

ズームイン 不動産業におけるSDGs

近年、SDGs (Sustainable Development Goals)という言葉を目にする機会が増えている。これは国連の持続可能な開発サミットで採択された目標で、産業界全体では実現に向けた取り組みが加速している。今回は、業界に関連する目標を中心にその内容や先行事例について紹介する。

1. SDGs (エスディーゼイズ)とは

- SDGsは2015年に国連の持続可能な開発サミットで採択された目標。人間らしく暮らすための社会的基盤を2030年までに達成することを目的に17のゴール(目標)が掲げられている(図表1)。
- 参加企業は17目標すべてに取り組む必要はないが、誰一人取り残さないSDGsの概念は、地域社会で幅広いステークホルダーと結びつき人々の住まい方に貢献する不動産業とも合致する。

2. 不動産業に関連する目標

- 意識調査では、目標3(保健)、目標4(教育)のほか、不動産業と関係が深い目標11(持続可能な都市)に対する関心が高く、業界にとって一般市民に対する重要な訴求ポイントとなる。
- SDGsは、自主的な取り組みで認証制度や法律による強制もないが、大阪商工会議所では企業ブランドの向上を一番のメリットに挙げており、事業とSDGsの紐づけがビジネスチャンスとなる。

3. 具体的な事例

- SDGsへの取り組みは、事業規模が大きく消費者と広く結びついている製造業や商社などが多いが、不動産業界でもデベロッパーやハウスメーカーなどでSDGs経営を実践している例が目立つ。
- 近年は、地域の不動産事業者でも自社の得意分野をSDGsに結び付けて上手にアピールする例がみられる。目標3のターゲットに感染症への対処という項目があるように、アフターコロナ時代に対応した不動産業を考える上でも、SDGsはこれからのビジネスの指針を与えていると言える。

図表1 SDGsにおける17のゴール(目標とアイコン)

 <p>あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる</p>	 <p>すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する</p>	 <p>気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる</p>
 <p>飢餓を終わらせ、食料安全保障及び栄養改善を実現し、持続可能な農業を促進する</p>	 <p>包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用(ディーセント・ワーク)を促進する</p>	 <p>持続可能な開発のために海洋・海洋資源を保全し、持続可能な形で利用する</p>
 <p>あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する</p>	 <p>強靱(レジリエント)なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る</p>	 <p>陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処、ならびに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する</p>
 <p>すべての人に包摂的かつ公正な質の高い教育を確保し、生涯学習の機会を促進する</p>	 <p>各国内及び各国間の不平等を是正する</p>	 <p>持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、すべての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する</p>
 <p>ジェンダー平等を達成し、すべての女性及び女児の能力強化を行う</p>	 <p>包摂的で安全かつ強靱(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する</p>	 <p>持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化</p>
 <p>すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する</p>	 <p>持続可能な生産消費形態を確保する</p>	

出典：「持続可能な開発目標(SDGs)活用ガイド [第2版] 2020年3月 環境省

1. SDGs(エスディージーズ)とは

17のゴール(目標)で構成されるSDGs

前回のズームインでも一部触れたように、SDGs(持続可能な開発目標/Sustainable Development Goals)が、今注目を集めている。これは、先進国や途上国を問わず全ての国を対象に、経済・社会・環境のバランスが取れた社会を目指す世界共通の目標として、2015年9月に国連で採択されたものである。わが国でも産業界全体で実現に向けた取り組みが加速しており、不動産業界でも様々な目標に依りて、自社の事業領域を社会貢献に結び付けてアピールする動きが広がっている。今回は、不動産業界に関連する目標を中心に、その内容や先行事例、今後の可能性などについて紹介する。

SDGsは貧困や飢餓、水や保健、教育、医療、言論の自由やジェンダーなど、人間らしく暮らしていくための社会的基盤を2030年までに達成することを目的に、17のゴール(目標)と具体的な169のターゲット(達成基準)、232の指標が掲げられている(P1・図表1)。SDGsには「普遍性」「包摂性」「参加型」「統合性」「透明性」といった5つの特徴があり、「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現が、基本的な概念として広く認知されている(図表2)。

経済の持続的成長や格差問題、気候変動などは一見大きなテーマに見えるが、参加する企業は17の目標すべてに取り組む必要はなく、それぞれの事業領域を通じてSDGsの課題解決に向けて新たなビジネスチャンスをつかもうとする動きがみられる。誰一人取り残さないとするSDGsの概念は、不動産業が地域社会で幅広いステークホルダーと結びつき、人々の住まい方や働き方に貢献する点において合致するものと言える。

図表2 SDGsの5つの特徴



普遍性

先進国を含め、**全ての国が行動**

包摂性

人間の安全保障の理念を反映し、「**誰一人取り残さない**」

参加型

全てのステークホルダーが役割を

統合性

社会・経済・環境に**統合的に取り組む**

透明性

定期的にフォローアップ

図表3 政府のSDGsアクションプラン2020のポイント

I. ビジネスとイノベーション ～SDGsと連動する「Society5.0」の推進～	II. SDGsを原動力とした地方創生、 強靱かつ環境に優しい魅力的なまちづくり	III. SDGsの担い手としての 次世代・女性のエンパワーメント
<p>ビジネス</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 企業経営へのSDGsの取り込み及びESG投資を後押し。 ▶ 「Connected Industries」の推進。 ▶ 中小企業のSDGs取組強化のための関係団体・地域、金融機関との連携を強化。 <p>科学技術イノベーション (STI)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ STI for SDGsロードマップ策定と、各国のロードマップ策定支援。 ▶ STI for SDGsプラットフォームの構築。 ▶ 研究開発成果の社会実装化促進。 ▶ バイオ戦略の推進による持続可能な循環型社会の実現 (バイオエコノミー)。 ▶ スマート農林水産業の推進。 ▶ 「Society5.0」を支えるICT分野の研究開発、AI、ビッグデータの活用。 	<p>地方創生の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ SDGs未来都市、地方創生SDGs官民連携プラットフォームを通じた民間参画の促進、地方創生SDGs国際フォーラムを通じた普及展開。 ▶ 「地方創生SDGs金融」を通じた「自律的好循環」の形成に向け、SDGsに取り組む地域事業者等の登録・認証制度等を推進。 <p>強靱なまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 防災・減災、国土強靱化の推進、エネルギーインフラ強化やグリーンインフラの推進。 ▶ 質の高いインフラの推進。 <p>循環共生型社会の構築</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 東京オリンピック・パラリンピックに向けた持続可能性の配慮 ▶ 「大阪ブルー・オーシャン・ビジョン」実現に向けた海洋プラスチックごみ対策の推進。 ▶ 地域循環共生圏づくりの促進。 ▶ 「パリ協定長期成長戦略」に基づく施策の実施。 	<p>次世代・女性のエンパワーメント</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 働き方改革の着実な実施。 ▶ あらゆる分野における女性の活躍推進 ▶ ダイバーシティ・バリアフリーの推進 ▶ 「次世代のSDGs推進プラットフォーム」の内外での活動を支援。 <p>「人づくり」の中核としての保健、教育</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 東京オリンピック・パラリンピックを通じたスポーツSDGsの推進。 ▶ 新学習指導要領を踏まえた持続可能な開発のための教育(ESD)の推進。 ▶ ユニバーサル・ヘルス・カレッジ(UHC)推進 ▶ 東京栄養サミット2020の開催、食育の推進。

出典:「持続可能な開発目標(SDGs)達成に向けて日本が果たす役割 2020年6月」外務省

政府は、世界においてSDGsの担い手たる日本の姿を国際社会に示すため、SDGsアクションプラン2020を示している(図表3)。19年度から20年度にかけて総額1.7兆円の予算を確保し、上図のような3本柱を中核とする日本型SDGsモデルの展開に向けた取組みを行っている。

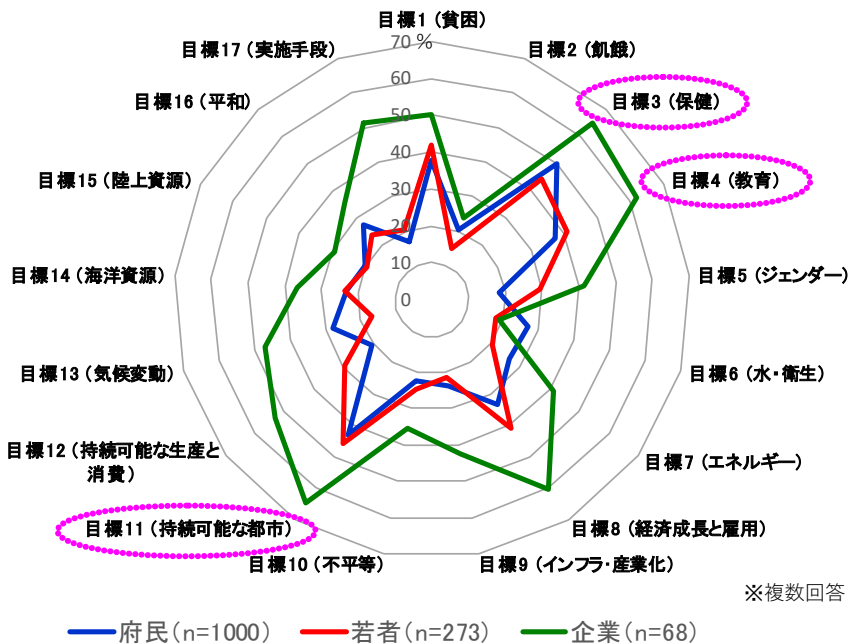
また、自治体におけるSDGsの達成に向けた取組みを公募し、優れた提案を行う都市をSDGs未来都市に選定。なかでも先導的取組みを行う都市をモデル事業に選び、資金的に支援するとともに成功事例を普及させることで、自治体のSDGs達成の拡大を目指している。19年度は31都市がSDGs未来都市に選定され、20年度は都道府県と市区町村のSDGs達成に向けた取組み割合を30%にする目標を立てている。

2. 不動産業に関連する目標

目標11 持続可能な都市
が重要な訴求ポイントに

関西でも大阪府がSDGs先進都市の姿を検討する有識者会議を立ち上げ、17のゴールにおける府の施策の到達状況について検証を行っている。そこでは、府の優先課題や未来像のイメージが提示されている。特に25年開催予定の大阪・関西万博については、目標3(保健)や目標12(持続可能な生産と消費)などでSDGsとほぼ全ての理念や方向性が一致しており、ゴールの実現に向けたきっかけとして重要な意味を持つと位置づけている。

図表4 SDGsに対する認識（大阪でSDGs社会を実現するために重要と考えるゴール）



資料：「第5回 大阪がめざすSDGs先進都市の姿 検討有識者ワーキンググループ・アンケート調査 資料 2019年12月」大阪府

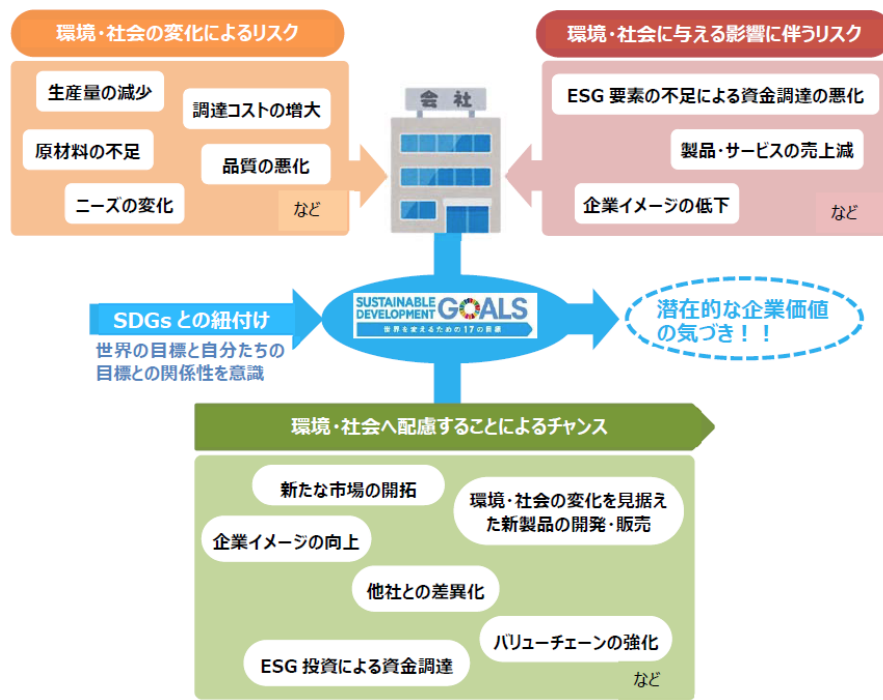
SDGsで重要と考えるゴールに対する大阪府民の意識調査をみると、府民・若者・企業とも上位3位に目標11（持続可能な都市）や目標3（保健）、目標4（教育）が入るが、4位は企業が目標8（経済成長と雇用）であるのに対し、府民や若者は目標1（貧困）の回答が多い。一部の目標では企業と府民・若者に認識のギャップが認められるが、相対的に企業の各ゴールに対する認識が高い。不動産業との関係が深い目標11（持続可能な都市）に対する関心も高く、業界にとっては一般市民に対する重要な訴求ポイントとして挙げられる（図表4）。

SDGsとの紐づけが
ビジネスチャンスに

企業における事業活動は環境や社会に何らかの影響を与えており、事業者はその潜在的なリスクを他社との差異化に向けたビジネスチャンスと捉えることができる。SDGsは社会が抱える課題を網羅しており、事業内容とSDGsの各ゴールを紐づけることによってリスクをチャンスに変え、企業が持つ潜在的な価値を明らかにする可能性を秘めている（図表5）。

SDGsは、自主的な取り組みであり認証制度や法律による強制もないが、例えば大阪商工会議所では企業ブランドの向上を一番のメリットに挙げている。新たな人材採用や社員のモチベーション向上、意識の高い優良顧客の獲得、サービスの付加価値化による価格競争の回避、取引先の信頼向上などが期待できる。一部の金融機関ではSDGsに

図表5 企業にとってのSDGsの意義



＜ SDGsの活用によって期待できる4つのポイント ＞

ポイント 1 企業イメージの向上
 SDGsへの取組をアピールすることで、多くの人に「この会社は信用できる」、「この会社で働いてみたい」という印象を与え、より**多様性に富んだ人材確保**にもつながるなど、企業にとってプラスの効果をもたらします。

ポイント 2 社会の課題への対応
 SDGsには社会が抱えている様々な課題が網羅されていて、今の社会が必要としていることが詰まっています。これらの課題への対応は、**経営リスクの回避**とともに、**社会への貢献**や**地域での信頼獲得**にもつながります。

ポイント 3 生存戦略になる
 取引先のニーズの変化や新興国の台頭など、企業の生存競争はますます激しくなっています。今後は、SDGsへの対応がビジネスにおける**取引条件**になる可能性もあり、**持続可能な経営を行う戦略**として活用できます。

ポイント 4 新たな事業機会の創出
 取組をきっかけに、地域との連携、新しい取引先や事業パートナーの獲得、新たな事業の創出など、今までなかった**イノベーション**や**パートナーシップ**を生むことにつながります。

出典：「持続可能な開発目標(SDGs)活用ガイド [第2版] 2020年3月」環境省

取組む企業に対して融資金利を優遇するケースもみられ、商取引への影響は今後拡大しそうである。

SDGsと企業の事業内容の紐づけ方については、環境省が実際の事例からゴールごとに例示しており参考になる(図表6)。紐付けすることで、自社の強み・弱みといった特徴が明らかとなり、将来のビジネスチャンスと経営リスクの判断が可能になる。SDGsとの関連を

示す際は、誰にでも分かるよう17ゴールのアイコンを使って視覚的に分かりやすく訴えることが効果的となる。

図表6 SDGsと事業内容の紐づけ方(例)



出典：「持続可能な開発目標(SDGs)活用ガイド[第2版]2020年3月」環境省

図表7 SDGsの使い方と動機・目的(例)



