



## ダイジェストレポートについて

このレポートは、公益社団法人近畿圏不動産流通機構（近畿レイズ）に登録されている物件情報の月次集計結果である「マンスリーレポート」の中から、2014年4月時点の近畿圏の不動産流通市場の動きについて抜粋・要約して解説したものです。中古マンション・中古戸建住宅・土地における成約物件及び新規登録物件の件数や価格等から、近畿圏全体及びエリア別の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。

## 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

※(参)表示は、サンプル数が少ないため参考資料としてください。

## Contents

1. 2014年4月 近畿圏中古マンション件数（専有面積：～350㎡）
2. 2014年4月 近畿圏中古マンション㎡単価（専有面積：～350㎡）
3. 2014年4月 エリア別中古マンション動向（専有面積：～350㎡）
4. 2014年4月 近畿圏中古戸建住宅件数（土地面積：50～350㎡）
5. 2014年4月 近畿圏中古戸建住宅価格（土地面積：50～350㎡）
6. 2014年4月 エリア別中古戸建住宅動向（土地面積：50～350㎡）
7. 2014年4月 近畿圏土地件数（面積：50～350㎡）
8. 2014年4月 近畿圏土地㎡単価（面積：50～350㎡）
9. 2014年4月 エリア別土地動向（面積：50～350㎡）
10. 2014年4月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

公益社団法人 近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪府中央区北久宝寺町2-5-9

飛栄創建ビル9階

TEL：06-4708-8338 FAX：06-4708-8336

URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>



# 1. 2014年4月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積: ~350㎡)

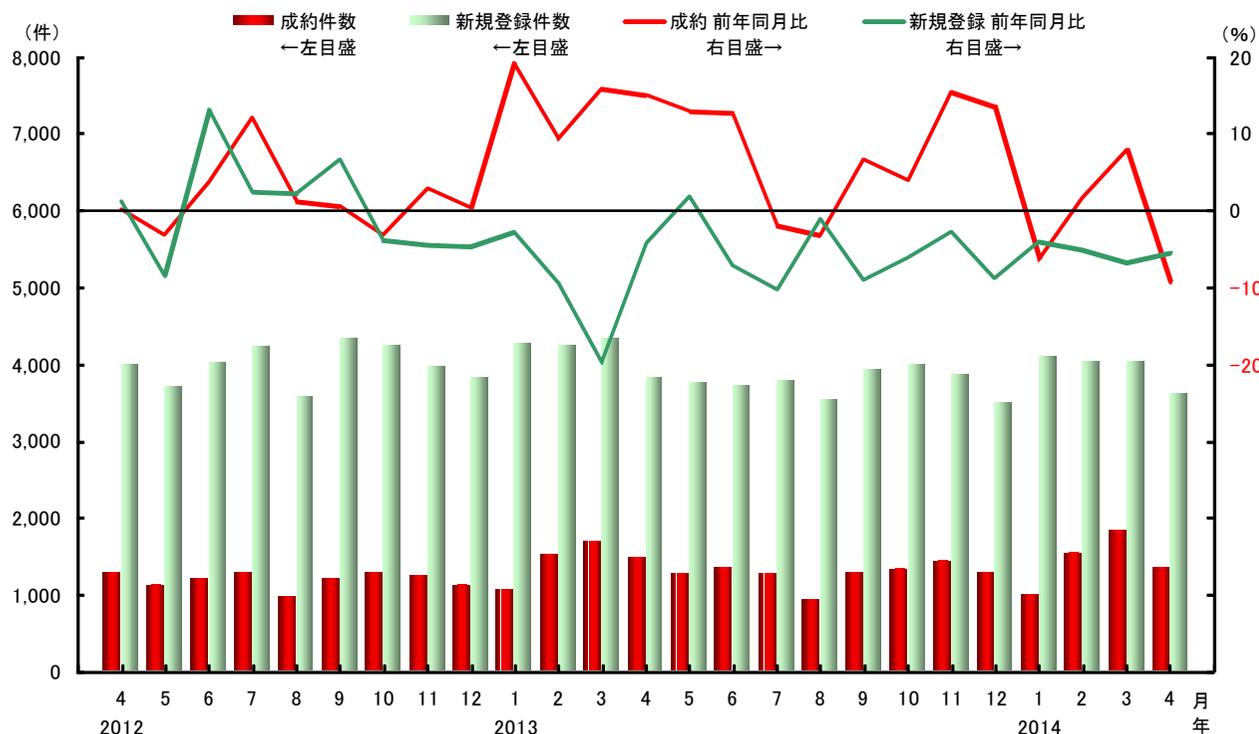
## ■成約件数は前年比マイナス9.3%で3ヶ月ぶりに減少

### ●成約件数

4月の近畿圏の中古マンション成約件数は1,340件で前年比マイナス9.3%と、3ヶ月ぶりに減少した。直近2年間では大幅な減少率となったが、これは前年同月(13年4月)の伸びが大きかった反動とみられ、一昨年同月(12年4月)に比べると依然として高い水準を維持している。

### ●新規登録件数

4月は3,612件で前年比マイナス5.5%と、11ヶ月連続で減少した。12年10月以降、13年5月を除いて減少傾向にある。上述のように取引量の水準は高く、価格の先高観もみられることから、売主による売り控えの動きは続いており、市場で売り出される物件数は減少している。



	2012年										2013年												2014年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
成約件数(件)	1,284	1,114	1,203	1,288	969	1,207	1,281	1,237	1,127	1,065	1,518	1,692	1,477	1,258	1,357	1,264	938	1,288	1,330	1,429	1,280	997	1,542	1,827	1,340	
前年同月比(%)	0.1	-3.1	3.8	12.0	1.1	0.5	-3.2	2.8	0.3	19.1	9.4	15.8	15.0	12.9	12.8	-1.9	-3.2	6.7	3.7	15.5	13.6	-6.4	1.6	8.0	-9.3	
新規登録件数(件)	3,989	3,687	4,006	4,224	3,564	4,326	4,244	3,968	3,813	4,267	4,240	4,317	3,823	3,753	3,720	3,785	3,527	3,933	3,984	3,855	3,480	4,091	4,023	4,025	3,612	
前年同月比(%)	1.2	-8.3	13.2	2.5	2.2	6.6	-3.8	-4.5	-4.6	-2.8	-9.4	-19.6	-4.2	1.7	-7.3	-10.5	-1.3	-9.1	-6.2	-3.0	-8.8	-4.1	-5.1	-6.8	-5.5	



