



近畿圏不動産流通市場の動向について (2015年7~9月期)

■中古マンション

成約件数：前年同期比+5.6%で3期連続の増加 成約価格：同+4.9%で11期連続上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比+8.1%で2期連続の増加 成約価格：同-2.3%で4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

- 15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4,004件で前年比5.6%増と、3期連続のプラスとなりました。消費増税後の前年同期（14年7~9月期）を上回り、7~9月期の成約件数としては機構発足以来、最大となりました。新規登録件数も7~9月期は12,258件で前年比4.8%増となり、7~9月期としてはリーマンショック直前の08年以来的水準を示し、売り物件は増加傾向にあります。（図1）
- 15年7~9月期の平均成約価格は1,907万円で、前年比プラス4.9%と11期連続で上昇しました。新規登録価格は1,916万円で同プラス2.4%となり、4~6月期に続いて上昇しました。成約・新規登録価格とも前期比でも上昇し、2000年以降では最も高い水準にあります。活発な取引とともに、売り物件も価格の上昇を伴って増加しており、近畿圏の中古マンション市場は拡大する動きが続いています。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

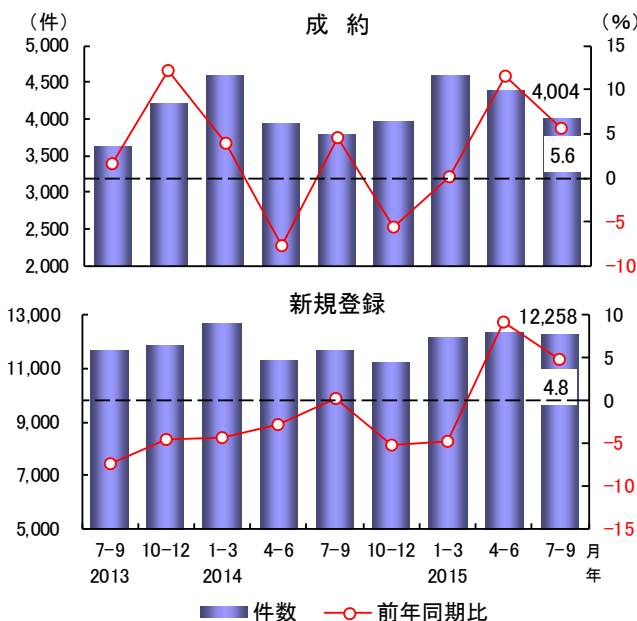
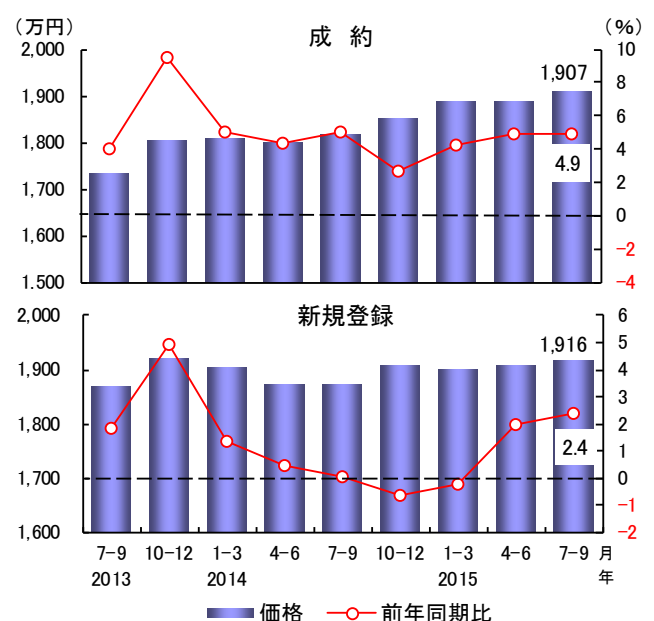


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き

- 15年7～9月期中古戸建住宅の成約件数は2,825件で前年比プラス8.1%と、4～6月期に続いて増加しました。中古マンションと同じく消費増税後の前年同期（14年7～9月期）を上回り、7～9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13,381件で同プラス3.8%と3期連続で増加し、近年では07～08年に次ぐ水準となり、中古戸建住宅の売り物件数も増加傾向にあります。（図3）
- 一方、15年7～9月期の平均成約価格は1,755万円で、前年比マイナス2.3%と4期連続で下落し、新規登録価格も2,251万円で同マイナス4.6%と4期続けて下落し、下落率は拡大しています。件数は成約・新規登録ともに増加していますが、価格は下落基調にあり、安価な中古戸建住宅を求める動きが続いています。（図4）

