



近畿圏不動産流通市場の動向について (2018年1~3月期)

■中古マンション

成約件数：前年同期比+0.9%でほぼ横ばい 成約価格：同+4.1%で21期連続上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比+4.9%で2期連続増加 成約価格：同-0.9%でほぼ横ばい続く

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、2018年1~3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 (四半期)

- 18年1~3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4,570件で前年比プラス0.9%と、ほぼ横ばいでした。新規登録（売り出し）件数の1~3月期は16,589件で前年比10.2%の2ケタ増となり、15年4~6月期から12期連続で前年同期を上回りました。1~3月期としては、新規登録件数は1990年の機構発足以来最大となり、成約件数は14年以降4.5千件を超える水準を維持しています。（図1）
- 18年1~3月期の平均成約価格は2,179万円と前年比で4.1%上昇し、13年1~3月期から21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2,161万円と前年比1.0%上昇しました。1~3月期としては、成約価格は98年同期（2,086万円）を、新規登録価格は00年同期（2,047万円）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、成約価格は上昇傾向が続いており、相対的に高額物件を中心に中古マンション取引が活発となっています。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

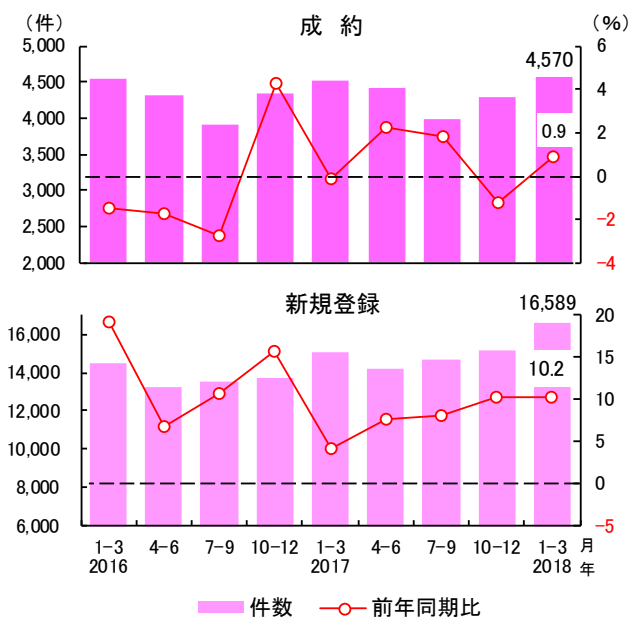
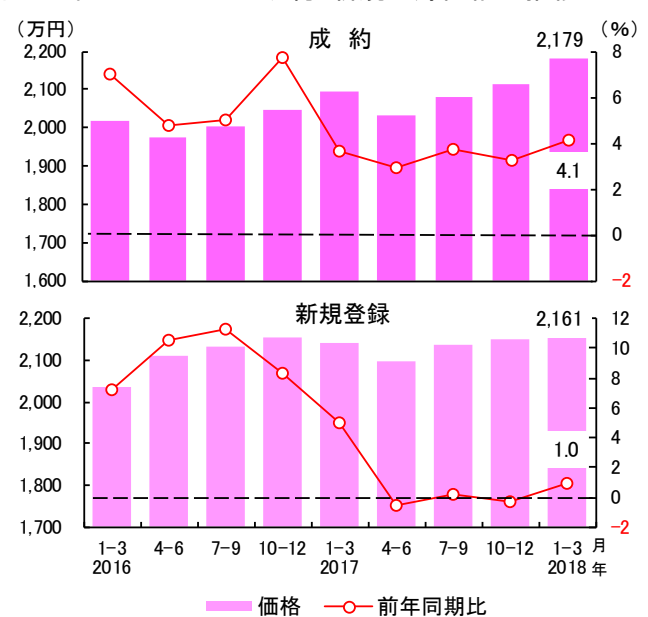


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（四半期）

●18年1～3月期中古戸建住宅の成約件数は3,058件と前年比で4.9%増加し、17年10～12月期に続いて前年同期を上回りました。1～3月期としては16年に次ぐ高い水準となっています。新規登録件数は13,741件と前年比で4.3%増加し、3期連続で前年同期を上回りました。成約件数、新規登録件数ともに堅調な伸びを示しています。（図3）

●18年1～3月期の平均成約価格は1,845万円で前年比マイナス0.9%と、2期連続でやや下落しました。新規登録価格は2,406万円と前年比で3.8%上昇し、9期連続で前年同期を上回りました。売り出し価格は上昇基調にありますが、成約価格は弱含みの傾向にあり、安価な中古戸建が選好されている様子がうかがえます。成約価格の上昇が続く中古マンション市場とは対照的な動きを示しています。（図4）

