



## 近畿圏不動産流通市場の動向について（2016年10～12月期）

### ■中古マンション

成約件数：前年同期比+4.3%で4期ぶりの増加 成約価格：同+7.7%で16期連続上昇

### ■中古戸建

成約件数：前年同期比+4.0%で7期連続の増加 成約価格：同+4.4%で4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

- 16年10～12期における近畿2府4県の中古マンション成約件数は、4,348件と前年比で4.3%増加し、4期ぶりに前年同期を上回りました。新規登録件数の10～12月期は13,727件と、前年比で15.8%の2ケタ増となり、7期連続で前年同期を上回りました。成約件数・新規登録件数とも10～12月期としては機構発足以来、最大の件数となり、中古マンションの取引量及び売り物件数は増加しています。（図1）
- 16年10～12月期の平均成約価格は2,045万円と前年比で7.7%上昇し、16期連続で前年同月を上回りました。新規登録価格は2,156万円と前年比で8.3%上昇し、7期続けて前年同期を上回りました。10～12月期としては成約価格が98年同期（1,986万円）を、新規登録価格は99年同期（2,133万円）を上回る水準となっています。件数・価格とも前年比でプラスに転じ、中古マンション市場は堅調さを取り戻しました。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

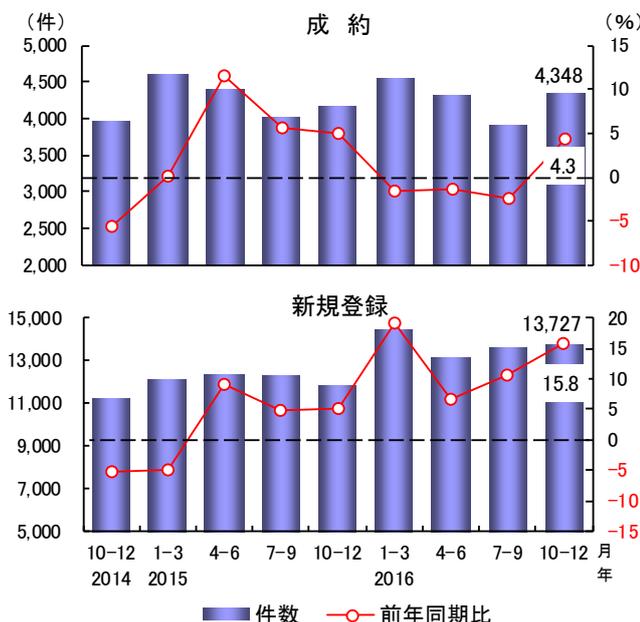
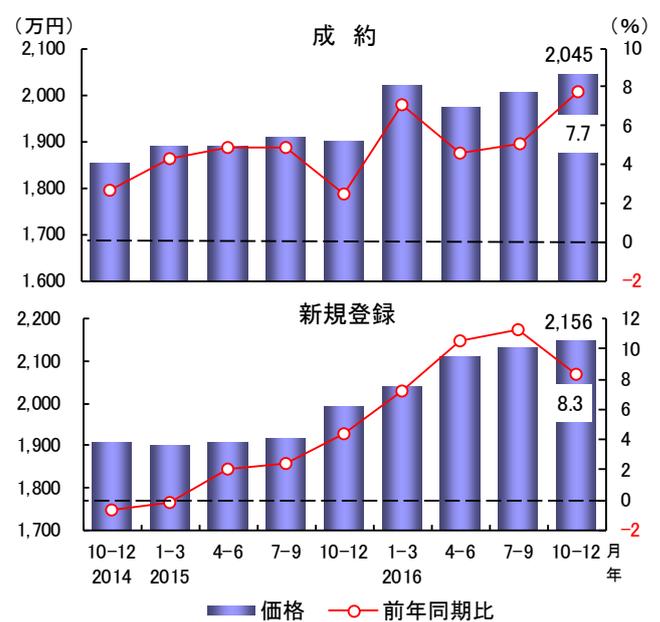


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



## 2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き

- 16年10～12月期の中古戸建住宅の成約件数は3,047件で前年比4.0%増と、7期連続で前年同期を上回りました。10～12月期としては機構発足以来、最大の件数を引き続き更新しています。新規登録件数は12,625件で前年比マイナス0.3%とほぼ横ばいとなり、取引件数が増加するなかで売り物件の減少傾向にも歯止めがかかってきました。(図3)
- 16年10～12月期の平均成約価格は1,876万円と前年比で4.4%上昇し、4期続けて前年同期を上回りました。新規登録価格は2,320万円と前年比プラス0.9%と上昇率は低下しましたが、4期連続で前年同期を上回りました。成約・売り出し価格とも上昇基調は変わらず、中古戸建市場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

