



展望・2020年度の近畿圏市場

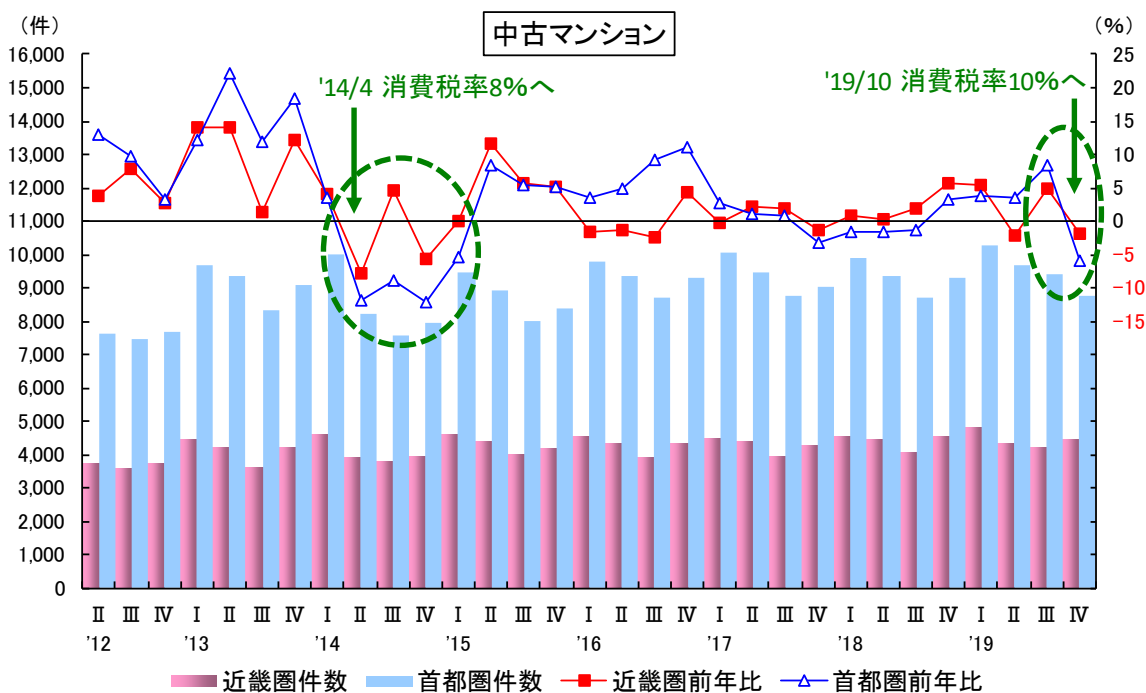
- 中古住宅市場における成約件数・成約価格・物件属性の動き
 - ・近畿圏の成約件数・価格とも、足元で弱含みの動きに。取引物件の経年化も進む。
- 需給状況からみた中古住宅市場の見通し
 - ・中古マンションの需給は戸建よりタイトで、特に近畿圏の需給は首都圏よりタイト。外部環境の先行き不透明感が高まっているが、近畿圏の中古住宅は値頃感が強く、底堅く推移すると予想。

公益社団法人近畿圏不動産流通機構（事務局：大阪市中央区、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、今後の近畿圏市場の見通しについて報告いたします。

