

## 市況トレンド 2022年4~6月期の近畿圏市場

22年4~6月期の成約件数は、中古マンション・中古戸建とも前年比で減少が続いた。一方、価格の上昇基調に変化はなく、相対的に高額な物件に対する需要は根強い。今後は、上昇する価格や金利の動向が中古市場本来の値頃感を求める需要に与える影響に留意する必要がある。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は4,348件(前年同期比マイナス1.2%)と2期連続で減少した。新規登録(売り出し)件数は13,199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3.0倍となった。(図表1)。
- 成約価格は2,648万円(前年同期比プラス7.1%)と8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2,673万円となり、前期比で3.4%上昇した。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,704件(前年同期比マイナス4.4%)と2期連続で減少した。新規登録(売り出し)件数は8,405件で、件数倍率は3.1倍と中古マンションと概ね同水準であった(図表2)。
- 成約価格は2,269万円(前年同期比プラス10.2%)と7期連続で上昇。新規登録価格は2,608万円 で新規登録に対する成約物件の価格乖離率はマイナス13.0%となった。

### 3. 土地市場の動き

- 成約件数は1,560件(前年同期比マイナス20.8%)と4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7,464件となった(図表2)。
- 成約価格は2,299万円(前年同期比プラス18.5%)と8期連続で上昇。新規登録価格は2,229万円 で、価格乖離率はプラス3.1%と相対的に高額な土地を求める動きが強まった。

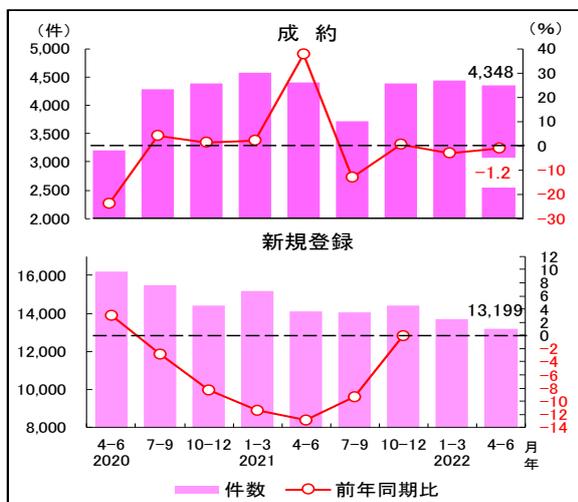
### 4. 近畿圏市場の方向

- 22年4~6月期のマンション・戸建ともに件数減・価格上昇の局面が続く。価格や金利の動向が中古住宅市場本来の値頃感を求める需要に与える影響を注視する必要性が高まっている。

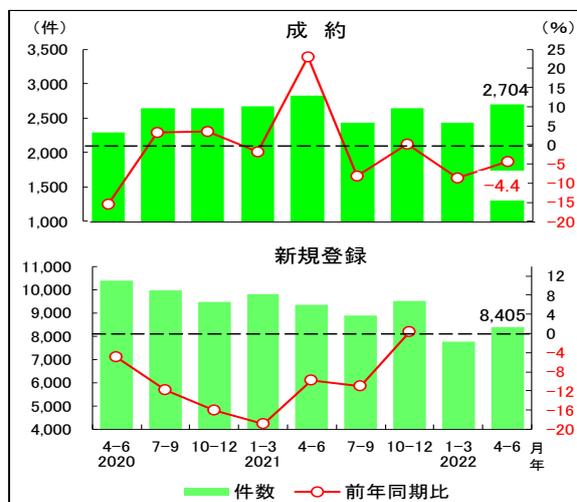
### 5. 関連不動産市場の動き

- 22年6月のオフィス市場の空室率は、22年3月比で大阪・梅田と京都市が上昇する一方、淀屋橋・本町と神戸市は低下。募集賃料は各地区ともおおむね横ばいで大きな変化はみられない。

