

市況トレンド 2024年10~12月期の近畿圏市場

2024年10~12月期は、中古マンションの成約件数・価格ともプラス基調で推移したが、中古戸建価格は軟調で、売り圧力は依然として強い。ただ、市場の先行き不透明感はあるものの、金利の上昇は緩やかなものに留まるとみられ、中古住宅市場は引き続き安定的に推移すると予想される。

1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は4,391件（前年同期比プラス3.7%）と5期連続で増加し、新規登録件数は16,617件（前年同期比プラス3.7%）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3,073万円（前年同期比プラス2.3%）と18期連続で上昇し、新規登録価格は2,856万円（前年同期比プラス2.0%）となった。成約価格は12地域中6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3,051件（前年同期比プラス9.1%）と8期連続で増加し、新規登録件数は12,512件（前年同期比プラス11.9%）となった（図表2）。成約件数は12地域中9地域が増加した。
- 成約価格は2,317万円（前年同期比マイナス0.5%）と17期ぶりに下落し、新規登録価格は2,586万円（前年同期比マイナス5.1%）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1,840件（前年同期比プラス8.6%）と5期連続で増加し、新規登録件数は9,119件（前年同期比プラス5.3%）となった。成約件数は12地域中9地域が増加した。
- 成約価格は2,560万円（前年同期比プラス7.0%）と5期連続で上昇し、新規登録価格は2,594万円（前年同期比プラス2.2%）となった。成約価格は12地域中6地域が前年比で上昇した。

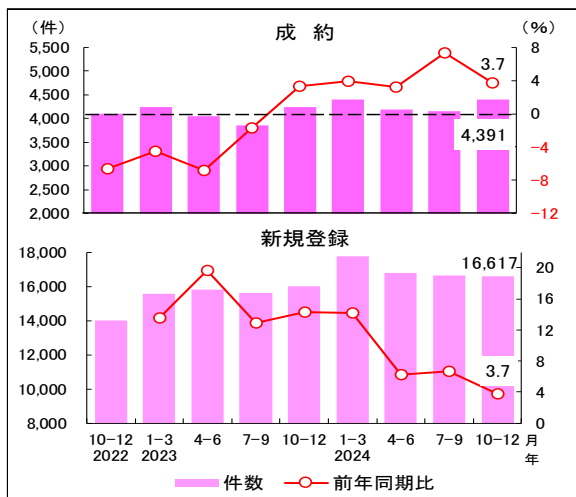
4. 近畿圏市場の方向

- 中古マンションは件数・価格ともにプラスだが、中古戸建は件数増・価格下落の局面に。取引は堅調さを維持しており、現状の金融政策が続く限り市場は安定的に推移すると予想される。

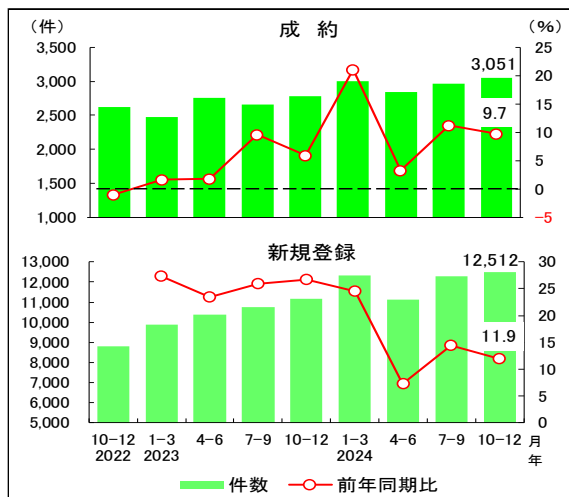
5. 関連不動産市場の動き

- 25年1月のオフィス市場の募集賃料は、24年9月比で大阪・梅田と淀屋橋・本町、神戸市は上昇、京都市は横ばい。空室率は大阪・梅田と神戸市、京都市は低下したが、淀屋橋・本町は上昇。

