



近畿圏不動産流通市場の動向について (2014年1~3月期)

■中古マンション

成約件数：前年同期比+4.0%で20期連続増加 成約価格：同+5.0%で5期連続上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比+11.6%で5期連続増加 成約価格：同-4.1%で3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、2014年1~3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

- 14年1~3月期に近畿レイズに報告された、近畿2府4県における中古マンション成約件数は4,596件。前年比4.0%増加しました。増加率は13年10~12月期より低下しましたが、09年4~6月期以降20四半期連続で増加しています。14年1~3月期の新規登録件数は12,738件。前年比マイナス4.3%と6期連続で減少し、市場に売り出される物件は減少傾向にあります。（図1）
- 14年1~3月期の平均成約価格は1,810万円。前年比プラス5.0%と5期連続で上昇しました。新規登録価格は1,905万円と同1.4%と7期続けて上昇しました。13年以降、近畿圏の中古マンション価格は上昇基調にあります。14年1~3月期は上昇率が低下しました。売主側の売り控えや売り出し価格の上昇が続くなか、成約件数の伸びは鈍化しており市場には一服感もみられます。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

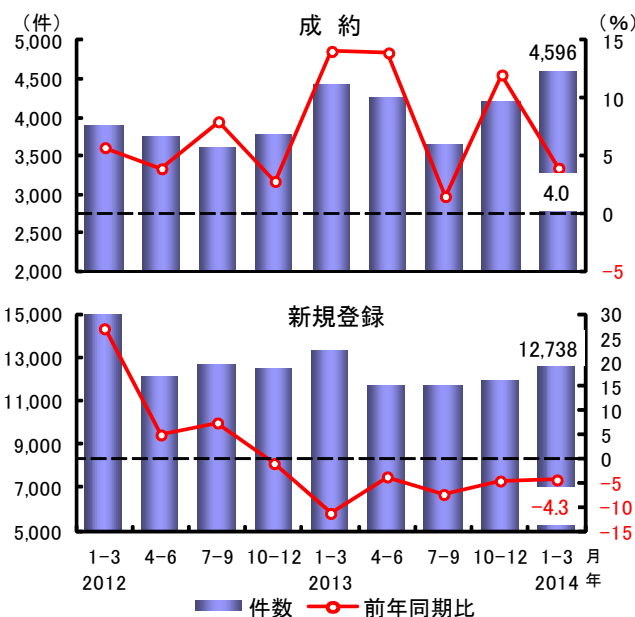
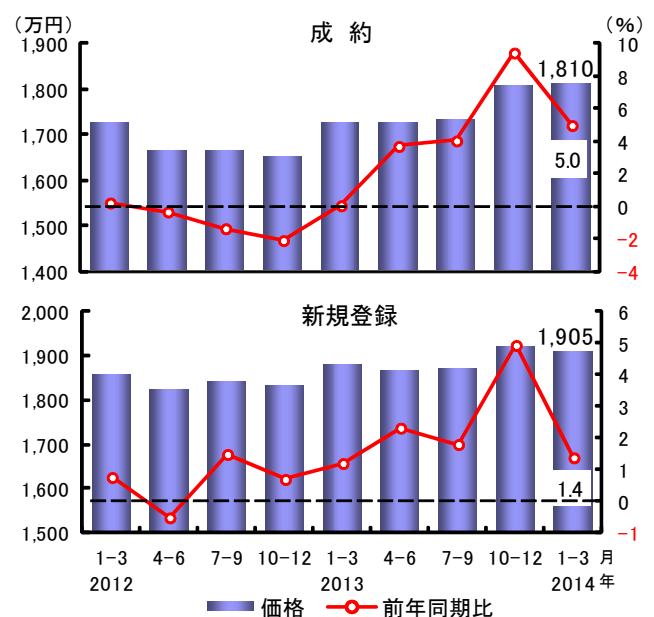


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き

●14年1～3月期中古戸建住宅の成約件数は2,971件。前年比11.6%増加し、13年10～12月期に続き2ケタの伸びとなりました。新規登録件数も13,884件、前年比プラス6.0%と2期連続で増加。中古マンションとは対照的に市場における売り物件は増加しています。(図3)

●14年1～3月期の平均成約価格は1,826万円。前年比マイナス4.1%と3期ぶりに下落しました。新規登録価格は2,349万円で前年比プラス0.5%とほぼ横ばいでした。成約件数が増加するなか成約価格は下落しており、安価な戸建取引が拡大する状況にあります。新規登録価格は比較的安定しており、今後は取引価格が売り出し価格の動きに追従できるかが焦点となります。(図4)

