

## 市況トレンド 2020年7~9月期の近畿圏市場

2020年7~9月期は中古マンション・戸建ともに、成約件数は大幅減となった4~6月期から増加に転じV字回復した。中古マンション価格も上昇し、コロナ禍の影響からいち早く回復している。商業系など他の不動産セクターに比べて実需の中古住宅市場は安定的に推移すると予想される。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 20年7~9月期の中古マンション成約件数は4,432件と前年比プラス4.4%と、4期ぶりに増加した。新規登録件数は16,083件で前年比マイナス2.4%と、6期ぶりに減少した。(図表1)。
- 成約価格は2,367万円で前年比プラス3.1%と2期ぶりに上昇した。新規登録(売り出し)価格も2,467万円で前年比プラス4.3%と、18年1~3月期から11期連続で前年同期を上回った。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,258件と前年比で1.7%増加し、2期ぶりに前年同期を上回った。新規登録件数は12,873件で前年比マイナス10.7%の2ケタ減となり、2期連続で前年同期を下回った(図表2)。
- 成約価格は1,859万円で前年比マイナス0.5%と、2期連続で前年同期を下回った。新規登録価格は2,537万円で前年比で2.9%上昇し、16年1~3月期から19期連続で前年同期を上回った。

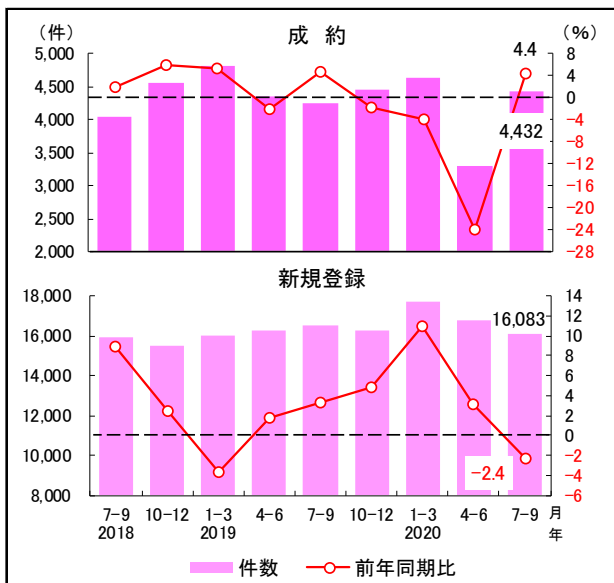
### 3. 近畿圏市場の方向

- 20年7~9月期の中古マンションと新築戸建は件数・価格ともプラスの局面、中古戸建は件数プラス・価格マイナスの局面となり、中古マンションや新築戸建市場はいち早く回復している。

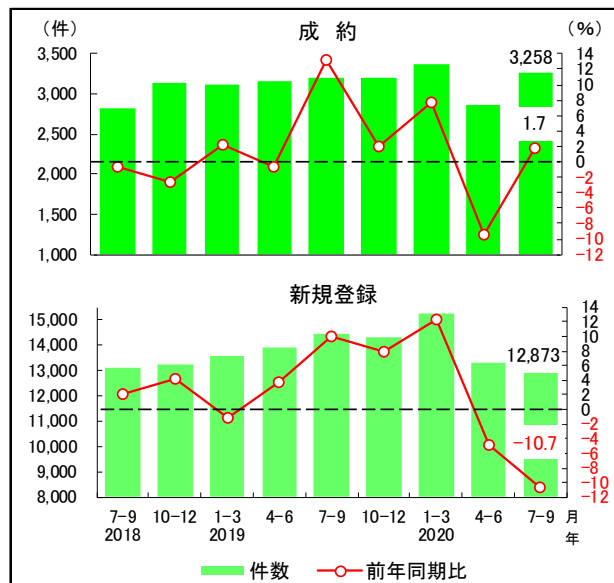
### 4. 関連不動産市場の動き

- 20年7~9月期の近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は8期連続で上昇。成約賃料は堅調に推移し、コロナ禍の影響は軽微であった。
- 20年9月のオフィス市場の空室率は大阪・梅田、淀屋橋・本町、京都市が6月比で悪化。募集賃料も淀屋橋・本町と神戸市が6月比で下落した。