1. 近畿圏・首都圏における中古住宅成約件数

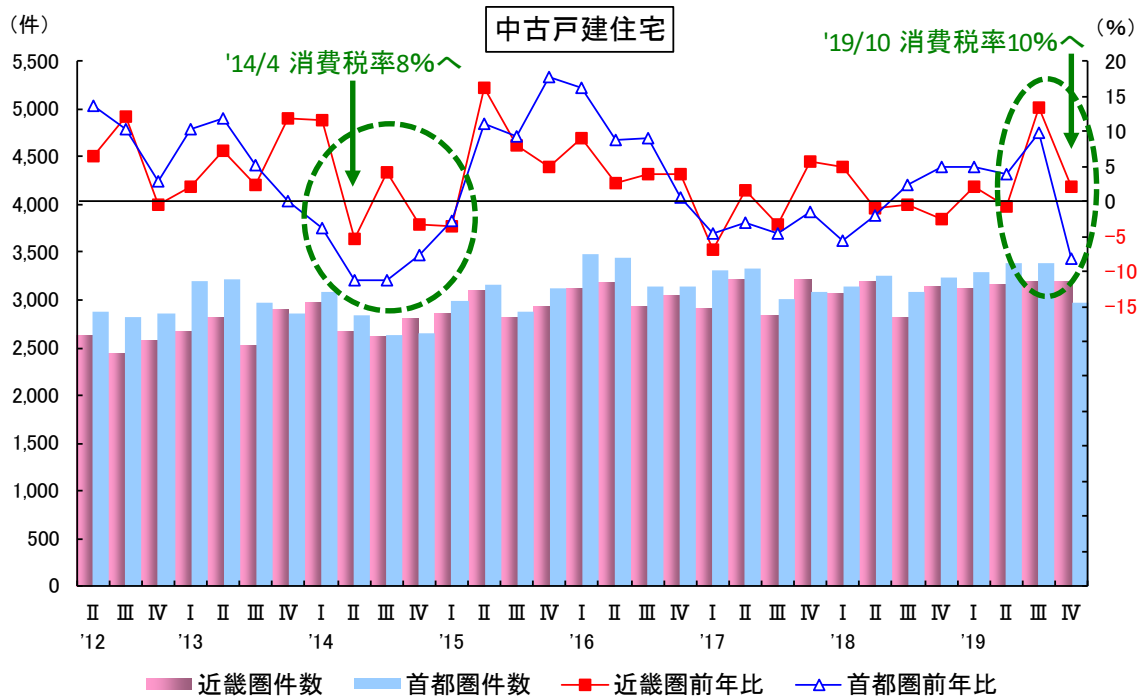
- 中古マンション成約件数は、近畿圏・首都圏ともに足元の2019年10～12月期は前年比で減少。中古戸建の成約件数も首都圏は減少し、近畿圏も増加率が縮小するなどやや弱含みの動きとなった。
- 個人間の中古住宅取引では建物部分に対する消費税は非課税だが、前回14年の増税時には課税対象の新築市場と混同される形で中古住宅市場が減速した。
- 取引の水準自体は悪くないが今回も類似の動きが示され、比較的堅調に推移してきた中古住宅市場に変化の兆しがみられる。ただ、過去の経験に基づけば下振れは一時的なものにとどまることが考えられる。

