



近畿圏不動産流通市場の動向について (2018年4~6月期)

■中古マンション

成約件数：前年同期比+0.4%でほぼ横ばい 成約価格：同+6.4%で22期連続上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比-0.9%でほぼ横ばい 成約価格：同+3.3%で3期ぶりに上昇

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、2018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 (四半期)

- 18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4,434件で前年比プラス0.4%と、ほぼ横ばいでした。新規登録（売り出し）件数の4~6月期は15,950件で前年比プラス12.2%の2ケタ増となり、15年4~6月期から13期連続で前年同期を上回りました。4~6月期としては、成約件数、新規登録件数ともに1990年の機構発足以来最大となっています。（図1）
- 18年4~6月期の平均成約価格は2,160万円と前年比で6.4%上昇し、13年1~3月期から22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2,177円で前年比3.8%上昇しました。4~6月期としては、成約価格は98年同期（2,021万円）を、新規登録価格は99年同期（2,170万円）を上回る水準となりました。長引く成約価格の上昇に伴い、売り出し価格は18年に入ってから上昇に転じており、相対的に高額な物件を中心に中古マンション市場は活発な動きがみられます。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

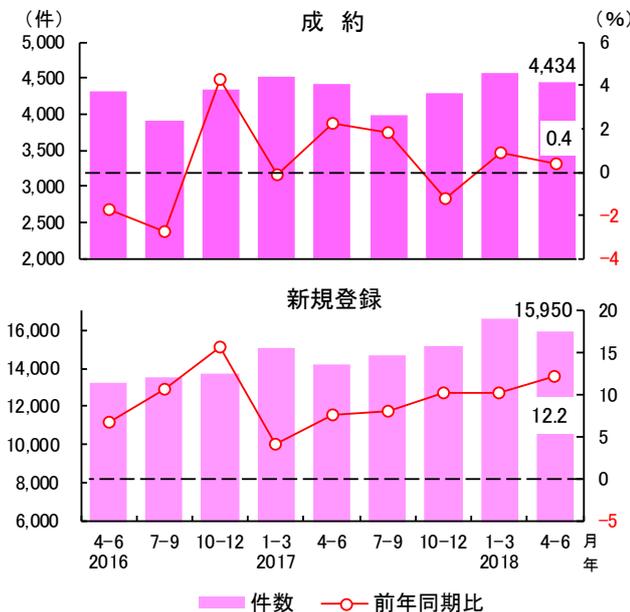
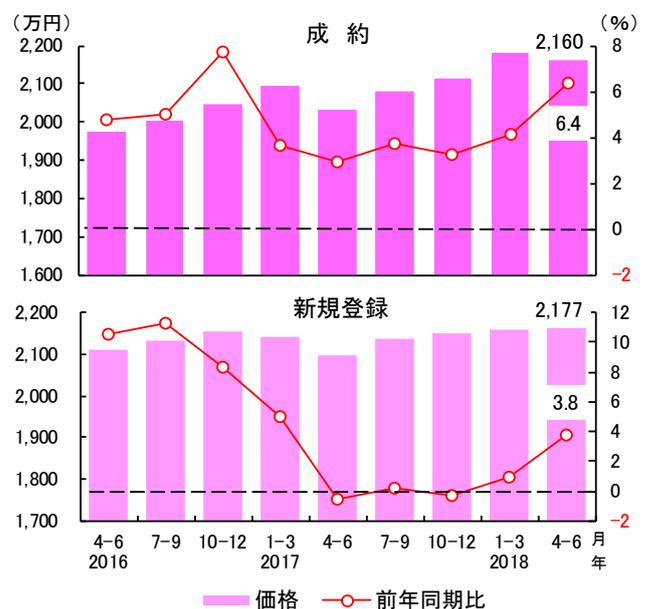


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（四半期）

●18年4～6月期中古戸建住宅の成約件数は3,192件で前年比マイナス0.9%と、ほぼ横ばいながら3期ぶりに前年同期を下回りました。ただ、4～6月期としては17年同期に次ぐ高い水準となっています。新規登録件数は13,424件と前年比で9.8%増加し、4期連続で前年同期を上回りました。売り出し件数は増加傾向が強まる一方、成約件数は横ばいとどまっています。（図3）

●18年4～6月期の平均成約価格は1,900万円と前年比で3.3%上昇し、3期ぶりに前年同期を上回りました。新規登録価格は2,399万円と前年比で3.2%上昇し、16年1～3月期から10期連続で前年同期を上回りました。売り出し価格の上昇が続くなかで成約価格も上昇に転じましたが、成約件数は横ばいで、相対的に高額な中古戸建が活発に取引される状況には至っていません。（図4）