目的	動機	SDGsの使い方
コスト削減	燃料費や電気代が高騰してきた	◇ 従業員の省エネ意識を、SDGsを活用して改善する。活動や製造方法の改善などをして、コストを削減する
経営計画の策定	顧客の幅が狭く、売上も縮小	◇ SDGsに示された目標から2030年の世の中を想像し、何が必要か従業員みんなで考えてみる
新製品・新サービスの開発	取引先からの要請	◇ “持続可能性”を組み込んだ製品やサービスにより付加価値をつける
新規顧客の開拓	売り上げ増	◇ SDGsに則した調達基準を設定している企業などに営業する
事業パートナーの募集	新たな事業をはじめたい	◇ 異業種交流会やSDGsに関心のある企業セミナー等に参加しネットワークを構築する
従業員のスキルアップ	生産性を向上したい	◇ SDGsにより仕事と社会や地球環境とのつながりを理解することで、モチベーションの向上や意識改革を狙う
就労環境の改善	働き方改革への対応	◇ ゴール5やゴール8を参考に新しく制度や仕組みを考える
女性の活躍	優秀な人材確保	◇ ゴール4を参考に家庭や育児と仕事を両立できるような制度や仕組みを考え、女性を積極的に採用する
知名度の向上とブランディング	取引先や消費者からの信頼度を高めたい	◇ SDGsのアイコンを使って社会への貢献度や貢献内容をアピールする ◇ 認証の取得や表彰にチャレンジするなど、外部評価を得ることで対外的にアピールする ◇ 地域の子供達に学習機会を提供し、自社の取組を題材にしてSDGsを説明する

出典：「持続可能な開発目標(SDGs)活用ガイド[第2版]2020年3月」環境省

実際の取り組み方については、まずその目的、内容、ゴール、社内の担当者を決め、現状の事業内容から扱いやすく効果が期待できる項目を抽出することから始めると良い。導入にあたっては、広報活動など必要な予算の確保に加え、社内全体の理解と協力が成功のカギを握る(図表7)。

例えば、経営計画の策定であれば、顧客層や売り上げの拡大に向けて10年後の不動産市場を想定し、必要となる経営資源や戦略が何かを考えることで関連するゴールを探することができる。取引先や顧客からの知名度の向上を目的とする場合は、紐づけたSDGsのアイコンを自社のホームページや広告媒体等に掲載することにより、社会への貢献をアピールできる。特に不動産業界では、目標3(保健)や目標7(エネルギー)、目標11(持続可能な都市)などを対外的に訴求する例が多くみられる。

3. 具体的な導入事例

大手を中心とする SDGs 経営の実践

現状で SDGs への取り組みが目立つ企業は、事業規模が大きく海外や消費者と広く結びついている製造業や商社、流通小売業などが多い。事業に関連するゴールが多く、SDGs の活動に向けた経営資源が潤沢な企業では社会に対する積極的な訴求がみられる。不動産業界でも大手デベロッパーやハウスメーカーなどを中心に SDGs 経営を実践している例が挙げられる（図表 8）。

新規に広域的な街づくりに携わることのできるデベロッパーでは、社会との共生や先進的な都市機能の導入、環境問題への取り組みのほか人材育成やコンプライアンスについても SDGs に関連付けた取り組みを訴えている。新築住宅に新たな機能を盛り込みやすいハウスメーカー各社も SDGs に積極的に、省エネ性能の向上による気候変動対策や廃棄物の削減、地域との共生などをアピールしている。

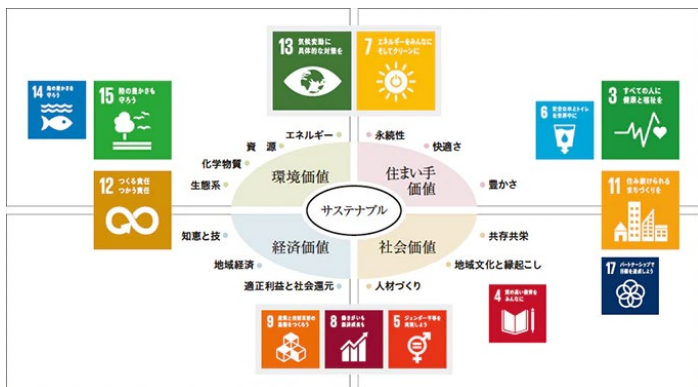
図表 8 SDGs 経営の実践（例）

■三菱地所

「まちづくり」を行う不動産事業は、人々が暮らす空間に大きな影響を与える。三菱地所では、「まちづくり」をテーマに「社会と共生したまちづくり」、「環境」、「先進的なまちづくり」などをCSR重要テーマとして設定し、事業を通じた持続可能な社会の実現を目指している。具体的には、災害に強い安全・安心なまちづくりの推進、業種業態の垣根を越えた交流を生み出すオープンイノベーションフィールドの設置、地域全体で環境負荷を低減し循環型社会を目指す地域冷暖房システムの構築といった取組を進めている。



■積水ハウス



出典：環境省・各社ホームページほか

■旭化成ホームズ

気候変動対応

>>脱炭素社会へ向けて
旭化成ホームズグループは、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）の普及拡大をはじめ、さまざまな活動を通して、CO2排出の削減から脱炭素社会の実現に取り組んでいます。

廃棄物削減

>>循環型社会へ向けて
旭化成ホームズグループは、事業活動に伴って発生する廃棄物の削減とリサイクルを推進しています。また、施工現場では廃棄物削減のための取り組み「AHS-oneプロジェクト」を積極的に継続しています。

生物多様性保全

>>自然共生社会へ向けて
旭化成ホームズグループは、生物多様性を保存するとともに、地域の良好な自然環境の維持に取り組みます。

高品質な住宅でまちづくりを支えます

>>お客様のために
>>より良い品質のために
旭化成ホームズグループは、高品質で長寿命な住宅を提供し、居住されている方々に、生涯にわたり安全・快適な暮らしを実現していただくことで、持続的なまちづくりに貢献します。

地域とのコミュニケーションを深めます

>>高付加価値賃貸住宅
旭化成ホームズグループは、地域の皆様とのつながりを保ち、地域の発展に貢献するとともに、賃貸住宅を通じた新たなコミュニティの形成も支援しています。

働く人とともに成長します

>>社員とともに
旭化成ホームズグループは、すべての社員が自らの能力を開発・発揮するためのさまざまな制度の整備を進めるとともに、ワークライフバランスの最適化にも取り組んでいます。

地域の事業者もSDGs
を上手にアピール

ただ、近年はデベロッパーやハウスメーカーだけでなく、下表のように地域の不動産事業者でも自社の得意分野を社会貢献に結び付けて、SDGsを上手にアピールしている例が目立っている(図表9)。不動産業は顧客と宅建業者のほか、物件の設計や建築、検査・メンテナンス業者、金融機関、周辺住民などステークホルダーが多岐にわたるため、関係者との連携や顧客対応力を強化する研修体制などがアピールポイントになる。また、自然災害が多発する近年では、まちの安全性やレジリエンス(回復力)にも関心が集まっており、耐震性など建物自体の住宅性能だけでなく、電力確保など日常の機能維持への取り組みも重要な視点になっている。

アフターコロナ時代に
向けたSDGs

実は、目標3(保健)の具体的なターゲットに「2030年までの伝染病の根絶や感染症への対処」という項目がある。今年の年初より、新型コロナウイルスの感染拡大が業界にも大きな影響を与えている。

図表9 SDGsに関する不動産業界の主な取り組み

主な目標	取り組み事例
 <p>3 すべての人に健康と福祉を</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリーや地域コミュニティの構築による社会的弱者に優しい街づくり<デベロッパー> ・健康的な住居(スマートウェルネス住宅)の普及推進<デベロッパー> ・在宅疾患早期対応ネットワークシステムの導入<ハウスメーカー> ・無垢材の使用やヒートショックを防ぐ住まいづくり<工務店>
  <p>7 エネルギーもみんなに そしてクリーンに</p> <p>13 気候変動に 具体的な対策を</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネ設備・断熱性の高い部材・工法の採用標準化<工務店> ・ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)プラスの導入強化<ハウスメーカー・工務店> ・自然災害時にも対応した太陽光発電・エネファームによる創エネ・蓄エネシステム<ハウスメーカー> ・電気自動車やプラグインハイブリッド自動車用充電器の設置を推進<デベロッパー>
 <p>8 働きがいも 経済成長も</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・専門知識や人間性を高め顧客対応力を強化する研修制度<地域宅建業者・工務店> ・技術の継承と社員大工の育成<工務店> ・働く人のモチベーションを上げるオフィスや環境づくり、新たなワークスタイルの提供<デベロッパー> ・家づくり体験など地域イベントを通じた啓発活動<工務店>
  <p>10 人や国の不平等 をなくそう</p> <p>12 つくる責任 つかう責任</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人や高齢者など多様な入居者の受け入れ<地域宅建業者> ・性別や人種を問わず社員全員が働きやすい職場づくり<地域宅建業者・工務店> ・建物の長寿化によるスクラップ&ビルドの抑制<デベロッパー・ハウスメーカー> ・部材の地産地消、リフォーム・空き家等から出る廃材の利活用<デベロッパー・地域宅建業者>
 <p>11 住み続けられる まちづくりを</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の利活用・再生事業を通じた転入増、コミュニティ活動による地域活性化<地域宅建業者> ・リノベーション+メンテナンス事業を活用した住み続けられるまちづくり<地域宅建業者> ・再生可能エネルギーやICT活用による持続可能な地域づくり<デベロッパー> ・自然災害に強い住宅やビル、施設の建築<デベロッパー・ハウスメーカー・工務店>

資料：SDGsに取り組む各社ホームページ等より作成

完全な収束には時間がかかりそうだが、収束後は従来の商慣習を大きく変える可能性がある。ネットを介したサービスや物流が拡大するなか、不動産仲介業においても対面接客の高度化が求められつつある。IT重説やバーチャル内覧、電子契約など非接触型の営業形態のほか、安価で住戸規模を確保しやすく在宅勤務に即したリフォームも容易な中古物件の取り扱いは、SDGsの多くの目標に合致する。

SDGsはその目標が実現しない世界を想像すると、取り組む意味が理解しやすいとされる。アフターコロナ時代に対応した不動産業を考える上でも、SDGsはこれからのビジネスの指針を与えていると言える。

[SDGsの詳細を知るための主な関連リンク]

国際連合広報センター

https://www.unic.or.jp/activities/economic_social_development/sustainable_development/2030agenda/

外務省

<https://www.mofa.go.jp/mofaj/gaiko/oda/sdgs/index.html>

経済産業省

<https://www.meti.go.jp/press/2019/05/20190531003/20190531003.html>

環境省

<https://www.env.go.jp/policy/sdgs/index.html>

日本経済団体連合会

<https://www.keidanrensds.com/home-jp>

特集 住宅ストックと中古住宅流通

住宅ストックの蓄積とともに経年物件取引が拡大する一方、人口減少に伴い流通市場に乗りづらい空き家の増加も問題視されている。近畿圏においても中古市場の着実な拡大が見込まれる中で、母体となる住宅ストックの特徴を踏まえながら、中古住宅流通の潜在的なニーズを探る。

1. 府県別の住宅ストックの特徴

- 住宅・土地統計調査からみた中古での持家取得比率は大阪・京都・兵庫で高いが、滋賀県は1割にとどまる。京阪神を中心に、中古持家の経年物件に対する選好性は高い(図表1)。
- 持家ストックの多くは木造戸建だが、非木造の借家戸建は少なくニッチ市場を捉えた物件の供給が必要。近畿2府4県の空き家は着実に増えており、近畿圏全体の空家率は14.5%。なかでも戸建の空き家が多く、リモデルや跡地利用等による利活用が大きな課題に。
- 戸建を中心に持家のバリアフリー化は進むが、省エネルギー化や耐震化工事の実施率は低い。

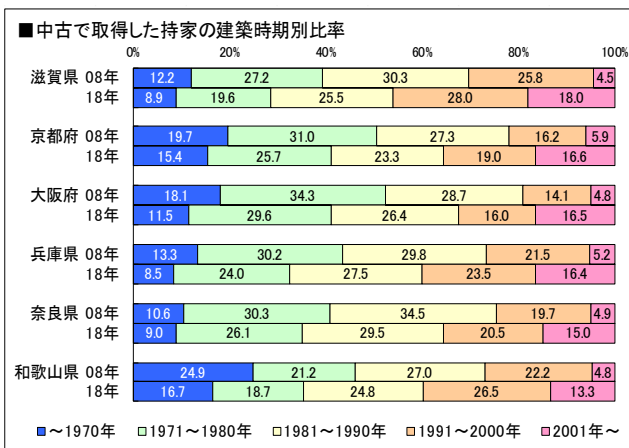
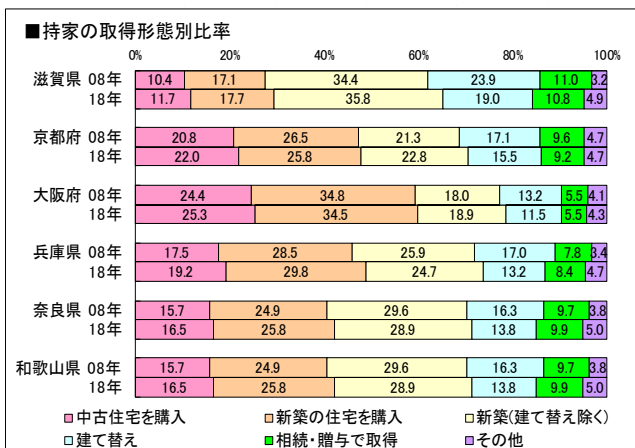
2. 府県別の世帯別居住形態

- 民営借家マンションでは単独世帯が半数以上を占めるのに対し、持家・借家戸建ではファミリーが中心。持家マンションでは単身・夫婦世帯が半数に達し、流通時の間取り変更や設備改修等が求められる。

3. 住宅ストックと流通物件の比較

- 持家戸建ストックと中古戸建住宅の建築時期を比べると80~90年代がボリュームゾーンで、中古マンションでは90~2000年代の築浅物件の比率が高い。
- 世帯数の減少で将来的な新築着工の減少が見込まれ、経年物件の取り扱いは避けられない。今後はリモデル等による住宅性能の向上を図り、流通市場に乗せていく取り組みが重要となる。
- 持家戸建ストックと成約物件の建物面積を比較すると70~149㎡の面積帯で成約物件がストック構成を上回り、持家マンションでは50~69㎡がボリュームゾーンとなる。
- 間取りの変更や部屋数削減のニーズは高まっており、予算が折り合えばより広い住戸を求める潜在需要も大きい。今後は安価な経年物件で広さを訴求することにより、需要の深耕が期待される。
- 中古マンション市場は京都府や奈良県で4~7階建が中心だが、大阪府や滋賀県では高層物件が主体。全般的に中古マンション取引における高層階の比率は高く、今後もニーズは高まるとみられる。

