



近畿圏不動産流通市場の動向について（2020年7～9月期）

■中古マンション

成約件数：前年同期比+4.4%と4期ぶりに増加 成約価格：同+3.1%と2期ぶりに上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比+1.7%と2期ぶりに増加 成約価格：同-0.5%と2期連続で下落

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：高村永振、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）

●20年7～9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4,432件と前年比で4.4%増加し、4期ぶりに前年同期を上回りました。一方、新規登録（売り出し）件数は16,083件と前年比で2.4%減少し、6期ぶりに前年同期を下回りました。コロナ禍による外出制限や仲介事業者の営業自粛を強いられ大幅に取引が減少した4～6月期から一転、中古マンション取引は前年を上回る水準を回復しました。（図1）

●20年7～9月期の平均成約価格は2,367万円と前年比で3.1%上昇し、2期ぶりに前年同期を上回りました。新規登録（売り出し）価格も2,467万円と前年比で4.3%上昇し、18年1～3月期から11期連続で前年同期を上回りました。成約価格もコロナ禍で取引が停滞した4～6月期は前年比で下落したものの、7～9月期は再び上昇基調を取り戻しました。店舗やオフィス市場と異なり、中古住宅市場を取り巻く外部環境は大きく変化しておらず、営業活動の再開とともに先延ばしとなっていた取引需要が再び顕在化する形となっています。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

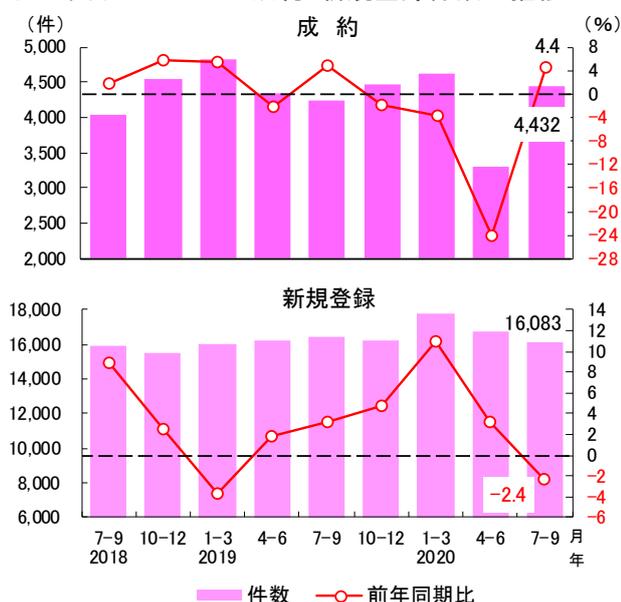
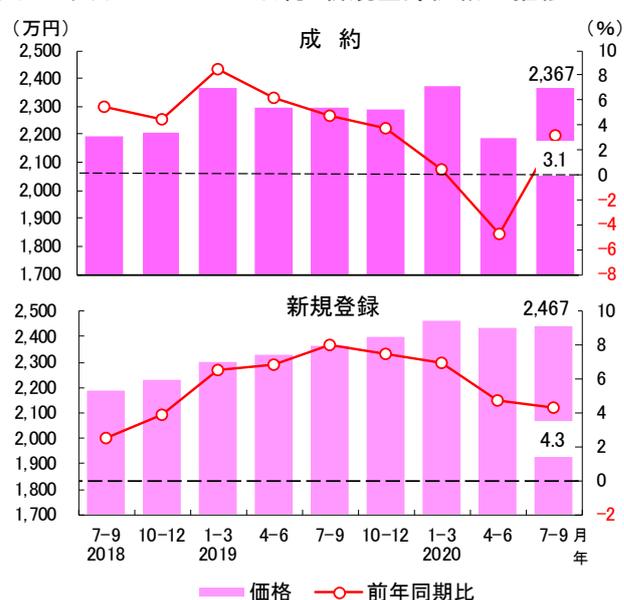


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（四半期）

●20年7～9月期の中古戸建住宅の成約件数は3,258件と前年比で1.7%増加し、2期ぶりに前年同期を上回りました。中古マンションと同様に4～6月期の中古戸建取引は大きく減少しましたが、7～9月期は前年を上回る水準を回復しました。一方、新規登録件数は12,873件で前年比マイナス10.7%の2ケタ減となり、2期連続で前年同期を下回りました。（図3）

●20年7～9月期の平均成約価格は1,859万円と前年比マイナス0.5%と、ほぼ横ばいながら2期連続で前年同期を下回りました。新規登録価格は2,537万円と前年比で2.9%上昇し、16年1～3月期から19期連続で前年同期を上回っています。新規登録価格は上昇率が拡大しましたが成約価格はマイナスが続いており、中古マンション市場に比べて需要の回復に遅れがみられます。（図4）

