

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)

■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(%)	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)	1万世帯当り 成約件数
1	阪神	川西市	126	38.5	1,447	-1.1	19.3	1.6	74.0	-2.0	17.7	20.3
2	阪神	芦屋市	224	34.9	2,718	3.9	33.2	4.0	80.2	-1.1	19.5	55.7
3	神戸市	東灘区	471	25.9	2,189	0.0	28.5	-4.7	73.8	3.6	18.7	50.6
4	神戸市	中央区	327	20.7	1,874	3.0	29.9	5.3	60.8	-2.1	16.1	47.4
5	神戸市	西区	285	17.8	1,839	1.6	21.7	2.2	84.2	-0.8	14.5	30.5
6	神戸市	兵庫区	122	16.2	1,220	-8.3	21.4	-3.4	55.1	-5.4	17.3	22.0
7	阪神	伊丹市	190	11.8	1,654	2.7	23.4	3.5	69.4	-1.5	16.7	24.7
8	神戸市	北区	154	11.6	808	-6.8	10.5	-2.8	75.4	-3.9	20.7	17.7
9	阪神	三田市	161	11.0	1,043	-3.2	12.6	-4.8	83.1	2.6	15.7	40.7
10	神戸市	垂水区	212	11.0	1,277	0.3	17.3	3.0	70.6	-1.8	21.6	22.5
兵庫県全体			4,541	8.8	1,706	2.3	23.1	1.8	72.3	0.3	17.8	20.1

注)年間成約件数20件以上の都市を対象

■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 (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)	1万世帯当り 成約件数
1	神戸市	東灘区	69	38.0	3,329	-1.4	118.7	14.2	109.6	2.7	16.2	7.4
2	神戸市	須磨区	96	35.2	2,172	7.1	143.9	-32.6	111.4	12.2	22.5	13.5
3	神戸市	兵庫区	26	30.0	1,871	1.8	65.8	-3.4	88.4	-6.0	18.8	4.7
4	兵庫県他	姫路市	144	28.6	1,524	-2.8	174.7	3.0	117.5	7.0	18.7	7.0
5	神戸市	中央区	24	20.0	2,263	9.6	79.1	17.4	94.1	8.3	25.4	3.5
6	兵庫県他	三木市	32	14.3	1,240	-12.0	273.1	-0.6	104.2	-8.4	23.7	11.0
7	兵庫県他	高砂市	35	12.9	1,398	-0.6	138.9	-1.0	103.9	-2.3	18.0	9.8
8	阪神	川西市	194	12.1	1,846	-13.0	163.8	-4.8	107.8	-3.5	23.1	31.3
9	阪神	宝塚市	150	7.1	2,374	-13.3	150.8	-4.5	109.9	-4.0	23.5	16.6
10	阪神	尼崎市	222	4.7	1,909	-6.2	73.1	-3.0	87.9	0.2	21.5	10.7
兵庫県全体			2,449	2.1	2,114	-4.1	168.9	1.8	109.4	0.8	20.3	10.9

注)年間成約件数20件以上の都市を対象