

## ズームイン 投資用物件の最新動向

大規模金融緩和やインバウンド需要を背景に広がってきた日本の不動産投資市場だが、一部に変化の動きがみられる一方、欧米やアジア諸国に比べて投資環境の優位性も指摘されている。今回はこうした投資物件の市場について、セクター別の収益性に着目しながら最新の動きを探る。

### 1. 住居系物件の収益性

- 近畿圏のマンション利回りは安定する賃料単価に対し売買単価は上昇しており、低下基調にある。19年上期の大阪市の利回りは5.88%、京都市は5.80%、神戸市は7.57%である（図表1）。
- 賃貸1棟の期待利回りは、リーマンショック後は低下基調にあり、大阪は横浜と、京都・神戸は福岡と同様の水準となっている。
- 築年帯別や部屋タイプ別に利回りを捉えると、相対的に神戸市の利回りが高く、京阪神の各市とも都心区以外の各区における利回りの高さが目立つ。

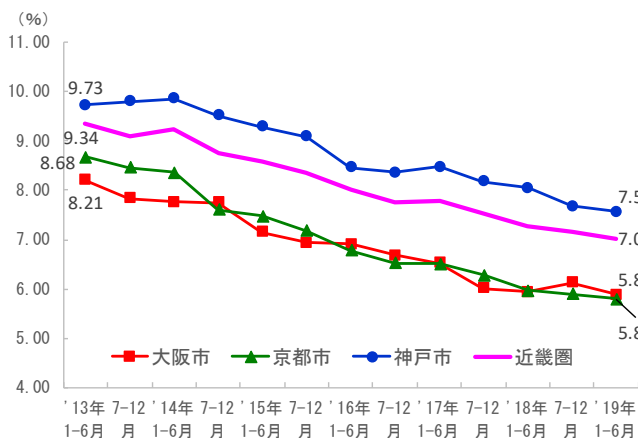
### 2. 業務・商業系の物件の収益性

- Aクラスビルの利回りはリーマンショック後に上昇した後、13年以降は緩やかな低下基調にある。19年4月時点の期待利回りは大阪梅田が4.5%、大阪御堂筋沿いが4.7%、京都が5.3%である。
- 商業店舗の利回り（都心型高級専門店）は、19年4月時点で大阪が4.6%、京都は5.0%、神戸は5.2%である。大阪は東京銀座より1.2ポイント高い。郊外型ショッピングセンターは大阪が5.8%、京都が6.0%、神戸が6.1%と都心専門店とは1%前後の違いがある。

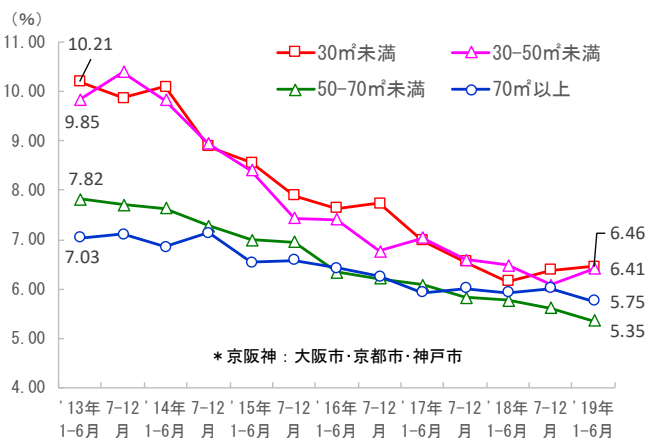
### 3. リスク・リターン分析でみる投資環境

- 利回り指標には表面利回りの他に、維持管理費や購入経費を見込んだネット利回り、インカムゲインに着目した投下資本利回り、インカム・キャピタルゲイン双方に基づく総合収益利回りなどがある。
- 不動産投資で重視される総合収益利回りでは自己資金のレバレッジ効果を判断するが、借入金の拡大を抑えるためDSCR（借入金償還余裕率）の指標に基づくリスク・リターン分析が有効となる。
- 投資用物件や自宅を購入する場合は、表面利回りや各種利回り指標の比較に加え、維持管理コストや公租公課、売却時期の想定や残価率を考慮するなど、様々な要素を検討しておく必要がある。

図表1 京阪神における中古マンション賃貸利回り



図表2 京阪神のマンション専有面積別賃貸利回り



資料: (公社)近畿圏不動産流通機構

※賃貸利回り: 維持管理経費・公課等の控除前の表面利回り = 賃貸マンション年間成約賃料㎡単価 ÷ 中古マンション成約㎡単価

# 1. 住居系物件の収益性

京阪神の利回りは13年  
比で2ポイント以上低下

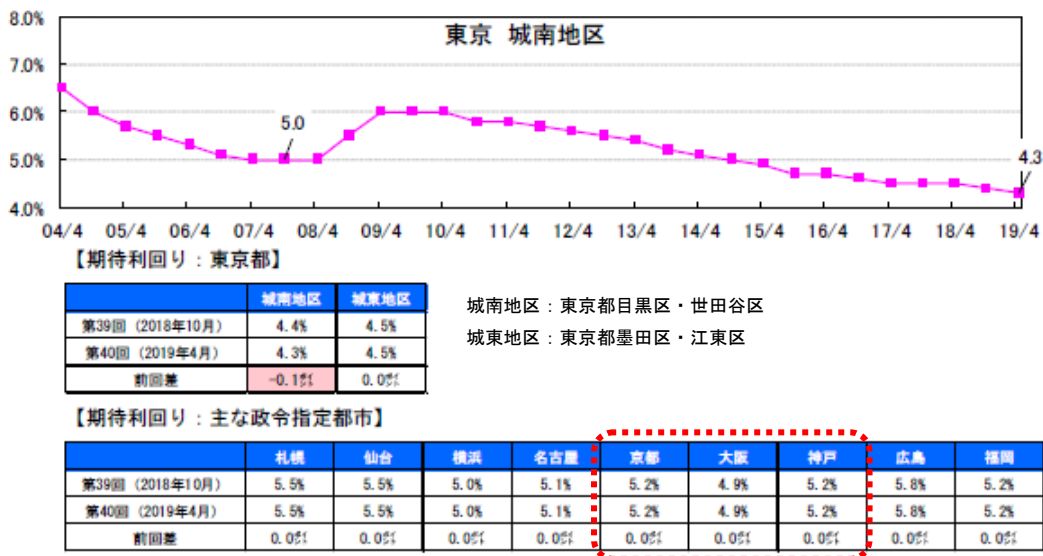
日銀による大規模金融緩和が始まった2013年以降、物件価格の上昇に伴って、様々な不動産セクターにおける賃料利回りは低下が続いてきた。近畿圏の中古マンション市場でも京阪神をはじめとする賃料利回りは低下基調にある。京阪神の平均賃料㎡単価は概ね2千円前後で変化していないが、中古マンションの売買㎡単価は大阪市や京都市の場合、13年上期の28～29万円台から19年上期は42～44万円台と約1.5倍に上昇している。19年上期の大阪市の表面利回りは5.88%、京都市は5.80%、売買価格が相対的に安価な神戸市も7.57%と、いずれも6年間で2ポイント以上低下している（P1・図表1）。

京阪神における19年上期の中古マンションの専有面積模別の利回りは、主にシングル対応の30㎡未満が6.46%と最も高く、30～50㎡未満のコンパクトタイプが6.41%、ファミリー主体の50～70㎡未満が5.35%、70㎡以上が5.75%で、特に50㎡未満は13年上期に比べて3ポイント以上低下している（P1・図表2）。なお、ここで示す表面利回りは、レインズデータに基づく市場平均の賃料単価を売買単価で除して算出したものであり、個々の物件の運用結果に基づくものではない点に留意頂きたい。

大阪の1棟マンション利回りは横浜と同水準

区分所有の物件でなく、賃貸住宅1棟（ワンルームマンション）について機関投資家等に対して調査した期待利回りの推移（一般財団法人日本不動産研究所調べ）をみると、08年9月のリーマンショック以降利回りが急上昇したことがわかる（図表3）。しかし、その後は

図表3 主要都市の賃貸住宅1棟（ワンルームタイプ）利回り



出典：「第40回不動産投資家調査2019年4月」（一財）日本不動産研究所

一貫して低下傾向にあり、19年4月現在の大阪は4.9%と東京城南地区に比べて0.6ポイント高い。ファミリー向けについても大阪は5.0%、京都や神戸は5.3%となっており、大阪は横浜と、京都・神戸は福岡と同様の水準にある。売買価格が高い東京の利回りの低さは特別であり、京阪神を含めた他の主要都市との違いが際立っている。

図表4 京阪神の区別中古マンション表面利回り(2018年度)

単位: %

区名	全体	築年帯別				部屋タイプ別				
		～築10年	築11～20年	築21～30年	築31年～	ワンルーム	1K～1LDK	2部屋	3部屋以上	
京都市	北区	6.81	4.66	5.51	6.54	9.06	7.03	—	6.44	4.68
	上京区	6.21	4.20	5.42	7.03	7.73	11.06	7.32	4.77	4.60
	左京区	5.44	4.69	4.27	6.64	7.00	5.99	5.94	4.65	4.63
	中京区	4.30	3.57	4.13	4.98	5.55	5.78	5.24	4.04	3.73
	東山区	5.17	3.87	5.12	5.15	8.11	7.64	4.88	6.88	3.06
	下京区	5.13	4.43	5.02	6.24	5.92	5.89	5.49	4.26	4.01
	南区	8.29	5.97	5.89	6.94	10.15	—	5.53	7.60	6.15
	右京区	6.64	5.80	5.51	7.47	8.48	10.33	8.14	5.87	4.76
	伏見区	8.09	7.34	6.33	8.19	10.23	9.75	10.46	6.31	5.78
	山科区	8.22	5.99	7.05	8.82	10.61	10.57	12.34	6.58	6.33
西京区	9.99	5.54	7.24	10.58	11.12	—	10.92	8.74	7.15	
大阪市	都島区	6.65	5.11	6.13	6.46	7.77	11.33	6.19	4.82	5.07
	福島区	5.48	4.82	5.40	6.40	7.27	9.78	5.51	4.74	5.02
	此花区	7.49	7.01	7.17	8.27	8.64	—	8.52	5.73	6.20
	西区	5.72	4.66	5.59	6.30	6.76	6.98	5.62	5.18	5.51
	港区	7.91	7.20	5.89	7.29	9.87	—	7.29	6.81	6.05
	大正区	7.73	6.47	7.02	6.97	8.85	12.68	8.52	5.32	5.79
	天王寺区	5.18	4.56	5.07	5.91	6.42	7.16	6.44	4.61	4.48
	浪速区	5.05	5.08	4.87	6.12	7.06	5.20	5.25	4.09	4.26
	西淀川区	8.38	6.31	6.75	8.83	9.35	6.90	6.49	6.97	6.24
	東淀川区	7.80	7.47	6.39	7.19	7.93	8.29	7.98	7.29	5.35
	東成区	6.94	5.38	6.39	5.99	7.39	3.99	6.94	5.56	5.18
	生野区	7.91	5.45	5.91	8.51	7.90	—	10.35	6.46	5.46
	旭区	7.51	6.47	6.38	6.05	8.26	—	13.06	6.46	5.68
	城東区	6.21	5.26	5.60	5.81	7.56	11.97	9.33	5.56	4.71
	阿倍野区	5.49	4.83	5.09	5.99	6.82	—	5.83	4.95	4.74
	住吉区	6.52	5.15	5.57	6.24	8.02	11.41	9.32	6.83	4.92
	東住吉区	6.37	5.09	5.90	6.09	8.94	7.74	8.59	6.85	4.56
	西成区	9.16	7.26	5.95	10.64	9.69	—	13.30	6.08	7.55
	淀川区	7.83	6.15	6.33	7.15	8.24	9.92	7.01	6.93	5.51
	鶴見区	6.00	5.88	5.37	5.68	8.22	—	—	5.86	4.75
住之江区	8.28	6.37	6.57	7.25	10.71	—	13.50	8.07	6.52	
平野区	6.60	5.66	6.01	6.75	8.76	8.86	6.90	6.17	5.03	
北区	5.23	4.50	5.48	5.73	6.83	6.78	5.31	4.64	5.29	
中央区	5.12	4.56	5.28	5.26	6.60	6.71	5.29	4.42	4.42	
神戸市	東灘区	6.42	5.19	5.64	7.09	9.17	9.25	9.29	5.12	5.28
	灘区	6.83	6.14	5.88	6.86	9.75	9.79	8.04	5.09	5.32
	兵庫区	7.73	6.03	6.65	8.07	10.35	5.54	7.56	5.98	6.10
	長田区	8.58	7.04	7.63	12.16	10.61	14.27	18.83	7.55	5.64
	須磨区	10.60	6.12	7.60	9.88	13.79	20.24	20.14	6.60	7.14
	垂水区	9.40	6.60	8.36	9.30	15.33	11.90	11.19	7.97	6.83
	北区	12.31	8.65	9.53	12.63	19.38	—	19.04	10.45	9.48
	中央区	5.94	4.86	5.91	6.86	9.92	7.41	5.73	4.73	5.53
	西区	6.69	4.70	6.39	7.85	9.41	6.57	5.56	6.21	5.57
近畿圏平均	7.14	5.53	6.27	8.60	9.43	7.28	5.89	5.19	5.57	

資料:(公社)近畿圏不動産流通機構 ※表面利回り:賃貸マンション年間成約賃料㎡単価÷中古マンション成約㎡単価、成約物件が確認された区を対象

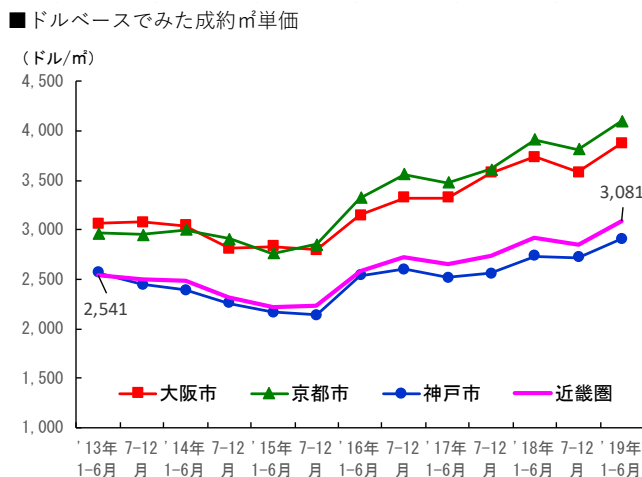
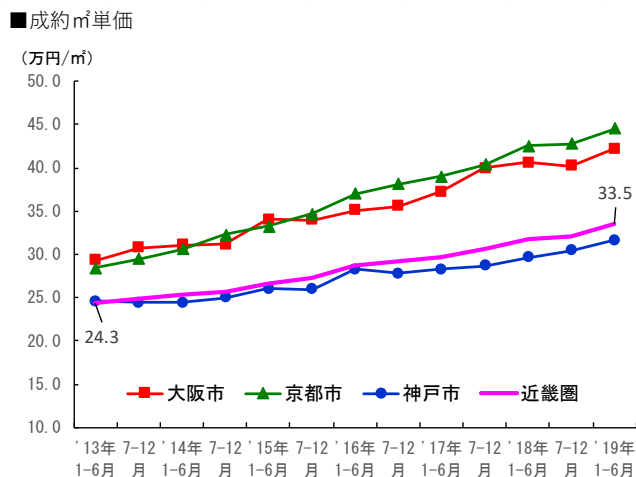
相対的に利回りが高い  
神戸市

次に、京阪神各市の区別の表面利回りについてレイズデータに基づき築年帯別や部屋タイプ別に算出してみると、築10年以下で近畿圏平均を上回るのは大阪市で11区、京都市が5区、神戸市が6区と相対的に神戸市の利回りが高いことがわかる(図表4)。他の築年帯も同様に、近畿圏平均を上回るのは築11~20年で大阪市が8区、京都市が3区、神戸市は6区、築21~30年では大阪市が2区、京都市が2区、神戸市は4区、築31年以上では大阪市が3区、京都市が4区、神戸市が7区となっている。大阪市や京都市は築年が古い物件でも近畿圏平均より売買単価の下落幅は小さいが、神戸市は他2市より売買単価の下落幅が大きい点がこうした結果につながっている。

部屋タイプ別にみると、ワンルームで利回りが近畿圏平均を上回るのは大阪市が9区、京都市が5区、神戸市は6区で、各市とも都心周辺区が比較的多い。1K~1LDKで近畿圏平均を上回るのは、大阪市が17区、京都市が6区、神戸市が7区と都心区以外で利回りの高さが目立つ。一方、2部屋タイプは大阪市が16区、京都市が7区、神戸市が6区、3部屋以上は大阪市が7区、京都市が4区、神戸市が5区と、神戸市北区や垂水区、京都市西京区や山科区、大阪市西成区、住之江区などの利回りが高い。1部屋タイプの利回りは高いが、2部屋以上では収益性をあまり意識しない自己居住用の物件が中心で、利回りは低く(相対的な売買価格は高く)なる傾向にある。

13年以降、大幅な金融緩和による超低金利の継続や過度な円高の是正に伴い、日本の不動産に対する海外からの投資需要が高まって久しい。13~15年にかけては円安の進行によりドルベースにみた不動産価格は下落基調にあり、投資需要の流入が進んだ。近畿圏の中古

図表5 近畿圏における中古マンションm<sup>2</sup>単価



資料:(公社)近畿圏不動産流通機構

※成約m<sup>2</sup>単価を半期ごとの平均為替レートで除したドルベースの金額

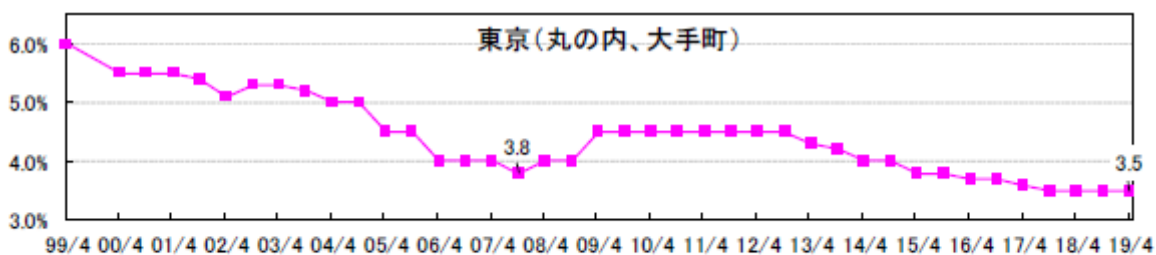
マンション㎡単価をドルベースで試算すると、15 年下期まで大阪市や京都市の㎡単価も下落していたが、16 年以降は為替の安定化とともに円ベースと遜色ない動きを示している（図表 5）。それでも海外からの投資需要が大きく減退していないのは、海外の主要都市に比べて日本の不動産投資ではリスクプレミアム（ほぼ 0%で推移している長期国債などの安全資産の金利と投資物件の利回りの差）の大きさが評価されている点が挙げられる。

