

DISCUSSION PAPER SERIES

京都市における中古持ち家住宅の新規供給の立地特性
—ファミリー層向け住宅を対象として—

吉田 友彦

2009 年 8 月

RPSPP Discussion Paper No.13

RPSPP
RITSUMEIKAN : POLICY SCIENCE & PUBLIC POLICY

Policy Science Association
Ritsumeikan University
56-1, Tojiin-Kitamachi, Kita-ku,
Kyoto, 603-8577, Japan.

京都市における中古持ち家住宅の新規供給の立地特性
—ファミリー層向け住宅を対象として—

吉田 友彦

2009 年 8 月

RPSPP Discussion Paper No.13

1. 本稿の背景と目的
2. 研究の方法
3. 戸建て・マンションの全体の傾向
4. 中古マンションの立地特性
5. 中古戸建ての立地特性
6. まとめ

1. 本稿の背景と目的

歴史都市・京都には古代、中世から現代にいたる悠久の歴史が都市形態の中に残存している。とりわけ、戦時下において米軍の空襲がなく、近現代の都市更新が安定的に継続されてきていることは、他の諸都市と比較して大きな相違点であり、より強調されるべき特徴である。人口減少の時代を迎え、あらゆる都市においていわゆる「建設」「開発」の時代は終わり、持続可能な都市づくりの時代に入った。持続可能な都市における住宅市場の特徴とは何か、が日本全国において問われている。

本研究ではこうした背景から考えて、持続可能な都市のモデル的なものと位置付けられる歴史都市・京都市を対象とし、都市構造の特徴を分析する指標として中古住宅の新規供給量に注目する。中古住宅は新築住宅よりも景況に左右されることなく、所有者の資産運用計画や賃貸居住者の実需要に対応して供給され、より安定的な供給が見られる。したがって、持続可能な都市を考える上でひとつの重要な要素になると考えられる。

京都の中古住宅と言えば「京町家の保全」といった内容が想起されるが、本研究ではそういったいわば目立つ存在としての中古住宅・京町家だけでなく、それ以外の中古住宅全体の立地や仕様、価格等に注目することにより、都市全体の地理的分布を分析することを特色とする。分析が進めば、高齢者が多い地区、若年層の転入が著しい地区などの地理的な偏在を中古住宅供給のあり方から関係付けて論じることにも可能になるだろう。

本稿では、こうした問題意識を深めるための初期的な研究として、まず京都市のみを対象とし、近年の世帯向けの中古の持ち家住宅の供給動向を明らかにすることを目的とする。

研究の方法としては、建て方別にみた近年の中古持ち家住宅供給量を分析することにより、どこでどのような住宅が供給されているのかについての知見を得る作業を行うこととする。分析からは、投機的な要素を含み、かつ大学の立地に大きな影響を受けるワンルームマンションなどの単身者向け住宅は除外し、ファミリー層向けの住宅を対象とする。このため、住宅の延べ床面積として 50 m²以上の住宅を対象としている。

2. 研究の方法

2-1 データの取得方法

国土交通省の定める指定流通機構が提供するレインズといったデータベースの普及により、現在では不動産の検索が全国的に容易になってきている。ここでは、全国的に大部分の物件情報を公開する(社)全国宅地建物取引業協会連合会（ハトマークサイト）、(社)不動産流通経営協会（ホームナビ）、(社)全日本不動産協会（ゼネット）、(社)日本住宅建設産業協会（日住協.ネット）の連合体である「不動産ジャパン」の物件情報を使用して分析を行うこととする。不動産ジャパン（<http://www.fudousan.or.jp/>）の検索サイトにより得られた物件情報をインターネット上から入手し、エクセルファイル操作により、ローカル上に情報を移転する。このサイトには住所データが記載されており、この住所を用いて、町丁目までを特定することができる。

このデータベースの特性について、レインズとの違いなど一定の考慮が必要であるが、全国約 11 万名もの不動産業者が会員となっている全国的にも主要な全国宅地建物取引業協会連合会（ハトマーク）が参加しているサイトであることから、分析に耐えうるものであると判断した。また、2-2 で詳述するように、物件のデータは 50 m²以上のみを抽出した。

東京大学空間情報科学研究センターが提供するアドレスマッチングサービス（<http://newspat.csis.u-tokyo.ac.jp/geocode/modules/csv-admatch0/>）により、これらの住所データを公共測量系の位置情報に転換し、関連する物件情報を GIS アプリケーションに取り込む。これにより、物件の価格情報や面積といった個別の情報を市内全域の分布に落とし込み分析を行うこととした。

収集したデータと期間は以下の通りである。

- ・収集期間 2009 年 6 月 1 日～7 月 31 日

- ・収集した情報

- (1)物件を 50 m²以上に限定する

- (2)中古マンション（価格、最寄交通点からの分数、交通手段、所在地、建物面積、築年、LDK を除いた部屋数、住棟の戸数）

- (3)中古戸建て住宅（持ち家）（価格、最寄交通点からの分数、交通手段、所在地、建物面積、土地面積、築年、LDK を除いた部屋数）

2-2 50 m²以上の中古持ち家住宅を抽出することの意味

データの抽出にあたっては 50 m²以上の物件のみに限定した。このことの意味は、まずワンルームマンションと呼ばれる単身者向けの住宅を除外することにある。また、ワンルームマンションはファミリー層向けの住宅よりも土地の有効利用のための経営的な動機から供給される場合が多く、投機的で、かつ大学の立地に大きな影響を受けるため、住宅市場を分析する上では特定の別個の研究課題になる。つまり、人口の年齢階層や木造住宅の減失などから需要量が決まるファミリー層向け持ち家住宅とは全く異なる性格を有すると考えられることから、今回は研究対象から除外することとした。

図1は京都市内の所有関係別・建て方別・非木造・木造別住宅戸数を見たものである。上がいわゆるマンション、下が戸建て住宅を示している。太い四角の凡例が借家であり、細いひし形の凡例が持ち家を示している。図1の上の図によると、持ち家住宅（マンション）では 50 m²以上から戸数が多くなっている。また、下の図によると、持ち家住宅（戸建て）でも 50 m²から戸数が多くなっていることがわかる。このような持ち家に着目する観点から、ここでは 50 m²という規模を一定の基準として捉えることとした。また、一般にワンルームマンションは 15 m²から 30 m²程度であろうと思われるので、この基準によってワンルームマンションを排除できたものと考えた。

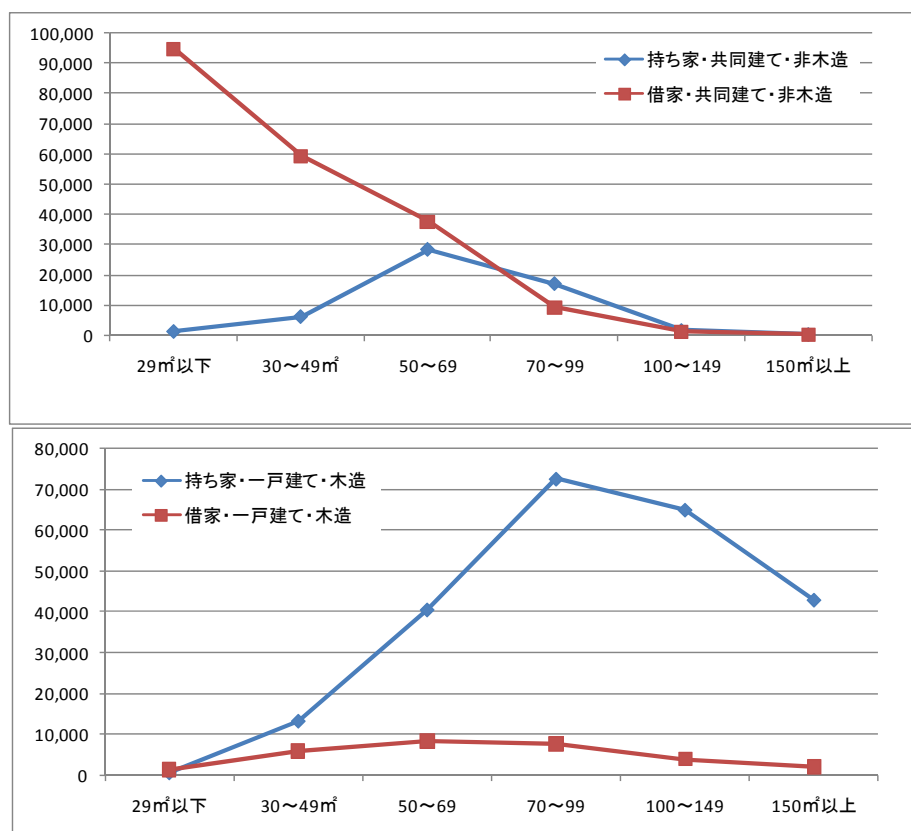


図1 京都市内における所有関係別・建て方別住宅戸数（2003年住調）
（上：非木造共同建て住宅（マンション）、下：木造戸建て住宅）

3. 戸建て・マンションの全体の傾向

得られた物件数は中古戸建てが 573 戸、中古マンションが 280 戸となった。行政区別の戸数を示すと表 1 のようになる。物件戸数でみると、戸建てが多いのは伏見区 91、右京区 90 などとなった。マンションが多いのは伏見区 51、中京区 34 となった。

表1 住宅型別行政区別中古住宅戸数			
行政区	戸建て	マンション	合計
北区	76	12	88
左京区	77	35	112
上京区	25	21	46
中京区	19	34	53
下京区	22	29	51
山科区	64	21	85
西京区	62	10	72
右京区	90	28	118
東山区	19	16	35
南区	28	23	51
伏見区	91	51	142
合計	573	280	853

各種の平均値を見てみると、表 2 のようになっている。1 m²当たりの単価はさほど大きな違いはなく、戸建住宅の販売価格が大きくなっていることがわかる。延べ面積では 35 m²ほど戸建て住宅が大きくなっている。築後年数を見ると戸建て住宅の方がやや古いものになっているが、さほど変わらない。最寄交通点からの分数では戸建て住宅の方がやや大きくなっている。

また、マンションの平均 1 棟当たり戸数は 83 戸程度となっていた。

表2 住宅型別各種データの平均値

住宅型	データ型	平米単価	価格	延べ床面積	土地面積	築後年数	分数	棟戸数
単位		万円/m ²	万円	m ²	m ²	年	分	戸
戸建て	平均値	31.9	3,679	110.9	137.5	18.28	8.5	-
	度数	573	573	573	573	573	557	-
マンション	平均値	33.1	2,574	74.6		15.9	6.6	83.4
	度数	280	280	280		280	279	280

