

## 地域不動産事情

## 兵庫県

兵庫県の中古住宅市場は、中古マンションを中心に堅調な取引が続き、神戸市や阪神間の取扱高は拡大基調にある。中古戸建も神戸市では比較的堅調、阪神間でも価格が下げ止まるなど、08年後半以降の落ち込みから回復する動きが鮮明となった。

## 1. 中古住宅の取引動向

- 2009年7月～2010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、芦屋市、神戸市東灘区などで、上位10都市のうち神戸市は6区、阪神間が4都市を占めた。中古戸建では神戸市東灘区・須磨区・兵庫区などで取引が増加し、上位都市は軒並み2ケタ増となった(図表1)。
- エリア別には、中古マンションが神戸市・阪神間で5期連続増となり、阪神間などで成約価格の下落にも歯止めがかかり、堅調さを取り戻している。
- 中古戸建でも阪神間の取引増が目立ち、安価な物件を中心に需要が集めてきたが、前期比では価格の下落が収まってきた。神戸市も価格が上昇に転じ、各エリアを中心に市況が回復している。
- 沿線駅別の成約件数は上位10駅のうち9駅が前年と同じで、中古マンションでランクが上がったのはJR芦屋駅・明石駅、中古戸建では川西能勢口、JR立花、阪急伊丹、日生中央の各駅。

## 2. 特徴的な地域動向

- 神戸市中央区の中古マンション取引ではストックの築年構成を反映し、2000年以降の築浅物件が約4割を占めるまで拡大。値頃感と新築供給の減少から需要を集めている。
- 伊丹市・宝塚市・川西市でもマンション取引の築浅シフトが続き、96年築以降は過半数に達した。中古戸建は70年代以前の古い物件が約3分の1を占め、割安感の強い物件が人気を得ている。

図表1 成約件数増加率の都市別TOP10 (2009年7月～2010年6月)

			( )	( )	( )	/	( )	( )	( )	( )	1
1		126	38.5	1,447	-1.1	19.3	1.6	74.0	-2.0	17.7	20.3
2		224	34.9	2,718	3.9	33.2	4.0	80.2	-1.1	19.5	55.7
3		471	25.9	2,189	0.0	28.5	-4.7	73.8	3.6	18.7	50.6
4		327	20.7	1,874	3.0	29.9	5.3	60.8	-2.1	16.1	47.4
5		285	17.8	1,839	1.6	21.7	2.2	84.2	-0.8	14.5	30.5
6		122	16.2	1,220	-8.3	21.4	-3.4	55.1	-5.4	17.3	22.0
7		190	11.8	1,654	2.7	23.4	3.5	69.4	-1.5	16.7	24.7
8		154	11.6	808	-6.8	10.5	-2.8	75.4	-3.9	20.7	17.7
9		161	11.0	1,043	-3.2	12.6	-4.8	83.1	2.6	15.7	40.7
10		212	11.0	1,277	0.3	17.3	3.0	70.6	-1.8	21.6	22.5
		4,541	8.8	1,706	2.3	23.1	1.8	72.3	0.3	17.8	20.1

20

			( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	1
1		69	38.0	3,329	-1.4	118.7	14.2	109.6	2.7	16.2	7.4
2		96	35.2	2,172	7.1	143.9	-32.6	111.4	12.2	22.5	13.5
3		26	30.0	1,871	1.8	65.8	-3.4	88.4	-6.0	18.8	4.7
4		144	28.6	1,524	-2.8	174.7	3.0	117.5	7.0	18.7	7.0
5		24	20.0	2,263	9.6	79.1	17.4	94.1	8.3	25.4	3.5
6		32	14.3	1,240	-12.0	273.1	-0.6	104.2	-8.4	23.7	11.0
7		35	12.9	1,398	-0.6	138.9	-1.0	103.9	-2.3	18.0	9.8
8		194	12.1	1,846	-13.0	163.8	-4.8	107.8	-3.5	23.1	31.3
9		150	7.1	2,374	-13.3	150.8	-4.5	109.9	-4.0	23.5	16.6
10		222	4.7	1,909	-6.2	73.1	-3.0	87.9	0.2	21.5	10.7
		2,449	2.1	2,114	-4.1	168.9	1.8	109.4	0.8	20.3	10.9

