



近畿圏不動産流通市場の動向について (2016年1~3月期)

■中古マンション

成約件数：前年同期比-1.5%で5期ぶりに減少 成約価格：同+7.0%で13期連続上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比+9.1%で4期連続の増加 成約価格：同+2.9%で6期ぶりに上昇

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、2016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。また、参考として年度別の推移も掲載しております。

1. 近畿圏 中古マンション市場の動き

- 16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、4,533件で前年比マイナス1.5%と5期ぶりに前年同期を下回りました。一昨年同期（14年1~3月期）の件数も下回り、これまでの増加傾向に歯止めがかかりました。新規登録件数の1~3月期は14,445件と前年比で19.1%増加し、1~3月期としては12年1~3月期に次ぐ高い水準となり、取引が停滞する中で売り物件は大幅に増加しました。（図1）
- 16年1~3月期の平均成約価格は2,020万円で前年比プラス7.0%と、13期連続で前年同月を上回りました。新規登録価格も2,038万円で同プラス7.2%と、4期続けて上昇しました。成約・新規登録価格とも1~3月期としては2000年以降で最も高い水準となり、上昇率も拡大しています。ただ、成約件数は減少に転じており、中古マンション市場の拡大基調に変化の兆しもみられます。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

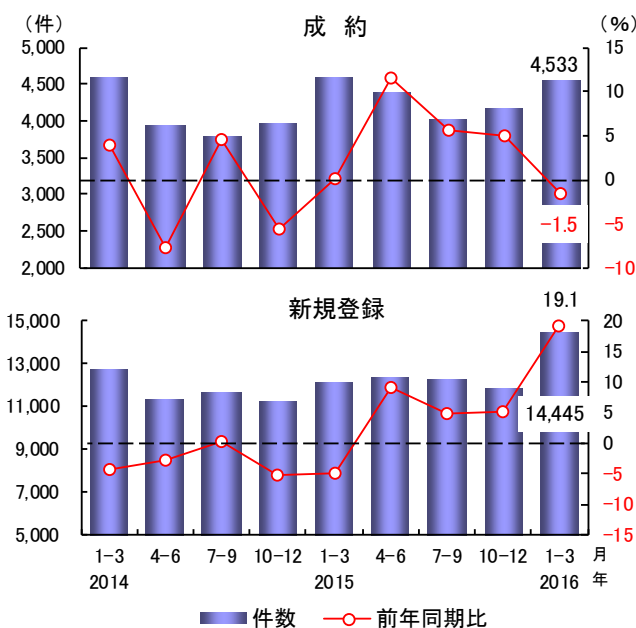
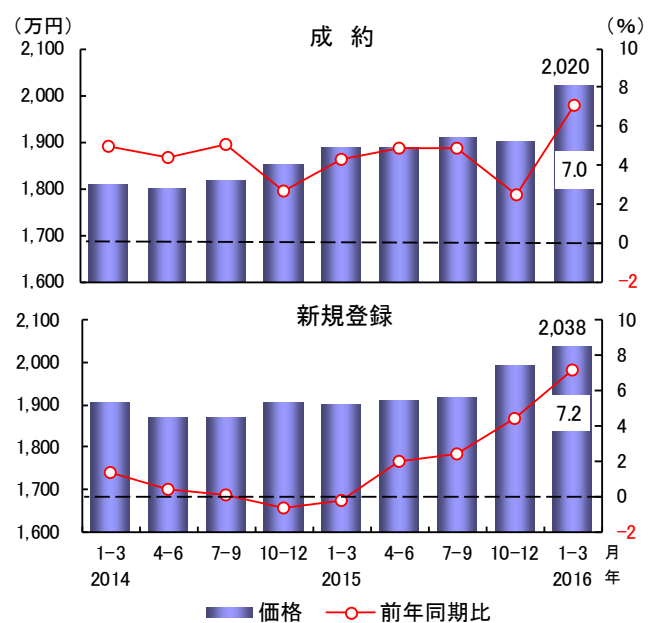


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き

- 16年1～3月期の中古戸建住宅の成約件数は3,128件で前年比プラス9.1%と、4期連続で前年同期を上回りました。成約件数が減少に転じた中古マンションとは対照的に、1～3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14,297件で前年比プラス1.1%と再び増加に転じ、中古戸建住宅の売り物件数も高い水準を維持しています。(図3)
- 16年1～3月期の平均成約価格は1,851万円で、前年比プラス2.9%と6期ぶりに上昇し、新規登録価格も2,295万円で同プラス0.2%と、ほぼ横ばいながら6期ぶりに前年同期を上回りました。成約件数が増加する中で価格は上昇に転じており、これまでの下落基調に変化が生じています。(図4)

