

ズームイン 住宅取得等に関する公的支援

2019年10月に予定されている消費税率10%への引き上げを控え、住宅取得時の増税の影響を緩和する国の各種対策が打ち出されている。今回はこうした各種支援策を改めて整理するとともに、近畿圏の主要自治体における相談窓口についても紹介する。

1. 消費増税による取得環境への影響

- 消費税率引上げに関する国の住宅対策では、住宅ローン減税や住まい給付金及び、贈与税非課税措置の拡充などが盛り込まれている（図表1）。
- 消費税の課税は住宅の引き渡し時で、19年10月以降の引き渡しでは税率10%が適用されるが、経過措置として19年3月末までに契約すると、引き渡しが10月以降でも8%が適用される。
- 前回は増税後に新築販売が落ち込み、個人間取引で建物部分が非課税の中古住宅も新築と混同されるような影響が出たが、今回は税負担を緩和する様々な対策が講じられる予定である。

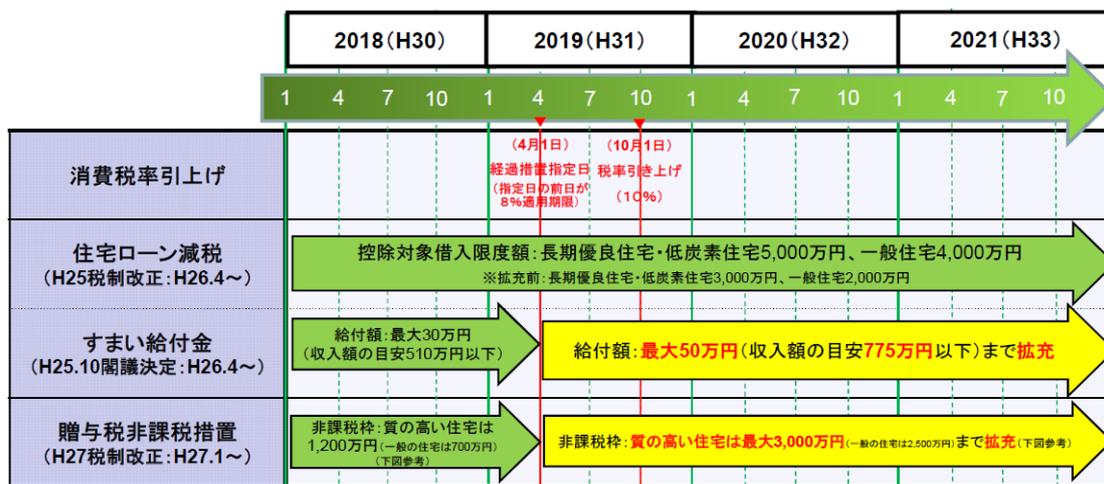
2. 国の消費税率引き上げに伴う支援策（税率10%の対象住宅について）

- 住宅ローン減税では従来の控除期間10年を13年に延長し、11年目以降は年末借入残高の1%、または建物価格の2%の3分の1のいずれか小さい額を所得税等から控除できるようになる。
- 住まい給付金では、取得者の収入額が775万円以下に、給付基礎額は収入450万円以下の場合50万円まで拡大される。中古住宅の対象は、売主が宅地建物取引業者である場合に限られる。
- 贈与税の非課税措置では、19年4月より1年間、耐震性や省エネ性、バリアフリー性が高い住宅の非課税枠が3000万円に、それ以外の住宅は2500万円に拡大される。
- 次世代住宅ポイントは、一定の性能を有する住宅の取得者に対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する制度で、新築持家では戸あたり最大35万円相当のポイントが発行される。

3. 各種支援制度に関する相談窓口

- 国は税率引上げに関して、全国で2月から3月にかけて説明会を開催している。実際の住宅取得にあたっては、京阪神をはじめとする地域の自治体等における相談窓口の利用も有効である。

図表1 消費税率引上げに係る住宅対策



出典:「消費税率引上げに係る住宅対策について」国土交通省

1. 消費増税による取得環境への影響

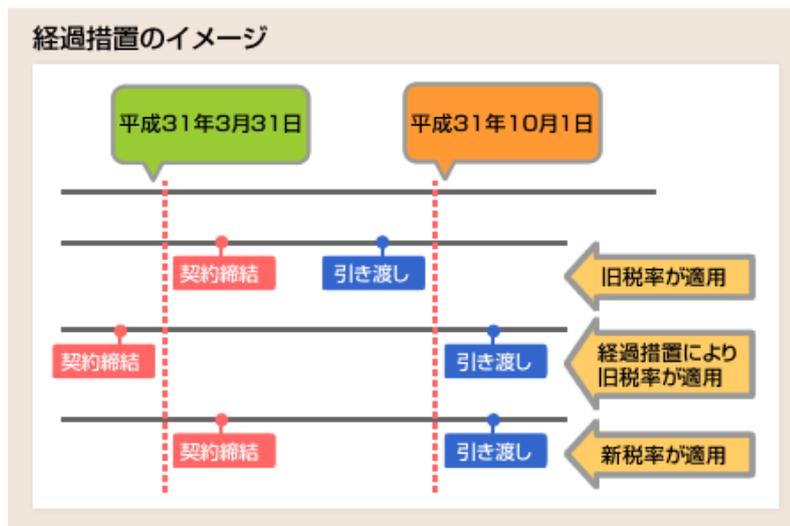
税率引き上げに関する 各種対策

2019 年は改元のほか統一地方選挙や参院選挙、大阪で開催される G20 など重要イベントが目白押しだが、10 月に予定されている消費税率 10%への引き上げも今年最大の経済イベントである。前回 14 年 4 月の 8%への引き上げ後は、大幅な景気後退に陥り新築住宅を中心に販売の落ち込みが生じた。

中古住宅の個人間取引では建物部分の消費税は非課税（仲介手数料等は課税）だが、前回の増税時には新築物件と混同されるような影響を受け、一時的に取引が減少した。ただ、今回は増税に伴う税負担を緩和する様々な対策が講じられる予定となっている。

消費税率引き上げに関する国の住宅対策では、住宅ローン減税や住まい給付金及び、贈与税非課税措置の拡充などが盛り込まれている（P1・図表 1）。いずれも既に前回増税後の 14 年 12 月に閣議決定され、数回の増税延期を経てようやく導入に至ることになる。住宅の売買・賃貸や新築などで消費税が課税されるのは、住宅の引渡し日（鍵の引渡しなどで実際に住める状態になった）時点であり、契約締結は 19 年 9 月 30 日以前でも、19 年 10 月 1 日以降に引渡しを受ける場合は 10%が適用される。ただし、経過措置として、19 年 3 月 31 日までに契約締結すれば、引渡し日が 10 月 1 日以降でも 8%が適用される。

図表 2 消費税率引き上げに伴う経過措置

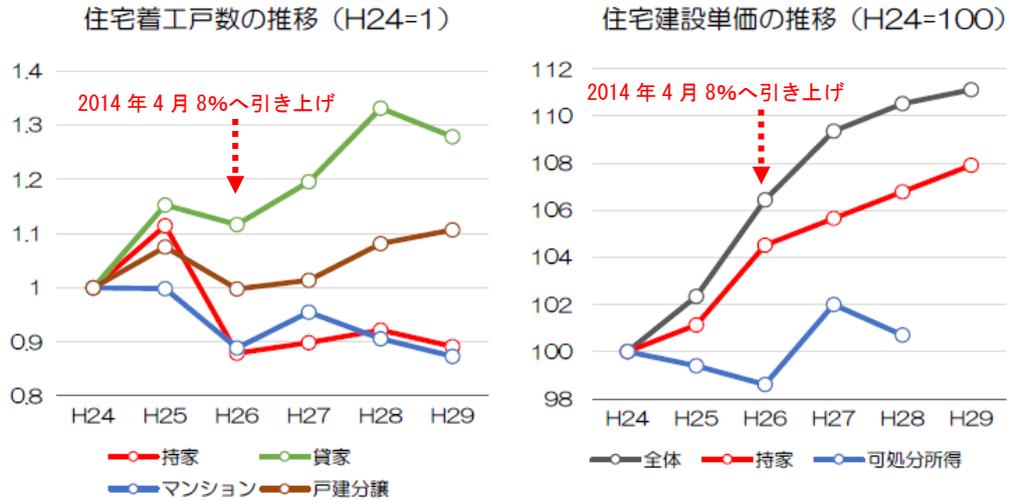


出典：不動産ジャパン・ホームページ（公財）不動産流通推進センター

前回増税時と今回の 影響

前回 14 年 4 月の消費税率引き上げ時には住宅価格が上昇する一方、景気後退で可処分所得が減少するといった影響が現れた。住宅着工戸数は減少し、特に既に土地があり建物価格のみを新たに負担するケースが多い持家（自己の敷地に新設する住宅）が最も落ち込み、分譲

図表3 消費税率引上げを巡る住宅市場の状況



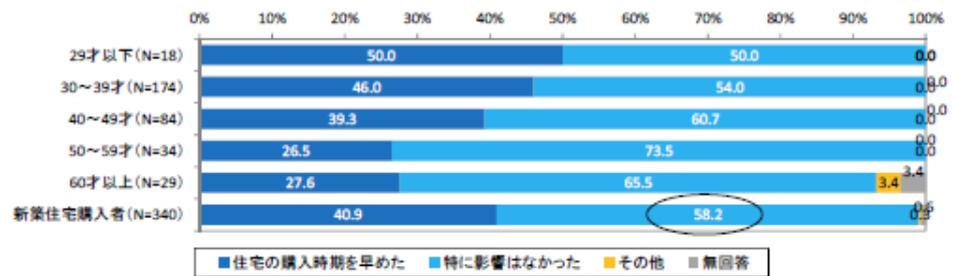
出典：「平成31年度住宅関係予算・税制改正要望」(一社)住宅生産団体連合会

住宅や貸家も減少を余儀なくされた(図表3)。

一方、新築住宅購入者に聞いた今回の消費税率引き上げに関するアンケート結果をみると、特に影響はなかったとする回答が全体の過半数を占めた。ただ、若年層ほど購入時期を早めたとの回答も多く、一次取得者が多く相対的に取得能力が低い需要層では増税による負担感が大きいことがわかる(図表4)。

図表4 消費税率引き上げに対する消費者意識

■10%への引き上げ予定が今回の住宅購入に与えた影響



■世帯主の世代別・消費税率引き上げに対する考え



出典：「第23回不動産流通業に関する消費者動向調査」2018年9月(一社)不動産流通経営協会

2. 国の消費税率引き上げに伴う支援策

住宅ローン減税の控除 期間は13年に拡大

今回は、こうした影響をできる限り回避し、税率引き上げに伴う需要変動を平準化するため、各種の対策が用意されている。まず、住宅ローン減税の拡充では従来の控除期間10年を13年に延長し、11年目以降の3年間は年末借入残高の1%、または建物購入時価格の2%の3分の1のいずれか小さい額を所得税(所得税から控除しきれない場合、一部は翌年の住民税)から控除することになっている(図表5)。

図表5 住宅ローン減税の拡充内容

○ 平成31年10月の消費税率引上げに際し需要変動の平準化に万全を期すため、以下の通り**住宅ローン減税の拡充措置**を講ずる。

控除期間	適用年の11年目から13年目までの各年の控除限度額(一般住宅の場合)
3年間延長 (10年間→13年間)	以下のいずれか小さい額 ①借入金年末残高(上限4,000万円)の1% ②建物購入価格(上限4,000万円)の2/3%(2%÷3年) ※ 認定住宅の場合は、借入金年末残高の上限:5,000万円、建物購入価格の上限:5,000万円

※ 消費税率10%が適用される住宅の取得等をして、平成31年10月1日から平成32年12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用。

出典:「消費税率引上げを踏まえた住宅取得対策」国土交通省

住まい給付金の対象 も拡充

住まい給付金については、前回14年の税率引き上げ時に導入されたが、今回は対象となる取得者の収入と給付額が拡大される。税率引き上げ後は、収入額の目安は510万円以下から775万円以下に、給付基礎額は収入450万円以下の場合50万円まで拡大される(図表6)。

利用は新築と中古、住宅ローン利用と現金取得のいずれも可能で、21年12月までに引渡し・入居した住宅(床面積50㎡以上)が対象となる。また、現金取得者の場合は50歳以上や収入額の減少などの要件が加わる。中古住宅は、売主が宅地建物取引業者である場合に限り、売買時等の検査により既存住宅売買瑕疵保険に加入するなど品質が確認されることも要件となる。

申請は、取得住宅を所有している持分保有者単位で行う必要があるが、入居後すぐに申請可能である。給付額は、収入と取得住宅の持分割合に応じた額となる。但し、確定申告とは別に申請を行う必要があり、申請期限は引渡しから1年3ヶ月以内となっている。

贈与税の非課税枠は 最大3000万円へ

贈与税の非課税措置については、非課税枠が拡大される(図表7)。消費税率10%の適用住宅を取得する人に対しては、19年4月より1年間、耐震性や省エネ性、バリアフリー性など質の高い住宅は非課税枠が3000万円に、それ以外の一般住宅は2500万円に拡大される。非課税措置の適用は21年12月末までだが、20年4月以降1年間は1500万円に、21年4月から9か月間は1200万円に減額される。

図表6 住まい給付金制度の拡充内容

1 給付額
 住宅取得者の取得時に適用される消費税率に応じ設定されています。
 収入額(都道府県民税の所得割額)によって給付基礎額が決まり、給付基礎額に登記上の持分割合を乗じた額(千円未満切り捨て)が給付されます。

給付額 = 給付基礎額 × 持分割合

収入額の目安(都道府県民税の所得割額)によって決定
 建物の登記事項証明書(権利部)で確認します。

収入の確認方法 | 市区町村が発行する課税証明書*1に記載される都道府県民税の所得割額で確認します。

*1 個人住民税の課税証明書、発行市区町村により、名称が異なる場合があります。

消費税率8%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額*2	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円

*2 いちゆる政令指定都市および神奈川県は他の地域と都道府県民税の税率が異なるため、所得割額のみの上表と異なります。詳しくは、住まい給付金のホームページをご覧ください。

消費税率10%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額*2	給付基礎額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

注:現金取得者の収入額(目安)の上限650万円に相当する所得割額は13.30万円です。

夫婦(妻は収入なし)及び中学生以下の子どもが2人のモデル世帯において住宅取得する場合の夫の収入額の目安です。

住宅ローン	持分割合	居住の有無	給付基礎額	給付額
ご主人	50%	有	20万円	10万円 (=20万円×50%)
典拠	30%	有	30万円	9万円 (=30万円×30%)
父親	20%	無	30万円	給付なし (居住していないため)

*ご主人・典拠はそれぞれ申請が必要。

給付額は、住まい給付金ホームページでかんたんに確認できます
<http://sumai-kyufu.jp>

もらえる給付金額が
 ゼット計算できる
 シミュレーションはこちらから。
 計算してみる

2 対象となる住宅
 対象となる住宅の要件は、新築住宅と中古住宅で異なります。なお、現金取得の場合は、追加要件を満たす必要があります。

	新築住宅*1	中古住宅
住宅ローン*2 利用者の要件	<ul style="list-style-type: none"> ●自らが居住する ●床面積が50㎡以上 ●工事中の検査により品質が確認された次の住宅 <ul style="list-style-type: none"> ①住宅性能担保責任保険に加入 ②建設住宅性能表示制度を利用 等 	<ul style="list-style-type: none"> ●売主が宅地建物取引業者である ●自らが居住する ●床面積が50㎡以上 ●売買時等の検査により品質が確認された次の住宅 <ul style="list-style-type: none"> ①既存住宅売買瑕疵保険**に加入 ②既存住宅性能表示制度を利用(新築等級1以上に限る) ③建設後10年以内で、新築時に住宅性能担保責任保険に加入 または建設住宅性能表示制度を利用
現金取得者の 追加要件	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて <ul style="list-style-type: none"> ●フラット35Sの基準**3を満たす ●50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点) ●収入額の目安が850万円以下 (都道府県民税の所得割額が13.30万円以下) 	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて <ul style="list-style-type: none"> ●50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点) ●収入額の目安が650万円以下 (都道府県民税の所得割額が13.30万円以下)

*1.新築住宅は、工事が完了後1年以内、かつ居住準備のない住宅 *2.住宅ローンとは、住宅取得のために金融機関等から行った借入期間が5年以上の借入れを指します。
 *3.耐震性(免震住宅)、省エネルギー性、バリアフリー性または耐久性等のいずれかが満たされた住宅 *4.中古住宅の検査と保証がセットになった保険

出典:「住まい給付金リーフレット」国土交通省

図表7 贈与税非課税措置の拡充内容



■基本となる適用要件

- 父母や祖父母などの直系尊属から、自己の居住用住宅の新築・取得・増改築等のための金銭の贈与を受けて取得した場合、贈与税が非課税となる制度
- ①贈与を受ける者がその年の1月1日において20歳以上で、合計所得金額が2,000万円以下
 - ②贈与の翌年3月15日までに住宅の引渡しを受け、同日までに居住又は居住が確実であると見込まれる
 - ③建物の登記簿面積が50㎡以上240㎡以下
 - ④中古住宅はマンション等耐火建築物が築25年、木造等築20年以内

