

市況トレンド 2024年7~9月期の近畿圏市場

2024年7~9月期は、中古マンション・戸建住宅とも成約件数・価格は引き続きプラス基調で推移。相対的に高額な物件に対する取得需要も衰えておらず、大幅な金融政策の変更がない限り、近畿圏の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4,146件（前年同期比プラス7.3%）と4期連続で増加し、新規登録件数は16,662件（前年同期比プラス6.7%）となった（図表1）。成約件数は対象12地域中9地域が増加した。
- 成約価格は3,019万円（前年同期比プラス4.8%）と17期連続で上昇し、新規登録価格は2,899万円（前年同期比プラス4.7%）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。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,959件（前年同期比プラス11.2%）と7期連続で増加し、新規登録件数は12,277件（前年同期比プラス14.4%）となった（図表2）。成約件数は12地域中11地域が増加した。
- 成約価格は2,384万円（前年同期比プラス4.6%）と16期連続で上昇し、新規登録価格は2,657万円（前年同期比マイナス1.8%）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1,876件（前年同期比プラス20.6%）と4期連続で増加し、新規登録件数は8,921件（前年同期比プラス4.8%）となった。成約件数は12地域中11地域が増加した。
- 成約価格は2,401万円（前年同期比プラス6.8%）と4期連続で上昇し、新規登録価格は2,458万円（前年同期比プラス2.2%）となった。成約価格は12地域中8地域が前年比で上昇した。

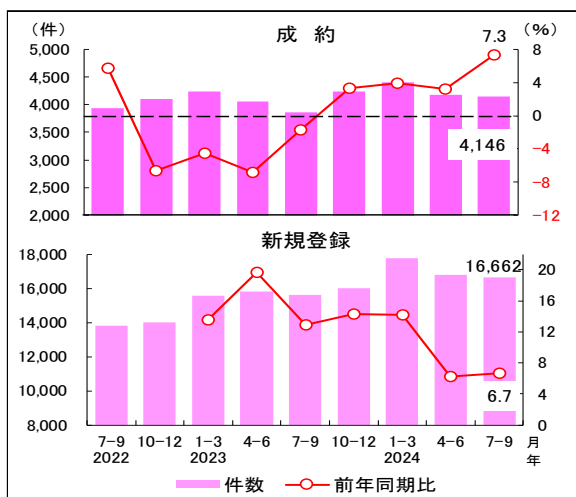
4. 近畿圏市場の方向

- 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。取引は堅調に推移しており、追加利上げで需要が急速に減退する可能性は低いとみられ、市場は引き続き安定的に推移すると予想される。

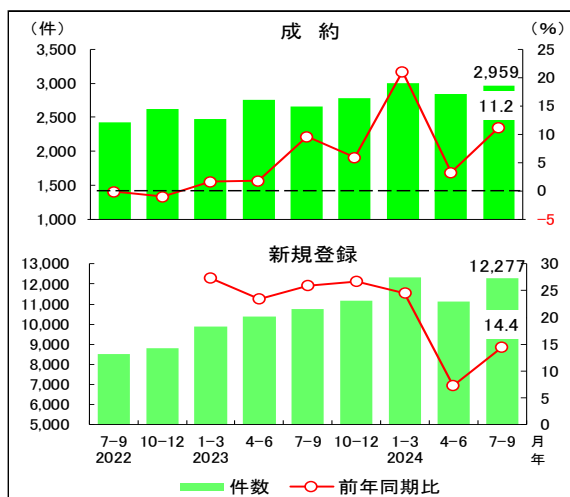
5. 関連不動産市場の動き

- 24年9月のオフィス市場の募集賃料は、大阪・梅田と京都市で上昇が続き、大阪・梅田は23年6月以降上昇傾向。空室率は大阪・梅田以外が低下し、総じて市場の緩やかな改善基調に変化はない。

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7~9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