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

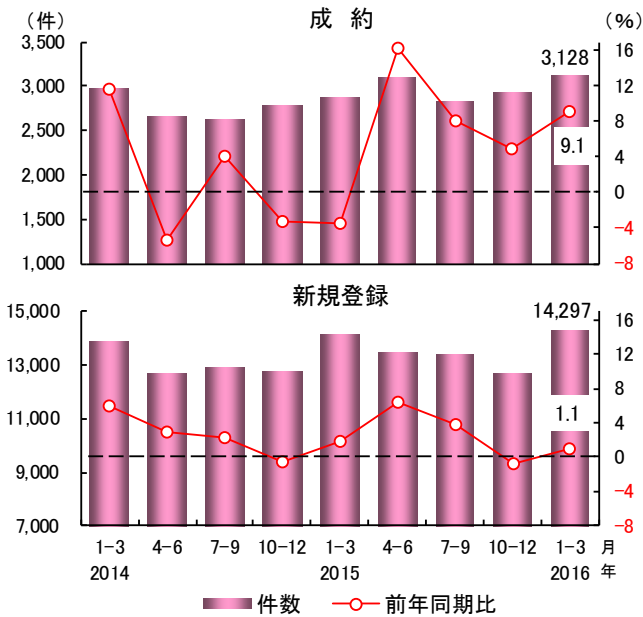
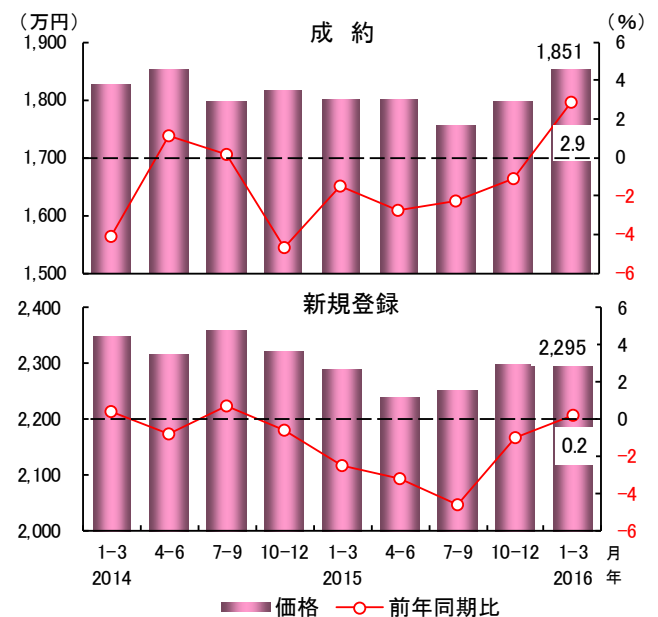


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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 (%)
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
2016年1-3月	4,533	-1.5	2,020	7.0	3,128	9.1	1,851	2.9
	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 (%)
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
2016年1-3月	14,445	19.1	2,038	7.2	14,297	1.1	2,295	0.2