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

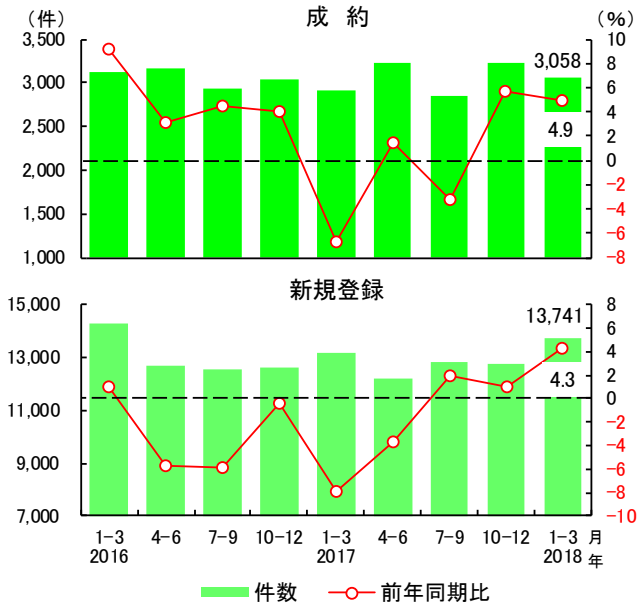
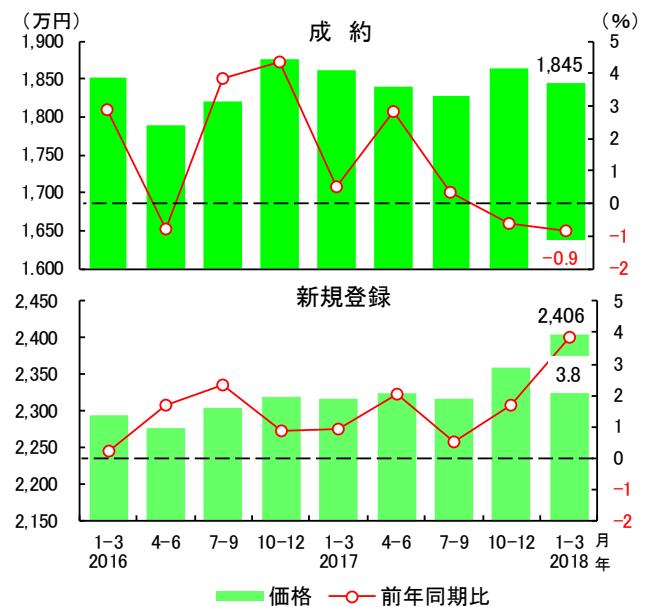


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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 (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(%)	
2016年1-3月	4,535	-1.5	2,020	7.0	3,128	9.1	1,851	2.9
4-6月	4,320	-1.8	1,973	4.8	3,174	3.1	1,790	-0.8
7-9月	3,908	-2.8	2,004	5.0	2,935	4.5	1,820	3.9
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	-0.2	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	2.8
7-9月	3,978	1.8	2,079	3.7	2,842	-3.2	1,826	0.3
10-12月	4,295	-1.2	2,112	3.3	3,219	5.6	1,864	-0.6
2018年1-3月	4,570	0.9	2,179	4.1	3,058	4.9	1,845	-0.9
	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(%)	
2016年1-3月	14,450	19.1	2,037	7.2	14,295	1.1	2,295	0.2
4-6月	13,195	6.8	2,109	10.5	12,704	-5.7	2,278	1.7
7-9月	13,564	10.7	2,132	11.2	12,581	-6.0	2,304	2.3
10-12月	13,725	15.8	2,156	8.3	12,614	-0.3	2,320	0.9
2017年1-3月	15,050	4.2	2,140	5.0	13,171	-7.9	2,316	0.9
4-6月	14,210	7.7	2,097	-0.6	12,226	-3.8	2,324	2.1
7-9月	14,648	8.0	2,135	0.2	12,823	1.9	2,317	0.5
10-12月	15,144	10.3	2,148	-0.3	12,730	0.9	2,359	1.7
2018年1-3月	16,589	10.2	2,161	1.0	13,741	4.3	2,406	3.8

3. 近畿圏エリア別の動き（四半期）

- 18年1～3月期中古マンション成約件数は対象9地域中4地域が前年比で増加し、増加エリア数は17年10～12月期に比べて1地域増えました。成約価格は8地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は前期比で2地域増えました。大阪市と奈良県は1～3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10期連続、兵庫県他は9期連続、京都市は6期連続で前年比プラスとなり、京都府他と和歌山県を除く各地域の平均価格は、1～3期としては2000年以降で最も高い水準を示しました。（表1）
- 18年1～3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、増加エリア数は前の期と同じでした。大阪市と京都市、滋賀県は1～3月期として機構発足以来、最大の件数を示し、特に大阪市は9期連続で前年同期を上回り、相対的に安価な中古戸建を求める動きが活発です。成約価格は6地域が前年比で下落し、下落エリア数は前期比で1地域増えましたが、大阪市は4期連続で前年同期を上回っています。（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)				
	2017年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2018年 1-3月	2017年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2018年 1-3月
大阪市	1,004	1,037	977	991	1,074	2,547	2,446	2,429	2,603	2,593
前年比(%)	0.6	8.9	12.8	1.4	7.0	9.8	1.3	2.5	4.1	1.8
大阪府他	1,195	1,114	1,028	1,105	1,169	1,942	1,930	1,978	1,911	2,057
前年比(%)	2.5	3.9	0.1	-5.7	-2.2	0.6	3.4	3.9	-2.5	5.9
神戸市	636	646	527	617	616	2,006	1,962	2,026	1,986	2,086
前年比(%)	-9.4	1.6	-10.2	-3.4	-3.1	-1.0	-0.7	3.8	-0.1	4.0
兵庫県他	763	720	660	716	781	2,030	1,917	1,935	2,037	2,060
前年比(%)	-2.7	-8.5	-0.3	3.0	2.4	3.5	3.9	0.9	4.4	1.5
京都市	412	404	334	396	395	2,324	2,310	2,423	2,475	2,608
前年比(%)	7.6	7.7	3.1	0.0	-4.1	2.8	10.5	12.6	13.0	12.2
京都府他	120	87	79	91	97	1,711	1,473	1,527	1,637	1,573
前年比(%)	20.0	-3.3	25.4	5.8	-19.2	16.3	0.9	-0.6	17.6	-8.0
滋賀県	167	159	176	152	179	1,761	1,771	1,843	1,808	1,805
前年比(%)	-1.2	-11.2	5.4	-2.6	7.2	-2.3	-1.1	-7.7	9.3	2.5
奈良県	187	198	166	196	218	1,474	1,278	1,414	1,361	1,509
前年比(%)	-5.1	11.2	-6.7	0.0	16.6	5.4	-4.4	0.0	6.6	2.4
和歌山県	44	52	31	31	41	895	782	923	825	951
前年比(%)	22.2	2.0	-8.8	0.0	-6.8	-21.7	-8.8	7.9	-20.7	6.3

