

市況トレンド 2022年10~12月期の近畿圏市場

22年10~12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く一方、成約件数は減少している。相対的に高額な物件取引は堅調だが、中古市場本来の値頃感ある物件は軟調である。当面は、不動産市場と密接な関係にある金融市場の動向がカギとなる。

1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は4,099件(前年同期比マイナス6.6%)と再び減少し、新規登録(売り出し)件数は14,022件となった(図表1)。成約件数は12地域中9地域が前年比で減少した。
- 成約価格は2,754万円(前年同期比プラス7.1%)と10期連続で上昇し、新規登録価格は2,780万円と前期比で1.5%上昇した。成約価格は12地域中9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2,624件(前年同期比マイナス1.0%)と4期連続で減少し、新規登録(売り出し)件数は8,822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2,255万円(前年同期比プラス3.1%)と9期連続で上昇し、新規登録価格は2,718万円と前期比で1.6%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。

3. 土地市場の動き

- 成約件数は1,521件(前年同期比マイナス12.4%)と6期連続で減少し、新規登録(売り出し)件数は7,354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2,255万円(前年同期比プラス14.0%)と10期連続で上昇し、新規登録価格は2,302万円と前期比で2.5%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。

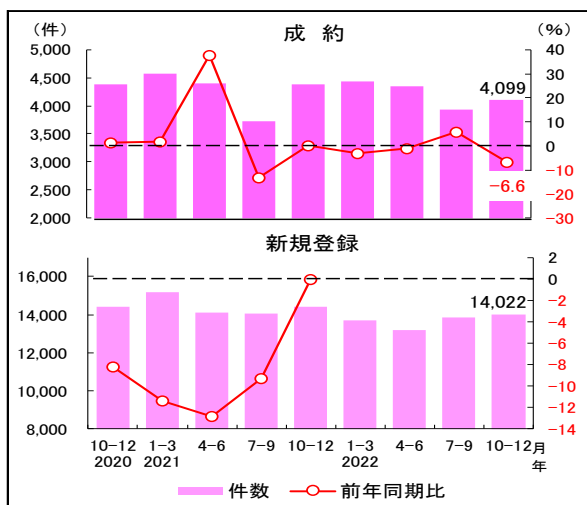
4. 近畿圏市場の方向

- 22年10~12月期中古マンション・戸建市場とも件数減・価格上昇の局面に。当面は、金利や物価の上昇懸念が住宅購入者のマインドに与える影響などを注視する必要がある。

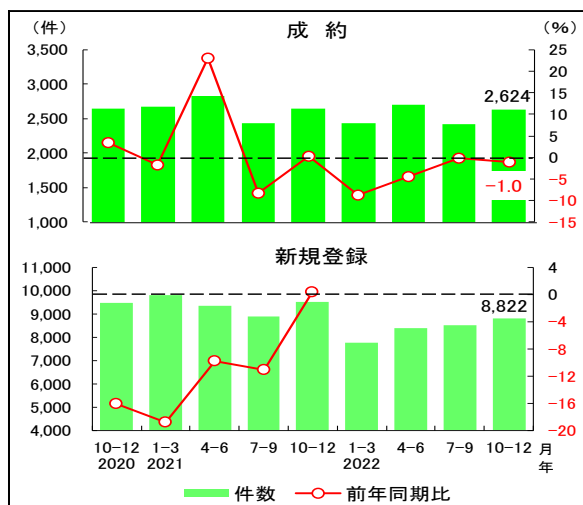
5. 関連不動産市場の動き

- 22年12月のオフィス市場の空室率は、22年9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・梅田の弱含みが続く中で、京都市では上昇もみられた。

