

## 市況トレンド 2021年10~12月期の近畿圏市場

21年10~12月期の成約件数は中古マンション・戸建とも横ばいだが、新規登録件数も減少に歯止めがかかり市場の売り物件不足は解消されつつある。一方、価格の上昇基調に変化はなく高額物件を中心とした取引動向に購入需要がどこまで追従できるか、注視すべきである。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は4,549件(前年同期比プラス1.0%)と2期ぶりに増加し、10~12月期としては1990年の機構発足以来最大。新規登録(売り出し)件数も15,056件(同0.5%)と、6期ぶりに増加(図表1)。
- 成約価格は2,560万円(前年同期比プラス7.4%)と6期連続で上昇。新規登録価格は2,572万円(同3.1%)と16期連続で上昇した。件数も増加に転じ、中古マンション市場は堅調に推移した。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,294件(前年同期比マイナス0.4%)と、ほぼ横ばいながら2期連続で減少した。新規登録(売り出し)件数は12,138件(同0.1%)とほぼ横ばいながら7期連続で減少した(図表2)。
- 成約価格は2,004万円(前年同期比プラス5.0%)と5期連続で上昇し、新規登録価格も2,620万円(同2.3%)と24期連続で上昇した。

### 3. 土地市場の動き

- 成約件数は1,736件(前年同期比マイナス12.8%)と、2期連続で減少した。新規登録(売り出し)件数は8,225件(同12.5%)と6期連続で減少した(図表2)。
- 成約価格は1,978万円(前年同期比プラス3.3%)と6期連続で上昇し、売り出し価格も2,140万円(同3.3%)と5期連続で上昇した。

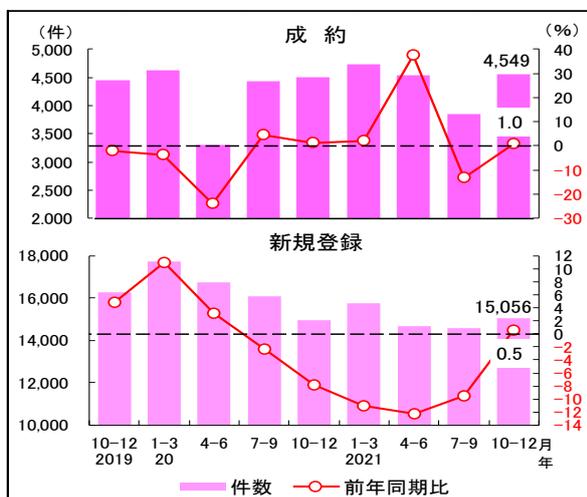
### 4. 近畿圏市場の方向

- 21年10~12月期中古マンション市場は前年比で件数増・価格上昇の局面にシフトしたほか、売主の様子見姿勢にも歯止めがかかりつつあり、近畿圏市場は堅調に推移することが見込まれる。

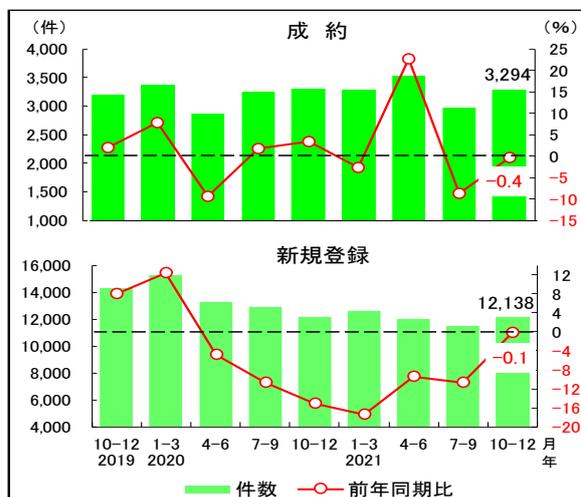
### 5. 関連不動産市場の動き

- 21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、ほぼ横ばいながら前年比で13期連続の上昇となった。神戸市と大阪市は上昇したが、京都市は下落した。
- 21年12月のオフィス市場の空室率は9月比で大阪・梅田と神戸市が上昇する一方、淀屋橋・本町と京都市は低下した。募集賃料は9月比で淀屋橋・本町と京都市が下落した。

