

市況トレンド 2023年1～3月期の近畿圏市場

23年1～3月期は、中古戸建・土地取引が増加に転じる一方、マンション取引は減少が続き、回復に遅れがみられる。依然として平均価格の上昇は続いているが売り物件の増加が顕著であり、買取再販物件等の価格設定に対する購入需要の反応を注視す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4,235件(前年同期比マイナス4.5%)と2期連続で減少し、新規登録(売り出し)件数は15,548件(前年同期比プラス13.5%)となった(図表1)。12地域中9地域が前年比で減少した。
- 成約価格は2,755万円(前年同期比プラス5.0%)と11期連続で上昇し、新規登録価格は2,773万円(前年同期比プラス7.3%)となった。12地域中11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2,480件(前年同期比プラス1.6%)と5期ぶりに増加し、新規登録(売り出し)件数は9,892件(前年同期比プラス27.3%)となった(図表2)。12地域中6地域が前年比で増加した。
- 成約価格は2,385万円(前年同期比プラス8.2%)と10期連続で上昇し、新規登録価格は2,736万円(前年同期比プラス3.3%)となった。12地域中すべての地域が前年比で上昇した。

3. 土地市場の動き

- 成約件数は1,567件(前年同期比プラス9.0%)と7期ぶりに増加し、新規登録(売り出し)件数は8,210件(前年同期比プラス25.2%)となった(図表2)。12地域中8地域が前年比で増加した。
- 成約価格は2,236万円(前年同期比プラス5.8%)と11期連続で上昇し、新規登録価格は2,426万円(前年同期比プラス1.1%)となった。12地域中10地域が前年比で上昇した。

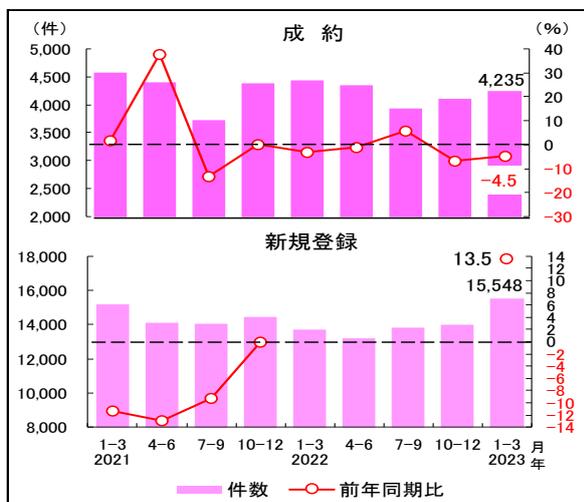
4. 近畿圏市場の方向

- 23年1～3月期中古マンションは件数減・価格上昇、戸建は件数増・価格上昇の局面に。当面、個人の融資環境は維持されるが、買取再販価格等への需要側の追随可能性を注視する必要がある。

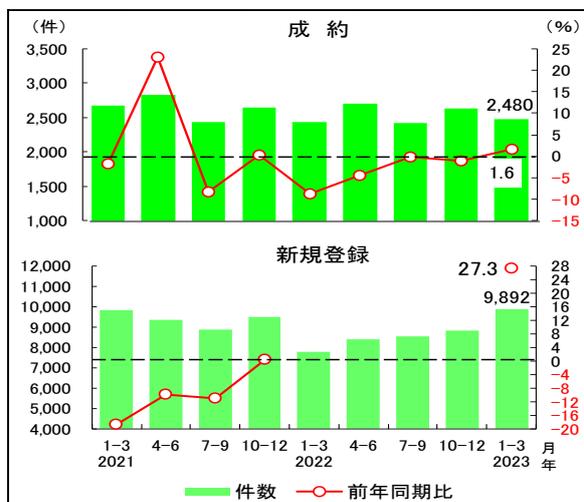
5. 関連不動産市場の動き

- 23年3月のオフィス市場の空室率は、22年12月比で大阪・梅田と神戸市が低下する一方、淀屋橋・本町と京都市は上昇。募集賃料は京都市のみ上昇するも、総じて軟調に推移している。

