



近畿圏不動産流通市場の動向について（2021年1～3月期）

■中古マンション

成約件数：前年同期比+2.1%と3期連続で増加 成約価格：同+4.3%と3期連続で上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比-2.6%と3期ぶりに減少 成約価格：同+2.5%と2期連続で上昇

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：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、2021年1～3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）

●21年1～3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4,726件と前年比で2.1%増加し、3期連続で前年同期を上回りました。一方、新規登録（売り出し）件数は15,755件で前年比マイナス11.1%の2ケタ減となり、3期連続で前年同期を下回りました。堅調な取引が続く一方、市場で売り出される物件は減少傾向が強まっており、コロナ禍以降の売主側の様子見姿勢は続いています。（図1）

●21年1～3月期の平均成約価格は2,474万円と前年比で4.3%上昇し、3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2,472万円と前年比プラス0.5%と、ほぼ横ばいながら18年1～3月期から13期連続で前年同期を上回りました。新規登録価格は上昇に一服感がありますが、成約価格は上昇が続いており、高額物件を中心に取引は堅調に推移しています。商業・オフィス市場が依然としてコロナ禍による外出自粛の影響を受ける一方、在宅勤務などを契機にワークスペースの確保や生活利便性などを求めて新たに居住用の中古マンションを取得する動きが活発化しています。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

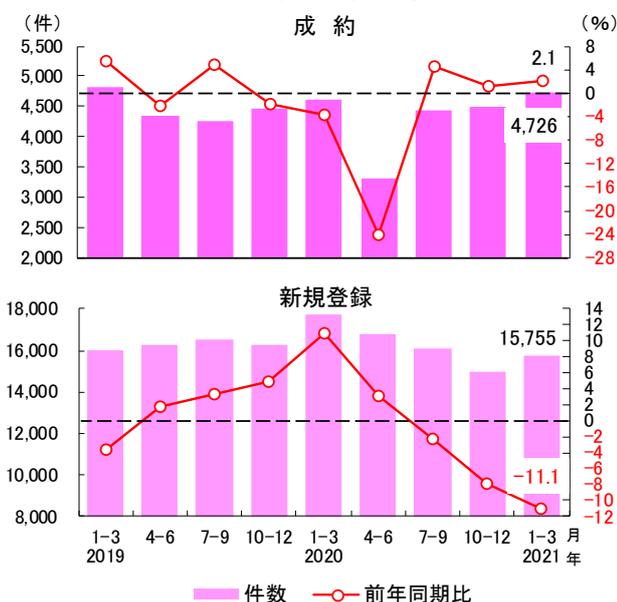
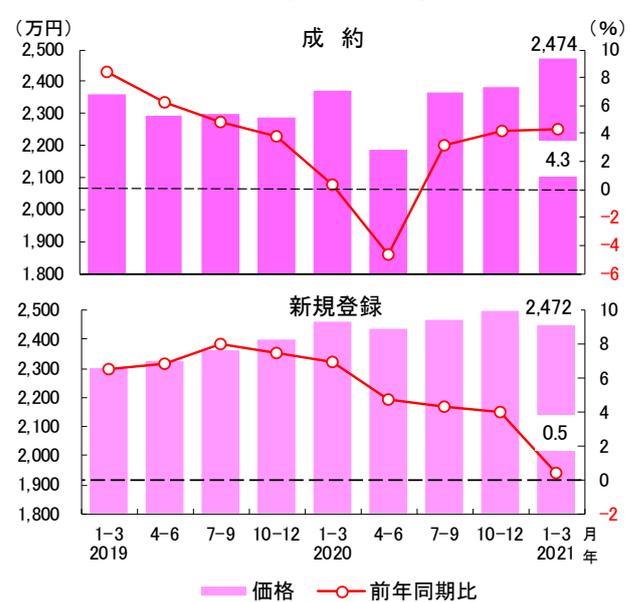


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（四半期）

●21年1～3月期中古戸建住宅の成約件数は3,279件と前年比で2.6%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12,597件で前年比マイナス17.5%の2ケタ減となり、4期連続で前年同期を下回りました。（図3）コロナ禍の収束が見通せない中で売却時の内覧を敬遠する動きなどを背景に、中古戸建市場においても新規に売り出す物件の減少傾向が強まっています。

●21年1～3月期の平均成約価格は1,964万円と前年比で2.5%上昇し、2期連続で前年同期を上回りました。新規登録価格は2,609万円と前年比で5.0%上昇し、16年1～3月期から21期連続で前年同期を上回っています。成約件数は減少しましたが、価格は成約・新規登録ともに上昇が続き、中古マンションと同様に相対的に価格水準の高い物件に対する需要が顕在化しています。（図4）

