

## 地域不動産事情

## 兵庫県

兵庫県の中古住宅市場は、直近1年間で一進一退の状況にあった。17年4～6月期は中古マンション成約価格が阪神間などで上昇し、中古戸建では神戸市が成約価格・件数とも前年比プラスで推移したが、中古戸建市場は中古マンション市場に比べて軟調さが目立った。

## 1. 中古住宅の取引動向

- 2016年7月～2017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、神戸市垂水区や東灘区などで上位10都市のうち神戸市は5区、阪神間は3市、兵庫県他は2市を占めた。中古戸建では神戸市須磨区や西区などの増加が目立ち、兵庫県他から5市がランクインした(図表1)。
- 17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減少した。成約価格は神戸市が前年比でマイナスに、阪神間や兵庫県他は前年比プラスとなった。
- 17年4～6月期の中古戸建の成約件数は、阪神間のみ前年比で減少し、神戸市や兵庫県他は増加した。成約価格も阪神間のみが前年比で下落し、神戸市や兵庫県他は上昇した。
- 沿線駅別の成約件数は中古マンションが上位10駅のうち7駅、戸建も8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6駅が上昇した。

## 2. 特徴的な地域動向

- 神戸市兵庫区～垂水区では、05年築以降の中古マンションが2,600万円台、72㎡台で手に入る。中古戸建は持家ストックに比べて築浅物件の比率が高いが、05年築以降でも3千万円を下回る。
- 姫路市・加古川市・高砂市では、90年代築までの中古マンションが1,000万円未満で購入可能。中古戸建は05年築以降でも2千万円程度と、各築年帯とも値頃感あるエリアとなっている。

図表1 成約件数増加率の都市別TOP10(2016年7月～2017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	垂水区	302	21.8	1,328	-3.6	17.7	-0.9	71.6	-2.6	27.4	1.8	31.5
2	兵庫県他	三田市	150	19.0	1,352	-1.9	16.4	-2.5	84.2	0.7	21.3	2.1	36.2
3	神戸市	東灘区	588	5.8	2,474	0.2	33.2	3.2	73.2	-2.6	23.4	1.8	60.1
4	神戸市	北区	179	4.7	876	2.6	11.5	2.8	74.9	-0.1	26.3	1.6	20.5
5	兵庫県他	姫路市	208	3.5	1,103	-3.8	15.4	-6.5	69.9	2.0	22.0	2.1	9.7
6	神戸市	長田区	103	1.0	1,464	7.5	23.0	7.9	63.2	-0.4	20.8	0.9	21.0
7	阪神間	伊丹市	194	-1.0	1,986	2.3	27.9	4.3	70.3	-1.7	21.6	1.0	24.3
8	神戸市	中央区	447	-2.6	2,634	-0.0	42.2	2.7	61.6	-2.0	18.3	1.1	53.9
9	阪神間	芦屋市	273	-5.5	2,764	4.5	33.8	3.1	80.0	-0.0	25.0	1.0	64.8
10	阪神間	宝塚市	365	-5.7	1,950	3.0	24.6	2.0	78.0	0.8	24.0	1.1	38.5
兵庫県全体			5,348	-4.9	1,966	2.5	27.1	3.4	71.9	-0.4	22.9	1.0	22.9

## ■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	須磨区	111	24.7	2,034	3.5	145.8	7.0	110.2	6.8	26.5	-0.3	15.1
2	兵庫県他	三木市	64	18.5	1,375	4.3	225.5	2.0	119.7	4.3	26.7	0.9	22.2
3	神戸市	西区	280	18.1	2,148	-5.4	176.0	-6.6	113.3	-4.0	23.9	1.4	28.6
4	阪神間	芦屋市	46	15.0	4,720	-29.0	230.1	-19.0	126.0	-24.5	21.2	-0.2	10.9
5	兵庫県他	明石市	169	13.4	1,592	-9.7	124.3	-8.8	96.2	-6.1	25.0	0.7	13.8
6	神戸市	兵庫区	38	11.8	1,953	31.3	97.2	18.6	106.8	22.0	22.8	-4.9	6.5
7	兵庫県他	姫路市	218	2.3	1,284	-4.2	187.6	0.3	114.9	-0.4	25.0	0.2	10.2
8	兵庫県他	加古川市	153	0.7	1,251	-5.2	154.1	6.2	103.8	5.4	26.9	3.3	14.7
9	阪神間	宝塚市	155	-1.3	2,530	-2.2	152.4	-9.1	109.1	-4.3	22.3	-1.2	16.4
10	兵庫県他	高砂市	46	-2.1	1,205	-0.8	158.3	5.1	109.2	5.0	28.7	1.9	12.6
兵庫県全体			3,007	-4.4	1,978	-0.1	170.8	-9.6	109.7	-0.0	24.3	0.2	12.9

