

市況トレンド 2023年4～6月期の近畿圏市場

23年4～6月期は、中古戸建・土地取引の増加が続く一方、中古マンション取引は減少が続き、中古戸建の成約価格の上昇にも歯止めがかかった。いずれの市場でも売り圧力が高まっており、需給が緩和する中で、今後は売り出し価格の調整が必要となる場面が増えることも予想される。

1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は4,052件(前年同期比マイナス6.8%)と3期連続で減少し、新規登録(売り出し)件数は15,798件(前年同期比プラス19.7%)となった(図表1)。12地域中6地域が前年比で減少した。
- 成約価格は2,711万円(前年同期比プラス2.4%)と12期連続で上昇し、新規登録価格は2,797万円(前年同期比プラス4.7%)となった。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2,751件(前年同期比プラス1.7%)と2期連続で増加し、新規登録(売り出し)件数は10,378件(前年同期比プラス23.5%)となった(図表2)。12地域中5地域が前年比で増加した。
- 成約価格は2,270万円(前年同期比プラス0.03%)と11期連続で上昇し、新規登録価格は2,655万円(前年同期比プラス1.8%)となった。12地域中7地域が前年比で上昇した。

3. 土地市場の動き

- 成約件数は1,641件(前年同期比プラス5.2%)と2期連続で増加し、新規登録(売り出し)件数は8,448件(前年同期比プラス13.2%)となった(図表2)。12地域中9地域が前年比で増加した。
- 成約価格は2,338万円(前年同期比プラス1.7%)と12期連続で上昇し、新規登録価格は2,388万円(前年同期比プラス7.2%)となった。12地域中6地域が前年比で上昇した。

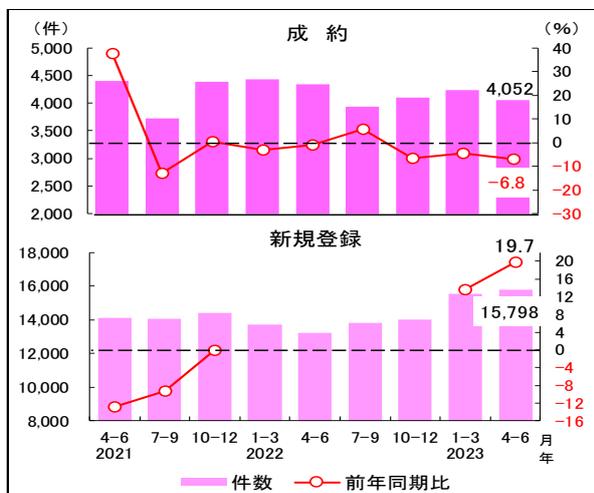
4. 近畿圏市場の方向

- 中古マンションは件数減・価格上昇、戸建は件数増・価格上昇の局面を維持。金融政策の下支え効果は続くが、需給緩和の傾向が強まる中で売出価格の調整が必要な場面が増えることも予想される。

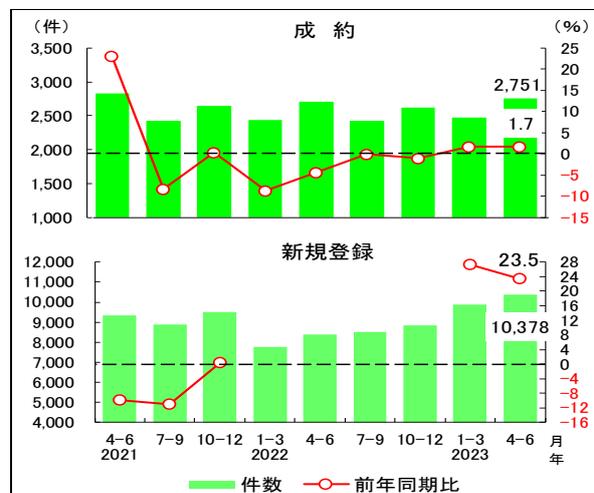
5. 関連不動産市場の動き

- 23年6月のオフィス市場の空室率は、3月比で大阪・梅田と淀屋橋・本町の改善が目立つ一方、京都市は上昇した。募集賃料は京阪神の各エリアとも3月比で上昇し、改善の兆しがみられた。

