



近畿圏不動産流通市場の動向について（2015年10～12月期）

■中古マンション

成約件数：前年同期比+5.1%で4期連続の増加 成約価格：同+2.5%で12期連続上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比+4.9%で3期連続の増加 成約価格：同-1.1%で5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نز）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

- 15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4,169件で前年比5.1%増と、4期連続でプラスとなりました。消費増税後に減少した前年同期（14年10～12月期）を上回り、10～12月期としては13年10～12月期に次ぐ水準です。新規登録件数の10～12月期は11,854件と前年比で5.1%増加し、10～12月期としては13年10～12月期に近い水準を示し、売りの物件も増加傾向は続いています。（図1）
- 15年10～12月期の平均成約価格は1,899万円で、前年比プラス2.5%と12期連続で前年同月を上回りました。新規登録価格も1,991万円で同プラス4.4%と、3期続けて上昇しています。成約・新規登録価格とも10～12月期としては2000年以降で最も高い水準にあります。成約価格の上昇率が低下する動きも見られますが、近畿圏の中古マンション市場は引き続き拡大基調にあります。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

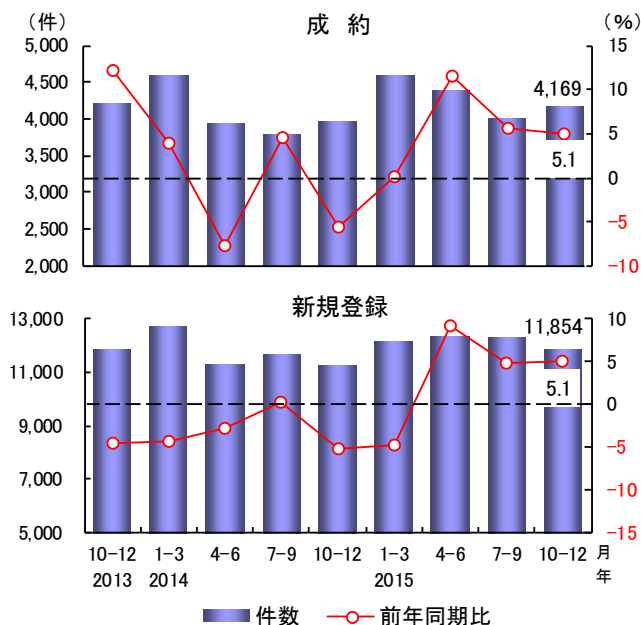
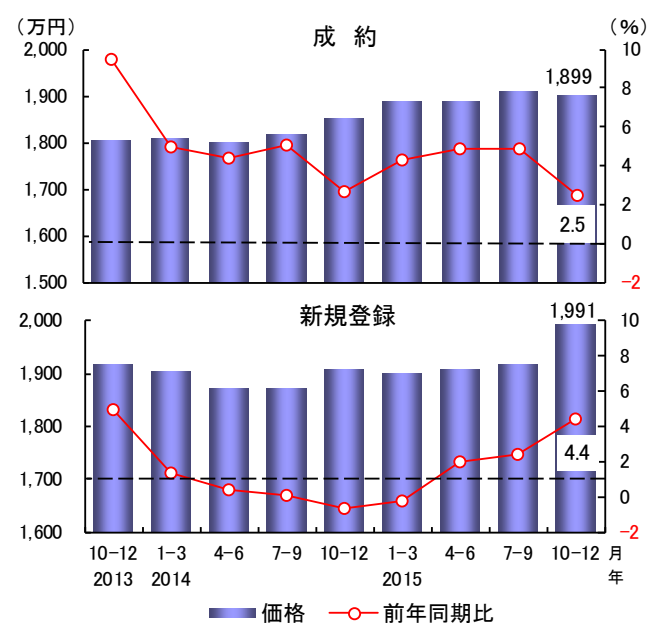


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き

- 15年10～12月期中古戸建住宅の成約件数は2,931件で前年比4.9%増と、3期連続でプラスとなりました。中古マンションと同じく消費増税後の前年同期（14年10～12月期）を上回り、10～12月期としては機構発足以来、最大の件数を記録しています。一方、新規登録件数は12,660件で前年比マイナス0.8%とほぼ横ばいながら4期ぶりに減少し、中古戸建住宅の売り物件数の増加に歯止めがかかりました。（図3）
- 15年10～12月期の平均成約価格は1,797万円で、前年比マイナス1.1%と5期連続で下落し、新規登録価格も2,300万円で同マイナス0.9%と、下落率は縮小しましたが5期続けて下落しました。成約件数は増加が続いていますが、価格は依然として下落基調にあり安価な中古戸建を求める動きに変化ありません。（図4）

