



近畿圏不動産流通市場の動向について（2018年10～12月期）

■中古マンション

成約件数：前年同期比+5.8%で4期連続増 成約価格：同+4.4%で24期連続上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比-2.6%で3期連続減 成約価格：同+3.8%で3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（四半期）

- 18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4,545件と前年比で5.8%増加し、4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10～12月期は15,512件と前年比で2.4%増加し、15年4～6月期から15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10～12月期としては、1990年の機構発足以来、最多となっています。（図1）
- 18年10～12月期の平均成約価格は2,206万円と前年比で4.4%上昇し、13年1～3月期から24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2,233万円と前年比で3.9%上昇し、4期連続で前年同期を上回りました。10～12月期としては、成約価格は97年同期（2,160万円）を上回り、新規登録価格は98年同期（2,268万円）の水準に近づきました。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、双方は同様の水準にあり、相対的に高額な物件に対する需要が強い状況が続いています。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

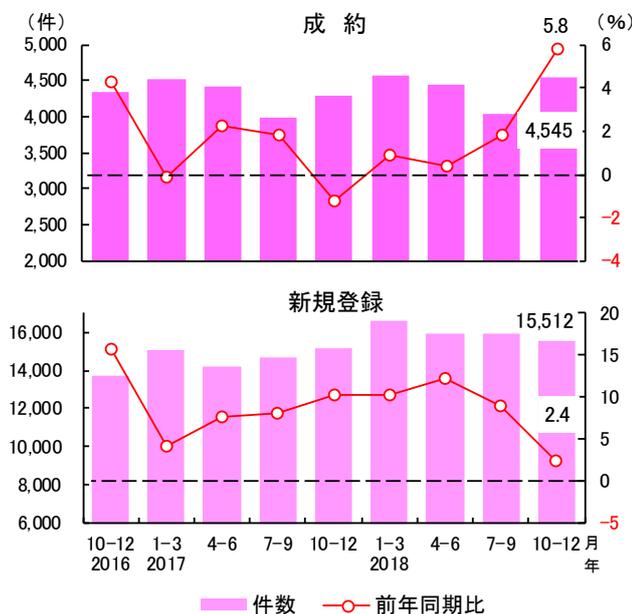
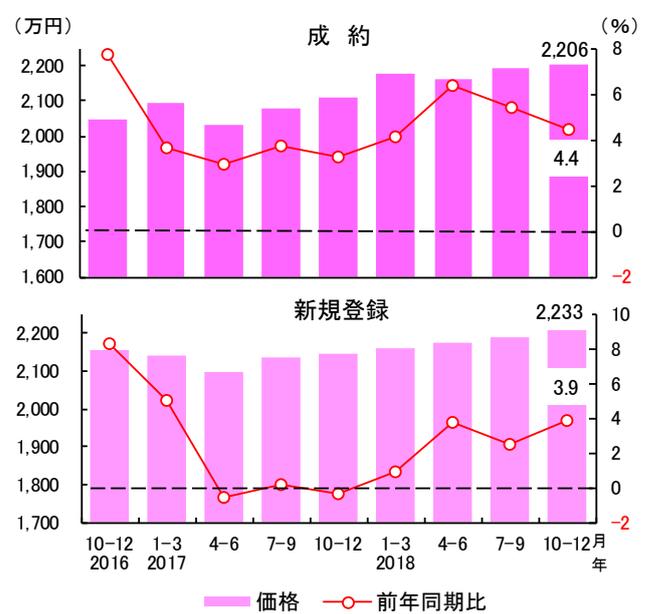


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（四半期）

●18年10～12月期中古戸建住宅の成約件数は3,135件と前年比で2.6%減少し、3期連続で前年同期を下回りました。10～12月期としては17年同期に次ぐ水準となっています。新規登録件数は13,252件と前年比で4.1%増加し、6期連続で前年同期を上回りました。成約件数は高い水準にあります。売物件物の増加が続くなかで減少が目立つようになっています。（図3）

●18年10～12月期の平均成約価格は1,935万円と前年比で3.8%上昇し、3期連続で前年同期を上回りました。新規登録価格は2,436万円と前年比で3.3%上昇し、16年1～3月期から12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全体の取引量は減少しており、相対的に高額な中古戸建が選択的に取引されている様子がうかがえます。（図4）

