



## 近畿圏不動産流通市場の動向について（2019年1～3月期）

### ■中古マンション

成約件数：前年同期比+5.3%で5期連続増加 成約価格：同+8.4%で25期連続上昇

### ■中古戸建

成約件数：前年同期比+2.2%で4期ぶりに増加 成約価格：同+3.5%で4期連続上昇

公益社団法人近畿圏不動産流通機構（事務局：大阪府中央区、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、2019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）

●19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4,812件と前年比で5.3%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1～3月期は15,975件と前年比で3.7%減少し、15年1～3月期以来16期ぶりに前年同期を下回りました。成約件数は、1～3月期として1990年の機構発足以来最大となりました。（図1）

●19年1～3月期の平均成約価格は2,362万円と前年比で8.4%上昇し、13年1～3月期から25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2,302万円と前年比で6.5%上昇し、5期連続で前年同期を上回りました。成約価格は96年同期（2,390万円）の水準に近づき、新規登録価格は99年同期（2,221万円）を上回りました。平均価格の比較では、機構発足以来初めて成約価格が新規登録価格を上回りました。売り出し件数は減少に転じましたがその水準は高く、高額物件などの取引の堅調さから平均価格の上昇に拍車がかかっており、中古マンション市場の拡大は続いています。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

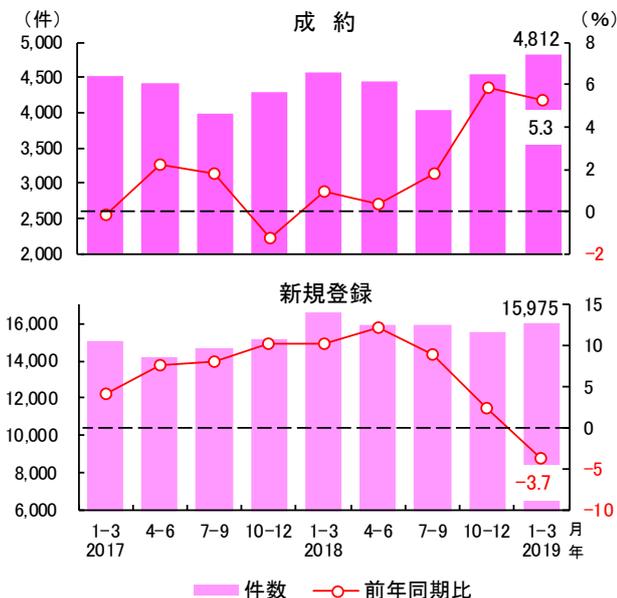
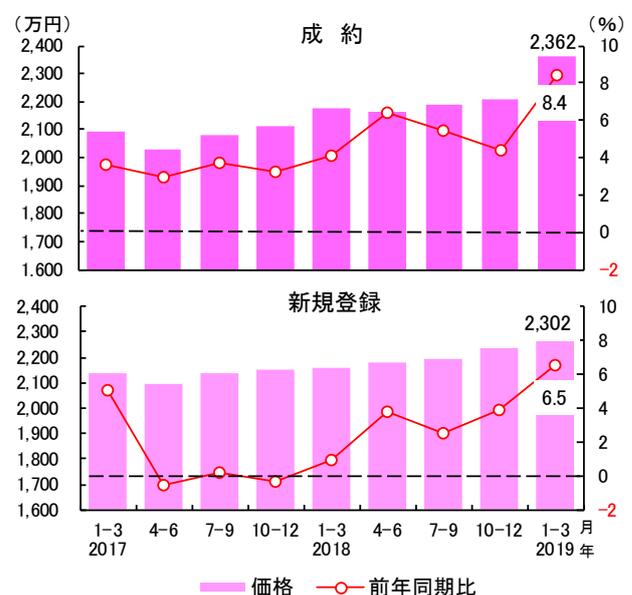


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



## 2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（四半期）

- 19年1～3月期中古戸建住宅の成約件数は3,125件と前年比で2.2%増加し、4期ぶりに前年同期を上回りました。1～3月期としては16年同期に次ぐ高い水準となっています。新規登録件数は13,593件と前年比で1.1%減少し、7期ぶりに前年同期を下回りました。中古マンションと同様に新規登録件数は減少に転じており、売り出し件数は頭打ちの動きがみられますが、依然として高い水準に変わりありません。（図3）
- 19年1～3月期の平均成約価格は1,910万円と前年比で3.5%下落し、4期連続で前年同期を上回りました。新規登録価格は2,475万円と前年比で2.9%上昇し、16年1～3月期から13期連続で前年同期を上回りました。売り出し価格の上昇に伴い成約価格も強含みの傾向にあり、成約件数も増加に転じるなど中古戸建市場も比較的堅調に推移しています。（図4）

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

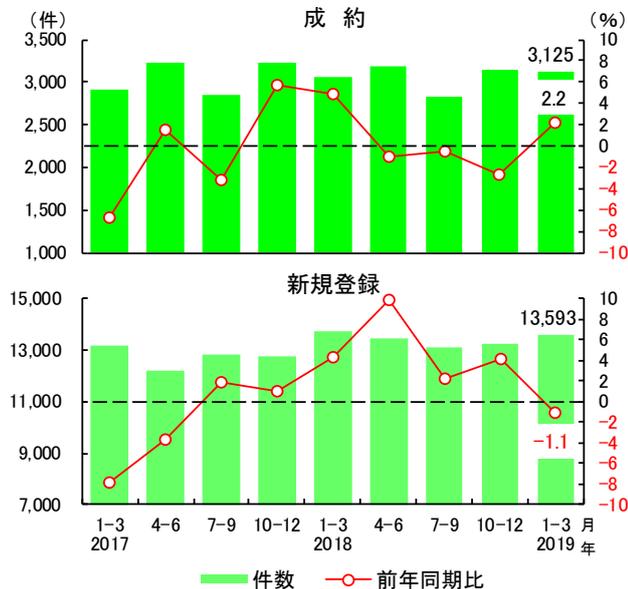
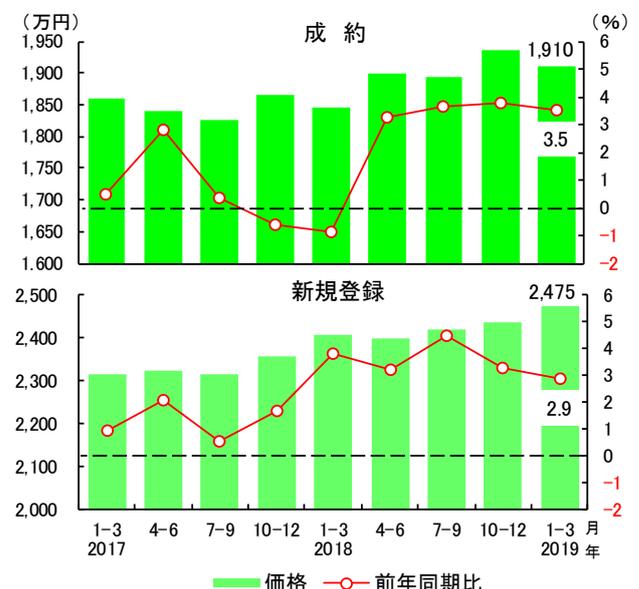


