

2023年4～6月期中古住宅価格は前期比で下落、売り圧力の拡大で価格調整の可能性も

(公社)近畿圏不動産流通機構が7月21日に発表した2023年4～6月期の近畿圏の中古マンション成約件数は、4,052件(前年同期比マイナス6.8%)と3期連続で減少し、市場の売り出し(新規登録)件数は15,798件(前年同期比プラス19.7%)となりました。成約件数は近畿圏の対象12地域中6地域が前年比で減少し、北摂や神戸市、京都市は2ケタ減となるなど、軟調なエリアも多くみられました。

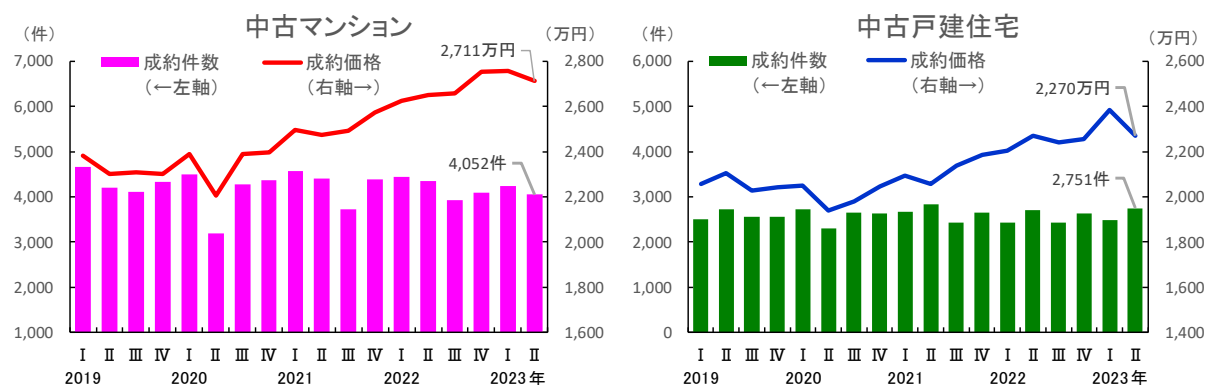
中古マンションの成約価格は、2,711万円(前年同期比プラス2.4%)と12期連続で上昇し、売り出し(新規登録)価格は2,797万円(前年同期比プラス4.7%)となりました。成約価格は12地域中9地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期比で2地域減りました。最も価格水準が高い大阪市は31期連続で前年同期を上回り、依然として上昇傾向が続いています。

中古戸建住宅の成約件数は、2,751件(前年同期比プラス1.7%)と2期連続で増加し、売り出し(新規登録)件数は10,378件(前年同期比プラス23.5%)となりました。成約件数は12地域中5地域が前年比で増加し、増加エリアは前期比で1地域減りました。大阪市は4期連続で大幅増となる一方、大阪府北部は8期連続で減少し、地域差も目立ちます。

中古戸建住宅の成約価格は2,270万円(前年同期比プラス0.03%)と11期連続で上昇し、売り出し(新規登録)価格は2,655万円(前年同期比プラス1.8%)となりました。成約価格は12地域中7地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期比で5地域減りました。大阪府南部は10期連続で前年同期を上回る一方、阪神間は9期ぶりに下落し、価格が下落に転じるエリアもみられます。

足元の前期比で見ると中古マンション・戸建住宅ともに成約価格は下落に転じ、上値を追う動きに一服感もみられます。現状の金融緩和政策は当面維持される公算であり、新規住宅ローンの大半を占める変動型金利に影響するマイナス金利の解除に踏み込まない限り、市場の下支え効果は続くとみられます。ただ、中古住宅の売り圧力は高まっており、需給の緩和傾向が強まる中で、今後は売り出し価格の調整が必要な場面が増えることも予想されます。

近畿圏中古住宅市場の四半期成約動向



注) I:1～3月期、II:4～6月期、III:7～9月期、IV:10～12月期

(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