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・新規登録件数  
とも前年比で増加

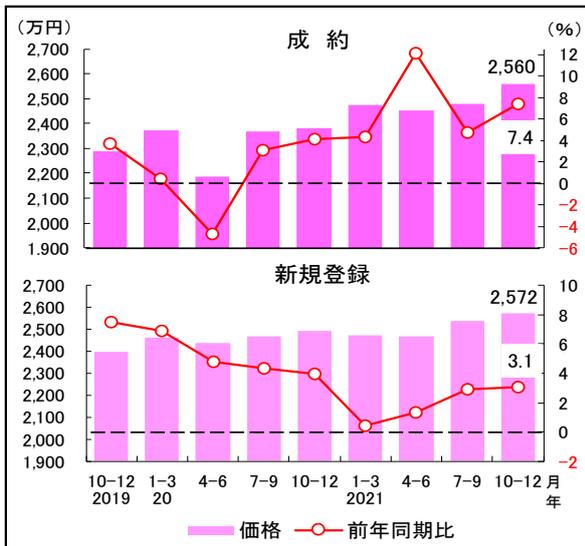
21年10~12月期における近畿2府4県の中古マンション成約報告件数は4,549件と前年比で1.0%増加し、2期ぶりに前年同期を上回った(P1・図表1)。新規登録(売り出し)件数も15,056件で前年比プラス0.5%と、ほぼ横ばいながら6期ぶりに前年同期を上回った。成約件数は10~12月期としては、1990年の機構発足以来最大となった。

10~12月期の平均成約価格は2,560万円と前年比で7.4%上昇し、6期連続で前年同期を上回った(図表3)。新規登録(売り出し)価格も2,572万円と前年比で3.1%上昇し、18年1~3月期から16期連続で前年同期を上回った。長らく売主の様子見姿勢などから市場の売り物件が不足する傾向にあったが、成約・新規登録価格ともに上昇基調にあるなかで成約・新規登録件数は増加に転じており、中古マンション取引は堅調な動きがみられた。

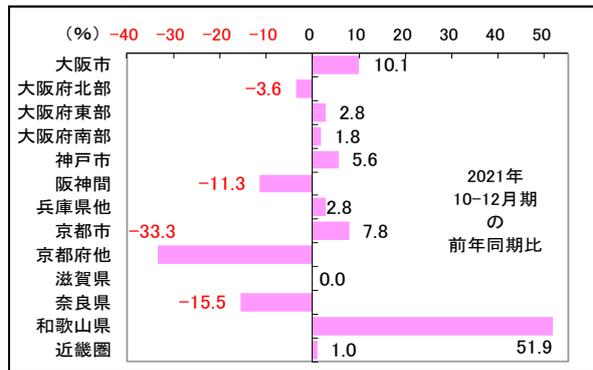
成約件数は7地域増加  
価格は11地域が上昇

21年10~12月期中古マンション成約件数は対象12地域中、7地域が前年比で増加し、増加エリアは前期比で6地域増えた(図表4)。大阪市が前年比10.1%の2ケタ増となったほか、大阪府東部は6期連続で増加、大阪府南部と神戸市、兵庫県他、京都市は2期ぶりに

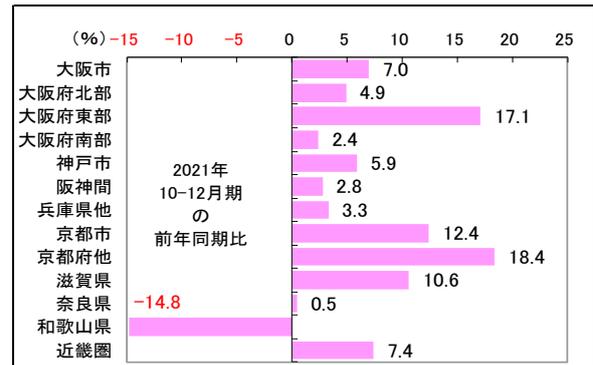
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



増加に転じた。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市（25.0%）、神戸市（13.7%）、大阪府北部（12.4%）、阪神間（11.6%）、京都市（8.8%）、大阪府南部（7.5%）、大阪府東部（7.2%）、兵庫県他（4.0%）、滋賀県（3.8%）、奈良県（3.5%）、京都府他（1.7%）、和歌山県（0.9%）の順となり、前期比では神戸市や京都市、大阪府南部を中心にシェアが拡大した。

