

市況トレンド

2025 年 1～3 月期の近畿圏市場

2025 年 1～3 月期は、中古マンションの成約件数・価格は引き続き強含みだが、中古戸建価格は横ばいで、売り出し価格も下落が続く。日米の景気悪化懸念など外部環境は急速に変化しており、当面は物価と賃金の動向や日銀の金融政策の方向性を注視する展開が続くそう。

1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は 5,483 件（前年同期比プラス 24.6%）と 6 期連続で増加し、新規登録件数は 18,234 件（前年同期比プラス 2.7%）となった（図表 1）。成約件数は対象 12 地域中全ての地域が増加。
- 成約価格は 3,150 万円（前年同期比プラス 5.3%）と 19 期連続で上昇し、新規登録価格は 3,005 万円（前年同期比プラス 7.9%）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 3,587 件（前年同期比プラス 19.4%）と 9 期連続で増加し、新規登録件数は 13,505 件（前年同期比プラス 9.6%）となった（図表 2）。成約件数は 12 地域中全ての地域が増加した。
- 成約価格は 2,400 万円（前年同期比プラス 0.0%）と横ばい。新規登録価格は 2,548 万円（前年同期比マイナス 6.1%）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。

3. 土地市場の動き

- 成約件数は 2,166 件（前年同期比プラス 23.6%）と 6 期連続で増加し、新規登録件数は 9,749 件（前年同期比プラス 5.1%）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 2,528 万円（前年同期比プラス 5.9%）と 6 期連続で上昇し、新規登録価格は 2,592 万円（前年同期比プラス 3.3%）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。

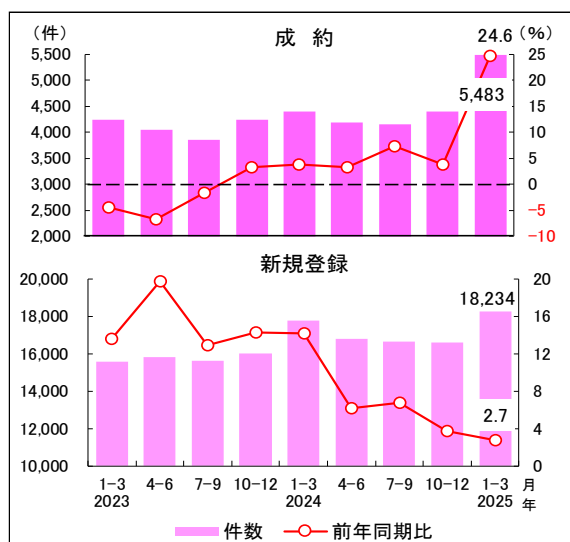
4. 近畿圏市場の方向

- 中古マンションは件数・価格ともにプラス基調だが、中古戸建は件数増・価格は横ばいに。市場は堅調に推移するが、関税政策による日米経済の悪化懸念など外部環境は急速に変化しており、賃金を大幅に上回る物価や金利上昇が顕在化すると、中古住宅市場の下押し圧力が高まる。

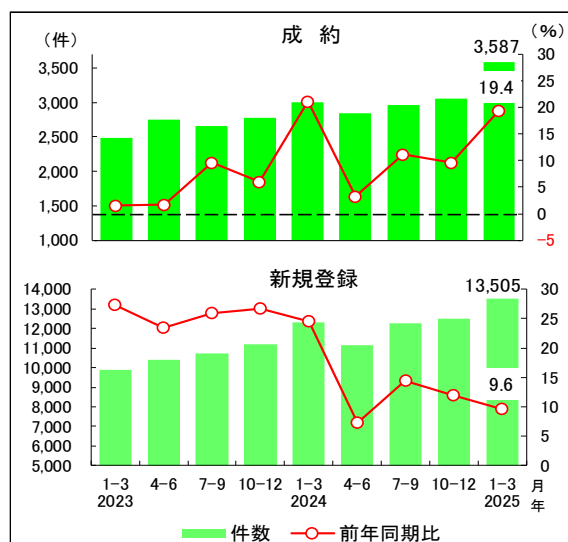
5. 関連不動産市場の動き

- 25 年 4 月のオフィス市場の募集賃料は、24 年 12 月比で大阪・梅田と淀屋橋・本町、神戸市は上昇、京都市は下落。空室率は大阪・梅田と淀屋橋・本町は低下したが、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



