

## 市況トレンド 2022年1~3月期の近畿圏市場

22年1~3月期の成約件数は、中古マンション・中古戸建とも前年同月で減少した。一方、価格の上昇傾向は続いており、高額物件に対する需要は根強い。ただ、こうした状況が続くと今後は中古住宅市場本来の値頃感を求める需要が減退する可能性も指摘される。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は4,436件(前年同期比マイナス3.1%)と2期ぶりに減少した。新規登録(売り出し)件数は13,695件で、需給を示す成約に対する新規登録物件の件数倍率は3.1倍となった。(図表1)。
- 成約価格は2,623万円(前年同期比プラス5.1%)と7期連続で上昇し、成約件数が減少する中で価格の上昇傾向が続く。新規登録価格は2,585万円で、平均成約価格を上回った。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,440件(前年同期比マイナス8.7%)と2期ぶりに減少した。新規登録(売り出し)件数は7,768件で、件数倍率は3.2倍と中古マンションと同水準となった(図表2)。
- 成約価格は2,203万円(前年同期比プラス5.3%)と6期連続で上昇。新規登録価格は2,649万円で新規登録に対する成約物件の価格乖離率はマイナス16.8%と、安価な戸建を求める動きが続く。

### 3. 土地市場の動き

- 成約件数は1,438件(前年同期比マイナス20.0%)と3期連続で減少し、マンションや戸建の減少率を上回り、軟調な取引が続く。新規登録(売り出し)件数は6,557件となった(図表2)。
- 成約価格は2,113万円(前年同期比プラス7.0%)と7期連続で上昇。新規登録価格は2,400万円で、価格乖離率はマイナス12.0%と安価な土地を求める需要がみられる。

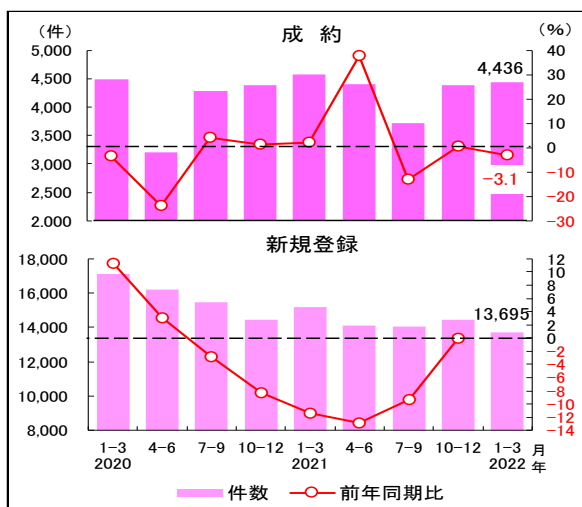
### 4. 近畿圏市場の方向

- 22年1~3月期のマンション・戸建ともに件数減・価格上昇の局面にシフト。一部の高額物件への需要は根強いが、売り物件不足の中で価格上昇が続くと値頃感を求める需要が減退する可能性も。

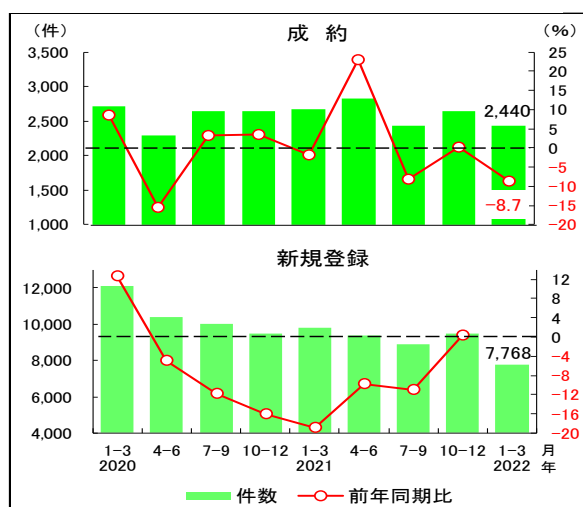
### 5. 関連不動産市場の動き

- 22年3月のオフィス市場の空室率は、21年12月比で大阪・梅田と京都市、神戸市が上昇する一方、淀屋橋・本町は低下。募集賃料は12月比で大阪・梅田と淀屋橋・本町が上昇した。

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



(注) 2022年1月にシステムの大幅な仕様変更を行った影響を鑑み、2022年1月以降の新規登録物件を同じ基準で比較することは困難と判断し、2022年1~3月期から10~12月期における前年同期比は掲載およびコメントを行いません。

