



近畿圏不動産流通市場の動向について (2016年7~9月期)

■中古マンション

成約件数：前年同期比-2.4%で3期連続の減少 成約価格：同+5.1%で15期連続上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比+3.9%で6期連続の増加 成約価格：同+3.7%で3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

- 16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3,908件と、前年比で2.4%減少し3期連続で前年同期を下回りました。7~9月期としては前年同期に次ぐ水準を維持していますが、16年に入ってから前年割れが続いています。新規登録件数の7~9月期は13,565件と前年比で10.7%増加し、7~9月期としては機構発足以来、最大の件数を更新し、売り物件は引き続き増加傾向にあります。（図1）
- 16年7~9月期の平均成約価格は2,004万円と前年比で5.1%上昇し、15期連続で前年同月を上回りました。新規登録価格も2,132万円と前年比11.2%の2ケタ上昇が続き、6期続けて前年同期を上回りました。7~9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、成約件数は減少が続いており、中古マンション市場は減速感が強まってきました。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

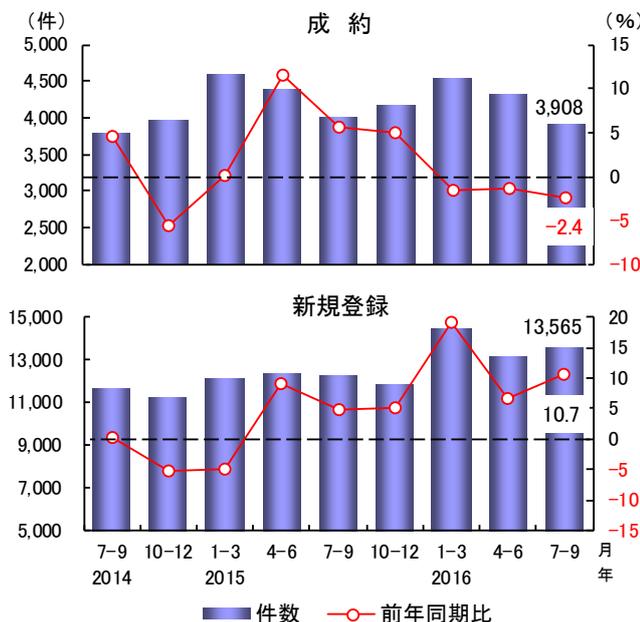
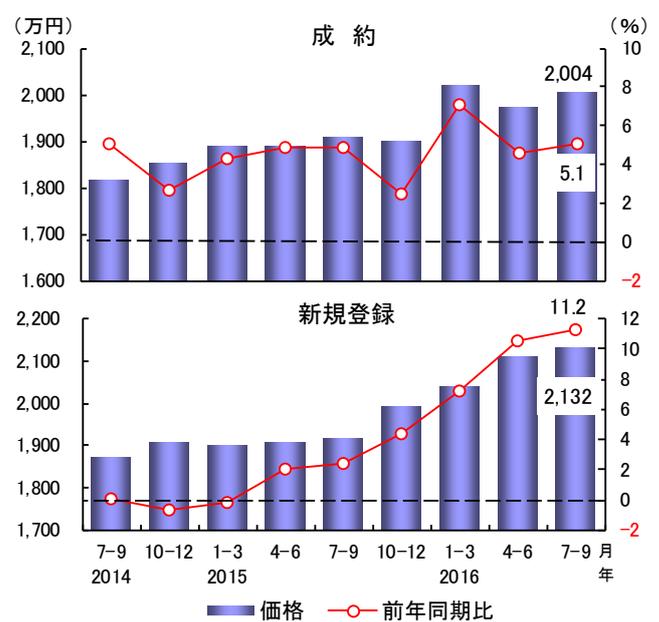


