

# ズームイン 不動産テックの最新動向

近年、不動産ビジネスにIoT等を活用する不動産テックが注目されている。ここでは住宅市場に焦点をあて、国の施策における捉え方や不動産業界における導入事例等を紹介するとともに、業務効率化だけでなく収益向上や新たなサービス構築に向けた不動産テックの可能性を探る。

## 1. 不動産テックとは

- ビッグデータやテクノロジーを活用することで、従来の不動産サービスの付加価値や生産性を飛躍的に高める可能性がある新しいサービスやビジネスモデルを指す。
- 代表例としては、物件のリスティングやマッチングサービス、仲介業務・決裁支援システム、価格査定や物件評価サービス、IoT Home やスマート住宅などが挙げられる（図表1）。
- IT機器を駆使したVR（バーチャルリアリティ／仮想現実）やAR（オーグメンテッドリアリティ／拡張現実）、シェアリングなども不動産テックの1分野として指摘される。
- 賃貸住宅ではスマートロックやスマートスピーカーの導入がオーナー主導で進んでおり、電気・ガス等のライフラインを統合管理するスマートメーターも導入が進む。

## 2. 国が支援する関連事業

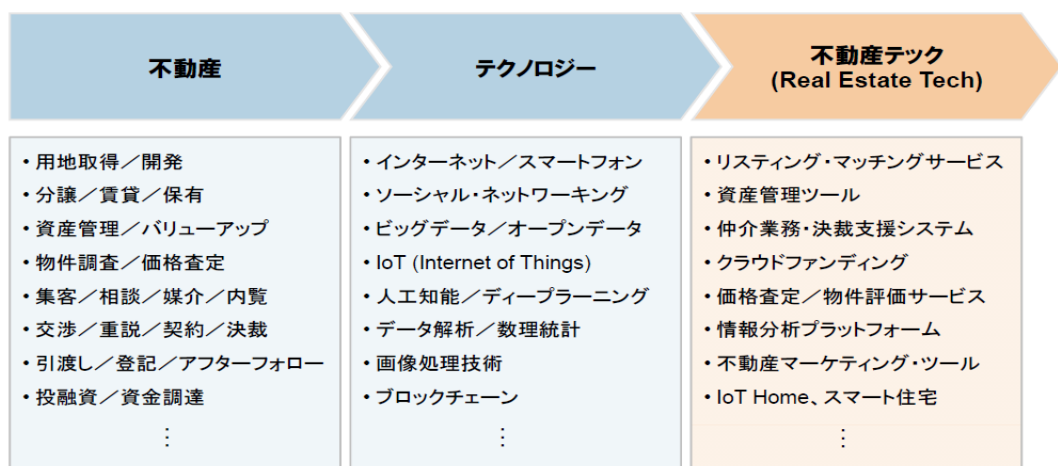
- 次世代住宅懇談会で紹介された先進的なサービス事例としては、健康の維持増進や住まいの安全・安心の確保、省エネルギー化・省資源化、生産性・利便性の向上に焦点が当てられている。
- サステナブル建築物等先導事業では、IoT技術等を活用して高齢者・障がい者等の自立支援や健康管理の支援、防犯対策の充実等のテーマに該当する実証的な補助事業を行っている。

## 3. 不動産ビジネスにおける新たな展開

- イタンジが提供するCloud ChintAIは、賃貸住宅の顧客案内において仲介会社が管理会社にWEB上で内見予約を行い、予約した仲介会社が連動したキーボックスを解錠できるシステムである。
- ナーブ等が提供する店舗で物件紹介できるVR内見システムでは、内見映像の撮影時間の短縮やAIによるパノラマ写真の鮮明化などで顧客満足度や成約率の向上をアピールしている。

図表1 不動産テックの捉え方

不動産 × テクノロジー = 不動産テック



出典：「第25回国土審議会土地政策分科会企画部会・資料4」(株)野村総合研究所

# 1. 不動産テックとは

日本でも参入企業が  
拡大

近年、不動産テックという言葉を目にする機会が増えている。金融や農業に IT を活用したフィンテック（Fintech）やアグリテック（Agritech）をはじめとして、〇〇 × Tech という名称が広がりつつある。業界×テクノロジーから生み出される新たなサービスや商品を指すものだが、不動産業界においても欧米ではリテック（Retech / Real Estate × Tech）と呼ばれ普及が進んでいる。

日本ではようやく導入が始まった段階と言えるが、単なる業務効率化やコスト削減策の一環として捉えられているイメージもあるようだ。国の国土審議会資料によれば、不動産テックはビッグデータやテクノロジーを活用することで、従来の不動産サービスの付加価値や生産性を飛躍的に高める可能性がある新しいサービスやビジネスモデルを指す（P1・図表1）。代表例としては、物件のリスティングやマッチングサービス、仲介業務・決裁支援システム、価格査定／物件評価サービス、IoT Home やスマート住宅などが挙げられる。

実際、日本でも不動産業界の様々な分野で不動産テックに参入する企業は急速に拡大している。不動産テック事業のコンサルタント等を手掛けるリマールエステートが公表したカオスマップ（図表2）によると、身近な不動産情報や物件情報メディアのほか、仲介・管理業務

図表2 不動産テック カオスマップ



2018年3月7日版

作成：不動産テック協会(仮称)準備委員会・リマールエステート・QUANTUM・川戸温志

収益向上策としての  
不動産テック

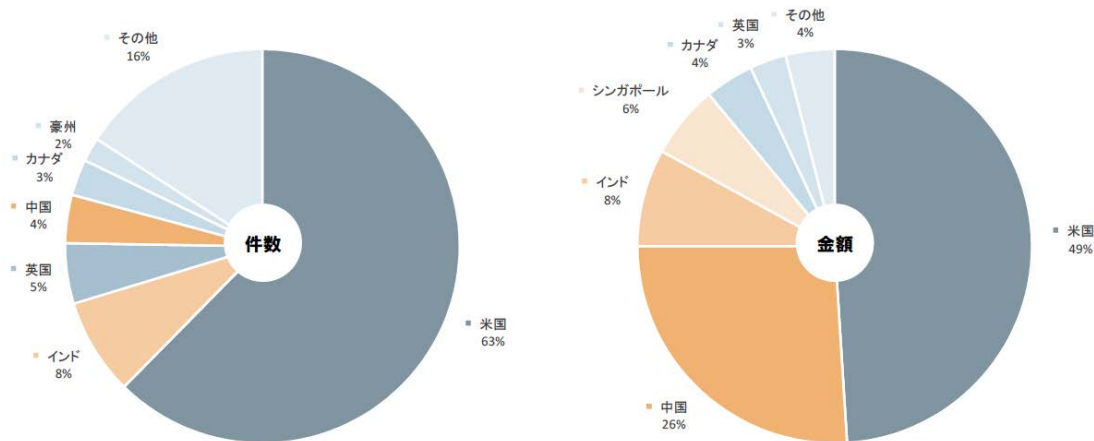
支援や価格の可視化・査定、さらには IT 機器を駆使した VR（バーチャルリアリティ／仮想現実）や AR（オーグメンテッドリアリティ／拡張現実）、シェアリングなども不動産テックの 1 分野として挙げられている。

管理業務支援は物件や顧客情報の管理運営の支援システムを提供する事業者向けサービスが中心で、国が推進する IT 重説も含まれる。価格査定ではビッグデータを統計手法や AI 技術を用いて、参考価格を地図上に示すものやネット上での一括査定などがある。VR や AR の活用では、店舗で物件紹介できるの疑似内見や、家具や部材の配置等をシミュレーションシステムがある。また、IoT では、各種センサーや WEB カメラ等と連携したリアルタイムでの物件状況の確認や、電子錠による入退室管理等のサービスが提供されている。

世界的にみると不動産テックの市場規模は米国が大半を占め、中国やインドなど新興国での普及もめざましい（図表 3）。欧米でも金融・保険サービスや小売などの分野に比べて不動産業界におけるデジタル化は遅れているようだが、その分ビッグデータやテクノロジーによるイノベーションが起こりやすい業界と言える。フィンテックの動きに数年遅れつつも、世界的に不動産テックに対するベンチャー投資は急拡大しているが、担い手は 50 人未満の中小企業が大半を占め、今後の事業規模の拡大や合従連衡が予想される。

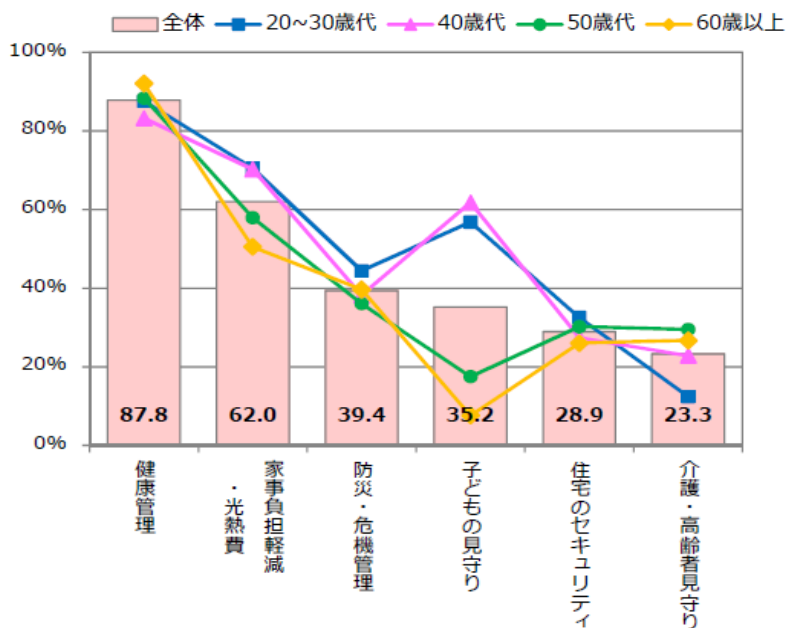
住宅の分野では、賃貸住宅の商品力向上に向けてスマートロックやスマートスピーカーなどの導入がオーナー主導で進んでおり、電気・ガス等のライフラインを統合管理するスマートメーターも導入が進む。高齢者住宅では、入居者の安否確認やセンサー技術を活用した

図表 3 不動産テックの資金調達件数及び金額の国別割合



出典：「第 25 回国土審議会土地政策分科会企画部会・資料 4」野村総合研究所

図表4 消費者が次世代住宅に求める機能



出典：「IoT 技術等を活用した次世代住宅懇談会について」資料

IoT 機器が空調・照明・ベッドに取り付けられ入居者の身体情報の管理に活用されている。リハビリ用のパワースーツや遠隔地の親族・知人とのコミュニケーションツールへの活用も行われている。

ただ、やみくもに新たな機器の導入が不動産事業の拡大につながる訳ではない。消費者が新たな住宅に求める機能としては、健康管理や家事・光熱費負担の軽減、防災・危機管理など日常生活に根ざしたものが多く（図表4）。上述のように、不動産テックの活用では従来型の故障検知などの守りのIoTから、顧客満足度を高める攻めのIoTへ移行しつつあり、単なる業務や費用の削減ではなく収益向上策としてする動きが広がっている。その際、本来の消費者ニーズから乖離することなく、入居者や購入者の満足度や、オーナーの利益を重視する姿勢が肝要と言えよう。

## 2. 国が支援する関連事業

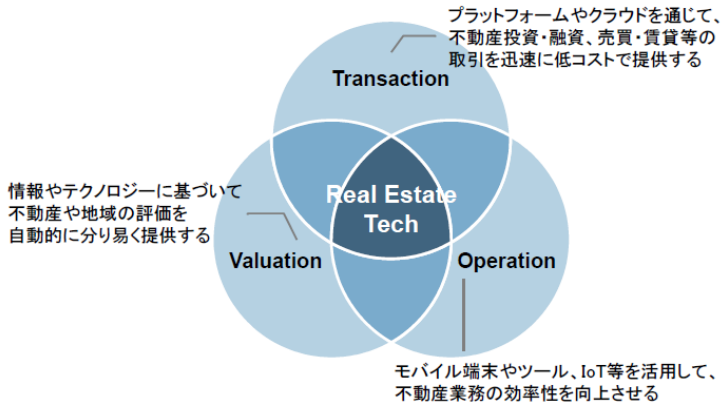
### IoT 技術を活用した次世代住宅の普及支援

国の国土審議会資料によると、土地・不動産関連のビッグデータの整備・活用に向けた方向性として、オープンデータやビッグデータを官民で整備した上で、それらを活用する不動産テック産業を育成し、不動産業界の生産性を高めるべきとの提言が示されている（図表5）。不動産テックがイノベーションを起こしつつある3つの領域としては、Transaction（取引）、Valuation（評価）、Operation（運営管理）



図表5 不動産テックの領域とその登場によるインパクト

**不動産テックがイノベーションを起こしつつある3つの領域**



**不動産テックの登場によるインパクト(イメージ)**

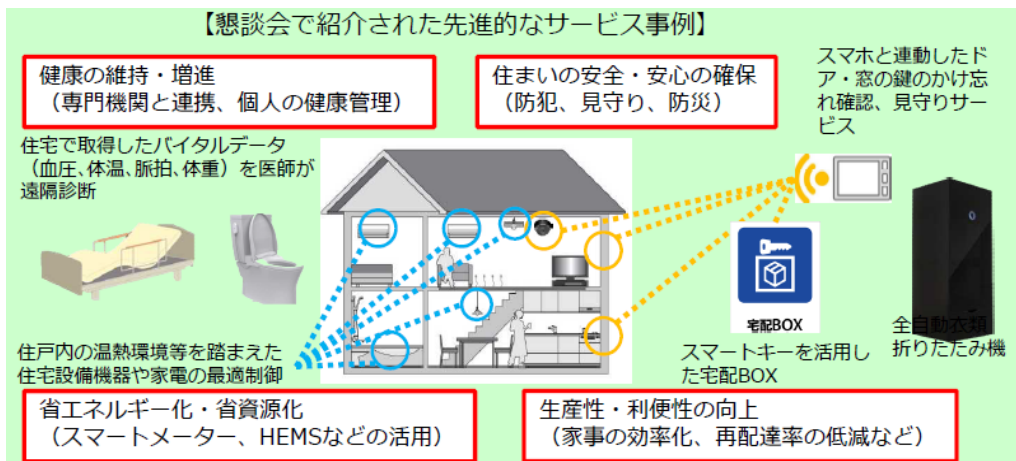
- 1 従来プレイヤーの機能を大きく上回るサービスの登場  
✓ 不動産業界の生産性・効率性が大幅に飛躍する可能性
- 2 不動産業界の更なるアンバンドリング化  
✓ 事業のモジュール化が進み、システムが効率化する可能性
- 3 異業種・異業界からの新規参入  
✓ 新規参入プレイヤーが増加し、産業規模が拡大する可能性
- 4 シェアリング・エコノミーの創出  
✓ サービスや都市機能の高度化・効率化が進展する可能性

