

最新不動産市場動向

各種指標等からみた
兵庫県・不動産価格市場
(平成 27 年前半)

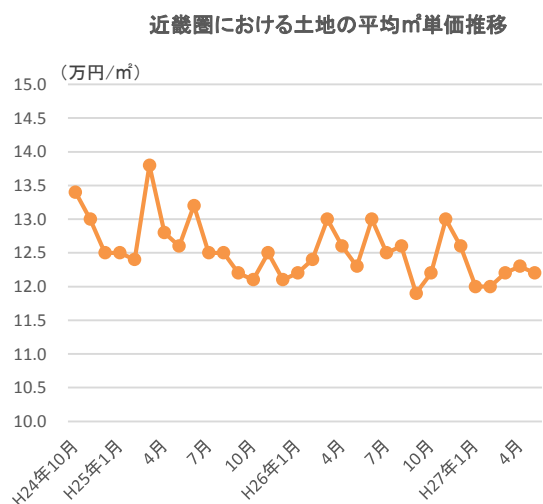
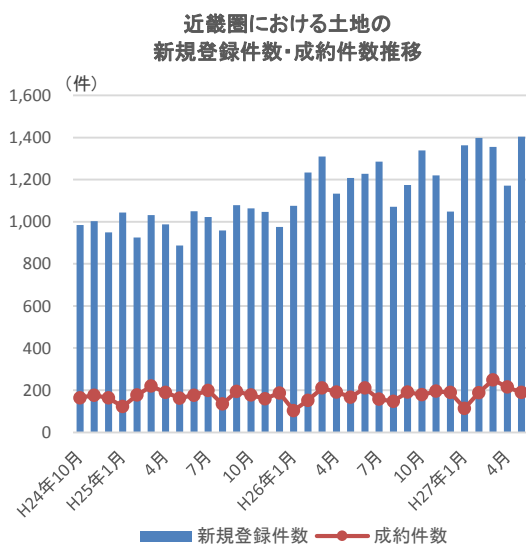
2015 年 10 月 28 日



あいき不動産鑑定株式会社

近畿圏・土地市場

土地総合研究所「今月の不動産経済」7月によると、近畿圏における土地の新規登録件数は増加が続いているが、成約件数については横這い状態にある。成約平均単価は下落が続いている。



出典：土地総合研究所発表「今月の不動産経済」を基にあいき不動産鑑定が作成

近畿圏・兵庫県・マンション市場

近畿圏・兵庫県・中古マンション市場

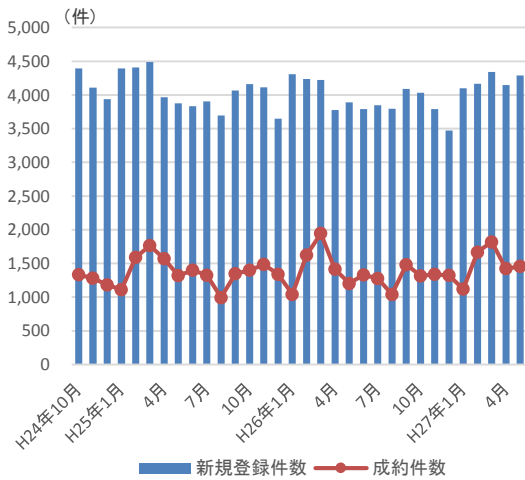
土地総合研究所「今月の不動産経済」を基に弊社で集計したところ、**近畿圏**、本年1～5月における中古マンションの新規登録件数は21,046件、昨年同時期20,434件に比較し+3.0%となった。他方、本年1～5月における成約件数は7,488件、昨年同時期7,228件に比較し+3.6%となっている。成約平均価格については1,873万円、昨年同時期1,795万円に比較し+4.3%であり、上昇傾向が続いている。

近畿レイنز「Real Time Eyes」を基に弊社で集計したところ、**兵庫県内**中古マンションについて、本年前半(1～6月)における新規登録件数は8,193件、昨年同時期7,775件に比較し+5.4%となった。成約件数は2,900件、昨年同時期2,797件に比較し+3.7%となっている。残戸数は22,947戸で、昨年同時期22,302戸に比較し+2.9%となっている。成約平均価格は1,877万円で、昨年同時期1,797万円に比較し+4.5%と、上昇傾向が続いている。