## 2. 業務・商業系の物件の収益性

大阪の A クラスビルの  
期待利回りは 4.5%

次に、オフィスや商業施設等の利回り水準について、賃貸住宅 1 棟と同様に日本不動産研究所が調査した期待利回りの結果から捉える。機関投資家において中長期保有の適格物件として位置づけられたスペックの高い A クラスビルの利回りは、ミニバブルが指摘された 06～08 年にかけて低下したが、リーマンショック後は再び上昇し、13 年以降は緩やかな低下基調にある（図表 6）。19 年 4 月時点の大阪（梅田）は 4.5%で、東京（丸の内・大手町）より 1.0 ポイント、東京（渋谷）より 0.6 ポイント高いが、13 年以前に比べると差は縮小している。今後のオフィス賃料水準の見通しでは、大阪（梅田や御堂筋沿い）の 1～5 年後は若干上昇を見込んでおり、強含みの東京の各地区に次ぐ堅調な見通しが示されている。

図表 6 オフィス・主要都市別の利回り水準



【期待利回り：東京都】

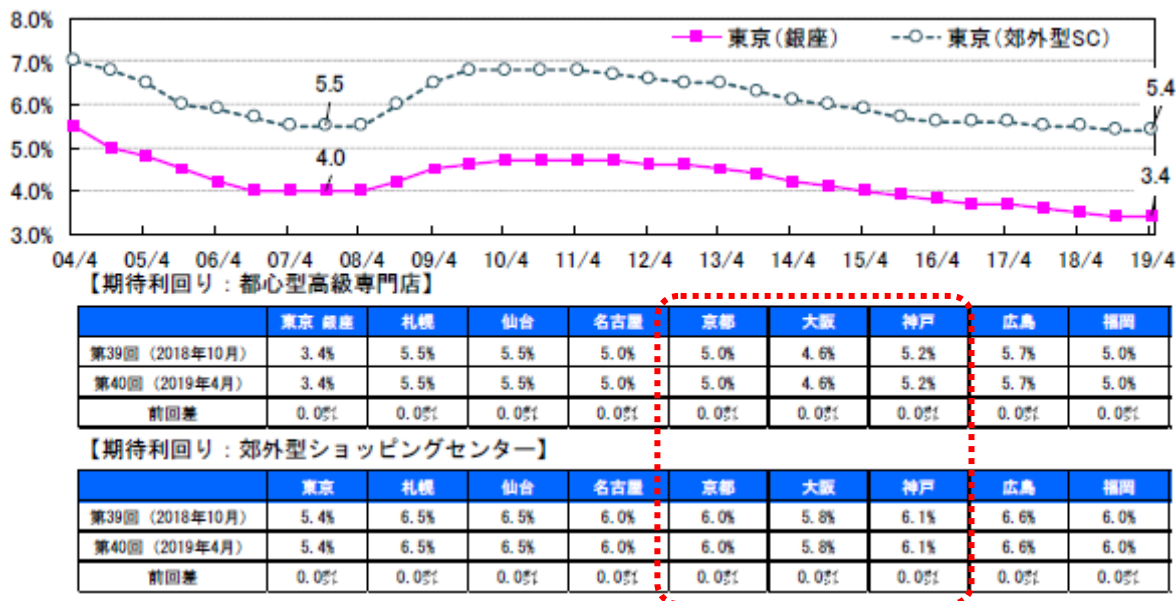
	丸の内・大手町	日本橋	虎ノ門	赤坂	六本木	港南	西新宿	渋谷	池袋
第39回 (2018年10月)	3.5%	3.8%	3.9%	3.9%	3.9%	4.0%	4.1%	3.9%	4.3%
第40回 (2019年4月)	3.5%	3.8%	3.8%	3.9%	3.9%	4.0%	4.0%	3.9%	4.3%
前回差	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%

【期待利回り：主な政令指定都市】

	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪 御堂筋	大阪 梅田	広島	福岡
第39回 (2018年10月)	5.6%	5.8%	5.0%	5.0%	5.3%	4.7%	4.6%	6.0%	5.0%
第40回 (2019年4月)	5.5%	5.7%	5.0%	5.0%	5.3%	4.7%	4.5%	5.9%	5.0%
前回差	-0.1%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.1%	0.0%

出典：「第 40 回不動産投資家調査 2019 年 4 月」（一財）日本不動産研究所

図表7 商業施設・主要都市別の利回り水準

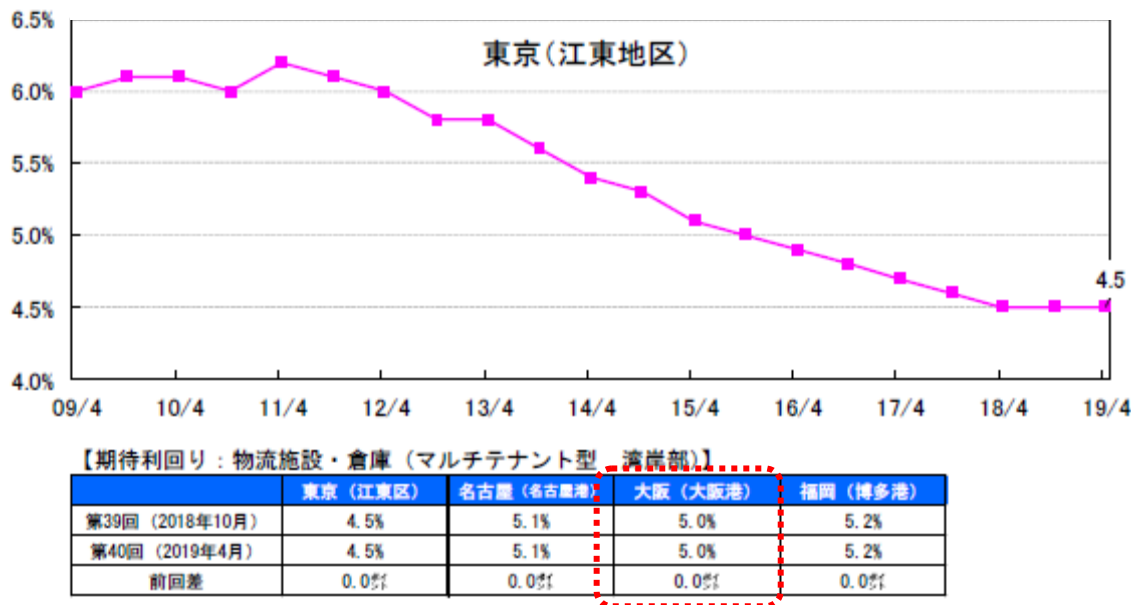


出典：「第40回不動産投資家調査 2019年4月」（一財）日本不動産研究所

商業店舗の期待利回りも、オフィス市場と同様の推移をたどっている。19年4月時点の大阪の都心高級専門店は4.6%、京都は5.0%、神戸は5.2%である。大阪は東京（銀座）より1.2ポイント高い水準にある。郊外型ショッピングセンターは大阪が5.8%、京都が6.0%、神戸が6.1%と都心専門店とは1%前後の違いがある（図表7）。

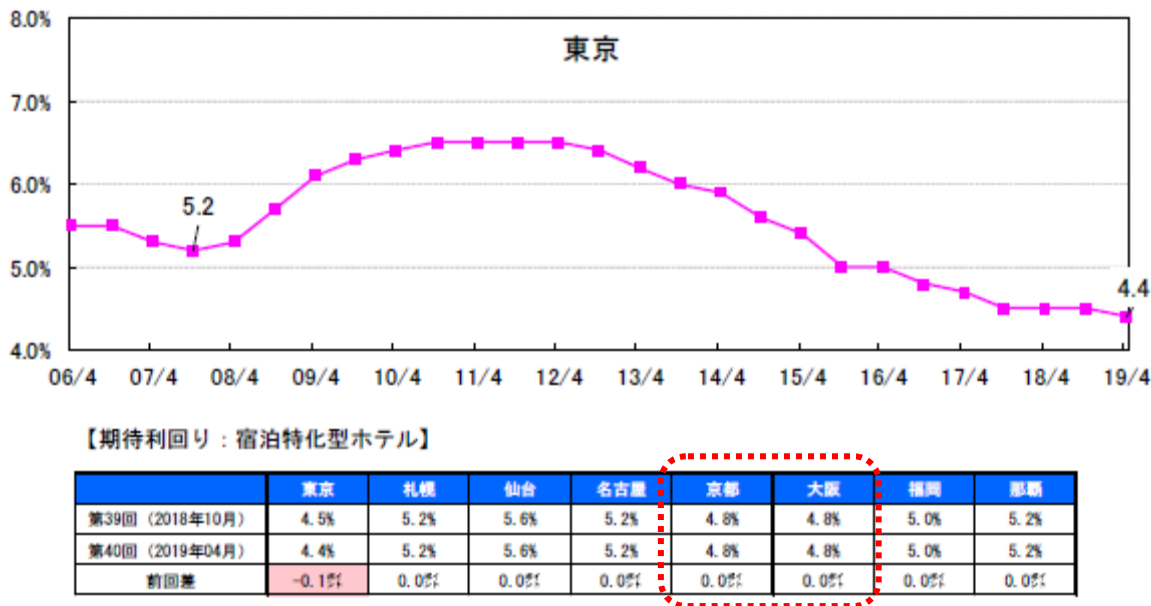
また、物流施設は19年4月時点で大阪（大阪港地区）が5.0%、東京（江東地区）が4.5%と0.5ポイントの開きがある（図表8）。

図表8 物流施設・主要都市別の利回り水準



出典：「第40回不動産投資家調査 2019年4月」（一財）日本不動産研究所

図表 9 宿泊特化型ホテル・主要都市別の利回り水準



出典：「第40回不動産投資家調査 2019年4月」（一財）日本不動産研究所

東京に次ぐ大阪への  
不動産投資期待

大阪に関しては湾岸部と内陸部（東大阪周辺）の差はなく、シングルテナント型（延床1万㎡程度）とマルチテナント型（延床5万㎡程度）の間でも差はみられない。

宿泊特化型（ビジネス）ホテルについては、19年4月時点の大阪（JR新大阪駅周辺）と京都（京都駅烏丸口周辺）が4.8%、東京（JR・地下鉄主要駅周辺）が4.4%と、その差は0.4ポイントにとどまり、大阪・京都は名古屋・福岡より若干低い水準にある（図表9）。

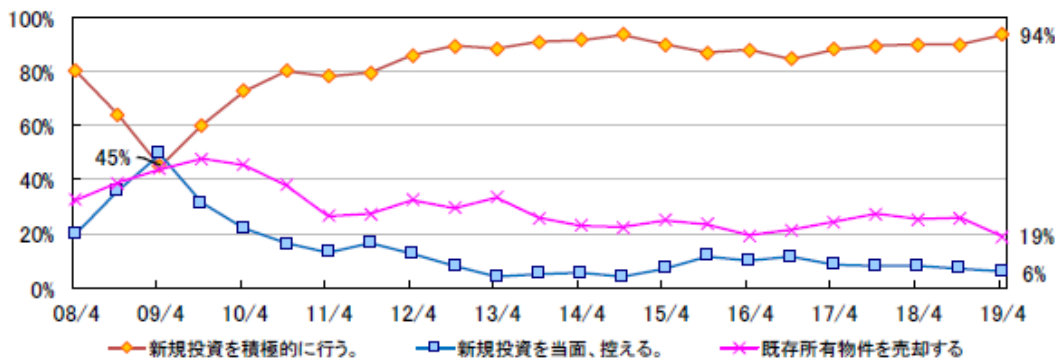
機関投資家に聞いた今後1年間の不動産投資に対する考え方をみると、19年4月時点でも「新規投資を積極的に行う」との回答が大多数を占め、「投資を控える」との指摘は依然として少数派である。マーケットの市況感も大阪・東京ともに当面（半年後）も拡大期を維持するとの見方が多い（図表10）。

不動産アセット別の市況見通しについても、オフィス・レジデンシャル・商業施設・ホテル・物流施設などあらゆるセクターで「2020年まで現在の状態が続く」とみている。一方、今後のネガティブ要因として最も懸念されているのは「金利上昇リスク」で「地政学リスク」や「自然災害リスク」も上位に挙げられている。

日本の都市に対する海外投資家の評価は東京が最も高いが、東京以外では大阪が他都市を圧倒している。東京五輪後の大阪万博等の国際イベントやIRの誘致など大阪に対する期待感が高く、今後とも堅調なインバウンド投資が期待されるところである。

図表 10 今後の不動産投資に関する見通し

■今後1年間の不動産投資に対する考え方

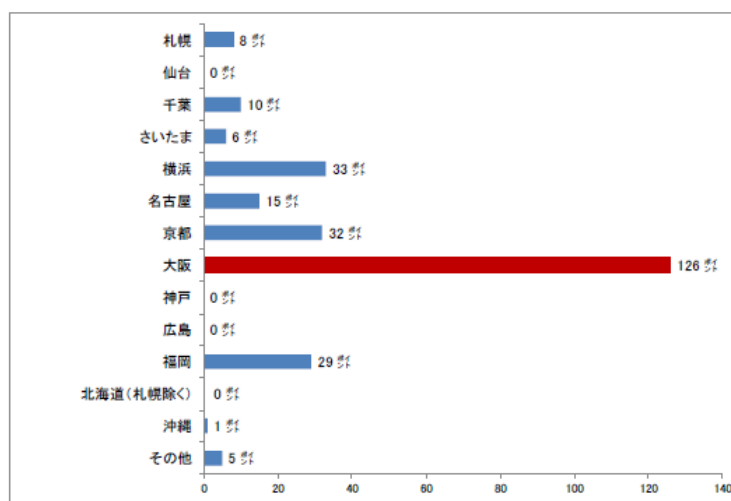


■不動産アセット別の市況見通し

	1. 現在の状態は、今年(2019年)までだろう。	2. 現在の状態は、2020年まで続くだろう。	3. 現在の状態は、2021年まで続くだろう。	4. 現在の状態は、2022年まで続くだろう。	5. 現在の状態は、2023年以降も続くだろう。
オフィス	12.3%	52.8%	23.6%	7.5%	3.8%
レジデンシャル (ワルーム・ファミリー)	17.2%	51.5%	19.2%	6.1%	6.1%
レジデンシャル (外国人向け高級賃貸)	13.5%	53.1%	19.8%	7.3%	6.3%
都心型商業	12.1%	55.6%	21.2%	5.1%	6.1%
郊外型商業	36.7%	41.8%	14.3%	3.1%	4.1%
ビジネスホテル	12.9%	53.5%	15.8%	8.9%	8.9%
シティホテル	12.4%	53.6%	18.6%	6.2%	9.3%
物流施設	9.6%	42.3%	13.5%	11.5%	23.1%
農地	8.3%	42.7%	14.6%	8.3%	26.0%
ヘルスケア	11.5%	34.4%	16.7%	7.3%	30.2%

出典：「第40回不動産投資家調査 2019年4月」(一財)日本不動産研究所

■海外投資家の評価が高い日本の都市 (東京以外)



出典：「第40回不動産投資家調査 2019年4月」(一財)日本不動産研究所



### 3. リスク・リターン分析でみる投資環境

#### 収益性を捉える 4つの利回り指標

以上は、各不動産セクターにおける表面利回りや期待利回りの動きを示したもののだが、一口に利回りといっても以下に示すように様々な指標がある。また、実際の不動産投資においては、より詳細なリスクとリターンの検討が必要となる（図表 11）。

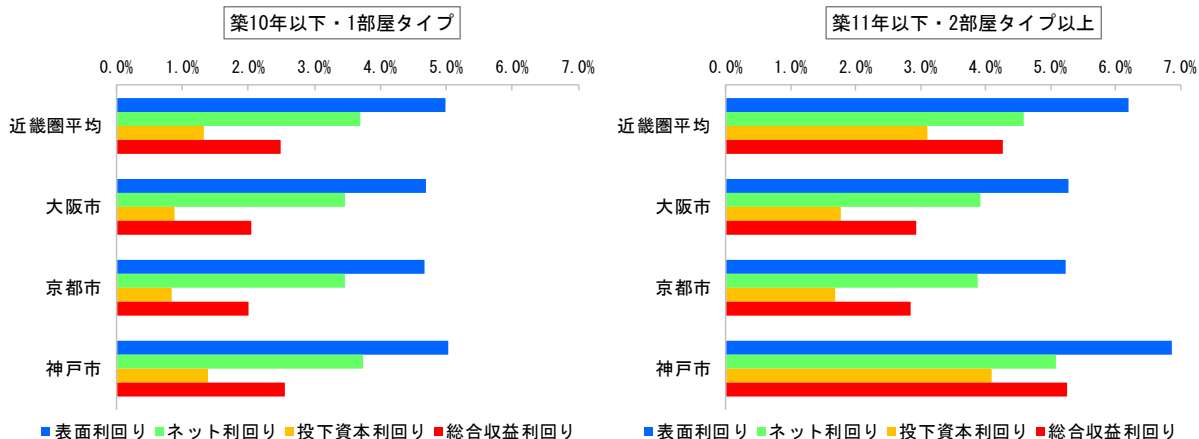
これまで示してきた「表面利回り」は、賃料収入を物件価格で除した単純な考え方だが、不動産広告などで見かける予定利回りなどは、

