



近畿圏不動産流通市場の動向について (2018年7~9月期)

■中古マンション

成約件数：前年同期比+1.8%で3期連続増 成約価格：同+5.4%で23期連続上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比-0.6%でほぼ横ばい 成約価格：同+3.7%で2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、2018年7~9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7~9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4,049件と前年比で1.8%増加し、3期連続で前年同期を上回りました。新規登録（売り出し）件数の7~9月期は15,960件と前年比で9.0%増加し、15年4~6月期から14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7~9月期としては、1990年の機構発足以来最大となっています。（図1）
- 18年7~9月期の平均成約価格は2,191万円と前年比で5.4%上昇し、13年1~3月期から23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2,190万円と前年比で2.6%上昇しました。7~9月期としては、成約価格は97年同期（2,231万円）の水準に近づき、新規登録価格は99年同期（2,138万円）を上回りました。成約価格の上昇率は17年4~6月期から売り出し価格を上回り続け、双方の平均価格は同水準となっており、豊富な売り物件の中から高額な物件が選択的に取引されている様子がうかがえます。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

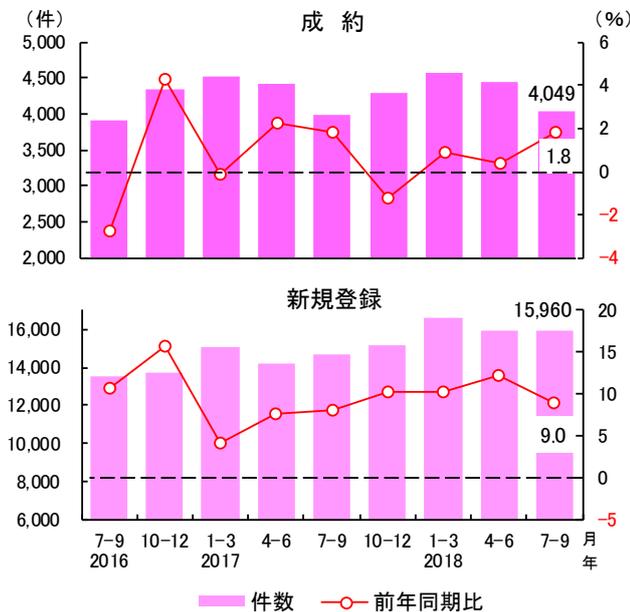
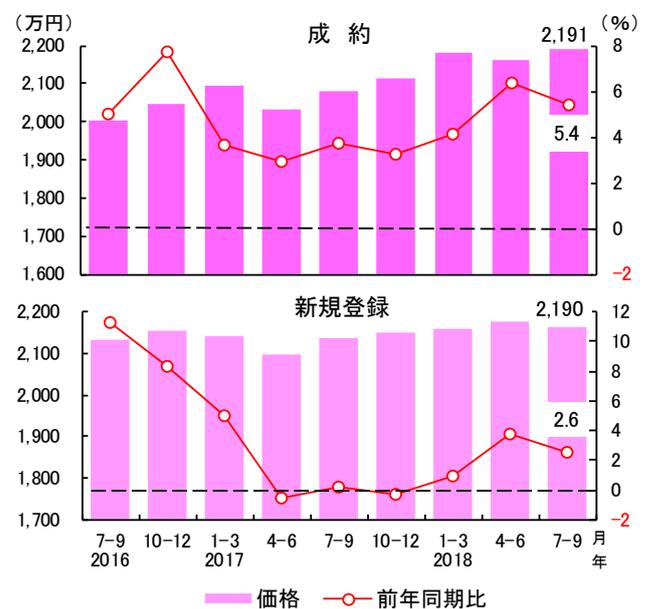


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（四半期）

●18年7～9月期の中古戸建住宅の成約件数は2,826件で前年比マイナス0.6%と、ほぼ横ばいながら4～6月期に続いて前年同期を下回りました。7～9月期としては16年・17年同期に次ぐ水準となっています。新規登録件数は13,097件と前年比で2.1%増加し、5期連続で前年同期を上回りました。売り出し件数は増加が続く一方、成約件数は横ばいとどまっています。（図3）

●18年7～9月期の平均成約価格は1,893万円と前年比で3.7%上昇し、4～6月期に続いて前年同期を上回りました。新規登録価格は2,420万円と前年比で4.5%上昇し、16年1～3月期から11期連続で前年同期を上回りました。売り出し価格の上昇とともに成約価格も上昇していますが、成約件数は横ばいとなっており、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