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

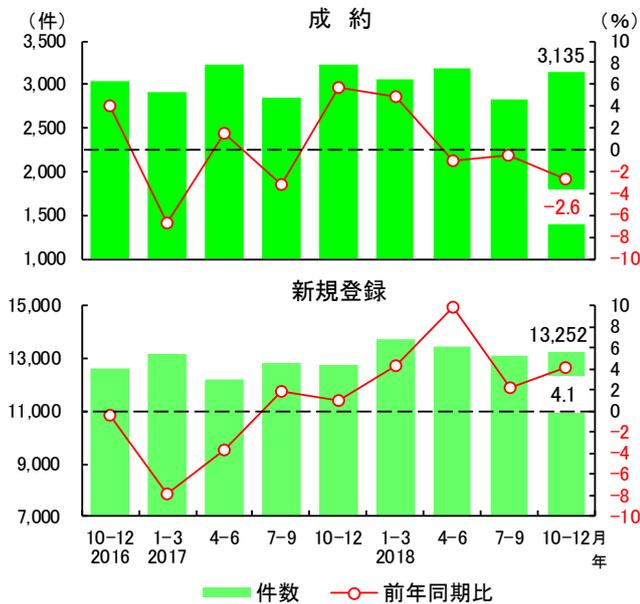
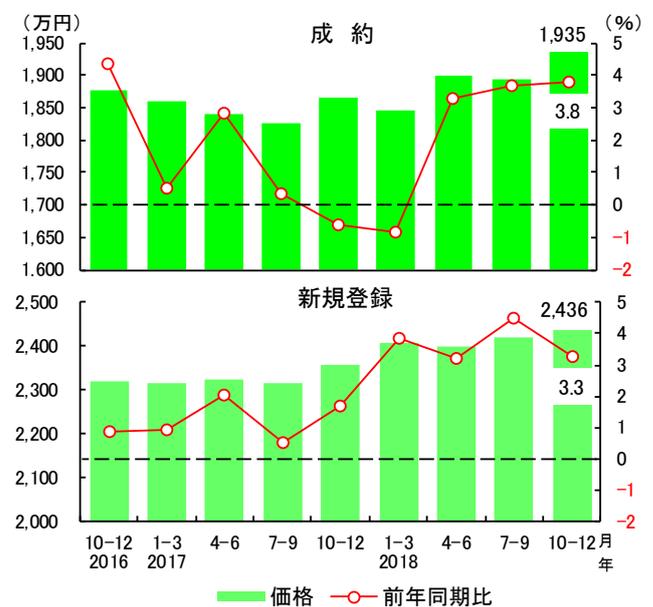


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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
10-12月	4,545	5.8	2,206	4.4	3,135	-2.6	1,935	3.8
	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
10-12月	15,512	2.4	2,233	3.9	13,252	4.1	2,436	3.3

3. 近畿圏エリア別の動き（四半期）

●18年10～12月期中古マンション成約件数は対象10地域中8地域が前年比で増加し、増加エリア数は7～9月期に比べて3地域増えました。成約価格は全地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は7～9月期に比べて4地域増えました。10～12期の件数としては大阪市や大阪府南部、京都市、京都府他は機構発足以来、最大となりました。成約価格は前年比で大阪市が13期連続、兵庫県他は12期連続で上昇し、10～12期としてはすべての地域の平均価格が2000年以降で最も高い水準となりました。（表1）

●18年10～12月期中古戸建住宅の成約件数は7地域が前年比で減少し、減少エリア数は前期比で1地域増えました。総じて減少する地域が目立ちましたが、大阪市と大阪府南部、京都府他は10～12月期として機構発足以来、最多となりました。成約価格は8地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は7～9月期と同じでした。特に大阪市は7期連続で上昇し、2000年以降で最も高くなり高額な戸建取引が目立ちました。（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 7-9月		2017年 1-3月		2018年 1-3月		2016年 7-9月		2017年 1-3月		2018年 1-3月		2016年 7-9月		2017年 1-3月		2018年 1-3月			
大阪市	866	977	1,004	1,037	977	991	1,074	1,092	961	1,103	2,370	2,500	2,547	2,446	2,429	2,603	2,593	2,647	2,703	2,687
前年比(%)	-2.6	5.9	0.6	8.9	12.8	1.4	7.0	5.3	-1.6	11.3	7.8	12.9	9.8	1.3	2.5	4.1	1.8	8.2	11.3	3.2
大阪府北部	728	872	831	772	709	791	834	794	784	828	2,104	2,111	2,134	2,126	2,183	2,105	2,262	2,240	2,320	2,230
前年比(%)	4.4	19.0	-2.2	2.5	-2.6	-9.3	0.4	2.8	10.6	4.7	10.2	7.2	1.3	2.9	3.7	-0.3	6.0	5.4	6.3	5.9
大阪府南部	299	300	364	342	319	314	335	339	304	362	1,415	1,520	1,506	1,487	1,522	1,423	1,547	1,624	1,480	1,577
前年比(%)	-6.6	2.7	15.2	7.2	6.7	4.7	-8.0	-0.9	-4.7	15.3	-4.8	16.3	3.4	6.6	7.6	-6.4	2.8	9.2	-2.8	10.9
神戸市	587	639	636	646	527	617	616	664	551	595	1,952	1,987	2,006	1,962	2,026	1,986	2,086	2,017	2,172	2,056
前年比(%)	-5.5	4.4	-9.4	1.6	-10.2	-3.4	-3.1	2.8	4.6	-3.6	1.7	6.6	-1.0	-0.7	3.8	-0.1	4.0	2.8	7.2	3.5
兵庫県他	662	695	763	720	660	716	781	717	621	742	1,918	1,951	2,030	1,917	1,935	2,037	2,060	2,023	1,999	2,055
前年比(%)	-8.9	-8.1	-2.7	-8.5	-0.3	3.0	2.4	-0.4	-5.9	3.6	2.6	3.2	3.5	3.9	0.9	4.4	1.5	5.5	3.3	0.9
京都市	324	396	412	404	334	396	395	365	366	412	2,151	2,191	2,324	2,310	2,423	2,475	2,608	2,399	2,417	2,574
前年比(%)	-2.1	10.9	7.6	7.7	3.1	0.0	-4.1	-9.7	9.6	4.0	-0.6	3.4	2.8	10.5	12.6	13.0	12.2	3.8	-0.2	4.0
京都府他	63	86	120	87	79	91	97	86	78	97	1,536	1,393	1,711	1,473	1,527	1,637	1,573	1,626	1,563	1,802
前年比(%)	-20.3	-4.4	20.0	-3.3	25.4	5.8	-19.2	-1.1	-1.3	6.6	0.2	-1.2	16.3	0.9	-0.6	17.6	-8.0	10.4	2.4	10.1
滋賀県	167	156	167	159	176	152	179	149	140	171	1,996	1,654	1,761	1,771	1,843	1,808	1,805	1,744	1,687	1,886
前年比(%)	2.5	-6.6	-1.2	-11.2	5.4	-2.6	7.2	-6.3	-20.5	12.5	10.2	-7.7	-2.3	-1.1	-7.7	9.3	2.5	-1.5	-8.5	4.3
奈良県	178	196	187	198	166	196	218	183	210	195	1,414	1,277	1,474	1,278	1,414	1,361	1,509	1,391	1,372	1,516
前年比(%)	28.1	5.4	-5.1	11.2	-6.7	0.0	16.6	-7.6	26.5	-0.5	6.6	-3.3	5.4	-4.4	0.0	6.6	2.4	8.8	-3.0	11.4
和歌山県	34	31	44	52	31	31	41	45	34	40	855	1,040	895	782	923	825	951	884	1,038	1,040
前年比(%)	-37.0	-41.5	22.2	2.0	-8.8	0.0	-6.8	-13.5	9.7	29.0	8.0	13.3	-21.7	-8.8	7.9	-20.7	6.3	13.0	12.5	26.1

