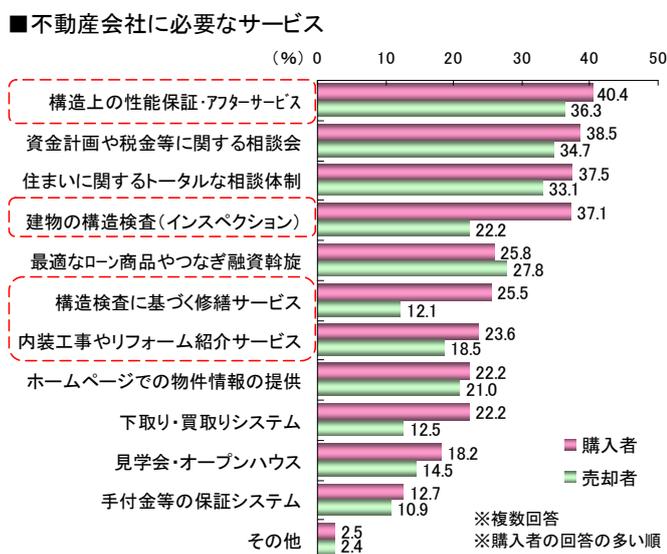
2. 住宅検査に関する各種制度

- 媒介受託に向けたキャンペーンや販促ツールとして検査を位置づける仲介会社があるほか、建築士や不動産業者、工務店等を対象としたインスペクターの資格制度が広がりを見せている。
- 不動産業者や工務店に対する簡易的な検査ノウハウの取得を目指した資格では、メンテナンスサービスや取引時のトラブル防止、建築知識を活かした価格査定などに役立てることができる。

3. 民間における住宅検査・保証業務の事例

- 中古住宅みらいえは、取次店の仲介業者が検査を申し込み、センターや代理店が検査を行う仕組み。検査対象は主要構造部や雨水の浸入防止部分等で、5年間で最大1,000万円まで保証される。
- 首都圏を対象としたリバブルあんしん仲介保証は第三者機関等による検査に基づき、引渡しから1年間、最大250万円まで同社が保証する。検査・保証費用は同社が全額負担する点が大きな特長。

図表1 消費者ニーズとインスペクションの実施状況



資料:「平成21年度不動産流通市場に関する実態調査」(社)近畿圏不動産流通機構

1. 住宅検査を取り巻く市場の現状

潜在ニーズ高い
インスペクション

住宅取得能力の低下や新築着工戸数の減少などで、必ずしも新築に拘らない需要が拡大しているが、中古市場では経年物件の取引が増えており、構造上の性能や設備条件に問題を抱える住宅も目立つ。消費者が安心して取引できる中古住宅市場の実現に向けて、様々な取り組みが行われているが、その一つにインスペクション（住宅検査）が挙げられる。

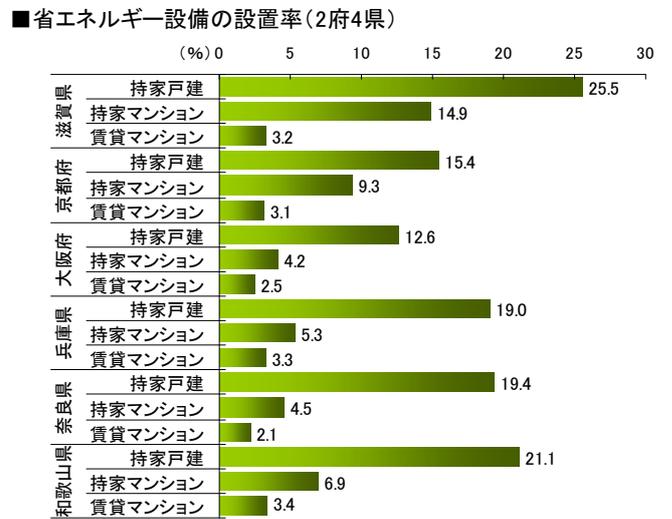
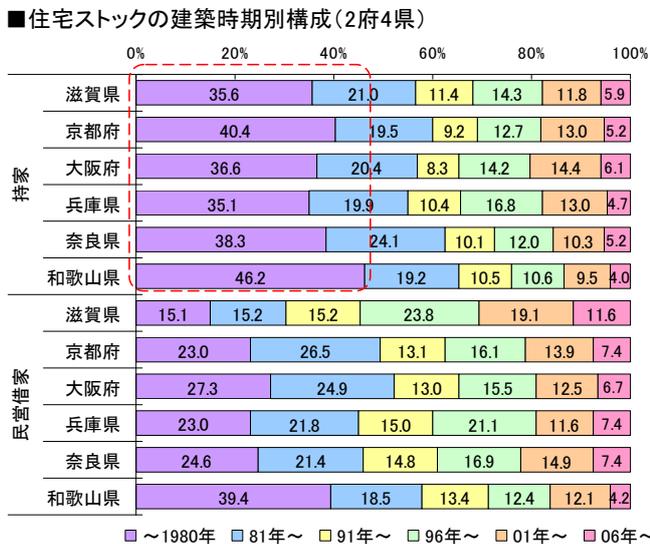
インスペクションは住宅取引に際して、建築士等の専門家が第三者の立場から建物や地盤等について調査・診断を行うものである。一般的には、目視や非破壊検査器具等を利用した数時間程度の現場調査が行われるが、本来の目的は調査時点における建物・地盤等の現況を確認することにある。その後の修繕の必要性や費用、物件購入の可否については、当該業務の結果を受けて別途判断されることになる。

こうした検査に対する消費者のニーズは高く、不動産会社に必要なサービスを聞いたアンケートでも、インスペクションは上位に挙げられる（P1：図表1）。ただ、中古住宅取引時の実施率は1割程度と低く、潜在ニーズがあるにもかかわらず普及は進んでいない。

性能改善遅れる
経年物件の増加

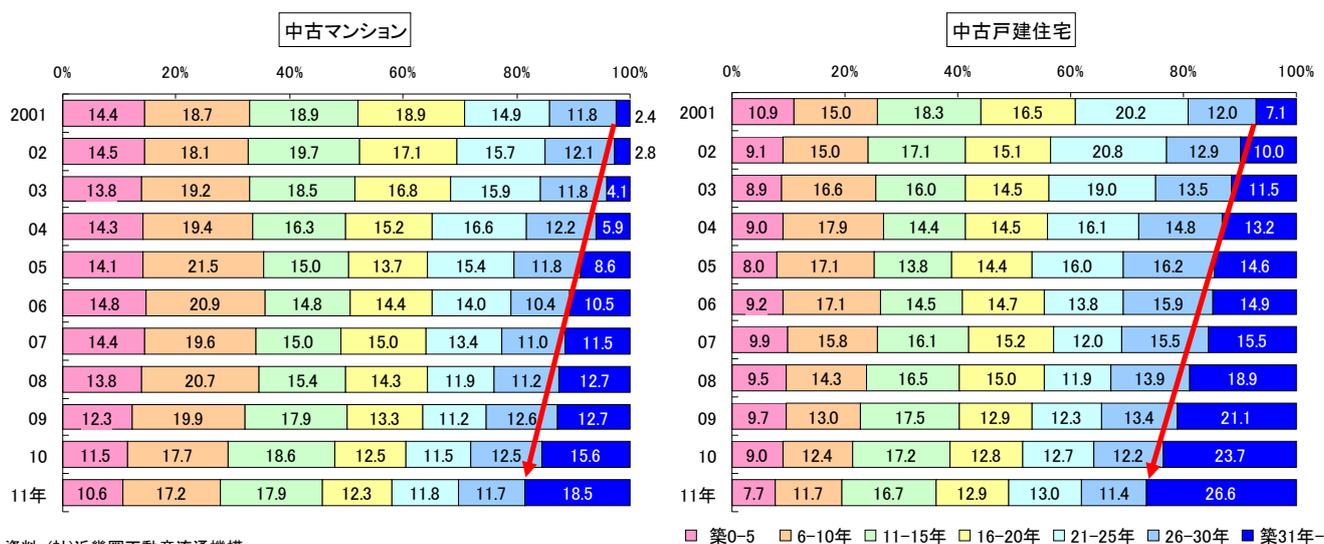
中古流通市場の母体となる住宅ストックの状況をみると、近畿2府4県では旧耐震基準に該当する1980年築以前の持家が4割前後に達する。省エネルギー設備も比較的設置が進んでいる持家戸建てで2割前後にとどまり、住宅性能の改善は遅れている（図表2）。一方、中古住宅市場では経年物件の取引が拡大しており、旧耐震基準に該当

図表2 近畿圏の住宅ストックの状況



*省エネルギー設備率は太陽光・太陽熱利用の機器、二重サッシ等がある住戸の割合
資料:「平成20年住宅・土地統計調査」総務省

図表3 近畿圏の中古住宅成約件数の築年構成



資料:(社)近畿圏不動産流通機構

■ 築0-5 ■ 6-10年 ■ 11-15年 ■ 16-20年 ■ 21-25年 ■ 26-30年 ■ 築31年+

検査のメリットは 売主・買主双方に

する築31年以上の物件は2011年時点で中古マンションが18.5%、中古戸建は26.6%に上る(図表3)。古くて低廉な中古住宅が消費者の支持を集めているが、住宅性能に問題を抱えやすい経年物件が市場のボリュームゾーンを形成しつつあるのが現状だ。これらの多くは耐震改修などを伴わない現状有姿で売買されており、消費者の住宅性能の可視化ニーズと市場の実態には大きなギャップが存在している。

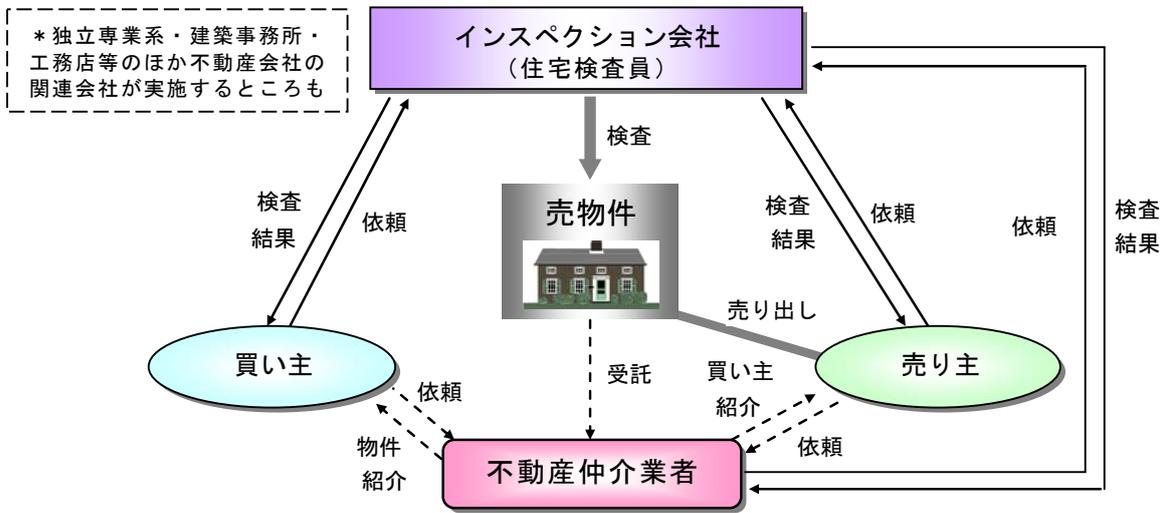
こうしたギャップを埋めるツールの一つがインスペクションだが、現状では売主・買主双方とも検査に対する懸念を抱えており、実際の利用率は低い。特に、居住時のメンテナンス意識が低いわが国では、検査による不具合の発見に対する売主側の不安が大きく、たとえ検査しても希望価格で売却できるかわからないといった懸念がある。一方、買主も自ら依頼した場合の検査費用の負担や、売主側が提示した検査結果に疑念を持つ向きもあるようだ(図表4)。

しかし、仲介業務でインスペクションを利用するメリットは、売主・買主それぞれに存在する。買主は、物件の不具合などを事前に確認することで確実な購入判断ができるが、売主にとっても検査結果をあえて開示し、他物件との違いをアピールすることによって、買主の安心感を引き出し、円滑な取引につなげることができる。

品確法の対象になるような2000年代以降の築浅物件であれば現状有姿売買でもあまり問題ないが、旧耐震基準以前の経年物件は成約に至るまで時間を要するケースも多い。買主の要望に応えこうした物件をスムーズに流通させるには、住宅性能の現状を明示し、適正価格や必要に応じた修繕箇所を提案することが有効になる。

図表4 不動産仲介における住宅検査業務の課題

■ 仲介業務におけるインスペクションの位置づけ



■ インスペクションを利用するメリット

売主	物件の検査結果を積極的に情報開示し、買主への責任と安心感を示すことで、他物件との違いをアピールし、取引を円滑に進めることができる。
買主	建物の不具合の有無が事前に把握でき、安心して取引できる。必要に応じて、修繕要請や価格交渉が容易に行える。
仲介業者	建物検査を当事者に勧めることで、顧客の立場に立った業者のイメージが示せる。客観的な取扱物件の性能等を明示することで、透明性のある取引ができる。

■ インスペクションに対する懸念

● 売主	<ul style="list-style-type: none"> 積極的に維持管理してきた自信がない 粗探しされて、思わぬ瑕疵が出ないか不安 住宅性能を客観的に評価できるものがない 検査しても希望価格で売れるかわからない
● 買主側の懸念	<ul style="list-style-type: none"> 売主側の検査結果に疑心暗鬼になる 費用負担が重荷

インスペクションはその重要なツールとなり得るが、仲介事業者にとっても客観的な検査を勧めることで顧客の立場に立ったイメージが醸成でき、引渡し後のトラブルを未然に防ぐ効果も期待できる。

2. 住宅検査に関する各種制度

広がりみせる 検査員資格制度

一部の仲介会社では、既にインスペクションを仲介業務に取り入れる例もみられ、大手系では売主からの媒介受託に向けたキャンペーンや販促ツールとして位置づけるケースが見受けられる。その場合、媒介契約の締結を前提に検査料は無償とし、売主側の負担をなくすこと

で前述のような抵抗感を軽減している。

一方、地元の建築士や不動産事業者、工務店等の社員を対象としたインスペクター（検査員）の資格制度も広がりを見せており、現状では NPO 法人等による複数の民間資格が存在する（図表 5）。2009 年から資格試験を実施している日本ホームインスペクターズ協会では、公認ホームインスペクターの受験資格を原則自由としており、受験者の職種は建築設計業だけでなく不動産業やリフォーム業も多い。

その他の NPO 法人でも、建築士等を前提とした専門的なインスペクターのほかに、不動産業者やリフォーム業者を対象とした診断士やアドバイザーの育成に力を入れている。住宅長期保証支援センターが展開する中古流通住宅メンテナンス診断士は不動産業者を対象とした資格で、1 日の講習を踏まえた資格試験を実施する。住宅情報ネットワークの建物アドバイザーも不動産会社やリフォーム会社で建築知識の習得を目指す社員を対象に、講義を前提とした二つの級種による資格試験を実施している。これらの資格は、簡易的な検査ノウハウの取得を目指したものであり、不動産業者や工務店等が物件引渡し後のメンテナンスサービスや取引時のトラブルの未然防止、建築知識を活かした価格査定などに役立てることを目的としている。

このほか検査会社や不動産会社等を構成団体とする（一社）既存住

図表 5 主な住宅検査資格制度の概要

主催	NPO 法人 日本ホームインスペクターズ協会	NPO 法人 住宅長期保証支援センター	NPO 法人 住宅情報ネットワーク
資格名称	公認ホームインスペクター（住宅診断士）	中古流通住宅メンテナンス診断士	建物アドバイザー
対象	誰でも受験可（合格者は協会が定める欠格自由に該当しない方）	不動産業界（宅建業者）	不動産会社やリフォーム会社等で建築知識の習得を目指す方（建築士等は非対象）
位置づけ	住宅全体の劣化状況や欠陥の有無を目視でチェックし、メンテナンスすべき箇所や時期、費用等を「中立」の立場でアドバイス専門家。住宅診断のプロとして、建築・不動産取引・住宅診断方法等における一定以上の知識や、高い倫理観を有することを消費者に明示する。	中古戸建住宅の売買物件を取扱う中で、住宅の雨漏りや劣化などの基礎知識を習得。メンテナンス診断を新しい顧客サービスの一つとして位置づけ、スキルアップや他社との差別化を図る。	建物点検の実践知識を習得し、外壁・屋根・天井裏、床下、室内を点検し、建物の劣化事象の有無を確認し、依頼者にアドバイスできる。（二級） 建物点検の基礎知識を習得し、依頼者に建物点検の重要性をアドバイスできる。（三級）
資格講習内容	・ 択一式試験 90 分（50 問四択の試験のみ） 〈出題範囲〉 ・ 建築法規、構造部材等名称 ・ 衛生・空調・電気設備の仕様 ・ 木造住宅の施工・劣化診断 ・ 調査診断方法、報告書作成 ・ 住宅取引の形態や契約 ・ 業務のコンプライアンス・モラル・マナー 等	・ 1 日講習の座学（試験有） 〈講習内容〉 ・ 住み継ぐ住宅の課題と展望 ・ 診断士の役割 ・ 地盤・不動沈下 ・ 木材の劣化 ・ 結露・空気環境 ・ 住宅履歴（いえかるて） ・ 調査診断事例	〈二級〉 ・ 2 日間 実際の一戸建てで講義（試験有） 〈三級〉 ・ 半日講習の座学（試験有） 〈講習内容／二級の場合〉 ・ 基本課程研修 ・ 報告書作成時の注意点 ・ 部位名称・点検機器の使い方 ・ 点検項目・判定基準・点検方法（外部・室内・屋根裏・設備等）

宅インスペクター教育研究会も12年に設立されており、上記と同様に既存住宅インスペクター・アドバイザーの養成に向けた講習会等の活動を行っている。

ちなみに、現状では住宅検査に関する業務内容や評価基準に関する統一された基準はないが、国土交通省では12年度中に検査業務の品質確保と普及を目途にガイドラインの策定を行う予定である。こうしたガイドラインが整えば、消費者にとっても住宅性能を判断する基準がより明確になり、物件取引における透明性が増すものと期待される。

