

ズームイン 賃貸住宅市場の新たな流れ

人口減少が進む近畿圏では空き家が増加するが、相続税対策で借家建設が進み一部で供給過剰も指摘されている。一方、高齢者や法人・外国人など多様な需要を捉える動きが拡大し、行政と業界が連携する取り組みもみられる。今回はこうした賃貸市場における様々な動きを紹介する。

1. 近畿圏の賃貸市場を取り巻く動き

- 近畿圏の世帯数は2015年の883万世帯から2030年には855万世帯まで減少し、単独世帯やひとり親世帯が各府県で大幅に増加すると見込まれる(図表1)。
- 近畿圏の賃貸住宅の4~6戸に1戸は空家で、世帯数の減少により今後も供給過剰が続くとみられる。成約賃料も弱含みの傾向にあり、首都圏などと比べると入居率の回復は弱い。
- 賃貸物件でも継続的な増加が見込まれ居住期間が長い高齢者については、身体機能の低下に適切に対応すれば、長期間安定的に入居者を確保できる点で注目に値する。

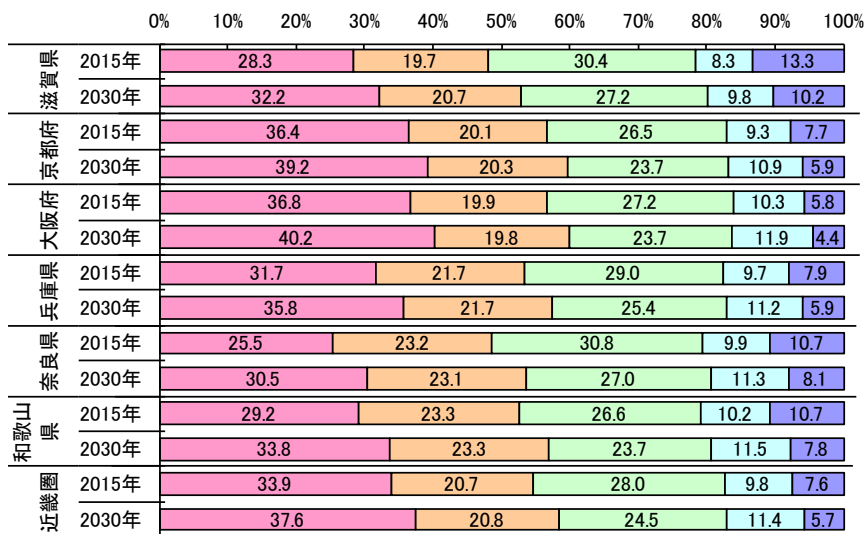
2. 賃貸市場における近年の動き

- 法人の賃貸契約やサブリースの場合、税務署に提出する法定調書へのマイナンバー記載が義務付けられ、賃借人の法人自ら賃貸人(個人オーナー含む)よりナンバーを取得し、厳格な保護措置が必要となった。
- 京都市では、コーディネーターと地域が連携して京町家所有者と入居希望者をマッチングする事業を展開。和歌山県では賃貸空き家を志向する田舎暮らし希望者に対し、改修物件などを提供している。

3. 新たな賃貸事業のトレンド

- 国土交通省ではDIY型賃貸(借主が自費で賃貸物件の改修を行う)方式を提唱し、契約書式例やガイドブックを作成。既にUR団地や老朽化した賃貸住宅、古民家の改修などで活用されている。
- 業界団体では住宅の一部をトランクルーム等として所有者が利用し、他の居室をファミリー層等に賃貸するパーシャル(部分)賃貸という新たな選択肢を提唱している。

図表1 近畿圏の将来世帯構成の見通し



□単独世帯 □夫婦のみ世帯 □夫婦と子世帯 □ひとり親と子世帯 □その他世帯

資料: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(2014年4月推計)」

1. 近畿圏の賃貸市場を取り巻く動き

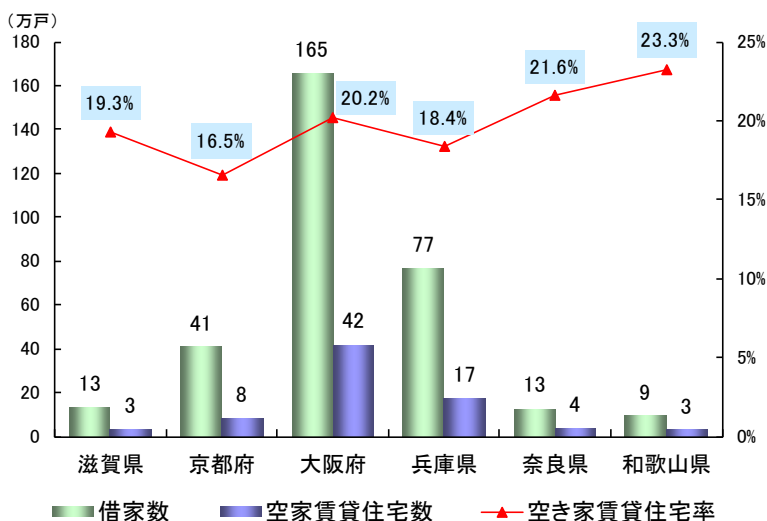
近畿圏では、人口・世帯数の減少が首都圏や中京圏など他の大都市圏より先行しており、中長期的な住宅需要の縮小が懸念されている。中でも賃貸住宅は、親元からの世帯分離による若年単身層やファミリー層の受け皿として長らく機能してきたが、少子化や経済活動の停滞に伴い世帯の移動が減少しており、人口流入が続く首都圏などに比べて賃貸市場の動きが鈍くなる傾向にある。

一方、持家や分譲住宅の新築着工数が減少する中で、相続税対策などを理由に貸家の着工数は増加しており、一部のエリアを中心に供給過剰との指摘も増えてきた。住宅市場では多様な世帯の居住ニーズに応えるため、持家と借家には適切なバランスが求められるが、新たな賃貸需要に応じた取り組みも目立つようになっている。今回は、近畿圏の現状なども踏まえながら、賃貸市場における新たな動きを紹介したい。

単独世帯の増加と
高い賃貸空き家率

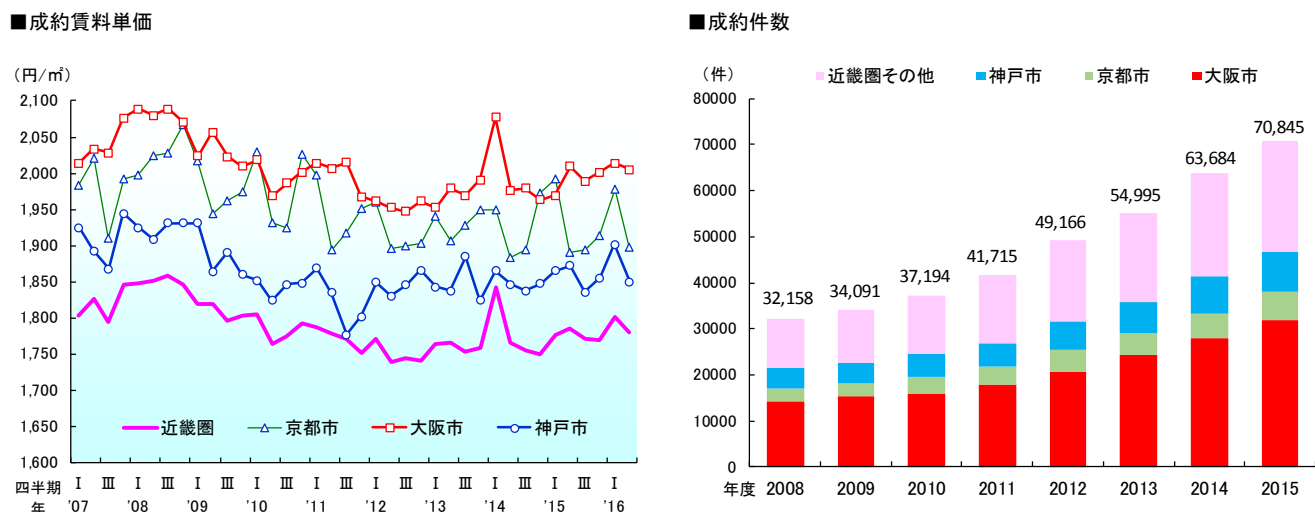
住宅需要は基本的に世帯数に依拠するため、今後の市場を捉える上では将来の世帯数を把握する必要がある。国の機関が推計した近畿圏の将来見通しでは、近畿2府4県の世帯数は2015年の883万世帯から、2030年には855万世帯まで減少すると予測されている。その内訳をみると、単独世帯は各府県で大幅に増加し、ひとり親と子世帯も増加する。これまで標準世帯に位置づけられた夫婦と子からなるファミリー世帯は既に3割程度に過ぎず、今後は小世帯化がさらに進むことが改めてわかる（P 1・図表1）。

図表2 近畿2府4県における賃貸住宅ストックの現状



資料：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

図表3 近畿圏の賃貸マンション市場動向



資料：(公社)近畿圏不動産流通機構

2030年時点で現在より世帯数が増加するのは滋賀県のみだが、世帯のダウンサイズ化による単独世帯やひとり親世帯の伸びは滋賀県が最も高い。その中身も少子高齢化が進展する中で高齢単身者や子世帯と同居する高齢の一人親、母子・父子家庭が増加するとみられる。

現状の賃貸住宅ストックをみると供給の過剰感は強く、賃貸住宅の空家率は最も低い京都府でも16.5%で、奈良県は21.6%、和歌山県は23.3に達し、大阪府の賃貸空き家は42万戸に上る(図表2)。単純計算で近畿圏の賃貸住宅の4~6戸に1戸は空家の状態にあり、今後の世帯数の減少も踏まえると、供給過剰は構造的に続くことが考えられる。

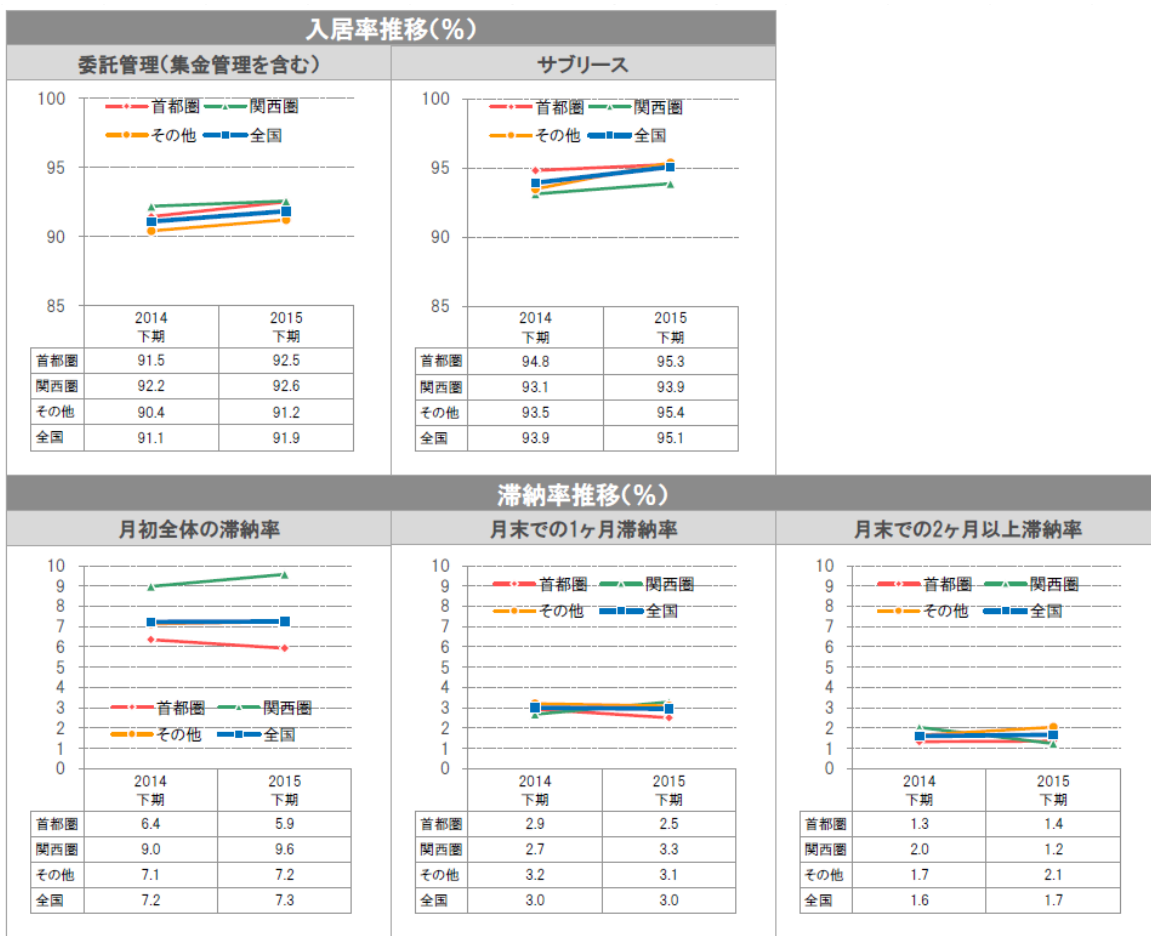
近畿圏の賃料は
下落ないし横ばい

近畿レイズズのデータに基づく賃貸マンションの成約登録数は年々増加しているが、成約賃料は弱含みの傾向にある。近畿圏の平均賃料㎡単価は16年4~6月期が1,779円で、リーマンショック前の08年4~6月期に比べて3.9%下落している。同様に、16年4~6月期の大阪市の㎡単価は2,005円で08年比マイナス3.6%、神戸市は同1,850円でマイナス3.1%、京都市は同1,897円でマイナス6.2%となっている。大阪市では13年以降、賃料が下げ止まり緩やかな上昇もみられるが、京都市や神戸市は横ばいのままで、近畿圏の賃貸市場は一部を除いて動きが鈍いといわざるを得ない(図表3)。

入居率改善するも
滞納率はやや上昇

日本賃貸住宅管理業協会の調査による都市圏別の入居率の推移をみると、関西圏は通常の委託管理・サブリースとも改善しているが、首都圏などと比べると入居率の回復は弱い。また、関西圏の滞納率は月初時点でやや上昇しており、1~2ヶ月後に回収を進めるといった

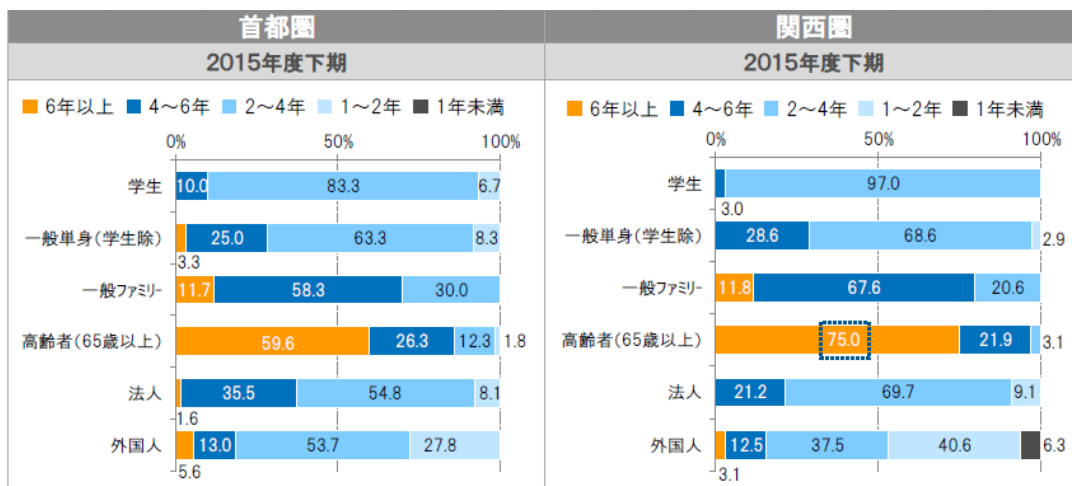
図表4 賃貸住宅における入居状況（都市圏別）



出典:「第15回賃貸住宅市場景況感調査 2016年5月」(公財)日本賃貸住宅管理業協会

厳しい収納管理の実態が現れている（図表4）。入居者の平均居住期間は、一般单身や学生は2～4年が中心であるのに対し、ファミリー層は4～6年、高齢者では6年以上が主体となっている（図表5）。従来からの需要層である一般单身や学生が減少する中で、同様の居住

図表5 入居者別の平均居住期間（都市圏別）



出典:「第15回賃貸住宅市場景況感調査 2016年5月」(公財)日本賃貸住宅管理業協会

期間を示す外国人や、継続的な増加が見込まれる高齢者は、今後の賃貸需要のボリュームゾーンになることが期待される。相対的に関西圏は高齢者の居住期間が長い、身体機能の低下に適切に対応した体制が確立できれば、長期間安定的に入居者を確保でき注目に値する。

