

市況トレンド 2017年10～12月期の近畿圏市場

2017年10～12月期の近畿圏市場は、中古マンション成約価格が上昇する中で成約件数は減少、中古戸建は成約価格が弱含む中で成約件数は増加し、対照的な動きをみせた。景気の回復基調は強まっているが、今後はこうした動きが中古住宅市場の回復につながるか注目される。

1. 中古マンション市場の動き

- 17年10～12月期中古マンション成約件数は4,278件と前年比で1.6%減少した(図表1)。新規登録件数は15,144件と前年比で10.3%増と、11期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,114万円と前年比で3.4%上昇し、20期連続でプラスに。新規登録価格は2,148万円と前年比マイナス0.4%とほぼ横ばいであった。成約・新規登録価格は97～99年の水準にある。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,236件と前年比で6.2%増加した。新規登録件数は12,730件で前年比プラス0.8%と、7～9月期に続いて前年同期を上回った(図表2)。
- 成約価格は1,862万円と前年比マイナス0.7%と、ほぼ横ばいであった。中古戸建成約件数は前年比で増加したが成約価格は横ばいで、中古マンションに比べると需要の弱さがみられた。

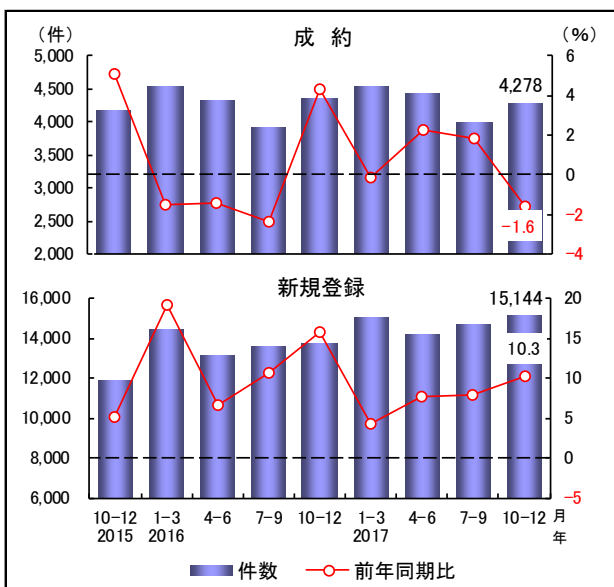
3. 近畿圏市場の方向

- 17年10～12月期中古マンション市場は、3期ぶりに件数マイナス・価格プラスの局面に。中古戸建市場は中古・新築ともに件数プラス・価格マイナスの局面にシフト。成約価格の上昇が続く中古マンションは件数が落ち込み、中古戸建も安価な取引が目立つ。

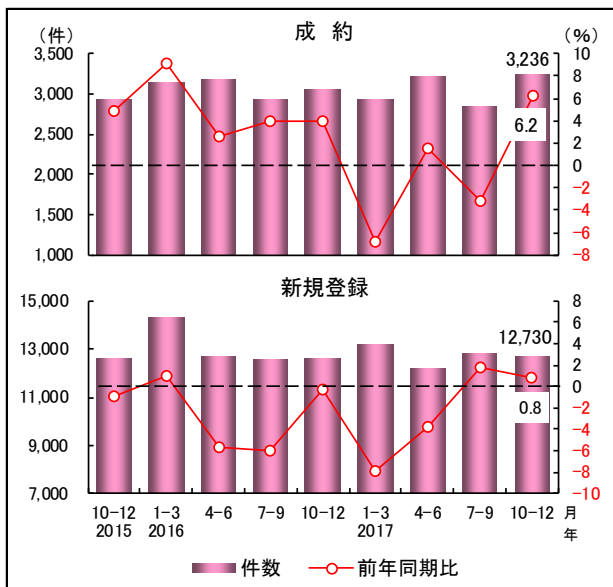
4. 関連不動産市場の動き

- 17年10～12月期の近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は、3期連続で前年同期を上回った。大阪市と京都市、神戸市の平均賃料はいずれも前年比で上昇した。
- 17年12月のオフィス市場の空室率は、大阪・梅田と京都市が9月比で低下。双方とも空室率は2%前後と90年代初頭以来の低い水準で、募集賃料も底打ちから緩やかな上昇に向かいつつある。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



