

ズームイン 変化する中古住宅の価格査定

国土交通省は、2013年度にリフォームや維持管理等によって適切な価値向上を促す中古戸建住宅の建物評価に関する指針を公表した。今回は、中古住宅売買時の価格査定を巡る大きな変化を捉え、後の売却活動にも大きな影響を与える新たな査定方法について紹介する。

1. 価格査定を巡る環境変化

- 価格査定は売り出し価格を設定する際の根拠となるもので、法令等に定められた査定方法はないが、中古戸建住宅では土地を事例比較方式で、建物を原価方式で査定することが一般的である。
- 木造戸建住宅の耐用年数は法定耐用年数を参考に20～25年程度に設定されることが多いが、本来の使用価値に応じた適切な評価がなされておらず、中古住宅流通の阻害要因の一つとなっている。
- 中古住宅市場では経年物件の流通が増えており、その多くは建物価値がゼロ評価されている可能性があり、市場環境の改善が求められている。このため、国土交通省は2014年3月に中古戸建の建物評価を見直す指針を示した。

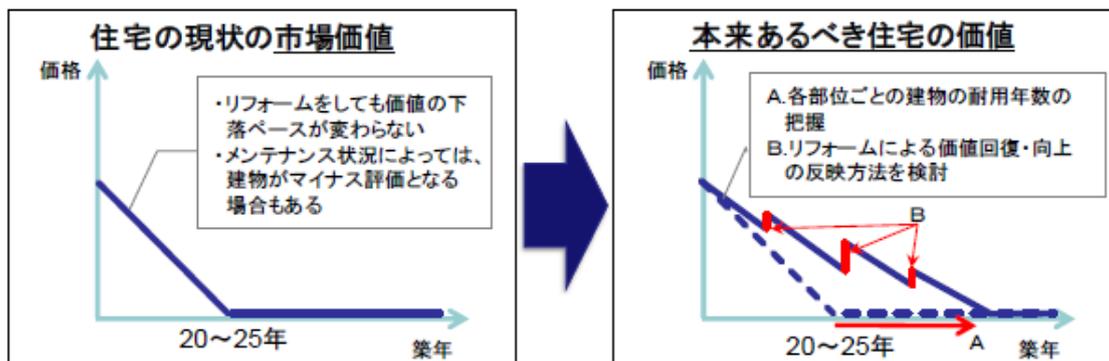
2. 新たな建物評価手法とは

- 指針では建物を築年数のみで評価するのではなく、住宅の使用価値を反映した部位別の耐用年数や、リフォーム等による価値向上、建物機能に基づく再調達原価等の考え方が示された(図表1)。
- また、基礎・躯体の機能が失われていない限り、住宅の使用価値は何度でも回復するとの考え方が示され、基礎・躯体の耐用年数は劣化対策等級に準じた年数が想定された。

3. 新・価格査定マニュアルの内容

- 指針の考え方を市場に浸透させるには、媒介業務を行う不動産会社に対して新たな価格査定手法を普及・啓発していくことが重要となる。
- 不動産会社向けの査定手法としては、従来から不動産流通推進センターが提供する「価格査定マニュアル」があり、指針に基づいて戸建住宅マニュアルの改訂が行われ15年7月末に公開された。
- 価格査定マニュアルは戸建住宅・住宅地・マンションの3編で構成され、実際に査定可能なシステムがインターネット上で提供されており、査定結果を提案書の形で出力できるようになった。
- マニュアルでは、建物全体の耐用年数で減価させるのではなく、使用している部材や設備ごとにグレードを評価し、過去のリフォーム状況等も考慮して現時点の残存価格を算出する。これにより、住宅が適切に維持管理されていれば、その状態を反映した価格を提示できるようになった。

図表1 中古戸建における新たな建物評価のイメージ



出典:「中古住宅流通促進・活用に関する研究会(参考資料)」国土交通省2013年6月

1. 価格査定を巡る環境変化

売却の初期段階で 重要となる価格査定

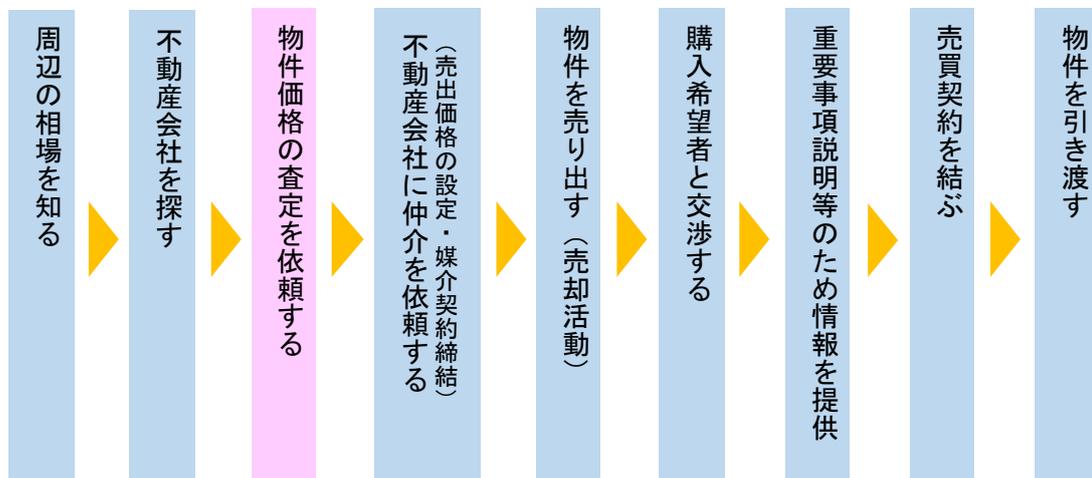
近年、中古住宅の建物評価手法を見直す動きが活発化している。2014年3月、国土交通省から中古戸建住宅の建物評価の改善に向けた「指針」が示された。中古戸建住宅の価格査定実務では、築20～25年で市場価値をゼロとする慣行が依然として大勢を占めるが、上記の「指針」はこうした慣行を見直し、新たな評価手法を示すものである。従来から不動産会社向けに提供されてきた(公財)不動産流通推進センターの「価格査定マニュアル」についても、上記の「指針」に基づき改訂が行われた。今回はこうした動きを踏まえながら、新たに整備されつつある中古住宅の価格査定手法について紹介する。

自宅など不動産の売却は頻繁に経験するものではなく、一般消費者にとっては、まず売却活動全体の流れを把握することが重要となる。売却にはいくつかのステップがあるが、初期段階で重要となるのが「価格査定」である。価格査定は、売り出し価格を設定する際の根拠となるもので、後の売却活動も左右するものとなる(図表2)。

宅地建物取引業法(第34条の2第2項)では、不動産会社が媒介価格について意見を述べる際、その根拠を明示することが義務付けられており、価格査定はその際に行うものである。価格査定の算定方法については、法令等に定められた具体的なものはないが、中古戸建住宅では土地部分は事例比較方式で、建物部分は原価方式によって価格を算出することが一般的となっている。

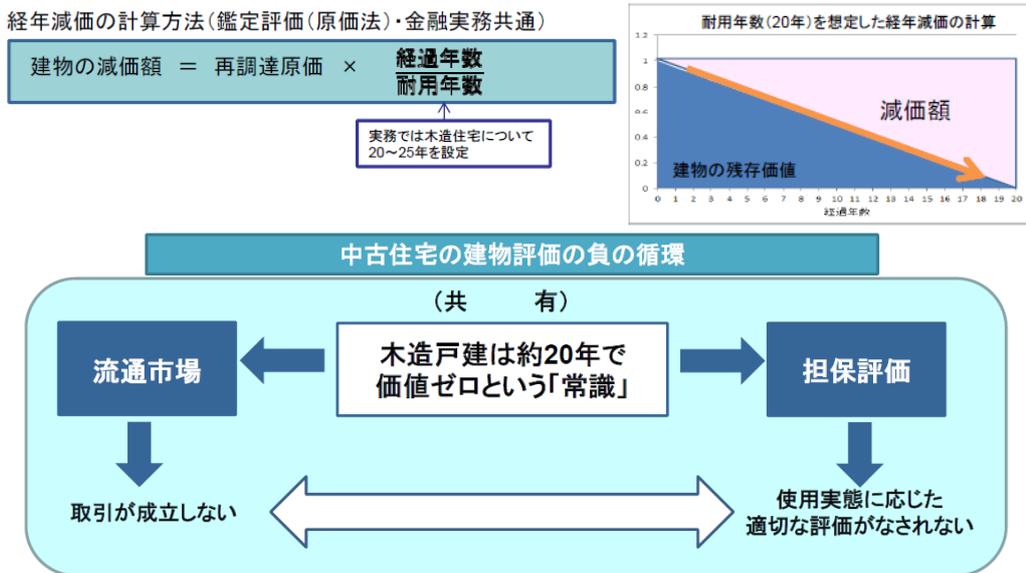
事例比較方式は中古マンション価格の査定時にも利用されることが多いが、査定物件と同様の取引事例を選択し、周辺環境や物件が

図表2 不動産を売却する際の流れと価格査定の位置づけ



資料:(公財)不動産流通推進センター

図表3 中古住宅の建物評価の実態



出典:「中古住宅流通促進・活用に関する研究会(参考資料)」国土交通省2013年6月

持つ様々な条件を比べることで価格を算出するものである。原価方式は、新築時の価格に対する現時点の価格について、想定上の耐用年数から築年数に応じて減価して算出するものである。

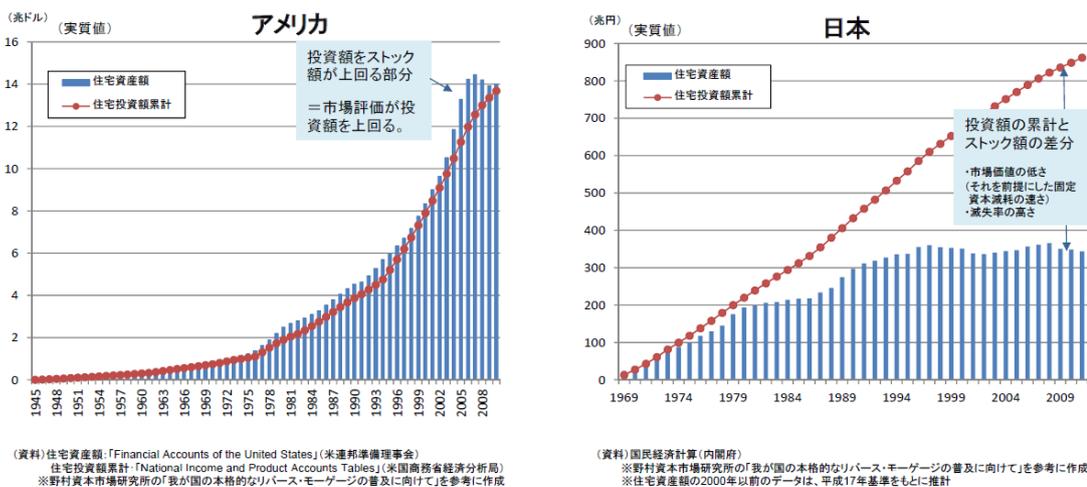
木造戸建住宅の場合、その耐用年数は税法上の法定耐用年数である22年等を参考に20～25年程度に設定されることが多く、不動産鑑定評価や金融機関の担保評価でも概ね同様の手法が採られている。従来の不動産市場ではリフォームによる価値の向上を客観的に査定する手法が確立されておらず、改修が行われても物件価格の上昇を伴わないことが多い。つまり、物件本来の使用状況に応じた適切な評価が行われておらず、これが中古住宅流通の阻害要因の一つになっているとの指摘がある(図表3)。

住宅資産評価の低さが
評価見直しの機運に

中古住宅流通が盛んな米国と比較すると、米国では過去の住宅投資の累積額と市場における現状の評価額がほぼ釣り合っているのに対し、日本は評価額が投資額を大きく下回る(図表4)。住宅に対する市場の評価が低く、それを前提とした価格査定が行なわれているのが実態となっている。

また、日本では市場で流通する経年物件が次第に増えているが、レイズデータにみると近畿圏では概ね旧耐震基準に該当する築31年以上の成約物件が14年時点で32.8%にのぼる。建物評価の耐用年数として設定されることが多い築21年以上の割合は55.9%と過半数に達しており、その多くは建物価値がゼロ評価されている可能性がある(図表5)。

図表4 日米の住宅投資額累計と住宅資産額



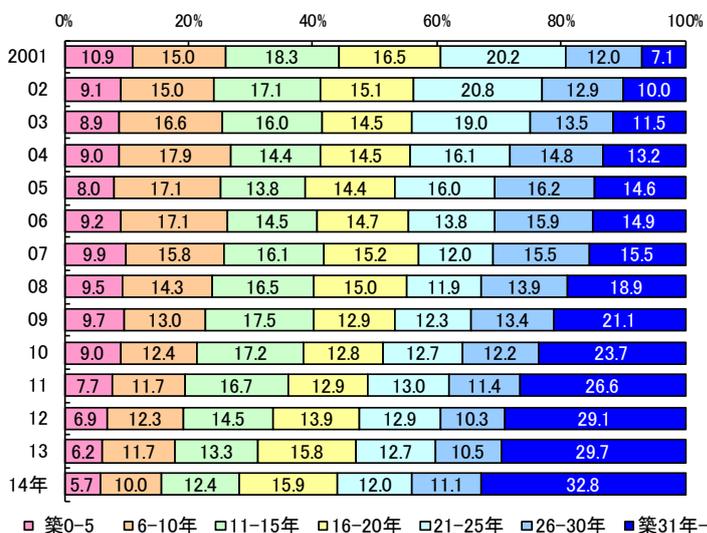
出典:「中古住宅流通促進・活用に関する研究会(参考資料)」国土交通省2013年6月

わが国の人口構成の変化に伴って、中古住宅ストックの評価方法を見直す必要性も指摘されている。団塊ジュニア層(1971~74年生)が次第に一次取得層から退出しており、若年層を対象とした新築住宅需要が右肩上がり拡大することは想定しづらい。市場における中古住宅の資産価値が高まれば適正価格での売却が容易となり、長期の住宅ローンが組みづらくなる年齢期に入っても新たな持家への住み替えが促され、住宅需要の拡大をもたらす可能性が高まる。

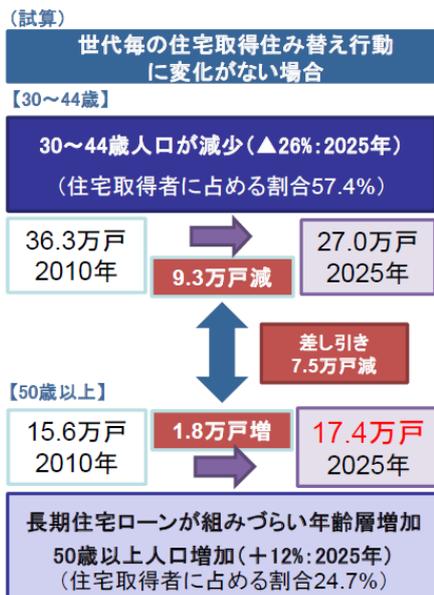
今後は、中古住宅市場における各プレイヤー(買主・売主・事業者)がそれぞれ抱える課題に向き合い、中古住宅流通環境の抜本的な改善を図る必要がある(図表5)。このような背景を踏まえ、国土交通省

図表5 中古住宅流通の実態と見通し

■中古戸建住宅の築年帯別成約件数シェア



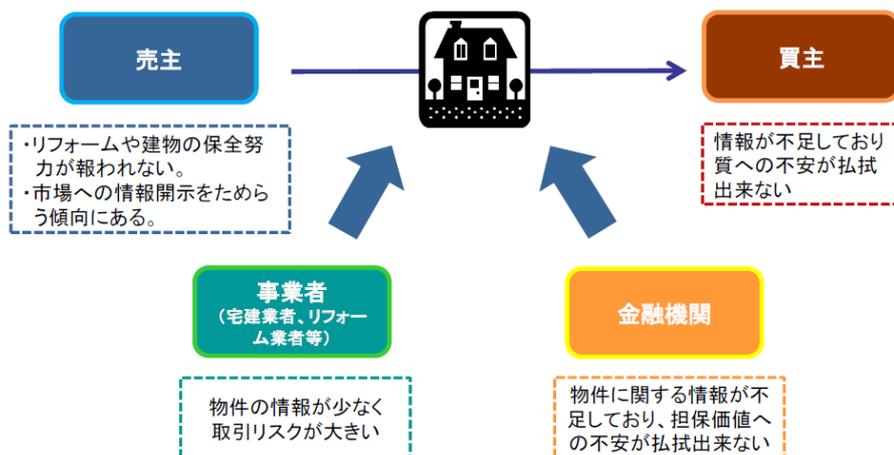
資料: (公社)近畿圏不動産流通機構



出典: 国土交通省

では中古戸建住宅の建物評価手法（原価方式）を見直すことにより、物件本来の価値を適正に反映する改善方針を示すこととなった。

図表 6 中古住宅市場における物件評価等に関する課題



出典:「中古住宅流通促進・活用に関する研究会(参考資料)」国土交通省2013年6月

2. 新たな建物評価手法とは

本来あるべき住宅の
使用価値の評価へ

指針のポイント1
〈原価法の運用改善〉

国土交通省では13年度に「中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会」を設置し、建物評価の改善に向けた論点を整理した。原価方式の改善に関しては、建物全体を築年数のみで一律減価するのではなく、住宅の使用価値（相場に基づく市場価値とは異なる住宅本来の機能に着目した価値）を反映した部位別の耐用年数の導入や、内外装・設備の更新による価値向上の反映、建物の機能や実態を反映した再調達原価の考え方などを提示している（P1・図表1）。

上記委員会の検討を踏まえ、14年3月に「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針（以下、「指針」）」が公表された。「指針」では建物評価の改善のあり方として、原価法の運用改善・精緻化の基本的な考え方が示された。その中では特に、①住宅を構成する各部位の特性に応じた区分のあり方 ②各部位に求められる機能を維持していると認められる期間（耐用年数）の考え方 ③リフォームなど内外装・設備の補修等による価値の回復・向上の反映のあり方が示され、補修等で新築時より住宅・部位の機能が向上する場合には、適切にこれを評価に反映すべきと指摘している（図表7）。

ただ、リフォームによる価値向上は、基礎・躯体に本来求められる機能が失われていないことが前提とされる。木造住宅においては、

図表7 建物評価改善に向けた指針のポイント1 (原価法の運用改善・精緻化)