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

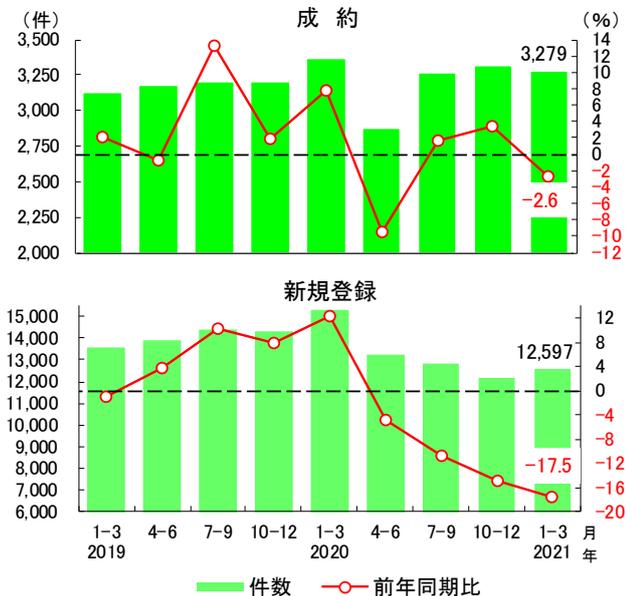
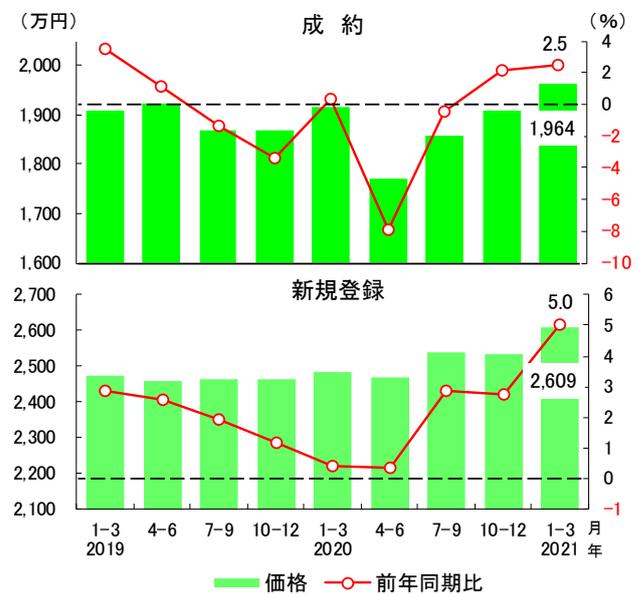


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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(%)
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
10-12月	4,505	1.1	2,383	4.1	3,308	3.5	1,909	2.1
2021年1-3月	4,726	2.1	2,474	4.3	3,279	-2.6	1,964	2.5
	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(%)
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
10-12月	14,978	-7.9	2,496	4.0	12,154	-15.0	2,532	2.8
2021年1-3月	15,755	-11.1	2,472	0.5	12,597	-17.5	2,609	5.0

3. 近畿圏エリア別の動き（四半期）

●21年1～3月期中古マンション成約件数は対象12地域中、5地域が前年比で増加し、増加エリアは前期比で1地域減りました。増加エリアは大阪市や大阪府東部、阪神間、兵庫県他、京都市でした。大阪市は6期ぶりに前年同期を上回り、都心エリアで中古マンションを求める動きも顕在化しています。成約価格は9地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期と同数でした。大阪市は15年10～12月期から22期連続で上昇したほか、神戸市や阪神間も3期連続で前年同期を上回り、価格水準の高いエリアを中心に取引価格は強含みの傾向が続いています。（表1）

