

市況トレンド 2023年10~12月期の近畿圏市場

23年10~12月期は、中古マンション・戸建住宅とも取引は堅調に推移した。双方とも市場の売り圧力は強いが、成約価格の上昇は続いており高額物件を中心に取得需要は底堅い。金融政策の修正観測はあるものの基本的な緩和姿勢に大きな変化はなく、市場の下支え効果は続くとみられる。

1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は4,233件（前年同期比プラス3.3%）と5期ぶりに増加し、新規登録件数は16,019件（前年同期比プラス14.2%）となった（図表1）。成約件数は対象12地域中6地域が増加した。
- 成約価格は3,004万円（前年同期比プラス9.1%）と14期連続で上昇し、新規登録価格は2,801万円（前年同期比プラス0.7%）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。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,781件（前年同期比プラス6.0%）と4期連続で増加し、新規登録件数は11,182件（前年同期比プラス26.8%）となった（図表2）。成約件数は12地域中8地域が増加した。
- 成約価格は2,434万円（前年同期比プラス8.0%）と13期連続で上昇し、新規登録価格は2,839万円（前年同期比プラス4.5%）となった。成約価格は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1,695件（前年同期比プラス11.4%）で、新規登録件数は8,663件（前年同期比プラス17.8%）となった。成約件数は12地域中10地域が増加した。
- 成約価格は2,608万円（前年同期比プラス15.6%）で、新規登録価格は2,583万円（前年同期比プラス12.2%）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。

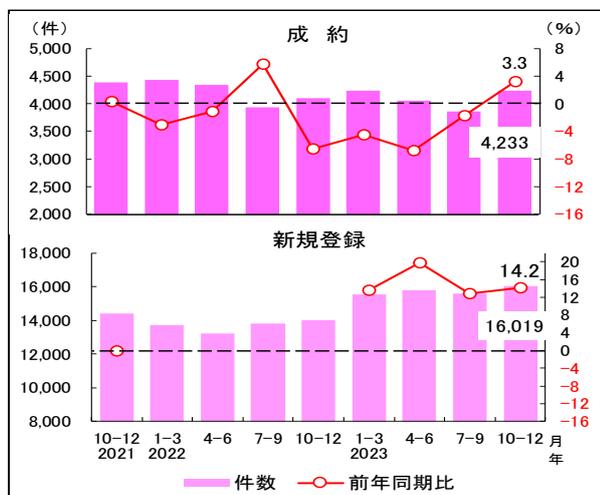
4. 近畿圏市場の方向

- 中古マンション・戸建ともに件数増・価格上昇の局面で推移。日銀によるマイナス金利解除の公算は大きいですが、基本的な金融緩和姿勢は維持され、市場を下支えする環境は変化しないと予想される。

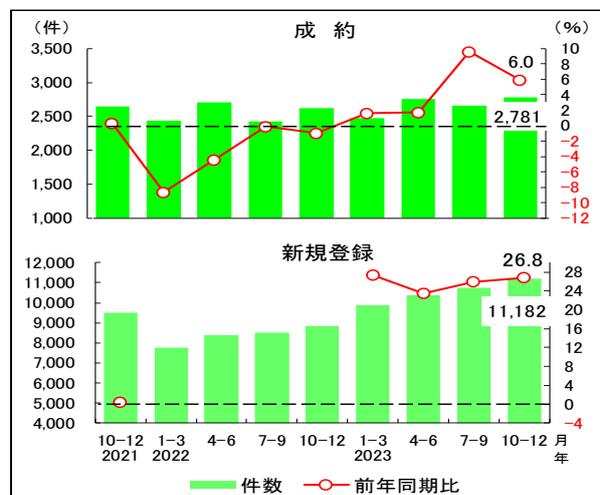
5. 関連不動産市場の動き

- 23年12月のオフィス市場の募集賃料は、9月比で京阪神の各エリアとも上昇の兆しがみられた。空室率は大阪・梅田が9月比で低下し、淀屋橋・本町は横ばい、神戸市と京都市は上昇した。

