



近畿圏不動産流通市場の動向について（2020年4～6月期）

■中古マンション

成約件数：前年同期比**-24.1%**で3期連続減少 成約価格：同**-4.7%**で30期ぶりに下落

■中古戸建

成約件数：前年同期比**-9.4%**で4期ぶりに減少 成約価格：同**-7.9%**で2期ぶりに下落

公益社団法人近畿圏不動産流通機構（事務局：大阪府中央区、代表理事：高村永振、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、2020年4～6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（四半期）

●20年4～6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3,298件で前年比マイナス24.1%の大幅減となり、3期連続で前年同期を下回りました。一方、新規登録（売り出し）件数は16,756件と前年比で3.1%増加し、5期連続で前年同期を上回りました。成約件数の減少率は四半期として1990年の機構発足以来最大となり、中古マンション市場の需給状況は急速に悪化しています。（図1）

●20年4～6月期の平均成約価格は2,186万円と前年比で4.7%下落し、12年10～12月期以来30期ぶりに前年同期を下回りました。一方、新規登録（売り出し）価格は2,437万円と前年比で4.8%上昇し、10期連続で前年同期を上回りました。成約価格は日銀による大規模金融緩和が開始された13年以降、一貫して上昇基調にありましたが、成約件数の大幅な減少とともに下落に転じ、高額物件を中心に取引の停滞が目立ちました。19年10月の消費増税以降すでに減速傾向にあった中古マンション市場ですが、新型コロナウイルスの感染拡大による外出制限などが、市場の減速に追い打ちをかけた形となりました。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

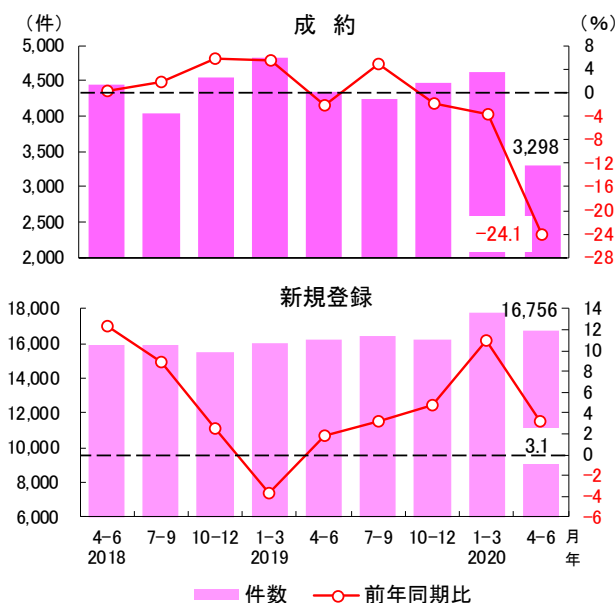
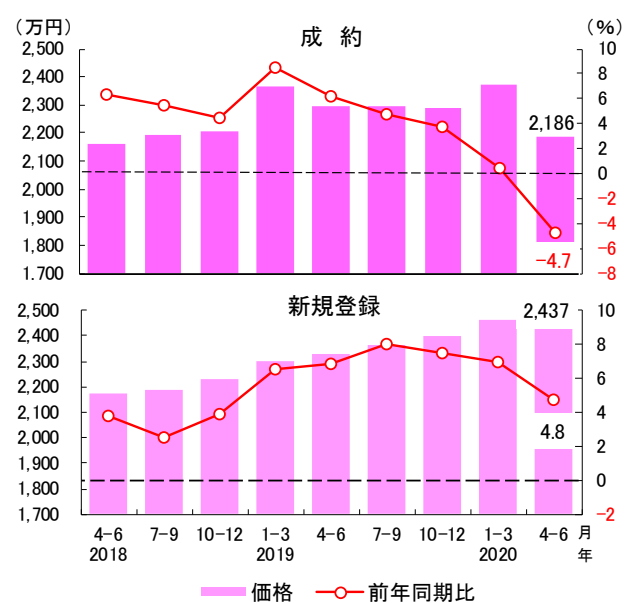


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（四半期）

●20年4～6月期中古戸建住宅の成約件数は2,870件と前年比で9.4%減少し、4期ぶりに前年同期を下回りました。四半期の減少率としてはデータが遡及可能な02年以降で最大となっています。新規登録件数は13,273件と前年比で4.8%減少し、5期ぶりに前年同期を下回りました。中古マンションと異なり新規登録件数も減少に転じており、中古戸建市場では売り・買い双方の動きが減退しています。（図3）