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

垂水区や須磨区、姫路市などで取引活発

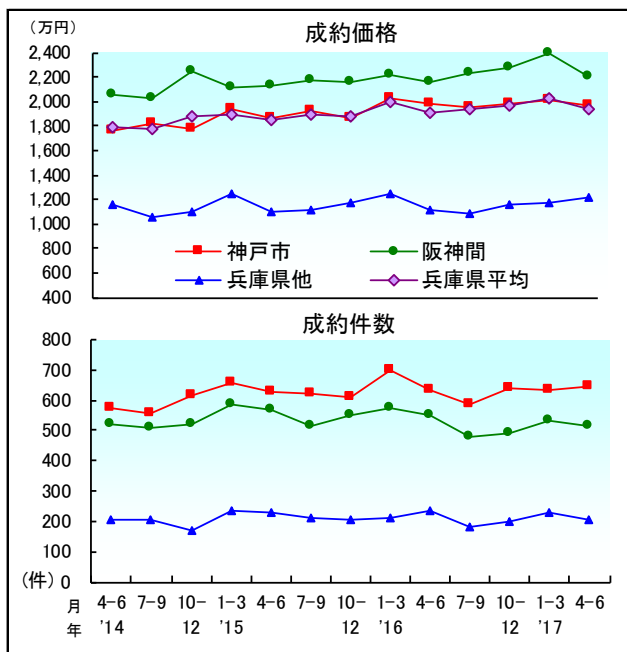
今回は、中古住宅取引が活発な都市部を中心に神戸市、阪神間、兵庫県その他の3エリアなどに分けて、兵庫県における市場の特徴を捉えることにする。

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神戸市垂水区、三田市、東灘区、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。増加率上位の顔ぶれは大きく変化し、前年と同じく上位に入ったのは神戸市長田区と中央区、芦屋市のみであった(1ページ・図表1)。

地域の取引水準を示す世帯あたり成約件数をみると、芦屋市や神戸市東灘区、中央区などは高い値を示すが、今回は上位10都市のうち7区市が兵庫県平均を上回り、取引水準の高いエリアの成約件数はさらに増加した。成約価格は6区市が、㎡単価は7区市が前年比で上昇する一方、専有面積は7区市が前年比でマイナスとなり、狭くても価格水準の高い物件を求める動きが活発だった様子が見える。

中古戸建住宅の取引増加率の上位都市は、神戸市須磨区、三木市、神戸市西区、芦屋市、明石市の順で、兵庫県他が5市、神戸市が3区、阪神間は2市がランクインした。前年と同じく上位に入ったのは三木市と姫路市、加古川市、高砂市で、前年に4市がランクインした阪神間の中古戸建取引はやや振るわなかった。世帯あたり成約件数が、

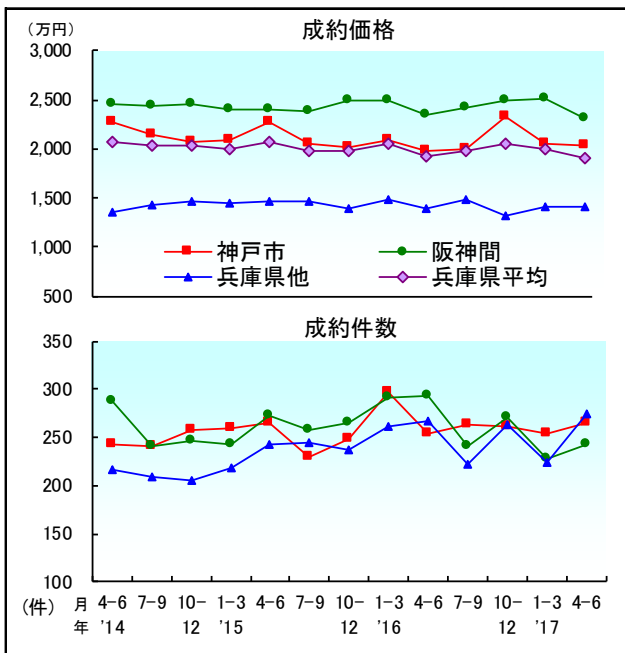
図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■ 四半期別の前年比(%)