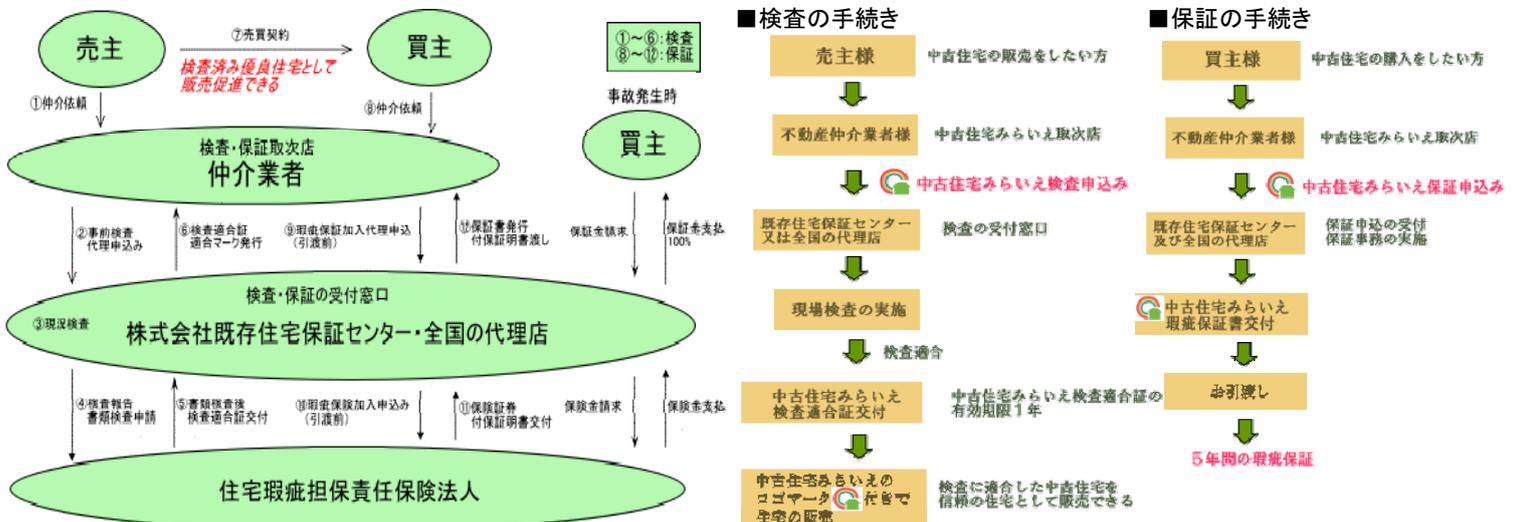
3. 民間における住宅検査・保証業務の事例

検査と保険のセットが有効

以上のように、インスペクションに関する取り組みは着実に広がりつつあるが、本格的な普及にあたっては検査結果に対する保証や、物件に対する瑕疵保険制度と組み合わせたサービスが有効と考えられる。国が普及を目指す「既存住宅売買瑕疵保険」や「リフォーム瑕疵保険」制度では、保険の付保にあたって検査が行われるが、こうした検査と保険をセットにすることにより買主の安心感は一層高まる。同時に、売主にとっても検査済の住宅として販売時のアピールができ、引渡し後の瑕疵担保責任の着実な履行が可能となる。

民間企業が一貫して行う検査・保証業務は、首都圏を中心に取り組みが進んでいる。(株)既存住宅保証センターが提供する検査・保険商品(中古住宅みらいえ)は、取次店である仲介業者が売主・買主からの依頼に応じて検査を申し込み、登録住宅性能評価機関であるセンターや検査会社である代理店がインスペクションを

図表6 中古住宅みらいえ(株)既存住宅保証センターの例



■検査内容（国土交通省による事業認可基準に基づいて行う）

検査部分	概要
構造耐力上主要な部分	品質確保の促進等に関する法律施行令第5条に定める住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組み、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打ち材その他これに類するもの）、床版、屋根版または横架材（はり、けたその他これらに類するもの）で当該住宅の自重もしくは積載荷重、積雪、風圧、土圧、もしくは水圧または地震その他の震動もしくは衝撃を支えるもの
雨水の浸入を防止する部分	品質確保の促進等に関する法律施行令第5条に定める ①住宅の屋根もしくは外壁またはこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具 ②雨水を排除するため住宅に設ける配水管 のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の内部または屋内にある部分
給排水管路、給排水設備、電気設備またはガス設備	給排水管路等が通常有すべき性能を満たさない場合に保証の対象となります。ただし、設備機器自体の不具合は除きます。（設備の保証内容は保険法人により異なります）
フラット35の基準の検査	基礎高、床下換気口間隔、土台水切り、小屋裏換気口、床下点検口の確認等

■基礎の検査



基礎のひび割れ幅が過大でないか



鉄筋探査器（黄色の機械）で基礎に鉄筋が施工されているか確認

■外壁検査



外壁のひび割れの確認

■漏水検査



天井に漏水跡がないか確認

■内壁・床・床下検査



床の傾きを水準器で計測



床下の施工状況を確認

■設備検査



水道メーターの状況確認



床下配管の状況確認

出典：㈱既存住宅保証センター ホームページ

実施する仕組みとなっている（図表6）。検査に合格すると1年間有効の適合証が交付され、適合物件として販売が行われる。購入者が瑕疵保証を希望する場合は取次店を通してセンターに保証契約を申し込む形をとり、保証期間は引渡しから5年間で保証金額は1,000万円を限度としている。検査対象は戸建住宅の場合、構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分、給排水管等の設備のほか、フラット35基準についても確認が行われる。

この検査は、国土交通省が瑕疵担保責任保険法人に対し事前インスペクション制度として事業認可した内容に準拠しており、既存住宅瑕疵担保保険制度（個人間売買）の検査基準に基づいて行われる。現時点では取次店の仲介業者は東京や神奈川・愛知などが中心となっているが、検査・保証の窓口となる代理店は大阪市内にも存在する。料金

図表7 リバブルあんしん仲介保証（東急リバブル株の例）

■概要

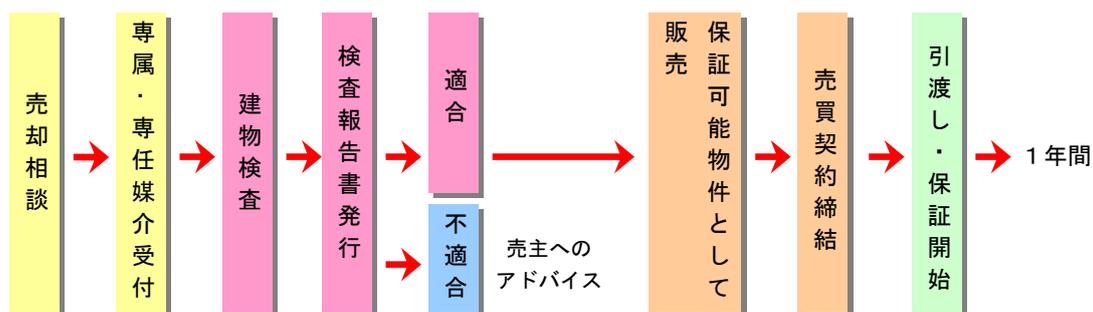
物件所在地	1都3県（東京・神奈川・埼玉・千葉）で当社の営業可能なエリア
対象物件	築20年以内の一戸建、築25年以内のマンション
媒介条件	当社と専属専任・専任媒介契約を締結し、かつ当初の媒介価格（売出価格）が当社査定価格の125%以内で価格設定された一戸建・マンション
保証内容	下記「引渡し後の保証イメージ」参照
保証条件	当社による検査の結果、当社基準の適合判定を受けたもの ※不適合の判定の場合は、その部分を除いた保証 ※不具合箇所補修の際は、再検査適合後の保証も可能（補修費用は売主負担） ※一戸建の検査は第三者検査機関に委託
保証期間	引渡し後1年間（引渡し後3ヶ月間は売主、以後9ヶ月間は買主に対する保証）
対象者	当社媒介顧客（当社規定の仲介手数料受領が前提）
費用負担	検査・保証にかかる費用はすべて当社負担
検査有効期間	検査実施日より9ヶ月間
検査会社	【建物に関する検査】：ジャパンホームシールド株式会社 【シロアリに関する検査】：日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合
あんしんオプション	本保証利用者は有償で、①住宅設備保証（修理・交換）、②シロアリ予防処理（駆除・補修）、③耐震診断の各サービスが利用可。※②③は、一戸建のみの適用

■引渡し後の保証イメージ

		リバブル保証期間（通算1年間）	
		3ヶ月間 瑕疵担保責任期間	9ヶ月間 リバブル保証期間
対象範囲	構造上主要な部位の 木部の腐蝕 （一戸建のみ）	○	○
	雨漏り	○	○
	シロアリの害 ※	○	○
	給排水管の故障	○	○
保証内容	補修（免責なし、 上限200万円）	補修（免責10万円、上限200万円）	
保証の流れ	当社→売主→買主	当社→買主	

※シロアリの害の保証内容・・・駆除・補修（免責なし、上限50万円）

■検査・保証の流れ



出典：東急リバブル株 ニュース・リリース（2012年10月1日）

は保険法人によっても若干異なるが戸建の延床面積 125 ㎡未満の場合、最も安価なもので検査料 4.6 万円、保証料 8.4 万円の計 13 万円、マンションでは 40~85 ㎡未満で検査料 5.8 万円、保証料 7.2 万円の計 13 万円となっている。

上記は、民間の検査機関が出資した法人が 12 年 7 月からサービスを開始したもののだが、大手仲介会社でも検査・保証業務に乗り出すケースがみられる。東急リバブルでは 12 年 10 月から首都圏を対象に、リバブルあんしん仲介保証サービスを開始している（図表 7）。

これは、中古住宅の売却時に同社と専属専任または専任媒介契約を締結した売主に対し、第三者建物検査機関（マンションは同社担当者）による建物検査を実施するものである。検査の結果、適合と判定された住宅は買主への引渡しから 1 年間、適合箇所について不具合が生じた場合に最大 250 万円（シロアリ被害上限 50 万円・その他の瑕疵最大 200 万円）まで同社が保証する。このサービスでは、検査及び保証にかかる費用は同社が全額負担する点が大きな特長となっている。

通常、同社が扱う物件では売主の瑕疵担保責任期間（不動産流通経営協会標準契約書式に基づくもの）は引渡し後 3 ヶ月間だが、同サービスにより売主は実質的に建物の瑕疵担保責任が免除され、販売時にも保証付き住宅として買主に対する訴求効果が期待できる。買主においても購入前に検査結果を知ることができ、購入後は 1 年間の建物保証があるため、売主・買主双方にとって安心・安全な取引が実現する。東日本大震災後、特に首都圏では中古住宅の安全性に対する関心が高まっており、こうした検査・保証に対するニーズを捉えた先端的で時宜を得た事業展開と言える。

一方、近畿圏でのインスペクションや瑕疵保険制度の利用は、個別・任意での対応にとどまるケースが多く、現状では民間資格を持つ設計事務所等のインスペクターや住宅瑕疵担保責任保険法人による検査が中心となっている。一貫した事業スキームを持つ民間事業者の参入は遅れがちだが、今後は地元の仲介事業者も含めて、インスペクターや保険法人等との連携によって、リフォーム仲介などを進める動きが加速しそうだ。

今年 7 月には、大阪府や兵庫県、奈良県で国土交通省の支援により不動産流通を推進する業界団体・関係機関等からなる協議会が組織された。同協議会では、宅建業者を核に仲介業務の中で「検査」から「リフォーム」「保証」までワンストップでサービス提供する新たなビジネスモデルの検討が始まっている。

中古住宅購入者の7割以上はリフォームを実施、または1年以内に予定しているとのアンケート結果もあり、リフォームを前提とした中古物件の取得は一般的な動きになりつつある。中古住宅の質に関心が高まるなど市場における消費者ニーズは大きく変化しており、こうしたトレンドをいち早く捉え、仲介業務の周辺領域との事業連携を進める重要性はますます高まっていると言えそうだ。

特集 近畿圏中古マンションの収益性

中古マンション購入時の判断材料の一つとして、物件の担保価値に加え万一貸し出す際の賃料収入にも注目が高まっている。こうした中古マンションの収益性について、築年数などの物件の属性別やエリア別に捉えるとともに、様々な利回り指標も用いて検証する。

1. 物件属性別の収益水準

- 表面利回りの推移をみると 02 年頃には 10%を超えていたが、2007 年以降、賃料の下落とともに利回りは低下。12 年 7~9 月期には 8.6%まで低下している（図表 1）。
- 物件属性別の利回り水準は明確に異なり、築年別では築浅物件ほど低下し、間取り別では規模が小さくなるほど上昇、駅徒歩条件別では駅から離れるほど上昇する傾向にある。
- 一定条件下でファミリータイプのローン返済額と確保可能な年間賃料の差をシミュレーションすると、築年・専有面積・駅徒歩条件のいずれの場合も、賃料が返済額を上回る結果となった。

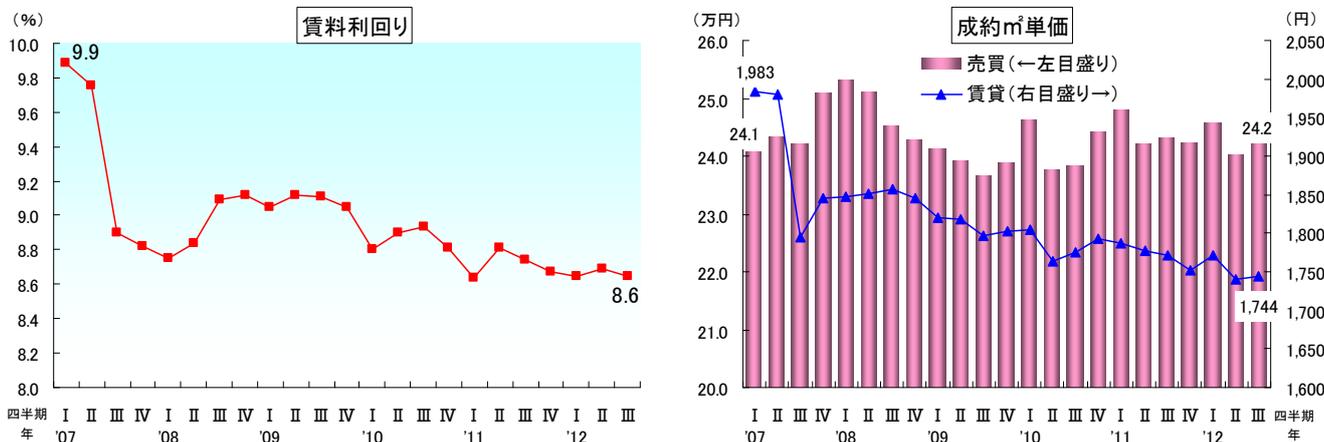
2. エリア別の収益水準

- 都市別の利回りをみると、売買単価の低い郊外や都心周辺のエリアでは、築年を問わず利回りの高さが目立ち、中古マンション価格の割安感は強い。
- 間取り別では、ワンルーム~1 部屋タイプで大阪市中央区など都心エリアの利回りが高いが、ファミリータイプでは、近郊・郊外エリアの利回りが高い。
- 都市別のローン返済額と年間賃料の対比では、築 10 年以下で京都市中京区など一部エリアの賃料が返済額を下回ったが、総じて各都市とも賃貸を前提としたマンション購入は可能と判断された。

3. 中古マンションの収益性分析

- 利回り指標には表面利回りの他に、維持管理費や購入経費を見込んだネット利回り、インカムゲインに着目した投下資本利回り、インカム・キャピタルゲイン双方に基づく総合収益利回りなどがある。
- 不動産投資で重視される総合収益利回りでは自己資金のレバレッジ効果を判断するが、借入金の拡大を抑えるため DCR（借入金償還余裕率）の指標に基づくリスク・リターン分析が有効である。
- 実際に自宅を貸し出す場合にも、表面利回りやローン返済額と賃料の対比に加え、維持管理コストや公租公課、売却時期の想定や残価率の考慮など、様々な要素を検討しておく必要がある。

図表 1 中古マンション成約単価と賃料利回りの推移（近畿圏）



1. 物件属性別の収益水準

2007年以降の利回りは低下傾向

ここ数年来、持家を取得する際に将来貸し出すことも視野に入れながら購入を検討するケースが増えている。物件の価値を収益性から判断する考え方も定着し、中古マンションでは賃料利回りから価格水準を判断したり、査定時に収益還元的な考え方から参考価格を提示する動きもみられようになってきた。

本特集では、近畿レイنزの成約データから売買中古マンションと賃貸マンションの㎡単価を用いて、物件の属性やエリア別の利回り水準を示すとともに、収益物件の取得時に用いられる指標も援用しながら、様々な視点から中古マンションの収益性を捉えてみたい。

最も簡便な指標としては、賃料単価を売買単価で除した表面利回りがある。ここで示す表面利回りは、売買単価と賃料単価の市場平均値を対比させたものであり、個別の物件の運用結果に基づくものではない。これをみると、近畿圏では2007年以降、賃料の下落とともに利回りも次第に低下してきたことがわかる（P1・図表1）。

従来、賃料は売買価格に対して安定しており、売買価格の動向が利回りを左右する傾向が強かったが、07年以降は賃料の変化が利回りに影響を与えている様子がうかがえる。08年前半に比較的高い水準をつけた売買価格はリーマンショックが起きた08年7～9月期から下落し、賃料の下落を上回ったことで利回りは9%超まで上昇した。しかし、10年以降は売買価格が堅調に推移する一方、賃料の下落が続いたため利回りは低下。02年頃には10%を超えることもあった近畿圏の表面利回りは、12年7～9月期に8.6%まで低下している。

