

# マンスリーレポート ダイジェスト 2017 年 10 月号



**KINKI REINS**

Kinki Real Estate Information Network System  
国土交通大臣指定 近畿圏不動産流通機構

## ダイジェストレポートについて

このレポートは、公益社団法人近畿圏不動産流通機構（近畿レイズ）に登録されている物件情報の月次集計結果である「マンスリーレポート」の中から、2017 年 9 月時点の近畿圏の不動産流通市場の動きについて抜粋・要約して解説したものです。中古マンション・中古戸建住宅・土地における成約物件及び新規登録物件の件数や価格等から、近畿圏全体及びエリア別の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。

## 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

※(参)表示は、サンプル数が少ないため参考資料としてください。

## Contents

1. 2017 年 9 月 近畿圏中古マンション件数（専有面積：～350 m<sup>2</sup>）
2. 2017 年 9 月 近畿圏中古マンション㎡単価（専有面積：～350 m<sup>2</sup>）
3. 2017 年 9 月 エリア別中古マンション動向（専有面積：～350 m<sup>2</sup>）
4. 2017 年 9 月 近畿圏中古戸建住宅件数（土地面積：50～350 m<sup>2</sup>）
5. 2017 年 9 月 近畿圏中古戸建住宅価格（土地面積：50～350 m<sup>2</sup>）
6. 2017 年 9 月 エリア別中古戸建住宅動向（土地面積：50～350 m<sup>2</sup>）
7. 2017 年 9 月 近畿圏土地件数（面積：50～350 m<sup>2</sup>）
8. 2017 年 9 月 近畿圏土地㎡単価（面積：50～350 m<sup>2</sup>）
9. 2017 年 9 月 エリア別土地動向（面積：50～350 m<sup>2</sup>）
10. 2017 年 9 月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

2017（平成 29）年 10 月 23 日

公益社団法人 近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪府中央区船越町 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/>