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

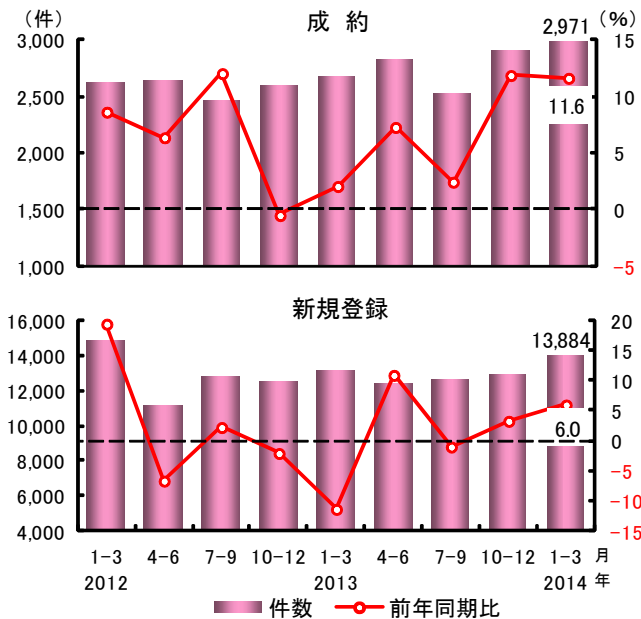
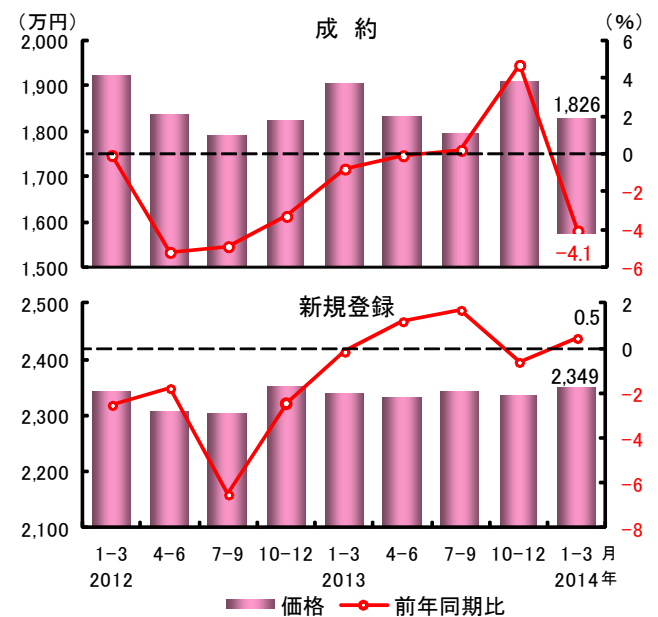


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■ 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(%) | |
| 2012年1-3月 | 3,875 | 5.7 | 1,722 | 0.2 | 2,608 | 8.6 | 1,919 | -0.1 |
| 4-6月 | 3,732 | 3.9 | 1,662 | -0.3 | 2,625 | 6.4 | 1,833 | -5.2 |
| 7-9月 | 3,574 | 8.0 | 1,664 | -1.3 | 2,451 | 12.0 | 1,789 | -4.9 |
| 10-12月 | 3,753 | 2.8 | 1,649 | -2.1 | 2,581 | -0.5 | 1,821 | -3.3 |
| 2013年1-3月 | 4,421 | 14.1 | 1,724 | 0.1 | 2,662 | 2.1 | 1,903 | -0.8 |
| 4-6月 | 4,253 | 14.0 | 1,723 | 3.7 | 2,816 | 7.3 | 1,831 | -0.1 |
| 7-9月 | 3,627 | 1.5 | 1,731 | 4.1 | 2,511 | 2.4 | 1,793 | 0.2 |
| 10-12月 | 4,205 | 12.0 | 1,805 | 9.5 | 2,887 | 11.9 | 1,907 | 4.7 |
| 2014年1-3月 | 4,596 | 4.0 | 1,810 | 5.0 | 2,971 | 11.6 | 1,826 | -4.1 |
| | 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(%) | |
| 2012年1-3月 | 14,999 | 27.0 | 1,857 | 0.8 | 14,777 | 19.4 | 2,342 | -2.5 |
| 4-6月 | 12,098 | 5.0 | 1,821 | -0.5 | 11,092 | -6.6 | 2,305 | -1.8 |
| 7-9月 | 12,574 | 7.5 | 1,837 | 1.5 | 12,719 | 2.2 | 2,302 | -6.5 |
| 10-12月 | 12,464 | -0.9 | 1,829 | 0.7 | 12,436 | -2.1 | 2,351 | -2.5 |
| 2013年1-3月 | 13,313 | -11.2 | 1,879 | 1.2 | 13,101 | -11.3 | 2,338 | -0.1 |
| 4-6月 | 11,652 | -3.7 | 1,863 | 2.3 | 12,300 | 10.9 | 2,333 | 1.2 |
| 7-9月 | 11,653 | -7.3 | 1,870 | 1.8 | 12,593 | -1.0 | 2,342 | 1.7 |
| 10-12月 | 11,899 | -4.5 | 1,919 | 4.9 | 12,844 | 3.3 | 2,336 | -0.6 |
| 2014年1-3月 | 12,738 | -4.3 | 1,905 | 1.4 | 13,884 | 6.0 | 2,349 | 0.5 |

