

兵庫県内の不動産価格市場

(平成 25 年前半)

平成 25 年 9 月 20 日

あいき不動産鑑定株式会社

マンション

中古マンション

土地総合研究所「今月の不動産経済 2013年8月号」によれば、近畿圏、本年1～7月における中古マンションの新規登録件数は28,868件、昨年同時期31,153件で、昨年と比較し△7%となった。他方、本年1～7月における成約件数は10,085件、昨年同時期8,997件で、昨年と比較し+12%となっている。

ひとこと：近畿圏中古マンションは需給の引締まりが予測される。

土地総合研究所「今月の不動産経済 2013年8月号」によれば、近畿圏中古マンションの本年1～7月における成約件数は昨年半期と比較し+12%となっている。単価は+2.7%となっている。近畿レイズ「Real Time Eyes 2013年8月号」によれば、兵庫県内マンション全体の本年前半(1～6月)における成約件数は昨年半期と比較し+13%となっている。単価は+3.2%となっている。東京カンテイ「中古マンション価格天気図」によれば、兵庫県は曇り(価格は足踏み傾向にある)となっている。

ひとこと：以上を踏まえ、2013年前半における兵庫県内の中古マンション市場は昨年同時期と比較し、取引が活発化、需給が引き締まり、単価について上昇基調にあると考えられる。

新築マンション

土地総合研究所「今月の不動産経済 2013年8月号」によれば、近畿圏、本年1～7月における新築マンションの供給戸数は13,429戸、昨年同時期12,933戸で、昨年と比較し+4%となった。近畿圏新築マンションの本年1～7月における発売月成約件数は10,935件、昨年9,924件で昨年半期と比較し+10%となっている。近畿圏新築マンションの本年1～7月における残戸数は13,758件、昨年19,762戸で昨年半期と比較し△30%となっている。

ひとこと：近畿圏新築マンションは需給が逼迫し、在庫の品薄が予測される。

土地総合研究所「今月の不動産経済 2013 年 8 月号」、「全国マンション市場動向」によれば、近畿圏新築マンションの本年 1～7 月における発売月成約件数は昨年半期に比較し+10%、発売月契約率+7%となっている。単価は+4.8%となっている。契約率 70%超が 17 月連続で販売は絶好調とのことである。

ひとこと：兵庫県内マンション市場は 2013 年前半については大変好調の様である。

戸建住宅

土地総合研究所「今月の不動産経済 8 月号」によると、平成 25 年前半(1～7 月)近畿圏の中古戸建住宅の新規登録件数は 32,998 件で、昨年同時期 33,420 件に対して△1.3%であった。成約件数については本年前半 6,878 件で、件昨年同時期 6,552 件に対して+5.0%であった。成約価格平均は本年前半 2,020 万円で、件昨年同時期 2,025 万円に対して△0.2%であった。

近畿レイズ「Real Time Eyes 8 月号」によると、平成 25 年前半(1～6 月)兵庫県内戸建住宅の成約件数は 1,412 件で、昨年同時期 1,328 件に対して+6.3%であった。成約価格平均は本年前半 2,120 万円で、昨年同時期 2,199 万円に対して△3.6%であった。

ひとこと：兵庫県内の戸建住宅市場について、成約価格は未だ下落気味であるものの、取引が活発で需給は引締まってきているものと予測される。

三宮周辺オフィス

土地総合研究所「今月の不動産経済 8 月号」によると、平成 23 年頃から「東京」「大阪」におけるオフィス空室率は大凡下落基調にある。

CBRE「OFFICE JAPAN」によると、2013年3月期の空室率について「三宮」は前期に比較し1.0%上昇。「元町」、「神戸ハーバーランド」については前期より低下した。

