

市況トレンド 2022年7~9月期の近畿圏市場

22年7~9月期の成約価格は、中古マンション・戸建とも前年比で上昇が続いた。成約件数も中古マンションが増加、戸建もほぼ横ばいと回復しつつある。相対的に高額物件への需要は根強いが、金利やリフォーム用資材価格の動向が中古市場に与える影響を見極める必要性が高まっている。

1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は3,931件(前年同期比プラス5.7%)と3期ぶりに増加し、新規登録(売り出し)件数は13,829件となった(図表1)。成約件数は12地域中8地域が前年比で増加した。
- 成約価格は2,656万円(前年同期比プラス6.6%)と9期連続で上昇し、新規登録価格は2,738万円と前期比で2.4%上昇した。成約価格は12地域中10地域が前年比で上昇した。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,426件(前年同期比マイナス0.1%)と3期連続で減少し、新規登録(売り出し)件数は8,522件となった(図表2)。成約件数は12地域中7地域が前年比で減少した。
- 成約価格は2,242万円(前年同期比プラス4.8%)と8期連続で上昇し、新規登録価格は2,675万円と前期比で2.6%上昇した。成約価格は12地域中8地域が前年比で上昇した。

3. 土地市場の動き

- 成約件数は1,570件(前年同期比マイナス1.4%)と5期連続で減少し、新規登録(売り出し)件数は7,467件となった(図表2)。成約件数は12地域中6地域が前年比で減少した。
- 成約価格は2,262万円(前年同期比プラス13.3%)と9期連続で上昇し、新規登録価格は2,246万円と前期比でプラス0.8%となった。成約価格は12地域中10地域が前年比で上昇した。

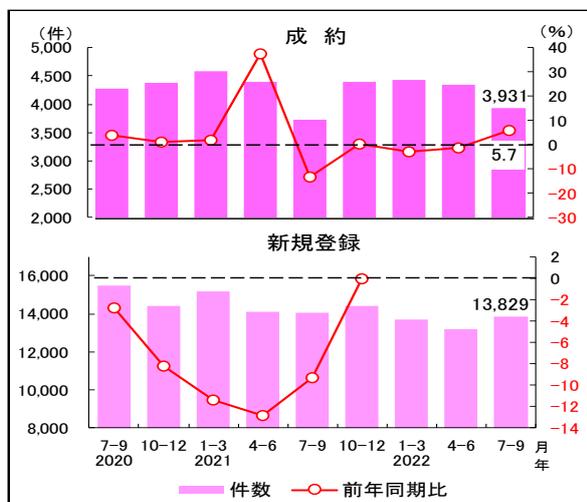
4. 近畿圏市場の方向

- 22年7~9月期中古マンションは件数・価格ともプラス、戸建市場は件数減・価格上昇の局面に。今後金利の上昇が本格化する可能性があり、中古住宅市場に与える影響を見極める必要がある。

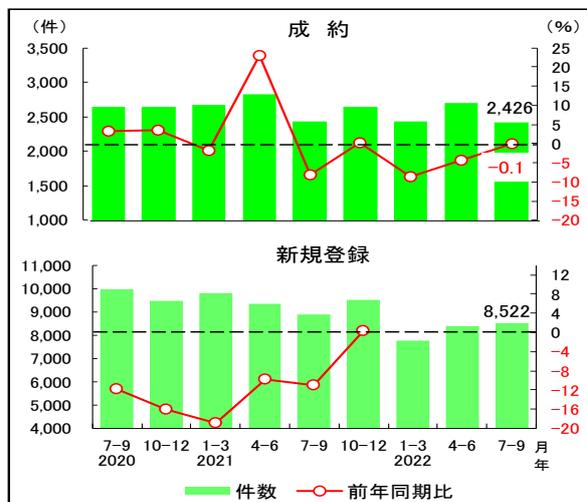
5. 関連不動産市場の動き

- 22年9月のオフィス市場の空室率は、22年6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。募集賃料は大阪・梅田が弱含みだが、京阪神市場は総じて落ち着いている。