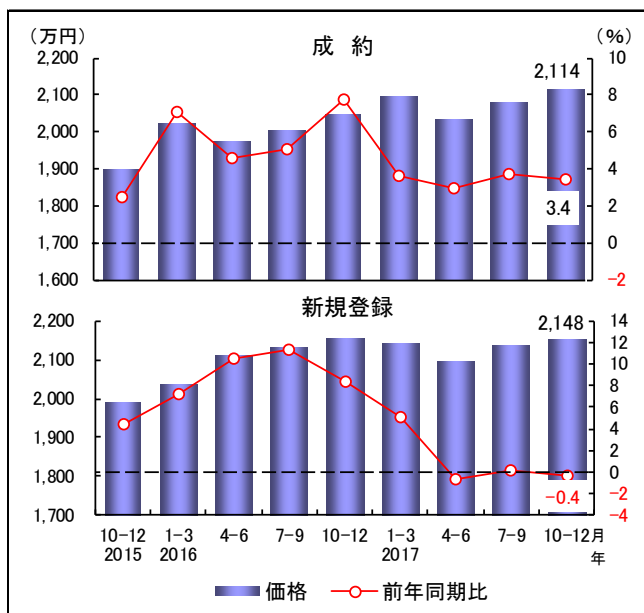
1. 中古マンション市場の動き

成約価格は前年比上昇
成約件数は減少

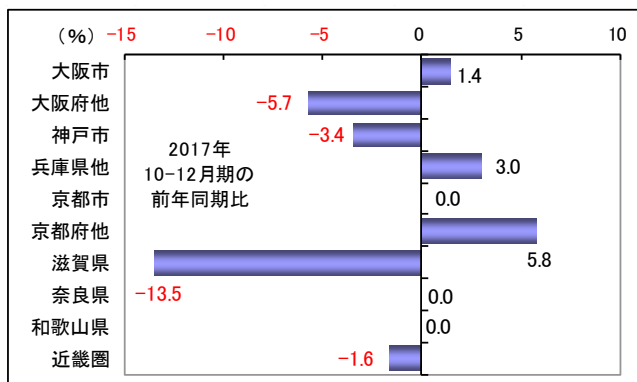
2017年10～12月期の近畿レイنزへの成約報告件数は4,278件と、前年同期比で1.6%減少した（P1・図表1）。新規登録件数は15,144件で前年比10.3%増と11期連続で前年同期を上回った。新規登録件数は10～12月期として90年の機構発足以来、最大の件数を記録した。10～12月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は、3.44倍と件数面では需給の緩和が続く。

成約価格は依然として上昇傾向にあり、10～12月期の平均価格は2,114万円と前年比で3.4%上昇し、13年1～3月期から20期連続で前年同期を上回った（図表3）。新規登録価格は2,148円で前年比マイナス0.4%と、ほぼ横ばいであった。成約価格は97年同期（2,160万円）に近い水準となり、新規登録価格は99年同期（2,133万円）の水準を上回った。近畿圏の中古マンション市場規模は拡大基調にあり、新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス2.4%と7～9月期から0.9ポイント縮小し、価格面からみた需給は引き続きタイト方向にシフトしている。

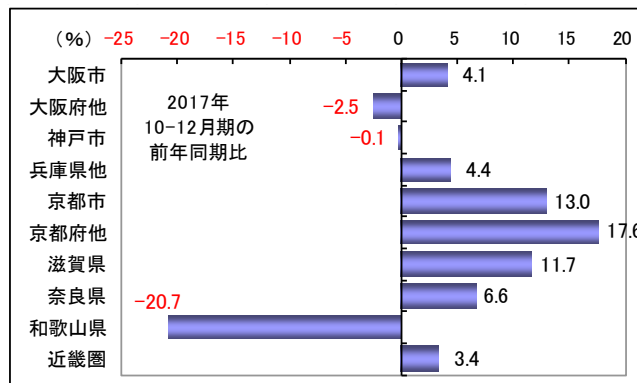
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



