



>1.6%	3	0.4%	20
0.2%	2	0.7%	4

KK201510-12v1670803E

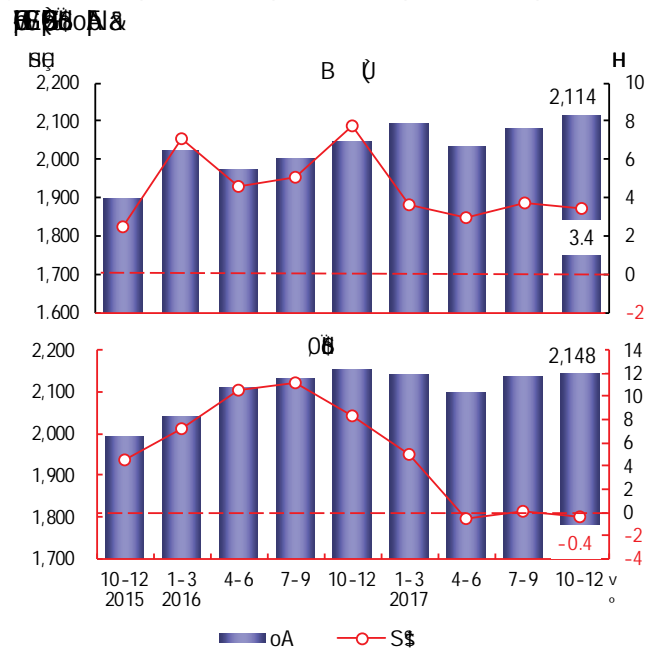
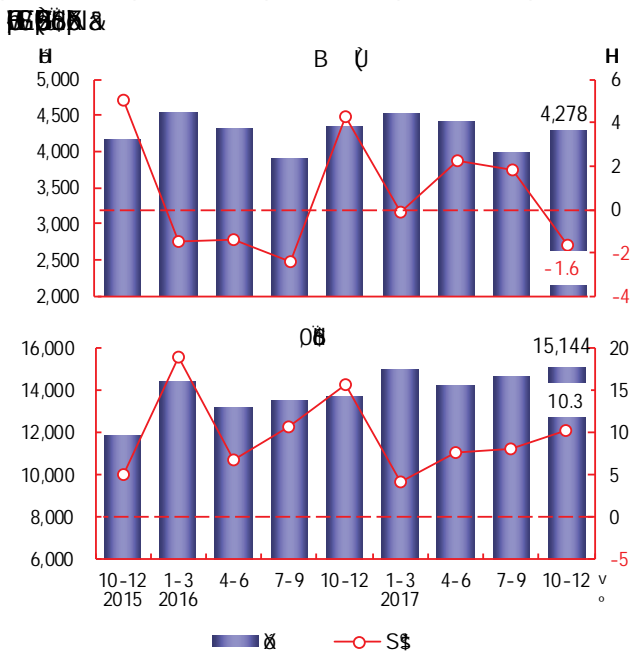
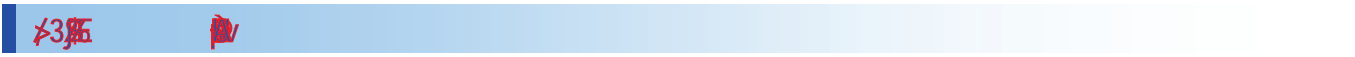
00E

3 KM

00E

2017 ° 10-12

00E



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き

●17年10～12月期中古戸建住宅の成約件数は3,236件と前年比で6.2%増加し、2期ぶりに前年同期を上回りました。10～12月期としては機構発足以来、最大の件数を記録しています。新規登録件数は12,730件で前年比プラス0.8%と、ほぼ横ばいながら7～9月期に続いて前年同期を上回りました。成約件数は比較的高い伸びを示しましたが、売り出し件数は中古マンションとは対照的に低い伸びにとどまりました。(図3)

●17年10～12月期の平均成約価格は1,862万円で前年比マイナス0.7%と、ほぼ横ばいでした。新規登録価格は2,359万円で前年比で1.7%上昇し、8期連続で前年同期を上回りました。売り出し価格は緩やかな上昇を続けていますが、成約価格は下落に転じています。成約件数は増加しましたが、高額物件が活発に取引されている状況にはなく、中古マンション市場に比べると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