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

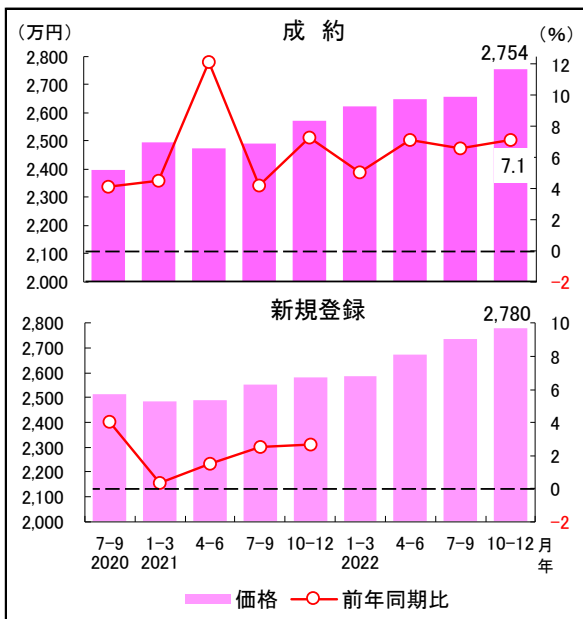
成約件数は減少、成約価格は10期連続上昇

成約件数は9地域減少、価格は9地域が上昇

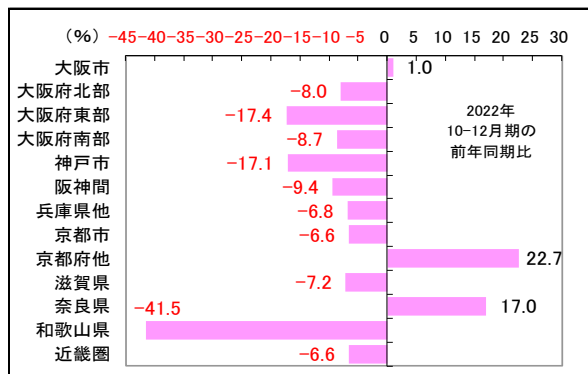
22年10~12月期における近畿2府4県の中古マンション(専有面積350㎡未満)成約報告件数は4,099件と前年比で6.6%減少した(P1・図表1)。新規登録(売り出し)件数は14,022件と前期比で1.4%増加した。10~12月期の平均成約価格は2,754万円と前年比で7.1%上昇し、10期連続で前年同期を上回った(図表3)。新規登録価格は2,780万円と、前期比で1.5%上昇した。

22年10~12月期の中古マンション成約件数は対象12地域中、9地域が前年比で減少し、減少エリアは前期比で5地域増えた(図表4)。阪神間は6期連続、大阪府東部は4期連続で減少し、大阪府東部と神戸市などは2ケタ減となり、中古マンション取引は軟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(27.5%)、大阪府北部(12.3%)、神戸市(12.2%)、阪神間(11.2%)、京都市(8.7%)、大阪府南部(7.4%)、大阪府東部(6.4%)、奈良県(4.4%)、滋賀県(3.8%)、兵庫県他(3.3%)、京都府他(2.2%)、和歌山県(0.6%)の順となり、前期比では大阪市や滋賀県などのシェアが拡大する一方、神戸市は低下した。

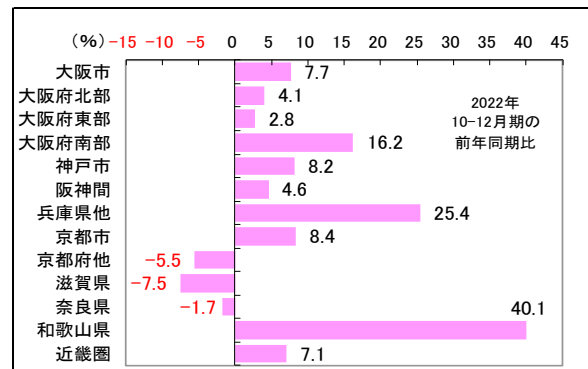
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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9地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期比で1地域減った。大阪府南部や兵庫県他などが2ケタ上昇となり、大阪市は15年10~12月期から29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10~12月期の平均価格は、大阪市(3,463万円)、京都市(3,211万円)、大阪府北部(2,996万円)、阪神間(2,783万円)が近畿圏平均(2,754万円)を上回り、以下、神戸市(2,570万円)、滋賀県(2,189万円)、大阪府東部(2,087万円)、京都府他(1,950万円)、大阪府南部(1,853万円)、兵庫県他(1,628万円)、奈良県(1,578万円)、和歌山県(1,481万円)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、前年比プラス0.1%とほぼ横ばいとなった。12地域中6地域が拡大し、拡大エリアは前期比で3地域減った。兵庫県他や京都府他、奈良県の取扱高は2ケタ拡大となり、京都市は8期連続、兵庫県他は4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

