



近畿圏不動産流通市場の動向について (2019年7~9月期)

■中古マンション

成約件数：前年同期比+4.8%で2期ぶりに増加 成約価格：同+4.8%で27期連続上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比+13.3%の2ケタ増 成約価格：同-1.3%で6期ぶりに下落

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)

●19年7~9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4,244件と前年比で4.8%増加し、2期ぶりに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16,476件と前年比で3.2%増加し、2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）

●19年7~9月期の平均成約価格は2,296万円と前年比で4.8%上昇し、13年1~3月期から27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2,365万円と前年比で8.0%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）、新規登録価格は98年同期（2,300万円）の水準を上りました。売り出し価格の上昇率は拡大する一方、成約価格の伸びはやや鈍化しており、双方の価格差は広がってきました。仲介業者の買取再販も増えており、売り出し価格は上昇傾向が強まっています。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

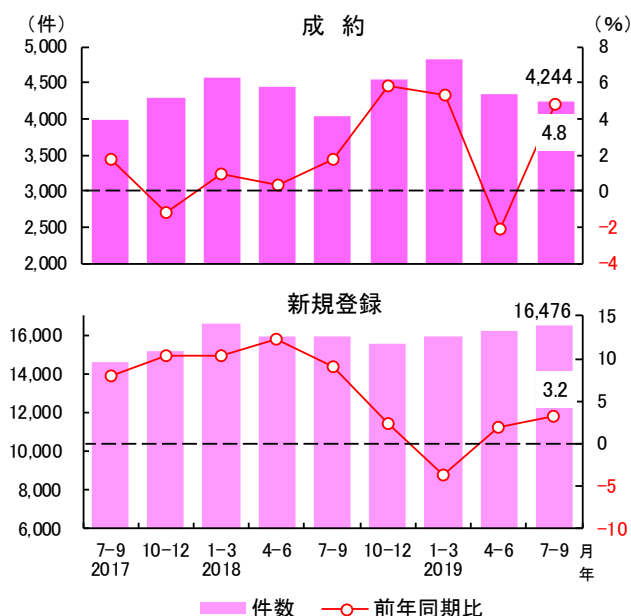
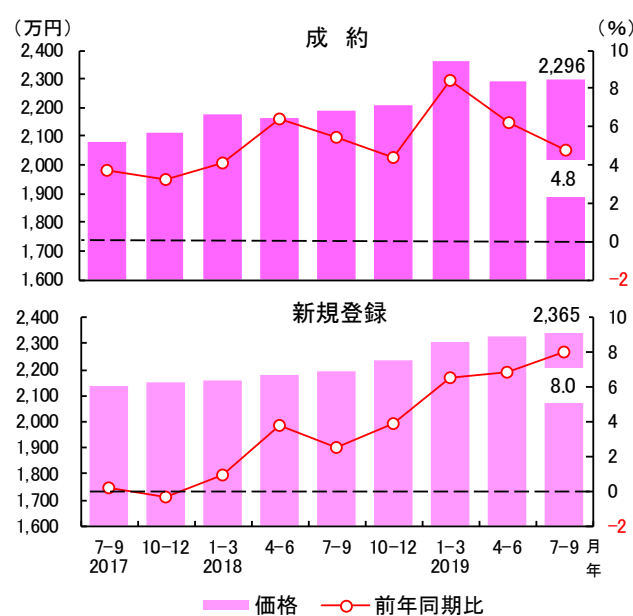


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（四半期）

●19年7～9月期の中古戸建住宅の成約件数は3,202件と前年比で13.3%の2ケタ増となり、2期ぶりに前年同期を大きく上回りました。新規登録件数も14,419件と前年比で10.1%の2ケタ増となり、2期連続で前年同期を上回りました。成約・売り出し件数ともに大幅に増加し、比較可能な2000年以降では7～9月期として最大の件数を記録しています。（図3）

●19年7～9月期の平均成約価格は1,868万円と前年比で1.3%下落し、6期ぶりに前年同期を下回りました。一方、新規登録価格は2,466万円と前年比で1.9%上昇し、16年1～3月期から15期連続で前年同期を上回りました。売り出し価格は上昇が続いていますが成約価格は下落に転じ、中古戸建でも相対的に販売価格が高い買取再販が増える中で、安価な物件を求める動きが強ま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

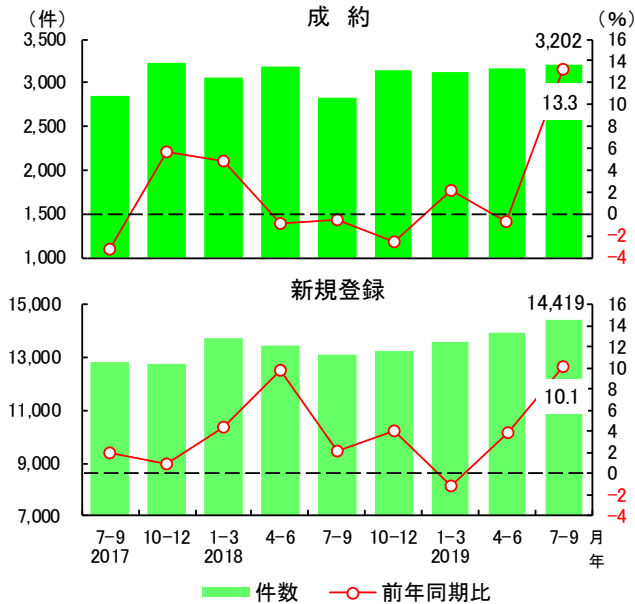
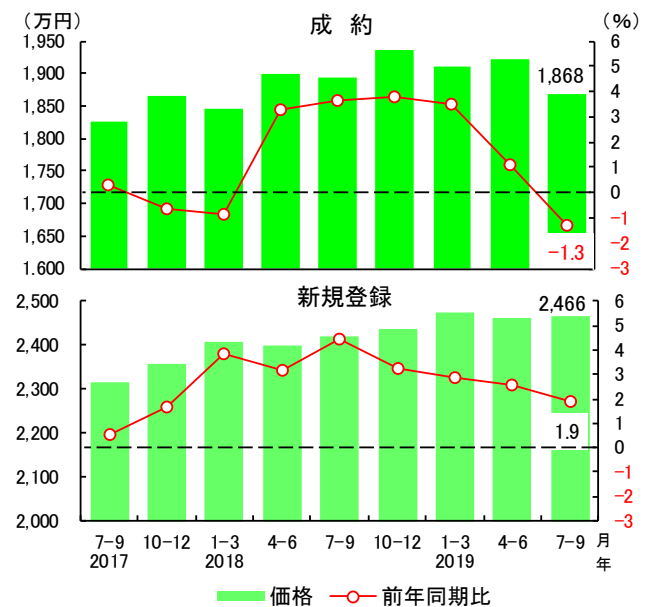


