



## 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、2016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. 2016年4月 近畿圏中古マンション件数（専有面積：～350㎡）
2. 2016年4月 近畿圏中古マンション㎡単価（専有面積：～350㎡）
3. 2016年4月 エリア別中古マンション動向（専有面積：～350㎡）
4. 2016年4月 近畿圏中古戸建住宅件数（土地面積：50～350㎡）
5. 2016年4月 近畿圏中古戸建住宅価格（土地面積：50～350㎡）
6. 2016年4月 エリア別中古戸建住宅動向（土地面積：50～350㎡）
7. 2016年4月 近畿圏土地件数（面積：50～350㎡）
8. 2016年4月 近畿圏土地㎡単価（面積：50～350㎡）
9. 2016年4月 エリア別土地動向（面積：50～350㎡）
10. 2016年4月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

2016（平成28）年5月24日

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/>



# 1. 2016年4月 近畿圏中古マンション件数 (専有面積：～350㎡)

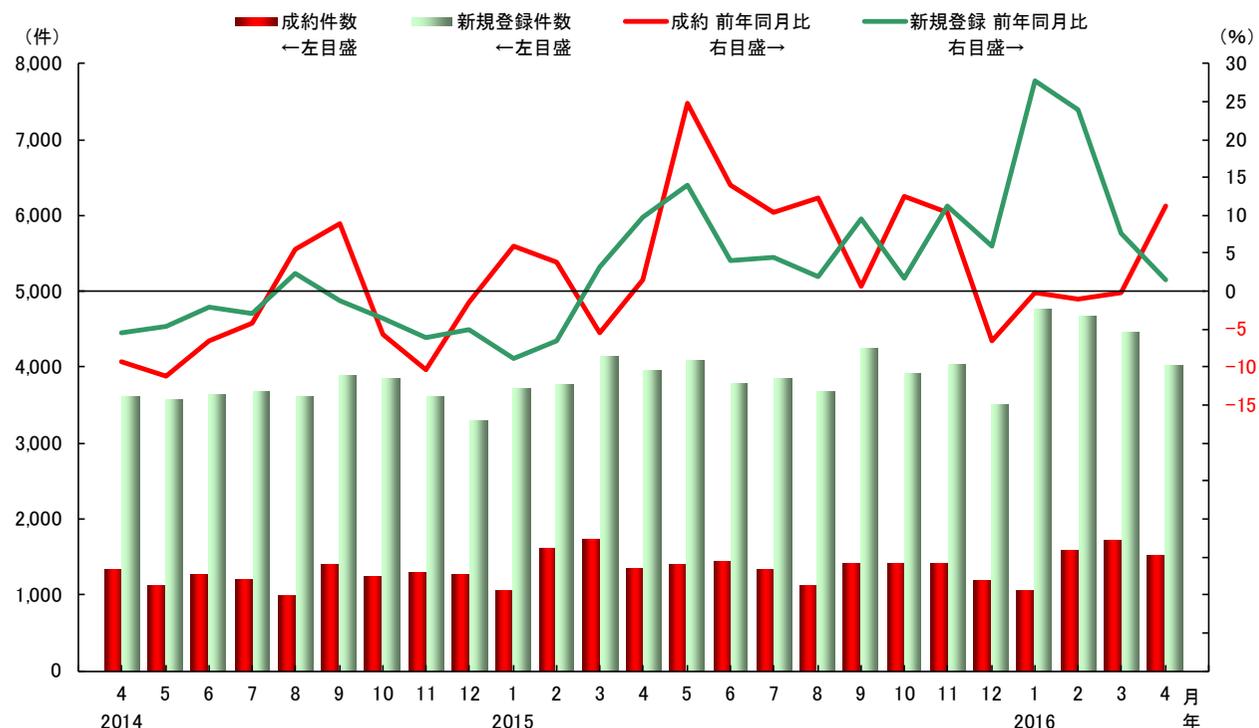
■成約件数は前年比 11.2%増と 5ヶ月ぶりに前年同月を上回る。新規登録件数は 14ヶ月連続で前年比増

## ●成約件数

4月の近畿圏の中古マンション成約件数は 1,513 件で前年比 11.2%の 2ケタ増となった。5ヶ月ぶりに前年同月を上回り、昨年末より減少傾向にあった中古マンション取引は増加に転じた。

## ●新規登録件数

4月は 4,020 件と前年比で 1.4%増加し、14ヶ月続けて前年同月を上回った。増加率は縮小したが、依然として中古マンションの売り物件は増加が続いている。



|            | 2014年 |       |       |       |       |       |       |       |       |  | 2015年 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 2016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)   | 1,340 | 1,118 | 1,267 | 1,211 | 990   | 1,404 | 1,254 | 1,281 | 1,262 |  | 1,057 | 1,600 | 1,727 | 1,361 | 1,394 | 1,444 | 1,338 | 1,111 | 1,412 | 1,410 | 1,413 | 1,180 | 1,055 | 1,582 | 1,722 | 1,513 |
| 前年同月比 (%)  | -9.3  | -11.1 | -6.6  | -4.2  | 5.5   | 9.0   | -5.7  | -10.4 | -1.4  |  | 6.0   | 3.8   | -5.5  | 1.6   | 24.7  | 14.0  | 10.5  | 12.2  | 0.6   | 12.4  | 10.3  | -6.5  | -0.2  | -1.1  | -0.3  | 11.2  |
| 新規登録件数 (件) | 3,612 | 3,582 | 3,642 | 3,677 | 3,609 | 3,882 | 3,839 | 3,622 | 3,307 |  | 3,727 | 3,763 | 4,156 | 3,964 | 4,085 | 3,789 | 3,842 | 3,680 | 4,251 | 3,908 | 4,031 | 3,505 | 4,759 | 4,667 | 4,470 | 4,020 |
| 前年同月比 (%)  | -5.5  | -4.6  | -2.1  | -2.9  | 2.3   | -1.3  | -3.6  | -6.0  | -5.0  |  | -8.9  | -6.5  | 3.3   | 9.7   | 14.0  | 4.0   | 4.5   | 2.0   | 9.5   | 1.8   | 11.3  | 6.0   | 27.7  | 24.0  | 7.6   | 1.4   |