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

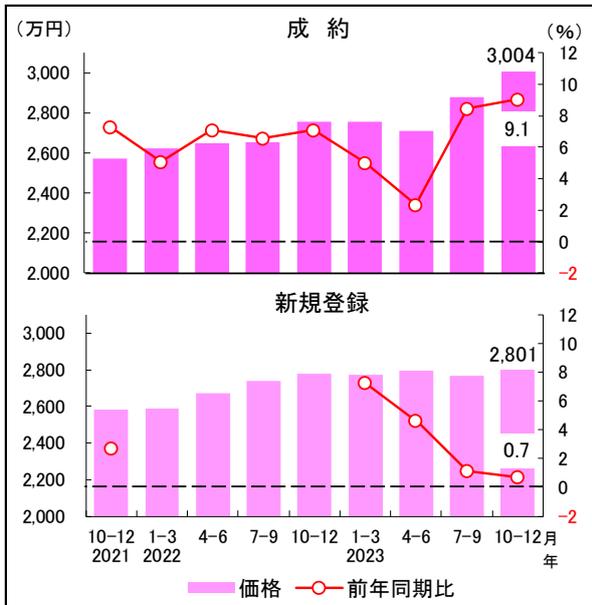
成約件数は5期ぶり増
価格は14期連続上昇

23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4,233件と前年比で3.3%増加し、5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16,019件で前年比プラス14.2%の2ケタ増となり、4期連続で前年同期を上回った。前期比も2.6%増加した。23年10～12月期の平均成約価格は3,004万円と前年比で9.1%上昇し、20年7～9月期から14期連続で前年同期を上回った。前期比も4.3%上昇した（図表3）。新規登録価格は2,801万円と前年比プラス0.7%と、ほぼ横ばいながら4期連続で前年同期を上回った。前期比も1.1%上昇した。

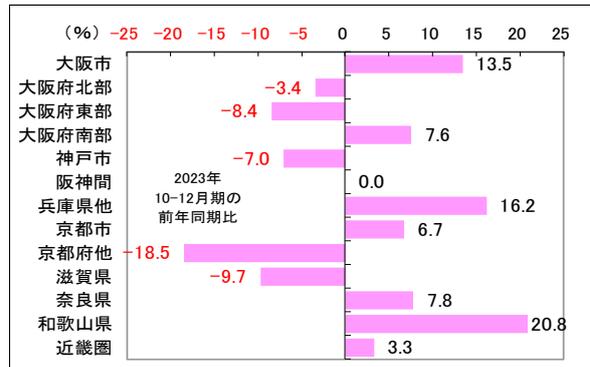
成約件数は6地域増加
価格は10地域が上昇

23年10～12月期中古マンション成約件数は対象12地域中6地域が前年比で増加し、増加エリアは前期比で3地域増えた（図表4）。大阪市と兵庫県他、和歌山県は2ケタ増となる一方、大阪府東部は8期連続、大阪府北部と神戸市は5期連続で前年同期を下回り、エリアによって取引に差がみられた。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市（30.2%）、大阪府北部（11.5%）、神戸市（11.0%）、

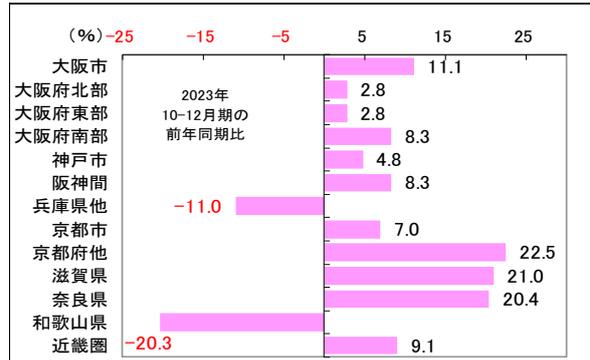
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



阪神間（10.9%）、京都市（9.0%）、大阪府南部（7.7%）、大阪府東部（5.7%）、奈良県（4.6%）、兵庫県他（3.7%）、滋賀県（3.3%）、京都府他（1.8%）、和歌山県（0.7%）の順となり、前期比では大阪市や大阪府北部のシェア拡大が目立った。