20

# 1. 中古住宅の取引動向

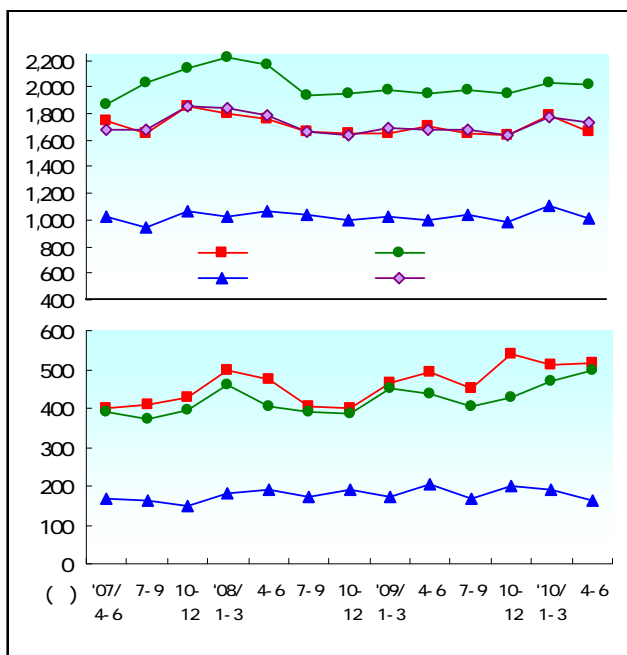
中古マンションは件数  
価格とも堅調に推移

ここでは、兵庫県の中で特に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エリアに分けて、その特徴を捉えることにする。

2009年7月～2010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、芦屋市、神戸市東灘区の順で高く、神戸市は6区、阪神間が4都市を占め、前年に姫路市や加古川市、明石市の3市がランクインした兵庫県他エリアは10位以内に入らなかった。前年との違いは増加率にも現れており、08年7月～2009年6月期は兵庫県全体でプラス1.2%だったが、直近1年では8.8%増に上昇。上位10都市の増加率も軒並み2ケタとなり、神戸市内や阪神間を中心に中古マンション取引の伸びが目立つ。価格面でも堅調さがみられ、兵庫県全体では前年にマイナスだった価格・㎡単価がともにプラスに転換。上位都市でも芦屋市や神戸市中央区、伊丹市などで、取引物件の価格が上昇する動きがみられた(1ページ・図表1)。

