

近畿圏不動産流通市場の動向について（2020年1～3月期）

■中古マンション

成約件数：前年同期比-3.8%で2期連続減少 成約価格：同+0.4%で29期連続上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比+7.7%で3期連続増加 成約価格：同+0.3%で3期ぶり上昇

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、2020年1～3月期及び2019年度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）

●20年1～3月における近畿2府4県の中古マンション成約報告件数は4,627件と前年比で3.8%減少し、2期連続で前年同期を下回りました。新規登録（売り出し）件数の1～3月期は17,721件で前年比プラス10.9%の2ケタ増となり、4期連続で前年同期を上回りました。新規登録件数は1～3月期として1990年の機構発足以来最大となり、市場での中古マンション供給量は拡大しています。（図1）

●20年1～3月期の平均成約価格は2,372万円で前年比プラス0.4%と、ほぼ横ばいながら13年1～3月期から29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2,461万円と前年比で6.9%上昇し、9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98年同期（2,425万円）を上回りました。成約価格の上昇率は大幅に縮小しほぼ横ばいで、上昇が続く新規登録価格との乖離は拡大しています。成約件数の減少率も拡大しており、堅調に推移してきた中古マンション市場に減速感が広がってきました。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

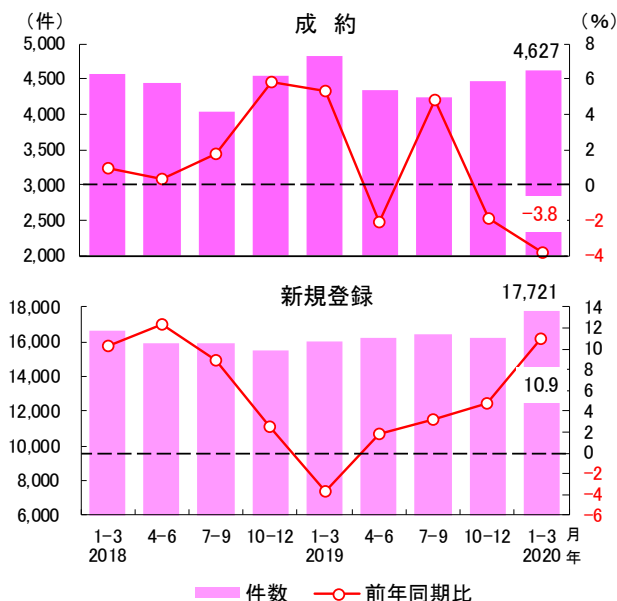
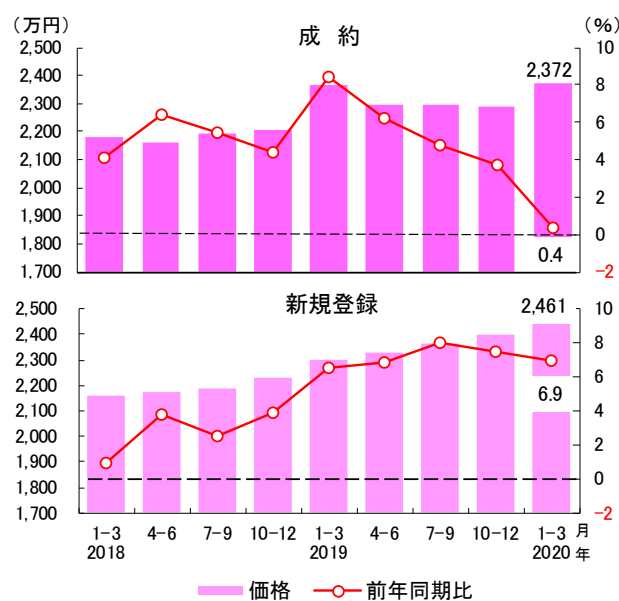


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（四半期）

- 20年1～3月期中古戸建住宅の成約件数は3,367件と前年比で7.7%増加し、3期連続で前年同期を上回りました。1～3月期としてはデータが遡及可能な02年以降で最も多くなっています。新規登録件数は15,271件で前年比プラス12.3%の2ケタ増となり、4期連続で前年同期を上回りました。中古マンションと同様に新規登録件数は大きく増加しており、市場での中古戸建供給量は拡大しています。（図3）
- 20年1～3月期の平均成約価格は1,916万円で前年比プラス0.3%と、ほぼ横ばいながら3期ぶりに前年同期を上回りました。新規登録価格は2,485万円で前年比プラス0.4%と、ほぼ横ばいながら16年1～3月期から17期連続で前年同期を上回りました。成約・新規登録件数とも増加基調にあります。価格はほぼ横ばいでより高額な物件取引が広がる傾向にはなく、中古戸建価格は頭打ちの状況にあります。（図4）

