

市況トレンド 2024年1~3月期の近畿圏市場

2024年1~3月期は、中古マンション・戸建住宅とも成約件数・価格はプラス基調で推移した。市場の売り圧力は依然として強いが、高額なマンションを中心に需要は底堅い。金融政策の変更後も低金利環境は維持されるとみられ、当面の中古住宅市場は底堅く推移するとみられる。

1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は4,399件（前年同期比プラス3.9%）と2期連続で増加し、新規登録件数は17,751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7地域が増加した。
- 成約価格は2,990万円（前年同期比プラス8.5%）と15期連続で上昇し、新規登録価格は2,784万円（前年同期比プラス0.4%）となった。成約価格は12地域中8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3,003件（前年同期比プラス21.1%）と5期連続で増加し、新規登録件数は12,317件（前年同期比プラス24.5%）となった（図表2）。成約件数は12地域の全地域で増加した。
- 成約価格は2,400万円（前年同期比プラス0.6%）と14期連続で上昇し、新規登録価格は2,713万円（前年同期比マイナス0.8%）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1,752件（前年同期比プラス11.8%）で、新規登録件数は9,276件（前年同期比プラス13.0%）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2,387万円（前年同期比プラス6.8%）と2期連続で上昇し、新規登録価格は2,509万円（前年同期比プラス3.4%）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。

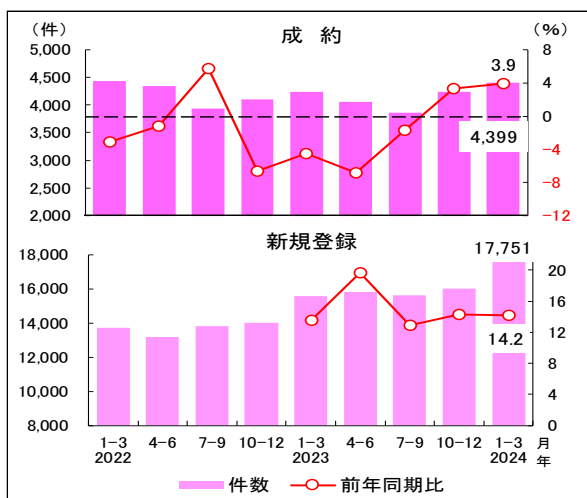
4. 近畿圏市場の方向

- 中古マンション・中古戸建ともに件数増・価格上昇の局面に。低金利環境は当面維持される公算で、売り圧力が高く多様で安価な物件を選択できる中古住宅市場の需要は底堅く推移すると予想される。

