

市況トレンド 2023年10~12月期の近畿圏市場

23年10~12月期は、中古マンション・戸建住宅とも取引は堅調に推移した。双方とも市場の売り圧力は強いが、成約価格の上昇は続いており高額物件を中心に取得需要は底堅い。金融政策の修正観測はあるものの基本的な緩和姿勢に大きな変化はなく、市場の下支え効果は続くと思われる。

1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は4,233件（前年同期比プラス3.3%）と5期ぶりに増加し、新規登録件数は16,019件（前年同期比プラス14.2%）となった（図表1）。成約件数は対象12地域中6地域が増加した。
- 成約価格は3,004万円（前年同期比プラス9.1%）と14期連続で上昇し、新規登録価格は2,801万円（前年同期比プラス0.7%）となった。成約価格は12地域中10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2,781件（前年同期比プラス6.0%）と4期連続で増加し、新規登録件数は11,182件（前年同期比プラス26.8%）となった（図表2）。成約件数は12地域中8地域が増加した。
- 成約価格は2,434万円（前年同期比プラス8.0%）と13期連続で上昇し、新規登録価格は2,839万円（前年同期比プラス4.5%）となった。成約価格は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1,695件（前年同期比プラス11.4%）で、新規登録件数は8,663件（前年同期比プラス17.8%）となった。成約件数は12地域中10地域が増加した。
- 成約価格は2,608万円（前年同期比プラス15.6%）で、新規登録価格は2,583万円（前年同期比プラス12.2%）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。

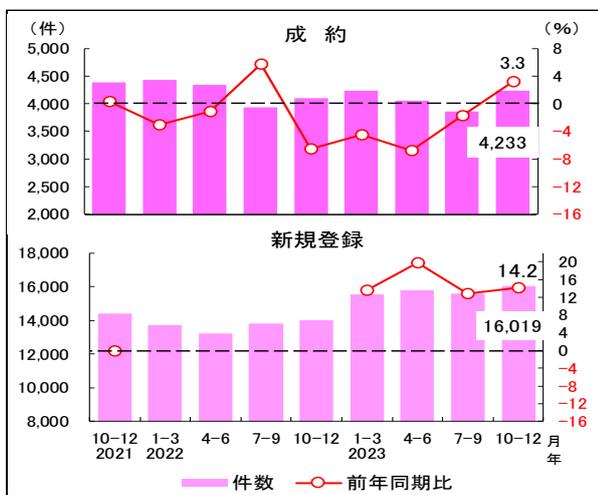
4. 近畿圏市場の方向

- 中古マンション・戸建ともに件数増・価格上昇の局面で推移。日銀によるマイナス金利解除の公算は大きいですが、基本的な金融緩和姿勢は維持され、市場を下支えする環境は変化しないと予想される。

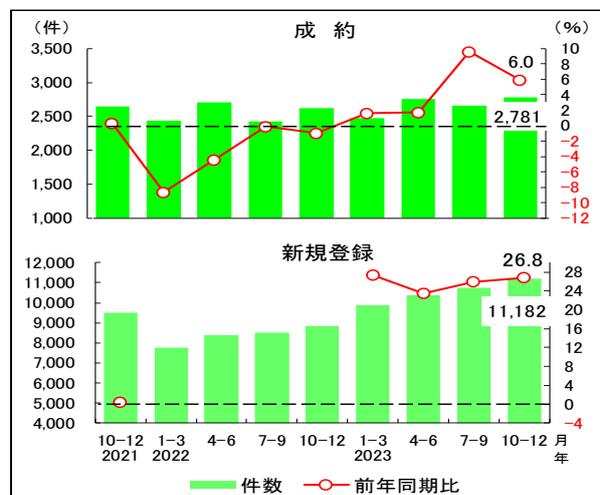
5. 関連不動産市場の動き

- 23年12月のオフィス市場の募集賃料は、9月比で京阪神の各エリアとも上昇の兆しがみられた。空室率は大阪・梅田が9月比で低下し、淀屋橋・本町は横ばい、神戸市と京都市は上昇した。

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。