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2期連続で  
前年比減

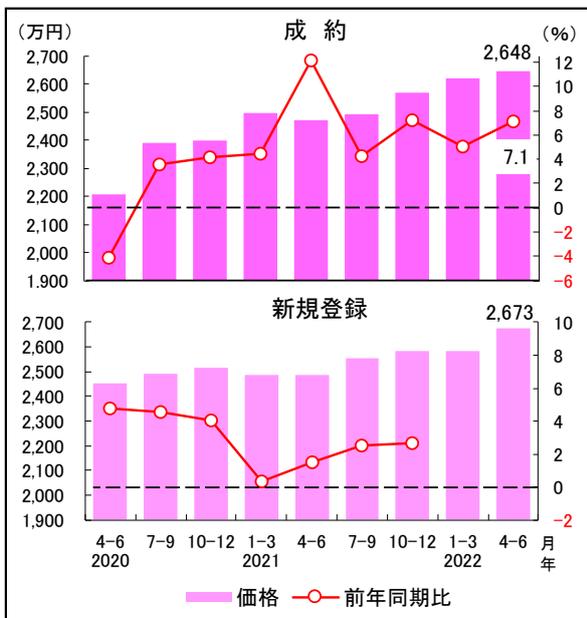
22年4～6月期における近畿2府4県の中古マンション(専有面積350㎡未満)成約報告件数は4,348件と前年比で1.2%減少し、1～3月期に続いて前年同期を下回った(P1・図表1)。新規登録(売り出し)件数は13,199件で、需給を示す成約に対する新規登録物件の件数倍率は3.0倍であった。4～6月期の平均成約価格は2,648万円と前年比で7.1%上昇し、8期連続で前年同期を上回った(図表3)。新規登録価格は2,673万円となり、前期比で3.4%上昇した。新規登録に対する成約物件の価格乖離率はマイナス0.9%と、売り物件価格と同水準の中古マンションが取引されている様子が見えてくる。

成約件数は7地域減少  
価格は9地域が上昇

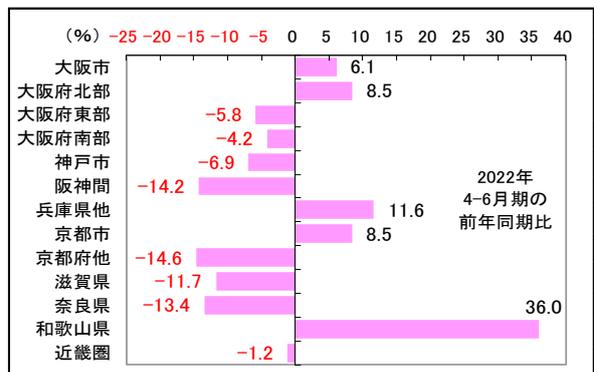
22年4～6月期の中古マンション成約件数は対象12地域中、7地域が前年比で減少し、減少エリアは前の期と同数であった(図表4)。阪神間が4期連続で減少したほか、京都府他と滋賀県、奈良県は2ヶタ減となるなど中古マンション取引が軟調なエリアが目立った。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(26.7%)、神戸市(13.1%)、大阪府北部(12.9%)、阪神間(11.2%)、京都市(8.5%)、大阪府南部(7.3%)、大阪府東部(7.1%)、奈良県(3.7%)、滋賀県(3.5%)、兵庫県他(3.3%)、京都府他(1.9%)、和歌山県(0.8%)

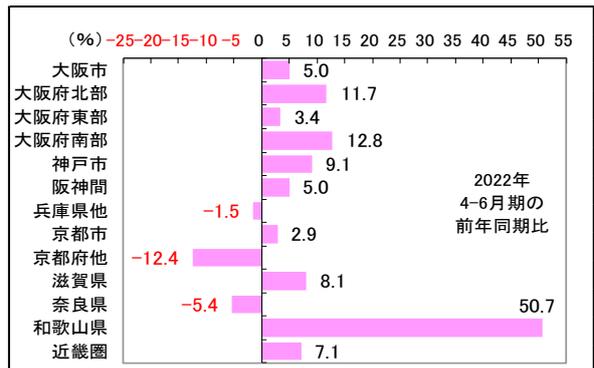
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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、前期比では大阪市や大阪府北部、神戸市などのシェアが拡大した。