●21年1～3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、増加エリアは前期と同数でした。大阪府内の4地域はいずれも増加する一方、神戸市や阪神間、京都市、奈良県や和歌山県なども減少し、地域差がみられました。成約価格は10地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前期比で2地域増えました。大阪府内4地域や神戸市のほか、滋賀県、奈良県、和歌山県なども上昇し、都心・郊外を問わず中古戸建の取引価格は上昇する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)									
	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	10-12 月	2021年 1-3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	10-12 月	2021年 1-3月		
大阪府	2,467	2,177	2,150	2,239	2,356	1,664	2,220	2,273	2,400	2,518	2,421	2,460	2,450	2,555	2,385	2,543	2,551	2,672		
前年比(%)	10.0	-2.2	4.9	-2.4	-4.5	-23.6	3.3	1.5	1.9	8.8	3.2	3.6	4.4	1.4	-1.5	3.3	4.1	4.6		
大阪市	1,206	1,024	1,079	1,074	1,096	813	1,051	1,034	1,159	2,945	2,741	2,835	2,724	3,012	2,776	2,991	3,024	3,197		
前年比(%)	12.3	-6.2	12.3	-2.6	-9.1	-20.6	-2.6	-3.7	5.7	13.6	3.5	4.9	1.4	2.3	1.3	5.5	11.0	6.1		
大阪府北部	556	521	476	545	605	375	590	585	587	2,677	2,674	2,568	2,789	2,628	2,486	2,622	2,731	2,630		
前年比(%)	0.2	-0.6	-6.3	6.4	8.8	-28.0	23.9	7.3	-3.0	5.4	6.4	-2.5	11.7	-1.8	-7.0	2.1	-2.1	0.1		
大阪府東部	315	296	255	285	300	234	278	320	326	1,794	1,791	1,804	1,880	1,892	1,790	1,772	1,732	1,900		
前年比(%)	12.9	9.6	-7.6	-9.8	-4.8	-20.9	9.0	12.3	8.7	4.8	4.8	3.6	4.8	5.5	-0.1	-1.8	-7.9	0.4		
大阪府南部	390	336	340	335	355	242	301	334	328	1,558	1,608	1,612	1,506	1,579	1,493	1,535	1,552	1,660		
前年比(%)	16.4	-0.9	11.8	-7.5	-9.0	-28.0	-11.5	-0.3	-7.6	0.7	-1.0	8.9	-4.5	1.3	-7.1	-4.8	3.1	5.2		
兵庫県	1,366	1,313	1,252	1,312	1,380	1,009	1,395	1,358	1,435	2,234	2,183	2,178	2,153	2,236	2,020	2,292	2,252	2,298		
前年比(%)	-2.2	-4.9	6.8	-1.9	1.0	-23.2	11.4	3.5	4.0	7.9	8.1	4.7	4.8	0.1	-7.5	5.2	4.6	2.8		
神戸市	584	555	564	609	649	434	637	589	640	2,293	2,198	2,191	2,101	2,233	1,988	2,292	2,227	2,350		
前年比(%)	-5.2	-16.4	2.4	2.4	11.1	-21.8	12.9	-3.3	-1.4	10.0	9.0	0.9	2.2	-2.6	-9.6	4.6	6.0	5.2		
阪神間	596	591	536	545	569	430	580	593	606	2,499	2,461	2,424	2,456	2,526	2,343	2,599	2,575	2,556		
前年比(%)	1.7	8.6	18.6	-5.1	-4.5	-27.2	8.2	8.8	6.5	7.4	6.7	5.8	6.3	1.1	-4.8	7.2	4.8	1.2		
兵庫県他	186	167	152	158	162	145	178	176	189	1,202	1,151	1,264	1,309	1,226	1,158	1,291	1,248	1,298		
前年比(%)	-4.6	-3.5	-10.1	-6.0	-12.9	-13.2	17.1	11.4	16.7	-4.6	1.8	3.8	10.9	2.0	0.6	2.1	-4.7	5.9		
京都市	562	481	442	509	480	340	437	487	505	2,513	2,506	2,403	2,417	2,452	2,383	2,323	2,420	2,630		
前年比(%)	14.2	6.7	-0.5	0.0	-14.6	-29.3	-1.1	-4.3	5.2	4.5	11.3	6.0	-0.4	-2.4	-4.9	-3.3	0.1	7.3		
京都市	463	393	356	420	388	277	340	370	413	2,645	2,681	2,539	2,563	2,605	2,532	2,460	2,634	2,855		
前年比(%)	17.2	7.7	-2.7	1.9	-16.2	-29.5	-4.5	-11.9	6.4	1.4	11.7	5.1	-0.4	-1.5	-5.5	-3.1	2.7	9.6		
京都府他	99	88	86	89	92	63	97	117	92	1,894	1,723	1,838	1,726	1,805	1,726	1,843	1,745	1,623		
前年比(%)	2.1	2.3	10.3	-8.2	-7.1	-28.4	12.8	31.5	0.0	20.4	6.0	17.6	-4.2	-4.7	0.2	0.2	1.1	-10.1		
滋賀県	171	155	167	157	163	111	165	173	155	1,953	1,977	2,054	2,061	2,121	1,741	2,026	2,115	1,978		
前年比(%)	-4.5	4.0	19.3	-8.2	-4.7	-28.4	-1.2	10.2	-4.9	8.2	13.3	21.7	9.2	8.6	-11.9	-1.4	2.6	-6.7		
奈良県	212	186	198	196	209	136	178	187	193	1,548	1,525	1,440	1,470	1,451	1,274	1,449	1,604	1,584		
前年比(%)	-2.8	1.6	-5.7	0.5	-1.4	-26.9	-10.1	-4.6	-7.7	2.6	9.7	5.0	-3.0	-6.3	-16.5	0.6	9.1	9.2		
和歌山県	34	31	35	44	39	38	37	27	38	848	1,013	1,037	1,006	1,116	677	1,149	1,241	1,038		
前年比(%)	-17.1	-31.1	2.9	10.0	14.7	22.6	5.7	-38.6	-2.6	-10.8	14.6	-0.1	-3.2	31.6	-33.2	10.7	23.4	-7.0		