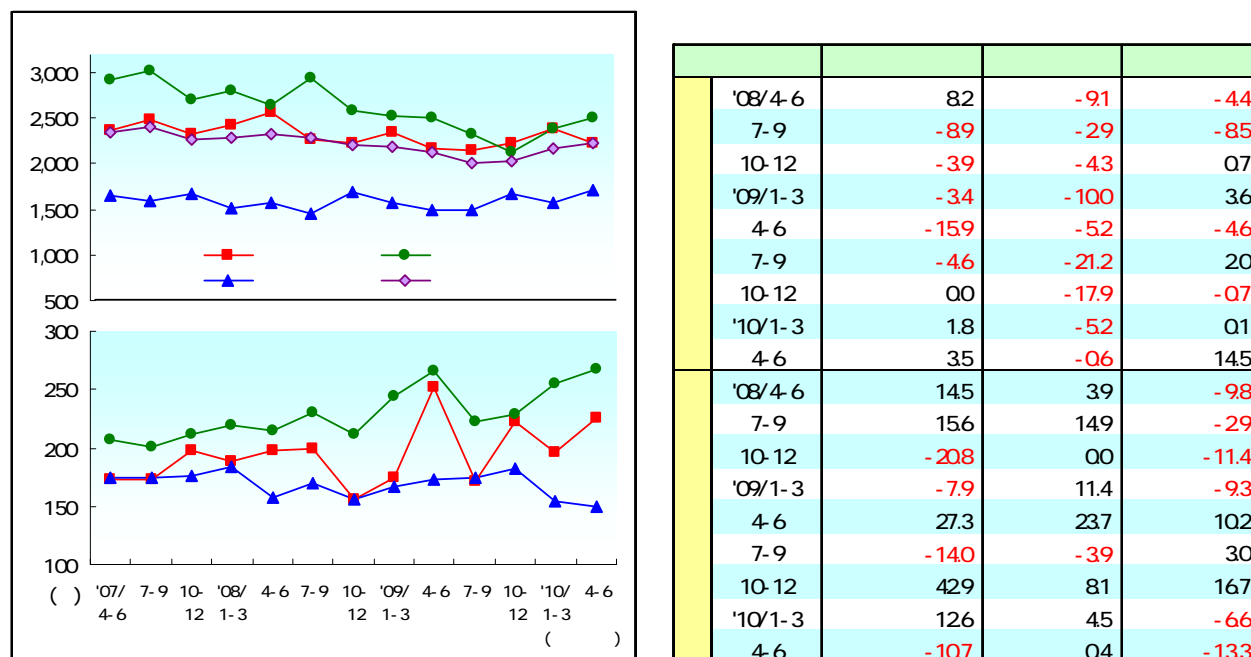
中古戸建取引では取引増の上位都市は神戸市、阪神間、兵庫県他の各エリアでみられ、神戸市東灘区・須磨区・兵庫区が上位3位までを占め、中央区を含む4区がランクインした。兵庫県他では、姫路市、三木市、高砂市の3市、阪神間では川西市、宝塚市、尼崎市の3市が8～10位に入っている。兵庫県全体の中古戸建取引の伸びは前年の

図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



	'08/4-6	07	159	44
	7-9	07	-46	96
	10-12	-11.4	-88	-67
	'09/1-3	-83	-108	-02
	4-6	-27	-105	-65
	7-9	-09	27	02
	10-12	-1.0	-02	-1.5
	'10/1-3	86	23	7.5
	4-6	-25	38	1.9
	'08/4-6	190	33	132
	7-9	-07	59	62
	10-12	-5.6	-30	30.6
	'09/1-3	-7.2	-1.7	-5.5
	4-6	36	81	90
	7-9	11.6	25	-2.9
	10-12	34.1	11.2	4.7
	'10/1-3	102	44	11.0
	4-6	49	137	-20.9

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



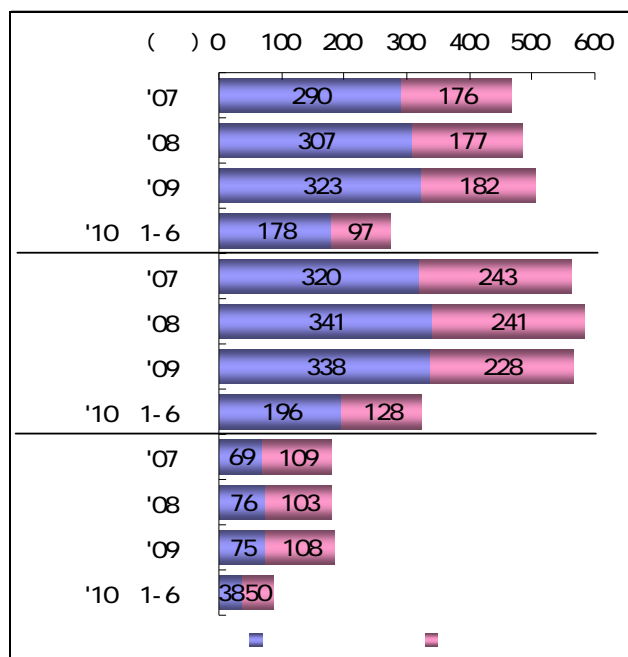
4.6%増をやや下回る 2.1%増、成約価格は同 4.8%下落に対し 4.1%下落と、前年と変わらない傾向を示している。上位都市でも取引物件の土地面積や建物面積の縮小などによる成約価格の下落が目立ち、全体として住戸の広さより安価な物件を求める動きが続いている。