出典：「第25回国土審議会土地政策分科会企画部会・資料4」野村総合研究所

が挙げられている。不動産テックの登場によるインパクトとしては、不動産業界の生産性・効率性の大幅な向上や事業のモジュール化による業務効率化、異業種・異業界からの新規参入、シェアリング・エコノミーの創出が挙げられている。

一方、国土交通省がオブザーバーとなり住宅供給事業者や住生活サービス事業者、消費者代表等がメンバーとなったIoT技術等を活用した次世代住宅懇談会では、先進的なサービス事例が紹介されている。その中で、健康の維持・増進や住まいの安全・安心の確保、省エネルギー化・省資源化、生産性・利便性の向上が挙げられている(図表6)。これらは前述のように、不動産事業者の業務効率化といった面だけでなく、消費者目線でのIoT活用の視点を重視したものと言える。

図表6 IoT技術等を活用したサービス事例



出典：「第25回国土審議会土地政策分科会企画部会・資料4」野村総合研究所

図表 7 国土交通省による関連補助事業（採択の一例）

代表提案者 「プロジェクト名」 (対象住宅)	適切であると 評価した 取組テーマ	提案の概要
一般社団法人 ZEH 推進協議会 「地域ビルダー次世 代住宅先導プロジェク ト」 (戸建て住宅／新築)	③ 防犯対策の充実 ④ 家事負担の軽減、 時間短縮 ⑥ 物流効率化への 貢献	<p>【プロジェクト概要】 地域工務店が積極的に提案しやすく、建築主に受け入れてもらいやすい「地域ビルダー次世代住宅」を提案するプロジェクト</p> <p>【テーマ別の提案概要】</p> <p>③ 防犯対策の充実</p> <p>1) 取組内容: カメラ付ドアホンをインターネットに接続し、外出先から来訪者の対応を可能とすることにより、子供や高齢者の留守番の際の防犯対策を図る。</p> <p>2) 実証内容: 居住者を対象としたアンケート調査により有効性を検証する。</p> <p>④ 家事負担の軽減、時間短縮</p> <p>1) 取組内容: 住宅用IoT 操作モニター及びスマートフォンアプリを活用し、住宅設備(エアコン、照明、給湯、電動窓シャッター等)を遠隔操作や時間指定一括操作を可能とすることにより、家事負担の軽減、時間短縮を図る。</p> <p>2) 実証内容: 居住者を対象としたアンケート調査により有効性を検証する。</p> <p>⑥ 物流効率化への貢献</p> <p>1) 取組内容: 宅配ボックスをインターネットに接続したカメラ付ドアホンと近接して設置し、外出先から配達事業者の応対を可能とすることにより再配達の削減を図る。</p> <p>2) 実証内容: 居住者を対象としたアンケート調査により有効性を検証する。</p> <p>【IoT技術等を活用した次世代住宅懇談会とりまとめ】で示された課題への対応 ・全国の地域工務店約30社が、中小工務店が取り組みうる現実的かつ最高水準の住宅(「地域ビルダー次世代住宅」)を先導事例として示し、全国への普及・波及を図る。</p>

国土交通省は、2017年度からサステナブル建築物等先導事業（次世代住宅型）を実施しており、IoT技術等を活用して高齢者・障がい者等の自立支援や健康管理の支援、防犯対策の充実等のテーマに該当する実証的な補助事業を行っている。モデル性・先導性が高い採択事例の一部に、ZEH推進協議会による地域ビルダー次世代住宅先導プロジェクトがある（図表7）。

この事例では、中小工務店や消費者のIoT住宅等に対する関心・理解度を高める点が評価され、カメラ付ドアホンのネット接続による子供・高齢者の留守番時の防犯対策や、住設機器の遠隔操作等による家事負担の軽減、ネットに接続型のカメラ付ドアホンと近接した宅配ボックスの設置など示されている。いずれも身近な日常生活支援サービスであり、新築住宅におけるIoT技術の普及促進を狙ったものとして注目される。

### 3. 不動産ビジネスにおける新たな展開

仲介時の顧客案内等  
で活用進む

野村総合研究所によると、国内の不動産テック企業は50～60社とされる。不動産仲介業務に関する不動産テックの活用の事例をみると、物件確認や内見予約等における自動受付サービスが挙げられる。

図表8 物件確認・内見予約等の自動受付サービスの例



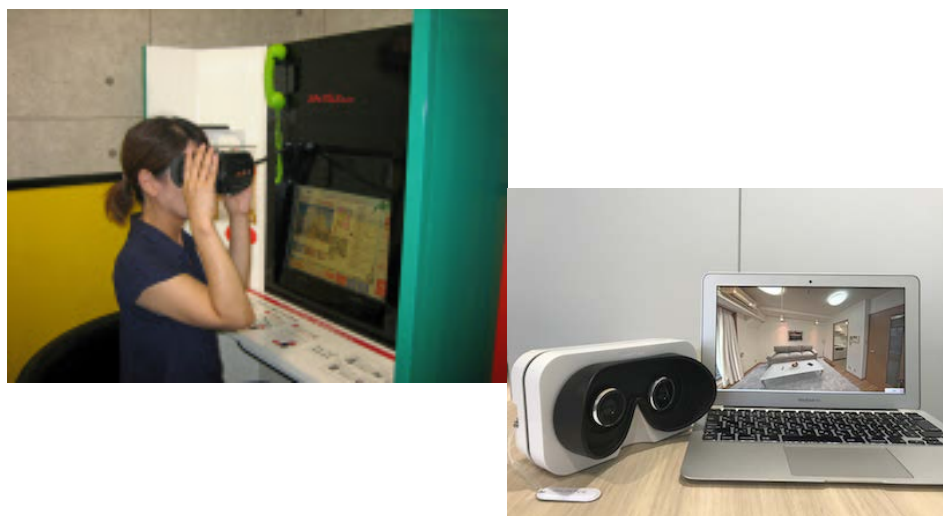
出典：「Cloud ChintAI」イタンジ(株) ホームページ

賃貸業務等で増える  
VR内見

イタンジが提供する Cloud ChintAI は、賃貸住宅の顧客案内で仲介会社が管理会社に WEB 上で内見予約を行い、予約した仲介会社が連動したキーボックスを解錠できるシステムである。仲介会社は WEB 上で事前に図面や申込書をダウンロードでき、管理会社は内見履歴や内見後の感想アンケートを収集分析できる（図表8）。このほか、仲介会社からの物件確認の電話に自動応答するシステムも提供し、案内項目のカスタマイズや受け取った反響レポートも提供される。

仲介業務での活用が進んでいるものとして、店舗で物件紹介できる VR による疑似内見も挙げられる。賃貸物件における繁忙期の頻繁な顧客案内を効率化するものとして有効活用され、空室対策と反響来店率向上を促す効果がうたわれている。ナーブが提供するシステムでは

図表9 VRを活用した不動産営業



出典：ナーブ(株)・(株)日本エイジェント ホームページ

独自の撮影アプリを利用し、手間とコストがかかる内見映像の撮影時間を大幅に短縮。パノラマ撮影や画像の紐づけ業務も簡便なものとしている。また、AI機能によるパノラマ写真の鮮明化やVR接客時の操作性の向上で顧客満足度や成約率の向上をアピールしている(図表9)。このほか、VRホームステージングも提供しており、CG家具のデータを利用しモデルルームのような演出をすることにより、低コストで購入検討者の購買意欲の向上につなげている。ナーブのシステムは不動産大手企業にもシステムを提供し、全国で約3000店舗が利用し、150万戸のデータを保有しているとされる。

地方都市でもVR内見は広がっており、松山市の日本エイジェントでは、店頭に配備する無人対応型の物件検索機の機能を拡充し、賃貸物件の下見を疑似体験できるVRシステムを装備。テレビ電話で従業員と対話できるようにしている。従業員が同伴しない下見の予約機能も追加し、従業員の負担軽減と業務の効率化を行っている。このほか、空き家対策にもVRの活用が検討されており、国土交通省では地方・郊外の空き家の内覧が可能な技術開発に対する補助事業も行う。ベンチャー企業の技術で売買を活性化し、空き家を減らしたり中古物件が空き家になるのを防いだりする狙いであり、1社あたり最大100万円程度支給する予定である。

### 不動産テックをめぐる課題

このように、不動産テックは仲介業務も含めて急速に浸透しつつあるが、導入に向けた課題も存在する。まず挙げられるのは、導入設備の陳腐化リスクである。技術の新陳代謝が急速なテック事業では、短期間で新たな技術に駆逐されるリスクがあり、導入設備の定常的な



更新計画を織り込んでおく必要がある。また、IoT 機器を統合・管理するプラットフォームの整備も必要であり、複数のデバイス間の一元管理が困難な場合があり、不具合へのサポート体制も重要である。不動産テックの導入では、テクノロジー主導による大掛かりなサービスに目が向きがちだが、まずは導入の費用対効果や陳腐化リスク、顧客ニーズとのミスマッチ等に留意すべきである。自社の業務効率化だけでなく、前述のように消費者目線、顧客の利便性向上を重視することで、初めて収益向上につなげることが期待できる。

## 特集 新たな市況データの分析手法

従来の実数ベースの件数・価格や前年同期比等による市況分析を補う手法として、移動平均と原数値のクロスポイントに基づく市況の転換点や、市場の実態をよりの確に把握できる中央値等の水準を整理し、市況レポートへの今後の採用の可能性を探る。

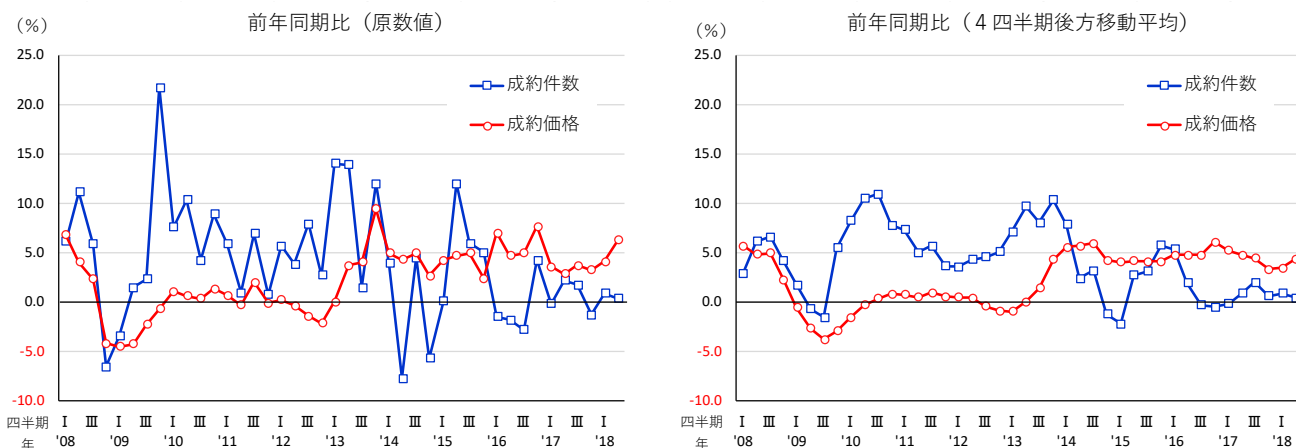
### 1. 移動平均に基づく市況分析

- 市況トレンド等で取り上げてきた原数値の前年比は振幅が大きく、特に成約件数の増減率は変化が大きい。一方、移動平均値の変動率は振幅が小さく、滑らかに推移することがわかる(図表1)。
- 前年同期比は、データの季節的な変動(1~3月期の転居増など)の影響を低減する最も簡便な方法だが、リーマンショック後や消費税率引き上げ後の振幅の拡大など、前年の動きにかく乱されるといった問題がある。
- 移動平均は季節的な変動要因を取り除く手法の一つで、レインズデータでも4四半期後方移動平均を採用することで、春先の転居時期や夏季の閑散期などの季節要因を除去できると考えられる。
- レインズデータに基づく移動平均値と原数値をクロスさせると、リーマンショックやアベノミクス、消費税率引き上げなどによる市況の転換点把握の可能性がある。
- 成約件数と成約価格の比較では価格の方が、成約物件と新規登録物件では新規登録の方が、移動平均線の波形が緩やかで、トレンドの転換点を把握しやすい。
- 市況の転換点を明確に判断するには、成約・新規登録の件数・価格など複数の指標の比較を通して、2四半期程度のトレンドを追う必要がある。

### 2. 価格における中央値・最頻値の分析

- 統計データにおける平均の捉え方としては、従来の平均値(算術平均)以外に、データを小さい順に並べたとき中央に位置する値を示す中央値や、データの中で最も頻繁に出現する値を示す最頻値が挙げられる。
- 中古マンション・戸建成約価格の中央値は、これまで採用してきた平均値より低い。最頻値は市場の実感に近いが、データ分布の偏りの影響を説明しながら、より客観的に「真ん中」の値を示すものとしては、中央値を採用することが有効とみられる。

図表1 成約件数・価格の前年同期比における原数値と移動平均値(近畿圏・中古マンション)



## 1. 移動平均に基づく市況分析

### 季節的な変動要因を取り除く移動平均

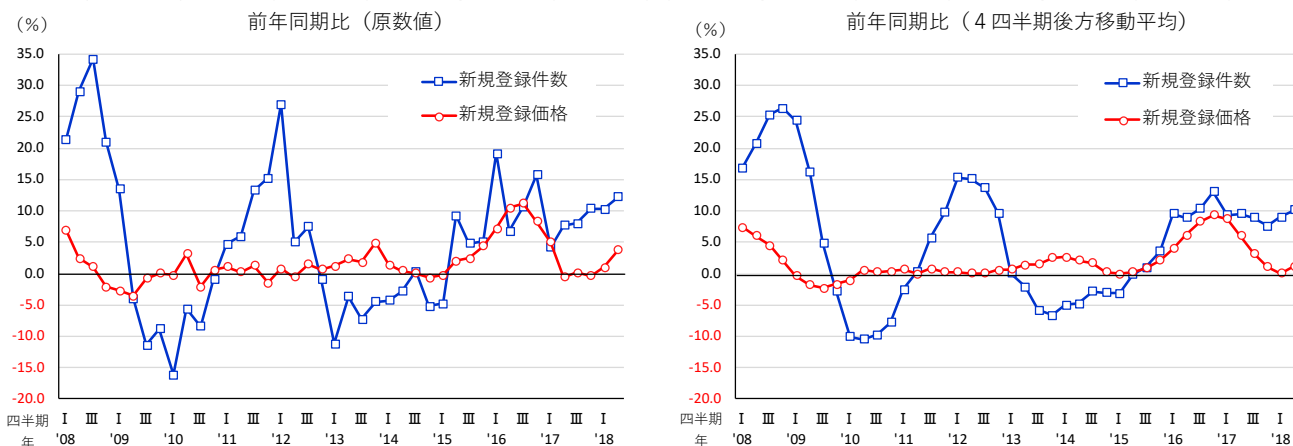
レインズの登録データの集計に基づいた市況トレンドの把握では、これまで実数（原数値）ベースの件数や価格の平均値等を採用してきた。今回は、こうした基本的な数値に加えて、よりの確に市況の変化を探る方法について検討する。

