



## 近畿圏中古住宅市場の最新動向 (2019年4~6月期/上半期)

### ■中古マンション

成約件数：前年同期比 **-2.1%** で6期ぶりに減少 成約価格：同 **+6.2%** で26期連続上昇

### ■中古戸建

成約件数：前年同期比 **-0.7%** で2期ぶりに減少 成約価格：同 **+1.1%** で5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4~6月期及び2019年上半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4~6月期における近畿2府4県の中古マンション成約報告件数は4,343件と前年比で2.1%減少し、6期ぶりに前年同期を下回りました。新規登録（売り出し）件数の4~6月期は16,245件と前年比で1.8%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、4~6月期としては1990年の機構発足以来最大を記録しています。（図1）
- 19年4~6月期の平均成約価格は2,294万円と前年比で6.2%上昇し、13年1~3月期から26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2,326万円と前年比で6.8%上昇し、6期連続で前年同期を上回りました。成約価格は97年同期（2,304万円）の水準に、新規登録価格は98年同期（2,353万円）の水準に近づいています。ただ、成約価格は前期比で下落し、成約件数も減少に転じるなど、中古マンション市場の拡大が続くなかで、減速の兆しもみられます。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

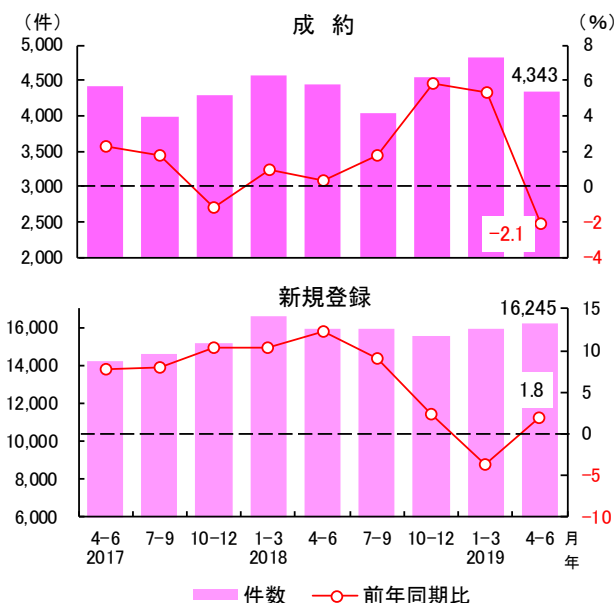
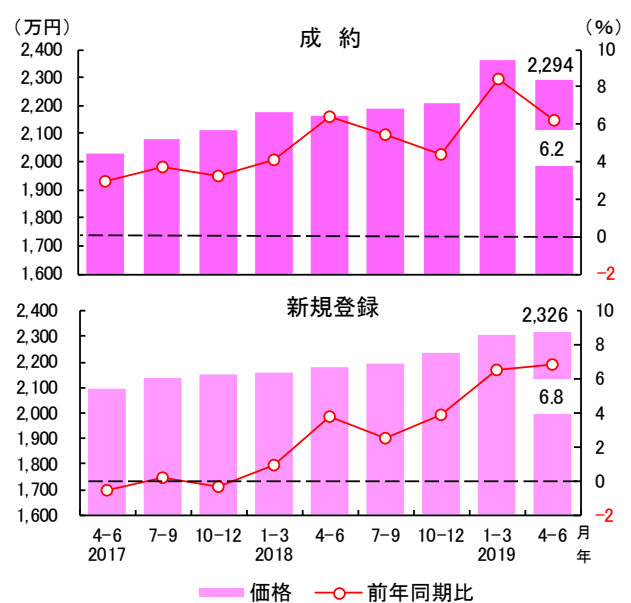


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



## 2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（四半期）

- 19年4～6月期の中古戸建住宅の成約件数は3,169件で前年比マイナス0.7%と、ほぼ横ばいながら2期ぶりに前年同期を下回りました。新規登録（売り出し）件数は13,935件と前年比で3.8%増加し、2期ぶりに前年同期を上回りました。売り出し件数が増加する一方、成約件数は頭打ちの状況が続いています。（図3）
- 19年4～6月期の平均成約価格は1,921万円と前年比で1.1%上昇し、5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2,460万円と前年比で2.6%上昇し、16年1～3月期から14期連続で前年同期を上回りました。中古戸建市場も比較的堅調に推移していますが、成約・新規登録価格ともに上昇率は低下しており、中古マンション市場と同様にやや減速感がみられます。（図4）

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

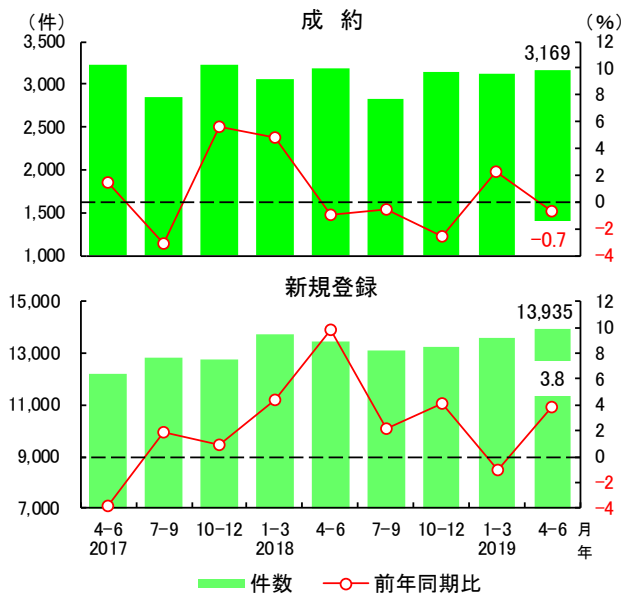
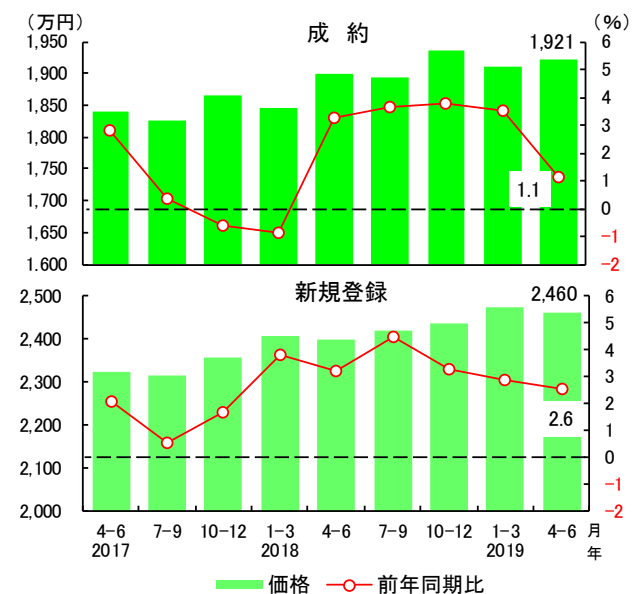