成約価格は12地域中、兵庫県他と京都府他、奈良県以外の9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。大阪府北部と南部などが2ケタ上昇となったほか、大阪市は15年10～12月期から27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22年4～6月期の平均価格は、大阪市(3,346万円)、大阪府北部(3,027万円)、京都市(2,851万円)、阪神間(2,661万円)が近畿圏平均(2,648万円)を上回り、以下、神戸市(2,509万円)、滋賀県(2,254万円)、大阪府東部(2,018万円)、大阪府南部(1,766万円)、京都府他(1,700万円)、奈良県(1,455万円)、兵庫県他(1,405万円)、和歌山県(1,344万円)の順であった。件数に価格を乗じた4～6月期の成約報告ベースの近畿圏の取扱高は前年比で5.9%拡大し、12地域中7地域が拡大した。大阪市と大阪府北部、京都市など従来から価格水準が高く、取引活発なエリアで取扱高は2ケタの拡大がみられた。

## 2. 中古戸建住宅市場の動き

中古戸建も取引減少  
するなか価格は上昇

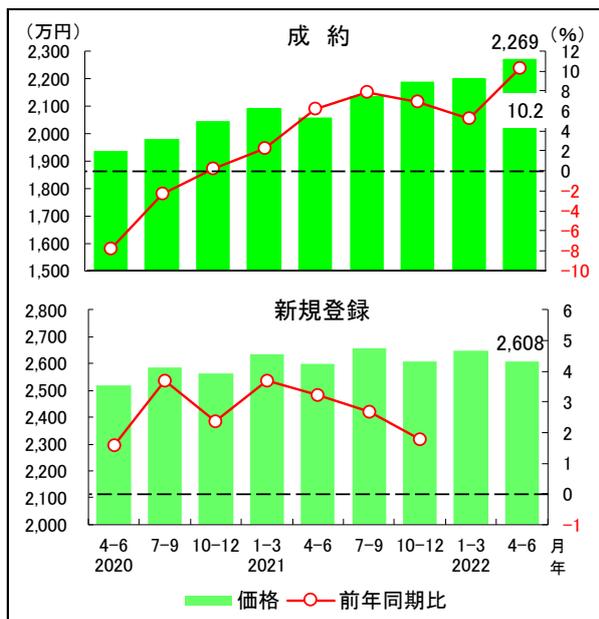
中古戸建住宅(土地面積50～350㎡未満)の22年4～6月期の成約件数は2,704件と前年比で4.4%減少し、1～3月期に続いて前年同期を下回った。新規登録(売り出し)件数は8,405件となった(P1・図表2)。成約に対する新規登録物件の件数倍率は3.1倍と中古マンションと概ね同様の需給水準であった。

4～6月期の平均成約価格は2,269円で前年比プラス10.2%の2ケタ上昇となり、7期連続で前年同期を上回った。中古マンションと同様に、中古戸建も取引が減少する中で価格の上昇率は拡大している。新規登録価格は2,608万円となり、前期比で1.6%下落した(図表6)。新規登録に対する成約価格の乖離率はマイナス13.0%と、前期比では成約価格の上昇で縮小し、市場の流通物件の中で相対的に高額な戸建を求める動きがみられた。

成約件数は8地域減少  
価格は11地域が上昇

22年4～6月期中古戸建住宅の成約件数は、12地域中8地域が前年比で減少し、減少エリアは前期比で2地域減った(図表7)。大阪府北部と兵庫県他、和歌山県は2ケタ減となり、大阪市と大阪府北部は4期連続で前年同期を下回るなど、価格水準の高いエリアでの戸建取引の軟調さが目立った。