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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(%)	
2017年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
7-9月	4,244	4.8	2,296	4.8	3,202	13.3	1,868	-1.3
	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(%)	
2017年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
7-9月	16,476	3.2	2,365	8.0	14,419	10.1	2,466	1.9

3. 近畿圏エリア別の動き（四半期）

●19年7～9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、増加エリア数は前期比で1地域増えました。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。大阪市と大阪府南部、京都府他は7～9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。成約価格は前年比で大阪市が16期連続、大阪府東部と神戸市が7期連続で上昇しましたが、前期比では大阪府北部や神戸市、阪神間、京都市など価格水準の高いエリアで下落し、成約価格の伸びは鈍化してきました。（表1）

●19年7～9月期中古戸建住宅の成約件数は11地域が前年比で増加し、増加エリア数は前期比で4地域増えました。神戸市と阪神間、京都府他、奈良県を除く8地域が7～9月期として機構発足以来、最大の件数を示し、大阪市や大阪府北部、南部、京都市などは2ケタ増となりました。一方、成約価格は8地域が前年比で下落し、下落エリア数は前期比で1地域増えました。前年比で阪神間と京都市は6期連続で上昇しましたが、前期比では10地域が下落し、7～9月期は総じて安価な中古戸建を求める動きが強まりました。（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 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	7-9月	2017年 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	7-9月
大阪府	2,005	2,096	2,243	2,225	2,049	2,293	2,467	2,177	2,150	2,198	2,238	2,314	2,346	2,375	2,347	2,518	2,421	2,460
前年比(%)	5.9	-2.5	2.0	3.4	2.2	9.4	10.0	-2.2	4.9	3.8	1.5	4.3	7.7	8.1	4.9	8.8	3.2	3.6
大阪市	977	991	1,074	1,092	961	1,103	1,206	1,024	1,079	2,429	2,603	2,593	2,647	2,703	2,687	2,945	2,741	2,835
前年比(%)	12.8	1.4	7.0	5.3	-1.6	11.3	12.3	-6.2	12.3	2.5	4.1	1.8	8.2	11.3	3.2	13.6	3.5	4.9
大阪府北部	447	489	555	524	508	512	556	521	476	2,447	2,412	2,539	2,514	2,635	2,498	2,677	2,674	2,568
前年比(%)	-4.3	-9.8	3.9	5.9	13.6	4.7	0.2	-0.6	-6.3	2.6	1.2	6.8	5.1	7.7	3.6	5.4	6.4	-2.5
大阪府東部	262	302	279	270	276	316	315	296	255	1,733	1,608	1,711	1,709	1,741	1,795	1,794	1,791	1,804
前年比(%)	0.4	-8.5	-6.1	-2.5	5.3	4.6	12.9	9.6	-7.6	8.1	-3.4	0.9	3.5	0.5	11.6	4.8	4.8	3.6
大阪府南部	319	314	335	339	304	362	390	336	340	1,522	1,423	1,547	1,624	1,480	1,577	1,558	1,608	1,612
前年比(%)	6.7	4.7	-8.0	-0.9	-4.7	15.3	16.4	-0.9	11.8	7.6	-6.4	2.8	9.2	-2.8	10.9	0.7	-1.0	8.9
兵庫県	1,187	1,333	1,397	1,381	1,172	1,337	1,366	1,313	1,252	1,975	2,013	2,071	2,020	2,081	2,055	2,234	2,183	2,178
前年比(%)	-5.0	-0.1	-0.1	1.1	-1.3	0.3	-2.2	-4.9	6.8	2.1	2.3	2.6	4.2	5.3	2.1	7.9	8.1	4.7
神戸市	527	617	616	664	551	595	584	555	564	2,026	1,986	2,086	2,017	2,172	2,056	2,293	2,198	2,191
前年比(%)	-10.2	-3.4	-3.1	2.8	4.6	-3.6	-5.2	-16.4	2.4	3.8	-0.1	4.0	2.8	7.2	3.5	10.0	9.0	0.9
阪神間	494	533	586	544	452	574	596	591	536	2,196	2,349	2,326	2,307	2,292	2,311	2,499	2,461	2,424
前年比(%)	-3.9	-0.2	1.9	-1.3	-8.5	7.7	1.7	8.6	18.6	0.7	6.6	0.2	7.7	4.3	-1.6	7.4	6.7	5.8
兵庫県他	166	183	195	173	169	168	186	167	152	1,157	1,130	1,260	1,131	1,218	1,181	1,202	1,151	1,264
前年比(%)	12.2	13.7	3.7	2.4	1.8	-8.2	-4.6	-3.5	-10.1	15.2	1.3	10.7	-4.6	5.2	4.5	-4.6	1.8	3.8
京都府	413	487	492	451	444	509	562	481	442	2,252	2,318	2,404	2,252	2,267	2,427	2,513	2,506	2,403
前年比(%)	6.7	1.0	-7.5	-8.1	7.5	4.5	14.2	6.7	-0.5	9.8	13.2	10.0	4.2	0.7	4.7	4.5	11.3	6.0
京都市	334	396	395	365	366	412	463	393	356	2,423	2,475	2,608	2,399	2,417	2,574	2,645	2,681	2,539
前年比(%)	3.1	0.0	-4.1	-9.7	9.6	4.0	17.2	7.7	-2.7	12.6	13.0	12.2	3.8	-0.2	4.0	1.4	11.7	5.1
京都府他	79	91	97	86	78	97	99	88	86	1,527	1,637	1,573	1,626	1,563	1,802	1,894	1,723	1,838
前年比(%)	25.4	5.8	-19.2	-1.1	-1.3	6.6	2.1	2.3	10.3	-0.6	17.6	-8.0	10.4	2.4	10.1	20.4	6.0	17.6
滋賀県	176	152	179	149	140	171	171	155	167	1,843	1,808	1,805	1,744	1,687	1,886	1,953	1,977	2,054
前年比(%)	5.4	-2.6	7.2	-6.3	-20.5	12.5	-4.5	4.0	19.3	-7.7	9.3	2.5	-1.5	-8.5	4.3	8.2	13.3	21.7
奈良県	166	196	218	183	210	195	212	186	198	1,414	1,361	1,509	1,391	1,372	1,516	1,548	1,525	1,440
前年比(%)	-6.7	0.0	16.6	-7.6	26.5	-0.5	-2.8	1.6	-5.7	0.0	6.6	2.4	8.8	-3.0	11.4	2.6	9.7	5.0
和歌山県	31	31	41	45	34	40	34	31	35	923	825	951	884	1,038	1,040	848	1,013	1,037
前年比(%)	-8.8	0.0	-6.8	-13.5	9.7	29.0	-17.1	-31.1	2.9	7.9	-20.7	6.3	13.0	12.5	26.1	-10.8	14.6	-0.1