## 2. 2014年4月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積：～350㎡)

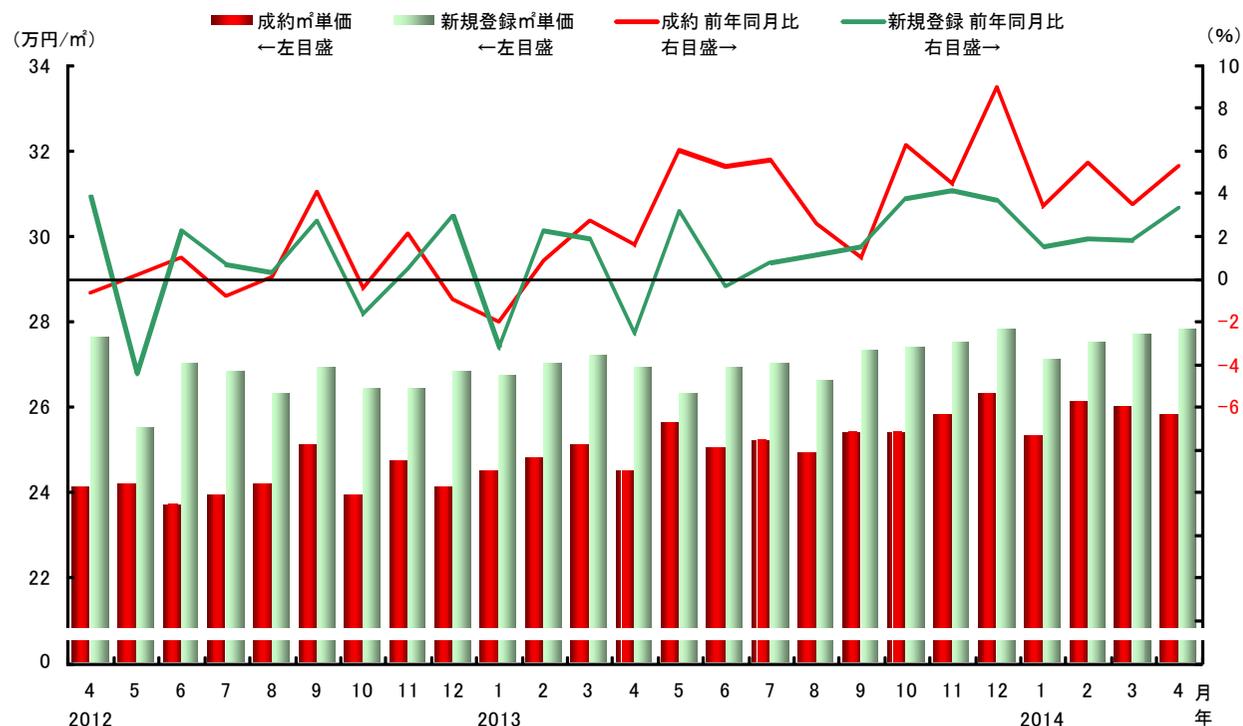
### ■成約㎡単価は15カ月連続上昇

#### ●成約㎡単価

4月の近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、25.8万円/㎡で前年比プラス5.3%と、15ヶ月連続で上昇した。前月比では下落が続いたが、前年比の上昇率は拡大しており13年以降のプラス基調に変化はない。市場で取引される中古マンションの平均単価は依然として上昇基調にある。

#### ●新規登録㎡単価

4月は27.8万円/㎡で前年比プラス3.3%と、10カ月続けて上昇した。前月比ベースでも上昇しており、成約単価の上昇とともに市場に売り出される中古マンション単価は強含みの傾向にある。



	2012年												2013年												2014年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約㎡単価 (万円/㎡)	24.1	24.2	23.7	23.9	24.2	25.1	23.9	24.7	24.1	24.5	24.8	25.1	24.5	25.6	25.0	25.2	24.9	25.4	25.4	25.8	26.3	25.3	26.1	26.0	25.8			
前年同月比 (%)	-0.7	0.2	1.0	-0.8	0.1	4.1	-0.5	2.2	-1.0	-2.0	0.8	2.9	1.6	6.0	5.3	5.6	2.6	1.0	6.3	4.5	9.0	3.4	5.4	3.5	5.3			
前月比 (%)	-1.2	0.4	-2.1	0.8	1.3	3.7	-4.8	3.3	-2.4	1.7	1.2	1.2	-2.4	4.5	-2.3	0.8	-1.2	2.0	0.0	1.6	1.9	-3.8	3.2	-0.4	-0.8			
新規登録㎡単価 (万円/㎡)	27.6	25.5	27.0	26.8	26.3	26.9	26.4	26.4	26.8	26.7	27.0	27.2	26.9	26.3	26.9	27.0	26.6	27.3	27.4	27.5	27.8	27.1	27.5	27.7	27.8			
前年同月比 (%)	3.9	-4.5	2.3	0.7	0.3	2.7	-1.7	0.4	2.9	-3.3	2.3	1.9	-2.5	3.3	-0.4	0.7	1.3	1.5	3.8	4.3	3.5	1.4	1.9	1.8	3.3			
前月比 (%)	3.4	-7.6	5.9	-0.7	-1.9	2.3	-1.9	0.0	1.5	-0.4	1.1	0.7	-1.1	-2.2	2.3	0.4	-1.5	2.6	0.4	0.4	1.1	-2.5	1.5	0.7	0.4			