図表 11 4つの利回り指標と中古マンションの収益性

#### ■不動産投資に関する4つの利回り指標

- ・表面利回り =  $\frac{\text{賃料収入}}{\text{物件価格}}$
- ・ネット利回り =  $\frac{\text{年間純収入（賃料収入－維持管理コスト）}}{\text{物件価格＋購入経費}}$
- ・投下資本利回り =  $\frac{\text{（年間純収入－ローン返済額）}}{\text{投下自己資金}}$   
★インカムゲイン（賃料）だけに注目した利回り
- ・総合収益利回り =  $\frac{\text{所有期間中の賃貸収支総額＋売却収入－投下自己資金}}{\text{投下自己資金}}$   
★インカム・キャピタルゲイン双方に注目した利回り

#### ■中古マンションの収益性（2018年度）



<試算条件> ネット利回り:購入時経費率8%、維持管理コスト率20%

投下資本利回り:自己資金率50%、借入期間20年、金利:2.00%

総合収益利回り:借入条件・同上、保有期間10年、売却時残価率90%

	築10年以下・1部屋タイプ				築11年以上・2部屋タイプ以上			
	近畿圏平均	大阪市	京都市	神戸市	近畿圏平均	大阪市	京都市	神戸市
表面利回り	4.99%	4.68%	4.67%	5.03%	6.19%	5.29%	5.23%	6.86%
ネット利回り	3.70%	3.47%	3.46%	3.73%	4.59%	3.92%	3.88%	5.08%
投下資本利回り	1.33%	0.87%	0.84%	1.39%	3.10%	1.76%	1.68%	4.09%
総合収益利回り	2.50%	2.04%	2.01%	2.55%	4.27%	2.93%	2.85%	5.26%

資料:(公社)近畿圏不動産流通機構 中古・賃貸マンションの成約㎡単価より算出

ほとんどがこの数値である。現状の賃料収入のみで算出し、取得後の将来に渡るコストやリスクを見込まないため注意が必要だが、エリアごとの市場性や物件同士の収益水準を比較する際は簡便なため、利用されることが多い。

これに対し、維持管理コストや物件の購入経費を見込んだものが「ネット利回り」である。「投下資本利回り」は、年間の純収入（賃料－維持管理コスト）からローン返済額を差し引いた年間収支を自己資金で除したもので、投下した自己資金に対するインカムゲインの利回りを示す。さらに「総合収益利回り」は、所有期間全体の賃貸収支総額に売却収入を加えて自己資金を差し引いたものを自己資金で除したもので、インカムゲインとキャピタルゲイン双方の要素が考慮されている。

実際の不動産投資では、用意できる自己資金に対して投資期間中にどの程度のリターンがあり、いくらで売却できるか（投下資本に対する回収金額）を重視するため、最終的な収益性は「総合収益利回り」による判断が重要となる。また、「ネット利回り」では経費やコストの見込み方、「投下資本利回り」では自己資金率や借入条件、「総合収益利回り」では賃料収入の見通しや売却時の残価の設定次第で結果が大きく変わるため、案件ごとに適切な条件を加味する必要がある。

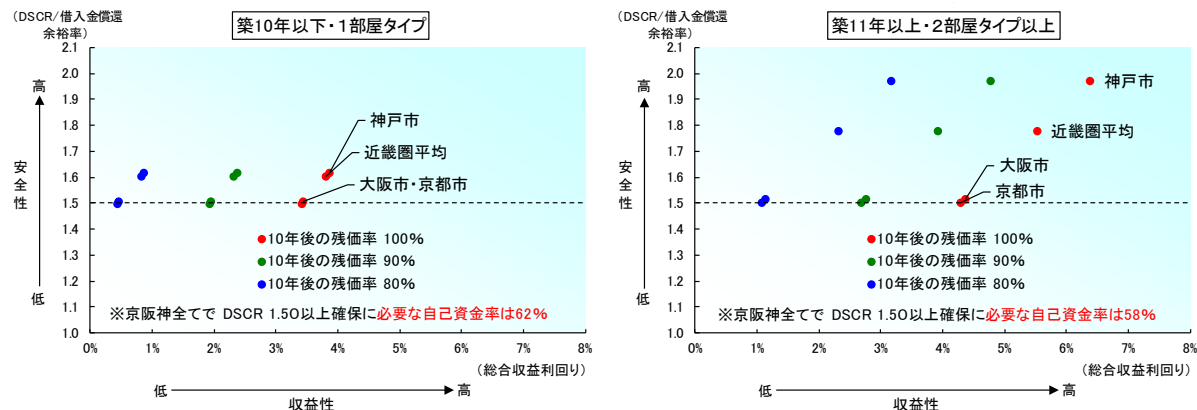
前ページ（図表 11）は、一定の条件を置いて近畿圏平均及び京阪神の各市について 4 指標ごとに利回りを算出したもので、4 指標の算出過程はリスク・リターン算定シート（図表 12）にも例示している。ここでは、築 10 年以下・1 部屋タイプ（築浅・シングルタイプ）と築 11 年以上・2 部屋タイプ以上（経年・ファミリータイプ）に分けたが、前提条件によって利回りが大きく変化することが理解できる。

注目すべきは、維持管理コストを賃料の 20%を見込んだ場合の「ネット利回り」が「表面利回り」より 1%以上低下する点で、実際に貸し出す場合の経費負担は無視できない。また、「投下資本利回り」が条件によって大きく変化する点も重要であり、自己資金率を下げるとローン返済負担が重くなるため、結果として年間収支が悪化し、投下資金効率が落ちる（投下資本利回りが低くなる）可能性が指摘される。

#### 居住用でも考慮すべき リスク・リターン分析

「総合収益利回り」は、「投下資本利回り」に投資期間終了時の売却資金を加えた考え方だが、ともに少ない自己資金でより高い運用効率（いわゆるレバレッジ効果）を目指す際の判断に利用される。しかし、これは借入金を増やすことも意味するため、金利の上昇や予定した賃貸収支が悪化した場合、返済不能に陥るリスクが拡大する。そこで、借入金を賃貸収支に見合った範囲に抑えるため、チェックに利用

図表 12 中古マンション投資時のリスク＆リターンの関係



	築10年以下・1部屋タイプ				築11年以上・2部屋タイプ以上			
	近畿圏平均	大阪市	京都市	神戸市	近畿圏平均	大阪市	京都市	神戸市
10年後の残価率 100%	3.81%	3.44%	3.42%	3.86%	5.53%	4.36%	4.29%	6.39%
10年後の残価率 90%	2.32%	1.95%	1.93%	2.36%	3.92%	2.75%	2.68%	4.78%
10年後の残価率 80%	0.82%	0.45%	0.43%	0.87%	2.31%	1.14%	1.07%	3.17%
DSCR (借入金償還余裕率)	1.60	1.50	1.50	1.62	1.78	1.52	1.50	1.97

■算定条件

▼総合収益利回りの算定条件:

保有期間10年、初年度収支が10年間維持され、11年後に購入価格の一定比率(100%・90%・80%)で売却し、残債を差し引いた額を売却収入とする

⇒大阪市(築10年以下・1部屋タイプ40㎡・残価率90%)の場合、総合収益利回りは…

$$\frac{\text{年間収支}30.8\text{万円} \times \text{保有期間}10\text{年} + (\text{物件価格}2,452\text{万円} \times \text{残価率}90\% - \text{残債}553.2\text{万円}) - \text{自己資金}1,642\text{万円}}{\text{自己資金}1,642\text{万円}} \div \text{保有期間}10\text{年} = 1.95\%$$

▼DSCR(借入金償還余裕率):借入金が事業に及ぼす影響度を示す指標で、1.5以上が健全の目安

$$\text{DSCR (Debt Service Coverage Ratio)} = \frac{\text{純収入(償却前・税引前利益)}}{\text{年間借入金返済額}}$$

⇒上記の場合、DSCR(借入金償還余裕率)が1.50に達するための自己資金率は62%

■リスク・リターン算定シート (大阪市の例)

築10年以下・1部屋タイプの中古マンション取得時	大阪市	(単位)
① 物件価格(2018年度の平均成約㎡単価×40㎡)	2,452	万円
② 物件価格×経費率8%	2,648	万円
③ 自己資金率	62	%
④=②×③ 自己資金	1,642	万円
⑤=②-④ 借入金	1,006	万円
⑥ 借入期間	20	年
⑦ 借入金利(元利均等返済)	2.00	%
⑧=⑤⑥⑦より算出 年間ローン返済額	61.1	万円/年
⑨ 年間賃料(直近1年間の平均賃料㎡単価×40㎡×12ヶ月)	114.8	万円/年
⑩=⑨×20% 維持管理コスト(コスト率・賃料の20%)	23.0	万円/年
⑪=⑨-⑩ 年間純収入	91.9	万円/年
⑫=⑪-⑧ 年間収支	30.8	万円/年
⑬=⑨÷① 表面利回り	4.68	%
⑭=⑪÷② ネット利回り	3.47	%
⑮=⑫÷④ 投下資本利回り	1.88	%
⑯ 保有期間(10年)後の残価率	90	%
⑰=⑤⑥⑦から算出 保有期間中(10年間)の元金返済額	453.0	万円
⑱=⑤-⑰ 保有期間後の残債	553.2	万円
⑲=①④⑫⑱より算出 総合収益利回り	1.95	%
⑳=⑪÷⑧ DSCR(借入金償還余裕率)⇒1.50以上	1.50	-

※上記数値は、小数点以下を省略し四捨五入して表記しているため、整数上の計算と合わない箇所がある

資料:(公社)近畿圏不動産流通機構 中古・賃貸マンションの成約㎡単価より算出

されるのがDSCR（Debt Service Coverage Ratio／借入金償還余裕率）である。DSCRは純収入に対する借入返済額の比率を示す指標で、一般的には1.5以上が健全な目安とされることが多い。このリスク判断に用いるDSCRと、投資期間全体のリターンを示す総合収益利回りを合わせ見ることでリスク・リターン分析が可能となる。

図表 12 は、近畿圏平均及び京阪神の各市で築 10 年以下・1 部屋タイプ（築浅・シングルタイプ）と築 11 年以上・2 部屋タイプ以上（経年・ファミリータイプ）の中古マンションを購入し、保有期間 10 年を経過した後の残価率（購入価格の何%で売却可能か）の違いによるリスク・リターンポジションの変化を示したものである。このシミュレーションでは、物件価格が高く利回りが低い京都市の場合 DSCR が 1.5 を超えるためには、築浅・シングルタイプでは自己資金率が 62%、経年・ファミリータイプでも 58%が必要なことがわかった。つまり、京都市では中古マンションを投資用として取得する場合、自己資金を 6 割前後確保することが安全な条件となる。

ただ、これは借入期間を 20 年・借入金利を 2%に置いた場合であり、条件を借入期間 30 年・借入金利 1%に緩和すると、築浅・シングルタイプでは自己資金は 40%、経年・ファミリータイプでは 33%で済む。しかし、上記はあくまで各エリアの平均価格を用いたシミュレーションであり、その結果もさることながら各指標の利回りの捉え方について理解を深めて頂きたい。実際の購入では、各物件に即した条件で試算が行われるが、総合収益利回りでは保有期間内の賃料収支と売却時の残価率が大きな変動要因となる。金利や返済期間によっても結果は大きく変化するため、与条件の十分な検討が重要である。

以上のように、投資用物件の購入や様々な理由から自宅を貸し出す場合、各種利回り指標の比較に加え、維持管理コストや公租公課、売却時期の想定や残価率を設定するなど、様々な要素を考慮しておく必要がある。足元の中古マンション価格は強含みの傾向にあるが、今後は頭打ちとなり利回りが上昇に転じる可能性がある。本来、中古物件は新築に比べて利回りが高く、東京など首都圏と比較しても近畿圏の物件は割安感がある。投資用物件の購入時はもちろん、自己居住用の物件においても万が一の場合の収益性についてチェックしておくことが求められる。個々の物件選択においては、こうした利回りの水準や各指標の考え方を踏まえつつ、物件の収益性を的確に判断することが期待される。

## 特集 中古住宅の市場規模とエリア別タイプ

既存の定例レポートでは捉えきれなかった詳細なエリア別の市場規模について、地域の取引水準を表す取扱高や取引率といった指標を用いて、都市別や最寄駅の商圏別の市場規模を把握し、取引が活発に行なわれているスポットを探る。

### 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نزの成約件数・価格をベースに件数を拡大補正することで取引件数や取扱高を把握し、ストックに対する流通量を示す取引率といった指標を採用する。
- 拡大係数は、(公社)不動産流通経営協会が公表するエリア別のFRK 既存住宅流通推計量を元に設定した。取引率の算出に用いる国勢調査については、15年の数値を18年度に補正している。

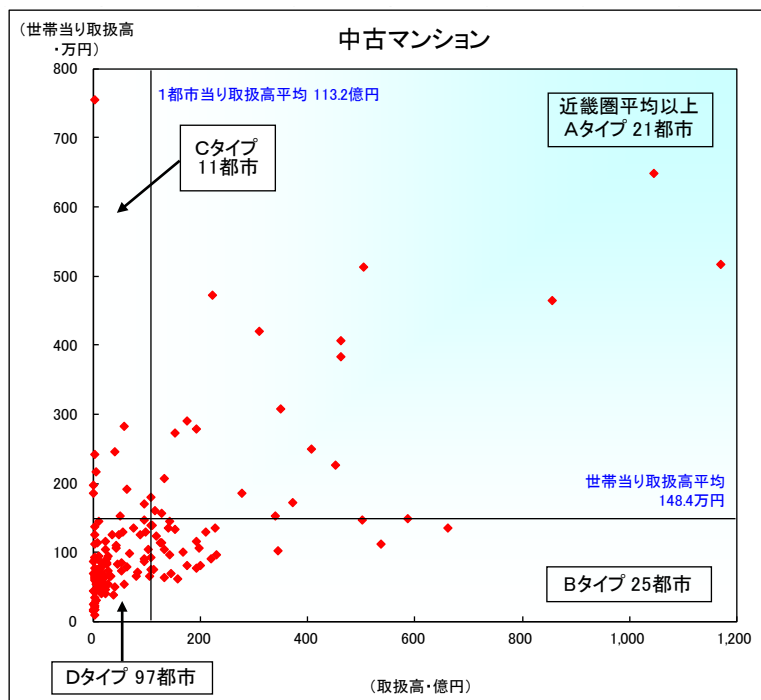
### 2. 都市別市場規模と市場タイプ

- 近畿圏の中古マンション市場規模は17,434億円で、今回の対象154市区町村のうち近畿圏平均を上回るAタイプには、大阪市や京都市の都心区などの21区市が該当した(図表1)。
- 中古戸建の市場規模は9,697億円で、対象215市区町村のうち近畿圏平均を上回るAタイプには、京阪神都市部を中心とする52区市が該当した。

### 3. 駅別商圏の市場規模と市場タイプ

- 中古住宅の駅別商圏上位100駅のうち最上位には、都島駅や千里中央駅、中之島駅、なんば駅、天神橋筋六丁目駅など大阪都心の各駅が多くランクインした。
- 駅別の平均成約価格の上位には、烏丸駅をはじめ京都市役所前駅、中之島駅、福島駅、烏丸御池駅などが上位にランクインした。

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/2018年度)



## 1. エリア別市場規模の把握方法

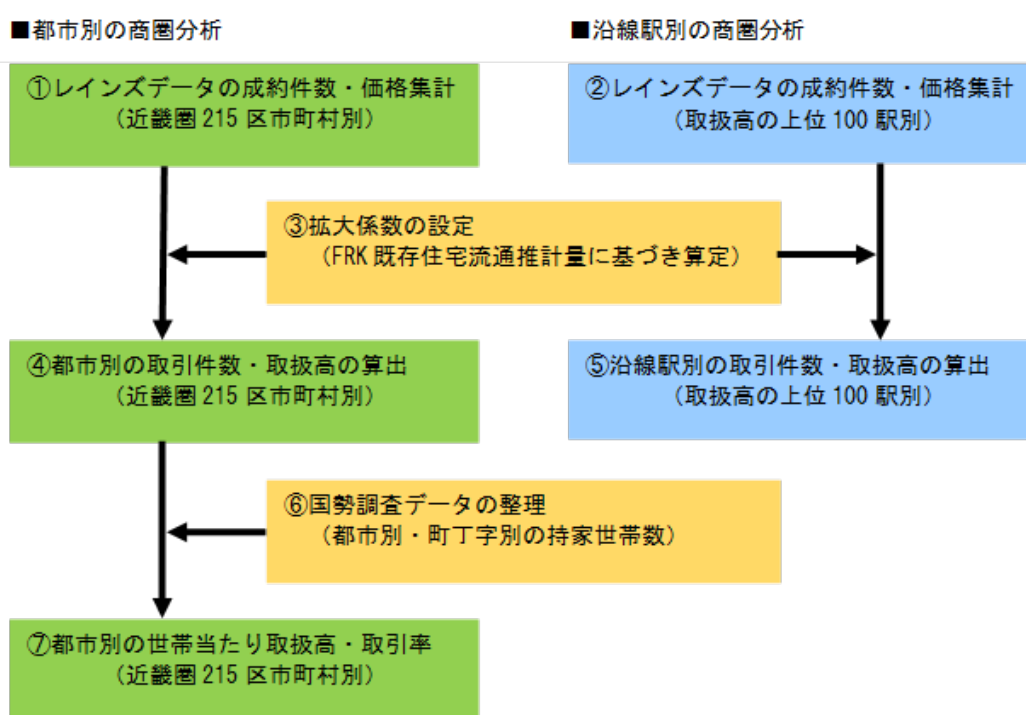
成約件数をベースに  
取扱高や取引率を把握

今回の特集では近畿圏の中古住宅の地域別市場規模について、市区町村別及び不動産仲介事業者の商圈に近い沿線駅別の状況について、把握を試みる。ここでは、市場規模や取引の活発さを捉える方法として、レインズ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取引率といった指標を採用する。なお、ここで示す結果は一定の推計手法を利用したものであり、各商圈の市場規模は概略的なものとして捉えて頂きたい。

