

市況トレンド 2017年10~12月期の近畿圏市場

2017年10~12月期の近畿圏市場は、中古マンション成約価格が上昇する中で成約件数は減少、中古戸建は成約価格が弱含む中で成約件数は増加し、対照的な動きをみせた。景気の回復基調は強まっているが、今後はこうした動きが中古住宅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

- 17年10~12月期の中古マンション成約件数は4,278件と前年比で1.6%減少した(図表1)。新規登録件数は15,144件と前年比で10.3%増と、11期連続で前年同期を上回った。
- 成約価格は2,114万円と前年比で3.4%上昇し、20期連続でプラスに。新規登録価格は2,148万円と前年比マイナス0.4%とほぼ横ばいであった。成約・新規登録価格は97~99年の水準にある。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,236件と前年比で6.2%増加した。新規登録件数は12,730件で前年比プラス0.8%と、7~9月期に続いて前年同期を上回った(図表2)。
- 成約価格は1,862万円と前年比マイナス0.7%と、ほぼ横ばいであった。中古戸建成約件数は前年比で増加したが成約価格は横ばいで、中古マンションに比べると需要の弱さがみられた。

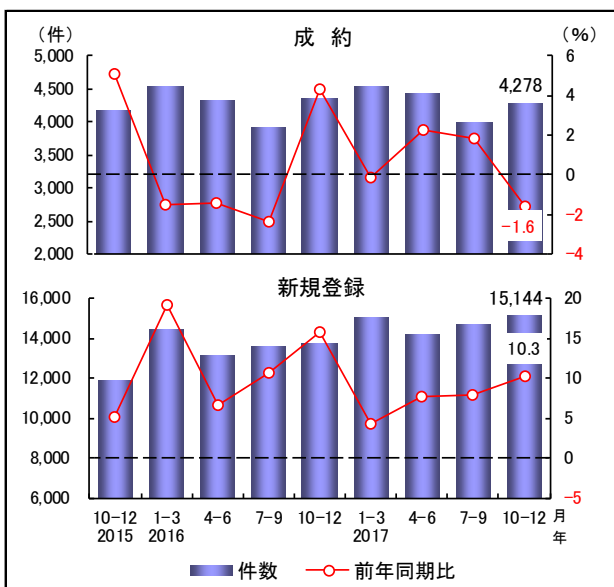
3. 近畿圏市場の方向

- 17年10~12月期の中古マンション市場は、3期ぶりに件数マイナス・価格プラスの局面に。中古戸建市場は中古・新築ともに件数プラス・価格マイナスの局面にシフト。成約価格の上昇が続く中古マンションは件数が落ち込み、中古戸建も安価な取引が目立つ。

4. 関連不動産市場の動き

- 17年10~12月期の近畿圏の賃貸マンションの成約賃料単価は、3期連続で前年同期を上回った。大阪市と京都市、神戸市の平均賃料はいずれも前年比で上昇した。
- 17年12月のオフィス市場の空室率は、大阪・梅田と京都市が9月比で低下。双方とも空室率は2%前後と90年代初頭以来の低い水準で、募集賃料も底打ちから緩やかな上昇に向かいつつある。

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