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

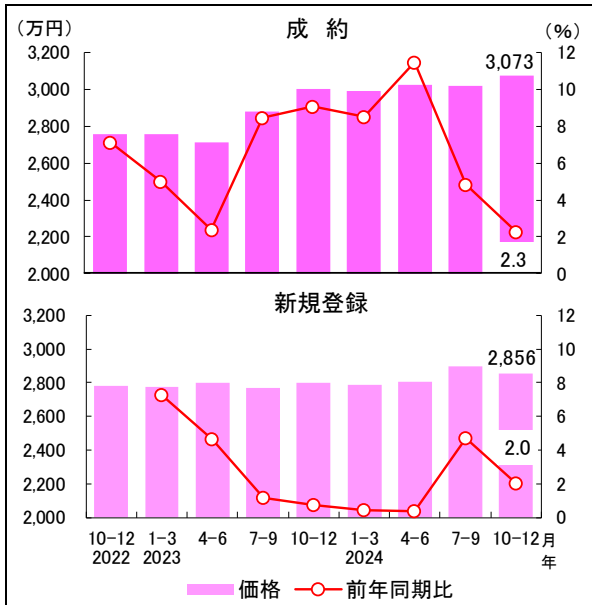
成約件数は5期連続増
価格は18期連続上昇

成約件数は7地域増加
成約価格は6地域上昇

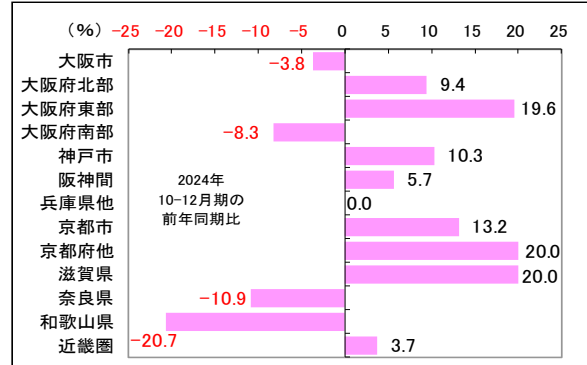
24年10~12月期における近畿2府4県の中古マンション(専有面積350㎡未満)成約報告件数は4,391件と前年比で3.7%増加し、5期連続で前年同期を上回った(P1・図表1)。新規登録(売り出し)件数は16,617件と前年比で3.7%増加し、8期連続で前年同期を上回った。24年10~12月期の平均成約価格は3,073万円と前年比で2.3%上昇し、20年7~9月期から18期連続で前年同期を上回った。前期比も1.8%上昇した(図表3)。新規登録価格は2,856万円と前年比で2.0%上昇し、8期連続で前年同期を上回った。前期比は1.5%下落した。

24年10~12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2地域減った(図表4)。大阪府東部と神戸市、京都市、京都府他、滋賀県は2ケタ増となり、京都市は6期連続で前年同期を上回ったが、大阪市は6期ぶりに下回るなど変化もみられた。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(28.1%)、大阪府北部(12.1%)、神戸市(11.7%)、阪神間(11.1%)、京都市(9.8%)、大阪府南部(6.8%)、大阪府東部(6.5%)、

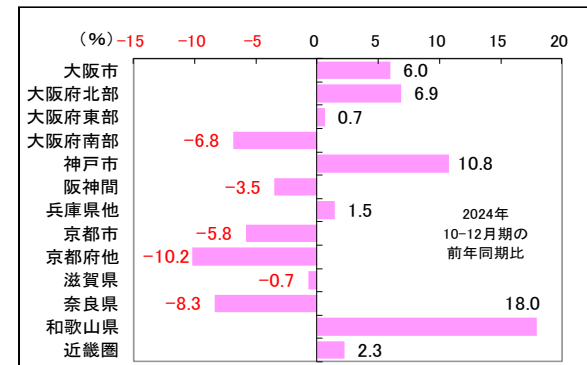
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



奈良県(3.9%)、滋賀県(3.8%)、兵庫県他(3.6%)、京都府他(2.0%)、和歌山県(0.5%)の順となり、前期比では大阪府北部や京都市のシェアが拡大する一方、神戸市のシェア縮小が目立った。

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1地域減った。神戸市と和歌山県は2ケタ上昇となり、大阪市は15年10～12月期から37期連続、神戸市は20年7～9月期から18期連続で上昇し、高額エリアの中古マンション価格は上昇が続いた(図表5)。