成約件数は4期連続減
価格は9期連続上昇

中古戸建住宅(土地面積50~350㎡未満)の22年10~12月期の成約件数は2,624件と前年比で1.0%減少し、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8,822件と前期比で3.5%増加した(P1・図表2)。中古マンションと同様に成約件数は減少し、軟調に推移している。

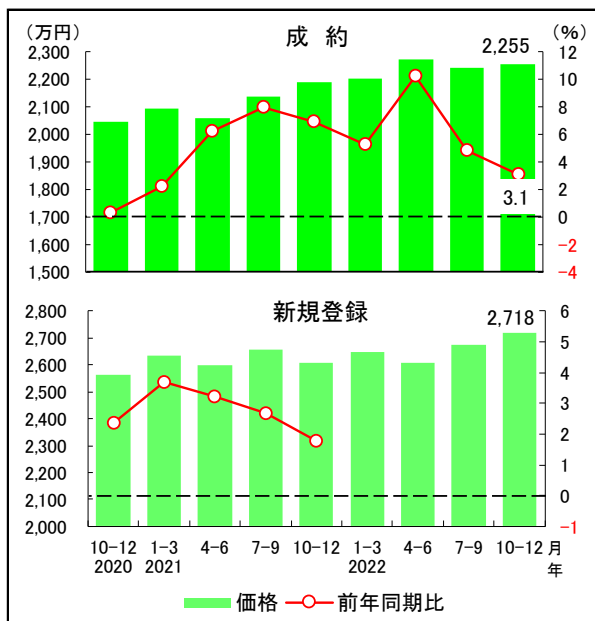
22年10~12月期の平均成約価格は2,255万円と前年比で3.1%上昇し、9期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,718万円と、前期比で1.6%上昇した(図表6)。取引は減少が続く中で、成約価格の上昇基調に変化はなく、依然として相対的に高額な中古戸建が取引の中心となっている。

成約件数は7地域減少
価格は10地域が上昇

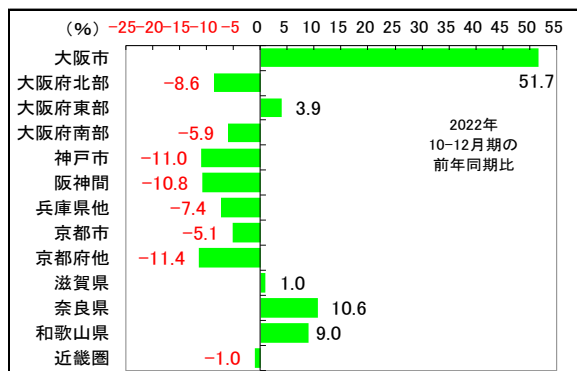
22年10~12月期中古戸建住宅の成約件数は、12地域中7地域が前年比で減少し、減少エリアは前期と同数であった(図表7)。大阪府北部は6期連続、大阪府南部と兵庫県他は4期連続で前年同期を下回る一方、大阪市は2期連続で大幅増となるなど地域差もみられた。

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(12.2%)、大阪府東部(11.1%)、阪神間(9.8%)、奈良県(9.5%)、大阪市(8.4%)、兵庫県他(8.2%)、神戸市(8.0%)、京都市(7.9%)、大阪府北部(7.7%)、滋賀県(7.5%)、京都府他(6.5%)、和歌山県(3.2%)の順で、前期比では奈良県や阪神間、大阪市などのシェア拡大が目立った。

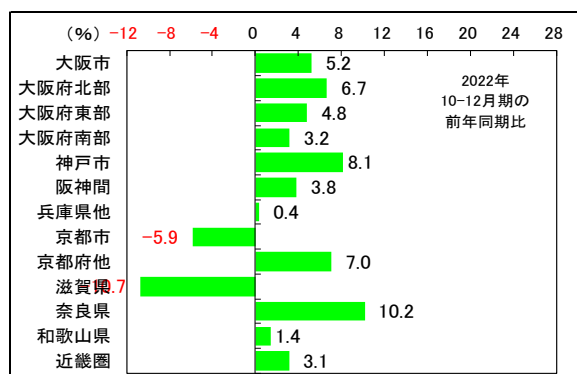
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