算定フローは図表 2 に示すとおりであるが、まず 2018 年度の近畿圏の市区町村別及び、沿線駅別の成約件数と平均成約価格を集計し、これらの成約件数に拡大係数を乗じて取引件数を算出し、取引件数に成約価格を乗じることで当該エリアの取扱高(市場規模)を把握した。拡大係数は、(公社)不動産流通経営協会が公表するエリア別の FRK 既存住宅流通推計量を元に設定している(図表 3)。この推計量の最新値は 2017 年であるが、市場全体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き算出されており、拡大係数として用いるには当該数値を利用することが適切と判断した。

市場規模を示す取扱高は、市区町村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

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

- ★市区町村別取引件数＝市区町村別のレインズ成約件数×拡大係数
- ★駅別商圏の取引件数＝各駅を最寄駅とするレインズ成約件数×拡大係数
- ★拡大係数＝レインズ成約件数÷FRK既存住宅流通推計量
- ★取引率（％）＝取引件数÷持家世帯数
- ★2018年度の持家世帯数＝2015年国勢調査の持家居住世帯を15年～18年の世帯数増減率を乗じて算出
- ★市場規模（年間取扱高・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

## ■府県エリア別の成約件数と拡大係数

府県エリア	2017年値			大阪府・兵庫県の詳細エリアの対象市町村
	FRK既存住宅 流通推計量 (a)	レインズ 成約件数 (b)	拡大係数 (a)/(b)	
滋賀県	4,752	1,531	3.104	—
京都府	18,425	4,048	4.552	—
大阪府	60,270	13,270	4.542	—
大阪	29,900	5,023	5.953	大阪市
池田	4,080	1,170	3.487	池田市,豊中市,箕面市,豊能郡
枚方	3,570	1,062	3.362	枚方市,寝屋川市,交野市
守口	1,820	346	5.260	守口市,門真市
北大阪	5,400	1,769	3.053	吹田市,高槻市,茨木市,摂津市,三島郡
東大阪	5,380	1,126	4.778	東大阪市,大東市,四條畷市,八尾市,柏原市
堺	5,260	1,496	3.516	堺市,松原市,高石市,大阪狭山市
富田林	1,780	513	3.470	富田林市,河内長野市,羽曳野市,藤井寺市,南河内郡
岸和田	3,080	765	4.026	岸和田市,泉大津市,貝塚市,泉佐野市,和泉市,泉南市,阪南市,泉北郡,泉南郡
兵庫県	30,250	8,274	3.656	—
神戸	15,580	4,391	3.548	神戸市,芦屋市,明石市,三木市
西宮	2,870	815	3.521	西宮市
伊丹	3,310	1,144	2.893	伊丹市,川西市,川辺郡,宝塚市
三田	530	261	2.031	三田市
尼崎	2,580	688	3.750	尼崎市
姫路	1,980	432	4.583	姫路市,神崎郡
加古川	1,260	352	3.580	加古川市,高砂市,加古郡
その他	2,140	191	11.204	西脇市,加西市,小野市,加東市,多可郡,たつの市,宍粟市,相生市,赤穂市,揖保郡,養父市,朝来市,丹波市,篠山市,豊岡市,美方郡,洲本市,淡路市,南あわじ市
奈良県	4,688	1,701	2.756	—
和歌山県	3,445	593	5.809	—
近畿圏全体	121,829	29,417	4.141	—

※上記のエリア区分は「FRK 既存住宅流通推計量（出所：（公財）不動産流通経営協会）」に基づく

数で除した世帯当たり取扱高についても指標として採用する。各地域の取引の活発さを把握する指標として取引率を採用するが、その母数となる持家ストック数には国勢調査における都市別・町丁字別の持家居住世帯数を用いる。取得可能な最新の町丁字別の持家世帯数は2015年の数値であるため、当該数値を2018年度値に変換するため、

今回は 15 年から 18 年における各地域の世帯数の増減率を乗じて 18 年の持家世帯数とした。なお、沿線駅別の市場規模については、国勢調査の公表値の制約上、マンション・戸建住宅の別ではなく持家全体の数値として捉えた。

## 2. 都市別市場規模と市場タイプ

### マンション取引活発な 大阪・京都の都心区

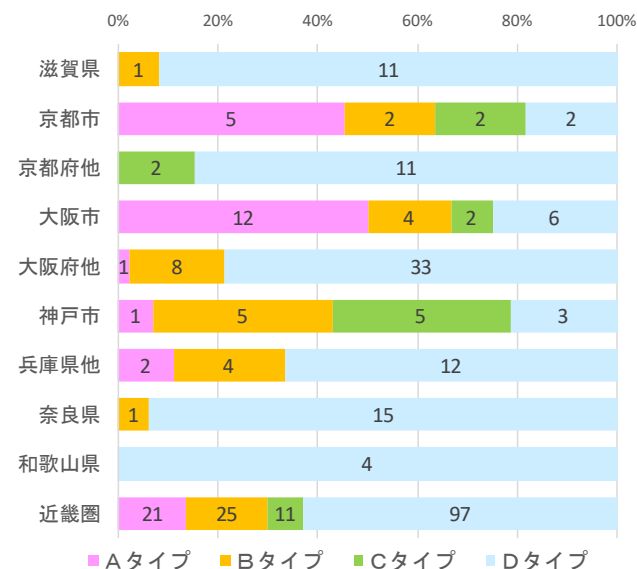
中古マンションの市場規模は近畿圏全体で 17,434.2 億円であり、持家世帯当たり取扱高は 148.4 万円、取引率は 6.79%となっている。この取引率の数値は、持家マンション 100 世帯当たり年間 6.79 戸が取引されたことを示す。都市別の市場規模をみると、今回対象とした 154 市区町村のうち、取扱高と世帯あたり取扱高で近畿圏平均を上回る A タイプに 21 区市が該当した（図表 1-2）。特に大阪市や京都市の都心区は世帯あたり取扱高で上位を占めたほか取引率も高く、大阪府中央区の取引率は 19.99%と非常に高く、マンションストックの約 2 割、5 戸に 1 戸が 1 年間で取引されたことになる。

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／2018 年度）

■ A タイプに該当する 21 区市

順位	区市町村名	世帯当たり 取扱高 (万円/世帯)	取扱高 (億円)	取引率 (%)
1	大阪府中央区	648.1	1,046.1	19.99
2	大阪府北区	517.8	1,171.3	14.32
3	大阪府福島区	512.3	503.4	14.12
4	大阪府浪速区	471.7	222.3	17.94
5	大阪府西区	465.5	856.6	14.26
6	京都市下京区	420.2	308.9	14.80
7	京都市中京区	406.0	461.8	10.08
8	大阪府天王寺区	383.0	460.6	11.44
9	大阪府阿倍野区	307.6	348.1	9.78
10	京都市左京区	290.9	173.7	9.38
11	川西市	279.2	191.8	17.45
12	京都市上京区	273.2	152.8	10.09
13	大阪府都島区	250.0	406.8	8.71
14	神戸市中央区	226.5	452.0	8.05
15	大阪府此花区	207.5	132.5	8.48
16	芦屋市	185.7	277.1	6.75
17	大阪府城東区	172.8	372.1	6.88
18	京都市南区	161.2	115.0	8.93
19	大阪府住吉区	156.4	126.6	7.43
20	大阪府淀川区	152.3	339.1	8.53
21	豊中市	149.5	586.9	5.39
	近畿圏全体	148.4	17,434.2	6.79

■ 府県地域別のタイプ別区市町村数構成



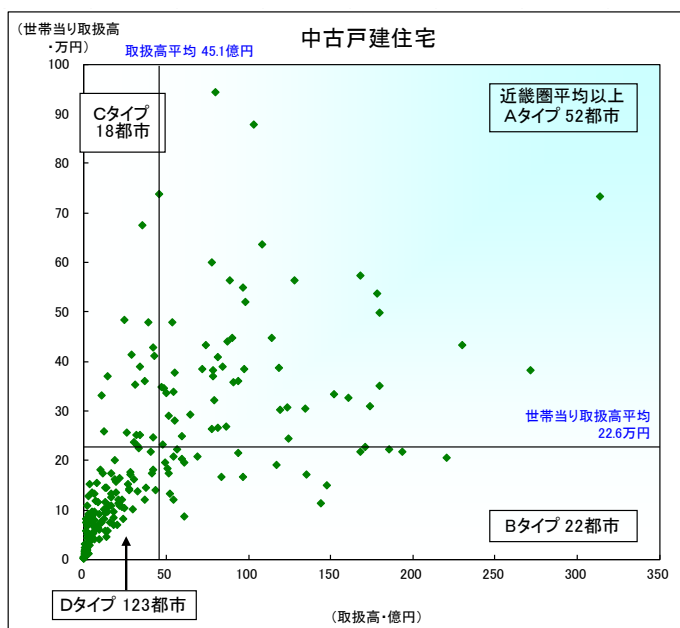


このほか、川西市や芦屋市、豊中市といった阪神間や北摂の各都市も近畿圏平均を上回ったが、Aタイプ 21 区市のうち大阪市と京都市が 17 区を占め、中古マンション取引が極めて活発であることが改めてわかる。

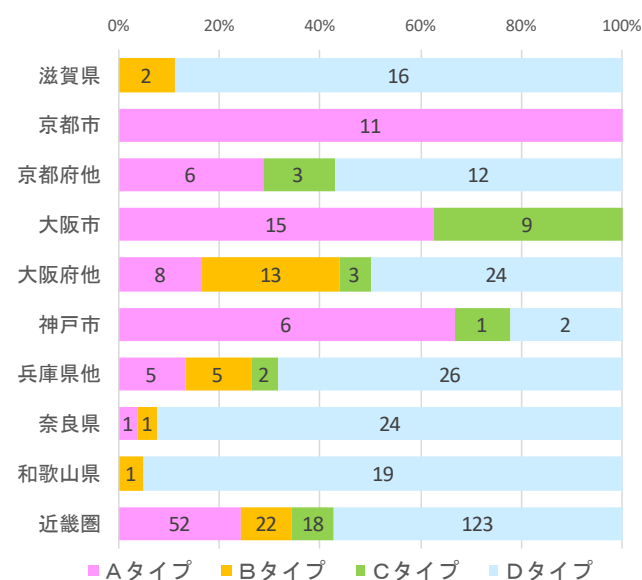
図表 4 中古戸建住宅の都市別市場タイプ (対象 215 区市／2018 年度)

■ Aタイプに該当する 52 区市

順位	区市町村名	世帯当たり 取扱高 (万円/世帯)	取扱高 (億円)	取引率 (%)
1	京都市東山区	94.5	80.0	2.37
2	京都市下京区	87.8	103.1	2.02
3	大阪市天王寺区	73.9	45.4	1.65
4	川西市	73.3	313.6	4.32
5	京都市中京区	63.6	108.7	1.73
6	芦屋市	60.1	77.5	1.10
7	京都市北区	57.3	168.4	2.00
8	神戸市東灘区	56.3	127.9	1.39
9	京都市上京区	56.3	88.9	1.53
10	大阪市阿倍野区	55.0	96.8	1.86
11	京都市西京区	53.8	178.3	2.17
12	大阪市西成区	52.0	97.9	3.54
13	京都市左京区	49.9	179.6	1.48
14	大阪市大正区	47.9	53.8	2.97
15	箕面市	44.9	114.4	1.30
16	長岡京市	44.8	90.3	1.92
17	大阪市城東区	44.1	86.9	1.90
18	神戸市灘区	43.3	74.5	1.16
19	京都市伏見区	43.3	230.2	2.58
20	大阪市東淀川区	40.9	81.7	1.88
21	大阪市住吉区	39.0	84.6	1.87
22	京都市山科区	38.7	118.5	2.74
23	京都市南区	38.4	72.1	1.82
24	大阪市東住吉区	38.4	97.1	1.89
25	西宮市	38.3	271.4	1.15
26	大阪市淀川区	38.3	78.5	1.92
27	大阪市東成区	37.6	55.5	1.90
28	堺市南区	36.9	78.6	1.44
29	大阪市平野区	36.1	93.6	2.02
30	神戸市須磨区	35.8	90.9	1.57
31	神戸市西区	35.1	180.1	1.54
32	大阪市住之江区	34.9	47.0	2.17
33	大阪市西淀川区	34.5	48.9	1.97
34	大阪市旭区	33.8	54.4	1.48
35	向日市	33.6	50.4	1.70
36	京都市右京区	33.5	151.9	1.55
37	宇治市	32.7	161.1	1.81
38	門真市	32.2	79.3	2.28
39	豊中市	30.9	174.0	1.08
40	吹田市	30.6	123.8	0.76
41	宝塚市	30.4	134.8	1.05
42	神戸市垂水区	30.2	119.6	1.64
43	堺市北区	29.3	64.6	1.29
44	京田辺市	29.1	51.8	1.25
45	木津川市	28.1	55.2	1.60
46	大阪市生野区	26.8	86.6	1.82
47	生駒市	26.5	81.7	1.21
48	守口市	26.4	77.6	2.04
49	城陽市	24.8	59.7	1.63
50	神戸市北区	24.5	124.3	1.47
51	交野市	23.2	48.0	1.32
52	尼崎市	22.8	170.7	1.20
	近畿圏全体	22.6	9,696.7	1.21



■ 府県地域別のタイプ別区市町村数構成



京阪神の都市部でも  
中古戸建取引は活発

中古戸建住宅の市場規模は近畿圏全体で 9,696.7 億円であり、持家世帯当たり取扱高は 22.6 万円、取引率は 1.21%となっている。中古マンション市場に比べると戸建の市場規模は小さく取引率も低いですが、これは中古市場全体に占める戸建の取引件数の割合が戸建とマンションで約 4：6 と低いほか、持家戸建ストックが多い点や戸建居住世帯は相対的に住み替え意向が低い点などが理由として挙げられる。

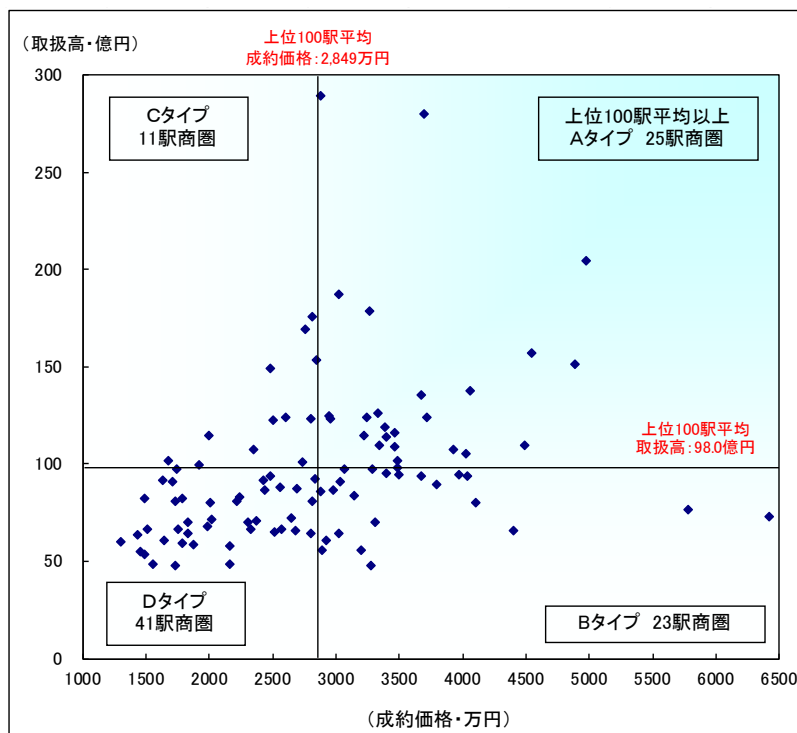
今回対象とした 215 市区町村のうち近畿圏平均以上の A タイプに属する 52 区市の内訳をみると、京都市の全 11 区が該当するほか大阪市内の 15 区、神戸市内の 6 区が該当し、京阪神の都市部で中古戸建取引が活発であったことがわかる（図表 4）。このほか、中古マンションと同様に川西市や芦屋市が上位を占め、特に川西市の取引率は 4.32%と 215 市区町村中で最も高く、市内に多数存在する戸建住宅団地で中古物件取引が盛んに行われている様子がうかがえる。

### 3. 駅別商圏の市場規模と市場タイプ

中古住宅の市場規模は  
都島駅周辺が最大

次に、沿線駅別の商圏ごとに取扱高と市場タイプを捉える。近畿圏内の鉄道駅は 1,600 を超えるが、ここではマンションと戸建住宅を合わせた中古住宅の取扱高が特に大きい上位 100 駅についてみることにする（図表 5・6）。

