拡大特集　　近畿圏不動産流通市場アンケート結果

近畿レインズでは今回、３回目を迎える不動産流通市場に関するアンケート調査を実施した。この調査では、実際に物件を売買した売主・買主の意識や、取引住宅の属性等を把握。この特集では、買い替えにおける実態や不動産会社に求められるサービス等について紹介する。

１．調査の概要

●回答者の属性は、購入者が比較的若いファミリー層が中心で、売却者はやや年齢層が高い。対象物件はファミリータイプが中心で、購入物件は新築を含む築浅が多く、売却物件の築年はやや分散している。こうした傾向は 07 年度調査結果と概ね類似している。

２．購入・売却時の状況

●中古住宅の購入理由としては、手頃な価格だった点を挙げる回答が増加。通勤・買物の利便性や住み慣れた地域のほか、価格が安くなったことを理由とする割合も上昇した。

●購入時に最も重視した点は日照・採光だが、省エネ・バリアフリー化に対する重視度は低い。

●売却理由では、広い住宅やより良い住宅への住み替えなどの指摘が 07 年度調査と同様に高い。売出価格と同じ水準で成約した割合は低下しており、査定価格への不満がやや高まっている。

３．住み替え時の状況

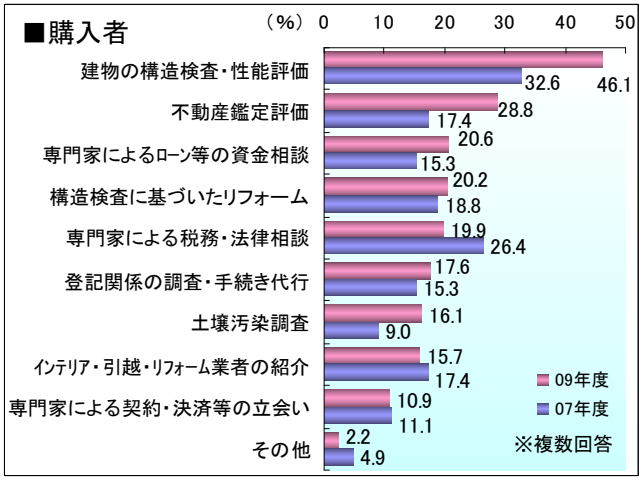
●購入者の 7 割は一次取得だが、持家から賃貸への住み替えは 3 割弱に上昇している。

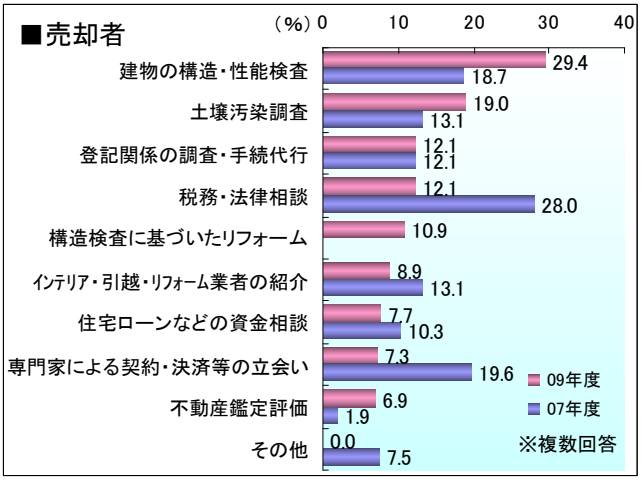
●購入時の約 4 割はリフォームを実施し、その 8 割は購入のきっかけとしてリフォームを評価している。インスペクションの実施率は、現状では 1 割程度にとどまる。

●住み替えの阻害要因としては、購入者が所得・雇用の先行き不安を、売却者では売却価格の低下を多く挙げており、双方とも 07 年度調査よりこうした点を指摘する割合が高まった。

●手数料以外に別途費用を払っても受けたいサービスとしては、購入者で建物の構造・性能検査や不動産鑑定評価を、売却者では土壌汚染などを挙げ、住宅性能や安全性確保へのニーズが高い（図表１）。不動産会社に必要なサービスでは、住宅の性能保証やアフターサービス、資金計画や税金に関する相談など、トータルなコンサルテーション体制を求める声が多い。

図表１　手数料以外に別途費用を払っても受けたいサービス





1．調査の概要

アンケート調査の概要

レインズデータでは、価格や築年数などの物件属性の把握はできるが、実際に物件を購入・売却した需要者の属性や意識等は、直接捉えることができない。そこで近畿レインズでは、前回の 2007 年度に引き続き購入者・売却者に対するアンケートを実施し、物件の購入理由や住み替えの経緯、不動産会社に求められるサービスなどに関する意向を調査した。今回は、この結果について報告する。調査の概要については次の通りである。

■調査の概要
・調査時期：2010 年 3 月～2010 年 6 月末
・調査方法：会員事業者の協力を得て、顧客に調査票を配布、郵送にてレインズに回収
・調査対象者：2009 年 4 月以降に会員業者を通じて居住用物件を契約した買主・売主
・有効回答数：購入者調査（275 票）、売却者調査（248 票）、計 523 票

回答者属性は 07 年度同様、ファミリー中心

今回得られた回答世帯の基本属性をみると、購入者・売却者とも世帯人数は 2～4 人世帯がそれぞれ 7 割を超え、回答世帯主年齢は、購入者・売却者とも 30 代が最も多いが、売却者では 65 歳以上も多く年齢層はやや高い。家族構成では「夫婦のみ」と「夫婦と未婚の子供」が 7 割前後を占め、ファミリー世帯が中心である（図表２）。

回答世帯が売買した対象住宅の所在地では、購入住宅・売却住宅と

図表２　回答世帯の属性

世帯人数	購入者 n=273	売却者 n=240
1人	9.8%	10.9%
2人	28.7%	27.4%
3人	25.1%	21.0%
4人	28.4%	27.0%
5人	6.5%	8.1%
6人以上	0.7%	2.4%
無回答	0.7%	3.2%
計	100.0%	100.0%

世帯主年齢	購入者 n=275	売却者 n=248
20～29歳	12.4%	1.2%
30～39歳	38.9%	26.2%
40～49歳	23.3%	23.8%
50～59歳	11.3%	18.1%
60～64歳	5.8%	7.7%
65歳以上	7.3%	19.8%
無回答	1.1%	3.2%
計	100.0%	100.0%

家族構成	購入者 n=275	売却者 n=248
1人世帯	12.4%	13.3%
夫婦のみ	24.4%	24.2%
夫婦と未婚の子ども	46.2%	43.5%
夫婦と子ども夫婦	3.3%	0.4%
夫婦と子ども夫婦と孫	0.0%	1.2%
その他	12.7%	14.1%
無回答	1.1%	3.2%
計	100.0%	100.0%

図表３　対象住宅の属性

所在地	購入住宅 n=275	売却住宅 n=248
大阪府	41.5%	41.1%
兵庫県	35.3%	32.7%
京都府	10.2%	9.3%
滋賀県	4.4%	4.0%
奈良県	5.1%	6.5%
和歌山県	2.9%	3.2%
その他	0.4%	0.0%
無回答	0.4%	3.2%
計	100.0%	100.0%

建築時期	購入住宅 n=275	売却住宅 n=248
1979年以前	12.4%	19.0%
1980年以降	6.5%	10.1%
1985年以降	12.4%	10.9%
1990年以降	9.5%	9.3%
1995年以降	14.5%	12.9%
2000年以降	13.8%	20.6%
2005年以降	27.6%	12.1%
無回答・築年不詳	3.3%	5.2%
計	100.0%	100.0%

間取り	購入住宅 n=275	売却住宅 n=248
ワンルーム	0.7%	1.2%
1K～1LDK	0.7%	0.8%
2K～2LDK	5.5%	4.8%
3K～3LDK	44.4%	45.2%
4K～4LDK	36.0%	33.9%
5K以上	8.7%	8.5%
無回答	4.0%	5.6%
計	100.0%	100.0%

も大阪府が約 4 割を占め、兵庫県が 3 割強、京都府は 1 割前後と、レインズデータにおける成約件数の府県別構成とほぼ対応しており、近畿圏市場の動きを概ね表していると判断される。物件の建築時期は、売却した住宅が比較的各年代に分散しているのに対し、購入された住宅は 2005 年以降が 27.6%を占めるなど新築を含む築浅物件が多い。間取りは、購入・売却住宅とも 3～4 部屋タイプが 8 割前後を占め、やはりファミリータイプが中心である（**図表３**）。

このように、今回の回答者の平均的な属性は、買主がやや若いファミリー層が新築を含む物件を中心に購入し、売主は幅広い年齢層で新旧様々なファミリータイプの物件を売却している姿が浮かび上がる。こうした傾向は、前回 07 年度調査結果と概ね同様となっている。

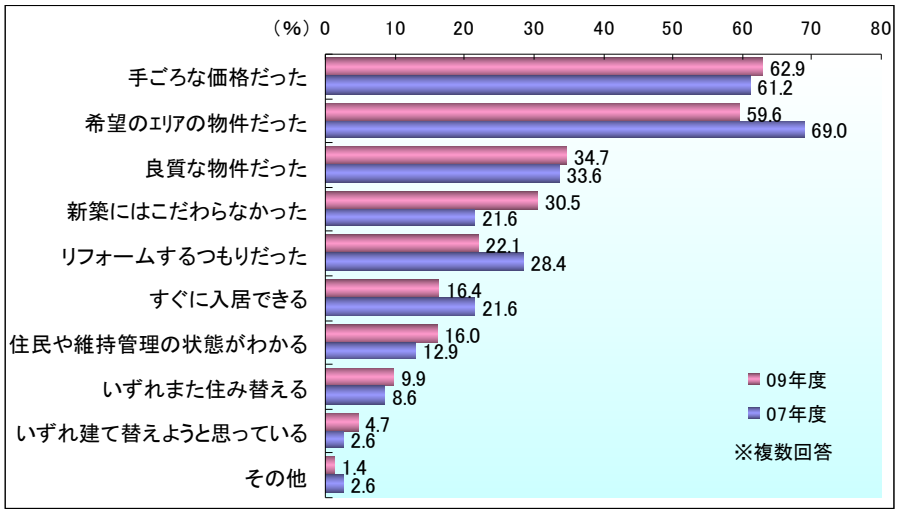
２．購入・売却時の状況

中古購入理由のﾄｯﾌﾟは価格、新築志向が低下

中古住宅購入者に聞いた中古物件の選択理由としては「手頃な価格だったから」が最も多く、「希望のエリアだった」がこれに次ぐ。価格や立地が重要な要素となっているのは 07 年度調査と同様だが、今回は「手頃な価格」を理由とする回答が増加しており、低価格志向が強まったことがわかる。また、「良質な物件だった」「新築にはこだわらなかった」も 07 年度調査を上回り、物件の質に対する意識の向上や根強い新築志向が低下したことがうかがえる（**図表４**）。

中古・新築それぞれの購入者に聞いた購入理由をみると、住まいに対する意識では中古住宅を買った世帯は「資産を持ちたかった」や「老後などを考慮」が上位を占め、前回高かった「広い家に住みたかった」との回答は減少した。身辺事情では「子供の独立」や「子供の誕生等

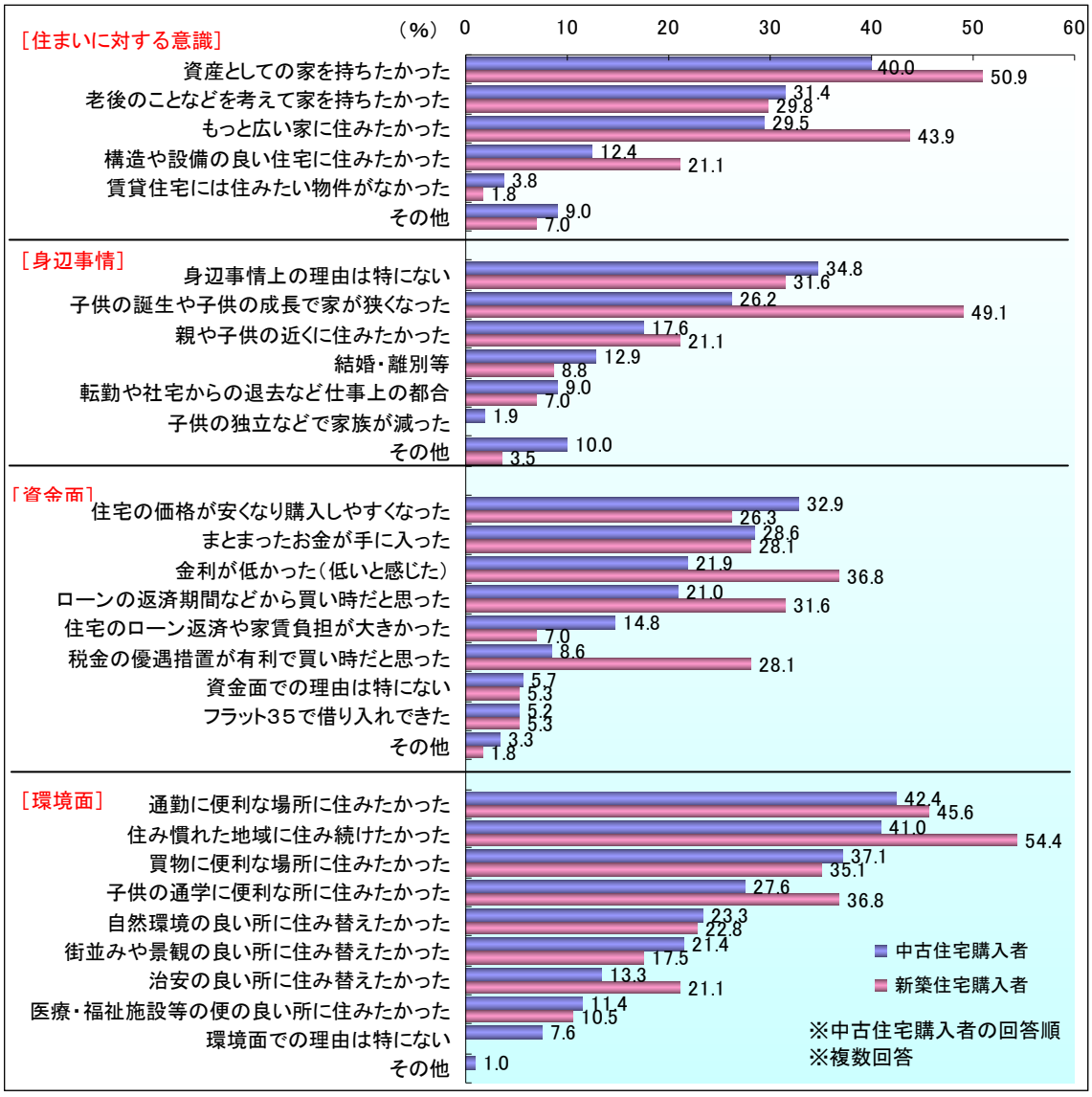
図表４　中古住宅購入者の理由



で狭くなった」が多く、家族数の変化が住み替えのインセンティブとなっている。資金面では「住宅価格が安くなった」「まとまったお金が入った」が上位を占め、「フラット 35 が利用できた」や「ローンの返済期間から買い時だった」が上位を占めた 07 年度調査から様変わりし、物件価格の下落や従前住宅の売却・購入資金の贈与等があるケースで取得が進んだことをうかがわせる（図表５）。