神戸市・阪神間で 5 期連続マンション取引増

県内の 3 エリア別に成約件数・価格の動きをみると、中古マンションでは特に神戸市・阪神間における 09 年 4～6 月期以降、5 期連続で取引が増加している。成約価格も阪神間では 09 年 7～9 月期以降落ち着いており、神戸市や兵庫県他ではリーマンショック直後の 08 年 10～12 月期以降続いてきた下落に歯止めがかかるなど、堅調さを取り戻している。10 年 4～6 月期の平均成約価格は、神戸市が 1,670 万円、阪神間が 2,019 万円、兵庫県他が 1,015 万円となっている（図表 2）。

中古戸建市場でも阪神間における取引増が目立ち、神戸市内も前年比増を示す四半期が多くなってきた。阪神間では一貫して成約価格が下落し、安価な物件を中心に需要を集めたことをうかがわせるが、前期比ベースでは価格の下落も収まってきた。神戸市では前年比でも価格がプラスに転じており、こうしたエリアを中心に県内の市況が回復してきたことがわかる。10 年 4～6 月期中古戸建の平均成約価格は、神戸市が 2,237 万円、阪神間が 2,499 万円、兵庫県他が 1,714 万円となっており、一時接近した神戸市と阪神間の価格差は再び開いている（図表 3）。

図表4 エリア別の取扱高



年	エリア	取扱高	前年比	前年比	前年比	
'08/4-6	'08/4-6	198	198	182		
	7-9	-01	1.0	164		
	10-12	-164	-11.5	21.8		
	'09/1-3	'09/1-3	-150	-124	-57	
		4-6	07	-32	20	
		7-9	106	5.3	-27	
	10-12	327	11.0	31		
	'10/1-3	'10/1-3	196	6.8	193	
		4-6	23	180	-194	
	'08/4-6	'08/4-6	238	-5.5	-137	
		7-9	54	11.6	-11.1	
		10-12	-239	-4.3	-107	
'09/1-3		'09/1-3	-11.1	0.3	-60	
		4-6	7.1	17.3	51	
7-9		-17.9	-24.3	50		
10-12		430	-11.2	159		
'10/1-3		'10/1-3	147	-0.9	-66	
		4-6	-7.6	-0.2	-0.7	

中古マンション取扱高  
神戸市・阪神間2ケタ増

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、件数・価格とも堅調な動きを示した中古マンションは神戸市・阪神間で伸びが顕著となっている。神戸市は5期連続、阪神間も4期連続の拡大となり、直近半年(10年1~6月)の前年比では神戸市が10.5%、阪神間が12.3%の2ケタ増を示した。一方、兵庫県他は同1.4%減にとどまっている。

これに対し、中古戸建は阪神間で価格の下落が続いたことから、取扱高も4期連続で縮小したが、価格がプラスに転じた神戸市では取扱高が拡大した。直近半年(10年1~6月)の前年比では神戸市が2.0%増加したのに対し、阪神間は0.6%のマイナス、兵庫県他も3.7%縮小した。上記のように、中古マンションを中心に市場の拡大基調は続いており、中古戸建市場でもマイナスが続いた阪神間で市場規模が拡大に転じる可能性が出てきた(図表4)。

取引上位駅で成約件数  
さらに増加

県内の市場の動きを詳しくより見るため、鉄道沿線・駅(最寄り駅の商圏)別に取引量の多い上位10駅を捉えると、中古マンションでは5位の阪神芦屋駅を除く9駅が、中古戸建では10位の地下鉄名谷駅を除く9駅が前年(08年7~09年6月)と同じ顔ぶれとなった。中古マンションで1位の西神中央駅と2位の阪急伊丹駅は前年と同じで、ランクが上がったのはJR芦屋駅・明石駅の周辺である。上位1~8位の多くは大幅な増加となり、中古マンションの主な商圏に需要がより集中する傾向がみられる。ただ、成約㎡単価は7駅で下落し

図表5 成約件数沿線駅別TOP10 (2007年7月～2008年6月)