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

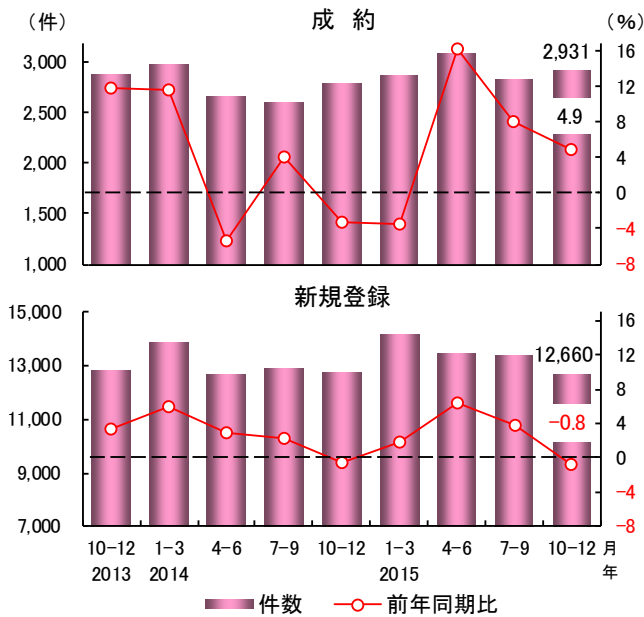
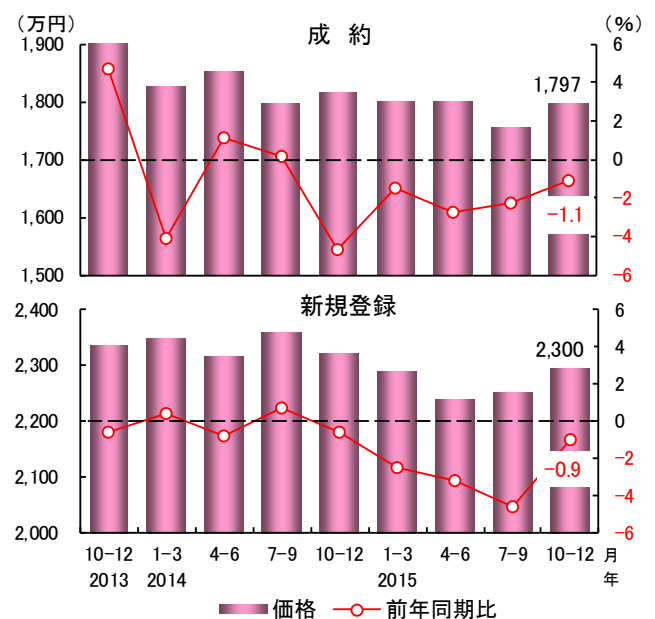


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■ 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 (件) 前年同期比(%)		成約価格 (万円) 前年同期比(%)		成約件数 (件) 前年同期比(%)		成約価格 (万円) 前年同期比(%)	
2013年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
10-12月	4,169	5.1	1,899	2.5	2,931	4.9	1,797	-1.1
	新規登録件数 (件) 前年同期比(%)		新規登録価格 (万円) 前年同期比(%)		新規登録件数 (件) 前年同期比(%)		新規登録価格 (万円) 前年同期比(%)	
2013年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
10-12月	11,854	5.1	1,991	4.4	12,660	-0.8	2,300	-0.9