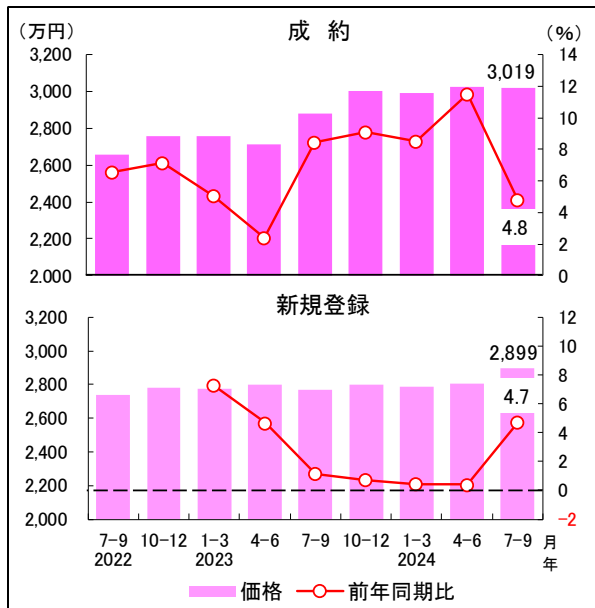
成約件数は4期連続増
価格は17期連続上昇

成約件数は9地域増加
成約価格は7地域上昇

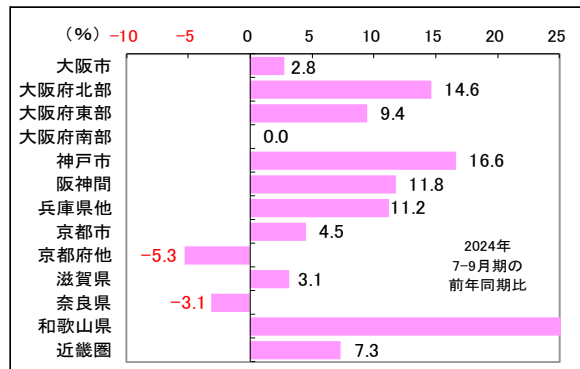
24年7～9月期における近畿2府4県の中古マンション(専有面積350㎡未満)成約報告件数は4,146件と前年比で7.3%増加し、4期連続で前年同期を上回った(P1・図表1)。新規登録(売り出し)件数は16,662件と前年比で6.7%増加し、7期連続で前年同期を上回った。24年7～9月期の平均成約価格は3,019万円と前年比で4.8%上昇し、20年7～9月期から17期連続で前年同期を上回った。前期比はマイナス0.1%となった(図表3)。新規登録価格は2,899万円と前年比で4.7%上昇し、7期連続で前年同期を上回った。前期比も3.2%上昇した。

24年7～9月期中古マンション成約件数は対象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5地域増えた(図表4)。大阪府北部と神戸市、阪神間などは2ケタ増となり、大阪市と京都市は5期連続で前年同期を上回り、総じて取引が堅調に推移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(27.7%)、神戸市(13.9%)、阪神間(11.7%)、大阪府北部(11.1%)、京都市(9.0%)、大阪府南部(7.2%)、大阪府東部(6.4%)、奈良県

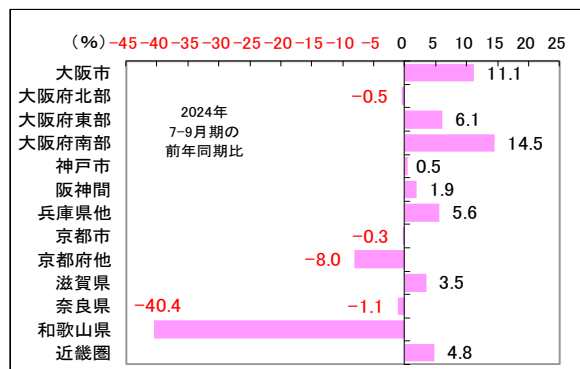
図表3 中古マンションの成約・新規登録価格



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



(3.7%)、兵庫県他(3.6%)、滋賀県(3.2%)、京都府他(1.7%)、和歌山県(0.8%)の順となり、前期比では神戸市や大阪府東部のシェアが拡大する一方、大阪市のシェア縮小が目立った。

