

市況トレンド 2023年7~9月期の近畿圏市場

23年7~9月期は、中古戸建取引が堅調に推移する一方、中古マンションや土地取引は減少した。3市場とも成約価格は上昇傾向にあり、金融政策の下支え効果も続きそうだが、売り圧力は高まっており、売り出し価格の設定では需給の見極めが一層重要になると考えられる。

1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は3,863件（前年同期比マイナス1.7%）と4期連続で減少し、新規登録件数は15,613件（前年同期比プラス12.9%）となった（図表1）。成約件数は対象12地域中9地域が減少した。
- 成約価格は2,880万円（前年同期比プラス8.4%）と13期連続で上昇し、新規登録価格は2,769万円（前年同期比プラス1.1%）となった。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2,660件（前年同期比プラス9.6%）と3期連続で増加し、新規登録件数は10,734件（前年同期比プラス26.0%）となった（図表2）。成約件数は12地域中11地域が増加した。
- 成約価格は2,279万円（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2,706万円（前年同期比プラス1.2%）となった。成約価格は12地域中5地域が前年比で上昇した。

3. 土地市場の動き

- 成約件数は1,555件（前年同期比マイナス1.0%）と3期ぶりに減少し、新規登録件数は8,513件（前年同期比プラス14.0%）となった（図表2）。成約件数は12地域中7地域が減少した。
- 成約価格は2,348万円（前年同期比マイナス0.6%）と13期ぶりに下落し、新規登録価格は2,406万円（前年同期比プラス7.1%）となった。成約価格は12地域中7地域が前年比で下落した。

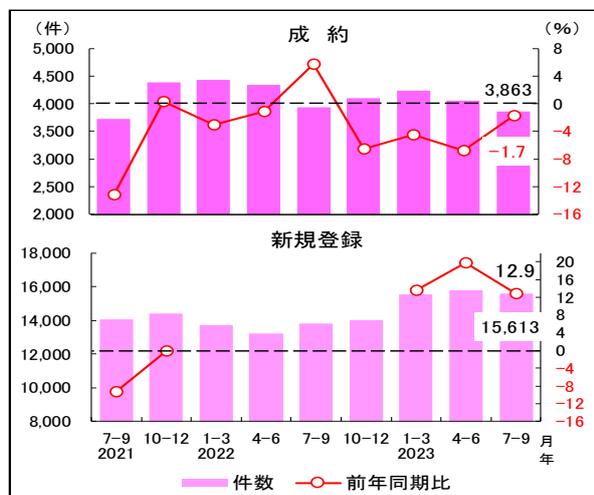
4. 近畿圏市場の方向

- 中古マンションは件数減・価格上昇、戸建は件数増・価格上昇の局面で推移。金融政策の下支え効果は続くが、売り物件数が増加する中で媒介価格の設定における見極めが重要になると考えられる。

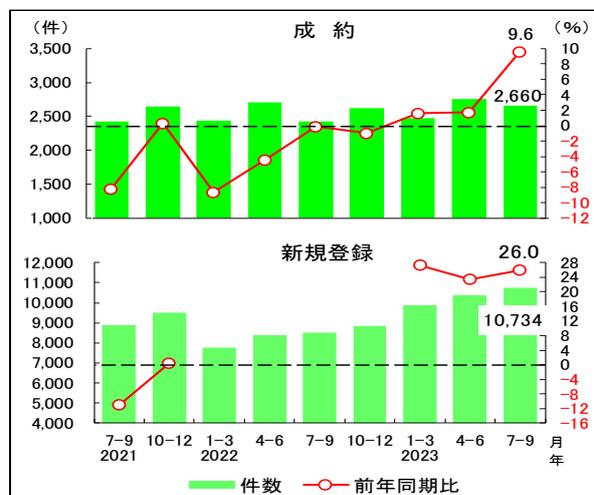
5. 関連不動産市場の動き

- 23年9月のオフィス市場の空室率は、6月比で京阪神の各エリアとも改善が目立った。募集賃料は大阪・梅田と淀屋橋・本町が6月比で上昇し、市況の改善が進みつつある。

