



2021年1月25日

近畿圏不動産流通市場の動向について（2020年10～12月期）

■中古マンション

成約件数：前年同期比+1.1%と2期連続で増加 成約価格：同+4.1%と2期連続で上昇

■中古戸建

成約件数：前年同期比+3.5%と2期連続で増加 成約価格：同+2.1%と3期ぶりに上昇

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、2020年10～12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10～12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4,505件と前年比で1.1%増加し、7～9月期に続いて前年同期を上回りました。一方、新規登録（売り出し）件数は14,978件と前年比で7.9%減少し、7～9月期に続いて前年同期を下回りました。取引は比較的堅調に推移する一方、市場に売り出される物件の減少率は拡大し、コロナ禍以降の売主側の様子見姿勢は強まっています。（図1）

●20年10～12月期の平均成約価格は2,383万円と前年比で4.1%上昇し、7～9月期に続いて前年同期を上回りました。新規登録（売り出し）価格は2,496万円と前年比で4.0%上昇し、18年1～3月期から12期連続で前年同期を上回りました。成約・新規登録ともに価格は上昇しており、相対的に高額物件を中心に取引が進んでいる様子が見えられます。外出自粛の影響を受ける店舗やオフィス市場と異なり、ライフステージの変化に伴う住宅取得層は常に一定数存在するため、居住用を中心とする中古マンション取引では、本来購入を予定していた世帯は買い時感を強めています。（図2）

図1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移

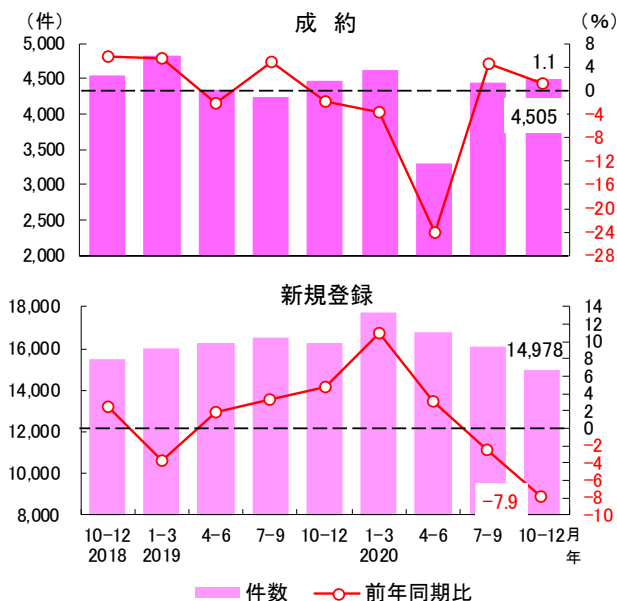
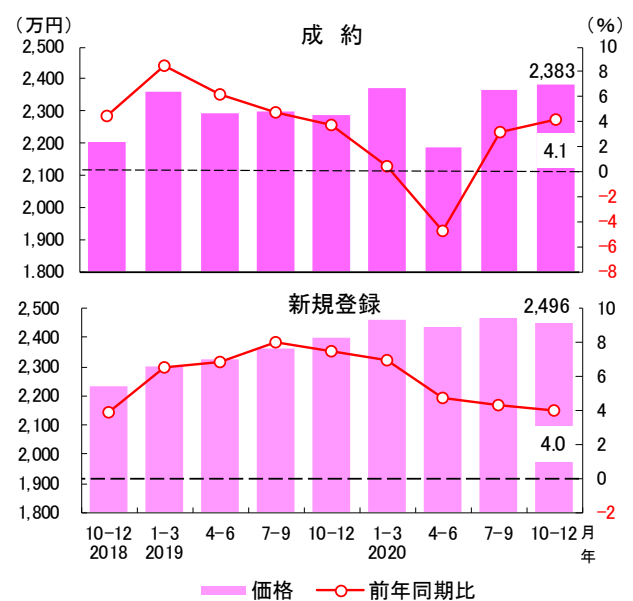


図2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



2. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（四半期）

●20年10～12月期の中古戸建住宅の成約件数は3,308件と前年比で3.5%増加し、7～9月期に続いて前年同期を上回りました。成約件数は、10～12月期としてはデータが遡及可能な02年以降で最多となっています。一方、新規登録件数は12,154件で前年比マイナス15.0%の2ケタ減となり、3期連続で前年同期を下回りました。（図3）中古マンションと同様に、売主側の様子見姿勢は強まっているとみられます。

●20年10～12月期の平均成約価格は1,909万円と前年比で2.1%上昇し、3期ぶりに前年同期を上回りました。新規登録価格は2,532万円と前年比で2.8%上昇し、16年1～3月期から20期連続で前年同期を上回っています。価格は成約・新規登録ともに上昇し、中古マンションとともに居住用が中心となる中古戸建市場では、値崩れは回避されており購入需要の顕在化が目立ちます。（図4）