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 7-9月		2017年 1-3月		2018年 1-3月		2016年 7-9月		2017年 1-3月		2018年 1-3月		2016年 7-9月		2017年 1-3月		2018年 1-3月			
大阪市	230	260	238	251	262	263	303	287	253	283	1,826	1,828	1,796	1,917	1,830	1,880	1,899	2,069	2,007	2,093
前年比(%)	7.0	18.7	2.1	5.0	13.9	1.2	27.3	14.3	-3.4	7.6	10.3	-0.7	-6.7	9.4	0.2	2.8	5.7	7.9	9.7	11.3
大阪府北部	533	562	572	647	551	600	589	626	559	580	1,863	1,901	1,984	2,013	1,970	1,866	1,916	2,010	1,869	1,948
前年比(%)	2.5	4.9	0.9	10.2	3.4	6.8	3.0	-3.2	1.5	-3.3	9.6	2.4	4.7	4.7	5.8	-1.8	-3.5	-0.2	-5.2	4.4
大阪府南部	384	374	374	390	316	355	366	394	341	378	1,627	1,626	1,563	1,595	1,482	1,563	1,630	1,613	1,648	1,588
前年比(%)	7.9	1.1	-6.0	-3.2	-17.7	-5.1	-2.1	1.0	7.9	6.5	7.0	5.1	1.8	7.4	-8.9	-3.9	4.3	1.1	11.2	1.6
神戸市	263	261	253	265	230	280	239	261	216	248	1,992	2,327	2,043	2,042	2,024	2,150	2,028	2,178	2,354	2,314
前年比(%)	14.8	4.8	-14.5	4.7	-12.5	7.3	-5.5	-1.5	-6.1	-11.4	-2.7	15.5	-2.5	3.0	1.6	-7.6	-0.7	6.7	16.3	7.6
兵庫県他	464	533	451	517	464	529	473	496	436	514	1,963	1,911	1,961	1,830	1,936	1,952	1,886	1,978	1,981	1,959
前年比(%)	-7.6	6.2	-18.4	-7.7	0.0	-0.8	4.9	-4.1	-6.0	-2.8	1.3	-3.1	-2.7	-3.1	-1.3	2.1	-3.8	8.1	2.3	0.4
京都市	311	317	321	343	321	367	335	363	308	358	2,220	2,256	2,428	2,327	2,271	2,446	2,319	2,339	2,439	2,617
前年比(%)	8.7	0.0	-0.9	-5.5	3.2	15.8	4.4	5.8	-4.0	-2.5	-0.0	5.6	6.8	8.7	2.3	8.4	-4.5	0.5	7.4	7.0
京都府他	208	207	175	206	191	201	189	190	196	221	1,754	1,817	1,814	1,758	1,687	1,667	1,721	1,786	1,759	1,776
前年比(%)	17.5	8.4	-11.6	3.5	-8.2	-2.9	8.0	-7.8	2.6	10.0	2.6	11.4	-4.1	-2.4	-3.8	-8.2	-5.1	1.5	4.3	6.5
滋賀県	219	220	196	244	180	257	235	221	216	235	1,540	1,477	1,591	1,583	1,491	1,570	1,677	1,536	1,595	1,578
前年比(%)	1.9	4.8	-4.4	2.5	-17.8	16.8	19.9	-9.4	20.0	-8.6	2.6	-8.1	2.6	0.2	-3.2	6.3	5.4	-3.0	7.0	0.5
奈良県	231	212	237	242	225	250	245	241	213	224	1,693	1,892	1,620	1,508	1,661	1,734	1,553	1,593	1,542	1,627
前年比(%)	3.1	-13.5	-9.5	1.3	-2.6	17.9	3.4	-0.4	-5.3	-10.4	6.6	19.6	4.9	-4.7	-1.9	-8.4	-4.1	5.6	-7.1	-6.1
和歌山県	92	101	99	117	102	117	84	113	88	94	935	1,198	865	1,061	974	1,091	1,056	1,030	1,079	1,038
前年比(%)	8.2	9.8	7.6	25.8	10.9	15.8	-15.2	-3.4	-13.7	-19.7	-5.6	18.2	-9.6	12.8	4.2	-8.9	22.0	-2.9	10.8	-4.8

