



近畿圏不動産流通市場の動向について（2017年10～12月期）

■中古マンション

成約件数：前年同期比 -1.6% で3期ぶりに減少 成約価格：同 $+3.4\%$ で20期連続上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比 $+6.2\%$ で2期ぶりの増加 成約価格：同 -0.7% でほぼ横ばい

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

- 17年10～12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、4,278件と前年比で1.6%減少し、3期ぶりに前年同期を下回りました。新規登録（売り出し）件数の10～12月期は15,144件と前年比10.3%の2ケタ増となり、15年4～6月期から11期連続で前年同期を上回っています。10～12月期としては、新規登録件数は1990年の機構発足以来最大、成約件数は16年10～12月期に次ぐ件数を記録しました。（図1）
- 17年10～12月期の平均成約価格は2,114万円と前年比で3.4%上昇し、13年1～3月期から20期連続で前年同期を上回りました。新規登録（売り出し）価格は2,148万円と前年比マイナス0.4%と、ほぼ横ばいでした。10～12月期としては、成約価格は98年同期（1,986万円）を、新規登録価格は99年同期（2,133万円）を上回る水準となりました。売り出し価格は頭打ちの状況にありますが、成約価格は上昇基調に変化はありません。ただ、成約件数は減少に転じており、中古マンション市場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

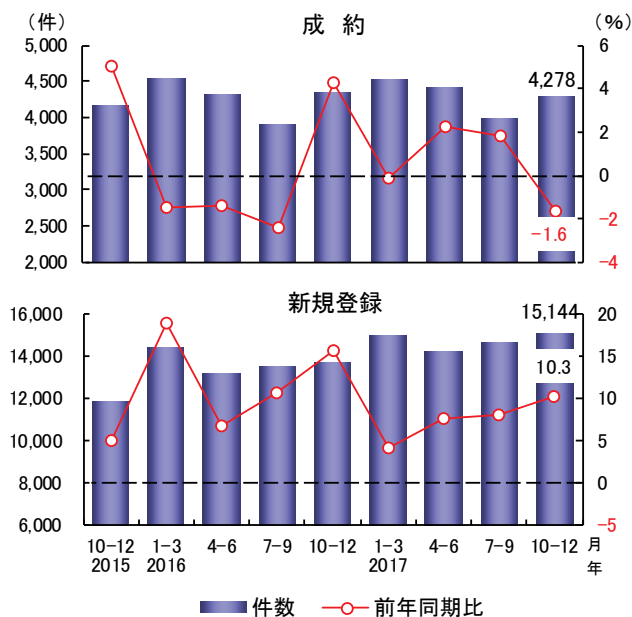
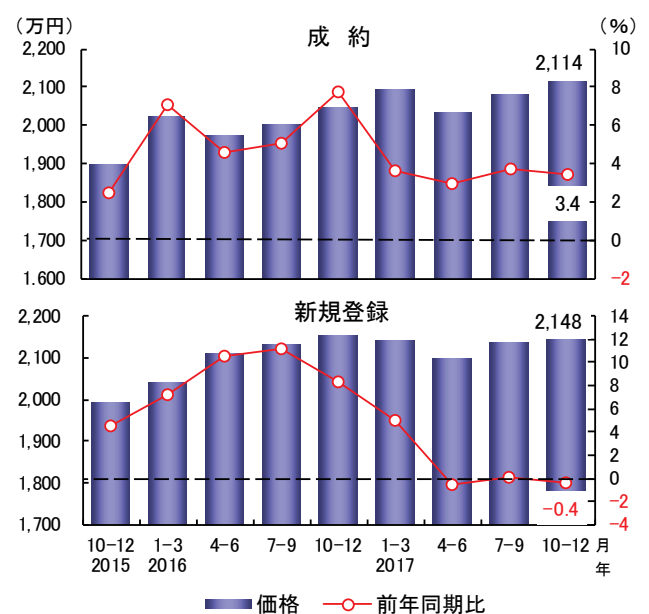