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4地域減った。大阪市と大阪府南部は2ケタ上昇となり、大阪市は15年10～12月期から36期連続、神戸市は20年7～9月期から17期連続で上昇し、引き続き高額なエリアの中古マンション取引が主体となった(図表5)。

エリア別の24年7～9月期の平均価格は、大阪市(4,141万円)、大阪府北部(3,141万円)、京都市(3,134万円)、が近畿圏平均(3,019万円)を上回り、以下、阪神間(2,881万円)、神戸市(2,687万円)、滋賀県(2,522万円)、大阪府東部(2,183万円)、大阪府南部(2,024万円)、京都府他(1,984万円)、奈良県(1,758万円)、兵庫県他(1,601万円)、和歌山県(1,047万円)の順となった。

件数に価格を乗じた24年7～9月期の成約報告ベースの近畿圏の取扱高は前年比で12.5%拡大し、5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3地域増えた。大阪市と大阪府北部・東部・南部、神戸市、阪神間、兵庫県他は2ケタ拡大となる一方、和歌山県は6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

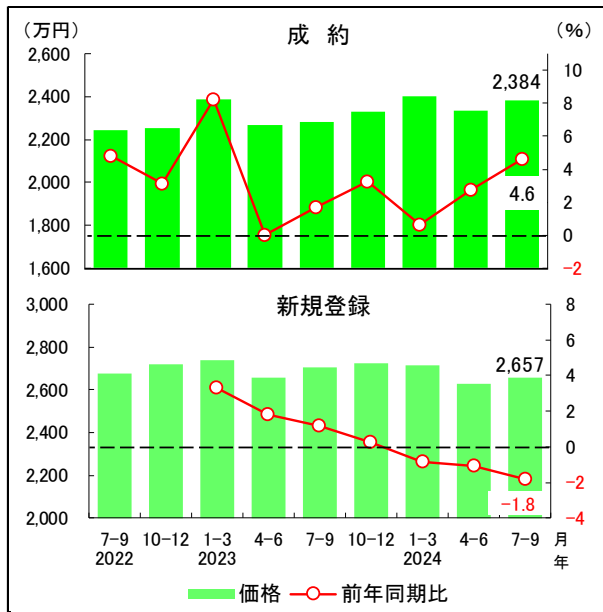
成約件数は7期連続増
価格は16期連続上昇

中古戸建住宅(土地面積50～350㎡未満)の24年7～9月期の成約件数は2,959件で前年比プラス11.2%の2ケタ増となり、7期連続で前年同期を上回った。新規登録(売り出し)件数は12,277件で前年比プラス14.4%の2ケタ増となり、7期連続で前年同期を上回った(P1・図表2)。24年7～9月期の平均成約価格は2,384万円と前年比で4.6%上昇し、20年10～12月期から16期連続で前年同期を上回った。前期比も2.2%上昇した。新規登録価格は2,657万円と前年比で1.8%下落し、3期連続で前年同月を下回った。前期比は1.2%上昇した(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、新規登録価格は3期連続で下落し、売り出し価格が下落する中で相対的に高額な物件取引が目立った。

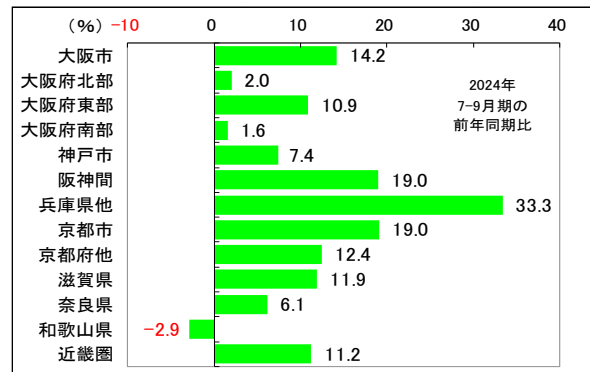
成約件数は11地域が増加
価格は9地域が上昇

24年7～9月期中古戸建住宅の成約件数は12地域中、和歌山県以外の11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)。増加エリアのうち大阪市と大阪府東部、阪神間、兵庫県他、京都市、京都府他、滋賀県は2ケタ増となり、大阪府南部と