		神戸市	阪神間	兵庫県他
成約価格	'15/4-6	5.8	4.0	-5.5
	7-9	5.3	7.0	6.4
	10-12	5.4	-3.9	6.3
	'16/1-3	4.8	5.4	0.0
	4-6	5.6	0.9	2.1
	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
	成約件数	'15/4-6	8.7	9.8
7-9		11.5	2.2	2.4
10-12		-0.8	5.8	22.8
'16/1-3		6.7	-2.4	-11.8
4-6		1.4	-3.0	3.5
7-9		-5.5	-7.0	-13.8
10-12		4.4	-10.3	-2.0
'17/1-3		-9.4	-7.0	9.1
4-6		1.6	-6.9	-12.3

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	'15/4-6	-0.3	-2.3	8.2
	7-9	-4.1	-2.5	2.5
	10-12	-2.5	1.1	-5.2
	'16/1-3	0.2	3.8	2.3
	4-6	-12.4	-2.2	-5.5
	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
成約件数	'15/4-6	9.1	-5.2	11.5
	7-9	-5.0	6.6	17.2
	10-12	-3.1	7.7	15.6
	'16/1-3	13.8	20.7	19.2
	4-6	-4.5	7.3	10.3
	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

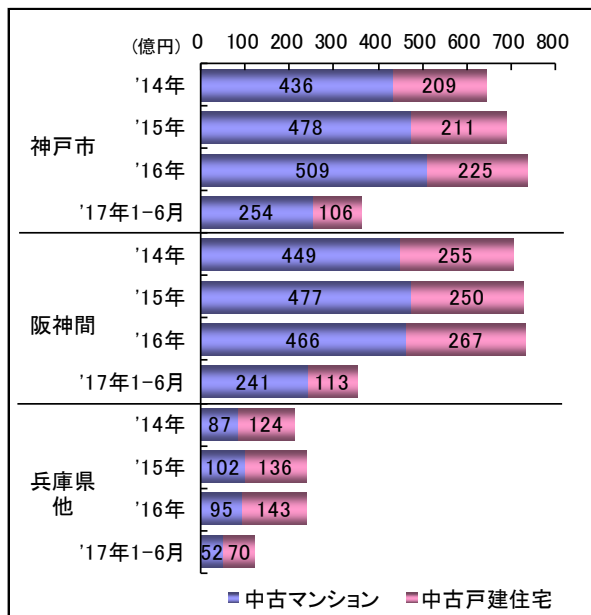
兵庫県平均を上回ったのは6区市だが、成約価格は神戸市西区、芦屋市、明石市、姫路市、加古川市、宝塚市、高砂市の7区市が下落した。これらの区市は土地面積や建物面積が縮小する傾向にあり、住戸規模を抑えた安価な中古戸建を求める動きが目立った。

阪神間の中古マンション  
価格は6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、17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減少した。17年4~6月期の成約価格は成約件数が増加した神戸市が前年比でマイナスに、件数が減少した阪神間や兵庫県他の成約価格は前年比プラスとなった。阪神間は、6期連続で件数は減少する一方、価格は上昇しており、本来のボリュームゾーンである安価な物件取引は振るわない様子がうかがえる(図表2)。平均成約価格は、神戸市が1,962万円、阪神間が2,197万円、兵庫県他は1,219万円であった。

中古戸建の成約件数は、17年4~6月期が阪神間のみ前年比で減少し、神戸市や兵庫県他は増加した。4~6月期の成約価格も阪神間のみ前年比で下落し、神戸市や兵庫県他は上昇した。各エリアとも件数・価格は一進一退の動きだが、阪神間の動きはやや軟調であった(図表3)。17年4~6月期の中古戸建の平均価格は、神戸市が2,042万円、阪神間が2,302万円、兵庫県他が1,411万円であったが、各エリアとも2000年以降では最も低い水準が続いており、中古マンション市場に比べて軟調さが目立つ。