「三宮」の空室率上昇については貸止めになっていたビルの再募集が始まったためと推定されている。

「神戸ハーバーランド」の空室率8.8%は過去10年で最も低い水準となった。全体としては空室率が低下基調にあるものと予測される。

同CBRE「IDSS」によると、2013年6月の「三宮オフィス」の空室率は10.1%で、2010年以降おおむね下落が続いている。

平均募集賃料は2013年6月時点9,650円/坪で、昨年同時期8,900円/坪に比較し、+8.4%と上昇基調にある。

ひとこと：「三宮」・「元町」・「神戸ハーバーランド」地区のオフィス需要は高まっているものと見込まれる。

店舗

日本不動産研究所「店舗賃料トレンド」によると、大阪梅田地区に新規開業が相次いだことにより2011年に三宮地区の店舗市況は悪くなり、募集賃料も下落したが、2012年には持ち直しが見られた。CBRE「店舗マーケット情報2012」によると、旧居留地等独自商圈を有する神戸の一部エリアは大阪の影響を受けず、出店希望者が多いため品薄状態にあるとのことである。

日本銀行神戸支店「管内金融経済状況」によると、兵庫県内の百貨店売上高は2013年7月前年比 Δ 7.7%、スーパー売上高 Δ 1.7%、神戸市内のホテル平均稼働率+3.1%(3ヶ月ぶりのプラス)となっている。また、2012年7月以降、前年に比較し、兵庫県民一人あたり名目賃金は僅かに上昇している。

国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」(平成25年4月1日~7月1日)によると「三宮周辺商業地区」の地価は概ね横ばい、ウミエの開店があったハーバーランドにつ

いても現在のところ様子見状態(前回に比較し地価の変動率は0%)のようである。

「阪急西宮北口駅周辺商業地区」については、中心となる大型商業施設の人気も安定しており、西宮北口駅周辺商業エリアには高い需要がある模様である(0～+3%)。

姫路駅前では、本年4月に駅前地下街「グランフェスタ」、5月に駅直結商業ビル「ピオレ」が竣工し、賑わいを増している。

ひとこと：三宮商業地区の店舗市況は概ね底這い状況ではないかと思われる。

工場地

兵庫県担当課聴取によると、2012年は1000㎡以上の工場地について、65件で全国1位の誘致件数であった。本年に入って県内工場用地の問合わせは増えている。即進出には結びつかないものの企業サイドについて、進出意欲の高まりは見られるとのこと。

全国企業短期経済観測調査2013年6月結果によると、兵庫県内全産業における設備投資計画のうち土地投資額について、2011年度7.3、2012年度は△56.2、2013年度計画は3月調査△39.8から今回6月は31.1と急回復している。

ひとこと：企業業績の緩やかな持ち直しを背景に、兵庫県内においては土地投資意欲が高まっているものと予測される。

神戸市内投資不動産

谷沢総合鑑定所によると、JREIT 保有物件全用途の市況について、2013 年 1～6 月現在「曇り」で、7～12 月については横ばい又はやや悪化を予測している。

ティーマックス「マーケットレビュー」によれば、2013 年 1～6 月は 6 年ぶりに JREIT 保有全物件の年次リターンについてプラスとなった(+1.5%)。

日本不動産研究所「不動産投資家調査 4 月現在」によると、神戸市内商業店舗の期待利回りは都心型高級専門店 6.5%で昨年に比較し△0.2%、郊外型ショッピングセンター7.3%で昨年に比較し△0.2%となっている。オフィスビルについては期待利回りが 6.6%で昨年に比較し△0.1%、取引利回りが 6.4%で昨年に比較し△0.1%となっている。賃貸マンションについては期待利回りは 6.7%で昨年に比較し△0.3%、取引利回りが 6.8%で昨年に比較し△0.2%となっている。

また都市未来総合研究所「Rei TREDA」によると神戸市内において JREIT が保有する賃貸マンションの NOI 運用利回りは 2012 年 12 月時点 6.7%で昨年同期に比較し△0.2%となっている。

三宮周辺地区のオフィス需要は高まっている。店舗市場は底這い状況が予測される。

ひとこと:以上から 2013 年前期については投資不動産市場の改善が続いていると考えられる。