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



(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

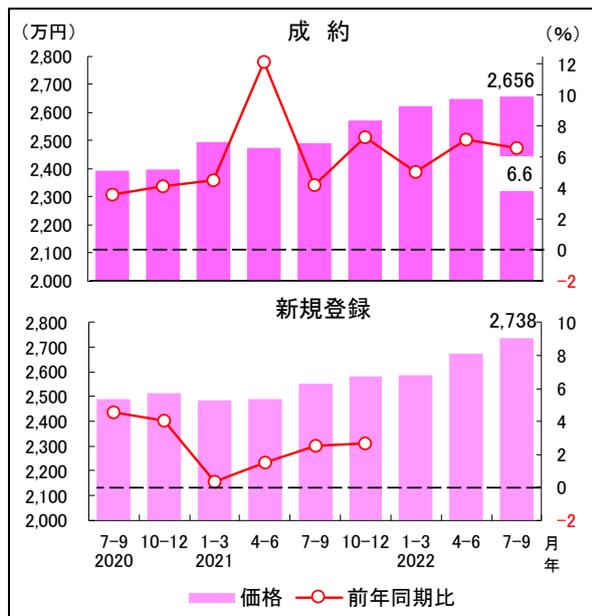
成約件数は3期連続で
前年比増

成約件数は8地域増加
価格は10地域が上昇

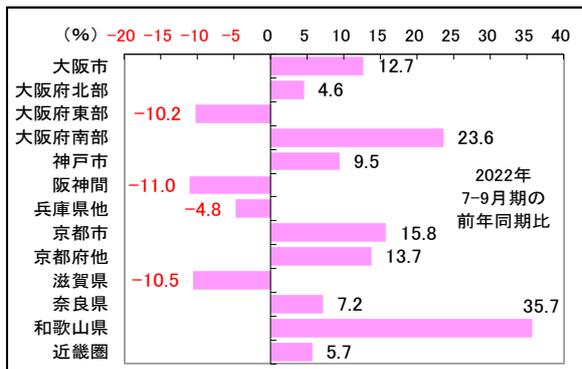
22年7～9月期における近畿2府4県の中古マンション(専有面積350㎡未満)成約報告件数は3,931件と前年比で5.7%増加し、3期ぶりに前年同期を上回った(P1・図表1)。新規登録(売り出し)件数は13,829件と前期比で4.8%増加した。7～9月期の平均成約価格は2,656万円と前年比で6.6%上昇し、9期連続で前年同期を上回った(図表3)。新規登録価格は2,738万円と、前期比で2.4%上昇した。

22年7～9月期の中古マンション成約件数は対象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3地域増えた(図表4)。阪神間は5期連続で減少したが、大阪市と大阪府南部、京都市などは2ケタ増となり、中古マンション取引が堅調に推移したエリアが目立った。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(26.5%)、神戸市(13.3%)、大阪府北部(12.2%)、阪神間(11.7%)、京都市(8.6%)、大阪府南部(7.7%)、大阪府東部(6.3%)、奈良県(4.2%)、兵庫県他(3.5%)、滋賀県(3.0%)、京都府他(2.1%)、和歌山県(1.0%)の順となり、前期比では阪神間や奈良県、大阪府南部などのシェアが拡大した。

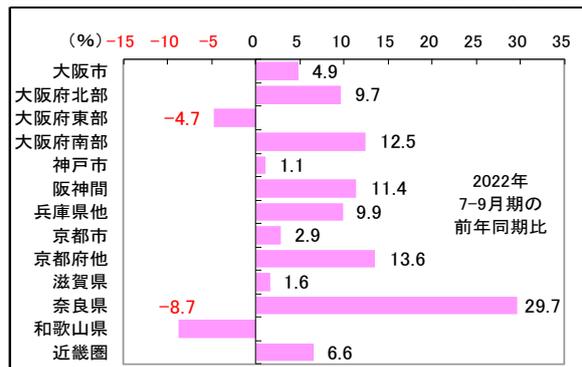
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



