

ズームイン 動き出す安心R住宅

2018年4月の宅建業法の一部改正に伴う建物状況調査の施行と並んで、18年度における国の主要施策の一つである安心R住宅制度が導入された。今回は、その背景や制度の概要、対象住宅の要件や現時点での登録団体、標章使用時の留意点、今後の課題等について紹介する。

1. 安心R住宅とは

- この制度では、一定の基準を満たした既存住宅の物件広告にマークを付与する。中古住宅の不安・汚い・わからないといったイメージを払拭し、安心安全な取引の実現を目的としている(図表1)。
- 耐震性の確保やインスペクション済み、リフォーム付き、選択時の情報提供の要件を満たす既存住宅について、国の関与のもとで事業者団体が「安心R住宅」の標章(マーク)を付与する。
- マークを付けることで、消費者にとって物件選択に役立つ情報が提供され安心して購入できる。リフォーム提案で引き渡し後のイメージも湧きやすく取引時の障害の解消が期待される。

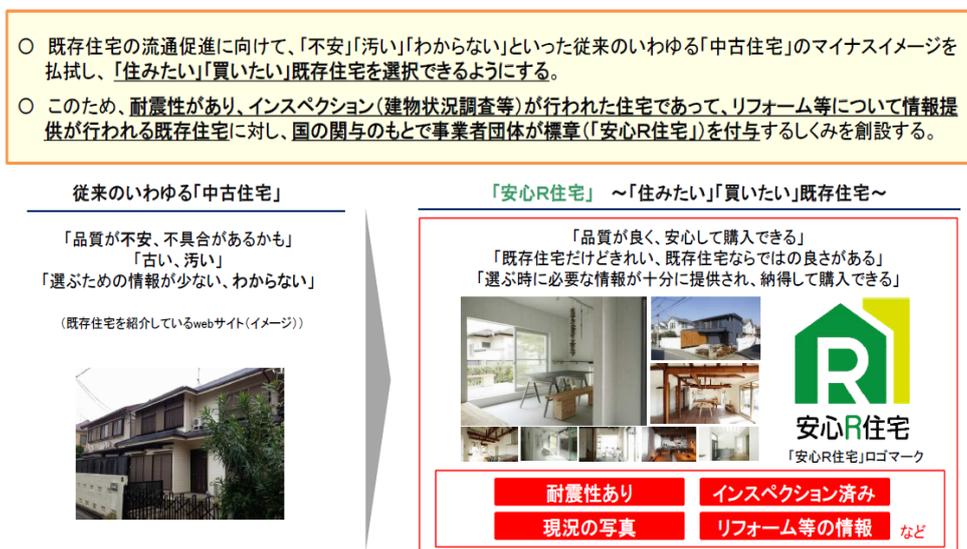
2. 対象住宅と取扱団体

- 売買物件の戸建住宅・マンションが対象で、広告時に新耐震基準や既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合が必要となる。
- リフォーム提案書の作成者は、原則として提案書に記載された費用の範囲内で工事ができるリフォーム事業者である必要がある。
- 安心R住宅は任意の制度で、当該制度に取り組む意向を示した事業者団体が国の審査を経て登録される。18年5月時点で3つの団体が登録されている。

3. 安心R住宅に関する取り組み

- 登録団体第1号の例をみると、建物の部位ごとにリフォーム時期の目安が定められ、メンテナンスプログラムに基づきリフォーム等が実施され、こうした修繕履歴が購入判断の目安となる。
- 兵庫県でも同様の取組みがみられるが、当該制度を通じて既存住宅流通時に住宅性能を確認する動きが広がることが期待される。

図表1 安心R住宅制度創設の背景



1. 安心R住宅とは

従来のマイナスイメージ
を払拭する安心R住宅

2018年4月の宅地建物取引業法の一部改正に伴い、媒介契約時の建物状況調査（インスペクション）の説明義務化と並んで、今年度の不動産業に関する国の主要施策である安心R住宅（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）が国土交通省の告示により創設された。今回は、この制度の導入の背景やその概要、対象住宅の要件や現時点での登録団体、標章使用時の留意点、課題等について紹介する。

安心R住宅制度は、一定の品質基準を満たした既存住宅の物件広告にマークを付与するもので、消費者が安心して住みたい・買いたい既存住宅を選択できるようにするものである。同制度の導入には、いわゆる中古住宅の「品質が不安」「不具合がある」「古い・汚い」「選択時の情報が少ない・わからない」といったマイナスイメージを払拭し、既存住宅流通を促す目的がある。

この制度は、上記の不安を解消するため、「耐震性」が確保され「インスペクション済み」で「リフォーム等の情報」があり「現況の写真」等により選択時の情報が提供されている既存住宅について、国の関与のもとで事業者団体が「安心R住宅」の標章（マーク）を付与する仕組みである（P1・図表1）。

安心R住宅の「安心」とは、いわゆる新耐震基準等に適合し、インスペクション（建物状況調査等）を実施し、既存住宅売買瑕疵保険を締結できる用意がなされているものを意味し、「R」は「Reuse・Reform・Renovation」を意味する（図表2）。

図表2 安心R住宅の意味

■「安心R住宅」の「安心」とは

「安心」は、

- (1) 昭和56年6月1日以降の耐震基準（いわゆる新耐震基準）等に適合すること
- (2) インスペクション（建物状況調査等）を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、住宅購入者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を締結できる用意がなされているものであることを意味しています。

■「安心R住宅」の「R」とは

「R」は、

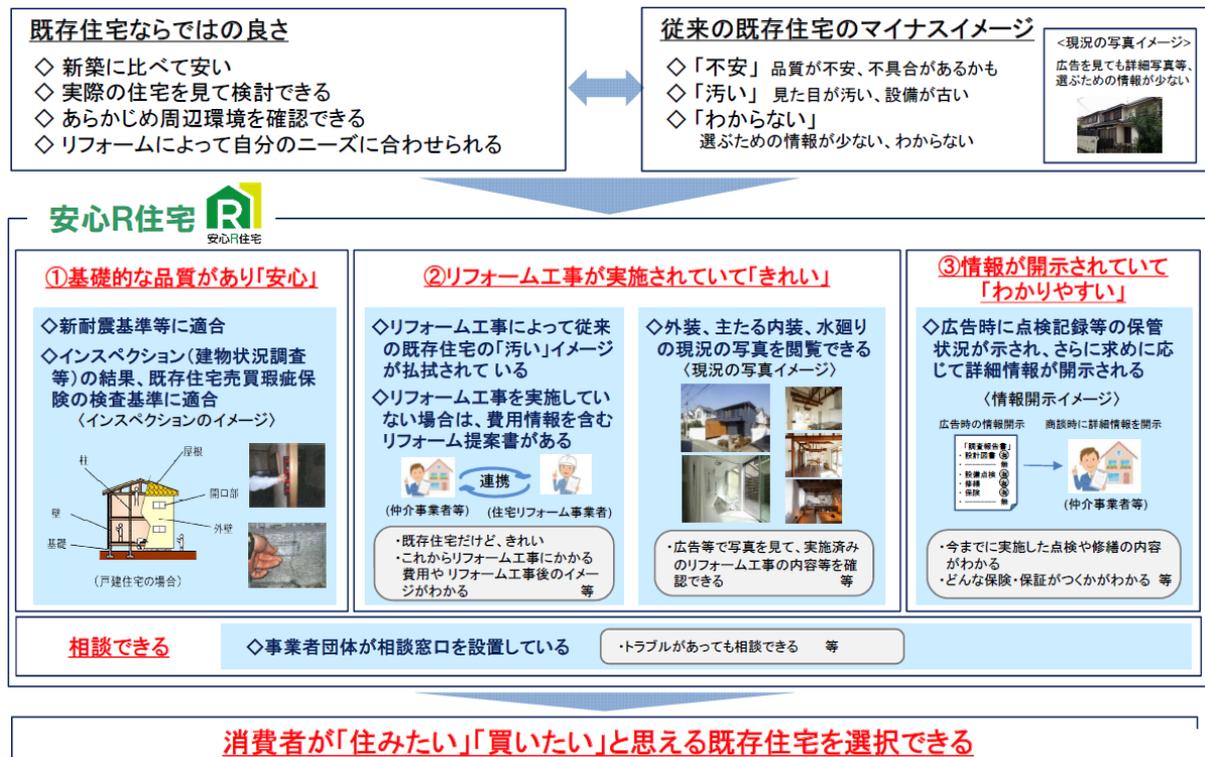
Reuse
Reform
Renovation

を意味しています。



「安心R住宅」のロゴマーク

図表3 安心R住宅制度の概要



耐震性や建物検査・
リフォームが対象条件

対象となる住宅の基準に関して「安心」については、1981年6月1日以降の新耐震基準への適合と、インスペクション（建物状況調査等）の結果による既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合が挙げられる。「きれい」に関しては、リフォーム工事が実施済、もしくは実施済でない場合は費用を含むリフォーム提案書が提示されることが条件とされる。「わかりやすい」に関しては、広告時に点検記録等の保管状況が示され、求めに応じて詳細情報が開示されることが条件となる。「相談できる」については、当該制度を実施する事業者団体による相談窓口の設置が必要となる（図表3）。

耐震性に関しては、1981年6月以降の住宅もしくは、それ以前の建築でも耐震診断等により安全性が確認できる住宅が対象となる。既存住宅売買瑕疵保険の適合検査では、建物の基礎・柱・梁など構造耐力上主要な部分で建築基準法レベルの構造耐力性能や、屋根などの雨水の浸入を防止する部分で雨漏りの有無などが調査される。検査に適合していれば、購入後に不具合が発見された場合に所定の修繕費用が支払われる保険（最大5年間1,000万円）に加入できる。

リフォームに関しては、マークを付与する国への登録団体が、修繕工事等に関する統一基準を設ける。広告への掲示にあたっては、当該基準に適合したリフォーム工事が実施済か、未実施の場合は費用を含むリフォーム工事に関する提案書の提出が求められる。

安心R住宅のメリットとは

上記のような一定の基準を満たす既存住宅の広告に国が定めたマークを付けることで、消費者にとっては物件選択に役立つ情報が提供され安心して物件を購入できる。リフォーム提案があれば、引き渡し後のきれいなイメージも湧きやすい。これまでの点検補修の履歴や保険・保証の内容、省エネルギー性能を示す書類の有無など様々な情報も入手でき、商談時には詳細な情報も開示されることになっている。このため、既存住宅に不安を持つ消費者にとって、取引時の障害が大幅に解消されることが期待される。

2. 対象住宅と取扱団体

対象は売買物件の
中古戸建・マンション

安心R住宅の要件は下記の通りだが、基本的に売買物件が対象で、戸建住宅だけでなくマンションなどの共同住宅も対象となる（図表4）。戸建住宅では、共同住宅と共通する情報開示項目に加え「防蟻に関する情報」の「有」「無」「不明」等の開示が求められる。共同住宅については、戸建住宅と共通する要件のほか、管理規約や長期修繕計画を有することが必要で、「共同住宅等の共用部分の管理に関する情報」の「有」「無」「不明」の開示が求められる。

耐震性に関しては、広告時点で新耐震基準等への適合が必要なこと

図表4 安心R住宅の要件

(1) 「不安」の払拭	耐震性	<ul style="list-style-type: none"> ・現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの又はこれに準ずるもの※1 ※1 下記のいずれかを満たす住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年6月1日以降に建築したもの ・昭和56年5月31日以前に建築したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの 	
	構造上の不具合・雨漏り	<ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合したものであること※2 ※2 ・構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所が完了しているものを含む ・広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること 	
	共同住宅の管理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること※3 ※3 内容の開示は管理組合の承認が得られた場合に行う 	
(2) 「汚い」イメージの払拭	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者団体毎に「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること※4 ・リフォームを実施していない場合は、リフォームに関する提案書（費用に関する情報を含むもの）を付すとともに、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者をあっせんすること ※4 建築後極めて短いものはリフォーム不要 ・外装、主たる内装、台所、浴室、便所及び洗面設備の現況の写真等を閲覧できるようにすること 		
(3) 「わからない」イメージの払拭	<p>下記について情報収集を行い、広告をするときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面（「安心R住宅調査報告書」）を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示</p>		
「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書	
	維持保全の状況に係る情報 <戸建て住宅又は共同住宅の専有部分>	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類	
	保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類（給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等）	
	省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部（窓）の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報	
	共用部分の管理に係る情報 <共同住宅等のみ>	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録	
その他	住宅履歴情報（住宅の設計、施工、維持管理等の情報）を提供した機関に関する事項（機関名、問合せ先等）、登録団体毎の独自の取組（定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等）、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等		

(安心) 瑕疵保険への 適合要件との関係

から、旧耐震基準等の住宅に耐震改修を含むリフォーム提案書を付しても「安心R住宅」の要件を満たすことにならないため注意が必要だ。なお、広告時点で耐震改修を終え、上部構造評点が1.0以上であれば、安心R住宅の要件を満たす。

既存住宅売買瑕疵保険への適合状況については、住宅瑕疵担保責任保険法人が発行する「既存住宅売買瑕疵保険検査適合証」または登録検査事業者が発行する「建物状況調査の結果の概要」「検査報告書」で確認する。検査適合証の取得は必須ではないが、広告時に検査のみ実施している場合は、売買契約成立後に保険法人による書類審査で保険契約の締結が不可と判断されたり、保険法人による再検査が必要となる可能性が残るため、広告時点で保険法人による検査まで実施し、検査適合証の発行を受けていることが望ましいとされる。

なお、最終的に住宅購入者が既存住宅売買瑕疵保険を利用しなかった場合も安心R住宅の要件は満たすが、誰が検査費用を負担するかについては特に定めはない。従来のインスペクションについては、建物状況調査を含め、建築士等が行う既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合している場合に要件を満たすこととなる。

(きれい) リフォーム 提案時の注意点

リフォーム提案書を付して引き渡し後にリフォームを行う場合、既存住宅売買瑕疵保険の支払い対象外となる場合がある。当該工事部分を保険対象にする場合、引き渡しまでの間に既存住宅売買瑕疵保険（引渡し後リフォーム型）への変更手続きを行うか、別途リフォーム瑕疵保険を活用した保証を利用することが必要となるため、詳細は住宅瑕疵担保責任保険法人に照会が必要である。

リフォーム提案書の作成者は、原則として提案書に記載された費用の範囲内で工事ができるリフォーム事業者である必要がある。リフォーム工事費は住宅購入者の負担が一般的だが、提案後に購入者の判断で工事を実施しなくても差し支えない。

ちなみに、同制度では「リフォーム提案書に基づき住宅リフォーム工事を行うことを取引条件として当該既存住宅を売買するものではない旨を購入者へ説明する」としており、これに抵触しないよう注意は必要である。

(わかりやすい) 各種 情報に関する注意点

建築時や維持保全状況など「有」「無」「不明」の開示が必要な情報は、売主に書類の有無を確認するほか、共同住宅では必要に応じて管理組合や管理会社にも問い合わせることが必要となる。広告時点で購入者の求めに応じて書類を開示できることが求められている。

図表5 安心R住宅の取り扱い登録団体（2018年5月現在）

登録番号	団体の名称（略称）	登録年月日	URL
1	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会（スムストック）	平成29年12月25日	https://sumstock.jp/
2	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会	平成30年1月26日	https://www.renovation.or.jp
3	公益社団法人全日本不動産協会	平成30年3月13日	https://www.zennichi.or.jp/

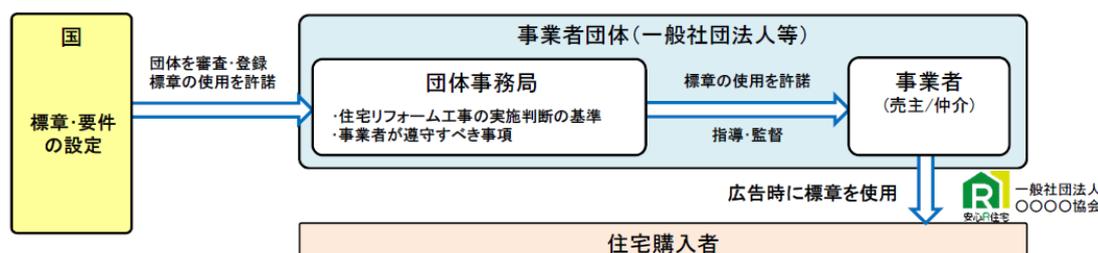
国への登録団体の要件と業務

安心R住宅は任意の制度であり、当該制度に取り組む意向を示した事業者団体が国の審査を経て登録される。18年5月時点で上記の3団体が登録されており、各団体は前述のリフォーム基準やマークの使用に関するルールを設定し、団体に所属する事業者の指導や監督を行う仕組みとなっている（図表5・6）。

登録団体は100社以上の会員企業を持ち、当該制度の適正な運営を確保するために必要な体制及び資力を有する一般社団法人等が対象となっている。団体の業務は、リフォーム工事の実施判断の基準の設定のほか、事業者が遵守すべき事項の設定・研修、事業者に対する標章の使用許諾・監督、購入者からの相談対応、年1回の業務・財務状況の国への報告が挙げられる。

