

市況トレンド 2018年1～3月期の近畿圏市場

2018年1～3月期の近畿圏市場は、中古マンション成約価格の上昇が続く中、成約件数も増加に。中古戸建は成約件数が増加する一方、成約価格は下落し対照的な動きをみせた。景気の先行き不透明感が残るなか、実質賃金の上昇など購買力の向上が中古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

- 18年1～3月期中古マンション成約件数は4,570件で前年比プラス0.9%であった(図表1)。新規登録件数は16,589件で前年比10.2%増と12期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,179万円と前年比で4.1%上昇し、21期連続でプラスに。新規登録価格は2,161万円と前年比で1.0%上昇した。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3,058件と前年比で4.9%増加した。新規登録件数は13,741件と前年比で4.3%増加し、3期連続で前年同期を上回った(図表2)。
- 成約価格は1,845万円の前年比マイナス0.9%と、ほぼ横ばいであった。中古戸建成約件数は増加したが成約価格は下落が続き、中古マンションに比べると弱含みの傾向がみられた。

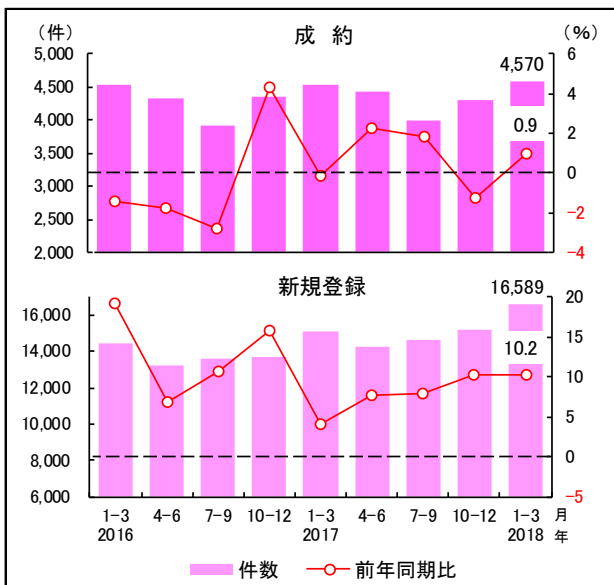
3. 近畿圏市場の方向

- 18年1～3月期中古・新築マンション市場ともに、2期ぶりに件数・価格はプラスの局面に。中古戸建は件数プラス・価格マイナスだったが、新築戸建は双方ともマイナスの局面にシフト。中古マンションは成約価格の上昇が続き需要は強いが、中古戸建は弱含みの傾向にある。

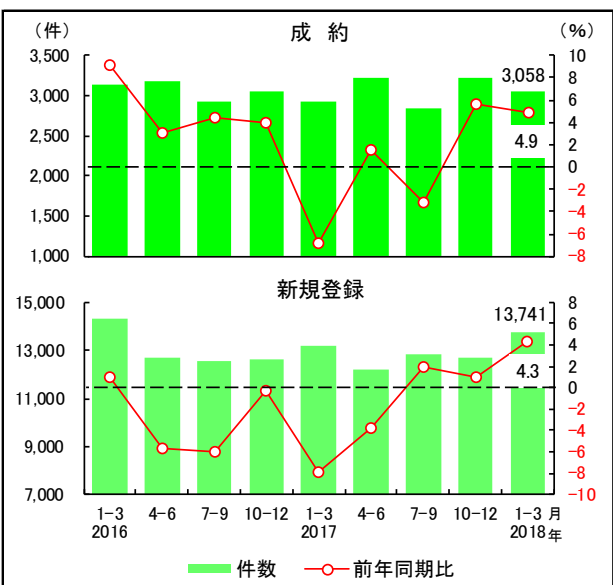
4. 関連不動産市場の動き

- 18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、4期連続で前年同期を上回った。平均賃料は大阪市と神戸市が前年比で上昇したが、京都市は4期ぶりに下落した。
- 18年3月のオフィス市場の空室率は、大阪・梅田と淀屋橋・本町、京都市が12月比で低下。大阪市内や京都市の空室率は改善が続く中で、募集賃料も緩やかに上昇している。