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き

- 17年10～12月期中古戸建住宅の成約件数は3,236件と前年比で6.2%増加し、2期ぶりに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、最大の件数を記録しています。新規登録件数は12,730件で前年比プラス0.8%と、ほぼ横ばいながら7～9月期に続いて前年同期を上回りました。成約件数は比較的高い伸びを示しましたが、売り出し件数は中古マンションとは対照的に低い伸びにとどまりました。(図3)
- 17年10～12月期の平均成約価格は1,862万円で前年比マイナス0.7%と、ほぼ横ばいでした。新規登録価格は2,359万円で前年比で1.7%上昇し、8期連続で前年同期を上回りました。売り出し価格は緩やかな上昇を続けていますが、成約価格は下落に転じています。成約件数は増加しましたが、高額物件が活発に取引されている状況にはなく、中古マンション市場に比べると需要の弱さがみられます。(図4)

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

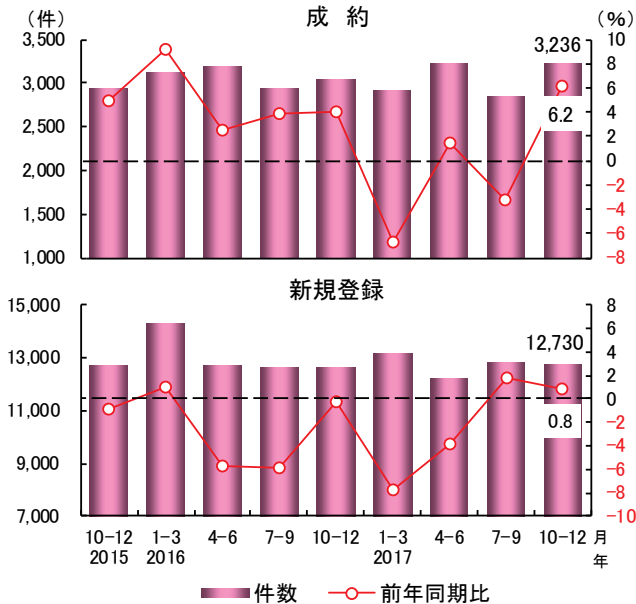
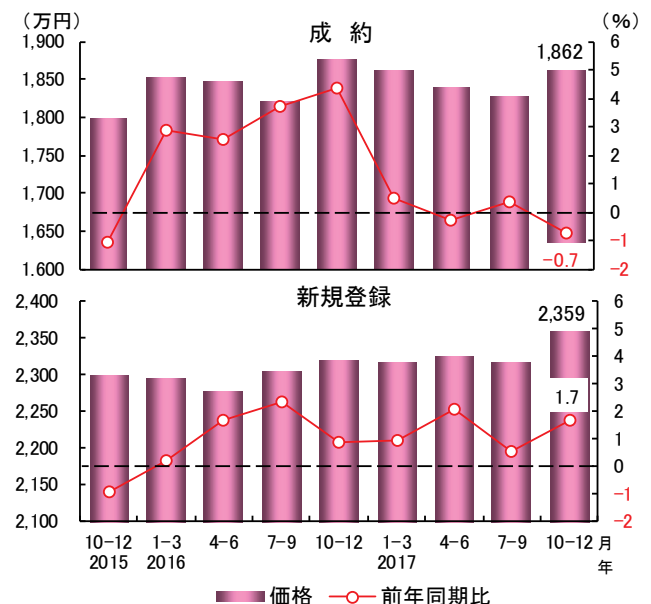