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



### ■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(%)	
2017年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
4-6月	4,343	-2.1	2,294	6.2	3,169	-0.7	1,921	1.1
	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(%)	
2017年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
4-6月	16,245	1.8	2,326	6.8	13,935	3.8	2,460	2.6

### 3. 近畿圏エリア別の動き（四半期）

- 19年4～6月期中古マンション成約件数は対象12地域中6地域が前年比で減少し、減少エリア数は1～3月期に比べて1地域増えました。大阪府東部は4～6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11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。大阪府南部と兵庫県他を除く各地域の平均価格は4～6期としては2000年以降で最も高い水準を示しています。大阪市の成約価格は15年10～12月期から15期連続、大阪府北部は9期連続、大阪府東部と神戸市は6期連続で前年比プラスとなり、阪神間を中心に幅広いエリアで中古マンション価格の上昇が続いています。（表1）
- 19年4～6月期中古戸建住宅の成約件数は7地域が前年比で増加し、増加エリア数は前期比で1地域減りました。大阪府東部と京都府他は4～6月期として機構発足以来、最大の件数を示し、阪神間や京都府他は2ケタ増となりました。大阪府南部は5期連続で増加しましたが、奈良県は5期連続、京都市も4期連続で減少し、地域差もみられます。成約価格は5地域が前年比で上昇しましたが、上昇エリア数は前期比で6地域減りました。大阪市は9期連続、大阪府南部は6期連続、阪神間と京都市は5期連続で前年同期を上回りましたが、1～3月期に比べて中古戸建価格が下落するエリアが目立ちました。（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 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	4-6月	2017年 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	4-6月
大阪府	2,151	2,005	2,096	2,243	2,225	2,049	2,293	2,467	2,177	2,179	2,198	2,238	2,314	2,346	2,375	2,347	2,518	2,421
前年比(%)	6.3	5.9	-2.5	2.0	3.4	2.2	9.4	10.0	-2.2	2.5	3.8	1.5	4.3	7.7	8.1	4.9	8.8	3.2
大阪市	1,037	977	991	1,074	1,092	961	1,103	1,206	1,024	2,446	2,429	2,603	2,593	2,647	2,703	2,687	2,945	2,741
前年比(%)	8.9	12.8	1.4	7.0	5.3	-1.6	11.3	12.3	-6.2	1.3	2.5	4.1	1.8	8.2	11.3	3.2	13.6	3.5
大阪府北部	495	447	489	555	524	508	512	556	521	2,391	2,447	2,412	2,539	2,514	2,635	2,498	2,677	2,674
前年比(%)	0.6	-4.3	-9.8	3.9	5.9	13.6	4.7	0.2	-0.6	4.2	2.6	1.2	6.8	5.1	7.7	3.6	5.4	6.4
大阪府東部	277	262	302	279	270	276	316	315	296	1,651	1,733	1,608	1,711	1,709	1,741	1,795	1,794	1,791
前年比(%)	6.1	0.4	-8.5	-6.1	-2.5	5.3	4.6	12.9	9.6	0.9	8.1	-3.4	0.9	3.5	0.5	11.6	4.8	4.8
大阪府南部	342	319	314	335	339	304	362	390	336	1,487	1,522	1,423	1,547	1,624	1,480	1,577	1,558	1,608
前年比(%)	7.2	6.7	4.7	-8.0	-0.9	-4.7	15.3	16.4	-0.9	6.6	7.6	-6.4	2.8	9.2	-2.8	10.9	0.7	-1.0
兵庫県	1,366	1,187	1,333	1,397	1,381	1,172	1,337	1,366	1,313	1,938	1,975	2,013	2,071	2,020	2,081	2,055	2,234	2,183
前年比(%)	-4.0	-5.0	-0.1	-0.1	1.1	-1.3	0.3	-2.2	-4.9	1.9	2.1	2.3	2.6	4.2	5.3	2.1	7.9	8.1
神戸市	646	527	617	616	664	551	595	584	555	1,962	2,026	1,986	2,086	2,017	2,172	2,056	2,293	2,198
前年比(%)	1.6	-10.2	-3.4	-3.1	2.8	4.6	-3.6	-5.2	-16.4	-0.7	3.8	-0.1	4.0	2.8	7.2	3.5	10.0	9.0
阪神間	551	494	533	586	544	452	574	596	591	2,142	2,196	2,349	2,326	2,307	2,292	2,311	2,499	2,461
前年比(%)	-5.2	-3.9	-0.2	1.9	-1.3	-8.5	7.7	1.7	8.6	1.7	0.7	6.6	0.2	7.7	4.3	-1.6	7.4	6.7
兵庫県他	169	166	183	195	173	169	168	186	167	1,186	1,157	1,130	1,260	1,131	1,218	1,181	1,202	1,151
前年比(%)	-18.0	12.2	13.7	3.7	2.4	1.8	-8.2	-4.6	-3.5	6.8	15.2	1.3	10.7	-4.6	5.2	4.5	-4.6	1.8
京都府	491	413	487	492	451	444	509	562	481	2,162	2,252	2,318	2,404	2,252	2,267	2,427	2,513	2,506
前年比(%)	5.6	6.7	1.0	-7.5	-8.1	7.5	4.5	14.2	6.7	9.9	9.8	13.2	10.0	4.2	0.7	4.7	4.5	11.3
京都市	404	334	396	395	365	366	412	463	393	2,310	2,423	2,475	2,608	2,399	2,417	2,574	2,645	2,681
前年比(%)	7.7	3.1	0.0	-4.1	-9.7	9.6	4.0	17.2	7.7	10.5	12.6	13.0	12.2	3.8	-0.2	4.0	1.4	11.7
京都府他	87	79	91	97	86	78	97	99	88	1,473	1,527	1,637	1,573	1,626	1,563	1,802	1,894	1,723
前年比(%)	-3.3	25.4	5.8	-19.2	-1.1	-1.3	6.6	2.1	2.3	0.9	-0.6	17.6	-8.0	10.4	2.4	10.1	20.4	6.0
滋賀県	159	176	152	179	149	140	171	171	155	1,771	1,843	1,808	1,805	1,744	1,687	1,886	1,953	1,977
前年比(%)	-11.2	5.4	-2.6	7.2	-6.3	-20.5	12.5	-4.5	4.0	-1.1	-7.7	9.3	2.5	-1.5	-8.5	4.3	8.2	13.3
奈良県	198	166	196	218	183	210	195	212	186	1,278	1,414	1,361	1,509	1,391	1,372	1,516	1,548	1,525
前年比(%)	11.2	-6.7	0.0	16.6	-7.6	26.5	-0.5	-2.8	1.6	-4.4	0.0	6.6	2.4	8.8	-3.0	11.4	2.6	9.7
和歌山県	52	31	31	41	45	34	40	34	31	782	923	825	951	884	1,038	1,040	848	1,013
前年比(%)	2.0	-8.8	0.0	-6.8	-13.5	9.7	29.0	-17.1	-31.1	-8.8	7.9	-20.7	6.3	13.0	12.5	26.1	-10.8	14.6

