



## 近畿圏不動産流通市場の動向について（2014年10～12月期）

### ■中古マンション

成約件数：前年同期比-5.6%で2期ぶりに減少 成約価格：同+2.7%で8期連続上昇

### ■中古戸建

成約件数：前年同期比-3.3%で2期ぶりに減少 成約価格：同-4.7%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10～12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10～12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3,968件と、前年比で5.6%減少しました。前年比増となった7～9月期から一転して減少に転じ、大幅に増加した前年同期の水準を上回ることはありませんでした。10～12月期の新規登録件数も11,275件で前年比マイナス5.2%となり、売り物件の減少傾向は再び強まっています。（図1）
- 14年10～12月期の平均成約価格は1,853万円で、前年比プラス2.7%と8期連続で上昇しました。一方、新規登録価格は1,906万円で同マイナス0.7%と下落に転じました。前期比では成約・新規登録価格ともプラスを維持していますが、14年4月の消費税増税を機に景気の低迷が鮮明になっており、近畿圏の中古マンション市場も13年以降の増勢傾向に陰りが見えます。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

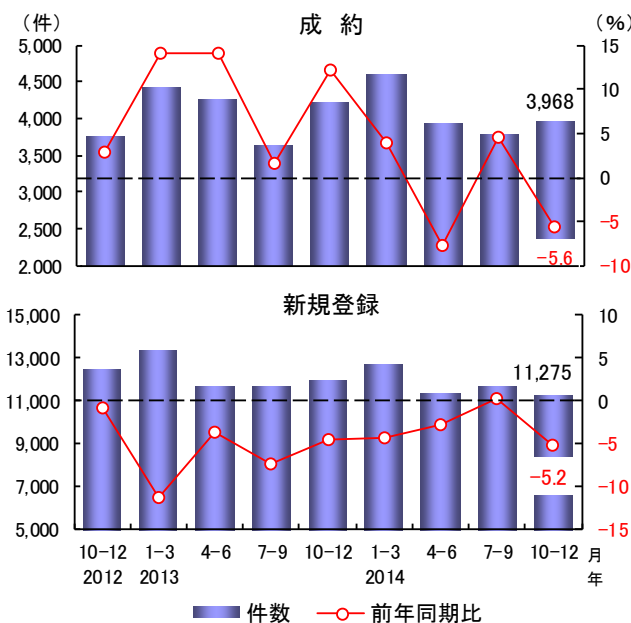
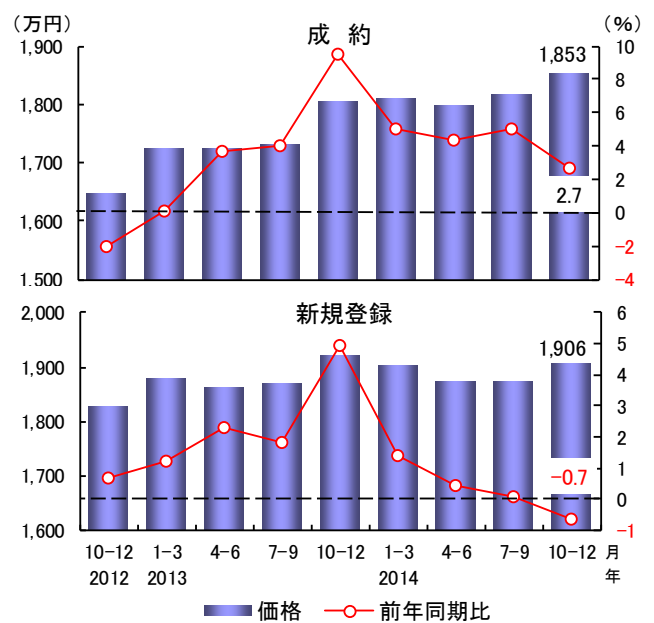


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



## 2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き

- 14年10～12月期の中古戸建住宅の成約件数は2,793件で前年比マイナス3.3%と、2期ぶりに減少しました。中古マンションと同様に成約件数は前年比で減少に転じ、増加が目立った前年同期の水準を下回りました。新規登録件数も12,767件で同マイナス0.6%と5期ぶりに減少し、中古戸建住宅の売り物件数も増加に歯止めがかかっています。(図3)
- 14年10～12月期の平均成約価格は1,817万円で、前年比マイナス4.7%と3期ぶりに下落し、新規登録価格も2,322万円で同マイナス0.6%と2期ぶりに下落しました。成約・新規登録件数・価格ともマイナスとなり、中古マンション市場よりも落ち込みが目立つ結果となっています。(図4)