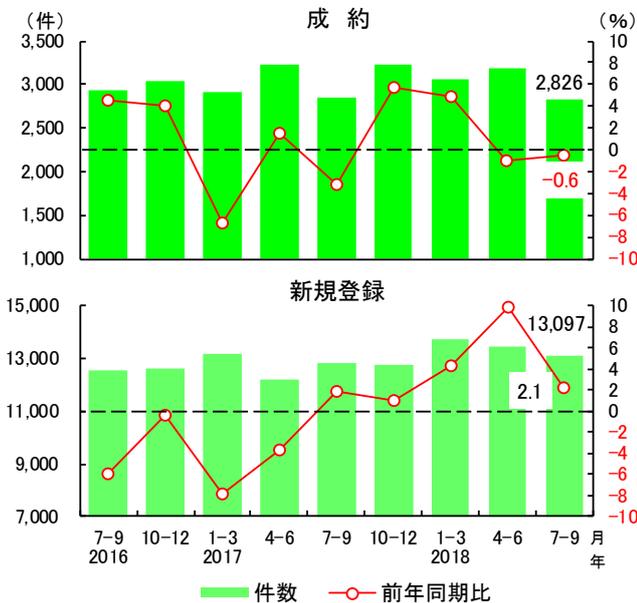
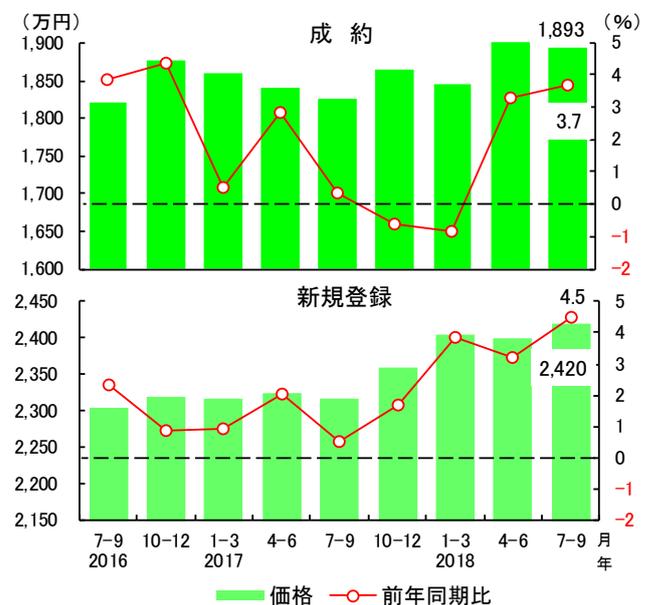


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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		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 (%)
2016年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
7-9月	4,049	1.8	2,191	5.4	2,826	-0.6	1,893	3.7
	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 (%)
2016年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
7-9月	15,960	9.0	2,190	2.6	13,097	2.1	2,420	4.5

3. 近畿圏エリア別の動き（四半期）

●18年7～9月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4～6月期に比べて2地域増えました。成約価格は6地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は4～6月期から3地域減りました。大阪府北部と京都市、奈良県は7～9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。成約価格は前年比で大阪市が12期連続、兵庫県他は11期連続で上昇し、大阪市や大阪府北部、神戸市、兵庫県他、和歌山県の平均価格は、7～9期として2000年以降で最も高い水準となりました。（表1）