図表 5 駅別商圏の中古住宅市場規模（上位 100 駅／2018 年度）



図表6 駅別商圏の中古住宅市場規模（取引件数・成約価格・取扱高／2018年度）

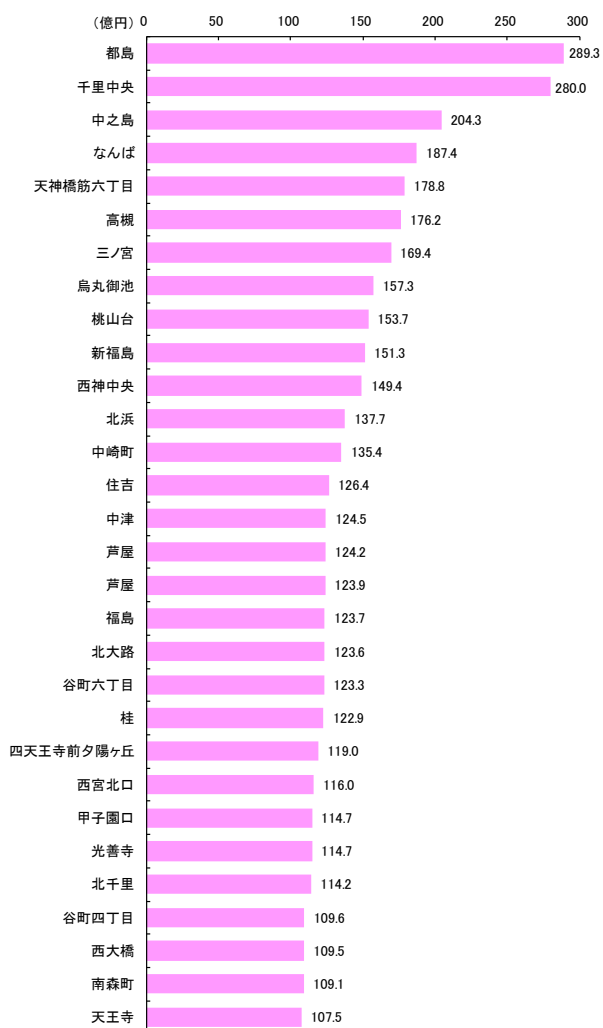
No.	タイプ	沿線名	駅名	取引件数 (件)	平均成約価格 (万円)	取扱高 (億円)	No.	タイプ	沿線名	駅名	取引件数 (件)	平均成約価格 (万円)	取扱高 (億円)
1	A	大阪市谷町線	都島	1,006	2,876	289.31	48	C	北大阪急行南北線	桃山台	541	2,843	153.66
2	A	北大阪急行南北線	千里中央	757	3,700	279.98	49	C	東海道本線	高槻	626	2,815	176.17
3	A	京阪電鉄中之島線	中之島	411	4,974	204.28	50	C	東海道本線	三ノ宮	614	2,760	169.40
4	A	大阪市四つ橋線	なんば	619	3,027	187.37	51	C	神戸市西神山手線	西神中央	603	2,477	149.39
5	A	大阪市谷町線	天神橋筋六丁目	548	3,265	178.79	52	C	阪神電鉄本線	芦屋	475	2,606	123.91
6	A	京都市烏丸線	烏丸御池	346	4,547	157.31	53	C	京都市烏丸線	北大路	442	2,799	123.58
7	A	JR東西線	新福島	310	4,889	151.33	54	C	阪急電鉄京都線	桂	492	2,499	122.86
8	A	大阪市堺筋線	北浜	339	4,058	137.67	55	C	京阪電気鉄道京阪線	光善寺	575	1,996	114.71
9	A	大阪市谷町線	中崎町	369	3,668	135.36	56	C	東海道本線	千里丘	458	2,347	107.47
10	A	東海道本線	住吉	380	3,329	126.40	57	C	山陽本線	垂水	607	1,675	101.65
11	A	大阪市御堂筋線	中津	423	2,947	124.53	58	C	大阪市御堂筋線	江坂	369	2,733	100.94
12	A	東海道本線	芦屋	383	3,240	124.16	59	C	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	518	1,924	99.56
13	A	大阪環状線	福島	333	3,712	123.75	60	D	大阪環状線	大正	560	1,740	97.35
14	A	大阪市谷町線	谷町六丁目	417	2,959	123.28	61	D	東海道本線	尼崎	379	2,482	94.01
15	A	大阪市谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	351	3,388	118.99	62	D	阪急電鉄千里線	南千里	327	2,838	92.70
16	A	阪急電鉄神戸線	西宮北口	335	3,468	116.02	63	D	東海道本線	茨木	379	2,429	91.96
17	A	東海道本線	甲子園口	356	3,220	114.72	64	D	山陽本線	明石	561	1,630	91.40
18	A	阪急電鉄千里線	北千里	336	3,401	114.20	65	D	大阪市御堂筋線	東三国	536	1,703	91.26
19	A	大阪市谷町線	谷町四丁目	327	3,346	109.55	66	D	東海道本線	草津	345	2,555	88.02
20	A	大阪市長堀鶴見緑地	西大橋	244	4,485	109.45	67	D	阪急電鉄宝塚線	豊中	324	2,694	87.36
21	A	大阪市谷町線	南森町	315	3,459	109.14	68	D	阪急電鉄神戸線	六甲	355	2,437	86.45
22	A	大阪市御堂筋線	天王寺	274	3,925	107.47	69	D	阪急電鉄伊丹線	伊丹	370	2,237	82.84
23	A	JR東西線	大阪天満宮	262	4,022	105.34	70	D	山陽本線	姫路	555	1,487	82.47
24	A	大阪市四つ橋線	肥後橋	292	3,486	101.67	71	D	京阪電気鉄道京阪線	樟葉	461	1,784	82.15
25	A	阪急電鉄甲陽線	苦楽園口	282	3,485	98.19	72	D	片町線	住道	468	1,733	81.16
26	B	近鉄大阪線	大阪上本町	298	3,284	97.73	73	D	東海道本線	摂津富田	366	2,214	81.10
27	B	京都市烏丸線	五条	319	3,064	97.64	74	D	神戸市西神山手線	西神南	287	2,813	80.83
28	B	阪神電鉄本線	野田	280	3,393	94.94	75	D	泉北高速鉄道	泉ヶ丘	401	2,007	80.44
29	B	大阪市四つ橋線	四ツ橋	238	3,970	94.52	76	D	阪急電鉄神戸線	塚口	274	2,643	72.36
30	B	阪急電鉄神戸線	御影	270	3,499	94.35	77	D	東海道本線	西大路	355	2,023	71.82
31	B	東海道本線	摂津本山	255	3,678	93.96	78	D	神戸市西神山手線	学園都市	298	2,372	70.71
32	B	京都市烏丸線	四条	232	4,036	93.68	79	D	阪急電鉄京都線	高槻市	305	2,307	70.44
33	B	大阪高速鉄道	少路	300	3,035	91.02	80	D	阪急電鉄宝塚線	川西能勢口	382	1,834	70.03
34	B	阪急電鉄神戸線	夙川	236	3,800	89.65	81	D	阪急電鉄宝塚線	池田	342	1,989	67.96
35	B	京都市烏丸線	今出川	291	2,983	86.89	82	D	泉北高速鉄道	和泉中央	286	2,329	66.56
36	B	阪急電鉄京都線	茨木市	299	2,875	86.02	83	D	泉北高速鉄道	光明池	440	1,514	66.56
37	B	阪神電鉄本線	甲子園	266	3,146	83.75	84	D	阪急電鉄千里線	山田	259	2,564	66.53
38	B	京都市烏丸線	丸太町	196	4,104	80.33	85	D	京阪電気鉄道京阪線	枚方市	380	1,750	66.47
39	B	京都市東西線	京都市役所前	132	5,785	76.36	86	D	阪神電鉄本線	西宮	247	2,676	65.97
40	B	阪急電鉄京都線	烏丸	114	6,424	73.10	87	D	北大阪急行南北線	緑地公園	258	2,511	64.80
41	B	東海道本線	神戸	213	3,310	70.47	88	D	近鉄難波・奈良線	学園前	353	1,830	64.54
42	B	阪急電鉄神戸線	芦屋川	149	4,400	65.57	89	D	東海道本線	南草津	230	2,800	64.30
43	B	東海道本線	六甲道	213	3,024	64.38	90	D	神戸市西神山手線	名谷	444	1,431	63.46
44	B	阪急電鉄甲陽線	甲陽園	208	2,918	60.63	91	D	東海道本線	石山	372	1,640	61.09
45	B	阪急電鉄今津線	宝塚南口	194	2,885	55.93	92	D	京阪電気鉄道京阪線	香里園	464	1,301	60.36
46	B	東海道本線	甲南山手	174	3,198	55.60	93	D	近鉄南大阪線	藤井寺	333	1,781	59.34
47	B	阪急電鉄千里線	千里山	147	3,280	48.06	94	D	南海電鉄南海本線	堺	313	1,879	58.80
							95	D	阪急電鉄今津線	逆瀬川	269	2,159	58.08
							96	D	神戸市西神山手線	妙法寺	380	1,452	55.12
							97	D	南海電鉄高野線	金剛	359	1,492	53.50
							98	D	東海道本線	守山	313	1,559	48.87
							99	D	東海道本線	膳所	223	2,159	48.24
							100	D	近鉄難波・奈良線	生駒	276	1,729	47.65

上位 100 駅の平均値を上回るAタイプには 25 駅が該当し、大阪メトロ谷町線都島駅(289 億円)や北大阪急行線千里中央駅(280 億円)、京阪電鉄中之島線中之島駅 (204 億円)、大阪メトロ四つ橋線なんば駅 (187 億円)、大阪メトロ谷町線天神橋筋六丁目駅 (179 億円) などの年間取扱高が大きく、中古マンション取引が中心とみられる大阪都心の各駅が多くランクインしている。このほか、京都市営烏丸線烏丸御池駅(157 億円)や JR 東海道本線住吉駅(126 億円)・芦屋駅(124 億円)、阪急電鉄神戸線西宮北口駅 (116 億円) など京都市や阪神間の各駅の取扱高も目立ち、京阪神を中心とする主要路線の各駅の商圈が近畿圏市場の主体となっていることが改めてわかる。

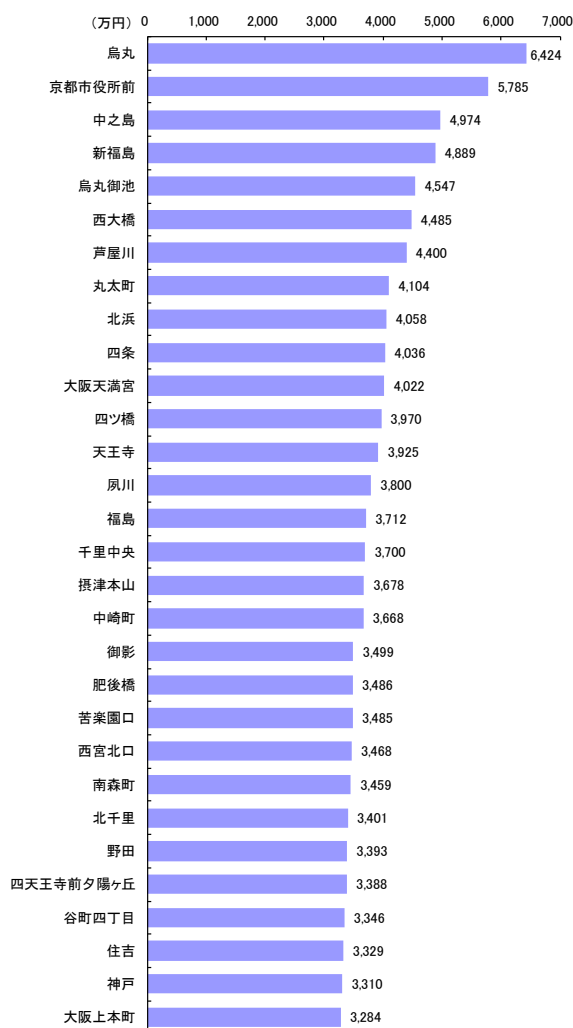
平均成約価格の上位には阪急烏丸駅など

ただ、駅別商圈ごとの取扱高や平均成約価格を詳しくみると、その順位には若干違いが認められる(図表 7・8)。取扱高の上位駅は上述のとおり都島駅や千里中央駅、中之島駅、なんば駅、天神橋筋六丁

図表 7 駅別商圈の取扱高 (上位 30 駅)



図表 8 駅別商圈の平均成約価格 (上位 30 駅)



目駅などだが、駅別の平均成約価格では阪急電鉄京都線烏丸駅(6,424万円)が1位で、以下、京都市営東西線京都市役所前駅(5,785万円)、京阪電鉄中之島線中之島駅(4,974万円)、JR東西線新福島駅(4,889万円)、京都市営烏丸線烏丸御池駅(4,547万円)などが上位にランクインした。

取扱高の大きい都島駅や千里中央駅周辺の商圈では、京都市都心部に比べて物件価格はやや低いものの取引件数の多さで市場規模を確保する構図となっている。地域密着が基本となる不動産仲介業では、取扱高や取引率のような各種指標をみることで、地域の市場規模やそのポテンシャル(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・世帯の流出入や新駅の設置や運行条件の変更(急行等の停車・運行本数の増減)などで、市場性が注目される可能性もある。今回の特集で示した市区町村別、沿線駅別商圈の水準については、今後も最新データを反映しながら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 2019年4~6月期の近畿圏市場

2019年4~6月期の近畿圏市場は中古マンション・戸建住宅とも成約件数が前年比で減少し、変化の兆しもみられる。中古住宅市場は依然として堅調に推移しているが、需給はやや緩和方向に転じており、今後の市況の変化には注意が必要である。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 19年4~6月期中古マンション成約件数は4,343件で前年比2.1%減と、6期ぶりに前年同期を下回った(図表1)。新規登録件数は16,245件で前年比1.8%増と2期ぶりに前年同期を上回った。
- 成約価格は2,294と前年比で6.2%上昇し26期連続でプラスに。新規登録価格は2,326万円と前年比で6.8%上昇。成約・新規登録価格は1997~98年と同様の水準にあるが、減速の兆しも。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,169件で前年比マイナス0.7%と、ほぼ横ばいながら2期ぶりに前年同期を下回った。新規登録件数は13,935件と前年比で3.8%増加し、2期ぶりに前年同期を上回った(図表2)。
- 成約価格は1,921万円と前年比で1.1%上昇し、5期連続で前年同期を上回った。成約・新規登録価格ともに上昇率は低下しており、中古マンション市場と同様にやや減速感がみられる。

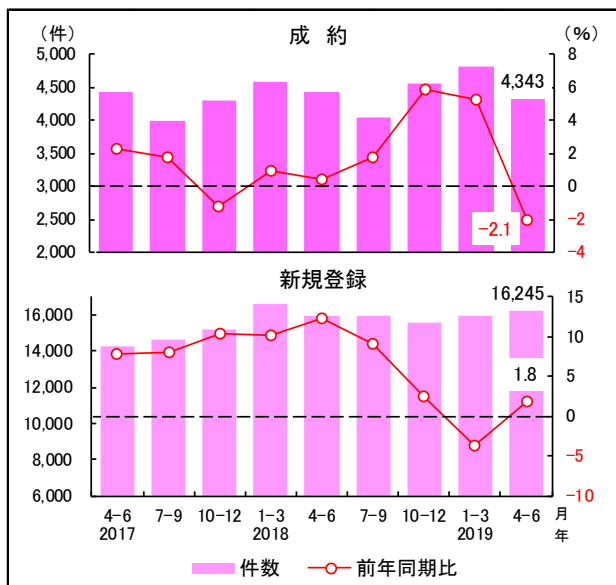
### 3. 近畿圏市場の方向

- 19年4~6月期中古マンション・中古戸建市場ともに、件数減・価格上昇の局面に。景気の先行き不透明感が高まるなかで、中古マンション・中古戸建市場の需給はやや悪化している。

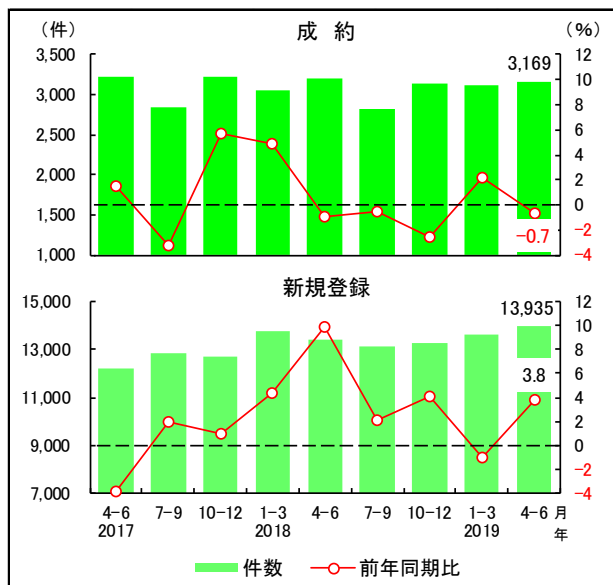
### 4. 関連不動産市場の動き

- 19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、3期連続で上昇。京阪神の賃料は上昇基調にあるが、前期比では下落の動きもみられる。
- 19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、淀屋橋・本町は2%台、神戸市は4%台に。募集賃料は、京都市は09年時点、大阪・梅田は10年時点、淀屋橋・本町と神戸市は12年時点の水準を回復。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



# 1. 中古マンション市場の動き

成約価格は前年比で  
26期連続上昇

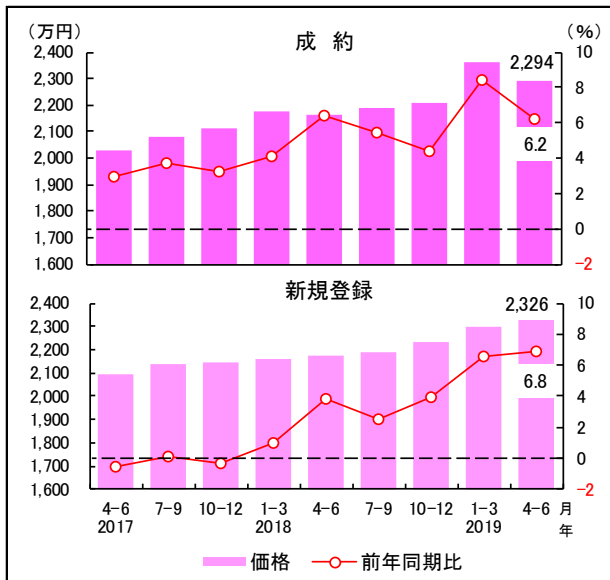
2019年4～6月期の近畿レイズへの成約報告件数は4,343件と前年比で2.1%減少し、6期ぶりに前年同期を下回った(P1・図表1)。新規登録件数は16,245件と前年比で1.8%増加し、2期ぶりに前年同期を上回った。新規登録件数は4～6月期としては90年の機構発足以来、最大となった。4～6月期の成約に対する新規登録の件数倍率(4期移動平均)は3.60倍と、件数面での需給は緩和方向に転じた。

成約価格は上昇基調に変化はなく、4～6月期の平均価格は2,294万円と前年比で6.2%上昇し、13年1～3月期から26期連続で前年同期を上回った(図表3)。新規登録価格は2,326万円と前年比で6.8%上昇し、6期連続で前年同期を上回った。成約価格は97年同期(2,304万円)の水準に、新規登録価格は98年同期(2,353万円)の水準に近づいた。高額物件などに対する需要の強さから中古マンション市場は拡大が続いているが、成約価格は前期比で下落し成約件数も減少に転じるなど、足元では減速の兆しもみられる。