# 1. 中古マンション市場の動き

成約件数は前年比で減少

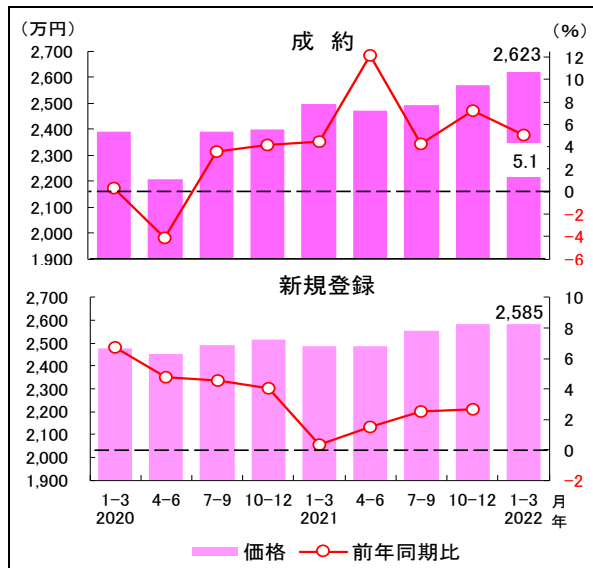
22年1～3月期における近畿2府4県の中古マンション(専有面積350㎡未満)成約報告件数は4,436件と前年比で3.1%減少し、2期ぶりに前年同期を下回った(P1・図表1)。新規登録(売り出し)件数は15,695件となった。市場の売り出し(新規登録)件数は13,695件で、需給を示す成約に対する新規登録物件の件数倍率は3.1倍であった。1～3月期の平均成約価格は2,623万円と前年比で5.1%上昇し、7期連続で前年同期を上回った(図表3)。新規登録に対する成約物件の価格乖離率はプラス1.5%と、市場の流通物件の中でも相対的に高額な中古マンションが選好されている様子がうかがえる。

成約件数は7地域減少 価格は11地域が上昇

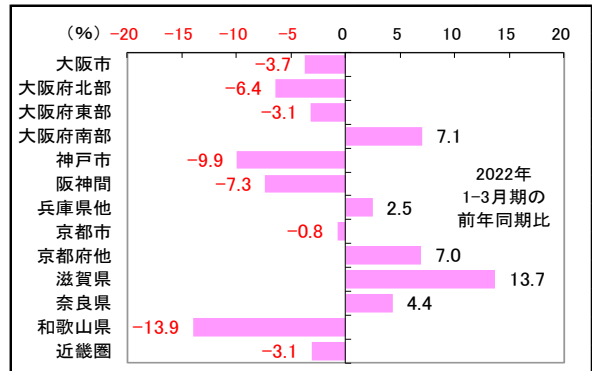
22年1～3月期中古マンション成約件数は対象12地域中、7地域が前年比で減少し、減少エリアは前期比で2地域増えた(図表4)。大阪府北部と阪神間が3期連続で減少したほか、大阪市や神戸市、京都市など京阪神の主要エリアで減少が目立った。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(24.7%)、神戸市(12.7%)、阪神間(12.3%)、大阪府北部(12.2%)、京都市(8.9%)、大阪府南部(7.8%)、大阪府東部(6.9%)、奈良県(4.3%)、滋賀県(3.7%)、兵庫県他(3.7%)、京都府他(2.1%)、和歌山県(0.7%)

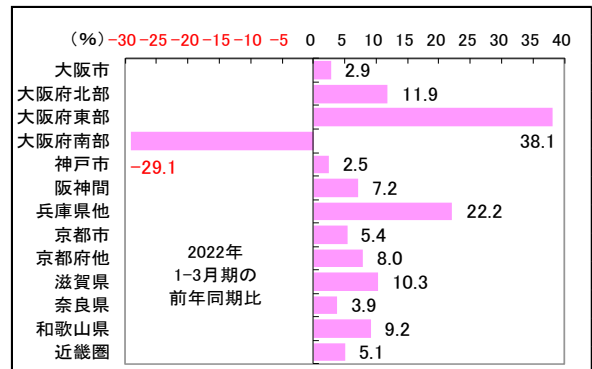
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



の順となり、前期比では阪神間や奈良県、京都府他などのシェアが拡大した。

成約価格は12地域中、大阪府南部以外の11地域が前年比で上昇し、上昇エリアは21年10～12月期と同数であった。大阪府東部と兵庫県他、大阪府北部、滋賀県が2ケタ上昇となったほか、大阪市は15年10～12月期から26期連続で前年同期を上回り、近畿圏で最も価格水準の高い大阪市の上昇が目立った(図表5)。