【部位の特性に応じた区分(基礎・躯体、内外装・設備の区分等)】

- ・住宅を構成する部位は、それぞれその機能を維持することができる期間(耐用年数)やそれらが低下する要因が異なるため、住宅を一体として減価修正するのではなく、**耐用年数が異なる各部位ごとに減価を把握**した上で住宅全体の価値を導き出すことが合理的。
- ・このため、住宅を構成する各部位について、材の性質、劣化要因等の観点から、**住宅を大きく基礎・躯体部分と内外装・設備部分に分類**し、さらに補修等の頻度等の観点から、内外装・設備を分類することが適当。(検討委員会では、例えば、表1の分類が標準的なものと位置づけ議論を行った。)
- ・これらの**各部位ごとにそれぞれ再調達原価を算出し**、部位の特性に応じて**減価修正を施した上で合算し、建物全体の価値を導き出す方法が合理的。**

【耐用年数の考え方(総論)】

- ・本指針が対象とするのが、取引時点における評価であることに鑑みると、**住宅の各部位が本来要求される機能を維持**しており、**取引の際に社会通念に照らして通常価値があるとみなされる期間(取引後も当該部位が引き続き使用されると認められる期間)を耐用年数**ととらえることが適当。

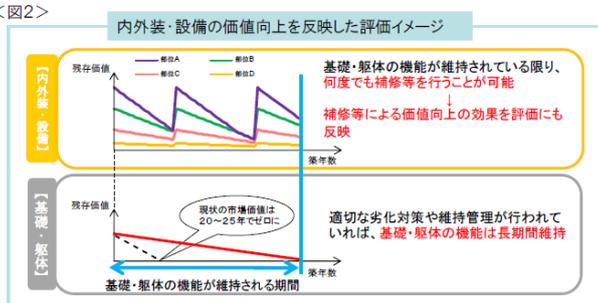
【リフォームに伴う価値の回復・向上の反映】

- ・**適切な内外装・設備の補修等を行えば、基礎・躯体の機能が失われていない限り、住宅の使用価値は何度でも回復・向上**するという原則が置かれるべき。(図2)

<表1>

基礎・躯体		
内外装・設備	外部仕上げ	屋根材 外壁材 外部建具
	内部仕上げ	内部建具 内装仕上げ
設備	台所	
	浴室・洗面・トイレ	
	給排水・給湯設備	
	照明器具・電気設備	

<図2>



出典:「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針のポイント」国土交通省2014年3月

指針のポイント2

〈減価修正の考え方〉

蟻害や腐朽などが躯体に発生するリスクは経年とともに増加する。こうしたリスクは住宅の劣化対策の程度に応じて異なり、減価のスピードも変化する。そこで「指針」では、基礎・躯体の機能が失われていない限り、内外装や設備の補修等を適切に行えば住宅の使用価値は何度でも回復・向上するという考え方が示された。基礎・躯体の耐用年数については、住宅性能表示制度(新築住宅)に定められた劣化対策等級(構造躯体等)に準じて、等級2相当の住宅では50~60年程度、等級3相当の住宅は75~90年程度、長期優良住宅の認定を受けた住宅は100年程度と想定された(図表8)。

基礎・躯体以外の各部位は、機能を維持できる期間や低下する要因が違うため、耐用年数が異なる部位ごとに残存価値を導出することが合理的とされる。そこで「指針」では、建物を基礎・躯体(スケルトン)と内外装・設備(インフィル)に区分し、さらに補修頻度等から内外装と設備を分けた各部位を示している。

また、「指針」では各部位の劣化状況を確認するインスペクションが想定されているが、現状では媒介受託前に費用を伴う検査を行うことは一般的でないため、当面は、競合性が低く時間をかけた調査が比較的容易な経年物件を中心に、瑕疵保険や白あり保証等を付保する際の検査結果を活用し、査定に反映することが有効と考えられる。

図表 8 建物評価改善に向けた指針のポイント 2 (減価修正の考え方)

【基礎・躯体の機能喪失要因】

・木材の耐久性や強度が減ずるのは、蟻害や水分の浸入・結露による腐朽が発生した場合であるから、木造戸建て住宅の躯体は、防蟻処理や防水・防湿などが適切に行われていれば、蟻害や腐朽が発生せず、機能を維持することが可能である。(図3)

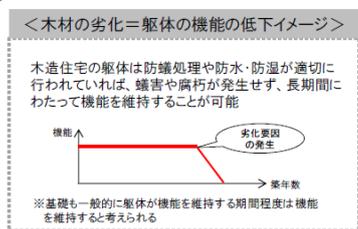
【経年によるリスク増加と耐用年数】

・蟻害や腐朽をはじめとする物質的な劣化が躯体に発生するリスクは、実態上、経年とともに増加。このリスクの増加は、躯体に本来求められる機能が失われるリスクの増加ととらえられ、基礎・躯体の使用価値は経年的に一定の減価をすることで解することもできる。
・したがって、劣化対策の程度が異なる住宅の類型ごとに、一般的に基礎・躯体が住宅全体を支え安全性等を確保するという機能を維持すると考えられる期間(※)を基礎・躯体の耐用年数として設定し、経年による減価のモデルを置くことが考えられる。
※住宅性能表示制度(新築住宅)の劣化対策等級2に相当する措置を講じた住宅で50~60年程度、同劣化対策等級3に相当する措置を講じた住宅で75~90年程度、長期優良住宅の認定を受けた住宅で100年程度を想定。(図4)

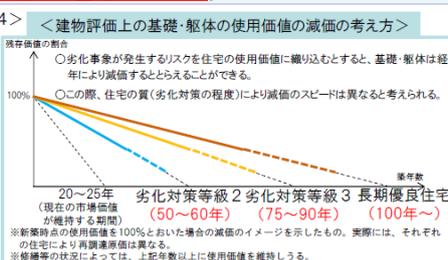
【評価上の経過年数の短縮等】

・耐用年数に応じた減価のモデルを置くとした場合にあっても、個別の住宅につき、インスペクションを行い、劣化の進行状態に応じて築年数によらない評価上の経過年数を設定することが考えられる(次頁参照)。
・過去の適切な維持管理の実施状況を示す資料(防蟻処理に係る保証書等)や設計図書等の根拠資料がインスペクションの結果を補完するものととらえられる場合、評価上の経過年数の短縮を行うことも考えられる。
・インスペクションや各種根拠資料によって把握した躯体の劣化状態に応じた具体的な評価上の経過年数の設定については、今後の学術的な研究の進捗や事例の蓄積も踏まえて客観的な判断基準が整理されるべき。

<図3>



<図4>



出典:「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針のポイント」国土交通省2014年3月

3. 新・価格査定マニュアルの内容

指針の内容を反映した 価格査定マニュアル

「指針」の考え方を市場に浸透させるには、中古住宅市場における様々なプレイヤーの協力が不可欠である。前述のように不動産会社が媒介価格について意見を述べる際は、価格査定に基づいてその根拠を明示することが必要となる。このため、媒介業務を行う不動産会社に対して新たな査定手法を普及・啓発していくことが重要となる。不動産会社向けには従来から(公財)不動産流通推進センターが提供する「価格査定マニュアル」があり、今回はこの「指針」に基づいて戸建住宅マニュアルの改訂が行われ15年7月末にリリースされた。

価格査定マニュアルは、中古住宅の査定業務で価格の根拠を合理的に算出する方法を示したもので、実際に査定が可能なシステムを不動産流通推進センターが、不動産会社向けにインターネット上で有償提供している(16年4月末までに所属団体の会員専用ページを経由して利用登録した場合、利用料は1年間無料)。価格査定マニュアルは、戸建住宅・住宅地・マンションの3編で構成され、パソコン等を利用してインターネット上の「WEB版価格査定システム」から条件入力すると、計算結果が自動的に算出されるようになっている(図表9)。

図表9 価格査定マニュアルの入力システム

■WEB版価格査定システムの初期画面

Web版既存住宅価格査定システム



■WEB版価格査定システム：戸建住宅編の入力画面



出典：「戸建住宅価格査定マニュアル」(公財)不動産流通推進センター

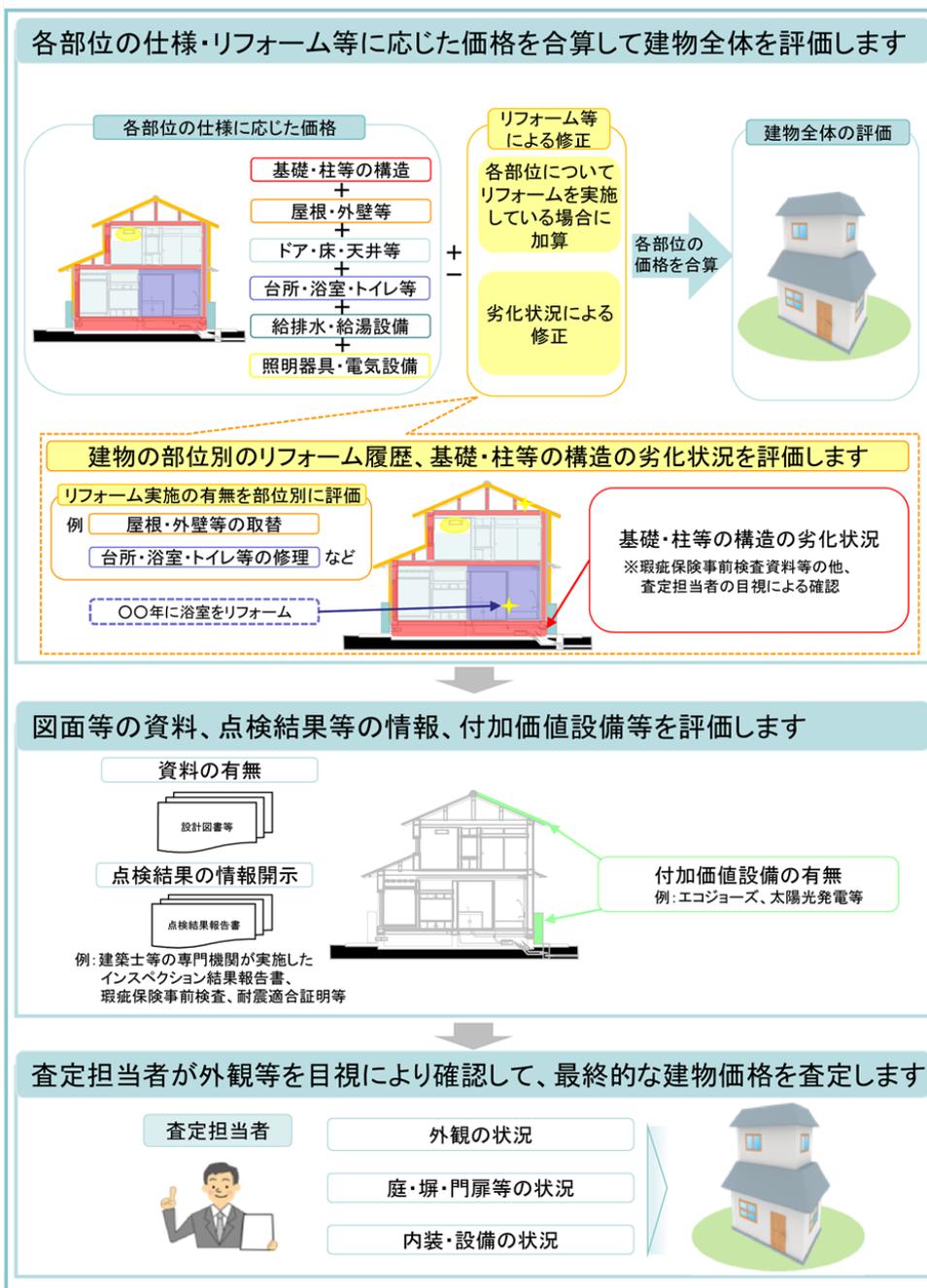
新たな価格査定マニュアルの特徴としては、1点目にインターネット上で査定ができるようになったことが挙げられる。従来はPCソフトの形式で頒布されていたが、今後は特定のOSやアプリケーションソフトに依存することなく、インターネットの接続環境があればどこでも利用できるようになった。2点目は、査定結果を算出後、結果をレポートにまとめた売却価格提案書の印刷ができるようになった。これにより、不動産会社が売却希望者からの媒介受託に向けて、売り出し価格を提案する際の資料として活用できる。3点目は前述のとおり

建物部位毎に査定する
戸建住宅マニュアル

「指針」に基づき戸建住宅の建物評価方法を見直したことである。

戸建住宅の建物価格の査定では、建物全体の耐用年数で一律に減価させるのではなく、使用している部材や設備ごとに分けてそのグレードを評価し、過去のリフォーム状況等も考慮して現時点の残存価格を算出する。つまり、住宅が適切に維持管理されていれば、それらを反映した価格を提示できるようになったのである（図表 10）。

図表 10 戸建住宅マニュアルにおける査定の考え方



出典:「戸建住宅価格査定マニュアル」(公財)不動産流通推進センター

事例比較方式による
マンションマニュアル

価格査定マニュアルでは、複数のプロセスに分けて作業を行うが、特に重要となるのが各部位のグレードに応じた価格と耐用年数の設定、リフォーム履歴と基礎・躯体の劣化状況の把握である。前述のように、このマニュアルでは建物を部位別に分けてそれぞれの耐用年数に応じた減価修正を行う。リフォームや維持管理状態についてもより積極的に評価するため、従来は屋根と外壁のみであった評価対象を、建具（ドアやサッシ等）や内装（床・壁・天井）や設備（キッチン・浴室・洗面所・トイレの水周り設備等）にも拡大している。

また、住宅性能も考慮しており、物件に付加価値を与えるような図書や資料、設備を有する場合は加点する仕組みがあるほか、買主目線に立った物件の市場性についても、建物の外観等から評価する項目を設けている。

なお、価格査定マニュアルでは土地やマンションを評価する際の事例比較方式については、従来どおり査定物件と近傍同種の事例物件を選定・比較する方法を採用している。例えばマンションの場合、専有部分や住戸位置、敷地や共用部分、維持管理状態、交通の便、近隣状況等の項目に評点を与え査定物件と事例物件を比較する（図表 11）。

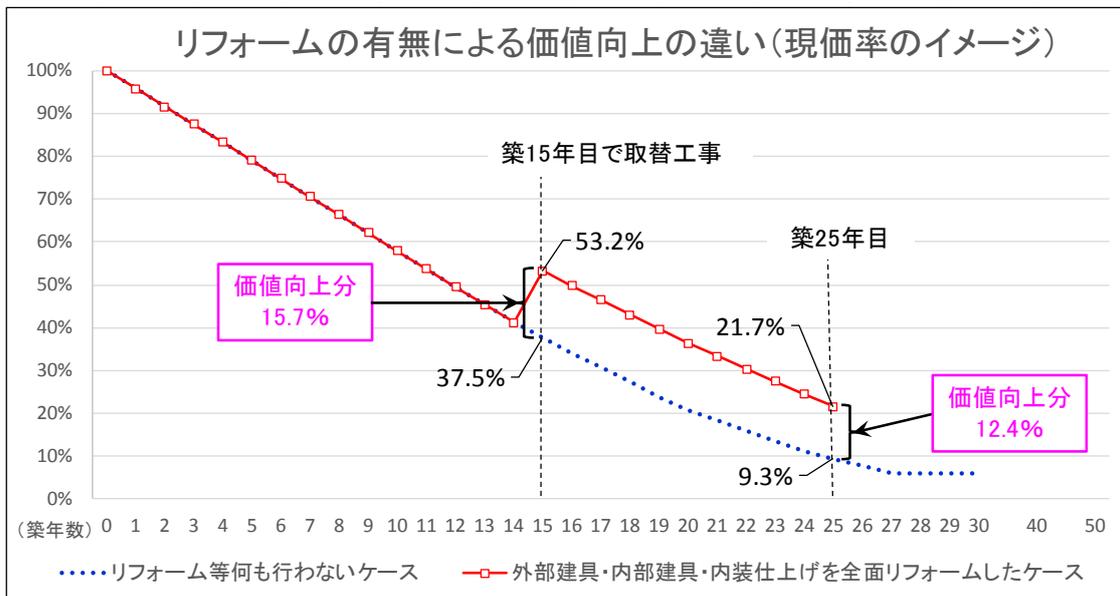
図表 11 マンション価格査定マニュアルにおける査定の考え方

▼マンションにおける価格査定方法の一例(査定マンション 70㎡の場合)



資料:(公財)不動産流通推進センター

図表 12 戸建住宅マニュアルにおける査定計算例(築 15 年目でリフォームを実施した場合)



出典:「戸建住宅価格査定マニュアル」(公財)不動産流通推進センター

リフォームによる 価値向上分を評価

この方法では、標準的な物件を 100 点とした場合の査定物件と事例物件の評点を比較し、査定物件の評点を事例物件で除した比率を事例単価に乗じることで、査定物件の単価を計算し、さらに査定物件の専有面積を乗じることで査定物件の価格を算出する。

最後に、戸建住宅価格査定マニュアルを利用した場合の査定計算例を紹介しておく(図表 12)。上図では、築 15 年目で屋根と台所・浴室・洗面・トイレ、給排水・給湯設備を取替えリフォームしたケースを想定している。築 15 年目に取り替えた直後は、何もしない場合に比べて建物価値が 15%以上向上し、リフォームから 10 年後の築 25 年目でも価値向上分は 12%以上高く評価される。こうした評価は査定価格のアップにつながり媒介受託に向けて有利になる可能性が考えられるが、中長期的にも居住者に対するメンテナンスの重要性を意識させることにつながるとみられる。

長年続いてきた中古戸建住宅の建物評価の商慣行を急速に変えることは難しいが、適切に維持管理している物件に対しては、前述のマニュアルに基づく評価を与えることにより、より高値での売却を望む売主に訴求していくことができる。購入希望者に対しても、値付けの根拠をしっかりと説明することで、理解を得られる可能性が広がる。従来の市場価値(相場感)から物件本来の使用価値へ、ここで紹介した価格査定マニュアルの普及を通して中古住宅に対する新たな価値観が醸成されることを期待したい。

特集 住宅ストックと中古住宅流通

住宅ストックの蓄積とともに経年物件の取得が拡大しているが、人口減少に伴い流通市場に乗りづらい空き家の増加も問題視されている。中古市場の着実な拡大が見込まれる中で、流通物件の母体となる住宅ストックの特徴を踏まえながら、中古住宅に対する潜在的なニーズを探る。

1. 府県別の住宅ストックの特徴

- 住宅・土地統計調査からみた中古での持家取得比率は大阪・京都・兵庫で高いが、滋賀県は1割にとどまる。京阪神を中心に、中古持家の経年物件に対する選好性は高い(図表1)。
- 持家ストックの多くは木造戸建だが、非木造の借家戸建は少なくニッチ市場を捉えた物件の供給が必要。近畿2府4県の空き家は着実に増えており、近畿圏全体の空家率は14.6%。なかでも戸建の空き家が多く、リモデルや跡地利用等による利活用が大きな課題に。
- 戸建を中心に持家のバリアフリー化は進むが、省エネルギー化や耐震化工事の実施率は低い。