図表1 近畿圏・首都圏の中古マンション成約件数の推移



資料：(公社)近畿圏不動産流通機構、(公財)東日本不動産流通機構のデータをもとに作成

図表2 近畿圏・首都圏の中古戸建成約件数の推移

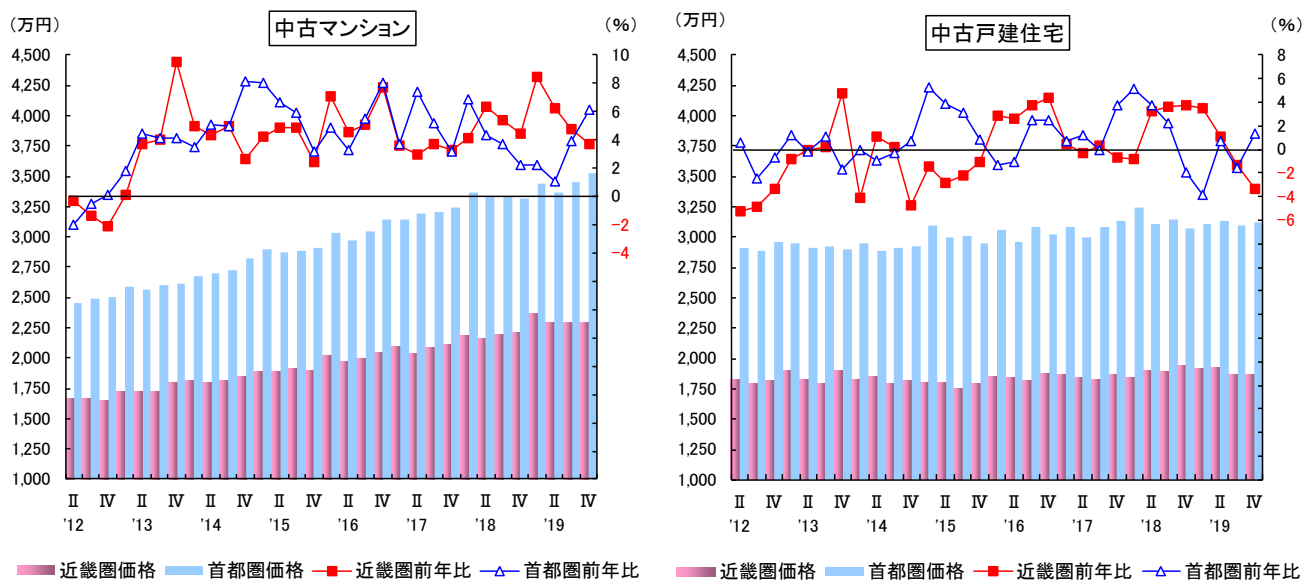


資料：(公財)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

2. 近畿圏・首都圏における中古住宅成約価格

- 中古マンション成約価格は、首都圏が12年10～12月期から前年比で29期連続の上昇、近畿圏の成約価格も同28期連続で上昇した。12年10～12月期と19年同期を比べると、近畿圏はプラス38.8%、首都圏も同40.6%と、13年以降市場の平均価格は約4割上昇している。
- 一方、中古戸建価格の12年10～12月期と19年同期を比べると、近畿圏はプラス2.6%、首都圏は同5.4%とほぼ横ばいが続く。中古戸建は居住用の実需が中心で、一部で区分所有の投資需要の対象となる中古マンションとは異なり価格の変化は小さい。