ここでは、近畿圏における中古マンションと中古戸建の成約件数と成約価格データを利用して、原数値と移動平均値の比較に基づくトレンド把握を試みる。P 1の図表 1と図表 2では、中古マンションにおける成約物件と新規登録物件の四半期別件数と価格の前年同期比を示している。これまで「市況トレンド」等で取り上げてきた左図の原数値は振れ幅が大きく、特に成約件数の増減率は変化が大きい。一方、右図の移動平均値は変動率の振幅が小さく、滑らかに推移することがわかる。

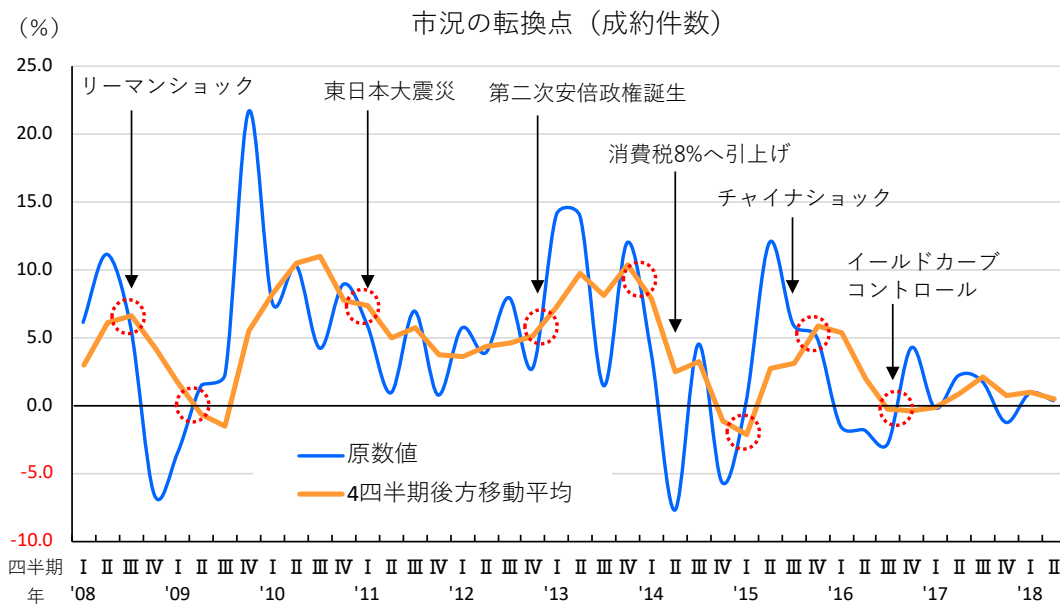
これまで採用してきた前年同期比は、データの季節的な変動（転居に伴う移動が活発となる毎年1～3月期は件数が増加するなど）の影響を低減する最も簡便な方法だが、前年の動きにかく乱されるといった問題がある。例えば、リーマンショック翌年の増加率や消費税率の引き上げ後の減少率は、例年より振幅が大きくなる現象がみられる。

移動平均処理は、原数値を一定の周期に合わせた期数で平均化することにより季節的な変動を取り除く手法の一つで、上記の現象をならす効果がある。ここでは4四半期後方移動平均（直近四半期を含む直近4期分つまり1年分の原数値の平均値）を採用することで、春先の転居時期や夏季の閑散期などの季節要因を除去できると考えられる。

図表 2 新規登録件数・価格の前年同期比における原数値と移動平均値（近畿圏・中古マンション）



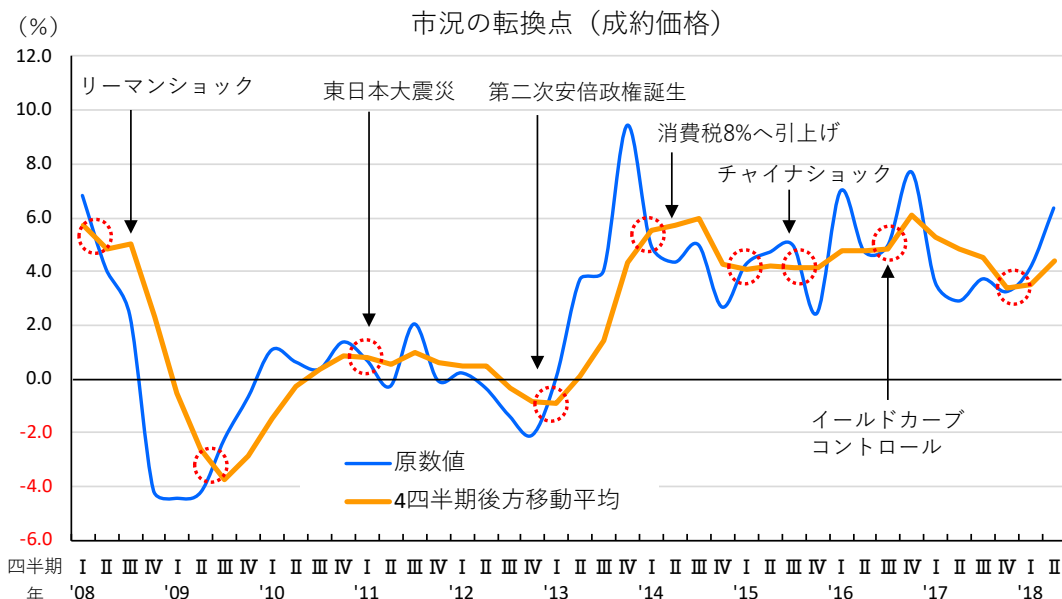
図表3 成約件数・前年同期比の原数値と移動平均値の比較（近畿圏・中古マンション）



原数値と移動平均の比較による市況把握

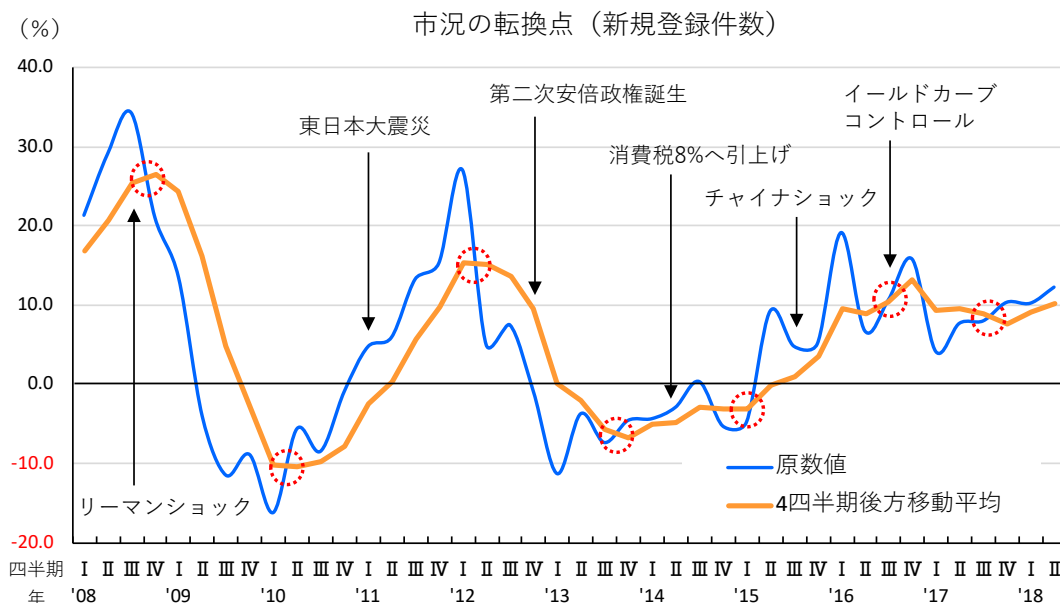
市況の変化（転換点等）を探るには、この移動平均値と原数値を合わせ見ること、捉えることができると考えられる。近畿圏の成約件数について、原数値と移動平均値の前年同期比を重ねると、両者が交差するポイントが見つかる（図表3）。株価のチャート分析では、周期の異なる移動平均線同士の交差から株価の方向性を判断する方法がある。緩やかな長期の移動平均線を短期の移動平均線が、図の下から上に抜ける場合をゴールデンクロス（株価が底を打って上昇に転じ

図表4 成約価格・前年同期比の原数値と移動平均値の比較（近畿圏・中古マンション）



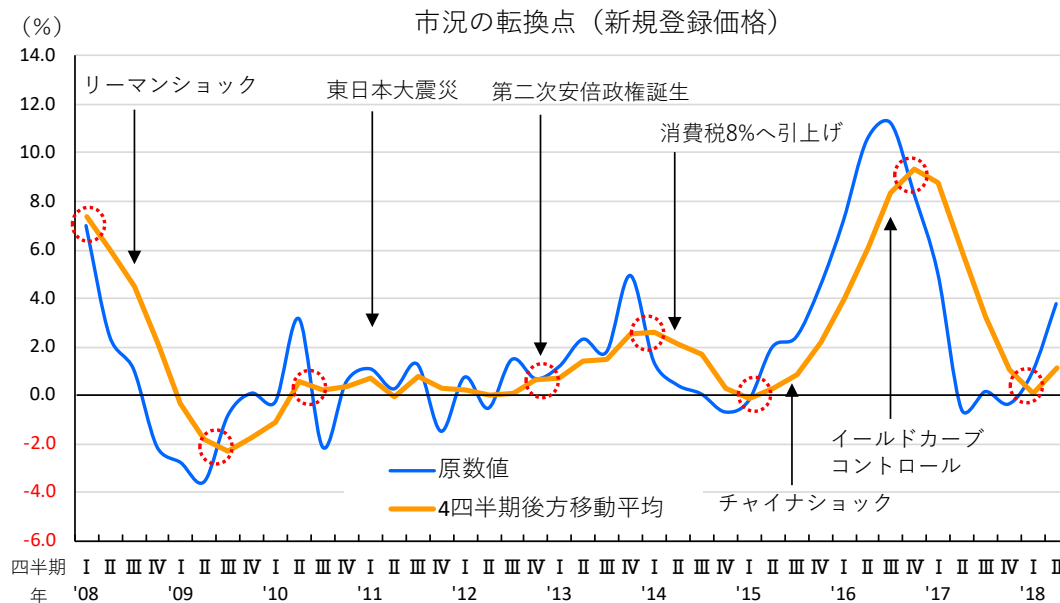


図表5 新規登録件数・前年同期比の原数値と移動平均値の比較（近畿圏・中古マンション）

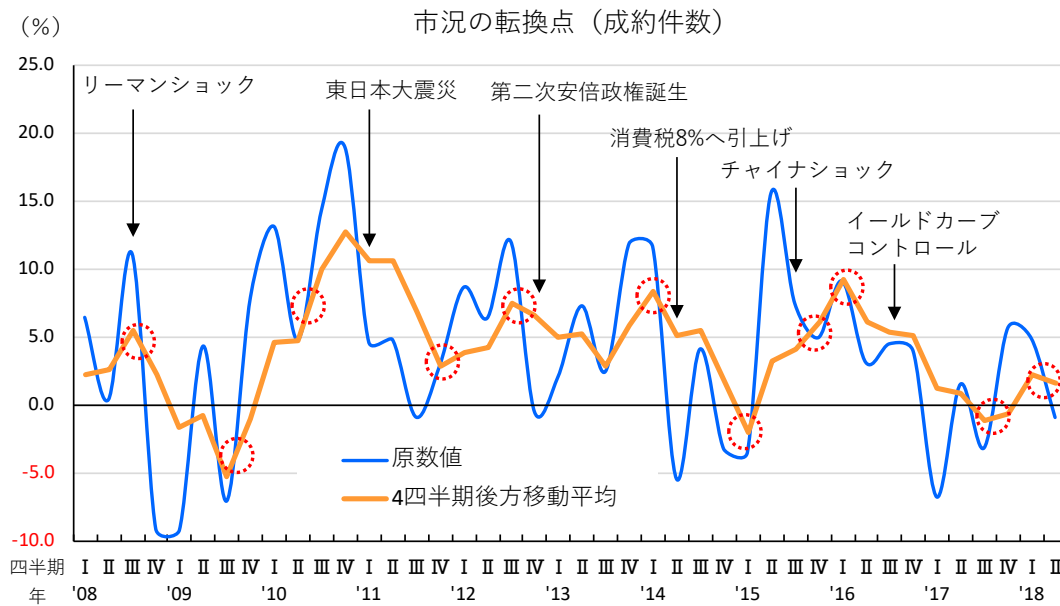


るサイン)、その逆をデッドクロス(下落に転じるサイン)と呼ぶが、この場合にも同様の見方ができる。図表3と図表4をみると、08年9月のリーマンショック前後で原数値が移動平均線を上から下に抜け、市況が下降局面に入ったことがわかる。消費税率8%への引き上げ時には直前の14年第I四半期前後に転換点を迎え、市況が下振れし始めた様子うかがえる。13年第I四半期前後にはアベノミクス効果に伴う市況の好転がグラフから読み取れる。成約件数と価格を比較すると、価格の方がより明確に市況の転換点を示しているようにみえる。

