

## 市況トレンド 2018年10~12月期の近畿圏市場

2018年10~12月期の近畿圏市場は中古マンションが成約件数・価格ともプラスと堅調だった。中古戸建は成約件数が減少したが価格は多くのエリアで上昇し、高額物件を中心に取引が目立つ。先行き不透明感が高まっているが、景気対策や金融緩和で取得環境は良好さが維持されそうだ。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 18年10~12月期の中古マンション成約件数は4,545件と前年比で5.8%増加した(図表1)。新規登録件数は15,512件で前年比2.4%増と15期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,206万円と前年比で4.4%上昇し、24期連続でプラスに。新規登録価格は2,233万円と前年比で3.9%上昇した。成約・新規登録価格は概ね1997~99年と同様の水準にある。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,135件と前年比で2.6%下落し、3期連続で前年同期を下回った。新規登録件数は13,252件と前年比で4.1%増加し、6期連続で前年同期を上回った(図表2)。
- 成約価格は1,935万円と前年比で3.8%上昇し、3期連続で前年同期を上回った。中古戸建成約価格は上昇したが成約件数は減少し、中古マンションに比べて弱含みの傾向が続いている。

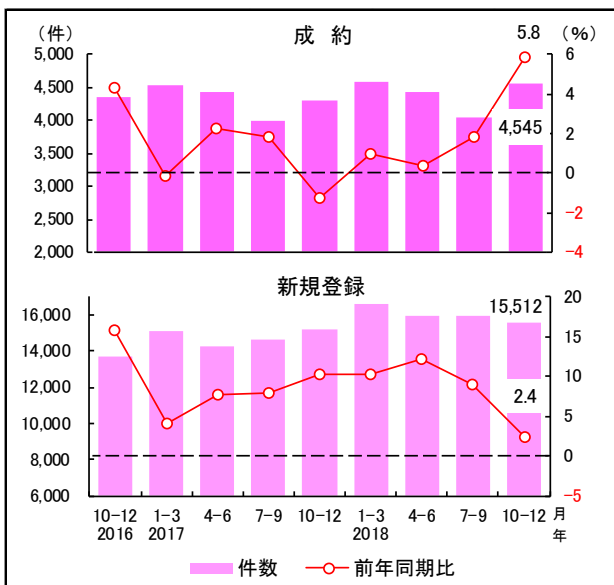
### 3. 近畿圏市場の方向

- 18年10~12月期の中古マンション市場は、4期連続で件数・価格はプラスの局面に。中古戸建市場は件数マイナス・価格プラスの局面で、物件価格は総じて上昇が続く。中古マンション市場では高額物件に対する需要が根強いが、戸建市場はマンションほどの活況に至っていない。

### 4. 関連不動産市場の動き

- 18年10~12月期の近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は、ほぼ横ばいながら再び上昇に転じた。京都市と大阪市の賃料は前年比で上昇し堅調だったが、神戸市はやや下落した。
- 18年12月のオフィス市場の空室率は、大阪・梅田が9か月ぶりに2%台にやや悪化したが、募集賃料は上昇した。前年比では淀屋橋・本町と神戸市の空室率の改善が目立った。

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