図表3 近畿圏・首都圏の中古住宅成約価格の推移

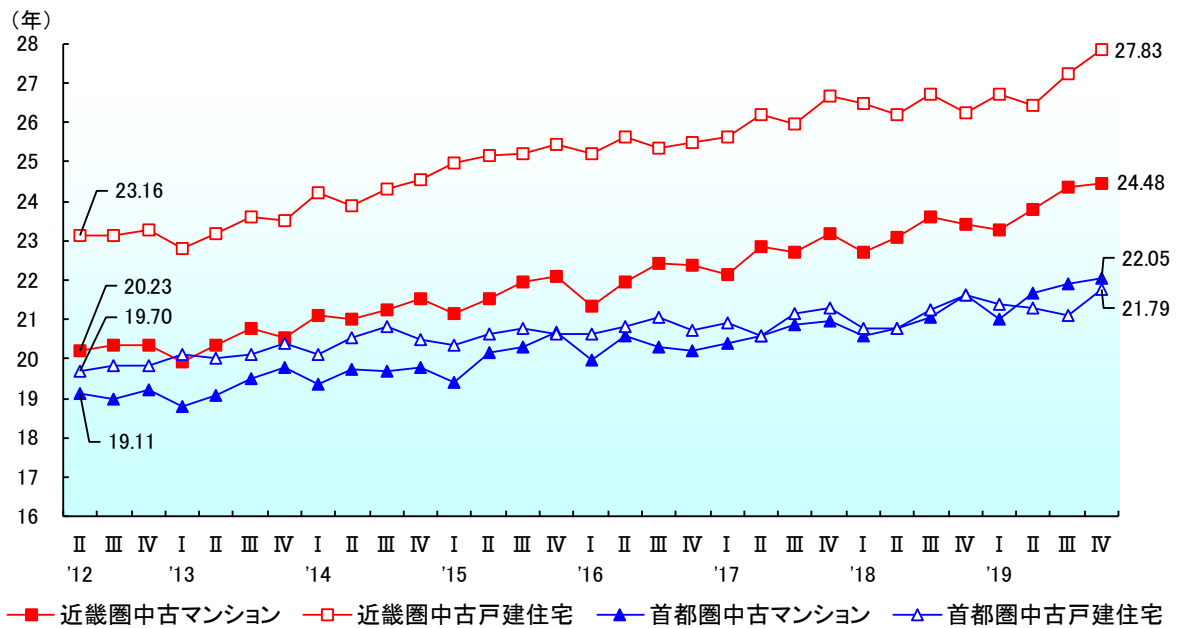


資料：(公社)近畿圏不動産流通機構、(公財)東日本不動産流通機構のデータをもとに作成

3. 近畿圏・首都圏における中古住宅の物件属性

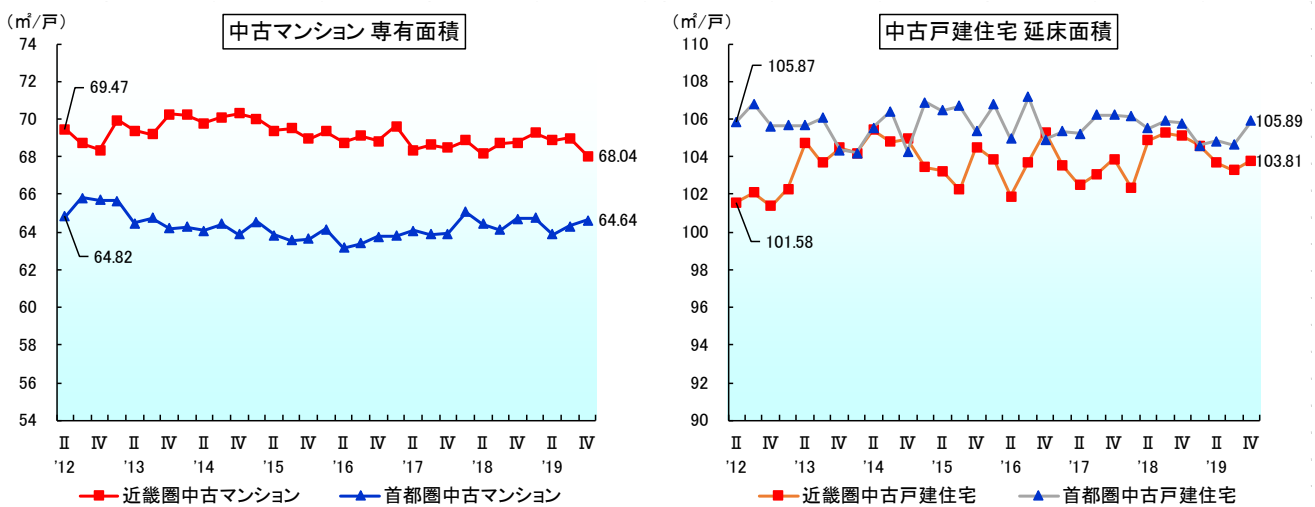
- 中古マンション平均築年数は、19年10～12月期の近畿圏が24.48年、首都圏は22.05年。中古戸建の築年数は近畿圏が27.83年、首都圏は21.79年で、両都市圏とも取引物件の経年化が進んでいる。特に、近畿圏は人口増加が続く首都圏ほど新築供給は活発でなく、築浅の持家ストックが少ないため、経年化が目立つ。
- 中古マンションの平均専有面積は、19年10～12月期の近畿圏が68.04㎡、首都圏は64.64㎡。中古戸建の平均延床面積は近畿圏が103.81㎡、首都圏は105.89㎡で、概ね同じ水準で推移している。