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

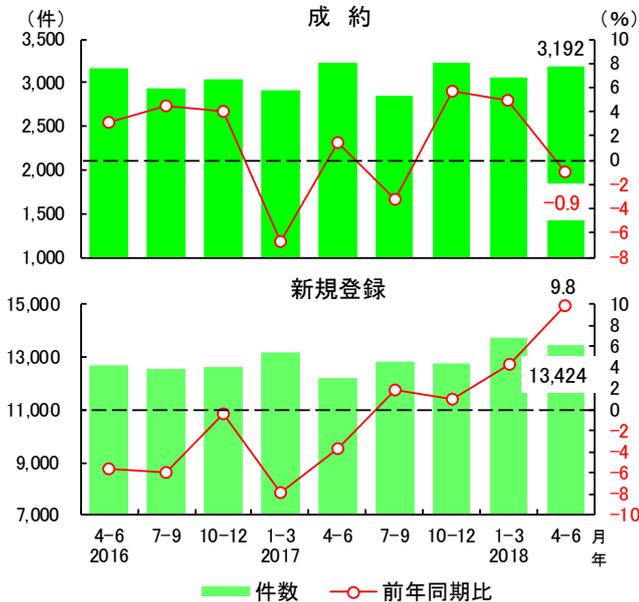
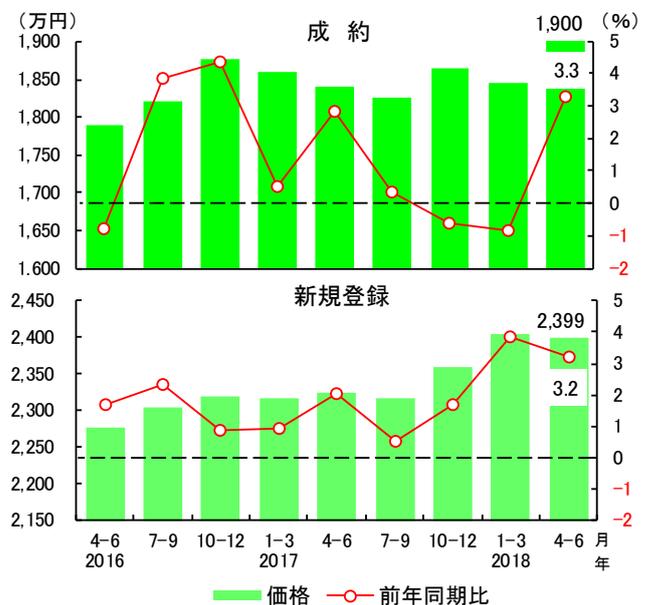


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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
4-6月	4,434	0.4	2,160	6.4	3,192	-0.9	1,900	3.3
	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
4-6月	15,950	12.2	2,177	3.8	13,424	9.8	2,399	3.2

3. 近畿圏エリア別の動き（四半期）

●18年4～6月期中古マンション成約件数は対象10地域中3地域が前年比で増加し、増加エリア数は1～3月期に比べて2地域減りました。成約価格は9地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は1～3月期と同じでした。大阪市と神戸市は4～6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。成約価格は大阪市の11期連続、兵庫県他は10期連続、京都市は7期連続で前年比プラスとなり、滋賀県を除く各地域の平均価格は、4～6期として2000年以降で最も高い水準を示しました。（表1）

●18年4～6月期中古戸建住宅の成約件数は7地域が前年比で減少し、減少エリア数は前期比で4地域増えました。ただ、大阪市と京都市は4～6月期として機構発足以来、最大の件数を示し、特に大阪市の10期連続で前年比増となりました。成約価格は7地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は前期比で3地域増えました。特に大阪市の前年比で5期連続上昇、成約件数も10期連続増となり、戸建取引は活発でした。（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				2017年				2018年		2016年				2017年				2018年	
	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月
大阪市	998	952	866	977	1,004	1,037	977	991	1,074	1,092	2,319	2,415	2,370	2,500	2,547	2,446	2,429	2,603	2,593	2,647
前年比(%)	11.0	2.5	-2.6	5.9	0.6	8.9	12.8	1.4	7.0	5.3	7.1	10.8	7.8	12.9	9.8	1.3	2.5	4.1	1.8	8.2
大阪府北部	850	753	728	872	831	772	709	791	834	794	2,106	2,066	2,104	2,111	2,134	2,126	2,183	2,105	2,262	2,240
前年比(%)	-4.9	-5.3	4.4	19.0	-2.2	2.5	-2.6	-9.3	0.4	2.8	8.5	6.6	10.2	7.2	1.3	2.9	3.7	-0.3	6.0	5.4
大阪府南部	316	319	299	300	364	342	319	314	335	339	1,456	1,395	1,415	1,520	1,506	1,487	1,522	1,423	1,547	1,624
前年比(%)	-20.4	-3.9	-6.6	2.7	15.2	7.2	6.7	4.7	-8.0	-0.9	2.3	-4.4	-4.8	16.3	3.4	6.6	7.6	-6.4	2.8	9.2
神戸市	702	636	587	639	636	646	527	617	616	664	2,027	1,974	1,952	1,987	2,006	1,962	2,026	1,986	2,086	2,017
前年比(%)	6.5	1.4	-5.5	4.4	-9.4	1.6	-10.2	-3.4	-3.1	2.8	4.9	5.6	1.7	6.6	-1.0	-0.7	3.8	-0.1	4.0	2.8
兵庫県他	784	787	662	695	763	720	660	716	781	717	1,961	1,845	1,918	1,951	2,030	1,917	1,935	2,037	2,060	2,023
前年比(%)	-5.1	-1.1	-8.9	-8.1	-2.7	-8.5	-0.3	3.0	2.4	-0.4	5.4	0.4	2.6	3.2	3.5	3.9	0.9	4.4	1.5	5.5
京都市	383	375	324	396	412	404	334	396	395	365	2,262	2,090	2,151	2,191	2,324	2,310	2,423	2,475	2,608	2,399
前年比(%)	-5.9	-3.8	-2.1	10.9	7.6	7.7	3.1	0.0	-4.1	-9.7	5.9	0.2	-0.6	3.4	2.8	10.5	12.6	13.0	12.2	3.8
京都府他	100	90	63	86	120	87	79	91	97	86	1,470	1,459	1,536	1,393	1,711	1,473	1,527	1,637	1,573	1,626
前年比(%)	16.3	1.1	-20.3	-4.4	20.0	-3.3	25.4	5.8	-19.2	-1.1	-8.7	-5.1	0.2	-1.2	16.3	0.9	-0.6	17.6	-8.0	10.4
滋賀県	169	179	167	156	167	159	176	152	179	149	1,803	1,790	1,996	1,654	1,761	1,771	1,843	1,808	1,805	1,744
前年比(%)	-9.6	-8.7	2.5	-6.6	-1.2	-11.2	5.4	-2.6	7.2	-6.3	2.3	3.2	10.2	-7.7	-2.3	-1.1	-7.7	9.3	2.5	-1.5
奈良県	197	178	178	196	187	198	166	196	218	183	1,398	1,336	1,414	1,277	1,474	1,278	1,414	1,361	1,509	1,391
前年比(%)	-4.8	-19.1	28.1	5.4	-5.1	11.2	-6.7	0.0	16.6	-7.6	11.8	1.1	6.6	-3.3	5.4	-4.4	0.0	6.6	2.4	8.8
和歌山県	36	51	34	31	44	52	31	31	41	45	1,143	858	855	1,040	895	782	923	825	951	884
前年比(%)	-10.0	112.5	-37.0	-41.5	22.2	2.0	-8.8	0.0	-6.8	-13.5	37.5	17.6	8.0	13.3	-21.7	-8.8	7.9	-20.7	6.3	13.0