図3 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移

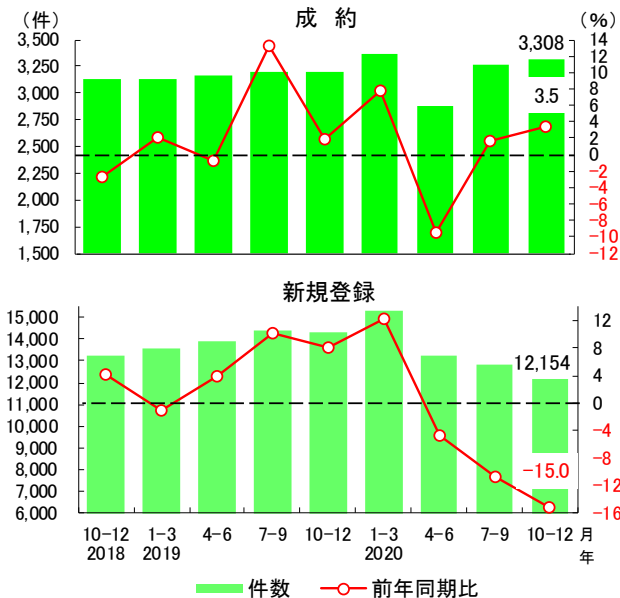
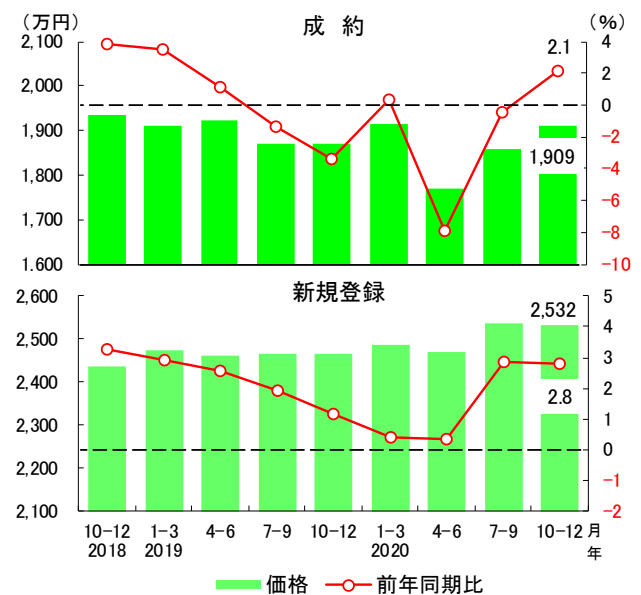


図4 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■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
10-12月	4,505	1.1	2,383	4.1	3,308	3.5	1,909	2.1
	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
10-12月	14,978	-7.9	2,496	4.0	12,154	-15.0	2,532	2.8

3. 近畿圏エリア別の動き（四半期）

●20年10～12月期の中古マンション成約件数は対象12地域中、6地域が前年比で増加し、増加エリアは7～9月期から1地域減りました。京都市や和歌山県は2ケタ減でしたが、大阪府東部や兵庫県他、京都府他、滋賀県は2ケタ増となり、地域差もみられました。成約価格は9地域が前年比で上昇し、上昇エリアは7～9月期から1地域増えました。大阪市は前年比プラス11.0%の2ケタ上昇となり、15年10～12月期から21期連続で前年同期を上回ったほか、京都市も5期ぶりに前年同期を上回り、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にあります。（表1）

●20年10～12月期の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7～9月期から3地域減りました。ただ、大阪市や大阪府北部・東部などでは2ケタ増となり、大阪府内を中心に戸建取引は好調に推移しました。成約価格は8地域が前年比で上昇し、上昇エリアは7～9月期から1地域増えました。大阪市や大阪府北部・東部、神戸市、阪神間、奈良県は7～9月期以降上昇し、価格は戻り基調にありますが、京都市と滋賀県は件数・価格ともマイナスが続き、市況の回復が遅れています。（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 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	10-12 月	2018年 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	10-12 月
大阪府	2,293	2,467	2,177	2,150	2,239	2,356	1,664	2,220	2,273	2,347	2,518	2,421	2,460	2,450	2,555	2,385	2,543	2,551
前年比(%)	9.4	10.0	-2.2	4.9	-2.4	-4.5	-23.6	3.3	1.5	4.9	8.8	3.2	3.6	4.4	1.4	-1.5	3.3	4.1
大阪市	1,103	1,206	1,024	1,079	1,074	1,096	813	1,051	1,034	2,687	2,945	2,741	2,835	2,724	3,012	2,776	2,991	3,024
前年比(%)	11.3	12.3	-6.2	12.3	-2.6	-9.1	-20.6	-2.6	-3.7	3.2	13.6	3.5	4.9	1.4	2.3	1.3	5.5	11.0
大阪府北部	512	556	521	476	545	605	375	590	585	2,498	2,677	2,674	2,568	2,789	2,628	2,486	2,622	2,731
前年比(%)	4.7	0.2	-0.6	-6.3	6.4	8.8	-28.0	23.9	7.3	3.6	5.4	6.4	-2.5	11.7	-1.8	-7.0	2.1	-2.1
大阪府東部	316	315	296	255	285	300	234	278	320	1,795	1,794	1,791	1,804	1,880	1,892	1,790	1,772	1,732
前年比(%)	4.6	12.9	9.6	-7.6	-9.8	-4.8	-20.9	9.0	12.3	11.6	4.8	4.8	3.6	4.8	5.5	-0.1	-1.8	-7.9
大阪府南部	362	390	336	340	335	355	242	301	334	1,577	1,558	1,608	1,612	1,506	1,579	1,493	1,535	1,552
前年比(%)	15.3	16.4	-0.9	11.8	-7.5	-9.0	-28.0	-11.5	-0.3	10.9	0.7	-1.0	8.9	-4.5	1.3	-7.1	-4.8	3.1
兵庫県	1,337	1,366	1,313	1,252	1,312	1,380	1,009	1,395	1,358	2,055	2,234	2,183	2,178	2,153	2,236	2,020	2,292	2,252
前年比(%)	0.3	-2.2	-4.9	6.8	-1.9	1.0	-23.2	11.4	3.5	2.1	7.9	8.1	4.7	4.8	0.1	-7.5	5.2	4.6
神戸市	595	584	555	564	609	649	434	637	589	2,056	2,293	2,198	2,191	2,101	2,233	1,988	2,292	2,227
前年比(%)	-3.6	-5.2	-16.4	2.4	2.4	11.1	-21.8	12.9	-3.3	3.5	10.0	9.0	0.9	2.2	-2.6	-9.6	4.6	6.0
阪神間	574	596	591	536	545	569	430	580	593	2,311	2,499	2,461	2,424	2,456	2,526	2,343	2,599	2,575
前年比(%)	7.7	1.7	8.6	18.6	-5.1	-4.5	-27.2	8.2	8.8	-1.6	7.4	6.7	5.8	6.3	1.1	-4.8	7.2	4.8
兵庫県他	168	186	167	152	158	162	145	178	176	1,181	1,202	1,151	1,264	1,309	1,226	1,158	1,291	1,248
前年比(%)	-8.2	-4.6	-3.5	-10.1	-6.0	-12.9	-13.2	17.1	11.4	4.5	-4.6	1.8	3.8	10.9	2.0	0.6	2.1	-4.7
京都府	509	562	481	442	509	480	340	437	487	2,427	2,513	2,506	2,403	2,417	2,452	2,383	2,323	2,420
前年比(%)	4.5	14.2	6.7	-0.5	0.0	-14.6	-29.3	-1.1	-4.3	4.7	4.5	11.3	6.0	-0.4	-2.4	-4.9	-3.3	0.1
京都市	412	463	393	356	420	388	277	340	370	2,574	2,645	2,681	2,539	2,563	2,605	2,532	2,460	2,634
前年比(%)	4.0	17.2	7.7	-2.7	1.9	-16.2	-29.5	-4.5	-11.9	4.0	1.4	11.7	5.1	-0.4	-1.5	-5.5	-3.1	2.7
京都府他	97	99	88	86	89	92	63	97	117	1,802	1,894	1,723	1,838	1,726	1,805	1,726	1,843	1,745
前年比(%)	6.6	2.1	2.3	10.3	-8.2	-7.1	-28.4	12.8	31.5	10.1	20.4	6.0	17.6	-4.2	-4.7	0.2	0.2	1.1
滋賀県	171	171	155	167	157	163	111	165	173	1,886	1,953	1,977	2,054	2,061	2,121	1,741	2,026	2,115
前年比(%)	12.5	-4.5	4.0	19.3	-8.2	-4.7	-28.4	-1.2	10.2	4.3	8.2	13.3	21.7	9.2	8.6	-11.9	-1.4	2.6
奈良県	195	212	186	198	196	209	136	178	187	1,516	1,548	1,525	1,440	1,470	1,451	1,274	1,449	1,604
前年比(%)	-0.5	-2.8	1.6	-5.7	0.5	-1.4	-26.9	-10.1	-4.6	11.4	2.6	9.7	5.0	-3.0	-6.3	-16.5	0.6	9.1
和歌山県	40	34	31	35	44	39	38	37	27	1,040	848	1,013	1,037	1,006	1,116	677	1,149	1,241
前年比(%)	29.0	-17.1	-31.1	2.9	10.0	14.7	22.6	5.7	-38.6	26.1	-10.8	14.6	-0.1	-3.2	31.6	-33.2	10.7	23.4

