



## 近畿圏不動産流通市場の動向について (2014年4~6月期)

### ■中古マンション

成約件数：前年同期比-7.7%で21期ぶりに減少 成約価格：同+4.4%で6期連続上昇

### ■中古戸建

成約件数：前年同期比-5.4%で6期ぶりに減少 成約価格：同+1.1%で2期ぶりに上昇

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

- 14年4~6月期における近畿2府4県の中古マンション成約件数は3,926件と、前年比で7.7%減少しました。成約件数の減少は09年1~3月期以来21期ぶりで、前年同期における大幅増の反動とみられますが、一昨年（12年4~6月期）の水準（3,732件）は依然として上回っています。14年4~6月期の新規登録件数は11,316件で前年比2.9%減。減少率は縮小しているものの、売手の売り控え傾向は続いています。（図1）
- 14年4~6月期の平均成約価格は1,799万円で、前年比プラス4.4%と6期連続で上昇しました。一方、新規登録価格は1,871万円で同プラス0.4%とほぼ横ばい。ただ、前期比ベースでは成約・新規登録価格とも下落しています。4月の消費増税を契機として住宅購入マインドの低下が指摘されるなか、中古マンション取引においても減速感が強まっており、売り出し価格の上昇には陰りがみられます。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

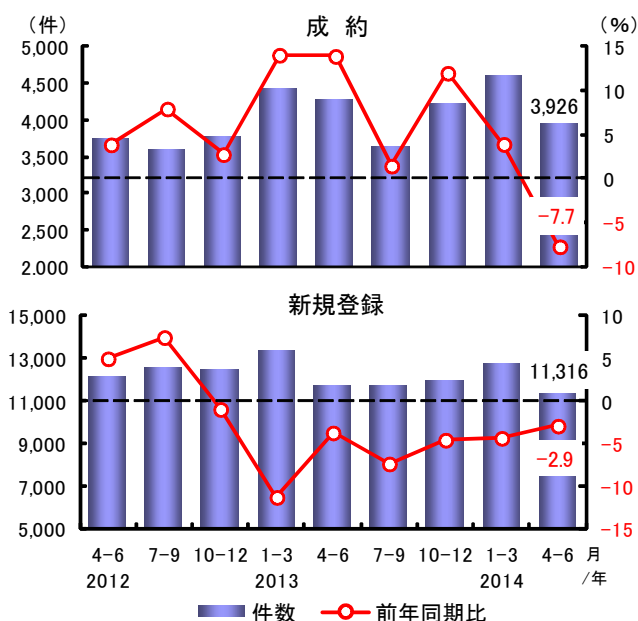
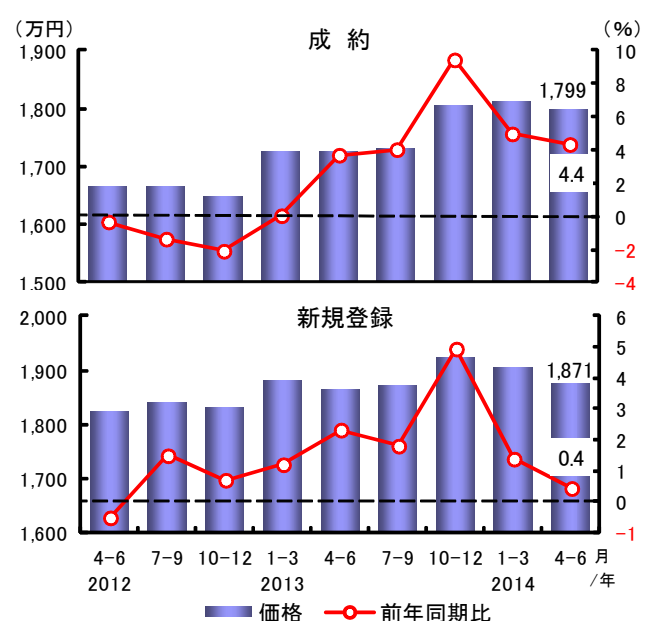