●20年4～6月期の平均成約価格は1,769万円と前年比で7.9%下落し、2期ぶりに前年同期を下回りました。新規登録価格は2,468万円で前年比プラス0.3%と、ほぼ横ばいながら16年1～3月期から18期連続で前年同期を上回りました。中古戸建価格は中古マンション価格に比べて下落率が大きく、新規登録価格も頭打ちとなっており、実需主体の戸建市場では取引の様子見姿勢がより強く表れています。（図4）

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

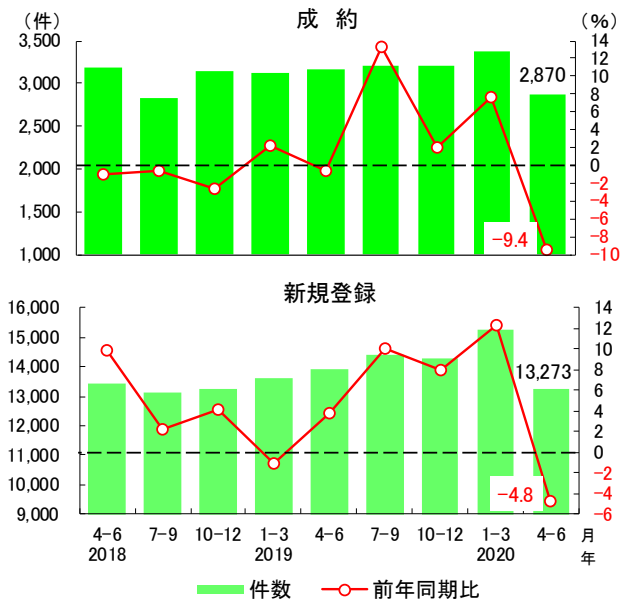
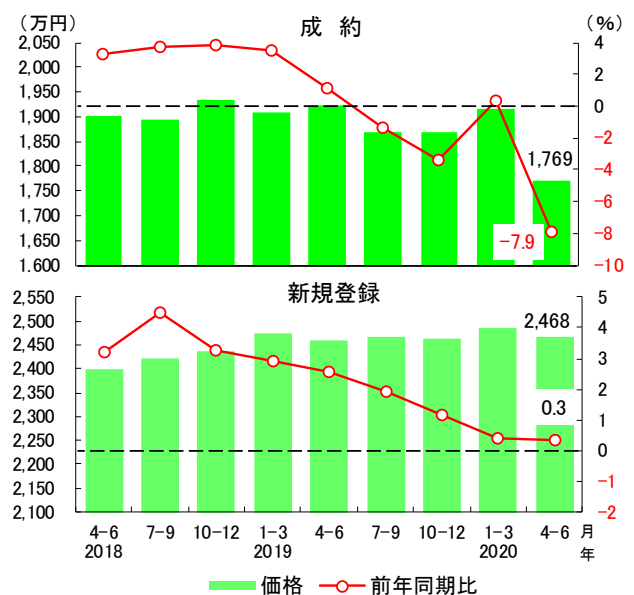


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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		成約価格		成約件数		成約価格	
	(件)	前年同期比(%)	(万円)	前年同期比(%)	(件)	前年同期比(%)	(万円)	前年同期比(%)
2018年4-6月	4,434	0.4	2,160	6.4	3,192	-0.9	1,900	3.3
7-9月	4,049	1.8	2,191	5.4	2,826	-0.6	1,893	3.7
10-12月	4,545	5.8	2,206	4.4	3,135	-2.6	1,935	3.8
2019年1-3月	4,812	5.3	2,362	8.4	3,125	2.2	1,910	3.5
4-6月	4,343	-2.1	2,294	6.2	3,169	-0.7	1,921	1.1
7-9月	4,244	4.8	2,296	4.8	3,202	13.3	1,868	-1.3
10-12月	4,457	-1.9	2,288	3.7	3,197	2.0	1,869	-3.4
2020年1-3月	4,627	-3.8	2,372	0.4	3,367	7.7	1,916	0.3
4-6月	3,298	-24.1	2,186	-4.7	2,870	-9.4	1,769	-7.9
	新規登録件数		新規登録価格		新規登録件数		新規登録価格	
	(件)	前年同期比(%)	(万円)	前年同期比(%)	(件)	前年同期比(%)	(万円)	前年同期比(%)
2018年4-6月	15,950	12.2	2,177	3.8	13,424	9.8	2,399	3.2
7-9月	15,960	9.0	2,190	2.6	13,097	2.1	2,420	4.5
10-12月	15,512	2.4	2,233	3.9	13,252	4.1	2,436	3.3
2019年1-3月	15,975	-3.7	2,302	6.5	13,593	-1.1	2,475	2.9
4-6月	16,245	1.8	2,326	6.8	13,935	3.8	2,460	2.6
7-9月	16,476	3.2	2,365	8.0	14,419	10.1	2,466	1.9
10-12月	16,254	4.8	2,400	7.5	14,303	7.9	2,464	1.2
2020年1-3月	17,721	10.9	2,461	6.9	15,271	12.3	2,485	0.4
4-6月	16,756	3.1	2,437	4.8	13,273	-4.8	2,468	0.3