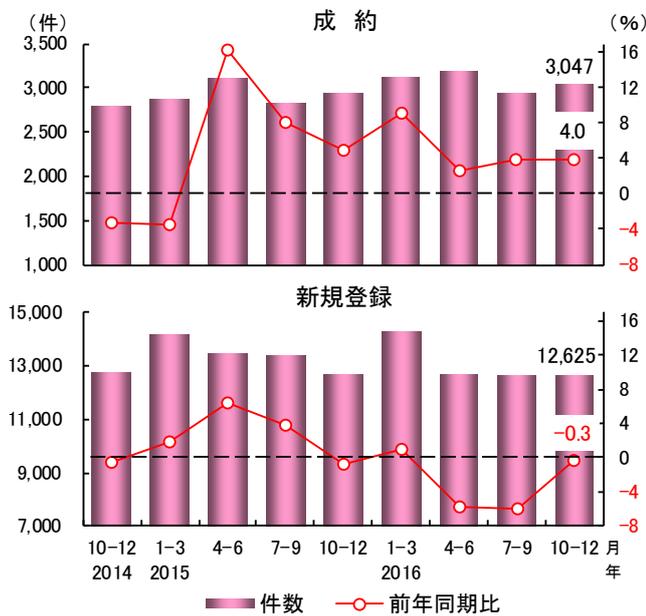
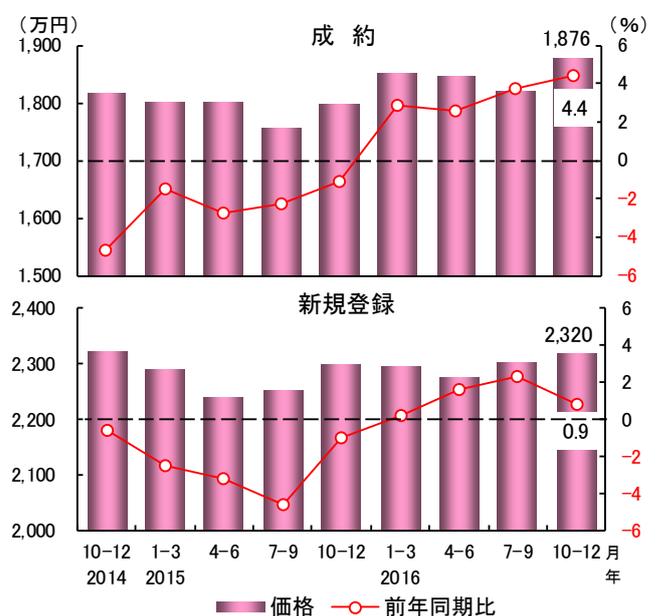


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



### ■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 (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(%)	
2014年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
10-12月	4,348	4.3	2,045	7.7	3,047	4.0	1,876	4.4
	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(%)	
2014年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
10-12月	13,727	15.8	2,156	8.3	12,625	-0.3	2,320	0.9