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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 (%) | |
| 2015年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 |
| 2016年4-6月 | 4,320 | -1.4 | 1,973 | 4.6 | 3,175 | 2.6 | 1,846 | 2.6 |
| 2016年7-9月 | 3,908 | -2.4 | 2,004 | 5.1 | 2,935 | 3.9 | 1,820 | 3.7 |
| 2017年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 |
| 2017年4-6月 | 4,417 | 2.2 | 2,031 | 2.9 | 3,222 | 1.5 | 1,840 | -0.3 |
| 2017年7-9月 | 3,978 | 1.8 | 2,079 | 3.7 | 2,842 | -3.2 | 1,826 | 0.3 |
| 2017年10-12月 | 4,278 | -1.6 | 2,114 | 3.4 | 3,236 | 6.2 | 1,862 | -0.7 |
| | 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 (%) | |
| 2015年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 |
| 2016年4-6月 | 13,188 | 6.7 | 2,110 | 10.6 | 12,710 | -5.6 | 2,277 | 1.7 |
| 2016年7-9月 | 13,565 | 10.7 | 2,132 | 11.2 | 12,588 | -5.9 | 2,304 | 2.3 |
| 2017年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 |
| 2017年4-6月 | 14,210 | 7.7 | 2,097 | -0.6 | 12,227 | -3.8 | 2,324 | 2.1 |
| 2017年7-9月 | 14,648 | 8.0 | 2,135 | 0.2 | 12,818 | 1.8 | 2,316 | 0.5 |
| 2017年10-12月 | 15,144 | 10.3 | 2,148 | -0.4 | 12,730 | 0.8 | 2,359 | 1.7 |

3. 近畿圏エリア別の動き

●17年10～12月期中古マンション成約件数は対象9地域中3地域が前年比で増加し、増加エリア数は17年7～9月期に比べて2地域減りました。成約価格は6地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は7～9月期と同じでした。大阪市と京都市、奈良県は10～12期としては機構発足以来、最大の成約件数を記録しています。成約価格は、大阪市が9期連続、兵庫県他は8期連続、京都市は5期連続で前年比プラスとなっていますが、大阪府他は13年1～3月期以来19期ぶりに前年比で下落しました。(表1)

●17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、増加エリア数は前期比で4地域増えました。成約価格は5地域が前年比で下落し、下落エリア数は前期比で1地域増えました。兵庫県他と京都府他以外は機構発足以来、最大の件数を示し、大阪市や京都市、滋賀県は成約件数・価格とも前年比プラスとなりました。一方、大阪府他は8期ぶりに下落に転じるなど、弱含みのエリアもみられました。(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 10-12月 | 2017年 1-3月 | 4-6月 | 7-9月 | 10-12月 | 2016年 10-12月 | 2017年 1-3月 | 4-6月 | 7-9月 | 10-12月 |
| 大阪市 | 977 | 1,004 | 1,037 | 977 | 991 | 2,500 | 2,547 | 2,446 | 2,429 | 2,603 |
| 前年比(%) | 5.9 | 0.6 | 8.9 | 12.8 | 1.4 | 12.9 | 9.8 | 1.3 | 2.5 | 4.1 |
| 大阪府他 | 1,172 | 1,195 | 1,114 | 1,028 | 1,105 | 1,960 | 1,942 | 1,930 | 1,978 | 1,911 |
| 前年比(%) | 14.3 | 2.6 | 3.9 | 0.1 | -5.7 | 10.1 | 0.6 | 3.4 | 3.9 | -2.5 |
| 神戸市 | 639 | 636 | 646 | 527 | 617 | 1,987 | 2,006 | 1,962 | 2,026 | 1,986 |
| 前年比(%) | 4.4 | -9.4 | 1.6 | -10.2 | -3.4 | 6.6 | -1.0 | -0.7 | 3.8 | -0.1 |
| 兵庫県他 | 695 | 763 | 720 | 660 | 716 | 1,951 | 2,030 | 1,917 | 1,935 | 2,037 |
| 前年比(%) | -8.1 | -2.6 | -8.5 | -0.3 | 3.0 | 3.2 | 3.4 | 3.9 | 0.9 | 4.4 |
| 京都市 | 396 | 412 | 404 | 334 | 396 | 2,191 | 2,324 | 2,310 | 2,423 | 2,475 |
| 前年比(%) | 10.9 | 7.6 | 7.7 | 3.1 | 0.0 | 3.4 | 2.8 | 10.5 | 12.6 | 13.0 |
| 京都府他 | 86 | 120 | 87 | 79 | 91 | 1,393 | 1,711 | 1,473 | 1,527 | 1,637 |
| 前年比(%) | -4.4 | 20.0 | -3.3 | 25.4 | 5.8 | -1.2 | 16.3 | 0.9 | -0.6 | 17.6 |
| 滋賀県 | 156 | 167 | 159 | 176 | 135 | 1,654 | 1,761 | 1,771 | 1,843 | 1,847 |
| 前年比(%) | -6.6 | -1.2 | -11.2 | 5.4 | -13.5 | -7.7 | -2.3 | -1.1 | -7.7 | 11.7 |
| 奈良県 | 196 | 187 | 198 | 166 | 196 | 1,277 | 1,474 | 1,278 | 1,414 | 1,361 |
| 前年比(%) | 5.4 | -5.1 | 11.2 | -6.7 | 0.0 | -3.3 | 5.4 | -4.4 | 0.0 | 6.6 |
| 和歌山県 | 31 | 44 | 52 | 31 | 31 | 1,040 | 895 | 782 | 923 | 825 |
| 前年比(%) | -41.5 | 22.2 | 2.0 | -8.8 | 0.0 | 13.3 | -21.7 | -8.8 | 7.9 | -20.7 |

