

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