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

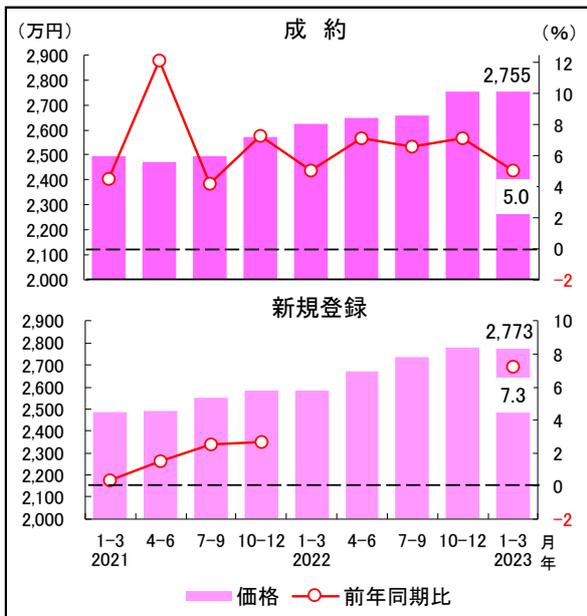
成約件数は減少続き、
価格は11期連続上昇

成約件数は9地域減少
価格は11地域が上昇

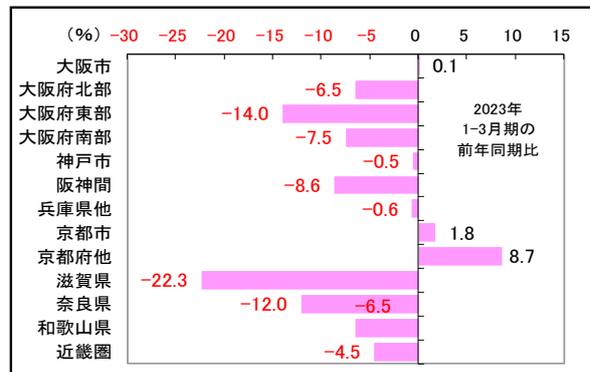
23年1～3月期における近畿2府4県の中古マンション(専有面積350㎡未満)成約報告件数は4,235件と前年比で4.5%減少し、22年10～12月期に続いて前年同期比を下回った(P1・図表1)。新規登録(売り出し)件数は15,548件で前年比プラス13.5%の2ケタ増となり、前期比はプラス10.9%となった。23年1～3月期の平均成約価格は2,755万円と前年比で5.0%上昇し、20年7～9月期から11期連続で前年同期を上回った(図表3)。新規登録価格は2,773万円と前年比で7.3%上昇し、前期比はマイナス0.3%となった。

23年1～3月期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、減少エリアは前の期と同数であった(図表4)。阪神間は7期連続、大阪府東部は5期連続で減少し、大阪府東部と滋賀県、奈良県は2ケタ減となり、中古マンション取引は軟調なエリアが多くみられた。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(25.9%)、神戸市(13.2%)、大阪府北部(11.9%)、阪神間(11.7%)、京都市(9.5%)、大阪府南部(7.6%)、大阪府東部(6.3%)、奈良県(4.0%)、兵庫県他(3.8%)、滋賀県(3.0%)、京都府他(2.4%)、

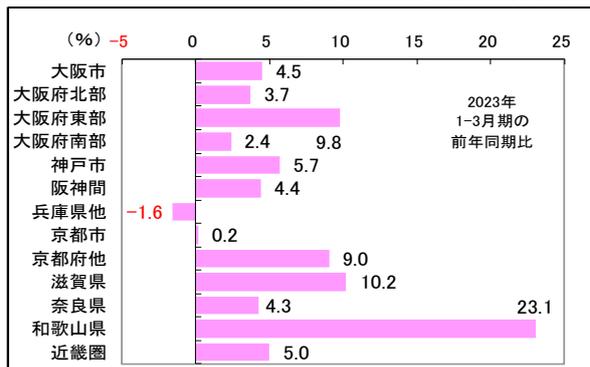
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



和歌山県(0.7%)の順となり、前期比では神戸市や京都市などのシェアが拡大する一方、大阪市などは低下した。

成約価格は12地域中11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。滋賀県や和歌山県が2ケタ上昇となり、最も価格水準が高い大阪市は15年10～12月期から30期連続で前年同期を上回り、上昇基調に変化はみられない(図表5)。

