

市況トレンド 2017年4~6月期の近畿圏市場

2017年4~6月期の近畿圏市場は、中古戸建成約価格が横ばいとなったが、中古マンションは成約件数・価格ともに前年比でプラスとなるなど、総じて堅調に推移した。実需中心の戸建市場はやや軟調だが、中古マンションの需給は強く、近畿圏市場のさらなる改善が期待される。

1. 中古マンション市場の動き

- 17年4~6月期中古マンション成約件数は4,417件と前年比で2.2%増加した(図表1)。新規登録件数は前年比で7.7%増と、9期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,031万円と前年比で2.9%上昇し、18期連続でプラスに。新規登録価格はマイナス0.6%と、9期ぶりに前年同期を下回った。成約・新規登録価格は98~2000年の水準にある。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,222件と前年比で1.5%増加した。新規登録件数は同3.8%減少し、5期連続で前年同期を下回った(図表2)。
- 成約価格は1,840万円で前年比マイナス0.3%と、ほぼ横ばいながら6期ぶりに前年同期を下回った。成約件数は増加したが成約価格は頭打ちで、安価な物件を求める動きが強まった。

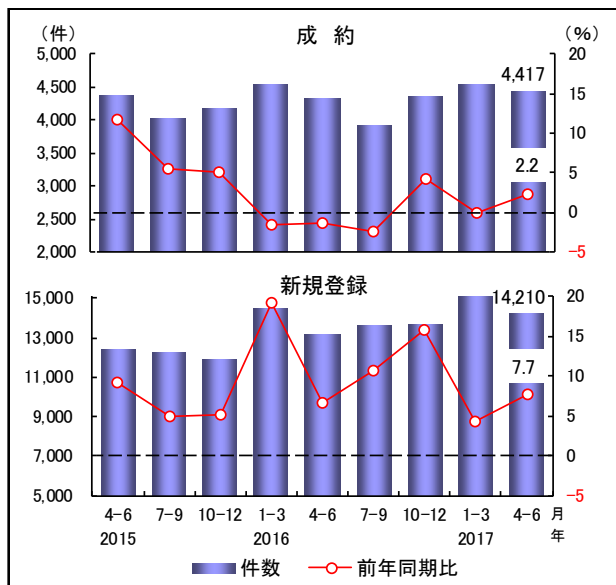
3. 近畿圏市場の方向

- 17年4~6月期中古マンション市場は、件数・価格とも前年比プラスの局面に。中古戸建市場は件数がプラス、価格が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で推移。中古戸建市場はやや軟調だが、中古マンションは成約価格の上昇が続き需要は強い。

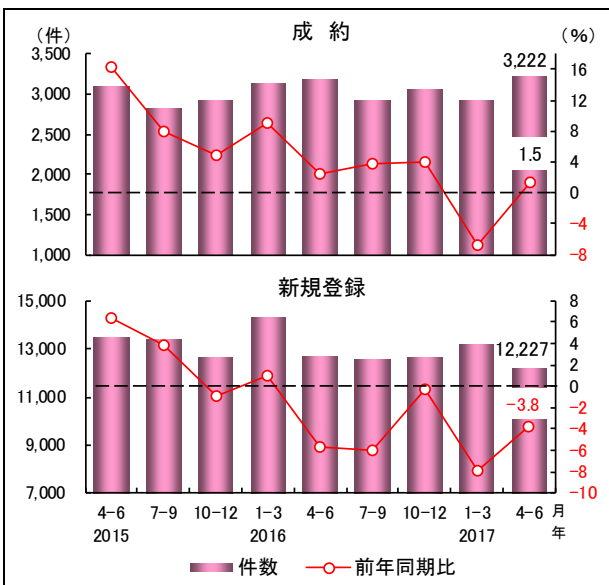
4. 関連不動産市場の動き

- 17年4~6月期の近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は、3期ぶりに前年同期を上回った。京都市と大阪市の平均賃料は前年比・前期比ともに上昇したが、神戸市が下落した。
- 17年6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3月比で低下。神戸市を除くと、空室率の改善が募集賃料の緩やかな上昇につながった。