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4期ぶりに増加

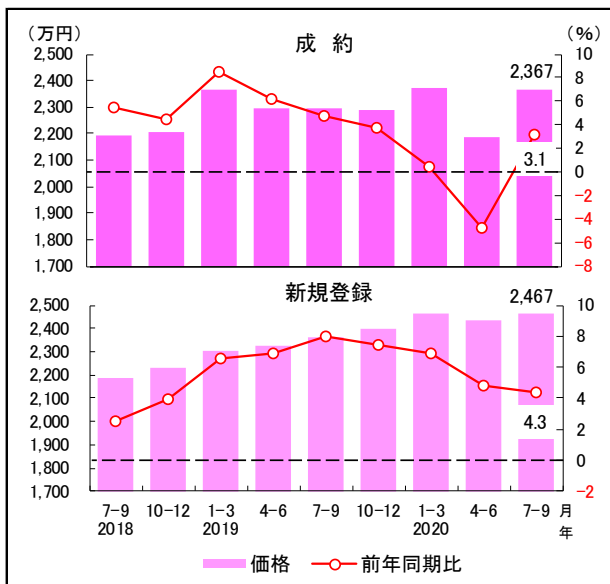
2020年7～9月期の近畿レイنزへの成約報告件数は4,432件と前年比で4.4%増加し、4期ぶりに前年同期を上回った(P1・図表1)。一方、新規登録件数は16,083件と前年比で2.4%減少し、6期ぶりに前年同期を下回った。コロナ禍による外出制限や仲介事業者の営業自粛を強いられ大幅に取引が減少した4～6月期から一転、中古マンション取引は前年を上回る水準を回復した。

7～9月期の平均成約価格は2,367万円と前年比で3.1%上昇し、2期ぶりに前年同期を上回った。新規登録(売り出し)価格も2,467万円と前年比で4.3%上昇し、18年1～3月期から11期連続で前年同期を上回った。成約価格もコロナ禍で取引が停滞した4～6月期は前年比で下落したが、7～9月期は上昇基調を取り戻した。店舗やオフィス市場と異なり、中古住宅市場を取り巻く外部環境は大きく変化しておらず、営業活動の再開とともに先延ばしとなっていた取引需要が再び顕在化する形となっている(図表3)。

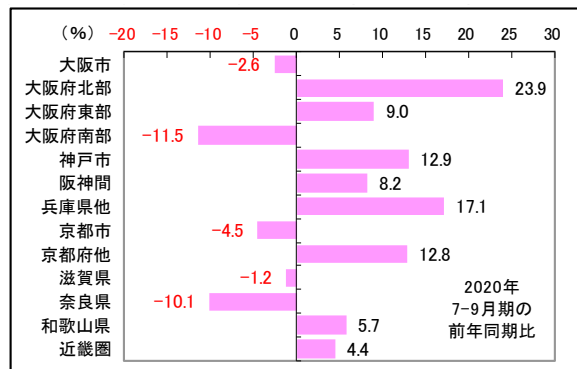
成約件数は7地域が増加  
価格は8地域が上昇

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、20年4～6月期は対象12地域中7地域が前年比で増加し、増加エリアは4～6月期から6地域増えた(図表4)。4～6月期は和歌山県を除く11地

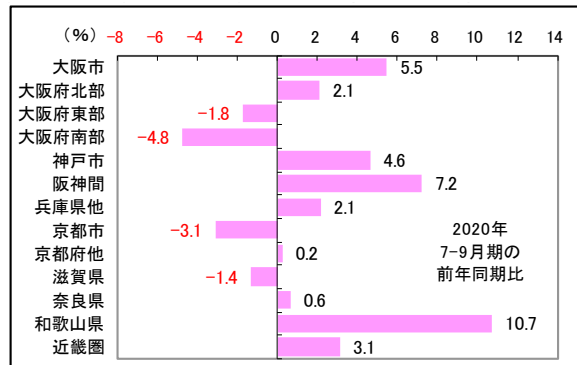
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