成約価格は12地域中、和歌山県以外の11地域が前年比で上昇し、上昇エリアは1地域増えた。大阪府東部と京都市、京都府他、滋賀県は2ケタ上昇となったほか、大阪市は15年10～12月期から25期連続で前年同期を上回り、依然として大阪市の上昇基調が目立つ（図表5）。エリア別の平均価格は、大阪市（3,236万円）と京都市（2,960万円）、大阪府北部（2,865万円）、阪神間（2,647万円）が近畿圏平均（2,560万円）を上回り、以下、神戸市（2,359万円）、滋賀県（2,339万円）、京都府他（2,066万円）、大阪府東部（2,029万円）、奈良県（1,612万円）、大阪府南部（1,590万円）、兵庫県他（1,289万円）、和歌山県（1,057万円）の順であった。件数に価格を乗じた10～12月期の成約報告ベースの近畿圏の取扱高は前年比で8.5%拡大し、12地域中、阪神間と京都府他、奈良県以外の9地域が拡大した。大阪市や大阪府東部、神戸市、京都市など多くのエリアで2ケタの拡大となった。

## 2. 中古戸建住宅市場の動き

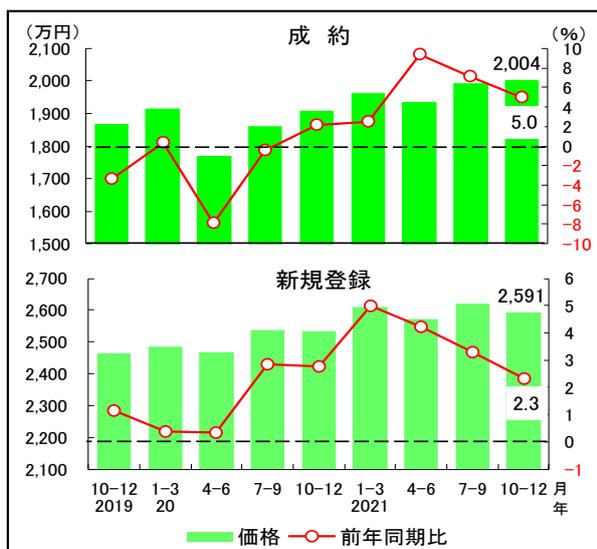
成約・新規登録件数は  
ほぼ横ばいに

中古戸建住宅の21年10～12月期の成約件数は3,294件で前年比マイナス0.4%と、ほぼ横ばいながら7～9月期に続いて前年同期を下回った。新規登録（売り出し）件数も12,138件で前年比マイナス0.1%と、ほぼ横ばいながら7期連続で前年同期を下回った（P1・図表2）。増加に転じた中古マンションに比べて中古戸建の動きはやや弱いものの、成約・新規登録件数ともにマイナス基調に歯止めがかかりつつある。

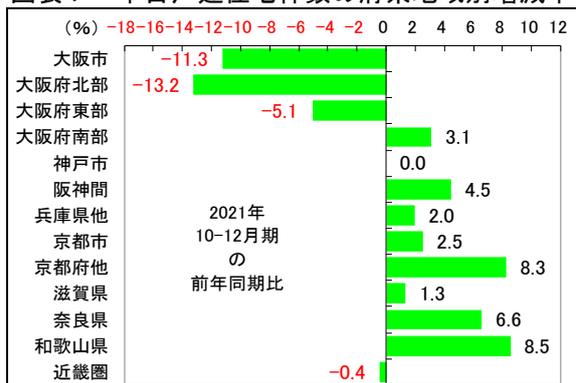
10～12月期の平均成約価格は2,004万円と前年比で5.0%上昇し、5期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,591万円と前年比で2.3%上昇し、16年1～3月期から24期連続で前年同期を上回った。中古戸建市場も成約・新規登録価格の上昇基調に変化はなく、高額物件が取引の中心となっており、長らく続いてきた売り物件不足も解消されつつある（図表6）。

21年10～12月期中古戸建住宅の成約件数は、12地域中8地域が前年比で増加し、増加エリアは前期比で7地域増えた。大阪府南部と阪神間、兵庫県他、京都市、滋賀県、奈良県は2期ぶりに前年同期

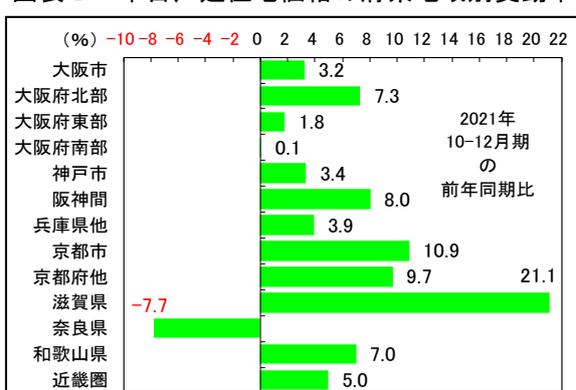
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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8地域増加  
価格は11地域が上昇