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き

- 16年7～9月期中古戸建住宅の成約件数は2,935件で前年比3.9%増と、6期連続で前年同期を上回りました。7～9月期としては機構発足以来、最大の件数を更新しています。新規登録件数は12,588件と前年比で5.9%減少し、中古マンションとは対照的に中古戸建市場では取引件数が増加する一方で、売り物件数は減少傾向にあります。(図3)
- 16年7～9月期の平均成約価格は1,820万円と前年比で3.7%上昇し、3期続けて前年同期を上回りました。新規登録価格も2,304万円と前年比で2.3%上昇し、3期連続で前年同期を上回りました。16年に入ってから成約・売り出し価格とも上昇傾向にあり、中古戸建市場では堅調な取引が続いています。(図4)

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

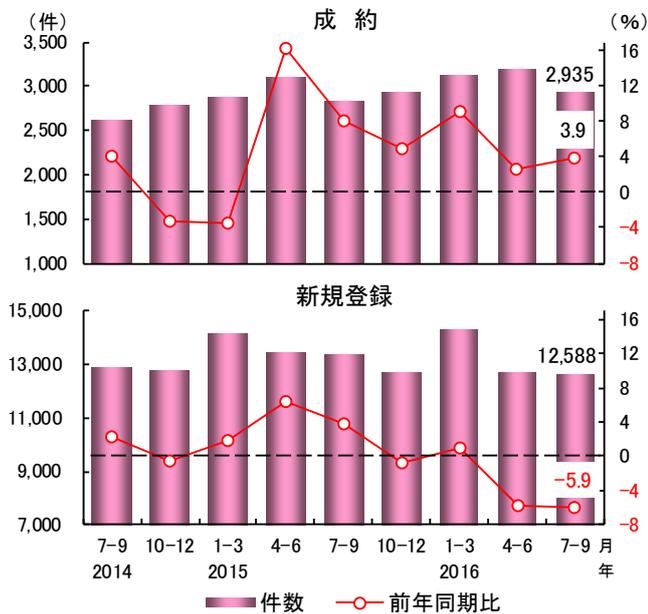
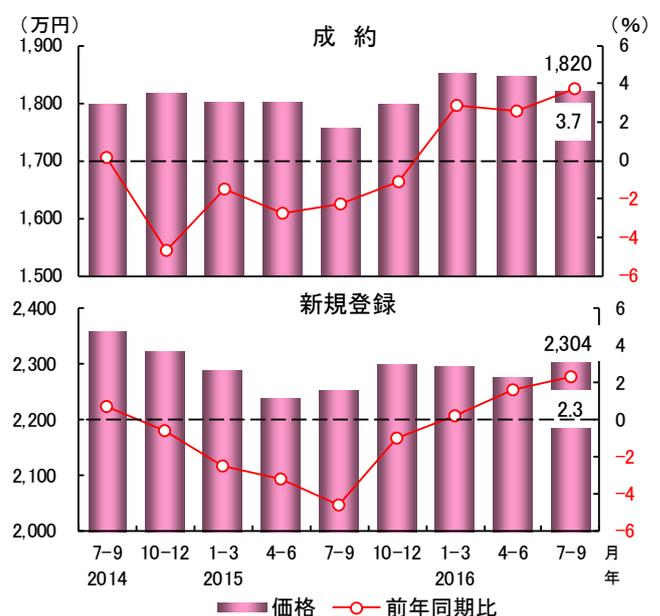


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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(%) |
| 2014年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 |
| 7-9月 | 3,908 | -2.4 | 2,004 | 5.1 | 2,935 | 3.9 | 1,820 | 3.7 |
| | 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 |
| 7-9月 | 13,565 | 10.7 | 2,132 | 11.2 | 12,588 | -5.9 | 2,304 | 2.3 |