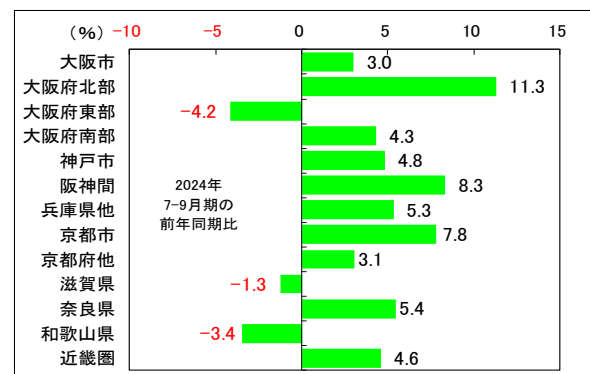
図表6 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



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



兵庫県他は7期連続、大阪府北部と京都市、京都府他、滋賀県は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(13.1%)、大阪府東部(11.0%)、兵庫県他(9.9%)、阪神間(8.7%)、京都市(8.4%)、大阪市(8.2%)、奈良県(8.2%)、神戸市(7.8%)、滋賀県(7.3%)、京都府他(7.0%)、大阪府北部(6.9%)、和歌山県(3.4%)の順で、前期比では神戸市や大阪府東部、奈良県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、上昇エリアは前期と同数となった(図表8)。大阪府北部は2ケタ上昇となり、大阪市は8期連続、京都市は7期連続で前年同期を上回るなど、価格水準の高いエリアで高額な物件を求める動きが続いた。

24年4～6月期の平均成約価格は、大阪府北部(3,860万円)が最も高く、次いで大阪市(3,434万円)、京都市(3,246万円)、阪神間(3,224万円)、神戸市(2,693万円)が近畿圏平均(2,384万円)を上回り、以下、京都府他(2,078万円)、大阪府東部(2,025万円)、大阪府南部(1,830万円)、滋賀県(1,829万円)、奈良県(1,808万円)、兵庫県他(1,470万円)、和歌山県(1,037万円)の順となった。

24年7～9月期の近畿圏の中古戸建の取扱高は前年比プラス16.4%

の2ケタ拡大となり、10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2地域増えた。大阪市は9期連続、大阪府南部と京都市、兵庫県他は7期連続で前年同期を上回り、総じて中古戸建市場の拡大が目立った。