## 2. 2016年4月 近畿圏中古マンション㎡単価 (専有面積：～350㎡)

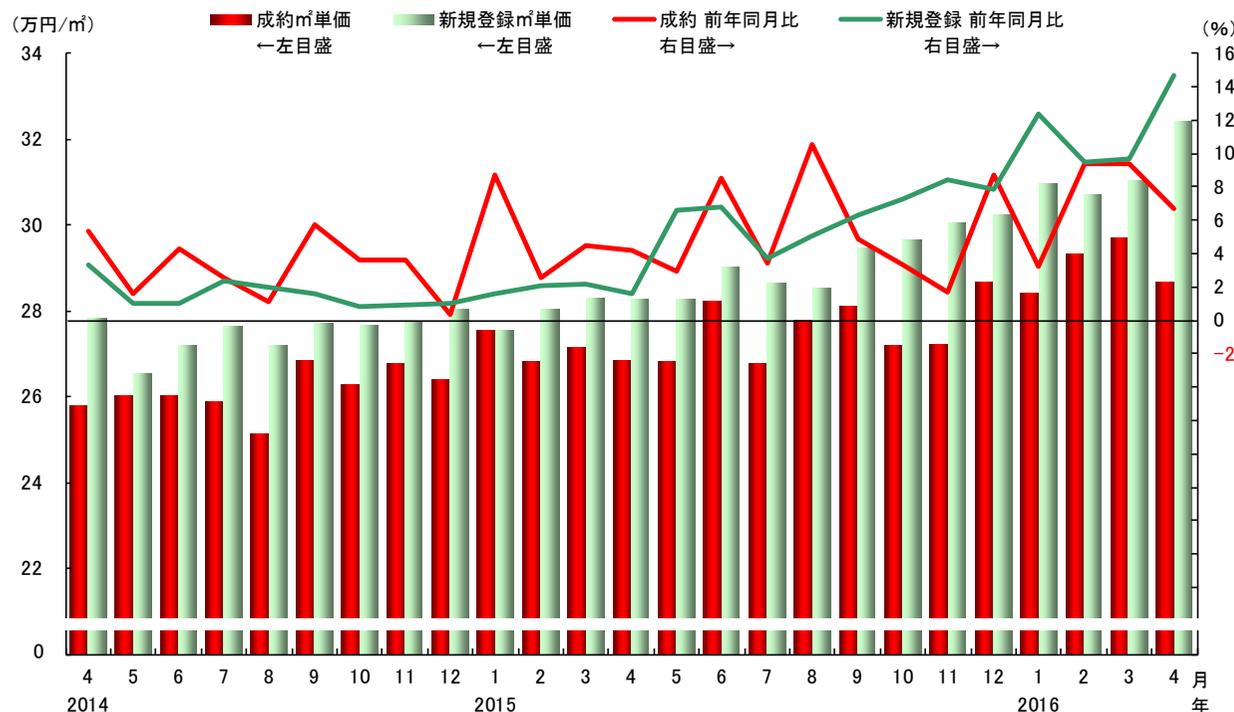
### ■成約㎡単価は前年比で39ヶ月連続プラス、新規登録㎡単価も同34ヶ月連続プラス

#### ●成約㎡単価

4月の近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、28.7万円/㎡と前年比で6.7%上昇した。13年2月から39ヶ月連続で前年同月を上回ったが、前月比では3.4%下落した。

#### ●新規登録㎡単価

4月は32.4万円/㎡と前年比で14.7%上昇し、13年7月から34ヶ月続けて前年同月を上回った。前月比もプラス4.5%と、売り物件の上昇率は拡大している。成約㎡単価の28万円台は98年10月以来、新規登録㎡単価の32万円台は98年7月以来の水準となっている。



|               | 2014年 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 2015年 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 2016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/㎡)   | 25.8  | 26.0 | 26.0 | 25.9 | 25.1 | 26.8 | 26.3 | 26.8 | 26.4 | 27.5 | 26.8 | 27.1 | 26.9  | 26.8 | 28.2 | 26.8 | 27.8 | 28.1 | 27.2 | 27.2 | 28.7 | 28.4 | 29.3 | 29.7 | 28.7  |  |  |  |
| 前年同月比(%)      | 5.3   | 1.6  | 4.3  | 2.6  | 1.1  | 5.7  | 3.6  | 3.6  | 0.3  | 8.7  | 2.6  | 4.5  | 4.2   | 3.0  | 8.5  | 3.4  | 10.6 | 4.8  | 3.3  | 1.7  | 8.7  | 3.2  | 9.4  | 9.4  | 6.7   |  |  |  |
| 前月比(%)        | -0.8  | 0.9  | -0.0 | -0.6 | -2.9 | 6.8  | -2.0 | 1.8  | -1.5 | 4.4  | -2.7 | 1.3  | -1.0  | -0.2 | 5.3  | -5.2 | 3.9  | 1.2  | -3.4 | 0.2  | 5.2  | -0.8 | 3.1  | 1.2  | -3.4  |  |  |  |
| 新規登録㎡単価(万円/㎡) | 27.8  | 26.5 | 27.2 | 27.6 | 27.2 | 27.7 | 27.7 | 27.7 | 28.0 | 27.6 | 28.1 | 28.3 | 28.3  | 28.3 | 29.0 | 28.6 | 28.5 | 29.5 | 29.7 | 30.1 | 30.2 | 31.0 | 30.7 | 31.0 | 32.4  |  |  |  |
| 前年同月比(%)      | 3.3   | 1.0  | 1.0  | 2.4  | 2.0  | 1.6  | 0.8  | 0.9  | 1.0  | 1.6  | 2.1  | 2.1  | 1.6   | 6.6  | 6.8  | 3.7  | 5.0  | 6.3  | 7.2  | 8.4  | 7.9  | 12.3 | 9.5  | 9.7  | 14.7  |  |  |  |
| 前月比(%)        | 0.4   | -4.6 | 2.4  | 1.6  | -1.6 | 1.9  | -0.1 | 0.3  | 1.0  | -1.7 | 1.8  | 0.8  | -0.1  | 0.1  | 2.6  | -1.3 | -0.3 | 3.2  | 0.7  | 1.4  | 0.5  | 2.4  | -0.8 | 1.0  | 4.5   |  |  |  |



### 3. 2016年4月 エリア別中古マンション動向 (専有面積: ~350㎡)

#### ■成約件数は8地域が増加。㎡単価は6地域が前年比で上昇

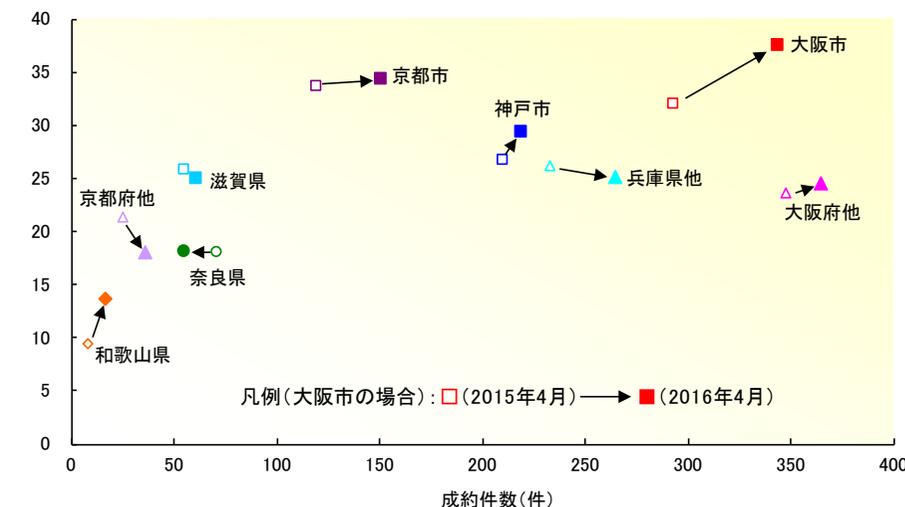
##### ●成約件数

4月の成約件数は9地域中8地域が前年比で増加し、3月に比べて増加エリアは4地域増えた。大阪市は13ヶ月連続、京都府他は7ヶ月連続で前年同月を上回り、2ヶタ増のエリアは6地域に上った。

##### ●成約㎡単価

4月の㎡単価は前年比で6地域が上昇したが、3月に比べて上昇エリアは1つ減少した。神戸市は7ヶ月連続で上昇し前年比・前月比ともプラスとなったが、神戸市と滋賀県を除く7エリアは前月比で下落し、中古マンション単価の上昇傾向は鈍化する動きが広がった。

成約㎡単価 (万円/㎡) エリア別の件数・価格水準の変化(2015年4月~2016年4月)