※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):堺市・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)								
	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	10-12 月	2021年 1-3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	10-12 月	2021年 1-3月
大阪府	1,310	1,279	1,300	1,236	1,373	1,171	1,345	1,412	1,419	1,866	1,867	1,807	1,840	1,810	1,736	1,857	1,890	1,941
前年比(%)	4.1	-2.1	12.7	-0.4	4.8	-8.4	3.5	14.2	3.4	2.0	-1.9	-1.4	-1.7	-3.0	-7.0	2.8	2.7	7.3
大阪市	325	264	287	280	302	240	304	328	319	2,027	2,155	1,934	1,953	2,079	1,925	2,155	2,026	2,200
前年比(%)	7.3	-8.0	13.4	-1.1	-7.1	-9.1	5.9	17.1	5.6	6.7	4.2	-3.6	-6.7	2.6	-10.7	11.4	3.7	5.8
大阪府北部	203	219	243	215	256	220	236	287	259	2,670	2,671	2,576	2,620	2,594	2,594	2,611	2,713	2,763
前年比(%)	-17.8	-12.7	15.2	-5.7	26.1	0.5	-2.9	33.5	1.2	-0.9	-4.2	-0.4	2.7	-2.8	-2.9	1.4	3.6	6.5
大阪府東部	394	385	370	367	410	362	380	414	411	1,512	1,464	1,436	1,415	1,374	1,354	1,467	1,462	1,597
前年比(%)	15.2	2.7	6.3	4.3	4.1	-6.0	2.7	12.8	0.2	11.6	-1.7	0.1	-9.1	-9.1	-7.5	2.2	3.3	16.2
大阪府南部	388	411	400	374	405	349	425	383	430	1,669	1,632	1,593	1,724	1,554	1,462	1,576	1,619	1,585
前年比(%)	6.0	4.3	17.3	-1.1	4.4	-15.1	6.3	2.4	6.2	2.4	1.2	-3.4	8.5	-6.9	-10.4	-1.1	-6.1	2.0
兵庫県	783	775	768	806	812	704	811	827	786	2,077	2,123	2,030	1,992	2,179	1,935	2,120	2,072	2,163
前年比(%)	10.0	2.4	17.8	5.8	3.7	-9.2	5.6	2.6	-3.2	7.4	3.7	-3.5	-4.0	4.9	-8.9	4.4	4.1	-0.8
神戸市	270	262	249	279	270	237	252	261	243	2,143	2,120	2,100	2,067	2,129	2,047	2,283	2,217	2,421
前年比(%)	13.0	0.4	15.3	12.5	0.0	-9.5	1.2	-6.5	-10.0	5.6	-2.7	-10.8	-10.6	-0.7	-3.4	8.7	7.2	13.7
阪神間	312	320	284	315	324	270	301	313	292	2,405	2,599	2,499	2,404	2,751	2,313	2,616	2,579	2,534
前年比(%)	13.9	26.0	17.8	6.8	3.8	-15.6	6.0	-0.6	-9.9	2.4	1.0	0.7	-3.8	14.4	-11.0	4.7	7.3	-7.9
兵庫県他	201	193	235	212	218	197	258	253	251	1,478	1,336	1,389	1,279	1,392	1,281	1,383	1,296	1,481
前年比(%)	1.0	-20.2	20.5	-3.2	8.5	2.1	9.8	19.3	15.1	18.3	-1.2	1.9	3.8	-5.8	-4.1	-0.4	1.3	6.4
京都府	502	545	563	592	573	449	477	521	508	2,128	2,217	2,268	2,164	2,286	2,014	1,992	2,100	2,162
前年比(%)	-4.2	-1.4	11.7	2.2	14.1	-17.6	-15.3	-12.0	-11.3	1.2	3.2	4.3	-5.7	7.4	-9.1	-12.2	-2.9	-5.4
京都市	304	329	377	375	354	273	282	315	302	2,339	2,586	2,569	2,403	2,591	2,203	2,178	2,339	2,372
前年比(%)	-9.3	-9.4	22.4	4.7	16.4	-17.0	-25.2	-16.0	-14.7	0.9	10.6	5.3	-8.2	10.7	-14.8	-15.2	-2.7	-8.4
京都府他	198	216	186	217	219	176	195	206	206	1,804	1,654	1,659	1,752	1,793	1,721	1,723	1,736	1,854
前年比(%)	4.8	13.7	-5.1	-1.8	10.6	-18.5	4.8	-5.1	-5.9	4.8	-7.4	-5.7	-1.3	-0.6	4.1	3.9	-0.9	3.4
滋賀県	211	231	231	233	234	204	267	223	247	1,732	1,649	1,542	1,664	1,602	1,524	1,520	1,553	1,649
前年比(%)	-10.2	4.5	6.9	-0.9	10.9	-11.7	15.6	-4.3	5.6	3.3	7.4	-3.4	5.5	-7.5	-7.6	-1.4	-6.7	3.0
奈良県	215	221	230	234	268	225	259	243	225	1,637	1,571	1,462	1,449	1,531	1,508	1,512	1,696	1,661
前年比(%)	-12.2	-8.3	8.0	4.5	24.7	1.8	12.6	3.8	-16.0	5.4	-1.4	-5.2	-10.9	-6.5	-4.0	3.5	17.0	8.5
和歌山県	104	118	110	96	107	117	99	82	94	1,073	1,009	951	906	959	1,088	931	968	1,116
前年比(%)	23.8	4.4	25.0	2.1	2.9	-0.8	-10.0	-14.6	-12.1	1.6	-2.1	-11.9	-12.7	-10.6	7.9	-2.1	6.8	16.4

※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): 堺市・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

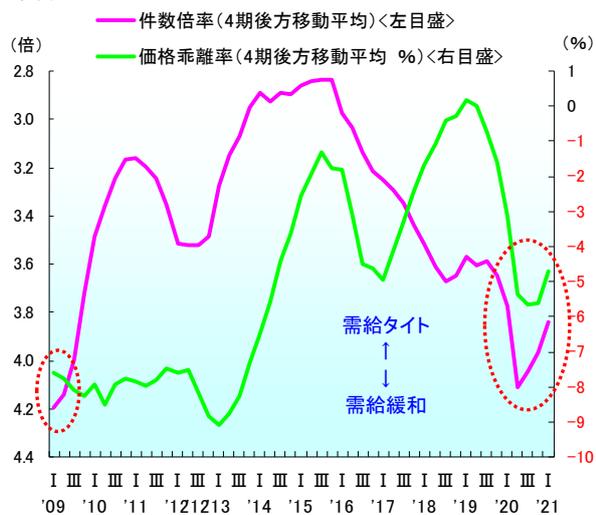
注) ここで示す12地域とは、大阪市、大阪府北部、大阪府東部、大阪府南部、神戸市、阪神間、兵庫県他、京都市、京都府他、滋賀県、奈良県、和歌山県を指します。