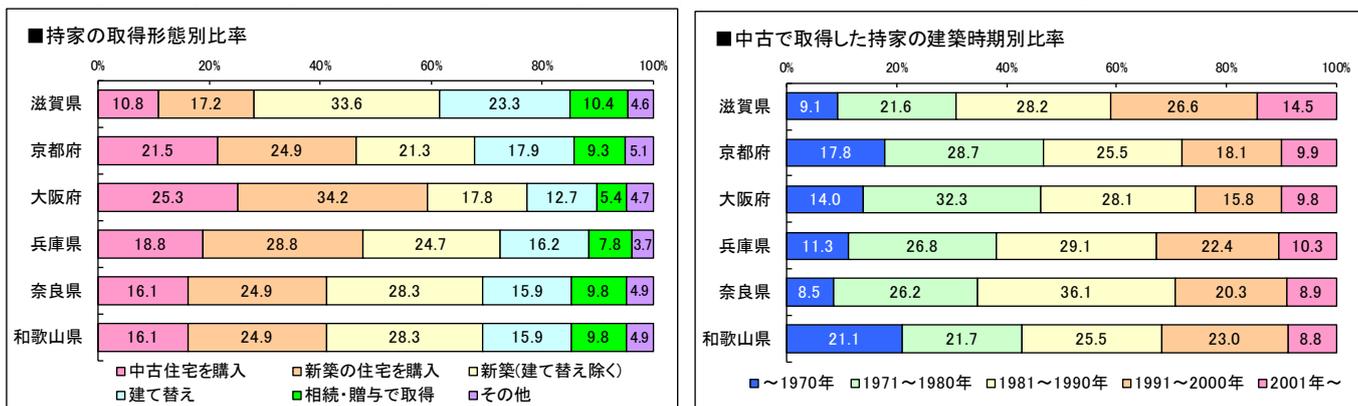
2. 府県別の世帯別居住形態の特徴

- 民営借家マンションでは単身世帯が半数以上を占めるのに対し、持家・借家戸建ではファミリーが中心。持家マンションでは単身・夫婦世帯が半数に達し、流通時の間取り変更や設備改修等が求められる。

3. 住宅ストックと流通物件の比較

- 持家戸建ストックと中古戸建住宅の建築時期を比べると80～90年代がボリュームゾーンで、中古マンションでは90～2000年代の築浅物件の比率が高い。
- 世帯数の減少で将来的な新築着工の減少が見込まれ、経年物件の取り扱いは避けられない。今後はリモデル等による住宅性能の向上を図り、流通市場に乗せていく取り組みが重要となる。
- 持家戸建ストックと成約物件の建物面積を比較すると70～149㎡の面積帯で成約物件がストック構成を上回り、持家マンションでは50～69㎡がボリュームゾーンとなる。
- 間取りの変更や部屋数削減のニーズは高まっており、予算が折り合えばより広い住戸を求める潜在需要も大きい。今後は安価な経年物件で広さを訴求することにより、需要の深耕が期待される。
- 中古マンション市場は京都府や奈良県で5～7階建が中心だが、大阪府や滋賀県では高層物件が主体。一般的にストックに対する成約物件の高層階比率は高く、今後もニーズは高まるとみられる。

図表1 府県別の中古で購入した持家ストック数 (2013年)



資料: 住宅・土地統計調査

1. 府県別の住宅ストックの特徴

住宅ストックの状況を示す
住宅・土地統計調査

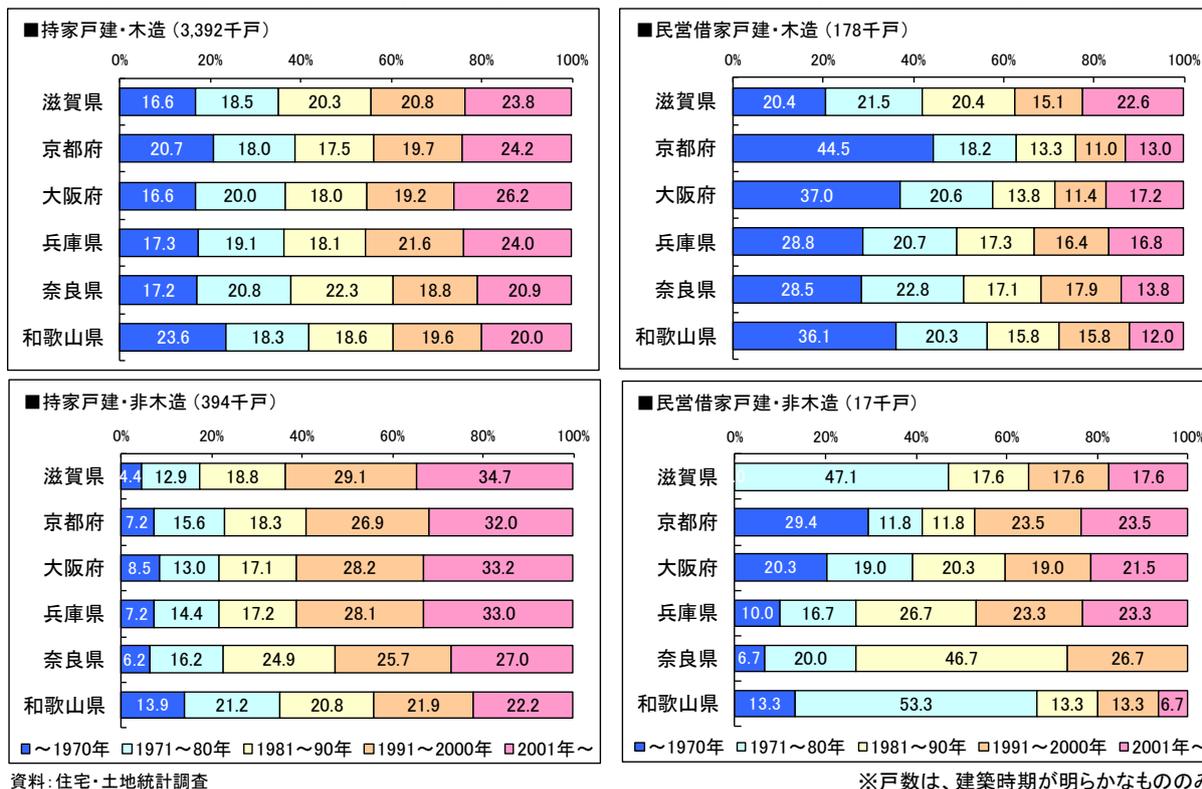
中古住宅の取得率が
高い京阪神

中古住宅流通の母体となるのは、地域に存在する住宅ストックである。その属性を捉えることは、地域に埋もれている市場のシーズを見出すことにつながる。今回は、住宅ストックの状況を示す国の統計である住宅・土地統計調査を利用し、近畿圏における住宅ストックの実態を明らかにするとともに、住宅の流通フローを示すレインズデータと比較することで、地域における市場深耕に向けたサインを捉える。なお、住宅・土地統計調査は総務省が5年置きに実施するサンプル調査で最新時点は2013年10月であり、比較するレインズデータも2013年度の数値を用いている。

住宅・土地統計調査には様々な調査項目があるが、住宅の取得形態についても調べており、中古として購入した持家の比率が把握できる。持家の取得形態を府県別にみると、中古での取得比率が最も高いのは大阪府で、次いで京都府、兵庫県の順となっており、京阪神における中古住宅の選択率の高さが改めてわかる（P1・図表1）。

一方、近年まで人口増加が続いてきた滋賀県は、新築購入の比率が高く、建て替えを加えると全体の74.1%が新築住宅を取得しており、

図表2 戸建住宅の持家借家別・建築時期別ストック比率（2013年）



中古住宅の取得率は 10.8%にとどまる。滋賀県では過去に市場で供給されてきた比較的新しい住宅ストックが、今後中古市場で流通していくものとみられる。中古で取得した持家の建築時期をみると、大阪府や京都府で 1980 年までの古い住宅ストックが半数近くにのぼり、和歌山県も 70 年以前の住宅が 2 割を超えるなど、こうした府県では経年物件を取得する比率が高い。

注目すべき借家戸建
ストックの不足

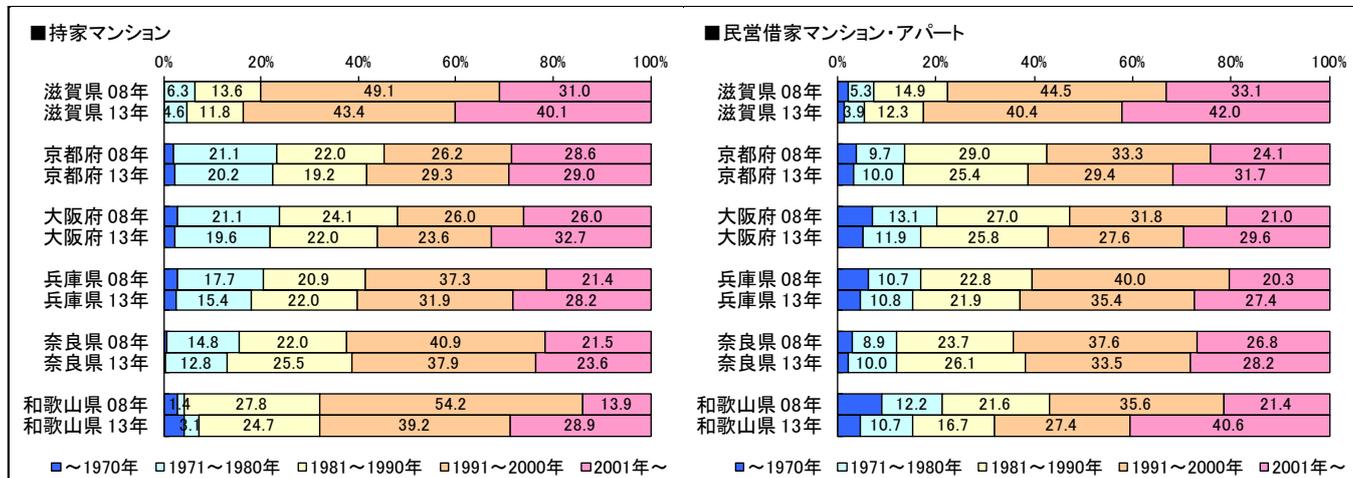
2013 年現在の近畿 2 府 4 県の持家住宅ストックは 520.9 戸で、一戸建は 394.1 万戸で 75.7%を占める。大多数は一戸建だが約 9 割は木造で、和歌山県や京都府では 70 年築以前の古い木造戸建も多い。一方、2000 年築以降の木造持家は比較的安価な建売住宅も多い京阪神の比率が高い。非木造の持家戸建の築年数は新しく、奈良県と和歌山県を除く 4 府県は 01 年以降の比率が 3 割を超えている(図表 2)。

一方、近畿圏の民間借家ストックは 236.2 万戸で、うち戸建は 22.8 万戸と 1 割未満に過ぎない。建築時期が明らかな木造の民間借家戸建は 17.8 万戸で、多くは 80 年代以前の古い借家である。非木造の民間借家戸建は 1.7 万戸とさらに少ないが、大阪府や兵庫県、京都府では 2000 年築以降の比率が 2 割を超える。賃貸物件に居住するファミリー層では、近隣との騒音や振動問題などから借家戸建に対する潜在需要は大きいと考えられるが、現状のストックは不足しており、今後はこうしたニッチ市場を捉えた物件の供給拡大が期待される。

近畿圏の持家マンション
ストックは 116 万戸

近畿圏の持家マンションストックは 116.1 万戸で、前回調査の 08 年比で 13.3%増加した。全体の半数以上の 60.3 万戸は大阪府に立地し、兵庫県の 37.2 万戸、京都府の 9.9 万戸がこれに次ぎ、近畿圏の

図表 3 マンションの建築時期別ストック数 (2013 年)



資料: 住宅・土地統計調査

9割以上のマンションストックがこの3府県に集中する。京阪神では古くから分譲マンション供給が進んできたため、90年築以前が4割前後を占めるがその比率は低下しており、大阪府や兵庫県などでは01年築以降の比率が上昇している。滋賀県は91年築以降のマンションが約8割以上に達し、2001年以降は4割を超えており、今後とも築浅物件が市場の中心を占めていくとみられる。

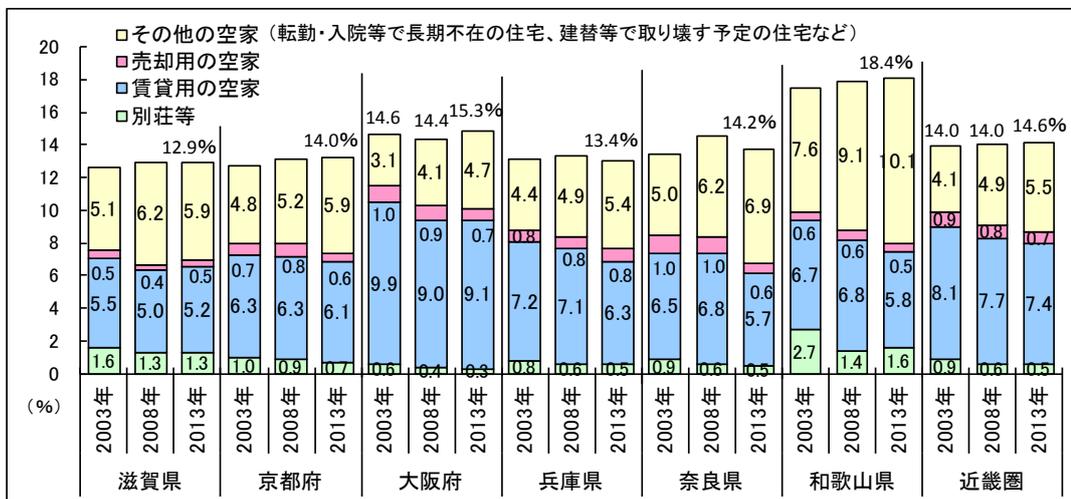
民営借家のほとんどは共同建のマンション・アパートだが、その戸数は近畿圏で199.0万戸にのぼる。大阪府は105.4万戸でやはり過半数を占め、兵庫県(44.9万戸)、京都府(27.5万戸)を合わせて9割近くが3府県に立地する。築年構成は、各府県とも91年以降が5割以上を占めるが、滋賀県は持家マンションと同様に築浅のストックの比率が高く8割を超える(図表3)。

近畿圏の空家率 14.6%
大阪府の空家は 70万戸

近畿2府4県の空家を含めた住宅総数は1,033.3万戸にのぼり、2008年から5年間で56.8万戸、2003年から10年間で109.6万戸増加した。住宅ストックの拡大が続いているが、このうち居住世帯がない空家数は150.7万戸と着実に増えており、近畿圏全体の空家率は08年の14.0%から14.6%に拡大した。空家率が最も高い和歌山県は18.4%で、大阪府は15.3%でこれに次ぐ。奈良県を除く各府県の空家率は上昇しているが、絶対数では大阪府が70.4万戸と近畿2府4県計の46.7%を占める(図表4)。

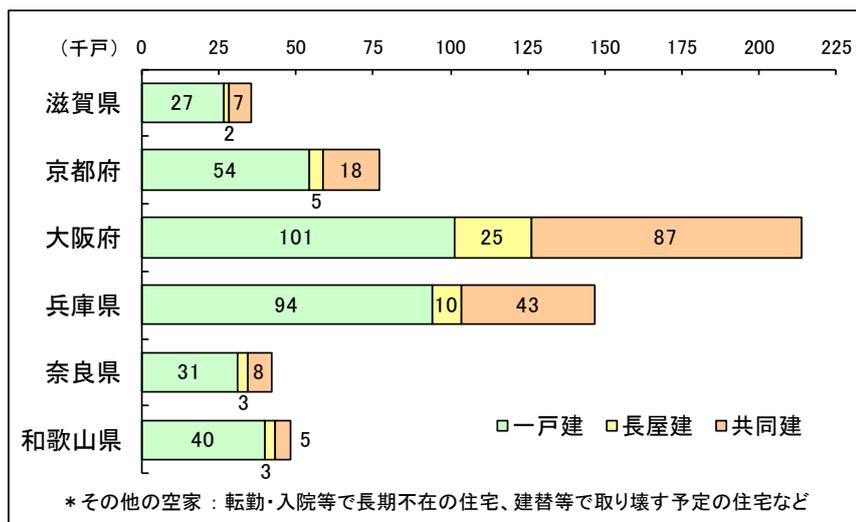
空家の内訳をみると、大阪府や兵庫県、京都府では賃貸用の空家が多く、売却用の空家の比率は低い。和歌山県では別荘等の比率が相対的に高い点が特徴となっている。各府県に共通しているのは「その他の空家」の増加である。これは転勤や入院等で長期不在の住宅や、

図表4 種類別の空家率の推移



資料:住宅・土地統計調査

■その他の空家の建て方状況（2013年）



資料：住宅・土地統計調査

建替等で取り壊す予定の空家などであるが、中には高齢世帯の転居や相続後に処分されず空家のまま放置されている多く住宅も含まれているとみられる。

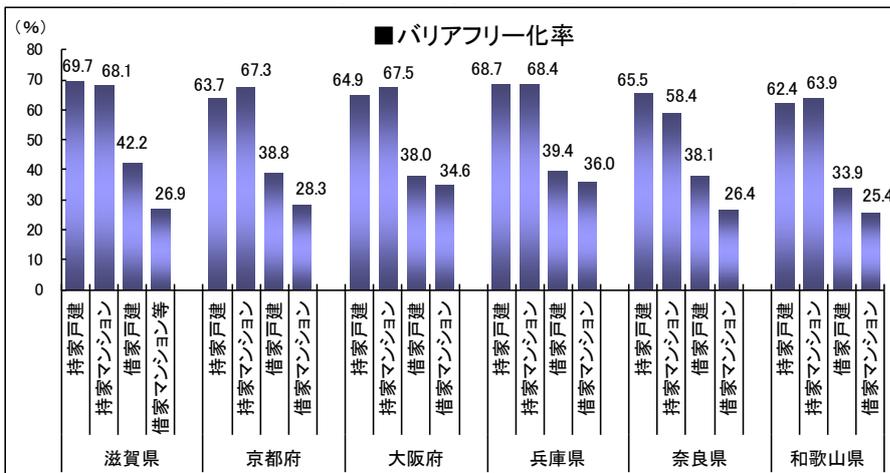
「その他の空家」の建て方をみると一戸建が多く、共同建や長屋建も多い大阪府を除くと、戸建の空家が中心となっている。近畿圏では世帯数がピークアウトし始めており、本格的な住宅余剰の時代が到来する。郊外における過去の開発団地などを中心に空家の増加が問題視されており、共同建では老朽アパートやマンションでスラム化の恐れもある。防災や防犯面などで地域の住環境や資産価値を毀損する空家の増加に対しては、除却による跡地利用やリモデル・用途転用などを進め、長期不在の空家を流通物件として活用していく取り組みが喫緊の課題となっている。