### 3. 近畿圏エリア別の動き

- 16年10～12月期中古マンション成約件数は対象9地域中5地域が前年比で増加し、7～9月期に比べて増加工リアは2地域増えました。成約価格は6地域が前年比で上昇し、7～9月期より上昇エリアは2地域減りました。大阪府他の成約価格は13年4～6月期から15期連続で上昇し、大阪市も2ケタ上昇となる一方、京都府他、滋賀県、奈良県は下落し、成約価格の動きには地域差がみられます。(表1)
- 16年10～12月期中古戸建住宅の成約件数は7地域が前年比で増加し、増加工リア数は7～9月期と同じで、大阪府他7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、大阪府他は4期連続でプラスとなりました。大阪府他や神戸市、京都府他、和歌山県は件数・価格とも前年比でプラスとなり、前期比も7地域がプラスとなるなど、中古戸建市場では取引堅調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 10-12月	2016年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2015年 10-12月	2016年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月
大阪市	923	998	952	866	977	2,214	2,319	2,415	2,370	2,500
前年比(%)	14.5	11.0	2.5	-0.8	5.9	2.6	7.1	10.8	7.8	12.9
大阪府他	1,025	1,165	1,072	1,027	1,172	1,780	1,931	1,866	1,903	1,960
前年比(%)	-1.1	-9.8	-4.9	1.0	14.3	1.9	8.3	3.9	7.1	10.1
神戸市	612	702	636	587	639	1,864	2,027	1,974	1,952	1,987
前年比(%)	-0.8	6.5	1.4	-5.5	4.4	5.4	4.9	5.6	1.7	6.6
兵庫県他	756	783	787	662	695	1,890	1,963	1,845	1,918	1,951
前年比(%)	9.9	-5.2	-1.1	-8.9	-8.1	-3.9	5.5	0.4	2.6	3.2
京都市	357	383	375	324	396	2,119	2,262	2,090	2,151	2,191
前年比(%)	-1.4	-5.9	-3.8	-2.1	10.9	10.4	5.9	0.2	-0.6	3.4
京都府他	90	100	90	63	86	1,410	1,470	1,459	1,536	1,393
前年比(%)	23.3	16.3	1.1	-20.3	-4.4	-2.1	-8.7	-5.1	0.2	-1.2
滋賀県	167	169	179	167	156	1,791	1,803	1,790	1,996	1,654
前年比(%)	1.2	-9.6	0.0	2.5	-6.6	-1.5	2.3	-0.5	10.2	-7.7
奈良県	186	197	178	178	196	1,321	1,398	1,336	1,414	1,277
前年比(%)	-3.6	-4.8	-19.1	28.1	5.4	9.2	11.8	1.1	6.6	-3.3
和歌山県	53	36	51	34	31	918	1,143	858	855	1,040
前年比(%)	89.3	-10.0	112.5	-37.0	-41.5	-0.3	37.5	17.6	8.0	13.3

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)				
	2015年 10-12月	2016年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2015年 10-12月	2016年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月
大阪市	219	233	239	230	260	1,841	1,925	1,752	1,826	1,828
前年比(%)	-8.4	1.3	0.4	-0.4	18.7	14.6	14.6	1.3	7.6	-0.7
大阪府他	906	965	990	917	936	1,730	1,748	1,744	1,764	1,791
前年比(%)	3.8	3.9	1.9	4.7	3.3	-0.0	0.5	3.8	8.4	3.6
神戸市	249	296	253	263	261	2,014	2,095	1,983	1,992	2,327
前年比(%)	-2.7	13.4	-4.5	14.8	4.8	-2.6	0.3	-12.4	-2.7	15.5
兵庫県他	502	553	560	464	533	1,971	2,014	1,888	1,963	1,911
前年比(%)	11.3	20.0	8.7	-7.6	6.2	-1.9	3.5	-3.7	1.3	-3.1
京都市	317	324	364	311	317	2,135	2,274	2,629	2,220	2,256
前年比(%)	22.9	9.1	13.8	8.7	0.0	-9.7	8.8	23.7	-0.0	5.6
京都府他	191	198	199	208	207	1,631	1,892	1,801	1,754	1,817
前年比(%)	9.1	15.1	-7.9	17.5	8.4	-18.5	4.6	-2.3	2.6	11.4
滋賀県	210	205	238	219	220	1,606	1,551	1,579	1,540	1,477
前年比(%)	-5.4	10.2	3.5	1.9	4.8	10.3	-3.0	0.6	2.6	-8.1
奈良県	245	262	239	231	212	1,582	1,544	1,582	1,693	1,892
前年比(%)	7.5	4.8	-6.6	3.1	-13.5	-0.5	-2.2	4.1	6.6	19.6
和歌山県	92	92	93	92	101	1,013	957	940	935	1,198
前年比(%)	1.1	13.6	10.7	8.2	9.8	-6.3	-13.0	-11.0	-5.6	18.2