●18年7～9月期中古戸建住宅の成約件数は6地域が前年比で減少し、減少エリア数は前期比で1地域減りました。大阪府北部は7～9月期として機構発足以来、最大の件数を示しましたが、大阪市は11期ぶりに前年比で減少しました。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1地域増えました。特に大阪市は、成約件が減少したものの成約価格は6期連続で上昇し、活発な戸建取引が続きました。（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	7-9月	10-12 月	2018年 1-3月	4-6月	7-9月	2016年 4-6月	7-9月	10-12 月	2017年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12 月	2018年 1-3月	4-6月	7-9月
大阪市	952	866	977	1,004	1,037	977	991	1,074	1,092	961	2,415	2,370	2,500	2,547	2,446	2,429	2,603	2,593	2,647	2,703
前年比(%)	2.5	-2.6	5.9	0.6	8.9	12.8	1.4	7.0	5.3	-1.6	10.8	7.8	12.9	9.8	1.3	2.5	4.1	1.8	8.2	11.3
大阪府北部	753	728	872	831	772	709	791	834	794	784	2,066	2,104	2,111	2,134	2,126	2,183	2,105	2,262	2,240	2,320
前年比(%)	-5.3	4.4	19.0	-2.2	2.5	-2.6	-9.3	0.4	2.8	10.6	6.6	10.2	7.2	1.3	2.9	3.7	-0.3	6.0	5.4	6.3
大阪府南部	319	299	300	364	342	319	314	335	339	304	1,395	1,415	1,520	1,506	1,487	1,522	1,423	1,547	1,624	1,480
前年比(%)	-3.9	-6.6	2.7	15.2	7.2	6.7	4.7	-8.0	-0.9	-4.7	-4.4	-4.8	16.3	3.4	6.6	7.6	-6.4	2.8	9.2	-2.8
神戸市	636	587	639	636	646	527	617	616	664	551	1,974	1,952	1,987	2,006	1,962	2,026	1,986	2,086	2,017	2,172
前年比(%)	1.4	-5.5	4.4	-9.4	1.6	-10.2	-3.4	-3.1	2.8	4.6	5.6	1.7	6.6	-1.0	-0.7	3.8	-0.1	4.0	2.8	7.2
兵庫県他	787	662	695	763	720	660	716	781	717	621	1,845	1,918	1,951	2,030	1,917	1,935	2,037	2,060	2,023	1,999
前年比(%)	-1.1	-8.9	-8.1	-2.7	-8.5	-0.3	3.0	2.4	-0.4	-5.9	0.4	2.6	3.2	3.5	3.9	0.9	4.4	1.5	5.5	3.3
京都市	375	324	396	412	404	334	396	395	365	366	2,090	2,151	2,191	2,324	2,310	2,423	2,475	2,608	2,399	2,417
前年比(%)	-3.8	-2.1	10.9	7.6	7.7	3.1	0.0	-4.1	-9.7	9.6	0.2	-0.6	3.4	2.8	10.5	12.6	13.0	12.2	3.8	-0.2
京都府他	90	63	86	120	87	79	91	97	86	78	1,459	1,536	1,393	1,711	1,473	1,527	1,637	1,573	1,626	1,563
前年比(%)	1.1	-20.3	-4.4	20.0	-3.3	25.4	5.8	-19.2	-1.1	-1.3	-5.1	0.2	-1.2	16.3	0.9	-0.6	17.6	-8.0	10.4	2.4
滋賀県	179	167	156	167	159	176	152	179	149	140	1,790	1,996	1,654	1,761	1,771	1,843	1,808	1,805	1,744	1,687
前年比(%)	-8.7	2.5	-6.6	-1.2	-11.2	5.4	-2.6	7.2	-6.3	-20.5	3.2	10.2	-7.7	-2.3	-1.1	-7.7	9.3	2.5	-1.5	-8.5
奈良県	178	178	196	187	198	166	196	218	183	210	1,336	1,414	1,277	1,474	1,278	1,414	1,361	1,509	1,391	1,372
前年比(%)	-19.1	28.1	5.4	-5.1	11.2	-6.7	0.0	16.6	-7.6	26.5	1.1	6.6	-3.3	5.4	-4.4	0.0	6.6	2.4	8.8	-3.0
和歌山県	51	34	31	44	52	31	31	41	45	34	858	855	1,040	895	782	923	825	951	884	1,038
前年比(%)	112.5	-37.0	-41.5	22.2	2.0	-8.8	0.0	-6.8	-13.5	9.7	17.6	8.0	13.3	-21.7	-8.8	7.9	-20.7	6.3	13.0	12.5

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	7-9月	10-12 月	2018年 1-3月	4-6月	7-9月	2016年 4-6月	7-9月	10-12 月	2017年 1-3月	4-6月	7-9月	10-12 月	2018年 1-3月	4-6月	7-9月
大阪市	239	230	260	238	251	262	263	303	287	253	1,752	1,826	1,828	1,796	1,917	1,830	1,880	1,899	2,069	2,007
前年比(%)	0.4	7.0	18.7	2.1	5.0	13.9	1.2	27.3	14.3	-3.4	1.3	10.3	-0.7	-6.7	9.4	0.2	2.8	5.7	7.9	9.7
大阪府北部	587	533	562	572	647	551	600	589	626	559	1,922	1,863	1,901	1,984	2,013	1,970	1,866	1,916	2,010	1,869
前年比(%)	8.1	2.5	4.9	0.9	10.2	3.4	6.8	3.0	-3.2	1.5	10.3	9.6	2.4	4.7	4.7	5.8	-1.8	-3.5	-0.2	-5.2
大阪府南部	403	384	374	374	390	316	355	366	394	341	1,485	1,627	1,626	1,563	1,595	1,482	1,563	1,630	1,613	1,648
前年比(%)	-6.1	7.9	1.1	-6.0	-3.2	-17.7	-5.1	-2.1	1.0	7.9	-7.3	7.0	5.1	1.8	7.4	-8.9	-3.9	4.3	1.1	11.2
神戸市	253	263	261	253	265	230	280	239	261	216	1,983	1,992	2,327	2,043	2,042	2,024	2,150	2,028	2,178	2,354
前年比(%)	-4.5	14.8	4.8	-14.5	4.7	-12.5	7.3	-5.5	-1.5	-6.1	-12.4	-2.7	15.5	-2.5	3.0	1.6	-7.6	-0.7	6.7	16.3
兵庫県他	560	464	533	451	517	464	529	473	496	436	1,888	1,963	1,911	1,961	1,830	1,936	1,952	1,886	1,978	1,981
前年比(%)	8.7	-7.6	6.2	-18.4	-7.7	0.0	-0.8	4.9	-4.1	-6.0	-3.7	1.3	-3.1	-2.7	-3.1	-1.3	2.1	-3.8	8.1	2.3
京都市	363	311	317	321	343	321	367	335	363	308	2,140	2,220	2,256	2,428	2,327	2,271	2,446	2,319	2,339	2,439
前年比(%)	13.4	8.7	0.0	-0.9	-5.5	3.2	15.8	4.4	5.8	-4.0	0.7	-0.0	5.6	6.8	8.7	2.3	8.4	-4.5	0.5	7.4
京都府他	199	208	207	175	206	191	201	189	190	196	1,801	1,754	1,817	1,814	1,758	1,687	1,667	1,721	1,786	1,759
前年比(%)	-7.9	17.5	8.4	-11.6	3.5	-8.2	-2.9	8.0	-7.8	2.6	-2.3	2.6	11.4	-4.1	-2.4	-3.8	-8.2	-5.1	1.5	4.3
滋賀県	238	219	220	196	244	180	257	235	221	216	1,579	1,540	1,477	1,591	1,583	1,491	1,570	1,677	1,536	1,595
前年比(%)	11.7	1.9	4.8	-4.4	2.5	-17.8	16.8	19.9	-9.4	20.0	-2.0	2.6	-8.1	2.6	0.2	-3.2	6.3	5.4	-3.0	7.0
奈良県	239	231	212	237	242	225	250	245	241	213	1,582	1,693	1,892	1,620	1,508	1,661	1,734	1,553	1,593	1,542
前年比(%)	-6.6	3.1	-13.5	-9.5	1.3	-2.6	17.9	3.4	-0.4	-5.3	4.1	6.6	19.6	4.9	-4.7	-1.9	-8.4	-4.1	5.6	-7.1
和歌山県	93	92	101	99	117	102	117	84	113	88	940	935	1,198	865	1,061	974	1,091	1,056	1,030	1,079
前年比(%)	10.7	8.2	9.8	7.6	25.8	10.9	15.8	-15.2	-3.4	-13.7	-11.0	-5.6	18.2	-9.6	12.8	4.2	-8.9	22.0	-2.9	10.8

