



近畿圏不動産流通市場の動向について (2016年4~6月期)

■中古マンション

成約件数：前年同期比-1.4%で2期連続の減少 成約価格：同+4.6%で14期連続上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比+2.6%で5期連続の増加 成約価格：同+2.6%で2期連続上昇

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

- 16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4,320件と、前年比で1.4%減少し2期連続で前年同期を下回りました。4~6月期としては前年同期に次ぐ水準を維持していますが、年明け以降は増加の動きに陰りもみられます。新規登録件数の4~6月期は13,188件と前年比で6.7%増加し、4~6月期としては機構発足以来最も高い水準となり、取引が停滞する中で売り物件の増加が続いています。（図1）
- 16年4~6月期の平均成約価格は1,973万円と前年比で4.6%上昇し、14期連続で前年同月を上回りました。新規登録価格も2,110万円と前年比10.6%の2ケタ上昇となり、5期続けて前年同期を上回りました。4~6月期として成約価格は97年（2,021万円）、新規登録価格は98年（2,170万円）に迫る水準となっています。ただ、成約件数は減少に転じており、中古マンション市場は足踏み状態となっています。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

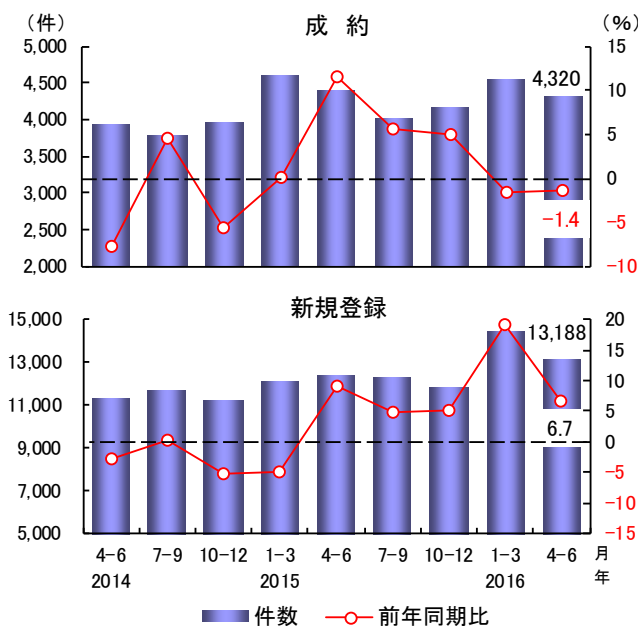
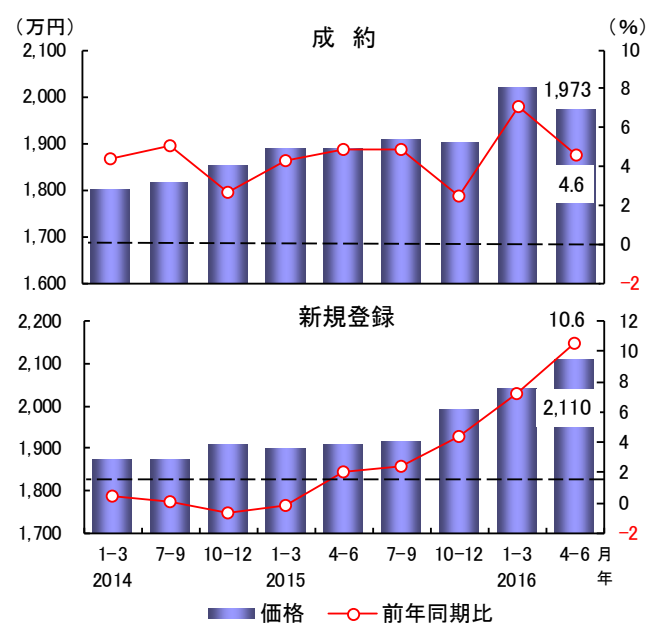


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き

- 16年4～6月期中古戸建住宅の成約件数は3,175件で前年比2.6%増と、5期連続で前年同期を上回りました。成約件数が減少している中古マンションとは対照的に、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。一方、新規登録件数は12,710件と前年比で5.6%減少し、増加する取引に対して市場の売り物件数は減少しつつあります。(図3)
- 16年4～6月期の平均成約価格は1,846万円で、前年比プラス2.6%と2期連続で上昇し、新規登録価格も2,277万円で同プラス1.7%と、2期続けて前年同期を上回りました。成約価格の上昇に合わせて売り出し価格もプラスに転じており、中古戸建市場では価格の上昇を伴った取引が拡大しています。(図4)