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	'15/4-6	14.9	14.2	5.2
	7-9	17.4	9.4	9.0
	10-12	4.5	1.7	30.5
	'16/1-3	11.8	2.9	-11.8
	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
中古戸建住宅	'15/4-6	8.7	-7.4	20.7
	7-9	-8.9	3.9	20.2
	10-12	-5.6	8.9	9.6
	'16/1-3	14.0	25.3	21.9
	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

17年の取扱高は伸びが鈍化

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、17年4～6月期の中古マンションは神戸市が前年比プラスに、中古戸建は神戸市と兵庫県他が拡大した(図表4)。17年に入ってからマンション・戸建とも伸びは鈍化しており、17年1～6月期は前年同期比で3エリアともマイナスとなっており、このペースで推移すると17年は16年の水準を下回る可能性がある。

図表5 成約件数沿線駅別TOP10(2016年7月～2017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山陽本線	垂水	112	6.7	1,535	2.2	20.0	4.8	73.5	-2.3	23.9	2.0
2	阪急電鉄伊丹線	伊丹	111	0.9	1,934	9.9	27.0	10.3	70.9	0.3	22.0	-0.3
3	阪神電鉄本線	芦屋	110	0.9	2,263	-1.8	30.8	0.8	74.4	-3.0	24.5	2.0
4	JR東海道本線	芦屋	109	1.9	3,203	13.9	37.4	8.5	83.8	4.5	25.6	0.0
5	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	108	0.0	1,831	-3.0	27.7	-2.4	63.0	-3.6	24.8	2.2
6	神戸市西神山手線	西神中央	108	1.9	2,076	1.0	24.2	0.4	88.6	1.7	21.9	0.7
7	JR山陽本線	明石	91	-6.2	1,342	0.9	19.3	1.0	70.0	2.6	25.3	0.9
8	JR東海道本線	住吉	89	-1.1	2,738	10.8	34.4	5.1	75.4	1.8	28.6	2.6
9	阪急電鉄神戸線	六甲	89	-12.7	1,879	-9.2	24.6	-8.3	71.9	-2.4	28.7	3.2
10	阪急電鉄神戸線	西宮北口	88	4.8	2,990	-4.4	42.7	-1.7	69.6	-1.0	17.3	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	JR山陽本線	明石	90	57.9	1,613	-8.1	133.9	-8.6	100.1	-1.7	23.0	3.0
2	神戸市西神山手線	西神中央	83	-9.8	2,830	2.5	207.5	-3.3	126.5	-2.0	25.7	1.6
3	阪急電鉄宝塚線	川西能勢口	78	-22.0	1,772	-2.8	177.9	-6.2	111.4	0.2	25.1	0.4
4	JR山陽本線	姫路	73	9.0	1,230	-15.9	191.2	-3.7	116.2	-0.1	23.6	-1.7
5	JR山陽本線	垂水	61	-18.7	1,731	9.7	127.0	1.2	100.0	0.7	25.8	-3.7
6	JR福知山線	西宮名塩	50	13.6	1,936	13.8	235.3	6.8	125.0	-2.1	17.4	-3.9
7	JR東海道本線	立花	47	11.9	1,756	23.2	73.0	7.8	91.5	23.9	24.9	-1.0
8	神戸市西神山手線	名谷	46	64.3	2,009	0.5	174.1	0.2	117.0	4.0	28.5	-0.9
9	JR山陽本線	西明石	44	120.0	1,580	17.8	111.2	14.4	88.7	-1.5	26.6	-1.7
10	阪急電鉄伊丹線	伊丹	43	-23.2	1,999	-14.1	94.8	-8.2	86.6	-13.1	24.6	4.4

主力駅の商圈で成約増  
目立つ

県内の市場の動きをより詳しく捉えるため、鉄道沿線・駅（最寄駅の商圈）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 垂水駅と 8 位の JR 住吉駅、10 位の西宮北口駅を除く 7 駅が、前年（15 年 7～16 年 6 月）と同じ顔ぶれとなった。中古戸建では 8 位の神戸市営地下鉄名谷駅、9 位の JR 西明石駅を除く 8 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、阪急伊丹駅や JR 芦屋駅、神戸市営地下鉄西神中央駅周辺の商圈では、件数・価格・単価が前年比でプラスとなり、相対的に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、6 駅の成約価格が上昇したが、JR 西宮名塩駅や立花駅、神戸市営地下鉄名谷駅、JR 西明石駅周辺の商圈では件数・価格・土地面積が前年比でプラスとなり、比較的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（図表 5）。

