

市況トレンド 2017年1~3月期の近畿圏市場

2017年1~3月期の近畿圏市場は、中古戸建成約件数が減少に転じ、中古マンション成約件数もほぼ横ばいと、弱含みの傾向が強まった。景気の先行きは改善の兆しもみられるが、実需主体の中古戸建の需給は改善が鈍化しており、今後は購入者の取得能力の向上が期待される。

1. 中古マンション市場の動き

- 17年1~3月期中古マンション成約件数は4,528件で前年比マイナス0.1%と、ほぼ横ばいとなった(図表1)。新規登録件数は前年比で4.2%増と、8期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,092万円と前年比で3.6%上昇し、17期連続でプラスに。新規登録価格も5.0%上昇し、8期続けて前年同期を上回った。成約・新規登録価格は98~2000年の水準まで回復している。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,916件と前年比で6.8%減少し、8期ぶりに前年同期を下回った。新規登録件数は同7.8%減少し、4期連続で前年同期を下回った(図表2)。
- 成約価格は1,861万円で前年比プラス0.6%と、ほぼ横ばいながら5期連続で前年同期を上回った。成約件数が減少し、成約価格も横ばいとなるなど、従来の堅調な動きに変化が生じている。

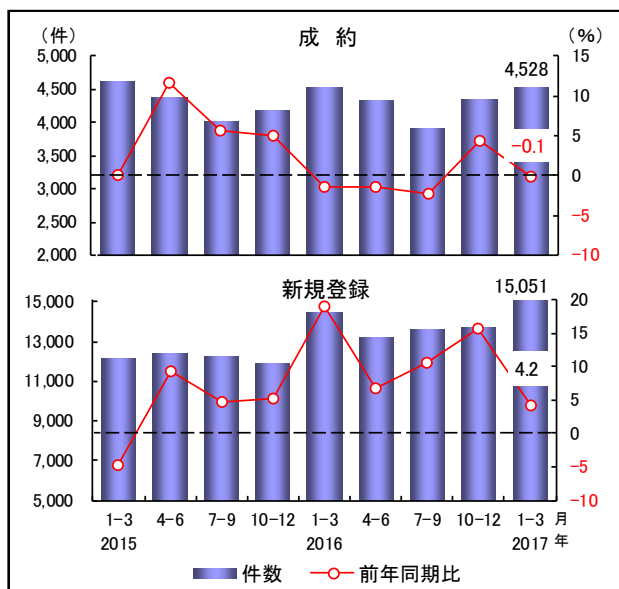
3. 近畿圏市場の方向

- 17年1~3月期中古マンション市場は、価格が上昇、件数はマイナスの局面に。中古戸建市場は件数が8期ぶりにマイナスの局面にシフトしたが、新築戸建は件数・価格ともプラスの局面に。中古戸建の需給は改善が鈍化しており、近畿圏市場は踊り場に差しかかりつつある。

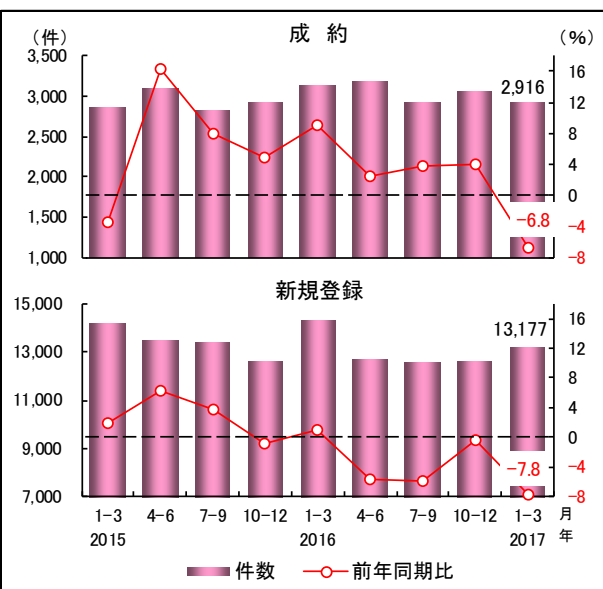
4. 関連不動産市場の動き

- 17年1~3月期の近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は、前年比で下落したが前期比では上昇した。16年まで京都市を中心に堅調に推移した賃料だが、17年に入って弱含みの傾向が強まった。
- 17年3月のオフィス市場の空室率は大阪・梅田、淀屋橋・本町、神戸市、京都市のいずれも12月比で低下。梅田を除くと、空室率の改善が募集賃料の上昇につながらない状況が続いている。