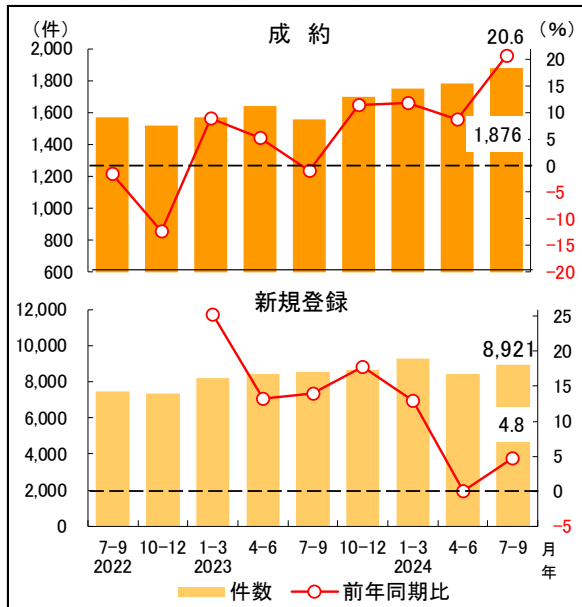
3. 土地市場の動き

4期連続で成約件数増加 成約価格上昇

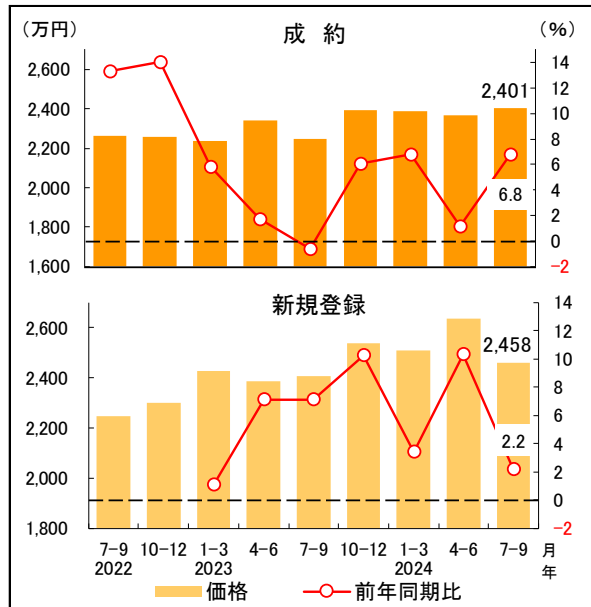
土地（50～350㎡未満）の24年7～9月期の成約件数は1,876件で前年比プラス20.6%の大幅増となり、4期連続で前年同期を上回った。新規登録（売り出し）件数は8,921件と前年比で4.8%増加した（図表9）。中古マンションや戸建市場と同様に、土地取引の増加率は拡大傾向にある。

24年7～9月期の平均成約価格は2,401万円と前年比で6.8%上昇し、4期連続で前年同期を上回った。前期比も1.5%上昇した。新規登録価格は2,458万円と前年比で2.2%上昇し、7期連続で前年同期を上回った。前期比は6.7%下落した（図表10）。成約件数が増加する中で引き続き成約価格も上昇し、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



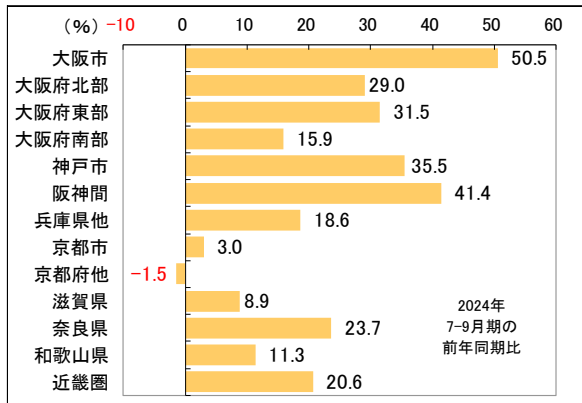
図表10 土地の成約・新規登録価格



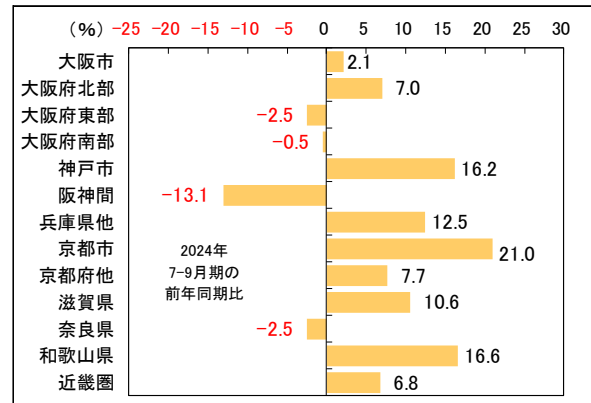
成約件数は11地域増加 価格は8地域が上昇

24年7～9月期の土地の成約件数は12地域中、京都府他以外の11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。増加エリアのうち京都市と滋賀県以外は2ケタ増となり、大阪市は9期連続、京都市と兵庫県他は7期連続、和歌山県は5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(12.8%)、兵庫県他(10.2%)、阪神間(9.6%)、大阪府東部(9.1%)、京都市(9.1%)、大阪府北部(9.0%)、奈良県(8.6%)、滋賀県(8.5%)、大阪市(7.3%)、京都府他(7.1%)、神戸市(5.5%)、和歌山県(3.1%)の順で、前期比では大阪市や大阪府東部・南部、神戸市、阪神間、滋賀県など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地域増えた(図表12)。神戸市と京都市、兵庫県他、滋賀県、和歌山県は2ケタ上昇となり、大阪府北部と神戸市は4期連続で上昇し、多くのエリアで土地価格は上昇する動きがみられた。

