

2025 年 7～9 月期の中古住宅取引は堅調に推移。注視すべき今後の値付けの動き

（公社）近畿圏不動産流通機構が 10 月 20 日に発表した 2025 年 7～9 月期の近畿 2 府 4 県の中古マンション成約件数は、4,864 件（前年同期比プラス 17.3%）と 8 期連続で増加し、市場の売り出し（新規登録）件数は 17,260 件（前年同期比プラス 3.6%）となりました。成約件数は近畿圏の対象 12 地域中すべての地域が前年比で増加し、大阪府北部は 7 期連続、神戸市と京都市は 6 期連続で増加しました。

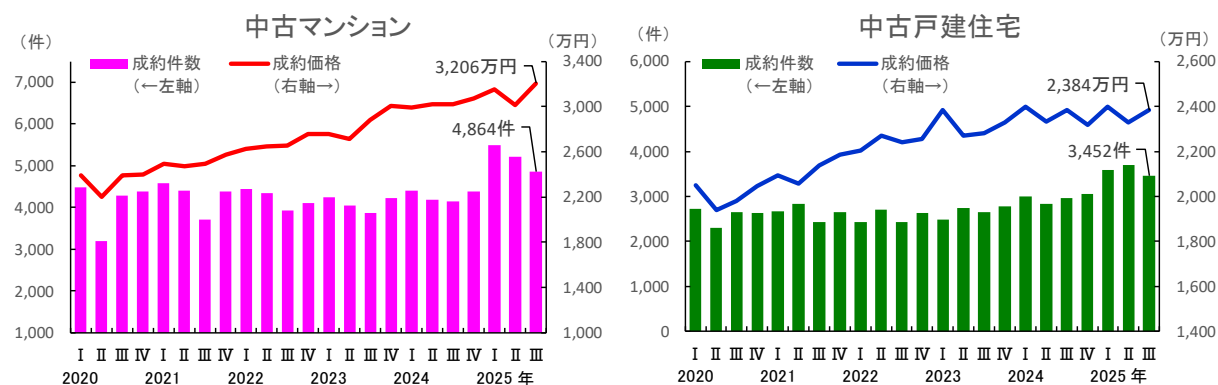
中古マンションの平均成約価格は、3,206 万円（前年同期比プラス 6.2%）と 2 期ぶりに上昇しました。新規登録価格は 3,246 万円（前年同期比プラス 10.7%）と 11 期連続で上昇しました。成約価格は 12 地域中 9 地域が前年比で上昇し、大阪市は 15 年 10～12 月期から 40 期連続で上昇し、中古マンション価格は依然として強含みの傾向にあります。

中古戸建住宅の成約件数は、3,452 件（前年同期比プラス 16.7%）と 11 期連続で増加し、売り出し（新規登録）件数は 13,220 件（前年同期比プラス 7.7%）となりました。成約件数は 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 11 期連続、北摂や京都市などは 9 期連続で増加しました。

中古戸建住宅の平均成約価格は、2,384 万円（前年同期比マイナス 0.03%）とほぼ横ばいでした。新規登録価格は 2,790 万円（前年同期比プラス 4.6%）と 4 期連続で上昇しました。成約価格は 12 地域中 8 地域が前年比で下落し、京都市と大阪府の泉南・南河内地域は 4 期連続で下落しました。一方、大阪市は 3 期連続で上昇し、価格の動きには地域差もみられました。

近畿圏市場は総じて堅調ですが、景気の変動や不透明な政治情勢による金融政策への影響が当面の懸念材料です。日銀の利上げ時期や長期金利の動向次第では、変動型・固定型を問わず住宅ローン金利の上昇が進む可能性があります。都心を中心に取引価格や売り出し価格の上昇が目立つ一方、実需主体の郊外や戸建住宅の価格は停滞気味で、二極化の様相を呈しています。都心でも上昇する売り出し価格に需要側が追従できなくなる可能性が指摘され、需給や金利を踏まえた値付けの動きを注視する必要があります。

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