

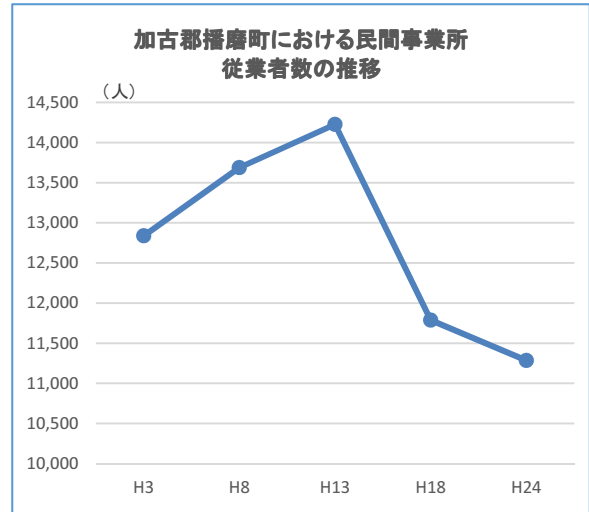
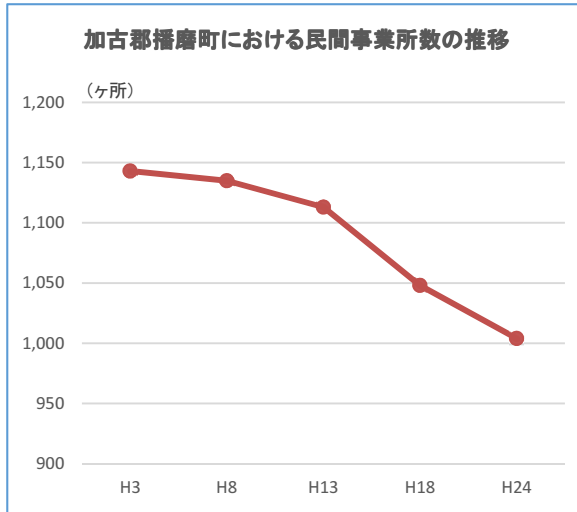
加古郡播磨町の不動産市場

平成 26 年 9 月 1 日

あいき不動産鑑定株式会社

1. 商業地市場

播磨町における民間事業所数は、平成 24 年時点では、一貫して減少傾向にある。民間事業所従業者数は、平成 24 年時点では、減少傾向にある。以上から、地元事業者による事業目的の土地需要は、弱含みと考えられる。

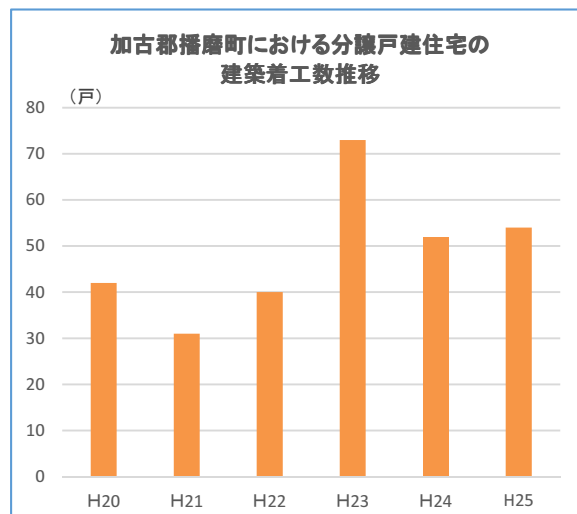


出典:播磨町発表の「播磨町統計書」をもとにあいき不動産鑑定が作成

2. 戸建住宅市場

播磨町における分譲戸建住宅の建築着工数は、平成 21 年から増加傾向にあり、平成 25 年は 54 棟となっている。

地元開発業者へのヒアリングによると、JR「土山」駅周辺では、戸建住宅地の取引が多くはないが、スーパー等が近く、居住環境の良い地域について一定の需要が見込め、そのような地域の中心取引価格帯は平米単価 9 万円前後、面積については 140 m²程度とのことである。