### 3. 2014年4月 エリア別中古マンション動向 (専有面積：～350㎡)

#### ■京阪神を中心に成約件数大幅減

##### ●成約件数

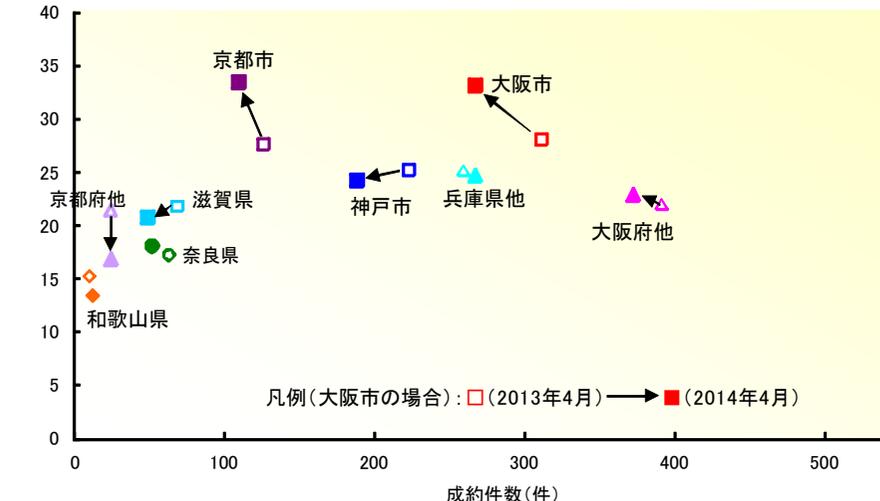
4月の成約件数は兵庫県他及び和歌山県を除いて、いずれのエリアも減少しないし横ばいとなった。特に大阪市や神戸市・京都市など京阪神を中心に2ケタの減少がみられ、主力の中古マンション市場の取引は停滞している。

##### ●成約㎡単価

成約件数が減少した大阪市や京都市は㎡単価が前年比で上昇し、値頃感のある安価な物件の取引が減少している様子が見える。

また、神戸市や滋賀県は成約件数・㎡単価とも前年比で下落し、弱含みの傾向がみられた。

成約㎡単価 (万円/㎡) エリア別の件数・価格水準の変化(2013年4月～2014年4月)



2014年4月のエリア別変動率

	成約件数		成約㎡単価	
	前年同月比 (%)	前年同月比 (%)	前年同月比 (%)	前月比 (%)
大阪市	-14.1	17.8	4.4	
大阪府他	-5.1	3.6	-1.8	
神戸市	-15.7	-3.6	2.1	
兵庫県他	2.7	-2.2	-2.1	
京都市	-13.5	21.0	-2.1	
京都府他	0.0	-21.4	-22.5	
滋賀県	-27.9	-4.6	-8.4	
奈良県	-17.5	4.8	1.1	
和歌山県	20.0	-11.4	19.8	

月次のエリア別成約状況

	2013年												2014年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約件数 (件)	大阪市	311	289	304	282	203	271	290	295	283	199	326	369	267		
	大阪府他	392	353	363	357	245	344	355	377	332	282	424	504	372		
	神戸市	223	184	196	176	143	195	204	209	174	146	233	288	188		
	兵庫県他	260	209	246	204	162	245	244	271	239	178	269	302	267		
	京都市	126	104	108	120	72	113	86	105	111	68	142	170	109		
	京都府他	24	20	24	19	17	23	21	29	31	19	28	47	24		
	滋賀県	68	34	57	38	40	43	54	56	48	37	55	70	49		
	奈良県	63	57	47	62	47	44	63	66	56	52	50	68	52		
	和歌山県(参)	10	8	12	6	9	10	13	21	6	16	15	9	12		
成約㎡単価 (万円/㎡)	大阪市	28.1	30.7	29.1	29.5	29.6	30.5	30.8	31.0	32.0	31.3	30.5	31.7	33.1		
	大阪府他	22.0	22.5	22.1	22.0	21.4	21.6	23.4	23.3	23.7	23.1	23.2	23.2	22.8		
	神戸市	25.2	25.4	26.5	24.7	24.7	24.9	23.5	26.6	24.1	25.4	26.3	23.8	24.3		
	兵庫県他	25.2	24.6	23.8	26.0	25.8	26.0	25.7	26.1	26.7	24.5	26.1	25.2	24.6		
	京都市	27.6	30.9	30.2	33.6	33.6	32.9	32.4	29.6	31.7	30.7	32.4	34.1	33.4		
	京都府他	21.4	24.7	18.1	20.4	24.7	18.7	18.6	19.9	21.2	25.2	19.0	21.6	16.8		
	滋賀県	21.8	22.7	22.7	19.5	20.9	21.3	20.2	21.0	22.4	21.8	23.5	22.7	20.8		
	奈良県	17.2	19.1	19.2	16.2	13.9	15.7	18.4	19.6	17.9	17.0	16.7	17.8	18.0		
	和歌山県(参)	15.1	11.3	12.3	13.3	12.3	10.1	11.3	12.0	10.6	14.8	11.4	11.1	13.3		