成約価格は12地域中、大阪府東部と和歌山県以外の10地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期比で1地域増えた。大阪府南部や阪神間などが2ケタ上昇となったほか、大阪市は15年10～12月期から28期連続で前年同期を上回り、最も価格水準の高い大阪市の上昇が引き続き目立った(図表5)。

エリア別の22年7～9月期の平均価格は、大阪市(3,284万円)、京都市(2,993万円)、大阪府北部(2,966万円)、阪神間(2,868万円)が近畿圏平均(2,656万円)を上回り、以下、滋賀県(2,389万円)、神戸市(2,346万円)、京都府他(2,067万円)、奈良県(1,913万円)、大阪府東部(1,903万円)、大阪府南部(1,849万円)、兵庫県他(1,483万円)、和歌山県(1,120万円)の順であった。件数に価格を乗じた7～9月期の成約報告ベースの近畿圏の取扱高は、前年比プラス12.6%の2ケタ増と12地域中9地域が拡大し、拡大エリアは前期比で2地域増えた。従来から価格水準が高く取引が活発な大阪市と大阪府北部、神戸市、京都市などの取扱高は2ケタ拡大となり、京都市は7期連続、大阪府北部は4期連続、兵庫県他は3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

成約件数減少率は縮小
価格は8期連続上昇

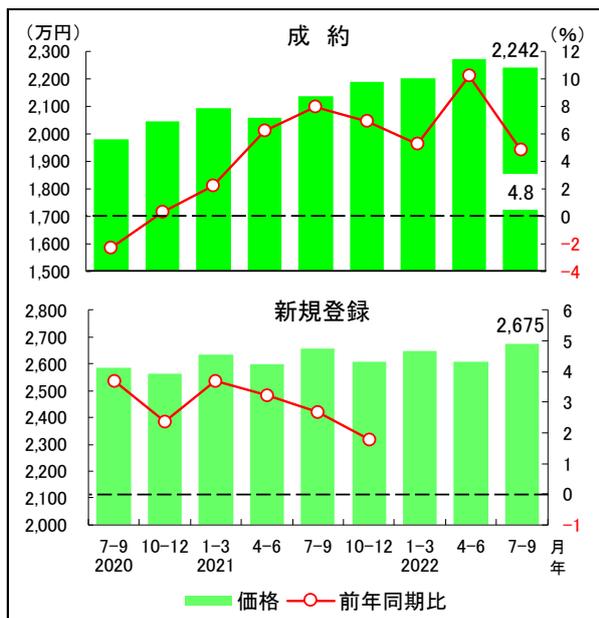
中古戸建住宅(土地面積50～350㎡未満)の22年7～9月期の成約件数は2,426件で前年比マイナス0.1%と、ほぼ横ばいながら3期連続で前年同期を下回った。新規登録(売り出し)件数は8,522件と前期比で1.4%増加した(P1・図表2)。中古マンションのように成約件数は増加していないものの、減少率は縮小しており増加に転じる兆しがみられる。

22年7～9月期の平均成約価格は2,242万円と前年比で4.8%上昇し、8期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,675万円と、前期比で2.6%上昇した(図表6)。中古マンションに比べて成約価格の上昇率は低いが上昇は続いており、相対的に高額な中古戸建が選好されている様子がうかがえる。

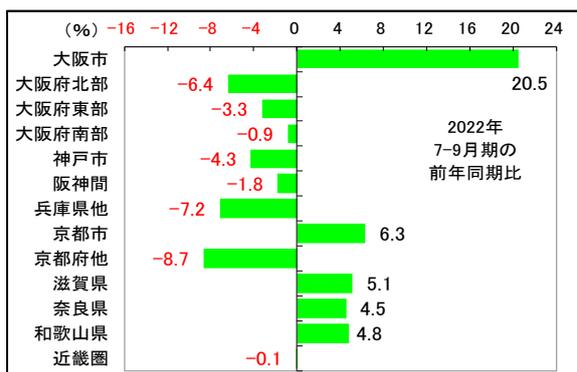
成約件数は7地域減少
価格は8地域が上昇

22年7～9月期中古戸建住宅の成約件数は、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1地域減った(図表7)。大阪府北部は5期連続、大阪府南部と兵庫県他は3期連続で前年同期を下回る一方、大阪市は5期ぶりに増加するなど軟調さが続いてきた戸建取引にも変化の兆しがみられる。