2016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  | 17.4      | 17.0      | -2.8      |         |
| 大阪府他 | 4.9       | 3.5       | -9.3      |         |
| 神戸市  | 4.3       | 9.8       | 3.0       |         |
| 兵庫県他 | 13.7      | -4.1      | -6.6      |         |
| 京都市  | 26.9      | 1.8       | -6.0      |         |
| 京都府他 | 44.0      | -15.4     | -10.9     |         |
| 滋賀県  | 10.9      | -3.6      | 9.9       |         |
| 奈良県  | -21.4     | 0.4       | -8.9      |         |
| 和歌山県 | 112.5     | 44.9      | -2.5      |         |

月次のエリア別成約状況

|              |         | 2015年 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 2016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     | 293   | 296  | 310  | 302  | 246  | 307  | 318  | 304  | 266  | 251  | 338  | 378  | 344   |  |  |  |
|              | 大阪府他    | 348   | 349  | 388  | 359  | 272  | 357  | 336  | 359  | 292  | 266  | 408  | 447  | 365   |  |  |  |
|              | 神戸市     | 210   | 214  | 182  | 199  | 185  | 217  | 200  | 222  | 171  | 173  | 243  | 266  | 219   |  |  |  |
|              | 兵庫県他    | 233   | 261  | 255  | 214  | 206  | 264  | 267  | 230  | 218  | 171  | 262  | 305  | 265   |  |  |  |
|              | 京都市     | 119   | 113  | 146  | 110  | 92   | 121  | 118  | 127  | 101  | 84   | 148  | 136  | 151   |  |  |  |
|              | 京都府他    | 25    | 29   | 25   | 36   | 17   | 23   | 32   | 35   | 22   | 28   | 35   | 33   | 36    |  |  |  |
|              | 滋賀県     | 55    | 56   | 64   | 49   | 40   | 58   | 54   | 54   | 46   | 33   | 63   | 67   | 61    |  |  |  |
|              | 奈良県     | 70    | 69   | 68   | 49   | 39   | 47   | 64   | 62   | 54   | 42   | 67   | 80   | 55    |  |  |  |
|              | 和歌山県(参) | 8     | 7    | 6    | 20   | 14   | 18   | 21   | 20   | 10   | 7    | 18   | 10   | 17    |  |  |  |
| 成約㎡単価 (万円/㎡) | 大阪市     | 32.0  | 34.9 | 37.9 | 33.5 | 36.3 | 35.8 | 33.9 | 35.9 | 37.5 | 34.5 | 37.8 | 38.5 | 37.5  |  |  |  |
|              | 大阪府他    | 23.6  | 23.8 | 24.8 | 22.7 | 23.9 | 25.2 | 24.2 | 23.2 | 24.3 | 25.5 | 25.3 | 27.0 | 24.5  |  |  |  |
|              | 神戸市     | 26.7  | 25.5 | 26.3 | 25.0 | 27.6 | 27.4 | 25.7 | 27.2 | 26.0 | 28.2 | 28.6 | 28.5 | 29.3  |  |  |  |
|              | 兵庫県他    | 26.2  | 23.8 | 26.2 | 26.0 | 25.3 | 25.5 | 25.4 | 25.0 | 28.1 | 26.3 | 26.6 | 26.9 | 25.1  |  |  |  |
|              | 京都市     | 33.8  | 34.7 | 34.5 | 37.0 | 33.2 | 35.3 | 35.9 | 34.3 | 34.6 | 35.9 | 39.1 | 36.6 | 34.4  |  |  |  |
|              | 京都府他    | 21.3  | 21.0 | 18.1 | 19.5 | 19.5 | 20.2 | 16.9 | 16.3 | 22.8 | 18.7 | 19.2 | 20.3 | 18.1  |  |  |  |
|              | 滋賀県     | 25.9  | 21.7 | 24.1 | 24.3 | 21.2 | 25.1 | 24.1 | 24.1 | 23.9 | 22.9 | 25.6 | 22.7 | 25.0  |  |  |  |
|              | 奈良県     | 18.2  | 20.2 | 15.0 | 18.6 | 20.3 | 16.6 | 19.0 | 16.5 | 19.4 | 20.5 | 17.8 | 20.0 | 18.3  |  |  |  |
|              | 和歌山県(参) | 9.4   | 10.5 | 18.4 | 12.2 | 13.5 | 13.0 | 15.6 | 13.9 | 14.2 | 19.8 | 16.3 | 14.0 | 13.7  |  |  |  |



# 4. 2016年4月 近畿圏中古戸建住宅件数 (土地面積: 50~350㎡)

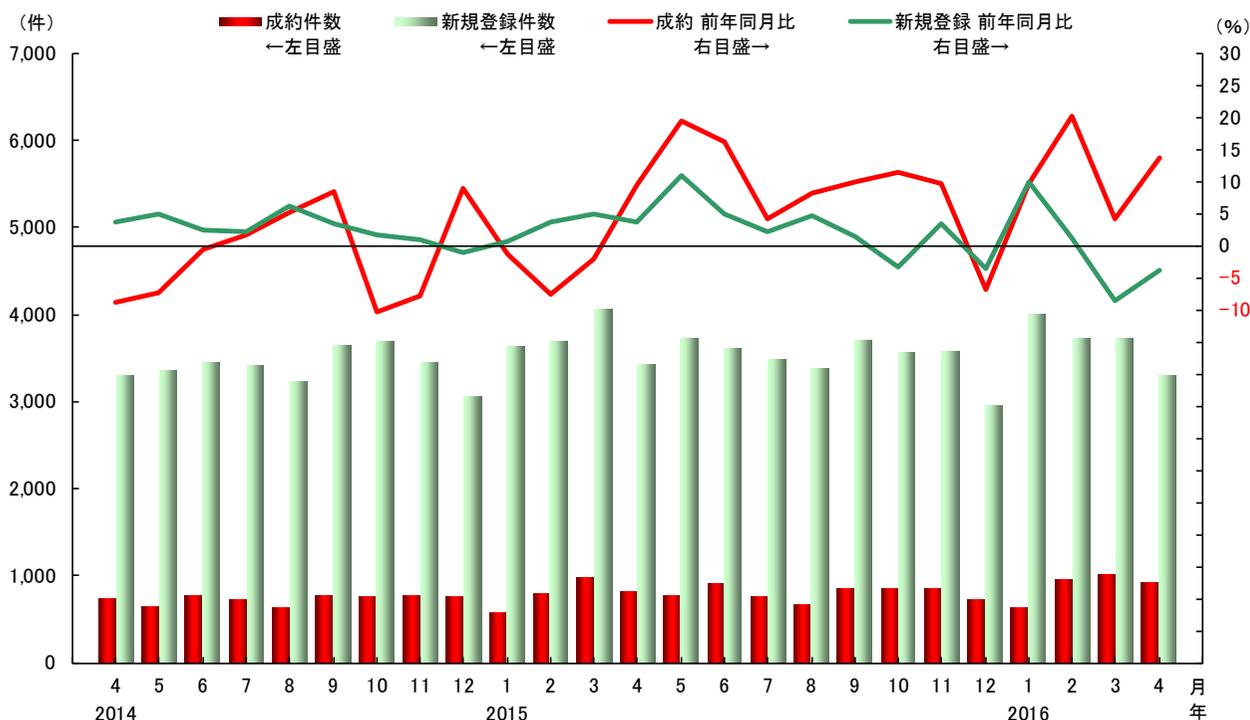
■成約件数は前年比 13.7%増。新規登録件数は前年比 3.7%減

### ●成約件数

4月の近畿圏の中古戸建住宅成約件数は、928件と前年比 13.7%の2ケタ増となった。4ヶ月連続で前年同月を上回り、増加率は中古マンション成約件数に比べて高い。

### ●新規登録件数

4月は3,299件と前年比で3.7%減少し、3月に続いて前年同月を下回った。増加する成約件数に対して、新規登録件数は減少しており、需給のタイト感はまだありつつある。



