

市況トレンド 2024年10~12月期の近畿圏市場

2024年10~12月期は、中古マンションの成約件数・価格ともプラス基調で推移したが、中古戸建価格は軟調で、売り圧力は依然として強い。ただ、市場の先行き不透明感はあるものの、金利の上昇は緩やかなものに留まるとみられ、中古住宅市場は引き続き安定的に推移すると予想される。

1. 中古マンション市場の動き

- 成約件数は4,391件（前年同期比プラス3.7%）と5期連続で増加し、新規登録件数は16,617件（前年同期比プラス3.7%）となった（図表1）。成約件数は対象12地域中7地域が増加した。
- 成約価格は3,073万円（前年同期比プラス2.3%）と18期連続で上昇し、新規登録価格は2,856万円（前年同期比プラス2.0%）となった。成約価格は12地域中6地域が前年比で上昇した。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は3,051件（前年同期比プラス9.1%）と8期連続で増加し、新規登録件数は12,512件（前年同期比プラス11.9%）となった（図表2）。成約件数は12地域中9地域が増加した。
- 成約価格は2,317万円（前年同期比マイナス0.5%）と17期ぶりに下落し、新規登録価格は2,586万円（前年同期比マイナス5.1%）となった。成約価格は12地域中7地域が前年比で上昇した。

3. 土地市場の動き

- 成約件数は1,840件（前年同期比プラス8.6%）と5期連続で増加し、新規登録件数は9,119件（前年同期比プラス5.3%）となった。成約件数は12地域中9地域が増加した。
- 成約価格は2,560万円（前年同期比プラス7.0%）と5期連続で上昇し、新規登録価格は2,594万円（前年同期比プラス2.2%）となった。成約価格は12地域中6地域が前年比で上昇した。

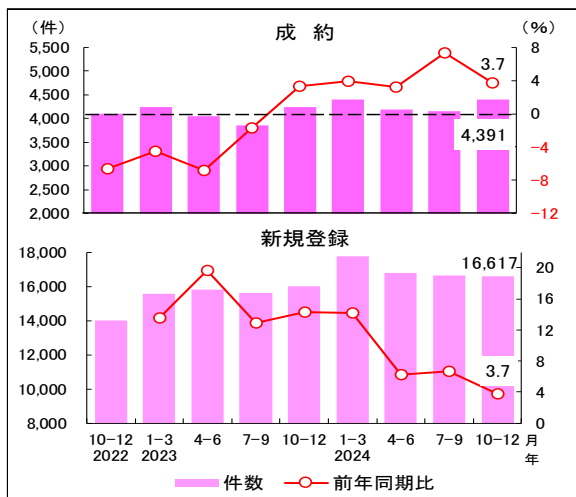
4. 近畿圏市場の方向

- 中古マンションは件数・価格ともにプラスだが、中古戸建は件数増・価格下落の局面に。取引は堅調さを維持しており、現状の金融政策が続く限り市場は安定的に推移すると予想される。

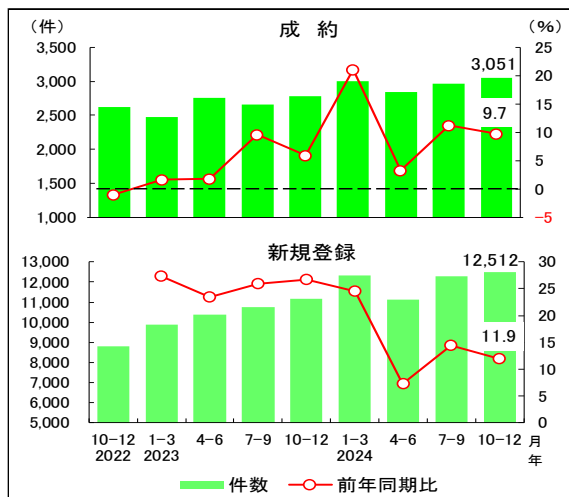
5. 関連不動産市場の動き

- 25年1月のオフィス市場の募集賃料は、24年9月比で大阪・梅田と淀屋橋・本町、神戸市は上昇、京都市は横ばい。空室率は大阪・梅田と神戸市、京都市は低下したが、淀屋橋・本町は上昇。

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月にシステムの大規模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。