エリア別の平均価格は、大阪市(3,307万円)、京都市(3,023万円)、大阪府北部(2,940万円)、阪神間(2,763万円)、大阪府東部(2,641万円)が近畿圏平均(2,623万円)を上回り、以下、神戸市(2,432万円)、滋賀県(2,165万円)、京都府他(1,799万円)、奈良県(1,638万円)、兵庫県他(1,601万円)、大阪府南部(1,175万円)、和歌山県(1,173万円)の順であった。件数に価格を乗じた1～3月期の成約報告ベースの近畿圏の取扱高は前年比で1.8%拡大し、12地域中、大阪府南部と神戸市、大阪市、阪神間以外の8地域が拡大した。大阪府東部や兵庫県他、滋賀県など比較的価格水準の安価な郊外エリアで2ケタの拡大がみられた。

## 2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建も成約件数は減少

中古戸建住宅(土地面積50～350㎡未満)の22年1～3月期の成約件数は2,440件で前年比マイナス8.7%と、2期ぶりに前年同期を下回った。新規登録(売り出し)件数も7,768件となった(P1・図表2)。成約に対する新規登録物件の件数倍率は3.2倍と中古マンションと同様の需給水準であった。

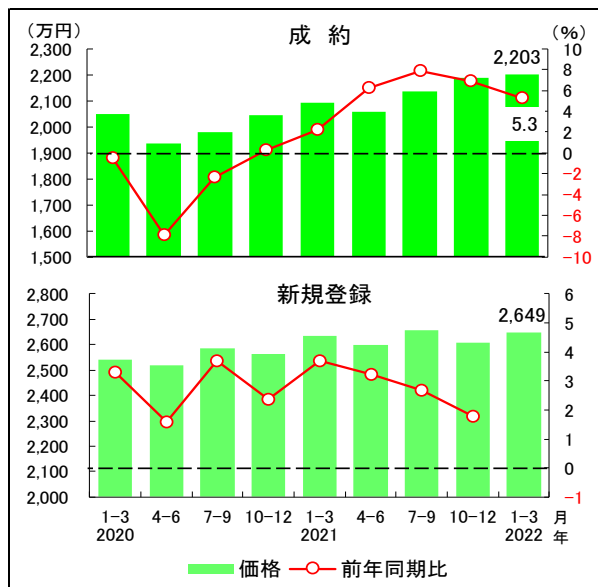
1～3月期の平均成約価格は2,203万円と前年比で5.3%上昇し、6期連続で前年同期を上回った。中古戸建も取引が減少する中で価格の上昇基調に変化はない。新規登録価格は2,649万円となった(図表6)。新規登録に対する成約物件の価格乖離率はマイナス16.8%と、市場の流通物件の中で安価な戸建を求める動きが続いている。

成約件数は10地域減少  
価格は8地域が上昇

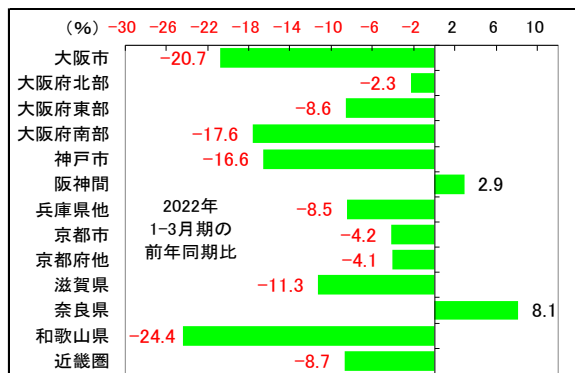
22年1～3月期中古戸建住宅の成約件数は、12地域中、阪神間と奈良県以外の10地域が前年比で減少し、減少エリアは前期比で7地域増えた(図表7)。大阪市と大阪府南部、神戸市、滋賀県、和歌山県は2ケタ減となり、大阪市と大阪府北部、東部は3期連続で前年同期を下回るなど、戸建取引が軟調なエリアもみられた。

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(12.8%)、大阪府東部(11.4%)、阪神間(10.2%)、兵庫県他(8.9%)、奈良県

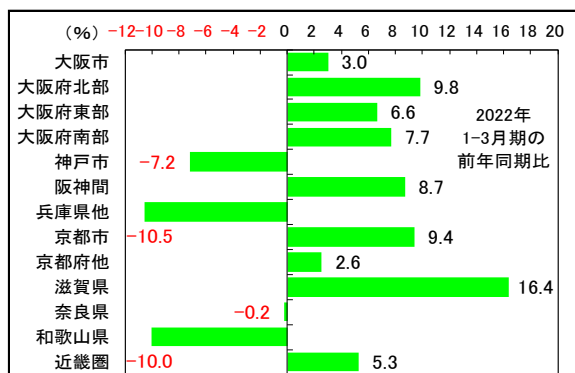
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