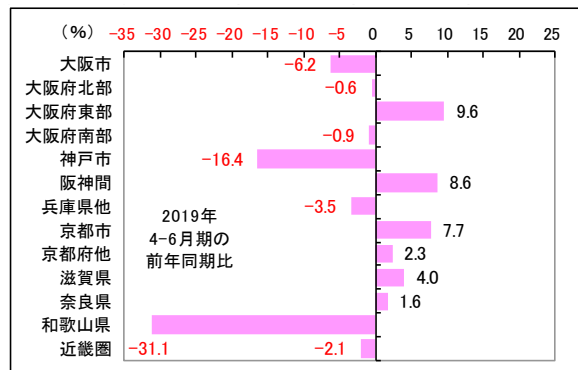
大阪市の成約価格は  
前年比で15期連続上昇

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、19年4～6月期は対象12地域中6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1地域増えた(図表4)。大阪府東部は4～6期として

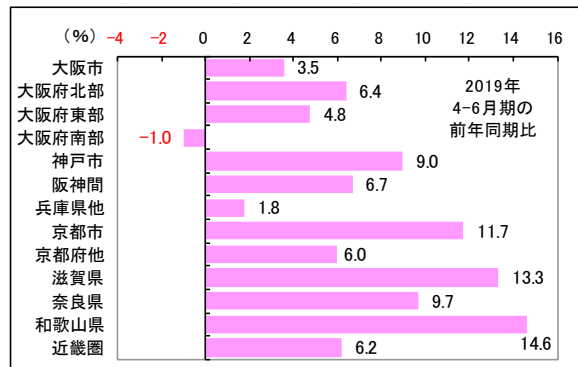
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



は1990年の機構発足以来、最大の成約件数を記録した。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(23.6%)、阪神間(13.6%)、神戸市(12.8%)、大阪府北部(12.0%)、京都市(9.0%)、大阪府南部(7.7%)、大阪府東部(6.8%)、奈良県(4.3%)、兵庫県他(3.8%)、滋賀県(3.6%)、京都府他(2.0%)、和歌山県(0.7%)の順で、前年比では阪神間と京都市、大阪府東部などのシェアが拡大した。

成約価格は11地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は前期比で1地域増えた(図表5)。京都市の平均価格は2000年以降で最も高い水準を示している。大阪市の成約価格は15年10~12月期から15期連続、大阪府北部は9期連続、大阪府東部と神戸市は6期連続で前年比プラスとなり、阪神間を中心に幅広いエリアで中古マンション価格の上昇が続いている。

大阪市(2,741万円)と京都市(2,681万円)、大阪府北部(2,674万円)、阪神間(2,461万円)が近畿圏平均(2,294万円)を上回り、以下、神戸市(2,198万円)、滋賀県(1,977万円)、大阪府東部(1,791万円)、京都府他(1,723万円)、大阪府南部(1,608万円)、奈良県(1,525万円)、兵庫県他(1,151万円)、和歌山県(1,013万円)の順となった。件数に価格を乗じた4~6月期の成約報告ベースの取扱高は、近畿圏全体が前年比で4.0%拡大した。大阪府北部は6期連続で拡大したが、大阪市は14年10~12月期以来18期ぶりに縮小したほか、大阪府南部や神戸市、兵庫県他、和歌山県も前年比で縮小した。

## 2. 中古戸建住宅市場の動き

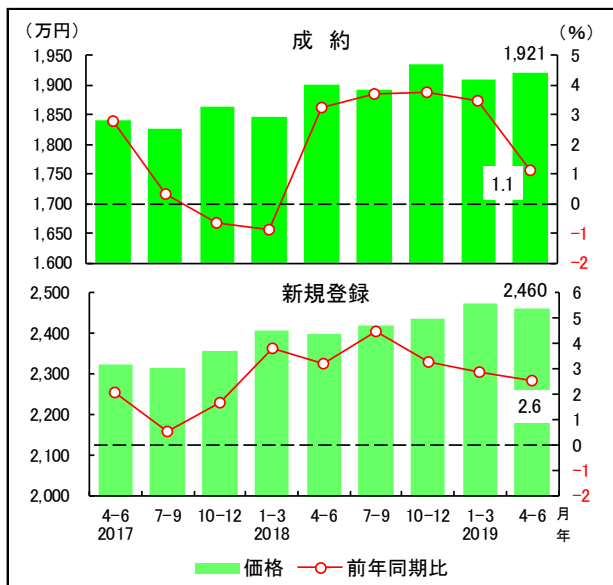
成約件数ほぼ横ばい  
成約価格は上昇続く

中古戸建住宅の19年4~6月期の成約件数は3,169件で前年比マイナス0.7%と、ほぼ横ばいながら2期ぶりに前年同期を下回った(P1・図表2)。新規登録(売り出し)件数は13,935件と前年比で3.8%増加し、2期ぶりに前年同期を上回った。売り出し件数が増加する一方、成約件数は頭打ちの状況が続いており、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.40倍と、前期比で0.05ポイント拡大した。

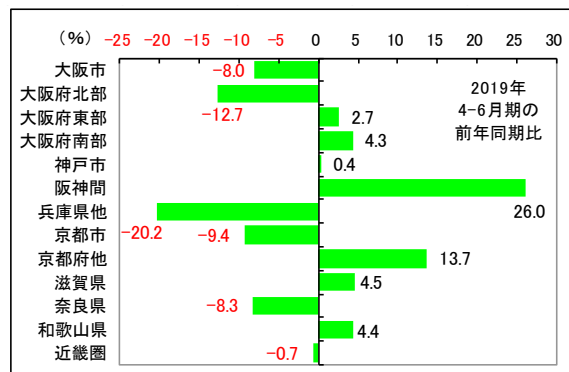
成約価格は1,921万円と前年比で1.1%上昇し、5期連続で前年同期を上回った(図表6)。新規登録(売り出し)価格は2,460万円と前年比で2.6%上昇し、16年1~3月期から14期連続で前年同期を上回った。中古戸建市場も比較的堅調に推移しているが、成約・新規登録価格ともに上昇率は低下しており、中古マンション市場と同様にやや減速感がみられる。4~6月期は成約価格の上昇率が新規登録価格を下回ったため、価格乖離率はマイナス21.8%と価格面からみた需給はやや緩和方向に振れている。



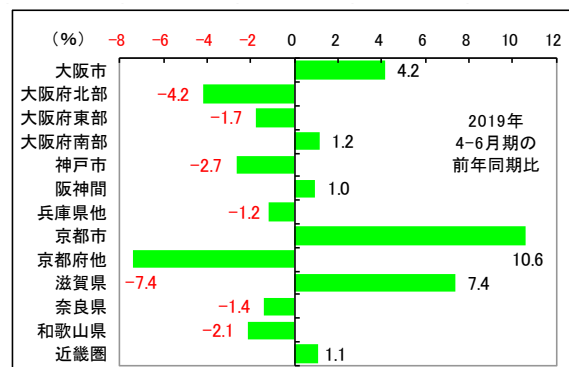
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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 7 地域で増加  
価格 は 5 地域で上昇

19年4～6月期中古戸建住宅の成約件数は7地域が前年比で増加し、増加エリア数は前期比で1地域減った(図表8)。大阪府東部と京都府他は4～6月期として機構発足以来、最大の件数を示し、阪神間や京都府他は2ケタ増となった。大阪府南部は5期連続で増加したが、奈良県は5期連続、京都市も4期連続で減少し、地域差もみられる。成約価格は5地域が前年比で上昇したが、上昇エリア数は前期比で6地域減った。大阪市は9期連続、大阪府南部は6期連続、阪神間と京都市は5期連続で前年同期を上回ったが、1～3月期に比べて中古戸建価格が下落するエリアが目立った。

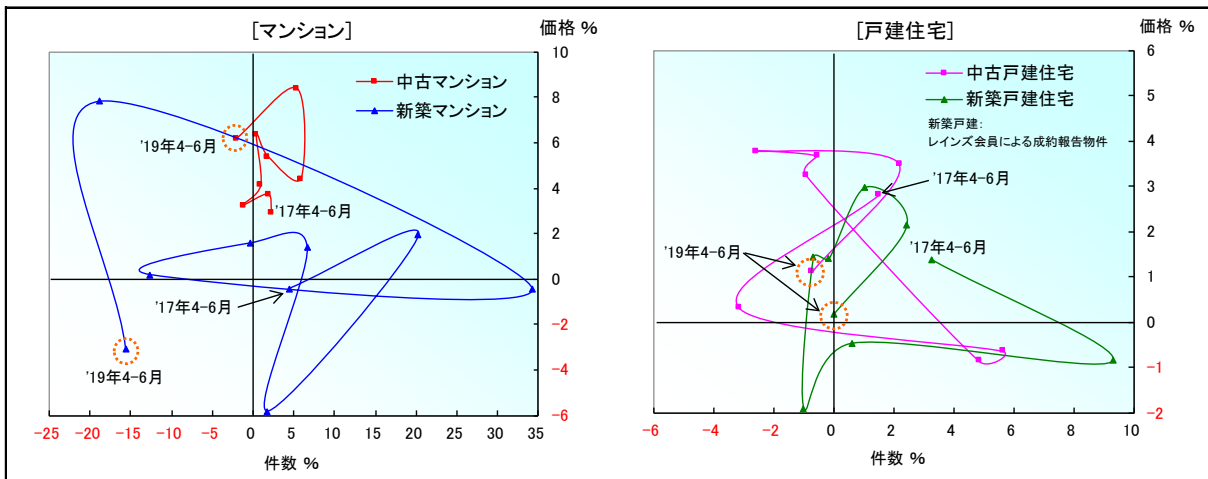
4～6月期の成約価格は、大阪府北部(2,671万円)、阪神間(2,599万円)、京都市(2,586万円)、大阪市(2,155万円)、神戸市(2,120万円)が近畿圏平均(1,921万円)を上回り、以下、京都府他(1,654万円)、滋賀県(1,649万円)、大阪府南部(1,632万円)、奈良県(1,571万円)、大阪府東部(1,464万円)、兵庫県他(1,336万円)、和歌山県(1,009万円)の順であった。4～6月期の近畿圏の取扱高は、成約件数が減少に転じたことや成約価格の上昇率の低下でプラス0.4%とほぼ横ばいであった。阪神間や滋賀県は前年比で2ケタ増となったが、価格水準の高い大阪府北部は6期連続で前年同期を下回るなど、中古戸建取引には地域差がみられた。

### 3. 近畿圏市場の方向性

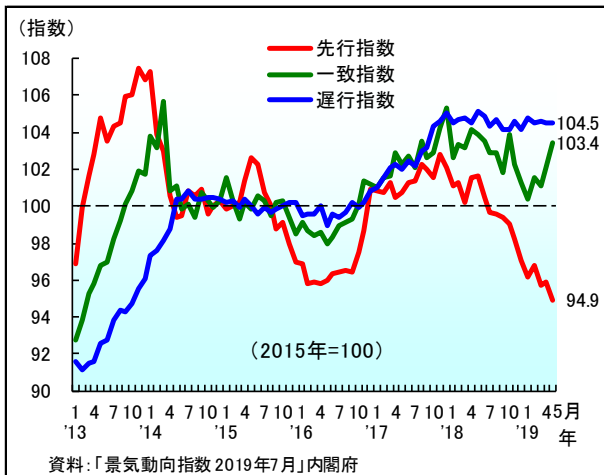
#### 中古マンション・戸建市場 は減速の兆し

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、19年4~6月期中古マンション市場は、6期ぶりに件数減・価格上昇の局面となった(図表9)。新築マンションは発売件数、発売価格ともに前年比でマイナスとなり、特に価格は2期連続で2ケタ減となった。中古戸建市場も件数減・価格上昇の局面となったが、ほぼ横ばいの新築市場と大差はみられなかった。中古戸建成約価格は14年7~9月期から20期連続で中古マンション価格を下回り、相対的に安価な水準が続いている。内閣府が19年7月に公表した19年5月の景気動向指数(速報、改訂値)をみると、商業販売額などからなる一致指数や家計消費支出などからなる遅行指数は概ね横ばいだが、新築着工数や株価などで構成される先行指数は18年後半から急速に悪化しており、先行き不透明感が増している(図表10)。

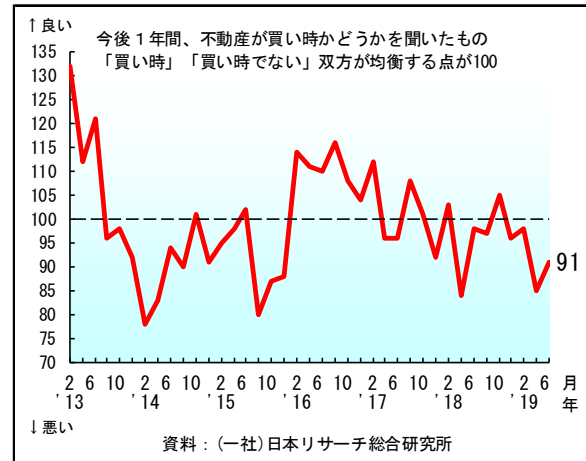
図表9 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率(前年同期比)



図表10 景気動向指数



図表11 不動産購買態度指数(近畿)



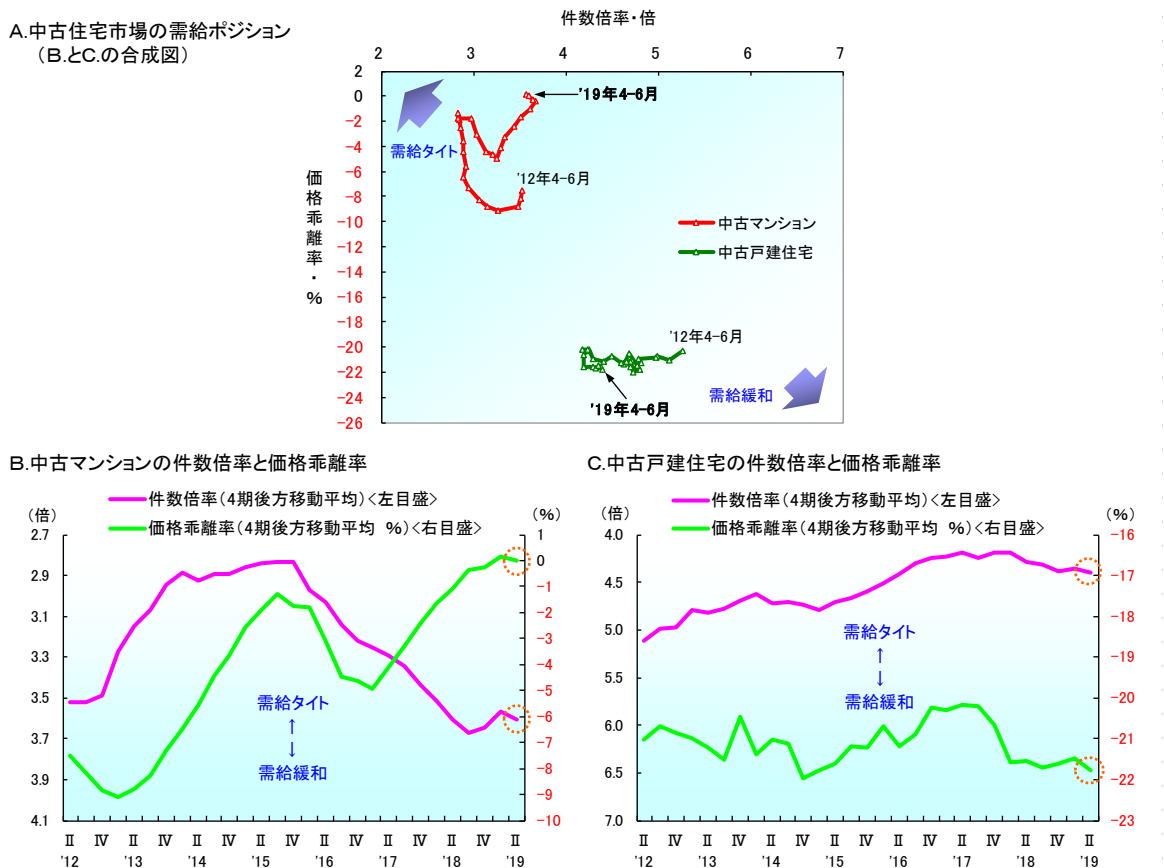
\*先行指数: 新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標  
 \*一致指数: 鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標  
 \*遅行指数: 家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標

19年6月の近畿の不動産購買態度指数は91と4月比でやや改善したが、その水準は低く買い時感の改善は遅れている（図表 11）。

成約（取引）件数を需要側、新規登録（売り出し）件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率を捉えたと、19年4～6月期中古マンション需給は緩和方向に転じた。新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率も、新規登録価格の上昇率が成約価格を上回り、17年1～3月期以来9期ぶりに需給は緩和方向にシフトしている。中古戸建の件数倍率も成約件数が減少、新規登録件数は増加したため需給は緩和方向に変化し、価格乖離率も新規登録価格の上昇率が成約価格を上回ったため、需給は緩和に転じた（図表 12）。

これまで強含みの傾向にあった中古マンション市場だが、成約価格は前期比で下落し、成約件数も減少に転じるなど減速の兆しがみられる。中古戸建の成約価格も上昇率は低下し成約件数も横ばいとなり、市場にやや停滞感がみられる。住宅市場における消費税率引き上げの影響はほとんど指摘されないが、春先から株価の変調など景気の先行き不透明感が高まるなかで、消費者の購入マインドが減退している可能性も考えられる。中古住宅市場の件数・価格の水準は依然として高く堅調に推移しているが、今後の市況の変化には注意が必要である。