図表4 近畿圏・首都圏における成約中古住宅の平均築年数



資料: (公社)近畿圏不動産流通機構、(公財)東日本不動産流通機構のデータをもとに作成

図表5 近畿圏・首都圏における成約中古住宅の戸当たり床面積



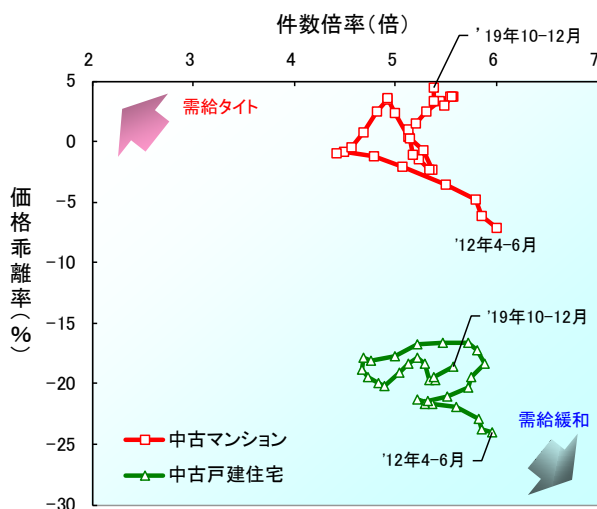
資料: (公社)近畿圏不動産流通機構、(公財)東日本不動産流通機構のデータをもとに作成

4. 需給状況からみた中古住宅市場の見通し

- 市場の需給状況をみると、19年10～12月期の中古マンションの件数倍率は首都圏が5.38倍、近畿圏は3.65倍。価格乖離率は首都圏がプラス4.5%、近畿圏はマイナス1.6%。中古戸建の件数倍率は首都圏が5.58倍、近畿圏は4.43倍。価格乖離率は首都圏がマイナス18.6%、近畿圏はマイナス23.3%。中古マンションの需給は戸建に比べてタイトで、近畿圏の中古マンション需給は物件流通量の多い首都圏よりタイトである。
- 不動産業況調査(土地総合研究所調べ)に基づく不動産業者の20年の業況判断はやや悪化を見込んでおり、民間調査機関による経済見通しも下振れを予想している。新型肺炎の影響など市場を取り巻く外部環境は先行き不透明感が高まっているが、近畿圏の中古住宅市場は値頃感が強く、所得に対して物件価格の上昇余地も残しており、引き続き金融緩和の下支えを受けながら底堅く推移すると予想される。