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

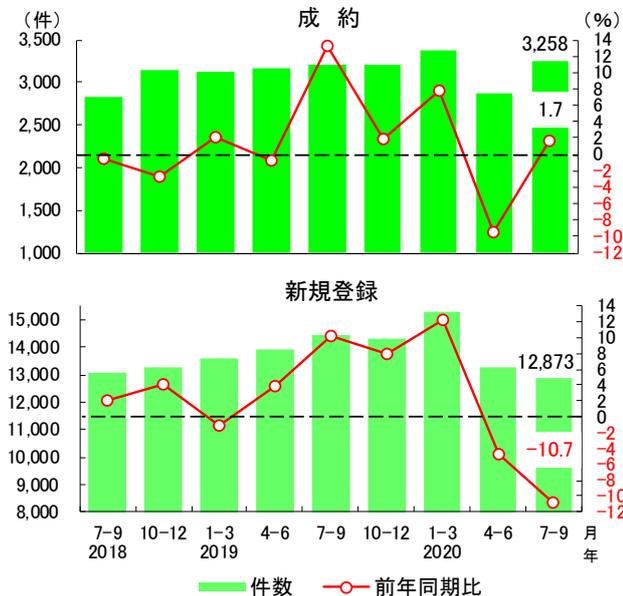
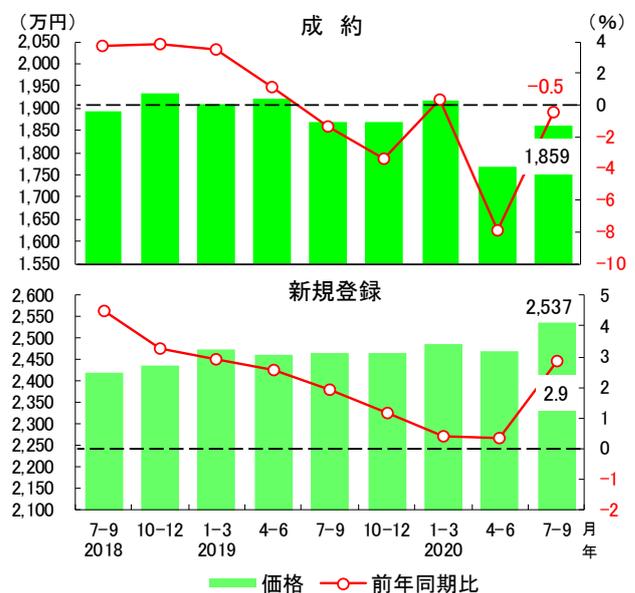


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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		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(%)
2018年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
4-6月	3,298	-24.1	2,186	-4.7	2,870	-9.4	1,769	-7.9
7-9月	4,432	4.4	2,367	3.1	3,258	1.7	1,859	-0.5
	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(%)
2018年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
4-6月	16,756	3.1	2,437	4.8	13,273	-4.8	2,468	0.3
7-9月	16,083	-2.4	2,467	4.3	12,873	-10.7	2,537	2.9

3. 近畿圏エリア別の動き（四半期）

●20年7～9月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、増加エリアは4～6月期から6地域増えました。4～6月期は和歌山県を除く11地域が2ケタ減となりましたが、大阪府北部や神戸市、兵庫県他、京都府他は2ケタ増となりました。成約価格は8地域が前年比で上昇し、上昇エリアは4～6月期から5地域増え、前期比でも大阪府東部と京都市を除く10地域が上昇しました。大阪市は前年比で5.5%上昇し15年10～12月期から20期連続で前年同期を上回りましたが、京都市は4期連続で下落し、コロナ禍が続く中でより高い物件を求める動きに強弱がみられます。（表1）

●20年7～9月期の中古戸建住宅の成約件数は9地域が前年比で増加し、増加エリアは4～6月期から6地域増えました。4～6月期は7地域がデータ遡及可能な02年以降で最大の減少率を記録しましたが、滋賀県や奈良県では2ケタ増を示しました。成約価格は7地域が前年比で上昇し、上昇エリアは4～6月期から5地域増え、前期比では9地域が上昇しました。大阪市は2ケタ上昇となり神戸市も6期ぶりに上昇に転じましたが、京都市は2ケタ下落が続き、エリアによって回復状況に差がみられます。（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)								
	2018年 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	4-6月	7-9月	2018年 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	4-6月	7-9月
大阪府	2,049	2,293	2,467	2,177	2,150	2,239	2,356	1,664	2,220	2,375	2,347	2,518	2,421	2,460	2,450	2,555	2,385	2,543
前年比(%)	2.2	9.4	10.0	-2.2	4.9	-2.4	-4.5	-23.6	3.3	8.1	4.9	8.8	3.2	3.6	4.4	1.4	-1.5	3.3
大阪市	961	1,103	1,206	1,024	1,079	1,074	1,096	813	1,051	2,703	2,687	2,945	2,741	2,835	2,724	3,012	2,776	2,991
前年比(%)	-1.6	11.3	12.3	-6.2	12.3	-2.6	-9.1	-20.6	-2.6	11.3	3.2	13.6	3.5	4.9	1.4	2.3	1.3	5.5
大阪府北部	508	512	556	521	476	545	605	375	590	2,635	2,498	2,677	2,674	2,568	2,789	2,628	2,486	2,622
前年比(%)	13.6	4.7	0.2	-0.6	-6.3	6.4	8.8	-28.0	23.9	7.7	3.6	5.4	6.4	-2.5	11.7	-1.8	-7.0	2.1
大阪府東部	276	316	315	296	255	285	300	234	278	1,741	1,795	1,794	1,791	1,804	1,880	1,892	1,790	1,772