※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1~12月)

- 18年の近畿圏の中古マンション成約件数は17,598件で前年比プラス2.2%と、2年連続で増加しました。新規登録件数は64,011件で前年比プラス8.4%と、4年連続で増加しました。成約・新規登録件数ともに1990年の機構発足以来最大を記録しています。16年以降、新規登録件数は成約件数を上回る伸びを示しており、売り物件の増加に対して購入需要が追従していない状況がみられます。(図5)
- 18年の平均成約価格は2,184万円で前年比プラス5.1%と6年連続で上昇し、新規登録価格は2,189万円で前年比プラス2.8%と9年連続で上昇しました。成約価格の上昇率が高く、新規登録価格との差は平均で5万円まで縮小しました。成約件数の伸びは鈍化していますがその水準は高く、高額な中古マンション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

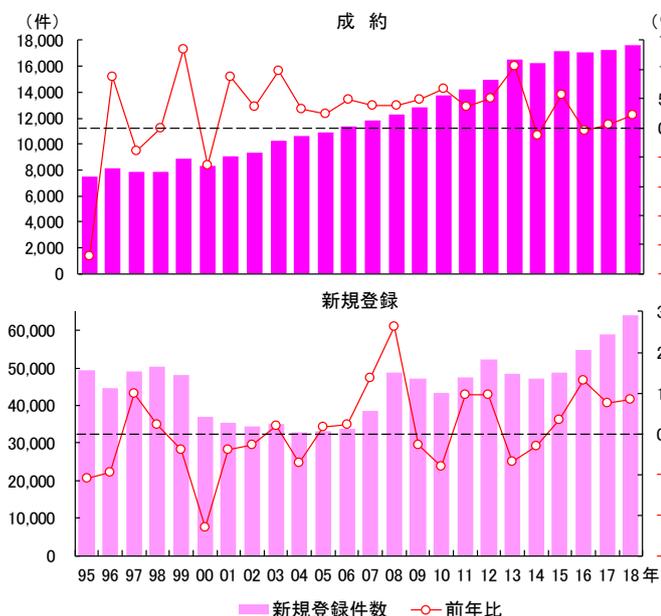
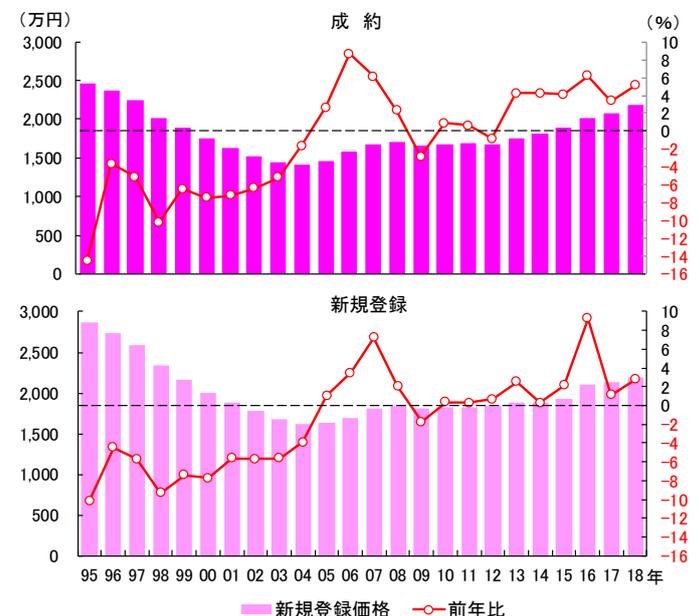