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

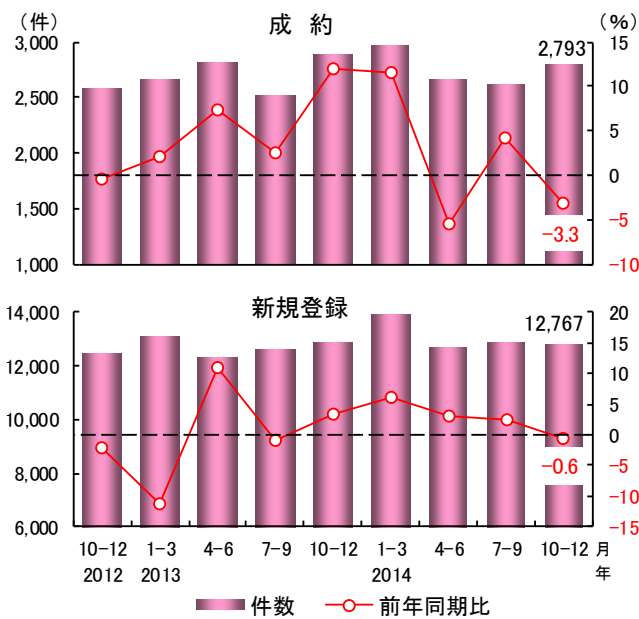
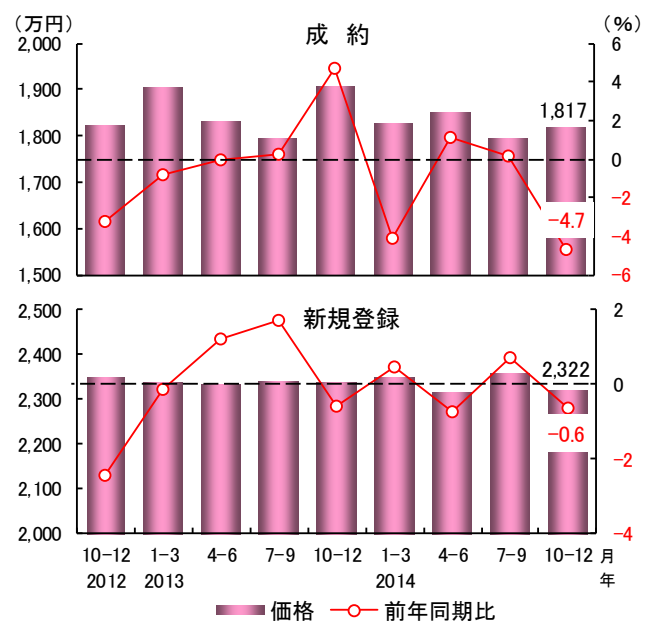


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



### ■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
10-12月	3,968	-5.6	1,853	2.7	2,793	-3.3	1,817	-4.7
	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(%)
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
10-12月	11,275	-5.2	1,906	-0.7	12,767	-0.6	2,322	-0.6