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 10-12月 | 2017年 1-3月 | 4-6月 | 7-9月 | 10-12月 | 2016年 10-12月 | 2017年 1-3月 | 4-6月 | 7-9月 | 10-12月 |
| 大阪市 | 260 | 238 | 251 | 262 | 263 | 1,828 | 1,796 | 1,917 | 1,830 | 1,880 |
| 前年比(%) | 18.7 | 2.1 | 5.0 | 13.9 | 1.2 | -0.7 | -6.7 | 9.4 | 0.2 | 2.8 |
| 大阪府他 | 936 | 946 | 1,037 | 867 | 955 | 1,791 | 1,818 | 1,856 | 1,792 | 1,753 |
| 前年比(%) | 3.3 | -2.0 | 4.7 | -5.5 | 2.0 | 3.6 | 4.0 | 6.4 | 1.6 | -2.1 |
| 神戸市 | 261 | 253 | 265 | 230 | 280 | 2,327 | 2,043 | 2,042 | 2,024 | 2,150 |
| 前年比(%) | 4.8 | -14.5 | 4.7 | -12.5 | 7.3 | 15.5 | -2.5 | 3.0 | 1.6 | -7.6 |
| 兵庫県他 | 533 | 451 | 517 | 464 | 529 | 1,911 | 1,961 | 1,830 | 1,936 | 1,952 |
| 前年比(%) | 6.2 | -18.4 | -7.7 | 0.0 | -0.8 | -3.1 | -2.7 | -3.1 | -1.3 | 2.1 |
| 京都市 | 317 | 321 | 343 | 321 | 367 | 2,256 | 2,428 | 2,327 | 2,271 | 2,446 |
| 前年比(%) | 0.0 | -0.9 | -5.8 | 3.2 | 15.8 | 5.6 | 6.8 | -11.5 | 2.3 | 8.4 |
| 京都府他 | 207 | 175 | 206 | 191 | 201 | 1,817 | 1,814 | 1,758 | 1,687 | 1,667 |
| 前年比(%) | 8.4 | -11.6 | 3.5 | -8.2 | -2.9 | 11.4 | -4.1 | -2.4 | -3.8 | -8.2 |
| 滋賀県 | 220 | 196 | 244 | 180 | 274 | 1,477 | 1,591 | 1,583 | 1,491 | 1,565 |
| 前年比(%) | 4.8 | -4.4 | 2.5 | -17.8 | 24.5 | -8.1 | 2.6 | 0.2 | -3.2 | 6.0 |
| 奈良県 | 212 | 237 | 242 | 225 | 250 | 1,892 | 1,620 | 1,508 | 1,661 | 1,734 |
| 前年比(%) | -13.5 | -9.5 | 1.3 | -2.6 | 17.9 | 19.6 | 4.9 | -4.7 | -1.9 | -8.4 |
| 和歌山県 | 101 | 99 | 117 | 102 | 117 | 1,198 | 865 | 1,061 | 974 | 1,091 |
| 前年比(%) | 9.8 | 7.6 | 25.8 | 10.9 | 15.8 | 18.2 | -9.6 | 12.8 | 4.2 | -8.9 |