図表1 府県別の中古で購入した持家ストック数



1. 府県別の住宅ストックの特徴

中古住宅流通の母体となる住宅ストック

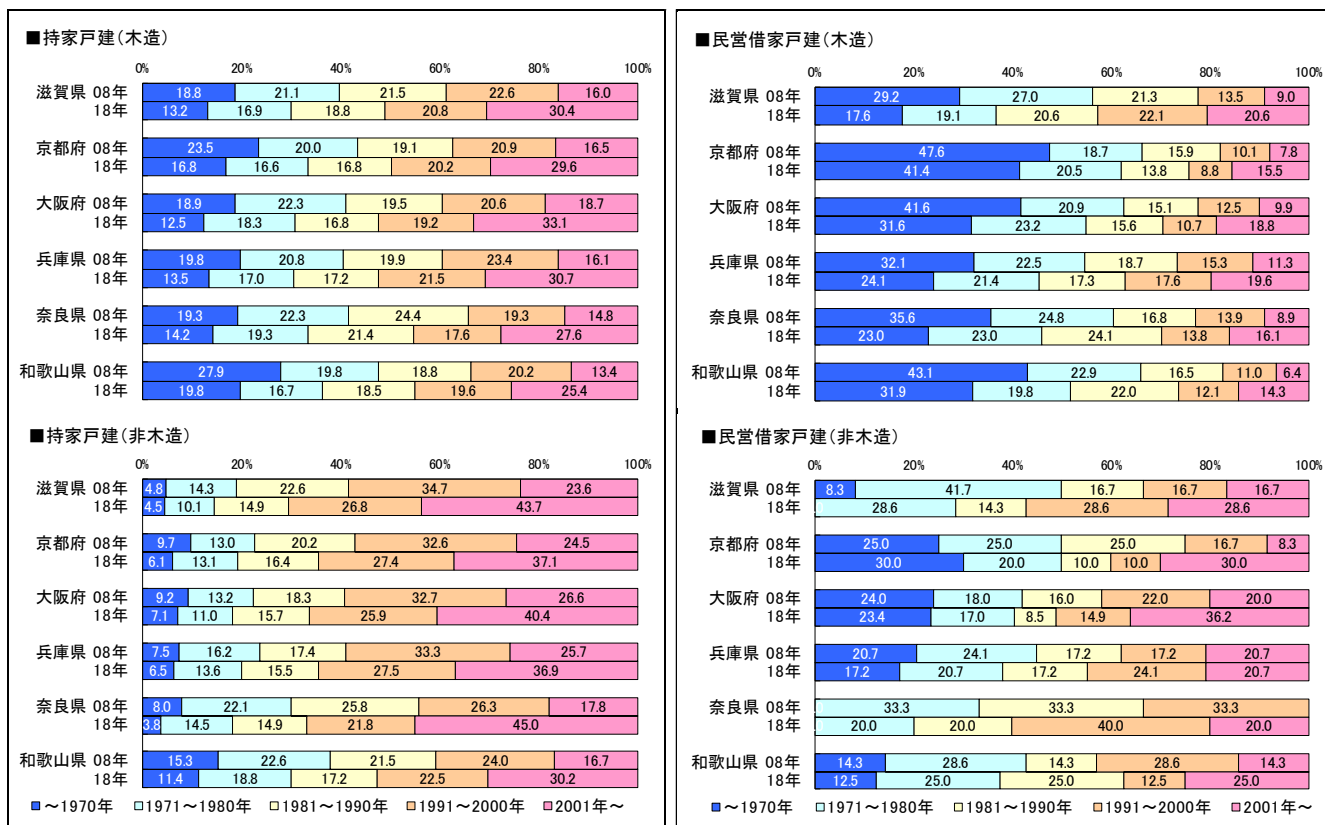
京阪神で高い
中古住宅の取得率

中古住宅流通の母体となるのは、地域に存在する住宅ストックである。その属性を把握することは、地域における潜在的な市場のシーズを捉えることにつながる。今回は、住宅ストックの実態を示す国の統計である住宅・土地統計調査を利用し、近畿圏における住宅ストックの状況を示すとともに、中古住宅の流通状況を示すレインズデータと比較することで、地域における市場深耕のサインを探る。なお、ここで示す図表はすべて、総務省が5年置きに実施する「住宅・土地統計調査（サンプル調査で最新時点は2018年10月）」を元にしており、図表8以降で比較するレインズデータも18年度の数値を用いる。

住宅・土地統計調査には様々な調査項目があるが、住宅の取得形態についても調査されており、中古として購入した持家の比率が把握できる。持家の取得形態を府県別にみると、中古での取得比率が最も高いのは大阪府で、次いで京都府、兵庫県の順となっており、京阪神における中古住宅の選択率の高さが改めてわかる（P1・図表1）。

一方、近年まで人口増加が続いてきた滋賀県は、新築購入の比率が高く、建て替えを加えると全体の72.5%が新築住宅を取得しており、

図表2 戸建住宅の持家借家別・建築時期別ストック比率



注目すべき借家戸建
ストックの不足

中古住宅の取得率は 11.7%にとどまる。ただ、08 年に比べると他府県と同様に中古住宅の比率は上昇しており、過去に新築で供給された築浅の住宅ストックの流通が、今後とも拡大していくとみられる。中古で取得した持家の建築時期をみると、08 年に比べて築浅化が進んでおり、比較的経年物件の取引が多かった大阪府や京都府を含めて、01 年以降の取引シェアは 13~18%まで上昇している。

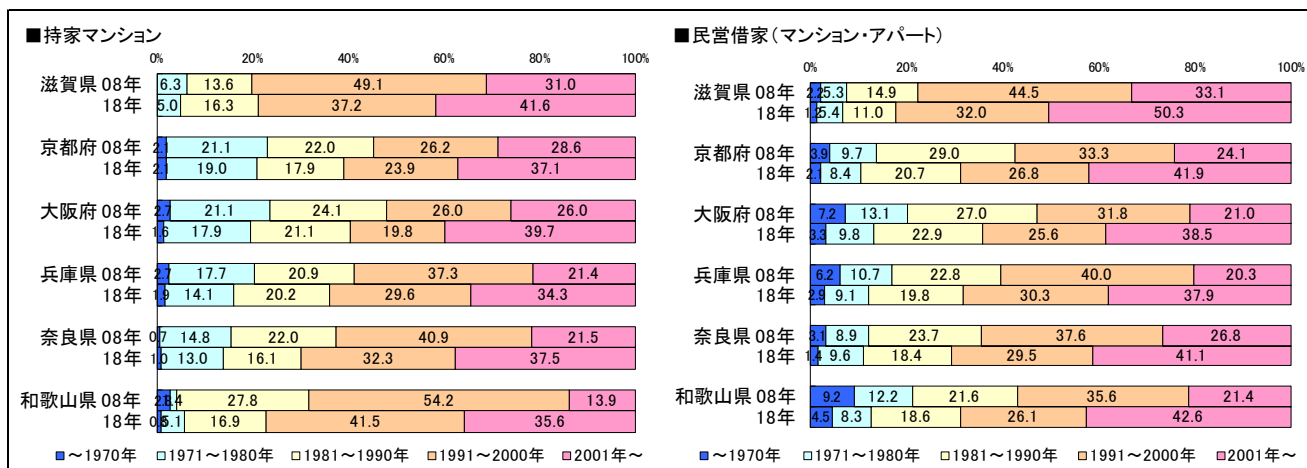
2018 年現在の近畿 2 府 4 県の持家住宅ストックは 529.5 戸で、一戸建は 399.2 万戸、共同建（マンション）は 119.3 万戸と、一戸建は全体の 75.4%を占める。一戸建のうち約 9 割は木造で、和歌山県や京都府は 70 年築以前の古い木造戸建の比率が 2 割弱を占める。08 年に比べると、2001 年築以降の持家が木造で 3 割前後、非木造では 4 割前後を占める（図表 2）。

一方、近畿圏の民間借家ストックは 209.0 万戸で、うち戸建は 14.4 万戸と 1 割未満に過ぎない。建築時期が明らかな木造の民間借家戸建は 13.3 万戸にとどまり、多くは 80 年代以前の古い借家で京都府や大阪府、和歌山県では 3 割を超える。非木造の民間借家戸建は 1.1 万戸とさらに少ないが、大阪府や兵庫県、京都府では 2000 年築以降の比率が 2 割を超える。賃貸物件に居住するファミリー層では、近隣との騒音や振動問題などから借家戸建に対する潜在需要は大きいと考えられるが、現状の民間借家の戸建ストックは不足しており、今後はこうしたニッチ市場を捉えた物件の供給拡大が期待される。

持家マンションストック
は 08 年比で 16%増

近畿圏の持家マンションストックは 118.5 万戸で、08 年比で 16.2%増加した。全体の半数以上の 61.0 万戸は大阪府に立地し、兵庫県の 37.4 万戸、京都府の 10.5 万戸がこれに次ぎ、近畿圏の 9 割以上の

図表 3 マンションの持家借家別・建築時期別ストック比率



近畿圏の空き家率は
14.5%

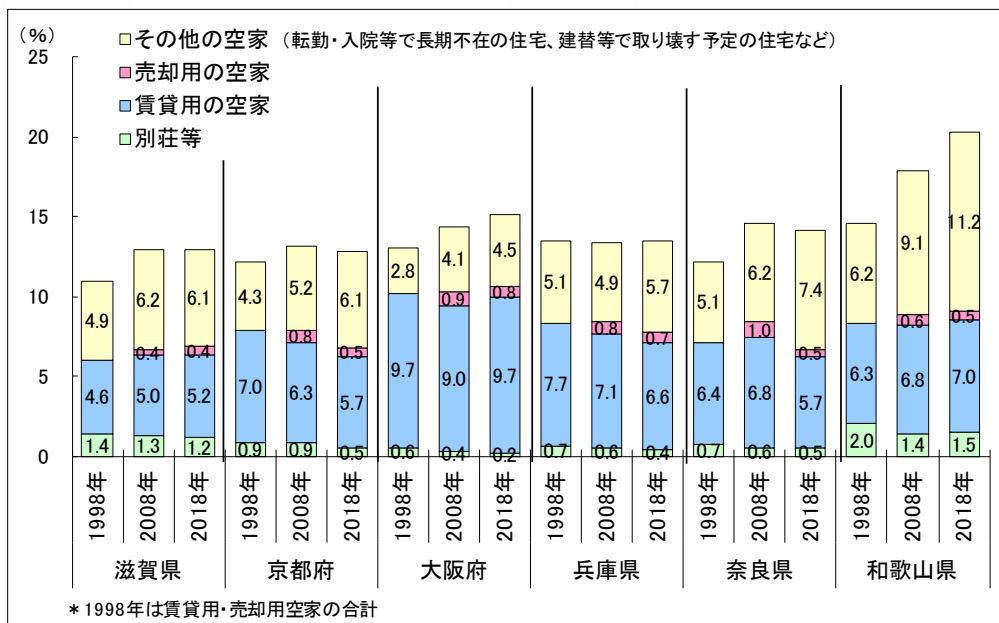
マンションストックがこの3府県に集中する。京阪神では古くから分譲マンション供給が進んできたため、00年築以前が6割以上を占めるがその比率は低下しており、各府県とも01年築以降のマンション比率が拡大している。最も高い滋賀県は約4割以上に達し、他の府県も4割弱を占め、今後とも築浅物件が中古マンション市場の中心を占めるとみられる。

民営借家の9割以上は共同建のマンション・アパートだが、その戸数は近畿圏で195.0万戸に上る。大阪府は102.4万戸で近畿圏の過半数を占め、兵庫県(44.7万戸)と京都府(26.1万戸)を合わせて9割近くが3府県に立地する。築年構成は、各府県とも91年以降が6割以上を占め、持家マンション以上に01年築以降の比率が拡大している。特に、滋賀県は同築年帯の比率が高く5割を占める(図表3)。

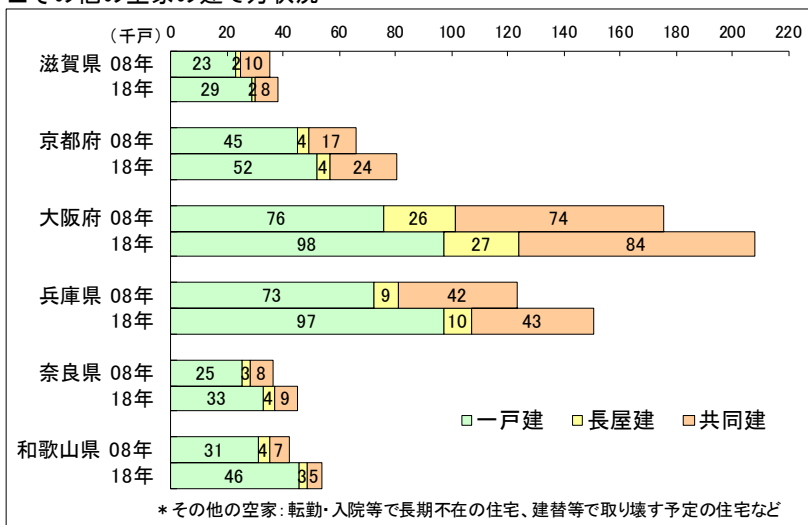
近畿2府4県の空き家を含めた住宅総数は1,042.8万戸に上り、08年比で66.3万戸、98年比では183.5万戸増加した。住宅ストックの増加ペースは鈍化しているが、このうち居住世帯がない空家数は150.8万戸と着実に増えており、近畿圏全体の空家率は14.5%まで拡大している。空家率が最も高い和歌山県は20.3%で、大阪府の15.2%がこれに次ぐ。京都府と奈良県はやや低下しているが、これは賃貸用空家が減少したためである。絶対数では大阪府が70.9万戸と近畿2府4県計の47.0%を占めた(図表4)。

空家の内訳をみると、大阪府や兵庫県では賃貸用の空家が多く、他府県に比べて売却用の空家の比率はやや高い。和歌山県は別荘等の

図表4 種類別の空家率の推移



■その他の空家の建て方状況



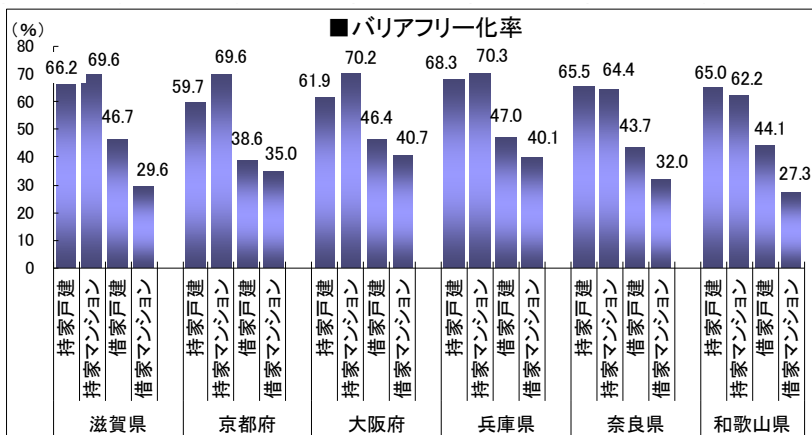
比率が相対的に高い点が特徴となっている。各府県に共通しているのは「その他の空家」の増加である。これは転勤や入院等で長期不在の住宅や、建替等で取り壊す予定の空家などであるが、中には高齢世帯の転居や相続後に処分されずそのまま放置されているいわゆる放置空き家も多く含まれている。

「その他の空家」の建て方をみると一戸建が多く、共同建や長屋建も多い大阪府以外は、戸建の空家を中心となっている。最も多い大阪府は20.9万戸に上り、近畿圏の36.0%が大阪府に集中している。既に世帯数がピークアウトしている近畿圏では、本格的な住宅余剰時代を迎えている。郊外の住宅団地だけでなく都心の空家の増加も問題視されており、大阪府に多い共同建では老朽アパートやマンションのスラム化も懸念される。防災や防犯、環境面で地域の資産価値を毀損する恐れのある空家の増加に対しては、除却による跡地利用やリモデル、用途転用を積極的に進め、流通物件として活用していく取り組みが地域の不動産事業者課せられた課題と言える。

遅れる賃貸住宅の
バリアフリー化

住宅ストックの設備状況を見ると、バリアフリー化では各府県とも持家での対応が進んでいることがわかる。戸建・マンションとも概ね6割以上の持家で、高齢者のための設備が設けられている。一方、借家では戸建・マンションとも3~4割程度にとどまり、高齢世帯向けの賃貸需要が高まる中で今後の改善の余地がある(図表5)。省エネルギー設備は、持家で二重サッシや複層ガラス窓の設置率が比較的高いが、借家マンションでは1割前後にとどまる。太陽光発電機は08年調査に比べて普及が進み、設置率は持家戸建で5~10%台である。過去5年間の耐震化工事の比率は各府県とも低く、80年以前の木造住宅でも3~5%台と行政等による一層の支援策の拡充が求められる。

図表5 住宅ストックの設備状況 (2018年)

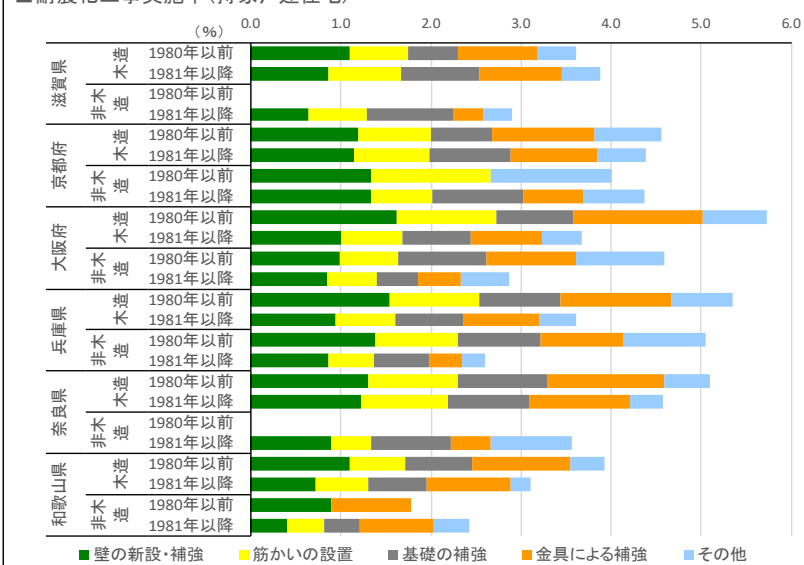


*バリアフリー化率:高齢者等のための設備(手すり、またぎやすい高さの浴槽、車いす通行可能な廊下、段差のない屋内、道路から玄関まで車いすで通行可能)のいずれかのある住宅率

