

市況トレンド 2023年1～3月期の近畿圏市場

23年1～3月期は、中古戸建・土地取引が増加に転じる一方、マンション取引は減少が続き、回復に遅れがみられる。依然として平均価格の上昇は続いているが売り物件の増加が顕著であり、買取再販物件等の価格設定に対する購入需要の反応を注視する必要性が高まっている。

1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は4,235件(前年同期比マイナス4.5%)と2期連続で減少し、新規登録(売り出し)件数は15,548件(前年同期比プラス13.5%)となった(図表1)。12地域中9地域が前年比で減少した。
- 成約価格は2,755万円(前年同期比プラス5.0%)と11期連続で上昇し、新規登録価格は2,773万円(前年同期比プラス7.3%)となった。12地域中11地域が前年比で上昇した。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,480件(前年同期比プラス1.6%)と5期ぶりに増加し、新規登録(売り出し)件数は9,892件(前年同期比プラス27.3%)となった(図表2)。12地域中6地域が前年比で増加した。
- 成約価格は2,385万円(前年同期比プラス8.2%)と10期連続で上昇し、新規登録価格は2,736万円(前年同期比プラス3.3%)となった。12地域中すべての地域が前年比で上昇した。

3. 土地市場の動き

- 成約件数は1,567件(前年同期比プラス9.0%)と7期ぶりに増加し、新規登録(売り出し)件数は8,210件(前年同期比プラス25.2%)となった(図表2)。12地域中8地域が前年比で増加した。
- 成約価格は2,236万円(前年同期比プラス5.8%)と11期連続で上昇し、新規登録価格は2,426万円(前年同期比プラス1.1%)となった。12地域中10地域が前年比で上昇した。

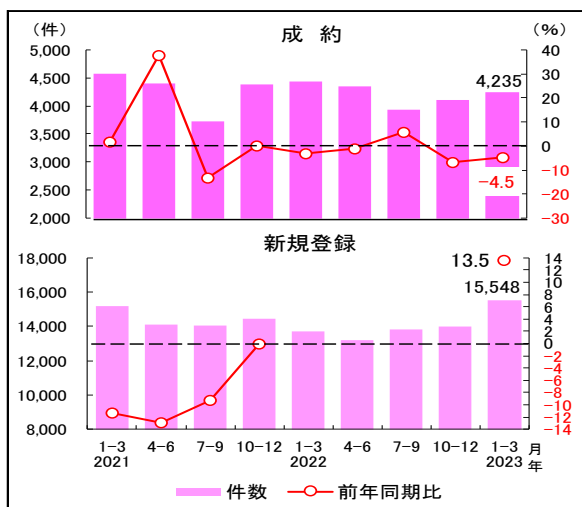
4. 近畿圏市場の方向

- 23年1～3月期中古マンションは件数減・価格上昇、戸建は件数増・価格上昇の局面に。当面、個人の融資環境は維持されるが、買取再販価格等への需要側の追随可能性を注視する必要がある。

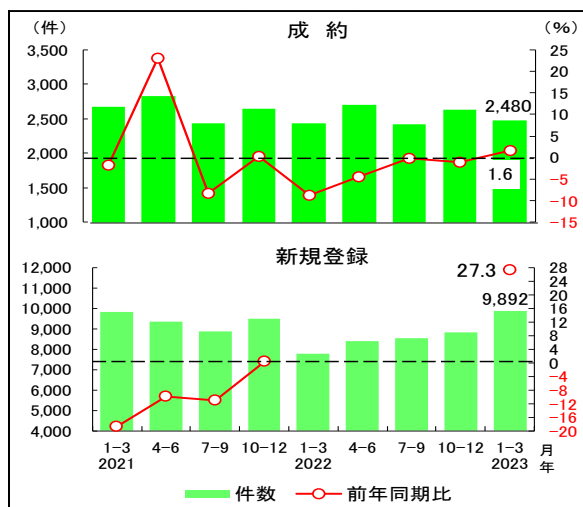
5. 関連不動産市場の動き

- 23年3月のオフィス市場の空室率は、22年12月比で大阪・梅田と神戸市が低下する一方、淀屋橋・本町と京都市は上昇。募集賃料は京都市のみ上昇するも、総じて軟調に推移している。

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



(注) 2022年1月にシステムの大幅な仕様変更を行った影響を鑑み、2022年1月以降の新規登録物件を同じ基準で比較することは困難と判断し、2022年1～3月期から10～12月期における前年同期比は掲載およびコメントを行いません。