



## 近畿圏不動産流通市場の動向について (2014年7~9月期)

### ■中古マンション

成約件数：前年同期比+4.5%で2期ぶりに増加 成約価格：同+5.0%で7期連続上昇

### ■中古戸建

成約件数：前年同期比+4.1%で2期ぶりに増加 成約価格：同+0.2%で2期連続上昇

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7~9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7~9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3,792件と、前年比で4.5%増加しました。21期ぶりに減少した4~6月期から再び増加に転じ、7~9月期の水準としては機構創設以来、最高の水準となっています。7~9月期の新規登録件数は、11,695件で前年比プラス0.4%と横ばいながら8期ぶりに増加し、売主の売り控え傾向によりやく歯止めがかかりました。（図1）
- 14年7~9月期の平均成約価格は1,818万円で、前年比プラス5.0%と7期連続で上昇しました。一方、新規登録価格は1,872万円で同プラス0.1%とほぼ横ばい。ただ、成約・新規登録価格は前期比ベースでも上昇を保っています。4月の消費増税を契機に住宅市場の低迷が指摘されていますが、近畿圏の中古マンション市場は件数・価格とも増勢傾向を維持しており、大幅に後退するような動きは見られません。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

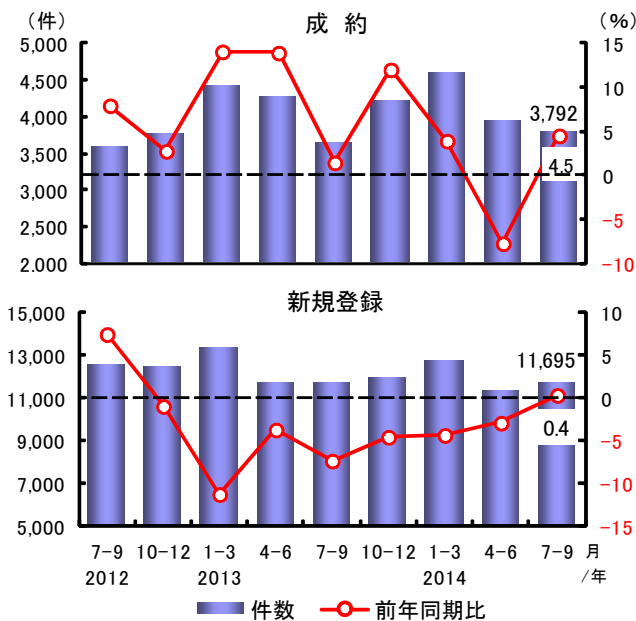
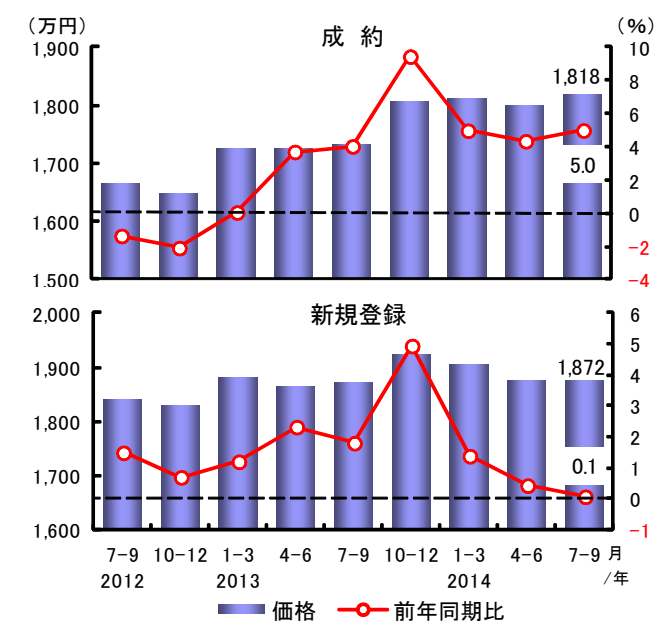


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



## 2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き

●14年7～9月期中古戸建住宅の成約件数は2,614件で前年比プラス4.1%と、2期ぶりに増加しました。中古マンションと同様に成約件数は前年比でプラスを回復し、7～9月期の水準としては機構創設以来、最高水準を記録しました。新規登録件数も12,891件で同プラス2.4%と4期連続で増加し、売り物件の増加傾向も続いています。(図3)