			( )	( )	( )	/	( )	( )	( )	( )	
1			120	20.0	2,062	-2.6	23.7	-3.1	88.9	-0.8	14.8
2			109	10.1	1,386	-6.9	20.2	-3.0	68.4	-3.2	19.6
3	JR		108	33.3	2,949	3.9	36.0	4.2	80.8	-0.7	20.3
4	JR		93	5.7	1,756	-0.1	29.3	6.2	60.5	-5.2	16.6
5			89	45.9	2,191	3.8	28.1	2.0	76.0	-2.3	17.5
6			88	0.0	1,662	-8.6	24.8	-8.8	64.9	-0.5	19.2
7	JR		84	23.5	1,115	-2.4	16.3	-2.9	67.3	-1.2	18.8
8			82	18.8	1,931	0.4	23.4	-0.8	82.8	-1.7	12.6
9	JR		74	-2.6	2,419	3.5	29.5	-6.1	75.4	9.9	22.5
10	JR		72	-2.7	1,360	-13.4	18.8	-6.4	69.9	-7.1	20.0

			( )	( )	( )		( )	( )	( )	( )	
1			88	1.1	2,233	1.3	181.2	4.0	115.0	2.8	19.7
2			88	-2.2	3,246	0.9	202.5	-1.1	127.1	-0.0	19.2
3	JR		60	-3.2	1,905	3.2	125.1	-10.8	101.0	1.9	23.0
4	JR		57	32.6	1,905	8.3	78.1	8.1	88.4	2.3	20.9
5	JR		54	0.0	1,806	3.0	245.7	22.9	131.3	10.1	17.2
6			53	26.2	2,071	-2.5	95.4	-0.1	91.9	3.2	21.9
7	JR		51	13.3	1,773	-3.6	133.7	-11.7	101.2	1.9	16.8
8			41	-16.3	2,295	-8.3	78.7	-15.1	89.8	-2.7	22.8
9			40	5.3	1,480	-6.4	242.1	8.5	117.4	5.4	20.2
10			37	37.0	2,358	-3.7	173.7	-52.8	122.5	7.0	24.0

専有面積も縮小するなど、上位駅周辺でも住戸の広さより安価な物件を選好する傾向が目立った。

中古戸建でランクが上がったのは1位の川西能勢口駅、JR立花駅、阪急伊丹駅、能勢電鉄日生中央駅の各駅周辺である。中古戸建でも上位駅の多くは増加を示し、特に上位5駅は成約価格も前年比で上昇している。JR垂水駅周辺は平均土地面積が縮小しており、住戸規模が小さくても上位価格帯の物件の取引が拡大したものとみられる(図表5)。

図表6 新築マンション発売戸数TOP10

	2,171 3,333	1,039 2,921	957 3,963	851 2,895	651 3,028	440 2,816	430 2,844	410 3,248	407 2,964	323 2,943
	1,816 3,663	1,046 2,788	1,031 3,058	787 2,909	697 4,867	571 3,387	550 2,620	440 3,080	440 2,964	410 2,828
	1,739 3,967	568 3,438	558 3,073	518 2,843	430 5,309	414 4,665	386 3,528	369 3,155	321 3,147	297 2,894
7	1,108 3,764	1,074 3,422	804 3,604	636 4,255	487 2,523	406 3,386	379 4,862	354 4,913	280 2,824	273 3,719
	824 4,195	704 3,521	610 4,752	488 3,815	468 3,947	458 3,801	403 4,452	389 2,993	388 3,296	338 3,304
	541 4,561	515 3,513	452 2,104	405 4,499	299 3,486	299 3,233	294 3,310	258 3,780	231 3,659	220 2,750