資料:「消費税率引上げに係る住宅対策について」国土交通省

良質住宅に付与される
次世代住宅ポイント

個人間売買の中古住宅など税率 10%が適用されない質の高い住宅を取得する場合は、19年4月から1年間は1200万円となり、20年4月から1年間は1000万円に、21年4月からは800万円まで減額されることになっている。

新たに導入される次世代住宅ポイントは、一定の性能を有する住宅の取得者に対して、様々な商品等と交換できるポイント（1ポイント＝1円相当）を発行する制度である。発行の対象は、19年4月から20年3月までに請負契約や着工し、19年10月以降に引き渡しを受ける持家の新築や貸家を含むリフォーム、分譲住宅である（図表8）。

持家の新築の場合、エコ住宅（断熱等級4又は一次エネ等級4を満たす住宅）、長持ち住宅（劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2等を満たす住宅）、耐震住宅（耐震等級2を満たす住宅又は免震建築物）、バリアフリー住宅（高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅）のいずれかが対象で、1戸あたり30万ポイントが付与される。また、長期優良住宅などに認定された場合は5万ポイントが加算されるほか、ビルトイン食器洗機など家事負担軽減設備を設置した場合もオプションポイントがあり、全体で上限35万ポイントまで発行される。

リフォームでは、窓・ドア・外壁等の断熱改修や、耐震改修、バリ

図表8 次世代住宅ポイント制度の拡充内容

1 制度の目的・概要

2019年10月の消費税率上げに備え、良質な住宅ストックの形成に資する住宅投資の喚起を通じて、税率上げ前後の需要変動の平準化を図るため、税率10%で一定の性能を有する住宅を取得する者等に対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する。

2 ポイントの発行

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する住宅の新築・リフォームが対象。

■対象とする住宅(契約等の期間)

	契約	引渡し
注文住宅(持家)・リフォーム	・2019.4～2020.3に請負契約・着工をしたもの(※)	・2019.10 以降に引渡しをしたもの
分譲住宅	・2018.12.21～2020.3に請負契約・着工し、かつ売買契約を締結したもの ・2018.12.20までに完成済みの新築住宅であって、2018.12.21～2019.12.20に売買契約を締結したもの	

※税率上げ後の反動減を抑制する観点から、2018.12.21～2019.3に請負契約を締結するものであっても、着工が2019.10～2020.3となるものは特例的に対象とする

住宅の新築(貸家を除く)

発行ポイント数：1戸あたり上限35万ポイント

以下の①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント

- ①エコ住宅（断熱等級4又は一次エネ等級4を満たす住宅）
- ②長持ち住宅（劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2を満たす住宅）
- ③耐震住宅（耐震等級2を満たす住宅又は免震建築物）
- ④バリアフリー住宅（高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅）

※1 この他、家事負担軽減に資する設備の設置及び耐震性のない住宅の建替について一定のポイントを付与。(別紙「◎ オプションポイント」参照)

※2 上記に加え、より高い性能を有する住宅(長期優良住宅 等)の場合には、ポイントを加算。(別紙「⑧ 優良ポイント」参照)

住宅のリフォーム(貸家を含む)

発行ポイント数：1戸あたり上限30万ポイント

※ただし、若者・子育て世帯によるリフォームや一定の既存住宅の購入に伴うリフォームの場合は上限を引上げ (別紙【上限特例】参照)

- ①窓・ドアの断熱改修
- ②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修
- ③エコ住宅設備の設置
- ④耐震改修
- ⑤バリアフリー改修
- ⑥家事負担軽減に資する設備の設置
- ⑦若者・子育て世帯による既存住宅の購入に伴う一定規模以上のリフォーム工事 等

※ この他、既存住宅の購入に伴うリフォームの場合はポイントを加算。(別紙【算定特例】参照)

※ 若者世帯: 40歳未満の世帯、子育て世帯: 18歳未満の子を有する世帯

3 ポイントの交換対象商品等

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する商品 等

4 ポイント発行申請の期間

○ポイント発行申請の期間: 2019年6月頃～

住宅の新築(貸家を除く)

発行ポイント数 : ①+②+③の合計
1戸あたり上限35万ポイント

① 標準ポイント

①エコ住宅 (断熱等級4又は一次エネ等級4を満たす住宅)	①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント
②長持ち住宅 (劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2を満たす住宅)	
③耐震住宅 (耐震等級2を満たす住宅又は免震建築物)	
④バリアフリー住宅 (高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅)	

② 優良ポイント

①認定長期優良住宅	①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり5万ポイント加算
②低炭素認定住宅	
③性能向上計画認定住宅	
④ZEH	

③ オプションポイント

家事負担軽減設備	ビルトイン食器洗機	1.8万ポイント
	掃除しやすいレンジフード	0.9万ポイント
	ビルトイン自動調理対応コンロ	1.2万ポイント
	掃除しやすいトイレ	1.8万ポイント
	浴室乾燥機	1.8万ポイント
	宅配ボックス	1万ポイント
	耐震性のない住宅の建替	15万ポイント

住宅のリフォーム(貸家を含む)

発行ポイント数 : 1戸あたり上限30万ポイント

【上限特例①】 若者・子育て世帯がリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引上げ(既存住宅の購入を伴う場合は、上限60万ポイントに引上げ)

【上限特例②】 若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引上げ

断熱改修(内外窓、ガラス)	0.2～2万ポイント×箇所数
断熱改修(ドア)	2.4, 2.8万ポイント×箇所数
断熱改修(外壁)	5, 10万ポイント
断熱改修(屋根・天井)	1.6, 3.2万ポイント
断熱改修(床)	3, 6万ポイント
エコ住宅設備(太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器)	2.4万ポイント
エコ住宅設備(節水型トイレ)	1.6万ポイント
エコ住宅設備(節湯水栓)	0.4万ポイント
耐震改修	15万ポイント
バリアフリー改修(手すり)	0.5万ポイント
バリアフリー改修(段差解消)	0.6万ポイント
バリアフリー改修(廊下幅等拡張)	2.8万ポイント
バリアフリー改修(ホームエレベーター設置)	15万ポイント
バリアフリー改修(衝撃緩和量の設置)	1.7万ポイント
家事負担軽減設備(ビルトイン食器洗機、掃除しやすいトイレ、浴室乾燥機)	1.8万ポイント
家事負担軽減設備(掃除しやすいレンジフード)	0.9万ポイント
家事負担軽減設備(ビルトイン自動調理対応コンロ)	1.2万ポイント
家事負担軽減設備(宅配ボックス)	1万ポイント
リフォーム瑕疵保険の加入、インスペクションの実施	0.7万ポイント
若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォーム	10万ポイント

【算定特例】 既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍カウント(若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォームを除く)

出典：「次世代住宅ポイント制度の概要」国土交通省

アフリー改修などが対象となり、1戸あたり30万ポイントが上限となる。但し、40歳未満の若者世帯や18歳未満の子を持つ世帯によるリフォームでは上限45万ポイント、一定の既存住宅の購入に伴うリフォームでは上限60万ポイントまで引上げられることになっている。

ポイントの交換商品は、省エネ・環境配慮に優れた商品、防災関連・健康関連・家事負担軽減に資する商品、子育て関連商品などで、商品交換事業者と商品は今後公募選定が行われる。ポイント発効後は、商品の交換申請を事務局に行うが、申請は原則として対象住宅の所有者が行い、工事の請負事業者や分譲事業者が代理で行うことも可能とされる。申請後は、交換商品提供事業者から商品が発送される予定だ。

3. 各種支援制度に関する相談窓口

各種制度に関する
国の説明会も開催

このように、今回の消費税率引き上げにあたっては、税負担の緩和による需要変動の平準化や良質な住宅購入とリフォームを支援することを目的として、様々な支援策が講じられる予定である。前述の各種制度については、現時点(2019年2月現在)の概要であり、その利用に際しては改めて詳細な内容を確認する必要がある。制度の内容については、全国47都道府県で2月から3月にかけて説明会が順次

図表9 大阪市住まい情報センターの概要

大阪市長 住まい情報センター
おおさか・あんじゅ・ネット

施設案内 フロアガイド アクセス サイトマップ 言語を選択 やさしい
日本語

住まいの相談 イベント案内 住まいのライブラリー 大阪くらしの今昔館 賢室のご案内

フロアガイド

ホーム > フロアガイド

大阪市立住まい情報センターフロアガイド

4F 住情報プラザ・住まいのライブラリー
住まいに関するご相談の受付やさまざまな情報を提供しています。
住まい関連の圖書を集めたライブラリーもあります。

3F ホール・5F 研修室
住まいに関するシンポジウム等を開催するほか、市民や各機関・団体
の方々のご利用も受け付けています。

8-10F 住まいのミュージアム 大阪くらしの今昔館
江戸時代から昭和までの大阪の住まいと暮らしの歴史を体感できま
す。

住まいのガイドブック
あんじゅ

親子で挑戦!
すまいるクイズ

相談専用電話番号
06-6242-1177

出典：大阪市住まい情報センター・ホームページ

自治体等における 相談窓口の活用も

開催されており、詳細については下記の国土交通省ホームページを参照されたい。

URL： http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000840.html

上記の説明会後も、制度の実施に向けてさらに詳細が明らかになる可能性があり、消費税率の引き上げ後は実際の住宅取得時に、消費者や事業者が様々な事象に直面することが考えられる。今回の支援制度に関しては国に対する照会が優先されるが、住宅の新築・購入や賃借・リフォームのほか売却等に関する様々な問題については、地域の自治体等における相談窓口の利用も有効である。

各府県や市町村の住宅・建築担当窓口がその対象となるが、ここではホームページや電話相談に加えて専門的な相談センターを常設で構えている大阪市と神戸市、京都市の例を挙げておく（図表9・10・11）。大阪市では住まい情報センターを1999年に開設し、職員による相談カウンターのほか、業界団体等の連携機関による専門家の定期相談を行っている。一般市民に対するホールや研修室でのセミナーや広報事業等も実施しており、多面的に消費者の居住支援を行っている。

図表 10 神戸市すまいるネットの概要



すまいるネットとは? : ご相談メニュー : すまいる用語集 : すまいるのイベント : アクセスマップ

ホーム > すまいるネットについて

すまいるネットについて

すまいるネットについて >

すまいるネットとは・・・

神戸市すまいとまちの安心支援センター（愛称：すまいるネット）は、神戸市長のみなさまにご利用いただける「神戸市のすまいの総合窓口」です。
 他の機関と連携しながら、すまいに関する相談や情報提供、普及啓発等を行っています。
 （すまいるネットは、神戸市から委託をうけ（一財）神戸すまいまちづくり公社が運営しています。）

阪神・淡路大震災の教訓から、住宅の安全性の向上と維持管理の適正化の重要性が再認識されるとともに、住宅の品質や機能に対する意識が高まったことなどを背景に、平成12年10月に設置されました。

> すまいるネットパンフレット



出典：神戸市すまいるネット・ホームページ

図表 11 京（みやこ）安心すまいセンター



出典：京（みやこ）安心すまいセンター・ホームページ

神戸市や京都市でも同様の総合窓口を構えており、住宅の税務だけでなく各種の助成制度や取得・売却・改修などの相談にに応じている。住宅の売買・賃借は頻繁に行われる訳ではなく、その際には専門的な知識も必要とされる。今回の消費税率引き上げを契機に、こうした相談窓口の積極的な活用を望みたい。

■参照ホームページ

- ・消費税率引上げに伴う住宅取得に係る対応について（国土交通省）

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000170.html

- ・大阪市すまい情報センター

<http://www.osaka-angenet.jp/>

- ・神戸市すまいるネット

<https://www.smilenet.kobe-sumai-machi.or.jp/>

- ・京（みやこ）安心すまいセンター

<http://www.kyoto-jkosha.or.jp/sumai/>

注）レポートの内容は 2019 年 2 月現在のもの

特集 築年数からみた近畿圏の市場動向

経年物件の取引が拡大するなか、物件価格に影響を与える要因として挙げられるのが築年数と住戸規模である。今回は、中古マンション・中古戸建について、平均築年数や築年帯別のシェア・価格・面積等の差異から、中古物件の売れ筋の変化などを探る。

1. 築年数の推移と売れ筋の変化

- 近畿圏の中古マンション・戸建の平均築年数は、成約・新規登録ともに経年化が進んでいる（図表1）。各府県の取引物件も経年化しているが、新築マンション供給が進む大阪市の経年化は停滞気味。
- 築年帯構成では、中古マンション・戸建住宅とも築36年以上が拡大。新規登録に対する成約件数の比率は中古マンションが築11～15年、戸建は築21～25年が高く、比較的取引が容易となっている。

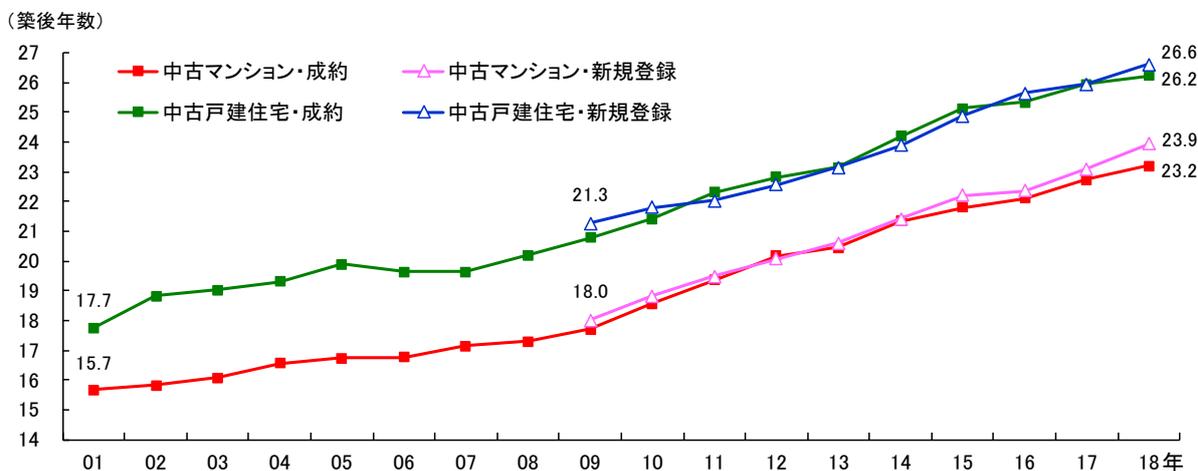
2. 築年帯別の物件属性

- マンションストックに対する売却率と対ストック取引率はともに、バブル崩壊後でマンション供給が拡大した93～97年に該当する築21～25年が最も高い。
- 中古マンションの築年帯別価格は築浅物件の下落幅が大きい。築26年以上では経年減価が小さくなる。売り物件に対する成約物件の㎡単価の乖離率は10%前後である。
- 土地の評価割合が高い中古戸建価格は、中古マンションに比べて経年減価は緩やかである。土地・建物面積はバブル期をはさんだ築26～30年が最大で、新規登録と成約価格の乖離率も大きく、過去の購入金額を反映した希望価格では売却が困難な様子が見られる。

3. 築年帯・規模別構成の変化

- 18年の成約中古マンションでは、2～3部屋タイプの取引が約4分の3を占める。3部屋タイプでは、築36年以上のシェアが最も高く、築16～20年や築21～25年がこれに次いでいる。
- 18年の中古戸建は、4部屋タイプのシェアが最大で5部屋以上がこれに次ぐ。築36年以上の3部屋タイプから5部屋以上が全体の4分の1を占め、大きなボリュームゾーンとなっている。
- 中古マンションの階層別シェアでは5～14階建が全体の4分の3を占め、築36年以上の取引が多いが、駅近・築浅マンションも一定の比率を占める。戸建では駅から遠い経年物件の取引が多い。

図表1 中古住宅における平均築年数の変化（近畿圏）



1. 築年数の推移と売れ筋の変化

売れ筋把握で重要な
築年数と住戸規模

成約・新規登録とも
経年化が進行

大阪市の中古マンショ
ン取引は経年化が停滞

近畿圏の中古住宅の成約件数は、マンション・戸建住宅とも機構発足以来最多の水準にあり、マンション価格も上昇傾向が続き、戸建価格も足元では上昇しつつある。取引物件の属性をみると、マンションの専有面積は縮小しているが、戸建住宅は土地・建物面積は概ね横ばいとなっている。物件価格の違いに影響を与えるのは、こうした住戸規模のほかに築年数が挙げられる。そこで今回は、物件の平均築年数をはじめ、築年帯別の件数構成や平均価格・面積などについて、新規登録と成約物件の比較から需要動向を把握するとともに、間取り別やマンションの建物階層別に売れ筋の変化を捉えることにする。