図表4 中古マンション件数の府県地域別増減率



図表5 中古マンション価格の府県地域別変動率



大阪府他の件数・価格は前年比マイナスに

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、17年10～12月期は対象9地域中3地域が前年比で増加し、増加エリア数は17年7～9月期に比べて2地域減った(図表4)。大阪市と京都市、奈良県は10～12月期として機構発足以来、最大の件数を記録したが、大阪府他など3地域は減少し、京都市など3地域は横ばいであった。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府他(25.8%)、大阪市(23.2%)、兵庫県他(16.7%)、神戸市(14.4%)、京都市(9.3%)、奈良県(4.6%)、滋賀県(3.2%)、京都府他(2.1%)、和歌山県(0.7%)の順で、特に大阪府他のシェアの低下が目立った。

成約価格は6地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は7～9月期と同じであった。大阪市の成約価格は9期連続、兵庫県他は8期連続、京都市は5期連続で前年比プラスとなったが、大阪府他は13年1～3月期以来19期ぶりに下落した(図表5)。

各エリアの平均成約価格は、大阪市(2,603万円)、京都市(2,475万円)が近畿圏平均(2,114万円)を上回り、以下、兵庫県他(2,037万円)、神戸市(1,986万円)、大阪府他(1,911万円)、滋賀県(1,847万円)、京都府他(1,637万円)、奈良県(1,361万円)、和歌山県(825万円)の順となった。大阪府他と神戸市、奈良県、和歌山県を除く各エリアは、いずれも10年以降で最も高い価格水準を示している。

また、件数に価格を乗じた成約報告ベースの取扱高は、近畿圏全体が前年比で1.7%拡大した。大阪市は12期連続、京都市は5期連続で拡大し、兵庫県他や京都府他、奈良県も前年比でプラスとなった。

2. 中古戸建住宅市場の動き

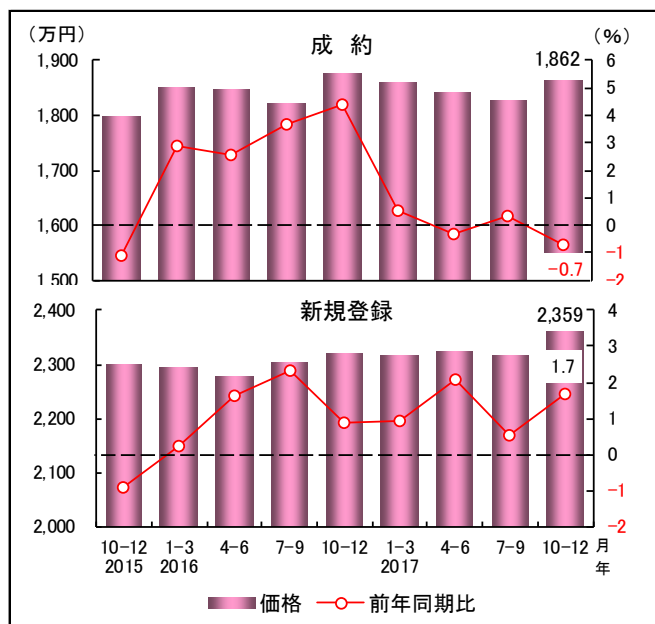
成約件数は前年比増 価格は下落

中古戸建住宅の17年10～12月期の成約件数は3,236件と前年比で6.2%増加し、再び前年同期を上回った。一方、新規登録件数は12,730件で前年比プラス0.8%と、ほぼ横ばいながら7～9月期に続いて前年同期を上回った(P1・図表2)。成約件数の増加率が新規登録件数を上回ったため、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.19倍と、件数からみた需給は再びタイト方向にシフトした。

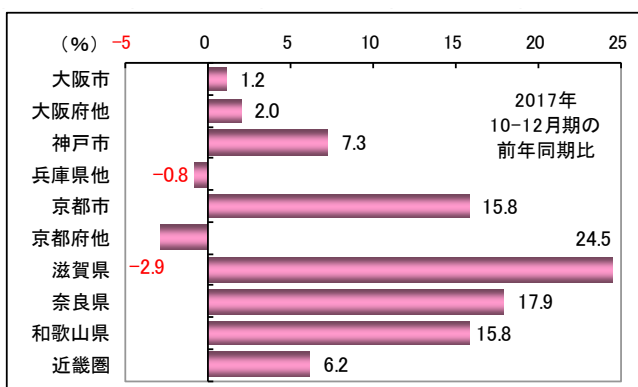
17年10～12月期の平均成約価格は、1,862万円の前年比マイナス0.7%と、ほぼ横ばいながら再び前年同期を下回った。新規登録価格は2,359万円と前年比で1.7%上昇し、8期連続で前年同期を上回った(図表6)。