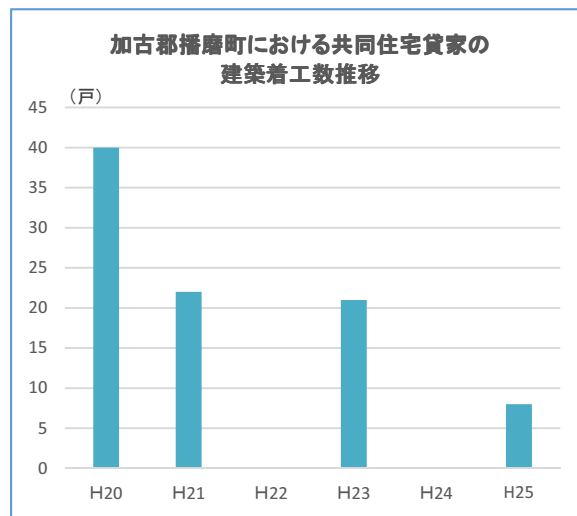


出典:国土交通省「住宅着工統計調査」をもとにあいき不動産鑑定が作成

3. 賃貸住宅市場

播磨町における共同住宅貸家の建築着工数は、平成 20 年から減少傾向にあり、平成 25 年は 8 棟となっている。

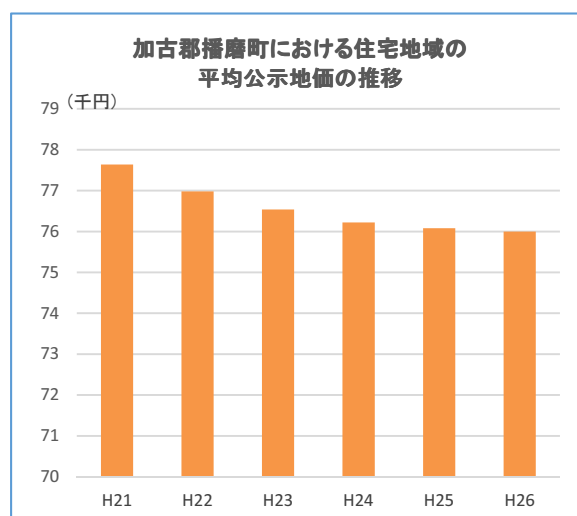
JR 土山駅からのアクセスは、明石駅へ 15 分、加古川駅へ 7 分、三宮駅へ 30 分であり、割安な家賃のため、駅近距離であれば、単身者用・ファミリー用、どちらも相応に需要が見込まれるが、築浅物件が少なく需要が集中する傾向にある。単身者用であれば 20 ㎡前後 3.5 万円～4 万円程度で、ファミリー用であれば 55 ㎡前後 5.5 万円～6.5 万円程度が賃料相場である。



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

4. 公示価格推移

播磨町における住宅地の公示価格は下落傾向にあるも、近年下落率は小さくなっている。

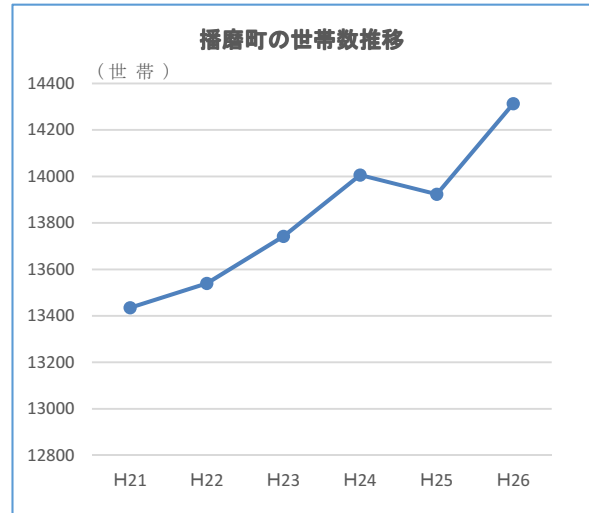


出典:国土交通省発表の「地価公示」をもとにあいき不動産鑑定が作成

5. 広報統計の概況

①人口・世帯数

人口は、播磨町は平成 22 年以降総じて増加傾向にあり、世帯数は、播磨町は平成 21 年以降全体として増加傾向にある。

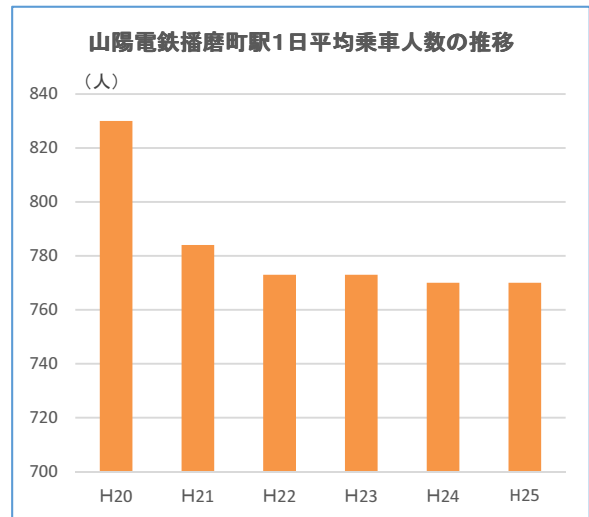
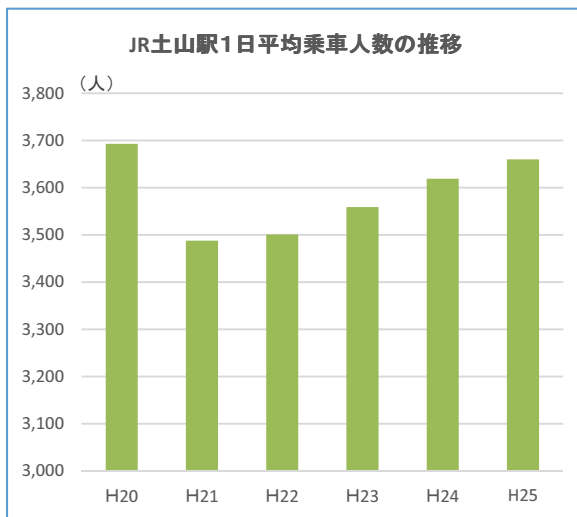


出典:播磨町発表の「播磨町統計書」をもとにあいき不動産鑑定が作成

②鉄道乗降客数

JR 山陽本線「土山」駅の 1 日平均乗降客数は、平成 21 年以降増加が続いている。

山陽電鉄「播磨町」駅の 1 日平均乗降客数は、平成 20 年以降下落が続いている。



出典:播磨町発表の「播磨町統計書」をもとにあいき不動産鑑定が作成

6. 市場動向

播磨町全体においては、住宅需要が増加していると予測される。それに伴い、生活密着産業(クリニックやスーパー等)用の近隣商業地需要も一定程度見込まれるものと考えられる。

平成 26 年 9 月 1 日 あいき不動産鑑定株式会社作成