|            | 2014年 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 2015年 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 2016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)   | 746   | 654   | 775   | 727   | 620   | 766   | 753   | 780   | 763   | 572   | 798   | 978   | 816   | 782   | 901   | 758   | 671   | 842   | 840   | 856   | 711   | 627   | 959   | 1,020 | 928   |  |  |  |
| 前年同月比 (%)  | -8.7  | -7.4  | -0.6  | 1.7   | 5.1   | 8.5   | -10.4 | -7.8  | 9.0   | -1.2  | -7.6  | -2.0  | 9.4   | 19.6  | 16.3  | 4.3   | 8.2   | 9.9   | 11.6  | 9.7   | -6.8  | 9.6   | 20.2  | 4.3   | 13.7  |  |  |  |
| 新規登録件数 (件) | 3,306 | 3,357 | 3,450 | 3,414 | 3,222 | 3,646 | 3,680 | 3,456 | 3,066 | 3,640 | 3,684 | 4,063 | 3,425 | 3,727 | 3,623 | 3,492 | 3,374 | 3,703 | 3,562 | 3,573 | 2,959 | 4,004 | 3,728 | 3,718 | 3,299 |  |  |  |
| 前年同月比 (%)  | 3.6   | 5.0   | 2.3   | 2.1   | 6.1   | 3.5   | 1.7   | 1.0   | -1.1  | 0.7   | 3.8   | 5.1   | 3.6   | 11.0  | 5.0   | 2.3   | 4.7   | 1.6   | -3.2  | 3.4   | -3.5  | 10.0  | 1.2   | -8.5  | -3.7  |  |  |  |



# 5. 2016年4月 近畿圏中古戸建住宅価格 (土地面積: 50~350㎡)

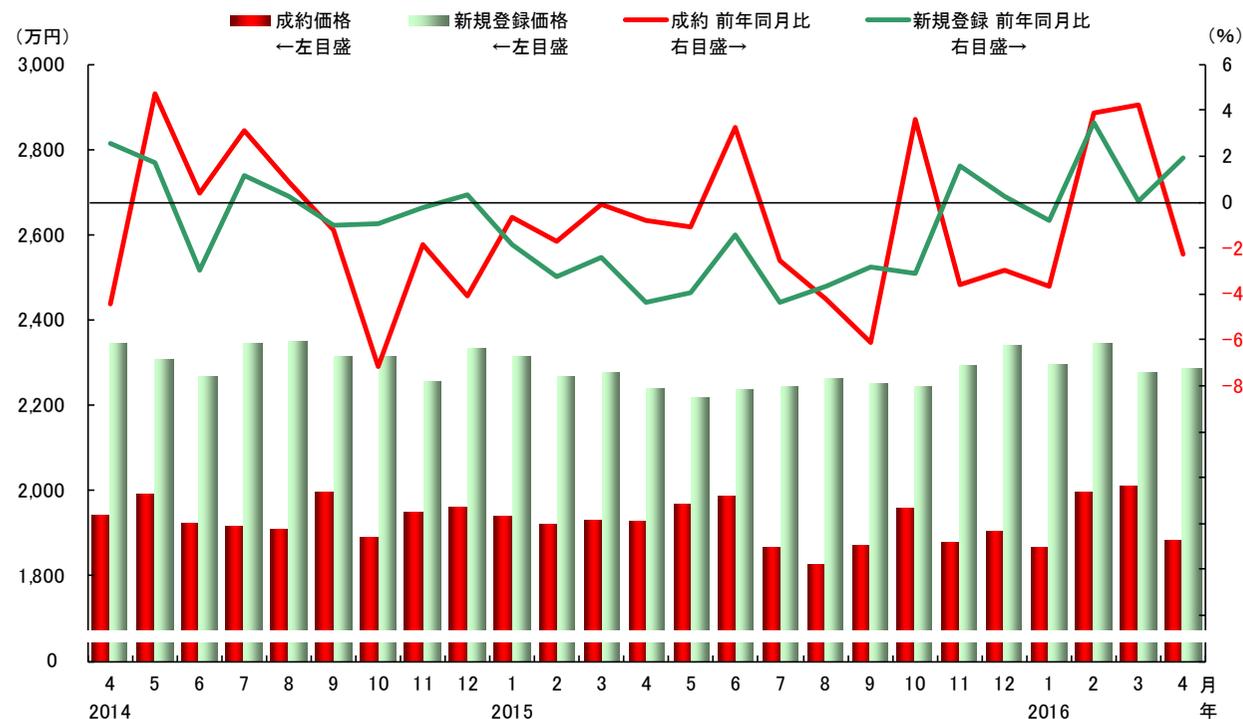
■成約価格は前年比で2.3%下落。新規登録価格は前年比で1.9%上昇

### ●成約価格

4月の近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は、1,883万円と前年比で2.3%下落し、3ヶ月ぶりに前年同月を下回った。前月比についても6.4%下落した。中古戸建の成約価格は15年12月から中古マンション成約価格を下回っており、割安感が高まっている。

### ●新規登録価格

4月の新規登録価格は、2,285万円と前年比で1.9%上昇し、前月比もプラス0.3%となった。相対的に安価な戸建物件の成約が伸びる一方で、売り物件価格は上昇しつつある。



|           | 2014年 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 2015年 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 2016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) | 1,943 | 1,992 | 1,925 | 1,917 | 1,907 | 1,994 | 1,888 | 1,949 | 1,961 | 1,940 | 1,919 | 1,930 | 1,927 | 1,971 | 1,988 | 1,868 | 1,827 | 1,872 | 1,956 | 1,879 | 1,903 | 1,869 | 1,994 | 2,012 | 1,883 |  |  |  |
| 前年同月比 (%) | -4.4  | 4.7   | 0.4   | 3.2   | 0.9   | -1.2  | -7.1  | -1.9  | -4.1  | -0.7  | -1.7  | -0.1  | -0.8  | -1.1  | 3.3   | -2.5  | -4.2  | -6.1  | 3.6   | -3.6  | -3.0  | -3.7  | 3.9   | 4.2   | -2.3  |  |  |  |
| 前月比 (%)   | 0.6   | 2.5   | -3.3  | -0.5  | -0.5  | 4.5   | -5.3  | 3.2   | 0.6   | -1.1  | -1.1  | 0.6   | -0.1  | 2.2   | 0.9   | -6.1  | -2.2  | 2.5   | 4.5   | -3.9  | 1.3   | -1.8  | 6.7   | 0.9   | -6.4  |  |  |  |
| 新規価格 (万円) | 2,344 | 2,308 | 2,268 | 2,346 | 2,350 | 2,316 | 2,315 | 2,256 | 2,335 | 2,315 | 2,268 | 2,277 | 2,242 | 2,216 | 2,235 | 2,244 | 2,264 | 2,250 | 2,244 | 2,292 | 2,341 | 2,297 | 2,347 | 2,277 | 2,285 |  |  |  |
| 前年同月比 (%) | 2.5   | 1.7   | -3.0  | 1.1   | 0.3   | -1.0  | -1.0  | -0.2  | 0.3   | -1.8  | -3.2  | -2.4  | -4.3  | -4.0  | -1.4  | -4.4  | -3.7  | -2.9  | -3.1  | 1.6   | 0.2   | -0.8  | 3.5   | 0.0   | 1.9   |  |  |  |
| 前月比 (%)   | 0.5   | -1.5  | -1.7  | 3.5   | 0.2   | -1.5  | -0.0  | -2.6  | 3.5   | -0.9  | -2.0  | 0.4   | -1.5  | -1.1  | 0.9   | 0.4   | 0.9   | -0.6  | -0.3  | 2.1   | 2.1   | -1.9  | 2.2   | -3.0  | 0.3   |  |  |  |