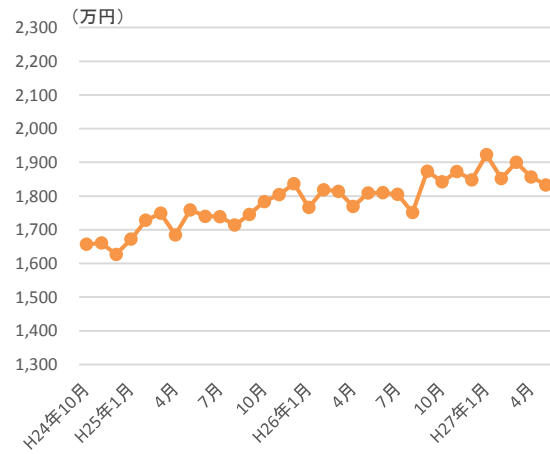
ひとこと：

近畿圏の中古マンションについて、平成24年以降新規登録件数が減少していたが、平成27年前期に持直した。成約件数については平成26年に減少したが、平成27年前期に持直した。成約単価は概ね上昇基調にある。

近畿圏における中古マンションの
新規登録件数・成約件数推移

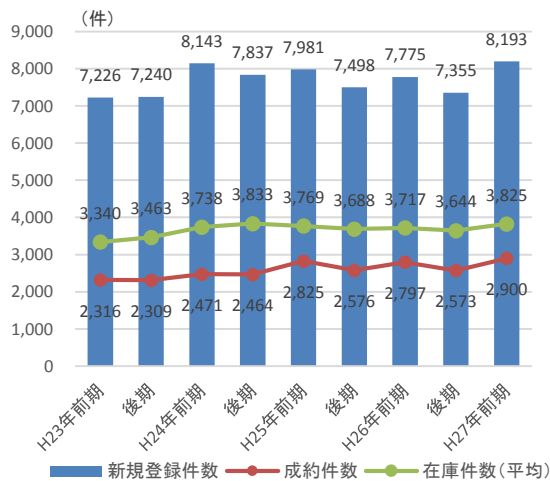


近畿圏における中古マンションの平均価格推移

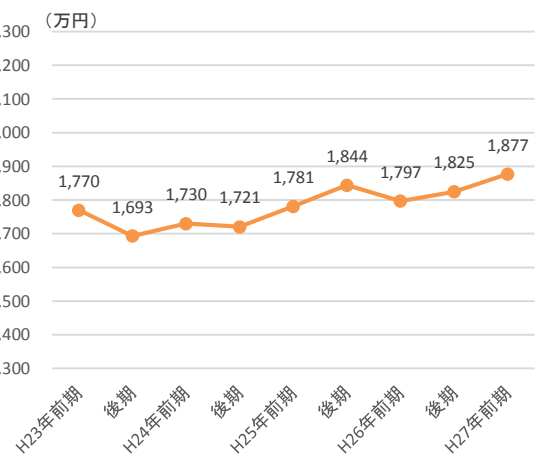


出典：土地総合研究所発表「今月の不動産経済」を基にあいき不動産鑑定が作成

兵庫県における中古マンションの
新規登録件数・成約件数・在庫件数



兵庫県における中古マンションの平均価格推移



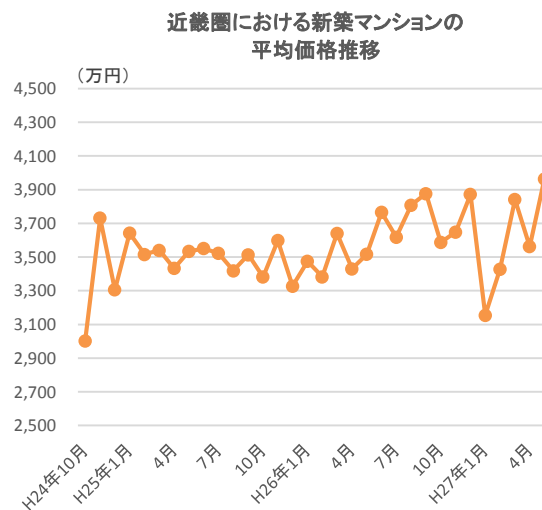
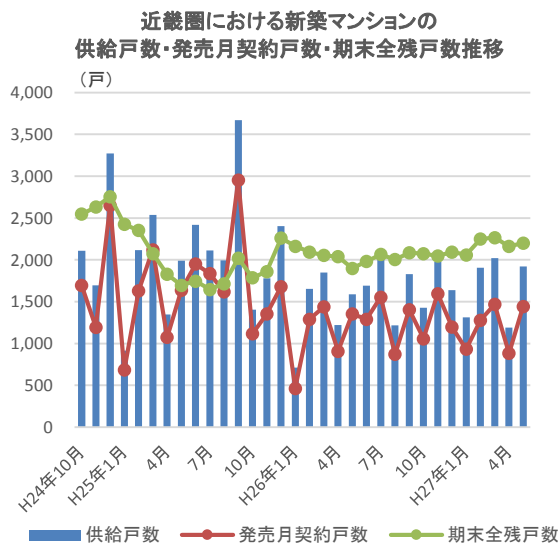
出典：近畿レイنز「Real Time Eyes」を基にあいき不動産鑑定が作成