を上回り、増加に転じるエリアが多くみられた (図表7)。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府南部(12.0%)、大阪府東部(11.9%)、阪神間(9.9%)、京都市(9.8%)、大阪市(8.8%)、神戸市(7.9%)、奈良県(7.9%)、兵庫県他(7.8%)、大阪府北部(7.6%)、滋賀県(6.9%)、京都府他(6.8%)、和歌山県(2.7%)の順で、前期比では阪神間や京都市、大阪市などのシェア拡大が目立った。

成約価格は12地域中、奈良県以外の11地域が前期比で上昇し、上昇エリアは前期比で1地域増えた。大阪市と大阪府北部、東部は6期連続で前期比を上回り、京都市や滋賀県は2ケタ上昇となるなど、幅広いエリアで相対的に高額な中古戸建取引がみられた (図表8)。

10～12月期の成約価格は、大阪府北部(2,911万円)が最も高く、次いで阪神間(2,787万円)、京都市(2,594万円)、神戸市(2,291万円)、大阪市(2,092万円)が近畿圏平均(2,004万円)を上回り、以下、京都府他(1,903万円)、滋賀県(1,881万円)、大阪府南部(1,621万円)、奈良県(1,585万円)、大阪府東部(1,489万円)、兵庫県他(1,347万円)、和歌山県(1,036万円)の順であった。10～12月期の近畿圏の取扱高は前期比で4.5%拡大し、阪神間や京都市、京都府他、滋賀県、和歌山県は2ケタの拡大となるなど、中古戸建市場でも取扱高が拡大するエリアが目立った。

### 3. 土地市場の動き

成約・新規登録件数  
ともに2ケタ減

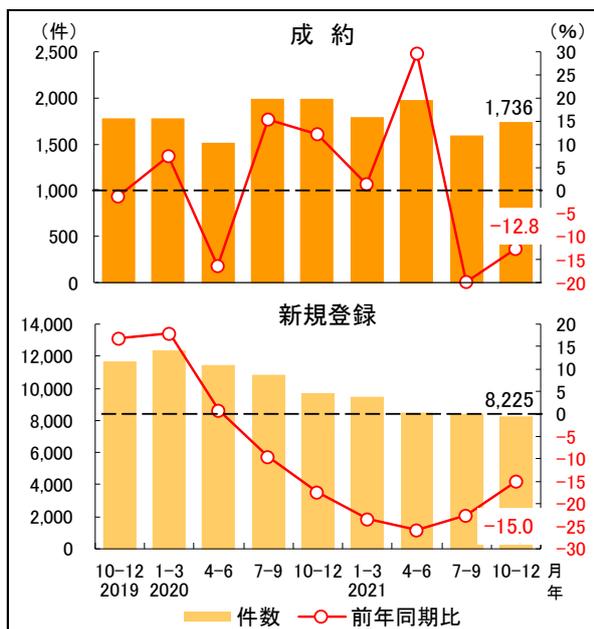
土地（50～350㎡未満）の21年10～12月期の成約件数は1,736件で前年比マイナス12.8%の2ケタ減と、7～9月期に続いて前年同期を下回った。新規登録（売り出し）件数も8,225件で前年比マイナス12.5%の2ケタ減となり、6期連続で前年同期を下回った（図表9）。増加に転じた中古マンションやマイナス基調に歯止めがかかっている中古戸建に比べて、土地取引は軟調さが目立つ。

10～12月期の平均成約価格は1,978万円と前年比で3.3%上昇し、6期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,140万円と前年比で3.3%下落し、5期連続で前年同期を下回った。相対的に高額な土地取引がみられるものの、中古マンションや戸建住宅と異なり売り出し価格は下落しており、強気の売り出し姿勢はみられない（図表10）。

