



近畿圏不動産流通市場の動向について (2015年1~3月期)

■中古マンション

成約件数：前年同期比+0.1%で2期ぶりプラス 成約価格：同+4.3%で9期連続上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比-3.5%で2期連続の減少 成約価格：同-1.5%で2期連続の下落

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、2015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

- 15年1~3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4,602件で、前年比プラス0.1%とほぼ横ばいでした。ただ、活発な取引が行われた前年同期（14年1~3月期）をわずかに上回り、1~3月期としては機構発足以来、最大の件数となりました。一方、1~3月期の新規登録件数は12,131件で前年比マイナス4.8%と2期続けて減少し、売り物件の減少傾向は続いています。（図1）
- 15年1~3月期の平均成約価格は1,887万円で、前年比プラス4.3%と9期連続で上昇しました。新規登録価格は1,901万円で同マイナス0.2%となり、下落率は14年10~12月期から縮小しました。前期比では成約価格が3期続けて上昇し、2000年以降では最も高い水準にあります。取引量の水準も高く、比較的高価格帯の物件取引が牽引する形で近畿圏の平均成約価格は上昇傾向にあります。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

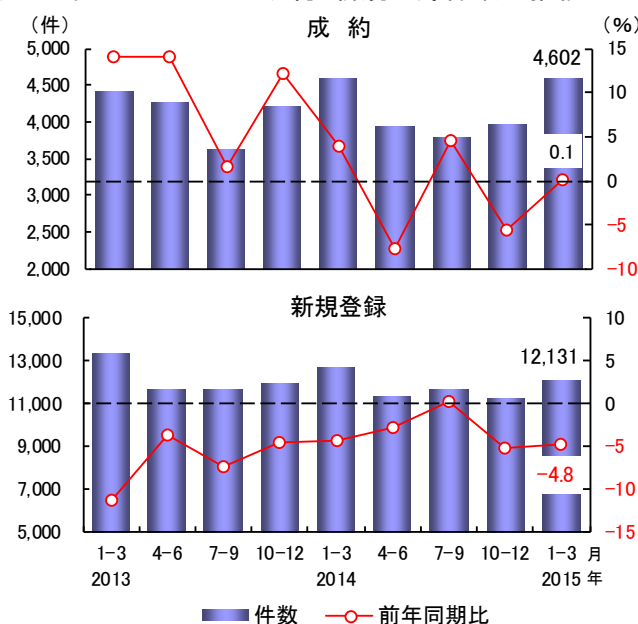
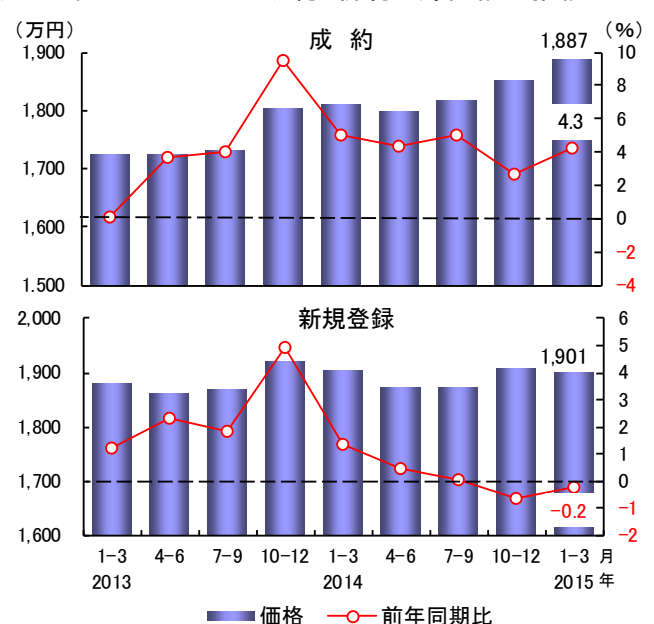


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き

- 15年1～3月期中古戸建住宅の成約件数は2,867件で前年比マイナス3.5%と、2期連続で減少しました。中古マンションとは対照的に減少が続いており、増加が目立った前年同期（14年1～3月期）の水準を下回りました。新規登録件数は14,148件で同プラス1.9%と2期ぶりに増加し、中古戸建住宅の売り物件数は増加基調を回復しています。（図3）
- 15年1～3月期の平均成約価格は1,799万円で、前年比マイナス1.5%と2期連続で下落し、新規登録価格も2,289万円で同マイナス2.5%と2期続けて下落しました。中古マンション市場と異なり、成約件数・成約価格ともに前年比でマイナスとなり新規登録価格も下落するなど、総じて弱含みの傾向が続いています。（図4）