### 3. 近畿圏エリア別の動き

- 14年10～12月期中古マンション成約件数は対象9エリア中、神戸市と京都市を除く7エリアが前年比で減少し、7～9月期から一転して減少する地域が拡大しました。成約価格は6エリアで上昇し、大阪市や大阪府他、京都市は13年7～9月期から7期連続で上昇しましたが上昇率は低下しており、大阪市や京都市などは前期比でマイナスとなり、主力エリアの上昇の勢いも低下しています（表1）
- 14年10～12月期中古戸建住宅成約件数は、対象9エリア中6エリアが減少。2エリアにとどまった7～9月期より減少する地域が拡大しました。成約価格も前年比で下落した地域は7エリアと7～9月期の4エリアから拡大しており、中古マンション市場に比べて弱含みとなる地域が広がっています。（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 10-12月	2014年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2013年 10-12月	2014年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月
大阪市	888	928	777	745	806	1,998	2,031	2,091	2,229	2,159
前年比(%)	8.0	8.0	-15.6	-4.0	-9.2	16.6	7.2	12.9	19.0	8.1
大阪府他	1,107	1,264	1,054	1,007	1,036	1,740	1,714	1,712	1,695	1,747
前年比(%)	14.1	5.6	-7.8	3.2	-6.4	9.6	4.8	3.8	6.3	0.4
神戸市	608	692	577	557	617	1,789	1,780	1,767	1,823	1,769
前年比(%)	17.1	12.7	-7.4	4.7	1.5	0.8	3.5	-1.3	4.1	-1.1
兵庫県他	793	792	722	711	688	1,895	1,845	1,801	1,748	1,966
前年比(%)	14.8	-4.5	-4.5	10.9	-13.2	14.5	0.5	1.2	-6.9	3.8
京都市	315	400	362	322	362	1,892	1,984	1,914	2,006	1,919
前年比(%)	-9.0	1.8	2.3	-0.6	14.9	8.6	5.5	9.8	0.9	1.5
京都府他	86	101	72	74	73	1,591	1,618	1,476	1,507	1,440
前年比(%)	10.3	13.5	-8.9	13.8	-15.1	10.1	16.8	-3.5	-5.3	-9.5
滋賀県	173	188	162	159	165	1,535	1,725	1,671	1,596	1,818
前年比(%)	15.3	-7.8	-5.3	19.5	-4.6	-2.3	15.1	1.3	9.5	18.5
奈良県	195	190	170	174	193	1,378	1,364	1,279	1,299	1,210
前年比(%)	30.0	-3.1	-3.4	12.3	-1.0	7.2	5.3	-2.8	16.0	-12.2
和歌山県	40	41	30	43	28	772	808	840	704	921
前年比(%)	48.1	2.5	0.0	72.0	-30.0	-30.8	-8.2	0.3	-6.3	19.4

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 10-12月	2014年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2013年 10-12月	2014年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月
大阪市	178	214	190	199	239	1,718	1,608	1,919	1,518	1,606
前年比(%)	-6.3	23.7	-3.1	1.0	34.3	12.4	-17.5	22.1	-8.2	-6.5
大阪府他	897	964	817	795	873	1,796	1,790	1,746	1,747	1,730
前年比(%)	4.9	14.2	-4.0	1.5	-2.7	2.4	-2.1	-3.8	4.0	-3.7
神戸市	272	243	243	241	256	2,226	2,030	2,272	2,135	2,068
前年比(%)	15.3	-10.0	-8.3	-6.6	-5.9	10.8	-5.3	-1.9	1.9	-7.1
兵庫県他	528	510	505	450	451	2,129	1,946	1,982	1,974	2,011
前年比(%)	22.2	11.6	3.3	8.7	-14.6	-0.1	-3.4	1.7	0.0	-5.6
京都市	308	307	242	261	258	2,188	2,086	2,123	2,089	2,366
前年比(%)	22.7	5.1	-14.2	-1.1	-16.2	8.1	1.0	4.2	6.3	8.1
京都府他	199	185	176	150	175	1,826	1,847	1,774	1,755	2,000
前年比(%)	22.1	-3.1	-3.8	0.0	-12.1	2.5	-2.3	-1.4	-2.1	9.5
滋賀県	188	224	197	180	222	1,607	1,599	1,539	1,593	1,456
前年比(%)	6.8	44.5	-15.8	0.0	18.1	-3.3	-0.8	0.1	-4.2	-9.4
奈良県	236	247	211	254	228	1,820	1,817	1,764	1,599	1,590
前年比(%)	13.5	24.7	-8.7	22.7	-3.4	7.5	-5.0	6.4	-6.6	-12.6
和歌山県	81	77	82	84	91	1,102	1,041	1,030	1,173	1,082
前年比(%)	15.7	-6.1	-3.5	44.8	12.3	6.8	-8.9	-4.2	12.7	-1.8