成約価格は12地域中、京都市と滋賀県以外の10地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期比で2地域増えた(図表8)。大阪府南部は8期連続、阪神間は7期連続、京都府他は6期連続で前年同期を上回り、成約件数が減少する中で価格の上昇は続いている。

22年10～12月期の成約価格は、大阪府北部(3,178万円)が最も高く、次いで大阪市(3,126万円)、阪神間(3,118万円)、京都市(2,965万円)、神戸市(2,550万円)が近畿圏平均(2,255万円)を上回り、以下、京都府他(2,114万円)、大阪府東部(1,905万円)、大阪府南部(1,787万円)、奈良県(1,710万円)、滋賀県(1,687万円)、兵庫県他(1,383万円)、和歌山県(1,092万円)の順であった。

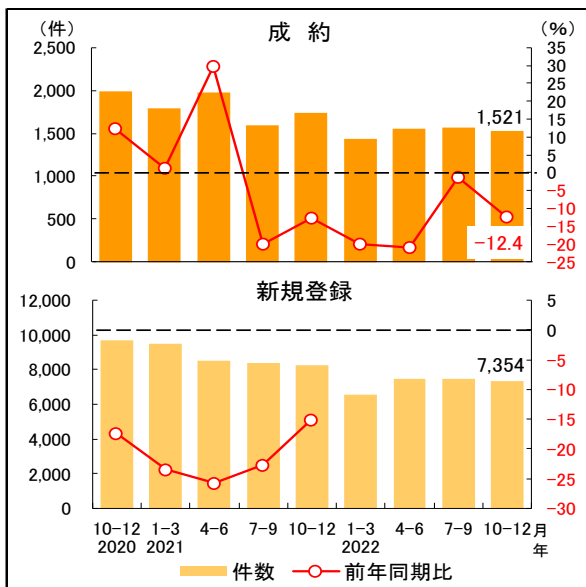
10～12月期の近畿圏の取扱高は前年比で2.1%増加し、12地域中8地域が縮小し、縮小エリアは前期比で4地域増えた。大阪市は大幅増、奈良県は7期連続増となる一方、京都市は2ケタ減となるなど取扱高の動きには地域差がみられた。

3. 土地市場の動き

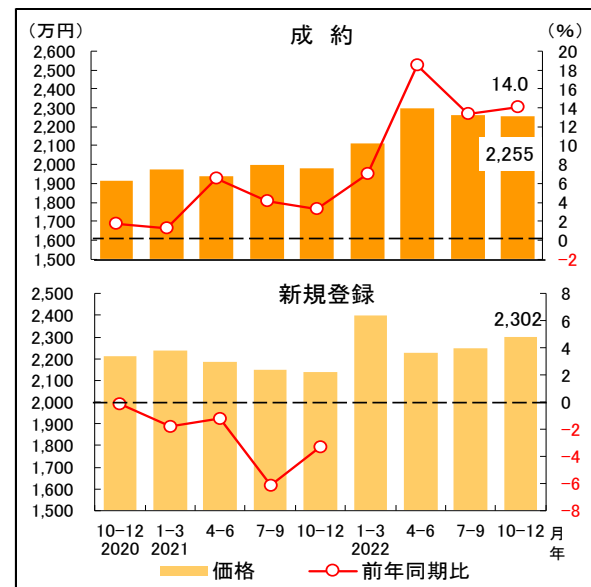
成約件数は6期連続減
価格は10期連続上昇

土地(50～350㎡未満)の22年10～12月期の成約件数は1,521件で前年比マイナス12.4%の2ケタ減となり、6期連続で前年同期を下回った。新規登録(売り出し)件数は7,354件となり、前期比で