3. 近畿圏エリア別の動き

- 15年10～12月期中古マンション成約件数は対象9地域中、5地域が前年比でプラスとなりましたが、7～9月期に比べて増加エリアは3地域減りました。成約価格も5地域が前年比で上昇しましたが、7～9月期より上昇エリアは3地域減っています。大阪府他と京都市は11期連続で上昇しましたが、滋賀県は8期ぶり、兵庫県他も5期ぶりに下落するなど、地域によって件数や価格の動きに差が生じました。(表1)
- 15年10～12月期中古戸建住宅の成約件数は6地域が前年比で増加し、大阪府他や兵庫県他、京都市、京都府他は3期連続のプラスとなりました。一方、成約価格は大阪市と滋賀県を除く7地域が前年比で下落し、成約件数が多い大阪府他は5期連続、奈良県は6期連続でマイナスとなりました。京都市など増加エリアも成約価格は下落しており、安価な中古戸建住宅が選好されている様子がうかがえます。(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 10-12月	2015年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2014年 10-12月	2015年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月
大阪市	806	899	929	873	923	2,159	2,164	2,180	2,197	2,214
前年比(%)	-9.2	-3.1	19.6	17.2	14.5	8.1	6.6	4.3	-1.4	2.6
大阪府他	1,036	1,291	1,127	1,017	1,025	1,747	1,782	1,797	1,777	1,780
前年比(%)	-6.4	2.1	6.9	1.0	-1.1	0.4	4.0	5.0	4.8	1.9
神戸市	617	659	627	621	612	1,769	1,932	1,870	1,920	1,864
前年比(%)	1.5	-4.8	8.7	11.5	-0.8	-1.1	8.5	5.8	5.3	5.4
兵庫県他	688	826	796	727	756	1,966	1,860	1,839	1,869	1,890
前年比(%)	-13.2	4.3	10.2	2.3	9.9	3.8	0.8	2.1	6.9	-3.9
京都市	362	407	390	331	357	1,919	2,136	2,086	2,165	2,119
前年比(%)	14.9	1.8	7.7	2.8	-1.4	1.5	7.7	9.0	7.9	10.4
京都府他	73	86	89	79	90	1,440	1,611	1,537	1,533	1,410
前年比(%)	-15.1	-14.9	23.6	6.8	23.3	-9.5	-0.5	4.1	1.7	-2.1
滋賀県	165	187	179	163	167	1,818	1,763	1,799	1,811	1,791
前年比(%)	-4.6	-0.5	10.5	2.5	1.2	18.5	2.2	7.6	13.5	-1.5
奈良県	193	207	220	139	186	1,210	1,251	1,321	1,326	1,321
前年比(%)	-1.0	8.9	29.4	-20.1	-3.6	-12.2	-8.3	3.3	2.1	9.2
和歌山県	28	40	24	54	53	921	831	730	792	918
前年比(%)	-30.0	-2.4	-20.0	25.6	89.3	19.4	2.9	-13.1	12.6	-0.3

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)				
	2014年 10-12月	2015年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	10-12月	2015年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月
大阪市	239	230	238	231	219	1,606	1,681	1,730	1,697	1,841
前年比(%)	34.3	7.5	25.3	16.1	-8.4	-6.5	4.5	-9.9	11.8	14.6
大阪府他	873	929	972	876	906	1,730	1,739	1,680	1,626	1,730
前年比(%)	-2.7	-3.6	19.0	10.2	3.8	-3.7	-2.9	-3.8	-6.9	-0.0
神戸市	256	261	265	229	249	2,068	2,090	2,264	2,048	2,014
前年比(%)	-5.9	7.4	9.1	-5.0	-2.7	-7.1	2.9	-0.3	-4.1	-2.6
兵庫県他	451	461	515	502	502	2,011	1,947	1,961	1,937	1,971
前年比(%)	-14.6	-9.6	2.0	11.6	11.3	-5.6	0.0	-1.1	-1.9	-1.9
京都市	258	297	320	286	317	2,366	2,091	2,125	2,221	2,135
前年比(%)	-16.2	-3.3	32.2	9.6	22.9	8.1	0.2	0.1	6.3	-9.7
京都府他	175	172	216	177	191	2,000	1,809	1,843	1,710	1,631
前年比(%)	-12.1	-7.0	22.7	18.0	9.1	9.5	-2.0	3.9	-2.6	-18.5
滋賀県	222	186	230	215	210	1,456	1,600	1,570	1,501	1,606
前年比(%)	18.1	-17.0	16.8	19.4	-5.4	-9.4	0.1	2.1	-5.7	10.3
奈良県	228	250	256	224	245	1,590	1,579	1,520	1,589	1,582
前年比(%)	-3.4	1.2	21.3	-11.8	7.5	-12.6	-13.1	-13.8	-0.6	-0.5
和歌山県	91	81	84	85	92	1,082	1,100	1,057	991	1,013
前年比(%)	12.3	5.2	2.4	1.2	1.1	-1.8	5.7	2.6	-15.5	-6.3

