



近畿圏不動産流通市場の動向について (2017年1~3月期)

■中古マンション

成約件数：前年同期比 -0.1% で2期ぶりの減少 成約価格：同 $+3.6\%$ で17期連続上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比 -6.8% で8期ぶりの減少 成約価格：同 $+0.5\%$ で5期連続上昇

公益社団法人近畿圏不動産流通機構（事務局：大阪市中央区、代表理事：阪井一仁、通称：近畿レイズ）は、国土交通大臣の指定を受け、近畿圏唯一の公的な不動産情報交換ネットワークを運営している組織です。今回は、宅地建物取引業者から登録された物件情報の分析結果に基づき、2017年1~3月期の近畿圏の不動産流通市場の動きについて報告いたします。

1. 近畿圏 中古マンション市場の動き

- 17年1~3期における近畿2府4県の中古マンション成約件数は、4,528件で前年比マイナス0.1%と、ほぼ横ばいながら2期ぶりに前年同期を下回りました。新規登録件数の1~3月期は15,051件と前年比で4.2%増加し、8期連続で前年同期を上回りました。新規登録件数は1~3月期としては機構発足以来、最大の件数となりましたが、成約件数は昨年・一昨年の水準をわずかに下回りました。（図1）
- 17年1~3月期の平均成約価格は2,092万円と前年比で3.6%上昇し、13年1~3月期から17期連続で前年同月を上回りました。新規登録価格は2,140万円と前年比で5.0%上昇し、8期続けて前年同期を上回りました。1~3月期としては成約価格が98年同期（2,086万円）を、新規登録価格は2000年同期（2,047万円）を上回る水準となりました。売り出し件数や価格は前年比プラスで推移していますが、取引量は2016年以降頭打ちの状況が続いています。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

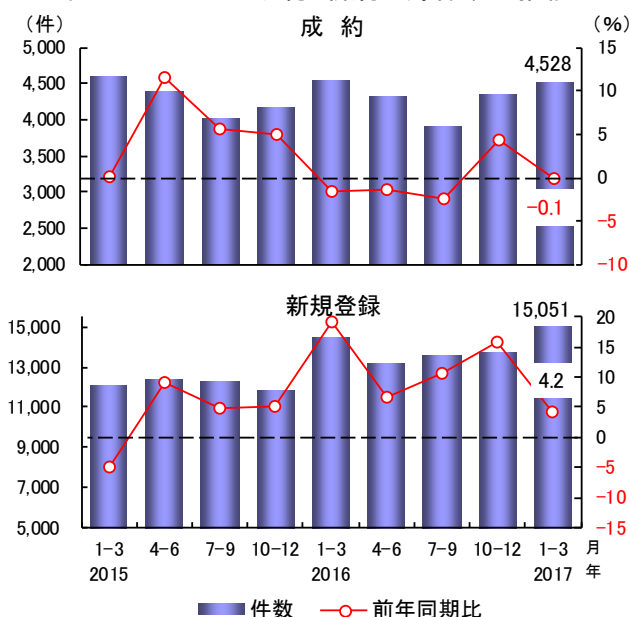
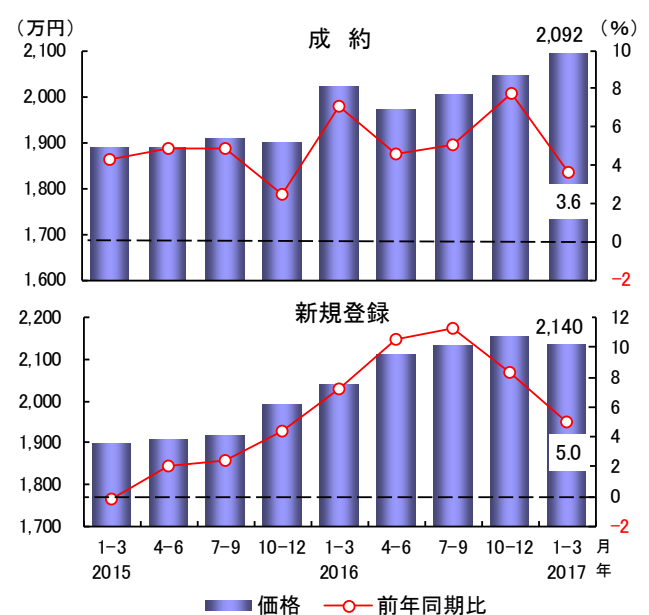