※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

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 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			4-6月	
大阪府	1,288	1,129	1,218	1,258	1,307	1,153	1,241	1,310	1,279	1,868	1,801	1,781	1,828	1,903	1,834	1,871	1,866	1,867								
前年比(%)	4.8	-1.6	1.8	6.3	1.5	2.1	1.9	4.1	-2.1	7.0	1.4	-1.0	0.8	1.9	1.8	5.1	2.0	-1.9								
大阪市	251	262	263	303	287	253	283	325	264	1,917	1,830	1,880	1,899	2,069	2,007	2,093	2,027	2,155								
前年比(%)	5.0	13.9	1.2	27.3	14.3	-3.4	7.6	7.3	-8.0	9.4	0.2	2.8	5.7	7.9	9.7	11.3	6.7	4.2								
大阪府北部	277	210	240	247	251	211	228	203	219	2,697	2,802	2,485	2,693	2,787	2,585	2,550	2,670	2,671								
前年比(%)	7.4	-8.7	0.8	0.0	-9.4	0.5	-5.0	-17.8	-12.7	3.5	13.9	0.0	-2.2	3.4	-7.7	2.6	-0.9	-4.2								
大阪府東部	370	341	360	342	375	348	352	394	385	1,501	1,458	1,453	1,354	1,490	1,435	1,557	1,512	1,464								
前年比(%)	12.5	12.5	11.1	5.2	1.4	2.1	-2.2	15.2	2.7	8.4	3.4	-1.3	-3.3	-0.8	-1.6	7.1	11.6	-1.7								
大阪府南部	390	316	355	366	394	341	378	388	411	1,595	1,482	1,563	1,630	1,613	1,648	1,588	1,669	1,632								
前年比(%)	-3.2	-17.7	-5.1	-2.1	1.0	7.9	6.5	6.0	4.3	7.4	-8.9	-3.9	4.3	1.1	11.2	1.6	2.4	1.2								
兵庫県	782	694	809	712	757	652	762	783	775	1,902	1,966	2,021	1,933	2,047	2,105	2,075	2,077	2,123								
前年比(%)	-3.8	-4.5	1.9	1.1	-3.2	-6.1	-5.8	10.0	2.4	-0.8	-0.4	-1.3	-2.9	7.6	7.1	2.7	7.4	3.7								
神戸市	265	230	280	239	261	216	248	270	262	2,042	2,024	2,150	2,028	2,178	2,354	2,314	2,143	2,120								
前年比(%)	4.7	-12.5	7.3	-5.5	-1.5	-6.1	-11.4	13.0	0.4	3.0	1.6	-7.6	-0.7	6.7	16.3	7.6	5.6	-2.7								
阪神間	274	267	301	274	254	241	295	312	320	2,267	2,363	2,389	2,348	2,574	2,482	2,499	2,405	2,599								
前年比(%)	-15.2	-2.6	-2.0	6.6	-7.3	-9.7	-2.0	13.9	26.0	-2.6	-0.8	-2.3	-3.7	13.6	5.0	4.6	2.4	1.0								
兵庫県他	243	197	228	199	242	195	219	201	193	1,337	1,358	1,376	1,249	1,352	1,362	1,232	1,478	1,336								
前年比(%)	2.5	3.7	0.9	2.6	-0.4	-1.0	-3.9	1.0	-20.2	3.7	0.0	16.0	-5.8	1.2	0.3	-10.4	18.3	-1.2								
京都府	549	512	568	524	553	504	579	502	545	2,114	2,053	2,170	2,104	2,149	2,175	2,296	2,128	2,217								
前年比(%)	-2.5	-1.3	8.4	5.6	0.7	-1.6	1.9	-4.2	-1.4	-9.5	1.0	4.2	-4.9	1.7	5.9	5.8	1.2	3.2								
京都市	343	321	367	335	363	308	358	304	329	2,327	2,271	2,446	2,319	2,339	2,439	2,617	2,339	2,586								
前年比(%)	-5.8	3.2	15.8	4.4	5.8	-4.0	-2.5	-9.3	-9.4	-11.5	2.3	8.4	-4.5	0.5	7.4	7.0	0.9	10.6								
京都府他	206	191	201	189	190	196	221	198	216	1,758	1,687	1,667	1,721	1,786	1,759	1,776	1,804	1,654								
前年比(%)	3.5	-8.2	-2.9	8.0	-7.8	2.6	10.0	4.8	13.7	-2.4	-3.8	-8.2	-5.1	1.5	4.3	6.5	4.8	-7.4								
滋賀県	244	180	257	235	221	216	235	211	231	1,583	1,491	1,570	1,677	1,536	1,595	1,578	1,732	1,649								
前年比(%)	2.5	-17.8	16.8	19.9	-9.4	20.0	-8.6	-10.2	4.5	0.2	-3.2	6.3	5.4	-3.0	7.0	0.5	3.3	7.4								
奈良県	242	225	250	245	241	213	224	215	221	1,508	1,661	1,734	1,553	1,593	1,542	1,627	1,637	1,571								
前年比(%)	1.3	-2.6	17.9	3.4	-0.4	-5.3	-10.4	-12.2	-8.3	-4.7	-1.9	-8.4	-4.1	5.6	-7.1	-6.1	5.4	-1.4								
和歌山県	117	102	117	84	113	88	94	104	118	1,061	974	1,091	1,056	1,030	1,079	1,038	1,073	1,009								
前年比(%)	25.8	10.9	15.8	-15.2	-3.4	-13.7	-19.7	23.8	4.4	12.8	4.2	-8.9	22.0	-2.9	10.8	-4.8	1.6	-2.1								