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



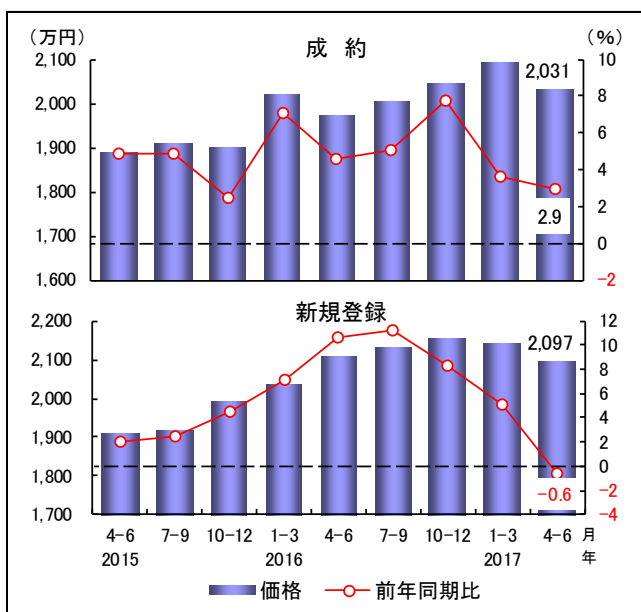
1. 中古マンション市場の動き

成約件数は前年比で再び増加

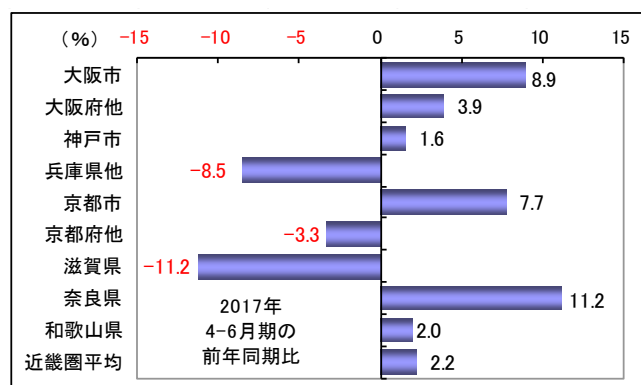
2017年4～6月期の近畿レイズへの成約報告件数は4,417件と、前年同期比で2.2%増加した(P1・図表1)。新規登録件数は14,210件で前年比7.7%増と9期連続で前年同期を上回った。成約・新規登録件数ともに4～6月期としては90年の機構発足以来、最大の件数を記録した。4～6月期の成約に対する新規登録の件数倍率(4四半期後方移動平均値)は、3.29倍と件数面からみた需給は緩和基調が続く。

成約価格は上昇基調が続いており、4～6月期の平均価格は2,031万円と前年比で2.9%上昇し、13年1～3月期から18期連続で前年同期を上回った(図表3)。新規登録価格も2,097万円と前年比マイナス0.6%と、9期ぶりに前年同期を下回った。成約価格は4～6月期として98年同期(2,021万円)の水準を、新規登録価格は2000年同期(2,006万円)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4.1%と1～3月期から0.9ポイント縮小し、価格面でみた需給はタイト方向にシフトした。

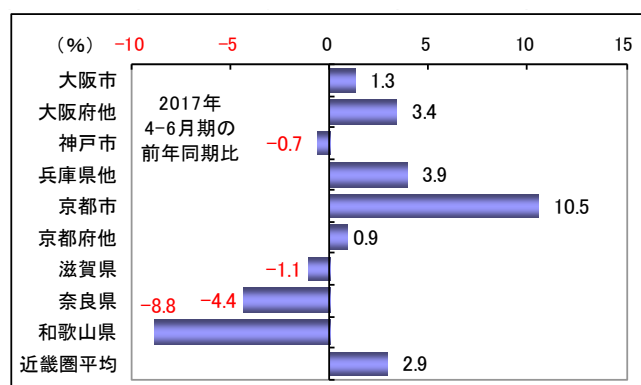
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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 シェア低下が続く