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

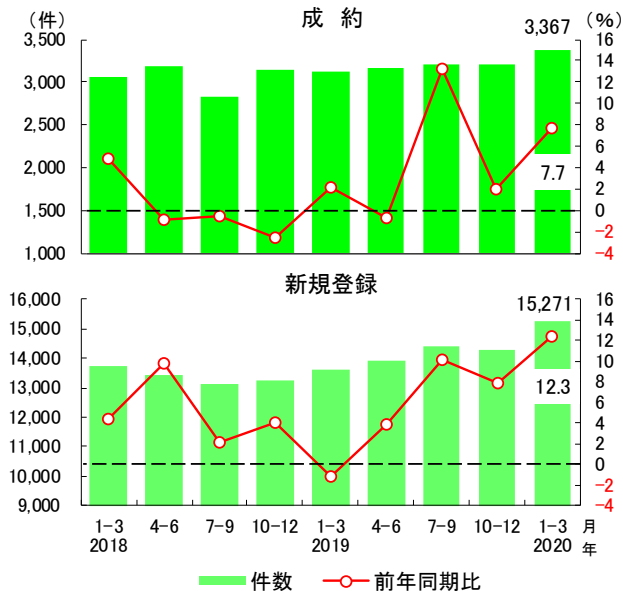
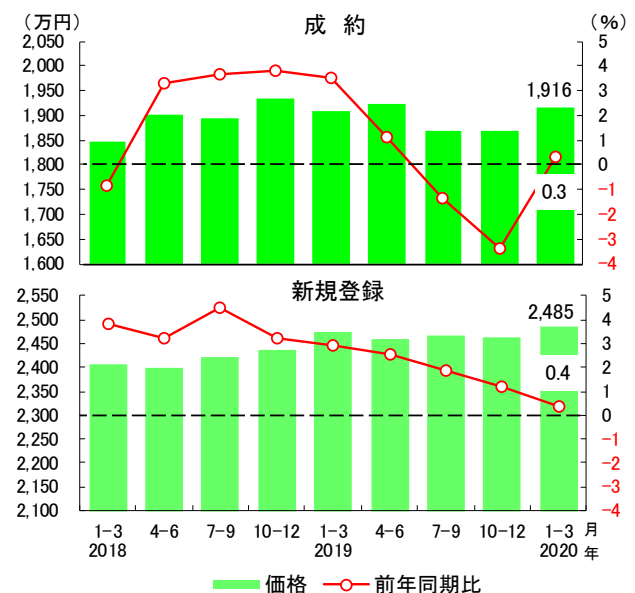


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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(%)	
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
2020年1-3月	4,627	-3.8	2,372	0.4	3,367	7.7	1,916	0.3
	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(%)	
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
2020年1-3月	17,721	10.9	2,461	6.9	15,271	12.3	2,485	0.4

3. 近畿圏エリア別の動き（四半期）

●20年1～3月期中古マンション成約件数は対象12地域中9地域が前年比で減少し、減少エリアは19年10～12月期に比べて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同数でした。大阪府北部は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18期連続、大阪府東部は9期連続、滋賀県は6期連続、阪神間は5期連続で前年比プラスとなりました。大阪市と大阪府東部、阪神間、滋賀県の平均価格は1～3期としては2000年以降で最も高い水準となりましたが、京都府や奈良県など下落エリアも目立ちました。（表1）

●20年1～3月期中古戸建住宅の成約件数は10地域が前年比で増加し、増加エリアは前期比で4地域増えました。大阪府北部、京都市、京都府他、滋賀県、奈良県は2ヶタ増、大阪府東部と神戸市、阪神間、和歌山県は5期連続の前年比増となりました。成約価格は9地域が前年比で下落し、下落エリアは前期比で1地域増えました。神戸市と京都府他、奈良県、和歌山県は4期連続で前年同期を下回り、中古戸建価格も下落エリアが多くみられました。（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)									
	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	2020年 1-3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	2020年 1-3月
大阪府	2,243	2,225	2,049	2,293	2,467	2,177	2,150	2,239	2,356	2,314	2,346	2,375	2,347	2,518	2,421	2,460	2,450	2,555
前年比(%)	2.0	3.4	2.2	9.4	10.0	-2.2	4.9	-2.4	-4.5	4.3	7.7	8.1	4.9	8.8	3.2	3.6	4.4	1.4
大阪市	1,074	1,092	961	1,103	1,206	1,024	1,079	1,074	1,096	2,593	2,647	2,703	2,687	2,945	2,741	2,835	2,724	3,012
前年比(%)	7.0	5.3	-1.6	11.3	12.3	-6.2	12.3	-2.6	-9.1	1.8	8.2	11.3	3.2	13.6	3.5	4.9	1.4	2.3
大阪府北部	555	524	508	512	556	521	476	545	605	2,539	2,514	2,635	2,498	2,677	2,674	2,568	2,789	2,628
前年比(%)	3.9	5.9	13.6	4.7	0.2	-0.6	-6.3	6.4	8.8	6.8	5.1	7.7	3.6	5.4	6.4	-2.5	11.7	-1.8
大阪府東部	279	270	276	316	315	296	255	285	300	1,711	1,709	1,741	1,795	1,794	1,791	1,804	1,880	1,892
前年比(%)	-6.1	-2.5	5.3	4.6	12.9	9.6	-7.6	-9.8	-4.8	0.9	3.5	0.5	11.6	4.8	4.8	3.6	4.8	5.5
大阪府南部	335	339	304	362	390	336	340	335	355	1,547	1,624	1,480	1,577	1,558	1,608	1,612	1,506	1,579
前年比(%)	-8.0	-0.9	-4.7	15.3	16.4	-0.9	11.8	-7.5	-9.0	2.8	9.2	-2.8	10.9	0.7	-1.0	8.9	-4.5	1.3
兵庫県	1,397	1,381	1,172	1,337	1,366	1,313	1,252	1,312	1,380	2,071	2,020	2,081	2,055	2,234	2,183	2,178	2,153	2,236
前年比(%)	-0.1	1.1	-1.3	0.3	-2.2	-4.9	6.8	-1.9	1.0	2.6	4.2	5.3	2.1	7.9	8.1	4.7	4.8	0.1
神戸市	616	664	551	595	584	555	564	609	649	2,086	2,017	2,172	2,056	2,293	2,198	2,191	2,101	2,233
前年比(%)	-3.1	2.8	4.6	-3.6	-5.2	-16.4	2.4	2.4	11.1	4.0	2.8	7.2	3.5	10.0	9.0	0.9	2.2	-2.6
阪神間	586	544	452	574	596	591	536	545	569	2,326	2,307	2,292	2,311	2,499	2,461	2,424	2,456	2,526
前年比(%)	1.9	-1.3	-8.5	7.7	1.7	8.6	18.6	-5.1	-4.5	0.2	7.7	4.3	-1.6	7.4	6.7	5.8	6.3	1.1
兵庫県他	195	173	169	168	186	167	152	158	162	1,260	1,131	1,218	1,181	1,202	1,151	1,264	1,309	1,226
前年比(%)	3.7	2.4	1.8	-8.2	-4.6	-3.5	-10.1	-6.0	-12.9	10.7	-4.6	5.2	4.5	-4.6	1.8	3.8	10.9	2.0
京都府	492	451	444	509	562	481	442	509	480	2,404	2,252	2,267	2,427	2,513	2,506	2,403	2,417	2,452
前年比(%)	-7.5	-8.1	7.5	4.5	14.2	6.7	-0.5	0.0	-14.6	10.0	4.2	0.7	4.7	4.5	11.3	6.0	-0.4	-2.4
京都市	395	365	366	412	463	393	356	420	388	2,608	2,399	2,417	2,574	2,645	2,681	2,539	2,563	2,605
前年比(%)	-4.1	-9.7	9.6	4.0	17.2	7.7	-2.7	1.9	-16.2	12.2	3.8	-0.2	4.0	1.4	11.7	5.1	-0.4	-1.5
京都府他	97	86	78	97	99	88	86	89	92	1,573	1,626	1,563	1,802	1,894	1,723	1,838	1,726	1,805
前年比(%)	-19.2	-1.1	-1.3	6.6	2.1	2.3	10.3	-8.2	-7.1	-8.0	10.4	2.4	10.1	20.4	6.0	17.6	-4.2	-4.7
滋賀県	179	149	140	171	171	155	167	157	163	1,805	1,744	1,687	1,886	1,953	1,977	2,054	2,061	2,121
前年比(%)	7.2	-6.3	-20.5	12.5	-4.5	4.0	19.3	-8.2	-4.7	2.5	-1.5	-8.5	4.3	8.2	13.3	21.7	9.2	8.6
奈良県	218	183	210	195	212	186	198	196	209	1,509	1,391	1,372	1,516	1,548	1,525	1,440	1,470	1,451
前年比(%)	16.6	-7.6	26.5	-0.5	-2.8	1.6	-5.7	0.5	-1.4	2.4	8.8	-3.0	11.4	2.6	9.7	5.0	-3.0	-6.3
和歌山県	41	45	34	40	34	31	35	44	39	951	884	1,038	1,040	848	1,013	1,037	1,006	1,116
前年比(%)	-6.8	-13.5	9.7	29.0	-17.1	-31.1	2.9	10.0	14.7	6.3	13.0	12.5	26.1	-10.8	14.6	-0.1	-3.2	31.6