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



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(13.9%)、大阪府東部(11.0%)、阪神間(8.9%)、奈良県(8.6%)、京都市(8.3%)、神戸市(8.2%)兵庫県他(8.0%)、大阪市(7.7%)、滋賀県(7.6%)、大阪府北部(7.2%)、京都府他(6.9%)、和歌山県(3.6%)の順で、前期比では大阪市や兵庫県他、奈良県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)。大阪府南部と滋賀県は7期連続、阪神間は6期連続で前年同期を上回ったが、大阪府北部は9期ぶり、大阪府東部は7期ぶりに下回り、エリアによっては上昇にやや陰りもみられた。

22年7～9月期の成約価格は、大阪府北部(3,140万円)が最も高く、次いで阪神間(3,091万円)、大阪市(2,928万円)、京都市(2,848万円)、神戸市(2,587万円)が近畿圏平均(2,242万円)を上回り、以下、京都府他(2,059万円)、滋賀県(1,971万円)、大阪府東部(1,911万円)、大阪府南部(1,800万円)、奈良県(1,682万円)、兵庫県他(1,519万円)、和歌山県(1,244万円)の順であった。7～9月期の近畿圏の取扱高は前年比で4.7%増と12地域中9地域が拡大し、拡大エリアは前期比で2地域増えた。京都市と奈良県は6期連続、阪神間と滋賀県は4期連続で前年同期を上回り、大阪府東部は2ケタ増となるなど、中古戸建の取扱高は拡大するエリアが目立った。

3. 土地市場の動き

土地の成約件数は
5期連続で減少

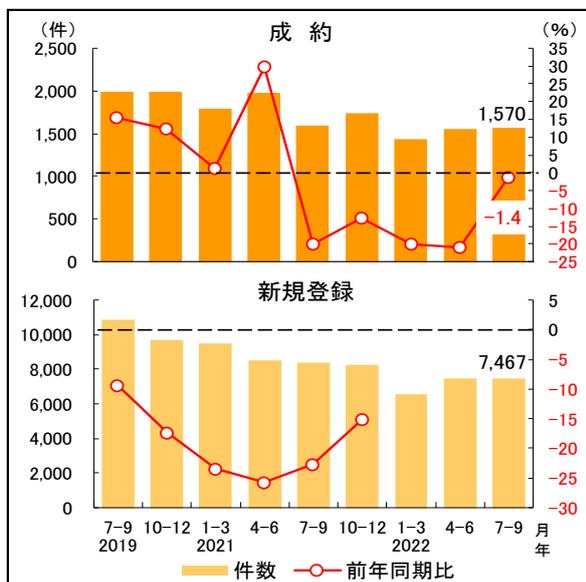
成約件数は6地域減少
価格は10地域が上昇

土地（50～350㎡未満）の22年7～9月期の成約件数は1,570件と前年比で1.4%減少し、5期連続で前年同期を下回った。新規登録（売り出し）件数は7,467件となり、前の期とほぼ同数であった（図表9）。成約件数の減少率は4～6月期まで4期連続で2ケタ減であったが7～9月期の減少率は縮小し、軟調な土地取引に変化の兆しもみられた。