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き

●17年1～3月期の中古戸建住宅の成約件数は2,916件と前年比で6.8%減少し、8期ぶりに前年同期を下回りました。15年4～6月期から前年同期比で機構発足以来、最大の件数を更新してきましたが、17年に入ってから取引の減少がみられます。新規登録件数は13,177件と前年比で7.8%減少し、4期連続で前年同期を下回りました。売り出し件数の減少が続く中で、取引の増加傾向にも歯止めがかかってきました。(図3)

●17年1～3月期の平均成約価格は1,861万円で前年比プラス0.5%と、ほぼ横ばいながら5期連続で前年同期を上回りました。新規登録価格は2,316万円で前年比プラス0.9%と、5期連続で前年同期を上回りました。成約・売り出し価格とも辛うじて上昇基調は維持していますが、これまで堅調に推移してきた中古戸建市場では減速感が台頭してきました。(図4)

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

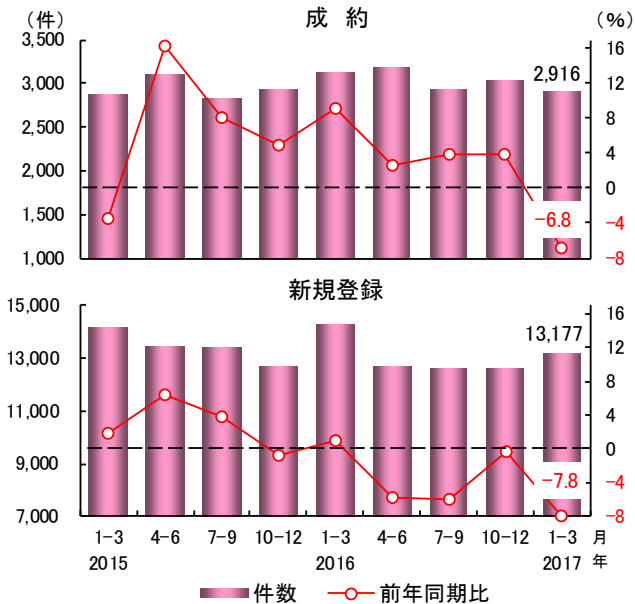
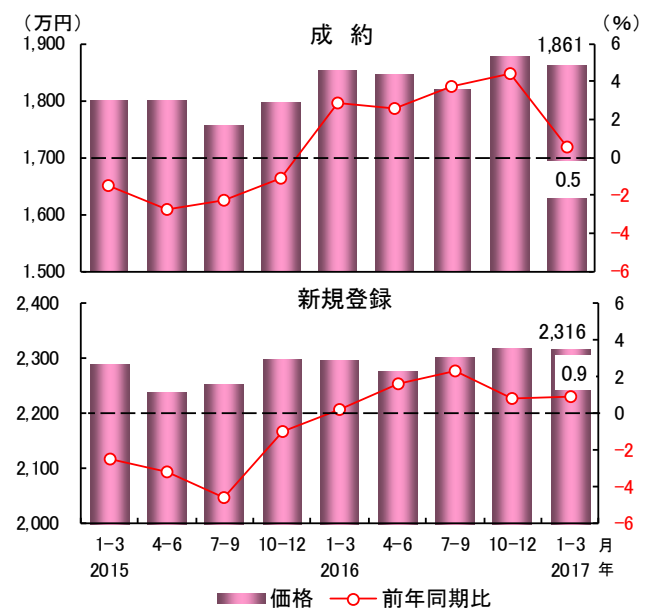


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■バックデータ (図1・2・3・4)

