

市況トレンド 2025年1~3月期の近畿圏市場

2025年1~3月期は、中古マンションの成約件数・価格は引き続き強含みだが、中古戸建価格は横ばいで、売り出し価格も下落が続く。日米の景気悪化懸念など外部環境は急速に変化しており、当面は物価と賃金の動向や日銀の金融政策の方向性を注視する展開が続きそうだ。

1. 中古マンション市場の動き

- 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、新規登録件数は 18,234 件（前年同期比プラス 2.7%）となった（図表 1）。成約件数は対象 12 地域中全ての地域が増加。
- 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 3,587 件（前年同期比プラス 19.4%）と 9 期連続で増加し、新規登録件数は 13,505 件（前年同期比プラス 9.6%）となった（図表 2）。成約件数は 12 地域中全ての地域が増加した。
- 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%）となった。成約価格は 12 地域中 8 地域が前年比で上昇した。

3. 土地市場の動き

- 成約件数は 2,166 件（前年同期比プラス 23.6%）と 6 期連続で増加し、新規登録件数は 9,749 件（前年同期比プラス 5.1%）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 2,528 万円（前年同期比プラス 5.9%）と 6 期連続で上昇し、新規登録価格は 2,592 万円（前年同期比プラス 3.3%）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。

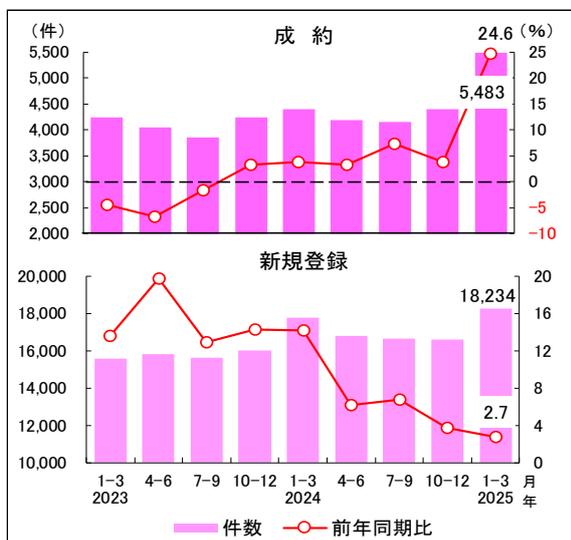
4. 近畿圏市場の方向

- 中古マンションは件数・価格ともにプラス基調だが、中古戸建は件数増・価格は横ばいに。市場は堅調に推移するが、関税政策による日米経済の悪化懸念など外部環境は急速に変化しており、賃金を大幅に上回る物価や金利上昇が顕在化すると、中古住宅市場の下押し圧力が高まる。

5. 関連不動産市場の動き

- 25年4月のオフィス市場の募集賃料は、24年12月比で大阪・梅田と淀屋橋・本町、神戸市は上昇、京都市は下落。空室率は大阪・梅田と淀屋橋・本町は低下したが、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