近畿圏・新築マンション市場

不動産経済研究所「マンション市場動向」を基に弊社で集計したところ、近畿圏、本年1～5月における新築マンションの供給戸数は8,347戸、昨年同時期7,022戸に比較し+18.9%。平均契約戸数は1,201戸、昨年同時期1,091戸に比較し+10%となっている。平均残戸数は2,188戸で、昨年同時期2,050戸に比較し+6.7%となっている。平均価格については3,590万円で、昨年同時期3,489万円に比較し+2.8%と概ね上昇基調にある。

ひとこと：

平成26年における近畿圏新築マンション市場について、消費増税により供給、契約戸数共に一昨年より大きく減少した。平成27年前半は昨年より戻ってきているが一昨年水準には至っていない。成約価格については概ね上昇基調にある。

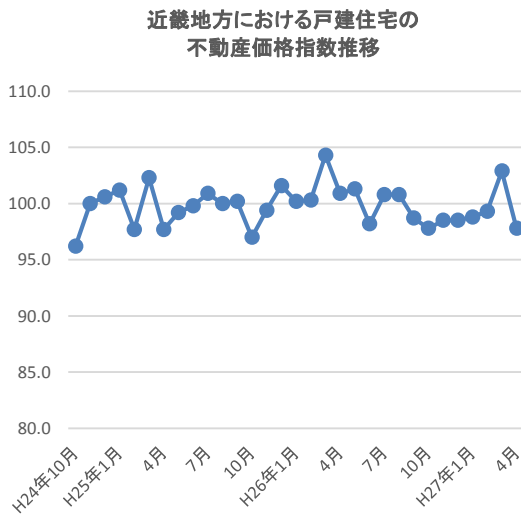


出典：(株)不動産経済研究所発表「マンション市場動向」を基にあいき不動産鑑定が作成

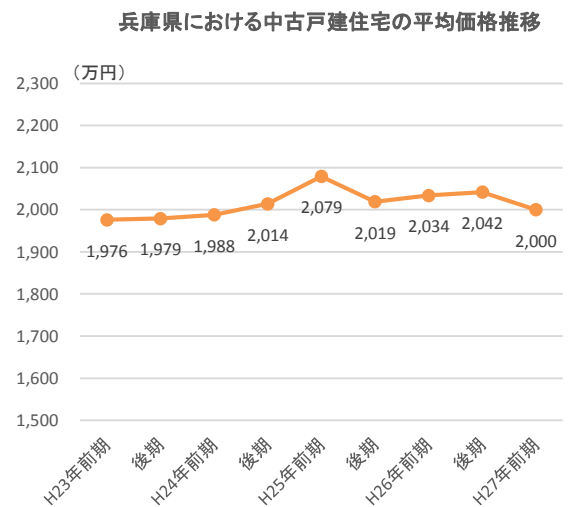
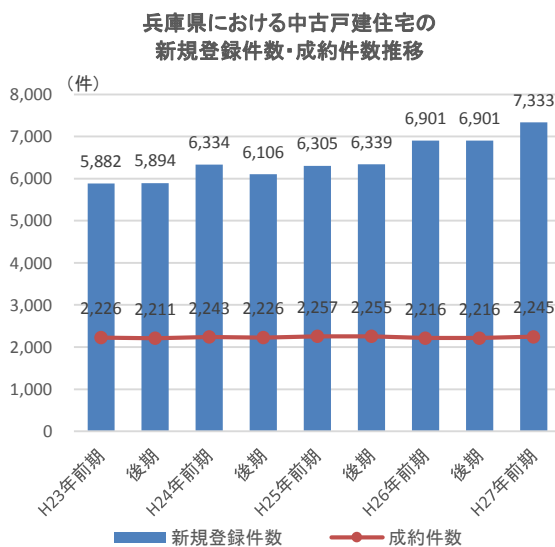
兵庫県・中古戸建住宅市場