※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

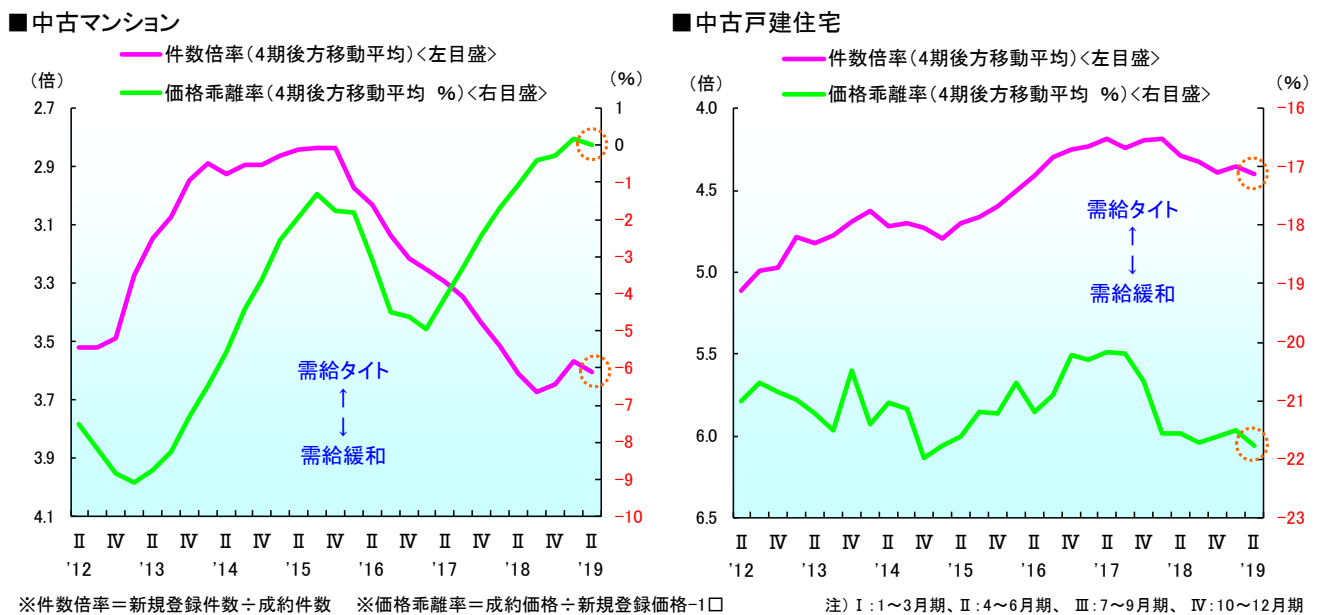
## 参考. 近畿圏中古住宅市場の見通し（四半期）

●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19年4～6月期に緩和方向に転じました。新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率も、新規登録価格の上昇率が成約価格を上回り、17年1～3月期以来9期ぶりに需給は緩和方向にシフトしました。中古戸建の件数倍率も成約件数が減少、新規登録件数は増加したため緩和方向に。価格乖離率も新規登録価格の上昇率が成約価格を上回り、需給は緩和方向に転じました。（参考図）

### [ポイント]

- ・強含みの傾向にあった中古マンション成約価格は前期比で下落、成約件数も減少に転じ、減速の兆し。
- ・中古戸建成約価格も上昇率は低下、成約件数も横ばいで、市場にやや停滞感がみられる。
- ・市場では、消費税率引き上げの影響はほとんど指摘されていないが、春先から株価の変調など景気の先行き不透明感が高まるなかで、消費者の購入マインドが低下している可能性も考えられる。
- ・中古住宅市場の件数・価格の水準は依然として高く堅調に推移しているが、今後の市況の変化に注意が必要。

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



### ■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	II			
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	3.60			
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	0.0			
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	4.40			
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	-21.8			

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 (2019年上半期/1~6月)

●19年上半期の近畿圏の中古マンション成約件数は9,155件と前年比で1.7%増加し、6期連続で前年同期を上回りました。新規登録(売り出し)件数は32,220件と前年比で1.0%減少し、9期ぶりに前年同期を下回りました。成約件数は1~6月期として高い水準にあり、市場の売り物件数が頭打ちとなるなかでも、中古マンション取引は堅調に推移していることがわかります。(図5)

●19年上半期の平均成約価格は2,330万円と前年比で7.4%上昇し13期連続のプラス、新規登録価格は2,314万円と前年比で6.7%上昇し3期連続のプラスとなりました。成約価格は96年上半期(2,393万円)の水準に、新規登録価格は98年上半期(2,391万円)の水準に近づいています。成約価格の上昇率は高く、新規登録価格をわずかに上回り、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