前年比(%)	5.3	4.6	12.9	9.6	-7.6	-9.8	-4.8	-20.9	9.0	0.5	11.6	4.8	4.8	3.6	4.8	5.5	-0.1	-1.8
大阪府南部	304	362	390	336	340	335	355	242	301	1,480	1,577	1,558	1,608	1,612	1,506	1,579	1,493	1,535
前年比(%)	-4.7	15.3	16.4	-0.9	11.8	-7.5	-9.0	-28.0	-11.5	-2.8	10.9	0.7	-1.0	8.9	-4.5	1.3	-7.1	-4.8
兵庫県	1,172	1,337	1,366	1,313	1,252	1,312	1,380	1,009	1,395	2,081	2,055	2,234	2,183	2,178	2,153	2,236	2,020	2,292
前年比(%)	-1.3	0.3	-2.2	-4.9	6.8	-1.9	1.0	-23.2	11.4	5.3	2.1	7.9	8.1	4.7	4.8	0.1	-7.5	5.2
神戸市	551	595	584	555	564	609	649	434	637	2,172	2,056	2,293	2,198	2,191	2,101	2,233	1,988	2,292
前年比(%)	4.6	-3.6	-5.2	-16.4	2.4	2.4	11.1	-21.8	12.9	7.2	3.5	10.0	9.0	0.9	2.2	-2.6	-9.6	4.6
阪神間	452	574	596	591	536	545	569	430	580	2,292	2,311	2,499	2,461	2,424	2,456	2,526	2,343	2,599
前年比(%)	-8.5	7.7	1.7	8.6	18.6	-5.1	-4.5	-27.2	8.2	4.3	-1.6	7.4	6.7	5.8	6.3	1.1	-4.8	7.2
兵庫県他	169	168	186	167	152	158	162	145	178	1,218	1,181	1,202	1,151	1,264	1,309	1,226	1,158	1,291
前年比(%)	1.8	-8.2	-4.6	-3.5	-10.1	-6.0	-12.9	-13.2	17.1	5.2	4.5	-4.6	1.8	3.8	10.9	2.0	0.6	2.1
京都府	444	509	562	481	442	509	480	340	437	2,267	2,427	2,513	2,506	2,403	2,417	2,452	2,383	2,323
前年比(%)	7.5	4.5	14.2	6.7	-0.5	0.0	-14.6	-29.3	-1.1	0.7	4.7	4.5	11.3	6.0	-0.4	-2.4	-4.9	-3.3
京都市	366	412	463	393	356	420	388	277	340	2,417	2,574	2,645	2,681	2,539	2,563	2,605	2,532	2,460
前年比(%)	9.6	4.0	17.2	7.7	-2.7	1.9	-16.2	-29.5	-4.5	-0.2	4.0	1.4	11.7	5.1	-0.4	-1.5	-5.5	-3.1
京都府他	78	97	99	88	86	89	92	63	97	1,563	1,802	1,894	1,723	1,838	1,726	1,805	1,726	1,843
前年比(%)	-1.3	6.6	2.1	2.3	10.3	-8.2	-7.1	-28.4	12.8	2.4	10.1	20.4	6.0	17.6	-4.2	-4.7	0.2	0.2
滋賀県	140	171	171	155	167	157	163	111	165	1,687	1,886	1,953	1,977	2,054	2,061	2,121	1,741	2,026
前年比(%)	-20.5	12.5	-4.5	4.0	19.3	-8.2	-4.7	-28.4	-1.2	-8.5	4.3	8.2	13.3	21.7	9.2	8.6	-11.9	-1.4
奈良県	210	195	212	186	198	196	209	136	178	1,372	1,516	1,548	1,525	1,440	1,470	1,451	1,274	1,449
前年比(%)	26.5	-0.5	-2.8	1.6	-5.7	0.5	-1.4	-26.9	-10.1	-3.0	11.4	2.6	9.7	5.0	-3.0	-6.3	-16.5	0.6
和歌山県	34	40	34	31	35	44	39	38	37	1,038	1,040	848	1,013	1,037	1,006	1,116	677	1,149
前年比(%)	9.7	29.0	-17.1	-31.1	2.9	10.0	14.7	22.6	5.7	12.5	26.1	-10.8	14.6	-0.1	-3.2	31.6	-33.2	10.7