参考. 近畿圏中古住宅市場の見通し（四半期）

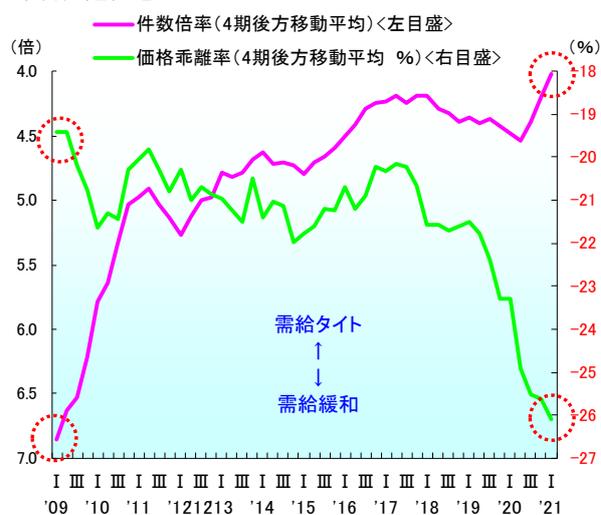
- 成約（取引）件数を需要側、新規登録（売り出し）件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率と価格乖離率をみると、中古マンション・戸建市場ともに件数倍率でみた需給は改善が続いています。価格乖離率からみた需給も、中古マンションの成約価格の上昇が続きタイト方向で推移しています。一方、売り出し価格の上昇が目立つ中古戸建市場では、成約価格との乖離が進んでいます。直近の中古戸建の成約件数は減少に転じており、今後は売り出し価格の上昇が抑えられる可能性もあります。（参考図）
- 今後の見通しについては、4～6月期のGDP実質経済成長率は年率換算でプラス5%超と見込まれており（ESPフォーキャスト4月調査）、1～3月期のマイナス成長から大幅に改善すると見込まれています。コロナ禍の先行きは予断を許しません。商業・業務系など他の不動産セクターに比べて実需の居住用中古住宅の需要は根強く、仲介営業の自粛などが無い限り中古住宅市場は堅調に推移するものと予想されます。
- ただ、市場における売り物件の減少や売り出し価格の上昇がこれ以上強まると、物件の選択肢や値頃感が失われ取引が停滞する懸念もあります。足元で中古戸建の成約件数が減少したこともあり、当面は需給を考慮した売り出し価格の設定が一層重要になることが見込まれます。

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				'17年	
	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	
中古マンション 件数倍率	2.95	2.89	2.92	2.89	2.89	2.86	2.84	2.83	2.83	2.97	3.03	3.14	3.22	3.25	3.29	
中古マンション 価格乖離率	-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	-5.0	-4.1	
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.24	4.18	
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-20.3	-20.2	

	'17年		'18年			'19年				'20年				'21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	3.34	3.44	3.51	3.61	3.67	3.65	3.57	3.60	3.59	3.65	3.77	4.11	4.05	3.97	3.84
中古マンション 価格乖離率	-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	-5.6	-4.7
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.20	4.02
中古戸建住宅 価格乖離率	-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	-25.6	-26.1

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／2020年4月～2021年3月）

- 20年度の近畿圏の中古マンション成約件数は16,961件と前年比で4.0%減少し、2年連続で前年を下回りました。新規登録件数は63,572件と前年比で4.7%減少し、6年ぶりに前年を下回りました。コロナ禍による年度当初の落ち込みを補いきれず年単位の中古マンション取引は減少しましたが、P1に示すように足元では取引増・売り出し減の状況にあり、市況は堅調に推移しています。（図5）
- 20年度の平均成約価格は2,366万円と前年比で2.3%上昇し、8年連続で前年を上回りました。新規登録価格は2,467万円と前年比で3.2%上昇し、6年連続で前年を上回りました。成約価格は96年度（2,346万円）、新規登録価格は98年度（2,285万円）の水準を上回っています。（図6）

図5 近畿圏中古マンションの成約・新規登録件数の推移

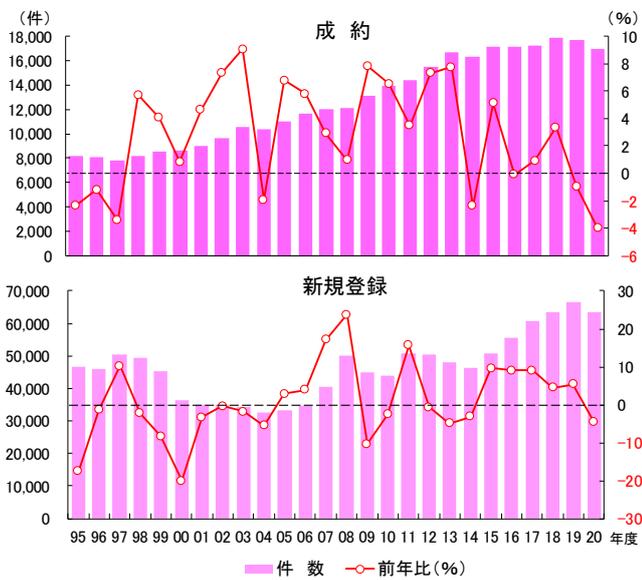
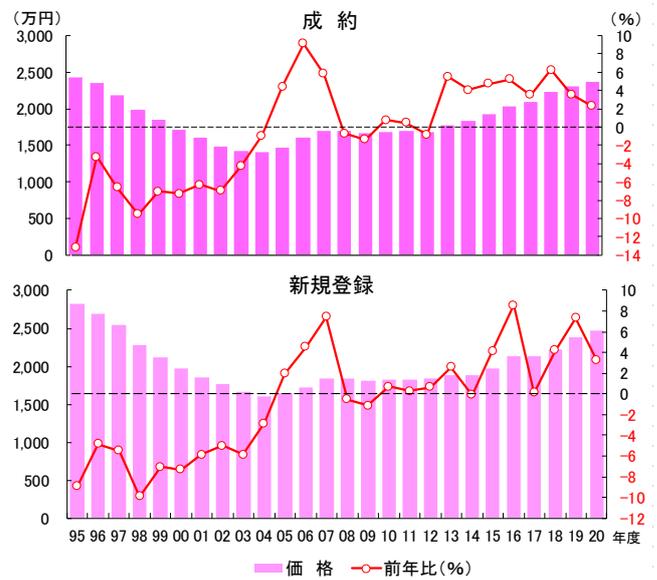


