



近畿圏不動産流通市場の動向について (2015年4~6月期)

■中古マンション

成約件数：前年同期比+11.6%で2期連続の増加 成約価格：同+4.9%で10期連続上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比+16.3%で3期ぶりに増加 成約価格：同-2.8%で3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

- 15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4,381件で、前年比プラス11.6%と2期連続で増加しました。2ケタの伸びは大幅に減少した前年同期（14年4~6月期）の反動とも言えますが、成約件数は4~6月期として機構発足以来、最大となりました。新規登録件数も4~6月期は12,360件で前年比9.2%増となり、4~6月期としては最大の件数を示し、売り物件の減少傾向に歯止めがかかりました。（図1）
- 15年4~6月期の平均成約価格は1,887万円で、前年比プラス4.9%と10期連続で上昇しました。新規登録価格は1,909万円で同プラス2.0%となり、3期ぶりに上昇しました。成約価格は前期比では横ばいでしたが、2000年以降では最も高い水準にあります。成約件数は消費税前の一昨年同期の水準を上回り、売り物件も件数・価格ともプラスに転じるなど、市場の拡大基調が鮮明になりつつあります。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

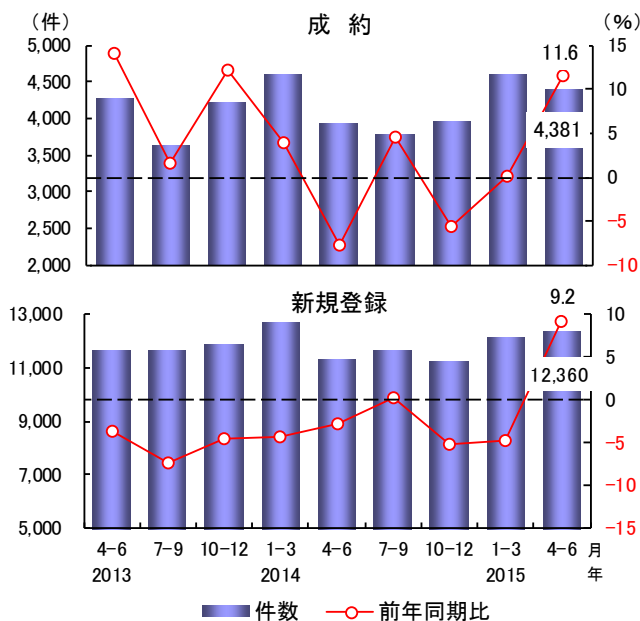
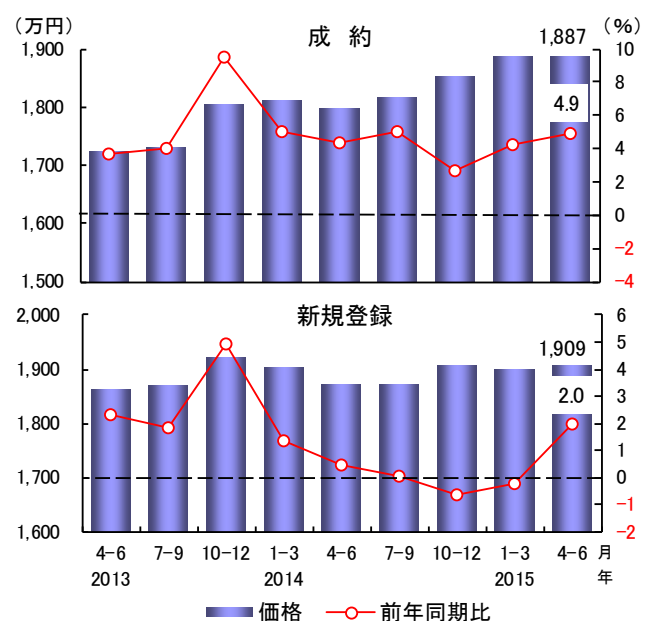


