

市況トレンド 2018年10~12月期の近畿圏市場

2018年10~12月期の近畿圏市場は中古マンションが成約件数・価格ともプラスと堅調だった。中古戸建は成約件数が減少したが価格は多くのエリアで上昇し、高額物件を中心に取引が目立つ。先行き不透明感が高まっているが、景気対策や金融緩和で取得環境は良好さが維持されそうだ。

1. 中古マンション市場の動き

- 18年10~12月期の中古マンション成約件数は4,545件と前年比で5.8%増加した(図表1)。新規登録件数は15,512件で前年比2.4%増と15期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,206万円と前年比で4.4%上昇し、24期連続でプラスに。新規登録価格は2,233万円と前年比で3.9%上昇した。成約・新規登録価格は概ね1997~99年と同様の水準にある。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,135件と前年比で2.6%下落し、3期連続で前年同期を下回った。新規登録件数は13,252件と前年比で4.1%増加し、6期連続で前年同期を上回った(図表2)。
- 成約価格は1,935万円と前年比で3.8%上昇し、3期連続で前年同期を上回った。中古戸建成約価格は上昇したが成約件数は減少し、中古マンションに比べて弱含みの傾向が続いている。

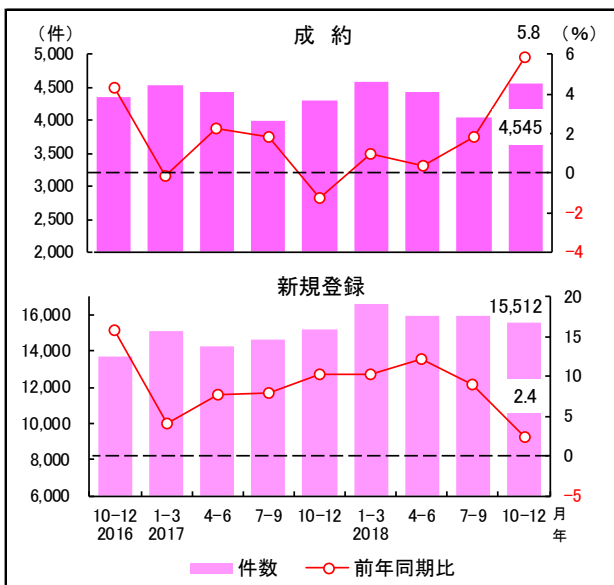
3. 近畿圏市場の方向

- 18年10~12月期の中古マンション市場は、4期連続で件数・価格はプラスの局面に。中古戸建市場は件数マイナス・価格プラスの局面で、物件価格は総じて上昇が続く。中古マンション市場では高額物件に対する需要が根強いが、戸建市場はマンションほどの活況に至っていない。

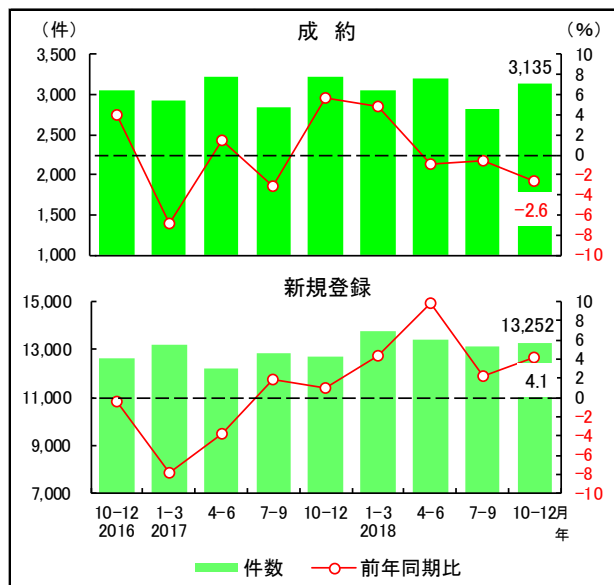
4. 関連不動産市場の動き

- 18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、ほぼ横ばいながら再び上昇に転じた。京都市と大阪市の賃料は前年比で上昇し堅調だったが、神戸市はやや下落した。
- 18年12月のオフィス市場の空室率は、大阪・梅田が9か月ぶりに2%台にやや悪化したが、募集賃料は上昇した。前年比では淀屋橋・本町と神戸市の空室率の改善が目立った。