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4～6月期は対象9エリア中6エリアが増加し、増加エリアは1～3月期に比べて1地域増えた(図表4)。大阪市や神戸市、京都市、和歌山県は4～6月期として機構発足以来、最大の件数を記録したが、阪神間を中心とする兵庫県他は6期連続で前年同期を下回った。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府他(25.2%)、大阪市(23.5%)、兵庫県他(16.3%)、神戸市(14.6%)、京都市(9.1%)、奈良県(4.5%)、滋賀県(3.6%)、京都府他(2.0%)、和歌山県(1.2%)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5エリアが前年比でプラスとなり、上昇エリアは1～3月期に比べて1地域減った。大阪府他の成約価格は13年4～6月期から17期連続、大阪府は7期連続、兵庫県他は6期連続で前年比プラスとなった(図表5)。

各エリアの平均成約価格は、大阪市(2,446万円)、京都市(2,310万円)が近畿圏平均(2,031万円)を上回り、以下、神戸市(1,962万円)、大阪府他(1,930万円)、兵庫県他(1,917万円)、滋賀県(1,771万円)、京都府他(1,473万円)、奈良県(1,278万円)、和歌山県(782万円)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、京都市のほか、兵庫県他も10年以降で最も高い価格となった。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5.2%拡大し、大阪市や京都市は3期連続で2ケタの拡大となり、大阪府他や神戸市、奈良県も前年比でプラスとなった。

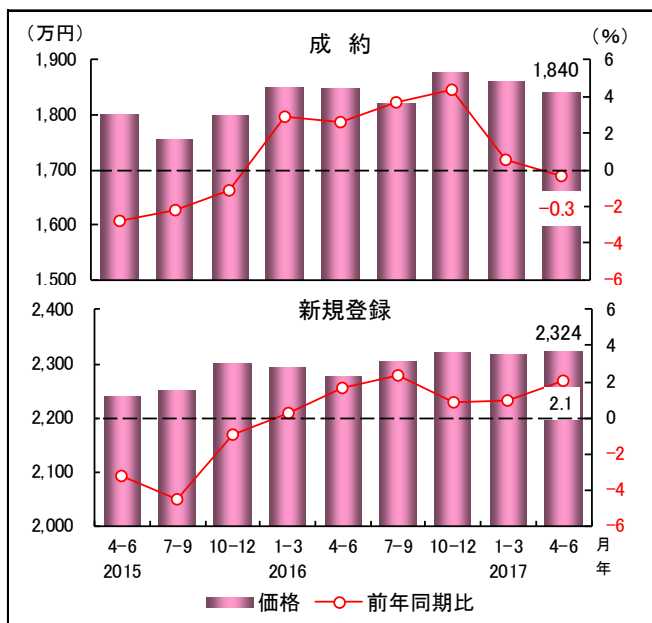
2. 中古戸建住宅市場の動き

前年比で成約件数は 増加、価格は頭打ち

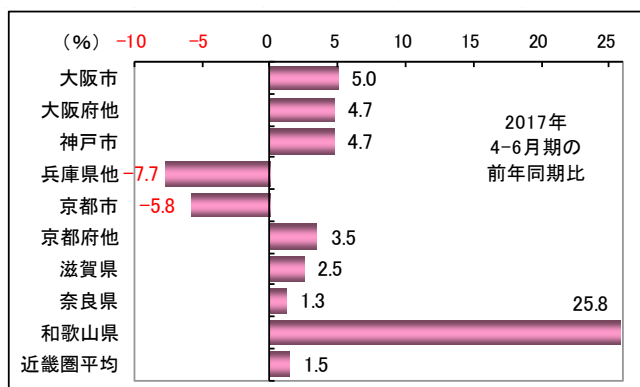
中古戸建住宅の17年4～6月期の成約件数は3,222件と前年比で1.5%増加し、再び前年同期を上回った。一方、新規登録件数は12,227件と前年比で3.8%減少し、5期連続で前年同期を下回った(P1・図表2)。成約件数は増加に転じ、新規登録件数は減少が続いたため、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.19倍と、件数からみた需給は9期連続でタイト方向にシフトしている。

17年4～6月期の平均成約価格は、1,840万円で前年比マイナス0.3%と、ほぼ横ばいながら6期ぶりに前年同期を下回った。新規登録価格は2,324万円で前年比で2.1%上昇し、6期連続で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増加したものの、成約価格は頭打ちで、相対的に安価な物件を求める動きが強まっている。