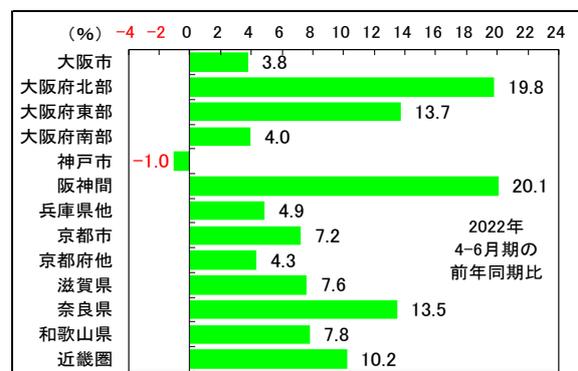
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



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(13.7%)、大阪府東部(11.0%)、阪神間(10.6%)、神戸市(9.2%)、京都市(8.2%)、滋賀県(8.2%)、奈良県(8.1%)、大阪府北部(7.6%)、兵庫県他(7.1%)、京都府他(6.8%)、大阪市(6.4%)、和歌山県(3.0%)の順で、前期比では神戸市や大阪府南部、阪神間などのシェア拡大が目立った。

成約価格は12地域中、神戸市以外の11地域が前期比で上昇し、上昇エリアは前期比で2地域増えた(図表8)。大阪府北部は8期連続、大阪府東部は7期連続、大阪市と大阪府南部、滋賀県は6期連続で前期比を上回った。大阪府北部と東部、阪神間などは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。

4～6月期の成約価格は、大阪府北部(3,465万円)が最も高く、次いで阪神間(3,182万円)、大阪市(2,892万円)、京都市(2,836万円)、神戸市(2,407万円)が近畿圏平均(2,269万円)を上回り、以下、大阪府東部(2,026万円)、京都府他(1,957万円)、大阪府南部(1,818万円)、滋賀県(1,813万円)、奈良県(1,665万円)、兵庫県他(1,537万円)、和歌山県(955万円)の順であった。4～6月期の近畿圏の取扱高は前期比で5.3%拡大し、阪神間は3期連続で2ケタ拡大となり、京都市は5期連続で拡大する一方、大阪市は4期連続で縮小するなど、中古戸建の取扱高の動向には地域差もみられた。

### 3. 土地市場の動き

土地の成約件数は  
4期連続で2ケタ減

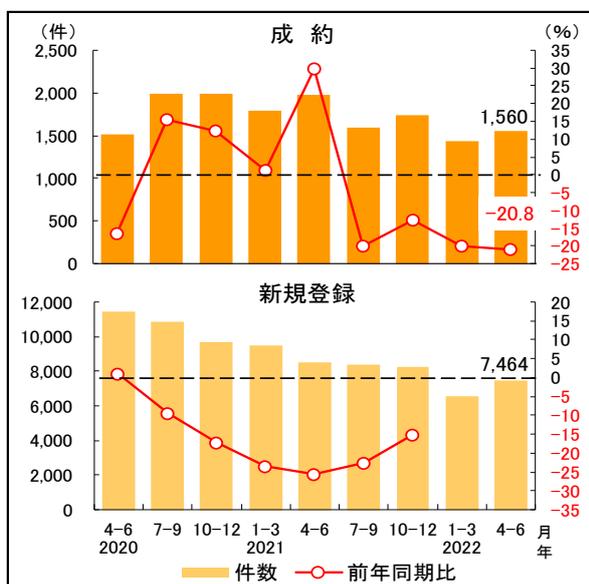
土地（50～350㎡未満）の22年4～6月期の成約件数は1,560件で前年比マイナス20.8%の大幅減となり、4期連続で前年同期を下回った。新規登録（売り出し）件数は7,464件となった（図表9）。成約に対する新規登録物件の件数倍率は4.8倍と、土地取引の減少が続く中で中古マンションや戸建住宅に比べて需給は緩和的な水準にある。成約件数の減少率は20%台と中古マンションや中古戸建を大幅に上回り、土地取引は軟調な状況が続いている。

4～6月期の平均成約価格は2,299万円で前年比プラス18.5%の2ケタ上昇となり、8期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,229万円であった（図表10）。新規登録に対する成約物件の価格乖離率はプラス3.1%となり、市場で流通する物件の中で相対的に高額な土地を求める動きが強まった。