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



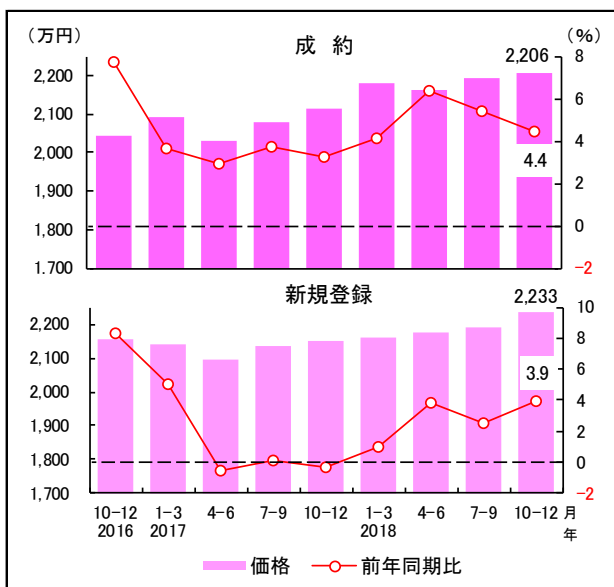
1. 中古マンション市場の動き

成約価格は前年比で
24期連続上昇

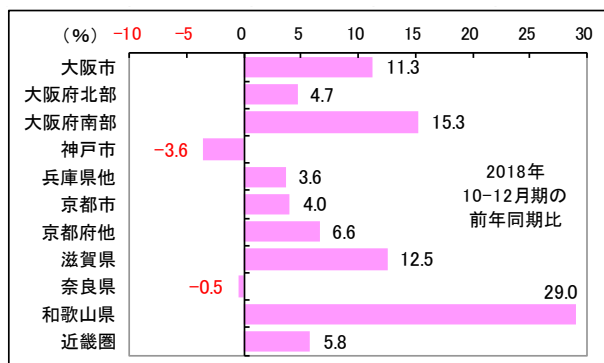
2018年10～12月期の近畿レイنزへの成約報告件数は4,545件と前年比で5.8%増加し、4期連続で前年同期を上回った（P1・図表1）。新規登録件数は15,512件と前年比で2.4%増加し、15年4～6月期から15期連続で前年同期を上回った。10～12月期としては成約件数、新規登録件数ともに90年の機構発足以来、最大となった。10～12月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は、3.65倍と件数面の需給は緩和が続いている。

成約価格は上昇基調に変化はなく、10～12月期の平均価格は2,206万円と前年比で4.4%上昇し、13年1～3月期から24期連続で前年同期を上回った（図表3）。新規登録価格は2,233万円と前年比で3.9%上昇し、成約価格は97年同期（2,160万円）を上回り、新規登録価格は99年同期（2,268万円）の水準に近づいた。新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス0.3%と、7～9月期からさらに0.1ポイント縮小した。成約価格の上昇率は17年4～6月期から売り出し価格を上回り、両者の平均価格は近似しており豊富な売り物件の中から高額な物件が選択的に取引されている状況が続いている。

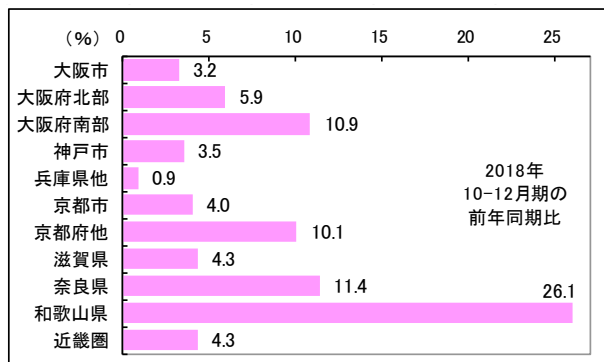
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



