

2025年10~12月期の中古住宅取引は堅調に推移。注視すべき今後の金利と需給の動向

(公社)近畿圏不動産流通機構が1月21日に発表した2025年10~12月期の近畿2府4県の中古マンション成約件数は、5,175件（前年同期比プラス17.9%）と9期連続で増加し、市場の売り出し（新規登録）件数は16,984件（前年同期比プラス2.2%）となりました。成約件数は近畿圏の対象12地域中、奈良県以外の11地域が前年比で増加し、大阪府北部は8期連続、神戸市と京都市は7期連続で増加しました。

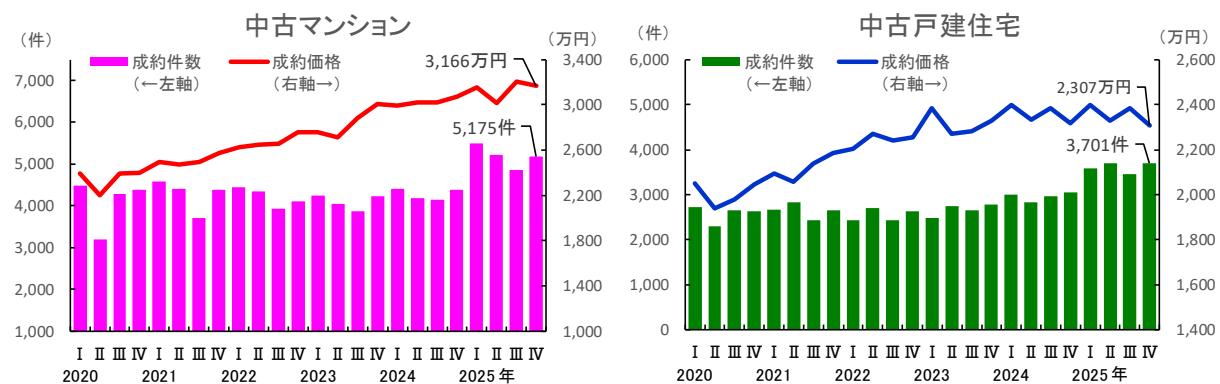
中古マンションの平均成約価格は、3,166万円（前年同期比プラス3.0%）と2期連続で上昇しました。新規登録価格は3,423万円（前年同期比プラス14.2%）と12期連続で上昇しました。成約価格は12地域中6地域が前年比で上昇し、大阪市は15年10~12月期から41期連続で上昇し、中古マンション価格は強含みの傾向が続いています。

中古戸建住宅の成約件数は、3,701件（前年同期比プラス21.3%）と12期連続で増加し、売り出し（新規登録）件数は13,091件（前年同期比プラス4.6%）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12期連続、北摂や京都市などは10期連続で増加しました。

中古戸建住宅の平均成約価格は、2,307万円（前年同期比マイナス0.4%）とほぼ横ばいでした。新規登録価格は2,853万円（前年同期比プラス4.5%）と5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、大阪府の泉南・南河内地域は5期連続で下落しました。一方、大阪市は4期連続で上昇し、価格の動きには地域差もみられました。

近畿圏市場は堅調さを維持していますが、政治経済情勢が不透明感を増す中で、不動産市場に影響を与える金利の動向に注目が集まります。政府の国債増発懸念から長期金利は27年ぶりの水準まで上昇し、日銀の利上げも指摘されるなかで住宅ローン金利の上昇圧力が高まっています。都心を中心に売り出し価格の上昇が続いており、実需主体の戸建市場では在庫の増加も目立ちます。郊外を中心に成約価格は弱含みの傾向にあり、需要側の購買力を踏まえた値付けに注意を払う必要性が高まっています。

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) 公益財団法人 近畿圏不動産流通機構