図表6 安心R住宅の登録団体要件と業務

- 国は、「安心R住宅」の標章及びそれを使用できる既存住宅の要件を設定する。その上で、標章の使用を希望する事業者の団体を審査・登録し、標章の使用を許諾する。
- 事業者団体は、リフォームの基準及び標章の使用について事業者が守るべきルールを設定し、団体の構成員である事業者の指導・監督を行う。
- 事業者は、要件に適合した住宅について、団体の基準やルールに則って広告時に標章を使用することができる。



◇「安心R住宅」の標章を使用する事業者の団体

団体の要件	本制度の適正な運営を確保するために必要な体制及び資力を有する一般社団法人等※ ※ 一般社団法人以外としては、中小企業等協同組合等が考えられる
「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」の設定・公表	従来の既存住宅の「汚い」イメージの払拭に資する住宅リフォーム工事の実施判断の基準を定め、公表
事業者が遵守すべき事項の設定・研修	事業者が標章の使用に関して遵守すべき事項の設定、研修の実施
事業者に対する標章の使用許諾・監督	事業者に対する標章の使用許諾・許諾の取消し、許諾を得た事業者の公表、事業者の指導、監督
相談等への対応	住宅購入者からの相談又は苦情への対応
業務状況等の報告	年1回、業務及び財務の状況を国に報告

■事業者団体が定めるリフォーム実施に関するルール



実際の取引業務を行う事業者は、国が定めた要件や団体が設定したリフォーム基準に基づき対象住宅を調査し、安心R住宅への適合の可否を判定する。登録団体から事業者に対する標章の使用許諾は、国による登録を受けた後に行い、物件ごとに行う必要はない。事業者はマークの使用料は徴収されないが、制度運営に要する費用として団体が事業者から手数料を徴収することは差し支えないとされる。

マークの使用対象は、専属専任媒介契約・専任媒介契約物件のほか、事業者自ら売主となる場合も使用が可能である。なお、マークを使用するための検査の斡旋や、安心R住宅調査報告書(後述)の作成等は、基本的に売買契約の成立に向けた媒介行為の一環として行われるものであり、当該業務について仲介手数料と別に斡旋料や手数料を受領することは想定されていない。

登録団体の相談窓口は、電話による対応を基本にFAX、メール等を補完的に活用し、団体のホームページへの表示が求められる。相談内容は、制度全般のほか取引に関するトラブルが想定されている。登録団体の事業者によるマークの不正使用に対しては指導、助言、勧告、除名など適切な措置を講じるものとされる。

3. 安心R住宅に関する取り組み

登録団体の リフォーム基準の例

登録団体の第1号である優良ストック住宅推進協議会が設定したリフォーム基準の例をみると、対象住宅の仕様に応じたメンテナンスチェックやリフォーム時期を目安に工事を行う点など、次ページに示す4項目を満たす必要がある(図表7)。この団体では、従来よりハウスメーカー系の会員事業者が仲介販売する既存住宅について、スムストックという独自の品質規格を運用しており、当該基準に準拠する形で安心R住宅も運用を開始している。

図表7 各団体のリフォーム工事の実施判断基準（スムストックの例）

下記4項目を満たしたリフォーム工事を基準とする

項目
1. リフォーム工事等は、別表に定める住宅本体及び住宅設備の部位及び仕様に応じて、メンテナンスチェック基準又はリフォーム時期目安に該当する場合に行うものとする。なお、建築後極めて短い建築後5年以下の物件についてはこの限りでない。
2. なお、リフォーム工事レベルは以下の通り。 ① 会員各社制定のリフォーム施工基準にて、精度の高いリフォーム工事を実施 ② 建物をよく理解している自社もしくは自社グループがリフォーム工事を実施 ③ リフォームの仕様は、住宅の規模等を勘案したものであり、かつ現況と同等以上の仕様であること
3. 住宅リフォーム工事の実施判断基準の対象となる物件は履歴保持（新築、アフター、リフォーム履歴）していることが必要である。
4. 住宅リフォーム工事の実施判断基準の対象となる物件は定期点検を実施していることが必要である。

■ リフォーム工事基準（住宅本体部分の場合）

部位	仕様	メンテナンスチェック基準	リフォーム時期目安									
			5年	10年	15年	20年	25年	30年	35年	40年	45年	50年
構造体	基礎・梁構体(柱・梁)	著しい基礎コンクリートのクラック、鉄筋の錆汁がある場合は、補修を行う	経年変化確認									
	防蟻処理	薬剤効果の低下（※専門業者によるチェック）がある場合は、再施工を行う	再施工	再施工	再施工	再施工	再施工	再施工	再施工	再施工	再施工	再施工
屋根	粘土瓦	著しい瓦の割れ、スレ・色褪せがある場合は補修を行う	葺替え									
	スレート瓦	著しい瓦の割れ、スレ・色褪せがある場合は補修を行う	塗装	葺替え						塗装		
	鋼板屋根	著しい瓦のスレ・錆・色褪せがある場合は補修を行う	塗装	葺替え						塗装		
	化粧カバー、軒天、軒樋等	著しい錆、割れ、はずれ、スレ、種のみりがある場合は補修を行う	塗装	塗装・交換						塗装		
外壁	塗装仕上げ	著しい塗装の色褪せ、ひび割れ、白亜化(チョーキング)、汚れがある場合は補修を行う	塗装	塗装・貼り替え						塗装		
	タイル仕上げ	タイルのひび、欠け、浮き、剥がれがある場合は補修を行う	タイル洗浄	タイル洗浄						タイル洗浄		
	目地シーリング	切れ、剥がれ、破断、膨れ、ひびがある場合は補修を行う	打替え	打替え						打替え		
	付属品(化粧カバー、縦樋等)	著しい錆、割れ、つなぎ目の外れ、スレ、種のみりがある場合は補修を行う	塗装	塗装・交換						塗装		
バルコニー	防水層(シート防水、FRP)	シート防水：シートの傷・亀裂・ディスク(接着部)の浮き、FRP：仕上げ面の割れ、がある場合は補修を行う	増貼り	葺替え						増貼り		
外部建具	玄関、勝手口ドア	著しい塗装の劣化、錆、開閉不良がある場合は補修を行う	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換	本体交換		補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換				
	サッシ	著しい錆、開閉不良、タイト材、ビードの劣化がある場合は補修を行う	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換	本体交換		補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換				
	網戸	著しい開閉不良、破れがある場合は補修を行う	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換	本体交換		補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換				
	シャッター	著しい塗装の劣化、錆、開閉不良がある場合は補修を行う	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換	本体交換		補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換				
室内	内装仕上材(フローリング、畳、シート床材)	著しいスキマ、変色、割れがある場合は補修を行う	部分補修・貼替え	部分補修・貼替え	部分補修・貼替え		部分補修・貼替え	部分補修・貼替え				
	内部建具	著しい開閉不良、反りがある場合は補修を行う	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換	本体交換		補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換				
本体設備	給水・給湯管	水漏れがある場合は補修を行う	補修	補修	補修・交換		補修	補修				
	排水管	著しい異臭、つまりがある場合は補修を行う	高圧洗浄	高圧洗浄	高圧洗浄・交換		高圧洗浄	高圧洗浄				
	太陽光発電システム	著しい機能の低下（発電量の低下など）がある場合は補修を行う	周辺機器交換	周辺機器交換	本体交換		周辺機器交換	周辺機器交換				
	床暖房	著しい機能の低下（温度不良など）がある場合は補修を行う	部品交換	部品交換	本体交換		部品交換	部品交換				

住宅本体及び設備部分の基準では、建物の部位ごとにリフォーム時期の目安が定められており、会員事業者が設けたメンテナンスプログラムに基づき、必要に応じて点検・リフォームを実施することになっている。適切な修繕や設備交換等により、住宅の品質が担保される仕組みが示されている。今後は、既存住宅の取引時にこうした詳細なリフォーム履歴が提示されることで、購入判断の目安となることが期待される。

安心R住宅調査報告書の内容

マーク使用時に必要となる安心R住宅調査報告書には、報告者の名称、物件概要のほか、現行の建築基準法の耐震基準への適合状況や、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合状況、リフォーム工事の実施状況、各種書類の保存状況について記載される（図表8）。

各種書類の保存状況で「有」とした書類について、住宅購入者が求める場合はその内容を開示することが必要であり、各書類は購入者が入居後のリフォームやメンテナンスを行う際に参考となるため、住宅購入者に渡すことが望ましい。

安心R住宅調査報告書は、購入者の来店時または内見時に交付する必要がある。その内容に対する責任は、第一義的に報告者である宅地建物取引業者が負うが、記載事項の確認を十分に行ったにもかかわらず、売主等から虚偽の情報提供を受けたことで報告書の内容が誤っていた場合には、宅地建物取引業法の監督上考慮されるようである。

なお、本制度で使用するマークは、既存住宅の広告に使用するものであり、事業者が「安心R住宅取扱店」のような表記で自らの広告に使用することはできない。標章は、①売買の契約日、②売主との専任媒介契約の有効期間（3ヶ月以内）の満了の日、③リフォーム提案書が交付される場合には、当該提案書の有効期限または④既存住宅売買瑕疵保険の加入に必要な検査の有効期限（検査実施日から原則1年間）の最も早い期日まで有効となる。

また、専任媒介契約を更新した場合は、改めて「安心R住宅調査報告書」を作成し、登録団体へ提出する必要がある。安心R住宅のロゴマークを団体等他のロゴマークと併記する場合は、一体のロゴマークに見えないよう配慮が必要となる。

兵庫県でも同様の制度を創設

国の制度以外に、北海道や埼玉県など全国でも同様の取組みがみられ、兵庫県では「ひょうごあんしん既存住宅表示制度」が運用されている。これは、戸建の既存住宅について建物状況調査により、ひょうご住まいづくり協議会が定めるひょうごインスペクションの基準に適合している場合、「ひょうごあんしん既存住宅」として当該住宅の販売広告などに、独自のマークの表示を行う制度が創設されている。

同制度では、国が定める既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に基づき、P11に示す基準と既存住宅売買瑕疵保険の検査基準について確かめたものを「ひょうごインスペクション」と呼び、詳細の検査方法も定めている。当該基準の適合住宅で、不動産広告などにマークを表示したい場合は、ひょうご住まいづくり協議会が登録した「登録検査法人」への申請が必要となる（図表9）。

図表8 安心R住宅調査報告書の概要

(参考資料)

安心R住宅調査報告書



下記の既存住宅について、特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程（平成29年国土交通省告示第千十三号）第10条第2項第1号の規定に基づき報告書を作成しましたので、次のとおり報告します。

1. 報告者

報告年月日	平成 ○年 ○月 ○日	報告者 株式会社 霞ヶ岡不動産 代表取締役社長 霞ヶ岡 太郎 宅地建物取引業免許証番号： 国土交通大臣 第 ○○○号 東京都 知事 (1) 第 123456号
報告番号	霞ヶ岡-123456	
登録団体名	一般社団法人霞ヶ岡既存住宅流通協会 登録特定既存住宅情報提供事業者団体 国土交通大臣 第 ○○○号	

2. 物件概要

所在地	東京都千代田区霞が関2-1-3		
概要	木造2階建て、延べ面積120㎡	建築年月	平成 ○年 ○月

3. 耐震性

耐震性	<input checked="" type="checkbox"/> 現行の建築基準法の耐震基準に適合、昭和56年6月以降に着工又は耐震診断等により安全性を確認
-----	-----------------------------------------------------------------------------------

4. 既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合（(1)または(2)のいずれかを満たすこと）

(1) 住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者が既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合を確認した場合（建物状況調査として実施された検査により確認した場合を含む）

適合確認日	平成 ○年 ○月 ○日（検査実施日 平成 ○年 ○月 ○日）		
登録検査事業者	株式会社 ○○○○	検査実施者の氏名	霞ヶ岡 花子
登録保険法人	株式会社 ○○○○		

(2) 住宅瑕疵担保責任保険法人が既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合を確認した場合

適合証発行日	平成 年 月 日
保険法人名	

5. 共用部分の管理（共同住宅又は長屋の場合）

管理規約	<input type="checkbox"/> 有	長期修繕計画	<input type="checkbox"/> 有
------	----------------------------	--------	----------------------------

6. 住宅リフォーム工事の実施判断の基準に適合する住宅リフォーム工事の実施状況

住宅リフォーム工事の実施状況	<input checked="" type="checkbox"/> 実施済 <input type="checkbox"/> 未実施かつ住宅リフォーム工事の内容に関する提案書（費用に関する情報を含むもの）がある <input type="checkbox"/> 建築後極めて短いため不要
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7. 当該住宅に関する書類の保存状況等

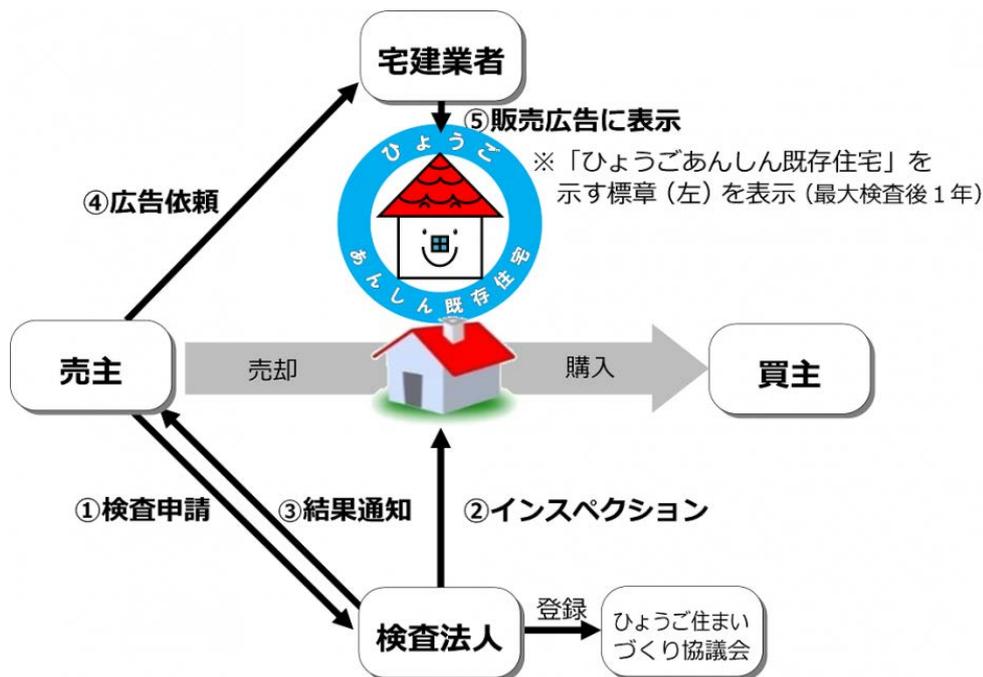
①建築時の情報（増改築等を行った住宅である場合は、増改築等の際のものを含む）

項目	「有」「無」「不明」の別（「有」の場合はその内容）	
適法性に関する書類	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	<input checked="" type="checkbox"/> 確認の申請書及び添付図書・確認済証 <input checked="" type="checkbox"/> 検査済証 <input type="checkbox"/> 台帳記載事項証明書 <input type="checkbox"/> 法適合状況調査報告書 <input type="checkbox"/> その他（ ）
認定等に関する書類	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	<input checked="" type="checkbox"/> 長期優良住宅建築等計画認定通知書・認定長期優良住宅建築証明書 <input type="checkbox"/> 低炭素建築物新築等計画認定通知書・認定低炭素住宅建築証明書 <input type="checkbox"/> その他（ ）
住宅性能評価に関する書類	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	<input checked="" type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書 <input checked="" type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書
フラット35 適合証明書	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	
竣工段階の設計図書	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	

図表9 ひょうごあんしん既存住宅表示制度の概要

・国が定める既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）をベースに、以下の基準と既存住宅売買瑕疵保険の検査基準について確かめたものを「ひょうごインスペクション」と呼び、詳細の検査方法も定めています。

1. 主要な構造部材の耐久性：構造耐力上主要な部分に著しい劣化等の有無
2. 屋根・外壁等の防水性能：雨漏り又は水漏れ等の有無
3. 給排水設備の基本性能：排水の滞留及び水漏れ等の有無
4. しろあり被害：しろありの被害の有無
5. 耐震性能：現行の建築基準法の規定に適合する耐震性の有無



出典：兵庫県ホームページ

これまで紹介してきたように、安心R住宅制度を通じて既存住宅の購入者が不安なく選択・取得ができる環境が整備されつつある。現状で国への登録は3団体にとどまるが、今後新たに登録を予定している団体もあるようだ。当該制度は開始間もないため、実際の安心R住宅マークをつけた物件を広告時に広く目にするには時間がかかるとみられる。当面は、事業者自ら売主となる既存住宅の買取再販物件において普及が進む可能性がある。媒介契約時の建物状況調査の説明義務化とともにこの制度を通じて、既存住宅流通時に住宅性能を確認する動きが広がることが期待される。

