



各種指標等からみた
兵庫県内の不動産価格市場
(平成 26 年前半)

2014 年 9 月 2 日



あいき不動産鑑定株式会社

近畿圏・兵庫県内マンション市場

近畿圏・兵庫県中古マンション市場

土地総合研究所「今月の不動産経済 2014年8月号」を基に弊社で集計したところ、近畿圏、本年1～6月における中古マンションの新規登録件数は24,223件、昨年同時期24,965件で、昨年に比較し△3.0%となった。他方、本年1～6月における成約件数は8,560件、昨年同時期8,758件で、昨年に比較し△2.3%となっている。成約平均単価は+4.0%となっている。近畿レイズ「Real Time Eyes 2014年8月号」を基に弊社で集計したところ、兵庫県内中古マンション全体の本年前半(1～7月)における新規登録件数は6,086件、昨年同時期7,408件で、昨年に比較し△17.8%となった。他方、本年1～7月における成約件数は2,238件、昨年同時期1,691件で、昨年に比較し+32.3%となっている。成約平均単価は+0.2%となっている。

ひとこと：

2014年前半における近畿圏中古マンション市場は様子見状態にあり、成約単価について引き続き上昇している。兵庫県内の中古マンションについては需給逼迫状態にあり、成約単価については若干の上昇にある。

近畿圏新築マンション市場

土地総合研究所「今月の不動産経済 2014年8月号」を基に弊社で集計したところ、近畿圏、本年1～6月における新築マンションの供給戸数は8,697戸、昨年同時期11,318戸で、昨年に比較し△23.2%となった。発売月成約件数は6,744件、昨年9,099件で昨年半期に比較し△25.9%となっている。残戸数は12,230件、昨年12,122戸で昨年半期に比較し+0.9%となっている。

ひとこと：

2014 年前半における近畿圏新築マンション市場については市場が不活発な状態となっている。成約単価については若干上昇している。

全体についてひとこと：

近畿圏について、新築・中古マンション市場が共に勢いを失ってきているようである。これに対し、兵庫県内の中古マンション市場については需給逼迫状態にある模様である。

兵庫県内中古戸建住宅市場

国土交通省「不動産価格指数」7月速報(4月分)を見てみると、全国の更地・建物付土地価格はリーマンショック後、概ね下がり続けているも、マンション価格は上がり続けており、住宅全体としてみると横這い状況に近い。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。

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、件昨年同時期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、件昨年同時期2,038万円に対して△1.7%であった。

近畿レイNZ「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)兵庫県内中古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。

ひとこと：

兵庫県内の中古戸建住宅市場について、消費税増税による影響が出ており、成約件数は減少している。

三宮周辺オフィス市場

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下落基調が続いている。

CBRE「OFFICE JAPAN」によると、神戸市内オフィスビルの2014年6月期の空室率について9.4%で前期に比較し0.2%下落であった。「三宮」エリアが好調であるのに比較し「元町」、「神戸ハーバーランド」エリアは低調であり二極化が進行するとしている。神戸市内オフィスビルの想定成約賃料は10,310円/坪で、前期比△0.2%で底這い状況が続いている。

日本不動産研究所「不動産投資家調査4月現在」によると、神戸市三宮地区内オフィスビル(Aクラス)については期待利回りが6.5%で昨年に比較し△0.1%、取引利回りが6.3%で昨年に比較し△0.1%となっている。賃料については横這いと予測されている。

ひとこと：

「三宮」地区のオフィス需要は高まっているものと見込まれる。賃料については底這い状況にあるものと見込まれる。

兵庫県内店舗市場

日本不動産研究所「店舗賃料トレンド」CBRE「店舗マーケット情報 2013」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。2013 年に入って二極化の進行からやや募集賃料が下落し、現在概ね底這い状況にある模様である。

CBRE「店舗マーケット情報 2013」によると、2012 年には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った。2013 年に入り、旧居留地に海外ブランドの集積が高まった。また三宮地区全体として、ポジティブ動機の移転が多く見受けられ、高値成約が増え、店舗成約賃料は上限値が更新されているとのことである。

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 2014 年 4～6 月前年比 $\Delta 7.5\%$ 、スーパー売上高 $\Delta 3.9\%$ と消費税増税後下落している。一方、神戸市内のホテル平均稼働率は 2014 年 4～6 月前年比 $+4.4\%$ となっている。

国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」(平成 26 年 1 月 1 日～4 月 1 日)によると「三宮周辺商業地区」の地価は 0～ $+3\%$ の上昇と予測されている。三宮駅前地区では、中小規模収益物件の取引が盛んであり、三宮ターミナルビル等建替え計画が複数棟あることによる期待感もある。元町地区についても、オフィス・店舗に底堅い需要があり、中小規模収益物件の取引が盛んである。ハーバーランド地区についてはオフィス需要が依然弱い、ウミエの好調は続いている。