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

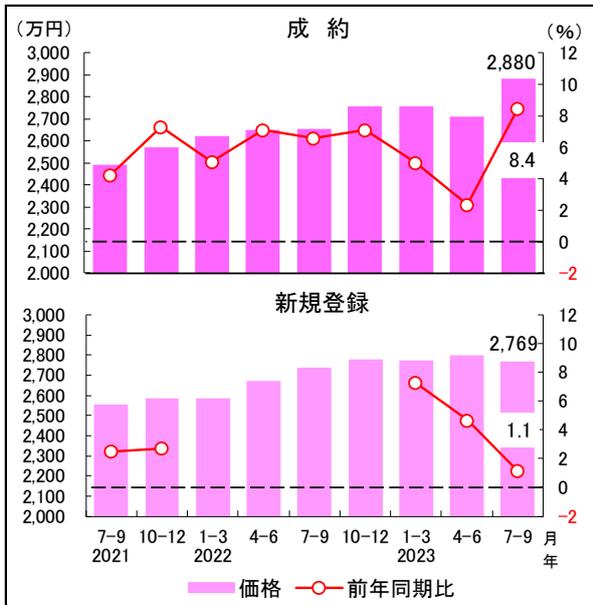
成約件数は4期連続減
価格は13期連続上昇

成約件数は9地域減少
価格は9地域が上昇

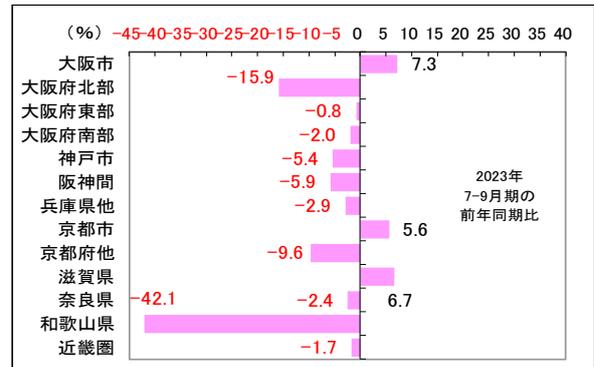
23年7～9月期における近畿2府4県の中古マンション(専有面積350㎡未満)成約報告件数は3,863件と前年比で1.7%減少し、4期連続で前年同期を下回った(P1・図表1)。新規登録(売り出し)件数は15,613件で前年比プラス12.9%の2ケタ増となり、3期連続で前年同期を上回った。前期比は1.2%減少した。23年7～9月期の平均成約価格は2,880万円と前年比で8.4%上昇し、20年7～9月期から13期連続で前年同期を上回った。前期比も6.2%上昇した。(図表3)。新規登録価格は2,769万円と前年比で1.1%上昇し、3期連続で前年同期を上回った。前期比は1.0%下落した。

23年7～9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、減少エリアは前期比で3地域増えた(図表4)。大阪府東部は7期連続、大阪府北部と神戸市、和歌山県は4期連続で前年同期を下回り、中古マンション取引は依然として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(28.9%)、神戸市(12.8%)、阪神間(11.2%)、大阪府北部(10.4%)、京都市(9.2%)、大阪府南部(7.7%)、大阪府東部(6.3%)、奈良県

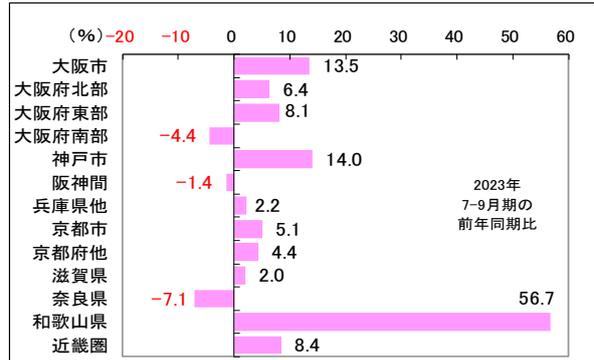
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