※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)									
	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	2020年 1-3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	2020年 1-3月		
大阪府	1,258	1,307	1,153	1,241	1,310	1,279	1,300	1,236	1,373	1,828	1,903	1,834	1,871	1,866	1,867	1,807	1,840	1,810		
前年比(%)	6.3	1.5	2.1	1.9	4.1	-2.1	12.7	-0.4	4.8	0.8	1.9	1.8	5.1	2.0	-1.9	-1.4	-1.7	-3.0		
大阪市	303	287	253	283	325	264	287	280	302	1,899	2,069	2,007	2,093	2,027	2,155	1,934	1,953	2,079		
前年比(%)	27.3	14.3	-3.4	7.6	7.3	-8.0	13.4	-1.1	-7.1	5.7	7.9	9.7	11.3	6.7	4.2	-3.6	-6.7	2.6		
大阪府北部	247	251	211	228	203	219	243	215	256	2,693	2,787	2,585	2,550	2,670	2,671	2,576	2,620	2,594		
前年比(%)	0.0	-9.4	0.5	-5.0	-17.8	-12.7	15.2	-5.7	26.1	-2.2	3.4	-7.7	2.6	-0.9	-4.2	-0.4	2.7	-2.8		
大阪府東部	342	375	348	352	394	385	370	367	410	1,354	1,490	1,435	1,557	1,512	1,464	1,436	1,415	1,374		
前年比(%)	5.2	1.4	2.1	-2.2	15.2	2.7	6.3	4.3	4.1	-3.3	-0.8	-1.6	7.1	11.6	-1.7	0.1	-9.1	-9.1		
大阪府南部	366	394	341	378	388	411	400	374	405	1,630	1,613	1,648	1,588	1,669	1,632	1,593	1,724	1,554		
前年比(%)	-2.1	1.0	7.9	6.5	6.0	4.3	17.3	-1.1	4.4	4.3	1.1	11.2	1.6	2.4	1.2	-3.4	8.5	-6.9		
兵庫県	712	757	652	762	783	775	768	806	812	1,933	2,047	2,105	2,075	2,077	2,123	2,030	1,992	2,179		
前年比(%)	1.1	-3.2	-6.1	-5.8	10.0	2.4	17.8	5.8	3.7	-2.9	7.6	7.1	2.7	7.4	3.7	-3.5	-4.0	4.9		
神戸市	239	261	216	248	270	262	249	279	270	2,028	2,178	2,354	2,314	2,143	2,120	2,100	2,067	2,129		
前年比(%)	-5.5	-1.5	-6.1	-11.4	13.0	0.4	15.3	12.5	0.0	-0.7	6.7	16.3	7.6	5.6	-2.7	-10.8	-10.6	-0.7		
阪神間	274	254	241	295	312	320	284	315	324	2,348	2,574	2,482	2,499	2,405	2,599	2,499	2,404	2,751		
前年比(%)	6.6	-7.3	-9.7	-2.0	13.9	26.0	17.8	6.8	3.8	-3.7	13.6	5.0	4.6	2.4	1.0	0.7	-3.8	14.4		
兵庫県他	199	242	195	219	201	193	235	212	218	1,249	1,352	1,362	1,232	1,478	1,336	1,389	1,279	1,392		
前年比(%)	2.6	-0.4	-1.0	-3.9	1.0	-20.2	20.5	-3.2	8.5	-5.8	1.2	0.3	-10.4	18.3	-1.2	1.9	3.8	-5.8		
京都府	524	553	504	579	502	545	563	592	573	2,104	2,149	2,175	2,296	2,128	2,217	2,268	2,164	2,286		
前年比(%)	5.6	0.7	-1.6	1.9	-4.2	-1.4	11.7	2.2	14.1	-4.9	1.7	5.9	5.8	1.2	3.2	4.3	-5.7	7.4		
京都市	335	363	308	358	304	329	377	375	354	2,319	2,339	2,439	2,617	2,339	2,586	2,569	2,403	2,591		
前年比(%)	4.4	5.8	-4.0	-2.5	-9.3	-9.4	22.4	4.7	16.4	-4.5	0.5	7.4	7.0	0.9	10.6	5.3	-8.2	10.7		
京都府他	189	190	196	221	198	216	186	217	219	1,721	1,786	1,759	1,776	1,804	1,654	1,659	1,752	1,793		
前年比(%)	8.0	-7.8	2.6	10.0	4.8	13.7	-5.1	-1.8	10.6	-5.1	1.5	4.3	6.5	4.8	-7.4	-5.7	-1.3	-0.6		
滋賀県	235	221	216	235	211	231	231	233	234	1,677	1,536	1,595	1,578	1,732	1,649	1,542	1,664	1,602		
前年比(%)	19.9	-9.4	20.0	-8.6	-10.2	4.5	6.9	-0.9	10.9	5.4	-3.0	7.0	0.5	3.3	7.4	-3.4	5.5	-7.5		
奈良県	245	241	213	224	215	221	230	234	268	1,553	1,593	1,542	1,627	1,637	1,571	1,462	1,449	1,531		
前年比(%)	3.4	-0.4	-5.3	-10.4	-12.2	-8.3	8.0	4.5	24.7	-4.1	5.6	-7.1	-6.1	5.4	-1.4	-5.2	-10.9	-6.5		
和歌山県	84	113	88	94	104	118	110	96	107	1,056	1,030	1,079	1,038	1,073	1,009	951	906	959		
前年比(%)	-15.2	-3.4	-13.7	-19.7	23.8	4.4	25.0	2.1	2.9	22.0	-2.9	10.8	-4.8	1.6	-2.1	-11.9	-12.7	-10.6		