3. 近畿圏エリア別の動き（四半期）

●20年4～6月期中古マンション成約件数は対象12地域中、和歌山県を除く11地域が前年比で減少し、減少エリアは1～3月期から2地域増えました。成約件数の減少率は、兵庫県他と和歌山県を除く10地域が1990年の機構発足以来、最大を記録しています。成約価格は9地域が前年比で下落し、下落エリアは1～3月期から4地域増え、前期比ではすべてのエリアが下落しました。大阪市は前年比で1.3%上昇し13年4～6月期から29期連続で前年同期を上回りましたが、その他は下落ないし横ばいとなり、今回のコロナ禍の影響が近畿圏全体に波及したことがわかります。（表1）

●20年4～6月期中古戸建住宅の成約件数は9地域が前年比で減少し、減少エリアは1～3月期から8地域増えました。成約件数の減少率は、大阪府北部や奈良県などを除く7地域がデータ遡及可能な02年以降で最大を記録しました。成約価格は10地域が前年比で下落し、下落エリアは1～3月期から1地域増え、前期比では11地域が下落しました。大阪市や阪神間、京都市などは2ケタ下落となり、神戸市や奈良県は5期連続で前年同期を下回り、コロナ禍の影響は中古戸建市場でも広く認められます。（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)								
	2018年 4-6月	7-9月	10-12 月	2019年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12 月	2020年 1-3月	4-6月	2018年 4-6月	7-9月	10-12 月	2019年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12 月	2020年 1-3月	4-6月
大阪府	2,225	2,049	2,293	2,467	2,177	2,150	2,239	2,356	1,664	2,346	2,375	2,347	2,518	2,421	2,460	2,450	2,555	2,385
前年比(%)	3.4	2.2	9.4	10.0	-2.2	4.9	-2.4	-4.5	-23.6	7.7	8.1	4.9	8.8	3.2	3.6	4.4	1.4	-1.5
大阪市	1,092	961	1,103	1,206	1,024	1,079	1,074	1,096	813	2,647	2,703	2,687	2,945	2,741	2,835	2,724	3,012	2,776
前年比(%)	5.3	-1.6	11.3	12.3	-6.2	12.3	-2.6	-9.1	-20.6	8.2	11.3	3.2	13.6	3.5	4.9	1.4	2.3	1.3
大阪府北部	524	508	512	556	521	476	545	605	375	2,514	2,635	2,498	2,677	2,674	2,568	2,789	2,628	2,486
前年比(%)	5.9	13.6	4.7	0.2	-0.6	-6.3	6.4	8.8	-28.0	5.1	7.7	3.6	5.4	6.4	-2.5	11.7	-1.8	-7.0
大阪府東部	270	276	316	315	296	255	285	300	234	1,709	1,741	1,795	1,794	1,791	1,804	1,880	1,892	1,790
前年比(%)	-2.5	5.3	4.6	12.9	9.6	-7.6	-9.8	-4.8	-20.9	3.5	0.5	11.6	4.8	4.8	3.6	4.8	5.5	-0.1
大阪府南部	339	304	362	390	336	340	335	355	242	1,624	1,480	1,577	1,558	1,608	1,612	1,506	1,579	1,493
前年比(%)	-0.9	-4.7	15.3	16.4	-0.9	11.8	-7.5	-9.0	-28.0	9.2	-2.8	10.9	0.7	-1.0	8.9	-4.5	1.3	-7.1
兵庫県	1,381	1,172	1,337	1,366	1,313	1,252	1,312	1,380	1,009	2,020	2,081	2,055	2,234	2,183	2,178	2,153	2,236	2,020
前年比(%)	1.1	-1.3	0.3	-2.2	-4.9	6.8	-1.9	1.0	-23.2	4.2	5.3	2.1	7.9	8.1	4.7	4.8	0.1	-7.5
神戸市	664	551	595	584	555	564	609	649	434	2,017	2,172	2,056	2,293	2,198	2,191	2,101	2,233	1,988
前年比(%)	2.8	4.6	-3.6	-5.2	-16.4	2.4	2.4	11.1	-21.8	2.8	7.2	3.5	10.0	9.0	0.9	2.2	-2.6	-9.6
阪神間	544	452	574	596	591	536	545	569	430	2,307	2,292	2,311	2,499	2,461	2,424	2,456	2,526	2,343
前年比(%)	-1.3	-8.5	7.7	1.7	8.6	18.6	-5.1	-4.5	-27.2	7.7	4.3	-1.6	7.4	6.7	5.8	6.3	1.1	-4.8
兵庫県他	173	169	168	186	167	152	158	162	145	1,131	1,218	1,181	1,202	1,151	1,264	1,309	1,226	1,158
前年比(%)	2.4	1.8	-8.2	-4.6	-3.5	-10.1	-6.0	-12.9	-13.2	-4.6	5.2	4.5	-4.6	1.8	3.8	10.9	2.0	0.6
京都府	451	444	509	562	481	442	509	480	340	2,252	2,267	2,427	2,513	2,506	2,403	2,417	2,452	2,383
前年比(%)	-8.1	7.5	4.5	14.2	6.7	-0.5	0.0	-14.6	-29.3	4.2	0.7	4.7	4.5	11.3	6.0	-0.4	-2.4	-4.9
京都市	365	366	412	463	393	356	420	388	277	2,399	2,417	2,574	2,645	2,681	2,539	2,563	2,605	2,532
前年比(%)	-9.7	9.6	4.0	17.2	7.7	-2.7	1.9	-16.2	-29.5	3.8	-0.2	4.0	1.4	11.7	5.1	-0.4	-1.5	-5.5
京都府他	86	78	97	99	88	86	89	92	63	1,626	1,563	1,802	1,894	1,723	1,838	1,726	1,805	1,726
前年比(%)	-1.1	-1.3	6.6	2.1	2.3	10.3	-8.2	-7.1	-28.4	10.4	2.4	10.1	20.4	6.0	17.6	-4.2	-4.7	0.2
滋賀県	149	140	171	171	155	167	157	163	111	1,744	1,687	1,886	1,953	1,977	2,054	2,061	2,121	1,741
前年比(%)	-6.3	-20.5	12.5	-4.5	4.0	19.3	-8.2	-4.7	-28.4	-1.5	-8.5	4.3	8.2	13.3	21.7	9.2	8.6	-11.9
奈良県	183	210	195	212	186	198	196	209	136	1,391	1,372	1,516	1,548	1,525	1,440	1,470	1,451	1,274
前年比(%)	-7.6	26.5	-0.5	-2.8	1.6	-5.7	0.5	-1.4	-26.9	8.8	-3.0	11.4	2.6	9.7	5.0	-3.0	-6.3	-16.5
和歌山県	45	34	40	34	31	35	44	39	38	884	1,038	1,040	848	1,013	1,037	1,006	1,116	677
前年比(%)	-13.5	9.7	29.0	-17.1	-31.1	2.9	10.0	14.7	22.6	13.0	12.5	26.1	-10.8	14.6	-0.1	-3.2	31.6	-33.2