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



## 2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き

- 14年4～6月期中古戸建住宅の成約件数は2,663件で前年比5.4%減と、12年10～12月期以来6期ぶりに減少しました。一方、新規登録件数は12,665件で同プラス3.0%と3期連続で増加。中古マンションと同様に成約件数は前年同期の件数を下回りましたが、一昨年(12年4～6月期/2,625件)を超える水準は確保しています。(図3)
- 14年4～6月期の平均成約価格は1,851万円で、前年比プラス1.1%と2期ぶりに上昇しました。新規登録価格は2,315万円で同マイナス0.8%とやや下落。新規登録価格は13年10～12月期以降横ばいで推移しており、中古戸建取引が弱含みの傾向をみせるなか、価格が再び調整局面に入る気配もみられます(図4)

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

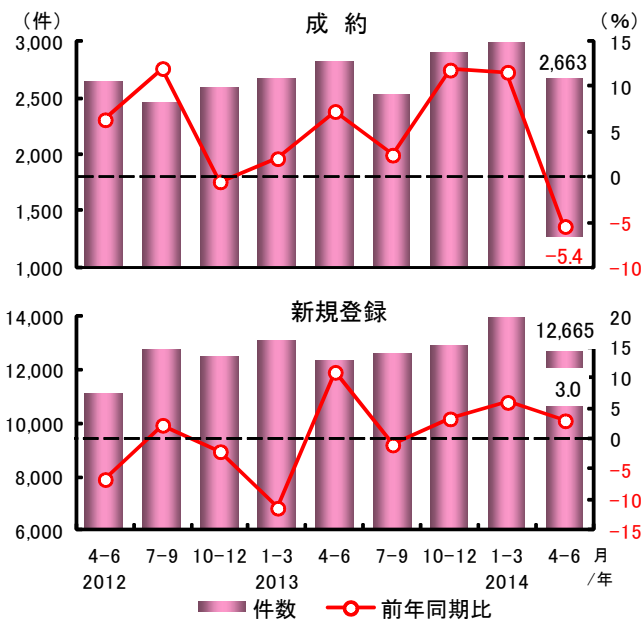
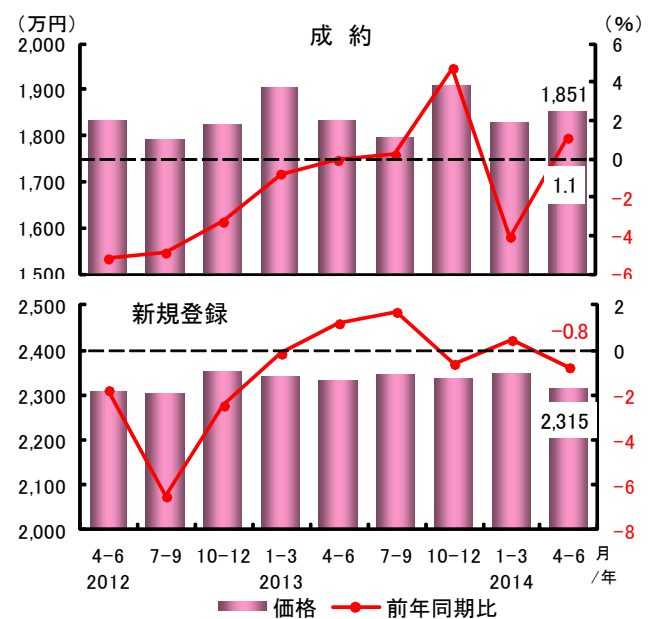


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



### ■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		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(%)
2012年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
4-6月	3,926	-7.7	1,799	4.4	2,663	-5.4	1,851	1.1
	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(%)
2012年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
4-6月	11,316	-2.9	1,871	0.4	12,665	3.0	2,315	-0.8