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

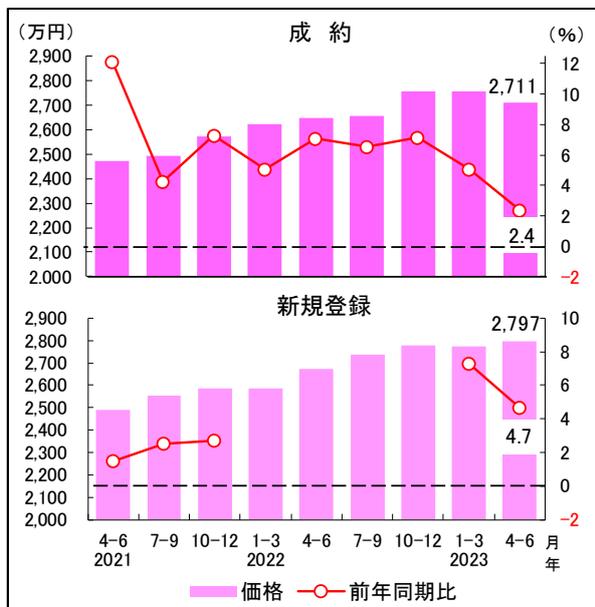
成約件数は3期連続減
価格は12期連続上昇

成約件数は6地域減少
価格は9地域が上昇

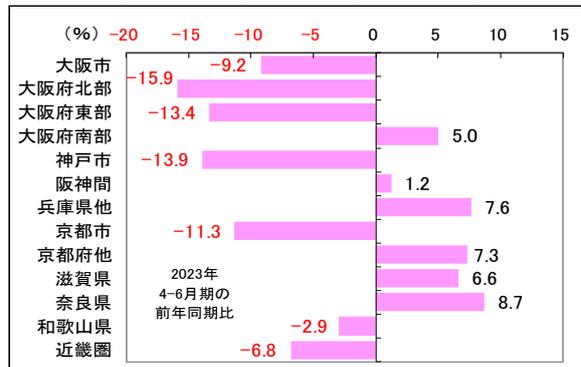
23年4～6月期における近畿2府4県の中古マンション(専有面積350㎡未満)成約報告件数は4,052件と前年比で6.8%減少し、3期連続で前年同期比を下回った(P1・図表1)。新規登録(売り出し)件数は15,798件で前年比プラス19.7%の2ケタ増となり、1～3月期に続いて前年同期を上回った。前期比も1.6%増加した。23年4～6月期の平均成約価格は2,711万円と前年比で2.4%上昇し、20年7～9月期から12期連続で前年同期を上回った(図表3)。新規登録価格は2,797万円と前年比で4.7%上昇し、1～3月期に続いて前年同期を上回った。前期比もプラス0.9%となった。

23年4～6月期中古マンション成約件数は対象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3地域減った(図表4)。大阪府東部は6期連続で減少し、大阪府北部と東部、神戸市、京都市は2ケタ減となり、中古マンション取引は引き続き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(26.1%)、阪神間(12.2%)、神戸市(12.1%)、大阪府北部(11.6%)、大阪府南部(8.2%)、京都市(8.1%)、大阪府東部(6.6%)、奈良県

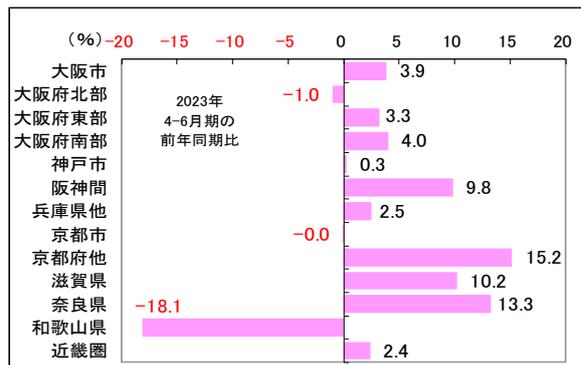
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