エリア別の24年10～12月期の平均価格は、大阪市(4,078万円)、大阪府北部(3,293万円)、京都市(3,236万円)、が近畿圏平均(3,073万円)を上回り、以下、神戸市(2,984万円)、阪神間(2,910万円)、滋賀県(2,629万円)、大阪府東部(2,160万円)、京都府他(2,145万円)、大阪府南部(1,870万円)、奈良県(1,741万円)、兵庫県他(1,470万円)、和歌山県(1,393万円)の順となった。

件数に価格を乗じた24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6.1%拡大し、6期連続で前年同期を上回った。12地域中9地域が拡大し、拡大エリアは前期と同数となった。大阪府北部・東部と神戸市、滋賀県は2ケタ拡大となる一方、大阪府南部と奈良県は2ケタ減となった。

2. 中古戸建住宅市場の動き

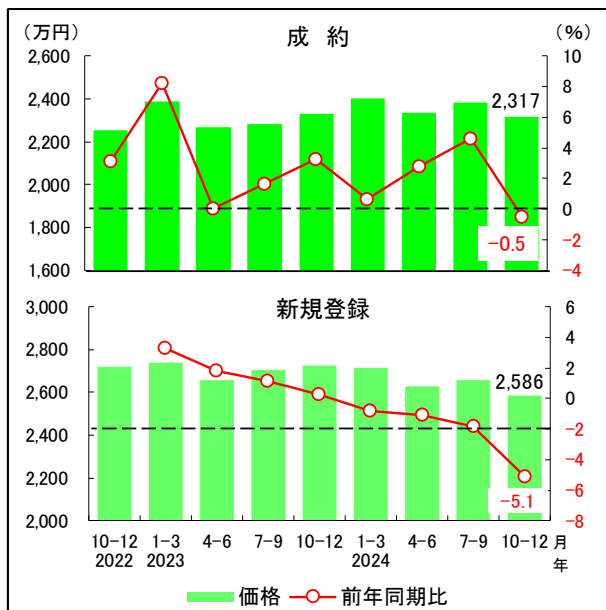
成約件数は8期連続増
価格は17期ぶりに下落

中古戸建住宅(土地面積50～350㎡未満)の24年10～12月期の成約件数は3,051件と前年比で9.7%増加し、8期連続で前年同期を上回った。新規登録(売り出し)件数は12,512件で前年比プラス11.9%の2ケタ増となり、8期連続で前年同期を上回った(P1・図表2)。24年10～12月期の平均成約価格は2,317円で前年比マイナス0.5%と、ほぼ横ばいながら20年7～9月期以来17期ぶりに前年同期を下回った。前期比も2.8%下落した。新規登録価格は2,586万円と前年比で5.1%下落し、4期連続で前年同月を下回った。前期比も2.7%下落した(図表6)。成約・新規登録件数はともに増加が続いたが、成約・新規登録価格はともに下落し、相対的に安価な中古戸建取引が主体となった様子がうかがえる。

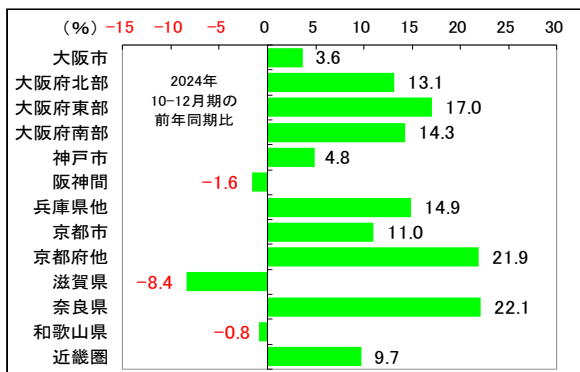
成約件数は9地域が増加
価格は7地域が上昇

24年10～12月期中古戸建住宅の成約件数は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2地域減った(図表7)。増加エリアのうち大阪府北部・東部・南部、兵庫県他、京都市、京都府他、奈良県は2ケタ増となり、大阪府南部と兵庫県他は8期連続、

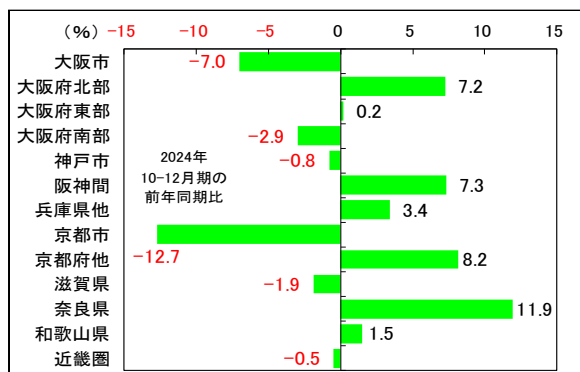
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