※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 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	7-9月	2017年 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	7-9月
大阪府	1,129	1,218	1,258	1,307	1,153	1,241	1,310	1,279	1,300	1,801	1,781	1,828	1,903	1,834	1,871	1,866	1,867	1,807
前年比(%)	-1.6	1.8	6.3	1.5	2.1	1.9	4.1	-2.1	12.7	1.4	-1.0	0.8	1.9	1.8	5.1	2.0	-1.9	-1.4
大阪市	262	263	303	287	253	283	325	264	287	1,830	1,880	1,899	2,069	2,007	2,093	2,027	2,155	1,934
前年比(%)	13.9	1.2	27.3	14.3	-3.4	7.6	7.3	-8.0	13.4	0.2	2.8	5.7	7.9	9.7	11.3	6.7	4.2	-3.6
大阪府北部	210	240	247	251	211	228	203	219	243	2,802	2,485	2,693	2,787	2,585	2,550	2,670	2,671	2,576
前年比(%)	-8.7	0.8	0.0	-9.4	0.5	-5.0	-17.8	-12.7	15.2	13.9	0.0	-2.2	3.4	-7.7	2.6	-0.9	-4.2	-0.4
大阪府東部	341	360	342	375	348	352	394	385	370	1,458	1,453	1,354	1,490	1,435	1,557	1,512	1,464	1,436
前年比(%)	12.5	11.1	5.2	1.4	2.1	-2.2	15.2	2.7	6.3	3.4	-1.3	-3.3	-0.8	-1.6	7.1	11.6	-1.7	0.1
大阪府南部	316	355	366	394	341	378	388	411	400	1,482	1,563	1,630	1,613	1,648	1,588	1,669	1,632	1,593
前年比(%)	-17.7	-5.1	-2.1	1.0	7.9	6.5	6.0	4.3	17.3	-8.9	-3.9	4.3	1.1	11.2	1.6	2.4	1.2	-3.4
兵庫県	694	809	712	757	652	762	783	775	768	1,966	2,021	1,933	2,047	2,105	2,075	2,077	2,123	2,030
前年比(%)	-4.5	1.9	1.1	-3.2	-6.1	-5.8	10.0	2.4	17.8	-0.4	-1.3	-2.9	7.6	7.1	2.7	7.4	3.7	-3.5
神戸市	230	280	239	261	216	248	270	262	249	2,024	2,150	2,028	2,178	2,354	2,314	2,143	2,120	2,100
前年比(%)	-12.5	7.3	-5.5	-1.5	-6.1	-11.4	13.0	0.4	15.3	1.6	-7.6	-0.7	6.7	16.3	7.6	5.6	-2.7	-10.8
阪神間	267	301	274	254	241	295	312	320	284	2,363	2,389	2,348	2,574	2,482	2,499	2,405	2,599	2,499
前年比(%)	-2.6	-2.0	6.6	-7.3	-9.7	-2.0	13.9	26.0	17.8	-0.8	-2.3	-3.7	13.6	5.0	4.6	2.4	1.0	0.7
兵庫県他	197	228	199	242	195	219	201	193	235	1,358	1,376	1,249	1,352	1,362	1,232	1,478	1,336	1,389
前年比(%)	3.7	0.9	2.6	-0.4	-1.0	-3.9	1.0	-20.2	20.5	0.0	16.0	-5.8	1.2	0.3	-10.4	18.3	-1.2	1.9
京都府	512	568	524	553	504	579	502	545	563	2,053	2,170	2,104	2,149	2,175	2,296	2,128	2,217	2,268
前年比(%)	-1.3	8.4	5.6	0.7	-1.6	1.9	-4.2	-1.4	11.7	1.0	4.2	-4.9	1.7	5.9	5.8	1.2	3.2	4.3
京都市	321	367	335	363	308	358	304	329	377	2,271	2,446	2,319	2,339	2,439	2,617	2,339	2,586	2,569
前年比(%)	3.2	15.8	4.4	5.8	-4.0	-2.5	-9.3	-9.4	22.4	2.3	8.4	-4.5	0.5	7.4	7.0	0.9	10.6	5.3
京都府他	191	201	189	190	196	221	198	216	186	1,687	1,667	1,721	1,786	1,759	1,776	1,804	1,654	1,659
前年比(%)	-8.2	-2.9	8.0	-7.8	2.6	10.0	4.8	13.7	-5.1	-3.8	-8.2	-5.1	1.5	4.3	6.5	4.8	-7.4	-5.7
滋賀県	180	257	235	221	216	235	211	231	231	1,491	1,570	1,677	1,536	1,595	1,578	1,732	1,649	1,542
前年比(%)	-17.8	16.8	19.9	-9.4	20.0	-8.6	-10.2	4.5	6.9	-3.2	6.3	5.4	-3.0	7.0	0.5	3.3	7.4	-3.4
奈良県	225	250	245	241	213	224	215	221	230	1,661	1,734	1,553	1,593	1,542	1,627	1,637	1,571	1,462
前年比(%)	-2.6	17.9	3.4	-0.4	-5.3	-10.4	-12.2	-8.3	8.0	-1.9	-8.4	-4.1	5.6	-7.1	-6.1	5.4	-1.4	-5.2
和歌山県	102	117	84	113	88	94	104	118	110	974	1,091	1,056	1,030	1,079	1,038	1,073	1,009	951
前年比(%)	10.9	15.8	-15.2	-3.4	-13.7	-19.7	23.8	4.4	25.0	4.2	-8.9	22.0	-2.9	10.8	-4.8	1.6	-2.1	-11.9