※国土交通省関連サイト：

URL： http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html

特集 2017年度 近畿圏の中古住宅市場

2017年度の近畿圏の中古マンション成約価格は上昇したが、成約件数は横ばい。中古戸建の成約件数は増加、価格は横ばいと対照的な動きを示した。マンション成約価格は20年ぶりの水準となったが戸建価格は弱含みで、今後は実質賃金の伸び等により市場の堅調な推移が期待される。

1. 中古マンション市場の推移

- 17年度の中古マンション成約件数は17,260件で、前年比プラス0.9%と2年ぶりに増加した。新規登録件数も前年比で9.1%増加し、市場の需給は11年の水準まで緩和した(図表1)。
- 17年度の成約価格は2,101万円で、前年比プラス3.5%と5年連続で上昇した。平均成約価格の2,100万円超は97年の平均価格(2,192万円)に近づき、20年ぶりの水準に。専有面積はマイナス0.7%と3年連続で縮小した。築年帯シェアは築31年以上の経年物件が3割近くまで拡大。
- 成約件数の府県地域別シェアは大阪市や京都市が拡大する一方、神戸市や兵庫県他はシェアの低下が目立つ。大阪市の成約価格は2,519万円、京都市は2,454万円で前年比2ケタ上昇となった。

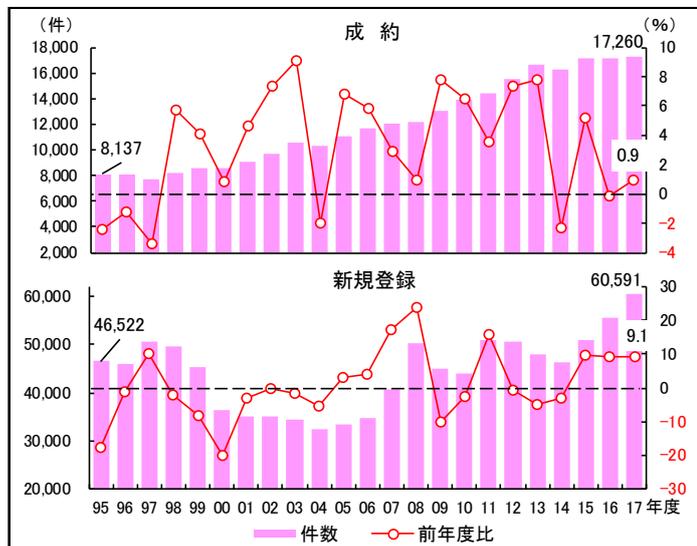
2. 中古戸建住宅市場の推移

- 成約件数は12,341件で前年比プラス2.2%と、3年連続で増加。51,520件で前年比プラス0.9%と、ほぼ横ばいながら2年ぶりに増加し、需給はややタイトとなっている(図表2)。
- 成約価格は1,844万円で前年比プラス0.5%、新規登録価格は同2.1%と、双方とも2年連続で上昇。土地面積、建物面積はほぼ横ばいだが、築年帯シェアは築31年以上が3分の1を超えた。
- 成約件数の府県地域別シェアは、兵庫県と京都府他を除く各エリアの件数が前年比で増加。成約価格は大阪市が4年連続、京都市は5年連続で前年比プラスとなり堅調に推移した。

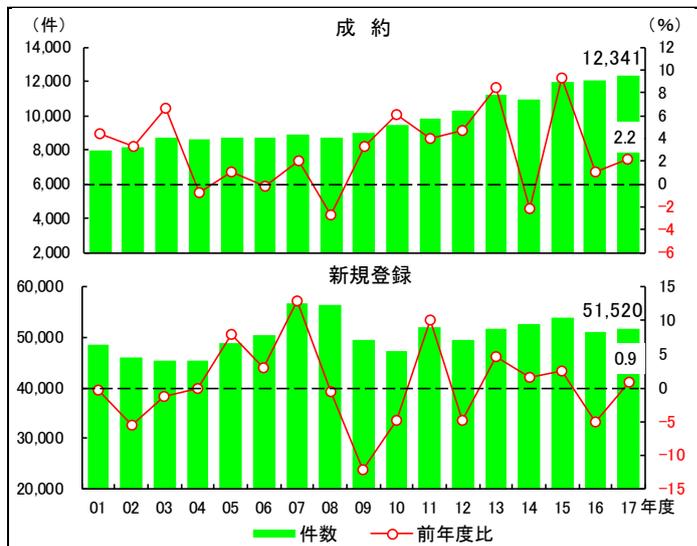
3. 近畿圏中古住宅市場の需給状況

- 17年度の中古マンション市場では件数面の需給が2年連続で緩和、価格面の需給は2年ぶりにタイト方向にシフトし、物件の選択肢は増えつつある。
- 中古戸建市場は件数面の需給が3年連続でタイト、価格面の需給は3年ぶりに緩和方向にシフト。大阪市や京都市では中古マンション価格が戸建価格を上回り、安価な戸建の需要が高まっている。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 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

17年度の成約報告件数 前年比プラスを回復

近畿圏における2017年度（17年4月～18年3月）の中古マンション成約報告件数は17,260件で、前年比プラス0.9%と2年ぶりの増加に転じた。16年度以降、日銀によるマイナス金利政策とその是正（イールドカーブコントロール等）による影響や、国内外の投資家・富裕層によるマンション取得の動きなどがやや沈静化し、取引量は横ばいで推移した。ただ、17年度の水準は機構創設以来最大の件数となっており、中古マンション市場は堅調に推移したと言える（P1・図表1）。

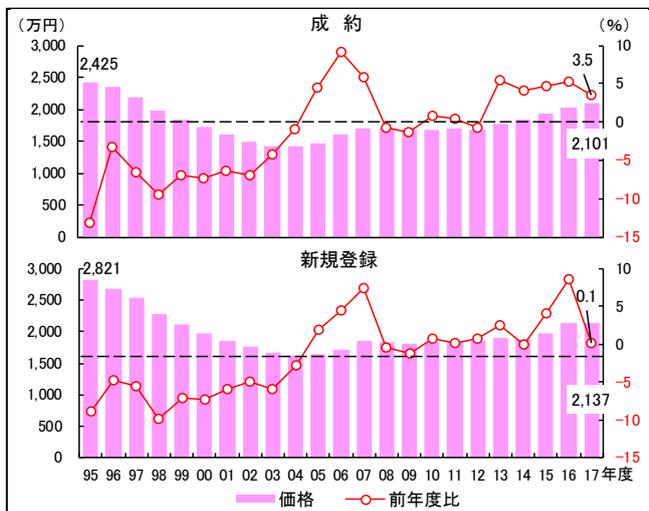
新規登録件数は60,591件で前年比プラス9.1%と3年連続で増加し、こちらも機構創設以来最大の件数となった。成約件数が頭打ちの状況で新規登録件数が引き続き大幅に増加したため、成約件数に対する新規登録件数の倍率は3.51倍と前年比で0.26ポイント拡大し、需給は11年の水準まで緩和した。

平均成約価格は 20年ぶりの水準に

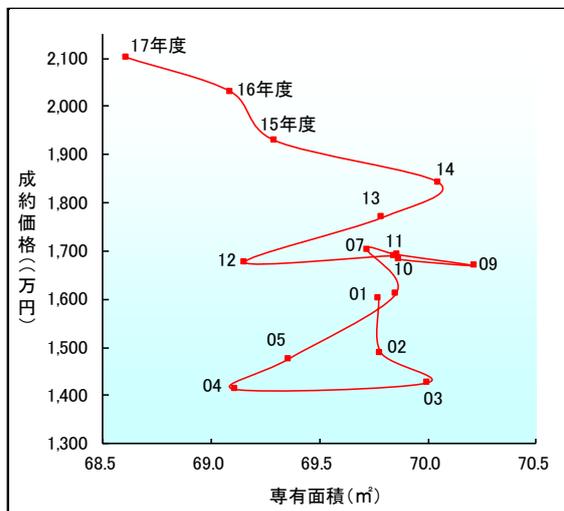
17年度の中古マンション平均成約価格は2,101万円で、前年比プラス3.5%と5年連続で上昇した。成約価格の2,100万円超は97年の平均価格（2,192万円）に近づき、20年ぶりの水準となっている。新規登録価格は2,137万円で前年比プラス0.1%と、ほぼ横ばいであった（図表3）。新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス1.7%と、前年比で3.2ポイント縮小し、高額物件の取引が活発だったこともあり価格面での需給はタイトとなった。

中古マンションの成約価格と専有面積の関係をみると、17年度の平均専有面積は68.6㎡で前年比マイナス0.7%と、3年連続で縮小した。

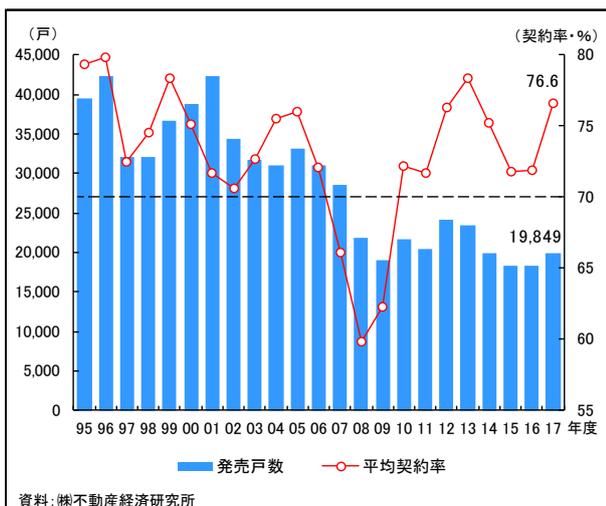
図表3 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格



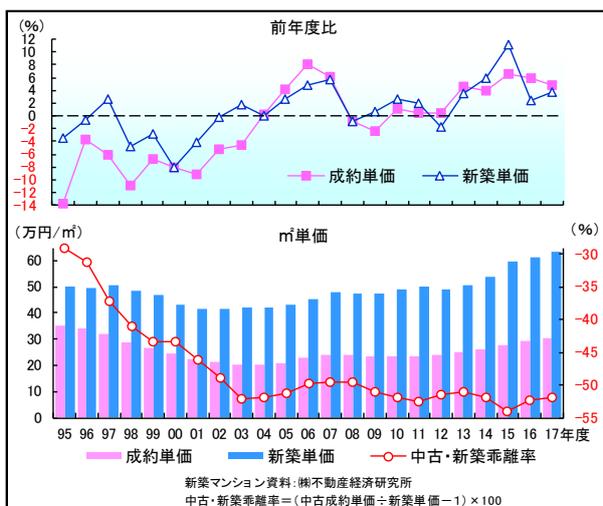
図表4 近畿圏中古マンションの成約価格・専有面積



図表5 近畿圏新築マンションの発売戸数・契約率



図表6 近畿圏中古・新築マンション単価



近畿の新築マンション
供給18年はやや減少

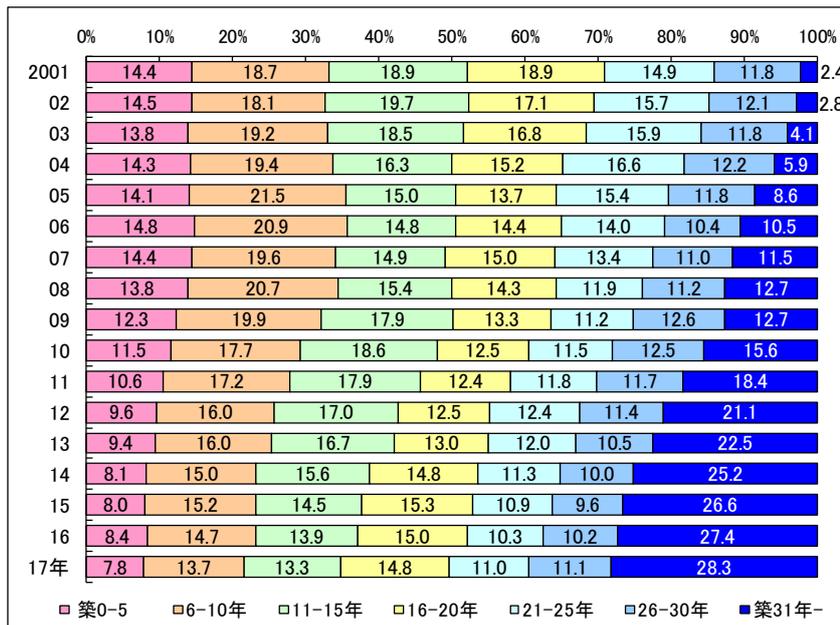
専有面積の変化は14年度までは比較的小さいものだったが、15年度以降は住戸規模の小さな物件取引が拡大している。成約価格は上昇しており、15年度以降は安価でゆとりある中古マンションの取引ボリュームが次第に縮小している様子が見える（図表4）。

新築マンション市場の動きをみると、近畿圏の17年度の新築マンション発売戸数は19,849戸で前年比プラス8.1%と5年ぶりに増加したが、2万戸の水準は4年連続で下回った（図表5）。近畿圏市場の半数近くを占める大阪市や2割を占める大阪府他の発売戸数が増加する一方、価格水準の高い京都市や阪神間を中心とする兵庫県他、神戸市などは減少しており、大阪市などへの供給の集中が一層進んだ。

17年度の契約率は76.6%と前年度より4.7ポイント改善し、建築費の高止まりや用地取得難で供給案件の絞込みが続くなか、期分け販売等により契約率は改善している。不動産経済研究所が発表した18年の供給予測では、近畿圏全体で1.8万戸と17年より3.7%の減少が見込まれている。北摂や神戸市は増加するが主力の大阪市や京都市は減少し、大阪市内の超高層物件は大型化する一方、物件数は減少する見通しとなっている。

中古マンションと新築マンションのm²単価を比較すると、17年度の新築単価は63.0万円で前年比プラス3.8%に対し、中古単価は30.6万円で前年比プラス4.9%であった。中古単価の上昇率が高いため、中古・新築単価の乖離率はマイナス51.9%と前年比で0.5ポイント縮小した。ただ、依然として中古単価は新築の2分の1の水準で、新築単価の高止まりは今後も続くと考えられるため、割安感のある中古マンションに対する需要は底堅いと考えられる（図表6）。

図表7 近畿圏中古マンションの築年帯別成約件数比率



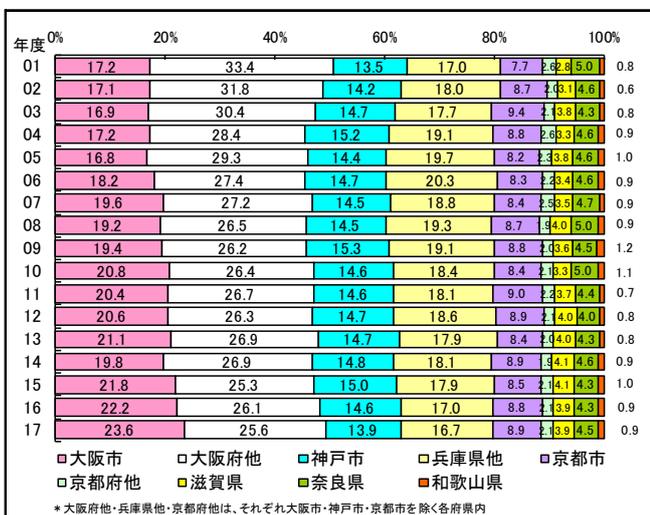
進む経年マンション
の取引拡大

中古マンションの築年帯別成約件数の構成比をみると、01年以降ほぼ一貫して築31年以上の経年物件のシェアが拡大している。一方、築10年以下の築浅物件の比率は低下しており、こうした傾向はリーマンショック後の10年以降、特に顕著で安価な経年物件を求める動きが定着している（図表7）。

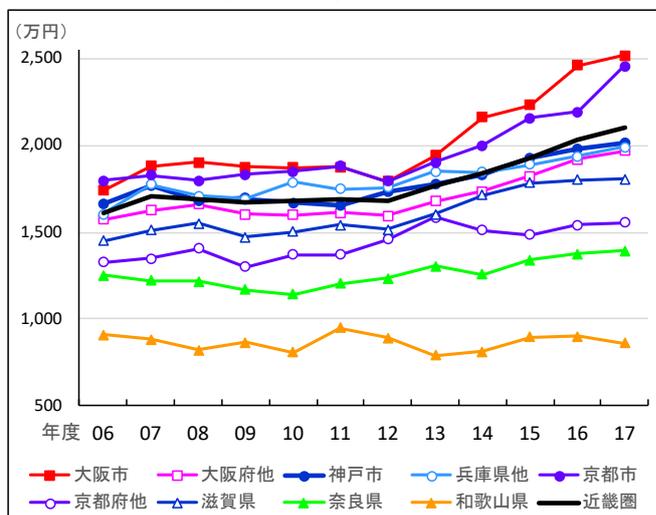
目立つ大阪市の
中古マンション取引増

成約件数の府県地域別シェアをみると、大阪府他が25.6%で前年比0.5ポイント縮小したが、大阪市は23.6%で前年比1.4ポイント拡大し、京都市も0.1ポイント拡大した（図表8）。特に大阪市のシェア拡大が目立ち、実数も前年比で7.4%増加した。京都市の実数も前