3. 近畿圏エリア別の動き

- 16年7～9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、4～6月期に比べて減少エリアは2地域増えました。成約価格は8地域が前年比で上昇し、4～6月期より上昇エリアは1地域増えました。大阪府他の成約価格は13年4～6月期から14期連続で上昇しましたが、京都市は14期ぶりに下落しました。価格が上昇する一方で件数は減少しており、安価な物件取引が縮小する様子が見えます。(表1)
- 16年7～9月期の中古戸建住宅の成約件数は2地域が前年比で減少し、4～6月期に比べて減少エリアは1地域減りました。大阪府他と京都市は6期連続で前年同期を上回っています。成約価格は6地域が前年比で上昇し、大阪府は5期連続でプラスとなりました。大阪府他や京都府他、滋賀県、奈良県は件数・価格とも前年比でプラスとなり、郊外を中心に中古戸建市場では取引が活発なエリアが目立ちます。(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 7-9月 | 2016年 10-12月 | 2016年 1-3月 | 2016年 4-6月 | 2016年 7-9月 | 2015年 7-9月 | 2016年 10-12月 | 2016年 1-3月 | 2016年 4-6月 | 2016年 7-9月 |
| 大阪市 | 873 | 923 | 998 | 952 | 866 | 2,197 | 2,214 | 2,319 | 2,415 | 2,370 |
| 前年比(%) | 17.2 | 14.5 | 11.0 | 2.5 | -0.8 | -1.4 | 2.6 | 7.1 | 10.8 | 7.8 |
| 大阪府他 | 1,017 | 1,025 | 1,165 | 1,072 | 1,027 | 1,777 | 1,780 | 1,931 | 1,866 | 1,903 |
| 前年比(%) | 1.0 | -1.1 | -9.8 | -4.9 | 1.0 | 4.8 | 1.9 | 8.3 | 3.9 | 7.1 |
| 神戸市 | 621 | 612 | 702 | 636 | 587 | 1,920 | 1,864 | 2,027 | 1,974 | 1,952 |
| 前年比(%) | 11.5 | -0.8 | 6.5 | 1.4 | -5.5 | 5.3 | 5.4 | 4.9 | 5.6 | 1.7 |
| 兵庫県他 | 727 | 756 | 783 | 787 | 662 | 1,869 | 1,890 | 1,963 | 1,845 | 1,918 |
| 前年比(%) | 2.3 | 9.9 | -5.2 | -1.1 | -8.9 | 6.9 | -3.9 | 5.5 | 0.4 | 2.6 |
| 京都市 | 331 | 357 | 383 | 375 | 324 | 2,165 | 2,119 | 2,262 | 2,090 | 2,151 |
| 前年比(%) | 2.8 | -1.4 | -5.9 | -3.8 | -2.1 | 7.9 | 10.4 | 5.9 | 0.2 | -0.6 |
| 京都府他 | 79 | 90 | 100 | 90 | 63 | 1,533 | 1,410 | 1,470 | 1,459 | 1,536 |
| 前年比(%) | 6.8 | 23.3 | 16.3 | 1.1 | -20.3 | 1.7 | -2.1 | -8.7 | -5.1 | 0.2 |
| 滋賀県 | 163 | 167 | 169 | 179 | 167 | 1,811 | 1,791 | 1,803 | 1,790 | 1,996 |
| 前年比(%) | 2.5 | 1.2 | -9.6 | 0.0 | 2.5 | 13.5 | -1.5 | 2.3 | -0.5 | 10.2 |
| 奈良県 | 139 | 186 | 197 | 178 | 178 | 1,326 | 1,321 | 1,398 | 1,336 | 1,414 |
| 前年比(%) | -20.1 | -3.6 | -4.8 | -19.1 | 28.1 | 2.1 | 9.2 | 11.8 | 1.1 | 6.6 |
| 和歌山県 | 54 | 53 | 36 | 51 | 34 | 792 | 918 | 1,143 | 858 | 855 |
| 前年比(%) | 25.6 | 89.3 | -10.0 | 112.5 | -37.0 | 12.6 | -0.3 | 37.5 | 17.6 | 8.0 |

