



近畿圏不動産流通市場の動向について（2019年10～12月期）

■中古マンション

成約件数：前年同期比**-1.9%**で2期ぶりに減少 成約価格：同**+3.7%**で28期連続上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比**+2.0%**で2期連続の増加 成約価格：同**-3.4%**で2期連続下落

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）

●19年10～12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4,457件と前年比で1.9%減少し、2期ぶりに前年同期を下回りました。新規登録（売り出し）件数の10～12月期は16,254件と前年比で4.8%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10～12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10～12月期の平均成約価格は2,288万円と前年比で3.7%上昇し、13年1～3月期から28期連続前年同期を上回りました。新規登録（売り出し）価格は2,400万円と前年比で7.5%上昇しました。10～12月期としては、成約価格は97年同期（2,160万円）、新規登録価格は98年同期（2,268万円）の水準を上っています。リフォーム等を伴う不動産業者の買取再販が増えるなかで、売り出し価格の上昇率は高い水準にありますが、成約価格の伸びは鈍化しつつあり、双方の価格差は広がっています。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

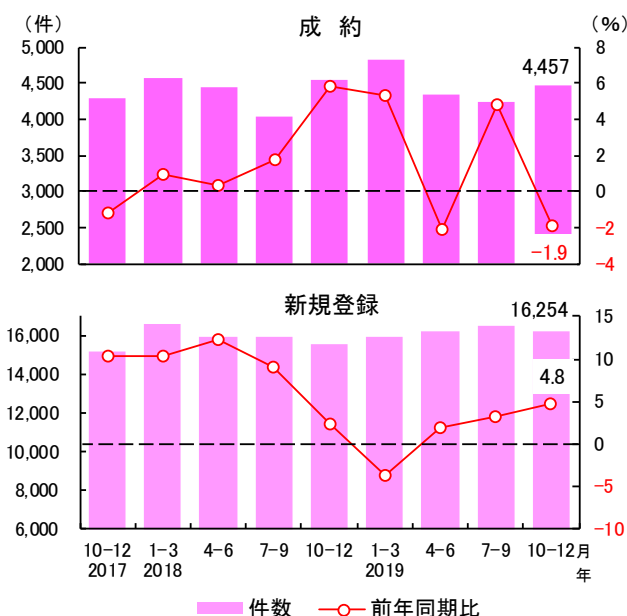
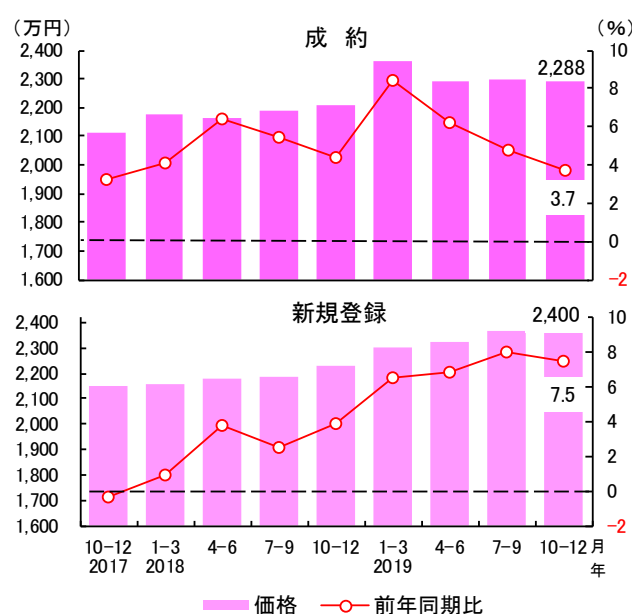


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（四半期）

●19年10～12月期中古戸建住宅の成約件数は3,197件と前年比で2.0%増加し、2期連続で前年同期を上回りました。新規登録（売り出し）件数も14,303件と前年比で7.9%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、比較可能な2000年以降では10～12月期として最大の件数を記録しています。（図3）

●19年10～12月期の平均成約価格は1,869万円と前年比で3.4%下落し、2期連続で前年同期を下回りました。一方、新規登録（売り出し）価格は2,464万円と前年比で1.2%上昇し、16年1～3月期から16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率が拡大し、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なかで、安価な物件を求める動きが強まっています。（図4）