図表2 成約中古マンションの属性別賃料利回り（近畿圏／2011年10月～2012年9月）

■築年帯別・間取り別

表面利回り	ワンルーム	1K～1LDK	2K～2LDK	3K～3LDK	計
築1～10年	7.4%	6.7%	7.1%	7.2%	7.5%
築11～20年	8.9%	7.8%	9.0%	7.3%	8.5%
築21～30年	12.2%	11.1%	11.5%	9.9%	11.1%
築31年～	14.0%	12.0%	12.6%	11.6%	12.2%
計	10.6%	9.4%	8.9%	7.6%	9.6%

賃料単価(円)	ワンルーム	1K～1LDK	2K～2LDK	3K～3LDK	計
築1～10年	2,463	2,394	2,426	2,145	2,329
築11～20年	2,108	2,105	2,087	1,539	1,828
築21～30年	1,986	1,862	1,837	1,428	1,664
築31年～	1,922	1,744	1,664	1,401	1,530
計	2,094	2,126	2,096	1,580	1,856

売買単価(万円)	ワンルーム	1K～1LDK	2K～2LDK	3K～3LDK	計
築1～10年	40.2	42.8	40.7	35.6	37.1
築11～20年	28.6	32.3	27.7	25.3	25.9
築21～30年	19.5	20.1	19.2	17.3	17.9
築31年～	16.5	17.4	15.8	14.5	15.0
計	23.7	20.1	28.4	24.8	23.3

■築年帯別・駅徒歩条件別

表面利回り	徒歩10分以内	11～20分以内	21分以上・バス便	計
築1～10年	7.4%	7.5%	8.3%	7.5%
築11～20年	8.2%	8.5%	9.4%	8.5%
築21～30年	10.6%	11.0%	11.8%	11.1%
築31年～	11.3%	12.1%	14.5%	12.2%
計	8.9%	9.4%	11.5%	9.6%

賃料単価(円)	徒歩10分以内	11～20分以内	21分以上・バス便	計
築1～10年	2,375	2,070	1,950	2,329
築11～20年	1,926	1,616	1,496	1,828
築21～30年	1,728	1,529	1,393	1,664
築31年～	1,587	1,370	1,259	1,530
計	1,949	1,619	1,464	1,856

売買単価(万円)	徒歩10分以内	11～20分以内	21分以上・バス便	計
築1～10年	38.3	33.1	28.1	37.1
築11～20年	28.2	22.7	19.1	25.9
築21～30年	19.5	16.7	14.2	17.9
築31年～	16.8	13.6	10.4	15.0
計	26.3	20.6	15.2	23.3

*表面利回り：賃料単価×12ヶ月÷売買単価（維持管理費・公租公課等を考慮しない単純利回り）

築浅・駅近物件の
利回りは低い

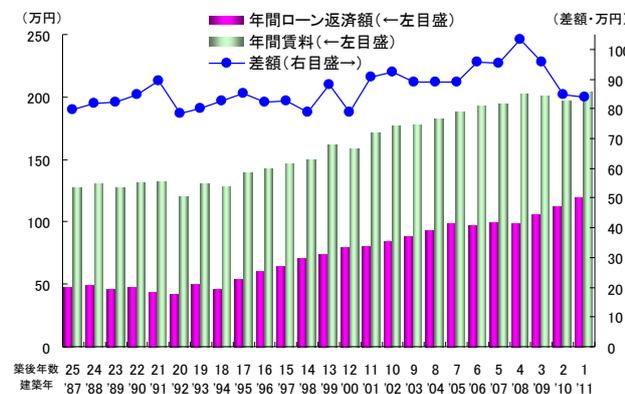
近畿圏における直近1年間(11年10月～12年9月)の物件属性別の利回りをみると、築年帯別や間取り別、駅徒歩条件別に違いが明確に表れている(図表2)。築年別では、売買価格の水準が高い築10年以下が7.5%と最も低く、築11～20年は8.5%に上昇。売買価格が大幅に低下する築21年以上になると10%を超え、築21～30年が11.1%、築31年以上では12.2%となる。

間取り別には、収益物件として取引されることが多いワンルームの利回りが10.6%と最も高く、以下、1部屋タイプが9.4%、2部屋タイプは8.9%、3部屋タイプは7.6%となる。ファミリータイプは必ずしも収益性だけで購入判断されている訳ではなく、住戸規模が大きくなると総額を抑えるため賃料単価は低くなり、利回りは低い水準にとどまる。駅徒歩条件では、徒歩10分以内が8.9%、11～20分以内が9.4%、21分以上・バス便は11.5%と駅からの距離が遠くなるほど、賃料より売買価格の低下が進むため表面上の利回りは上昇する。

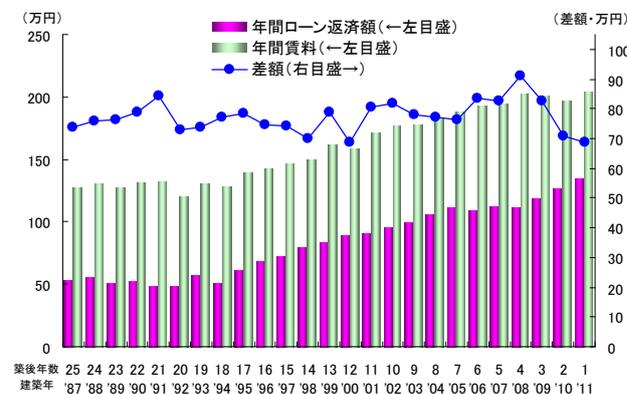
投資用としての性格が強いワンルームの利回りは高いが、一方で賃貸需要が旺盛で賃料水準が高い築浅物件や駅近物件の利回りは低い。これは当該物件の売買価格が高いためだが、収益性をみる上では

図表3 築年別の住宅ローン返済額と年間賃料の比較 (近畿圏/2011年10月～2012年9月)

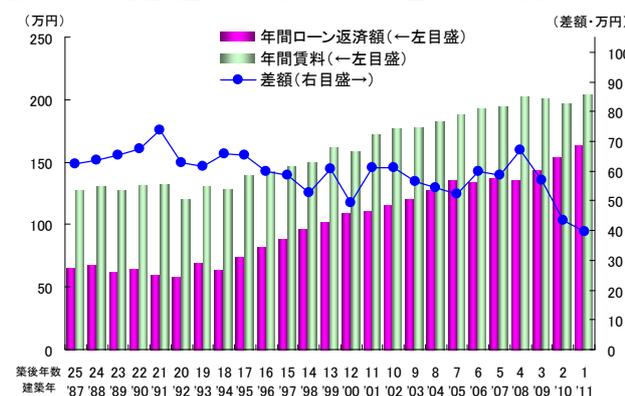
■ケースA 自己資金率20%・返済期間30年・金利2.0%の場合



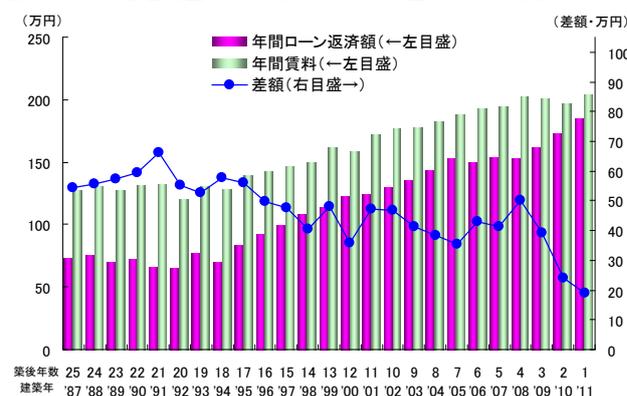
■ケースB 自己資金率10%・返済期間30年・金利2.0%の場合



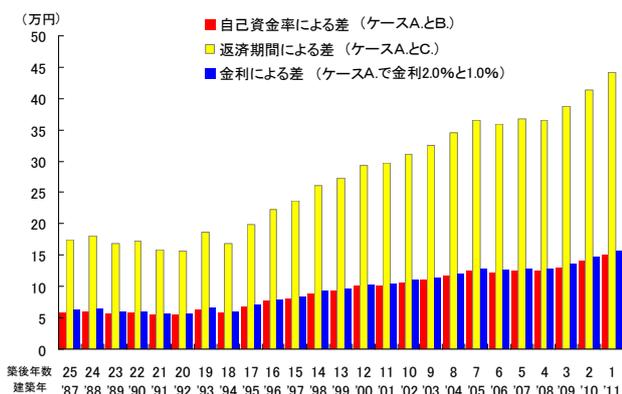
■ケースC 自己資金率20%・返済期間20年・金利2.0%の場合



■ケースD 自己資金率10%・返済期間20年・金利2.0%の場合



■ケースの違いによる年間ローン返済額の差



■シミュレーション条件

①年間住宅ローン返済額	・物件購入価格	直近1年間(11年10月～12年9月)の中古マンションの平均㎡単価×専有70㎡(経費率5%見込む) ※㎡単価は、2部屋以上の物件の平均
	・購入時の借入金	物件価格の80% or 90% (自己資金率20% or 10%)
	・借入条件	金利 2.0% (平均的な10年固定金利商品の利用を想定) 借入期間 30年 or 20年
②年間賃料	・平均賃料	直近1年間(11年10月～12年9月)の賃貸マンションの平均㎡単価(円/㎡・月)×専有70㎡ ※㎡単価は、2部屋以上の物件の平均
	・年間賃料	平均賃料×12ヶ月(維持管理コスト等は見込まず)

全ケースで賃料が
ローン返済額を上回る

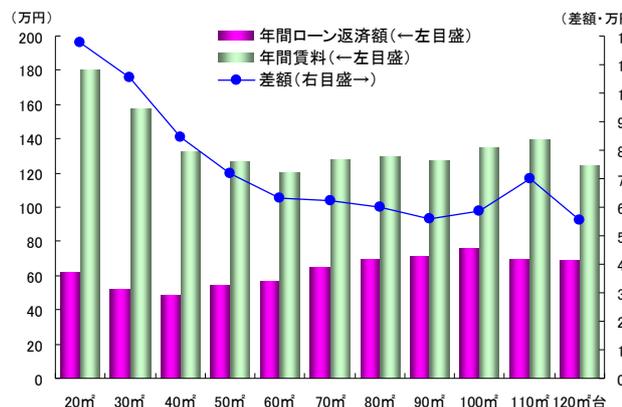
単純な利回りの高さではなく、利便性や安定的なキャッシュフローを生み出す強い市場性を備えているかが重要と言える。

では、相対的に利回りが低いファミリータイプの賃料は、持家取得費に対してどの程度の水準にあるのか、住居費負担の点から検証してみることにする。居住用の物件では住宅ローンを組むことが一般的だが、将来的な所得の減少や転職・解雇などといった不測の事態に備えて、売却できなかった場合の次善の策としてローン返済額を上回る賃料が確保できるかが重要なカギとなる。

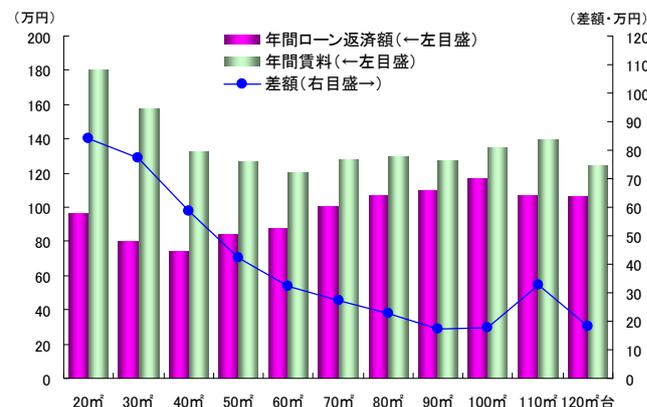
そこで、2 部屋タイプ以上の売買単価と賃料単価に基づき、70 ㎡相当の物件を購入する際の年間ローン返済額と確保可能な年間賃料を築年別に算出した。シミュレーションの条件は上図のとおりだが、自己資金(頭金)比率と返済期間、金利の違いを条件に複数のケースを比較すると、いずれの場合も築浅物件でも年間賃料がローン返済額を上回った(図表3)。頭金が少なく返済期間が短い最も厳しいケースDでも、築1年の物件で年間20万円弱の余裕が生じた。これは

図表4 専有面積別の住宅ローン返済額と年間賃料の比較 (近畿圏/2011年10月～2012年9月)

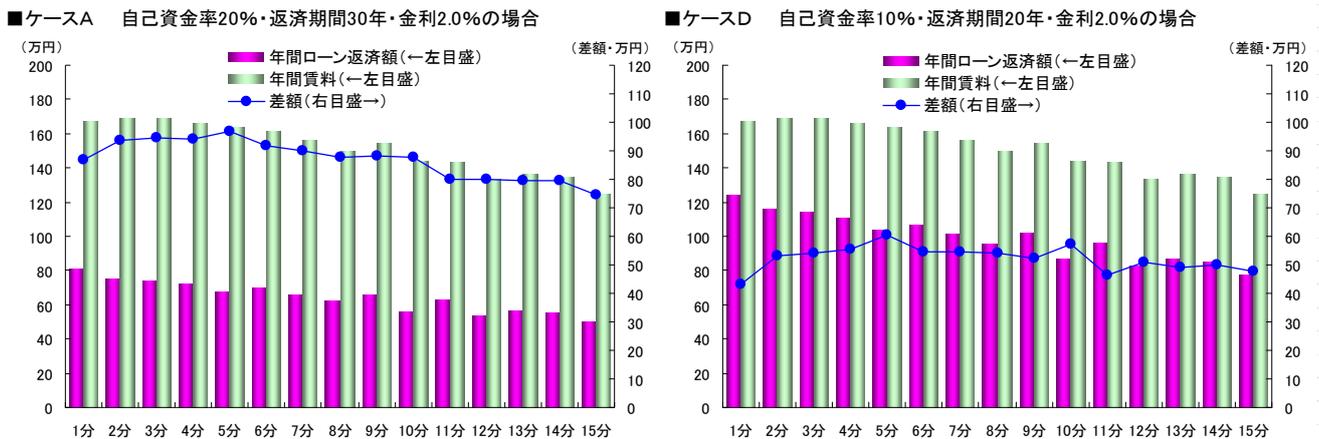
■ケースA 自己資金率20%・返済期間30年・金利2.0%の場合



■ケースD 自己資金率10%・返済期間20年・金利2.0%の場合



図表5 駅徒歩分数別の住宅ローン返済額と年間賃料の比較 (近畿圏／2011年10月～2012年9月)



現状の金利の低さによる影響も大きいですが、中古マンション価格がこれまでの調整の結果、非常に低廉な水準にあることを示している。ちなみに、年間のローン返済額が最も変化する要因は、金利や頭金の比率ではなく返済期間である。ケースAにおける2%と1%の金利の違いは最大15万円程度だが、返済期間20年と30年では最大40万円以上の差が生じる。不動産購入はできる限り若い時期から検討することが有利と言えるが、返済期間が伸びると返済総額も増えるため注意が必要だ。

余裕額の変化が小さい
駅徒歩条件

同様の条件で専有面積別の結果を比較すると、条件が最も緩いケースAと最も厳しいケースD双方とも、確保可能な年間賃料はローン返済額を上回った。ケースAで最も余裕額が少なかったのは120㎡台の55万円、ケースDでは90㎡台の17万円で、住戸規模が大きいと当然ローン返済額は増えるが、現状はそれを補って余るだけの賃料を確保できる市場環境にあると言える(図表4)。

駅徒歩条件別でも年間賃料はローン返済額を上回り、差額はケースAで最も余裕額が少なかった徒歩15分で75万円、ケースDでは徒歩1分の43万円であった。この条件では駅からの徒歩分数による差額の変化が小さく、売買単価と賃料単価が同様に低下する傾向を持つことがわかる(図表5)。

2. エリア別の収益水準

収益性からも近郊・
郊外の割安感目立つ

次に、都市別の利回りから中古マンションの収益性や、売買価格の割安感などを捉えることにする。築年帯別の利回り上位20都市をみると、築10年以下では大阪市此花区や神戸市長田区、大阪市淀川区、

図表6 都市別の中古マンション賃料利回りTOP20 (2011年10月～2012年9月)

■築年帯別		■間取り別		順位				
築10年以下	築11年以上	ワンルーム～1部屋タイプ	2部屋タイプ以上					
大阪市此花区	9.00%	神戸市北区	15.05%	1	堺市堺区	16.26%	熊取町	14.34%
神戸市長田区	8.97%	熊取町	14.80%	2	大阪市淀川区	15.90%	神戸市北区	14.00%
大阪市淀川区	8.86%	神戸市須磨区	14.18%	3	大阪市東淀川区	13.25%	八幡市	11.85%
大阪市西淀川区	8.76%	大阪狭山市	12.84%	4	神戸市北区	13.16%	神戸市須磨区	11.59%
神戸市兵庫区	8.59%	八幡市	12.73%	5	京都市右京区	13.12%	大和高田市	11.52%
大東市	8.41%	姫路市	12.61%	6	神戸市東灘区	12.28%	加古川市	11.23%
大阪市東淀川区	8.23%	寝屋川市	12.41%	7	西宮市	11.84%	河内長野市	11.03%
門真市	8.21%	大阪市此花区	12.38%	8	京都市南区	11.75%	京都市南区	10.89%
大阪市東成区	8.17%	加古川市	12.37%	9	吹田市	11.72%	高砂市	10.71%
東大阪市	8.15%	河内長野市	12.22%	10	神戸市兵庫区	11.65%	姫路市	10.46%
神戸市須磨区	7.92%	泉佐野市	11.83%	11	豊中市	11.55%	貝塚市	10.08%
木津川市	7.81%	京都市南区	11.77%	12	京都市上京区	10.63%	泉佐野市	10.05%
堺市堺区	7.80%	柏原市	11.76%	13	神戸市灘区	10.32%	大阪市淀川区	10.04%
京都市南区	7.79%	大阪市住之江区	11.69%	14	大阪市都島区	9.87%	神戸市長田区	10.01%
大阪市都島区	7.74%	高砂市	11.65%	15	尼崎市	9.72%	大阪市西淀川区	9.96%
吹田市	7.71%	堺市東区	11.63%	16	芦屋市	9.72%	寝屋川市	9.90%
京都市山科区	7.66%	大阪市淀川区	11.55%	17	神戸市中央区	9.30%	大阪市東淀川区	9.76%
神戸市灘区	7.62%	大阪市東淀川区	11.50%	18	大阪市西区	9.28%	京都市山科区	9.73%
大阪市住吉区	7.60%	大阪市西成区	11.41%	19	大阪市天王寺区	9.27%	大阪市此花区	9.69%
神戸市西区	7.60%	和歌山市	11.27%	20	大阪市中央区	8.96%	神戸市兵庫区	9.63%