借家にバリアフリー化の余地

次に住宅ストックの設備状況を見ると、バリアフリー化では各府県とも持家での対応が進んでいることがわかる。戸建・マンションとも概ね6割以上の持家で、高齢者のための設備が設けられている。一方、借家のバリアフリー化は戸建・マンションとも3割前後にとどまり、高齢世帯向けの賃貸需要が高まる中で今後の改善の余地を残している（図表5）。

省エネルギー設備は、過去の住宅エコポイント制度などにより、持家における二重サッシや複層ガラス窓の設置率が比較的高いが、借家マンションでは1割を下回る。太陽光発電機は08年調査に比べて普及が進み、設置率は持家戸建で4~7%台となっている。過去5年間の耐震化工事の比率は各府県とも低く木造戸建で2%台と、行政による一層の支援策の拡充が求められる。

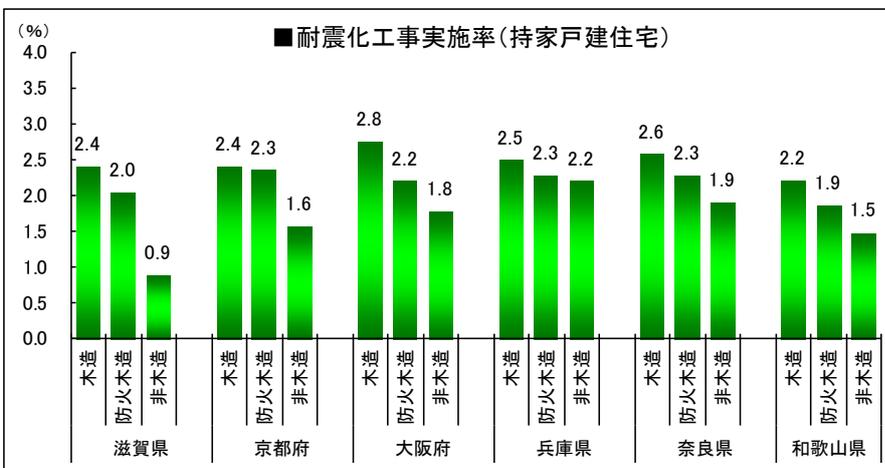
図表5 住宅ストックの設備状況 (2013年)



*バリアフリー化率:高齢者等のための設備(手すり、またぎやすい高さの浴槽、車いす通行可能な廊下、段差のない屋内、道路から玄関まで車いすで通行可能)のいずれかのある住宅率

■省エネルギー設備率

(%)		太陽熱温水器	太陽光発電機	二重サッシ・ 複層ガラス窓
滋賀県	持家戸建	8.2	7.2	36.2
	持家マンション	0.3	0.7	32.2
	借家戸建	2.3	1.6	14.8
	借家マンション	0.2	0.5	8.7
京都府	持家戸建	4.4	4.0	29.2
	持家マンション	0.2	0.3	17.5
	借家戸建	1.1	0.6	10.1
	借家マンション	0.2	0.3	6.3
大阪府	持家戸建	3.5	4.0	23.2
	持家マンション	0.4	0.3	14.2
	借家戸建	0.9	0.7	9.1
	借家マンション	0.2	0.2	5.2
兵庫県	持家戸建	5.8	5.9	30.2
	持家マンション	0.3	0.2	16.3
	借家戸建	1.9	1.4	12.1
	借家マンション	0.2	0.3	5.7
奈良県	持家戸建	7.0	5.9	29.1
	持家マンション	0.4	0.4	13.6
	借家戸建	1.8	1.2	9.5
	借家マンション	0.3	0.6	4.4
和歌山県	持家戸建	9.5	5.4	19.6
	持家マンション	-	-	6.2
	借家戸建	2.3	0.6	6.3
	借家マンション	0.0	0.7	9.4



*耐震化工事実施率:2009年以降に、壁の新設・補強、筋かいの設置、基礎の補強、金具による補強などいずれかの工事を実施した住宅率

資料:住宅・土地統計調査

2. 府県別の世帯別居住形態の特徴

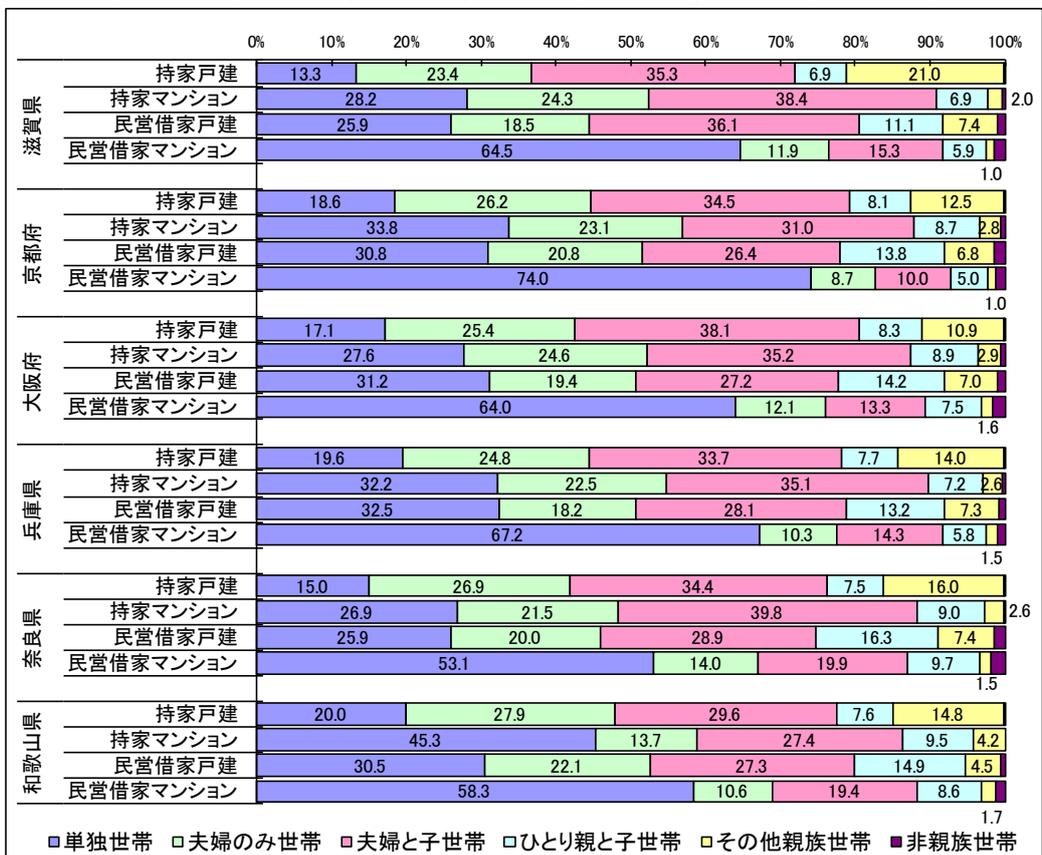
マンションに多い
単身・夫婦のみ世帯

持家世帯でも年収 500
万円未満が過半数

住宅に居住する世帯の内訳をみると、各府県とも民営借家マンションでは単独世帯の比率が半数以上を占めるのに対し、持家の戸建・マンションや民営借家の戸建では夫婦と子からなるファミリー世帯が3割前後を占める。持家戸建では、3世代などのその他親族世帯も1割以上を占める。ただ、持家でもマンションは単身・夫婦のみ世帯が半数前後を占めており、中古マンションの流通時には小規模世帯に合わせた間取りの変更や設備面の改修などが、今後一層求められるようになると思われる。借家に関して、設備面での魅力やゆとりある賃貸マンションが少なく持家を購入するといった消極的な選択も行われている可能性があり、既存の借家に飽き足らないニーズへの対応が求められる(図表6)。

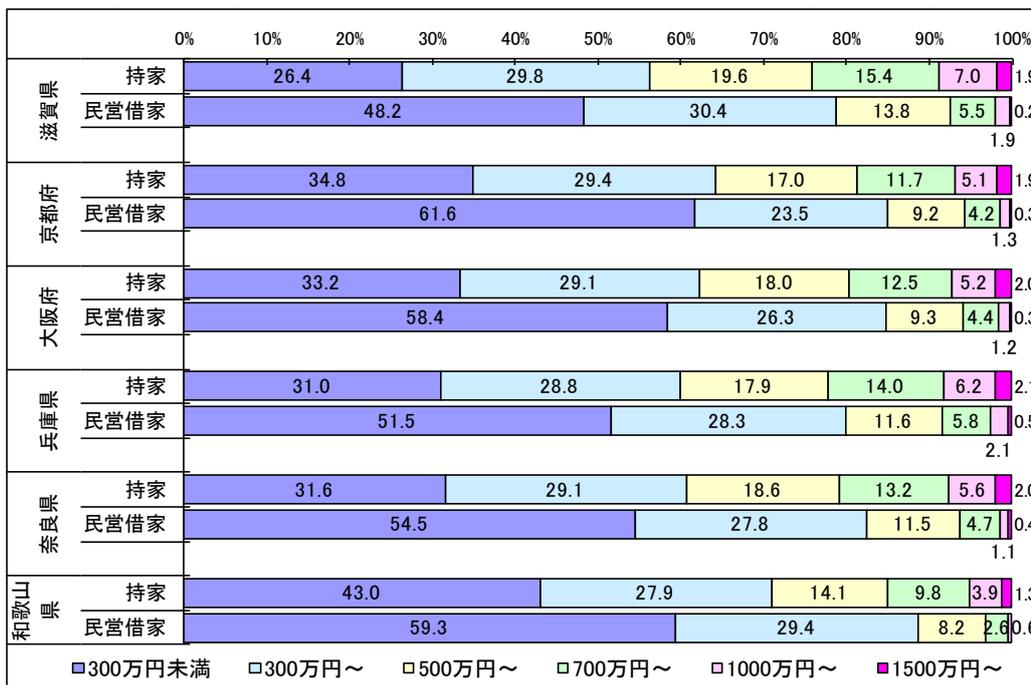
持家・借家居住世帯別の年収構成をみると、持家世帯の所得が高いことが改めてわかる。持家では各府県とも500万円以上の世帯が3~4割を占め、1~2割程度にとどまる民営借家とは対照的となっている。民営借家では300万円未満の世帯が半数前後を占め、京都府で

図表6 持家・借家居住世帯の家族構成の内訳 (2013年)



資料: 住宅・土地統計調査

図表 7 持家・借家居住世帯の年収構成の内訳 (2013年)



資料:住宅・土地統計調査

は6割を超える。ただ、持家でも500万円未満の世帯が5～6割を占めており、近畿圏では持家からの買い替え時においても安価な中古住宅を求める需要は根強いとみられる(図表7)。

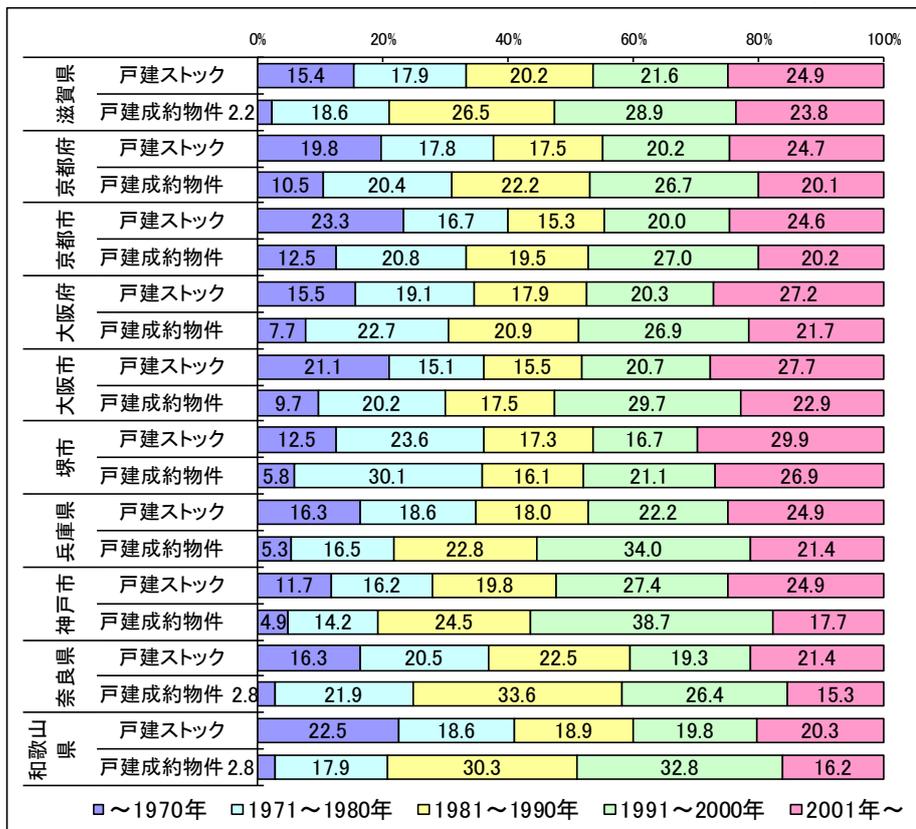
3. 住宅ストックと流通物件の比較

80～90年代築の物件が
中古のボリュームゾーン

ここで、レイズデータに基づく成約物件と住宅ストックを比較し、市場で流通する中古物件の特徴を明らかにする。まず、持家戸建ストックと戸建成約物件の建築時期を比べると、各府県地域とも80～90年代築の取引比率が高い。これは、流通市場で古い住宅ストックが取引の対象になりづらいことや、新築に近い築年では市場で売り出される中古物件が少ないことが挙げられる。大阪府や京都府以外では80～90年代築の物件が過半数を占め、中古戸建市場のボリュームゾーンとなっている(図表8)。

持家マンションではストックと中古成約物件の築年構成はともに新しく、ボリュームゾーンも90年代築以降の物件が中心となる地域が多い。泉北ニュータウンを抱える堺市では、70年代築以前の物件の比率が若干高いが、ほとんどの地域は00年代以降も新築マンション供給が続いたため、01年築以降の比率は成約物件・ストックとも

図表8 持家戸建ストックと中古成約物件の建築時期 (2013年)



資料: 住宅・土地統計調査、戸建成約物件はレインズデータ

市場で選好される
狭い物件

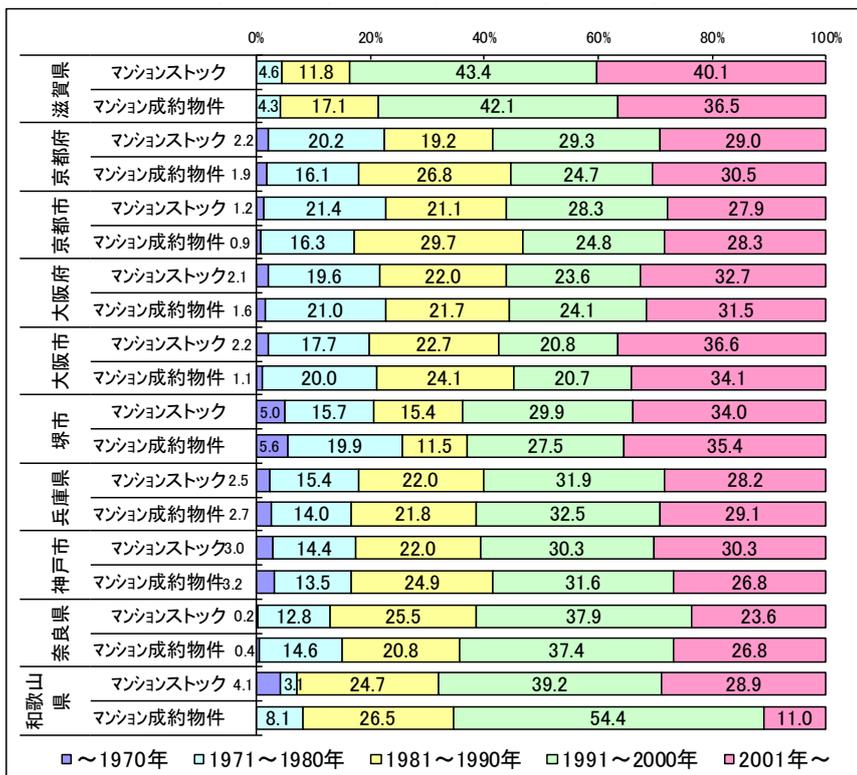
概ね2~3割にのぼる(図表9)。

中長期的にみて80年代以降の住宅ストックは経年劣化が進む一方、世帯数の減少に伴い新築着工数は減少することが予想される。今後、経年物件の取扱いが拡大することは避けられないが、リモデル等による住宅性能や設備機能の向上を図ることで、流通市場に乗せる取り組みが重要となろう。

持家戸建の建物面積を比較すると、各府県地域とも150㎡以上の取引比率が住宅ストックより低く、京都府や大阪府では7%前後にとどまる。中古物件は住宅ストックに比べて70~99㎡の比率が高く、70~149㎡では各地域とも概ね7~8割を占め、同面積帯が中古戸建におけるボリュームゾーンとなっている(図表10)。

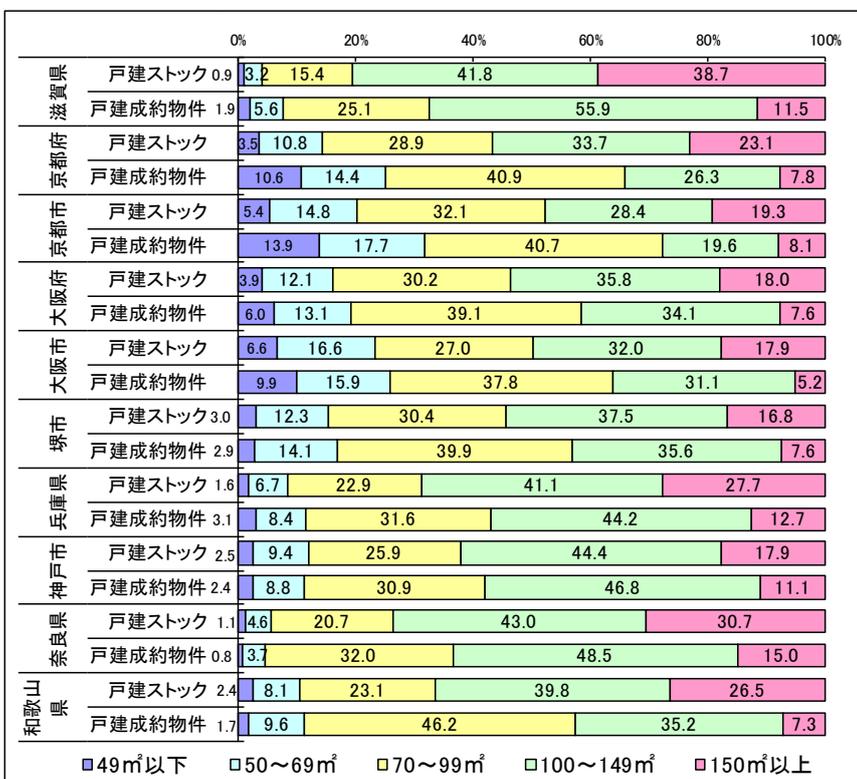
持家マンションの専有面積では50~99㎡が各地域とも7~9割を占め、中心的な面積帯となっているが、成約物件の比率がストックを上回るのは50~69㎡の面積帯である。一方、70㎡以上の取引物件の比率はストックを下回り、市場で流通する物件は相対的に狭いものが取引される傾向にある(図表11)。