エリア別の23年1～3月期の平均価格は、大阪市(3,457万円)、大阪府北部(3,050万円)、京都市(3,029万円)、阪神間(2,885万円)、神戸市(2,575万円)が近畿圏平均(2,755万円)を上回り、以下、滋賀県(2,386万円)、大阪府東部(2,212万円)、京都府他(1,961万円)、大阪府南部(1,771万円)、奈良県(1,709万円)、兵庫県他(1,575万円)、和歌山県(1,444万円)の順であった。

件数に価格を乗じた23年1～3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0.3%とほぼ横ばいが続いた。12地域中7地域が縮小し、縮小エリアは前期比で1地域増えた。京都市は9期連続、大阪市は4期連続で前年同期を上回ったが、阪神間は7期連続で下回るなど地域差も目立った。

2. 中古戸建住宅市場の動き

成約件数は5期ぶり増
価格は10期連続上昇

中古戸建住宅(土地面積50～350㎡未満)の23年1～3月期の成約件数は2,480件と前年比で1.6%増加し、5期ぶりに前年同期を上回った。新規登録(売り出し)件数は9,892件で前年比プラス27.3%の大幅増となり、前期比もプラス12.1%となった(P1・図表2)。中古マンションとは対照的に成約件数は増加に転じ、堅調な兆しがみられた。

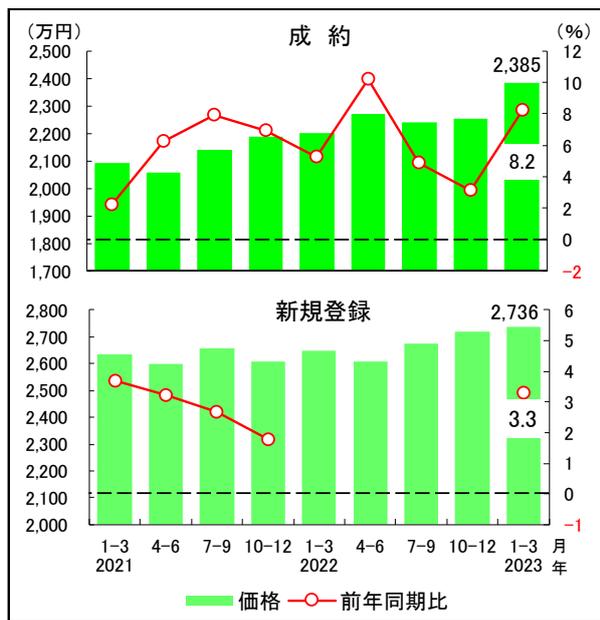
23年1～3月期の平均成約価格は2,385万円と前年比で8.2%上昇し、10期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,736万円と前年比で3.3%上昇し、前期比もプラス0.7%となった(図表6)。成約価格の上昇基調が続く中で、取引も増加しており、中古戸建に対する需要が高まりつつある様子がうかがえる。

成約件数は6地域増加
価格は12地域が上昇

23年1～3月期中古戸建住宅の成約件数は、12地域中6地域が前年比で増加し、増加エリアは前期比で1地域増えた(図表7)。大阪府は3期連続で大幅増となり、神戸市も3期ぶりに増加する一方、大阪府北部は7期連続で減少するなど、依然として地域差も残った。

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(13.8%)、大阪府東部(10.5%)、阪神間(9.5%)、兵庫県(9.0%)、奈良県

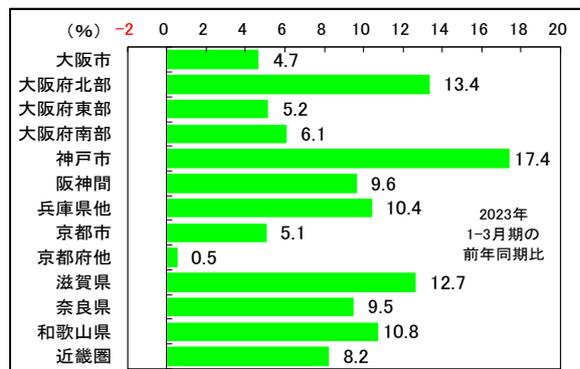
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