(4.1%)、兵庫県他(3.5%)、滋賀県(3.3%)、京都府他(1.9%)、和歌山県(0.6%)の順となり、前期比では大阪市や京都市、神戸市のシェアが拡大し、京阪神では比較的堅調な取引がみられた。

成約価格は12地域中9地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期と同数であった。大阪市や神戸市などは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32期連続で前年同期を上回り、相対的に高額物件を中心とした取引が目立った(図表5)。

エリア別の23年7～9月期の平均価格は、大阪市(3,727万円)、大阪府北部(3,156万円)、京都市(3,145万円)が近畿圏平均(2,880万円)を上回り、以下、阪神間(2,827万円)、神戸市(2,674万円)、滋賀県(2,437万円)、京都府他(2,157万円)、大阪府東部(2,057万円)、奈良県(1,777万円)、大阪府南部(1,769万円)、和歌山県(1,756万円)、兵庫県他(1,516万円)の順であった。

件数に価格を乗じた23年7～9月期の成約報告ベースの近畿圏の取扱高は前年比で6.6%拡大し、再び前年同期を上回った。12地域中5地域が拡大し、拡大エリアは前期比で2地域減った。大阪市と京都市は2ケタ拡大となり、大阪府東部は6期ぶりに前年同期を上回る一方、大阪府北部は4期連続で前年同期を下回るなど地域差もみられ、取引軟調な中で価格上昇が顕著なエリアで取扱高の伸びが目立った。

2. 中古戸建住宅市場の動き

成約件数は3期連続増
価格は12期連続上昇

中古戸建住宅(土地面積50～350㎡未満)の23年7～9月期の成約件数は2,660件と前年比で9.6%増加し、3期連続で前年同期を上回った。新規登録(売り出し)件数は10,734件で前年比プラス26.0%の大幅増となり、3期連続で前年同期を上回った(P1・図表2)。

23年7～9月期の平均成約価格は2,279万円と前年比で1.7%上昇し、20年10～12月期から12期連続で前年同期を上回った。前期比もプラス0.4%となった。新規登録価格は2,706万円と前年比で1.2%上昇し、3期連続で前年同期を上回った。前期比も1.9%上昇した(図表6)。中古マンションと対照的に取引の増加が続く中で価格の上昇もみられ、中古戸建市場は相対的に堅調に推移している。

成約件数は11地域増加
価格は5地域が上昇

23年7～9月期中古戸建住宅の成約件数は12地域中、阪神間以外の11地域が前年比で増加し、増加工リアは前期比で6地域増えた(図表7)。大阪府内4地域を中心に2ケタ増となり、大阪市は5期連続で前年同期を上回るなど、総じて増加するエリアが目立った。

