

市況トレンド 2024年4~6月期の近畿圏市場

2024年4~6月期は、中古マンション・戸建住宅とも成約件数・価格は前年比でプラス基調が続いた。市場の需給は緩和傾向にあるが、相対的に高額な物件に対する需要は底堅い。賃金と物価の好循環が実現するまで金融引き締めは緩やかに進行し、市場への影響は限定的とみられる。

1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は4,183件（前年同期比プラス3.2%）と3期連続で増加し、新規登録件数は16,779件（前年同期比プラス6.2%）となった（図表1）。成約件数は対象12地域中4地域が増加した。
- 成約価格は3,023万円（前年同期比プラス11.5%）と16期連続で上昇し、新規登録価格は2,808万円（前年同期比プラス0.4%）となった。成約価格は12地域中11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2,841件（前年同期比プラス3.3%）と6期連続で増加し、新規登録件数は11,134件（前年同期比プラス7.3%）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2,333万円（前年同期比プラス2.8%）と15期連続で上昇し、新規登録価格は2,626万円（前年同期比マイナス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。

3. 土地市場の動き

- 成約件数は1,783件（前年同期比プラス8.7%）と3期連続で増加し、新規登録件数は8,450件（前年同期比プラス0.0%）となった。成約件数は12地域中7地域が増加した。
- 成約価格は2,365万円（前年同期比プラス1.1%）と3期連続で上昇し、新規登録価格は2,634万円（前年同期比プラス10.3%）となった。成約価格は12地域中6地域が前年比で上昇した。

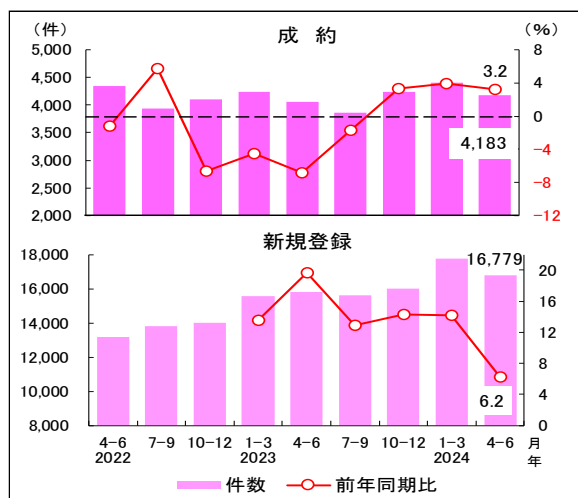
4. 近畿圏市場の方向

- 中古マンション・戸建ともに件数増・価格上昇の局面を維持。金融引き締めは緩やかに進行するとみられ、市場への影響は限定的。高額物件取引を中心に市場は当面、安定的に推移すると予想される。

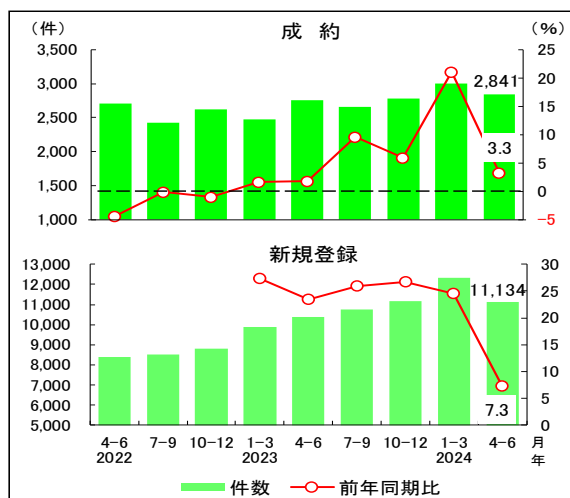
5. 関連不動産市場の動き

- 24年6月のオフィス市場の募集賃料は、大阪・梅田と淀屋橋・本町は緩やかな上昇が続き、神戸市も上昇に転じた。空室率は淀屋橋・本町以外が低下し、大阪・梅田を中心に市場は改善基調に。

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4~6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。