図表6 新規登録価格・前年同期比の原数値と移動平均値の比較（近畿圏・中古マンション）



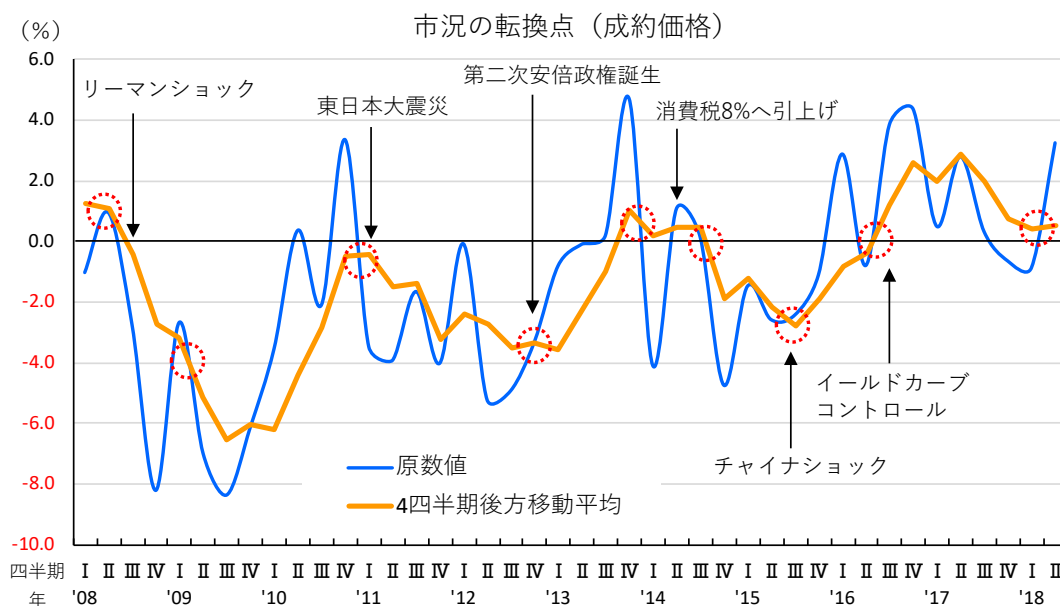
図表7 成約件数・前年同期比の原数値と移動平均値の比較（近畿圏・中古戸建住宅）



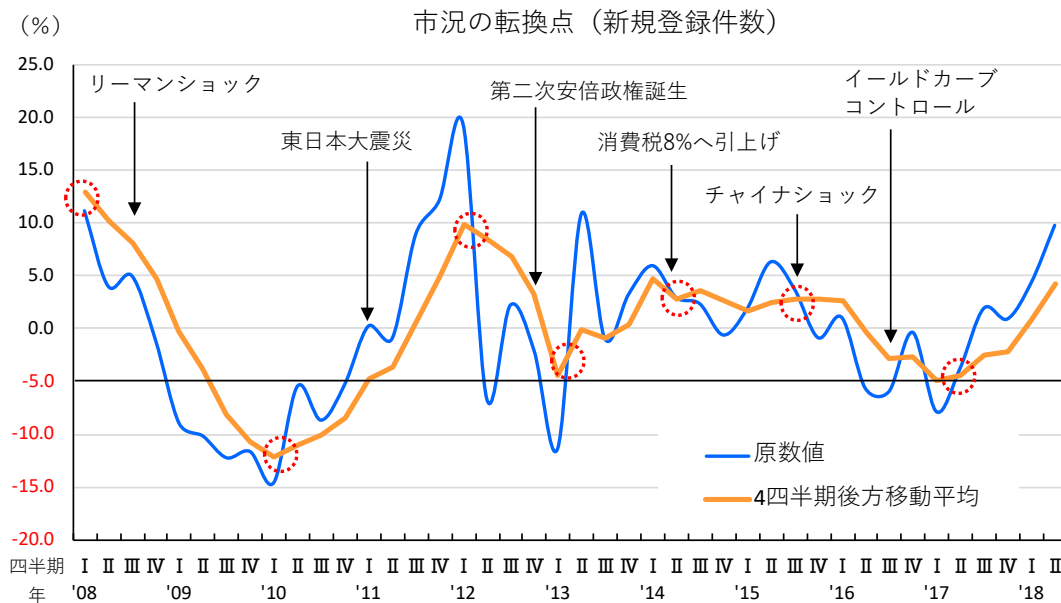
トレンド把握容易な  
新規登録物件

図表5と図表6では、中古マンションの新規登録件数と新規登録価格による原数値と移動平均値を示すが、成約件数・価格に比べて波形が緩やかで、トレンドの転換点を把握しやすい。16年9月には日銀によるイールドカーブコントロール（0%近傍への長期金利操作等）の実施後、図表6の新規登録価格ではデッドクロスが生じ、他の図表で不明瞭な景気後退を意識した売り出し価格の上昇が鈍化する傾向が捉えられる。新規登録物件は専属専任・専任媒介で登録義務が生じるため捕捉率が高く、売り出しの適正時期を計る意向が働くため、市況を反映しやすいと考えられる。

図表8 成約価格・前年同期比の原数値と移動平均値の比較（近畿圏・中古戸建住宅）



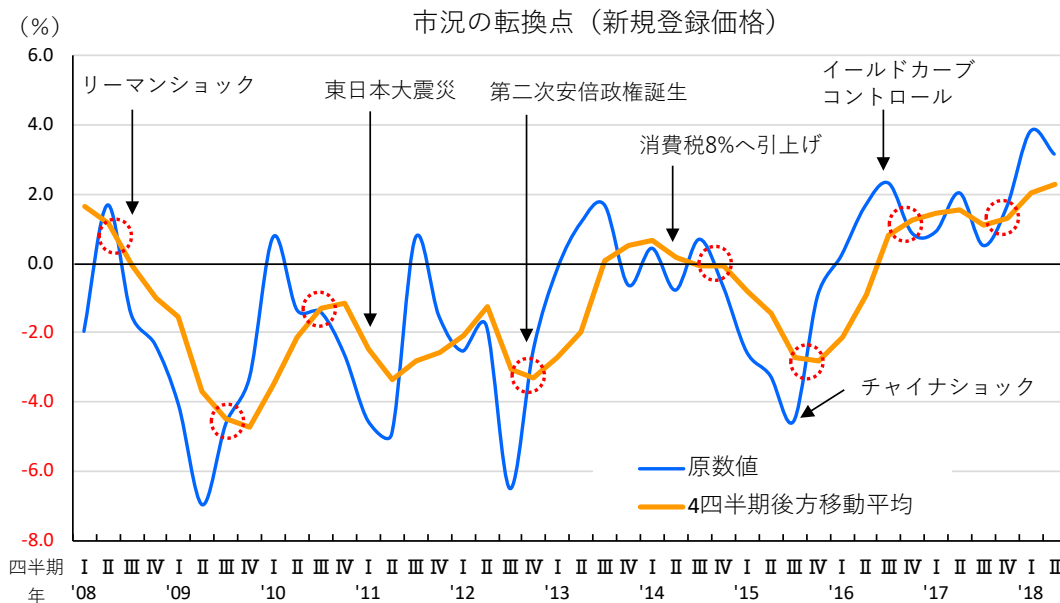
図表9 新規登録件数・前年同期比の原数値と移動平均値の比較（近畿圏・中古戸建住宅）



直近では、図表4・5・6で17年第Ⅲ四半期から18年第Ⅰ四半期にかけて原数値が移動平均線を下から上に抜けており、市況が好転する動きが捉えられる。このように、市況の転換点を明確に判断するには、成約・新規登録の件数・価格も含めて2四半期程度のトレンドを追う必要があるが、こうしたクロスポイントから市況の変化を捉えることは可能と考えられる。

中古戸建では相対的に小刻みな振幅を示す成約件数より価格、成約より新規登録物件の方が、トレンドを捉えやすい。投資用として購入

図表10 新規登録価格・前年同期比の原数値と移動平均値の比較（近畿圏・中古戸建住宅）



されることが少ない中古戸建市場は実需を反映していると考えられるが、図表7では16年以降、移動平均線が原数値の回復を押しさ込む上値抵抗線のような線形を示し、軟調さがみられた。一方、直近で図表8・9・10をみると、17年第Ⅱ四半期から18年第Ⅰ四半期にかけて原数値が移動平均値を下から上に抜け、市況が回復しているようにみえる。今後はこうした複数の指標が示すクロスポイントを比較し、市況の背景要因との関係性について検証を進め、「市況トレンド」レポート等への反映を検討していく。

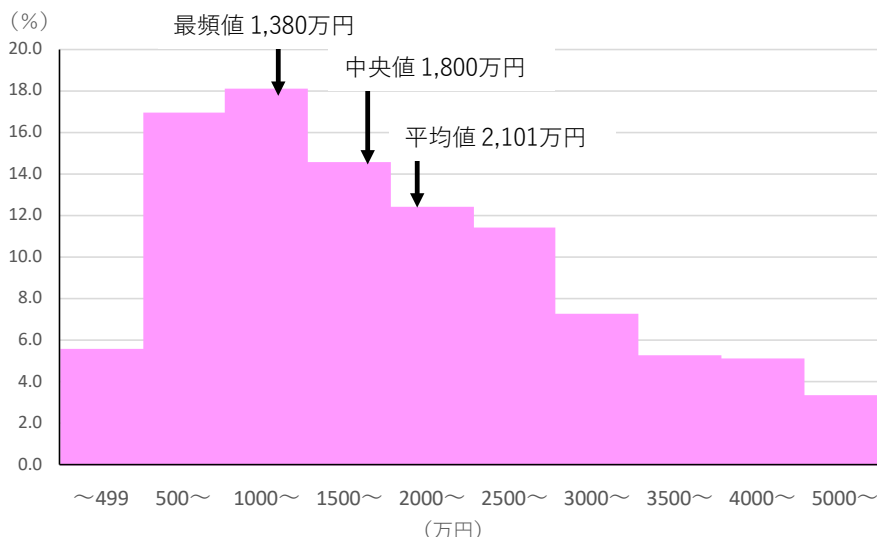
## 2. 価格における中央値・最頻値の分析

データの実情や実感  
に近い中央値・最頻値

次に、市場の新たな平均像の捉え方について検討を行う。従来の市況レポートでは平均価格について、最も基本的な算術平均のみを採用してきたが、統計データで平均値を算出する方法としては、この他に中央値や最頻値といった捉え方がある。中央値はデータを小さい順に並べたとき中央に位置する値を、最頻値はデータの中で最も頻繁に出現する値を指す。

2017年度の近畿圏における中古マンション成約価格の平均値（算術平均）は2,101万円であったが、中央値は1,800万円、最頻値は1,380万円であった（図表11）。中古戸建成約価格は、平均値が1,844

図表11 中古マンション価格の度数分布（近畿圏／2017年度成約物件）

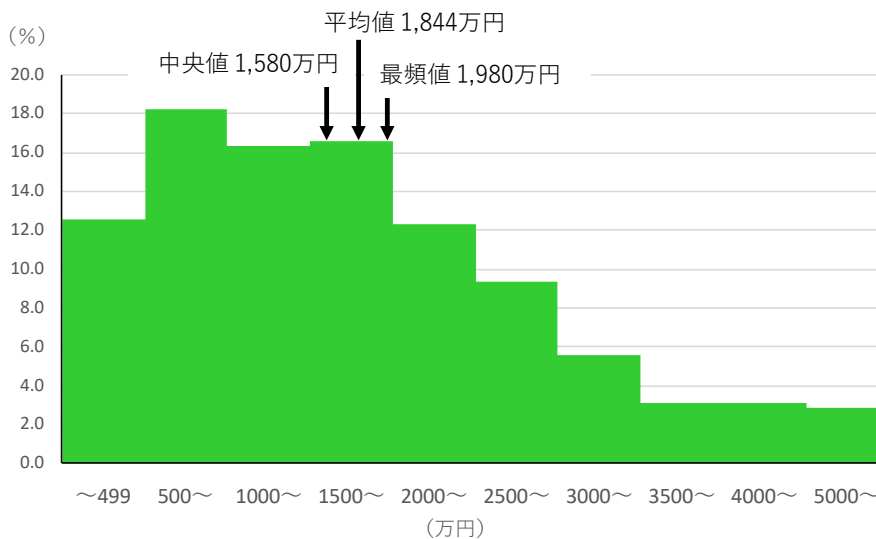


### ■ 3つの平均

平均値（算術平均）	総和を標本数で割ったもの	$(1+2+2+3+4+7+9) / 7 = 4$
中央値	標本群を昇順に並べたとき中央に位置する値	1, 2, 2, <b>3</b> , 4, 7, 9
最頻値	標本群で最も頻繁に出現する値	1, <b>2, 2</b> , 3, 4, 7, 9



図表 12 中古戸建住宅価格の度数分布（近畿圏／2017 年度成約物件）



万円、中央値は 1,580 万円、最頻値は 1,980 万円であった（図表 12）。中央値は、中古マンション・中古戸建ともにこれまで採用してきた平均値より低い。平均値は一部の高額物件に数値が引き上げられているのに対し、中央値は物件全体の真ん中に位置する物件の価格を、最頻値は最も数多く成約した物件の価格を示している。

平均値では中古戸建価格が中古マンション価格を下回るが、最頻値では中古戸建が中古マンションより 600 万円高い。これはデータの分布をみれば明らかだが、中古戸建では 1 千万円未満の低価格帯の物件が 30.8%（中古マンションは 22.5%）を占め平均値は下がるが、最も成約数が多い物件価格（最頻値）は中古マンション価格を上回る。つまり、戸建価格の中央値や最頻値は本来マンションより高いとされる市場の実感に近い値となっている。

このように、中央値はデータ分布の実態を表している数値で、最頻値は市場参加者の実感に近い数値とすることができよう。欧米などの統計では中央値を用いることが一般的であり、データ分布の偏りを排除しながら客観的に「真ん中」の値を示すものとして有効となる。今後は、平均値に加えて中央値を参考として、図表中で紹介する必要があると考えられる。

## 市況トレンド 2018年4～6月期の近畿圏市場

2018年4～6月期の近畿圏市場は、中古マンション・中古戸建ともに成約価格は上昇したが、成約件数はほぼ横ばいに。新規登録は件数・価格ともに前年比プラスとなり、売り圧力が強まっている。今後は市場本来のボリュームゾーンである実需層が積極的な取得に動くかがカギになる。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 18年4～6月期中古マンション成約件数は4,434件で前年比プラス0.4%であった(図表1)。新規登録件数は15,950件で前年比12.2%増と13期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,160万円と前年比で6.4%上昇し、22期連続でプラスに。新規登録価格は2,177万円と前年比で3.8%上昇した。成約・新規登録価格は1998～99年の水準にある。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,192件で前年比マイナス0.9%と、ほぼ横ばいながら3期ぶりに前年同期を下回った。新規登録件数は13,424件と前年比で9.8%増加し、4期連続で前年同期を上回った(図表2)。
- 成約価格は1,900万円と前年比で3.3%上昇し、3期ぶりに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ると弱含みの傾向がみられた。

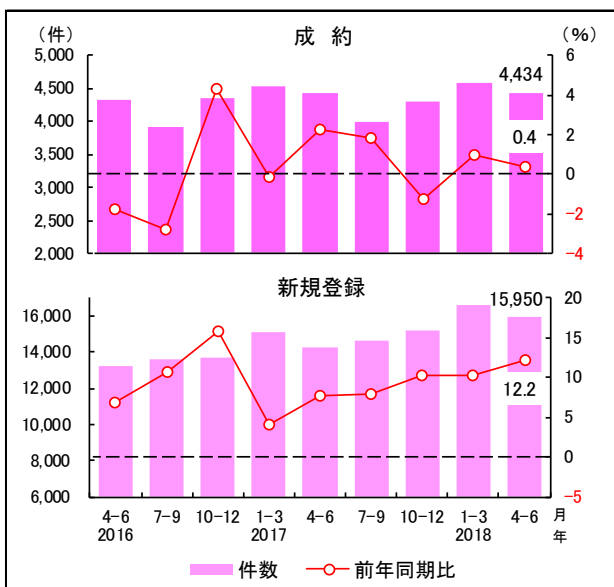
### 3. 近畿圏市場の方向

- 18年4～6月期中古マンション市場は、2期連続で件数・価格はプラスの局面に。戸建市場は中古・新築とも件数マイナス・価格プラスの局面で、物件価格は総じて上昇が続いた。実需の指標となる中古戸建の需給は緩和方向にあり、購買力の向上が市場の回復にもつながるか注目される。

