

兵庫県姫路市の戸建住宅市場

平成 26 年 8 月 18 日

あいき不動産鑑定株式会社

1. 兵庫県内戸建住宅市場

国土交通省「不動産価格指数」6月速報(3月分)を見てみると、全国における、更地・建物付土地価格がリーマンショック後、概ね下がり続けているのに対して、マンション価格は上がり続けている。住宅全体としてみると若干下落傾向が続いている。直近の地価公示では、全国的に住宅地商業地とも下落が続いているも、下落幅縮小が継続している、という基調であったので、今回の速報結果と大体符合するようである。マンション価格上昇は底堅い需要の下支えとともに建築費の上昇によるものと考えられる。

土地総合研究所「今月の不動産経済7月号」を基に弊社で集計したところ平成26年前半(1~5月)近畿圏の中古戸建住宅の新規登録件数は25,375件で、昨年同時期23,458件に対して+8.2%であった。成約件数については本年前半4,803件で、昨年同時期4,923件に対して△2.4%であった。成約価格平均は本年前半2,003万円で、昨年同時期2,038万円に対して△1.7%であった。

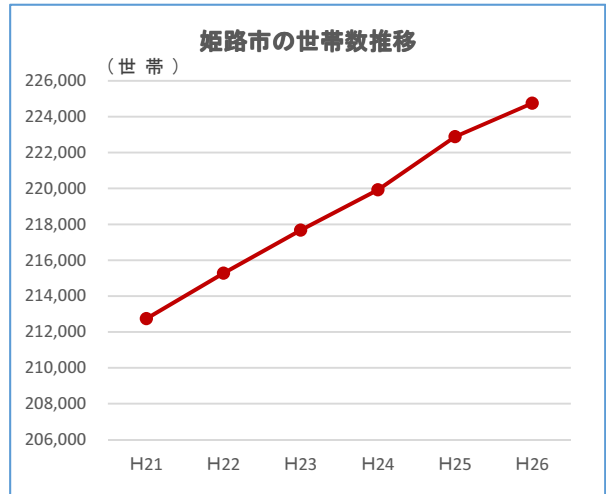
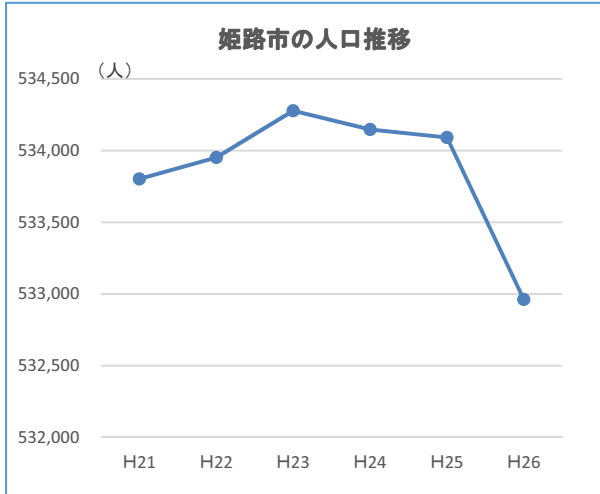
近畿レイنز「Real Time Eyes 7月号」を基に弊社で集計したところ平成26年前半(1~6月)兵庫県内戸建住宅の成約件数は1,445件で、昨年同時期1,476件に対して△2.1%であった。成約価格平均は本年前半2,216万円で、昨年同時期2,257万円に対して△1.8%であった。

兵庫県内の中古戸建住宅市場について、本年前半は、消費税増税前の駆込需要および増税後の反動減をトータルすると、昨年と比較し、成約件数が減少、平均価格も下落している。昨年後半の駆込による需要の先食いがあったものと考えられる。トレンドとしては今後の持直しが期待できると考えられる。

2. 姫路市内戸建住宅市場

①人口・世帯数

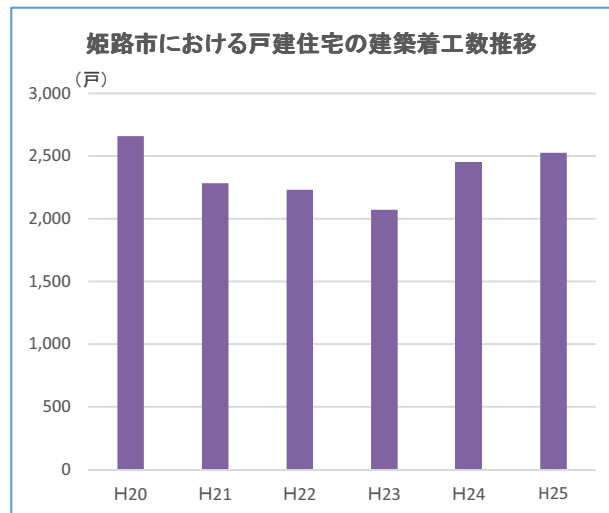
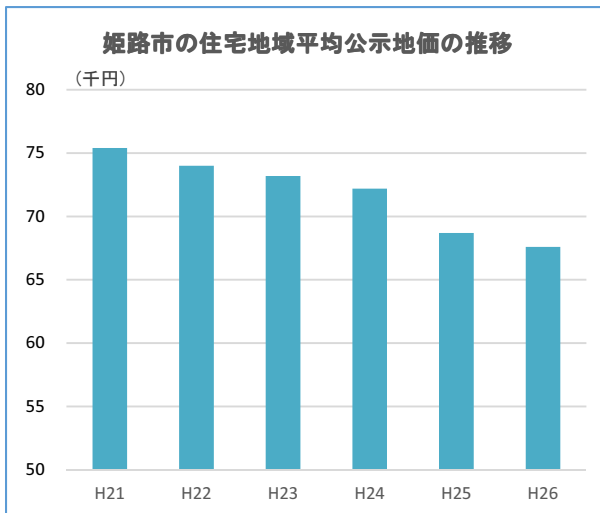
姫路市の人口については、平成 23 年以降減少が続いているが、世帯数については、増加が続いている。