16年の新築マンション  
供給は前年比 20.3%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、16 年は前年に引き続き神戸市中央区が 1 位、15 年に 3 位だった西宮市が 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 3,694 戸と 15 年比で 19.2%減少し、兵庫県全体では 4,140 戸で同 20.3%減と、双方とも大幅に減少した。16 年の上位 10 都市の顔ぶれは 15 年と概ね同様であったが、15 年に圏外だった姫路市は新たにランクインした。兵庫県全体の発売戸数に占める 1 位の中央区の比率は 22.8%で、西宮市は 17.2%、尼崎市は 10.7%と、上位 3 区市のシェアは 50.7%と過半数を占めた。兵庫県全体の平均価格は 4,138 万円と 15 年比で 10.7%上昇したが、上位 10 都市のうち中央区や西宮市、東灘区なども上昇した（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
2011年	中央区	西宮市	尼崎市	伊丹市	東灘区	宝塚市	兵庫区	芦屋市	姫路市	須磨区
発売戸数	1,013 戸	769 戸	635 戸	377 戸	298 戸	288 戸	213 戸	177 戸	160 戸	159 戸
平均価格	3,707 万円	4,487 万円	2,977 万円	3,434 万円	5,321 万円	4,099 万円	2,247 万円	4,476 万円	2,820 万円	3,254 万円
2012年	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	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	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

資料：畿不動産経済研究所

## 2. 特徴的な地域動向

### 兵庫区～垂水区では 各築年帯に取引分散

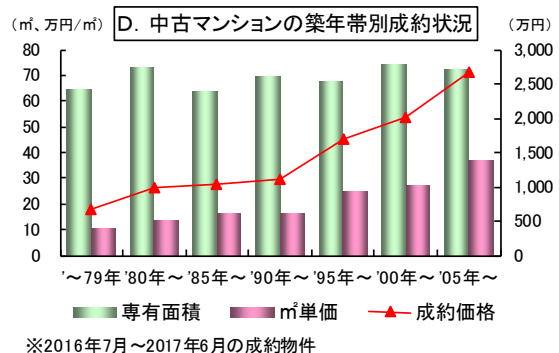
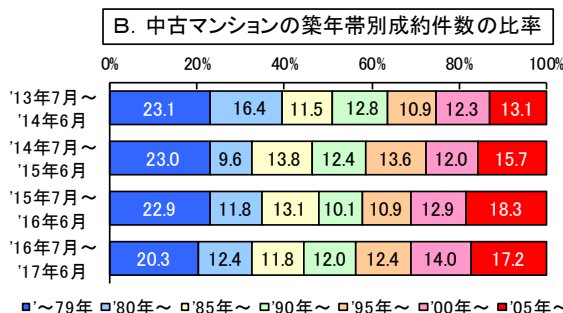
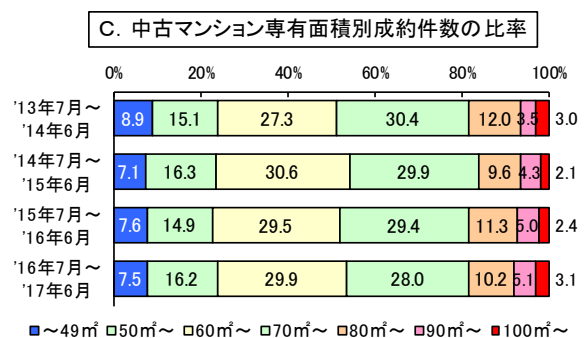
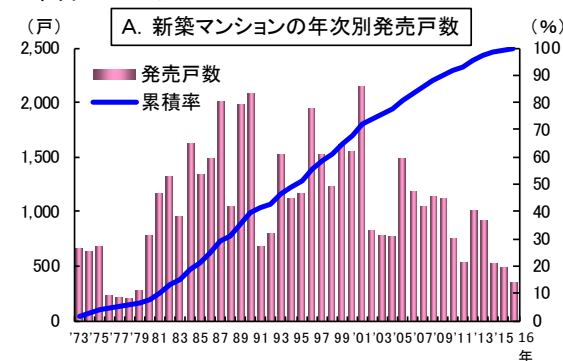
兵庫県内の中古住宅市場で、直近1年間（16年7月～17年6月）に特に取引が活発だったエリアについて紹介する。今回は、中古マンション及び中古戸建住宅で増加率上位にランクされた神戸市兵庫区・長田区・須磨区・垂水区と、姫路市・加古川市・高砂市の両エリアを対象に、築年帯別の物件属性などから売れ筋を捉えることにする。

