

2026年1～3月期中古住宅取引はやや足踏み。実需に配慮した値付けが重要に

(公社)近畿圏不動産流通機構が4月20日に発表した2026年1～3月期の近畿2府4県の中古マンション成約件数は、5,469件(前年同期比マイナス0.3%)と10期ぶりに減少。市場の売り出し(新規登録)件数は18,110件(前年同期比マイナス0.7%)となりました。成約件数は近畿圏の対象12地域中5地域が前年比で減少し、京都市は11期ぶり、滋賀県は7期ぶりに減少しました。

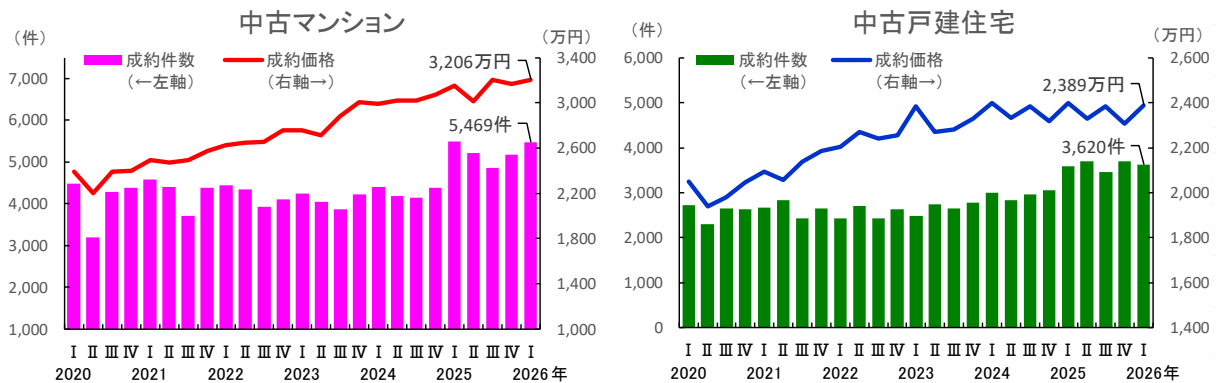
中古マンションの平均成約価格は、3,206万円(前年同期比プラス1.8%)と3期連続で上昇。新規登録価格は3,630万円(前年同期比プラス20.8%)と23年1～3月期から13期連続で上昇しました。成約価格は12地域中8地域が前年比で上昇し、大阪市は15年10～12月期から42期連続で上昇し、高額なエリアを中心に中古マンション価格は堅調さを維持しています。

中古戸建住宅の成約件数は、3,620件(前年同期比プラス0.9%)と23年1～3月期から13期連続で増加。売り出し(新規登録)件数は13,906件(前年同期比プラス3.0%)となりました。成約件数は12地域中7地域が前年比で増加し、大阪府の泉南・南河内地域は23年1～3月期から13期連続、北摂地域は11期連続で増加しました。

中古戸建住宅の平均成約価格は、2,389万円(前年同期比マイナス0.5%)とほぼ横ばいでした。新規登録価格は2,866万円(前年同期比プラス4.7%)と6期連続で上昇しました。成約価格は12地域中6地域が前年比で下落し、大阪府の泉南・南河内地域は6期連続、阪神間も4期連続で下落するなど、弱含むエリアが多くみられました。

近畿圏の中古住宅取引はやや足踏みしています。特に、都心の中古マンション市場では売り出し価格の上昇が続き、実需との乖離が目立ちます。足元では、中東情勢の緊迫化による原油高とナフサ等の供給制約が顕在化しており、住設機器の価格が上昇するとリフォームや買取再販物件を通して中古住宅市場にも影響を与えることが懸念されます。インフレや今後の利上げ見通しから、住宅ローン金利も固定型・変動型を問わず上昇基調にあります。市場で上値を迫る動きは弱く、実需を踏まえた値付けの重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) 公益社団法人 近畿圏不動産流通機構