※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北):池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南～大和川以北):門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※大阪府南部(大和川以南):高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡

※阪神間:尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・川辺郡(猪名川町)・三田市

※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内

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)																
	2018年 4-6月			7-9月			10-12 月			2019年 1-3月			4-6月			7-9月			10-12 月			2020年 1-3月			4-6月	
大阪府	1,307	1,153	1,241	1,310	1,279	1,300	1,236	1,373	1,171	1,903	1,834	1,871	1,866	1,867	1,807	1,840	1,810	1,736	1,810	1,736	1,810	1,736	1,810	1,736	1,810	1,736
前年比(%)	1.5	2.1	1.9	4.1	-2.1	12.7	-0.4	4.8	-8.4	1.9	1.8	5.1	2.0	-1.9	-1.4	-1.7	-3.0	-7.0	-3.0	-7.0	-3.0	-7.0	-3.0	-7.0	-3.0	-7.0
大阪市	287	253	283	325	264	287	280	302	240	2,069	2,007	2,093	2,027	2,155	1,934	1,953	2,079	1,925	2,079	1,925	2,079	1,925	2,079	1,925	2,079	1,925
前年比(%)	14.3	-3.4	7.6	7.3	-8.0	13.4	-1.1	-7.1	-9.1	7.9	9.7	11.3	6.7	4.2	-3.6	-6.7	2.6	-10.7	2.6	-10.7	2.6	-10.7	2.6	-10.7	2.6	-10.7
大阪府北部	251	211	228	203	219	243	215	256	220	2,787	2,585	2,550	2,670	2,671	2,576	2,620	2,594	2,594	2,594	2,594	2,594	2,594	2,594	2,594	2,594	2,594
前年比(%)	-9.4	0.5	-5.0	-17.8	-12.7	15.2	-5.7	26.1	0.5	3.4	-7.7	2.6	-0.9	-4.2	-0.4	2.7	-2.8	-2.9	-2.8	-2.9	-2.8	-2.9	-2.8	-2.9	-2.8	-2.9
大阪府東部	375	348	352	394	385	370	367	410	362	1,490	1,435	1,557	1,512	1,464	1,436	1,415	1,374	1,354	1,374	1,354	1,374	1,354	1,374	1,354	1,374	1,354
前年比(%)	1.4	2.1	-2.2	15.2	2.7	6.3	4.3	4.1	-6.0	-0.8	-1.6	7.1	11.6	-1.7	0.1	-9.1	-9.1	-7.5	-9.1	-7.5	-9.1	-7.5	-9.1	-7.5	-9.1	-7.5
大阪府南部	394	341	378	388	411	400	374	405	349	1,613	1,648	1,588	1,669	1,632	1,593	1,724	1,554	1,462	1,554	1,462	1,554	1,462	1,554	1,462	1,554	1,462
前年比(%)	1.0	7.9	6.5	6.0	4.3	17.3	-1.1	4.4	-15.1	1.1	11.2	1.6	2.4	1.2	-3.4	8.5	-6.9	-10.4	-6.9	-10.4	-6.9	-10.4	-6.9	-10.4	-6.9	-10.4
兵庫県	757	652	762	783	775	768	806	812	704	2,047	2,105	2,075	2,077	2,123	2,030	1,992	2,179	1,935	2,179	1,935	2,179	1,935	2,179	1,935	2,179	1,935
前年比(%)	-3.2	-6.1	-5.8	10.0	2.4	17.8	5.8	3.7	-9.2	7.6	7.1	2.7	7.4	3.7	-3.5	-4.0	4.9	-8.9	4.9	-8.9	4.9	-8.9	4.9	-8.9	4.9	-8.9
神戸市	261	216	248	270	262	249	279	270	237	2,178	2,354	2,314	2,143	2,120	2,100	2,067	2,129	2,047	2,129	2,047	2,129	2,047	2,129	2,047	2,129	2,047