2. 賃貸市場における近年の動き

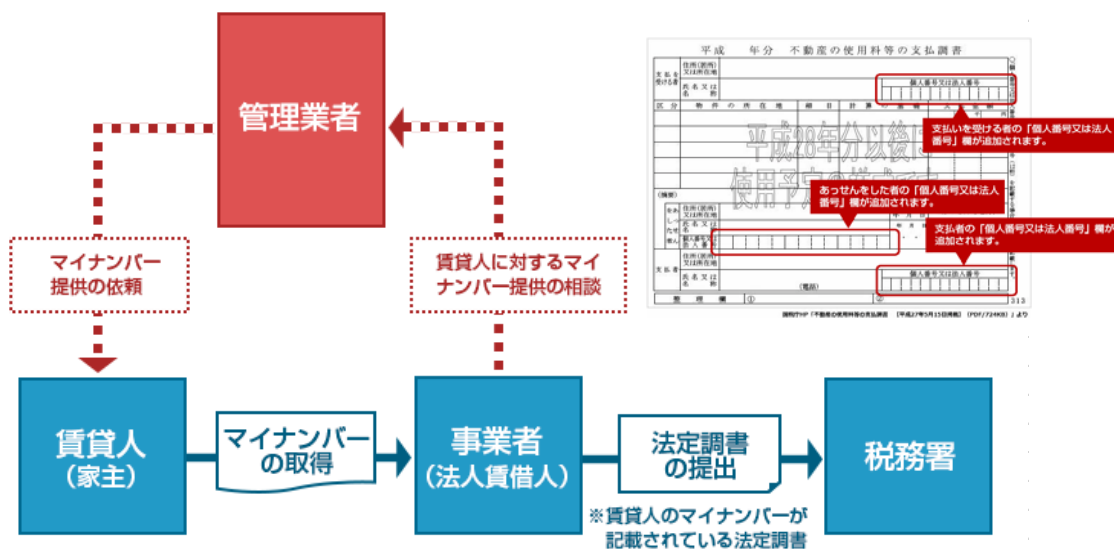
賃貸業務でも対応必要なマイナンバー制度

次に、賃貸市場を取り巻く近年の動きについて紹介する。マイナンバー制度は15年10月に国民に通知され、16年1月から利用が開始されたが、不動産賃貸業務においてもその取扱いが必要となった。マイナンバーは、住民票を有する国民1人に1つの番号を付し、社会保障や税、災害対策等の分野で、複数の機関に存在する個人の情報が同一人の情報であることを確認するための制度である。行政の効率化や国民の利便性向上を目途とし、税負担の不当な免除や行政サービスの不正受給の防止などが効果として期待されている。

賃貸業務で対応が必要なケースとしては、社宅として法人が賃貸契約をする場合やサブリース契約の場合等で、年間賃料等の合計金額が15万円超の支払いをする法人や不動産業者である個人（主として

図表6 不動産賃貸におけるマイナンバー対応

■一般管理の場合



原則として、賃借人である法人が自ら貸賃人よりマイナンバーを取得し、管理会社はその支援をすることになります。
また、管理会社が、法人賃借人より貸賃人のマイナンバーの取得を業務として委託されることがありますが、やむを得ず対応する場合は、委任状及び個人番号事務委託契約が必要です。

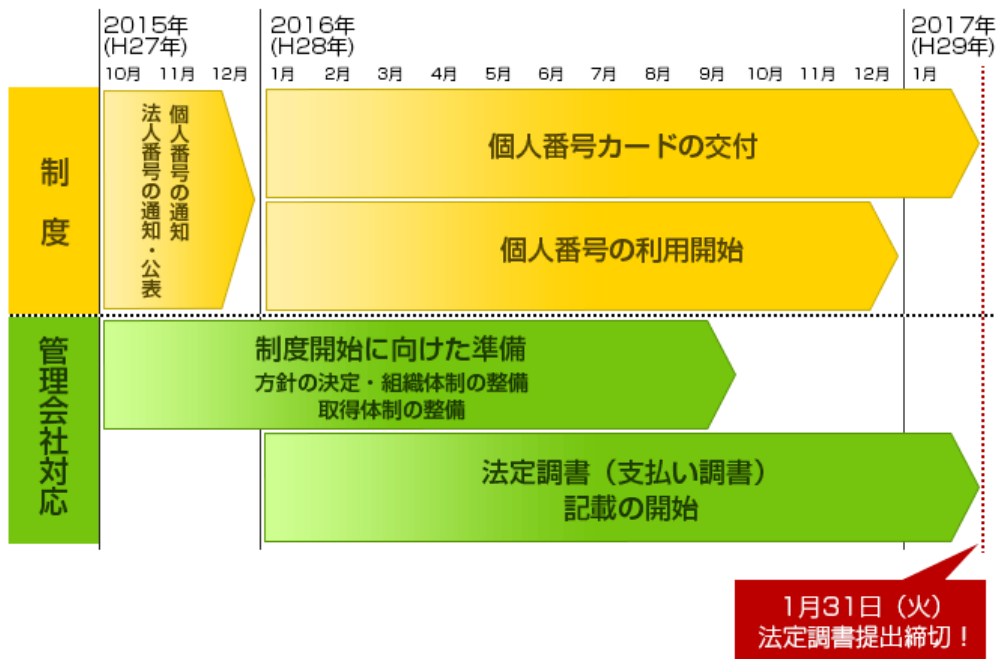
出典：(公財)日本賃貸管理業協会

■サブリースの場合



賃借人であるサブリース事業者が、マイナンバーを貸貸人より取得して、マイナンバーが記載されている法定調書を税務署に提出します。

■マイナンバー制度の導入スケジュール



出典：(公財)日本賃貸管理業協会

建物の賃貸借の代理や仲介を目的とする不動産業者を除く）は、「不動産の使用料等の支払調書」等の法定調書の税務署への提出が必要となり、法定調書へのマイナンバーの記載が義務付けられた（図表6）。

一般的な管理業務では、賃借人である法人が自ら貸貸人（個人オーナーを含む）よりマイナンバーを取得し、管理会社はその支援をすることになる。管理会社が法人賃借人より貸貸人のマイナンバー取得を委託され、やむを得ず対応する場合は、委任状及び個人番号事務委託契約が必要となる。サブリース事業者についても、貸貸人よりマイナンバーを取得し、ナンバーが記載されている法定調書を税務署に提出することが求められる。

取得の際は、マイナンバーカードと運転免許証などの本人確認書類に基づき本人確認を行う必要があるが、個人オーナーの場合も家賃の支払いを受ける者としてナンバー・住所・氏名の提出が必要となるため、その取扱いには厳格な保護措置が求められる。既に法定調書への

京都市で展開される
町家の空き家流通事業

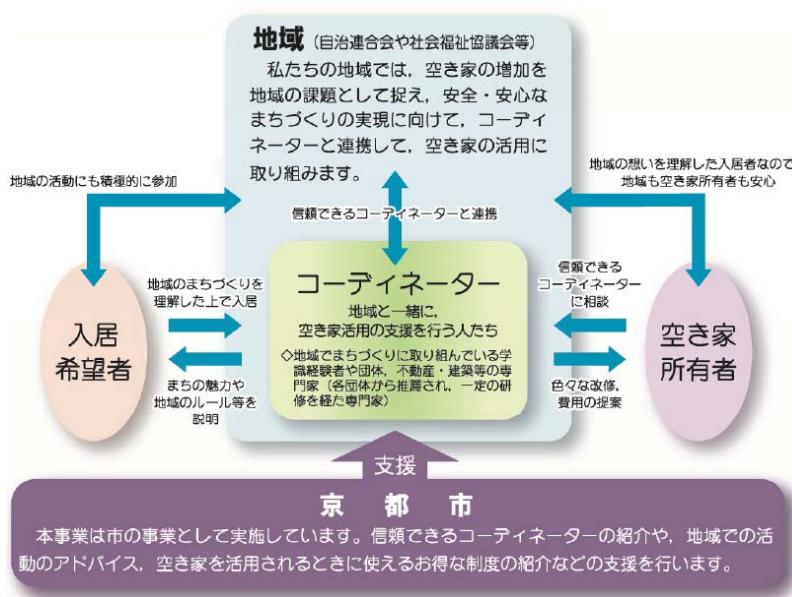
記載対応は開始されており、16年1月から支払う家賃に関する法定調書の提出期限は17年1月31日となっている。

前述のように近畿圏における賃貸住宅の空き家率は高いが、こうした空き家への対応として国のほか自治体も動き出している。京都市では、地域連携型空き家流通促進事業を展開しており、市の支援を受けたコーディネーター（学識経験者や不動産事業者等の専門家）が地域（自治連合会等）と連携して空き家所有者と入居希望者のマッチングを図っている（図表7）。

周知のように、京都市内には戦前からの町家（貸家）などが多数残存しているが、現代のライフスタイルに合わず空き家として放置されているものも多い。上記の事業では、地域の自治組織がコーディネーターと連携して、空き家台帳の作成や空き家所有者の意向確認、空き家に関連する地域のルール等の作成や運用、空き家の維持管理・改修、入居希望者への情報発信などの取り組みを支援している。京都市はコーディネーターの紹介と、各種取り組みに対する活動経費の助成を行っている。

これまでに、京町家を東京在住者にセカンドハウスとして提供した例や、建て替えができない路地奥の空き家をゲストハウスとして活用したほか、元の所有者が再入居するケースなどがみられる。比較的規模の大きな京町家をシェアハウスとして活用する事例もあるようだ。

図表7 京都市の地域連携型空き家流通促進事業



●京町家をセカンドハウスに



●建替不可の路地奥の空き家を改修



出典：「京都市地域連携型空き家流通促進事業」京都市住宅政策課

過疎対策で賃貸空き家を活用する和歌山県

類似の動きは、戦前から前後の老朽長屋を多く抱える大阪市内などでも活発化しており、今後は一般的な老朽木造アパート等にもこうした取り組みを広げていくことが期待される。

空き家率が近畿で最も高い和歌山県では、団塊世代の大量退職や都市住民の田舎暮らし志向を背景に、08年に田舎暮らし応援県わかやま推進会議を設立。86の民間団体と県・29市町村が連携し、移住・二地域居住等の推進に取り組んでいる。移住受入の一環として空き家を活用し、所有者への改修支援などを行い、賃貸空き家を志向する田舎暮らし希望者に対して物件を提供している(図表8)。

上記の推進会議には地元業界団体も加わっており、田舎暮らし住宅協力員(宅建業の専門家)が所有者と移住希望者のマッチング(空き家仲介)を行う。貸主・借主双方のニーズを満たすため、定期借家制度を活用し、田舎暮らしに対応する契約項目を付加した標準契約書を作成している。

図表8 和歌山県移住推進空き家活用事業

■空き家活用のしくみ



[短期滞在施設の整備]



[店舗、オフィスへの活用]

出典:「移住推進空き家活用事業」和歌山県過疎対策課

3. 新たな賃貸事業のトレンド

多様なニーズに
対応したDIY型賃貸

前述の和歌山県の例では、入居者自らが空き家の改修を希望するケースも多いとされる。近年では、完成されたリフォーム物件だけでなく、賃借人が自分で改修を行うことができる物件も増えている。国土交通省でもDIY（do it yourself）型賃貸と称して、貸主が修繕を行わず現状有姿で賃貸（賃料を相場より安く設定）し、借主が自費で賃貸物件の改修を行う方を提唱している（図表9）。

同方式は従来にない契約類型であるため、国土交通省ではDIY型賃貸借契約に関する契約書式例を作成。書式例では、借主負担の小規模な改修（壁紙の貼り替えや造作棚の設置など）を前提に、「賃貸借契約書」、「増改築等の承諾についてのお願い（申請書兼承諾書）」、「合意書」の3種類の書面を作成することを想定している。

賃貸借契約書ではDIY工事部分の取り扱いに関する特約のほか、工事以外の事項（物件概要や賃料等）を規定。申請書兼承諾書はDIY工事の内容（対象・原状回復義務・費用精算等）に関する借主・貸主間の承諾書面で、合意書では双方の権利義務を含む合意事項を明確にする。国土交通省ではDIY型賃貸に関する考え方や手順等を紹介したガイドブックを作成しており、契約に至る手順や契約書式の例等を掲載している。（<http://www.mlit.go.jp/common/001127694.pdf>）

図表9 DIY型賃貸



出典：「個人住宅の賃貸活用ガイドブック」(国土交通省 2014年3月)



DIY住宅(UR)

○入居者が行う模様替え(DIY)の原状回復義務が原則として免除

Before



After



※壁にペンキで塗装し、ウォールステッカーを貼り付け
(出典:URかわつるグリーンタウン松が丘ホームページ)

カスタマイズ賃貸・オーダーメイド賃貸 (※用語としては、まだ一義的に定まっていない)

○壁紙や床材などを予め用意された選択肢の中から選べるサービスや、壁の一面について棚などの造作を取付け可とする物件が出てきている。
○この他、間取りや設備の変更など、入居者の希望に合わせて大規模改修にも対応するものもある。



※カスタマイズUR(「壁紙を貼る・色を塗る・棚をつける」などが自由にできる壁を設置。その部分の原状回復義務を原則免除している。)
(出典:UR「カスタマイズUR」ホームページ)

老朽化した賃貸住宅や古民家改修での活用例

○事業者がサフリスし、貸主・借主・事業者が費用負担の上、入居者も参加しながら改修。





(出典:国土交通省住宅局住宅総合整備課「個人住宅の賃貸流通促進のための改修及び賃貸スキーム構築を目的とした事業調査業務報告書」(平成27年3月))



※住まい手・オーナー・デザイナーが共同で、リノベーションのプランニングから、内装・設備まで決めている。
(出典:マン青樹ROYAL ANNEXホームページ)

パースナル賃貸も 選択肢の一つに

このほか、業界団体ではパースナル(部分)賃貸という考え方も提唱されている(図表10)。空き家では、内部が物置のような状態になり、家財や荷物の処理や移動に困って活用に踏み込めないケースも多い。この方式では、空き家を賃貸活用するにあたって、建物全体を

図表10 パースナル(部分)賃貸



出典:「未来につなげる空き家管理と利活用/パースナル賃貸システム」((一社)大阪府不動産コンサルティング協会 2015年2月)



賃貸するのではなく、一部をトランクルーム等として所有者が利用しながら、他の居室をファミリー層等に賃貸する。所有者の利用部分との棲み分け（カギの設置・保管物の維持管理等）に工夫が必要だが、新たな間借りの一形態として捉えられる。昨今、民泊の議論が盛んだが、こうした形態であれば通常の賃貸借の範疇となり、所有者・入居者双方にとっても選択肢の拡大につながるものと期待される。

ここ数年来、賃貸市場では様々な形態の住宅が提供されるようになってきている。定期借家契約の普及によるリロケーションのほか、ゲストハウスやシェアハウス、マンスリーマンション、家具・家電付き賃貸など採用例が増えている。サブリースは大手だけでなく中小事業者でも採用が進んでいるが、オーナーへの支払賃料で固定賃料保証型と実績賃料連動型に分かれ、事業者とオーナーのリスク関与の程度が異なるため、当該契約に対する双方の十分な理解が必要である。

6年前に不動産流通近代化センター（当時）が公表した「賃貸住宅事業の新たな流れ、方向性について」では、次の5点を指摘していた。

- (1) 賃貸住宅をつくれれば人が入るといった市場環境の終焉
- (2) 賃貸管理業は地域密着の中小事業者にとって経営安定の基礎
- (3) 管理事業者はプロとしてニーズに対応できる運営能力が必要
- (4) 借入人の顧客満足度の向上
- (5) ファミリー・女性・高齢者・外国人などターゲットの明確化

こうした指摘は今も示唆に富んでおり、特に(1)と(5)は今後の市場構造を踏まえると益々重要な課題と言える。とりわけ管理事業者やオーナーにとっては、税制や法制度の変化に過度に対応することなく、中長期的な視点で市場環境の変化に向き合う姿勢が求められよう。少子高齢化と人口世帯の減少で先行する近畿圏では、新たなニーズに対応した積極的な取り組みを期待したい。

特集 中古住宅市場の詳細エリア分析

既往のレポートでは捉え切れなかった市場の動きについて、より詳細なエリアから把握を試みる。具体的には、地域の取引水準を示す取扱高と回転率を指標とし、取引が活発に行なわれている都市や最寄駅別の駅勢圏を把握し、市場のホットスポットを探る手立てを検討する。

1. エリア別市場規模の把握方法

- 市場規模の算定にあたっては、レインズの成約件数・価格をベースに売買による建物の所有権移転登記個数などにに基づき拡大し、取扱高及び世帯当たり取扱高を算出する。
- また、各エリアの取引の活発さを把握するため、持家ストックに対する取引件数を回転率として算出。算出に用いる国勢調査の関係から、今回使用するデータは2010年度とする。