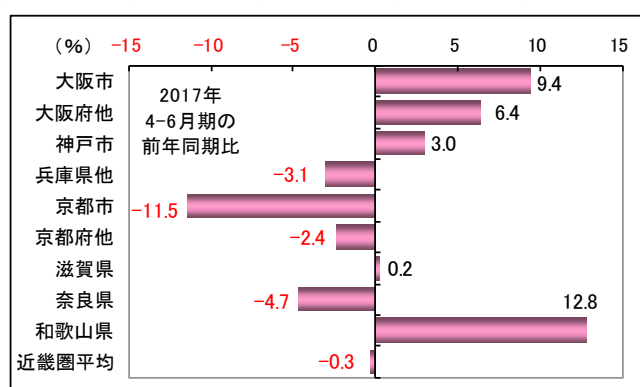
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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5エリア増、
価格は4エリアが下落

新規登録価格が上昇する一方、成約価格はわずかながら下落したことから、両者の価格乖離率はマイナス20.2%と前期比で0.5ポイント拡大し、価格面からみた需給は緩和方向に振れた。

17年4～6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5エリアが前年比で増加した(図表7)。増加エリア数は1～3月期と比べて5地域増え、4～6月期としては大阪市や大阪府他、神戸市、滋賀県、和歌山県は機構発足以来、最大の件数を示した。一方、兵庫県他と京都市は件数・価格ともに前年比でマイナスとなるなど一部エリアでは弱含みの傾向もみられた(図表8)。

成約価格は4エリアが前年比で下落したが、下落エリア数は1～3月期に比べて1地域減り、大阪府他は6期連続で前年同期を上回った。4～6月期の成約価格は京都市(2,327万円)、神戸市(2,042万円)、大阪市(1,917万円)、大阪府他(1,856万円)が近畿圏平均(1,840万円)を上回り、以下、兵庫県他(1,830万円)、京都府他(1,758万円)、滋賀県(1,583万円)、奈良県(1,508万円)、和歌山県(1,061万円)の順であった。4～6月期の近畿圏全体の取扱高は、成約件数が増加に転じ前年比で1.2%拡大した。中でも大阪市や大阪府他は前年比で2ケタの拡大となり、10年以降で最大となった。

3. 近畿圏市場の方向性

京阪神の中古マンション市場は堅調

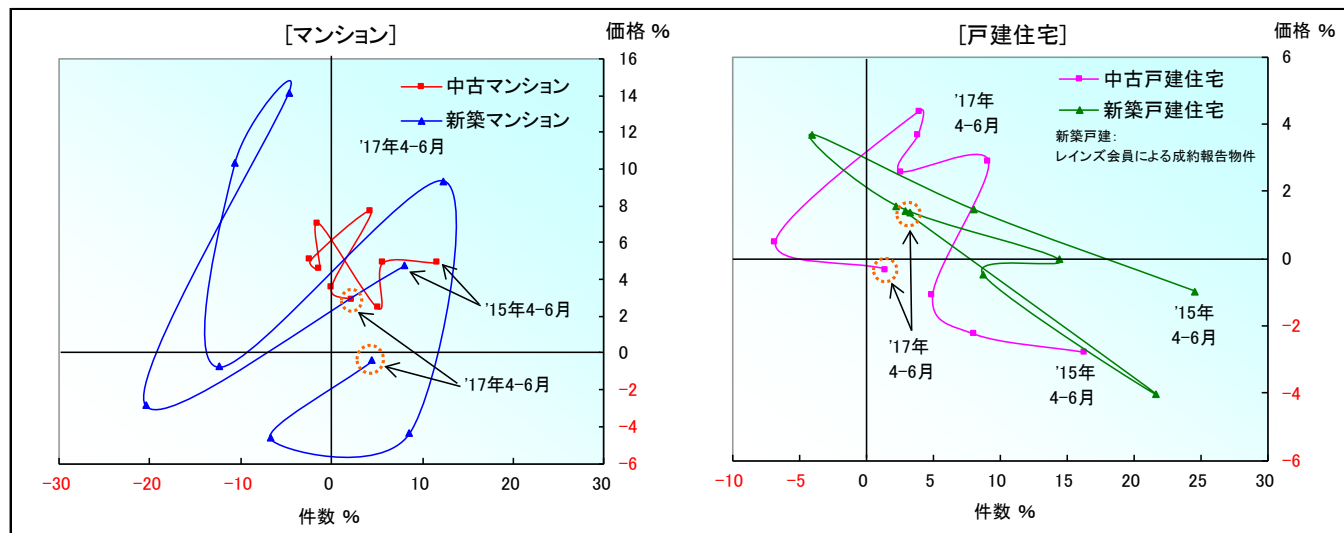
成約件数と成約価格の前年同期比から足元の市況ポジションを捉えると、17年4～6月期中古マンション市場は、2期ぶりに前年比で件数・価格ともプラスとなった。新築マンションは発売戸数が前年比プラス、発売価格は前年比マイナスとなり、1～3月期からやや改善した。中古戸建市場も件数が前年比プラス、成約価格は前年比マイナスとなり、1～3月期から取引件数が持ち直した。新築戸建市場は2期連続で件数・価格ともプラスの局面で推移した（図表9）。