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)									
	2016年				2017年				2018年		2016年				2017年				2018年	
	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月
大阪市	233	239	230	260	238	251	262	263	303	287	1,925	1,752	1,826	1,828	1,796	1,917	1,830	1,880	1,899	2,069
前年比(%)	1.3	0.4	7.0	18.7	2.1	5.0	13.9	1.2	27.3	14.3	14.6	1.3	10.3	-0.7	-6.7	9.4	0.2	2.8	5.7	7.9
大阪府北部	567	587	533	562	572	647	551	600	589	626	1,896	1,922	1,863	1,901	1,984	2,013	1,970	1,866	1,916	2,010
前年比(%)	3.8	8.1	2.5	4.9	0.9	10.2	3.4	6.8	3.0	-3.2	2.6	10.3	9.6	2.4	4.7	4.7	5.8	-1.8	-3.5	-0.2
大阪府南部	398	403	384	374	374	390	316	355	366	394	1,536	1,485	1,627	1,626	1,563	1,595	1,482	1,563	1,630	1,613
前年比(%)	3.9	-6.1	7.9	1.5	-6.0	-3.2	-17.7	-5.1	-2.1	1.0	-3.1	-7.3	7.0	5.1	1.8	7.4	-8.9	-3.9	4.3	1.1
神戸市	296	253	263	261	253	265	230	280	239	261	2,095	1,983	1,992	2,327	2,043	2,042	2,024	2,150	2,028	2,178
前年比(%)	13.4	-4.5	14.8	4.8	-14.5	4.7	-12.5	7.3	-5.5	-1.5	0.3	-12.4	-2.7	15.5	-2.5	3.0	1.6	-7.6	-0.7	6.7
兵庫県他	553	560	464	533	451	517	464	529	473	496	2,014	1,888	1,963	1,911	1,961	1,830	1,936	1,952	1,886	1,978
前年比(%)	20.0	8.7	-7.6	6.2	-18.4	-7.7	0.0	-0.8	4.9	-4.1	3.5	-3.7	1.3	-3.1	-2.7	-3.1	-1.3	2.1	-3.8	8.1
京都市	324	363	311	317	321	343	321	367	335	363	2,274	2,140	2,220	2,256	2,428	2,327	2,271	2,446	2,319	2,339
前年比(%)	9.1	13.4	8.7	0.0	-0.9	-5.5	3.2	15.8	4.4	5.8	8.8	0.7	-0.0	5.6	6.8	8.7	2.3	8.4	-4.5	0.5
京都府他	198	199	208	207	175	206	191	201	189	190	1,892	1,801	1,754	1,817	1,814	1,758	1,687	1,667	1,721	1,786
前年比(%)	15.1	-7.9	17.5	8.4	-11.6	3.5	-8.2	-2.9	8.0	-7.8	4.6	-2.3	2.6	11.4	-4.1	-2.4	-3.8	-8.2	-5.1	1.5
滋賀県	205	238	219	220	196	244	180	257	235	221	1,551	1,579	1,540	1,477	1,591	1,583	1,491	1,570	1,677	1,536
前年比(%)	10.2	11.7	1.9	4.8	-4.4	2.5	-17.8	16.8	19.9	-9.4	-3.0	-2.0	2.6	-8.1	2.6	0.2	-3.2	6.3	5.4	-3.0
奈良県	262	239	231	212	237	242	225	250	245	241	1,544	1,582	1,693	1,892	1,620	1,508	1,661	1,734	1,553	1,593
前年比(%)	4.8	-6.6	3.1	-13.5	-9.5	1.3	-2.6	17.9	3.4	-0.4	-2.2	4.1	6.6	19.6	4.9	-4.7	-1.9	-8.4	-4.1	5.6
和歌山県	92	93	92	101	99	117	102	117	84	113	957	940	935	1,198	865	1,061	974	1,091	1,056	1,030
前年比(%)	13.6	10.7	8.2	9.8	7.6	25.8	10.9	15.8	-15.2	-3.4	-13.0	-11.0	-5.6	18.2	-9.6	12.8	4.2	-8.9	22.0	-2.9