# 4. 2014年4月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

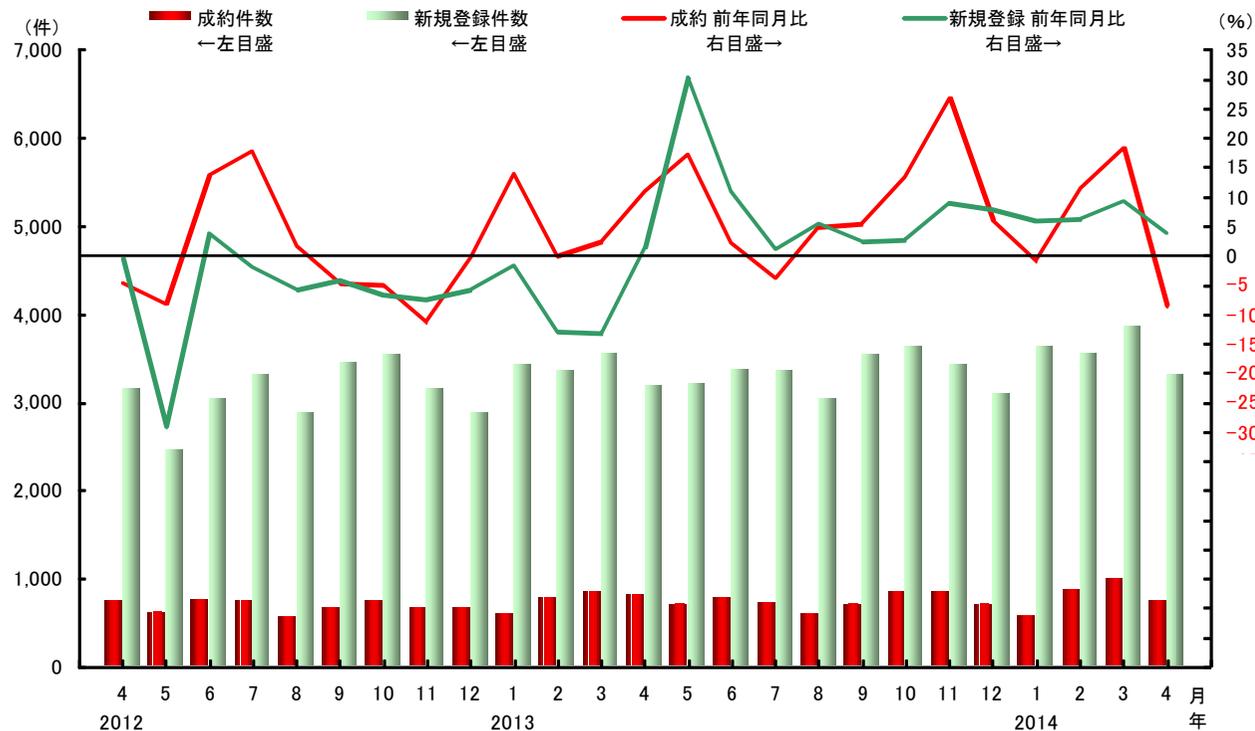
## ■成約件数は前年比マイナス8.7%で3ヶ月ぶりに減少

### ●成約件数

4月の近畿圏の中古戸建住宅成約件数は746件で前年比マイナス8.7%と、3ヶ月ぶりに減少した。直近2年間では12年11月以来の大幅な減少となったが、これは中古マンションと同様に前年同月(13年4月)における大きな伸びの反動とみられ、一昨年同月(12年4月)を上回る水準を維持している。

### ●新規登録件数

4月は3,306件で前年比プラス3.6%と、13年4月以来13ヶ月連続で増加した。中古マンションに比べて価格面で弱含みの傾向が目立つ中古戸建市場では先高観に伴う売り控えの動きが目立たず、売り出し物件数は安定的に増加している。



	2012年										2013年												2014年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
成約件数(件)	736	602	764	743	563	670	741	667	661		585	776	844	817	706	780	715	590	706	840	846	700	579	864	998	746
前年同月比(%)	-4.7	-8.4	13.5	17.7	1.6	-4.8	-5.0	-11.3	-0.5		13.8	0.0	2.4	11.0	17.3	2.1	-3.8	4.8	5.4	13.4	26.8	5.9	-1.0	11.3	18.2	-8.7
新規登録件数(件)	3,152	2,453	3,044	3,308	2,878	3,439	3,522	3,142	2,877		3,415	3,343	3,543	3,190	3,197	3,371	3,344	3,037	3,524	3,620	3,421	3,100	3,616	3,550	3,867	3,306
前年同月比(%)	-0.5	-29.1	3.8	-2.0	-5.7	-4.3	-6.6	-7.3	-5.9		-1.8	-12.9	-13.2	1.2	30.3	10.7	1.1	5.5	2.5	2.8	8.9	7.8	5.9	6.2	9.1	3.6



# 5. 2014年4月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350㎡)

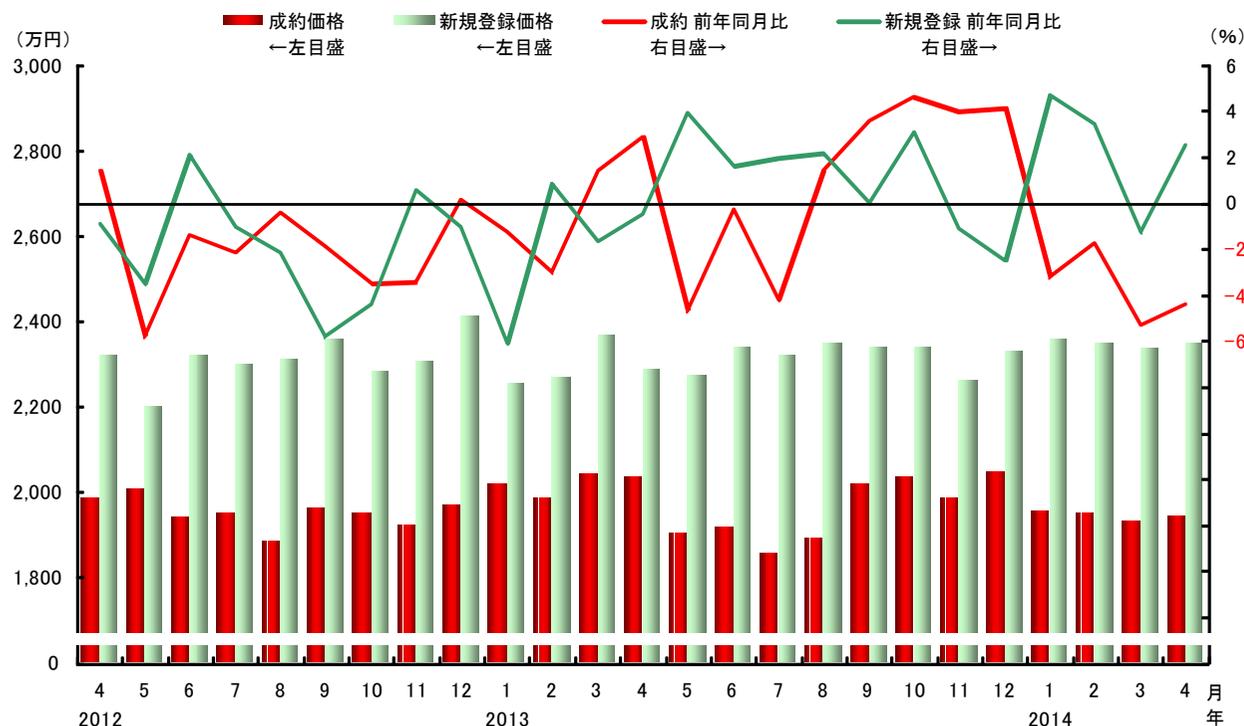
## ■成約価格は14年に入り4カ月連続で下落

### ●成約価格

4月の近畿圏の中古戸建住宅成約価格は、1,943万円で前年比マイナス4.4%と、4ヶ月連続で下落した。前月比ではわずかにプラスとなったが、上昇基調にある中古マンションとは対照的に14年に入ってから下落が続いており、需要の弱さが目立つ。