成約価格は12地域中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。大阪市や滋賀県、奈良県などは2ケタ上昇となった。最も価格水準が高い大阪市は15年10～12月期から33期連続で前年同期を上回り、高額な中古マンションを中心に主力エリアでの取引が目立った（図表5）。

エリア別の23年10～12月期の平均価格は、大阪市（3,847万円）、京都市（3,436万円）、大阪府北部（3,081万円）、阪神間（3,015万円）が近畿圏平均（3,004万円）を上回り、以下、神戸市（2,693万円）、滋賀県（2,648万円）、京都府他（2,388万円）、大阪府東部（2,146万円）、大阪府南部（2,007万円）、奈良県（1,900万円）、兵庫県他（1,449万円）、和歌山県（1,181万円）、の順であった。

件数に価格を乗じた23年10～12月期の成約報告ベースの近畿圏の取扱高は前年比で12.6%拡大し、7～9月期に続いて前年同期を上回った。12地域中7地域が拡大し、拡大エリアは前期比で2地域増えた。大阪市と大阪府南部、京都市などは2ケタ拡大となる一方、大阪府北部は5期連続で前年同期を下回り、依然として地域差もみられた。

2. 中古戸建住宅市場の動き

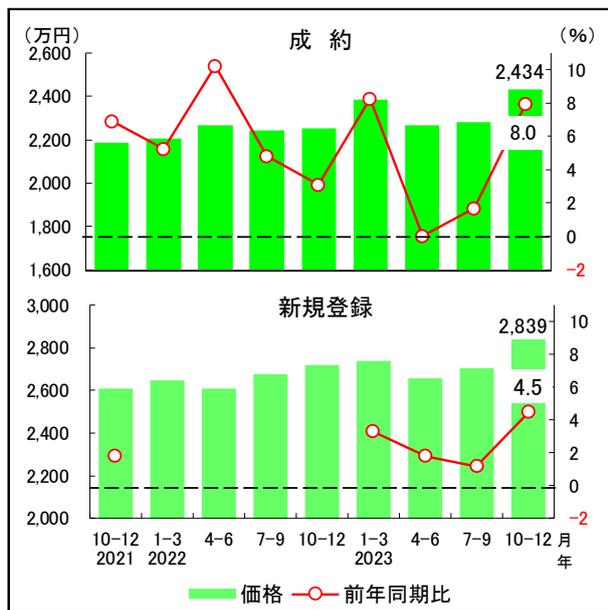
成約件数は4期連続増
価格は13期連続上昇

中古戸建住宅（土地面積50～350㎡未満）の23年10～12月期の成約件数は2,781件と前年比で6.0%増加し、4期連続で前年同期を上回った。新規登録（売り出し）件数は11,182件で前年比プラス26.8%の大幅増となり、4期連続で前年同期を上回った（P1・図表2）。23年10～12月期の平均成約価格は2,434万円と前年比で8.0%上昇し、20年10～12月期から13期連続で前年同期を上回った。前期比も6.8%上昇した。新規登録価格は2,839万円と前年比で4.5%上昇し、4期連続で前年同期を上回った。前期比も4.9%上昇した（図表6）。取引の増加が続く中で価格の上昇率は拡大し、中古戸建市場の堅調さは続いている。

成約件数は8地域増加
価格は7地域が上昇

23年10～12月期中古戸建住宅の成約件数は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地域減った（図表7）。大阪府南部や京都市、滋賀県、和歌山県は2ケタ増となり、和歌山県は

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



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上回った。

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(13.6%)、大阪府東部(9.5%)、阪神間(8.9%)、兵庫県他(8.7%)、滋賀県(8.6%)、京都市(8.5%)、神戸市(8.2%)、大阪市(7.9%)、大阪府北部(7.7%)、京都府他(6.4%)、和歌山県(4.3%)の順で、前期比では滋賀県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7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)。大阪市と大阪府東部は5期連続、京都市は4期連続で前年同期を上回り、取引が堅調な中で価格が上昇するエリアも広がった。