図表8 中古マンションの府県別成約件数比率



図表9 中古マンションの府県地域別成約価格



年比で1.5%増加したが、神戸市は前年比3.7%減、兵庫県他は同1.0%減少し、双方のシェアの低下が目立つ。

17年度の府県地域別の成約価格は和歌山県を除く各エリアが前年比で上昇し、特に京都市は前年比プラス11.9%の2ケタ上昇となった。各エリアの平均成約価格は、大阪市が2,519万円、京都市が2,454万円、近畿圏平均(2,101万円)を上回り、両市の価格水準は近づいた。以下、神戸市が2,014万円、兵庫県他が1,990万円、大阪府他が1,970万円、滋賀県が1,808万円、京都府他が1,555万円、奈良県が1,393万円、和歌山県が864万円の順となっている(図表9)。

2. 中古戸建住宅市場の動き

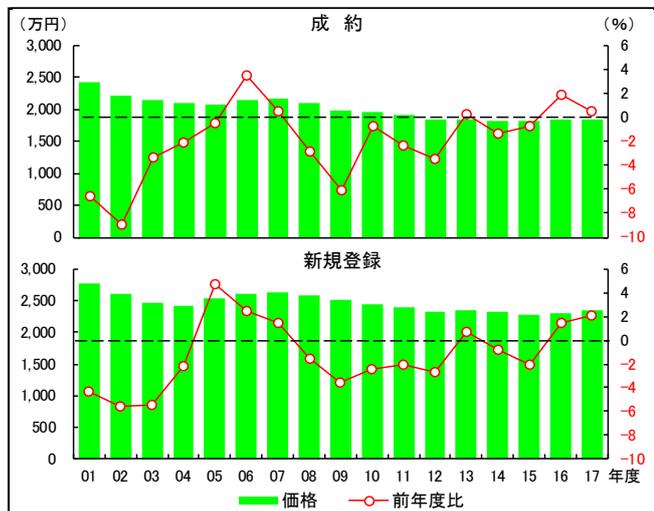
中古戸建の成約件数
3年連続増加

中古戸建住宅の17年度の成約件数は12,341件で前年比プラス2.2%と、3年連続で増加した。成約件数は比較可能な2000年度以降で最多を記録し、増加率は前年を上回った。17年度の新規登録件数は51,520件で前年比プラス0.9%と、ほぼ横ばいながら2年ぶりに増加した。売り出し件数が頭打ちとなる一方、成約件数は増加基調にある(P1・図表2)。新規登録件数がほぼ横ばいとなったことで、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.17倍と前年比で0.06ポイント縮小し、需給はややタイトとなっている。

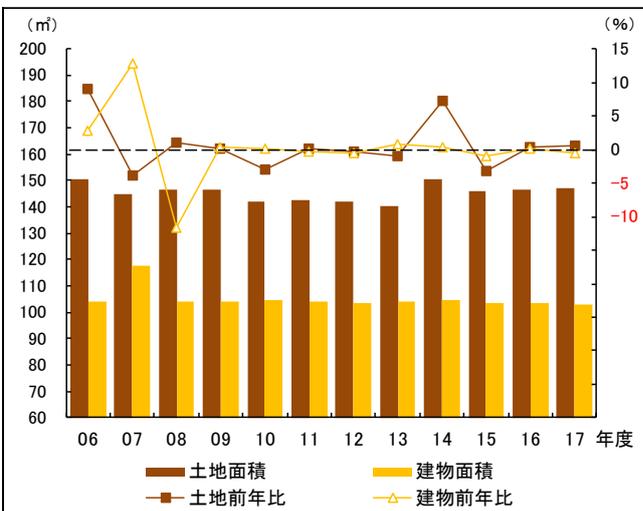
戸建の成約・新規登録
価格は2年連続で上昇

17年度の平均成約価格は1,844万円、前年比プラス0.5%、新規登録価格は2,353万円、同プラス2.1%と、双方とも2年連続で上昇した(図表10)。00年度以降で最も安価だった15年度を底に16年度以降は緩やかな上昇に転じ、値頃感から中古戸建取引は伸びている。

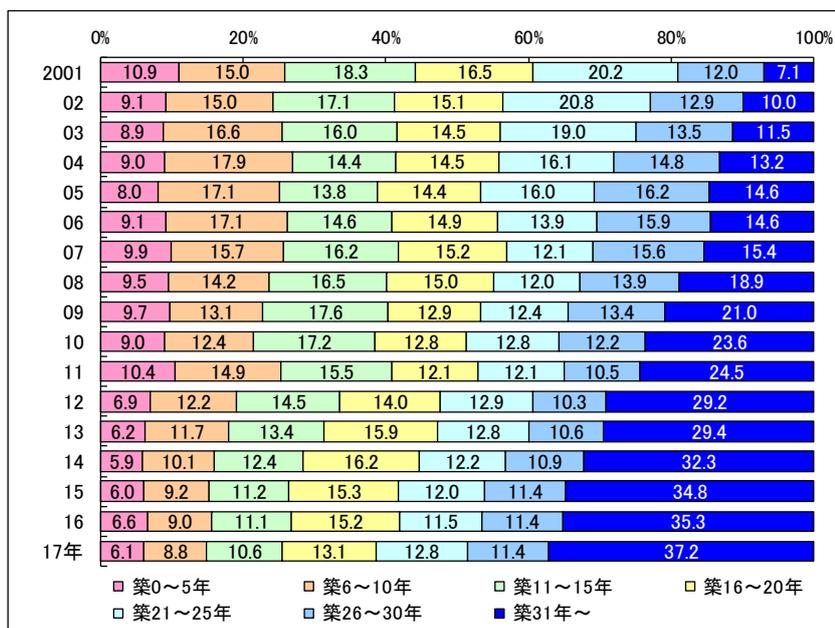
図表10 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表11 近畿圏中古戸建住宅の土地・建物面積



図表 12 中古戸建住宅の築年帯別成約件数比率

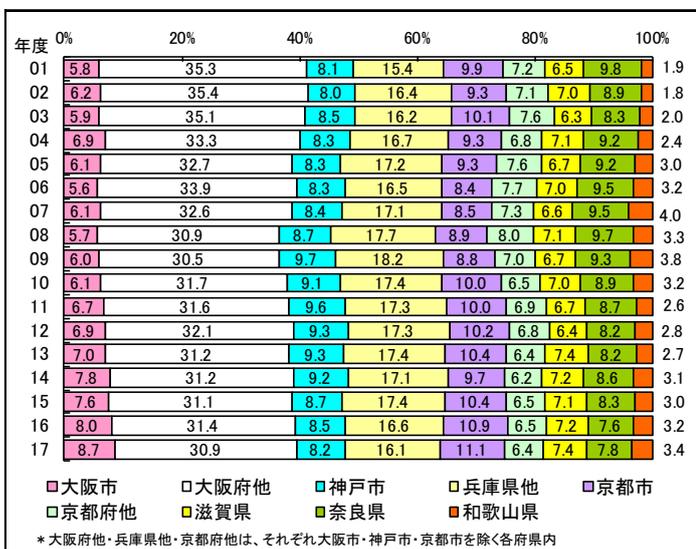


17年度の中古戸建の土地面積は147.2㎡、建物面積は103.0㎡だが、2年連続でほぼ横ばいであった(図表11)。築年帯別構成比は中古マンションと同様、01年以降一貫して築31年以上のシェアが拡大している。一方、築15年以下の比率は低下しており、17年時点で築31年以上の比率は37.2%と3分の1を超え、中古戸建では安価な経年物件を求める動きが一層顕著となっている(図表12)。

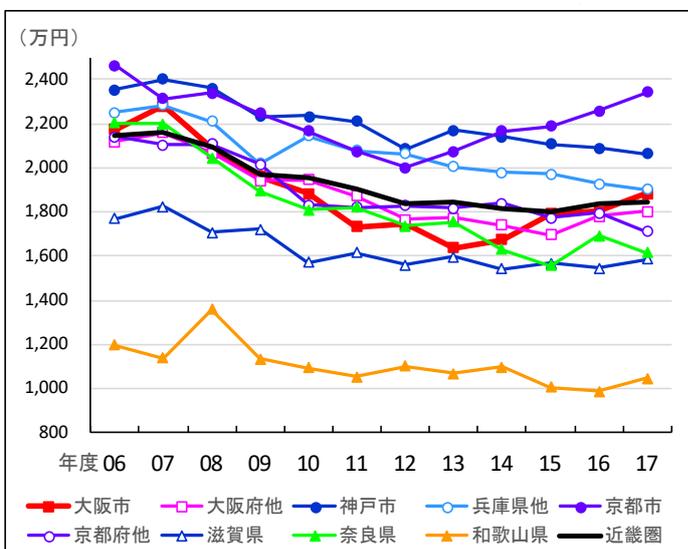
大阪市・京都市の戸建取引シェア拡大

中古戸建成約件数の府県地域別シェアをみると、17年度は大阪市の比率がプラス0.7ポイント、京都市が同0.2ポイント拡大し、滋賀県や奈良県、和歌山県の比率も拡大した。実数ベースでは、大阪市の

図表 13 中古戸建住宅の府県別成約件数比率



図表 14 中古戸建住宅の府県別成約価格



17年度が11.6%の2ケタ増となったほか、兵庫県や京都府他を除くエリアはいずれも増加した。一方、神戸市と兵庫県他は1%以上減少し、対照的な動きを示した(図表13)。

17年度の府県地域別の成約価格は、大阪市が前年比で4.5%上昇し4年連続でプラスとなったほか、京都市が同3.8%上昇し5年連続のプラスとなった。大阪府他や滋賀県、和歌山県も上昇し、件数・価格双方がプラスとなるなど中古戸建取引は堅調に推移した。一方、神戸市と兵庫県他は成約件数とともに価格もマイナスとなり、中古戸建取引は軟調さが目立った。

各エリアの平均成約価格は、京都市が2,344万円、神戸市が2,065万円、兵庫県他が1,901万円、大阪市が1,882万円、近畿圏平均(1,844万円)を上回り、以下、大阪府他が1,803万円、京都府他が1,709万円、奈良県が1,614万円、滋賀県が1,585万円、和歌山県が1,047万円の順となっている(図表12)。

大阪市や大阪府他、兵庫県他、京都市、滋賀県では、中古戸建の平均成約価格を中古マンションが上回り、特に大阪市は6年連続で土地付きの中古戸建を中古マンション価格が上回っている。取引全体の平均価格ではあるものの、中古戸建の相対的な割安感が高まったことが、大阪市の成約件数の増加につながったとみられる。

3. 近畿圏中古住宅市場の需給状況

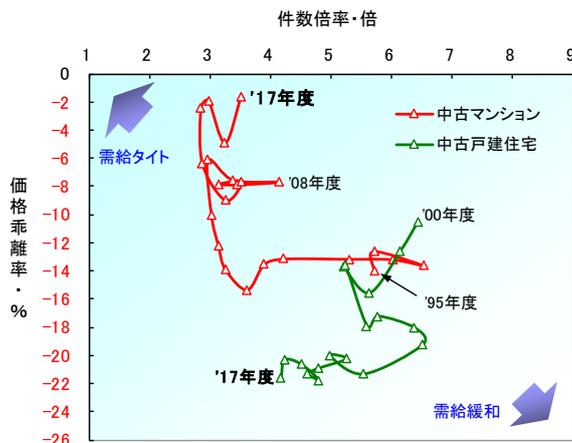
マンション・戸建の
需給は相反する方向に

成約(取引)件数を需要側、新規登録(売り出し)件数を供給側に見立てて、成約に対する新規登録の件数倍率を捉えたと、17年度の中古マンション市場は3.51倍と前年比で0.26ポイント上昇し、件数面での需給は2年連続で緩和方向に振れた。新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率はマイナス1.7%と、前年比で3.2ポイント縮小し、価格面からみた需給は2年ぶりにタイト方向にシフトした。過去の水準からみて需給は依然としてタイトだが、価格面に対して売り出し件数の増加に伴い件数面の需給が弱まっており、中古マンション市場での物件の選択肢は増えつつある(図表15)。

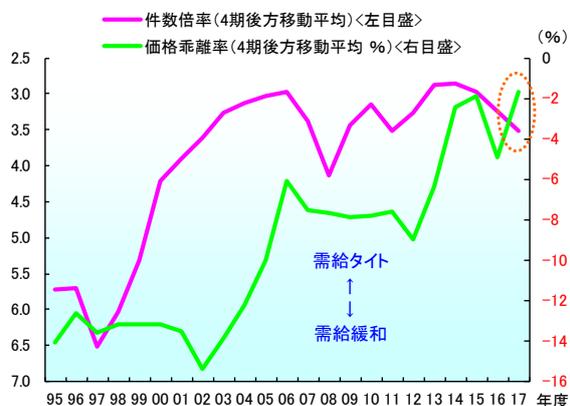
中古戸建市場の需給をみると、17年度の件数倍率は4.17倍と前年比で0.06ポイント低下し、件数面での需給は3年連続でタイトに。一方、価格乖離率はマイナス21.6%と前年比で1.3ポイント拡大し、3年ぶりに需給は緩和方向にシフトした。前述のように大阪市や京都市などでは中古マンション価格が中古戸建価格を上回っており、相対的に安価な中古戸建の需要が高まっている様子がうかがえる。

図表 15 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

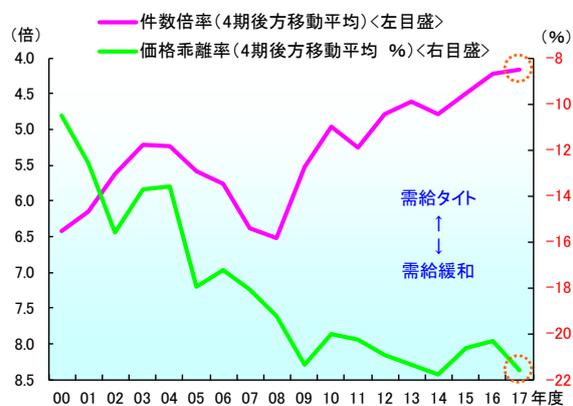
A.中古住宅市場の需給ポジション
(BとCの合成図)



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



直近の18年1～3月期は、売り出し価格が頭打ちの中古マンションに比べて中古戸建の売り出し価格は上昇傾向が強まっており、安価な中古戸建を求める動きが目立つ。一部に投資物件を含む中古マンション市場では成約価格の上昇基調が続くが、実需が主体の中古戸建価格は弱含みの傾向がみられる。内外の経済情勢など景気の先行き不透明感が残るが、今後は実質賃金の伸び等により中古住宅購入者の取得能力が向上すれば、中古戸建取引も堅調に推移することが期待される。

市況トレンド 2018年1～3月期の近畿圏市場

2018年1～3月期の近畿圏市場は、中古マンション成約価格の上昇が続く中、成約件数も増加に。中古戸建は成約件数が増加する一方、成約価格は下落し対照的な動きをみせた。景気の先行き不透明感が残るなか、実質賃金の上昇など購買力の向上が中古市場の回復につながるか注目される。

1. 中古マンション市場の動き

- 18年1～3月期中古マンション成約件数は4,570件で前年比プラス0.9%であった(図表1)。新規登録件数は16,589件で前年比10.2%増と12期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,179万円と前年比で4.1%上昇し、21期連続でプラスに。新規登録価格は2,161万円と前年比で1.0%上昇した。成約・新規登録価格は98～2000年の水準にある。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,058件と前年比で4.9%増加した。新規登録件数は13,741件と前年比で4.3%増加し、3期連続で前年同期を上回った(図表2)。
- 成約価格は1,845万円と前年比マイナス0.9%と、ほぼ横ばいであった。中古戸建成約件数は増加したが成約価格は下落が続き、中古マンションに比べると弱含みの傾向がみられた。