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



### ■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		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(%)
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
2019年1-3月	4,812	5.3	2,362	8.4	3,125	2.2	1,910	3.5
	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(%)
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
2019年1-3月	15,975	-3.7	2,302	6.5	13,593	-1.1	2,475	2.9

### 3. 近畿圏エリア別の動き（四半期）

●19年1～3月期中古マンション成約件数は対象12地域中7地域が前年比で増加し、増加エリア数は18年10～12月期に比べて2地域減りました。成約価格は10地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は前期比で1地域減りました。大阪市と京都市は1～3期としては1990年の機構発足以来、最大の成約件数を記録しています。成約価格は、大阪市が15年10～12月期から14期連続、大阪府北部は8期連続、大阪府南部と神戸市は5期連続で前年比プラスとなりました。兵庫県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、幅広いエリアで中古マンション価格は上昇しています。（表1）

●19年1～3月期中古戸建住宅の成約件数は8地域が前年比で増加し、増加エリア数は前期比で5地域増えました。大阪市と大阪府東部、京都府他、和歌山県は1～3月期として機構発足以来、最大の件数を示し、大阪府東部や神戸市、阪神間、和歌山県は2ケタ増、大阪府南部は4期連続の前年比増となりました。成約価格は大阪府北部を除く11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。大阪市は8期連続、大阪府南部は5期連続で前年同期を上回り、中古戸建価格も総じて上昇が目立ちました。（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)									
	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	10-12 月	2019年 1-3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	10-12 月	2019年 1-3月
大阪府	2,199	2,151	2,005	2,096	2,243	2,225	2,049	2,293	2,467	2,218	2,179	2,198	2,238	2,314	2,346	2,375	2,347	2,518
前年比(%)	1.6	6.3	5.9	-2.5	2.0	3.4	2.2	9.4	10.0	5.2	2.5	3.8	1.5	4.3	7.7	8.1	4.9	8.8
大阪市	1,004	1,037	977	991	1,074	1,092	961	1,103	1,206	2,547	2,446	2,429	2,603	2,593	2,647	2,703	2,687	2,945
前年比(%)	0.6	8.9	12.8	1.4	7.0	5.3	-1.6	11.3	12.3	9.8	1.3	2.5	4.1	1.8	8.2	11.3	3.2	13.6
大阪府北部	534	495	447	489	555	524	508	512	556	2,377	2,391	2,447	2,412	2,539	2,514	2,635	2,498	2,677
前年比(%)	0.0	0.6	-4.3	-9.8	3.9	5.9	13.6	4.7	0.2	-0.9	4.2	2.6	1.2	6.8	5.1	7.7	3.6	5.4
大阪府東部	297	277	262	302	279	270	276	316	315	1,696	1,651	1,733	1,608	1,711	1,709	1,741	1,795	1,794
前年比(%)	-6.0	6.1	0.4	-8.5	-6.1	-2.5	5.3	4.6	12.9	5.2	0.9	8.1	-3.4	0.9	3.5	0.5	11.6	4.8
大阪府南部	364	342	319	314	335	339	304	362	390	1,506	1,487	1,522	1,423	1,547	1,624	1,480	1,577	1,558
前年比(%)	15.2	7.2	6.7	4.7	-8.0	-0.9	-4.7	15.3	16.4	3.4	6.6	7.6	-6.4	2.8	9.2	-2.8	10.9	0.7
兵庫県	1,399	1,366	1,187	1,333	1,397	1,381	1,172	1,337	1,366	2,019	1,938	1,975	2,013	2,071	2,020	2,081	2,055	2,234
前年比(%)	-5.9	-4.0	-5.0	-0.1	-0.1	1.1	-1.3	0.3	-2.2	1.4	1.9	2.1	2.3	2.6	4.2	5.3	2.1	7.9
神戸市	636	646	527	617	616	664	551	595	584	2,006	1,962	2,026	1,986	2,086	2,017	2,172	2,056	2,293
前年比(%)	-9.4	1.6	-10.2	-3.4	-3.1	2.8	4.6	-3.6	-5.2	-1.0	-0.7	3.8	-0.1	4.0	2.8	7.2	3.5	10.0
阪神間	575	551	494	533	586	544	452	574	596	2,321	2,142	2,196	2,349	2,326	2,307	2,292	2,311	2,499
前年比(%)	-5.4	-5.2	-3.9	-0.2	1.9	-1.3	-8.5	7.7	1.7	6.5	1.7	0.7	6.6	0.2	7.7	4.3	-1.6	7.4
兵庫県他	188	169	166	183	195	173	169	168	186	1,139	1,186	1,157	1,130	1,260	1,131	1,218	1,181	1,202
前年比(%)	6.8	-18.0	12.2	13.7	3.7	2.4	1.8	-8.2	-4.6	-5.4	6.8	15.2	1.3	10.7	-4.6	5.2	4.5	-4.6
京都府	532	491	413	487	492	451	444	509	562	2,186	2,162	2,252	2,318	2,404	2,252	2,267	2,427	2,513
前年比(%)	10.1	5.6	6.7	1.0	-7.5	-8.1	7.5	4.5	14.2	4.2	9.9	9.8	13.2	10.0	4.2	0.7	4.7	4.5
京都市	412	404	334	396	395	365	366	412	463	2,324	2,310	2,423	2,475	2,608	2,399	2,417	2,574	2,645
前年比(%)	7.6	7.7	3.1	0.0	-4.1	-9.7	9.6	4.0	17.2	2.8	10.5	12.6	13.0	12.2	3.8	-0.2	4.0	1.4
京都府他	120	87	79	91	97	86	78	97	99	1,711	1,473	1,527	1,637	1,573	1,626	1,563	1,802	1,894
前年比(%)	20.0	-3.3	25.4	5.8	-19.2	-1.1	-1.3	6.6	2.1	16.3	0.9	-0.6	17.6	-8.0	10.4	2.4	10.1	20.4
滋賀県	167	159	176	152	179	149	140	171	171	1,761	1,771	1,843	1,808	1,805	1,744	1,687	1,886	1,953
前年比(%)	-1.2	-11.2	5.4	-2.6	7.2	-6.3	-20.5	12.5	-4.5	-2.3	-1.1	-7.7	9.3	2.5	-1.5	-8.5	4.3	8.2
奈良県	187	198	166	196	218	183	210	195	212	1,474	1,278	1,414	1,361	1,509	1,391	1,372	1,516	1,548
前年比(%)	-5.1	11.2	-6.7	0.0	16.6	-7.6	26.5	-0.5	-2.8	5.4	-4.4	0.0	6.6	2.4	8.8	-3.0	11.4	2.6
和歌山県	44	52	31	31	41	45	34	40	34	895	782	923	825	951	884	1,038	1,040	848
前年比(%)	22.2	2.0	-8.8	0.0	-6.8	-13.5	9.7	29.0	-17.1	-21.7	-8.8	7.9	-20.7	6.3	13.0	12.5	26.1	-10.8