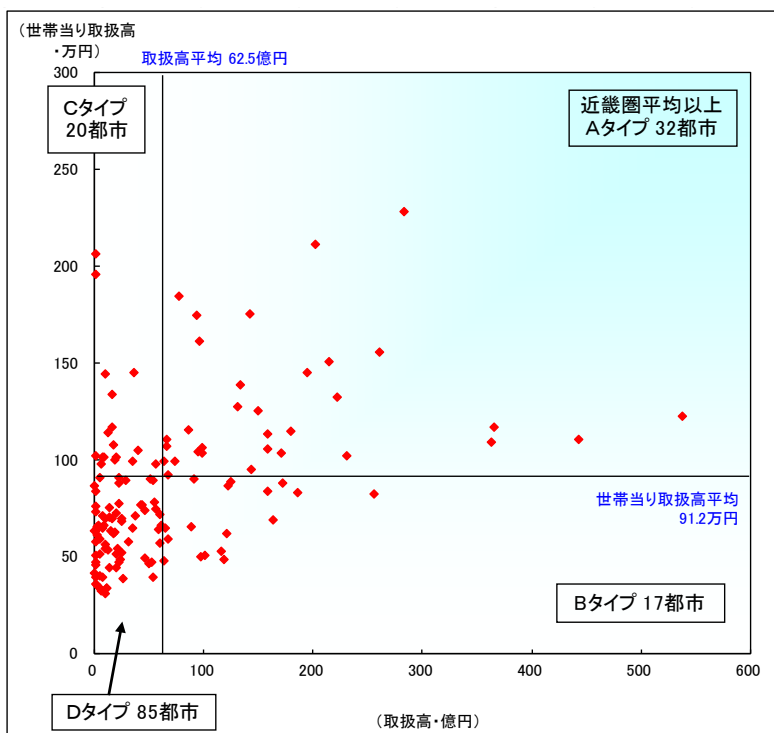
2. 都市別商圏の市場タイプ

- 中古マンションの都市別市場規模は、今回対象にした154都市のうち取扱高等で近畿圏平均を上回るAタイプは、神戸市東灘区や大阪市中央区などを含む32都市であった(図表1)。
- 中古戸建では、対象212市区町村のうちAタイプは、神戸市西区や京都市西京区などを含む51都市が該当した。

3. 代表的な駅勢圏の把握

- 中古住宅の駅別商圏上位100駅のうち最上位は、西神中央や千里中央、桃山台、芦屋、川西能勢口など、良好な住宅地やニュータウンなどの開発分譲地などを含む商圏が対象となった。
- 世帯当たり取扱高と回転率には一定の関係がみられるが、堺や阿波座の各駅周辺など、相対的に価格が低い商圏でも取引の回転率は高く、一定の市場規模を持つエリアがあることがわかった。

図表1-1 中古マンションの都市別市場タイプ(対象154市区町村)



1. エリア別市場規模の把握方法

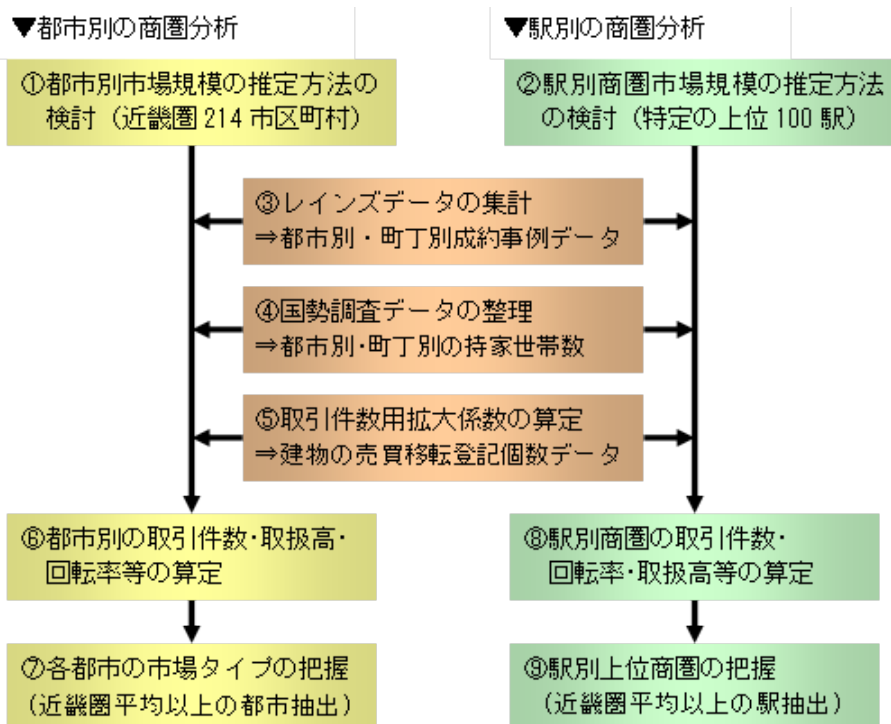
成約件数をベースに
取扱高や回転率を把握

近畿圏の中古住宅の市場規模については、過去の特集でも取り上げてきたが、今回は都市別の動きに加え不動産仲介事業者の商圈により近い沿線駅別の内容について、詳細な把握を試みたい。市場規模や取引の活発さを捉える方法としては、レイنزに報告された成約件数を拡大補正することにより取引件数や取扱高を把握するとともに、地域の持家ストックに対する中古物件の流通量を示す回転率を採用する。なお、今回の結果は一定の推計手法を利用した試算であり、各商圈における概略的な市場規模を計るものとしてご理解頂きたい。

算定フローは図表2に示すとおりであるが、まず近畿圏における都市別の市場規模を把握し、次いで駅別商圈ごとの市場の状況を把握する。市場規模の算定にあたっては、(一社)不動産流通経営協会が過去に示した推計手法を援用し、市場の流通件数に近いと考えられる売買による建物の所有権移転登記個数に基づいて、府県別の居住用建物の件数を捉える。この数値とレイنزの成約件数から算定した府県別の拡大係数をもとに、都市別・沿線駅別の成約件数を拡大し取引件数を算出する。

市場規模を示す取扱高は、取引件数に各エリアの平均成約価格を乗じて算出するが、エリアの人口規模が大きいと取引件数は多くなる傾向にあるため、当該件数をマンションや戸建の持家世帯数で除した

図表2 エリア別の回転率・市場規模の算定フロー



図表 3 市場規模算定における各指標の捉え方

★取引件数＝年間のレインズ成約件数×拡大係数
★拡大係数＝年間のレインズ成約件数÷建物の所有権移転登記個数
★回転率（％）＝取引件数÷持家世帯数
★A 駅商圏の持家世帯数 ＝A 駅を最寄駅とするレインズ成約物件の該当町丁目における世帯数の合計
★市場規模（年間取扱高・万円 or 億円）＝取引件数×平均成約価格
★世帯当たり取扱高（万円）＝取扱高÷持家世帯数

■府県別の成約件数と拡大係数(2010年度)

府県	居住用建物の移転個数 ベースの推定流通件数	拡大係数	レインズの成約件数
滋賀県	4,924	4.377	1,125
京都府	12,499	4.128	3,028
大阪府	45,129	4.441	10,161
兵庫県	25,969	3.649	7,117
奈良県	4,606	2.997	1,537
和歌山県	3,467	7.603	456

世帯当たり取扱高を指標として採用する。また、各エリアの取引の活発さを把握するため、持家ストックに対する取引件数を回転率として算出するが、その際の持家の数は国勢調査における都市別・町丁別の持家居住世帯数を用いる。取得可能な最新の町丁別の持家世帯数は2010年の数値であるため、今回はレインズデータも含めすべて2010年度のものを採用している。なお、駅別商圏（町丁別）データについては国勢調査の公表数値の都合上、マンション・戸建住宅の別でなく持家全体の数値として取り扱う。市場規模算定に用いた各指標の捉え方については、図表3に示すとおりである。

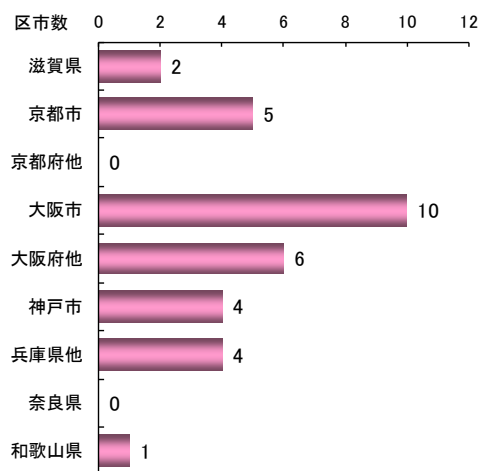
2. 都市別商圏の市場タイプ

マンション取引活発な 京阪神の都心区

まず、中古マンションに関する都市別の市場規模についてみると、今回対象となった154市区町村のうち、取扱高と世帯あたり取扱高で近畿圏平均を上回るAタイプに該当するのは32都市であった（P1・図表1-1）。その内訳は、取扱高が最大の西宮市を筆頭に吹田市や豊中市など人口規模の大きな都市が並ぶが、一方で地域の規模は大きくないものの神戸市東灘区や大阪市中央区、京都市中京区の都心区では世帯あたり取扱高が高い。こうしたエリアは回転率も高く、単なる世帯数のボリュームだけでなく、地域のマンションストックに

図表 1-2 中古マンションの都市別市場タイプ（対象 154 区市）

■府県地域別のAタイプ該当区市数



■Aタイプに該当する29区市

順位	区市町村名	取扱高 (億円)	世帯当たり 取扱高 (万円/世帯)	回転率 (%)
1	西宮市	122.6	537.5	5.11
2	吹田市	110.8	443.0	5.30
3	神戸市東灘区	116.7	365.4	5.53
4	豊中市	108.9	362.8	5.39
5	大阪市中央区	228.3	283.0	10.21
6	大阪市北区	156.0	260.8	7.17
7	宝塚市	101.8	231.1	5.63
8	神戸市中央区	132.2	222.2	6.77
9	大阪市西区	150.7	214.0	7.38
10	京都市中京区	211.6	201.7	7.80
11	芦屋市	144.8	195.0	5.61
12	神戸市西区	114.9	179.8	6.25
13	高槻市	103.2	171.2	5.46
14	大阪市都島区	113.3	158.7	5.61
15	大津市	105.4	158.5	6.87
16	堺市北区	125.5	149.7	6.97
17	神戸市灘区	95.4	143.9	5.03
18	大阪市福島区	175.4	141.6	7.10
19	大阪市阿倍野区	138.9	132.9	6.08
20	大阪市天王寺区	127.3	130.6	5.80
21	箕面市	106.6	98.2	5.64
22	京都市右京区	103.4	98.1	6.53
23	京都市下京区	161.4	96.1	8.45
24	大阪市鶴見区	104.3	94.5	5.15
25	京都市左京区	174.8	92.8	6.84
26	大阪市港区	115.2	85.5	5.15
27	京都市上京区	184.7	77.4	10.83
28	池田市	99.3	73.5	5.16
29	大阪市住吉区	92.5	66.8	4.92
30	草津市	106.8	66.4	5.91
31	和歌山市	110.5	66.2	10.78
32	川西市	99.6	62.8	6.71

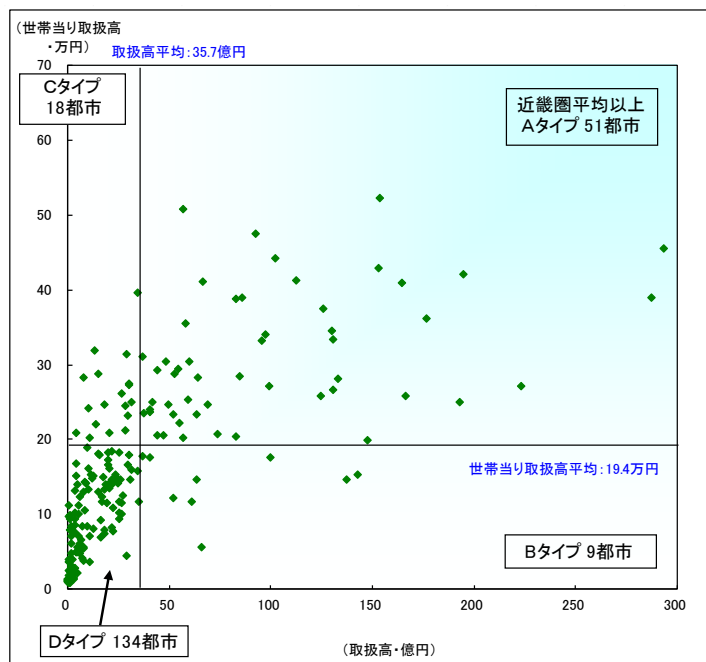
応じて、中古物件が盛んに取引されるエリアとして捉えられる。府県地域別にみると大阪市の各区が最も多く、大阪府他や京都市、神戸市、阪神間の兵庫県他の該当区市も目立ち、中古マンション市場は京阪神を中心に動いていることが改めてわかる（図表 1-2）。

戸建の取引水準高い
神戸市西区など

中古戸建市場についても、今回対象とした 212 市区町村のうち近畿圏平均以上のAタイプに属する 51 都市の内訳をみると、西宮市を筆頭に、高槻市、枚方市、大津市、豊中市、尼崎市など人口 30 万人以上の都市が上位を占めた（図表 4）。ただ、世帯当たり取扱高では神戸市西区や京都市西京区、川西市など持家戸建の住宅ストックが集積するエリアも上位となった。

持家ストックに対する取引の多寡を示す回転率では、三田市のほか河内長野市や川西市なども上位を占め、活発な戸建取引が行われている。府県地域別にAタイプに属するのは大阪府他が最も多く、次いで京都市、兵庫県他、神戸市の順となっており、中古マンションで多くみられた大阪市内は住吉区や東住吉区、平野区のみであった。

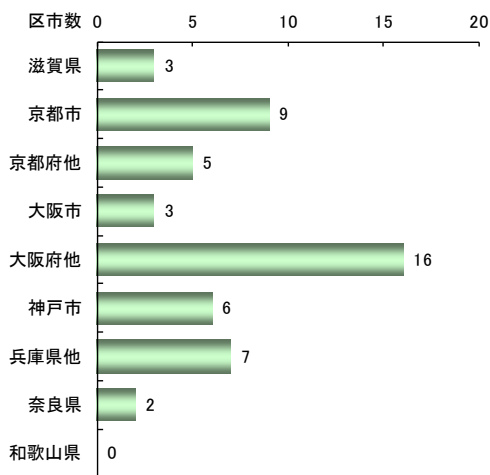
図表4 中古戸建住宅の都市別市場タイプ（対象 212 区市）



■Aタイプに該当する51区市

順位	区市町村名	取扱高 (億円)	世帯当たり 取扱高 (万円/世帯)	回転率 (%)
1	西宮市	45.5	293.6	1.37
2	高槻市	39.0	287.1	1.58
3	枚方市	27.1	223.4	1.53
4	神戸市西区	42.0	194.9	1.60
5	大津市	25.1	192.9	1.52
6	豊中市	36.1	176.7	1.25
7	尼崎市	25.8	166.6	1.29
8	宝塚市	41.0	164.9	1.56
9	京都市西京区	52.3	153.9	1.94
10	吹田市	42.9	153.0	1.15
11	奈良市	19.9	147.9	0.95
12	宇治市	28.1	133.2	1.53
13	川西市	33.4	130.9	1.83
14	神戸市北区	26.7	130.6	1.50
15	茨木市	34.5	129.9	1.29
16	京都市左京区	37.5	126.0	1.17
17	京都市伏見区	25.8	124.6	1.59
18	京都市北区	41.3	112.4	1.79
19	三田市	44.1	101.9	2.15
20	神戸市垂水区	27.1	99.5	1.46
21	河内長野市	34.0	97.5	1.94
22	生駒市	33.2	95.4	1.46
23	堺市南区	47.4	92.6	1.77
24	箕面市	39.0	85.8	1.39
25	伊丹市	28.5	84.8	1.18
26	神戸市東灘区	38.8	83.1	1.11
27	京都市右京区	20.4	82.7	1.05
28	和泉市	20.7	73.9	0.94
29	京都市山科区	24.6	68.8	1.63
30	神戸市灘区	41.1	66.6	1.24
31	神戸市須磨区	28.2	63.8	1.45
32	堺市中区	23.4	63.3	1.48
33	堺市北区	30.4	59.9	1.33
34	城陽市	25.3	59.4	1.67
35	池田市	35.5	57.9	1.47
36	堺市西区	20.3	57.1	1.22
37	芦屋市	50.7	56.9	0.88
38	草津市	22.3	55.2	1.11
39	長岡京市	29.4	54.4	1.27
40	交野市	28.7	52.4	1.49
41	富田林市	23.3	51.8	1.00
42	大阪市東住吉区	24.7	49.4	1.18
43	京都市中京区	30.4	48.1	1.05
44	守口市	20.5	47.0	1.36
45	大阪市平野区	20.5	44.2	1.07
46	京都市上京区	29.3	43.8	1.38
47	木津川市	25.0	41.5	1.07
48	京都市南区	23.9	40.4	1.49
49	大阪市住吉区	23.6	40.2	1.25
50	八幡市	23.5	37.2	1.30
51	栗東市	31.1	37.0	1.58

■府県地域別のAタイプ該当区市数



3. 代表的な駅勢圏の把握

中古住宅の市場規模は
芦屋駅周辺が最大

次に、駅別商圏ごとの市場規模と取引水準を捉えることにする。近畿圏における鉄道駅は2,700近くにのぼるが、ここではマンションと戸建を合わせた中古住宅の取扱高上位100駅（京都府・滋賀県を除く）についてその顔ぶれをみることにする。1位は神戸市営地下鉄西神中央駅周辺の商圏で年間取扱高は189億円と推計され、2位の北大阪急行線の千里中央駅は186億円であった。以下、桃山台駅（107