●14年7～9月期の平均成約価格は1,796万円で、前年比プラス0.2%と2期連続で上昇し、新規登録価格は2,359万円で同プラス0.7%と2期ぶりに上昇しました。成約・新規登録価格とも概ね横ばいですが、中古マンションと同じく件数・価格は前年比プラスを維持しており、市況の大幅な後退には至っていません。(図4)

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

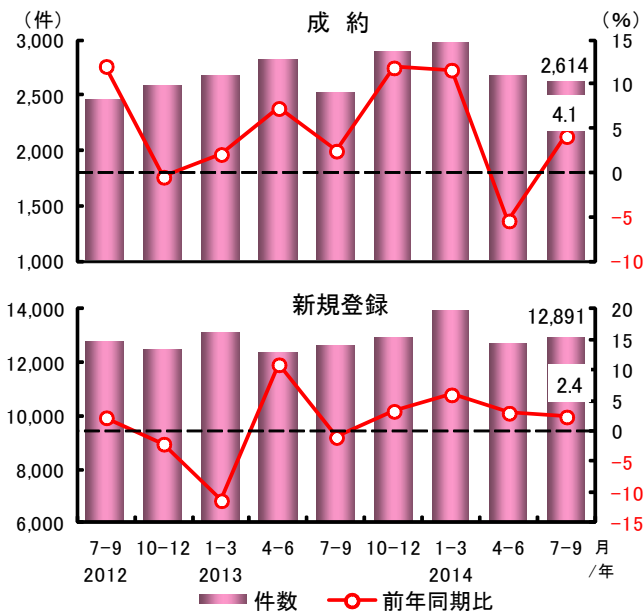
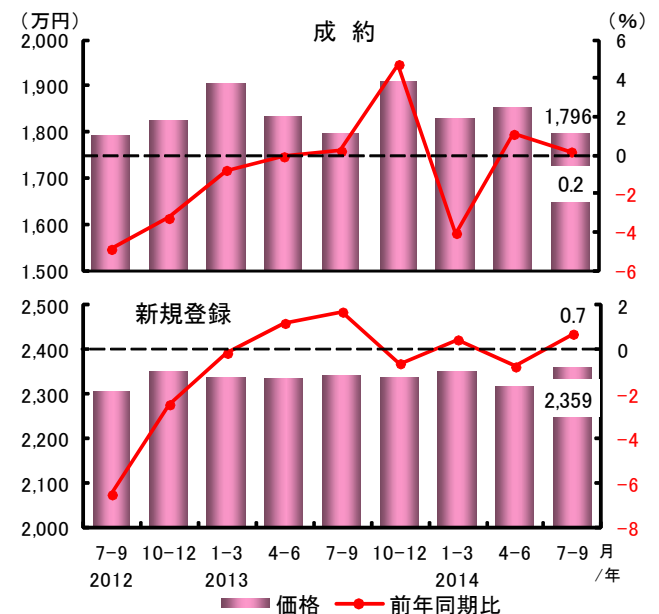


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



### ■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
7-9月	3,792	4.5	1,818	5.0	2,614	4.1	1,796	0.2
	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
7-9月	11,695	0.4	1,872	0.1	12,891	2.4	2,359	0.7