24年7～9月期の平均成約価格は、大阪市(4,165万円)が最も高く、次いで京都市(3,851万円)、大阪府北部(3,412万円)、阪神間(3,016万円)、神戸市(2,781万円)が近畿圏平均(2,401万円)を上回り、以下、大阪府東部(2,017万円)、京都府他(1,890万円)、大阪府南部(1,865万円)、奈良県(1,647万円)、滋賀県(1,513万円)、兵庫県他(1,362万円)、和歌山県(964万円)の順となった。

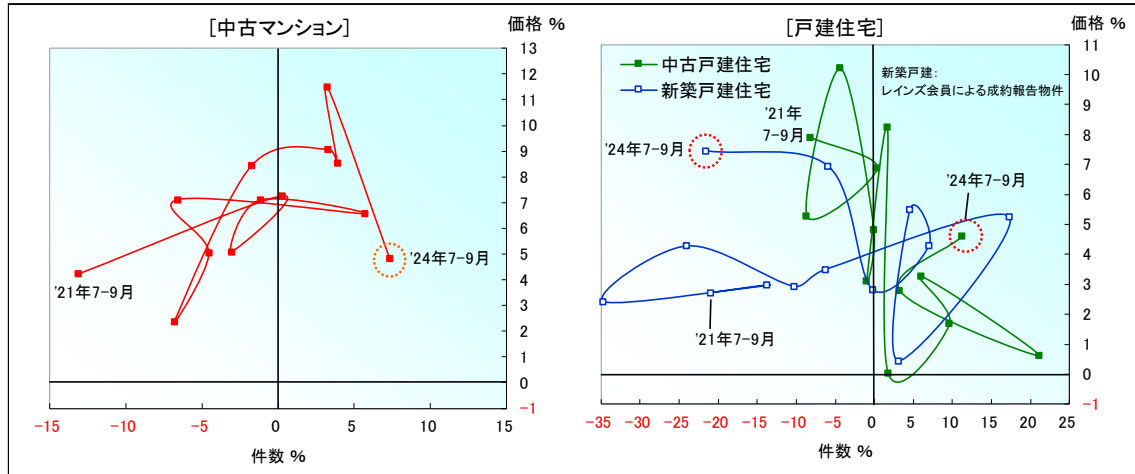
24年7～9月期の近畿圏の取扱高は、前年比で28.8%拡大した。12地域のすべてで取扱高は拡大し、拡大エリアは前期比で4地域増えた。京都府他以外の地域は2ケタ拡大となり、兵庫県他は7期連続、京都市と和歌山県は5期連続で前年同期を上回った。

4. 近畿圏市場の方向

中古マンション・中古戸建市場の拡大続く

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7～9月期は中古マンション、中古戸建住宅ともに件数増・価格上昇の局面で推移し、市場規模の拡大が続いた(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17期連続、中古戸建は20年10～12月期から16期連続で上昇し、中古住宅市場は引き

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）

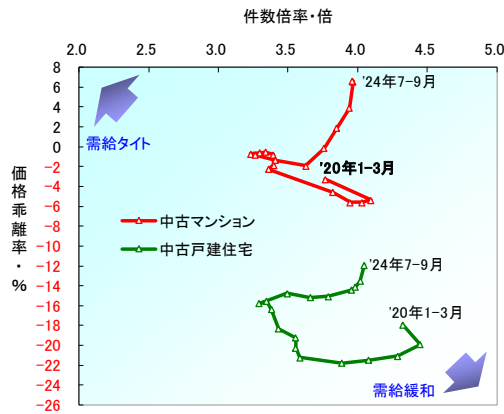


続き堅調に推移している。

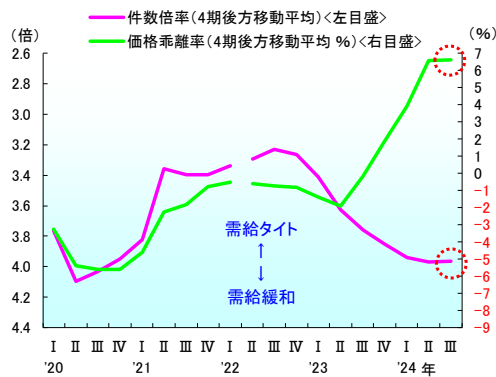
成約（取引）件数を需要側、新規登録（売り出し）件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率と価格乖離率をみると、24年7～9月期の需給は中古マンション・戸建ともに価格面は20年以降で最もタイトな水準にあり、件数面も概ね横ばいとなった。市場の売り圧力は依然として強いが、取引が増加する中で成約価格は上昇が続き、高額な物件を求める需要は底堅い（図表 14）。