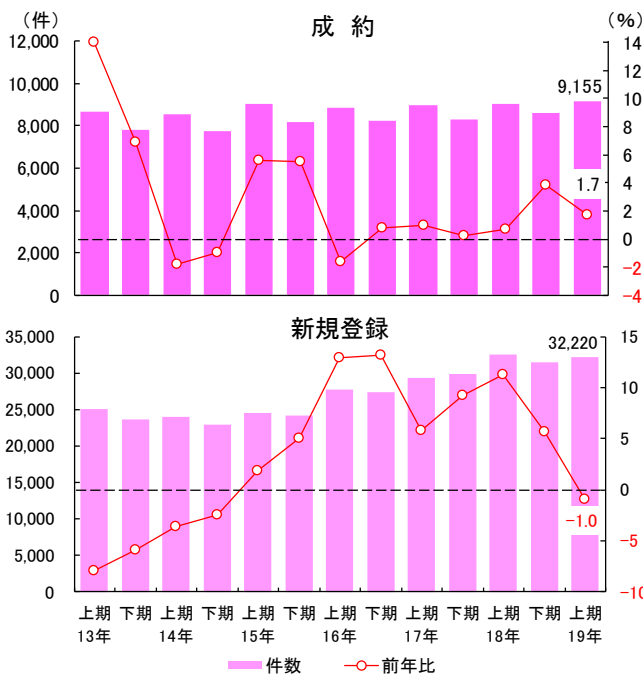
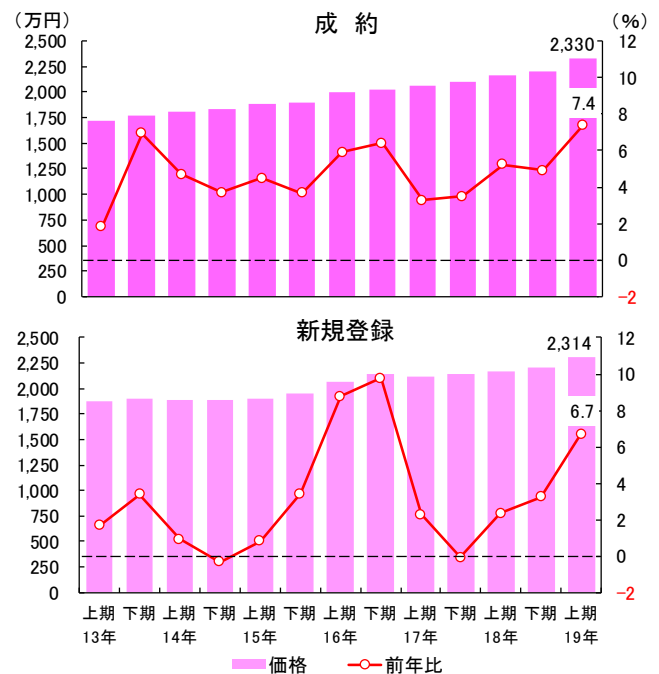


図6 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格の推移



#### ■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年上半期	8,674	14.0	1,724	1.8	24,965	-7.9	1,872	1.7
下半期	7,832	6.9	1,771	6.9	23,552	-5.9	1,895	3.4
2014年上半期	8,522	-1.8	1,805	4.7	24,053	-3.7	1,889	0.9
下半期	7,760	-0.9	1,836	3.7	22,969	-2.5	1,889	-0.3
2015年上半期	9,000	5.6	1,885	4.5	24,490	1.8	1,905	0.8
下半期	8,189	5.5	1,903	3.7	24,112	5.0	1,953	3.4
2016年上半期	8,855	-1.6	1,997	5.9	27,645	12.9	2,072	8.8
下半期	8,256	0.8	2,026	6.4	27,289	13.2	2,144	9.8
2017年上半期	8,945	1.0	2,062	3.3	29,260	5.8	2,119	2.3
下半期	8,273	0.2	2,096	3.5	29,792	9.2	2,142	-0.1
2018年上半期	9,004	0.7	2,170	5.2	32,539	11.2	2,169	2.3
下半期	8,594	3.9	2,199	4.9	31,472	5.6	2,211	3.2
2019年上半期	9,155	1.7	2,330	7.4	32,220	-1.0	2,314	6.7

## 5. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き (2019年上半期/1~6月)

●19年上半期中古戸建住宅の成約件数は6,294件で前年比プラス0.7%と、2期ぶりに増加しました。新規登録件数は27,528件と前年比で1.3%増加し、4期連続で前年同期を上回りました。成約件数は16年上半期に次ぐ水準、新規登録件数は15年上半期に次ぐ水準となっていますが、ここ3~4年は一進一退の状況が続き中古戸建取引の伸びは鈍化しています。(図7)

●19年上半期の平均成約価格は1,915万円と前年比で2.3%上昇し、3期連続のプラスとなっています。新規登録価格は2,467万円と前年比で2.7%上昇し、7期連続でプラスとなりました。新規登録価格の上昇率は成約価格を上回っており両者の乖離は拡大し、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います。中古戸建市場では中古マンションに比べて安価な物件が選択される傾向にあります。(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