# 1. 2017年9月 近畿圏中古マンション件数（専有面積：～350㎡）

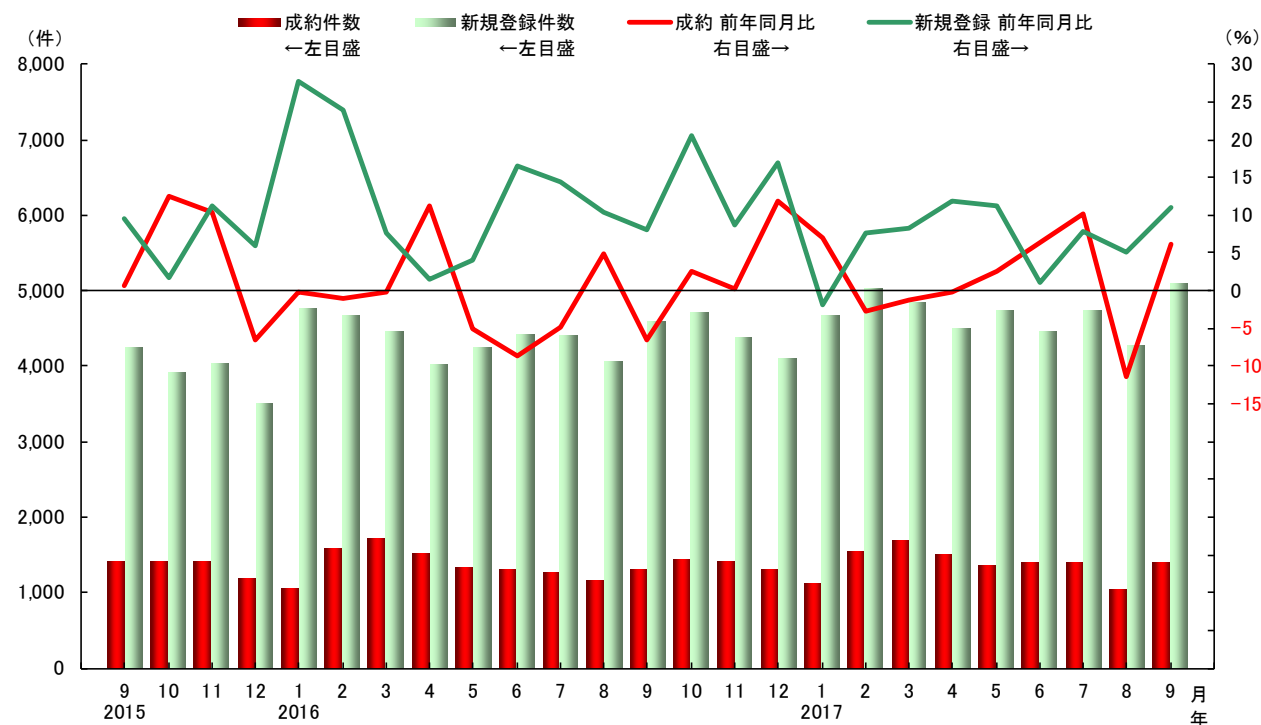
## 成約件数、新規登録件数ともに前年比で増加

### ●成約件数

9月の近畿圏の中古マンション成約件数は1,401件と前年比で6.1%増加した。8月は前年比2ケタ減となったが、9月は再び前年同月を上回った。

### ●新規登録件数

9月は5,106件で前年比プラス11.1%の2ケタ増となり、8ヶ月連続で前年同月を上回った。成約件数、新規登録件数ともに前年比プラスとなったが、新規登録件数の増加率は成約件数を上回っており、中古マンション市場での物件の余剰感は続いている。



| 中古マンション    | 2015年 |       |       |       | 2016年 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 2017年 |       |       |       |       |       |       |       |       |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|            | 9月    | 10月   | 11月   | 12月   | 1月    | 2月    | 3月    | 4月    | 5月    | 6月    | 7月    | 8月    | 9月    | 10月   | 11月   | 12月   | 1月    | 2月    | 3月    | 4月    | 5月    | 6月    | 7月    | 8月    | 9月    |
| 成約件数 (件)   | 1,412 | 1,410 | 1,413 | 1,180 | 1,055 | 1,582 | 1,722 | 1,513 | 1,323 | 1,320 | 1,274 | 1,166 | 1,320 | 1,445 | 1,416 | 1,319 | 1,129 | 1,540 | 1,700 | 1,511 | 1,356 | 1,404 | 1,403 | 1,032 | 1,401 |
| 前年同月比 (%)  | 0.6   | 12.4  | 10.3  | -6.5  | -0.2  | -1.1  | -0.3  | 11.2  | -5.1  | -8.6  | -4.8  | 5.0   | -6.5  | 2.5   | 0.2   | 11.8  | 7.0   | -2.7  | -1.3  | -0.1  | 2.5   | 6.4   | 10.1  | -11.5 | 6.1   |
| 新規登録件数 (件) | 4,251 | 3,908 | 4,031 | 3,505 | 4,759 | 4,667 | 4,470 | 4,020 | 4,253 | 4,418 | 4,392 | 4,065 | 4,595 | 4,714 | 4,381 | 4,102 | 4,674 | 5,028 | 4,840 | 4,499 | 4,735 | 4,469 | 4,733 | 4,268 | 5,106 |
| 前年同月比 (%)  | 9.5   | 1.8   | 11.3  | 6.0   | 27.7  | 24.0  | 7.6   | 1.4   | 4.1   | 16.6  | 14.3  | 10.5  | 8.1   | 20.6  | 8.7   | 17.0  | -1.8  | 7.7   | 8.3   | 11.9  | 11.3  | 1.2   | 7.8   | 5.0   | 11.1  |