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

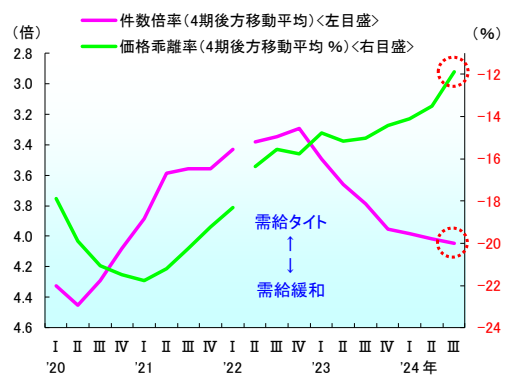
A. 中古住宅市場の需給ポジション
(BとCの合成図)



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

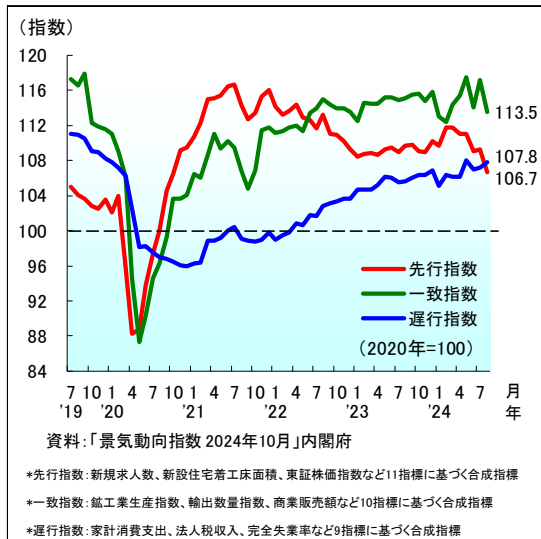


※件数倍率=新規登録件数÷成約件数

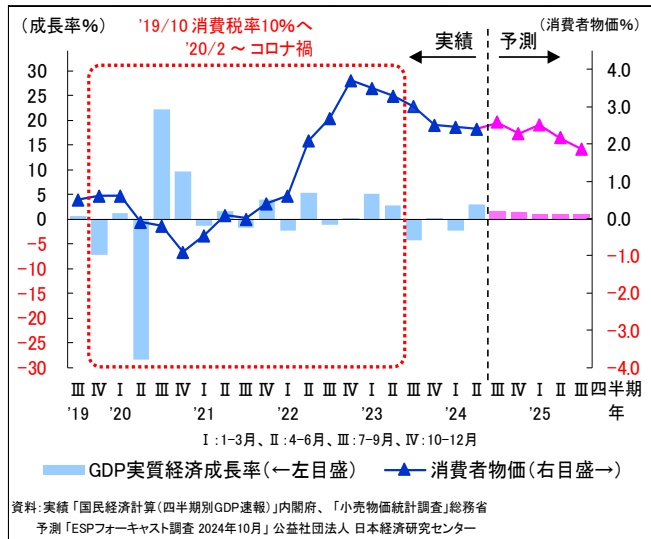
※価格乖離率=成約価格÷新規登録価格-1

※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



急速な金融政策変更がない限り市場は安定

内閣府が24年10月に公表した景気動向指数(24年8月分速報値)をみると、一時的な株価の乱高下の影響から先行指数は低下したが、商業販売額等からなる一致指数や家計消費支出等からなる遅行指数は概ね横ばいで推移した(図表15)。民間調査機関(ESPフォーキャスト24年10月調査)の予測では、25年に向けた実質GDP成長率は民需の底堅さなどを背景に年率1%程度の上昇が見込まれている。根強い物価の上昇も、25年下期にかけて日銀の目標である2%以下に収まる見通しである(図表16)。

