

市況トレンド 2023年7~9月期の近畿圏市場

23年7~9月期は、中古戸建取引が堅調に推移する一方、中古マンションや土地取引は減少した。3市場とも成約価格は上昇傾向にあり、金融政策の下支え効果も続きそうだが、売り圧力は高まっており、売り出し価格の設定では需給の見極めが一層重要になると考えられる。

1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は3,863件（前年同期比マイナス1.7%）と4期連続で減少し、新規登録件数は15,613件（前年同期比プラス12.9%）となった（図表1）。成約件数は対象12地域中9地域が減少した。
- 成約価格は2,880万円（前年同期比プラス8.4%）と13期連続で上昇し、新規登録価格は2,769万円（前年同期比プラス1.1%）となった。成約価格は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2,660件（前年同期比プラス9.6%）と3期連続で増加し、新規登録件数は10,734件（前年同期比プラス26.0%）となった（図表2）。成約件数は12地域中11地域が増加した。
- 成約価格は2,279万円（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2,706万円（前年同期比プラス1.2%）となった。成約価格は12地域中5地域が前年比で上昇した。

3. 土地市場の動き

- 成約件数は1,555件（前年同期比マイナス1.0%）と3期ぶりに減少し、新規登録件数は8,513件（前年同期比プラス14.0%）となった（図表2）。成約件数は12地域中7地域が減少した。
- 成約価格は2,348万円（前年同期比マイナス0.6%）と13期ぶりに下落し、新規登録価格は2,406万円と（前年同期比プラス7.1%）となった。成約価格は12地域中7地域が前年比で下落した。

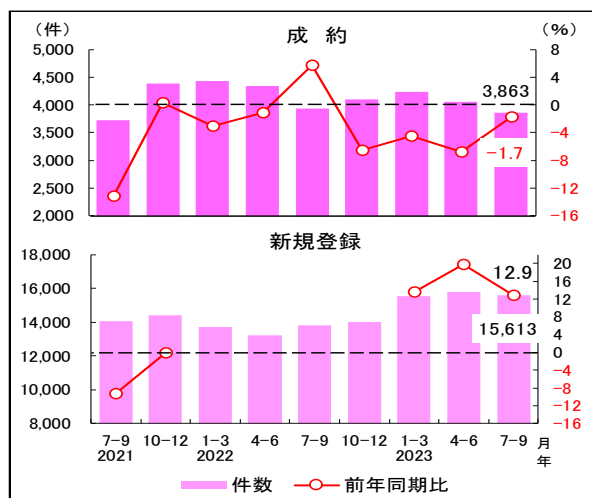
4. 近畿圏市場の方向

- 中古マンションは件数減・価格上昇、戸建は件数増・価格上昇の局面で推移。金融政策の下支え効果は続くが、売り物件数が増加する中で媒介価格の設定における見極めが重要になると考えられる。

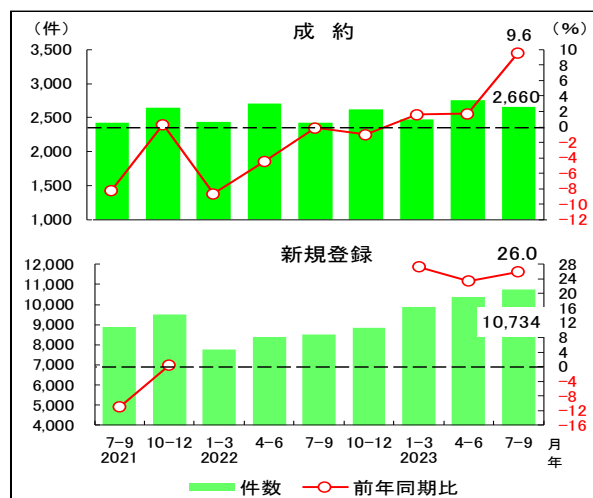
5. 関連不動産市場の動き

- 23年9月のオフィス市場の空室率は、6月比で京阪神の各エリアとも改善が目立った。募集賃料は大阪・梅田と淀屋橋・本町が6月比で上昇し、市況の改善が進みつつある。

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。