図表 9 持家マンションストックと中古成約物件の建築時期 (2013 年)



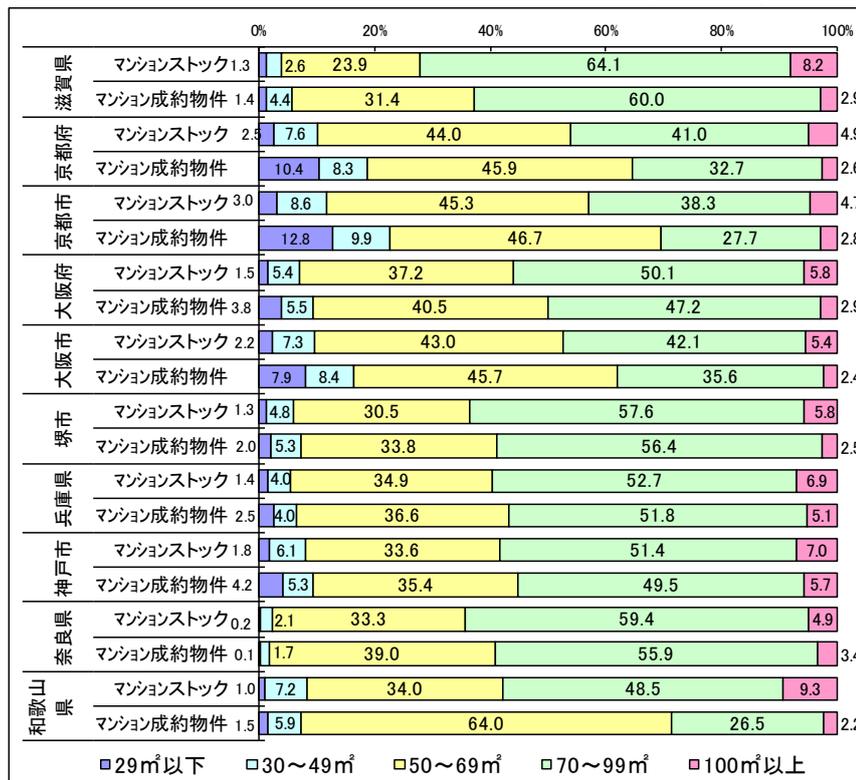
資料: 住宅・土地統計調査、マンション成約物件はレインズデータ

図表 10 持家戸建のストックと中古成約物件の建物面積 (2013 年)



資料: 住宅・土地統計調査、戸建成約物件はレインズデータ

図表 11 持家マンションのストックと中古成約物件の専有面積 (2013 年)



資料: 住宅・土地統計調査、マンション成約物件はレインズデータ

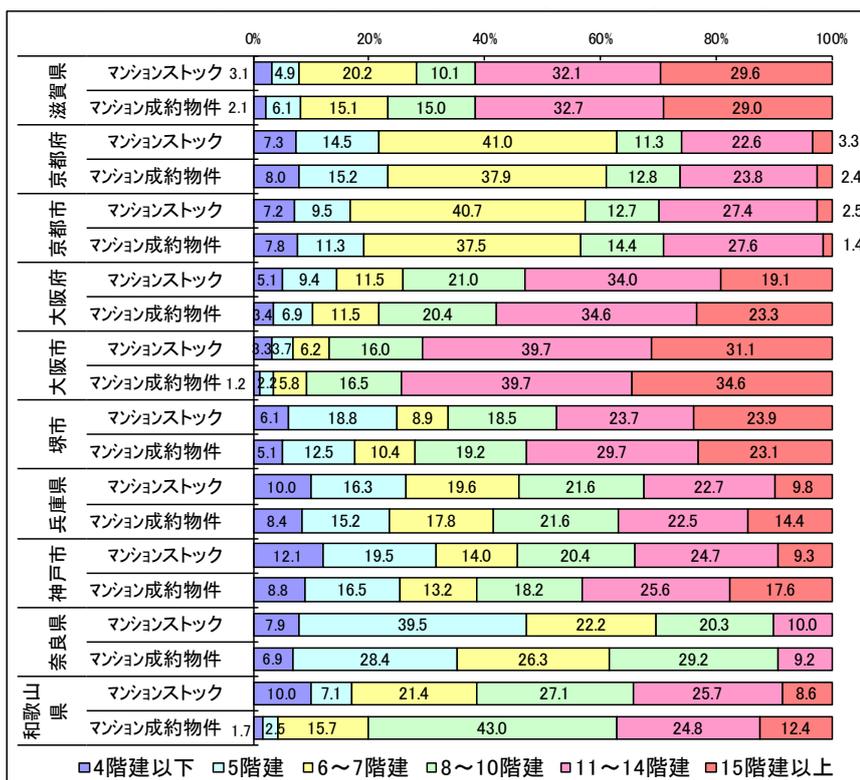
一般化した大阪市内の高層マンション取引

住戸規模が大きな住宅では総額が上昇し市場で流通しづらくなることや、家族構成やライフスタイルの変化にも対応しやすいことから転居や売却意向が低いことも、こうした背景にあるとみられる。単身世帯や夫婦のみ世帯の増加で小世帯化が進むため、一定規模以上の住宅に対するニーズは低下していく。一方、部屋数を減少させ1室の面積を広げる傾向も強まっており、予算と折り合えば広い住戸を求める潜在需要はある。今後は、安価な経年物件で住戸のゆとりを訴求することなどで、豊富に存在する住宅ストックを市場に供給し、新たな需要を深耕していくことが期待される。

最後に、近年タワーマンション等の供給が拡大していることから、持家マンションにおける階層を比較する。高層のマンションストックが最も多い大阪市では、15階以上が中古成約物件・ストックとも3割以上を占め、流通対象として一般化していることがわかる。11階以上も加えると、成約物件・ストックとも7割を超える。大阪市内の中古マンション市場では高層マンションが取引の主体となっており、ニーズが強いことがわかる。マンション供給が比較的新しい滋賀県でも高層マンションの比率は高く、11階以上では成約物件・ストックとも6割以上を占める。

一方、新景観政策などにより高さ制限の厳しい京都市内では6～7階の比率が最も高く、ストック・成約物件とも4割前後を占める点が特徴となっており、奈良県ではより低い5階建が市場の中心である。ただ、大阪府や兵庫県をはじめ全体的に中古成約物件における高層階の比率はマンションストックの比率より高く、高層マンションに対するニーズは今後とも高まっていくものと考えられる(図表12)。

図表12 持家マンションのストックと中古成約物件の建物階数(2013年)



資料:住宅・土地統計調査、マンション成約物件はレインズデータ

市況トレンド 2015年7~9月期の近畿圏市場

2015年7~9月期の近畿圏市場は、中古マンション・戸建住宅とも件数の増加が続いた。中古マンション価格も引き続き上昇し、堅調に推移している。中古戸建は成約価格の下落が続いているが、売り出し価格の調整も進んでおり、成約・新規登録件数は増加傾向にある。

1. 中古マンション市場の動き

- 15年7~9月期中古マンション成約件数は、4,004件で前年比プラス5.6%と3期続けて増加した(図表1)。新規登録件数も前年比プラス4.8%と、4~6月期に続いて前年同期を上回った。
- 成約価格は1,907万円でプラス4.9%と11期連続で上昇。新規登録価格もプラス2.4%と2期続けて上昇した。成約・新規登録価格は2000年以降では最も高い水準にある。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,825件で前年比プラス8.1%と2期連続で増加、新規登録件数も同3.8%増加した。中古マンションと同様、7~9月期としては機構発足以来、最大の件数を記録した(図表2)。
- 成約価格は1,755万円で前年比マイナス2.3%と4期連続で下落した。新規登録価格もマイナス4.6%で下落率が拡大しており、中古マンションとは対照的に安価な物件取引が増えている。

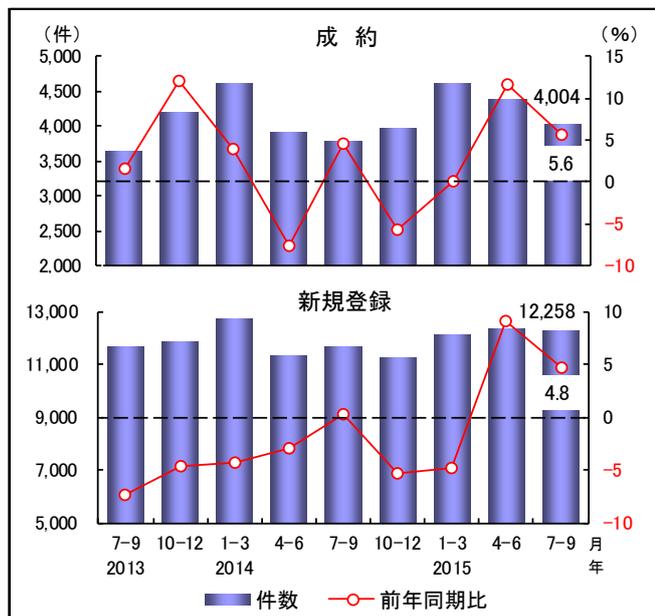
3. 近畿圏市場の方向

- 15年7~9月期中古マンション市場は3期に続けて、件数増・価格上昇の局面となった。戸建市場は中古が件数増・価格下落、新築戸建は件数増・価格上昇の局面にシフトした。

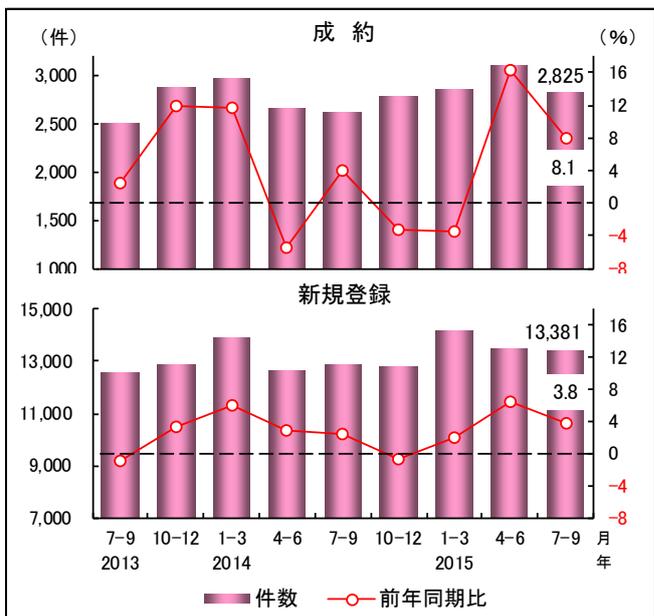
4. 関連不動産市場の動き

- 15年7~9月期の近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は2期続けて上昇したが、前期比では下落し、賃料の動きは総じて停滞気味であった。
- 15年9月のオフィス市場の空室率は大阪・梅田、淀屋橋・本町、神戸市、京都市のいずれも6月比で低下。募集賃料は大阪・梅田が6月比でプラスとなったほかは、賃料上昇までには至っていない。

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



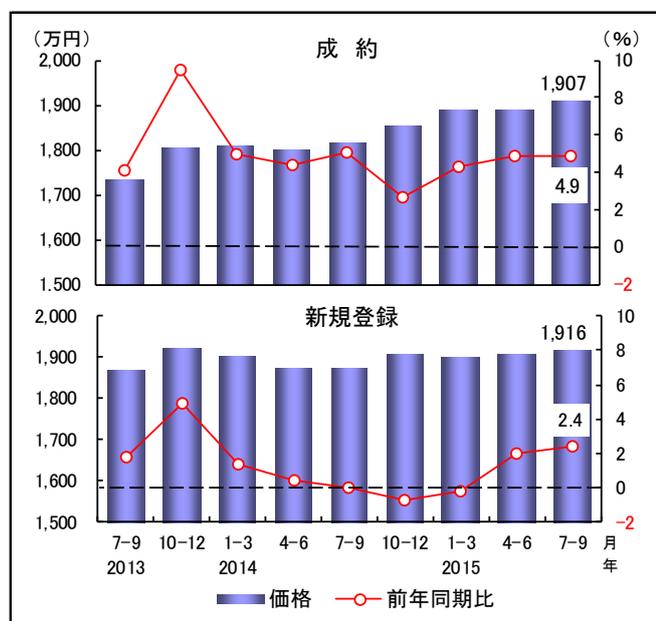
1. 中古マンション市場の動き

件数・価格ともプラス
基調続く

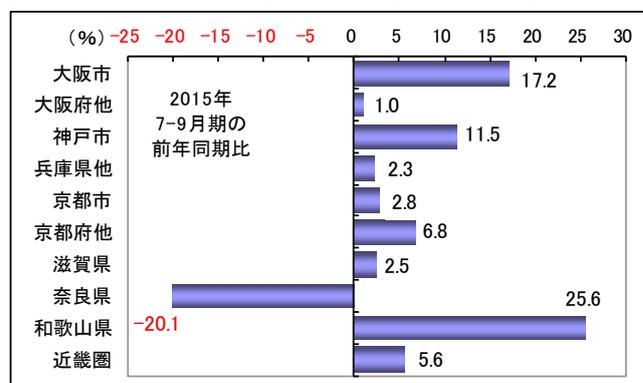
2015年7～9月期の近畿レイنزへの成約報告件数は、4,004件で前年同期比5.6%増と3期続けて増加した。7～9月期としては90年の機構発足以来、最大となった（P1・図表1）。新規登録件数は12,258件で前年比4.8%増と4～6月期に続いて前年同期を上回り、売り物件数も増加し続けている。7～9月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は2.84倍と前の期からさら縮小し、件数からみた需給はタイトな状況が続く。

成約価格も上昇基調に変化はなく、7～9月期の平均価格は1,907万円で、前年比プラス4.9%と13年1～3月期から11期連続で上昇した（図表3）。新規登録価格は1,916万円で、前年比プラス2.4%と2期続けて上昇した。活発な取引とともに売り物件も価格の上昇を伴って増加しており、成約・新規登録価格は2000年以降では最も高い水準にある。高額物件に対する需要も顕在化しており、近畿圏の中古マンション市場は拡大する動きが続く。新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス1.3%と前の期から0.6ポイント縮小した。成約価格の上昇率が高く、乖離率は90年代以降で最小となっている。

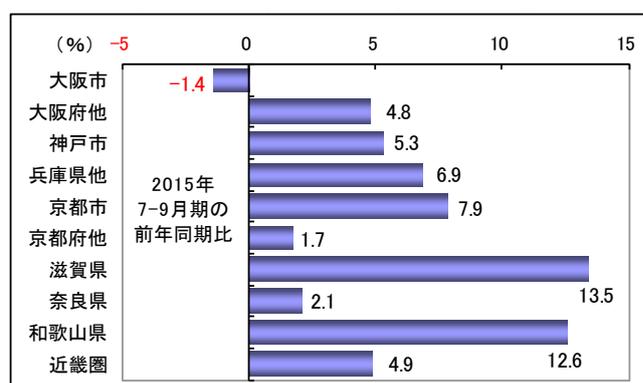
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



件数・価格は9エリア 中8エリアがプラスに

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、15年7～9月期は対象9エリア中、奈良県を除く8エリアが増加した(図表4)。4～6月期と同様に近畿圏全般に増加傾向がみられた。奈良県を除く各エリアは10年以降では最大の件数を示した。なかでも都心回帰の動きが続く大阪市は前年比17.2%増、神戸市も同11.5%増と高い伸びがみられたほか、京都市も4期連続で増加するなど、主力エリアを中心に取引は活発に動いている。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府他(25.4%)、大阪市(21.8%)、兵庫県他(18.2%)、神戸市(15.5%)、京都市(8.3%)、滋賀県(4.1%)、奈良県(3.5%)、京都府他(2.0%)、和歌山県(1.3%)の順であった。

成約価格も大阪市を除く8エリアが上昇し、大阪府他と京都市は10期連続、滋賀県は7期連続、兵庫県他は4期連続で前年同期を上回った。滋賀県や和歌山県は2ケタの上昇となった(図表5)。

各エリアの平均成約価格は、大阪市(2,197万円)、京都市(2,165万円)、神戸市(1,920万円)が近畿圏平均を上回り、以下、兵庫県他(1,869万円)、滋賀県(1,811万円)、大阪府他(1,777万円)、京都府他(1,533万円)、奈良県(1,326万円)、和歌山県(792万円)の順となった。京都市や神戸市、滋賀県などは10年以降で最も高い価格を示した。件数に価格を乗じた成約報告ベースの取扱高は奈良県を除いて前年比でプラスとなり、近畿圏全体では10.8%拡大した。

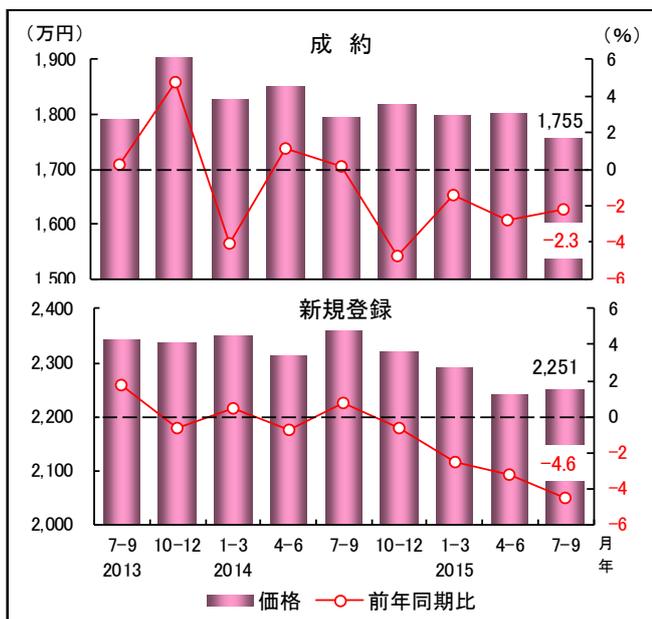
2. 中古戸建住宅市場の動き

件数増加の一方、価格は下落傾向続く

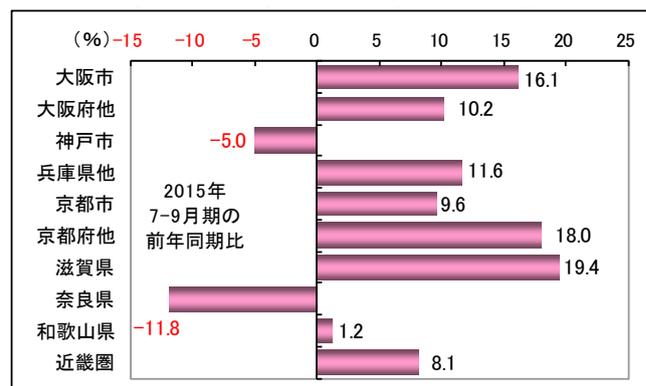
中古戸建住宅の15年7～9月期の成約件数は2,825件と、前年比プラス8.1%で2期連続の増加となった。中古マンションと同様、7～9月期としては機構発足以来、最大の件数を記録した。新規登録件数も13,381件で同プラス3.8%と3期続けて増加し、近年では08年7～9月期に次ぐ水準となり、売り物件数も増加傾向が続く(P1・図表2)。成約件数の増加率が新規登録件数の増加率を上回っていることから、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.65倍と、件数からみた需給は2期続けてタイト方向にシフトした。