図6 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格の推移



バックデータ	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(%)
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
2020年度	16,961	-4.0	2,366	2.3	63,572	-4.7	2,467	3.2

5. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（年度／2020年4月～2021年3月）

- 20年度の中古戸建住宅の成約件数は12,715件と前年比で1.7%減少し、2年ぶりに前年を下回りました。新規登録件数は50,897件で前年比マイナス12.1%の2ケタ減となり、4年ぶりに前年を下回りました。新規登録件数はリーマンショック後の09年度以来の減少率となり市場の売り物件数は大きく減る一方、成約件数の水準は依然として高く、需給は遡及可能な03年度以降で最もタイトとなっています。（図7）
- 20年度の平均成約価格は1,879万円で前年比マイナス0.8%と、ほぼ横ばいながら2年連続で前年を下回りました。新規登録価格は2,536万円と前年比で2.7%上昇し、5年連続で前年を上回りました。成約価格は11年度（1,904万円）、新規登録価格は08年度（2,595万円）の水準に近づいています。新規登録価格が上昇する中で成約価格は下落が続き、両者の乖離は遡及可能な03年度以降で最も広がっています。21年度は、コロナ禍の収束が顕在化すれば中古市場本来のボリュームゾーンである値頃感ある売り物件が増加し、両者の価格の乖離も解消される可能性が期待されます。（図8）

図7 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

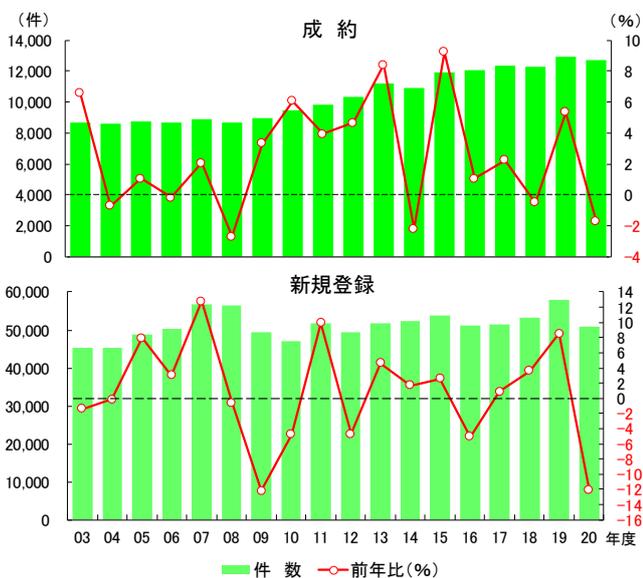
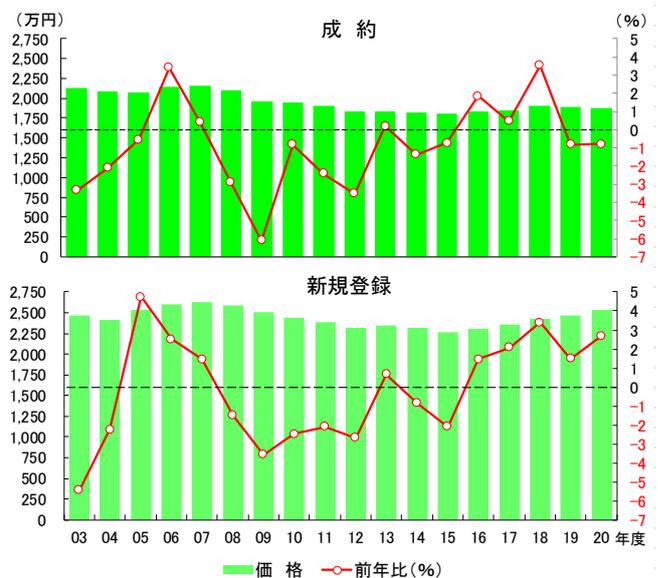


図8 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



バックデータ	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(%)
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
2020年度	12,715	-1.7	1,879	-0.8	50,897	-12.1	2,536	2.7