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



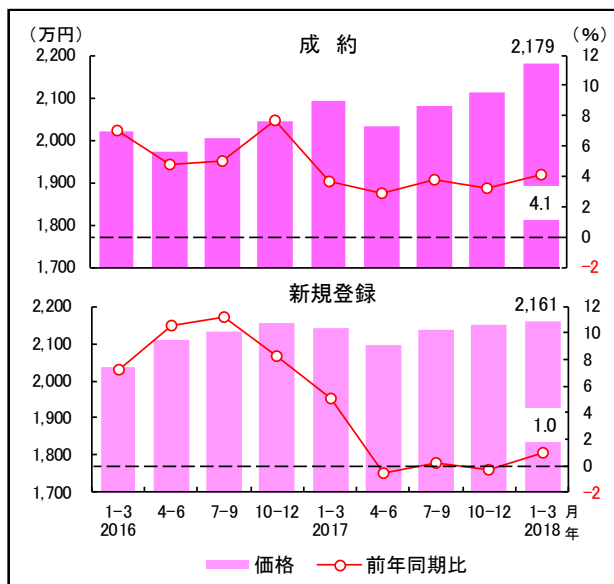
1. 中古マンション市場の動き

成約件数・価格とも
前年比プラスに

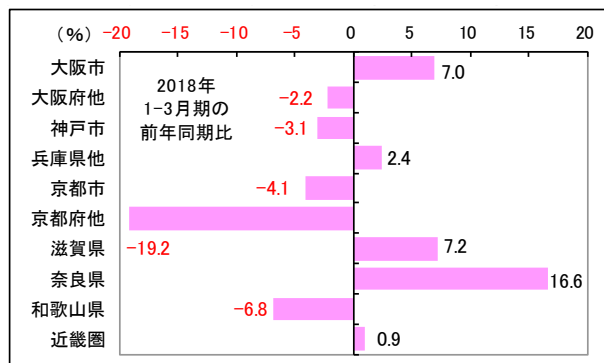
2018年1～3月期の近畿レイズへの成約報告件数は4,570件と、前年同期比プラス0.9%であった（P1・図表1）。新規登録件数は16,589件で前年比10.2%増と12期連続で前年同期を上回った。新規登録件数は1～3月期として90年の機構発足以来、最大の件数を記録した。1～3月期の成約に対する新規登録の件数倍率（4四半期後方移動平均値）は、3.51倍と件数面で需給の緩和が続く。

成約価格は依然として上昇傾向にあり、1～3月期の平均価格は2,179万円と前年比で4.1%上昇し、13年1～3月期から21期連続で前年同期を上回った（図表3）。新規登録価格は2,161万円と前年比で1.0%上昇した。成約価格は98年同期（2,086万円）を、新規登録価格は00年同期（2,047万円）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1.7%と、17年10～12月期から0.7ポイント縮小した。成約価格は新規登録価格を上回る上昇が続いており、価格面からみた需給はタイトとなっている。

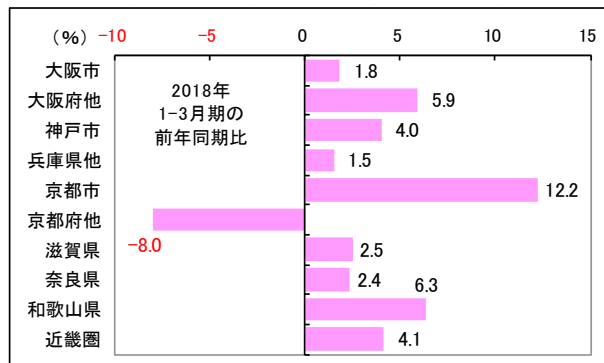
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



大阪市の件数・価格 前年比プラス続く

エリア別の中古マンション成約件数の前年比をみると、18年1～3月期は対象9地域中4地域が前年比で増加し、増加エリア数は17年10～12月期に比べて1地域増えた(図表4)。大阪市と奈良県は1～3月期として機構発足以来、最大の件数を記録し、大阪市は6期連続で前年同期を上回った。ただ、大阪府他や神戸市、兵庫県他、京都市など他の主力エリアは減少し、地域差も目立った。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府他(25.6%)、大阪市(23.5%)、兵庫県他(17.1%)、神戸市(13.5%)、京都市(8.6%)、奈良県(4.8%)、滋賀県(3.9%)、京都府他(2.1%)、和歌山県(0.9%)の順で、大阪府他や神戸市などは前年比でシェアが低下した。