表 3 に住宅型ごとに、また行政区ごとに上記各種データの平均値を示した。

これによると、戸建て住宅について、価格が最も高いのは左京区、東山区となっている。単価が高いのは中京区に次いで上京区となっている。規模の大きな住宅が供給されているのは、北区と左京区であり、とりわけ左京区の土地面積は大きくなっている。築後年数で言うと、左京区と上京区あたりでやや古いがさほど差はない。

マンションについてみると、価格が最も高いのは東山区、中京区となっている。単価でもほぼ同様である。規模の大きなマンションが供給されているのは、東山区、北区となっている。築後年数で見ると、南区に古いもの、右京区に新しいものが供給されている。1 棟当たりの規模では南区に多くの住戸を有するもの、東山区に比較的小規模なものが供給されている。東山区に延べ面積の大きな高級なマンションが多いのは祇園近辺に高級な

物件があるためであった。東山区では1棟あたりの戸数が少なく、延べ床面積の大きなものが供給されているものと思われる。

表3 住宅型別・行政区別各種データの平均値

中古戸建て住宅行政区別データ								
		平米単価	価格	延べ床面積	土地面積	築後年数	分数	棟戸数
北区	平均値	32.6	3997.4	122.1	151.6	20.5	8.9	.
	度数	76	76	76	76	76	71	.
左京区	平均値	38.1	4718.2	120.2	171.5	21.9	8.8	.
	度数	77	77	77	77	77	74	.
上京区	平均値	38.4	4107.6	105.9	88.5	21.6	8.8	.
	度数	25	25	25	25	24	25	.
中京区	平均値	43.2	4387.4	99.0	75.5	18.2	7.6	.
	度数	19	19	19	19	18	19	.
下京区	平均値	33.3	2941.7	85.8	58.8	17.9	9.0	.
	度数	22	22	22	22	22	22	.
山科区	平均値	23.5	2094.7	88.6	101.9	18.5	9.2	.
	度数	64	64	64	64	64	59	.
西京区	平均値	31.4	3474.2	111.8	149.9	20.8	5.5	.
	度数	62	62	62	62	62	61	.
右京区	平均値	33.3	3766.3	107.1	153.4	16.4	7.8	.
	度数	90	90	90	90	90	88	.
東山区	平均値	36.4	4602.6	115.4	150.1	13.2	10.6	.
	度数	19	19	19	19	19	19	.
南区	平均値	26.9	3115.3	116.1	110.8	15.7	9.9	.
	度数	28	28	28	28	28	28	.
伏見区	平均値	27.0	3597.4	119.7	148.9	14.5	9.5	.
	度数	91	91	91	91	91	91	.
合計	平均値	31.9	3679.5	110.9	137.5	25.2	8.5	.
	度数	573	573	573	573	571	557	.
中古マンション行政区別データ								
		平米単価	価格	延べ床面積	土地面積	築後年数	分数	棟戸数
北区	平均値	32.6	2682.5	84.3	.	12.8	4.4	41.92
	度数	12	12	12	.	12	12	12
左京区	平均値	39.0	3135.0	77.6	.	16.3	5.4	80.06
	度数	35	35	35	.	35	35	35
上京区	平均値	35.2	2872.4	77.1	.	15.9	8.7	48.24
	度数	21	21	21	.	21	21	21
中京区	平均値	43.2	3233.9	74.7	.	16.7	4.8	59.71
	度数	34	34	34	.	34	34	34
下京区	平均値	38.9	2800.3	69.5	.	13.4	6.1	72.34
	度数	29	29	29	.	29	29	29
山科区	平均値	25.2	1925.2	73.2	.	15.4	6.7	105.52
	度数	21	21	21	.	21	20	21
西京区	平均値	22.2	1954.0	83.5	.	18.6	3.3	113.10
	度数	10	10	10	.	10	10	10
右京区	平均値	37.6	2961.1	73.8	.	11.8	7.4	101.64
	度数	28	28	28	.	28	28	28
東山区	平均値	46.9	4431.9	95.8	.	12.6	5.6	30.56
	度数	16	16	16	.	16	16	16
南区	平均値	20.3	1381.7	65.3	.	20.5	11.4	132.83
	度数	23	23	23	.	23	23	23
伏見区	平均値	22.7	1601.9	69.0	.	18.1	7.1	101.53
	度数	51	51	51	.	51	51	51
合計	平均値	33.1	2573.8	74.6	.	15.9	6.6	83.43
	度数	280	280	280	.	280	279	280

4. 中古マンションの立地特性

最初に、中古マンションの立地特性を見ることとする。

図2は京都市内の世帯密度（2005年国調）と中古マンションの立地を分布図として示している。薄い灰色のドット1つが80世帯の居住を示している。中程度の大きさの丸いドットが今回分析した中古マンションの位置である。一般に京都市は御所の西部と南部に人口が集中しており、近鉄、京阪沿線から伏見方面にかけてその人口が連続的に分布している。こうした立地特性からみれば、中古マンションの分布は最も人口が集中する御所の西部と南部地域一帯の分布とほぼ一致している傾向が読み取れる。

図3は、中古マンションの1棟当たりの住戸数を示している。右京区に大規模マンションがあることがわかる。上・中・下京区の都心部には比較的小規模のマンションが多いが、郊外ほど大規模マンションとなっていることがわかる。

図4では物件の延べ床面積を見ている。図3の傾向とは逆に、延べ床面積の大きなマンションが都心部に集中している様子がうかがえる。一般に、価格が安くなれば規模が大きくなる場合が多いと思われるが、ここでは都心部に住戸数を少なく、延べ面積の大きなマンションが供給されているという傾向が出ている。

図5では、nLDKと示された時のnの数値だけを拾って集計を行ったものである。あまり、都心と郊外での違いがみられないが、都心ほど部屋数は少ない傾向がある。図4の結果と合わせて考えると、延べ床面積が大きいにもかかわらず、部屋数の少ない住宅が売りに出される傾向があると言えよう。

図6では、築後年数を示した。都心三区で、築後年数の大きいものが多いのではないかと仮説を持って分析を開始したが、その仮説に反して、「新旧住宅の混在」とも言い得るような状況にあることがわかった。歴史的都心として中世以降の町割を有する都心三区はむしろ新しい中古住宅の混在する地域であった。

図7では、販売価格を総額で示した。三山の周辺にやや高価なマンションが存在しているものの、大きな傾向として都心および鴨東地域において高価なマンションが供給されていることがわかった。また、伏見区周辺の南部には高価な住宅がほとんど見られないこともその特徴の1つかもしいない。

図8ではこの販売総額を延べ床面積で除した数値、すなわち1㎡あたりの販売価格の単価を示している。図7とほぼ同様の傾向を示しているが、よりその結果を強化したような傾向が見られる。すなわち、都心にはより延べ床面積の小さな住宅があるが、これらは単価でみるとやはり高価な状況にあると言い得るだろう。

図9では最寄りの交通点を示した。通常、不動産販売の広告上は最寄り駅を示す場合が多いが、最寄駅が遠方にある場合は、バス停のみを示すことになる。バス停となっている物件は鉄道駅から遠方にあるもので、北区の北山付近にそれらが多くなっている様子がわかる。

図10ではその交通点からの時間（分数）を示している。御所西部の堀川通り沿いにや

や駅からの分数が大きいものがあり、重要があるにもかかわらず鉄道駅からやや遠くなっているという事情が伺える。また南部の久世、桂川沿いの物件でも交通利便性の低い物件が見受けられる。