近畿圏の17年上半期の新築マンション発売戸数は前年比で1.4%減少し、大阪市や神戸市、兵庫県他、京都府他、奈良県が減少した。価格は同2.7%下落、㎡単価も同0.2%下落し、供給を絞り込むと同時に発売価格も抑えられ、契約率は好不調の目安である7割を大幅に上回った。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を中心に取引件数・価格ともに堅調に推移し、特に京都市の取扱高が伸びた。

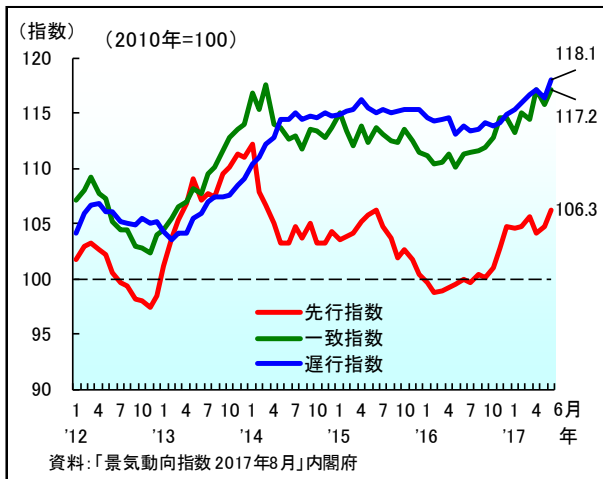
中古戸建も大阪市や大阪府他、神戸市では取扱高が大幅に伸びたが、兵庫県他や京都市では成約価格が下落し、相対的に高額な中古戸建の動きが鈍化した。近畿圏の中古戸建の平均成約価格は、14年7～9月期から12期連続で中古マンション価格を下回り、相対的に割安な状況にあり、安価な物件を求める傾向が続いている。

内閣府が17年7月に公表した6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5月から上昇しており、一致指数と遅行指数も上昇した（図表10）。6月の近畿の不動産購買態度