(4.3%)、滋賀県(4.0%)、兵庫県他(3.8%)、京都府他(2.2%)、和歌山県(0.8%)の順となり、前期比では滋賀県や大阪府南部、阪神間などのシェアが拡大する一方、京都市などは低下した。

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地域減った。京都府他や奈良県、滋賀県が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31期連続で前年同期を上回り、依然として上昇傾向が続いている(図表5)。

エリア別の23年4～6月期の平均価格は、大阪市(3,476万円)、大阪府北部(2,998万円)、阪神間(2,922万円)、京都市(2,850万円)が近畿圏平均(2,711万円)を上回り、以下、神戸市(2,516万円)、滋賀県(2,483万円)、大阪府東部(2,084万円)、京都府他(1,957万円)、大阪府南部(1,837万円)、奈良県(1,648万円)、兵庫県他(1,439万円)、和歌山県(1,101万円)の順であった。

件数に価格を乗じた23年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4.6%縮小し、7期ぶりに前年同期を下回った。12地域中6地域が縮小し、縮小エリアは前期比で1地域減った。大阪府東部は5期連続で前年同期を下回り、大阪府北部と東部、神戸市、京都市、和歌山県は2ケタ縮小となったが、京都府他や奈良県などは2ケタ拡大となるなど地域差もみられた。

2. 中古戸建住宅市場の動き

成約件数は2期連続増
価格は11期連続上昇

中古戸建住宅(土地面積50～350㎡未満)の23年4～6月期の成約件数は2,751件と前年比で1.7%増加し、1～3月期に続いて前年同期を上回った。新規登録(売り出し)件数は10,378件で前年比プラス23.5%の大幅増となり、前期比も4.9%増加した(P1・図表2)。中古マンションとは異なり成約件数は増加が続き、堅調に推移した。

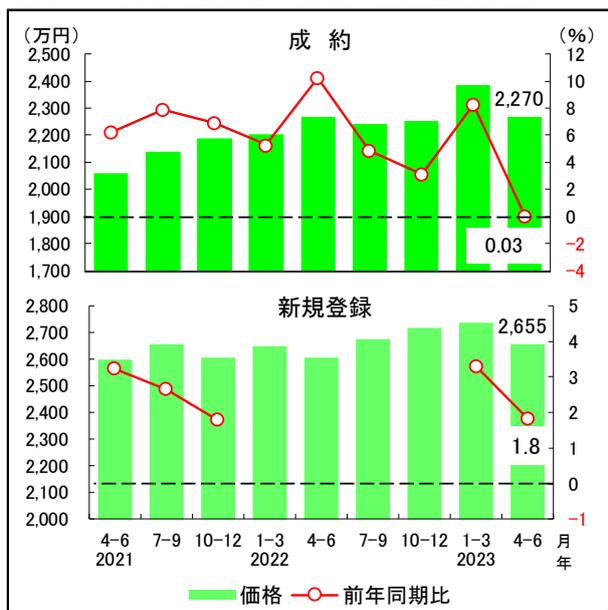
23年4～6月期の平均成約価格は2,270万円で前年比プラス0.03%と、ほぼ横ばいながら11期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,655万円と前年比で1.8%上昇し、1～3月期に続いて前年同期を上回った。前期比は3.0%下落した(図表6)。取引の増加が続く中で成約価格は頭打ちとなり、中古戸建需要に一服感もみられた。

成約件数は5地域増加
価格は7地域が上昇

23年4～6月期中古戸建住宅の成約件数は、12地域中5地域が前年比で増加し、増加エリアは前期比で1地域減った(図表7)。大阪市は4期連続で大幅増となり、兵庫県他は2ケタ増となる一方、大阪府北部は8期連続で減少するなど、依然として地域差が目立った。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府南部(14.1%)、