近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪府南部(14.4%)、

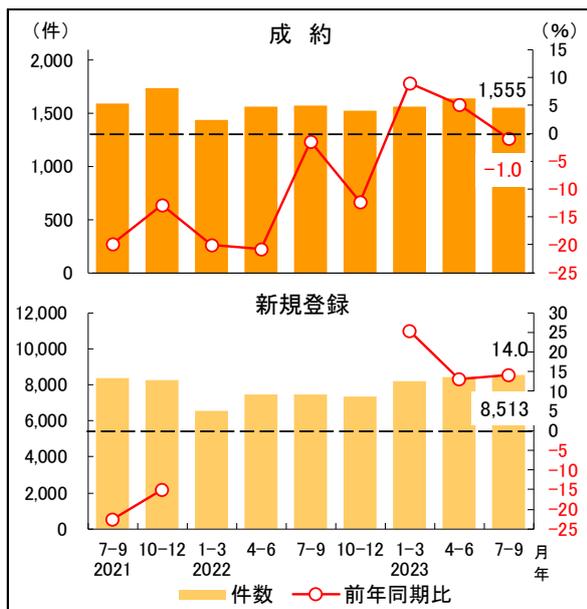
3. 土地市場の動き

成約件数は3期ぶり減少
価格は13期ぶりに下落

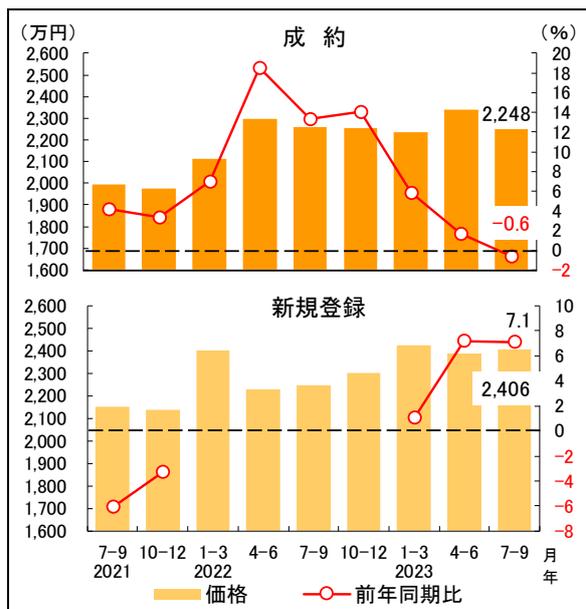
土地（50～350㎡未満）の23年7～9月期の成約件数は1,555件と前年比で1.0%減少し、3期ぶりに前年同期を下回った。新規登録（売り出し）件数は8,513件で前年比プラス14.0%の2ケタ増となり、3期連続で前年同期を上回った（図表9）。中古戸建市場とは対照的に、土地取引は減少に転じた。

23年7～9月期の平均成約価格は2,248万円で前年比マイナス0.6%と、ほぼ横ばいながら20年4～6月期以来13期ぶりに前年同期を下回った。前期比も3.8%下落した。新規登録価格は2,406万円と前年比で7.1%上昇し、3期連続で前年同期を上回った。前期比もプラス0.7%となった（図表10）。成約件数・価格とも軟調となる中で、新規登録は件数・価格ともプラス基調が続き、土地市場の需給は緩和傾向にある。

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

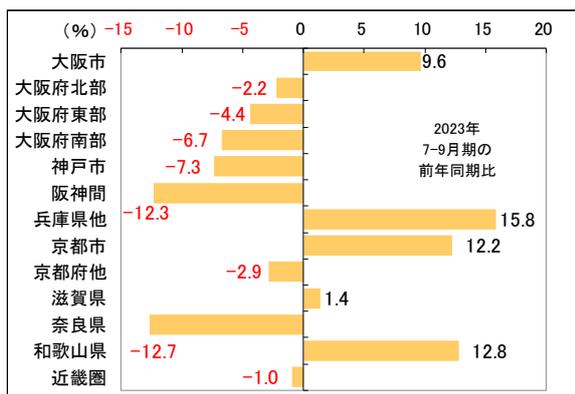


成約件数は7地域減少
価格は7地域が下落

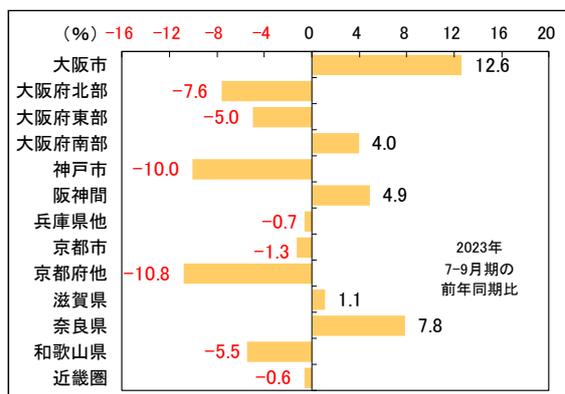
23年7～9月期の土地の成約件数は12地域中7地域が前年比で減少し、減少エリアは前期比で4地域増えた。大阪市は5期連続で前年同期を上回ったが、大阪府東部は6期ぶり、阪神間も5期ぶりに前年同期を下回るなど、取引が減少に転じるエリアが目立った（図表11）。

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（13.4%）、京都市（10.6%）、兵庫県他（10.4%）、滋賀県（9.4%）、京都府他（8.7%）、大阪府北部（8.4%）、奈良県（8.4%）、大阪府東部（8.4%）、阪神間（8.2%）、大阪市（5.9%）、神戸市（4.9%）、和歌山県（3.4%）の順で、前期比では大阪府北部や京都市などのシェア拡大が目立った。