環境面では、「通勤の利便性」が最多で「住み慣れた地域に住み続けたかった」「買物の利便性」「子供の通学利便性」などがこれに次いでいる。「住み慣れた地域」や「子供の通学利便性」は新築購入者でも高い割合を占め、新築を取得する場合も従前居住地に近接した地域で選択する傾向があるとみられる。前回割合が高かった「医療・福祉施設への利便性」は低下している。

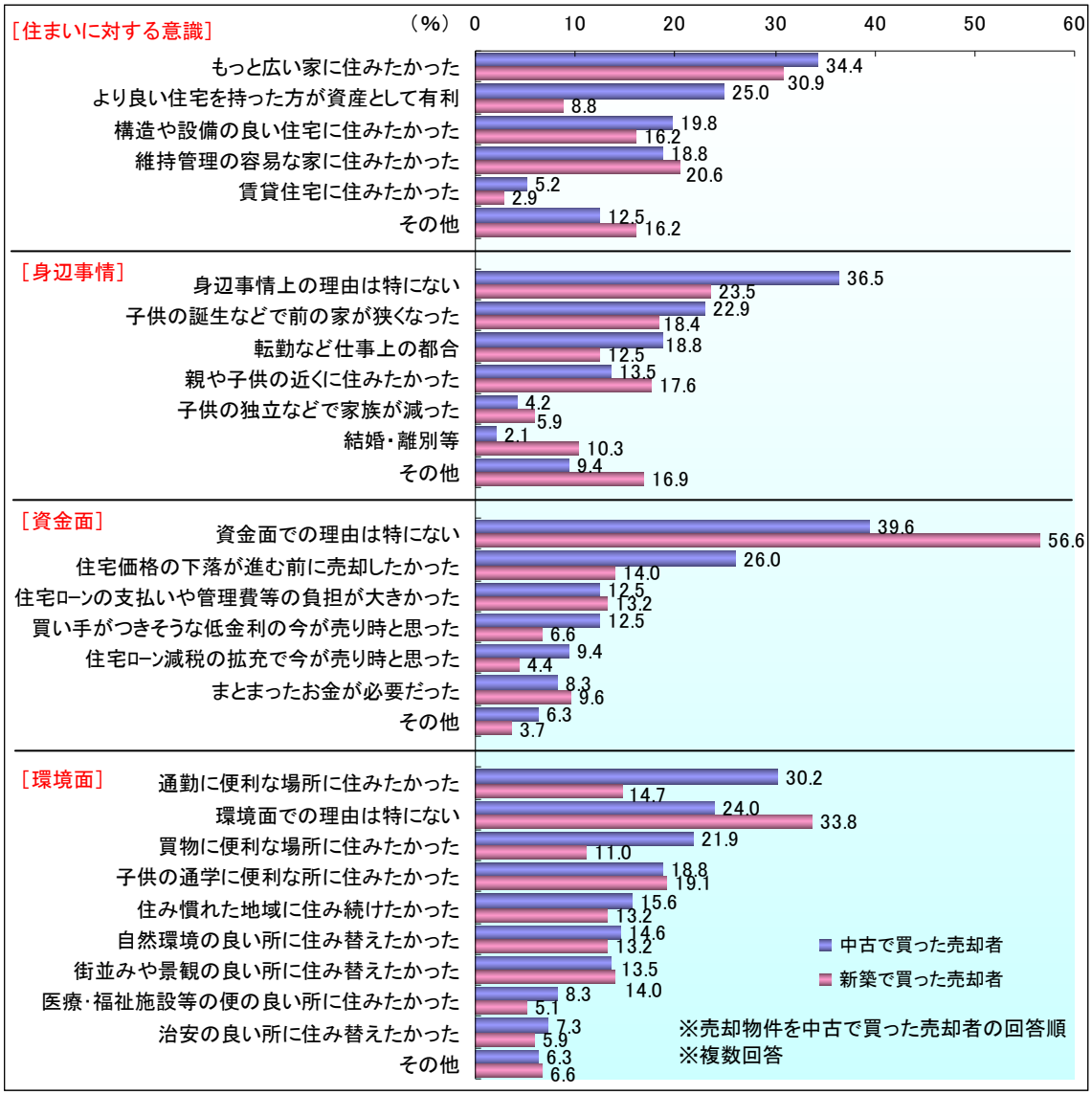
図表５　購入者別の住宅の購入理由



売却理由の中心は住宅の規模改善と資産性

売却者の売却理由をみると、住まいに対する意識として「もっと広い家に住みたかった」や「より良い住宅の方が資産として有利」など住戸規模や資産性の改善を主な目的としている。一方、売却に際して身辺事情や資金面、環境面での強い理由はあまり見当たらず、中古・新築で買った売却者とも「特に理由はない」との回答が多い。こうした点も 07 年度調査と似通った傾向を示している（図表６）。

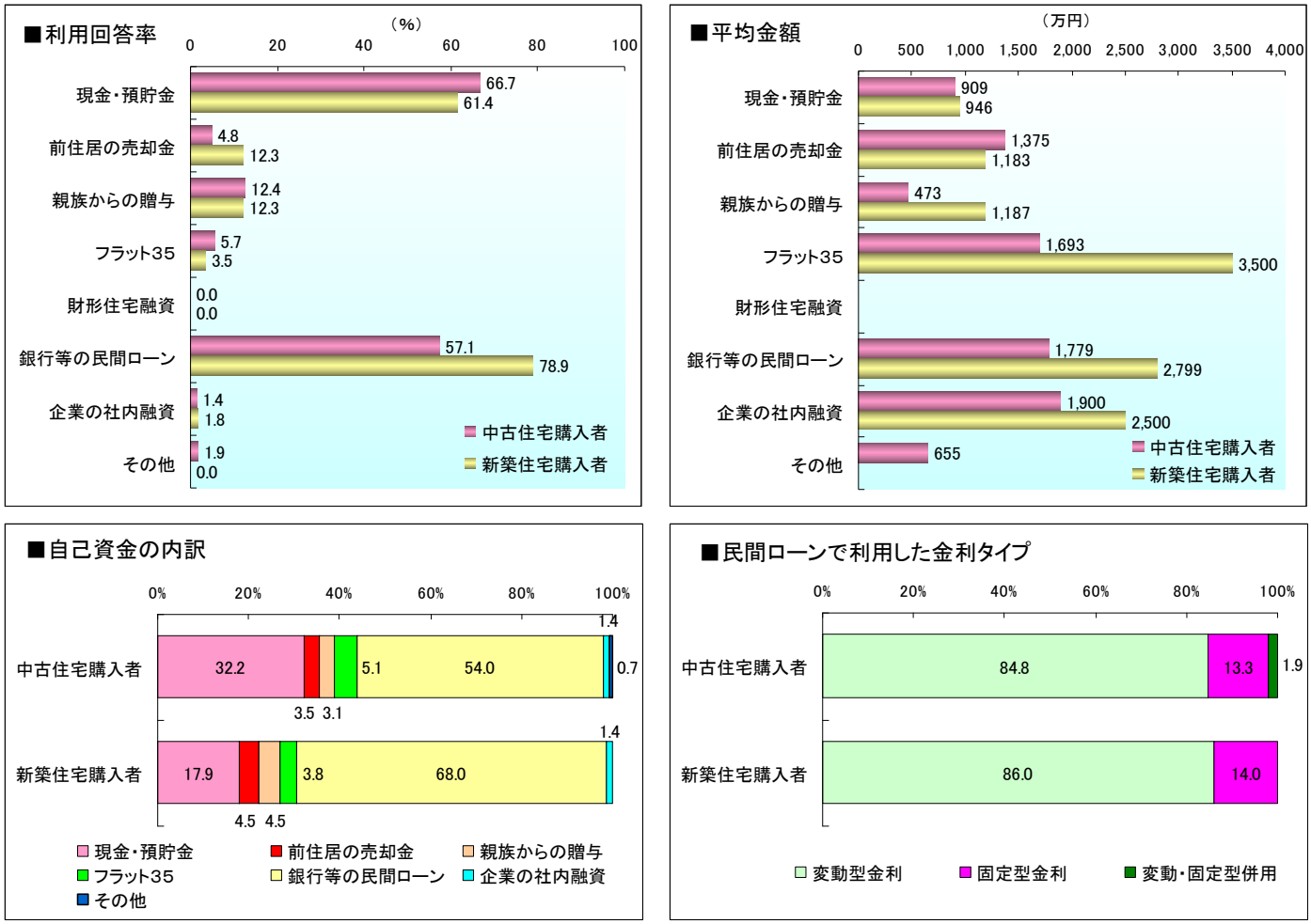
図表６　売却者別の住宅の売却理由



ローンの金利タイプは８割超が変動型

購入者の購入資金の内訳をみると、「現金・預貯金」「銀行ローン」の利用率が高く、特に新築購入者では「銀行ローン」のほか「前住居の売却金」の割合も高い。平均利用金額は中古購入者で「銀行ローン」が 1,779 万円、「現金・預貯金」が 909 万円だが、新築購入者では「現金・預貯金」が 946 万円に対し、「銀行ローン」が 2,779 万円、また

図表７　購入資金の内訳

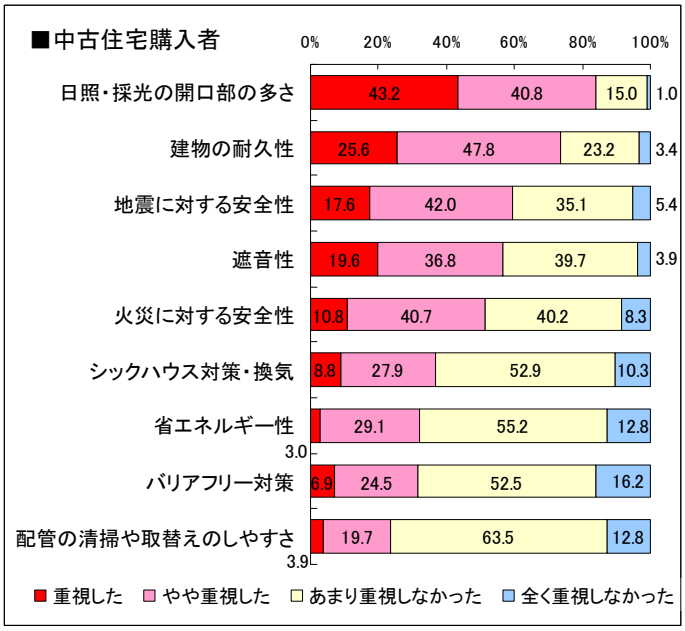


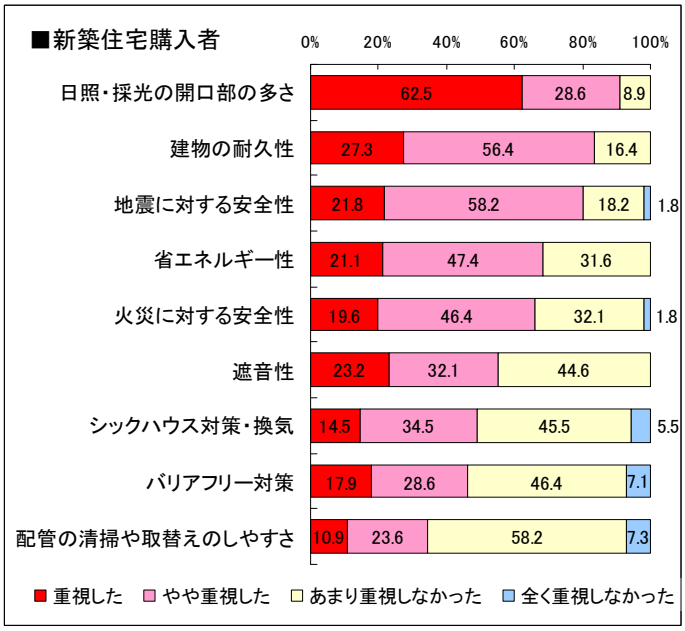
利用率は低いものの「フラット 35」が 3,500 万円、「社内融資」が 2,500 万円と融資額の多さが目立つ。自己資金の割合は相対的に融資条件が厳しくなる傾向がある中古物件で 3 割以上確保されており、2 割弱の新築物件を上回る。民間ローンで利用した金利タイプは中古・新築購入者とも変動型が 8 割以上を占め、現状では圧倒的に変動型が選択されている（図表７）。

購入者の関心低い
省エネ・バリアフリー

購入時に重視した点としては、中古購入者・新築購入者とも「日照・採光の開口部の多さ」が最も高く、物件に求める基本的要素となっている。中古購入者では、やや重視した割合を含めると「建物の耐久性」「地震に対する安全性」「遮音性」「火災に対する安全性」の重視度が過半数を占めて高い。一方、「省エネルギー性」や「バリアフリー対策」「配管の清掃や取替えのしやすさ」などの重視度は低く、中古住宅購入者の住宅性能に対する意識は低いと言わざるを得ない。新築購入者でも「耐久性」や「耐震性」を重視する傾向は同じだが、「省エネル

図表８　購入時に重視した点



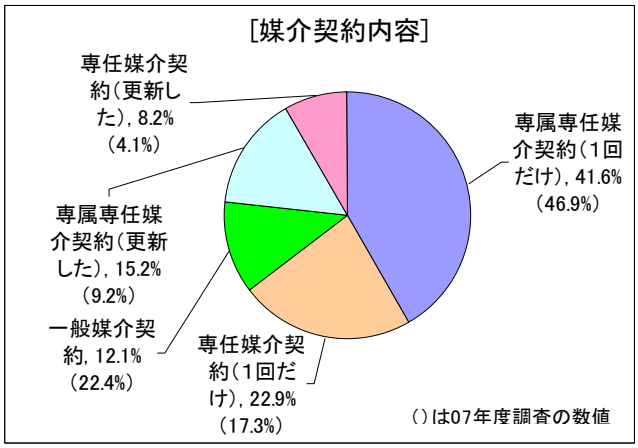


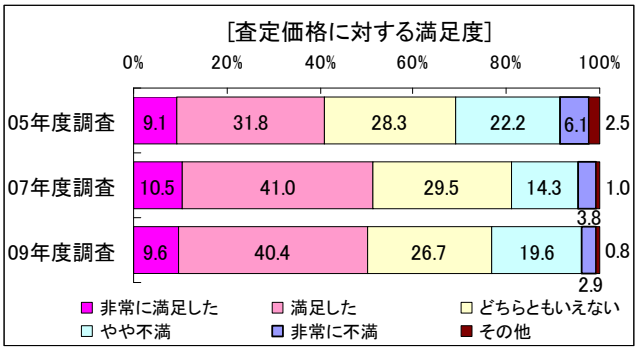
ギー性」に対する関心が高く、全体として住宅の性能や構造を重視する意識は強い（図表８）。