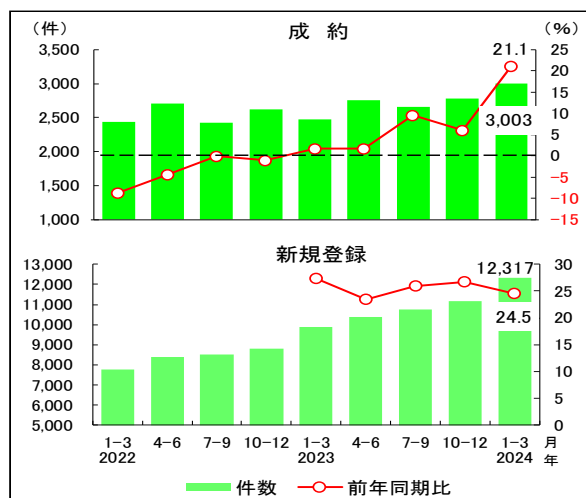
5. 関連不動産市場の動き

- 24年3月のオフィス市場の募集賃料は、大阪・梅田と淀屋橋・本町で23年6月から緩やかな上昇傾向にあるが空室率は悪化し、市況の改善に歯止めがかかった。

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

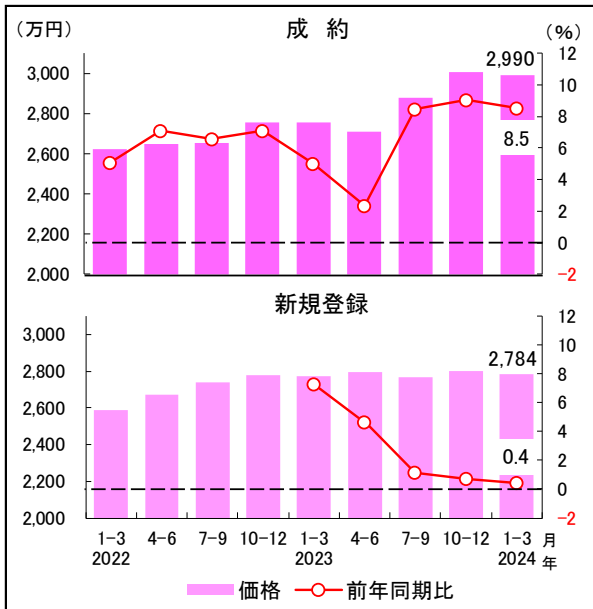
成約件数は2期連続増
価格は15期連続上昇

24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、4,399件と前年比で3.9%増加し、23年10～12月期に続いて前年同期を上回った(P1・図表1)。新規登録(売り出し)件数は17,751件で前年比プラス14.2%の2ケタ増となり、5期連続で前年同期を上回った。前期比もプラス10.8%となった。24年1～3月期の平均成約価格は2,990万円と前年比で8.5%上昇し、20年7～9月期から15期連続で前年同期を上回った。前期比はマイナス0.5%となった(図表3)。新規登録価格は2,784万円と前年比プラス0.4%と、ほぼ横ばいながら5期連続で前年同期を上回った。前期比はマイナス0.6%となった。

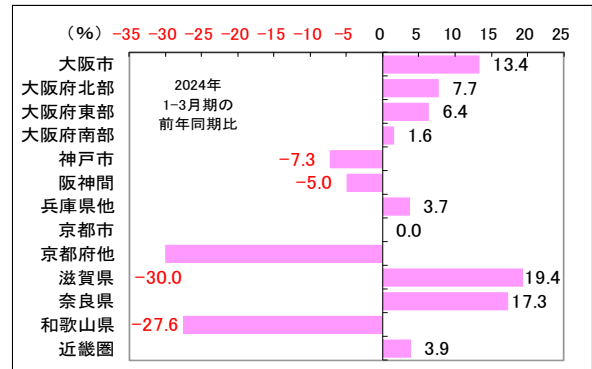
成約件数は7地域増加
価格は8地域が上昇

24年1～3月期中古マンション成約件数は対象12地域中7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4)。大阪市と滋賀県、奈良県は2ケタ増となる一方、大阪府東部は9期ぶり、大阪府北部は6期ぶりに前年同期を上回り、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、大阪市(28.3%)、大阪府北部(12.3%)、神戸市(11.8%)、阪神間(10.7%)、

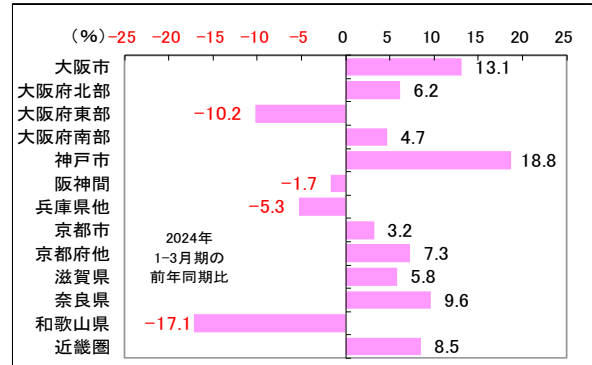
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



京都市(9.1%)、大阪府南部(7.4%)、大阪府東部(6.4%)、奈良県(4.5%)、兵庫県他(3.8%)、滋賀県(3.5%)、京都府他(1.6%)、和歌山県(0.5%)の順となり、前期比では神戸市や大阪府北部・東部のシェア拡大が目立った。

成約価格は12地域中8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。大阪市と神戸市は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34期連続で前年同期を上回り、引き続き高額な中古マンション取引が目立った(図表5)。

エリア別の24年1～3月期の平均価格は、大阪市(3,909万円)、大阪府北部(3,238万円)、京都市(3,127万円)、神戸市(3,058万円)、が近畿圏平均(2,990万円)を上回り、以下、阪神間(2,836万円)、滋賀県(2,525万円)、京都府他(2,104万円)、大阪府東部(1,986万円)、奈良県(1,874万円)、大阪府南部(1,854万円)、兵庫県他(1,491万円)、和歌山県(1,196万円)の順であった。