(8.3%)、大阪府北部(8.1%)、京都市(8.0%)、神戸市(7.8%)、大阪市(7.6%)、滋賀県(7.4%)、京都府他(6.9%)、和歌山県(3.0%)の順で、前期比で大阪府南部や兵庫県他などのシェア拡大が目立った。

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2地域増えた(図表8)。大阪府南部は9期連続、阪神間は8期連続、京都府他は7期連続で前年同期を上回り、成約件数が増加する中で価格の上昇が続くエリアが目立った。

23年1～3月期の成約価格は、大阪府北部(3,573万円)が最も高く、次いで阪神間(3,190万円)、京都市(3,149万円)、大阪市(3,101万円)、神戸市(2,690万円)が近畿圏平均(2,385万円)を上回り、以下、滋賀県(2,144万円)、京都府他(2,082万円)、大阪府東部(2,058万円)、大阪府南部(1,907万円)、奈良県(1,786万円)、兵庫県他(1,443万円)、和歌山県(1,095万円)の順であった。

23年1～3月期の近畿圏の中古戸建の取扱高は前年比プラス10.0%の2ケタ増となり、12地域中11地域が拡大し、拡大エリアは前期比で7地域増えた。大阪市は3期連続で大幅増、大阪府南部や神戸市なども2ケタ増となり、奈良県は8期連続増となり、総じて中古戸建市場は堅調に推移した。

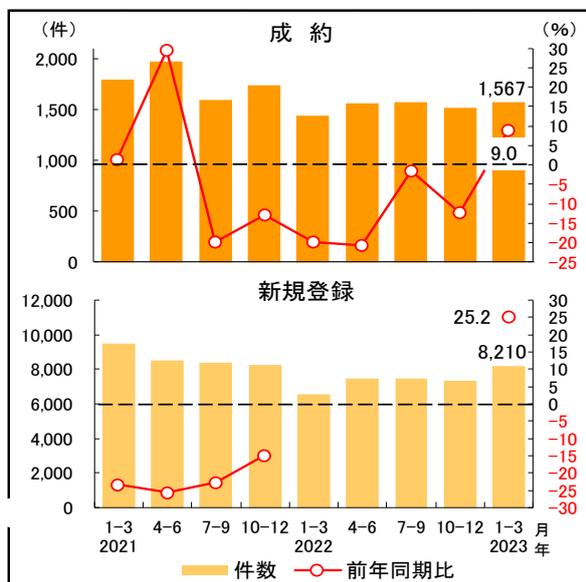
3. 土地市場の動き

成約件数は7期ぶり増
価格は11期連続上昇

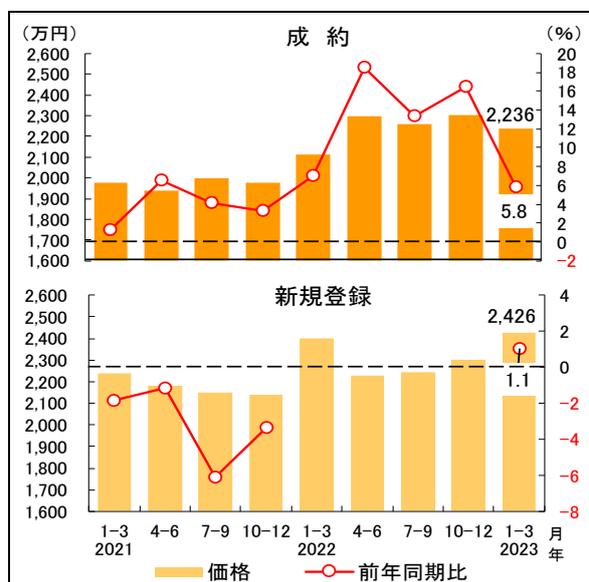
土地（50～350㎡未満）の23年1～3月期の成約件数は1,567件と前年比で9.0%増加し、7期ぶりに前年同期を上回った。新規登録（売り出し）件数は8,210件で前年比プラス25.2%の大幅増となり、前期比もプラス11.6%となった（図表9）。中古戸建と同様に成約件数は増加に転じ、土地取引も堅調となる兆しがみられた。

23年1～3月期の平均成約価格は2,236万円と前年比で5.8%上昇し、11期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,426万円と前年比で1.1%上昇し、前期比も5.4%上昇した（図表10）。成約価格の上昇が続く中で取引は増加し、土地需要が強含みとなりつつある。