(8.7%)、大阪府北部 (8.6%)、京都市 (8.4%)、滋賀県 (8.0%)、神戸市 (7.2%)、京都府他 (6.8%)、大阪市 (6.3%)、和歌山県 (2.7%) の順で、前期比では大阪市や大阪府東部、滋賀県などのシェア拡大が目立った。

成約価格は12地域中8地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期比で3地域減った(図表8)。大阪府北部は7期連続、大阪府東部は6期連続、大阪市と大阪府南部、滋賀県は5期連続で前年同期を上回り、滋賀県は2ケタ上昇となり、引き続き多くのエリアで中古戸建価格の上昇がみられた。

1～3月期の成約価格は、大阪府北部(3,152万円)が最も高く、次いで京都市(2,997万円)、大阪市(2,962万円)、阪神間(2,910万円)、神戸市(2,290万円)が近畿圏平均(2,203万円)を上回り、以下、京都府他(2,071万円)、大阪府東部(1,957万円)、滋賀県(1,903万円)、大阪府南部(1,797万円)、奈良県(1,631万円)、兵庫県他(1,307万円)、和歌山県(988万円)の順であった。1～3月期の近畿圏の取扱高は前年比で3.9%縮小し、阪神間で2ケタの拡大となる一方、神戸市や大阪市などは2ケタ縮小となるなど、取引量の減少に伴い取扱高が軟調に推移するエリアもみられた。

### 3. 土地市場の動き

土地の成約件数は  
大幅減

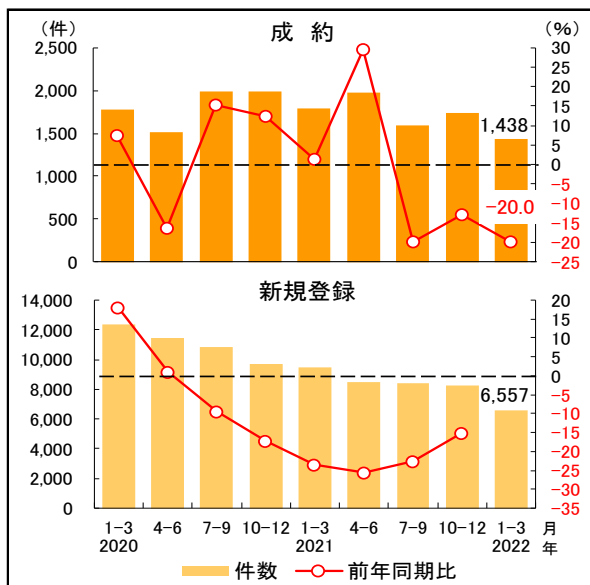
土地（50～350㎡未満）の22年1～3月期の成約件数は1,438件で前年比マイナス20.0%の大幅減となり、3期連続で前年同期を下回った。新規登録（売り出し）件数は6,557件となった（図表9）。成約に対する新規登録物件の件数倍率は4.6倍と中古マンションや戸建住宅に比べて需給は緩和的な水準にある。成約件数の減少率は中古マンションや中古戸建を大きく上回り、土地取引は軟調な状況が続いている。

1～3月期の平均成約価格は2,113万円と前年比で7.0%上昇し、7期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,400万円となった（図表10）。新規登録に対する成約物件の価格乖離率はマイナス12.0%と、中古戸建に比べて乖離は小さいが、市場で流通する物件の中で安価な土地を求める需要がみられた。

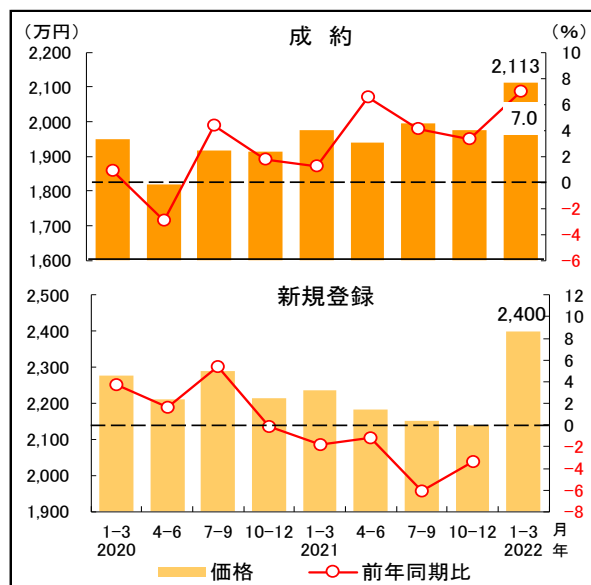
成約件数は全地域減少  
価格は9地域が上昇

22年1～3月期の土地の成約件数は、12地域中すべての地域が前年比で減少し、減少エリアは前期比で4地域増えた。神戸市と兵庫県他、京都府他以外はいずれも2ケタ減となり、総じて土地取引は軟調であった（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（13.0%）、兵庫県他（11.4%）、京都市（9.5%）、大阪府北部（9.3%）、奈良県（9.3%）、滋賀県（9.2%）、阪神間（9.0%）、京都府他（8.3%）、大阪府東部（8.3%）、神戸市（5.8%）、大阪市（4.5%）、和歌山県（2.4%）の順で、前期比では大阪府北部や阪神間、京都府他などのシェア拡大が目立った。