## 2. 2017年9月 近畿圏中古マンション㎡単価（専有面積：～350㎡）

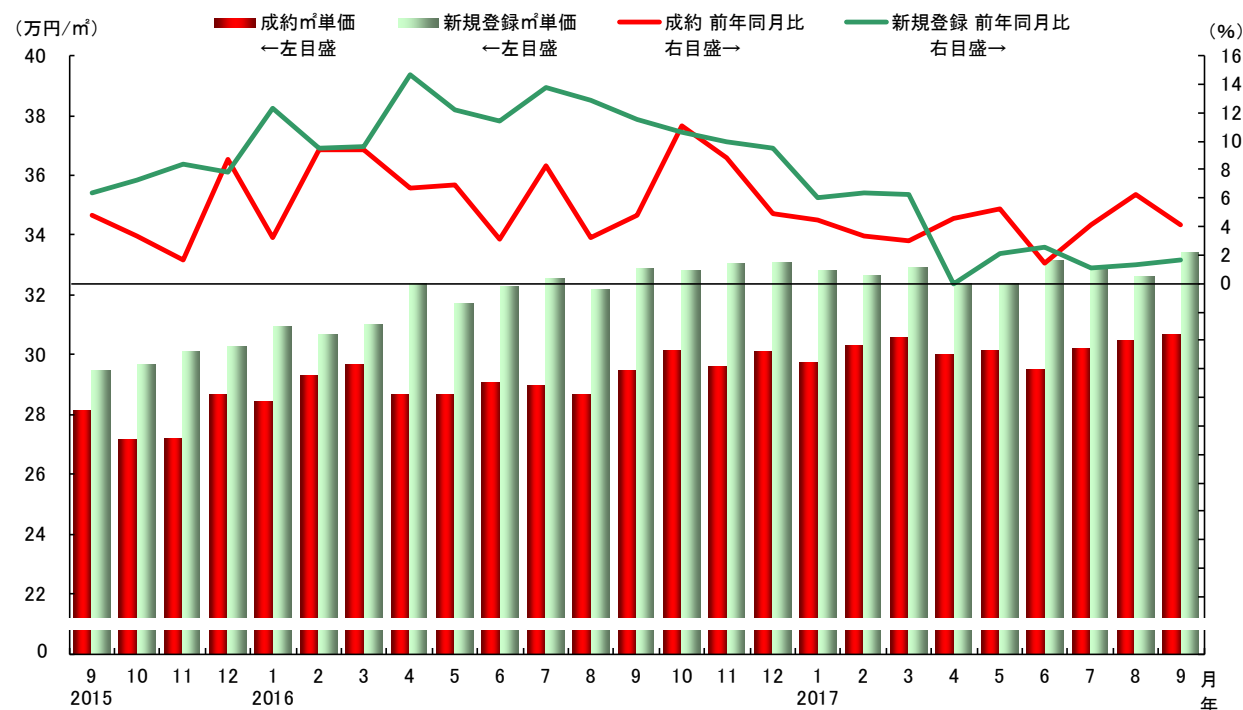
成約㎡単価は前年比で56ヶ月連続上昇。新規登録㎡単価も5ヶ月連続で前年比上昇

### ●成約㎡単価

9月の近畿圏の中古マンション成約㎡単価は、30.7万円/㎡と前年比で4.2%上昇した。13年2月から56ヶ月連続で前年同月を上回り、前月比もプラス0.8%となった。

### ●新規登録㎡単価

8月は33.4万円/㎡と前年比で1.7%上昇し、5ヶ月連続で前年同月を上回った。新規登録㎡単価、成約㎡単価ともに上昇が続いているが、成約㎡単価の上昇率は新規登録㎡単価を上回っており、両者の乖離は縮小している。



| 中古マンション        | 2015年 |      |      |      | 2016年 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 2017年 |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----------------|-------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                | 9月    | 10月  | 11月  | 12月  | 1月    | 2月   | 3月   | 4月   | 5月   | 6月   | 7月   | 8月   | 9月   | 10月  | 11月  | 12月  | 1月    | 2月   | 3月   | 4月   | 5月   | 6月   | 7月   | 8月   | 9月   |
| 成約㎡単価 (万円/㎡)   | 28.1  | 27.2 | 27.2 | 28.7 | 28.4  | 29.3 | 29.7 | 28.7 | 28.7 | 29.1 | 29.0 | 28.7 | 29.5 | 30.2 | 29.6 | 30.1 | 29.7  | 30.3 | 30.6 | 30.0 | 30.2 | 29.5 | 30.2 | 30.5 | 30.7 |
| 前年同月比 (%)      | 4.8   | 3.3  | 1.7  | 8.7  | 3.2   | 9.4  | 9.4  | 6.7  | 6.9  | 3.1  | 8.3  | 3.2  | 4.8  | 11.0 | 8.8  | 4.9  | 4.5   | 3.3  | 3.0  | 4.6  | 5.2  | 1.4  | 4.2  | 6.2  | 4.2  |
| 前月比 (%)        | 1.2   | -3.4 | 0.2  | 5.2  | -0.8  | 3.1  | 1.2  | -3.4 | 0.0  | 1.5  | -0.4 | -1.0 | 2.8  | 2.4  | -1.8 | 1.5  | -1.3  | 2.0  | 0.9  | -1.9 | 0.7  | -2.2 | 2.3  | 0.9  | 0.8  |
| 新規登録㎡単価 (万円/㎡) | 29.5  | 29.7 | 30.1 | 30.2 | 31.0  | 30.7 | 31.0 | 32.4 | 31.7 | 32.3 | 32.6 | 32.2 | 32.9 | 32.8 | 33.1 | 33.1 | 32.8  | 32.7 | 33.0 | 32.4 | 32.4 | 33.1 | 32.9 | 32.6 | 33.4 |
| 前年同月比 (%)      | 6.3   | 7.2  | 8.4  | 7.9  | 12.3  | 9.5  | 9.7  | 14.7 | 12.2 | 11.4 | 13.8 | 12.8 | 11.5 | 10.7 | 9.9  | 9.5  | 6.1   | 6.4  | 6.2  | -0.0 | 2.1  | 2.6  | 1.1  | 1.3  | 1.7  |
| 前月比 (%)        | 3.2   | 0.7  | 1.4  | 0.5  | 2.4   | -0.8 | 1.0  | 4.5  | -2.1 | 1.8  | 0.8  | -1.1 | 2.0  | -0.1 | 0.7  | 0.1  | -0.8  | -0.5 | 0.8  | -1.7 | -0.0 | 2.3  | -0.7 | -1.0 | 2.5  |