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

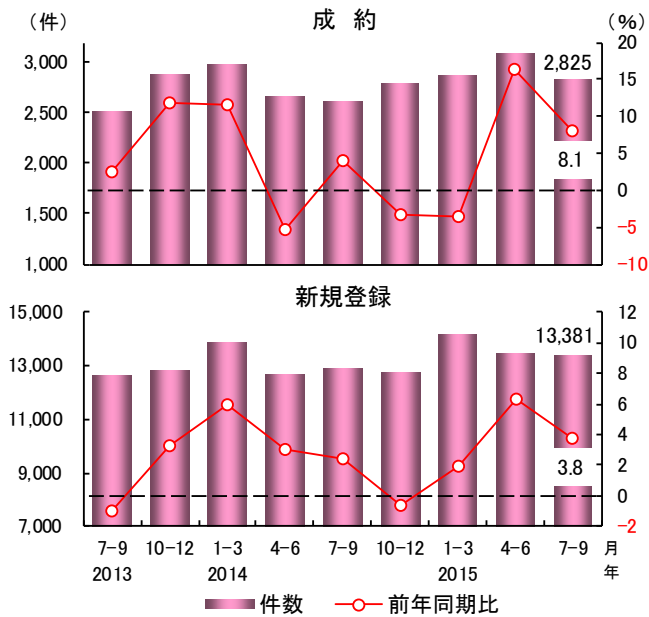
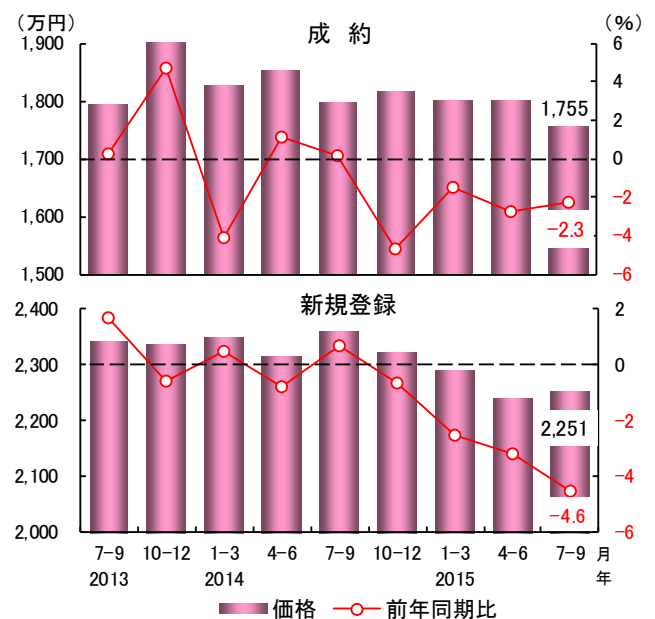


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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
7-9月	4,004	5.6	1,907	4.9	2,825	8.1	1,755	-2.3
	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
7-9月	12,258	4.8	1,916	2.4	13,381	3.8	2,251	-4.6

3. 近畿圏エリア別の動き

●15年7～9月期中古マンション成約件数は対象9地域中、奈良県を除く8地域が前年比でプラスとなり、4～6月期に続いて近畿圏全般に増加する動きがみられました。成約価格も8地域で上昇し、大阪府他と京都市は13年4～6月期から10期連続で上昇したほか、滋賀県は7期連続、兵庫県他は4期連続、神戸市は3期連続で上昇しましたが、最も価格水準が高い大阪市は10期ぶりに下落に転じました。(表1)

