

## 市況トレンド 2022年7~9月期の近畿圏市場

22年7~9月期の成約価格は、中古マンション・戸建とも前年比で上昇が続いた。成約件数も中古マンションが増加、戸建もほぼ横ばいと回復しつつある。相対的に高額物件への需要は根強いが、金利やリフォーム用資材価格の動向が中古市場に与える影響を見極める必要性が高まっている。

### 1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は3,931件(前年同期比プラス5.7%)と3期ぶりに増加し、新規登録(売り出し)件数は13,829件となった(図表1)。成約件数は12地域中8地域が前年比で増加した。
- 成約価格は2,656万円(前年同期比プラス6.6%)と9期連続で上昇し、新規登録価格は2,738万円と前期比で2.4%上昇した。成約価格は12地域中10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2,426件(前年同期比マイナス0.1%)と3期連続で減少し、新規登録(売り出し)件数は8,522件となった(図表2)。成約件数は12地域中7地域が前年比で減少した。
- 成約価格は2,242万円(前年同期比プラス4.8%)と8期連続で上昇し、新規登録価格は2,675万円と前期比で2.6%上昇した。成約価格は12地域中8地域が前年比で上昇した。

### 3. 土地市場の動き

- 成約件数は1,570件(前年同期比マイナス1.4%)と5期連続で減少し、新規登録(売り出し)件数は7,467件となった(図表2)。成約件数は12地域中6地域が前年比で減少した。
- 成約価格は2,262万円(前年同期比プラス13.3%)と9期連続で上昇し、新規登録価格は2,246万円と前期比でプラス0.8%となった。成約価格は12地域中10地域が前年比で上昇した。

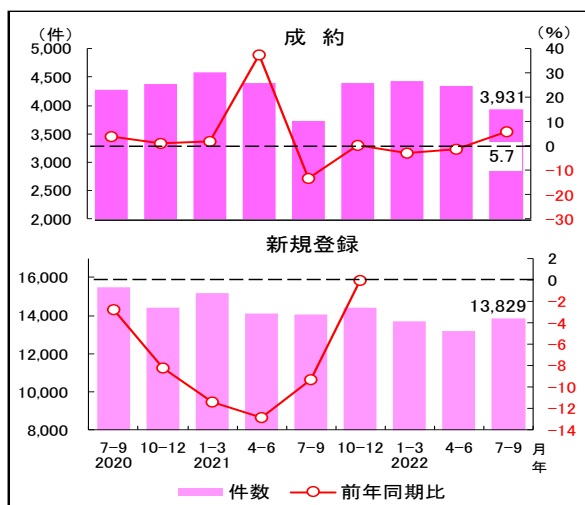
### 4. 近畿圏市場の方向

- 22年7~9月期中古マンションは件数・価格ともプラス、戸建市場は件数減・価格上昇の局面に。今後金利の上昇が本格化する可能性があり、中古住宅市場に与える影響を見極める必要がある。

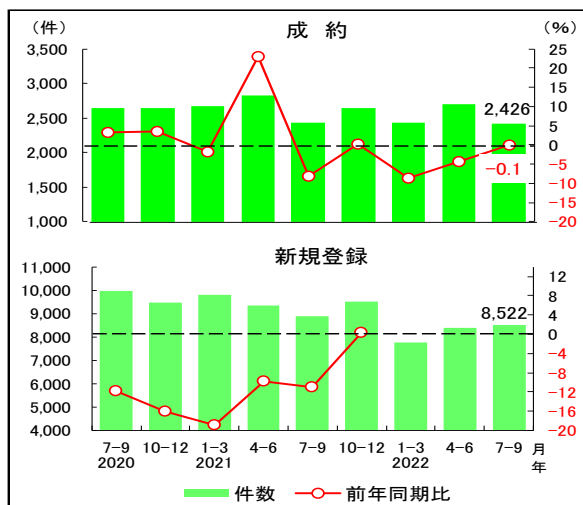
### 5. 関連不動産市場の動き

- 22年9月のオフィス市場の空室率は、22年6月比で大阪・梅田と京都市が上昇する一方、淀屋橋・本町と神戸市は低下。募集賃料は大阪・梅田が弱含みだが、京阪神市場は総じて落ち着いている。

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1~3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。