成約価格は8地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は10～12月期に比べて2地域増えた。大阪市の成約価格は10期連続、兵庫県他は9期連続、京都市は6期連続で前年比プラスとなった。特に京都市は2ケタの大幅上昇となり、18期ぶりに大阪市の平均価格を上回った(図表5)。

各エリアの平均成約価格は、京都市(2,608万円)、大阪市(2,593万円)が近畿圏平均(2,179万円)を上回り、以下、神戸市(2,086万円)、兵庫県他(2,060万円)、大阪府他(2,057万円)、滋賀県(1,805万円)、京都府他(1,573万円)、奈良県(1,509万円)、和歌山県(951万円)の順となった。京都府他と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5.1%拡大した。大阪市は13期連続、京都市は6期連続で拡大し、京都府他以外はすべて前年比でプラスとなった。

2. 中古戸建住宅市場の動き

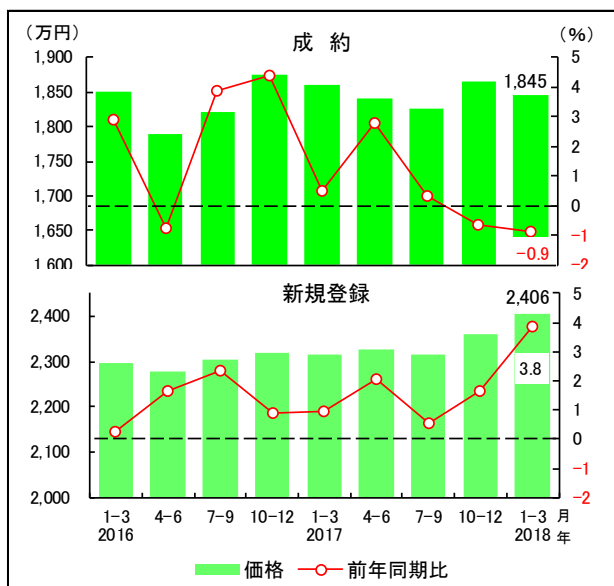
成約件数は前年比増 価格は下落続く

中古戸建住宅の18年1～3月期の成約件数は3,058件と前年比で4.9%増加し、10～12月期に続いて前年同期を上回った。一方、新規登録件数は13,741件と前年比で4.3%増加し、3期連続で前年同期を上回った(P1・図表2)。

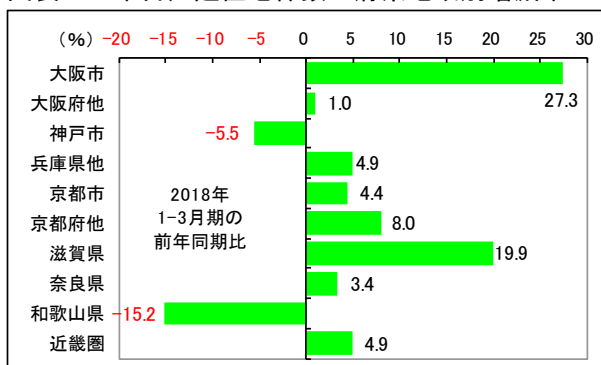
成約件数と新規登録件数の増加率は概ね同水準であったため、成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.19倍と、前の期と同じであった。18年1～3月期の平均成約価格は、1,845万円と前年比マイナス0.9%と、ほぼ横ばいながら10～12月期に続いて前年同期を下回った。新規登録価格は2,406万円と前年比で3.8%上昇し、9期連続で前年同期を上回った(図表6)。