前年比(%)	-1.5	-6.1	-11.4	13.0	0.4	15.3	12.5	0.0	-9.5	6.7	16.3	7.6	5.6	-2.7	-10.8	-10.6	-0.7	-3.4	-0.7	-3.4	-0.7	-3.4	-0.7	-3.4	-0.7	-3.4
阪神間	254	241	295	312	320	284	315	324	270	2,574	2,482	2,499	2,405	2,599	2,499	2,404	2,751	2,313	2,751	2,313	2,751	2,313	2,751	2,313	2,751	2,313
前年比(%)	-7.3	-9.7	-2.0	13.9	26.0	17.8	6.8	3.8	-15.6	13.6	5.0	4.6	2.4	1.0	0.7	-3.8	14.4	-11.0	14.4	-11.0	14.4	-11.0	14.4	-11.0	14.4	-11.0
兵庫県他	242	195	219	201	193	235	212	218	197	1,352	1,362	1,232	1,478	1,336	1,389	1,279	1,392	1,281	1,392	1,281	1,392	1,281	1,392	1,281	1,392	1,281
前年比(%)	-0.4	-1.0	-3.9	1.0	-20.2	20.5	-3.2	8.5	2.1	1.2	0.3	-10.4	18.3	-1.2	1.9	3.8	-5.8	-4.1	-5.8	-4.1	-5.8	-4.1	-5.8	-4.1	-5.8	-4.1
京都府	553	504	579	502	545	563	592	573	449	2,149	2,175	2,296	2,128	2,217	2,268	2,164	2,286	2,014	2,286	2,014	2,286	2,014	2,286	2,014	2,286	2,014
前年比(%)	0.7	-1.6	1.9	-4.2	-1.4	11.7	2.2	14.1	-17.6	1.7	5.9	5.8	1.2	3.2	4.3	-5.7	7.4	-9.1	7.4	-9.1	7.4	-9.1	7.4	-9.1	7.4	-9.1
京都市	363	308	358	304	329	377	375	354	273	2,339	2,439	2,617	2,339	2,586	2,569	2,403	2,591	2,203	2,591	2,203	2,591	2,203	2,591	2,203	2,591	2,203
前年比(%)	5.8	-4.0	-2.5	-9.3	-9.4	22.4	4.7	16.4	-17.0	0.5	7.4	7.0	0.9	10.6	5.3	-8.2	10.7	-14.8	10.7	-14.8	10.7	-14.8	10.7	-14.8	10.7	-14.8
京都府他	190	196	221	198	216	186	217	219	176	1,786	1,759	1,776	1,804	1,654	1,659	1,752	1,793	1,721	1,793	1,721	1,793	1,721	1,793	1,721	1,793	1,721
前年比(%)	-7.8	2.6	10.0	4.8	13.7	-5.1	-1.8	10.6	-18.5	1.5	4.3	6.5	4.8	-7.4	-5.7	-1.3	-0.6	4.1	-0.6	4.1	-0.6	4.1	-0.6	4.1	-0.6	4.1
滋賀県	221	216	235	211	231	231	233	234	204	1,536	1,595	1,578	1,732	1,649	1,542	1,664	1,602	1,524	1,602	1,524	1,602	1,524	1,602	1,524	1,602	1,524
前年比(%)	-9.4	20.0	-8.6	-10.2	4.5	6.9	-0.9	10.9	-11.7	-3.0	7.0	0.5	3.3	7.4	-3.4	5.5	-7.5	-7.6	-7.5	-7.6	-7.5	-7.6	-7.5	-7.6	-7.5	-7.6
奈良県	241	213	224	215	221	230	234	268	225	1,593	1,542	1,627	1,637	1,571	1,462	1,449	1,531	1,508	1,531	1,508	1,531	1,508	1,531	1,508	1,531	1,508
前年比(%)	-0.4	-5.3	-10.4	-12.2	-8.3	8.0	4.5	24.7	1.8	5.6	-7.1	-6.1	5.4	-1.4	-5.2	-10.9	-6.5	-4.0	-6.5	-4.0	-6.5	-4.0	-6.5	-4.0	-6.5	-4.0
和歌山県	113	88	94	104	118	110	96	107	117	1,030	1,079	1,038	1,073	1,009	951	906	959	1,088	959	1,088	959	1,088	959	1,088	959	1,088
前年比(%)	-3.4	-13.7	-19.7	23.8	4.4	25.0	2.1	2.9	-0.8	-2.9	10.8	-4.8	1.6	-2.1	-11.9	-12.7	-10.6	7.9	-10.6	7.9	-10.6	7.9	-10.6	7.9	-10.6	7.9