国土交通省「不動産価格指数」7月(4月分)を見てみると、近畿地方の戸建住宅価格は下落基調にある。

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27年前半(1~6月)兵庫県内中古戸建住宅の登録件数は7,333件で、昨年同時期6,901件に対して+6.3%で、概ね増加基調が続いている。成約件数については1,517件で、昨年同時期1,445件に対して+5.0%で、概ね横這い基調にあるものと見込まれる。成約価格平均は本年前半2,245万円、昨年同時期2,216万円に対して+1.3%である。平成25年をピークに以降下落基調にあるものと見込まれる。



← 出典：国土交通省発表の「不動産価格指数」を基にあいき不動産鑑定が作成

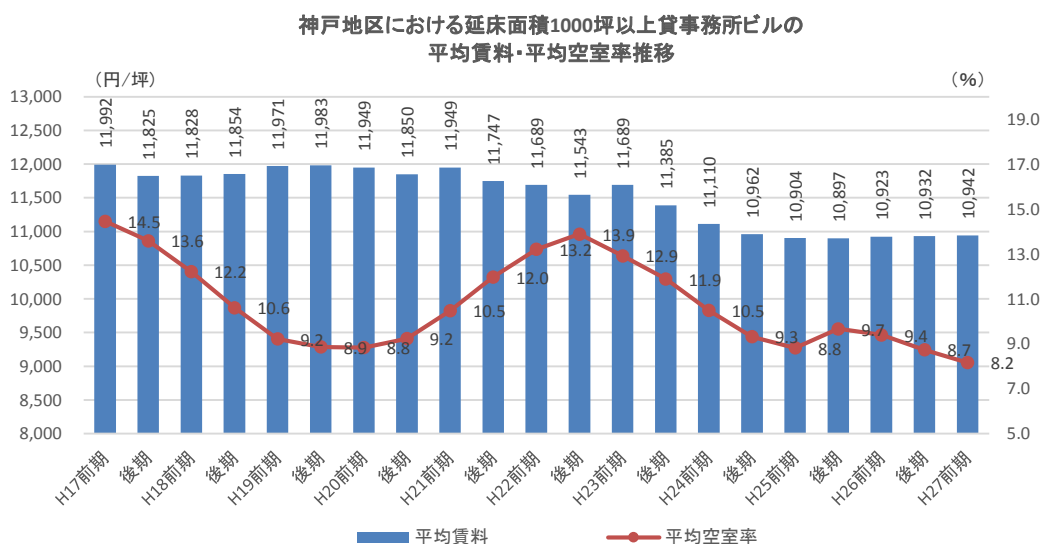


出典：近畿レイنز「Real Time Eyes」を基にあいき不動産鑑定が作成

三宮エリア・オフィス市場

CBRE「OFFICE JAPAN」によると、2014年3四半期の空室率について「三宮」は8.2%で前期に比較し0.2%下落。空室率の低下が続いている。新設、立地改善、拡張移転、館内増床等企業の積極的なオフィス需要が続いている。神戸市内オフィスビルの想定成約賃料は10,470円/坪、前期比+0.9%と緩やかな上昇基調にある。