中古戸建の成約件数は増加したが成約価格は下落が続き、上昇する

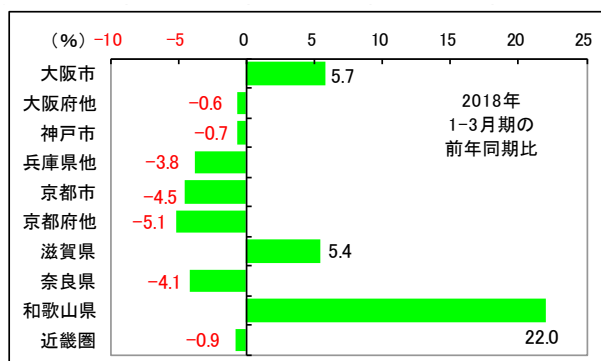
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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7エリア増、
価格は6エリア下落

新規登録(売り出し)価格に需要が追随する状況になく、中古マンション市場に比べると弱含みの傾向がみられた。1～3月期は新規登録価格の上昇率が高まる一方、成約価格は下落したため、価格乖離率はマイナス21.6%と、需給は引き続き緩和方向にシフトした。

18年1～3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10～12月期と同じであった(図表7)。一方、成約価格は6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。大阪市と京都市、滋賀県は機構発足以来、最大の件数を示し、大阪市と滋賀県は成約件数・価格とも前年比でプラスとなった。一方、京都府他は5期連続、奈良県は4期連続で下落し、弱含みのエリアも多くみられた(図表8)。

1～3月期の成約価格は京都市(2,319万円)、神戸市(2,028万円)、大阪市(1,899万円)、兵庫県他(1,886万円)が、近畿圏平均(1,845万円)を上回り、以下、大阪府他(1,806万円)、京都府他(1,721万円)、滋賀県(1,677万円)、奈良県(1,553万円)、和歌山県(1,056万円)の順であった。1～3月期の近畿圏全体の取扱高は、成約件数が増加に転じたことから前年比で4.0%拡大した。中でも大阪市や滋賀県は前年比で2ケタの拡大となり、大阪市は4期連続で前年同期を上回った。

3. 近畿圏市場の方向性

安価な中古戸建求める動き続く

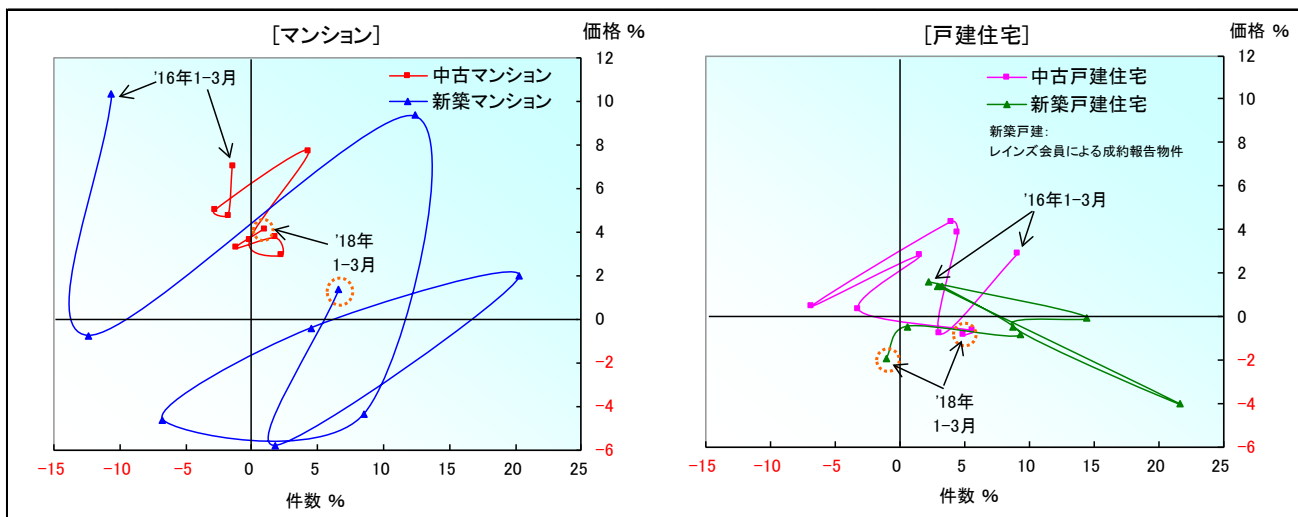
成約件数と成約価格の前年同期比から足元の市況ポジションを捉えると、18年1～3月期中古マンション・新築マンション市場ともに、2期ぶりに件数・価格はプラスの局面となった。戸建市場は中古戸建が件数プラス・価格マイナスとなったが、新築戸建は双方ともマイナスの局面に変化した（図表9）。