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

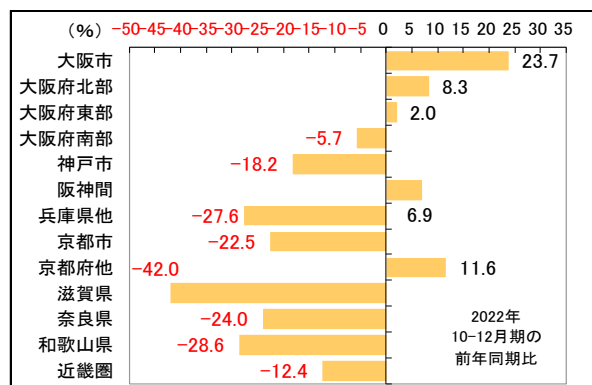


1.5%減少した（図表9）。7～9月期の成約件数は減少率が縮小したが、10～12月期は再び拡大し、土地取引の軟調さは続いている。22年10～12月期の平均成約価格は2,255万円の前年比プラス14.0%の2ケタ上昇となり、10期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,302万円と、前期比で2.5%上昇した（図表10）。成約件数の減少が続く中で、相対的に高額な土地取引が主体となっている。

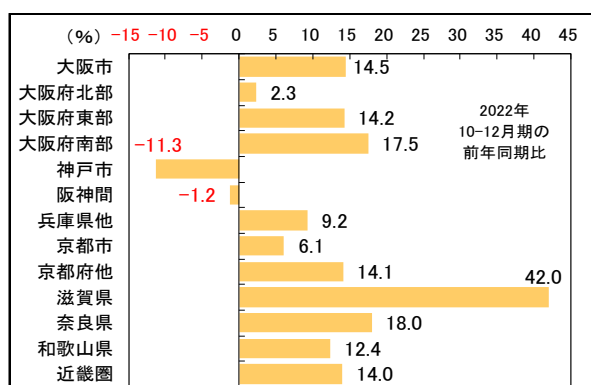
成約件数は7地域減少
価格は10地域が上昇

22年10～12月期の土地の成約件数は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地域増えた。京都市は6期連続、滋賀県は5期連続で前年同期を下回る一方、大阪市と京都府他は2ケタ増となり、土地取引が堅調なエリアもみられた（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（14.1%）、奈良県（10.0%）、大阪府東部（9.9%）、兵庫県他（9.3%）、阪神間（9.1%）、京都府他（8.9%）、京都市（8.8%）、大阪府北部（8.6%）、滋賀県（7.4%）、

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



大阪市（6.2%）、神戸市（4.7%）、和歌山県（3.0%）の順で、前期比では大阪府東部や大阪市、兵庫県他のシェア拡大が目立った。

成約価格は12地域中、神戸市と阪神間以外の10地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期と同数であった（図表12）。大阪府東部や南部、京都府他、滋賀県などは2ケタ上昇となり、京都府他は7期連続、奈良県は5期連続で前年同期を上回った。22年10～12月期の成約価格は、京都市（3,924万円）が最も高く、次いで大阪市（3,501万円）、阪神間（3,169万円）、大阪府北部（3,094万円）、神戸市（2,283万円）が近畿圏平均（2,255万円）を上回り、以下、大阪府東部（2,009万円）、京都府他（1,827万円）、大阪府南部（1,786万円）、奈良県（1,654万円）、滋賀県（1,552万円）、兵庫県他（1,158万円）、和歌山県（957万円）の順であった。