※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 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	10-12 月	2018年 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	10-12 月
大阪府	1,241	1,310	1,279	1,300	1,236	1,373	1,171	1,345	1,412	1,871	1,866	1,867	1,807	1,840	1,810	1,736	1,857	1,890
前年比(%)	1.9	4.1	-2.1	12.7	-0.4	4.8	-8.4	3.5	14.2	5.1	2.0	-1.9	-1.4	-1.7	-3.0	-7.0	2.8	2.7
大阪市	283	325	264	287	280	302	240	304	328	2,093	2,027	2,155	1,934	1,953	2,079	1,925	2,155	2,026
前年比(%)	7.6	7.3	-8.0	13.4	-1.1	-7.1	-9.1	5.9	17.1	11.3	6.7	4.2	-3.6	-6.7	2.6	-10.7	11.4	3.7
大阪府北部	228	203	219	243	215	256	220	236	287	2,550	2,670	2,671	2,576	2,620	2,594	2,594	2,611	2,713
前年比(%)	-5.0	-17.8	-12.7	15.2	-5.7	26.1	0.5	-2.9	33.5	2.6	-0.9	-4.2	-0.4	2.7	-2.8	-2.9	1.4	3.6
大阪府東部	352	394	385	370	367	410	362	380	414	1,557	1,512	1,464	1,436	1,415	1,374	1,354	1,467	1,462
前年比(%)	-2.2	15.2	2.7	6.3	4.3	4.1	-6.0	2.7	12.8	7.1	11.6	-1.7	0.1	-9.1	-9.1	-7.5	2.2	3.3
大阪府南部	378	388	411	400	374	405	349	425	383	1,588	1,669	1,632	1,593	1,724	1,554	1,462	1,576	1,619
前年比(%)	6.5	6.0	4.3	17.3	-1.1	4.4	-15.1	6.3	2.4	1.6	2.4	1.2	-3.4	8.5	-6.9	-10.4	-1.1	-6.1
兵庫県	762	783	775	768	806	812	704	811	827	2,075	2,077	2,123	2,030	1,992	2,179	1,935	2,120	2,072
前年比(%)	-5.8	10.0	2.4	17.8	5.8	3.7	-9.2	5.6	2.6	2.7	7.4	3.7	-3.5	-4.0	4.9	-8.9	4.4	4.1
神戸市	248	270	262	249	279	270	237	252	261	2,314	2,143	2,120	2,100	2,067	2,129	2,047	2,283	2,217
前年比(%)	-11.4	13.0	0.4	15.3	12.5	0.0	-9.5	1.2	-6.5	7.6	5.6	-2.7	-10.8	-10.6	-0.7	-3.4	8.7	7.2
阪神間	295	312	320	284	315	324	270	301	313	2,499	2,405	2,599	2,499	2,404	2,751	2,313	2,616	2,579
前年比(%)	-2.0	13.9	26.0	17.8	6.8	3.8	-15.6	6.0	-0.6	4.6	2.4	1.0	0.7	-3.8	14.4	-11.0	4.7	7.3
兵庫県他	219	201	193	235	212	218	197	258	253	1,232	1,478	1,336	1,389	1,279	1,392	1,281	1,383	1,296
前年比(%)	-3.9	1.0	-20.2	20.5	-3.2	8.5	2.1	9.8	19.3	-10.4	18.3	-1.2	1.9	3.8	-5.8	-4.1	-0.4	1.3
京都府	579	502	545	563	592	573	449	477	521	2,296	2,128	2,217	2,268	2,164	2,286	2,014	1,992	2,100
前年比(%)	1.9	-4.2	-1.4	11.7	2.2	14.1	-17.6	-15.3	-12.0	5.8	1.2	3.2	4.3	-5.7	7.4	-9.1	-12.2	-2.9
京都市	358	304	329	377	375	354	273	282	315	2,617	2,339	2,586	2,569	2,403	2,591	2,203	2,178	2,339
前年比(%)	-2.5	-9.3	-9.4	22.4	4.7	16.4	-17.0	-25.2	-16.0	7.0	0.9	10.6	5.3	-8.2	10.7	-14.8	-15.2	-2.7
京都府他	221	198	216	186	217	219	176	195	206	1,776	1,804	1,654	1,659	1,752	1,793	1,721	1,723	1,736
前年比(%)	10.0	4.8	13.7	-5.1	-1.8	10.6	-18.5	4.8	-5.1	6.5	4.8	-7.4	-5.7	-1.3	-0.6	4.1	3.9	-0.9
滋賀県	235	211	231	231	233	234	204	267	223	1,578	1,732	1,649	1,542	1,664	1,602	1,524	1,520	1,553
前年比(%)	-8.6	-10.2	4.5	6.9	-0.9	10.9	-11.7	15.6	-4.3	0.5	3.3	7.4	-3.4	5.5	-7.5	-7.6	-1.4	-6.7
奈良県	224	215	221	230	234	268	225	259	243	1,627	1,637	1,571	1,462	1,449	1,531	1,508	1,512	1,696
前年比(%)	-10.4	-12.2	-8.3	8.0	4.5	24.7	1.8	12.6	3.8	-6.1	5.4	-1.4	-5.2	-10.9	-6.5	-4.0	3.5	17.0
和歌山県	94	104	118	110	96	107	117	99	82	1,038	1,073	1,009	951	906	959	1,088	931	968
前年比(%)	-19.7	23.8	4.4	25.0	2.1	2.9	-0.8	-10.0	-14.6	-4.8	1.6	-2.1	-11.9	-12.7	-10.6	7.9	-2.1	6.8