域が2ケタ減となったが、大阪府北部や神戸市、兵庫県他、京都府他は2ケタ増となった。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(23.7%)、神戸市(14.4%)、大阪府北部(13.3%)、阪神間(13.1%)、京都市(7.7%)、大阪府南部(6.8%)、大阪府東部(6.3%)、兵庫県他(4.0%)、奈良県(4.0%)、滋賀県(3.7%)、京都府他(2.2%)、和歌山県(0.8%)の順で、前年比では大阪府北部や神戸市などのシェアが拡大した。

成約価格は8地域が前年比で上昇し、上昇エリアは4～6月期から5地域増え、前期比でも大阪府東部と京都市を除く10地域が上昇した(図表5)。大阪市は前年比で5.5%上昇し、15年10～12月期から20期連続で前年同期を上回った。ただ、京都市は4期連続で下落し、コロナ禍が続く中でより高い物件を求める動きには強弱がみられた。大阪市(2,991万円)と大阪府北部(2,622万円)、阪神間(2,599万円)、京都市(2,460万円)が近畿圏平均(2,367万円)を上回り、以下、神戸市(2,292万円)、滋賀県(2,026万円)、京都府他(1,843万円)、大阪府東部(1,772万円)、大阪府南部(1,535万円)、奈良県(1,449万円)、兵庫県他(1,291万円)、和歌山県(1,149万円)の順となった。件数に価格を乗じた7～9月期の成約報告ベースの取扱高は、近畿圏全体が前年比で7.7%拡大し、神戸市や阪神間、兵庫県他などが2ケタの拡大となった。

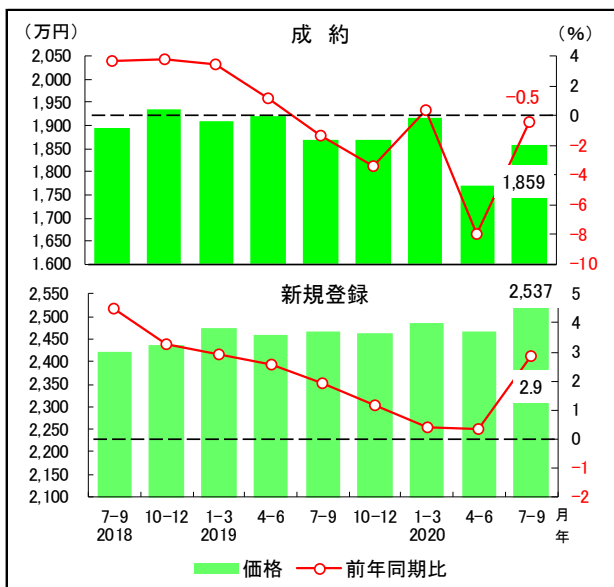
## 2. 中古戸建住宅市場の動き

### 7～9月期は戸建成約 件数も再び増加

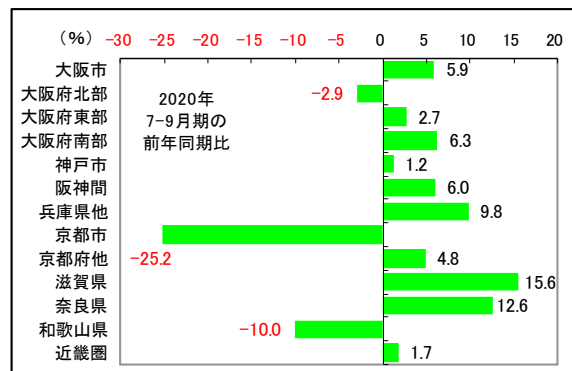
中古戸建住宅の20年7～9月期の成約件数は3,258件と前年比で1.7%増加し、2期ぶりに前年同期を上回った(P1・図表2)。中古マンションと同様に4～6月期中古戸建取引は大きく減少したが、7～9月期は前年を上回る水準を回復した。一方、新規登録件数は12,873件で前年比マイナス10.7%の2ケタ減となり、2期連続で前年同期を下回った。