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

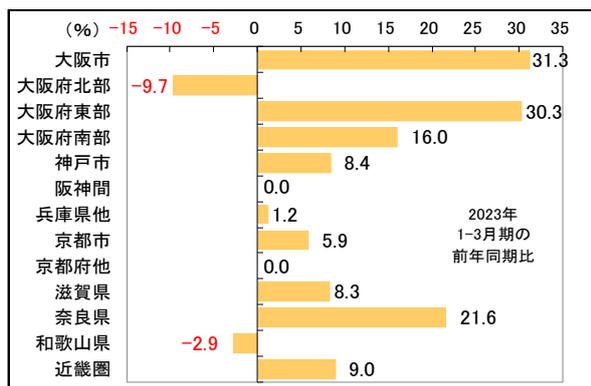


成約件数は8地域増加
価格は10地域が上昇

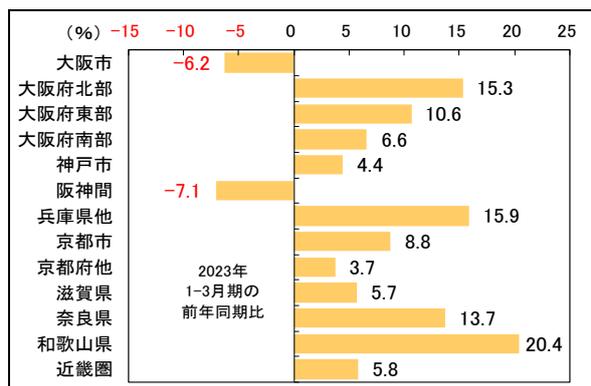
23年1～3月期の土地の成約件数は12地域中8地域が前年比で増加し、増加エリアは前期比で3地域増えた。大阪府東部は4期連続、大阪市は3期連続で前年同期を上回り、京都市も7期ぶりに増加するなど、堅調さを取り戻すエリアが目立った（図表11）。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府南部（13.8%）、兵庫県他（10.6%）、奈良県（10.4%）、大阪府東部（9.9%）、京都市（9.2%）、滋賀県（9.1%）、阪神間（8.3%）、大阪府北部（7.7%）、京都府他（7.7%）、神戸市（5.7%）、大阪市（5.4%）、和歌山県（2.2%）の順で、前期比では神戸市や滋賀県などのシェア拡大が目立った。

成約価格は12地域中、大阪市と阪神間以外の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）。大阪府北部や東部、兵庫県他、奈良県などは2ケタ上昇となり、京都府他は8期

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



連続、奈良県と兵庫県他は 6 期連続で前年同期を上回った。

23 年 1～3 月期の成約価格は、大阪市 (3,609 万円) が最も高く、次いで京都市 (3,477 万円)、大阪府北部 (3,359 万円)、阪神間 (2,808 万円)、神戸市 (2,337 万円) が近畿圏平均 (2,236 万円) を上回り、以下、大阪府東部 (2,133 万円)、大阪府南部 (1,867 万円)、京都府他 (1,833 万円)、奈良県 (1,670 万円)、滋賀県 (1,529 万円)、兵庫県他 (1,423 万円)、和歌山県 (1,044 万円) の順であった。

23 年 1～3 月期の近畿圏の取扱高は、前年比プラス 15.3% の 2 ケタ増となった。12 地域中 11 地域が拡大し、拡大エリアは前期比で 5 地域増えた。大阪市や大阪府東部、南部、神戸市、京都市などは 2 ケタ増となったほか、滋賀県は 7 期ぶりに前年同期を上回るなど総じて土地市場の規模の拡大が目立った。