3. 近畿圏エリア別の動き

- 16年1～3月期の中古マンション成約件数は対象9地域中6地域が前年比で減少し、10～12月期に比べて減少エリアは2地域増えました。一方、成約価格は8地域が前年比で上昇し、10～12月期より上昇エリアは3地域増えました。大阪府他と京都市の成約価格は12期連続で上昇しましたが、成約件数・価格ともプラスとなったのは大阪市と神戸市のみで、中古マンション取引の伸びが鈍化してきました。(表1)
- 16年1～3月期の中古戸建住宅の成約件数はすべての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4期連続で前年同期を上回りました。成約価格は滋賀県、奈良県、和歌山県を除く6地域が前年比でプラスとなり、大阪市は3期連続で2ケタ上昇しました。京阪神を中心に成約件数・価格ともプラスに転じており、相対的に価格水準の高いエリアの中古戸建取引が活発になりつつあります。(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)				
	2015年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2016年 1-3月	2015年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2016年 1-3月
大阪市	899	929	873	923	998	2,164	2,180	2,197	2,214	2,319
前年比(%)	-3.1	19.6	17.2	14.5	11.0	6.6	4.3	-1.4	2.6	7.1
大阪府他	1,291	1,127	1,017	1,025	1,165	1,782	1,797	1,777	1,780	1,931
前年比(%)	2.1	6.9	1.0	-1.1	-9.8	4.0	5.0	4.8	1.9	8.3
神戸市	659	627	621	612	702	1,932	1,870	1,920	1,864	2,027
前年比(%)	-4.8	8.7	11.5	-0.8	6.5	8.5	5.8	5.3	5.4	4.9
兵庫県他	826	796	727	756	783	1,860	1,839	1,869	1,890	1,963
前年比(%)	4.3	10.2	2.3	9.9	-5.2	0.8	2.1	6.9	-3.9	5.5
京都市	407	390	331	357	383	2,136	2,086	2,165	2,119	2,262
前年比(%)	1.8	7.7	2.8	-1.4	-5.9	7.7	9.0	7.9	10.4	5.9
京都府他	86	89	79	90	100	1,611	1,537	1,533	1,410	1,470
前年比(%)	-14.9	23.6	6.8	23.3	16.3	-0.5	4.1	1.7	-2.1	-8.7
滋賀県	187	179	163	167	169	1,763	1,799	1,811	1,791	1,803
前年比(%)	-0.5	10.5	2.5	1.2	-9.6	2.2	7.6	13.5	-1.5	2.3
奈良県	207	220	139	186	197	1,251	1,321	1,326	1,321	1,398
前年比(%)	8.9	29.4	-20.1	-3.6	-4.8	-8.3	3.3	2.1	9.2	11.8
和歌山県	40	24	54	53	36	831	730	792	918	1,143
前年比(%)	-2.4	-20.0	25.6	89.3	-10.0	2.9	-13.1	12.6	-0.3	37.5

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)				
	2015年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2016年 1-3月	2015年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2016年 1-3月
大阪市	230	238	231	219	233	1,681	1,730	1,697	1,841	1,925
前年比(%)	7.5	25.3	16.1	-8.4	1.3	4.5	-9.9	11.8	14.6	14.6
大阪府他	929	972	876	906	965	1,739	1,680	1,626	1,730	1,748
前年比(%)	-3.6	19.0	10.2	3.8	3.9	-2.9	-3.8	-6.9	-0.0	0.5
神戸市	261	265	229	249	296	2,090	2,264	2,048	2,014	2,095
前年比(%)	7.4	9.1	-5.0	-2.7	13.4	2.9	-0.3	-4.1	-2.6	0.3
兵庫県他	461	515	502	502	553	1,947	1,961	1,937	1,971	2,014
前年比(%)	-9.6	2.0	11.6	11.3	20.0	0.0	-1.1	-1.9	-1.9	3.5
京都市	297	320	286	317	324	2,091	2,125	2,221	2,135	2,274
前年比(%)	-3.3	32.2	9.6	22.9	9.1	0.2	0.1	6.3	-9.7	8.8
京都府他	172	216	177	191	198	1,809	1,843	1,710	1,631	1,892
前年比(%)	-7.0	22.7	18.0	9.1	15.1	-2.0	3.9	-2.6	-18.5	4.6
滋賀県	186	230	215	210	205	1,600	1,570	1,501	1,606	1,551
前年比(%)	-17.0	16.8	19.4	-5.4	10.2	0.1	2.1	-5.7	10.3	-3.0
奈良県	250	256	224	245	262	1,579	1,520	1,589	1,582	1,544
前年比(%)	1.2	21.3	-11.8	7.5	4.8	-13.1	-13.8	-0.6	-0.5	-2.2
和歌山県	81	84	85	92	92	1,100	1,057	991	1,013	957
前年比(%)	5.2	2.4	1.2	1.1	13.6	5.7	2.6	-15.5	-6.3	-13.0