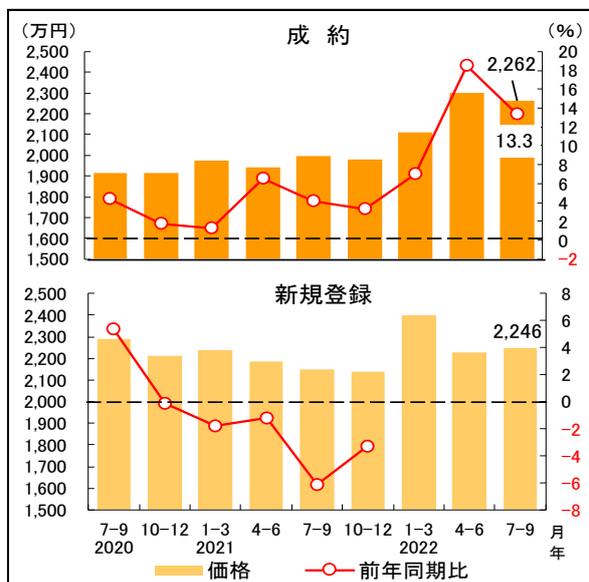
22年7～9月期の平均成約価格は2,262万円で前年比プラス13.3%の2ケタ上昇となり、9期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,246万円と、前期比でプラス0.8%となった（図表10）。土地取引の減少傾向が弱まる中で、相対的に高額な土地を求める動きが続いている。

22年7～9月期の土地の成約件数は12地域中6地域が前年比で減少し、減少エリアは前期比で5地域減った。大阪府北部は6期連続、京都市は5期連続で前年同期を下回ったが、大阪市と大阪府南部、神戸市、阪神間、京都府他は5期ぶりに上回り、土地取引が回復するエリアも目立った（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（14.2%）、奈良県（9.6%）、京都市（9.4%）、阪神間（9.3%）、滋賀県（9.2%）、兵庫県他（8.9%）、京都府他（8.9%）、大阪府東部（8.7%）、大阪府北部（8.5%）、大阪市（5.3%）、神戸市（5.2%）、和歌山県（3.0%）の順で、前期比では阪神間や京都府他、大阪府南部のシェア拡大が目立った。

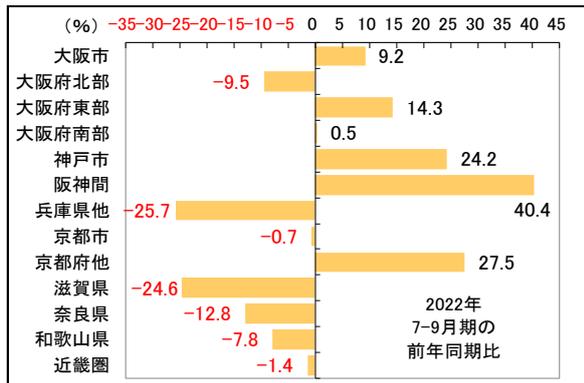
図表9 土地の成約・新規登録件数



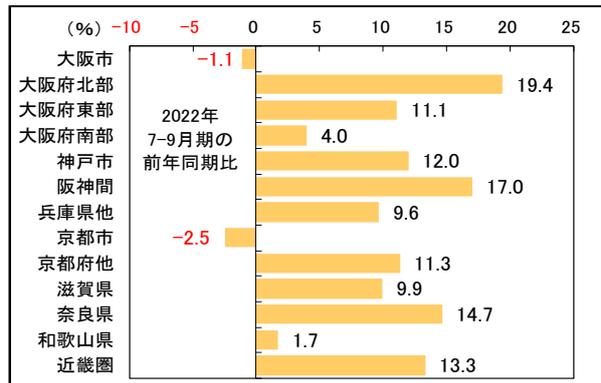
図表10 土地の成約・新規登録価格



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、大阪市と京都市以外の 10 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（図表 12）。大阪府北部や神戸市、阪神間などは 2 ケタ上昇となり、阪神間は 9 期連続、京都府他は 6 期連続、奈良県は 4 期連続で前年同期を上回った。

22 年 7～9 月期の成約価格は、大阪市（3,622 万円）が最も高く、次いで大阪府北部（3,451 万円）、阪神間（3,309 万円）、京都市（3,226 万円）、神戸市（2,661 万円）が近畿圏平均（2,262 万円）を上回り、以下、大阪府東部（2,177 万円）、京都府他（1,966 万円）、大阪府南部（1,803 万円）、奈良県（1,567 万円）、滋賀県（1,354 万円）、兵庫県他（1,219 万円）、和歌山県（875 万円）の順であった。7～9 月期の近畿圏の取扱高は前年比プラス 11.7%の 2 ケタ増と 12 地域中 7 地域が拡大し、拡大エリアは前期比で 3 地域増えた。大阪府東部や神戸市、阪神間などは 2 ケタ増となり多くのエリアで土地の取扱高の拡大がみられた。