※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

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 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		4-6月		7-9月	
大阪府	1,153	1,241	1,310	1,279	1,300	1,236	1,373	1,171	1,345	1,834	1,871	1,866	1,867	1,807	1,840	1,810	1,736	1,857
前年比(%)	2.1	1.9	4.1	-2.1	12.7	-0.4	4.8	-8.4	3.5	1.8	5.1	2.0	-1.9	-1.4	-1.7	-3.0	-7.0	2.8
大阪市	253	283	325	264	287	280	302	240	304	2,007	2,093	2,027	2,155	1,934	1,953	2,079	1,925	2,155
前年比(%)	-3.4	7.6	7.3	-8.0	13.4	-1.1	-7.1	-9.1	5.9	9.7	11.3	6.7	4.2	-3.6	-6.7	2.6	-10.7	11.4
大阪府北部	211	228	203	219	243	215	256	220	236	2,585	2,550	2,670	2,671	2,576	2,620	2,594	2,594	2,611
前年比(%)	0.5	-5.0	-17.8	-12.7	15.2	-5.7	26.1	0.5	-2.9	-7.7	2.6	-0.9	-4.2	-0.4	2.7	-2.8	-2.9	1.4
大阪府東部	348	352	394	385	370	367	410	362	380	1,435	1,557	1,512	1,464	1,436	1,415	1,374	1,354	1,467
前年比(%)	2.1	-2.2	15.2	2.7	6.3	4.3	4.1	-6.0	2.7	-1.6	7.1	11.6	-1.7	0.1	-9.1	-9.1	-7.5	2.2
大阪府南部	341	378	388	411	400	374	405	349	425	1,648	1,588	1,669	1,632	1,593	1,724	1,554	1,462	1,576
前年比(%)	7.9	6.5	6.0	4.3	17.3	-1.1	4.4	-15.1	6.3	11.2	1.6	2.4	1.2	-3.4	8.5	-6.9	-10.4	-1.1
兵庫県	652	762	783	775	768	806	812	704	811	2,105	2,075	2,077	2,123	2,030	1,992	2,179	1,935	2,120
前年比(%)	-6.1	-5.8	10.0	2.4	17.8	5.8	3.7	-9.2	5.6	7.1	2.7	7.4	3.7	-3.5	-4.0	4.9	-8.9	4.4
神戸市	216	248	270	262	249	279	270	237	252	2,354	2,314	2,143	2,120	2,100	2,067	2,129	2,047	2,283
前年比(%)	-6.1	-11.4	13.0	0.4	15.3	12.5	0.0	-9.5	1.2	16.3	7.6	5.6	-2.7	-10.8	-10.6	-0.7	-3.4	8.7
阪神間	241	295	312	320	284	315	324	270	301	2,482	2,499	2,405	2,599	2,499	2,404	2,751	2,313	2,616
前年比(%)	-9.7	-2.0	13.9	26.0	17.8	6.8	3.8	-15.6	6.0	5.0	4.6	2.4	1.0	0.7	-3.8	14.4	-11.0	4.7
兵庫県他	195	219	201	193	235	212	218	197	258	1,362	1,232	1,478	1,336	1,389	1,279	1,392	1,281	1,383
前年比(%)	-1.0	-3.9	1.0	-20.2	20.5	-3.2	8.5	2.1	9.8	0.3	-10.4	18.3	-1.2	1.9	3.8	-5.8	-4.1	-0.4
京都府	504	579	502	545	563	592	573	449	477	2,175	2,296	2,128	2,217	2,268	2,164	2,286	2,014	1,992
前年比(%)	-1.6	1.9	-4.2	-1.4	11.7	2.2	14.1	-17.6	-15.3	5.9	5.8	1.2	3.2	4.3	-5.7	7.4	-9.1	-12.2
京都市	308	358	304	329	377	375	354	273	282	2,439	2,617	2,339	2,586	2,569	2,403	2,591	2,203	2,178
前年比(%)	-4.0	-2.5	-9.3	-9.4	22.4	4.7	16.4	-17.0	-25.2	7.4	7.0	0.9	10.6	5.3	-8.2	10.7	-14.8	-15.2
京都府他	196	221	198	216	186	217	219	176	195	1,759	1,776	1,804	1,654	1,659	1,752	1,793	1,721	1,723
前年比(%)	2.6	10.0	4.8	13.7	-5.1	-1.8	10.6	-18.5	4.8	4.3	6.5	4.8	-7.4	-5.7	-1.3	-0.6	4.1	3.9
滋賀県	216	235	211	231	231	233	234	204	267	1,595	1,578	1,732	1,649	1,542	1,664	1,602	1,524	1,520
前年比(%)	20.0	-8.6	-10.2	4.5	6.9	-0.9	10.9	-11.7	15.6	7.0	0.5	3.3	7.4	-3.4	5.5	-7.5	-7.6	-1.4
奈良県	213	224	215	221	230	234	268	225	259	1,542	1,627	1,637	1,571	1,462	1,449	1,531	1,508	1,512
前年比(%)	-5.3	-10.4	-12.2	-8.3	8.0	4.5	24.7	1.8	12.6	-7.1	-6.1	5.4	-1.4	-5.2	-10.9	-6.5	-4.0	3.5
和歌山県	88	94	104	118	110	96	107	117	99	1,079	1,038	1,073	1,009	951	906	959	1,088	931
前年比(%)	-13.7	-19.7	23.8	4.4	25.0	2.1	2.9	-0.8	-10.0	10.8	-4.8	1.6	-2.1	-11.9	-12.7	-10.6	7.9	-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

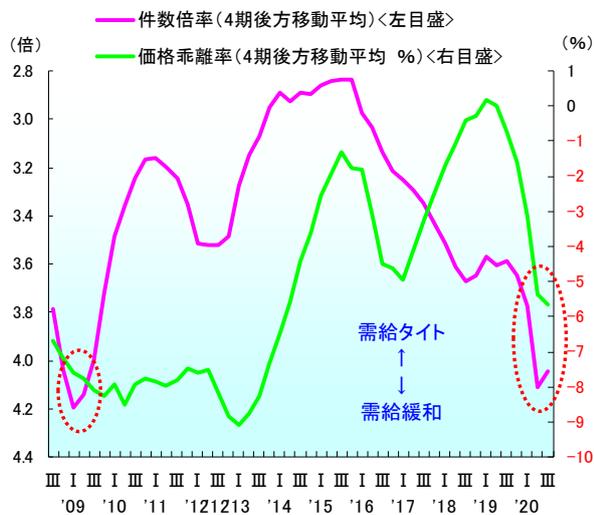
注) ここで示す12地域とは、大阪市、大阪府北部、大阪府東部、大阪府南部、神戸市、阪神間、兵庫県他、京都市、京都府他、滋賀県、奈良県、和歌山県を指します。

参考. 近畿圏中古住宅市場の見通し（四半期）

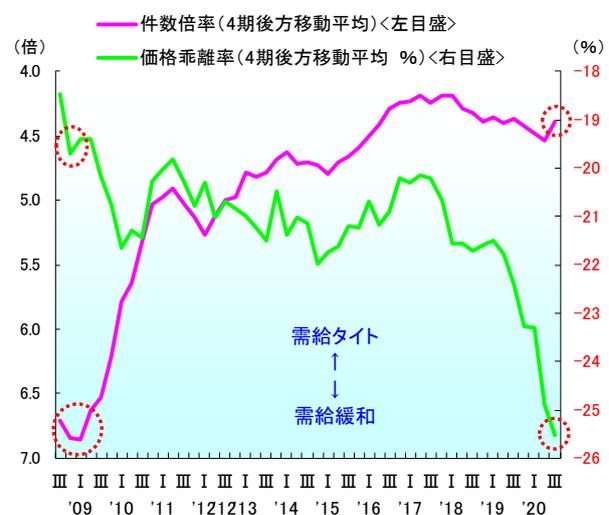
- 成約（取引）件数を需要側、新規登録（売り出し）件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率と価格乖離率をみると、中古マンション・戸建住宅ともに成約件数が増加に転じたことから件数倍率でみた需給は底打ちしています。一方、新規登録価格の上昇基調が続き成約価格との乖離が広がった結果、価格乖離率からみた需給は引き続き悪化しています。特に、実需中心の中古戸建市場では売り出し価格の上昇に需要が追従できず、コロナ禍の中で高額物件を求める動きは鈍くなる状況にあります。（参考図）
- 今後の見通しについては、コロナ禍が経済全般に与えた影響は20年4～6月期が最も大きく、ESPフォーキャスト調査による7～9月期の実質経済成長率は年率換算でプラス14%超になると予測されています。根本的な感染症対策が確立するには時間を要しますが、10～12月期以降も緩やかな成長が見込まれ、経済は次第に回復基調に戻るとみられます。前述のように、中古住宅取引は既に前年を上回る水準を回復しており、商業・業務系など他の不動産セクターに比べて居住目的の実需は安定的に推移すると予想されます。
- ただ、次年度に渡り経済活動の制約が長期化すると雇用や所得への影響が拡大し、相対的に割高感のある物件に対する引き合いの低下も懸念されます。今後は、市場の需給状況も見据えながら、これまで以上に買い手目線を意識した売り出し価格の設定が重視されると見込まれます。