### 3. 近畿圏エリア別の動き

- 14年7～9月期中古マンション成約件数は対象9エリア中、大阪市と京都市を除く7エリアが前年比で増加し、大多数のエリアは増加基調を回復しました。成約価格は6エリアで上昇しましたが、特に大阪市や大阪府他は6期連続で上昇し、神戸市や京都市などは前年比・前期比ともに上昇し、主力エリアの上昇傾向は続いています。(表1)
- 14年7～9月期中古戸建住宅成約件数は、対象9エリア中5エリアで増加。8エリアが減少した4～6月期から一転して増加する地域が拡大しました。成約価格は上昇と下落が4エリアずつ、横ばいが1エリアと、中古マンション市場に比べて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 7-9月	10-12月	2014年 1-3月	4-6月	7-9月	2013年 7-9月	10-12月	2014年 1-3月	4-6月	7-9月
大阪市	776	888	928	777	745	1,872	1,998	2,031	2,091	2,229
前年比(%)	2.9	8.0	8.0	-15.6	-4.0	8.0	16.6	7.2	12.9	19.0
大阪府他	976	1,107	1,264	1,054	1,007	1,595	1,740	1,714	1,712	1,695
前年比(%)	5.7	14.1	5.6	-7.8	3.2	0.3	9.6	4.8	3.8	6.3
神戸市	532	608	692	577	557	1,752	1,789	1,780	1,767	1,823
前年比(%)	-7.0	17.1	12.7	-7.4	4.7	2.4	0.8	3.5	-1.3	4.1
兵庫県他	641	793	792	722	711	1,877	1,895	1,845	1,801	1,748
前年比(%)	-5.2	14.8	-4.5	-4.5	10.9	7.0	14.5	0.5	1.2	-6.9
京都市	324	315	400	362	322	1,988	1,892	1,984	1,914	2,006
前年比(%)	10.6	-9.0	1.8	2.3	-0.6	7.9	8.6	5.5	9.8	0.9
京都府他	65	86	101	72	74	1,592	1,591	1,618	1,476	1,507
前年比(%)	-9.7	10.3	13.5	-8.9	13.8	12.0	10.1	16.8	-3.5	-5.3
滋賀県	133	173	188	162	159	1,458	1,535	1,725	1,671	1,596
前年比(%)	0.0	15.3	-7.8	-5.3	19.5	-3.3	-2.3	15.1	1.3	9.5
奈良県	155	195	190	170	174	1,120	1,378	1,364	1,279	1,299
前年比(%)	24.0	30.0	-3.1	-3.4	12.3	-6.0	7.2	5.3	-2.8	16.0
和歌山県	25	40	41	30	43	751	772	808	840	704
前年比(%)	-3.8	48.1	2.5	0.0	72.0	24.5	-30.8	-8.2	0.3	-6.3

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 7-9月	10-12月	2014年 1-3月	4-6月	7-9月	2013年 7-9月	10-12月	2014年 1-3月	4-6月	7-9月
大阪市	197	178	214	190	199	1,653	1,718	1,608	1,919	1,518
前年比(%)	18.7	-6.3	23.7	-3.1	1.0	-3.4	12.4	-17.5	22.1	-8.2
大阪府他	783	897	964	817	795	1,680	1,796	1,790	1,746	1,747
前年比(%)	-1.8	4.9	14.2	-4.0	1.5	-1.8	2.4	-2.1	-3.8	4.0
神戸市	258	272	243	243	241	2,096	2,226	2,030	2,272	2,135
前年比(%)	17.8	15.3	-10.0	-8.3	-6.6	-0.1	10.8	-5.3	-1.9	1.9
兵庫県他	414	528	510	505	450	1,974	2,129	1,946	1,982	1,974
前年比(%)	0.2	22.2	11.6	3.3	8.7	-2.9	-0.1	-3.4	1.7	0.0
京都市	264	308	307	242	261	1,966	2,188	2,086	2,123	2,089
前年比(%)	12.3	22.7	5.1	-14.2	-1.1	1.9	8.1	1.0	4.2	6.3
京都府他	150	199	185	176	150	1,792	1,826	1,847	1,774	1,755
前年比(%)	-13.3	22.1	-3.1	-3.8	0.0	-4.7	2.5	-2.3	-1.4	-2.1
滋賀県	180	188	224	197	180	1,663	1,607	1,599	1,539	1,593
前年比(%)	8.4	6.8	44.5	-15.8	0.0	20.5	-3.3	-0.8	0.1	-4.2
奈良県	207	236	247	211	254	1,711	1,820	1,817	1,764	1,599
前年比(%)	0.5	13.5	24.7	-8.7	22.7	4.0	7.5	-5.0	6.4	-6.6
和歌山県	58	81	77	82	84	1,041	1,102	1,041	1,030	1,173
前年比(%)	-23.7	15.7	-6.1	-3.5	44.8	-13.0	6.8	-8.9	-4.2	12.7