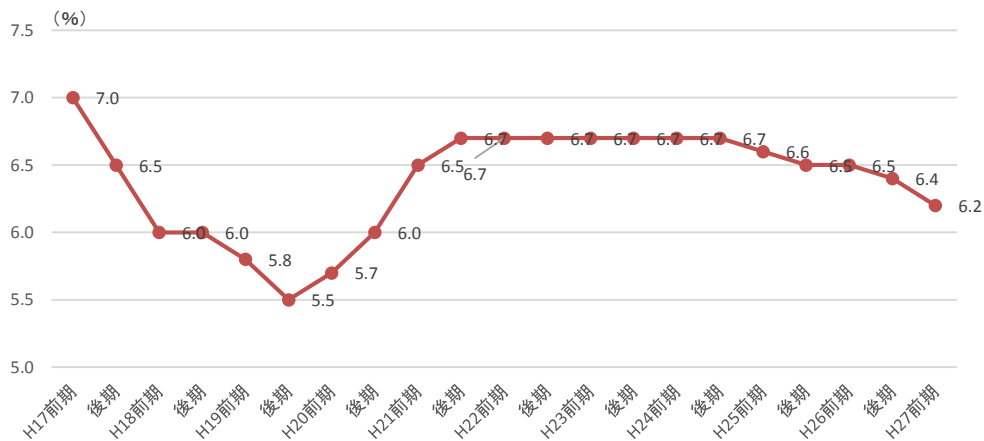
三鬼商事「オフィスデータ」によると、神戸地区のオフィス平均賃料は10,942円/坪で若干の上昇基調にある。空室率は8.2%で平成22年以降下落基調にある。



出典：三鬼商事株式会社「オフィスデータ」を基にあいき不動産鑑定が作成

日本不動産研究所「不動産投資家調査」によると、平成27年4月、神戸(三宮地区)における標準的Aクラスビルの期待利回りは6.2%で、平成25年以降下落が続いている。

神戸(三宮地区)における標準的なAクラスビルの
期待利回り推移



出典：日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基にあいき不動産鑑定が作成

ひとこと：

「三宮」地区の好立地・ハイグレードな物件は良好である。利便性が劣ったり、築年数を経た物件等では引き続き苦戦が続いており、リニューアル、賃料値下げ等の対応が迫られている。今後、後者への波及効果が期待される。

ヒアリングご協力：株式会社オフィスリンク様

三宮エリア・店舗市場

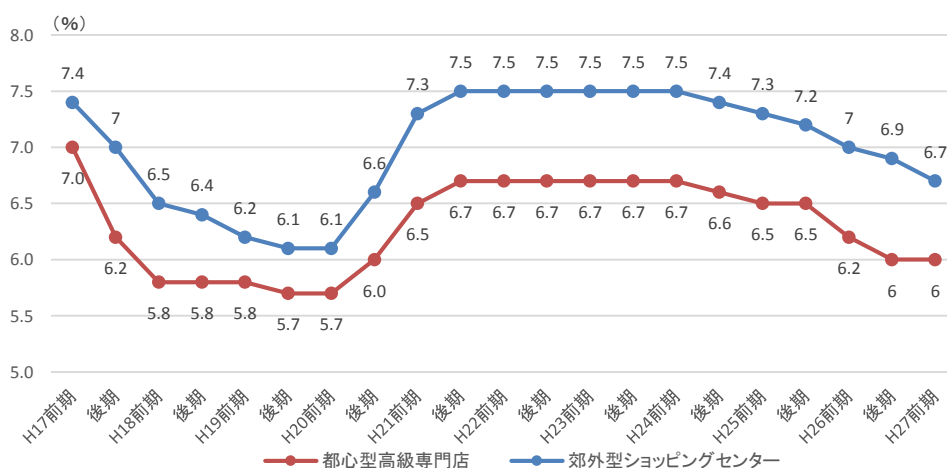
大阪梅田地区に新規開業が相次いだことにより 2011 年に三宮地区の店舗市況は悪くなり、募集賃料も下落したが、翌年、旧居留地等独自商圈を有する一部エリアは大阪の影響からの持直しが見られた。2013 年に入り、旧居留地に海外ブランドの集積が高まり、三宮センター街等ではポジティブ動機の移転が見受けられ、成約賃料について上値の更新が見られた。2014 年にはセンター街・旧居留地以外にも神戸初出店テナントのオープンがあり、面積拡張や好立地への移転も見られた。2015 年には 4 月にセンター街に「クレフィ三宮」がリニューアルオープンし、来場客数は当初予想の 140%を達成している。11 月には三宮においては 6 年ぶりの新築となる「三宮ビル北館」竣工予定もある。今後は元町通り商店街等、センター街や旧居留地を除く地域の商況盛り上がりが見込まれる。

ヒアリングご協力：(順不同)株式会社セントラルハウジング、佐田野不動産株式会社様 等

国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」（平成 27 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。三宮地区においても投資物件の需給逼迫が継続している。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がある。但し、弊社が入手した関係者情報によると実際の計画は進行の目途が立っていない。