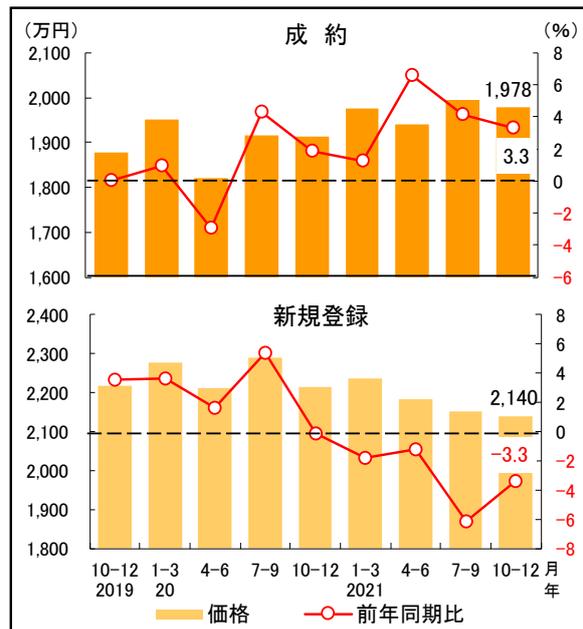
成約件数は8地域減少  
価格は7地域が上昇

21年10～12月期の土地の成約件数は、12地域中8地域が前年比で減少し、減少エリアは前期比で3地域減った。京都市以外の減少エリアはいずれも2ケタ減となり、総じて土地取引は弱含みの傾向がみられた（図表11）。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府南部（13.1%）、奈良県（11.5%）、兵庫県他（11.3%）、滋賀県（11.1%）、京都市（10.0%）、大阪府東部（8.5%）、阪神間（7.5%）、大阪府北部（7.0%）、京都府他（7.0%）、神戸市（5.1%）、大阪市（4.4%）、和歌山県（3.6%）の順で、前期比では阪神間や京都市、大阪市などのシェア拡大が目立った。

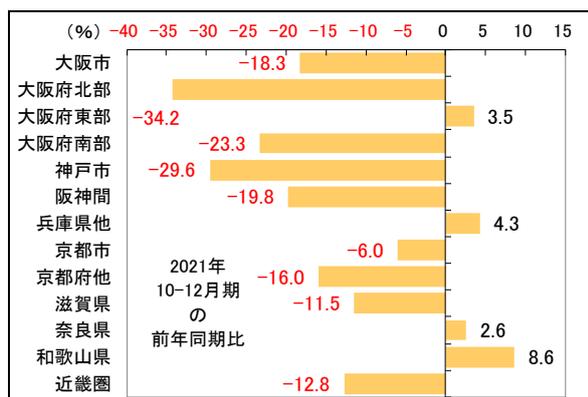
図表9 土地の成約・新規登録件数



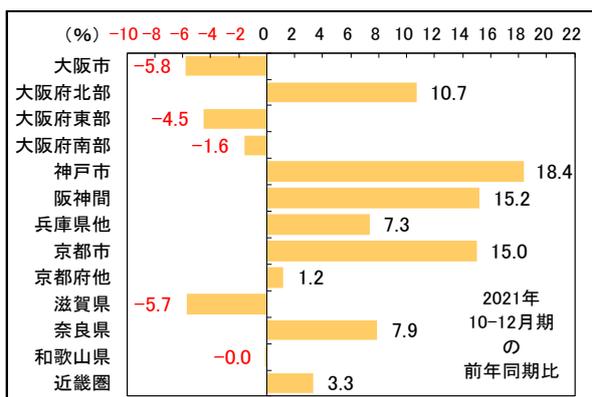
図表10 土地の成約・新規登録価格



図表 11 土地件数の府県地域別増減率



図表 12 土地価格の府県地域別変動率



成約価格は12地域中7地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期比で2地域減った。大阪府北部と神戸市、阪神間、京都市は2ケタ上昇となり、神戸市は9期連続、大阪府北部は8期連続、阪神間は6期連続で前年同期を上回った(図表12)。

10～12月期の成約価格は、京都市(3,698万円)が最も高く、阪神間(3,206万円)、大阪市(3,057万円)大阪府北部(3,025万円)、神戸市(2,574万円)が近畿圏平均(1,978万円)を上回り、以下、大阪府東部(1,758万円)、京都府他(1,601万円)、大阪府南部(1,520万円)、奈良県(1,402万円)、滋賀県(1,092万円)、兵庫県他(1,060万円)、和歌山県(952万円)の順であった。10～12月期の近畿圏の取扱高は前年比で9.8%縮小し、大阪市や大阪府北部、南部、神戸市、滋賀県などでは2ケタの縮小となり、多くのエリアで土地市場の取扱高は縮小が目立った。

