

特集 2017年度 近畿圏の中古住宅市場

2017年度の近畿圏の中古マンション成約価格は上昇したが、成約件数は横ばい。中古戸建の成約件数は増加、価格は横ばいと対照的な動きを示した。マンション成約価格は20年ぶりの水準となったが戸建価格は弱含みで、今後は実質賃金の伸び等により市場の堅調な推移が期待される。

1. 中古マンション市場の推移

- 17年度の中古マンション成約件数は17,260件で、前年比プラス0.9%と2年ぶりに増加した。新規登録件数も前年比で9.1%増加し、市場の需給は11年の水準まで緩和した(図表1)。
- 17年度の成約価格は2,101万円で、前年比プラス3.5%と5年連続で上昇した。平均成約価格の2,100万円超は97年の平均価格(2,192万円)に近づき、20年ぶりの水準に。専有面積はマイナス0.7%と3年連続で縮小した。築年帯シェアは築31年以上の経年物件が3割近くまで拡大。
- 成約件数の府県地域別シェアは大阪市や京都市が拡大する一方、神戸市や兵庫県他はシェアの低下が目立つ。大阪市の成約価格は2,519万円、京都市は2,454万円で前年比2ケタ上昇となった。

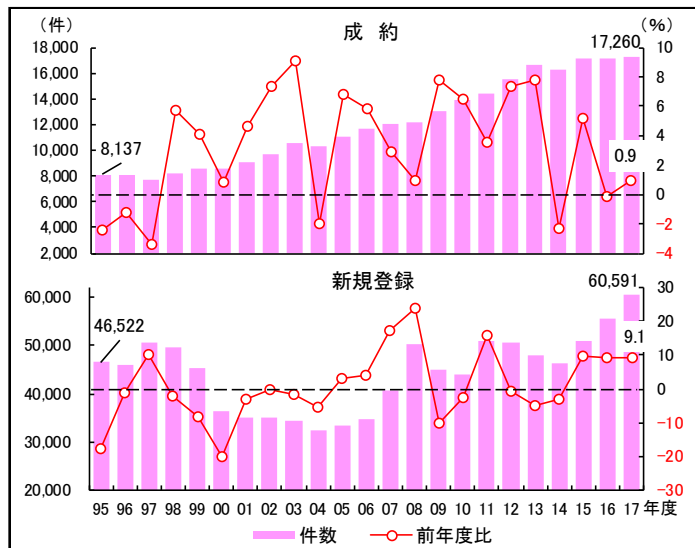
2. 中古戸建住宅市場の推移

- 成約件数は12,341件で前年比プラス2.2%と、3年連続で増加。51,520件で前年比プラス0.9%と、ほぼ横ばいながら2年ぶりに増加し、需給はややタイトとなっている(図表2)。
- 成約価格は1,844万円で前年比プラス0.5%、新規登録価格は同2.1%と、双方とも2年連続で上昇。土地面積、建物面積はほぼ横ばいだが、築年帯シェアは築31年以上が3分の1を超えた。
- 成約件数の府県地域別シェアは、兵庫県と京都府他を除く各エリアの件数が前年比で増加。成約価格は大阪市が4年連続、京都市は5年連続で前年比プラスとなり堅調に推移した。

3. 近畿圏中古住宅市場の需給状況

- 17年度の中古マンション市場では件数面の需給が2年連続で緩和、価格面の需給は2年ぶりにタイト方向にシフトし、物件の選択肢は増えつつある。
- 中古戸建市場は件数面の需給が3年連続でタイト、価格面の需給は3年ぶりに緩和方向にシフト。大阪市や京都市では中古マンション価格が戸建価格を上回り、安価な戸建の需要が高まっている。

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