### 3. 2017年9月 エリア別中古マンション動向（専有面積：～350㎡）

成約件数は7地域が前年比増。㎡単価は5地域が前年比上昇

#### ●成約件数

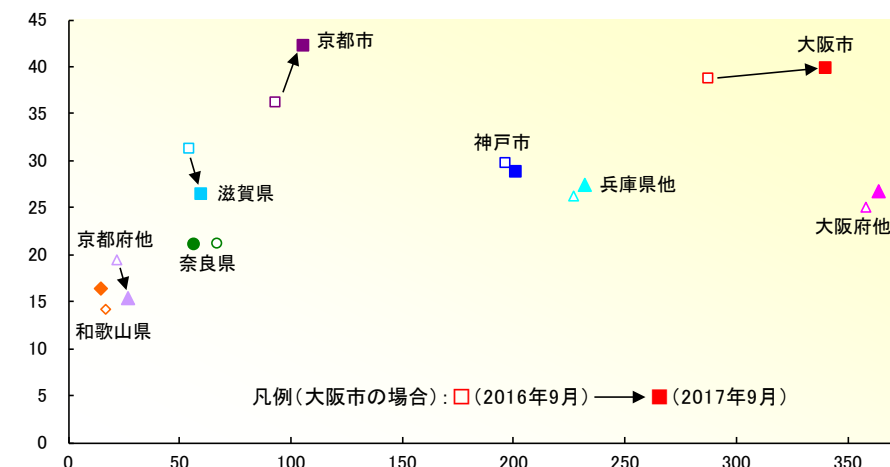
9月の成約件数は9地域中7地域が前年比で増加し、8月に比べて増加エリアは5地域拡大した。特に大阪市や京都市、京都府他、滋賀県は2ケタ増となった。

#### ●成約㎡単価

9月の㎡単価は9地域中5地域が前年比で上昇し、上昇エリア数は8月比で2地域減った。大阪府他と兵庫県他は前年比・前月比ともに上昇したほか、成約件数も前年比増となり堅調な動きとなった。一方、神戸市や京都府他、滋賀県、奈良県の㎡単価は前年比で下落し、地域差もみられた。

成約㎡単価  
(万円/㎡)

エリア別の件数・価格水準の変化(2016年9月～2017年9月)



2017年9月のエリア別変動率

|      | 成約件数<br>前年同月比<br>(%) | 成約㎡単価<br>前年同月比<br>(%) | 前月比<br>(%) |
|------|----------------------|-----------------------|------------|
| 大阪市  | 18.5                 | 2.4                   | -0.1       |
| 大阪府他 | 1.7                  | 6.5                   | 4.6        |
| 神戸市  | 2.6                  | -3.5                  | 6.8        |
| 兵庫県他 | 2.2                  | 4.4                   | 1.5        |
| 京都市  | 14.0                 | 16.4                  | -1.6       |
| 京都府他 | 22.7                 | -21.4                 | -34.0      |
| 滋賀県  | 11.1                 | -15.6                 | 17.0       |
| 奈良県  | -15.2                | -1.4                  | 6.2        |
| 和歌山県 | -11.8                | 16.1                  | 21.8       |