大阪府北部と京都市、京都府他 6 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（14.2%）、大阪府東部（10.1%）、兵庫県他（9.1%）、奈良県（8.7%）、京都市（8.6%）、阪神間（8.0%）、大阪府北部（7.9%）、神戸市（7.8%）、大阪市（7.5%）、滋賀県（7.2%）、京都府他（7.1%）、和歌山県（3.9%）の順で、前期比では大阪府北部や南部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 8）。奈良県は 2 ケタ上昇となり、大阪府北部は 6 期連続、兵庫県他は 5 期連続で前年同期を上回る一方、大阪市は 9 期ぶり、京都市は 8 期ぶりに下落するなど、弱含みとなるエリアもみられた。

24 年 10～12 月期の平均成約価格は、大阪府北部（3,608 万円）が最も高く、次いで大阪市（3,331 万円）、阪神間（3,241 万円）、京都市（2,934 万円）、神戸市（2,461 万円）が近畿圏平均（2,317 万円）を上回り、以下、京都府他（2,120 万円）、大阪府東部（2,074 万円）、滋賀県（1,830 万円）、大阪府南部（1,816 万円）、奈良県（1,774 万円）、兵庫県他（1,514 万円）、和歌山県（1,007 万円）の順となった。24 年 10～12 月期の近畿圏の中古戸建の取扱高は前年比で 9.4% 拡大し、11 期連続で前年同期を上回った。12 地域中 9 地域が拡大し、

拡大エリアは前期比で2地域減った。大阪府南部と兵庫県他は8期連続、大阪府北部は6期連続で前年同期を上回ったが、大阪市は10期ぶり、京都市は8期ぶりに縮小し、両地域では相対的に安価な中古戸建取引も目立った。

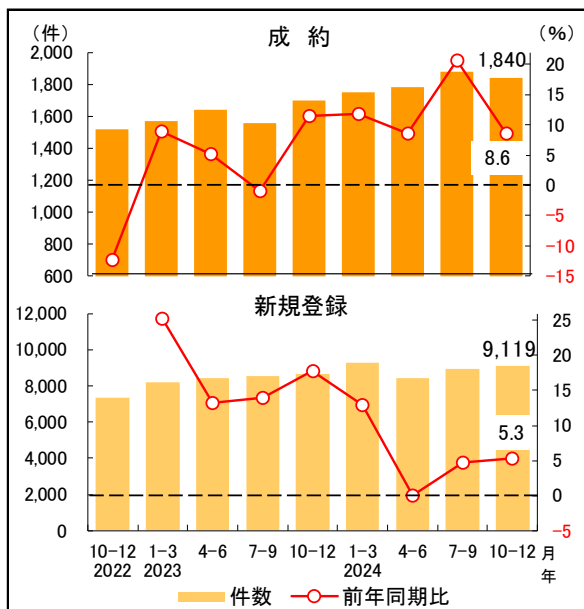
3. 土地市場の動き

成約件数は5期連続増
成約価格も5期連続上昇

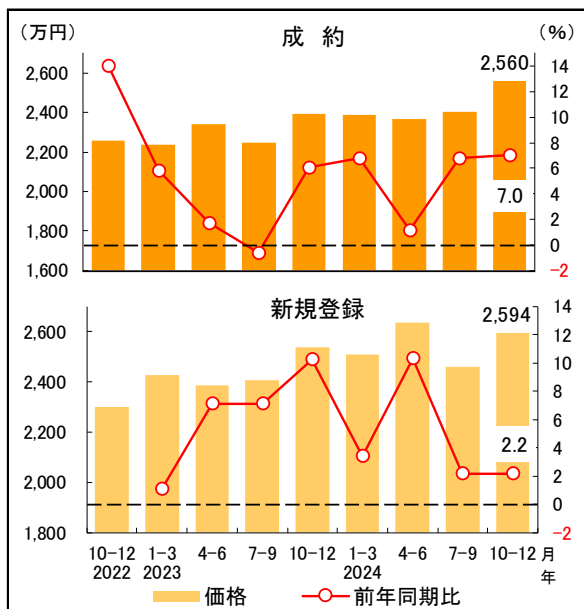
土地（50～350㎡未満）の24年10～12月期の成約件数は1,840件と前年比で8.6%増加し、5期連続で前年同期を上回った。新規登録（売り出し）件数は9,119件と前年比で5.3%増加し、8期連続で前年同月を上回った（図表9）。中古マンションや戸建市場と同様に、土地取引は増加基調を維持している。