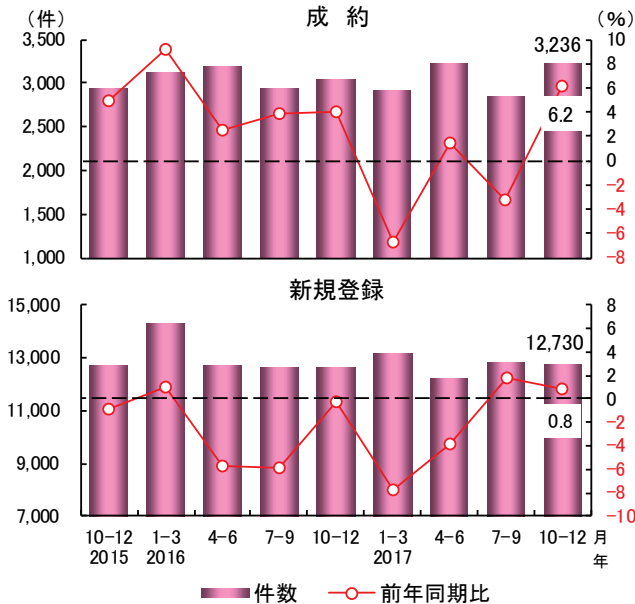
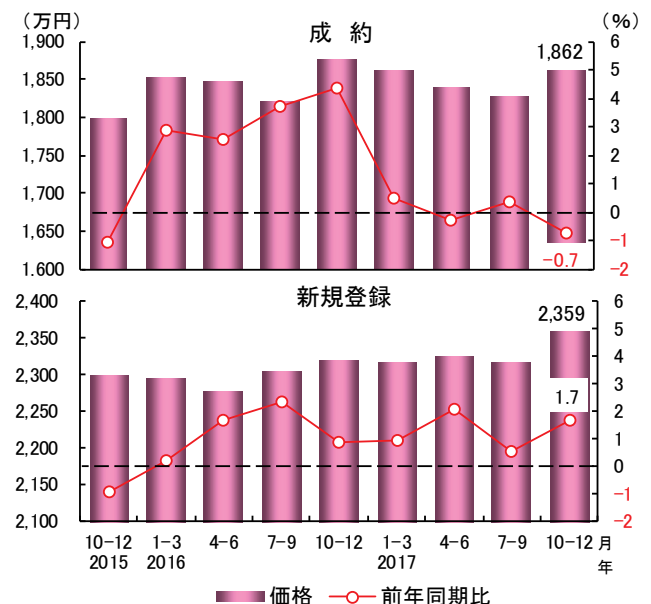


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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
2016年4-6月	4,320	-1.4	1,973	4.6	3,175	2.6	1,846	2.6
2016年7-9月	3,908	-2.4	2,004	5.1	2,935	3.9	1,820	3.7
2017年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
2017年4-6月	4,417	2.2	2,031	2.9	3,222	1.5	1,840	-0.3
2017年7-9月	3,978	1.8	2,079	3.7	2,842	-3.2	1,826	0.3
2017年10-12月	4,278	-1.6	2,114	3.4	3,236	6.2	1,862	-0.7
	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
2016年4-6月	13,188	6.7	2,110	10.6	12,710	-5.6	2,277	1.7
2016年7-9月	13,565	10.7	2,132	11.2	12,588	-5.9	2,304	2.3
2017年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
2017年4-6月	14,210	7.7	2,097	-0.6	12,227	-3.8	2,324	2.1
2017年7-9月	14,648	8.0	2,135	0.2	12,818	1.8	2,316	0.5
2017年10-12月	15,144	10.3	2,148	-0.4	12,730	0.8	2,359	1.7

3. 近畿圏エリア別の動き

●17年10～12月期中古マンション成約件数は対象9地域中3地域が前年比で増加し、増加エリア数は17年7～9月期に比べて2地域減りました。成約価格は6地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は7～9月期と同じでした。大阪市と京都市、奈良県は10～12期としては機構発足以来、最大の成約件数を記録しています。成約価格は、大阪市が9期連続、兵庫県他は8期連続、京都市は5期連続で前年比プラスとなっていますが、大阪府他は13年1～3月期以来19期ぶりに前年比で下落しました。(表1)