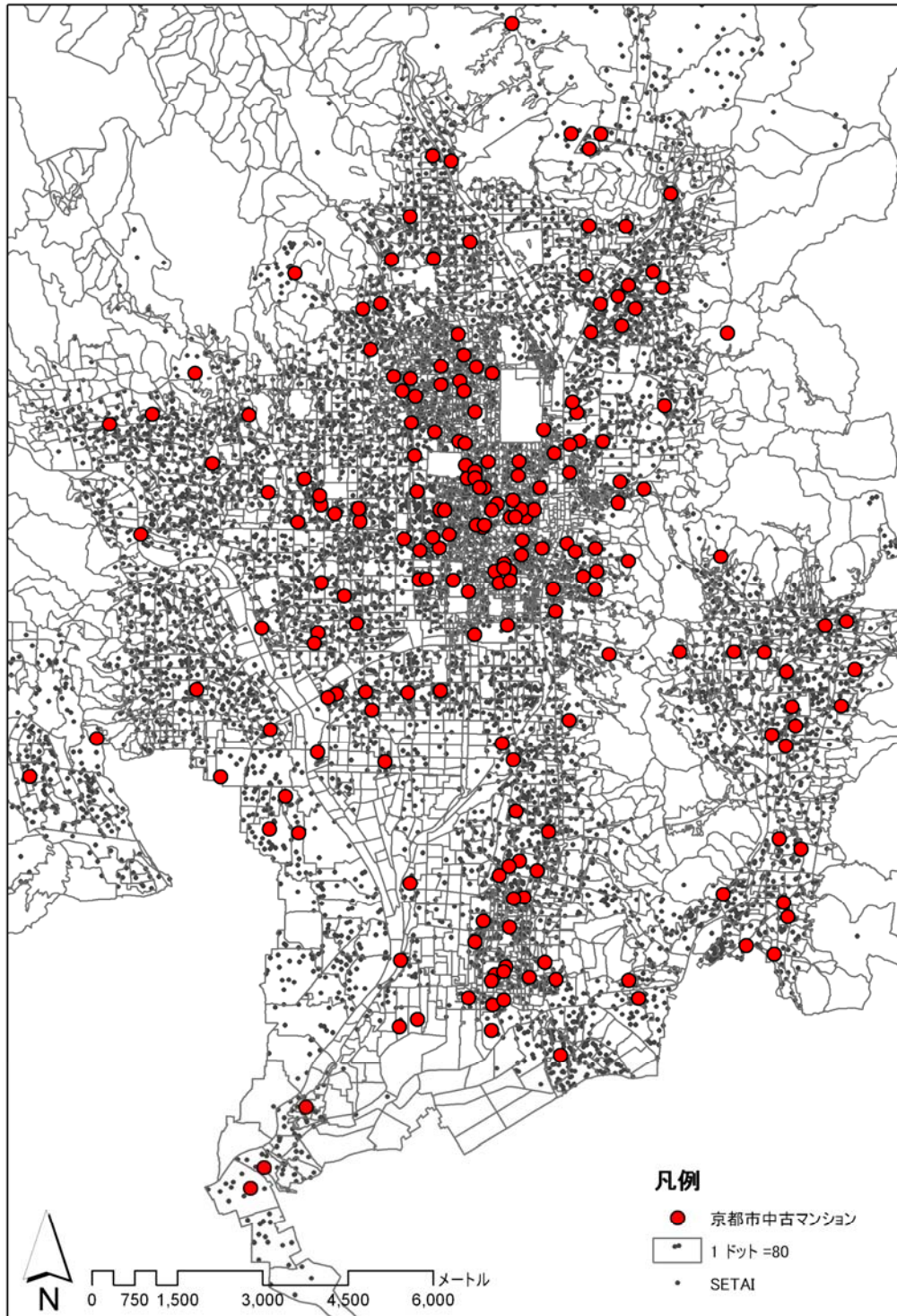


図2 京都市内世帯の密度分布と中古マンション（持ち家）の分布図

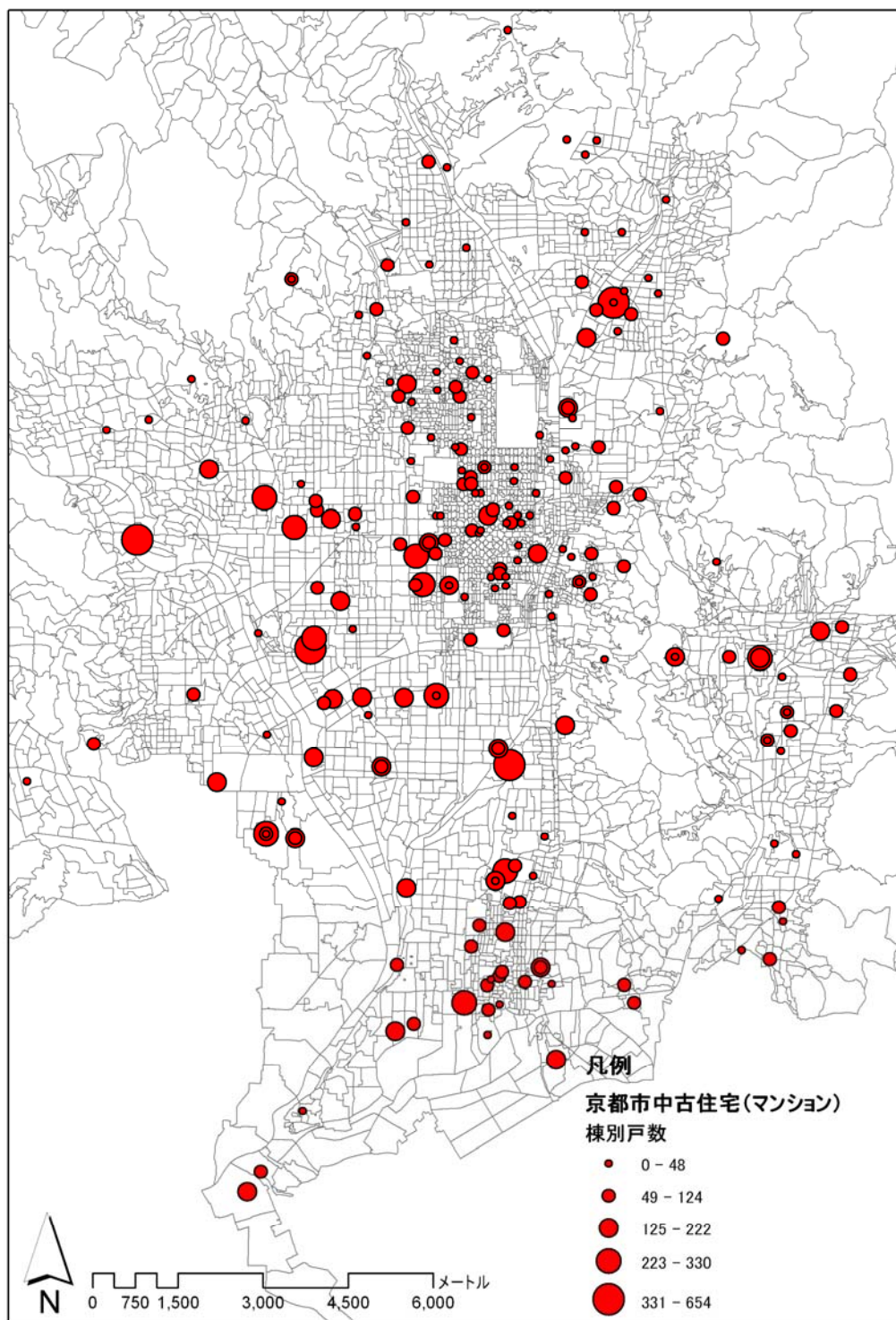


図3 中古マンション（持ち家）の棟別戸数

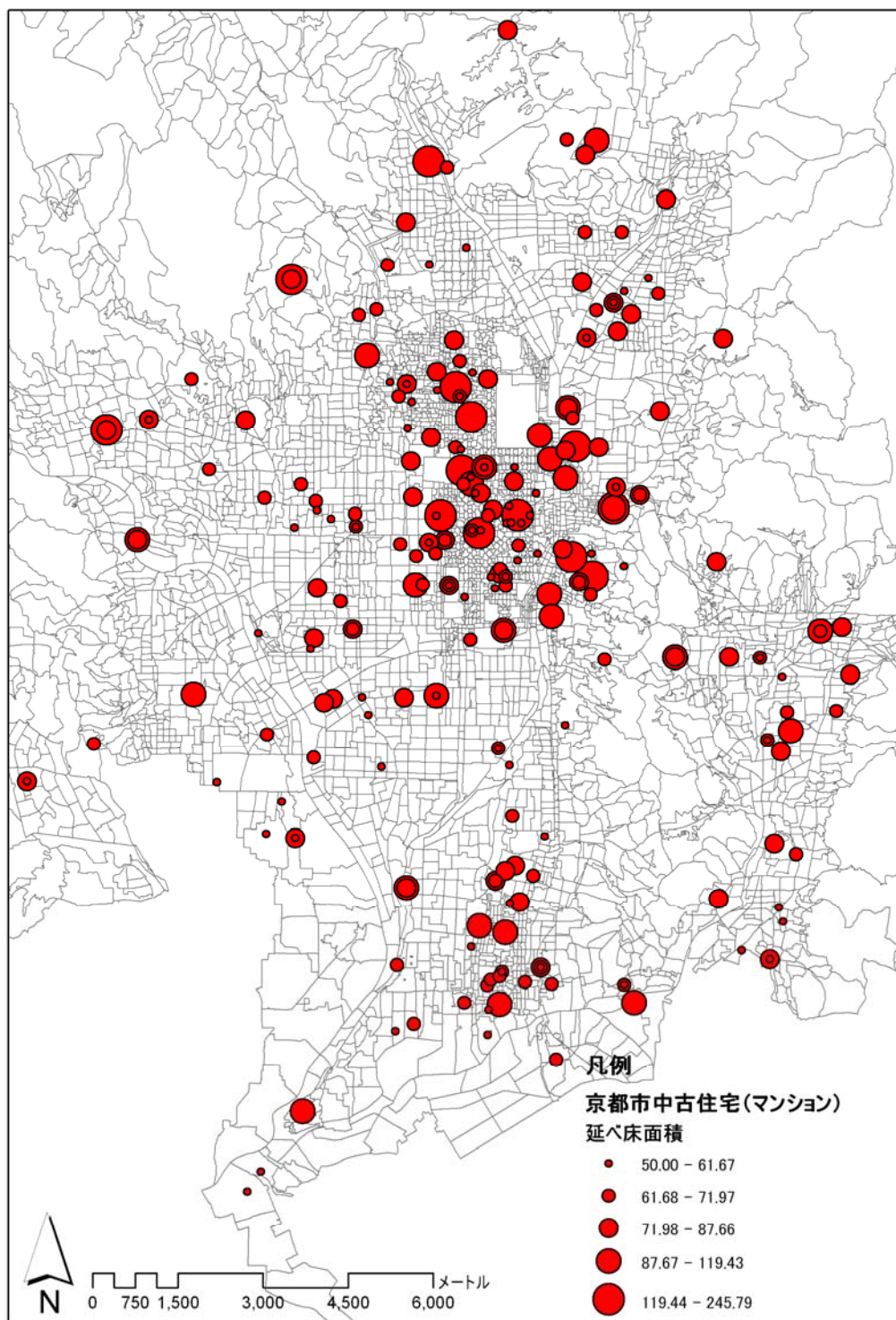


図4 中古マンション（持ち家）の延べ床面積

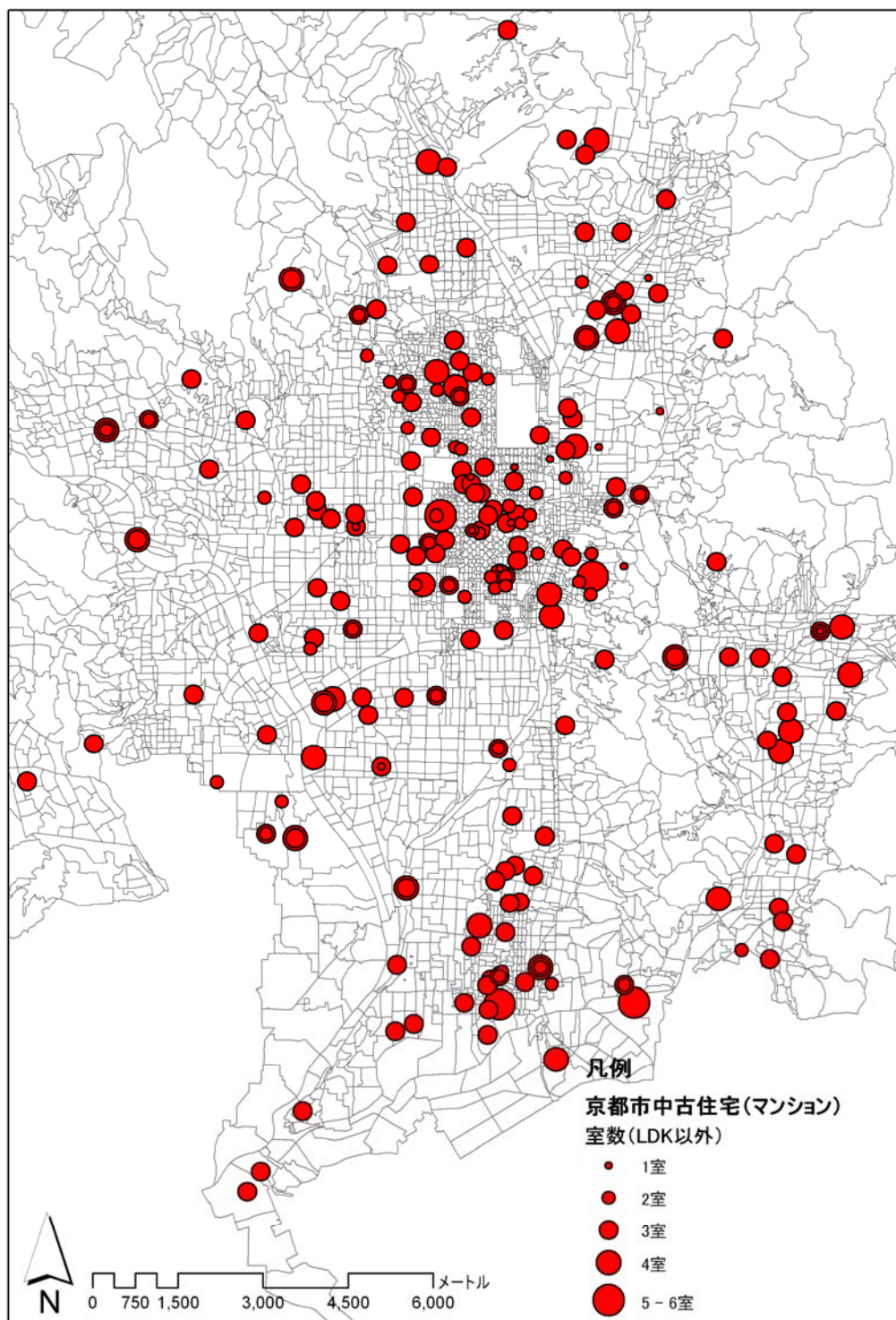


図5 中古マンション(持ち家)の室数(nLDK・nDK・nKのnの数値)