# 6. 2016年4月 エリア別中古戸建住宅動向 (土地面積: 50~350㎡)

## ■成約件数は8地域が前年比増。成約価格は7地域が前年比下落

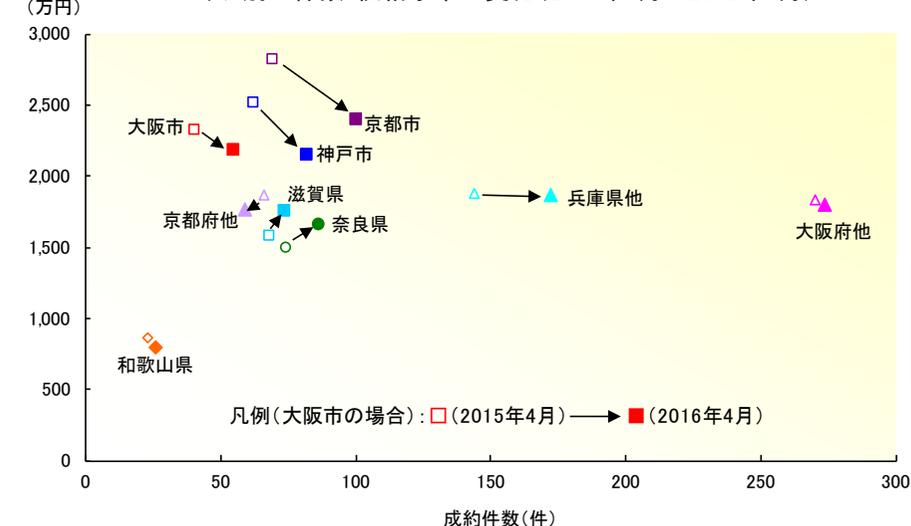
### ●成約件数

4月の成約件数は9地域中8地域が前年比で増加し、3月に比べて増加エリアは4地域増えた。6地域は2ケタ増となっており、兵庫県他は10ヶ月連続、神戸市4ヶ月連続で前年同月を上回った。

### ●成約価格

4月の成約価格は7地域が前年比で下落し、下落エリアは3月に比べて5地域増えた。大阪市や大阪府他、兵庫県他、京都市、京都府他、和歌山県はいずれも前年比・前月比で下落し、弱含みの傾向が広がった。

成約価格 (万円) エリア別の件数・価格水準の変化 (2015年4月~2016年4月)



2016年4月のエリア別変動率

|      | 成約件数      |           | 成約価格      |         |
|------|-----------|-----------|-----------|---------|
|      | 前年同月比 (%) | 前年同月比 (%) | 前年同月比 (%) | 前月比 (%) |
| 大阪市  | 37.5      | -6.2      | -16.9     |         |
| 大阪府他 | 1.5       | -1.8      | -6.1      |         |
| 神戸市  | 32.3      | -14.8     | 1.4       |         |
| 兵庫県他 | 19.4      | -0.6      | -12.5     |         |
| 京都市  | 44.9      | -15.2     | -4.3      |         |
| 京都府他 | -10.6     | -5.7      | -19.2     |         |
| 滋賀県  | 8.8       | 10.4      | 9.9       |         |
| 奈良県  | 16.2      | 9.9       | 4.3       |         |
| 和歌山県 | 13.0      | -7.0      | -20.2     |         |

月次のエリア別成約状況

|           | 2015年 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 2016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   | 40    | 43    | 51    | 40    | 27    | 38    | 48    | 46    | 38    | 26    | 61    | 52    | 55    |  |  |
|           | 大阪府他  | 270   | 252   | 281   | 245   | 205   | 269   | 240   | 275   | 233   | 196   | 306   | 306   | 274   |  |  |
|           | 神戸市   | 62    | 77    | 99    | 69    | 57    | 73    | 89    | 73    | 66    | 57    | 101   | 112   | 82    |  |  |
|           | 兵庫県他  | 144   | 138   | 151   | 138   | 123   | 165   | 152   | 157   | 121   | 109   | 186   | 200   | 172   |  |  |
|           | 京都市   | 69    | 64    | 80    | 66    | 53    | 79    | 80    | 77    | 54    | 50    | 67    | 95    | 100   |  |  |
|           | 京都府他  | 66    | 64    | 58    | 54    | 52    | 44    | 50    | 56    | 58    | 48    | 63    | 67    | 59    |  |  |
|           | 滋賀県   | 68    | 51    | 69    | 61    | 59    | 76    | 60    | 71    | 59    | 53    | 63    | 67    | 74    |  |  |
|           | 奈良県   | 74    | 71    | 78    | 64    | 64    | 69    | 90    | 69    | 58    | 57    | 84    | 89    | 86    |  |  |
|           | 和歌山県  | 23    | 22    | 34    | 21    | 31    | 29    | 31    | 32    | 24    | 31    | 28    | 32    | 26    |  |  |
| 成約価格 (万円) | 大阪市   | 2,332 | 2,615 | 2,163 | 2,555 | 2,539 | 2,183 | 2,210 | 2,504 | 2,219 | 2,453 | 2,464 | 2,631 | 2,187 |  |  |
|           | 大阪府他  | 1,831 | 1,847 | 1,913 | 1,721 | 1,745 | 1,829 | 1,885 | 1,986 | 1,841 | 1,858 | 1,926 | 1,915 | 1,798 |  |  |
|           | 神戸市   | 2,518 | 2,309 | 2,369 | 2,059 | 2,031 | 2,084 | 2,193 | 1,932 | 2,120 | 2,113 | 2,224 | 2,115 | 2,144 |  |  |
|           | 兵庫県他  | 1,881 | 2,161 | 2,185 | 2,023 | 1,870 | 1,962 | 2,098 | 1,865 | 2,045 | 1,876 | 2,093 | 2,138 | 1,871 |  |  |
|           | 京都市   | 2,823 | 2,523 | 2,425 | 2,437 | 2,699 | 2,429 | 2,560 | 2,282 | 2,843 | 2,737 | 2,831 | 2,503 | 2,395 |  |  |
|           | 京都府他  | 1,873 | 1,851 | 1,805 | 1,781 | 1,819 | 1,785 | 1,742 | 1,774 | 1,628 | 1,784 | 1,800 | 2,187 | 1,767 |  |  |
|           | 滋賀県   | 1,590 | 1,609 | 1,681 | 1,594 | 1,467 | 1,543 | 1,609 | 1,596 | 1,554 | 1,553 | 1,675 | 1,597 | 1,755 |  |  |
|           | 奈良県   | 1,510 | 1,430 | 1,645 | 1,539 | 1,506 | 1,581 | 1,665 | 1,412 | 1,581 | 1,497 | 1,470 | 1,593 | 1,661 |  |  |
|           | 和歌山県  | 861   | 1,077 | 1,056 | 855   | 1,071 | 977   | 1,043 | 861   | 880   | 935   | 946   | 1,003 | 800   |  |  |