西淀川区、神戸市兵庫区の順となっており、大阪市内や神戸市内の各区を中心とするエリアが上位に挙げられる。上位20都市のうち大阪市都島区、吹田市、神戸市灘区を除く17区市の売買㎡単価は近畿圏平均(37.1万円)を下回り、賃料に対して売買価格が低廉なエリアで表面利回りが高くなる傾向にある(図表6)。

築11年以上も神戸市北区や須磨区、大阪府熊取町、大阪狭山市、京都府八幡市など近郊・郊外のエリアが上位を占め、20都市全てで売買㎡単価は近畿圏平均(20.1万円)を下回る。賃料単価は大阪府此花区や淀川区、東淀川区で近畿圏平均(1,712円/月)を上回るが、総じて賃料に対して売買価格が低いエリアの利回りが高い。このように、売買単価の低い郊外や都心周辺のエリアでは、築年を問わず利回りの高さが目立ち、中古マンション価格の割安感は強い。

間取り別でも、ワンルーム～1部屋タイプでは堺市堺区や大阪市淀川区、東淀川区、神戸市北区、京都市右京区など、売買単価の低いエリアが上位を占めた。ただ、大阪市中央区や天王寺区、西区、都島区、神戸市中央区、灘区など、都心やその周辺エリアも上位に位置する。これらは、売買単価や賃料単価とも近畿圏平均を上回り、売買価格に見合った賃料水準を確保できる収益性の高いエリアであることが改めてわかる。

2部屋タイプ以上では熊取町、神戸市北区、八幡市、神戸市須磨区、大和高田市などが上位を占め、20都市全てで近畿圏平均の売買㎡

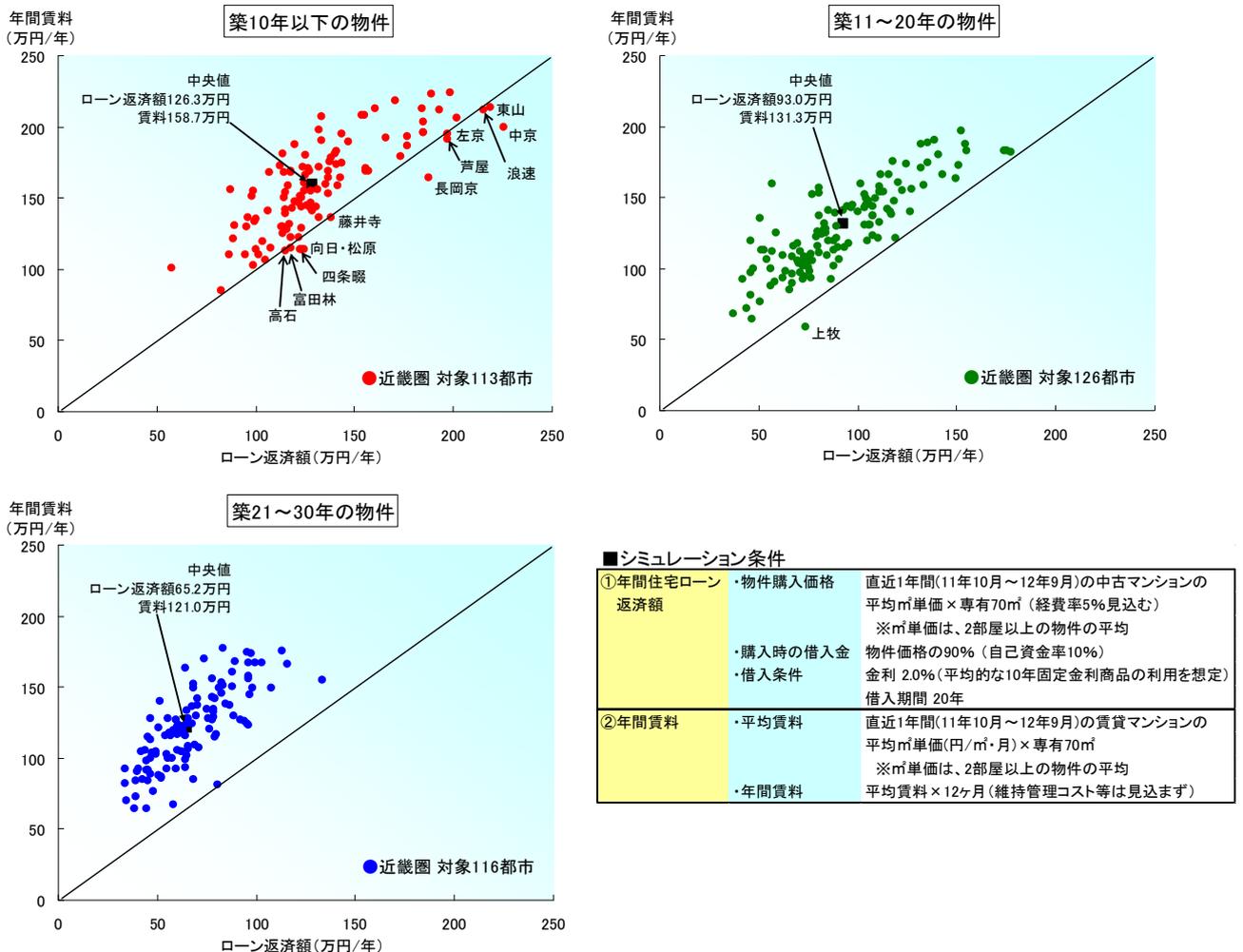
近畿全域でローン返済額
上回る賃料確保が可能

単価（23.5万円）を下回った。賃料単価も大阪市此花区と神戸市兵庫区を除くと近畿圏平均（1,774円/月）より低く、こうしたファミリータイプでは、収益性からみて近郊・郊外の中古マンション価格は割安な水準にあると言える。

では、都心エリアも含めて現在の中古マンション価格がどの程度の水準にあるのか、前述と同様の考え方で捉えてみたい。ここでは近畿圏で把握可能な全都市を対象に、物件を貸し出す際のローン返済額と年間賃料を対比し、ローン返済額が大きくなる厳しい条件（自己資金率10%、借入期間20年）を前提に、3つの築年帯で各都市の位置づけを示した（図表7）。

築10年以下の物件では、京都市東山区や中京区、左京区、大阪市浪速区、芦屋市など売買単価・賃料単価ともに高い区市で、年間賃料がローン返済額を下回った。相対的に価格水準が低い藤井寺市や松原市、富田林市、四條畷市、高石市、向日市も賃料の低さから、同様の

図表7 中古マンションの都市別ローン返済額と年間賃料の関係



傾向を示した。このように売買価格が高い築浅物件では、一部の都心エリアや賃料が低い郊外エリアで賃料がローン返済額を下回る状況がみられる。ただ、対象 113 都市のうち 101 都市は、都心エリアも含めて賃料がローン返済額を上回っており、築 11 年以上の物件ではほとんどの都市で十分な賃料が確保できることがわかった。借入条件を一般的な自己資金率 20%、借入期間 30 年まで緩和すると、こうした傾向はさらに改善する。このため、現在の近畿圏ではほぼ全域にわたって、貸し出すことを前提とした中古マンションの購入は可能と判断される。

3. 中古マンションの収益性分析

収益性を捉える 4つの利回り指標

以上は、表面利回りと住宅ローン借入時の賃料確保の可能性を示したもののだが、一口に利回りといっても図表 8 に示すように様々な指標がある。実際の物件取得にあたっては、より詳細なリターンとリスクの検討が必要となる。

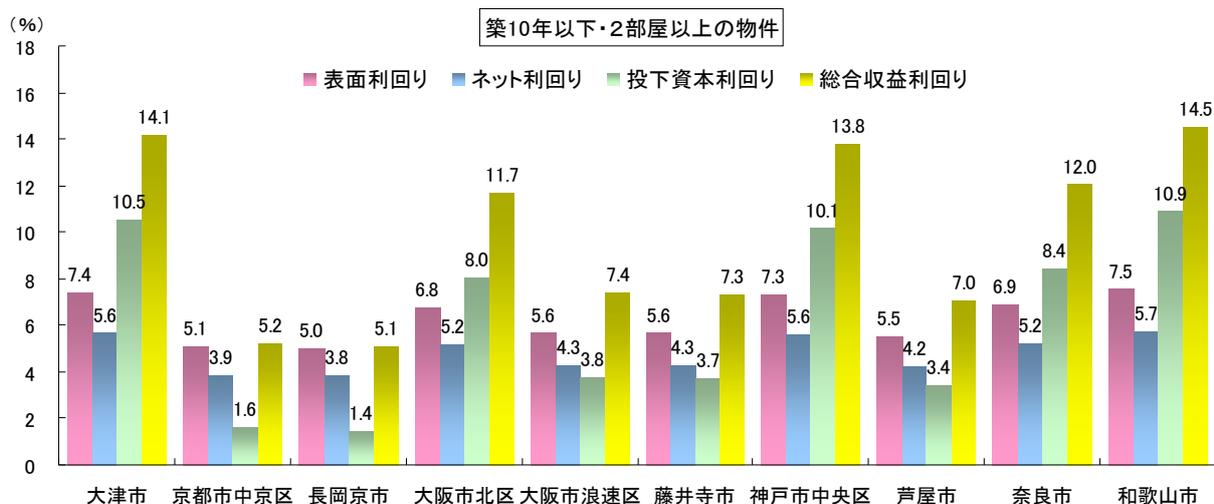
これまで示してきた「表面利回り」は、賃料収入を物件価格で除した単純な考え方だが、不動産広告などで見かける予定利回りなどは、ほとんどがこの捉え方である。現時点の賃料収入のみで算出し、将来に渡るコストやリスクを見込まないため注意が必要だが、エリアの市場性や物件同士の収益水準を比較する場合には簡便なため、利用されることが多い。

これに対し、維持管理コストや物件の購入経費を見込んだものが「ネット利回り」である。さらに「投下資本利回り」は、初年度の純収入（賃料－維持管理コスト）からローン返済額を差し引いた年間収支を自己資金で除したもので、投下した自己資金に対するインカムゲインの利回りを示す。また「総合収益利回り」は、所有期間全体の賃貸収支額に売却収入と自己資金を加えて自己資金で除したもので、インカムゲインとキャピタルゲイン双方の要素が加味されている。

図表 8 4つの利回り指標

・表面利回り＝	$\frac{\text{賃料収入}}{\text{物件価格}}$
・ネット利回り＝	$\frac{\text{賃料収入} - \text{維持管理コスト}}{\text{物件価格} + \text{購入経費}}$
・投下資本利回り＝	$(\text{初年度純収入} - \text{ローン返済額}) \div \text{投下自己資金}$ ★インカムゲイン(賃料)だけに注目した利回り
・総合収益利回り＝	$\frac{\text{所有期間中の賃貸収支総額} + \text{売却収入} + \text{投下自己資金}}{\text{投下自己資金}}$ ★インカム・キャピタルゲイン双方に注目した利回り

図表9 特定10区市を例とした4指標に基づく中古マンションの利回り



■シミュレーション条件

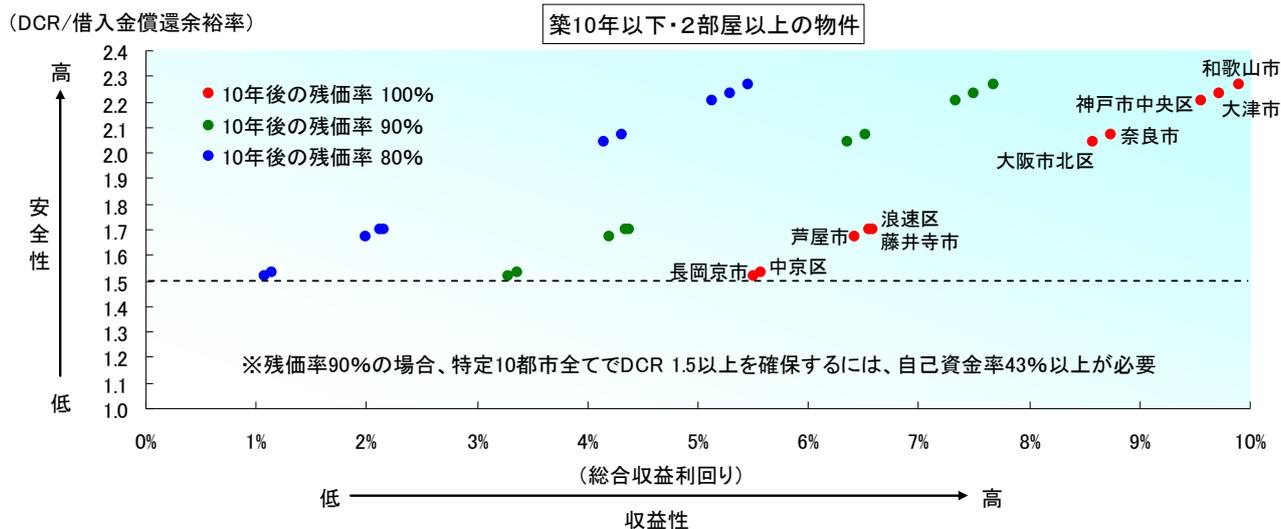
①年間住宅ローン返済額	・物件購入価格 ・購入時の借入金 ・借入条件	直近1年間(11年10月～12年9月)の中古マンションの平均㎡単価×専有70㎡(経費率5%見込む) 物件価格の80%(自己資金率20%) 金利 2.0%(平均的な10年固定金利商品の利用を想定) 借入期間 30年
②年間賃料	・平均賃料 ・年間賃料	直近1年間(11年10月～12年9月)の賃貸マンションの平均㎡単価(円/㎡・月)×専有70㎡ 平均賃料×12ヶ月(維持管理コスト等は見込まず)
③賃貸条件	・維持コスト率 ・保有期間 ・残価率	20%(ネット利回り算出時) 10年(総合収益利回り算出時) 90%(上記保有期間終了時点の売却価格の購入価格に対する比率/総合収益利回り算出時)

純粋な不動産投資においては、実際に用意できる自己資金に対して投資期間中にどの程度のリターンがあり、いくらで売却できるか(投下資本に対する回収金額)を重視するため、最終的な収益性はこの「総合収益利回り」による判断が重要となる。また、「ネット利回り」では経費やコストの見込み方、「投下資本利回り」では自己資金率や借入条件、「総合収益利回り」では賃料収入の見通しや売却時の残価の設定次第で結果が大きく変わるため、案件ごとに適切な条件を与える必要がある。

図表9は、一定の条件を置いて近畿圏内の特定都市について4指標ごとに利回りを算出したもので、4指標の算出過程は図表10のリスク・リターン算定シートにも例示している。ここでは居住用のファミリータイプを想定しているが、捉える指標によって利回りが大きく変化することが理解できる。

注目すべきは、経費率を20%見込んだ場合の「ネット利回り」が「表面利回り」より1%以上低下する点で、実際に貸し出す場合の経費負担は無視できない。また、投下資本利回りがエリアによって大きく変化する点も重要で、京都市中京区など売買価格が賃料より相対的に高い水準にある(表面利回りが低い)エリアほど、年間収支が抑えられ投下資金効率が落ちてしまう可能性が高いことがわかる。

図表 10 特定 10 区市を例とした中古マンションのリスク・リターンの関係



■算定条件

★総合収益利回りの算定条件: 保有期間10年、初年度収支が10年間維持され、11年後に物件購入価格の90%で売却し、残債を差し引いた額を売却収入とした (残価率90%の場合)

⇒大阪市北区の場合、総合収益利回りは…

$$\frac{\text{年間収支}60\text{万円} \times \text{保有期間}10\text{年} + (\text{物件価格}3,458\text{万円} \div \text{経費率}1.05 \times \text{残価率}90\% - \text{残債}1,946\text{万円}) - \text{自己資金}795\text{万円}}{\text{自己資金}795\text{万円}} \div \text{保有期間}10\text{年} = 10.4\%$$

★DCR(借入金償還余裕率): 借入金が事業に及ぼす影響度を示す指標で、1.5以上が健全の目安

$$\text{DCR(Debt Coverage Ratio)} = \frac{\text{年間純収入(償却前・税引前利益)}}{\text{年間借入金返済額}}$$

⇒大阪市北区の場合、DCRは…

DCR(借入金償還余裕率)が1.5を上回るための自己資金率は23%。その場合のDCRは1.51

■リスク・リターン算定シート(大阪市北区の例)

築10年以下・2部屋以上の中古マンション取得時	大阪市北区	(単位)
① 物件価格(直近1年間の平均売買㎡単価×70㎡×経費率5%)	3,458	万円
② 自己資金率	23	%
③=①×② 自己資金	795	万円
④=①-③ 借入金	2,663	万円
⑤ 借入期間	30	年
⑥ 借入金利(元利均等返済)	2.00	%
⑦=④⑤⑥より算出 年間ローン返済額	118	万円/年
⑧ 年間賃料(直近1年間の平均賃料㎡単価×70㎡×12月)	223	万円/年
⑨=⑧×20% 維持管理コスト(コスト率・賃料の20%)	45	万円/年
⑩=⑧-⑨ 年間純収入	178	万円/年
⑪=⑩-⑦ 年間収支	60	万円/年
⑫=⑧÷①(経費率5%を除いた物件価格) 表面利回り	6.8	%
⑬=⑩÷① ネット利回り	5.2	%
⑭=⑪÷③ 投下資本利回り	7.6	%
⑮ 保有期間(10年)後の残価率	90	%
⑯=④⑤⑥から算出 保有期間中(10年間)の元金返済額	717	万円
⑰=④-⑯ 保有期間後の残債	1,946	万円
⑱=①③⑪⑮⑰より算出 総合収益利回り	10.4	%
⑲=⑱÷⑦ DCR(借入金償還余裕率)⇒1.50以上	1.51	-