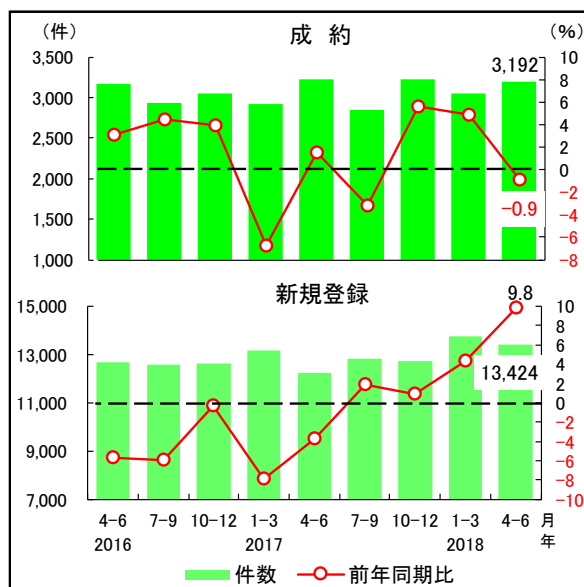
### 4. 関連不動産市場の動き

- 18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期連続で前年同期を上回った。平均賃料は京都市と神戸市の賃料は前年比で下落したが、大阪市では上昇が続いた。
- 18年6月のオフィス市場の空室率は、大阪・梅田と京都市が1%台まで低下。淀屋橋・本町と神戸市も低下した。空室率は改善が顕著な大阪市や京都市では、募集賃料も緩やかに上昇しつつある。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



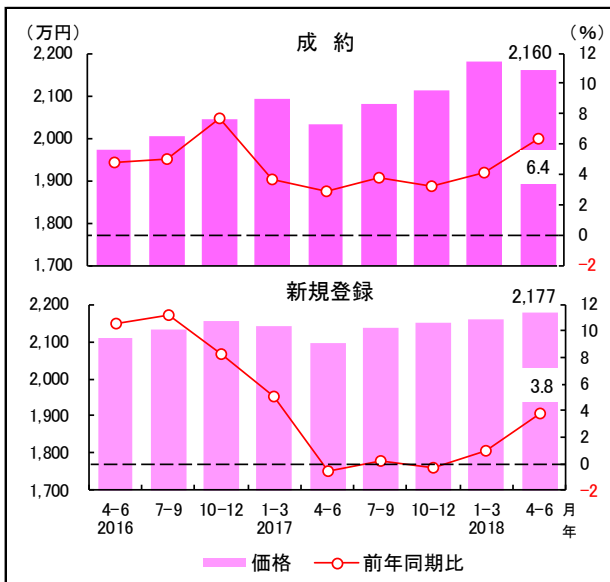
## 1. 中古マンション市場の動き

成約件数・価格とも  
前年比プラス続く

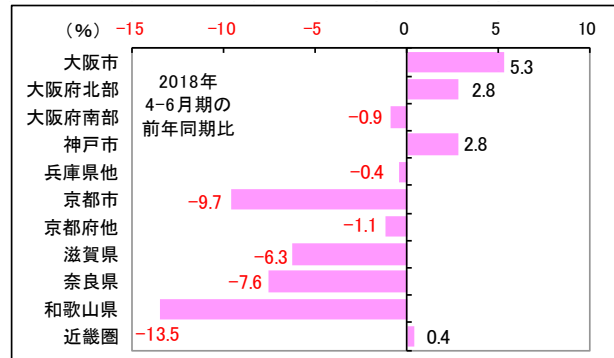
2018年4～6月期の近畿レイズへの成約報告件数は4,434件と、前年同期比プラス0.4%であった（P1・図表1）。新規登録件数は15,590件で前年比12.2%増と13期連続で前年同期を上回った。成約件数、新規登録件数ともに4～6月期としては90年の機構発足以来、最大となった。4～6月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は、3.61倍と件数面で需給の緩和が続く。

成約価格は依然として上昇傾向にあり、4～6月期の平均価格は2,160万円と前年比で6.4%上昇し、13年1～3月期から22期連続で前年同期を上回った（図表3）。新規登録価格は2,177万円と前年比で3.8%上昇し、成約価格は98年同期（2,021万円）を、新規登録価格は99年同期（2,170万円）の水準を上回った。近畿圏の中古マンション価格は依然として上昇基調にあり、新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス1.1%と、1～3月期からさらに0.6ポイント縮小した。成約価格の上昇に伴い売り出し価格も18年から上昇に転じており、高額物件は活発に取引されている様子が見える。

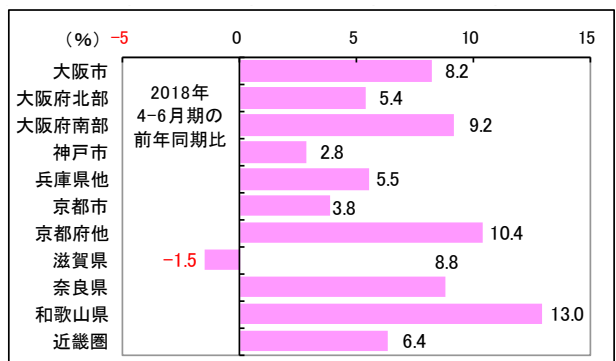
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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 前年比で11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4～6月期は対象10地域中3地域が前年比で増加したが、増加エリア数は1～3月期に比べて2地域減った(図表4)。成約価格は滋賀県を除く9地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は1～3月期と同じであった。大阪市の成約件数は7期連続で前年比増となり、大阪市と神戸市は4～6期としては機構発足以来、最大の件数を記録した。成約価格は大阪市の11期連続、兵庫県他は10期連続、京都市は7期連続で前年比プラスとなり、滋賀県と和歌山県を除く各地域の平均価格は、4～6期としては2000年以降で最も高い水準となった(図表5)。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(24.6%)、大阪府北部(17.9%)、兵庫県他(16.2%)、神戸市(15.0%)、京都市(8.2%)、大阪府南部(7.6%)、奈良県(4.1%)、滋賀県(3.4%)、京都府他(1.9%)、和歌山県(1.0%)の順で、大阪市と大阪府北部、神戸市以外は前年比でシェアが低下した。各エリアの平均成約価格は、大阪市(2,647万円)と京都市(2,399万円)、大阪府北部(2,240万円)が近畿圏平均(2,160万円)を上回り、以下、兵庫県他(2,023万円)、神戸市(2,017万円)、滋賀県(1,744万円)、京都府他(1,626万円)、大阪府南部(1,624万円)、奈良県(1,391万円)、和歌山県(884万円)の順であった。滋賀県と和歌山県を除く各エリアの成約価格は、4～6月期として10年以降で最も高い水準を示している。

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6.8%拡大した。大阪市の14期連続、兵庫県他は4期連続で拡大し、京都市と滋賀県、和歌山県以外の地域は前年比でプラスとなり、特に大阪市の取扱高は10年以降では最も高い水準となった。

## 2. 中古戸建住宅市場の動き

### 成約件数は前年比減 価格は上昇に

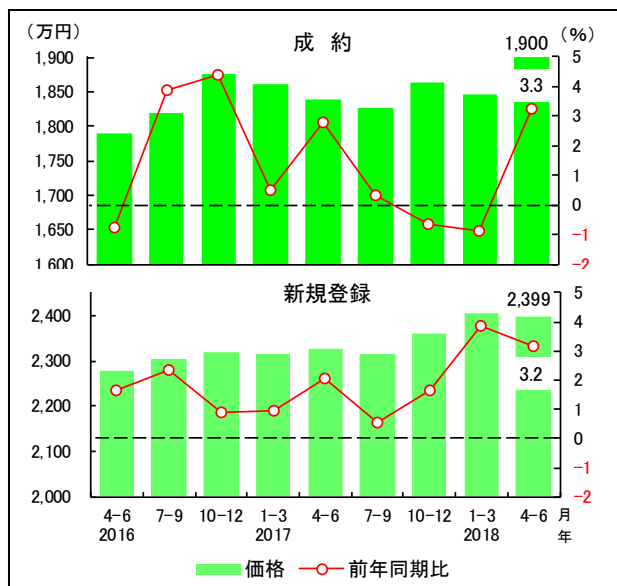
中古戸建住宅の18年4～6月期の成約件数は3,192件で前年比マイナス0.9%と、ほぼ横ばいながら3期ぶりに前年同期を下回った。一方、新規登録件数は13,424件と前年比で9.8%増加し、4期連続で前年同期を上回った(P1・図表2)。

新規登録件数は増加傾向が強まる一方、成約件数は横ばいとどまり、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.29倍と、1～3月期に比べて0.1ポイント拡大した。18年4～6月期の平均成約価格は、1,900万円と前年比で3.3%上昇し、3期ぶりに前年同期を上回った。新規登録価格は2,399万円と前年比で3.2%上昇し、10期連続で前年同期を上回った(図表6)。

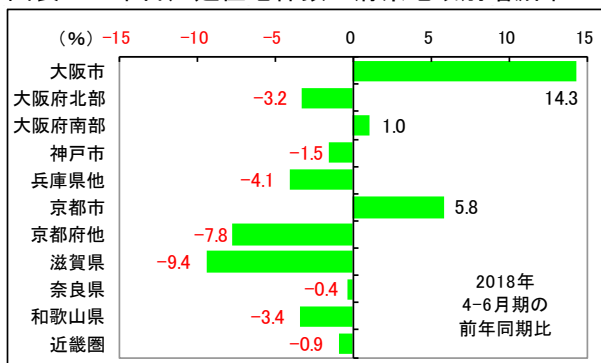
新規登録価格の上昇が続くなかで成約価格も上昇に転じたが、成約



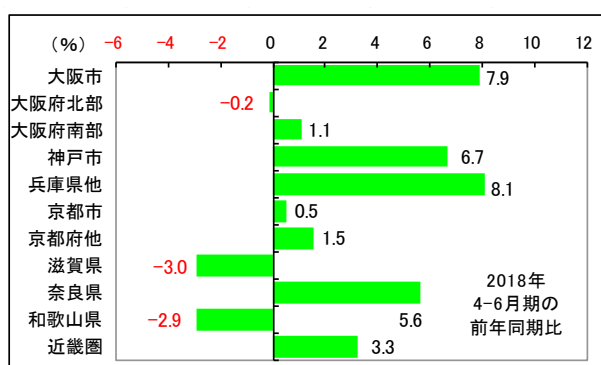
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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7エリア上昇

件数は横ばいとどまり、低価格帯の物件も含めて中古戸建が活発に取引される状況には至っていない。4～6月期は成約価格と新規登録価格の上昇率がほぼ同水準となったため、価格乖離率はマイナス21.6%と1～3月期から変化していない。

18年4～6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1～3月期に比べて4地域増えた。成約価格は7地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は1～3月期に比べて3地域増えた。大阪市の成約件数は4～6期としては機構発足以来、最大を記録している。成約価格は大阪市が5期連続で前年比プラスとなり、4～6期としては2000年以降で最も高い水準を示した(図表8)。

4～6月期の成約価格は京都市(2,339万円)、神戸市(2,178万円)、大阪市(2,069万円)、大阪府北部(2,010万円)、兵庫県他(1,978万円)が近畿圏平均(1,900万円)を上回り、以下、京都府他(1,786万円)、大阪府南部(1,613万円)、奈良県(1,593万円)、滋賀県(1,536万円)、和歌山県(1,030万円)の順となった。4～6月期の近畿圏の取扱高は、成約価格が上昇に転じたことから前年比で2.3%拡大した。特に、大阪市は前年比で2ケタ増となり、5期連続で前年同期を上回るなど、活発な中古戸建取引が続いた。

### 3. 近畿圏市場の方向性

#### 売り圧力強まる 中古住宅市場

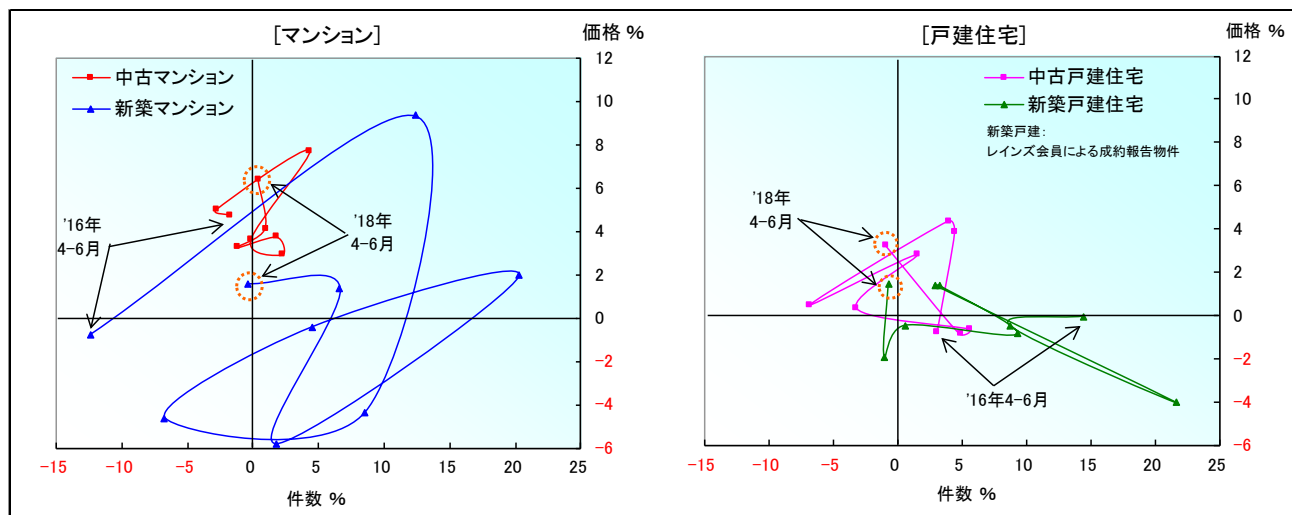
成約件数と成約価格の前年同期比から足元の市況ポジションを捉えると、18年4～6月期中古マンション市場は、2期連続で件数・価格ともプラスの局面となった。新築マンション価格は上昇が続いたが件数はわずかにマイナスとなった。戸建市場は中古・新築ともに件数マイナス・価格プラスの局面となり、近畿圏市場における物件の平均価格は総じて上昇が続いた（図表9）。