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



大阪府東部(10.6%)、阪神間(9.9%)、神戸市(8.5%)、奈良県(8.5%)、兵庫県他(8.4%)、大阪市(8.1%)、京都市(7.8%)、大阪府北部(7.2%)、滋賀県(7.1%)、京都府他(6.6%)、和歌山県(3.1%)の順で、前期比で神戸市や大阪市などのシェア拡大が目立った。

成約価格は12地域中7地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期比で5地域減った(図表8)。大阪府南部は10期連続、神戸市は4期連続で前年同期を上回る一方、阪神間は9期ぶりに下回るなど取引の増加が続く中で価格が下落に転じるエリアもみられた。

23年4～6月期の成約価格は、大阪市(3,273万円)が最も高く、次いで大阪府北部(3,220万円)、阪神間(2,992万円)、京都市(2,947万円)、神戸市(2,546万円)が近畿圏平均(2,270万円)を上回り、以下、大阪府東部(2,111万円)、京都府他(1,912万円)、滋賀県(1,879万円)、大阪府南部(1,854万円)、奈良県(1,469万円)、兵庫県他(1,418万円)、和歌山県(1,290万円)の順となった。

23年4～6月期の近畿圏の中古戸建の取扱高は前年比で1.8%拡大し、12地域中6地域が拡大し、拡大エリアは前期比で5地域減った。大阪市は前年比で4期連続で大幅拡大、兵庫県他などは2ケタ拡大となる一方、奈良県は9期ぶりに前年同期を下回り、阪神間は2ケタ縮小となるなど、中古戸建市場の拡大はやや落ち着きをみせた。

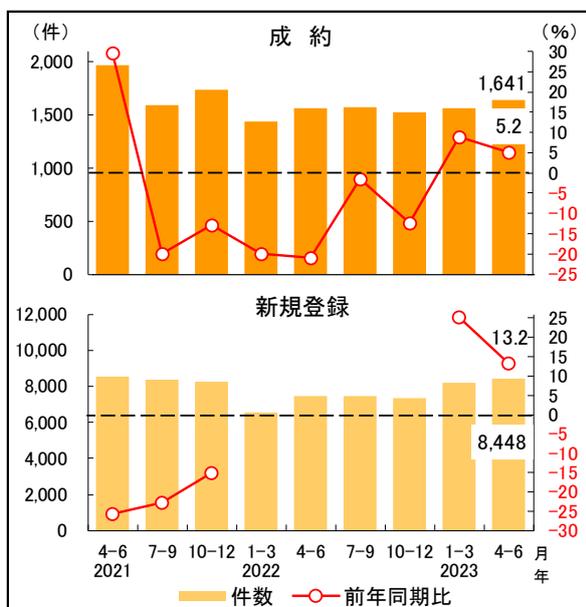
3. 土地市場の動き

成約件数は2期連続増
価格は12期連続上昇

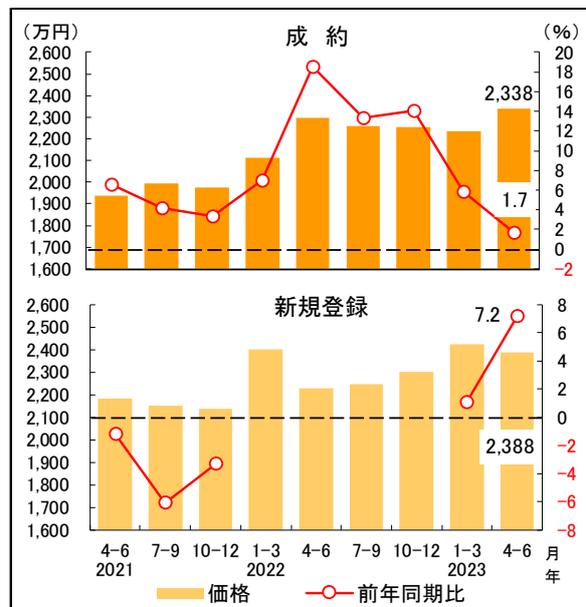
土地（50～350㎡未満）の23年4～6月期の成約件数は1,641件と前年比で5.2%増加し、1～3月期に続いて前年同期を上回った。新規登録（売り出し）件数は8,448件で前年比プラス13.2%の2ケタ増となり、前期比も2.9%増加した（図表9）。中古戸建と同様に成約件数は増加が続き、土地取引も堅調に推移した。