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

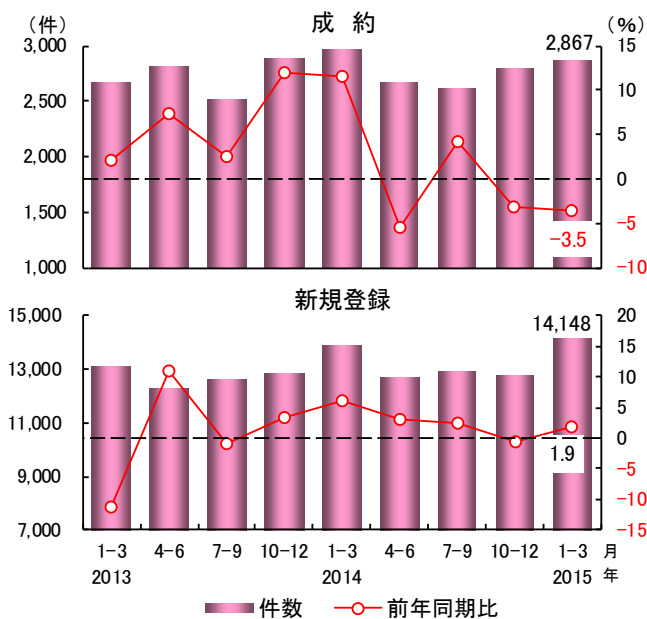
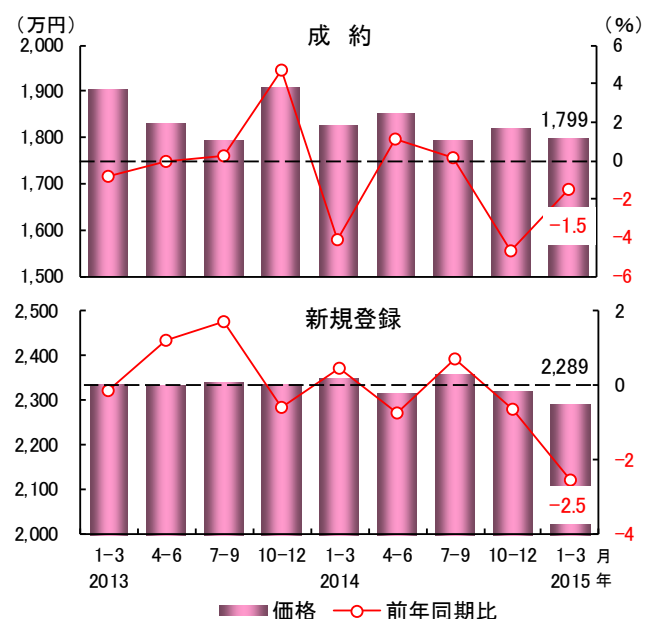


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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(%)
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
2015年1-3月	4,602	0.1	1,887	4.3	2,867	-3.5	1,799	-1.5
	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(%)
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
2015年1-3月	12,131	-4.8	1,901	-0.2	14,148	1.9	2,289	-2.5