1. 中古マンション市場の動き

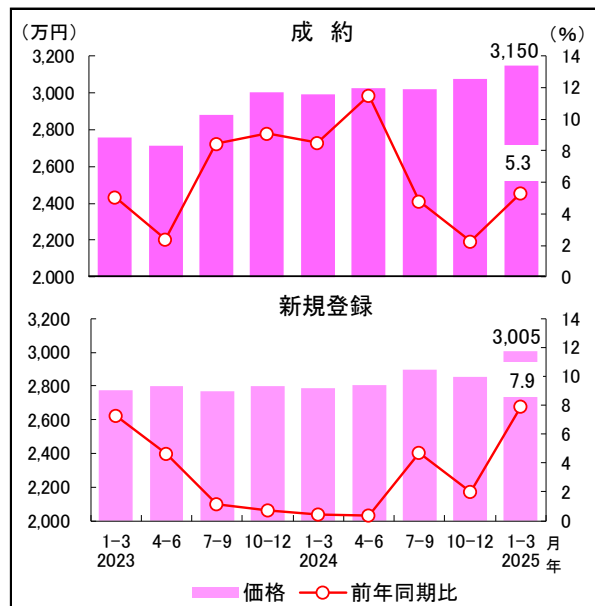
成約件数は6期連続増
価格は19連続上昇

成約件数は全地域増加
成約価格は9地域上昇

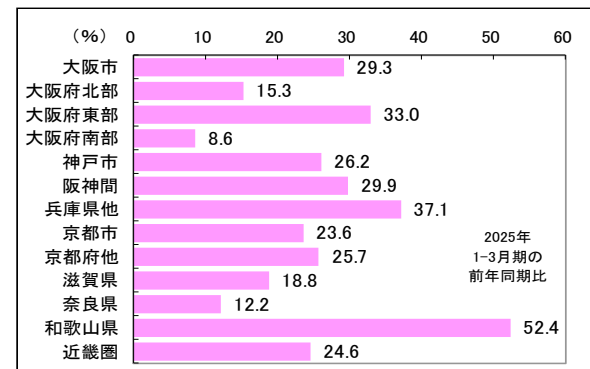
25 年 1～3 月期における近畿 2 府 4 県の中古マンション(専有面積 350 ㎡未満)成約報告件数は 5,483 件で前年比プラス 24.6%の大幅増となり、6 期連続で前年同期を上回った (P 1・図表 1)。新規登録(売り出し)件数は 18,234 件と前年比で 2.7%増加し、9 期連続で前年同期を上回った。25 年 1～3 月期の平均成約価格は 3,150 万円と前年比で 5.3%上昇し、20 年 7～9 月期から 19 期連続で前年同期を上回った。前期比も 2.5%上昇した(図表 3)。新規登録価格は 3,005 万円と前年比で 7.9%上昇し、9 期連続で前年同期を上回った。前期比も 5.2%上昇した。

25 年 1～3 月期の中古マンション成約件数は対象 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 5 地域増えた(図表 4)。大阪府南部以外の 11 地域は 2 ケタ増となり、京都市は 7 期連続、大阪府北部は 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、大阪市(29.3%)、神戸市(12.0%)、大阪府北部(11.4%)、阪神間(11.2%)、京都市(9.1%)、大阪府東部(6.8%)、大阪府南部(6.5%)、兵庫県他(4.2%)、奈良県(4.0%)、

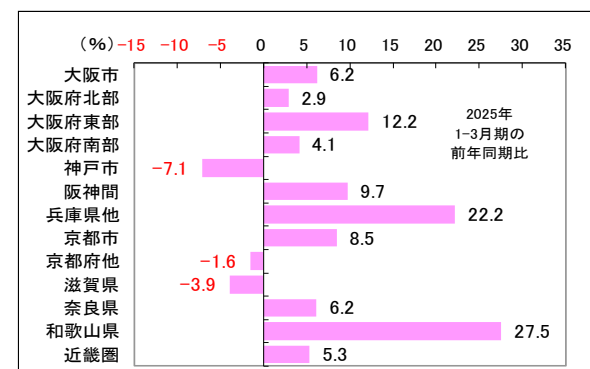
図表 3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