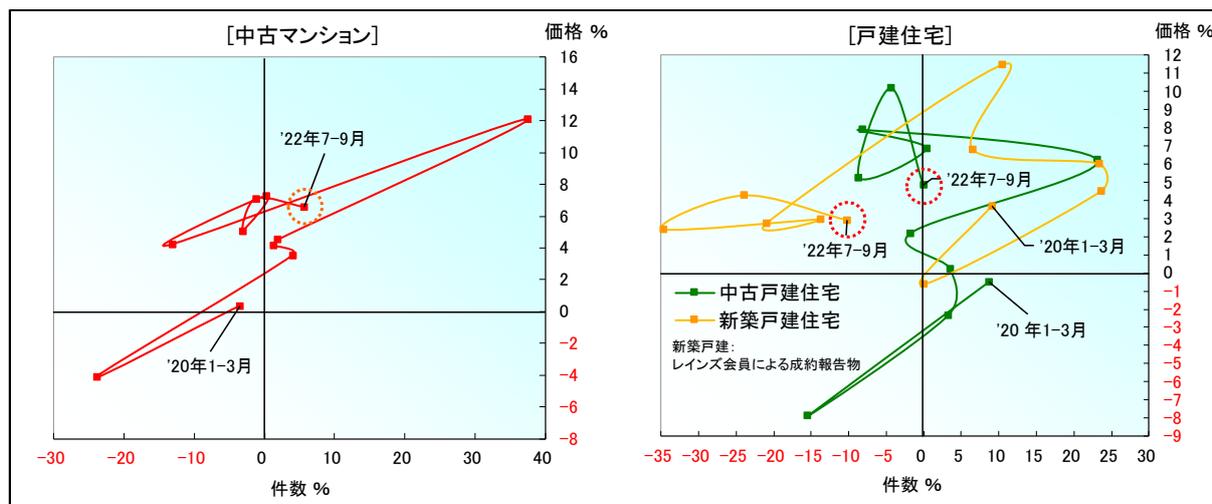
4. 近畿圏市場の方向

中古マンションは件数・価格ともプラスの局面に

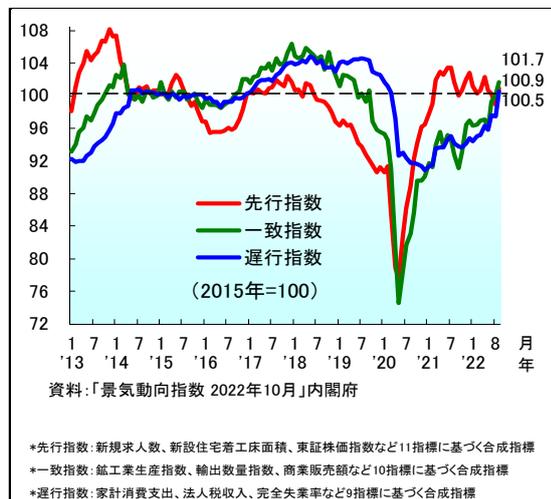
成約物件の前年同期比から 22 年 7～9 月期の市況ポジションを捉えると、中古マンションは価格上昇が続く中で件数も 3 期ぶりに増加に転じ、件数・価格とも前年比でプラスとなり市場拡大の局面にシフトした（図表 13）。一方、戸建市場は中古・新築ともに件数減・価格上昇の局面に留まり、取引が弱含む中で相対的に高額な中古戸建を愛好する動きが続いた。ただ、中古戸建件数の減少傾向は収束しつつあり、10～12 月期以降に中古マンションと同様に増加に転じる可能性が出てきた。

内閣府が 22 年 10 月に公表した 22 年 8 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 年当初から改善と悪化を繰り返しほぼ横ばいで推移している。一方、商業販売