※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北):池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南～大和川以北):門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※大阪府南部(大和川以南):高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡

※阪神間:尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・川辺郡(猪名川町)・三田市

※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内

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	4-6月	7-9月	10-12 月	2019年 1-3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	10-12 月	2019年 1-3月		
大阪府	1,184	1,288	1,129	1,218	1,258	1,307	1,153	1,241	1,310	1,813	1,868	1,801	1,781	1,828	1,903	1,834	1,871	1,866		
前年比(%)	-1.2	4.8	-1.6	1.8	6.3	1.5	2.1	1.9	4.1	1.7	7.0	1.4	-1.0	0.8	1.9	1.8	5.1	2.0		
大阪市	238	251	262	263	303	287	253	283	325	1,796	1,917	1,830	1,880	1,899	2,069	2,007	2,093	2,027		
前年比(%)	2.1	5.0	13.9	1.2	27.3	14.3	-3.4	7.6	7.3	-6.7	9.4	0.2	2.8	5.7	7.9	9.7	11.3	6.7		
大阪府北部	247	277	210	240	247	251	211	228	203	2,753	2,697	2,802	2,485	2,693	2,787	2,585	2,550	2,670		
前年比(%)	6.5	7.4	-8.7	0.8	0.0	-9.4	0.5	-5.0	-17.8	5.6	3.5	13.9	0.0	-2.2	3.4	-7.7	2.6	-0.9		
大阪府東部	325	370	341	360	342	375	348	352	394	1,400	1,501	1,458	1,453	1,354	1,490	1,435	1,557	1,512		
前年比(%)	-3.0	12.5	12.5	11.1	5.2	1.4	2.1	-2.2	15.2	-0.2	8.4	3.4	-1.3	-3.3	-0.8	-1.6	7.1	11.6		
大阪府南部	374	390	316	355	366	394	341	378	388	1,563	1,595	1,482	1,563	1,630	1,613	1,648	1,588	1,669		
前年比(%)	-6.0	-3.2	-17.7	-5.1	-2.1	1.0	7.9	6.5	6.0	1.8	7.4	-8.9	-3.9	4.3	1.1	11.2	1.6	2.4		
兵庫県	704	782	694	809	712	757	652	762	783	1,990	1,902	1,966	2,021	1,933	2,047	2,105	2,075	2,077		
前年比(%)	-17.1	-3.8	-4.5	1.9	1.1	-3.2	-6.1	-5.8	10.0	-2.6	-0.8	-0.4	-1.3	-2.9	7.6	7.1	2.7	7.4		
神戸市	253	265	230	280	239	261	216	248	270	2,043	2,042	2,024	2,150	2,028	2,178	2,354	2,314	2,143		
前年比(%)	-14.5	4.7	-12.5	7.3	-5.5	-1.5	-6.1	-11.4	13.0	-2.5	3.0	1.6	-7.6	-0.7	6.7	16.3	7.6	5.6		
阪神間	257	274	267	301	274	254	241	295	312	2,439	2,267	2,363	2,389	2,348	2,574	2,482	2,499	2,405		
前年比(%)	-22.6	-15.2	-2.6	-2.0	6.6	-7.3	-9.7	-2.0	13.9	-0.0	-2.6	-0.8	-2.3	-3.7	13.6	5.0	4.6	2.4		
兵庫県他	194	243	197	228	199	242	195	219	201	1,326	1,337	1,358	1,376	1,249	1,352	1,362	1,232	1,478		
前年比(%)	-12.2	2.5	3.7	0.9	2.6	-0.4	-1.0	-3.9	1.0	-3.6	3.7	0.0	16.0	-5.8	1.2	0.3	-10.4	18.3		
京都府	496	549	512	568	524	553	504	579	502	2,211	2,114	2,053	2,170	2,104	2,149	2,175	2,296	2,128		
前年比(%)	-5.0	-2.5	-1.3	8.4	5.6	0.7	-1.6	1.9	-4.2	3.9	-9.5	1.0	4.2	-4.9	1.7	5.9	5.8	1.2		
京都市	321	343	321	367	335	363	308	358	304	2,428	2,327	2,271	2,446	2,319	2,339	2,439	2,617	2,339		
前年比(%)	-0.9	-5.8	3.2	15.8	4.4	5.8	-4.0	-2.5	-9.3	6.8	-11.5	2.3	8.4	-4.5	0.5	7.4	7.0	0.9		
京都府他	175	206	191	201	189	190	196	221	198	1,814	1,758	1,687	1,667	1,721	1,786	1,759	1,776	1,804		
前年比(%)	-11.6	3.5	-8.2	-2.9	8.0	-7.8	2.6	10.0	4.8	-4.1	-2.4	-3.8	-8.2	-5.1	1.5	4.3	6.5	4.8		
滋賀県	196	244	180	257	235	221	216	235	211	1,591	1,583	1,491	1,570	1,677	1,536	1,595	1,578	1,732		
前年比(%)	-4.4	2.5	-17.8	16.8	19.9	-9.4	20.0	-8.6	-10.2	2.6	0.2	-3.2	6.3	5.4	-3.0	7.0	0.5	3.3		
奈良県	237	242	225	250	245	241	213	224	215	1,620	1,508	1,661	1,734	1,553	1,593	1,542	1,627	1,637		
前年比(%)	-9.5	1.3	-2.6	17.9	3.4	-0.4	-5.3	-10.4	-12.2	4.9	-4.7	-1.9	-8.4	-4.1	5.6	-7.1	-6.1	5.4		
和歌山県	99	117	102	117	84	113	88	94	104	865	1,061	974	1,091	1,056	1,030	1,079	1,038	1,073		
前年比(%)	7.6	25.8	10.9	15.8	-15.2	-3.4	-13.7	-19.7	23.8	-9.6	12.8	4.2	-8.9	22.0	-2.9	10.8	-4.8	1.6		

