

市況トレンド 2024年4~6月期の近畿圏市場

2024年4~6月期は、中古マンション・戸建住宅とも成約件数・価格は前年比でプラス基調が続いた。市場の需給は緩和傾向にあるが、相対的に高額な物件に対する需要は底堅い。賃金と物価の好循環が実現するまで金融引き締めは緩やかに進行し、市場への影響は限定的とみられる。

1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は4,183件（前年同期比プラス3.2%）と3期連続で増加し、新規登録件数は16,779件（前年同期比プラス6.2%）となった（図表1）。成約件数は対象12地域中4地域が増加した。
- 成約価格は3,023万円（前年同期比プラス11.5%）と16期連続で上昇し、新規登録価格は2,808万円（前年同期比プラス0.4%）となった。成約価格は12地域中11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2,841件（前年同期比プラス3.3%）と6期連続で増加し、新規登録件数は11,134件（前年同期比プラス7.3%）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2,333万円（前年同期比プラス2.8%）と15期連続で上昇し、新規登録価格は2,626万円（前年同期比マイナス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。

3. 土地市場の動き

- 成約件数は1,783件（前年同期比プラス8.7%）と3期連続で増加し、新規登録件数は8,450件（前年同期比プラス0.0%）となった。成約件数は12地域中7地域が増加した。
- 成約価格は2,365万円（前年同期比プラス1.1%）と3期連続で上昇し、新規登録価格は2,634万円（前年同期比プラス10.3%）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。

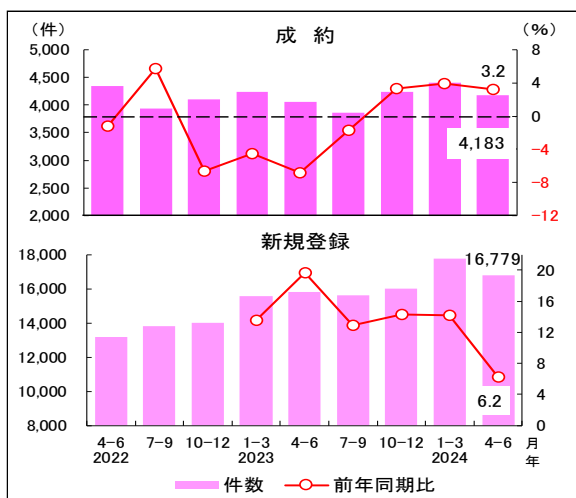
4. 近畿圏市場の方向

- 中古マンション・戸建ともに件数増・価格上昇の局面を維持。金融引き締めは緩やかに進行するとみられ、市場への影響は限定的。高額物件取引を中心に市場は当面、安定的に推移すると予想される。

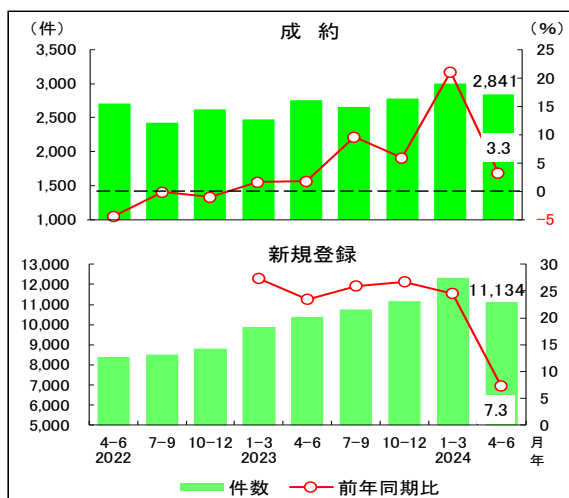
5. 関連不動産市場の動き

- 24年6月のオフィス市場の募集賃料は、大阪・梅田と淀屋橋・本町は緩やかな上昇が続き、神戸市も上昇に転じた。空室率は淀屋橋・本町以外が低下し、大阪・梅田を中心に市場は改善基調に。

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4~6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