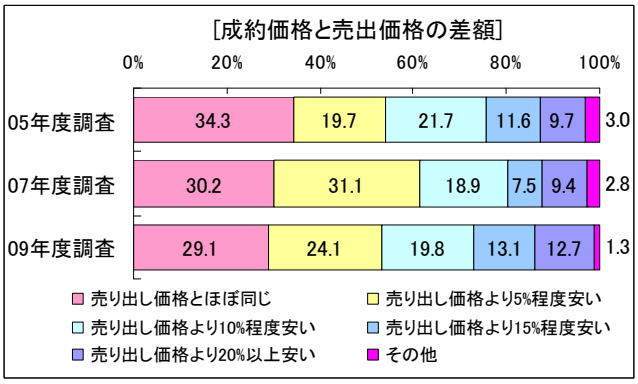
差が広がる売り出し価格と成約価格

売却者に聞いた売却時の媒介契約の内容では、「専属専任（更新したものも含む）」が 56.8%を占め、「専任」は 31.1%であった（図表９）。07 年度調査と比べると「専属専任」はほぼ同等で「専任」の割合が高まったほか、更新の比率が上昇しており売却期間が長期化して

図表９　売却時の媒介内容など





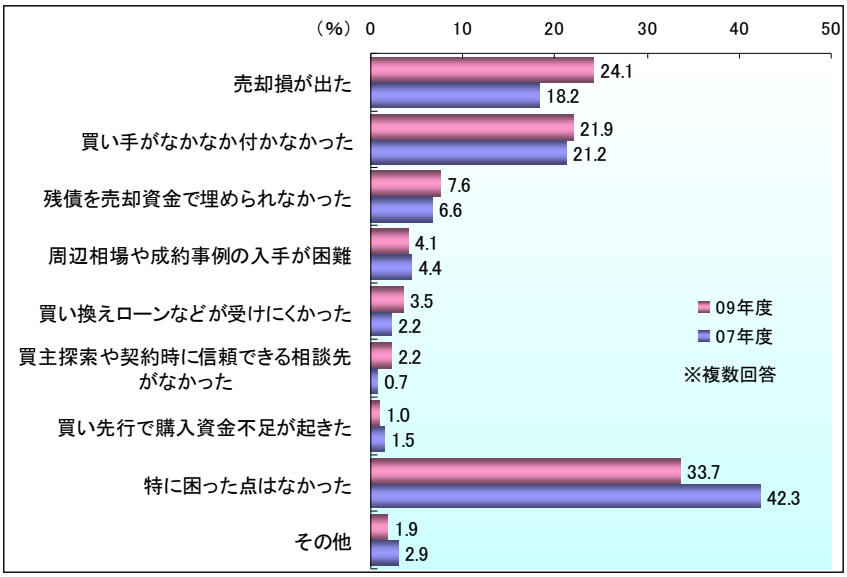


いることが考えられる。査定価格に対する満足度では「非常に満足」と「満足」を合わせて 50.0%と 07 年度よりやや低下。成約価格と売出価格の差額は「ほぼ同じ」が 29.1%と 05 年度以降低下しており、売出価格の調整圧力が次第に強まっているものとみられる。

売却時の困った点は売却損が最多

売却時の困った点をみると「売却損が出た」が最も多く、「買い手がなかなか付かなかった」がこれに次いでいる。いずれも 07 年度の割合を上回る一方、「困った点はなかった」が減少するなど、売主にとっての販売環境が厳しくなっていることがわかる（図表 10）。

図表 10　売却時の困った点



3．住み替え時の状況

持家から賃貸への転居もやや拡大

住み替え時の住宅の変化を捉えると、購入者では一次取得が 71.2%と 7 割を超え、中古持家への住み替えは 55.6%、新築は 15.6%であった。一方、売却者では持家への買い替えが 72.9%と多いが、賃貸に戻る世帯も 27.1%を占め、07 年度調査結果（24.7%）に比べてやや上昇しており、多様な居住選択の動きが広がりつつある（図表 11）。

図表 11　住み替え前後の住宅の変化

購入者					売却者				
	従前		従後	比率		従前		従後	比率
一次取得	賃貸等	⇒	新築持家	15.6%	買い替え	持家	⇒	新築持家	46.7%
			中古持家	55.6%				中古持家	26.2%
買い替え	持家	⇒	新築持家	6.0%	賃貸戻り	持家	⇒	賃貸等	27.1%
			中古持家	22.8%					
			計	100.0%				計	100.0%

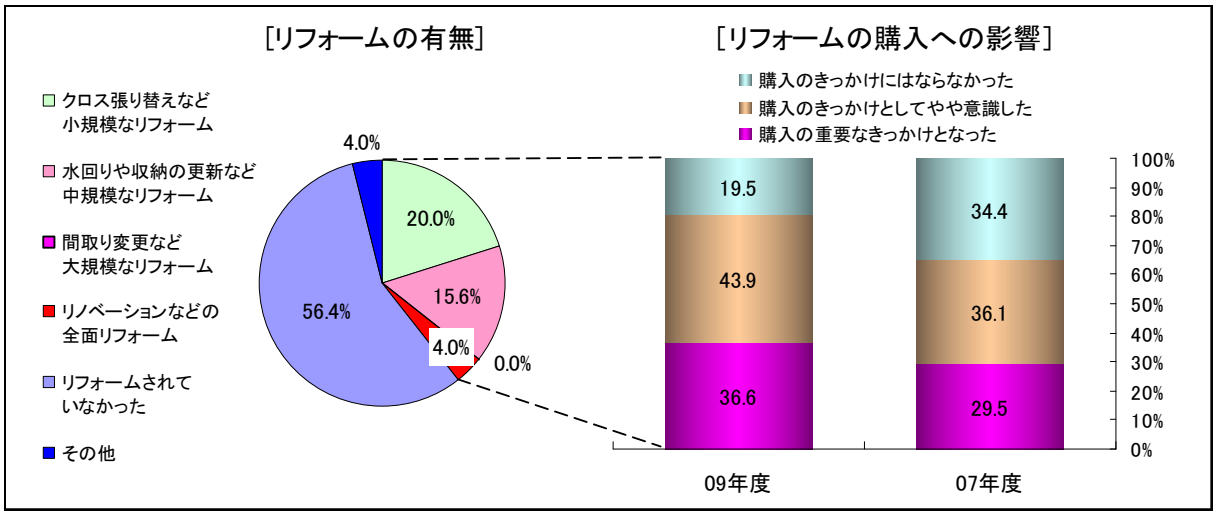
※賃貸等：民間・公的賃貸住宅での居住、及び親族の住宅に同居

リフォームは購入時のインセンティブに

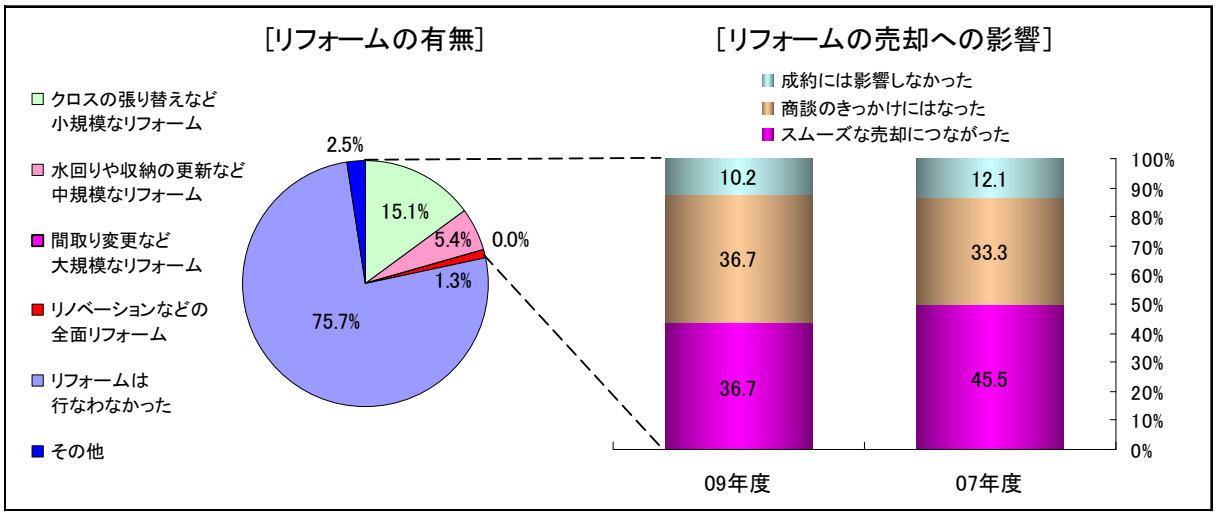
購入・売却時のリフォーム状況についてみると、購入された住宅でリフォームが行われていた割合は 39.6%と、07 年度調査（44.1%）をやや下回った。リフォームの内訳では「クロスの張り替えなど小規模なリフォーム」が 20.0%と多いが、中規模のリフォームも 15.6%を占めた。リフォームされた住宅の購入者の 36.6%は「購入の重要なきっかけとなった」と回答しており、「きっかけとしてやや意識した」を含めると約 8 割はリフォームを前向きに評価している。この割合は 07 年度（65.6%）と比べて拡大しており、購入時のインセンティブとしてリフォームがより意識されるようになっている(**図表 12**)。

売却者に聞いた売却住宅のリフォームの実施率は 21.8%で 07 年度（29.3%）より低下し、その内訳も小規模なリフォームが中心であった（**図表 13**）。ただ、売却への影響については「スムーズに売却できた(36.7%)」とする割合が市況の悪化などから前回より低下したが、

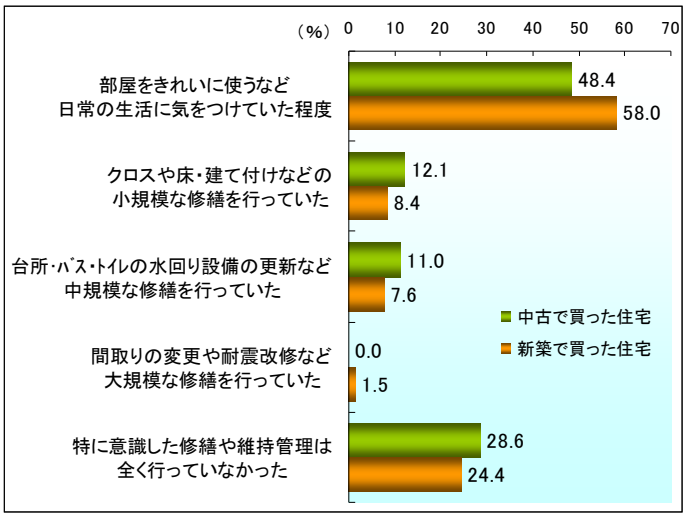
図表 12　購入した住宅のリフォーム状況



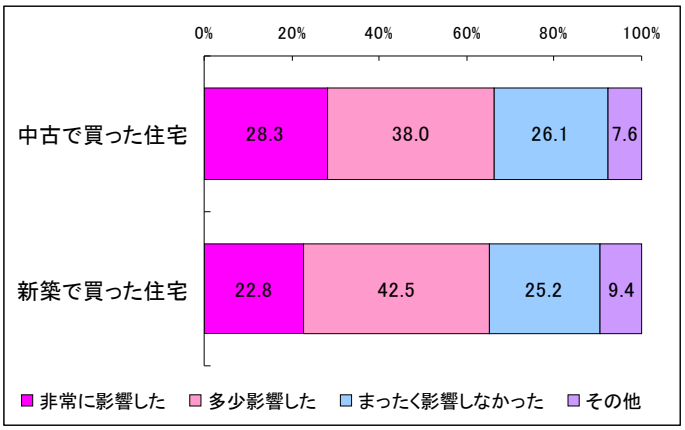
図表 13　売却した住宅のリフォーム状況



図表 14　売却した住宅の日頃の維持管理状況



図表 15　日頃の維持管理状況の成約価格への影響



「商談のきっかけになった（36.7%）」と合わせると 7 割以上で前回並みとなり、売却時におけるリフォームの効果を認める点に変化はない（図表 13）。

依然として低い維持管理の意識

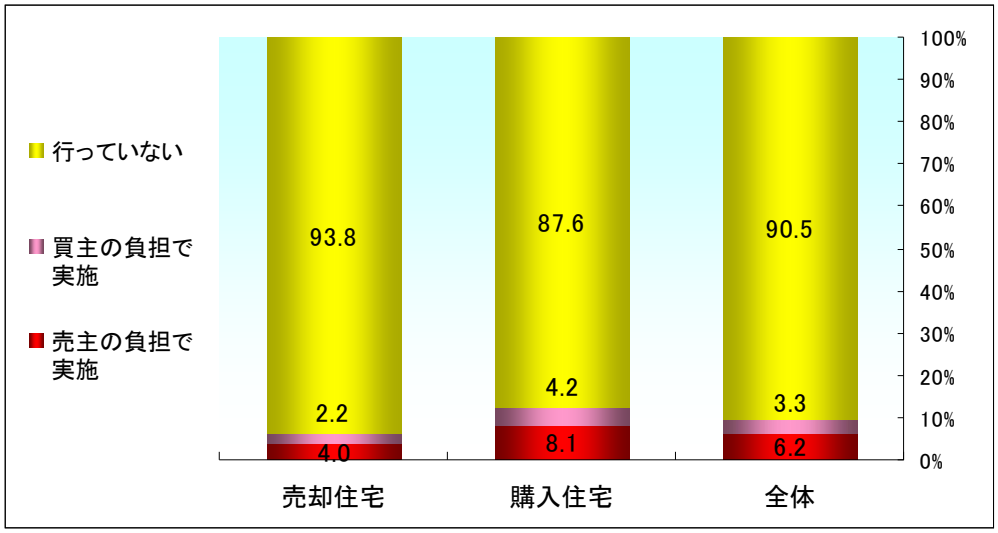
また、売却した住宅の日頃の維持管理状況を聞いたところ、中古で買った住宅・新築で買った住宅とも「日常の生活に気をつけていた程度」が最も多く 5 割前後を占め、「維持管理は全く行っていない」も 3 割弱を占める。ただ、中古で買った住宅については「小規模な修繕」や「中規模な修繕」を行った割合がやや高く、新築で買った住宅より手入れを行うケースが多くなっている（図表 14）。

