



## 近畿圏不動産流通市場の動向について (2017年4~6月期)

### ■中古マンション

成約件数：前年同期比+2.2%で2期ぶりの増加 成約価格：同+2.9%で18期連続上昇

### ■中古戸建

成約件数：前年同期比+1.5%で2期ぶりの増加 成約価格：同-0.3%で6期ぶりに下落

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、2017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

- 17年4~6期における近畿2府4県の中古マンション成約報告件数は、4,417件と前年比で2.2%増加し、2期ぶりに前年同期を上回りました。新規登録（売り出し）件数の4~6月期は14,210件と前年比で7.7%増加し、15年4~6月期から9期連続で前年同期を上回っています。成約件数・新規登録件数ともに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。（図1）
- 17年4~6月期の平均成約価格は2,031万円と前年比で2.9%上昇し、13年1~3月期から18期連続で前年同月を上回りました。新規登録（売り出し）価格は2,097万円と前年比マイナス0.6%と、15年1~3月期以来9期ぶりに前年同期を下回りました。4~6月期として成約価格は98年同期（2,021万円）を、新規登録価格は2000年同期（2,006万円）を上回る水準となっています。売り出し件数は増加基調にありますが、売り出し価格は頭打ちとなり、成約は比較的高額な物件を中心に堅調さを取り戻しています。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

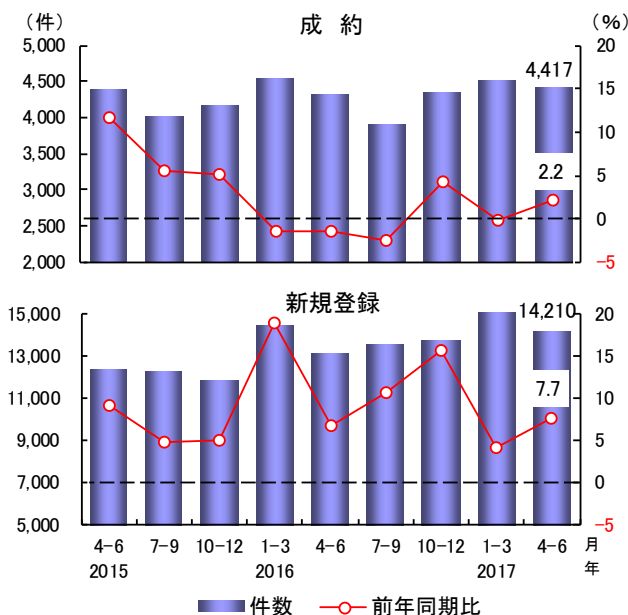
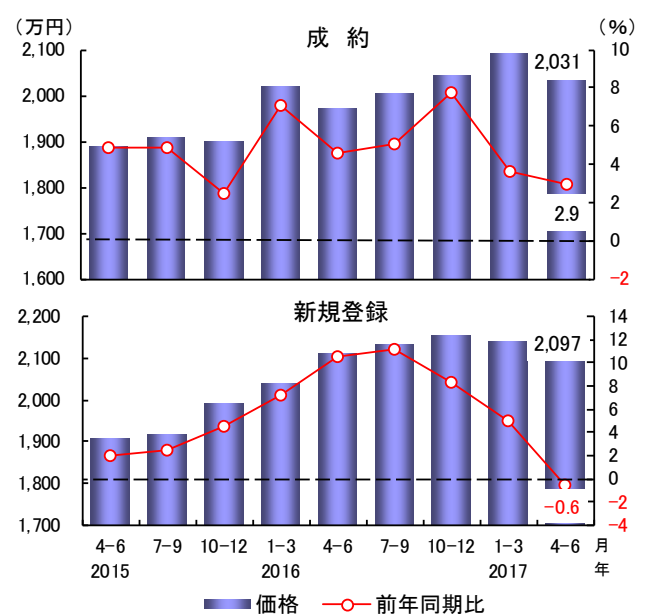


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



## 2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き

●17年4～6月期中古戸建住宅の成約件数は3,222件と前年比で1.5%増加し、2期ぶりに前年同期を上回りました。1～3月期は前年比でマイナスとなりましたが、今期は4～6月期として機構発足以来、最大の件数を更新しました。新規登録件数は12,227件と前年比で3.8%減少し、5期連続で前年同期を下回りました。売り出し件数の減少は続いています。成約件数は前年比で再び増加に転じました。(図3)

●17年4～6月期の平均成約価格は1,840万円と前年比マイナス0.3%と、ほぼ横ばいながら6期ぶりに前年同期を下回りました。新規登録価格は2,324万円と前年比で2.1%上昇し、6期連続で前年同期を上回りました。中古マンション市場とは対照的に、売り出し価格は上昇が続いていますが、成約価格は頭打ちの状況にあります。成約件数は増加したものの、相対的に安価な物件取引が中心となっています。(図4)