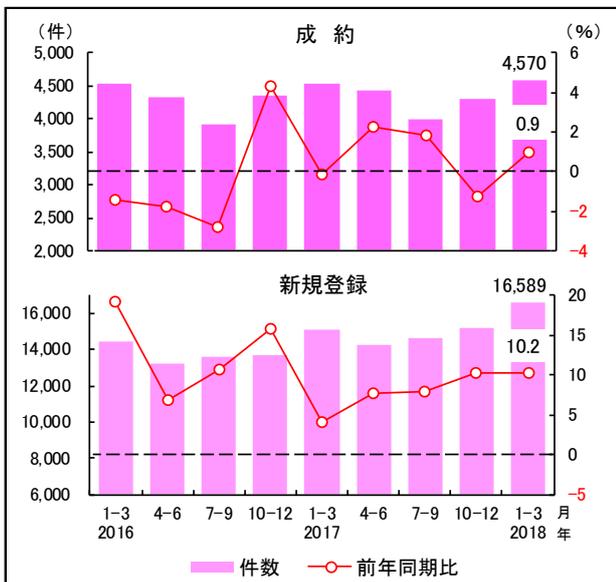
3. 近畿圏市場の方向

- 18年1～3月期中古・新築マンション市場ともに、2期ぶりに件数・価格はプラスの局面に。中古戸建は件数プラス・価格マイナスだったが、新築戸建は双方ともマイナスの局面にシフト。中古マンションは成約価格の上昇が続き需要は強いが、中古戸建は弱含みの傾向にある。

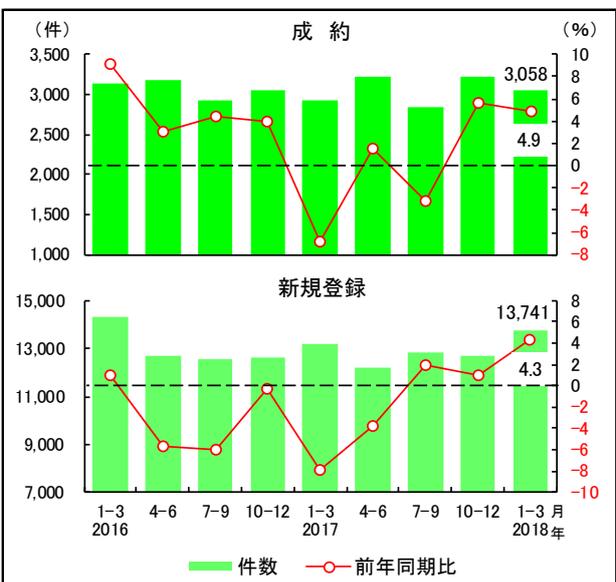
4. 関連不動産市場の動き

- 18年1～3月期の近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は、4期連続で前年同期を上回った。平均賃料は大阪市と神戸市が前年比で上昇したが、京都市は4期ぶりに下落した。
- 18年3月のオフィス市場の空室率は、大阪・梅田と淀屋橋・本町、京都市が12月比で低下。大阪市内や京都市の空室率は改善が続く中で、募集賃料も緩やかに上昇している。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



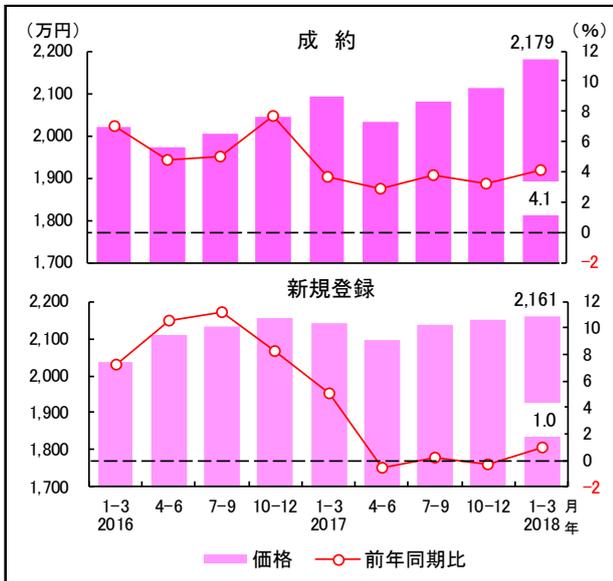
1. 中古マンション市場の動き

成約件数・価格とも
前年比プラスに

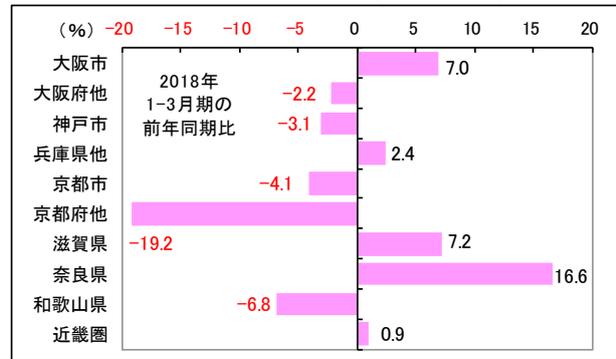
2018年1～3月期の近畿レイズへの成約報告件数は4,570件と、前年同期比プラス0.9%であった（P1・図表1）。新規登録件数は16,589件で前年比10.2%増と12期連続で前年同期を上回った。新規登録件数は1～3月期として90年の機構発足以来、最大の件数を記録した。1～3月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は、3.51倍と件数面で需給の緩和が続く。

成約価格は依然として上昇傾向にあり、1～3月期の平均価格は2,179万円と前年比で4.1%上昇し、13年1～3月期から21期連続で前年同期を上回った（図表3）。新規登録価格は2,161万円と前年比で1.0%上昇した。成約価格は98年同期（2,086万円）を、新規登録価格は00年同期（2,047万円）の水準を上回った。近畿圏の中古マンション市場規模は拡大基調にあり、新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス1.7%と、17年10～12月期から0.7ポイント縮小した。成約価格は新規登録価格を上回る上昇が続いており、価格面からみた需給はタイトとなっている。

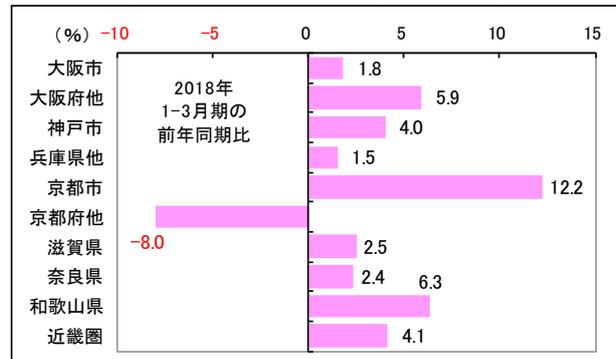
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



大阪市の件数・価格 前年比プラス続く

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、18年1～3月期は対象9地域中4地域が前年比で増加し、増加エリア数は17年10～12月期に比べて1地域増えた(図表4)。大阪市と奈良県は1～3月期として機構発足以来、最大の件数を記録し、大阪市は6期連続で前年同期を上回った。ただ、大阪府他や神戸市、兵庫県他、京都市など他の主力エリアは減少し、地域差も目立った。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府他(25.6%)、大阪市(23.5%)、兵庫県他(17.1%)、神戸市(13.5%)、京都市(8.6%)、奈良県(4.8%)、滋賀県(3.9%)、京都府他(2.1%)、和歌山県(0.9%)の順で、大阪府他や神戸市などは前年比でシェアが低下した。

成約価格は8地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は10～12月期に比べて2地域増えた。大阪市の成約価格は10期連続、兵庫県他は9期連続、京都市は6期連続で前年比プラスとなった。特に京都市は2ケタの大幅上昇となり、18期ぶりに大阪市の平均価格を上回った(図表5)。

各エリアの平均成約価格は、京都市(2,608万円)、大阪市(2,593万円)が近畿圏平均(2,179万円)を上回り、以下、神戸市(2,086万円)、兵庫県他(2,060万円)、大阪府他(2,057万円)、滋賀県(1,805万円)、京都府他(1,573万円)、奈良県(1,509万円)、和歌山県(951万円)の順となった。京都府他と和歌山県を除く各エリアは、いずれも10年以降で最も高い価格水準を示している。

また、件数に価格を乗じた成約報告ベースの取扱高は、近畿圏全体が前年比で5.1%拡大した。大阪市は13期連続、京都市は6期連続で拡大し、京都府他以外はすべて前年比でプラスとなった。

2. 中古戸建住宅市場の動き

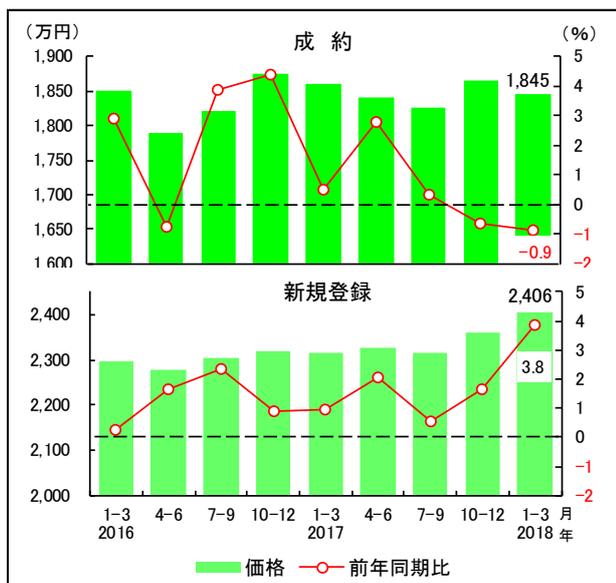
成約件数は前年比増 価格は下落続く

中古戸建住宅の18年1～3月期の成約件数は3,058件と前年比で4.9%増加し、10～12月期に続いて前年同期を上回った。一方、新規登録件数は13,741件と前年比で4.3%増加し、3期連続で前年同期を上回った(P1・図表2)。

成約件数と新規登録件数の増加率は概ね同水準であったため、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.19倍と、前の期と同じであった。18年1～3月期の平均成約価格は、1,845万円と前年比マイナス0.9%と、ほぼ横ばいながら10～12月期に続いて前年同期を下回った。新規登録価格は2,406万円と前年比で3.8%上昇し、9期連続で前年同期を上回った(図表6)。

中古戸建の成約件数は増加したが成約価格は下落が続き、上昇する

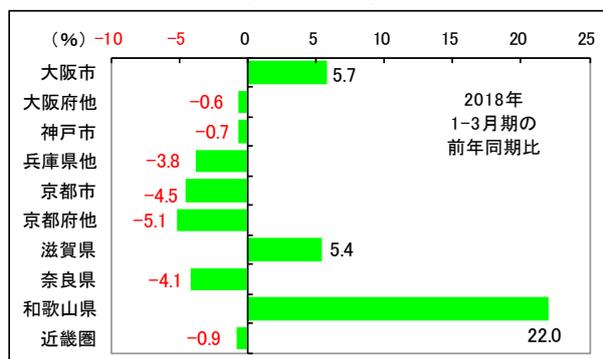
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



成約件数は7エリア増、
価格は6エリア下落

新規登録（売り出し）価格に需要が追随する状況になく、中古マンション市場に比べると弱含みの傾向がみられた。1～3月期は新規登録価格の上昇率が高まる一方、成約価格は下落したため、価格乖離率はマイナス21.6%と、需給は引き続き緩和方向にシフトした。

18年1～3月期のエリア別成約件数は、近畿圏の対象9地域中7地域が前年比で増加し、増加エリア数は10～12月期と同じであった（図表7）。一方、成約価格は6地域が前年比で下落し、下落エリア数は前期比で1地域増えた。大阪市と京都市、滋賀県は機構発足以来、最大の件数を示し、大阪市と滋賀県は成約件数・価格とも前年比でプラスとなった。一方、京都府他は5期連続、奈良県は4期連続で下落し、弱含みのエリアも多くみられた（図表8）。

1～3月期の成約価格は京都市（2,319万円）、神戸市（2,028万円）、大阪市（1,899万円）、兵庫県他（1,886万円）が、近畿圏平均（1,845万円）を上回り、以下、大阪府他（1,806万円）、京都府他（1,721万円）、滋賀県（1,677万円）、奈良県（1,553万円）、和歌山県（1,056万円）の順であった。1～3月期の近畿圏全体の取扱高は、成約件数が増加に転じたことから前年比で4.0%拡大した。中でも大阪市や滋賀県は前年比で2ケタの拡大となり、大阪市は4期連続で前年同期を上回った。

3. 近畿圏市場の方向性

安価な中古戸建求める動き続く

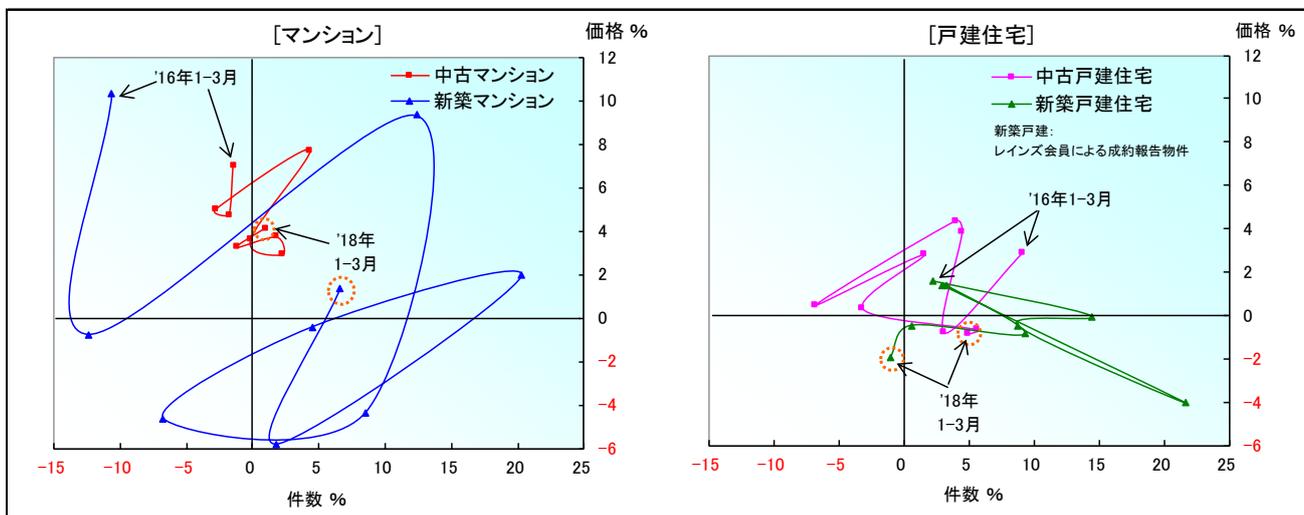
成約件数と成約価格の前年同期比から足元の市況ポジションを捉えると、18年1～3月期中古マンション・新築マンション市場ともに、2期ぶりに件数・価格はプラスの局面となった。戸建市場は中古戸建が件数プラス・価格マイナスとなったが、新築戸建は双方ともマイナスの局面に変化した（図表9）。

中古マンション市場では、10～12月期に続き大阪市や阪神間を主体とする兵庫県他など、価格水準の高いエリアを中心に取引件数・価格ともに堅調に推移したが、大阪府他や神戸市、京都市の成約件数の減少が目立った。中古戸建市場は大阪市や滋賀県の取扱高が伸びたが、その他のエリアは総じて安価な戸建取引が拡大したとみられる。中古戸建の平均成約価格は14年7～9月期から15期連続で中古マンション価格を下回り、安価な中古戸建を求める動きが続いている。

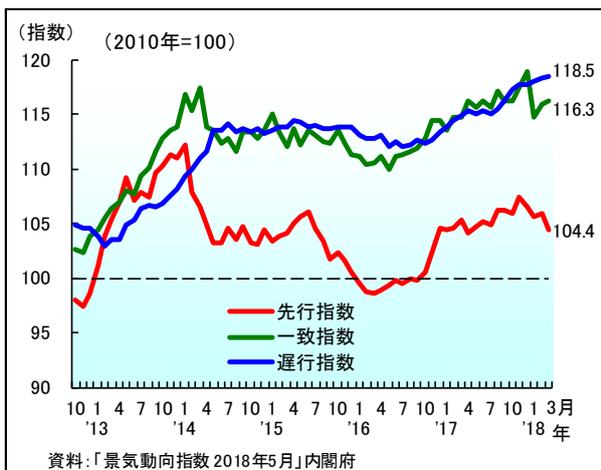
内閣府が18年5月に公表した18年3月の景気動向指数（改訂値）をみると、商業販売額などで構成される一致指数や家計消費支出などで構成される遅行指数は前月比で改善したが、新築着工数や株価などからなる先行指数は改善が頭打ちで、やや景気先行きに停滞感がみられる（図表10）。18年4月の近畿の不動産購買態度指数も100を大幅に下回り、買い時感は悪化している（図表11）。

中古マンション市場では売り出し価格が横ばいとなる一方、成約価格の上昇は続いており、相対的に高額物件を中心に需要の強さがみられる。一方、中古戸建の成約価格は弱含みの傾向にあり、外部環境の改善が見られない中、実需層では割安感ある中古戸建にシフトする動きが続くとみられる。