3. 近畿圏エリア別の動き

- 14年1～3月期の中古マンション成約件数は、対象9エリア中6エリアが前年比で増加。13年10～12月期より減少するエリアが増えましたが、成約件数が多い大阪市、大阪府他、神戸市などは増加が続いています。成約価格は8エリアで上昇し、京阪神エリアを中心に上昇基調に変化はありません。(表1)
- 14年1～3月期の中古戸建住宅成約件数は、対象9エリア中6エリアが増加。前の期より減少エリアは増えましたが、成約件数が多い大阪府他や兵庫県他に加え、滋賀県や奈良県、大阪市も高い伸びを示しました。一方、成約価格は京都市以外の8エリアで下落し、近畿圏全般に弱含みの傾向が拡大しました。(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) | | | | |
|--------|---------------|-------|------|--------|---------------|---------------|-------|-------|--------|---------------|
| | 2013年 1-3月 | 4-6月 | 7-9月 | 10-12月 | 2014年 1-3月 | 2013年 1-3月 | 4-6月 | 7-9月 | 10-12月 | 2014年 1-3月 |
| 大阪市 | 859 | 921 | 776 | 888 | 928 | 1,894 | 1,852 | 1,872 | 1,998 | 2,031 |
| 前年比(%) | 4.6 | 21.2 | 2.9 | 8.0 | 8.0 | -0.2 | 2.0 | 8.0 | 16.6 | 7.2 |
| 大阪府他 | 1,197 | 1,143 | 976 | 1,107 | 1,264 | 1,636 | 1,650 | 1,595 | 1,740 | 1,714 |
| 前年比(%) | 11.1 | 15.7 | 5.7 | 14.1 | 5.6 | -0.2 | 5.6 | 0.3 | 9.6 | 4.8 |
| 神戸市 | 614 | 623 | 532 | 608 | 692 | 1,720 | 1,791 | 1,752 | 1,789 | 1,780 |
| 前年比(%) | 9.6 | 9.9 | -7.0 | 17.1 | 12.7 | 3.3 | 4.2 | 2.4 | 0.8 | 3.5 |
| 兵庫県他 | 829 | 756 | 641 | 793 | 792 | 1,836 | 1,781 | 1,877 | 1,895 | 1,845 |
| 前年比(%) | 24.7 | 11.0 | -5.2 | 14.8 | -4.5 | 3.9 | 1.1 | 7.0 | 14.5 | 0.5 |
| 京都市 | 393 | 354 | 324 | 315 | 400 | 1,879 | 1,744 | 1,988 | 1,892 | 1,984 |
| 前年比(%) | 8.3 | 3.8 | 10.6 | -9.0 | 1.8 | -3.1 | 2.4 | 7.9 | 8.6 | 5.5 |
| 京都府他 | 89 | 79 | 65 | 86 | 101 | 1,386 | 1,530 | 1,592 | 1,591 | 1,618 |
| 前年比(%) | 30.9 | -2.5 | -9.7 | 10.3 | 13.5 | -8.9 | -3.1 | 12.0 | 10.1 | 16.8 |
| 滋賀県 | 204 | 171 | 133 | 173 | 188 | 1,498 | 1,649 | 1,458 | 1,535 | 1,725 |
| 前年比(%) | 59.4 | 29.5 | 0.0 | 15.3 | -7.8 | -8.7 | 11.0 | -3.3 | -2.3 | 15.1 |
| 奈良県 | 196 | 176 | 155 | 195 | 190 | 1,295 | 1,315 | 1,120 | 1,378 | 1,364 |
| 前年比(%) | 20.2 | 22.2 | 24.0 | 30.0 | -3.1 | 11.1 | 16.6 | -6.0 | 7.2 | 5.3 |
| 和歌山県 | 40 | 30 | 25 | 40 | 41 | 880 | 838 | 751 | 772 | 808 |
| 前年比(%) | 33.3 | -21.1 | -3.8 | 48.1 | 2.5 | -24.7 | -11.9 | 24.5 | -30.8 | -8.2 |