県内の新築マンション  
供給は3割減

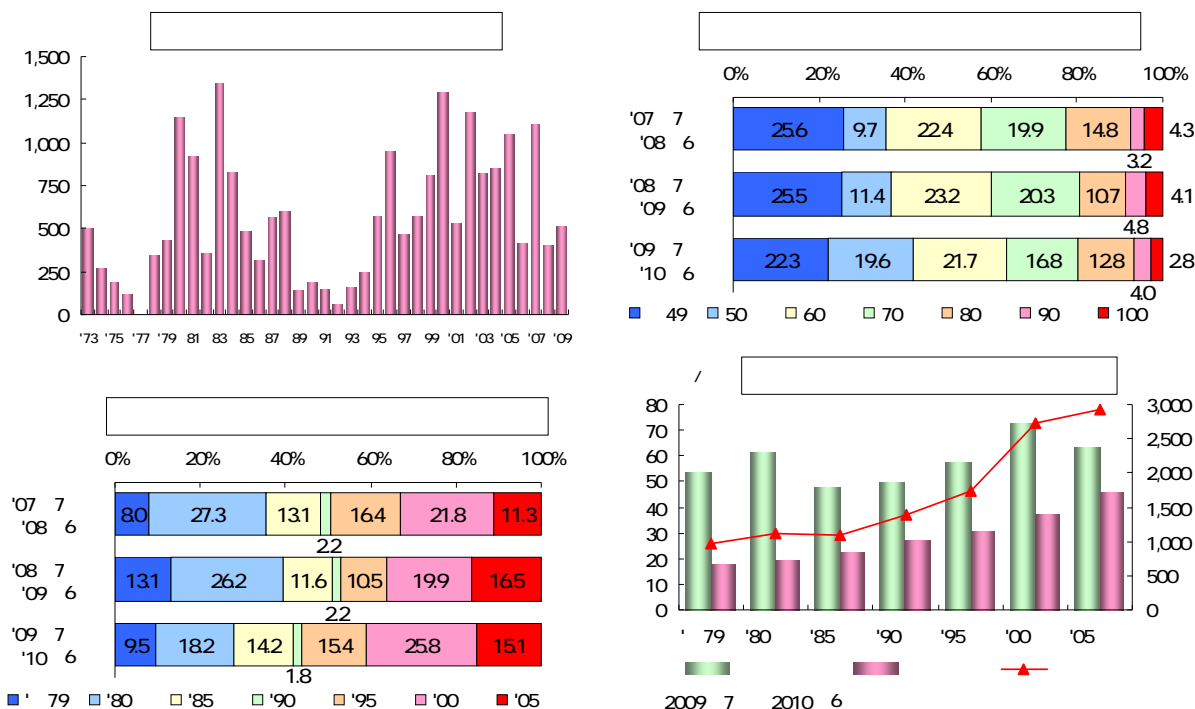
ここで、県内の新築マンションの主な供給エリアを見ておくと、09年は08年に引き続き西宮市が1位となり、07年を除き2000年以降、県内最大の供給エリアとして推移している。2位は神戸市中央区、3位は隣接する兵庫区で、上位10都市のうち6区は神戸市で占められた(図表6)。

ただ、兵庫県内の発売戸数は08年の5,070戸から09年は3,514戸に減少(前年比30.7%減)し、08年以来の減少が続いている。上位10都市も前年比マイナス34.0%と大幅に減少したが、全県に占める上位10都市のシェアは81.9%と前年(78.1%)を上回り、神戸市内を中心に上位都市に供給が集中した。ちなみに上位10都市のうち、神戸市中央区と兵庫区は発売戸数を伸ばしたが、発売価格は大きく下落した。一方、1位の西宮市は平均価格が上昇したものの発売戸数は3割以上減少し、相対的に高額物件に供給が絞られ、安価なマンション供給が目立った神戸都心区とは対照的な動きとなった。

2. 特徴的な地域動向

以上、見てきたように兵庫県内の中古マンション市場は09年以降、神戸市や阪神間を中心に成約件数が大幅に増加した。なかでも㎡単価の上昇を伴いながら堅調な動きを示したのが神戸市中央区と、川西市や伊丹市である。そこで、今回は特徴的な動きを示すこれらのエリア

図表7 神戸市中央区の中古マンション成約状況



築浅マンション取引  
続く神戸市中央区

について、築年帯別の物件属性などからその売れ筋を捉えることにする。なお、川西市については中古戸建の取引も増加が目立ち、周辺の宝塚市も取引が伸びていることから、伊丹市を加えたこれら3市を1つのエリアとして捉えることにする。