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

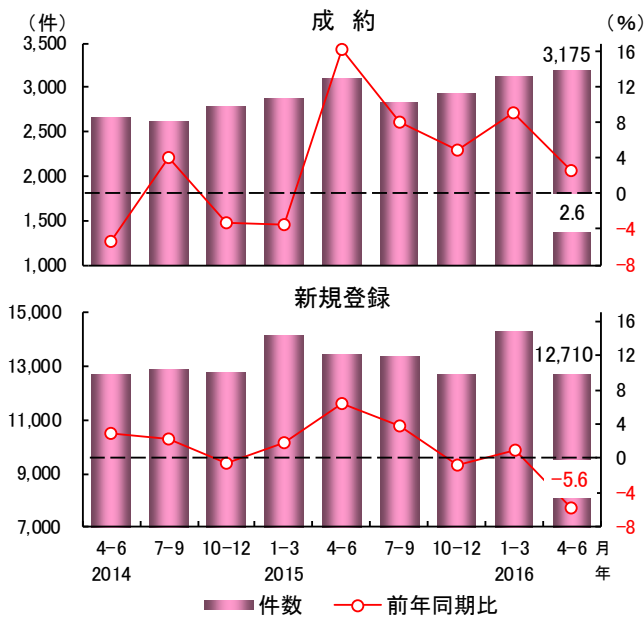
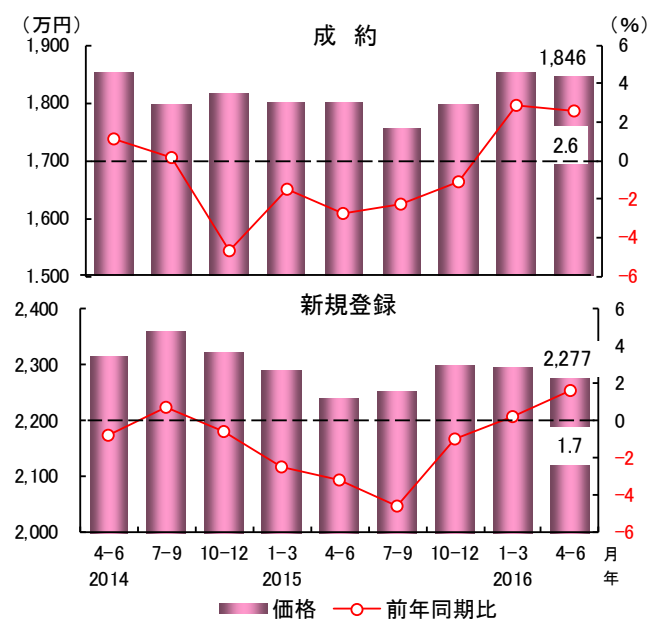


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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
4-6月	4,320	-1.4	1,973	4.6	3,175	2.6	1,846	2.6
	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
4-6月	13,188	6.7	2,110	10.6	12,710	-5.6	2,277	1.7

