

<コラム>

近畿、兵庫県、神戸市、神戸市中央区、マンション市場動向(2007.3.27)

<新築>

(供給)

不動産経済研究所 近畿圏

平成19年1月 新規供給戸数1033戸 (前年同月比▲23.7%)
前年同月比では7ヶ月連続でマイナスで
ここ5ヶ月は2桁を超える減少率が続いている。

平成19年1月 在庫数4416戸 (前年同月比+16.8%)
11ヶ月連続プラス

(需要)

不動産経済研究所 近畿圏

平成19年1月 契約率 (前年同月比▲2.3%)
前年同月比は4ヶ月連続でマイナス。

平成19年1月 成約平均㎡単価は前年同月比+1.4%
4ヶ月連続でアップしている。
ここ6ヶ月は上昇下落を繰り返している。

<中古>

(供給)

レインズ 兵庫における40㎡~80㎡の供給状況

	年月	H16・2	H17・2	H18・2	H19・2
新規登録物件	件数	746(0)	785(+5.2)	1099(+40.0)	706(▲35.8)
	㎡単価	21.3(0)	22.3(+4.7)	23.2(+4.0)	22.8(▲1.7)
	平均価格	1391(0)	1471(+5.8)	1749(+18.9)	1505(▲14.0)
	平均面積	65.31(0)	65.96(+1.0)	74.09(+12.3)	66.01(▲10.9)
在庫物件	件数	1940(0)	1922(▲0.9)	2854(+48.5)	1882(▲34.1)
	㎡単価	21.3(0)	21.3(0)	22.8(+7.0)	21.8(▲4.4)

	平均価格	1383(0)	1391(+0.6)	1669(+20.0)	1429(▲14.4)
	平均面積	64.93(0)	65.31(+0.6)	73.20(+12.1)	65.55(▲10.5)

コメント：平成19年は平成18年に比較し、供給件数、単価等いずれも状況が相当悪くなっている。在庫減らしに進んだのだろうか。

(需要)

①レインズ 兵庫における40㎡～80㎡の需要状況

	年月	H16・2	H17・2	H18・2	H19・2
成約物件	件数	240(0)	241(+0.4)	327(+35.7)	300(▲8.3)
	㎡単価	19.5(0)	20.0(+2.6)	22.2(+7.0)	21.9(▲1.4)
	平均価格	1302(0)	1316(+1.1)	1610(+22.3)	1445(▲10.2)
	平均面積	66.73(0)	65.85(▲1.3)	72.52(+10.1)	65.97(▲9.0)

②(株) トウキョウカンテイ 神戸市における70㎡価格推移

	H16・2	H17・2	H18・2	H19・2
	1639万円(0)	1558(▲4.9)	1581(+1.5)	1687(+6.7)

③レインズ 神戸市中央区における40㎡～80㎡の需要状況

	年月	H16・2	H17・2	H18・2	H19・2
成約物件	件数(件)	6(0)	7(+16.7)	10(+42.9)	16(+60.0)
	平均成約価格(万円)	1290(0)	1624(+25.9)	2091(+28.8)	1897(▲9.3)
	平均㎡単価(万円)	22.8(0)	25.4(+11.4)	32.5(+27.9)	29.3(▲9.8)
	平均専有面積(㎡)	56.54(0)	63.92(+13.1)	64.36(+0.7)	64.76(+0.6)
	平均築年数(年)	14	16	13	16

コメント：平成19年は平成18年に比較し、兵庫県及び神戸市中央区は単価が下落している。神戸市全体としては単価は上昇している。