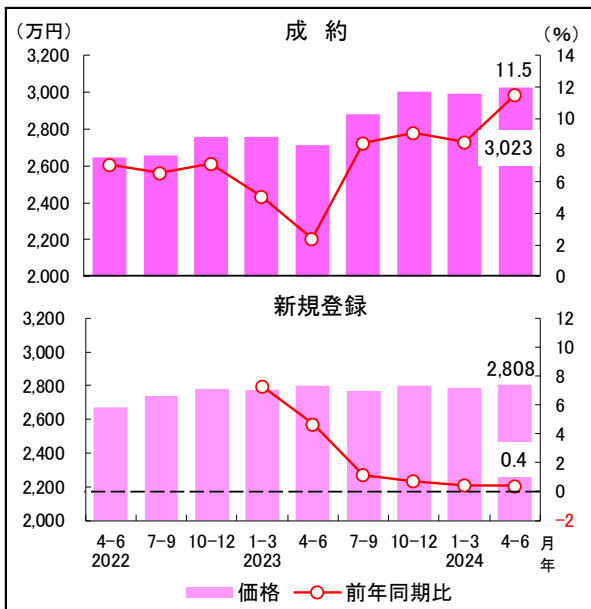
成約件数は3期連続増
価格は16期連続上昇

成約件数は4地域増加
価格は11地域が上昇

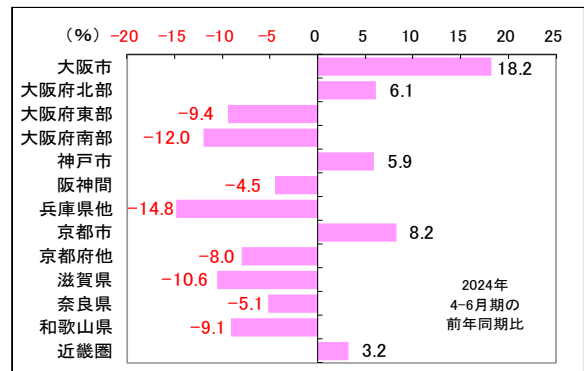
24年4～6月期における近畿2府4県の中古マンション(専有面積350㎡未満)成約報告件数は4,183件と前年比で3.2%増加し、3期連続で前年同期を上回った(P1・図表1)。新規登録(売り出し)件数は16,779件と前年比で6.2%増加し、6期連続で前年同期を上回った。24年4～6月期の平均成約価格は3,023万円で前年比プラス11.5%の2ケタ上昇となり、20年7～9月期から16期連続で前年同期を上回った。前期比も1.1%上昇した(図表3)。新規登録価格は2,808万円で前年比プラス0.4%と、ほぼ横ばいながら6期連続で前年同期を上回った。前期比もプラス0.8%となった。

24年4～6月期中古マンション成約件数は対象12地域中4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4)。大阪市は2ケタ増となり、京都市とともに4期連続で前年同月を上回った。一方、大阪府南部と兵庫県他、滋賀県は2ケタ減となるなど、減少するエリアも目立った。近畿圏全体に占める各エリアの取引シェアは、大阪市(29.8%)、神戸市(12.4%)、大阪府北部(12.0%)、阪神間(11.3%)、京都市(8.5%)、大阪府南部(7.0%)、大阪府東

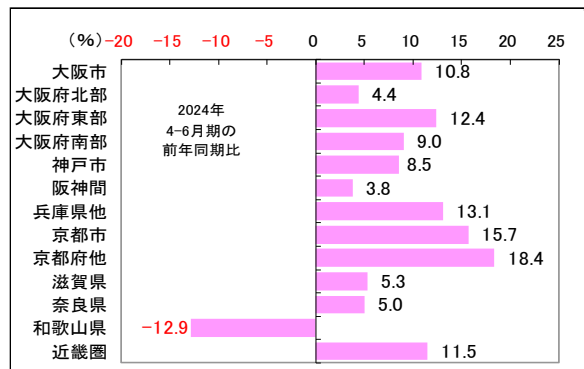
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



部(5.8%)、奈良県(4.0%)、滋賀県(3.4%)、兵庫県他(3.2%)、京都府他(1.9%)、和歌山県(0.7%)の順となり、前期比では取引量の多い大阪市や神戸市、阪神間のシェア拡大が目立った。

成約価格は12地域中、和歌山県以外の11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、大阪市と京都市などは2ケタ上昇となった。大阪市は15年10～12月期から35期連続で上昇し、高額な中古マンション取引が主体となる傾向に変化はない(図表5)。