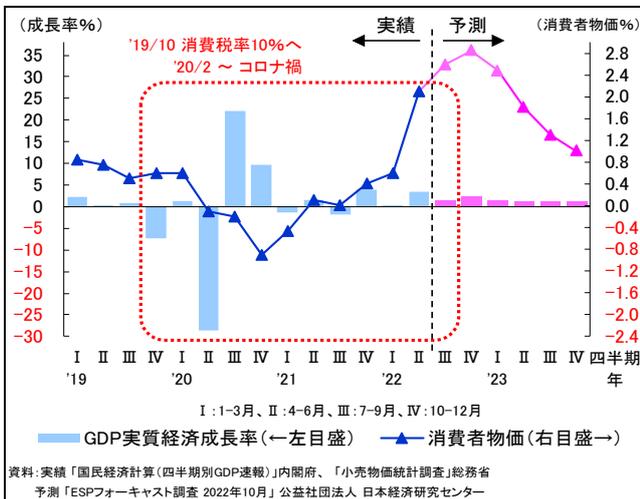
図表 13 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年同期比）



図表 14 景気動向指数



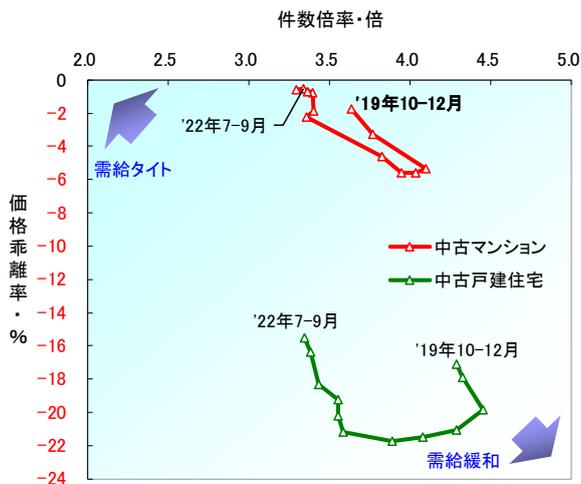
図表 15 民間調査機関による経済見通し



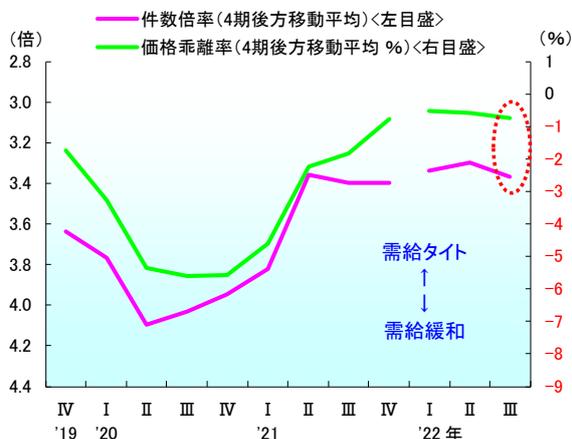
額や鉱工業生産等からなる一致指数と家計消費支出等からなる遅行指数は100を上回り、足元で改善傾向にある（図表14）。民間調査機関（ESPフォーキャスト22年10月調査）による22年10～12月期のGDP実質経済成長率は2%台に回復し、円安による輸入物価の上昇を背景に消費者物価の上昇率は4～6月期以降2%超で推移すると予測されている（図表15）。社会経済活動がWithコロナへと変化する中で商業販売や求人数が拡大し、海外との金利差や物価上昇に伴う金利上昇懸念が台頭しているが、日銀の低金利政策は来春まで継続される公算であり、当面は不動産市場を下支えする動きが続くとみられる。ただ、根強い物価上昇で欧米各国が利上げを急ぐ中、日本の物価上昇も想定以上に高まると23年春以降、金利上昇が本格化する可能性がある。中古住宅取引は回復しつつあり、価格の上昇も続くが、今後は住宅ローンや買取再販用の事業資金の金利に加え、リフォーム資材等の価格の動向が中古市場に与える影響を見極め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