図表6 近畿圏・首都圏の中古住宅需給状況

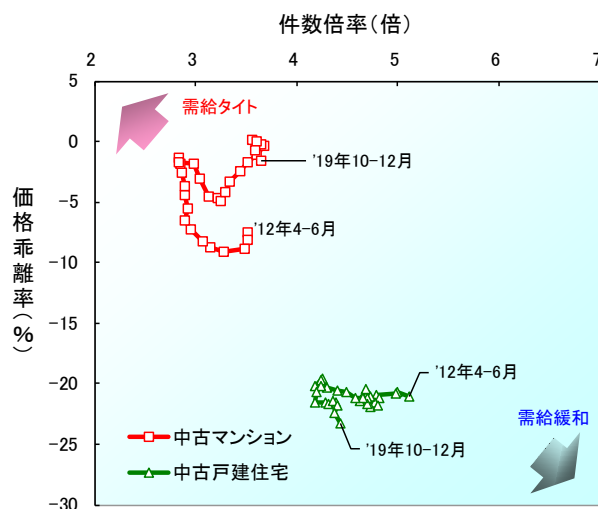
■首都圏



*件数倍率=新規登録件数÷成約件数、乖離率=成約価格÷新規登録価格-1

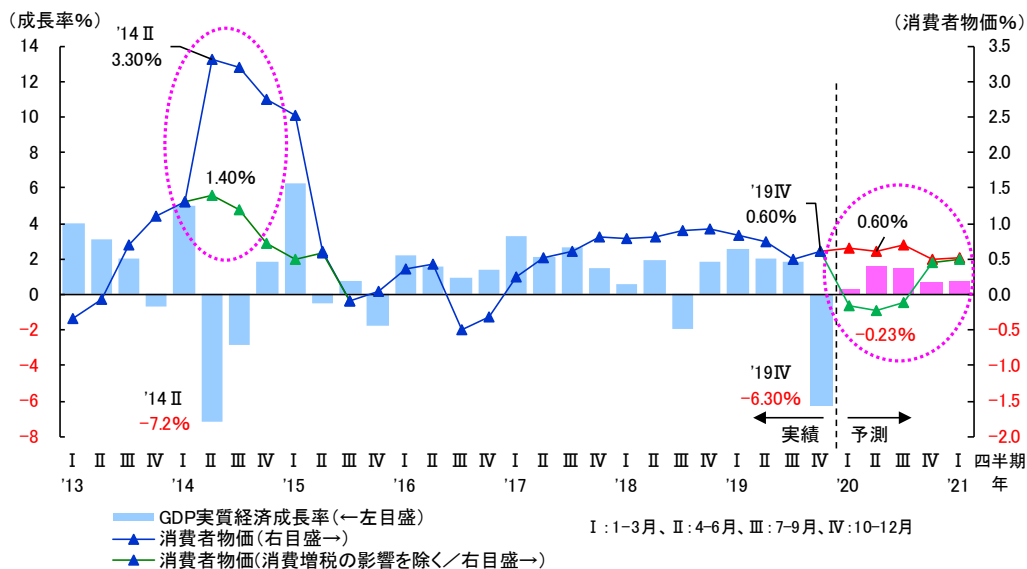
資料:(公社)近畿圏不動産流通機構、(公財)東日本不動産流通機構のデータをもとに作成

■近畿圏



*件数倍率が高い→売物件が余剰、乖離率が大きい→売出価格に近い成約が困難

<参考> 民間調査機関による経済見通し



*実質経済成長率:季節調整値の前期比年率換算値、消費者物価:生鮮食品除く前年比

資料:実績「国民経済計算(四半期別GDP速報)」内閣府、「小売物価統計調査」総務省
 予測「ESPフォーキャスト調査 2020年2月」公益社団法人 日本経済研究センター