エリア別の24年4～6月期の平均平均価格は、大阪市(3,853万円)、京都市(3,297万円)、大阪府北部(3,130万円)、阪神間(3,033万円)が近畿圏平均(3,023万円)を上回り、以下、神戸市(2,730万円)、滋賀県(2,615万円)、大阪府東部(2,342万円)、京都府他(2,317万円)、大阪府南部(2,003万円)、奈良県(1,730万円)、兵庫県他(1,627万円)、和歌山県(959万円)の順となった。

件数に価格を乗じた24年4～6月期の成約報告ベースの近畿圏の取扱高は前年比で15.1%拡大し、4期連続で前年同期を上回った。12地域中6地域が拡大し、拡大エリアは前期比で1地域減った。大阪市と大阪府北部、神戸市、京都市は2ケタ拡大となる一方、和歌山県は5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

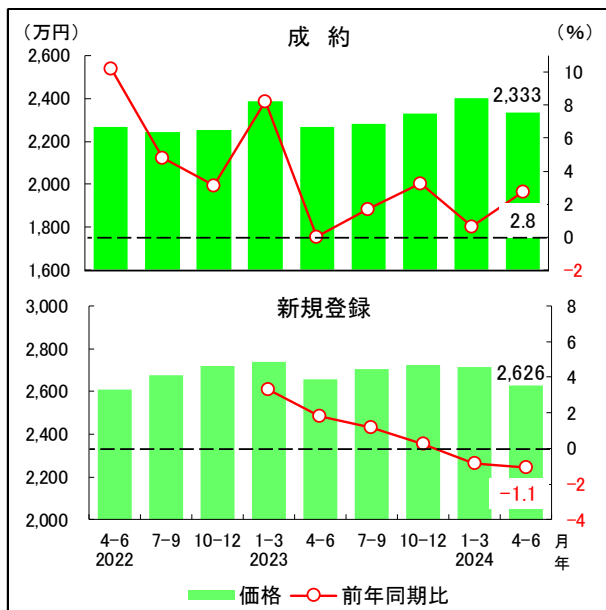
成約件数は6期連続増
価格は15期連続上昇

中古戸建住宅(土地面積50～350㎡未満)の24年4～6月期の成約件数は2,841件と前年比で3.3%増加し、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11,134件と前年比で7.3%増加し、6期連続で前年同期を上回った(P1・図表2)。24年4～6月期の平均成約価格は2,333万円と前年比で2.8%上昇し、20年10～12月期から15期連続で前年同期を上回った。前期比は2.8%下落した。新規登録価格は2,626万円と前年比で1.1%下落し、1～3月期に続いて前年同月を下回った。前期比も3.2%下落した(図表6)。成約物件は件数・価格とも前年比でプラスが続いたが、新規登録は件数の伸びが鈍化し、価格も2期連続で下落するなど、中古戸建市場の売り圧力は低下の兆しがみられた。

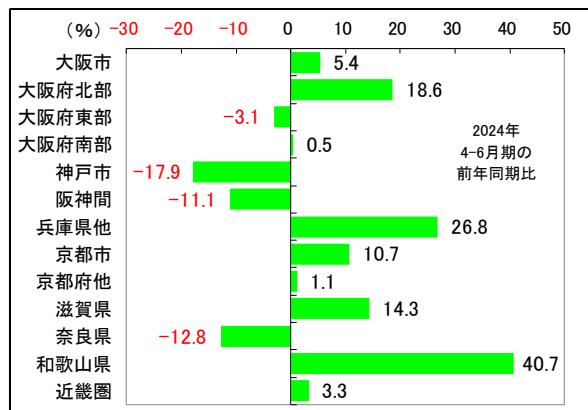
成約件数は8地域が増加
価格は9地域が上昇

24年4～6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4地域減った(図表7)。増加エリアのうち大阪府北部と兵庫県他、京都市、滋賀県、和歌山県は2ケタ増となり、和歌山県は8期連続、兵庫県他と大阪府南部は6期連