中古マンション市場は、大阪市が成約件数・価格ともにプラス基調を維持し、特に好調さが目立つ。総じて成約価格は上昇がみられるが、成約件数は京都府や滋賀県、奈良県、和歌山県など郊外エリアが減少し、軟調に推移している。中古戸建市場も大阪市の好調さが目立ち、京都市も成約件数の増加が続くなど比較的堅調であった。中古戸建の平均成約価格は14年7～9月期から16期連続で中古マンション価格を下回り、安価な中古戸建を求める動きが続いている。

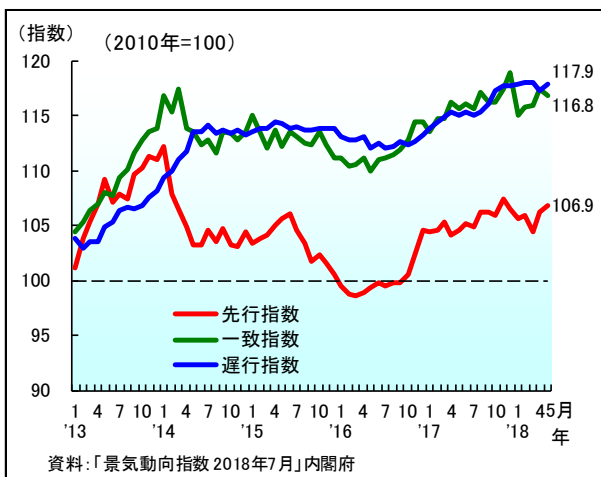
内閣府が18年7月に公表した18年5月の景気動向指数（改訂値）をみると、商業販売額などで構成される一致指数がやや低下したが、新築着工数や株価などからなる先行指数は改善している（図表10）。18年6月の近畿の不動産購買態度指数は再び100に近づき、買い時感はやや持ち直している（図表11）。

中古マンション成約価格は上昇が続き、特に高額物件に対する需要の強さがみられ、新規登録価格の上昇も目立ってきた。これまで弱含み傾向にあった中古戸建だが、18年4～6月期は成約価格の上昇率が新規登録価格と同水準となった。しかし、成約件数は横ばいで、大阪市など一部を除いて売り出し価格の上昇に追随できていない。

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）

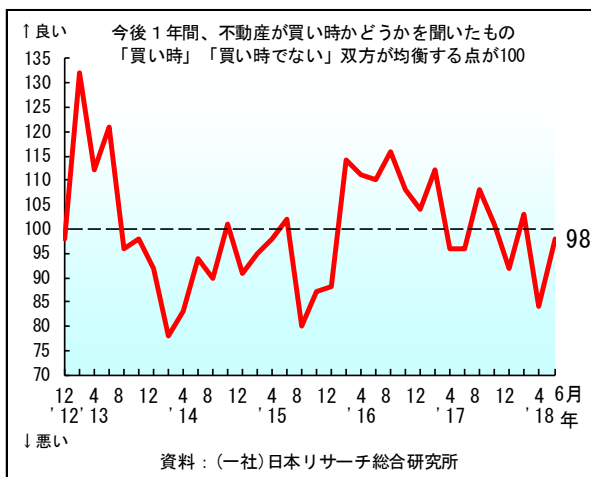


図表 10 景気動向指数



\*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

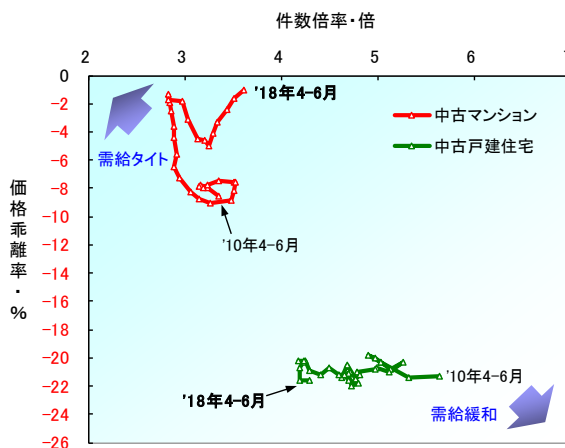
図表 11 不動産購買態度指数 (近畿)



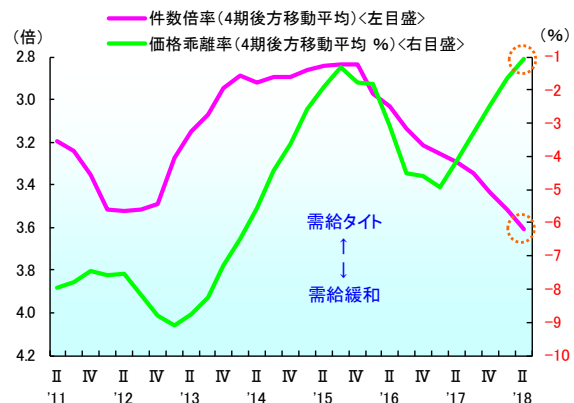
マンション・戸建ともに売り圧力は強まっており、従来からの中古住宅市場のボリュームゾーンである実需層が積極的な取得に動くかが今後のカギとなる。実需の指標である中古戸建市場の需給は緩和方向にあり、顕在化しつつある実質賃金の上昇など購買力の向上が市場の回復にもつながるか注目される (図表 12)。

図表 12 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

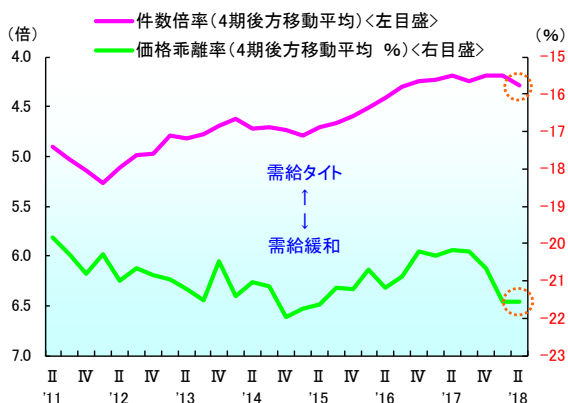
A.中古住宅市場の需給ポジション (BとCの合成図)



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

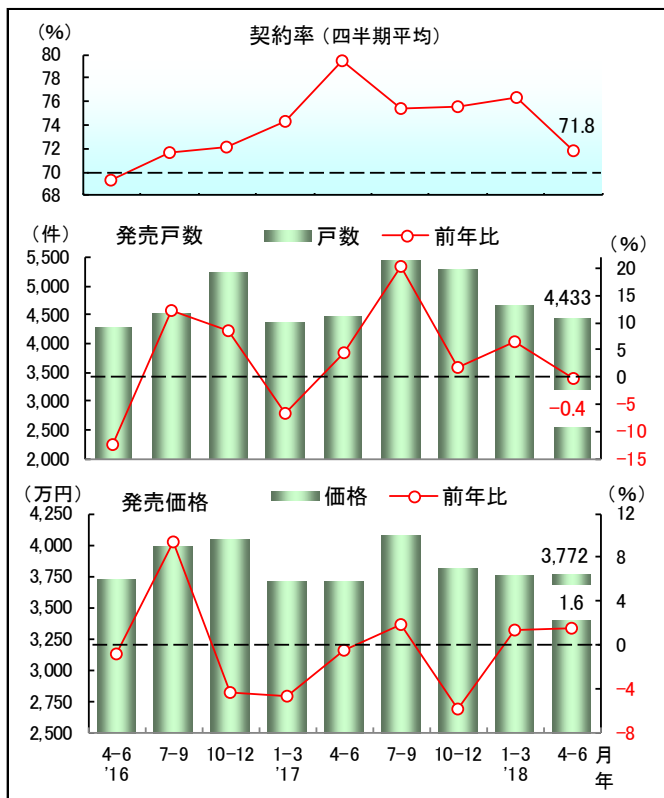
### 新築マンション契約率 やや低下

18年4～6月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は4,433戸で前年比マイナス0.4%と、5期ぶりに前年同期を下回った(図表13)。平均発売価格は3,772万円と前年比で1.6%上昇し、1～3月期に続いて前年同期を上回った。平均契約率は71.8%と好不調の目安である7割を8期連続で上回ったが、前期比では低下した。6月末の在庫数は2,298戸と前年比ではやや悪化している。平均発売価格は3,772万円と前年比で1.6%上昇した。近畿圏における18年の新築マンションの供給予測は1万8千戸で前年より減少するが、18年以降の20階建以上の高層マンション供給は13,811戸が計画されており、大阪市は8,737戸と全体の6割以上を占める。今後も大阪市内を中心にタワーマンション供給は拡大するとみられる。

### 大阪市の賃料単価の 上昇目立つ

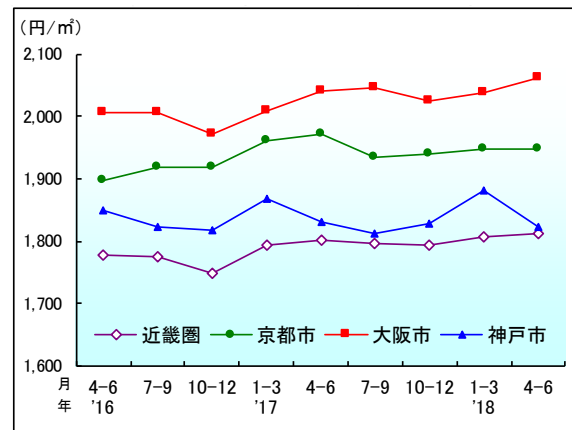
近畿圏の賃貸マンション市場における18年4～6月期の成約賃料単価は前年比プラス0.6%と、ほぼ横ばいながら5期連続で前年同期を上回った(図表14)。京都市と神戸市の賃料は前年比で下落する一方、大阪市の上昇が目立った。18年4～6月期の平均賃料㎡単価は、

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

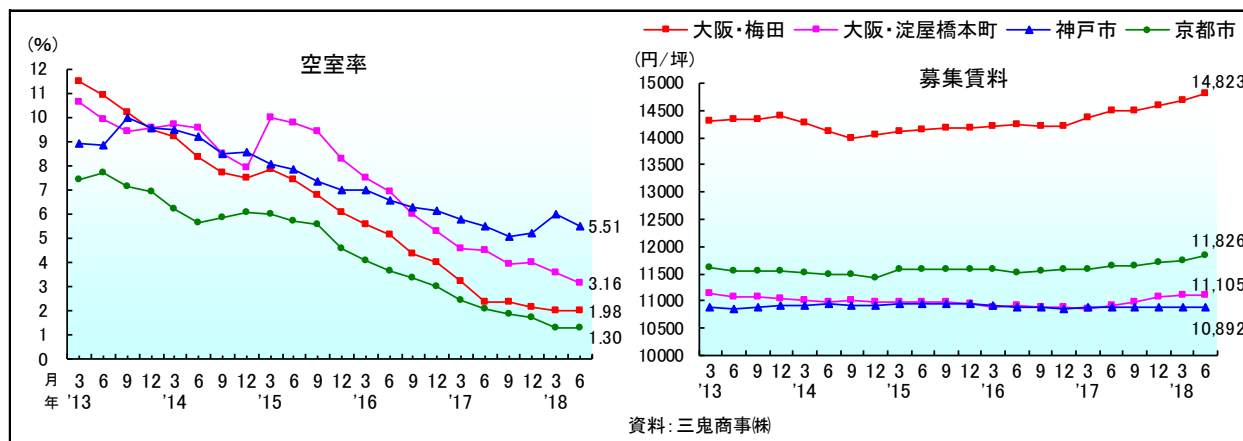
大阪市京都市のオフィス  
空室率は1%台に

近畿圏が1,813円、大阪市は2,061円、京都市が1,949円、神戸市は1,823円であった。

京阪神ビジネス地区の18年6月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が1.98%と3月比でマイナス0.04ポイントとなり、2000年以降では初めて2%を下回った。淀屋橋・本町は3.16%、神戸市は5.51%と3月比で0.44～0.45ポイント低下した。京都市は1.30%と非常に低い水準だが、ほぼ横ばいであった。1%台となった大阪市や京都市の空室率は90年代初頭以来の低い水準で、淀屋橋・本町や神戸市も低下するなど、空室率は改善が続いた(図表15)。

18年6月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,823円と3月比で0.9%上昇、淀屋橋・本町は11,105円で横ばい、京都市は11,826円で同0.9%上昇、神戸市は10,892円で同0.1%上昇した。空室率の改善が顕著な大阪市や京都市では、募集賃料が緩やかに上昇しつつある。

図表15 オフィス空室率と募集賃料



## 地域不動産事情

## 兵庫県

兵庫県の中古住宅市場は、一部のエリアを除いて直近1年間で一進一退の状況が続いた。中古マンション成約価格は阪神間で上昇基調にあるものの成約件数は増減を繰り返し、中古戸建住宅は各エリアとも件数・価格の動きに軟調さがみられた。

## 1. 中古住宅の取引動向

- 2017年7月～2018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、加古川市や芦屋市などで、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。中古戸建では明石市や神戸市兵庫区などの増加が目立ち、神戸市内から4区がランクインした(図表1)。
- 18年4～6月期の中古マンション成約件数は、神戸市のみが前年比で増加し阪神間や兵庫県他は横ばいであった。成約価格は阪神間が10期連続で上昇したが、兵庫県他は5期ぶりに下落に転じた。
- 18年4～6月期の中古戸建の成約件数は、3エリアとも前年比で減少した。阪神間の成約価格は前年比で2ケタ上昇となり、高額な物件取引もみられたが成約件数は減少している。
- 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8駅、戸建も7駅が前年と同じだが、中古マンション件数は7駅が増加、価格も6駅で上昇。戸建件数は6駅が増加、価格は7駅が上昇した。

## 2. 特徴的な地域動向

- 神戸市中央区～芦屋市では、05年築以降の中古マンションが3,600万円台、69㎡台で手に入る。中古戸建取引では90年代後半築が33.7%を占め、市場のボリュームゾーンを形成している。
- 伊丹市・宝塚市・川西市では、05年築以降の中古マンションが3,100万円台で購入可能。中古戸建も05年築以降の平均価格は3,100万円台と、値頃感ある中古戸建が購入可能なエリアである。