※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

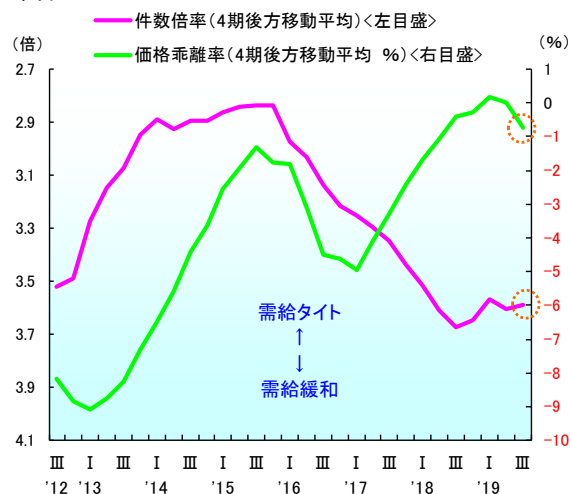
※兵庫県他:神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内

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、売り物件の増加で中古マンションの需給は緩和してきましたが、18年後半からは比較的安定しています。一方、新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率は、19年に入り中古マンションの新規登録価格の上昇率が成約価格を上回り、価格面の需給は緩和方向にシフトしました。中古戸建の件数倍率は、7～9月期に成約件数が大幅に増加したこともあり、需給タイトな水準を維持。価格乖離率は成約価格が下落に転じたため、価格面の需給は緩和方向に動きました。（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21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。中古マンションは都心のタワーマンションなどの築浅物件が流通期を迎え、成約価格は上昇が続いてきました。リフォーム済の買取再販物件も増えていますが、景況感の悪化などから売り出し価格に対する見方は厳しくなりつつあるようです。首都圏に比べて堅調に推移してきた近畿圏の中古住宅市場ですが、中古戸建の大幅な成約増と価格の下落などは気になる動きであり、消費税率引き上げ後の取得環境の変化には注意が必要です。

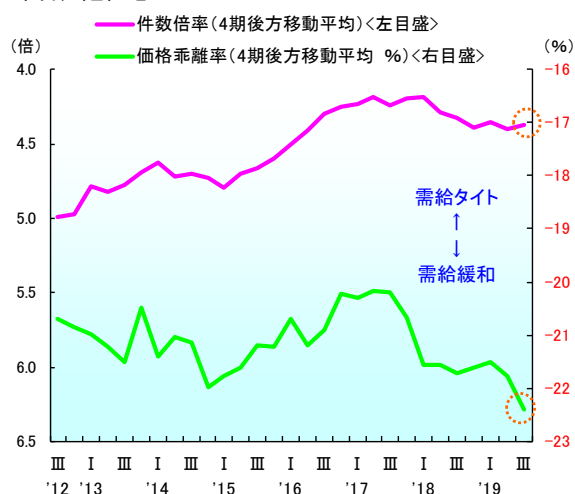
参考図－1 成約・新規登録の件数倍率・価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

■中古マンション



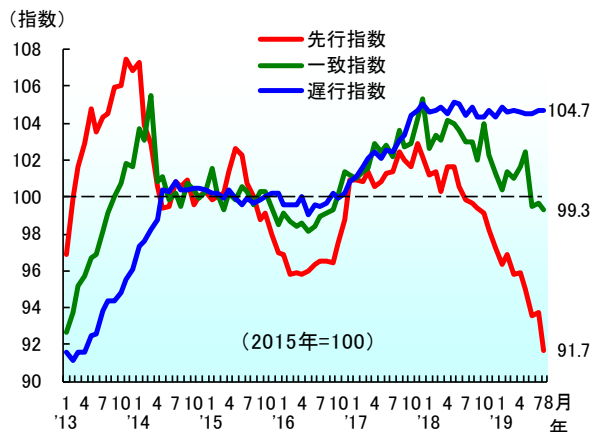
※件数倍率＝新規登録件数÷成約件数 ※価格乖離率＝成約価格÷新規登録価格-1

■中古戸建住宅



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

参考図－2 景気動向指数(CI指数)