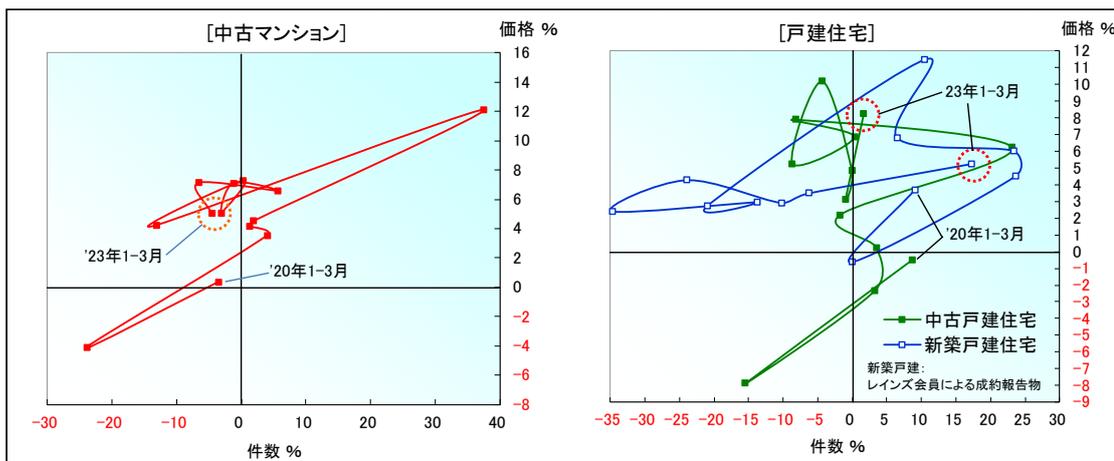
4. 近畿圏市場の方向

戸建は中古・新築とも市場拡大の局面に

成約物件の前年同期比から 23 年 1～3 月期の市況ポジションを捉えると、中古マンションと中古・新築戸建住宅ではやや異なる動きがみられた (図表 13)。中古マンション市場は件数減・価格上昇の局面にとどまったが、戸建市場は中古・新築ともに件数増・価格上昇となり市場拡大の局面にシフトした。ただ、成約価格は中古マンションと新築戸建住宅が前年比で 11 期連続、中古戸建住宅は 10 期連続で上昇し、いずれも相対的に高額な物件を求める需要は根強い。

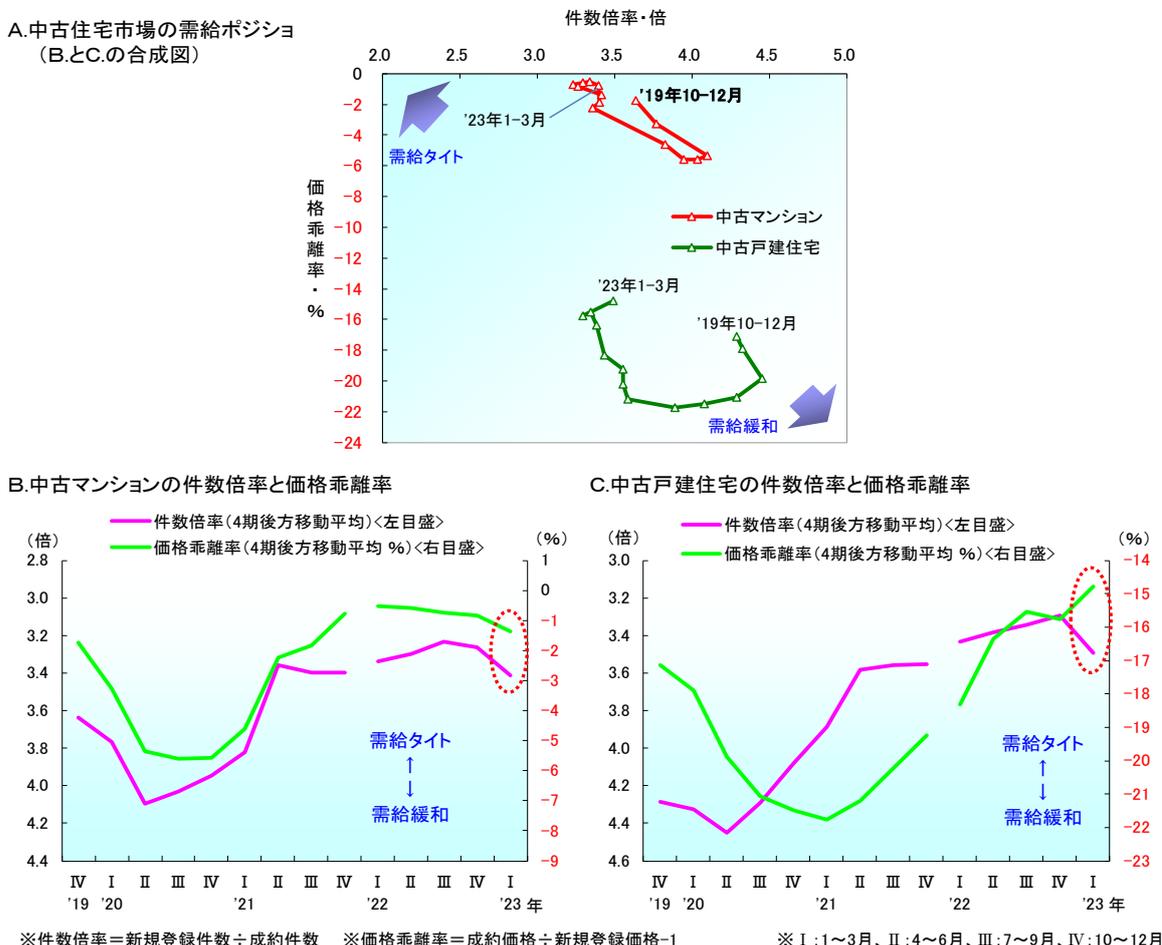
成約 (取引) 件数を需要側、新規登録 (売り出し) 件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率と価格乖離率をみると、足元で中古マンションの需給は件数・価格面とも緩やかな緩和方向で推移している。中古戸建も新規登録件数の大幅な増加で件数面は緩和方向にシフトしたが、価格面はタイト方向に振れ需要の根強さを表している (図表 14)。