図表1 成約件数増加率の都市別TOP10(2017年7月～2018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	136	18.3	889	-8.5	12.5	-8.0	71.4	0.9	26.6	2.7	13.0
2	阪神間	芦屋市	307	12.5	2,825	2.2	35.9	6.1	78.4	-2.0	25.3	0.3	72.6
3	阪神間	川西市	109	12.4	1,572	-0.6	20.4	-2.8	75.2	1.8	27.3	2.2	12.4
4	神戸市	北区	195	8.9	934	6.6	12.0	4.5	75.8	1.2	26.5	0.2	22.3
5	兵庫県他	姫路市	224	7.7	1,194	8.2	17.0	10.5	68.0	-2.7	21.9	-0.1	10.3
6	阪神間	宝塚市	386	5.8	2,059	5.6	25.6	4.3	79.0	1.2	24.7	0.7	40.3
7	神戸市	西区	267	5.5	1,933	6.5	23.1	7.4	82.6	-1.4	21.6	-0.2	27.1
8	神戸市	須磨区	250	3.7	1,299	-7.4	17.4	-7.4	73.0	0.2	30.1	3.0	34.0
9	神戸市	灘区	246	3.4	2,397	4.4	34.3	4.3	68.8	0.7	24.0	1.4	36.0
10	神戸市	中央区	459	2.7	2,578	-2.1	43.8	3.8	58.5	-5.0	19.0	0.7	54.6
兵庫県全体			5,298	-0.9	2,022	2.9	27.9	3.2	71.9	-0.0	23.7	0.9	22.6

## ■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	兵庫県他	明石市	202	19.5	1,662	4.4	127.9	2.9	98.7	2.6	25.5	0.5	16.2
2	神戸市	兵庫区	45	18.4	1,682	-13.9	73.1	-24.8	83.8	-21.5	23.7	0.8	7.6
3	神戸市	長田区	81	11.0	1,345	-6.3	88.2	-14.2	88.6	-7.6	25.9	-0.3	16.5
4	兵庫県他	三木市	70	9.4	1,391	1.1	199.8	-11.4	114.4	-4.4	26.8	0.1	24.1
5	神戸市	垂水区	167	8.4	1,753	-2.0	135.4	-1.9	98.5	-2.4	26.9	-0.8	17.4
6	阪神間	川西市	199	8.2	1,788	11.7	178.8	-1.7	117.0	7.4	27.4	-0.7	31.5
7	神戸市	東灘区	85	7.6	3,895	1.2	127.2	6.3	109.8	-3.8	21.6	0.7	8.6
8	兵庫県他	三田市	140	6.9	1,926	-6.0	234.5	0.2	126.9	-4.9	24.0	1.0	33.4
9	阪神間	伊丹市	86	6.2	2,391	0.4	101.5	-5.6	97.8	3.9	23.3	2.4	10.7
10	阪神間	芦屋市	48	4.3	5,706	20.9	395.4	71.9	144.6	14.8	21.6	0.4	11.3
兵庫県全体			2,971	-1.2	1,994	0.8	193.0	13.0	110.1	0.4	25.1	0.8	12.7

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

芦屋市や川西市、神戸市  
中央区などで取引活発

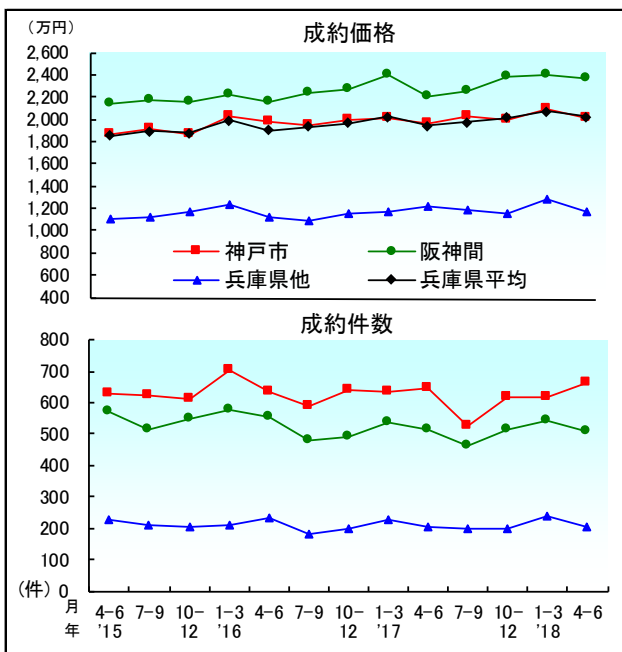
今回は、兵庫県において中古住宅取引が活発な都市部を中心に神戸市、阪神間、兵庫県その他の3エリアなどに分けて、県内の市場の特徴を捉えることにする。

2016年7月～2017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や芦屋市、川西市、神戸市北区、姫路市の順で高く、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。増加率上位の半数は入れ替わり、前年と同じく上位に入ったのは芦屋市と神戸市北区、中央区、姫路市、宝塚市であった(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、宝塚市などは高い値を示すが、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での取引はさらに増加した。成約価格は6区市、㎡単価は7区市が前年比で上昇し、専有面積は6区市が前年比でプラスとなり、価格水準の高い物件を求める動きが活発となった。

中古戸建成約件数の増加率の上位都市は、明石市、神戸市兵庫区、長田区、三木市、垂水区の順で、神戸市が4区、阪神間が3市、兵庫県他が3市ランクインした。前年と同じく上位に入ったのは明石市と神戸市兵庫区、三木市、芦屋市であった。世帯あたり成約件数が兵庫県平均を上回ったのは6区市だが、成約価格は明石市や三木市、川西

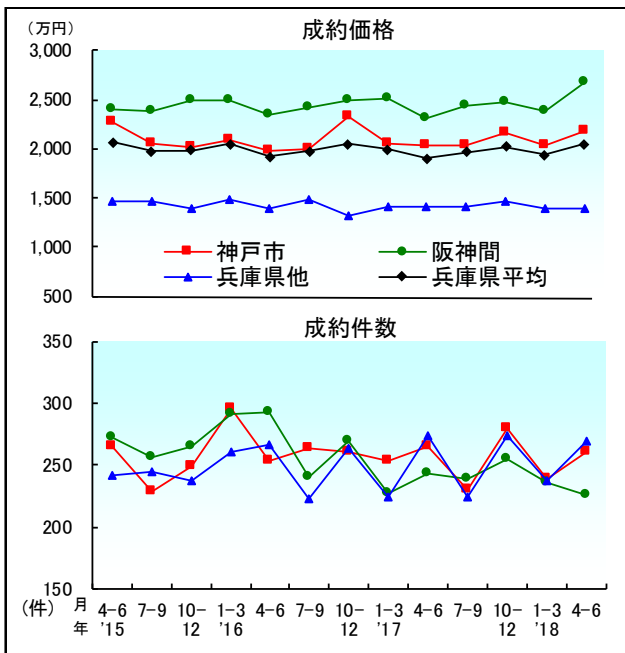
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年比(%)

		神戸市	阪神間	兵庫県他
成約価格	'16/4-6	5.6	0.9	2.1
	7-9	1.7	2.7	-2.9
	10-12	6.6	5.5	-1.9
	'17/1-3	-1.0	7.9	-6.0
	4-6	-0.7	2.0	8.9
	7-9	3.8	1.0	9.2
成約件数	10-12	-0.1	4.7	0.0
	'18/1-3	4.0	0.2	10.1
	4-6	2.8	7.8	-4.4
	'16/4-6	1.4	-3.0	3.5
	7-9	-5.5	-7.0	-13.8
	10-12	4.4	-10.3	-2.0
成約件数	'17/1-3	-9.4	-7.0	9.1
	4-6	1.6	-6.9	-12.3
	7-9	-10.2	-3.7	8.8
	10-12	-3.4	4.3	0.0
	'18/1-3	-3.1	1.3	4.8
	4-6	2.8	-0.6	0.0

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	'16/4-6	-12.4	-2.2	-5.5
	7-9	-2.7	1.4	0.2
	10-12	15.5	0.2	-5.7
	'17/1-3	-2.5	0.6	-5.0
	4-6	3.0	-1.7	1.5
	7-9	1.6	0.7	-4.4
	10-12	-7.3	-0.8	11.5
	'18/1-3	-0.7	-4.9	-1.2
	4-6	6.7	16.0	-0.8
成約件数	'16/4-6	-4.5	7.3	10.3
	7-9	14.8	-6.2	-9.0
	10-12	4.8	1.9	11.0
	'17/1-3	-14.5	-22.3	-14.2
	4-6	4.7	-17.1	2.6
	7-9	-12.5	-0.8	0.9
	10-12	6.9	-5.6	4.2
	'18/1-3	-5.5	4.0	5.8
	4-6	-1.5	-7.0	-1.5

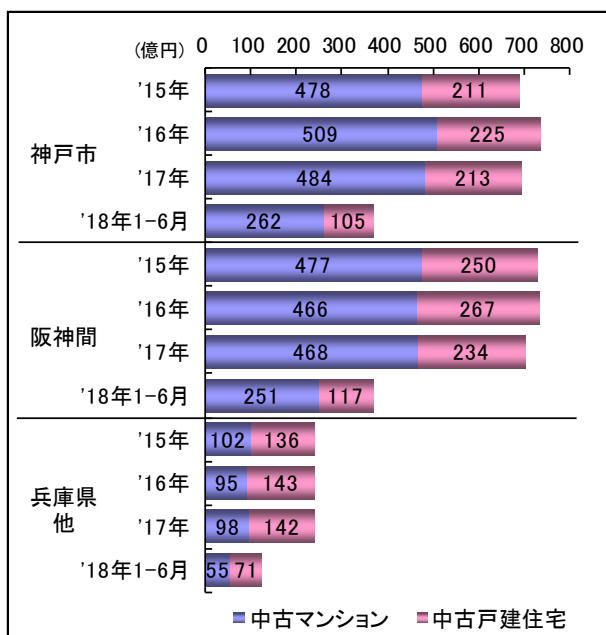
市、神戸市東灘区、伊丹市、芦屋市の6区市が上昇した。このうち明石市や芦屋市は取引物件の平均土地面積や建物面積が拡大し、神戸市東灘区も土地面積が拡大した。こうしたエリアの成約価格は上昇しており、相対的に高額な中古戸建を求める動きが目立った。

阪神間の中古マンション  
価格は10期連続上昇

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、18年4~6月期の中古マンション成約件数は神戸市のみが前年比で増加し、阪神間と兵庫県他はほぼ横ばいであった。18年4~6月期の成約価格は成約件数が増加した神戸市は上昇し、阪神間も10期連続で上昇したが、兵庫県他は5期ぶりに下落に転じた。阪神間の上昇が続いているが成約件数は減少もみられ、一部の高額物件取引が平均価格を押し上げている様子がかがえる(図表2)。4~6月期の平均成約価格は、神戸市が2,017万円、阪神間が2,369万円、兵庫県他は1,166万円であった。

中古戸建の成約件数は、18年4~6月期が3エリアとも前年比で減少した。4~6月期の成約価格は神戸市と阪神間が前年比で上昇したが、兵庫県他はマイナスとなった。各エリアとも件数・価格は一進一退の動きとなっており、やや軟調さが目立つ(図表3)。4~6月期の中古戸建の平均価格は、神戸市が2,178万円、阪神間が2,669万円、兵庫県他が1,400万円であったが、阪神間は前年比16.0%の2ケタ上昇と高額な物件取引もみられたが、成約件数は減少している。

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	'16/4-6	7.1	-2.1	5.7	
	7-9	-3.9	-4.5	-16.4	
	10-12	11.3	-5.4	-3.8	
	'17/1-3	-10.4	0.4	2.6	
	4-6	0.9	-5.0	-4.5	
	7-9	-6.8	-2.8	18.9	
	10-12	-3.5	9.1	0.0	
	'18/1-3	0.7	1.5	15.4	
	4-6	5.7	7.2	-4.4	
	中古戸建住宅	'16/4-6	-16.4	5.0	4.2
		7-9	11.7	-4.9	-8.8
		10-12	21.1	2.1	4.6
'17/1-3		-16.7	-21.8	-18.5	
4-6		7.9	-18.5	4.2	
7-9		-11.2	-0.1	-3.5	
10-12		-0.9	-6.3	16.2	
'18/1-3		-6.2	-1.2	4.6	
4-6		5.1	7.8	-2.3	

18年の取扱高も伸びは鈍化

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、18年4～6月期は神戸市と阪神間は中古マンション・中古戸建ともに前年比で拡大したが、兵庫県他は縮小した(図表4)。17年に入ってから中古戸建市場を中心に伸びが鈍化し、18年1～6月期も3エリアとも前年比で縮小しているが、阪神間や兵庫県他の中古マンション市場は拡大しており、18年は17年の水準を上回る可能性がある。

図表5 成約件数沿線駅別TOP10(2017年7月～2018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 <sup>2</sup> 単価(万円/m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 単価前年比(%)	専有面積(m <sup>2</sup> )	専有面積前年比(%)	築年数(年)	築後年数前年差(年)
1	東海道本線	三ノ宮	168	6.3	2,398	-15.8	41.9	-7.1	58.1	-8.8	19.3	3.4
2	阪神電鉄本線	芦屋	131	19.1	2,338	3.3	32.0	4.2	74.7	0.5	24.9	0.4
3	東海道本線	芦屋	130	19.3	3,076	-4.0	38.7	3.6	77.7	-7.3	27.1	1.5
4	神戸市西神山手線	西神中央	111	2.8	2,299	10.7	27.3	12.8	87.2	-1.5	20.8	-1.1
5	阪急電鉄伊丹線	伊丹	101	-9.0	1,772	-8.4	25.5	-5.5	69.0	-2.7	24.9	2.9
6	山陽本線	垂水	101	-9.8	1,566	2.0	20.4	1.7	72.5	-1.3	26.3	2.4
7	神戸市西神山手線	名谷	98	19.5	1,160	2.3	15.0	1.3	74.9	-0.4	34.0	0.6
8	山陽本線	明石	97	6.6	1,379	2.7	19.5	1.3	71.1	1.5	25.6	0.4
9	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	91	-15.7	1,713	-6.5	27.5	-0.7	62.1	-1.4	25.5	0.7
10	阪急電鉄神戸線	六甲	90	1.1	1,989	5.8	26.3	6.8	73.4	2.1	30.0	1.3

■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 <sup>2</sup> )	土地面積前年比(%)	建物面積(m <sup>2</sup> )	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	99	26.9	2,013	13.6	186.0	4.6	121.8	9.3	24.7	-0.4
2	神戸市西神山手線	西神中央	80	-3.6	2,778	-1.9	207.3	-0.1	129.2	2.1	25.9	0.2
3	JR山陽本線	明石	72	-20.0	1,735	7.6	139.1	3.9	102.6	2.5	21.1	-1.9
4	JR山陽本線	垂水	62	1.6	1,911	10.4	126.7	-0.2	101.3	1.3	23.7	-2.0
5	JR山陽本線	姫路	48	-34.2	1,323	7.5	170.7	-10.7	115.5	-0.7	27.4	3.7
6	福知山線	西宮名塩	47	-6.0	1,700	-12.2	222.5	-5.4	138.6	10.9	22.8	5.4
7	JR山陽本線	大久保	46	39.4	1,845	11.2	157.0	7.1	101.4	-1.4	23.7	-0.1
8	阪急電鉄伊丹線	伊丹	45	4.7	2,232	11.6	99.0	4.5	94.1	8.7	23.7	-0.9
9	JR山陽本線	加古川	42	10.5	1,534	9.8	158.1	2.0	102.8	0.5	24.5	0.5
10	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	42	20.0	2,271	-7.3	84.2	-0.5	97.2	1.0	24.7	2.9