24年10～12月期の平均成約価格は2,560万円と前年比で7.0%上昇し、5期連続で前年同期を上回った。前期比も6.6%上昇した。新規登録価格は2,594万円と前年比で2.2%上昇し、8期連続で前年同期を上回った。前期比も5.5%上昇した（図表10）。成約件数が増加する中で成約価格も上昇が続き、堅調な土地市場に変化はない。

図表9 土地の成約・新規登録件数



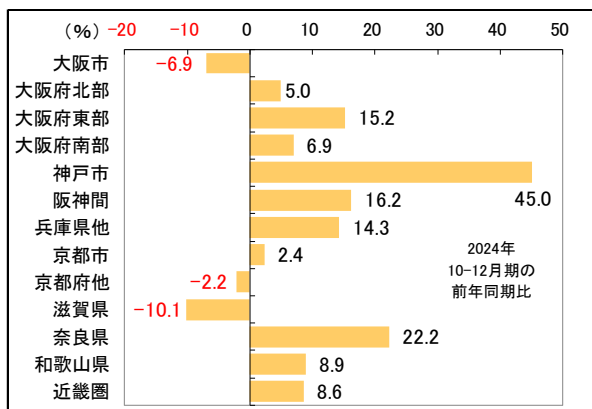
図表10 土地の成約・新規登録価格



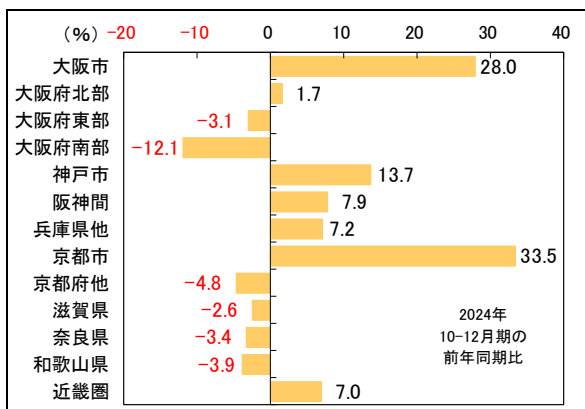
成約件数は9地域増加
価格は6地域が上昇

24年10～12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2地域減った。増加エリアのうち大阪府東部と神戸市、阪神間、兵庫県他、奈良県は2ヶケタ増となり、京都市と兵庫県他は8期連続、和歌山県は6期連続で前年同期を上回った（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(12.6%)、兵庫県他(10.9%)、奈良県(9.6%)、京都市(9.5%)、阪神間(9.3%)、大阪府北部(9.1%)、大阪府東部(9.1%)、京都府他(7.3%)、滋賀県(7.2%)、神戸市(6.3%)、大阪市(5.9%)、和歌山県(3.3%)の順で、前期比では奈良県や神戸市、兵庫県他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2地域減った(図表12)。大阪市と神戸市、京都市は2ケタ上昇となり、大阪府北部と神戸市は5期連続で上昇し、特に大阪市や京都市といった高額エリアの価格上昇が目立った。

24年10～12月期の平均成約価格は、京都市(4,791万円)が最も高く、次いで大阪市(4,755万円)、大阪府北部(3,531万円)、阪神間(3,463万円)、神戸市(2,889万円)が近畿圏平均(2,560万円)を上回り、以下、大阪府東部(2,050万円)、京都府他(1,957万円)、大阪府南部(1,785万円)、奈良県(1,577万円)、滋賀県(1,487万円)、兵庫県他(1,432万円)、和歌山県(991万円)の順となった。