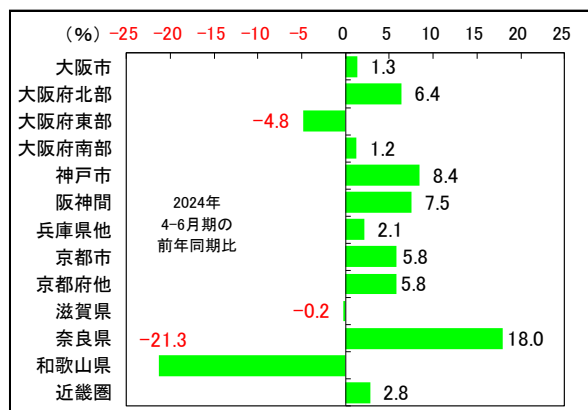
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



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(13.8%)、兵庫県他(10.3%)、大阪府東部(10.0%)、阪神間(8.5%)、京都市(8.4%)、大阪府北部(8.3%)、大阪市(8.2%)、滋賀県(7.9%)、奈良県(7.2%)、神戸市(6.8%)、京都府他(6.5%)、和歌山県(4.3%)の順で、前期比では大阪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8)。大阪市は7期連続、京都市は6期連続で前年同期を上回り、阪神間や京都府他は5期ぶりに上昇に転じるなど、相対的に高額な中古戸建住宅を求める動きが目立った。

24年4～6月期の平均成約価格は、大阪府北部(3,425万円)が最も高く、次いで大阪市(3,317万円)、阪神間(3,217万円)、京都市(3,117万円)、神戸市(2,761万円)が近畿圏平均(2,333万円)を上回り、以下、京都府他(2,024万円)、大阪府東部(2,009万円)、大阪府南部(1,877万円)、滋賀県(1,874万円)、奈良県(1,733万円)、兵庫県他(1,448万円)、和歌山県(1,015万円)の順であった。

24年4～6月期の近畿圏の中古戸建の取扱高は前年比で6.1%拡大

し、9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。大阪市と和歌山県は8期連続、大阪府南部と京都市、兵庫県他は6期連続で前年同期を上回り、引き続き多くのエリアで中古戸建市場は拡大した。

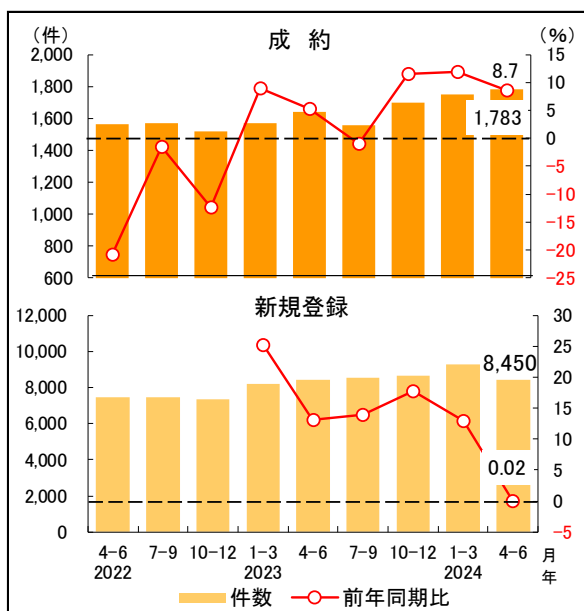
3. 土地市場の動き

成約件数・価格とも
前年比でプラス続く

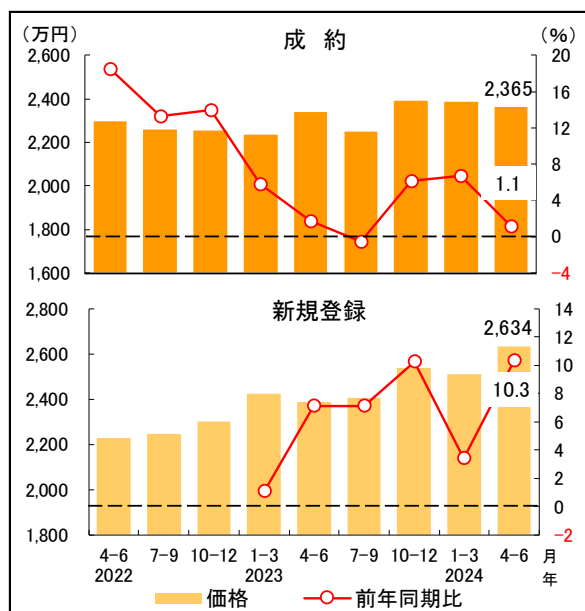
土地（50～350㎡未満）の24年4～6月期の成約件数は1,783件と前年比で8.7%増加し、3期連続で前年同期を上回った。新規登録（売り出し）件数は8,450件で前年比プラス0.02%と、ほぼ横ばいながら6期連続で前年同期を上回った（図表9）。中古マンションや戸建市場と同様に土地取引は引き続き増加基調にある。