こうした日頃の維持管理の成約価格への影響について「非常に影響した」「多少影響した」を合わせると、中古・新築とも 3 分の 2 程度を占め、一定の影響を認めている（図表 15）。ただ、売却を意識する以前から日常の維持管理を積極的に行う習慣は依然として根付いていないとみられ、購入時におけるリフォームのインセンティブも考慮すると、日頃のメンテナンスに対する居住者の意識の向上が求められる。

インスペクションの実施率は 1 割

今回のアンケートではインスペクション（建物検査）の実施状況についても聞いてみたが、購入住宅及び売却住宅とも実施率は、現状で 1 割前後にとどまる。購入住宅については若干実施した割合が高くなるが、その費用負担は売主による実施が買主を上回っている（図表 16）。各種調査でもインスペクションへの関心の拡大が指摘されているが、今後どの程度普及していくのか、これからの動きが注目される。

図表 16　インスペクション（建物検査）の実施状況

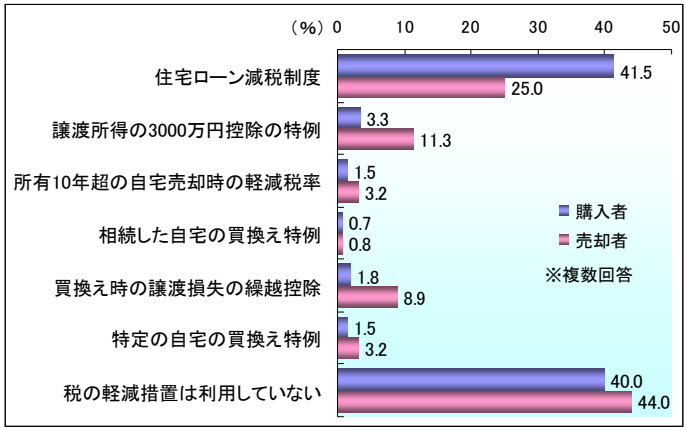


売買への影響高まる税の減税措置

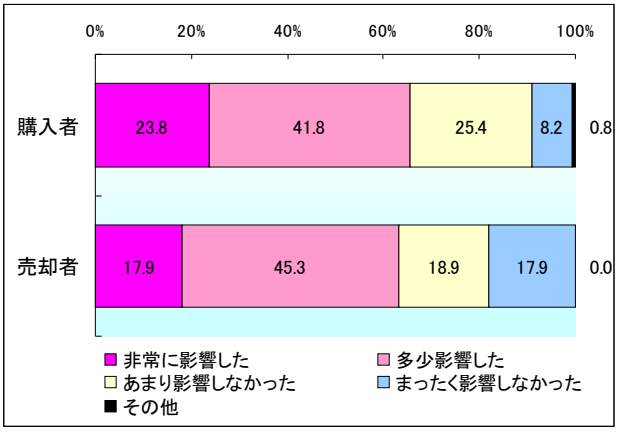
売買時に利用した税の軽減措置についてみると、購入者・売却者とも「住宅ローン減税」が最も多い。また、売却者では「譲渡所得の3000 万円控除」や「譲渡損失の繰越控除」も一定の割合が利用している。ただ、前回の 07 年度調査と比較すると「税の軽減措置を利用していない」割合は購入者でやや低下し、税の軽減措置を活用する動きが拡大している（図表 17）。

軽減措置を利用した回答者に対して売買への影響を聞くと、購入者では「非常に影響した」「多少影響した」を合わせた影響度は 65.6%にのぼり、07 年度調査（54.6%）より税の軽減措置を評価する回答が増加している。売却者についても影響度は 63.2%と前回調査（42.7%）より拡大し、その効果を指摘する声は高まっており、この間の市況悪化などを背景に現行税制の政策効果に期待が集まっている様子がうかがえる（図表 18）。

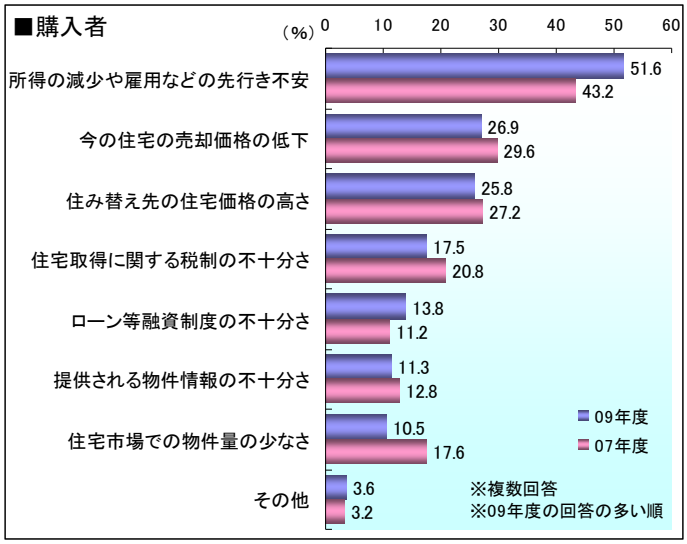
図表 17　売買時に利用した税の軽減措置

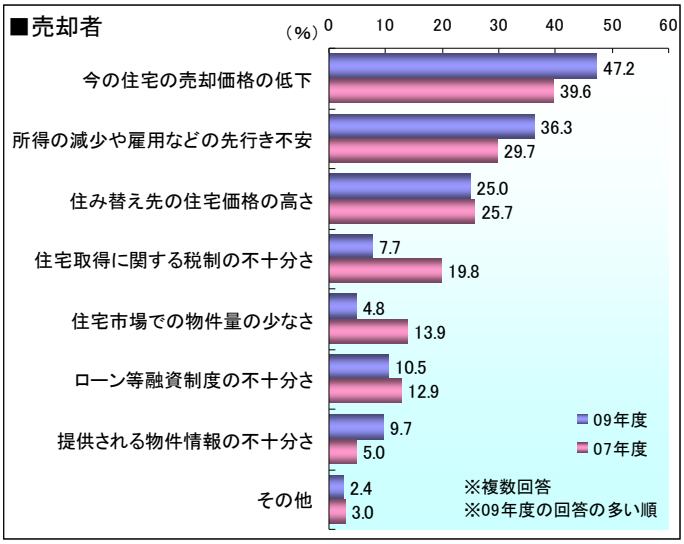


図表 18　利用した税の軽減措置の売買への影響



図表 19　住み替え時の阻害要因





住み替え阻害の主因は所得の先行き不安

住み替えを考える際に妨げとなっている要因としては、購入者では「所得の減少や雇用などの先行き不安（51.6%）」、「売却価格の低下（26.9%）」の順となっており、07 年度調査に比べて雇用・所得の先行き不安感が増大している。売却者では「売却価格の低下」が 47.2%と高く、前回調査を大きく上回った。一方、「市場での物件量」や「税制の不十分さ」など市場の制度インフラの改善に対する指摘は低下しており、07 年度以降続いた成約価格の下落や景況感の大幅な悪化が、こうした結果に現れたとみられる（図表 19）。

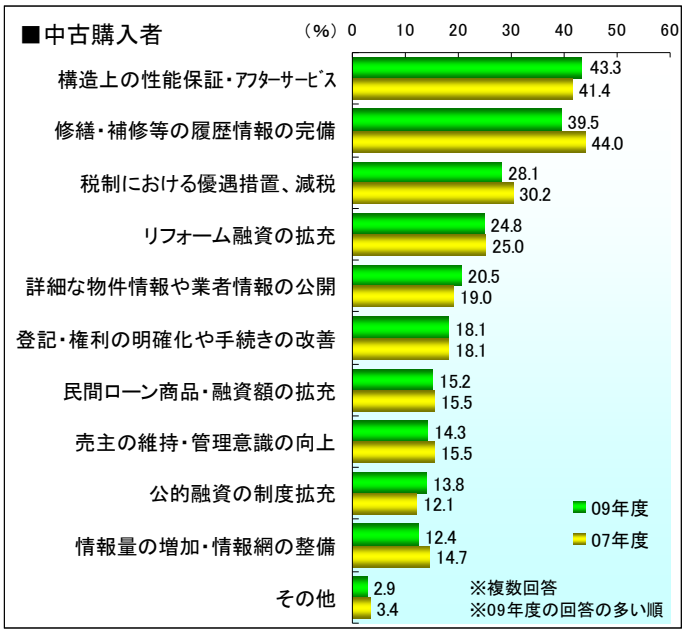
高まる性能保証・修繕履歴情報への関心

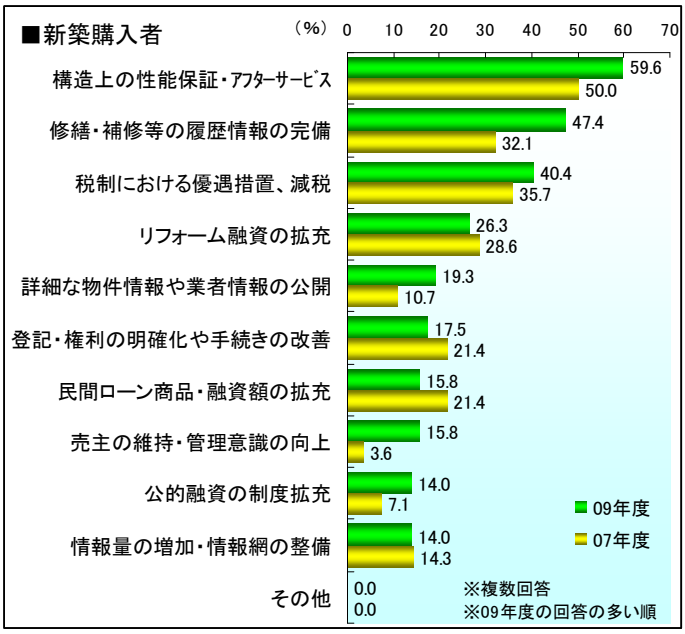
こうした市場環境のなかで、中古住宅の購入に際して改善を望む点として強く挙げられたのは、「構造上の性能保証・ｱﾌﾀｰｻｰﾋﾞｽ」や「修繕履歴情報の完備」である。これらは「税制上の優遇措置」より指摘が多く、特に「構造上の性能保証」は 07 年度の水準を上回った。こうした指摘は新築購入者でさらに高まるが、中古購入者においても住宅性能に対する意識が強まっていることがわかる（図表 20）。

また、安心して取引できる住宅市場に必要な点として、購入者では「物件瑕疵などネガティブ情報の提供」のほか「取引価格等の事例情報の提供」への指摘が多く、「価格査定の根拠の提示方法の統一」も今回割合が上昇した。一方、売却者では「取引価格等の事例情報の提供」が最も多く、「価格査定の根拠の提示方法の統一」も前回調査より指摘が増えた。購入者では主に物件瑕疵、売却者では取引価格情報に対する関心が高く、売買に際してのこれらの情報開示が強く求められている（図表 21）。

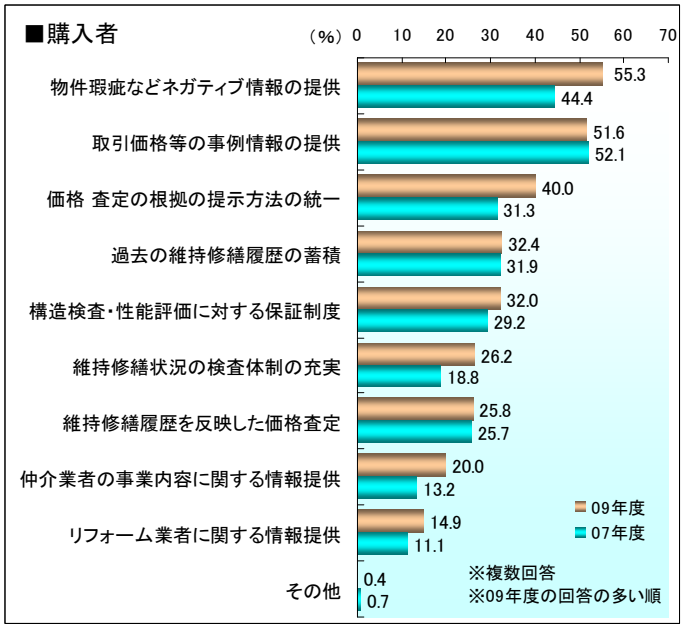
売主・買主におけるこうした項目への関心の高まりから、仲介業者に対して求められるニーズも変化がみられる。不動産会社に必要なサ

