

兵庫県・神戸を中心とした  
不動産価格市場データ  
(令和2年前半)  
～コロナの影響の分析～

2020年6月29日



あいき不動産鑑定株式会社



## 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

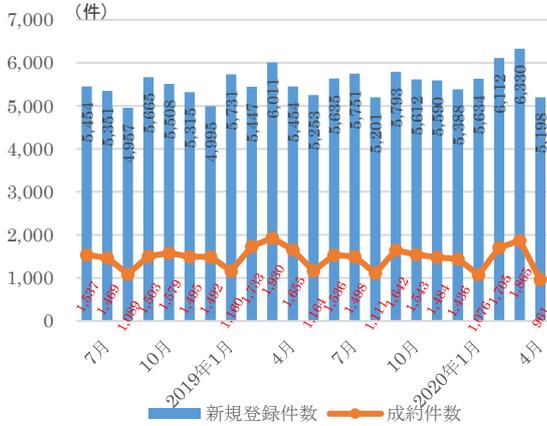
土地総合研究所「今月の不動産経済」を基に弊社で集計したところ、近畿圏、本年1～4月における中古マンションの新規登録件数は23,274件、昨年同時期22,643件に比較し+2.8%となった。他方、本年1～4月における成約件数は5,607件、昨年同時期6,478件に比較し△13.4%となっている。成約平均価格については2,191万円、昨年同時期2,348万円に比較し△6.7%となった。成約平均価格及び㎡単価は、本年2月以降、下落基調にある。

近畿レイズ「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1～5月における新規登録件数は8,234件、昨年同時期7,912件に比較し+4.1%となった。成約件数は1,909件、昨年同時期2,203件に比較し△13.3%となっている。残戸数は26,264戸で、昨年同時期24,025戸に比較し+9.3%となっている。成約平均価格は1,958万円で、昨年同時期2,093万円に比較し△6.5%となった。

ひとこと：

近畿圏、兵庫県内ともに、新規登録件数は昨年同時期と比較し、増加しているが、成約件数及び成約平均価格は昨年同時期と比較し、下落がみられる。兵庫県内における在庫件数は増加傾向にある。

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

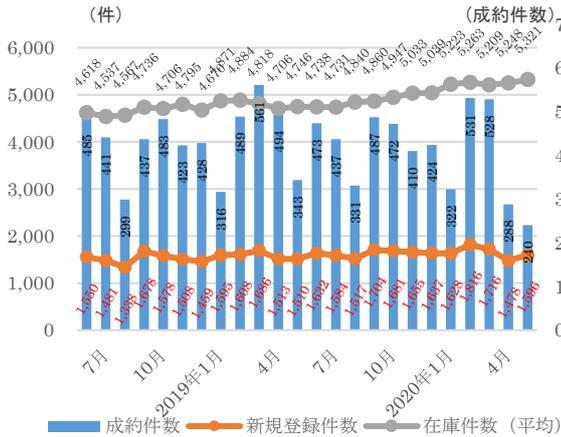


近畿圏における中古マンションの  
平均価格推移

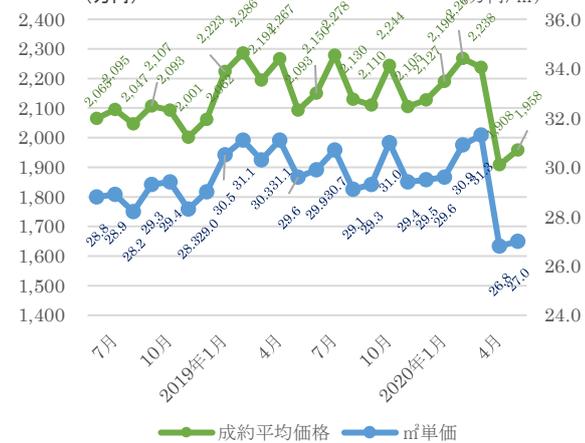


出典：土地総合研究所発表「今月の不動産経済」を基にあいき不動産鑑定が作成

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



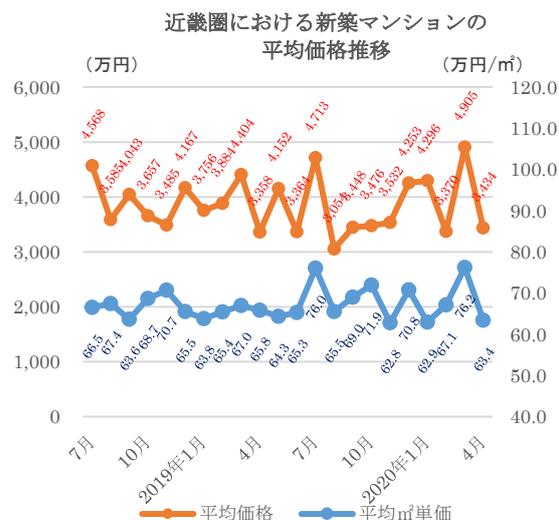
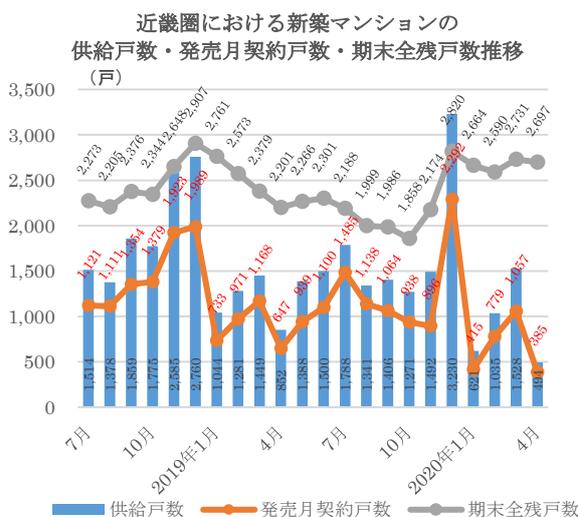
出典：近畿レイズ「Real Time Eyes」を基にあいき不動産鑑定が作成

## 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1～4月における新築マンションの供給戸数は3,678戸、昨年同時期4,626戸に比較し△20.5%。4月については、494戸であり、昨年の852戸に比較し、大幅に減少した。1～4月における平均契約戸数は659戸、昨年同時期880戸に比較し△25.1%となっている。平均残戸数は2,671戸で、昨年同時期2,479戸に比較し+7.7%となっている。平均価格については4,001万円で、昨年同時期3,851万円に比較し+3.9%と概ね上昇基調にある。

ひとこと：

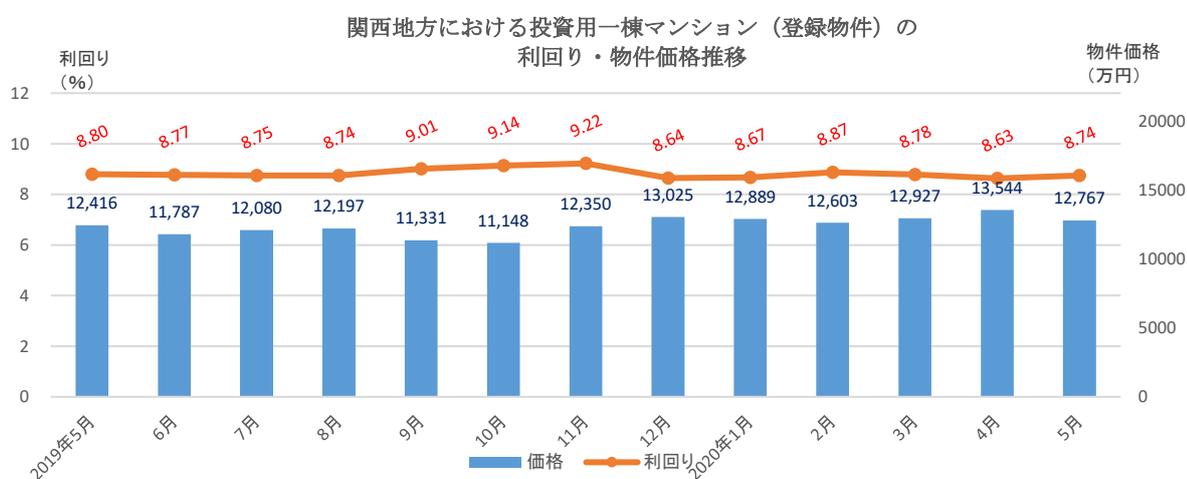
成約価格を維持しているものとみられるが、供給、需要ともに減少し、市場縮小している。供給者、消費者ともに、慎重な姿勢を見せている。



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

## 投資不動産市場(居住用)

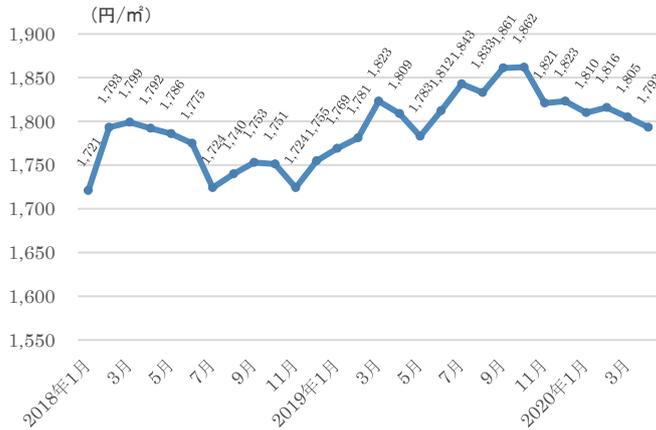
「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家」発表のマンスリーレポートによると、関西地方の投資用一棟マンションについては、2020年5月時点、登録物件の表面利回り8.74%、物件価格12,767万円であり、概ね横這い状況が続いている。投資用区分マンションについては、2020年5月時点、登録物件の表面利回り7.82%、物件価格1,149万円であり、概ね横這い状況が続いている。



出典:「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家」発表のマンスリーレポートをもとにあいき不動産鑑定が作成

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2020年4月の神戸市内分譲マンションの平均賃料は1,793円/㎡であった。神戸市内における分譲マンション賃料は、2019年10月頃まで概ね上昇基調で推移していたが、以降下落基調に転じている。