23年4～6月期の平均成約価格は2,338万円と前年比で1.7%上昇し、12期連続で前年同期を上回った。新規登録価格は2,388万円と前年比で7.2%上昇し、1～3月期に続いて前年同期を上回った。前期比は1.5%下落した（図表10）。取引は増加が続き中で成約価格の上昇基調に変化はなく、土地需要は相対的に強含みの傾向にある。

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



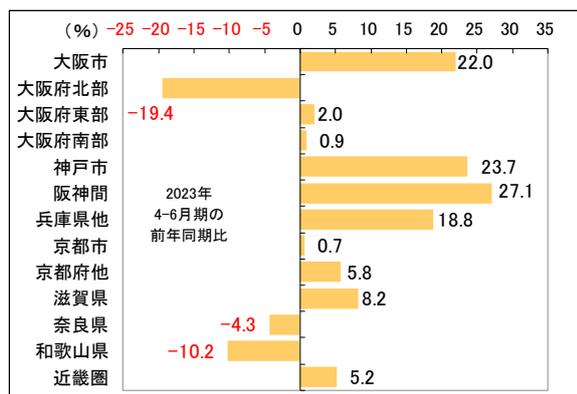
成約件数は9地域増加
価格は6地域が上昇

23年4～6月期の土地の成約件数は12地域中9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。大阪府東部は5期連続、大阪市は4期連続で前年同期を上回り、神戸市や阪神間、兵庫県他などは2ケタ増となり、取引堅調なエリアが目立った（図表11）。

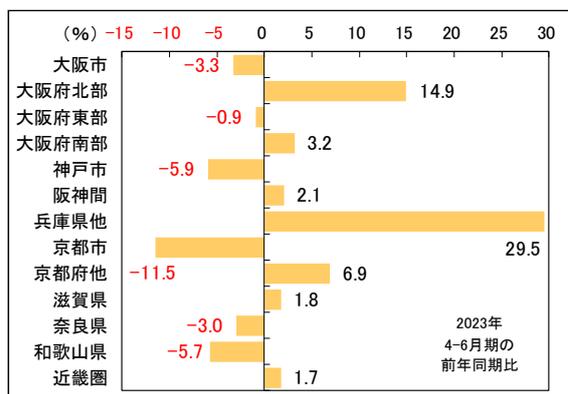
近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府南部（13.0%）、兵庫県他（10.0%）、滋賀県（9.7%）、大阪府東部（9.5%）、奈良県（9.4%）、京都市（9.3%）、阪神間（9.1%）、京都府他（7.8%）、大阪府北部（7.1%）、大阪市（6.8%）、神戸市（5.7%）、和歌山県（2.7%）の順で、前期比では大阪市や阪神間などのシェア拡大が目立った。

成約価格は12地域中6地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期比で4地域減った（図表12）。京都府他は9期連続、兵庫県他は7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、大阪府南部は6期連続で前年同期を上回ったほか、大阪府北部と兵庫県他は2ケタ上昇となり価格の上昇エリアも目立った。

23年4～6月期の成約価格は、大阪市(4,394万円)が最も高く、次いで京都市(3,501万円)、大阪府北部(3,356万円)、阪神間(3,253万円)、神戸市(2,366万円)が近畿圏平均(2,338万円)を上回り、以下、大阪府東部(2,016万円)、大阪府南部(1,940万円)、京都府他(1,895万円)、兵庫県他(1,490万円)、滋賀県(1,478万円)、奈良県(1,465万円)、和歌山県(956万円)の順であった。

23年4～6月期の近畿圏の取扱高は前年比で7.0%拡大し、4期連続で前年同期を上回った。12地域中8地域が拡大し、拡大エリアは前期比で3地域減った。大阪市と大阪府東部、南部は5期連続で前年同期を上回り、大阪市と神戸市、阪神間などは2ケタ増となり、依然として土地市場の拡大エリアが多くみられた。