●15年7～9月期中古戸建住宅成約件数は、神戸市と奈良県を除く7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、京都府他、滋賀県は4～6月期に続いて2ケタの伸びとなりました。一方、成約価格は大阪市と京都市を除く7地域が前年比で下落し、成約件数が多い大阪府他は4期連続、奈良県は5期連続で下落しました。前期比でも下落が目立ち、全体的に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			
	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月		
大阪市	745	806	899	929	873	2,229	2,159	2,164	2,180	2,197		
前年比(%)	-4.0	-9.2	-3.1	19.6	17.2	19.0	8.1	6.6	4.3	-1.4		
大阪府他	1,007	1,036	1,291	1,127	1,017	1,695	1,747	1,782	1,797	1,777		
前年比(%)	3.2	-6.4	2.1	6.9	1.0	6.3	0.4	4.0	5.0	4.8		
神戸市	557	617	659	627	621	1,823	1,769	1,932	1,870	1,920		
前年比(%)	4.7	1.5	-4.8	8.7	11.5	4.1	-1.1	8.5	5.8	5.3		
兵庫県他	711	688	826	796	727	1,748	1,966	1,860	1,839	1,869		
前年比(%)	10.9	-13.2	4.3	10.2	2.3	-6.9	3.8	0.8	2.1	6.9		
京都市	322	362	407	390	331	2,006	1,919	2,136	2,086	2,165		
前年比(%)	-0.6	14.9	1.8	7.7	2.8	0.9	1.5	7.7	9.0	7.9		
京都府他	74	73	86	89	79	1,507	1,440	1,611	1,537	1,533		
前年比(%)	13.8	-15.1	-14.9	23.6	6.8	-5.3	-9.5	-0.5	4.1	1.7		
滋賀県	159	165	187	179	163	1,596	1,818	1,763	1,799	1,811		
前年比(%)	19.5	-4.6	-0.5	10.5	2.5	9.5	18.5	2.2	7.6	13.5		
奈良県	174	193	207	220	139	1,299	1,210	1,251	1,321	1,326		
前年比(%)	12.3	-1.0	8.9	29.4	-20.1	16.0	-12.2	-8.3	3.3	2.1		
和歌山県	43	28	40	24	54	704	921	831	730	792		
前年比(%)	72.0	-30.0	-2.4	-20.0	25.6	-6.3	19.4	2.9	-13.1	12.6		

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			
	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月		
大阪市	199	239	230	238	231	1,518	1,606	1,681	1,730	1,697		
前年比(%)	1.0	34.3	7.5	25.3	16.1	-8.2	-6.5	4.5	-9.9	11.8		
大阪府他	795	873	929	972	876	1,747	1,730	1,739	1,680	1,626		
前年比(%)	1.5	-2.7	-3.6	19.0	10.2	4.0	-3.7	-2.9	-3.8	-6.9		
神戸市	241	256	261	265	229	2,135	2,068	2,090	2,264	2,048		
前年比(%)	-6.6	-5.9	7.4	9.1	-5.0	1.9	-7.1	2.9	-0.3	-4.1		
兵庫県他	450	451	461	515	502	1,974	2,011	1,947	1,961	1,937		
前年比(%)	8.7	-14.6	-9.6	2.0	11.6	0.0	-5.6	0.0	-1.1	-1.9		
京都市	261	258	297	320	286	2,089	2,366	2,091	2,125	2,221		
前年比(%)	-1.1	-16.2	-3.3	32.2	9.6	6.3	8.1	0.2	0.1	6.3		
京都府他	150	175	172	216	177	1,755	2,000	1,809	1,843	1,710		
前年比(%)	0.0	-12.1	-7.0	22.7	18.0	-2.1	9.5	-2.0	3.9	-2.6		
滋賀県	180	222	186	230	215	1,593	1,456	1,600	1,570	1,501		
前年比(%)	0.0	18.1	-17.0	16.8	19.4	-4.2	-9.4	0.1	2.1	-5.7		
奈良県	254	228	250	256	224	1,599	1,590	1,579	1,520	1,589		
前年比(%)	22.7	-3.4	1.2	21.3	-11.8	-6.6	-12.6	-13.1	-13.8	-0.6		
和歌山県	84	91	81	84	85	1,173	1,082	1,100	1,057	991		
前年比(%)	44.8	12.3	5.2	2.4	1.2	12.7	-1.8	5.7	2.6	-15.5		

