



取得能力からみた近畿圏の住宅価格

■近畿2府4県の中古住宅価格の推移

中古マンションの平均成約価格は上昇基調にあり、2015年度以降は中古戸建住宅を上回っている。

■取得能力からみた住宅価格の水準

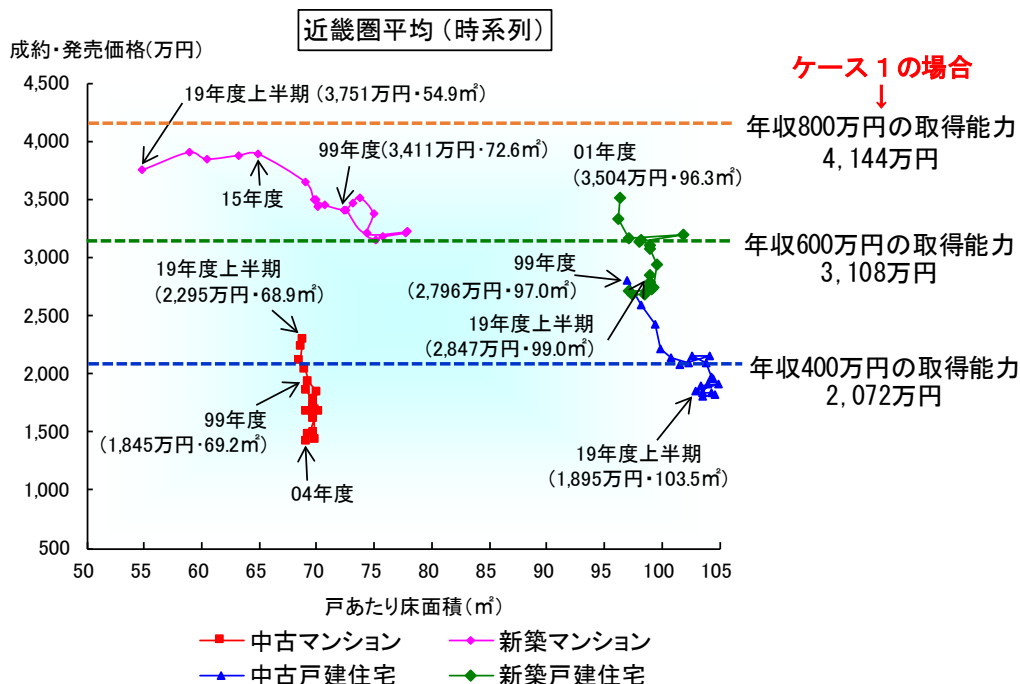
中古住宅は年収400万円ですとゆとりを持った購入が可能。新築マンションは年収800万円程度必要。

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等の分析結果に基づき、近畿圏における年収別の取得能力からみた住宅価格の水準について報告いたします。

1. 近畿圏の住宅価格の推移と取得能力からみた水準

- 近畿圏の平均住宅価格と戸あたり床面積の推移をみると、中古マンションの専有面積は変化が小さく価格は2004年に底打ちしてから上昇しており、19年度上半期は過去20年間で最も高い水準にある。
- 新築マンションは15年度以降、専有面積が縮小し販売価格を抑える動きが目立つ。戸建価格は中古・新築とも下落した後15年度以降は緩やかに上昇しているが、床面積の割に価格水準は低く相対的に割安感がある。
- 中古と新築、マンションと戸建では価格の動きや水準に違いがあり、対象となる市場の購入層はセグメント化されている。シミュレーションに基づく年収別の取得能力と住宅価格の関係をみると、最も条件が厳しいケース1（P3参照）では、中古マンション・戸建が年収400万円の世帯で概ね購入可能となっており、新築戸建は年収600万円、新築マンションは年収800万円の世帯でゆとりある購入が可能となる水準にある。