■省エネルギー設備率

(%)		太陽熱温水器	太陽光発電機	二重サッシ・ 複層ガラス窓
滋賀県	持家戸建	6.6	10.0	43.5
	持家マンション	0.5	0.5	31.5
	借家戸建	2.9	2.9	19.0
	借家マンション	0.5	0.9	12.5
京都府	持家戸建	3.8	5.7	36.1
	持家マンション	0.3	0.8	24.3
	借家戸建	1.2	1.2	20.1
	借家マンション	0.2	0.5	8.9
大阪府	持家戸建	3.1	5.6	30.7
	持家マンション	0.4	0.7	19.2
	借家戸建	1.1	0.9	15.6
	借家マンション	0.2	0.3	7.7
兵庫県	持家戸建	5.3	8.1	36.7
	持家マンション	0.3	0.5	20.5
	借家戸建	1.5	1.7	16.5
	借家マンション	0.2	0.4	8.5
奈良県	持家戸建	6.0	8.1	36.8
	持家マンション	0.4	0.4	17.3
	借家戸建	1.4	2.1	14.8
	借家マンション	0.2	0.7	11.2
和歌山県	持家戸建	8.4	8.3	26.8
	持家マンション	0.0	0.0	15.1
	借家戸建	2.8	1.4	10.5
	借家マンション	0.3	1.2	7.1

■耐震化工事実施率(持家戸建住宅)



*耐震化工事実施率:壁の新設・補強、筋かいの設置、基礎の補強、金具による補強などいずれかの工事を実施した住宅率

2. 府県別の世帯別居住形態

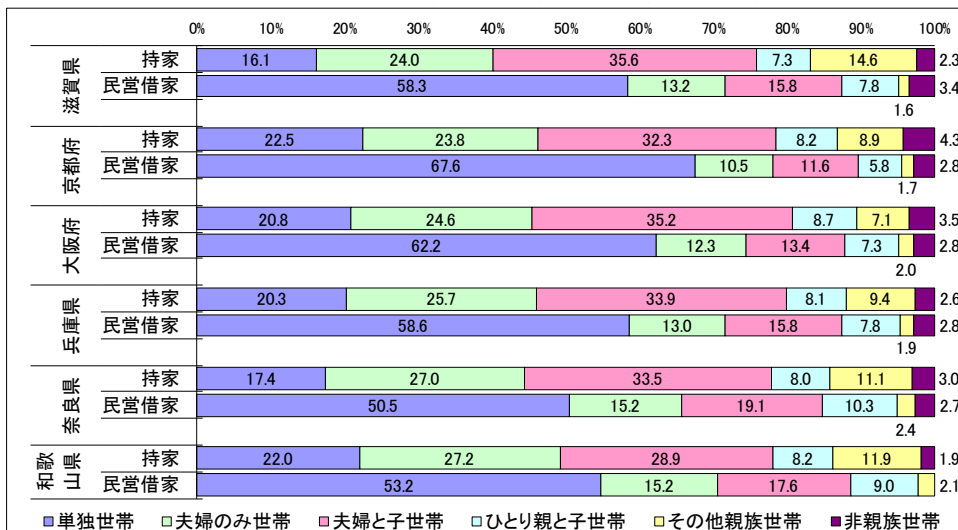
民営借家のファミリー
対応に課題

単身・高齢者層にも
配慮した家賃設定を

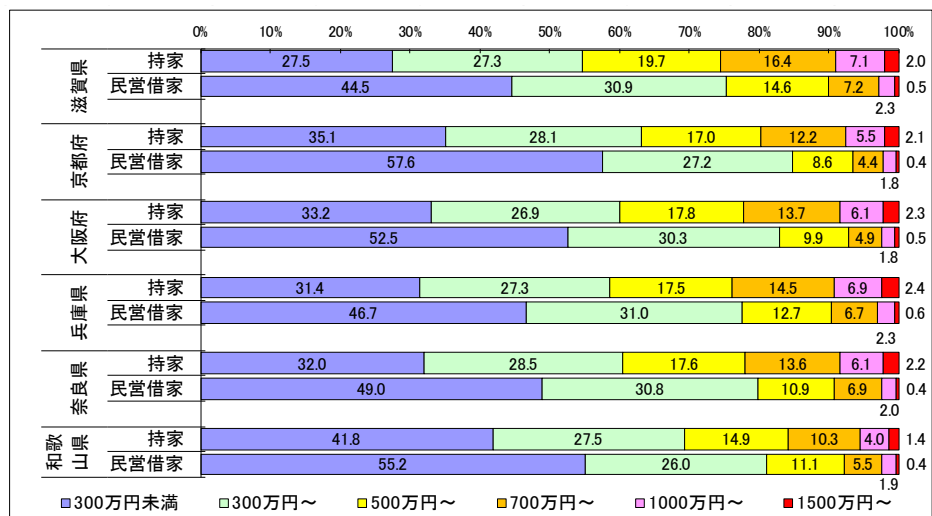
持家に居住する世帯構成をみると、持家と民営借家では大きく異なる。各府県とも民営借家では単独世帯の比率が過半数を占めるのに対し、持家では夫婦と子からなるファミリー世帯が3割前後に達する。夫婦のみ世帯も2割以上であり、3世代居住を含むその他親族世帯も1割前後を占める。ただ、持家でも単独世帯は2割前後を占めており、中古住宅として流通する際には小規模世帯に合わせた間取りの変更や設備改修などが、今後一層求められそうである。ファミリー層の比率が低い民営借家は住戸規模のゆとりや設備面の魅力が少なく、低金利による住宅ローン負担の低さもあり、持家を購入する動きにつながっている。相続税法改正による賃貸住宅の供給過剰問題もあり、賃貸空き家の増加が懸念されるなか、既存の借家に飽き足らないニーズへの対応が求められる（図表6）。

持家・借家居住世帯別の年収構成を比較すると、持家世帯の所得が高いことが改めてわかる。持家では各府県とも500万円以上の世帯が4割前後を占め、2割前後にとどまる民営借家と違いが目立つ。民営借家では300万円未満の世帯が5割前後を占め、京都府では6割近くに達する。上述のように単独世帯の多さがこうした違いに表れているが、相対的に給与水準が低い若年単身だけでなく年金生活の高齢単身世帯の増加も反映されているとみられる。これまで、民営借家は持家取得までの一時的なステップとして捉えられてきたが、今後は空き家の予防対策として、高齢居住者の安定的な入居につながるような適正家賃の設定が求められるとみられる（図表7）。

図表6 持家・借家居住世帯の家族構成の内訳（2018年）



図表7 持家・借家居住世帯の年収構成の内訳（2018年）



3. 住宅ストックと流通物件の比較

中古マンションは90～00年代
築がボリュームゾーンに

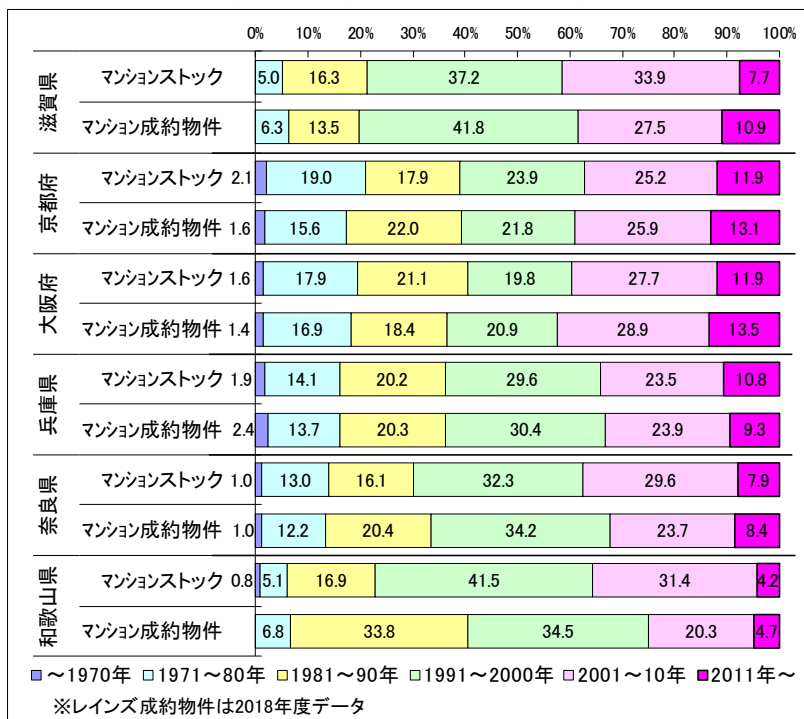
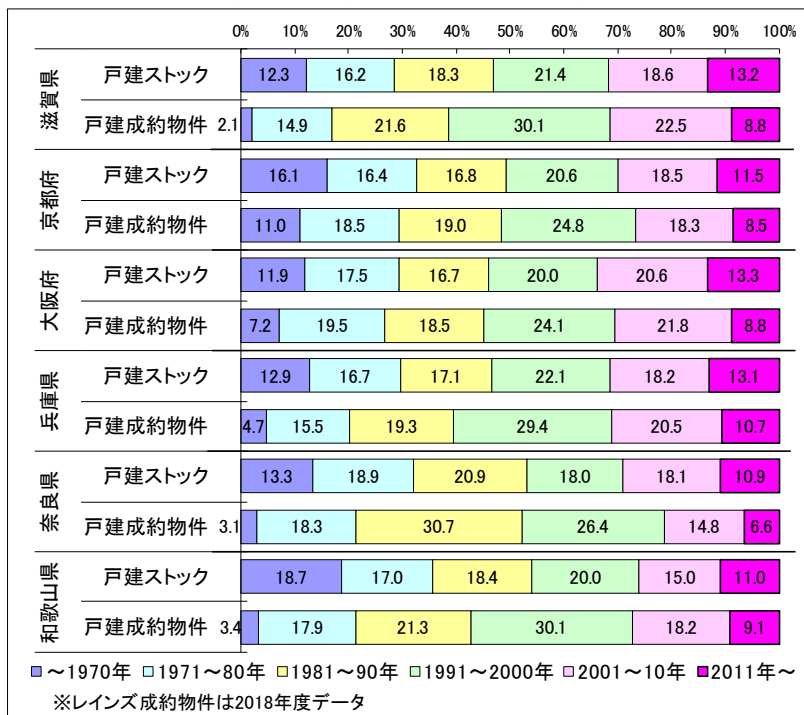
ここで、レインズデータに基づく成約物件と住宅ストックを比較し、市場で流通する中古物件の特徴を明らかにする。まず、持家戸建ストックと戸建成約物件の建築時期を比べると、各府県とも80～90年代築の取引比率が高い。これは、流通市場で古い住宅ストックが取引の対象になりづらいことや、新築に近い築年では市場で売り出される中古物件が少ないことが理由として挙げられる。奈良県や滋賀県、和歌山県では80～90年代築の物件が過半数を占めるが、大阪府や京都府ではストックに比べて70年代の物件シェアも多く、中古戸建市場のボリュームゾーンとなっている（図表8）。

持家マンションではストックと中古成約物件の築年構成は戸建に比べて新しく、ボリュームゾーンも90年代～00年代築の物件が中心となっている。和歌山県では80年代築の経年物件の取引も多いが、大阪府や京都府では01年築以降の取引シェアが4割前後を占め、築浅マンションに対する選好性が高い。中長期的にみて90年代以降のマンションストックも経年劣化が進む一方、世帯数の減少に伴い新築マンション供給は減少基調にある。今後は、経年物件の取り扱いが拡大すると予想されるが、リモデル等による住宅性能や設備機能の向上を図り、流通市場に乗せる工夫が一層重要になると考えられる。

ストックより狭い中古
物件が選択される傾向

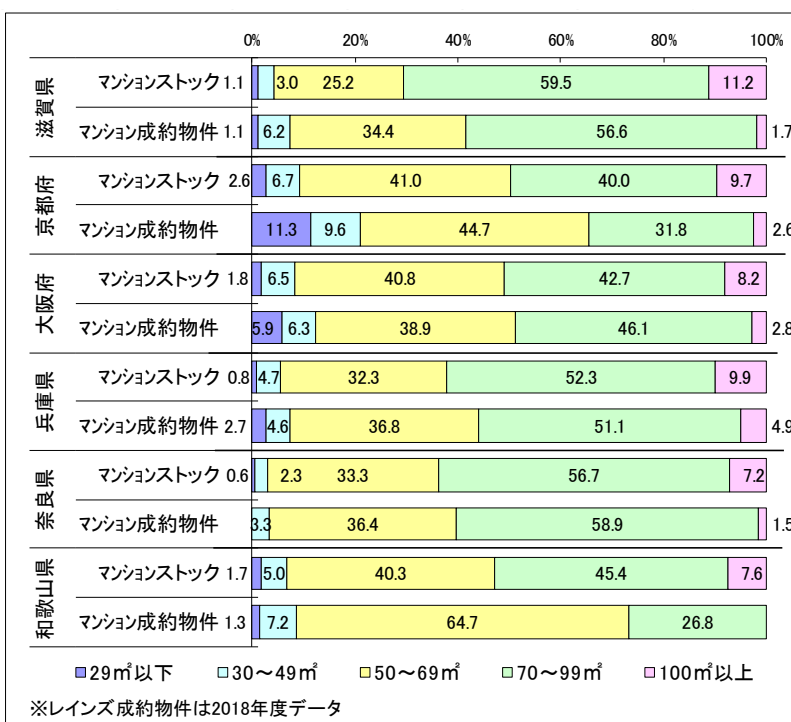
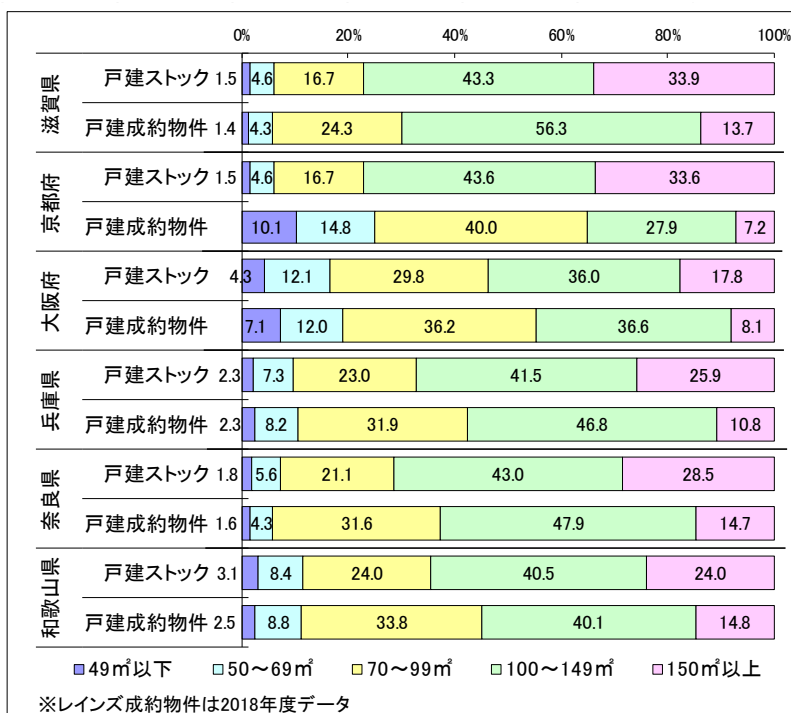
持家戸建の建物面積を比較すると、各府県とも150㎡以上の取引比率が住宅ストックより低く、京都府や大阪府では7～8%にとどまる。中古物件は戸建ストックに比べて70～99㎡の比率が高く、70～149㎡は各府県とも概ね7～8割を占め同面積帯が中古戸建における

図表 8 持家ストックと中古成約物件の建築時期



ボリュームゾーンとなっている。持家マンションの専有面積では 50 ~99 m²が各府県とも 7~9 割を占め中心的な面積帯となっているが、成約物件の比率がストックを上回るのは 50~69 m²の主に面積帯である。一方、70 m²以上の中古取引の比率はストックを下回り、市場で流通する物件は相対的に狭小物件が取引される傾向にある(図表 9)。