### 3. 近畿圏エリア別の動き

- 14年4～6月期中古マンション成約件数は、対象9エリア中7エリアが前年比で減少。大多数のエリアは減少に転じましたが、京都府他と和歌山県を除くエリアは一昨年同期（12年4～6月期）の水準を確保しています。成約価格は6エリアで上昇しましたが、大阪市などを除く7エリアは前期比ベースで下落し、近畿圏は全般的に昨年来の上昇基調に変化がみられます。（表1）
- 14年4～6月期中古戸建住宅成約件数は、対象9エリア中8エリアで減少。ほとんどのエリアは前年同期の水準に達しておらず、大阪府他や京都市、奈良県は一昨年同期の水準も下回りました。成約価格は4エリアで下落し、中古マンションより弱含みの傾向がみられます。（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)				
	2013年		2014年			2013年		2014年		
	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月
大阪市	921	776	888	928	777	1,852	1,872	1,998	2,031	2,091
前年比(%)	21.2	2.9	8.0	8.0	-15.6	2.0	8.0	16.6	7.2	12.9
大阪府他	1,143	976	1,107	1,264	1,054	1,650	1,595	1,740	1,714	1,712
前年比(%)	15.7	5.7	14.1	5.6	-7.8	5.6	0.3	9.6	4.8	3.8
神戸市	623	532	608	692	577	1,791	1,752	1,789	1,780	1,767
前年比(%)	9.9	-7.0	17.1	12.7	-7.4	4.2	2.4	0.8	3.5	-1.3
兵庫県他	756	641	793	792	722	1,781	1,877	1,895	1,845	1,801
前年比(%)	11.0	-5.2	14.8	-4.5	-4.5	1.1	7.0	14.5	0.5	1.2
京都市	354	324	315	400	362	1,744	1,988	1,892	1,984	1,914
前年比(%)	3.8	10.6	-9.0	1.8	2.3	2.4	7.9	8.6	5.5	9.8
京都府他	79	65	86	101	72	1,530	1,592	1,591	1,618	1,476
前年比(%)	-2.5	-9.7	10.3	13.5	-8.9	-3.1	12.0	10.1	16.8	-3.5
滋賀県	171	133	173	188	162	1,649	1,458	1,535	1,725	1,671
前年比(%)	29.5	0.0	15.3	-7.8	-5.3	11.0	-3.3	-2.3	15.1	1.3
奈良県	176	155	195	190	170	1,315	1,120	1,378	1,364	1,279
前年比(%)	22.2	24.0	30.0	-3.1	-3.4	16.6	-6.0	7.2	5.3	-2.8
和歌山県	30	25	40	41	30	838	751	772	808	840
前年比(%)	-21.1	-3.8	48.1	2.5	0.0	-11.9	24.5	-30.8	-8.2	0.3

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		2014年			2013年		2014年		
	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月
大阪市	196	197	178	214	190	1,571	1,653	1,718	1,608	1,919
前年比(%)	5.9	18.7	-6.3	23.7	-3.1	-12.5	-3.4	12.4	-17.5	22.1
大阪府他	851	783	897	964	817	1,814	1,680	1,796	1,790	1,746
前年比(%)	3.5	-1.8	4.9	14.2	-4.0	3.1	-1.8	2.4	-2.1	-3.8
神戸市	265	258	272	243	243	2,316	2,096	2,226	2,030	2,272
前年比(%)	15.7	17.8	15.3	-10.0	-8.3	11.7	-0.1	10.8	-5.3	-1.9
兵庫県他	489	414	528	510	505	1,950	1,974	2,129	1,946	1,982
前年比(%)	2.1	0.2	22.2	11.6	3.3	-5.9	-2.9	-0.1	-3.4	1.7
京都市	282	264	308	307	242	2,037	1,966	2,188	2,086	2,123
前年比(%)	2.9	12.3	22.7	5.1	-14.2	3.6	1.9	8.1	1.0	4.2
京都府他	183	150	199	185	176	1,800	1,792	1,826	1,847	1,774
前年比(%)	5.2	-13.3	22.1	-3.1	-3.8	2.4	-4.7	2.5	-2.3	-1.4
滋賀県	234	180	188	224	197	1,537	1,663	1,607	1,599	1,539
前年比(%)	41.0	8.4	6.8	44.5	-15.8	-2.5	20.5	-3.3	-0.8	0.1
奈良県	231	207	236	247	211	1,657	1,711	1,820	1,817	1,764
前年比(%)	0.0	0.5	13.5	24.7	-8.7	-2.7	4.0	7.5	-5.0	6.4
和歌山県	85	58	81	77	82	1,075	1,041	1,102	1,041	1,030
前年比(%)	30.8	-23.7	15.7	-6.1	-3.5	6.0	-13.0	6.8	-8.9	-4.2