図表1 近畿圏平均の住宅価格・床面積と取得能力の関係

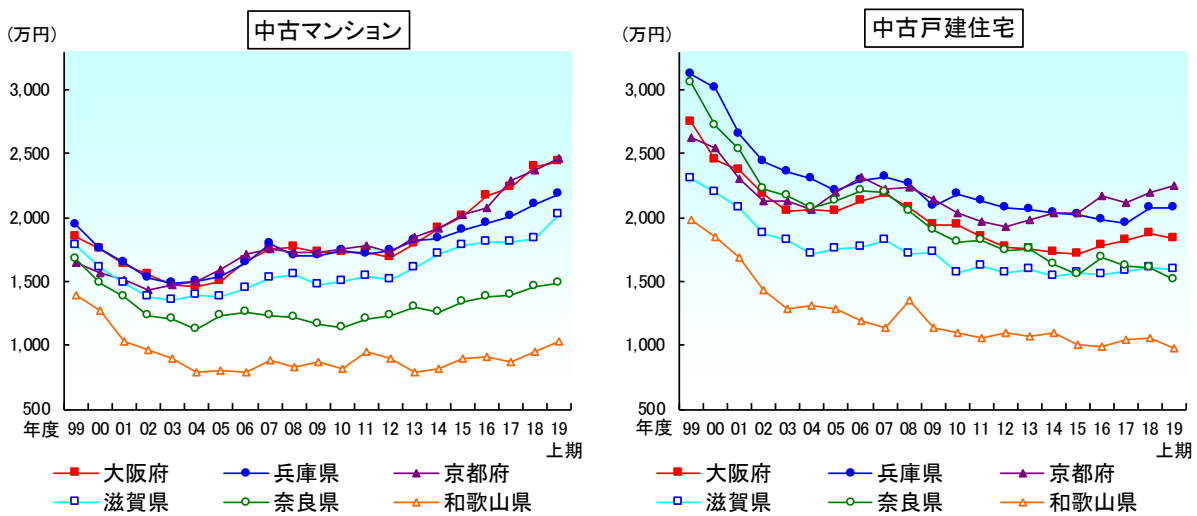


資料：(公社)近畿圏不動産流通機構、(株)不動産経済研究所

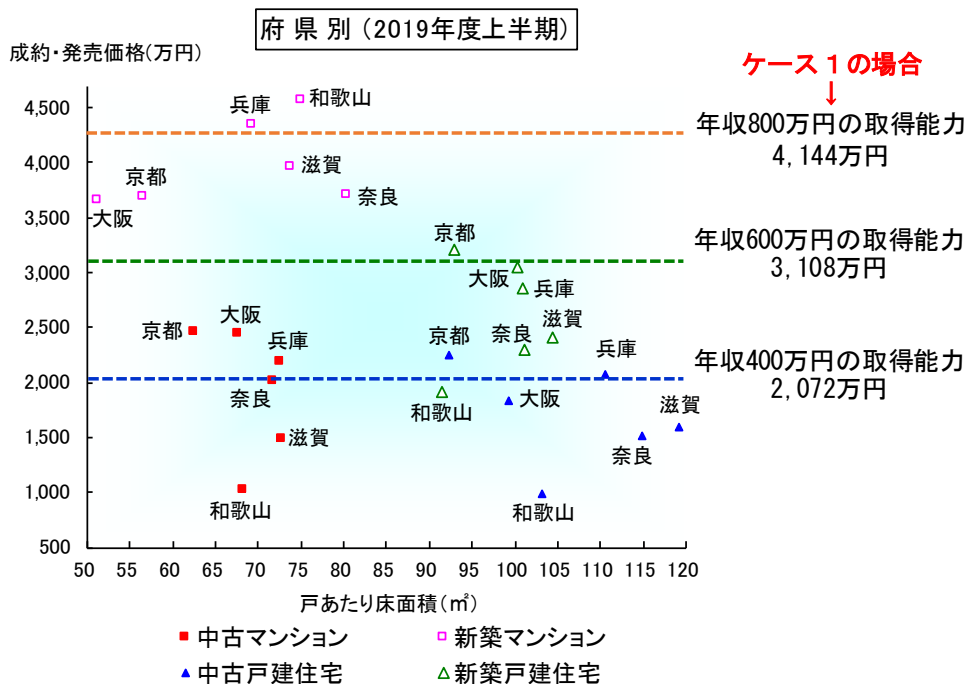
2. 近畿2府4県の住宅価格と取得能力の関係（2019年度上半期）

- 近畿レインズの成約登録データに基づく近畿2府4県の中古マンションの平均価格は13年度以降、概ね上昇基調にある。19年度上半期は2府4県すべてが前年比で上昇し、奈良県と和歌山県を除いて99年度以降では最も高い水準にある（P6参照）。
- 一方、中古戸建価格は13年度以降も中古マンションのような上昇はみられず、19年度上半期は兵庫県と京都府、滋賀県のみが前年比で上昇した。2府4県のいずれも99年度の成約価格を下回っている。
- 取得能力と住宅価格の関係を府県別にみると、中古住宅価格は大阪府と京都府、兵庫県で年収400万円の取得レンジをやや上回るが、ほぼ年収400万円の世帯がゆとりをもって購入可能となっている。新築戸建価格は年収400～600万円、新築マンション価格は年収800万円前後の世帯が概ね購入可能となっている。

図表2 近畿2府4県の中古住宅成約価格の推移



図表3 近畿2府4県の住宅価格・床面積と取得能力の関係



資料：(公社)近畿圏不動産流通機構、㈱不動産経済研究所

3. 取得能力の考え方（シミュレーション条件）

- ここでは、世帯年収別に一定の自己資金を確保しつつ、ゆとりある返済を前提とした住宅ローンを組んで、どの程度の物件が購入可能かシミュレーションを行った。
- 世帯年収は一般的な中堅所得層に該当する年収 400 万円、600 万円、800 万円の 3 つを想定。年収に対する返済負担率と自己資金比率は 20%、借入期間は 25 年と 35 年に設定。金利は現状の平均的な住宅ローン水準である 0.5%、1.0%、1.5%を条件に、下表の 6 ケースを設定した。
- 最も条件が厳しいケース 1 では年収 400 万円の世帯で 2,072 万円、年収 600 万円は 3,108 万円、年収 800 万円は 4,144 万円の物件が購入可能となる。最も条件が緩いケース 6 では年収 400 万円で 3,204 万円、年収 600 万円は 4,805 万円、年収 800 万円は 6,407 万円の物件まで購入の幅が広がることになる。
- ★ここでは最も条件が厳しい（ゆとりを持って物件を購入する）ケース 1 に基づき、現状の住宅価格を捉えた。なお、P 4～5 表に掲載した想定必要年収は、都市別の平均住宅価格から必要な年収を逆算したものである。