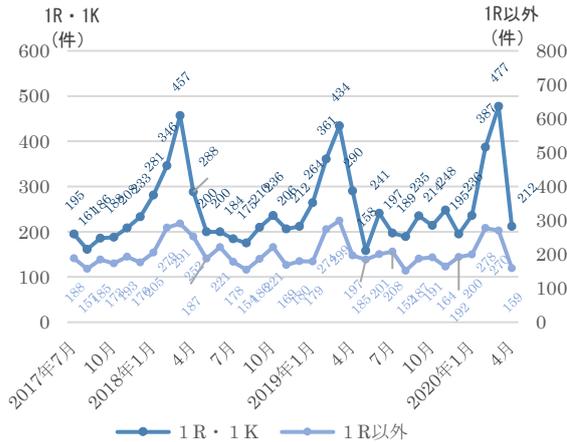
神戸市内の分譲マンション賃料推移



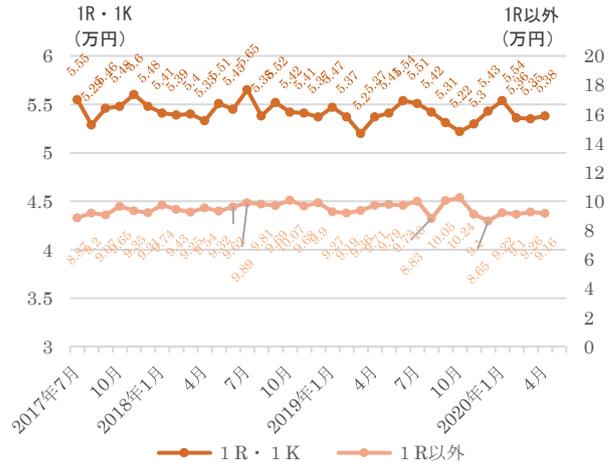
出典：(株)東京カンテイ発表「今月の不動産経済」を基に  
あいき不動産鑑定が作成

近畿圏不動産流通機構発表の「近畿圏不動産市場動向レポート」によると、神戸市内中心3区（中央区・東灘区・灘区）の賃貸マンションの成約件数、平均賃料ともに、概ね横這い状況が続いている。

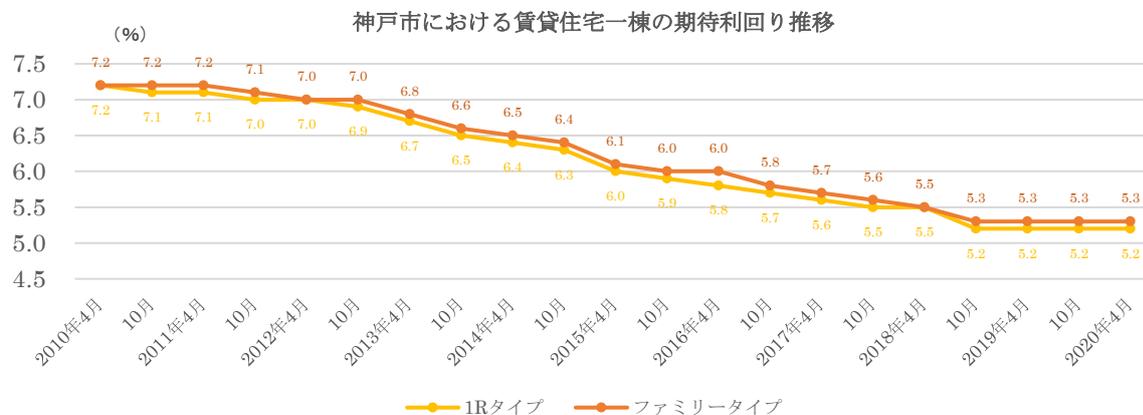
神戸市内中心3区（中央区・東灘区・灘区）の賃貸マンションの成約件数推移



神戸市内中心3区（中央区・東灘区・灘区）の賃貸マンションの平均賃料推移

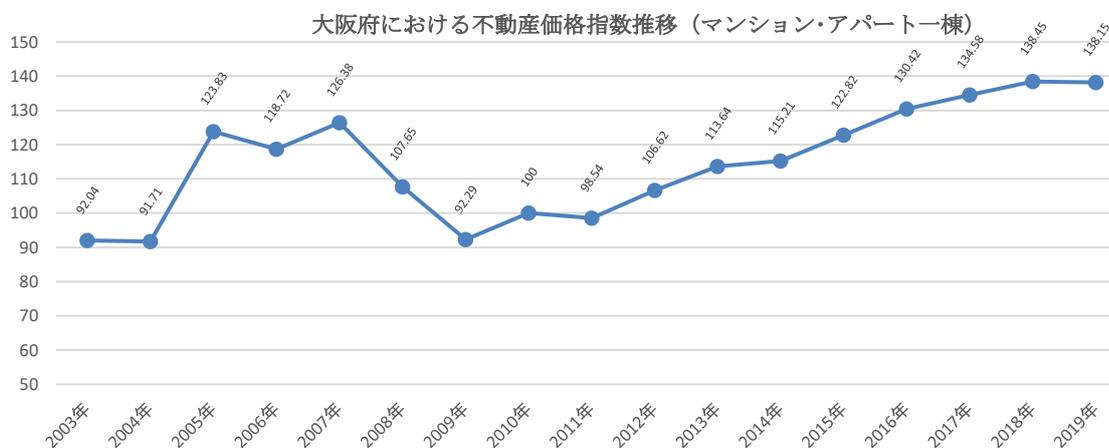


日本不動産研究所「不動産投資家調査」によると、2020年4月、神戸地区における賃貸住宅一棟の期待利回りは、ワンルームについては5.2%、ファミリー向けについては5.3%、いずれも2012年以降下落が続いていたが、2019年以降下げ止まりがみられる。



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



出典：国土交通省発表の「不動産価格指数」をもとにあいき不動産鑑定が作成

※2010年1月～12月までの算術平均値を100として規準化

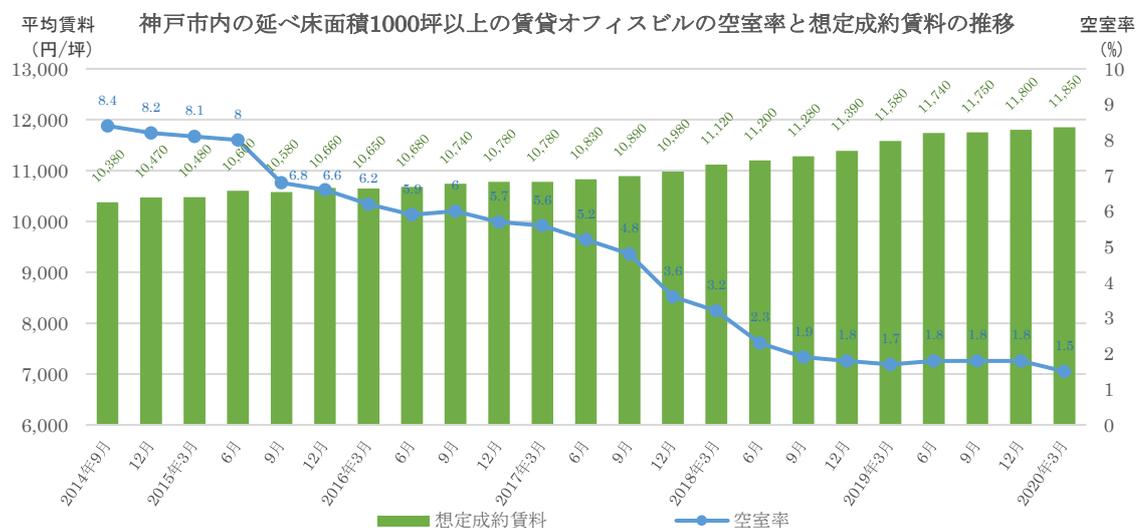
ひとこと：

現在のところ、神戸市内投資不動産市場(居住用)において、新型コロナウイルスによる影響を受けず、持ちこたえているものとみられる。

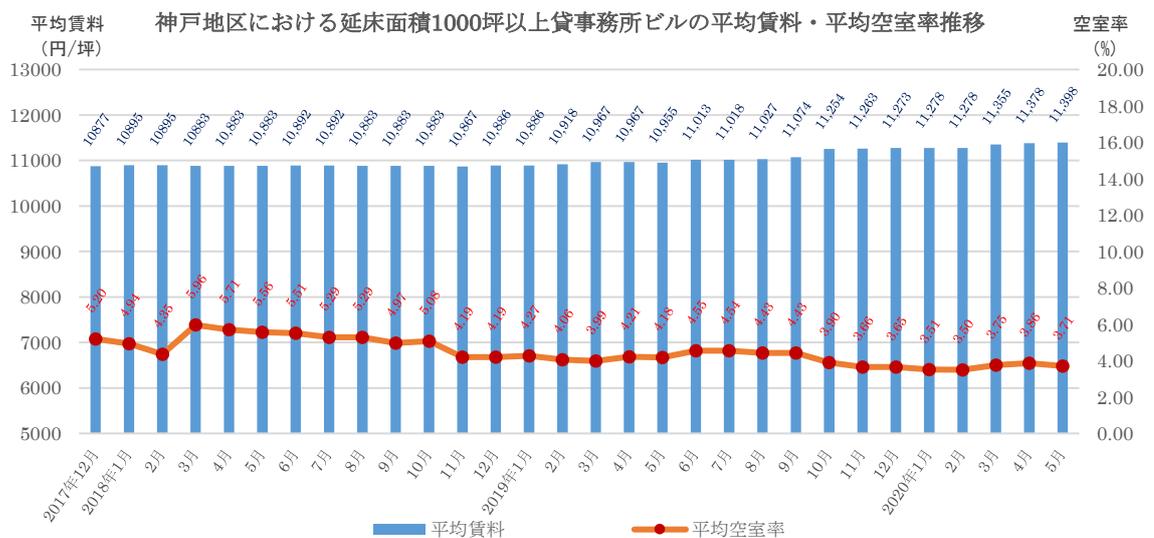
## 投資不動産市場(オフィス)

CBRE「ジャパンオフィスマーケットビュー」によると、2020年第1四半期における神戸市内賃貸オフィスビルの空室率については1.5%で、空室率の低下が続いている。想定成約賃料については11,850円/坪で、上昇が続いている。