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) | | | | |
|--------|---------------|------|-------|--------|---------------|---------------|-------|-------|--------|---------------|
| | 2013年 1-3月 | 4-6月 | 7-9月 | 10-12月 | 2014年 1-3月 | 2013年 1-3月 | 4-6月 | 7-9月 | 10-12月 | 2014年 1-3月 |
| 大阪市 | 173 | 196 | 197 | 178 | 214 | 1,948 | 1,571 | 1,653 | 1,718 | 1,608 |
| 前年比(%) | -1.7 | 5.9 | 18.7 | -6.3 | 23.7 | 17.1 | -12.5 | -3.4 | 12.4 | -17.5 |
| 大阪府他 | 844 | 851 | 783 | 897 | 964 | 1,829 | 1,814 | 1,680 | 1,796 | 1,790 |
| 前年比(%) | -2.9 | 3.5 | -1.8 | 4.9 | 14.2 | -0.5 | 3.1 | -1.8 | 2.4 | -2.1 |
| 神戸市 | 270 | 265 | 258 | 272 | 243 | 2,145 | 2,316 | 2,096 | 2,226 | 2,030 |
| 前年比(%) | 10.2 | 15.7 | 17.8 | 15.3 | -10.0 | -9.5 | 11.7 | -0.1 | 10.8 | -5.3 |
| 兵庫県他 | 457 | 489 | 414 | 528 | 510 | 2,015 | 1,950 | 1,974 | 2,129 | 1,946 |
| 前年比(%) | 2.2 | 2.1 | 0.2 | 22.2 | 11.6 | -5.3 | -5.9 | -2.9 | -0.1 | -3.4 |
| 京都市 | 292 | 282 | 264 | 308 | 307 | 2,066 | 2,037 | 1,966 | 2,188 | 2,086 |
| 前年比(%) | 9.8 | 2.9 | 12.3 | 22.7 | 5.1 | -0.0 | 3.6 | 1.9 | 8.1 | 1.0 |
| 京都府他 | 191 | 183 | 150 | 199 | 185 | 1,889 | 1,800 | 1,792 | 1,826 | 1,847 |
| 前年比(%) | -2.6 | 5.2 | -13.3 | 22.1 | -3.1 | 8.1 | 2.4 | -4.7 | 2.5 | -2.3 |
| 滋賀県 | 155 | 234 | 180 | 188 | 224 | 1,611 | 1,537 | 1,663 | 1,607 | 1,599 |
| 前年比(%) | 6.9 | 41.0 | 8.4 | 6.8 | 44.5 | 7.1 | -2.5 | 20.5 | -3.3 | -0.8 |
| 奈良県 | 198 | 231 | 207 | 236 | 247 | 1,913 | 1,657 | 1,711 | 1,820 | 1,817 |
| 前年比(%) | -4.8 | 0.0 | 0.5 | 13.5 | 24.7 | -4.3 | -2.7 | 4.0 | 7.5 | -5.0 |
| 和歌山県 | 82 | 85 | 58 | 81 | 77 | 1,142 | 1,075 | 1,041 | 1,102 | 1,041 |
| 前年比(%) | 46.4 | 30.8 | -23.7 | 15.7 | -6.1 | 15.7 | 6.0 | -13.0 | 6.8 | -8.9 |

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。

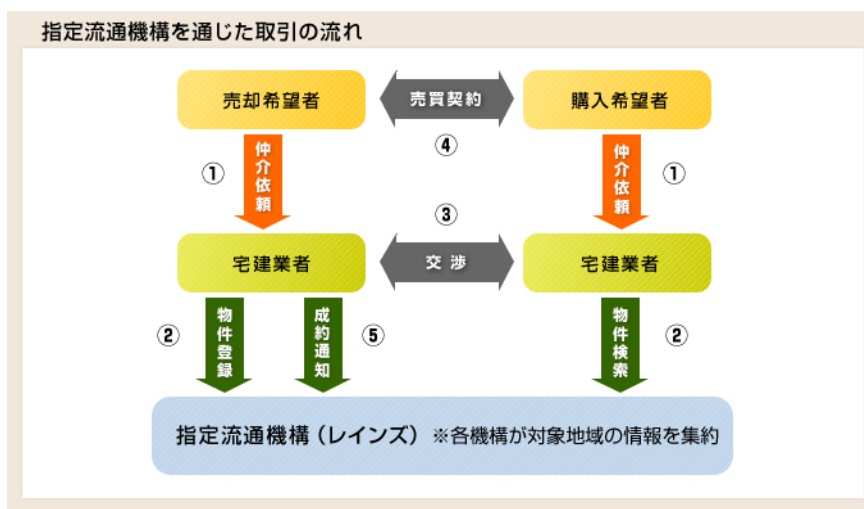
掲載データについて

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

〒541-0057 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/>