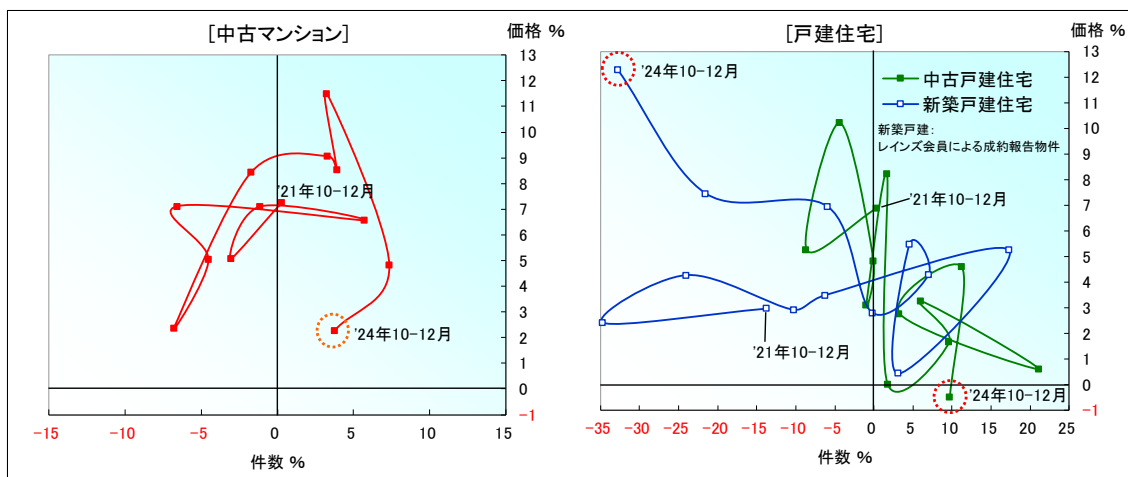
24年10～12月期の近畿圏の取扱高は、前年比で16.2%拡大した。12地域中9地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期比で3地域減った。大阪市や神戸市、阪神間、京都市などは2ケタの拡大となり、兵庫県他は8期連続、京都市と和歌山県は6期連続、神戸市と大阪府北部・東部は5期連続で前年同期を上回った。

4. 近畿圏市場の方向

中古マンションは市場規模
拡大・戸建は市場縮小

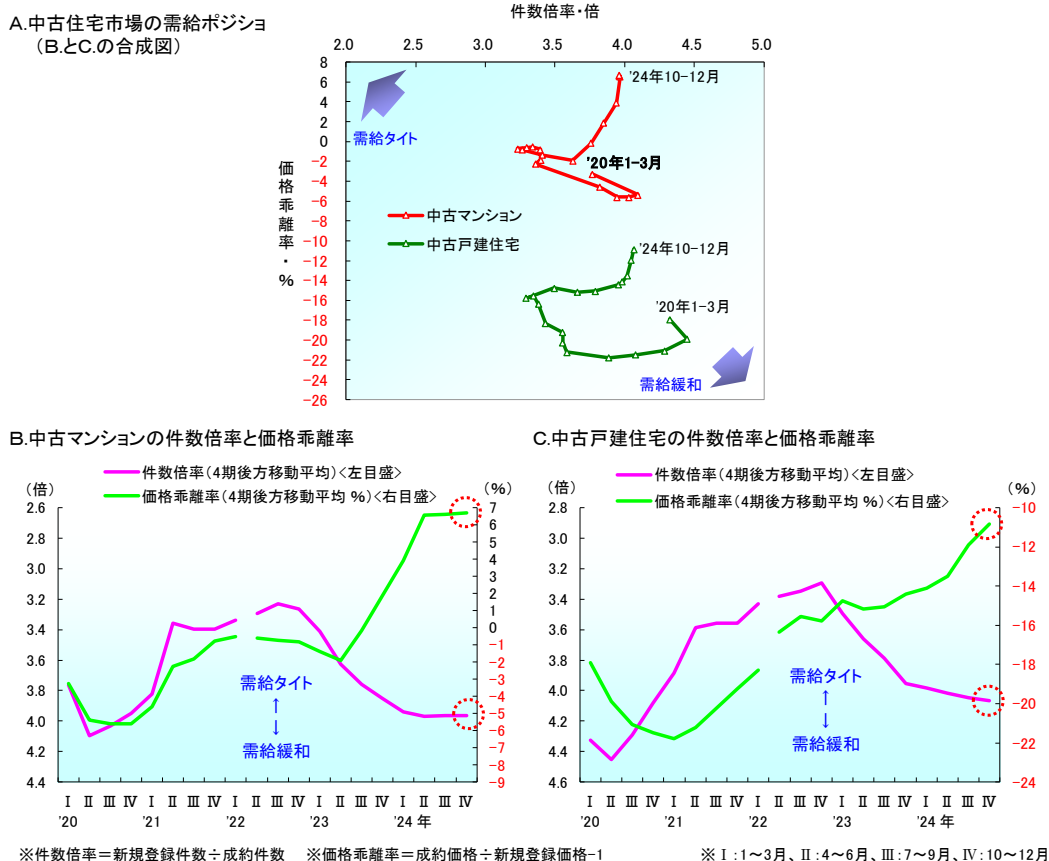
成約物件の前年同期比から市況ポジションを捉えると、24年10～12月期は中古マンションが件数・価格ともにプラスの局面を維持し市場規模の拡大が続いたが、中古戸建住宅は件数増・価格下落、新築戸建住宅は件数減・価格上昇の局面となった(図表13)。中古マンションと新築戸建の成約価格は前年比で20年7～9月期から18期連続