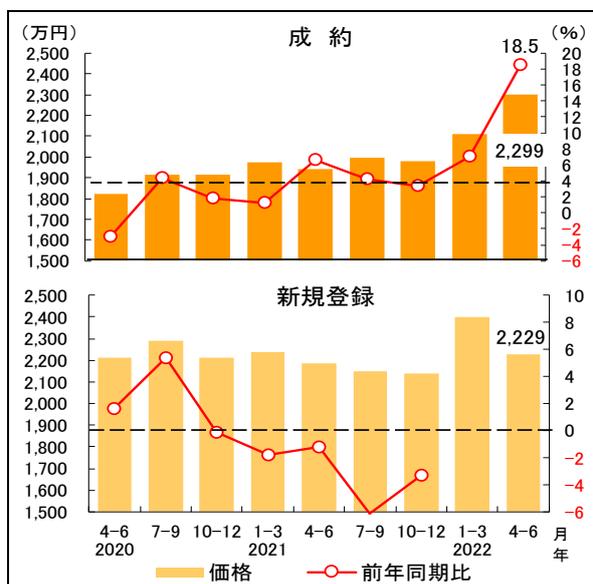
成約件数は11地域減少  
価格は全地域が上昇

22年4～6月期の土地の成約件数は12地域中、大阪府東部以外の11地域が前年比で減少し、減少エリアは前期比で1地域減った。減少エリアのうち大阪市と大阪府北部以外はいずれも2ケタ減となり、総じて土地取引の軟調さは続いている（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（13.5%）、奈良県（10.3%）、大阪府東部（9.8%）、京都市（9.7%）、滋賀県（9.4%）、大阪府北部（9.2%）、兵庫県他（8.8%）、京都府他（7.8%）、阪神間（7.6%）、大阪市（5.8%）、神戸市（4.9%）、和歌山県（3.1%）の順で、前期比では大阪府東部や大阪市、奈良県などのシェア拡大が目立った。

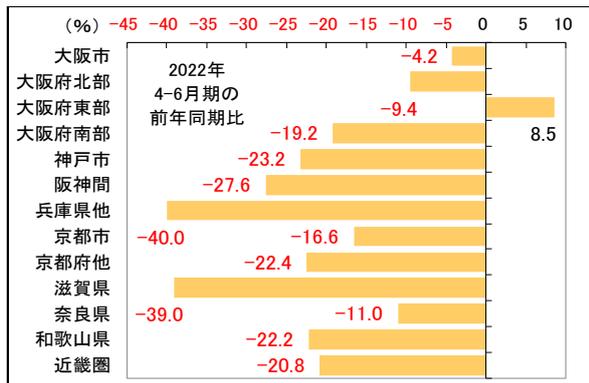
図表9 土地の成約・新規登録件数



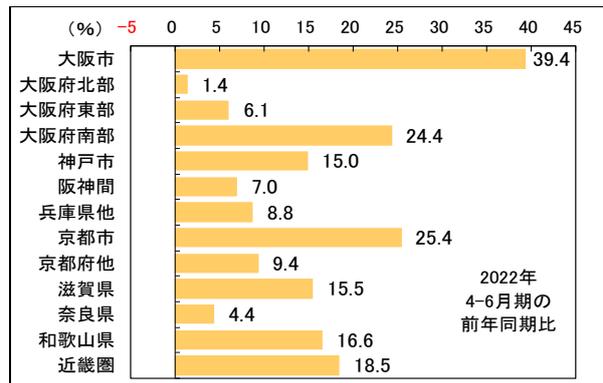
図表10 土地の成約・新規登録価格



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地域中すべての地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期比で3地域増えた(図表12)。大阪市と大阪府南部、神戸市、京都市など2ケタ上昇となり、阪神間は8期連続、京都府他は5期連続、京都市は4期連続で前年同期を上回った。