23年10～12月期の成約価格は、大阪市(3,583万円)が最も高く、次いで大阪府北部(3,365万円)、京都市(3,362万円)、阪神間(3,020万円)、神戸市(2,480万円)が近畿圏平均(2,434万円)を上回り、以下、大阪府東部(2,070万円)、京都府他(1,960万円)、大阪府南部(1,871万円)、滋賀県(1,865万円)、奈良県(1,586万円)、兵庫県他(1,465万円)、和歌山県(992万円)の順となった。

23年10～12月期の近畿圏の中古戸建の取扱高は前年比でプラス14.4%の2ケタ拡大となり、7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2地域減った。大阪市と

和歌山県は6期連続、大阪府南部と京都市、兵庫県他は4期連続で前年同期を上回り、中古戸建市場は引き続き拡大するエリアが目立った。

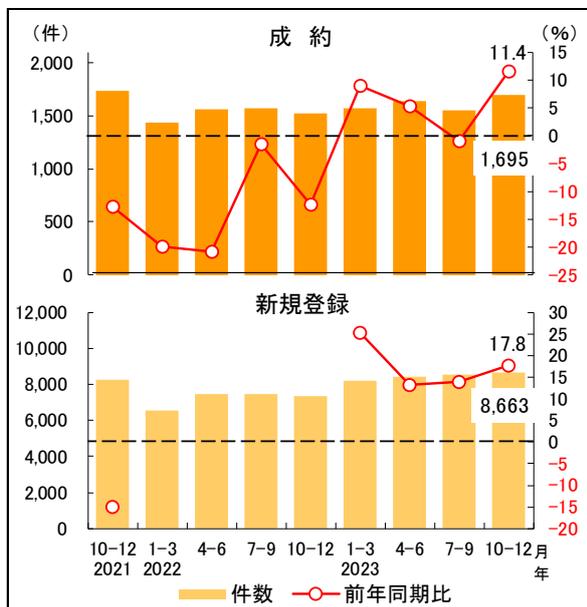
3. 土地市場の動き

成約件数・価格とも
前年比でプラスに

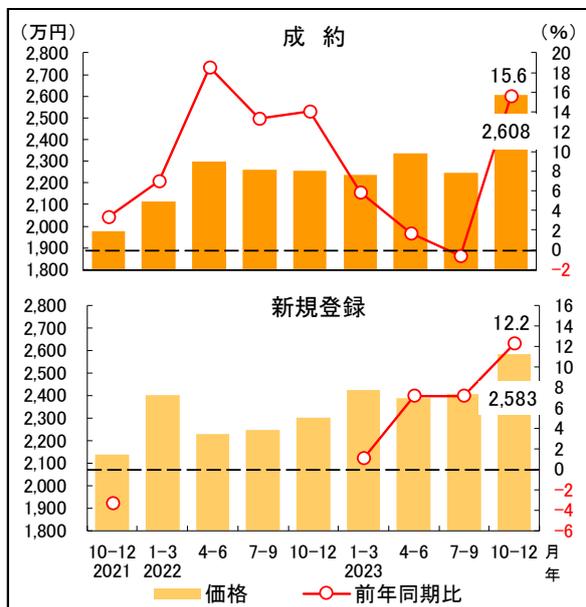
土地（50～350㎡未満）の23年10～12月期の成約件数は1,695件で前年比プラス11.4%の2ケタ増となった。新規登録（売り出し）件数は8,663件で前年比プラス17.8%の2ケタ増となり、4期連続で前年同期を上回った（図表9）。中古マンションや戸建市場と同様に土地取引は増加に転じた。

23年10～12月期の平均成約価格は2,608万円で前年比プラス15.6%の2ケタ上昇となった。前期比もプラス16.0%となった。新規登録価格は2,583万円で前年比プラス12.2%の2ケタ上昇となり、4期連続で前年同期を上回った。前期比も7.4%上昇した（図表10）。7～9月期とは対照的に成約件数増・価格上昇となる中で、新規登録は件数・価格ともプラス基調が続き、土地市場は拡大に転じる兆しがみられる。