中古戸建の成約件数は増加したが成約価格は弱含みとなっており、高額物件が活発に取引される状況にはなく、中古マンション市場に比べると需要の弱さがみられた。

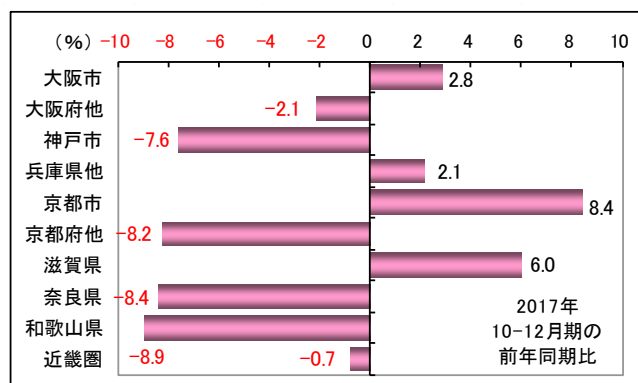
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表7 中古戸建住宅件数の府県地域別増減率



図表8 中古戸建住宅価格の府県地域別変動率



成約件数は7エリア増、
価格は5エリア下落

10～12月期の価格乖離率はマイナス20.7%と、新規登録価格が上昇を続ける一方、成約価格は下落したため、需給は緩和方向に振れている。

17年10～12月期のエリア別成約件数は、近畿圏の対象9地域中7地域が前年比で増加し、増加エリア数は前期比で4地域増えた(図表7)。成約価格は5地域が前年比で下落し、下落エリア数は前期比で1地域増えた。兵庫県他と京都府他以外は機構発足以来、最大の件数を示し、大阪市や京都市、滋賀県は成約件数・価格とも前年比でプラスとなった。一方、大阪府他は8期ぶりに下落に転じるなど、弱含みのエリアもみられた(図表8)。

10～12月期の成約価格は京都市(2,446万円)、神戸市(2,150万円)、兵庫県他(1,952万円)、大阪市(1,880万円)が、近畿圏平均(1,862万円)を上回り、以下、大阪府他(1,753万円)、奈良県(1,734万円)、京都府他(1,667万円)、滋賀県(1,565万円)、和歌山県(1,091万円)の順であった。10～12月期の近畿圏全体の取扱高は、成約件数が増加に転じたことから前年比で5.4%拡大した。中でも京都市や滋賀県は前年比で2ケタの拡大となり、大阪市は3期連続で前年同期を上回った。

3. 近畿圏市場の方向性

中古住宅市場に やや一服感

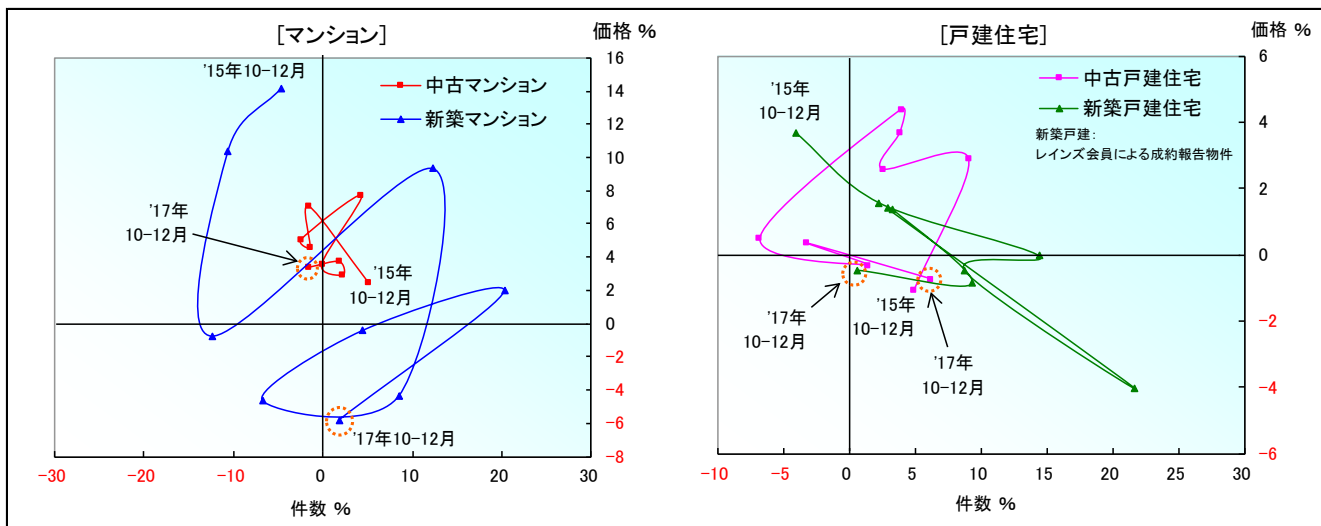
成約件数と成約価格の前年同期比から足元の市況ポジションを捉えると、17年10～12月期中古マンション市場は、3期ぶりに件数マイナス・価格プラスの局面となった。新築マンションは発売戸数プラス・価格マイナスとなり、中古マンションとは対照的となった。戸建市場は中古・新築ともに件数プラス・価格マイナスとなり、双方とも同じ局面にシフトした（図表9）。