成約価格は1,859万円で前年比マイナス0.5%と、ほぼ横ばいながら2期連続で前年同期を下回った。新規登録価格は2,537万円で前年比で2.9%上昇し、16年1～3月期から19期連続で前年同期を上回っている。新規登録価格の上昇率は拡大したが、成約価格はマイナスが続いており、中古マンション市場に比べて需要の回復に遅れがみられる(図表6)。

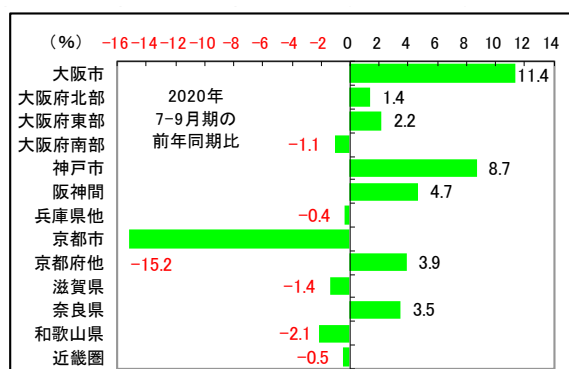
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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9地域が増加  
価格は7地域が上昇

20年7～9月期中古戸建住宅の成約件数は12地域中9地域が前年比で増加し、増加エリアは4～6月期から6地域増えた(図表7)。4～6月期は、7地域がデータ遡及可能な02年以降で最大の減少率を記録したが、滋賀県や奈良県では2ケタ増を示した。成約価格は7地域が前年比で上昇し、上昇エリアは4～6月期から5地域増え、前期比では9地域が上昇した。大阪市は2ケタ上昇となり神戸市も6期ぶりに上昇に転じたが、京都市は2ケタ下落が続き、エリアによって回復状況に差がみられる(図表8)。

7～9月期の成約価格は、阪神間(2,616万円)に次いで、大阪府北部(2,611万円)、神戸市(2,283万円)、京都市(2,178万円)、大阪市(2,155万円)が近畿圏平均(1,859万円)を上回り、以下、京都府他(1,723万円)、大阪府南部(1,576万円)、滋賀県(1,520万円)、奈良県(1,512万円)、大阪府東部(1,467万円)、兵庫県他(1,383万円)、和歌山県(931万円)の順であった。7～9月期の近畿圏の取扱高は、成約件数が増加に転じたことから前年比で1.3%拡大した。前年比では9地域が拡大し、特に大阪市や神戸市、阪神間、滋賀県、奈良県では2ケタの拡大となり、中古戸建における市場規模は前年同期の水準を上回るエリアが多くみられた。