図表9 持家戸建のストックと中古成約物件の建物面積

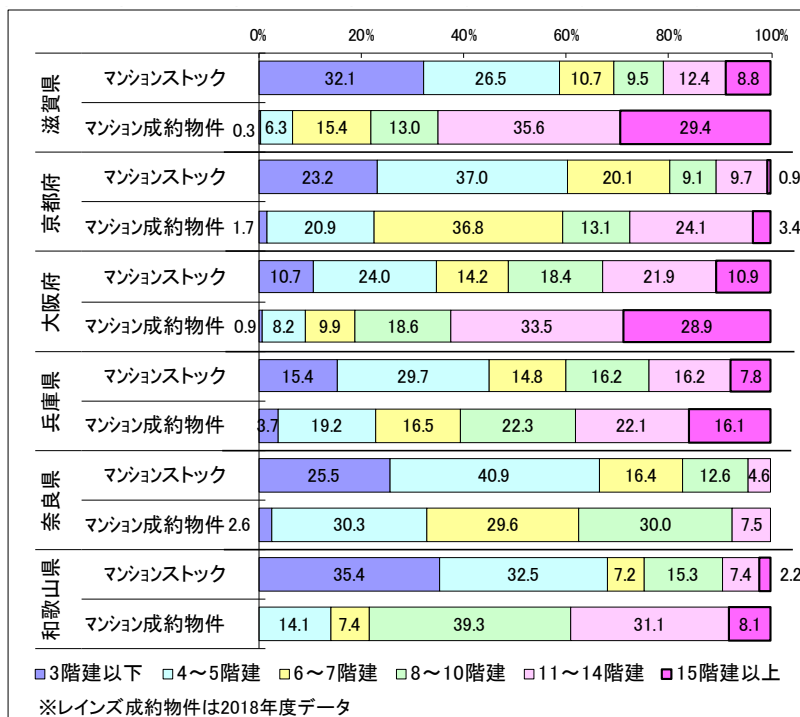


住戸規模が大きな住宅では総額が大きく市場で流通しづらくなることや、家族構成やライフスタイルの変化にも対応しやすいことから転居や売却意向が低い点も、こうした背景にあるとみられる。単身世帯や夫婦のみ世帯の増加で小世帯化が進んでおり、一定規模以上の住宅に対するニーズは低下する可能性もあるが、部屋数を減少させて1室の面積を広げる傾向も強まっており、予算と折り合えば広い住戸を

求める潜在需要はあると考えられる。今回のコロナ禍で在宅勤務に対するニーズも高まっており、今後は安価な経年物件で住戸のゆとりを訴求することで、豊富に存在する経年ストックを市場に供給し、新たな需要を深耕していくことが期待される。

最後に、近年タワーマンション等の供給が拡大していることから、持家マンションにおける階層別のボリュームを比較する。高層マンションストックが多い大阪府では、15階以上の中古成約物件が3割近くを占め、流通対象として一般化していることがわかる。11階以上を加えると6割を超え、大阪市内を中心に中古マンション市場では高層マンションに対するニーズが高い。マンション供給が比較的新しい滋賀県でも高層中古マンションの取引比率は高く、11階以上ではやはり6割以上を占める。一方、新景観政策などにより高さ制限が厳しい京都市内では6～7階の比率が最も高く、4割近くを占める点が特徴となっており、奈良県ではより低い4～5階建が市場の中心である。ただ、大阪府や滋賀県をはじめ全体的に中古マンション取引における高層建物の比率は高く、高層マンションに対するニーズは今後とも高まっていくと考えられる（図表10）。

図表10 持家マンションのストックと中古成約物件の建物階数



市況トレンド 2020年4~6月期の近畿圏市場

2020年4~6月期は中古マンション・戸建住宅の成約件数は大幅に減少し、成約価格も下落に転じた。コロナ禍による外出制限などが、昨年秋からの市場の減速に追い打ちをかけた。ただ、緊急事態宣言解除後の6月の取引は急速に回復し、当面は前年並みの水準で推移するとみられる。

1. 中古マンション市場の動き

- 20年4~6月期中古マンション成約件数は3,298件で前年比マイナス24.1%となり、減少率は機構発足以来最大となった。新規登録件数は16,756件で3.1%増加し5期連続で増加した(図表1)。
- 成約価格は2,186万円と前年比で4.7%下落し、12年10~12月期以来30期ぶりに下落した。新規登録価格は2,437万円と前年比で4.8%上昇し、10期連続で前年同期を上回った。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,870件と前年比で9.4%減少し、4期ぶりに前年同期を下回った。新規登録件数は13,273件と前年比で4.8%減少し、5期ぶりに前年同期を下回った(図表2)。
- 成約価格は1,769万円と前年比で7.9%下落した。新規登録価格は2,468万円と前年比プラス0.3%と、ほぼ横ばいながら16年1~3月期から18期連続で前年同期を上回った。

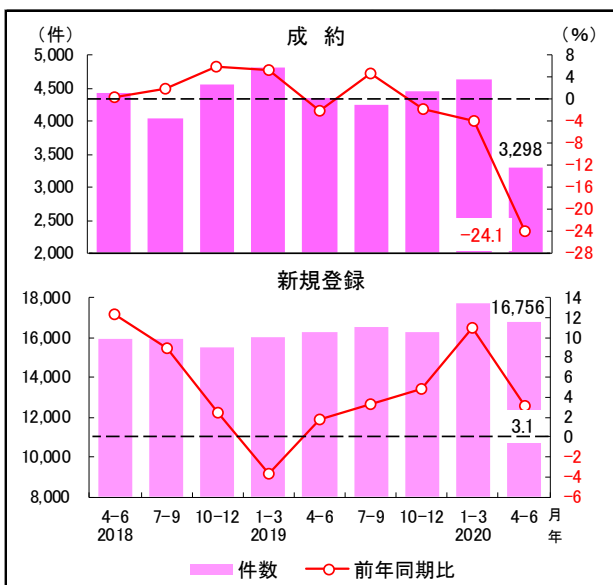
3. 近畿圏市場の方向

- 20年4~6月期中古マンション・戸建ともに件数減・価格下落の局面に。ただ、緊急事態宣言解除後の6月は取引が急速に回復。当面は前年並みの水準で取引が推移する可能性が考えられる。

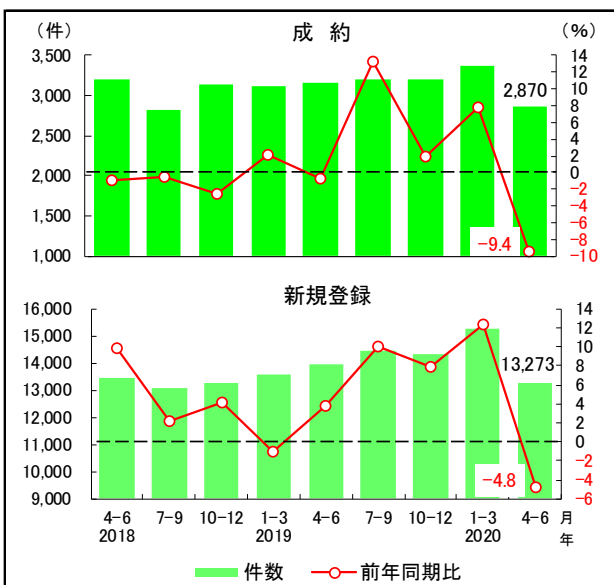
4. 関連不動産市場の動き

- 20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7期連続で上昇。成約件数は6月にプラスを回復し、コロナ禍でも賃貸市場に対する影響は軽微であった。
- 20年6月のオフィス市場の空室率は大阪・梅田、淀屋橋・本町、京都市、神戸市のいずれも3月比で悪化した。募集賃料は緩やかな上昇が続き、大阪・梅田の賃料は08年、京都市は03年、淀屋橋・本町と神戸市は11年の水準を回復している。

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

成約件数は前年比で
90年以降最大の減少

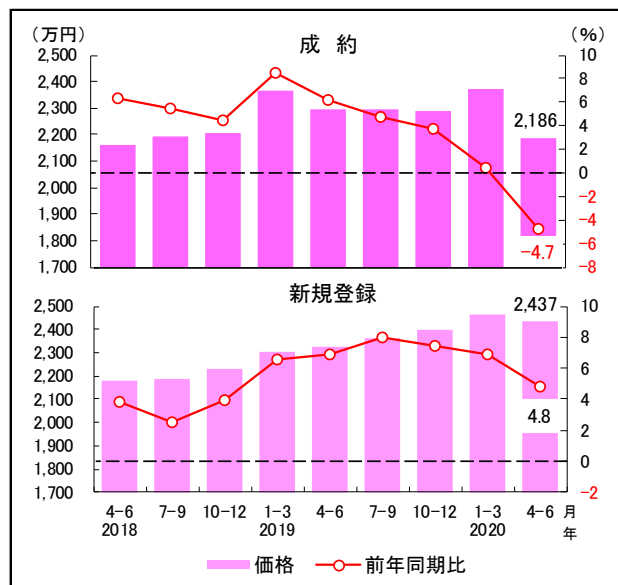
2020年4～6月期の近畿レイنزへの成約報告件数は3,298件で前年比マイナス24.1%の大幅減となり、3期連続で前年同期を下回った（P1・図表1）。一方、新規登録件数は16,756件と前年比で3.1%増加し、5期連続で前年同期を上回った。成約件数の減少率は四半期として1990年の機構発足以来最大となり、中古マンション市場の需給状況は急速に悪化している。

4～6月期の平均成約価格は2,186万円と前年比で4.7%下落し、12年10～12月期以来30期ぶりに前年同期を下回った。新規登録（売り出し）価格は2,437万円と前年比で4.8%上昇し、10期連続で前年同期を上回った。成約価格は日銀の大規模金融緩和が始まった13年以降、上昇基調にあったが、成約件数の大幅な減少とともに下落に転じ、高額物件を中心に取引は停滞が目立った。19年10月の消費税以降すでに減速傾向にあった中古マンション市場だが、新型コロナウイルスの感染拡大による外出制限が、市場の減速に追い打ちをかけた。

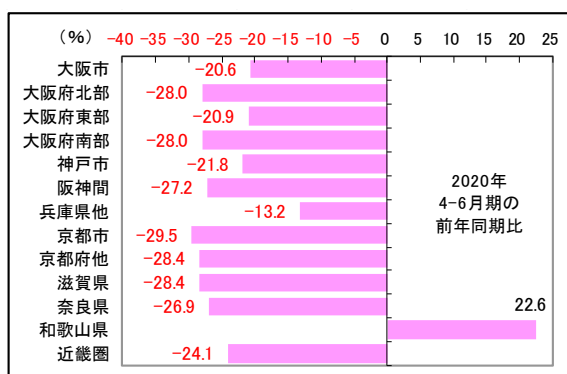
成約件数 11 地域が減少
価格は 9 地域が下落

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、20年4～6月期は対象12地域中、和歌山県を除く11地域が前年比で減少し、減少エリアは1～3月期から2地域増えた（図表4）。成約件数の

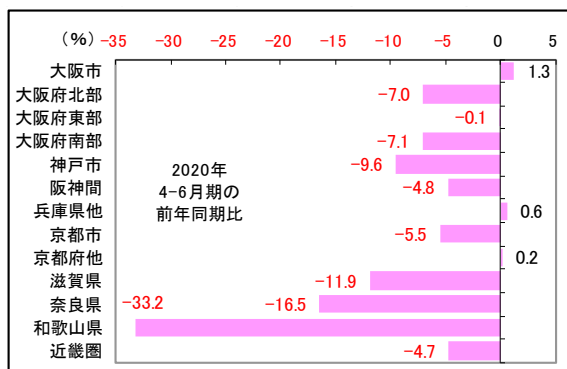
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



減少率は、兵庫県他と和歌山県を除く10地域が1990年の機構発足以来、最大を記録している。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(24.7%)、神戸市(13.2%)、阪神間(13.0%)、大阪府北部(11.4%)、京都市(8.4%)、大阪府南部(7.3%)、大阪府東部(7.1%)、兵庫県他(4.4%)、奈良県(4.1%)、滋賀県(3.4%)、京都府他(1.9%)、和歌山県(1.2%)の順で、前年比では大阪市や兵庫県他、神戸市などのシェアが拡大した。

成約価格は12地域中9地域が前年比で下落し、下落エリアは1～3月期から4地域増え、前期比ではすべてのエリアが下落した(図表5)。大阪市は前年比で1.3%上昇し13年4～6月期から29期連続で前年同期を上回ったが、その他のエリアは下落ないし横ばいとなり、今回のコロナ禍の影響が近畿圏全体に波及したことがわかる。大阪市(2,776万円)と京都市(2,532万円)、大阪府北部(2,486万円)、阪神間(2,343万円)が近畿圏平均(2,186万円)を上回り、以下、神戸市(1,988万円)、大阪府東部(1,790万円)、滋賀県(1,741万円)、京都府他(1,726万円)、大阪府南部(1,493万円)、奈良県(1,274万円)、兵庫県他(1,158万円)、和歌山県(677万円)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27.6%縮小し、12エリアすべてが2ケタの縮小となった。

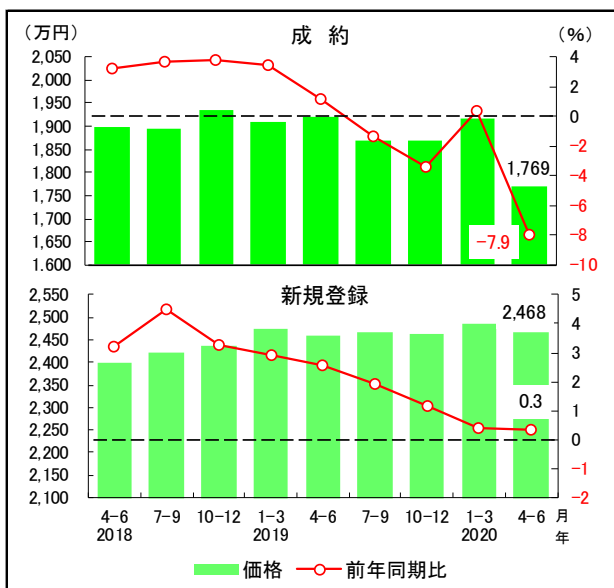
2. 中古戸建住宅市場の動き

成約件数の減少率は
02年以降で最大

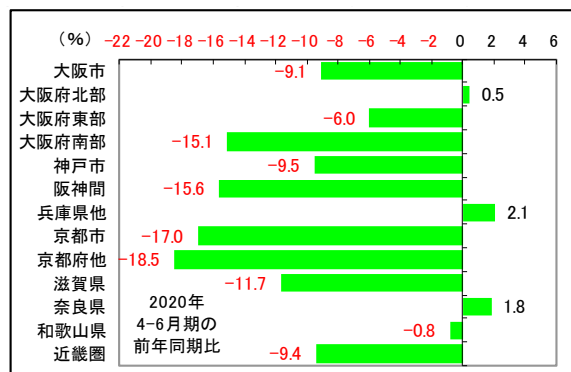
中古戸建住宅の20年4～6月期の成約件数は2,870件と前年比で9.4%減少し、4期ぶりに前年同期を下回った。四半期の減少率としては、データが遡及可能な02年以降で最大となった(P1・図表2)。新規登録(売り出し)件数も13,273件と前年比で4.8%減少し、5期ぶりに前年同期を下回った。中古マンションと異なり新規登録件数も減少に転じており、中古戸建市場では売り・買い双方の動きが減退している。

成約価格は1,769万円と前年比で7.9%下落し、2期ぶりに前年同期を下回った。新規登録価格は2,468万円の前年比プラス0.3%と、ほぼ横ばいながら16年1～3月期から18期連続で前年同期を上回った(図表6)。中古戸建価格は中古マンション価格に比べて下落率が大きく、新規登録価格も頭打ちとなっており、実需主体の戸建市場では取引の様子見姿勢がより強く表れている。

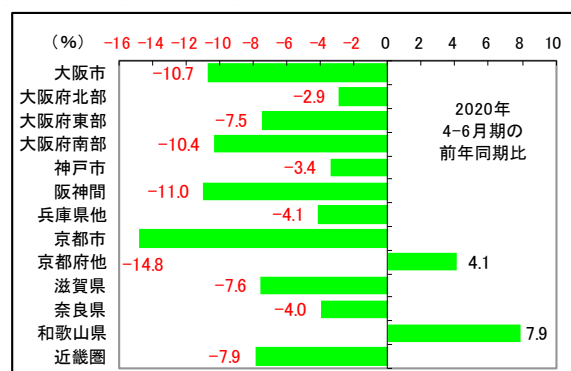
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