滋賀県（3.3%）、京都府他（1.6%）、和歌山県（0.6%）の順となり、前期比では大阪市のシェアが拡大する一方、大阪府北部や京都市の縮小が目立った。

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 3 地域増えた。大阪府東部と兵庫県他、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 38 期連続で上昇し、中古マンション価格の強含み傾向は続いているが、神戸市は 20 年 4～6 月期以来 19 期ぶりに前年同期を下回り、一部で変化もみられた（図表 5）。

エリア別の 25 年 1～3 月期の平均価格は、大阪市（4,151 万円）、京都市（3,392 万円）、大阪府北部（3,333 万円）が近畿圏平均（3,150 万円）を上回り、以下、阪神間（3,113 万円）、神戸市（2,840 万円）、滋賀県（2,426 万円）、大阪府東部（2,227 万円）、京都府他（2,071 万円）、奈良県（1,989 万円）、大阪府南部（1,931 万円）、兵庫県他（1,821 万円）、和歌山県（1,526 万円）の順となった。

件数に価格を乗じた 25 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 31.3%拡大し、7 期連続で前年同期を上回った。12 地域中すべての地域が拡大し、拡大エリアは前期比で 3 地域増えた。すべての地域が 2 ケタの拡大となり、大阪市と京都市は 7 期連続、神戸市は 5 期連続で前年同期を上回った。

2. 中古戸建住宅市場の動き

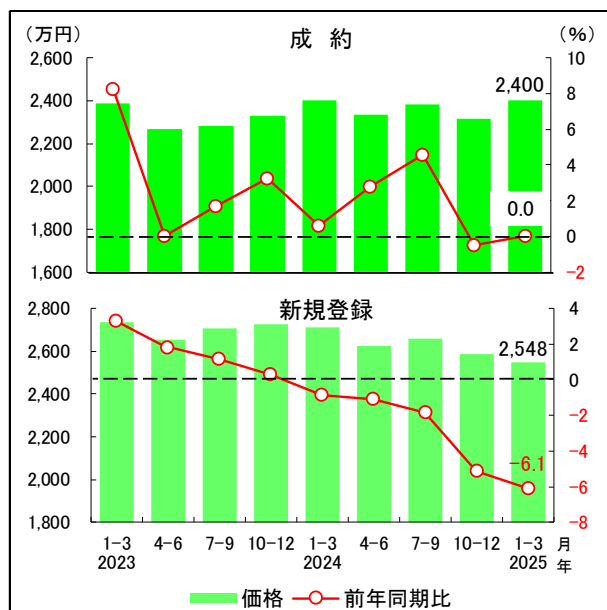
成約件数は 9 期連続増
価格は横ばい

中古戸建住宅（土地面積 50～350 m²未満）の 25 年 1～3 月期の成約件数は 3,587 件で前年比プラス 19.4%の 2 ケタ増となり、9 期連続で前年同期を上回った。新規登録（売り出し）件数は 13,505 件と前年比で 9.6%増加し、9 期連続で前年同期を上回った（P 1・図表 2）。25 年 1～3 月期の平均成約価格は 2,400 万円で、前年同期と同水準となった。前期比は 3.6%上昇した。新規登録価格は 2,548 万円と前年比で 6.1%下落し、5 期連続で前年同期を下回った。前期比も 1.5%下落した（図表 6）。成約・新規登録件数はともに増加が続くが、成約価格は横ばい、新規登録価格は下落率が拡大し、特に売り出し価格の低下が目立った。

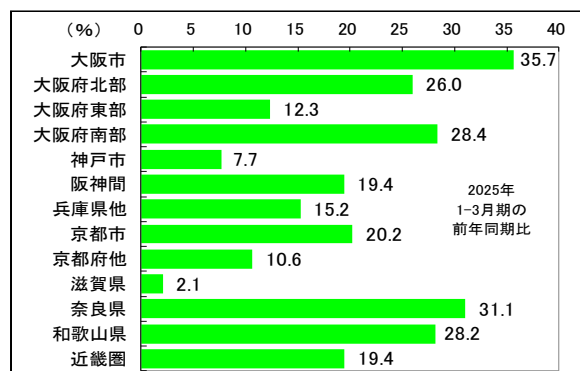
成約件数は全地域が増加
価格は 8 地域が上昇

25 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 3 地域増えた（図表 7）。増加エリアのうち神戸市と滋賀県以外の 10 地域は 2 ケタ増となり、大阪府南部と兵庫県他は 9 期連続、大阪府北部と京都市、京都府他 7 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