図表9 土地の成約・新規登録件数



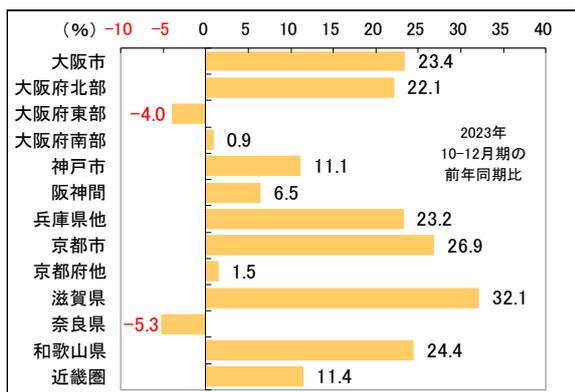
図表10 土地の成約・新規登録価格



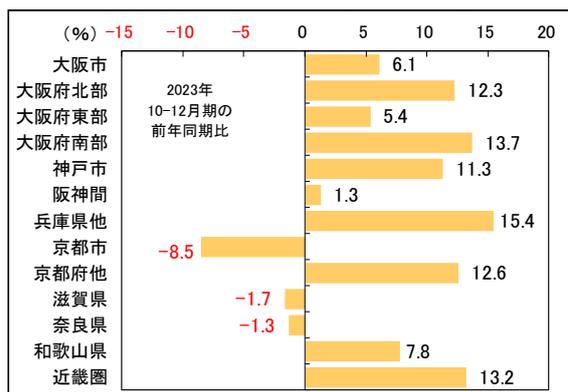
成約件数は10地域増加
価格は9地域が上昇

23年10～12月期の土地の成約件数は12地域中10地域が前年比で増加し、増加エリアは前期比で5地域増えた。大阪府は6期連続、京都市と滋賀県、兵庫県他は4期連続で前年同期を上回り、大阪府と大阪府北部、神戸市、兵庫県他、京都市、滋賀県は2ケタ増となるなど、土地取引は総じて堅調なエリアが目立った（図表11）。

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



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(12.7%)、兵庫県他(10.3%)、京都市(10.0%)、大阪府北部(9.4%)、阪神間(8.7%)、滋賀県(8.7%)、大阪府東部(8.6%)、奈良県(8.5%)、京都府他(8.1%)、大阪市(6.8%)、神戸市(4.7%)、和歌山県(3.3%)の順で、前期比では大阪市や大阪府北部などのシェア拡大が目立った。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4地域増えた(図表12)。大阪府南部は8期連続で前年同期を上回り、大阪府南部のほか大阪府北部、神戸市などは2ケタ上昇となり、価格が強含むエリアが目立った。

23年10～12月期の成約価格は、大阪市(3,715万円)が最も高く、次いで京都市(3,589万円)、大阪府北部(3,474万円)、阪神間(3,210万円)が近畿圏平均(2,608万円)を上回り、以下、神戸市(2,541万円)、大阪府東部(2,116万円)、京都府他(2,056万円)、大阪府南部(2,031万円)、奈良県(1,632万円)、滋賀県(1,526万円)、兵庫県他(1,336万円)、和歌山県(1,032万円)の順であった。