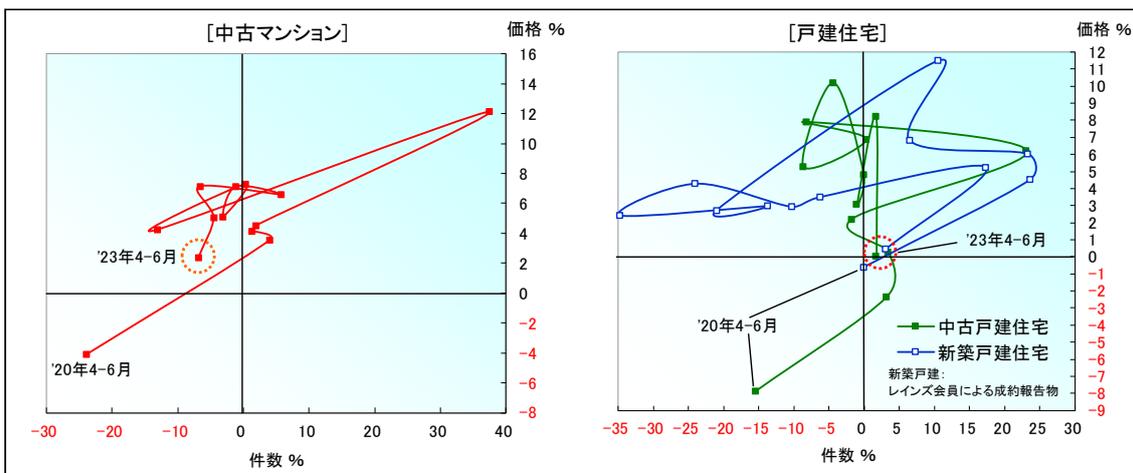
4. 近畿圏市場の方向

中古マンション・戸建とも 需給緩和の動き続く

成約物件の前年同期比から市況ポジションを捉えると、23年4～6月期も中古マンションと中古・新築戸建住宅でやや異なる動きを示した(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る一方、戸建市場は中古・新築ともに件数増・価格プラスとなり市場拡大の局面を維持した。ただ、成約価格は中古マンションが12期連続で上昇したのに対し、戸建住宅は中古・新築ともにほぼ横ばいとなり、上値を追うような需要の強さはみられなかった。