### ●新規登録価格

4月の新規登録価格は2,344万円で前年比プラス2.5%と、2カ月ぶりに上昇。前月比でもわずかに上昇し、成約価格ほど売り出し価格の下落は進んでいない。直近2年間では、概ね2,300万円前後で推移している。



	2012年										2013年										2014年				
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
成約価格(万円)	1,984	2,008	1,938	1,951	1,883	1,961	1,950	1,921	1,971	2,018	1,986	2,040	2,033	1,902	1,918	1,858	1,891	2,019	2,034	1,986	2,045	1,953	1,952	1,932	1,943
前年同月比(%)	1.4	-5.8	-1.4	-2.1	-0.4	-1.9	-3.5	-3.4	0.2	-1.2	-3.0	1.4	2.9	-4.7	-0.3	-4.2	1.4	3.6	4.6	4.0	4.1	-3.2	-1.7	-5.3	-4.4
前月比(%)	-2.1	1.2	-3.5	0.7	-3.5	4.1	-0.6	-1.5	2.6	2.4	-1.6	2.7	-0.3	-6.4	0.8	-3.1	1.8	6.8	0.7	-2.4	3.0	-4.5	-0.1	-1.0	0.6
新規価格(万円)	2,321	2,200	2,318	2,298	2,307	2,358	2,283	2,306	2,410	2,253	2,267	2,363	2,286	2,270	2,339	2,320	2,344	2,340	2,338	2,261	2,328	2,359	2,345	2,333	2,344
前年同月比(%)	-0.9	-3.5	2.1	-1.0	-2.2	-5.8	-4.4	0.6	-1.0	-6.0	0.8	-1.7	-0.5	3.9	1.6	2.0	2.2	0.0	3.1	-1.1	-2.5	4.7	3.4	-1.3	2.5
前月比(%)	-4.1	-5.2	5.4	-0.9	0.4	2.2	-3.2	1.0	4.5	-6.5	0.6	4.2	-3.3	-0.7	3.0	-0.8	1.0	-0.2	-0.1	-3.3	3.0	1.3	-0.6	-0.5	0.5



# 6. 2014年4月 エリア別中古戸建住宅動向 (土地面積: 50~350㎡)

## ■神戸市や京都市、大阪府他は成約件数・価格ともマイナスに

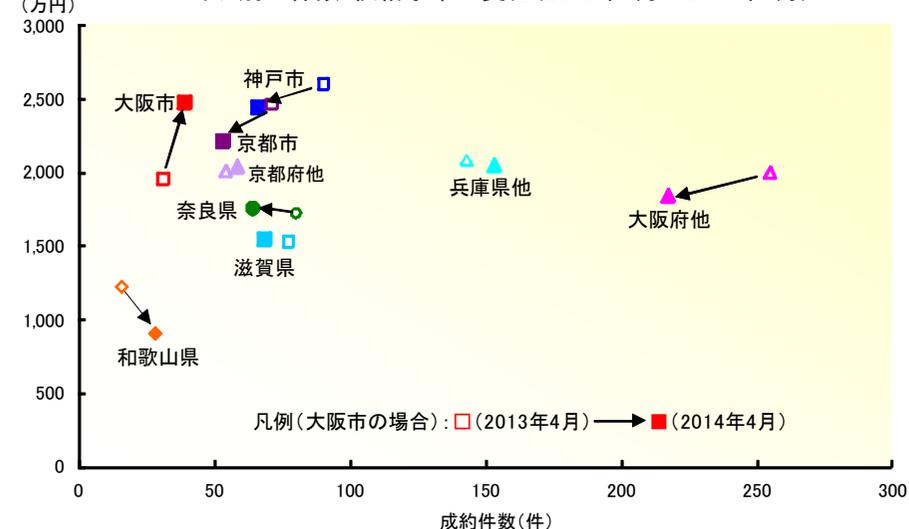
### ●成約件数

4月の成約件数は、神戸市や京都市、滋賀県、奈良県などを中心に対象の9地域中5地域で減少した。特に3月に高い伸びをみせた京都市や滋賀県、奈良県における減少が目立った。

### ●成約価格

成約価格も5地域で下落し、神戸市・京都市・大阪府他は前年比で価格・件数ともマイナスとなった。兵庫県他や和歌山県も前年比で下落し、価格・件数ともプラスとなったのは大阪市及び京都府他のみであった。

成約価格 (万円) エリア別の件数・価格水準の変化 (2013年4月~2014年4月)



## 2014年4月のエリア別変動率

	成約m <sup>2</sup> 単価	
	前年同月比 (%)	前月比 (%)
大阪市	25.8	8.0
大阪府他	-14.9	-5.0
神戸市	-26.7	14.0
兵庫県他	7.0	8.0
京都市	-25.4	-6.9
京都府他	7.4	17.3
滋賀県	-11.7	-3.0
奈良県	-20.0	0.6
和歌山県	75.0	-6.9

## 月次のエリア別成約状況

		2013年												2014年			
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約件数 (件)	大阪市	31	32	28	40	33	29	32	42	27	23	45	53	39			
	大阪府他	255	226	251	238	181	217	266	263	204	190	293	308	217			
	神戸市	90	68	82	69	64	90	86	71	77	50	63	92	66			
	兵庫県他	143	130	139	125	105	123	147	178	141	110	156	177	153			
	京都市	71	53	59	60	46	61	82	65	65	49	65	105	53			
	京都府他	54	53	52	46	42	46	73	54	49	36	68	59	58			
	滋賀県	77	60	74	49	51	58	55	67	50	53	73	84	68			
	奈良県	80	62	56	74	52	56	65	84	67	45	75	96	64			
	和歌山県	16	22	39	14	16	26	34	22	20	23	26	24	28			
成約価格 (万円)	大阪市	1,954	2,313	2,294	2,122	1,976	2,763	2,573	1,960	2,229	2,163	2,053	2,296	2,480			
	大阪府他	1,997	1,830	1,951	1,797	1,860	1,965	1,962	1,966	1,884	2,067	1,913	1,937	1,841			
	神戸市	2,601	2,008	2,116	1,898	2,263	2,410	2,215	2,139	2,455	2,038	2,004	2,141	2,440			
	兵庫県他	2,086	1,953	2,070	2,173	1,973	1,785	2,158	2,091	2,334	2,000	2,049	1,896	2,048			
	京都市	2,466	2,848	2,529	2,261	2,461	2,576	2,695	2,575	2,337	2,354	2,500	2,379	2,216			
	京都府他	2,005	1,884	1,752	1,683	1,663	2,125	1,797	2,073	1,960	2,049	1,993	1,742	2,044			
	滋賀県	1,532	1,496	1,605	1,490	1,540	1,671	1,728	1,537	1,517	1,456	1,683	1,595	1,547			
	奈良県	1,724	1,601	1,558	1,473	1,635	1,896	1,866	1,774	1,747	1,623	1,932	1,748	1,758			
	和歌山県	1,216	1,135	896	1,299	941	937	826	1,165	1,407	1,186	854	965	898			