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

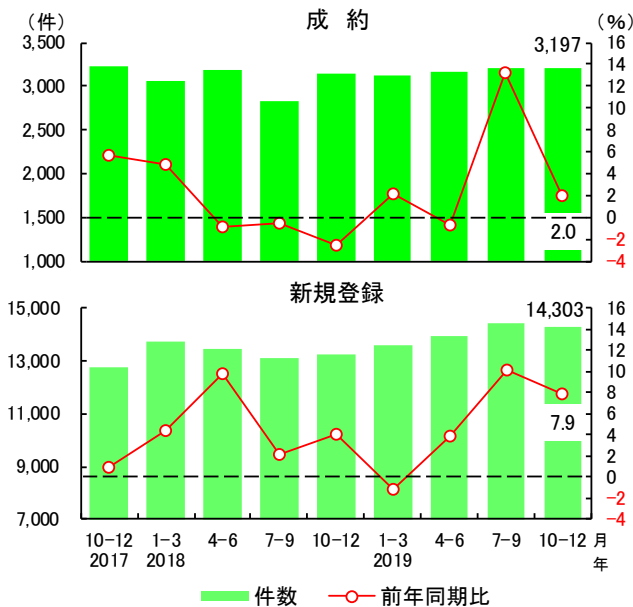
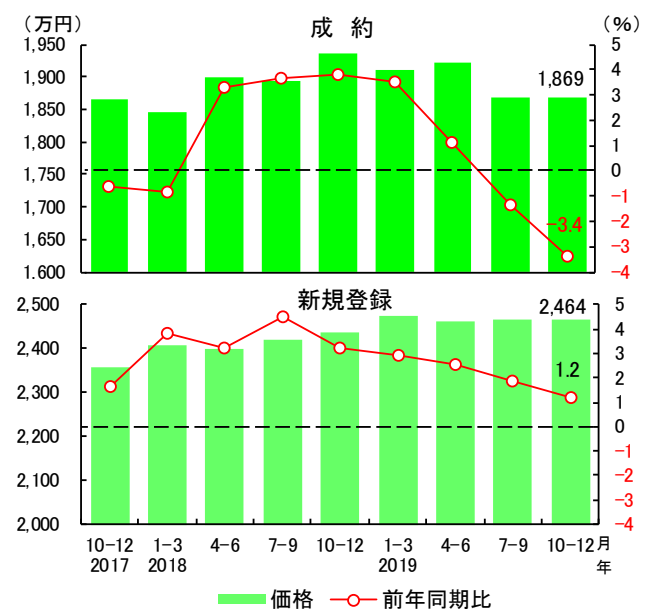


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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
10-12月	4,457	-1.9	2,288	3.7	3,197	2.0	1,869	-3.4
	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
10-12月	16,254	4.8	2,400	7.5	14,303	7.9	2,464	1.2

3. 近畿圏エリア別の動き（四半期）

●19年10～12月期中古マンション成約件数は対象12地域中7地域が前年比で減少し、減少エリア数は前期比で2地域増えました。成約価格は7地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は前期比で3地域減りました。大阪府北部と京都市、奈良県は10～12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17期連続、大阪府東部と神戸市が8期連続で上昇しましたが、前期比では大阪市や神戸市などが下落しました。これまで活況を呈してきた大阪市内の取引もやや一服感がみられます。（表1）

●19年10～12月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5地域減りました。京都市と大阪府東部は10～12月期として機構発足以来、最大の件数を示しましたが、ほとんどの地域が増加した7～9月期に比べて減少に転じたエリアが目立ちました。成約価格は8地域が前年比で下落し、下落エリアは7～9月期と同数でした。前年比で阪神間と京都市が7期ぶりに下落に転じ、前期比も7地域が下落するなど、安価な中古戸建を求める動きが拡大しています。（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 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	10-12 月	2017年 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	10-12 月
大阪府	2,096	2,243	2,225	2,049	2,293	2,467	2,177	2,150	2,239	2,238	2,314	2,346	2,375	2,347	2,518	2,421	2,460	2,450
前年比(%)	-2.5	2.0	3.4	2.2	9.4	10.0	-2.2	4.9	-2.4	1.5	4.3	7.7	8.1	4.9	8.8	3.2	3.6	4.4
大阪市	991	1,074	1,092	961	1,103	1,206	1,024	1,079	1,074	2,603	2,593	2,647	2,703	2,687	2,945	2,741	2,835	2,724
前年比(%)	1.4	7.0	5.3	-1.6	11.3	12.3	-6.2	12.3	-2.6	4.1	1.8	8.2	11.3	3.2	13.6	3.5	4.9	1.4
大阪府北部	489	555	524	508	512	556	521	476	545	2,412	2,539	2,514	2,635	2,498	2,677	2,674	2,568	2,789
前年比(%)	-9.8	3.9	5.9	13.6	4.7	0.2	-0.6	-6.3	6.4	1.2	6.8	5.1	7.7	3.6	5.4	6.4	-2.5	11.7
大阪府東部	302	279	270	276	316	315	296	255	285	1,608	1,711	1,709	1,741	1,795	1,794	1,791	1,804	1,880
前年比(%)	-8.5	-6.1	-2.5	5.3	4.6	12.9	9.6	-7.6	-9.8	-3.4	0.9	3.5	0.5	11.6	4.8	4.8	3.6	4.8
大阪府南部	314	335	339	304	362	390	336	340	335	1,423	1,547	1,624	1,480	1,577	1,558	1,608	1,612	1,506
前年比(%)	4.7	-8.0	-0.9	-4.7	15.3	16.4	-0.9	11.8	-7.5	-6.4	2.8	9.2	-2.8	10.9	0.7	-1.0	8.9	-4.5
兵庫県	1,333	1,397	1,381	1,172	1,337	1,366	1,313	1,252	1,312	2,013	2,071	2,020	2,081	2,055	2,234	2,183	2,178	2,153
前年比(%)	-0.1	-0.1	1.1	-1.3	0.3	-2.2	-4.9	6.8	-1.9	2.3	2.6	4.2	5.3	2.1	7.9	8.1	4.7	4.8
神戸市	617	616	664	551	595	584	555	564	609	1,986	2,086	2,017	2,172	2,056	2,293	2,198	2,191	2,101
前年比(%)	-3.4	-3.1	2.8	4.6	-3.6	-5.2	-16.4	2.4	2.4	-0.1	4.0	2.8	7.2	3.5	10.0	9.0	0.9	2.2
阪神間	533	586	544	452	574	596	591	536	545	2,349	2,326	2,307	2,292	2,311	2,499	2,461	2,424	2,456
前年比(%)	-0.2	1.9	-1.3	-8.5	7.7	1.7	8.6	18.6	-5.1	6.6	0.2	7.7	4.3	-1.6	7.4	6.7	5.8	6.3
兵庫県他	183	195	173	169	168	186	167	152	158	1,130	1,260	1,131	1,218	1,181	1,202	1,151	1,264	1,309
前年比(%)	13.7	3.7	2.4	1.8	-8.2	-4.6	-3.5	-10.1	-6.0	1.3	10.7	-4.6	5.2	4.5	-4.6	1.8	3.8	10.9
京都市	487	492	451	444	509	562	481	442	509	2,318	2,404	2,252	2,267	2,427	2,513	2,506	2,403	2,417
前年比(%)	1.0	-7.5	-8.1	7.5	4.5	14.2	6.7	-0.5	0.0	13.2	10.0	4.2	0.7	4.7	4.5	11.3	6.0	-0.4
京都市	396	395	365	366	412	463	393	356	420	2,475	2,608	2,399	2,417	2,574	2,645	2,681	2,539	2,563
前年比(%)	0.0	-4.1	-9.7	9.6	4.0	17.2	7.7	-2.7	1.9	13.0	12.2	3.8	-0.2	4.0	1.4	11.7	5.1	-0.4
京都市他	91	97	86	78	97	99	88	86	89	1,637	1,573	1,626	1,563	1,802	1,894	1,723	1,838	1,726
前年比(%)	5.8	-19.2	-1.1	-1.3	6.6	2.1	2.3	10.3	-8.2	17.6	-8.0	10.4	2.4	10.1	20.4	6.0	17.6	-4.2
滋賀県	152	179	149	140	171	171	155	167	157	1,808	1,805	1,744	1,687	1,886	1,953	1,977	2,054	2,061
前年比(%)	-2.6	7.2	-6.3	-20.5	12.5	-4.5	4.0	19.3	-8.2	9.3	2.5	-1.5	-8.5	4.3	8.2	13.3	21.7	9.2
奈良県	196	218	183	210	195	212	186	198	196	1,361	1,509	1,391	1,372	1,516	1,548	1,525	1,440	1,470
前年比(%)	0.0	16.6	-7.6	26.5	-0.5	-2.8	1.6	-5.7	0.5	6.6	2.4	8.8	-3.0	11.4	2.6	9.7	5.0	-3.0
和歌山県	31	41	45	34	40	34	31	35	44	825	951	884	1,038	1,040	848	1,013	1,037	1,006
前年比(%)	0.0	-6.8	-13.5	9.7	29.0	-17.1	-31.1	2.9	10.0	-20.7	6.3	13.0	12.5	26.1	-10.8	14.6	-0.1	-3.2

