

市況トレンド 2023年4～6月期の近畿圏市場

23年4～6月期は、中古戸建・土地取引の増加が続く一方、中古マンション取引は減少が続き、中古戸建の成約価格の上昇にも歯止めがかかった。いずれの市場でも売り圧力が高まっており、需給が緩和する中で、今後は売り出し価格の調整が必要となる場面が増えることも予想される。

1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は4,052件(前年同期比マイナス6.8%)と3期連続で減少し、新規登録(売り出し)件数は15,798件(前年同期比プラス19.7%)となった(図表1)。12地域中6地域が前年比で減少した。
- 成約価格は2,711万円(前年同期比プラス2.4%)と12期連続で上昇し、新規登録価格は2,797万円(前年同期比プラス4.7%)となった。12地域中9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2,751件(前年同期比プラス1.7%)と2期連続で増加し、新規登録(売り出し)件数は10,378件(前年同期比プラス23.5%)となった(図表2)。12地域中5地域が前年比で増加した。
- 成約価格は2,270万円(前年同期比プラス0.03%)と11期連続で上昇し、新規登録価格は2,655万円(前年同期比プラス1.8%)となった。12地域中7地域が前年比で上昇した。

3. 土地市場の動き

- 成約件数は1,641件(前年同期比プラス5.2%)と2期連続で増加し、新規登録(売り出し)件数は8,448件(前年同期比プラス13.2%)となった(図表2)。12地域中9地域が前年比で増加した。
- 成約価格は2,338万円(前年同期比プラス1.7%)と12期連続で上昇し、新規登録価格は2,388万円(前年同期比プラス7.2%)となった。12地域中6地域が前年比で上昇した。

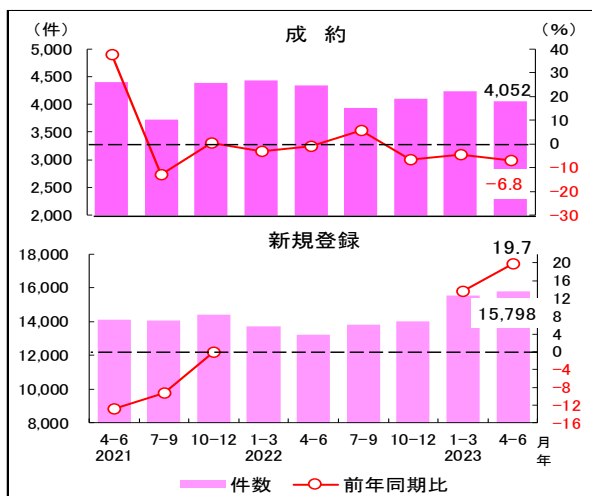
4. 近畿圏市場の方向

- 中古マンションは件数減・価格上昇、戸建は件数増・価格上昇の局面を維持。金融政策の下支え効果は続くが、需給緩和の傾向が強まる中で売出価格の調整が必要な場面が増えることも予想される。

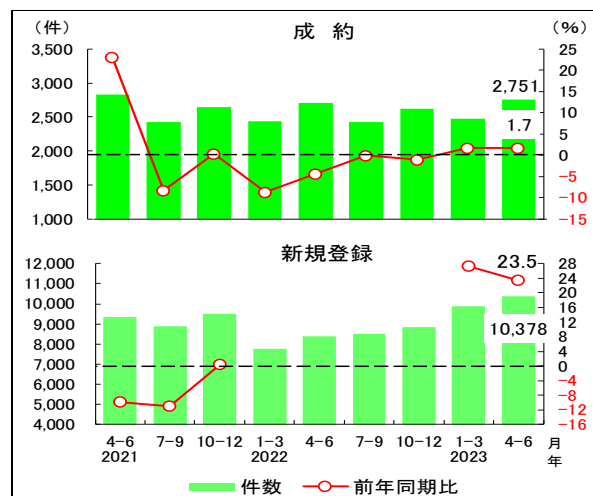
5. 関連不動産市場の動き

- 23年6月のオフィス市場の空室率は、3月比で大阪・梅田と淀屋橋・本町の改善が目立つ一方、京都市は上昇した。募集賃料は京阪神の各エリアとも3月比で上昇し、改善の兆しがみられた。

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



(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。