24年4～6月期の平均成約価格は2,365万円と前年比で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。新規登録価格は2,634万円で前年比プラス10.3%の2ケタ上昇となり、6期連続で前年同期を上回った。前期比も5.0%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、土地市場は堅調さを維持した。

図表9 土地の成約・新規登録件数



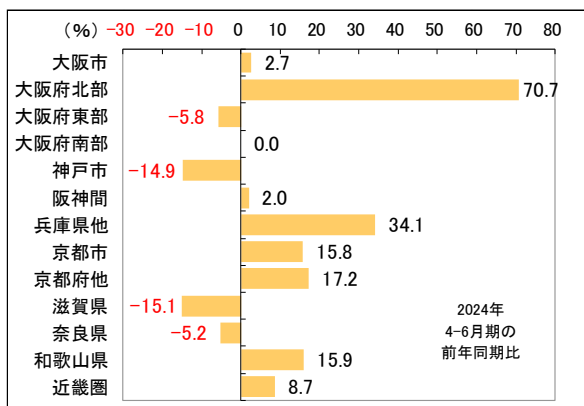
図表10 土地の成約・新規登録価格



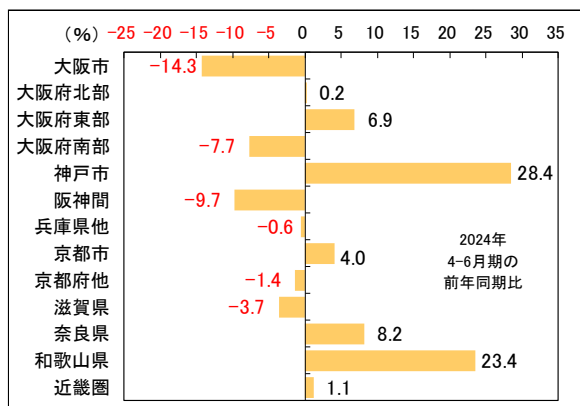
成約件数は7地域増加
価格は6地域が上昇

24年4～6月期の土地の成約件数は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3地域減った。大阪府北部や兵庫県他、京都市などは2ケタ増となり、大阪市は8期連続、京都市と兵庫県他は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、兵庫県他(12.3%)、大阪府南部(11.9%)、大阪府北部(11.1%)、京都市(9.9%)、阪神間(8.6%)、京都府他(8.4%)、大阪府東部(8.2%)、奈良県(8.2%)、滋賀県(7.6%)、大阪市(6.4%)、神戸市(4.5%)、和歌山県(2.9%)の順で、前期比では大阪府北部や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1地域減った(図表12)。神戸市と和歌山県は2ケタ上昇となり、大阪府北部と東部は3期連続で上昇したが、大阪府南部は10期ぶりに下落し大阪市は2ケタ下落となるなど、地域差もみられた。

24年4～6月期の平均成約価格は、大阪市(3,766万円)が最も高く、次いで京都市(3,641万円)、大阪府北部(3,363万円)、神戸市(3,083万円)、阪神間(2,936万円)が近畿圏平均(2,365万円)を上回り、以下、大阪府東部(2,145万円)、京都府他(1,869万円)、大阪府南部(1,790万円)、奈良県(1,585万円)、兵庫県他(1,481万円)、滋賀県(1,424万円)、和歌山県(1,180万円)の順となった。