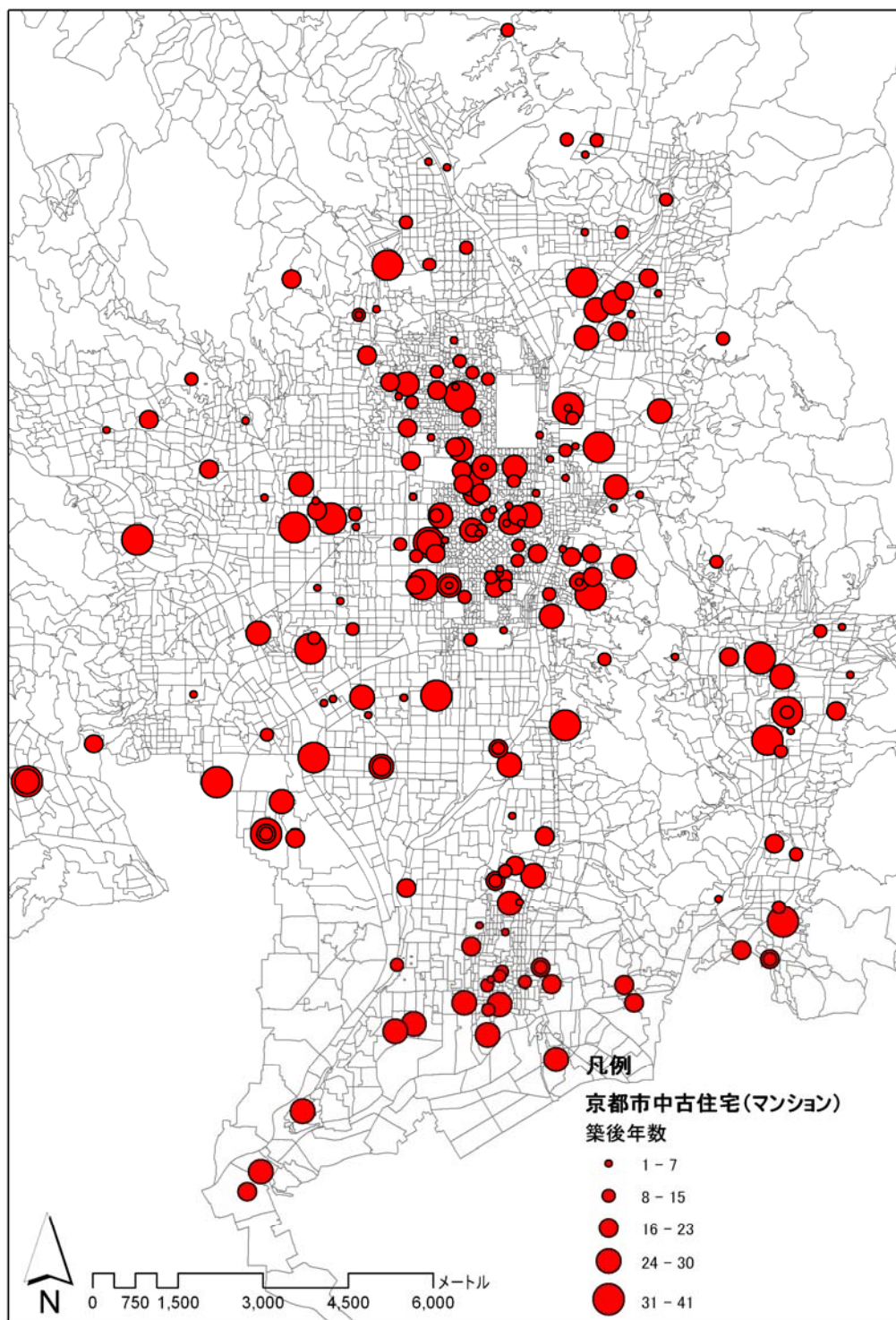


図6 中古マンション(持ち家)の築後年数(年)