※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

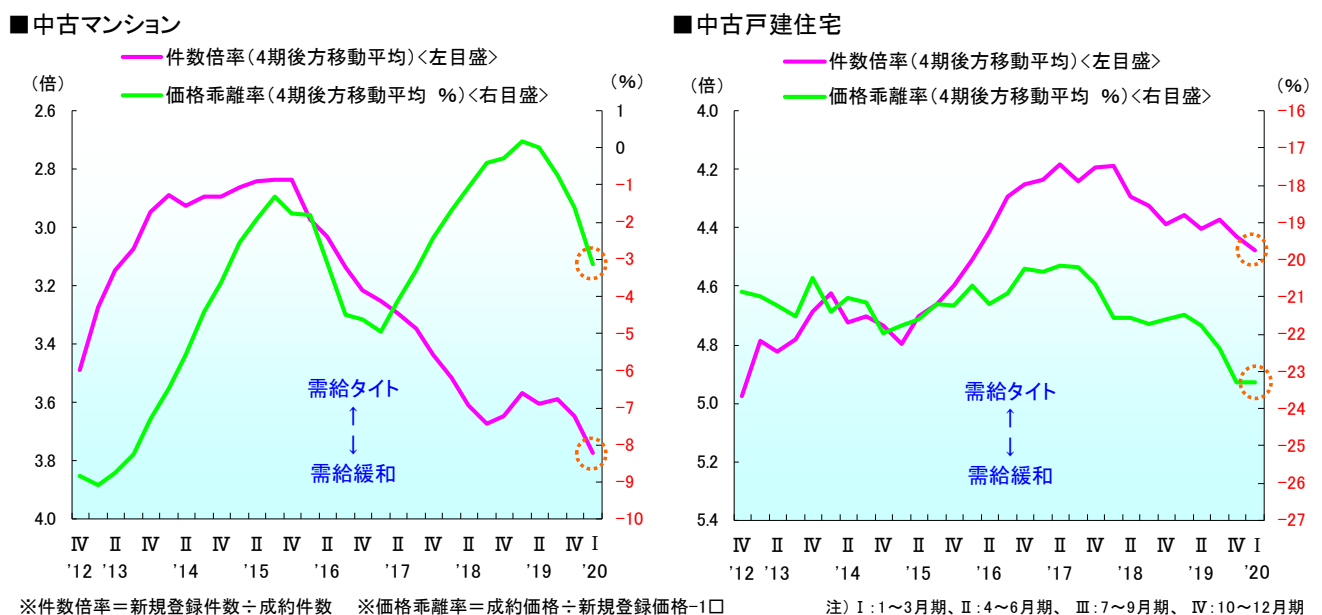
※兵庫県他: 神戸市と上記の阪神間を除く兵庫県内

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。

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、成約件数が減少したため中古マンションの需給は19年10～12月期から緩和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縮小した結果、需給は19年4～6月期から緩和傾向にあります。中古戸建の件数倍率は新規登録件数の増加率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・新規登録価格ともに横ばいであったため変化していません。（参考図）
- 大規模な金融緩和が始まった13年以降、中古マンション価格は上昇基調にありましたが、取引量の減少や成約価格の頭打ちで弱含みの傾向が目立ってきました。実需が中心の中古戸建市場に対し、投資用なども含む中古マンション市場は景気への感応度が高いとされます。19年10月の消費増税以降、すでに市況減速の動きがみられましたが、年明け以降、新型コロナウイルスによる取引への影響が拡大する可能性も指摘され、中古住宅市場の先行き不透明感は強まっています。