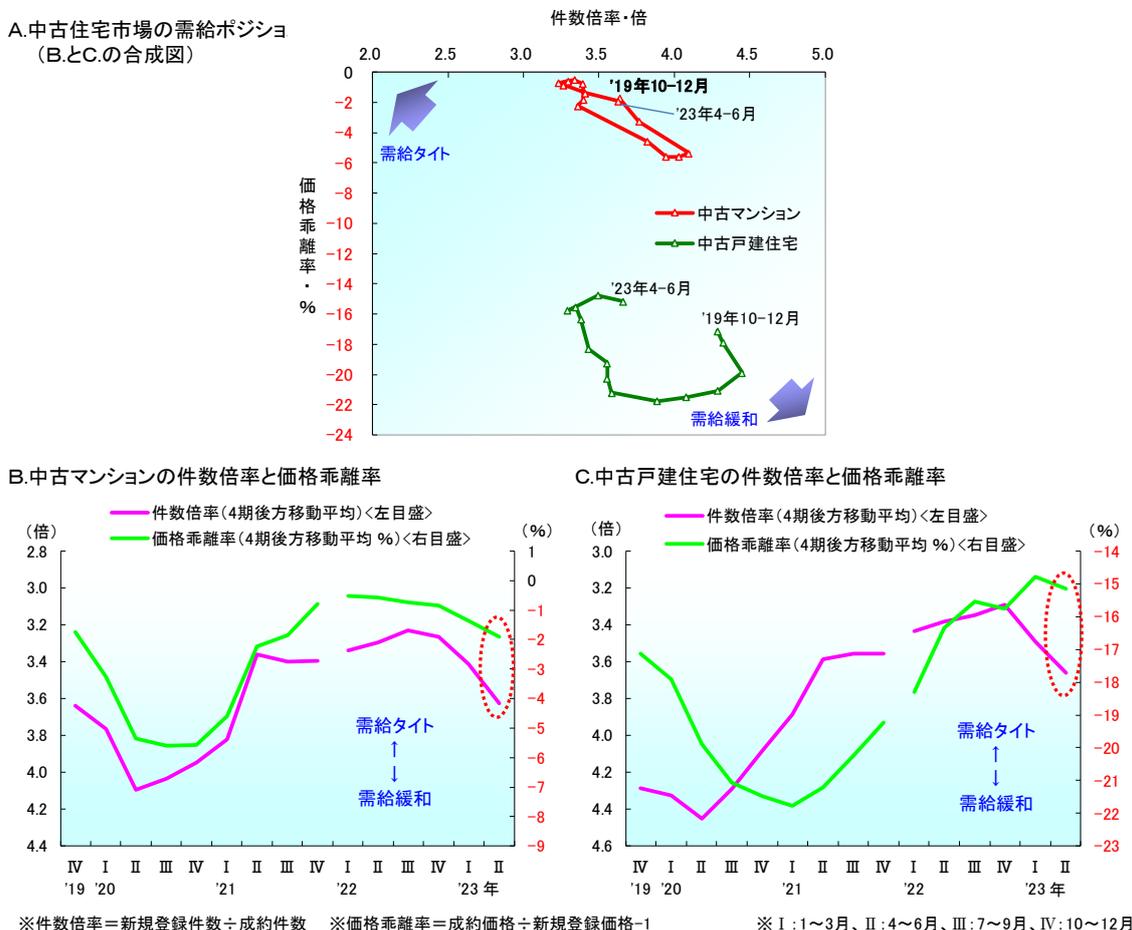
成約(取引)件数を需要側、新規登録(売り出し)件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率と価格乖離率をみると、23年4～6月期は中古マンション・中古戸建住宅ともに需給は件数面・価格面とも緩和方向で推移し、双方とも売り圧力が高まっている様子が見える(図表14)。

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7月に公表した景気動向指数（23年5月分速報値）をみると、商業販売額や鉱工業生産等からなる一致指数の水準は相対的に高く、家計消費等からなる遅行指数も改善基調にある。新築着工数や株価等で構成される先行指数はコロナ禍からの回復が停滞気味であったが、足元では回復の兆しがみられる（図表 15）。民間調査機

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

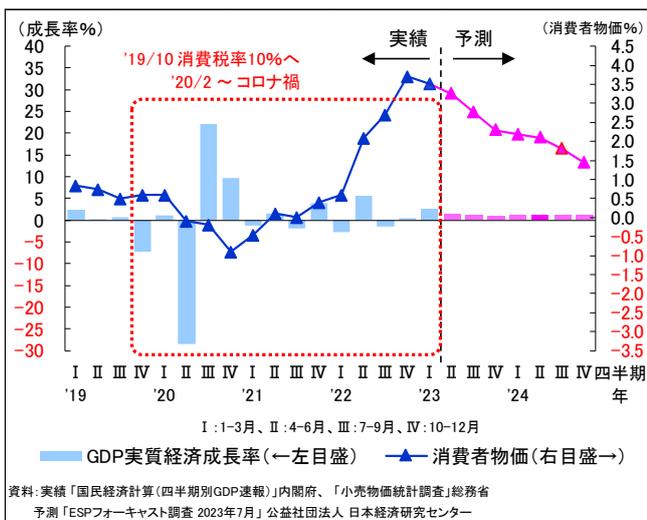


※件数倍率＝新規登録件数÷成約件数 ※価格乖離率＝成約価格÷新規登録価格-1 ※Ⅰ：1～3月、Ⅱ：4～6月、Ⅲ：7～9月、Ⅳ：10～12月

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



関（ESPフォーキャスト 23年7月調査）によると、23～24年の実質 GDP 成長率は民間消費支出や設備投資などの内需を中心に 1%程度で推移し、物価の上昇分を除いた名目では 4%近くを見込んでいる。足元の物価上昇率は 41 年ぶりの高い水準にあるが、24 年にかけて日銀の物価目標である 2%を再び下回ると予測されている（図表 16）。