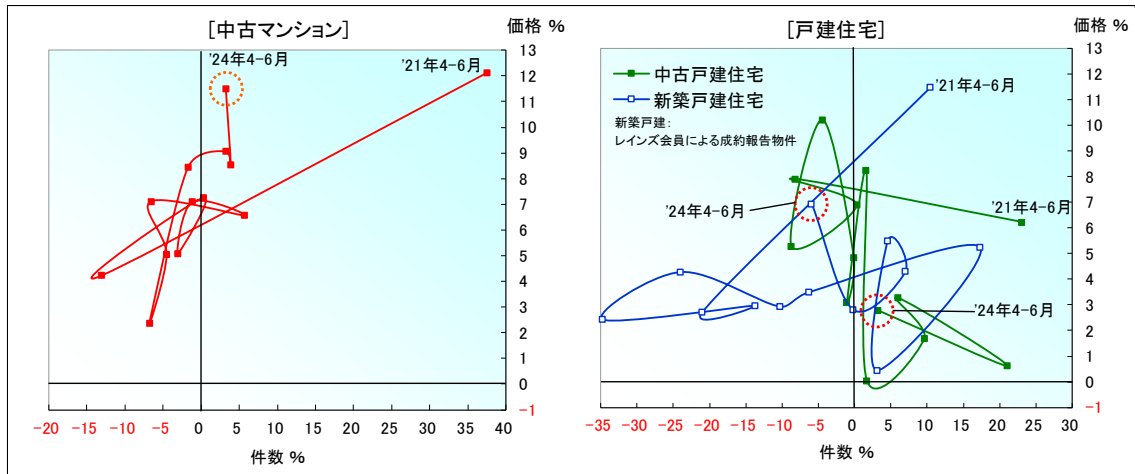
24年4～6月期の近畿圏の取扱高は、前年比で9.9%拡大した。12地域中8地域が拡大し、拡大エリアは前期比で3地域減った。大阪府北部や京都市などが2ケタ拡大となり、兵庫県他6期連続で前年同期を上回ったが、大阪市は9期ぶり、滋賀県は6期ぶりに縮小するなど、土地市場の動きには地域差もみられた。

4. 近畿圏市場の方向

中古マンション・中古戸建市場は堅調に推移

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4～6月期は中古マンション、中古戸建住宅ともに件数増・価格上昇の局面を維持し、特に中古マンションは価格の上昇が目立ち、市場規模の拡大が顕著となった(図表13)。中古マンションと新築戸建の成約価格は20年7～9月期から前年比で16期連続、中古戸建は同15期連続

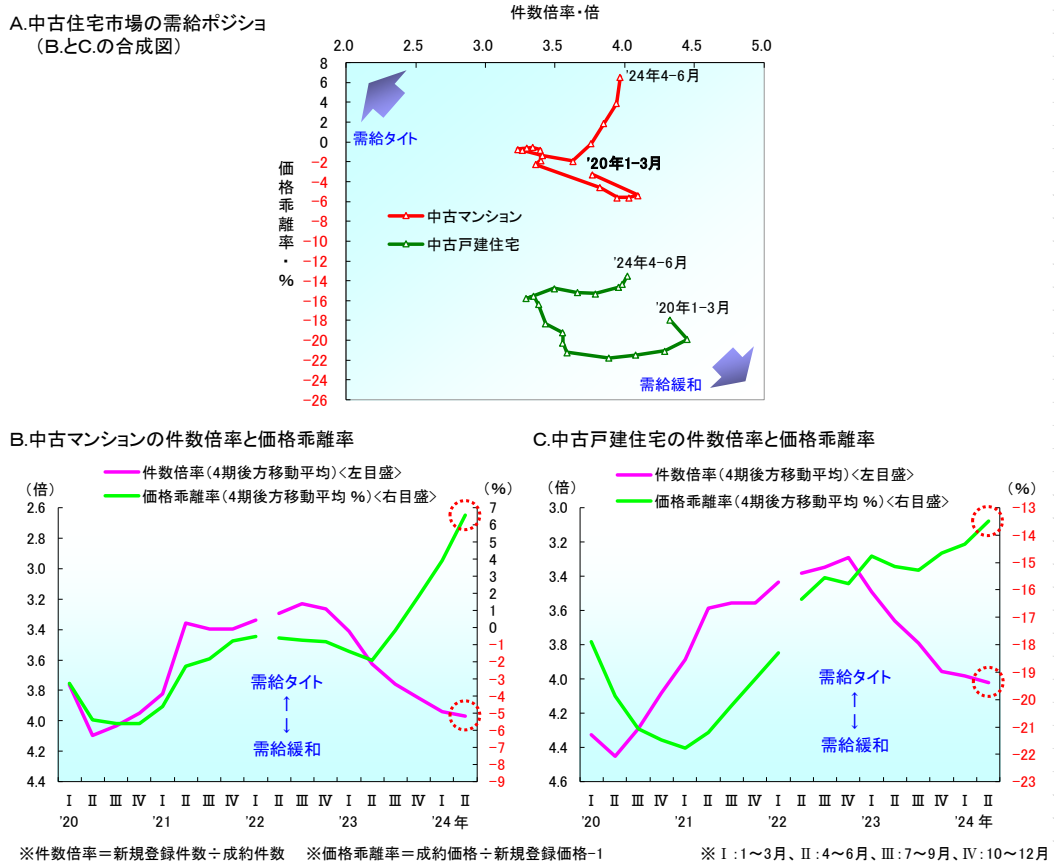
図表 13 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率（前年同期比）