3. 近畿圏エリア別の動き

- 16年4～6月期中古マンション成約件数は対象9地域中4地域が前年比で減少し、1～3月期に比べて減少エリアは2地域減りました。成約価格は7地域が前年比で上昇し、1～3月期より上昇エリアは1地域減りました。大阪府他と京都市の成約価格は13年4～6月期から13期連続で上昇しましたが、成約価格が前年比・前期比とも上昇したのは大阪市のみで、中古マンション価格の伸びも鈍化しつつあります。(表1)
- 16年4～6月期中古戸建住宅の成約件数は3地域が前年比で減少し、全エリアが増加した1～3月期に比べて減少エリアは拡大しましたが、大阪府他や兵庫県他、京都市は5期連続で前年同期を上回りました。成約価格は5地域が前年比で上昇し、大阪市は4期連続で上昇しました。大阪市や大阪府他、京都市、滋賀県は成約件数・価格とも前年比でプラスとなり、依然として中古戸建取引の活発なエリアがみられます。(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 4-6月	7-9月	10-12月	2016年 1-3月	4-6月	2015年 4-6月	7-9月	10-12月	2016年 1-3月	4-6月
大阪市	929	873	923	998	952	2,180	2,197	2,214	2,319	2,415
前年比(%)	19.6	17.2	14.5	11.0	2.5	4.3	-1.4	2.6	7.1	10.8
大阪府他	1,127	1,017	1,025	1,165	1,072	1,797	1,777	1,780	1,931	1,866
前年比(%)	6.9	1.0	-1.1	-9.8	-4.9	5.0	4.8	1.9	8.3	3.9
神戸市	627	621	612	702	636	1,870	1,920	1,864	2,027	1,974
前年比(%)	8.7	11.5	-0.8	6.5	1.4	5.8	5.3	5.4	4.9	5.6
兵庫県他	796	727	756	783	787	1,839	1,869	1,890	1,963	1,845
前年比(%)	10.2	2.3	9.9	-5.2	-1.1	2.1	6.9	-3.9	5.5	0.4
京都市	390	331	357	383	375	2,086	2,165	2,119	2,262	2,090
前年比(%)	7.7	2.8	-1.4	-5.9	-3.8	9.0	7.9	10.4	5.9	0.2
京都府他	89	79	90	100	90	1,537	1,533	1,410	1,470	1,459
前年比(%)	23.6	6.8	23.3	16.3	1.1	4.1	1.7	-2.1	-8.7	-5.1
滋賀県	179	163	167	169	179	1,799	1,811	1,791	1,803	1,790
前年比(%)	10.5	2.5	1.2	-9.6	0.0	7.6	13.5	-1.5	2.3	-0.5
奈良県	220	139	186	197	178	1,321	1,326	1,321	1,398	1,336
前年比(%)	29.4	-20.1	-3.6	-4.8	-19.1	3.3	2.1	9.2	11.8	1.1
和歌山県	24	54	53	36	51	730	792	918	1,143	858
前年比(%)	-20.0	25.6	89.3	-10.0	112.5	-13.1	12.6	-0.3	37.5	17.6

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)				
	2015年 4-6月	7-9月	10-12月	2016年 1-3月	4-6月	2015年 4-6月	7-9月	10-12月	2016年 1-3月	4-6月
大阪市	238	231	219	233	239	1,730	1,697	1,841	1,925	1,752
前年比(%)	25.3	16.1	-8.4	1.3	0.4	-9.9	11.8	14.6	14.6	1.3
大阪府他	972	876	906	965	990	1,680	1,626	1,730	1,748	1,744
前年比(%)	19.0	10.2	3.8	3.9	1.9	-3.8	-6.9	-0.0	0.5	3.8
神戸市	265	229	249	296	253	2,264	2,048	2,014	2,095	1,983
前年比(%)	9.1	-5.0	-2.7	13.4	-4.5	-0.3	-4.1	-2.6	0.3	-12.4
兵庫県他	515	502	502	553	560	1,961	1,937	1,971	2,014	1,888
前年比(%)	2.0	11.6	11.3	20.0	8.7	-1.1	-1.9	-1.9	3.5	-3.7
京都市	320	286	317	324	364	2,125	2,221	2,135	2,274	2,629
前年比(%)	32.2	9.6	22.9	9.1	13.8	0.1	6.3	-9.7	8.8	23.7
京都府他	216	177	191	198	199	1,843	1,710	1,631	1,892	1,801
前年比(%)	22.7	18.0	9.1	15.1	-7.9	3.9	-2.6	-18.5	4.6	-2.3
滋賀県	230	215	210	205	238	1,570	1,501	1,606	1,551	1,579
前年比(%)	16.8	19.4	-5.4	10.2	3.5	2.1	-5.7	10.3	-3.0	0.6
奈良県	256	224	245	262	239	1,520	1,589	1,582	1,544	1,582
前年比(%)	21.3	-11.8	7.5	4.8	-6.6	-13.8	-0.6	-0.5	-2.2	4.1
和歌山県	84	85	92	92	93	1,057	991	1,013	957	940
前年比(%)	2.4	1.2	1.1	13.6	10.7	2.6	-15.5	-6.3	-13.0	-11.0