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）

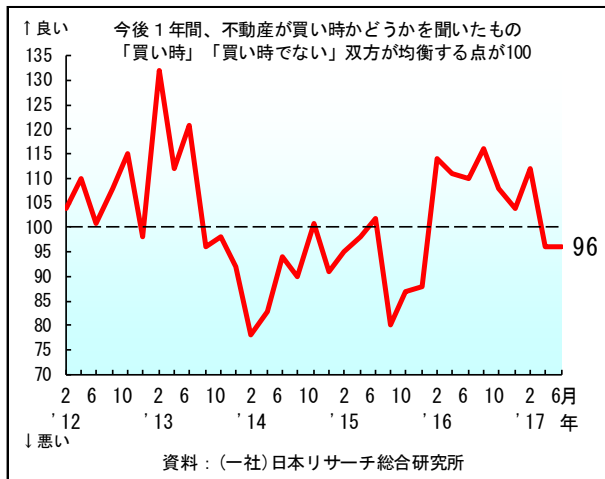


図表 10 景気動向指数



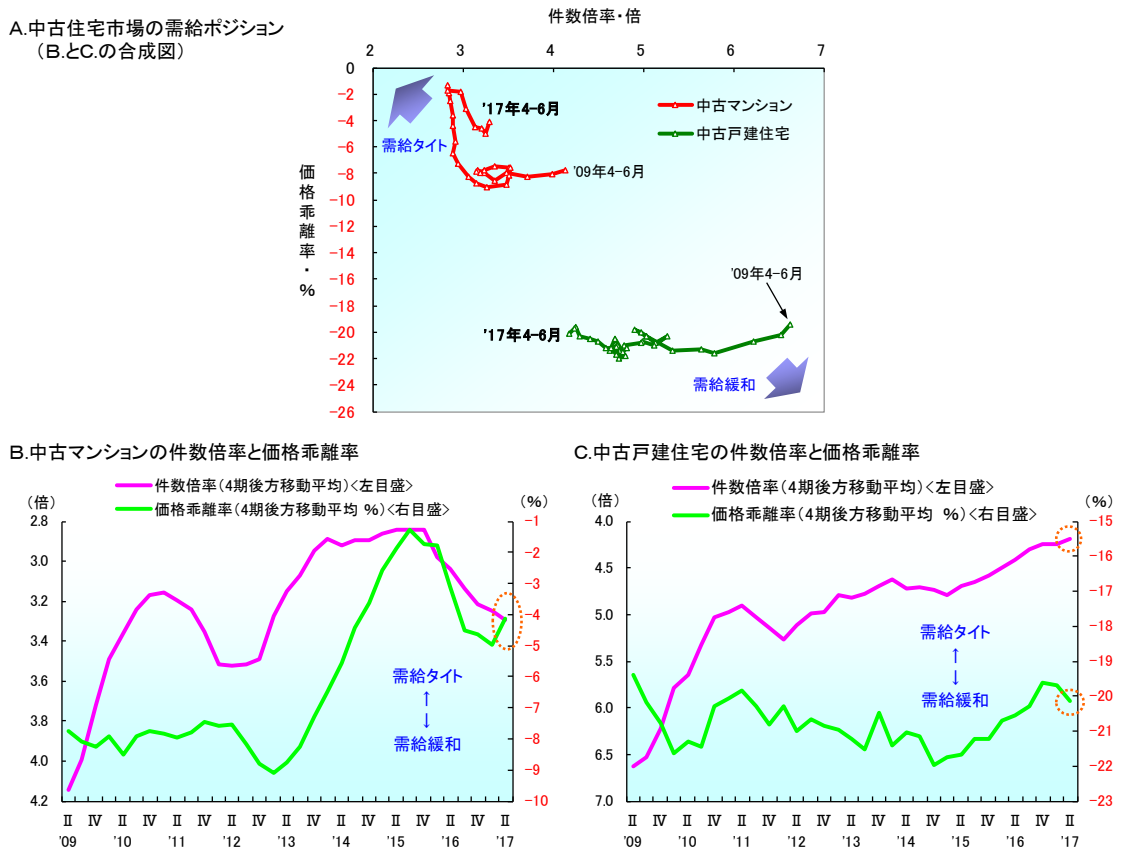
*先行指数:新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
 *一致指数:鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標
 *遅行指数:家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標

図表 11 不動産購買態度指数 (近畿)



指数は96と4月比で横ばいであった。京阪神など主力エリアの取引は堅調だが、買い時感は改善がやや遅れている(図表11)。取引が回復した中古戸建市場も成約価格は頭打ちとなるなど、やや軟調さが目立つ。ただ、需給は中古マンションだけでなく、中古戸建も件数からみた需給は改善が続いており、近畿圏の市況は悪くない(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



中古マンションは売り出し価格の上昇が収束する一方で成約価格の上昇が続き、需要の強さがみられる。中古マンションの価格乖離率は景気動向を反映しやすく、今後の近畿圏市場の改善が期待される。ただ、実需中心の戸建市場は軟調さが目立ち、実質賃金の上昇など住宅取得能力の改善が進まない中で売り出し価格の上昇が続いており、値頃感を求めるニーズに答えきれなくなっている様子もうかがえる。