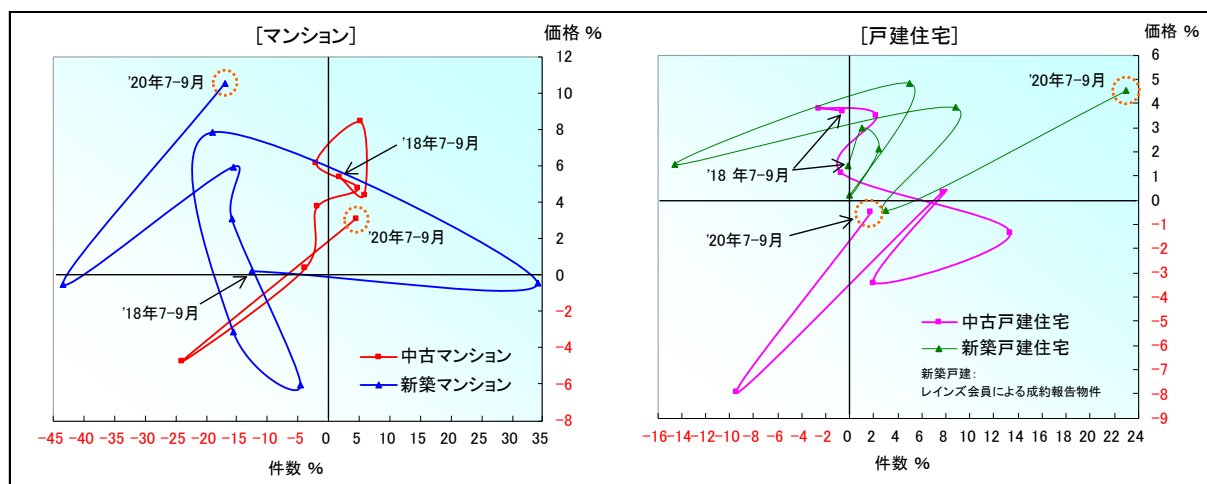
### 3. 近畿圏市場の方向

新築マンション以外は  
コロナ禍の影響から回復

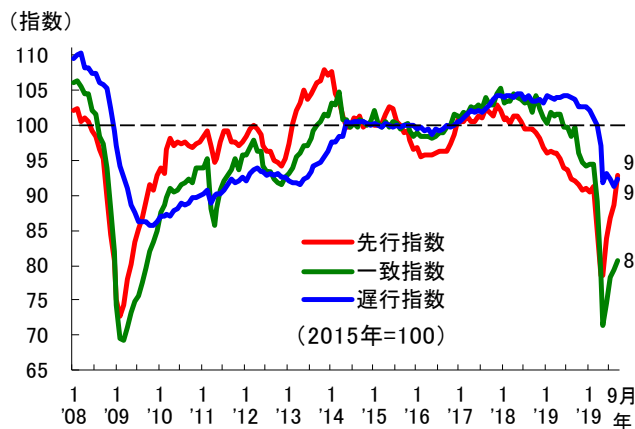
成約件数と成約価格の前年同期比から20年7～9月期の市況ポジションを捉えると、中古マンションは件数・価格ともプラスの局面となったが、新築マンションは件数が2ケタ減、価格は2ケタ上昇の局面となった(図表9)。中古戸建は件数プラス・価格マイナスの局面となる一方、新築は件数・価格ともにプラスの局面に変化した。

内閣府が20年11月に公表した20年9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で構成される先行指数や商業販売額などからなる一致指数は5月を底に回復傾向にある(図表10)。4～6月期は、コロナ禍による外出制限や仲介事業者の営業自粛を強いられ取引は一時的に大きく減少したが、中古マンション市場や新築戸建市場はこうした状況からいち早く回復したことがわかる。

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



資料:「景気動向指数2020年11月」内閣府

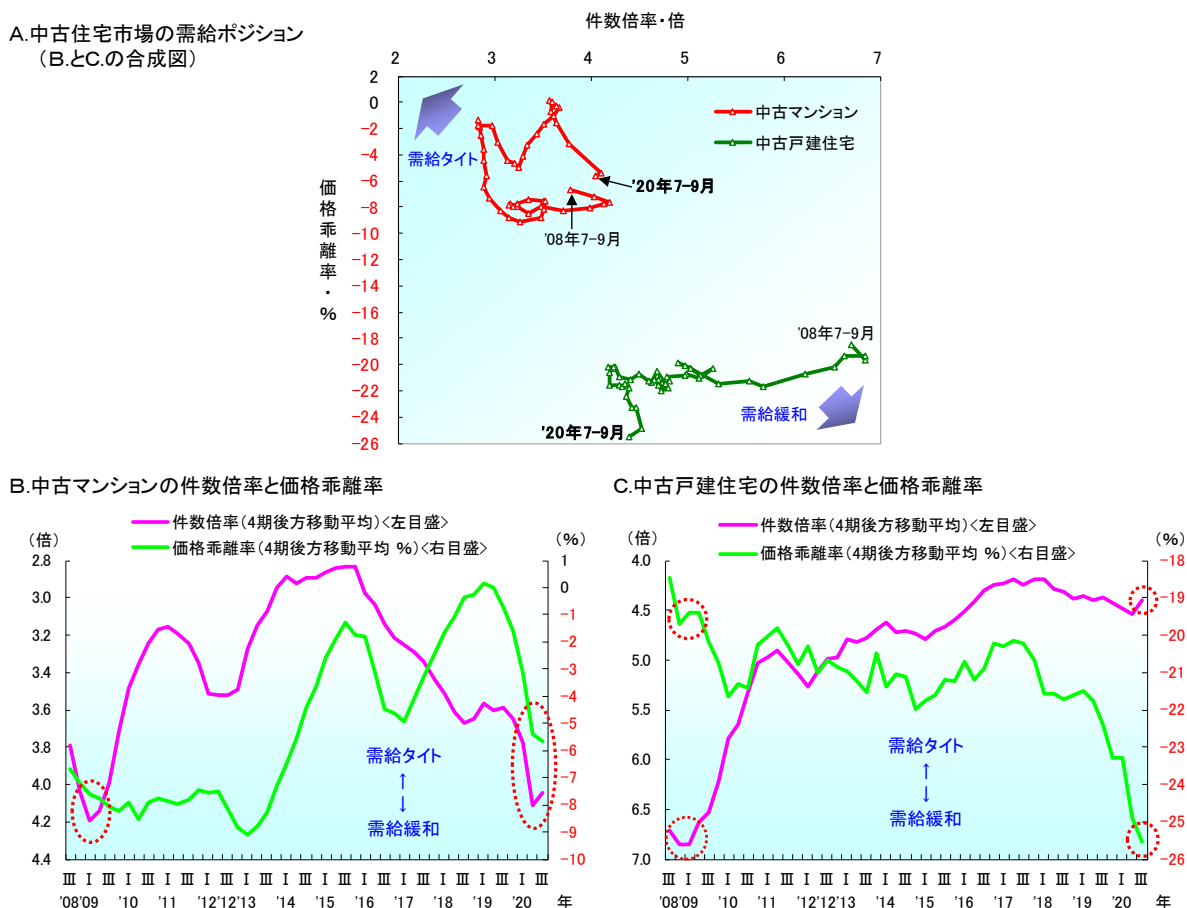
\*先行指数:新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標  
 \*一致指数:鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標  
 \*遅行指数:家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標

