

市況トレンド 2018年1～3月期の近畿圏市場

2018年1～3月期の近畿圏市場は、中古マンション成約価格の上昇が続く中、成約件数も増加に。中古戸建は成約件数が増加する一方、成約価格は下落し対照的な動きをみせた。景気の先行き不透明感が残るなか、実質賃金の上昇など購買力の向上が中古市場の回復につながるか注目される。

1. 中古マンション市場の動き

- 18年1～3月期中古マンション成約件数は4,570件で前年比プラス0.9%であった(図表1)。新規登録件数は16,589件で前年比10.2%増と12期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,179万円と前年比で4.1%上昇し、21期連続でプラスに。新規登録価格は2,161万円と前年比で1.0%上昇した。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3,058件と前年比で4.9%増加した。新規登録件数は13,741件と前年比で4.3%増加し、3期連続で前年同期を上回った(図表2)。
- 成約価格は1,845万円で前年比マイナス0.9%と、ほぼ横ばいであった。中古戸建成約件数は増加したが成約価格は下落が続き、中古マンションに比べると弱含みの傾向がみられた。

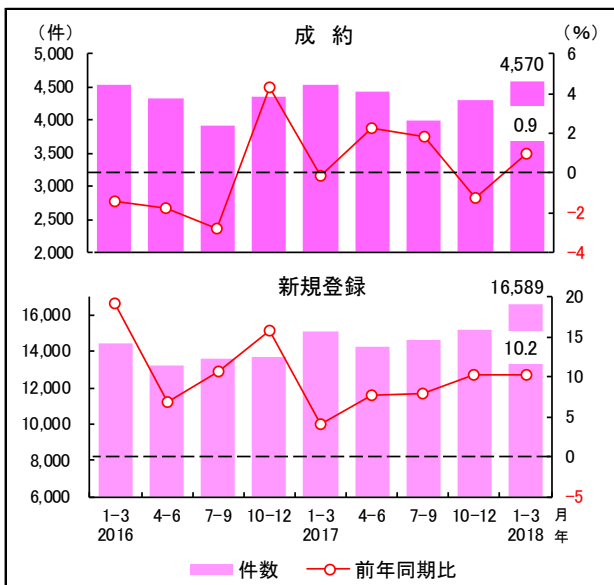
3. 近畿圏市場の方向

- 18年1～3月期中古・新築マンション市場ともに、2期ぶりに件数・価格はプラスの局面に。中古戸建は件数プラス・価格マイナスだったが、新築戸建は双方ともマイナスの局面にシフト。中古マンションは成約価格の上昇が続き需要は強いが、中古戸建は弱含みの傾向にある。

4. 関連不動産市場の動き

- 18年1～3月期の近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は、4期連続で前年同期を上回った。平均賃料は大阪市と神戸市が前年比で上昇したが、京都市は4期ぶりに下落した。
- 18年3月のオフィス市場の空室率は、大阪・梅田と淀屋橋・本町、京都市が12月比で低下。大阪市内や京都市の空室率は改善が続く中で、募集賃料も緩やかに上昇している。

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