神戸市兵庫区・長田区・須磨区・垂水区では、80年代からマンション供給は活発だったが、その後も2000年代まで定期的に供給が行われた。73年以降の累積供給戸数に対する比率は80年代（29%）・90年代（29%）・00年代（26%）となっており、合わせて84%に達する。中古マンション市場での取引シェアも80年代以降が80%を占めるが、70年代以前も2割に上り、安価な経年物件も含め各築年帯が一定のシェアを持つ。最も高額な05年以降の平均価格は2,683万円、専有面積は72.4㎡、㎡単価は37.3万円となっている（図表7）。

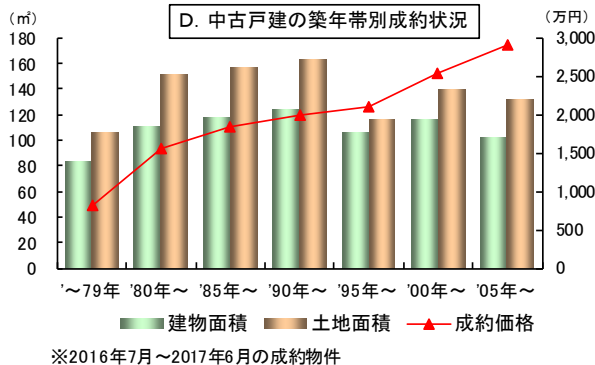
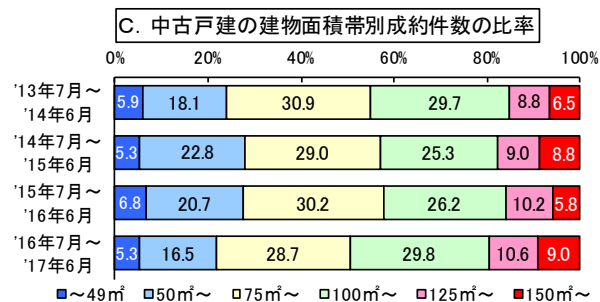
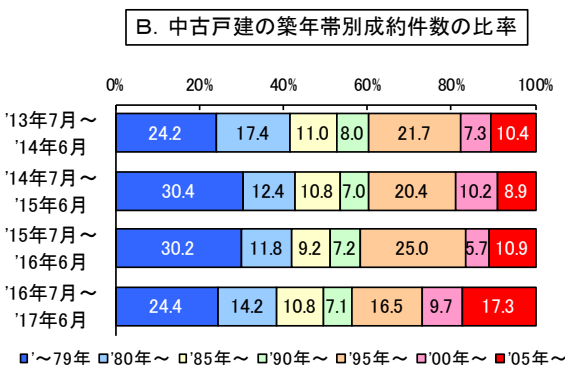
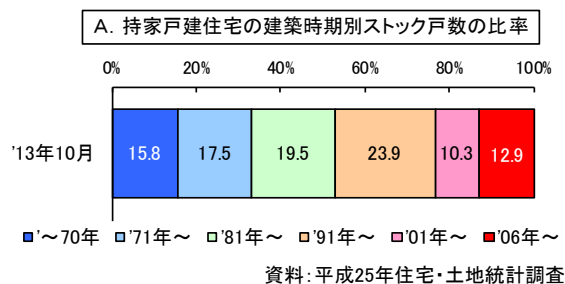
持家戸建住宅のストック比率は、概ね新耐震基準に該当する81年築以降が67%を占めるが、中古戸建市場における取引シェアは直近1年間で80年代以降が75.6%と、戸建持家のストック構成に比べて築浅の比率が高くなる傾向にある。特に05年築以降の比率は17.3%と

図表7 神戸市兵庫区・長田区・須磨区・垂水区の中古住宅成約状況

#### ■中古マンション



■中古戸建住宅



値頃感が強い姫路・加古川・高砂市エリア

前年比で 6.4 ポイント拡大した。一方、70 年代以前築の物件も 24.4% を占め、経年物件も一定のシェアを持つ。シェアは小さいものの 80 年代から 90 年代前半築の物件は、2,000 万円前後で土地面積は 150 ㎡超と値頃感がある。最も高額な 05 年築以降の物件は平均成約価格が 2,914 万円、土地面積は 131.6 ㎡、建物面積は 102.2 ㎡である。築浅でも中古戸建価格が 3 千万円を下回るのがこのエリアの特徴で、築浅から経年まで値頃感ある物件が購入容易なエリアと言える。