※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)							
	2017年 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	10-12 月	2017年 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	10-12 月
大阪府	1,218	1,258	1,307	1,153	1,241	1,310	1,279	1,300	1,236	1,781	1,828	1,903	1,834	1,871	1,866	1,867	1,807	1,840
前年比(%)	1.8	6.3	1.5	2.1	1.9	4.1	-2.1	12.7	-0.4	-1.0	0.8	1.9	1.8	5.1	2.0	-1.9	-1.4	-1.7
大阪市	263	303	287	253	283	325	264	287	280	1,880	1,899	2,069	2,007	2,093	2,027	2,155	1,934	1,953
前年比(%)	1.2	27.3	14.3	-3.4	7.6	7.3	-8.0	13.4	-1.1	2.8	5.7	7.9	9.7	11.3	6.7	4.2	-3.6	-6.7
大阪府北部	240	247	251	211	228	203	219	243	215	2,485	2,693	2,787	2,585	2,550	2,670	2,671	2,576	2,620
前年比(%)	0.8	0.0	-9.4	0.5	-5.0	-17.8	-12.7	15.2	-5.7	0.0	-2.2	3.4	-7.7	2.6	-0.9	-4.2	-0.4	2.7
大阪府東部	360	342	375	348	352	394	385	370	367	1,453	1,354	1,490	1,435	1,557	1,512	1,464	1,436	1,415
前年比(%)	11.1	5.2	1.4	2.1	-2.2	15.2	2.7	6.3	4.3	-1.3	-3.3	-0.8	-1.6	7.1	11.6	-1.7	0.1	-9.1
大阪府南部	355	366	394	341	378	388	411	400	374	1,563	1,630	1,613	1,648	1,588	1,669	1,632	1,593	1,724
前年比(%)	-5.1	-2.1	1.0	7.9	6.5	6.0	4.3	17.3	-1.1	-3.9	4.3	1.1	11.2	1.6	2.4	1.2	-3.4	8.5
兵庫県	809	712	757	652	762	783	775	768	806	2,021	1,933	2,047	2,105	2,075	2,077	2,123	2,030	1,992
前年比(%)	1.9	1.1	-3.2	-6.1	-5.8	10.0	2.4	17.8	5.8	-1.3	-2.9	7.6	7.1	2.7	7.4	3.7	-3.5	-4.0
神戸市	280	239	261	216	248	270	262	249	279	2,150	2,028	2,178	2,354	2,314	2,143	2,120	2,100	2,067
前年比(%)	7.3	-5.5	-1.5	-6.1	-11.4	13.0	0.4	15.3	12.5	-7.6	-0.7	6.7	16.3	7.6	5.6	-2.7	-10.8	-10.6
阪神間	301	274	254	241	295	312	320	284	315	2,389	2,348	2,574	2,482	2,499	2,405	2,599	2,499	2,404
前年比(%)	-2.0	6.6	-7.3	-9.7	-2.0	13.9	26.0	17.8	6.8	-2.3	-3.7	13.6	5.0	4.6	2.4	1.0	0.7	-3.8
兵庫県他	228	199	242	195	219	201	193	235	212	1,376	1,249	1,352	1,362	1,232	1,478	1,336	1,389	1,279
前年比(%)	0.9	2.6	-0.4	-1.0	-3.9	1.0	-20.2	20.5	-3.2	16.0	-5.8	1.2	0.3	-10.4	18.3	-1.2	1.9	3.8
京都府	568	524	553	504	579	502	545	563	592	2,170	2,104	2,149	2,175	2,296	2,128	2,217	2,268	2,164
前年比(%)	8.4	5.6	0.7	-1.6	1.9	-4.2	-1.4	11.7	2.2	4.2	-4.9	1.7	5.9	5.8	1.2	3.2	4.3	-5.7
京都市	367	335	363	308	358	304	329	377	375	2,446	2,319	2,339	2,439	2,617	2,339	2,586	2,569	2,403
前年比(%)	15.8	4.4	5.8	-4.0	-2.5	-9.3	-9.4	22.4	4.7	8.4	-4.5	0.5	7.4	7.0	0.9	10.6	5.3	-8.2
京都府他	201	189	190	196	221	198	216	186	217	1,667	1,721	1,786	1,759	1,776	1,804	1,654	1,659	1,752
前年比(%)	-2.9	8.0	-7.8	2.6	10.0	4.8	13.7	-5.1	-1.8	-8.2	-5.1	1.5	4.3	6.5	4.8	-7.4	-5.7	-1.3
滋賀県	257	235	221	216	235	211	231	231	233	1,570	1,677	1,536	1,595	1,578	1,732	1,649	1,542	1,664
前年比(%)	16.8	19.9	-9.4	20.0	-8.6	-10.2	4.5	6.9	-0.9	6.3	5.4	-3.0	7.0	0.5	3.3	7.4	-3.4	5.5
奈良県	250	245	241	213	224	215	221	230	234	1,734	1,553	1,593	1,542	1,627	1,637	1,571	1,462	1,449
前年比(%)	17.9	3.4	-0.4	-5.3	-10.4	-12.2	-8.3	8.0	4.5	-8.4	-4.1	5.6	-7.1	-6.1	5.4	-1.4	-5.2	-10.9
和歌山県	117	84	113	88	94	104	118	110	96	1,091	1,056	1,030	1,079	1,038	1,073	1,009	951	906
前年比(%)	15.8	-15.2	-3.4	-13.7	-19.7	23.8	4.4	25.0	2.1	-8.9	22.0	-2.9	10.8	-4.8	1.6	-2.1	-11.9	-12.7