図6 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格の推移



■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)	前年比(%)	(万円)	前年比(%)	(件)	前年比(%)	(万円)	前年比(%)
1995年	7,501	-22.0	2,461	-14.5	49,458	-10.9	2,866	-10.2
1996年	8,151	8.7	2,371	-3.7	44,740	-9.5	2,737	-4.5
1997年	7,835	-3.9	2,248	-5.2	49,145	9.8	2,581	-5.7
1998年	7,828	-0.1	2,019	-10.2	50,195	2.1	2,341	-9.3
1999年	8,886	13.5	1,888	-6.5	48,143	-4.1	2,168	-7.4
2000年	8,308	-6.5	1,747	-7.5	36,994	-23.2	2,001	-7.7
2001年	9,033	8.7	1,621	-7.2	35,542	-3.9	1,888	-5.6
2002年	9,363	3.7	1,517	-6.4	34,504	-2.9	1,781	-5.7
2003年	10,279	9.8	1,438	-5.2	35,180	2.0	1,681	-5.6
2004年	10,617	3.3	1,414	-1.7	32,702	-7.0	1,615	-3.9
2005年	10,863	2.3	1,452	2.6	33,228	1.6	1,632	1.0
2006年	11,385	4.8	1,577	8.7	33,943	2.2	1,688	3.4
2007年	11,828	3.9	1,674	6.1	38,548	13.6	1,810	7.2
2008年	12,282	3.8	1,712	2.3	48,672	26.3	1,846	2.0
2009年	12,867	4.8	1,664	-2.8	47,264	-2.9	1,814	-1.7
2010年	13,733	6.7	1,679	0.9	43,397	-8.2	1,820	0.3
2011年	14,217	3.5	1,689	0.6	47,611	9.7	1,825	0.3
2012年	14,934	5.0	1,675	-0.8	52,135	9.5	1,837	0.7
2013年	16,506	10.5	1,746	4.3	48,517	-6.9	1,883	2.5
2014年	16,282	-1.4	1,820	4.2	47,021	-3.1	1,889	0.3
2015年	17,189	5.6	1,894	4.1	48,603	3.4	1,929	2.1
2016年	17,111	-0.5	2,011	6.2	54,934	13.0	2,108	9.3
2017年	17,218	0.6	2,078	3.4	59,052	7.5	2,131	1.1
2018年	17,598	2.2	2,184	5.1	64,011	8.4	2,189	2.8

5. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（2018年1～12月）

- 18年の中古戸建住宅の成約件数は12,211件で前年比プラス0.1%と、ほぼ横ばいでした。18年の成約件数は機構発足以来最大を記録した16年に次ぐ水準となっています。新規登録件数は53,514件で前年比プラス5.0%と、3年ぶりに増加しました。成約件数の水準は高いものの頭打ちの状況にあり、新規登録件数が増加するなかで、中古戸建市場では売り物件の余剰感が広がっています。（図7）
- 18年の平均成約価格は1,894万円で前年比プラス2.5%、新規登録価格は2,415万円で前年比プラス3.7%となり、双方とも3年連続で上昇しました。ただ、中古戸建の平均成約価格は15年から中古マンション価格を下回り、相対的に割安感があります。特に、大阪市や大阪府北部、兵庫県他、京都市、滋賀県では、18年の中古マンション価格が中古戸建価格を上回っており、土地付き一戸建より築浅やタワーなどの中古マンションが選好される状況がみられます。（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

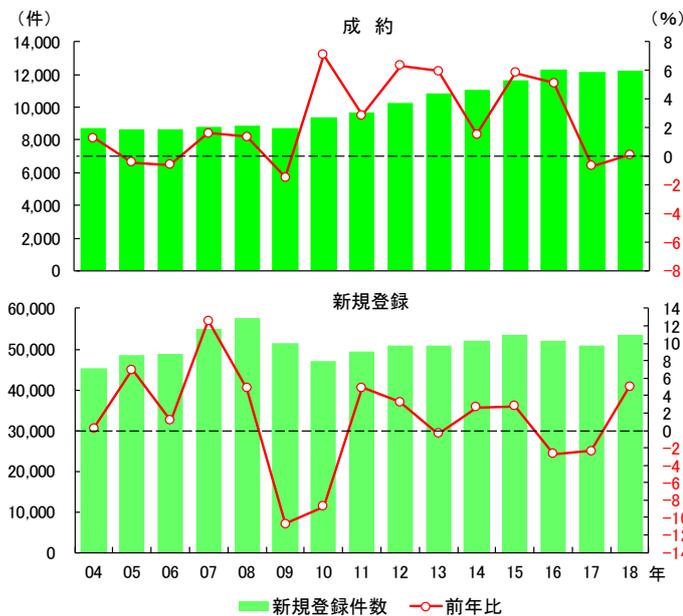
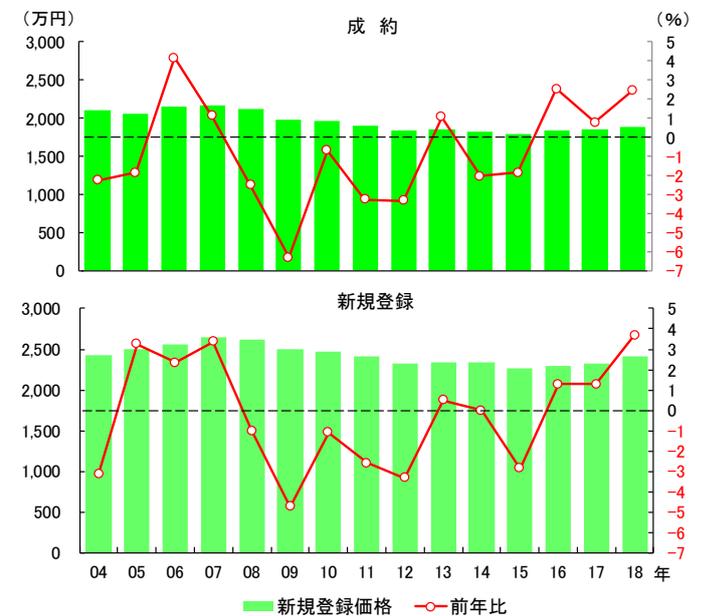