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 7-9月 | 2016年 10-12月 | 2016年 1-3月 | 2016年 4-6月 | 2016年 7-9月 | 2015年 7-9月 | 2016年 10-12月 | 2016年 1-3月 | 2016年 4-6月 | 2016年 7-9月 |
| 大阪市 | 231 | 219 | 233 | 239 | 230 | 1,697 | 1,841 | 1,925 | 1,752 | 1,826 |
| 前年比(%) | 16.1 | -8.4 | 1.3 | 0.4 | -0.4 | 11.8 | 14.6 | 14.6 | 1.3 | 7.6 |
| 大阪府他 | 876 | 906 | 965 | 990 | 917 | 1,626 | 1,730 | 1,748 | 1,744 | 1,764 |
| 前年比(%) | 10.2 | 3.8 | 3.9 | 1.9 | 4.7 | -6.9 | -0.0 | 0.5 | 3.8 | 8.4 |
| 神戸市 | 229 | 249 | 296 | 253 | 263 | 2,048 | 2,014 | 2,095 | 1,983 | 1,992 |
| 前年比(%) | -5.0 | -2.7 | 13.4 | -4.5 | 14.8 | -4.1 | -2.6 | 0.3 | -12.4 | -2.7 |
| 兵庫県他 | 502 | 502 | 553 | 560 | 464 | 1,937 | 1,971 | 2,014 | 1,888 | 1,963 |
| 前年比(%) | 11.6 | 11.3 | 20.0 | 8.7 | -7.6 | -1.9 | -1.9 | 3.5 | -3.7 | 1.3 |
| 京都市 | 286 | 317 | 324 | 364 | 311 | 2,221 | 2,135 | 2,274 | 2,629 | 2,220 |
| 前年比(%) | 9.6 | 22.9 | 9.1 | 13.8 | 8.7 | 6.3 | -9.7 | 8.8 | 23.7 | -0.0 |
| 京都府他 | 177 | 191 | 198 | 199 | 208 | 1,710 | 1,631 | 1,892 | 1,801 | 1,754 |
| 前年比(%) | 18.0 | 9.1 | 15.1 | -7.9 | 17.5 | -2.6 | -18.5 | 4.6 | -2.3 | 2.6 |
| 滋賀県 | 215 | 210 | 205 | 238 | 219 | 1,501 | 1,606 | 1,551 | 1,579 | 1,540 |
| 前年比(%) | 19.4 | -5.4 | 10.2 | 3.5 | 1.9 | -5.7 | 10.3 | -3.0 | 0.6 | 2.6 |
| 奈良県 | 224 | 245 | 262 | 239 | 231 | 1,589 | 1,582 | 1,544 | 1,582 | 1,693 |
| 前年比(%) | -11.8 | 7.5 | 4.8 | -6.6 | 3.1 | -0.6 | -0.5 | -2.2 | 4.1 | 6.6 |
| 和歌山県 | 85 | 92 | 92 | 93 | 92 | 991 | 1,013 | 957 | 940 | 935 |
| 前年比(%) | 1.2 | 1.1 | 13.6 | 10.7 | 8.2 | -15.5 | -6.3 | -13.0 | -11.0 | -5.6 |