※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

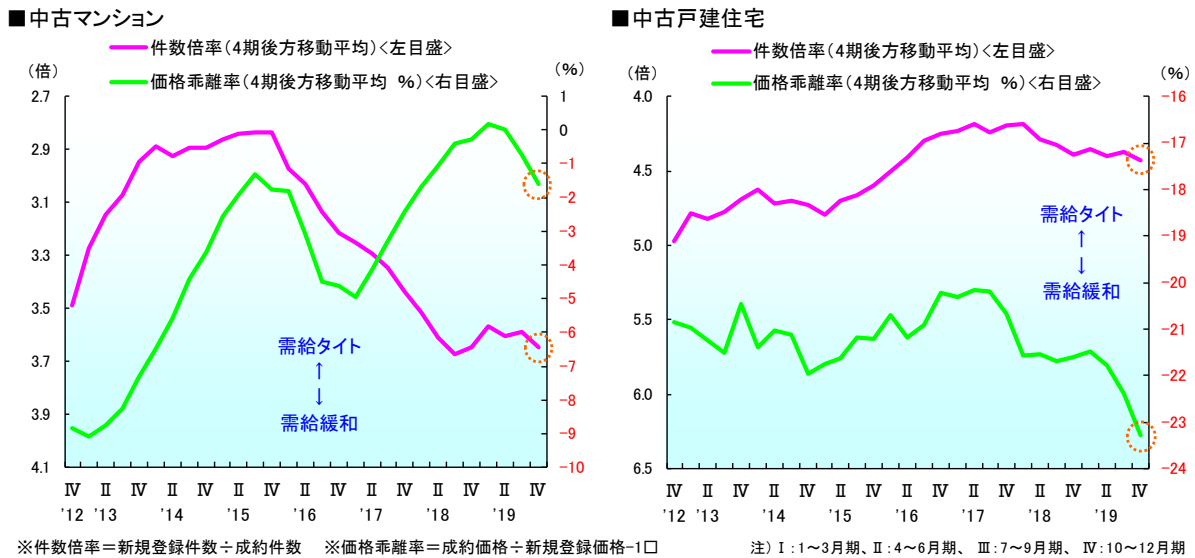
参考. 近畿圏中古住宅市場の見通し（四半期）

●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、売り物件の増加が続き中古マンションの需給は再び緩和方向にシフトしています。新規登録価格と成約価格の差を示す価格乖離率も、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、価格面の需給は引き続き緩和方向で推移しました。