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。

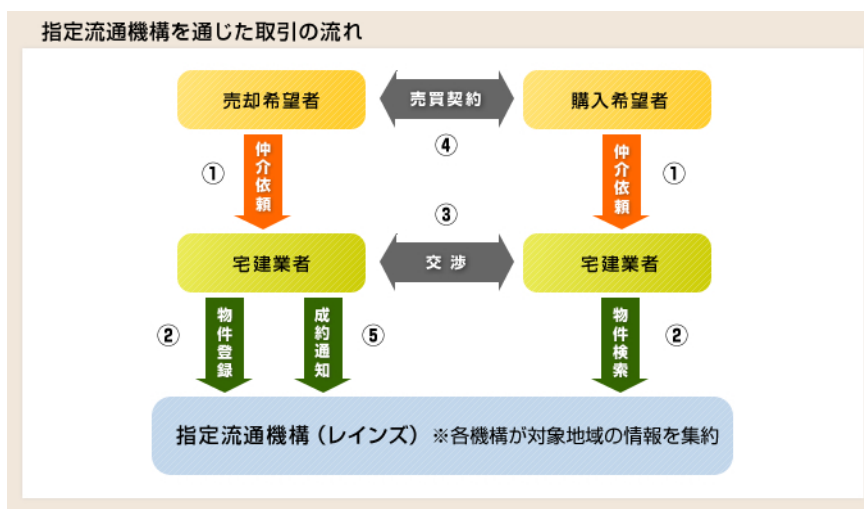
掲載データについて

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

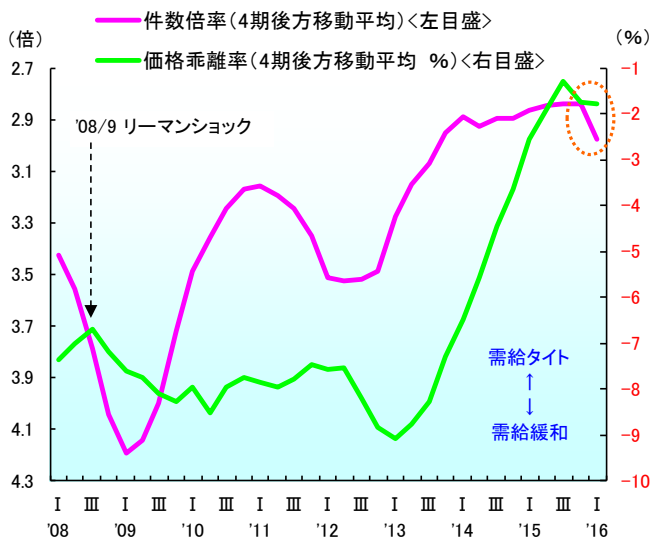
TEL : 06-4708-8338 FAX : 06-4708-8336

URL : <http://www.kinkireins.or.jp/>

参考 1. 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、16年1～3月期は成約件数が減少した中古マンションが需給緩和に、成約件数の増加率が新規登録件数を上回った中古戸建は需給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、中古マンションが成約・新規登録価格とも同様の上昇率となりほぼ横ばいでしたが、中古戸建住宅は成約価格の上昇率が新規登録価格を上回り、需給は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、売り物件の増加や価格の上昇に需要（成約件数）が追いつかなくなりつつあります。近畿圏平均で比較した中古マンション成約価格は、消費増税後の14年7～9月期から中古戸建価格を上回っており、その差は拡大しています。相対的に割安な土地付き中古戸建に需要が集まり始めており、実質賃金や物価の伸びが停滞する中で中古マンション価格の上昇が続くと、上記の動きはさらに拡大することが予想されます。今後の市況は、中古マンションの売り出し価格の上昇と中古戸建価格の安定がカギを握るとみられます。

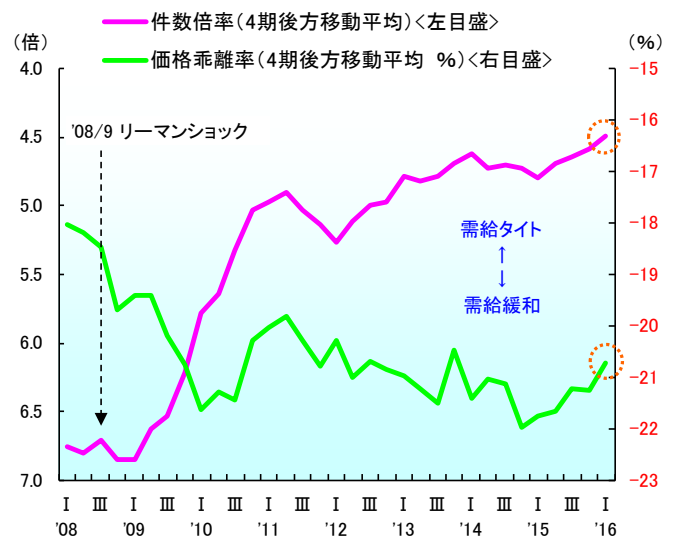
■中古マンション



※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

	'08年				'09年				'10年				'11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	3.43	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	3.35
中古マンション 価格乖離率	-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	-7.5
中古戸建住宅 件数倍率	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	5.14
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-20.8