件数に価格を乗じた24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で12.7%拡大し、3期連続で前年同期を上回った。12地域中7地域が拡大し、拡大エリアは前期と同数であった。大阪市と大阪府北部、神戸市、滋賀県、奈良県は2ケタ拡大となる一方、和歌山県は4期連続で前年同期を下回った。

2. 中古戸建住宅市場の動き

成約件数は5期連続増
価格は14期連続上昇

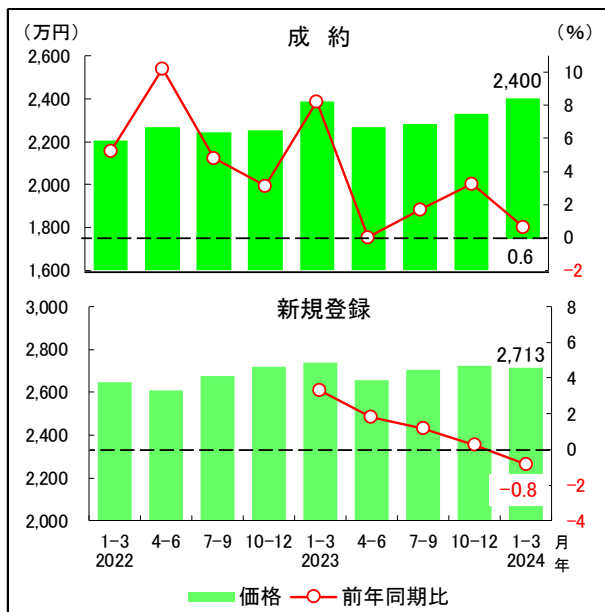
中古戸建住宅(土地面積50～350㎡未満)の24年1～3月期の成約件数は3,003件で前年比プラス21.1%の大幅増となり、5期連続で前年同期を上回った。新規登録(売り出し)件数は12,317件で前年比プラス24.5%の大幅増となり、5期連続で前年同期を上回った(P1・図表2)。24年1～3月期の平均成約価格は2,400万円で前年比プラス0.6%と、ほぼ横ばいながら20年10～12月期から14期連続で前年同期を上回った。前期比も3.1%上昇した。新規登録価格は2,713万円で前年比マイナス0.8%と、ほぼ横ばいとなった。前期比もマイナス0.4%となった(図表6)。成約件数は大幅に増加したが平均成約価格は横ばいとなり、上値を追う動きには歯止めがかかった。

成約件数は全地域で増加
価格は5地域が上昇

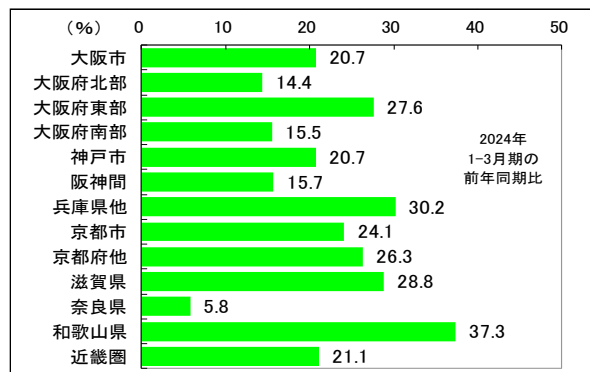
24年1～3月期中古戸建住宅の成約件数は12地域中すべての地域が前年比で増加し、増加エリアは前期比で4地域増えた(図表7)。増加エリアのうち奈良県以外は2ケタ増となり、和歌山県は7期連続、大阪府南部と兵庫県他は5期連続で前年同期を上回った。