## 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。

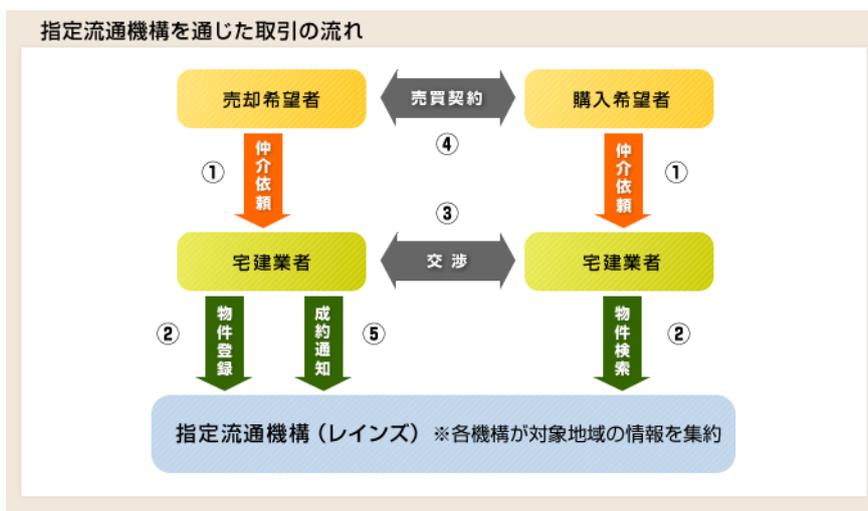
## 掲載データについて

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

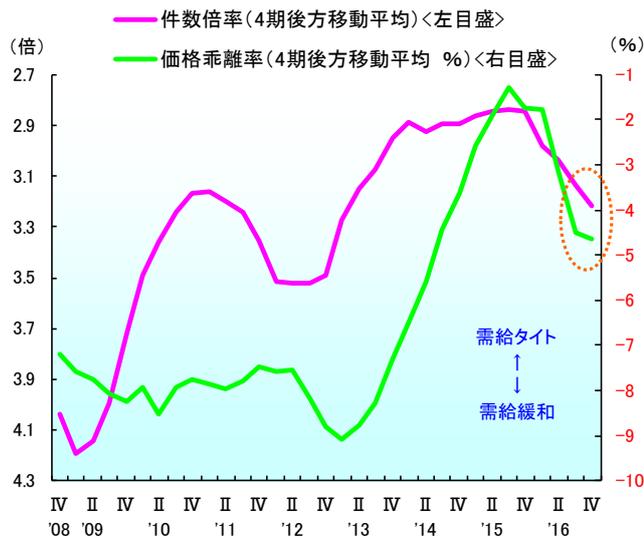
URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>

## 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10～12月期は7～9月期に続いて中古マンションの需給は緩和、中古戸建の需給は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）

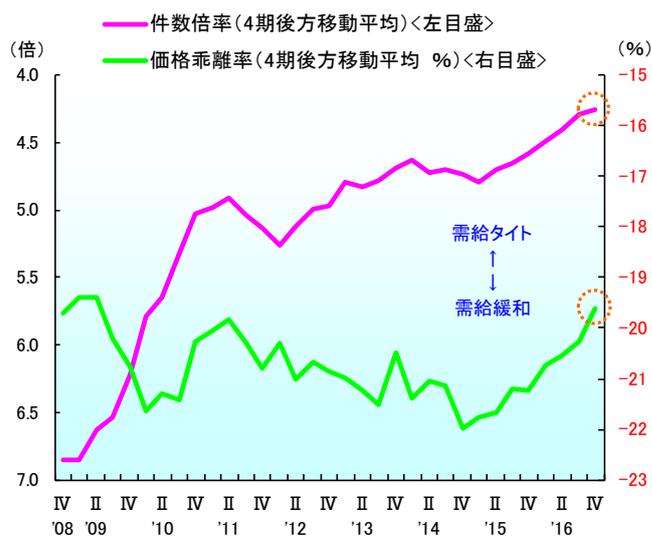
●近畿圏の中古マンションの平均成約価格は、14年7～9月期から10期連続で中古戸建の平均価格を上回っており、相対的に割安な中古戸建市場は引き続き堅調です。一方、京阪神を中心に中古マンション価格の上昇率は拡大しており、売り出し価格も上昇が続いています。中古マンションと中古戸建市場の需給は対照的な動きを示していますが、10～12月期は中古マンション件数が前年比でプラスに転じ、成約価格の上昇率も拡大するなど需要が回復する兆しもみられます。16年11月から景気の先行指数は改善しており、こうした動きが景気に敏感な中古マンション価格にも反映されているようです。外部環境の先行き不透明感が残されていますが、割安感のある中古戸建とともに中古マンションが近畿圏市場を牽引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 □

### ■中古戸建住宅



※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		
	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	IV	I	II	III	IV	I	II	III
中古マンション 件数倍率	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	3.52
中古マンション 価格乖離率	-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	-8.2
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.99
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-20.7

	'12年		'13年			'14年				'15年				'16年			
	IV	I	II	III	IV												
中古マンション 件数倍率	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	3.22
中古マンション 価格乖離率	-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	-4.6
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.25
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-19.6

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