※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): 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

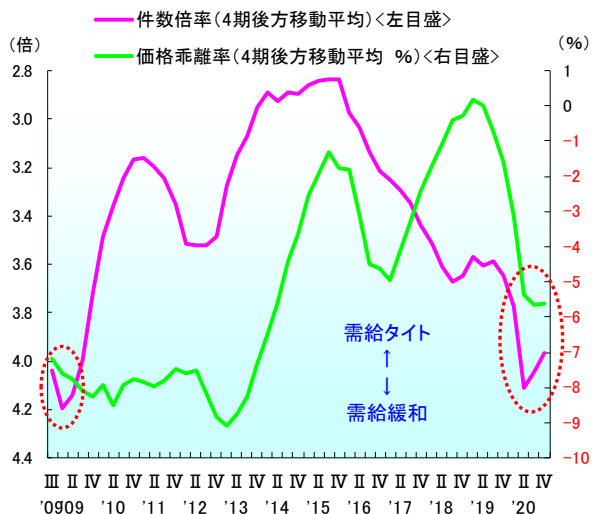
注) ここで示す12地域とは、大阪市、大阪府北部、大阪府東部、大阪府南部、神戸市、阪神間、兵庫県他、京都市、京都府他、滋賀県、奈良県、和歌山県を指します。

参考. 近畿圏中古住宅市場の見通し（四半期）

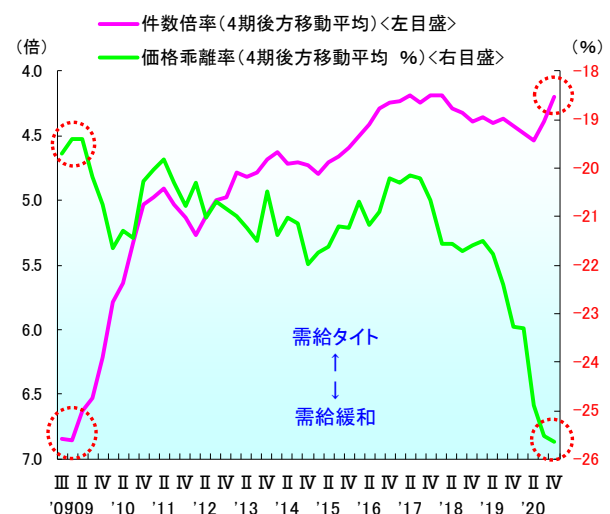
- 成約（取引）件数を需要側、新規登録（売り出し）件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率と価格乖離率をみると、中古マンション・戸建住宅市場ともに成約件数の増加が続き件数倍率でみた需給は改善しています。一方、新規登録価格の上昇率が成約価格を上回った中古戸建市場では、価格乖離率からみた需給は悪化が続いています。ただ、市場の売り物件は減少傾向にあり、件数面で需給タイトの状態が続けば、成約価格の上昇に伴い価格面の需給も改善することが予想されます。（参考図）
- 今後の見通しについては、緊急事態宣言が再発出された21年1月以降の影響もあり、ESPフォーキャスト調査（1月調査）による1～3月期の実質経済成長率は年率換算でマイナス0.99%になると予測されています。しかし、取引が大幅に落ち込んだ20年4～6月期のような仲介営業の自粛などは行われておらず、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取得需要は顕在化しており、中古取引への影響は軽微なものにとどまると予想されます。
- ただ、依然としてコロナ禍の収束には時間を要するとみられ、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することも考えられます。今後は、実需ベースの居住用物件においても引き合いの状況を注視しながら、需給を考慮した売り出し価格の設定が重要になると見込まれます。

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				'17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	3.07	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	3.25
価格乖離率	-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	-5.0
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.24
価格乖離率	-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	-20.3

	'17年		'18年			'19年				'20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	3.29	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	3.97
価格乖離率	-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	-5.6
中古戸建住宅 件数倍率	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	4.20
価格乖離率	-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	-25.6

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（暦年／2020年1～12月）

●20年の近畿圏の中古マンション成約件数は16,862件と前年比で5.6%減少し、4年ぶりに前年を下回りました。新規登録件数は65,538件で前年比プラス0.9%と、ほぼ横ばいながら6年連続で前年を上回りました。新規登録件数は1990年の機構発足以来の最大となりました。コロナ禍の影響で中古マンション取引は減少に転じましたが、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、市況は改善しています。（図5）