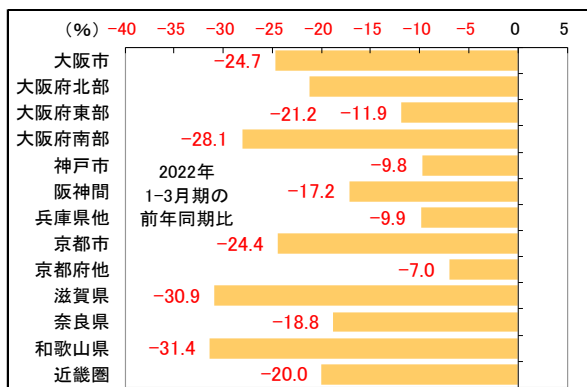
図表9 土地の成約・新規登録件数



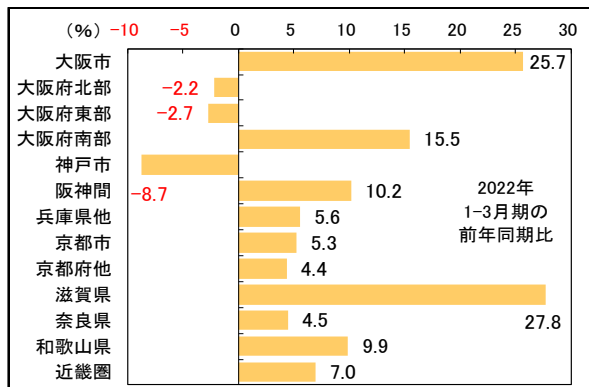
図表10 土地の成約・新規登録価格



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9地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期比で2地域増えた(図表12)。大阪市と大阪府南部、阪神間、滋賀県は2ケタ上昇となり、阪神間7期連続、京都府他は4期連続で前年同期を上回った。

1～3月期の成約価格は、大阪市(3,850万円)が最も高く、京都市(3,197万円)、阪神間(3,022万円)、大阪府北部(2,913万円)、神戸市(2,238万円)が近畿圏平均(2,113万円)を上回り、以下、大阪府東部(1,927万円)、京都府他(1,767万円)、大阪府南部(1,751万円)、奈良県(1,469万円)、滋賀県(1,447万円)、兵庫県他(1,228万円)、和歌山県(867万円)の順であった。1～3月期の近畿圏の取扱高は前年比で14.4%縮小し、大阪府北部や東部、南部、神戸市、京都市などでは2ケタの縮小となり、引き続き多くのエリアで土地の取扱高は縮小がみられた。