ひとこと：三宮周辺商業地区の商業不動産市況は三宮駅前を中心に、概ね良好に推移しているものと予測される。

「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の供給が少なく需給逼迫状態にある模様である(0～ $+3\%$)。

因みに、姫路駅前では、2012 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、駅前整備は更に進み、賑わいを増している。

兵庫県内工場地市場

広報統計の概況

兵庫県内に於ける工業事業所数、工業従業者数ともに、平成 20 年のリーマンショック以降、広報統計のある平成 24 年まで減少傾向にある。工場地取得件数についてはリーマンショックにより県内全域で大きく下がりその後、平成 22、23 年頃から概ね持ち直しの動きになっているが、リーマンショック前の水準には届いていない。工場地取得面積については平成 22 年以降から 1 件あたりの面積が増加傾向にあるが、既存工場事業所の敷地面積(合計)は総じて減少傾向にある。製造業用建築物着工数は平成 21 年以降ほぼ横ばい。延建築面積については平成 20 年以降ほぼ横ばい。付加価値額(平均)が平成 20 年以降下落傾向にあり、単位土地面積あたり付加価値額については全体としてやや下落傾向にある。

近年の工場動向について、兵庫県からの聴取

- ① 阪神間の大型物流倉庫の需要が高く、3000 m²~5000 m²規模はすぐに成約し、特に沿岸部や高速 IC に近いところでは土地がない状況である。
- ② H25 年は上半期 39 件に対して下半期 26 件と伸び悩んだのは、設備投資減税拡充の動向を企業が様子見していたのではないかと予想される(年末に拡充が確定したため、H26 上半期は立地増加の勢いが戻る予想)。
- ③ 阪神間では、工場が撤退しても、地価が高い上に住宅が近接することによる制約(騒音・振動・排気ガス等の苦情)が多いので、住宅地になる傾向が強い。
- ④ 阪神北地域・西播磨地域・東播磨地域は、高速の IC が近く流通面、神戸・大阪からの通勤圏内であり労働力確保面、住宅が近接しておらず環境面等の点で有利であり、阪神間から撤退した工場の受け皿となっている。
- ⑤ 産業団地内は団地外の土地より、敷地規模が大きいという点で需要がある(誘致件数は 65 件中 19 件)。

CBRE「事業用不動産レポート・倉庫」によると、2014年第1四半期における近畿圏の大型マルチテナント形物流施設では空室率0%が続いているとのことである。兵庫県全体の平均募集賃料は3,660円/坪で前記比△4.9%となっている。

全国企業短期経済観測調査2014年6月結果によると、兵庫県内の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2013年度の前年度比+120.5、2014年度計画の前年度比△75.4と大きく下がっている。

ひとこと：

兵庫県内工場地においては、近年、取得土地の大規模化が進むが、生産規模は横這い若しくはやや縮小傾向にある模様である。2014年前半では、市場が勢いを失ってきているものと予測される。

神戸市内投資不動産市場(居住用)

「東証月刊リートレポート 2014年7月」東証リート指数によると、直近一年間を見るとオフィス、住宅、商業・物流等全ての指数で上昇基調にある。

「樂待」を運営する株式会社ファーストロジックによると、「新規掲載」された「一棟アパート」の平均築年数 22年9月、表面利回り 9.89%、物件価格 6,786万円。「問合せ物件」の平均築年数 24年4月、表面利回り 11.81%、物件価格 5,386万円で、「新規掲載」、「問合せ」いずれについても、2012年から、表面利回りの下落、物件価格の上昇が続いている。また、「一棟マンション」については、「新規掲載」が、平均築年数 26年6月、表面利回り 8.93%、物件価格 18,339万円。「問合せ物件」の平均築年数 25年3月、表面利回り 10.42%、物件価格 15,964万円で、「新規掲載」、「問合せ」いずれについても、2012年から、表面利回りの下落、物件価格の上昇が概ね続いている。

東京カンテイ「プレスリリース・分譲マンション賃料」によると 2014年7月の神戸市内分譲マンションの平均賃料は 1804円/㎡で、平均築年数の進行等で前月比では 2.0%下落した。神戸市内における分譲マンション賃料は中期的に見て、2011年以降振幅が見られるが概ね横ばい状況にあるものと見込まれる。リクルート「IPD」による「マンション賃料指数・兵庫県」をみても、同様の傾向にあるものとみられる。

ひとこと：

2014年前期については神戸市内投資不動産市場(居住用)の好調が続いているものと予測される。