

## 特集 2016年度 近畿圏の中古住宅市場

2016年度の近畿圏の中古住宅市場は、中古マンション・戸建とも成約件数は横ばいで推移した。上昇が続く中古マンションの成約価格は18年ぶりの水準となったが、中古戸建価格は値頃感を維持しており、17年度も中古戸建取引は堅調に推移することが考えられる。

### 1. 中古マンション市場の推移

- 16年度の中古マンション成約件数は17,103件で、前年比マイナス0.1%と2年ぶりに減少した。新規登録件数も前年比で9.1%増加し、市場の需給は緩和方向にシフトした(図表1)。
- 16年度の成約価格は2,030万円で、プラス5.2%と4年連続で上昇した。平均成約価格の2千万円は98年の平均価格(1,984万円)を上回り、18年ぶりの水準となっている。専有面積はマイナス0.3%と2年連続で縮小した。
- 成約件数の府県地域別シェアは、大阪市や大阪府他、京都市が拡大し、主力エリアの中古マンション取引は堅調に推移した。大阪市の成約価格は2,461万円で、前年比2ケタの上昇となった。

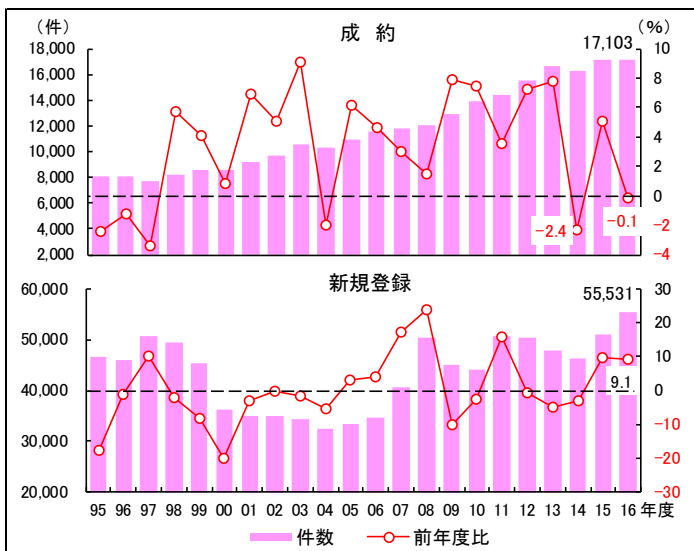
### 2. 中古戸建住宅市場の推移

- 成約件数は12,066件で前年比プラス1.0%となり、2年連続で増加。新規登録件数は51,100件で前年比マイナス5.0%と5年ぶりに減少し、需給はタイトとなっている(図表2)。
- 成約価格は1,831万円で前年比プラス1.5%、新規登録価格は2,304万円で同プラス1.4%と、双方とも3年ぶりに上昇した。土地面積、建物面積とも、前年比でほぼ横ばいであった
- 成約件数の府県地域別シェアは、神戸市と兵庫県他、奈良県を除く各エリアの件数が前年比で増加し、中古マンションと同様に兵庫県内の減少が目立った。

### 3. 近畿圏中古住宅市場の需給状況

- 16年度の中古マンション市場では、新規登録件数が増加し、新規登録価格の上昇率が成約価格を上回ったことから、件数倍率・価格乖離率ともに需給緩和の方向にシフトした。
- 中古戸建市場は、新規登録件数が減少し、成約価格の上昇率が新規登録価格をやや上回ったことから、件数倍率・価格乖離率ともに需給はタイト方向で推移した。

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