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）

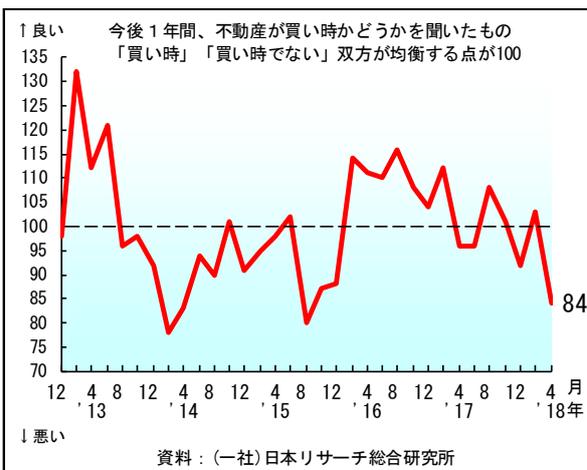


図表 10 景気動向指数



資料:「景気動向指数2018年5月」内閣府
 *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

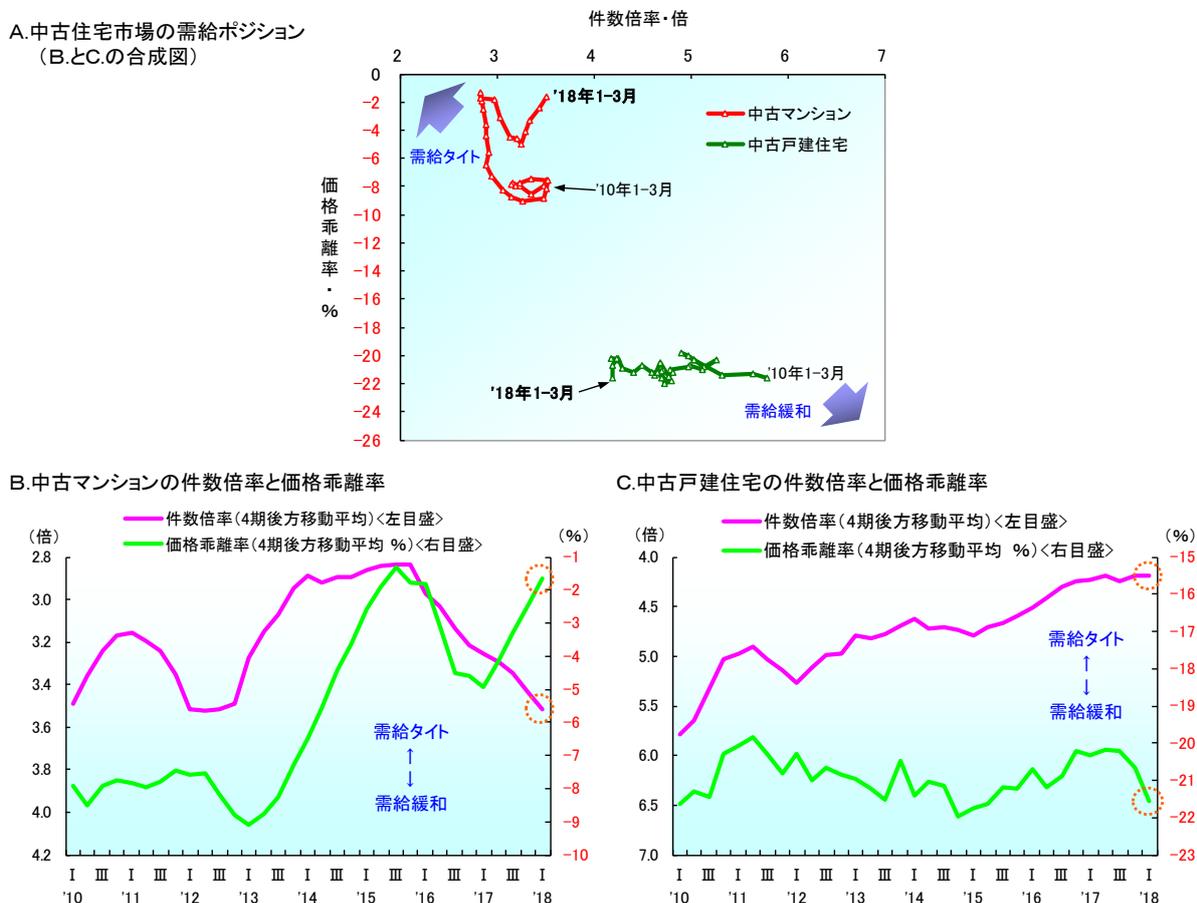
図表 11 不動産購買態度指数 (近畿)



資料: (一社)日本リサーチ総合研究所

成約価格の上昇が続く中古マンション市場では成約件数もプラスに転じ、郊外など高額物件以外のマンション取引にも回復の兆しがみられる。景気の先行き不透明感が残るなか、実質賃金の上昇など購買力の向上が中古戸建市場の回復にもつながるか注目される(図表12)。

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

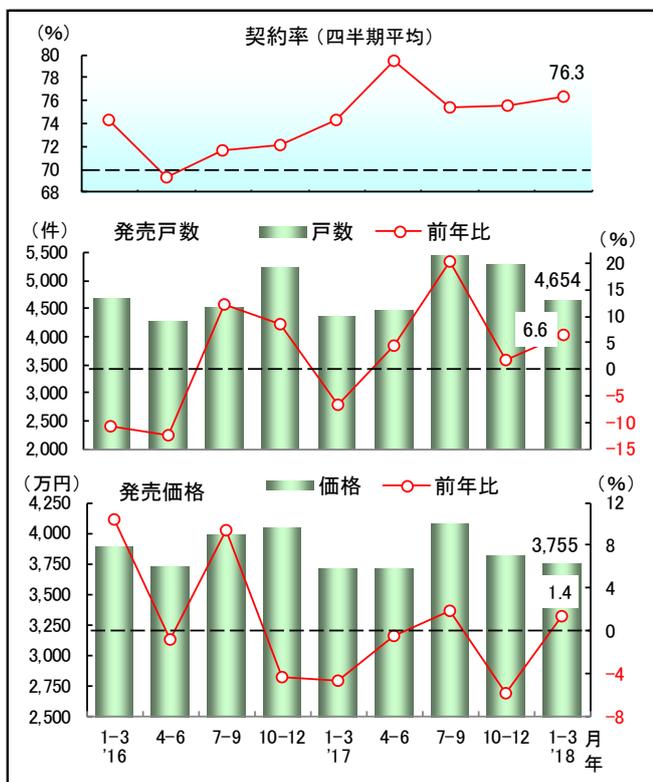
18年以降のタワーマンション供給計画1.4万戸

18年1～3月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は4,654戸と前年比で6.6%増加し、4期連続で前年同期を上回った(図表13)。平均発売価格は3,755万円と前年比で1.4%上昇し、再び前年同期を上回った。平均契約率は76.3%と好不調の目安である7割を7期連続で上回った。3月末の在庫数は2,355戸と12ヶ月連続で前年比減となった。17年度の新築マンション発売戸数は19,849戸と前年比で8.1%増加し、大阪府は増加したが兵庫県や京都府などは供給が減少した。平均発売価格は3,846万円と前年比マイナス0.8%であった。18年の新築マンションの供給予測は1万8千戸で前年より減少するが、18年以降の20階建以上の高層マンション供給は13,811戸が計画されており、大阪市は8,737戸と全体の6割以上を占める。今後も大阪市を中心にタワーマンション供給は拡大するとみられる。

大阪市・神戸市の賃料単価は前年比プラス

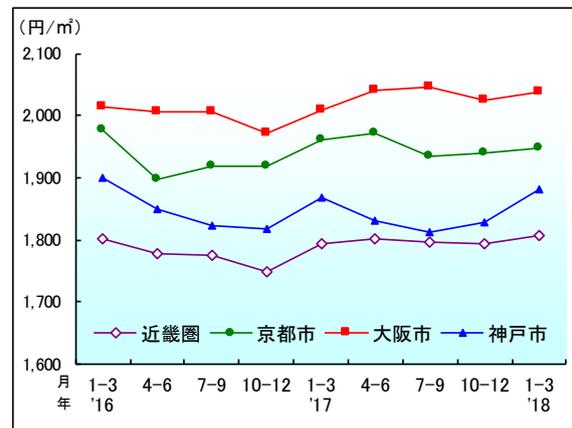
近畿圏の賃貸マンション市場における18年1～3月期の成約賃料単価は前年比プラス0.9%と、ほぼ横ばいながら4期連続で前年同期を上回った(図表14)。大阪市と神戸市の賃料も前年比プラスが続い

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
16年1-3月	1.4	-0.7	2.2	1.9
4-6	-0.3	0.3	-0.2	-1.2
7-9	0.2	1.3	0.9	-0.7
10-12	-1.1	0.2	-1.5	-1.9
17年1-3月	-0.5	-0.8	-0.3	-1.7
4-6	1.3	3.9	1.8	-1.0
7-9	1.3	0.8	2.0	-0.5
10-12	2.5	1.1	2.7	0.5
18年1-3月	0.9	-0.7	1.5	0.6

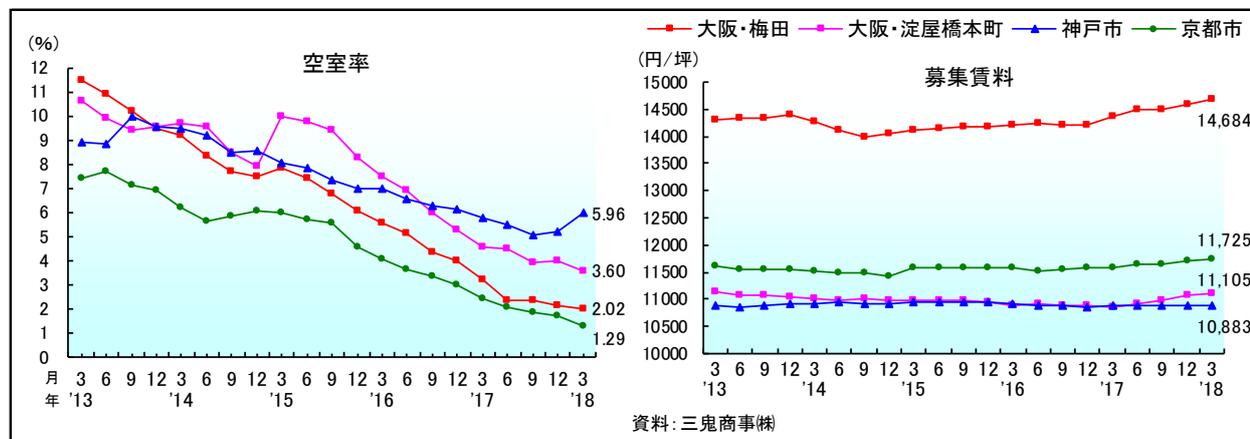
オフィス空室率は大阪市
京都市で改善続く

だが、京都市は4期ぶりに前年比マイナスとなった。18年1～3月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,808円、大阪市が2,038円、京都市が1,948円、神戸市は1,881円であった。

京阪神ビジネス地区の18年3月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が2.02%と12月比でマイナス0.14ポイントとなり、さらに低下した。淀屋橋・本町は3.60%、京都市は1.29%と双方とも12月比で0.41ポイント低下した。一方、神戸市は5.96%で同0.76ポイント上昇した。1%台となった京都市や2%台の大阪・梅田地区の空室率は90年代初頭以来みられなかった低い水準で、淀屋橋・本町地区も3%台となるなど、空室率は改善が続いた(図表15)。

18年3月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,684円と12月比で0.7%上昇、淀屋橋・本町は11,105円で同0.2%上昇、京都市は11,725円で同0.1%上昇、神戸市は10,883円で同0.1%上昇した。大阪市内や京都市の空室率は改善が続く中で、募集賃料も緩やかに上昇しつつある。

図表15 オフィス空室率と募集賃料



地域不動産事情

大阪府

2017年度の大阪府内の中古住宅市場は、大阪市や北摂エリアを中心に規模が拡大した。特に、大阪市では都心区を中心に築浅マンション取引が大幅に増加し、価格の上昇が続く。一方、相対的に安価な東大阪・南大阪エリアでは中古戸建を中心に堅調な取引がみられた。

1. 中古住宅の取引動向

- 直近1年で中古マンション成約件数が多い上位10都市では、大阪市が5区を占めた。中古戸建でも大阪市が6区を占め、南大阪と東大阪エリア2市ずつランクインした。中古マンションは都心区で高額な取引が伸びたが、中古戸建では安価な物件取引が目立った(図表1)。
- 府内4エリア別の17年度の中古マンション成約価格は、大阪市が6期連続で増加。中古戸建の成約件数も大阪市と北摂が5期連続で増加し、北摂は成約価格も5期連続で上昇するなど、総じて大阪市と北摂エリアにおける取引は堅調に推移した。
- 17年度の中古マンションで成約件数が多い商圏の最寄駅は、北大阪急行線・千里中央、桃山台、市営地下鉄谷町線・都島、京阪本線・香里園などがランクイン。中古戸建ではJR東海道線・高槻、京阪本線・寝屋川、大和田、香里園などがトップ10入りした。

2. 特徴的な地域動向

- 大阪市北区・中央区・浪速区のエリアでは、17年度に2005年築以降の中古マンション取引が半数近くにのぼり、築浅タワーマンションなどが市場の牽引役となった。
- 大阪市旭区～門真市等のエリアでは、中古マンションの70年代や中古戸建の80年代の物件で成約価格が1千万円台と安価。築浅から経年まで比較的安価な物件が取得可能な市場となっている。

図表1 都市別の成約件数増加率TOP10(2017年4月～2018年3月)

■中古マンション

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	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)	1万世帯当り 成約件数
1	南大阪	富田林市	74	57.4	1,236	5.8	15.7	-1.4	78.1	6.6	24.4	-1.3	16.1
2	大阪市	生野区	38	52.0	1,374	-0.4	24.2	4.2	53.8	-6.9	26.5	-0.6	5.9
3	大阪市	大正区	52	48.6	1,650	-1.4	26.2	0.5	62.0	0.6	27.2	2.7	17.7
4	南大阪	貝塚市	41	36.7	878	-9.5	12.0	-3.6	72.8	-7.1	24.7	1.8	12.2
5	北摂	島本町	64	28.0	1,672	-6.5	23.0	-5.8	70.7	-2.0	29.8	2.4	52.8
6	大阪市	浪速区	163	25.4	2,538	1.4	51.7	9.3	48.1	-5.6	15.0	-1.6	33.1
7	南大阪	羽曳野市	25	25.0	1,303	-7.0	17.9	-5.8	73.3	1.3	24.4	0.1	5.6
8	東大阪	大東市	59	22.9	1,911	1.6	26.7	-2.9	71.8	4.5	20.2	-0.4	11.3
9	大阪市	中央区	523	20.5	2,828	1.2	52.0	3.6	52.5	-2.3	17.2	0.0	85.7
10	大阪市	鶴見区	107	20.2	2,599	12.0	35.1	12.0	73.3	0.3	19.3	-1.3	22.8
大阪府全体			8,495	2.8	2,234	3.0	33.0	4.8	67.5	-1.0	22.7	0.4	21.4

■中古戸建住宅

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	土地面積 (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)	1万世帯当り 成約件数
1	南大阪	泉大津市	43	79.2	1,799	24.0	122.9	21.2	109.5	10.4	23.5	-4.8	13.8
2	大阪市	東住吉区	75	50.0	1,775	-10.0	62.5	-32.2	92.1	-7.1	26.5	0.1	12.8
3	大阪市	住之江区	50	47.1	1,483	-8.2	56.5	-10.3	84.8	-7.4	27.9	-2.1	8.7
4	大阪市	西淀川区	49	44.1	1,748	9.6	67.0	-9.5	90.0	-5.9	17.8	-6.3	11.3
5	南大阪	阪南市	75	38.9	1,027	4.0	182.7	1.5	108.2	1.8	27.3	-3.1	35.9
6	大阪市	西成区	99	37.5	992	-13.2	54.4	-7.3	78.3	-8.5	32.6	6.7	14.3
7	東大阪	門真市	90	36.4	1,207	-2.1	66.7	10.7	89.0	-3.0	28.3	1.2	15.9
8	大阪市	都島区	36	33.3	2,225	3.6	87.6	47.6	96.6	1.6	28.6	-1.1	6.8
9	大阪市	旭区	52	33.3	1,864	6.8	63.9	-11.2	94.2	6.0	26.6	2.3	11.8
10	東大阪	守口市	114	29.5	1,236	-9.6	66.9	4.9	86.6	-7.7	28.8	0.5	17.4
大阪府全体			4,893	2.9	1,821	2.1	106.0	-8.4	98.6	-0.5	26.6	0.5	12.3