*先行指数:新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
 *一致指数:鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標
 *遅行指数:家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標

4. 近畿圏 中古マンション市場の動き (2019 年度上半期/4~9 月)

- 19 年度上半期の近畿圏の中古マンション成約件数は 8,587 件と前年比で 1.2%増加し、3 期連続で前年同期を上回りました。新規登録件数は 32,721 件と前年比で 2.5%増加し、2 期ぶりに前年同期を上回りました。成約・新規登録件数ともに 4~9 月期としては機構発足以来の最大となりました。中古マンション取引は総じて堅調ですが、新規登録物件は件数・価格とも伸び率が拡大し、供給過剰の傾向が強まっています。(図 5)
- 19 年度上半期の平均成約価格は 2,295 万円と前年比で 5.5%上昇し 13 期連続のプラス、新規登録価格は 2,345 万円と前年比で 7.4%上昇し、上昇率は拡大しています。4~9 月期としては、成約価格は 97 年度同期 (2,243 万円)、新規登録価格は 98 年度同期 (2,299 万円) の水準を上りました。売り出し価格の上昇により成約と新規登録価格との差は再び拡大しており、今後は売り出し時の値付けに配慮が必要となりそうです。(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)

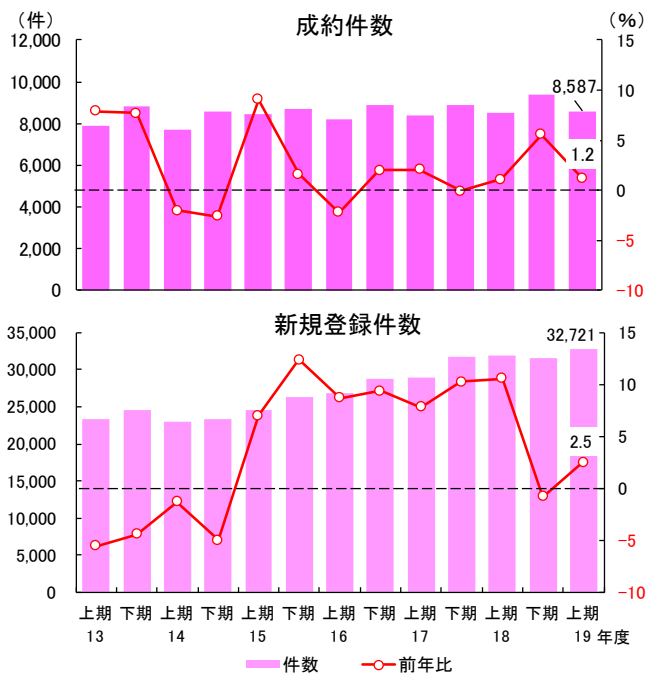
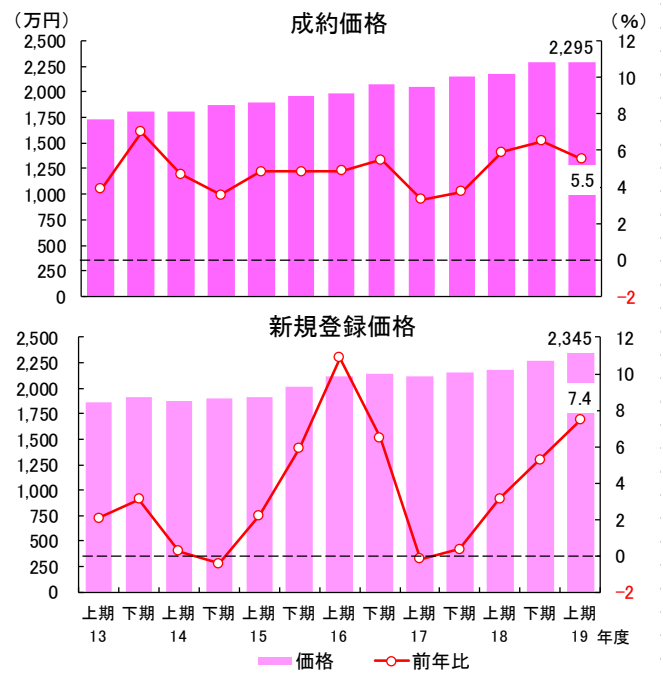


図6 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格の推移(年度半期)



■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
2013年度下期	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
2014年度下期	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
2015年度下期	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
2016年度下期	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
2017年度下期	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
2018年度下期	9,357	5.5	2,286	6.5	31,487	-0.8	2,268	5.3
2019年度上期	8,587	1.2	2,295	5.5	32,721	2.5	2,345	7.4

5. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き (2019 年度上半期/4~9 月)

- 19 年度上半期の中古戸建住宅の成約件数は 6,371 件と前年比で 5.9%増加し、3 期ぶりに前年同期を上回りました。新規登録件数は 28,354 件と前年比で 6.9%増加し、4 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比較可能な 2000 年以降では 4~9 月期として最大の件数を記録しています。18 年度はやや停滞感のあった中古戸建取引ですが、今回は活発な動きがみられました。(図 7)
- 19 年度上半期の平均成約価格は 1,895 万円と前年比マイナス 0.1%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。新規登録価格は 2,463 万円と前年比で 2.2%上昇し、7 期連続でプラスとなりました。新規登録価格は比較可能な 2000 年以降で最高値となりましたが、成約価格は 1,900 万円台となった前の期から下落し、取引は堅調なものの中古マンションほど高額な中古戸建を求める動きは強くありません。(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)