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）



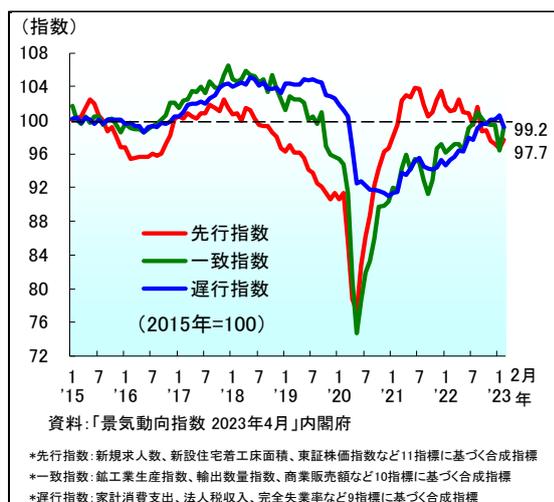
内閣府が23年4月に公表した景気動向指数(23年2月分速報値)をみると、新築着工数や株価等で構成される先行指数や、商業販売額や鉱工業生産等からなる一致指数、家計消費等からなる遅行指数はいずれも100を下回り景気は停滞気味である(図表15)。ただ、民間調査機関(ESPフォーキャスト23年4月調査)によると、23年の実質GDP

図表 14 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

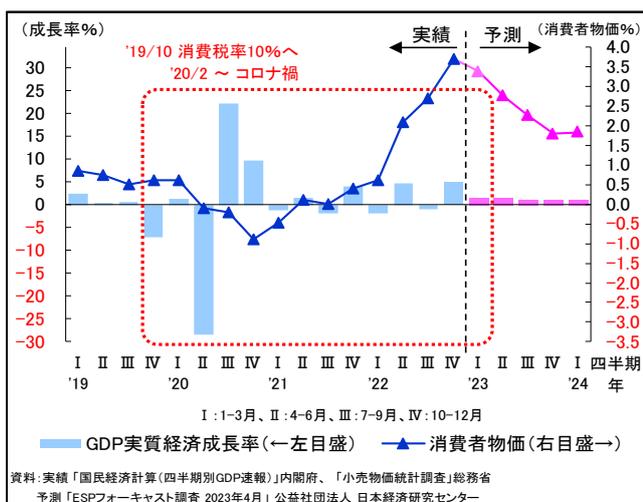


※件数倍率=新規登録件数÷成約件数 ※価格乖離率=成約価格÷新規登録価格-1 ※Ⅰ:1～3月、Ⅱ:4～6月、Ⅲ:7～9月、Ⅳ:10～12月

図表 15 景気動向指数



図表 16 民間調査機関による経済見通し



成長率は1%前後で推移し、民間消費や設備投資など内需をけん引役として堅調な推移を見込んでいる。足元で顕著な物価上昇も24年にかけて次第に落ち着くと予想されており、景気の腰折れ懸念は台頭していない(図表16)。