※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北):池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南~大和川以北):門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※大阪府南部(大和川以南):高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡

※阪神間:尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・川辺郡(猪名川町)・三田市

※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内

注) ここでいう12地域とは、大阪市、大阪府北部、大阪府東部、大阪府南部、神戸市、阪神間、兵庫県他、京都市、京都府他、滋賀県、奈良県、和歌山県を指します。

★補足

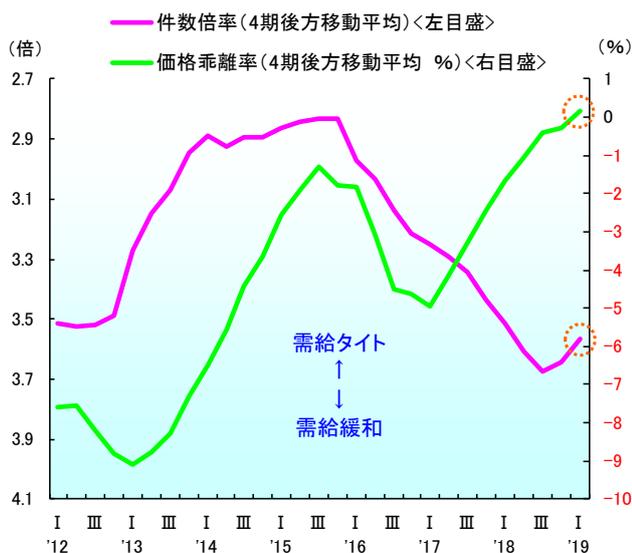
個人間の相対取引が中心となる中古住宅市場では、基本的に建物価格に対する消費税は非課税ですが、14年4月の消費税率8%への引き上げ時には市況が悪化し、課税対象の新築住宅と混同されるような影響が現れました。しかし、今年10月に予定されている10%への引き上げに伴う駆け込み需要の影響は、現状では認められません。

## 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18年10～12月期からタイト方向に転じています。新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率も、成約価格の上昇率が新規登録価格を上回り、需給は17年4～6月期からタイト化が進んでいます。中古戸建の件数倍率は成約件数が増加、新規登録件数が減少に転じややタイトに。価格乖離率も成約価格の上昇率が新規登録価格を上回り、わずかに需給がタイト化しました。（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19期連続で中古マンションの平均価格を下回り、依然として割安な状況が続いています。中古マンション価格は成約・新規登録価格ともに上昇率が拡大し、高額物件を中心に需要の強さがみられます。弱含みの傾向にあった中古戸建価格も上昇が続いており、成約価格の上昇率は新規登録（売り出し）価格を上回っています。このように中古住宅市場における需要は依然として強く、安価な物件を求める実需層は相対的に割安感のある中古戸建住宅を、高止まり傾向にある新築に比べて値頃感のある中古マンションでは築浅など比較的高額な物件を求める傾向がみられます。

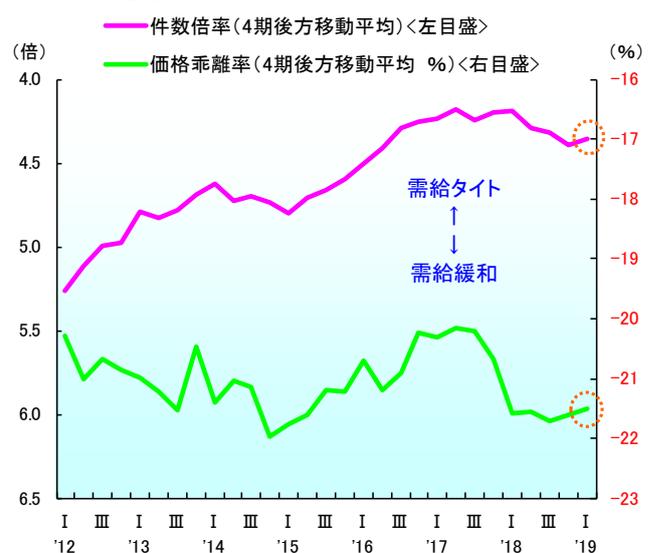
参考図 成約・新規登録の件数倍率・価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