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7地域が前年比で下落し、下落エリアは前期比で1地域増えた(図表12)。京都府他は10期ぶり、兵庫県他は8期ぶり、大阪府北部は6期ぶりに前年同期を下回ったほか、神戸市と京都府他は2ケタ下落となり、価格の軟調なエリアが目立った。

23年7～9月期の成約価格は、大阪市(4,079万円)が最も高く、次いで阪神間(3,471万円)、大阪府北部(3,188万円)、京都市(3,184万円)、神戸市(2,394万円)が近畿圏平均(2,248万円)を上回り、以下、大阪府東部(2,069万円)、大阪府南部(1,875万円)、京都府他(1,754万円)、奈良県(1,690万円)、滋賀県(1,369万円)、兵庫県他(1,211万円)、和歌山県(827万円)の順であった。

23年7～9月期の近畿圏の取扱高は前年比で1.5%縮小し、5期ぶりに前年同期を下回った。12地域中7地域が縮小し、縮小エリアは前期比で3地域増えた。大阪市は6期連続で前年同期を上回ったが、大阪府東部と南部は6期ぶりに前年同期を下回るなど、市場が縮小するエリアが多くみられた。

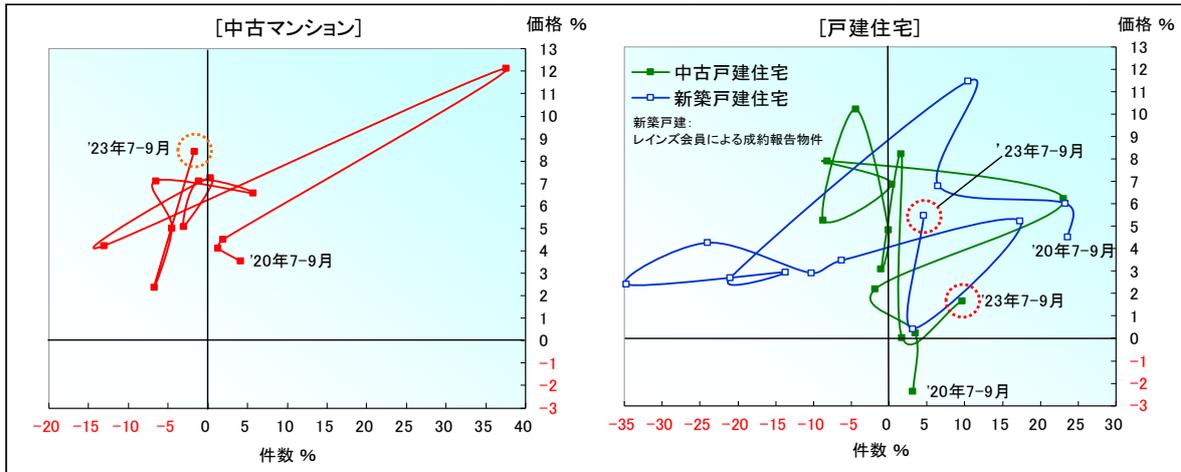
4. 近畿圏市場の方向

堅調な戸建、やや軟調な中古マンション市場

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7～9月期も中古マンションと中古・新築戸建住宅では引き続き異なる傾向を示した(図表13)。中古マンション市場は件数減・価格上昇の局面にある一方、戸建市場は中古・新築ともに件数増・価格上昇の局面で推移し市場は拡大している。ただ、中古マンション成約価格は13期連続で上昇し、相対的に高額物件に需要が集まる傾向が続いている。

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7～9月期の需給は中古マンションが件数面で緩和、価格面ではタイト方向に振れた。取引堅調な中古戸建住宅も価格面の需給は横ばい