成約件数は9地域が減少
価格は10地域が下落

20年4～6月期中古戸建住宅の成約件数は12地域中9地域が前年比で減少し、減少エリアは1～3月期から8地域増えた(図表7)。成約件数の減少率は、大阪府北部や奈良県などを除く7地域がデータ遡及可能な02年以降で最大を記録した。成約価格は10地域が前年比で下落し、下落エリアは1～3月期から1地域増え、前期比では11地域が下落した。大阪市や阪神間、京都市などは2ケタ下落となり、神戸市や奈良県は5期連続で前年同期を下回り、コロナ禍の影響は中古戸建市場でも広く認められた(図表8)。

4～6月期の成約価格は、大阪府北部(2,594万円)に次いで阪神間(2,313万円)、京都市(2,203万円)、神戸市(2,047万円)、大阪市(1,925万円)が近畿圏平均(1,769万円)を上回り、以下、京都府他(1,721万円)、滋賀県(1,524万円)、奈良県(1,508万円)、大阪府南部(1,462万円)、大阪府東部(1,354万円)、兵庫県他(1,281万円)、和歌山県(1,088万円)の順であった。4～6月期の近畿圏の取扱高は、成約件数・価格ともマイナスとなったことから前年比で16.6%縮小した。前年比では和歌山県を除く11地域が縮小し、特に京都市や阪神間大阪府南部などで2ケタの縮小となるなど、中古戸建における市場規模の落ち込みが目立った。

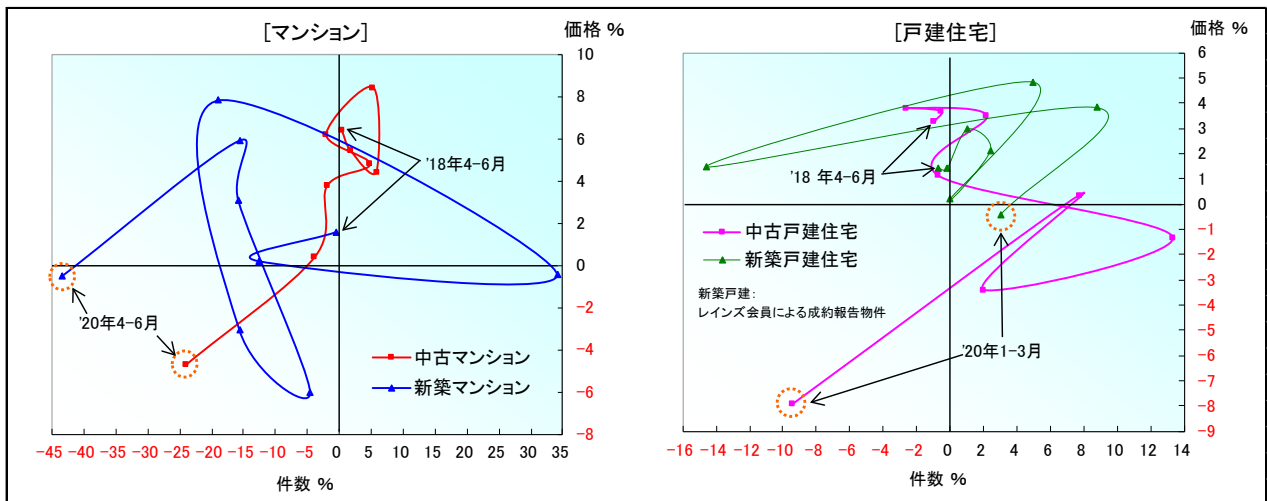
3. 近畿圏市場の方向

感染症拡大の影響で
市況は大幅に悪化

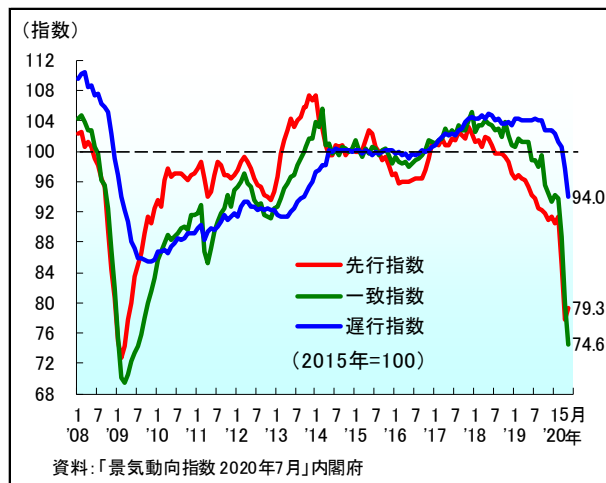
成約件数と成約価格の前年同期比から20年4～6月期の市況ポジションを捉えると、マンション市場は中古・新築ともに件数・価格は前年比でマイナスの局面となった(図表9)。戸建市場は中古が件数・価格ともマイナスの局面となり、新築も件数はプラスを維持したものの価格はマイナスの局面に変化した。

内閣府が20年7月に公表した20年5月の景気動向指数(速報値)をみると、新築着工数や株価などで構成される先行指数や商業販売額などからなる一致指数、家計消費支出などからなる遅行指数は大きく落ち込んでいる(図表10)。新型コロナウイルスの感染拡大により緊急事態宣言が出された4月以降、外出自粛や在宅勤務の広がりによって不動産市場を含む経済活動は大幅に制限されたことが改めてわかる。

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2020年7月」内閣府

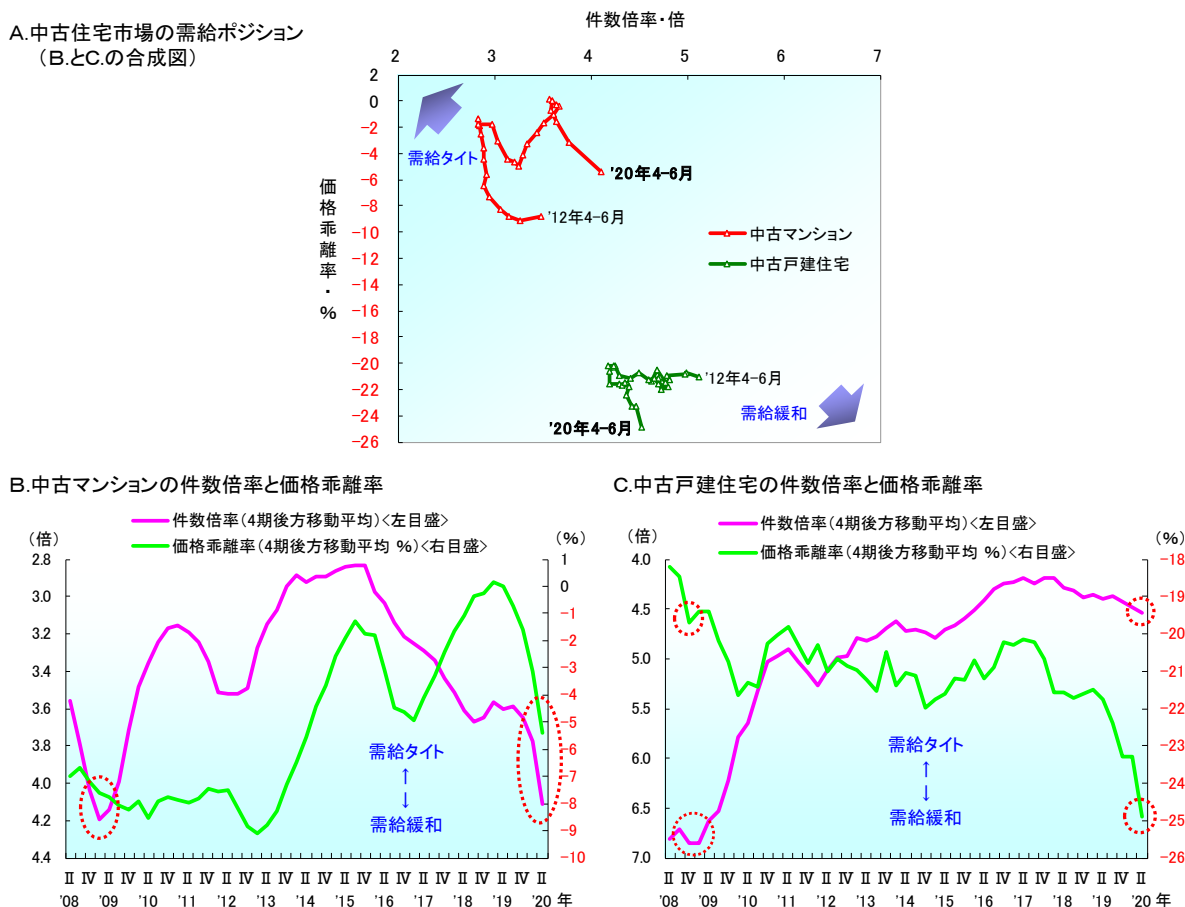
*先行指数:新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
*一致指数:鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標
*遅行指数:家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標

緊急事態宣言解除後の取引は急回復

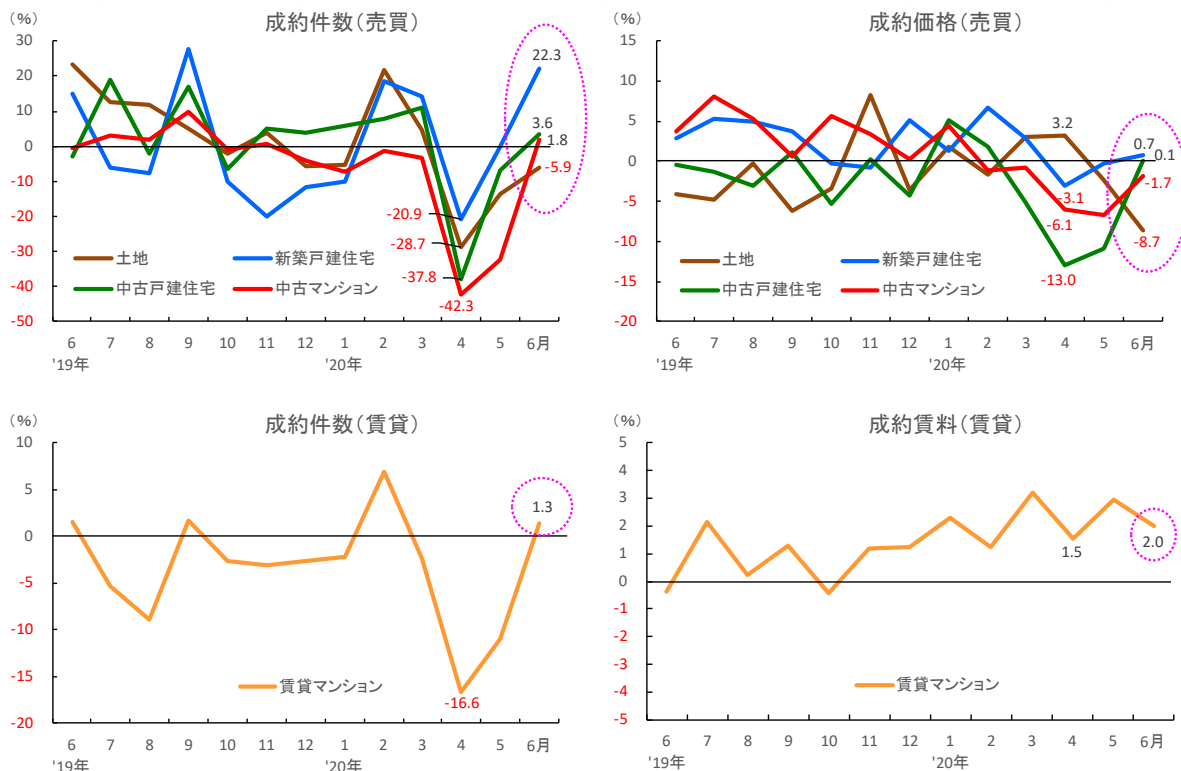
成約（取引）件数を需要側、新規登録（売り出し）件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率と価格乖離率をみると、成約件数・価格の大幅な落ち込みで中古マンションの需給は急速に悪化している。特に、件数倍率はリーマンショック後の09年前半の水準近くまで低下し、市場における物件の余剰感が高まっている。中古戸建も価格の下落率が大きく、価格乖離率はデータが遡及可能な02年以降で最低となっている（図表11）。

新型コロナウイルスの影響が広がった春先以降の動きを月次で見ると、緊急事態宣言が発出された4月の落ち込みが目立つ。ただ、緊急事態宣言解除後の6月は取引が急速に回復しており、土地を除く市場はほぼ前年並みの水準を取り戻している。中古住宅市場では、外出自粛による来店客の減少や仲介事業者の在宅勤務は解消されつつある。感染の再拡大で物件の新規受託や内見、引き渡しの一部が制約される懸念は残るものの、当面は前年並みの水準で取引が推移する可能性が考えられる（図表12）。

図表11 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



図表 12 月次での成約物件の前年同月比の推移



* 土地・戸建住宅: 土地面積50以上350㎡未満、中古マンション・賃貸マンション: 専有面積350㎡未満。

今後の見通しについては、コロナ禍が経済全般に与える負の影響は20年4～6月期にピークを迎えるとの見方が大勢を占める。ただ、現時点で今回の影響が短期で収束するかは見通しにくく、治療薬の普及などが根本的な解決となるため「U字回復(21年にかけて緩やかな経済の回復)」がメインシナリオと想定される。ただ、前述のように取引物件の件数・価格の水準は急速に改善しており、感染の第2～3波を抑制できれば、中古住宅市場への影響は一時的なものになることが予想される。

4. 関連不動産市場の動き

4～6月期の新築マンション供給は4割減

20年4～6月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は2,115戸で前年比43.4%の大幅減となり、6期連続で前年同期を下回った。平均発売価格は3,636万円で前年比マイナス0.5%と、ほぼ横ばいながら3期ぶりに前年同期を上回り、平均契約率は70.1%と好不調の目安となる7割を維持した(図表13)。ただ、月末の販売在庫数は2月から前年比で増加が続いており、コロナ禍に伴う外出自粛の影響から新築マンション販売は大きく落ち込んだ。販売価格の高止まりや企業業績

の落ち込みに伴い今後顕在化するとみられる所得の減少などから、新規マンション供給の絞り込みはさらに加速するとみられる。

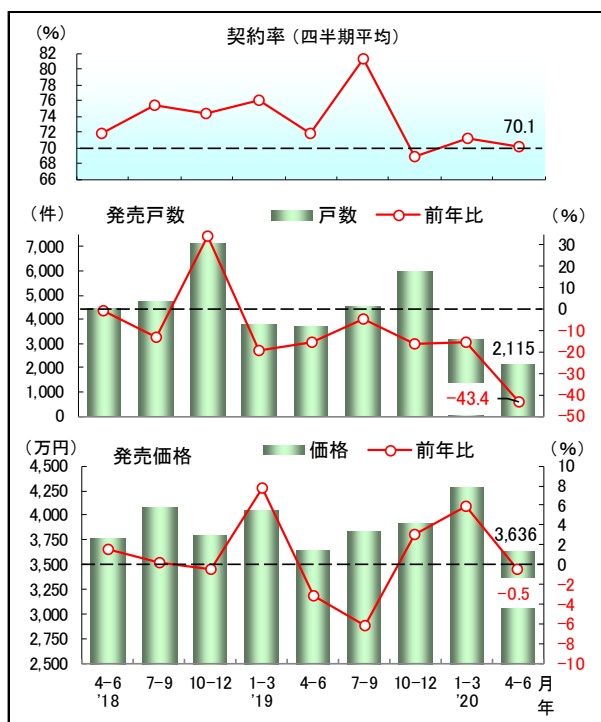
マンション賃料単価は前年比で上昇続く

近畿圏の賃貸マンション市場における20年4～6月期の成約賃料単価は前年比で1.7%上昇し7期連続で前年同期を上回った(図表14)。神戸市は前年比でマイナス1.4%となったが、大阪市はプラス2.7%、京都市はプラス1.2%となり、大阪市は7期連続で上昇した。4～6月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,868円、大阪市は2,146円、京都市が2,030円、神戸市は1,816円であった。このように成約賃料は堅調に推移しており、前述のように6月の成約件数はプラスを回復し、コロナ禍でも賃貸市場に対する影響は軽微であったと言える。