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(13.2%)、

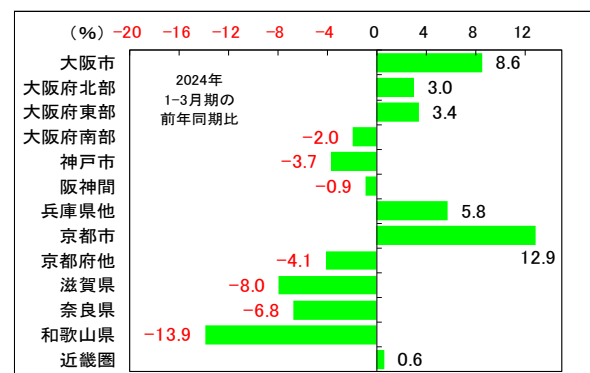
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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 (11.1%)、兵庫県他 (9.6%)、阪神間 (9.1%)、京都市 (8.2%)、滋賀県 (7.9%)、神戸市 (7.8%)、大阪府北部 (7.7%)、大阪市 (7.6%)、奈良県 (7.3%)、京都府他 (7.2%)、和歌山県 (3.4%) の順で、前期比では大阪府東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5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(図表8)。大阪市と大阪府東部は6期連続、京都市は5期連続で前年同期を上回る一方、神戸市や阪神間、滋賀県などは下落し、取引が大きく伸びる中で価格の動向には差がみられた。

24年1～3月期の成約価格は、大阪府北部(3,681万円)が最も高く、次いで京都市(3,553万円)、大阪市(3,366万円)、阪神間(3,160万円)、神戸市(2,590万円)が近畿圏平均(2,400万円)を上回り、以下、大阪府東部(2,128万円)、京都府他(1,996万円)、滋賀県(1,974万円)、大阪府南部(1,869万円)、奈良県(1,665万円)、兵庫県他(1,526万円)、和歌山県(942万円)の順となった。

24年1～3月期の近畿圏の中古戸建の取扱高は前年比でプラス21.8%の大幅拡大となり、8期連続で前年同期を上回った。12地域中11地域が拡大し、拡大エリアは前期比で3地域増えた。大阪市と

和歌山県は7期連続、大阪府南部と京都市、兵庫県他は5期連続で前年同期を上回り、多くのエリアで中古戸建市場は拡大し続けている。

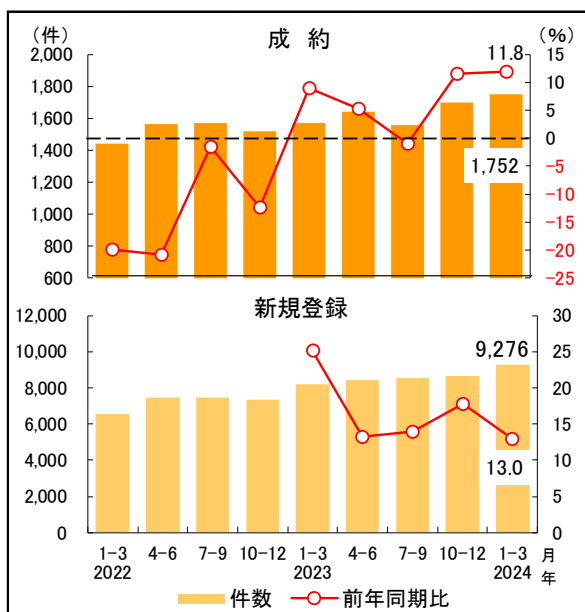
3. 土地市場の動き

成約件数・価格とも
前年比でプラス続く

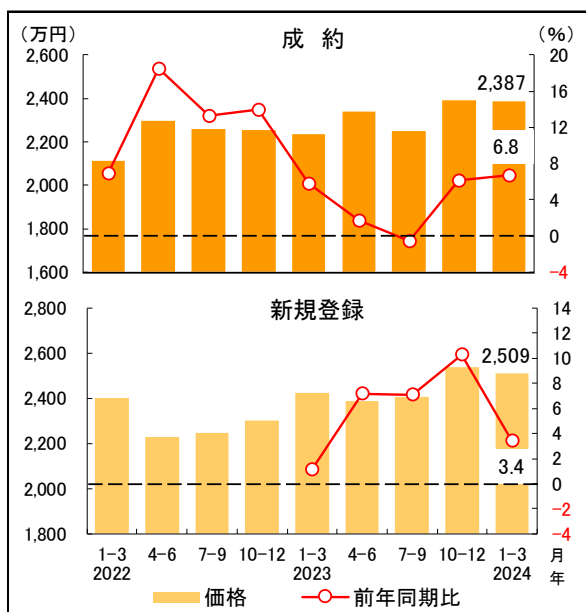
土地（50～350㎡未満）の24年1～3月期の成約件数は1,752件で前年比プラス11.8%の2ケタ増となり、23年10～12月期に続いて前年同期を上回った。新規登録（売り出し）件数は9,276件で前年比プラス13.0%の2ケタ増となり、5期連続で前年同期を上回った（図表9）。中古マンションや戸建市場と同様に土地取引は増加が続いた。