中古マンション市場では、10～12月期に続き大阪市や阪神間を主体とする兵庫県他など、価格水準の高いエリアを中心に取引件数・価格ともに堅調に推移したが、大阪府他や神戸市、京都市の成約件数の減少が目立った。中古戸建市場は大阪市や滋賀県の取扱高が伸びたが、その他のエリアは総じて安価な戸建取引が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15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。

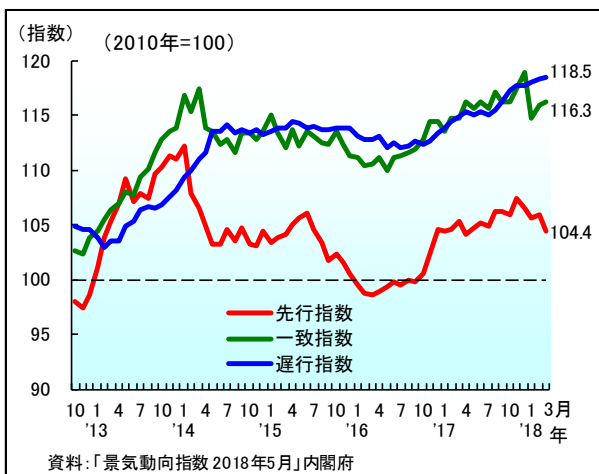
内閣府が18年5月に公表した18年3月の景気動向指数（改訂値）をみると、商業販売額などで構成される一致指数や家計消費支出などで構成される遅行指数は前月比で改善したが、新築着工数や株価などからなる先行指数は改善が頭打ちで、やや景気先行きに停滞感がみられる（図表10）。18年4月の近畿の不動産購買態度指数も100を大幅に下回り、買い時感は悪化している（図表11）。

中古マンション市場では売り出し価格が横ばいとなる一方、成約価格の上昇は続いており、相対的に高額物件を中心に需要の強さがみられる。一方、中古戸建の成約価格は弱含みの傾向にあり、外部環境の改善が見られない中、実需層では割安感ある中古戸建にシフトする動きが続くとみられる。