※大阪府北部：大阪府を除外大阪府内の大和川（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 年度上半期/4~9 月)

- 18 年度上半期の近畿圏の中古マンション成約件数は 8,483 件と前年比で 1.0%増加し、2 期ぶりに前年同期を上回りました。新規登録件数は 31,910 件で前年比プラス 10.6%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・新規登録件数ともに 4~9 月期として機構発足以来の高い水準にあります。成約件数は 16 年度以降伸び悩んでおり、増加する売り物件に対し取引が追従していない状況がみられます。(図 5)
- 18 年度上半期の平均成約価格は 2,175 万円と前年比で 5.9%上昇し 11 期連続のプラス、新規登録価格は 2,183 万円で前年比 3.1%上昇し、17 年度下半期に続いて前年同期を上回りました。成約価格の上昇が続いた結果、新規登録価格との差は平均で 8 万円まで縮小しました。成約件数は横ばいですが、相対的に高額物件の取引が中古マンション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(年度半期)

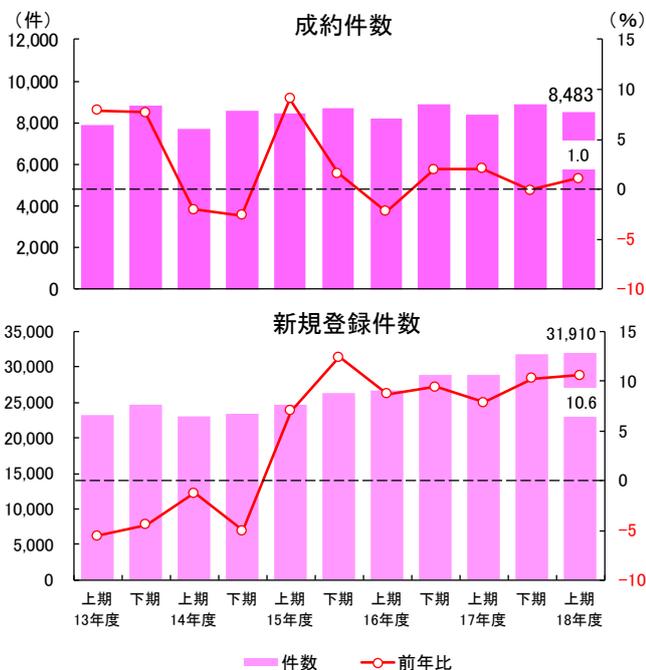
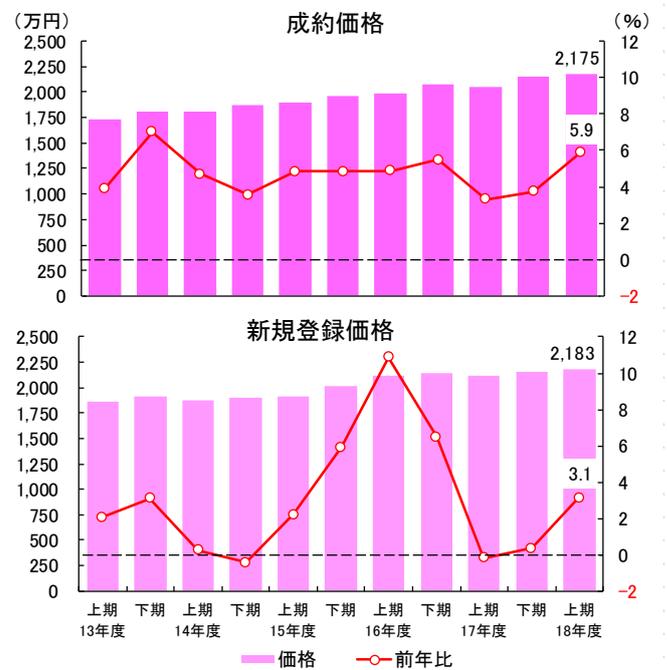