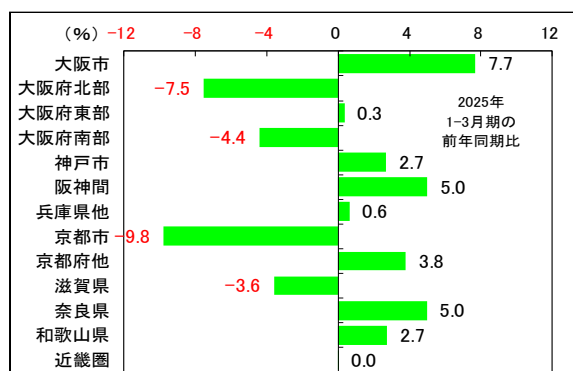
図表 6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



シェアは大阪府南部(14.1%)、大阪府東部(10.4%)、兵庫県他(9.3%)、阪神間(9.1%)、大阪市(8.6%)、京都市(8.3%)、大阪府北部(8.1%)、奈良県(8.0%)、神戸市(7.0%)、滋賀県(6.7%)、京都府他(6.7%)、和歌山県(3.7%)の順で、前期比では大阪市や阪神間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1地域増えた(図表8)。兵庫県他は6期連続で前年同期を上回る一方、大阪府北部は7期ぶりに下落するなど、件数が増える中で価格の動きには地域差がみられた。

25年1～3月期の平均成約価格は、大阪市(3,624万円)が最も高く、次いで、大阪府北部(3,404万円)、阪神間(3,319万円)、京都市(3,206万円)、神戸市(2,659万円)が近畿圏平均(2,400万円)を上回り、以下、大阪府東部(2,136万円)、京都府他(2,072万円)、滋賀県(1,903万円)、大阪府南部(1,786万円)、奈良県(1,747万円)、兵庫県他(1,536万円)、和歌山県(968万円)の順となった。

25年1～3月期の近畿圏の中古戸建の取扱高は前年比で19.5%拡大し、12期連続で前年同期を上回った。12地域中滋賀県以外の11地域が拡大し、拡大エリアは前期比で2地域増えた。大阪府南部と兵庫県他は9期連続、大阪府北部は7期連続で前年同期を上回った。