*年間成約件数20件以上の都市を対象

1. 中古住宅の取引動向

大阪市都心と南大阪などでマンション取引増

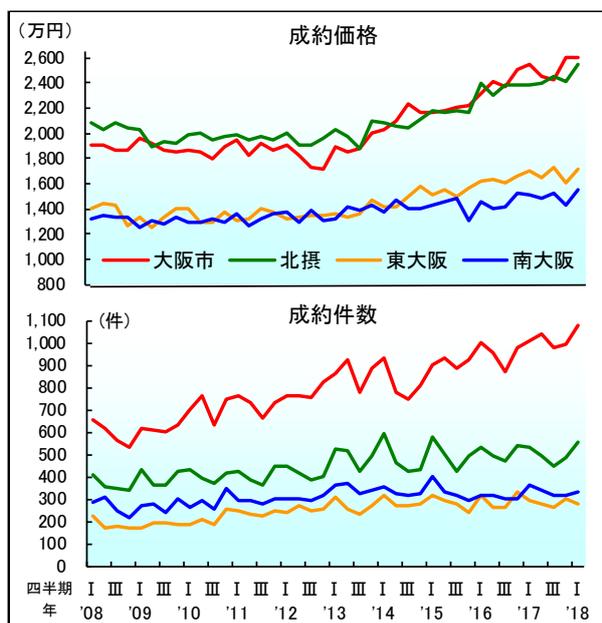
大阪府の中古住宅の取引状況について、都市（市区町村）別や沿線駅別などの地域特性を踏まえ、大阪市、北摂（淀川以北）、東大阪（大阪市を除く淀川以南・大和川以北）、南大阪（大和川以南）の4エリアなどに区分して、その特徴を捉えることにする。

大阪府全体の2017年4月～2018年3月の中古マンションの成約報告件数は前年比で2.8%増加した。伸び率が高かった上位10都市をみると、富田林市や大阪市生野区、大正区、貝塚市などが上位に並んだ。地域の取引水準を示す1万世帯当たり成約件数では、大阪市中央区や浪速区などマンションストックが集積する区のほか、島本町が大阪府平均を上回っている。エリア別には大阪市が5区、南大阪が3市、東大阪が1市、北摂が1町ランクインした。上位10区市中7区市の成約価格は大阪府平均を下回っており、大阪市内の都心外縁区や南大阪など相対的に価格水準の低いエリアで中古マンション取引が伸びた。

大阪府の平均成約価格は2,234万円と前年比で3.0%上昇したが、上位都市で上昇したのは5区市にとどまった。価格・㎡単価ともに上昇し、平均築年数が浅いのは大阪市浪速区と中央区で、双方とも㎡単価が50万円を超える高額マンションの取引が活発に行なわれている。一方、貝塚市や島本町、羽曳野市では成約価格・㎡単価ともに下落し、安価な物件を求める動きが強まった（P1・図表1）。

大阪府の中古戸建住宅の成約件数は、前年比で2.9%増加した。

図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



※ I:1～3月、II:4～6月、III:7～9月、IV:10～12月

■ 四半期別の前年同期比(%)

	大阪市	北摂	東大阪	南大阪		
成約価格	'16年1-3月	7.1	9.8	7.1	2.5	
	4-6	10.7	5.9	5.9	-4.4	
	7-9	7.7	9.4	7.0	-4.8	
	10-12	12.9	10.0	6.2	16.3	
	'17年1-3月	9.8	-0.9	5.2	3.3	
	4-6	1.3	4.2	0.9	6.6	
	7-9	2.5	2.6	8.1	7.6	
	10-12	4.1	1.2	-3.4	-6.4	
	'18年1-3月	1.8	6.8	0.9	2.8	
	成約件数	'16年1-3月	11.0	-7.0	-1.3	-20.7
		4-6	2.6	-2.2	-10.6	-3.9
		7-9	-2.5	10.7	-5.1	-6.6
10-12		5.9	10.2	36.9	2.7	
'17年1-3月		0.6	0.0	-6.0	15.6	
4-6		8.9	0.6	6.1	7.2	
7-9		12.8	-4.3	0.4	6.7	
10-12		1.4	-9.8	-8.5	4.7	
'18年1-3月		7.0	3.9	-6.1	-8.0	

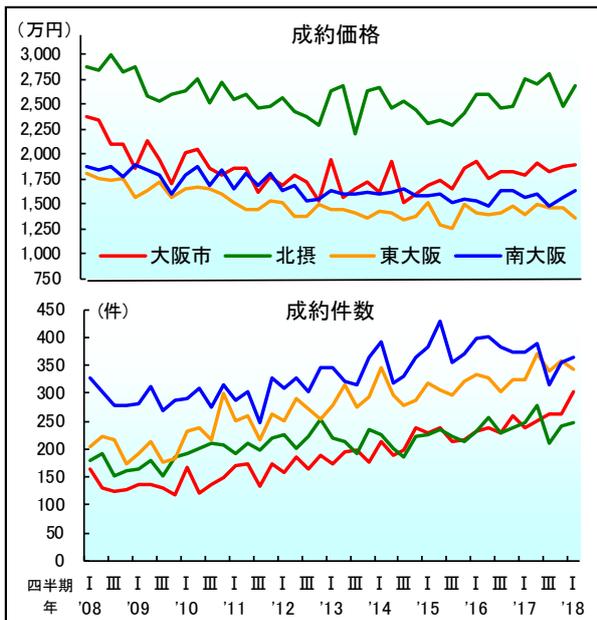
大阪市の中古マンション
件数・価格プラス続く

成約件数の増加率上位都市は、泉大津市、大阪市東住吉区、住之江区西淀川区、阪南市などが上位を占めた。10区市中8区市は大阪府平均より成約価格が低く、エリア別には大阪市が6区、南大阪と東大阪が2市ずつランクインした。大阪府全体の平均成約価格は1,821万円と前年比で2.1%上昇したが、上位都市では5区市が下落し弱含みの傾向がみられた。泉大津市や阪南市、大阪市都島区では土地・建物面積が前年比プラスで平均価格が上昇したが、東住吉区や住之江区、西成区は取引物件の土地・建物面積が縮小し、平均価格も下落するなど住戸規模を抑えて安価な中古戸建を求める動きも目立った。

次に、府内4エリア別の四半期動向をみると、中古マンションでは大阪市の成約件数が6期連続、南大阪エリアも17年10～12月期まで5期連続で前年同期を上回り、増加が目立った。大阪市と北摂エリアでは成約価格の上昇が続いており、大阪市は10期連続、北摂は4期連続で前年同期を上回った。18年1～3月期は東大阪・南大阪エリアの成約価格も上昇したが、成約件数は減少し需要の弱さがみられる。

18年1～3月期の平均成約価格は、大阪市が2,593万円と最も高く、北摂が2,539万円、東大阪が1,711万円、南大阪が1,547万円の順となっている。4エリアとも2000年以降では1～3月期として最も高い水準にあり、特に大阪市は北摂エリアを上回る水準が続いている(図表2)。

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年同期比(%)

	大阪市	北摂	東大阪	南大阪		
成約価格	'16年1-3月	14.6	12.7	-7.1	-3.1	
	4-6	1.3	11.0	7.6	-7.3	
	7-9	10.3	7.5	11.8	7.0	
	10-12	-1.2	3.2	-1.1	5.1	
	'17年1-3月	-6.7	5.6	-0.5	1.8	
	4-6	9.4	3.5	8.4	7.4	
	7-9	0.2	13.9	3.4	-8.9	
	10-12	2.8	0.0	-1.3	-3.9	
	'18年1-3月	5.7	-2.2	-3.3	4.3	
	成約件数	'16年1-3月	1.3	2.2	4.7	3.9
		4-6	0.4	9.8	7.5	-6.1
		7-9	7.0	3.6	1.7	7.9
10-12		19.3	11.2	0.6	1.1	
'17年1-3月		2.1	6.5	-2.7	-6.0	
4-6		5.0	7.4	12.5	-3.2	
7-9		13.9	-8.7	12.5	-17.7	
10-12		1.2	0.8	11.1	-5.1	
'18年1-3月		27.3	0.0	5.2	-2.1	

※ I:1～3月、II:4～6月、III:7～9月、IV:10～12月

大阪市中古戸建取引
9期連続増

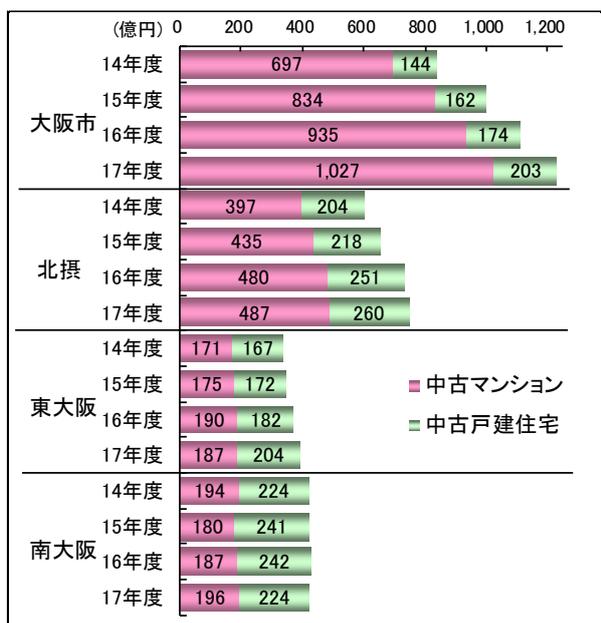
中古戸建市場では各エリアとも成約件数の増加が続いているが、特に大阪市は9期連続、東大阪は4期連続で前年比増となった。大阪市と北摂の成約件数は、1～3月期としては00年以降で最大の件数となっている。一方、最も件数の多い南大阪は5期連続で前年比減となり、戸建取引は頭打ちとなっている。(図表3)。

18年1～3月期の平均成約価格は北摂が2,693万円と最も高く、大阪市1,899万円、南大阪1,630万円、東大阪1,354万円の順となっている。大阪市の中古戸建価格は4期連続で前年比プラス、北摂も17年半ばまで上昇が続き、高額物件を中心に取引は堅調であった。大阪市の中古戸建の平均価格は中古マンション価格に対してマイナス26.8%、東大阪エリアはマイナス20.9%の水準にあり、北摂(プラス6.1%)や南大阪(プラス5.3%)に比べて相対的に割安感がある。

17年度の中古取扱高は
大阪市が2ケタ増

成約件数に成約価格を乗じた取扱高をみると、中古マンション・戸建住宅ともに件数・価格の伸びが目立った大阪市と北摂エリアや、中古戸建取引が伸びた東大阪エリアで市場規模が拡大し、17年度は大阪市が前年比10.9%増、北摂エリアは同2.1%増、東大阪エリアは同5.4%増であったが南大阪エリアは同2.0%減であった。大阪市は全体の8割以上を占める中古マンションが前年比9.9%増、中古戸建は同16.6%増と、双方とも大幅に増加した。東大阪エリアも中古マンションは縮小したが、中古戸建は12.3%の2ケタ増となった。一方、南大阪エリアは中古マンションが前年比4.7%増となったものの、中古戸建市場は同7.2%減少した(図表4)。

図表4 エリア別の取扱高



■ 四半期別の前年同期比(%)

	大阪市	北摂	東大阪	南大阪	
中古マンション	'16年1-3月	18.9	2.1	5.8	-18.7
	4-6	13.6	3.6	-5.3	-8.2
	7-9	5.1	21.1	1.5	-11.0
	10-12	19.5	21.2	45.4	19.5
	'17年1-3月	10.5	-0.9	-1.1	19.3
中古戸建住宅	4-6	10.3	4.9	7.1	14.3
	7-9	15.6	-1.8	8.5	14.8
	10-12	5.6	-8.7	-11.6	-2.0
	'18年1-3月	8.9	11.0	-5.2	-5.4
	'16年1-3月	16.0	15.2	-2.8	0.7
	4-6	1.7	21.9	15.7	-12.9
	7-9	18.0	11.4	13.7	15.4
	10-12	17.9	14.8	-0.5	6.3
'17年1-3月	-4.7	12.4	-3.2	-4.4	
中古戸建住宅	4-6	14.9	11.1	21.9	4.0
	7-9	14.2	4.0	16.4	-25.0
	10-12	4.0	0.8	9.7	-8.8
	'18年1-3月	34.6	-2.2	1.8	2.0

中古物件の成約上位駅
で価格上昇、取引減も

四半期ベースでは、中古マンションの取扱高が大阪市で15年1～3月期から前年比で13期連続の拡大となった。中古戸建の取扱高は大阪市と東大阪エリアが4連続で拡大し、北摂も17年10～12月期まで8期連続で拡大した。府内における大阪市の取扱シェアは44%に上り、中古マンションに取引の集中化が進むとともに、比較的安価な中古戸建取引も大幅な伸びが目立つ。

エリア別の動向を詳しくみるため鉄道沿線・駅別に成約件数の多い上位10駅(2017年4月～2018年3月)の商圈をみると、中古マンションでは北大阪急行線・千里中央、市営地下鉄谷町線・都島、北大阪急行線・桃山台、京阪本線・香里園、JR東海道線・千里丘などの各駅が上位に挙げられた。10位の市営地下鉄谷町線・天神橋筋六丁目を除く9駅は、前年と同じ顔ぶれとなっている(図表5)。

ただ、10駅中5駅の成約件数は前年比で減少し、千里中央、桃山台、千里丘の3駅は前年比で2ケタ減となり、従来からの主力エリアでも中古マンション取引の減少が目立った。上記の3駅は成約価格と㎡単価が上昇し、これらの各商圈では高額物件の取引が平均価格を押し上げたとみられる。今回新たにランクインした天神橋筋六丁目は、成約価格・㎡単価・専有面積が前年比プラスで築浅化が進むなど、高額物件の取引が拡大した様子がうかがえる。

中古戸建の成約件数TOP10には、JR東海道線・高槻、京阪本線・

図表5 沿線駅別成約件数TOP10 (2017年4月～2018年3月)

■中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	㎡単価 (万円/㎡)	㎡単価 前年比(%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	北大阪急行南北線	千里中央	166	-11.7	3,275	5.2	40.8	7.1	80.5	-0.5	20.5	0.4
2	大阪市谷町線	都島	138	3.0	2,748	-1.5	35.8	-2.3	75.6	0.2	23.4	1.8
3	北大阪急行南北線	桃山台	130	-10.3	2,579	1.8	33.4	5.8	75.4	-3.6	24.4	1.0
4	京阪電気鉄道京阪線	香里園	117	5.4	1,839	0.5	24.6	0.2	72.2	0.8	24.2	1.8
5	JR東海道本線	千里丘	99	-15.4	2,325	3.8	30.8	5.2	74.2	-2.0	18.0	-1.6
6	JR東海道本線	茨木	99	3.1	2,193	1.2	29.7	3.7	71.9	-1.7	27.7	0.5
7	泉北高速鉄道	光明池	95	14.5	1,337	-12.7	16.8	-9.5	77.7	-3.2	25.8	2.6
8	JR東海道本線	高槻	94	-6.9	3,086	11.1	41.1	10.3	74.3	1.1	21.7	-0.0
9	大阪市御堂筋線	江坂	91	-7.1	2,602	1.0	38.0	1.5	67.5	-1.2	22.5	2.4
10	大阪市谷町線	天神橋筋六丁目	89	27.1	3,679	14.9	52.2	13.3	70.2	3.7	13.4	-2.8

■中古戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	土地面積 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)
1	JR東海道本線	高槻	108	-3.6	2,738	12.0	146.9	9.8	112.1	1.8	25.8	1.2
2	京阪電気鉄道京阪線	寝屋川市	74	-22.9	1,262	0.0	80.4	-1.2	89.5	-4.4	29.3	-0.4
3	阪急電鉄京都線	高槻市	66	3.1	2,044	-0.3	88.8	2.9	93.1	-1.1	25.6	-0.7
4	京阪電気鉄道京阪線	大和田	59	73.5	1,115	-14.0	62.7	-2.7	82.1	-8.3	30.7	3.5
5	京阪電気鉄道京阪線	香里園	58	-4.9	1,950	18.1	122.7	28.1	106.0	1.0	27.6	5.0
6	阪急電鉄京都線	茨木市	58	26.1	2,686	5.4	101.7	-11.2	102.3	-1.9	20.4	-4.6
7	南海電鉄高野線	北野田	53	-11.7	1,465	1.8	110.9	10.3	89.8	0.9	29.1	1.2
8	南海電鉄高野線	初芝	51	-7.3	1,563	17.7	99.2	-5.9	92.2	2.8	29.1	-2.6
9	JR大阪環状線	大正	51	6.3	1,498	2.8	55.7	-3.6	92.4	-0.6	27.7	0.9
10	泉北高速鉄道	深井	50	-16.7	1,429	-4.3	96.8	-2.1	90.7	-0.9	28.0	3.5