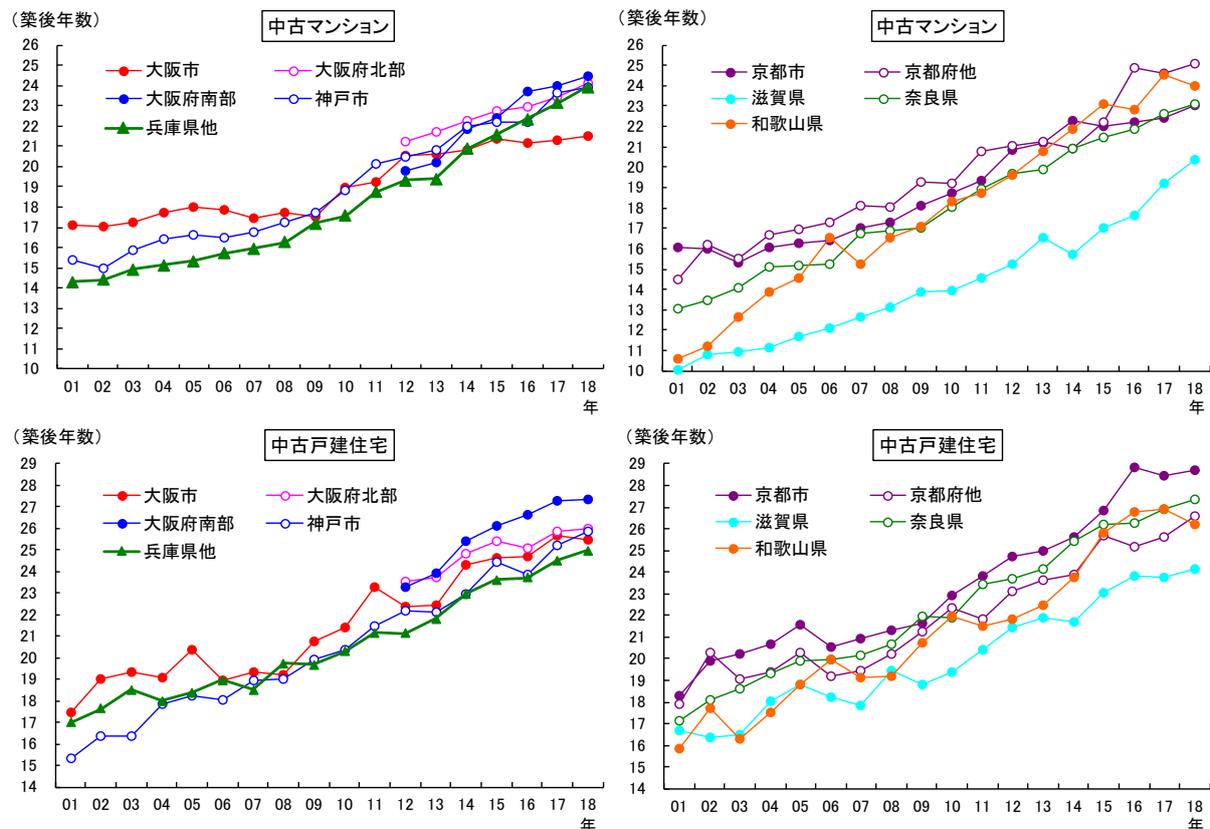
2001年から18年（暦年ベース）までの近畿圏における平均築年数をみると、中古マンション・戸建住宅ともほぼ一貫して経年化が進んでいる（P1・図表1）。18年の成約中古マンションの平均築年数は23.2年と前年より0.5年経年化し、新規登録物件の23.9年より0.7年築浅の物件が取引されている。成約中古戸建も18年は26.2年で前年より0.3年経年化し、新規登録物件の26.6年より0.4年築浅の物件が取引されている。成約物件は01年比で中古マンションは7.5年、中古戸建は8.5年古くなっている。市場の売り物件の中から築浅の物件を求める傾向はあるが、両者の築年数は大差なく売り物件とともに成約物件も経年化している。

府県地域別の平均築年数をみると、各エリアでも中古マンション・戸建住宅で経年化が進んでいる。18年の中古マンションでは京都府他が25.1年で最も古く、次いで大阪府南部（24.4年）、大阪府北部（24.1年）、和歌山県（24.0年）、兵庫県他（23.9年）、神戸市（23.9年）、奈良県（23.1年）、京都市（23.0年）、大阪市（21.5年）、滋賀県（20.3年）の順となっている。

2000年代半ばまで古くからマンション供給が行われてきた大阪市の築年数が最も古かったが、近年はタワーマンションなどの大量供給により、中古物件の経年化の動きは鈍い。一方、マンション供給の開始が遅く築浅物件の取引が多い滋賀県を含め、マンション供給が減少している郊外エリアなどでは、築浅ストックが少なくなる傾向にあり、総じて経年化が進んでいる（図表2）。

中古戸建住宅は18年時点で、京都市の28.7年が最も古く、以下奈良県（27.4年）、大阪府南部（27.3年）、京都府他（26.6年）、和歌山県（26.2年）、大阪府北部（26.0年）、神戸市（25.8年）、大阪市（25.4

図表2 エリア別の成約中古住宅の平均築年数



年)、兵庫県他（25.0年）、滋賀県（24.2年）の順となっている。戸建住宅では、古い持家ストックが多い京都市は従来から経年物件の取引が多い。ただ、近年は奈良県や阪神間中心の兵庫県他も取引物件の経年化が進んでおり、当該エリアでの取引シェア低下の一因となっていることが考えられる。

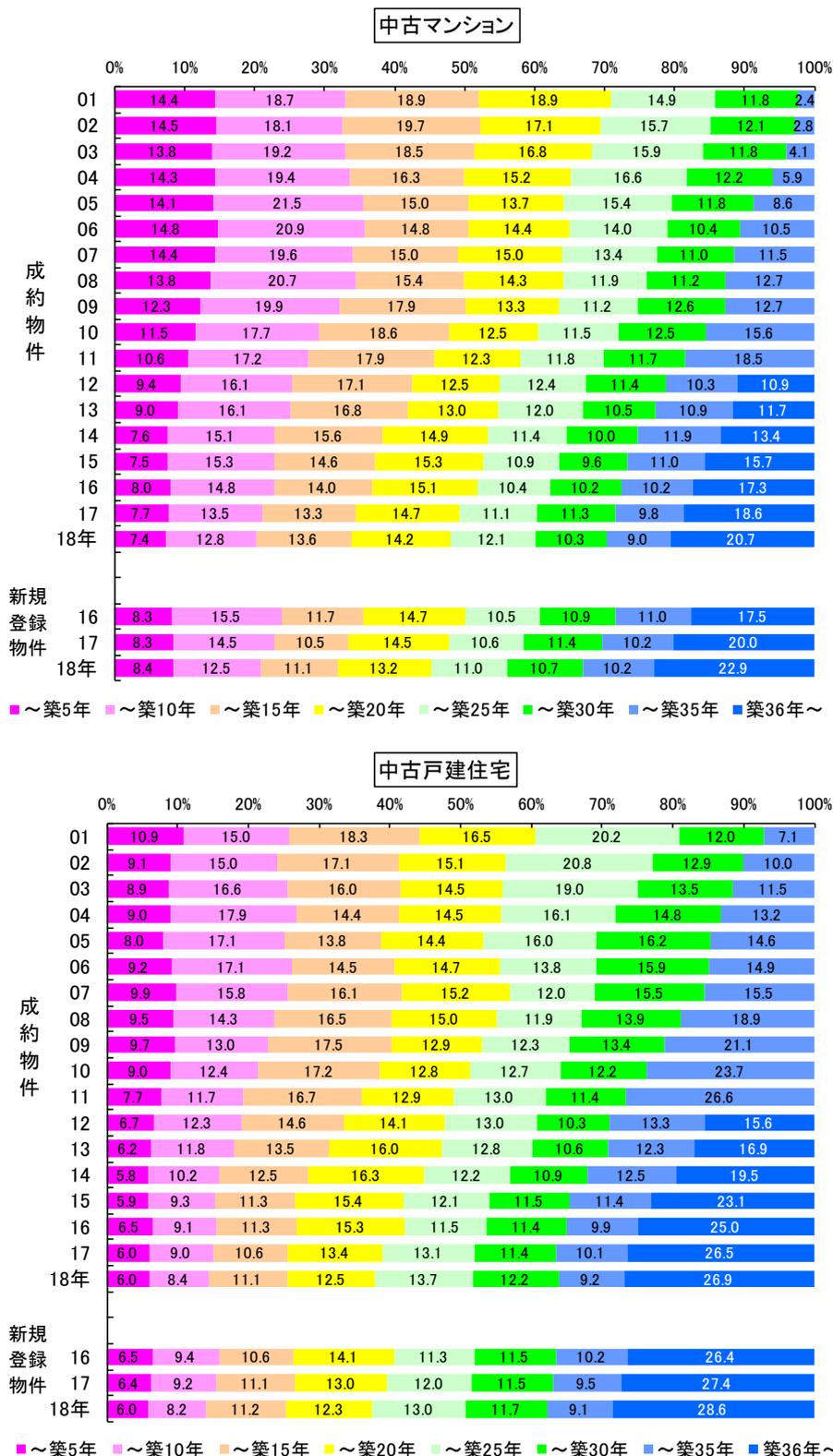
築36年以上の取引
シェア拡大続く

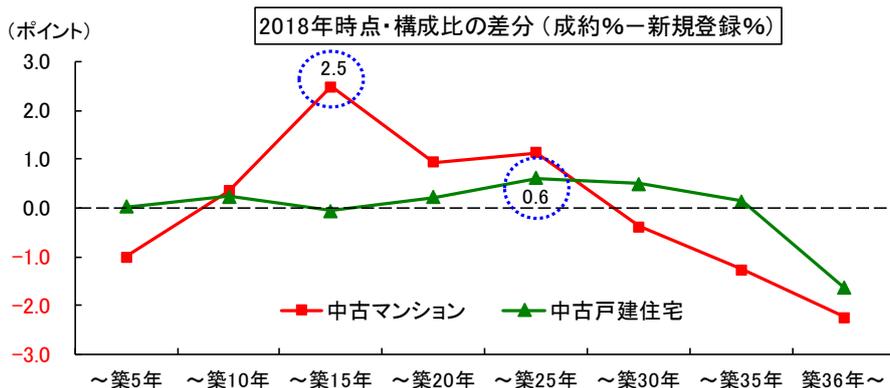
経年化の動きを築年帯別の件数構成比からみるとより明確となる。中古マンション・戸建住宅とも築31年以上の比率が拡大し、特に旧耐震基準に概ね該当する築36年以上のシェアが成約・新規登録物件ともに増えていることがわかる。同築年帯は、中古マンションでは18年時点で成約物件の20.7%、新規登録物件の22.9%を占め、マンションストックの蓄積に伴って古い売り物件の取引が増加している（図表3）。

近畿圏では、新築マンションの大量供給が始まった94年以降の物件が中古市場に現れた00年代前半から築10年以内の築浅物件の取引が拡大し、ピーク時の06年には成約全体の35.7%を占めた。しかし、08年のリーマンショック以降マンション供給が2万戸前後に落ち込んでからは、築浅物件の取引が縮小し18年には20.2%まで縮小している。

中古戸建についても築36年以上の比率が拡大しており、18年の成約物件は26.9%、新規登録物件は28.6%を占め、古い持家ストックも多い中古戸建市場の経年比率は中古マンションを上回る。戸建住宅

図表3 成約・新規登録件数の築年帯別構成比（近畿圏）





も築10年以下の比率が06年は26.2%まで高まったが、戸建の新築着工数が減少し始めた07年頃から低下している。リーマンショック以降は景気悪化などから安価な経年物件を求める動きが強まり、18年の成約物件で築10年以下の比率は14.4%まで低下した。今後は、さらに持家の新築戸数の減少が見込まれることから、戸建取引の経年化は加速すると考えられる。

成約物件と新規登録物件の比率を比較すると、成約件数の比率は中古マンションでは築11~15年が最も高く、中古戸建は築21~25年で高くなる。これらの築年帯では、市場で売り出される物件が成約に至る割合が高く、取引が比較的容易な状況にある。中古戸建は双方の比率にあまり差はないが、近年増加している築36年以上では新規登録物件の比率が高く、相対的に売買は難しい状況にあると言える。

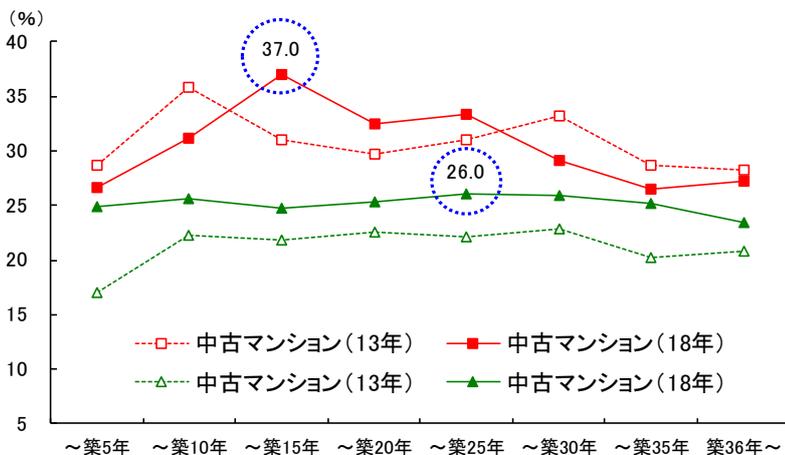
2. 築年帯別の物件属性

築11~15年のマンション取引は容易に

次に、築年帯ごとの売り出し（供給）と成約（需要）の傾向を捉えるため、新規登録件数に対する成約件数の比率である対新規登録成約率を示すことにする。18年の中古マンションでは、築11~15年の比率が37.0%と最も高く、築26年以上では30%未満に低下する。13年時点では築6~10年の比率が最も高かったが、5年余りを経過して売り希望（新規登録）に対して取引されやすい築年帯は経年化している（図表4）。

中古戸建の対新規登録成約率は築21~25年がやや高いものの、その比率は中古マンションより低く、築年帯ごとの差も小さい。戸建の場合、マンションに比べて郊外に優良な物件が立地することも多く、築年数による取引の難易度にあまり差は生じないとみられる。各築年帯の成約・新規登録件数には、その年に供給された住宅ストック数の多寡が反映されるため、同じ築年帯でも住宅ストックが多い場合、

図表4 中古住宅の対新規登録成約率（近畿圏）

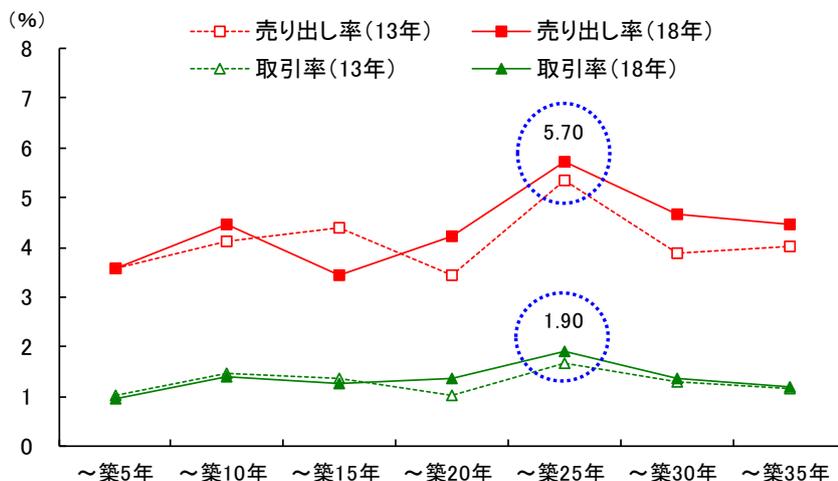


* 対新規登録成約率=築年帯別の成約件数÷新規登録件数

成約・新規登録物件数も多くなることが考えられる。そこで、こうした影響を排除するため、中古マンションの各築年帯の成約件数と新規登録件数について、該当する年次の新築マンション供給戸数（不動産経済研究所調べ）で除した「対ストック売り出し率」と「対ストック取引率」を算出し、売却希望数や取引量の水準を捉えることにする。

18年の対ストック売り出し率は築21～25年が5.70%と高く、取引率も1.90%と相対的に高い。この築年帯はバブル崩壊後の93～97年に該当し、地価の下落とともに用地取得が進みマンション供給が拡大していた。物件価格の調整も進みストック数の多さから物件確保も容易で、結果として取引率が高くなったとみられる（図表5）。