大阪市の成約価格は 前年比で13期連続上昇

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、18年10～12月期は対象10地域中8地域が前年比で増加し、増加エリア数は7～9月期に比べて3地域増えた。(図表4)。大阪市大阪府南部、滋賀県、和歌山県は2ケタ増となり、大阪府北部は4期連続で前年同期を上回った。大阪市と大阪府南部、京都市、京都府他は10～12期としては機構発足以来、最大の成約件数となった。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(24.3%)、大阪府北部(18.2%)、兵庫県他(16.3%)、神戸市(13.1%)、京都市(9.1%)、大阪府南部(8.0%)、奈良県(4.3%)、滋賀県(3.8%)、京都府他(2.1%)、和歌山県(0.9%)の順で、大阪市と大阪府南部、滋賀県、和歌山県は前年比でシェアが拡大した。

成約価格は全ての地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は7～9月期に比べて4地域増えた。大阪府南部と京都府他、奈良県、和歌山県の成約価格は2ケタ上昇となり、大阪市は13期連続、兵庫県他は12期連続で前年同期を上回った。和歌山県を除く各エリアの平均価格は10～12期としては2000年以降で最も高い水準となった(図表5)。

大阪市(2,687万円)と京都市(2,574万円)、大阪府北部(2,230万円)が近畿圏平均(2,206万円)を上回り、以下、神戸市(2,056万円)、兵庫県他(2,055万円)、滋賀県(1,886万円)、京都府他(1,802万円)、大阪府南部(1,577万円)、奈良県(1,516万円)、和歌山県(1,040万円)の順であった。

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10.4%拡大した。大阪市は15年1～3月期から16期連続で拡大し、神戸市を除く各エリアは前年比でプラスとなった。価格の上昇がその要因で大阪市や大阪府北部・南部などは2ケタ増となった。

2. 中古戸建住宅市場の動き

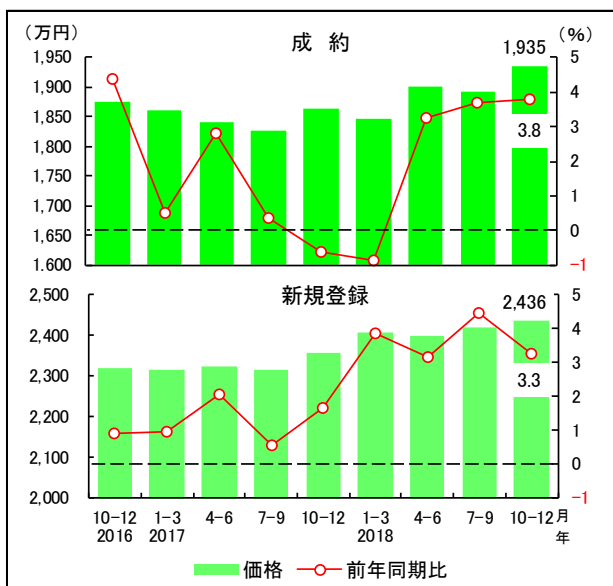
成約件数は減少 成約価格は上昇続く

中古戸建住宅の18年10～12月期の成約件数は3,135件と前年比で2.6%減少し、3期連続で前年同期を下回った。一方、新規登録件数は13,252件と前年比で4.1%増加し、6期連続で前年同期を上回った(P1・図表2)。新規登録件数は増加が続く一方、成約件数は減少傾向にあり、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.39倍と、7～9月期に比べて0.07ポイント拡大した。

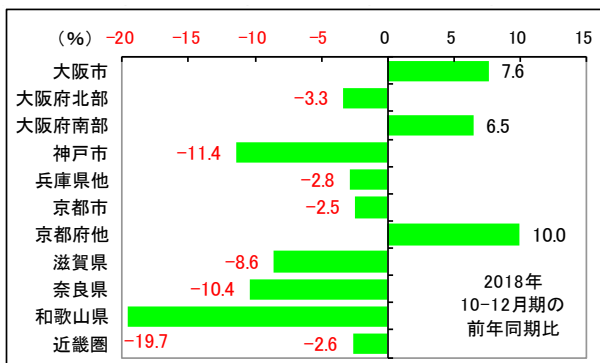
18年10～12月期の平均成約価格は1,935万円と前年比で3.8%上昇し、3期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,436万円と前年比で3.3%上昇し、12期連続で前年同期を上回った(図表6)。