図表 4 年収別・返済条件別の住宅購入可能額

(単位:万円)

| ●年収400万円の場合 | | 借入期間25年 | | | 借入期間35年 | | |
|-------------|-------------|---------|-------|-------|---------|-------|-------|
| | | ケース1 | ケース2 | ケース3 | ケース4 | ケース5 | ケース6 |
| 1. 返済可能額 | ①世帯年収 | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 |
| | ②対年収・返済負担率 | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| | ③年間返済可能額 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 |
| 2. 借入条件 | ④借入期間(年) | 25 | 25 | 25 | 35 | 35 | 35 |
| | ⑤借入金利 | 1.50% | 1.00% | 0.50% | 1.50% | 1.00% | 0.50% |
| | ⑥借入可能額 | 1,658 | 1,762 | 1,876 | 2,166 | 2,353 | 2,563 |
| 3. 購入可能物件 | ⑦自己資金比率(頭金) | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| | ⑧購入可能額 | 2,072 | 2,202 | 2,345 | 2,708 | 2,941 | 3,204 |

| ●年収600万円の場合 | | 借入期間25年 | | | 借入期間35年 | | |
|-------------|-------------|---------|-------|-------|---------|-------|-------|
| | | ケース1 | ケース2 | ケース3 | ケース4 | ケース5 | ケース6 |
| 1. 返済可能額 | ①世帯年収 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 |
| | ②対年収・返済負担率 | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| | ③年間返済可能額 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 |
| 2. 借入条件 | ④借入期間(年) | 25 | 25 | 25 | 35 | 35 | 35 |
| | ⑤借入金利 | 1.50% | 1.00% | 0.50% | 1.50% | 1.00% | 0.50% |
| | ⑥借入可能額 | 2,486 | 2,643 | 2,813 | 3,249 | 3,529 | 3,844 |
| 3. 購入可能物件 | ⑦自己資金比率(頭金) | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| | ⑧購入可能額 | 3,108 | 3,303 | 3,517 | 4,061 | 4,411 | 4,805 |

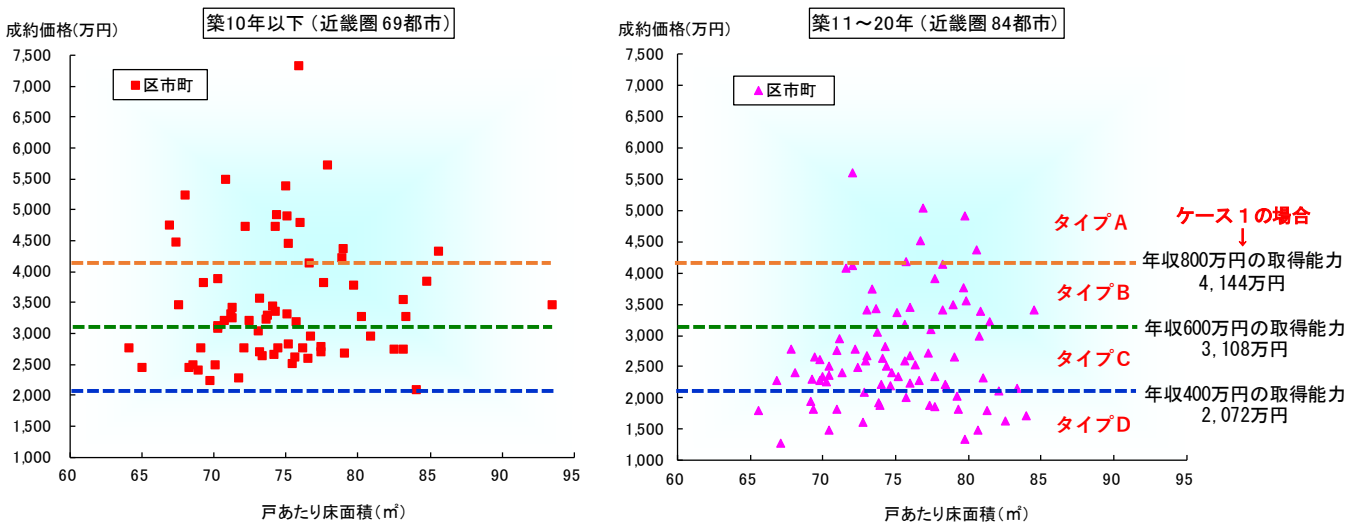
| ●年収800万円の場合 | | 借入期間25年 | | | 借入期間35年 | | |
|-------------|-------------|---------|-------|-------|---------|-------|-------|
| | | ケース1 | ケース2 | ケース3 | ケース4 | ケース5 | ケース6 |
| 1. 返済可能額 | ①世帯年収 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 | 800 |
| | ②対年収・返済負担率 | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| | ③年間返済可能額 | 160 | 160 | 160 | 160 | 160 | 160 |
| 2. 借入条件 | ④借入期間(年) | 25 | 25 | 25 | 35 | 35 | 35 |
| | ⑤借入金利 | 1.50% | 1.00% | 0.50% | 1.50% | 1.00% | 0.50% |
| | ⑥借入可能額 | 3,315 | 3,524 | 3,751 | 4,332 | 4,705 | 5,126 |
| 3. 購入可能物件 | ⑦自己資金比率(頭金) | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| | ⑧購入可能額 | 4,144 | 4,405 | 4,689 | 5,415 | 5,882 | 6,407 |

| | | | | |
|----------------------------|-------------|--------|--------------|--------|
| <参考> 2018年家計調査 (総務省) | 勤労者世帯年収(近畿) | 717 万円 | 勤労者世帯(全国30代) | 632 万円 |
| | 勤労者世帯年収(関東) | 802 万円 | 勤労者世帯(全国40代) | 756 万円 |
| | 勤労者世帯年収(全国) | 729 万円 | 勤労者世帯(全国50代) | 860 万円 |
| | | | | |

4. 取得能力からみた都市別の価格水準（参考）

- 中古マンションの築10年以下で年収800万円の取得能力を上回るタイプAのエリアは、京都市中京区や大阪市北区・中央区、神戸市中央区、芦屋市など17区市（全体の24.6%）で、都心区や古くからの高級住宅地などが高い取得能力を求めるエリアとなっている。特に、新築マンション供給が少ない京都市中京区の築浅物件の成約価格は7千万円を超えており、ケース1で想定される必要年収は1,413万円に達する。
- 築11～20年で年収800万円以上の取得能力を必要とするタイプAのエリアは、京都市中京区や大阪市浪速区など6区が該当し、都心区では築浅以外の物件購入でも高い取得能力を求められることがわかる。