三鬼商事「オフィスデータ」によると、2020年5月時点の神戸地区のオフィスビルの空室率は3.71%で、2019年10月頃より概ね横這いで推移している。平均賃料は11,398円/坪で若干の上昇基調にある。

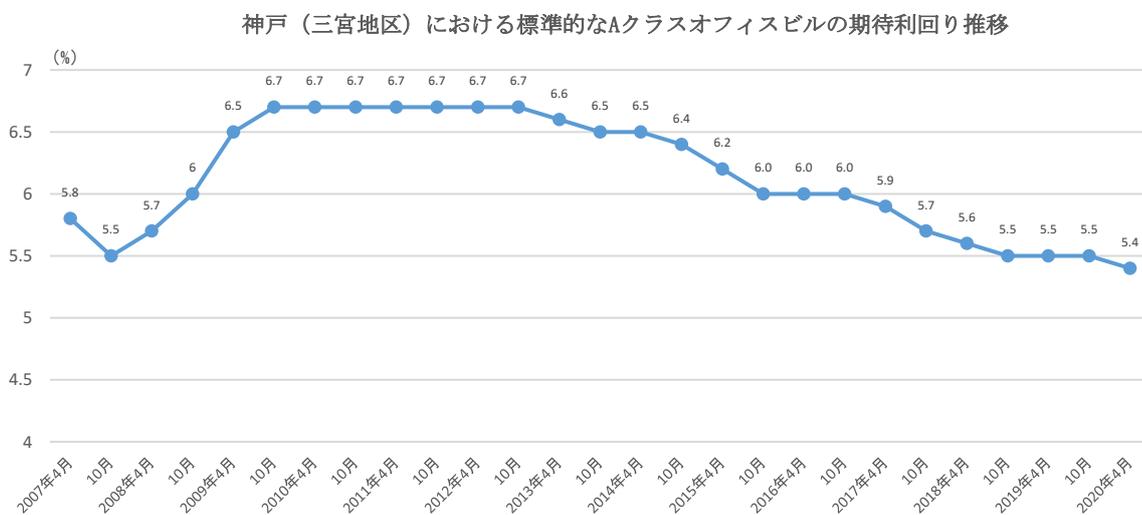


出典：(株)CBRE 発表の「ジャパンオフィスマーケットビュー」をもとにあいき不動産鑑定が作成

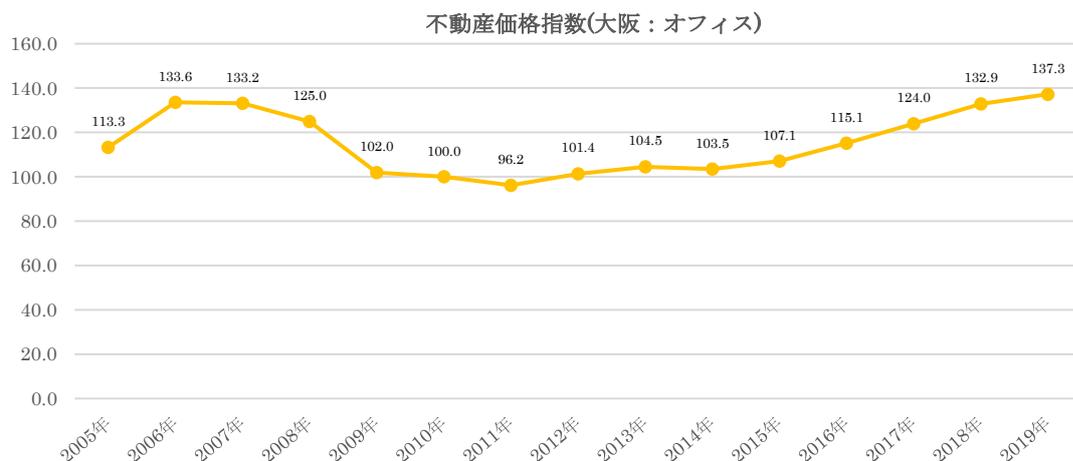


出典：三鬼商事発表の「オフィスデータ」をもとにあいき不動産鑑定が作成

日本不動産研究所「不動産投資家調査」によると、2020年4月、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は5.4%で、2013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



出典：国土交通省「不動産価格指数(商業用不動産)」をもとにあいき不動産鑑定が作成

※H22年1月～12月までの算術平均値を100として基準化

ひとこと：

現在のところ、神戸市内投資不動産市場(オフィス)において、新型コロナウイルスによる影響を受けず、好調である。この先、テレワーク普及により需要減になるとの見方もある。

## 投資不動産市場(店舗)

---

### 三宮エリア商業地区の概況

三宮商業エリアはそごう、丸井が所在する三宮駅前、三宮センター街等の商店街、ラグジュアリーブランド店が建ち並ぶ旧居留地からなる。

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化し、募集賃料も下落したが、2012 年、旧居留地等独自商圈を有する一部エリアで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もポジティブ動機の移転が顕れ、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が見られた。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%を達成しその後も好調が続いている。同年 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」が竣工した。2018 年 9 月には三宮センター街西側部分では旧神戸メディアテラス跡地に「三宮ゼロゲート」が開業した。

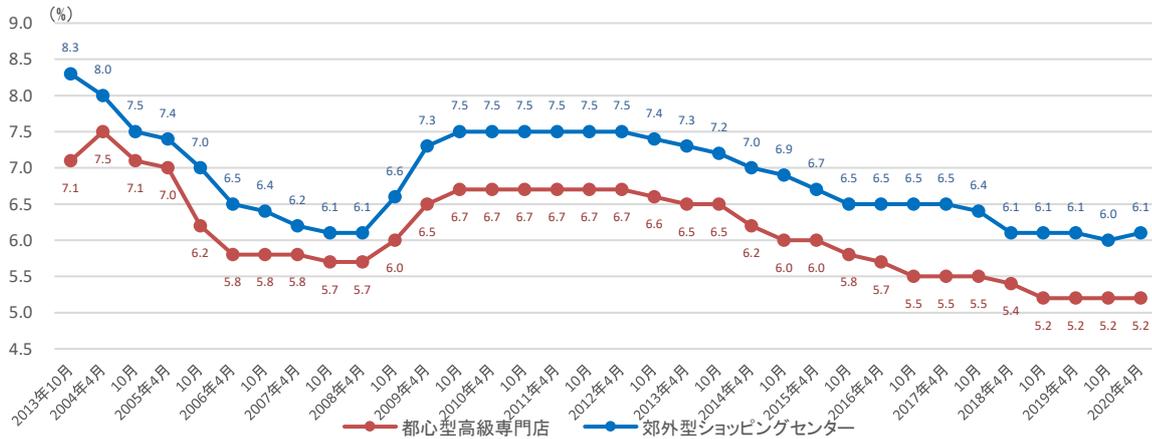
三宮駅周辺整備については、2016 年に阪急阪神ホールディングスが「神戸阪急ビル東館」の建替えを発表、2017 年 7 月より新築工事が始まり、ホテル、オフィス、商業施設、駅施設を含む地下 3 階、地上 29 階建の複合ビルが 2021 年竣工予定である。OPA の入居していた三宮ターミナルビルについては解体工事が進み、2023 年以降竣工予定にて、建替え・再開発が動き出している。三ノ宮駅南東地区に建設予定の三宮ツインタワー 1 期ビルが 2026 年に竣工予定であるが、当ビルには西日本最大級のバスターミナルをはじめ、世界一美しいを目指す図書館や劇場、ホテル等入居予定である。

上記駅前再整備に併せ、市役所 3 号館跡地に、区役所と文化施設が入る新中央区総合庁舎の建設が予定されており、2 号館にも 30 階建の 1 号館並み高層化建設で、市庁舎機能以外にハイクラスホテルの入居や音楽専用ホールの設置も計画されている。国際会館東側の葺合南 54 号線道路の整備、東遊園地について 2020 年度に工事着手、2021 年度に北側園地のリニューアルオープンが予定されている。

更に、元町駅北地区については、現ハーバーランドに匹敵するような商業地区を目指し、兵庫県庁舎及び県民会館の再整備を含む大規模な再整備基本構想が 2019 年 6 月に兵庫県から発表されており、2025 年から 2030 年にかけて順次建物が完成予定である。

日本不動産研究所「不動産投資家調査」によると、2020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は5.2%、2012年から2018年まで下落が続いていたが、下げ止まりがみられる。郊外型ショッピングセンターについては6.1%、2012年以降下落基調にあったが、2019年10月を底に、直近は僅かに上昇が見られた。