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。

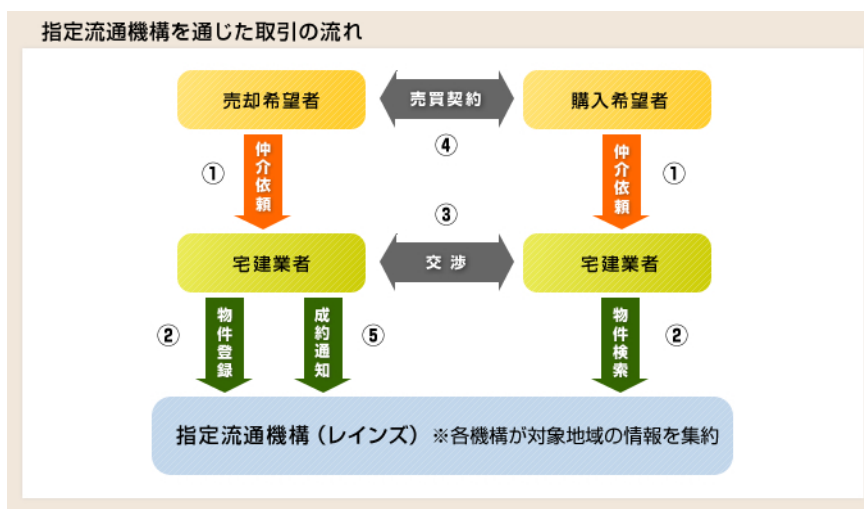
掲載データについて

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

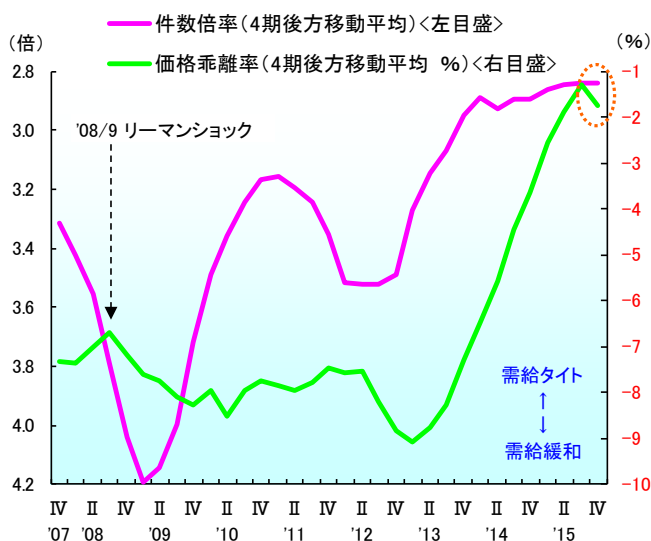
TEL：06-4708-8338 FAX：06-4708-8336

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10～12月期は中古マンションが横ばい、中古戸建は新規登録件数が減少する一方で成約件数は増加したため、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は、中古戸建が成約価格・新規登録価格とも同様の下落率であったため横ばいでしたが、中古マンションは成約価格の上昇率が新規登録価格を下回り需給は緩和方向に変化しました。（参考図）
- 中古マンション市場は依然として需給タイトで取扱高は拡大基調にあります。15年7～9月期に比べて成約件数の増加エリアが減り、成約価格の上昇にもやや陰りが見え始めています。価格の上昇を伴った売物件が増加しており、こうした動きに購入需要が追従できるか注目されます。一方、中古戸建市場では成約件数は増加していますが、成約価格は下落が続いています。新規登録価格の下落率は縮小しましたが新規登録件数は前年割れしており、売り出し価格と取引価格の乖離は縮小していません。実需の購入者層における実質賃金の伸びが停滞する中で、当面は安価な中古戸建住宅を志向する動きが続くとみられます。

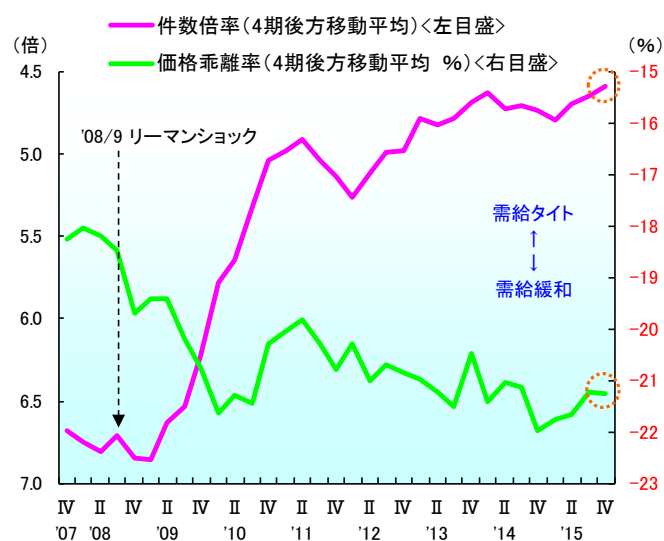
■中古マンション



※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		
	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	IV	I	II	III
中古マンション 件数倍率	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	3.24
価格乖離率	-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	-7.8
中古戸建住宅 件数倍率	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	5.04
価格乖離率	-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	-20.3

	'11年		'12年				'13年				'14年				'15年			
	IV	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	3.35	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	2.84	
価格乖離率	-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	-1.7	
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.59	
価格乖離率	-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	-21.2	

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