図6 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格の推移(年度半期)



■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(%)
2013年度上期	7,880	7.9	1,727	3.9	23,305	-5.5	1,867	2.1
下期	8,801	7.7	1,807	7.0	24,637	-4.4	1,912	3.1
2014年度上期	7,718	-2.1	1,808	4.7	23,009	-1.3	1,871	0.2
下期	8,570	-2.6	1,871	3.5	23,405	-5.0	1,904	-0.4
2015年度上期	8,418	9.1	1,896	4.8	24,618	7.0	1,912	2.2
下期	8,704	1.6	1,962	4.8	26,304	12.4	2,017	5.9
2016年度上期	8,228	-2.3	1,988	4.9	26,759	8.7	2,121	10.9
下期	8,876	2.0	2,069	5.5	28,775	9.4	2,147	6.5
2017年度上期	8,395	2.0	2,053	3.3	28,858	7.8	2,117	-0.2
下期	8,865	-0.1	2,146	3.7	31,733	10.3	2,155	0.3
2018年度上期	8,483	1.0	2,175	5.9	31,910	10.6	2,183	3.1

5. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（2018年度上半期／4～9月）

- 18年度上半期中古戸建住宅の成約件数は6,018件で前年比マイナス0.8%と、2期ぶりに前年同期を下回りました。18年度上半期の成約件数は16年度と17年度の上半期に次ぐ水準となっています。新規登録件数は26,521件と前年比で5.9%増加し、2期連続で前年同期を上回りました。成約件数は減少しましたが、新規登録件数は増加率が拡大しており、中古戸建市場では売り物件の余剰感が強まっています。（図7）
- 18年度上半期の平均成約価格は1,897万円と前年比で3.5%上昇し、17年度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2,409万円と前年比で3.8%上昇し、5期連続でプラスとなりました。ただ、中古戸建の平均成約価格は14年度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（年度半期）

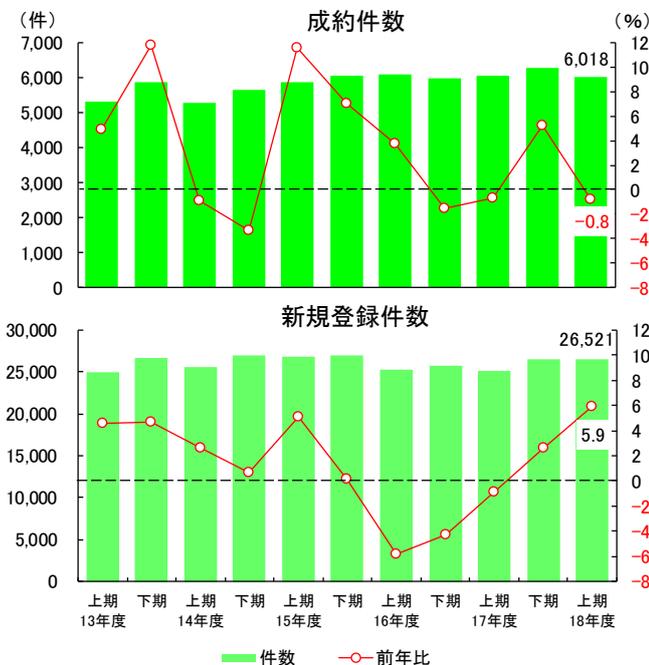
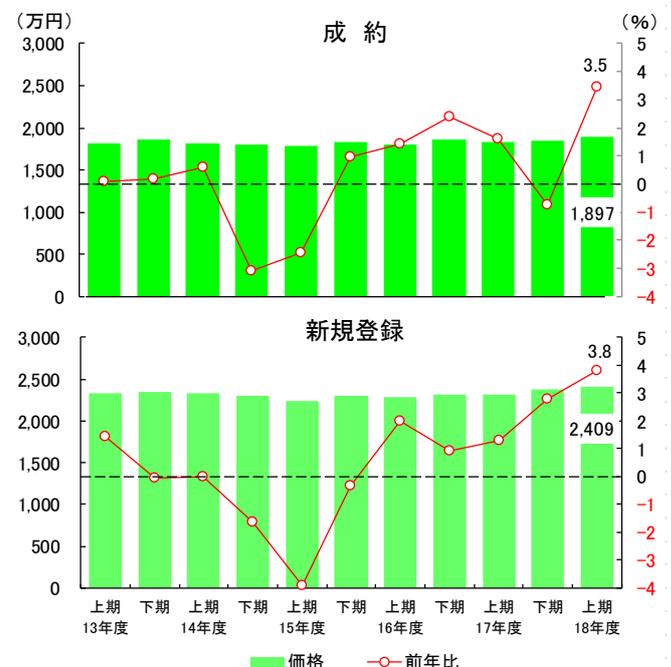