24年1～3月期の平均成約価格は2,387万円と前年比で6.8%上昇し、23年10～12月期に続いて前年同期を上回った。前期比はマイナス0.2%となった。新規登録価格は2,509万円と前年比で3.4%上昇し、5期連続で前年同期を上回った。前期比は1.2%下落した（図表10）。成約価格が上昇する中で、新規登録価格も上昇が続いており、土地市場は堅調に推移した。

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

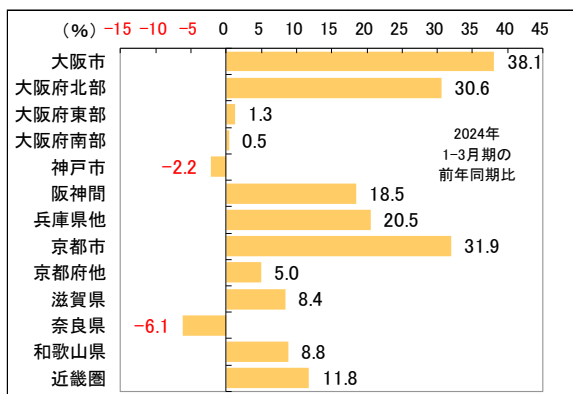


成約件数は10地域増加
価格は7地域が上昇

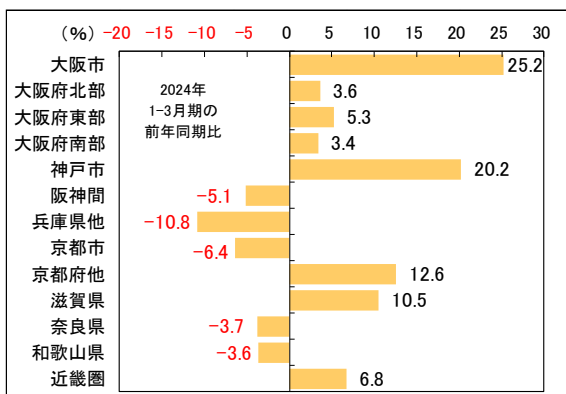
24年1～3月期の土地の成約件数は12地域中10地域が前年比で増加し、増加エリアは前期と同数であった。大阪市は7期連続、京都市と滋賀県、兵庫県他は5期連続で前年同期を上回り、大阪市と大阪府北部、阪神間、兵庫県他、京都市は2ケタ増となるなど、依然として土地取引は堅調なエリアが多くみられた（図表11）。

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（12.4%）、

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



兵庫県他（11.4%）、京都市（10.8%）、大阪府北部（9.0%）、大阪府東部（9.0%）、滋賀県（8.8%）、阪神間（8.8%）、奈良県（8.7%）、京都府他（7.2%）、大阪市（6.6%）、神戸市（5.0%）、和歌山県（2.1%）の順で、前期比では京都市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 7 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（図表 12）。大阪府南部は 9 期連続で前年同期を上回り、大阪市と神戸市、京都府他、滋賀県は 2 ケタ上昇となった。特に大阪市は件数・価格とも大幅なプラスとなり、相対的に高額な物件取引が目立った。

24 年 1～3 月期の成約価格は、大阪市（4,520 万円）が最も高く、次いで大阪府北部（3,481 万円）、京都市（3,255 万円）、神戸市（2,810 万円）、阪神間（2,664 万円）が近畿圏平均（2,387 万円）を上回り、以下、大阪府東部（2,245 万円）、京都府他（2,064 万円）、大阪府南部（1,931 万円）、滋賀県（1,690 万円）、奈良県（1,608 万円）、兵庫県他（1,269 万円）、和歌山県（1,006 万円）の順であった。