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



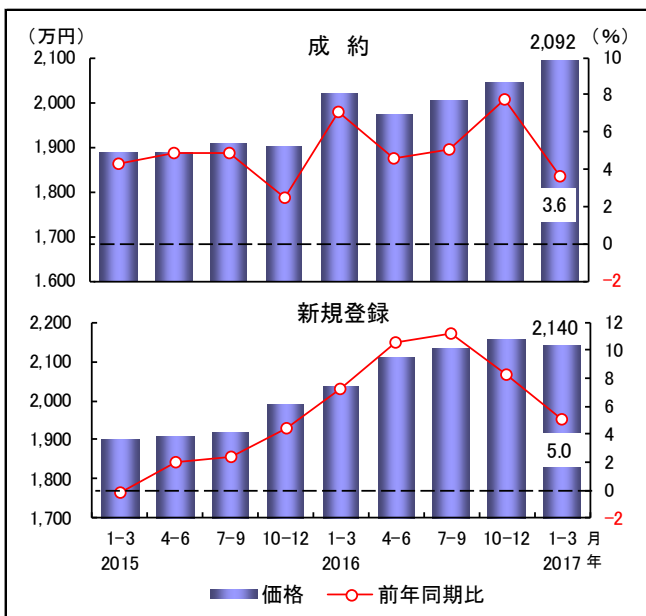
1. 中古マンション市場の動き

成約件数は前年比で
マイナスに

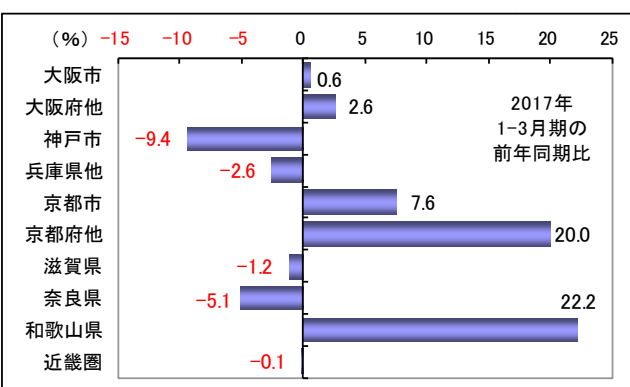
2017年1～3月期の近畿レイنزへの成約報告件数は4,528件と、前年同期比でマイナス0.1%とほぼ横ばいとなった。1～3月期の件数としては、15年をピークに2年続けて減少している(P1・図表1)。一方、新規登録件数は15,051件で前年比4.2%増と8期連続で前年同期を上回り、1～3月期としては機構発足以来、最大の件数を記録した。1～3月期の成約に対する新規登録の件数倍率(4四半期後方移動平均値)は、3.25倍と、件数面からみた需給は緩和基調が続く。

成約価格は上昇基調に変化はなく、1～3月期の平均価格は2,092万円と前年比で3.6%上昇し、13年1～3月期から17期連続で上昇した(図表3)。新規登録価格も2,140万円と前年比で5.0%上昇し、8期続けて前年同期を上回った。成約価格は1～3月期として98年同期(2,086万円)の水準を、新規登録価格は2000年同期(2,047万円)の水準を上回っている。近畿圏の中古マンションの市場規模は依然として拡大しているが、新規登録価格に対する成約価格の乖離率はマイナス5.0%と16年10～12月期から0.4ポイント拡大し、価格面でみた需給も緩和方向で推移している。

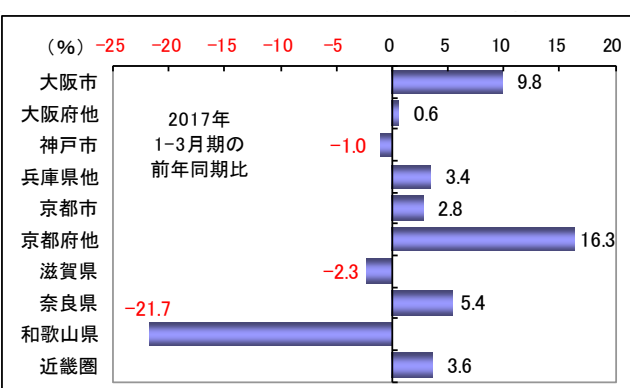
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