バックデータ

■近畿圏・首都圏の中古マンション成約件数・成約価格の推移（図表1・2・3）

四半期	中古マンション								中古戸建								
	成約件数				成約価格				成約件数				成約価格				
	近畿圏		首都圏		近畿圏		首都圏		近畿圏		首都圏		近畿圏		首都圏		
	件	前年比	件	前年比	万円	前年比	万円	前年比	件	前年比	件	前年比	万円	前年比	万円	前年比	
2012年	II	3,732	3.9	7,653	12.9	1,662	-0.3	2,459	-2.0	2,625	6.4	2,869	13.7	1,833	-5.2	2,913	0.5
	III	3,574	8.0	7,451	9.7	1,664	-1.3	2,494	-0.6	2,451	12.0	2,824	10.4	1,789	-4.9	2,892	-2.4
	IV	3,753	2.8	7,681	3.3	1,649	-2.1	2,505	0.1	2,581	-0.5	2,865	2.9	1,821	-3.3	2,955	-0.7
2013年	I	4,421	14.1	9,663	12.2	1,724	0.1	2,585	1.8	2,662	2.1	3,198	10.2	1,903	-0.8	2,946	1.3
	II	4,253	14.0	9,344	22.1	1,723	3.7	2,567	4.4	2,816	7.3	3,211	11.9	1,831	-0.1	2,907	-0.2
	III	3,627	1.5	8,338	11.9	1,731	4.1	2,598	4.2	2,511	2.4	2,972	5.2	1,793	0.2	2,924	1.1
	IV	4,205	12.0	9,087	18.3	1,805	9.5	2,609	4.1	2,887	11.9	2,864	-0.0	1,907	4.7	2,903	-1.7
2014年	I	4,596	4.0	9,993	3.4	1,810	5.0	2,676	3.5	2,971	11.6	3,076	-3.8	1,826	-4.1	2,946	-0.0
	II	3,926	-7.7	8,235	-11.9	1,799	4.4	2,697	5.1	2,663	-5.4	2,847	-11.3	1,851	1.1	2,881	-0.9
	III	3,792	4.5	7,588	-9.0	1,818	5.0	2,728	5.0	2,614	4.1	2,637	-11.3	1,796	0.2	2,915	-0.3
	IV	3,968	-5.6	7,982	-12.2	1,853	2.7	2,821	8.2	2,793	-3.3	2,648	-7.5	1,817	-4.7	2,924	0.7
2015年	I	4,602	0.1	9,460	-5.3	1,887	4.3	2,892	8.0	2,867	-3.5	2,993	-2.7	1,799	-1.5	3,099	5.2
	II	4,381	11.6	8,930	8.4	1,887	4.9	2,878	6.7	3,096	16.3	3,160	11.0	1,800	-2.8	2,993	3.9
	III	4,004	5.6	7,995	5.4	1,907	4.9	2,888	5.9	2,825	8.1	2,884	9.4	1,755	-2.3	3,007	3.2
	IV	4,169	5.1	8,391	5.1	1,899	2.5	2,911	3.2	2,931	4.9	3,116	17.7	1,797	-1.1	2,949	0.9
2016年	I	4,533	-1.5	9,784	3.4	2,020	7.0	3,033	4.9	3,128	9.1	3,479	16.2	1,851	2.9	3,059	-1.3
	II	4,320	-1.4	9,364	4.9	1,973	4.6	2,973	3.3	3,175	2.6	3,434	8.7	1,846	2.6	2,960	-1.1
	III	3,908	-2.4	8,724	9.1	2,004	5.1	3,047	5.5	2,935	3.9	3,148	9.2	1,820	3.7	3,082	2.5
	IV	4,348	4.3	9,317	11.0	2,045	7.7	3,144	8.0	3,047	4.0	3,134	0.6	1,876	4.4	3,023	2.5
2017年	I	4,528	-0.1	10,041	2.6	2,092	3.6	3,146	3.7	2,916	-6.8	3,320	-4.6	1,861	0.5	3,080	0.7
	II	4,417	2.2	9,479	1.2	2,031	2.9	3,193	7.4	3,222	1.5	3,328	-3.1	1,840	-0.3	2,996	1.2
	III	3,978	1.8	8,791	0.8	2,079	3.7	3,204	5.1	2,842	-3.2	3,006	-4.5	1,826	0.3	3,080	-0.1
	IV	4,295	-1.2	9,018	-3.2	2,112	3.3	3,244	3.2	3,219	5.6	3,089	-1.4	1,864	-0.6	3,135	3.7
2018年	I	4,570	0.9	9,884	-1.6	2,179	4.1	3,361	6.8	3,058	4.9	3,137	-5.5	1,845	-0.9	3,239	5.1
	II	4,434	0.4	9,339	-1.5	2,160	6.4	3,331	4.3	3,192	-0.9	3,261	-2.0	1,900	3.3	3,109	3.8
	III	4,049	1.8	8,686	-1.2	2,191	5.4	3,324	3.7	2,826	-0.6	3,078	2.4	1,893	3.7	3,148	2.2
	IV	4,545	5.8	9,308	3.2	2,206	4.4	3,316	2.2	3,135	-2.6	3,242	5.0	1,935	3.8	3,075	-1.9
2019年	I	4,812	5.3	10,268	3.9	2,362	8.4	3,435	2.2	3,125	2.2	3,292	4.9	1,910	3.5	3,112	-3.9
	II	4,343	-2.1	9,679	3.6	2,294	6.2	3,365	1.0	3,169	-0.7	3,387	3.9	1,921	1.1	3,132	0.7
	III	4,244	4.8	9,406	8.3	2,296	4.8	3,455	4.0	3,202	13.3	3,377	9.7	1,868	-1.3	3,100	-1.5
	IV	4,457	-1.9	8,756	-5.9	2,288	3.7	3,521	6.2	3,197	2.0	2,981	-8.1	1,869	-3.4	3,116	1.3