中古マンション市場では、大阪市や阪神間を主体とする兵庫県他など、価格水準の高い主力エリアを中心に取引件数・価格ともに堅調に推移したが、取引量が最も多い大阪府他の落ち込みが目立った。中古戸建市場は大阪市や京都市の取扱高が伸びたが、安価な物件取引も拡大したとみられる。中古戸建の平均成約価格は、14年7～9月期から14期連続で中古マンション価格を下回っており、安価な中古戸建住宅を求める傾向は続いている。

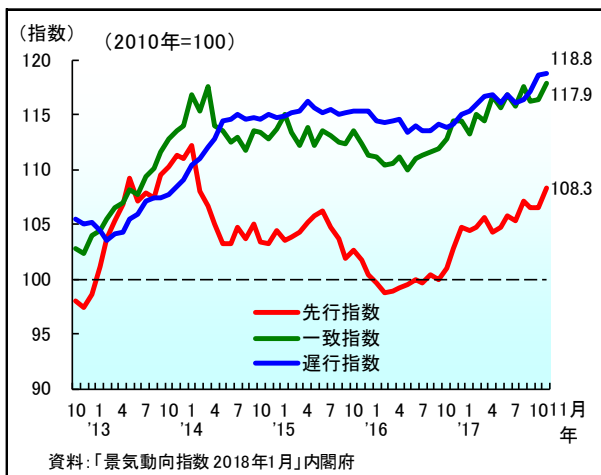
内閣府が18年1月に公表した17年11月の景気動向指数(改訂値)をみると、株価などで構成される先行指数をはじめ、商業販売額などからなる一致指数や完全失業率からなる遅行指数は、いずれも改善が続いており、景気の回復基調が強まっている（図表10）。ただ、17年12月の近畿の不動産購買態度指数は100を下回り、物件価格の上昇が買い時感を鈍らせている様子がうかがえる（図表11）。

中古マンション市場では売り出し価格が横ばいだが、成約価格は上昇が続いており、景気動向を反映しやすい中古マンションの価格乖離率は17年4～6月期から改善している。一方、実需中心の中古戸建の価格開差率は緩和方向にあり、値頃感を求める動きが続いている。

図表9 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年同期比）

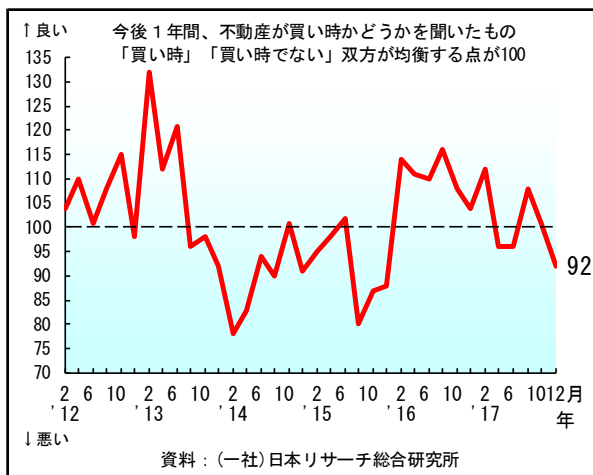


図表 10 景気動向指数



*先行指数:新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
 *一致指数:鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標
 *遅行指数:家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標