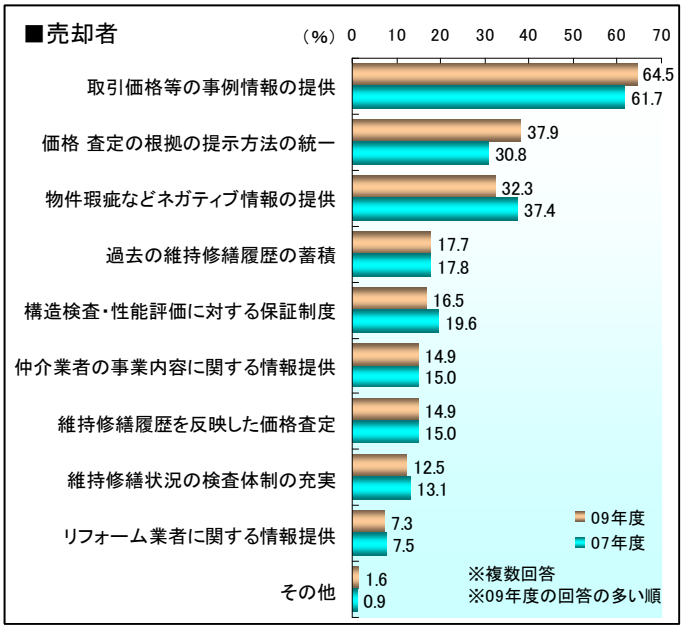
図表 20　中古住宅の購入時に改善を望む点





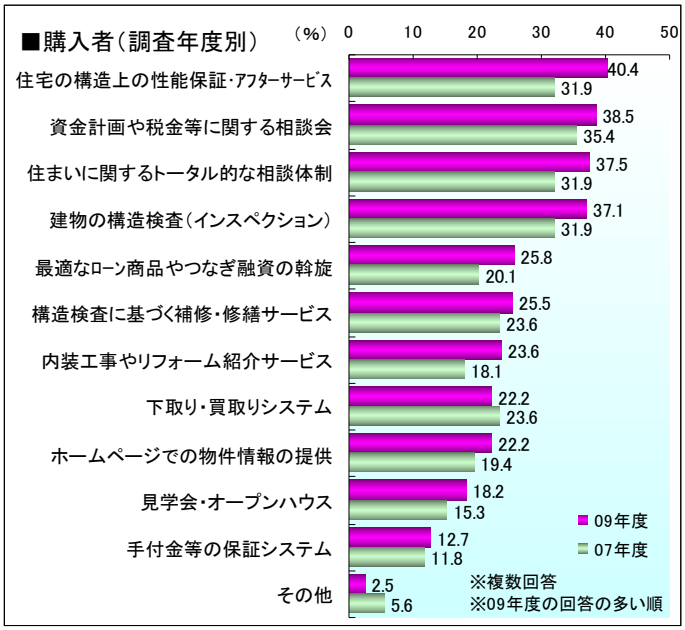
図表 21　安心して取引できる住宅市場に必要な点

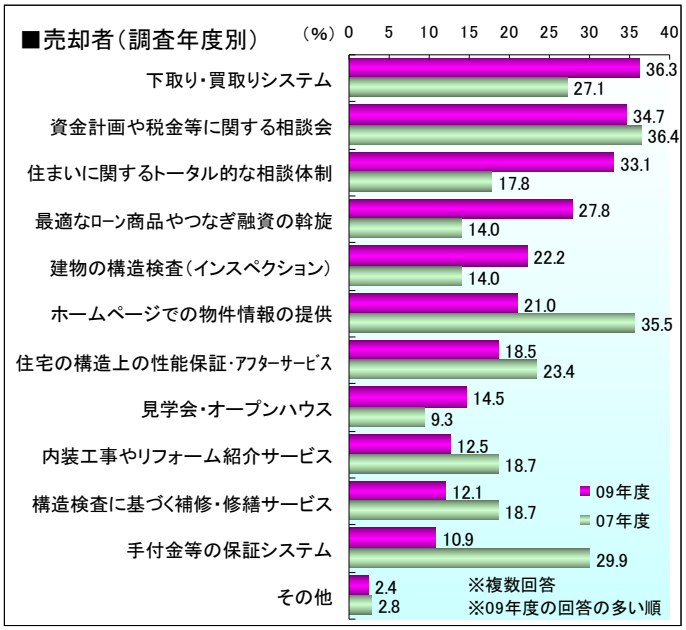


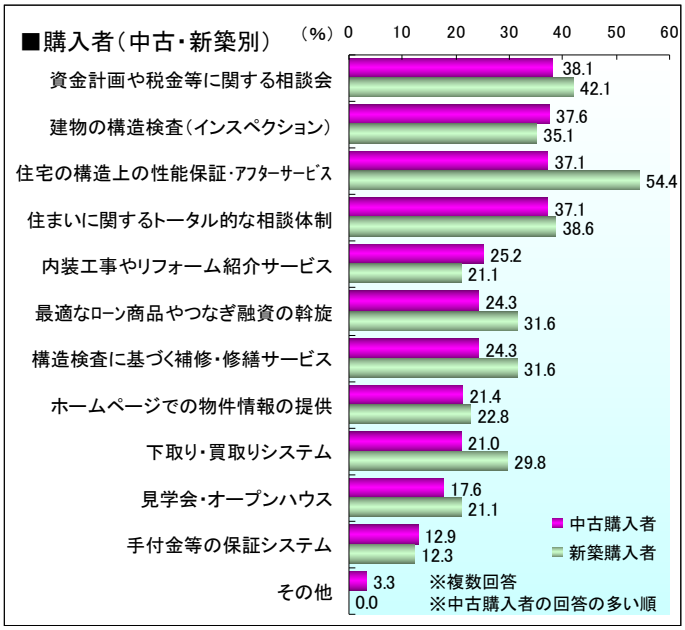


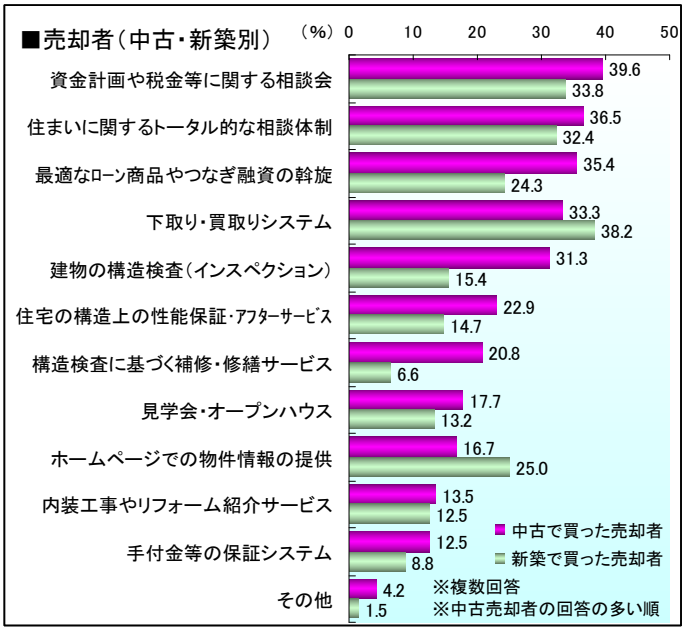
ービスについて聞いたところ、購入者では「住宅の構造上の性能保証・ｱﾌﾀｰｻｰﾋﾞｽ」や「資金計画や税金等に関する相談会」「住まいに関するトータル的な相談体制」「インスペクション」などを求める声が多い。住宅性能のチェックに関わるサービスをはじめ、資金相談に至るまでトータルなコンサルティング体制を望んでいることがわかる。売却者については、売却価格の下落などを背景に「下取り・買取りシステム」や「ローン商品やつなぎ融資の斡旋」「インスペクション」に対する指摘が前回調査から増加したほか、「資金計画や税金等に関する相談

図表 22　不動産会社に必要なサービス









会」や「住まいに関するトータルな相談体制」を求める声が上位を占めた。「ホームページでの物件情報の提供」に対する指摘は購入者・売却者とも少なく、売却者は前回より大幅に減少するなどインターネットを通じた情報提供は既に一般化しているとみられる。

中古・新築別でみると、新築購入者は中古購入者に比べて「住宅の構造上の性能保証･ｱﾌﾀｰｻｰﾋﾞｽ」や「ローン商品やつなぎ融資の斡旋」「構造検査に基づく修繕サービス」などに対する関心が高く、中古購入者では「インスペクション」などに対する指摘が多い。中古で買った物件の売却者も「ローン商品やつなぎ融資の斡旋」のほか「インスペクション」に対するニーズが強い点が目立つ（図表 22）。

別途の費用負担でも受けたい建物検査

さらに、仲介手数料以外に別途費用を払っても受けたいサービスについて聞くと、購入者では「建物の構造検査・性能評価」「不動産鑑定評価」「専門家によるローン等の資金相談」「構造検査に基づくリフォーム」が上位に入った（Ｐ１・図表１）。いずれも07年度を上回る指摘がみられ、住宅の資産評価に関わる内容への関心が高い。また、売却者では「建物の構造検査・性能評価」のほか「土壌汚染調査」も挙げられ、この点についても07年度の指摘を上回った。

以上のように、これまでのような単なる物件情報の提供だけでなく、住宅性能に関する建築知識や資金面でのライフプランの設計、価格査定根拠の的確な提示など幅広いコンサルテーション能力に対するニーズはますます高まっており、顧客サービスの一層の高度化が業界全体の課題になっていると言えよう。

市況トレンド　2010 年 4～6 月期の近畿圏市場

2010 年 4～6 月期の近畿圏の中古住宅市場は、中古マンションを中心に堅調な動きが鮮明となった。中古戸建は軟調さが続くものの、成約価格が横ばいに変化。新規登録件数も減少に歯止めがかかり始め、取引価格の安定が売り出し物件の増加を促す好循環が整いつつある。

1．中古マンション市場の動き

●10 年 4～6 月期の中古マンション成約件数は 3,575 件で、前年比 10.1%増と 5 期連続の増加。新規登録件数は 2.0%減だが減少率は縮小（図表１）。成約件数は全エリアで増加した。

●成約価格は 1,684 万円でプラス 0.9%と 2 期続けて上昇し、下落に歯止めがかかってきた。新規登録価格もプラス 2.7%と売り出し価格の調整が収まりつつある。

2．中古戸建住宅市場の動き

●成約件数は 2,355 件で前年比マイナス 0.2%と中古マンションとは対照的に横ばいにとどまった。新規登録件数もマイナスが続くが、減少率はやはり縮小している（図表２）。

●成約価格は 2,012 万円でプラス 0.2%と、横ばいながら 8 四半期ぶりの上昇に転じた。新規登録価格は下落が続き軟調さが残るが、件数・価格とも増勢に転じる兆しも見え始めた。

3．近畿圏市場の方向

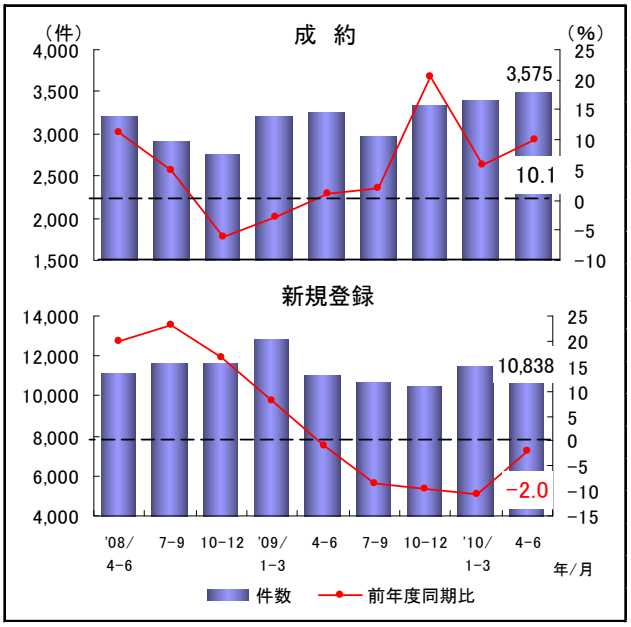
●10 年 4～6 月期は中古マンションが 1～3 月期に続き増勢局面を維持し、新築マンションも増勢局面にあと一歩と迫った。中古戸建はほぼ横ばいで、新築戸建は回復が遅れている。

4．関連不動産市場の動き

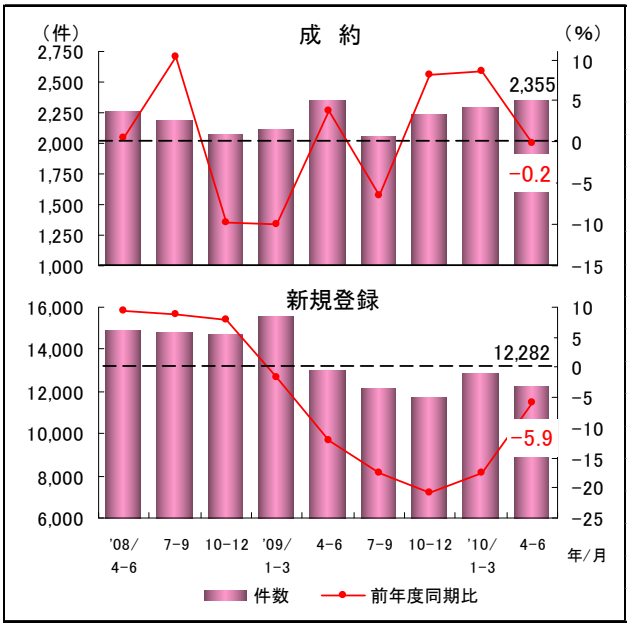
●09 年から下落基調が続く賃貸マンションの成約賃料㎡単価は 10 年 4～6 月期も下落し、京阪神の各都市とも前年同期比・前期比でいずれもマイナスとなった。

●10 年 4～6 月期の新築マンション戸数は前年比 15.8%の大幅増で、6 月の契約率は 7 割超と好調。販売価格の下落が続き、在庫物件の値下げも進んだことから在庫戸数は大幅に減少した。

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

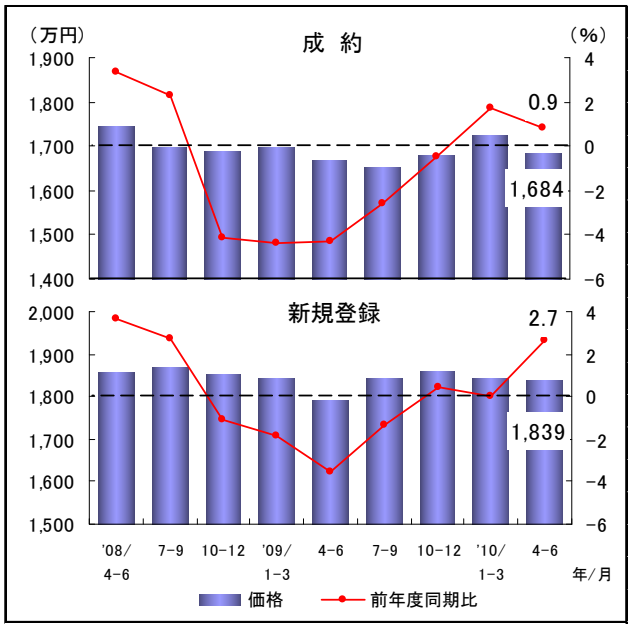
堅調な取引続く
中古マンション市場

2010 年 4～6 月期の成約件数は、3,575 件で前年同期比プラス 10.1%の 2 ケタ増となり、機構における四半期ベースの成約件数では過去最高の値を示した。09 年 4～6 月期より 5 期連続の増加となり、リーマンショック直後の落ち込みの反動で大幅増となった 09 年 10～12 月期を除いても、1 年以上にわたり堅調な取引が続いている。

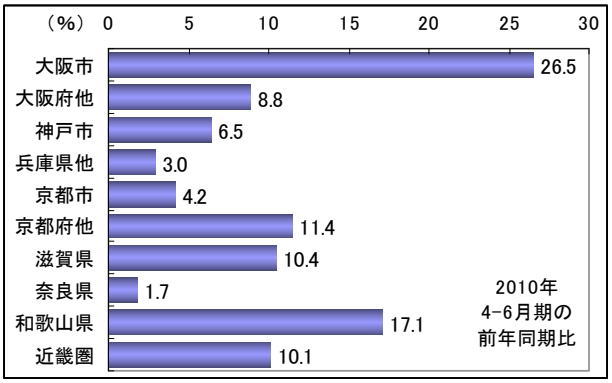
一方、新規登録件数は 10,838 件でマイナス 2.0%と減少が続くが、減少率は縮小し始めており、08 年以降 1 万件の大台を維持している（Ｐ１・図表１）。成約件数に対する新規登録件数の水準は 1～3 月期の 3.4 倍から 3.0 倍に縮小し、需給関係はよりタイト化。堅調な取引が続くなかで、売り出し物件の確保が重要性を増している。