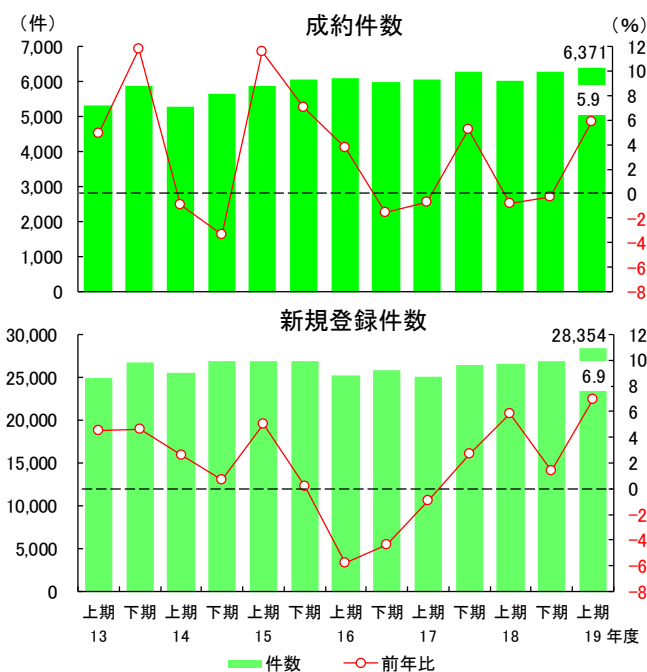
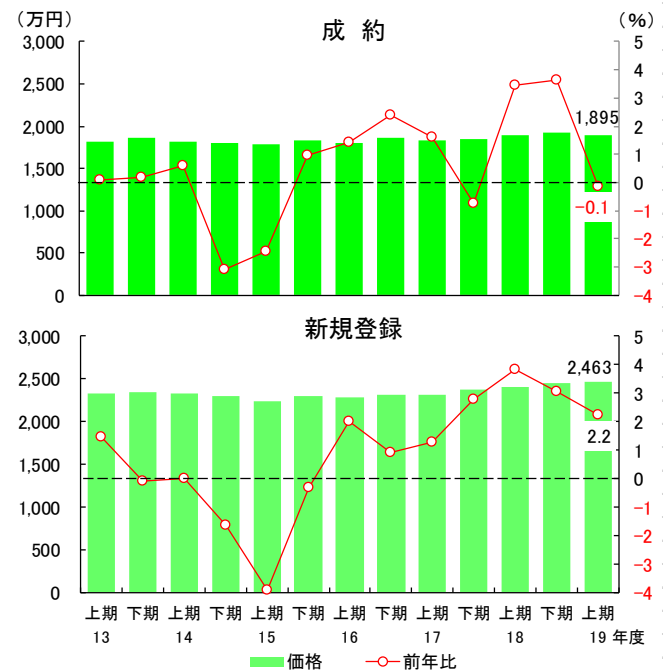


図8 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移(年度半期)



■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
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
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
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
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
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
下期	6,260	-0.3	1,922	3.6	26,845	1.4	2,456	3.0
2019年度上期	6,371	5.9	1,895	-0.1	28,354	6.9	2,463	2.2

6. 近畿圏エリア別の動き (2019 年度上半期/4~9 月)

- 19 年度上半期の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、増加エリア数は前期比で 2 地域減りました。大阪市は 6 期連続で増加し、京都市などとともに 4~9 月期としては機構発足以来、最大の件数を記録しました。成約価格は 12 地域すべてが前年比で上昇し、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 13 期連続、阪神間は 10 期連続で上昇し、大阪市と大阪府東部・南部、阪神間、京都市、京都府他、滋賀県は、成約件数・価格ともに前年比でプラスとなりました。(表 3)
- 19 年度上半期中古戸建住宅の成約件数は 9 地域が前年比で増加し、増加エリア数は前期比で 4 地域増えました。大阪市や大阪府東部・南部、阪神間、京都市などは、4~9 月期として比較可能な 2000 年以降で最大を記録し、大阪市は 7 期連続で増加しました。一方、成約価格は 7 地域が前年比で下落し、下落エリア数は前期比で 5 地域増えました。前期比で下落したエリアは 8 地域にのぼり、中古戸建取引は総じて堅調だったものの、幅広いエリアで安価な物件を求める動きが強まったことがわかります。(表 4)