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)				
	2017年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2018年 1-3月	2017年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	2018年 1-3月
大阪市	238	251	262	263	303	1,796	1,917	1,830	1,880	1,899
前年比(%)	2.1	5.0	13.9	1.2	27.3	-6.7	9.4	0.2	2.8	5.7
大阪府他	946	1,037	867	955	955	1,818	1,856	1,792	1,753	1,806
前年比(%)	-2.0	4.7	-5.5	2.0	1.0	4.0	6.4	1.6	-2.1	-0.6
神戸市	253	265	230	280	239	2,043	2,042	2,024	2,150	2,028
前年比(%)	-14.5	4.7	-12.5	7.3	-5.5	-2.5	3.0	1.6	-7.6	-0.7
兵庫県他	451	517	464	529	473	1,961	1,830	1,936	1,952	1,886
前年比(%)	-18.4	-7.7	0.0	-0.8	4.9	-2.7	-3.1	-1.3	2.1	-3.8
京都市	321	343	321	367	335	2,428	2,327	2,271	2,446	2,319
前年比(%)	-0.9	-5.5	3.2	15.8	4.4	6.8	8.7	2.3	8.4	-4.5
京都府他	175	206	191	201	189	1,814	1,758	1,687	1,667	1,721
前年比(%)	-11.6	3.5	-8.2	-2.9	8.0	-4.1	-2.4	-3.8	-8.2	-5.1
滋賀県	196	244	180	257	235	1,591	1,583	1,491	1,570	1,677
前年比(%)	-4.4	2.5	-17.8	16.8	19.9	2.6	0.2	-3.2	6.3	5.4
奈良県	237	242	225	250	245	1,620	1,508	1,661	1,734	1,553
前年比(%)	-9.5	1.3	-2.6	17.9	3.4	4.9	-4.7	-1.9	-8.4	-4.1
和歌山県	99	117	102	117	84	865	1,061	974	1,091	1,056
前年比(%)	7.6	25.8	10.9	15.8	-15.2	-9.6	12.8	4.2	-8.9	22.0

4. 近畿圏 中古マンション市場の動き（年度）

●17年度の近畿圏の中古マンション成約件数は17,260件と前年比で0.9%増加し、ほぼ横ばいながら前年を下回った16年度から再びプラスに転じました。17年度の新規登録(売り出し)件数は60,591件と前年比で9.1%増加し、3年連続でプラスとなりました。成約件数・新規登録件数ともに17年度は機構発足以来最大の件数を記録しています。(図5)

●17年度の平均成約価格は2,101万円と前年比で3.5%上昇し、13年度から5年連続でプラスとなりました。新規登録(売り出し)価格は2,137万円と前年比プラス0.1%と、ほぼ横ばいながら3年連続で上昇しました。成約価格は97年度の水準に近づいており、新規登録価格は99年度の水準を上回っています。新築マンションに比べて安価な中古マンションに対する需要は堅調で、今後の上昇余地を残しています。(図6)

図5 近畿圏中古マンションの成約・新規登録件数の推移(年度)