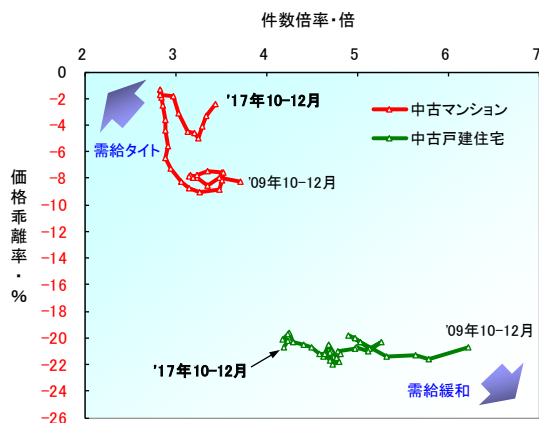
図表 11 不動産購買態度指数 (近畿)



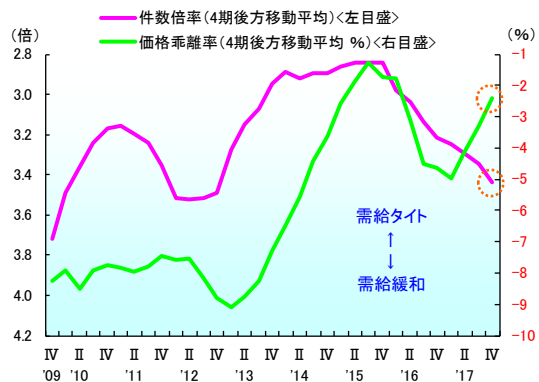
成約価格の上昇が続く中古マンション市場では件数がやや落ち込み、中古戸建は依然として安価な取引が目立つ。実質賃金の上昇に対する期待が増すなか、景気動向指数に示すような動きが中古住宅市場のさらなる回復につながるか注目される (図表 12)。

図表 12 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

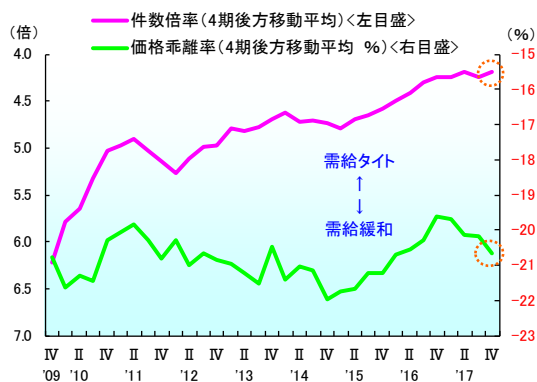
A. 中古住宅市場の需給ポジション (BとCの合成図)