4～6月期の成約価格は、大阪市(4,543万円)が最も高く、次いで京都市(3,954万円)、阪神間(3,187万円)、大阪府北部(2,920万円)、神戸市(2,515万円)が近畿圏平均(2,299万円)を上回り、以下、大阪府東部(2,035万円)、大阪府南部(1,881万円)、京都府他(1,773万円)、奈良県(1,510万円)、滋賀県(1,453万円)、兵庫県他(1,151万円)、和歌山県(1,015万円)の順であった。4～6月期の近畿圏の取扱高は前年比で6.1%縮小し、神戸市や阪神間、兵庫県他、滋賀県では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の縮小がみられた。

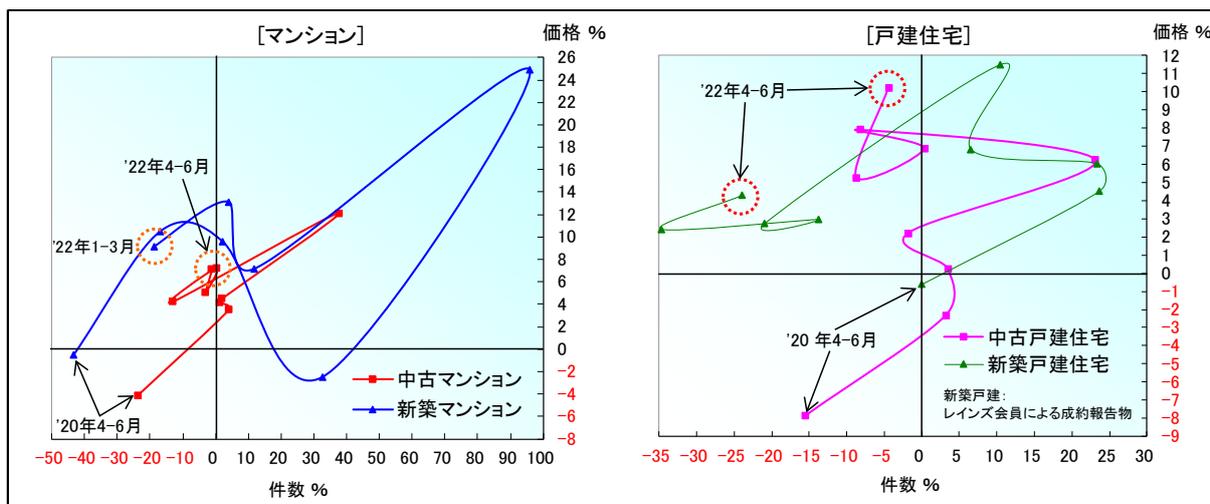
## 4. 近畿圏市場の方向

中古マンション・戸建とも  
件数減・価格上昇続く

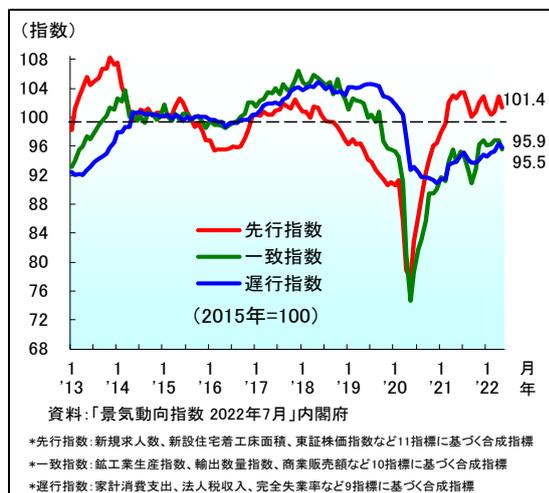
成約件数と成約価格の前年同期比から22年4～6月期の市況ポジションを捉えると、中古マンションは1～3月期に続き件数減・価格上昇の局面で推移した(図表13)。中古マンション取引が減少する中、平均価格は8期連続で上昇しており、相対的に高額な物件を選好する動きが続いている。戸建市場も中古・新築とも件数減・価格上昇が続く、特に新築戸建は成約件数が4期連続で減少し、軟調さが目立つ。