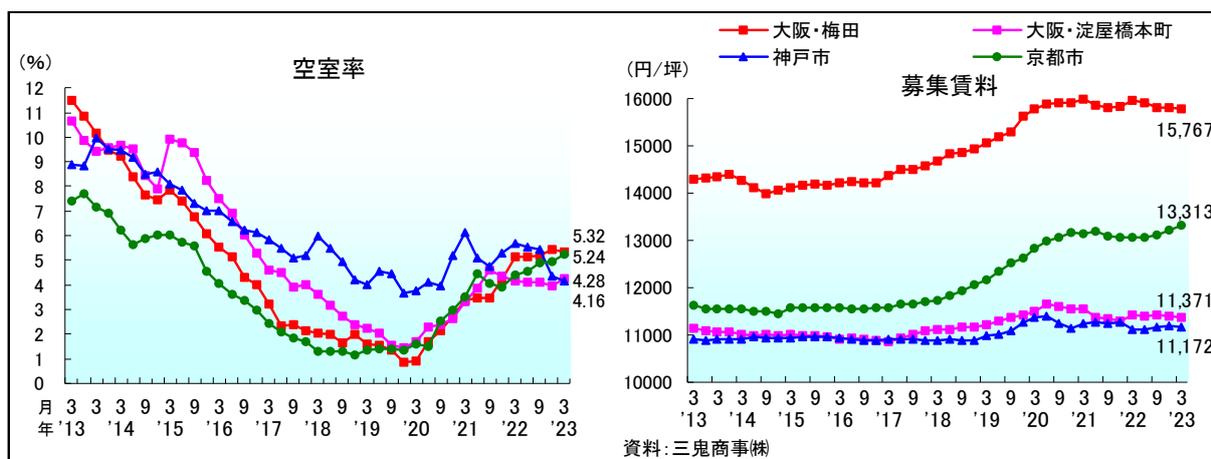
不動産市場では金利動向に注目が集まっているが、日銀新総裁の下でも現行の金融緩和政策を大幅に見直す動きは当面ないとの見方が大勢である。政策修正の初期段階ではイールドカーブコントロールにおける長期金利の変動幅の拡大や撤廃の可能性が指摘され、連動する固定型住宅ローン金利の上昇も目立つ。ただ、フラット35に対する子育て世帯向け金利優遇策の導入といった報道もあり、住宅購入の支援策は続くと思われる。新規借り入れの大部分を占める変動型金利は、一部で0.2%台の商品も登場するなど貸出競争は依然として活発である。短期国債のマイナス金利の修正やその先のゼロ金利解除といった大幅な政策変更がない限り、個人に対する現状の融資環境は維持されると見込まれる。一方で、長期金利の上昇が法人向けの事業性融資や社債市場に与える影響も懸念されるが、特に中古マンション市場では価格上昇が続く中で取引の回復が相対的に遅れており、買取再販事業などにおける価格設定に需要側がどこまで追従できるか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

京都市のオフィス空室率
大阪・梅田と並ぶ

京阪神ビジネス地区の23年3月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が5.32%と22年12月比で0.13ポイント低下、神戸市は4.16%で同0.18ポイント低下した。一方、淀屋橋・本町は4.28%で同0.32ポイント上昇、京都市は5.24%で同0.27ポイント上昇し、エリア

図表 17 オフィス空室率と募集賃料



ごとの空室率の動きには差がみられた（図表 17）。

23年3月の坪当たり募集賃料は、大阪・梅田が15,767円と22年12月比で0.2%下落、淀屋橋・本町は11,371円で同0.1%下落、神戸市は11,172円で同0.1%下落したのに対し、京都市は13,313円で同0.7%上昇した。京都市の賃料のみが上昇したが空室率も上昇しており、大阪・梅田の水準に近づいている。最も高い大阪・梅田も賃料は横ばいが続いており、京阪神のオフィス市場は総じて軟調に推移している。

注 1) 2022年1月にシステムの大規模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。