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き

- 15年4～6月期中古戸建住宅の成約件数は3,096件で前年比プラス16.3%と、3期ぶりに増加しました。中古マンションと同じく減少に転じた昨年同期の反動もありますが、4～6月期としては機構発足以来、最大の件数を記録しました。新規登録件数は13,471件で同プラス6.4%と2期続けて増加し、近年では08年4～6月期に次ぐ水準となり、中古戸建住宅の売り物件数も増勢傾向を強めています。(図3)
- 一方、15年4～6月期の平均成約価格は1,800万円で、前年比マイナス2.8%と3期連続で下落し、新規登録価格も2,240万円で同マイナス3.2%と3期続けて下落しました。件数は成約・新規登録ともに増加したものの、価格は下落傾向が続いており、中古マンションより需要の弱さが目立ちます。(図4)

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

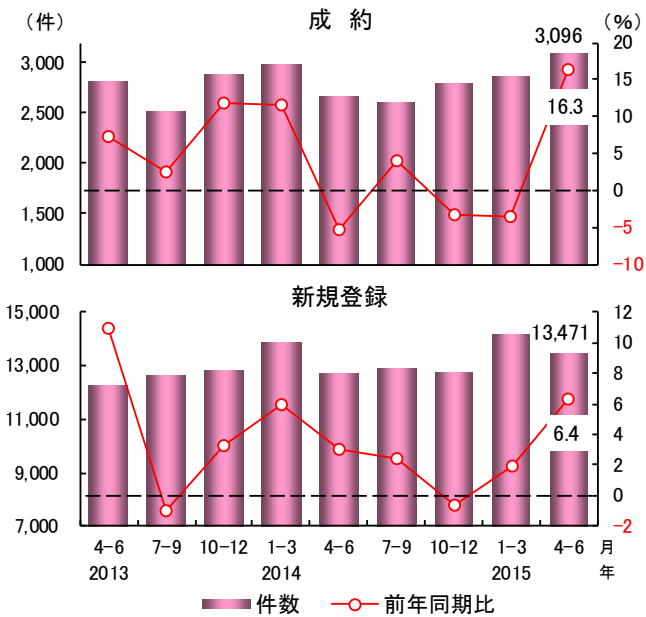
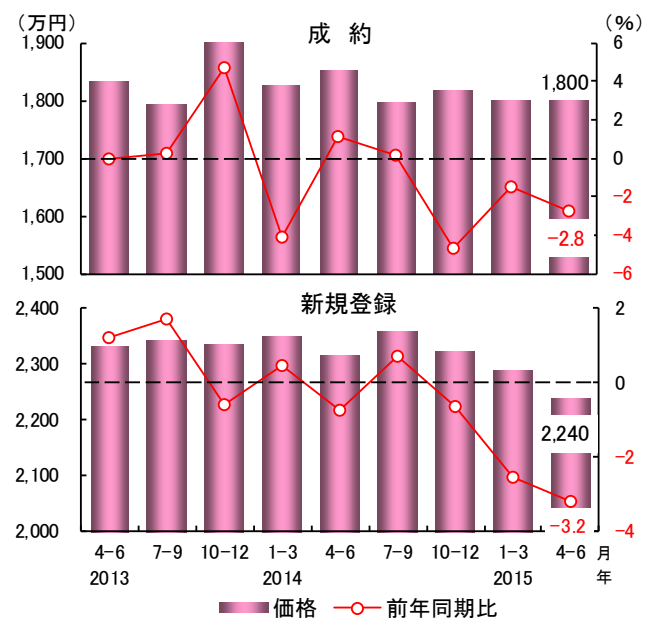


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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 |
| 4-6月 | 4,381 | 11.6 | 1,887 | 4.9 | 3,096 | 16.3 | 1,800 | -2.8 |
| | 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 |
| 4-6月 | 12,360 | 9.2 | 1,909 | 2.0 | 13,471 | 6.4 | 2,240 | -3.2 |