成約件数は兵庫県の シェア低下が目立つ

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1～3月期は対象9エリア中5エリアが増加し、増加エリア数は10～12月期と同じであった(図表4)。京都府他は2ケタ増となったが、兵庫県他は5期連続で前年比減となり、神戸市や滋賀県、奈良県も減少するなど、総じて中古マンション取引は軟調となった。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府他(26.4%)、大阪市(22.2%)、兵庫県他(16.9%)、神戸市(14.0%)、京都市(9.1%)、奈良県(4.1%)、滋賀県(3.7%)、京都府他(2.7%)、和歌山県(1.0%)の順で、特に兵庫県でのシェアの低下が目立った。

成約価格は6エリアが前年比でプラスとなり、上昇エリア数は16年10～12月期と同じであった。大阪府他はほぼ横ばいながら16期連続、大阪府は6期連続で前年同期を上回ったが、神戸市は9期ぶりに前年比で減少した(図表5)。

各エリアの平均成約価格は、大阪市(2,547万円)、京都市(2,324万円)が近畿圏平均(2,092万円)を上回り、以下、兵庫県他(2,030万円)、神戸市(2,006万円)、大阪府他(1,942万円)、滋賀県(1,761万円)、京都府他(1,711万円)、奈良県(1,474万円)、和歌山県(895万円)の順となった。従来から価格水準の高い大阪市と大阪府他、神戸市、京都市のほか、京都府他や奈良県も10年以降で最も高い価格を示した。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3.5%拡大し、大阪市や京都市は2ケタの拡大、大阪府他や兵庫県他、京都府他、奈良県も前年比でプラスとなった。

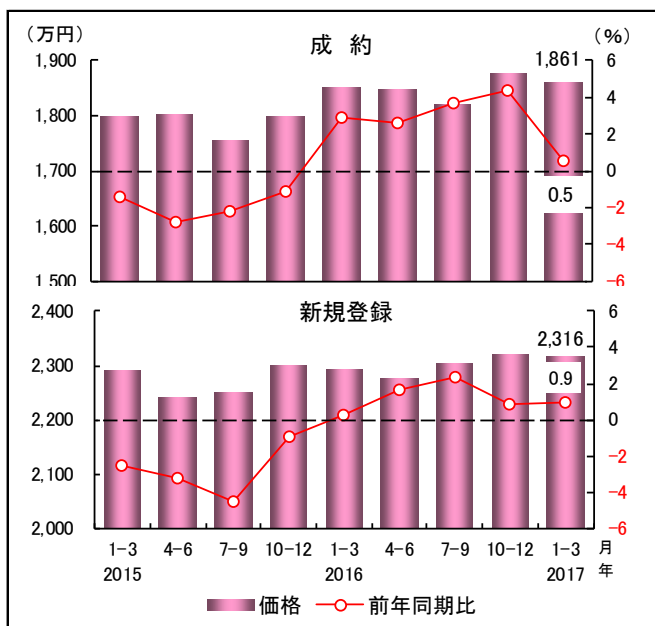
2. 中古戸建住宅市場の動き

成約件数は前年比で 8期ぶりに減少

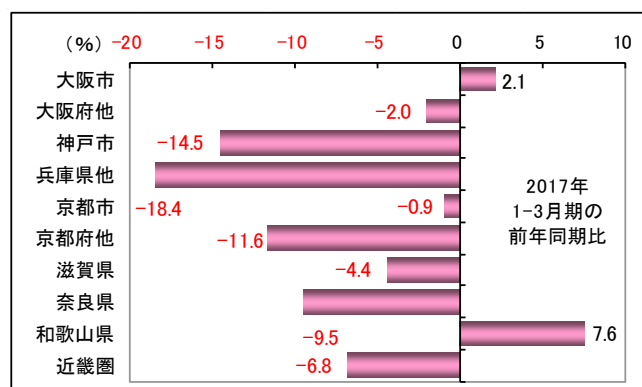
中古戸建住宅の17年1～3月期の成約件数は2,916件と前年比で6.8%減少し、8期ぶりに前年同期を下回った。一方、新規登録件数は13,177件と前年比で7.8%減少し、4期連続で前年同期を下回った(P1・図表2)。成約件数は減少に転じたが、新規登録件数の減少率がこれを上回ったため、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.24倍と、件数からみた需給は大きく変化していないものの8期連続でタイト方向にシフトした。