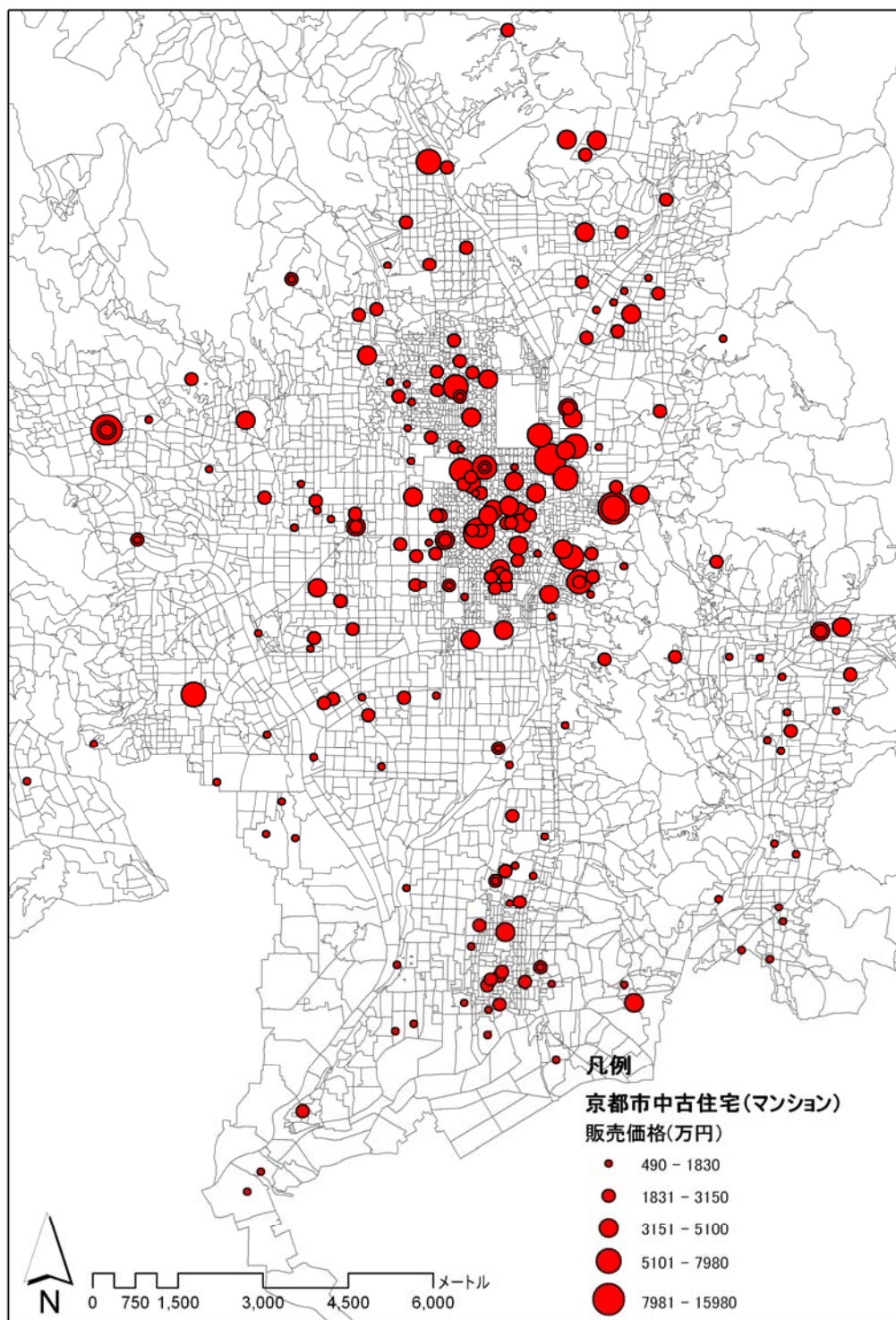


図7 中古マンション（持ち家）の販売価格（万円）

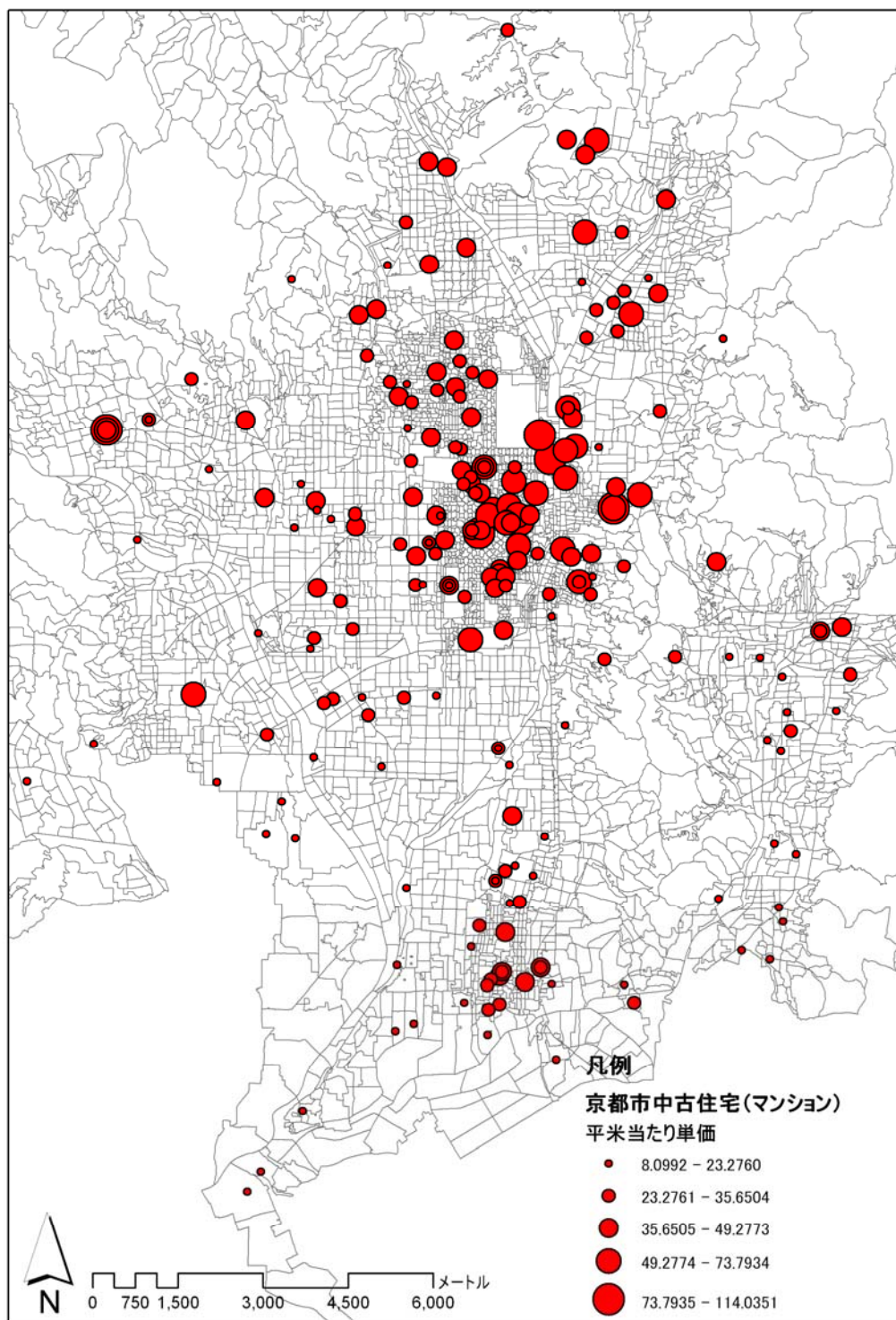


図8 中古マンション（持ち家）の平米当たり単価（万円／㎡）

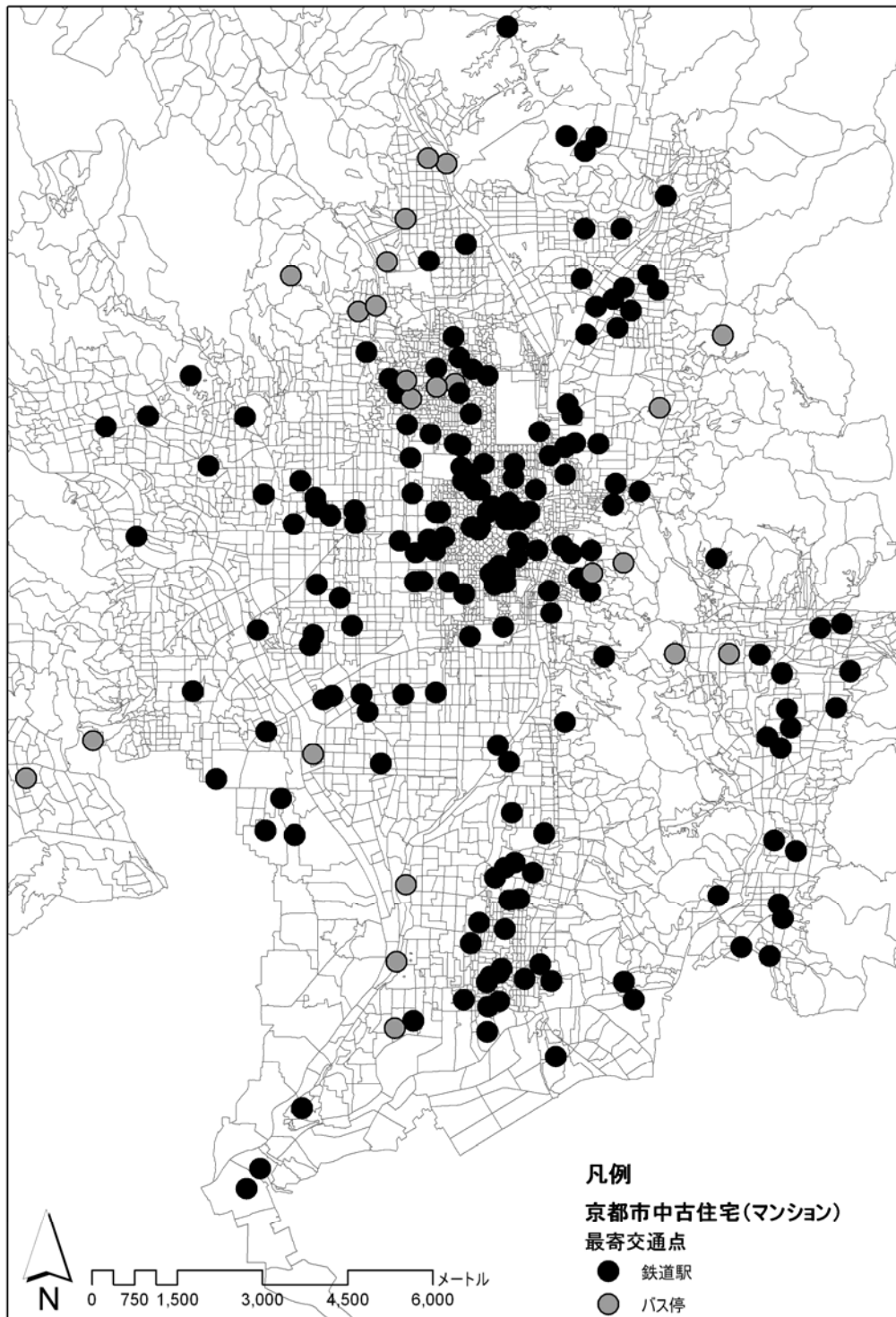


図9 中古マンション（持ち家）の最寄交通点

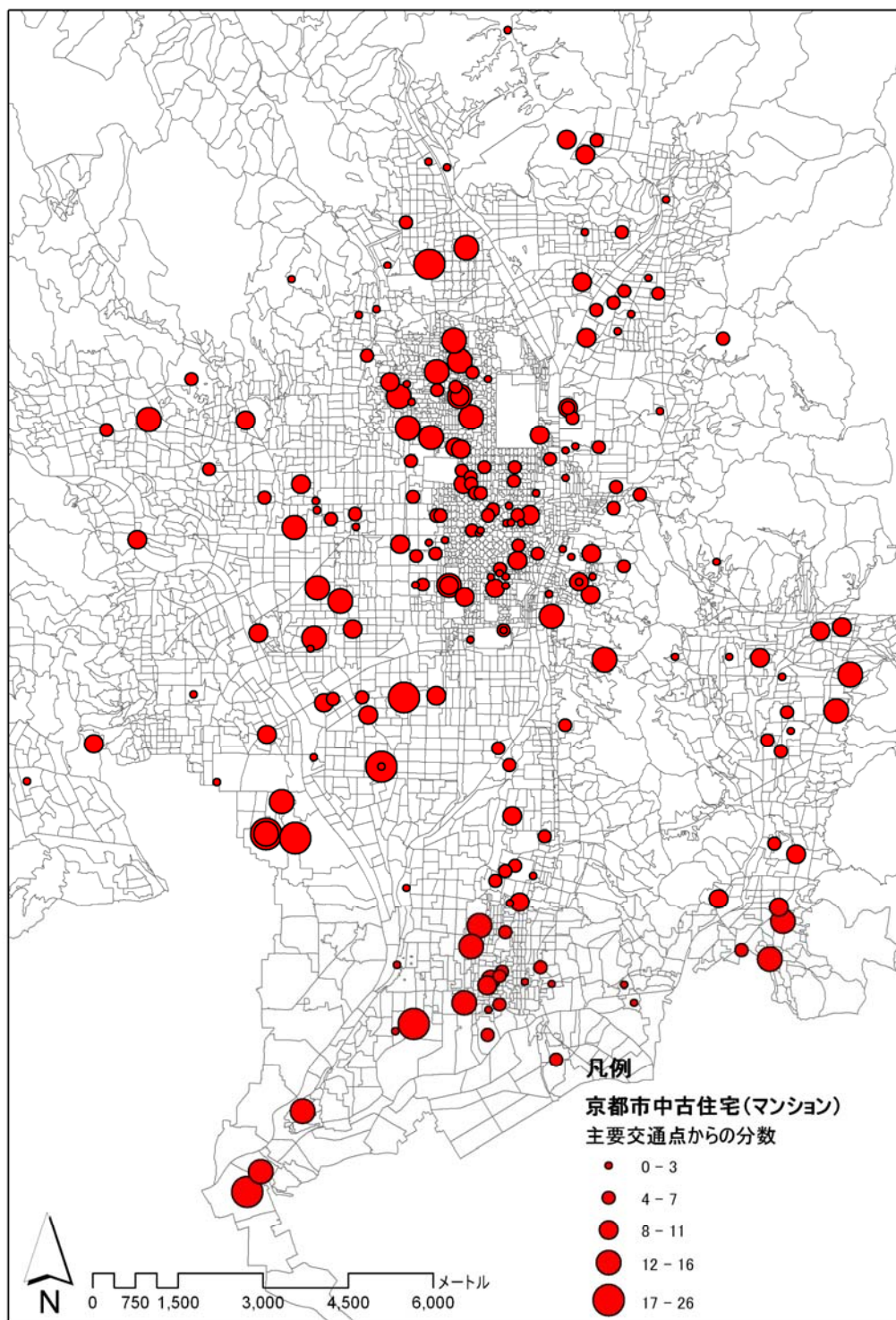


図10 中古マンション（持ち家）の最寄交通点からの分数（分）

5. 中古戸建ての立地特性

次に中古戸建ての立地特性について考察する。

図1 1には戸建て住宅の分布と世帯密度の分布（2005年国調）を重ねて表示してある。これによれば、世帯密度の薄いエリアまで戸建て住宅が広く分布している様子が明確にあらわれている。マンションの分布と比べて明らかに広く遠方にまで広がっている。現在の世帯密度とは関係なく、むしろ密度の薄い地域に沿うように分布しているとさえ言い得る状況となっている。中古戸建て住宅は都心部に多いのではないかと仮説で分析を開始したものの、むしろ現状としての世帯密度に対しては、「都心部での中古戸建て住宅の過小供給」と言い得るような現象が発生していることがわかった。こうした都心部での中古戸建て住宅の過小供給を補完するようにマンション供給が発生していると考えなければならないのかもしれない。

図1 2によれば、戸建て住宅の延べ床面積を示している。三山のふもとに延べ床面積の大きな住宅が立地し、都心部で比較的小さな住宅が多くなっている傾向が見て取れる。

図1 3では、土地面積を示した。これも延べ床面積と同様の傾向をとるが、住宅の延べ床面積よりも、土地面積の方が差のない傾向があるのだと思われる。

図1 4は、室数を示している。マンションの分析と同様、nLDKのnの数値である。マンションでは物件間で、さほど室数の差はなかったが、戸建て住宅では少ない部屋数の物件と大きな物件が大きく分かれていることがわかる。室数の大きいものは三山のふもとの周辺に多く、小さいものが右京区や西京区に立地している。