※大阪府北部：大阪府を除く大阪府内の大和川(八尾市・柏原市)以北の北摂・北河内・中河内の市町、大阪府南部：大阪府内の大和川(堺市・松原市・藤井寺市・羽曳野市)以南の泉州・南河内の市町村

4. 近畿圏 中古マンション市場の動き (2018年上半期/1~6月)

●18年上半期の近畿圏の中古マンション成約件数は9,004件と前年比で0.7%増加し、ほぼ横ばいながら4期連続で前年同期を上回りました。新規登録件数は32,539件で前年比プラス11.2%の2ケタ増となり、7期連続で前年同期を上回りました。成約件数は1~6月期として高い水準にあります。16年以降は伸び悩んでおり、増加する売り物件に対し取引が追従していない様子が見えられます(図5)

●18年上半期の平均成約価格は2,170万円と前年比で5.2%上昇し11期連続のプラスとなり、新規登録価格は2,169万円と前年比2.3%上昇しました。成約価格は98年上半期(2,054万円)の水準を上回り、新規登録価格は99年上半期(2,197万円)に近づいています。成約価格の上昇が続いた結果、新規登録価格をわずかに上回りました。成約件数は横ばいですが、高額物件の取引が市場を牽引する状況にあります。(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(暦年半年期)

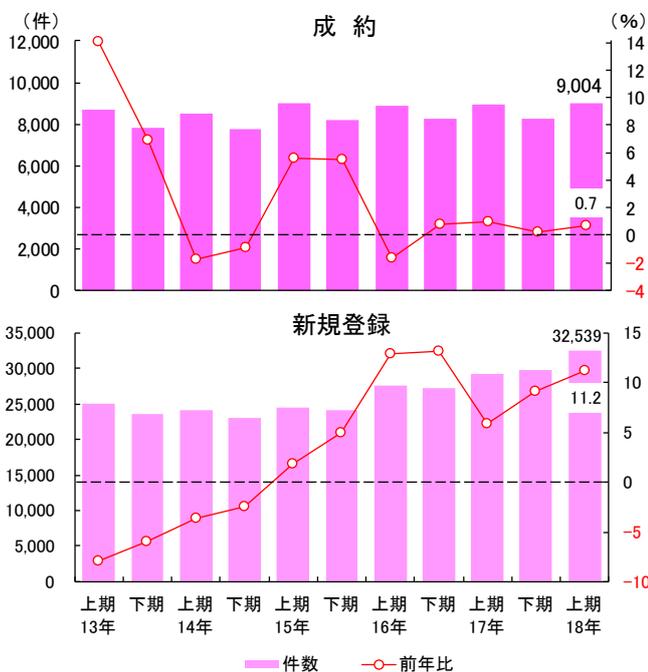
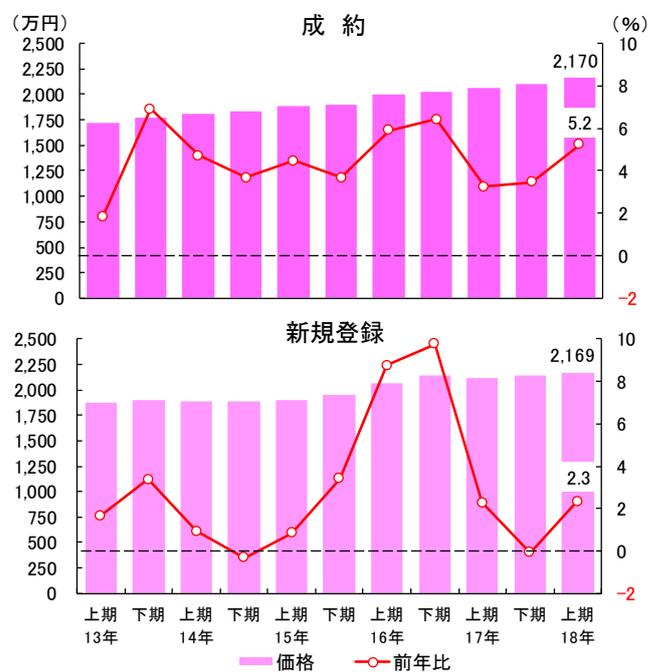