※上記数値は、小数点以下を省略し四捨五入して表記しているため、整数上の計算と合わない箇所がある

考慮すべき

リスク・リターン分析

前述の「総合収益利回り」は、少ない自己資金でより高い運用効率(いわゆるレバレッジ効果)を目指す際の判断に利用される。しかし、これは借入金を増やすことも意味するため、金利の上昇や予定した賃貸収支が悪化した場合、返済不能に陥るリスクが拡大する。そこで、

借入金を賃貸収支に見合った範囲に抑えるチェックに利用されるのが DCR (Debt Coverage Ratio／借入金償還余裕率) と呼ばれる指標である。DCR は事業収入に対する借入返済額の比率を示すもので、一般的には 1.5 以上が健全な目安とされることが多いようだ。

このリスク判断の指標である DCR と、総合的なリターンを示す総合収益利回りをクロスすることでリスク・リターン分析が可能となる。図表 10 は、特定 10 区市で築浅・ファミリータイプの中古マンションを購入し、所有期間 10 年を経過した後の残価率（購入価格の何％で売却可能か）の違いによるリスク・リターンポジションの変化を示したものである。このシミュレーションでは、物件価格が高く利回りが低い京都市中京区や長岡京市で DCR が 1.5 を超えるために、自己資金率が 43% 必要なことがわかった。つまり、当該区市では築浅・ファミリータイプの中古マンションを純粋な投資用として取得する場合、自己資金を 4 割以上確保することが安全な条件となる。

ただ、これはあくまで各区市の平均値を用いたシミュレーションであり、その結果もさることながら各指標の考え方について理解することが重要だ。実際の購入では、物件に即した条件でシミュレーションすることになるが、総合収益利回りでは保有期間内の賃貸収支と売却時の残価率が大きな変動要因となる。金利や返済期間によっても結果は大きく変化するため、十分な与条件の検討が求められる。

以上のように自宅を貸し出す場合にも、表面利回りやローン返済額と賃貸収入との対比に加え、維持管理コストや公租公課、売却時期の想定や残価率を考慮するなど、様々な要素を検討しておく必要がある。足元では中古マンション価格が下落基調にあり、利回りからみた割安感も強まっているが、同時に住宅ローンの残債をカバーする売却は難しくなっている。万一の場合は、貸せば良いといった考え方が広まりつつあるが、自宅が分譲賃貸に向く市場性を有するかどうか也十分検討する必要がある。個々の物件選択においては、ここに挙げた利回りの水準や各指標の考え方を踏まえつつ、物件の収益性を的確に判断することが重要と言えよう。

市況トレンド 2012年7~9月期の近畿圏市場

2012年7~9月期の近畿圏市場は、中古マンション・戸建住宅とも成約価格の下落を伴って成約件数が増加。景気の先行き不透明感が高まる一方、購入マインドは改善し取引は比較的堅調であった。ただ、売り出し価格の調整が進まず、今後は価格面で需給ギャップが広がる懸念がある。

1. 中古マンション市場の動き

- 12年7~9月期中古マンション成約件数は3,629件で前年比9.3%増と14期連続で増加し、新規登録件数も8期連続で増加(図表1)。成約の増加が新規登録を上回り、供給過剰感は薄らいだ。
- 成約価格は1,660万円で1.9%下落し4期連続のマイナスに。新規登録価格はプラス0.3%と横ばいが続き、新規登録と成約価格の乖離率は拡大。安価な取引が増加する一方で価格調整が進まない。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,451件で前年比12.0%増、新規登録件数も6.6%増と、中古マンションと同様に成約の増加率が新規登録を上回る(図表2)。
- 成約価格は1,789万円で前年比マイナス4.9%と2期続けて下落。中古戸建市場も、安価な物件への需要シフトが続いているが、新規登録価格は横ばいでやはり価格調整は進んでいない。

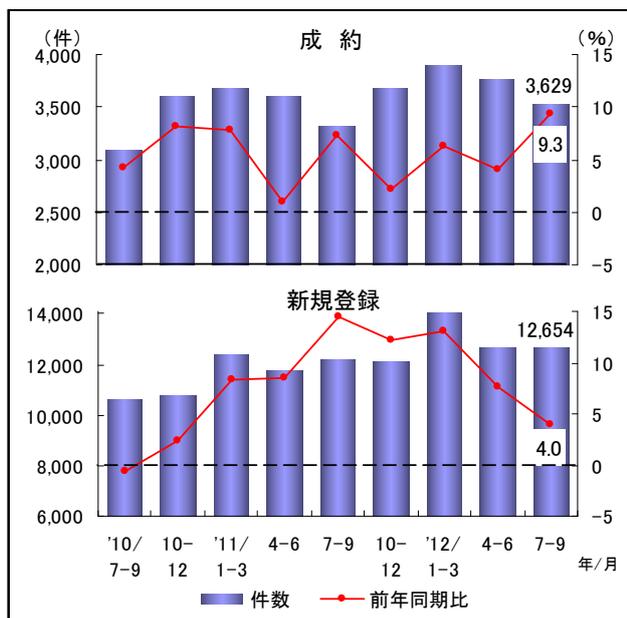
3. 近畿圏市場の方向

- 12年7~9月期は前の期と同様に中古マンション・戸建とも件数はプラスだが、価格はマイナスと弱含みのポジションが続く。購入マインドは堅調だが、価格調整の遅れから先行きは予断を許さない。

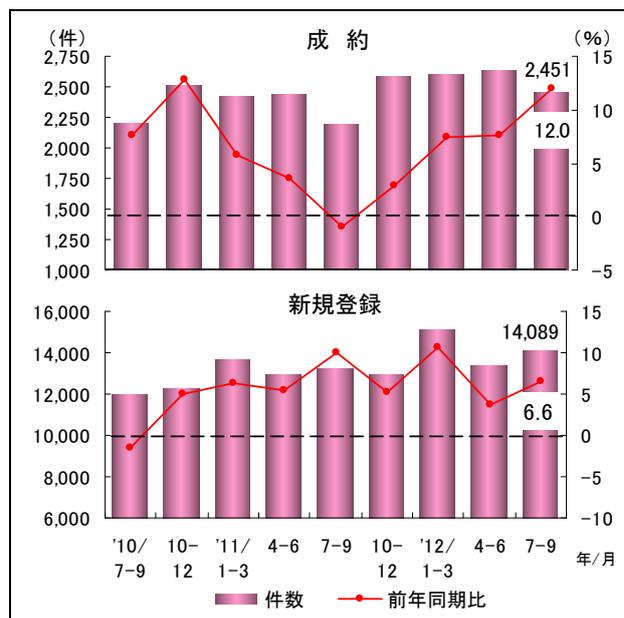
4. 関連不動産市場の動き

- 12年7~9月期も賃貸マンションの賃料単価は下落が続くが、前月比では京都市や神戸市で下げ止まる兆しもみられる。ただ、総じて賃料の下落基調が変化するまでには至っていない。
- オフィス空室率は大阪・梅田、淀屋橋・本町、京都市、神戸市のいずれの地区も改善が進んでいる。募集賃料は緩やかな下落が続くが、梅田では既存ビルへの借り換えや新規需要がみられる。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



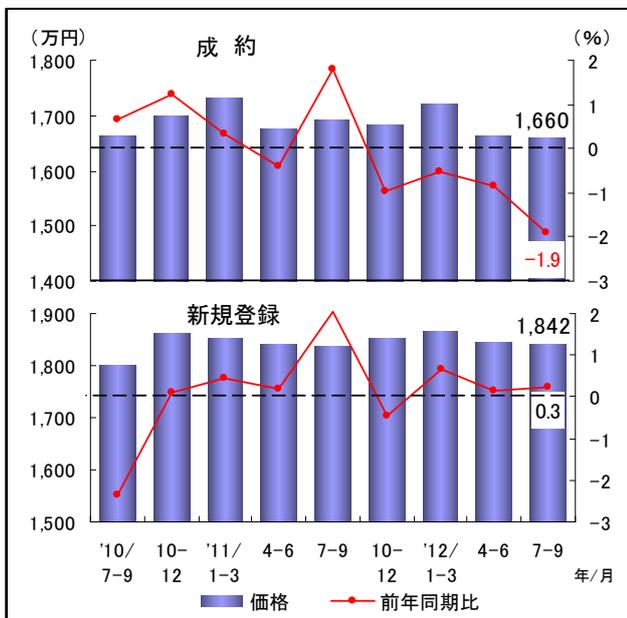
1. 中古マンション市場の動き

拡大する成約価格の 下落率

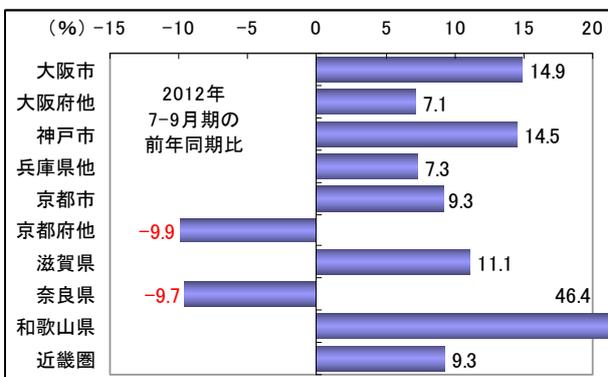
2012年7~9月期の近畿レイズへの成約報告件数は、3,629件で前年同期比9.3%増と4~6月期の4.0%増から拡大し、14四半期連続の増加となった。7~9月期の水準としては過去最高を更新し、取引ボリュームからみた中古マンション市場は堅調にみえる（P1・図表1）。一方、新規登録件数は12,654件で前年比4.0%増と8期連続で増加し、7~9月期として過去最高となったが、増加率は次第に低下しつつある。新規登録件数(供給量)の伸び率が鈍化しているため、7~9月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は3.44倍と、4~6月期の3.48倍からやや低下し、供給過剰感は薄れた。

ただ、成約価格の下落傾向は強まっており、7~9月期は1,660万円で前年比マイナス1.9%と、4期連続で下落した（図表3）。新規登録価格は1,842万円で前年比プラス0.3%と、4期続けて横ばいで推移したため、新規登録に対する成約物件の価格乖離率はマイナス9.1%と4~6月期の8.6%からさらに拡大している。中古マンション取引は増加基調にあるものの、安価な物件取引が拡大しており、今後

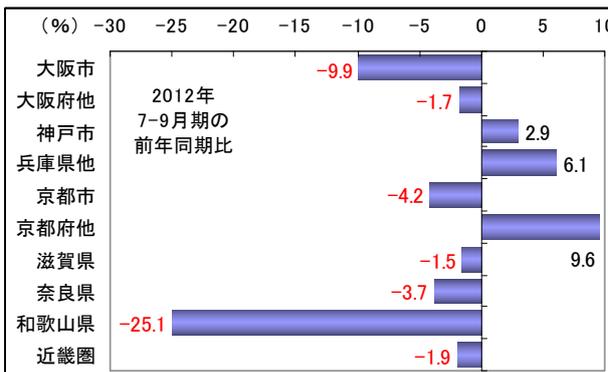
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



各エリアとも総じて 件数増・価格は下落

は新規登録（売り出し）価格の設定に注意が必要である。

12年7～9月期の成約件数の動きをエリア別にみると、4～6月期に引き続き主力の中古マンション市場で増加が目立った。9エリア中京都府他と奈良県を除いて近畿圏の取引量の9割以上を占める7エリアで成約件数が増加し、中古マンション取引は総じて堅調だった（図表4）。京阪神を中心とする大阪府内と兵庫県内及び京都市は3期連続で増加し、特に京都市は7期続けて増加した。主要エリア別の成約件数シェアは、大阪府他（25.7%）、大阪市（20.8%）、兵庫県他（18.7%）、神戸市（15.8%）、京都市（8.1%）の順であった。

一方、成約価格は兵庫県内と、京都府他以外の6エリアで下落し、下落エリアの取引シェアは近畿圏全体の6割以上を占めた（図表5）。件数・価格ともプラスとなったのは神戸市と阪神間を中心とする兵庫県他のみで、他エリアは安価な物件取引が拡大する傾向が強まった。各エリアの平均成約価格は京都市（1,844万円）、兵庫県他（1,755万円）、大阪市（1,733万円）、神戸市（1,710万円）で近畿圏平均を上回り、以下、大阪府他（1,590万円）、滋賀県（1,510万円）、京都府他（1,421万円）、奈良県（1,205万円）、和歌山県（650万円）の順であった。件数に価格を乗じた成約報告ベースの取扱高は、神戸市（17.9%増）や兵庫県他（13.8%増）など7エリアで拡大し、近畿圏全体ではプラス7.2%と12期連続の増加となった。

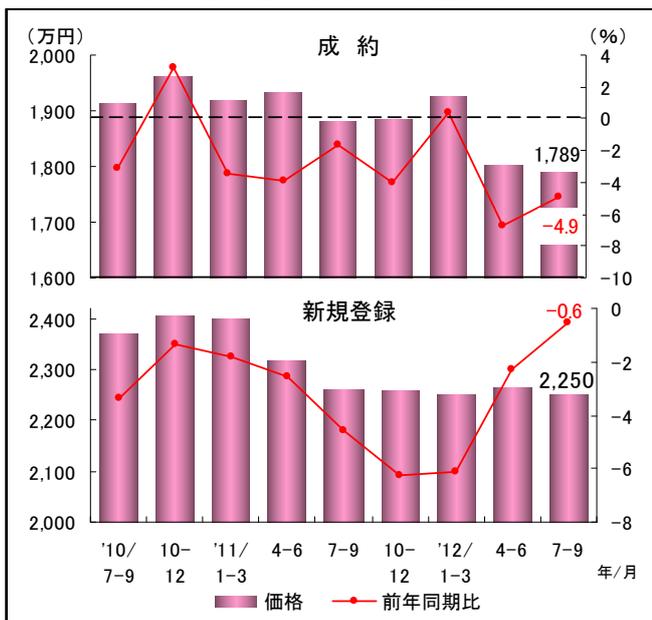
2. 中古戸建住宅市場の動き

中古マンション上回る 戸建成約の伸び

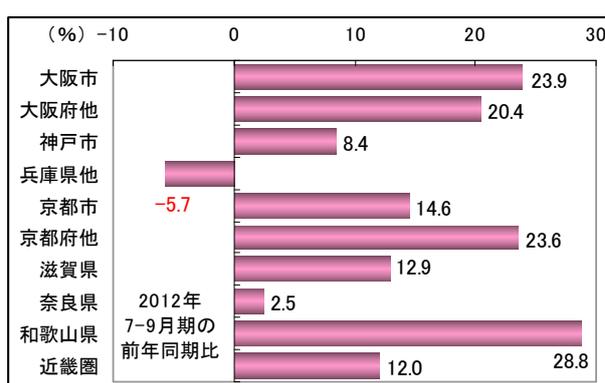
中古戸建住宅の12年7～9月期の成約件数は2,451件で前年比プラス12.0%、新規登録件数は14,089件でプラス6.6%と、中古マンションを上回る増加率となった（P1・図表2）。成約件数は7～9月期としては過去最高となり、前の期と同様に新規登録件数の伸びを上回ったため、成約に対する新規登録の件数倍率は5.41倍と4～6月期を下回り、中古戸建も供給過剰感が若干低下している。

一方、7～9月期の成約価格は1,789万円の前年比マイナス4.9%と下落傾向が続くが、新規登録価格は2,250万円と同0.6%まで下落率が縮小しほぼ横ばいで推移した（図表6）。この結果、新規登録に対する成約価格の乖離率はマイナス18.0%と前の期に比べて0.9ポイント拡大し、成約価格が下落する中で売り出し価格の調整が進んでいない。中古戸建市場でも、安価な物件への需要シフトが続くが、来期以降の新規登録（売り出し）価格の動きが注目される。

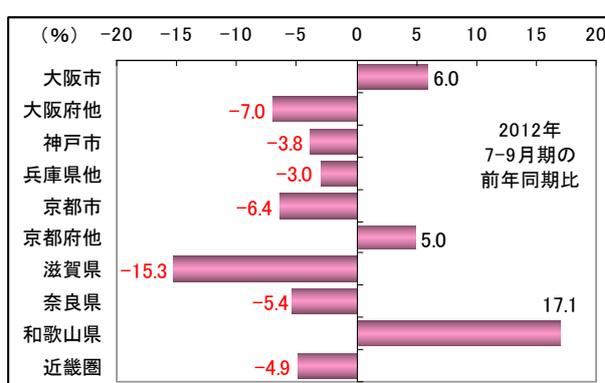
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



中古戸建価格も
6エリアで下落

エリア別の成約件数をみると、12年7～9月期は9エリア中、兵庫県他を除く8エリアで増加し、近畿圏取引量の8割強を占める地域で増加した。特に大阪市や大阪府他、京都府他で高い伸びを示し、7～9月期としては過去最高水準を記録している（図表7）。一方、成約価格は大阪市と京都府他、和歌山県を除く6エリアで下落し、近畿圏の取引量の8割以上を占める地域で下落が続く（図表8）。全エリアで下落した4～6月期より改善しているが、前期比ベースでも上昇は3エリアにとどまり、総じて軟調な動きに変化はない。売り出し価格が横ばいで推移する中、安価な物件に需要がシフトする状況が続いている。

一方、成約価格の下落に対して成約件数が増加したため、取扱高は近畿圏全体でプラス6.5%と3期連続の増加を示した。特に、大阪市（31.3%増）や京都府他（29.7%増）の伸びが目立ち、大阪市は7～9月期としては過去最高の水準となった。エリア別の成約価格をみると、神戸市（2,099万円）、兵庫県他（2,033万円）、京都市（1,929万円）、京都府他（1,881万円）が近畿圏平均を上回り、以下、大阪市（1,712万円）、大阪府他（1,710万円）、奈良県（1,646万円）、滋賀県（1,380万円）、和歌山県（1,196万円）の順となっている。