日本不動産研究所「不動産投資家調査」によると、2015 年 4 月、神戸における商業店舗の期待利回りは、都心型高級専門店についてが 6.0%、郊外型ショッピングセンターについては 6.7%、いずれも平成 25 年以降下落が続いている。

神戸地区における商業店舗の期待利回り推移



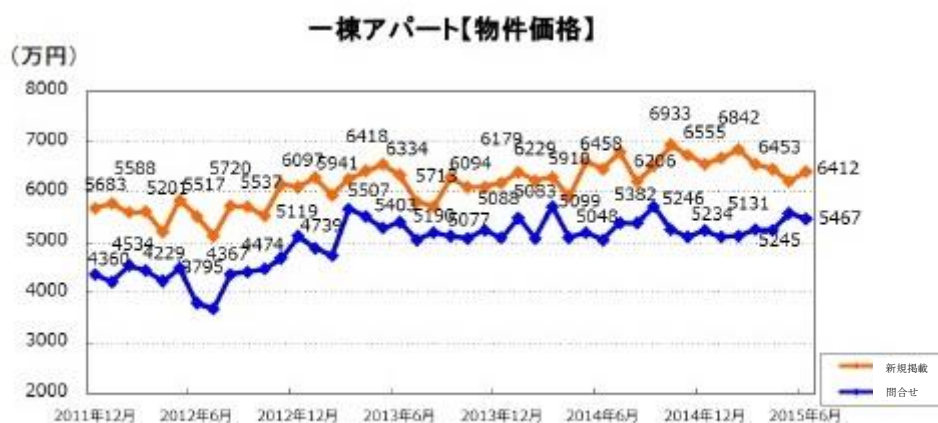
出典：日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基にあいき不動産鑑定が作成

※想定商業店舗は、都心型高級専門店は築年数 5 年未満の高級ブランド品小売業中心、

郊外型ショッピングセンターは売場面積 20,000 m²程度の有力な総合量販店

神戸市・投資不動産市場(居住用)

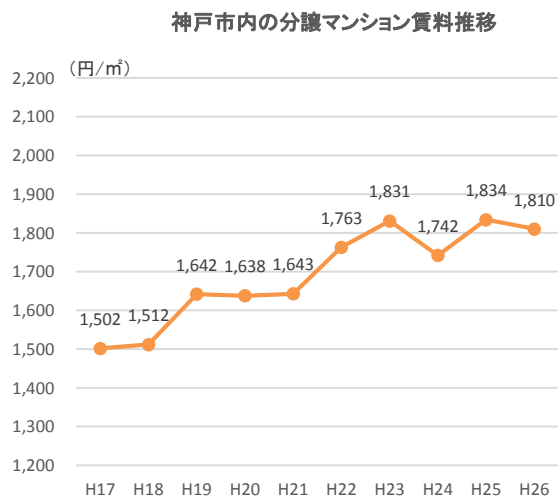
「楽待」を運営する株式会社ファーストロジックによると、「新規掲載」された「一棟アパート」の平均築年数 24 年 2 月、表面利回り 9.69%、物件価格 6,412 万円。「問合せ物件」の平均築年数 24 年 6 月、表面利回り 11.65%、物件価格 5,467 万円で、「新規掲載」、「問合せ」いずれについても、2012 年から、表面利回りの下落、物件価格の上昇が続いている。また、「一棟マンション」については、「新規掲載」が、平均築年数 26 年 4 月、表面利回り 8.24%、物件価格 20,525 万円。「問合せ物件」の平均築年数 26 年 6 月、表面利回り 10.24%、物件価格 16,554 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。