7～9月期の平均成約価格は1,755円で前年比マイナス2.3%と、4期連続で下落した。新規登録価格は2,251円で前年比マイナス4.6%と4期続けて下落し、下落率の拡大が続いている(図表6)。成約件数は増加しているが成約価格は下落しており、安価な物件取引が増えている様子がうかがえる。売り出し価格は成約価格の下落を受け

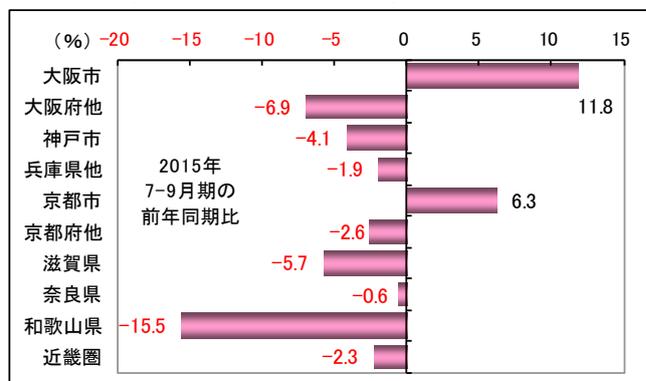
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



成約件数は7エリア増、
価格は7エリアで下落

て下落基調を強めており、新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス21.2%と、前期比で0.5ポイント低下した。

15年7～9月期のエリア別成約件数は、近畿圏の対象9エリアのうち神戸市と和歌山県を除く7エリアで増加した(図表7)。全エリアが増加した4～6月期よりやや減速感はあるが、神戸市を除く8エリアは10年以降で最大の成約件数となっており、近畿圏全般に中古戸建取引は活発化している(図表8)。

一方、成約価格は大阪市と京都市を除く7エリアが前年比で下落し、成約件数の伸びとは対照的に価格は弱含みの動きが続く。7～9月期の成約価格は京都市(2,221万円)、神戸市(2,048万円)、兵庫県他(1,937万円)が近畿圏平均を上回り、以下、京都府他(1,710万円)大阪市(1,697万円)、大阪府他(1,626万円)、奈良県(1,589万円)、滋賀県(1,501万円)、和歌山県(991万円)の順であった。10年以降で最も高い水準を示したのは京都市のみであった。成約件数の増加に伴い、7～9月期の近畿圏全体の取扱高は前年比で5.6%拡大し、大阪市や京都市、京都府他、滋賀県は2ケタ増となった。

3. 近畿圏市場の方向性

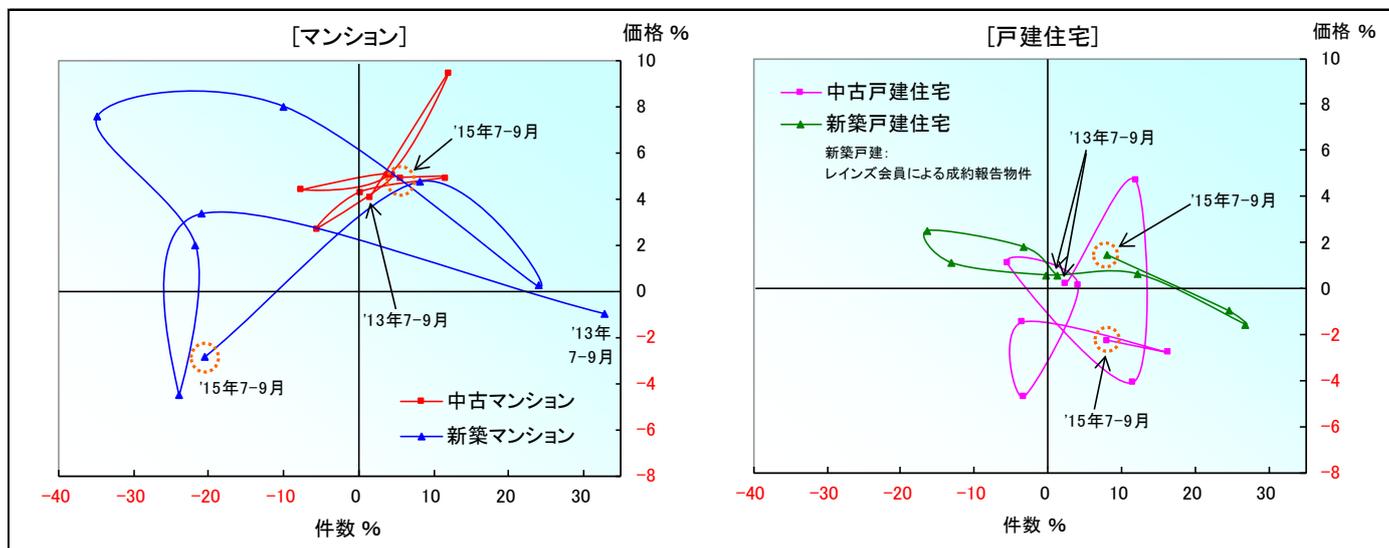
中古マンション市場は 拡大局面続く

成約件数と成約価格の前年同期比から足元の市況ポジションを捉えると、15年7～9月期中古マンション市場は、3期連続で件数増・価格上昇の局面で推移した。一方、新築マンション市場は発売戸数が大幅に減少し、価格も下落するなど双方ともマイナスの局面にシフトした。中古戸建市場は件数増・価格下落の局面で推移しているが、新築戸建市場は双方プラスの局面に変化した（図表9）。

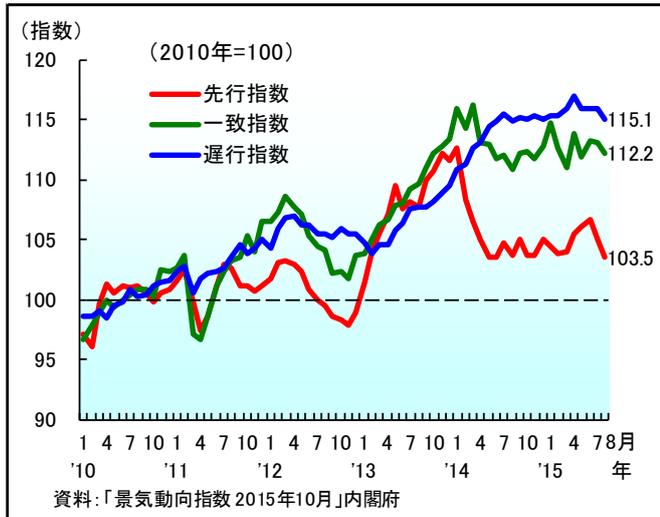
新築マンション市場は減速感が台頭しているが、中古マンション市場では駅近・築浅・大規模・タワーマンションなどを中心に根強い需要がみられる。相対的に高額な物件取引が平均価格を押し上げており、成約価格の上昇が売り出し価格の上昇につながる好循環がみられる。中古戸建価格は弱含み傾向が続くが、成約件数は増加しており安価な物件を求める需要をつかんでいるとみられる。売り出し価格の下落が進むと取引価格との乖離も縮小することから、中古戸建に対する需要がさらに拡大する可能性も出てきた。

内閣府が15年10月に公表した15年8月の景気動向指数(改訂値)をみると、先行・一致・遅行指数のいずれも低下しており、景気の減速感が顕在化している（図表10）。近畿の不動産購買態度指数も8月はやや低下しており、住宅の購入マインドについても停滞感がみられる（図表11）。中古マンション市場は15年7～9月期の成約に対する新規登録物件の件数倍率・価格乖離率とも、引き続き需給タイトな水準にあり、中古戸建市場も件数倍率・価格乖離率がタイト方向にシフトした（図表12）。実質賃金はようやく下げ止まりの動きをみせるが、

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）

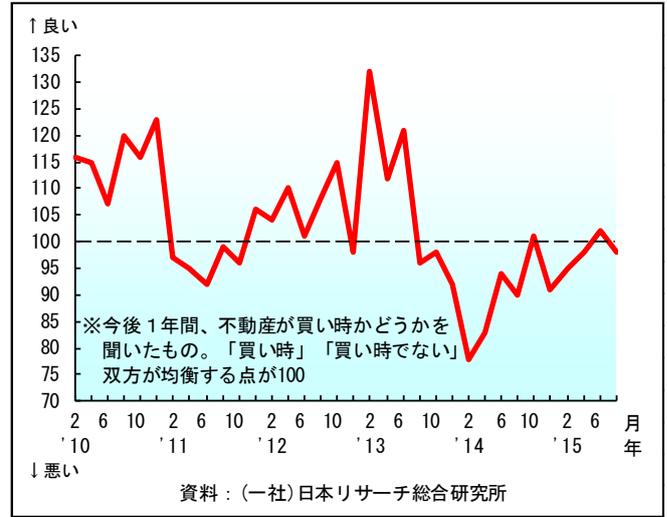


図表 10 景気動向指数



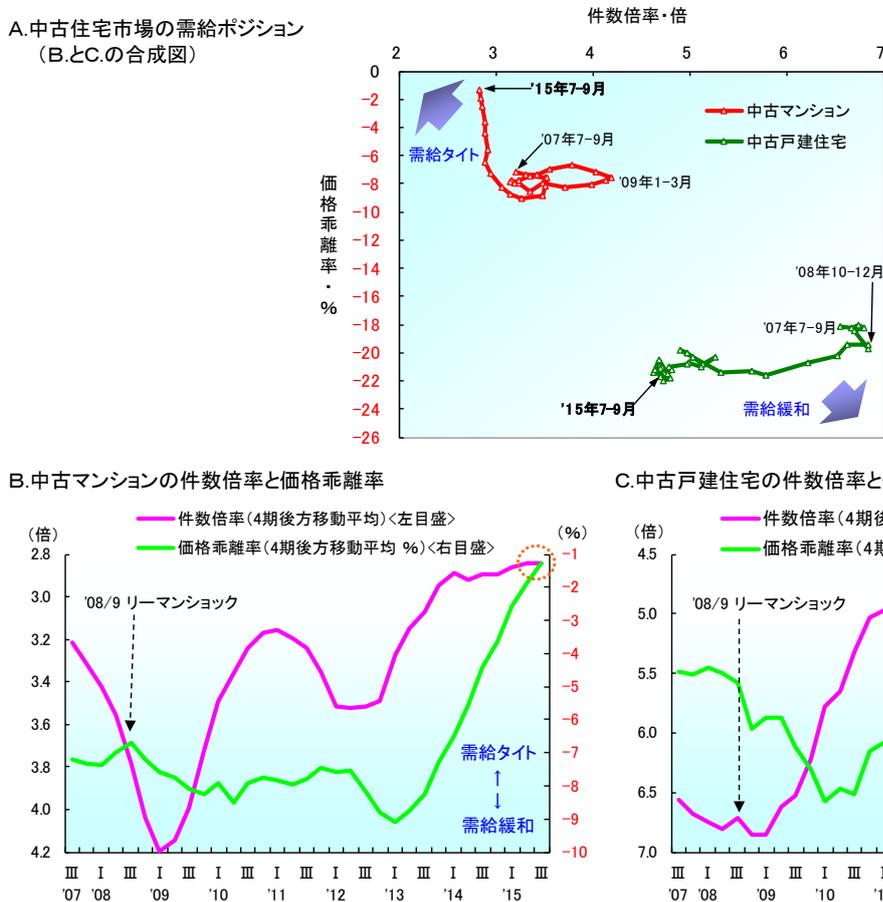
*先行指数:新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
 *一致指数:鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標
 *遅行指数:家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標

図表 11 不動産購買態度指数 (近畿)



取得能力の改善には時間がかかるとみられ、当面、近畿圏市場は安価な中古住宅を求める需要層に支えられる構図が続くと考えられる。

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



4. 関連不動産市場の動き

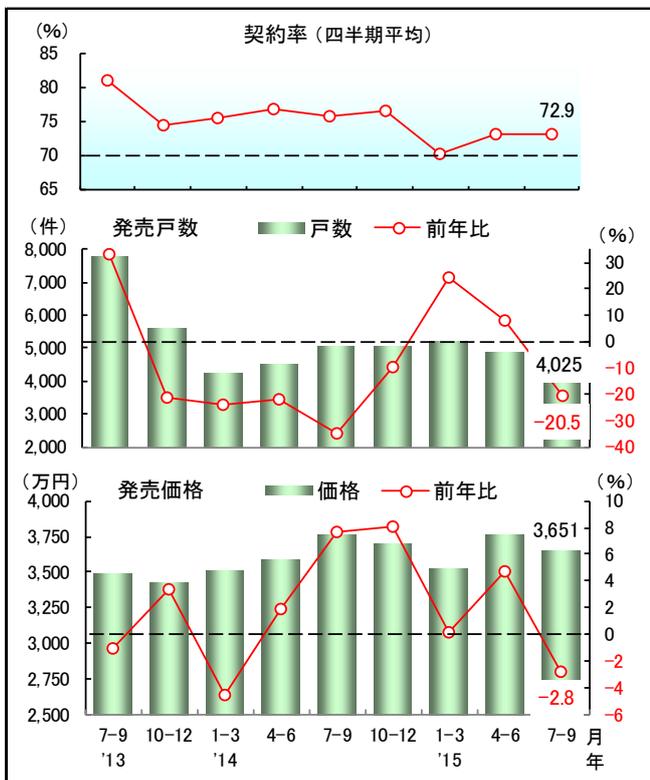
新築マンション発売戸数・ 価格とも前年比マイナス

15年7～9月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は、4,025戸で前年比マイナス20.5%と3期ぶりの2ケタ減となった(図表13)。発売価格も3,651万円でマイナス2.8%と6期ぶりに下落した。契約率は72.9%と好不調の分かれ目とされる7割を維持したが、9月は67.9%と7割を下回っている。9月末の在庫数は1,983戸と、発売戸数の抑制などから3ヶ月続けて減少しているが、景気の停滞やマンション施工問題の顕在化などで、新築マンション市場では先行き不透明感が強まっている。

近畿圏の成約賃料単価 前期比で下落

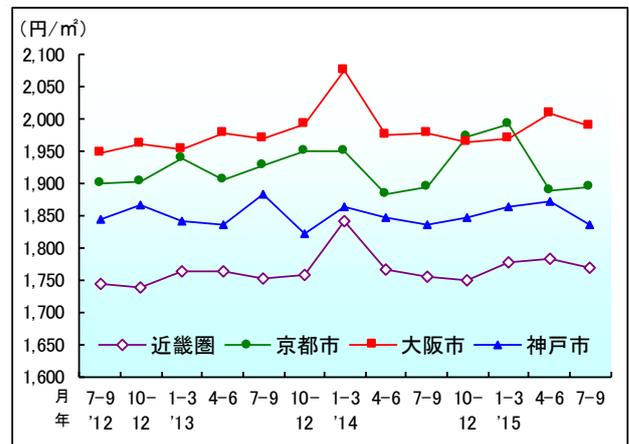
近畿圏の賃貸マンション市場における15年7～9月期の成約賃料単価は前年比プラス0.9%と2期続けて上昇したが、前期比では0.8%下落した(図表14)。大阪市は前年比プラス0.5%であったが前期比は同マイナス1.0%、京都市は前年比横ばいで0.0%、前期比はプラス0.2%、神戸市は前年比マイナス0.1%、前期比も同1.9%と、賃料の動きは総じて停滞気味であった。15年7～9月期の賃料㎡単価は、近畿圏平均が1,770円、大阪市が1,989円、京都市が1,894円、神戸市は1,836円であった。

図表13 新築マンションの販売状況



資料: (株)不動産経済研究所

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 (%)

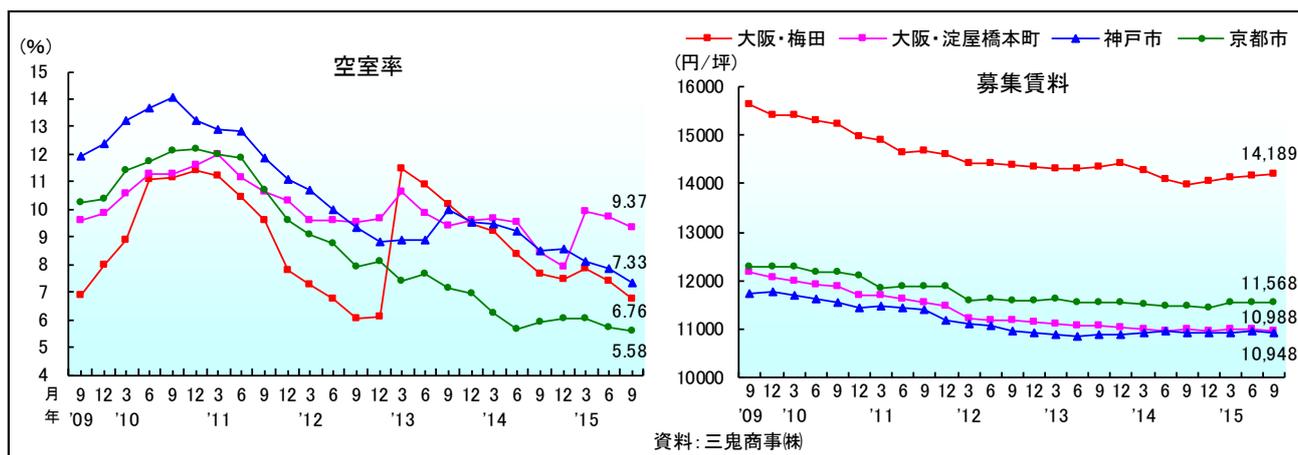
	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
13年7-9月	0.6	1.5	1.1	2.1
10-12	1.0	2.4	1.5	-2.3
14年1-3月	4.4	0.4	6.4	1.2
4-6	0.1	-1.2	-0.1	0.5
7-9	0.1	-1.8	0.5	-2.5
10-12	-0.5	1.1	-1.4	1.3
15年1-3月	-3.5	2.2	-5.2	0.0
4-6	1.0	0.4	1.7	1.4
7-9	0.9	0.0	0.5	-0.1

