

## 市況トレンド 2011年7~9月期の近畿圏市場

2011年7~9月期の近畿圏市場は中古マンションが堅調に推移する一方、中古戸建は件数・価格ともマイナスに転じ、双方の違いが目立った。景気の先行き不透明感は再び強まっているが、購入マインドはやや改善しており市場の腰折れ懸念は後退。当面は外部環境を見極める展開が続く。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 11年7~9月期中古マンション成約件数は3,321件で前年比7.3%増に拡大し10期連続で増加(図表1)。新規登録件数も4期連続増で過去最高水準となり、需給はやや緩和方向に。
- 成約価格は1,692万円で1.8%上昇し2期ぶりのプラスに。新規登録価格もプラス2.0%で、新規登録と成約価格の乖離率は縮小し、一時弱含む兆しもみられた市場は堅調さを維持した。

### 2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,188件で前年比1.0%の減少に転じたが、新規登録件数はプラス10.0%で増勢が強まった(図表2)。成約件数に対する新規登録件数の倍率は拡大し、需給は緩和しつつある。
- 成約価格は1,881万円で1.6%と下落率はやや縮小したが、08年以来の下落基調が続く。新規登録価格もマイナス4.6%と下落率はさらに拡大。9エリア中6エリアで取引は低調だった。

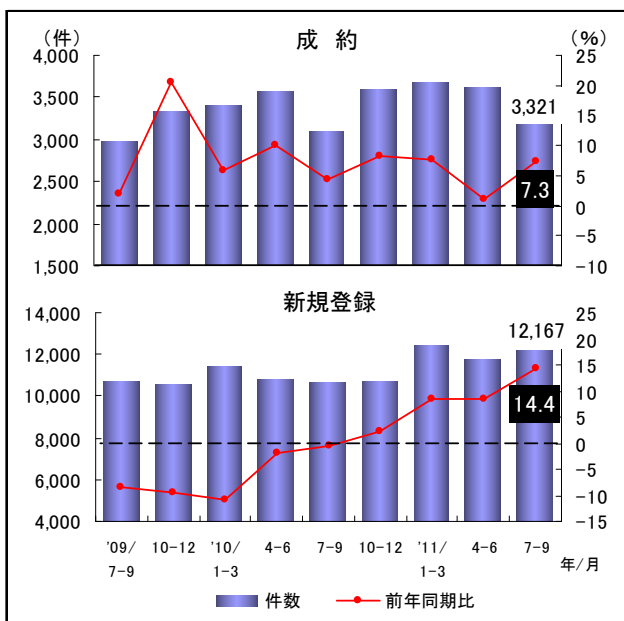
### 3. 近畿圏市場の方向

- 11年7~9月期は中古マンションが件数・価格ともプラス局面となる一方、中古戸建はマイナス局面に。需給面で見ると急速な市況後退は考えにくく、当面は外部環境を見極める展開が続く。

### 4. 関連不動産市場の動き

- 賃貸マンションの賃料単価は大阪市が2期連続で上昇し比較的堅調だが、京都市や神戸市の賃料は弱含みで推移し、賃料の下げ止まりを確認するまでには至っていない。
- 11年9月のオフィス空室率は大阪・梅田、淀屋橋・本町、京都市、神戸市の各地区で大幅に低下。募集賃料も梅田が3年ぶりにプラスに転じ、京都市も横ばいとなるなど回復の兆しが見え始めた。

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