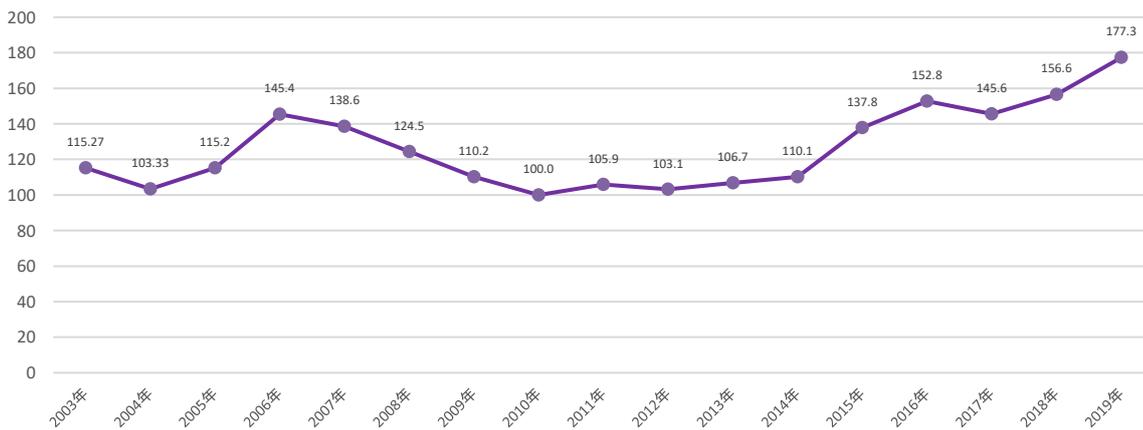
神戸地区における商業店舗期待利回りの推移



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㎡程度の有力な総合量販店

不動産価格指数（大阪：店舗）



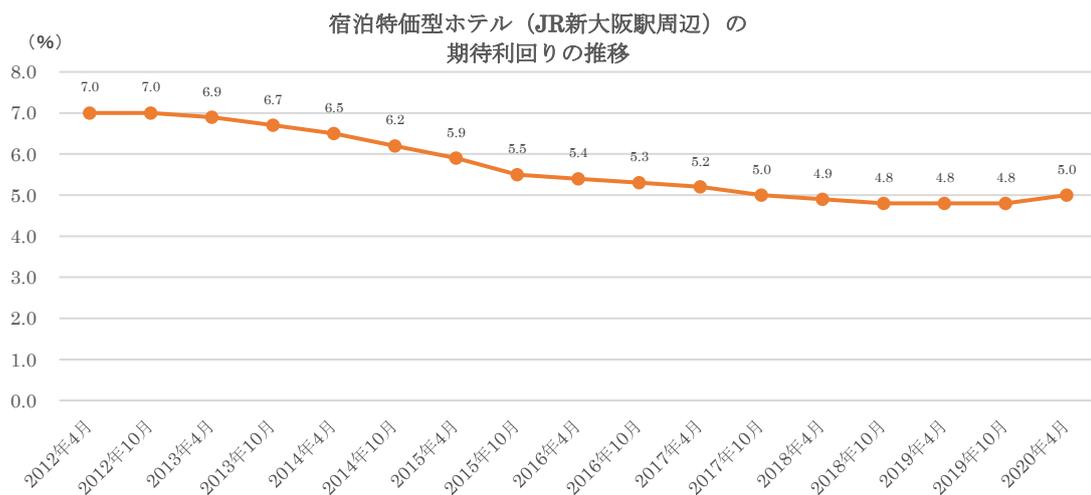
出典：国土交通省「不動産価格指数(商業用不動産)」をもとにあいき不動産鑑定が作成

ひとこと：

店舗については統計指標となりうるものが少ないなか、上記グラフでは横這い状況のようである。現実にはテナントからの賃料下げ交渉が増加しており、この先市況悪化の予測もある。中期的には、三宮、元町、神戸については今後様々な再整備計画があり、例外的な動きをすることも考えられる。

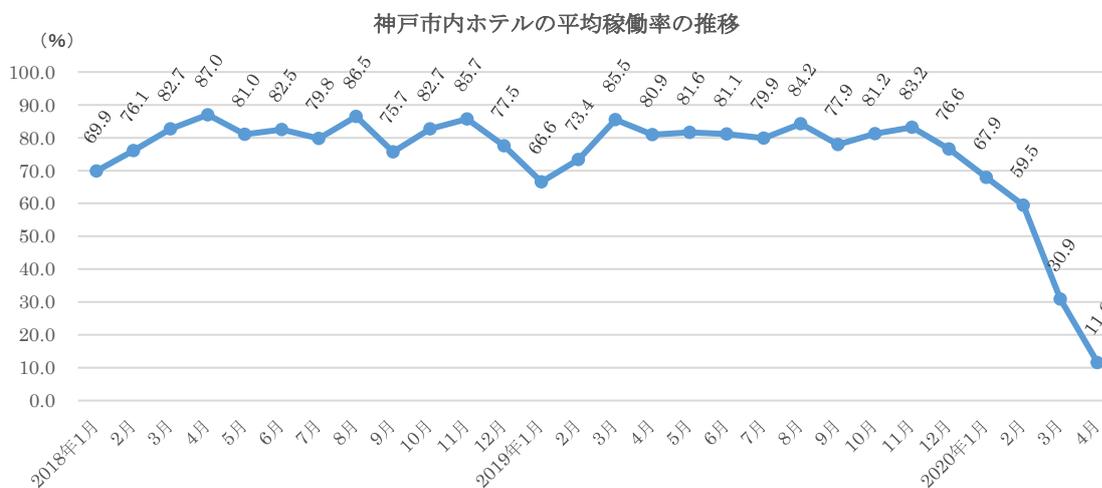
### (参考：ホテル市場)

日本不動産研究所「不動産投資家調査」によると、2020年4月、JR新大阪駅周辺における宿泊特化型ホテルの期待利回りは5.0%で、2013年から2018年まで下落が続き、近年横這い状況であったが、上昇に転じた。



出典：日本不動産研究所発表の「不動産投資家調査」をもとにあいき不動産鑑定が作成

日本銀行神戸支店によると、神戸市内ホテルの平均稼働率は、2020年3月30.9%、2020年4月11.6%で、新型コロナウイルス感染症の影響が顕著にみられる。



出典：日本銀行神戸支店発表の「ホテル平均稼働率」をもとにあいき不動産鑑定が作成

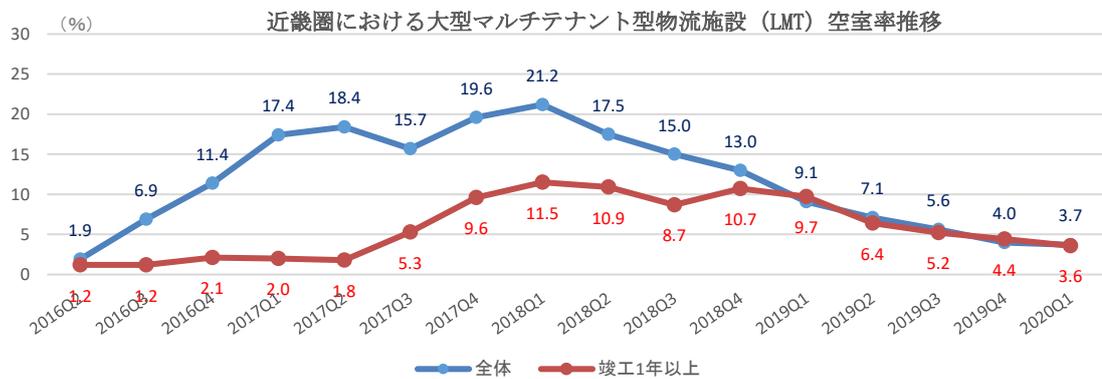
ひとこと：

ホテル商況については稼働率の減少にみられるように、インバウンド需要の消滅、外出自粛要請による観光客・ビジネス利用客の激減により、相当深刻な状況にある。外出自粛要請解除後は徐々に回復するものと期待されるが、ホテルの不動産市場については大きな変化が予測される。

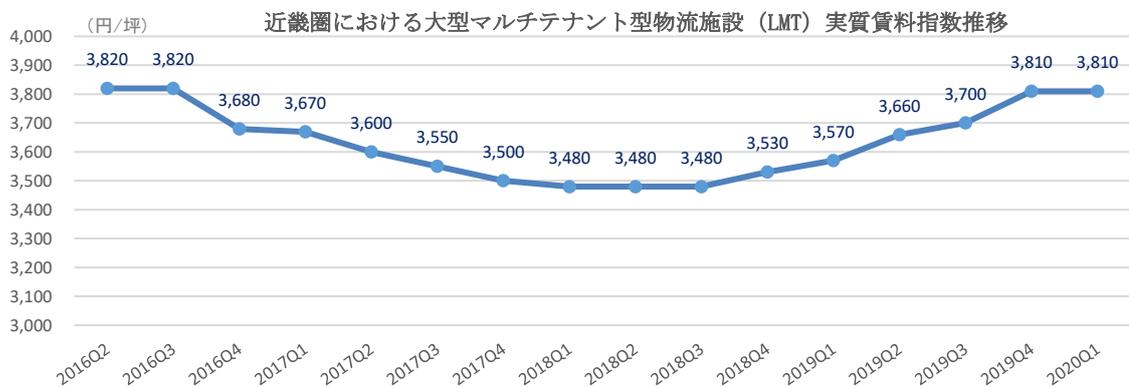
**J-REIT** 市場との関連性が高いので、後述の **J-REIT** (ホテル) も合わせてご参照ください。

## 投資不動産市場(物流施設)

CBRE「OFFICE JAPAN」によると、近畿圏における大型マルチテナント型物流施設（LMT）の空室率は、2020年第1四半期は、全体が3.7%、竣工1年以上の物件で3.6%であった。全体は2018年以降、竣工1年以上の物件は2019年以降低下が続いている。また、全体と竣工1年以上が接近していることから、新規供給物件に対する需要が高まっていると考えられる。実質賃料指数については、2018年第4四半期以降上昇基調にある。兵庫県における物流施設の平均募集賃料は、2020年第1四半期は、6,360円/坪で、2017年第4四半期以降上昇が続いていたが、直近は下落した。



出典：「CBRE ロジスティクスマーケットビュー」をもとにあいき不動産鑑定が作成  
\*対象施設：延床面積10,000坪以上

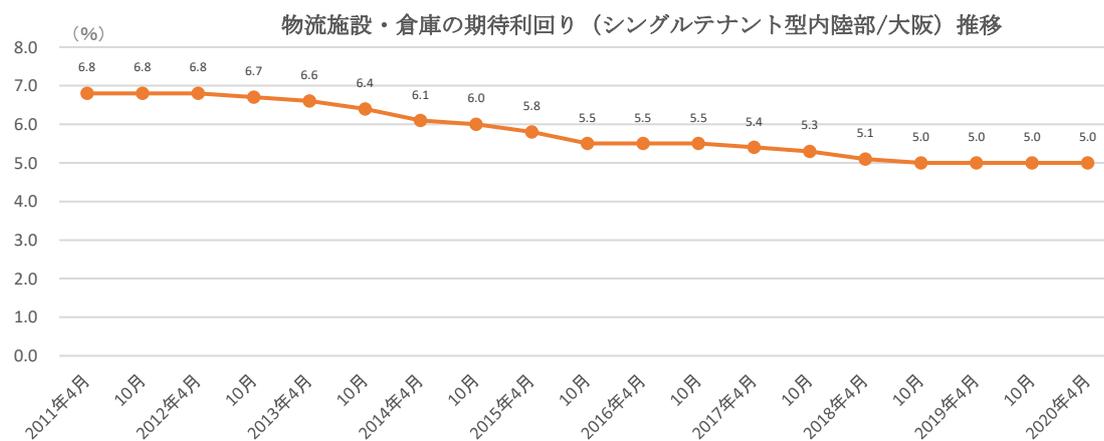


出典：「CBRE ロジスティクスマーケットビュー」をもとにあいき不動産鑑定が作成  
\*対象施設：延床面積10,000坪以上  
\*共益費含む。契約期間、フリーレント期間を考慮した実質的な月額賃料を基に算出した指数