月次のエリア別成約状況

| 中古マンション         |         | 2016年 |      |      |      | 2017年 |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |  |
|-----------------|---------|-------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|--|--|
|                 |         | 9月    | 10月  | 11月  | 12月  | 1月    | 2月   | 3月   | 4月   | 5月   | 6月   | 7月   | 8月   | 9月   |  |  |  |
| 成約件数<br>(件)     | 大阪市     | 287   | 318  | 329  | 289  | 240   | 340  | 391  | 328  | 335  | 342  | 344  | 261  | 340  |  |  |  |
|                 | 大阪府他    | 358   | 395  | 367  | 376  | 307   | 418  | 436  | 384  | 356  | 352  | 365  | 270  | 364  |  |  |  |
|                 | 神戸市     | 196   | 228  | 204  | 192  | 174   | 219  | 225  | 220  | 206  | 203  | 196  | 119  | 201  |  |  |  |
|                 | 兵庫県他    | 227   | 225  | 239  | 204  | 201   | 263  | 270  | 263  | 199  | 227  | 222  | 182  | 232  |  |  |  |
|                 | 京都市     | 93    | 129  | 121  | 129  | 91    | 140  | 166  | 148  | 107  | 132  | 113  | 95   | 106  |  |  |  |
|                 | 京都府他    | 22    | 34   | 27   | 21   | 27    | 35   | 47   | 28   | 26   | 23   | 32   | 13   | 27   |  |  |  |
|                 | 滋賀県     | 54    | 43   | 54   | 39   | 40    | 42   | 72   | 57   | 47   | 43   | 67   | 38   | 60   |  |  |  |
|                 | 奈良県     | 66    | 65   | 63   | 61   | 38    | 71   | 72   | 65   | 59   | 71   | 56   | 47   | 56   |  |  |  |
|                 | 和歌山県(参) | 17    | 8    | 12   | 8    | 11    | 12   | 21   | 18   | 21   | 11   | 8    | 7    | 15   |  |  |  |
| 成約㎡単価<br>(万円/㎡) | 大阪市     | 38.8  | 39.3 | 40.7 | 41.2 | 39.5  | 39.5 | 41.9 | 39.1 | 38.5 | 39.7 | 40.5 | 39.8 | 39.8 |  |  |  |
|                 | 大阪府他    | 25.1  | 26.5 | 25.8 | 26.1 | 26.3  | 25.7 | 25.8 | 25.1 | 27.7 | 25.1 | 24.9 | 25.5 | 26.7 |  |  |  |
|                 | 神戸市     | 29.8  | 28.7 | 28.8 | 27.5 | 27.5  | 30.2 | 27.0 | 29.4 | 27.4 | 27.8 | 29.8 | 26.9 | 28.8 |  |  |  |
|                 | 兵庫県他    | 26.2  | 27.9 | 26.1 | 26.4 | 26.1  | 27.8 | 27.8 | 26.9 | 27.3 | 27.3 | 24.7 | 26.9 | 27.3 |  |  |  |
|                 | 京都市     | 36.3  | 38.2 | 35.0 | 37.4 | 40.3  | 37.6 | 39.1 | 39.9 | 41.4 | 34.9 | 40.8 | 43.0 | 42.3 |  |  |  |
|                 | 京都府他    | 19.5  | 18.0 | 18.7 | 17.7 | 22.3  | 21.0 | 21.7 | 22.4 | 17.9 | 15.0 | 21.1 | 23.2 | 15.3 |  |  |  |
|                 | 滋賀県     | 31.3  | 24.9 | 21.6 | 26.5 | 23.9  | 24.3 | 24.0 | 26.5 | 23.4 | 23.4 | 26.7 | 22.6 | 26.4 |  |  |  |
|                 | 奈良県     | 21.4  | 18.4 | 17.5 | 17.8 | 20.9  | 20.5 | 19.8 | 18.4 | 18.3 | 16.8 | 18.2 | 19.8 | 21.1 |  |  |  |
|                 | 和歌山県(参) | 14.1  | 15.6 | 15.0 | 21.0 | 12.1  | 16.8 | 13.5 | 9.6  | 13.0 | 13.4 | 14.1 | 13.5 | 16.4 |  |  |  |