17年1～3月期の平均成約価格は、1,861万円で前年比プラス0.6%と、ほぼ横ばいながら5期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,316万円で前年比プラス0.9%と、5期続けて前年同期を上回った(図表6)。中古戸建市場では成約件数が前年比で減少し、成約価格も横ばいとなるなど、従来の堅調な動きに変化が生じた。

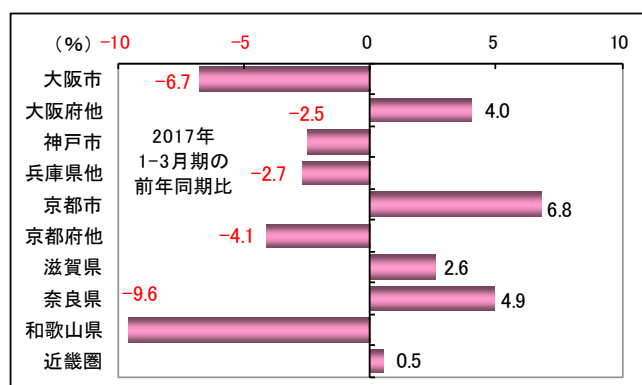
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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エリア減、
価格は5エリアで下落

新規登録価格の上昇率が成約価格をわずかに上回ったことから、両者の価格乖離率はマイナス19.7%と5期ぶりに拡大し、価格面からみた需給のタイト化は収まった。

17年1～3月期のエリア別成約件数は、近畿圏の対象9エリアのうち大阪市と和歌山県を除く7エリアが減少した(図表7)。減少エリア数は16年10～12月期と比べて6地域増え、神戸市や兵庫県他、京都府他では2ケタ減となるなど、中古戸建取引は17年に入ってから拡大傾向に歯止めがかかった(図表8)。

成約価格も5エリアが前年比で下落し、下落エリア数は10～12月期に比べて3地域増え、大阪府他は5期連続で前年同期を上回った。1～3月期の成約価格は京都市(2,428万円)、神戸市(2,043万円)、兵庫県他(1,961万円)が近畿圏平均(1,861万円)を上回り、以下、大阪府他(1,818万円)、京都府他(1,814万円)、大阪市(1,796万円)、奈良県(1,620万円)、滋賀県(1,591万円)、和歌山県(865万円)の順であった。1～3月期の近畿圏全体の取扱高は、成約件数が大幅に落ち込んだことから前年比で6.3%縮小した。中でも兵庫県他や京都府他は前年比で2ケタ縮小となり、1～3月期の取扱高が10年以降の前年同期比で最大となったのは京都市のみであった。