3. 近畿圏エリア別の動き

- 15年4～6月期の中古マンション成約件数は対象9地域中和歌山県を除く8地域が前年比でプラスとなり、近畿圏全般に増加するエリアが広がりました。成約価格も8地域で上昇し、大阪市と大阪府他、京都市は9期連続で上昇したほか、1～3月期に比べて京都府他や奈良県も上昇に転じるなど、京阪神の主力エリア以外でも中古マンションの取引が活発化しています。(表1)
- 15年4～6月期の中古戸建住宅成約件数は、対象9地域中すべての地域が前年比で増加しました。なかでも大阪市や大阪府他、京都市、京都府他、滋賀県、奈良県は2ケタの伸びとなりました。ただ、成約価格は5地域が前年比で下落し、大阪府や兵庫県、奈良県の価格は弱含みの傾向が続いています。(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 | | 2015年 | | | 2014年 | | 2015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 | 777 | 745 | 806 | 899 | 929 | 2,091 | 2,229 | 2,159 | 2,164 | 2,180 |
| 前年比(%) | -15.6 | -4.0 | -9.2 | -3.1 | 19.6 | 12.9 | 19.0 | 8.1 | 6.6 | 4.3 |
| 大阪府他 | 1,054 | 1,007 | 1,036 | 1,291 | 1,127 | 1,712 | 1,695 | 1,747 | 1,782 | 1,797 |
| 前年比(%) | -7.8 | 3.2 | -6.4 | 2.1 | 6.9 | 3.8 | 6.3 | 0.4 | 4.0 | 5.0 |
| 神戸市 | 577 | 557 | 617 | 659 | 627 | 1,767 | 1,823 | 1,769 | 1,932 | 1,870 |
| 前年比(%) | -7.4 | 4.7 | 1.5 | -4.8 | 8.7 | -1.3 | 4.1 | -1.1 | 8.5 | 5.8 |
| 兵庫県他 | 722 | 711 | 688 | 826 | 796 | 1,801 | 1,748 | 1,966 | 1,860 | 1,839 |
| 前年比(%) | -4.5 | 10.9 | -13.2 | 4.3 | 10.2 | 1.2 | -6.9 | 3.8 | 0.8 | 2.1 |
| 京都市 | 362 | 322 | 362 | 407 | 390 | 1,914 | 2,006 | 1,919 | 2,136 | 2,086 |
| 前年比(%) | 2.3 | -0.6 | 14.9 | 1.8 | 7.7 | 9.8 | 0.9 | 1.5 | 7.7 | 9.0 |
| 京都府他 | 72 | 74 | 73 | 86 | 89 | 1,476 | 1,507 | 1,440 | 1,611 | 1,537 |
| 前年比(%) | -8.9 | 13.8 | -15.1 | -14.9 | 23.6 | -3.5 | -5.3 | -9.5 | -0.5 | 4.1 |
| 滋賀県 | 162 | 159 | 165 | 187 | 179 | 1,671 | 1,596 | 1,818 | 1,763 | 1,799 |
| 前年比(%) | -5.3 | 19.5 | -4.6 | -0.5 | 10.5 | 1.3 | 9.5 | 18.5 | 2.2 | 7.6 |
| 奈良県 | 170 | 174 | 193 | 207 | 220 | 1,279 | 1,299 | 1,210 | 1,251 | 1,321 |
| 前年比(%) | -3.4 | 12.3 | -1.0 | 8.9 | 29.4 | -2.8 | 16.0 | -12.2 | -8.3 | 3.3 |
| 和歌山県 | 30 | 43 | 28 | 40 | 24 | 840 | 704 | 921 | 831 | 730 |
| 前年比(%) | 0.0 | 72.0 | -30.0 | -2.4 | -20.0 | 0.3 | -6.3 | 19.4 | 2.9 | -13.1 |