図表5 中古マンションの都市別物件属性と取得能力の関係（2部屋タイプ以上の物件／2018年度）



■築10年以下(成約価格TOP30)

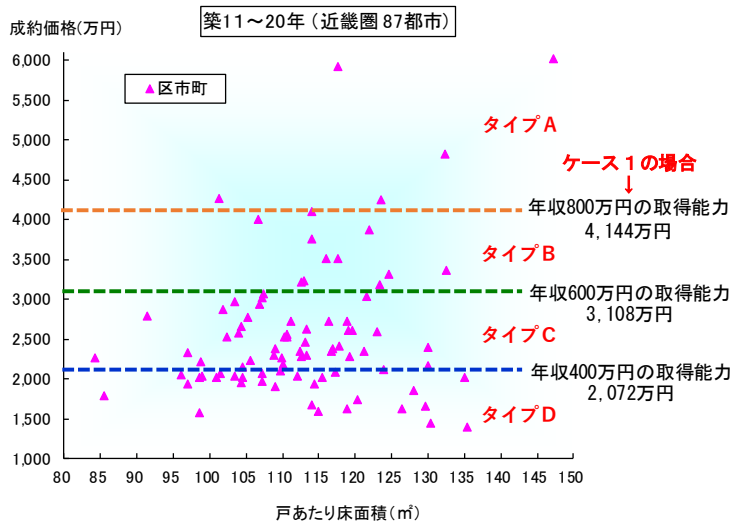
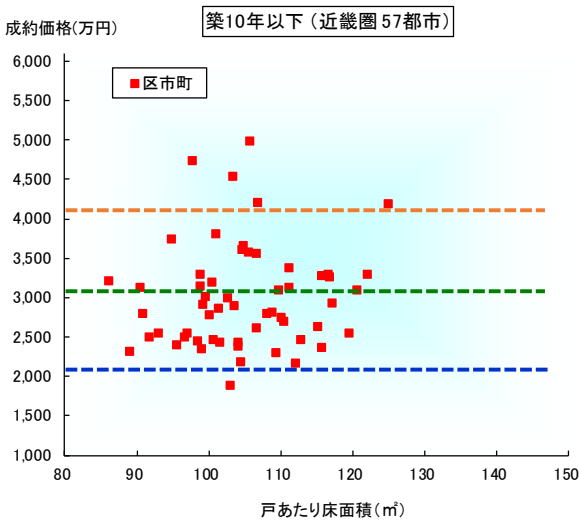
| タイプ | 都市名 | 成約価格 (万円) | 専有面積 (㎡) | 想定必要年収 (万円) |
|-----|---------|--------------|-------------|----------------|
| A | 京都市中京区 | 7,319 | 75.9 | 1,413 |
| A | 京都市上京区 | 5,728 | 77.9 | 1,106 |
| A | 大阪市北区 | 5,501 | 70.8 | 1,062 |
| A | 大阪市西区 | 5,383 | 75.0 | 1,039 |
| A | 大阪市中央区 | 5,234 | 68.0 | 1,010 |
| A | 神戸市中央区 | 4,914 | 74.3 | 949 |
| A | 大阪市福島区 | 4,898 | 75.0 | 946 |
| A | 京都市左京区 | 4,800 | 76.0 | 927 |
| A | 京都市下京区 | 4,759 | 66.9 | 919 |
| A | 高槻市 | 4,737 | 74.2 | 914 |
| A | 大阪市天王寺区 | 4,726 | 72.2 | 912 |
| A | 大阪市浪速区 | 4,484 | 67.4 | 866 |
| A | 大阪市都島区 | 4,453 | 75.2 | 860 |
| A | 神戸市東灘区 | 4,365 | 79.0 | 843 |
| A | 芦屋市 | 4,332 | 85.6 | 836 |
| A | 西宮市 | 4,228 | 78.9 | 816 |
| A | 豊中市 | 4,147 | 76.6 | 801 |
| B | 大阪市阿倍野区 | 3,894 | 70.2 | 752 |
| B | 宝塚市 | 3,839 | 84.8 | 741 |
| B | 向日市 | 3,822 | 69.3 | 738 |
| B | 吹田市 | 3,814 | 77.6 | 736 |
| B | 茨木市 | 3,777 | 79.7 | 729 |
| B | 大阪市城東区 | 3,567 | 73.2 | 689 |
| B | 堺市北区 | 3,539 | 83.1 | 683 |
| B | 池田市 | 3,459 | 67.6 | 668 |
| B | 箕面市 | 3,455 | 93.5 | 667 |
| B | 草津市 | 3,437 | 74.1 | 664 |
| B | 神戸市灘区 | 3,412 | 71.3 | 659 |
| B | 尼崎市 | 3,359 | 74.2 | 648 |
| B | 大阪市住吉区 | 3,318 | 75.1 | 640 |