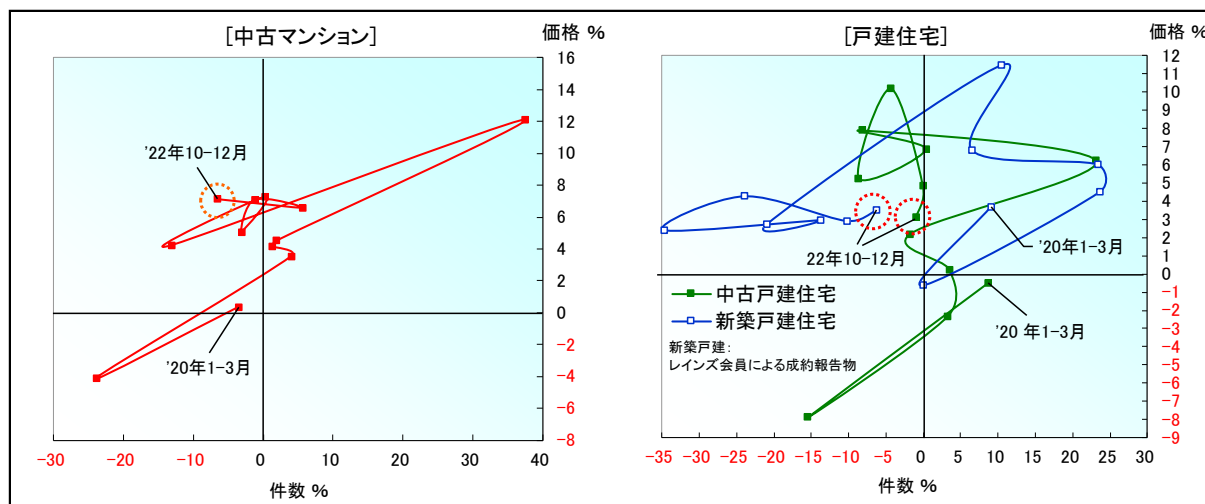
10～12月期の近畿圏の取扱高は前年比マイナス0.1%と、ほぼ横ばいであった。12地域中6地域が縮小し、縮小エリアは前期比で1地域増えた。大阪市や大阪府北部・東部・南部、京都府他は2ケタ増となる一方、神戸市や京都市は2ケタ縮小となるなど、市場規模の変化には地域差がみられた。

4. 近畿圏市場の方向

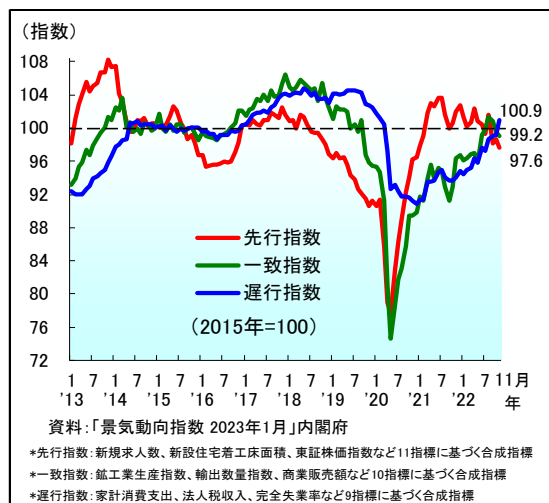
マンション・戸建市場とも
件数減・価格上昇の局面

成約物件の前年同期比から22年10～12月期の市況ポジションを捉えると、中古マンションと中古・新築戸建住宅市場はいずれも件数減・価格上昇の局面にシフトした（図表13）。成約件数は中古マンションと新築戸建住宅が前年比で10期連続、中古戸建住宅は9期連続で減少し、いずれも取引が弱含む中で相対的に高額な物件を選好する動きが続いた。

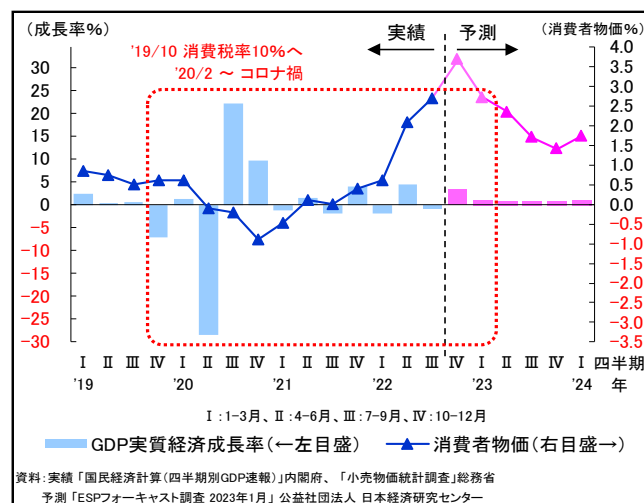
図表13 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年同期比）