億円)、芦屋駅(106億円)、川口能勢口(104億円)、都島(103億円)と続く。年間100億円以上の商圏は6駅で、多くが良好な住環境を抱えるエリアや比較的古くから開発が進んだニュータウンなどの分譲地を含む商圏で、築年を問わず豊富な持家ストックの中から中古物件が選択されやすい市場性を有しているとみられる(図表5)。

取扱高上位駅でも 異なる市場性

上位100駅までの世帯当たり取扱高と回転率の関係をみると、回転率の高い各駅の商圏ほど世帯当たり取扱高も高くなる傾向にあり、取引の多寡と取扱高には関係性がみられる。取扱高上位100駅中、

図表5-1 駅別商圏の市場規模(上位1~50位)

No.	沿線名	駅名	取扱高 (億円)	世帯当たり取扱高 (万円/世帯)	回転率 (%)	取引件数 (件)	平均成約価格 (万円)
1	神戸市営地下鉄西神山手線	西神中央	189.14	132.2	5.28	755	2,504
2	北大阪急行線	千里中央	185.58	163.3	6.25	711	2,611
3	北大阪急行線	桃山台	107.38	81.3	3.60	475	2,260
4	JR東海道本線	芦屋	105.70	56.8	1.88	350	3,018
5	阪急電鉄宝塚線	川西能勢口	103.55	60.3	3.42	587	1,763
6	大阪市営地下鉄谷町線	都島	102.62	89.5	3.99	457	2,243
7	JR東海道本線	千里丘	99.48	120.6	5.60	462	2,154
8	阪急電鉄千里線	北千里	98.07	261.2	9.46	355	2,760
9	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	97.41	57.9	3.06	514	1,893
10	京阪電気鉄道京阪線	樟葉	93.58	59.5	3.41	537	1,741
11	阪神電鉄本線	甲子園	90.13	101.5	3.45	307	2,941
12	阪急電鉄宝塚線	豊中	86.89	78.1	3.11	346	2,508
13	JR東海道本線	三ノ宮	85.09	89.2	4.28	409	2,082
14	JR山陽本線	垂水	83.38	46.9	3.02	536	1,554
15	阪急電鉄千里線	南千里	82.20	90.5	4.11	373	2,203
16	JR東海道本線	住吉	81.19	102.7	4.39	347	2,342
17	泉北高速鉄道	泉ヶ丘	74.38	63.3	3.70	435	1,709
18	JR東海道本線	摂津本山	74.34	96.4	3.69	285	2,612
19	神戸市営地下鉄西神山手線	西神南	74.02	177.2	7.16	299	2,474
20	阪急電鉄神戸線	夙川	72.85	92.3	2.59	204	3,565
21	阪急電鉄神戸線	六甲	71.49	110.6	5.25	339	2,107
22	阪神電鉄本線	西宮	70.54	89.9	3.86	303	2,329
23	阪急電鉄神戸線	西宮北口	69.06	97.6	3.40	241	2,867
24	阪急電鉄甲陽線	苦楽園口	67.47	116.3	4.02	234	2,889
25	JR東海道本線	立花	65.63	42.7	2.30	354	1,854
26	大阪市営地下鉄御堂筋線	江坂	65.51	100.7	4.85	315	2,077
27	神戸市営地下鉄西神山手線	学園都市	65.47	85.3	3.95	303	2,162
28	泉北高速鉄道	光明池	64.76	75.2	4.33	373	1,736
29	泉北高速鉄道	深井	64.76	35.2	2.03	373	1,736
30	阪急電鉄神戸線	芦屋川	64.76	214.5	4.96	150	4,329
31	大阪高速鉄道	少路	64.68	170.6	5.86	222	2,912
32	北大阪急行線	緑地公園	64.13	87.9	4.38	320	2,005
33	阪急電鉄千里線	山田	63.29	60.2	2.79	293	2,159
34	阪急電鉄千里線	千里山	62.14	95.0	3.19	209	2,977
35	神戸市営地下鉄西神山手線	名谷	61.20	44.5	3.29	452	1,353
36	近鉄奈良線	学園前	60.13	34.3	1.91	336	1,792
37	JR東海道本線	甲子園口	59.37	57.2	2.11	219	2,712
38	阪急電鉄今津線	逆瀬川	59.35	60.2	3.11	307	1,936
39	大阪市営地下鉄御堂筋線	なかもず	57.66	36.0	1.50	240	2,404
40	阪急電鉄甲陽線	甲陽園	57.65	93.3	3.07	190	3,038
41	阪急電鉄神戸線	御影	56.65	61.4	2.29	212	2,677
42	JR阪和線	上野芝	54.25	48.1	2.83	320	1,697
43	神戸市営地下鉄西神山手線	妙法寺	53.23	45.0	3.27	387	1,376
44	JR片町線	長尾	51.25	35.7	2.29	329	1,559
45	京阪電気鉄道京阪線	枚方市	51.18	32.9	2.14	333	1,537
46	泉北高速鉄道	榑・美木多	51.10	63.2	3.19	258	1,984
47	京阪電気鉄道京阪線	枚方公園	50.68	69.1	3.94	289	1,755
48	JR東海道本線	尼崎	49.60	34.5	1.58	226	2,192
49	大阪市営地下鉄中央線	阿波座	49.40	124.7	6.62	262	1,885
50	JR福知山線	西宮名塩	49.11	69.4	3.71	263	1,869

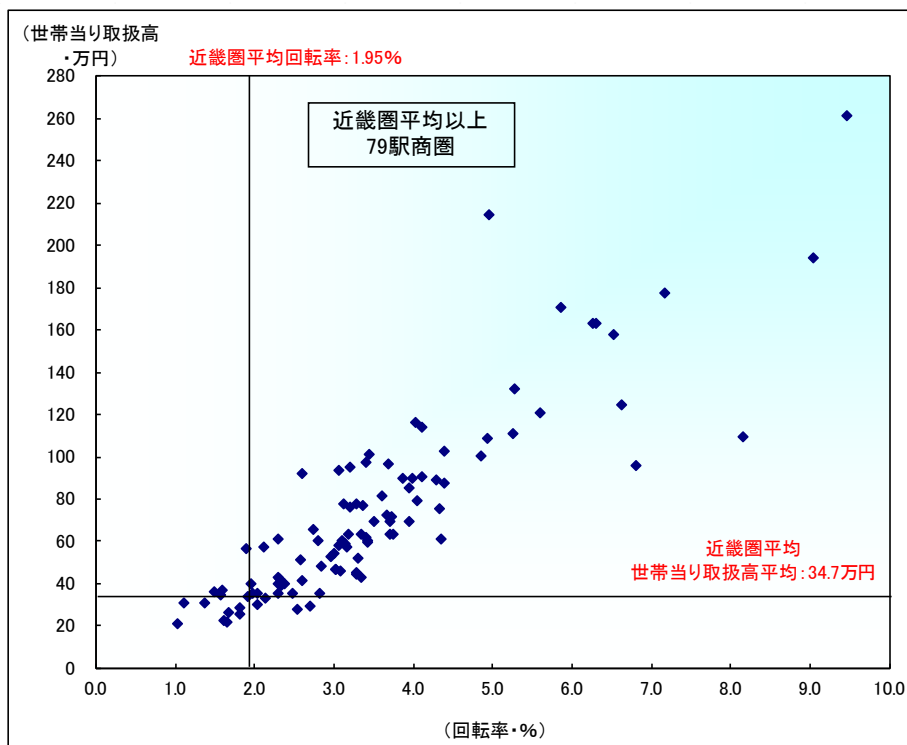
図表5-2 駅別商圈の市場規模(上位51~100位)

No.	沿線名	駅名	取扱高 (億円)	世帯当たり取扱高 (万円/世帯)	回転率 (%)	取引件数 (件)	平均成約価格 (万円)
51	近鉄京都線	高の原	48.28	108.9	4.93	219	2,207
52	JR東海道本線	六甲道	47.69	157.8	6.52	197	2,420
53	JR東海道本線	甲南山手	47.63	114.2	4.11	171	2,777
54	阪急電鉄神戸線	王子公園	46.25	194.0	9.03	215	2,148
55	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線	今福鶴見	46.21	79.4	4.05	235	1,963
56	大阪市営地下鉄御堂筋線	北花田	45.95	58.9	3.13	244	1,881
57	大阪市営地下鉄御堂筋線	新金岡	45.64	41.2	2.61	289	1,581
58	JR大阪環状線・大阪市営地下鉄谷町線・近鉄南大阪線	天王寺・阿倍野・大阪阿部野橋	45.38	51.0	2.58	230	1,605
59	南海電鉄南海本線	堺	45.34	109.5	8.15	338	1,343
60	大阪市営地下鉄谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	43.59	163.0	6.31	169	2,583
61	南海電鉄高野線	北野田	43.52	35.8	2.48	302	1,441
62	JR東海道本線	吹田	42.92	30.7	1.11	155	2,761
63	近鉄奈良線	生駒	41.97	46.5	3.02	273	1,539
64	JR山陽本線	舞子	41.75	45.7	3.08	281	1,486
65	JR大阪環状線	京橋	41.34	57.6	3.15	227	1,825
66	阪急電鉄宝塚線	中山	41.16	62.0	3.41	226	1,820
67	JR大阪環状線	大正	39.88	39.7	1.94	195	2,041
68	阪急電鉄宝塚線	山本	39.23	76.7	3.35	171	2,288
69	阪神電鉄本線	魚崎	35.71	71.6	3.73	186	1,919
70	大阪市営地下鉄御堂筋線	東三国	35.00	61.2	4.35	249	1,407
71	阪急電鉄神戸線	園田	34.45	35.3	1.98	193	1,781
72	近鉄奈良線	東生駒	33.45	29.0	1.82	210	1,595
73	近鉄奈良線	近鉄奈良	33.45	21.7	1.65	255	1,313
74	近鉄奈良線	富雄	31.87	39.3	2.33	189	1,688
75	JR福知山線	塚口	31.81	20.8	1.03	157	2,027
76	JR阪和線	鳳	31.52	52.1	3.31	200	1,577
77	JR東西線	御幣島	31.02	63.1	3.34	164	1,888
78	阪急電鉄宝塚線	曾根	30.88	72.8	3.66	155	1,987
79	京阪電気鉄道京阪線	光善寺	30.65	42.7	3.34	240	1,278
80	阪急電鉄今津線	仁川	30.51	69.8	3.51	153	1,991
81	阪急電鉄宝塚線	服部	28.99	54.3	2.99	160	1,813
82	南海電鉄高野線	初芝	28.64	26.2	1.67	182	1,573
83	阪急電鉄今津線	甲東園	27.09	65.6	2.74	113	2,395
84	近鉄奈良線	新大宮	26.47	29.1	2.71	246	1,077
85	阪急電鉄宝塚線	岡町	25.53	63.5	3.75	151	1,691
86	神戸電鉄三田線	岡場	24.86	42.6	2.31	135	1,841
87	JR福知山線	宝塚	24.63	31.0	1.38	109	2,250
88	阪急電鉄宝塚線	売布神社	24.19	77.7	3.28	102	2,367
89	阪急電鉄京都線	上新庄	23.93	30.5	2.03	160	1,497
90	南海電鉄高野線	堺東	23.83	96.1	6.81	169	1,412
91	能勢電鉄	平野	22.31	39.9	2.29	128	1,747
92	近鉄大阪線	上本町	22.27	76.4	3.20	93	2,388
93	阪急電鉄宝塚線	蛸池	21.23	52.5	2.97	120	1,771
94	神戸電鉄粟生線	西鈴蘭台	18.45	35.5	2.81	146	1,264
95	阪急電鉄宝塚線	庄内	17.29	25.3	1.82	124	1,390
96	近鉄南大阪線	針中野	16.40	36.7	1.59	71	2,308
97	JR東海道本線	塚本	16.31	28.2	2.54	147	1,113
98	JR阪和線	津久野	16.25	39.6	2.38	98	1,663
99	神戸市営地下鉄西神山手線	長田	10.75	22.9	1.61	76	1,424
100	JR阪和線	浅香	8.97	233.7	13.88	53	1,684

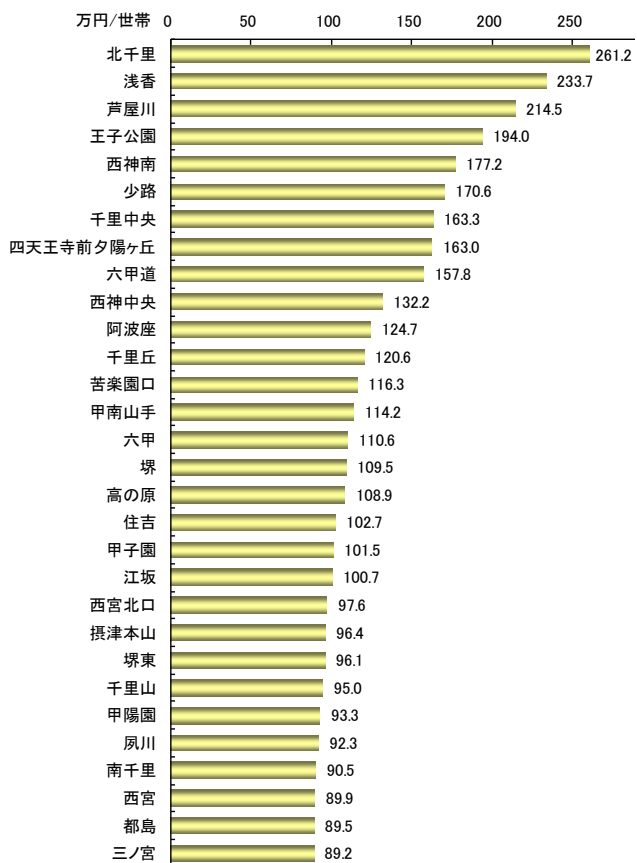
近畿圏平均を上回るのは79駅にのぼり、市場規模の大きさと取引の成立のしやすさには強い相関があることが改めてわかる(図表6)。ただ、駅別商圈ごとの世帯当たり取扱高と回転率、平均価格を詳しく見ると、その順位には若干違いがみられる。

世帯当たり取扱高の上位30駅をみると、1位は阪急北千里駅(261万円)、2位はJR阪和線浅香駅(233.7万円)、3位は阪急芦屋川駅(215万円)で、以下、王子公園駅(194万円)、西神南駅(177万円)、小路(171万円)などの順となっている。一方、回転率の上位30駅は

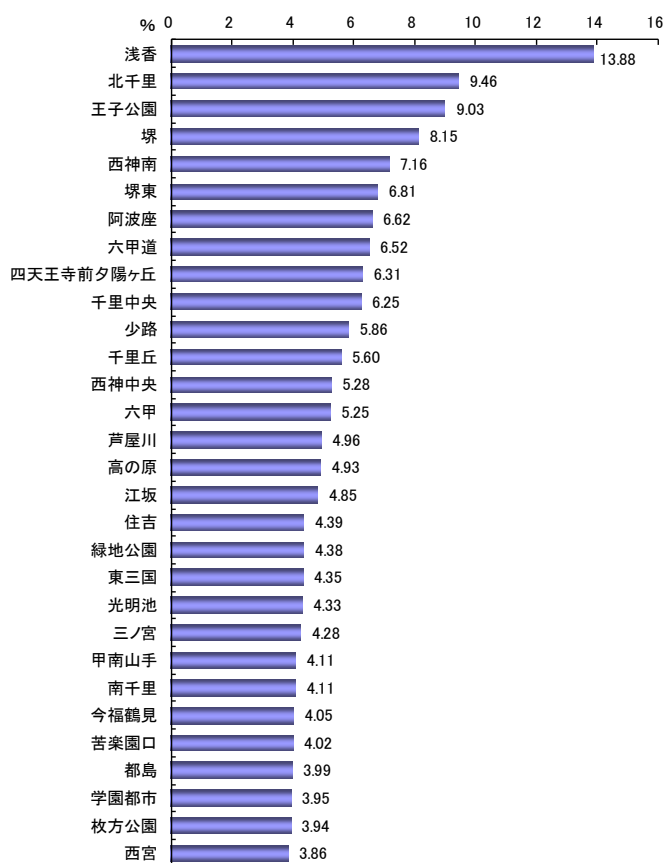
図表6 取扱高上位100位までの駅商圈における回転率・世帯当たり取扱高



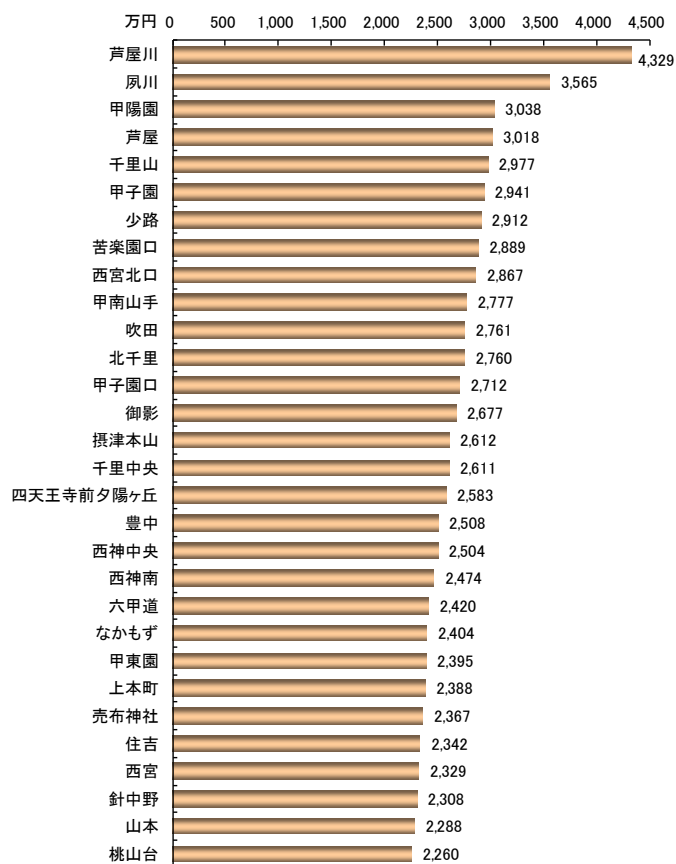
図表7 駅別商圈の世帯当たり取扱高（上位30駅）



図表8 駅別商圈の回転率（上位30駅）



図表9 駅別商圈の平均成約価格（上位30駅）



JR 阪和線浅香駅（13.9%）、阪急北千里駅（9.5%）、阪急王子公園駅（9.0%）、南海堺駅（8.2%）の順となっており、平均価格では阪急芦屋川（4,329万円）、夙川駅（3,565万円）、甲陽園駅（3,038万円）、芦屋駅（3,018万円）などが上位を占める（図表7・8・9）。このように、回転率と価格水準の上位を占める駅別商圈には多少違いがあり、堺駅や阿波座駅周辺など物件価格が相対的に低い商圈でも取引の回転率が高く、一定の市場規模を有しているエリアがみられる。