■築11～20年(成約価格TOP30)

| タイプ | 都市名 | 成約価格 (万円) | 専有面積 (㎡) | 想定必要年収 (万円) |
|-----|---------|--------------|-------------|----------------|
| A | 京都市中京区 | 5,606 | 72.0 | 1,082 |
| A | 大阪市浪速区 | 5,033 | 76.9 | 972 |
| A | 京都市左京区 | 4,919 | 79.8 | 950 |
| A | 大阪市中央区 | 4,508 | 76.7 | 870 |
| A | 京都市上京区 | 4,365 | 80.6 | 843 |
| A | 大阪市福島区 | 4,178 | 75.8 | 807 |
| B | 大阪市天王寺区 | 4,144 | 78.3 | 800 |
| B | 大阪市北区 | 4,112 | 72.0 | 794 |
| B | 京都市下京区 | 4,079 | 71.6 | 787 |
| B | 大阪市阿倍野区 | 3,908 | 77.7 | 754 |
| B | 神戸市東灘区 | 3,763 | 79.6 | 726 |
| B | 大阪市西区 | 3,740 | 73.4 | 722 |
| B | 芦屋市 | 3,558 | 79.9 | 687 |
| B | 豊中市 | 3,485 | 78.9 | 673 |
| B | 神戸市灘区 | 3,450 | 76.0 | 666 |
| B | 神戸市中央区 | 3,421 | 73.6 | 660 |
| B | 京都市北区 | 3,415 | 73.1 | 659 |
| B | 箕面市 | 3,413 | 84.5 | 659 |
| B | 西宮市 | 3,412 | 78.2 | 659 |
| B | 高槻市 | 3,396 | 80.8 | 656 |
| B | 大阪市都島区 | 3,375 | 75.1 | 652 |
| B | 茨木市 | 3,221 | 81.4 | 622 |
| B | 大阪市港区 | 3,181 | 75.7 | 614 |
| C | 吹田市 | 3,103 | 77.4 | 599 |
| C | 京都市右京区 | 3,056 | 73.8 | 590 |
| C | 宝塚市 | 2,997 | 80.8 | 579 |
| C | 大阪市城東区 | 2,955 | 71.2 | 570 |
| C | 大阪市鶴見区 | 2,823 | 74.3 | 545 |
| C | 大阪市淀川区 | 2,785 | 67.8 | 538 |
| C | 大阪市住吉区 | 2,782 | 72.3 | 537 |

- 中古戸建の築10年以下で年収800万円でも購入が難しくなるタイプAのエリアは、5区市（全体の8.8%）にとどまり中古マンションに比べて少ない。神戸市東灘区や京都市左京区、吹田市など価格水準の高いエリアが該当し、敷地のゆとりや地価水準の高さがこうした結果につながっている。
- 築11年以上でも年収800万円以上を必要とするタイプAのエリアは、芦屋市や神戸市東灘区、吹田市など従来からの高級住宅地を抱える都市が該当する。なかでも、芦屋市の平均成約価格は築11～20年でも6,015万円で、想定される必要年収は1,161万円に達し、築浅物件でなくても良好な住宅地の中古戸建は高額所得層が購入の中心となっている状況が改めてわかる。

図表6 中古戸建住宅の都市別物件属性と取得能力の関係（2部屋タイプ以上の物件／2018年度）



■築10年以下（成約価格TOP30）

| タイプ | 都市名 | 成約価格 (万円) | 建物面積 (㎡) | 想定必要年収 (万円) |
|-----|--------|--------------|-------------|----------------|
| A | 神戸市東灘区 | 4,981 | 105.7 | 962 |
| A | 京都市左京区 | 4,745 | 97.7 | 916 |
| A | 吹田市 | 4,545 | 103.4 | 877 |
| A | 西宮市 | 4,206 | 106.7 | 812 |
| A | 箕面市 | 4,188 | 124.9 | 808 |
| B | 豊中市 | 3,814 | 101.0 | 736 |
| B | 京都市西京区 | 3,747 | 94.9 | 723 |
| B | 茨木市 | 3,657 | 104.8 | 706 |
| B | 堺市北区 | 3,606 | 104.7 | 696 |
| B | 大阪市城東区 | 3,585 | 105.6 | 692 |
| B | 宝塚市 | 3,559 | 106.5 | 687 |
| B | 草津市 | 3,387 | 111.1 | 654 |
| B | 神戸市西区 | 3,301 | 116.6 | 637 |
| B | 伊丹市 | 3,294 | 98.8 | 636 |
| B | 三田市 | 3,292 | 122.1 | 636 |
| B | 神戸市須磨区 | 3,286 | 115.6 | 634 |
| B | 奈良市 | 3,257 | 116.6 | 629 |
| B | 京都市南区 | 3,206 | 86.0 | 619 |
| B | 高槻市 | 3,204 | 100.3 | 619 |
| B | 尼崎市 | 3,155 | 98.8 | 609 |
| B | 神戸市垂水区 | 3,127 | 111.1 | 604 |
| B | 京都市右京区 | 3,124 | 90.4 | 603 |
| B | 生駒市 | 3,104 | 109.6 | 599 |
| B | 京田辺市 | 3,095 | 120.6 | 598 |
| B | 堺市堺区 | 3,010 | 99.5 | 581 |
| C | 大阪市平野区 | 2,994 | 102.6 | 578 |
| C | 大津市 | 2,925 | 117.0 | 565 |
| C | 池田市 | 2,915 | 99.1 | 563 |
| C | 八尾市 | 2,904 | 103.4 | 561 |
| C | 枚方市 | 2,873 | 101.4 | 555 |