日銀新総裁就任後も現状の大規模金融緩和政策は当面維持されるとの見方が大勢を占めており、見直す場合もイールドカーブコントロールの長期金利の変動幅の拡大等にとどまりそうである。その場合、連動する固定型住宅ローン金利の上昇等に影響は及ぶものの、マイナス金利の解除に踏み込まない限り、新規貸し出しの大半を占める変動型金利への影響はほとんどなく、不動産市場の下支え効果は続くとみられる。ただ、相対的に流動性が高い中古マンション取引はやや軟調であり、中古戸建価格の上昇にも歯止めがかかってきた。売り物件の増加や価格の上昇は続いており、需給緩和の傾向が強まる中で、今後は売り出し価格の調整が必要となる場面が増えることも予想される。

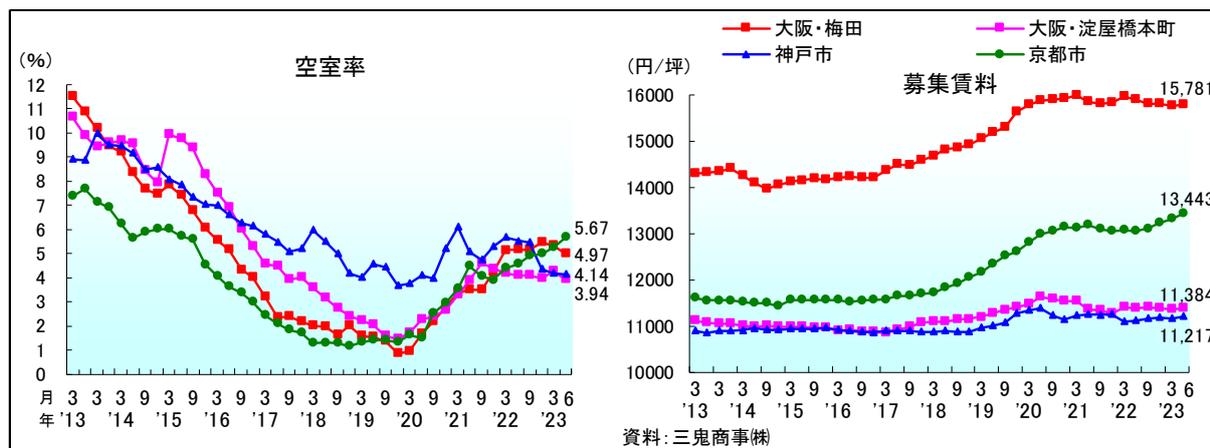
5. 関連不動産市場の動き

大阪・梅田と淀屋橋・本町オフィス空室率低下

京阪神ビジネス地区の 23 年 6 月のオフィス空室率は、大阪・梅田地区が 4.97%と 3 月比で 0.35 ポイント低下、淀屋橋・本町は 3.94%で同 0.34 ポイント低下し、特に改善が目立った。神戸市も 4.14%で同 0.02 ポイント低下したが、京都市は 5.67%で同 0.43 ポイント上昇した（図表 17）。

23 年 6 月の坪当たり平均募集賃料は、大阪・梅田が 15,781 円、淀屋橋・本町は 11,384 円で双方とも 3 月比で 0.1%上昇した。神戸市は 11,217 円で同 0.4%上昇、京都市は 13,443 円で同 1.0%上昇し、いず

図表 17 オフィス空室率と募集賃料



れの地区も賃料は上昇する動きがみられた。コロナ禍以降軟調さが続いた京阪神のオフィス市場だが、大阪・梅田や淀屋橋・本町を中心に改善の兆しがみられるようになってきた。

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月期からマンション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。