図8 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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)	前年比(%)	(万円)	前年比(%)	(件)	前年比(%)	(万円)	前年比(%)
2003年	8,611	0.0	2,148	0.0	45,126	0.0	2,504	0.0
2004年	8,720	1.3	2,099	-2.3	45,236	0.2	2,425	-3.1
2005年	8,682	-0.4	2,060	-1.9	48,395	7.0	2,504	3.2
2006年	8,630	-0.6	2,146	4.2	48,945	1.1	2,562	2.3
2007年	8,771	1.6	2,170	1.1	55,093	12.6	2,649	3.4
2008年	8,892	1.4	2,115	-2.5	57,774	4.9	2,621	-1.0
2009年	8,761	-1.5	1,982	-6.3	51,594	-10.7	2,497	-4.7
2010年	9,381	7.1	1,968	-0.7	47,078	-8.8	2,470	-1.1
2011年	9,651	2.9	1,904	-3.3	49,400	4.9	2,406	-2.6
2012年	10,263	6.3	1,841	-3.3	51,024	3.3	2,326	-3.3
2013年	10,874	6.0	1,860	1.1	50,838	-0.4	2,337	0.5
2014年	11,041	1.5	1,823	-2.0	52,194	2.7	2,337	-0.0
2015年	11,685	5.8	1,789	-1.9	53,646	2.8	2,270	-2.8
2016年	12,284	5.1	1,834	2.5	52,194	-2.7	2,299	1.3
2017年	12,199	-0.7	1,848	0.8	50,949	-2.4	2,329	1.3
2018年	12,211	0.1	1,894	2.5	53,514	5.0	2,415	3.7

6. 近畿圏エリア別の動き (2018年1~12月)

- 18年の中古マンション成約件数は対象10地域中7地域が前年比で増加し、増加エリア数は前年比で1地域増えました。大阪市は4年連続で増加し、大阪府北部や奈良県とともに機構発足以来、最多を記録しました。成約価格は9地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は前年比で1地域増えました。大阪府南部は8年連続、神戸市は7年連続、大阪市と大阪府北部、京都市、奈良県は6年連続で上昇し、大阪市や大阪府北部、大阪府南部、兵庫県他、奈良県、和歌山県は、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年の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年と同数でした。大阪市と京都市、滋賀県の成約件数は機構発足以来最多となり、大阪市は8年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、上昇エリア数は前年比で4地域増えました。大阪市は4年連続、京都市は3年連続で上昇し、大阪市と大阪府南部、京都市、京都府他、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4) 大阪市は特に、マンション・戸建ともに活発な取引が目立ちました。

表3 中古マンションの成約件数・価格の推移(暦年)

暦年	成約件数(件)									成約価格(万円)								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018		
大阪市	2,881	3,157	3,444	3,256	3,640	3,793	4,009	4,230	1,888	1,791	1,905	2,122	2,189	2,401	2,506	2,657		
前年比(%)	1.4	9.6	9.1	-5.5	11.8	4.2	5.7	5.5	1.9	-5.1	6.3	11.4	3.2	9.7	4.4	6.0		
大阪府北部	2,582	2,714	3,029	3,042	3,119	3,203	3,103	3,240	1,735	1,714	1,782	1,849	1,940	2,098	2,136	2,262		
前年比(%)	6.1	5.1	11.6	0.4	2.5	2.7	-3.1	4.4	-1.1	-1.2	4.0	3.7	4.9	8.1	1.8	5.9		
大阪府南部	1,157	1,244	1,394	1,319	1,341	1,234	1,339	1,340	1,325	1,340	1,385	1,413	1,422	1,446	1,485	1,559		
前年比(%)	0.2	7.5	12.1	-5.4	1.7	-8.0	8.5	0.1	2.5	1.1	3.4	2.0	0.6	1.7	2.7	5.0		
神戸市	2,071	2,218	2,377	2,443	2,519	2,564	2,426	2,426	1,660	1,716	1,763	1,784	1,897	1,987	1,993	2,079		
前年比(%)	2.1	7.1	7.2	2.8	3.1	1.8	-5.4	0.0	-2.2	3.4	2.7	1.2	6.3	4.7	0.3	4.3		
兵庫県他	2,610	2,713	3,019	2,913	3,105	2,928	2,859	2,861	1,769	1,734	1,846	1,839	1,864	1,918	1,981	2,036		
前年比(%)	2.0	3.9	11.3	-3.5	6.6	-5.7	-2.4	0.1	0.4	-2.0	6.5	-0.4	1.3	2.9	3.3	2.8		
京都市	1,263	1,343	1,386	1,446	1,485	1,478	1,546	1,538	1,860	1,807	1,873	1,955	2,125	2,175	2,380	2,504		
前年比(%)	9.0	6.3	3.2	4.3	2.7	-0.5	4.6	-0.5	1.7	-2.9	3.7	4.4	8.7	2.3	9.5	5.2		
京都府他	323	299	319	320	344	339	377	358	1,346	1,493	1,519	1,520	1,521	1,460	1,599	1,646		
前年比(%)	13.3	-7.4	6.7	0.3	7.5	-1.5	11.2	-5.0	-1.6	10.9	1.7	0.1	0.1	-4.0	9.6	2.9		
滋賀県	532	543	681	674	713	671	654	639	1,509	1,551	1,538	1,705	1,773	1,813	1,796	1,787		
前年比(%)	15.7	2.1	25.4	-1.0	5.8	-5.9	-2.5	-2.3	1.5	2.8	-0.9	10.9	4.0	2.3	-0.9	-0.6		
奈良県	679	582	722	727	752	749	747	806	1,203	1,193	1,285	1,288	1,303	1,355	1,379	1,448		
前年比(%)	3.2	-14.3	24.1	0.7	3.4	-0.4	-0.3	7.9	4.3	-0.8	7.7	0.2	1.2	4.0	1.7	5.0		
和歌山県	119	121	135	142	171	152	158	160	839	967	815	805	832	962	850	973		
前年比(%)	-21.2	1.7	11.6	5.2	20.4	-11.1	3.9	1.3	0.9	15.3	-15.7	-1.1	3.3	15.7	-11.7	14.5		