## 4. 近畿圏市場の方向

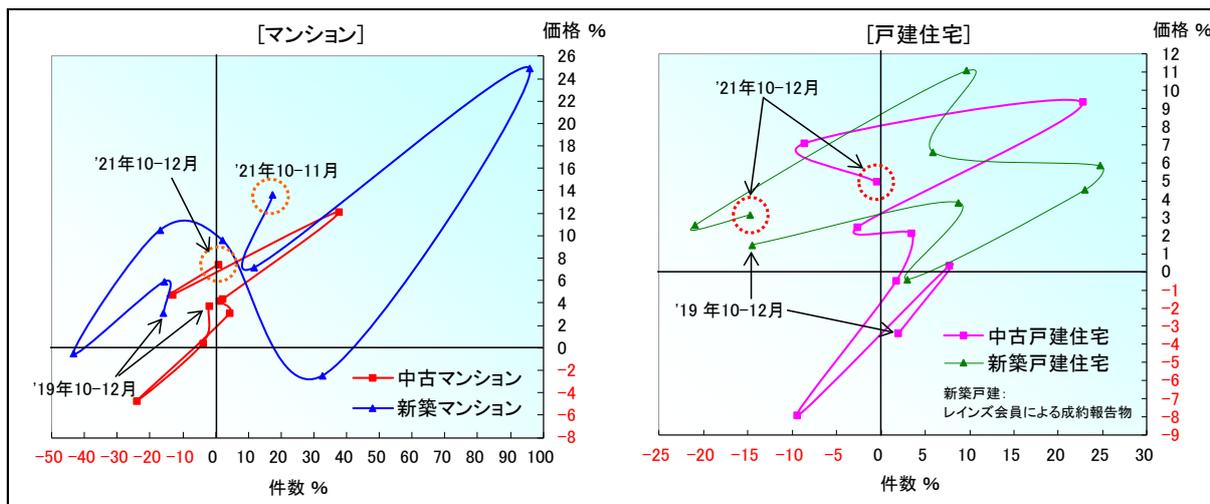
マンション市場に比べて戸建市場はやや軟調

成約件数と成約価格の前年同期比から21年10～12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増・価格上昇の局面にシフトした(図表13)。新築マンションの10～11月期の発売戸数は前年比プラス17.6%の2ケタ増が続き、発売価格も2ケタ上昇と活発な販売状況がみられる。戸建市場は中古・新築とも件数減・価格上昇が続き、マンション市場に比べてやや軟調さが目立った。

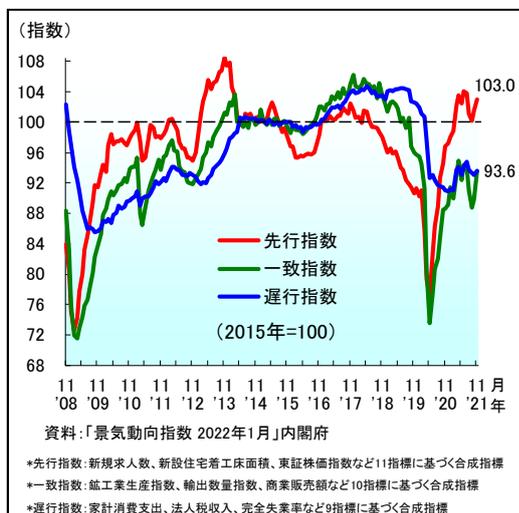
内閣府が22年1月に公表した21年11月の景気動向指数(速報、改訂値)をみると、新築着工数や株価等で構成される先行指数と、商業販売額や鉱工業生産等からなる一致指数は、10月以降の新型コロナ感染者数の減少もあり上昇した。家計消費支出や完全失業率等からなる遅行指数も100を下回るものの、比較的安定している(図表14)。

ただ、22年初からの変異株の出現による新型コロナ感染者数の

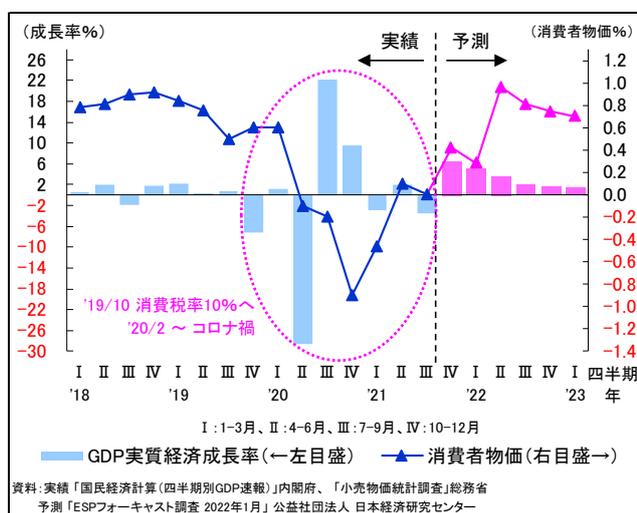
図表 13 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年同期比）