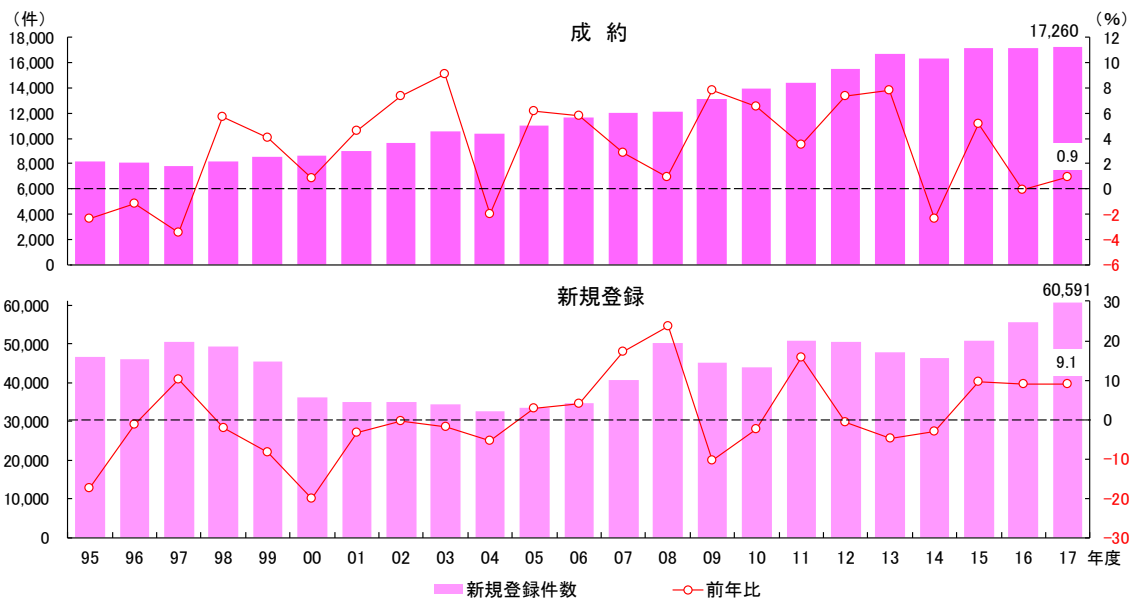
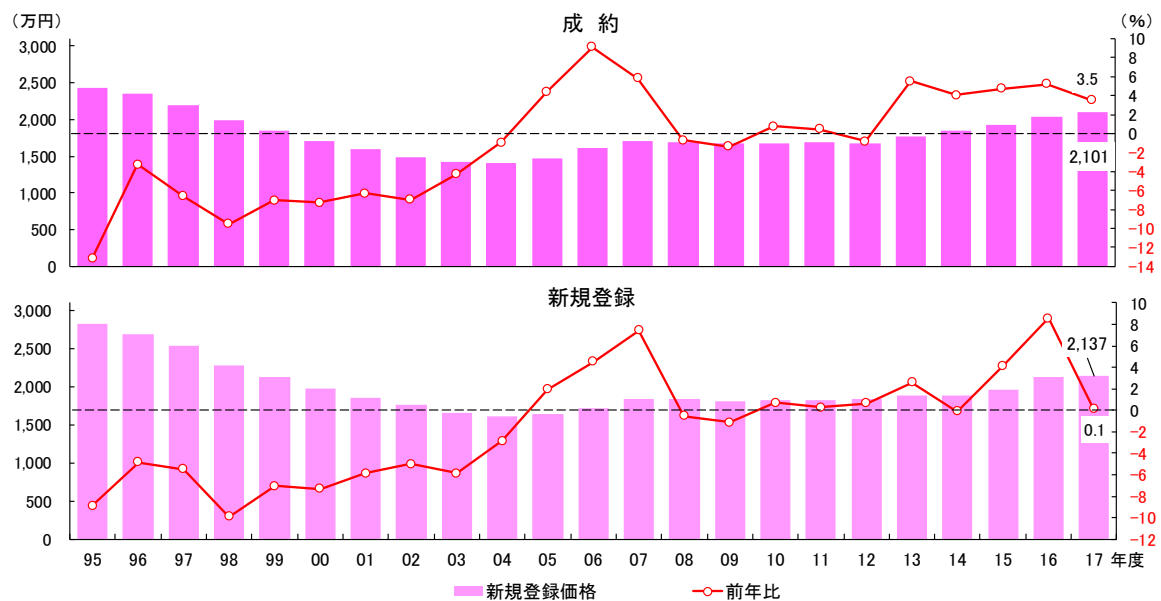


図6 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格の推移(年度)



5. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（年度）

- 17年度の中古戸建住宅の成約件数は12,341件と前年比で2.2%増加し、3年連続でプラスとなりました。17年度はデータが遡及可能な2002年度以降で最大の件数を記録しています。新規登録件数は51,520件で前年比プラス0.9%と、前年比で減少した16年度から再び増加に転じました。成約件数の増加率は中古マンションに比べて大きく、相対的に安価な中古戸建に対する需要の伸びが目立ちます。（図7）
- 17年度の平均成約価格は1,844万円で前年比プラス0.5%と、ほぼ横ばいながら2年連続でプラスとなりました。新規登録価格は2,353万円と前年比で2.1%上昇し、2年連続でプラスとなりました。売り出し価格は上昇を続けていますが、成約価格の上昇率は中古マンションに比べて低く、相対的に高額な中古戸建に対する需要は弱いものとみられます。（図8）