3. 近畿圏市場の方向性

中古戸建の需給改善の動きが鈍化

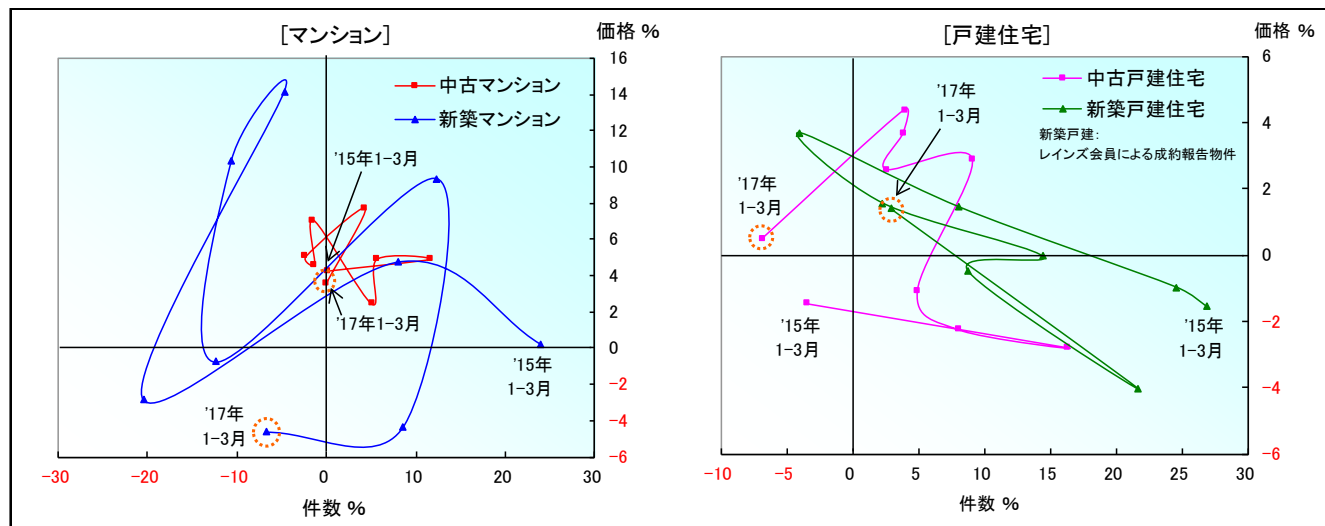
成約件数と成約価格の前年同期比から足元の市況ポジションを捉えると、17年1～3月期中古マンション市場は、価格が前年比で上昇を維持したものの件数はマイナスとなり、16年7～9月期以前の弱含む傾向に戻った。また、新築マンション市場も発売戸数、発売価格ともに前年比でマイナスとなり、減速が顕著となった。中古戸建件数は8期ぶりにマイナスの局面にシフトしたが、新築戸建市場では件数・価格ともプラスの局面に変化した(図表9)。

近畿圏の16年度の新築マンション発売戸数は前年比でほぼ横ばいだったが、全体の4割を占める主力の大阪市や発売単価が最も高い京都市で戸数の減少が目立ち、供給エリアの絞込みや慎重な販売姿勢が目立った。中古マンション市場では、京阪神など価格水準の高い主力エリアの取引が平均価格を押し上げてきたが、神戸市や滋賀県は件数・価格とも前年比でマイナスとなり、中古マンション需要の弱さがみられるエリアも出てきた。

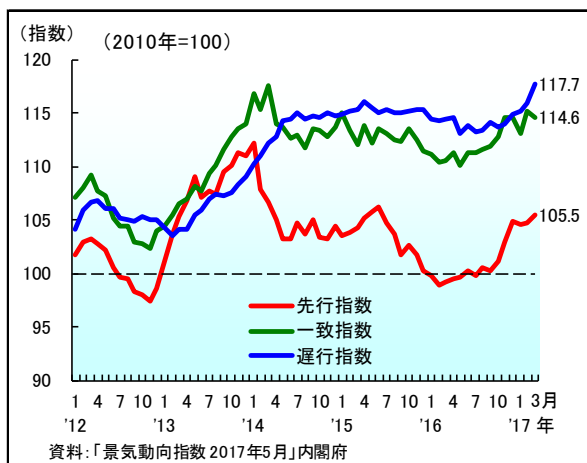
中古戸建も成約件数の減少エリアが拡大したほか、件数増となった大阪市も価格が下落し、安価な物件を求める動きは根強い。成約価格は14年7～9月期から11期連続で中古マンション価格を下回っており、土地付きの中古戸建住宅が割安な状況は続いている。

内閣府が17年5月に公表した17年3月の景気動向指数(速報値)をみると、株価などで構成される先行指数が11月から大幅に上昇し、一致指数と遅行指数も後を追うように改善している(図表10)。ただ、4月の近畿の不動産購買態度指数は96まで低下し、物件価格の上昇

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)