## 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。

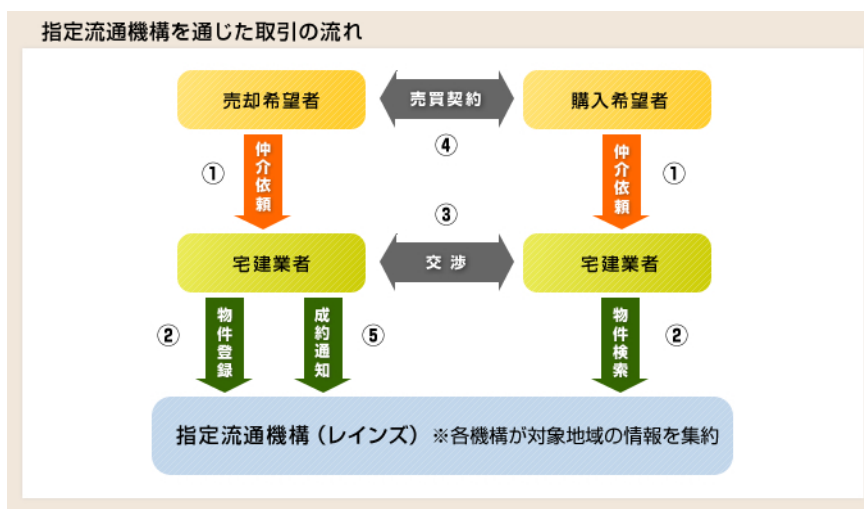
## 掲載データについて

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/>

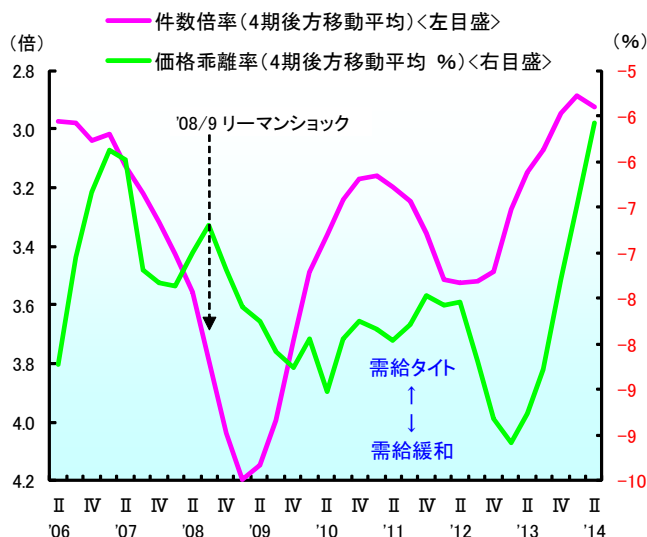
## 参考. 近畿圏中古住宅市場の見通し

●成約件数を需要側、新規登録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、14年4～6月期は中古マンション・中古戸建住宅とも倍率が拡大し、需給は緩和方向に転じました。一方、新規登録（売り出し）価格と成約（取引）価格の差を示す価格乖離率は中古マンション、中古戸建住宅とも縮小し、需給はタイト方向で推移しています。件数倍率は緩和、価格乖離率はタイトと需給の方向感定まっていますが、件数倍率の拡大により市況が転換する兆しもみられます。（参考図）