3. 近畿圏エリア別の動き

- 15年1～3月期中古マンション成約件数は対象9地域中5地域が前年比で減少し、14年10～12月期から減少するエリアは縮小しました。成約価格は7地域で上昇し、大阪市と大阪府他、京都市は8期連続で上昇したほか、大阪府他や兵庫県他、京都市は件数・価格とも前年比プラスとなるなど、主力エリアの取引は活発さを取り戻しています。(表1)
- 15年1～3月期中古戸建住宅成約件数は、対象9地域中5地域が減少。10～12月期から増加エリアが1つ増えましたが、取引量の多い大阪府他や兵庫県他、京都市などは減少しました。成約価格は前年比での下落が3地域にとどまりましたが、上記の主力エリアの価格は下落や横ばいが続いています。(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)				
	2014年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2015年 1-3月	2014年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2015年 1-3月
大阪市	928	777	745	806	899	2,031	2,091	2,229	2,159	2,164
前年比(%)	8.0	-15.6	-4.0	-9.2	-3.1	7.2	12.9	19.0	8.1	6.6
大阪府他	1,264	1,054	1,007	1,036	1,291	1,714	1,712	1,695	1,747	1,782
前年比(%)	5.6	-7.8	3.2	-6.4	2.1	4.8	3.8	6.3	0.4	4.0
神戸市	692	577	557	617	659	1,780	1,767	1,823	1,769	1,932
前年比(%)	12.7	-7.4	4.7	1.5	-4.8	3.5	-1.3	4.1	-1.1	8.5
兵庫県他	792	722	711	688	826	1,845	1,801	1,748	1,966	1,860
前年比(%)	-4.5	-4.5	10.9	-13.2	4.3	0.5	1.2	-6.9	3.8	0.8
京都市	400	362	322	362	407	1,984	1,914	2,006	1,919	2,136
前年比(%)	1.8	2.3	-0.6	14.9	1.8	5.5	9.8	0.9	1.5	7.7
京都府他	101	72	74	73	86	1,618	1,476	1,507	1,440	1,611
前年比(%)	13.5	-8.9	13.8	-15.1	-14.9	16.8	-3.5	-5.3	-9.5	-0.5
滋賀県	188	162	159	165	187	1,725	1,671	1,596	1,818	1,763
前年比(%)	-7.8	-5.3	19.5	-4.6	-0.5	15.1	1.3	9.5	18.5	2.2
奈良県	190	170	174	193	207	1,364	1,279	1,299	1,210	1,251
前年比(%)	-3.1	-3.4	12.3	-1.0	8.9	5.3	-2.8	16.0	-12.2	-8.3
和歌山県	41	30	43	28	40	808	840	704	921	831
前年比(%)	2.5	0.0	72.0	-30.0	-2.4	-8.2	0.3	-6.3	19.4	2.9

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)				
	2014年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2015年 1-3月	2014年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2015年 1-3月
大阪市	214	190	199	239	230	1,608	1,919	1,518	1,606	1,681
前年比(%)	23.7	-3.1	1.0	34.3	7.5	-17.5	22.1	-8.2	-6.5	4.5
大阪府他	964	817	795	873	929	1,790	1,746	1,747	1,730	1,739
前年比(%)	14.2	-4.0	1.5	-2.7	-3.6	-2.1	-3.8	4.0	-3.7	-2.9
神戸市	243	243	241	256	261	2,030	2,272	2,135	2,068	2,090
前年比(%)	-10.0	-8.3	-6.6	-5.9	7.4	-5.3	-1.9	1.9	-7.1	2.9
兵庫県他	510	505	450	451	461	1,946	1,982	1,974	2,011	1,947
前年比(%)	11.6	3.3	8.7	-14.6	-9.6	-3.4	1.7	0.0	-5.6	0.0
京都市	307	242	261	258	297	2,086	2,123	2,089	2,366	2,091
前年比(%)	5.1	-14.2	-1.1	-16.2	-3.3	1.0	4.2	6.3	8.1	0.2
京都府他	185	176	150	175	172	1,847	1,774	1,755	2,000	1,809
前年比(%)	-3.1	-3.8	0.0	-12.1	-7.0	-2.3	-1.4	-2.1	9.5	-2.0
滋賀県	224	197	180	222	186	1,599	1,539	1,593	1,456	1,600
前年比(%)	44.5	-15.8	0.0	18.1	-17.0	-0.8	0.1	-4.2	-9.4	0.1
奈良県	247	211	254	228	250	1,817	1,764	1,599	1,590	1,579
前年比(%)	24.7	-8.7	22.7	-3.4	1.2	-5.0	6.4	-6.6	-12.6	-13.1
和歌山県	77	82	84	91	81	1,041	1,030	1,173	1,082	1,100
前年比(%)	-6.1	-3.5	44.8	12.3	5.2	-8.9	-4.2	12.7	-1.8	5.7