### ■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

	'12年				'13年				'14年				'15年		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
中古マンション 件数倍率	3.51	3.52	3.52	3.49	3.27	3.15	3.07	2.95	2.89	2.92	2.89	2.89	2.86	2.84	2.83
中古マンション 価格乖離率	-7.6	-7.5	-8.2	-8.8	-9.1	-8.8	-8.3	-7.3	-6.5	-5.6	-4.4	-3.6	-2.6	-1.9	-1.3
中古戸建住宅 件数倍率	5.27	5.12	4.99	4.97	4.79	4.82	4.78	4.69	4.63	4.72	4.70	4.73	4.80	4.70	4.66
中古戸建住宅 価格乖離率	-20.3	-21.0	-20.7	-20.8	-21.0	-21.2	-21.5	-20.5	-21.4	-21.0	-21.1	-22.0	-21.8	-21.6	-21.2

	'15年		'16年			'17年				'18年				'19年
	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	2.83	2.97	3.03	3.14	3.22	3.25	3.29	3.34	3.44	3.51	3.61	3.67	3.65	3.57
中古マンション 価格乖離率	-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	0.2
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.35
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-21.5

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

#### 4. 近畿圏 中古マンション市場の動き（年度）

- 18年度の近畿圏の中古マンション成約件数は17,840件で前年比プラス3.4%と、2年連続で増加しました。18年度の新規登録（売り出し）件数は63,320件で前年比プラス4.5%と、4年連続で増加しました。18年度の成約件数・新規登録件数はともに1990年の機構発足以来、最大の件数を記録しています。（図5）
- 18年度の平均成約価格は2,233万円で前年比プラス6.3%と、13年度から6年連続で上昇しました。新規登録（売り出し）価格は2,226万円で前年比プラス4.2%と、4年連続で上昇しました。成約価格は97年度（2,192万円）の水準を上回り、新規登録価格は98年度（2,285万円）の水準に近づいています。13年度以降、上昇が目立つ中古マンション価格ですが、現状の新築マンション価格や90年代半ばの中古価格に比べて依然として割安感があり、需要が堅調な中で今後の上昇余地があります。（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）

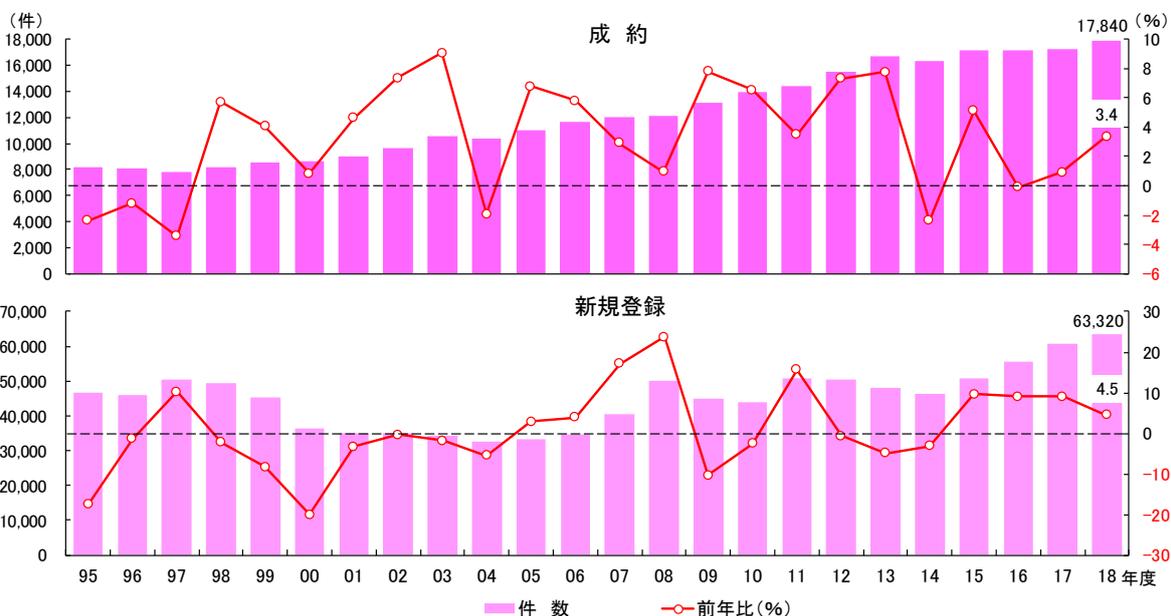
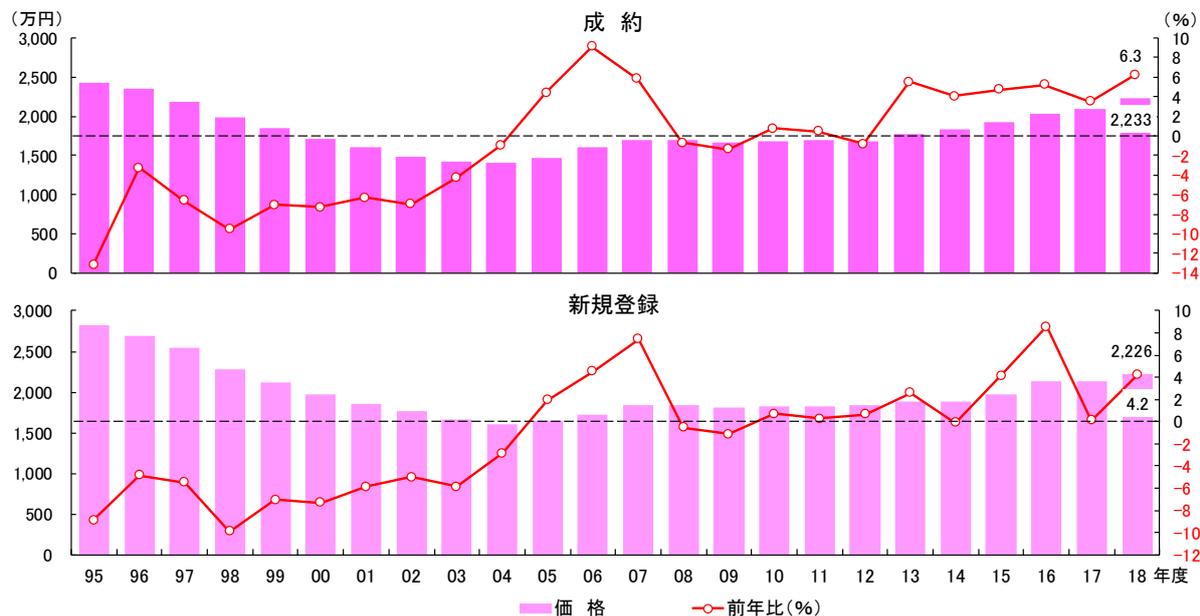