図8 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移（年度半期）



■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 (%)
2013年度 上期	5,326	4.9	1,813	0.1	24,893	4.5	2,337	1.5
2013年度 下期	5,857	11.7	1,866	0.2	26,728	4.7	2,343	-0.1
2014年度 上期	5,277	-0.9	1,824	0.6	25,552	2.6	2,337	-0.0
2014年度 下期	5,660	-3.4	1,808	-3.1	26,907	0.7	2,305	-1.6
2015年度 上期	5,887	11.6	1,779	-2.4	26,844	5.1	2,246	-3.9
2015年度 下期	6,059	7.0	1,825	0.9	26,953	0.2	2,297	-0.3
2016年度 上期	6,109	3.8	1,804	1.4	25,285	-5.8	2,291	2.0
2016年度 下期	5,963	-1.6	1,869	2.4	25,785	-4.3	2,318	0.9
2017年度 上期	6,064	-0.7	1,834	1.6	25,049	-0.9	2,320	1.3
2017年度 下期	6,277	5.3	1,855	-0.7	26,471	2.7	2,383	2.8
2018年度 上期	6,018	-0.8	1,897	3.5	26,521	5.9	2,409	3.8

6. 近畿圏エリア別の動き (2018 年度上半期/4~9 月)

●18 年度上半期中古マンション成約件数は対象 10 地域中 4 地域が前年比で増加し、増加エリア数は 17 年度下半期と同数でした。大阪市は 4 期連続で増加し、4~9 月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、神戸市は 9 期連続、兵庫県他は 8 期連続で上昇し、大阪市や大阪府北部、神戸市、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 年度上半期中古戸建住宅の成約件数は 6 地域が前年比で減少し、減少エリア数は前期比で 5 地域増えました。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 8 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。京都市は 5 期連続、和歌山県は 4 期連続、大阪市は 3 期連続で上昇し、大阪市と大阪府南部、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、中古戸建取引は比較的活発でした。(表 4)

表3 中古マンションの成約件数・価格の推移(年度半期)

	成約件数(件)										成約価格(万円)									
	2014年度		2015年度		2016年度		2017年度		2018年度		2014年度		2015年度		2016年度		2017年度		2018年度	
	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	1,522	1,705	1,818	1,921	1,818	1,981	2,014	2,065	2,053	2,158	2,162	2,189	2,268	2,394	2,524	2,438	2,598	2,673		
前年比(%)	-10.3	-6.1	19.4	12.7	0.0	3.1	10.8	4.2	1.9	16.0	7.3	1.4	4.9	9.3	11.2	1.8	2.9	9.7		
大阪府北部	1,421	1,605	1,492	1,583	1,481	1,703	1,481	1,625	1,578	1,823	1,924	1,925	2,043	2,085	2,122	2,153	2,185	2,280		
前年比(%)	-0.4	-4.4	5.0	-1.4	-0.7	7.6	0.0	-4.6	6.5	5.2	3.4	5.6	6.2	8.3	3.9	3.3	3.0	5.9		
大阪府南部	640	722	652	608	618	664	661	649	643	1,438	1,416	1,473	1,384	1,404	1,512	1,504	1,487	1,556		
前年比(%)	-7.5	4.2	1.9	-15.8	-5.2	9.2	7.0	-2.3	-2.7	2.5	1.1	2.4	-2.2	-4.6	9.2	7.1	-1.7	3.5		
神戸市	1,134	1,276	1,248	1,314	1,223	1,275	1,173	1,233	1,215	1,795	1,853	1,895	1,951	1,964	1,996	1,990	2,036	2,088		
前年比(%)	-1.8	-1.8	10.1	3.0	-2.0	-3.0	-4.1	-3.3	3.6	1.2	3.9	5.6	5.3	3.7	2.3	1.4	2.0	4.9		
兵庫県他	1,433	1,514	1,523	1,540	1,449	1,458	1,380	1,497	1,338	1,775	1,908	1,853	1,926	1,878	1,992	1,926	2,049	2,012		
前年比(%)	2.6	-4.5	6.3	1.7	-4.9	-5.3	-4.8	2.7	-3.0	-2.7	2.0	4.4	0.9	1.4	3.4	2.5	2.9	4.5		
京都市	684	769	721	740	699	808	738	791	731	1,958	2,034	2,122	2,193	2,118	2,259	2,361	2,541	2,408		
前年比(%)	0.9	7.6	5.4	-3.8	-3.1	9.2	5.6	-2.1	-0.9	5.2	4.7	8.4	7.8	-0.2	3.0	11.5	12.5	2.0		
京都府他	146	159	168	190	153	206	166	188	164	1,491	1,533	1,535	1,442	1,491	1,578	1,498	1,604	1,596		
前年比(%)	1.4	-15.0	15.1	19.5	-8.9	8.4	8.5	-8.7	-1.2	-4.3	-4.6	2.9	-5.9	-2.9	9.4	0.5	1.7	6.5		
滋賀県	321	352	359	336	346	323	335	331	289	1,634	1,789	1,770	1,797	1,890	1,709	1,809	1,806	1,716		
前年比(%)	5.6	-2.5	11.8	-4.5	-3.6	-3.9	-3.2	2.5	-13.7	4.4	9.5	8.3	0.5	6.8	-4.9	-4.3	5.7	-5.1		
奈良県	344	400	359	383	356	383	364	414	393	1,289	1,231	1,323	1,361	1,375	1,373	1,340	1,439	1,380		
前年比(%)	3.9	3.9	4.4	-4.3	-0.8	0.0	2.2	8.1	8.0	5.3	-10.2	2.6	10.5	3.9	0.9	-2.5	4.8	3.0		
和歌山県	73	68	78	89	85	75	83	72	79	760	868	773	1,009	857	955	835	897	950		
前年比(%)	32.7	-16.0	6.8	30.9	9.0	-15.7	-2.4	-4.0	-4.8	-4.8	9.9	1.8	16.2	10.9	-5.4	-2.6	-6.1	13.8		