	中古マンション (図1・図2)				中古戸建住宅 (図3・図4)			
	成約件数 (件) 前年同期比(%)		成約価格 (万円) 前年同期比(%)		成約件数 (件) 前年同期比(%)		成約価格 (万円) 前年同期比(%)	
2015年1-3月	4,602	0.1	1,887	4.3	2,867	-3.5	1,799	-1.5
4-6月	4,381	11.6	1,887	4.9	3,096	16.3	1,800	-2.8
7-9月	4,004	5.6	1,907	4.9	2,825	8.1	1,755	-2.3
10-12月	4,169	5.1	1,899	2.5	2,931	4.9	1,797	-1.1
2016年1-3月	4,533	-1.5	2,020	7.0	3,128	9.1	1,851	2.9
4-6月	4,320	-1.4	1,973	4.6	3,175	2.6	1,846	2.6
7-9月	3,908	-2.4	2,004	5.1	2,935	3.9	1,820	3.7
10-12月	4,348	4.3	2,045	7.7	3,047	4.0	1,876	4.4
2017年1-3月	4,528	-0.1	2,092	3.6	2,916	-6.8	1,861	0.5
	新規登録件数 (件) 前年同期比(%)		新規登録価格 (万円) 前年同期比(%)		新規登録件数 (件) 前年同期比(%)		新規登録価格 (万円) 前年同期比(%)	
2015年1-3月	12,131	-4.8	1,901	-0.2	14,148	1.9	2,289	-2.5
4-6月	12,360	9.2	1,909	2.0	13,471	6.4	2,240	-3.2
7-9月	12,258	4.8	1,916	2.4	13,381	3.8	2,251	-4.6
10-12月	11,854	5.1	1,991	4.4	12,660	-0.8	2,300	-0.9
2016年1-3月	14,445	19.1	2,038	7.2	14,297	1.1	2,295	0.2
4-6月	13,188	6.7	2,110	10.6	12,710	-5.6	2,277	1.7
7-9月	13,565	10.7	2,132	11.2	12,588	-5.9	2,304	2.3
10-12月	13,727	15.8	2,156	8.3	12,625	-0.3	2,320	0.9
2017年1-3月	15,051	4.2	2,140	5.0	13,177	-7.8	2,316	0.9

3. 近畿圏エリア別の動き

- 17年1～3月期中古マンション成約件数は対象9地域中4地域が前年比で減少し、減少エリア数は16年10～12月期と同じでした。成約価格は6地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は10～12月期と同じでした。大阪府他の成約価格は13年4～6月期から16期連続、大阪市は6期連続、兵庫県他は5期連続で上昇しています。大阪市や京都市は1～3月期として機構発足以来、最大の件数を記録しましたが、阪神間を中心とする兵庫県他は5期連続で前年同期を下回るなど、地域的な違いもみられるようになってきました。(表1)
- 17年1～3月期中古戸建住宅の成約件数は7地域が前年比で減少し、減少エリア数は前期比で6地域増えました。神戸市や兵庫県他などは2ケタ減となる一方、大阪市は機構発足以来、最大の件数を記録しました。成約価格は5地域が前年比で下落し、下落エリア数は前期比で2地域増えました。大阪府他は5期連続で上昇しましたが、1～3月期は多くのエリアで中古戸建価格の下落が目立ちました。(表2)