表4 中古戸建住宅の成約件数・価格の推移(暦年)

暦年	成約件数(件)									成約価格(万円)								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018		
大阪市	651	717	744	842	902	962	1,014	1,126	1,786	1,673	1,716	1,656	1,727	1,832	1,857	2,015		
前年比(%)	12.8	10.1	3.8	13.2	7.1	6.7	5.4	11.0	-7.2	-6.3	2.6	-3.5	4.3	6.1	1.3	8.5		
大阪府北部	1,812	2,015	2,026	2,045	2,144	2,248	2,370	2,354	1,955	1,878	1,897	1,854	1,788	1,897	1,959	1,937		
前年比(%)	0.5	11.2	0.5	0.9	4.8	4.9	5.4	-0.7	-6.9	-3.9	1.0	-2.2	-3.6	6.1	3.3	-1.1		
大阪府南部	1,165	1,327	1,348	1,404	1,538	1,559	1,435	1,479	1,742	1,599	1,611	1,609	1,565	1,567	1,554	1,619		
前年比(%)	-2.2	13.9	1.6	4.2	9.5	1.4	-8.0	3.1	-3.1	-8.2	0.7	-0.1	-2.7	0.1	-0.8	4.2		
神戸市	910	929	1,065	983	1,004	1,073	1,028	964	2,199	2,141	2,196	2,125	2,108	2,100	2,068	2,215		
前年比(%)	7.1	2.1	14.6	-7.7	2.1	6.9	-4.2	-6.2	-1.8	-2.6	2.6	-3.2	-0.8	-0.4	-1.5	7.1		
兵庫県他	1,693	1,771	1,887	1,916	1,980	2,110	1,961	1,919	2,058	2,091	2,022	1,977	1,954	1,943	1,918	1,951		
前年比(%)	4.1	4.6	6.5	1.5	3.3	6.6	-7.1	-2.1	-4.4	1.6	-3.3	-2.2	-1.2	-0.5	-1.3	1.7		
京都市	972	1,025	1,146	1,068	1,220	1,316	1,352	1,364	2,100	1,998	2,069	2,163	2,142	2,355	2,370	2,430		
前年比(%)	7.8	5.5	11.8	-6.8	14.2	7.9	2.7	0.9	-1.6	-4.9	3.6	4.5	-1.0	10.0	0.6	2.5		
京都府他	643	706	723	686	756	812	773	796	1,886	1,791	1,829	1,847	1,750	1,815	1,730	1,761		
前年比(%)	4.0	9.8	2.4	-5.1	10.2	7.4	-4.8	3.0	1.9	-5.0	2.1	1.0	-5.2	3.7	-4.7	1.8		
滋賀県	682	653	757	823	824	882	877	907	1,632	1,534	1,600	1,545	1,579	1,537	1,562	1,597		
前年比(%)	6.7	-4.3	15.9	8.7	0.1	7.0	-0.6	3.4	2.2	-6.0	4.3	-3.4	2.2	-2.6	1.6	2.3		
奈良県	858	853	872	940	975	944	954	923	1,761	1,759	1,772	1,691	1,567	1,668	1,631	1,579		
前年比(%)	0.5	-0.6	2.2	7.8	3.7	-3.2	1.1	-3.2	-4.9	-0.2	0.8	-4.6	-7.4	6.5	-2.2	-3.2		
和歌山県	265	267	306	334	342	378	435	379	1,067	1,065	1,094	1,083	1,039	1,012	1,004	1,049		
前年比(%)	-17.2	0.8	14.6	9.2	2.4	10.5	15.1	-12.9	-4.1	-0.2	2.7	-1.0	-4.0	-2.6	-0.8	4.5		