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。

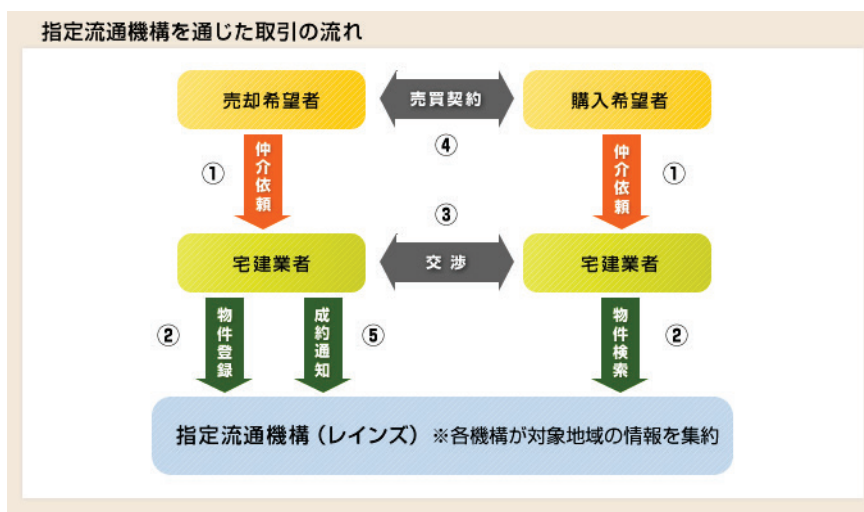
掲載データについて

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

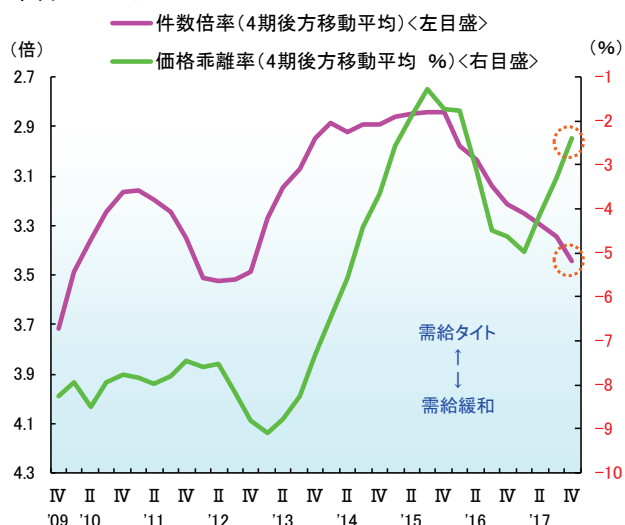
URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>

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10～12月期の中古マンションの需給は16年1～3月期から緩和傾向が続いています。一方、新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率は、中古マンションで成約価格の上昇が続いているため、需給はタイト方向で推移しました。中古戸建の件数倍率は成約件数の増加率が新規登録を上回ったため、再びタイトに。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14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。中古マンションは売り出し価格が横ばいとなる一方、成約価格は上昇が続き、高額物件を中心に需要の強さがみられます。一方、中古戸建の成約価格は17年に入ってから横ばいが続き、弱含みの傾向にあります。ただ、10～12月期は成約件数が増加に転じ、安価な物件に対する需要は根強いものがあります。実需中心の中古戸建取引では、一般的な勤労者世帯の取得能力が市場を左右しますが、好調な企業業績を背景に実質賃金の伸びが顕在化すれば、取引の更なる伸びが期待されます。

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

■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 | | | |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | IV | I | II | III | IV | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | |
| 中古マンション | 件数倍率 | 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 | 3.15 | 3.07 |
| | 価格乖離率 | -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 | -8.8 | -8.3 |
| 中古戸建住宅 | 件数倍率 | 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 | 4.82 | 4.78 |
| | 価格乖離率 | -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 | -21.2 | -21.5 |

| | '13年 | | '14年 | | | | '15年 | | | | '16年 | | | | '17年 | | | |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | IV | 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 | 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 | 3.35 | 3.44 |
| | 価格乖離率 | -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 | -3.3 | -2.4 |
| 中古戸建住宅 | 件数倍率 | 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 | 4.24 | 4.19 |
| | 価格乖離率 | -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 | -20.2 | -20.7 |

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