出典:「CBRE ロジスティクスマーケットビュー」をもとにあいき不動産鑑定が作成

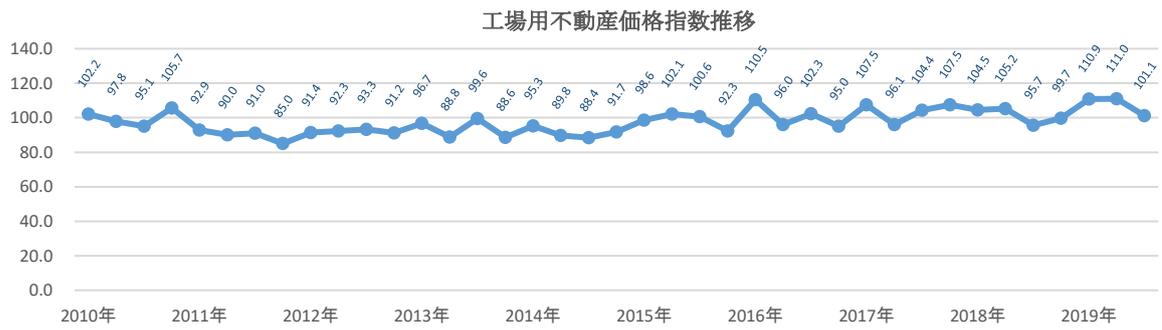
日本不動産研究所「不動産投資家調査」によると、2020年4月、大阪におけるシングルテナント型内陸部の物流施設・倉庫の期待利回りは5.0%であった。2012年から2018年まで下落が続いていたが、下げ止まりが見られる。



出典:「不動産投資家調査」をもとにあいき不動産鑑定が作成

\*施設概要：階層2～3階 \*延床面積10,000㎡程度 \*建物スペックは汎用性を有する

\*契約内容：オーダーリース



出典:国土交通省発表の「不動産価格指数」をもとにあいき不動産鑑定が作成  
 ※2010年1月～12月までの算術平均値を100として規準化

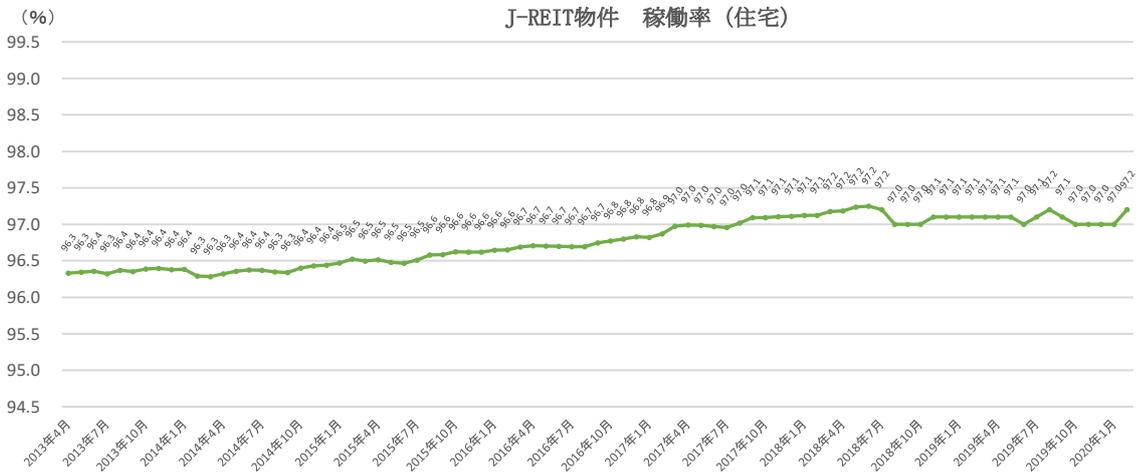
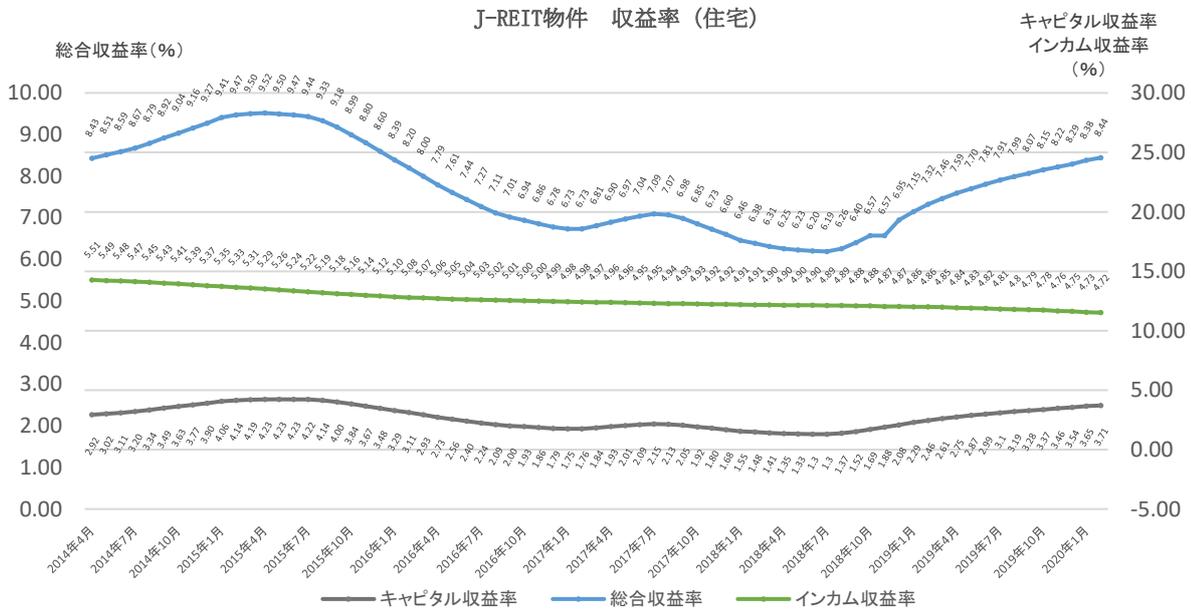


出典:国土交通省発表の「不動産価格指数」をもとにあいき不動産鑑定が作成  
 ※2010年1月～12月までの算術平均値を100として規準化

ひとこと：

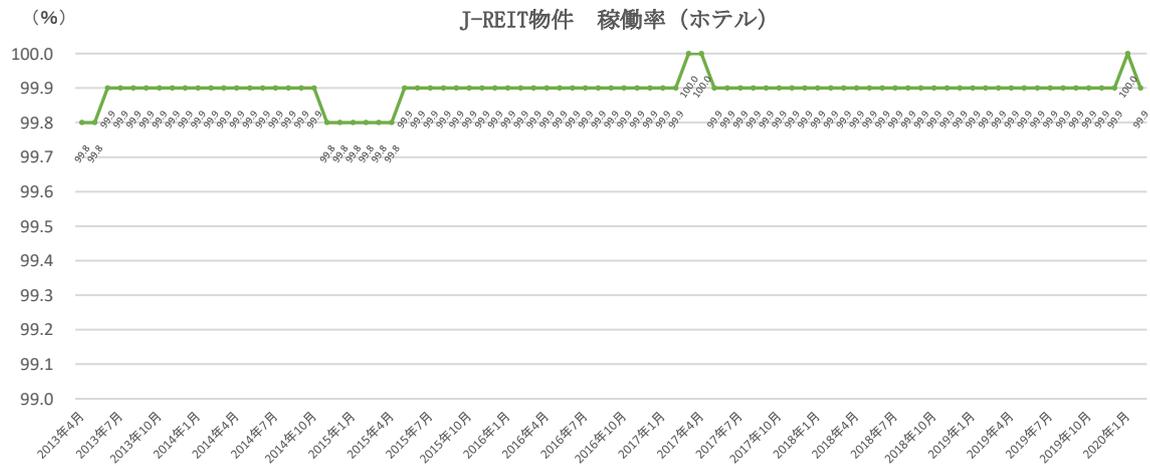
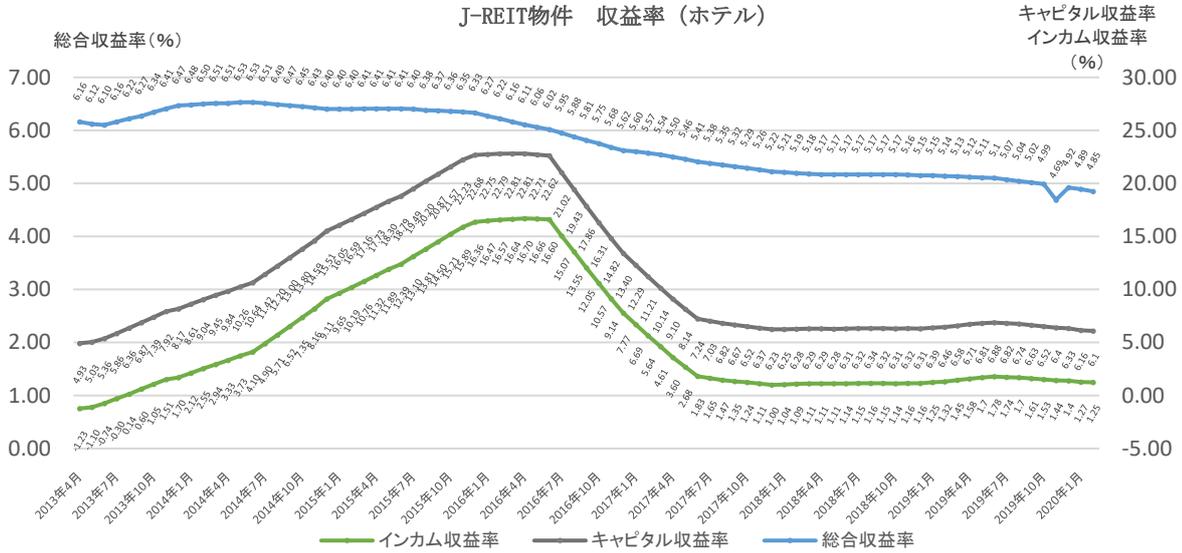
**E** コマース関連の需要により、新型コロナウイルス感染症拡大前から物流施設への需要は高まっていたが、コロナ禍においても巣ごもり消費等により **E** コマース関連の需要は引き続き強く、現在のところ物流需要は堅調であるとみられる。