図1 5では、築後年数を示している。これもマンションの分析と同様、都心部に古いものがあるのではないかと考えていたがそうではなく、むしろ郊外の三山の山麓付近で「新旧混合」が起きていることがわかった。中古戸建て住宅の活発な供給が起きているのは、都心三区のような世帯密度の高いエリアではなく、北山、東山、西山の三山山麓付近であると言えよう。

図1 6では土地を含めた販売総額、図1 7ではその1㎡あたりの単価を示している。都心の単価が高くなっているのは言うまでもないが、むしろ鴨東、下賀茂、北山、洛西などのエリアでの販売単価の高い中古住宅の立地状況が見て取れる。

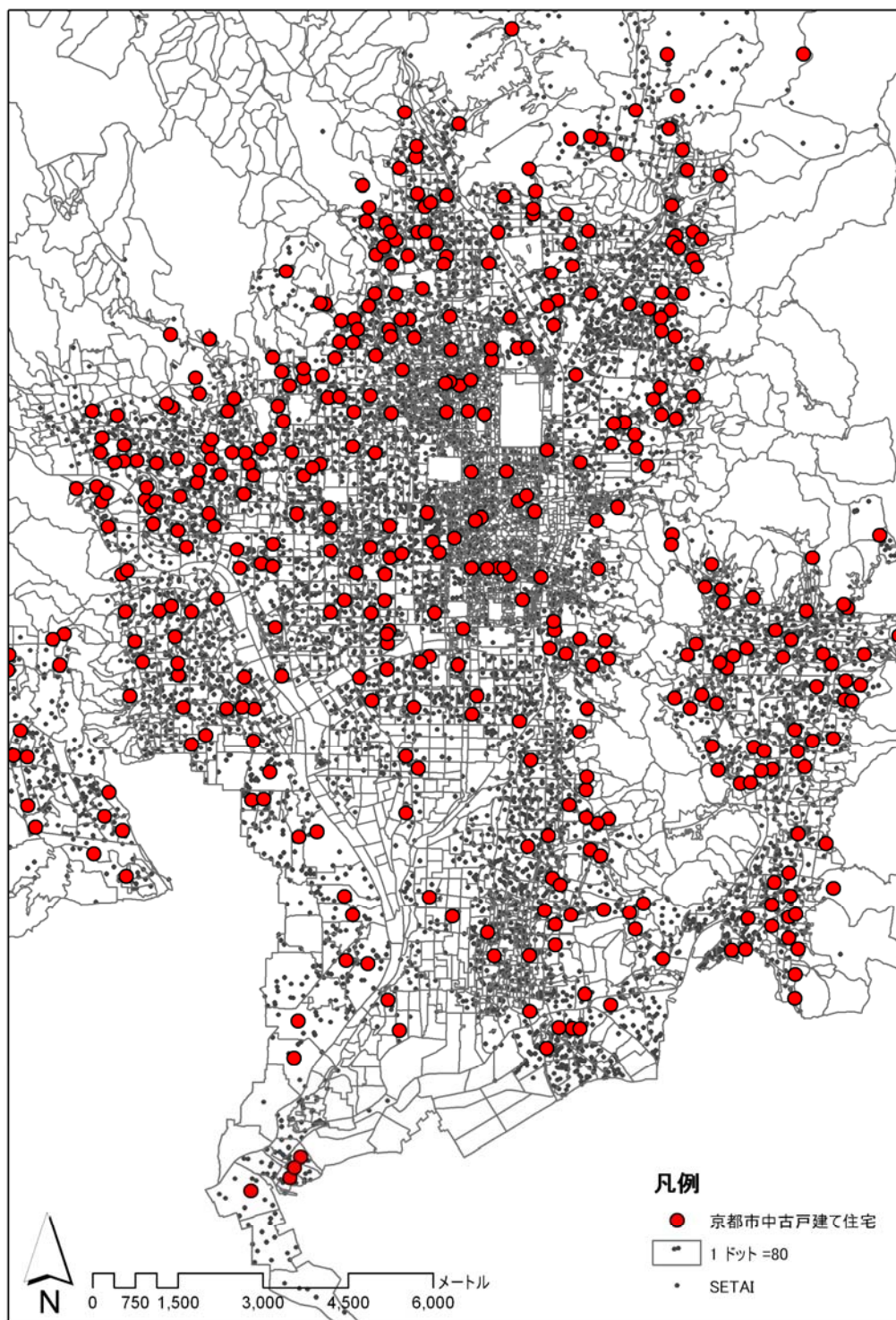


図 1 1 京都市内の世帯密度分布と中古戸建て住宅（持ち家）（持ち家）の分布

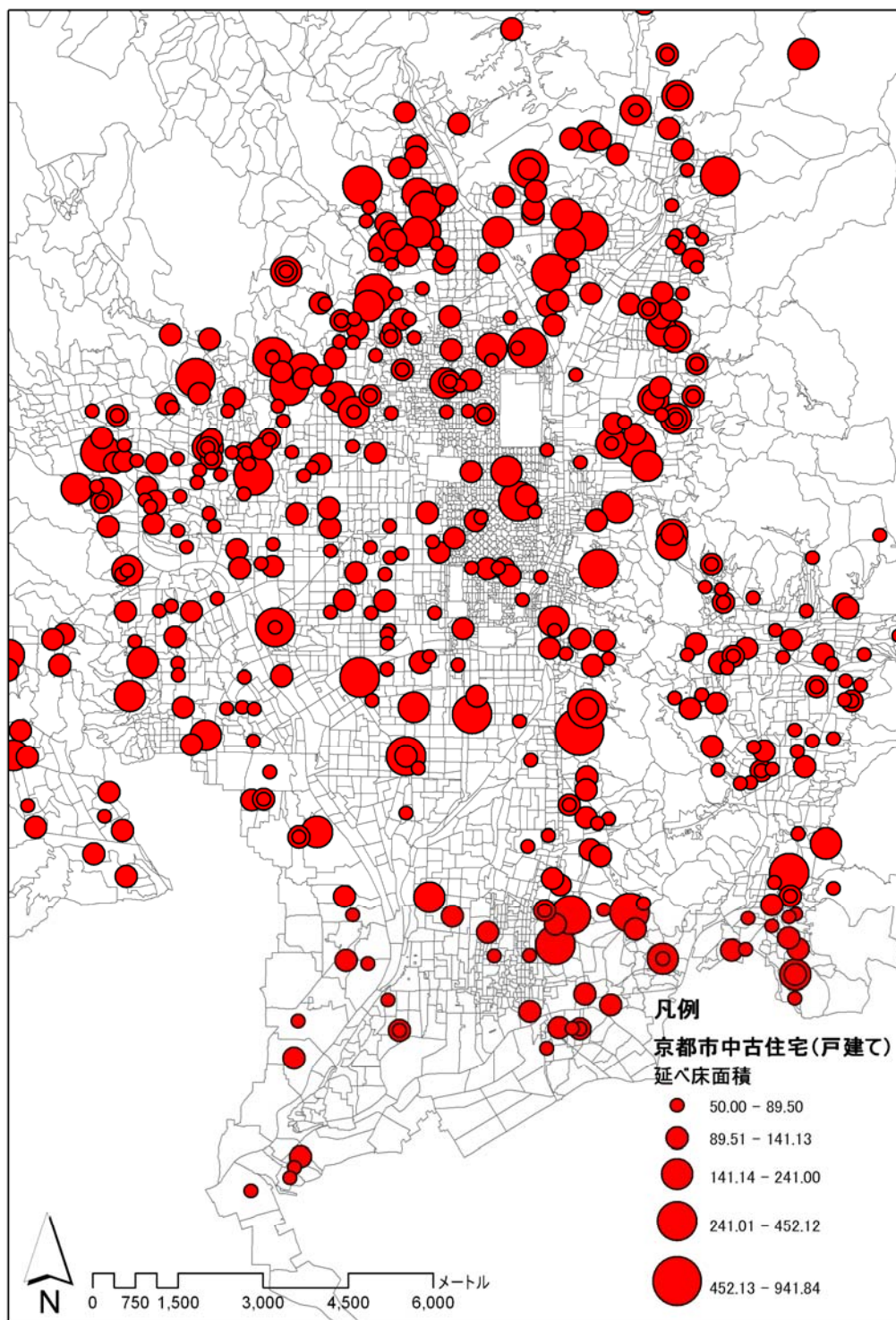


図1 2 中古戸建て住宅(持ち家)の延べ床面積(㎡)