●20年の平均成約価格は2,337万円と前年比で1.1%上昇し13年から8年連続で前年を上回り、新規登録価格は2,464万円と前年比で4.9%上昇し、3年連続で前年を上回りました。成約価格は96年（2,371万円）、新規登録価格は97年（2,581万円）の水準に近づいています。成約と新規登録価格との差は再び拡大しましたが、前述のようにコロナ禍の収束如何では今後の売り出し価格の調整も考えられます。（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

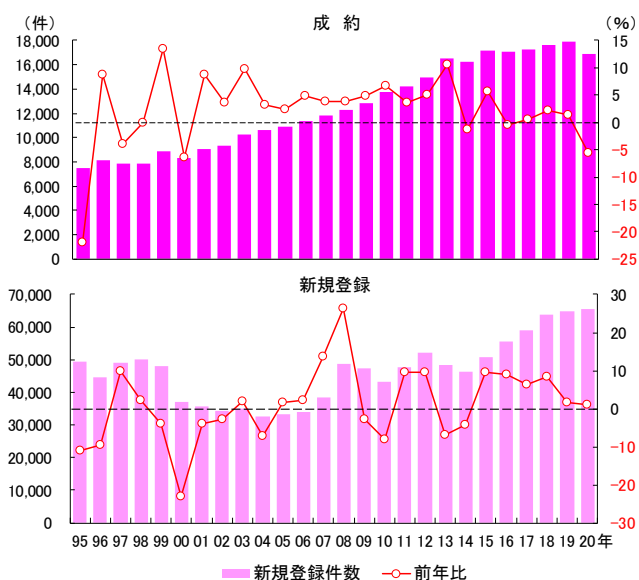
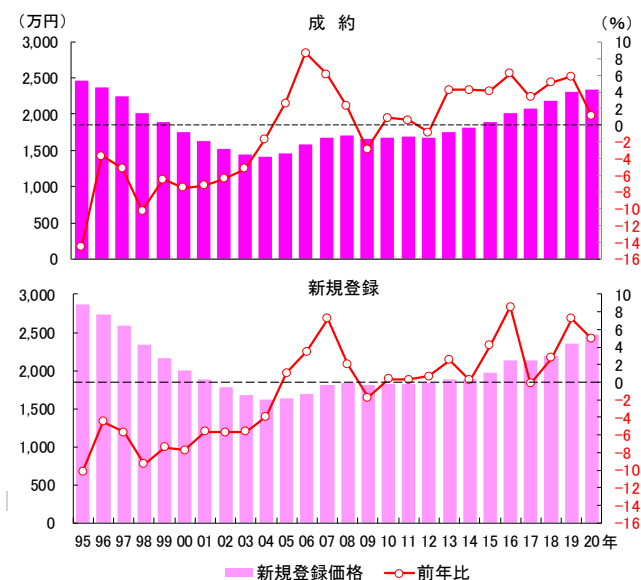


図6 近畿圏中古マンションの成約・新規登録価格の推移



■バックデータ（図5・6）

	中古マンション							
	成約件数 (件)	前年比(%)	成約価格 (万円)	前年比(%)	新規登録件数 (件)	前年比(%)	新規登録価格 (万円)	前年比(%)
1995年	7,501	-22.0	2,461	-14.5	49,458	-10.9	2,866	-10.2
1996年	8,151	8.7	2,371	-3.7	44,740	-9.5	2,737	-4.5
1997年	7,835	-3.9	2,248	-5.2	49,145	9.8	2,581	-5.7
1998年	7,828	-0.1	2,019	-10.2	50,195	2.1	2,341	-9.3
1999年	8,886	13.5	1,888	-6.5	48,143	-4.1	2,168	-7.4
2000年	8,308	-6.5	1,747	-7.5	36,994	-23.2	2,001	-7.7
2001年	9,033	8.7	1,621	-7.2	35,542	-3.9	1,888	-5.6
2002年	9,363	3.7	1,517	-6.4	34,504	-2.9	1,781	-5.7
2003年	10,279	9.8	1,438	-5.2	35,180	2.0	1,681	-5.6
2004年	10,617	3.3	1,414	-1.7	32,702	-7.0	1,615	-3.9
2005年	10,863	2.3	1,452	2.6	33,228	1.6	1,632	1.0
2006年	11,385	4.8	1,577	8.7	33,943	2.2	1,688	3.4
2007年	11,828	3.9	1,674	6.1	38,548	13.6	1,810	7.2
2008年	12,282	3.8	1,712	2.3	48,672	26.3	1,846	2.0
2009年	12,867	4.8	1,664	-2.8	47,264	-2.9	1,814	-1.7
2010年	13,733	6.7	1,679	0.9	43,397	-8.2	1,820	0.3
2011年	14,217	3.5	1,689	0.6	47,611	9.7	1,825	0.3
2012年	14,934	5.0	1,675	-0.8	52,135	9.5	1,837	0.7
2013年	16,506	10.5	1,746	4.3	48,517	-6.9	1,883	2.5
2014年	16,282	-1.4	1,820	4.2	46,414	-4.3	1,888	0.2
2015年	17,189	5.6	1,894	4.1	50,922	9.7	1,966	4.2
2016年	17,111	-0.5	2,011	6.2	55,534	9.1	2,135	8.6
2017年	17,218	0.6	2,078	3.4	59,052	6.3	2,131	-0.2
2018年	17,598	2.2	2,184	5.1	63,934	8.3	2,190	2.8
2019年	17,856	1.5	2,311	5.8	64,950	1.6	2,348	7.2
2020年	16,862	-5.6	2,337	1.1	65,538	0.9	2,464	4.9

5. 近畿圏 中古戸建住宅市場の動き（暦年／2020年1～12月）

●20年の中古戸建住宅の成約件数は12,803件で前年比プラス0.9%と、ほぼ横ばいながら3年連続で前年を上回りました。新規登録件数は53,571件と前年比で4.8%減少し、3年ぶりに前年を下回りました。成約件数は比較可能な2000年以降で最大を記録しています。中古マンション取引は減少に転じましたが、ほぼ実需の中古戸建取引は増加を維持し、コロナ禍でも比較的堅調さを維持しました。（図7）