4. 関連不動産市場の動き

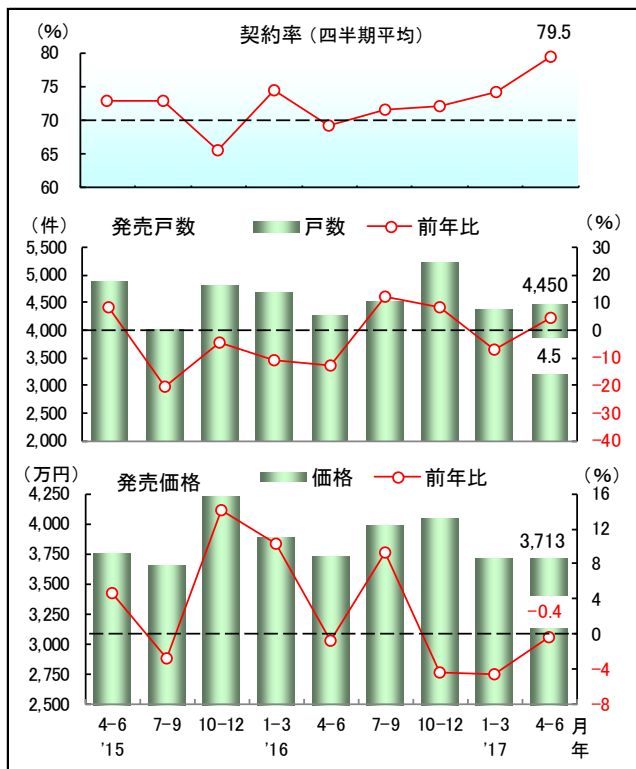
新築マンション契約率 80%近くに上昇

17年4～6月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は、4,450戸と前年比で4.5%増加し、2期ぶりに前年同期を上回った(図表13)。平均発売価格は3,713万円の前年比マイナス0.4%とほぼ横ばいであった。平均契約率は79.5%と80%に迫る改善をみせ、6月末の在庫数は2,172戸と3ヶ月連続で前年比減となった。期分け販売等により発売戸数や発売価格を抑えたことなどが、契約率の改善に寄与した。

京都市・大阪市の成約 賃料単価は上昇

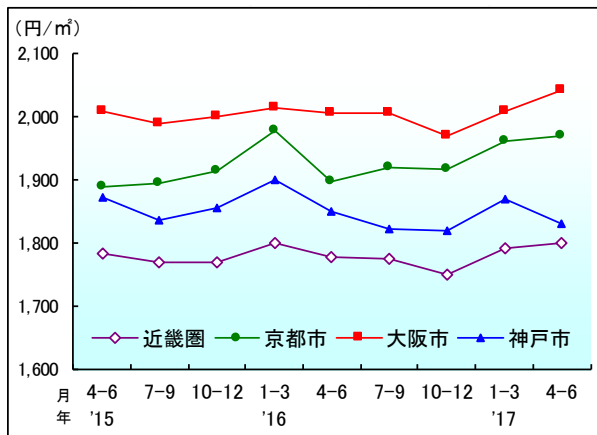
近畿圏の賃貸マンション市場における17年4～6月期の成約賃料単価は、前年比で1.3%上昇し、3期ぶりに前年同期を上回った(図表14)。京都市と大阪市の平均賃料は前年比・前期比ともに上昇した

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4-6月	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
4-6	1.3	3.9	1.8	-1.0

オフィス空室率は改善
梅田等の賃料やや上昇

が、神戸市はいずれもマイナスとなった。特に、17年に入ってから
は、京都市と大阪市の伸びが目立つ。17年4～6月期の平均賃料m²単
価は、近畿圏が1,802円、大阪市が2,041円、京都市が1,970円、神
戸市は1,832円であった。

京阪神ビジネス地区の17年6月のオフィス空室率は、大阪・梅田
地区が2.33%と3月比で0.87ポイント低下し、2%台は07年以來の
水準である。淀屋橋・本町は4.48%と3月比で0.10ポイント低下、
神戸市は5.48%で3月比0.33ポイント低下、京都市は2.10%で同
0.35ポイント低下した。淀屋橋・本町は08年3月以來の水準で、京
都市・神戸市の空室率は2000年以降みられなかった低い水準である。
全般に成約の動きは中小規模にとどまったものの、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6月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,490円と3月比で0.9%
上昇、淀屋橋・本町は10,928円で同0.6%上昇、京都市は11,656円
で同0.7%上昇したが、神戸市は10,894円と3月とほぼ同水準であ
った。各地区ともに空室率は着実に改善しており、神戸市を除くと募
集賃料も緩やかな上昇の兆しがみられる。

図表15 オフィス空室率と募集賃料