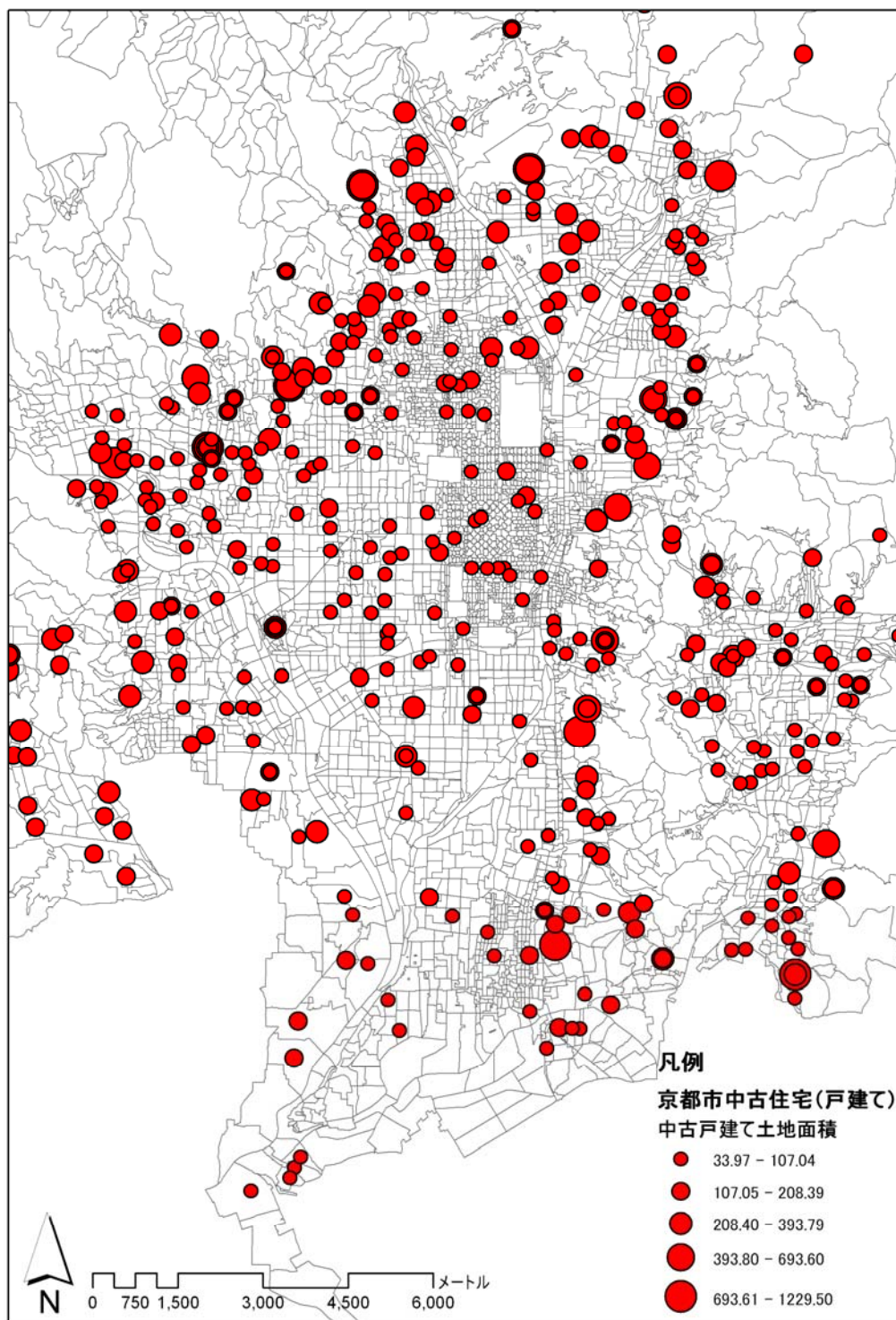


図13 中古戸建て住宅(持ち家)の土地面積(㎡)

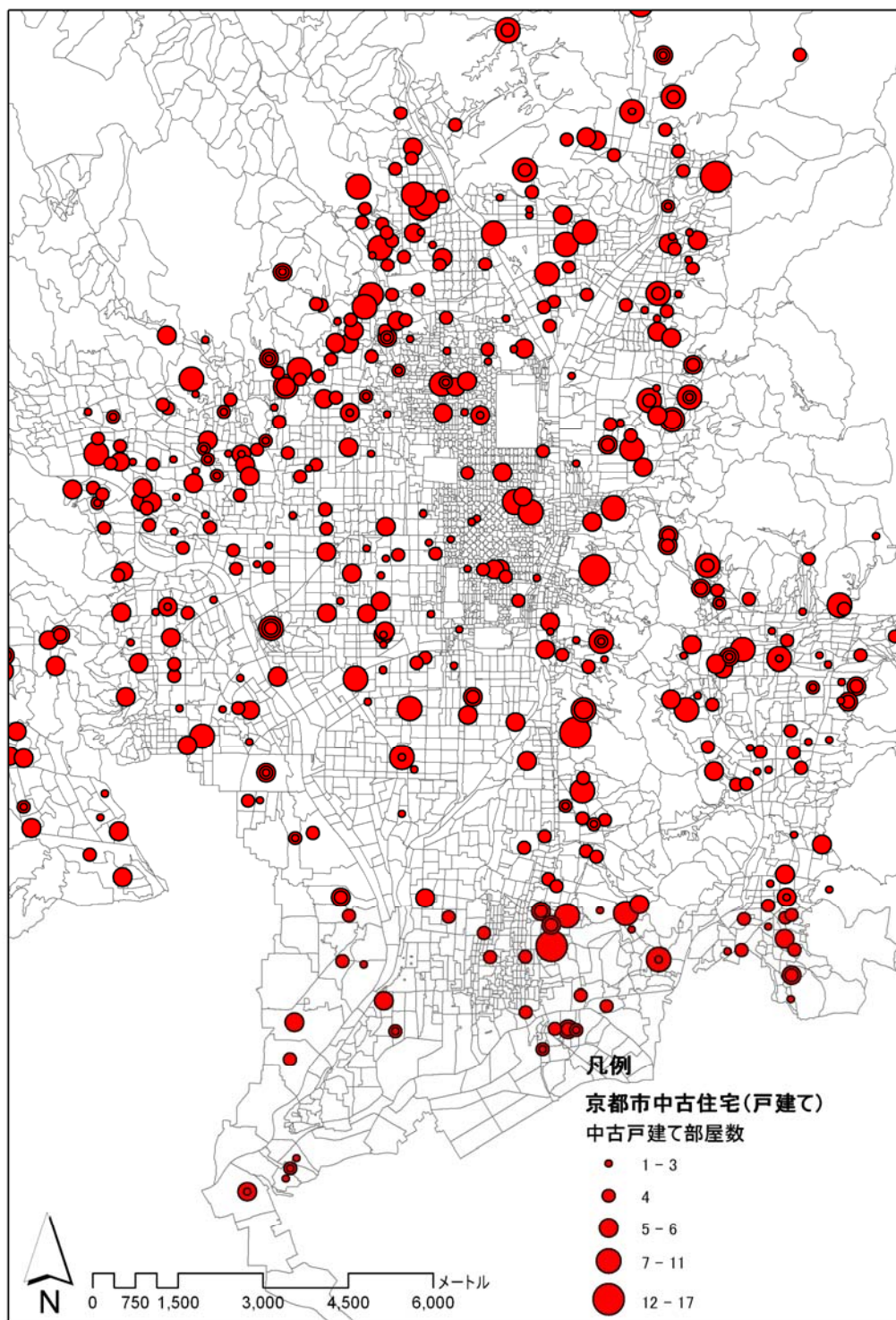


図1 4 中古戸建て室数 (nLDK・nDK・nK のnの数値)

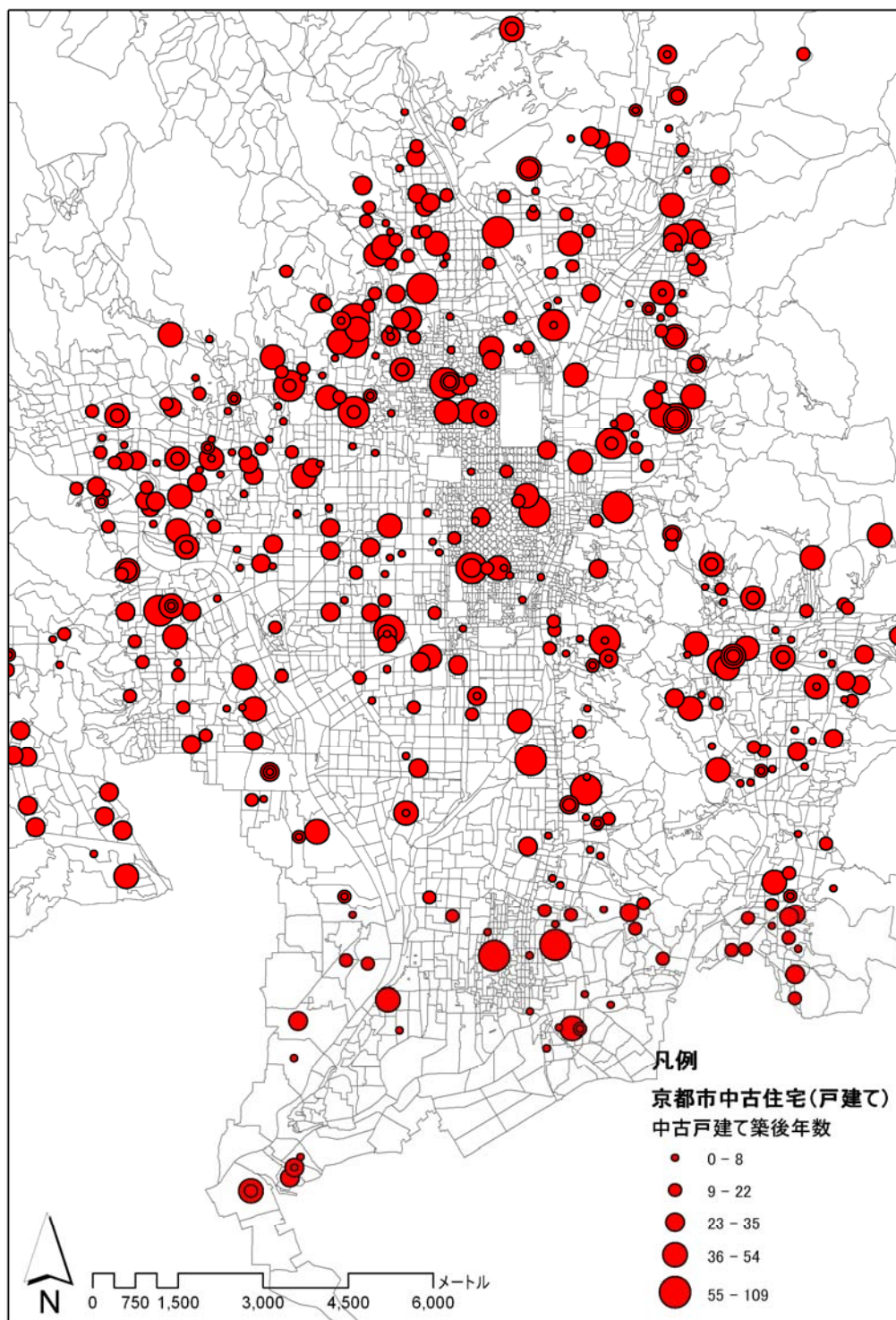


図15 中古戸建て住宅(持ち家)の築後年数(年)