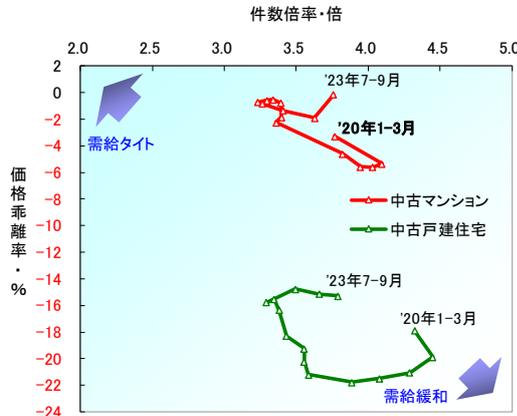
図表 13 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年同期比）



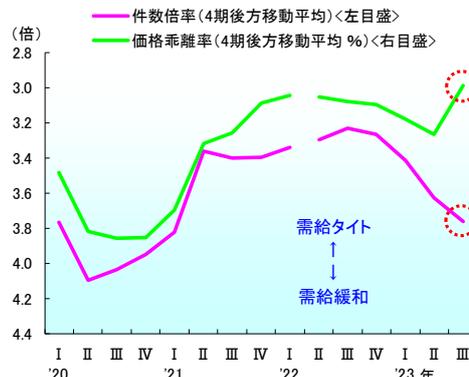
だが、件数面は緩和方向にあり売り圧力が高まっている（図表 14）。
 内閣府が 23 年 10 月に公表した景気動向指数(23 年 8 月分速報値)をみると、新築着工数や株価等で構成される先行指数、商業販売額や鉱工業生産等からなる一致指数、家計消費等からなる遅行指数のいずれも横ばい傾向にあり、足元の景況感に大きな変化はない(図表 15)。
 民間調査機関（ESP フォーキャスト 23 年 10 月調査）の予測による 24 年に

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

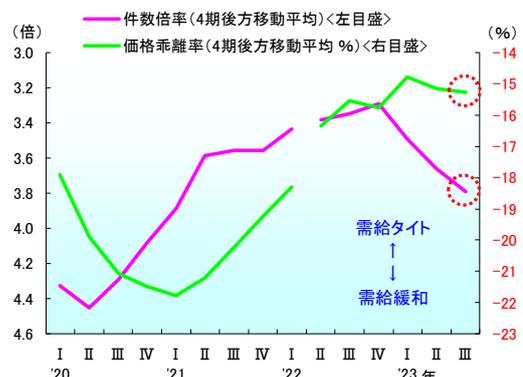
A.中古住宅市場の需給ポジション
 (BとCの合成図)



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

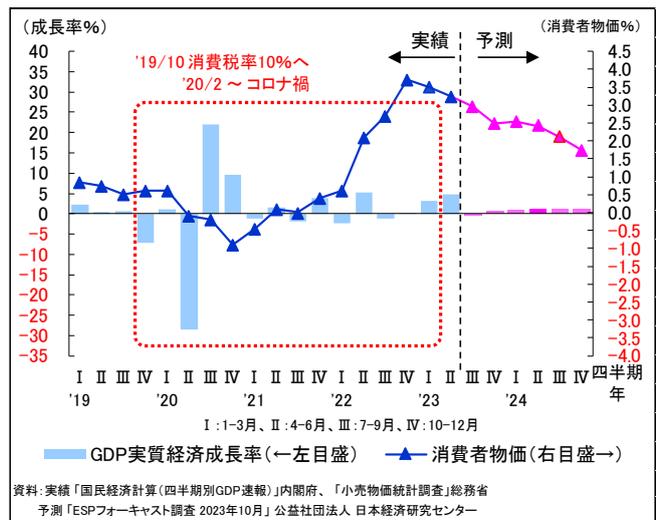
※価格乖離率=成約価格÷新規登録価格-1

※ I : 1～3月、II : 4～6月、III : 7～9月、IV : 10～12月

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



にかけた実質 GDP 成長率はインバウンドの拡大や企業の設備投資などをけん引役に 1%前後で推移し、物価の上昇分を除いた名目でも 2%程度を見込んでいる。物価上昇率は依然として高いが、24 年後半に向けて次第に落ち着くとみられている (図表 16)。