●17年10～12月期中古戸建住宅の成約件数は7地域が前年比で増加し、増加エリア数は前期比で4地域増えました。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1地域増えました。兵庫県他と京都府他以外は機構発足以来、最大の件数を示し、大阪市や京都市、滋賀県は成約件数・価格とも前年比プラスとなりました。一方、大阪府他は8期ぶりに下落に転じるなど、弱含みのエリアもみられました。(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 10-12月	2017年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2016年 10-12月	2017年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月
大阪市	977	1,004	1,037	977	991	2,500	2,547	2,446	2,429	2,603
前年比(%)	5.9	0.6	8.9	12.8	1.4	12.9	9.8	1.3	2.5	4.1
大阪府他	1,172	1,195	1,114	1,028	1,105	1,960	1,942	1,930	1,978	1,911
前年比(%)	14.3	2.6	3.9	0.1	-5.7	10.1	0.6	3.4	3.9	-2.5
神戸市	639	636	646	527	617	1,987	2,006	1,962	2,026	1,986
前年比(%)	4.4	-9.4	1.6	-10.2	-3.4	6.6	-1.0	-0.7	3.8	-0.1
兵庫県他	695	763	720	660	716	1,951	2,030	1,917	1,935	2,037
前年比(%)	-8.1	-2.6	-8.5	-0.3	3.0	3.2	3.4	3.9	0.9	4.4
京都市	396	412	404	334	396	2,191	2,324	2,310	2,423	2,475
前年比(%)	10.9	7.6	7.7	3.1	0.0	3.4	2.8	10.5	12.6	13.0
京都府他	86	120	87	79	91	1,393	1,711	1,473	1,527	1,637
前年比(%)	-4.4	20.0	-3.3	25.4	5.8	-1.2	16.3	0.9	-0.6	17.6
滋賀県	156	167	159	176	135	1,654	1,761	1,771	1,843	1,847
前年比(%)	-6.6	-1.2	-11.2	5.4	-13.5	-7.7	-2.3	-1.1	-7.7	11.7
奈良県	196	187	198	166	196	1,277	1,474	1,278	1,414	1,361
前年比(%)	5.4	-5.1	11.2	-6.7	0.0	-3.3	5.4	-4.4	0.0	6.6
和歌山県	31	44	52	31	31	1,040	895	782	923	825
前年比(%)	-41.5	22.2	2.0	-8.8	0.0	13.3	-21.7	-8.8	7.9	-20.7

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 10-12月	2017年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2016年 10-12月	2017年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月
大阪市	260	238	251	262	263	1,828	1,796	1,917	1,830	1,880
前年比(%)	18.7	2.1	5.0	13.9	1.2	-0.7	-6.7	9.4	0.2	2.8
大阪府他	936	946	1,037	867	955	1,791	1,818	1,856	1,792	1,753
前年比(%)	3.3	-2.0	4.7	-5.5	2.0	3.6	4.0	6.4	1.6	-2.1
神戸市	261	253	265	230	280	2,327	2,043	2,042	2,024	2,150
前年比(%)	4.8	-14.5	4.7	-12.5	7.3	15.5	-2.5	3.0	1.6	-7.6
兵庫県他	533	451	517	464	529	1,911	1,961	1,830	1,936	1,952
前年比(%)	6.2	-18.4	-7.7	0.0	-0.8	-3.1	-2.7	-3.1	-1.3	2.1
京都市	317	321	343	321	367	2,256	2,428	2,327	2,271	2,446
前年比(%)	0.0	-0.9	-5.8	3.2	15.8	5.6	6.8	-11.5	2.3	8.4
京都府他	207	175	206	191	201	1,817	1,814	1,758	1,687	1,667
前年比(%)	8.4	-11.6	3.5	-8.2	-2.9	11.4	-4.1	-2.4	-3.8	-8.2
滋賀県	220	196	244	180	274	1,477	1,591	1,583	1,491	1,565
前年比(%)	4.8	-4.4	2.5	-17.8	24.5	-8.1	2.6	0.2	-3.2	6.0
奈良県	212	237	242	225	250	1,892	1,620	1,508	1,661	1,734
前年比(%)	-13.5	-9.5	1.3	-2.6	17.9	19.6	4.9	-4.7	-1.9	-8.4
和歌山県	101	99	117	102	117	1,198	865	1,061	974	1,091
前年比(%)	9.8	7.6	25.8	10.9	15.8	18.2	-9.6	12.8	4.2	-8.9