成約・新規登録価格ともに上昇が続いたが、成約件数は減少してお

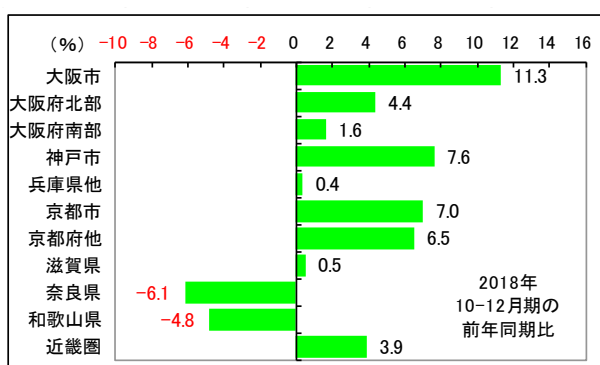
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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エリア減
価格は8エリア上昇

り、相対的に高額物件を中心に中古戸建が取引された状況がうかがえる。10～12月期は成約価格と新規登録価格の上昇率がほぼ同水準であったため、価格乖離率はマイナス21.6%と18年に入ってからほぼ横ばいで推移した。

18年10～12月期のエリア別成約件数は、近畿圏の対象10地域中7地域が前年比で減少し、減少エリア数は7～9月期に比べて1地域増えた。成約価格は8地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は7～9月期と同数であった。成約価格は大阪市が前年比で7期連続の上昇となり、大阪市と京都市は10～12期として2000年以降で最も高い水準を示した(図表8)。

10～12月期の成約価格は京都市(2,617万円)、神戸市(2,314万円)、大阪市(2,093万円)、兵庫県他(1,959万円)、大阪府北部(1,948万円)が近畿圏平均(1,935万円)を上回り、以下、京都府他(1,776万円)、奈良県(1,627万円)、大阪府南部(1,588万円)、滋賀県(1,578万円)、和歌山県(1,038万円)の順であった。

10～12月期の近畿圏の取扱高は、成約価格の上昇が続いたことから前年比で1.2%拡大した。特に大阪市や京都府他は前年比で2ケタ増となり、大阪市は7期連続、大阪府南部は4期連続で前年同期を上回るなど、一部で活発な中古戸建取引もみられた。