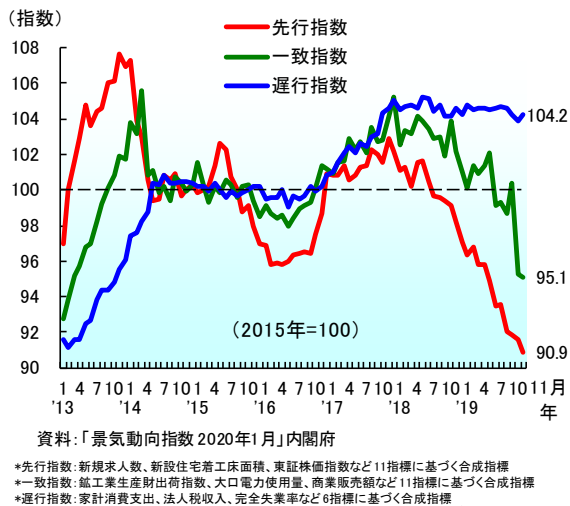
中古戸建の件数倍率も、新規登録件数の伸びが成約件数を上回り、需給は緩和方向に。価格乖離率は成約価格の下落率が拡大し、価格面の需給は近年にない水準まで低下しています。（参考図）

●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22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高額物件や駅近の大規模開発など築浅物件に対する人気や、中古戸建を含むリフォーム済の買取再販物件の増加から成約価格は水準を切り上げてきました。ただ、景気の先行き不透明感の高まりなどを背景に、秋口以降は売り出し価格に対する見方は厳しくなりつつあります。取引量の水準自体は悪くありませんが、中古マンション成約件数の減少や中古戸建価格の下落など市況の勢いに鈍化の兆しもみられ、今後の企業業績や雇用所得など外部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



参考図－2 景気動向指数(CI指数)



4. 近畿圏 中古マンション市場の動き（暦年／2019年1～12月）

- 19年の近畿圏の中古マンション成約件数は17,856件と前年比で1.5%増加し、3年連続で前年を上回りました。新規登録件数は64,950件と前年比で1.6%増加し、5年連続で前年を上回りました。成約・新規登録件数ともに1990年の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・価格とも伸びが目立ち、供給過剰の傾向が強まっています。（図5）
- 19年の平均成約価格は2,311万円と前年比で5.8%上昇し13年から7年連続のプラス、新規登録価格は2,348万円と前年比で7.2%上昇し、2年連続で前年を上回りました。成約価格は97年（2,248万円）、新規登録価格は98年（2,341万円）の水準を上回っています。成約と新規登録価格との差は縮小してきましたが、前述のように足元では再び差が開いており、今後は売り出し時の値付けに配慮が必要です。（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

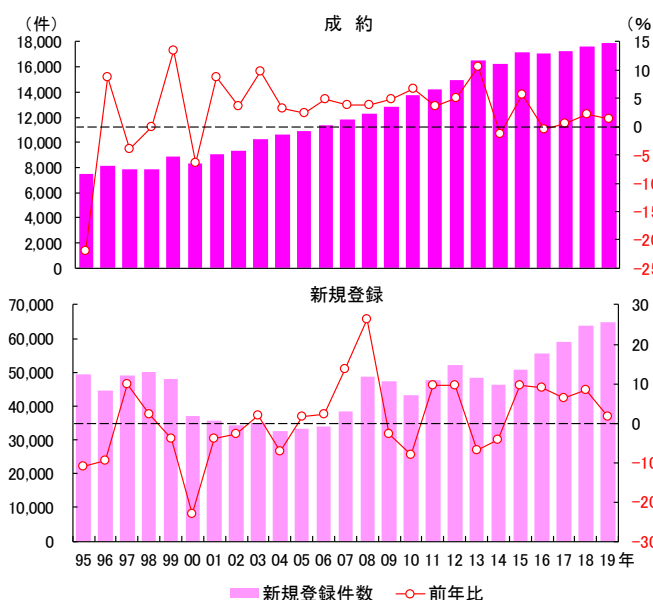
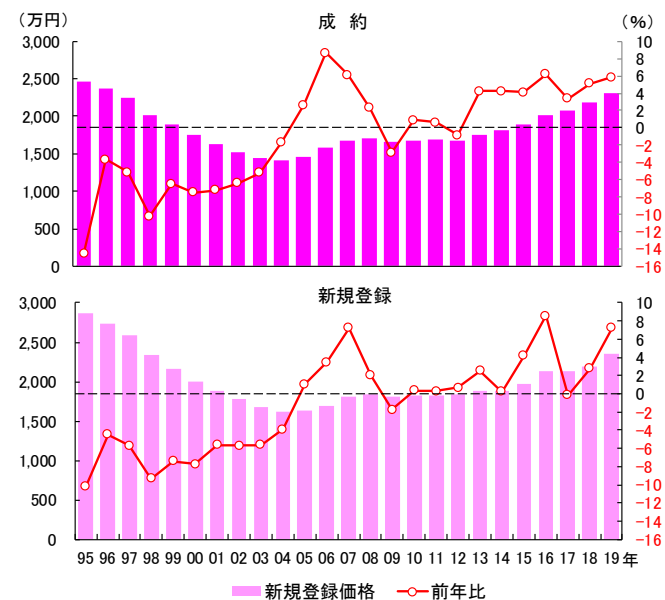


図6 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格の推移



■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	46,414	-4.3	1,888	0.2
2015年	17,189	5.6	1,894	4.1	50,922	9.7	1,966	4.2
2016年	17,111	-0.5	2,011	6.2	55,534	9.1	2,135	8.6
2017年	17,218	0.6	2,078	3.4	59,052	6.3	2,131	-0.2
2018年	17,598	2.2	2,184	5.1	63,934	8.3	2,190	2.8
2019年	17,856	1.5	2,311	5.8	64,950	1.6	2,348	7.2

5. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（暦年／2019年1～12月）

- 19年の中古戸建住宅の成約件数は12,693件と前年比で3.9%増加し、2年連続で前年を上回りました。新規登録件数は56,250件と前年比で5.1%増加し、2年連続で前年を上回りました。成約件数は比較可能な2000年以降で最大の件数を記録しています。17～18年にかけて停滞感のあった中古戸建取引ですが、19年は比較的活発な動きがみられました。（図7）
- 19年の平均成約価格は1,892万円で前年比マイナス0.1%と、ほぼ横ばいながら4年ぶりに前年を下回りました。新規登録価格は2,466万円と前年比で2.1%上昇し、4年連続で前年を上回りました。成約価格は11年（1,904万円）、新規登録価格は10年（2,470万円）の水準に近づいています。新規登録価格は上昇基調にありますが、成約価格は横ばいで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

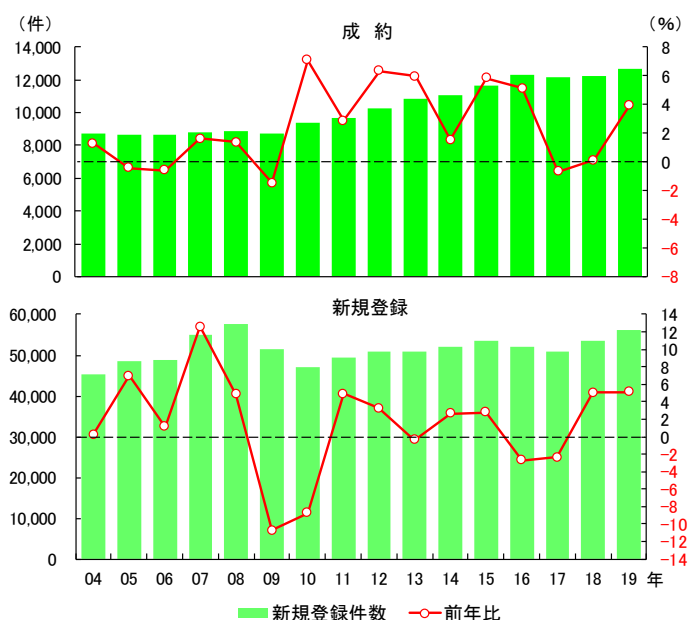
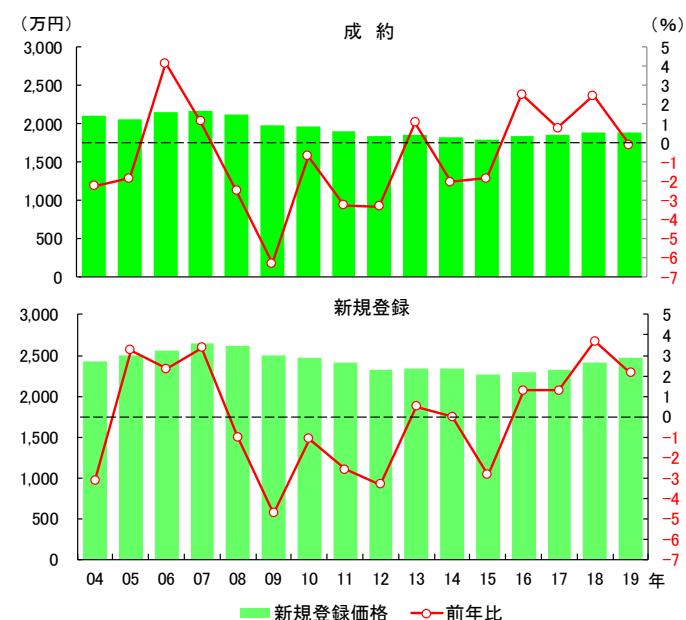


図8 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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	12,212	0.1	1,894	2.5	53,514	5.0	2,415	3.7
2019年	12,693	3.9	1,892	-0.1	56,250	5.1	2,466	2.1

6. 近畿圏エリア別の動き（暦年／2019年1～12月）

- 19年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、増加エリアは前年と同数でした。大阪市は5年連続で増加し、京都市などとともに1990年の機構発足以来、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、上昇エリア数は前年比で1地域増えました。大阪府内の各エリアや神戸市、京都市、滋賀県は13年以降上昇が続いており、滋賀県は2ケタの上昇となりました。（表3）
- 19年の中古戸建住宅の成約件数は8地域が前年比で増加し、増加エリア数は前年比で2地域増えました。大阪市や大阪府東部・南部、京都市、京都府他は、比較可能な2000年以降で最大を記録し、大阪市と大阪府東部は13年以降増加が続いています。一方、成約価格は6地域が前年比で下落し、下落エリア数は前年比で3地域増えました。京都市は4年連続で上昇しましたが、その他は下落もしくは横ばいとなるエリアが多く、件数・価格ともにプラスとなったのは京都市や大阪府南部など一部にとどまりました。中古戸建取引は比較的堅調でしたが、幅広いエリアで安価な物件を求める動きが強まりました。（表4）