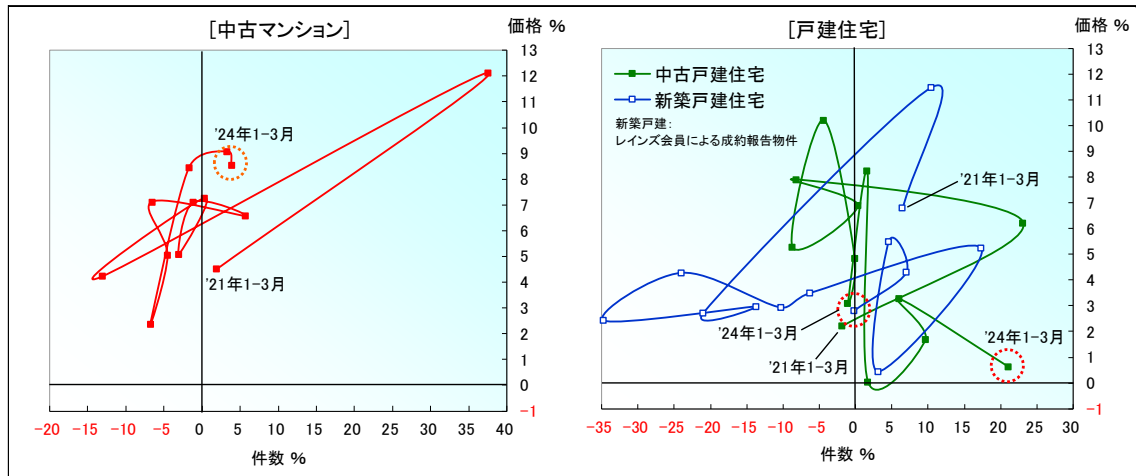
24 年 1～3 月期の近畿圏の取扱高は前年比プラス 19.4%の 2 ケタ拡大となった。12 地域中 11 地域が拡大し、拡大エリアは前期と同数であった。大阪市は 8 期連続、兵庫県他と滋賀県は 5 期連続で前年同期を上回り、大阪市のほか大阪府北部、神戸市や京都市など京阪神を中心に 2 ケタ拡大となり、多くのエリアで土地市場の拡大がみられた。

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

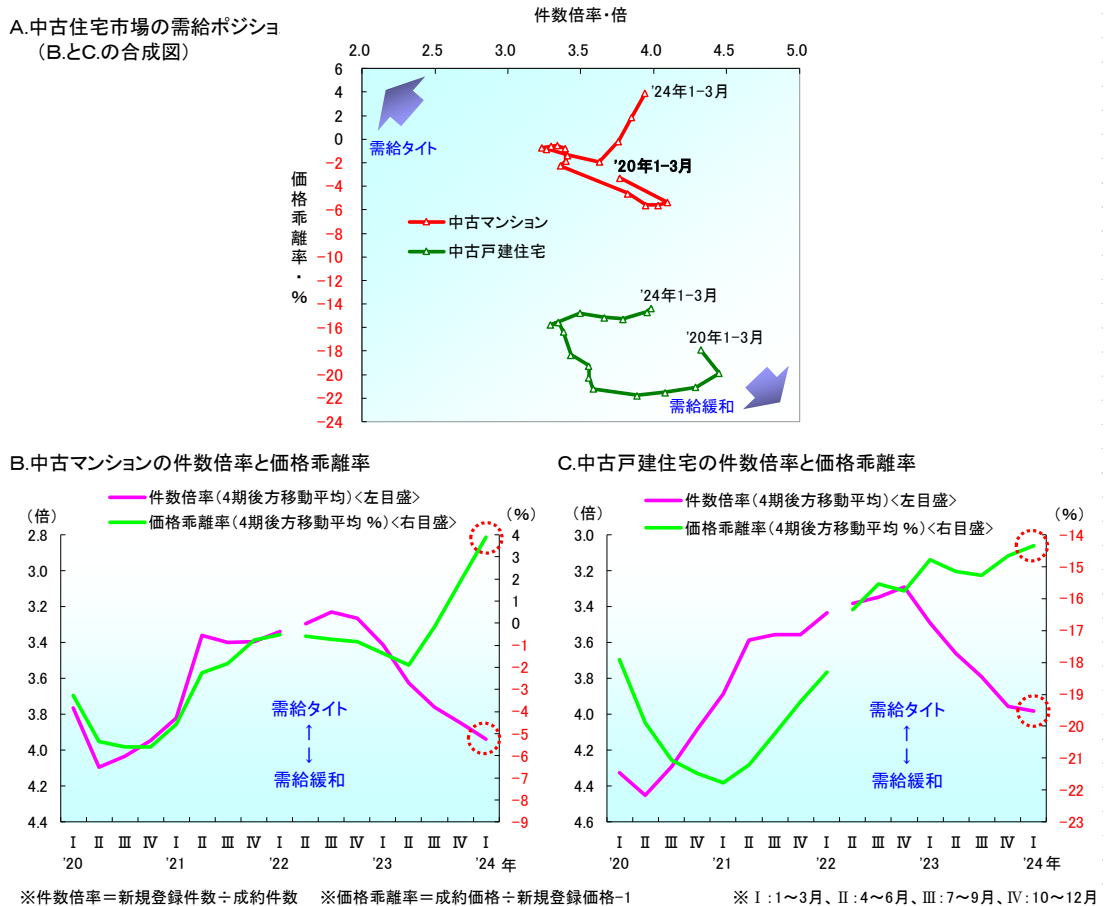
成約物件の前年同期比から市況ポジションを捉えると、24 年 1～3 月期は中古マンション、中古戸建住宅ともに件数増・価格上昇の局面に維持し、市場の拡大傾向は続いている（図表 13）。中古マンションと新築戸建の成約価格は 20 年 7～9 月期から前年比で 15 期連続、中古戸建は同 14 期連続で上昇し、中古戸建では取引の増加も目立ち、堅調な市場に大きな変化はみられない。