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

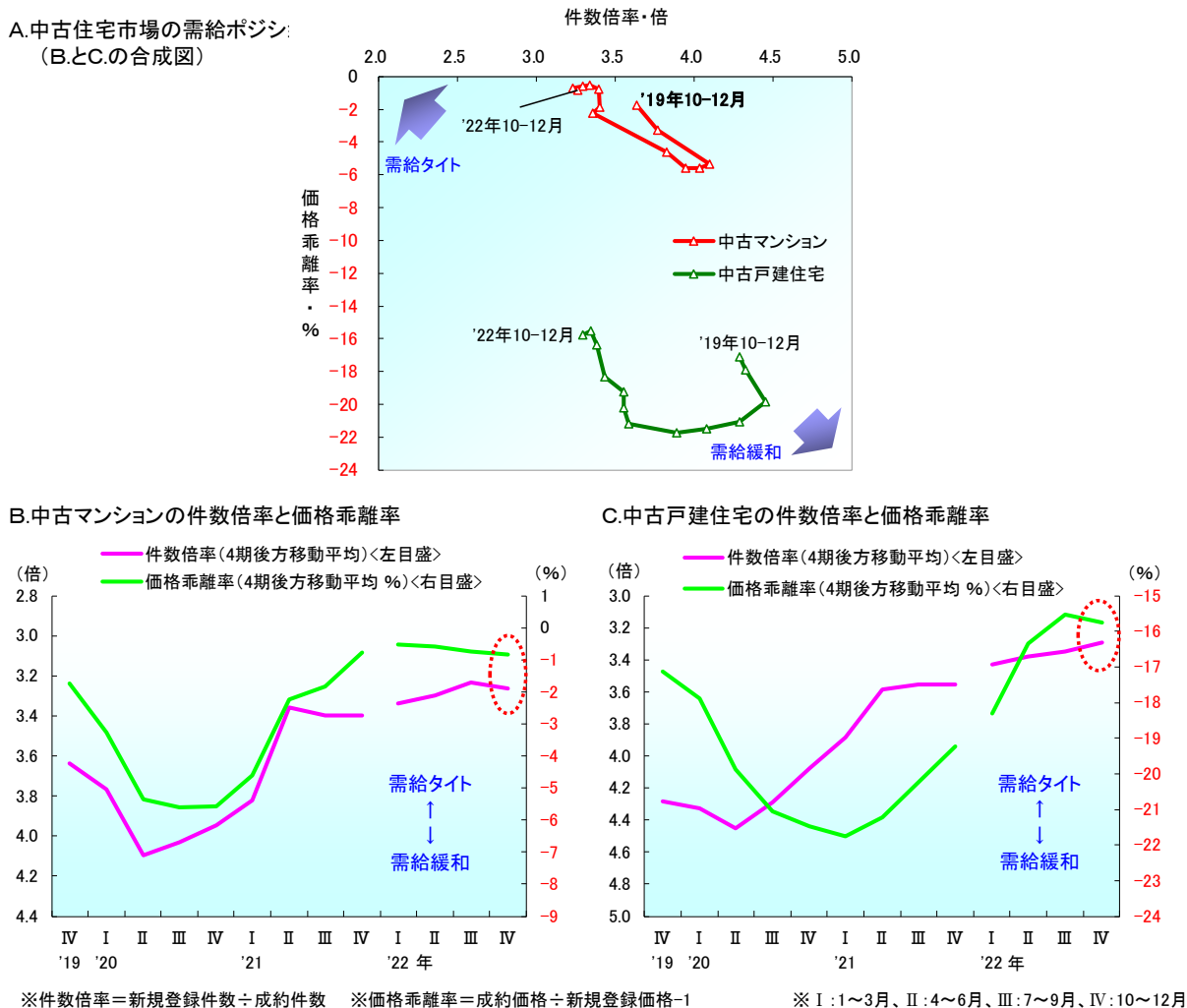


内閣府が23年1月に公表した景気動向指数(22年11月速報値)をみると、新築着工数や株価等で構成される先行指数や、商業販売額や鉱工業生産等からなる一致指数は低下している。一方、家計消費支出等からなる遅行指数は上昇し消費は改善傾向にあるが、先行き不透明感は増している(図表14)。ただ、民間調査機関(ESPフォーキャスト23年1月調査)による23年のGDP成長率は1%前後で推移し、消費や企業の設備投資など民需を中心に低い水準ながら堅調な推移が見込まれている。足元で物価の上昇が顕在化しているが、次第に上昇率は低下する見通しとなっている(図表15)。