表3 中古マンションの成約件数・価格の推移

暦年	成約件数(件)							成約価格(万円)						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
大阪府	7,867	7,617	8,100	8,230	8,451	8,810	9,033	1,765	1,890	1,966	2,140	2,208	2,345	2,464
前年比(%)	10.6	-3.2	6.3	1.6	2.7	4.2	2.5	4.9	7.1	4.0	8.8	3.2	6.2	5.1
大阪市	3,444	3,256	3,640	3,793	4,009	4,230	4,383	1,905	2,122	2,189	2,401	2,506	2,657	2,816
前年比(%)	9.1	-5.5	11.8	4.2	5.7	5.5	3.6	6.3	11.4	3.2	9.7	4.4	6.0	6.0
大阪府北部	1,965	1,900	1,991	2,035	1,965	2,099	2,098	1,999	2,075	2,174	2,366	2,405	2,546	2,681
前年比(%)	16.8	-3.3	4.8	2.2	-3.4	6.8	-0.0	2.9	3.8	4.7	8.8	1.7	5.8	5.3
大阪府東部	1,064	1,142	1,128	1,168	1,138	1,141	1,151	1,381	1,471	1,527	1,631	1,670	1,741	1,817
前年比(%)	3.1	7.3	-1.2	3.5	-2.6	0.3	0.9	3.0	6.6	3.8	6.8	2.4	4.2	4.3
大阪府南部	1,394	1,319	1,341	1,234	1,339	1,340	1,401	1,385	1,413	1,422	1,446	1,485	1,559	1,571
前年比(%)	12.1	-5.4	1.7	-8.0	8.5	0.1	4.6	3.4	2.0	0.6	1.7	2.7	5.0	0.7
兵庫県	5,396	5,356	5,624	5,492	5,285	5,287	5,243	1,810	1,814	1,879	1,950	1,987	2,056	2,188
前年比(%)	9.4	-0.7	5.0	-2.3	-3.8	0.0	-0.8	4.9	0.2	3.6	3.8	1.9	3.5	6.4
神戸市	2,377	2,443	2,519	2,564	2,426	2,426	2,312	1,763	1,784	1,897	1,987	1,993	2,079	2,195
前年比(%)	7.2	2.8	3.1	1.8	-5.4	0.0	-4.7	2.7	1.2	6.3	4.7	0.3	4.3	5.6
阪神間	2,332	2,277	2,366	2,237	2,153	2,156	2,268	2,061	2,053	2,094	2,166	2,253	2,310	2,461
前年比(%)	12.1	-2.4	3.9	-5.5	-3.8	0.1	5.2	5.8	-0.4	2.0	3.4	4.0	2.5	6.5
兵庫県他	687	636	739	691	706	705	663	1,117	1,072	1,126	1,113	1,152	1,199	1,229
前年比(%)	8.5	-7.4	16.2	-6.5	2.2	-0.1	-6.0	8.4	-4.0	5.0	-1.1	3.5	4.1	2.5
京都府	1,705	1,766	1,829	1,817	1,923	1,896	1,994	1,807	1,876	2,012	2,041	2,227	2,342	2,462
前年比(%)	3.8	3.6	3.6	-0.7	5.8	-1.4	5.2	3.3	3.9	7.2	1.5	9.1	5.1	5.1
京都市	1,386	1,446	1,485	1,478	1,546	1,538	1,632	1,873	1,955	2,125	2,175	2,380	2,504	2,610
前年比(%)	3.2	4.3	2.7	-0.5	4.6	-0.5	6.1	3.7	4.4	8.7	2.3	9.5	5.2	4.2
京都府他	319	320	344	339	377	358	362	1,519	1,520	1,521	1,460	1,599	1,646	1,798
前年比(%)	6.7	0.3	7.5	-1.5	11.2	-5.0	1.1	1.7	0.1	0.1	-4.0	9.6	2.9	9.2
滋賀県	681	674	713	671	654	639	650	1,538	1,705	1,773	1,813	1,796	1,787	2,011
前年比(%)	25.4	-1.0	5.8	-5.9	-2.5	-2.3	1.7	-0.9	10.9	4.0	2.3	-0.9	-0.6	12.5
奈良県	722	727	752	749	747	806	792	1,285	1,288	1,303	1,355	1,379	1,448	1,496
前年比(%)	24.1	0.7	3.4	-0.4	-0.3	7.9	-1.7	7.7	0.2	1.2	4.0	1.7	5.0	3.3
和歌山県	135	142	171	152	158	160	144	815	805	832	962	850	973	978
前年比(%)	11.6	5.2	20.4	-11.1	3.9	1.3	-10.0	-15.7	-1.1	3.3	15.7	-11.7	14.5	0.5