●20年の平均成約価格は1,867万円と前年比で1.3%下落し、2年連続で前年を下回りました。新規登録価格は2,504万円と前年比で1.5%上昇し、5年連続で前年を上回りました。成約価格は12年（1,841万円）、新規登録価格は09年（2,497万円）をやや上回る水準となっています。新規登録価格は上昇が続き成約価格は下落しましたが、P2に示すように足元で成約価格は上昇に転じており値崩れは回避されています。（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

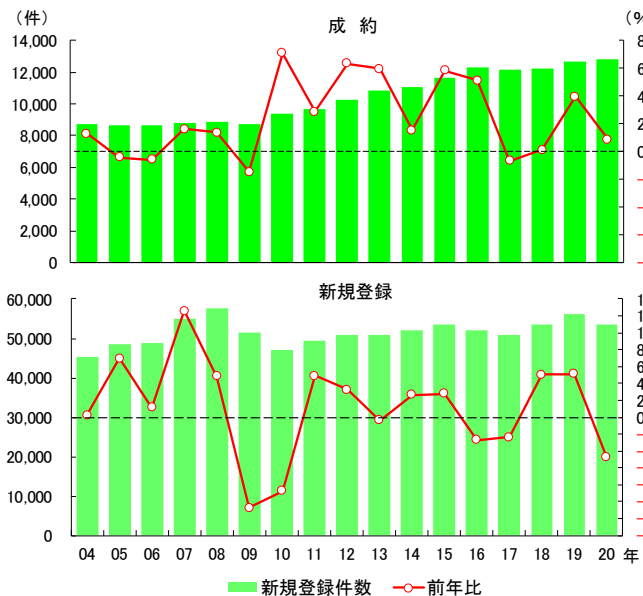
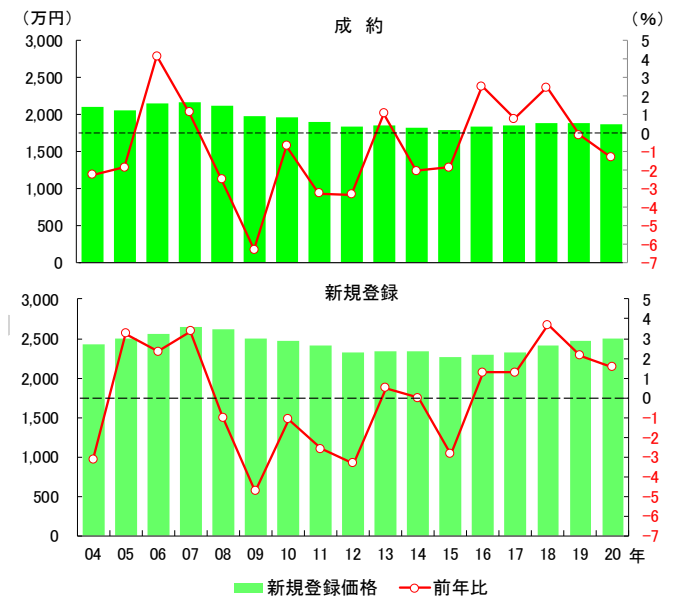


図8 近畿圏中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



■バックデータ（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)	前年比(%)	(万円)	前年比(%)	(件)	前年比(%)	(万円)	前年比(%)
2003年	8,611	0.0	2,148	0.0	45,126	0.0	2,504	0.0
2004年	8,720	1.3	2,099	-2.3	45,236	0.2	2,425	-3.1
2005年	8,682	-0.4	2,060	-1.9	48,395	7.0	2,504	3.2
2006年	8,630	-0.6	2,146	4.2	48,945	1.1	2,562	2.3
2007年	8,771	1.6	2,170	1.1	55,093	12.6	2,649	3.4
2008年	8,892	1.4	2,115	-2.5	57,774	4.9	2,621	-1.0
2009年	8,761	-1.5	1,982	-6.3	51,594	-10.7	2,497	-4.7
2010年	9,381	7.1	1,968	-0.7	47,078	-8.8	2,470	-1.1
2011年	9,651	2.9	1,904	-3.3	49,400	4.9	2,406	-2.6
2012年	10,263	6.3	1,841	-3.3	51,024	3.3	2,326	-3.3
2013年	10,874	6.0	1,860	1.1	50,838	-0.4	2,337	0.5
2014年	11,041	1.5	1,823	-2.0	52,194	2.7	2,337	-0.0
2015年	11,685	5.8	1,789	-1.9	53,646	2.8	2,270	-2.8
2016年	12,284	5.1	1,834	2.5	52,194	-2.7	2,299	1.3
2017年	12,199	-0.7	1,848	0.8	50,949	-2.4	2,329	1.3
2018年	12,212	0.1	1,894	2.5	53,514	5.0	2,415	3.7
2019年	12,693	3.9	1,892	-0.1	56,250	5.1	2,466	2.1
2020年	12,803	0.9	1,867	-1.3	53,571	-4.8	2,504	1.5

6. 近畿圏エリア別の動き（暦年／2020年1～12月）

●20年の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、減少エリアは前年比で5地域増えました。大阪市は6年ぶりに減少し、京都市や奈良県は2ケタ減となるなど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内、奈良県は下落に転じました。（表3）

●20年の中古戸建住宅の成約件数は6地域が前年比で増加し、増加エリア数は前年比で2地域減りました。大阪府北部や兵庫県他、奈良県は2ケタ増でしたが、京都市は2ケタ減となるなど減少エリアもみられました。成約価格は7地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は前年比で1地域増えました。ただ、京都市は5年ぶり、滋賀県は4年ぶりに下落するなど下落するエリアも多く、件数・価格ともにプラスとなったのは大阪市と奈良県にとどまりました。中古戸建取引は比較的堅調でしたが、19年に比べて取引価格の下落が目立ち、コロナ禍の影響を受けたエリアも散見されました。（表4）