## 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。

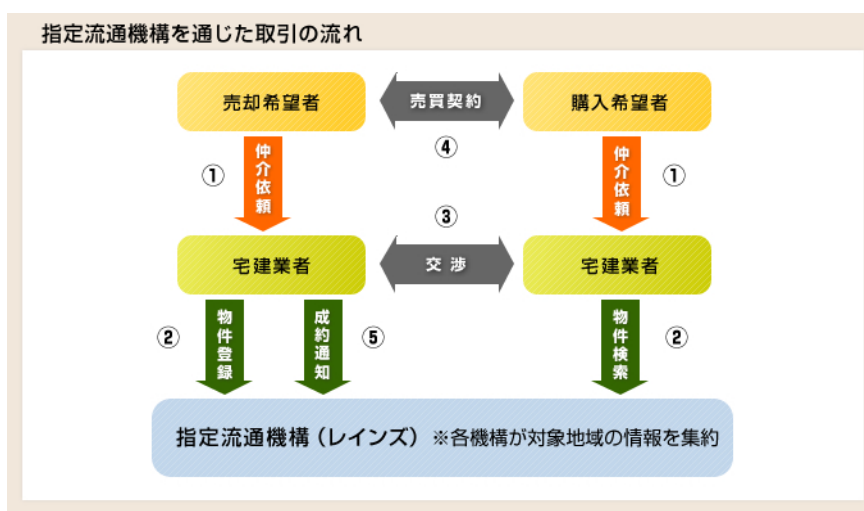
## 掲載データについて

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

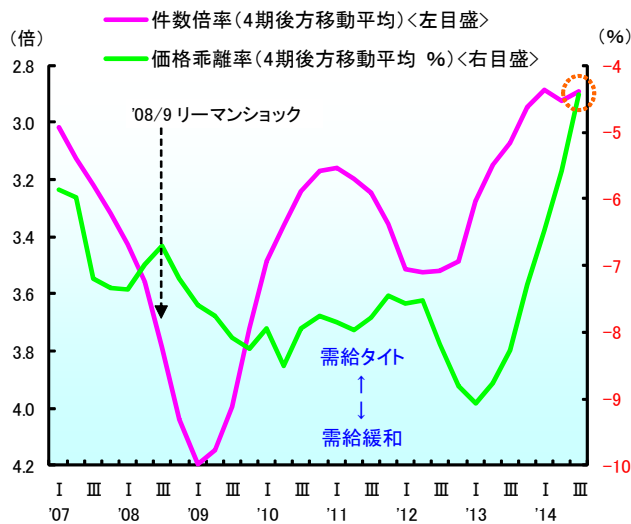
URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>

## 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7～9月期は中古マンション・中古戸建住宅とも倍率が縮小し、需給は再びタイト方向に転じました。また、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も、中古マンションは成約価格が上昇したことから過去10年間で最も低くなり、中古戸建住宅も4～6月期とほぼ同様の水準で推移するなど、需給タイトな状況に戻りました。（参考図）
- 新築住宅市場では、依然として消費増税後の需要の落ち込みや建築費の高騰などから、販売の減速が続いています。個人間売買での中古住宅は消費税の課税対象外ですが、4～6月期には中古マンション・戸建住宅の成約件数が一時的に落ち込むなど影響が懸念されました。7～9月期は比較的堅調に推移し、需給タイトな基調に変化はありませんが、次の10～12月期は前年同期の取引ボリュームが大きかったことなどから、前年比での件数・価格が再びマイナスに落ち込む可能性も指摘されます。

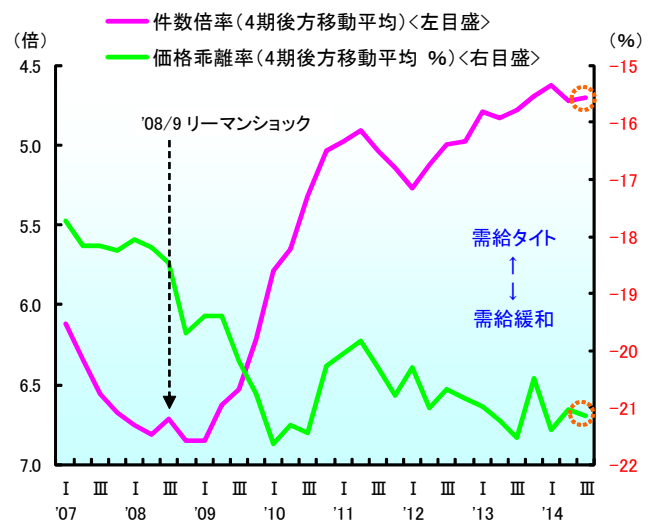
参考図 成約・新規登録の件数倍率・価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

### ■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				
	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV		
中古マンション 件数倍率	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	3.36
中古マンション 価格乖離率	-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	-8.5
中古戸建住宅 件数倍率	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	5.65
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-21.3

	'10年		'11年		'12年			'13年			'14年						
	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III				
中古マンション 件数倍率	3.24	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	2.89
中古マンション 価格乖離率	-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	-4.4
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.70
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-21.1

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