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。

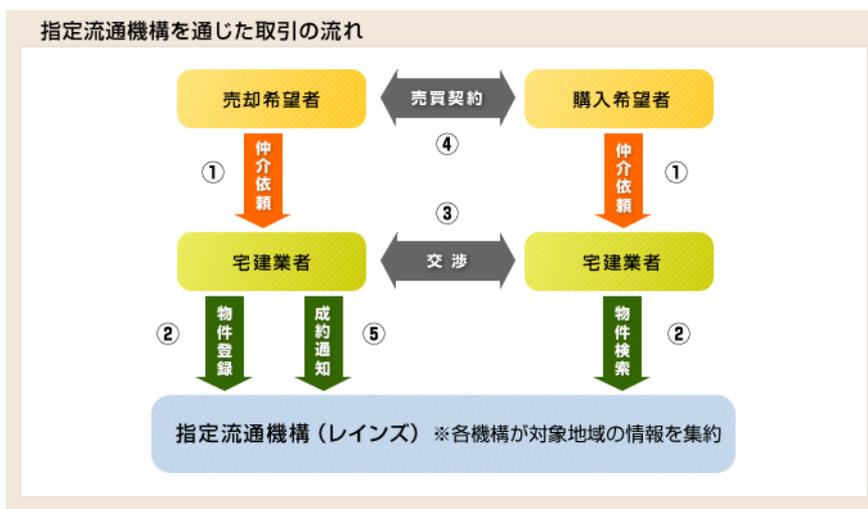
掲載データについて

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

〒540-0036 大阪府中央区船越町2-2-1 大阪府宅建会館 5階

TEL：06-6943-5913 FAX：06-6945-0032

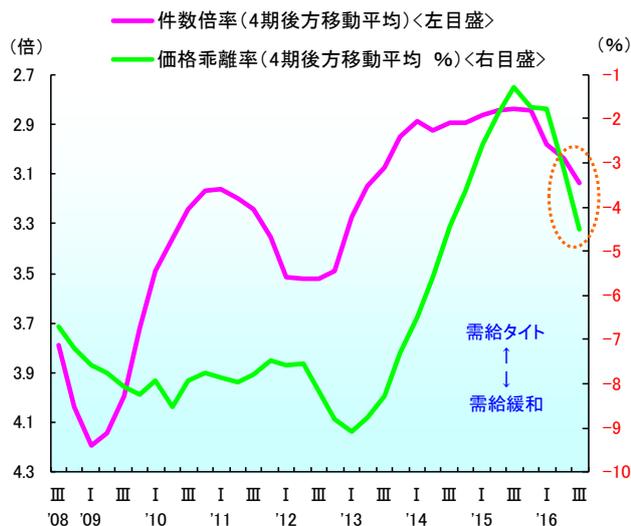
URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>

参考. 近畿圏中古住宅市場の見通し

- 成約（取引）件数を需要側、新規登録（売り出し）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7～9月期は4～6月期に続いて成約件数が減少した中古マンションの需給は緩和、新規登録件数が減少した中古戸建は需給がタイトになりました。新規登録価格と成約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に、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で推移しました。（参考図）
- 近畿圏の中古マンションの平均成約価格は、14年7～9月期から9期連続で中古戸建の平均価格を上回っており、相対的に割安となった中古戸建市場は堅調な動きがみられます。一部エリアを除いて中古マンション価格は上昇が続いており、売り出し価格の上昇率は2ケタにのぼります。売り物件の増加や物件価格の上昇に需要が追いついておらず、中古マンションと中古戸建市場の需給は対照的な動きを示しています。16年に入ってから景気の先行き不透明感は強まっており、金利の更なる低下や取得能力の改善が進まない状況では当面、割安感のある中古戸建住宅が近畿圏市場を牽引するものとみられます。

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

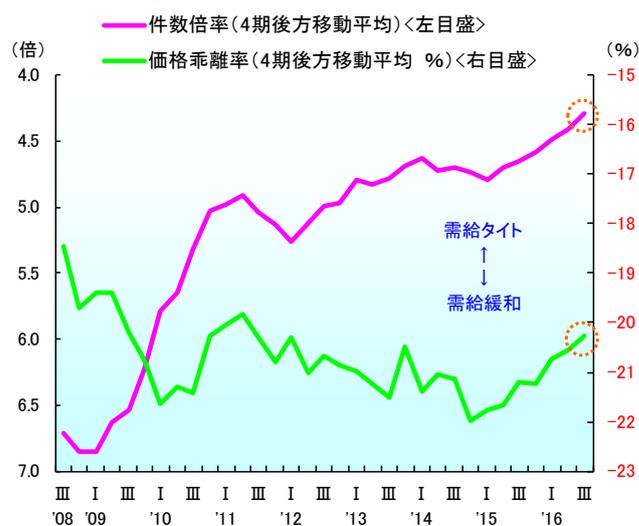
■中古マンション



※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 | | | | '12年 | | | |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| | III | IV | I | II | | |
| 中古マンション 件数倍率 | 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 | 3.52 | |
| 中古マンション 価格乖離率 | -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 | -7.5 | |
| 中古戸建住宅 件数倍率 | 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 | 5.12 | |
| 中古戸建住宅 価格乖離率 | -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 | -21.0 | |

| | '12年 | | '13年 | | | | '14年 | | | | '15年 | | | | '16年 | | |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | III | IV | I | II | III |
| 中古マンション 件数倍率 | 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 | 3.14 |
| 中古マンション 価格乖離率 | -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 | -4.5 |
| 中古戸建住宅 件数倍率 | 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 | 4.30 |
| 中古戸建住宅 価格乖離率 | -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 | -20.3 |

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