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



■バックデータ

	'12年		'13年				'14年				'15年				'16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	3.49	3.27	3.15	3.07	2.95	2.89	2.92	2.89	2.89	2.86	2.84	2.83	2.83	2.97	3.03			
中古マンション 価格乖離率	-8.8	-9.1	-8.8	-8.3	-7.3	-6.5	-5.6	-4.4	-3.6	-2.6	-1.9	-1.3	-1.8	-1.8	-3.1			
中古戸建住宅 件数倍率	4.97	4.79	4.82	4.78	4.69	4.63	4.72	4.70	4.73	4.80	4.70	4.66	4.60	4.51	4.41			
中古戸建住宅 価格乖離率	-20.8	-21.0	-21.2	-21.5	-20.5	-21.4	-21.0	-21.1	-22.0	-21.8	-21.6	-21.2	-21.2	-20.7	-21.2			

	'16年		'17年			'18年				'19年				'20年	
	III	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	3.14	3.22	3.25	3.29	3.34	3.44	3.51	3.61	3.67	3.65	3.57	3.60	3.59	3.65	3.77
中古マンション 価格乖離率	-4.5	-4.6	-5.0	-4.1	-3.3	-2.4	-1.7	-1.1	-0.4	-0.3	0.2	0.0	-0.7	-1.6	-3.1
中古戸建住宅 件数倍率	4.29	4.25	4.24	4.18	4.24	4.19	4.19	4.29	4.32	4.39	4.35	4.40	4.37	4.43	4.48
中古戸建住宅 価格乖離率	-20.9	-20.2	-20.3	-20.2	-20.2	-20.7	-21.6	-21.6	-21.7	-21.6	-21.5	-21.8	-22.4	-23.3	-23.3

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）

- 19年度の近畿圏の中古マンション成約件数は17,671件で前年比マイナス0.9%と、3年ぶりに減少に転じました。19年度の新規登録（売り出し）件数は66,696件と前年比で5.3%増加し、5年連続でプラスとなりました。新規登録件数は1990年の機構発足以来、最大の件数を記録し、売り圧力は高まっています。（図5）
- 19年度の平均成約価格は2,313万円と前年比で3.6%上昇し、13年度から7年連続でプラスとなりました。新規登録（売り出し）価格は2,390万円と前年比で7.3%上昇し、5年連続のプラスでした。成約価格は96年度（2,346万円）の水準に近づき、新規登録価格は98年度（2,285万円）を上回っています。13年度以降、上昇が続いてきた中古マンション価格ですが、四半期データでみたように足元では頭打ちの傾向もみられ、大幅な景気後退が懸念される中で、高額物件に対する取得需要が減退することも考えられます。（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）

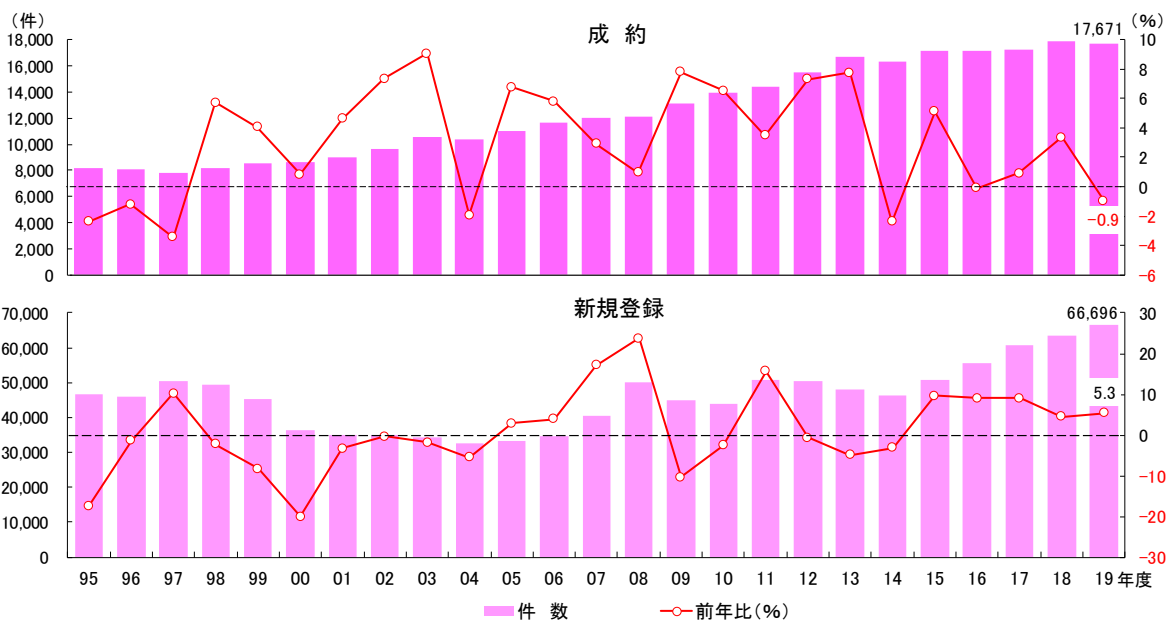
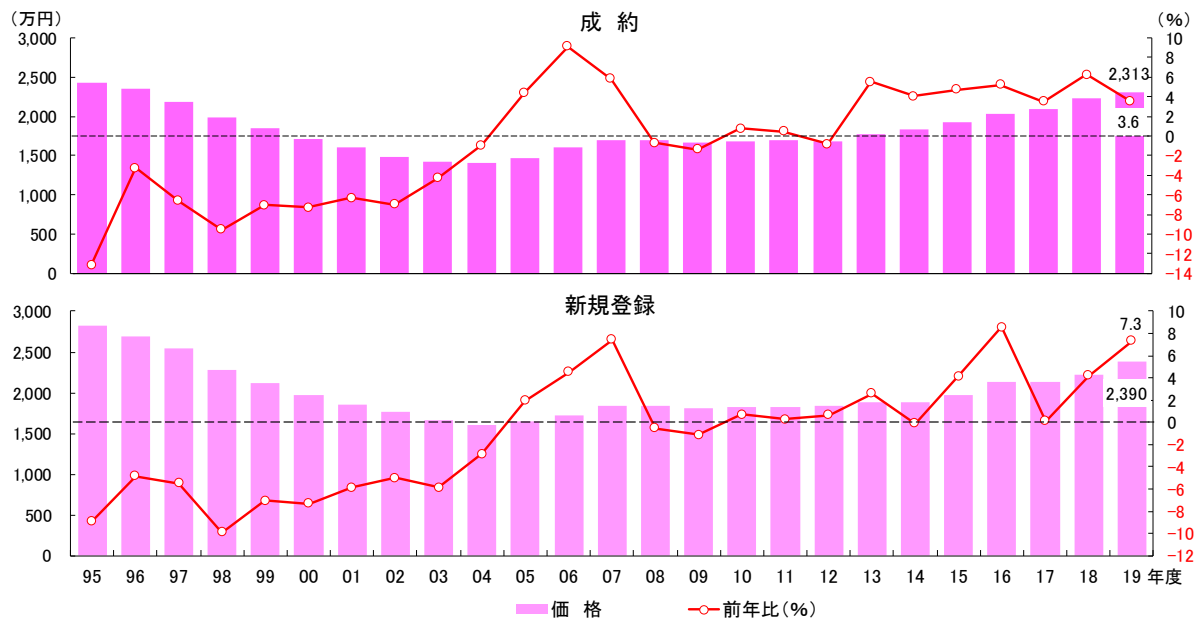