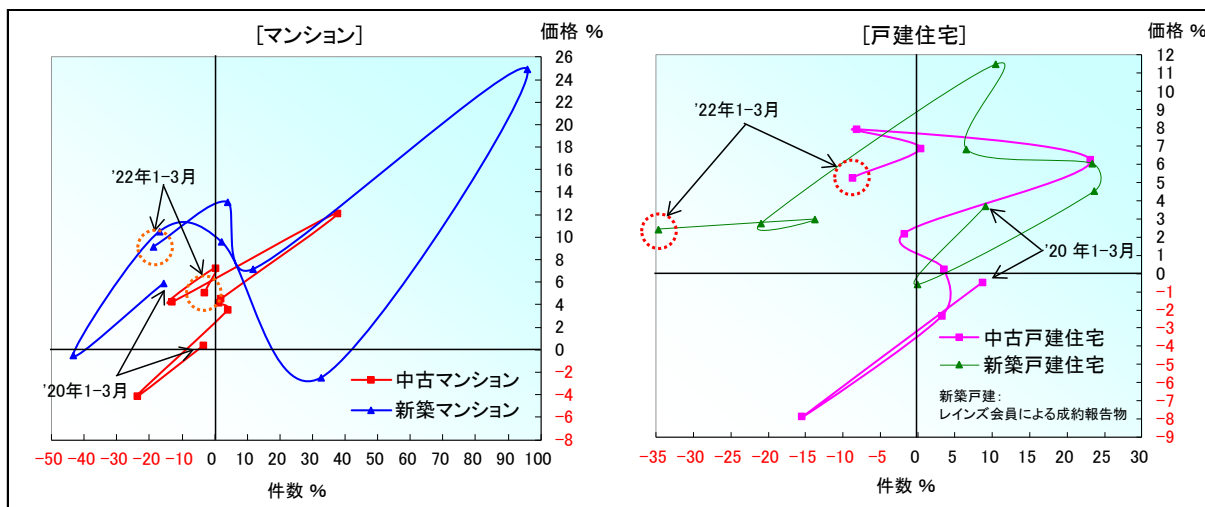
## 4. 近畿圏市場の方向

マンション・戸建市場とも  
件数減・価格上昇局面に

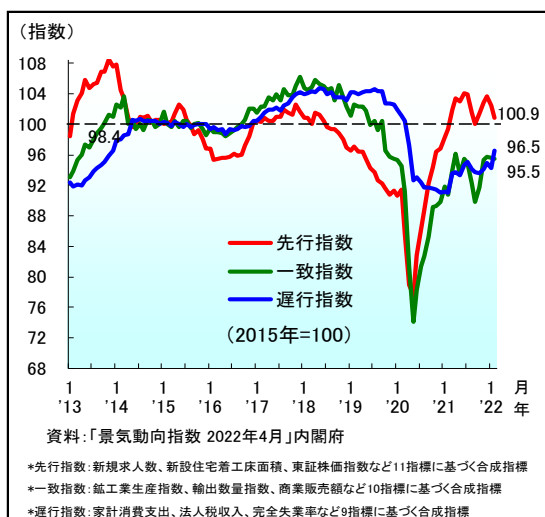
成約件数と成約価格の前年同期比から22年1～3月期の市況ポジションを捉えると、中古マンション、新築マンションともに件数減・価格上昇の局面にシフトした(図表13)。新築マンションの1～3月期の発売戸数は6期ぶりに前年同期を下回る一方、発売価格は4期連続で上昇し、高額マンションの供給が販売の主体となった状況がみられる。戸建市場も中古・新築とも件数減・価格上昇が続き、軟調さが目立つ。

内閣府が22年4月に公表した22年2月の景気動向指数(速報値)をみると、新築着工数や株価等で構成される先行指数は年明け以降頭打ちで、商業販売額や鉱工業生産等からなる一致指数や家計消費支出等からなる遅行指数も100を下回る水準が続き、景気の現状と先行きに不透明感がみられる(図表14)。

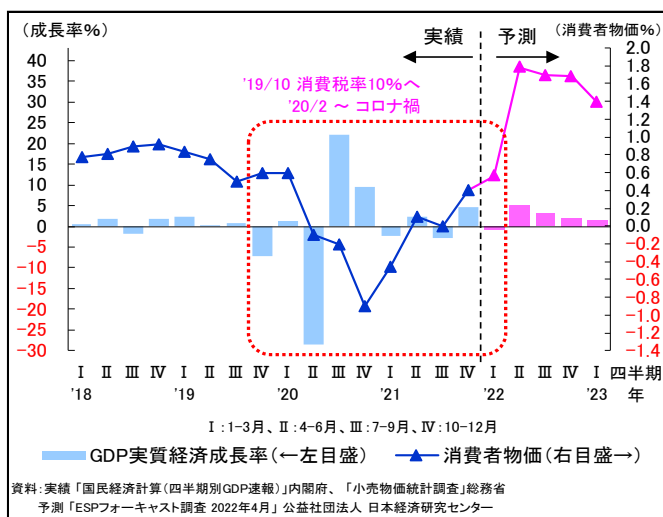
図表 13 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年同期比）