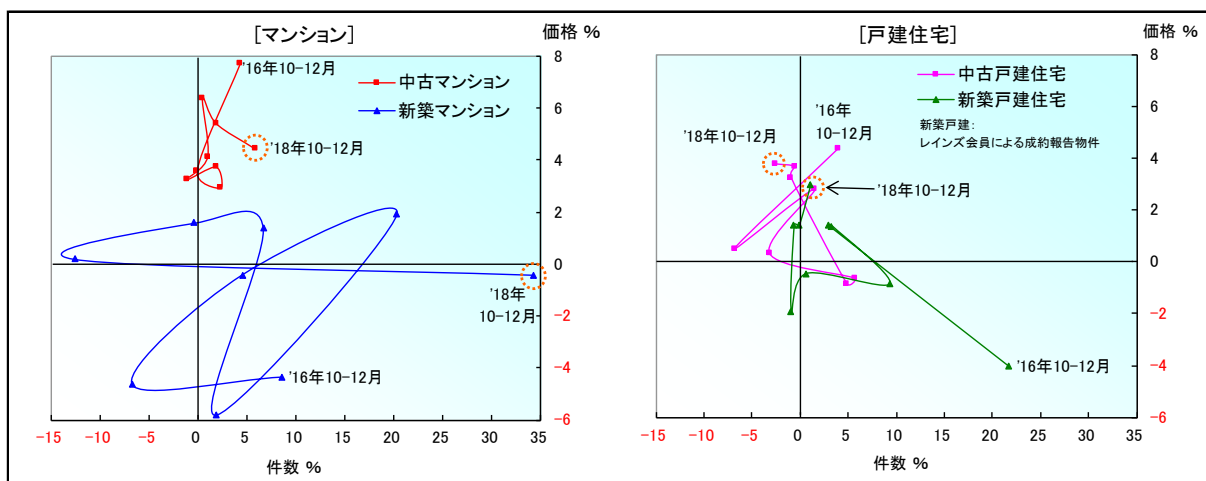
3. 近畿圏市場の方向性

相対的に好調な 中古マンション市場

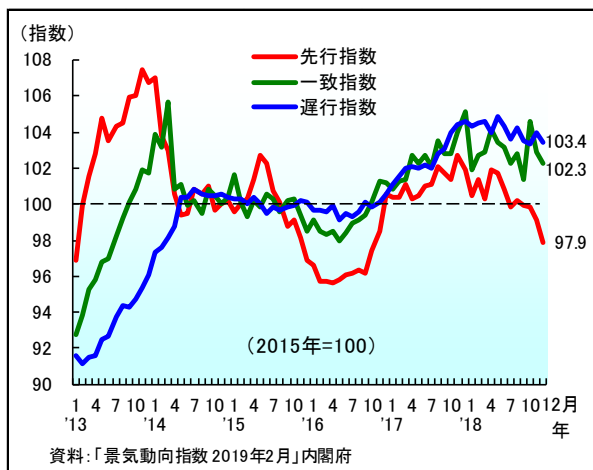
成約件数と成約価格の前年同期比から足元の市況ポジションを捉えると、18年10～12月期の中古マンション市場は、4期連続で件数・価格ともプラスの局面となった。新築マンション価格はやや弱含みであったが、件数は前年比プラス34.2%と大幅に増加した。戸建市場では新築が件数・価格ともプラスであったが、中古は件数マイナスの局面が続き、中古戸建市場は相対的に軟調であった（図表9）。

中古マンション市場は、大阪府や京都市、阪神間中心の兵庫県他などが成約件数・価格ともにプラスとなり、堅調に推移した。総じて成約価格は上昇しており、神戸市を除いて成約件数は前年比で増加し、特に大阪市などは2ケタ増となるなど好調な動きを示した。一方、中古戸建市場では成約価格の上昇が目立ったが、成約件数は神戸市や奈良県などは2ケタ減となり、総じて軟調であった。中古戸建の平均