平均成約価格は 10 年 1～3 月期にプラスに転じ、4～6 月期も 1,684 万円と前年比 0.9%ながら上昇を維持し、08 年 10～12 月期以降続いてきた下落に歯止めがかかりつつある。新規登録価格は 1,839 万円で 2.7%上昇し、売り出し価格の下落も収まってきた。取引の増加と成約価格の持ち直しに伴い、市場に供給される売り物件も回復基調にあり、中古マンション市場では需給両面での好循環が視野に入ってきた（図表３）。

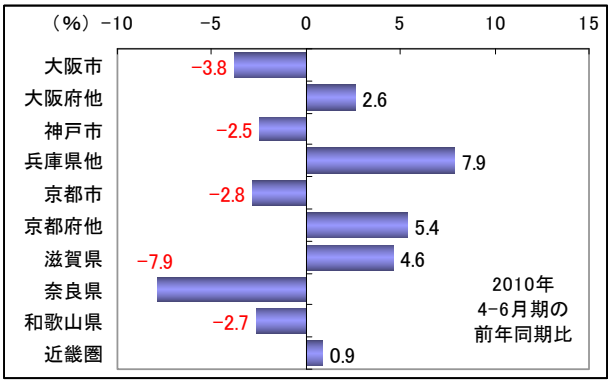
図表３　中古マンションの成約･新規登録価格



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



近畿圏全エリアで取引増に

4～6 月期の成約件数の動きをエリア別にみると、全てのエリアで前年比増となり、近畿圏全般で中古マンション市場が堅調に推移したことがわかる（**図表４**）。09 年 10～12 月期以降では近畿圏のほとんどのエリアで増加が続き、特に大阪市の増加が目立つ。大阪市では前年比 26.5%増とリーマンショック後の 3 四半期（08 年 10 月～09 年 6 月期）を除いて 06 年以降ほぼ一貫して取引増が続き、近畿圏全体に占める大阪市の取引シェア（21.1%）は阪神間中心の兵庫県他（18.4%）を上回り、大阪府他（25.2%）に次ぐ規模となっている。

一方、成約価格はエリアによって差が見られ、前年比で上昇したのは大阪府他、兵庫県他、京都府他、滋賀県にとどまった。成約価格の下げ止まりは一部のエリアに限られ、近畿圏全般には広がっていない（**図表５**）。件数に価格を乗じた取扱高をみると、成約価格が大きく下落した奈良県を除いてほとんどのエリアで拡大した。近畿圏全体では前年比 11.0%増となり、これを上回るのは大阪市、大阪府他、兵庫県他、京都府他、滋賀県で、各エリアとも機構への成約報告ベースでは過去最高水準に達している。

２．中古戸建住宅市場の動き

中古戸建の成約件数・価格は横ばい

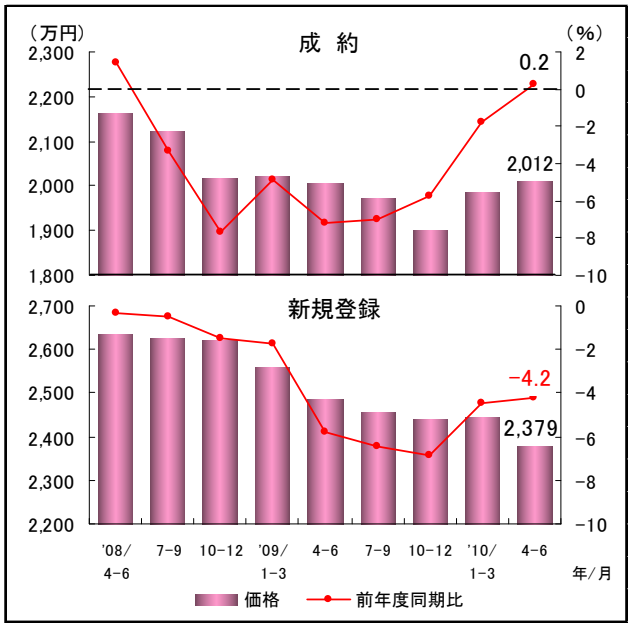
中古戸建住宅の 10 年 4～6 月期の成約件数は 2,355 件で前年比 0.2%減と、中古マンションとは対照的に横ばいにとどまった。ただ、件数自体は四半期ベースで過去最高の 09 年 4～6 月期（2,359 件）に匹敵し、比較的高い水準を維持。新規登録件数も前年比マイナス 5.9%と減少が続くが、減少率は縮小する動きが出始めている（**Ｐ１・図表２**）。

成約価格も 2,012 万円で前年比プラス 0.2%とほぼ横ばいとなり、08 年 4～6 月期以来 8 四半期ぶりの上昇に回復した。新規登録価格は 2,379 万円でマイナス 4.2%と下落基調が続く（**図表６**）。中古マンションに比べて軟調さが残る中古戸建市場だが、件数・価格とも増勢に転じる兆しも見え始めており、成約件数・価格の持続的な回復が確認できれば、売り出し価格の調整が収まることも期待される。

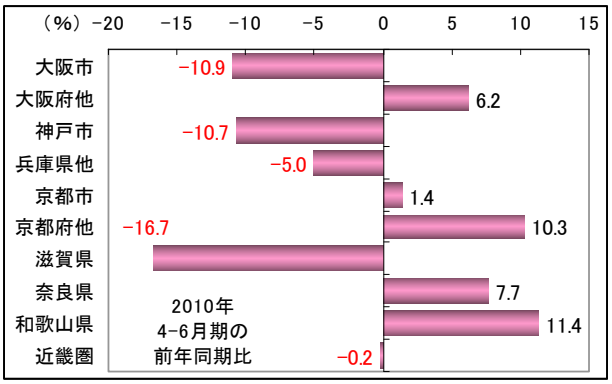
エリアごとの回復にばらつき

ただ、エリア別にみると中古戸建取引の拡大は近畿圏の一部にとどまる。前年比で成約件数が増加したのは大阪府他、京都市、京都府他、奈良県、和歌山県で、全体の約 6 割を占めるこれらのエリアでは比較的堅調だったものの、大阪市や神戸市、兵庫県他など価格水準の高いエリアでは取引が減少した（**図表７**）。

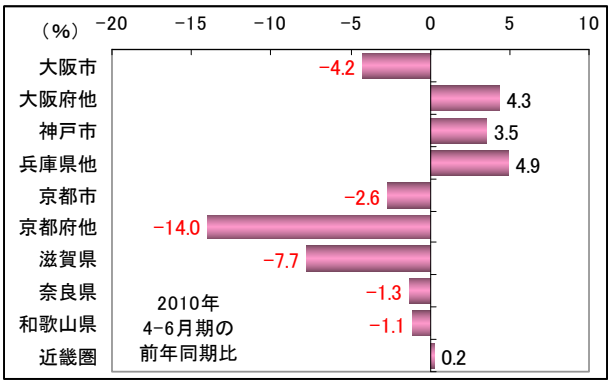
図表６　中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



成約価格の上昇も一部のエリアにとどまる。大阪府他、神戸市、兵庫県他の価格は前年比で上昇したものの、3 期連続でプラスとなった神戸市を除くと、いずれも 10 年 4～6 月期にようやく上昇を示したに過ぎない。これら 3 エリアのシェアは近畿圏の 6 割近くを占め、主要な中古戸建市場で上昇に転じたのは明るい兆しだが、近畿圏全般でみると依然として下落基調を脱したとは言い難い（図表８）。

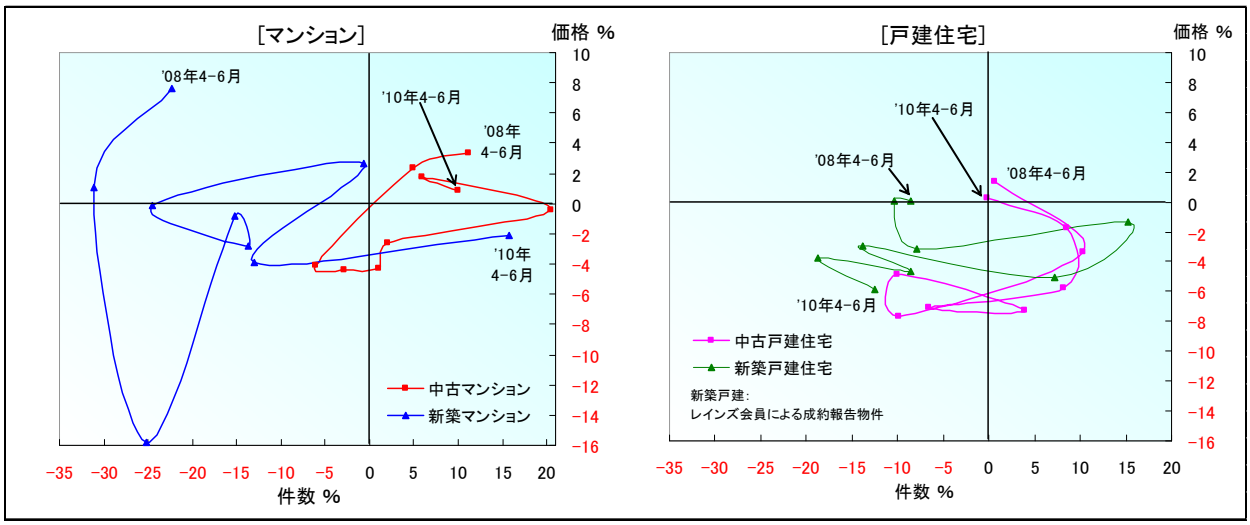
３．近畿圏市場の方向

中古マンション市場は増勢局面に

成約件数と成約価格双方の前年同期比の変動率から市況の方向性を捉えると、中古マンション市場の 10 年 4～6 月期は 1～3 月期に引き続き件数・価格ともプラスを示す増勢局面に位置し、10 年に入ってから堅調な動きが続いている。新築マンション市場も 10 年 4～6 月期は発売戸数が増加に転じ、価格の増勢局面まであと一歩と迫った（図表９）。

一方、中古戸建は件数・価格ともほぼ横ばいとなったことで、双方とも 0%のポジションに近づいたものの、中古マンションのような増勢局面には至っていない。また、新築戸建は件数・価格とも 4 期連続のマイナス局面にあり、回復は遅れているとみられる。

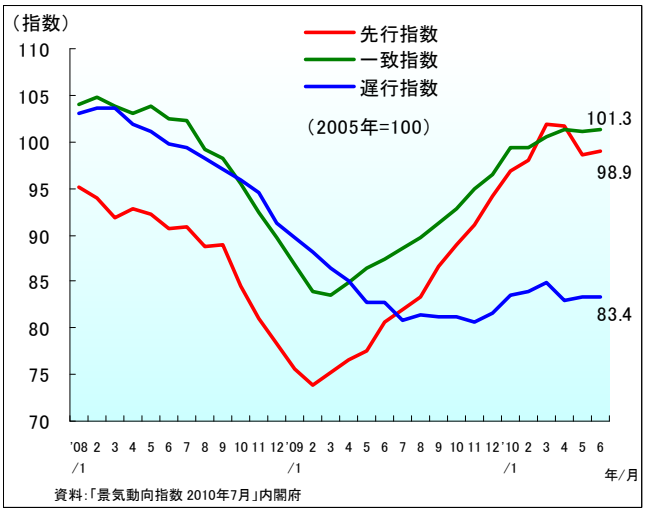
図表９　近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年同期比）



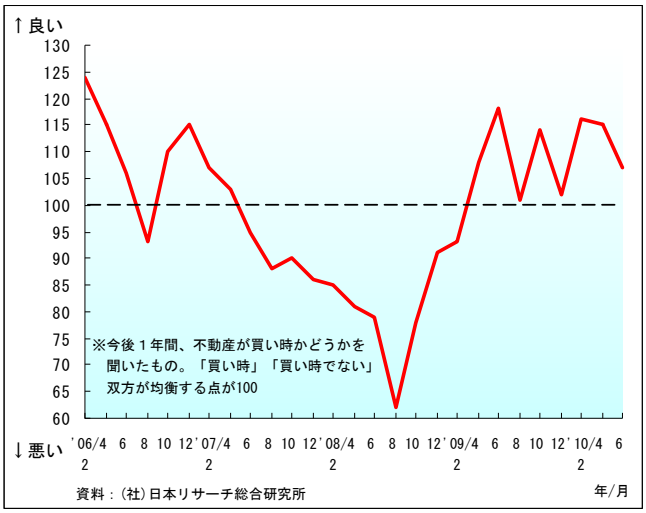
内閣府が 10 年 7 月に発表した 5 月の景気動向指数をみると、緩やかに改善していた先行指数が 15 ヶ月ぶりに低下、6 月も 100 を下回り一致指数も横ばいとなるなど、09 年当初からの回復基調に陰りが見え始めた。家計消費支出や完全失業率などに基づく遅行指数も改善が遅れており、家計の先行き不透明感は依然として強い（図表 10）。エコポイントなどの政策効果の一巡による踊り場との見方がある一方、6 月の日銀短観（近畿）では好調なアジアの外需などが影響し、大企業製造業を中心に業況判断が改善する動きもみられる。

ただ、就業者の 7 割を占めるとされる中小企業が本格回復しないと、家計消費全般も改善しない。幸いにも不動産に対する消費者の購入マインドは高い水準を維持しており（図表 11）、所得の伸びが期待でき

図表 10　景気動向指数



図表 11　不動産購買態度指数（近畿）



*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12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

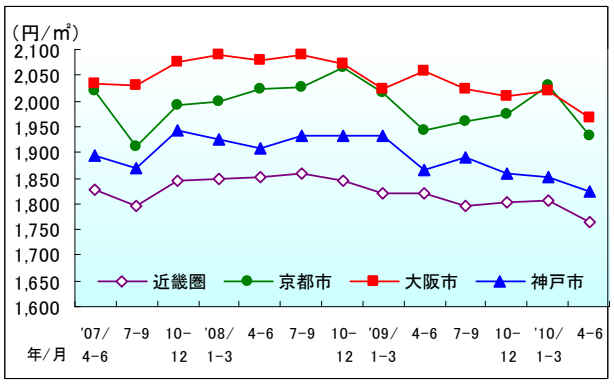
ない現状では安価な中古物件を選好する動きは当面続くと考えられる。価格設定を間違えなければ購入需要は着実に存在し、個人間の相対取引で価格が決定する中古市場では、売り出し価格の設定がこれまで以上に重要なカギとなろう。