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

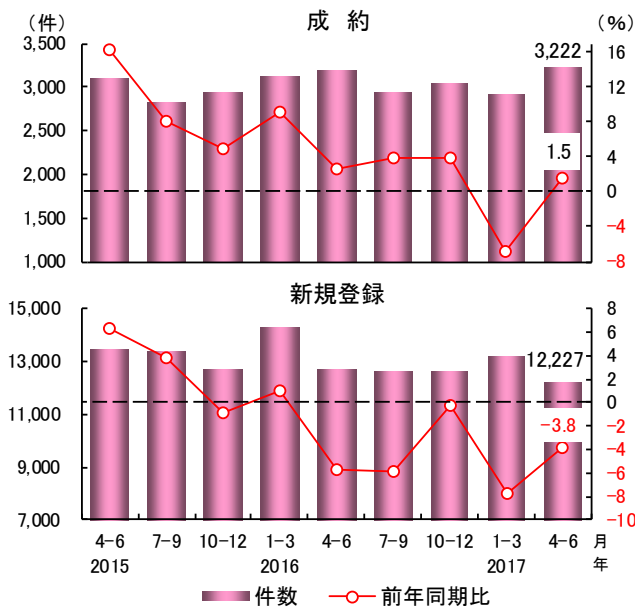
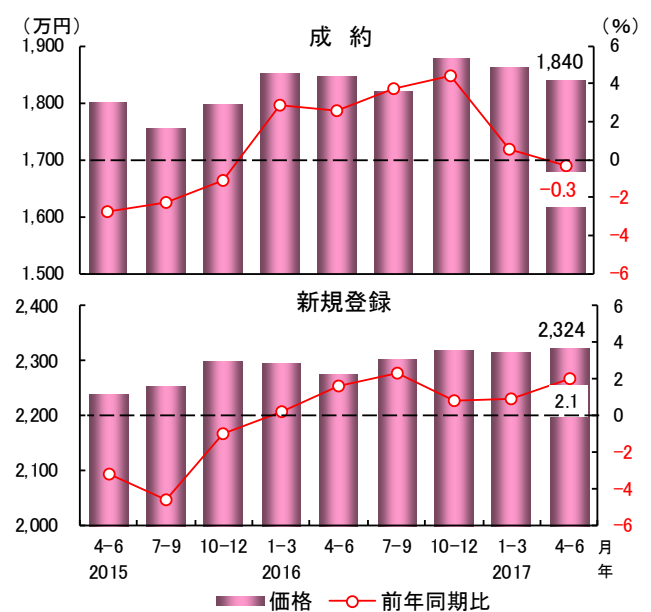


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



### ■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 (%)
2015年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
2017年1-3月	4,528	-0.1	2,092	3.6	2,916	-6.8	1,861	0.5
4-6月	4,417	2.2	2,031	2.9	3,222	1.5	1,840	-0.3
	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 (%)
2015年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
2017年1-3月	15,051	4.2	2,140	5.0	13,177	-7.8	2,316	0.9
4-6月	14,210	7.7	2,097	-0.6	12,227	-3.8	2,324	2.1