※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

暦年	成約件数(件)							成約価格(万円)						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
大阪府	4,118	4,291	4,585	4,770	4,819	4,959	5,125	1,771	1,735	1,701	1,776	1,817	1,860	1,845
前年比(%)	1.5	4.2	6.9	4.0	1.0	2.9	3.3	1.2	-2.0	-2.0	4.4	2.3	2.4	-0.8
大阪市	744	842	902	962	1,014	1,126	1,156	1,716	1,656	1,727	1,832	1,857	2,015	2,015
前年比(%)	3.8	13.2	7.1	6.7	5.4	11.0	2.7	2.6	-3.5	4.3	6.1	1.3	8.5	0.0
大阪府北部	864	836	899	958	974	937	880	2,547	2,530	2,336	2,541	2,681	2,659	2,632
前年比(%)	-6.5	-3.2	7.5	6.6	1.7	-3.8	-6.1	5.9	-0.7	-7.7	8.8	5.5	-0.8	-1.0
大阪府東部	1,162	1,209	1,246	1,291	1,396	1,417	1,516	1,414	1,387	1,391	1,418	1,455	1,460	1,458
前年比(%)	6.5	4.0	3.1	3.6	8.1	1.5	7.0	-1.2	-1.9	0.3	1.9	2.6	0.4	-0.2
大阪府南部	1,348	1,404	1,538	1,559	1,435	1,479	1,573	1,611	1,609	1,565	1,567	1,554	1,619	1,653
前年比(%)	1.6	4.2	9.5	1.4	-8.0	3.1	6.4	0.7	-0.1	-2.7	0.1	-0.8	4.2	2.1
兵庫県	2,953	2,899	2,984	3,183	2,989	2,883	3,132	2,084	2,028	2,006	1,996	1,970	2,039	2,055
前年比(%)	9.4	-1.8	2.9	6.7	-6.1	-3.5	8.6	-1.1	-2.7	-1.1	-0.5	-1.3	3.5	0.8
神戸市	1,065	983	1,004	1,073	1,028	964	1,060	2,196	2,125	2,108	2,100	2,068	2,215	2,107
前年比(%)	14.6	-7.7	2.1	6.9	-4.2	-6.2	10.0	2.6	-3.2	-0.8	-0.4	-1.5	7.1	-4.9
阪神間	1,146	1,173	1,164	1,236	1,099	1,064	1,231	2,450	2,399	2,391	2,399	2,364	2,474	2,477
前年比(%)	-1.5	2.4	-0.8	6.2	-11.1	-3.2	15.7	-2.0	-2.1	-0.3	0.3	-1.5	4.7	0.1
兵庫県他	742	743	816	874	862	855	841	1,358	1,313	1,331	1,299	1,350	1,300	1,370
前年比(%)	22.0	0.1	9.8	7.1	-1.4	-0.8	-1.6	3.9	-3.4	1.4	-2.4	3.9	-3.7	5.4
京都府	1,869	1,754	1,976	2,128	2,125	2,160	2,202	1,976	2,039	1,992	2,149	2,137	2,183	2,196
前年比(%)	8.0	-6.2	12.7	7.7	-0.1	1.6	1.9	3.3	3.2	-2.3	7.9	-0.6	2.2	0.6
京都市	1,146	1,068	1,220	1,316	1,352	1,364	1,385	2,069	2,163	2,142	2,355	2,370	2,430	2,478
前年比(%)	11.8	-6.8	14.2	7.9	2.7	0.9	1.5	3.6	4.5	-1.0	10.0	0.6	2.5	2.0
京都府他	723	686	756	812	773	796	817	1,829	1,847	1,750	1,815	1,730	1,761	1,717
前年比(%)	2.4	-5.1	10.2	7.4	-4.8	3.0	2.6	2.1	1.0	-5.2	3.7	-4.7	1.8	-2.5
滋賀県	757	823	824	882	877	907	906	1,600	1,545	1,579	1,537	1,562	1,597	1,645
前年比(%)	15.9	8.7	0.1	7.0	-0.6	3.4	-0.1	4.3	-3.4	2.2	-2.6	1.6	2.3	3.0
奈良県	872	940	975	944	954	923	900	1,772	1,691	1,567	1,668	1,631	1,579	1,527
前年比(%)	2.2	7.8	3.7	-3.2	1.1	-3.2	-2.5	0.8	-4.6	-7.4	6.5	-2.2	-3.2	-3.3
和歌山県	306	334	342	378	435	379	428	1,094	1,083	1,039	1,012	1,004	1,049	986
前年比(%)	14.6	9.2	2.4	10.5	15.1	-12.9	12.9	2.7	-1.0	-4.0	-2.6	-0.8	4.5	-6.0

※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

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。

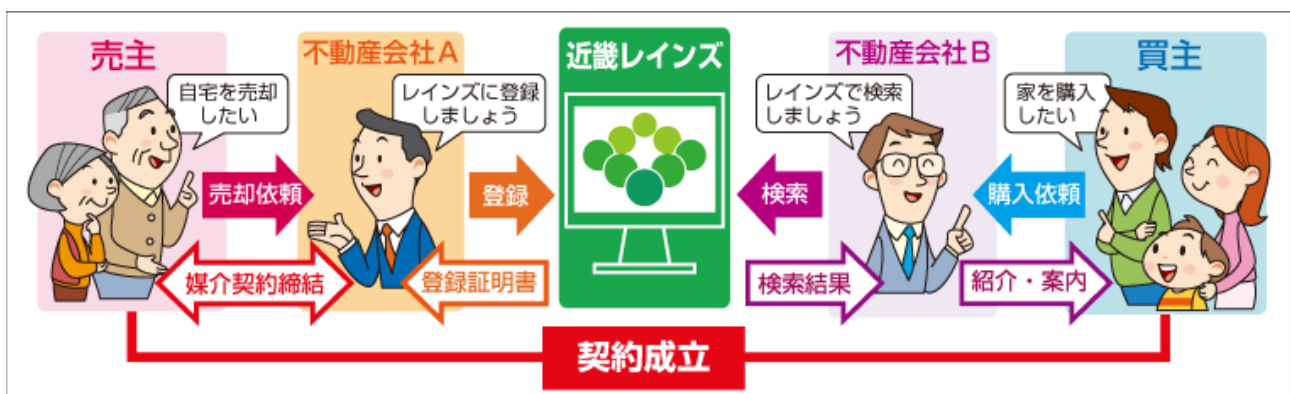
掲載データについて

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 大阪市中央区船越町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/>