オフィス空室率は上昇に転換

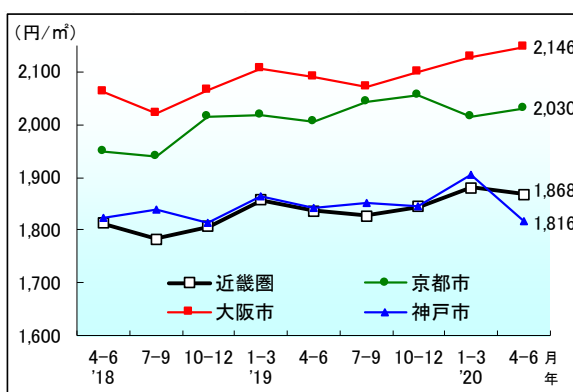
京阪神ビジネス地区の20年6月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が1.68%と3月比で0.75ポイント上昇し、悪化し始めている。淀屋橋・本町も2.27%と3月比で0.57ポイント上昇、神戸市は4.09%で同0.34ポイント上昇し、京都市だけは1.51%で同0.10ポイント低下した(図表15)。一方、20年6月の坪当たり募集賃料は、梅田が15,883円と3月比で0.7%上昇、淀屋橋・本町は11,642円で同1.4%上昇、京都市は12,991円で同1.3%上昇、神戸市は11,398円で同0.4%上昇している。大阪・梅田の賃料は08年の水準、京都市は03年の

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

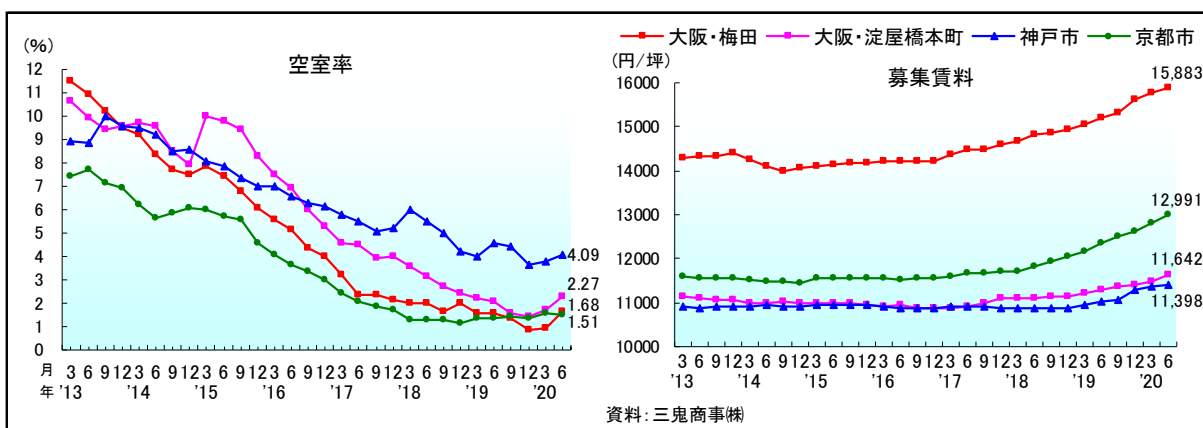


■ 四半期別の前年同期比(%)

	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
18年4-6月	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
7-9	2.5	5.4	2.4	0.6
10-12	2.1	2.0	1.6	1.7
20年1-3月	1.2	-0.2	1.0	2.1
4-6	1.7	1.2	2.7	-1.4

水準、淀屋橋・本町と神戸市は11年の水準を回復している。コロナ禍で在宅でのテレワークが普及する一方、ネット環境が充実したサテライトオフィスや中小オフィスの整備、企画・営業・渉外など対面を必要とするコミュニケーション空間としてオフィスをリモデルする動きもあり、働き方に応じた新たなオフィス空間の模索が続いている。当面、大阪ビジネス地区の新規供給は少なく、需給逼迫の状況は続くとみられ、京阪神のオフィス市場は中長期的に堅調さを維持すると考えられる。

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、20年4~6月期の中古マンション成約件数の減少や成約価格の下落が目立った。コロナ禍による外出自粛の影響などから一時的に取引は停滞し、各エリアとも20年の取扱高は前年を大きく下回る可能性がある。

1. 中古住宅の取引動向

- 2019年7月~20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、神戸市北区、灘区、兵庫区などで、上位10都市には神戸市は6区、阪神間は4市が該当。中古戸建は神戸市長田区、芦屋市、高砂市などで阪神間は5市、神戸市は3区、兵庫県他は2市が上位を占めた(図表1)。
- 20年4~6月期の中古マンション成約件数は、3エリアとも前年比で2ケタ減となり、阪神間は3期連続、兵庫県他は6期連続で減少した。
- 20年4~6月期の中古戸建の成約件数も、神戸市と阪神間が減少し、双方とも6期ぶりに前年同期を下回った。成約価格は3エリアとも前年比で下落し、神戸市は5期連続で下落した。
- 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駅は成約件数が増加した。中古戸建は8駅が前年同様にランクインし、8駅の成約件数が増加したが8駅の成約価格は下落した。

2. 特徴的な地域動向

- 神戸市中央区~芦屋市では築浅物件に人気が集まり、05年築以降の中古マンションが約4千万円で70㎡台。05年築の中古戸建は5,100万円台、土地面積124㎡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は、05年築以降中古マンションが3,600万円台で購入可能。中古戸建も05年築以降の平均価格は3,400万円台と、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 (2019年7月~2020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	神戸市	北区	162	8.7	863	-9.5	11.3	-8.0	75.0	-2.2	29.5	2.9	18.5
2	神戸市	灘区	245	7.0	2,664	7.0	38.5	7.4	67.1	-0.8	24.8	-0.5	35.8
3	神戸市	兵庫区	143	3.6	1,710	-4.4	28.7	-6.1	59.4	1.7	25.7	3.1	24.0
4	神戸市	須磨区	237	2.6	1,463	-3.4	19.8	-2.8	72.7	-2.2	29.8	1.7	32.3
5	神戸市	東灘区	460	1.8	2,609	-12.0	34.1	-10.0	74.4	-2.4	27.1	2.2	46.5
6	神戸市	垂水区	297	-0.3	1,397	0.1	18.6	0.3	71.7	-0.3	30.9	2.4	30.9
7	阪神間	宝塚市	388	-2.0	2,059	3.1	25.9	2.5	78.8	1.2	26.6	0.4	40.2
8	阪神間	伊丹市	167	-2.3	2,257	2.4	31.2	0.8	71.3	1.1	22.6	-0.5	20.5
9	阪神間	西宮市	650	-3.0	2,904	-1.5	37.7	-3.1	76.4	1.8	24.4	2.7	30.2
10	阪神間	尼崎市	398	-6.6	2,262	4.9	32.3	4.7	68.5	0.9	24.0	0.6	18.5
兵庫県全体			4,953	-4.5	2,155	0.7	29.4	-0.1	72.6	0.7	25.6	1.5	21.0

■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	神戸市	長田区	94	38.2	1,321	18.0	119.5	20.5	90.9	1.6	31.0	0.5	19.0
2	阪神間	芦屋市	47	38.2	5,342	-0.3	229.4	-16.4	142.0	-4.0	23.1	2.1	11.1
3	兵庫県他	高砂市	47	27.0	1,090	-12.2	134.4	-2.1	99.9	-7.2	26.9	2.2	12.8
4	神戸市	垂水区	199	17.1	1,852	-6.0	136.3	-2.1	99.9	-2.9	27.8	1.4	20.7
5	神戸市	灘区	61	10.9	2,777	-26.3	103.4	-10.0	92.6	-20.1	27.8	4.8	8.9
6	阪神間	伊丹市	106	9.3	2,612	-4.3	103.6	-3.5	100.3	1.1	22.9	0.5	13.0
7	阪神間	西宮市	257	8.4	3,138	-9.8	154.1	3.6	114.3	-2.5	23.1	3.1	12.0
8	阪神間	三田市	146	8.1	2,190	11.0	223.8	4.8	129.4	3.9	23.6	-0.1	34.5
9	兵庫県他	姫路市	225	6.1	1,309	-4.0	182.4	-0.4	113.5	0.9	27.0	0.7	10.3
10	阪神間	尼崎市	269	5.9	1,964	0.6	80.4	3.5	92.2	0.8	28.1	2.3	12.5
兵庫県全体			3,090	4.0	2,038	-2.7	175.3	4.0	110.2	-0.8	26.0	1.1	13.1

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

神戸市内を中心に中古マンション取引は活発

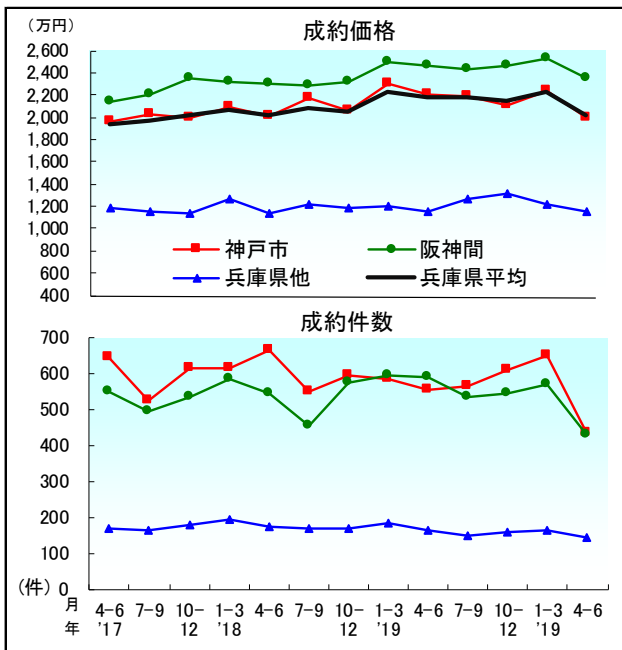
今回は、兵庫県において中古住宅取引が活発な都市部を中心に神戸市、阪神間、兵庫県その他の3エリアなどに分けて、県内市場の特徴を捉えることにする。

2019年7月～20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神戸市北区、灘区、兵庫区、須磨区、東灘区などが上位に入り、上位6位までは神戸市、阪神間からは4市がランクインした(1ページ・図表1)。前年(18年7月～19年6月)比では6区市が入れ替わり、前年同様に上位に入ったのは神戸市垂水区、宝塚市、西宮市、尼崎市であった。

地域の取引水準を示す世帯あたり成約件数をみると、神戸市東灘区や宝塚市、西宮市などが高く、今回は7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5区市が前年比で下落し、専有面積も5区市が前年比でマイナスとなった。成約件数が増加した上位5区のうち4区は下落し、相対的に安価な中古マンション取引が増えたことがわかる。

中古戸建成約件数の増加率は、神戸市長田区、芦屋市、高砂市、神戸市垂水区、灘区などの順で高く、阪神間が5市、神戸市が3区、兵庫県他が2市ランクインした。前年と同じく上位に入ったのは神戸市垂水区、伊丹市、西宮市、姫路市、尼崎市であった。世帯あたり成約件数が兵庫県平均を上回ったのは3区市にとどまったが、最も高い

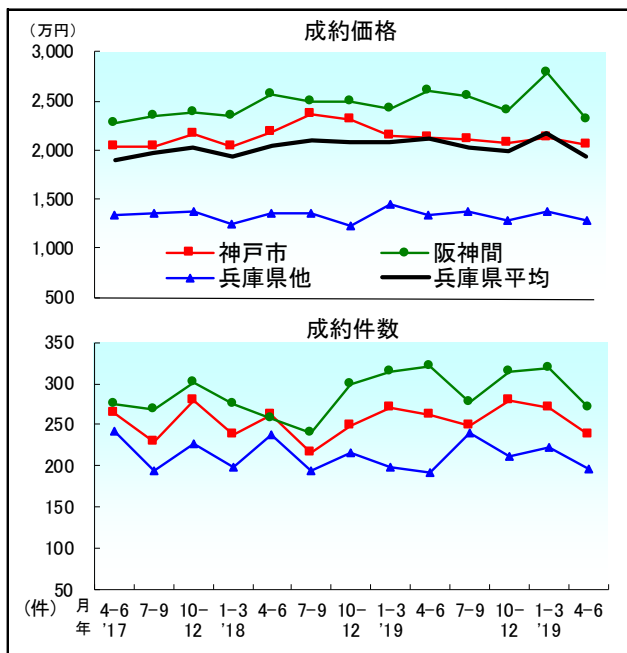
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年比(%)

		神戸市	阪神間	兵庫県他
成約価格	'18/4-6	2.8	7.7	-4.6
	7-9	7.2	4.2	5.6
	10-12	3.5	-1.5	4.2
	'19/1-3	10.0	7.4	-4.6
	4-6	9.0	6.7	1.8
	7-9	0.9	6.0	3.5
	10-12	2.2	6.3	10.9
	'20/1-3	-2.6	1.4	1.2
	4-6	-9.6	-4.8	0.6
	成約件数	'18/4-6	2.8	-1.3
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	8.6	-3.5
7-9		2.4	18.3	-9.5
10-12		2.4	-5.1	-6.0
'20/1-3		11.1	-4.9	-11.9
4-6		-21.8	-27.2	-13.2

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	'18/4-6	6.7	13.0	1.3
	7-9	16.3	5.6	-0.2
	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
	7-9	-10.8	2.3	0.6
成約件数	10-12	-10.6	-3.3	3.9
	'20/1-3	-0.7	15.4	-5.6
	4-6	-3.4	-11.0	-4.1
	'18/4-6	-1.5	-6.5	-1.2
	7-9	-6.1	-10.4	0.0
	10-12	-11.1	-1.0	-5.3
成約件数	'19/1-3	13.0	14.6	0.0
	4-6	0.4	24.5	-19.2
	7-9	15.3	15.4	23.6
	10-12	12.5	5.7	-1.9
	'20/1-3	0.0	1.6	12.1
	4-6	-9.5	-15.6	2.1

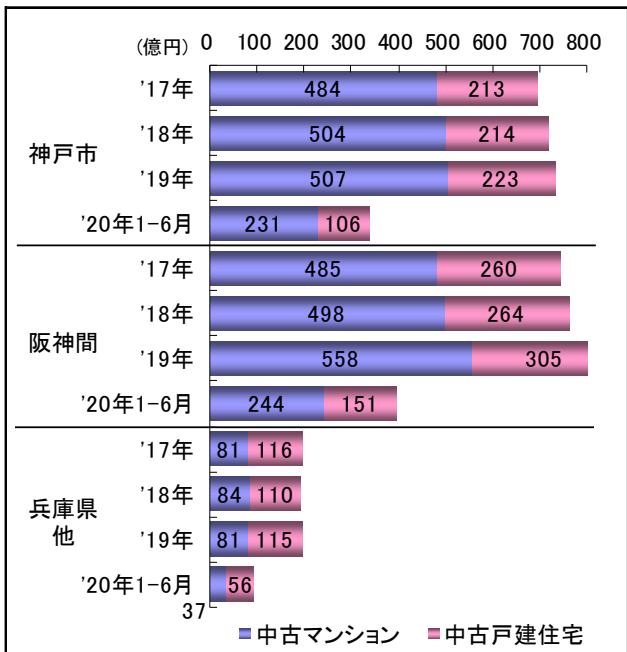
三田市は市内に戸建住宅団地が集中し、中古戸建が活発に取引されていることがわかる。成約価格は7区市が下落し、このうち芦屋市など6区市は土地面積が縮小しており、これらのエリアでは相対的に住戸規模が小さく安価な中古戸建を求める動きが目立った。

中古マンション取引は
3エリアとも2ケタ減

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、20年4~6月期中古マンション成約件数は、3エリアとも前年比で2ケタ減となった。新型コロナウイルスの感染拡大に伴う非常事態宣言で、来客数の減少や仲介店舗の営業自粛などにより取引は大幅に減少した。阪神間は3期連続、兵庫県他は6期連続で減少し、19年10月の消費増税前後からすでに弱含みの傾向にあったものが、今回のコロナ禍で追い打ちをかける形となった。4~6月期の平均成約価格は、神戸市が1,988万円、阪神間が2,343万円、兵庫県他は1,158万円と、神戸市と阪神間は前年比で下落し、神戸市2期連続で下落した。神戸市や阪神間では件数・価格ともマイナス基調となり、中古マンション市場は軟調に推移した(図表2)。

20年4~6月期中古戸建成約件数も、神戸市と阪神間が減少し、双方とも6期ぶりに前年同期を下回った。4~6月期の平均価格は、神戸市が2,047万円、阪神間が2,313万円、兵庫県他が1,281万円となった。3エリアとも前年比で下落し、神戸市は5期連続で下落し、阪神間は2ケタ下落となった。このように19年から20年1~3月期にかけて堅調に推移していた中古戸建市場は、中古マンション同様にコロナ禍の影響を受ける形となった(図表3)。