■近畿圏・首都圏の中古住宅の平均築年数・戸当たり床面積の推移（図表4・5）

四半期	築年数(年)				専有面積(m ²)		建物面積(m ²)		
	中古マンション		中古戸建住宅		中古マンション		中古戸建住宅		
	近畿圏	首都圏	近畿圏	首都圏	近畿圏	首都圏	近畿圏	首都圏	
2012年	II	20.23	19.11	23.16	19.70	69.47	64.82	101.58	105.87
	III	20.36	18.97	23.15	19.85	68.70	65.83	102.10	106.81
	IV	20.35	19.22	23.28	19.81	68.35	65.70	101.36	105.61
2013年	I	19.94	18.78	22.81	20.11	69.93	65.66	102.28	105.68
	II	20.35	19.07	23.20	20.04	69.36	64.48	104.76	105.65
	III	20.77	19.52	23.59	20.13	69.18	64.76	103.67	106.08
	IV	20.52	19.79	23.51	20.39	70.26	64.20	104.47	104.35
2014年	I	21.10	19.34	24.23	20.13	70.22	64.28	104.19	104.20
	II	21.00	19.76	23.89	20.54	69.77	64.06	105.41	105.54
	III	21.25	19.68	24.32	20.85	70.11	64.45	104.80	106.41
	IV	21.53	19.79	24.53	20.47	70.31	63.89	104.93	104.27
2015年	I	21.14	19.43	24.98	20.34	70.02	64.55	103.45	106.91
	II	21.53	20.19	25.16	20.63	69.37	63.85	103.24	106.46
	III	21.94	20.32	25.20	20.78	69.50	63.54	102.26	106.70
	IV	22.12	20.66	25.44	20.64	68.94	63.63	104.50	105.33
2016年	I	21.34	19.97	25.23	20.61	69.35	64.15	103.84	106.76
	II	21.95	20.59	25.64	20.83	68.76	63.17	101.89	104.96
	III	22.42	20.29	25.36	21.07	69.12	63.41	103.74	107.18
	IV	22.40	20.22	25.50	20.75	68.82	63.75	105.29	104.91
2017年	I	22.17	20.39	25.65	20.91	69.62	63.80	103.53	105.36
	II	22.83	20.61	26.21	20.61	68.37	64.07	102.48	105.23
	III	22.73	20.89	25.95	21.17	68.63	63.86	103.09	106.22
	IV	23.17	20.95	26.69	21.30	68.46	63.90	103.86	106.20
2018年	I	22.73	20.59	26.49	20.78	68.87	65.06	102.34	106.12
	II	23.07	20.77	26.22	20.78	68.16	64.43	104.85	105.49
	III	23.62	21.07	26.73	21.25	68.71	64.11	105.28	105.90
	IV	23.42	21.61	26.23	21.64	68.76	64.71	105.10	105.77
2019年	I	23.26	21.03	26.71	21.37	69.26	64.73	104.61	104.60
	II	23.81	21.67	26.45	21.31	68.88	63.88	103.67	104.83
	III	24.38	21.91	27.25	21.09	68.99	64.33	103.27	104.64
	IV	24.48	22.05	27.83	21.79	68.04	64.64	103.81	105.89

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ズームイン No. 76 から「展望・2020年度の近畿圏市場」についてダイジェストで解説したものです。詳細については、下記のホームページをご覧ください。

URL : <http://www.kinkireins.or.jp/rte/zoomin-1/zoomin-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/>