図表 14 景気動向指数



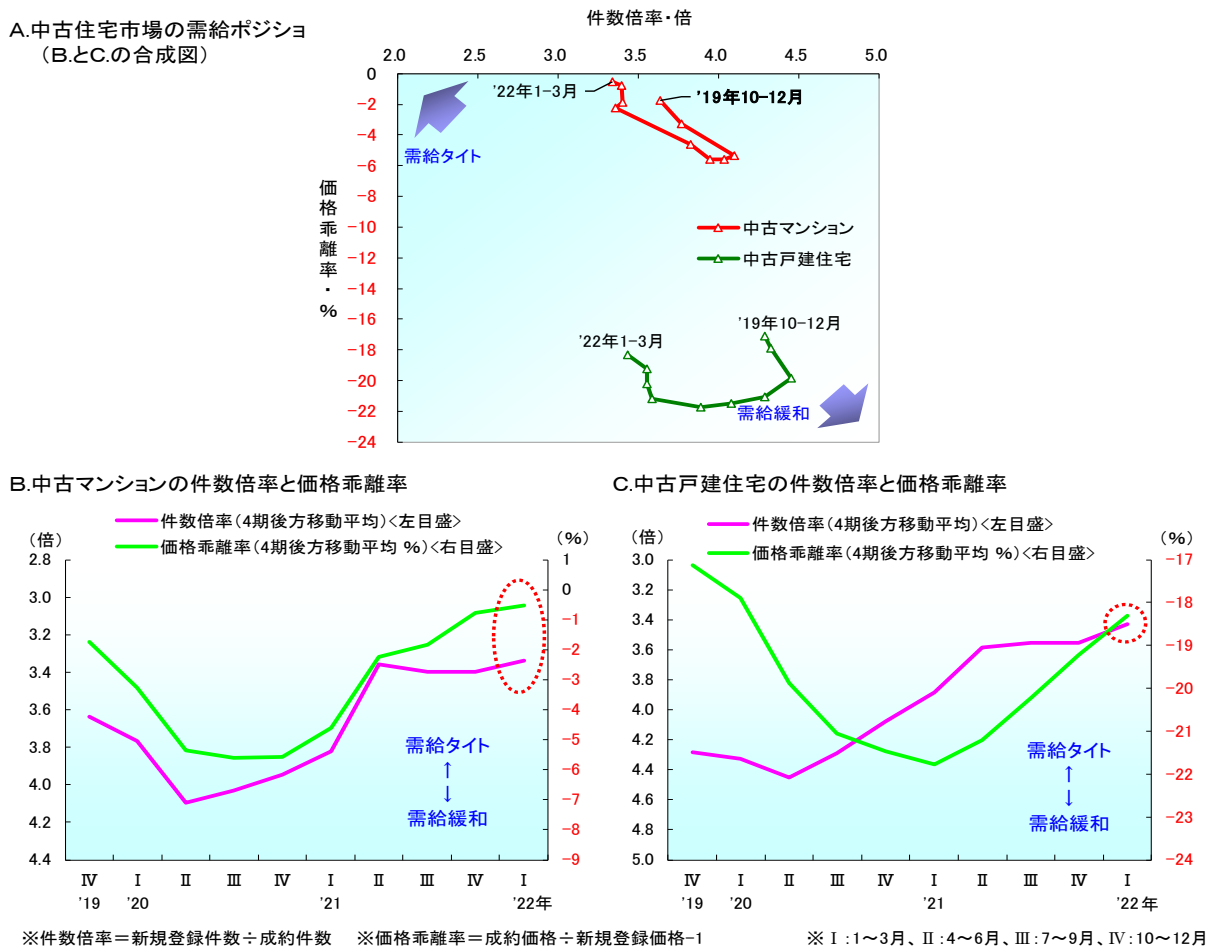
図表 15 民間調査機関による経済見通し



民間調査機関（ESPフォーキャスト 22年4月調査）による22年1～3月期のGDP実質経済成長率は、マイナスに転じると予測されている（図表15）。春先以降は成長軌道に戻る中で、消費者物価は従来にない伸び率を示すものの、日銀の物価目標である2%には届かない見通しである。コロナ禍の状況は依然として予断を許さず、日銀による超低金利政策は黒田総裁の任期である来春まで継続される公算となっている。ただ、先行して金融引き締め動く欧米との金利差や地政学リスクなどから円安や物価高を背景に金利上昇懸念が高まっており、外部環境に変化の兆しも見られる。一部の高額物件に対する需要は根強いものがあるが、売主の様子見姿勢を背景に売り物件不足の中で価格は上昇基調にあり、こうした状況が続くと今後は中古住宅市場本来の値頃感を求める需要が減退する可能性も指摘される。

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、

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



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方向にシフトしている（図表 16）。1～3月期は中古マンションの平均成約価格が新規登録価格を上回り、中古戸建も売り出し価格と取引価格の乖離が縮小傾向にあり、相対的に高額な物件に対する需要が根強い様子が見える。