3. 近畿圏市場の方向性

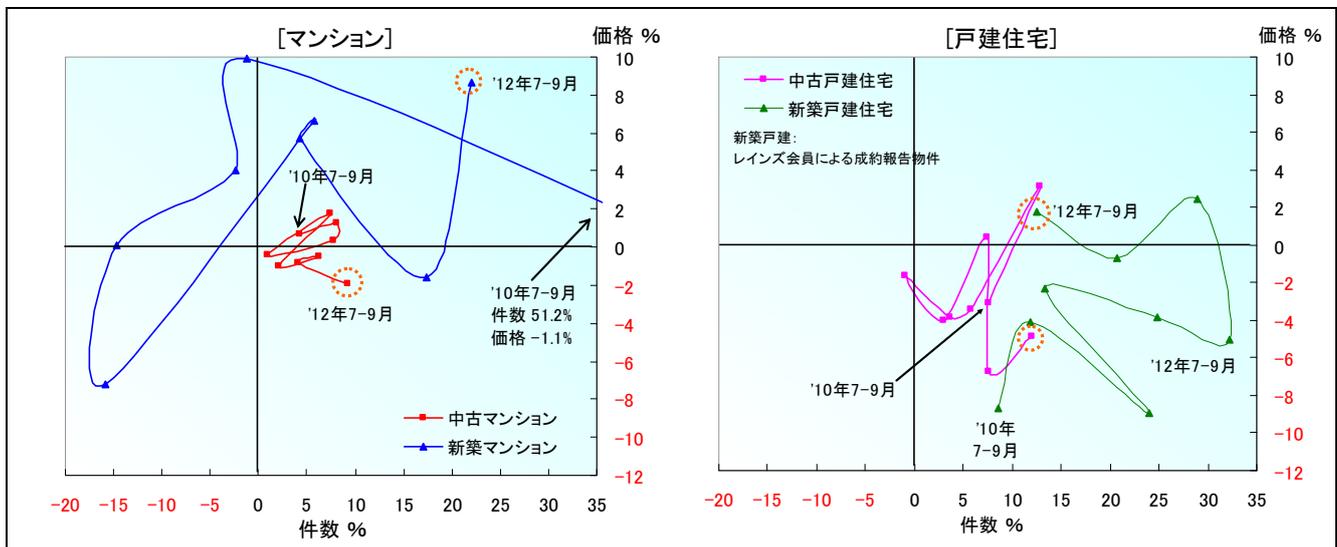
マンション・戸建とも 価格弱含みの局面に

成約件数と成約価格の前年同期比から市況を捉えると、12年7～9月期の中古マンション市場は取引増（プラス9.3%）・価格下落（マイナス1.9%）の傾向が続き、弱含みのポジションがより強まった（図表9）。一方、新築マンションは発売戸数の大幅増が続くと同時に平均価格も上昇に転じ、件数・価格ともプラスの市場拡大の局面に変化している。戸建住宅も中古物件は件数増・価格下落のポジションで推移したが、新築物件は双方ともプラスの局面に変化し、比較的堅調な動きもみられた。

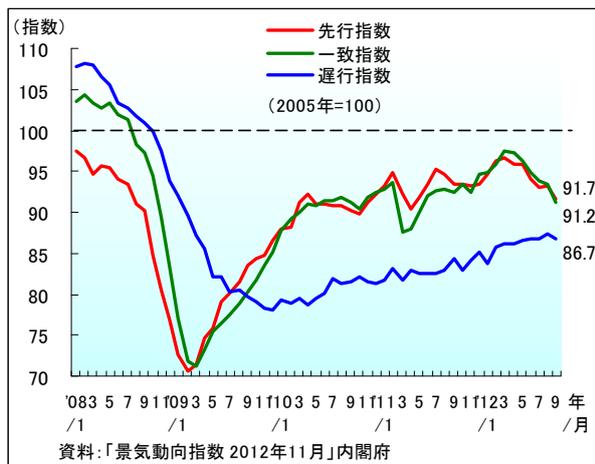
内閣府が12年11月に公表した12年9月の景気動向指数(速報値)をみると、先行指数は一致指数とも4月以降低下が続いており、欧州や新興国を始めとする世界的な景気減速を背景に景況感の悪化が目立つ（図表10）。9月・10月と2ヶ月連続で日銀による金融緩和が実施され、景気の下支えを図る動きもみられるが、輸出関連企業を中心に12年度業績の下振れ懸念は強まっており、景気の先行き不透明感が広がっている。ただ、デフレ脱却が進まない中で住宅価格の調整が続くほか、14年4月の消費増税も徐々に意識されつつあり、不動産の購入マインドは上昇基調にある。近畿の10月の不動産購買態度指数は115と「買い時」感が強まっている（図表11）。

こうした動きも背景に、成約件数の増加率は新規登録（売り出し）件数を上回り件数倍率は低下。市場の供給過剰感は解消されつつある。ただ、低価格物件への需要シフトが進んだことで、中古マンション・戸建住宅とも成約価格の下落に新規登録価格の調整が追いついておらず、両者の価格乖離率は拡大している。その結果、中古戸建住宅は

図表9 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年同期比）

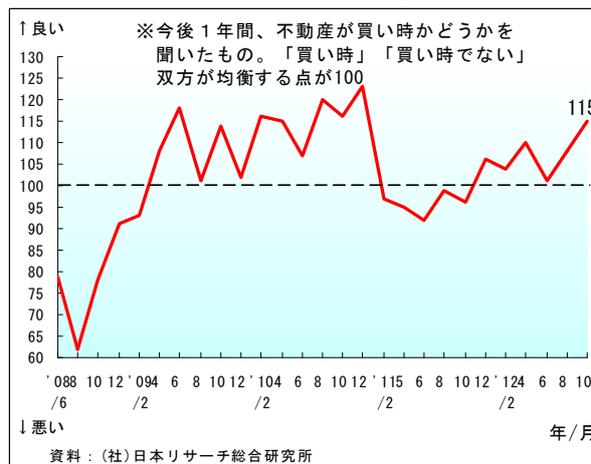


図表 10 景気動向指数



*先行指数:新規求人、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

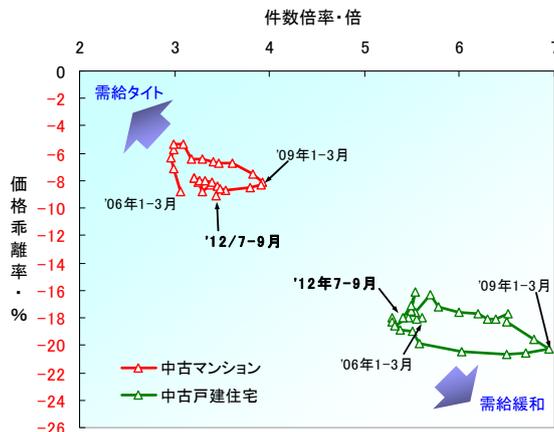
図表 11 不動産購買態度指数 (近畿)



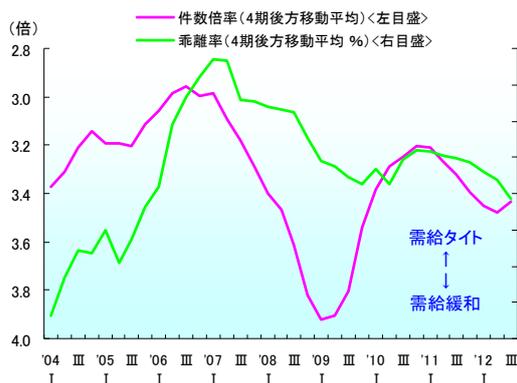
資料: (社)日本リサーチ総合研究所

図表 12 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

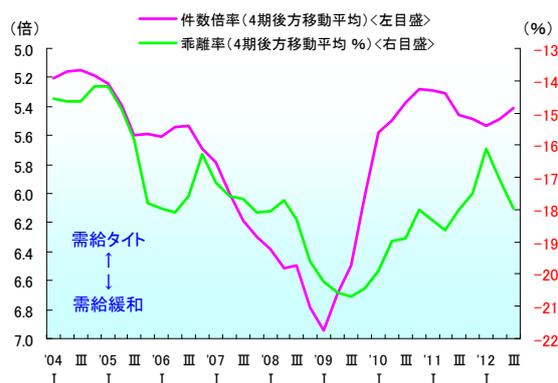
A. 中古住宅市場の需給ポジション (B.とC.の合成図)



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



比較的需給タイトな局面にあるものの、中古マンションは緩和方向へのシフトがみられる (図表 12)。市場では今後、物件供給の先細りや売り出し価格の調整不足から堅調な取引が阻害される懸念もあり、当面は受託物件の市場ボリュームや媒介価格の設定水準に注意を払う必要があるようだ。

4. 関連不動産市場の動き

新築マンション発売戸数
価格ともプラスに

近畿圏の12年7～9月期の新築マンション発売戸数は5,856戸で前年比22.0%の2ケタ増と4期連続の増加となった。7～9月期としては2010年の水準を回復しており、契約率も72.9%と好不調の目安とされる7割以上を維持している。7～9月期は大阪市内や大阪府下、阪神間の供給増により販売価格の上昇が目立ち、前年比で8.6%上昇した。即日売戸数も大阪市内や北摂、阪神間などで増えており、9月の月末在庫は2,690戸と40ヶ月連続で減少しており、足元では中古マンションを上回る好調さをみせている(図表13)。

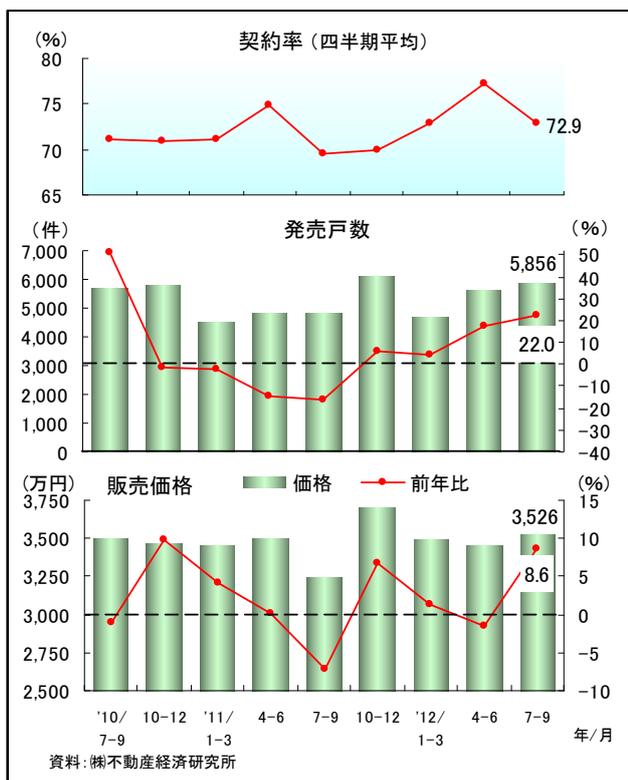
マンション賃料は
下落基調変わらず

賃貸マンション市場の四半期別動向を見ると、近畿圏の12年7～9月期の成約賃料単価は前年比マイナス1.5%と、09年1～3月期からの下落基調に変化はない。神戸市は前年比・前月比ともプラスに転じ、京都市も前月比で横ばいとなるなど変化の兆しもみられるが、依然として賃料が明確に下げ止まる動きにはなっていない(図表14)。

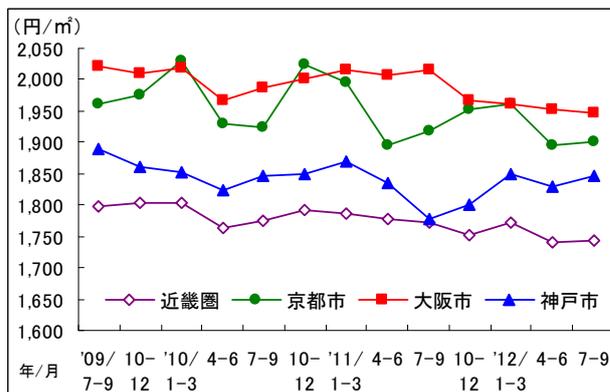
オフィス空室率の
低下進む

京阪神ビジネス地区の12年9月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が6.07%と6月比で0.70ポイントのマイナスとなり、11年3月以来の改善傾向が続く。他のエリアも低下しており、淀屋橋・本町

図表13 新築マンションの販売状況



図表14 京阪神の賃貸マンション成約単価



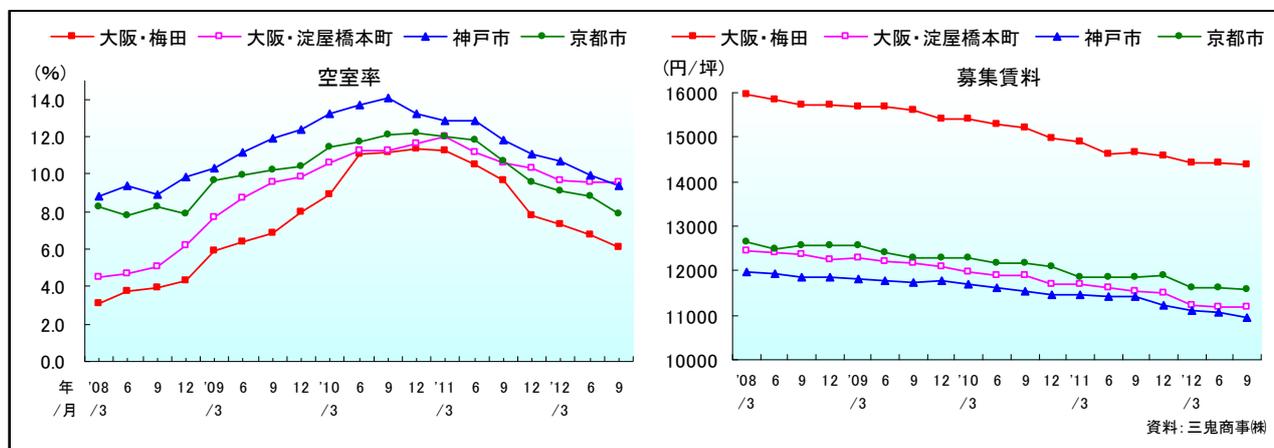
■ 四半期別の前年同期比 (%)

	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
10年7-9月	-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
4-6	-2.1	0.1	-2.7	-0.2
7-9	-1.5	-0.9	-3.4	3.9

は 9.55%と 6 月比でマイナス 0.04 ポイント、京都市は 7.92%で同 0.87 ポイント、神戸市は 9.34%で同 0.63 ポイントと低下し、淀屋橋・本町エリアの改善がやや遅れるものの、空室率の改善は着実に進んでいる（図表 15）。

一方、12 年 9 月の坪当たり募集賃料は、梅田が 14,378 円と 6 月比でわずかに下落。淀屋橋・本町は 11,173 円、神戸市は 10,963 円、京都市は 11,592 円と、緩やかながらいずれも下落傾向は続いている。大阪市内では統合や館内増床などの中小規模の需要がみられる、梅田地区では割安感のある既存ビルへの借り換え移転や新規需要などで成約が進んだ。

図表 15 オフィス空室率と募集賃料



資料:三鬼商事株

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。中心5区を除く京都市内や京都府他の取引は比較的堅調だが、その他のエリアでは件数・価格とも一進一退の状況が続いている。京都都心区のマンションや大津市等の戸建では、安価な経年物件を求める動きが目立ってきた。

1. 取引物件の動向

- 直近1年(2011年10月～12年9月)の成約件数増加率上位10都市中、中古マンションは4都市が滋賀県内、戸建は4都市が京都府他で、いずれも価格の下落傾向が強まっている(図表1)。
- 4エリア別にみると中古マンションはこれまでの増加基調が変化し、京都市6区や京都府他で成約件数が減少した。中古戸建は、京都市6区で安価な物件取引が堅調なほかは、概ね弱含み。
- 取扱高では、京都府他の中古マンションが堅調に推移したが、京都市中心5区や滋賀県では中古戸建市場の縮小が目立つ。
- 中古マンションの沿線駅別上位10駅では大津京駅が首位となり、前年1位だった西大路駅は10位まで後退。中古戸建は4駅で取引減、5駅で価格が下落し、上位駅でも中古マンションより取引の減速感がやや強くなった。

2. 地域別の市場動向

- 京都市上京区・中京区・下京区では経年マンションの比率が拡大し、古くて安い物件に需要がシフトした。中古戸建は築年ごとの価格水準の変化が少なく、規模の大きな経年物件から狭小な築浅物件まで幅広い選択が行われている。
- 大津市・草津市の住宅ストックは比較的新しく、中古マンションでは90年代の取引が9割近くに達し、築浅物件の伸びが著しい。中古戸建は敷地にゆとりのある経年物件の需要が拡大した。

図表1 都市別の成約件数増加率TOP10(2011年10月～2012年9月)

■中古マンション

順位	地域	市区町村	成約件数(件)	件数前年比(%)	成約価格(万円)	価格前年比(%)	m ² 単価(万円/m ²)	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)	築後年数前年差(年)	1万世帯当たり成約件数
1	滋賀県	守山市	58	75.8	941	-4.3	13.5	-6.8	63.4	-1.2	20.9	1.0	20.8
2	京都市6区	西京区	65	54.8	1,597	-3.2	21.5	-6.6	74.6	6.8	21.6	0.6	10.6
3	京都市中心5区	中京区	257	37.4	2,330	-2.6	38.1	-3.1	58.4	2.3	19.1	2.4	45.4
4	京都府他	長岡京市	57	35.7	1,564	30.3	22.2	19.4	66.4	3.4	31.4	-2.5	18.0
5	京都府他	木津川市	41	24.2	1,503	21.8	18.5	13.8	80.8	5.7	13.4	-1.3	16.4
6	京都市6区	山科区	95	21.8	1,206	-15.3	19.1	-8.0	59.6	-6.6	23.6	2.4	16.2
7	滋賀県	栗東市	30	20.0	1,725	7.5	22.2	4.3	76.7	1.6	12.2	0.8	12.9
8	滋賀県	近江八幡市	17	13.3	1,252	-28.1	17.5	-21.8	70.2	-8.5	17.3	4.1	5.7
9	滋賀県	大津市	292	9.4	1,640	7.9	21.5	6.3	74.9	1.8	14.3	-0.0	21.3
10	京都市中心5区	下京区	156	6.8	2,091	-1.2	36.4	2.1	54.4	0.3	14.7	-0.4	35.3