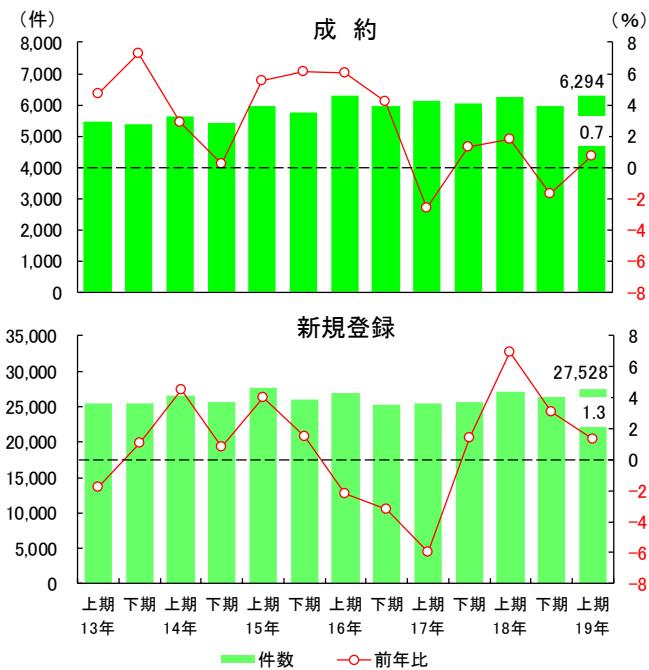
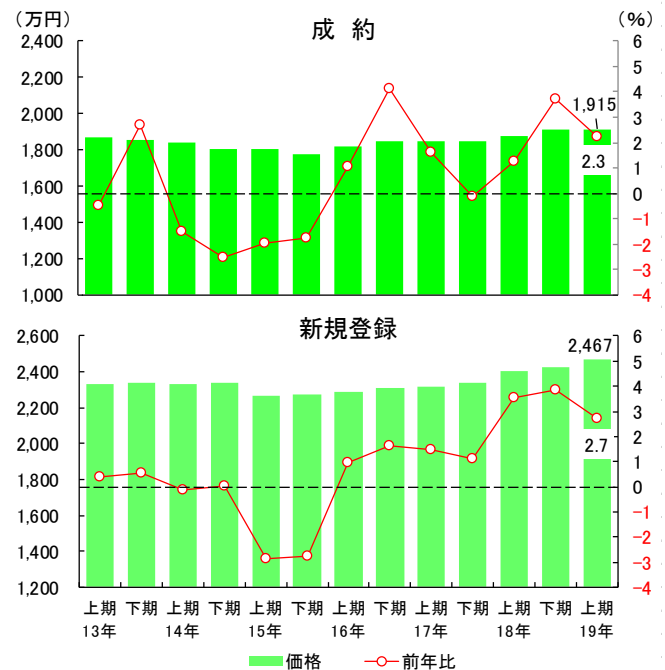


図8 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



### ■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年上半期	5,478	4.7	1,866	-0.5	25,401	-1.8	2,335	0.4
下半期	5,396	7.3	1,854	2.7	25,437	1.1	2,339	0.5
2014年上半期	5,634	2.8	1,838	-1.5	26,547	4.5	2,333	-0.1
下半期	5,407	0.2	1,807	-2.5	25,654	0.9	2,340	0.1
2015年上半期	5,945	5.5	1,802	-2.0	27,609	4.0	2,265	-2.9
下半期	5,740	6.2	1,775	-1.7	26,035	1.5	2,275	-2.8
2016年上半期	6,302	6.0	1,820	1.0	26,999	-2.2	2,287	0.9
下半期	5,982	4.2	1,849	4.1	25,195	-3.2	2,312	1.6
2017年上半期	6,138	-2.6	1,850	1.6	25,397	-5.9	2,320	1.5
下半期	6,061	1.3	1,846	-0.1	25,553	1.4	2,338	1.1
2018年上半期	6,250	1.8	1,873	1.3	27,165	7.0	2,402	3.5
下半期	5,961	-1.6	1,915	3.7	26,349	3.1	2,428	3.9
2019年上半期	6,294	0.7	1,915	2.3	27,528	1.3	2,467	2.7