地域密着が基本となる不動産仲介業では、地元エリアの価格水準は変えようのない与件だが、上記のような各種指標を通して、地域の市場性やポテンシャル（事業の伸びしろ）を再認識することができる。近畿圏全体では少子高齢化や人口減少が加速しているが、各エリアの人口・世帯の流出入とそれに伴う新駅の設置や鉄道運行条件の変更（急行等の停車・運行本数の増減）により、エリアの市場性が将来的に変化することも予想される。今回の特集で示した駅別商圈の水準については、逐次最新データを反映することにより時系列で捉えていくことが必要と考えられる。

市況トレンド 2016年4～6月期の近畿圏市場

2016年4～6月期の近畿圏市場は、中古マンション成約件数が減少する一方、中古戸建は件数・価格ともプラスとなり、堅調に推移した。売り出し価格の上昇傾向が強まる中古マンションに対して、中古戸建価格は値頃感があり成約件数は増加している。

1. 中古マンション市場の動き

- 16年4～6月期中古マンション成約件数は4,320件と前年比で1.4%減と、2期連続で前年同期を下回った(図表1)。新規登録件数は前年比プラス6.7%と、5期に続けて前年同期を上回った。
- 成約価格は1,973万円で4.6%上昇し14期連続でプラスに。新規登録価格も10.6%上昇し、5期続けて前年同期を上回った。成約・新規登録価格は1997～98年当時の水準にある。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,175件と前年比で2.6%増加し、5期連続で前年同期を上回った。新規登録件数は同5.6%減となった。成約件数は4～6月期としては機構発足以来、最大の件数を記録した(図表2)。
- 成約価格は、1,846万円と前年比で2.6%上昇し、2期連続で前年同期を上回ったが、14年7～9月期から中古マンション価格を下回り値頃感がある。

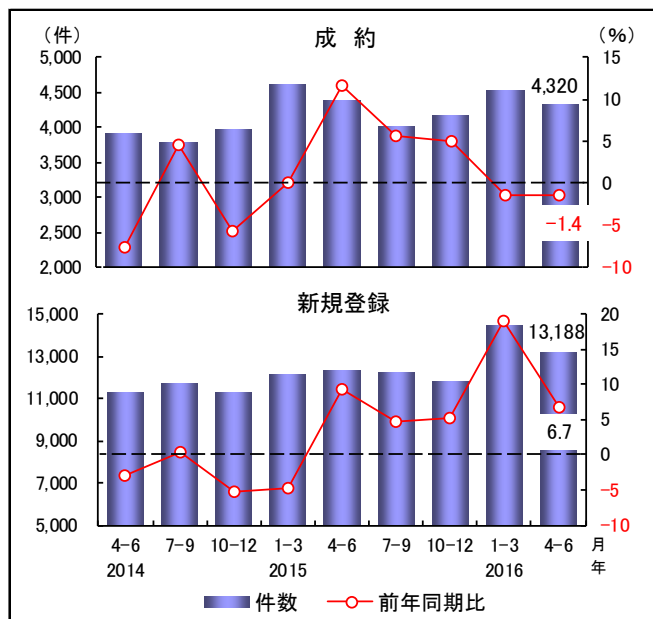
3. 近畿圏市場の方向

- 16年4～6月期中古マンション市場は、2期続けて件数減・価格上昇の局面で推移した。戸建市場は2期連続で件数増・価格上昇の局面で推移し、新築戸建は件数増・価格横ばいの局面に。

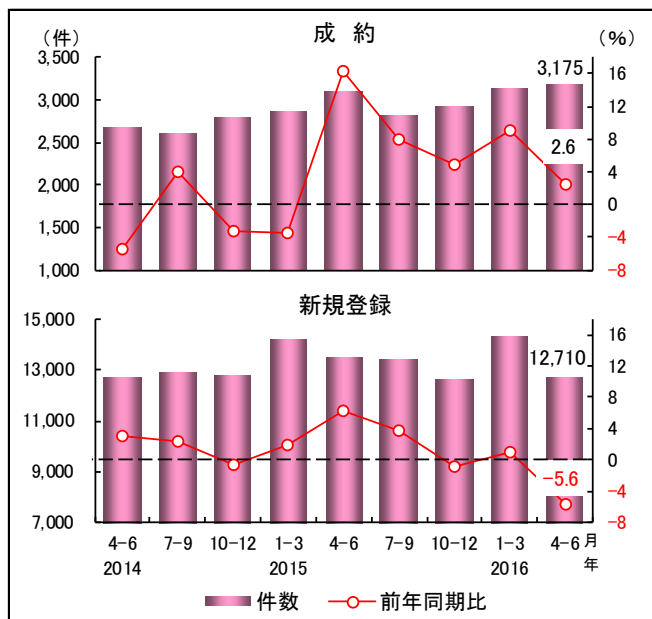
4. 関連不動産市場の動き

- 16年4～6月期の近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は5期ぶりに前年比マイナスとなった。京都市は前年比プラスだったが、大阪市・京都市は同マイナスと総じて弱含みであった。
- 16年6月のオフィス市場の空室率は大阪・梅田、淀屋橋・本町、神戸市、京都市のいずれも3月比で低下。空室率の改善は続いているものの、募集賃料の明確な上昇には至っていない。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



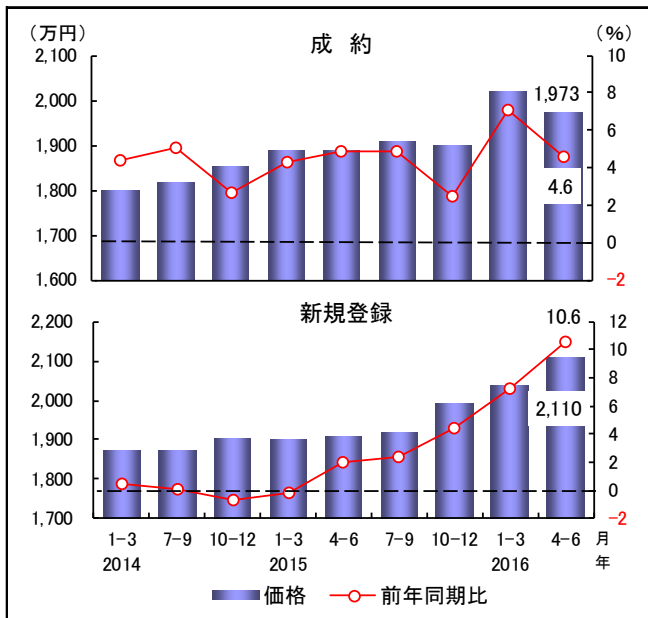
1. 中古マンション市場の動き

価格の上昇が続くが、
件数は2期連続で減少

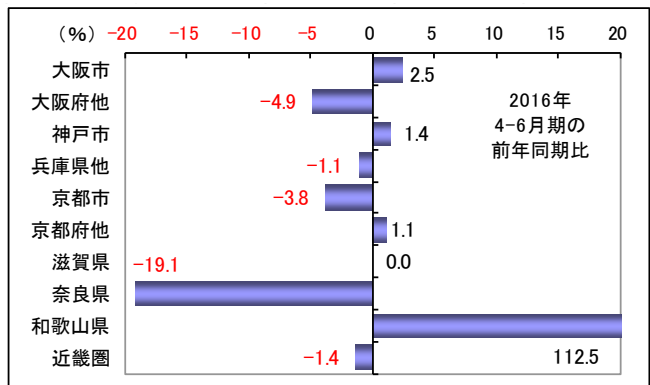
2016年4～6月期の近畿レイنزへの成約報告件数は、4,320件で前年同期比1.4%減と2期続けて減少した。4～6月期としては機構発足以来15年に次ぐ水準となった（P1・図表1）。新規登録件数は13,188件で前年比6.7%増と5期連続で前年同期を上回り、取引が減少する中で売り物件数は増加が続いている。4～6月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は、3.04倍と16年に入ってから、件数面でみた需給は緩和傾向にある。

成約価格も引き続き上昇しており、4～6月期の平均価格は1,973万円と前年比で4.6%上昇し、13年1～3月期から14期連続で上昇した（図表3）。新規登録価格は2,110万円で前年比10.6%の2ケタ上昇となり、5期続けて前年同期を上回った。成約価格は4～6月期として97年（2,021万円）、新規登録価格は98年（2,170万円）に迫る水準となっているが、成約価格は前期比で下落している。近畿圏の中古マンション市場は依然として拡大傾向にあるが、新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス3.1%と1～3月期から1.3ポイント低下し、価格面からみた需給も緩和方向にシフトしている。

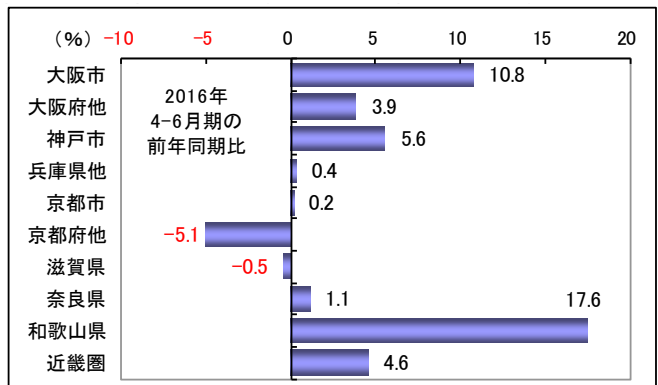
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



図表4 中古マンション件数の府県地域別増減率



図表5 中古マンション価格の府県地域別変動率



件数は4エリアが減少
価格は7エリアが上昇

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、16年4~6月期は対象9エリア中4エリアが減少した(図表4)。6エリアが減少した1~3月期に比べて減少エリアは減っているが、1~3月期まで4期連続で2ケタ増だった大阪市も増加率は低下している。奈良県は4期連続、大阪府他と京都市は3期連続でマイナスとなり、中古マンション取引は減速の動きが広がっている。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府他(24.8%)、大阪市(22.0%)、兵庫県他(18.2%)、神戸市(14.7%)、京都市(8.7%)、奈良県(4.1%)、滋賀県(4.1%)、京都府他(2.1%)、和歌山県(1.2%)の順であった。

成約価格は7エリアが前年比でプラスとなったが、1~3月期に比べて下落エリアが1つ増えた。ただ、大阪府他と京都市は13期連続、神戸市は6期連続で前年同期を上回ったが、京都市や兵庫県他の価格上昇率は1%を下回り、伸びが鈍化するエリアが増えた(図表5)。

各エリアの平均成約価格は、大阪市(2,415万円)、京都市(2,090万円)、神戸市(1,974万円)が近畿圏平均を上回り、以下、大阪府他(1,866万円)、兵庫県他(1,845万円)、滋賀県(1,790万円)、京都府他(1,459万円)、奈良県(1,336万円)、和歌山県(858万円)の順となった。大阪市や大阪府他、神戸市、兵庫県他、京都市、奈良県は10年以降で最も高い値を示した。

件数に価格を乗じた成約報告ベースの取扱高は、大阪市と神戸市、和歌山県が前年比でプラスとなり、近畿圏全体では3.1%拡大した。

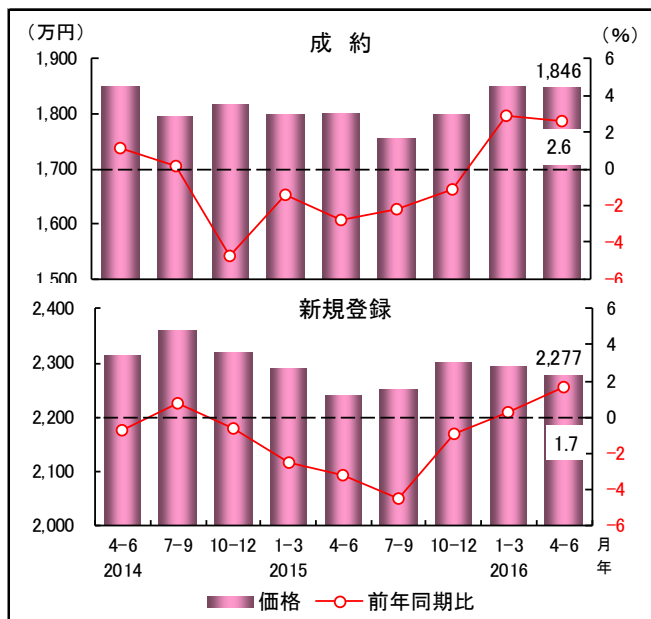
2. 中古戸建住宅市場の動き

成約件数、成約価格とも前年比プラス続く

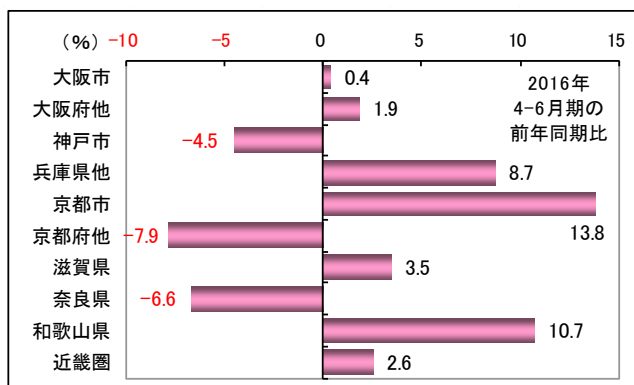
中古戸建住宅の16年4~6月期の成約件数は3,175件と前年比で2.6%増加し、5期連続で前年同期を上回った。4~6月期の成約件数としては機構発足以来、最大の件数を記録した。一方、新規登録件数は12,710件と前年比で5.6%減少し、前年同期を下回った(P1・図表2)。新規登録件数が減少に転じたことから、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.41倍と、件数からみた需給は5期続けてタイト方向にシフトした。

16年4~6月期の平均成約価格は、1,846万円と前年比で2.6%上昇し、2期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,277万円と前年比で1.7%上昇し、2期続けて前年同期を上回った(図表6)。中古戸建市場では成約件数、成約価格ともに前年比プラスで推移し、堅調に推移している。

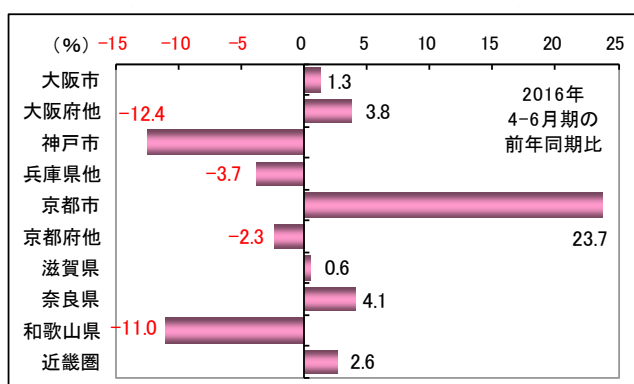
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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6エリア増、
価格は5エリアで上昇

成約価格の上昇率が新規登録価格を上回ったことから、両者の価格乖離率はマイナス 18.9%と3期連続で縮小し、価格面からみた需給はタイト化した。

16年4～6月期のエリア別成約件数は、近畿圏の対象9エリアのうち神戸市と京都府他、奈良県を除く6エリアで増加した(図表7)。全エリアが増加した1～3月期より減少エリアが3つ増えたが、神戸市や京都府他、奈良県、和歌山県を除くと10年以降で最大の成約件数となり、主力エリアの中古戸建取引は堅調である(図表8)。