図表 14 景気動向指数



図表 15 民間調査機関による経済見通し

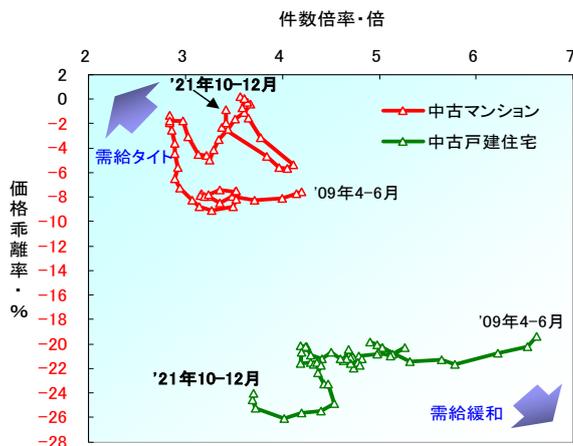


急速な拡大で、人流や対面サービス業の停滞などの影響が懸念されている。先行きは予断を許さないが、先行する欧米のように感染対策と社会経済活動の両立を模索する動きもみられるほか、日銀による低金利政策は堅持されており、外部環境は基本的に大きく変化していない。

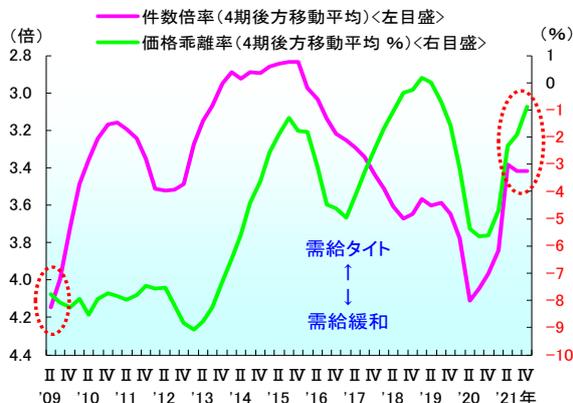
民間調査機関（ESPフォーキャスト 22年1月調査）による21年10～12月期のGDP実質経済成長率はプラス6%台と、マイナスとなった7～9月期から大幅な伸びが予測されている。その後は次第に落ち着くものの、民間消費や企業の設備投資など民需を中心に緩やかな成長が見込まれている（図表15）。22年度の成長率は3%台と、近年にない高い伸びとなりそうである。円安を背景とした輸入物価の上昇から22年度の消費者物価もプラス圏で推移するが、日銀の目標である2%には依然として届かず、現行の超低金利政策は継続される公算である。コロナ禍以降、住宅市場では住戸のゆとりや設備条件の改善を目的として、住み替え需要が活発となっている。売主の様子見姿勢を背景と