図6 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格の推移(暦年半年期)



■バックデータ (図5・6)

	中古マンション							
	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(%)
2012年上期	7,607	—	1,693	—	27,097	—	1,841	—
下期	7,327	—	1,656	—	25,038	—	1,833	—
2013年上期	8,674	14.0	1,724	1.8	24,965	-7.9	1,872	1.7
下期	7,832	6.9	1,771	6.9	23,552	-5.9	1,895	3.4
2014年上期	8,522	-1.8	1,805	4.7	24,053	-3.7	1,889	0.9
下期	7,760	-0.9	1,836	3.7	22,969	-2.5	1,889	-0.3
2015年上期	9,000	5.6	1,885	4.5	24,490	1.8	1,905	0.8
下期	8,189	5.5	1,903	3.7	24,112	5.0	1,953	3.4
2016年上期	8,855	-1.6	1,997	5.9	27,645	12.9	2,072	8.8
下期	8,256	0.8	2,026	6.4	27,289	13.2	2,144	9.8
2017年上期	8,945	1.0	2,062	3.3	29,260	5.8	2,119	2.3
下期	8,273	0.2	2,096	3.5	29,792	9.2	2,142	-0.1
2018年上期	9,004	0.7	2,170	5.2	32,539	11.2	2,169	2.3

5. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（2018年上半期／1～6月）

- 18年上半期中古戸建住宅の成約件数は6,250件と前年比で1.8%増加し、2期連続でプラスとなりました。18年上半期の成約件数は16年上半期に次ぐ水準となっています。新規登録件数は27,165件と前年比で7.0%増加し、2期連続で前年同期を上回りました。成約件数の増加率は中古マンションを上回っていますが、新規登録件数の伸びが目立ち、中古戸建取引はやや力強さに欠けます。（図7）
- 18年上半期の平均成約価格は1,873万円と前年比で1.3%上昇し、17年下半期のマイナスからプラスに転じました。新規登録価格は2,402万円と前年比で3.5%上昇し、5期連続でプラスとなりました。売り出し価格の上昇は続いていますが、中古戸建の平均成約価格は14年下半期から中古マンション価格を下回っており、一部のエリアを除いて高額な中古戸建が活発に取引される状況にはありません。（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（暦年半年期）

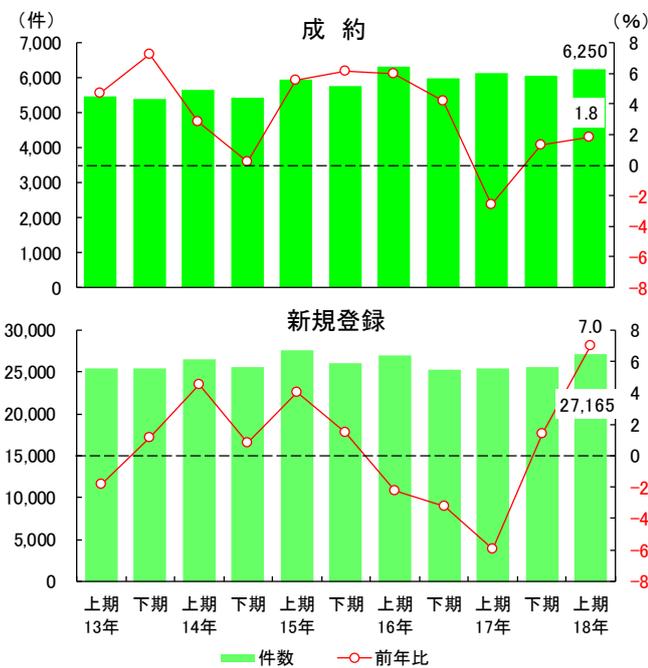
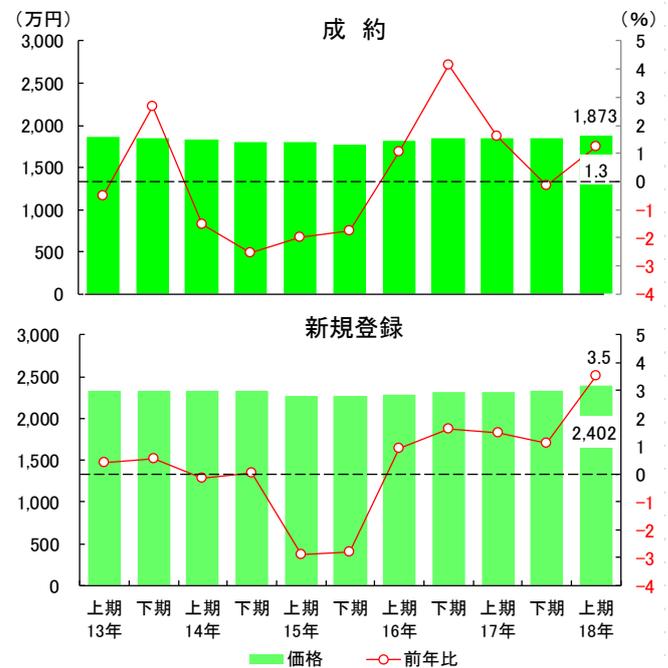