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）

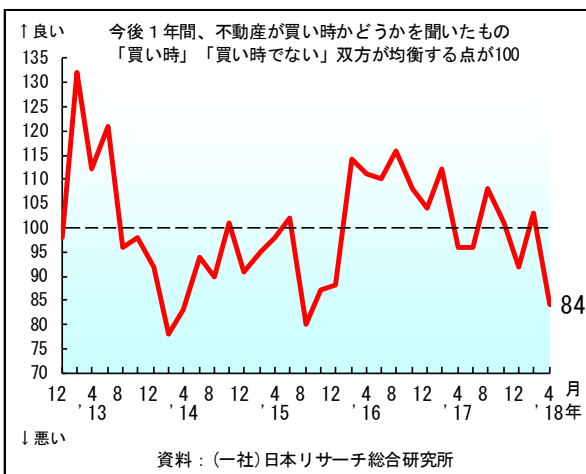


図表 10 景気動向指数



資料:「景気動向指数2018年5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

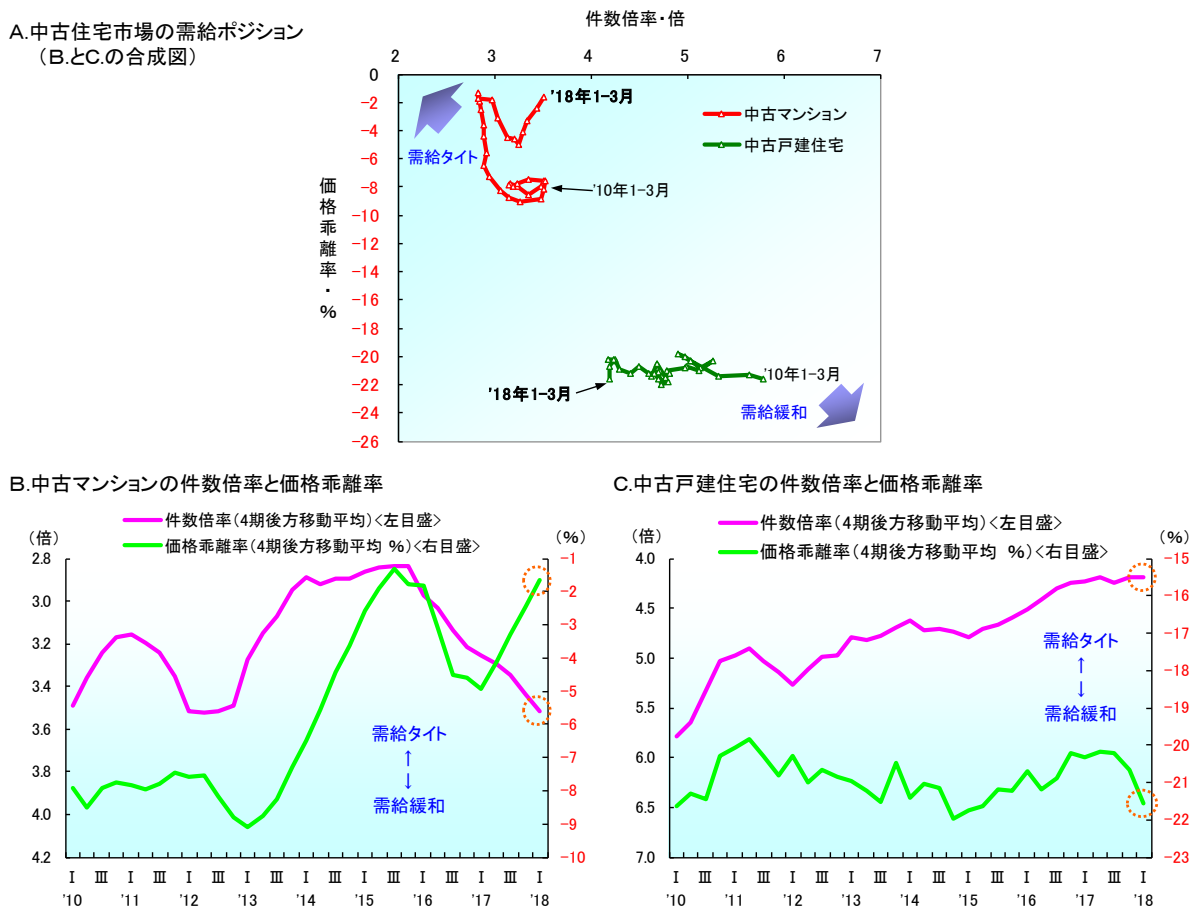
図表 11 不動産購買態度指数 (近畿)



資料: (一社)日本リサーチ総合研究所

成約価格の上昇が続く中古マンション市場では成約件数もプラスに転じ、郊外など高額物件以外のマンション取引にも回復の兆しがみられる。景気の先行き不透明感が残るなか、実質賃金の上昇など購買力の向上が中古戸建市場の回復にも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