## 4. 2017年9月 近畿圏中古戸建住宅件数（土地面積：50～350㎡）

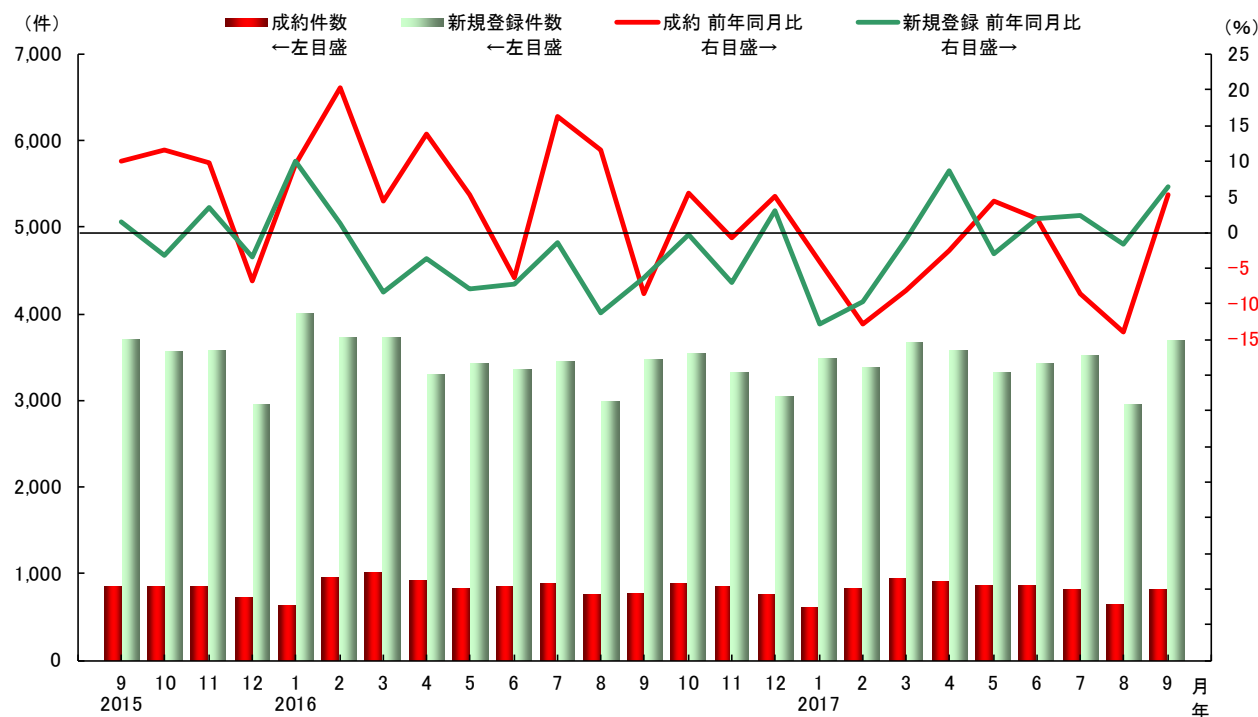
### 成約件数、新規登録件数ともに前年比で増加

#### ●成約件数

9月の近畿圏の中古戸建住宅成約件数は809件と前年比で5.2%増加し、3ヶ月ぶりに前年同月を上回った。

#### ●新規登録件数

9月は3,691件と前年比で6.4%増加し、8月は減少したものの9月は前年同月を上回った。新規登録件数、成約件数ともに前年比プラスとなり、件数からみた中古戸建住宅に対する需給はほぼ横ばいであった。