表1 中古マンションの成約件数・価格の推移

	成約件数(件)					成約価格(万円)				
	2016年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2017年 1-3月	2016年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2017年 1-3月
大阪市	998	952	866	977	1,004	2,319	2,415	2,370	2,500	2,547
前年比(%)	11.0	2.5	-0.8	5.9	0.6	7.1	10.8	7.8	12.9	9.8
大阪府他	1,165	1,072	1,027	1,172	1,195	1,931	1,866	1,903	1,960	1,942
前年比(%)	-9.8	-4.9	1.0	14.3	2.6	8.3	3.9	7.1	10.1	0.6
神戸市	702	636	587	639	636	2,027	1,974	1,952	1,987	2,006
前年比(%)	6.5	1.4	-5.5	4.4	-9.4	4.9	5.6	1.7	6.6	-1.0
兵庫県他	783	787	662	695	763	1,963	1,845	1,918	1,951	2,030
前年比(%)	-5.2	-1.1	-8.9	-8.1	-2.6	5.5	0.4	2.6	3.2	3.4
京都市	383	375	324	396	412	2,262	2,090	2,151	2,191	2,324
前年比(%)	-5.9	-3.8	-2.1	10.9	7.6	5.9	0.2	-0.6	3.4	2.8
京都府他	100	90	63	86	120	1,470	1,459	1,536	1,393	1,711
前年比(%)	16.3	1.1	-20.3	-4.4	20.0	-8.7	-5.1	0.2	-1.2	16.3
滋賀県	169	179	167	156	167	1,803	1,790	1,996	1,654	1,761
前年比(%)	-9.6	0.0	2.5	-6.6	-1.2	2.3	-0.5	10.2	-7.7	-2.3
奈良県	197	178	178	196	187	1,398	1,336	1,414	1,277	1,474
前年比(%)	-4.8	-19.1	28.1	5.4	-5.1	11.8	1.1	6.6	-3.3	5.4
和歌山県	36	51	34	31	44	1,143	858	855	1,040	895
前年比(%)	-10.0	112.5	-37.0	-41.5	22.2	37.5	17.6	8.0	13.3	-21.7

表2 中古戸建住宅の成約件数・価格の推移

	成約件数(件)					成約価格(万円)				
	2016年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2017年 1-3月	2016年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2017年 1-3月
大阪市	233	239	230	260	238	1,925	1,752	1,826	1,828	1,796
前年比(%)	1.3	0.4	-0.4	18.7	2.1	14.6	1.3	7.6	-0.7	-6.7
大阪府他	965	990	917	936	946	1,748	1,744	1,764	1,791	1,818
前年比(%)	3.9	1.9	4.7	3.3	-2.0	0.5	3.8	8.4	3.6	4.0
神戸市	296	253	263	261	253	2,095	1,983	1,992	2,327	2,043
前年比(%)	13.4	-4.5	14.8	4.8	-14.5	0.3	-12.4	-2.7	15.5	-2.5
兵庫県他	553	560	464	533	451	2,014	1,888	1,963	1,911	1,961
前年比(%)	20.0	8.7	-7.6	6.2	-18.4	3.5	-3.7	1.3	-3.1	-2.7
京都市	324	364	311	317	321	2,274	2,629	2,220	2,256	2,428
前年比(%)	9.1	13.8	8.7	0.0	-0.9	8.8	23.7	-0.0	5.6	6.8
京都府他	198	199	208	207	175	1,892	1,801	1,754	1,817	1,814
前年比(%)	15.1	-7.9	17.5	8.4	-11.6	4.6	-2.3	2.6	11.4	-4.1
滋賀県	205	238	219	220	196	1,551	1,579	1,540	1,477	1,591
前年比(%)	10.2	3.5	1.9	4.8	-4.4	-3.0	0.6	2.6	-8.1	2.6
奈良県	262	239	231	212	237	1,544	1,582	1,693	1,892	1,620
前年比(%)	4.8	-6.6	3.1	-13.5	-9.5	-2.2	4.1	6.6	19.6	4.9
和歌山県	92	93	92	101	99	957	940	935	1,198	865
前年比(%)	13.6	10.7	8.2	9.8	7.6	-13.0	-11.0	-5.6	18.2	-9.6

当該リリースについて

このリリースは、近畿レイズに登録されている物件情報の集計結果に基づき、当機構が定期公表している季刊市況レポートの「市況トレンド」から、近畿圏の不動産流通市場の動きについてダイジェストで解説したものです。「市況トレンド」では、中古マンション・中古戸建住宅における成約物件や新規登録物件の件数・価格等から、近畿圏における最新の市場動向や需給状況について分析・紹介しています。

本資料に掲載する情報の内容については万全を期すよう配慮していますが、その内容を保証するものではありません。当機構は、利用者が当該情報を用いて行う判断の一切について責任を負うものではありません。