■築11-20年（成約価格TOP30）

| タイプ | 都市名 | 成約価格 (万円) | 建物面積 (㎡) | 想定必要年収 (万円) |
|-----|---------|--------------|-------------|----------------|
| A | 芦屋市 | 6,015 | 147.3 | 1,161 |
| A | 京都市下京区 | 5,925 | 117.6 | 1,144 |
| A | 吹田市 | 4,817 | 132.2 | 930 |
| A | 京都市左京区 | 4,264 | 101.2 | 823 |
| A | 神戸市東灘区 | 4,241 | 123.5 | 819 |
| B | 京都市北区 | 4,109 | 114.0 | 793 |
| B | 神戸市灘区 | 4,004 | 106.6 | 773 |
| B | 箕面市 | 3,869 | 121.9 | 747 |
| B | 西宮市 | 3,753 | 114.0 | 725 |
| B | 茨木市 | 3,508 | 117.6 | 677 |
| B | 豊中市 | 3,506 | 116.1 | 677 |
| B | 生駒市 | 3,365 | 132.5 | 650 |
| B | 宝塚市 | 3,318 | 124.7 | 641 |
| B | 堺市北区 | 3,225 | 112.9 | 623 |
| B | 大阪市淀川区 | 3,215 | 112.6 | 621 |
| B | 大阪市旭区 | 3,177 | 123.3 | 613 |
| C | 長岡京市 | 3,061 | 107.3 | 591 |
| C | 大阪市東成区 | 3,044 | 121.5 | 588 |
| C | 伊丹市 | 3,019 | 107.2 | 583 |
| C | 京都市西京区 | 2,974 | 103.5 | 574 |
| C | 向日市 | 2,937 | 106.9 | 567 |
| C | 大阪府城東区 | 2,870 | 101.8 | 554 |
| C | 京都市右京区 | 2,791 | 91.5 | 539 |
| C | 大阪市住吉区 | 2,776 | 105.3 | 536 |
| C | 堺市南区 | 2,724 | 118.9 | 526 |
| C | 大阪市東淀川区 | 2,724 | 116.4 | 526 |
| C | 大阪市東住吉区 | 2,720 | 111.1 | 525 |
| C | 神戸市須磨区 | 2,656 | 104.3 | 513 |
| C | 宇治市 | 2,625 | 113.3 | 507 |
| C | 大阪市生野区 | 2,614 | 119.0 | 505 |

バックデータ

■近畿圏平均の住宅価格と戸あたり床面積（図表1 関連）

| 年度 | 中古マンション | | 新築マンション | | 中古戸建住宅 | | 新築戸建住宅 | |
|--------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | 成約価格 (万円) | 専有面積 (㎡) | 発売価格 (万円) | 専有面積 (㎡) | 成約価格 (万円) | 建物面積 (㎡) | 成約価格 (万円) | 建物面積 (㎡) |
| 1999 | 1,845 | 69.2 | 3,411 | 72.6 | 2,796 | 97.0 | — | — |
| 2000 | 1,710 | 69.8 | 3,207 | 74.3 | 2,594 | 98.3 | — | — |
| 2001 | 1,602 | 69.8 | 3,221 | 77.8 | 2,424 | 99.4 | 3,504 | 96.3 |
| 2002 | 1,490 | 69.8 | 3,212 | 77.7 | 2,208 | 99.9 | 3,326 | 96.2 |
| 2003 | 1,427 | 70.0 | 3,181 | 75.7 | 2,134 | 100.7 | 3,166 | 97.1 |
| 2004 | 1,414 | 69.1 | 3,156 | 75.2 | 2,089 | 102.3 | 3,190 | 101.9 |
| 2005 | 1,476 | 69.4 | 3,204 | 74.4 | 2,078 | 101.5 | 3,139 | 98.0 |
| 2006 | 1,611 | 69.8 | 3,382 | 74.9 | 2,149 | 104.2 | 3,148 | 98.2 |
| 2007 | 1,704 | 69.7 | 3,519 | 73.8 | 2,159 | 102.7 | 3,102 | 99.0 |
| 2008 | 1,693 | 69.9 | 3,465 | 73.1 | 2,096 | 103.9 | 3,067 | 99.0 |
| 2009 | 1,670 | 70.2 | 3,411 | 72.4 | 1,968 | 104.3 | 2,942 | 99.6 |
| 2010 | 1,683 | 69.9 | 3,452 | 70.7 | 1,952 | 104.5 | 2,736 | 99.3 |
| 2011 | 1,691 | 69.8 | 3,490 | 69.9 | 1,904 | 104.1 | 2,679 | 98.5 |
| 2012 | 1,677 | 69.2 | 3,438 | 70.0 | 1,838 | 103.5 | 2,674 | 97.4 |
| 2013 | 1,769 | 69.8 | 3,496 | 69.8 | 1,841 | 104.3 | 2,717 | 97.2 |
| 2014 | 1,841 | 70.0 | 3,647 | 69.1 | 1,816 | 104.6 | 2,718 | 98.7 |
| 2015 | 1,929 | 69.3 | 3,889 | 65.0 | 1,803 | 103.5 | 2,757 | 98.9 |
| 2016 | 2,030 | 69.1 | 3,877 | 63.3 | 1,836 | 103.6 | 2,739 | 99.1 |
| 2017 | 2,101 | 68.6 | 3,846 | 60.5 | 1,844 | 102.9 | 2,726 | 99.1 |
| 2018 | 2,233 | 68.7 | 3,903 | 58.9 | 1,910 | 105.0 | 2,779 | 99.0 |
| 2019上期 | 2,295 | 68.9 | 3,751 | 54.9 | 1,895 | 103.5 | 2,847 | 99.0 |