今後は、不動産市場と密接な関係にある金融市場の動向がカギとなる。日銀は、昨年12月にイールドカーブコントロール(YCC)の長期金利の変動幅を±0.5%に拡大した。実質的な利上げと判断した金融市場は一時的に動揺したが、当面は更なる大幅な引き締め(YCCやマイナス金利の撤廃等)は考えにくく、4月以降も日銀新総裁による慎重な政策運営が続くと見込まれている。

長期金利に連動する固定型住宅ローン金利は上昇し始めているが、新規借り入れの大部分を占める変動型金利はマイナス金利が維持される限り影響は限定的である。ただ、長期金利の上昇は事業性融資や社債市場等に影響を与え、資金循環の停滞から景気減速を促すとの指摘もある。中古マンション・戸建・土地市場ともに価格が上昇する中で取引は減少が続き、相対的に高額な物件は堅調だが、安価な物件は軟調さがみられる。当面は、金利や物価の上昇懸念が住宅購入者のマインドに与える影響や、買取再販等の事業性資金の金利動向が中古市場に与える影響を注視する必要がある。

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



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の需給は件数・価格面とも緩やかな緩和方向に、中古戸建は価格面が緩和、件数面はタイト方向にシフトしている（図表 16）。

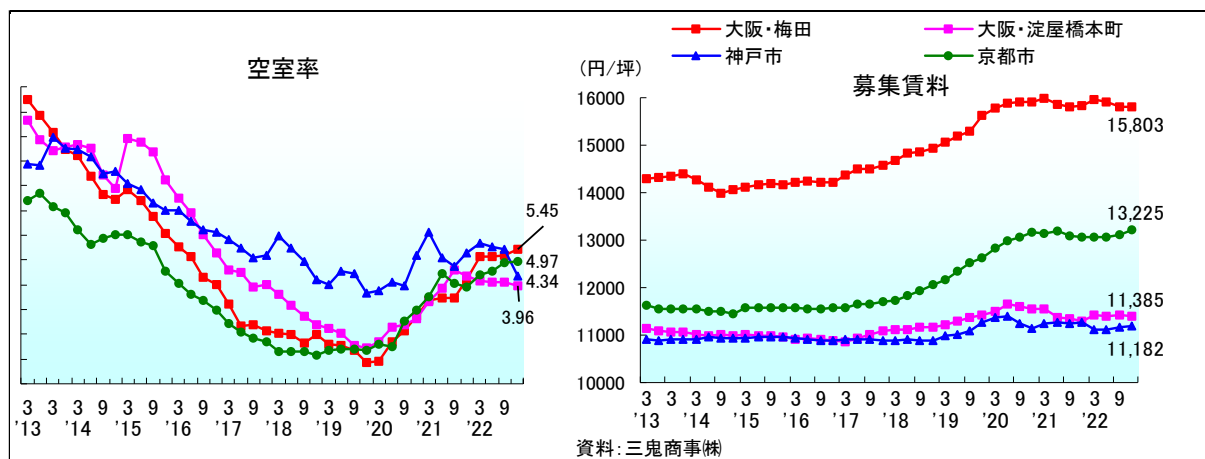
5. 関連不動産市場の動き

オフィス市場は大阪・梅田で弱含み続く

京阪神ビジネス地区の22年12月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が5.45%と22年9月比で0.28ポイント上昇、京都市は4.97%で同0.07ポイント上昇する一方、神戸市は4.34%で同1.12ポイント低下、淀屋橋・本町も3.96%で同0.13ポイント低下し、特に神戸市の空室率の低下が目立った（図表 17）。

22年12月の坪当たり募集賃料は、大阪・梅田が15,803円と22年9月比でほぼ横ばい、淀屋橋・本町は11,385円で同0.2%下落した

図表 17 オフィス空室率と募集賃料



のに対し、京都市は 13,225 円で同 0.9%上昇、神戸市は 11,182 円で同 0.1%上昇した。大阪・梅田は空室率・賃料とも弱含みの傾向が続いたが、京都市は賃料上昇、神戸市は空室率低下の動きがみられ、京阪神のオフィス市場では地域差が目立った。

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 m²未満、戸建住宅と土地は土地面積 50～350 m²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。