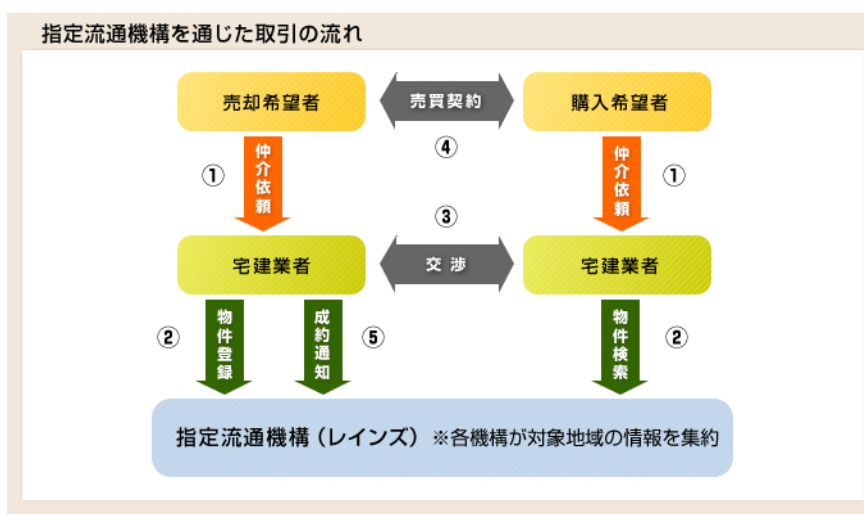
掲載データについて

1. 集計対象は、媒介契約物件のほか当機構会員の売主及び代理物件を含む。
2. 集計は、各月とも月初から月末までに当機構に登録等があったもの。
 - ①成約物件：当月に成約報告があった（売買契約が成立した）物件を集計
 - ②新規登録物件：当月に新たに登録があった（市場に売り出された）物件を集計

公益社団法人近畿圏不動産流通機構について

近畿圏不動産流通機構は、滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県において、宅地建物取引業法の規定に基づく専属専任媒介契約、専任媒介契約等に関する宅地または建物取引の適正化及び流通の円滑化を図り、不動産流通の健全な発達と公共の利益の増進に寄与することを目的として設立され、国土交通大臣より指定を受けた公益社団法人です。

不動産流通機構（レイズ）は、全国4つの公益社団・公益財団法人によって運営されており、全国の宅地建物取引業者が加入し、オンラインネットワークで結ばれています。



公益社団法人 近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪府中央区船越町2-2-1 大阪府宅建会館 5階

TEL：06-6943-5913 FAX：06-6945-0032

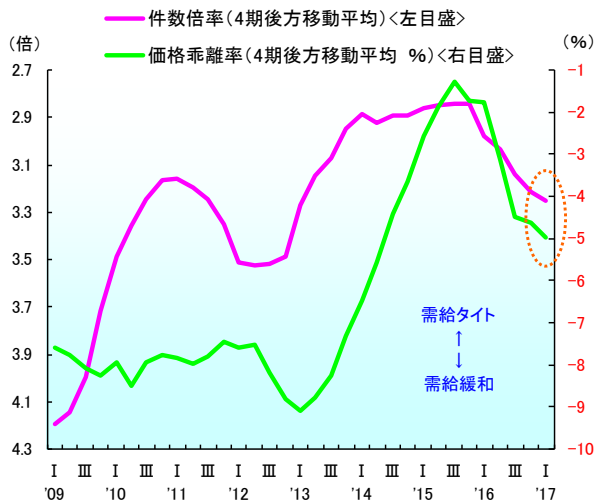
URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>