■近畿2府4県の中古住宅成約価格の推移（図表2 関連）

| 中古マンション | 年度 | 1999 | 2000 | 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19上 | 99年度比 |
|---------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 大阪府 | 万円 | 1,853 | 1,750 | 1,637 | 1,549 | 1,470 | 1,454 | 1,499 | 1,652 | 1,751 | 1,763 | 1,721 | 1,720 | 1,728 | 1,682 | 1,793 | 1,916 | 2,012 | 2,169 | 2,234 | 2,400 | 2,440 | 1.32 |
| | 前年比% | -7.0 | -5.5 | -6.5 | -5.3 | -5.2 | -1.0 | 3.1 | 10.2 | 6.0 | 0.7 | -2.4 | -0.1 | 0.5 | -2.7 | 6.6 | 6.8 | 5.0 | 7.8 | 3.0 | 7.4 | 3.4 | — |
| 兵庫県 | 万円 | 1,940 | 1,757 | 1,648 | 1,529 | 1,483 | 1,493 | 1,540 | 1,649 | 1,793 | 1,698 | 1,695 | 1,736 | 1,706 | 1,744 | 1,817 | 1,835 | 1,905 | 1,956 | 2,001 | 2,098 | 2,181 | 1.12 |
| | 前年比% | -7.6 | -9.4 | -6.2 | -7.2 | -3.0 | 0.7 | 3.1 | 7.1 | 8.7 | -5.3 | -0.2 | 2.4 | -1.7 | 2.3 | 4.2 | 1.0 | 3.8 | 2.7 | 2.3 | 4.9 | 6.5 | — |
| 京都府 | 万円 | 1,645 | 1,566 | 1,507 | 1,428 | 1,468 | 1,493 | 1,594 | 1,718 | 1,750 | 1,725 | 1,730 | 1,754 | 1,781 | 1,729 | 1,842 | 1,914 | 2,026 | 2,068 | 2,285 | 2,375 | 2,456 | 1.49 |
| | 前年比% | -7.0 | -4.8 | -3.8 | -5.2 | 2.8 | 1.7 | 6.8 | 7.8 | 1.9 | -1.4 | 0.3 | 1.4 | 1.5 | -2.9 | 6.5 | 3.9 | 5.8 | 2.1 | 10.5 | 3.9 | 8.7 | — |
| 滋賀県 | 万円 | 1,784 | 1,611 | 1,483 | 1,381 | 1,348 | 1,394 | 1,379 | 1,445 | 1,527 | 1,552 | 1,474 | 1,503 | 1,541 | 1,516 | 1,603 | 1,715 | 1,783 | 1,802 | 1,808 | 1,827 | 2,017 | 1.13 |
| | 前年比% | -3.8 | -9.7 | -7.9 | -6.8 | -2.4 | 3.4 | -1.0 | 4.8 | 5.6 | 1.7 | -5.0 | 2.0 | 2.5 | -1.7 | 5.8 | 7.0 | 4.0 | 1.1 | 0.3 | 1.0 | 17.5 | — |
| 奈良県 | 万円 | 1,673 | 1,486 | 1,383 | 1,230 | 1,201 | 1,128 | 1,228 | 1,259 | 1,224 | 1,216 | 1,169 | 1,141 | 1,206 | 1,233 | 1,303 | 1,258 | 1,342 | 1,374 | 1,393 | 1,458 | 1,481 | 0.89 |
| | 前年比% | -3.4 | -11.2 | -6.9 | -11.0 | -2.4 | -6.1 | 8.9 | 2.5 | -2.8 | -0.7 | -3.8 | -2.4 | 5.7 | 2.3 | 5.7 | -3.5 | 6.7 | 2.4 | 1.4 | 4.7 | 7.3 | — |
| 和歌山県 | 万円 | 1,396 | 1,274 | 1,029 | 956 | 895 | 789 | 805 | 786 | 885 | 822 | 865 | 810 | 951 | 894 | 793 | 812 | 899 | 903 | 864 | 951 | 1,026 | 0.73 |
| | 前年比% | -16.1 | -8.7 | -19.2 | -7.1 | -6.3 | -11.9 | 2.1 | -2.4 | 12.7 | -7.2 | 5.2 | -6.3 | 17.4 | -5.9 | -11.3 | 2.4 | 10.7 | 0.5 | -4.4 | 10.1 | 8.0 | — |
| 中古戸建住宅 | 年度 | 1999 | 2000 | 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19上 | 99年度比 |
| | 万円 | 2,748 | 2,450 | 2,366 | 2,180 | 2,041 | 2,055 | 2,046 | 2,124 | 2,179 | 2,071 | 1,944 | 1,936 | 1,847 | 1,760 | 1,748 | 1,727 | 1,715 | 1,783 | 1,821 | 1,869 | 1,837 | 0.67 |
| 大阪府 | 前年比% | — | -10.9 | -3.4 | -7.9 | -6.4 | 0.7 | -0.5 | 3.8 | 2.6 | -5.0 | -6.2 | -0.4 | -4.6 | -4.7 | -0.7 | -1.2 | -0.7 | 4.0 | 2.1 | 2.7 | -1.8 | — |
| | 万円 | 3,115 | 3,010 | 2,648 | 2,433 | 2,352 | 2,296 | 2,212 | 2,283 | 2,321 | 2,258 | 2,090 | 2,175 | 2,124 | 2,070 | 2,061 | 2,035 | 2,017 | 1,982 | 1,956 | 2,075 | 2,077 | 0.67 |
| 兵庫県 | 前年比% | — | -3.4 | -12.0 | -8.1 | -3.3 | -2.4 | -3.7 | 3.2 | 1.6 | -2.7 | -7.4 | 4.1 | -2.3 | -2.6 | -0.4 | -1.3 | -0.8 | -1.8 | -1.3 | 6.1 | 0.1 | — |
| | 万円 | 2,630 | 2,541 | 2,308 | 2,133 | 2,125 | 2,056 | 2,192 | 2,315 | 2,219 | 2,229 | 2,145 | 2,033 | 1,971 | 1,931 | 1,976 | 2,038 | 2,028 | 2,169 | 2,112 | 2,190 | 2,243 | 0.85 |
| 京都府 | 前年比% | — | -3.4 | -9.1 | -7.6 | -0.4 | -3.3 | 6.6 | 5.6 | -4.1 | 0.5 | -3.8 | -5.3 | -3.0 | -2.0 | 2.3 | 3.1 | -0.5 | 6.9 | -2.6 | 3.7 | 3.8 | — |
| | 万円 | 2,305 | 2,196 | 2,077 | 1,879 | 1,823 | 1,718 | 1,757 | 1,770 | 1,825 | 1,706 | 1,722 | 1,570 | 1,614 | 1,558 | 1,597 | 1,542 | 1,567 | 1,546 | 1,585 | 1,608 | 1,596 | 0.69 |
| 滋賀県 | 前年比% | — | -4.8 | -5.4 | -9.5 | -3.0 | -5.8 | 2.3 | 0.8 | 3.1 | -6.5 | 0.9 | -8.8 | 2.9 | -3.5 | 2.5 | -3.4 | 1.6 | -1.3 | 2.5 | 1.5 | 1.9 | — |
| | 万円 | 3,050 | 2,716 | 2,529 | 2,226 | 2,170 | 2,074 | 2,124 | 2,203 | 2,199 | 2,043 | 1,895 | 1,811 | 1,822 | 1,736 | 1,754 | 1,629 | 1,557 | 1,691 | 1,614 | 1,600 | 1,515 | 0.50 |
| 奈良県 | 前年比% | — | -11.0 | -6.9 | -12.0 | -2.5 | -4.5 | 2.4 | 3.7 | -0.2 | -7.1 | -7.2 | -4.4 | 0.6 | -4.7 | 1.0 | -7.2 | -4.4 | 8.6 | -4.6 | -0.9 | -3.4 | — |
| | 万円 | 1,979 | 1,843 | 1,692 | 1,436 | 1,286 | 1,307 | 1,283 | 1,195 | 1,136 | 1,357 | 1,133 | 1,093 | 1,055 | 1,101 | 1,067 | 1,096 | 1,004 | 987 | 1,047 | 1,054 | 981 | 0.50 |
| 和歌山県 | 前年比% | — | -6.9 | -8.2 | -15.1 | -10.4 | 1.6 | -1.8 | -6.9 | -4.9 | 19.4 | -16.5 | -3.5 | -3.5 | 4.4 | -3.1 | 2.8 | -8.5 | -1.6 | 6.1 | 0.7 | -6.7 | — |