で上昇し、中古住宅市場は堅調に推移している様子が見える。

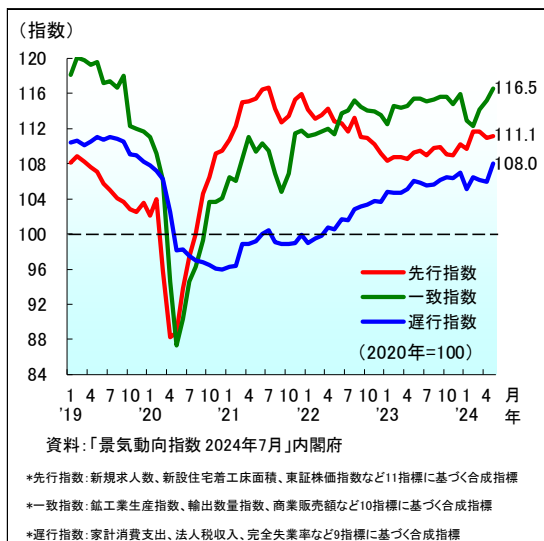
成約（取引）件数を需要側、新規登録（売り出し）件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率と価格乖離率をみると、24年4～6月期の需給は中古マンション・戸建ともに、件数面は緩和、価格面はタイト方向で推移している。中古住宅市場の売り圧力は依然として強いが、取引が増加する中で成約価格の上昇が続いており、相対的に高額な物件を求める需要は底堅い状況にある（図表 14）。

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

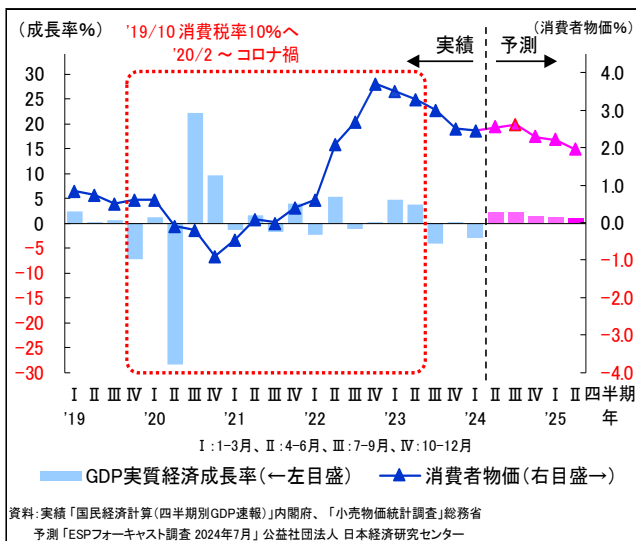


※件数倍率＝新規登録件数÷成約件数 ※価格乖離率＝成約価格÷新規登録価格-1 ※Ⅰ：1～3月、Ⅱ：4～6月、Ⅲ：7～9月、Ⅳ：10～12月

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



金融政策変更の市場への影響は当面限定的

内閣府が24年7月に公表した景気動向指数(24年5月分速報値)をみると、一致指数は耐久消費財や鉱工業生産財の拡大が寄与し上昇、商業販売額などで構成される遅行指数も上昇し、景況感は改善の動きがみられる(図表15)。民間調査機関(ESPフォーキャスト24年7月調査)の予測では、24年度上期の実質GDP成長率は輸出や設備投資の堅調さを背景に年率2%程度の上昇が見込まれている。高い水準が続く物価上昇も、25年前半にかけて2%前後まで低下し、次第に落ち着く見通しである(図表16)。