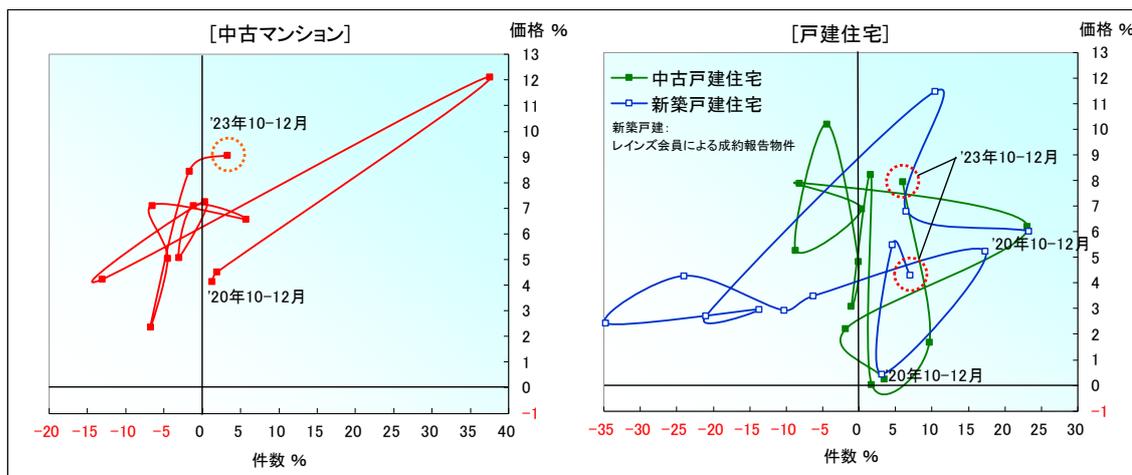
23年10～12月期の近畿圏の取扱高は前年比プラス26.1%の大幅拡大となった。12地域中11地域が拡大し、拡大エリアは前期比で6地域増えた。大阪市は7期連続、兵庫県他と滋賀県は4期連続で前年同期を上回り、大阪市のほか神戸市や京都市などでは2ケタ拡大となるなど、市場が拡大するエリアが多くみられた。

4. 近畿圏市場の方向

中古マンション・戸建とも市場拡大の局面に

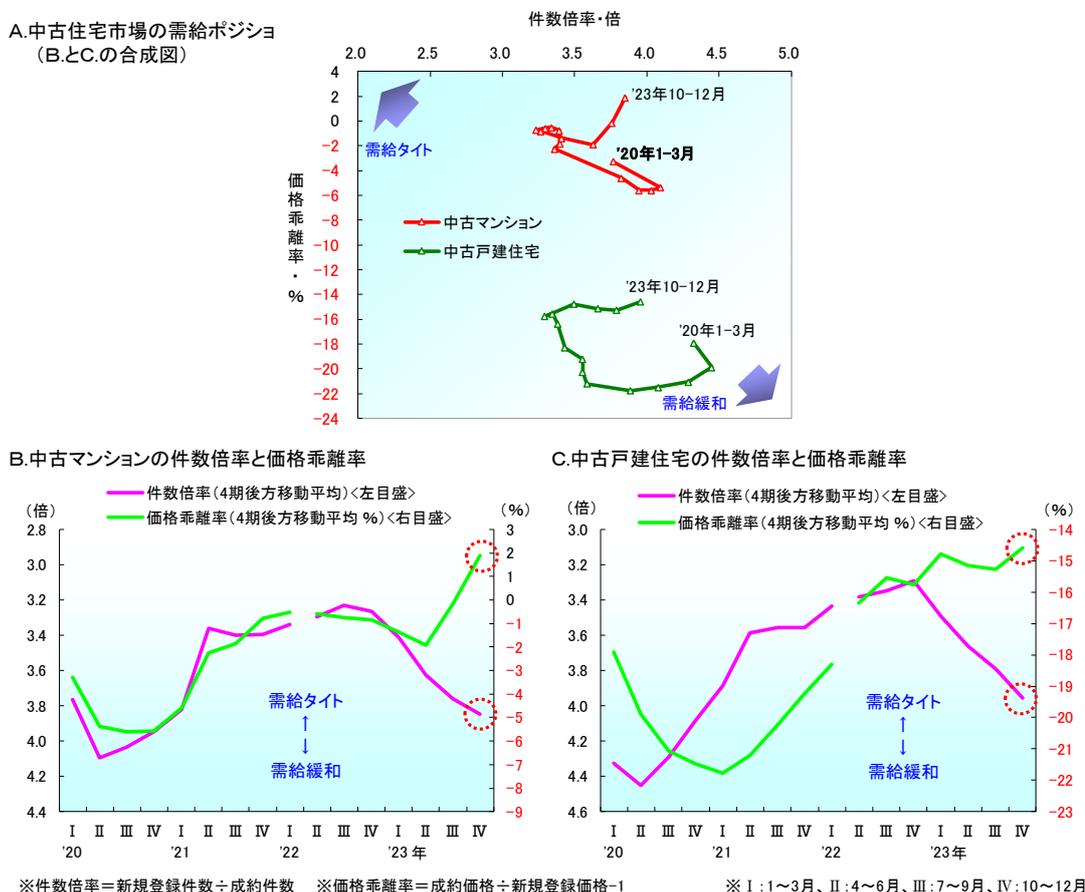
成約物件の前年同期比から市況ポジションを捉えると、23年10～12月期は中古マンション、中古・新築戸建住宅ともに件数増・価格上昇の局面に位置し、いずれも市場が拡大する動きがみられた(図表13)。中古マンションと新築戸建の成約価格は20年7～9月期から前年比で14期連続、中古戸建は同13期連続で上昇し、高額物件を中心に需要が集まる傾向が続いている。