6. 近畿圏エリア別の動き（年度／2020年4月～2021年3月）

- 20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、減少エリアは前年と同数でした。神戸市は5年連続で減少、大阪市や京都市なども2年連続で減少し、主要エリアを中心に取引の減少が目立ちました。成約価格は6地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は前年比で6地域減りました。大阪市や神戸市、阪神間などは上昇が続きましたが、大阪市以外の大阪府内や京都府他、滋賀県、和歌山県は下落に転じました。（表3）
- 20年度の中古戸建住宅の成約件数は7地域が前年比で減少し、減少エリア数は前年比で6地域増えました。大阪府東部などは増加が続きましたが、京都市は2ケタ減となるなど減少エリアも目立ちました。成約価格は8地域が前年比で上昇し、上昇エリアは前年比で5地域増えました。大阪市や大阪府北部、東部、神戸市、奈良県、和歌山県などは上昇に転じ、都心・郊外を問わず成約価格は上昇するエリアがみられました。京都市は件数・価格とも前年比でマイナスとなる一方、大阪市や大阪府北部、東部、兵庫県他は件数・価格ともプラスとなり、コロナ禍からの回復状況にも地域差がみられました。（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)					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015	2016	2017	2018	2019	2020
大阪府	8,074	8,265	8,495	9,034	8,922	8,557	2,012	2,169	2,234	2,400	2,473	2,550
前年比(%)	6.0	2.4	2.8	6.3	-1.2	-4.1	5.0	7.8	3.0	7.4	3.1	3.1
大阪市	3,739	3,799	4,079	4,362	4,273	4,057	2,230	2,461	2,519	2,752	2,830	3,015
前年比(%)	15.9	1.6	7.4	6.9	-2.0	-5.1	3.2	10.4	2.3	9.3	2.8	6.5
大阪府北部	1,951	2,035	1,986	2,100	2,147	2,137	2,232	2,360	2,450	2,582	2,667	2,630
前年比(%)	3.6	4.3	-2.4	5.7	2.2	-0.5	6.0	5.7	3.8	5.4	3.3	-1.4
大阪府東部	1,124	1,149	1,120	1,177	1,136	1,158	1,557	1,652	1,674	1,762	1,843	1,801
前年比(%)	-1.7	2.2	-2.5	5.1	-3.5	1.9	4.0	6.1	1.3	5.3	4.6	-2.3
大阪府南部	1,260	1,282	1,310	1,395	1,366	1,205	1,430	1,460	1,495	1,562	1,576	1,565
前年比(%)	-7.5	1.7	2.2	6.5	-2.1	-11.8	0.3	2.1	2.4	4.4	0.9	-0.7
兵庫県	5,625	5,405	5,283	5,256	5,257	5,197	1,905	1,956	2,001	2,098	2,188	2,230
前年比(%)	5.0	-3.9	-2.3	-0.5	0.0	-1.1	3.8	2.7	2.3	4.9	4.3	1.9
神戸市	2,562	2,498	2,406	2,394	2,377	2,300	1,924	1,980	2,014	2,130	2,181	2,234
前年比(%)	6.3	-2.5	-3.7	-0.5	-0.7	-3.2	5.4	3.0	1.7	5.8	2.4	2.4
阪神間	2,343	2,204	2,164	2,166	2,241	2,209	2,127	2,203	2,255	2,358	2,468	2,531
前年比(%)	3.0	-5.9	-1.8	0.1	3.5	-1.4	3.0	3.6	2.4	4.5	4.7	2.6
兵庫県他	720	703	713	696	639	688	1,118	1,097	1,185	1,183	1,236	1,254
前年比(%)	7.1	-2.4	1.4	-2.4	-8.2	7.7	2.4	-1.9	8.0	-0.2	4.5	1.4
京都府	1,819	1,866	1,883	1,966	1,912	1,769	2,026	2,068	2,285	2,375	2,445	2,449
前年比(%)	3.5	2.6	0.9	4.4	-2.7	-7.5	5.8	2.1	10.5	3.9	2.9	0.2
京都市	1,461	1,507	1,529	1,606	1,557	1,400	2,158	2,194	2,454	2,519	2,598	2,637
前年比(%)	0.6	3.1	1.5	5.0	-3.1	-10.1	8.0	1.6	11.9	2.6	3.1	1.5
京都府他	358	359	354	360	355	369	1,485	1,541	1,555	1,733	1,773	1,737
前年比(%)	17.4	0.3	-1.4	1.7	-1.4	3.9	-1.8	3.7	0.9	11.5	2.3	-2.0
滋賀県	695	669	666	631	642	604	1,783	1,802	1,808	1,827	2,054	1,987
前年比(%)	3.3	-3.7	-0.4	-5.3	1.7	-5.9	4.0	1.1	0.3	1.0	12.4	-3.3
奈良県	742	739	778	800	789	694	1,342	1,374	1,393	1,458	1,470	1,494
前年比(%)	-0.3	-0.4	5.3	2.8	-1.4	-12.0	6.7	2.4	1.4	4.7	0.9	1.6
和歌山県	167	160	155	153	149	140	899	903	864	951	1,044	1,009
前年比(%)	18.4	-4.2	-3.1	-1.3	-2.6	-6.0	10.7	0.5	-4.4	10.1	9.8	-3.4

