

2025 年 1～3 月期中古住宅取引は堅調さを維持するも、外部環境に懸念材料

(公社)近畿圏不動産流通機構が4月22日に発表した2025年1～3月期の近畿圏の中古マンション成約件数は、5,483件(前年同期比プラス24.6%)と6期連続で増加し、市場の売り出し(新規登録)件数は18,234件(前年同期比プラス2.7%)となりました。近畿圏の対象12地域中すべての地域が前年比で増加し、京都市は7期連続、大阪府北部は5期連続で増加しました。

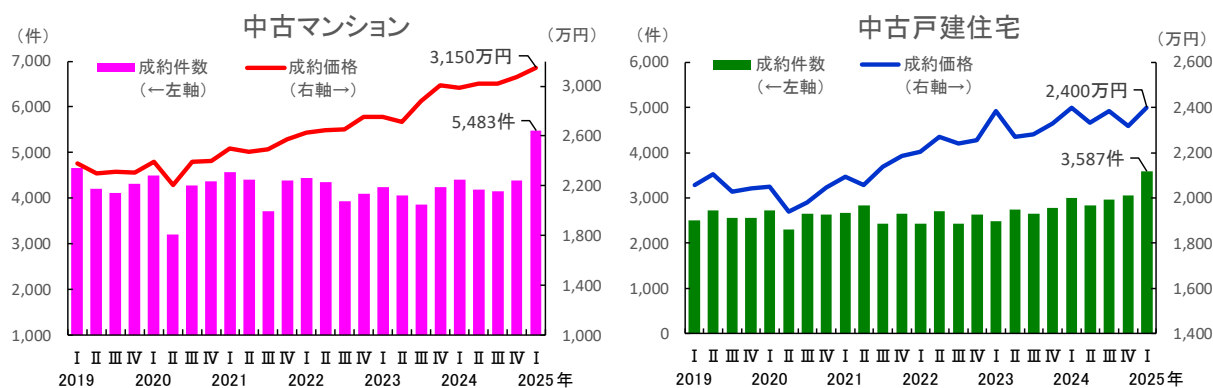
中古マンションの平均成約価格は、3,150万円(前年同期比プラス5.3%)と19期連続で上昇し、新規登録価格は3,005万円(前年同期比プラス7.9%)となりました。12地域中9地域が前年比で上昇し、大阪市は15年10～12月期から38期連続で上昇しましたが、神戸市は20年4～6月期以来19期ぶりに下落し、地域差もみられました。

中古戸建住宅の成約件数は、3,587件(前年同期比プラス19.4%)と9期連続で増加し、売り出し(新規登録)件数は13,505件(前年同期比プラス9.6%)となりました(図表2)。12地域中すべての地域が前年比で増加し、大阪府の泉南・南河内地域などは9期連続、北摂と京都市などは7期連続で増加しました。

中古戸建住宅の平均成約価格は、2,400万円(前年同期比プラス0.0%)と横ばい。新規登録価格は2,548万円(前年同期比マイナス6.1%)となりました。12地域中8地域が前年比で上昇しましたが、北摂は7期ぶりに下落するなど、取引が増える中で価格が弱含みとなる地域もみられました。

現状で近畿圏の中古住宅市場は堅調に推移していますが、米国の関税政策に伴う物価上昇や景気の悪化懸念が強まっています。賃金を大幅に上回る物価や金利上昇が顕在化すると、取得能力の低下から市場の下押し圧力が高まります。住宅ローン金利は変動型を中心に低位を維持し、上記の影響が即座に波及する可能性は低いと考えられますが、当面は物価と賃金の動向や日銀の金融政策を注視する展開が続くと予想されます。

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