図表5 中古マンションの対ストック売却率・取引率（近畿圏）



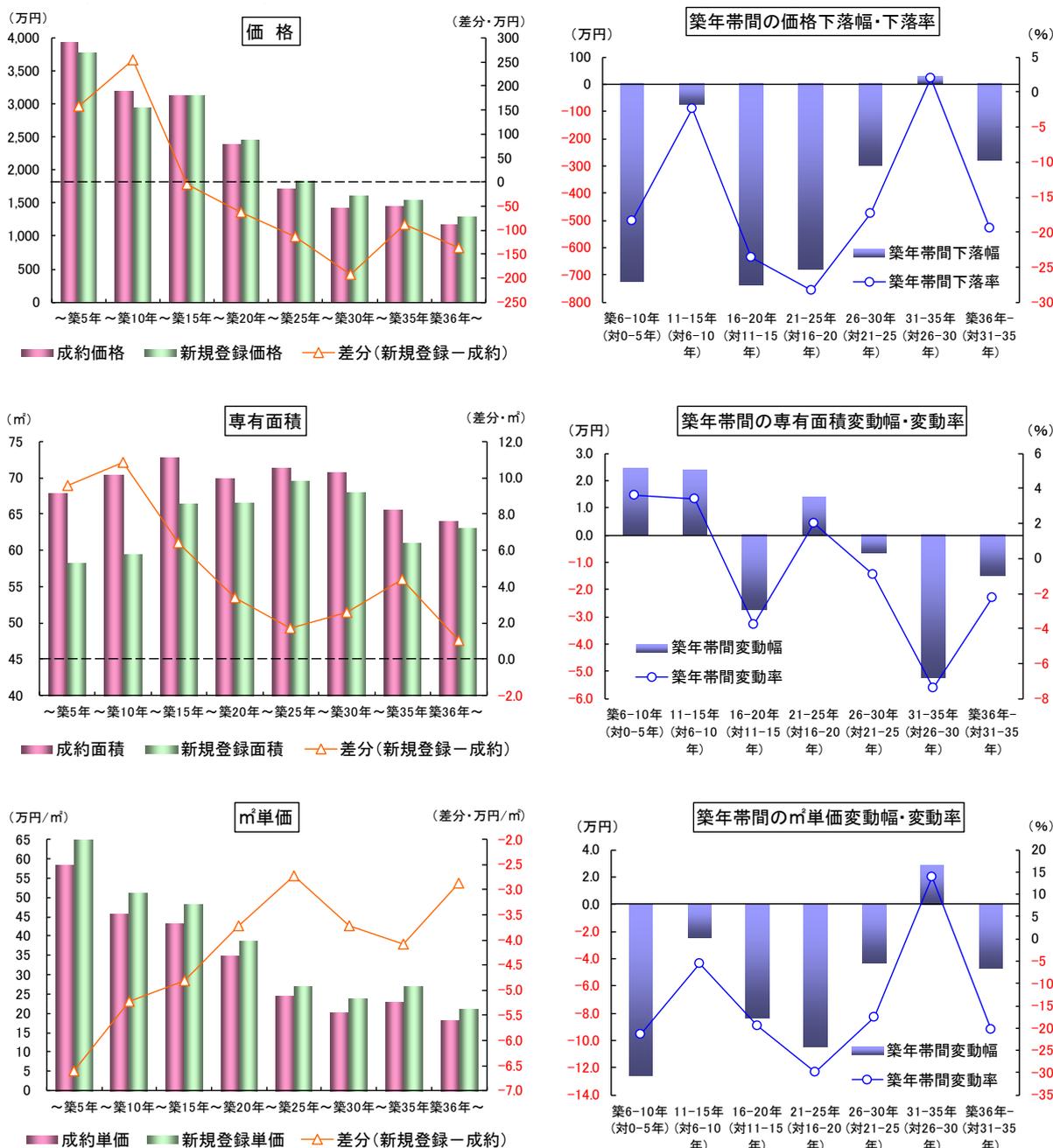
* 対ストック売り出し率=築年帯別の新規登録件数÷該当築年帯の新築マンション発売戸数

* 対ストック取引率=築年帯別の成約件数÷該当築年帯の新築マンション発売戸数

マンションの経年減価は
築26年以上で小さく

ここで、18年時点の築年帯別の価格・面積・㎡単価について整理しておく。中古マンションの平均成約価格は築5年以下が3,928万円、築6～10年が3,203万円、築11～15年が3,127万円、築16～20年が2,389万円、築21年以上は2,000万円未満となっている(図表6)。築年の経過とともに成約価格は下落するが、築6～10年や築16～25年で下落率が特に大きい。ただ、築26年以上になると経年減価は緩やかになる。築11年以上では新規登録価格が成約価格を上回るが、築10年以下では成約価格が新規登録価格を上回り、高額な築浅マン

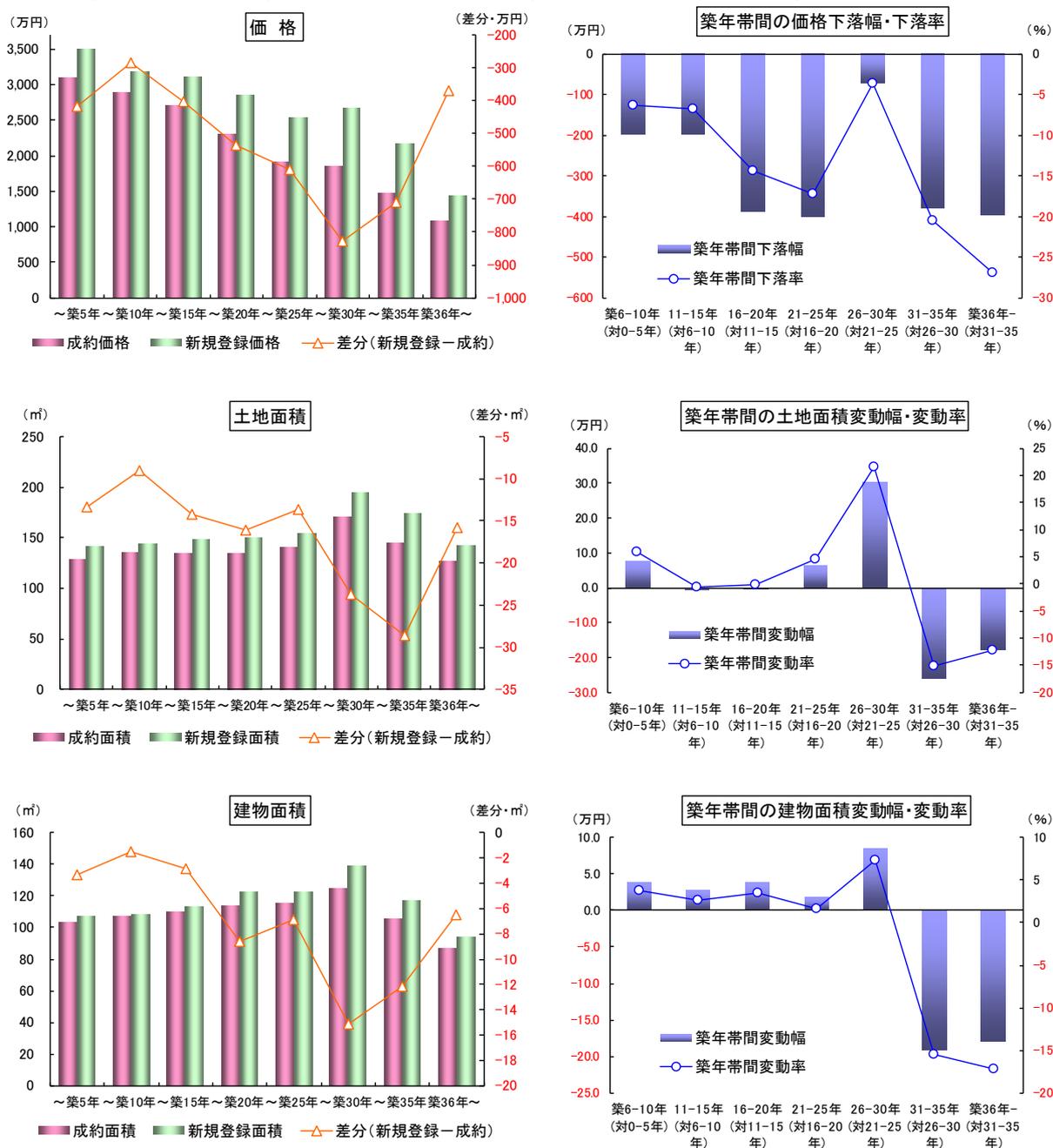
図表6 中古マンションの築年帯別価格・専有面積・㎡単価(近畿圏/2018年)



ションに需要が集まる傾向がみられる。専有面積は、すべての築年帯で成約物件が新規登録物件を上回るが、特に築10年以下は成約物件の住戸規模が大きく、比較的高額な物件が選好されている。

m²単価も価格と同様に経年物件ほど低下し、すべての築年帯で成約単価は新規登録単価を下回る。市場で流通する売り物件に対して1割前後安価な物件が選択されているが、築26年以上になると低下は抑えられ、同築年帯の買主にとって取得後の資産価値の低下が少なくなる点が挙げられる。

図表7 中古戸建住宅の築年帯別価格・土地面積・建物面積（近畿圏／2018年）



築浅でも緩やかな
中古戸建の経年減価

中古戸建住宅の築年帯別価格は、築5年以下が3,094万円、築6～10年が2,898万円、築11～15年が2,702万円、築16～20年は2,316万円、築21年以上は2,000万円未満の水準にある。築年の経過とともに成約価格は下落するが築年帯ごとの下落率は比較的小さく、築15年以下でも築年帯間下落率は10%未満に抑えられる。中古戸建は土地の評価割合が高く、中古マンションに比べて建物の経年減価の影響は小さくなっている。(図表7)。

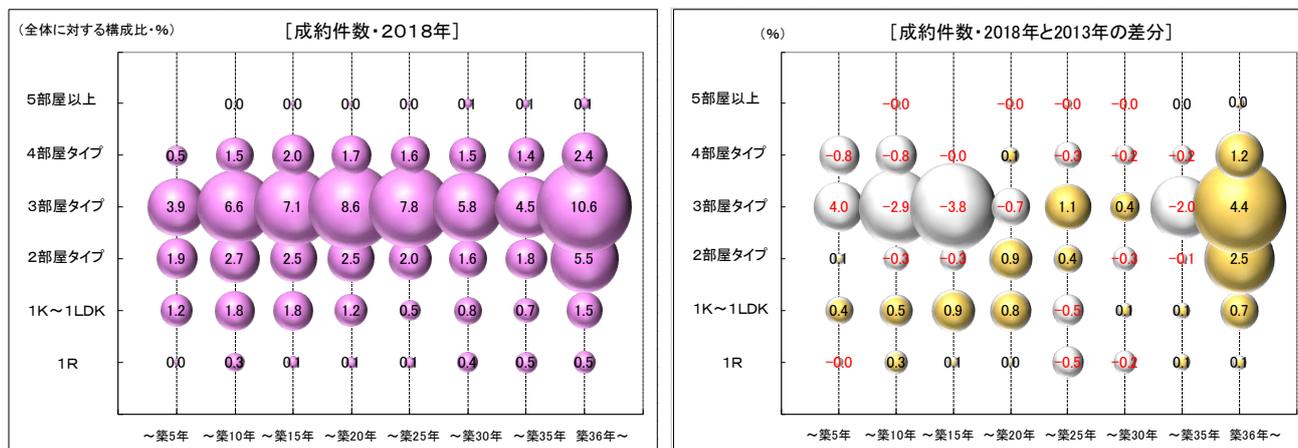
土地・建物面積は経年物件ほど大きく、築26～30年の住戸規模が最も大きい。同築年帯はバブル期をはさんだ88～92年築の物件が該当し、新築価格が高騰し郊外の供給が盛んだため、住戸規模の大きな中古物件が多いとみられる。新規登録価格と成約価格の差は同築年帯が828万円と最も大きく、乖離率は31.0%に達しており、過去の購入金額を反映した希望価格では売却が困難な様子がうかがえる。

3. 築年帯・規模別構成の変化

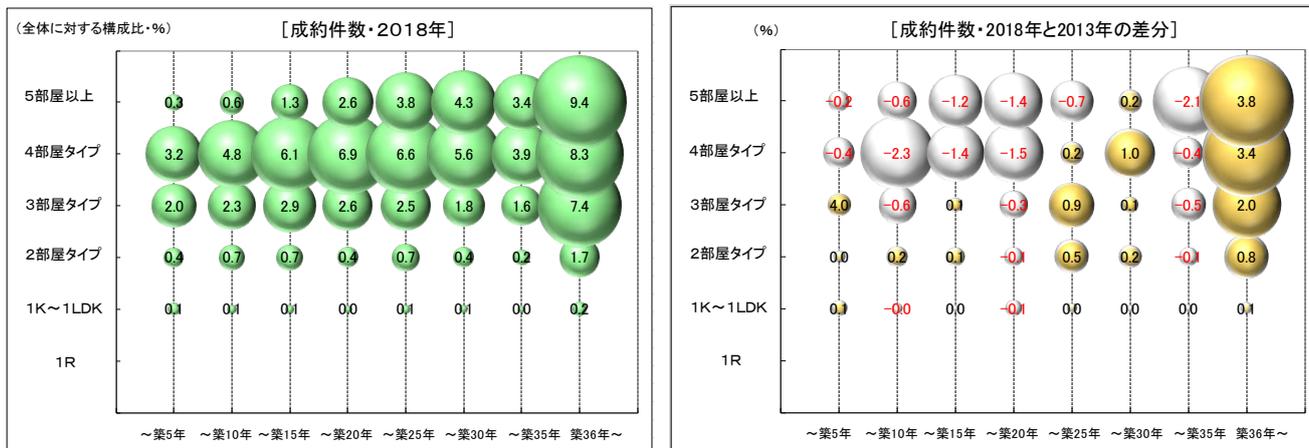
ボリュームゾーンは
経年物件にシフト

最後に、築年帯と間取り等に基づく件数シェアから売れ筋の変化を捉えることにする。近畿圏における成約中古マンションでは、18年時点で3部屋タイプの取引が全体の54.9%に上り、2部屋タイプが20.6%を占める。依然としてファミリータイプが市場のボリュームゾーンであることがわかる。3部屋タイプでは、築36年以上の古い物件が10.6%と最も多く、築16～20年や築21～25年が7～8%台でこれに次いでいる。図表4でみたように築11～15年の物件が最も成約しやすいが、18年と13年を比較するとこの築年帯が3.8ポイントも減少している。最も拡大したのは築36年以上で、4.4ポイント増と中古マンションの売れ筋は経年化していることがわかる(図表8)。

図表8 中古マンションの築年帯・間取り別成約件数構成(近畿圏)



図表9 中古戸建住宅の築年帯・間取り別成約件数構成（近畿圏）

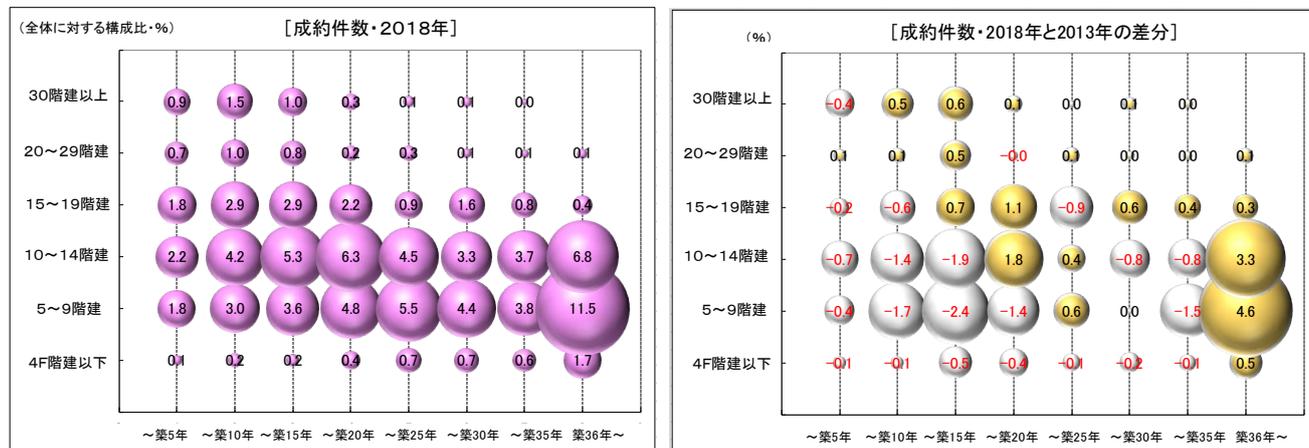


中古戸建では、4部屋タイプのシェアが最も大きく45.4%を占め、5部屋以上が25.7%でこれに次ぐ。築年帯別では築36年以上の5部屋以上が最も多く9.4%を占め、次いで4部屋タイプの8.3%、3部屋タイプの7.4%となる。築36年以上の3~5部屋タイプで全体の25.1%を占め、大きなボリュームゾーンとなっている。図表4でみた最も成約しやすい築年帯は築21~25年であったが、18年と13年の比較で最も拡大したのはやはり築36年以上で、3~5部屋タイプで合わせて9.1ポイント拡大した。中古戸建においてもファミリータイプの経年物件のシェアが大幅に拡大していることがわかる（図表9）。