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）

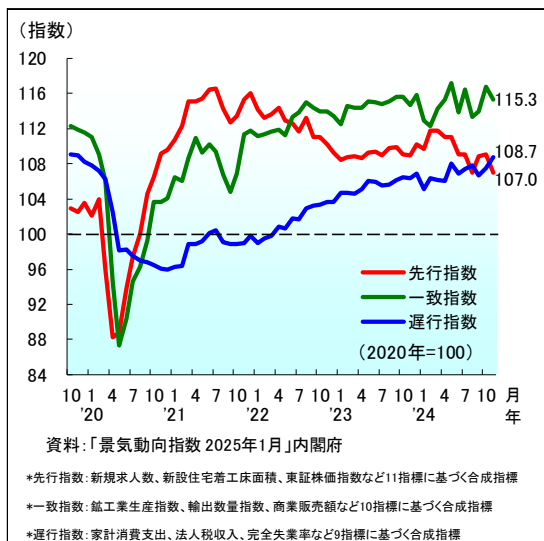


で上昇したが、中古戸建は20年7～9月期以来17期ぶりに下落し、市況に変化の兆しもみられた。成約（取引）件数を需要側、新規登録（売り出し）件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率と価格乖離率をみると、24年10～12月期の需給は中古マンション市場が件数面・価格面ともにほぼ横ばいとなった。一方、中古戸建は件数面の需給は緩和方向、価格面はタイト方向で推移した。マンション・戸建市場とも売り圧力が強い状況に変化はない（図表14）。

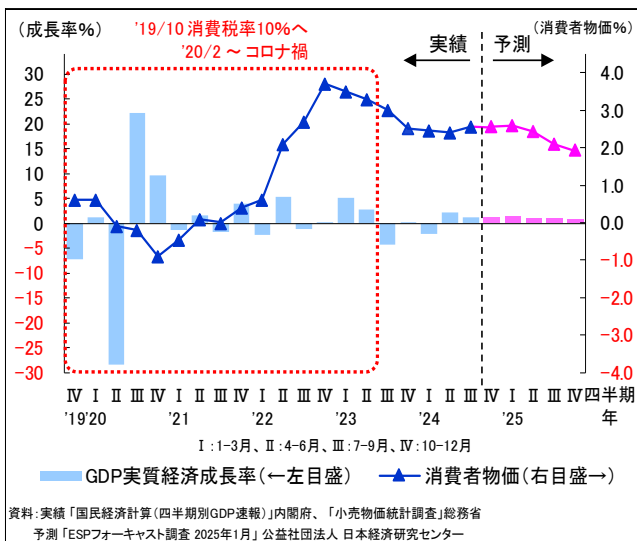
図表 14 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況



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



現状の金融政策下では
市場は安定的に推移

内閣府が25年1月に公表した景気動向指数(24年11月分速報)をみると、株価停滞の影響などから先行指数は軟調に推移しているが、商業販売額等からなる一致指数は横ばい、家計消費支出等からなる遅行指数は改善傾向にある(図表15)。民間調査機関(ESPフォーキャスト25年1月調査)の予測では、25年末に向けた実質GDP成長率は堅調な民需を背景に1%程度で推移し、24年度の予測値0.4%を上回る見込みである。上昇が続く物価も25年度に入ると次第に落ち着き、年末には日銀の物価目標である2%を下回る見通しである(図表16)。

