

市況トレンド 2017年4~6月期の近畿圏市場

2017年4~6月期の近畿圏市場は、中古戸建成約価格が横ばいとなったが、中古マンションは成約件数・価格ともに前年比でプラスとなるなど、総じて堅調に推移した。実需中心の戸建市場はやや軟調だが、中古マンションの需給は強く、近畿圏市場のさらなる改善が期待される。

1. 中古マンション市場の動き

- 17年4~6月期中古マンション成約件数は4,417件と前年比で2.2%増加した(図表1)。新規登録件数は前年比で7.7%増と、9期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,031万円と前年比で2.9%上昇し、18期連続でプラスに。新規登録価格はマイナス0.6%と、9期ぶりに前年同期を下回った。成約・新規登録価格は98~2000年の水準にある。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,222件と前年比で1.5%増加した。新規登録件数は同3.8%減少し、5期連続で前年同期を下回った(図表2)。
- 成約価格は1,840万円で前年比マイナス0.3%と、ほぼ横ばいながら6期ぶりに前年同期を下回った。成約件数は増加したが成約価格は頭打ちで、安価な物件を求める動きが強まった。

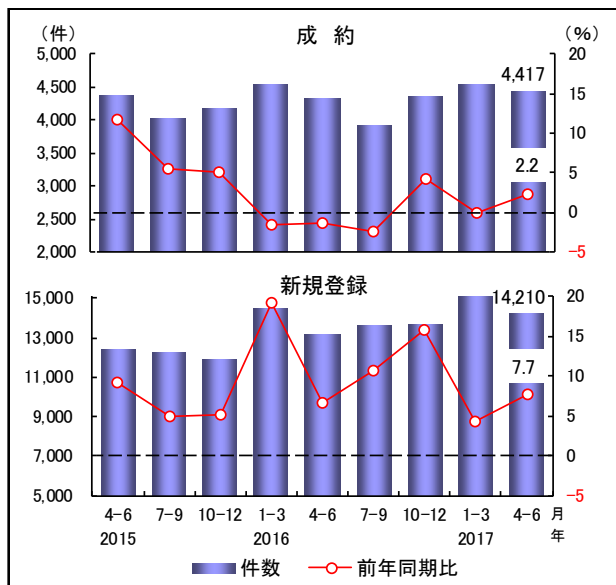
3. 近畿圏市場の方向

- 17年4~6月期中古マンション市場は、件数・価格とも前年比プラスの局面に。中古戸建市場は件数がプラス、価格がマイナスの局面にシフトしたが、新築戸建は件数・価格ともプラスの局面で推移。中古戸建市場はやや軟調だが、中古マンションは成約価格の上昇が続き需要は強い。

4. 関連不動産市場の動き

- 17年4~6月期の近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は、3期ぶりに前年同期を上回った。京都市と大阪市の平均賃料は前年比・前期比ともに上昇したが、神戸市が下落した。
- 17年6月のオフィス市場の空室率は大阪・梅田、淀屋橋・本町、神戸市、京都市のいずれも3月比で低下。神戸市を除くと、空室率の改善が募集賃料の緩やかな上昇につながった。

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