表4 中古戸建住宅の成約件数・価格の推移(年度半期)

	成約件数(件)										成約価格(万円)									
	2014年度		2015年度		2016年度		2017年度		2018年度		2014年度		2015年度		2016年度		2017年度		2018年度	
	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	389	469	453	452	469	498	513	566	540	1,714	1,643	1,695	1,885	1,789	1,813	1,873	1,890	2,040		
前年比(%)	-1.0	19.6	16.5	-3.6	3.5	10.2	9.4	13.7	5.3	6.3	-0.9	-1.1	14.7	5.5	-3.8	4.7	4.3	8.9		
大阪府北部	963	1,055	1,063	1,103	1,120	1,134	1,198	1,189	1,185	1,826	1,843	1,721	1,877	1,894	1,943	1,993	1,891	1,943		
前年比(%)	-3.5	-4.4	10.4	4.5	5.4	2.8	7.0	4.9	-1.1	-1.2	-4.0	-5.7	1.8	10.0	3.5	5.3	-2.7	-2.5		
大阪府南部	649	747	785	768	787	748	706	721	735	1,629	1,581	1,565	1,541	1,554	1,595	1,545	1,597	1,629		
前年比(%)	2.0	-1.3	21.0	2.8	0.3	-2.6	-10.3	-3.6	4.1	2.0	-1.8	-4.0	-2.5	-0.7	3.5	-0.6	0.1	5.5		
神戸市	484	517	494	545	516	514	495	519	477	2,204	2,079	2,164	2,058	1,988	2,187	2,034	2,094	2,258		
前年比(%)	-7.5	0.4	2.1	5.4	4.5	-5.7	-4.1	1.0	-3.6	-0.2	-2.6	-1.8	-1.0	-8.1	6.3	2.3	-4.3	11.0		
兵庫県他	955	912	1,017	1,055	1,024	984	981	1,002	932	1,978	1,978	1,949	1,994	1,922	1,934	1,880	1,921	1,979		
前年比(%)	5.8	-12.1	6.5	15.7	0.7	-6.7	-4.2	1.8	-5.0	0.9	-3.0	-1.5	0.8	-1.4	-3.0	-2.2	-0.7	5.3		
京都市	503	555	606	641	674	638	664	702	671	2,105	2,219	2,170	2,205	2,177	2,342	2,300	2,385	2,385		
前年比(%)	-7.9	-9.8	20.5	15.5	11.2	-0.5	-1.5	10.0	1.1	5.1	3.8	3.1	-0.6	0.3	6.2	5.7	1.8	3.7		
京都府他	326	347	393	389	407	382	397	390	386	1,765	1,905	1,783	1,764	1,777	1,815	1,724	1,694	1,772		
前年比(%)	-2.1	-9.6	20.6	12.1	3.6	-1.8	-2.5	2.1	-2.8	-1.7	3.8	1.0	-7.4	-0.3	2.9	-3.0	-6.7	2.8		
滋賀県	377	408	428	415	457	416	424	492	437	1,564	1,522	1,556	1,579	1,561	1,531	1,544	1,621	1,565		
前年比(%)	-8.9	-1.0	13.5	1.7	6.8	0.2	-7.2	18.3	3.1	-1.7	-5.1	-0.5	3.8	0.3	-3.1	-1.1	5.9	1.4		
奈良県	465	478	480	507	470	449	467	495	454	1,674	1,584	1,552	1,563	1,637	1,749	1,582	1,644	1,569		
前年比(%)	6.2	-1.0	3.2	6.1	-2.1	-11.4	-0.6	10.2	-2.8	-0.5	-12.9	-7.3	-1.4	5.5	11.9	-3.4	-6.0	-0.8		
和歌山県	166	172	169	184	185	200	219	201	201	1,102	1,091	1,024	985	938	1,033	1,021	1,076	1,052		
前年比(%)	16.1	8.9	1.8	7.0	9.5	8.7	18.4	0.5	-8.2	3.9	1.7	-7.1	-9.7	-8.4	4.9	8.9	4.2	3.0		