# 7. 2016年4月 近畿圏土地件数 (面積: 50~350㎡)

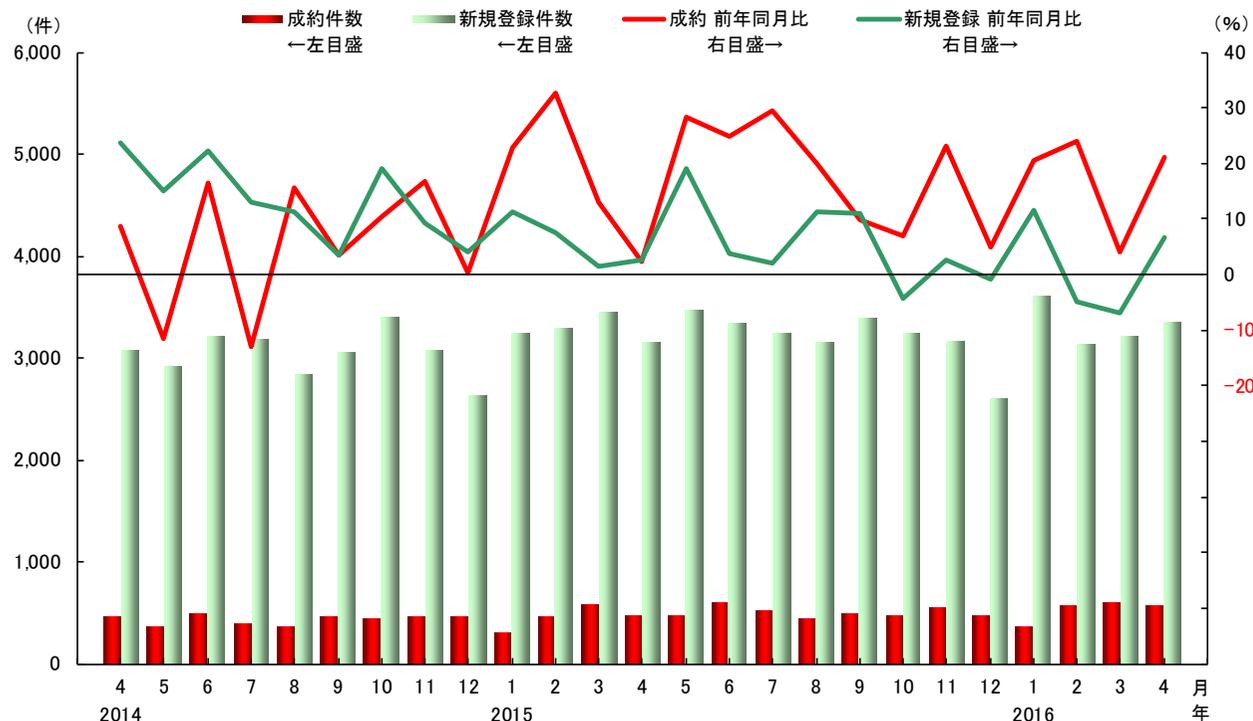
■成約件数は前年比で21ヶ月連続増。新規登録件数は前年比6.8%増加

### ●成約件数

4月の近畿圏の土地成約件数は571件で、前年比21.0%の2ケタ増となった。14年8月から21ヶ月連続で前年同月を上回り、土地取引の増加基調に変化はない。

### ●新規登録件数

4月は3,361件と前年比で6.8%増加し、3ヶ月ぶりに前年同月を上回った。土地の新規登録件数は、15年10月から前年比で減少する月が目立っているが、4月は増加に転じた。



|            | 2014年 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 2015年 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 2016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)   | 461   | 369   | 484   | 398   | 364   | 450   | 439   | 450   | 455   | 301   | 458   | 578   | 472   | 473   | 604   | 515   | 437   | 494   | 469   | 554   | 478   | 363   | 568   | 602   | 571   |  |  |  |
| 前年同月比 (%)  | 8.7   | -11.5 | 16.3  | -13.1 | 15.6  | 3.4   | 10.3  | 16.9  | 0.4   | 22.9  | 32.8  | 12.9  | 2.4   | 28.2  | 24.8  | 29.4  | 20.1  | 9.8   | 6.8   | 23.1  | 5.1   | 20.6  | 24.0  | 4.2   | 21.0  |  |  |  |
| 新規登録件数 (件) | 3,072 | 2,910 | 3,216 | 3,181 | 2,829 | 3,058 | 3,399 | 3,077 | 2,625 | 3,239 | 3,296 | 3,448 | 3,148 | 3,468 | 3,337 | 3,247 | 3,149 | 3,391 | 3,249 | 3,161 | 2,600 | 3,610 | 3,132 | 3,212 | 3,361 |  |  |  |
| 前年同月比 (%)  | 23.7  | 15.0  | 22.3  | 13.1  | 11.2  | 3.4   | 19.2  | 9.3   | 4.0   | 11.4  | 7.6   | 1.5   | 2.5   | 19.2  | 3.8   | 2.1   | 11.3  | 10.9  | -4.4  | 2.7   | -1.0  | 11.5  | -5.0  | -6.8  | 6.8   |  |  |  |