B. 中古マンションの件数倍率と価格乖離率



C. 中古戸建住宅の件数倍率と価格乖離率



4. 関連不動産市場の動き

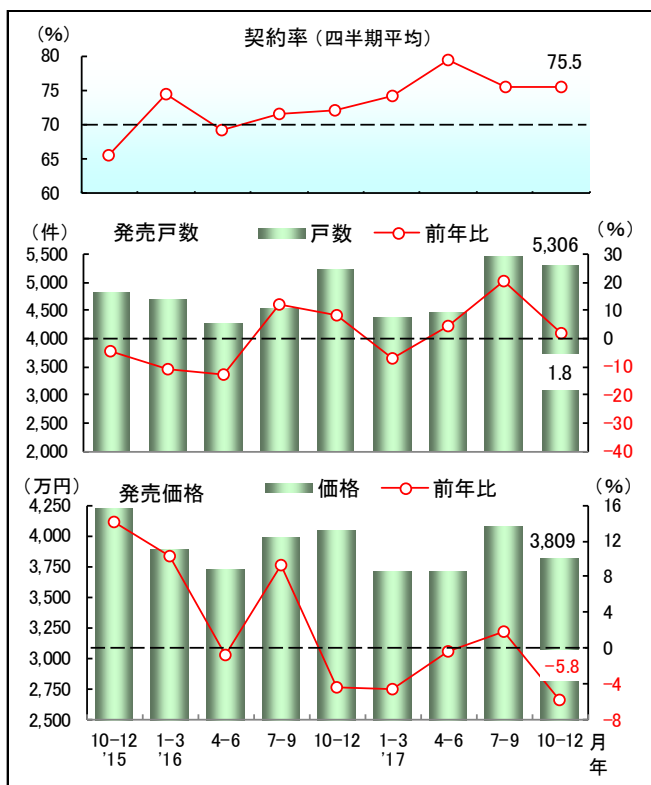
18年の新築マンション 戸数はやや減少

17年10～12月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は5,306戸と前年比で1.8%増加し、3期連続で前年同期を上回った(図表13)。平均発売価格は3,809万円と前年比で5.8%下落し、再び前年同期を下回った。平均契約率は75.5%と好不調の目安である7割を6期連続で上回った。12月末の在庫数は2,539戸と9ヶ月連続で前年比減となった。17年の新築マンション発売戸数は19,560戸と前年比で4.7%増加し、大阪府は増加したが兵庫県や京都府などは供給が減少した。平均発売価格は3,836万円と前年比2.1%下落した。18年の新築マンション発売戸数の予測は1万8千戸と17年比で3.7%減少する見通し。大阪市や京都市などは減少するが、大阪府他や神戸市は増加し、19年10月の消費税率の引き上げによる駆け込み需要次第では供給が上振れる可能性も指摘される。

京阪神の賃料単価は 前年比で上昇

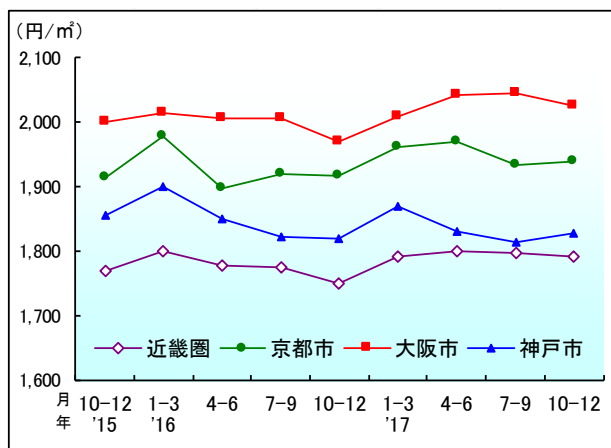
近畿圏の賃貸マンション市場における17年10～12月期の成約賃料単価は、前年比で2.5%上昇し、3期連続で前年同期を上回った(図表14)。京都市と大阪市の賃料も3期連続で前年比プラスとなった

図表13 新築マンションの販売状況



資料: (株)不動産経済研究所

図表14 京阪神の賃貸マンション成約単価



■ 四半期別の前年同期比 (%)

	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
15年10-12月	1.1	-2.9	1.9	0.4
16年1-3月	1.4	-0.7	2.2	1.9
4-6	-0.3	0.3	-0.2	-1.2
7-9	0.2	1.3	0.9	-0.7
10-12	-1.1	0.2	-1.5	-1.9
17年1-3月	-0.5	-0.8	-0.3	-1.7
4-6	1.3	3.9	1.8	-1.0
7-9	1.3	0.8	2.0	-0.5
10-12	2.5	1.1	2.7	0.5

オフィス空室率は大阪市
京都市で2%前後に

ほか、神戸市も前年比で7期ぶりに上昇した。17年10～12月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,793円、大阪市が2,025円、京都市が1,939円、神戸市は1,828円であった。

京阪神ビジネス地区の17年12月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が2.16%と9月比でマイナス0.22ポイントとなり、2%台前半でさらに低下した。淀屋橋・本町は4.01%と9月比で0.10ポイント上昇、神戸市は5.20%で同0.13ポイント上昇、京都市は1.70%で同0.13ポイント低下した。1%台となった京都市や2%台の大阪・梅田地区の空室率は90年代初頭以来みられなかった低い水準で、さらに低下する動きがみられた(図表15)。

17年12月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,583円と9月比で0.7%上昇、淀屋橋・本町は11,085円で同0.8%上昇、京都市は11,708円で同0.4%上昇したが、神戸市は10,877円で同0.2%下落した。梅田地区や京都市の空室率は改善が続いており、募集賃料も底打ちから緩やかな上昇に向かいつつある。

図表15 オフィス空室率と募集賃料