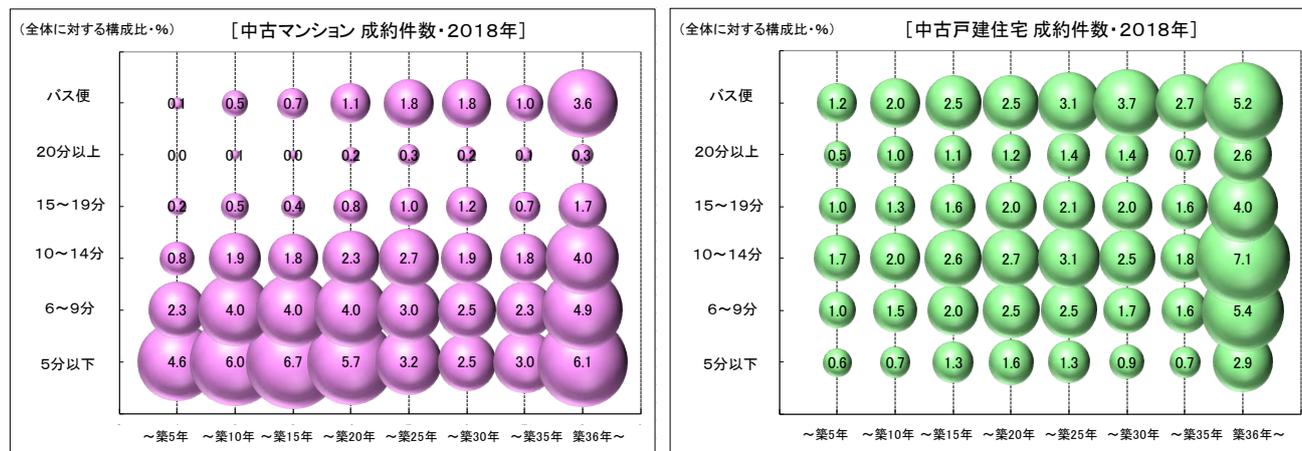
中低層の経年マンションのシェア拡大

中古マンションについて築年帯と建物階層による取引シェアをみると、18年時点では築36年以上の5~9階建の比率が最も高く全体の11.5%を占め、次いで築36年以上の10~14階建が6.8%を占める。階層別のシェアでは5~14階建が74.6%に上り、中低層の中古マンション取引が依然として中心であることがわかる（図表10）。

図表10 中古マンションの築年帯・建物階層別成約件数構成（近畿圏）



図表 11 中古住宅の築年帯・駅徒歩条件別成約件数構成（近畿圏）



2000年以降供給が進んできた高層マンションも中古取引ではまだ少数派で、20階建以上のシェアは7.2%にとどまる。18年と13年の変化をみると、築36年以上の拡大が目立ち、5～9階建は4.6ポイント、10～14階建は3.3ポイント拡大した。築16～20年の10～19階建もシェアが拡大しており、30階建以上では築6～15年が次第に比率を伸ばしている。

駅近・築浅のシェアも高い中古マンション

上記の物件属性に加えて立地条件を示す駅徒歩条件と築年帯から成約シェアを捉えると、中古マンションでは駅徒歩5分以内の比率が全体の37.7%と高く、9分以内を含めると64.7%に上る。なかでも築11～15年（6.7%）や築6～10年（6.0%）が高く、駅近の中古マンションでは築浅物件に対する人気が高い。ただ、築36年以上では駅徒歩5分以内が6.1%を占めるほか、バス便も3.6%を占め、経年マンションでは様々な立地の物件が取引されていることがわかる。

一方、中古戸建では築36年以上で駅から遠い物件が目立ち、駅徒歩10～14分が7.1%と最も高く、バス便も5.2%を占める。バス便は全体の22.9%、駅徒歩20分以上も10.0%を占め、中古マンションに比べて駅から遠い経年物件の取引が多くなっている（図表11）。

以上のように、従来から売れ筋と考えられてきた比較的築浅の物件シェアは低下傾向にあり、築年数を中心とする物件属性から様々な売れ筋の変化を把握することができた。築年帯ごとの売り出し価格と実際の成約価格のギャップや経年減価の状況からも、媒介受託時の適切な売り出し価格の目安が把握できる。今後は、より詳細なエリア別の動向にも着目し、様々な売れ筋を捉えることで取引に役立つ情報を提供していくことが必要と考えられる。

市況トレンド 2018年10~12月期の近畿圏市場

2018年10~12月期の近畿圏市場は中古マンションが成約件数・価格ともプラスと堅調だった。中古戸建は成約件数が減少したが価格は多くのエリアで上昇し、高額物件を中心に取引が目立つ。先行き不透明感が高まっているが、景気対策や金融緩和で取得環境は良好さが維持されそうだ。

1. 中古マンション市場の動き

- 18年10~12月期中古マンション成約件数は4,545件と前年比で5.8%増加した(図表1)。新規登録件数は15,512件で前年比2.4%増と15期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,206万円と前年比で4.4%上昇し、24期連続でプラスに。新規登録価格は2,233万円と前年比で3.9%上昇した。成約・新規登録価格は概ね1997~99年と同様の水準にある。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,135件と前年比で2.6%下落し、3期連続で前年同期を下回った。新規登録件数は13,252件と前年比で4.1%増加し、6期連続で前年同期を上回った(図表2)。
- 成約価格は1,935万円と前年比で3.8%上昇し、3期連続で前年同期を上回った。中古戸建成約価格は上昇したが成約件数は減少し、中古マンションに比べて弱含みの傾向が続いている。

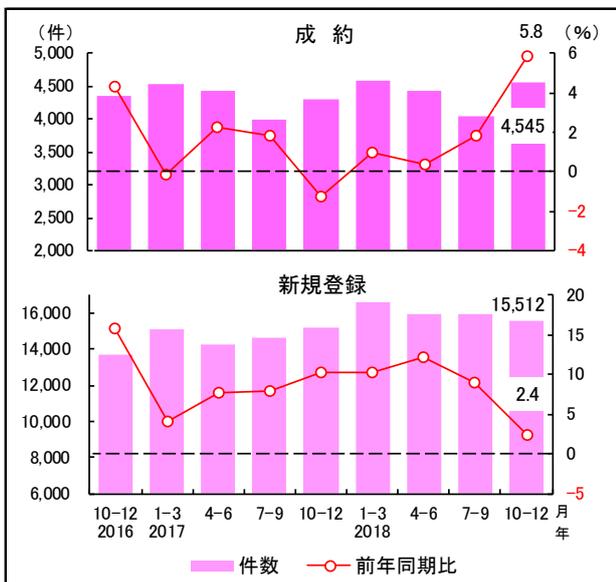
3. 近畿圏市場の方向

- 18年10~12月期中古マンション市場は、4期連続で件数・価格はプラスの局面に。中古戸建市場は件数マイナス・価格プラスの局面で、物件価格は総じて上昇が続く。中古マンション市場では高額物件に対する需要が根強いが、戸建市場はマンションほどの活況に至っていない。

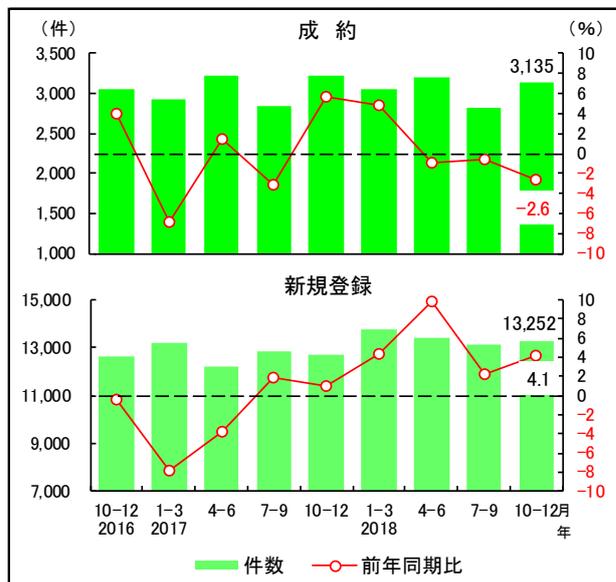
4. 関連不動産市場の動き

- 18年10~12月期の近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は、ほぼ横ばいながら再び上昇に転じた。京都市と大阪市の賃料は前年比で上昇し堅調だったが、神戸市はやや下落した。
- 18年12月のオフィス市場の空室率は、大阪・梅田が9か月ぶりに2%台にやや悪化したが、募集賃料は上昇した。前年比では淀屋橋・本町と神戸市の空室率の改善が目立った。

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



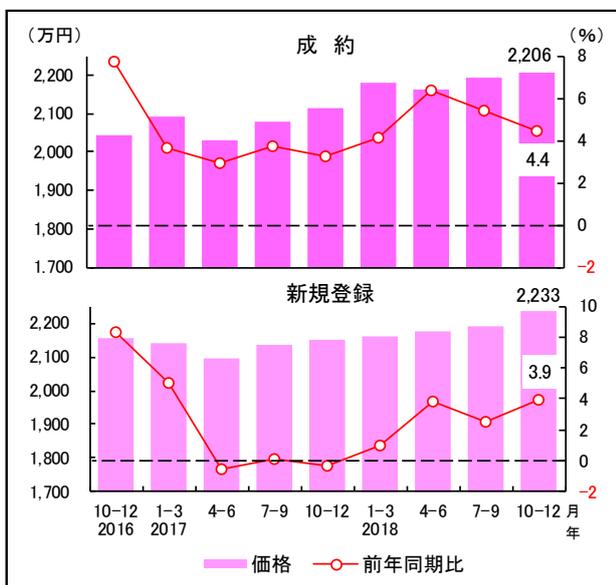
1. 中古マンション市場の動き

成約価格は前年比で
24期連続上昇

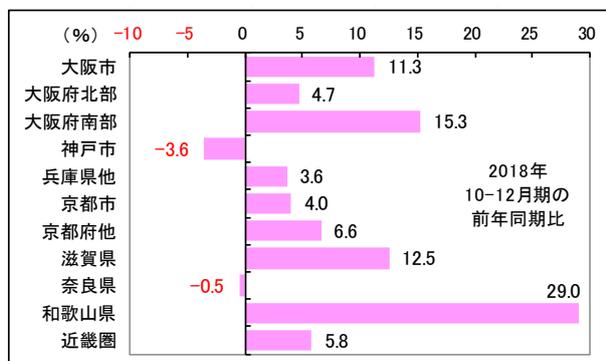
2018年10～12月期の近畿レイنزへの成約報告件数は4,545件と前年比で5.8%増加し、4期連続で前年同期を上回った（P1・図表1）。新規登録件数は15,512件と前年比で2.4%増加し、15年4～6月期から15期連続で前年同期を上回った。10～12月期としては成約件数、新規登録件数ともに90年の機構発足以来、最大となった。10～12月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は、3.65倍と件数面の需給は緩和が続いている。

成約価格は上昇基調に変化はなく、10～12月期の平均価格は2,206万円と前年比で4.4%上昇し、13年1～3月期から24期連続で前年同期を上回った（図表3）。新規登録価格は2,233万円と前年比で3.9%上昇し、成約価格は97年同期（2,160万円）を上回り、新規登録価格は99年同期（2,268万円）の水準に近づいた。新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス0.3%と、7～9月期からさらに0.1ポイント縮小した。成約価格の上昇率は17年4～6月期から売り出し価格を上回り、両者の平均価格は近似しており豊富な売り物件の中から高額な物件が選択的に取引されている状況が続いている。

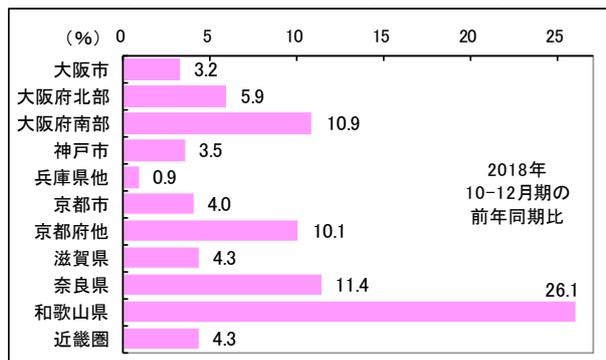
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



大阪市の成約価格は 前年比で13期連続上昇

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10～12月期は対象10地域中8地域が前年比で増加し、増加エリア数は7～9月期に比べて3地域増えた。(図表4)。大阪市大阪府南部、滋賀県、和歌山県は2ケタ増となり、大阪府北部は4期連続で前年同期を上回った。大阪市と大阪府南部、京都市、京都府他は10～12期としては機構発足以来、最大の成約件数となった。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(24.3%)、大阪府北部(18.2%)、兵庫県他(16.3%)、神戸市(13.1%)、京都市(9.1%)、大阪府南部(8.0%)、奈良県(4.3%)、滋賀県(3.8%)、京都府他(2.1%)、和歌山県(0.9%)の順で、大阪市と大阪府南部、滋賀県、和歌山県は前年比でシェアが拡大した。

成約価格は全ての地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は7～9月期に比べて4地域増えた。大阪府南部と京都府他、奈良県、和歌山県の成約価格は2ケタ上昇となり、大阪市は13期連続、兵庫県他は12期連続で前年同期を上回った。和歌山県を除く各エリアの平均価格は10～12期としては2000年以降で最も高い水準となった(図表5)。

大阪市(2,687万円)と京都市(2,574万円)、大阪府北部(2,230万円)が近畿圏平均(2,206万円)を上回り、以下、神戸市(2,056万円)、兵庫県他(2,055万円)、滋賀県(1,886万円)、京都府他(1,802万円)、大阪府南部(1,577万円)、奈良県(1,516万円)、和歌山県(1,040万円)の順であった。

件数に価格を乗じた成約報告ベースの取扱高は、近畿圏全体が前年比で10.4%拡大した。大阪市は15年1～3月期から16期連続で拡大し、神戸市を除く各エリアは前年比でプラスとなった。価格の上昇がその要因で大阪市や大阪府北部・南部などは2ケタ増となった。

2. 中古戸建住宅市場の動き

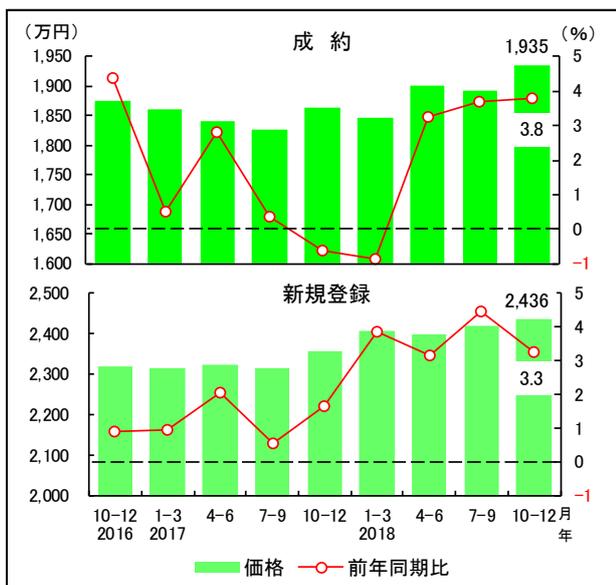
成約件数は減少 成約価格は上昇続く

中古戸建住宅の18年10～12月期の成約件数は3,135件と前年比で2.6%減少し、3期連続で前年同期を下回った。一方、新規登録件数は13,252件と前年比で4.1%増加し、6期連続で前年同期を上回った(P1・図表2)。新規登録件数は増加が続く一方、成約件数は減少傾向にあり、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.39倍と、7～9月期に比べて0.07ポイント拡大した。

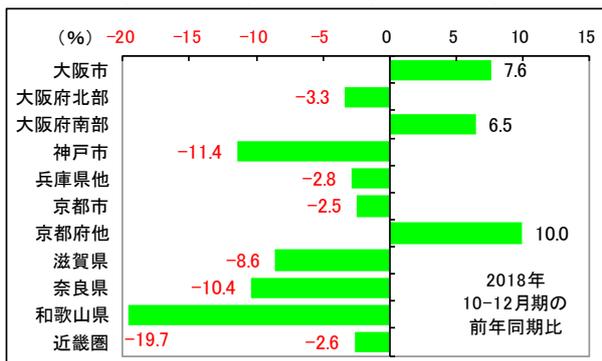
18年10～12月期の平均成約価格は1,935万円と前年比で3.8%上昇し、3期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,436万円と前年比で3.3%上昇し、12期連続で前年同期を上回った(図表6)。

成約・新規登録価格ともに上昇が続いたが、成約件数は減少してお

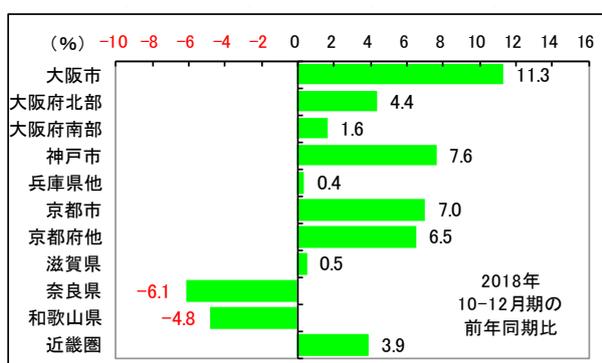
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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エリア減
価格は8エリア上昇

り、相対的に高額物件を中心に中古戸建が取引された状況がうかがえる。10～12月期は成約価格と新規登録価格の上昇率がほぼ同水準であったため、価格乖離率はマイナス21.6%と18年に入ってからほぼ横ばいで推移した。