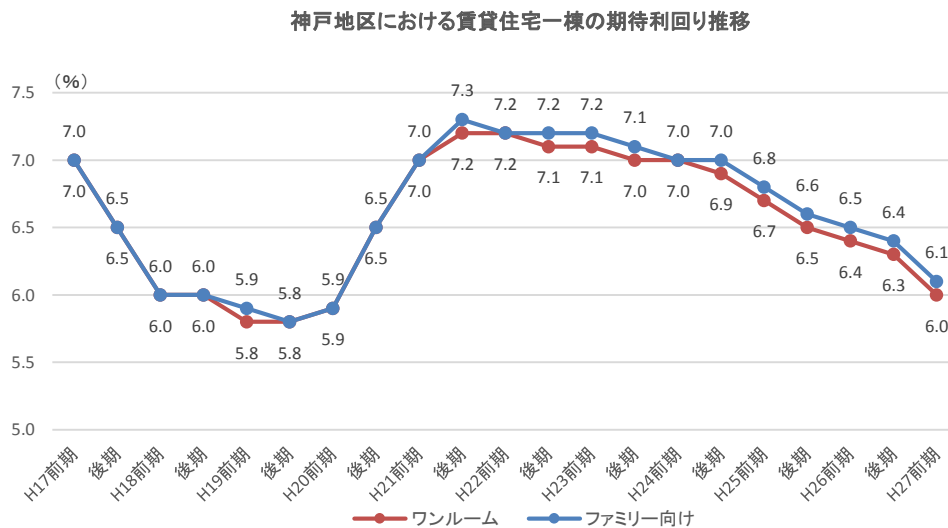
出典：(株)ファーストロジック発表「不動産投資サイト「楽待」 (<http://www.rakumachi.jp>) 物件統計レポート」

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1810円/㎡で、平均築年数の進行等で前月比では1.3%下落した。神戸市内における分譲マンション賃料は、2011年以降振幅が見られるも概ね横ばい状況にあるものと見込まれる。



出典：(株)東京カンテイ発表「今月の不動産経済」を基に
あいき不動産鑑定が作成

日本不動産研究所「不動産投資家調査」によると、2015年4月、神戸地区における賃貸住宅一棟の期待利回りは、ワンルームについては6.0%、ファミリー向けについては6.1%、いずれも平成24年以降下落が続いている。



出典：日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基にあいき不動産鑑定が作成

※想定賃貸住宅は最寄駅から徒歩10分以内、築5年未満、総戸数50個程度

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。

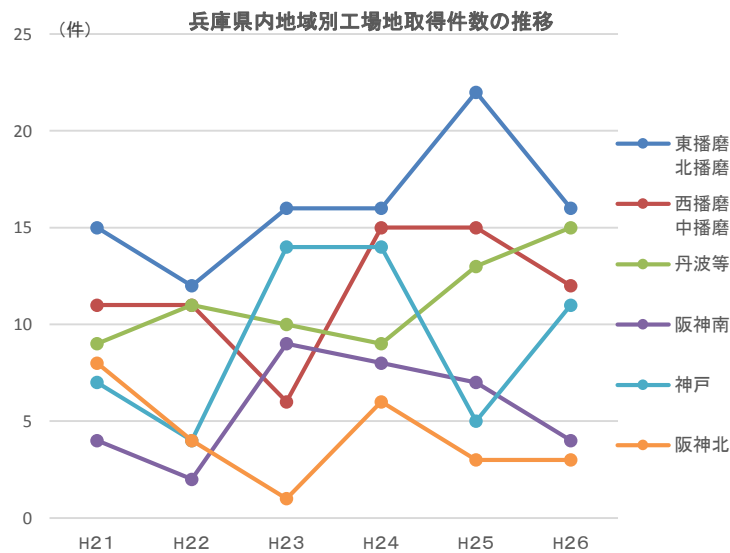
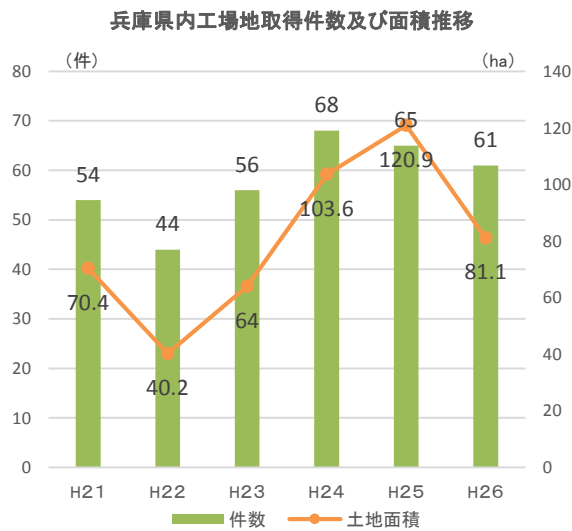
兵庫県・工場地市場