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。

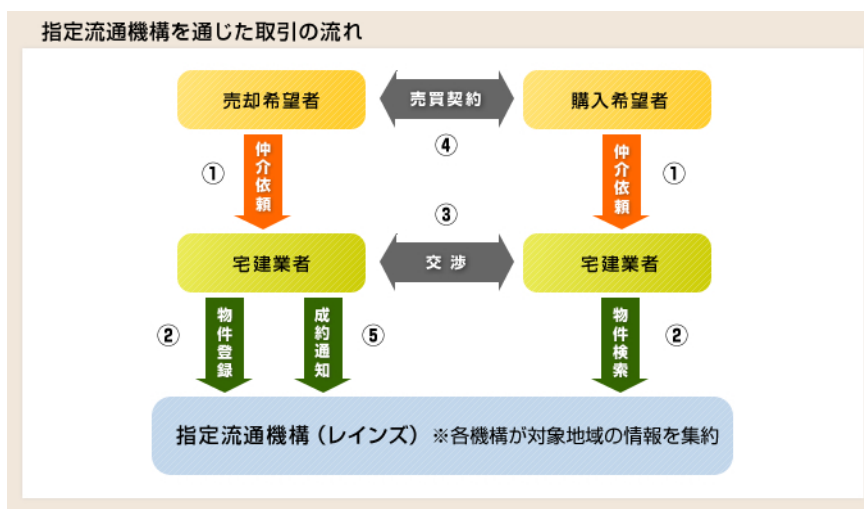
掲載データについて

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/>

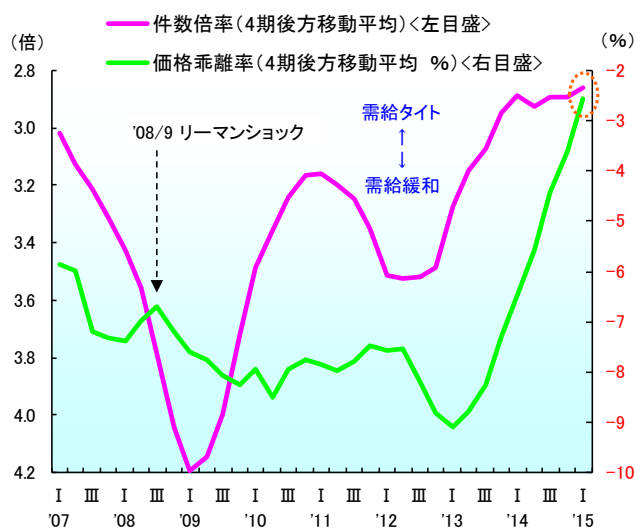
参考. 近畿圏中古住宅市場の見通し

●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、15年1～3月期は中古マンションが前期比でよりタイト方向に、中古戸建は緩和方向にシフトしました。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は、中古マンションが成約価格の上昇により縮小し、中古戸建も成約価格の下落率が新規登録価格より小さかったため、価格乖離率は縮小し需給はタイト方向にシフトしました。（参考図）

●中古マンション市場では、高額物件の取引増などにより平均価格の上昇が続き、取引量も需給タイトな水準にあります。売物件数は減少しており、市場の拡大基調が続くかは予断を許しません。中古戸建市場は件数面からみた需給はタイトですが、平均成約価格は14年7～9月期から中古マンションを下回り、新規登録価格も下落率が拡大するなど軟調さがみられます。近畿圏の新築着工数は分譲住宅を中心に回復の兆しがみられますが、今後の中古住宅市場がこうした動きに追随するかが注目されます。

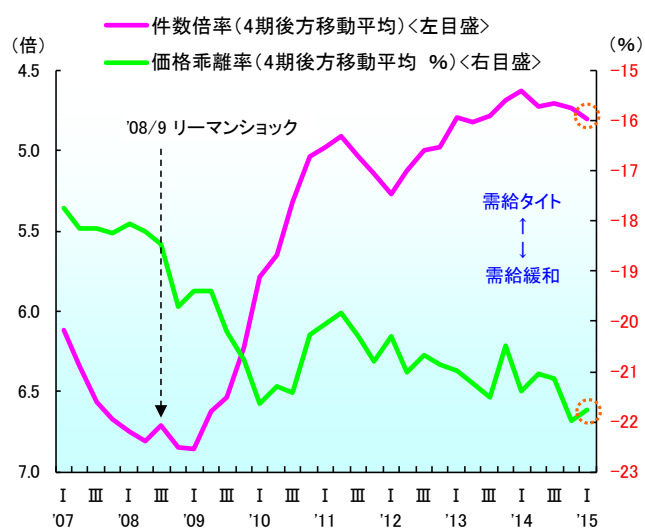
参考図 成約・新規登録の件数倍率・価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

■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
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
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				'15年
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
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	2.86
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	-2.6
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	4.80
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	-21.8

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