4．関連不動産市場の動き

賃料下落続く賃貸マンション

近畿圏の賃貸市場について四半期別の動きを見ると、賃貸マンションの成約賃料㎡単価は 10 年 4～6 月期も下落基調が続き、京阪神の各都市では前年同期比・前期比ともいずれもマイナスとなった。近畿圏全体の平均㎡単価は 1,763 円で前年比マイナス 3.1%となったほか、大阪市は 1.968 円で同 4.3%、神戸市が 1,824 円で同 2.2%、京都市は 1,931 円で同 0.6%と、09 年から続いてきた下落傾向に歯止めがかかっていない（図表 12）。09 年後半以降は、前期比ベースで下げ止まりの兆しもみられ市場の回復も期待されたが、4～6 月期は下落率が再び拡大。1～3 月の移動（転居）時期を過ぎて、近畿圏の主要都市における賃貸需要は低迷が目立つ。

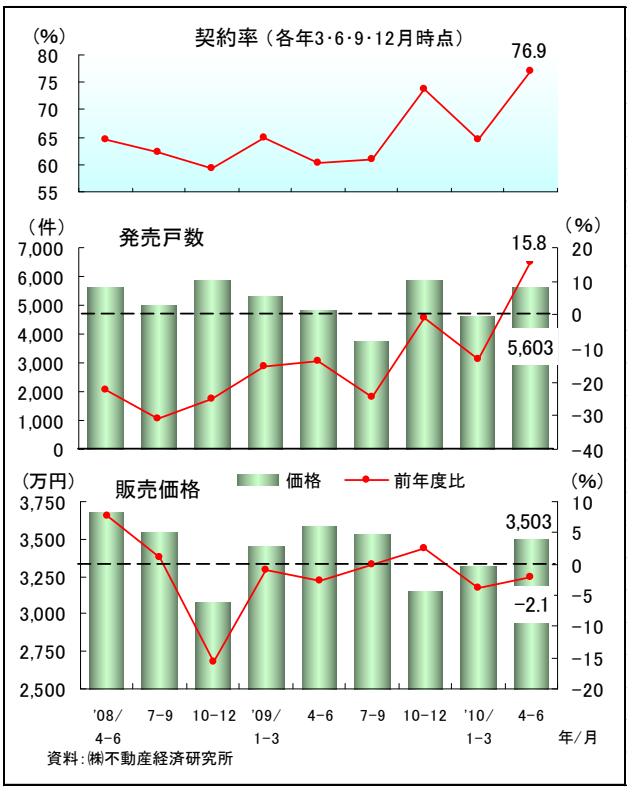
図表 12　京阪神の賃貸マンション成約単価



■四半期別の前年同期比(%)

	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
'07年4-6月	1.5	1.5	0.9	0.6
7-9	6.6	-3.8	10.1	3.2
10-12	9.1	3.4	12.2	5.9
'08年1-3月	2.5	0.7	3.7	-0.0
4-6	1.3	0.1	2.3	0.8
7-9	3.6	6.2	3.0	3.4
10-12	0.0	3.8	-0.3	-0.7
'09年1-3月	-1.5	1.0	-3.1	0.4
4-6	-1.7	-4.0	-1.1	-2.3
7-9	-3.3	-3.3	-3.2	-2.1
10-12	-2.3	-4.4	-2.9	-3.7
'10年1-3月	-0.8	0.6	-0.3	-4.1
4-6	-3.1	-0.6	-4.3	-2.2

図表 13　新築マンションの販売状況



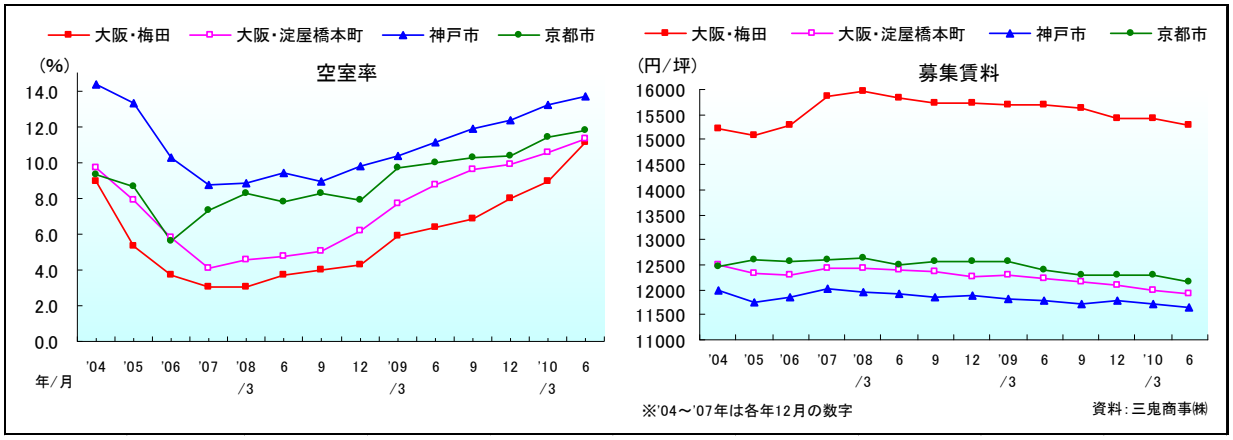
新築マンション販売回復の兆し

近畿圏の 4～6 月期の新築マンション発売戸数は 5,603 戸で、前年比 15.8%の大幅増となった。特に 6 月は、2,449 戸と前年比 60.7%もの急増となったが、契約率は 76.9%と好調な販売をみせ、即日完売物件も大阪市内だけでなく宝塚市や奈良市など駅近接の物件を中心に 11 物件・666 戸に達した。一方、販売価格の下落は続いており、在庫物件の値下げも進んだことから、6 月末の在庫戸数は 4,098 戸と前年比で 1,700 戸以上も減少し、販売が好調だった 06 年以前の水準まで低下している。発売戸数全体に占める即日完売物件の比率は、1～3 月期まで 3%以下に過ぎなかったが 4～6 月期は 20.8%まで上昇。低グロスの物件だけでなく中高価格帯にも人気が集まりつつあり、販売回復の動きが着実に現れてきた（**図表 13**）。

依然として上昇続くオフィス空室率

京阪神ビジネス地区の 10 年 6 月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区で 11.07%と 3 月比で 2%以上も上昇し、ついに 10%を超えた。淀屋橋・本町も 11.28%、神戸市は 13.67%、京都市は 11.75%といずれも上昇が続いている。大阪市内では 10 年 1～6 月の新築ビルの供給が 8 棟・11.8 万坪に達し、その多くが募集面積を残して空室率を押し上げた。既存ビルを含めたテナント誘致競争は激しくなっているが、10 年後半は新規供給が減少し、一部には拡張移転や館内増床の動きも出てきた。6 月の坪当たり募集賃料は梅田が 15,302 円、淀屋橋･本町は 11,905 円、神戸市は 11,631 円、京都市は 12,163 円と、需給の悪化を背景に依然として下落が続いている（**図表 14**）。

図表 14　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(%)	㎡単価（万円/㎡）	㎡単価前年比(%)	専有面積（㎡）	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（㎡）	土地面積前年比(%)	建物面積（㎡）	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

1．中古住宅の取引動向

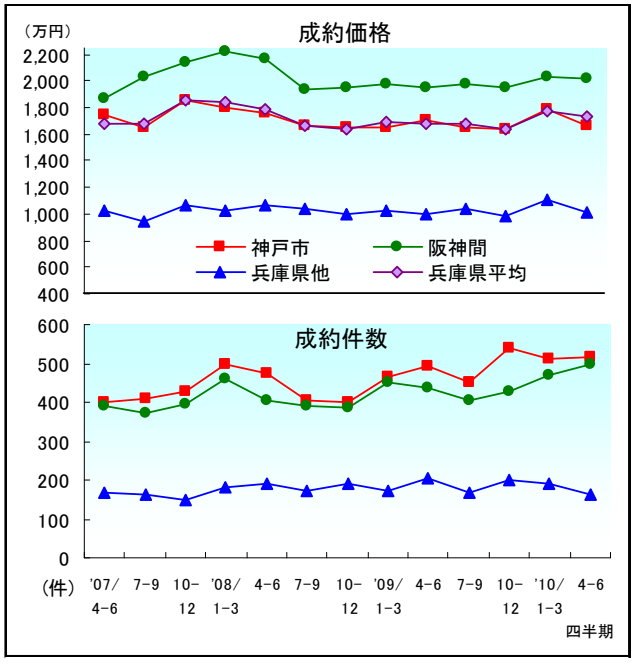
中古マンションは件数価格とも堅調に推移

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

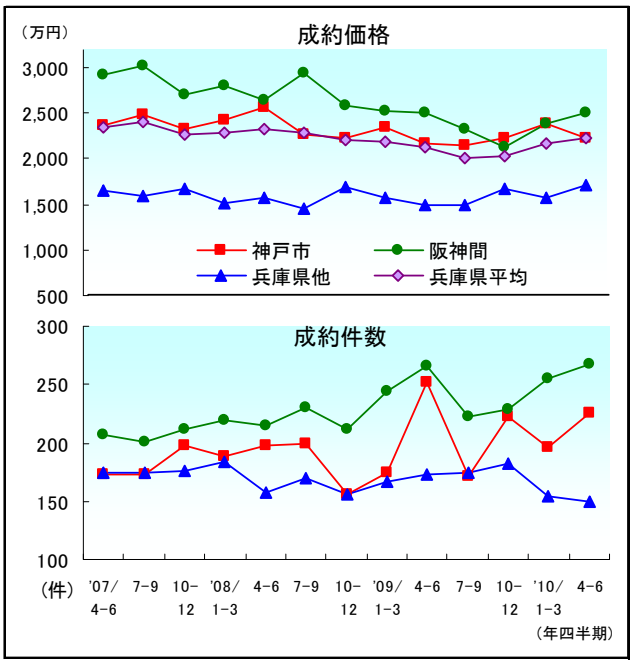
図表２　中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



■四半期別の前年比（%）

		神戸市	阪神間	兵庫県他
成約価格	'08/4-6	0.7	15.9	4.4
	7-9	0.7	-4.6	9.6
	10-12	-11.4	-8.8	-6.7
	'09/1-3	-8.3	-10.8	-0.2
	4-6	-2.7	-10.5	-6.5
	7-9	-0.9	2.7	0.2
	10-12	-1.0	-0.2	-1.5
	'10/1-3	8.6	2.3	7.5
	4-6	-2.5	3.8	1.9
成約件数	'08/4-6	19.0	3.3	13.2
	7-9	-0.7	5.9	6.2
	10-12	-5.6	-3.0	30.6
	'09/1-3	-7.2	-1.7	-5.5
	4-6	3.6	8.1	9.0
	7-9	11.6	2.5	-2.9
	10-12	34.1	11.2	4.7
	'10/1-3	10.2	4.4	11.0
	4-6	4.9	13.7	-20.9

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	'08/4-6	8.2	-9.1	-4.4
	7-9	-8.9	-2.9	-8.5
	10-12	-3.9	-4.3	0.7
	'09/1-3	-3.4	-10.0	3.6
	4-6	-15.9	-5.2	-4.6
	7-9	-4.6	-21.2	2.0
	10-12	0.0	-17.9	-0.7
	'10/1-3	1.8	-5.2	0.1
	4-6	3.5	-0.6	14.5
成約件数	'08/4-6	14.5	3.9	-9.8
	7-9	15.6	14.9	-2.9
	10-12	-20.8	0.0	-11.4
	'09/1-3	-7.9	11.4	-9.3
	4-6	27.3	23.7	10.2
	7-9	-14.0	-3.9	3.0
	10-12	42.9	8.1	16.7
	'10/1-3	12.6	4.5	-6.6
	4-6	-10.7	0.4	-13.3

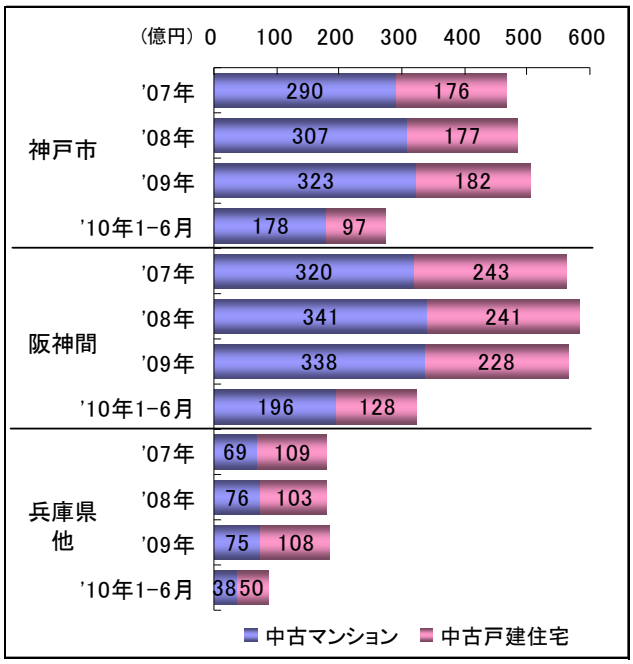
4.6%増をやや下回る 2.1%増、成約価格は同 4.8%下落に対し 4.1%下落と、前年と変わらない傾向を示している。上位都市でも取引物件の土地面積や建物面積の縮小などによる成約価格の下落が目立ち、全体として住戸の広さより安価な物件を求める動きが続いている。

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 月期の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	'08/4-6	19.8	19.8	18.2
	7-9	-0.1	1.0	16.4
	10-12	-16.4	-11.5	21.8
	'09/1-3	-15.0	-12.4	-5.7
	4-6	0.7	-3.2	2.0
	7-9	10.6	5.3	-2.7
	10-12	32.7	11.0	3.1
	'10/1-3	19.6	6.8	19.3
	4-6	2.3	18.0	-19.4
中古戸建住宅	'08/4-6	23.8	-5.5	-13.7
	7-9	5.4	11.6	-11.1
	10-12	-23.9	-4.3	-10.7
	'09/1-3	-11.1	0.3	-6.0
	4-6	7.1	17.3	5.1
	7-9	-17.9	-24.3	5.0
	10-12	43.0	-11.2	15.9
	'10/1-3	14.7	-0.9	-6.6
	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）