図6 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格の推移（年度）



5. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（年度）

- 19年度の中古戸建住宅の成約件数は12,935件と前年比で5.4%増加し、2年ぶりに増加しました。19年度はデータが訴求可能な02年度以降では最も多くなっています。新規登録件数は57,928件と前年比で8.5%増加し、3年連続でプラスとなりました。前述の四半期データで示したように、足元でも成約・新規登録件数ともに増加傾向に変化はなく、中古戸建に対する需要は底堅いものがあります。（図7）
- 19年度の平均成約価格は1,894万円で前年比マイナス0.8%と、ほぼ横ばいながら4年ぶりに下落に転じました。新規登録価格は2,469万円と前年比で1.4%上昇し、4年連続で上昇しました。成約価格は下落していますが取引量は増加基調にあり、安価な中古戸建を求める需要は依然として根強いものがあります。ただ、前述のように新型コロナウイルスによる取引への影響が長期化した場合、年度単位での市況悪化の懸念も排除できません。（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）

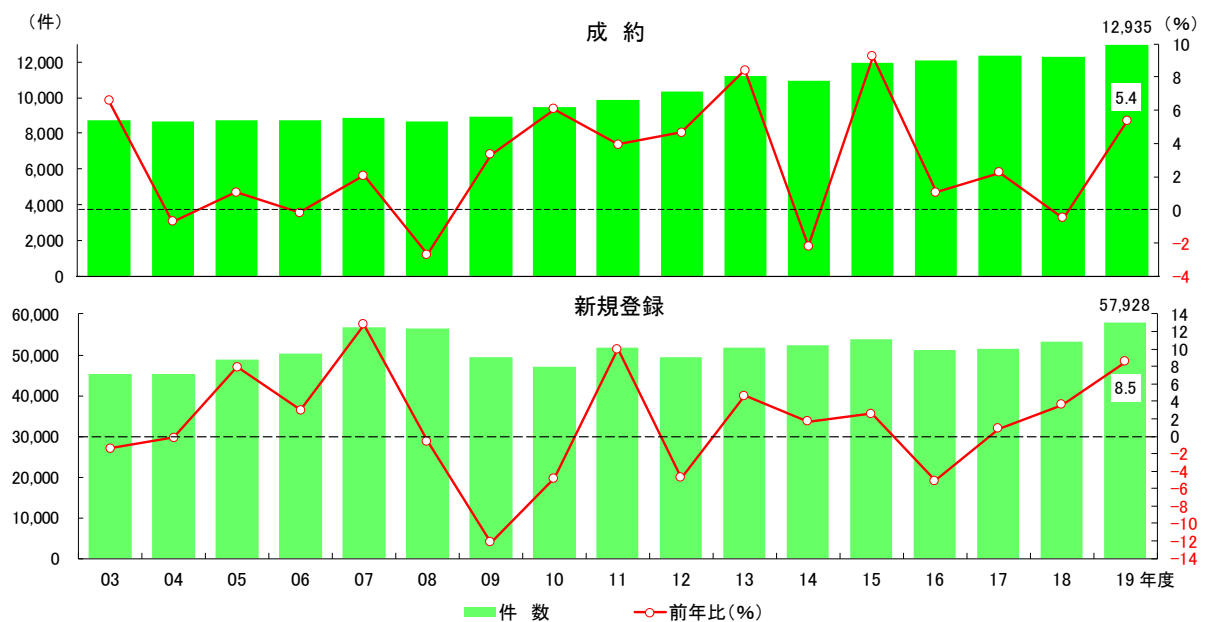
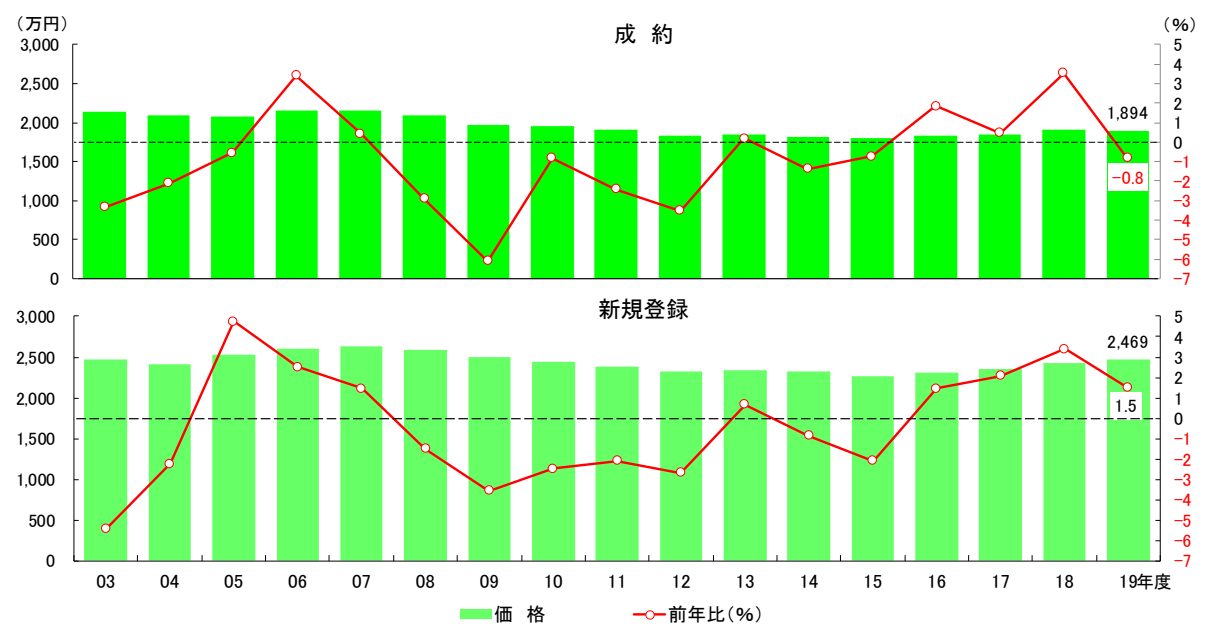


