

市況トレンド 2024年1~3月期の近畿圏市場

2024年1~3月期は、中古マンション・戸建住宅とも成約件数・価格はプラス基調で推移した。市場の売り圧力は依然として強いが、高額なマンションを中心に需要は底堅い。金融政策の変更後も低金利環境は維持されるとみられ、当面の中古住宅市場は底堅く推移するとみられる。

1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は4,399件（前年同期比プラス3.9%）と2期連続で増加し、新規登録件数は17,751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7地域が増加した。
- 成約価格は2,990万円（前年同期比プラス8.5%）と15期連続で上昇し、新規登録価格は2,784万円（前年同期比プラス0.4%）となった。成約価格は12地域中8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3,003件（前年同期比プラス21.1%）と5期連続で増加し、新規登録件数は12,317件（前年同期比プラス24.5%）となった（図表2）。成約件数は12地域の全地域で増加した。
- 成約価格は2,400万円（前年同期比プラス0.6%）と14期連続で上昇し、新規登録価格は2,713万円（前年同期比マイナス0.8%）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1,752件（前年同期比プラス11.8%）で、新規登録件数は9,276件（前年同期比プラス13.0%）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2,387万円（前年同期比プラス6.8%）と2期連続で上昇し、新規登録価格は2,509万円（前年同期比プラス3.4%）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。

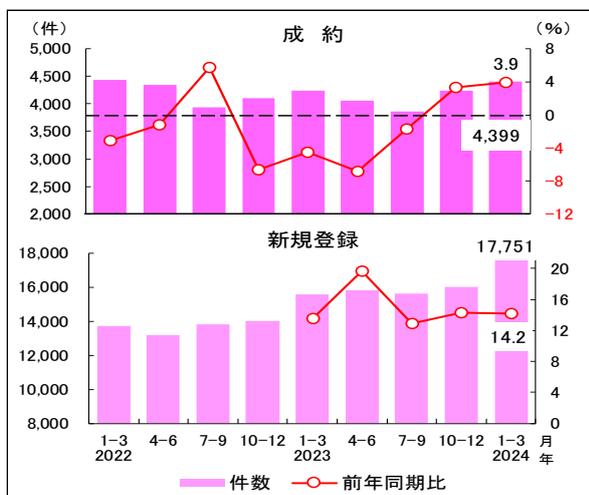
4. 近畿圏市場の方向

- 中古マンション・中古戸建ともに件数増・価格上昇の局面に。低金利環境は当面維持される公算で、売り圧力が高く多様で安価な物件を選択できる中古住宅市場の需要は底堅く推移すると予想される。

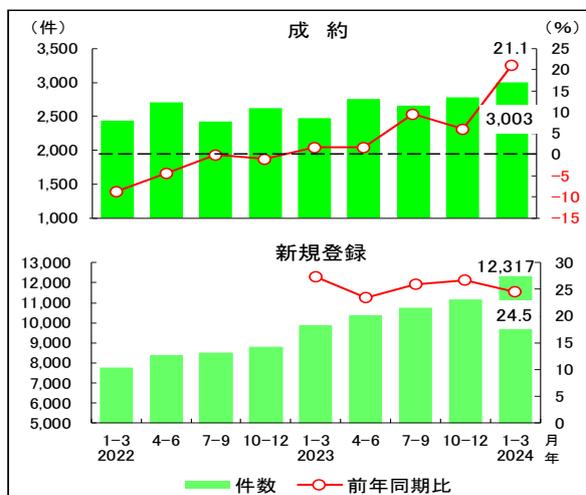
5. 関連不動産市場の動き

- 24年3月のオフィス市場の募集賃料は、大阪・梅田と淀屋橋・本町で23年6月から緩やかな上昇傾向にあるが空室率は悪化し、市況の改善に歯止めがかかった。

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。