阪神芦屋駅や阪急伊丹  
駅周辺で活発な取引

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 1 位の JR 三ノ宮駅と 7 位の神戸市営地下鉄名谷駅を除く 8 駅が、前年（16 年 7～17 年 6 月）と同じ顔ぶれとなった。中古戸建では 7 位の JR 大久保駅、9 位の JR 加古川駅、10 位の阪急武庫之荘駅を除く 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 7 駅の成約件数が前年比で増加し、阪神芦屋駅や JR 明石駅、阪急六甲駅周辺の商圏では、件数・価格・単価・専有面積が前年比でプラスとなり、住戸規模が大きい高額物件の取引が増加したことがわかる。中古戸建住宅では 6 駅の取引が増加し、7 駅の成約価格が上昇したが、阪急川西能勢口駅や伊丹駅、JR 加古川駅周辺の商圏では件数・価格・土地面積・建物面積が前年比でプラスとなり、住戸規模が大きい高額物件を求める動きが活発となった様子がうかがえる（図表 5）。

17年の新築マンション  
供給は前年比 10.1%減

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、17 年は 4 年連続で神戸市中央区が 1 位、16 年に 3 位だった尼崎市が 2 位となり、圏外だった伊丹市が 3 位となった。上位 10 都市の年間発売戸数は 3,320 戸と 16 年比で 10.1%減少し、兵庫県全体は 3,664 戸で同 11.5%減と、双方とも大幅に減少した。17 年の上位 10 都市の顔ぶれは 16 年と大差ないが、神戸市中央区や東灘区、尼崎市、西宮市、宝塚市などは発売価格が上昇した。兵庫県全体の発売戸数に占める 1 位の中央区の比率は 21.0%で、尼崎市は 13.2%、伊丹市は 12.1%と、上位 3 区市のシェアは半数を下回った。17 年の神戸市の平均価格は 4,112 万円で前年比 12.2%上昇したが、兵庫県他は 4,321 万円と前年比で 5.4%下落した（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
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	西宮市	中央区	尼崎市	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
2016年 区市名	中央区	西宮市	尼崎市	東灘区	宝塚市	姫路市	兵庫区	西区	灘区	明石市
発売戸数	943 戸	712 戸	443 戸	349 戸	341 戸	263 戸	202 戸	199 戸	128 戸	114 戸
平均価格	3,389 万円	5,388 万円	3,977 万円	4,825 万円	4,209 万円	3,539 万円	1,983 万円	3,814 万円	4,829 万円	3,537 万円
2017年 区市名	中央区	尼崎市	伊丹市	東灘区	西宮市	西区	姫路市	明石市	兵庫区	宝塚市
発売戸数	769 戸	485 戸	442 戸	411 戸	291 戸	229 戸	215 戸	196 戸	148 戸	134 戸
平均価格	4,118 万円	3,998 万円	4,020 万円	4,872 万円	5,567 万円	3,670 万円	3,377 万円	3,508 万円	1,992 万円	4,832 万円

資料：株式会社近畿圏不動産流通機構

## 2. 特徴的な地域動向

### 神戸市中央区～芦屋市 築浅マンション取引活発

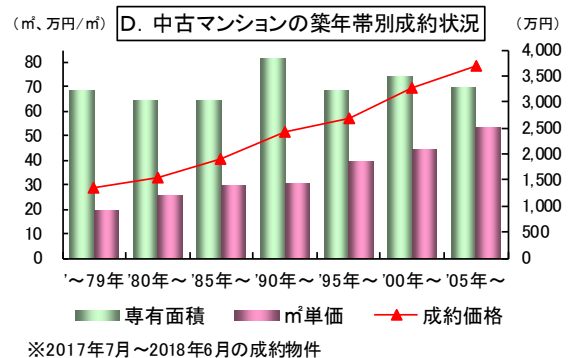
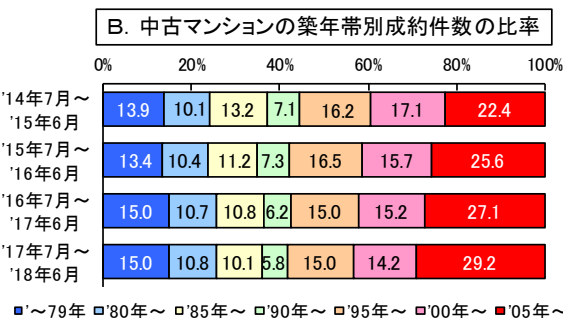
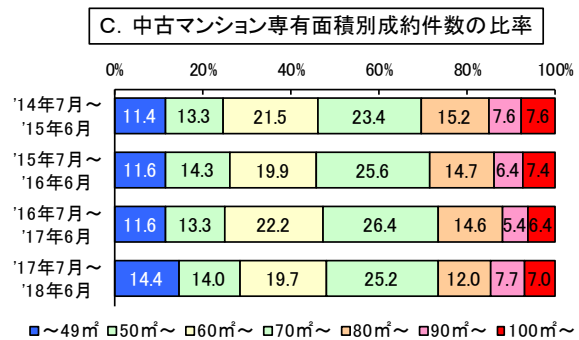
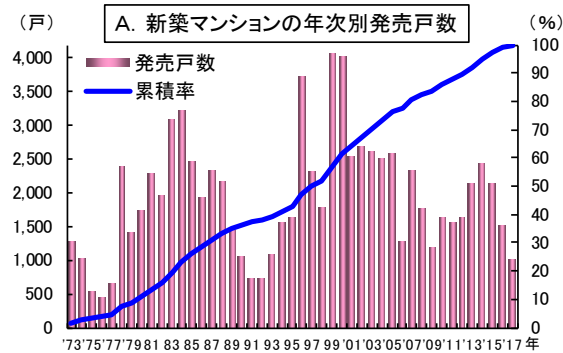
兵庫県内の中古住宅市場で、直近1年間（17年7月～18年6月）に特に取引が活発だったエリアについて紹介する。今回は、中古マンション及び中古戸建住宅で増加率上位にランクされた神戸市中央区・灘区・東灘区・芦屋市と、伊丹市・宝塚市・川西市の2エリアを対象に、築年帯別の物件属性などから売れ筋を捉えることにする。

神戸市中央区・灘区・東灘区・芦屋市では、70～80年代にかけてマンション供給は活発に行われ、2000年前後にピークを迎えた後も定常的な供給が続いている。73年以降の累積供給戸数に対する比率は80年代（26%）・90年代（22%）だが、05年以降の比率も27%に上る。中古マンション市場では築浅物件の取引シェアが拡大しており、直近1年間での05年築以降の比率は29.2%を占め、築00年以降では43.4%に達し、ストックの比率と同水準となっている。最も高額な05年以降の平均価格は3,692万円、専有面積は69.5㎡、㎡単価は52.9万円となっている（図表7）。

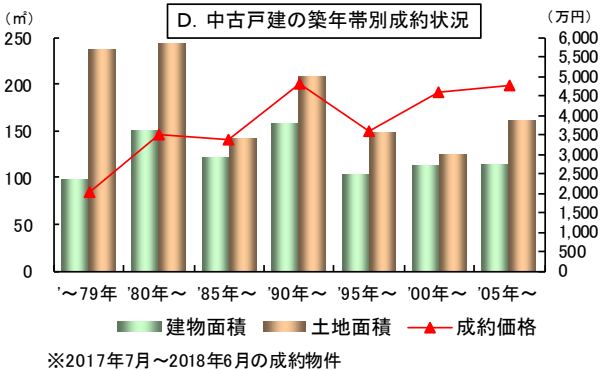
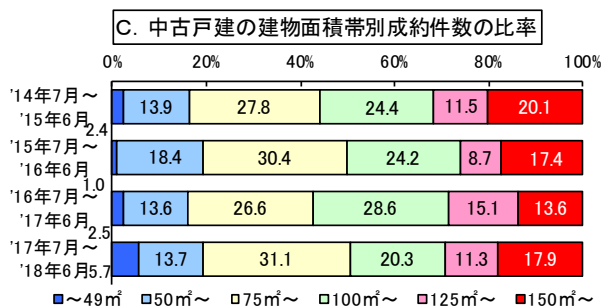
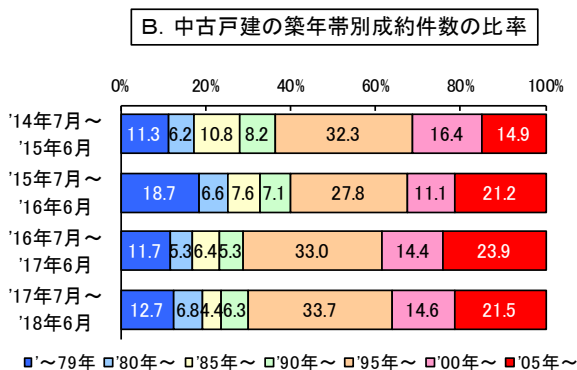
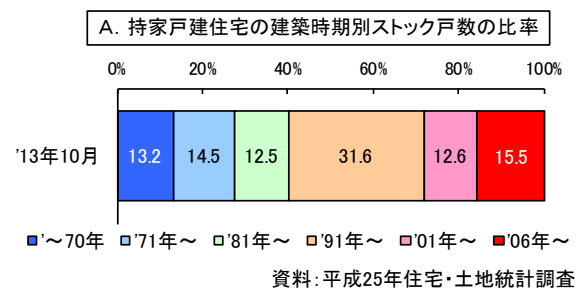
持家戸建住宅のストック比率は、91～00年築が32%を占め、阪神淡路大震災後の建築ストックが多くを占めるが、中古戸建市場での取引シェアも直近1年間で95～99年築が33.7%を占め、市場のボリューム

図表7 神戸市中央区・灘区・東灘区・芦屋市の中古住宅成約状況

#### ■中古マンション



■中古戸建住宅



ームゾーンを形成している。一方、00年代築以降の物件も36.1%を占め、築浅物件も一定のシェアを持つ。95~99年築の物件は平均成約価格が3,578万円、土地面積は149.4㎡、建物面積は104.0㎡である。00年代築以降の平均成約価格が4,600~4,700万円台、土地面積は120~160㎡台、建物面積は113~114㎡台で90年代前半築以前と比べると土地面積は狭い。相対的に価格水準の高いエリアだが、3千万円台で値頃感のある90年代後半の物件が需要を集めている。

値頃感強い伊丹・宝塚・川西市エリア

伊丹市・宝塚市・川西市では、70年代からマンション供給が行われていたが90年代後半から00年代にかけて特に活発化し、73年以降の累積供給戸数に対する90年代後半以降の比率は53%と過半数を占める。同年代の中古マンション市場の取引シェアは、直近1年間で52.1%と、マンションストックと概ね同じ構成である。最も高い05年築以降の平均成約価格は3,132万円、専有面積は78.6㎡、㎡単価は39.9万円と、ファミリータイプの築浅マンションが3千万円強で購入可能となっている(図表8)。

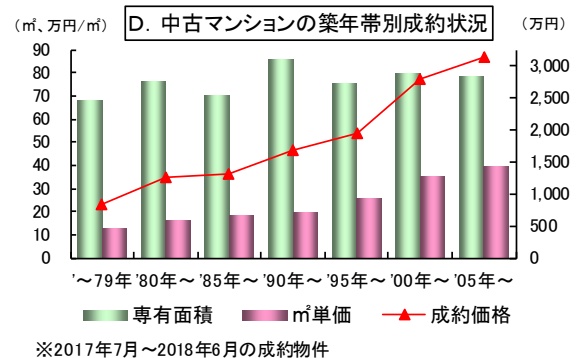
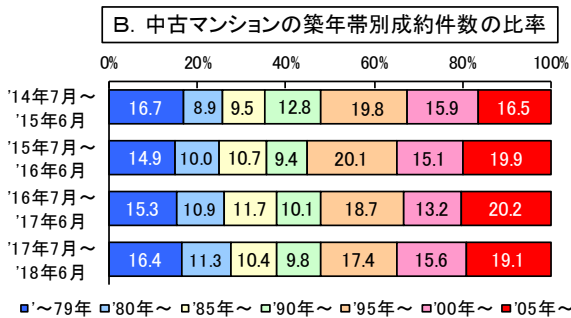
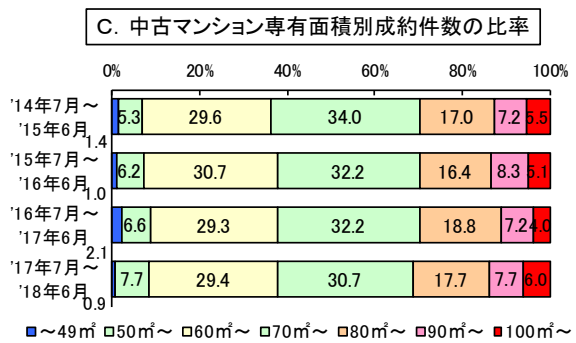
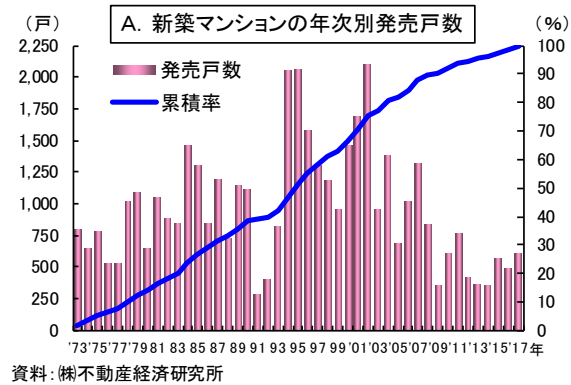
当該エリアの持家戸建住宅のストック比率は、70年代や90年代築が約2割を占め、各築年帯に分散している。中古戸建市場の取引シェアは、直近1年間で70年代築以前が21.3%、80年代築が18.7%、90年代築が25.0%と2割前後を占めるが、00年代築は35.0%と近年シェアを拡大している。最も築浅の05年築以降の平均成約価格は3,104万円、土地面積は149.2㎡、建物面積は108.3㎡と、80~90



年代築に比べて住戸規模が小さいが、成約価格は中古マンション同様に3千万円強で購入可能となっている。80年代前半築では成約価格は2千万円を下回り、割安感のある中古戸建も購入可能なエリアとなっている。

図表8 伊丹市・宝塚市・川西市の中古住宅成約状況

■中古マンション



■中古戸建住宅