図6 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格の推移（年度）



## 5. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（年度）

- 18年度の中古戸建住宅の成約件数は12,278件で前年比マイナス0.5%となり、ほぼ横ばいながら4年ぶりに減少に転じました。ただ、18年度はデータが訴求可能な2002年度以降では17年度に次ぐ水準を維持しています。新規登録件数は53,366件で前年比プラス3.6%と、2年連続で増加しました。成約件数は減少しましたが、前述の四半期動向で示したように足元では回復の兆しもみられ、中古戸建に対する需要は底堅いものがあります。（図7）
- 18年度の平均成約価格は1,910万円で前年比プラス3.5%、新規登録価格も2,433万円で前年比プラス3.4%となり、双方とも3年連続で上昇しました。中古戸建の成約価格は中古マンションの成約価格を5年連続で下回っており、その差は拡大しています。ここ3年は相対的に安価な中古戸建価格も上昇基調にあり、実需層の雇用・所得環境の改善が続く限り、こうした傾向は大きく変化しな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）

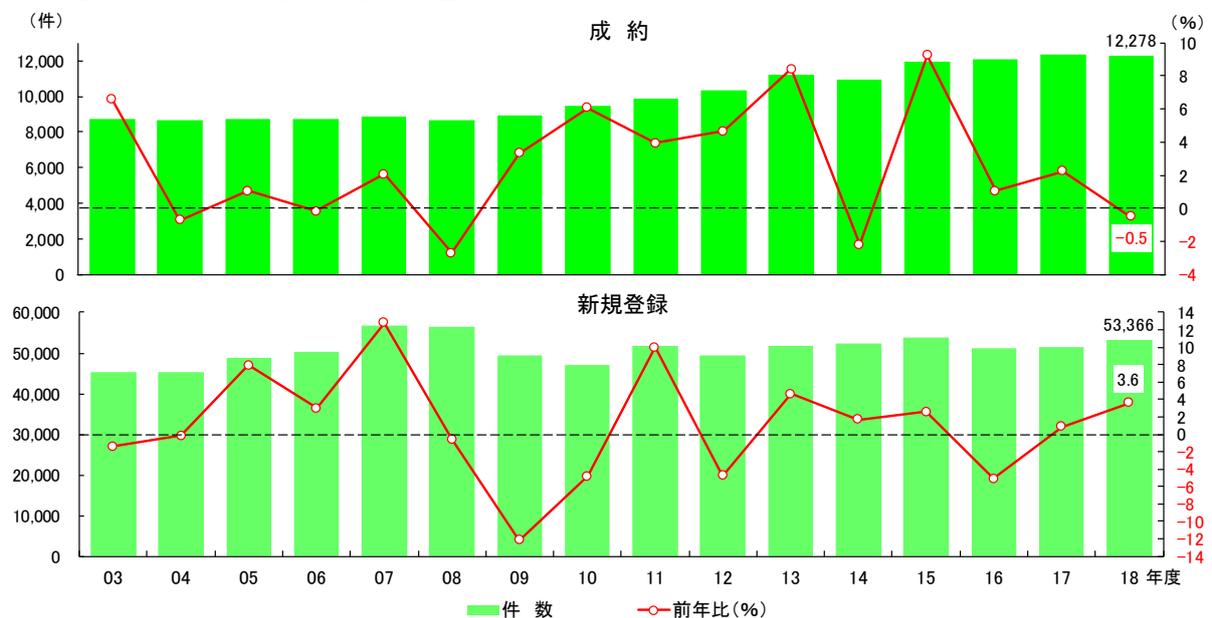
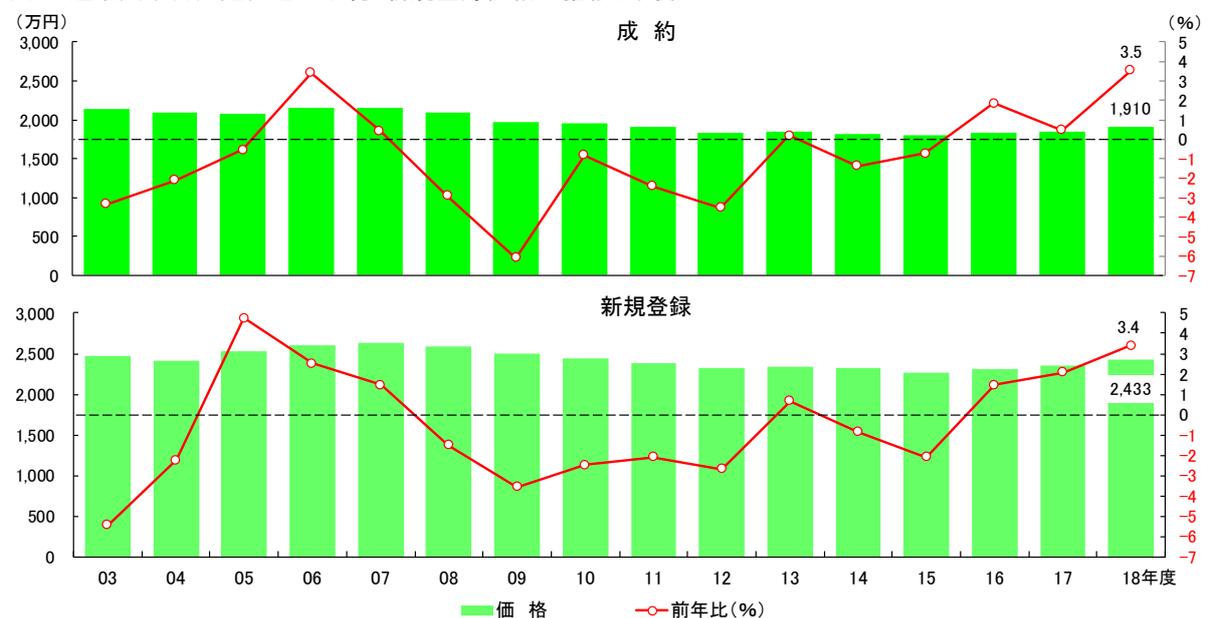