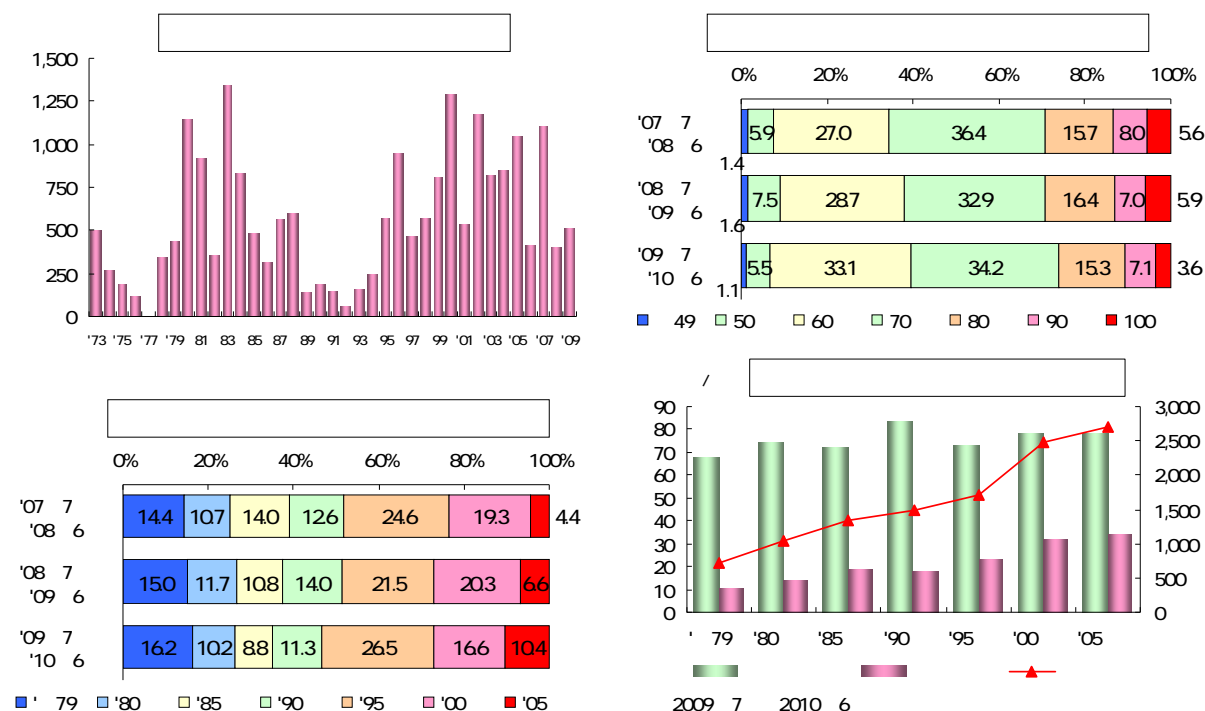
神戸市中央区では、ポートアイランドなどを中心に80年代から盛んにマンション供給が行われたが、90年代後半以降も大量供給が続いてきた。中古市場で取引されるマンションもこうしたストック構成を反映し、極端に物件が少ない90年代前半を除いて経年物件と築浅物件に取引の中心が分かれている。直近3年をみると、特に2000年築以降のシェア拡大が続き、09年7月～10年6月では全体の約4割を占めるに至っている(図表7)。

