



近畿圏不動産流通市場の動向について (2017年7~9月期)

■中古マンション

成約件数：前年同期比+1.8%で2期連続の増加 成約価格：同+3.7%で19期連続上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比-3.2%で2期ぶりの減少 成約価格：同+0.3%でほぼ横ばい

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7~9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7~9期における近畿2府4県の中古マンション成約報告件数は、3,978件と前年比で1.8%増加し、2期連続で前年同期を上回りました。新規登録（売り出し）件数の7~9月期は14,648件と前年比で8.0%増加し、15年4~6月期から10期連続で前年同期を上回っています。7~9月期としては、新規登録件数は機構発足以来最大、成約件数は15年7~9月期に次ぐ件数を記録しました。（図1）
- 17年7~9月期の平均成約価格は2,079万円と前年比で3.7%上昇し、13年1~3月期から19期連続で前年同月を上回りました。新規登録（売り出し）価格は2,135万円と前年比プラス0.2%と、ほぼ横ばいでした。7~9月期としては、成約価格は98年同期（1,978万円）を上回り、新規登録価格は99年同期（2,138万円）と同水準となっています。売り出し価格は頭打ちの状況にありますが、成約価格は上昇基調に変化はなく、成約件数・新規登録件数とも増加傾向にあり、中古マンション市場は堅調に推移しています。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

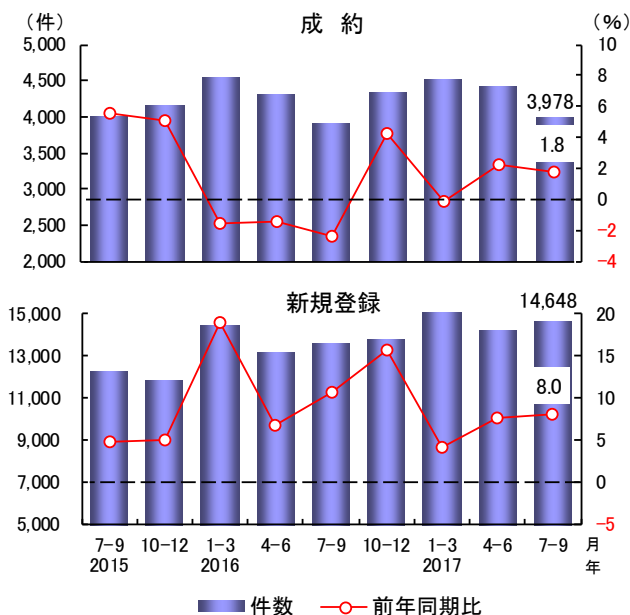
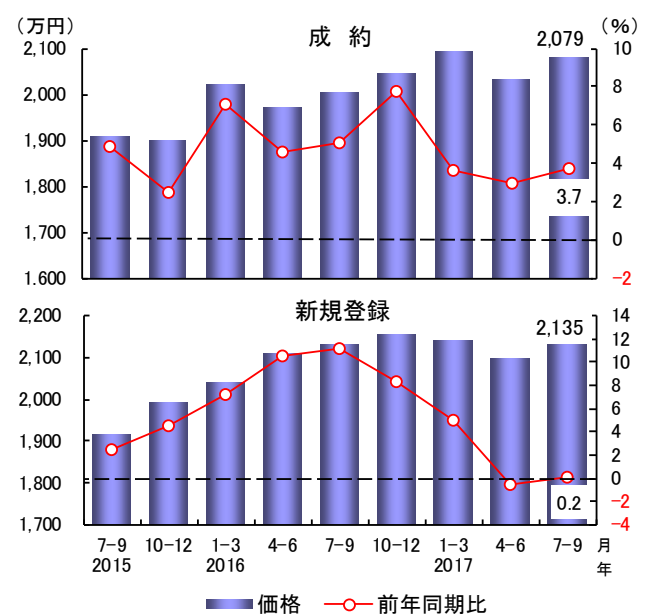


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き

●17年7～9月期の中古戸建住宅の成約件数は2,842件と前年比で3.2%減少し、2期ぶりに前年同期を下回りました。7～9月期としては機構発足以来、16年7～9月期に次ぐ件数を記録しました。新規登録件数は12,818件と前年比で1.8%増加し、6期ぶりに前年同期を上回りました。成約件数は一進一退の動きを示していますが、売り出し件数は減少に歯止めがかかりました。(図3)