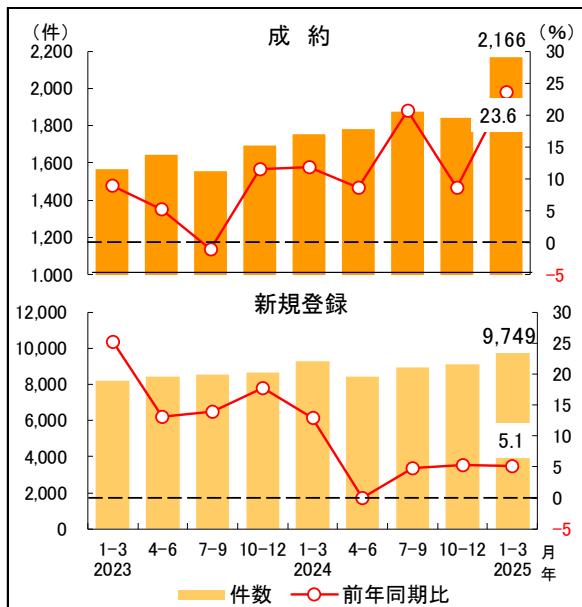
3. 土地市場の動き

成約件数は 6 期連続増
成約価格も 6 期連続上昇

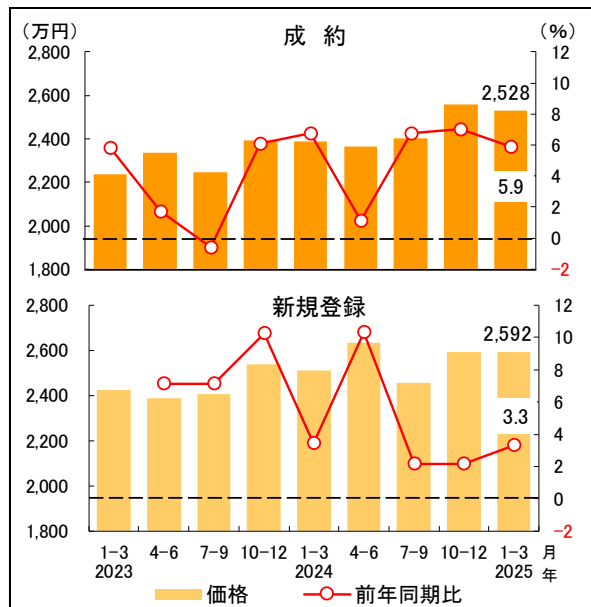
土地（50～350 ㎡未満）の 25 年 1～3 月期の成約件数は 2,166 件で前年比プラス 23.6%の大幅増となり、6 期連続で前年同期を上回った。新規登録（売り出し）件数は 9,749 件と前年比で 5.1%増加し、9 期連続で前年同期を上回った（図表 9）。

25 年 1～3 月期の平均成約価格は 2,528 万円と前年比で 5.9%上昇し、6 期連続で前年同期を上回った。前期比は 1.2%下落した。新規登録価格は 2,592 万円と前年比で 3.3%上昇し、9 期連続で前年同期を上回った。前期比はマイナス 0.1%となった（図表 10）。成約件数が増加する中で成約価格も上昇が続き、土地市場は堅調に推移している。

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

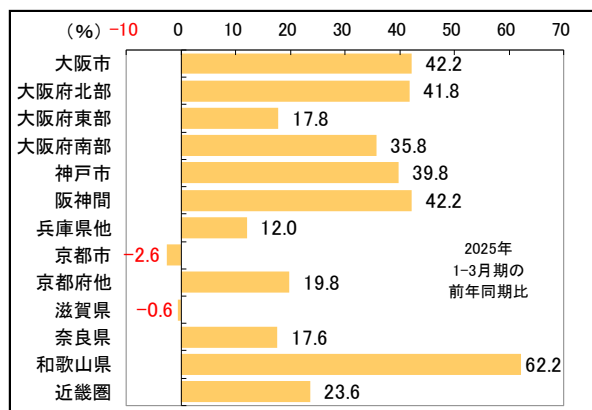


成約件数は 10 地域増加
価格は 6 地域が上昇

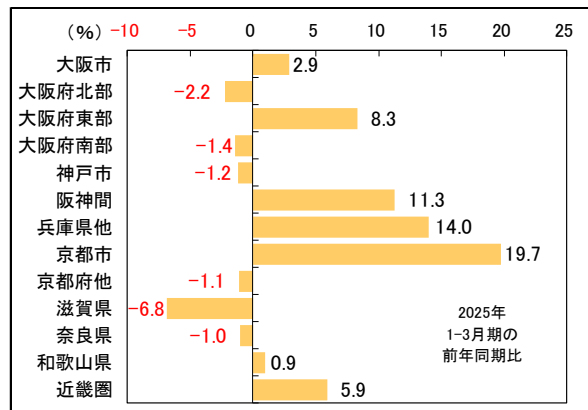
25 年 1～3 月期の土地の成約件数は 12 地域中、京都市と滋賀県以外の 10 地域が前年比で増加し、増加エリアは前期比で 1 地域増えた。増加エリアはいずれも 2 ケタ増となり、兵庫県他は 9 期連続、和歌山県は 7 期連続で前年同期を上回ったが、京都市は 9 期ぶりに前年同期を下回った（図表 11）。

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（13.7%）、大阪府北部（10.3%）、兵庫県他（10.3%）、阪神間（10.1%）、大阪府東部（8.5%）、京都市（8.5%）、奈良県（8.3%）、大阪市（7.6%）、滋賀県（7.1%）、京都府他（7.0%）、神戸市（5.7%）、和歌山県（2.8%）の順で、前期比では大阪市や大阪府北部などのシェア縮小が目立った。

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 6 地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期と同数となった（図表 12）。阪神間と兵庫県他、京都市は 2 ケタ上昇となり、京都市は 4 期連続で上昇したが、神戸市は 6 期ぶりに下落するなど地域差もみられた。