図表 12 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況



## 4. 関連不動産市場の動き

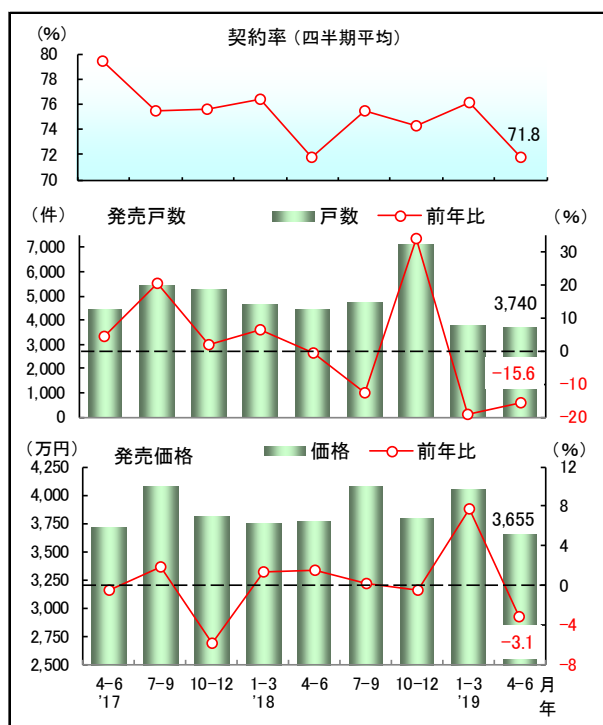
新築マンション発売戸数は  
2期連続2ケタ減

19年4～6月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は3,740戸で前年比マイナス15.6%の2ケタ減となり、2期連続で前年同期を下回った。平均発売価格は3,655万円と前年比で3.1%下落し、再び前年同期を下回った。平均契約率も71.8%と好不調の目安である7割は上回ったものの前期比で4.3ポイント低下した(図表13)。ただ、ファミリーやコンパクトタイプの販売は比較的活発で、6月末の販売在庫数は2,301戸と3月比で78戸減少した。近畿圏における19年の新築マンションの供給見込みは約18,500戸で、18年比で11%程度減少すると予想されており、10月予定の消費税率の引き上げや今後の大規模マンションやタワーマンションの販売が今後のカギを握る。

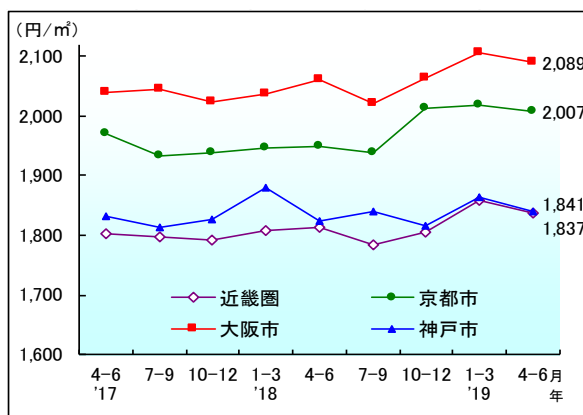
京阪神の賃料単価は  
前年比で上昇

近畿圏の賃貸マンション市場における19年4～6月期の成約賃料単価は前年比で1.4%上昇し3期連続で前年同期を上回った(図表14)。京都市は前年比プラス3.0%、大阪市は同1.4%と上昇が続き、神戸市もプラス1.0%と上昇に転じた。ただ、前期比ではいずれのエリアも下落し、やや頭打ちとなっている。19年4～6月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,837円、大阪市は2,089円、京都市が2,007円、神戸市は1,841円であった。

図表13 新築マンションの販売状況



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 (%)

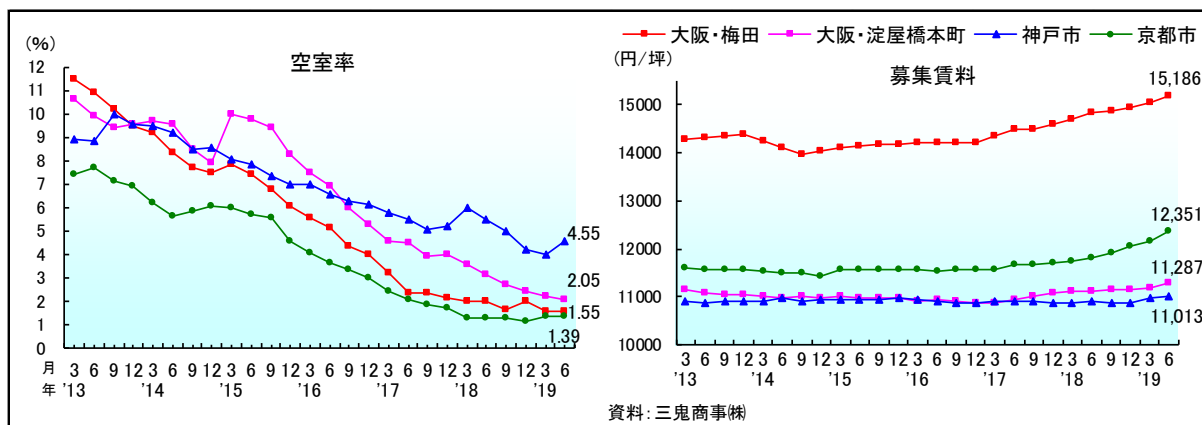
	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
17年4-6月	1.3	3.9	1.8	-1.0
7-9	1.3	0.8	2.0	-0.5
10-12	2.5	1.1	2.7	0.5
18年1-3月	0.9	-0.7	1.5	0.6
4-6	0.6	-1.1	1.0	-0.5
7-9	-0.8	0.3	-1.2	1.5
10-12	0.7	3.9	2.0	-0.7
19年1-3月	2.8	3.6	3.3	-0.9
4-6	1.4	3.0	1.4	1.0

オフィス市場の空室率  
低下は一服

京阪神ビジネス地区の19年6月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が1.55%と3月比でマイナス0.04ポイントと、さらに低下した。淀屋橋・本町は2.05%と3月比でマイナス0.17ポイントと2%強まで低下した。京都市は1.39%と京阪神では最も低い水準にあるが、3月比では0.05ポイント上昇、神戸市は4.55%と3月比で0.56ポイント上昇し、これまでの下落基調に一服感も出ている(図表15)。

19年6月の坪当たり募集賃料は、梅田が15,186円と3月比で0.9%上昇、淀屋橋・本町は11,287円で同0.8%上昇、京都市は12,351円で同1.6%上昇、神戸市は11,013円で同0.4%上昇した。京都市の賃料は2009年、大阪・梅田は2010年、淀屋橋・本町と神戸市は2012年の水準を回復している。空室率の下げ止まりもみられるが、大規模な新規供給が見込まれない京阪神のオフィス市場では、当面需給タイトな状況が続くとみられる。

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では、神戸市内の中古マンション価格や阪神間の中古戸建価格の上昇が目立った。成約件数の伸びは一進一退の状況が続くが、19年の阪神間の取扱高は前年を大きく上回る可能性があり、取引活発なエリアでは築浅物件の取引シェアが拡大している。

## 1. 中古住宅の取引動向

- 2018年7月～19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、川西市や西宮市、三田市などで阪神間から5市、神戸市は3区、兵庫県他は2市が該当。中古戸建は猪名川町、神戸市須磨区、宝塚市などで阪神間は5市、神戸市は4区、兵庫県他は1市が上位を占めた（図表1）。
- 19年4～6月期中古マンション成約件数は、阪神間のみが3期連続で増加したが、神戸市と兵庫県他は3期連続で減少。成約価格は3エリアとも上昇し、神戸市は6期連続で上昇した。
- 19年4～6月期中古戸建の成約件数は、神戸市と阪神間が2期連続で増加、兵庫県他は2期ぶりに減少した。成約価格は阪神間のみが5期連続で上昇したが、神戸市は5期ぶりに下落した。
- 沿線駅別の中古マンション成約件数は7駅が前年と同じ顔ぶれで、6駅は成約件数が減少した。中古戸建も7駅が前年同様にランクインし、6駅の成約件数が減少、4駅の成約価格が下落した。

## 2. 特徴的な地域動向

- 神戸市中央区～東灘区では、シェアが拡大する05年築以降の中古マンションが約4千万円、68㎡台。05年築の中古戸建は4,800万円台、土地面積114㎡台と比較的小さいが高額である。
- 尼崎市・西宮市などの阪神間では、05年築以降中古マンションが3,500万円台で購入可能。中古戸建も05年築以降の平均価格は3,300万円台と、値頃感ある中古戸建が購入可能である。

図表1 成約件数増加率の都市別TOP10（2018年7月～2019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	阪神間	川西市	123	12.8	1,604	2.0	20.8	1.9	75.2	0.0	25.6	-1.7	19.4
2	神戸市	長田区	90	9.8	1,764	15.7	27.1	15.1	63.9	0.8	19.5	-2.0	18.2
3	阪神間	西宮市	670	8.9	2,949	3.8	38.9	6.2	75.0	-2.5	21.7	-0.1	31.2
4	神戸市	垂水区	298	8.4	1,395	-1.5	18.5	-1.2	72.0	0.3	28.5	0.2	31.0
5	阪神間	三田市	133	5.6	1,474	7.6	18.2	7.9	82.1	-1.2	22.3	-0.1	31.4
6	阪神間	尼崎市	426	2.7	2,156	7.6	30.8	4.4	67.9	2.4	23.4	0.5	19.8
7	阪神間	宝塚市	396	2.6	1,998	-3.0	25.3	-1.3	77.9	-1.4	26.1	1.5	41.1
8	神戸市	中央区	464	1.1	2,806	8.8	46.3	5.7	59.8	2.2	19.2	0.2	54.2
9	兵庫県他	明石市	311	-3.7	1,329	1.3	18.9	1.7	68.4	-0.1	25.7	1.1	24.6
10	兵庫県他	姫路市	214	-4.5	1,242	4.0	17.3	1.8	68.9	1.4	22.8	0.9	9.8
兵庫県全体			5,188	-2.1	2,141	5.9	29.4	5.3	72.1	0.3	24.1	0.3	22.0

## ■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	55	41.0	1,515	4.2	246.4	8.9	121.4	0.9	23.1	-2.0	49.6
2	神戸市	須磨区	116	34.9	2,116	-0.4	152.9	-31.0	105.2	-5.5	27.4	-0.2	15.8
3	阪神間	宝塚市	179	27.9	2,865	3.6	167.6	-5.8	121.6	3.3	22.5	-0.3	18.6
4	阪神間	伊丹市	97	12.8	2,731	14.2	107.3	5.7	99.2	1.5	22.4	-0.9	11.9
5	阪神間	西宮市	237	12.3	3,480	12.6	148.7	-0.1	117.2	4.4	20.0	-1.3	11.0
6	神戸市	東灘区	93	9.4	3,732	-4.2	115.7	-9.0	109.6	-0.2	21.4	-0.1	9.4
7	阪神間	尼崎市	254	9.0	1,953	2.0	77.6	3.8	91.4	-3.8	25.8	0.9	11.8
8	神戸市	中央区	23	4.5	3,988	28.1	104.6	13.9	124.7	8.0	24.4	-3.2	2.7
9	兵庫県他	姫路市	212	2.9	1,363	4.0	183.2	10.6	112.5	-1.1	26.3	0.0	9.7
10	神戸市	垂水区	170	1.8	1,971	12.4	139.3	2.9	102.8	4.4	26.4	-0.5	17.7
兵庫県全体			2,972	0.0	2,094	5.0	168.5	-12.7	111.1	0.9	24.9	-0.2	12.6

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

西宮市や川西市、神戸市  
中央区などで取引活発

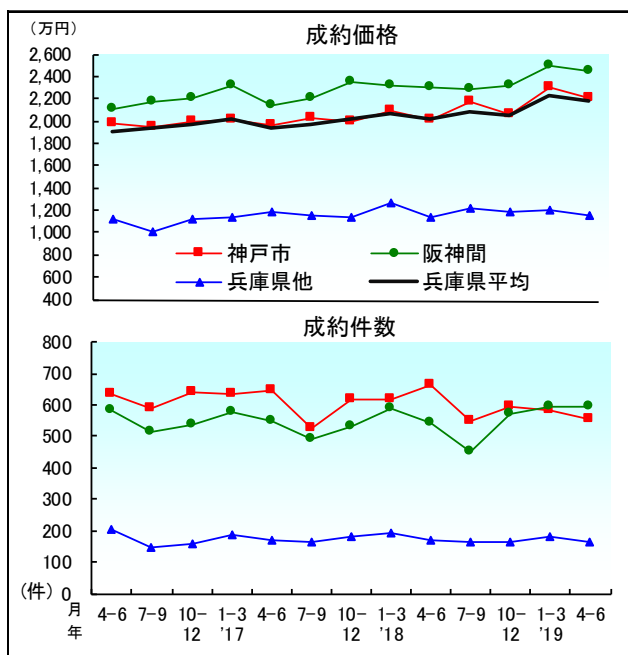
今回は、兵庫県において中古住宅取引が活発な都市部を中心に神戸市、阪神間、兵庫県その他の3エリアなどに分けて、県内市場の特徴を捉えることにする。

2018年7月～19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川西市や西宮市、三田市のほか神戸市長田区、垂水区などが上位に入り、阪神間から5市、神戸市は3区、兵庫県他は2市がランクインした(1ページ・図表1)。前年(17年7月～18年6月)比では半数以上が入れ替わり、前年同様に上位に入ったのは川西市と宝塚市、神戸市中央区、姫路市であった。

地域の取引水準を示す世帯あたり成約件数をみると、神戸市中央区や宝塚市、西宮市などが高く、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取引がさらに増加した。成約価格・㎡単価ともに8区市が前年比で上昇し、専有面積は5区市が前年比でプラスとなり、前年以上に価格水準の高い物件を求める動きが活発となった。

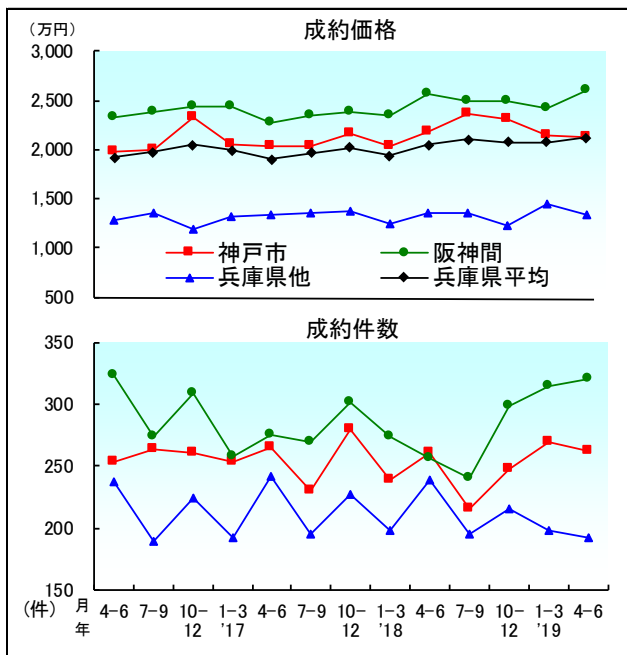
中古戸建成約件数の増加率は、猪名川町、神戸市須磨区のほか宝塚市、伊丹市、西宮市の順で高く、阪神間が5市、神戸市が4区、兵庫県他が1市ランクインした。前年と同じく上位に入ったのは伊丹市、神戸市東灘区、垂水区であった。世帯あたり成約件数が兵庫県平均を上回ったのは4区市町だが、特に猪名川町では町内に戸建住宅団地が

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	'17/4-6	-0.7	1.8	6.5
	7-9	3.8	1.1	14.1
	10-12	-0.1	6.6	1.1
	'18/1-3	4.0	0.1	11.1
	4-6	2.8	7.7	-4.6
	7-9	7.2	4.2	5.6
成約件数	10-12	3.5	-1.5	4.2
	'19/1-3	10.0	7.4	-4.6
	4-6	9.0	6.4	2.6
	'17/4-6	1.6	-5.3	-17.6
	7-9	-10.2	-4.3	13.7
	10-12	-3.4	-0.2	13.8
成約件数	'18/1-3	-3.1	2.1	3.2
	4-6	2.8	-1.3	2.4
	7-9	4.6	-8.3	1.2
	10-12	-3.6	7.5	-7.7
	'19/1-3	-5.2	1.7	-4.6
	4-6	-16.4	9.0	-4.6

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	'17/4-6	3.0	-2.8	3.8
	7-9	1.6	-1.3	0.5
	10-12	-7.3	-2.1	15.7
	'18/1-3	-0.7	-3.7	-5.6
	4-6	6.7	13.0	1.3
	7-9	16.3	5.6	-0.2
成約件数	10-12	7.2	4.1	-10.5
	'19/1-3	5.6	2.8	16.6
	4-6	-2.7	1.6	-1.4
	'17/4-6	4.7	-14.9	2.1
	7-9	-12.5	-1.8	2.6
	10-12	6.9	-2.3	1.3
成約件数	'18/1-3	-5.5	6.2	3.1
	4-6	-1.5	-6.5	-1.2
	7-9	-6.1	-10.4	0.0
	10-12	-11.1	-1.0	-5.3
	'19/1-3	13.0	14.6	0.0
	4-6	0.4	24.5	-19.2

神戸市の中古マンション  
価格は6期連続上昇

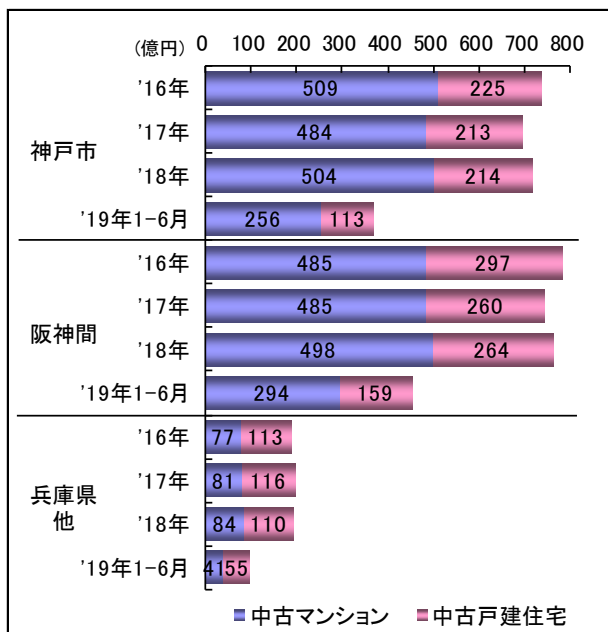
集中し、中古戸建が活発に取引されていることがわかる。成約価格は8区市町が上昇し、このうち尼崎市や伊丹市、神戸市中央区などは土地面積も拡大しており、これらのエリアでは相対的に住戸規模が大きく、高額な中古戸建を求める動きが目立った。