京阪神のオフィス空室率
引き続き改善

京阪神ビジネス地区の15年9月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が6.76%と6月比で0.67ポイント低下した。淀屋橋・本町は9.37%と6月比で0.39ポイント低下、神戸市は7.33%で6月比0.51ポイント低下、京都市も5.58%で同0.15ポイント低下し、いずれも空室率は改善している。9月は館内増床や移転拡張のほか、一部で統合に伴う大型成約もあったことから空室率の低下が続いている(図表15)。

15年9月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,189円で6月比プラス0.2%と、緩やかながら4期続けて上昇した。一方、淀屋橋・本町は10,976円、神戸市は10,948円、京都市は11,568円といずれもほぼ横ばいで推移している。梅田を中心に空室率や募集賃料の改善は続いているが、その他のエリアは、依然として空室率の低下が賃料上昇に結びつく状況までに至っていない。

図表15 オフィス空室率と募集賃料



地域不動産事情 京都府・滋賀県

今回は京都府と滋賀県の不動産流通市場を取り上げる。各エリアとも中古マンション・戸建住宅の成約件数は15年度に入ってから増加しており、マンション価格も上昇が目立つなど概ね堅調に推移している。取引が伸びたエリアでは築浅物件の取り扱いも活発化している。

1. 取引物件の動向

- 直近1年（2014年10月～15年9月）の成約件数増加率上位10都市をみると、前年に比べて京都市内の各区が多くランクインし、中古マンションでは価格の上昇も目立った（図表1）。
- 4エリア別にみると、中古マンションは京都市中心5区での価格の上昇が続き、京都市6区の件数も伸びた。中古戸建は価格が軟調だったが、件数は4エリア全てが2期連続で前年比増となった。
- 取扱高は中古マンション・戸建住宅とも4エリア全てが15年4～9月期で拡大し、15年度の市場規模は前年度を上回る可能性がある。
- 中古マンション成約件数の沿線駅別上位10駅では9駅が前年比で増加し、成約価格も8駅が上昇するなど上位駅の取引はさらに伸びた。中古戸建の成約件数も9駅で増加したが、成約価格や建物面積は前年比でマイナスも目立ち、住戸規模が小さく安価な物件を中心に取引が拡大した。

2. 地域別の市場動向

- 京都市南区・西京区・向日市・長岡京市・大山崎町の中古マンション取引では、築浅物件のシェアが伸びる一方で経年物件も売れている。成約中古戸建では、70年代以前築の取引比率がやや高い。
- 大津市・草津市では90年代のマンションストックが多いが、中古マンション取引では00年築以降の比率が50.0%に達する。成約中古戸建の築年構成は、持家戸建ストックに比例して各築年帯に分散しており、様々な所得層が多様な築年帯の物件を選択することが可能となっている。

図表1 都市別の成約件数増加率TOP10（2014年10月～2015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	京都府他	向日市	34	70.0	1,896	5.3	27.4	2.7	69.0	0.7	18.5	1.4	15.7
2	滋賀県	草津市	168	28.2	2,259	5.5	29.0	3.5	77.7	1.6	14.4	0.0	26.6
3	京都市6区	右京区	184	17.2	1,925	4.7	28.3	1.7	66.3	5.3	22.7	0.1	19.6
4	京都市中心5区	北区	52	13.0	2,127	16.8	30.2	14.9	69.2	2.3	24.5	-1.6	9.1
5	京都市中心5区	中京区	272	11.9	2,902	2.9	49.4	7.8	55.9	-2.1	18.6	1.2	46.3
6	京都市6区	西京区	55	10.0	1,725	-4.8	22.3	-7.8	77.5	4.2	23.4	2.1	8.8
7	京都市6区	伏見区	265	8.2	1,427	11.2	21.6	6.3	63.5	3.4	24.0	-0.2	20.9
8	滋賀県	大津市	371	7.2	1,749	9.6	23.3	7.1	73.0	0.4	16.2	0.6	26.0
9	京都市6区	山科区	124	5.1	1,672	23.8	24.9	22.3	63.4	-0.4	22.9	-1.1	20.9
10	京都市中心5区	下京区	165	4.4	2,399	3.0	42.4	3.1	55.4	3.8	17.4	1.8	36.2

■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	京都府他	向日市	61	38.6	2,397	34.4	98.0	24.2	90.9	13.2	24.3	-3.6	28.2
2	滋賀県	甲賀市	47	38.2	1,116	-4.2	250.5	-6.6	121.7	-0.9	21.2	-0.3	14.5
3	京都府他	亀岡市	81	32.8	1,330	-16.8	156.2	-15.2	101.3	-4.9	24.0	2.7	23.1
4	京都市6区	左京区	134	31.4	3,702	25.4	147.9	7.6	110.9	14.1	26.9	-3.5	16.2
5	滋賀県	野洲市	30	30.4	1,660	-3.2	179.5	19.3	107.4	5.0	26.0	1.7	16.3
6	京都市中心5区	中京区	50	25.0	2,368	-9.9	59.3	-14.0	77.3	-8.2	20.4	-3.3	8.5
7	京都市中心5区	東山区	47	23.7	2,375	12.9	125.6	84.3	83.7	12.5	32.3	6.2	22.4
8	京都市6区	山科区	189	23.5	1,287	1.8	82.0	11.2	81.4	5.1	29.7	1.7	31.9
9	滋賀県	高島市	44	22.2	828	-3.7	260.6	-0.7	99.5	1.7	19.4	-1.4	22.3
10	京都市6区	西京区	139	19.8	2,563	-0.2	118.6	-7.9	99.3	-6.2	25.4	-1.0	22.1

注)年間成約件数20件以上の都市を対象

1. 取引物件の動向

中古マンション取引の 上位都市は価格も上昇

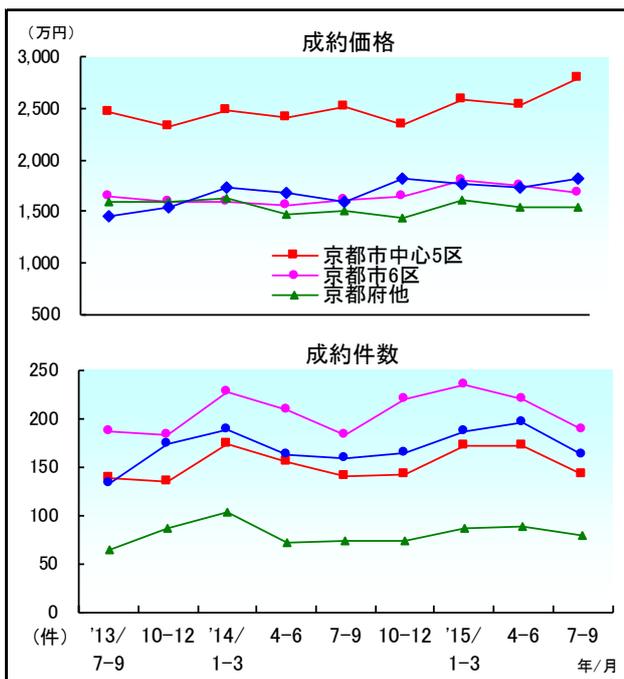
ここでは京都府と滋賀県の不動産流通市場の特性を考慮し、京都市内中心5区（上京区・中京区・下京区・東山区・北区）とその他の京都市6区、京都府下、滋賀県の4エリアに分けてその特徴を捉える。

2014年10月～15年9月の直近1年間で、成約件数における前年比の増加率上位10都市をみると、中古マンションでは京都府向日市、滋賀県草津市、京都市右京区、北区、中京区などの順となった。今回は、京都市6区から4区、京都市中心5区から3区、滋賀県から2市、京都府他から1市が上位10都市にランクインし、前年（13年10月～14年9月）より京都市内の各区が多く該当した。

今回は、草津市、大津市、山科区、下京区を除く6区市が新たにランクインし、比較的入れ替わりが多くなった。西京区以外はいずれの区市も成約価格・㎡単価が上昇し、価格・㎡単価・専有面積が前年比でプラスとなったのは7区市に及び、北区や山科区では築浅化も進むなど、総じて価格水準の高い中古マンションを求める動きが強まっている（P1・図表1）。

中古戸建市場では、向日市、甲賀市、亀岡市、左京区、野洲市などの順で成約件数の増加率が高く、京都市6区から3区、滋賀県が3市、京都市中心5区から2区、京都府他から2市が上位10都市にランクインした。

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	'13/7-9	12.5	1.8	12.0	-3.3
	10-12	17.1	2.3	10.1	-2.3
	'14/1-3	5.5	4.9	18.0	15.1
	4-6	10.2	7.6	-3.5	1.3
	7-9	2.4	-1.3	-5.3	9.5
	10-12	0.5	3.6	-9.5	18.5
	'15/1-3	4.3	12.5	-1.4	2.2
	4-6	5.1	11.8	4.1	3.8
	7-9	11.2	4.3	1.7	13.5
成約 件数	'13/7-9	15.0	6.9	-9.7	0.0
	10-12	-10.1	-7.1	10.3	15.3
	'14/1-3	3.6	0.4	15.7	-7.8
	4-6	8.4	-1.4	-8.9	-5.3
	7-9	2.2	-2.2	13.8	19.5
	10-12	6.0	20.2	-15.1	-4.6
	'15/1-3	-0.6	3.5	-16.5	-0.5
	4-6	10.3	5.3	23.6	21.0
	7-9	0.7	3.8	6.8	2.5

京都中心5区のマンション
価格 11期連続前年比上昇

中古戸建の7~9月期
数は00年以降で最大

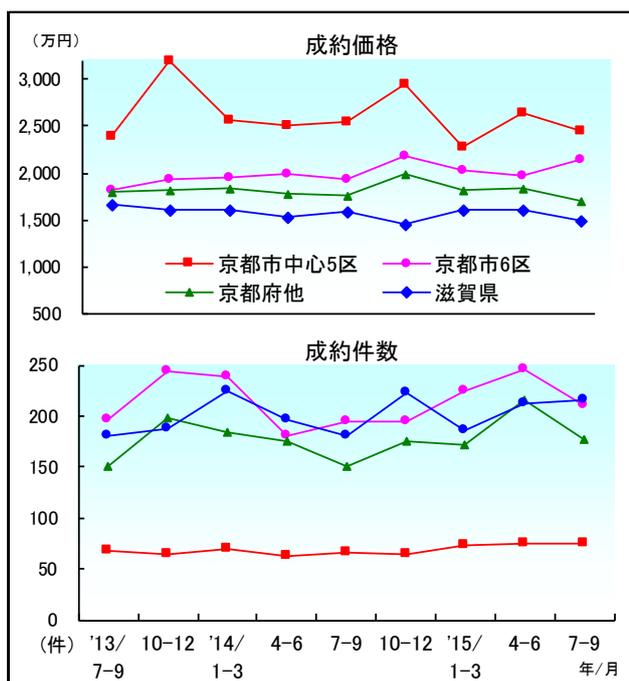
前年と同じく上位にランクインしたのは野洲市、高島市2市にとどまり、今回は京都市中心5区から2区が上位に入った。中古マンションと異なり成約価格は下落するエリアが多いが、向日市や左京区、東山区、山科区は件数・価格・土地・建物面積のいずれも前年比でプラスとなった。特に、向日市や左京区は築浅にもなっており、相対的に住戸規模が大きく価格の高い築浅物件の取引が伸びている。

中古マンション取引をエリア別にみると、京都市中心部の伸びが目立つ(図表2)。成約件数は、京都市中心5区、京都府他、滋賀県が2期連続、京都市6区は4期連続で前年同期の件数を上回った。いずれも7~9月期としては、00年以降で最大の件数となっている。

15年7~9月期の京都市中心5区の平均成約価格は2,801万円、京都市6区が1,687万円、京都府他が1,533万円、滋賀県が1,811万円であった。京都市中心5区の成約価格は、13年1~3月期以降11期連続で上昇し、滋賀県は7期連続、京都市6区は4期連続、京都府他は2期続けて前年同期を上回っており、7~9月期としては00年以降で最も高い価格となった。

中古戸建市場は、中古マンションに比べて価格は軟調だが、成約件数は増加が目立つ(図表3)。京都市中心5区は3期連続、その他の3エリアは2期続けて前年同期の件数を上回り、7~9月期としては

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(%)

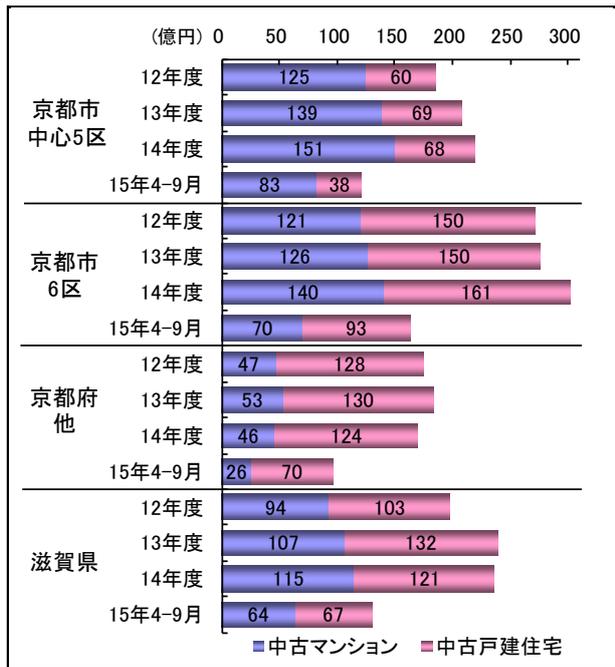
年/月		京都市中心5区	京都市6区	京都府他	滋賀県
成約価格	'13/7-9	-2.7	0.2	-4.7	20.5
	10-12	62.6	-5.8	2.5	-3.3
	'14/1-3	-15.5	11.7	-2.3	-0.8
	4-6	16.4	-0.5	-1.4	0.1
	7-9	5.8	6.7	-2.1	-4.2
	10-12	-7.5	12.9	9.5	-9.4
	'15/1-3	-11.1	4.2	-2.0	0.1
	4-6	4.9	-1.0	3.9	4.7
	7-9	-3.1	10.3	-2.6	-5.7
成約件数	'13/7-9	61.9	1.6	-13.3	8.4
	10-12	-1.5	31.2	22.1	6.8
	'14/1-3	-5.5	8.7	-3.1	44.5
	4-6	-8.8	-15.9	-3.8	-15.8
	7-9	-2.9	-0.5	0.0	0.0
	10-12	0.0	-20.5	-12.1	18.1
	'15/1-3	5.8	-5.9	-7.0	-17.0
	4-6	21.0	36.1	22.7	8.1
	7-9	13.6	8.2	18.0	19.4

15年度の取扱高は
拡大の見通し

いずれも00年以降で最大の件数となっている。15年7～9月期の京都市中心5区の平均成約価格は2,459万円、京都市6区は2,136万円、京都府他は1,710万円、滋賀県は1,501万円であった。7～9月期は京都市中心5区、京都府他、滋賀県が前年比で下落したが、京都市6区は上昇し7～9月期として00年以降で最も高い水準を示している。

成約件数に価格を乗じた取扱高をみると、14年度は京都市中心5区と京都市6区が前年比で拡大した。中古マンションでは、特に京都市中心5区が12年10～12月期から12期連続で拡大し、京都市6区も14年10～12月期から拡大を続けており、京都市内に対する需要の根強さがうかがえる。中古戸建住宅も4エリアが15年4～6月期から拡大しており、この勢いが維持されれば15年度の取扱高は、すべてのエリアで前年度を上回ることが見込まれる(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	'13/7-9	29.4	8.9	1.1	-3.3
	10-12	5.3	-4.9	21.4	12.6
	'14/1-3	9.2	5.3	36.5	6.1
	4-6	19.5	6.0	-12.1	-4.0
	7-9	4.7	-3.4	7.8	30.9
	10-12	6.5	24.6	-23.2	13.0
	'15/1-3	3.7	16.5	-17.7	1.6
	4-6	15.9	17.8	28.7	25.6
	7-9	12.0	8.3	8.6	16.3
中古戸建住宅	'13/7-9	57.6	1.8	-17.4	30.7
	10-12	60.1	23.5	25.1	3.3
	'14/1-3	-20.1	21.4	-5.3	43.4
	4-6	6.1	-16.3	-5.2	-15.7
	7-9	2.7	6.1	-2.1	-4.2
	10-12	-7.5	-10.3	-3.7	7.0
	'15/1-3	-5.9	-1.9	-8.9	-16.9
	4-6	26.9	34.8	27.5	13.2
	7-9	10.1	19.3	15.0	12.6

上位駅の件数・価格の
伸び目立つ

中古住宅市場の動きについて、直近1年間の鉄道沿線・最寄駅別商圏の成約件数の上位10駅から詳しくみると、中古マンションでは前年(13年10月～14年9月)と同じく京都市営地下鉄の烏丸御池駅が1位となった。2位以下はJR大津京、JR石山、JR西大路、JR草津の各駅の順となっている。今回新たにランクインしたのは、京都市営四条、JR膳所、JR南草津の3駅だが、10駅中9駅は前年比で増加しており、上位駅の取引はさらに伸びた格好となっている。