※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): 堺市・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)					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015	2016	2017	2018	2019	2020
大阪府	4,623	4,755	4,893	5,011	5,188	5,347	1,715	1,783	1,821	1,869	1,831	1,862
前年比(%)	8.2	2.9	2.9	2.4	3.5	3.1	-0.7	4.0	2.1	2.7	-2.1	1.7
大阪市	905	967	1,079	1,148	1,133	1,191	1,790	1,801	1,882	2,049	2,029	2,085
前年比(%)	5.5	6.9	11.6	6.4	-1.3	5.1	6.8	0.6	4.5	8.9	-1.0	2.8
大阪府北部	904	973	974	893	933	1,002	2,411	2,579	2,666	2,652	2,613	2,676
前年比(%)	8.0	7.6	0.1	-8.3	4.5	7.4	-0.9	7.0	3.4	-0.5	-1.5	2.4
大阪府東部	1,262	1,281	1,413	1,469	1,532	1,567	1,363	1,417	1,443	1,499	1,421	1,474
前年比(%)	6.9	1.5	10.3	4.0	4.3	2.3	-3.5	4.0	1.8	3.9	-5.2	3.7
大阪府南部	1,552	1,534	1,427	1,501	1,590	1,587	1,553	1,574	1,571	1,629	1,624	1,564
前年比(%)	11.2	-1.2	-7.0	5.2	5.9	-0.2	-3.1	1.3	-0.2	3.7	-0.3	-3.7
兵庫県	3,111	3,038	2,997	2,954	3,161	3,128	2,017	1,982	1,956	2,075	2,081	2,077
前年比(%)	8.5	-2.3	-1.3	-1.4	7.0	-1.0	-0.8	-1.8	-1.3	6.1	0.3	-0.2
神戸市	1,039	1,030	1,014	995	1,060	993	2,108	2,087	2,065	2,241	2,104	2,243
前年比(%)	3.8	-0.9	-1.6	-1.9	6.5	-6.3	-1.4	-1.0	-1.1	8.5	-6.1	6.6
阪神間	1,224	1,161	1,116	1,102	1,243	1,176	2,409	2,396	2,343	2,486	2,567	2,516
前年比(%)	7.5	-5.1	-3.9	-1.3	12.8	-5.4	0.1	-0.5	-2.2	6.1	3.2	-2.0
兵庫県他	848	847	867	857	858	959	1,341	1,285	1,332	1,353	1,350	1,365
前年比(%)	16.5	-0.1	2.4	-1.2	0.1	11.8	2.4	-4.1	3.6	1.6	-0.2	1.1
京都府	2,029	2,102	2,153	2,138	2,273	1,955	2,028	2,169	2,112	2,190	2,233	2,070
前年比(%)	17.2	3.6	2.4	-0.7	6.3	-14.0	-0.5	6.9	-2.6	3.7	2.0	-7.3
京都市	1,247	1,313	1,366	1,333	1,435	1,172	2,188	2,393	2,344	2,437	2,535	2,277
前年比(%)	17.9	5.3	4.0	-2.4	7.7	-18.3	1.1	9.3	-2.0	4.0	4.0	-10.2
京都府他	782	789	787	805	838	783	1,773	1,796	1,709	1,781	1,717	1,760
前年比(%)	16.2	0.9	-0.3	2.3	4.1	-6.6	-3.5	1.3	-4.8	4.2	-3.6	2.5
滋賀県	843	873	916	883	929	941	1,567	1,546	1,585	1,608	1,614	1,562
前年比(%)	7.4	3.6	4.9	-3.6	5.2	1.3	1.6	-1.3	2.5	1.5	0.4	-3.2
奈良県	987	919	962	893	953	952	1,557	1,691	1,614	1,600	1,504	1,593
前年比(%)	4.7	-6.9	4.7	-7.2	6.7	-0.1	-4.4	8.6	-4.6	-0.9	-6.0	6.0
和歌山県	353	385	420	399	431	392	1,004	987	1,047	1,054	959	1,030
前年比(%)	4.4	9.1	9.1	-5.0	8.0	-9.0	-8.5	-1.6	6.1	0.7	-9.0	7.4

※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):堺市・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。

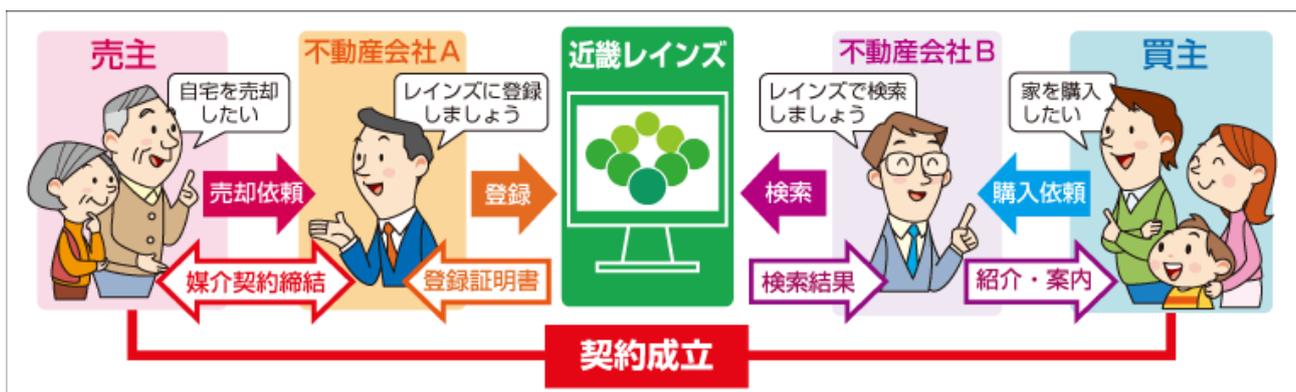
掲載データについて

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/>