日銀は3月のマイナス金利解除に続き更なる政策変更を模索しているが、長期金利や為替に配慮しながら短期金利の引き上げ前に国債の買い入れ減額に踏み切る公算である。足元では、過度な円安による物価高に伴い、消費の低迷や企業収益の下振れといった負の側面が顕在化しつつある。実質賃金のマイナスが続く中で利上げを急ぐことは困難とされ、賃金と物価の好循環が実現するまで金融引き締めは緩やかなものに留まるとの見方が多い。

年内1回程度とされる短期金利の引上げ時には、既存の変動型住宅ローン金利の利用者や新規利用者にとってマインド面で一時的な影響を与える可能性がある。ただ、現状の低金利水準は大きく変化せず、住宅市場への影響は限定的とみられる。中古マンション・中古戸建ともに新規登録件数の増加率は縮小しており、売り圧力は低下の兆しがみられる。株価の上昇などを背景に、富裕層やパワーカップルなどの高額物件に対する取得需要も根強い。需給のタイト化や高額物件への需要の強さ、低金利環境の継続などを背景に、近畿圏の中古住宅市場は当面、安定的に推移すると予想される。

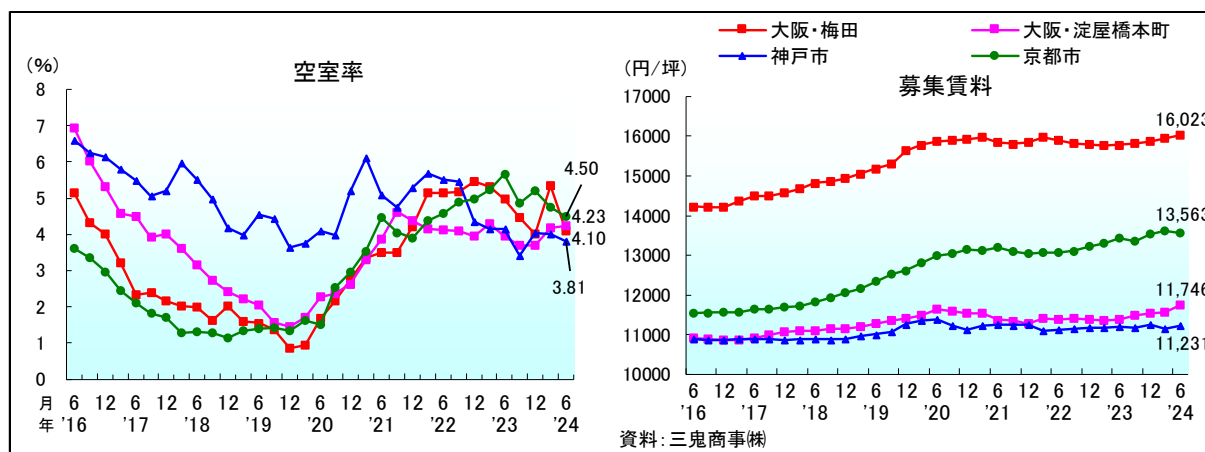
5. 関連不動産市場の動き

大阪・梅田地区を中心に

京阪神ビジネス地区の24年6月のオフィス賃料は、京都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16,023円と3月比で0.5%上昇、淀屋橋・本町は11,746円で同1.5%上昇、神戸市は11,231円で同0.6%上昇したが、京都市は13,563円で同0.4%下落した(図表17)。大阪・梅田と淀屋橋・本町は、23年6月以降緩やかな上昇が続き、神戸市も上昇に転じた。

空室率は、大阪・梅田地区が4.10%と3月比で1.24ポイント低下、京都市は4.50%で同0.24ポイント、神戸市は3.81%で同0.19ポイント低下した。一方、淀屋橋・本町は4.23%と同0.05ポイント上昇した。淀屋橋・本町の空室率は上昇したもののその他の地区はいずれも低下し、大阪・梅田地区を中心にオフィス市場は緩やかな改善基調にある。

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4～6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。