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



■中古戸建住宅



※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

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

■バックデータ

	'13年				'14年				'15年				'16年			
	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	
中古マンション 件数倍率	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	3.14	3.22	
中古マンション 価格乖離率	-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	-4.5	-4.6	
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.29	4.25	
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-20.9	-20.2	

	'17年				'18年				'19年				'20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	3.25	3.29	3.34	3.44	3.51	3.61	3.67	3.65	3.57	3.60	3.59	3.65	3.77	4.11	4.05
中古マンション 価格乖離率	-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	-5.4	-5.7
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.53	4.40
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-24.9	-25.5

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 (2020年度上半期/4~9月)

●20年度上半期の近畿圏の中古マンション成約件数は7,730件と前年比で10.0%減少し、2期連続で前年同期を下回りました。一方、新規登録件数は32,839件で前年比プラス0.4%と、3期連続で前年同期を上回りました。新規登録件数は4~9月期としては1990年の機構発足以来最大となりましたが、成約件数は前年比で2ケタ減となり、中古マンション市場では供給過剰の傾向が強まっています。(図5)

●20年度上半期の平均成約価格は2,290万円で前年比マイナス0.2%と、ほぼ横ばいながら13年以降で初めて下落しました。新規登録価格は2,452万円と前年比で4.5%上昇し、6期連続で前年同期を上回りました。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)を上回る水準にあります。市場では相対的に売り出し価格の高い物件の流通が拡大しており、安価な物件を求める需要とのギャップが広がりつつあります。(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)

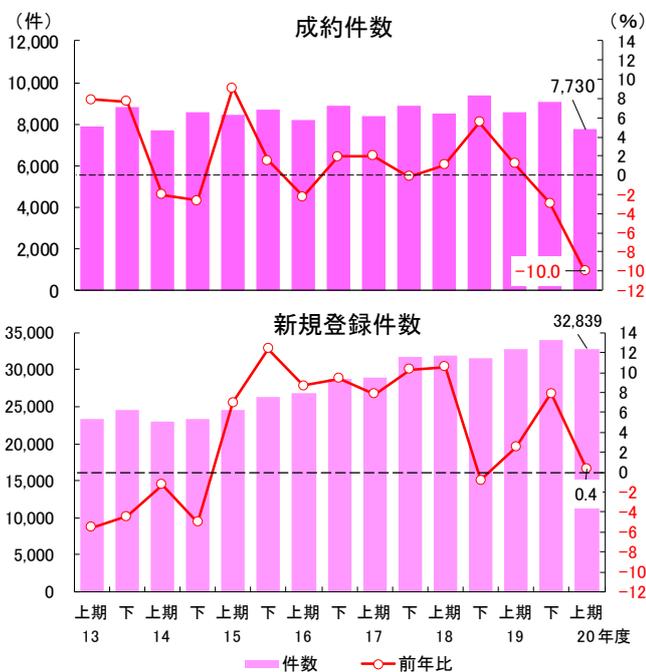
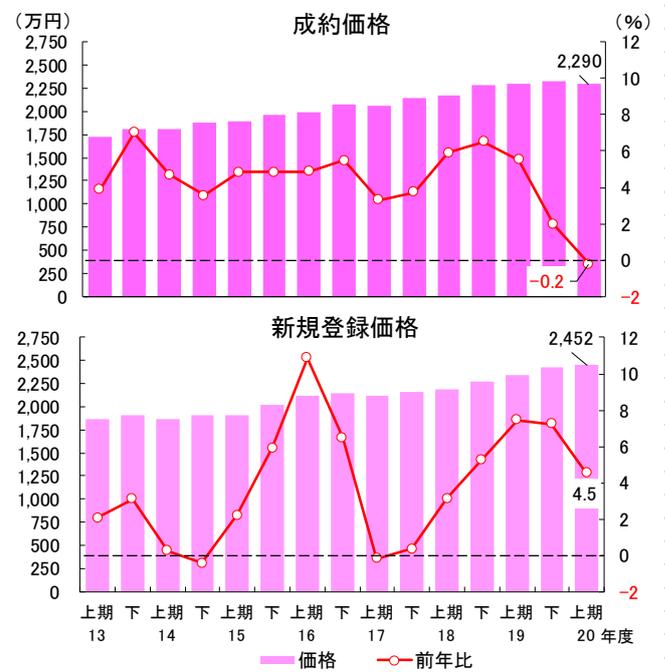


図6 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格の推移(年度半期)



■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
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
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
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
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
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
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
下期	9,084	-2.9	2,331	1.9	33,975	7.9	2,432	7.2
2020年度上期	7,730	-10.0	2,290	-0.2	32,839	0.4	2,452	4.5

5. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（2020年度上半期／4～9月）

●20年度上半期中古戸建住宅の成約件数は6,128件と前年比で3.8%減少し、3期ぶりに前年同期を下回りました。新規登録件数は26,146件と前年比で7.8%減少し、6期ぶりに前年同期を下回りました。成約・新規登録件数ともに19年度下期までの増加傾向から減少に転じました。中古戸建市場では新規登録（売り出し）件数の減少率が大きく、業者買取によるリフォーム仲介物件も目立つ中古マンションとは異なり、個人売主が中心の中古戸建では売却の様子見姿勢がみられます。（図7）

●20年度上半期の平均成約価格は1,817万円と前年比で4.1%下落し、3期連続で前年同期を下回りました。新規登録価格は2,502万円と前年比で1.6%上昇し、9期連続で前年同期を上回りました。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1,800万円台前半と16年度以前の水準まで下落し、中古マンションに比べて安価な中古戸建を求める動きが強くなっています。（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）

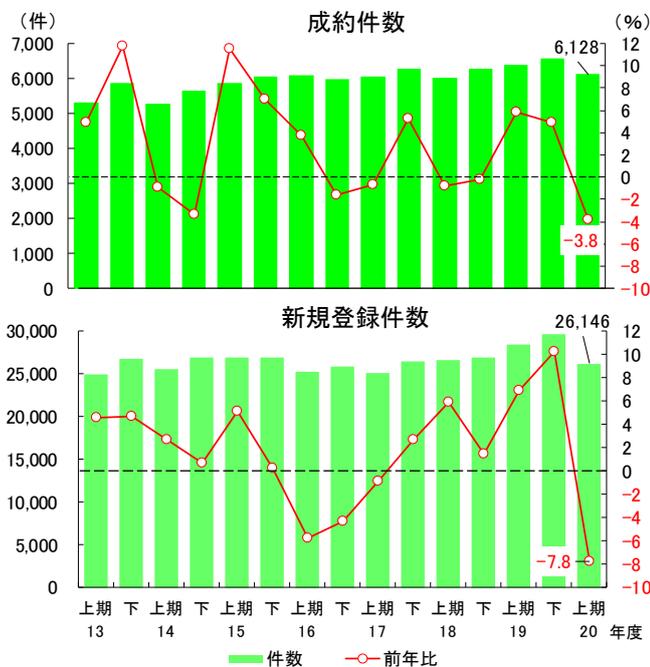
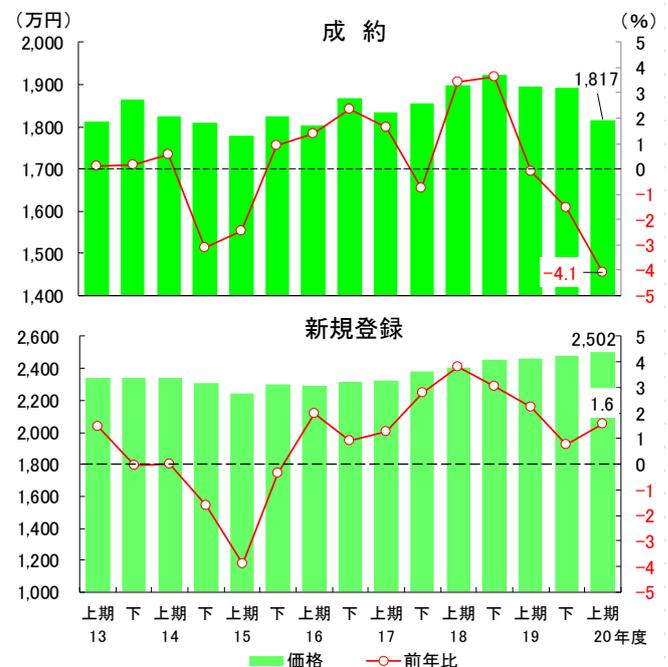


図8 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移（年度半期）



■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
2013年度下期	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
2014年度下期	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
2015年度下期	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
2016年度下期	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
2017年度下期	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
2018年度下期	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
2019年度下期	6,564	4.9	1,893	-1.5	29,574	10.2	2,475	0.8
2020年度上期	6,128	-3.8	1,817	-4.1	26,146	-7.8	2,502	1.6

6. 近畿圏エリア別の動き（2020年度上半期／4～9月）

●20年度上半期中古マンション成約件数は対象12地域中10地域が前年比で減少し、減少エリアは前期比で1地域増えました。大阪市や大阪府南部、阪神間、京都市、滋賀県、奈良県は2ケタ減となり、主要な中古マンション市場である京阪神などを中心に取引の落ち込みが目立ちました。成約価格は12地域中地域が前年比で下落し、下落エリアは前期比で3地域増えました。大阪市と京都府他以外は前期比も下落し総じて弱含みでしたが、大阪市のみは13年上期以降上昇が続いています。（表3）