## 6. 近畿圏エリア別の動き (2019年上半期/1~6月)

- 19年上半期中古マンション成約件数は対象10地域中6地域が前年比で増加し、増加エリア数は前期比で3地域減りました。前年比で大阪市は9期連続増、京都市は2ケタ増となり、両エリアとも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。前年比で大阪市と大阪府北部は13期連続、京都市は12期連続、阪神間は10期連続、奈良県は8期連続で上昇し、大阪市や大阪府東部、阪神間、京都市、京都府他は成約件数・価格ともに前年比でプラスとなり、京阪神エリアを中心に高額物件の取引が増加しています。(表3)
- 19年上半期中古戸建住宅の成約件数は6地域が前年比で増加し、増加エリア数は前期比で2地域増えました。大阪府東部と京都府他、和歌山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、阪神間は6期ぶりに増加に転じました。成約価格は9地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は前期比で同数でした。大阪市は8期連続、滋賀県は5期連続で上昇し、大阪府東部と大阪府南部、神戸市、阪神間は成約件数・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)									
	2015年 上半期	2015年 下半期	2016年 上半期	2016年 下半期	2017年 上半期	2017年 下半期	2018年 上半期	2018年 下半期	2019年 上半期	2019年 下半期	2015年 上半期	2015年 下半期	2016年 上半期	2016年 下半期	2017年 上半期	2017年 下半期	2018年 上半期	2018年 下半期	2019年 上半期	2019年 下半期
大阪府	4,246	3,854	4,188	4,042	4,350	4,101	4,468	4,342	4,644	4,644	1,954	1,980	2,117	2,164	2,199	2,218	2,330	2,360	2,473	2,473
前年比(%)	5.5	7.2	-1.4	4.9	3.9	1.5	2.7	5.9	3.9	3.9	5.1	2.9	8.3	9.3	3.9	2.5	6.0	6.4	6.1	6.1
大阪市	1,828	1,812	1,950	1,843	2,041	1,968	2,166	2,064	2,230	2,230	2,172	2,207	2,366	2,439	2,496	2,517	2,620	2,695	2,851	2,851
前年比(%)	7.2	16.8	6.7	1.7	4.7	6.8	6.1	4.9	3.0	3.0	5.5	0.6	8.9	10.5	5.5	3.2	5.0	7.1	8.8	8.8
大阪府北部	1,077	914	1,026	1,009	1,029	936	1,079	1,020	1,077	1,077	2,175	2,172	2,348	2,384	2,384	2,428	2,527	2,566	2,675	2,675
前年比(%)	2.6	7.5	-4.7	10.4	0.3	-7.2	4.9	9.0	-0.2	-0.2	5.0	4.4	7.9	9.8	1.5	1.9	6.0	5.7	5.9	5.9
大阪府東部	612	516	577	591	574	564	549	592	611	611	1,524	1,531	1,624	1,637	1,675	1,666	1,710	1,770	1,792	1,792
前年比(%)	3.9	-6.7	-5.7	14.5	-0.5	-4.6	-4.4	5.0	11.3	11.3	8.2	-0.5	6.5	7.0	3.1	1.7	2.1	6.2	4.8	4.8
大阪府南部	729	612	635	599	706	633	674	666	726	726	1,440	1,400	1,425	1,467	1,497	1,473	1,586	1,533	1,581	1,581
前年比(%)	7.4	-4.4	-12.9	-2.1	11.2	5.7	-4.5	5.2	7.7	7.7	1.2	-0.2	-1.0	4.8	5.0	0.4	6.0	4.1	-0.3	-0.3
兵庫県	2,908	2,716	2,909	2,583	2,765	2,520	2,778	2,509	2,679	2,679	1,872	1,885	1,948	1,952	1,979	1,995	2,046	2,067	2,209	2,209
前年比(%)	4.5	5.6	0.0	-4.9	-5.0	-2.4	0.5	-0.4	-3.6	-3.6	3.9	3.1	4.1	3.5	1.6	2.2	3.4	3.6	8.0	8.0
神戸市	1,286	1,233	1,338	1,226	1,282	1,144	1,280	1,146	1,139	1,139	1,901	1,892	2,002	1,971	1,983	2,004	2,050	2,112	2,247	2,247
前年比(%)	1.3	5.0	4.0	-0.6	-4.2	-6.7	-0.2	0.2	-11.0	-11.0	7.2	5.4	5.3	4.1	-0.9	1.7	3.4	5.4	9.6	9.6
阪神間	1,234	1,132	1,189	1,048	1,126	1,027	1,130	1,026	1,187	1,187	2,068	2,123	2,144	2,192	2,233	2,275	2,317	2,302	2,480	2,480
前年比(%)	4.0	3.8	-3.6	-7.4	-5.3	-2.0	0.4	-0.1	5.0	5.0	2.7	1.3	3.6	3.2	4.2	3.8	3.8	1.2	7.0	7.0
兵庫県他	388	351	382	309	357	349	368	337	353	353	1,154	1,094	1,153	1,063	1,161	1,143	1,199	1,199	1,178	1,178
前年比(%)	18.3	14.0	-1.5	-12.0	-6.5	12.9	3.1	-3.4	-4.1	-4.1	1.4	9.2	-0.1	-2.9	0.7	7.5	3.3	4.9	-1.8	-1.8
京都府	972	857	948	869	1,023	900	943	953	1,043	1,043	2,014	2,008	2,034	2,049	2,174	2,288	2,331	2,352	2,509	2,509
前年比(%)	4.0	3.1	-2.5	1.4	7.9	3.6	-7.8	5.9	10.6	10.6	7.3	7.2	1.0	2.0	6.9	11.6	7.2	2.8	7.6	7.6
京都市	797	688	758	720	816	730	760	778	856	856	2,111	2,141	2,177	2,173	2,317	2,451	2,508	2,500	2,662	2,662
前年比(%)	4.6	0.6	-4.9	4.7	7.7	1.4	-6.9	6.6	12.6	12.6	8.2	9.2	3.1	1.5	6.5	12.8	8.2	2.0	6.1	6.1
京都府他	175	169	190	149	207	170	183	175	187	187	1,573	1,467	1,465	1,453	1,611	1,586	1,598	1,696	1,813	1,813
前年比(%)	1.2	15.0	8.6	-11.8	8.9	14.1	-11.6	2.9	2.2	2.2	0.9	-0.4	-6.9	-1.0	9.9	9.1	-0.8	6.9	13.5	13.5
滋賀県	383	330	348	323	326	328	328	311	326	326	1,748	1,801	1,796	1,831	1,766	1,827	1,777	1,797	1,964	1,964
前年比(%)	9.4	1.9	-9.1	-2.1	-6.3	1.5	0.6	-5.2	-0.6	-0.6	2.8	5.4	2.7	1.7	-1.7	-0.2	0.6	-1.7	10.5	10.5
奈良県	427	325	375	374	385	362	401	405	398	398	1,287	1,323	1,369	1,342	1,373	1,385	1,455	1,441	1,537	1,537
前年比(%)	18.6	-11.4	-12.2	15.1	2.7	-3.2	4.2	11.9	-0.7	-0.7	-2.8	5.7	6.3	1.4	0.3	3.2	6.0	4.0	5.7	5.7
和歌山県	64	107	87	65	96	62	86	74	65	65	793	855	976	944	834	874	916	1,039	927	927
前年比(%)	-9.9	50.7	35.9	-39.3	10.3	-4.6	-10.4	19.4	-24.4	-24.4	-3.4	8.3	23.0	10.4	-14.6	-7.4	9.9	18.9	1.2	1.2

