

市況トレンド 2017年1~3月期の近畿圏市場

2017年1~3月期の近畿圏市場は、中古戸建成約件数が減少に転じ、中古マンション成約件数もほぼ横ばいと、弱含みの傾向が強まった。景気の先行きは改善の兆しもみられるが、実需主体の中古戸建の需給は改善が鈍化しており、今後は購入者の取得能力の向上が期待される。

1. 中古マンション市場の動き

- 17年1~3月期中古マンション成約件数は4,528件で前年比マイナス0.1%と、ほぼ横ばいとなった(図表1)。新規登録件数は前年比で4.2%増と、8期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,092万円と前年比で3.6%上昇し、17期連続でプラスに。新規登録価格も5.0%上昇し、8期続けて前年同期を上回った。成約・新規登録価格は98~2000年の水準まで回復している。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,916件と前年比で6.8%減少し、8期ぶりに前年同期を下回った。新規登録件数は同7.8%減少し、4期連続で前年同期を下回った(図表2)。
- 成約価格は1,861万円で前年比プラス0.6%と、ほぼ横ばいながら5期連続で前年同期を上回った。成約件数が減少し、成約価格も横ばいとなるなど、従来の堅調な動きに変化が生じている。

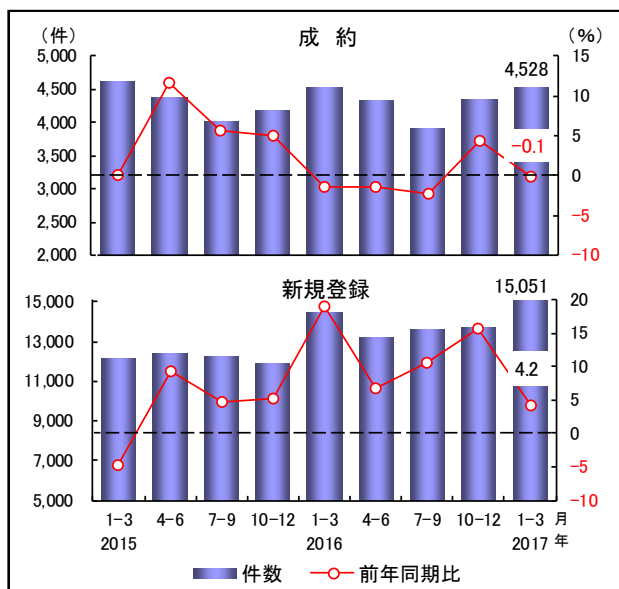
3. 近畿圏市場の方向

- 17年1~3月期中古マンション市場は、価格が上昇、件数はマイナスの局面に。中古戸建市場は件数が8期ぶりに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に。中古戸建の需給は改善が鈍化しており、近畿圏市場は踊り場に差しかかりつつある。

4. 関連不動産市場の動き

- 17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、前年比で下落したが前期比では上昇した。16年まで京都市を中心に堅調に推移した賃料だが、17年に入って弱含みの傾向が強まった。
- 17年3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12月比で低下。梅田を除くと、空室率の改善が募集賃料の上昇につながらない状況が続いている。

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