25 年 1～3 月期の平均成約価格は、大阪市（4,649 万円）が最も高く、次いで京都市（3,897 万円）、大阪府北部（3,402 万円）、阪神間（2,965 万円）、神戸市（2,777 万円）が近畿圏平均（2,528 万円）を上回り、以下、大阪府東部（2,432 万円）、京都府他（2,041 万円）、大阪府南部（1,903 万円）、奈良県（1,592 万円）、滋賀県（1,574 万円）、兵庫県他（1,446 万円）、和歌山県（1,015 万円）の順となった。

25 年 1～3 月期の近畿圏の取扱高は前年比で 30.9%拡大し、6 期連続で前年同期を下回った。12 地域中滋賀県以外の 11 地域が前年比で拡大し、拡大エリアは前期比で 2 地域増えた。拡大地域はすべて 2 ケタの拡大となり、兵庫県他は 9 期連続、京都市と和歌山県は 7 期連続、神戸市と大阪府北部・東部は 6 期連続で前年同期を上回った。

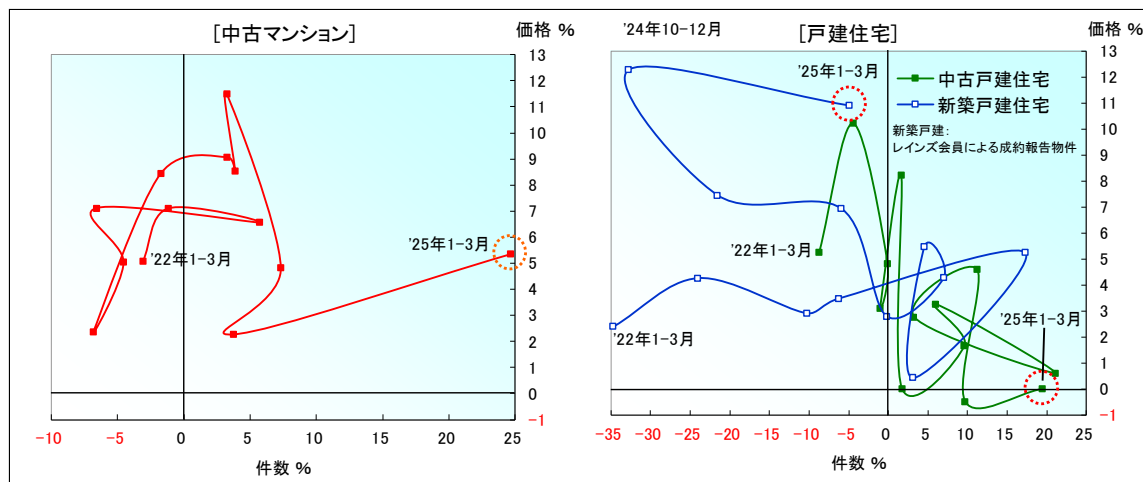
4. 近畿圏市場の方向

中古マンションは市場拡大 戸建市場は軟調

成約物件の前年同期比から市況ポジションを捉えると、25 年 1～3 月期は中古マンションが件数・価格ともに引き続きプラスの局面で推移し市場規模の拡大が続いている。中古戸建住宅は件数の増加が続く一方、価格は横ばい、新築戸建住宅は件数減・価格上昇の局面が続き、やや軟調な市況となった（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 19 期連続で上昇したが、中古戸建価格は 24 年 10～12 月期に続いて弱含みとなった。

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、25 年 1～3 月期の需給は中古戸建市場が件数面・価格面ともにタイト

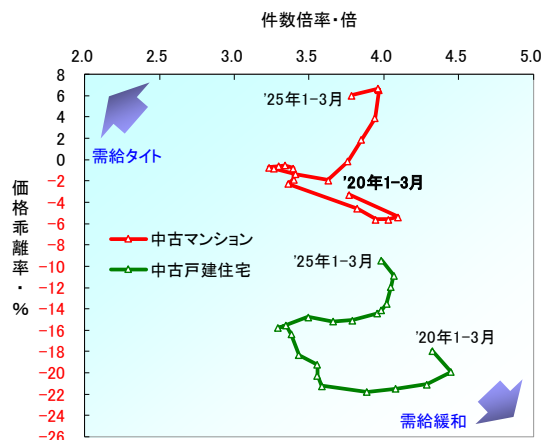
図表 13 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年同期比）



