

第20回兵庫県不動産市況D I 調査 自由意見欄のまとめ

令和6年10月1日現在

【宅建業協会】

番号	地区名	A欄	自由意見	NO.
1	阪神南1	尼崎市	金利上昇による影響が、今後どうでてくるかは不透明です。セオリー通りなら不動産は下落するのですが、実際は？です。	7
2	東播磨1	明石市	明石方面の物件を神戸・大阪方面の業者が購入し再販するのが多く、地価が上昇し、半年後はやや減少すると思うが、元の地価に戻る？	25
3	阪神北1	宝塚市	情報料の減少	27
4	阪神南2	西宮市	買取再販物件の動きは少し悪くなり、水面下では価格調整の段階に入ってきた様子です。	31
5	阪神南2	西宮市	2極化しております。土地の情報は全くないです。売情報は来ません。	38
6	神戸3	須磨区	賃貸物件(居住用・事業用)の動きが鈍かった。	54
7	阪神南2	西宮市	準工業、工業地域の需要は多いですが、中々物件が出てきません。	67
8	神戸5	北区	土地価格は高止まりもそろそろ新築住宅の売却が鈍くなっているため、下落していくのでは無いかと考えられる。中古住宅はかなり安価な物件について、貸家とすべく、サラリーマン家主が積極的に購入している。	80
9	阪神南2	西宮市	金利の上昇予想があるものの中古住宅や戸建住宅の価格は変動がみあたらない。	92
10	中播磨1	姫路市	開発許可が早くおりますようお願いいたします。	97
11	神戸1	灘区	新築マンションの価格高騰により契約率の大幅減→価格急落が起きないか懸念しています。	101
12	淡路	淡路市	海が見える土地等景色が良い土地物件の価格の上昇は続いています。また、住宅地においては、北部と南部でばらつきが大きく、北部の大阪湾側は価格の上昇は続いています。建物の価格は高くなっているため、中古戸建の価格の上昇がみられます。	109
13	阪神北3	三田市	三田市は土地の売物件が大変減少しております。物件が出て大阪や阪神間の業者が今までより高い価格で買ってしまいうので土地をさがすのが大変になっております。	115
14	阪神北1	伊丹市	先行き不透明	121
15	阪神北1	伊丹市	新築戸建住宅の地価及び施工費等の上昇に伴い中古住宅のニーズが増加しつつある様に思われる。今後の金利上昇傾向の程度などにより、中古住宅の需要にも影響をもたらすおそれもありうる。	126
16	但馬	新温泉町	行政が空き家バンクに対して積極的な補助政策を展開すれば、外部からお客を呼び込む事が出来る。	134
17	東播磨1	明石市	明石市、姫路市は市場に過熱感がありましたが、落ち着いてきた印象です。	136
18	東播磨2	稲美町	建築費の高騰により土地価格が低く思ったより売れない	141
19	淡路	南あわじ市	当南あわじ地区は人口減少傾向であり若者の減少が目立ち老人増加が続いております。経済力が落ちていきますので地価の上昇は考えにくいです。	154
20	東播磨1	明石市	価格高騰により一般消費者の買い控え増加。二次、三次取得者中心の売買となり、平常なマーケットとは言いづらい！	165
21	阪神南1	尼崎市	平成初期のバブル期に比べればまだまだ安い感覚ですが、当時は国内の景気が良く、建築費も不動産価格も天井知らずでしたが、令和の現在は観光客に支えられた投資やホテル事業に依存されているだけで、本当に景気が回復して労働環境や所得もアップを実感できる毎日が来ないと、国民すべてが中流階級以上だと錯覚していた時代とは全く違うと思います。国土法の復活も必要ではないかなと思います。	168

【全日不動産】

番号	地区名	A欄	自由意見	NO.
1	阪神南2	西宮市	政府の新体制による経済政策次第、住宅ローンの金利の変動にも注視。	15
2	中播磨1	姫路市	仲介業が減り買い取ってほしいが多くなっている。	16
3	中播磨1	姫路市	物価高にて建築関係が動かない。土地も動かない。	19
4	神戸1	灘区	新築は高くてフルローンできない時代になった。	44
5	神戸1	東灘区	地域により物件格差がある。(山手は売れにくい、価格が下がる可能性あり)	45
6	阪神北1	伊丹市	伊丹市においては、土地価格が下がっている為、及び建築コストが上がっている為に、新築住宅価格が合わなくなっています。	56
7	東播磨1	明石市	価格高騰、一般消費者の購入控え増加、バブル、リーマン等事後のマーケット不安定化、買い控え。	65
8	中播磨1	姫路市	住宅ローンの低金利が終わり金利上昇につれて不動産市況も冷えてきた感じですが。コロナの時が異常に景気良かったと思います。	69