図7 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移（年度）

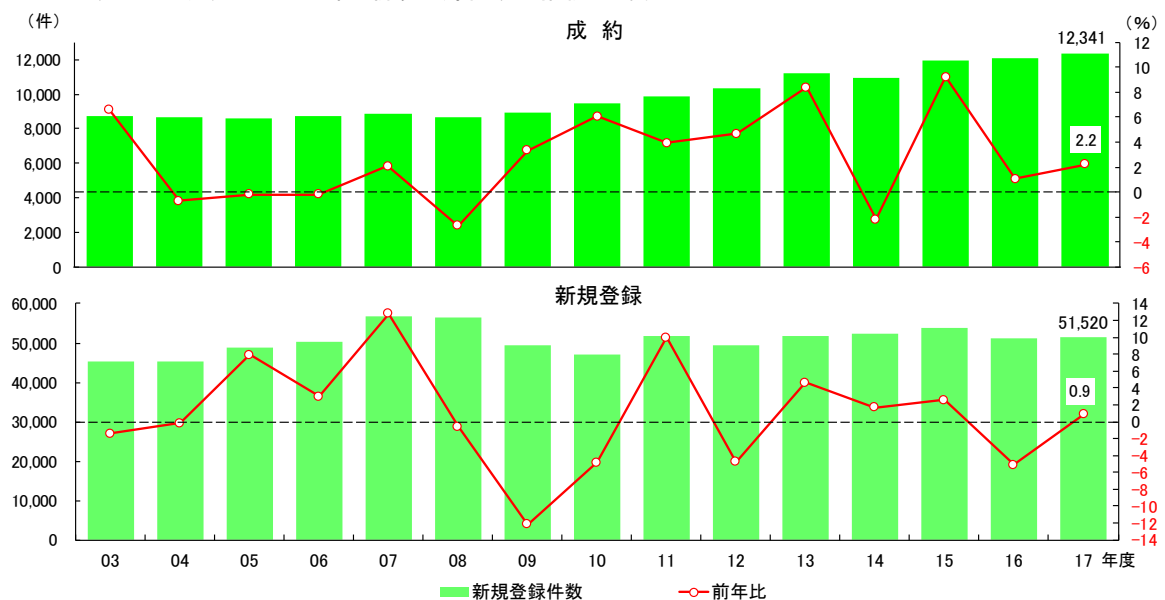
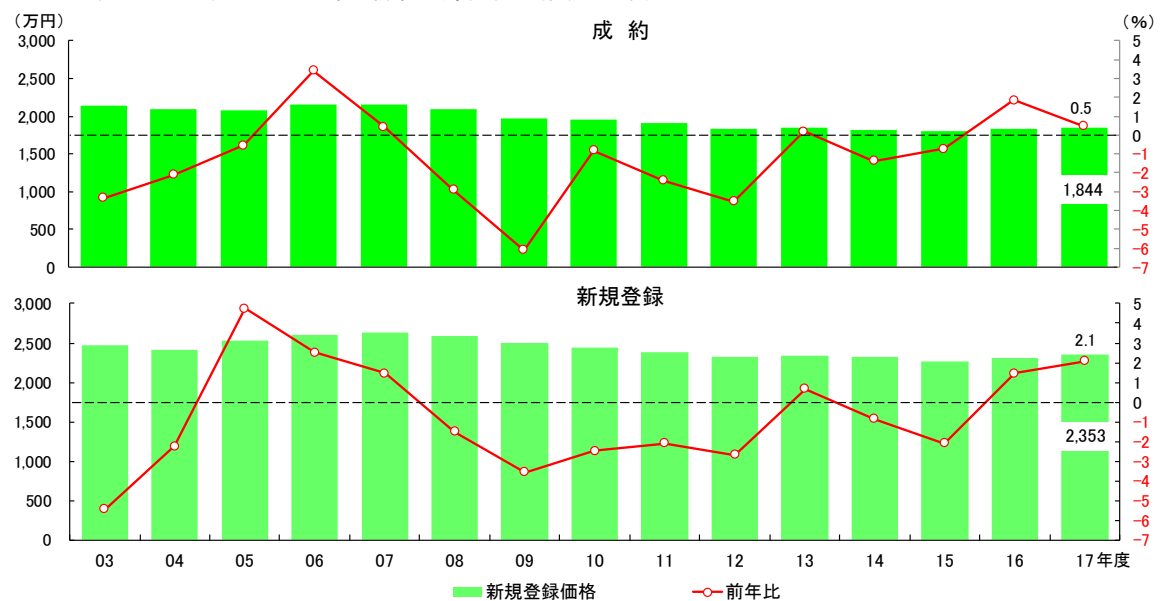