# 7. 2014年4月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

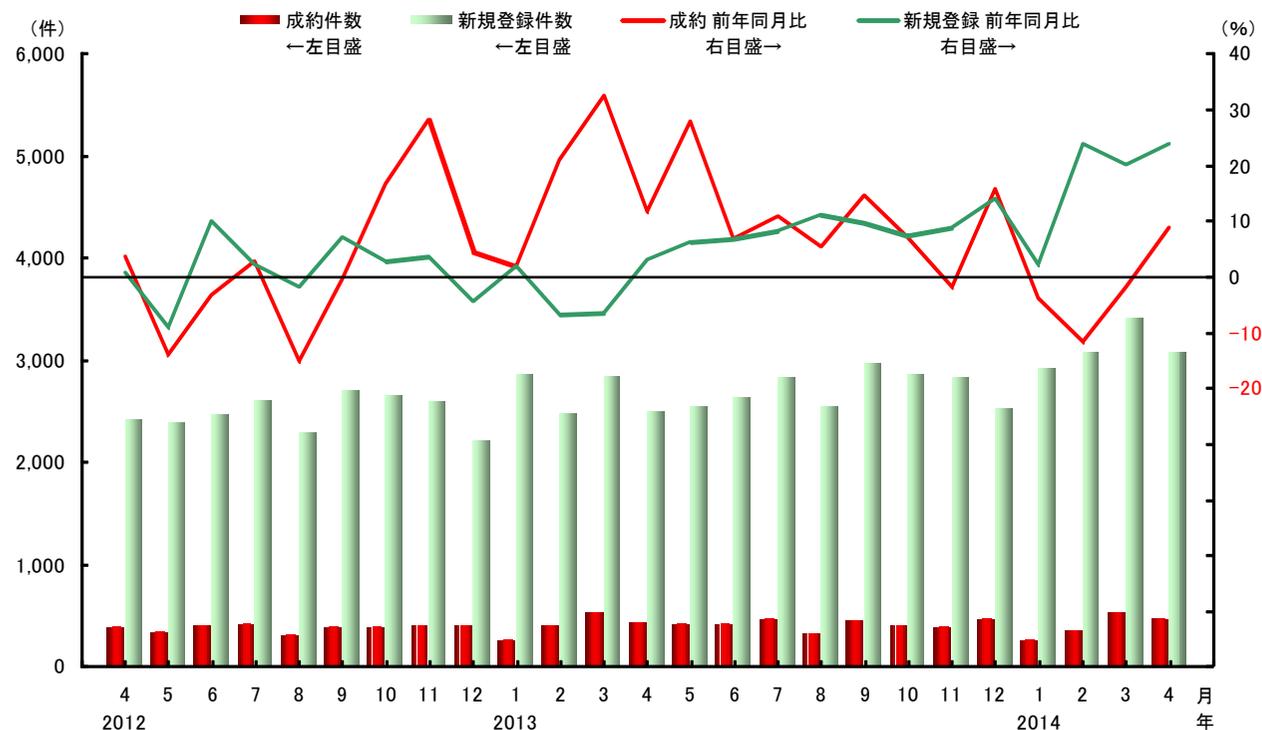
## ■成約件数は4ヶ月ぶりに増加

### ●成約件数

4月の近畿圏の土地成約件数は461件で前年比プラス8.7%と、4ヶ月ぶりに増加した。直近2年間をみると、12年10月以降は増加基調にあったが、14年に入ってから減少の動きもみられ、一進一退の状況にある。

### ●新規登録件数

4月は3,072件で前年比プラス23.7%と、13ヶ月続けて増加。中古戸建市場と同様に弱含みの傾向にある土地では、価格の先高観に伴う売り控えの動きはみられず、市場に売り出される物件数は増加基調が続く。



	2012年										2013年												2014年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
成約件数(件)	380	326	389	413	299	380	372	392	391		255	391	522	424	417	416	458	315	435	398	385	453	245	345	512	461
前年同月比(%)	3.5	-14.0	-3.2	2.7	-15.1	-0.5	16.6	28.1	4.5		2.0	21.1	32.5	11.6	27.9	6.9	10.9	5.4	14.5	7.0	-1.8	15.9	-3.9	-11.8	-1.9	8.7
新規登録件数(件)	2,410	2,385	2,462	2,598	2,291	2,695	2,653	2,589	2,212		2,849	2,474	2,832	2,483	2,531	2,630	2,813	2,543	2,957	2,852	2,815	2,525	2,908	3,063	3,398	3,072
前年同月比(%)	0.8	-9.1	10.0	2.3	-1.9	6.9	2.8	3.6	-4.5		1.9	-6.7	-6.6	3.0	6.1	6.8	8.3	11.0	9.7	7.5	8.7	14.2	2.1	23.8	20.0	23.7