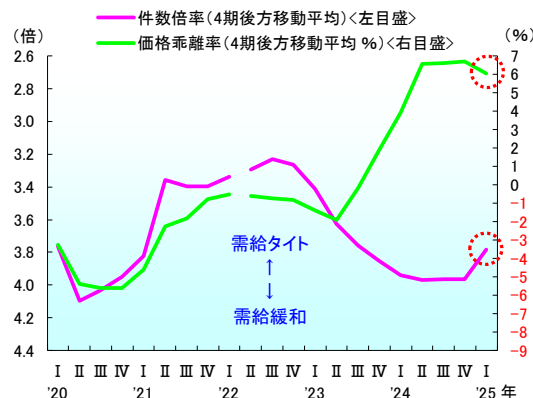
方向で推移したが、中古マンションは件数面がタイト、価格面は新規登録価格の下落率が拡大し緩和方向にシフトした。ただ、21～22年と比較するとマンション・戸建市場とも依然として売り圧力は強い水準にある（図表 14）。

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

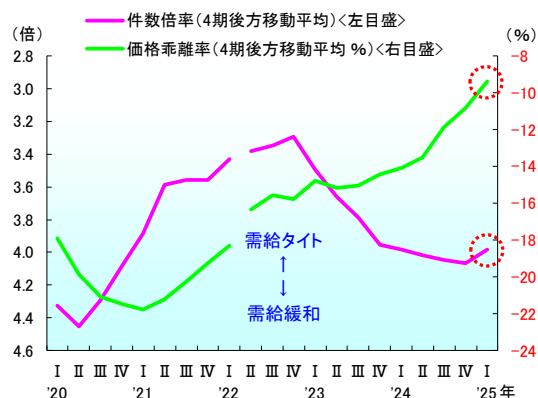
A. 中古住宅市場の需給ポジション
(BとCの合成図)



B. 中古マンションの件数倍率と価格乖離率



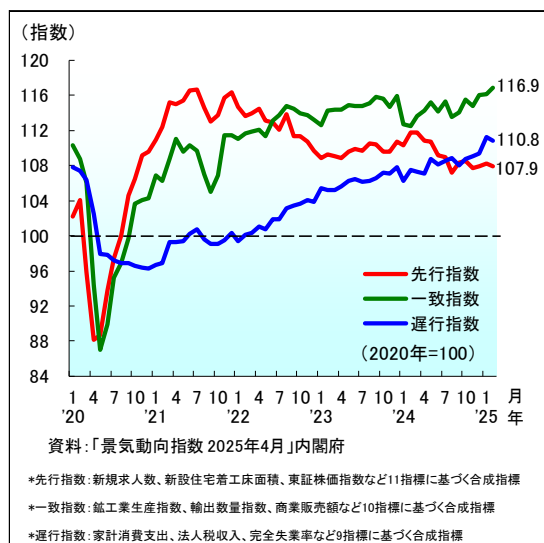
C. 中古戸建住宅の件数倍率と価格乖離率



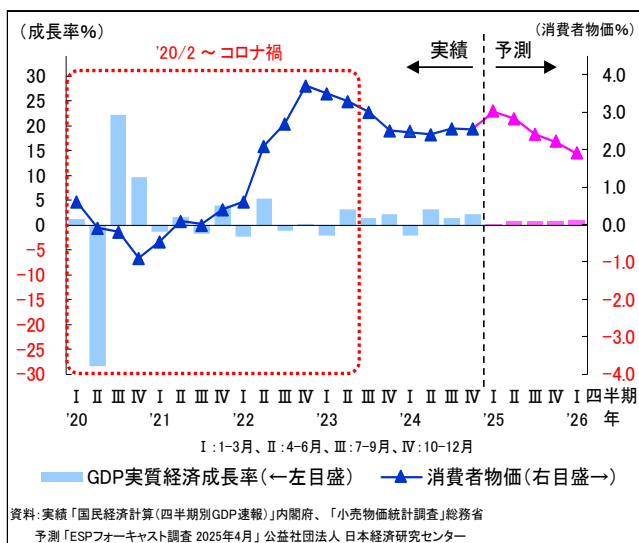
※件数倍率＝新規登録件数÷成約件数 ※価格乖離率＝成約価格÷新規登録価格-1

※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



日米の景気悪化懸念の 台頭で市況は予断許さず

内閣府が25年4月に公表した景気動向指数（25年2月分速報）をみると、停滞する株価の影響などから先行指数は横ばいで推移する一方、商業販売額等で構成される一致指数や、家計消費支出等からなる遅行指数は改善基調が続く（図表15）。ただ、民間調査機関（ESPフォーキャスト25年4月調査）の予測では、25年度の実質GDP成長率は1%を下回る水準まで低下することが見込まれている（図表16）。足元の景気は内需を中心に底堅さを維持しているが、金融市場では今後のリスクとして、米国の関税政策に伴う物価上昇や日米景気の悪化を懸念する声が急速に高まっている。