■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(%)	㎡単価（万円/㎡）	㎡単価前年比(%)	専有面積（㎡）	専有面積前年比(%)	築年数（年）
1	神戸市西神山手線	西神中央	120	20.0	2,062	-2.6	23.7	-3.1	88.9	-0.8	14.8
2	阪急電鉄伊丹線	伊丹	109	10.1	1,386	-6.9	20.2	-3.0	68.4	-3.2	19.6
3	JR東海道本線	芦屋	108	33.3	2,949	3.9	36.0	4.2	80.8	-0.7	20.3
4	JR東海道本線	三ノ宮	93	5.7	1,756	-0.1	29.3	6.2	60.5	-5.2	16.6
5	阪神電鉄本線	芦屋	89	45.9	2,191	3.8	28.1	2.0	76.0	-2.3	17.5
6	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	88	0.0	1,662	-8.6	24.8	-8.8	64.9	-0.5	19.2
7	JR山陽本線	明石	84	23.5	1,115	-2.4	16.3	-2.9	67.3	-1.2	18.8
8	阪急電鉄宝塚線	宝塚	82	18.8	1,931	0.4	23.4	-0.8	82.8	-1.7	12.6
9	JR東海道本線	住吉	74	-2.6	2,419	3.5	29.5	-6.1	75.4	9.9	22.5
10	JR山陽本線	垂水	72	-2.7	1,360	-13.4	18.8	-6.4	69.9	-7.1	20.0

■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（㎡）	土地面積前年比(%)	建物面積（㎡）	建物面積前年比(%)	築年数（年）
1	阪急電鉄宝塚線	川西能勢口	88	1.1	2,233	1.3	181.2	4.0	115.0	2.8	19.7
2	神戸市西神山手線	西神中央	88	-2.2	3,246	0.9	202.5	-1.1	127.1	-0.0	19.2
3	JR山陽本線	垂水	60	-3.2	1,905	3.2	125.1	-10.8	101.0	1.9	23.0
4	JR東海道本線	立花	57	32.6	1,905	8.3	78.1	8.1	88.4	2.3	20.9
5	JR福知山線	西宮名塩	54	0.0	1,806	3.0	245.7	22.9	131.3	10.1	17.2
6	阪急電鉄伊丹線	伊丹	53	26.2	2,071	-2.5	95.4	-0.1	91.9	3.2	21.9
7	JR山陽本線	明石	51	13.3	1,773	-3.6	133.7	-11.7	101.2	1.9	16.8
8	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	41	-16.3	2,295	-8.3	78.7	-15.1	89.8	-2.7	22.8
9	能勢電鉄	日生中央	40	5.3	1,480	-6.4	242.1	8.5	117.4	5.4	20.2
10	神戸市西神山手線	名谷	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

		1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
2004年	区市名	西宮市	尼崎市	東灘区	中央区	宝塚市	明石市	西区	灘区	伊丹市	川西市
	発売戸数	2,171 戸	1,039 戸	957 戸	851 戸	651 戸	440 戸	430 戸	410 戸	407 戸	323 戸
	平均価格	3,333 万円	2,921 万円	3,963 万円	2,895 万円	3,028 万円	2,816 万円	2,844 万円	3,248 万円	2,964 万円	2,943 万円
2005年	区市名	西宮市	中央区	尼崎市	西区	東灘区	灘区	兵庫区	垂水区	伊丹市	明石市
	発売戸数	1,816 戸	1,046 戸	1,031 戸	787 戸	697 戸	571 戸	550 戸	440 戸	440 戸	410 戸
	平均価格	3,663 万円	2,788 万円	3,058 万円	2,909 万円	4,867 万円	3,387 万円	2,620 万円	3,080 万円	2,964 万円	2,828 万円
2006年	区市名	西宮市	尼崎市	伊丹市	西区	芦屋市	中央区	宝塚市	垂水区	須磨区	明石市
	発売戸数	1,739 戸	568 戸	558 戸	518 戸	430 戸	414 戸	386 戸	369 戸	321 戸	297 戸
	平均価格	3,967 万円	3,438 万円	3,073 万円	2,843 万円	5,309 万円	4,665 万円	3,528 万円	3,155 万円	3,147 万円	2,894 万円
2007年	区市名	中央区	尼崎市	宝塚市	東灘区	兵庫区	伊丹市	灘区	西宮市	北区	須磨区
	発売戸数	1,108 戸	1,074 戸	804 戸	636 戸	487 戸	406 戸	379 戸	354 戸	280 戸	273 戸
	平均価格	3,764 万円	3,422 万円	3,604 万円	4,255 万円	2,523 万円	3,386 万円	4,862 万円	4,913 万円	2,824 万円	3,719 万円
2008年	区市名	西宮市	尼崎市	東灘区	灘区	宝塚市	須磨区	中央区	明石市	垂水区	伊丹市
	発売戸数	824 戸	704 戸	610 戸	488 戸	468 戸	458 戸	403 戸	389 戸	388 戸	338 戸
	平均価格	4,195 万円	3,521 万円	4,752 万円	3,815 万円	3,947 万円	3,801 万円	4,452 万円	2,993 万円	3,296 万円	3,304 万円
2009年	区市名	西宮市	中央区	兵庫区	東灘区	須磨区	垂水区	尼崎市	灘区	宝塚市	姫路市
	発売戸数	541 戸	515 戸	452 戸	405 戸	299 戸	299 戸	294 戸	258 戸	231 戸	220 戸
	平均価格	4,561 万円	3,513 万円	2,104 万円	4,499 万円	3,486 万円	3,233 万円	3,310 万円	3,780 万円	3,659 万円	2,750 万円

資料：㈱不動産経済研究所

県内の新築マンション供給は３割減

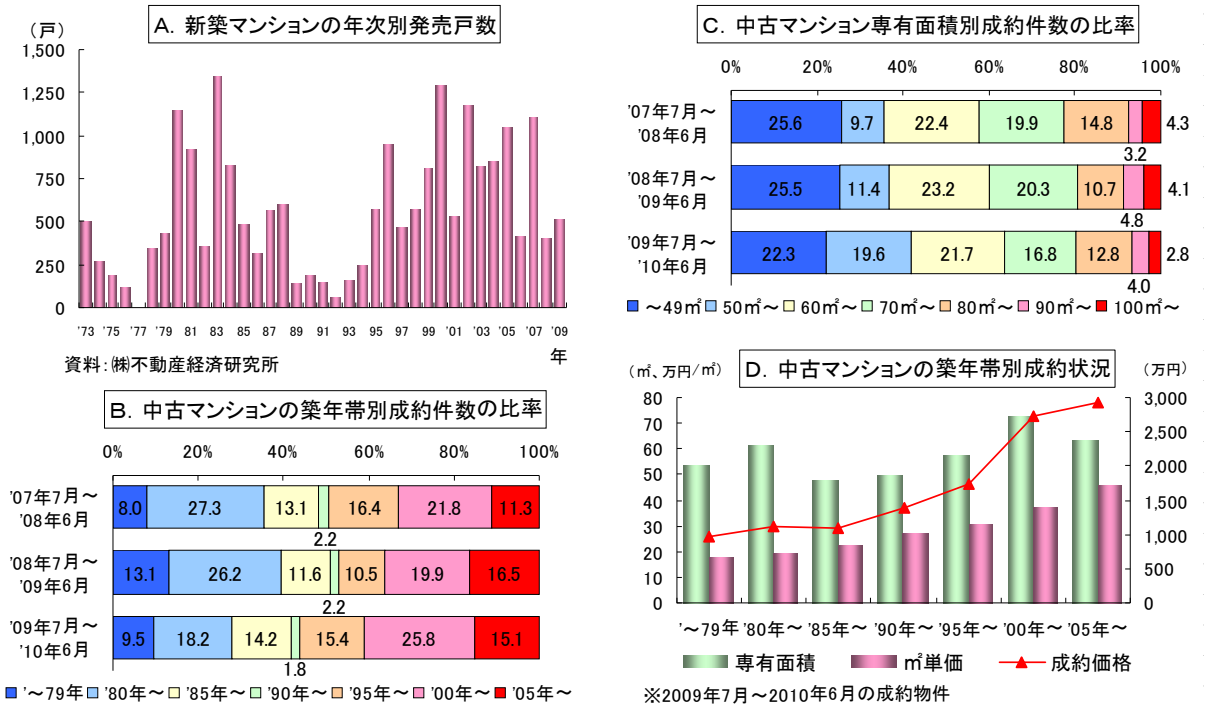
ここで、県内の新築マンションの主な供給エリアを見ておくと、09年は08年に引き続き西宮市が１位となり、07年を除き2000年以降、県内最大の供給エリアとして推移している。2 位は神戸市中央区、3位は隣接する兵庫区で、上位 10 都市のうち 6 区は神戸市で占められた（**図表６**）。

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



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。

築浅マンション取引続く神戸市中央区

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**）。

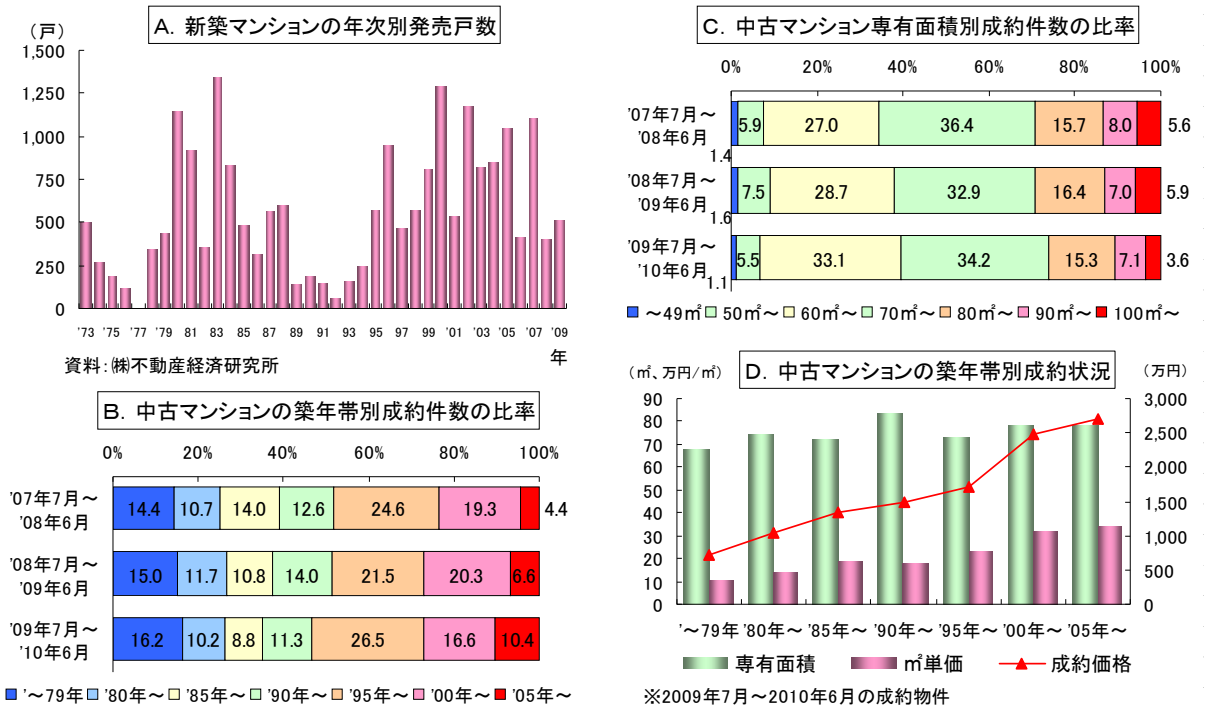
2000 年築以降の平均成約価格は 2,700～2,900 万円台と、それ以前の物件に比べて価格水準は大幅に上昇するが、専有面積は 70 ㎡前後と比較的大きい。㎡単価も 36～45 万円台と 50 万円を超えることが多い同エリアの新築マンションに比べて値頃感が強く、新築供給の減少も手伝って購入需要を集めている。

伊丹･宝塚･川西エリア経年戸建のシェア拡大

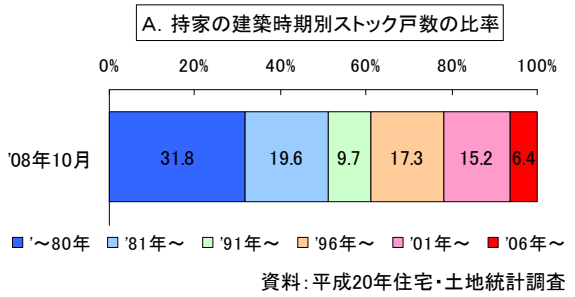
次に、伊丹市・宝塚市・川西市エリアの市場をみると、このエリアも 80 年代と 90 年代後半以降に新築マンション供給の山がみられ、

図表８　伊丹市･宝塚市・川西市の中古住宅成約状況

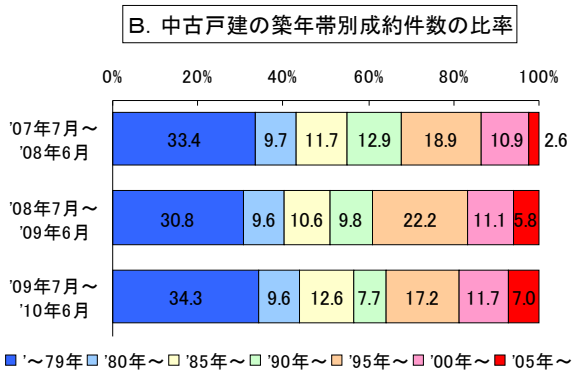
■中古マンション

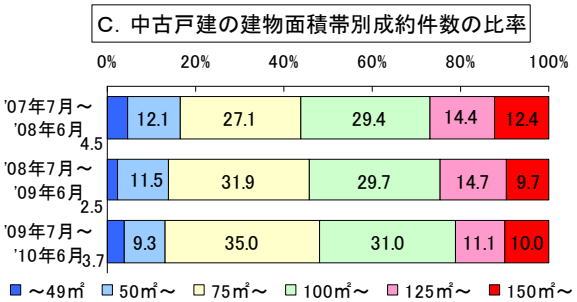


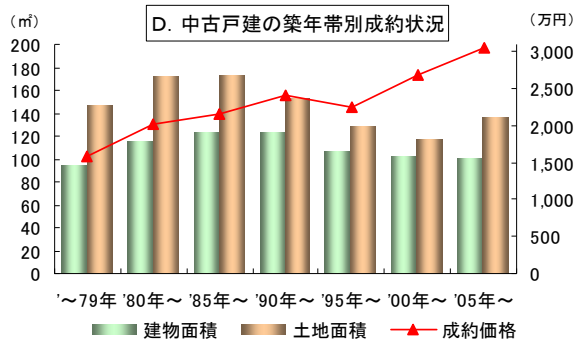
■中古戸建住宅



資料：平成20年住宅・土地統計調査







※2009年月～2010年6月の成約物件

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。