中古住宅市場は安定  
的な推移の見通し

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と価格乖離率をみると、中古マンション・戸建ともに成約件数が増加に転じ件数倍率でみた需給は底打ちした。一方、価格乖離率からみた需給は新規登録価格の上昇基調が続き成約価格との乖離が広がった結果、引き続き悪化した。実需中心の中古戸建市場では売り出し価格の上昇に需要が追従できず、高額物件を求める動きは依然として鈍い（図表 11）。

今後の見通しについては、コロナ禍が経済全般に与えた影響は 20 年 4～6 月期が最も大きく、11 月の ESP フォーキャスト調査による 7～9 月期の実質経済成長率は年率換算でプラス 18%超と予測されている。根本的な感染症対策が確立するには時間を要するが、10～12 月期以降は緩やかな成長が見込まれ、経済は次第に回復基調に戻るとみられる。前述のように、中古住宅取引は既に前年を上回る水準を回復しており、商業・業務系など他の不動産セクターに比べて居住目的の実需は安定的に推移すると予想される。

図表 11 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





ただ、次年度に渡ってコロナ禍による経済活動の制約が長期化すると雇用や所得への影響が拡大し、相対的に割高感のある物件に対する引き合いの低下も懸念される。今後は、市場の需給状況も見据えながら、これまで以上に買い手目線を意識した売り出し価格の設定が重視されると見込まれる。