近年の工場動向について、兵庫県からの聴取

1. 平成 26 年の全国的な工場立地は増加傾向にあり、特に北関東（茨城・栃木）が伸びているが、兵庫県は減少した。
2. 兵庫県の半期ごとの立地件数（県内で工場の新增設を行うための 1000 m²以上の用地取得）が、平成 25 年上期をピークに伸び悩んでいる理由として、産業団地内のに、立地条件が良くかつリーズナブルな土地在庫が減少したことがあげられる。
3. 産業団地内の在庫としては約 400ha あり、そのうち沿岸部のポートアイランド 2 期、尼崎フェニックス事業用地と神戸空港で約 150ha 程度ある。内陸部の在庫としては、西播磨地域や中国自動車道沿いの交通アクセスの悪い地域である。
4. 企業の立地傾向として、事業継続計画（BCP）の観点から、南海トラフの津波浸水予想が出ている臨海部よりも、内陸部が選ばれている。
5. 選好性の高い内陸部の工場地としては、高速道路沿いで、大阪までの交通利便性が良い神戸市西区・三田市を中心として小野市・三木市も含まれる。
6. 平成 27 年上期の集計段階では、平成 26 年より増加が予想され、在庫が少ない産業団地内よりも、既存工場地の立地が主と見られる。
7. 地域別動向をみると、三木市・小野市を含む北播磨地域は、前年 17 件が平成 26 年 8 件と減少したが、産業団地内の在庫が減少したことが原因である。さらに丹波地域は、舞鶴若狭自動車道全線開通等の高速道路網整備の影響もあり、前年 5 件が平成 26 年 9 件と立地が増加した。
8. 業種別に見ると、最も多いのは電気業 12 件で、ソーラーパネルの敷設による。次ぐ金属製品製造業 11 件は、兵庫県の旧来からの中心産業であると共に近年の景気回復に連動して増加している。食料品業界は景気に左右されずコンスタントに件数を維持している。

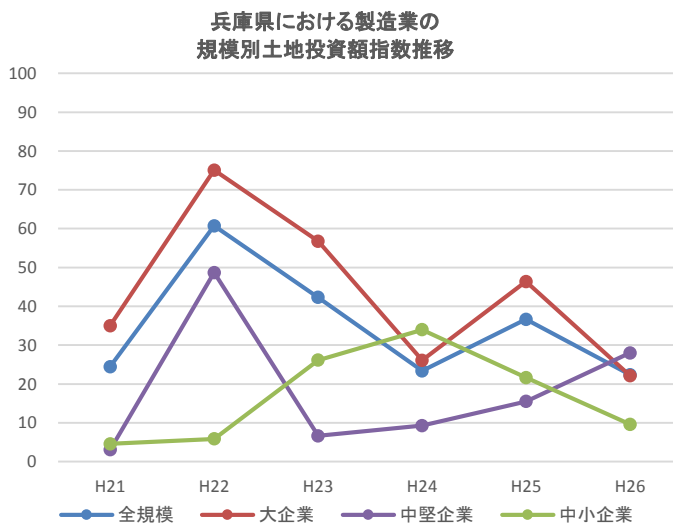
9. 産業団地内の立地件数は 25 件となっているが、そのうち一次取得は半数程度で、それ以外は集約化・廃業等で移転した団地内土地の二次・三次取得である。
10. 阪神間の大型物流倉庫用土地の需要は相変わらず高いが、既にかかなりの物流拠点が出ており、供給過剰気味という見方も出ている。

広報統計



出典：：経済産業省「近畿地区工場立地動向調査」を基にあいき不動産鑑定が作成

全国企業短期経済観測調査（兵庫県）によると、兵庫県内の製造業における設備投資計画のうち土地投資額について、全規模で見ると平成 22 年を 1 つ目の山、消費増税前の駆け込み需要と見られる平成 25 年を 2 つ目の山とする動きが見られる。各規模別みるとトレンドが異なり、景気動向による影響にタイムラグがあるのではと予測される。



出典：：日本銀行「全国企業短期経済観測調査（兵庫県）」を基にあいさ不動産鑑定が作成

ひとこと：

兵庫県内工場地取得・立地動向は、リーマンショック後の回復傾向にあったが、平成 24、25 年をピークに減少もしくは横ばい状況となっている。