18年10～12月期のエリア別成約件数は、近畿圏の対象10地域中7地域が前年比で減少し、減少エリア数は7～9月期に比べて1地域増えた。成約価格は8地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は7～9月期と同数であった。成約価格は大阪市が前年比で7期連続の上昇となり、大阪市と京都市は10～12期として2000年以降で最も高い水準を示した(図表8)。

10～12月期の成約価格は京都市(2,617万円)、神戸市(2,314万円)、大阪市(2,093万円)、兵庫県他(1,959万円)、大阪府北部(1,948万円)が近畿圏平均(1,935万円)を上回り、以下、京都府他(1,776万円)、奈良県(1,627万円)、大阪府南部(1,588万円)、滋賀県(1,578万円)、和歌山県(1,038万円)の順であった。

10～12月期の近畿圏の取扱高は、成約価格の上昇が続いたことから前年比で1.2%拡大した。特に大阪市や京都府他は前年比で2ケタ増となり、大阪市は7期連続、大阪府南部は4期連続で前年同期を上回るなど、一部で活発な中古戸建取引もみられた。

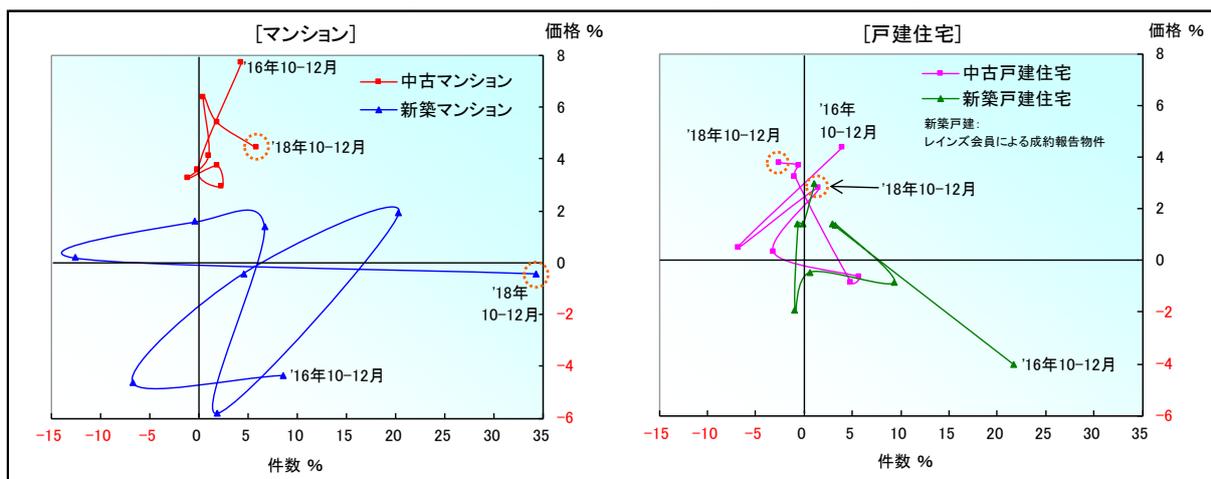
3. 近畿圏市場の方向性

相対的に好調な 中古マンション市場

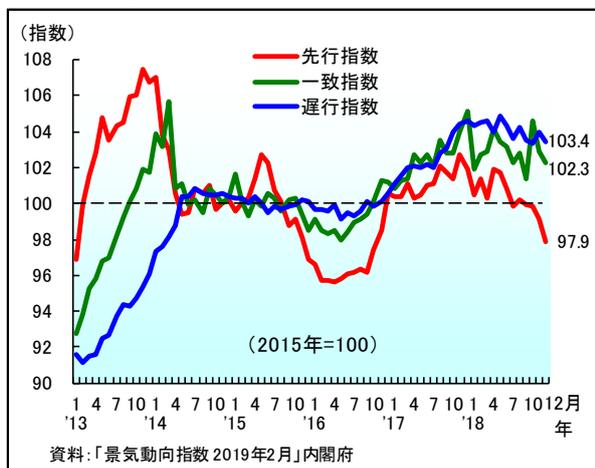
成約件数と成約価格の前年同期比から足元の市況ポジションを捉えると、18年10～12月期の中古マンション市場は、4期連続で件数・価格ともプラスの局面となった。新築マンション価格はやや弱含みであったが、件数は前年比プラス34.2%と大幅に増加した。戸建市場では新築が件数・価格ともプラスであったが、中古は件数マイナスの局面が続き、中古戸建市場は相対的に軟調であった（図表9）。

中古マンション市場は、大阪府や京都市、阪神間中心の兵庫県他などが成約件数・価格ともにプラスとなり、堅調に推移した。総じて成約価格は上昇しており、神戸市を除いて成約件数は前年比で増加し、特に大阪市などは2ケタ増となるなど好調な動きを示した。一方、中古戸建市場では成約価格の上昇が目立ったが、成約件数は神戸市や奈良県などは2ケタ減となり、総じて軟調であった。中古戸建の平均

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）

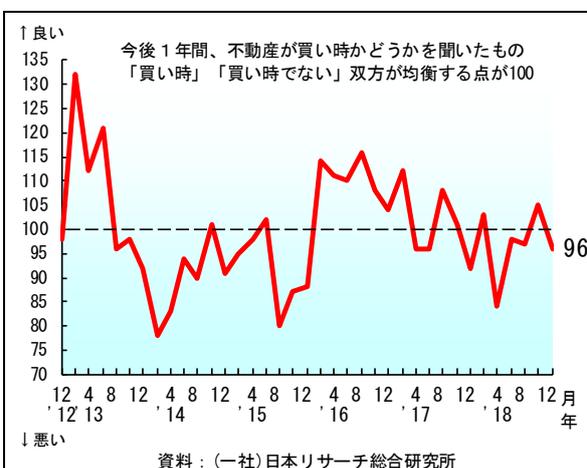


図表10 景気動向指数



*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

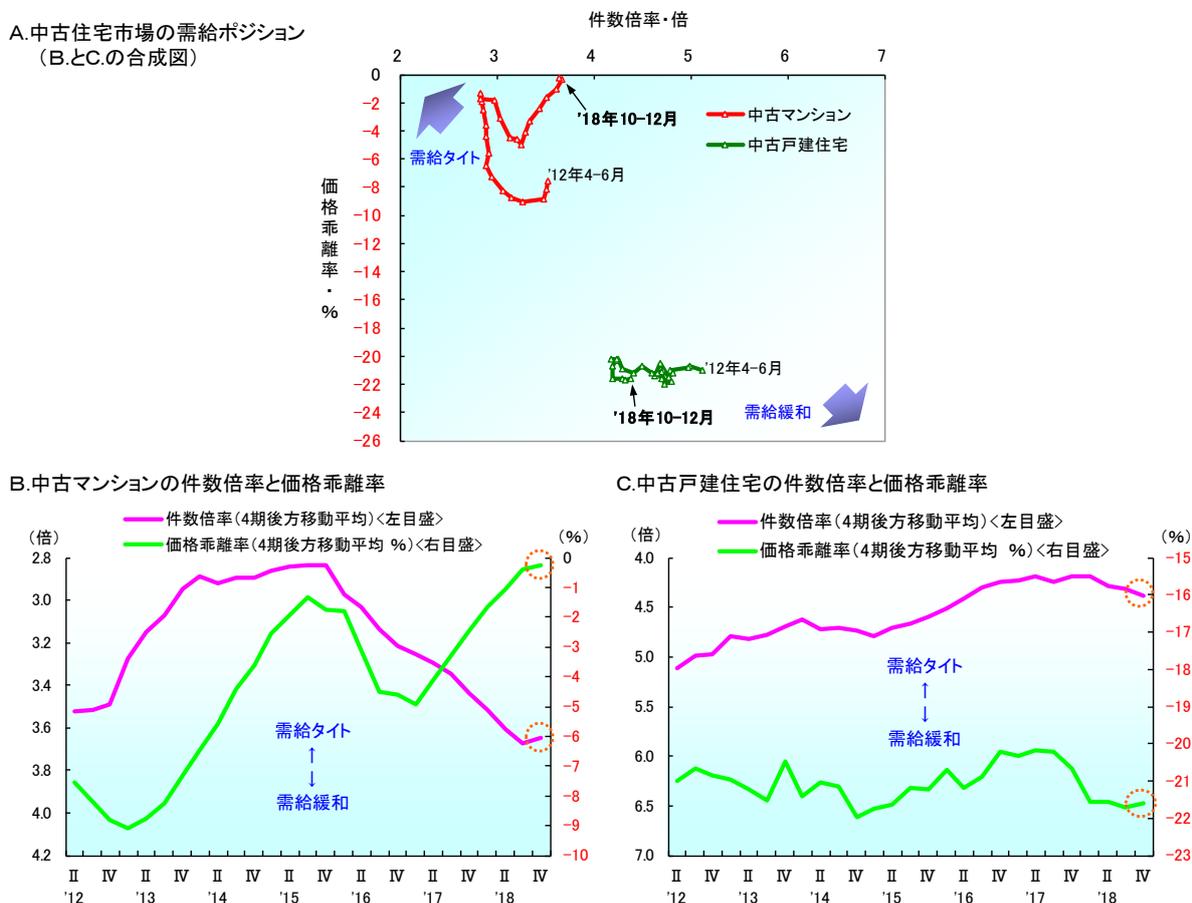
図表11 不動産購買態度指数（近畿）



成約価格は14年7～9月期から18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19年2月に公表した18年12月の景気動向指数（速報値）をみると、新築着工数や株価などからなる先行指数は急速に悪化しており、一致指数や遅行指数も低下している（図表10）。18年12月の近畿の不動産購買態度指数も100を下回り、買い時感の改善は遅れている（図表11）。

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、成約に対する新規登録の件数倍率を捉え、中古マンションの需給はややタイト方向に変化した。新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率も需給はややタイトに。中古戸建の件数倍率は緩和したが、価格乖離率は若干タイト方向に振れた（図表12）。中古マンション市場では高額物件に対する需要が根強いが、中古戸建市場は中古マンションほどの活況には至っていない。海外情勢等の変化で先行き不透明感が高まっているが、10月予定の消費税率引き上げや選挙などを控えて景気対策が総動員されるほか、日銀の金融緩和政策も継続が見込まれるため、当面は中古住宅市場にとって良好な取得環境が維持されると予想される。

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

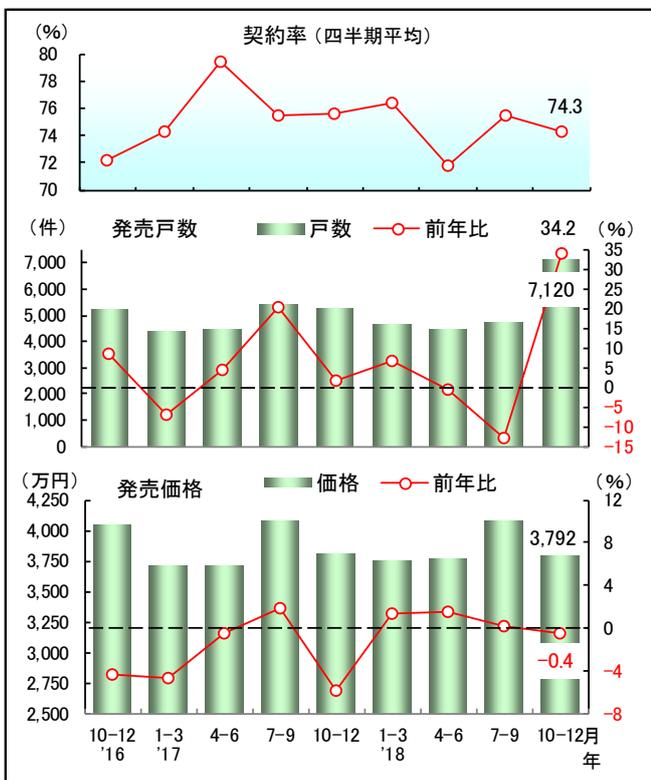
新築マンション供給増も契約率は好調を維持

18年10～12月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は7,120戸で前年比プラス34.2%の大幅増となり、3期ぶりに前年同期を上回った。平均発売価格は3,792万円の前年比マイナス0.4%と、ほぼ横ばいながら若干前年同期を下回った。平均契約率は74.3%と好不調の目安である7割を10期連続で上回り、堅調さを維持した(図表13)。12月末の販売在庫数は2,907戸と9月比で531戸増加した。近畿圏における19年の新築マンションの供給予測は2.0万戸で、18年比プラス0.5%とほぼ横ばいと予想されるが、大阪市内の超高層や京都市・阪神間などのファミリー向け物件が市場を牽引すると見込まれる。

大阪市・京都市の賃料単価は上昇

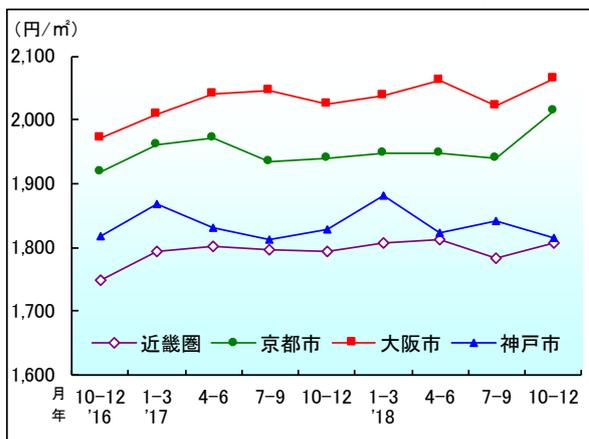
近畿圏の賃貸マンション市場における18年10～12月期の成約賃料単価は前年比プラス0.7%と、ほぼ横ばいながら再び上昇に転じた(図表14)。京都市は前年比プラス3.9%、大阪市は同2.0%と堅調だったが、神戸市はマイナス0.7%とやや下落した。18年10～12月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,806円、大阪市は2,065円、京都市が2,014円、神戸市は1,815円であった。

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 (%)

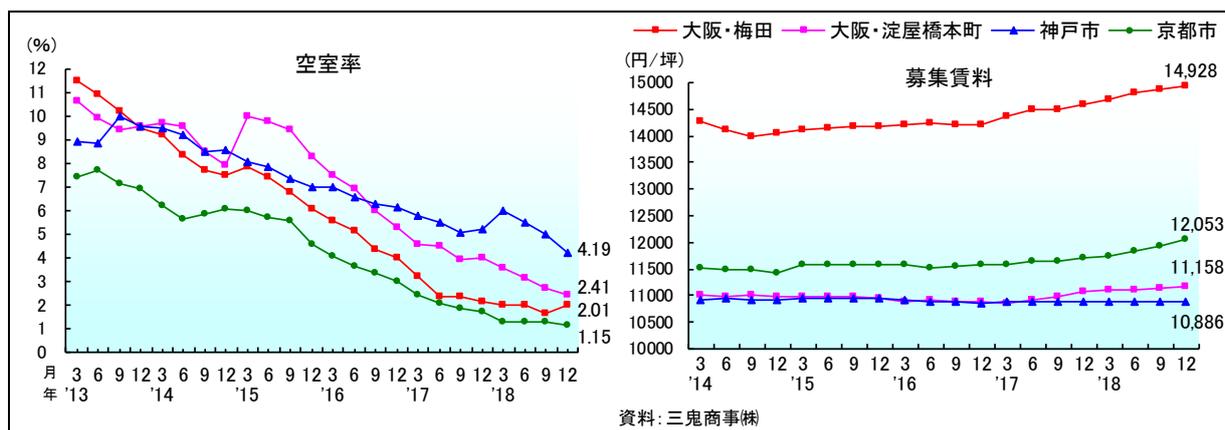
	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
16年10-12月	-1.1	0.2	-1.5	-1.9
17年1-3月	-0.5	-0.8	-0.3	-1.7
4-6	1.3	3.9	1.8	-1.0
7-9	1.3	0.8	2.0	-0.5
10-12	2.5	1.1	2.7	0.5
18年1-3月	0.9	-0.7	1.5	0.6
4-6	0.6	-1.1	1.0	-0.5
7-9	-0.8	0.3	-1.2	1.5
10-12	0.7	3.9	2.0	-0.7

梅田のオフィスは空室率
上昇するも賃料は上昇

京阪神ビジネス地区の18年12月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が2.01%と9月比でプラス0.38ポイントと、9か月ぶりに2%台に上昇した。一方、淀屋橋・本町は2.41%、京都市は1.15%、神戸市は4.19%と9月比で0.13～0.78ポイント低下した。京都市の水準は依然として低いが、前年比では淀屋橋・本町が1.60ポイント、神戸市が1.01ポイント低下し改善が目立った(図表15)。

18年12月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,928円と9月比で0.4%上昇、淀屋橋・本町は11,158円で同0.1%上昇、京都市は12,053円で同1.1%上昇し、神戸市は10,886円で横ばいであった。空室率がやや悪化した大阪・梅田地区も募集賃料は上昇している。淀屋橋・本町では自社ビルや郊外からの移転のほか、サービスオフィスの出店などに伴う成約がみられた。