※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)									
	2015年 上半期		2015年 下半期		2016年 上半期		2016年 下半期		2017年 上半期		2017年 下半期		2018年 上半期		2018年 下半期		2019年 上半期			
大阪府	2,369	2,216	2,427	2,343	2,472	2,347	2,565	2,394	2,589	1,708	1,693	1,764	1,788	1,842	1,790	1,867	1,853	1,866		
前年比(%)	8.4	5.2	2.4	5.7	1.9	0.2	3.8	2.0	0.9	-3.3	-0.6	3.2	5.6	4.4	0.1	1.3	3.5	-0.0		
大阪市	468	434	472	490	489	525	590	536	589	1,706	1,750	1,838	1,827	1,858	1,855	1,982	2,052	2,084		
前年比(%)	15.8	-0.9	0.9	12.9	3.6	7.1	20.7	2.1	-0.2	-2.8	11.7	7.7	4.4	1.1	1.5	6.6	10.6	5.2		
大阪府北部	463	436	490	468	524	450	498	439	422	2,326	2,346	2,607	2,472	2,723	2,633	2,740	2,567	2,671		
前年比(%)	8.2	6.9	5.8	7.3	6.9	-3.8	-5.0	-2.4	-15.3	-9.7	-5.5	12.1	5.4	4.5	6.5	0.6	-2.5	-2.6		
大阪府東部	626	620	664	627	695	701	717	700	779	1,402	1,380	1,395	1,442	1,454	1,456	1,425	1,496	1,488		
前年比(%)	-2.9	9.9	6.1	1.1	4.7	11.8	3.2	-0.1	8.6	-0.8	1.7	-0.5	4.5	4.3	0.9	-2.0	2.8	4.4		
大阪府南部	812	726	801	758	764	671	760	719	799	1,594	1,534	1,510	1,626	1,580	1,525	1,621	1,617	1,650		
前年比(%)	14.7	4.3	-1.4	4.4	-4.6	-11.5	-0.5	7.2	5.1	-0.9	-4.8	-5.2	6.0	4.6	-6.2	2.6	6.0	1.8		
兵庫県	1,502	1,482	1,662	1,521	1,486	1,503	1,469	1,414	1,558	2,032	1,979	1,981	2,012	1,944	1,995	1,992	2,088	2,100		
前年比(%)	0.1	6.0	10.7	2.6	-10.6	-1.2	-1.1	-5.9	6.1	0.4	-2.6	-2.5	1.7	-1.9	-0.8	2.5	4.7	5.4		
神戸市	526	478	549	524	518	510	500	464	532	2,178	2,030	2,044	2,159	2,043	2,093	2,107	2,333	2,132		
前年比(%)	8.2	-3.8	4.4	9.6	-5.6	-2.7	-3.5	-9.0	6.4	1.2	-3.3	-6.2	6.3	-0.0	-3.0	3.1	11.4	1.2		
阪神間	577	587	655	581	531	568	528	536	632	2,371	2,411	2,384	2,416	2,350	2,377	2,457	2,491	2,503		
前年比(%)	-7.8	7.3	13.5	-1.0	-18.9	-2.2	-0.6	-5.6	19.7	0.1	-0.9	0.5	0.2	-1.4	-1.6	4.5	4.8	1.9		
兵庫県他	399	417	458	416	437	425	441	414	394	1,351	1,311	1,331	1,264	1,332	1,367	1,306	1,294	1,408		
前年比(%)	2.6	17.8	14.8	-0.2	-4.6	2.2	0.9	-2.6	-10.7	2.9	-0.0	-1.5	-3.6	0.1	8.2	-2.0	-5.4	7.9		
京都府	1,005	971	1,085	1,043	1,045	1,080	1,077	1,083	1,047	2,000	1,983	2,236	2,058	2,160	2,115	2,127	2,239	2,174		
前年比(%)	10.4	15.0	8.0	7.4	-3.7	3.5	3.1	0.3	-2.8	0.7	-5.4	11.8	3.8	-3.4	2.8	-1.5	5.9	2.2		
京都市	617	603	688	628	664	688	698	666	633	2,109	2,176	2,462	2,238	2,376	2,364	2,329	2,535	2,468		
前年比(%)	12.4	16.2	11.5	4.1	-3.5	9.6	5.1	-3.2	-9.3	0.3	-2.3	16.7	2.9	-3.5	5.6	-2.0	7.2	5.9		
京都府他	388	368	397	415	381	392	379	417	414	1,828	1,669	1,846	1,785	1,784	1,677	1,754	1,768	1,725		
前年比(%)	7.5	13.2	2.3	12.8	-4.0	-5.5	-0.5	6.4	9.2	0.9	-11.6	1.0	7.0	-3.4	-6.1	-1.7	5.4	-1.6		
滋賀県	399	425	443	439	440	437	456	451	442	1,606	1,553	1,566	1,509	1,586	1,537	1,608	1,586	1,689		
前年比(%)	-5.2	5.7	11.0	3.3	-0.7	-0.5	3.6	3.2	-3.1	2.2	2.4	-2.5	-2.9	1.3	1.9	1.4	3.2	5.0		
奈良県	506	469	501	443	479	475	486	437	436	1,549	1,585	1,562	1,789	1,563	1,699	1,573	1,586	1,604		
前年比(%)	10.5	-2.7	-1.0	-5.5	-4.4	7.2	1.5	-8.0	-10.3	-13.6	-0.6	0.8	12.8	0.1	-5.0	0.6	-6.7	2.0		
和歌山県	165	177	185	193	216	219	197	182	222	1,078	1,002	949	1,072	971	1,036	1,041	1,058	1,039		
前年比(%)	3.8	1.1	12.1	9.0	16.8	13.5	-8.8	-16.9	12.7	4.2	-10.9	-12.0	7.0	2.4	-3.4	7.2	2.1	-0.2		

※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

## 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。

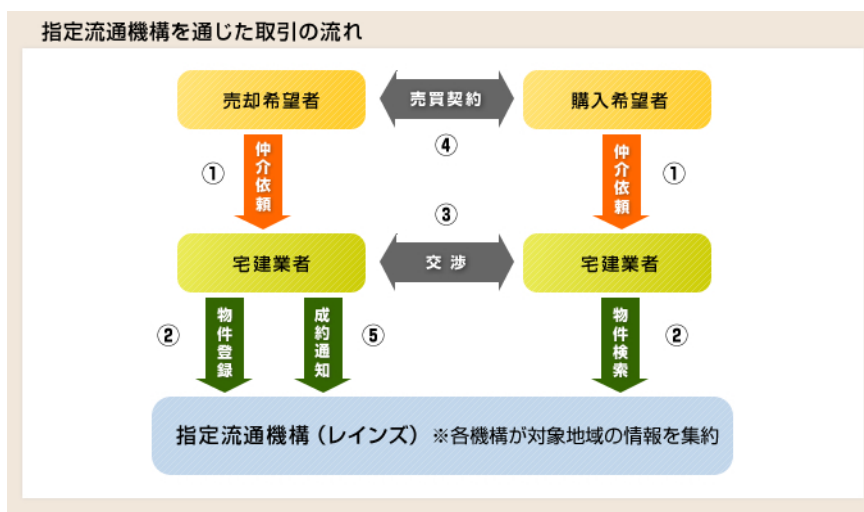
## 掲載データについて

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/>