4. 関連不動産市場の動き

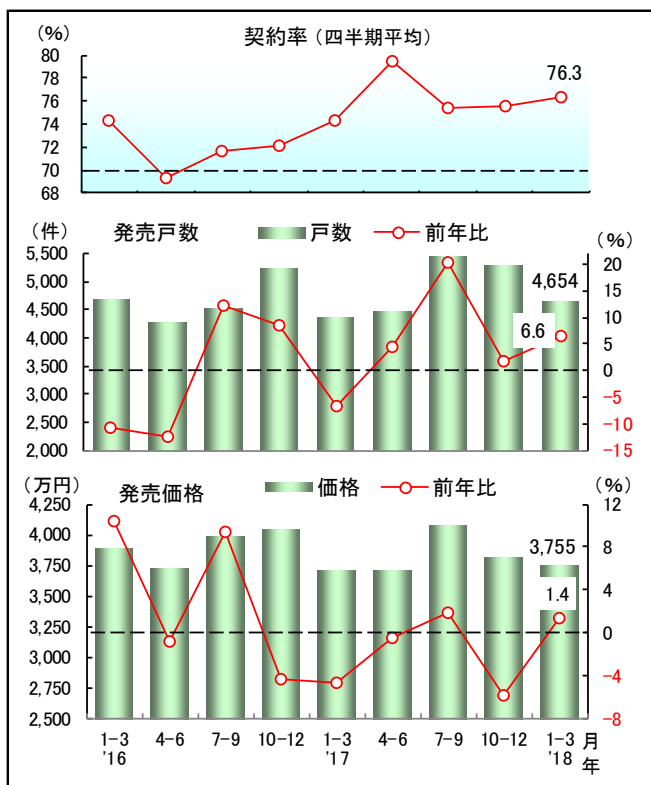
18年以降のタワーマンション供給計画1.4万戸

18年1～3月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は4,654戸と前年比で6.6%増加し、4期連続で前年同期を上回った(図表13)。平均発売価格は3,755万円と前年比で1.4%上昇し、再び前年同期を上回った。平均契約率は76.3%と好不調の目安である7割を7期連続で上回った。3月末の在庫数は2,355戸と12ヶ月連続で前年比減となった。17年度の新築マンション発売戸数は19,849戸と前年比で8.1%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3,846万円と前年比マイナス0.8%であった。18年の新築マンションの供給予測は1万8千戸で前年より減少するが、18年以降の20階建以上の高層マンション供給は13,811戸が計画されており、大阪市は8,737戸と全体の6割以上を占める。今後も大阪市を中心にタワーマンション供給は拡大するとみられる。

大阪市・神戸市の賃料単価は前年比プラス

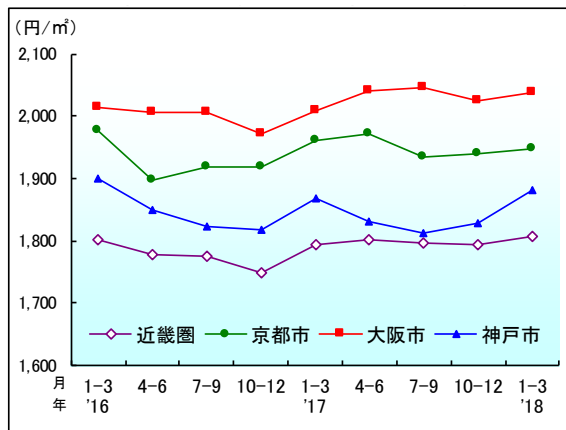
近畿圏の賃貸マンション市場における18年1～3月期の成約賃料単価は前年比プラス0.9%と、ほぼ横ばいながら4期連続で前年同期を上回った(図表14)。大阪市と神戸市の賃料も前年比プラスが続い

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 |
| 18年1-3月 | 0.9 | -0.7 | 1.5 | 0.6 |

オフィス空室率は大阪市
京都市で改善続く

だが、京都市は4期ぶりに前年比マイナスとなった。18年1～3月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,808円、大阪市が2,038円、京都市が1,948円、神戸市は1,881円であった。

京阪神ビジネス地区の18年3月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が2.02%と12月比でマイナス0.14ポイントとなり、さらに低下した。淀屋橋・本町は3.60%、京都市は1.29%と双方とも12月比で0.41ポイント低下した。一方、神戸市は5.96%で同0.76ポイント上昇した。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、淀屋橋・本町地区も3%台となるなど、空室率は改善が続いた(図表15)。

18年3月の坪当たり募集賃料は、梅田が14,684円と12月比で0.7%上昇、淀屋橋・本町は11,105円で同0.2%上昇、京都市は11,725円で同0.1%上昇、神戸市は10,883円で同0.1%上昇した。大阪市内や京都市の空室率は改善が続く中で、募集賃料も緩やかに上昇しつつある。

図表15 オフィス空室率と募集賃料