成約価格も5エリアが前年比でプラスとなり、1～3月期より上昇率エリアは1つ減ったが、大阪市では4期連続で前年同期を上回った。4～6月期の成約価格は京都市(2,629万円)、神戸市(1,983万円)、兵庫県他(1,888万円)が近畿圏平均を上回り、以下、京都府他(1,801万円)、大阪市(1,752万円)、大阪府他(1,744万円)、奈良県(1,582万円)、滋賀県(1,579万円)、和歌山県(940万円)の順であった。4～6月期の近畿圏全体の取扱高は、成約件数・成約価格ともプラスで推移したことから前年比で5.2%拡大し、10年以降で最大となった京都市は2ヶタ増、大阪市は7期続けて前年比増となった。

3. 近畿圏市場の方向性

マインド改善するも
割安感求める動き続く

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、16年4～6月期中古マンション市場は、2期続けて件数減・価格上昇の局面で推移した。一方、新築マンション市場は発売戸数が大幅に増加した上昇する一方、価格はほぼ横ばいとなった。中古戸建市場は2期連続で件数増・価格上昇の局面で推移し、新築戸建市場は件数増・価格横ばいの局面に変化している（図表9）。

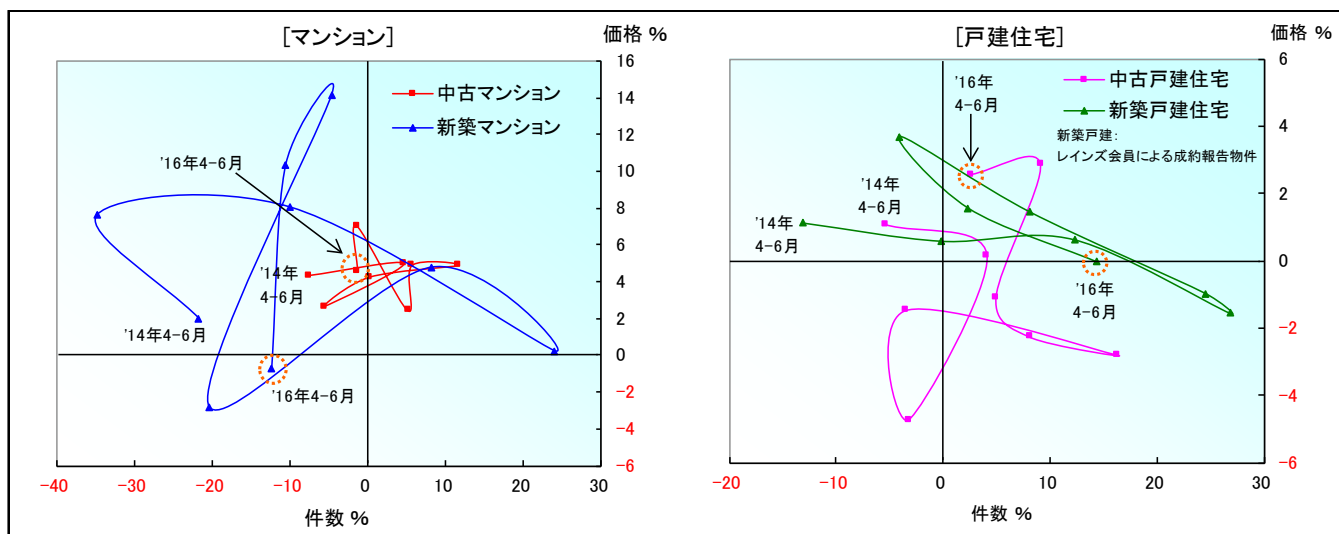
新築マンション市場では、大阪市や神戸市などの都心部への供給シフトが続いているが、足元では主力の阪神間や京都市の契約率が低下するなど停滞感が広がっている。一方、中古マンションでは依然として相対的に価格水準の高い駅近・築浅・タワーなどに対する需要は根強いが、売り出し価格の上昇に対して本来の割安感を求める需要が、追いつづらくなっている状況がみられた。

これに対して、中古戸建価格はプラスで推移するものの比較的落ち着いており、平均成約価格は14年7～9月期から中古マンションを下回るなど値頃感があり、成約件数は増加基調にある。

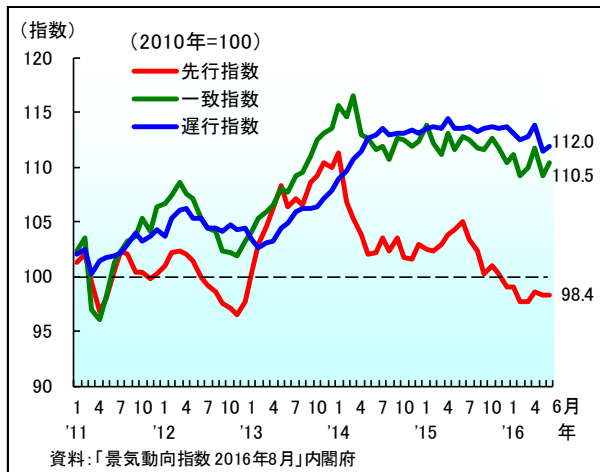
内閣府が16年7月に公表した16年6月の景気動向指数（速報値）をみると先行指数は100を下回り、一致指数と遅行指数も足踏みするなど景気は弱含み傾向にある（図表10）。一方、6月の近畿の不動産購買態度指数は110と高く、2月以降の購入マインドは改善している（図表11）。

中古マンション市場は16年に入ってから緩和方向にシフトしているが、中古戸建市場の需給は改善が続いており、値頃感ある物件に

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）

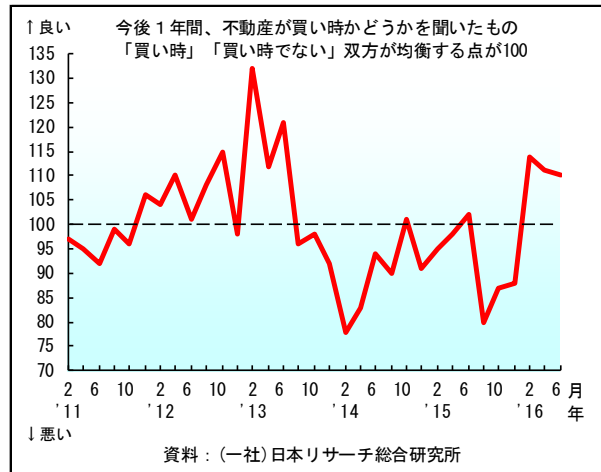


図表 10 景気動向指数



資料：「景気動向指数 2016年8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）

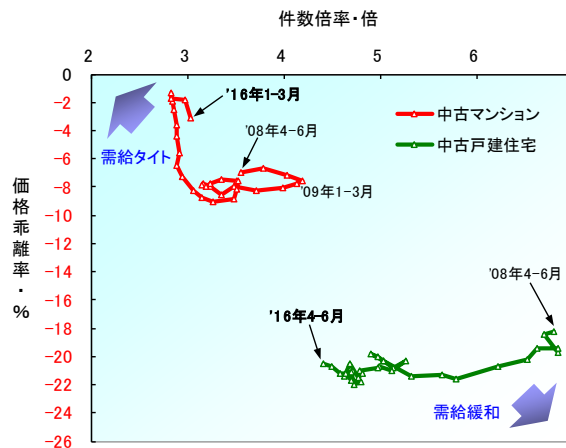


資料：(一社)日本リサーチ総合研究所

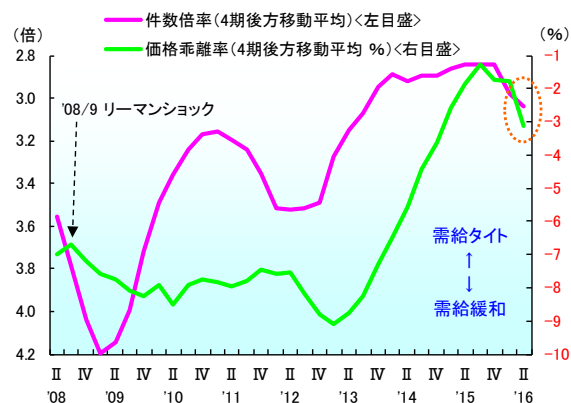
対する需要は根強い（図表 12）。2月に日銀が導入したマイナス金利や6月の消費増税の再延期は、住宅の購入マインドの改善に寄与したとみられるが、実質賃金の低迷や景気の先行き不透明感は続いており、安価な物件を求める動きが当面続くとみられる。

図表 12 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

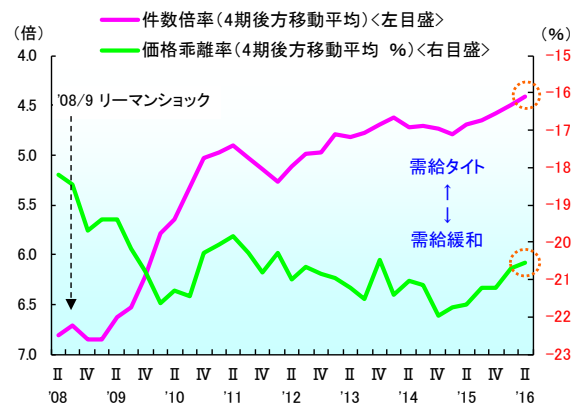
A.中古住宅市場の需給ポジション
 (BとCの合成図)



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



4. 関連不動産市場の動き

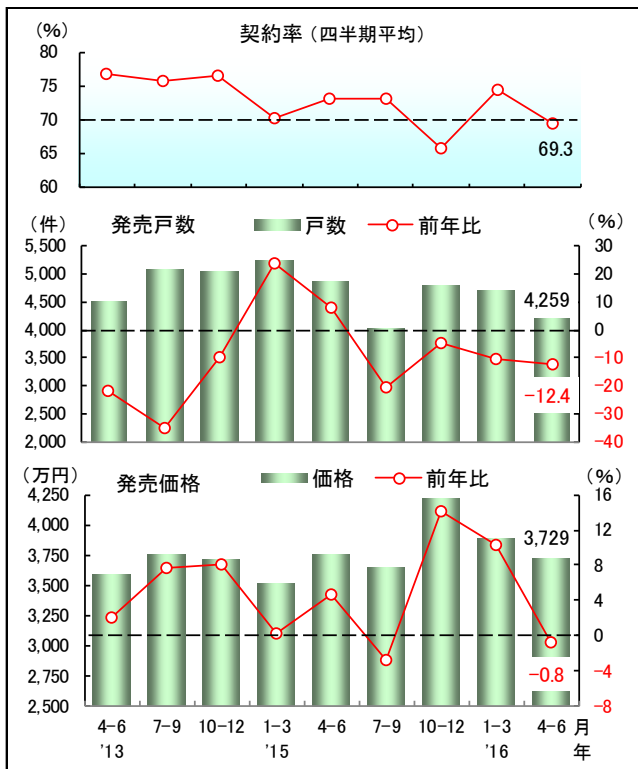
新築マンション戸数・価格 とも前年比マイナス

近畿圏の成約賃料単価 軟調に推移

16年4～6月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は、4,259戸で前年比12.4%減と4期連続で前年同期を下回った(図表13)。発売価格も3,729万円で前年比マイナス0.8%とほぼ横ばいながら下落した。契約率は69.3%と、好不調の分かれ目とされる7割を下回り、6月末の在庫数は2,382戸と8ヶ月続けて増加している。消費増税の再延期で駆け込み需要を見込めなくなったことも影響し、発売戸数を落としているにも関わらず契約率は7割を下回り、発売価格を抑えざるを得ない状況にある。

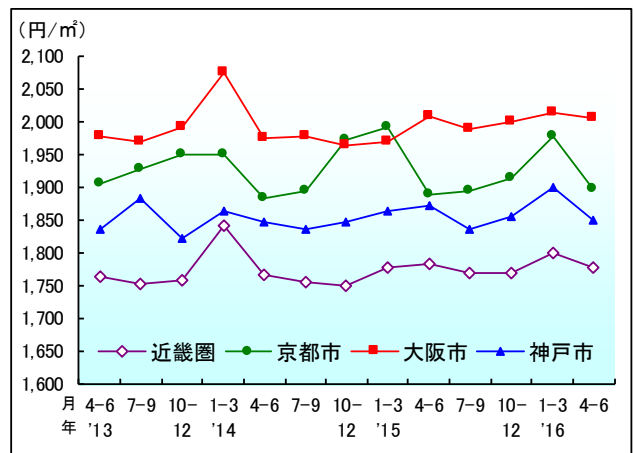
近畿圏の賃貸マンション市場における16年4～6月期の成約賃料単価は、前年比マイナス0.3%と5期ぶりに前年同期を下回った(図表14)。大阪市は前年比マイナス0.2%で前期比もマイナス0.4%、京都市は前年比プラス0.3%だったが前期比はマイナス4.1%と落ち込み、神戸市も前年比マイナス1.2%で前期比もマイナス2.7%と、京阪神の賃料は総じて弱含みであった。16年4～6月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,779円、大阪市が2,005円、京都市が1,897円、神戸市は1,850円であった。

図表13 新築マンションの販売状況



資料: ㈱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(%)

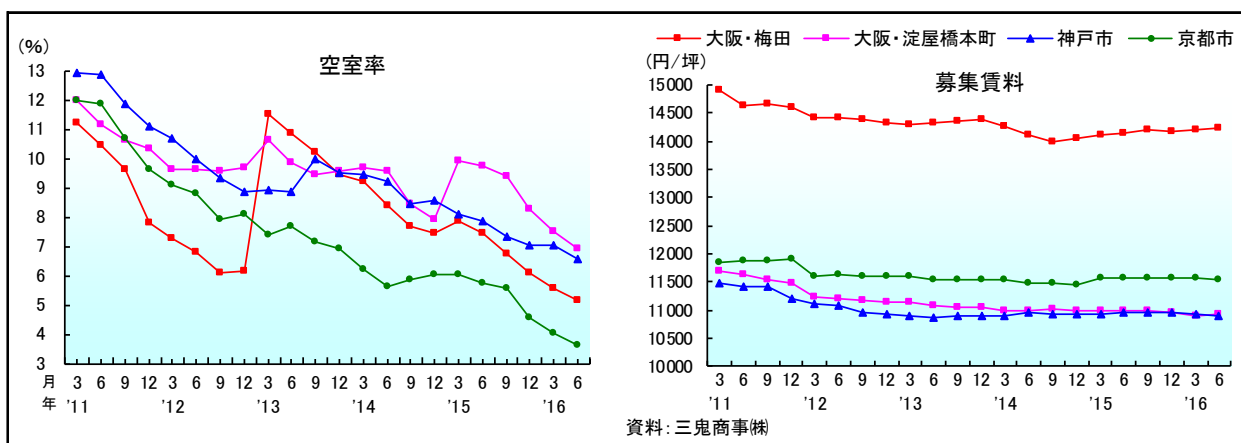
	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
14年4-6月	0.1	-1.2	-0.1	0.5
7-9	0.1	-1.8	0.5	-2.5
10-12	-0.5	1.1	-1.4	1.3
15年1-3月	-3.5	2.2	-5.2	0.0
4-6	1.0	0.4	1.7	1.4
7-9	0.9	0.0	0.5	-0.1
10-12	1.1	-2.9	1.9	0.4
16年1-3月	1.4	-0.7	2.2	1.9
4-6	-0.3	0.3	-0.2	-1.2

京阪神のオフィス空室率
改善するも賃料横ばい

京阪神ビジネス地区の16年6月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が5.15%と3月比で0.39ポイント低下した。淀屋橋・本町は6.93%と3月比で0.58ポイント低下、神戸市は6.59%で3月比0.42ポイント低下、京都市も3.61%で同0.45ポイント低下し、空室率は引き続き改善している。6月はテナントの動きが小規模にとどまり、自社ビルへの集約なども見られたが、3月比では空室率は低下している(図表15)。

16年6月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,227円で3月比プラス0.1%、淀屋橋・本町は10,932円で3月比プラス0.3%と、緩やかに上昇した。一方、神戸市は10,892円、京都市は11,533円でやや下落した。このように、空室率の改善は続いているものの募集賃料の明確な上昇には至っていない。

図表15 オフィス空室率と募集賃料



資料:三鬼商事(株)

地域不動産事情

兵庫県

兵庫県の中古住宅市場は、直近1年間で中古マンションを中心に堅調に推移した。16年4~6月期は中古マンション成約価格が県内各エリアとも上昇し、特に神戸市は成約価格・件数ともプラスで推移したことから、取扱高も前年を上回るペースで拡大している。

1. 中古住宅の取引動向

- 2015年7月~2016年6月の直近1年で中古マンション取引が伸びた都市は、加古川市や神戸市中央区などで上位10都市のうち神戸市は5区、阪神間は3市、兵庫県他は2市を占めた。中古戸建では猪名川町や伊丹市・尼崎市などの増加が目立ち、兵庫県他から5市がランクインした(図表1)。
- エリア別の中古マンション市場は、神戸市・阪神間・兵庫県他の各エリアとも16年4~6月期の成約価格が上昇し、成約件数は神戸市と兵庫県他で上昇した。
- 中古戸建の成約件数は、兵庫県他が前年比で5期連続の増加となり、阪神間も4期続けて増加したが、神戸市は一進一退の動きであった。
- 沿線駅別の成約件数は中古マンションが上位10駅のうち9駅、戸建も7駅が前年と同じだが、中古マンション件数は8駅が増加、価格も6駅で上昇。戸建件数は9駅が増加、価格は9駅が下落した。