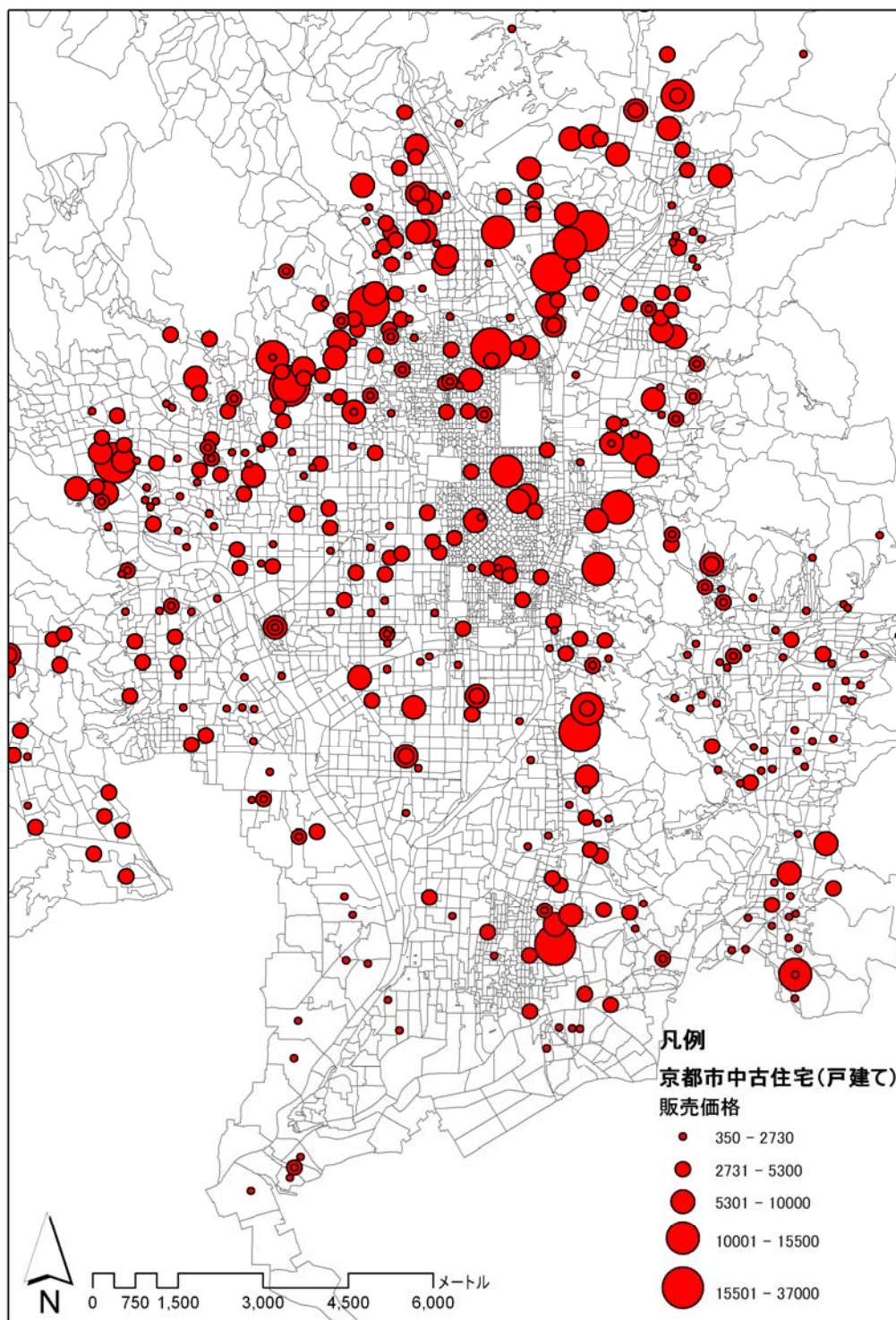


図1 6 中古戸建て住宅(持ち家)の販売価格(万円)

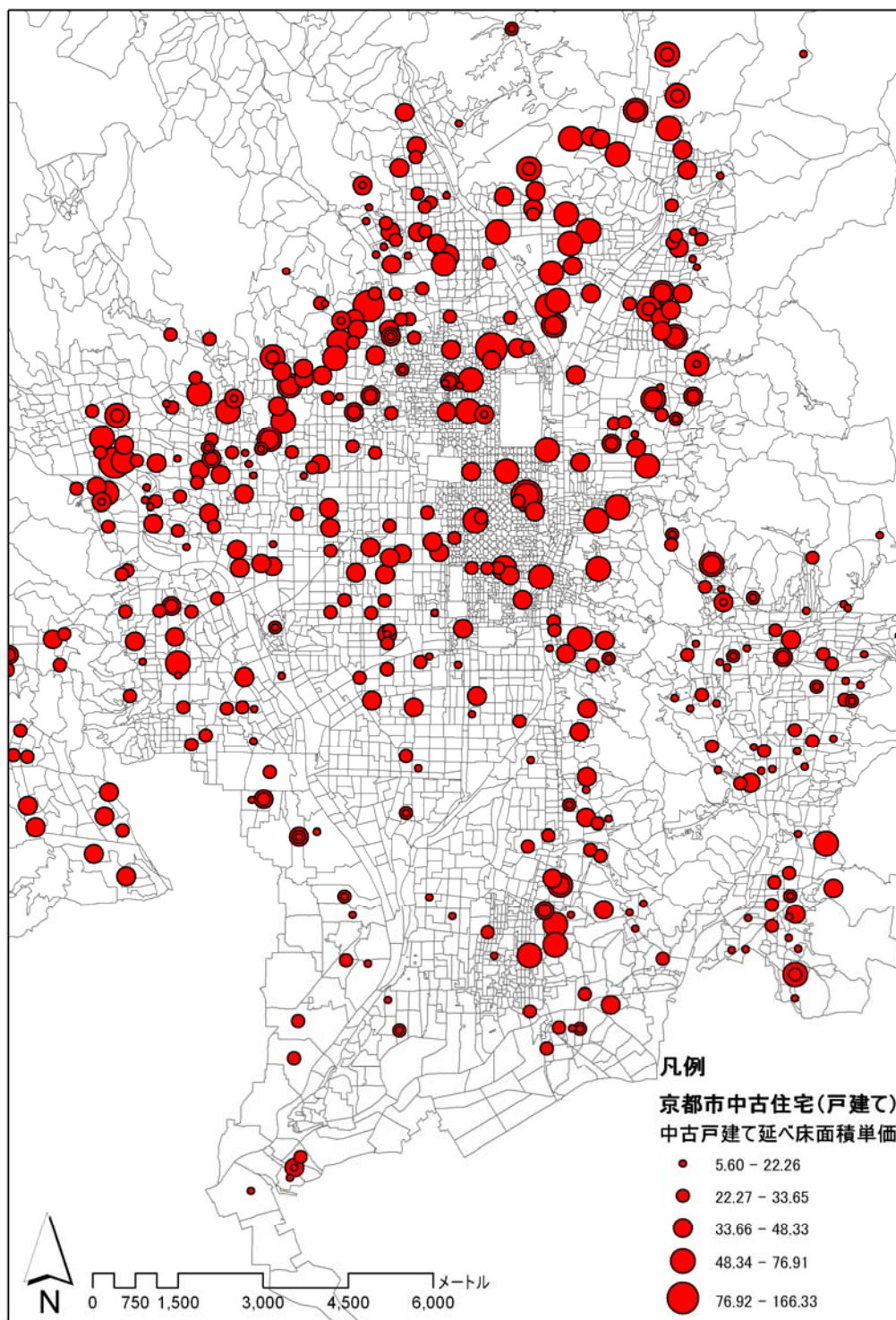


図17 中古戸建て住宅(持ち家)の平米当たり販売単価(万円/㎡)

6. まとめ

中古マンションの供給は、戸建てよりも都心地域内の狭い範囲で起きている。都心だからといって築年の古いものが多いわけではなく、むしろ築年の浅い新しい中古住宅も多く供給されている。すなわち、中古マンションの「新旧混合」は単価の高い都心三区付近で発生していた。

また、中古戸建て住宅の供給が歴史的市街地である都心三区に多いのではないかという仮説はもろくも否定され、三山山麓の緑豊かな地区での中古戸建て住宅の活発な供給が見受けられた。こうした三山周辺は中古住宅の「築年の新旧混合」も進んでおり、中古住宅市場として活況を呈する様子がうかがえる。三山山麓の中古戸建て住宅は単価も高く、高級住宅地へと変貌しつつあるのではないかとも思われた。

これらの分析を踏まえて京都市における中古住宅供給の図式的イメージを図18のように示した。今後はこのような状況が市内人口・世帯の年齢要因とどのような関係にあるかといった分析が課題になるだろう。

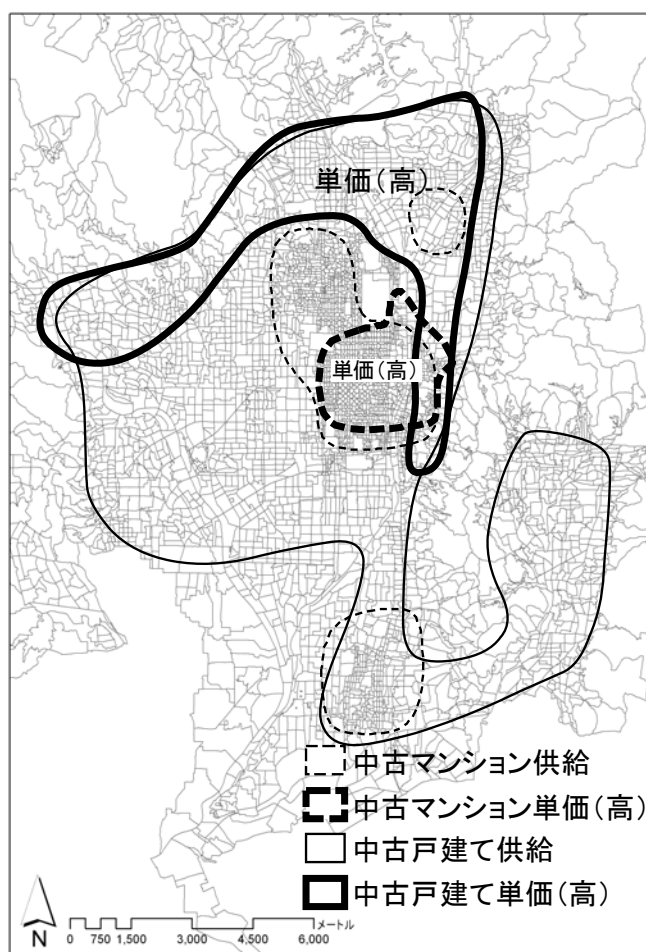


図18 建て方別の供給エリアと高単価のイメージ

<謝辞>

本研究は 2009 年度立命館大学研究推進プログラム「基盤的研究」（代表：吉田友彦）による助成を受けた。記して謝意を表する。

<参考文献>

- 1) 後藤 智揮・高田 光雄・安枝 英俊・西川 浩平「GIS を用いた京都市都心部の住宅建設動向の分析：京都市都心部における住宅建設の変容と誘導方策に関する研究その 1」、日本建築学会大会学術講演梗概集、2006 年、pp.811-812
- 2) 吉田 友彦「京都市における新規住宅供給の立地特性 国勢調査および住宅着工統計の分析から」2009 年 6 月、RPSPP Discussion Paper No.10
- 3) 橋本清勇・東樋口護・小西智剛（1999）「京都都心部木造住宅ストックにおける維持管理システムの衰退」、『日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1 分冊』、p.1079-1080
- 4) 『政府統計の窓口』（2009 年 3 月～5 月にかけて採取）
<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/eStatTopPortal.do>
- 5) 不動産ジャパン <http://www.fudousan.or.jp/>（データ採取方法は本文中に詳述）
- 6) 東京大学空間情報科学研究センター・アドレスマッチングサービス
<http://newspat.csis.u-tokyo.ac.jp/geocode/modules/csv-admatch0/>（データ採取方法は本文中に詳述）