表3 中古マンションの成約件数・価格の推移

暦年	成約件数(件)								成約価格(万円)							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
大阪府	7,867	7,617	8,100	8,230	8,451	8,810	9,033	8,513	1,765	1,890	1,966	2,140	2,208	2,345	2,464	2,517
前年比(%)	10.6	-3.2	6.3	1.6	2.7	4.2	2.5	-5.8	4.9	7.1	4.0	8.8	3.2	6.2	5.1	2.2
大阪市	3,444	3,256	3,640	3,793	4,009	4,230	4,383	3,994	1,905	2,122	2,189	2,401	2,506	2,657	2,816	2,962
前年比(%)	9.1	-5.5	11.8	4.2	5.7	5.5	3.6	-8.9	6.3	11.4	3.2	9.7	4.4	6.0	6.0	5.2
大阪府北部	1,965	1,900	1,991	2,035	1,965	2,099	2,098	2,155	1,999	2,075	2,174	2,366	2,405	2,546	2,681	2,629
前年比(%)	16.8	-3.3	4.8	2.2	-3.4	6.8	-0.0	2.7	2.9	3.8	4.7	8.8	1.7	5.8	5.3	-1.9
大阪府東部	1,064	1,142	1,128	1,168	1,138	1,141	1,151	1,132	1,381	1,471	1,527	1,631	1,670	1,741	1,817	1,796
前年比(%)	3.1	7.3	-1.2	3.5	-2.6	0.3	0.9	-1.7	3.0	6.6	3.8	6.8	2.4	4.2	4.3	-1.1
大阪府南部	1,394	1,319	1,341	1,234	1,339	1,340	1,401	1,232	1,385	1,413	1,422	1,446	1,485	1,559	1,571	1,544
前年比(%)	12.1	-5.4	1.7	-8.0	8.5	0.1	4.6	-12.1	3.4	2.0	0.6	1.7	2.7	5.0	0.7	-1.7
兵庫県	5,396	5,356	5,624	5,492	5,285	5,287	5,243	5,142	1,810	1,814	1,879	1,950	1,987	2,056	2,188	2,213
前年比(%)	9.4	-0.7	5.0	-2.3	-3.8	0.0	-0.8	-1.9	4.9	0.2	3.6	3.8	1.9	3.5	6.4	1.1
神戸市	2,377	2,443	2,519	2,564	2,426	2,426	2,312	2,309	1,763	1,784	1,897	1,987	1,993	2,079	2,195	2,202
前年比(%)	7.2	2.8	3.1	1.8	-5.4	0.0	-4.7	-0.1	2.7	1.2	6.3	4.7	0.3	4.3	5.6	0.3
阪神間	2,332	2,277	2,366	2,237	2,153	2,156	2,268	2,172	2,061	2,053	2,094	2,166	2,253	2,310	2,461	2,523
前年比(%)	12.1	-2.4	3.9	-5.5	-3.8	0.1	5.2	-4.2	5.8	-0.4	2.0	3.4	4.0	2.5	6.5	2.5
兵庫県他	687	636	739	691	706	705	663	661	1,117	1,072	1,126	1,113	1,152	1,199	1,229	1,234
前年比(%)	8.5	-7.4	16.2	-6.5	2.2	-0.1	-6.0	-0.3	8.4	-4.0	5.0	-1.1	3.5	4.1	2.5	0.4
京都府	1,705	1,766	1,829	1,817	1,923	1,896	1,994	1,744	1,807	1,876	2,012	2,041	2,227	2,342	2,462	2,397
前年比(%)	3.8	3.6	3.6	-0.7	5.8	-1.4	5.2	-12.5	3.3	3.9	7.2	1.5	9.1	5.1	5.1	-2.6
京都市	1,386	1,446	1,485	1,478	1,546	1,538	1,632	1,375	1,873	1,955	2,125	2,175	2,380	2,504	2,610	2,562
前年比(%)	3.2	4.3	2.7	-0.5	4.6	-0.5	6.1	-15.7	3.7	4.4	8.7	2.3	9.5	5.2	4.2	-1.8
京都府他	319	320	344	339	377	358	362	369	1,519	1,520	1,521	1,460	1,599	1,646	1,798	1,782
前年比(%)	6.7	0.3	7.5	-1.5	11.2	-5.0	1.1	1.9	1.7	0.1	0.1	-4.0	9.6	2.9	9.2	-0.9
滋賀県	681	674	713	671	654	639	650	612	1,538	1,705	1,773	1,813	1,796	1,787	2,011	2,025
前年比(%)	25.4	-1.0	5.8	-5.9	-2.5	-2.3	1.7	-5.8	-0.9	10.9	4.0	2.3	-0.9	-0.6	12.5	0.7
奈良県	722	727	752	749	747	806	792	710	1,285	1,288	1,303	1,355	1,379	1,448	1,496	1,457
前年比(%)	24.1	0.7	3.4	-0.4	-0.3	7.9	-1.7	-10.4	7.7	0.2	1.2	4.0	1.7	5.0	3.3	-2.6
和歌山県	135	142	171	152	158	160	144	141	815	805	832	962	850	973	978	1,030
前年比(%)	11.6	5.2	20.4	-11.1	3.9	1.3	-10.0	-2.1	-15.7	-1.1	3.3	15.7	-11.7	14.5	0.5	5.4