●新築住宅市場では消費増税前の駆け込みの反動や建築費の高騰により、価格の先高感や販売の減速が顕在化しています。個人間売買の中古住宅は消費税の課税対象外ですが、住宅購入マインドが低下するなかで中古物件が新築と同様に捉えられているとの指摘があり、中古市場も昨年来の増勢傾向に変化がみられます。ただ、需給がタイトである点に変わりはなく、景気の底堅さが確認できれば次の7～9月期の成約件数が前年同期の水準を維持する可能性もあり、市場は引き続き安定的に推移するものと予想されます。

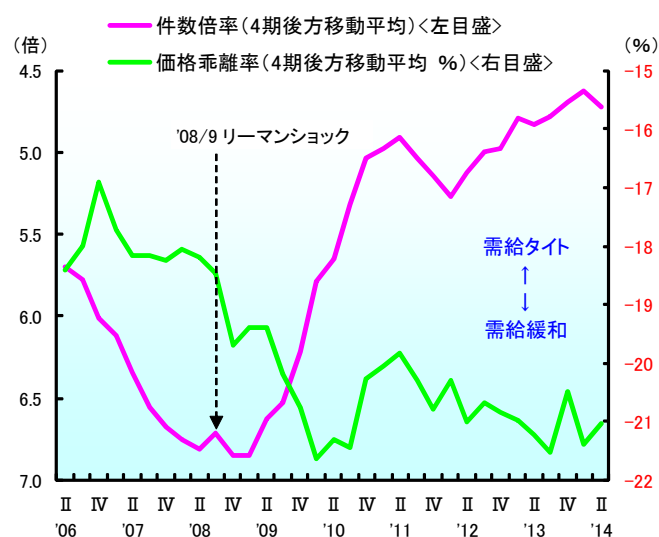
参考図 成約・新規登録の件数倍率・価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

### ■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

	'06年				'07年				'08年				'09年				'10年	
	I	II	III	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	3.04	2.97	2.98	3.04	3.02	3.13	3.22	3.31	3.43	3.56	3.79	4.04	4.19	4.14	4.00	3.72	3.49	
価格乖離率	-10.0	-8.2	-7.0	-6.3	-5.9	-6.0	-7.2	-7.3	-7.4	-7.0	-6.7	-7.2	-7.6	-7.8	-8.1	-8.3	-7.9	
中古戸建住宅 件数倍率	5.69	5.70	5.77	6.01	6.12	6.34	6.56	6.67	6.75	6.81	6.71	6.85	6.85	6.63	6.53	6.22	5.78	
価格乖離率	-18.3	-18.4	-18.0	-16.9	-17.7	-18.2	-18.2	-18.2	-18.0	-18.2	-18.5	-19.7	-19.4	-19.4	-20.2	-20.8	-21.6	

	'10年			'11年				'12年				'13年				'14年		
	II	III	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	3.36	3.24	3.17	3.16	3.20	3.24	3.35	3.51	3.52	3.52	3.49	3.27	3.15	3.07	2.95	2.89	2.92	
価格乖離率	-8.5	-7.9	-7.8	-7.8	-8.0	-7.8	-7.5	-7.6	-7.5	-8.2	-8.8	-9.1	-8.8	-8.3	-7.3	-6.5	-5.6	
中古戸建住宅 件数倍率	5.65	5.32	5.03	4.98	4.91	5.04	5.14	5.27	5.12	4.99	4.97	4.79	4.82	4.78	4.69	4.63	4.72	
価格乖離率	-21.3	-21.4	-20.3	-20.0	-19.8	-20.3	-20.8	-20.3	-21.0	-20.7	-20.8	-21.0	-21.2	-21.5	-20.5	-21.4	-21.0	

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