図8 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移（年度）



■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
2019年度	17,671	-0.9	2,313	3.6	66,696	5.3	2,390	7.3

	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
2019年度	12,935	5.4	1,894	-0.8	57,928	8.5	2,469	1.5

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）

●19年度の中古マンション成約件数は対象12地域中9地域が前年比で減少し、減少エリアは前年比で5地域増えました。大阪府北部は機構発足以来、最大の成約件数となる一方、神戸市と和歌山県は4年連続で減少し、大阪市は5年ぶり、大阪府南部は4年ぶりに減少するなど弱含みのエリアが目立ちます。成約価格は全てのエリアが前年比で上昇し、上昇エリアは前年比で1地域増えました。兵庫県他と京都府他、奈良県、和歌山県を除くエリアは13年度以降の上昇が続いており、大阪府北部と阪神間、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年度の中古戸建住宅の成約件数は11地域が前年比で増加し、増加エリアは前年比で7地域増えました。大阪府東部は5年連続で増加、阪神間は2ヶタ増となり、大阪府東部、南部、神戸市、阪神間、京都市、京都府他、滋賀県、和歌山県は機構発足以来、最大の件数となりました。成約価格は9地域が前年比で下落し、下落エリアは前年比で7地域増えました。大阪市は6年ぶり、大阪府東部は4年ぶりに下落し、奈良県は3年連続で下落しました。阪神間と京都市、滋賀県は件数・価格ともに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)					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014	2015	2016	2017	2018	2019
大阪府	7,615	8,074	8,265	8,495	9,034	8,922	1,916	2,012	2,169	2,234	2,400	2,473
前年比(%)	-4.8	6.0	2.4	2.8	6.3	-1.2	6.8	5.0	7.8	3.0	7.4	3.1
大阪市	3,227	3,739	3,799	4,079	4,362	4,273	2,160	2,230	2,461	2,519	2,752	2,830
前年比(%)	-8.1	15.9	1.6	7.4	6.9	-2.0	11.3	3.2	10.4	2.3	9.3	2.8
大阪府北部	1,883	1,951	2,035	1,986	2,100	2,147	2,107	2,232	2,360	2,450	2,582	2,667
前年比(%)	-7.2	3.6	4.3	-2.4	5.7	2.2	4.5	6.0	5.7	3.8	5.4	3.3
大阪府東部	1,143	1,124	1,149	1,120	1,177	1,136	1,498	1,557	1,652	1,674	1,762	1,843
前年比(%)	6.3	-1.7	2.2	-2.5	5.1	-3.5	7.3	4.0	6.1	1.3	5.3	4.6
大阪府南部	1,362	1,260	1,282	1,310	1,395	1,366	1,426	1,430	1,460	1,495	1,562	1,576
前年比(%)	-1.7	-7.5	1.7	2.2	6.5	-2.1	1.8	0.3	2.1	2.4	4.4	0.9
兵庫県	5,357	5,625	5,405	5,283	5,256	5,257	1,835	1,905	1,956	2,001	2,098	2,188
前年比(%)	-1.5	5.0	-3.9	-2.3	-0.5	0.0	1.0	3.8	2.7	2.3	4.9	4.3
神戸市	2,410	2,562	2,498	2,406	2,394	2,377	1,826	1,924	1,980	2,014	2,130	2,181
前年比(%)	-1.8	6.3	-2.5	-3.7	-0.5	-0.7	2.6	5.4	3.0	1.7	5.8	2.4
阪神間	2,275	2,343	2,204	2,164	2,166	2,241	2,065	2,127	2,203	2,255	2,358	2,468
前年比(%)	-2.1	3.0	-5.9	-1.8	0.1	3.5	0.6	3.0	3.6	2.4	4.5	4.7
兵庫県他	672	720	703	713	696	639	1,092	1,118	1,097	1,185	1,183	1,236
前年比(%)	2.0	7.1	-2.4	1.4	-2.4	-8.2	-3.3	2.4	-1.9	8.0	-0.2	4.5
京都市	1,758	1,819	1,866	1,883	1,966	1,912	1,914	2,026	2,068	2,285	2,375	2,445
前年比(%)	2.0	3.5	2.6	0.9	4.4	-2.7	3.9	5.8	2.1	10.5	3.9	2.9
京都市	1,453	1,461	1,507	1,529	1,606	1,557	1,998	2,158	2,194	2,454	2,519	2,598
前年比(%)	4.3	0.6	3.1	1.5	5.0	-3.1	5.0	8.0	1.6	11.9	2.6	3.1
京都府他	305	358	359	354	360	355	1,513	1,485	1,541	1,555	1,733	1,773
前年比(%)	-7.9	17.4	0.3	-1.4	1.7	-1.4	-4.5	-1.8	3.7	0.9	11.5	2.3
滋賀県	673	695	669	666	631	642	1,715	1,783	1,802	1,808	1,827	2,054
前年比(%)	1.2	3.3	-3.7	-0.4	-5.3	1.7	7.0	4.0	1.1	0.3	1.0	12.4
奈良県	744	742	739	778	800	789	1,258	1,342	1,374	1,393	1,458	1,470
前年比(%)	3.9	-0.3	-0.4	5.3	2.8	-1.4	-3.5	6.7	2.4	1.4	4.7	0.9
和歌山県	141	167	160	155	153	149	812	899	903	864	951	1,044
前年比(%)	3.7	18.4	-4.2	-3.1	-1.3	-2.6	2.4	10.7	0.5	-4.4	10.1	9.8