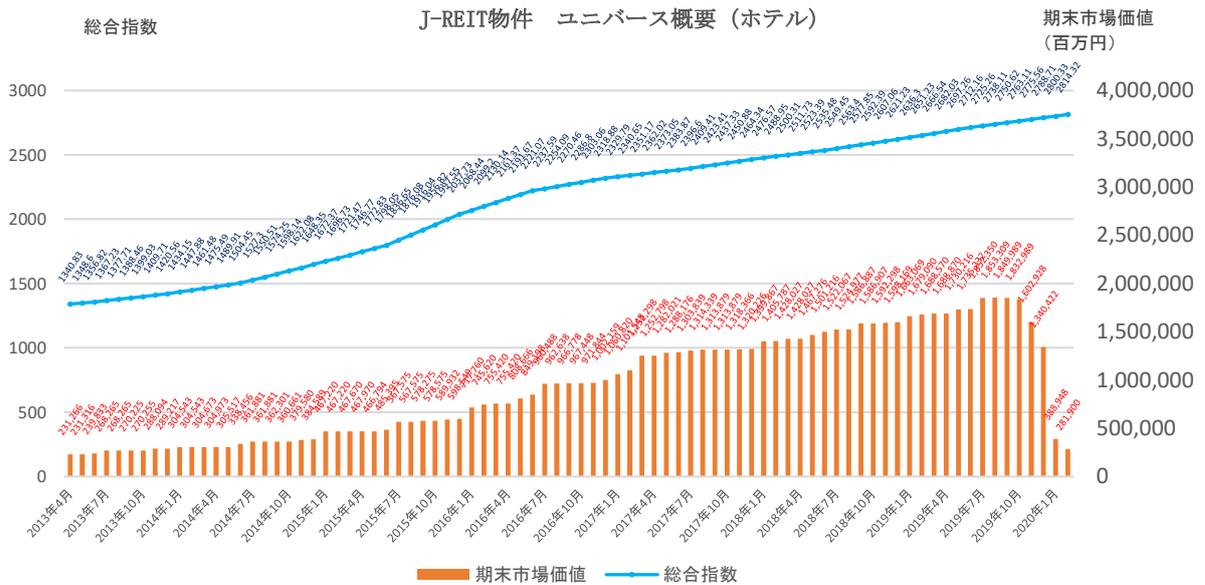
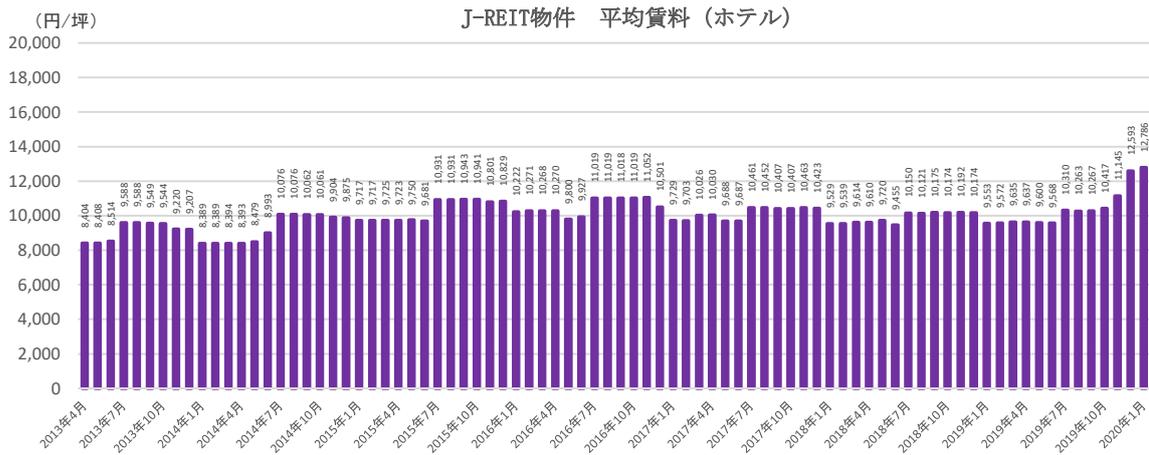
# J-REIT 物件 (住宅)



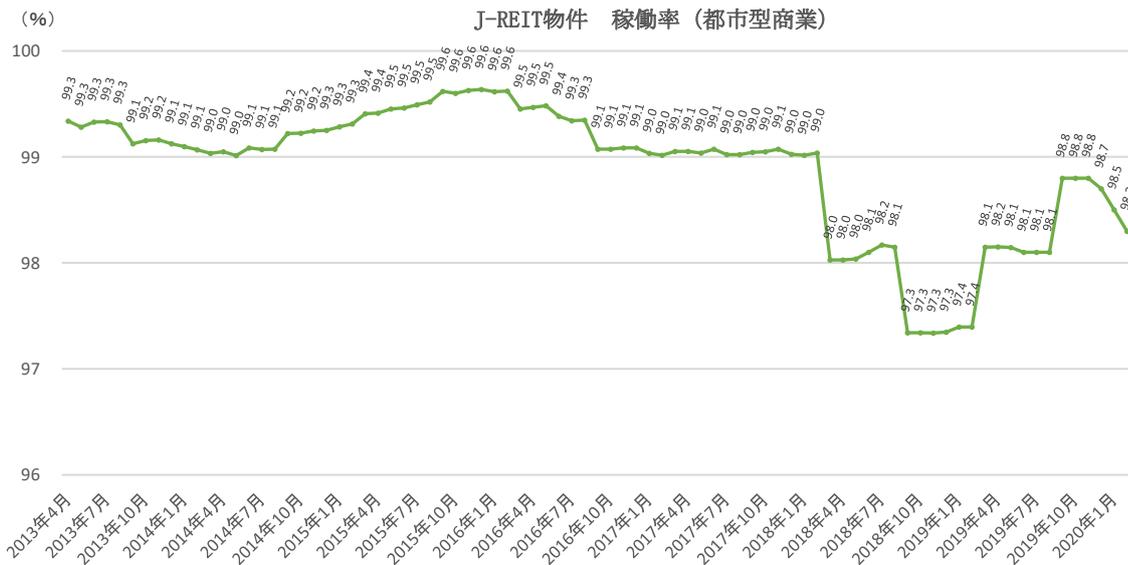
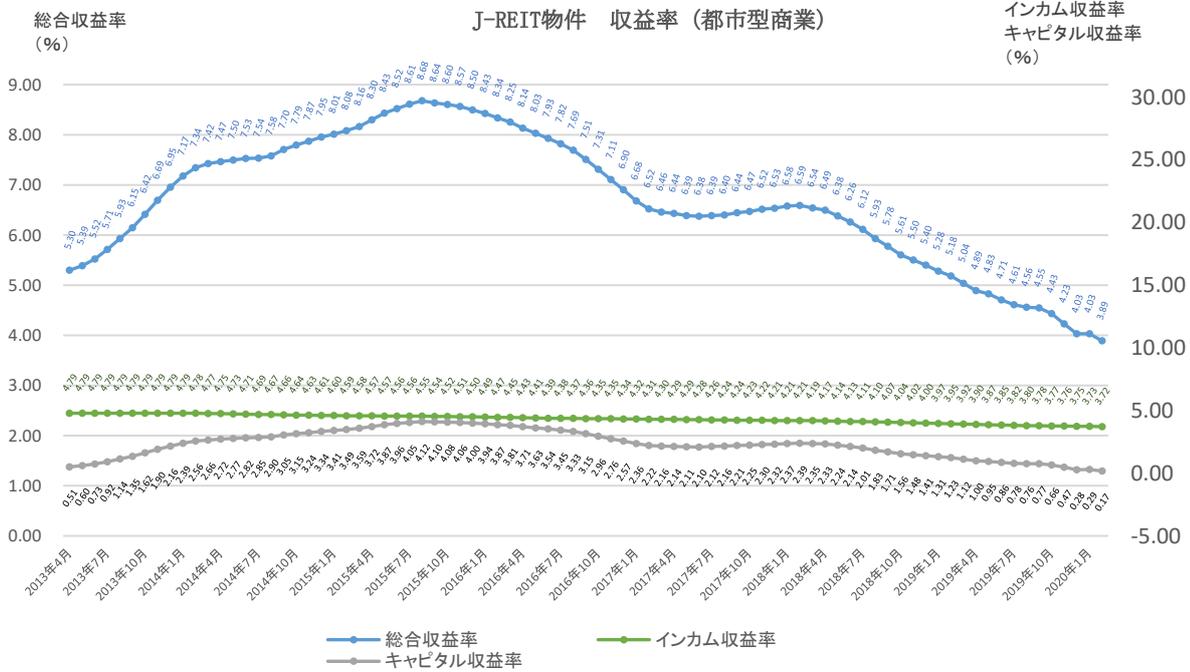