## 4. 関連不動産市場の動き

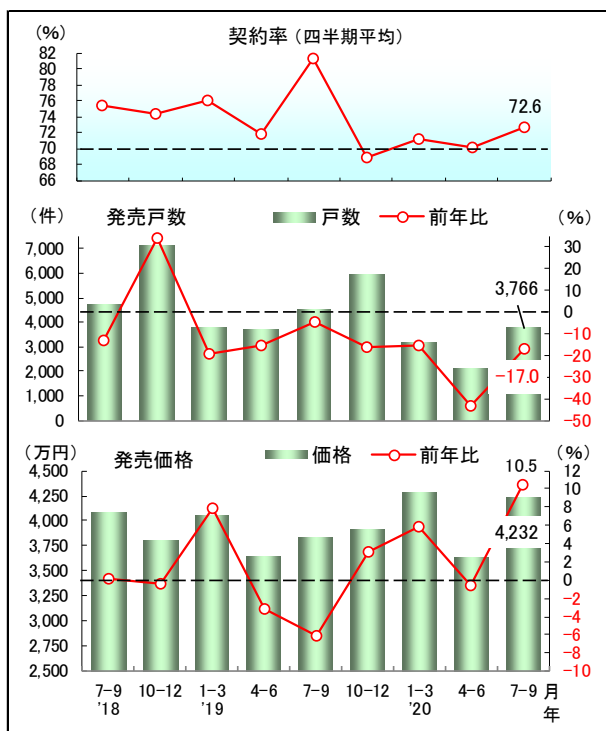
7～9月期の新築マンション供給は2ケタ減

20年7～9月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は3,766戸で前年比マイナス17.0%の2ケタ減となり、7期連続で前年同期を下回った。平均発売価格は4,232万円で前年比プラス10.5%の2ケタ上昇となり、平均契約率は72.6%と好不調の目安となる7割を上回った(図表12)。ただ、期分販売で供給戸数を抑えた中でも月末の販売在庫数は2月から前年比で増加が続いており、新築マンション販売はコロナ禍の影響から脱し切れていない様子がうかがえる。

マンション賃料単価は前年比8期連続上

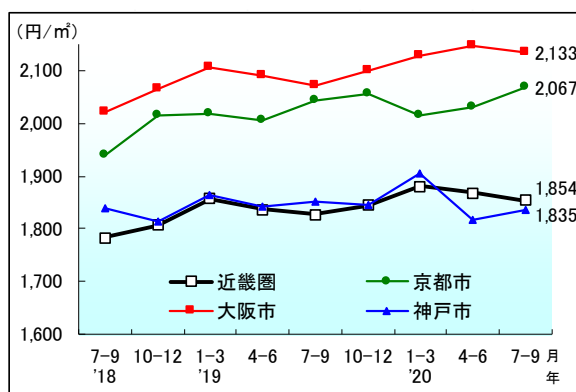
近畿圏の賃貸マンション市場における20年7～9月期の成約賃料単価は、前年比で1.4%上昇し8期連続で前年同期を上回った(図表13)。神戸市は前年比でマイナス0.9%となったが、大阪市はプラス

図表12 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13 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
18年7-9月	-0.8	0.3	-1.2	1.5
10-12	0.7	3.9	2.0	-0.7
19年1-3月	2.8	3.6	3.3	-0.9
4-6	1.4	3.0	1.4	1.0
7-9	2.5	5.4	2.4	0.6
10-12	2.1	2.0	1.6	1.7
20年1-3月	1.2	-0.2	1.0	2.1
4-6	1.7	1.2	2.7	-1.4
7-9	1.4	1.2	3.0	-0.9

オフィス空室率は上昇  
賃料も一部で弱含みに

3.0%、京都市は同 1.2%となり、大阪市は 8 期連続で上昇した。7～9 月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が 1,854 円、大阪市は 2,133 円、京都市が 2,067 円、神戸市は 1,835 円であった。このように成約賃料は堅調に推移し、コロナ禍の影響は軽微であった。

京阪神ビジネス地区の 20 年 9 月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が 2.16%と 6 月比で 0.48 ポイント上昇。淀屋橋・本町も 2.37%と 6 月比で 0.10 ポイント上昇、京都市は 2.53%と同 1.02 ポイント上昇し、いずれも悪化した。神戸市は 3.97%と同 0.12 ポイント低下した（図表 14）。

20 年 9 月の坪当たり募集賃料は、梅田が 15,900 円と 6 月比で 0.1% 上昇、京都市は 13,048 円で同 0.4%上昇したが、淀屋橋・本町は 11,595 円で同 0.4%下落、神戸市は 11,232 円で同 1.5%下落した。淀屋橋・本町は 17 年 3 月以来、神戸市は 18 年 9 月以来のマイナスとなった。当面、京阪神のオフィス新規供給は限定的で、コロナ禍でも需給が大幅に崩れる可能性は低いが、空室率の上昇を避けるため今後は募集賃料の引き下げが顕在化することも考えられる。

図表 14 オフィス空室率と募集賃料