※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北):池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南~大和川以北):門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※大阪府南部(大和川以南):高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡

※阪神間:尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・川辺郡(猪名川町)・三田市

※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内

注) ここで示す12地域とは、大阪市、大阪府北部、大阪府東部、大阪府南部、神戸市、阪神間、兵庫県他、京都市、京都府他、滋賀県、奈良県、和歌山県を指します。

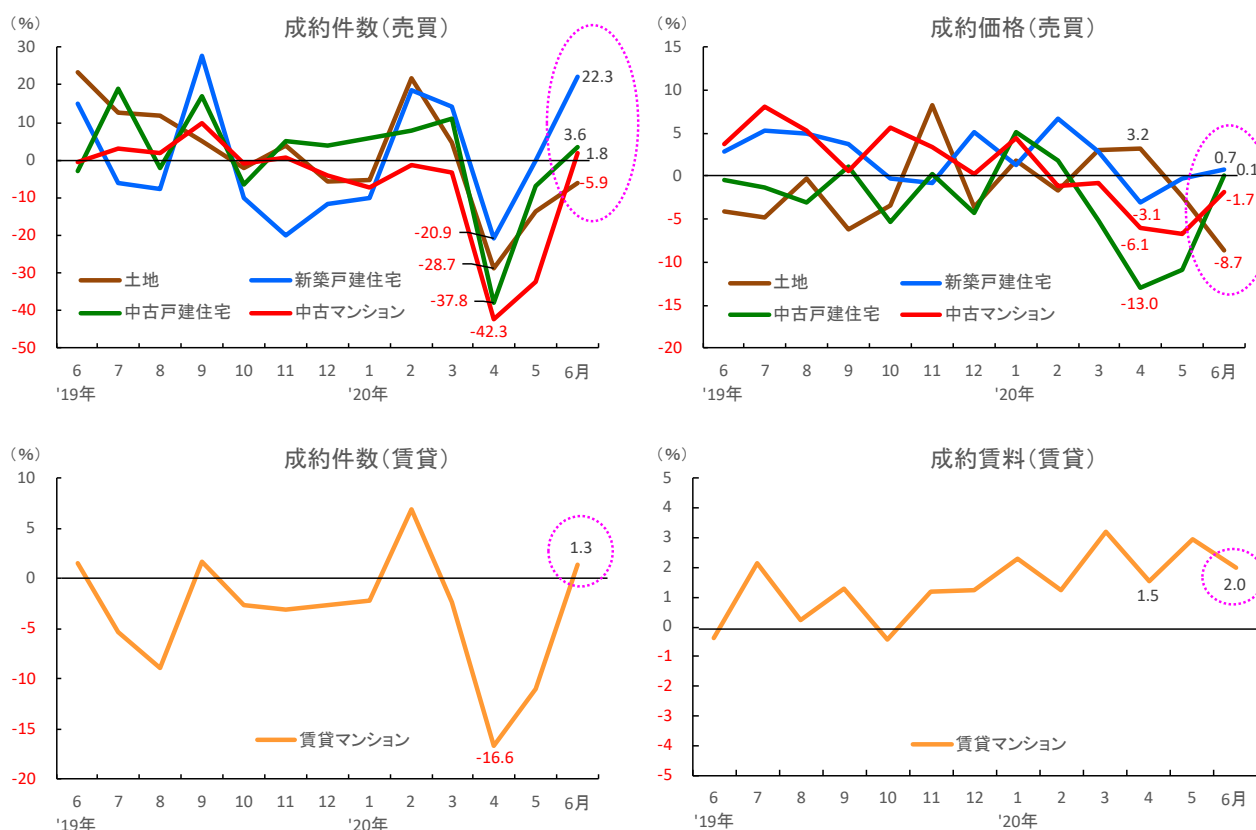
参考－1. 近畿圏市場の動き（月次）

●新型コロナウイルスの影響が不動産市場に広がった20年4～6月の状況を月次で見ると、緊急事態宣言が発出された4月の落ち込みが目立ちます。4月の成約件数は、中古マンションの減少率（前年比マイナス42.3%）が最も大きく、中古戸建（同37.8%）、土地（同28.7%）、新築戸建住宅（同20.9%）、賃貸マンション（同16.6%）の順となり、いずれも2ケタの大幅減となりました。