参考. 近畿圏中古住宅市場の見通し

- 成約（取引）件数を需要側、新規登録（売り出し）件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率を捉えると、17年1～3月期中古マンションの需給は15年10～12月期以来の緩和傾向が続いています。中古戸建住宅の件数倍率も引き続きタイト方向で推移しました。新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率は、中古マンションで新規登録価格の上昇率が成約価格を上回り需給は緩和し、中古戸建住宅も成約価格の上昇率が大幅に低下したため、需給はやや緩和方向に振れました。（参考図）
- 近畿圏の中古戸建住宅の平均成約価格は、14年7～9月期から11期連続で中古マンションの平均価格を下回り、相対的に割安な状況が続いています。ただ、これまで比較的堅調だった中古戸建市場は17年1～3月期に入り減速が目立ち、実需の弱さが顕在化してきました。大阪市の戸建成約件数は増加しましたが価格は下落しており、依然として安価な物件を求める動きがみられます。売り出し価格の上昇が続き、成約価格もプラスで推移していますが、中古戸建価格の上昇率は低下し、中古マンション価格も割安感のある物件取引は減少しつつあります。実質賃金の上昇など住宅取得能力の改善が進まない中で物件価格の上昇が続いており、中古住宅市場でも本来の値頃感を求めるニーズに応えきれなくなっている様子がうかがえます。

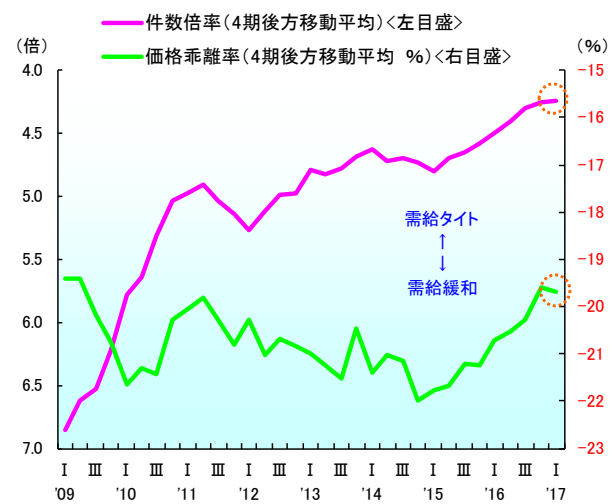
参考図 成約・新規登録の件数倍率・価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

■中古マンション



※件数倍率＝新規登録件数÷成約件数 □

■中古戸建住宅



※価格乖離率＝成約価格÷新規登録価格-1

■バックデータ

	'09年				'10年				'11年				'12年				
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	
中古マンション 件数倍率	4.19	4.14	4.00	3.72	3.49	3.36	3.24	3.17	3.17	3.16	3.20	3.24	3.35	3.51	3.52	3.52	3.49
中古マンション 価格乖離率	-7.6	-7.8	-8.1	-8.3	-7.9	-8.5	-7.9	-7.8	-7.8	-7.8	-8.0	-7.8	-7.5	-7.6	-7.5	-8.2	-8.8
中古戸建住宅 件数倍率	6.85	6.63	6.53	6.22	5.78	5.65	5.32	5.03	5.03	4.98	4.91	5.04	5.14	5.27	5.12	4.99	4.97
中古戸建住宅 価格乖離率	-19.4	-19.4	-20.2	-20.8	-21.6	-21.3	-21.4	-20.3	-20.3	-20.0	-19.8	-20.3	-20.8	-20.3	-21.0	-20.7	-20.8

	'13年				'14年				'15年				'16年				'17年
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
中古マンション 件数倍率	3.27	3.15	3.07	2.95	2.89	2.92	2.89	2.89	2.86	2.85	2.84	2.84	2.98	3.04	3.14	3.22	3.25
中古マンション 価格乖離率	-9.1	-8.8	-8.3	-7.3	-6.5	-5.6	-4.4	-3.6	-2.6	-1.9	-1.3	-1.7	-1.8	-3.1	-4.5	-4.6	-5.0
中古戸建住宅 件数倍率	4.79	4.82	4.78	4.69	4.63	4.72	4.70	4.73	4.80	4.70	4.65	4.59	4.49	4.41	4.30	4.25	4.24
中古戸建住宅 価格乖離率	-21.0	-21.2	-21.5	-20.5	-21.4	-21.0	-21.1	-22.0	-21.8	-21.7	-21.2	-21.2	-20.7	-20.5	-20.3	-19.6	-19.7

注) I:1～3月期、II:4～6月期、III:7～9月期、IV:10～12月期