

## 2022年1～3月期中古住宅取引は減少するも、物件価格は上昇続く

(公社)近畿圏不動産流通機構が4月20日に発表した2022年1～3月期の近畿圏の中古マンション成約件数は、4,436件(前年同期比マイナス3.1%)と2四半期ぶりに減少しました。市場の売り出し(新規登録)件数は13,695件で、需給を示す成約に対する新規登録物件の件数倍率は3.1倍でした。

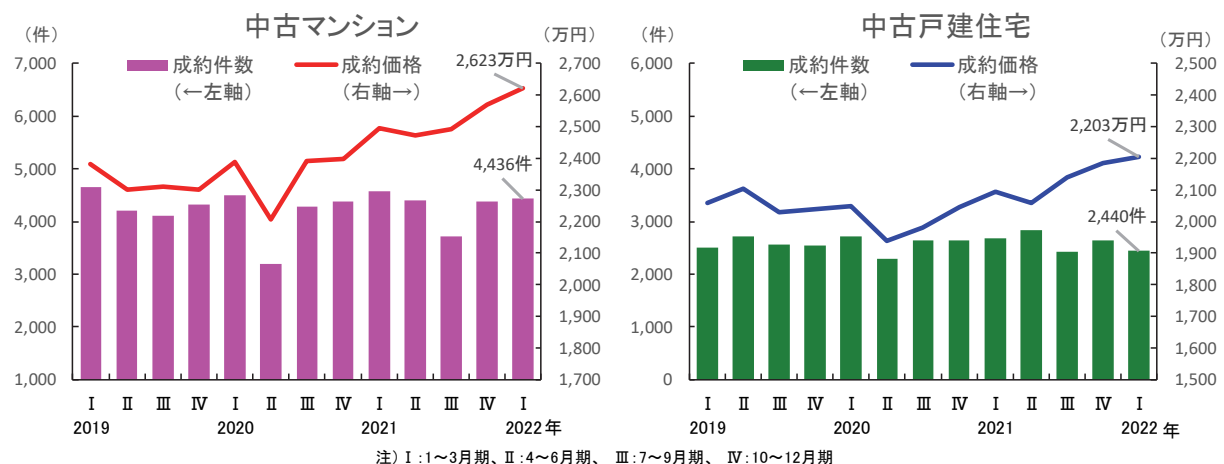
成約価格は2,623万円(前年同期比プラス5.1%)と7四半期連続で上昇し、成約件数が減少する中で価格の上昇傾向は続いています。売り出し(新規登録)価格は2,585万円で、新規登録に対する成約物件の価格乖離率はプラス1.5%と、市場の流通物件の中でも相対的に高額な中古マンションが選好されている様子がうかがえます。

中古戸建住宅の成約件数は2,440件(前年同期比マイナス8.7%)と、2四半期ぶりに減少しました。新規登録件数は7,768件で、成約に対する新規登録物件の件数倍率は3.2倍と中古マンションと同様の需給水準でした。成約価格は2,203万円(前年同期比プラス5.3%)と6四半期連続で上昇し、中古戸建も取引が減少する中で価格の上昇基調に変化はありません。新規登録価格は2,649万円で新規登録に対する成約物件の価格乖離率はマイナス16.8%と、市場の流通物件の中で安価な戸建を求める動きが続いています。

コロナ禍の状況は依然として予断を許しませんが、日銀による超低金利政策は黒田総裁の任期である来春まで継続される見通しです。ただ、先行して金融引き締め動く欧米との金利差や地政学リスクなどから円安や物価高を背景に金利上昇懸念が高まっており、外部環境に変化の兆しも見られます。一部の高額物件への需要は根強いものがありますが、売り物件不足の中で価格は上昇基調にあり、こうした状況が続くと中古住宅市場本来の値頃感を求める需要が減退する可能性も指摘されます。

### 近畿圏の中古マンション成約件数・価格とも前年比でプラスに

#### 近畿圏中古住宅市場の四半期成約動向



(注)近畿圏:大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

(出所)近畿圏不動産流通機構