2. 特徴的な地域動向

- 神戸市中央区~尼崎市では、05年築以降の中古マンションが3600万円台、74㎡台で手に入る。中古戸建は持家ストックに比べて築浅物件の比率が高く、平均成約価格は4千万円を超える。
- 伊丹市~三田市では、90年代築の中古マンションが1,300~1,600万円台で購入可能。中古戸建は90年代築を中心に価格と規模のバランスがとれた物件選択ができるエリアとなっている。

図表1 成約件数増加率の都市別TOP10 (2015年7月~2016年6月)

■中古マンション

順位	地域	都市	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(%)	築年数 (年)	築年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	兵庫県他	加古川市	125	40.4	974	3.8	13.7	3.8	70.4	0.8	22.6	-0.1	12.0
2	神戸市	兵庫区	182	30.9	1,552	10.0	24.9	8.3	61.4	1.7	22.4	1.3	31.9
3	神戸市	須磨区	309	26.1	1,370	5.3	18.5	3.6	72.1	-0.1	27.0	1.5	42.8
4	神戸市	中央区	459	14.8	2,635	8.2	41.1	10.3	62.8	-2.6	17.2	-0.2	59.5
5	阪神間	芦屋市	289	14.2	2,647	-5.3	32.8	-5.5	80.0	0.5	24.0	2.9	70.0
6	神戸市	長田区	102	10.9	1,361	-1.6	21.3	4.0	63.4	-3.4	19.9	0.9	21.3
7	阪神間	川西市	124	8.8	1,537	4.1	20.2	6.3	75.4	-0.2	22.4	-0.9	19.8
8	兵庫県他	明石市	372	7.5	1,189	2.2	17.0	3.1	68.0	-0.9	23.5	1.0	30.5
9	阪神間	尼崎市	504	6.3	1,813	3.0	26.6	3.6	66.1	-0.2	21.6	0.2	23.6
10	神戸市	西区	276	5.7	1,848	2.6	21.8	1.9	84.0	0.9	20.5	1.8	28.3
兵庫県全体			5,625	2.7	1,918	3.6	26.2	4.8	72.2	-0.9	21.9	0.5	24.2

■中古戸建住宅

順位	地域	都市	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(%)	土地面積 (㎡)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (㎡)	建物面積 前年比(%)	築年数 (年)	築年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	阪神間	猪名川町	63	46.5	1,408	-10.3	236.9	-6.4	114.7	-5.5	22.6	-0.3	57.7
2	阪神間	伊丹市	100	42.9	2,263	1.7	100.2	2.3	96.4	-1.8	22.7	1.4	12.5
3	兵庫県他	高砂市	47	38.2	1,215	-1.5	150.7	-8.3	104.0	-4.7	26.8	-0.0	12.9
4	阪神間	尼崎市	277	22.6	1,716	-4.5	80.9	4.1	86.6	-1.5	25.0	1.1	13.0
5	兵庫県他	加古川市	152	16.9	1,319	1.4	145.2	-4.2	98.5	-1.5	23.6	-0.5	14.6
6	兵庫県他	三木市	54	14.9	1,318	1.5	221.2	-7.4	114.8	-3.9	25.8	0.5	18.4
7	兵庫県他	姫路市	213	12.1	1,341	-1.1	187.1	-6.2	115.4	-0.3	24.8	0.8	9.9
8	神戸市	長田区	97	11.5	1,160	-10.5	90.7	-3.8	87.2	-4.8	27.6	2.7	20.3
9	兵庫県他	三田市	135	10.7	2,166	-2.7	234.0	-3.9	131.7	-0.9	21.4	1.7	31.8
10	阪神間	川西市	205	9.6	1,679	-2.4	174.1	3.1	110.6	-0.8	26.0	0.7	32.7
兵庫県全体			3,144	8.4	1,980	-2.5	188.9	1.2	109.7	-1.4	24.2	0.7	13.6

注)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

マンションでは中央区や芦屋市などで取引活発

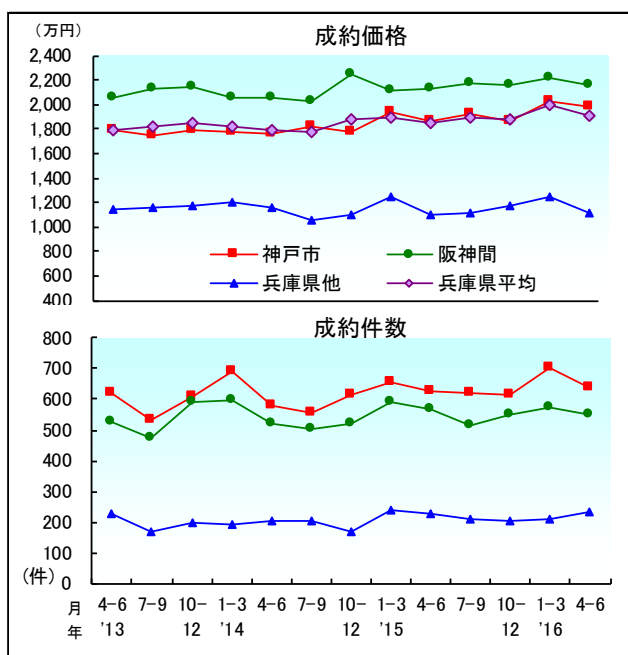
今回は、中古住宅取引が活発な都市部を中心に神戸市、阪神間、兵庫県その他の3エリアなどに分けて、兵庫県における市場の特徴を捉えることにする。

2015年7月～2016年6月の直近1年間で成約件数の伸び率が高い上位10都市をみると、中古マンションでは加古川市、神戸市兵庫区、須磨区、中央区、芦屋市の順で高く、神戸市から5区、阪神間は3市、兵庫県他は2市がランクインした。増加率上位の顔ぶれは大きく変化し、前年と同じく上位に入ったのは明石市と尼崎市の2市のみであった(1ページ・図表1)。

地域の取引水準を示す世帯あたり成約件数をみると、芦屋市や神戸市中央区、須磨区などが高い値を示すが、今回は上位10都市のうち6区市が兵庫県平均を上回り、取引水準の高いエリアの成約件数はさらに増加した。成約価格は8区市が、㎡単価は9区市が前年比で上昇する一方、専有面積は6区市が縮小し、やや狭くても価格水準の高い物件を求める動きが活発になった様子がうかがえる。

中古戸建住宅の取引増加率の上位都市は猪名川町、伊丹市、高砂市、尼崎市、加古川市の順で、兵庫県他が5市、阪神間が4市町、神戸市は1区がランクインした。前年と同じく上位に入ったのは神戸市長田区と三田市のみで、前年に5区がランクインした神戸市内の中古戸建取引はやや振るわなかった。世帯あたり成約件数が、兵庫県平均を

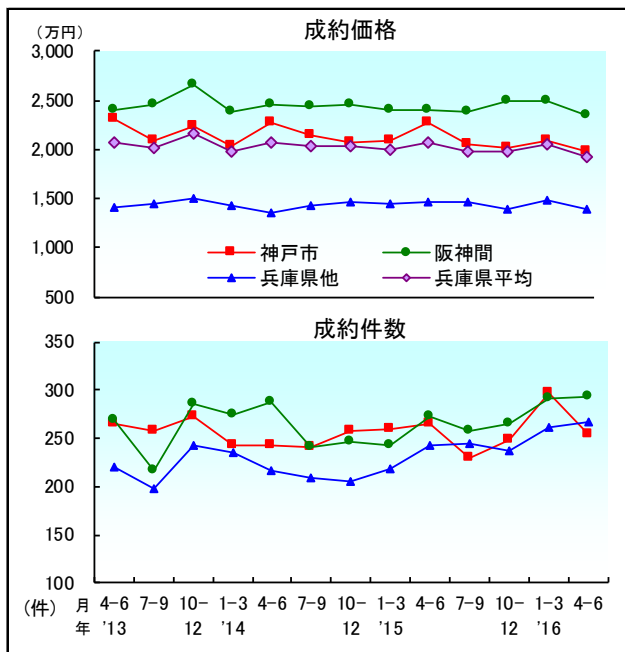
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年比(%)

	神戸市	阪神間	兵庫県他	
成約価格	'14/4-6	-1.3	-0.3	2.0
	7-9	4.1	-4.7	-9.2
	10-12	-1.1	4.8	-5.6
	'15/1-3	8.7	2.7	3.5
	4-6	5.8	4.0	-5.5
	7-9	5.3	7.0	6.4
成約件数	10-12	5.4	-3.9	6.3
	'16/1-3	4.8	5.4	0.0
	4-6	5.6	0.9	2.1
	'14/4-6	-7.4	-1.7	-10.9
	7-9	4.7	6.8	22.8
	10-12	1.5	-12.1	-16.5
'15/1-3	-4.9	-1.7	22.8	
4-6	8.7	9.8	11.3	
7-9	11.5	2.2	2.4	
10-12	-0.8	5.8	22.8	
'16/1-3	6.7	-2.4	-11.8	
4-6	1.4	-3.0	3.5	

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年比(%)

		神戸市	阪神間	兵庫県他	
成約価格	'14/4-6	-1.9	2.2	-3.4	
	7-9	1.9	-0.5	-0.7	
	10-12	-7.2	-7.6	-2.2	
	'15/1-3	3.0	0.6	0.8	
	4-6	-0.3	-2.3	8.2	
	7-9	-4.1	-2.5	2.5	
	10-12	-2.5	1.1	-5.2	
	'16/1-3	0.2	3.8	2.3	
	4-6	-12.4	-2.2	-5.5	
	成約件数	'14/4-6	-8.3	7.5	-1.8
		7-9	-6.6	11.1	6.1
		10-12	-5.5	-13.7	-15.6
'15/1-3		7.0	-11.7	-7.2	
4-6		9.1	-5.2	11.5	
7-9		-5.0	6.6	17.2	
10-12		-3.1	7.7	15.6	
'16/1-3		13.8	20.7	19.2	
4-6		-4.5	7.3	10.3	

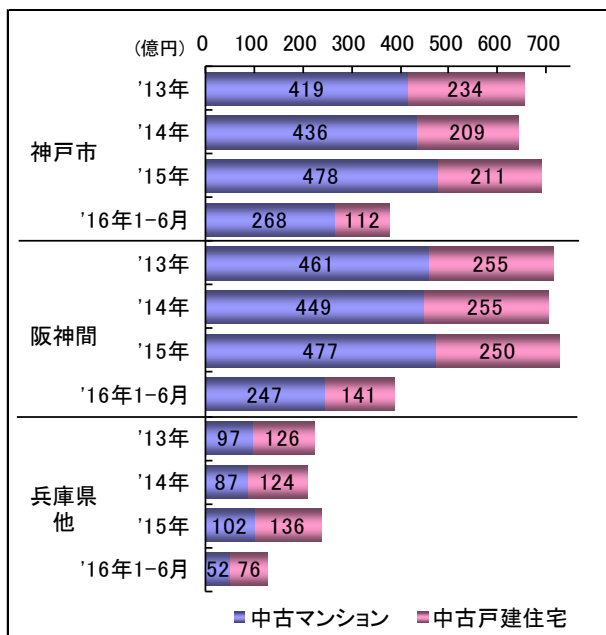
神戸市の中古マンション
成約価格6期連続上昇

上回ったのは6区市だが、成約価格は猪名川町、高砂市、尼崎市、姫路市、神戸市長田区、三田市、川西市の7区市町が下落した。これらの区市は土地面積か建物面積が縮小しており、住戸規模を抑えた安価な中古戸建を求める動きが目立った。

県内3エリア別に四半期ごとの成約件数・価格の動きをみると、16年4~6月期の中古マンション成約件数は神戸市と兵庫県他が前年比で増加し、阪神間は減少した。16年4~6月期の成約価格は3エリアとも上昇し、なかでも神戸市は前年比で6期連続上昇となり、成約件数も概ね増加傾向にあることから活発な取引が続いている(図表2)。阪神間も14年10~12月期から概ね上昇基調にあり、兵庫県他も4期連続でプラスないし横ばいで、3エリアとも中古マンション市場は堅調に推移した。平均価格は、神戸市が1,974万円、阪神間が2,154万円、兵庫県他は1,119万円であった。

中古戸建の成約件数は、兵庫県他が前年比で5期連続の増加となり、阪神間も4期続けて増加したが、神戸市は一進一退の動きであった(図表3)。16年4~6月期の成約価格は3エリアとも下落し、各エリアとも弱含みの傾向にある。16年4~6月期の中古戸建の平均価格は、神戸市が1,983万円、阪神間が2,341万円、兵庫県他が1,390万円であったが、各エリアとも2000年以降では最も低い水準にあり、中古マンション価格と異なり下落は収まっていない。

図表4 エリア別の取扱高



■年度四半期別の前年比(%)

区分	期間	前年比(%)		
		神戸市	阪神間	兵庫県他
中古マンション	'14/4-6	14.5	8.1	33.2
	7-9	-4.7	3.0	-6.1
	10-12	18.1	37.5	5.7
	'15/1-3	16.6	-1.0	-17.3
	4-6	-8.6	-2.0	-9.2
	7-9	9.0	1.7	11.5
	10-12	0.4	-7.9	-21.2
中古戸建住宅	'16/1-3	3.3	1.0	27.0
	4-6	14.9	14.2	5.2
	'14/4-6	29.3	-10.9	14.9
	7-9	17.7	-7.4	7.6
	10-12	27.7	13.1	46.4
	'15/1-3	-14.8	5.4	12.8
	4-6	-10.1	9.9	-5.1
中古戸建住宅	7-9	-4.8	10.5	5.3
	10-12	-12.3	-20.2	-17.5
	'16/1-3	10.2	-11.2	-6.5
	4-6	8.7	-7.4	20.7

16年の取扱高は15年を上回る勢い

成約件数に成約価格を乗じた取扱高ベースでの市場規模をみると、16年4～6月期は中古マンションが3エリアとも拡大し、中古戸建も神戸市と兵庫県他が拡大した(図表4)。特に神戸市の中古マンション市場は4期連続で前年同期を上回り、中古戸建市場も足元では伸びている。他のエリアも中古マンション取扱高の伸びが目立ち、16年1～6月期のペースを維持すれば15年の水準を上回る可能性が高い。

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2015年7月～2016年6月)

■中古マンション

順位	沿線	駅	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(%)	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(%)	築年数(年)	築後年数前年差(年)
1	JR東海道本線	三ノ宮	164	3.1	2,977	12.8	45.8	18.1	64.2	-5.4	13.8	-2.3
2	阪急電鉄伊丹線	伊丹	110	-10.6	1,761	-0.2	24.5	-1.9	70.7	1.7	22.3	1.4
3	阪神電鉄本線	芦屋	109	5.8	2,303	-1.0	30.5	-2.8	76.7	2.7	22.5	2.6
4	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	108	5.9	1,887	18.8	28.4	14.5	65.3	5.4	22.6	-1.1
5	JR東海道本線	芦屋	107	4.9	2,813	-13.8	34.5	-13.6	80.2	-0.6	25.6	4.7
6	神戸市西神山手線	西神中央	106	6.0	2,055	-1.1	24.1	-2.1	87.1	0.2	21.1	2.7
7	JR山陽本線	垂水	105	-0.9	1,503	4.7	19.1	-1.9	75.2	5.5	21.9	0.1
8	阪急電鉄神戸線	六甲	102	22.9	2,071	7.1	26.8	11.0	73.7	-1.8	25.5	-2.6
9	神戸市西神山手線	名谷	100	17.6	1,215	4.0	15.7	3.2	75.4	0.0	30.8	2.9
10	JR山陽本線	明石	97	9.0	1,330	10.7	19.1	9.9	68.3	-0.8	24.4	1.7

■中古戸建住宅

順位	沿線	駅	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(%)	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(%)	築年数(年)	築後年数前年差(年)
1	阪急電鉄宝塚線	川西能勢口	100	14.9	1,823	-6.3	189.6	4.9	111.2	-5.5	24.8	1.4
2	神戸市西神山手線	西神中央	92	8.2	2,760	-0.6	214.6	4.1	129.1	1.2	24.1	0.9
3	JR山陽本線	垂水	75	8.7	1,578	-9.1	125.5	-0.1	99.3	-0.7	29.4	3.5
4	JR山陽本線	姫路	67	28.8	1,462	-0.4	198.5	-18.9	116.4	-3.3	25.3	0.5
5	JR山陽本線	明石	57	1.8	1,755	15.4	146.5	1.0	101.8	-1.3	20.0	-2.8
6	阪急電鉄伊丹線	伊丹	56	40.0	2,328	-0.6	103.2	-6.4	99.6	-5.0	20.1	-0.2
7	能勢電鉄	日生中央	53	26.2	1,364	-17.6	243.1	-5.8	118.7	-5.6	24.5	0.1
8	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	47	-11.3	2,087	-0.7	84.0	-8.3	92.4	-2.2	21.6	-2.0
9	JR福知山線	西宮名塩	44	33.3	1,701	-10.1	220.4	-12.4	127.7	-4.0	21.3	3.9
10	JR東海道本線	立花	42	20.0	1,426	-6.2	67.7	-2.7	73.9	-9.8	25.9	2.5