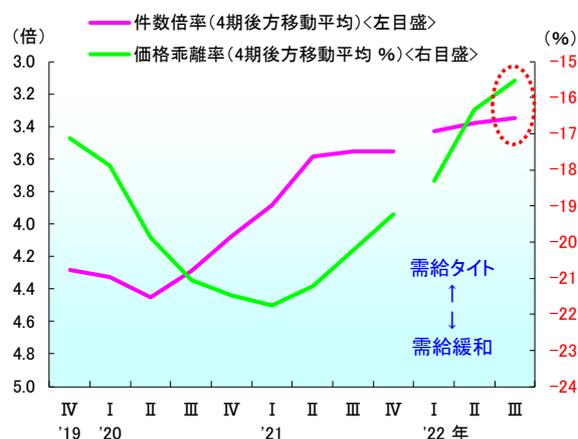
A.中古住宅市場の需給ポジション
(BとCの合成図)



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、足元で中古マンションは件数・価格面ともに需給は緩和方向、中古戸建は件数・価格面ともにタイト方向にシフトしている（図表 16）。特に中古戸建は成約価格の上昇で新規登録価格との乖離が縮小する中で成約件数の減少にも歯止めがかかりつつあり、中古戸建需要の回復が目立つようになっている。

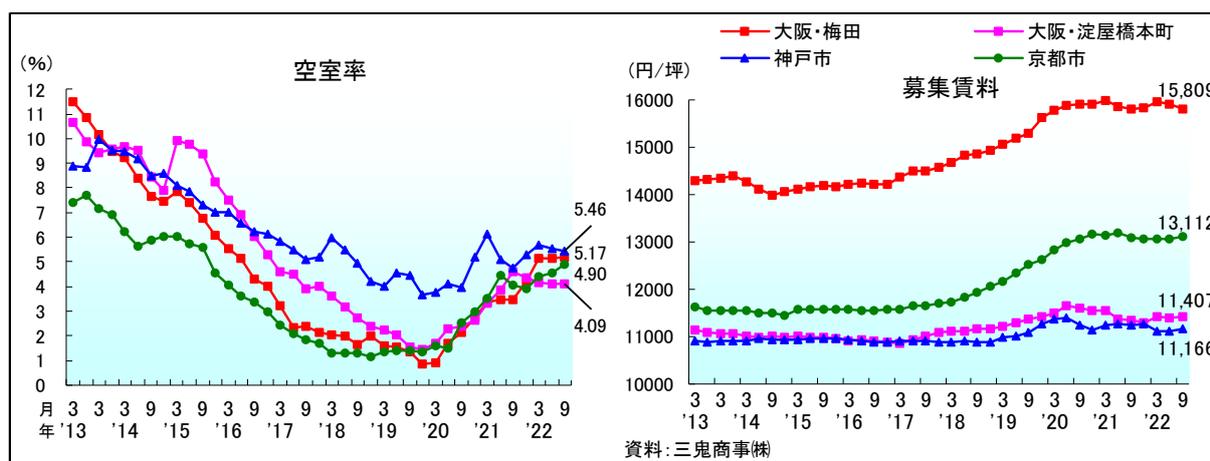
5. 関連不動産市場の動き

オフィス空室率は
京都市で上昇目立つ

京阪神ビジネス地区の22年9月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が5.17%と22年6月比で0.02ポイント上昇、京都市は4.90%で同0.33ポイント上昇する一方、神戸市は5.46%で同0.06ポイント低下、淀屋橋・本町も4.09%で同0.02ポイント低下し、特に京都市の空室率の上昇が目立った（図表 17）。

22年9月の坪当たり募集賃料は、大阪・梅田が15,809円と22年6月比で0.6%下落する一方、淀屋橋・本町は11,407円で同0.2%上昇、京都市は13,112円で同0.4%上昇、神戸市は11,166円で同0.4%上昇した。大阪・梅田は空室率・賃料ともやや弱含みの傾向が続いたが、他の3地区は緩やかながら賃料の上昇がみられ、京阪神のオフィス市場は総じて落ち着いた動きを示している。

図表 17 オフィス空室率と募集賃料



注 1) 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。

注 2) 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。