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、19年4~6月期の中古マンション成約件数は阪神間のみが3期連続で前年比増となったが、神戸市と兵庫県他は3期連続で減少した。19年4~6月期の成約価格は3エリアとも前年比で上昇し、神戸市は6期連続で上昇し、阪神間も2期続けて上昇した。神戸市では一部の高額物件取引が平均価格を押し上げる一方、阪神間は全体的に取引物件価格が上昇する様子が見え始める(図表2)。4~6月期の平均成約価格は、神戸市が2,198万円、阪神間が2,454万円、兵庫県他は1,160万円であった。

中古戸建の成約件数は、19年4~6月期に神戸市と阪神間が2期連続で増加したが、兵庫県他は2期ぶりに減少した。4~6月期の成約価格は阪神間のみが前年比で上昇し5期連続で前年同期を上回ったが、神戸市は5期ぶりに下落した。件数・価格ともプラスとなったのは阪神間のみで、中古マンションと同様に中古戸建取引は活発であったことがわかる(図表3)。4~6月期の中古戸建の平均価格は、神戸市が2,120万円、阪神間が2,599万円、兵庫県他が1,336万円であった。



図表4 エリア別の取扱高



■年度四半期別の前年比(%)

	神戸市	阪神間	兵庫県他	
中古マンション	'17/4-6	0.9	-3.6	-12.2
	7-9	-6.8	-3.2	29.7
	10-12	-3.5	6.4	15.0
	'18/1-3	0.7	2.2	14.6
	4-6	5.7	6.4	-2.4
	7-9	12.1	-4.5	6.8
	10-12	-0.2	5.9	-3.8
	'19/1-3	4.2	9.2	-9.0
	4-6	-8.9	15.9	-2.2
中古戸建住宅	'17/4-6	7.9	-17.2	6.0
	7-9	-11.2	-3.1	3.2
	10-12	-0.9	-4.3	17.2
	'18/1-3	-6.2	2.3	-2.7
	4-6	5.1	5.6	-0.0
	7-9	9.2	-5.4	-0.2
	10-12	-4.7	3.1	-15.2
	'19/1-3	19.3	17.8	16.6
	4-6	-2.3	26.6	-20.4

阪神間の取扱高は19年に大幅拡大の見込み

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、19年4～6月期は阪神間が中古マンション・中古戸建ともに前年比で3期連続の拡大となったが、神戸市と兵庫県他は縮小した(図表4)。神戸市と阪神間は18年に入ってから取扱高が拡大し、特に阪神間は19年上半期に2ケタ増となるなど高い伸びを示し、19年の取扱高は18年の水準を大幅に上回る可能性がある。

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2018年7月～2019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	JR東海道本線	三ノ宮	146	-13.1	3,046	27.0	48.3	15.3	62.9	8.2	17.0	-2.3
2	阪神電鉄本線	芦屋	122	-6.9	2,606	11.4	34.5	7.8	76.8	2.7	23.3	-1.6
3	JR山陽本線	垂水	111	9.9	1,510	-3.6	20.1	-1.2	72.9	0.5	25.3	-1.0
4	JR東海道本線	芦屋	95	-26.9	3,336	8.5	39.8	2.8	81.7	5.1	27.0	-0.1
5	阪急電鉄伊丹線	伊丹	93	-7.9	2,103	18.7	29.6	15.9	69.7	1.1	23.3	-1.6
6	神戸市西神山手線	西神中央	92	-17.1	2,144	-6.8	24.8	-8.9	89.6	2.7	23.3	2.4
7	JR東海道本線	住吉	89	6.0	3,048	3.5	38.7	4.0	76.6	3.2	28.8	0.6
8	阪急電鉄神戸線	西宮北口	87	2.4	3,467	15.8	48.1	14.4	70.0	0.0	18.2	-1.8
9	阪急電鉄神戸線	六甲	83	-7.8	2,063	3.7	27.0	2.9	72.9	-0.7	31.5	1.5
10	JR山陽本線	姫路	81	22.7	1,540	-0.1	21.8	1.6	67.5	-1.6	19.9	1.4

■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	93	-6.1	1,829	-9.1	186.3	0.1	113.9	-6.5	25.0	0.2
2	JR山陽本線	明石	65	-9.7	1,948	12.3	141.8	1.9	106.2	3.5	20.8	-0.3
3	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	59	40.5	2,134	-6.0	79.3	-5.9	93.5	-3.8	25.2	0.5
4	JR山陽本線	垂水	58	-6.5	2,085	9.1	134.7	6.3	107.2	5.8	26.2	2.5
5	神戸市西神山手線	西神中央	57	-28.8	2,757	-0.8	210.0	1.3	128.6	-0.4	27.7	1.7
6	JR山陽本線	姫路	46	-4.2	1,436	8.5	214.8	25.8	114.7	-0.6	27.1	-0.2
7	能勢電鉄	日生中央	45	21.6	1,394	-10.1	252.1	5.4	127.5	2.4	27.8	0.3
8	JR東海道本線	立花	41	2.5	1,885	2.1	78.9	11.6	94.4	3.8	29.7	5.1
9	阪急電鉄伊丹線	伊丹	41	-8.9	2,891	29.6	113.1	14.2	107.5	14.2	21.1	-2.6
10	JR福知山線	三田	39	14.7	1,844	25.6	221.3	10.8	125.2	3.0	19.1	-3.5

### JR 住吉駅や西宮北口駅 で高額なマンション取引

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 7 位の JR 住吉駅と 8 位の阪急西宮北口駅、10 位の JR 姫路駅を除く 7 駅が、前年と同じ顔ぶれとなった。前年比では 6 駅の成約件数が減少したが、JR 住吉駅と阪急西宮北口駅は件数・価格・㎡単価ともに前年比でプラスとなり、相対的に高額な物件取引が増加したことがわかる。

中古戸建では 7 位の能勢電鉄日生中央駅と JR 立花駅、JR 三田駅を除く 7 駅が前年と同じく上位 10 駅にランクインした。中古戸建住宅では前年比で 6 駅の取引が減少し、4 駅の成約価格が下落したが、JR 立花駅と JR 三田駅周辺では件数・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）。

### 18年の新築マンション 供給は前年比 24.2%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、18 年は 5 年連続で神戸市中央区が 1 位、17 年に 9 位だった神戸市兵庫区が 2 位となり、2 位だった尼崎市は 3 位となった。上位 10 都市の年間発売戸数は 4,141 戸と 17 年比で 24.7%増加し、兵庫県全体は 4,552 戸で同 24.2%増と、双方とも大幅に増加した。18 年の上位 10 都市の顔ぶれは 17 年と大差ないが、神戸市中央区や兵庫区、姫路市、伊丹市、東灘区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 位の中央区のシェアは 20.6%で、兵庫区は 13.8%、尼崎市は 12.6%と、上位 3 区市のシェアは半数近くに上る。18 年の神戸市の平均価格は 3,855 万円と前年比で 6.3%下落したが、東灘区は 6,302 万円と前年比プラス 29.4%と、特に上昇が目立った（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
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
2018年 区市名	中央区	兵庫区	尼崎市	西宮市	姫路市	伊丹市	灘区	東灘区	須磨区	宝塚市
発売戸数	938 戸	627 戸	573 戸	433 戸	356 戸	289 戸	281 戸	264 戸	234 戸	146 戸
平均価格	4,127 万円	2,008 万円	3,916 万円	5,365 万円	3,887 万円	4,211 万円	4,689 万円	6,302 万円	3,915 万円	4,723 万円

資料：㈱不動産経済研究所

## 2. 特徴的な地域動向

### 築浅物件の取引活発な 神戸市中央区～東灘区

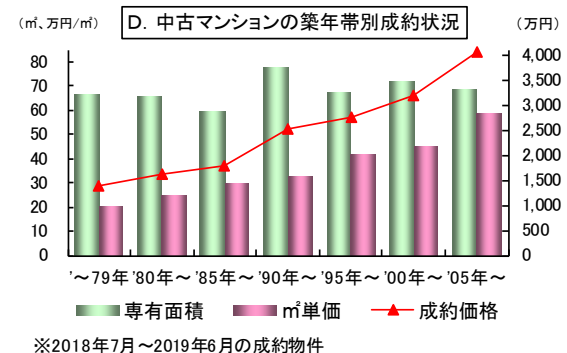
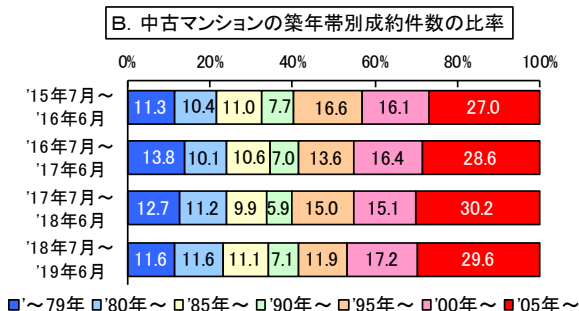
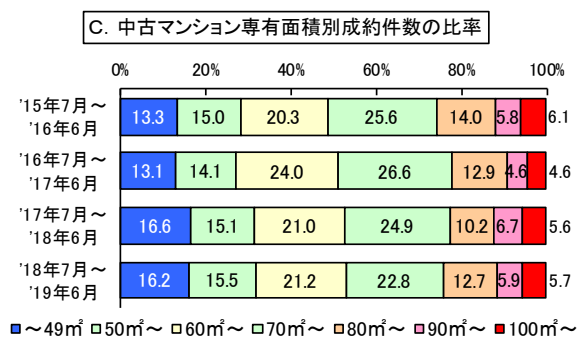
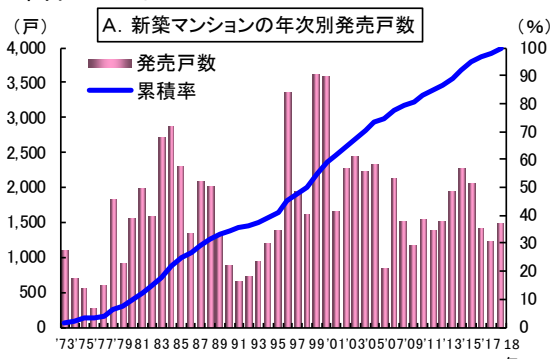
兵庫県内の中古住宅市場で、直近1年間（18年7月～19年6月）に特に取引が活発だったエリアについて紹介する。今回は、中古マンション及び中古戸建住宅で増加率上位にランクされた神戸市中央区・灘区・東灘区と、尼崎市・西宮市・伊丹市・宝塚市・川西市の2エリアを対象に、築年帯別の物件属性などから売れ筋を捉えることにする。

神戸市中央区・灘区・東灘区では、70年代以降マンション供給が活発に行われ、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（21%）だが、05年以降の比率も30%近くに上る。中古マンション市場でも築浅物件の取引シェアは大きく、直近1年間で05年築以降の比率は29.6%を占め、築00年以降では46.8%に達し、ストックの比率に近い水準となっている。最も高額な05年以降の平均価格は4,063万円、専有面積は68.3㎡、㎡単価は58.5万円となっている（図表7）。

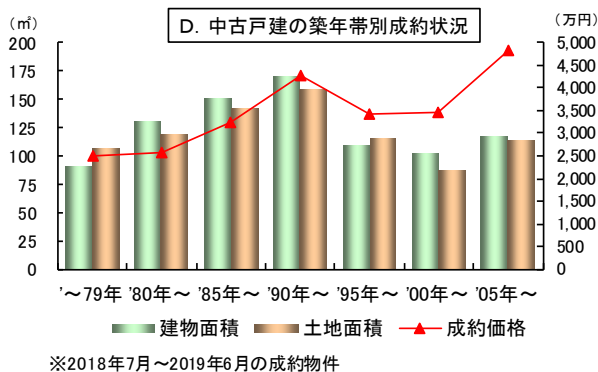
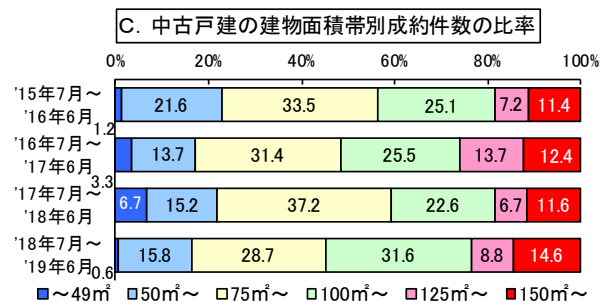
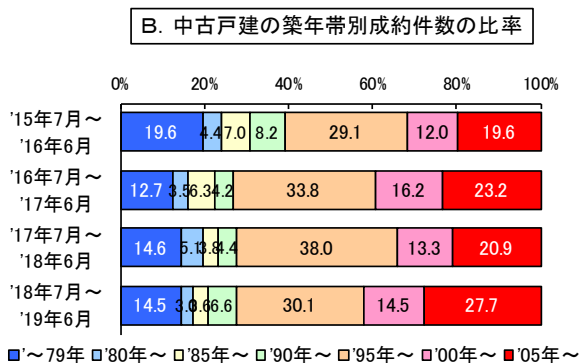
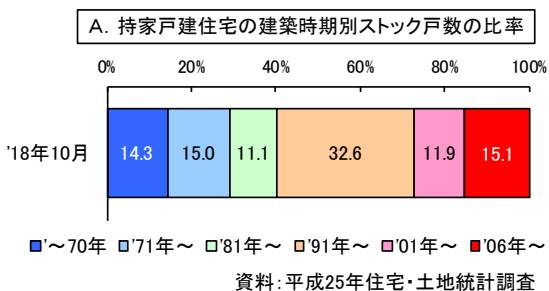
持家戸建住宅のストック比率は、91～00年築が33%を占め、阪神淡路大震災後の01年築以降も27%を占める。中古戸建市場の取引シェアも直近1年間で90～99年築が36.7%を占めるが、00年築以降

図表7 神戸市中央区・灘区・東灘区の中古住宅成約状況

#### ■中古マンション



■中古戸建住宅



築浅でも 3 千万円台  
で購入可能な阪神間

は 42.2%と前年比で 8.0 ポイント拡大、特に 05 年築は 27.7%と前年比で 6.8 ポイント拡大し、中古マンションと同様に築浅物件が市場のボリュームゾーンを形成している。05 年築の平均成約価格は 4,813 万円、土地面積は 114.0 ㎡、建物面積は 117.4 ㎡と、住戸規模は比較的小さいが 5 千万円近くと高額である。相対的に価格水準の高いエリアだが、90 年代後半~00 年代前半築の物件は 3 千万円台で住戸規模も大差なく、値頃感ある物件が需要を集めている。

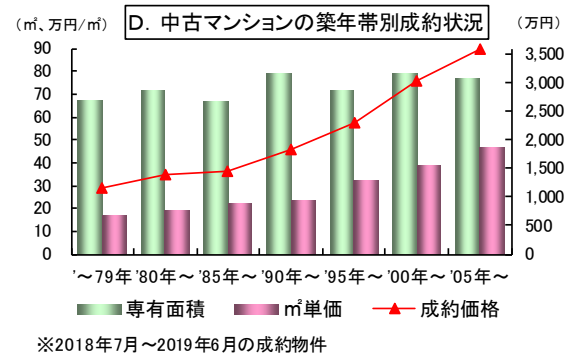
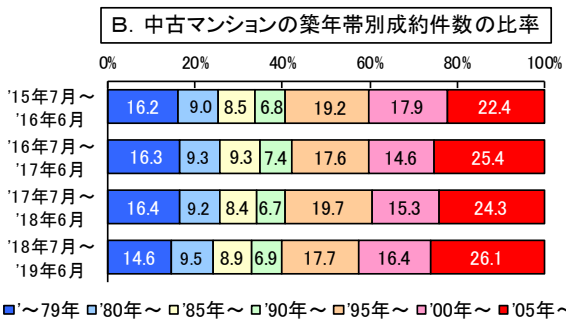
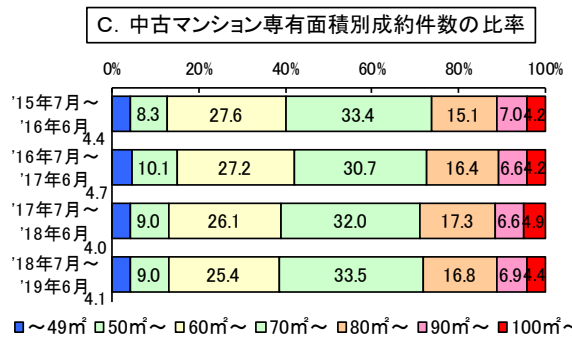
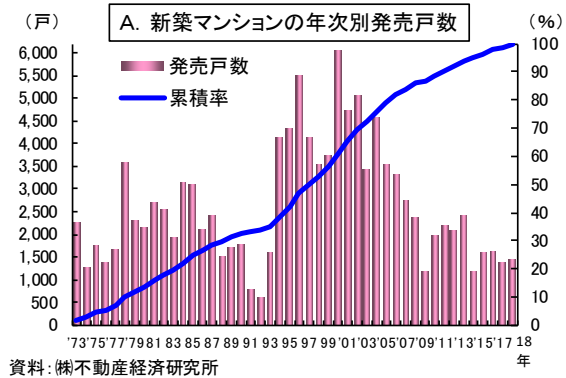
尼崎市・西宮市・伊丹市・宝塚市・川西市の阪神間も、70 年代からマンション供給が盛んに行われていたが、90 年代後半から 00 年代にかけて特に活発化し、73 年以降の累積供給戸数に対する 90 年代後半以降の比率は 62%を占める。同年代の中古マンション市場の取引シェアは直近 1 年間で 60.2%と、マンションストックの構成比と同様である。シェアを伸ばしている 05 年築以降の平均成約価格は 3,586 万円、専有面積は 76.6 ㎡、㎡単価は 46.9 万円と、ファミリータイプの築浅マンションが 3 千万円半ばで購入可能となっている (図表 8)。

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 2 割強を占め、各築年帯に分散している。一方、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 18.0%、80 年代築が 12.6%、90 年代築が 27.2%を占めるが、00 年代築以降は 42.3%と前年比で 5.2 ポイント拡大し、やはり築浅物件のシェアが伸びている。最も築浅の 05 年築以降の平均成約価格は 3,388 万円、土地面積は 126.2 ㎡、

建物面積は104.7㎡と、80～90年代築に比べて住戸規模は小さいが、成約価格は中古マンション同様に3千万円前半で購入可能となっている。一方で80年代前半築以前の成約価格は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 尼崎市・西宮市・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