図表15 オフィス空室率と募集賃料



地域不動産事情 奈良県・和歌山県

今回は奈良県と和歌山県の中古住宅市場を取り上げる。奈良県・和歌山県とも18年は中古マンション取引が増加する一方、中古戸建取引は振るわなかった。特に、奈良市・生駒市や和歌山市とその周辺エリアでは、築浅マンションの取引シェアの拡大が目立った。

1. 取引物件の動向

- 2018年の都市別成約件数は、中古マンション・戸建とも奈良市や生駒市、和歌山市などが上位を占めたが、17年に比べるとマンションで比較的高額な物件取引が増えた(図表1)。
- 中古マンション成約件数は奈良市や生駒市などが2ケタ増となり、成約価格は7都市、㎡単価は8都市で上昇するなど、高額物件を含めて総じてマンション取引は活発であった。
- エリア別の中古マンションの成約価格は奈良市・生駒市、奈良県他、和歌山県のいずれも上昇が続く一方、中古戸建は件数・価格ともマイナス基調で弱含みの傾向にある。
- 取扱高は、中古マンションが市場規模の拡大に寄与し、奈良市・生駒市の中古住宅取扱高は3年連続で増加、奈良県他は2年ぶりに増加したが、和歌山県は戸建取扱高の縮小で減少に転じた。
- 沿線駅別の上位10商圏をみると、中古マンションでは7駅の顔ぶれは変わらず、主力の近鉄奈良線沿線から6駅がランクインした。近鉄学園前や富雄、東生駒の各駅では強含みの傾向が目立った。中古戸建は8駅が17年と同様に上位にランクイン。ただ、成約件数は9駅が減少し、成約価格と土地面積も5駅でマイナスとなるなど、安価な中古戸建を求める動きがみられた。

2. 地域別の市場動向

- 県内の主力エリアである奈良市・生駒市では90年代築までのマンションストックが豊富だが、00年築以降の築浅物件シェアは4割まで拡大した。中古戸建も値頃感のある90年代以降のシェアが伸びた。
- 和歌山市とその周辺エリアでは、安価な90年代以前の中古マンション取引のシェアが高いが、18年は00年以降の築浅物件の比率が3割以上に拡大。中古戸建も築浅物件のシェアが拡大した。

図表1 成約件数の都市別TOP10 (2018年1月~12月)

■中古マンション

順位	地域	市区町村	成約件数 (件)	成約件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	成約価格 前年比(%)	㎡単価 (万円/㎡)	㎡単価 前年比(%)	専有面積 (㎡)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	奈良市・生駒市	奈良市	402	13.6	1,595	3.3	21.2	2.7	73.3	0.9	22.9	0.8	24.9
2	奈良市・生駒市	生駒市	122	10.9	1,569	3.0	21.4	5.8	73.1	-2.4	21.9	-1.1	24.4
3	和歌山県	和歌山市	113	4.6	1,184	17.9	18.0	20.4	63.5	-1.7	23.0	-1.0	7.3
4	奈良県他	橿原市	72	-2.7	1,218	17.4	16.8	15.6	71.3	0.5	26.4	-0.4	13.6
5	奈良県他	大和高田市	64	4.9	959	11.4	13.2	8.9	70.4	0.8	27.0	1.5	21.5
6	奈良県他	大和郡山市	43	13.2	1,571	20.0	20.6	14.1	74.4	4.5	19.5	-2.1	11.4
7	和歌山県	岩出市	34	0.0	421	-6.8	6.5	-8.2	64.6	1.8	26.0	1.3	15.8
8	奈良県他	桜井市	24	33.3	872	-2.2	12.3	1.5	68.4	-4.5	25.1	2.0	9.7
9	奈良県他	香芝市	22	-18.5	1,316	-10.6	17.2	-12.1	74.8	0.4	20.7	3.8	7.1
10	奈良県他	天理市	14	27.3	1,186	8.5	16.5	6.0	69.2	-0.9	21.2	2.8	4.7

■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)	成約価格 前年比(%)	土地面積 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯 当たり 成約件数
1	奈良市・生駒市	奈良市	267	-8.2	1,903	-5.5	222.4	-7.0	117.1	-2.0	27.8	0.1	16.6
2	和歌山県	和歌山市	216	-12.6	1,101	1.9	168.2	-12.7	107.0	0.7	26.6	-1.8	14.0
3	奈良市・生駒市	生駒市	142	-10.7	2,116	0.2	225.8	-4.7	123.9	0.9	28.3	1.1	28.4
4	奈良県他	橿原市	66	11.9	1,605	1.7	152.9	1.1	106.0	-7.6	22.4	-1.2	12.5
5	奈良県他	香芝市	53	-8.6	1,919	11.5	191.9	-9.8	124.0	2.1	21.9	-3.2	17.2
6	和歌山県	紀の川市	50	0.0	904	-1.3	258.9	34.2	122.7	17.7	25.4	2.9	21.2
7	奈良県他	大和郡山市	48	-37.7	1,049	-7.4	137.6	-6.8	105.0	2.1	30.3	1.4	12.7
8	奈良県他	平群町	44	100.0	941	-17.2	235.5	15.3	107.0	-2.7	31.6	6.0	55.4
9	奈良県他	大和高田市	43	34.4	806	-21.4	127.5	-12.8	97.6	-2.4	27.5	2.5	14.5
10	奈良県他	桜井市	40	21.2	864	-7.0	166.8	6.5	101.4	-10.3	29.2	0.8	16.2

1. 取引物件の動向

総じて中古マンション取引は活発

今回は、奈良県の奈良市・生駒市及び奈良県他と和歌山県の3つのエリアを中心に両県の市場特性を捉えることにする。

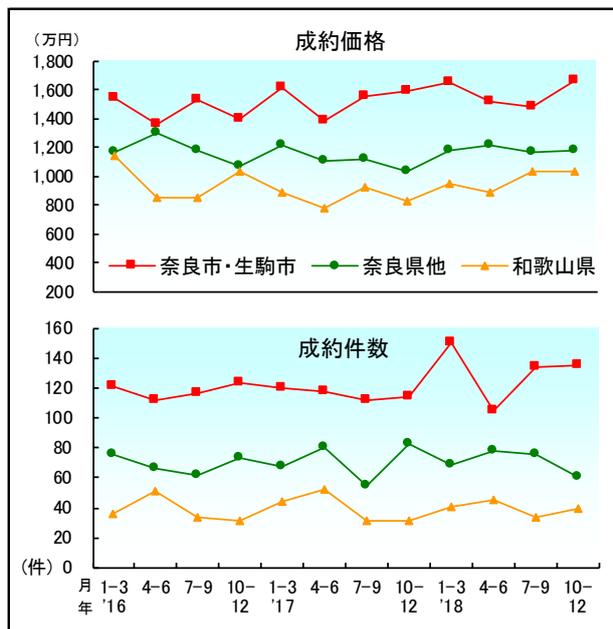
直近1年間(2018年1月~12月)で成約件数の上位10都市をみると、中古マンションは例年通り1万世帯当たりの成約件数が多い(取引水準の高い)奈良市や生駒市のほか、和歌山市や橿原市、大和高田市など上位10都市のうち7位まで同順で、天理市を除いてすべて前年と同じであった(P1・図表1)。

上位10都市のうち8都市は前年比で増加し、奈良市や生駒市、大和高田市などは2ケタ増となった。件数・価格ともに前年比プラスとなったのは奈良市や生駒市のほか和歌山市や大和郡山市など6都市で、成約価格は7都市、㎡単価は8都市で上昇するなど、高額物件を含めて総じて中古マンション取引は活発であった。

中古戸建も例年通り奈良市や和歌山市、生駒市、橿原市、香芝市などの成約件数が多く、平群町を除いて上位10都市の顔ぶれは前年と同じであった。1万世帯当たり成約件数が多いのは平群町を筆頭に生駒市や紀の川市などで、いずれも過去に開発された戸建住宅団地を抱えるエリアで根強い戸建需要がみられる。

上位10都市のうち前年比で増加したのは4都市で、成約件数・価格とも前年比プラスとなったのは橿原市のみであった。土地面積も6都市が縮小し、中古戸建市場では住戸規模が小さく比較的安価な物件取引が中心となり、軟調さが目立った。

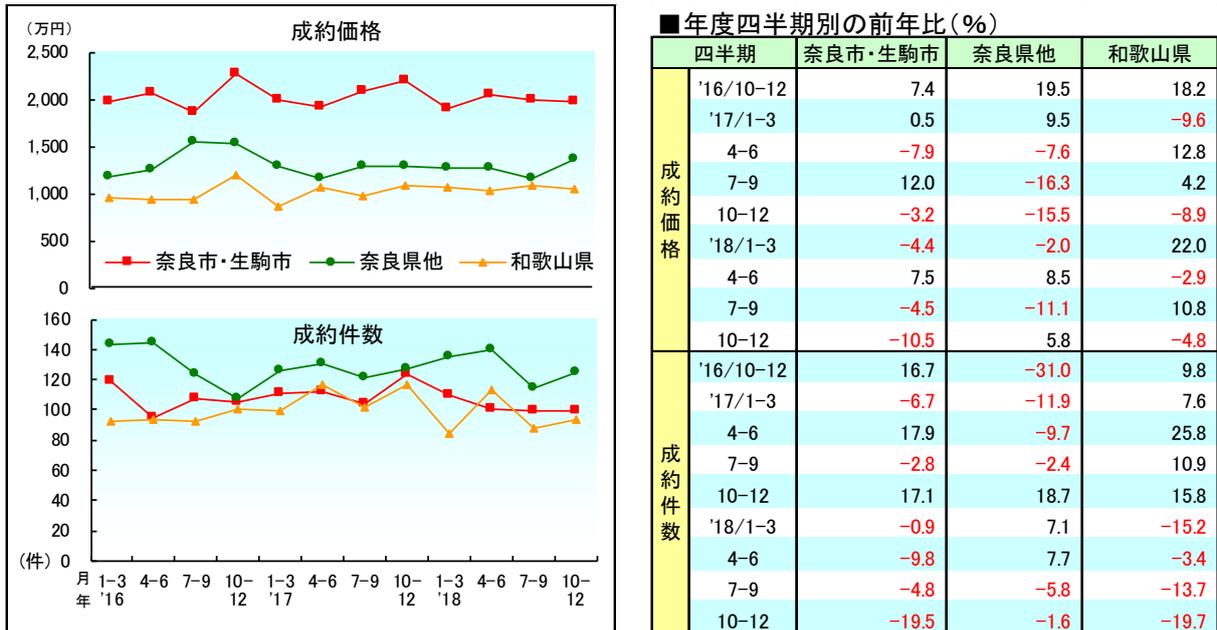
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■年度四半期別の前年比(%)

	四半期	奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
成約価格	'16/10-12	-10.4	9.1	13.3
	'17/1-3	4.5	4.9	-21.7
	4-6	2.6	-14.7	-8.8
	7-9	1.4	-5.9	7.9
	10-12	14.1	-3.4	-20.7
	'18/1-3	2.5	-2.9	6.3
	4-6	9.3	9.5	13.0
	7-9	-4.4	4.4	12.5
	10-12	4.6	13.5	26.1
成約件数	'16/10-12	12.8	-5.2	-41.5
	'17/1-3	-0.8	-11.8	22.2
	4-6	5.4	21.2	2.0
	7-9	-3.4	-12.9	-8.8
	10-12	-7.3	12.3	0.0
	'18/1-3	25.0	1.5	-6.8
	4-6	-11.0	-2.5	-13.5
	7-9	19.6	40.7	9.7
	10-12	18.4	-26.8	29.0

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



戸建件数は各エリアとも減少目立つ

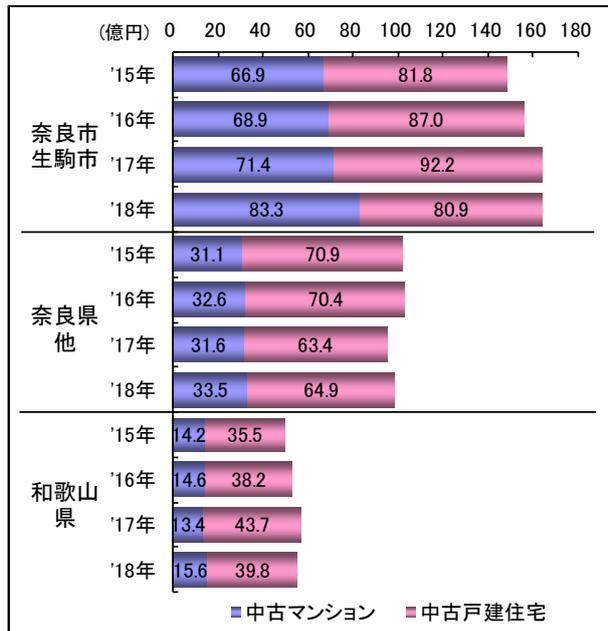
エリア別の中古マンションの成約件数をみると、18年はいずれも堅調に推移した。成約件数は奈良市・生駒市が前年比2期連続で2ケタ増となり、成約価格は7～9月期を除き17年以降上昇が続いており、中古マンション取引は活発であった。奈良県他も成約価格は3期連続、和歌山県は4期連続で上昇し、強含みの傾向にある(図表2)。18年10～12月期の成約価格は、奈良市・生駒市が1,666万円、奈良県他が1,180万円、和歌山県は1,040万円で、奈良市・生駒市は10～12期として2000年以降で最も高い水準となった。

一方、中古戸建市場は奈良市・生駒市と和歌山県の成約件数が前年比で4期連続減となり、奈良県他も2期連続で減少した。成約価格も奈良市・生駒市は2期連続で下落し、奈良県他と和歌山県も一進一退の動きであり、中古マンションに比べて弱含みの傾向にある(図表3)。18年10～12月期の成約価格は、奈良市・生駒市が1,966万円、奈良県他が1,358万円、和歌山県は1,038万円と、奈良市・生駒市は10～12月期としては00年以降で初めて2千万円を下回った。

奈良市・生駒市の取扱高3年連続拡大

成約件数に価格を乗じた18年の取扱高を前年比で見ると、奈良市・生駒市は中古マンションが16.6%増、中古戸建は12.3%減、奈良県他は中古マンションが5.9%増、中古戸建が2.4%増、和歌山県は中古マンションが16.0%増、中古戸建は9.0%減であった。総じて中古マンションが市場規模の拡大に寄与しており、奈良市・生駒市の中古住宅取扱高は3年連続で増加、奈良県他は2年ぶりに増加、和歌山県は戸建取扱高の縮小で減少に転じた。

図表4 エリア別の取扱高



■年度四半期別の前年比(%)

区分	四半期	前年比(%)		
		奈良市・生駒市	奈良県他	和歌山県
中古マンション	'15/10-12	1.2	3.5	-33.7
	'16/1-3	3.7	-7.5	-4.3
	4-6	8.1	3.4	-7.1
	7-9	-2.1	-18.1	-1.6
	10-12	5.7	8.5	-20.7
	'17/1-3	28.1	-1.4	-0.9
	4-6	-2.8	6.8	-2.2
	7-9	14.4	46.9	23.3
	10-12	23.8	-17.0	62.6
	中古戸建住宅	'15/10-12	25.2	-17.5
'16/1-3		-6.2	-3.5	-2.7
4-6		8.6	-16.6	42.0
7-9		8.9	-18.4	15.5
10-12		13.3	0.2	5.5
'17/1-3		-5.3	5.0	3.5
4-6		-3.0	16.8	-6.2
7-9		-9.1	-16.2	-4.4
10-12		-28.0	4.1	-23.5

ただ、奈良市・生駒市も戸建取扱高の縮小で頭打ちとなっており、奈良県他は16年の水準は下回り、和歌山県も17年の水準を下回った(図表4)。

近鉄奈良線などで
中古マンション取引活発

より詳しい動きについて、鉄道最寄駅別の成約件数上位10駅の商圏からみると、18年の中古マンション取引は前年と同様に、主力の近鉄奈良線沿線から6駅がランクインした(図表5)。上位10駅のうち7駅の顔ぶれは前年と変わらず、近鉄奈良線の学園前・新大宮・

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2018年1月~12月)

■中古マンション												
順位	沿線	駅	成約件数(件)	件数前年比(%)	成約価格(万円)	価格前年比(%)	m 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	近鉄難波・奈良線	学園前	70	27.3	1,325	10.8	17.4	3.6	72.8	4.9	29.2	2.0
2	近鉄難波・奈良線	新大宮	54	-5.3	1,470	15.2	20.5	5.7	69.7	7.9	24.0	0.9
3	近鉄難波・奈良線	富雄	52	6.1	1,444	0.5	18.5	0.4	77.3	0.4	21.1	0.9
4	JR関西本線	奈良	51	104.0	1,258	-8.7	19.6	-1.0	62.0	-6.4	21.6	-0.0
5	近鉄難波・奈良線	生駒	48	14.3	1,585	-6.0	23.8	-2.0	68.6	-3.0	21.4	0.3
6	近鉄難波・奈良線	東生駒	42	31.3	1,659	4.0	20.4	1.5	78.9	2.6	24.6	-0.4
7	近鉄大阪線	大和高田	40	-2.4	1,048	12.5	14.4	11.6	72.3	1.2	28.2	2.4
8	近鉄難波・奈良線	大和西大寺	36	-10.0	2,148	8.4	28.5	9.7	74.1	0.7	19.6	-2.8
9	JR阪和線	和歌山	30	66.7	1,712	11.4	25.5	16.6	66.0	-1.8	16.5	-1.9
10	近鉄大阪線	大和八木	29	20.8	1,646	2.7	22.7	1.8	72.4	0.8	22.1	3.1