日銀は、24年3月のマイナス金利解除以降、政策金利を0.5%まで引き上げてきたが、米国の金融・経済政策が日本経済に与える影響が見通しにくく、更なる利上げを含めた金融政策の行方は予断を許さない。日米金利差とそれに伴う為替の変動は著しく、企業収益の見通しも立てにくいことから株価は乱高下している。

従来より都心を中心とした不動産価格と株価の連動性は高いとの指摘があるが、外部環境の急速な変化を受けて不動産市場も影響を受ける可能性が出てきた。投資需要に加え、実需においても賃金を大幅に上回る物価上昇や金利上昇が顕在化すると、取得能力や購入マインドの低下から住宅市況の下押し圧力が高まる。

現状で近畿圏の中古住宅市場は堅調に推移しており、住宅ローン金利も変動型を中心に低位を維持している。上記の影響が即座に市場に波及することは考えにくいだが、当面は物価と賃金の動向や日銀の金融政策の方向性を注視する展開が続きそうだ。

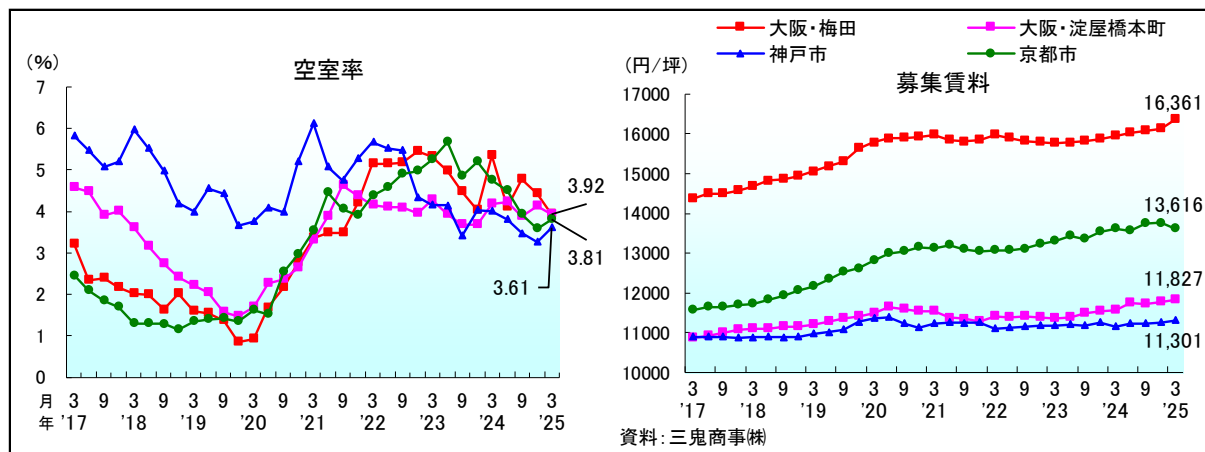
5. 関連不動産市場の動き

オフィス市況は改善傾向
賃料の動きに地域差も

京阪神ビジネス地区の25年3月の坪当たりオフィス平均募集賃料は、大阪・梅田が16,361円と24年12月比で1.4%上昇し、淀屋橋・本町は11,827円で同0.3%上昇、神戸市も11,301円で同0.4%上昇した。一方、京都市は13,616円で同1.0%下落した(図表17)。大阪・梅田は23年6月以降上昇が続き、淀屋橋・本町と神戸市も22年以降緩やかに上昇しているが、京都市は下落に転じた。

25年3月の空室率は、大阪・梅田地区が3.92%と24年12月比で0.50ポイント低下し、淀屋橋・本町も3.92%で同0.21ポイント改善した。一方、京都市は3.81%で同0.23ポイント、神戸市は3.61%で同0.36ポイント上昇し、エリアによって異なる動きを示した。

図表17 オフィス空室率と募集賃料



注) 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。