【インターネット回答】

番号	地区名	A欄	自由意見
1	北播磨	135加東市	土地の選別化が顕著になってきている
2	東播磨1	111明石市	建築費高騰がいろいろと各方面の不動産ビジネスの組み立てに影響を及ぼしていると思われます。
3	東播磨1	111明石市	不動産価格高騰により市場バランスが崩れている。一般層の購入意欲減退。金利の上昇や省エネ規制などで、顧客と工務店共に不動産を取り巻くコストが上昇すると思います。
4	神戸1	012灘区	不動産市場に対して、これらの事は、かなりマイナスに働くと思います。インフレ政策により、物価高騰も顧客の購入心理を下げていると思われます。その為、これから先の不動産市場は悲観的な予想をしております。
5	阪神南1	071西宮市	西宮市は全般的に、建物も含め不動産価格が上昇し過ぎたと感じます。
6	神戸4	042西区	都心部から郊外へのターンが起こる施策を立てて実施して欲しい。
7	東播磨2	121加古川	ここ数年で建築費が上がり、新築の戸建・マンション共に物件総額が購入者のニーズに合わなくなっている物件が苦戦している。
8	阪神北3	101三田市	今年は昨年に比べ市場の動きが鈍く、業績は芳しくない状況です。行政から市場への一層の刺激策を望みます。
9	阪神南2	071西宮市	住宅ローン利息が上昇すると、不動産価格は下落していくと思う
10	神戸5	051北区	今のままの上昇具合だと先行きが不安
11	神戸3	031兵庫区	価格高騰しすぎてエンドユーザーがついてきていない
12	神戸2	021中央区	金利上昇 不動産に対する金融機関の引き締め
13	東播磨2	124播磨町	住宅金利上昇により、購買力が下がると思います。売り物件は増えると思います。
14	北播磨	131西脇市	都市部は活発と思われるが、郊外は地価下落し、売却等が多いと思う。
15	中播磨2	153福崎町	中古マンション購入と同時にリフォームが増加。新築はこだわりが強くなっている傾向。
16	阪神南2	072芦屋市	富裕層・投資家による駅近の物件がすぐ売れます。また、情報はとても少なく流通しない。
17	東播磨2	121加古川	現在も明石市の土地をはじめ不動産価格が高止まりしている。市長が交代し落ち着きを取戻し始めている様だが、市町村の行政によって人口流動格差を生じない様に県政で改めないといけないと感じております。一種のバブルです。
18	阪神北2	082宝塚市	下落
19	阪神北2	082宝塚市	高額商品が増えて、顧客数が減少済み。
20	但馬	182養父市	賃貸・売買も含めて中古戸建物件が増加しそうです。
21	北播磨	132三木市	建物解体費用、設備、人件費の高騰により、全体に価格上昇が顕著です。
22	西播磨1	163赤穂市	赤穂市内には土地区画整理事業が終了したが500㎡以上の田畑の土地が多く、開発許可が必要となる為、販売価格についても少し高めに設定するた必要があります。売れ残りが心配。開発許可の緩和措置をして欲しい。
23	中播磨1	141姫路市	新築一戸建ては、建築資材等の値上がりで売買価格が上昇し、金利上昇もあり減少傾向が続くと思われる。
24	中播磨1	141姫路市	新築一戸建ては、建築資材の値上がりで売買価格が上がり、また金利上昇が追い打ちをかけ、減少傾向が続くと思う。
25	阪神南2	071西宮市	お世話になります。FAX以外にメールやQRコードでの回答が可能になり便利になりました。益々たくさんの返答が集まる事を祈っております。ありがとうございます。
26	但馬	181豊岡市	物価上昇が続いている中で所得増が伴わないので不動産の動きが悪いです。
27	神戸1	011東灘区	弊社、仲介のみであり物件情報はありますが価格調整が非常に難しいのが実情です。
28	神戸2	021中央区	問4.5については、現在取扱いしておりませんので、未回答とさせていただきます。
29	北播磨	132三木市	全体的に高齢化が進み空き家が増加傾向にあります。
30	東播磨1	111明石市	明石市の住宅地の業者買取価格が下落しています。
31	神戸4	042西区	弊社商業エリアは西区でも郊外になりますので需要と供給は比較的安定しております。新築マンションに関しましてはこれまでも今後もほとんど供給は無いと思います。
32	阪神南2	071西宮市	経済情勢のより左右するため予測不可能
33	北播磨	132三木市	事業用地が不足。特に工場、倉庫用地が不足。
34	東播磨1	111明石市	価格高騰により一般層の買い控えとなっています。高価格帯に手の届く層とシニア土地居住層に加え、投機購入が多い状況です。
35	神戸3	033須磨区	今まで土地・戸建て・マンションが値上がりしてきましたが、新築戸建ての売れ行きが落ちている傾向が若干

番号	地区名	A欄	自由意見
36	阪神北1	081伊丹市	不動産価格の高騰にに対して、消費者の資金調達に問題がある分、取引減の傾向があります
37	阪神北2	092猪名川	ここ1、2年上昇した分価格調整に入り動きが鈍い
38	阪神南1	061尼崎市	土地の価格が上がりすぎて消費者が購入意欲は有っても買えない状況が続き、下落に転じると思う。
39	神戸5	051北区	土地も建築費も上がり過ぎて、一般消費者がついてこれてない。金利の上昇不安もあり、消費者の購入マインドはかなり冷えてきているように思う
40	神戸1	012灘区	買取する会社が増えた、ネットでの取引キッカケが増えた…で、流通件数が減り、仲介取引が減少しているし、今後加速するように思います。
41	神戸1	011東灘区	住宅ローンの金利を上げないようにして頂きたい
42	東播磨2	121加古川	物価高の影響で購買意欲が落ちています
43	東播磨1	111明石市	子育て世帯の転入が止まるまで上昇傾向が続く