当該リリースについて

このリリースは、近畿レイン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。

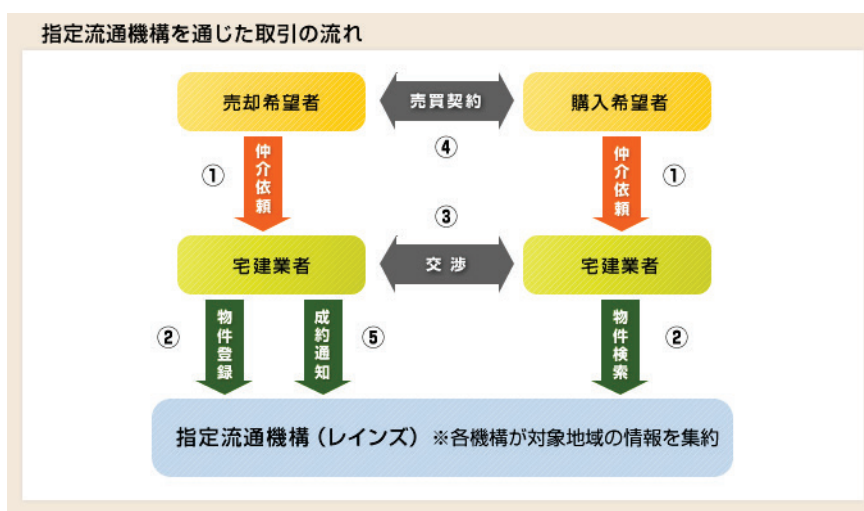
掲載データについて

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（レインズ）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

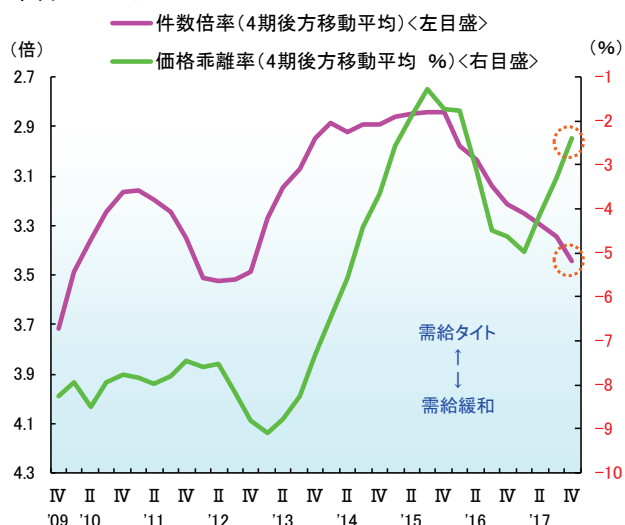
URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>

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10～12月期の中古マンションの需給は16年1～3月期から緩和傾向が続いています。一方、新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率は、中古マンションで成約価格の上昇が続いているため、需給はタイト方向で推移しました。中古戸建の件数倍率は成約件数の増加率が新規登録を上回ったため、再びタイトに。価格乖離率は成約価格が下落したため、需給は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14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が横ばいとなる一方、成約価格は上昇が続き、高額物件を中心に需要の強さがみられます。一方、中古戸建の成約価格は17年に入って横ばいが続き、弱含みの傾向にあります。ただ、10～12月期は成約件数が増加に転じ、安価な物件に対する需要は根強いものがあります。実需中心の中古戸建取引では、一般的な勤労者世帯の取得能力が市場を左右しますが、好調な企業業績を背景に実質賃金の伸びが顕在化すれば、取引の更なる伸びが期待されます。

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		
	IV	I	II	III	IV	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
中古マンション 件数倍率	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	3.07
価格乖離率	-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	-8.3
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.78
価格乖離率	-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	-21.5

	'13年		'14年				'15年				'16年				'17年			
	IV	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	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	3.44	
価格乖離率	-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	-2.4	
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.19	
価格乖離率	-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	-20.7	

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