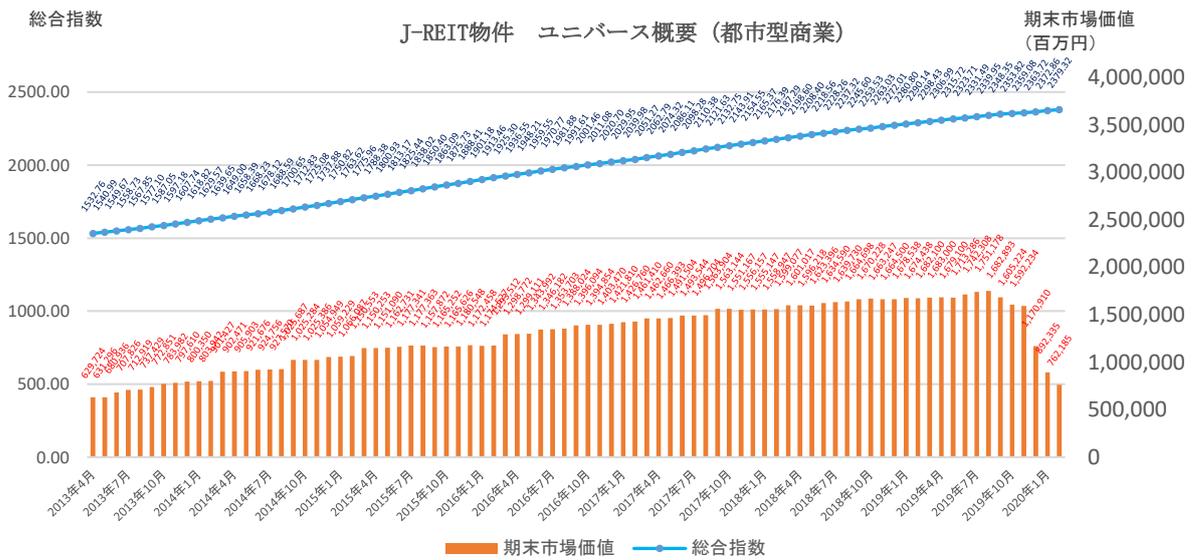
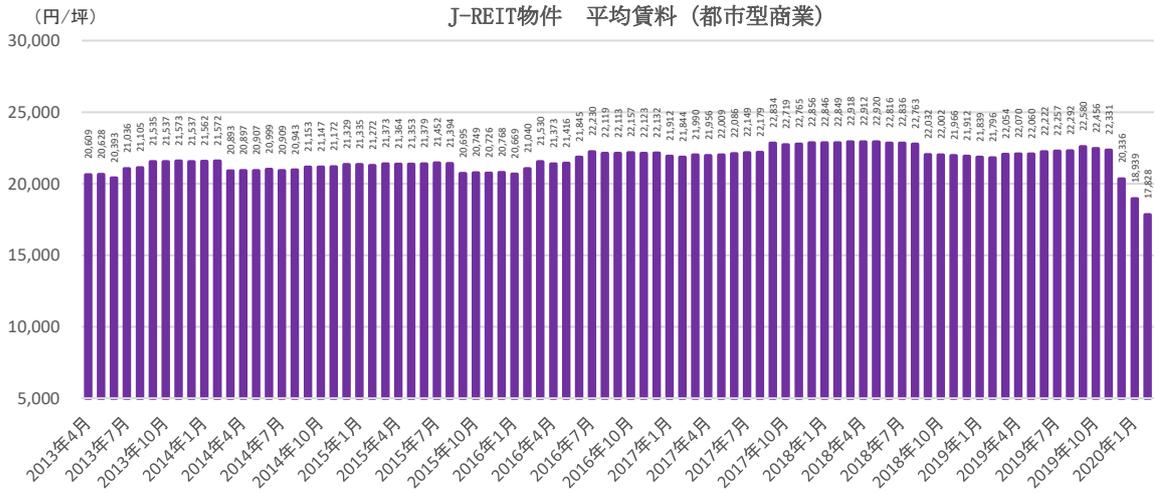
# J-REIT 物件 (ホテル)



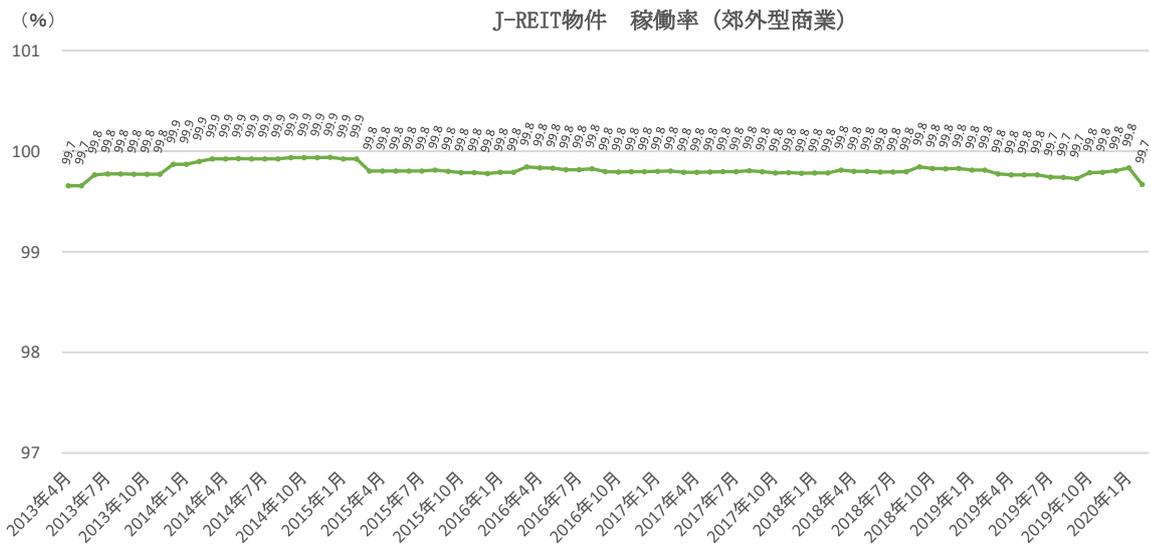
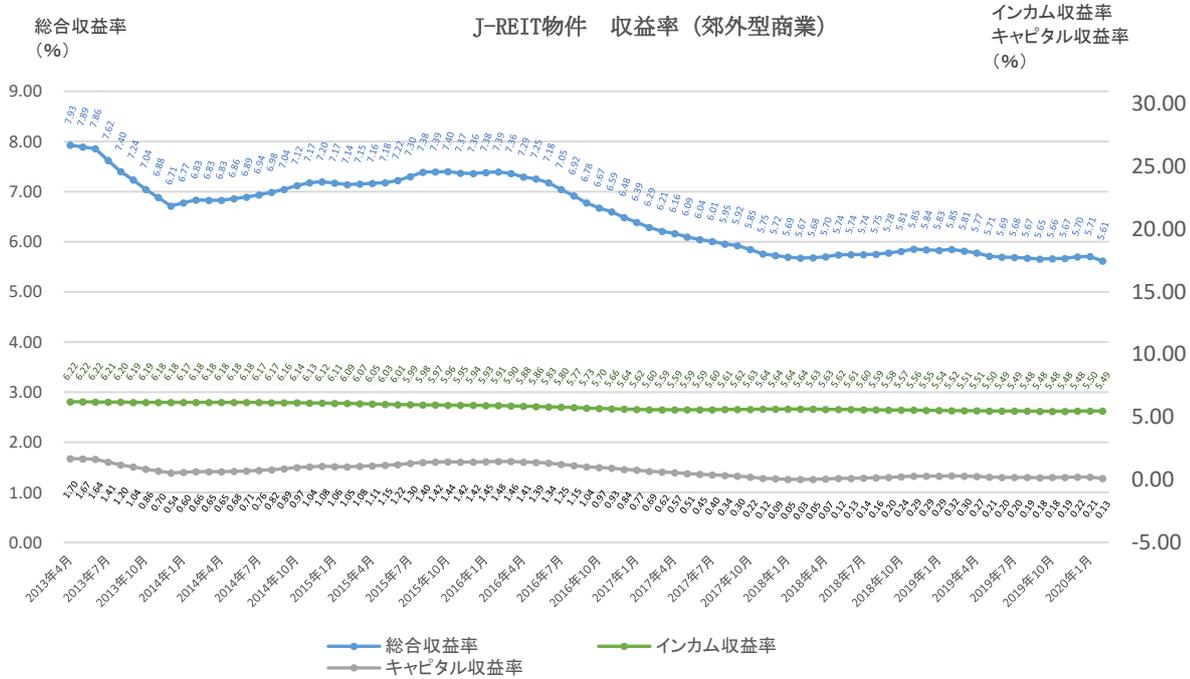


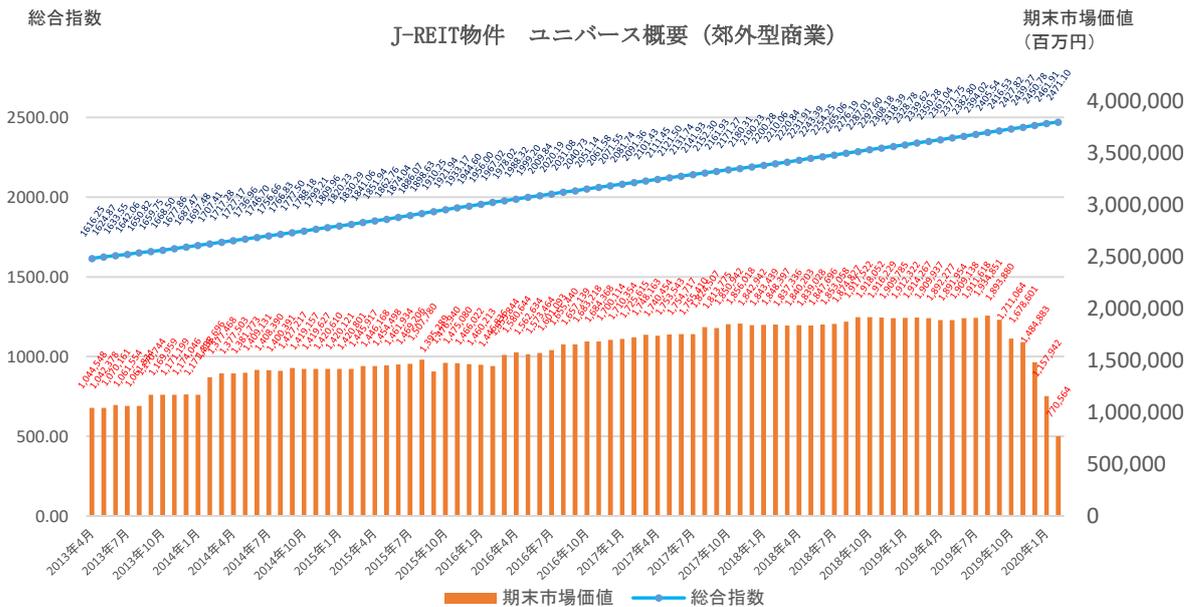
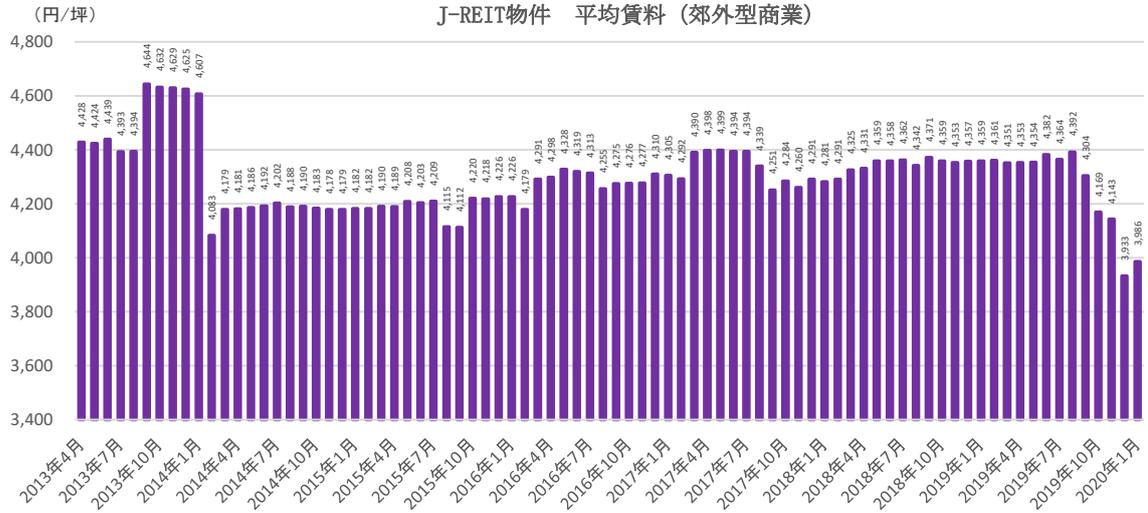
# J-REIT 物件 (都市型商業)