図8 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移（年度）



■バックデータ（図5・6・7・8）

	中古マンション（図5・図6）							
	成約件数		成約価格		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(%)
1994年度	8,336	—	2,792	—	56,420	—	3,096	—
1995年度	8,137	-2.4	2,425	-13.2	46,522	-17.5	2,821	-8.9
1996年度	8,040	-1.2	2,346	-3.2	45,913	-1.3	2,685	-4.8
1997年度	7,764	-3.4	2,192	-6.6	50,619	10.2	2,537	-5.5
1998年度	8,209	5.7	1,984	-9.5	49,481	-2.2	2,285	-9.9
1999年度	8,543	4.1	1,845	-7.0	45,380	-8.3	2,124	-7.0
2000年度	8,614	0.8	1,710	-7.3	36,298	-20.0	1,969	-7.3
2001年度	9,012	4.6	1,602	-6.3	35,105	-3.3	1,853	-5.9
2002年度	9,675	7.4	1,490	-7.0	34,974	-0.4	1,760	-5.0
2003年度	10,552	9.1	1,427	-4.3	34,342	-1.8	1,657	-5.9
2004年度	10,347	-1.9	1,414	-0.9	32,468	-5.5	1,610	-2.8
2005年度	11,047	6.8	1,476	4.4	33,408	2.9	1,641	1.9
2006年度	11,688	5.8	1,611	9.1	34,702	3.9	1,716	4.6
2007年度	12,026	2.9	1,704	5.8	40,629	17.1	1,843	7.4
2008年度	12,143	1.0	1,693	-0.7	50,267	23.7	1,833	-0.5
2009年度	13,088	7.8	1,670	-1.4	45,093	-10.3	1,812	-1.1
2010年度	13,940	6.5	1,683	0.8	43,931	-2.6	1,826	0.7
2011年度	14,427	3.5	1,691	0.5	50,799	15.6	1,830	0.2
2012年度	15,480	7.3	1,677	-0.8	50,449	-0.7	1,842	0.7
2013年度	16,681	7.8	1,769	5.5	47,942	-5.0	1,890	2.6
2014年度	16,288	-2.4	1,841	4.1	46,414	-3.2	1,888	-0.1
2015年度	17,122	5.1	1,929	4.8	50,922	9.7	1,966	4.2
2016年度	17,104	-0.1	2,030	5.2	55,534	9.1	2,135	8.6
2017年度	17,260	0.9	2,101	3.5	60,591	9.1	2,137	0.1

	中古戸建住宅（図7・図8）							
	成約件数		成約価格		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(%)
2002年度	8,164	—	2,208	—	45,939	—	2,616	—
2003年度	8,700	6.6	2,134	-3.3	45,298	-1.4	2,473	-5.4
2004年度	8,638	-0.7	2,089	-2.1	45,220	-0.2	2,418	-2.3
2005年度	8,730	1.1	2,078	-0.5	48,803	7.9	2,533	4.8
2006年度	8,714	-0.2	2,149	3.4	50,259	3.0	2,597	2.5
2007年度	8,895	2.1	2,159	0.4	56,690	12.8	2,634	1.5
2008年度	8,655	-2.7	2,096	-2.9	56,349	-0.6	2,595	-1.5
2009年度	8,943	3.3	1,968	-6.1	49,484	-12.2	2,502	-3.6
2010年度	9,485	6.1	1,952	-0.8	47,109	-4.8	2,440	-2.5
2011年度	9,858	3.9	1,904	-2.4	51,799	10.0	2,388	-2.1
2012年度	10,317	4.7	1,838	-3.5	49,348	-4.7	2,325	-2.7
2013年度	11,183	8.4	1,841	0.2	51,621	4.6	2,340	0.7
2014年度	10,937	-2.2	1,816	-1.4	52,459	1.7	2,321	-0.9
2015年度	11,946	9.2	1,803	-0.7	53,797	2.6	2,272	-2.1
2016年度	12,072	1.1	1,836	1.9	51,070	-5.1	2,305	1.5
2017年度	12,341	2.2	1,844	0.5	51,520	0.9	2,353	2.1

注) 機構発足は1990年ですが、中古マンションの数値が安定的に把握可能となったのは1994年度以降、中古戸建住宅は2002年度以降です。ここでは、統計資料として遡及可能な年度より数値を掲載しています。

なお、1993年度以前の中古マンションの成約件数・新規登録件数は17年度より大幅に少なく、2001年度以前の中古戸建の件数は新築戸建を含んでいましたが、成約件数は17年度より少ない数値となっています。

6. 近畿圏エリア別の動き（年度）

- 17年度の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、増加エリア数は前年比で1地域減りました。大阪市は3年連続、京都市は12年連続で増加し、大阪市と京都市、奈良県は機構発足以来、最大の成約件数を記録しています。成約価格は8地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は1地域減りました。神戸市は6年連続、大阪市、大阪府他、京都市、滋賀県は5年連続、兵庫県他は3年連続で上昇し、大阪市と京都市、滋賀県は、成約件数・価格とも前年比でプラスとなりました。（表3）
- 17年度の中古戸建住宅の成約件数は6地域が前年比で増加し、増加エリア数は16年度と同じでした。大阪市と大阪府他、京都市、滋賀県、和歌山県は機構発足以来、最大の成約件数を記録し、大阪市は9年連続、和歌山県は6年連続、大阪府他、京都市、滋賀県は3年連続で増加しました。成約価格は5地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は16年度と同じでした。京都市は5年連続、大阪市は4年連続で上昇し、大阪市と大阪府他、京都市、滋賀県、和歌山県は、成約件数・価格とも前年比でプラスとなりました。（表4）

表3 中古マンションの成約件数・価格の推移(年度)