●20年度上半期中古戸建住宅の成約件数は9地域が前年比で減少し、減少エリアは前期比で8地域増えました。大阪府東部7期ぶり、南部は5期ぶりに前年同期を下回り、京都市は前年比2ケタ減となりました。成約価格は8地域が前年比で下落し、下落エリアは前期比で1地域減りました。奈良県は7期連続、大阪府北部と東部は3期連続で前年同期を下回り、京都市は前年比で2ケタの下落となりました。総じて20年度上期の中古戸建市場は大きく変調を来しましたが、特に京都市の軟調さが目立ちました。（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)									
	2016年度		2017年度		2018年度		2019年度		2020年度		2016年度		2017年度		2018年度		2019年度		2020年度	
	度上期	下期	度上期	下期	度上期	下期	度上期	下期	度上期	度上期	下期	度上期	下期	度上期	下期	度上期	下期	度上期	度上期	
大阪府	3,917	4,348	4,156	4,339	4,274	4,760	4,327	4,595	3,884	2,121	2,212	2,188	2,277	2,360	2,436	2,440	2,504	2,504	2,475	
前年比(%)	-1.1	5.7	6.1	-0.2	2.8	9.7	1.2	-3.5	-10.2	7.6	7.9	3.2	3.0	7.9	7.0	3.4	2.8	2.8	1.4	
大阪市	1,818	1,981	2,014	2,065	2,053	2,309	2,103	2,170	1,864	2,394	2,524	2,438	2,598	2,673	2,822	2,789	2,870	2,870	2,897	
前年比(%)	0.0	3.1	10.8	4.2	1.9	11.8	2.4	-6.0	-11.4	9.3	11.2	1.8	2.9	9.7	8.6	4.3	1.7	1.7	3.9	
大阪府北部	959	1,076	942	1,044	1,032	1,068	997	1,150	965	2,338	2,380	2,418	2,479	2,573	2,591	2,623	2,704	2,569		
前年比(%)	3.7	4.9	-1.8	-3.0	9.6	2.3	-3.4	7.7	-3.2	7.7	4.1	3.4	4.2	6.4	4.5	2.0	4.4	-2.1		
大阪府東部	522	627	539	581	546	631	551	585	512	1,620	1,680	1,691	1,658	1,725	1,794	1,797	1,886	1,780		
前年比(%)	-7.9	12.6	3.3	-7.3	1.3	8.6	0.9	-7.3	-7.1	6.4	5.4	4.4	-1.3	2.0	8.3	4.1	5.1	-0.9		
大阪府南部	618	664	661	649	643	752	676	690	543	1,404	1,512	1,504	1,487	1,556	1,567	1,610	1,543	1,516		
前年比(%)	-5.2	9.2	7.0	-2.3	-2.7	15.9	5.1	-8.2	-19.7	-4.6	9.2	7.1	-1.7	3.5	5.4	3.5	-1.5	-5.8		
兵庫県	2,672	2,733	2,553	2,730	2,553	2,703	2,565	2,692	2,404	1,917	1,994	1,955	2,043	2,048	2,146	2,181	2,196	2,178		
前年比(%)	-3.6	-4.2	-4.5	-0.1	0.0	-1.0	0.5	-0.4	-6.3	2.4	2.9	2.0	2.5	4.7	5.0	6.5	2.3	-0.1		
神戸市	1,223	1,275	1,173	1,233	1,215	1,179	1,119	1,258	1,071	1,964	1,996	1,990	2,036	2,088	2,173	2,195	2,169	2,169		
前年比(%)	-2.0	-3.0	-4.1	-3.3	3.6	-4.4	-7.9	6.7	-4.3	3.7	2.3	1.4	2.0	4.9	6.8	5.1	-0.2	-1.2		
阪神間	1,095	1,109	1,045	1,119	996	1,170	1,127	1,114	1,010	2,141	2,264	2,167	2,337	2,300	2,407	2,443	2,492	2,490		
前年比(%)	-5.2	-6.6	-4.6	0.9	-4.7	4.6	13.2	-4.8	-10.4	2.0	5.1	1.2	3.2	6.1	3.0	6.2	3.6	1.9		
兵庫県他	354	349	335	378	342	354	319	320	323	1,066	1,128	1,172	1,197	1,174	1,192	1,205	1,267	1,231		
前年比(%)	-3.8	-0.9	-5.4	8.3	2.1	-6.3	-6.7	-9.6	1.3	-1.2	-2.6	9.9	6.1	0.2	-0.4	2.6	6.3	2.2		
京都市	852	1,014	904	979	895	1,071	923	989	777	2,005	2,120	2,203	2,361	2,259	2,472	2,456	2,434	2,349		
前年比(%)	-4.2	9.0	6.1	-3.5	-1.0	9.4	3.1	-7.7	-15.8	-0.3	4.0	9.8	11.4	2.6	4.7	8.7	-1.5	-4.4		
京都市	699	808	738	791	731	875	749	808	617	2,118	2,259	2,361	2,541	2,408	2,612	2,614	2,583	2,492		
前年比(%)	-3.1	9.2	5.6	-2.1	-0.9	10.6	2.5	-7.7	-17.6	-0.2	3.0	11.5	12.5	2.0	2.8	8.5	-1.1	-4.6		
京都府他	153	206	166	188	164	196	174	181	160	1,491	1,578	1,498	1,604	1,596	1,848	1,780	1,766	1,797		
前年比(%)	-8.9	8.4	8.5	-8.7	-1.2	4.3	6.1	-7.7	-8.0	-2.9	9.4	0.5	1.7	6.5	15.2	11.5	-4.5	0.9		
滋賀県	346	323	335	331	289	342	322	320	276	1,890	1,709	1,809	1,806	1,716	1,920	2,017	2,091	1,911		
前年比(%)	-3.6	-3.9	-3.2	2.5	-13.7	3.3	11.4	-6.4	-14.3	6.8	-4.9	-4.3	5.7	-5.1	6.3	17.5	8.9	-5.2		
奈良県	356	383	364	414	393	407	384	405	314	1,375	1,373	1,340	1,439	1,380	1,533	1,481	1,460	1,373		
前年比(%)	-0.8	0.0	2.2	8.1	8.0	-1.7	-2.3	-0.5	-18.2	3.9	0.9	-2.5	4.8	3.0	6.5	7.3	-4.7	-7.3		
和歌山県	85	75	83	72	79	74	66	83	75	857	955	835	897	950	952	1,026	1,058	910		
前年比(%)	9.0	-15.7	-2.4	-4.0	-4.8	2.8	-16.5	12.2	13.6	10.9	-5.4	-2.6	-6.1	13.8	6.1	8.0	11.1	-11.3		