■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	近鉄難波・奈良線	学園前	67	-1.5	2,057	-16.9	222.2	-11.3	125.8	-3.7	27.0	-0.4
2	近鉄難波・奈良線	生駒	38	-13.6	2,074	6.7	240.3	-3.6	130.4	3.2	28.8	-2.7
3	近鉄難波・奈良線	近鉄奈良	38	-9.5	1,426	2.7	226.0	41.0	114.4	4.9	33.1	3.8
4	JR関西本線	王寺	31	-6.1	1,274	-12.1	182.7	-6.5	112.9	-3.4	29.8	3.7
5	近鉄大阪線	五位堂	30	-9.1	2,723	21.1	207.0	8.1	136.1	12.1	23.0	-2.7
6	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	28	-26.3	2,783	-0.4	238.1	3.3	133.5	0.7	25.9	0.2
7	近鉄難波・奈良線	菟淵池	23	9.5	2,095	5.4	234.3	13.1	124.6	9.2	27.9	1.7
8	JR関西本線	大和小泉	21	-44.7	769	-26.5	132.5	-13.2	92.7	-8.4	31.6	2.6
9	近鉄難波・奈良線	富雄	21	-25.0	2,102	5.4	194.0	-37.1	115.9	-4.5	24.3	-2.0
10	近鉄けいはんな線	白庭台	21	-25.0	2,288	-6.8	219.9	2.7	120.5	0.5	26.5	2.2

富雄の各駅などの順で、新たに JR 関西本線奈良駅が 4 位、JR 阪和線の和歌山駅が 9 位、近鉄大阪線大和八木駅が 10 位に入った。

成約件数は 7 駅が前年比で増加し、成約価格と㎡単価も 8 駅が前年比で上昇している。特に、近鉄学園前駅や富雄駅、東生駒駅、大和八木駅は件数・価格・㎡単価・専有面積のいずれも前年比でプラスとなっており、相対的に価格水準の高い中古マンション取引が活発に行われた。

中古戸建では近鉄奈良線の学園前・生駒・近鉄奈良、JR 関西本線の王寺、近鉄大阪線の五位堂の各駅の順で成約件数が多い。近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘と近鉄奈良線の菖蒲池を除く 8 駅が、17 年と同じく TOP10 にランクインした。ただ、成約件数は 9 駅で減少し、2 ケタ減も 5 駅に及んだ。成約価格は 5 駅が下落、土地面積も 5 駅で縮小するなど、17 年に比べると住戸規模を抑えた安価な中古戸建を求める動きが目立ち、中古マンションに比べて軟調であった。

16 年の新築マンション供給は 5 市郡に増加

奈良県・和歌山県内の 16 年の新築マンション供給は、奈良市、和歌山市、生駒市のほか北葛城郡と大和郡山市でもみられ、15 年より 2 市郡増えた。5 年連続 1 位の奈良市は 15 年より発売価格が上昇し、発売戸数も増加した。2 位の和歌山市と 3 位の生駒市も同様の傾向を示した (図表 6)。

図表 6 新築マンションの販売動向 (発売戸数 TOP10)

	1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
2012年	奈良市	生駒市	和歌山市	-	-	-	-	-	-	-
発売戸数	561 戸	90 戸	44 戸							
平均価格	3,389 万円	4,189 万円	2,167 万円							
2013年	奈良市	和歌山市	生駒市	大和郡山市	-	-	-	-	-	-
発売戸数	568 戸	168 戸	146 戸	9 戸						
平均価格	3,551 万円	2,508 万円	3,579 万円	2,677 万円						
2014年	奈良市	和歌山市	北葛城郡	田辺市	香芝市	生駒市	-	-	-	-
発売戸数	289 戸	96 戸	72 戸	56 戸	48 戸	36 戸				
平均価格	4,021 万円	2,707 万円	2,970 万円	2,976 万円	3,019 万円	3,272 万円				
2015年	奈良市	和歌山市	生駒市	-	-	-	-	-	-	-
発売戸数	175 戸	136 戸	75 戸							
平均価格	3,921 万円	3,003 万円	3,633 万円							
2016年	奈良市	和歌山市	生駒市	北葛城郡	大和郡山市	-	-	-	-	-
発売戸数	278 戸	218 戸	104 戸	29 戸	14 戸					
平均価格	4,073 万円	3,474 万円	4,191 万円	3,356 万円	3,000 万円					

資料：畿不動産経済研究所

*「-」は各年で該当する順位の都市なし

2. 地域別の市場動向

以上のように、奈良県・和歌山県の中古住宅取引では、奈良市・生駒市や和歌山市などの中古マンション取引が堅調に推移し、取扱高の拡大も目立った。そこで、今回はこれらのエリアを対象に、築年帯別の動き等からマーケットの売れ筋を捉えることにする。

奈良市・生駒市の築浅
マンション取引増続く

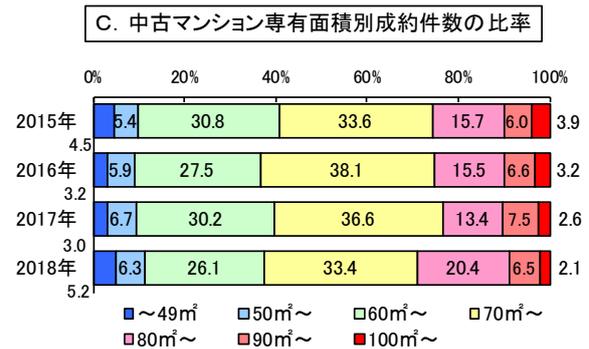
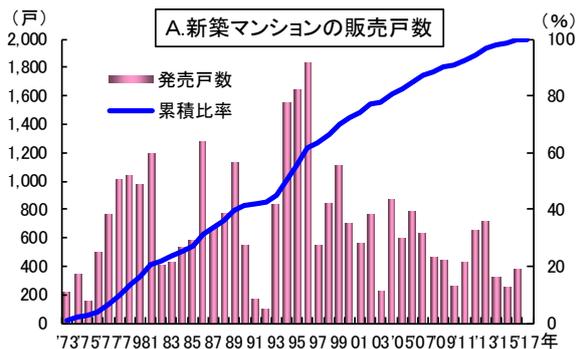
18年の奈良市・生駒市の中古マンション成約件数は前年比で12.9%の2ケタ増となっている。このエリアでは、近鉄奈良線沿線を中心に70年代から新築マンション供給が盛んに行われ、90年代半ばにピークを迎えた後は漸減している。00年代以降の供給ストックは、73年からの累積戸数の約30%を占める(図表7)。一方、中古マンション取引の築年構成をみると築浅物件に対する需要が強まっており、18年の築年帯別シェアは00年築以降が40.4%を占め17年比で3.7ポイント拡大し、マンションストックの構成比を上回っている。

築年帯別の平均価格は70年代築以前が500万円台、80年代築が1000万円前後、90年代築は1100~1400万円と割安感が強い。00年代築以降は2000万円を超え、05年築以降は2600万円台まで上昇する。平均専有面積は各築年帯とも60~80㎡台と、ファミリー向けの中古マンションが中心となっており、安価な物件から高価格帯まで選択可能となっている。奈良市・生駒市の新築マンション供給は00年代以降、大幅に減少しており、新築を求める需要の一部が築浅マンションに流れているとみられる。

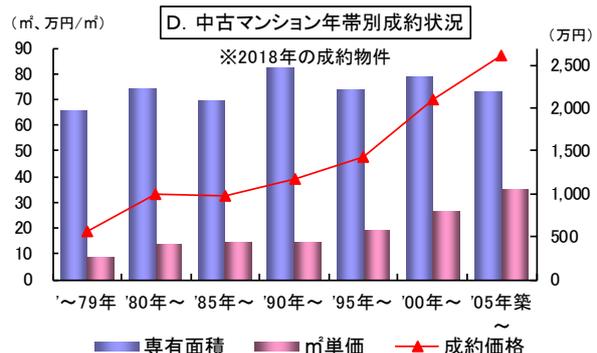
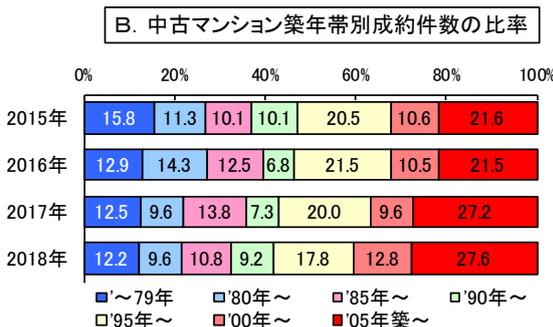
18年の中古戸建成約件数は前年比で9.1%減少し、中古マンションとは対照的な動きを示した。持家ストックは80年代以前の比率が6割近くに上るが、18年の中古戸建市場でも同築年帯のシェアは53.1%とやや低い。直近4年間では90年代築以降のシェアが伸びて

図表7 奈良市・生駒市の中古住宅成約状況

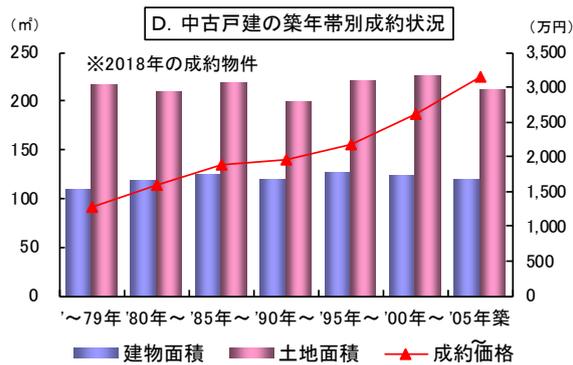
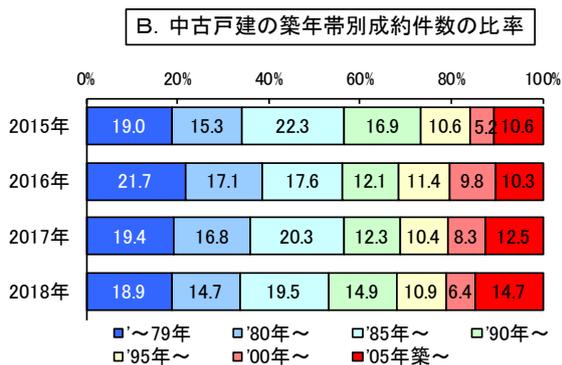
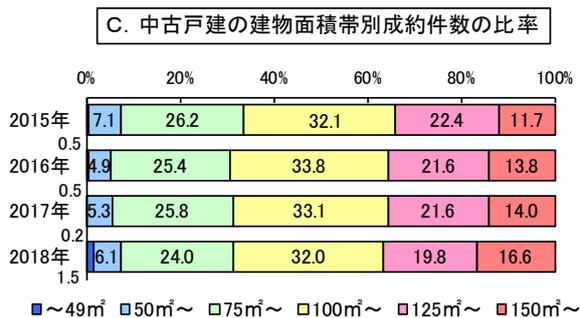
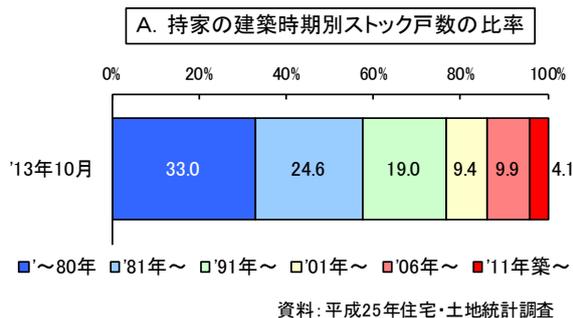
■中古マンションの動向



資料: ㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



おり、05年以降の平均価格は3,000万円を超える。同築年帯の土地面積は210㎡台、建物面積は120㎡弱と90年代以前築の物件と遜色ない。ただ、依然として生駒市の白庭台や奈良市の登美が丘などでは新築戸建の供給が続いており、中古戸建取引はやや軟調となっている。

和歌山エリアも築浅マンションのシェア拡大

18年の和歌山市・岩出市・紀の川市の中古マンション成約件数は、前年比で3.5%増加している。新築マンションの6割近くが80年代後半から90年代前半に供給され、バブルピーク時の90年には1,500戸弱が供給された。中古マンション取引も18年の同築年帯のシェアは56.5%と同様の水準であったが、17年比では13.5ポイント縮小した。同築年帯の平均価格は600万円前後で専有面積は60㎡前後と、住居費負担を抑えたい賃貸居住者などの需要の受け皿となっている。

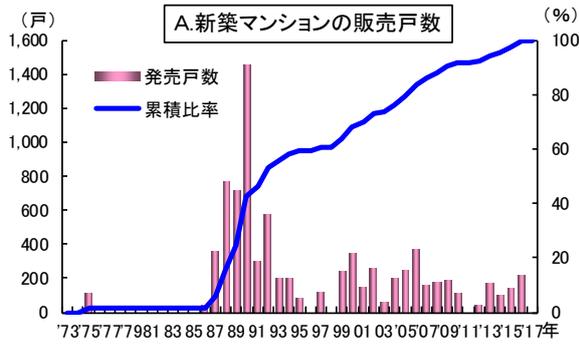
一方、00年以降の築浅物件の比率は31.2%と、前年比で9.7ポイント拡大した。同築年帯の平均価格は1600~2200万円台で専有面積は70㎡前後と、90年代築以前とは需要層が異なるとみられる。奈良県同様に新築マンション供給が少ない和歌山エリアでも、築浅マンションに対する需要が広がりつつある。

18年の中古戸建成約件数は前年比で13.1%の2ケタ減となった。このエリアの持家ストックは6割弱が80年代以前の建築だが、中古戸建取引における築年構成は異なる。18年の80年代築以前のシェアは39.4%と前年比で6.9ポイント低下したが、00年代以降は26.8%と前年比で5.3ポイント拡大した。00年代築の成約価格は1500~

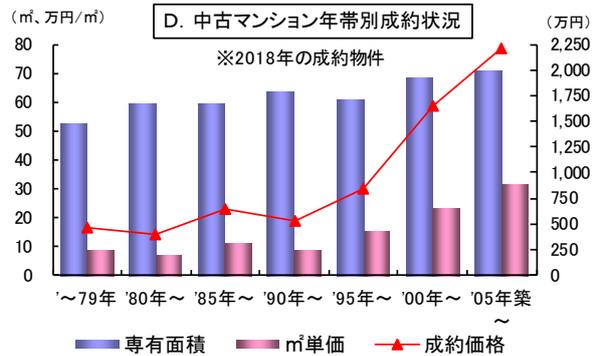
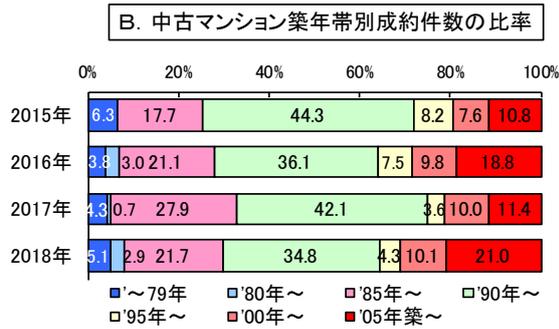
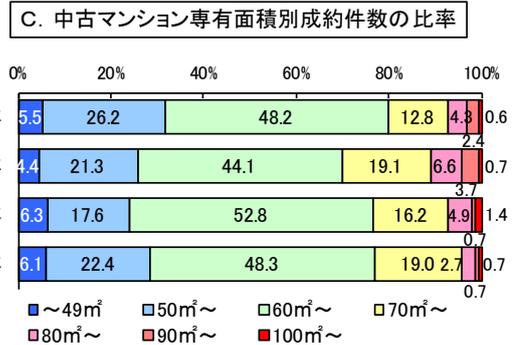
1800万円台と80年代築以前と比べてやや高いが、土地・建物面積は大差ない。新築に比べると値頃感が強いことから、和歌山エリアでは安価でゆとりある中古戸建を求める需要を集めている。

図表8 和歌山市・岩出市・紀の川市の中古住宅成約状況

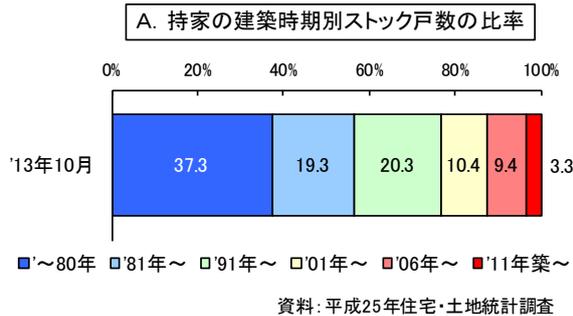
■中古マンションの動向



資料: ㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅の動向



資料: 平成25年住宅・土地統計調査