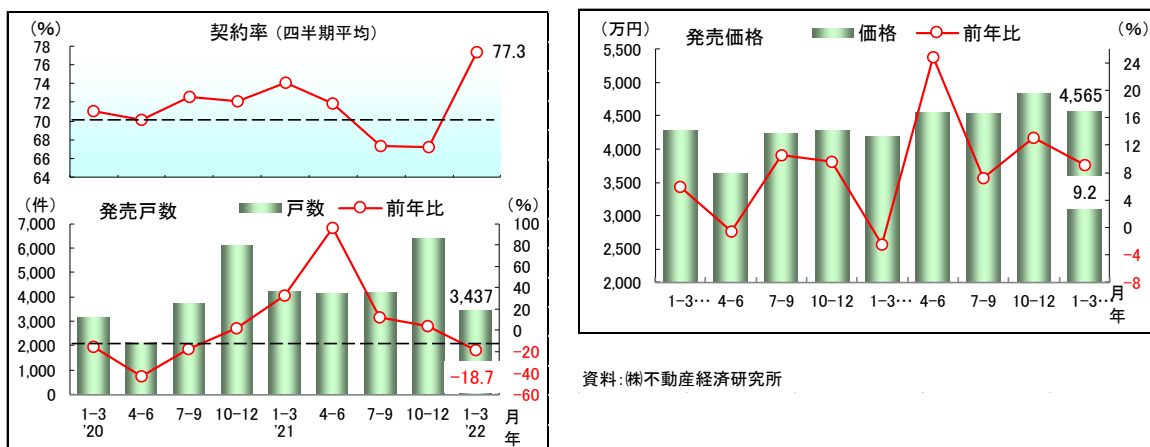
## 5. 関連不動産市場の動き

### 新築マンション価格上昇 契約率も7割超に

22年1～3月期の近畿圏の新築マンション発売戸数は3,437戸で前年比マイナス18.7%の2ケタ減となり、6期ぶりに前年同期を下回った。一方、平均発売価格は4,565万円と前年比で9.2%上昇し、4期連続で前年同期を上回った（図表 17）。ただ、平均契約率は77.3%と、好不調の目安となる70%を3期ぶりに上回り、相対的に高額な物件販売も好調に推移している。21年度の新築マンション発売㎡単価は1973年の調査開始以来の最高値となっており、人手不足による人件費の上昇や地政学リスクの高まりなどによる資材価格の更なる上昇



図表 17 新築マンションの販売状況



資料: 株式会社 三鬼商事

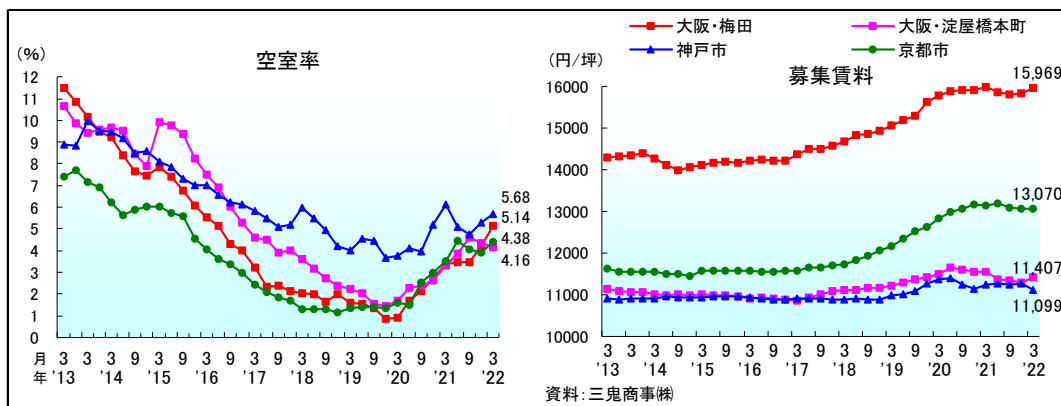
オフィス空室率は梅田、京都市、神戸市で上昇

で建築価格の高止まりは続くと思われる。富裕層やパワーカップル等を対象とした都心のタワーマンションなどの供給が続く一方、住戸規模の縮小や供給エリアの郊外化などで一次取得需要を喚起する動きが強まることも予想される。

京阪神ビジネス地区の22年3月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が5.14%と21年12月比で0.93ポイント上昇、京都市は4.38%で同0.48ポイント上昇、神戸市も5.68%で同0.40ポイント上昇した。一方、淀屋橋・本町は4.16%で同0.21ポイント低下し、多くの主要ビジネス地区の空室率は上昇した(図表18)。

22年3月の坪当たり募集賃料は、梅田が15,969円と21年12月比で0.8%上昇、淀屋橋・本町は11,407円で同1.1%上昇した。一方、京都市は13,070円で同プラス0.1%とほぼ横ばいとなり、神戸市は11,099円で同1.4%下落し、神戸市では空室率の上昇に伴い賃料も下落している。

図表 18 オフィス空室率と募集賃料



資料: 三鬼商事

(注) 市況トレンドでは2022年1～3月期からマンスリーレポートダイジェストに準拠し、中古マンションは専有面積350㎡未満、戸建住宅と土地は土地面積50～350㎡未満の物件を分析対象としているため、従来公表してきた市況トレンドレポートとは数値が異なる箇所がある点にご留意ください。