図8 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移（暦年半年期）



■バックデータ（図7・8）

	中古戸建住宅							
	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(%)
2012年上期	5,233	-	1,875	-	25,869	-	2,326	-
2012年下期	5,030	-	1,805	-	25,155	-	2,326	-
2013年上期	5,478	4.7	1,866	-0.5	25,401	-1.8	2,335	0.4
2013年下期	5,396	7.3	1,854	2.7	25,437	1.1	2,339	0.5
2014年上期	5,634	2.8	1,838	-1.5	26,547	4.5	2,333	-0.1
2014年下期	5,407	0.2	1,807	-2.5	25,654	0.9	2,340	0.1
2015年上期	5,945	5.5	1,802	-2.0	27,609	4.0	2,265	-2.9
2015年下期	5,740	6.2	1,775	-1.7	26,035	1.5	2,275	-2.8
2016年上期	6,302	6.0	1,820	1.0	26,999	-2.2	2,287	0.9
2016年下期	5,982	4.2	1,849	4.1	25,195	-3.2	2,312	1.6
2017年上期	6,138	-2.6	1,850	1.6	25,397	-5.9	2,320	1.5
2017年下期	6,061	1.3	1,846	-0.1	25,553	1.4	2,338	1.1
2018年上期	6,250	1.8	1,873	1.3	27,165	7.0	2,402	3.5

6. 近畿圏エリア別の動き (2018 年上半年期/1~6 月)

- 18 年上半年期中古マンション成約件数は対象 10 地域中 5 地域が前年比で増加し、増加エリア数は前期比で 1 地域減りました。大阪市は 7 期連続で増加し、上半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 9 地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は前期比で 1 地域増えました。大阪市と大阪府北部、京都市は 10 期連続、兵庫県他は 7 期連続、奈良県は 6 期連続で上昇し、大阪市や大阪府北部、兵庫県他、滋賀県、奈良県は、成約件数・価格ともに前年比でプラスとなりました。(表 3)
- 18 年上半年期中古戸建住宅の成約件数は 5 地域が前年比で増加し、増加エリア数は 17 年下半期と同じでした。大阪市と京都市、滋賀県は上半期として機構発足以来、最大の成約件数を記録し、大阪市は 5 期連続で増加しました。成約価格は 7 地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は 2 地域増えました。大阪市は 6 期連続、滋賀県は 3 期連続で上昇し、大阪市と兵庫県他、滋賀県、奈良県は、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(暦年半年期)

	成約件数(件)										成約価格(万円)									
	2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	
大阪市	1,705	1,551	1,828	1,812	1,950	1,843	2,041	1,968	2,166	2,058	2,193	2,172	2,207	2,366	2,439	2,496	2,517	2,620		
前年比(%)	-4.2	-6.8	7.2	16.8	6.7	1.7	4.7	6.8	6.1	9.9	13.1	5.5	0.6	8.9	10.5	5.5	3.2	5.0		
大阪府北部	1,639	1,403	1,689	1,430	1,603	1,600	1,603	1,500	1,628	1,834	1,866	1,940	1,941	2,087	2,108	2,130	2,142	2,251		
前年比(%)	2.1	-1.4	3.1	1.9	-5.1	11.9	0.0	-6.3	1.6	3.6	3.9	5.8	4.0	7.6	8.6	2.0	1.6	5.7		
大阪府南部	679	640	729	612	635	599	706	633	674	1,422	1,404	1,440	1,400	1,425	1,467	1,497	1,473	1,586		
前年比(%)	-7.5	-3.0	7.4	-4.4	-12.9	-2.1	11.2	5.7	-4.5	4.1	-0.2	1.2	-0.2	-1.0	4.8	5.0	0.4	6.0		
神戸市	1,269	1,174	1,286	1,233	1,338	1,226	1,282	1,144	1,280	1,774	1,795	1,901	1,892	2,002	1,971	1,983	2,004	2,050		
前年比(%)	2.6	3.0	1.3	5.0	4.0	-0.6	-4.2	-6.7	-0.2	1.1	1.3	7.2	5.4	5.3	4.1	-0.9	1.7	3.4		
兵庫県他	1,514	1,399	1,622	1,483	1,571	1,357	1,483	1,376	1,498	1,824	1,855	1,850	1,879	1,903	1,935	1,975	1,988	2,043		
前年比(%)	-4.5	-2.4	7.1	6.0	-3.1	-8.5	-5.6	1.4	1.0	0.8	-1.7	1.4	1.3	2.9	2.9	3.8	2.8	3.4		
京都市	762	684	797	688	758	720	816	730	760	1,951	1,960	2,111	2,141	2,177	2,173	2,317	2,451	2,508		
前年比(%)	2.0	7.0	4.6	0.6	-4.9	4.7	7.7	1.4	-6.9	7.5	1.0	8.2	9.2	3.1	1.5	6.5	12.8	8.2		
京都府他	173	147	175	169	190	149	207	170	183	1,559	1,474	1,573	1,467	1,465	1,453	1,611	1,586	1,598		
前年比(%)	3.0	-2.6	1.2	15.0	8.6	-11.8	8.9	14.1	-11.6	7.3	-7.4	0.9	-0.4	-6.9	-1.0	9.9	9.1	-0.8		
滋賀県	350	324	383	330	348	323	326	328	328	1,700	1,709	1,748	1,801	1,796	1,831	1,766	1,827	1,777		
前年比(%)	-6.7	5.9	9.4	1.9	-9.1	-2.1	-6.3	1.5	0.6	8.5	13.9	2.8	5.4	2.7	1.7	-1.7	-0.2	0.6		
奈良県	360	367	427	325	375	374	385	362	401	1,324	1,252	1,287	1,323	1,369	1,342	1,373	1,385	1,455		
前年比(%)	-3.2	4.9	18.6	-11.4	-12.2	15.1	2.7	-3.2	4.2	1.5	-0.9	-2.8	5.7	6.3	1.4	0.3	3.2	6.0		
和歌山県	71	71	64	107	87	65	96	62	86	821	789	793	855	976	944	834	874	916		
前年比(%)	1.4	9.2	-9.9	50.7	35.9	-39.3	10.3	-4.6	-10.4	-4.7	3.4	-3.4	8.3	23.0	10.4	-14.6	-7.4	9.9		