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）

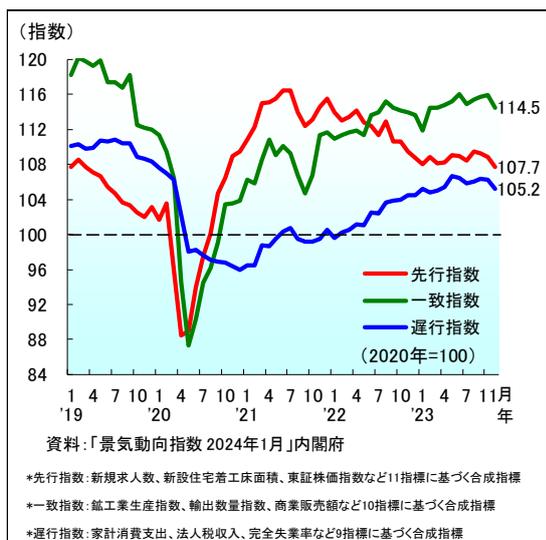


成約（取引）件数を需要側、新規登録（売り出し）件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率と価格乖離率をみると、23年10～12月期の需給は中古マンション・戸建ともに、引き続き件数面は緩和、価格面はタイト方向で推移した。いずれの市場も売り出し件数は大幅な増加が続き売り圧力は依然として高いが、取引は堅調で価格も上昇しており、需要は底堅い状況にある（図表 14）。

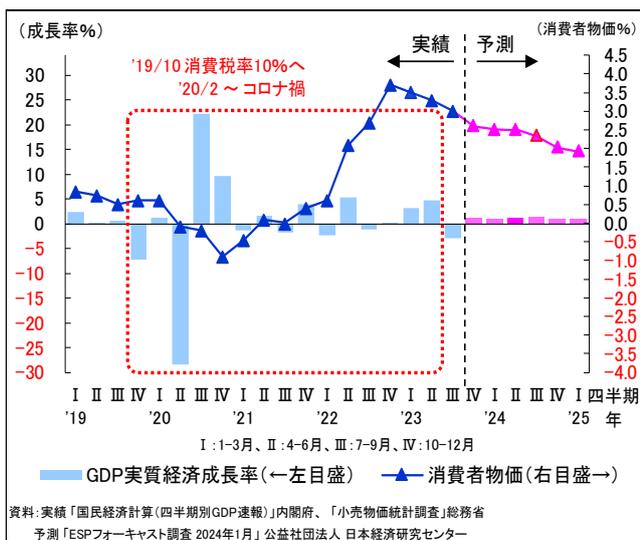
図表 14 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況



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



市場を支える外部環境
に大きな変化はない

内閣府が24年1月に公表した景気動向指数(23年11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は概ね横ばいで、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24年1月調査)の予測による24年以降の実質GDP成長率は、コロナ禍からのリオープンによる内需や円安に伴うインバウンドの拡大などを背景に1%前後で堅調に推移する見通しである。現状で高い物価上昇率も次第に低下し、25年にかけて日銀の物価目標である2%前後に落ち着くとみられている(図表16)。