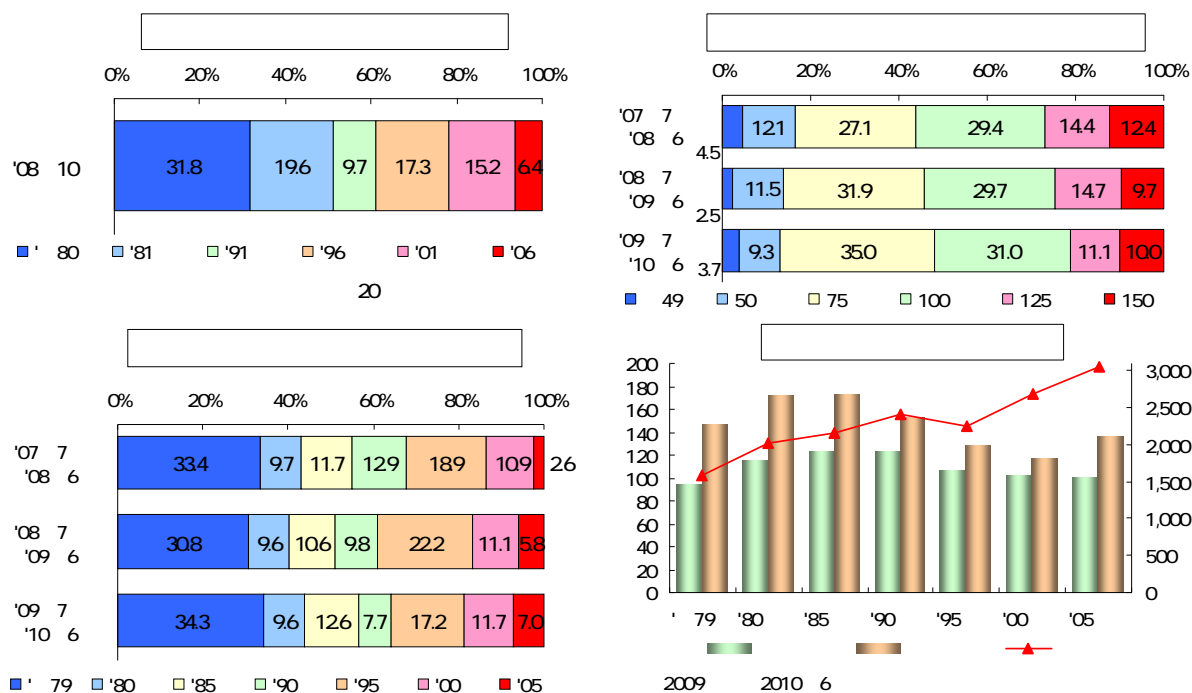
2000年築以降の平均成約価格は2,700～2,900万円台と、それ以前の物件に比べて価格水準は大幅に上昇するが、専有面積は70㎡前後と比較的大きい。㎡単価も36～45万円台と50万円を超えることが多い同エリアの新築マンションに比べて値頃感が強く、新築供給の減少も手伝って購入需要を集めている。

伊丹・宝塚・川西エリア  
経年戸建のシェア拡大

次に、伊丹市・宝塚市・川西市エリアの市場をみると、このエリアも80年代と90年代後半以降に新築マンション供給の山がみられ、

図表8 伊丹市・宝塚市・川西市の中古住宅成約状況





中古マンションの築浅物件への取引シフトが続いている。直近 1 年（09 年 7 月～10 年 6 月）では 95 年築以降の物件シェアは過半数に達し、05 年築以降の新しい物件も 1 割を超えている。95～99 年築の物件価格は、1,700 万円台と安価な水準にとどまり人気を集めると同時に、05 年築以降の物件も平均 2,700 万円弱で専有面積 78 ㎡を確保し、新築供給が減少するなかで中古取引は拡大している（図表 8）。

また、同エリアの持家ストックは 95 年の震災後建て替えが進んだこともあり、96 年築以降の割合が 4 割近くに達している。このため、中古市場で取引される戸建住宅は一時 95 年築以降の割合が高まったが、直近 1 年では 70 年代以前の古い物件取引が 3 分の 1 以上を占めシェアが拡大した。全体の成約件数が増加するなかで 00 年築以降の取引も次第に増えているが、90 年代築の物件は減少傾向にある。

70 年代以前の物件は 1,500 万円台とその安価な水準が最大の特徴であり、土地面積は 150 ㎡弱、建物面積は 90 ㎡台となっている。建物面積シェアをみると 125 ㎡以上の取引が比較的多かった同エリアで 75～125 ㎡の取引が拡大しており、こうした割安感の強い物件は現在の経済環境では人気を得やすいとみられる。持家ストックで一定のシェアを抱えるこうした経年物件が、今後とも流通市場で安定的に取引されるには、新耐震基準への適合・改修など購入者の安心感を高める工夫も重要になっていくと考えられる。