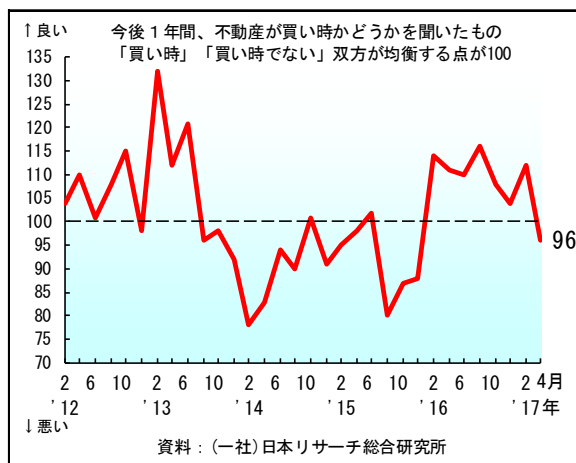


図表 10 景気動向指数



資料:「景気動向指数 2017年5月」内閣府
 *先行指数:新規求人、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)



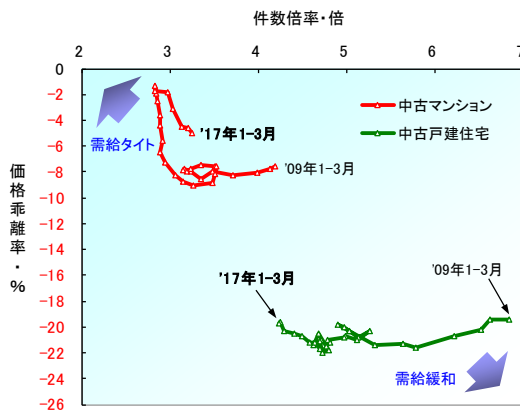
資料: (一社)日本リサーチ総合研究所

や取引量の落ち込みなどから、買い時感は減退する動きがみられる (図表 11)。値頃感から比較的堅調だった中古戸建市場も、成約件数が減少に転じるなど軟調さが目立つ。需給緩和が続く中古マンションに加え、中古戸建も需給の改善が鈍化しており、近畿圏市場は踊り場に差しかかっている (図表 12)。

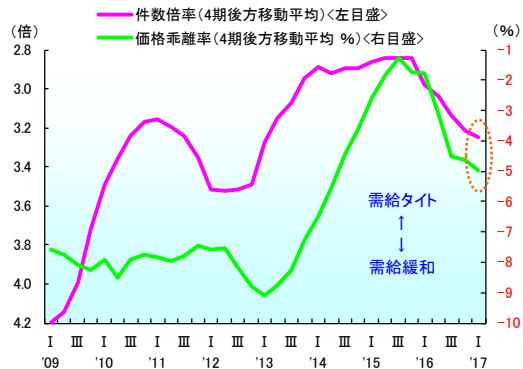
足元の企業業績は回復傾向にあり、景気の先行き不透明感も払拭

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

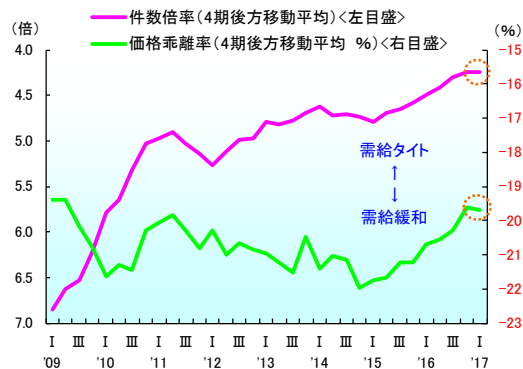
A. 中古住宅市場の需給ポジション (BとCの合成図)



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



されつつあるが、中古マンション価格の上昇は一部の投資需要や業者間取引が牽引している側面もある。実需を主体とする中古戸建取引は弱含みの傾向にあり、中古マンション取引も伸びが頭打ちの状況にある。今後は、実質賃金の伸びを背景とした一般購入者の取得能力の向上が期待される。