■中古戸建住宅

順位	地域	市区町村	成約件数(件)	件数前年比(%)	成約価格(万円)	価格前年比(%)	土地面積(m 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)	築後年数前年差(年)	1万世帯当たり成約件数
1	京都市中心5区	東山区	32	113.3	2,132	-18.4	83.7	5.6	85.6	-11.4	30.5	9.8	15.1
2	京都市中心5区	下京区	49	69.0	2,418	10.2	72.3	9.7	114.4	24.2	24.6	2.9	11.1
3	京都府他	亀岡市	90	52.5	1,360	-7.0	179.7	21.4	102.1	-6.4	26.7	7.0	26.3
4	京都府他	大山崎町	15	36.4	2,423	29.4	115.8	25.4	99.0	22.7	21.0	-3.6	26.0
5	滋賀県	野洲市	19	35.7	1,777	3.7	188.5	-17.7	102.5	-17.2	24.7	3.1	10.4
6	京都府他	京田辺市	35	34.6	2,231	9.6	155.6	20.5	111.2	13.8	21.7	4.3	12.4
7	京都市6区	南区	72	33.3	1,304	-17.7	67.8	0.1	77.3	-15.8	27.3	5.4	16.0
8	京都市中心5区	左京区	137	25.7	2,620	-19.7	126.9	-2.8	92.6	-5.5	26.4	1.7	16.6
9	滋賀県	東近江市	44	22.2	1,320	-2.6	216.0	-16.5	108.2	-14.4	21.2	-0.3	10.8
10	京都府他	木津川市	46	21.1	2,145	-1.9	191.4	-2.0	116.9	-4.5	18.4	-1.5	18.4

注)年間成約件数10件以上の都市を対象

1. 取引物件の動向

マンション・戸建とも
下落の動き広がる

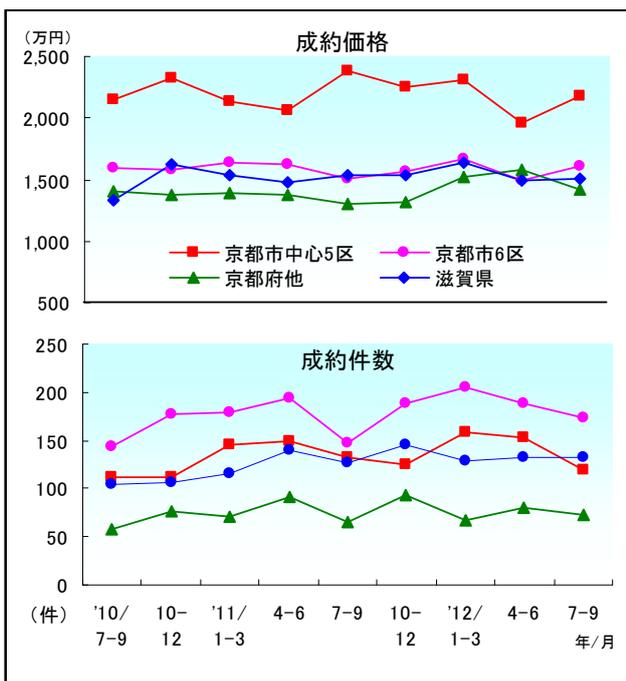
ここでは京都府と滋賀県の不動産流通市場の特性を考慮し、京都市内中心5区（上京区・中京区・下京区・東山区・北区）とその他の6区、京都府下、滋賀県の4エリアに分けてその特徴を捉える。

2011年10月～12年9月の直近1年間で、成約件数の前年比での増加率上位10都市をみると、中古マンションでは滋賀県守山市が最も高く、次いで西京区、中京区、長岡京市、木津川市などの順となった。今回も前年（10年10月～11年9月）に引き続き、人口増が続く滋賀県内が4市と最も多くランクインし、他エリアは京都市中心5区、京都市6区、京都府他とも2都市ずつ上位に入っている。

中京区や下京区、大津市などは従来から取引量が多く取引水準（世帯あたり成約件数）も高いが、直近1年は守山市や西京区、山科区、近江八幡市など価格水準が低く、下落も目立つエリアで取引が増加した。成約価格は10都市中6都市で前年比マイナスとなる一方、専有面積は拡大する都市が多く、築後年数も経年化も進んでいないなど、上位都市では安価だが住戸規模が大きくやや築浅の中古マンションに需要がシフトする様子が見え始める（P1・図表1）。

中古戸建市場では、東山区、下京区、亀岡市、大山崎町、野洲市の順で取引の増加が目立ち、上位10都市のうち4都市は京都府内で京都市中心5区が3区、京都市6区が2区、滋賀県が2市となった。

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 (%)

年/月		京都市中心5区	京都市6区	京都府他	滋賀県
成約価格	'10/7-9	6.7	14.2	22.4	-9.0
	10-12	-1.1	6.2	-0.8	7.1
	'11/1-3	-3.4	17.2	2.5	6.5
	4-6	-10.6	14.1	2.1	-6.2
	7-9	11.3	-5.5	-7.5	15.7
	10-12	-2.5	-0.5	-4.7	-4.8
	'12/1-3	8.0	1.2	9.2	7.2
	4-6	-5.0	-8.3	14.4	0.6
	7-9	-8.5	6.3	9.6	-1.9
成約件数	'10/7-9	-9.7	18.2	1.8	-11.1
	10-12	-26.8	20.4	16.7	-4.5
	'11/1-3	-3.3	11.8	2.9	-1.7
	4-6	10.3	15.5	13.8	9.4
	7-9	17.9	3.5	13.8	21.2
	10-12	11.6	6.8	22.1	35.5
	'12/1-3	9.0	14.4	-4.2	10.3
	4-6	2.0	-3.1	-11.0	-5.0
	7-9	-9.1	17.6	9.1	5.6

4 エリアとも減速感
目立つ中古マンション

成約価格は10都市中6都市で下落し、中古マンションと同様に前年に比べて価格下落の傾向が強くなった。ただ、土地面積の縮小は4都市にとどまったが建物面積は7都市で縮小し、築後年数も7都市で経年化が進むなど、住戸規模を多少犠牲にしても古くて安価な物件を求める動きが広がったとみられる。

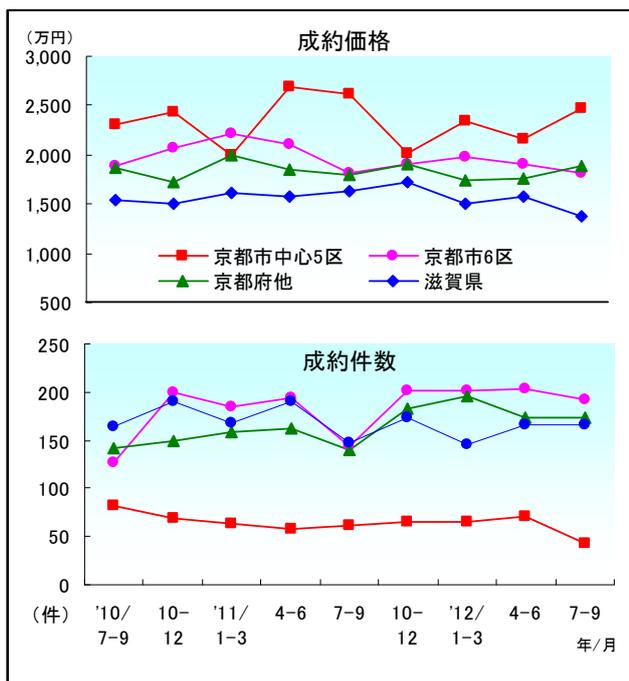
中古マンション取引を詳しくみると、各エリアともこれまでの増加基調に変化がみられる(図表2)。12年に入ってから4エリアのいずれも減少する四半期が現れ、堅調だった京都市6区や京都府他も12年1~3月期や4~6月期にかけて成約件数が減少した。京都市中心5区も7~9月期に9.1%の減少に転じ、足元で中古マンション取引の減速が目立つ。

成約価格も下落する四半期が増えており、直近1年間では京都市中心5区が3期下落するなど、弱含みの傾向が強まっている。12年7~9月期の京都市中心5区の平均成約価格は2,184万円、京都市6区は1,609万円、滋賀県は1,507万円、京都府他は1,421万円となり、京都府他は2年前の水準まで戻している。

京都市6区で伸びた
中古戸建市場

中古戸建市場は中古マンションに比べてさらに弱含みの傾向が強い(図表3)。特に、京都市6区の成約価格は5期連続で下落し、他の3エリアも概ね下落基調にある。ただ、京都市6区の成約件数は8期続けて増加しており、安価な物件を中心に戸建取引が堅調な状況に

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



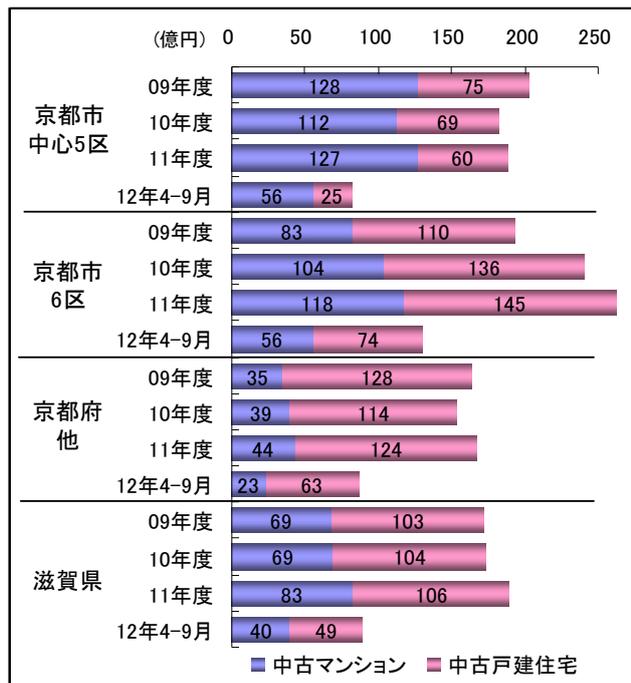
		■ 四半期別の前年同期比 (%)			
年/月		京都市中心5区	京都市6区	京都府他	滋賀県
成約価格	'10/7-9	-23.3	-11.4	-4.6	-8.0
	10-12	-11.9	10.6	-13.5	-10.7
	'11/1-3	-12.5	15.5	-3.8	-6.1
	4-6	-4.5	6.2	6.1	-4.1
	7-9	13.4	-3.7	-4.4	5.3
	10-12	-17.5	-7.9	10.0	14.5
	'12/1-3	17.9	-11.0	-12.5	-6.6
	4-6	-20.0	-9.7	-4.6	-0.4
	7-9	-5.8	-0.4	5.0	-15.3
成約件数	'10/7-9	28.1	-14.3	-2.1	27.1
	10-12	-2.8	69.5	-17.2	19.5
	'11/1-3	3.3	30.3	1.9	15.9
	4-6	-21.6	31.1	-5.8	36.4
	7-9	-24.4	13.5	-0.7	-10.4
	10-12	-4.3	0.5	22.1	-8.4
	'12/1-3	3.2	8.6	23.3	-13.7
	4-6	20.7	4.6	7.4	-13.1
	7-9	-32.3	35.0	23.6	12.9

取扱高の伸び際立つ
京都府他

ある。京都府他でも成約件数が 4 期連続で増加し堅調だが、他の 2 エリアは減少する動きも目立ち、件数・価格とも低調に推移した。12 年 7~9 月期の京都市中心 5 区の平均成約価格は 2,465 万円と前年比で約 150 万円下落し、滋賀県も 1,380 万円と約 250 万円下落した。一方、京都市 6 区は 1,812 万円と 8 万円の下落にとどまり、京都府他は 1,881 万円と約 90 万円上昇した。

成約件数に価格を乗じた取扱高をみると、11 年度は京都府他や京都市 6 区、滋賀県で市場の拡大が目立った。四半期ベースでも中古マンション・戸建住宅とも成約件数を伸ばした京都府他の拡大が顕著で、中古マンションは 12 期、中古戸建も 4 期連続で取扱高が拡大している。その他は一進一退の動きで、特に中古戸建では取扱高も縮小する四半期が増えている（図表 4）。

図表 4 エリア別の取扱高



■四半期別の前年同期比(%)

年/月	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	'10/7-9	-3.6	34.9	24.5	-19.1
	10-12	-27.6	27.8	15.7	2.3
	'11/1-3	-6.7	31.0	5.5	4.6
	4-6	-1.4	31.7	16.1	2.6
	7-9	31.2	-2.2	5.3	40.2
	10-12	8.8	6.2	16.3	29.0
	'12/1-3	17.6	15.8	4.6	18.3
	4-6	-3.1	-11.1	1.8	-4.4
	7-9	-16.8	25.0	19.5	3.6
中古戸建住宅	'10/7-9	-1.7	-24.1	-6.6	17.0
	10-12	-14.4	87.5	-28.4	6.7
	'11/1-3	-9.7	50.5	-2.0	8.8
	4-6	-25.1	39.2	-0.0	30.8
	7-9	-14.3	9.3	-5.1	-5.6
	10-12	-21.1	-7.4	34.4	4.8
	'12/1-3	21.7	-3.3	7.9	-19.4
	4-6	-3.4	-5.5	2.4	-13.4
	7-9	-36.2	34.4	29.7	-4.3

取引上位駅でも
進む価格の下落

中古住宅市場の動きについて、直近 1 年間の鉄道沿線・最寄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 湖西線の大津京駅が 1 位となり、前年（10 年 10 月~11 年 9 月）に 1 位だった西大路駅は 10 位まで後退した。2 位以下は京都市烏丸線の烏丸御池駅、阪急電鉄京都線の大宮駅、JR 東海道本線の守山駅などの順となっており、大宮駅と守山駅や阪急電鉄京都線西京極駅、阪急電鉄京都線西院駅は、今回新たにランクインした。

図表5 沿線駅別の成約件数TOP10 (2011年10月～12年9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 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)	築後年数 前年差(年)
1	JR湖西線	大津京	68	25.9	2,177	3.6	26.9	2.2	78.8	-0.5	9.5	0.9
2	京都市烏丸線	烏丸御池	63	46.5	2,916	8.8	47.7	5.6	58.7	3.1	14.9	0.1
3	阪急電鉄京都線	大宮	59	96.7	1,623	21.5	27.6	5.6	57.3	21.3	24.9	1.0
4	JR東海道本線	守山	55	83.3	963	-7.0	13.7	-8.5	63.9	-2.8	20.7	0.9
5	京都市烏丸線	四条	51	15.9	2,885	-17.8	47.6	-3.1	56.8	-15.2	12.4	-0.3
6	阪急電鉄京都線	西京極	51	6.3	1,561	-7.0	24.1	-6.4	62.3	-1.7	24.3	5.2
7	JR東海道本線	草津	50	6.4	1,693	-6.2	21.7	-9.4	77.3	3.8	16.1	2.6
8	京都市烏丸線	今出川	49	-2.0	1,874	-13.2	29.2	-10.1	58.6	-2.5	22.9	4.3
9	阪急電鉄京都線	西院	48	37.1	1,558	-5.1	27.6	0.2	51.7	-5.8	18.5	-1.2
10	JR東海道本線	西大路	45	-18.2	1,696	16.5	24.8	9.4	66.7	8.8	19.1	-1.0

■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)	築後年数 前年差(年)
1	JR東海道本線	石山	69	-2.8	1,432	11.4	160.6	8.0	107.5	7.8	22.0	0.5
2	阪急電鉄京都線	桂	58	-22.7	2,750	-5.2	150.7	9.8	110.9	-2.9	23.8	1.4
3	京都市烏丸線	北大路	47	23.7	2,543	15.8	94.7	-7.0	92.9	3.7	24.9	-5.9
4	JR山陰本線	亀岡	46	76.9	1,468	-3.2	220.1	33.7	107.4	-6.0	25.9	4.1
5	阪急電鉄京都線	長岡天神	46	9.5	2,274	-13.9	105.0	-9.9	95.8	-4.6	26.6	3.7
6	JR東海道本線	草津	34	-10.5	1,851	6.6	151.5	4.4	103.7	-4.6	24.8	4.5
7	JR東海道本線	南草津	32	-17.9	2,124	-10.7	162.7	-3.8	106.4	-5.5	19.5	1.0
8	近鉄京都線	大久保	32	33.3	1,912	8.0	134.5	4.6	112.3	17.3	25.6	2.1
9	阪急電鉄京都線	西向日	32	39.1	1,898	-10.1	79.8	-4.3	83.5	3.1	23.2	2.2
10	JR奈良線	城陽	29	3.6	1,693	5.6	126.8	11.2	88.5	3.4	26.7	2.1

前年比で成約件数が減少したのは西大路駅のほか京都市営烏丸線今出川駅のみで、上位駅に取引が集中する傾向がみられた。ただ、成約価格は6駅で下落し前年の3駅より拡大しており、やはり低価格の物件に需要がシフトする傾向がうかがえる。(図表5)。

中古戸建で成約件数が減少したのは1位のJR東海道本線石山駅や2位の阪急電鉄京都線桂駅、6位のJR東海道本線草津駅や南草津駅となっており、前年の2駅より増加。中古マンションより取引上位駅での減速感がやや強い。新たにランクインしたのはJR山陰本線亀岡駅と近鉄京都線大久保駅、阪急京都線西向日駅の3駅であった。阪急京都線桂駅やJR亀岡駅、阪急京都線長岡天神駅、JR東海道本線南草津駅、阪急京都線西向日駅の5駅では成約価格が下落したほか、土地・建物面積の縮小や築後年数の経年化も目立ち、多少狭くても安価な経年物件を求める動きが続いている。