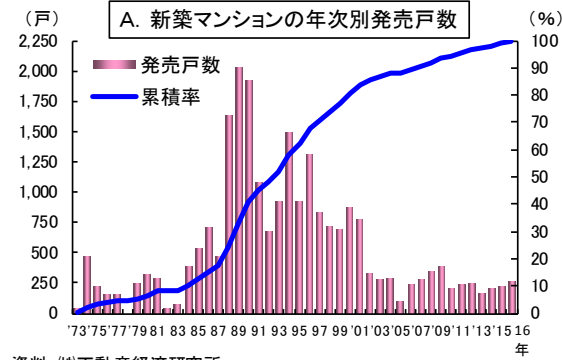
姫路市・加古川市・高砂市では、80 年代後半から 90 年代にかけてマンション供給が盛んに行われ、73 年以降の累積供給戸数に対する同年代の比率は 67%と 3 分の 2 を占める。同年代の中古マンション市場の取引シェアは、直近 1 年間で 63.7%と、マンションストックと概ね同じ築年構成である。80 年代後半から 90 年代築の平均成約価格は 700～900 万円台、専有面積は 64～71 ㎡台と、ファミリータイプの住戸が 1 千万円未満で購入可能となっている。

当該エリアの持家戸建住宅のストック比率は、70 年代・80 年代・90 年代築がそれぞれ 2 割前後を占め、比較的古い住宅ストックが多い。中古戸建市場の取引シェアは、直近 1 年間で 70 年代築が 24.4%、80 年代築が 23.1%、90 年代築が 26.5%とやや古い物件の比率が高い。最も築浅の 05 年築以降の物件は、平均土地面積は 154.9 ㎡、建物面積は 108.0 ㎡と他の築年帯に比べて住戸規模が小さいが、成約価格は

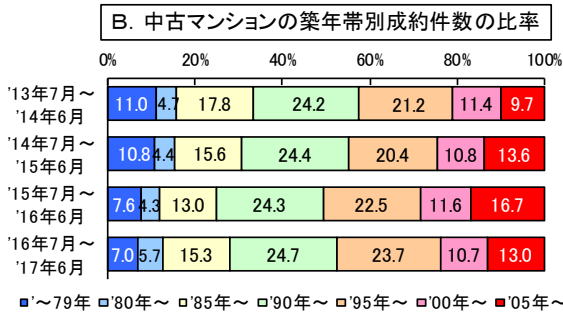
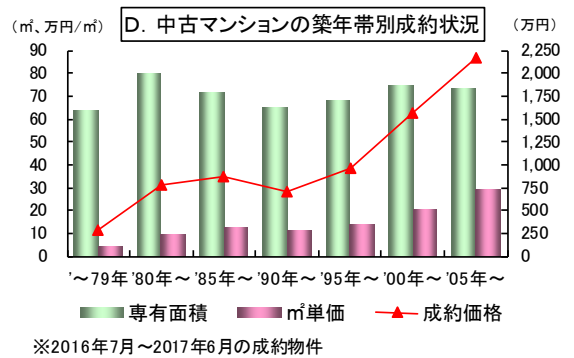
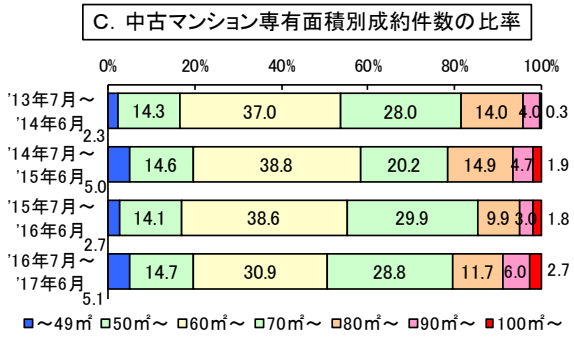
2,095万円にとどまる。80年代後半築は、土地面積195.9㎡で平均価格は1,075万円と安価で、各築年帯とも規模に対して値頃感ある中古戸建が選択できるエリアとなっている。

図表8 姫路市・加古川市・高砂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