	成約件数(件)					成約価格(万円)				
	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度
大阪市	3,513	3,227	3,739	3,799	4,079	1,940	2,160	2,230	2,461	2,519
前年比(%)	10.0	-8.1	15.9	1.6	7.4	8.3	11.3	3.2	10.4	2.3
大阪府他	4,490	4,388	4,335	4,466	4,416	1,678	1,737	1,824	1,920	1,970
前年比(%)	10.1	-2.3	-1.2	3.0	-1.1	5.1	3.5	5.0	5.3	2.6
神戸市	2,455	2,410	2,562	2,498	2,406	1,779	1,826	1,924	1,980	2,014
前年比(%)	8.1	-1.8	6.3	-2.5	-3.7	2.8	2.6	5.4	3.0	1.7
兵庫県他	2,982	2,947	3,063	2,907	2,877	1,849	1,843	1,890	1,935	1,990
前年比(%)	3.6	-1.2	3.9	-5.1	-1.0	5.3	-0.3	2.5	2.4	2.8
京都市	1,393	1,453	1,461	1,507	1,529	1,903	1,998	2,158	2,194	2,454
前年比(%)	1.5	4.3	0.6	3.1	1.5	6.1	5.0	8.0	1.6	11.9
京都府他	331	305	358	359	354	1,585	1,513	1,485	1,541	1,555
前年比(%)	3.4	-7.9	17.4	0.3	-1.4	8.8	-4.5	-1.8	3.7	0.9
滋賀県	665	673	695	669	666	1,603	1,715	1,783	1,802	1,808
前年比(%)	7.4	1.2	3.3	-3.7	-0.4	5.8	7.0	4.0	1.1	0.3
奈良県	716	744	742	739	778	1,303	1,258	1,342	1,374	1,393
前年比(%)	16.4	3.9	-0.3	-0.4	5.3	5.7	-3.5	6.7	2.4	1.4
和歌山県	136	141	167	160	155	793	812	899	903	864
前年比(%)	3.8	3.7	18.4	-4.2	-3.1	-11.3	2.4	10.7	0.5	-4.4

表4 中古戸建住宅の成約件数・価格の推移(年度)

	成約件数(件)					成約価格(万円)				
	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度
大阪市	785	858	905	967	1,079	1,635	1,675	1,790	1,801	1,882
前年比(%)	9.9	9.3	5.5	6.9	11.6	-6.1	2.4	6.8	0.6	4.5
大阪府他	3,493	3,414	3,718	3,789	3,814	1,774	1,740	1,697	1,779	1,803
前年比(%)	5.3	-2.3	8.9	1.9	0.7	0.6	-1.9	-2.5	4.8	1.4
神戸市	1,038	1,001	1,039	1,030	1,014	2,171	2,139	2,108	2,087	2,065
前年比(%)	8.8	-3.6	3.8	-0.9	-1.6	4.2	-1.5	-1.4	-1.0	-1.1
兵庫県他	1,941	1,867	2,072	2,008	1,983	2,003	1,978	1,972	1,928	1,901
前年比(%)	9.0	-3.8	11.0	-3.1	-1.2	-2.9	-1.2	-0.3	-2.2	-1.4
京都市	1,161	1,058	1,247	1,312	1,366	2,074	2,165	2,188	2,257	2,344
前年比(%)	10.5	-8.9	17.9	5.2	4.1	3.7	4.4	1.1	3.2	3.8
京都府他	717	673	782	789	787	1,817	1,837	1,773	1,796	1,709
前年比(%)	2.3	-6.1	16.2	0.9	-0.3	-0.7	1.1	-3.5	1.3	-4.8
滋賀県	826	785	843	873	916	1,597	1,542	1,567	1,546	1,585
前年比(%)	24.6	-5.0	7.4	3.6	4.9	2.5	-3.4	1.6	-1.3	2.5
奈良県	921	943	987	919	962	1,754	1,629	1,557	1,691	1,614
前年比(%)	9.3	2.4	4.7	-6.9	4.7	1.0	-7.2	-4.4	8.6	-4.6
和歌山県	301	338	353	385	420	1,067	1,096	1,004	987	1,047
前年比(%)	2.7	12.3	4.4	9.1	9.1	-3.1	2.8	-8.5	-1.6	6.1