※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

暦年	成約件数(件)								成約価格(万円)							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
大阪府	4,118	4,291	4,585	4,770	4,819	4,959	5,125	5,301	1,771	1,735	1,701	1,776	1,817	1,860	1,845	1,827
前年比(%)	1.5	4.2	6.9	4.0	1.0	2.9	3.3	3.4	1.2	-2.0	-2.0	4.4	2.3	2.4	-0.8	-1.0
大阪市	744	842	902	962	1,014	1,126	1,156	1,174	1,716	1,656	1,727	1,832	1,857	2,015	2,015	2,052
前年比(%)	3.8	13.2	7.1	6.7	5.4	11.0	2.7	1.6	2.6	-3.5	4.3	6.1	1.3	8.5	0.0	1.8
大阪府北部	864	836	899	958	974	937	880	999	2,547	2,530	2,336	2,541	2,681	2,659	2,632	2,632
前年比(%)	-6.5	-3.2	7.5	6.6	1.7	-3.8	-6.1	13.5	5.9	-0.7	-7.7	8.8	5.5	-0.8	-1.0	0.0
大阪府東部	1,162	1,209	1,246	1,291	1,396	1,417	1,516	1,566	1,414	1,387	1,391	1,418	1,455	1,460	1,458	1,415
前年比(%)	6.5	4.0	3.1	3.6	8.1	1.5	7.0	3.3	-1.2	-1.9	0.3	1.9	2.6	0.4	-0.2	-2.9
大阪府南部	1,348	1,404	1,538	1,559	1,435	1,479	1,573	1,562	1,611	1,609	1,565	1,567	1,554	1,619	1,653	1,555
前年比(%)	1.6	4.2	9.5	1.4	-8.0	3.1	6.4	-0.7	0.7	-0.1	-2.7	0.1	-0.8	4.2	2.1	-5.9
兵庫県	2,953	2,899	2,984	3,183	2,989	2,883	3,132	3,154	2,084	2,028	2,006	1,996	1,970	2,039	2,055	2,082
前年比(%)	9.4	-1.8	2.9	6.7	-6.1	-3.5	8.6	0.7	-1.1	-2.7	-1.1	-0.5	-1.3	3.5	0.8	1.3
神戸市	1,065	983	1,004	1,073	1,028	964	1,060	1,020	2,196	2,125	2,108	2,100	2,068	2,215	2,107	2,170
前年比(%)	14.6	-7.7	2.1	6.9	-4.2	-6.2	10.0	-3.8	2.6	-3.2	-0.8	-0.4	-1.5	7.1	-4.9	3.0
阪神間	1,146	1,173	1,164	1,236	1,099	1,064	1,231	1,208	2,450	2,399	2,391	2,399	2,364	2,474	2,477	2,575
前年比(%)	-1.5	2.4	-0.8	6.2	-11.1	-3.2	15.7	-1.9	-2.0	-2.1	-0.3	0.3	-1.5	4.7	0.1	4.0
兵庫県他	742	743	816	874	862	855	841	926	1,358	1,313	1,331	1,299	1,350	1,300	1,370	1,340
前年比(%)	22.0	0.1	9.8	7.1	-1.4	-0.8	-1.6	10.1	3.9	-3.4	1.4	-2.4	3.9	-3.7	5.4	-2.2
京都府	1,869	1,754	1,976	2,128	2,125	2,160	2,202	2,020	1,976	2,039	1,992	2,149	2,137	2,183	2,196	2,108
前年比(%)	8.0	-6.2	12.7	7.7	-0.1	1.6	1.9	-8.3	3.3	3.2	-2.3	7.9	-0.6	2.2	0.6	-4.0
京都市	1,146	1,068	1,220	1,316	1,352	1,364	1,385	1,224	2,069	2,163	2,142	2,355	2,370	2,430	2,478	2,344
前年比(%)	11.8	-6.8	14.2	7.9	2.7	0.9	1.5	-11.6	3.6	4.5	-1.0	10.0	0.6	2.5	2.0	-5.4
京都府他	723	686	756	812	773	796	817	796	1,829	1,847	1,750	1,815	1,730	1,761	1,717	1,745
前年比(%)	2.4	-5.1	10.2	7.4	-4.8	3.0	2.6	-2.6	2.1	1.0	-5.2	3.7	-4.7	1.8	-2.5	1.6
滋賀県	757	823	824	882	877	907	906	928	1,600	1,545	1,579	1,537	1,562	1,597	1,645	1,549
前年比(%)	15.9	8.7	0.1	7.0	-0.6	3.4	-0.1	2.4	4.3	-3.4	2.2	-2.6	1.6	2.3	3.0	-5.8
奈良県	872	940	975	944	954	923	900	995	1,772	1,691	1,567	1,668	1,631	1,579	1,527	1,561
前年比(%)	2.2	7.8	3.7	-3.2	1.1	-3.2	-2.5	10.6	0.8	-4.6	-7.4	6.5	-2.2	-3.2	-3.3	2.2
和歌山県	306	334	342	378	435	379	428	405	1,094	1,083	1,039	1,012	1,004	1,049	986	991
前年比(%)	14.6	9.2	2.4	10.5	15.1	-12.9	12.9	-5.4	2.7	-1.0	-4.0	-2.6	-0.8	4.5	-6.0	0.5

※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。

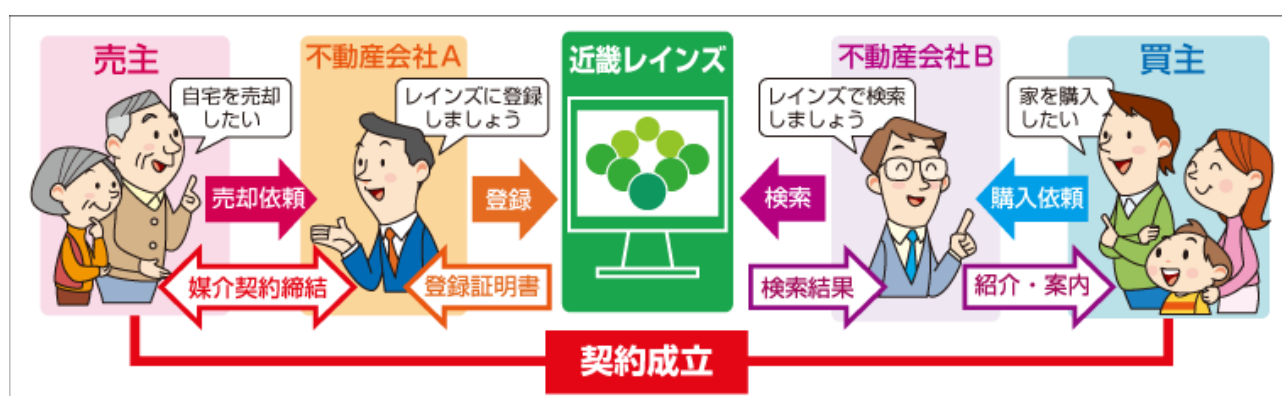
掲載データについて

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/>