表4 中古戸建住宅の成約件数・価格の推移(暦年半年期)

	成約件数(件)										成約価格(万円)									
	2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	
大阪市	404	438	468	434	472	490	489	525	590	1,754	1,566	1,706	1,750	1,838	1,827	1,858	1,855	1,982		
前年比(%)	9.5	16.8	15.8	-0.9	0.9	12.9	3.6	7.1	20.7	0.4	-7.0	-2.8	11.7	7.7	4.4	1.1	1.5	6.6		
大阪府北部	1,073	972	1,089	1,056	1,154	1,095	1,219	1,151	1,215	1,877	1,830	1,795	1,779	1,909	1,882	2,000	1,916	1,964		
前年比(%)	4.4	-2.7	1.5	8.6	6.0	3.7	5.6	5.1	-0.3	-3.9	-0.4	-4.4	-2.8	6.4	5.8	4.7	1.8	-1.8		
大阪府南部	708	696	812	726	801	758	764	671	760	1,608	1,611	1,594	1,534	1,510	1,626	1,580	1,525	1,621		
前年比(%)	6.1	2.2	14.7	4.3	-1.4	4.4	-4.6	-11.5	-0.5	-0.6	0.4	-0.9	-4.8	-5.2	6.0	4.6	-6.2	2.6		
神戸市	486	497	526	478	549	524	518	510	500	2,151	2,101	2,178	2,030	2,044	2,159	2,043	2,093	2,107		
前年比(%)	-9.2	-6.2	8.2	-3.8	4.4	9.6	-5.6	-2.7	-3.5	-3.5	-2.9	1.2	-3.3	-6.2	6.3	-0.0	-3.0	3.1		
兵庫県他	1,015	901	976	1,004	1,113	997	968	993	969	1,964	1,992	1,954	1,954	1,951	1,935	1,891	1,945	1,933		
前年比(%)	7.3	-4.4	-3.8	11.4	14.0	-0.7	-13.0	-0.4	0.1	-0.9	-3.3	-0.5	-1.9	-0.2	-1.0	-3.1	0.5	2.2		
京都市	549	519	617	603	687	628	664	688	698	2,102	2,227	2,109	2,176	2,203	2,238	2,376	2,364	2,329		
前年比(%)	-4.4	-9.3	12.4	16.2	11.3	4.1	-3.3	9.6	5.1	2.5	6.8	0.3	-2.3	4.5	2.9	7.8	5.6	-2.0		
京都府他	361	325	388	368	397	415	381	392	379	1,811	1,887	1,828	1,669	1,846	1,785	1,784	1,677	1,754		
前年比(%)	-3.5	-6.9	7.5	13.2	2.3	12.8	-4.0	-5.5	-0.5	-1.9	4.2	0.9	-11.6	1.0	7.0	-3.4	-6.1	-1.7		
滋賀県	421	402	399	425	443	439	440	437	456	1,571	1,517	1,606	1,553	1,566	1,509	1,586	1,537	1,608		
前年比(%)	8.2	9.2	-5.2	5.7	11.0	3.3	-0.7	-0.5	3.6	0.2	-7.2	2.2	2.4	-2.5	-2.9	1.3	1.9	1.4		
奈良県	458	482	506	469	501	443	479	475	486	1,793	1,595	1,549	1,585	1,562	1,789	1,563	1,699	1,573		
前年比(%)	6.8	8.8	10.5	-2.7	-1.0	-5.5	-4.4	7.2	1.5	1.0	-9.9	-13.6	-0.6	0.8	12.8	0.1	-5.0	0.6		
和歌山県	159	175	165	177	185	193	216	219	197	1,035	1,126	1,078	1,002	949	1,072	971	1,036	1,041		
前年比(%)	-4.8	25.9	3.8	1.1	12.1	9.0	16.8	13.5	-8.8	-6.6	4.6	4.2	-10.9	-12.0	7.0	2.4	-3.4	7.2		