4. 関連不動産市場の動き

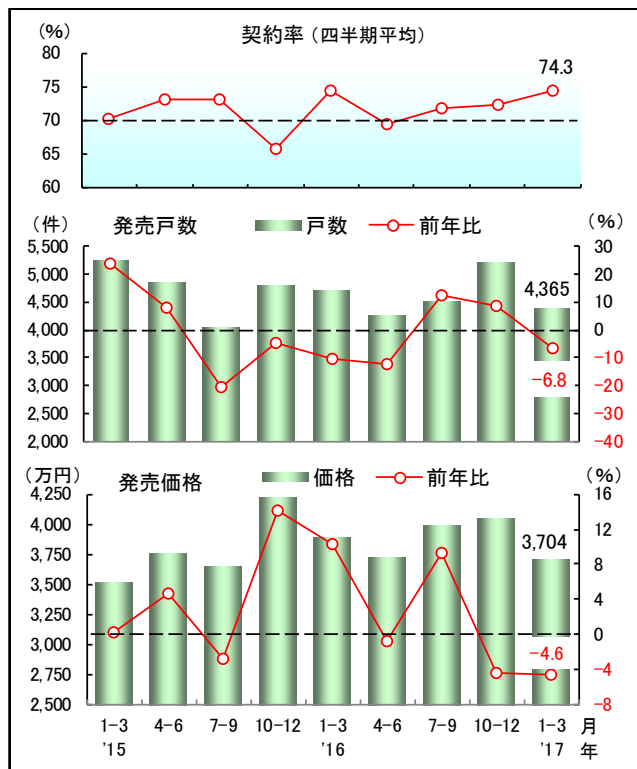
新築マンション戸数・価格とも前年比マイナス

17年1～3月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は、4,365戸と前年比で6.8%減少し、3期ぶりに前年同期を下回った(図表13)。平均発売価格は3,704万円と前年比で4.6%下落し、前期比でも8.4%下落した。平均契約率は74.3%と好不調の目安とされる70%を3期連続で上回ったが、3月末の在庫数は2,493戸と17ヶ月連続で前年比増となっている。契約率は比較的安定しているが、期分け販売等により新規供給や発売価格の抑制が続いている。

京阪神の成約賃料単価は前年比マイナス

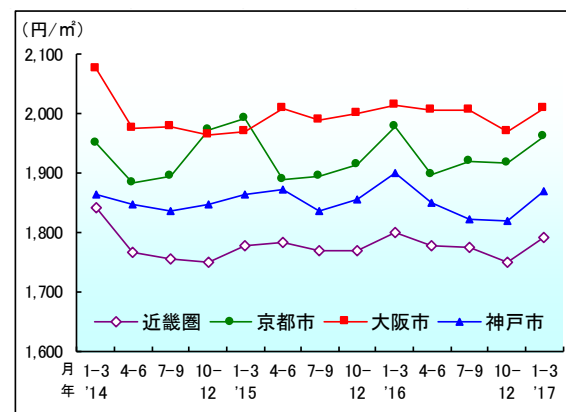
近畿圏の賃貸マンション市場における17年1～3月期の成約賃料単価は、前年比マイナス0.5%と2期連続で下落した(図表14)。京阪神の各都市ともに平均賃料は前年比でマイナスとなったが、前期比

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1-3月	-3.5	2.2	-5.2	0.0
4-6	1.0	0.4	1.7	1.4
7-9	0.9	0.0	0.5	-0.1
10-12	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

オフィス空室率は改善
梅田以外の賃料横ばい

ではいずれもプラスとなった。京都市を中心に15～16年にかけて賃料は強含みの動きもみられたが、17年に入って弱含みの傾向が強まった。17年1～3月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,793円、大阪市が2,008円、京都市が1,962円、神戸市は1,869円であった。

京阪神ビジネス地区の17年3月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が3.20%と12月比で0.80ポイント低下し、08年3月以来の3%台前半となった。淀屋橋・本町は4.58%と12月比で0.73ポイント低下、神戸市は5.81%で12月比0.33ポイント低下、京都市は2.45%で同0.52ポイント低下した。淀屋橋・本町は08年3月以来の水準で、京都市・神戸市の空室率は2000年以降でみられなかった水準である。17年に入ってからも自社ビルからの移転や中小規模の拡張移転の動きが続き、他地区からの移転などで解約の影響が少なかったことが空室率の改善につながった(図表15)。

17年3月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,366円と12月比で1.1%上昇したが、淀屋橋・本町は10,861円、神戸市は10,894円、京都市は11,579円といずれも12月とほぼ同水準であった。空室率は着実に改善しているが、梅田地区を除く各地区では依然として募集賃料の上昇に至っていない状況にある。

図表15 オフィス空室率と募集賃料