●17年7～9月期の平均成約価格は1,826万円で前年比プラス0.3%と、ほぼ横ばいでした。新規登録価格は2,316万円で前年比プラス0.5%と、ほぼ横ばいながら7期連続で前年同期を上回りました。売り出し価格の横ばいは中古マンションと同様ですが、成約価格は上昇の動きが鈍く成約件数も減少に転じており、中古マンションに比べて需要の弱さがみられます。(図4)

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

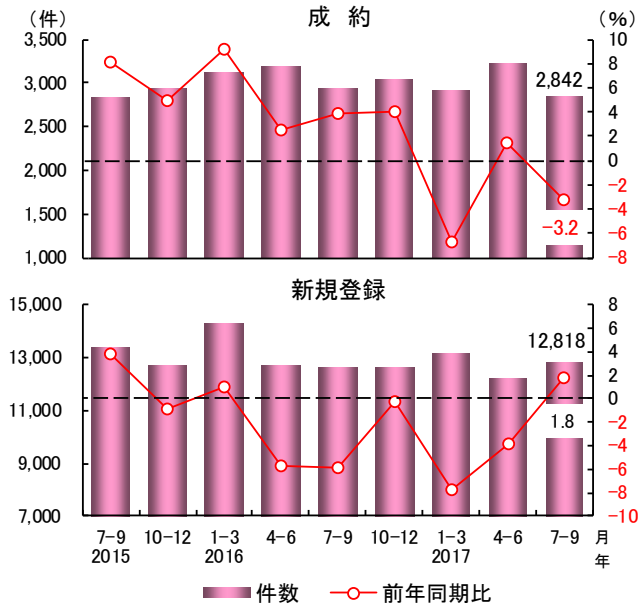
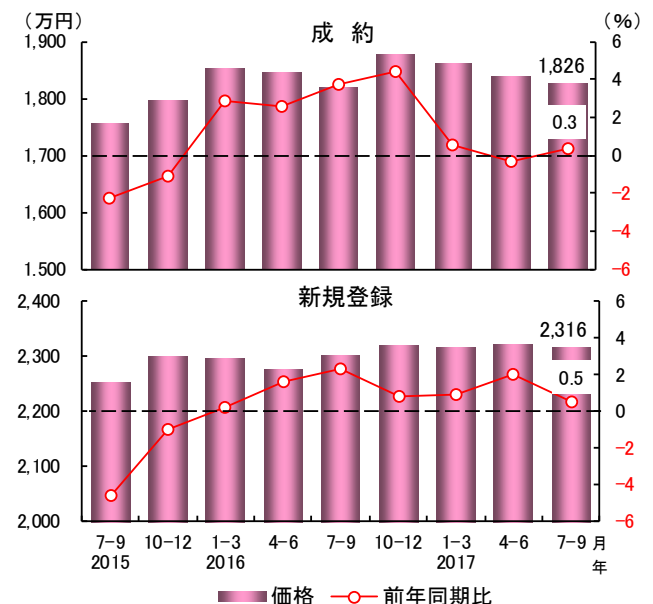


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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
4-6月	4,417	2.2	2,031	2.9	3,222	1.5	1,840	-0.3
7-9月	3,978	1.8	2,079	3.7	2,842	-3.2	1,826	0.3
	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
4-6月	14,210	7.7	2,097	-0.6	12,227	-3.8	2,324	2.1
7-9月	14,648	8.0	2,135	0.2	12,818	1.8	2,316	0.5