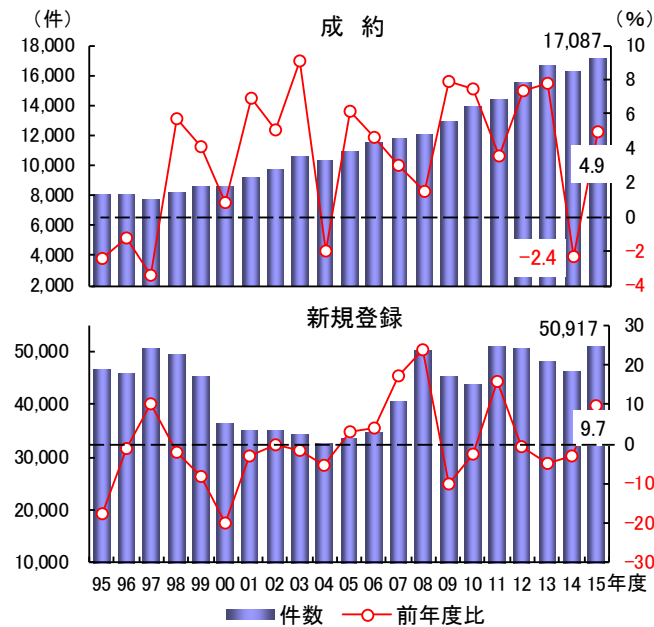
	'12年				'13年				'14年				'15年				'16年
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
中古マンション 件数倍率	3.51	3.52	3.52	3.49	3.27	3.15	3.07	2.95	2.89	2.92	2.89	2.89	2.86	2.85	2.84	2.84	2.98
中古マンション 価格乖離率	-7.6	-7.5	-8.2	-8.8	-9.1	-8.8	-8.3	-7.3	-6.5	-5.6	-4.4	-3.6	-2.6	-1.9	-1.3	-1.7	-1.8
中古戸建住宅 件数倍率	5.27	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	4.49
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-20.7

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

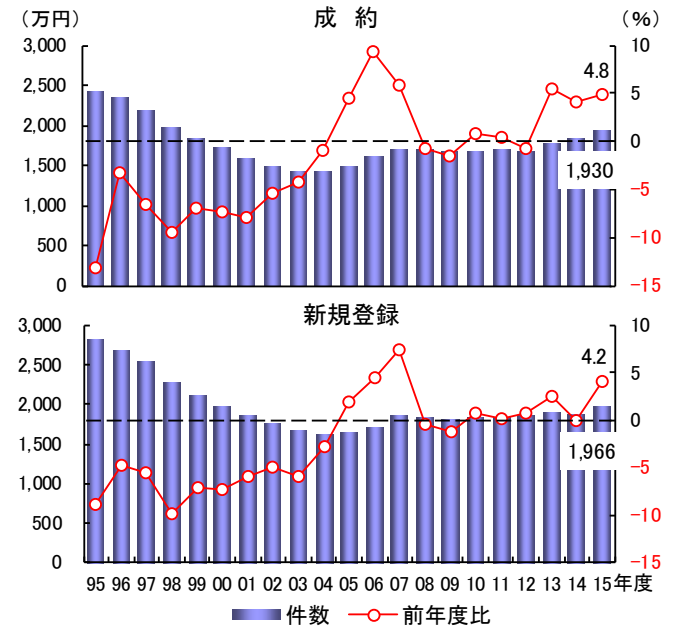
参考2. 近畿圏 年度別の推移

- 15年度の中古マンション成約件数は17,087件と、前年比で4.9%増加しました。14年度は同2.4%減少しましたが、15年度は増加に転じ機構発足以来、最大の件数を記録しました。新規登録件数は12年度以降減少しましたが、15年度は50,917件で前年比プラス9.7%と4年ぶりに増加しました。成約価格は1,930万円で前年比プラス4.8%と3年連続で上昇し、新規登録価格は1,966万円で同4.2%上昇しました。(表5・6)
- 15年度の中古戸建住宅の成約件数は11,980件と、前年比で9.5%増加しました。14年度は同2.2%減少しましたが、15年度は増加基調を回復し機構発足以来、最大の件数を記録しました。新規登録件数は53,809件で、前年比プラス2.5%と3年連続で増加しました。成約価格は1,802万円で前年比マイナス0.7%、新規登録価格は2,271万円で同マイナス2.1%となり、双方とも2年連続で下落しました。(表7・8)