※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)					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014	2015	2016	2017	2018	2019
大阪府	4,272	4,623	4,755	4,893	5,011	5,188	1,727	1,715	1,783	1,821	1,869	1,831
前年比(%)	-0.1	8.2	2.9	2.9	2.4	3.5	-1.2	-0.7	4.0	2.1	2.7	-2.1
大阪市	858	905	967	1,079	1,148	1,133	1,675	1,790	1,801	1,882	2,049	2,029
前年比(%)	9.3	5.5	6.9	11.6	6.4	-1.3	2.4	6.8	0.6	4.5	8.9	-1.0
大阪府北部	837	904	973	974	893	933	2,432	2,411	2,579	2,666	2,652	2,613
前年比(%)	-3.8	8.0	7.6	0.1	-8.3	4.5	-5.0	-0.9	7.0	3.4	-0.5	-1.5
大阪府東部	1,181	1,262	1,281	1,413	1,469	1,532	1,411	1,363	1,417	1,443	1,499	1,421
前年比(%)	-4.1	6.9	1.5	10.3	4.0	4.3	0.1	-3.5	4.0	1.8	3.9	-5.2
大阪府南部	1,396	1,552	1,534	1,427	1,501	1,590	1,604	1,553	1,574	1,571	1,629	1,624
前年比(%)	0.3	11.2	-1.2	-7.0	5.2	5.9	-0.0	-3.1	1.3	-0.2	3.7	-0.3
兵庫県	2,868	3,111	3,038	2,997	2,954	3,161	2,035	2,017	1,982	1,956	2,075	2,081
前年比(%)	-3.7	8.5	-2.3	-1.3	-1.4	7.0	-1.3	-0.8	-1.8	-1.3	6.1	0.3
神戸市	1,001	1,039	1,030	1,014	995	1,060	2,139	2,108	2,087	2,065	2,241	2,104
前年比(%)	-3.6	3.8	-0.9	-1.6	-1.9	6.5	-1.5	-1.4	-1.0	-1.1	8.5	-6.1
阪神間	1,139	1,224	1,161	1,116	1,102	1,243	2,406	2,409	2,396	2,343	2,486	2,567
前年比(%)	-2.1	7.5	-5.1	-3.9	-1.3	12.8	-1.4	0.1	-0.5	-2.2	6.1	3.2
兵庫県他	728	848	847	867	857	858	1,310	1,341	1,285	1,332	1,353	1,350
前年比(%)	-6.4	16.5	-0.1	2.4	-1.2	0.1	-3.1	2.4	-4.1	3.6	1.6	-0.2
京都府	1,731	2,029	2,102	2,153	2,138	2,273	2,038	2,028	2,169	2,112	2,190	2,233
前年比(%)	-7.8	17.2	3.6	2.4	-0.7	6.3	3.1	-0.5	6.9	-2.6	3.7	2.0
京都市	1,058	1,247	1,313	1,366	1,333	1,435	2,165	2,188	2,393	2,344	2,437	2,535
前年比(%)	-8.9	17.9	5.3	4.0	-2.4	7.7	4.4	1.1	9.3	-2.0	4.0	4.0
京都府他	673	782	789	787	805	838	1,837	1,773	1,796	1,709	1,781	1,717
前年比(%)	-6.1	16.2	0.9	-0.3	2.3	4.1	1.1	-3.5	1.3	-4.8	4.2	-3.6
滋賀県	785	843	873	916	883	929	1,542	1,567	1,546	1,585	1,608	1,614
前年比(%)	-5.0	7.4	3.6	4.9	-3.6	5.2	-3.4	1.6	-1.3	2.5	1.5	0.4
奈良県	943	987	919	962	893	953	1,629	1,557	1,691	1,614	1,600	1,504
前年比(%)	2.4	4.7	-6.9	4.7	-7.2	6.7	-7.2	-4.4	8.6	-4.6	-0.9	-6.0
和歌山県	338	353	385	420	399	431	1,096	1,004	987	1,047	1,054	959
前年比(%)	12.3	4.4	9.1	9.1	-5.0	8.0	2.8	-8.5	-1.6	6.1	0.7	-9.0

※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

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、京都府、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/>