図8 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移（年度）



■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
2018年度	17,840	3.4	2,233	6.3	63,320	4.5	2,226	4.2

	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
2018年度	12,278	-0.5	1,910	3.5	53,366	3.6	2,433	3.4

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2018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2018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）

●18年度の中古マンション成約件数は対象12地域中8地域が前年比で増加し、増加エリア数は前年比で3地域増えました。京都市は13年連続、大阪市は4年連続で増加し、大阪府内4地域と京都府内2地域、奈良県は1990年の機構発足以来、最大の成約件数を記録しています。成約価格は兵庫県他を除く11地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は17年度と同数でした。神戸市は7年連続、大阪府内4地域と阪神間、京都市、滋賀県は6年連続で上昇し、大阪府内4地域と阪神間、京都府内2地域、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年度の中古戸建住宅の成約件数は8地域が前年比で減少し、減少エリア数は前年比で4地域増えました。兵庫県内3地域はいずれも減少しましたが、大阪市と大阪府東部、京都府他は機構発足以来、最大の成約件数となり、大阪市は10年連続、大阪府東部は4年連続で増加しました。成約価格は10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5年連続で上昇し、大阪市と大阪府東部、大阪府南部、京都府他は、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	2014	2015	2016	2017	2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018
大阪府	8,003	7,615	8,074	8,265	8,495	9,034	1,793	1,916	2,012	2,169	2,234	2,400
前年比(%)	10.0	-4.8	6.0	2.4	2.8	6.3	6.6	6.8	5.0	7.8	3.0	7.4
大阪市	3,513	3,227	3,739	3,799	4,079	4,362	1,940	2,160	2,230	2,461	2,519	2,752
前年比(%)	10.0	-8.1	15.9	1.6	7.4	6.9	8.3	11.3	3.2	10.4	2.3	9.3
大阪府北部	2,030	1,883	1,951	2,035	1,986	2,100	2,017	2,107	2,232	2,360	2,450	2,582
前年比(%)	17.6	-7.2	3.6	4.3	-2.4	5.7	3.2	4.5	6.0	5.7	3.8	5.4
大阪府東部	1,075	1,143	1,124	1,149	1,120	1,177	1,397	1,498	1,557	1,652	1,674	1,762
前年比(%)	-0.2	6.3	-1.7	2.2	-2.5	5.1	3.6	7.3	4.0	6.1	1.3	5.3
大阪府南部	1,385	1,362	1,260	1,282	1,310	1,395	1,401	1,426	1,430	1,460	1,495	1,562
前年比(%)	8.6	-1.7	-7.5	1.7	2.2	6.5	5.9	1.8	0.3	2.1	2.4	4.4
兵庫県	5,437	5,357	5,625	5,405	5,283	5,256	1,817	1,835	1,905	1,956	2,001	2,098
前年比(%)	5.6	-1.5	5.0	-3.9	-2.3	-0.5	4.2	1.0	3.8	2.7	2.3	4.9
神戸市	2,455	2,410	2,562	2,498	2,406	2,394	1,779	1,826	1,924	1,980	2,014	2,130
前年比(%)	8.1	-1.8	6.3	-2.5	-3.7	-0.5	2.8	2.6	5.4	3.0	1.7	5.8
阪神間	2,323	2,275	2,343	2,204	2,164	2,166	2,053	2,065	2,127	2,203	2,255	2,358
前年比(%)	5.1	-2.1	3.0	-5.9	-1.8	0.1	4.5	0.6	3.0	3.6	2.4	4.5
兵庫県他	659	672	720	703	713	696	1,129	1,092	1,118	1,097	1,185	1,183
前年比(%)	-1.2	2.0	7.1	-2.4	1.4	-2.4	6.3	-3.3	2.4	-1.9	8.0	-0.2
京都府	1,724	1,758	1,819	1,866	1,883	1,966	1,842	1,914	2,026	2,068	2,285	2,375
前年比(%)	1.8	2.0	3.5	2.6	0.9	4.4	6.5	3.9	5.8	2.1	10.5	3.9
京都市	1,393	1,453	1,461	1,507	1,529	1,606	1,903	1,998	2,158	2,194	2,454	2,519
前年比(%)	1.5	4.3	0.6	3.1	1.5	5.0	6.1	5.0	8.0	1.6	11.9	2.6
京都府他	331	305	358	359	354	360	1,585	1,513	1,485	1,541	1,555	1,733
前年比(%)	3.4	-7.9	17.4	0.3	-1.4	1.7	8.8	-4.5	-1.8	3.7	0.9	11.5
滋賀県	665	673	695	669	666	631	1,603	1,715	1,783	1,802	1,808	1,827
前年比(%)	7.4	1.2	3.3	-3.7	-0.4	-5.3	5.8	7.0	4.0	1.1	0.3	1.0
奈良県	716	744	742	739	778	800	1,303	1,258	1,342	1,374	1,393	1,458
前年比(%)	16.4	3.9	-0.3	-0.4	5.3	2.8	5.7	-3.5	6.7	2.4	1.4	4.7
和歌山県	136	141	167	160	155	153	793	812	899	903	864	951
前年比(%)	3.8	3.7	18.4	-4.2	-3.1	-1.3	-11.3	2.4	10.7	0.5	-4.4	10.1

※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北):池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南～大和川以北):門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※大阪府南部(大和川以南):高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡

※阪神間:尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・川辺郡(猪名川町)・三田市

※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内

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	2014	2015	2016	2017	2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018
大阪府	4,278	4,272	4,623	4,755	4,893	5,011	1,748	1,727	1,715	1,783	1,821	1,869
前年比(%)	6.1	-0.1	8.2	2.9	2.9	2.4	-0.7	-1.2	-0.7	4.0	2.1	2.7
大阪市	785	858	905	967	1,079	1,148	1,635	1,675	1,790	1,801	1,882	2,049
前年比(%)	9.9	9.3	5.5	6.9	11.6	6.4	-6.1	2.4	6.8	0.6	4.5	8.9
大阪府北部	870	837	904	973	974	893	2,560	2,432	2,411	2,579	2,666	2,652
前年比(%)	-3.2	-3.8	8.0	7.6	0.1	-8.3	5.6	-5.0	-0.9	7.0	3.4	-0.5
大阪府東部	1,231	1,181	1,262	1,281	1,413	1,469	1,409	1,411	1,363	1,417	1,443	1,499
前年比(%)	12.5	-4.1	6.9	1.5	10.3	4.0	-0.9	0.1	-3.5	4.0	1.8	3.9
大阪府南部	1,392	1,396	1,552	1,534	1,427	1,501	1,604	1,604	1,553	1,574	1,571	1,629
前年比(%)	5.1	0.3	11.2	-1.2	-7.0	5.2	0.3	-0.0	-3.1	1.3	-0.2	3.7
兵庫県	2,979	2,868	3,111	3,038	2,997	2,954	2,061	2,035	2,017	1,982	1,956	2,075
前年比(%)	8.9	-3.7	8.5	-2.3	-1.3	-1.4	-0.4	-1.3	-0.8	-1.8	-1.3	6.1
神戸市	1,038	1,001	1,039	1,030	1,014	995	2,171	2,139	2,108	2,087	2,065	2,241
前年比(%)	8.8	-3.6	3.8	-0.9	-1.6	-1.9	4.2	-1.5	-1.4	-1.0	-1.1	8.5
阪神間	1,163	1,139	1,224	1,161	1,116	1,102	2,439	2,406	2,409	2,396	2,343	2,486
前年比(%)	1.0	-2.1	7.5	-5.1	-3.9	-1.3	-1.3	-1.4	0.1	-0.5	-2.2	6.1
兵庫県他	778	728	848	847	867	857	1,351	1,310	1,341	1,285	1,332	1,353
前年比(%)	23.5	-6.4	16.5	-0.1	2.4	-1.2	2.6	-3.1	2.4	-4.1	3.6	1.6
京都府	1,878	1,731	2,029	2,102	2,153	2,138	1,976	2,038	2,028	2,169	2,112	2,190
前年比(%)	7.2	-7.8	17.2	3.6	2.4	-0.7	2.3	3.1	-0.5	6.9	-2.6	3.7
京都市	1,161	1,058	1,247	1,313	1,366	1,333	2,074	2,165	2,188	2,393	2,344	2,437
前年比(%)	10.5	-8.9	17.9	5.3	4.0	-2.4	3.7	4.4	1.1	9.3	-2.0	4.0
京都府他	717	673	782	789	787	805	1,817	1,837	1,773	1,796	1,709	1,781
前年比(%)	2.3	-6.1	16.2	0.9	-0.3	2.3	-0.7	1.1	-3.5	1.3	-4.8	4.2
滋賀県	826	785	843	873	916	883	1,597	1,542	1,567	1,546	1,585	1,608
前年比(%)	24.6	-5.0	7.4	3.6	4.9	-3.6	2.5	-3.4	1.6	-1.3	2.5	1.5
奈良県	921	943	987	919	962	893	1,754	1,629	1,557	1,691	1,614	1,600
前年比(%)	9.3	2.4	4.7	-6.9	4.7	-7.2	1.0	-7.2	-4.4	8.6	-4.6	-0.9
和歌山県	301	338	353	385	420	399	1,067	1,096	1,004	987	1,047	1,054
前年比(%)	2.7	12.3	4.4	9.1	9.1	-5.0	-3.1	2.8	-8.5	-1.6	6.1	0.7

※大阪府北部(大阪市以外の淀川以北):池田市・箕面市・豊中市・吹田市・摂津市・茨木市・高槻市・三島郡・豊能郡

※大阪府東部(大阪市以外の淀川以南~大和川以北):門真市・守口市・枚方市・寝屋川市・交野市・大東市・四條畷市・東大阪市・八尾市・柏原市

※大阪府南部(大和川以南):高石市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・富田林市・大阪狭山市・南河内郡・岸和田市・泉大津市・貝塚市・泉佐野市・和泉市・泉南市・阪南市・泉北郡・泉南郡

※阪神間:尼崎市・西宮市・芦屋市・宝塚市・伊丹市・川西市・川辺郡(猪名川町)・三田市

※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内

注) ここでいう12地域とは、大阪市、大阪府北部、大阪府東部、大阪府南部、神戸市、阪神間、兵庫県他、京都市、京都府他、滋賀県、奈良県、和歌山県を指します。

## 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。

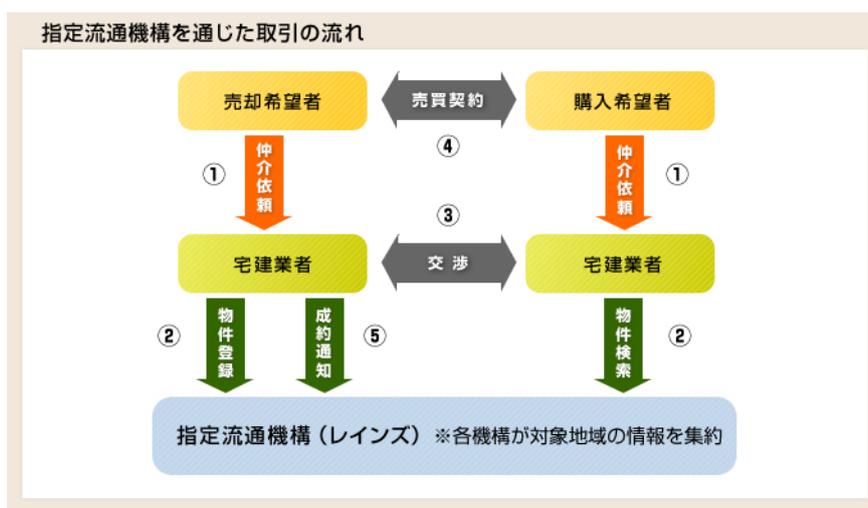
## 掲載データについて

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/>