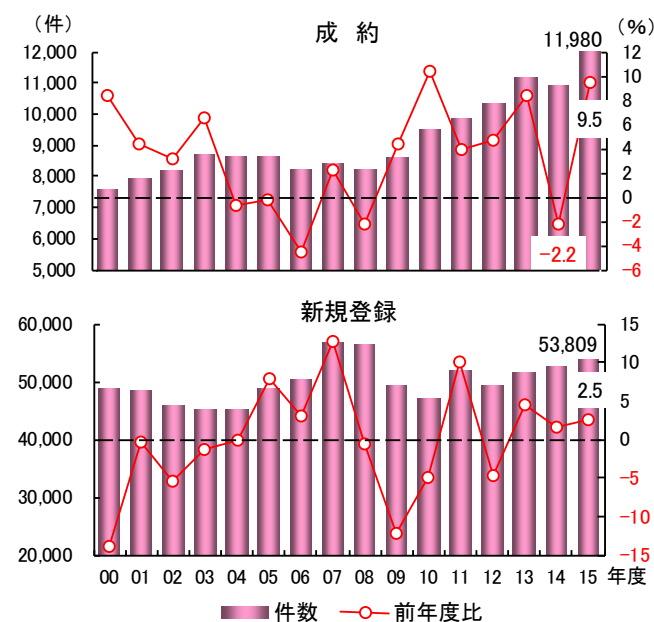
図表5 近畿圏中古マンションの成約・新規登録件数の推移



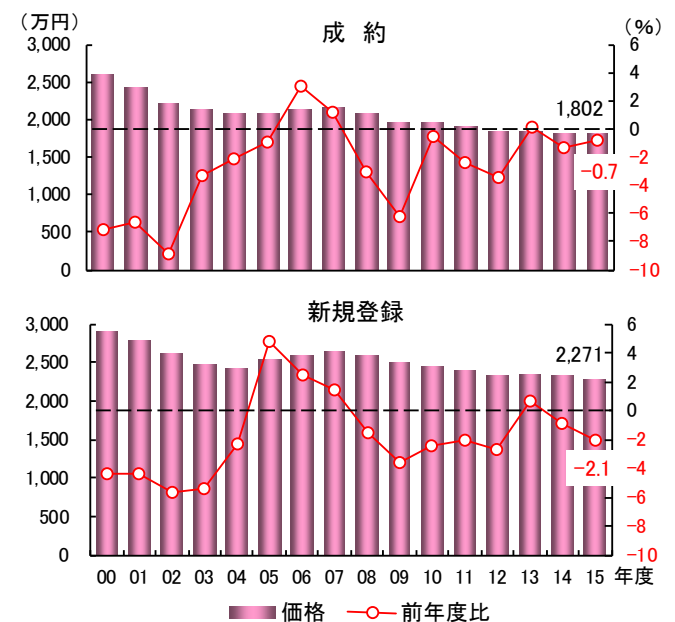
図表6 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格の推移



図表7 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録件数



図表8 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格



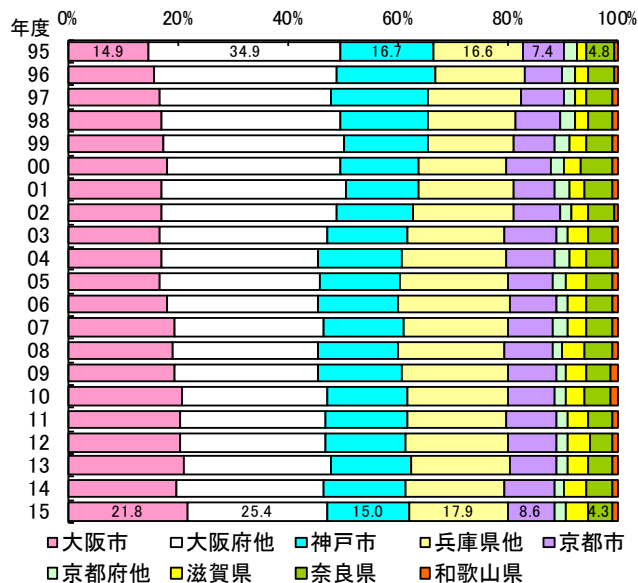
■バックデータ (図5・6・7・8)