※大阪府北部:大阪市を除く大阪府内の大和川(八尾市・柏原市)以北の北摂・北河内・中河内の市町、大阪府南部:大阪府内の大和川(堺市・松原市・藤井寺市・羽曳野市)以南の泉州・南河内の市町村

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。

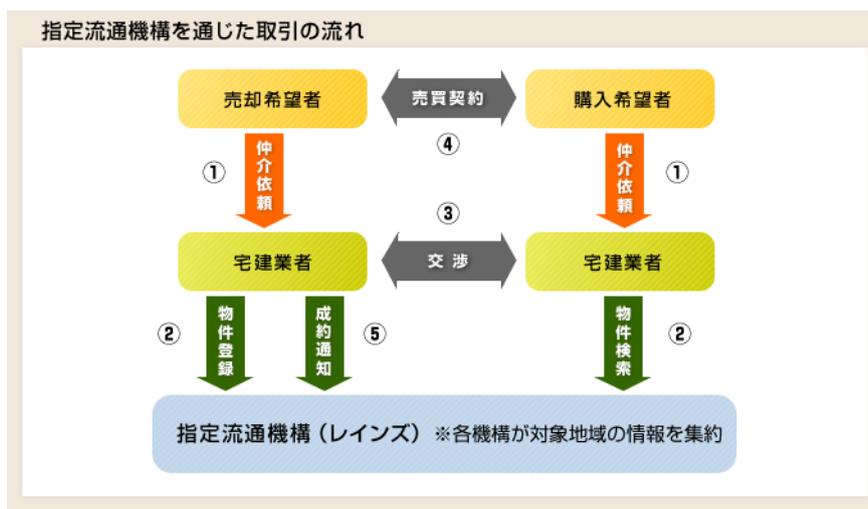
掲載データについて

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

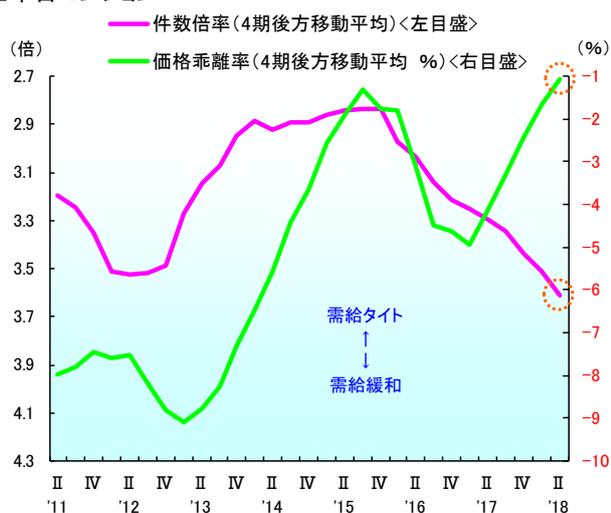
URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>

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4～6月期も中古マンションの需給は16年1～3月期から緩和方向にあります。一方、新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率は、中古マンション成約価格の上昇が続いており、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、新規登録件数が増加する一方、成約件数が減少したため需給緩和にシフト。価格乖離率は成約・新規登録価格の上昇率が同水準で、横ばいでした。（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16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。中古マンションの成約価格は上昇が続き、高額物件に対する需要の強さがみられ、売り出し価格の上昇も目立ってきました。これまで弱含み傾向にあった中古戸建ですが、18年4～6月期は成約価格が新規登録（売り出し）価格と同水準の上昇率を示しました。しかし、成約件数は横ばいで大阪市など一部を除いて価格の上昇に追従できていません。マンション・戸建ともに売り圧力は強まっており、今後は本来のボリュームゾーンである実需層が積極的な取得に動くかがカギになるとみられます。

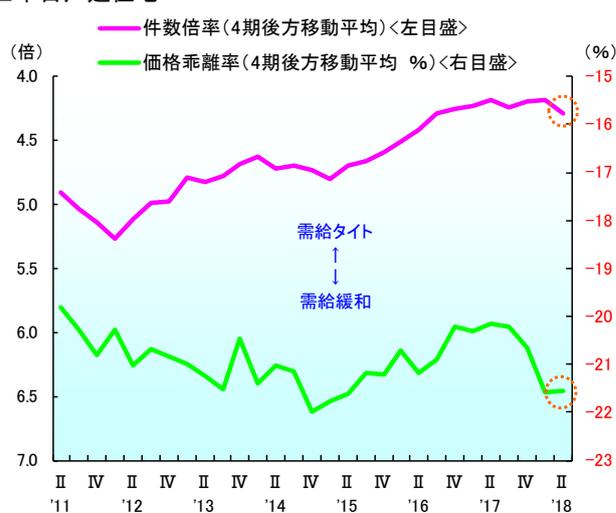
参考図 成約・新規登録の件数倍率・価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

■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

	'10年				'11年				'12年				'13年				'14年
	I	II	III	IV	I												
中古マンション 件数倍率	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	2.89
中古マンション 価格乖離率	-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	-6.5
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.63
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-21.4

	'14年			'15年				'16年				'17年				'18年	
	II	III	IV	I	II												
中古マンション 件数倍率	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	3.61
中古マンション 価格乖離率	-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	-1.1
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.29
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-21.6

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