図表5 沿線駅別の成約件数TOP10 (2014年10月～15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	京都市営烏丸線	烏丸御池	88	12.8	3,365	10.4	58.6	15.7	55.0	-1.3	15.5	-0.9
2	JR湖西線	大津京	82	36.7	2,320	14.5	28.6	7.6	77.9	5.2	11.4	2.1
3	JR東海道本線	石山	67	8.1	1,771	35.9	23.1	29.0	75.3	6.1	13.3	-3.1
4	JR東海道本線	西大路	65	38.3	1,620	-1.8	25.4	2.5	61.3	-5.3	23.3	2.5
5	JR東海道本線	草津	62	1.6	1,975	3.8	25.9	2.2	75.7	-0.1	17.0	0.4
6	京都市営烏丸線	四条	61	45.2	3,173	-6.9	54.6	-3.2	56.2	-2.9	16.4	3.8
7	JR東海道本線	守山	59	-9.2	1,099	4.3	15.6	0.8	64.5	6.9	23.3	1.3
8	阪急電鉄京都線	西京極	58	20.8	1,777	7.4	27.8	8.5	61.9	-2.3	24.2	-0.3
9	JR東海道本線	膳所	57	35.7	2,008	3.1	27.1	4.4	73.6	-1.3	19.7	0.6
10	JR東海道本線	南草津	56	55.6	2,399	9.1	30.8	7.5	77.6	0.9	11.7	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	83	29.7	1,279	-5.9	188.5	29.6	104.1	-0.7	28.7	5.1
2	阪急電鉄京都線	桂	83	23.9	2,797	-5.4	132.5	-14.8	107.5	-7.4	25.0	-2.2
3	京都市営烏丸線	北大路	67	39.6	2,713	-7.3	102.2	5.3	93.2	-4.3	28.0	8.2
4	JR東海道本線	草津	44	41.9	1,898	3.2	171.7	7.6	113.4	-2.3	21.9	-0.1
5	JR東海道本線	南草津	44	-4.3	2,543	4.9	199.4	11.6	113.3	-2.8	21.6	1.3
6	京都市営東西線	柳辻	44	41.9	1,346	4.9	75.0	5.7	86.4	15.8	28.9	0.8
7	京都市営東西線	東野	40	5.3	1,092	-14.9	70.1	4.2	74.4	-3.7	28.2	2.9
8	JR東海道本線	瀬田	39	21.9	2,085	2.1	128.2	-12.0	106.6	-4.3	18.5	-1.4
9	JR山陰本線	亀岡	39	30.0	1,540	-11.4	179.9	-16.1	110.4	-4.7	21.3	-0.2
10	阪急電鉄京都線	西向日	35	25.0	2,471	41.1	107.1	23.5	101.0	25.1	21.2	-8.9

JR 大津京やJR 石山、JR 南草津駅周辺の商圈では、成約価格・m²単価・専有面積がいずれも前年比プラスで、住戸規模が大きく価格水準の高い物件を中心に取引が伸びた。JR 西大路と京都市営四条を除けば、いずれの駅も成約価格は前年比でプラスとなっており、成約件数上位の駅周辺の商圈は総じて中古マンション価格が上昇している(図表5)。

中古戸建の1位はJR 石山駅で、以下、阪急桂、京都市営北大路、JR 草津、JR 南草津などの各駅の順となっている。1～8位までは前年と同じ顔ぶれで、新たにランクインしたのは9位のJR 亀岡駅と10位の阪急西向日駅であった。成約件数は9駅で増加し、中古戸建でも成約件数の多い上位駅周辺の商圈は堅調に推移している。ただ、成約価格は5駅、建物面積は8駅が前年比でマイナスとなり、相対的に住戸規模が小さく安価な物件を中心に取引が増加した様子が見える。

14年の新築マンション供給は頭打ち

新築マンション発売戸数の上位都市をみると、14年は前年4位の伏見区が1位となり、圏外だった向日市が2位となり、これまで上位にあった中京区などの京都市の都心区は順位を下げた。発売価格は、伏見区をはじめ、南区や中京区、下京区など多くの区市で上昇し、特に京都市内における上昇が目立った。建築費の高騰や用地取得難などで供給が頭打ちとなっており、上位10区市全体では13年比で1.8%

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
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
12年 区市名	京都市 中京区	大津市	京都市 下京区	京都市 右京区	草津市	京都市 左京区	京都市 上京区	京都市 山科区	宇治市	栗東市
発売戸数	371 戸	337 戸	284 戸	217 戸	209 戸	159 戸	156 戸	136 戸	126 戸	109 戸
平均価格	4,613 万円	3,222 万円	3,713 万円	2,984 万円	3,104 万円	3,510 万円	5,315 万円	3,189 万円	2,965 万円	2,886 万円
13年 区市名	京都市 中京区	京都市 下京区	草津市	京都市 伏見区	大津市	京都市 左京区	京都市 南区	京田辺市	守山市	京都市 山科区
発売戸数	682 戸	554 戸	366 戸	268 戸	265 戸	234 戸	127 戸	117 戸	112 戸	67 戸
平均価格	4,471 万円	3,750 万円	3,263 万円	3,054 万円	2,797 万円	4,415 万円	1,966 万円	2,415 万円	2,890 万円	3,922 万円
14年 区市名	京都市 伏見区	向日市	京都市 南区	京都市 中京区	京都市 下京区	長岡京市	草津市	京都市 右京区	大津市	京都市 西京区
発売戸数	485 戸	459 戸	443 戸	279 戸	263 戸	227 戸	181 戸	153 戸	141 戸	110 戸
平均価格	3,402 万円	3,826 万円	3,841 万円	5,891 万円	4,146 万円	3,133 万円	3,192 万円	3,483 万円	3,366 万円	3,798 万円

資料：㈱不動産経済研究所

減少する一方、京都府と滋賀県全体の発売戸数は 3,081 戸で、13 年比で 1.2%増となった。エリア全体に占める上位 10 区市のシェアは 13 年の 91.7%から 89.0%に低下しており、近郊や郊外を含めて供給エリアは拡大しつつある(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、京都府内では大型商業施設が開業した向日市や京都市西京区のほか、滋賀県では大津市や草津市で活発な中古住宅の取引がみられた。そこで今回は、向日市や西京区に隣接する南区や長岡京市、大山崎町を加えたエリアと、大津市や草津市を対象に、成約物件の売れ筋を探ることとする。

築浅でも値頃感ある 西京区・向日市など

京都市南区・西京区・向日市・長岡京市・大山崎町の中古マンションの成約状況をみると、直近 1 年間(14 年 10 月～15 年 9 月)の成約件数は前年比で 10.1%増加している。このエリアでは 70 年代からマンション供給が定常的に行われ、年代ごとのマンションストックは比較的分散している。直近 1 年間における成約中古マンションの築年構成をみると、05 年築以降の築浅物件のシェアが伸びているものの、70 年代以前築の物件も 3 割近くを占め、経年物件も売れている(図表 7)。

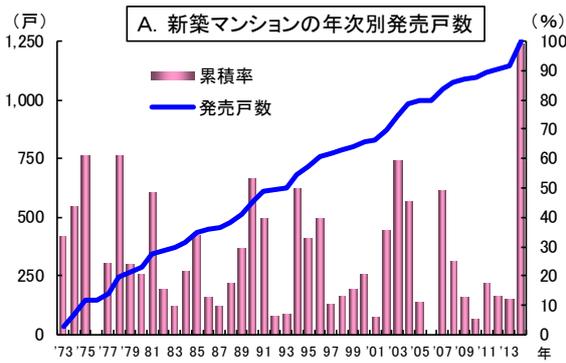
専有面積別では 60 m²台が最も多く 3 分の 1 以上を占め、ファミリータイプが売れ筋の中心となっている。70 年代以前築の平均価格は 952 万円で、専有面積 60.0 m²と割安感が強い。一方、05 年築以降の平均価格も 2,665 万円で専有面積 70.5 m²と値頃感があり、ゆとりある住戸が比較的安価な水準で購入可能となっている。

中古戸建の直近 1 年間の成約件数は、前年比で 12.7%増加して

いる。持家戸建の住宅ストックは、各築年帯に分散する傾向にありバランスが取れている。成約している中古戸建は70年代以前築の比率がやや高く、直近1年間では23.6%を占めている。ただ、90年代築

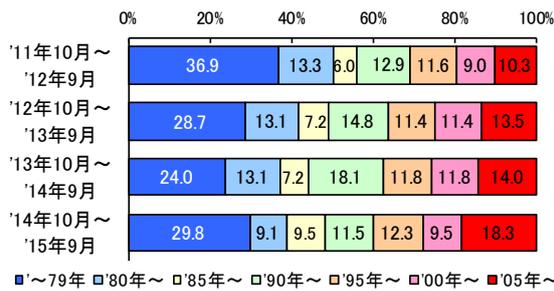
図表7 特定都市の成約状況（京都市南区・西京区・向日市・長岡京市・大山崎町）

■中古マンション

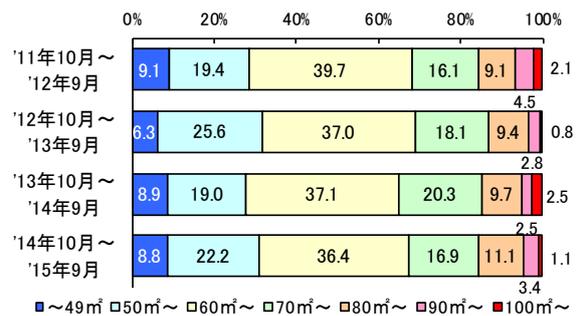


資料：(株)不動産経済研究所

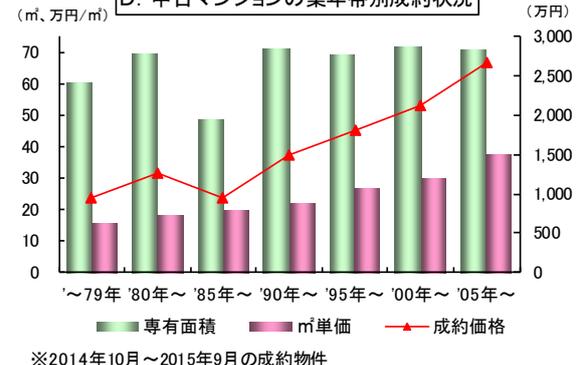
B. 中古マンションの築年帯別成約件数の比率



C. 中古マンション専有面積別成約件数の比率

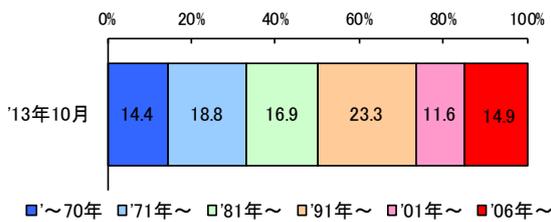


D. 中古マンションの築年帯別成約状況



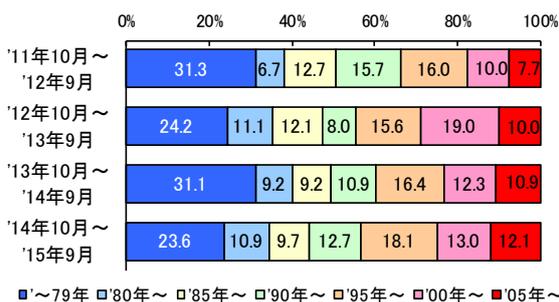
■中古戸建住宅

A. 持家戸建住宅の建築時期別ストック戸数の比率

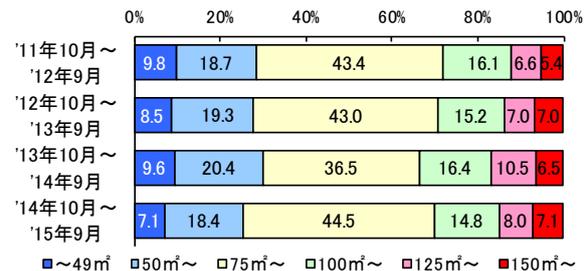


資料：2013年住宅・土地統計調査

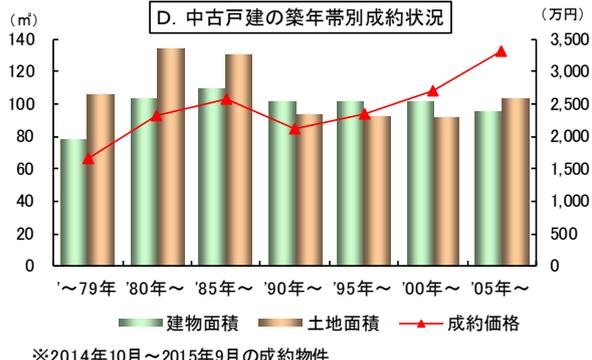
B. 中古戸建の築年帯別成約件数の比率



C. 中古戸建の建物面積別成約件数の比率



D. 中古戸建の築年帯別成約状況



築浅マンションへの選好性
強まる大津市・草津市

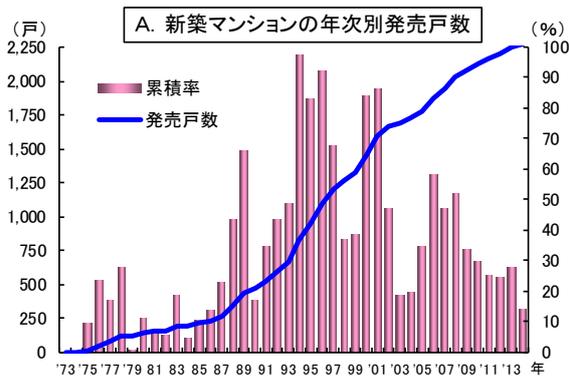
以降は 55.9%と過半数にのぼり、05 年築以降の築浅物件の取引も増えている。70年代築以前の平均価格は1,644万円だが、土地面積 104.9㎡、建物面積 78.1㎡と、経年・狭小でも安価な物件を求める需要を集めている。05年築以降の平均価格は3,310万円だが、土地面積 103.0㎡、建物面積 95.2㎡と、住戸規模では経年物件と大差なく、築浅ならではの設備水準を求める需要に応えている。80年代築の物件は規模にゆとりがあるが 2,300~2,500万円台で購入可能となっており、一定の規模で様々な築年帯の物件を求めることができる。

次に、大津市・草津市の状況を見ると、直近1年間の中古マンション成約件数は前年比で13.0%増加している。このエリアは90年代から00年代にかけてマンション供給が盛んに行われ、90年代だけでシェアは4割近くを占める。一方、直近1年間における成約中古マンションの築年構成をみると、00年築以降のシェアは50.0%に達し、特に05年築以降の築浅物件は3割を超えている(図表8)。新築マンション供給量は次第に減少しており、築浅の中古マンションに対する選好性が強まる傾向にある。

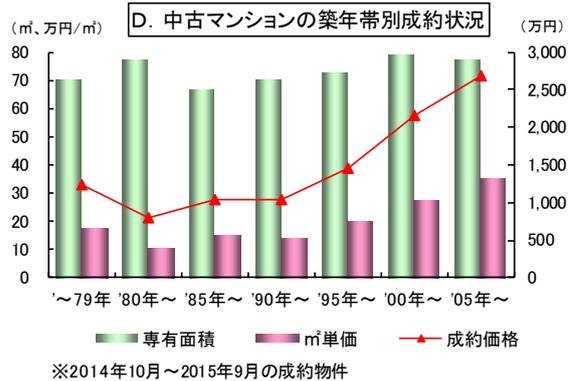
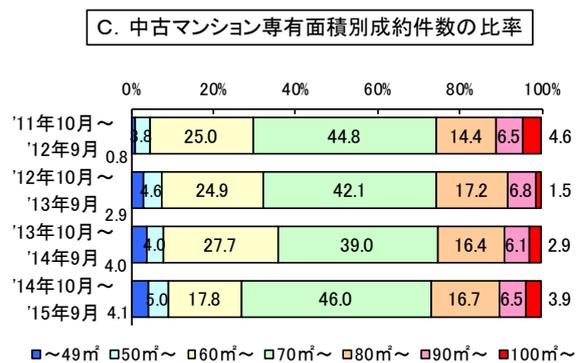
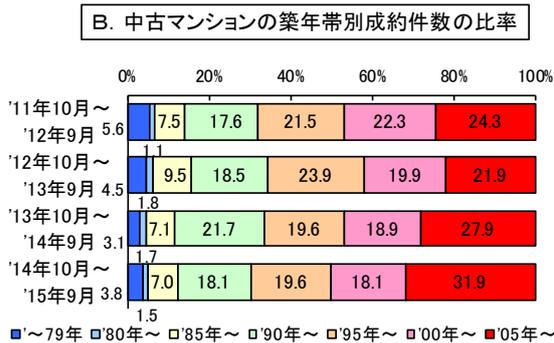
中古戸建の直近1年間の成約件数は、前年比で12.5%増加している。持家戸建の住宅ストックは各築年帯に分散しており、最も多い

図表8 特定都市の成約状況(大津市・草津市)

■中古マンション

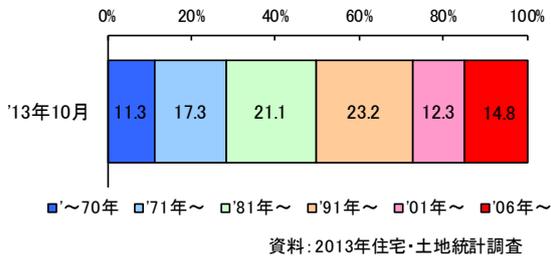


資料: ㈱不動産経済研究所

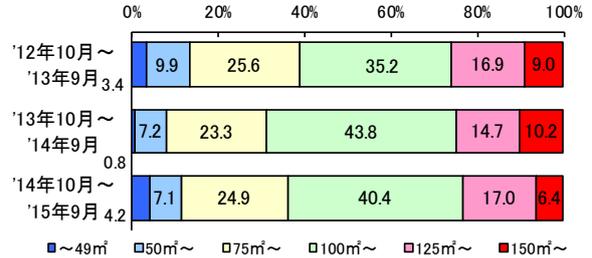


■中古戸建住宅

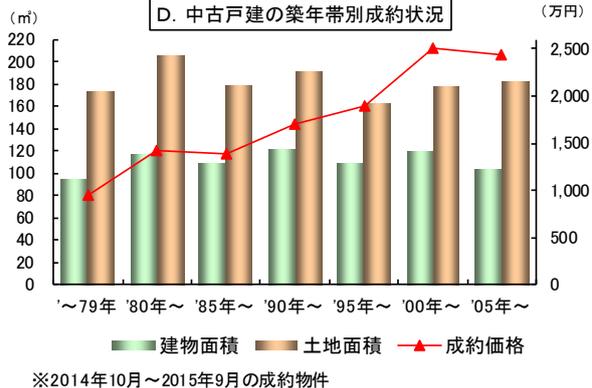
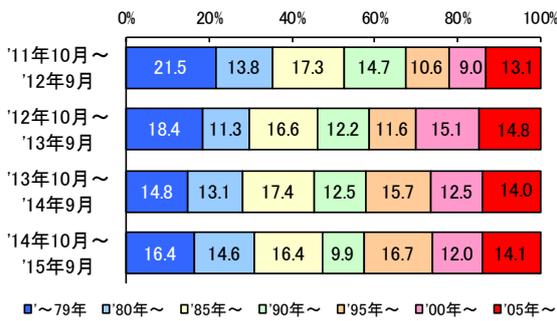
A. 持家戸建住宅の建築時期別ストック戸数の比率



C. 中古戸建の建物面積帯別成約件数の比率



B. 中古戸建の築年帯別成約件数の比率



90年代築でも23.2%にとどまる。成約中古戸建の築年構成も比較的分散しており、直近1年間では90年代築が26.6%と概ねストック構成に近い取引シェアとなっている。最も価格水準が高い00年代築以降のシェアは26.1%で、平均価格は2,500万円前後と他の築年帯と比べてやや高いものの、土地面積170㎡超、建物面積100㎡超とゆとりがあり値頃感は強い。一方、70年代築以前の平均価格は1千万円を下回っており、様々な所得層にとって多様な築年帯の物件が選択可能なエリアとなっている。