表3 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 度上期	下期	2016年 度上期	下期	2017年 度上期	下期	2018年 度上期	下期	2019年 度上期	2015年 度上期	下期	2016年 度上期	下期	2017年 度上期	下期	2018年 度上期	下期	2019年 度上期		
大阪府	3,962	4,112	3,917	4,348	4,156	4,339	4,274	4,760	4,327	1,972	2,051	2,121	2,212	2,188	2,277	2,360	2,436	2,440		
前年比 (%)	10.6	2.0	-1.1	5.7	6.1	-0.2	2.8	9.7	1.2	3.9	6.1	7.6	7.9	3.2	3.0	7.9	7.0	3.4		
大阪市	1,818	1,921	1,818	1,981	2,014	2,065	2,053	2,309	2,103	2,189	2,268	2,394	2,524	2,438	2,598	2,673	2,822	2,789		
前年比 (%)	19.4	12.7	0.0	3.1	10.8	4.2	1.9	11.8	2.4	1.4	4.9	9.3	11.2	1.8	2.9	9.7	8.6	4.3		
大阪府北部	925	1,026	959	1,076	942	1,044	1,032	1,068	997	2,171	2,287	2,338	2,380	2,418	2,479	2,573	2,591	2,623		
前年比 (%)	5.2	2.2	3.7	4.9	-1.8	-3.0	9.6	2.3	-3.4	5.8	6.1	7.7	4.1	3.4	4.2	6.4	4.5	2.0		
大阪府東部	567	557	522	627	539	581	546	631	551	1,522	1,593	1,620	1,680	1,691	1,658	1,725	1,794	1,797		
前年比 (%)	4.6	-7.3	-7.9	12.6	3.3	-7.3	1.3	8.6	0.9	4.8	3.5	6.4	5.4	4.4	-1.3	2.0	8.3	4.1		
大阪府南部	652	608	618	664	661	649	643	752	676	1,473	1,384	1,404	1,512	1,504	1,487	1,556	1,567	1,610		
前年比 (%)	1.9	-15.8	-5.2	9.2	7.0	-2.3	-2.7	15.9	5.1	2.4	-2.2	-4.6	9.2	7.1	-1.7	3.5	5.4	3.5		
兵庫県	2,771	2,854	2,672	2,733	2,553	2,730	2,553	2,703	2,565	1,872	1,938	1,917	1,994	1,955	2,043	2,048	2,146	2,181		
前年比 (%)	7.9	2.3	-3.6	-4.2	-4.5	-0.1	0.0	-1.0	0.5	4.9	2.9	2.4	2.9	2.0	2.5	4.7	5.0	6.5		
神戸市	1,248	1,314	1,223	1,275	1,173	1,233	1,215	1,179	1,119	1,895	1,951	1,964	1,996	1,990	2,036	2,088	2,173	2,195		
前年比 (%)	10.1	3.0	-2.0	-3.0	-4.1	-3.3	3.6	-4.4	-7.9	5.6	5.3	3.7	2.3	1.4	2.0	4.9	6.8	5.1		
阪神間	1,155	1,188	1,095	1,109	1,045	1,119	996	1,170	1,127	2,100	2,153	2,141	2,264	2,167	2,337	2,300	2,407	2,443		
前年比 (%)	6.2	0.1	-5.2	-6.6	-4.6	0.9	-4.7	4.6	13.2	4.7	1.6	2.0	5.1	1.2	3.2	6.1	3.0	6.2		
兵庫県他	368	352	354	349	335	378	342	354	319	1,079	1,159	1,066	1,128	1,172	1,197	1,174	1,192	1,205		
前年比 (%)	6.7	7.6	-3.8	-0.9	-5.4	8.3	2.1	-6.3	-6.7	3.1	1.6	-1.2	-2.6	9.9	6.1	0.2	-0.4	2.6		
京都府	889	930	852	1,014	904	979	895	1,071	923	2,011	2,040	2,005	2,120	2,203	2,361	2,259	2,472	2,456		
前年比 (%)	7.1	0.2	-4.2	9.0	6.1	-3.5	-1.0	9.4	3.1	7.2	4.7	-0.3	4.0	9.8	11.4	2.6	4.7	8.7		
京都市	721	740	699	808	738	791	731	875	749	2,122	2,193	2,118	2,259	2,361	2,541	2,408	2,612	2,614		
前年比 (%)	5.4	-3.8	-3.1	9.2	5.6	-2.1	-0.9	10.6	2.5	8.4	7.8	-0.2	3.0	11.5	12.5	2.0	2.8	8.5		
京都府他	168	190	153	206	166	188	164	196	174	1,535	1,442	1,491	1,578	1,498	1,604	1,596	1,848	1,780		
前年比 (%)	15.1	19.5	-8.9	8.4	8.5	-8.7	-1.2	4.3	6.1	2.9	-5.9	-2.9	9.4	0.5	1.7	6.5	15.2	11.5		
滋賀県	359	336	346	323	335	331	289	342	322	1,770	1,797	1,890	1,709	1,809	1,806	1,716	1,920	2,017		
前年比 (%)	11.8	-4.5	-3.6	-3.9	-3.2	2.5	-13.7	3.3	11.4	8.3	0.5	6.8	-4.9	-4.3	5.7	-5.1	6.3	17.5		
奈良県	359	383	356	383	364	414	393	407	384	1,323	1,361	1,375	1,373	1,340	1,439	1,380	1,533	1,481		
前年比 (%)	4.4	-4.3	-0.8	0.0	2.2	8.1	8.0	-1.7	-2.3	2.6	10.5	3.9	0.9	-2.5	4.8	3.0	6.5	7.3		
和歌山県	78	89	85	75	83	72	79	74	66	773	1,009	857	955	835	897	950	952	1,026		
前年比 (%)	6.8	30.9	9.0	-15.7	-2.4	-4.0	-4.8	2.8	-16.5	1.8	16.2	10.9	-5.4	-2.6	-6.1	13.8	6.1	8.0		