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）

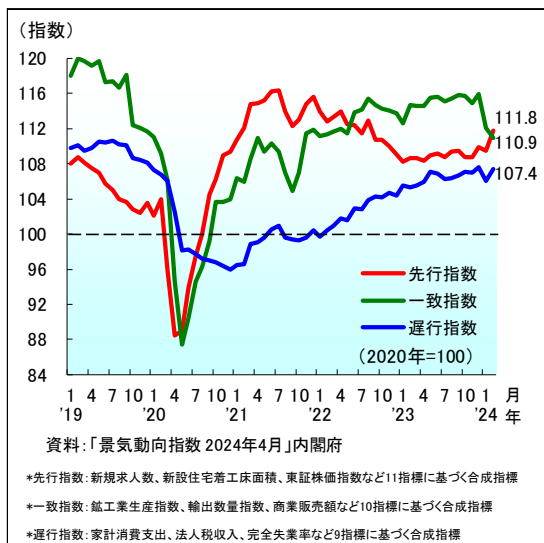


成約（取引）件数を需要側、新規登録（売り出し）件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率と価格乖離率をみると、24年1～3月期の需給は中古マンション・戸建ともに、引き続き件数面は緩和、価格面はタイト方向で推移した。いずれの市場も売り圧力の強い状況が続くが、取引が増加する中で成約価格は上昇基調にあり、高額物件を中心に堅調な需要がうかがえる（図表 14）。

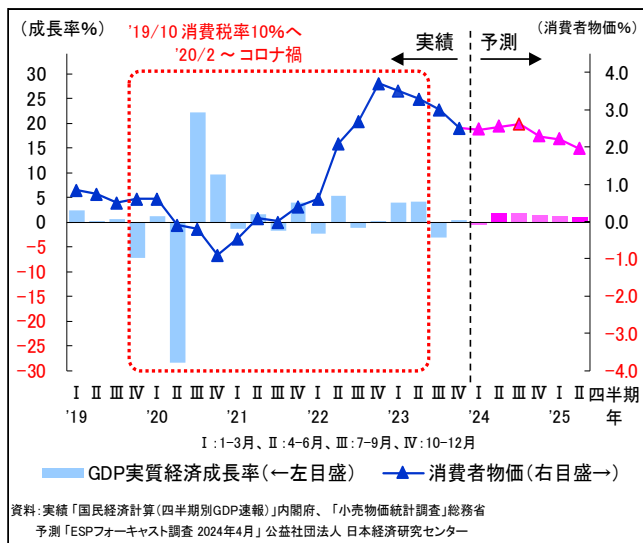
図表 14 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況



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



低い金利環境のもと
需要の底堅さは続く

内閣府が24年4月に公表した景気動向指数(24年2月分速報値)をみると、耐久消費財出荷の落ち込みから一致指数が低下する一方、株価や求人数のプラス要因から先行指数は上昇し、景況感は強弱双方の動きがみられた(図表15)。実質GDP成長率は足元でマイナスとなったが、民間調査機関(ESPフォーキャスト24年4月調査)の予測では、底堅い民需を背景に25年にかけて1%前後で推移すると見込まれる。物価上昇率は高い水準が続くが、25年前半には日銀の物価目標である2%前後まで低下する見通しである(図表16)。