日銀は、24年3月のマイナス金利解除以降2回の利上げを行い、25年1月の政策金利は17年ぶりに0.5%の水準となった。国内の物価や雇用情勢に加え不透明感が増す米国経済も見極めながら、引き続き政策金利の適正水準を模索している。昨年来、日米の金融政策の違いから金利差縮小に伴う円高・株安が意識されてきた。しかし、米国景気は底堅く、新大統領の関税政策等も相まってインフレ懸念が再燃している。金融市場が想定する日銀政策金利の最終到達点(ターミナルレート)は現状で1%程度とされるが、企業業績が堅調に推移し物価を上回る賃金上昇が定着すれば利上げを受け入れる環境が整う。ただ、市場との対話を欠いた拙速な利上げは為替・株価の乱高下を招くことから、利上げは緩やかなものに留まるとの見方が大勢を占める。

住宅ローン借入れの主体である変動型金利も段階的な引き上げが予想されるが、当面は低位に抑えられ住宅需要を急速に冷やす可能性は低いと見込まれる。近畿圏の中古住宅取引は堅調さを維持しており、中古マンションを中心に高額な物件に対する取得需要は衰えていない。緩やかな利上げを模索する現状の金融政策が続く限り、中古住宅市場は安定的に推移すると予想される。

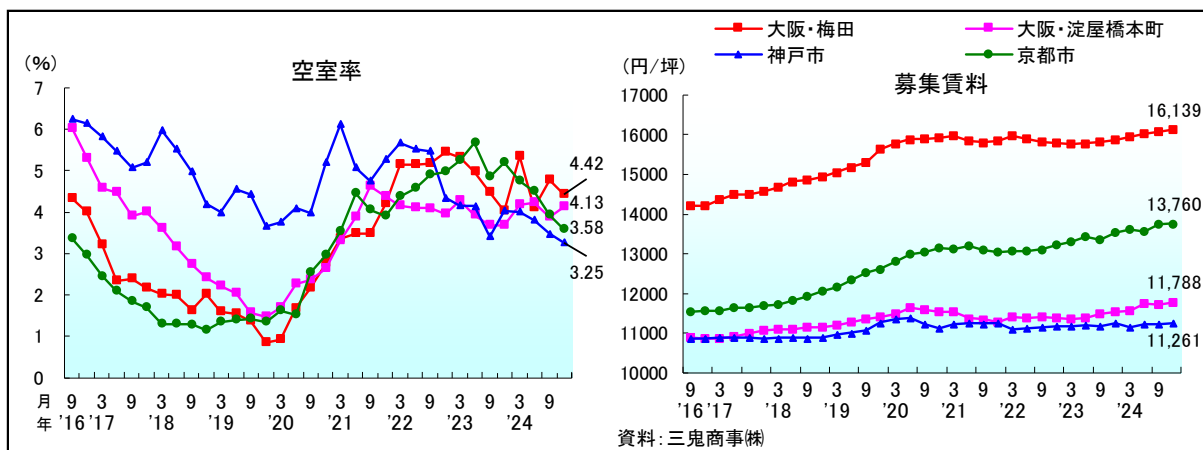
5. 関連不動産市場の動き

オフィス市況は引き続き
緩やかな改善傾向

京阪神ビジネス地区の24年12月の坪当たりオフィス平均募集賃料は、大阪・梅田が16,139円と9月比で0.3%上昇し、淀屋橋・本町は11,788円で同0.5%上昇、神戸市も11,261円で同0.3%上昇した。一方、京都市は13,760円で同マイナス0.0%となった(図表17)。大阪・梅田は23年6月以降上昇し、他の3地区も22年以降引き続き緩やかな上昇ないし横ばいで推移している。

24年12月の空室率は、大阪・梅田地区が4.42%と9月比で0.36ポイント低下し、神戸市も3.25%で同0.22ポイント低下、京都市も3.58%で同0.35ポイント低下したが、淀屋橋・本町は4.13%で同0.25ポイント上昇した。淀屋橋・本町地区の空室率は上昇したが他の地区はいずれも低下し、オフィス市場の緩やかな改善傾向は続いている。

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。