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。

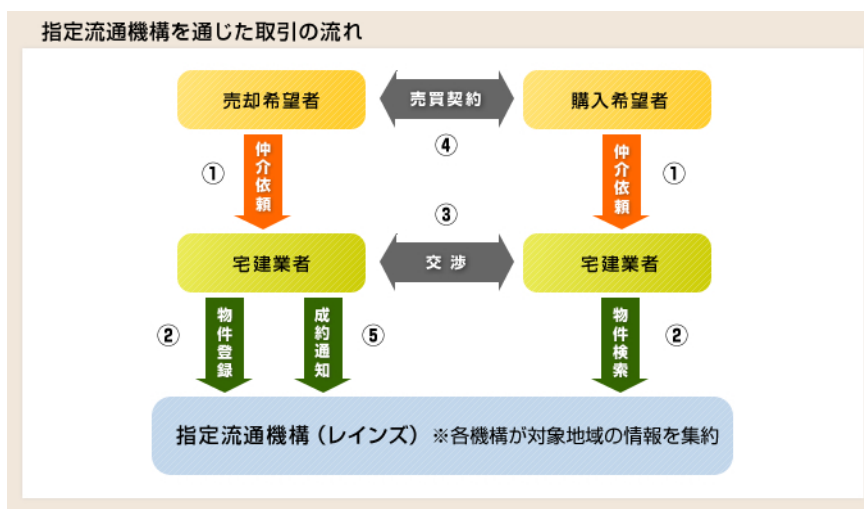
掲載データについて

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

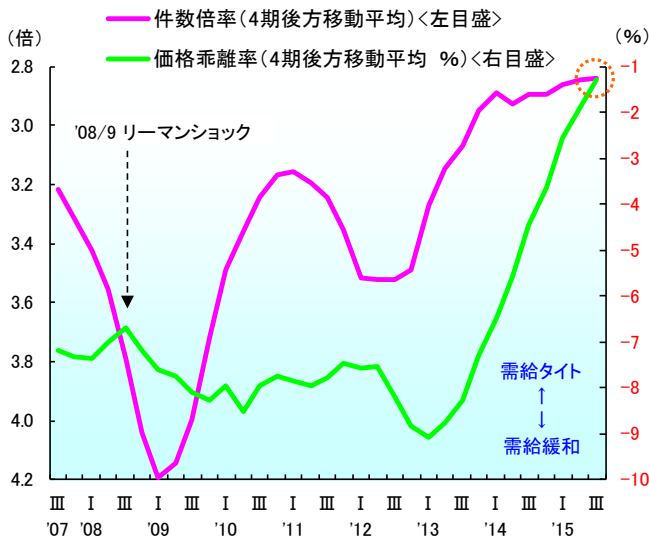
TEL：06-4708-8338 FAX：06-4708-8336

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7～9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、4～6月期からさらに需給はタイト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、価格面からみた需給も引き続きタイト方向に変化しました。（参考図）
- 中古マンション市場では、近畿圏のほとんどのエリアで価格の上昇を伴った取引の増加がみられ、15年4～6月期以降は全般に活発な取引が続いています。需給は非常にタイトな水準にあります。市場に売り出される物件数・売り出し価格ともプラスで推移しており、市場の拡大基調に変化はありません。中古戸建市場も取引件数・売り物件数の増加に加えて、売り出し価格の下落も進んでいることから、今後は売り出し価格と取引価格の乖離が縮小することで、相対的に弱い中古戸建住宅に対する需要が拡大する可能性が出てきました。

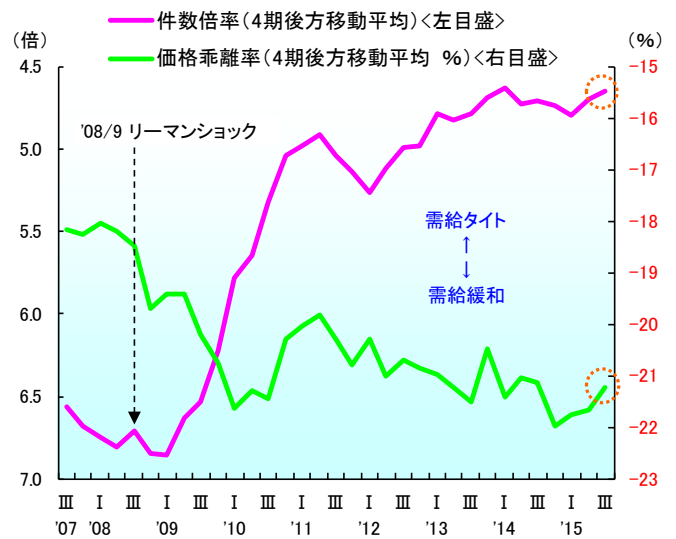
■中古マンション



※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

■中古戸建住宅



■バックデータ

	'07年		'08年				'09年				'10年				'11年			
	Ⅲ	Ⅳ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅰ	Ⅱ	
中古マンション 件数倍率	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	3.20	
中古マンション 価格乖離率	-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	-8.0	
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.91	
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-19.8	

	'11年		'12年				'13年				'14年				'15年		
	Ⅲ	Ⅳ	Ⅰ	Ⅱ	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	3.35	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	2.84
中古マンション 価格乖離率	-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	-1.3
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.65
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-21.2

注) Ⅰ:1～3月期、Ⅱ:4～6月期、Ⅲ:7～9月期、Ⅳ:10～12月期