新築マンション供給 上位都市に集中

新築マンション発売戸数の上位都市をみると、11年は大津市が1位に返り咲き、10年に1位だった宇治市は6位に後退した。2位以下は中京区、草津市、右京区、山科区の順となっている。ただ、上位4区市は発売戸数が減少しており、上位10区市全体でも10年比で24.2%もの大幅な減少となった。京都府と滋賀県全体の発売戸数は2,238戸と10年比14.4%減で、全体に占める上位10区市のシェアは10年の98.2%から11年は87.1%に低下し、上位都市以外での

図表6 新築マンションの都市別発売動向(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
06年 区市名	大津市	京都市右京区	京都市中京区	京都市下京区	草津市	京都市伏見区	宇治市	京都市左京区	長浜市	城陽市
発売戸数	1,037 戸	451 戸	353 戸	288 戸	271 戸	216 戸	191 戸	170 戸	146 戸	131 戸
平均価格	2,925 万円	3,217 万円	3,721 万円	3,047 万円	2,861 万円	3,188 万円	2,752 万円	4,182 万円	2,571 万円	2,504 万円
07年 区市名	大津市	京都市伏見区	京都市中京区	草津市	京都市南区	京都市山科区	京都市右京区	長岡京市	京都市上京区	京都市下京区
発売戸数	664 戸	536 戸	432 戸	404 戸	329 戸	305 戸	274 戸	246 戸	242 戸	232 戸
平均価格	2,962 万円	3,357 万円	4,401 万円	3,246 万円	2,874 万円	2,952 万円	3,336 万円	3,682 万円	2,986 万円	4,452 万円
08年 区市名	大津市	京都市 下京区	宇治市	京都市 伏見区	京都市 山科区	八幡市	京都市 上京区	京都市 中京区	相楽郡精華町	草津市
発売戸数	1,026 戸	369 戸	284 戸	253 戸	251 戸	189 戸	184 戸	170 戸	168 戸	150 戸
平均価格	3,359 万円	3,309 万円	2,962 万円	3,286 万円	3,093 万円	3,148 万円	3,625 万円	5,466 万円	2,896 万円	2,757 万円
09年 区市名	大津市	京都市 伏見区	京都市 下京区	守山市	草津市	宇治市	京都市 右京区	八幡市	京都市 南区	京都市 左京区
発売戸数	620 戸	212 戸	202 戸	185 戸	145 戸	129 戸	128 戸	97 戸	86 戸	77 戸
平均価格	3,258 万円	3,462 万円	3,268 万円	2,834 万円	3,389 万円	2,736 万円	3,462 万円	2,971 万円	2,636 万円	3,274 万円
10年 区市名	宇治市	京都市 下京区	京都市 右京区	大津市	草津市	京都市 中京区	八幡市	京都市 山科区	京都市 南区	京都市 伏見区
発売戸数	479 戸	448 戸	419 戸	367 戸	308 戸	294 戸	80 戸	64 戸	58 戸	53 戸
平均価格	3,143 万円	2,934 万円	3,031 万円	3,024 万円	3,095 万円	4,079 万円	3,115 万円	3,669 万円	2,812 万円	3,168 万円
11年 区市名	大津市	京都市 中京区	草津市	京都市 右京区	京都市 山科区	宇治市	京都市 伏見区	京都市 南区	京都市 下京区	京都市 左京区
発売戸数	324 戸	245 戸	239 戸	238 戸	176 戸	167 戸	160 戸	152 戸	148 戸	100 戸
平均価格	3,090 万円	5,339 万円	2,907 万円	2,949 万円	3,335 万円	2,484 万円	2,822 万円	2,476 万円	2,990 万円	2,959 万円

資料：畿不動産経済研究所

供給は拡大した。販売価格は中京区で上昇したものの他の区市は概ね横ばいか下落しており、全体として京都市内も含め発売価格の調整が引き続きみられた（図表6）。

2. 地域別の市場動向

直近1年間の京滋エリアの動きをみると、京都市中京区や下京区では中古マンション・戸建住宅とも取引の増加が目立つ。滋賀県でも大津市の中古マンション市場で価格の上昇を伴って成約件数が増加している。そこで、今回は京都市の都心区である中京区や下京区に上京区を加えた3区と、滋賀県の大津市に草津市を加えた2市について、双方のエリアにおける物件の売れ筋を探ることとする。

京都都心区で需要 集める経年マンション

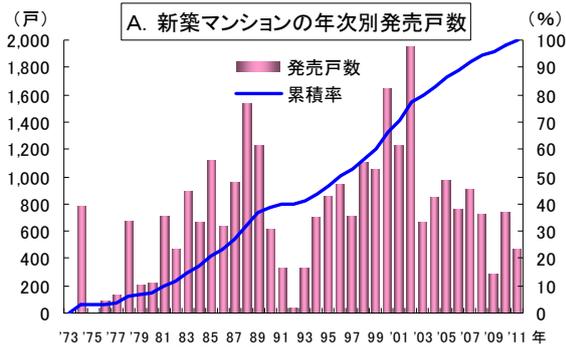
京都市上京区・中京区・下京区の中古マンションの成約状況を見ると、直近1年間(11年10月～12年9月)の成約件数は前年比で13.3%増加している。このエリアでは80年代後半と90年代後半から2000年代前半にかけて新築マンション供給が集中しており、73年以降の供給ストックのうち6割近くを占める。中古マンションの築年構成をみても同築年帯のシェアが合せて37.4%を占め、代表的なボリュームゾーンとなっている。ただ、直近3年間をみると、05年築以降の築浅物件のほか84年築以前の経年物件の比率も拡大しており、各築年帯に取引が分散する中で、古くて安価な物件に需要がシフトしつつある（図表7）。

直近1年間の取引では49㎡以下の中古マンションが32.4%を占め、60㎡台まで加えると全体の7割以上に上り、都心区の特徴として物件の住戸規模の狭さが目立つ。05年築以降の築浅物件の平均価格は

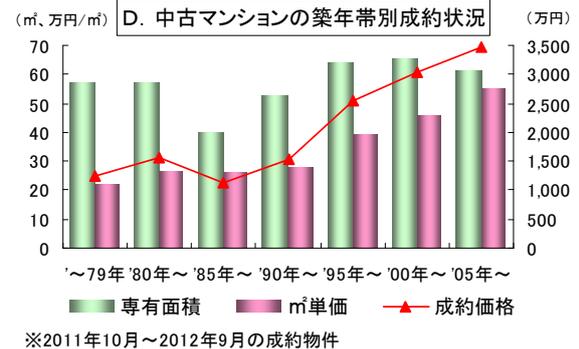
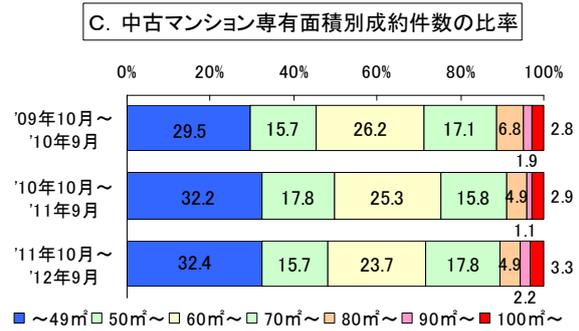
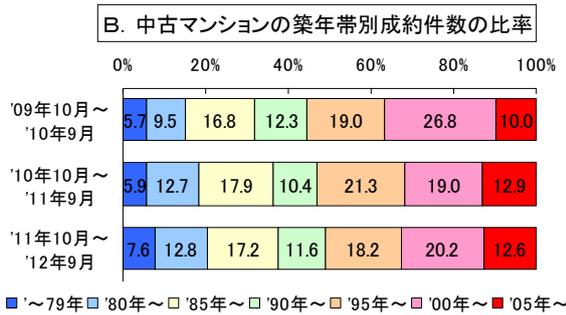
3,462万円、㎡単価は55.2万円と高い水準にあるが、専有面積は60㎡以上を確保しており、60万円/㎡を超える新築マンションも多い中で値頃感から需要を集めているとみられる。一方、シェアを伸ばしている84年築以前の物件価格は1,200～1,500万円台と低廉で、専有面積は60㎡に達しないものの㎡単価は21～26万円台と割安感は強く、

図表7 京都市上京区・中京区・下京区の中古住宅成約状況

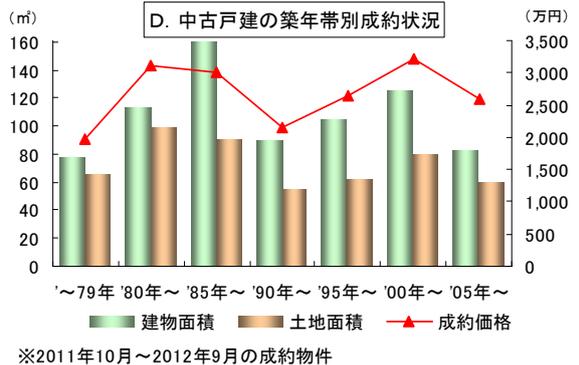
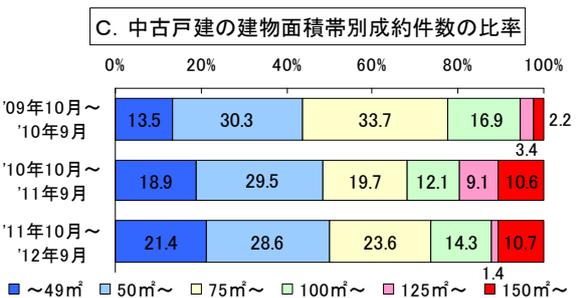
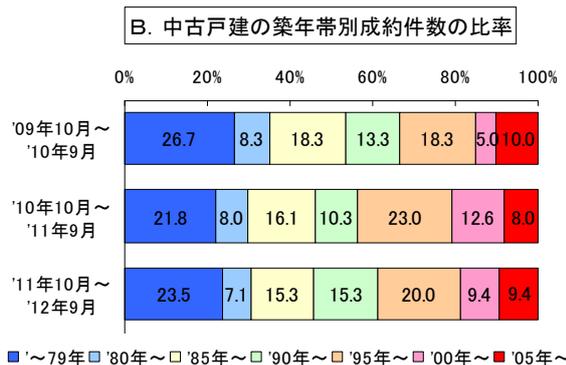
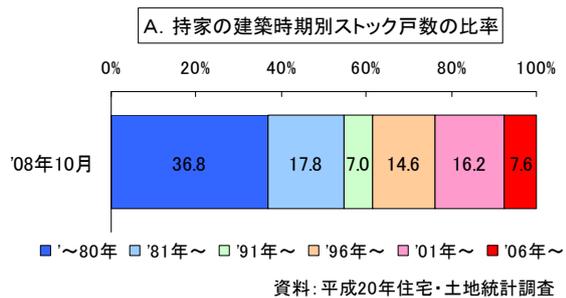
■中古マンション



資料：機不動産経済研究所



■中古戸建住宅



デフレ下で購入予算の制約が厳しくなるなか、こうした経年物件も購入者に支持されつつあるようだ。

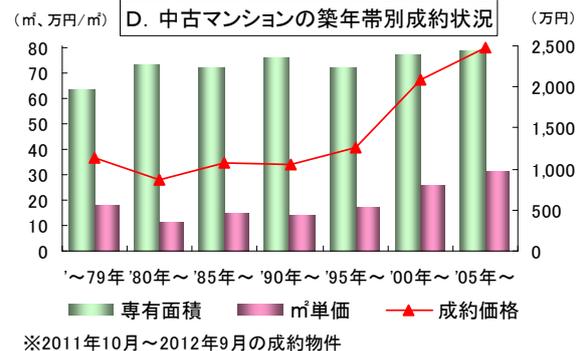
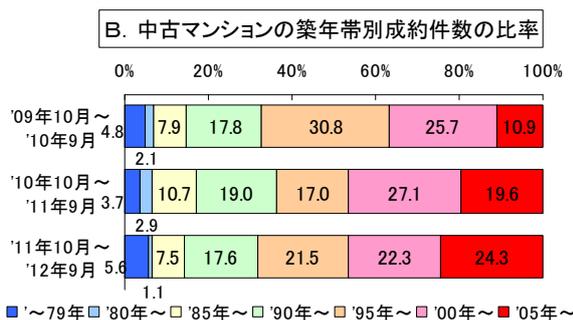
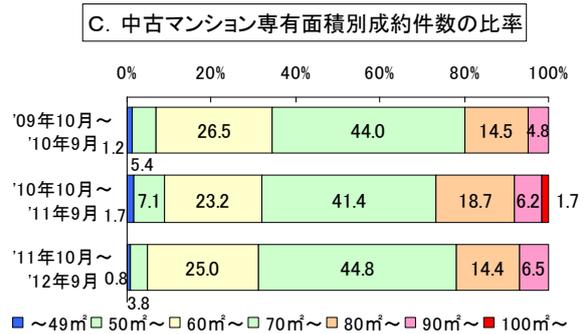
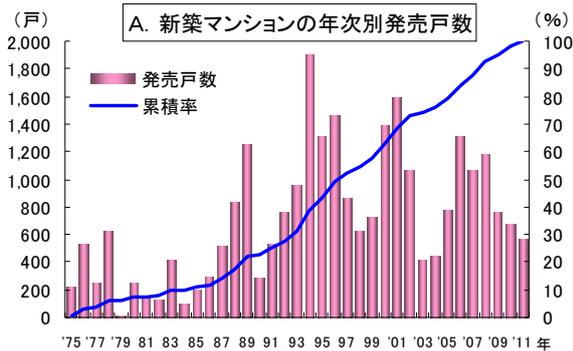
中古戸建については古い持家ストックが多い都心区にありながら、比較的築年の若い物件取引が多い。直近1年間では70年代築以前が23.5%を占めるが、90年代築は35.3%に上り、80年代築が22.4%、00年代築以降が18.8%と各築年帯に戸建取引が分散する傾向にある。ただ、建物面積49㎡以下の比率は直近1年間で21.4%まで上昇しており、京町家なども含む狭小住宅の取引が拡大しているとみられる。80年代以降の平均価格は2,000万円台から3,000万円台と比較的変わらず、敷地を確保した経年物件から多少狭小でも一定の設備水準を確保できる築浅物件まで、予算の範囲内で多様な選択が行われている様子がうかがえる。

大津・草津のマンション
取引00年代が半数近く

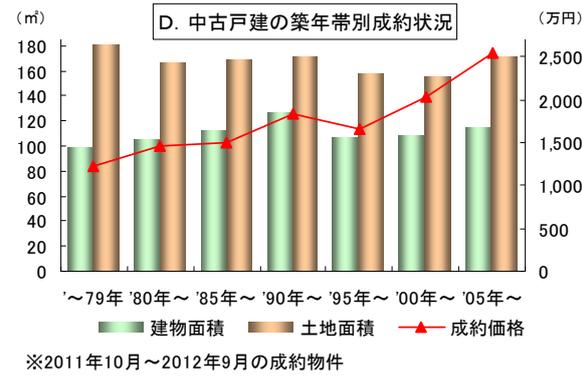
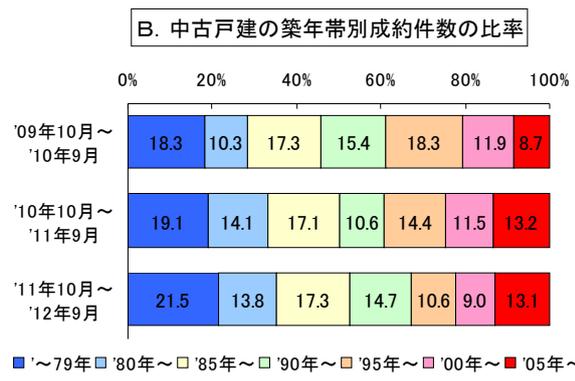
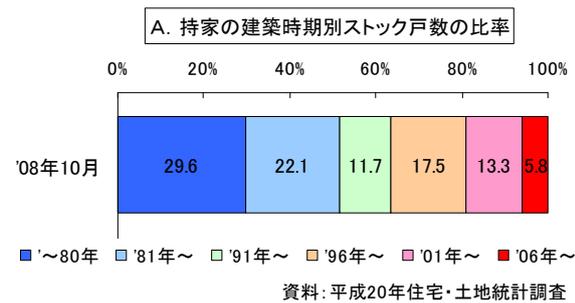
次に大津市・草津市の状況を見ると、このエリアの新築マンション供給は比較的新しく、90年代後半以降のマンションストックは全体の6割以上に上る。このため、中古マンションの築年帯シェアも90年代以降が85.8%に達するが、近年伸びているのが05年築以降の築浅物件である。同築年帯は直近1年間で24.3%を占め、00年築以降と合すると半数近くに上る。住戸規模は広く、70㎡台が4割以上を占めファミリータイプが主体となっているが、中心的なボリューム

図表8 大津市・草津市の中古住宅成約状況

■中古マンション



■中古戸建住宅



ゾーンである 00 年築以降の物件も平均 77~79 ㎡と広く、価格は 2,000~2,400 万円台と値頃感がある。

滋賀県内は人口流入に伴う住宅供給が拡大してきたことから、持家ストックの築年構成は新しい。90 年代以降の比率は持家全体の 48% を占め、直近 1 年間の中古戸建の取引シェアも 90 年代以降が 47.4% と同様の水準にある。ただ、大津市・草津市エリアでもここ 2 年間は 70 年代以前の物件シェアが伸びており、直近 1 年間では 21.5% と 2 割を超えた。同築年帯の平均価格 1,216 万円にとどまる一方、建物面積は 98.5 ㎡、土地面積は 180.8 ㎡に上り、古くても敷地規模にゆとりのある物件を好む需要が増えているとみられる。中古マンションでは築浅物件に、中古戸建では経年物件に需要がシフトしており、このエリアでは需要層や世帯のライフステージに応じて多様な物件選択が可能な市場となっていることがわかる (図表 8)。