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 | | 2015年 | | | 2014年 | | 2015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 | 190 | 199 | 239 | 230 | 238 | 1,919 | 1,518 | 1,606 | 1,681 | 1,730 |
| 前年比(%) | -3.1 | 1.0 | 34.3 | 7.5 | 25.3 | 22.1 | -8.2 | -6.5 | 4.5 | -9.9 |
| 大阪府他 | 817 | 795 | 873 | 929 | 972 | 1,746 | 1,747 | 1,730 | 1,739 | 1,680 |
| 前年比(%) | -4.0 | 1.5 | -2.7 | -3.6 | 19.0 | -3.8 | 4.0 | -3.7 | -2.9 | -3.8 |
| 神戸市 | 243 | 241 | 256 | 261 | 265 | 2,272 | 2,135 | 2,068 | 2,090 | 2,264 |
| 前年比(%) | -8.3 | -6.6 | -5.9 | 7.4 | 9.1 | -1.9 | 1.9 | -7.1 | 2.9 | -0.3 |
| 兵庫県他 | 505 | 450 | 451 | 461 | 515 | 1,982 | 1,974 | 2,011 | 1,947 | 1,961 |
| 前年比(%) | 3.3 | 8.7 | -14.6 | -9.6 | 2.0 | 1.7 | 0.0 | -5.6 | 0.0 | -1.1 |
| 京都市 | 242 | 261 | 258 | 297 | 320 | 2,123 | 2,089 | 2,366 | 2,091 | 2,125 |
| 前年比(%) | -14.2 | -1.1 | -16.2 | -3.3 | 32.2 | 4.2 | 6.3 | 8.1 | 0.2 | 0.1 |
| 京都府他 | 176 | 150 | 175 | 172 | 216 | 1,774 | 1,755 | 2,000 | 1,809 | 1,843 |
| 前年比(%) | -3.8 | 0.0 | -12.1 | -7.0 | 22.7 | -1.4 | -2.1 | 9.5 | -2.0 | 3.9 |
| 滋賀県 | 197 | 180 | 222 | 186 | 230 | 1,539 | 1,593 | 1,456 | 1,600 | 1,570 |
| 前年比(%) | -15.8 | 0.0 | 18.1 | -17.0 | 16.8 | 0.1 | -4.2 | -9.4 | 0.1 | 2.1 |
| 奈良県 | 211 | 254 | 228 | 250 | 256 | 1,764 | 1,599 | 1,590 | 1,579 | 1,520 |
| 前年比(%) | -8.7 | 22.7 | -3.4 | 1.2 | 21.3 | 6.4 | -6.6 | -12.6 | -13.1 | -13.8 |
| 和歌山県 | 82 | 84 | 91 | 81 | 84 | 1,030 | 1,173 | 1,082 | 1,100 | 1,057 |
| 前年比(%) | -3.5 | 44.8 | 12.3 | 5.2 | 2.4 | -4.2 | 12.7 | -1.8 | 5.7 | 2.6 |