図表6 新築マンションの発売動向(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
2013年 区市名	大阪市中央区	大阪市北区	豊中市	吹田市	大阪市西区	堺市	大阪市浪速区	大阪市淀川区	阿倍野区	高槻市
発売戸数	2,055 戸	1,632 戸	1,549 戸	1,549 戸	1,085 戸	711 戸	665 戸	543 戸	540 戸	445 戸
平均価格	3,003 万円	3,786 万円	3,959 万円	3,248 万円	3,547 万円	3,072 万円	3,430 万円	3,208 万円	3,790 万円	4,383 万円
2014年 区市名	大阪市中央区	吹田市	大阪市北区	豊中市	大阪市西区	大阪市浪速区	堺市	大阪市淀川区	八尾市	大阪市天王寺区
発売戸数	1,315 戸	1,261 戸	1,117 戸	773 戸	501 戸	488 戸	448 戸	402 戸	390 戸	354 戸
平均価格	3,621 万円	4,075 万円	3,137 万円	4,052 万円	4,058 万円	1,719 万円	3,221 万円	2,384 万円	3,360 万円	4,993 万円
2015年 区市名	大阪市北区	吹田市	大阪市中央区	大阪市西区	豊中市	大阪市都島区	大阪市淀川区	大阪市天王寺区	茨木市	高槻市
発売戸数	1,864 戸	911 戸	889 戸	879 戸	646 戸	638 戸	583 戸	500 戸	483 戸	409 戸
平均価格	4,352 万円	4,133 万円	3,241 万円	2,342 万円	3,983 万円	2,985 万円	3,265 万円	4,675 万円	4,432 万円	4,757 万円
2016年 区市名	大阪市北区	大阪市中央区	大阪市西区	豊中市	大阪市淀川区	吹田市	大阪市福島区	大阪市浪速区	堺市	大阪市東淀川区
発売戸数	1,638 戸	1,419 戸	947 戸	856 戸	796 戸	642 戸	568 戸	548 戸	475 戸	428 戸
平均価格	4,472 万円	4,381 万円	3,684 万円	4,470 万円	2,359 万円	4,335 万円	4,055 万円	2,031 万円	3,363 万円	2,219 万円
2017年 区市名	大阪市北区	大阪市中央区	大阪市福島区	大阪市西区	大阪市淀川区	大阪市都島区	堺市	豊中市	大阪市浪速区	茨木市
発売戸数	2,018 戸	1,467 戸	1,057 戸	972 戸	731 戸	590 戸	519 戸	484 戸	445 戸	443 戸
平均価格	5,052 万円	4,110 万円	3,726 万円	2,423 万円	2,573 万円	1,830 万円	3,547 万円	4,470 万円	1,892 万円	4,138 万円

資料：㈱不動産経済研究所

大阪府の新築マンション 発売戸数 12.7%増

寝屋川、大和田、香里園、阪急京都線・高槻市などの各駅が上位に入った。4位の京阪大和田と阪急茨木市、JR大正を除く7駅は前年同様にランクインしている。成約件数が増加したのは10駅中4駅にとどまり、京阪寝屋川市など3駅は前年比で2ケタの大幅減であった。成約価格は6駅で前年比プラス、土地面積と建物面積は6駅が前年比でマイナスとなり、前年より総じて住戸規模が小さく安価な物件を求める動きがみられた。

17年に大阪府内で新築マンションが供給された上位10都市みると、大阪市北区が3年連続で1位となり、大阪市中央区が16年に続いて2位に、福島区が7位から3位に浮上した。順位の変動はあったものの都島区と茨木市を除く顔ぶれは前年と同じで、大阪市北区や福島区、都島区は発売戸数を大きく伸ばしている(図表6)。

上位10都市の発売戸数は8,726戸で前年比4.9%増となったほか、大阪府全体も13,097戸で同12.7%増加した。府全体に占める上位10都市のシェアは66.6%と前年に比べて4.9ポイント縮小し、上位都市の占有率は16年に続き低下した。

2. 特徴的な地域動向

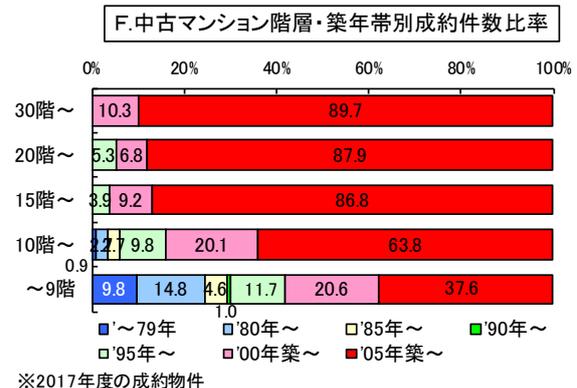
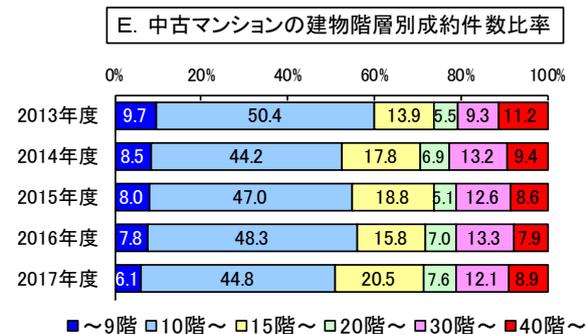
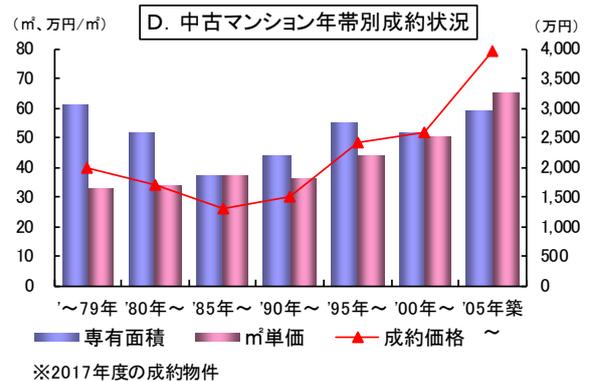
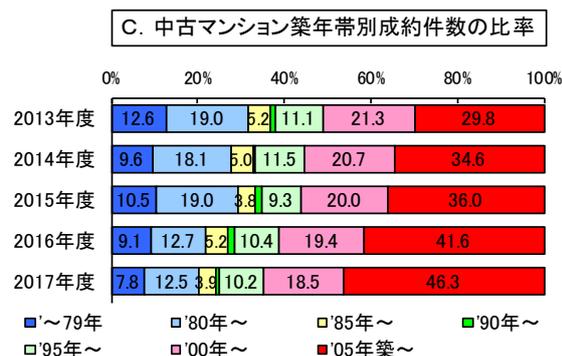
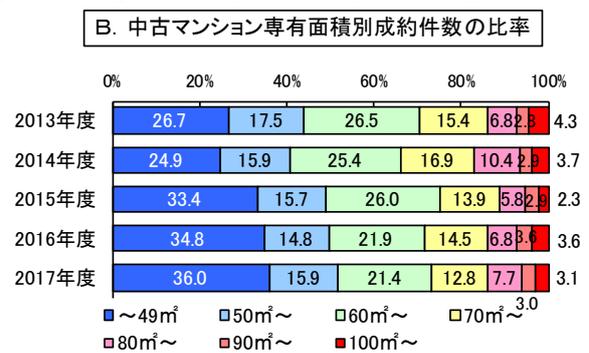
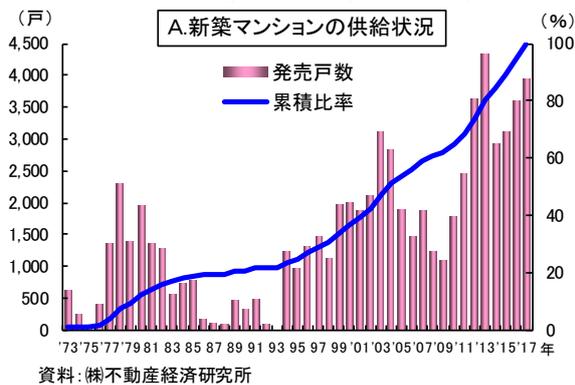
直近1年間の成約件数の伸び率上位都市のなかで、特に活発な取引がみられたエリアをみると、中古マンションでは大阪市中央区や浪速区が、中古戸建では大阪市都島区や旭区、守口市・門真市などの動きが目立った。そこで、今回はこれらの区市に隣接するエリアとして、中古マンションでは大阪市北区を、中古戸建では大阪市鶴見区と大東市を加えたエリアを取り上げ、築年数や面積帯などの売れ筋について紹介する。

大阪市都心では築浅・高層マンション取引拡大

大阪市北区・中央区・浪速区の都心エリアでは70年代からマンション供給が行われ、バブル期に減少した後90年代後半以降は都心回帰の動きを受けて供給量が大幅に伸び、特に2001年以降はタワーなどの大規模マンション供給が盛んとなった。73年以降建築のマンションストックは累計で6.8万戸に及ぶが、2001年以降の供給ストック数は全体の64%近くに上る(図表7)。

中古マンションの築年帯別の成約シェアもこうしたストック構成を反映し、2005年築以降の比率が拡大している。17年度と同築年帯のシェアは46.3%を占め年々伸びている。当該エリアの17年度の中古マンション成約件数は前年比で13.9%増加したが、05年築以降の物件は27.2%増加し、築浅物件が取引増加の牽引役となった。

図表7 大阪市北区・中央区・浪速区の成約状況



様々なタイプ選択可能な
大阪市旭区～門真市等

17年度における05年築以降の平均成約価格は3,949万円、㎡単価は64.9万円、専有面積は59.0㎡で、他の築年帯に比べて住戸規模は大差ないが価格水準は大幅に高い。この築年帯では、近年供給が進んだタワーマンションが多く含まれており、仕様・設備の優位性から都心周辺エリアでも主なボリュームゾーンとなっている。

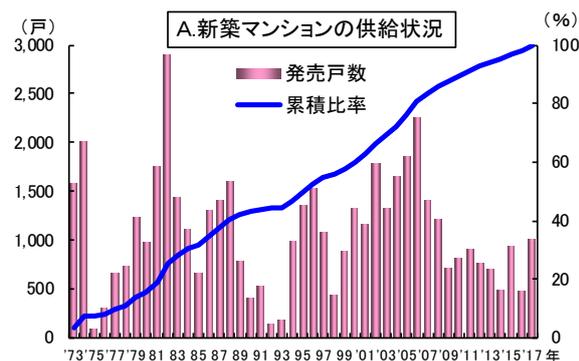
ただ、建物階数別の取引シェアをみると20階未満が7割以上を占め、シェアが拡大した15階建以上の物件では05年築以降が8割以上を占める。近年取引が伸びている築浅物件の過半数は、15階建以上の中古マンションが中心となっている。

次に、大阪市旭区・都島区・鶴見区・大東市・守口市・門真市の動きをみると、当該エリアも70年代よりマンション供給は盛んに行われ、73年以降建築の新築マンションストックは累計4.9万戸で、特に80年前後と00年代に供給のピークがみられる。このため、中古マンションにおける築年帯別のシェアも17年度は70年代以前築が29.1%、00年以降築も29.1%となっており、双方合わせて6割近くを占める。

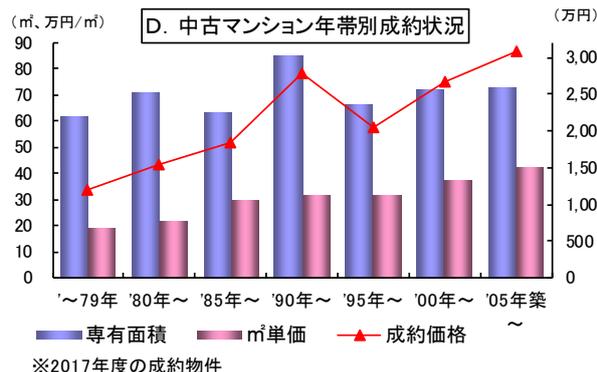
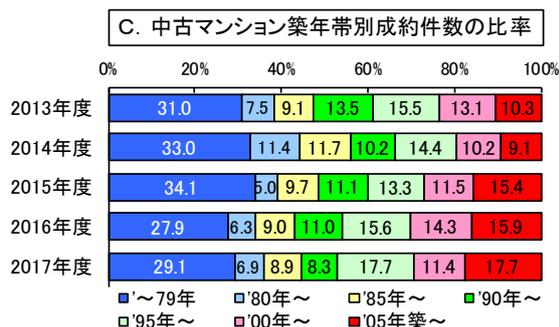
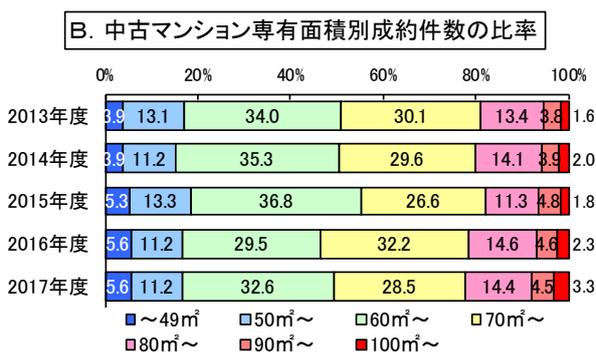
70年代の平均成約価格は1,192万円で専有面積は62.0㎡と、安価なファミリータイプで独自の需要をつかんでいる。同様に2千万円を下回る80年代の専有面積は60～70㎡台だが、最も高額な05年築で

図表8 大阪市旭区・都島区・鶴見区・大東市・守口市・門真市の成約状況

■中古マンションの動向

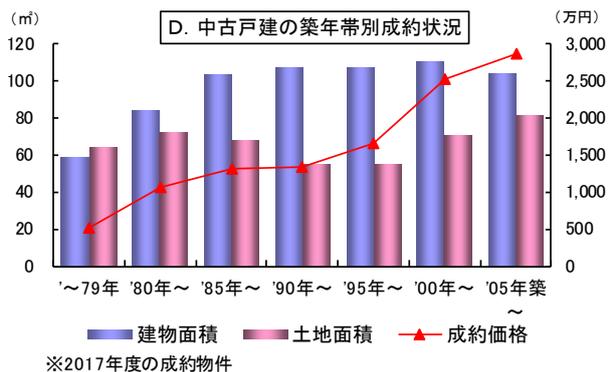
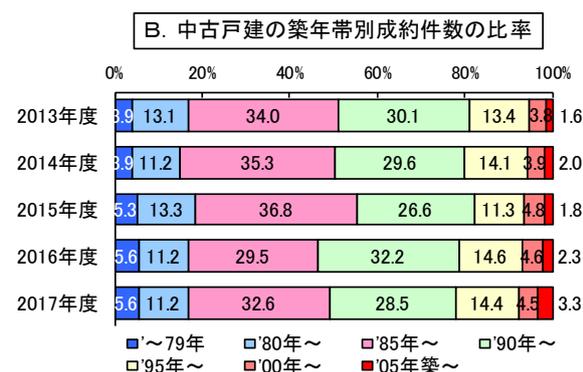
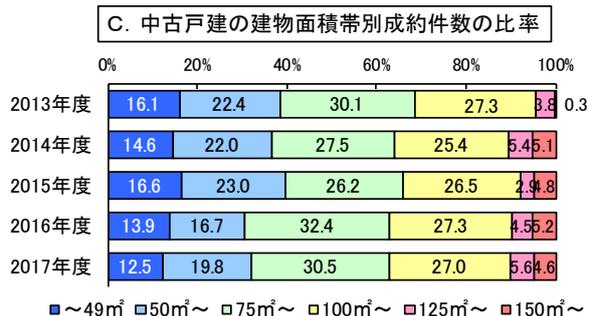
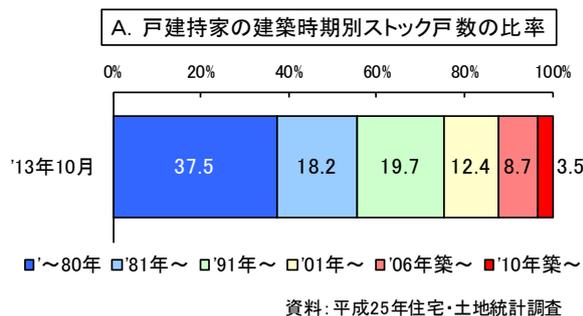


資料：(株)不動産経済研究所



※2017年度の成約物件

■中古戸建住宅の動向



も成約価格は 3,094 万円で 70 ㎡を超えており、ファミリータイプを中心に経年から築浅まで多様な物件が選択可能な市場となっている (図表 8)。

当該エリアにおける戸建持家のストックは 80 年代築以前の住宅が過半数を占めるが、中古市場で取引される戸建も同築年帯が半数以上にのぼる。17 年度の中古戸建の成約件数は前年比で 19.1%増加したが、特に 80 年代築の取引が伸びた。

比較的シェアが高い 80 年代後半築の平均価格は 1,313 万円、土地面積は 67.5 ㎡、建物面積は 103.6 ㎡と狭小・安価な物件に対する人気根強いことがわかる。80 年代後半以降築の建物面積は 100 ㎡を超えるが、各築年帯とも土地面積は 100 ㎡未満と小規模な敷地の中古戸建取引が一般的となっている。最も高い 05 年築以降の物件でも平均価格は 2,867 万円と、同築年帯の中古マンション価格より安価で値頃感がある。このように、当該エリアでは中古マンション・戸建ともに築浅から経年まで比較的安価な物件が取得可能な市場となっている。