日銀は今年3月のマイナス金利解除に続き7月末に政策金利を0.25%に引き上げたが、その後の物価や賃金の動向に加え、米国の利下げ開始の影響などを考慮しながら、更なる利上げの可能性について探っているとみられる。日米金利差の縮小に伴う円高は落ち着きを取り戻しているが、輸入物価の変動や輸出企業の業績、株価に加え米国景気の動向など様々な要因を考慮する必要があり、金融政策の先行きには不透明感が残る。

ただ、金融市場では実質賃金の定常的な上昇を確認するまで日銀は利上げを急がないとの指摘もあり、年内の追加利上げは1回程度との見方が多い。既に、住宅ローンの大勢を占める変動型を含めて金利は上昇しているが、優遇幅の拡大で低位に据え置く金融機関もみられ、当面は住宅取得需要を急速に減退させる可能性は低いと考えられる。

足元では中古マンション・中古戸建住宅の取引は堅調に推移しており、成約価格も上昇基調が続く。相対的に高額な物件に対する取得需要も衰えておらず、大幅な金融政策の変更がない限り、近畿圏の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。

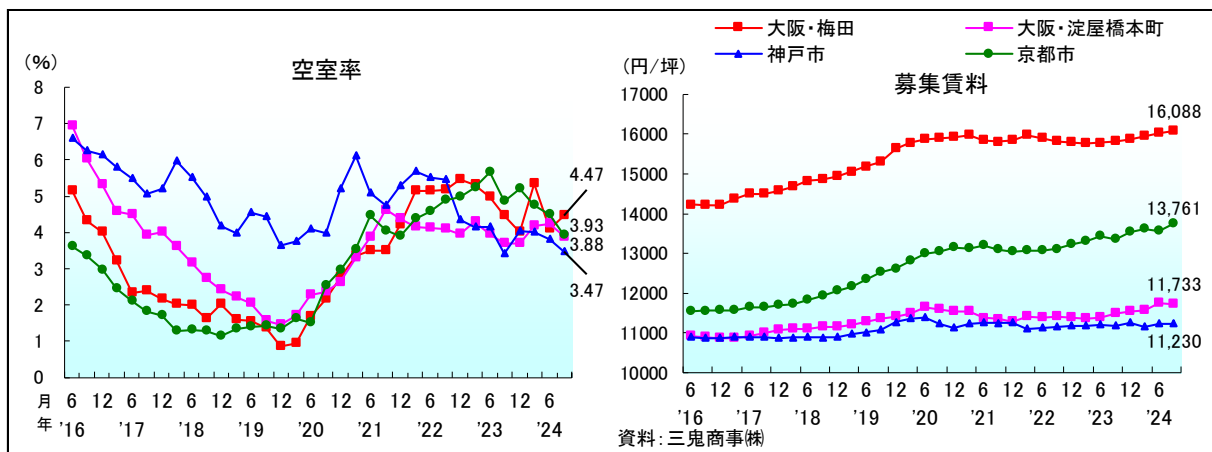
5. 関連不動産市場の動き

オフィス市況は緩やかな
改善傾向続く

京阪神ビジネス地区の24年9月の坪当たりオフィス平均募集賃料は、大阪・梅田が16,088円と6月比で0.4%上昇し、京都市も13,761円で同1.5%上昇した。一方、淀屋橋・本町は11,733円で同0.1%下落、神戸市も11,230円で同マイナス0.0%となった(図表17)。大阪・梅田は23年6月以降上昇が続いており、他の3地区も22年以降緩やかな上昇ないし横ばいで推移している。

24年9月の空室率は、大阪・梅田地区が4.47%と6月比で0.34ポイント上昇したが、京都市は3.93%で同0.57ポイント低下、神戸市は3.47%で同0.34ポイント低下、淀屋橋・本町は3.88%で同0.35ポイント低下した。大阪・梅田地区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、オフィス市場の緩やかな改善基調は大きく変化していない。

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7～9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。