## 8. 2016年4月 近畿圏土地㎡単価 (面積: 50~350㎡)

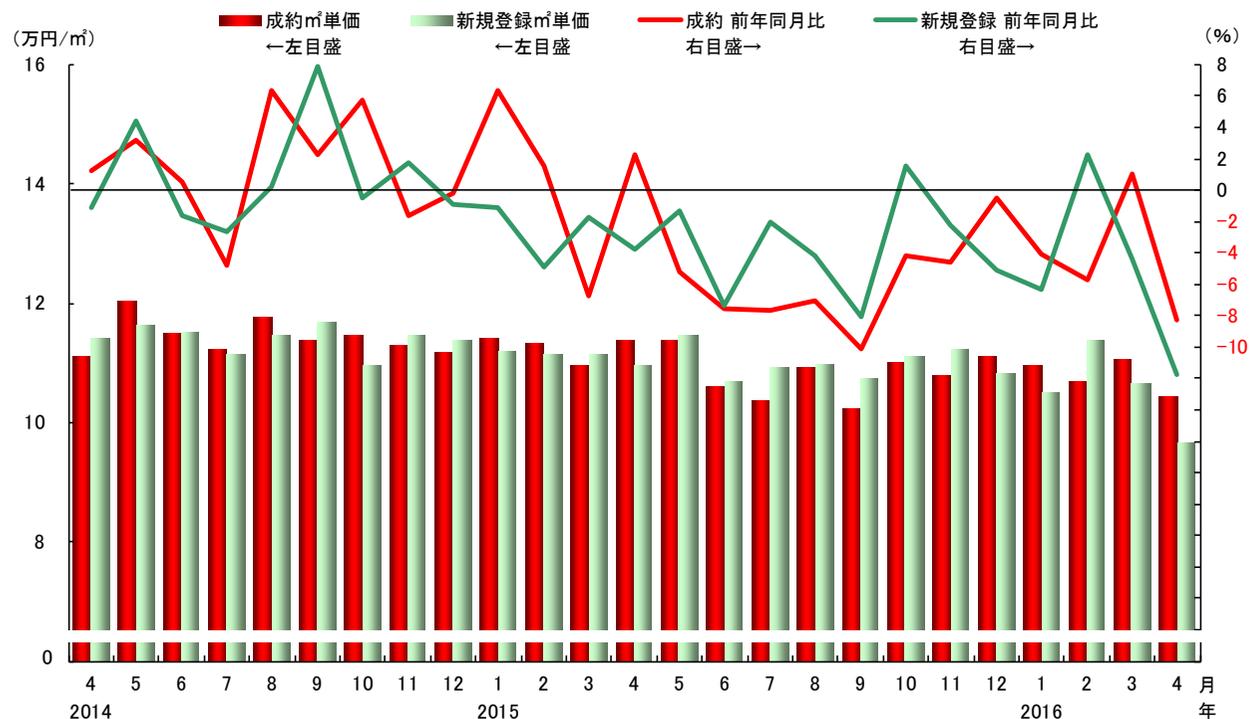
■成約㎡単価は前年比で8.3%下落。新規登録㎡単価は同11.8%下落

### ●成約㎡単価

4月の近畿圏の土地成約㎡単価は10.4万円/㎡と、前年比で8.3%下落した。前月比も5.6%下落し、安価な土地を求める動きが目立った。

### ●新規登録㎡単価

4月は9.7万円/㎡と前年比で11.8%下落し、前月比も9.1%下落した。成約単価とともに、土地の売り出し単価も大幅に下落した。



|               | 2014年 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 2015年 |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      | 2016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/㎡)   | 11.1  | 12.0 | 11.5 | 11.2 | 11.7 | 11.4 | 11.5 | 11.3 | 11.2 | 11.4 | 11.3 | 10.9 | 11.4  | 11.4 | 10.6 | 10.4 | 10.9 | 10.2  | 11.0 | 10.8 | 11.1 | 11.0 | 10.7 | 11.1 | 10.4  |  |  |  |
| 前年同月比(%)      | 1.2   | 3.2  | 0.5  | -4.8 | 6.3  | 2.3  | 5.8  | -1.6 | -0.2 | 6.3  | 1.6  | -6.7 | 2.3   | -5.2 | -7.6 | -7.7 | -7.0 | -10.1 | -4.2 | -4.6 | -0.5 | -4.0 | -5.7 | 1.0  | -8.3  |  |  |  |
| 前月比(%)        | -5.1  | 8.3  | -4.5 | -2.2 | 4.6  | -3.1 | 0.8  | -1.6 | -1.0 | 2.2  | -0.8 | -3.4 | 3.9   | 0.1  | -6.8 | -2.3 | 5.3  | -6.3  | 7.4  | -2.0 | 3.2  | -1.5 | -2.6 | 3.5  | -5.6  |  |  |  |
| 新規登録㎡単価(万円/㎡) | 11.4  | 11.6 | 11.5 | 11.2 | 11.5 | 11.7 | 10.9 | 11.5 | 11.4 | 11.2 | 11.1 | 11.1 | 11.0  | 11.5 | 10.7 | 10.9 | 11.0 | 10.7  | 11.1 | 11.2 | 10.8 | 10.5 | 11.4 | 10.6 | 9.7   |  |  |  |
| 前年同月比(%)      | -1.1  | 4.4  | -1.6 | -2.6 | 0.2  | 7.9  | -0.5 | 1.7  | -0.9 | -1.1 | -4.9 | -1.8 | -3.7  | -1.3 | -7.4 | -2.0 | -4.2 | -8.1  | 1.5  | -2.2 | -5.1 | -6.4 | 2.2  | -4.4 | -11.8 |  |  |  |
| 前月比(%)        | 0.9   | 1.9  | -0.8 | -3.2 | 2.7  | 2.0  | -6.3 | 4.8  | -0.7 | -1.7 | -0.6 | 0.0  | -1.5  | 4.6  | -6.9 | 2.3  | 0.5  | -2.2  | 3.4  | 0.9  | -3.6 | -3.0 | 8.5  | -6.5 | -9.1  |  |  |  |



# 9. 2016年4月 エリア別土地動向 (面積: 50~350㎡)

## ■成約件数は7地域が前年比増。成約価格は5地域が前年比で下落

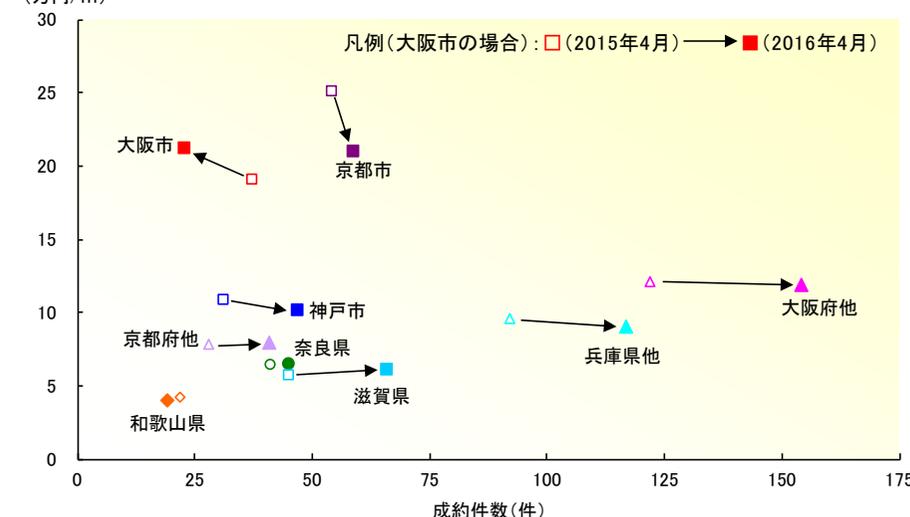
### ●成約件数

4月の成約件数は9地域中7地域が前年比で増加し、増加エリア数は3月に比べて1地域増えた。兵庫県他は7ヶ月連続で前年同月を上回り、大阪府他や神戸市、兵庫県他、京都府他、滋賀県は2ケタ増となった。

### ●成約㎡単価

4月の㎡単価は5地域が前年比で下落し、下落エリアは3月に比べて1地域増えた。神戸市や兵庫県他、京都市、和歌山県は前年比・前月比とも下落し、価格水準の高い京都市は2ケタの下落となった。

成約㎡単価 (万円/㎡) エリア別の件数・価格水準の変化(2015年4月~2016年4月)



2016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  | -37.8     | 10.9      | -21.1     |         |
| 大阪府他 | 26.2      | -1.7      | 11.9      |         |
| 神戸市  | 51.6      | -6.4      | -18.9     |         |
| 兵庫県他 | 27.2      | -6.1      | -4.9      |         |
| 京都市  | 9.3       | -16.2     | -10.0     |         |
| 京都府他 | 46.4      | 0.8       | -13.6     |         |
| 滋賀県  | 46.7      | 4.4       | 1.1       |         |
| 奈良県  | 9.8       | 0.4       | -15.8     |         |
| 和歌山県 | -13.6     | -4.1      | -6.6      |         |