## 8. 2014年4月 近畿圏土地㎡単価 (面積: 50~350㎡)

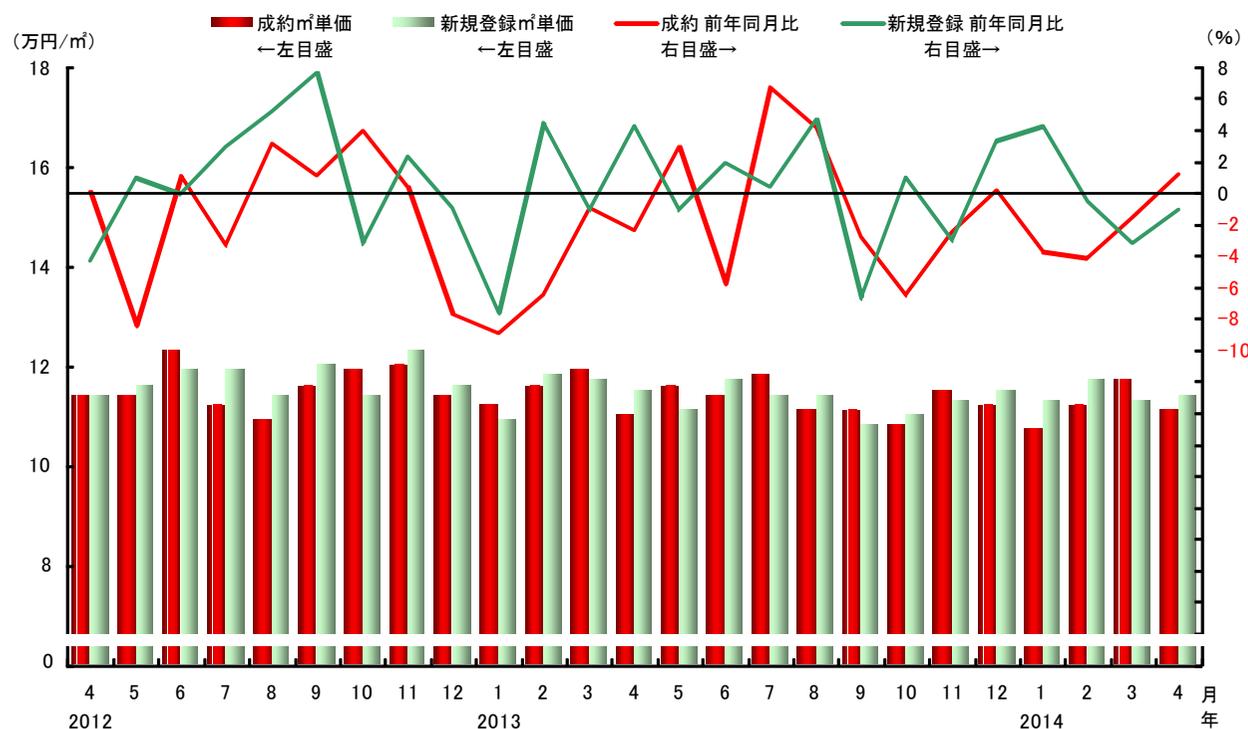
### ■成約㎡単価は4カ月ぶりにプラスに

#### ●成約㎡単価

4月の近畿圏の土地成約㎡単価は、11.1万円/㎡で前年比プラス1.2%と、4ヶ月ぶりに上昇した。下落には歯止めがかかりつつあるが、前月比ベースでは下落しており、直近2年間の水準は依然として11万円/㎡前後で推移している。

#### ●新規登録㎡単価

4月は11.4万円/㎡で前年比マイナス1.1%と、3ヶ月続けて下落。前月比はわずかにプラスとなったが、売り出し単価の弱含み傾向は続いている。



	2012年												2013年												2014年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約㎡単価 (万円/㎡)	11.4	11.4	12.3	11.2	10.9	11.6	11.9	12.0	11.4	11.2	11.6	11.9	11.0	11.6	11.4	11.8	11.1	11.1	10.8	11.5	11.2	10.7	11.2	11.7	11.1			
前年同月比 (%)	0.0	-8.4	1.1	-3.3	3.2	1.0	3.9	0.4	-7.7	-8.9	-6.5	-1.0	-2.4	2.9	-5.8	6.7	4.2	-2.8	-6.5	-2.5	0.2	-3.7	-4.1	-1.6	1.2			
前月比 (%)	-7.3	0.0	7.9	-8.9	-2.7	6.4	2.6	0.8	-5.0	-1.8	3.6	2.6	-7.6	5.5	-1.7	3.5	-5.9	0.0	-2.7	6.5	-2.6	-4.5	4.7	4.5	-5.1			
新規登録㎡単価 (万円/㎡)	11.4	11.6	11.9	11.9	11.4	12.0	11.4	12.3	11.6	10.9	11.8	11.7	11.5	11.1	11.7	11.4	11.4	10.8	11.0	11.3	11.5	11.3	11.7	11.3	11.4			
前年同月比 (%)	-4.3	1.0	0.0	2.9	5.1	7.6	-3.2	2.3	-0.9	-7.6	4.4	-1.1	4.3	-1.1	1.9	0.4	4.7	-6.7	1.0	-3.0	3.3	4.3	-0.6	-3.2	-1.1			
前月比 (%)	-8.1	1.8	2.6	0.0	-4.2	5.3	-5.0	7.9	-5.7	-6.0	8.3	-0.8	-1.7	-3.5	5.4	-2.6	0.0	-5.3	1.9	2.7	1.8	-1.7	3.5	-3.4	0.9			



# 9. 2014年4月 エリア別土地動向 (面積: 50~350㎡)

## ■兵庫県他・京都市・滋賀県除くエリアで成約件数増加

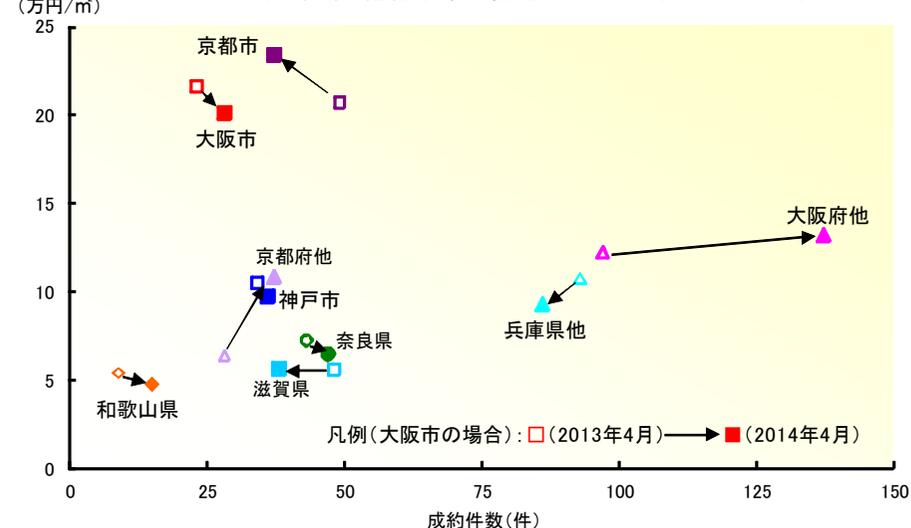
### ●成約件数

4月の成約件数は対象9地域中、兵庫県他・京都市・滋賀県を除く6地域が増加し、近畿圏における件数全体の約3分の2に当たるエリアで土地取引は増加した。

### ●成約㎡単価

4月の㎡単価は大阪府他・京都市・京都府他で上昇した。ただ、前月比で上昇したのは大阪府他と京都府他のみで、上昇の動きが近畿圏全体に広がるまでには至っていない。

成約㎡単価 (万円/㎡) エリア別の件数・価格水準の変化(2013年4月~2014年4月)