日銀は3月の金融政策決定会合で、マイナス金利政策を解除し短期金利の誘導目標を0～0.1%に引上げ、長期金利の誘導目標(イールドカーブコントロール)も撤廃した。物価と賃金上昇の継続性を前提としながらも追加的な利上げは否定しておらず、金利のある世界への転換が現実味を帯びてきた。ただ、更なる物価上昇や日米金利差の再拡大など外部環境が大きく変化しない限り、急速かつ大幅な利上げは考えにくく、今後とも低い金利環境は維持される公算である。

政策金利に基づく短期プライムレートと連動し、借り入れの大半を占める変動型住宅ローン金利には上昇圧力がかかるが、既に変動金利を利用している購入者の負担は当面変化せず、新規利用者の金利は上昇する可能性が高まる。追加利上げの際は、既存利用者の変動金利も上昇し始めるが、利上げ幅は極めて小さく金融機関の貸出競争も続いており、当面の変動金利は1%未満の水準にとどまると予想される。購入マインドに対する一時的な影響は避けられないが、売り圧力が高まる中でエリアや価格帯などで多様な選択肢があり、高止まりする新築価格に対しても安価な物件を提供できる中古住宅市場では、引き続き需要は底堅く推移するとみられる。

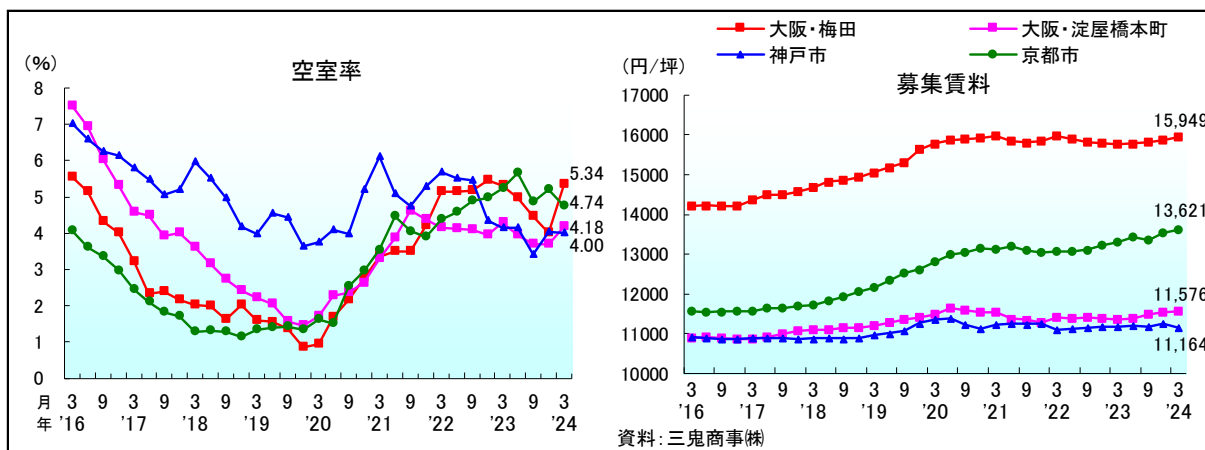
5. 関連不動産市場の動き

大阪・梅田と淀屋橋・本町の空室率は悪化

京阪神ビジネス地区の24年3月のオフィス賃料は、神戸市以外で上昇が続く動きがみられた。坪当たりの平均募集賃料は、大阪・梅田が15,949円と23年12月比で0.5%上昇、淀屋橋・本町は11,576円で同0.3%上昇、京都市は13,621円で同0.5%上昇したが、神戸市は11,164円で同0.8%下落した(図表17)。大阪・梅田と淀屋橋・本町は、23年6月から引き続き緩やかな上昇傾向にある。

空室率は、大阪・梅田地区が5.34%と23年12月比で1.32ポイント上昇、淀屋橋・本町は4.18%と同0.42ポイント上昇した。一方、神戸市は4.00%で同0.03ポイント低下、京都市は4.74%で同0.46ポイント低下した。大阪・梅田と淀屋橋・本町の募集賃料は上昇したものの空室率は悪化し、オフィス市況の改善にやや歯止めがかかった。

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。