※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)										成約件数(件)									
	2016年 度上期	2016年 下期	2017年 度上期	2017年 下期	2018年 度上期	2018年 下期	2019年 度上期	2019年 下期	2020年 度上期	2020年 下期	2016年 度上期	2016年 下期	2017年 度上期	2017年 下期	2018年 度上期	2018年 下期	2019年 度上期	2019年 下期	2019年 度上期	2019年 下期
大阪府	2,376	2,380	2,417	2,476	2,460	2,551	2,579	2,609	2,516	1,760	1,806	1,837	1,805	1,871	1,868	1,837	1,824	1,801		
前年比(%)	3.3	2.5	1.7	4.0	1.8	3.0	4.8	2.3	-2.4	5.9	2.2	4.3	-0.1	1.8	3.5	-1.8	-2.4	-2.0		
大阪市	469	498	513	566	540	608	551	582	544	1,789	1,813	1,873	1,890	2,040	2,057	2,040	2,018	2,053		
前年比(%)	3.5	10.2	9.4	13.7	5.3	7.4	2.0	-4.3	-1.3	5.5	-3.8	4.7	4.3	8.9	8.8	0.0	-1.9	0.6		
大阪府北部	488	485	487	487	462	431	462	471	456	2,537	2,621	2,742	2,591	2,695	2,607	2,621	2,606	2,603		
前年比(%)	6.6	8.7	-0.2	0.4	-5.1	-11.5	0.0	9.3	-1.3	9.7	4.4	8.1	-1.2	-1.7	0.6	-2.7	-0.0	-0.7		
大阪府東部	632	649	711	702	723	746	755	777	742	1,397	1,436	1,481	1,405	1,463	1,533	1,450	1,394	1,412		
前年比(%)	4.5	-1.2	12.5	8.2	1.7	6.3	4.4	4.2	-1.7	9.8	-0.7	6.0	-2.2	-1.2	9.1	-0.9	-9.1	-2.7		
大阪府南部	787	748	706	721	735	766	811	779	774	1,554	1,595	1,545	1,597	1,629	1,629	1,612	1,636	1,524		
前年比(%)	0.3	-2.6	-10.3	-3.6	4.1	6.2	10.3	1.7	-4.6	-0.7	3.5	-0.6	0.1	5.5	2.0	-1.0	0.4	-5.5		
兵庫県	1,540	1,498	1,476	1,521	1,409	1,545	1,543	1,618	1,515	1,944	2,021	1,932	1,980	2,074	2,076	2,077	2,086	2,034		
前年比(%)	1.9	-6.4	-4.2	1.5	-4.5	1.6	9.5	4.7	-1.8	-3.7	0.2	-0.6	-2.0	7.4	4.8	0.1	0.5	-2.0		
神戸市	516	514	495	519	477	518	511	549	489	1,988	2,187	2,034	2,094	2,258	2,225	2,111	2,097	2,169		
前年比(%)	4.5	-5.7	-4.1	1.0	-3.6	-0.2	7.1	6.0	-4.3	-8.1	6.3	2.3	-4.3	11.0	6.2	-6.5	-5.7	2.7		
阪神間	597	564	541	575	495	607	604	639	571	2,352	2,443	2,315	2,369	2,529	2,451	2,552	2,580	2,473		
前年比(%)	0.2	-10.2	-9.4	2.0	-8.5	5.6	22.0	5.3	-5.5	-0.6	-0.3	-1.6	-3.0	9.3	3.4	0.9	5.3	-3.1		
兵庫県他	427	420	440	427	437	420	428	430	455	1,320	1,251	1,346	1,317	1,357	1,350	1,365	1,336	1,339		
前年比(%)	1.4	-1.6	3.0	1.7	-0.7	-1.6	-2.1	2.4	6.3	-2.8	-5.5	2.0	5.3	0.8	2.5	0.6	-1.0	-1.9		
京都府	1,082	1,020	1,061	1,092	1,057	1,081	1,108	1,165	926	2,191	2,145	2,085	2,138	2,161	2,218	2,243	2,224	2,003		
前年比(%)	8.3	-1.0	-1.9	7.1	-0.4	-1.0	4.8	7.8	-16.4	8.6	5.2	-4.9	-0.3	3.7	3.7	3.8	0.3	-10.7		
京都市	675	638	664	702	671	662	706	729	555	2,440	2,342	2,300	2,385	2,385	2,489	2,577	2,494	2,191		
前年比(%)	11.4	-0.5	-1.6	10.0	1.1	-5.7	5.2	10.1	-21.4	12.4	6.2	-5.7	1.8	3.7	4.4	8.1	0.2	-15.0		
京都府他	407	382	397	390	386	419	402	436	371	1,777	1,815	1,724	1,694	1,772	1,789	1,656	1,773	1,722		
前年比(%)	3.6	-1.8	-2.5	2.1	-2.8	7.4	4.1	4.1	-7.7	-0.3	2.9	-3.0	-6.7	2.8	5.6	-6.6	-0.9	4.0		
滋賀県	457	416	424	492	437	446	462	467	471	1,561	1,531	1,544	1,621	1,565	1,651	1,596	1,633	1,522		
前年比(%)	6.8	0.2	-7.2	18.3	3.1	-9.3	5.7	4.7	1.9	0.3	-3.1	-1.1	5.9	1.4	1.8	1.9	-1.1	-4.6		
奈良県	470	449	467	495	454	439	451	502	484	1,637	1,749	1,582	1,644	1,569	1,632	1,515	1,493	1,510		
前年比(%)	-2.1	-11.4	-0.6	10.2	-2.8	-11.3	-0.7	14.4	7.3	5.5	11.9	-3.4	-6.0	-0.8	-0.8	-3.4	-8.5	-0.3		
和歌山県	185	200	219	201	201	198	228	203	216	938	1,033	1,021	1,076	1,052	1,057	981	934	1,016		
前年比(%)	9.5	8.7	18.4	0.5	-8.2	-1.5	13.4	2.5	-5.3	-8.4	4.9	8.9	4.2	3.0	-1.8	-6.7	-11.6	3.6		

※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

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/>