※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。

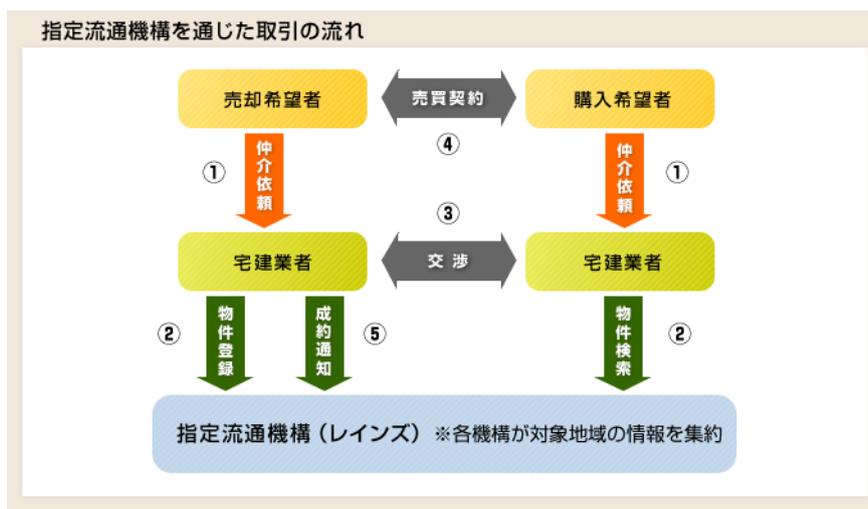
掲載データについて

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

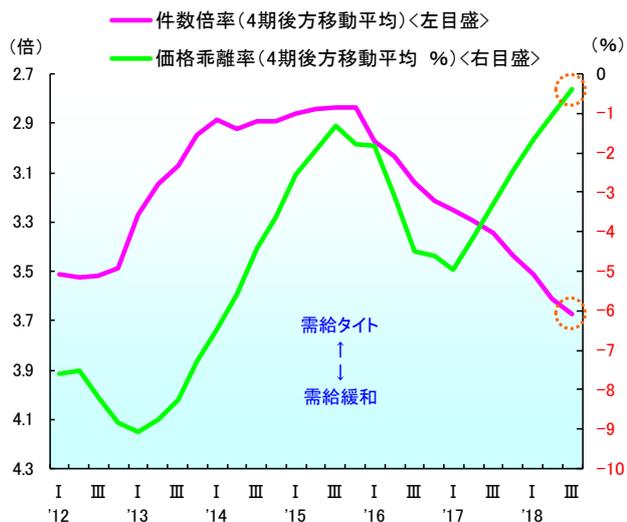
URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>

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、中古マンションの需給は16年1～3月期から緩和方向で推移しています。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。中古戸建の件数倍率は、成約件数が減少する一方、新規登録件数が増加したため需給緩和に。価格乖離率も新規登録価格の上昇率がやや高く、緩和方向にシフトしました。（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17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。中古戸建は成約価格が上昇傾向にあり、過去に比べると需給は改善していますが、成約件数は横ばいで大阪市など一部エリアを除くと売り出し価格の上昇に追従できていません。低金利の維持や実質賃金の下げ止まりなど住宅の取得環境は悪くありませんが、今後は中古住宅市場で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。

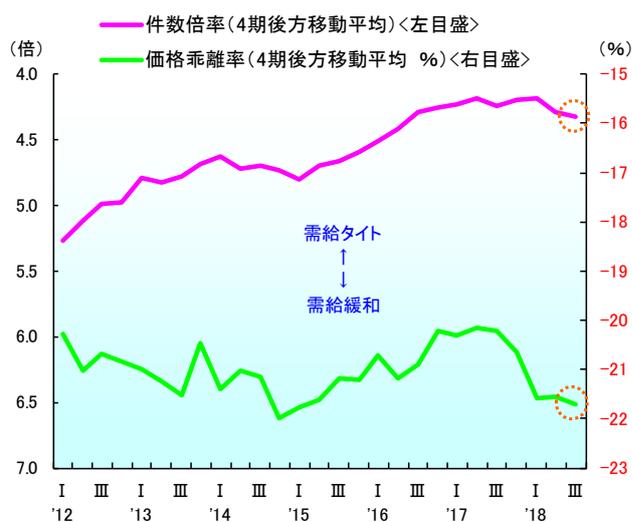
参考図 成約・新規登録の件数倍率・価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

■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				
	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	3.36	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	2.92
価格乖離率	-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	-5.6
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.72
価格乖離率	-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	-21.0

	'14年		'15年		'16年				'17年				'18年				
	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	2.89	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	3.67
価格乖離率	-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	-0.4
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.32
価格乖離率	-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	-21.7

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