2014年4月のエリア別変動率

	成約件数		成約㎡単価	
	前年同月比 (%)	前年同月比 (%)	前年同月比 (%)	前月比 (%)
大阪市	21.7	-6.9	-17.3	
大阪府他	41.2	8.5	7.8	
神戸市	5.9	-7.6	-7.6	
兵庫県他	-7.5	-13.9	-7.2	
京都市	-24.5	13.0	-8.9	
京都府他	32.1	68.8	16.5	
滋賀県	-20.8	-0.9	-6.7	
奈良県	9.3	-10.5	-14.5	
和歌山県	66.7	-12.9	-20.3	

月次のエリア別成約状況

	2013年												2014年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約件数 (件)	大阪市	23	15	23	22	17	24	30	21	25	17	12	29	28		
	大阪府他	97	123	106	145	81	138	120	106	121	66	91	135	137		
	神戸市	34	28	30	26	23	38	29	29	33	19	25	31	36		
	兵庫県他	93	74	79	102	78	86	73	74	100	51	96	115	86		
	京都市	49	56	45	41	23	30	35	31	37	18	31	51	37		
	京都府他	28	26	28	27	22	25	24	36	35	15	17	36	37		
	滋賀県	48	50	47	49	31	45	30	38	49	17	20	47	38		
	奈良県	43	35	41	33	32	40	48	37	46	33	36	51	47		
	和歌山県(参)	9	10	17	13	8	9	9	13	7	9	17	17	15		
成約㎡単価 (万円/㎡)	大阪市	21.6	23.1	24.6	25.3	20.8	22.6	22.8	22.9	24.1	29.0	24.2	24.3	20.1		
	大阪府他	12.2	13.1	13.3	12.4	12.2	12.0	11.7	12.4	12.6	11.1	12.8	12.3	13.2		
	神戸市	10.5	10.0	12.0	13.5	9.5	11.6	7.5	11.9	10.4	11.1	8.0	10.5	9.7		
	兵庫県他	10.8	9.3	10.3	11.2	11.2	10.3	9.7	12.0	9.6	8.1	10.4	10.0	9.3		
	京都市	20.7	21.9	19.7	21.6	24.3	19.7	21.1	20.0	24.0	24.6	23.1	25.7	23.4		
	京都府他	6.4	6.8	10.6	8.0	11.0	10.5	10.5	8.6	6.7	4.4	11.2	9.3	10.8		
	滋賀県	5.6	7.1	5.1	6.5	4.5	6.2	4.5	6.2	5.7	6.7	5.9	6.0	5.6		
	奈良県	7.2	8.2	7.1	7.7	7.9	7.0	7.0	7.5	7.7	7.3	7.4	7.6	6.5		
	和歌山県(参)	5.4	3.5	4.6	3.9	2.3	4.5	4.5	3.8	4.8	4.3	4.5	5.9	4.7		



# 10. 2014年4月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

## ■件数倍率と価格乖離率からみた市場の動き

成約物件を需要側、新規登録物件を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率及び価格乖離率から市場の需給状況を捉えると次のとおり。

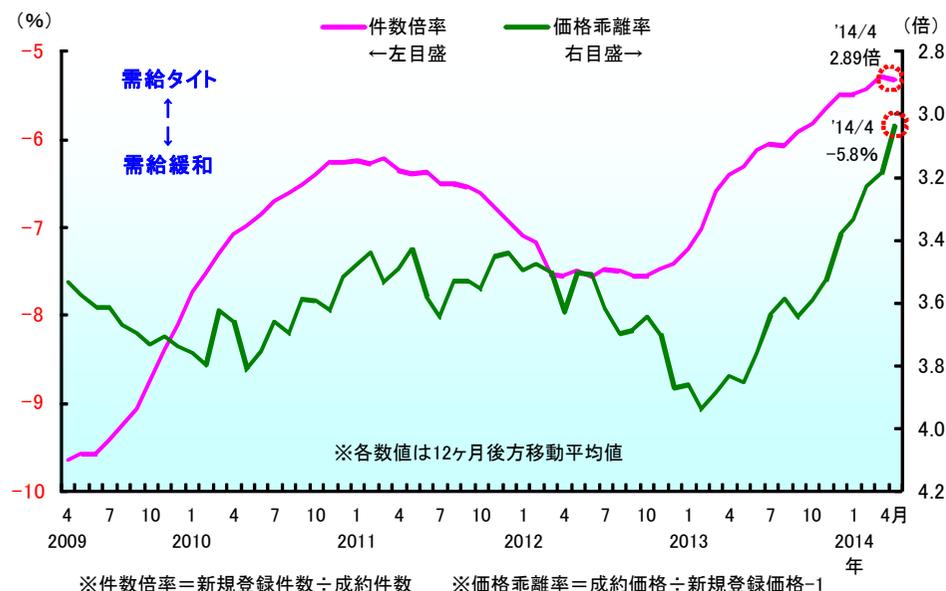
### ●中古マンションの需給状況

4月の成約に対する新規登録の件数倍率は2.89倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はマイナス5.8%で、需給は引き続きタイト方向で推移している。リーマンショック後の09年以降では最もタイトな状況が続いており、中古マンション市場は依然として強含みの傾向にある。

### ●中古戸建住宅の需給状況

4月の件数倍率は4.52倍、価格乖離率はマイナス16.0%で、件数からみた需給はタイトな状況が続く。ただ、14年以降は成約価格の下落により、新規登録（売り出し）価格との乖離が拡大しており、安価な中古戸建住宅を求める買主側と売主側が設定する価格水準にはギャップが存在する。

●近畿圏中古マンションの件数倍率と価格乖離率（専有面積：～350㎡）



●近畿圏中古戸建住宅の件数倍率と価格乖離率（土地面積：50～350㎡）