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。

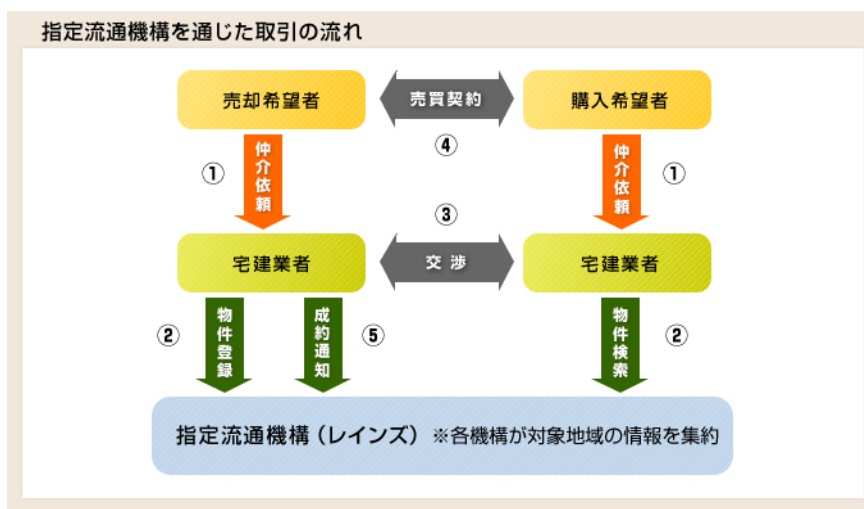
掲載データについて

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

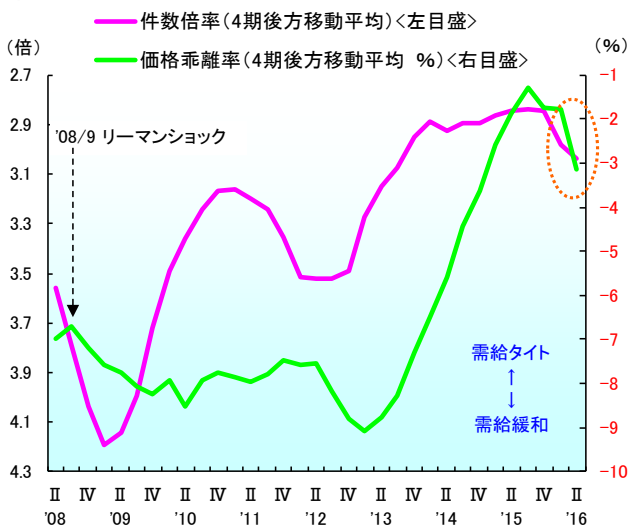
URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>

参考. 近畿圏中古住宅市場の見通し

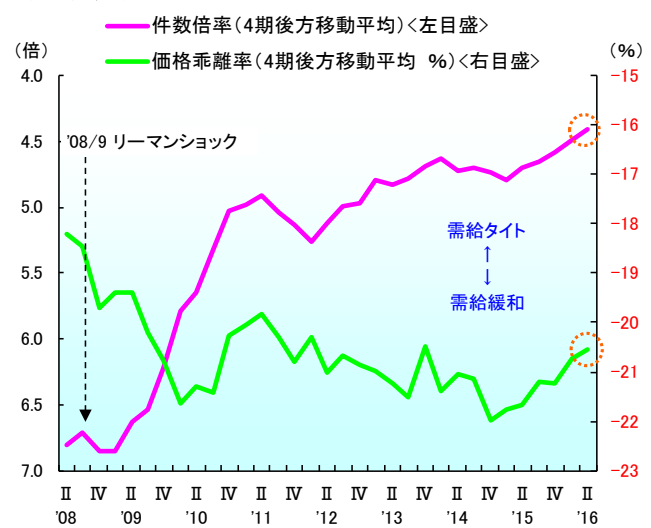
- 成約件数を需要側、新規登録件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率を捉えると、16年4～6月期は成約件数が減少した中古マンションが需給緩和に、新規登録件数が減少した中古戸建は需給タイト方向にシフトしました。新規登録（売り出し）価格と成約（取引）価格の差を示す価格乖離率は、中古マンションは新規登録価格の上昇率が成約価格を上回り需給緩和が進み、中古戸建住宅は成約価格の上昇率が新規登録価格を上回り、需給は引き続きタイト方向に推移しました。（参考図）
- 近畿圏の中古マンションの平均成約価格は、8%への消費増税後の14年7～9月期から中古戸建の平均価格を上回っており、相対的に割安な土地付きの中古戸建市場は堅調に推移しています。一方、京阪神を中心とする一部のマンション価格は上昇が続いており、売り物件の増加や価格の上昇に需要（成約件数）が追いつかなくなる状況が強まっています。実質賃金や物価の伸びが停滞し、景気の先行き不透明感は増していますが、今後の近畿圏市場は実需ベースの中古戸建価格の安定と、中古マンション売り出し価格の調整がカギを握るとみられます。

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



■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

	'08年				'09年				'10年				'11年				'12年
	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	3.56	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	3.51
中古マンション 価格乖離率	-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	-7.6
中古戸建住宅 件数倍率	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	5.27
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-20.3

	'12年			'13年			'14年				'15年				'16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	3.52	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	3.04
中古マンション 価格乖離率	-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	-3.1
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.41
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-20.5

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