## 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。

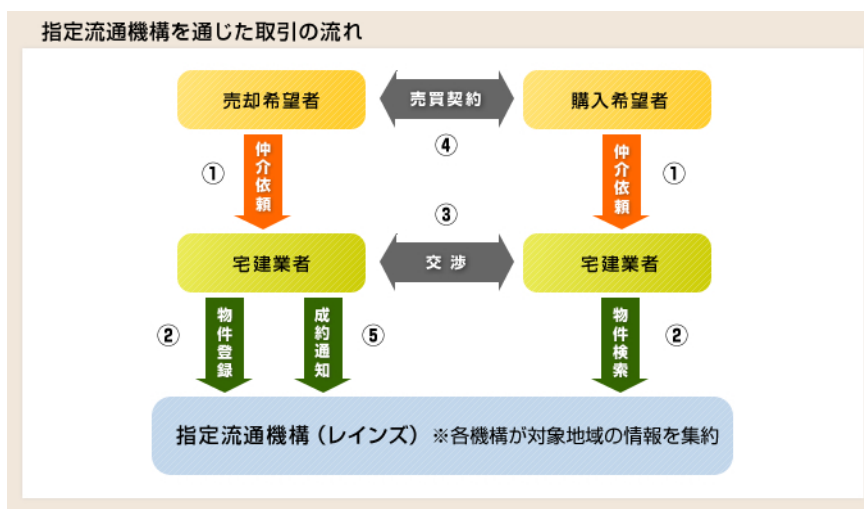
## 掲載データについて

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

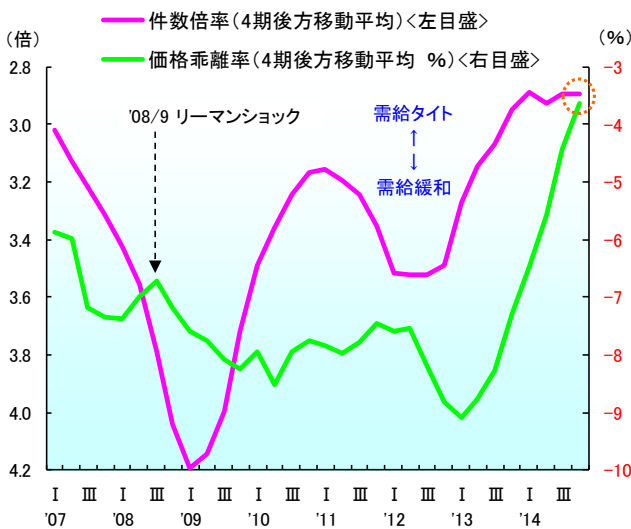
URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>

## 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10～12月期は中古マンション・中古戸建住宅とも前期比で概ね横ばいですが、需給の水準はミニバブルといわれた2007年以降で最もタイトな水準にあります。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、中古マンションは新規登録価格の下落によりさらに縮小しました。一方、中古戸建は成約価格の下落が新規登録価格を上回ったため、価格乖離率は拡大し需給は緩和方向にシフトしました。（参考図）
- 14年4月の消費増税を契機に住宅市場の落ち込みが続いていますが、10%への増税延期で15年における駆け込み需要は見込めなくなりました。新築市場は建築費の上昇もあり販売の減速が続いていますが、本来、消費税の課税対象外である個人間売買の中古住宅取引も影響を受けている様子がうかがえます。需給はタイトな水準にありますが、実質所得の低下などから消費者の購入マインドは弱く、次の15年1～3月期も前年同期の取引ボリュームが大きいことから、前年比で落ち込む可能性が指摘されます。

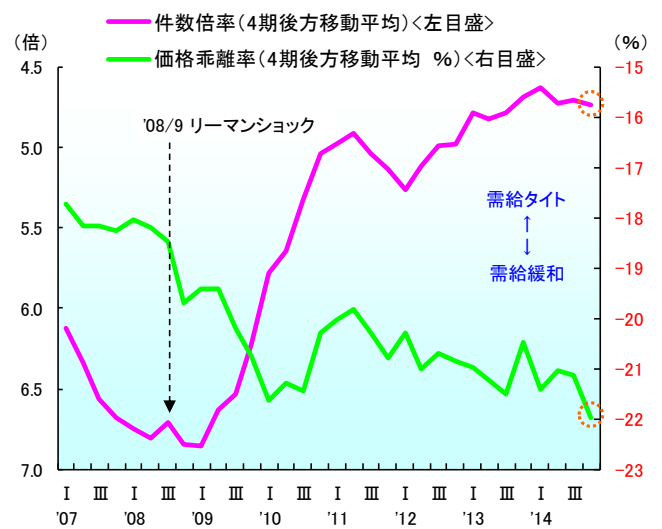
参考図 成約・新規登録の件数倍率・価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

### ■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

	'07年				'08年				'09年				'10年			
	I	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	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	3.24	3.17
中古マンション 価格乖離率	-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	-7.9	-7.8
中古戸建住宅 件数倍率	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	5.32	5.03
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-21.4	-20.3

	'11年				'12年				'13年				'14年			
	I	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	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	2.89
中古マンション 価格乖離率	-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	-3.6
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.73
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-22.0

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