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）

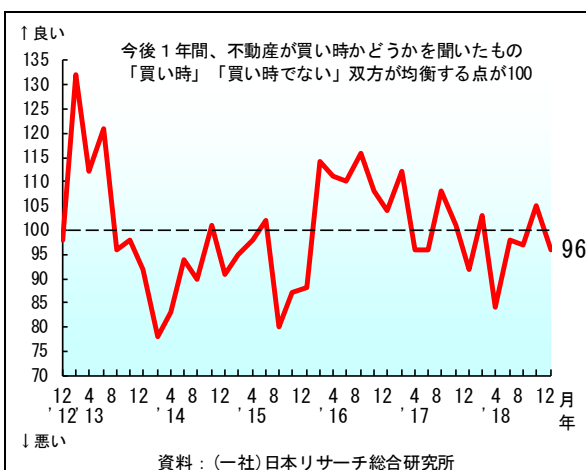


図表10 景気動向指数



*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）

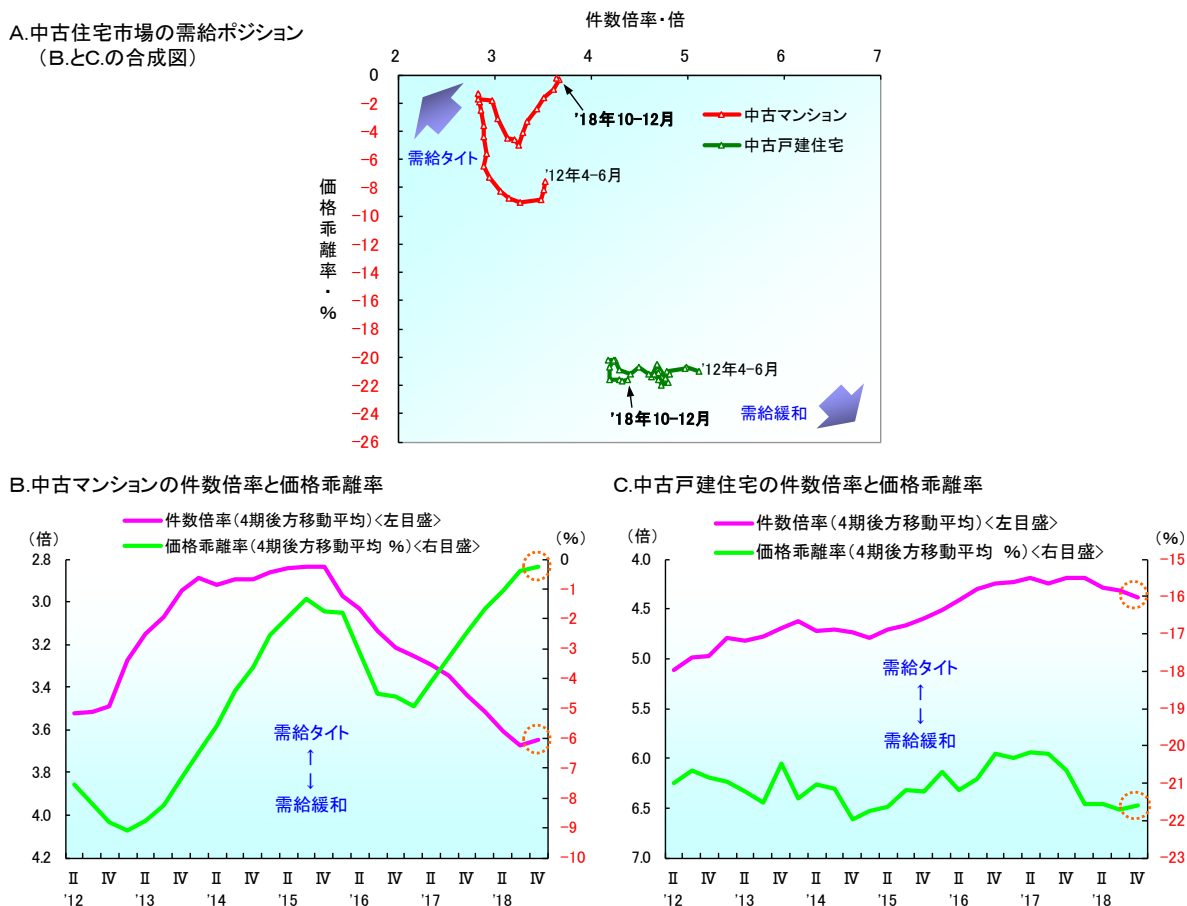


資料：(一社)日本リサーチ総合研究所

成約価格は14年7～9月期から18期連続で中古マンション価格を下回り、安価な中古戸建を求める動きが続いている。内閣府が19年2月に公表した18年12月の景気動向指数（速報値）をみると、新築着工数や株価などからなる先行指数は急速に悪化しており、一致指数や遅行指数も低下している（図表10）。18年12月の近畿の不動産購買態度指数も100を下回り、買い時感の改善は遅れている（図表11）。

成約（取引）件数を需要側、新規登録（売り出し）件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率を捉え、中古マンションの需給はややタイト方向に変化した。新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率も需給はややタイトに。中古戸建の件数倍率は緩和したが、価格乖離率は若干タイト方向に振れた（図表12）。中古マンション市場では高額物件に対する需要が根強いが、中古戸建市場は中古マンションほどの活況には至っていない。海外情勢等の変化で先行き不透明感が高まっているが、10月予定の消費税率引き上げや選挙などを控えて景気対策が総動員されるほか、日銀の金融緩和政策も継続が見込まれるため、当面は中古住宅市場にとって良好な取得環境が維持されると予想される。