米欧に遅れてインフレが進行した日本では、マイナス金利解除など金融緩和政策の修正観測が高まっており、日銀は24年春闘を踏まえ賃金と物価の状況を確認した上で政策修正を判断するとしている。一方、商品・サービスの価格転嫁の一般や人件費の高騰、原材料価格の高止まりによる企業収益の悪化に加え、米国や中国などの景気減速懸念が台頭している。ただ、利上げで先行した米国では物価の沈静化により年内に利下げが始まるとみられ、日銀がマイナス金利解除からさらに利上げを続けることは困難との指摘がある。このため、解除後も基本的な金融緩和姿勢は維持されとの見方が大勢を占めている。

ゼロ金利から更なる政策金利の上昇が続かない限り、住宅ローンの新規借入れの大半を占める変動型金利への影響は軽微との見方は変わっていない。ネット銀行を中心に頭金比率の高い融資への金利優遇といった貸出競争は続いており、中古物件を含めた住宅市場を下支える環境は当面大きく変化しないものと予想される。

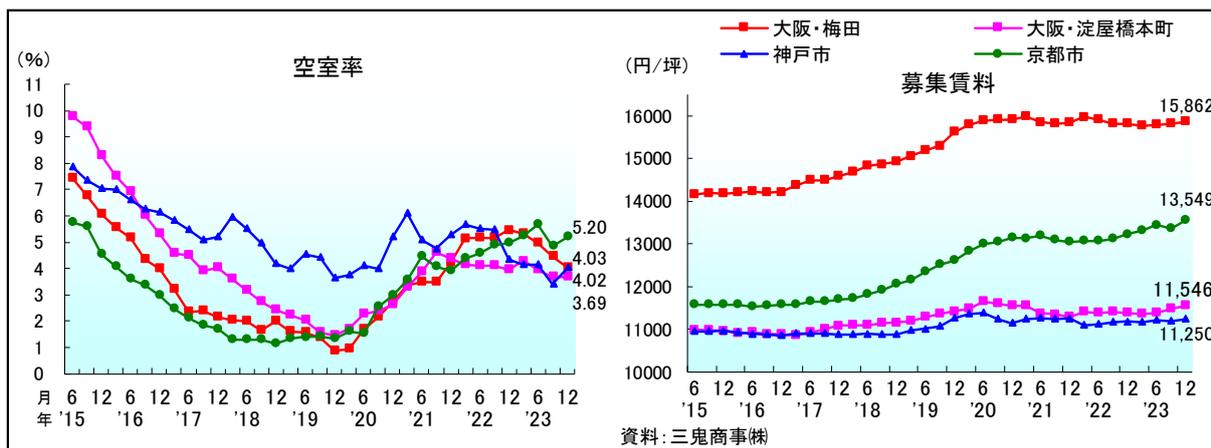
5. 関連不動産市場の動き

京阪神のオフィス賃料上昇の兆し

京阪神ビジネス地区の23年12月のオフィス賃料は、各地区ともわずかに上昇に転じる動きがみられた。坪当たりの平均募集賃料は、大阪・梅田が15,862円と9月比で0.3%上昇、淀屋橋・本町は11,546円で同0.5%上昇、京都市は13,549円で同1.4%上昇、神戸市は11,250円で同0.6%上昇した(図表17)。大阪・梅田と淀屋橋・本町は、23年6月から緩やかな上昇基調に変化しつつある。

空室率は、大阪・梅田地区が4.02%と9月比で0.45ポイント低下、淀屋橋・本町は3.69%と9月比で横ばいとなった。一方、神戸市は4.03%と9月比で0.62ポイント上昇、京都市は5.20%で同0.34ポイント上昇した。大阪・梅田地区は空室率・募集賃料ともに改善傾向にあり、いち早くオフィス市場が回復する兆しがみられる。

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。