内閣府が22年7月に公表した22年5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22年当初から横ばいが続き、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を下回る状況が続き、景気の現状と先行きともに不透明感が台頭している(図表14)。

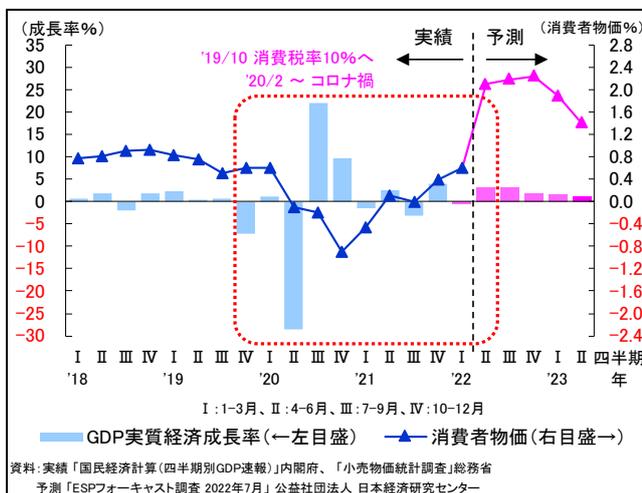
図表 13 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年同期比）



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

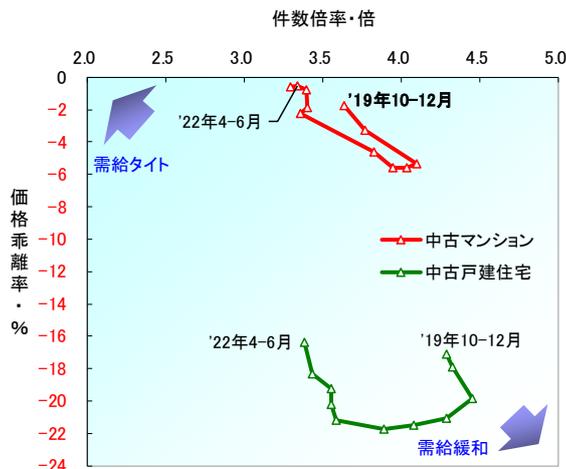


民間調査機関（ESPフォーキャスト 22年7月調査）による22年4～6月期と7～9月期のGDP実質経済成長率は、3%を上回ると予測されている（図表15）。春以降の成長の足取りは比較的強くなる一方、消費者物価は10～12月期にかけて2%を上回り、物価上昇の動きが顕著となっている。23年以降は日銀の物価目標である2%を再び下回る見通しであり、現行の低金利政策は総裁任期である来春まで継続される公算で、不動産市場を下支えする動きは続くと思われる。

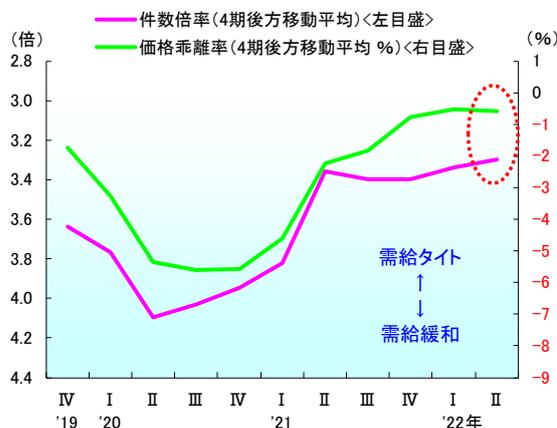
ただ、物価上昇対策として金融引き締め動く欧米との金利差や地政学リスクなどから円安や物価高を背景に金利上昇懸念が高まっており、外部環境も変化しつつある。取引が軟調に推移する中で、依然として一部の高額物件に対する需要は根強く、価格の上昇基調に変化はなく、価格や金利の動向が中古住宅市場本来の値頃感を求める需要に与える影響を注視する必要性が高まっている。