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。

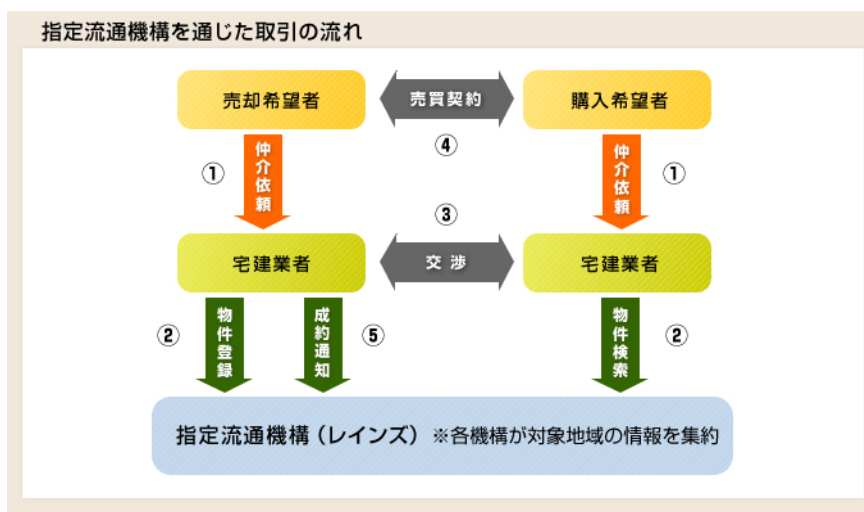
掲載データについて

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

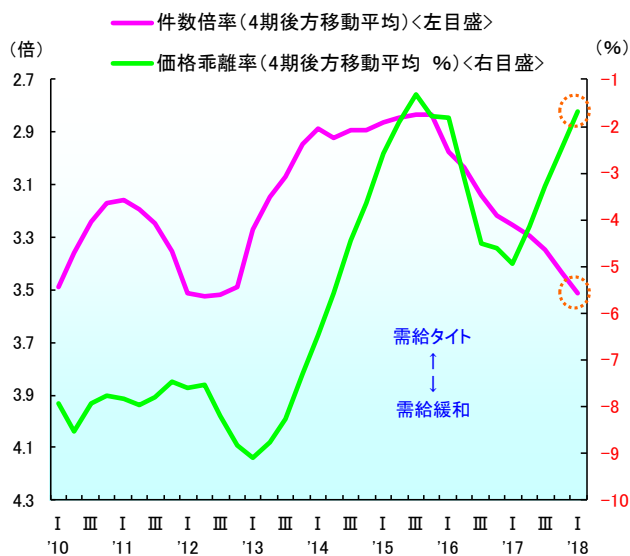
URL : <http://www.kinkireins.or.jp/>

参考. 近畿圏中古住宅市場の見通し（四半期）

- 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、18年1～3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、成約と新規登録件数の増加率が同水準であったため横ばい。価格乖離率は成約価格が下落し、需給は引き続き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15期連続で中古マンションの平均価格を下回り、割安な状況が続いています。中古マンションの売り出し価格は概ね横ばいですが、成約価格は上昇が続く、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弱含みの傾向にあり、新規登録（売り出し）価格の上昇に追随していません。実需中心の中古戸建取引ですが、成約件数は増加しており、中古市場本来のボリュームゾーンである安価な物件を求める需要層は、割安感のある中古戸建にシフトする動きが続くものとみられます。

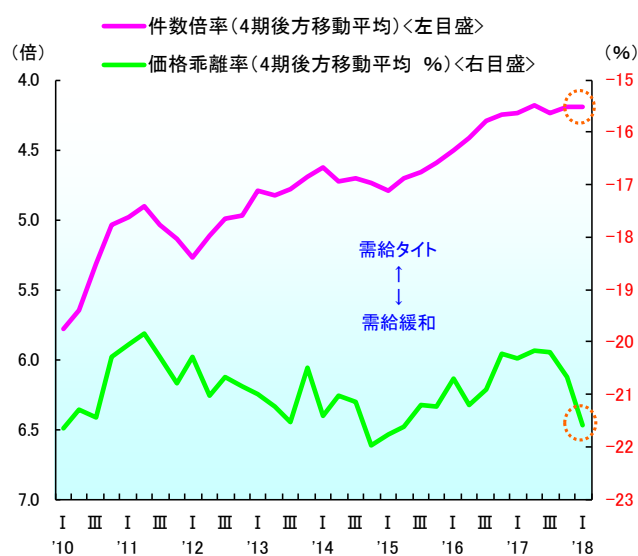
参考図 成約・新規登録の件数倍率・価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

■中古マンション



※件数倍率＝新規登録件数÷成約件数 □

■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	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
中古マンション 件数倍率	3.72	3.49	3.36	3.24	3.17	3.16	3.20	3.24	3.35	3.51	3.52	3.52	3.49	3.27	3.15	3.07	2.95
価格乖離率	-8.3	-7.9	-8.5	-7.9	-7.8	-7.8	-8.0	-7.8	-7.5	-7.6	-7.5	-8.2	-8.8	-9.1	-8.8	-8.3	-7.3
中古戸建住宅 件数倍率	6.22	5.78	5.65	5.32	5.03	4.98	4.91	5.04	5.14	5.27	5.12	4.99	4.97	4.79	4.82	4.78	4.69
価格乖離率	-20.8	-21.6	-21.3	-21.4	-20.3	-20.0	-19.8	-20.3	-20.8	-20.3	-21.0	-20.7	-20.8	-21.0	-21.2	-21.5	-20.5

	'14年				'15年				'16年				'17年				'18年
	I	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	2.89	2.92	2.89	2.89	2.86	2.84	2.83	2.83	2.97	3.03	3.14	3.22	3.25	3.29	3.34	3.44	3.51
価格乖離率	-6.5	-5.6	-4.4	-3.6	-2.6	-1.9	-1.3	-1.8	-1.8	-3.1	-4.5	-4.6	-5.0	-4.1	-3.3	-2.4	-1.7
中古戸建住宅 件数倍率	4.63	4.72	4.70	4.73	4.80	4.70	4.66	4.60	4.51	4.41	4.29	4.25	4.24	4.18	4.24	4.19	4.19
価格乖離率	-21.4	-21.0	-21.1	-22.0	-21.8	-21.6	-21.2	-21.2	-20.7	-21.2	-20.9	-20.2	-20.3	-20.2	-20.2	-20.7	-21.6

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