

市況トレンド 2022年4~6月期の近畿圏市場

22年4~6月期の成約件数は、中古マンション・中古戸建とも前年比で減少が続いた。一方、価格の上昇基調に変化はなく、相対的に高額な物件に対する需要は根強い。今後は、上昇する価格や金利の動向が中古市場本来の値頃感を求める需要に与える影響に留意する必要がある。

1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は4,348件(前年同期比マイナス1.2%)と2期連続で減少した。新規登録(売り出し)件数は13,199件で、需給を示す成約に対する新規登録物件の件数倍率は3.0倍となった。(図表1)。
- 成約価格は2,648万円(前年同期比プラス7.1%)と8期連続で上昇し、成約件数が減少する中で価格の上昇傾向が続く。新規登録価格は2,673万円となり、前期比で3.4%上昇した。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は2,704件(前年同期比マイナス4.4%)と2期連続で減少した。新規登録(売り出し)件数は8,405件で、件数倍率は3.1倍と中古マンションと概ね同水準であった(図表2)。
- 成約価格は2,269万円(前年同期比プラス10.2%)と7期連続で上昇。新規登録価格は2,608万円 で新規登録に対する成約物件の価格乖離率はマイナス13.0%となった。

3. 土地市場の動き

- 成約件数は1,560件(前年同期比マイナス20.8%)と4期連続で減少し、マンションや戸建の減少率を上回り、軟調な取引が続く。新規登録(売り出し)件数は7,464件となった(図表2)。
- 成約価格は2,299万円(前年同期比プラス18.5%)と8期連続で上昇。新規登録価格は2,229万円 で、価格乖離率はプラス3.1%と相対的に高額な土地を求める動きが強まった。

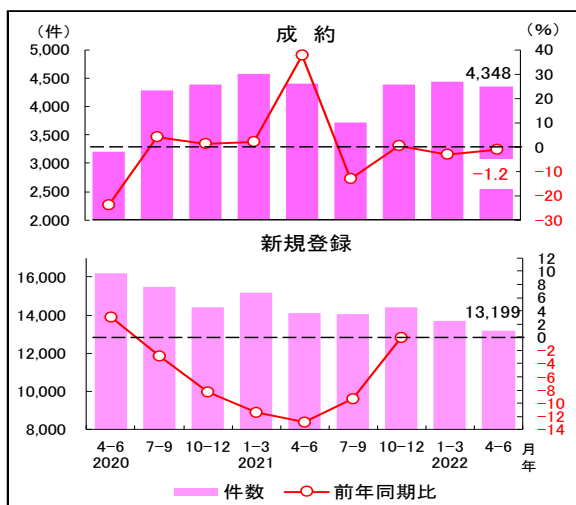
4. 近畿圏市場の方向

- 22年4~6月期のマンション・戸建ともに件数減・価格上昇の局面が続く。価格や金利の動向が中古住宅市場本来の値頃感を求める需要に与える影響を注視する必要性が高まっている。

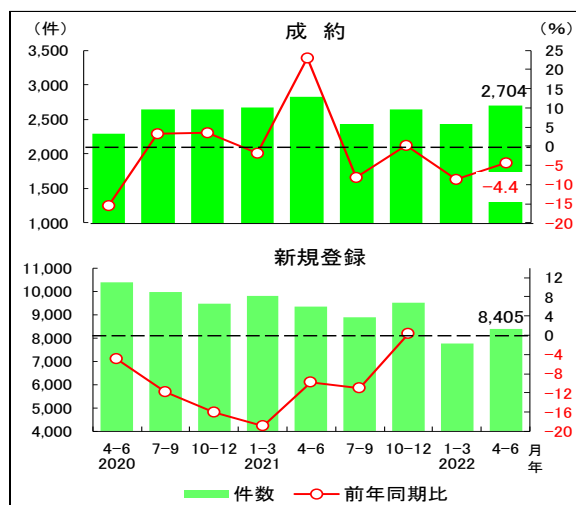
5. 関連不動産市場の動き

- 22年6月のオフィス市場の空室率は、22年3月比で大阪・梅田と京都市が上昇する一方、淀屋橋・本町と神戸市は低下。募集賃料は各地区ともおおむね横ばいで大きな変化はみられない。

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



(注) 2022年1月にシステムの大幅な仕様変更を行った影響を鑑み、2022年1月以降の新規登録物件を同じ基準で比較することは困難と判断し、2022年1~3月期から10~12月期における前年同期比は掲載およびコメントを行いません。