月次のエリア別成約状況

|              |         | 2015年 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 2016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     | 37    | 28   | 32   | 27   | 21   | 31   | 18   | 40   | 31   | 19   | 24   | 41   | 23    |  |  |  |
|              | 大阪府他    | 122   | 128  | 172  | 137  | 125  | 117  | 126  | 146  | 131  | 115  | 147  | 155  | 154   |  |  |  |
|              | 神戸市     | 31    | 28   | 46   | 37   | 33   | 34   | 28   | 31   | 33   | 19   | 37   | 38   | 47    |  |  |  |
|              | 兵庫県他    | 92    | 111  | 112  | 107  | 76   | 86   | 111  | 111  | 107  | 82   | 131  | 130  | 117   |  |  |  |
|              | 京都市     | 54    | 41   | 55   | 46   | 42   | 34   | 36   | 47   | 38   | 34   | 45   | 46   | 59    |  |  |  |
|              | 京都府他    | 28    | 29   | 44   | 32   | 22   | 36   | 26   | 40   | 32   | 24   | 36   | 43   | 41    |  |  |  |
|              | 滋賀県     | 45    | 50   | 60   | 59   | 57   | 73   | 56   | 65   | 46   | 23   | 62   | 58   | 66    |  |  |  |
|              | 奈良県     | 41    | 46   | 67   | 52   | 54   | 65   | 51   | 54   | 46   | 37   | 71   | 68   | 45    |  |  |  |
|              | 和歌山県(参) | 22    | 12   | 16   | 18   | 7    | 18   | 17   | 20   | 14   | 10   | 15   | 23   | 19    |  |  |  |
| 成約㎡単価 (万円/㎡) | 大阪市     | 19.1  | 24.9 | 21.4 | 23.9 | 29.4 | 21.1 | 26.1 | 20.7 | 22.5 | 27.5 | 21.4 | 26.8 | 21.2  |  |  |  |
|              | 大阪府他    | 12.1  | 12.6 | 12.3 | 11.0 | 12.1 | 10.8 | 11.2 | 12.2 | 11.8 | 11.6 | 12.0 | 10.6 | 11.9  |  |  |  |
|              | 神戸市     | 10.9  | 10.8 | 10.8 | 8.6  | 11.0 | 12.8 | 11.3 | 10.7 | 14.9 | 8.4  | 8.6  | 12.6 | 10.2  |  |  |  |
|              | 兵庫県他    | 9.6   | 11.2 | 8.5  | 9.3  | 9.8  | 9.1  | 10.3 | 9.8  | 10.3 | 7.9  | 9.6  | 9.5  | 9.0   |  |  |  |
|              | 京都市     | 25.1  | 22.9 | 19.5 | 23.7 | 17.2 | 19.9 | 27.0 | 20.1 | 22.4 | 21.2 | 28.7 | 23.3 | 21.0  |  |  |  |
|              | 京都府他    | 7.9   | 5.7  | 9.1  | 7.9  | 14.6 | 9.7  | 9.3  | 9.6  | 6.7  | 10.5 | 7.5  | 9.2  | 8.0   |  |  |  |
|              | 滋賀県     | 5.8   | 5.7  | 5.9  | 5.6  | 5.6  | 6.2  | 5.6  | 6.5  | 6.1  | 6.4  | 5.6  | 6.0  | 6.1   |  |  |  |
|              | 奈良県     | 6.6   | 6.6  | 7.3  | 6.0  | 6.7  | 7.4  | 7.4  | 5.9  | 6.3  | 8.0  | 6.9  | 7.8  | 6.6   |  |  |  |
|              | 和歌山県(参) | 4.3   | 5.4  | 5.1  | 4.7  | 4.7  | 5.5  | 4.9  | 5.8  | 4.6  | 4.7  | 3.9  | 4.4  | 4.1   |  |  |  |



# 10. 2016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。

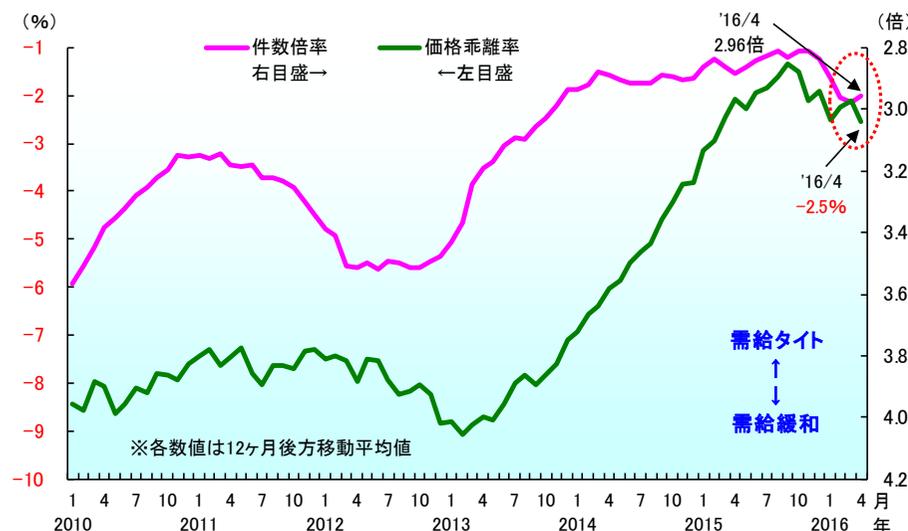
### ●中古マンションの需給状況

4月の成約に対する新規登録の件数倍率は2.96倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はマイナス2.5%であった。件数倍率は、成約件数の増加率が新規登録件数を上回ったことから需給がタイトに。価格乖離率は新規登録価格の上昇率が成約価格を上回ったため、需給は緩和方向に振れた。

### ●中古戸建住宅の需給状況

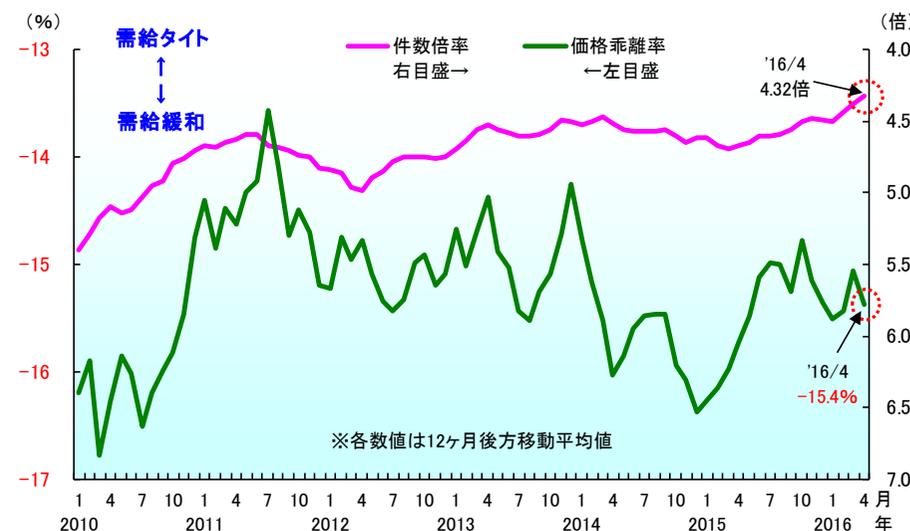
4月の件数倍率は4.32倍、価格乖離率はマイナス15.4%であった。件数倍率は成約件数が増加する一方、新規登録件数は減少し引き続きタイト方向にシフトした。価格乖離率は成約価格が下落する一方、新規登録価格は上昇したことから、需給は緩和方向に変化した。

●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㎡）



※件数倍率=新規登録件数÷成約件数 ※価格乖離率=成約価格÷新規登録価格-1

●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㎡）



※件数倍率=新規登録件数÷成約件数 ※価格乖離率=成約価格÷新規登録価格-1