出典:神戸市発表の「神戸市統計書」をもとにあいき不動産鑑定が作成

②住宅地の公示価格・戸建住宅建築着工数

姫路市における住宅地の公示価格は下落が続いている。姫路市における戸建住宅建築着工数は、平成 23 年以降、増加している。



出典:国土交通省発表の「地価公示」をもとにあいき不動産鑑定が作成

出典:国土交通省「住宅着工統計調査」をもとにあいき不動産鑑定が作成

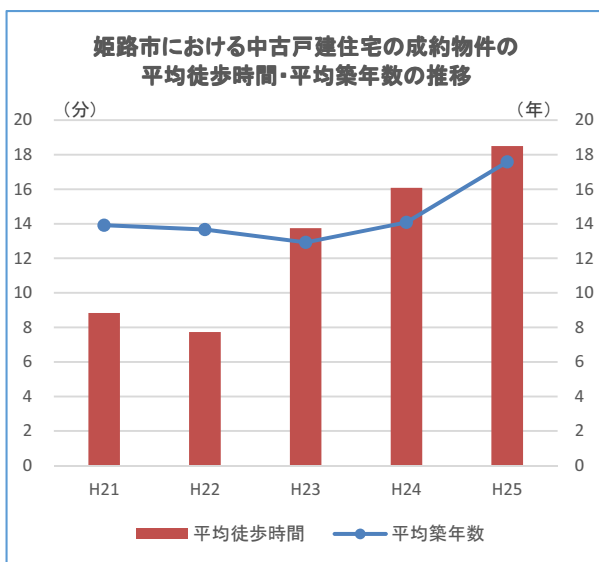
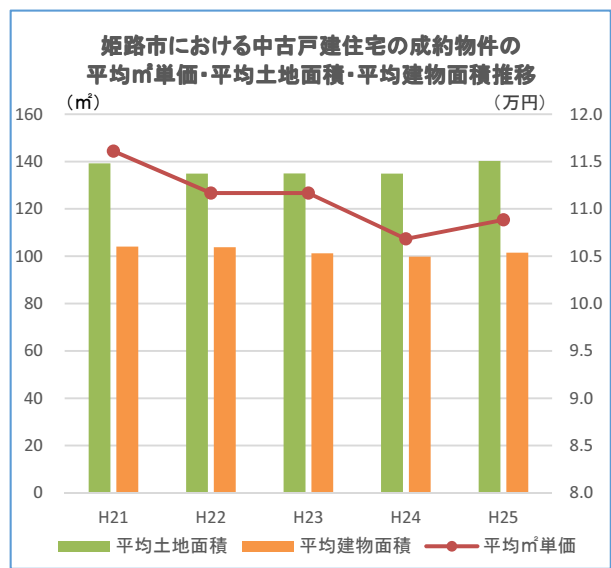
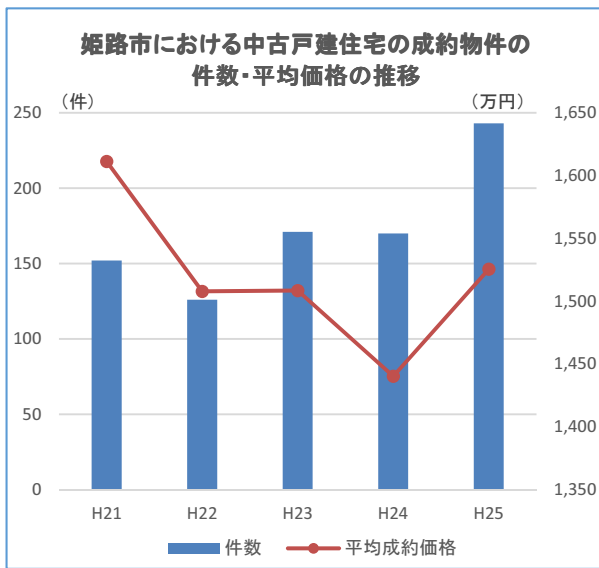
③中古戸建住宅市場

姫路市における中古住宅の成約件数が平成 22 年以降、増加している。

姫路市に於ける中古住宅成約物件に於ける平均的土地面積は 130 m² 台、建物面積は 100 m²程度である。

最寄り駅からの平均徒歩時間は 8 分程度から 18 分程度まで、築年数についても 14 年程度から 18 年程度に伸びてきており、物件の平均的条件は下がっているものと思われる。

平均成約単価は平成 21 年以降下落基調が続いており、総額が 1500 万円を中心に振幅している。



※出典：「国土交通大臣指定 近畿圏不動産流通機構」発表データよりあいき不動産鑑定が作成

平成 26 年 8 月 18 日 あいき不動産鑑定株式会社作成