※中古戸建住宅は、取得データの関係から2000年度以降表示。

年度	中古マンション (図5・図6)				中古戸建住宅 (図7・図8)			
	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(%)
1995	8,137	-2.4	2,425	-13.2	—	—	—	—
1996	8,040	-1.2	2,346	-3.2	—	—	—	—
1997	7,764	-3.4	2,192	-6.6	—	—	—	—
1998	8,209	5.7	1,984	-9.5	—	—	—	—
1999	8,543	4.1	1,845	-7.0	—	—	—	—
2000	8,614	0.8	1,710	-7.3	7,576	8.4	2,594	-7.2
2001	9,208	6.9	1,574	-7.9	7,909	4.4	2,424	-6.6
2002	9,675	5.1	1,490	-5.3	8,164	3.2	2,208	-8.9
2003	10,552	9.1	1,427	-4.3	8,700	6.6	2,134	-3.3
2004	10,347	-1.9	1,414	-0.9	8,638	-0.7	2,089	-2.1
2005	10,988	6.2	1,477	4.5	8,620	-0.2	2,070	-0.9
2006	11,496	4.6	1,614	9.2	8,228	-4.5	2,133	3.0
2007	11,844	3.0	1,708	5.9	8,415	2.3	2,159	1.2
2008	12,021	1.5	1,695	-0.8	8,228	-2.2	2,093	-3.0
2009	12,974	7.9	1,670	-1.5	8,595	4.5	1,962	-6.3
2010	13,939	7.4	1,683	0.8	9,485	10.4	1,952	-0.5
2011	14,428	3.5	1,691	0.5	9,858	3.9	1,904	-2.4
2012	15,480	7.3	1,677	-0.8	10,319	4.7	1,838	-3.5
2013	16,681	7.8	1,769	5.5	11,185	8.4	1,841	0.2
2014	16,288	-2.4	1,841	4.1	10,937	-2.2	1,816	-1.4
2015	17,087	4.9	1,930	4.8	11,980	9.5	1,802	-0.7

年度	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(%)
1995	46,522	-17.5	2,821	-8.9	—	—	—	—
1996	45,913	-1.3	2,685	-4.8	—	—	—	—
1997	50,619	10.2	2,537	-5.5	—	—	—	—
1998	49,481	-2.2	2,285	-9.9	—	—	—	—
1999	45,380	-8.3	2,124	-7.0	—	—	—	—
2000	36,298	-20.0	1,969	-7.3	48,708	-13.8	2,898	-4.4
2001	35,105	-3.3	1,853	-5.9	48,578	-0.3	2,772	-4.4
2002	34,974	-0.4	1,760	-5.0	45,939	-5.4	2,616	-5.6
2003	34,342	-1.8	1,657	-5.9	45,298	-1.4	2,473	-5.4
2004	32,468	-5.5	1,610	-2.8	45,220	-0.2	2,418	-2.3
2005	33,408	2.9	1,641	1.9	48,803	7.9	2,533	4.8
2006	34,702	3.9	1,716	4.6	50,259	3.0	2,597	2.5
2007	40,629	17.1	1,843	7.4	56,690	12.8	2,634	1.5
2008	50,267	23.7	1,833	-0.5	56,349	-0.6	2,595	-1.5
2009	45,093	-10.3	1,812	-1.1	49,484	-12.2	2,502	-3.6
2010	43,931	-2.6	1,826	0.7	47,109	-4.8	2,440	-2.5
2011	50,799	15.6	1,830	0.2	51,799	10.0	2,388	-2.1
2012	50,449	-0.7	1,842	0.7	49,348	-4.7	2,325	-2.7
2013	47,942	-5.0	1,890	2.6	51,621	4.6	2,340	0.7
2014	46,417	-3.2	1,888	-0.1	52,471	1.6	2,320	-0.8
2015	50,917	9.7	1,966	4.2	53,809	2.5	2,271	-2.1

図表9 中古マンションの府県別成約件数比率



図表10 中古戸建住宅の府県別成約件数比率