※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

	成約件数(件)										成約価格(万円)									
	2015年 度上期	下期	2016年 度上期	下期	2017年 度上期	下期	2018年 度上期	下期	2019年 度上期		2015年 度上期	下期	2016年 度上期	下期	2017年 度上期	下期	2018年 度上期	下期	2019年 度上期	
大阪府	2,301	2,323	2,376	2,380	2,417	2,476	2,460	2,551	2,579		1,663	1,767	1,760	1,806	1,837	1,805	1,871	1,868	1,837	
前年比(%)	15.0	2.3	3.3	2.5	1.7	4.0	1.8	3.0	4.8		-4.5	3.0	5.9	2.2	4.3	-0.1	1.8	3.5	-1.8	
大阪市	453	452	469	498	513	566	540	608	551		1,695	1,885	1,789	1,813	1,873	1,890	2,040	2,057	2,040	
前年比(%)	16.5	-3.6	3.5	10.2	9.4	13.7	5.3	7.4	2.0		-1.1	14.7	5.5	-3.8	4.7	4.3	8.9	8.8	0.0	
大阪府北部	458	446	488	485	487	487	462	431	462		2,314	2,511	2,537	2,621	2,742	2,591	2,695	2,607	2,621	
前年比(%)	18.0	-0.7	6.6	8.7	-0.2	0.4	-5.1	-11.5	0.0		-7.4	5.7	9.7	4.4	8.1	-1.2	-1.7	0.6	-2.7	
大阪府東部	605	657	632	649	711	702	723	746	755		1,272	1,446	1,397	1,436	1,481	1,405	1,463	1,533	1,450	
前年比(%)	5.2	8.4	4.5	-1.2	12.5	8.2	1.7	6.3	4.4		-7.3	-0.2	9.8	-0.7	6.0	-2.2	-1.2	9.1	-0.9	
大阪府南部	785	768	787	748	706	721	735	766	811		1,565	1,541	1,554	1,595	1,545	1,597	1,629	1,629	1,612	
前年比(%)	21.0	2.8	0.3	-2.6	-10.3	-3.6	4.1	6.2	10.3		-4.0	-2.5	-0.7	3.5	-0.6	0.1	5.5	2.0	-1.0	
兵庫県	1,511	1,600	1,540	1,498	1,476	1,521	1,409	1,545	1,543		2,019	2,016	1,944	2,021	1,932	1,980	2,074	2,076	2,077	
前年比(%)	5.0	12.0	1.9	-6.4	-4.2	1.5	-4.5	1.6	9.5		-1.7	0.0	-3.7	0.2	-0.6	-2.0	7.4	4.8	0.1	
神戸市	494	545	516	514	495	519	477	518	511		2,164	2,058	1,988	2,187	2,034	2,094	2,258	2,225	2,111	
前年比(%)	2.1	5.4	4.5	-5.7	-4.1	1.0	-3.6	-0.2	7.1		-1.8	-1.0	-8.1	6.3	2.3	-4.3	11.0	6.2	-6.5	
阪神間	596	628	597	564	541	575	495	607	604		2,366	2,450	2,352	2,443	2,315	2,369	2,529	2,451	2,552	
前年比(%)	0.2	15.4	0.2	-10.2	-9.4	2.0	-8.5	5.6	22.0		-1.6	1.8	-0.6	-0.3	-1.6	-3.0	9.3	3.4	0.9	
兵庫県他	421	427	427	420	440	427	437	420	428		1,358	1,324	1,320	1,251	1,346	1,317	1,357	1,350	1,365	
前年比(%)	16.9	16.0	1.4	-1.6	3.0	1.7	-0.7	-1.6	-2.1		6.7	-1.6	-2.8	-5.5	2.0	5.3	0.8	2.5	0.6	
京都府	999	1,030	1,082	1,020	1,061	1,092	1,057	1,081	1,108		2,018	2,038	2,191	2,145	2,085	2,138	2,161	2,218	2,243	
前年比(%)	20.5	14.2	8.3	-1.0	-1.9	7.1	-0.4	-1.0	4.8		2.3	-2.8	8.6	5.2	-4.9	-0.3	3.7	3.7	3.8	
京都市	606	641	675	638	664	702	671	662	706		2,170	2,205	2,440	2,342	2,300	2,385	2,385	2,489	2,577	
前年比(%)	20.5	15.5	11.4	-0.5	-1.6	10.0	1.1	-5.7	5.2		3.1	-0.6	12.4	6.2	-5.7	1.8	3.7	4.4	8.1	
京都府他	393	389	407	382	397	390	386	419	402		1,783	1,764	1,777	1,815	1,724	1,694	1,772	1,789	1,656	
前年比(%)	20.6	12.1	3.6	-1.8	-2.5	2.1	-2.8	7.4	4.1		1.0	-7.4	-0.3	2.9	-3.0	-6.7	2.8	5.6	-6.6	
滋賀県	428	415	457	416	424	492	437	446	462		1,556	1,579	1,561	1,531	1,544	1,621	1,565	1,651	1,596	
前年比(%)	13.5	1.7	6.8	0.2	-7.2	18.3	3.1	-9.3	5.7		-0.5	3.8	0.3	-3.1	-1.1	5.9	1.4	1.8	1.9	
奈良県	480	507	470	449	467	495	454	439	451		1,552	1,563	1,637	1,749	1,582	1,644	1,569	1,632	1,515	
前年比(%)	3.2	6.1	-2.1	-11.4	-0.6	10.2	-2.8	-11.3	-0.7		-7.3	-1.4	5.5	11.9	-3.4	-6.0	-0.8	-0.8	-3.4	
和歌山県	169	184	185	200	219	201	201	198	228		1,024	985	938	1,033	1,021	1,076	1,052	1,057	981	
前年比(%)	1.8	7.0	9.5	8.7	18.4	0.5	-8.2	-1.5	13.4		-7.1	-9.7	-8.4	4.9	8.9	4.2	3.0	-1.8	-6.7	

※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

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。

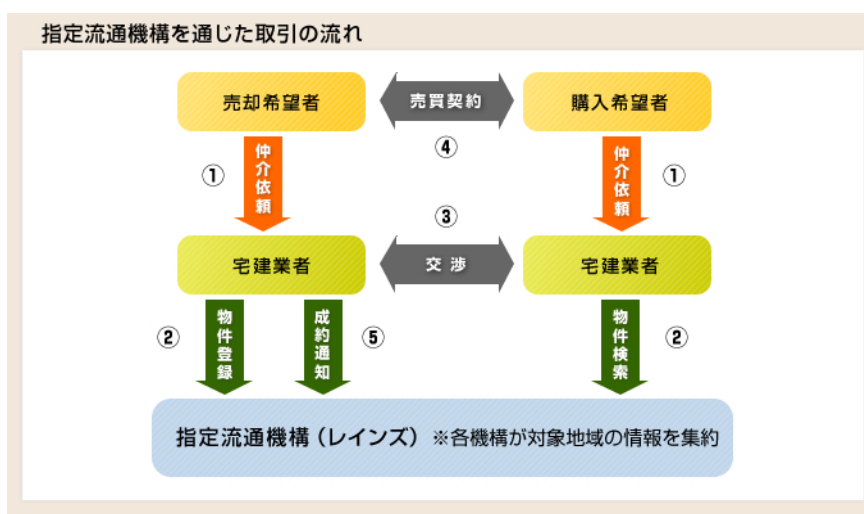
掲載データについて

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/>