

# ズームイン 展望・2015年度の近畿圏市場

14年4月の消費増税による景気の下振れが長引く一方、10月の追加の金融緩和などにより不動産市場には追い風が吹いており、市況は一進一退となっている。今回は、税制や金利など外部環境の変化や他の都市圏との比較も踏まえながら、15年度の近畿圏市場を見通すこととする。

## 1. 都市圏比較を通した中古住宅市場の動き

- 中古住宅成約件数は近畿圏・首都圏とも同様の動きを示すが、価格水準の高い首都圏は取引の減少が大きく、都心と郊外で二極化も生じている（図表1）。
- 近畿圏は中古物件の面積が拡大しているのに対し、首都圏は縮小し価格水準の違いが住戸規模にも現れている。築年数はストックの増大や築古物件を求める動きが広がり、経年化が進む。
- 首都圏の需給は成約件数の落ち込みにより緩和方向に振れている。近畿圏の件数倍率も近年になくタイトな水準に達しており、今後は首都圏と同様に需給緩和に向かう可能性が指摘される。

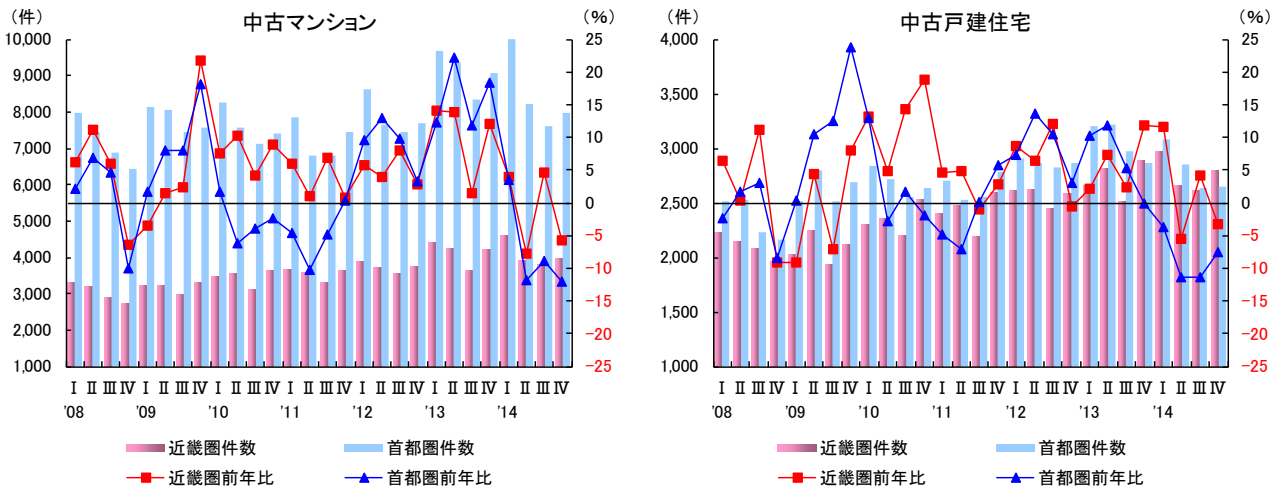
## 2. 都市圏比較を通した各種不動産市場の動き

- 新築マンション市場は、近畿圏の直近の契約率が首都圏を上回るなど堅調に推移。近畿圏では、一次取得層を意識した慎重な値付けが中心であり、当面は景況感などを睨んだ販売調整が続く。
- 賃貸マンションの成約単価は、両都市圏とも概ね同様の傾向にあるが、近畿圏はリーマンショック直後の下落率が首都圏より小さく、回復も早い動きを示した。

## 3. 外部環境の変化と近畿圏市場の見通し

- 景気の先行き不透明感は強まっているが、15年度は物価が緩やかな上昇に転じ、10%への消費増税延期の影響も寄与することで、成長率は14年度より改善すると見込まれる。
- 当面は強力な金融緩和による金利の低位安定が、中古住宅市場にとっても追い風になるが、住宅需要を押し上げには実質賃金の上昇が不可欠であり、所得環境の改善が重要なポイントとなる。
- 近畿圏の景況感は首都圏に比べて弱く、企業業績の改善が住宅需要にまで波及するには時間を要する。当面は、中古・新築ともに値頃感の強い物件が支持される状況が続くみられる。

図表1 近畿圏・首都圏の中古住宅成約件数の推移



資料:(公財)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成