図表 16 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



※件数倍率=新規登録件数÷成約件数

※価格乖離率=成約価格÷新規登録価格-1

※Ⅰ:1～3月、Ⅱ:4～6月、Ⅲ:7～9月、Ⅳ:10～12月

した新規登録件数の減少も歯止めがかかりつつあり、近畿圏の中古住宅市場は堅調に推移することが見込まれる。

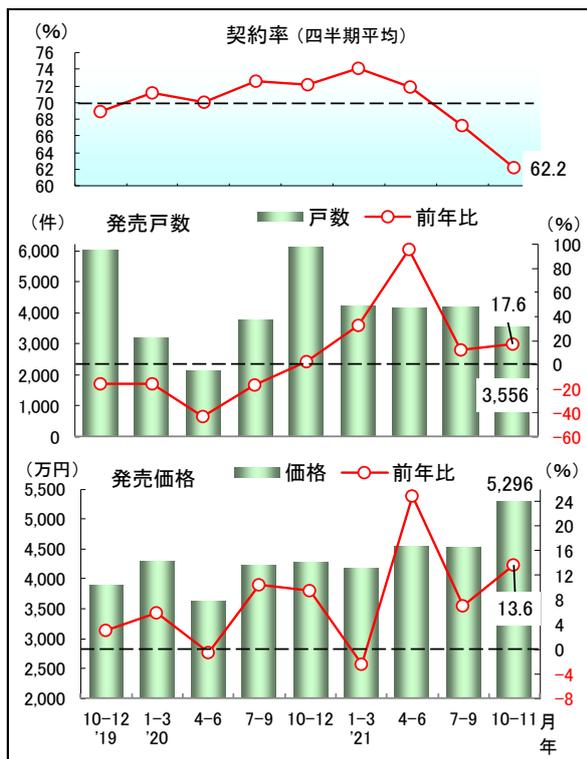
成約（取引）件数を需要側、新規登録（売り出し）件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率と価格乖離率をみると、特に価格面の需給（価格乖離率）は中古マンション・中古戸建住宅ともにタイト化している。10～12月期は成約価格の上昇率が新規登録価格を上回っており、相対的に高額な物件に対する需要が根強い様子が見えがえる（図表 16）。

## 5. 関連不動産市場の動き

新築マンション供給増  
続くも契約率は低下

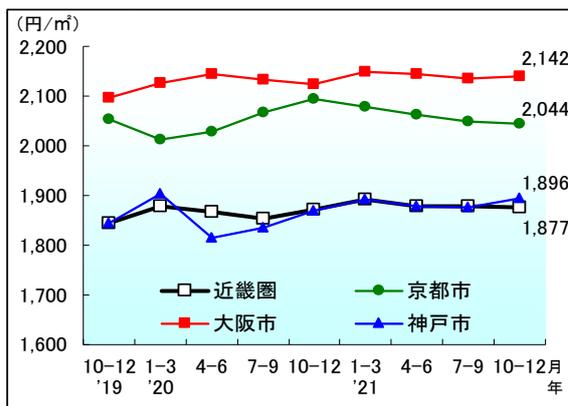
21年10～11月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は3,556戸で前年比プラス17.6%の2ケタ増となり、5期連続で前年同期を上回った。平均発売価格も5,296万円で前年比プラス13.6%の2ケタ上昇となり、3期連続で前年同期を上回った。ただ、平均契約率は62.2%と、好不調の目安となる7割を2期連続で下回り、発売価格の上昇に

図表 17 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 18 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
19年10-12月	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
10-12	1.5	2.0	1.3	1.4
21年1-3月	0.7	3.2	1.0	-0.6
4-6	0.6	1.6	-0.0	3.5
7-9	1.4	-0.8	0.1	2.2
10-12	0.2	-2.5	0.8	1.3

### マンション賃料単価 13期連続上昇

購入需要が追随しづらくなっている様子が見え始める（図表 17）。22年の近畿圏における新築マンション発売戸数は18,500戸で前年比2.2%増とほぼ横ばいだが（不動産経済研究所調べ）、神戸市と京都市内は2ケタ減が予測されており、地域差がみられる。販売単価の上昇は続き、都市部の価格高騰のあおりで郊外での住戸規模の大きなファミリー向け物件の供給が旺盛となる見込みである。

近畿圏の賃貸マンション市場における21年10～12月期の成約賃料単価は前年比プラス0.2%と、ほぼ横ばいながら18年10～12月期から13期連続で前年同期を上回った（図表 18）。神戸市は前年比で1.3%上昇、大阪市は0.8%上昇したが、京都市は2.5%下落した。10～12月期の平均賃料㎡単価は、近畿圏が1,877円、大阪市は2,142円、京都市が2,044円、神戸市は1,896円であった。前期比では京都市が4期連続でマイナスとなっており、成約賃料は弱含みの動きがみられる。

### オフィス空室率は 梅田、神戸市で上昇

京阪神ビジネス地区の21年12月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が4.21%と9月比で0.72ポイント上昇し、神戸市も5.28%で同0.53ポイント上昇した。一方、淀屋橋・本町は4.37%で同0.25ポイント低下、京都市も3.90%で同0.15ポイント低下し、主要ビジ

ネス地区の間でも空室率の動きに地域差がみられた（図表19）。

21年12月の坪当たり募集賃料は、梅田が15,836円と9月比で0.2%上昇、神戸市は11,254円で同0.1%上昇したが、淀屋橋・本町は11,288円で同0.5%下落、京都市は13,055円で同0.3%下落し、賃料が下落した地区では空室率が低下したことがわかる。

図表19 オフィス空室率と募集賃料