※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・中河内の市町村

※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。

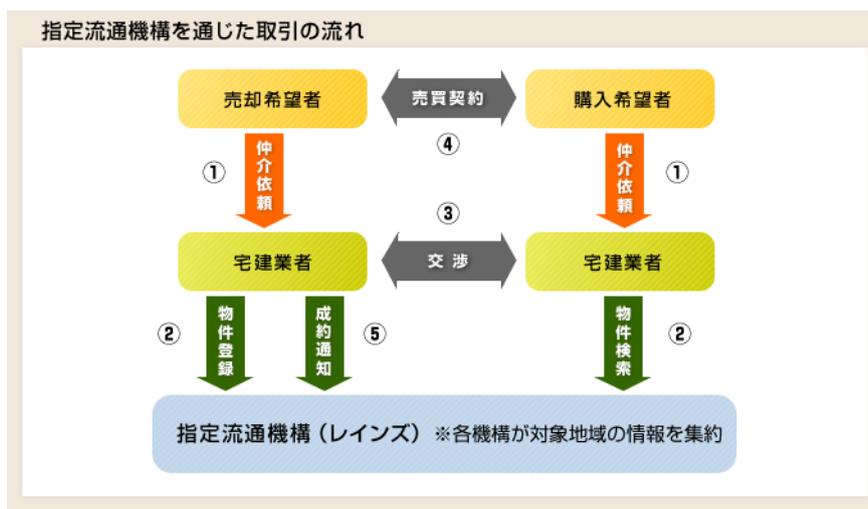
掲載データについて

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

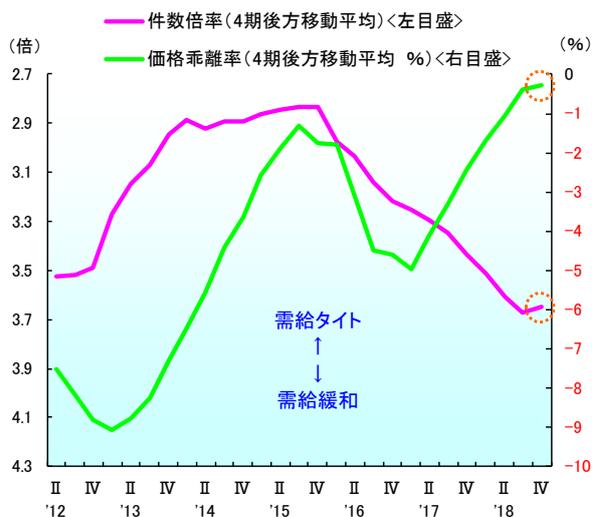
URL：<http://www.kinkireins.or.jp/>

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成約件数の伸びが新規登録件数を上回り、ややタイト方向に変化しました。新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率をみても、中古マンション価格の上昇率が新規登録価格を上回り、需給はよりタイトになりました。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は緩和方向で推移。価格乖離率は若干タイト方向に振れました。（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18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。一方、中古マンション成約価格は上昇が続き高額物件に対する需要が根強く、売り出し価格も上昇基調にあります。中古戸建の成約価格は3期連続で上昇し、高額物件に対する需要が顕在化しつつありますが、大阪市など一部を除くと取引は増えておらず中古マンション市場ほどの活況には至っていません。海外の経済環境等の変化に伴い先行き不透明感が高まっていますが、消費税率の引き上げや選挙を控えて景気対策が総動員されるほか、日銀による金融緩和策も継続が見込まれることから、当面は中古住宅市場にとっても良好な取得環境が維持されることが予想されます。

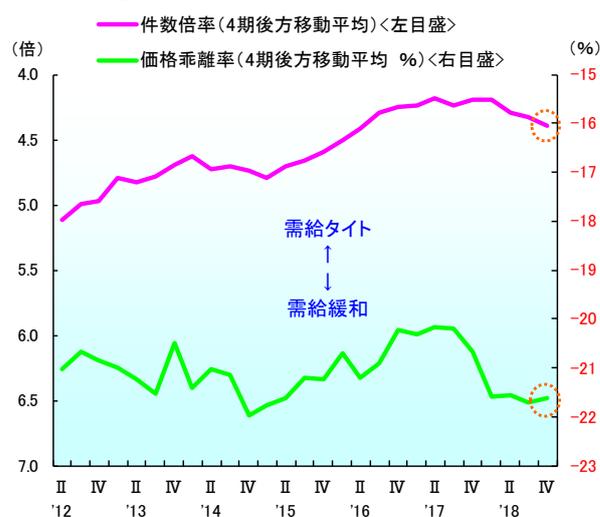
参考図 成約・新規登録の件数倍率・価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

■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

	'10年		'11年				'12年				'13年				'14年			
	III	IV	I	II	III													
中古マンション 件数倍率	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	2.89	
中古マンション 価格乖離率	-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	-4.4	
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.70	
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-21.1	

	'14年		'15年				'16年				'17年				'18年			
	IV	I	II	III	IV													
中古マンション 件数倍率	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	3.65	
中古マンション 価格乖離率	-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	-0.3	
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.39	
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-21.6	

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