図表4 エリア別の取扱高



■年度四半期別の前年比(%)

区分	四半期	前年比(%)		
		神戸市	阪神間	兵庫県他
中古マンション	'18/4-6	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	-1.8
	7-9	3.2	25.4	-6.4
中古戸建住宅	10-12	4.6	0.9	4.3
	'20/1-3	8.2	-3.5	-10.8
	4-6	-29.3	-30.7	-12.7
	'18/4-6	5.1	5.6	-0.0
	7-9	9.2	-5.4	-0.2
	10-12	-4.7	3.1	-15.2
中古戸建住宅	'19/1-3	19.3	17.8	16.6
	4-6	-2.3	26.6	-20.4
	7-9	2.8	18.0	24.4
	10-12	0.5	2.2	2.0
	'20/1-3	-0.7	17.2	5.8
	4-6	-12.7	-24.9	-2.2

20年のマンション取扱高は前年比で1割縮小

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、20年4～6月期は中古マンション・戸建住宅ともに3エリアは縮小し、特に神戸市と阪神間の落ち込みが目立った(図表4)。特に中古マンションは両エリアとも前年比で30%前後縮小し、上半期の水準が続くと仮定すると20年の取扱高は19年の水準を1割前後下回る可能性がある。

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2019年7月～2020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	125	-14.4	3,129	2.7	47.6	-1.4	65.9	4.8	19.2	2.3
2	JR山陽本線	垂水	117	5.4	1,624	7.6	21.4	6.1	73.4	0.8	26.6	1.3
3	JR東海道本線	芦屋	113	18.9	3,417	2.4	39.3	-1.3	84.7	3.7	28.5	1.4
4	阪神電鉄本線	芦屋	93	-23.8	2,330	-10.6	32.0	-7.2	75.2	-2.1	25.5	2.2
5	阪急電鉄伊丹線	伊丹	91	-2.2	2,063	-1.9	28.5	-3.9	70.9	1.7	24.0	0.7
6	阪急電鉄神戸線	六甲	85	2.4	2,275	10.2	29.9	10.5	71.7	-1.7	31.7	0.2
7	神戸市西神山手線	名谷	82	3.8	1,096	2.6	14.7	8.2	73.1	-4.9	36.4	1.2
8	JR東海道本線	住吉	81	-9.0	2,495	-18.2	31.8	-17.9	72.2	-5.8	33.8	4.9
9	JR山陽本線	朝霧	81	6.6	955	8.2	13.3	3.7	66.0	2.1	37.3	2.8
10	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	80	6.7	1,921	5.5	28.9	7.0	65.5	1.5	26.1	-0.3

■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 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	83	-10.8	1,848	1.0	221.7	19.0	116.9	2.6	27.1	2.1
2	JR山陽本線	垂水	80	37.9	1,744	-16.4	122.0	-9.5	98.1	-8.5	28.8	2.6
3	神戸市西神山手線	西神中央	71	24.6	2,666	-3.3	206.9	-1.5	130.1	1.2	28.0	0.3
4	JR山陽本線	姫路	60	30.4	1,123	-21.8	199.0	-7.3	110.9	-3.4	27.8	0.7
5	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	60	1.7	2,243	5.1	75.6	-4.7	94.0	0.5	25.2	0.0
6	JR山陽本線	明石	53	-18.5	1,741	-10.7	130.1	-8.2	102.7	-3.2	22.9	2.0
7	JR福知山線	西宮名塩	50	47.1	1,534	-18.6	219.6	-5.6	133.7	-2.7	25.7	3.1
8	阪急電鉄伊丹線	伊丹	49	19.5	2,311	-20.1	94.6	-16.4	91.8	-14.7	22.2	1.1
9	JR東海道本線	立花	47	14.6	1,714	-9.1	78.8	-0.2	92.4	-2.2	32.4	2.6
10	JR山陽本線	宝殿	38	8.6	958	-20.0	157.6	18.9	98.1	-4.0	30.1	5.7

JR 垂水駅などで安価な 中古戸建取引が活発に

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 位の神戸市営名谷と 9 位の JR 朝霧、10 位の阪急武庫之荘を除く 7 駅が、前年と同じ顔ぶれとなった。前年比では 6 駅の成約件数が増加し、JR 垂水と阪急六甲、神戸市営名谷、JR 朝霧、阪急武庫之荘の各駅が件数・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 JR 西宮名塩、JR 宝殿を除く 8 駅が前年と同じく上位 10 駅にランクインした。中古戸建の成約件数は前年比で 8 駅が増加したが 8 駅の成約価格が下落し、土地面積も 8 駅で縮小するなど、相対的に住戸規模が小さくても安価な物件を求める動きが活発であった様子がうかがえる（図表 5）。

19年の新築マンション 供給は前年比 25.1%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、19 年は 6 年連続で神戸市中央区が 1 位、18 年に 2 位だった尼崎市は 2 位となり、4 位だった西宮市が 3 位となった。上位 10 都市の年間発売戸数は 3,127 戸と 18 年比で 24.5%減少し、兵庫県全体は 3,410 戸で同 25.1%減と、双方とも大幅に減少した。19 年の上位 10 都市の顔ぶれは 18 年と大差ないが、7 位の芦屋市と 10 位の明石市がランクインし、尼崎市や伊丹市、東灘区の発売価格は上昇した。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 26.5%で、尼崎市は 15.4%、西宮市は 13.8%と、上位 3 区市のシェアは半数を超える。19 年の神戸市の平均価格は 3,580 万円と前年比で 7.1%下落したが、東灘区は 6,728 万円と前年比プラス 38.1%と上昇が目立った（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
2014年	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	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	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	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	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
2019年	中央区	尼崎市	西宮市	垂水区	須磨区	伊丹市	芦屋市	東灘区	姫路市	明石市
発売戸数	905 戸	525 戸	472 戸	214 戸	208 戸	185 戸	178 戸	166 戸	157 戸	117 戸
平均価格	2,833 万円	4,036 万円	4,954 万円	4,219 万円	3,645 万円	4,381 万円	7,764 万円	6,728 万円	3,438 万円	4,027 万円

資料：㈱不動産経済研究所

2. 特徴的な地域動向

築浅物件に人気集まる 神戸市中央区～芦屋市

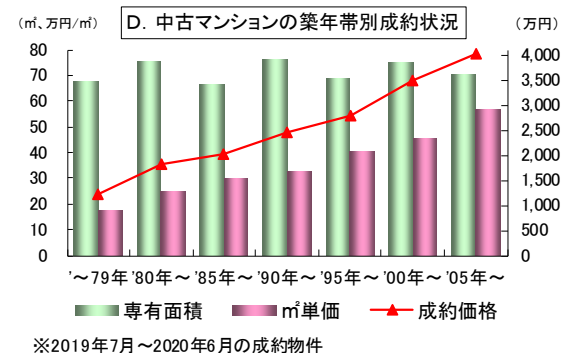
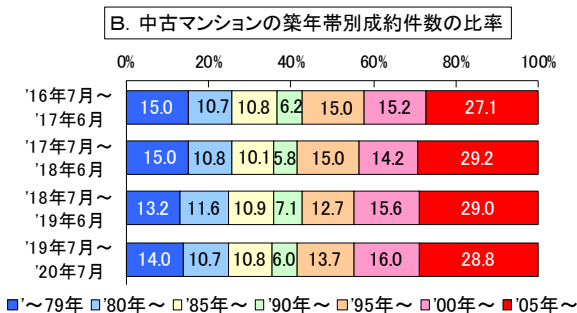
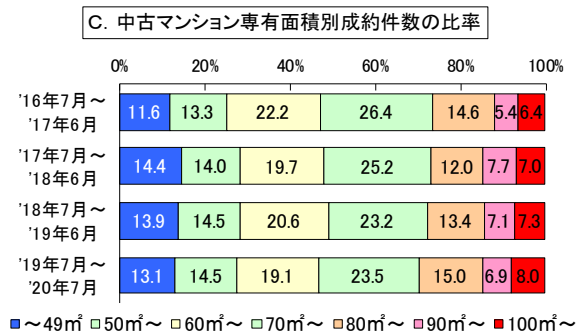
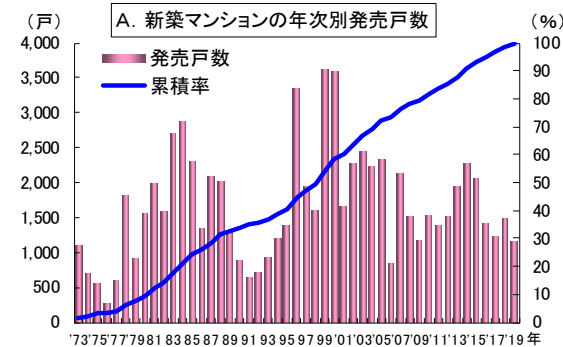
兵庫県内の中古住宅市場で、直近1年間（19年7月～20年6月）に特に取引が活発だったエリアについて紹介する。今回は、中古マンション及び中古戸建住宅で増加率上位にランクされた神戸市中央区・灘区・東灘区・芦屋市と、尼崎市・西宮市・伊丹市・宝塚市の2エリアを対象に、築年帯別の物件属性などから売れ筋を捉えることにする。

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（25%）・90年代（21%）だが、05年以降の比率は46%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28.8%を占め、築00年以降では44.8%に達し、マンションストックの比率と概ね同水準となっている。最も高額な05年以降の平均価格は4,007万円、専有面積は70.2㎡、㎡単価は56.8万円となっている（図表7）。

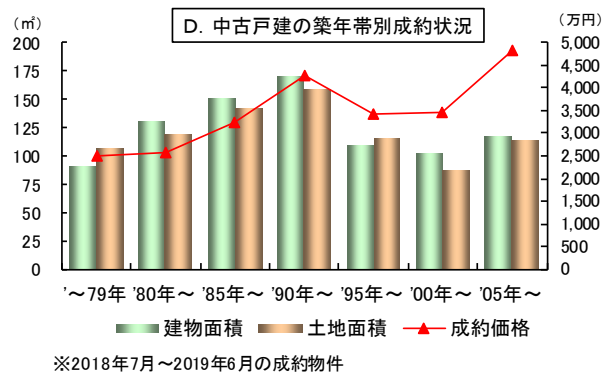
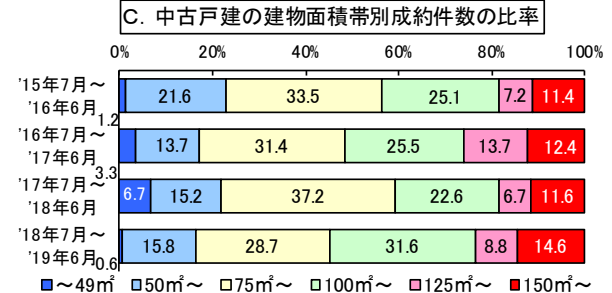
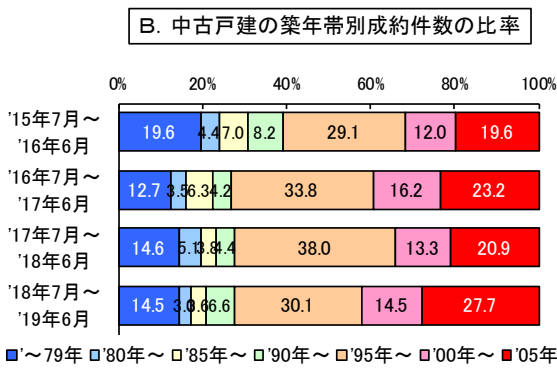
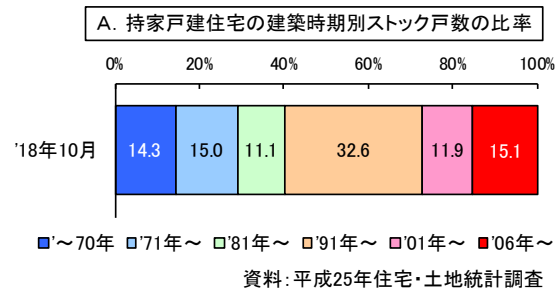
持家戸建住宅のストック比率は、91～00年築が32%を占め、阪神淡路大震災後の01年築以降も30%弱を占める。一方、中古戸建市場の取引シェアは直近1年間で00年築以降が44.1%を占め、前年より

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

築浅物件のシェアがさらに高まっておりニーズを集めている。一方、79年築以前の比率も19.4%と前年比で5.8ポイント拡大し、築浅と経年物件に二極化している。05年築の平均成約価格は5,123万円、土地面積は123.7㎡、建物面積は112.5㎡と、住戸規模は比較的小さいが5千万円超と高額である。相対的に価格水準の高いエリアだが、90年代築の物件は3千万円台で住戸規模も大差なく値頃感がある。

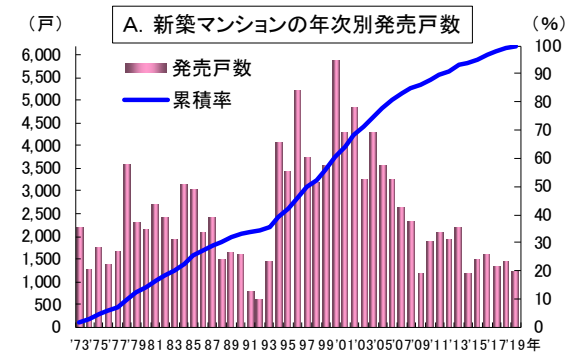
尼崎市・西宮市・伊丹市・宝塚市の阪神間も、70年代からマンション供給が盛んに行われていたが、90年代後半から00年代にかけて特に供給量が増え、73年以降の累積供給戸数に対する90年代後半以降の比率は61%を占める。同年代の中古マンション市場の取引シェアは直近1年間で66.2%と、マンションストックの構成比に近似している。全体の4割強を占める05年築以降の平均成約価格は3,680万円、専有面積は76.8㎡、㎡単価は47.9万円と、ファミリータイプの築浅マンションが3千万円半ばで購入可能となっている(図表8)。

当該エリアの持家戸建住宅のストック比率は、90年代築が2割強を占めるが、比較的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05年築以降が23.6%、90年代後半築が23.4%を占めるが、90年代前半築以前の経年物件もシェアを伸ばしている。最も築浅の05年築以降の平均成約価格は3,460万円、土地面積は120.0㎡、建物面積は104.6㎡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3千万円半

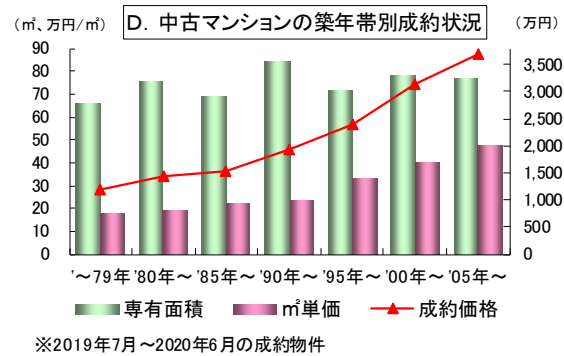
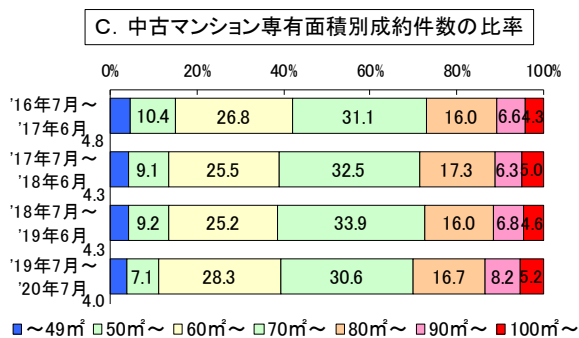
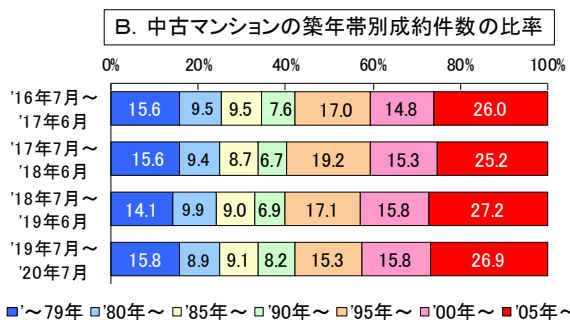
ばで購入可能となっている。一方で80年代前半築以前の成約価格は1千万円台と前年比でシェアも拡大しており、割安感のある中古戸建も購入可能なエリアとなっている点が特徴である。

図表8 尼崎市・西宮市・伊丹市・宝塚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