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



4. 関連不動産市場の動き

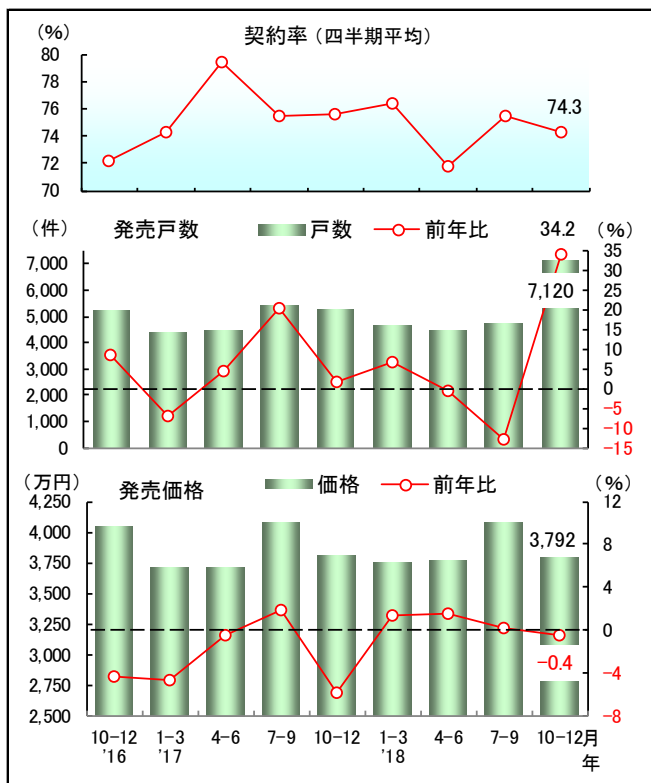
新築マンション供給増も契約率は好調を維持

18年10～12月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は7,120戸で前年比プラス34.2%の大幅増となり、3期ぶりに前年同期を上回った。平均発売価格は3,792万円の前年比マイナス0.4%と、ほぼ横ばいながら若干前年同期を下回った。平均契約率は74.3%と好不調の目安である7割を10期連続で上回り、堅調さを維持した(図表13)。12月末の販売在庫数は2,907戸と9月比で531戸増加した。近畿圏における19年の新築マンションの供給予測は2.0万戸で、18年比プラス0.5%とほぼ横ばいと予想されるが、大阪市内の超高層や京都市・阪神間などのファミリー向け物件が市場を牽引すると見込まれる。

大阪市・京都市の賃料単価は上昇

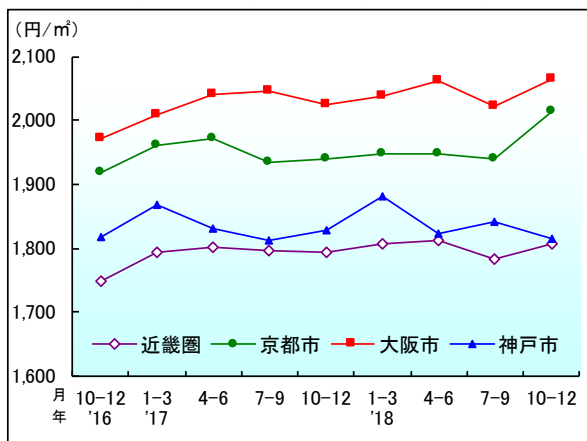
近畿圏の賃貸マンション市場における18年10～12月期の成約賃料単価は前年比プラス0.7%と、ほぼ横ばいながら再び上昇に転じた(図表14)。京都市は前年比プラス3.9%、大阪市は同2.0%と堅調だったが、神戸市はマイナス0.7%とやや下落した。18年10～12月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,806円、大阪市は2,065円、京都市が2,014円、神戸市は1,815円であった。

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
16年10-12月	-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
18年1-3月	0.9	-0.7	1.5	0.6
4-6	0.6	-1.1	1.0	-0.5
7-9	-0.8	0.3	-1.2	1.5
10-12	0.7	3.9	2.0	-0.7

梅田のオフィスは空室率
上昇するも賃料は上昇

京阪神ビジネス地区の18年12月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が2.01%と9月比でプラス0.38ポイントと、9か月ぶりに2%台に上昇した。一方、淀屋橋・本町は2.41%、京都市は1.15%、神戸市は4.19%と9月比で0.13～0.78ポイント低下した。京都市の水準は依然として低いが、前年比では淀屋橋・本町が1.60ポイント、神戸市が1.01ポイント低下し改善が目立った(図表15)。

18年12月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,928円と9月比で0.4%上昇、淀屋橋・本町は11,158円で同0.1%上昇、京都市は12,053円で同1.1%上昇し、神戸市は10,886円で横ばいであった。空室率がやや悪化した大阪・梅田地区も募集賃料は上昇している。淀屋橋・本町では自社ビルや郊外からの移転のほか、サービスオフィスの出店などに伴う成約がみられた。

図表15 オフィス空室率と募集賃料