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

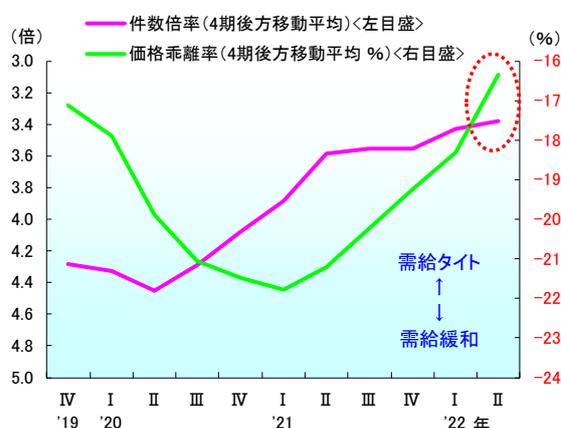
A.中古住宅市場の需給ポジション  
(BとCの合成図)



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

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、中古マンションは概ね横ばい、中古戸建は特に価格面でタイト方向にシフトしている（図表 16）。4～6月期は中古マンションの平均成約価格が新規登録価格とほぼ度水準で、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一層顕在化している様子が見えがえる。

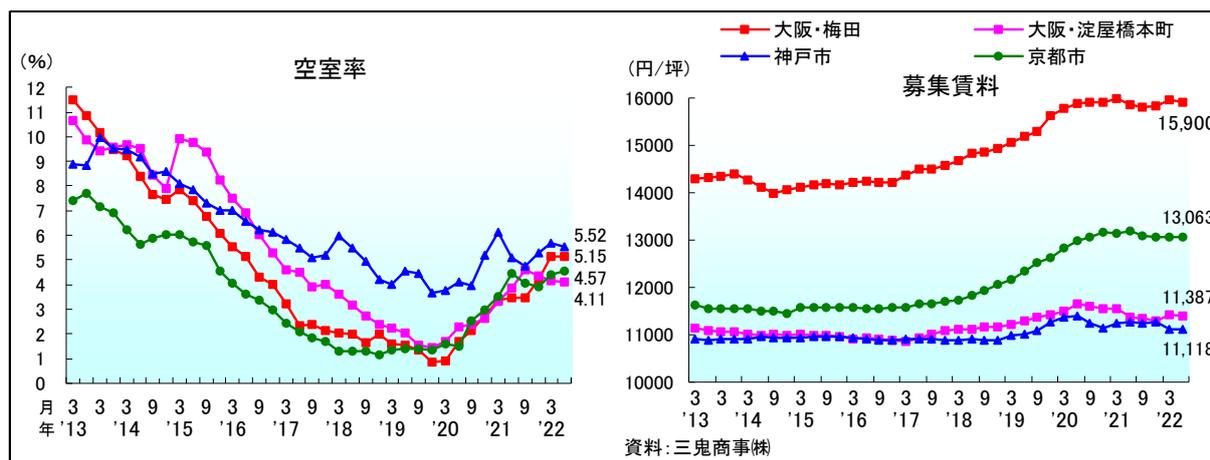
## 5. 関連不動産市場の動き

オフィス空室率の上昇はやや落ち着き

京阪神ビジネス地区の22年6月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が5.15%と22年3月比で0.01ポイント上昇、京都市は4.57%で同0.19ポイント上昇する一方、神戸市は5.52%で同0.16ポイント低下、淀屋橋・本町も4.11%で同0.05ポイント低下し、主要ビジネス地区の空室率の上昇傾向はやや落ち着きをみせた（図表 17）。

22年6月の坪当たり募集賃料は、梅田が15,900円と22年3月比で0.4%下落、淀屋橋・本町は11,387円で同0.2%下落、京都市も13,063円で同0.1%下落する一方、神戸市は11,118円で同0.2%上昇した。オフィス市場は総じて弱含みの傾向にあるものの、足元の賃料・空室率はともに概ね横ばいで大きな変化はみられない。

図表 17 オフィス空室率と募集賃料



(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。