### 3. 近畿圏エリア別の動き

- 17年4～6月期中古マンション成約件数は対象9地域中6地域が前年比で増加し、増加エリアは17年1～3月期に比べて1地域増えました。成約価格は5地域が前年比で上昇しましたが、上昇エリアは前期比で1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17期連続、大阪市は7期連続、兵庫県他は6期連続で前年比プラスとなっています。大阪市や神戸市、京都市は4～6月期として機構発足以来、最大の件数を記録しましたが、阪神間を中心とする兵庫県他は6期連続で前年同期を下回りました。(表1)
- 17年4～6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、増加エリアは前期比で5地域増えました。成約価格は4地域が前年比で下落しましたが、下落エリアは前期比で1地域減りました。大阪市や大阪府他、神戸市、滋賀県、和歌山県は機構発足以来、最大の件数を示し、価格も上昇しましたが、兵庫県他や京都市は件数・価格とも前年比でマイナスとなり、一部エリアでは弱含みの傾向もみられました。(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)				
	2016年 4-6月	7-9月	10-12月	2017年 1-3月	4-6月	2016年 4-6月	7-9月	10-12月	2017年 1-3月	4-6月
大阪市	952	866	977	1,004	1,037	2,415	2,370	2,500	2,547	2,446
前年比(%)	2.5	-0.8	5.9	0.6	8.9	10.8	7.8	12.9	9.8	1.3
大阪府他	1,072	1,027	1,172	1,195	1,114	1,866	1,903	1,960	1,942	1,930
前年比(%)	-4.9	1.0	14.3	2.6	3.9	3.9	7.1	10.1	0.6	3.4
神戸市	636	587	639	636	646	1,974	1,952	1,987	2,006	1,962
前年比(%)	1.4	-5.5	4.4	-9.4	1.6	5.6	1.7	6.6	-1.0	-0.7
兵庫県他	787	662	695	763	720	1,845	1,918	1,951	2,030	1,917
前年比(%)	-1.1	-8.9	-8.1	-2.6	-8.5	0.4	2.6	3.2	3.4	3.9
京都市	375	324	396	412	404	2,090	2,151	2,191	2,324	2,310
前年比(%)	-3.8	-2.1	10.9	7.6	7.7	0.2	-0.6	3.4	2.8	10.5
京都府他	90	63	86	120	87	1,459	1,536	1,393	1,711	1,473
前年比(%)	1.1	-20.3	-4.4	20.0	-3.3	-5.1	0.2	-1.2	16.3	0.9
滋賀県	179	167	156	167	159	1,790	1,996	1,654	1,761	1,771
前年比(%)	0.0	2.5	-6.6	-1.2	-11.2	-0.5	10.2	-7.7	-2.3	-1.1
奈良県	178	178	196	187	198	1,336	1,414	1,277	1,474	1,278
前年比(%)	-19.1	28.1	5.4	-5.1	11.2	1.1	6.6	-3.3	5.4	-4.4
和歌山県	51	34	31	44	52	858	855	1,040	895	782
前年比(%)	112.5	-37.0	-41.5	22.2	2.0	17.6	8.0	13.3	-21.7	-8.8

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)				
	2016年 4-6月	7-9月	10-12月	2017年 1-3月	4-6月	2016年 4-6月	7-9月	10-12月	2017年 1-3月	4-6月
大阪市	239	230	260	238	251	1,752	1,826	1,828	1,796	1,917
前年比(%)	0.4	-0.4	18.7	2.1	5.0	1.3	7.6	-0.7	-6.7	9.4
大阪府他	990	917	936	946	1,037	1,744	1,764	1,791	1,818	1,856
前年比(%)	1.9	4.7	3.3	-2.0	4.7	3.8	8.4	3.6	4.0	6.4
神戸市	253	263	261	253	265	1,983	1,992	2,327	2,043	2,042
前年比(%)	-4.5	14.8	4.8	-14.5	4.7	-12.4	-2.7	15.5	-2.5	3.0
兵庫県他	560	464	533	451	517	1,888	1,963	1,911	1,961	1,830
前年比(%)	8.7	-7.6	6.2	-18.4	-7.7	-3.7	1.3	-3.1	-2.7	-3.1
京都市	364	311	317	321	343	2,629	2,220	2,256	2,428	2,327
前年比(%)	13.8	8.7	0.0	-0.9	-5.8	23.7	-0.0	5.6	6.8	-11.5
京都府他	199	208	207	175	206	1,801	1,754	1,817	1,814	1,758
前年比(%)	-7.9	17.5	8.4	-11.6	3.5	-2.3	2.6	11.4	-4.1	-2.4
滋賀県	238	219	220	196	244	1,579	1,540	1,477	1,591	1,583
前年比(%)	3.5	1.9	4.8	-4.4	2.5	0.6	2.6	-8.1	2.6	0.2
奈良県	239	231	212	237	242	1,582	1,693	1,892	1,620	1,508
前年比(%)	-6.6	3.1	-13.5	-9.5	1.3	4.1	6.6	19.6	4.9	-4.7
和歌山県	93	92	101	99	117	940	935	1,198	865	1,061
前年比(%)	10.7	8.2	9.8	7.6	25.8	-11.0	-5.6	18.2	-9.6	12.8