4月の成約価格も、中古戸建（前年比マイナス13.0%）、中古マンション（同6.1%）、新築戸建（同3.1%）の順で下落しました。件数をみると、投資用なども含む中古マンションは景気の感応度が高く、需要側の様子見姿勢がより強いとみられます。実需が中心の中古戸建価格は、相対的に高額物件の取引が鈍化し、弱含みの傾向が目立ちます。（参考図－1）

●景気減速が指摘されていた19年10月の消費税増税以降、新築市場では既に取引が減少していましたが、20年4月以降は感染症拡大の影響が市場全体に一気に拡大しました。ただ、緊急事態宣言解除後の6月には取引は急速に回復しており、土地を除く市場はほぼ前年並みの水準を取り戻しています。中古住宅市場では外出自粛による来店客の減少や営業員の在宅勤務は解消されつつあり、物件の新規受託や内見、引き渡しの一部で制約は残るものの、当面は前年並みの水準で取引が推移するものと予想されます。

参考図－1 成約物件の前年同月比の推移（近畿圏／速報値）

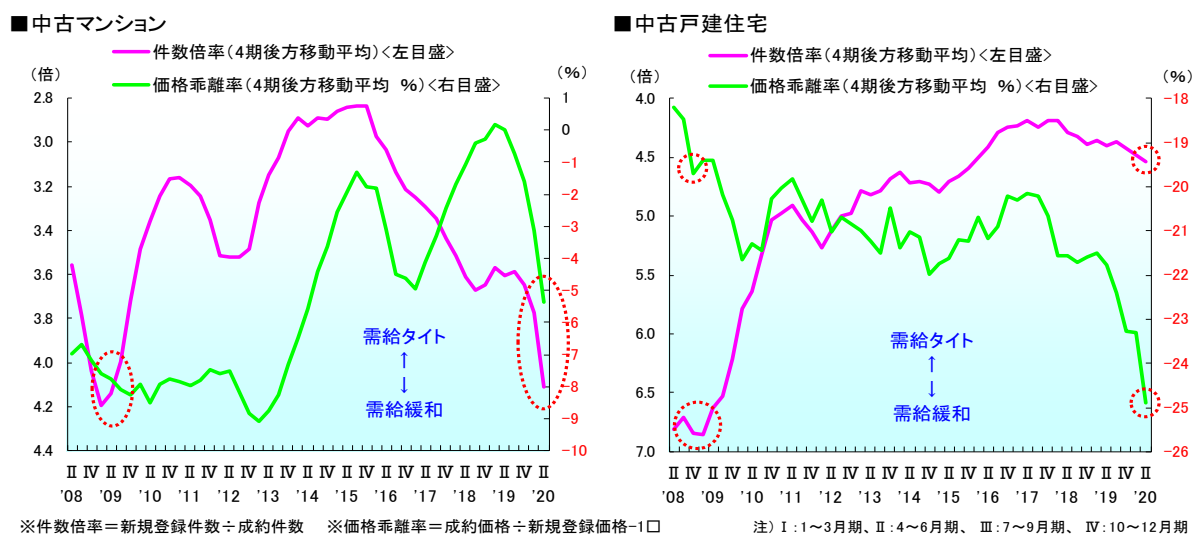


* 土地・戸建住宅：土地面積50以上350㎡未満、中古マンション・賃貸マンション：専有面積350㎡未満。数値は、今後公表されるレポートの確報値で変更される可能性がある。