■近畿2府4県の住宅価格と戸あたり床面積（図表3 関連）

| 2019年度 上半期 | 中古マンション | | 新築マンション | | 中古戸建住宅 | | 新築戸建住宅 | |
|---------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | 成約価格 (万円) | 専有面積 (㎡) | 発売価格 (万円) | 専有面積 (㎡) | 成約価格 (万円) | 建物面積 (㎡) | 成約価格 (万円) | 建物面積 (㎡) |
| 大阪府 | 2,440 | 67.6 | 3,648 | 51.3 | 1,837 | 99.3 | 3,053 | 100.3 |
| 兵庫県 | 2,181 | 72.6 | 4,345 | 69.3 | 2,077 | 110.5 | 2,849 | 100.9 |
| 京都府 | 2,456 | 62.5 | 3,693 | 56.5 | 2,243 | 92.3 | 3,209 | 93.0 |
| 滋賀県 | 2,017 | 71.9 | 3,957 | 73.8 | 1,596 | 119.1 | 2,412 | 104.3 |
| 奈良県 | 1,481 | 72.7 | 3,704 | 80.3 | 1,515 | 115.0 | 2,292 | 101.1 |
| 和歌山県 | 1,026 | 68.2 | 4,561 | 75.0 | 981 | 103.2 | 1,914 | 91.5 |

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特集 No. 75 から「近畿圏の物件価格と取得能力」についてダイジェストで解説したものです。当機構ホームページに掲載している特集 No. 75 では、上記の内容について詳細に分析・紹介しています。

URL : <http://www.kinkireins.or.jp/rte/tokusyuu-1/tokusyuu-zenpen.pdf>

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。

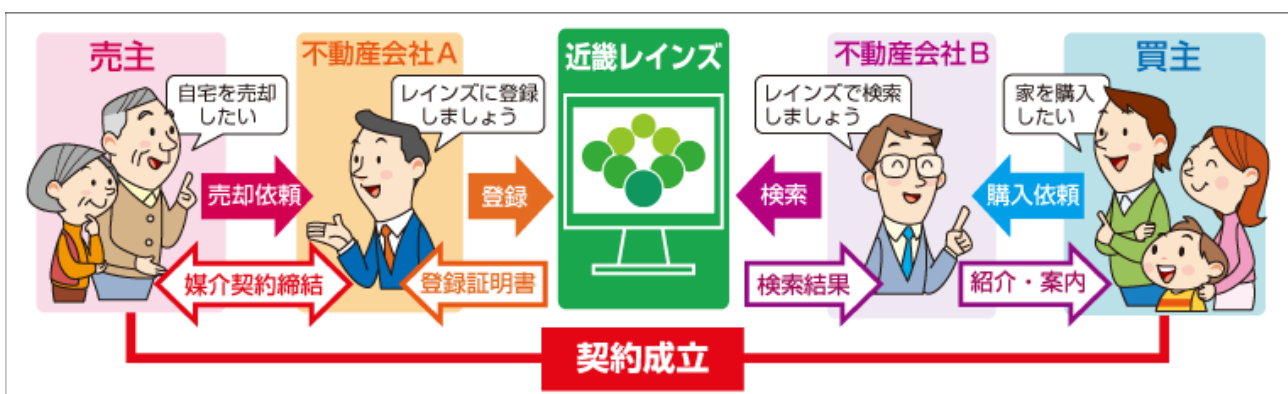
掲載データについて

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、2019 年度上半期までに当機構にデータ登録があったもの。
 - ・ 成約物件：各年度各月に成約報告があった（売買契約が成立した）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/>