ただ、長引く円安による輸入物価の高止まりやコスト転嫁の動きが続き、日銀による 24 年度の物価見通しは目標の 2%を上回るとの指摘が金融市場で台頭している。一方、米中など海外景気の減速や今後の日米金利差の縮小に伴う円高も意識され、安定的な物価目標の達成には至っていないとの見方も根強い。来春の賃上げ動向が今後のカギを握るとされるが、持続的な物価上昇が確認されない限り、現行の金融緩和策の修正は緩やかに進むものとみられる。

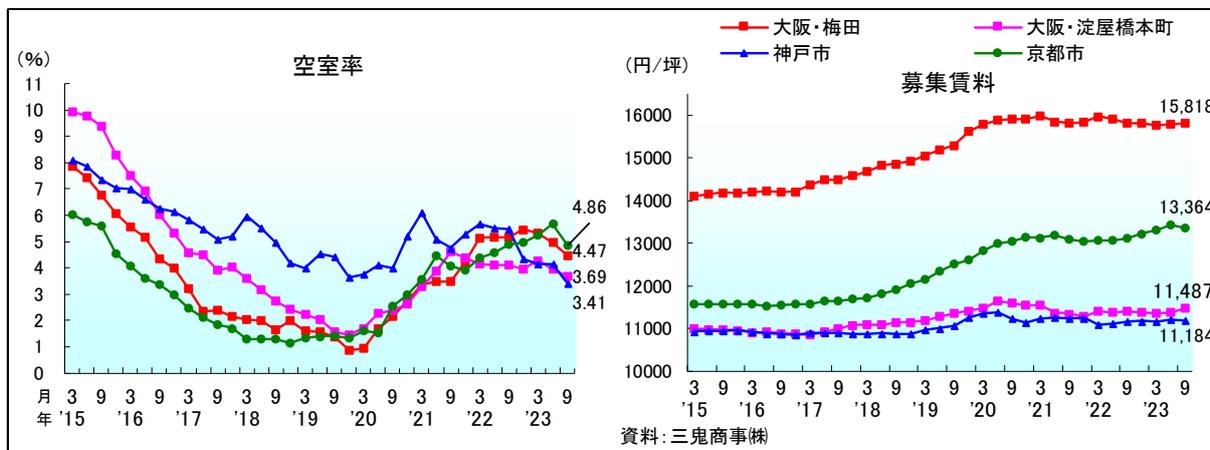
今年 7 月のイールドカーブコントロールの運用柔軟化(長期金利の上限を事実上 1%に引上げ)で住宅ローンの固定型金利は上昇しつつあるが、新規借入れの約 7 割を占める変動型金利はマイナス金利政策の解除では影響はほぼなく、さらなるゼロ金利解除でも限定的とされる。このため、不動産市場の下支え効果は続き、堅調な中古戸建住宅や相対的に高額な中古マンションの取引を中心に近畿圏市場は安定的に推移するとみられる。ただ、新規の売り物件数は増加基調にあり、売り出し価格も上昇していることから、今後は媒介価格の設定における需給の見極めが一層重要になると考えられる。

5. 関連不動産市場の動き

オフィス空室率は
京阪神 4 地区とも改善

京阪神ビジネス地区の 23 年 9 月のオフィス空室率は、各地区とも改善が目立った。大阪・梅田地区が 4.47%と 6 月比で 0.50 ポイント低下、淀屋橋・本町は 3.69%で同 0.25 ポイント低下、神戸市も 3.41%

図表 17 オフィス空室率と募集賃料



で同 0.73 ポイント低下、京都市は 4.86%で同 0.81 ポイント低下した (図表 17)。23 年 9 月の坪当たり平均募集賃料は、大阪・梅田が 15,818 円で 6 月比で 0.2%上昇、淀屋橋・本町は 11,487 円で同 0.9%上昇した。一方、神戸市は 11,184 円で同マイナス 0.3%、京都市は 13,364 円で同マイナス 0.6%となった。大阪市 2 地区では賃料の上昇と空室率の低下がみられ、オフィス市況の改善が進みつつある。

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。