3. 近畿圏エリア別の動き

- 17年7～9月期中古マンション成約件数は対象9地域中5地域が前年比で増加しましたが、増加エリアは17年4～6月期に比べて1地域減りました。成約価格は6地域が前年比で上昇し、上昇エリアは4～6月期に比べて1地域増えました。大阪府他の成約価格は13年4～6月期から18期連続、大阪市は8期連続、兵庫県他は7期連続で前年比プラスとなっています。大阪市や大阪府他、京都市、京都府他、滋賀県は7～9月期として機構発足以来、最大の件数を記録しましたが、兵庫県他は7期連続で前年同期を下回りました。(表1)
- 17年7～9月期中古戸建住宅の成約件数は5地域が前年比で減少し、減少エリアは前期比で3地域増えました。成約価格は5地域が前年比で上昇しましたが、上昇エリア数は4～6月期と同じでした。大阪市と京都市は機構発足以来、最大の件数を示し、価格も上昇しましたが、京都府他や滋賀県、奈良県は件数・価格とも前年比でマイナスとなり、郊外を中心に弱含みのエリアが拡大しました。(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 7-9月	10-12月	2017年 1-3月	4-6月	7-9月	2016年 7-9月	10-12月	2017年 1-3月	4-6月	7-9月
大阪市	866	977	1,004	1,037	977	2,370	2,500	2,547	2,446	2,429
前年比(%)	-0.8	5.9	0.6	8.9	12.8	7.8	12.9	9.8	1.3	2.5
大阪府他	1,027	1,172	1,195	1,114	1,028	1,903	1,960	1,942	1,930	1,978
前年比(%)	1.0	14.3	2.6	3.9	0.1	7.1	10.1	0.6	3.4	3.9
神戸市	587	639	636	646	527	1,952	1,987	2,006	1,962	2,026
前年比(%)	-5.5	4.4	-9.4	1.6	-10.2	1.7	6.6	-1.0	-0.7	3.8
兵庫県他	662	695	763	720	660	1,918	1,951	2,030	1,917	1,935
前年比(%)	-8.9	-8.1	-2.6	-8.5	-0.3	2.6	3.2	3.4	3.9	0.9
京都市	324	396	412	404	334	2,151	2,191	2,324	2,310	2,423
前年比(%)	-2.1	10.9	7.6	7.7	3.1	-0.6	3.4	2.8	10.5	12.6
京都府他	63	86	120	87	79	1,536	1,393	1,711	1,473	1,527
前年比(%)	-20.3	-4.4	20.0	-3.3	25.4	0.2	-1.2	16.3	0.9	-0.6
滋賀県	167	156	167	159	176	1,996	1,654	1,761	1,771	1,843
前年比(%)	2.5	-6.6	-1.2	-11.2	5.4	10.2	-7.7	-2.3	-1.1	-7.7
奈良県	178	196	187	198	166	1,414	1,277	1,474	1,278	1,414
前年比(%)	28.1	5.4	-5.1	11.2	-6.7	6.6	-3.3	5.4	-4.4	0.0
和歌山県	34	31	44	52	31	855	1,040	895	782	923
前年比(%)	-37.0	-41.5	22.2	2.0	-8.8	8.0	13.3	-21.7	-8.8	7.9

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 7-9月	10-12月	2017年 1-3月	4-6月	7-9月	2016年 7-9月	10-12月	2017年 1-3月	4-6月	7-9月
大阪市	230	260	238	251	262	1,826	1,828	1,796	1,917	1,830
前年比(%)	-0.4	18.7	2.1	5.0	13.9	7.6	-0.7	-6.7	9.4	0.2
大阪府他	917	936	946	1,037	867	1,764	1,791	1,818	1,856	1,792
前年比(%)	4.7	3.3	-2.0	4.7	-5.5	8.4	3.6	4.0	6.4	1.6
神戸市	263	261	253	265	230	1,992	2,327	2,043	2,042	2,024
前年比(%)	14.8	4.8	-14.5	4.7	-12.5	-2.7	15.5	-2.5	3.0	1.6
兵庫県他	464	533	451	517	464	1,963	1,911	1,961	1,830	1,936
前年比(%)	-7.6	6.2	-18.4	-7.7	0.0	1.3	-3.1	-2.7	-3.1	-1.3
京都市	311	317	321	343	321	2,220	2,256	2,428	2,327	2,271
前年比(%)	8.7	0.0	-0.9	-5.8	3.2	-0.0	5.6	6.8	-11.5	2.3
京都府他	208	207	175	206	191	1,754	1,817	1,814	1,758	1,687
前年比(%)	17.5	8.4	-11.6	3.5	-8.2	2.6	11.4	-4.1	-2.4	-3.8
滋賀県	219	220	196	244	180	1,540	1,477	1,591	1,583	1,491
前年比(%)	1.9	4.8	-4.4	2.5	-17.8	2.6	-8.1	2.6	0.2	-3.2
奈良県	231	212	237	242	225	1,693	1,892	1,620	1,508	1,661
前年比(%)	3.1	-13.5	-9.5	1.3	-2.6	6.6	19.6	4.9	-4.7	-1.9
和歌山県	92	101	99	117	102	935	1,198	865	1,061	974
前年比(%)	8.2	9.8	7.6	25.8	10.9	-5.6	18.2	-9.6	12.8	4.2