# J-REIT 物件 (郊外型商業)

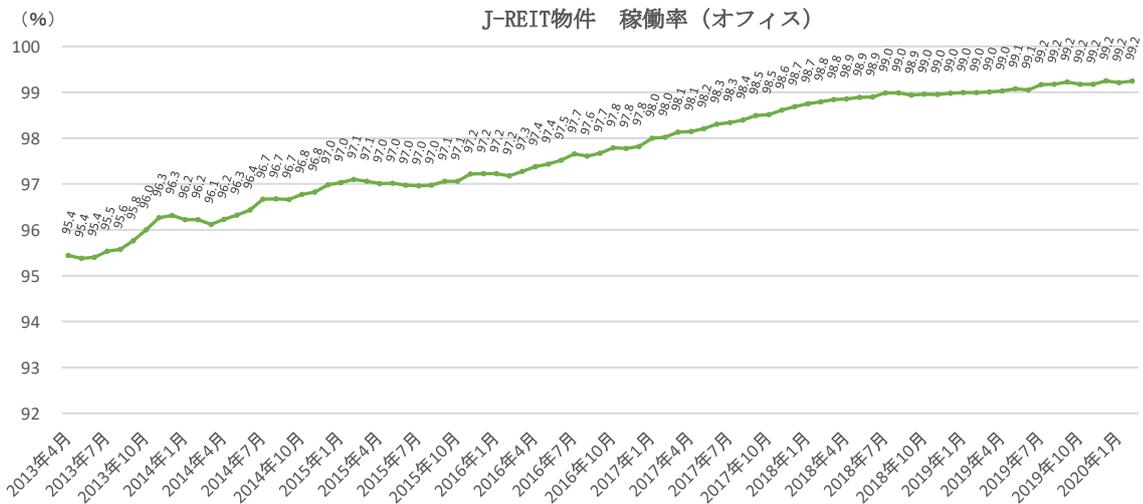
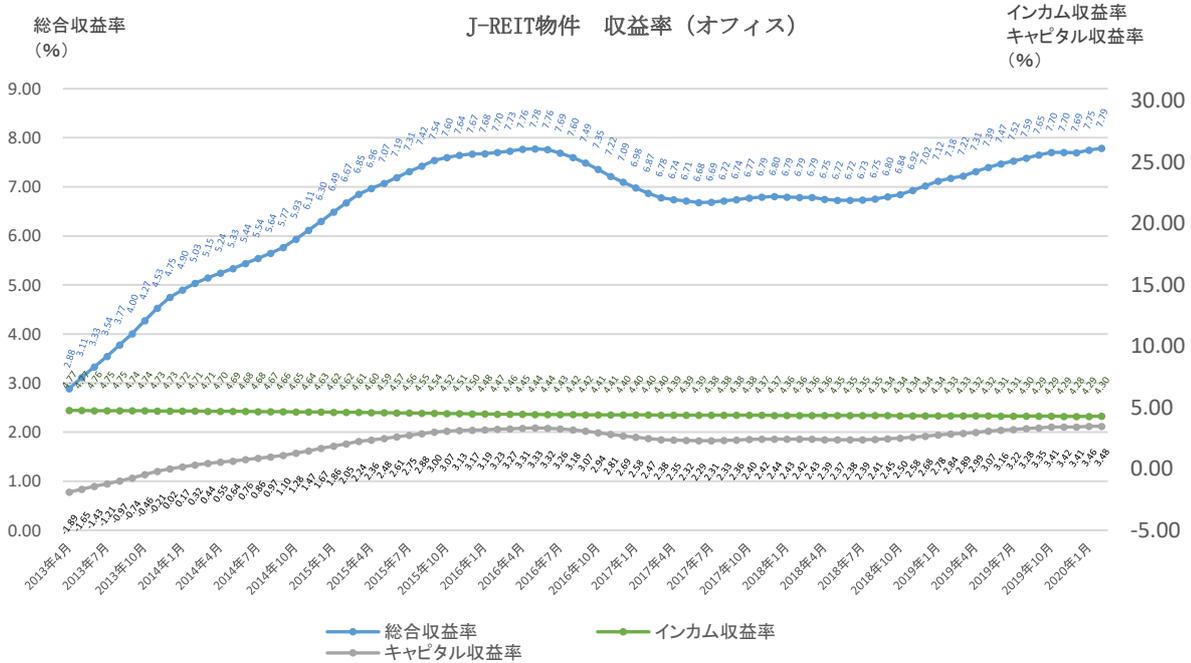


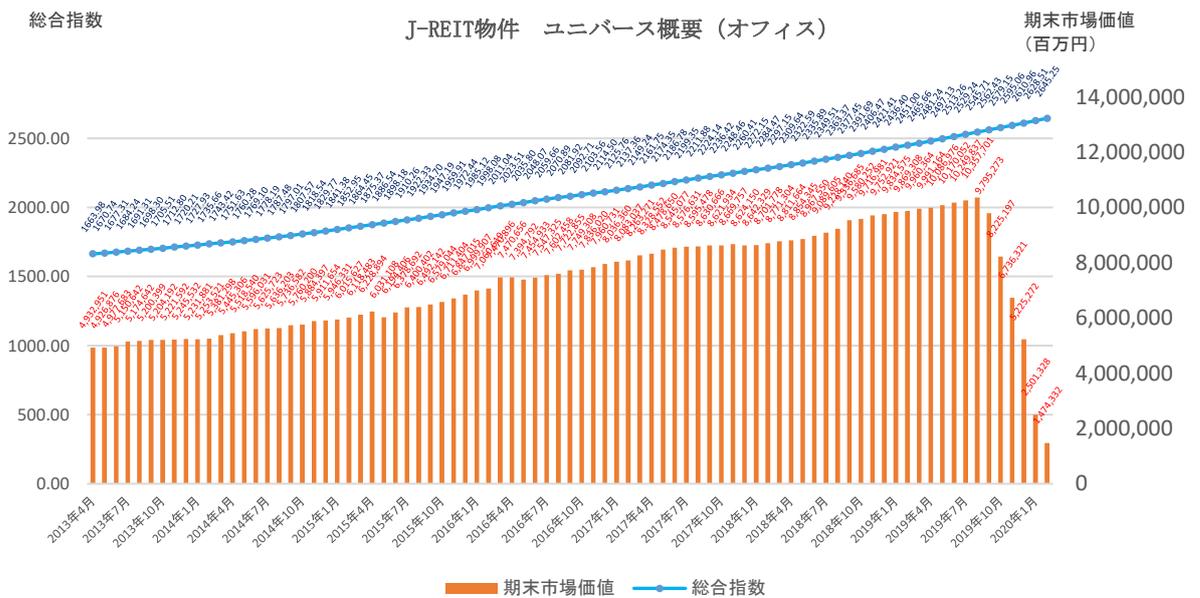
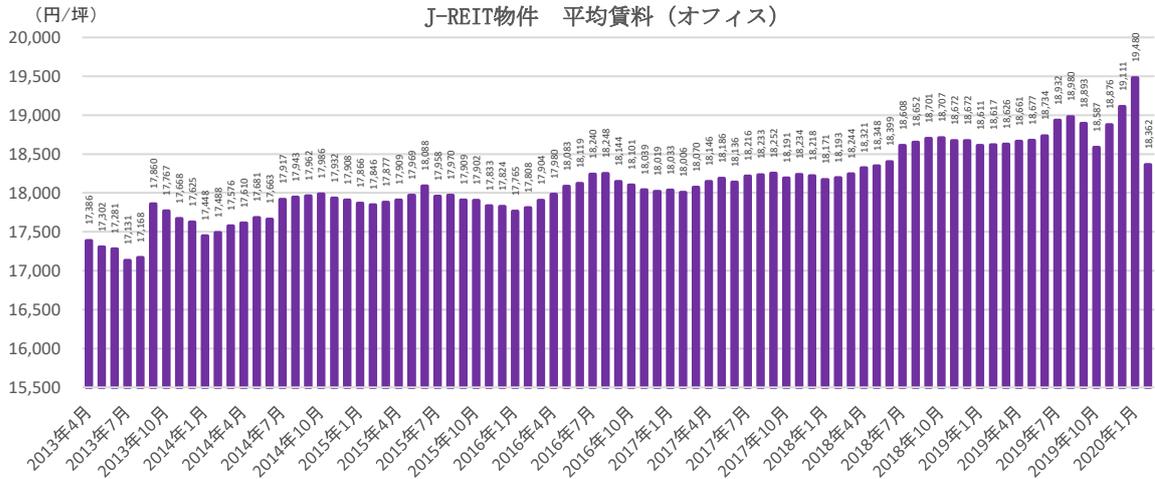


出典:ARES Japan Property Index「AJPI データブック」を基にあいき不動産鑑定が作成

\*2019年9月以降は速報値

# J-REIT 物件 (オフィス)





出典:ARES Japan Property Index「AJPI データブック」を基にあいき不動産鑑定が作成

\*2019年9月以降は速報値