参考－２．近畿圏中古住宅市場の見通し（四半期）

- 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と価格乖離率をみると、成約件数・価格の大幅な落ち込みで中古マンションの需給は急速に悪化しています。特に、件数倍率はリーマンショック後の 09 年前半の水準近くまで低下し、市場における物件の余剰感が高まっています。中古戸建も価格の下落率が大きく、価格乖離率はデータが遡及可能な 02 年以降で最低となっています。（参考図－２）
- 今後の見通しについては、コロナ禍が経済全般に与える負の影響は 20 年 4～6 月期にピークを迎えるとの見方が大勢を占めます。ただ、現時点で今回の影響が短期で収束するかは見通しにくく、治療薬の普及などが根本的な解決となるため「U字回復（21 年に向けた緩やかな経済の回復）」がメインシナリオと想定されます。前述のように、取引物件の件数・価格の水準は急速に改善しており、感染の第 2～3 波を抑制できれば、中古住宅市場への影響は一時的なものとなることが予想されます。
- ただ、今回のインパクトは大きく、リモートワークや e コマースが定着する可能性も指摘され、今後はこうした新常态に即して、在宅勤務に対応できる広くて安価な中古物件に需要が集まることが予想されます。従来の商慣習が大きく変化する可能性もあり、中古住宅市場では従来から提案されてきた IT 重説やバーチャル内覧、電子契約など非接触型の営業形態が一気に普及することが考えられます。

参考図－２ 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



■バックデータ

	'13年				'14年				'15年				'16年		
	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	3.27	3.15	3.07	2.95	2.89	2.92	2.89	2.89	2.86	2.84	2.83	2.83	2.97	3.03	3.14
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	-1.8	-1.8	-3.1	-4.5
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	4.66	4.60	4.51	4.41	4.29
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	-21.6	-21.2	-21.2	-20.7	-21.2	-20.9

	'16年		'17年		'18年				'19年				'20年		
	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	3.22	3.25	3.29	3.34	3.44	3.51	3.61	3.67	3.65	3.57	3.60	3.59	3.65	3.77	4.11
中古マンション 価格乖離率	-4.6	-5.0	-4.1	-3.3	-2.4	-1.7	-1.1	-0.4	-0.3	0.2	0.0	-0.7	-1.6	-3.1	-5.4
中古戸建住宅 件数倍率	4.25	4.24	4.18	4.24	4.19	4.19	4.29	4.32	4.39	4.35	4.40	4.37	4.43	4.48	4.53
中古戸建住宅 価格乖離率	-20.2	-20.3	-20.2	-20.2	-20.7	-21.6	-21.6	-21.7	-21.6	-21.5	-21.8	-22.4	-23.3	-23.3	-24.9

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

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。

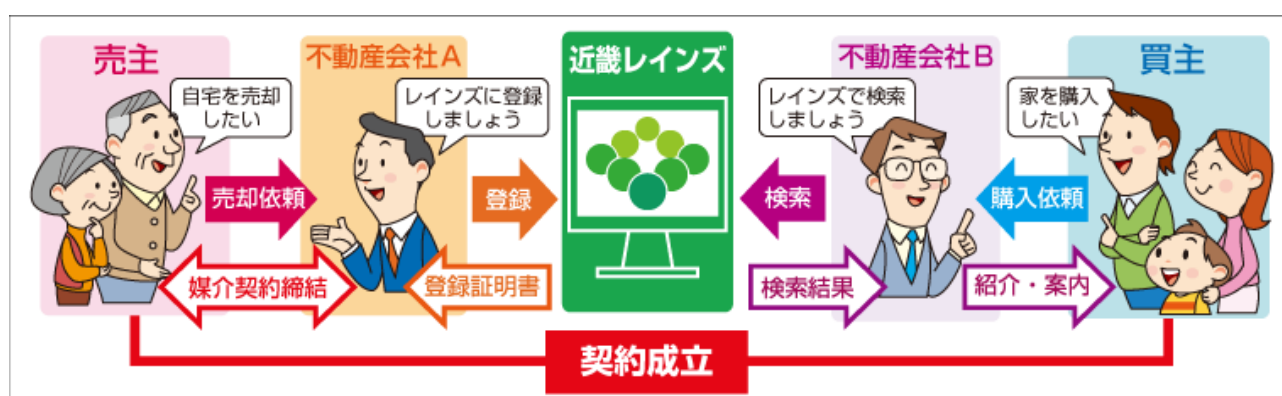
掲載データについて

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 大阪市中央区船越町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/>