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。

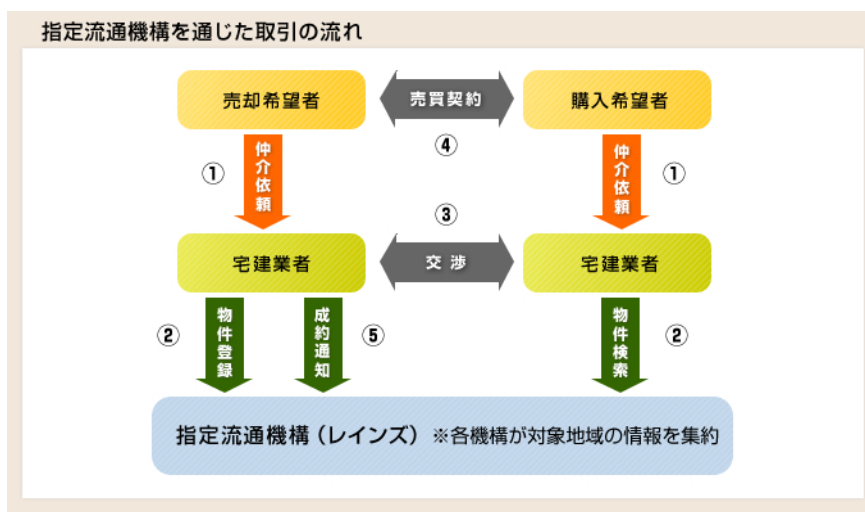
掲載データについて

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

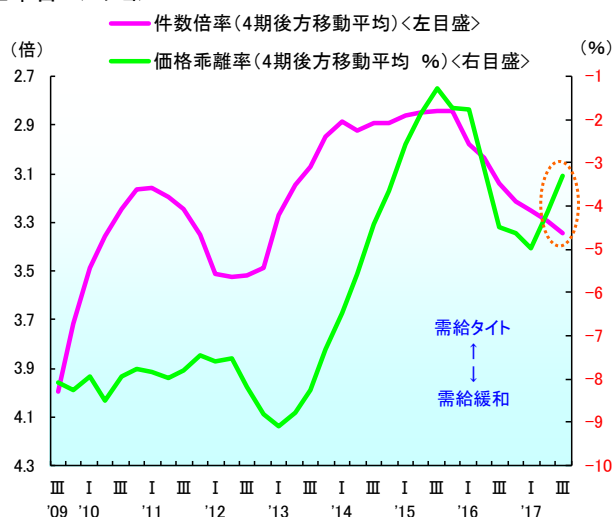
URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>

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7～9月期の中古マンションの需給は16年1～3月期以降、緩和傾向が続いています。新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率は、中古マンションの成約価格が上昇したことから、需給はタイト方向で推移しました。中古戸建住宅の件数倍率は成約件数が減少したため緩和方向に変化し、価格乖離率は成約・新規登録価格ともに横ばいであったため、需給の水準は変化していません。（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13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。中古マンションは売り出し価格の上昇が収束する一方、成約価格の上昇が続き、需要の強さがみられます。これに対して、中古戸建の成約件数は減少に転じており、成約価格も横ばいとなるなど17年に入ってから弱含みの傾向がみられます。一部に富裕層向けや投資用物件の取引を含む中古マンションと比べて、実需中心の中古戸建市場は軟調さが目立ちます。比較的キャッシュリッチな取得層と、実質賃金の動向に左右される一般的な取得層の間で二極化が進んでいる様子が見えます。

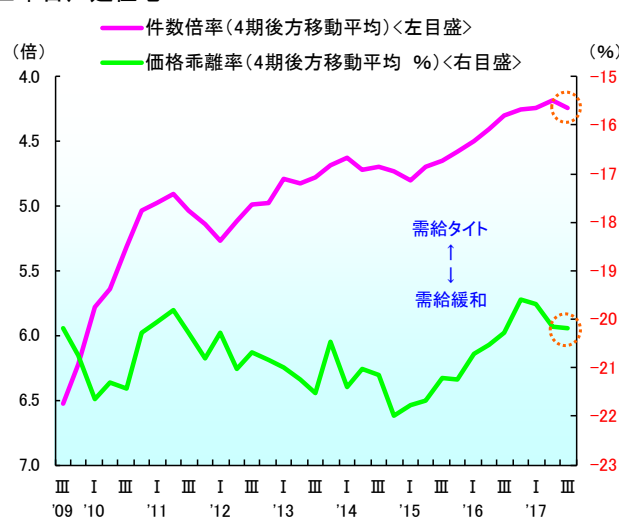
参考図 成約・新規登録の件数倍率・価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

■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				'13年			
	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II		
中古マンション 件数倍率	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	3.27	3.15	
中古マンション 価格乖離率	-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	-9.1	-8.8	
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.79	4.82	
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-21.0	-21.2	

	'13年		'14年				'15年				'16年				'17年		
	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
中古マンション 件数倍率	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	3.29	3.35
中古マンション 価格乖離率	-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	-4.1	-3.3
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.19	4.24
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-20.2	-20.2

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