## 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。

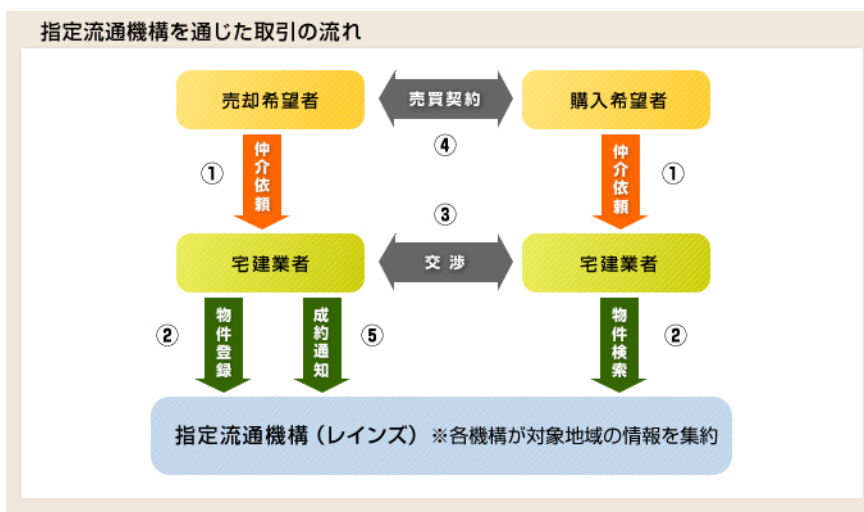
## 掲載データについて

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

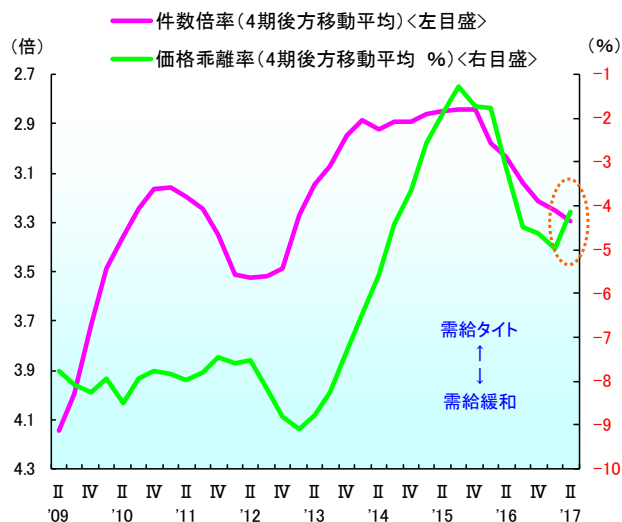
URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>

## 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、17年4～6月期中古マンションの需給は15年10～12月期以来の緩和傾向が続いています。新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率は、中古マンションの新規登録価格が下落したため需給はタイト方向に変化しました。中古戸建住宅の件数倍率は引き続きタイト方向で推移しましたが、価格乖離率は成約価格が下落したため、需給は緩和方向に振れました。（参考図）
- 近畿圏の中古戸建住宅の平均成約価格は、14年7～9月期から12期連続で中古マンションの平均価格を下回り、相対的に割安な状況が続いています。中古戸建の成約件数は増加の動きを取り戻しましたが、上昇する売り出し価格に対して成約価格は下落に転じ、安価な物件を求める傾向が強まっています。一方、中古マンションは売り出し価格の上昇が収束する中で成約価格の上昇が続いており、需要の強さがみられます。中古マンションの価格乖離率は景気動向を反映しやすく、今後の近畿圏市場の改善が期待されます。ただ、実需中心の戸建市場は軟調さが目立ち、実質賃金の上昇など住宅取得能力の改善が進まない中で売り出し価格の上昇が続いており、値頃感を求めるニーズに答えきれなくなっている様子が見えます。

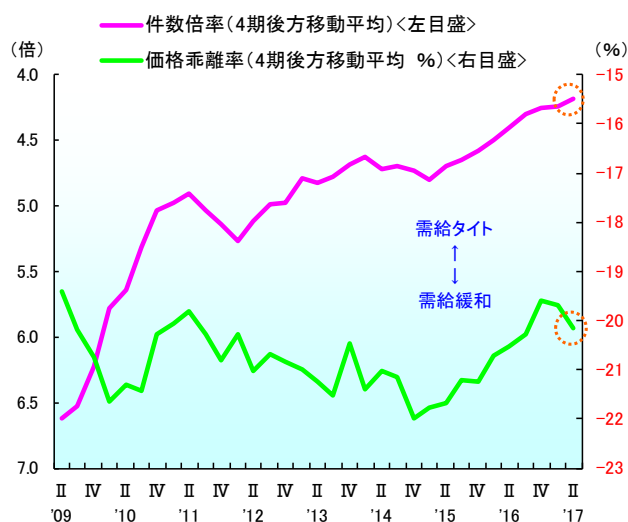
参考図 成約・新規登録の件数倍率・価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

### ■中古マンション



※件数倍率＝新規登録件数÷成約件数 □

### ■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

	'09年				'10年				'11年				'12年				'13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	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	3.49	3.27
中古マンション 価格乖離率	-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	-8.8	-9.1
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.97	4.79
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-20.8	-21.0

	'13年			'14年				'15年				'16年				'17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	3.15	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	3.25	3.29
中古マンション 価格乖離率	-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	-5.0	-4.1
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.24	4.19
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-19.7	-20.2

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