マンション・戸建とも主力
駅の周辺商圏で取引活発

県内の市場の動きをより詳しく捉えるため、鉄道沿線・駅（最寄駅の商圏）別に取り引量の多い上位 10 駅をみると、中古マンションでは 8 位の JR 六甲駅を除く 9 駅が、前年（14 年 7～15 年 6 月）と同じ顔ぶれとなった。中古戸建では 2 位の神戸市営地下鉄西神中央駅、9 位の JR 西宮名塩駅、10 位の JR 立花駅を除く 7 駅が前年と同じくランクインした。

中古マンションでは 8 駅の成約件数が前年比で増加し、JR 三宮駅や阪急武庫之荘駅、六甲駅周辺の商圏では、件数・価格・単価が前年比プラス、築年数はマイナスとなり、相対的に築浅の高額物件の取引が増加した様子が見える。中古戸建住宅では 9 駅の取引が増加したが、9 駅の成約価格は下落し、土地面積や建物面積が縮小する駅の商圏も多く、住戸規模を抑えた安価な物件を求める動きが活発となった（図表 5）。

15 年の新築マンション
供給は前年比 3.6%増

ここで、兵庫県内における新築マンション供給の上位 10 都市の動きをみると、15 年は前年に引き続き神戸市中央区が 1 位、ランク外だった尼崎市が 2 位となり、西宮市は 14 年と同じく 3 位であった。上位 10 都市の年間発売戸数は 4,570 戸で 14 年比 1.0%増、兵庫県全体は 5,195 戸と同 3.6%増で、全県に占める上位 10 都市の比率は 88.0%と 2.2 ポイント低下している。また尼崎市のほか、宝塚市や神戸市灘区、加古川市など新たにランクインした区市も目立った。

兵庫県全体の発売戸数に占める 1 位の中央区の比率は 29.3%で、尼崎市は 12.6%、西宮市は 7.4%と、上位 3 区市の全県の供給戸数に対するシェアは 49.3%を占めた。上位 10 都市のうち西宮市や明石市などは発売価格が上昇したが、中央区は下落し神戸市都心の一部では、価格を抑えて供給する動きもみられた（図表 6）。

図表 6 新築マンション発売戸数 TOP 10

	1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
2010年 区市名	西宮市	中央区	尼崎市	灘区	宝塚市	須磨区	東灘区	明石市	兵庫区	姫路市
発売戸数	979 戸	895 戸	390 戸	372 戸	329 戸	272 戸	267 戸	244 戸	242 戸	213 戸
平均価格	4,132 万円	3,894 万円	2,912 万円	3,771 万円	3,783 万円	3,508 万円	4,698 万円	2,687 万円	2,547 万円	2,460 万円
2011年 区市名	中央区	西宮市	尼崎市	伊丹市	東灘区	宝塚市	兵庫区	芦屋市	姫路市	須磨区
発売戸数	1,013 戸	769 戸	635 戸	377 戸	298 戸	288 戸	213 戸	177 戸	160 戸	159 戸
平均価格	3,707 万円	4,487 万円	2,977 万円	3,434 万円	5,321 万円	4,099 万円	2,247 万円	4,476 万円	2,820 万円	3,254 万円
2012年 区市名	中央区	西宮市	尼崎市	東灘区	須磨区	姫路市	兵庫区	伊丹市	長田区	垂水区
発売戸数	900 戸	850 戸	804 戸	464 戸	453 戸	250 戸	223 戸	198 戸	171 戸	167 戸
平均価格	3,755 万円	4,390 万円	3,283 万円	4,585 万円	3,222 万円	2,875 万円	2,488 万円	3,074 万円	2,639 万円	3,479 万円
2013年 区市名	中央区	尼崎市	西宮市	灘区	垂水区	東灘区	須磨区	芦屋市	川西市	兵庫区
発売戸数	1,234 戸	1,172 戸	786 戸	449 戸	376 戸	310 戸	303 戸	209 戸	208 戸	163 戸
平均価格	4,380 万円	3,433 万円	3,103 万円	3,922 万円	3,676 万円	4,332 万円	3,234 万円	5,452 万円	3,526 万円	2,958 万円
2014年 区市名	中央区	東灘区	西宮市	西区	垂水区	兵庫区	姫路市	伊丹市	明石市	芦屋市
発売戸数	1,299 戸	868 戸	689 戸	487 戸	238 戸	218 戸	210 戸	182 戸	168 戸	164 戸
平均価格	3,767 万円	3,658 万円	4,725 万円	3,718 万円	3,538 万円	2,121 万円	3,250 万円	3,832 万円	3,110 万円	7,331 万円
2015年 区市名	中央区	尼崎市	西宮市	兵庫区	宝塚市	明石市	灘区	西区	東灘区	加古川市
発売戸数	1,523 戸	655 戸	386 戸	375 戸	365 戸	326 戸	277 戸	274 戸	257 戸	132 戸
平均価格	3,270 万円	4,051 万円	4,838 万円	2,215 万円	3,788 万円	3,944 万円	4,055 万円	4,045 万円	4,243 万円	3,397 万円

資料：㈱不動産経済研究所

2. 特徴的な地域動向

中央区～尼崎市では
高額な築浅物件も人気

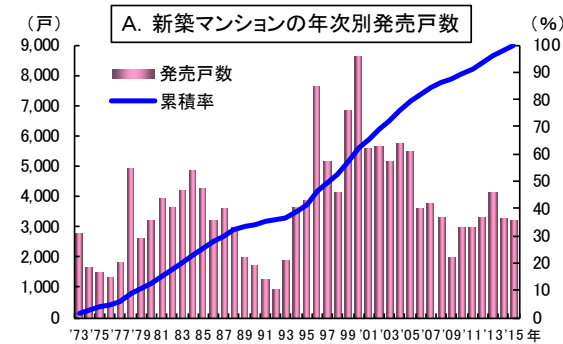
兵庫県内の中古住宅市場で、直近1年間（15年7月～16年6月）に特に取引が活発だったエリアについて紹介する。今回は、中古マンション及び中古戸建住宅で増加率上位にランクされた神戸市中央区・芦屋市・尼崎市とその周辺の灘区・東灘区・西宮市、ならびに伊丹市・川西市・三田市とその周辺の宝塚市の両エリアを対象に、築年帯別の物件属性などから売れ筋を捉えることにする。

神戸市中央区・灘区・東灘区・芦屋市・西宮市・尼崎市では、70年代からマンション供給が盛んに行われていたが、90年代後半から00年代にかけて供給が増えた。73年以降の累積供給戸数に対する比率は80年代（23%）・90年代（23%）・00年代以降（43%）となっている。中古マンション市場での取引シェアは90年代以降が67%を占めるが、直近1年間は66.1%とマンションストックの築年構成に近く、00年代以降の築浅物件に需要が集まっている。最も高額な05年以降の平均価格は3,635万円、専有面積は74.4㎡、㎡単価は48.8となっている（図表7）。

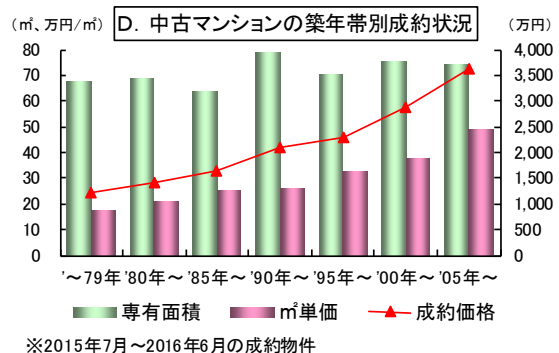
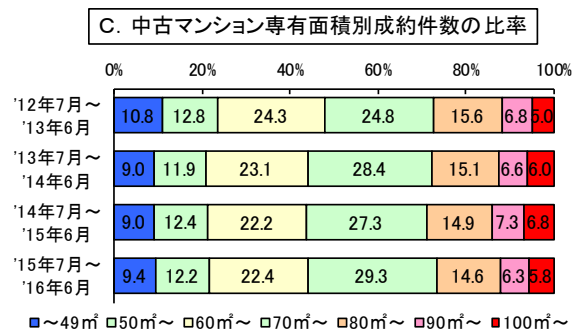
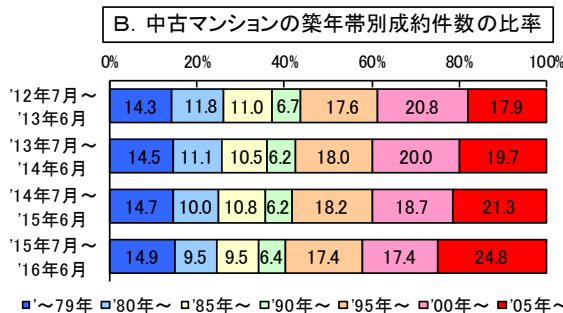
持家戸建住宅のストック比率は91年以降が55%を占めるが、中古戸建市場における取引シェアは直近1年間で90年代以降が65.2%と

図表7 神戸市中央区・灘区・東灘区・芦屋市・西宮市・尼崎市の中古住宅成約状況

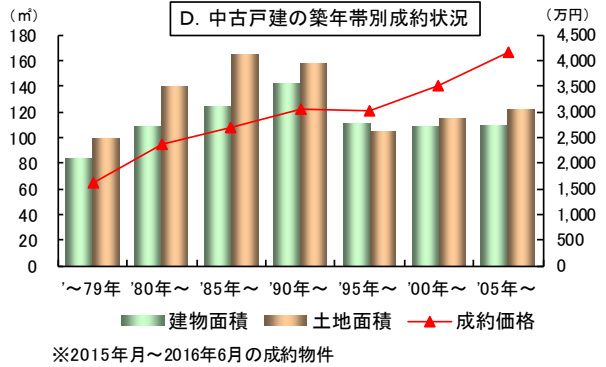
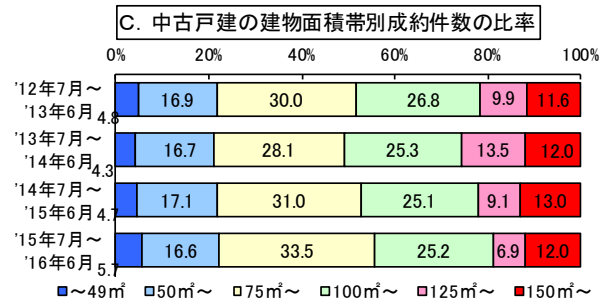
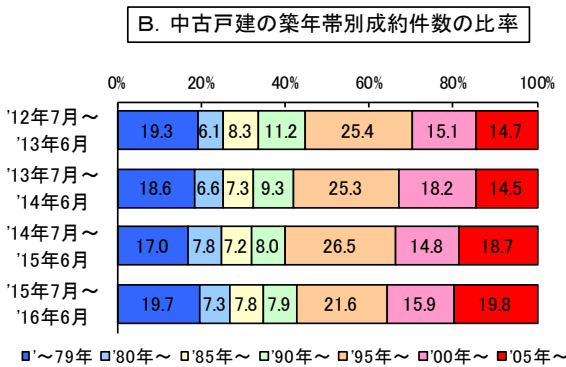
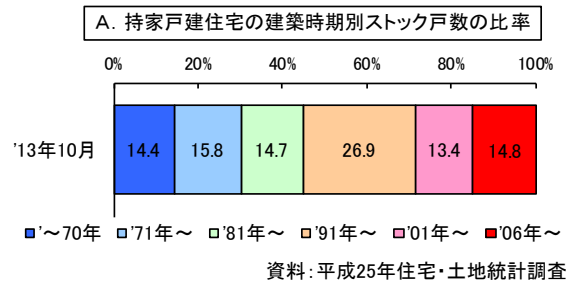
■中古マンション



資料：(株)不動産経済研究所



■中古戸建住宅



築年数と価格のバランス
とれた伊丹～三田エリア

戸建持家のストック構成に比べて築浅の比率が高くなる傾向にある。過半数を占める95年築以降の物件は、それ以前に比べて土地面積・建物面積が狭く、住戸規模より立地や設備等を重視した需要を集めているとみられる。最も高額な05年築以降の物件は、平均成約価格が4,171万円、土地面積は122.2㎡、建物面積は109.6㎡となっている。築浅とはいえ中古戸建価格が4千万円を超えるのがこのエリアの特徴で、取得能力の高い購入層が集まるエリアと言える。

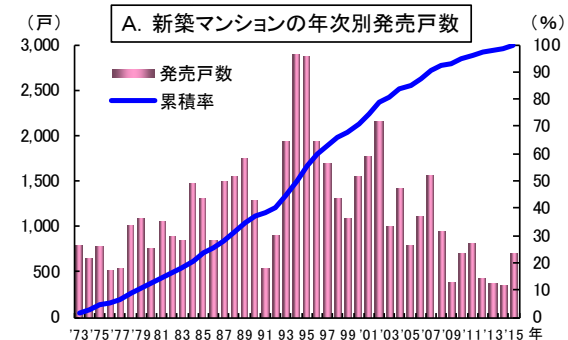
伊丹市・川西市・宝塚市・三田市では、90年代にマンション供給が盛んに行われ、同年代の73年以降の累積供給戸数に対する比率は33%となっている。中古マンション市場の取引シェアは、直近1年間で90年代築が35.5%と、マンションストックの築年構成とほぼ同じである。90年代築の平均成約価格は1,300～1,600万円台、専有面積は76～86㎡と、比較的ゆとりある住戸が1千万円台で購入可能となっている。

当該エリアの持家戸建住宅のストック比率は、70年代築・80年代築が2割弱、90年代築が2割強を占める。中古戸建市場の取引シェアは、直近1年間で90年代築が34.9%と前年比で2.5ポイント拡大している。同築年帯の平均土地面積は180～200㎡台、建物面積は120㎡台と他の築年帯に比べて住戸規模が大きく、成約価格も1,900～2,400万円台と値頃感がある。ただ、他の築年帯も一定のシェアを確保しており、05年以降築の物件も平均土地面積156.8㎡、建物面積

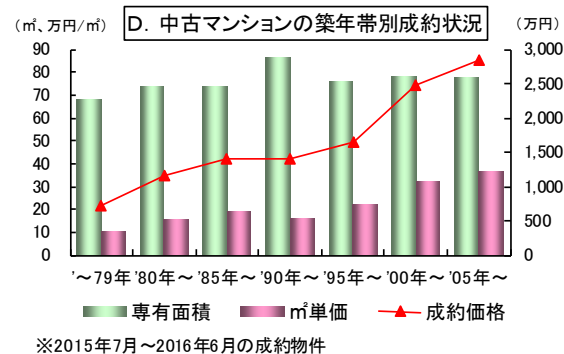
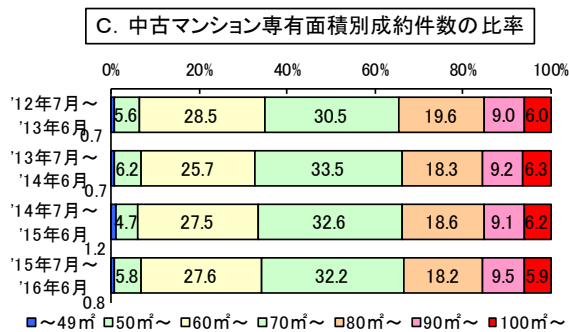
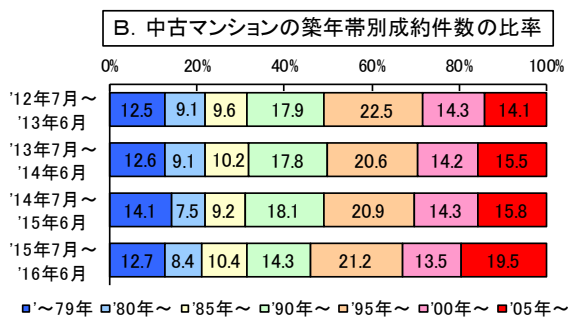
110.6㎡で3,154万円と、規模と価格のバランスがとれた中古戸建が
 選択できるエリアとなっている。

図表8 伊丹市・川西市・宝塚市・三田市の中古住宅成約状況

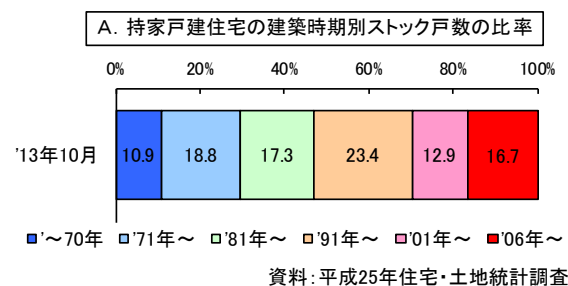
■中古マンション



資料: ㈱不動産経済研究所



■中古戸建住宅



資料: 平成25年住宅・土地統計調査