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。

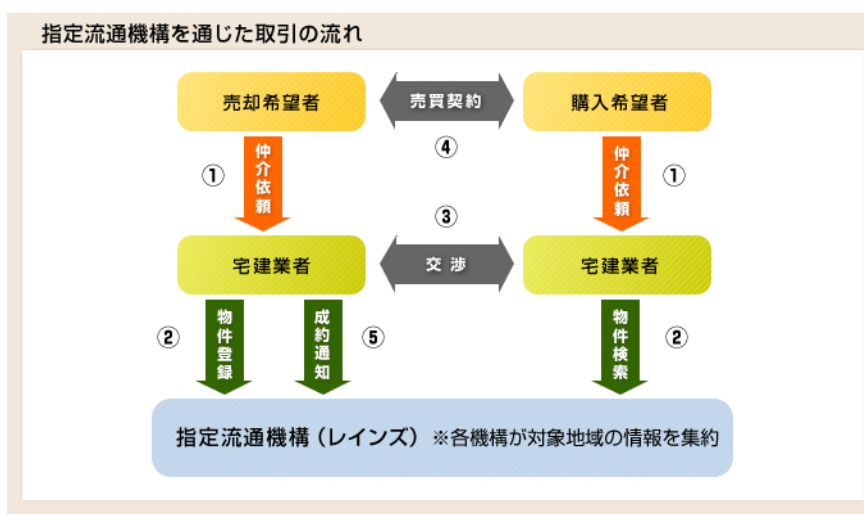
掲載データについて

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

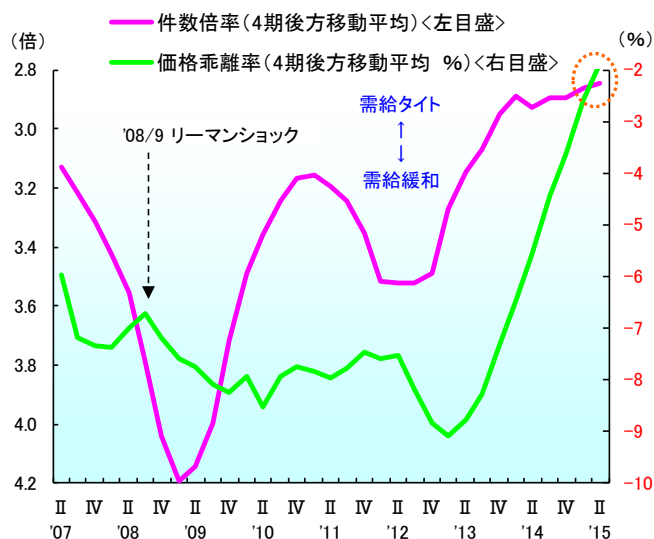
TEL：06-4708-8338 FAX：06-4708-8336

URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>

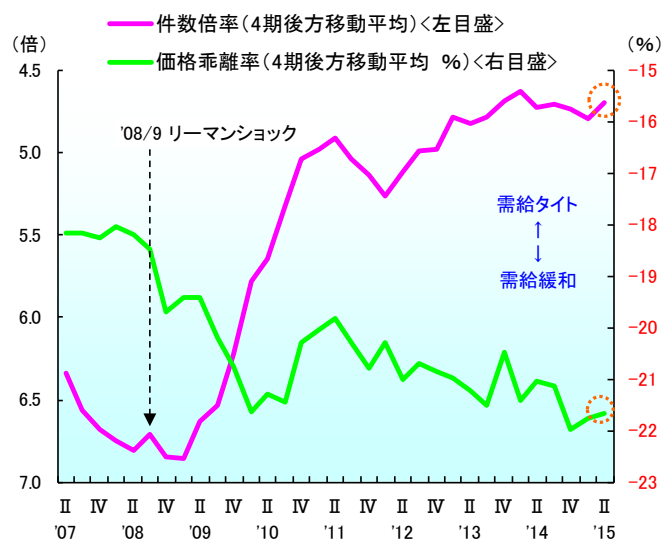
参考. 近畿圏中古住宅市場の見通し

- 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4～6月期は中古マンション、中古戸建住宅ともに、成約件数の増加率が新規登録件数を上回ったため、1～3月期より需給タイトな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も、中古マンションでは成約価格の上昇率が新規登録価格を上回り、需給は引き続きタイトな方向に変化しました。（参考図）
- 中古マンション市場では、近畿圏の広い範囲で価格の上昇を伴った取引の増加がみられ、主力エリアである京阪神だけでなく、近郊や郊外部でも活発な取引が目立つようになってきました。需給はタイトですが、市場に売り出される物件の数は増加しており、継続的な市場の拡大が現実味を帯びてきました。中古戸建市場は依然として価格の弱含みが目立ちますが、取引件数・売り物件数とも増加に転じており、今後は中古マンションと同様により高額な物件やエリアにまで取引が拡大するか注目されます。

■中古マンション



■中古戸建住宅



※件数倍率＝新規登録件数÷成約件数 □

※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 | | | | '11年 | | |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | IV | I | |
| 中古マンション 件数倍率 | 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 | 3.17 | 3.16 | |
| 中古マンション 価格乖離率 | -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 | -7.8 | -7.8 | |
| 中古戸建住宅 件数倍率 | 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 | 5.03 | 4.98 | |
| 中古戸建住宅 価格乖離率 | -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 | -20.3 | -20.0 | |

| | '11年 | | | '12年 | | | | '13年 | | | | '14年 | | | | '15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 | 3.20 | 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 | 2.85 |
| 中古マンション 価格乖離率 | -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 | -1.9 |
| 中古戸建住宅 件数倍率 | 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 | 4.70 |
| 中古戸建住宅 価格乖離率 | -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 | -21.7 |

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