| 中古戸建住宅    | 2015年 |       |       |       | 2016年 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 2017年 |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|           | 9月    | 10月   | 11月   | 12月   | 1月    | 2月    | 3月    | 4月    | 5月    | 6月    | 7月    | 8月    | 9月    | 10月   | 11月   | 12月   | 1月    | 2月    | 3月    | 4月    | 5月    | 6月    | 7月    | 8月    | 9月    |
| 成約件数(件)   | 842   | 840   | 856   | 711   | 627   | 959   | 1,020 | 928   | 824   | 844   | 882   | 749   | 769   | 887   | 849   | 747   | 601   | 835   | 937   | 904   | 861   | 860   | 807   | 645   | 809   |
| 前年同月比(%)  | 9.9   | 11.6  | 9.7   | -6.8  | 9.6   | 20.2  | 4.3   | 13.7  | 5.4   | -6.3  | 16.4  | 11.6  | -8.7  | 5.6   | -0.8  | 5.1   | -4.1  | -12.9 | -8.1  | -2.6  | 4.5   | 1.9   | -8.5  | -13.9 | 5.2   |
| 新規登録件数(件) | 3,703 | 3,562 | 3,573 | 2,959 | 4,004 | 3,728 | 3,718 | 3,299 | 3,428 | 3,361 | 3,443 | 2,994 | 3,469 | 3,549 | 3,319 | 3,048 | 3,489 | 3,367 | 3,678 | 3,584 | 3,326 | 3,427 | 3,522 | 2,946 | 3,691 |
| 前年同月比(%)  | 1.6   | -3.2  | 3.4   | -3.5  | 10.0  | 1.2   | -8.5  | -3.7  | -8.0  | -7.2  | -1.4  | -11.3 | -6.3  | -0.4  | -7.1  | 3.0   | -12.9 | -9.7  | -1.1  | 8.6   | -3.0  | 2.0   | 2.3   | -1.6  | 6.4   |



## 5. 2017年9月 近畿圏中古戸建住宅価格（土地面積：50～350㎡）

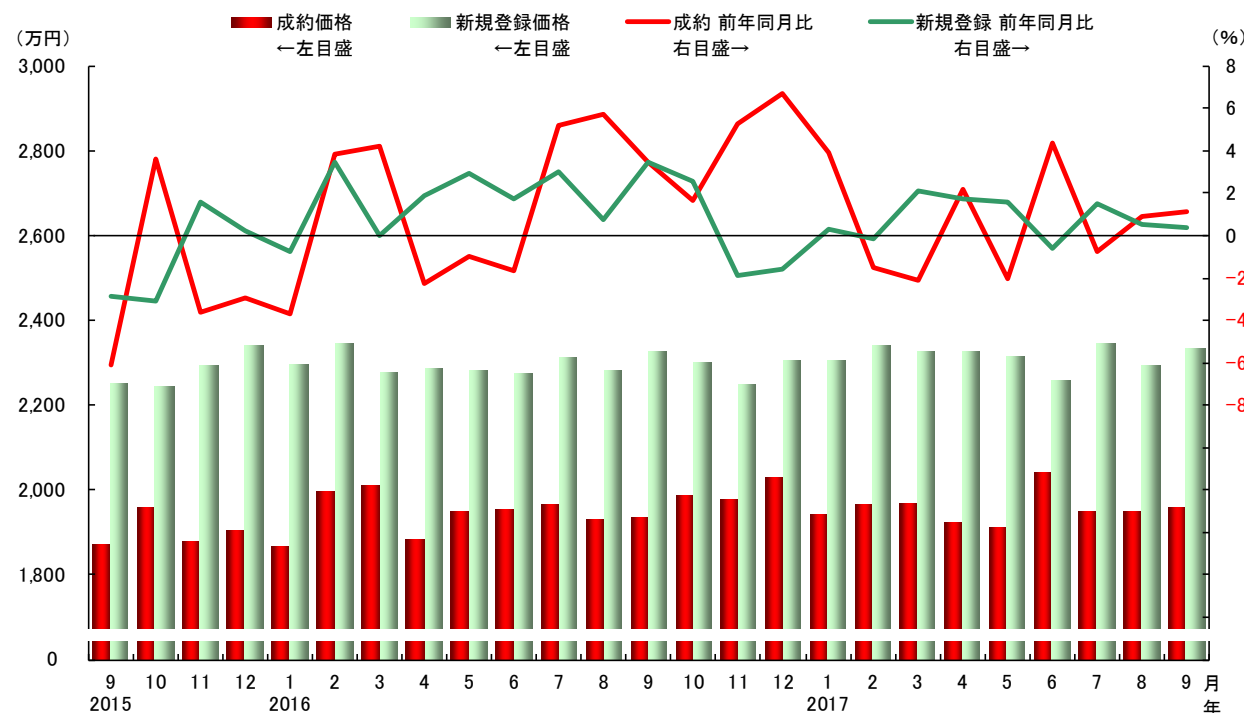
### 成約価格、新規登録価格は前年比で緩やかに上昇

#### ●成約価格

9月の近畿圏の中古戸建住宅の成約価格は、1,959万円と前年比で1.1%増加し、8月に続いて前年同月を上回った。中古戸建の平均成約価格は3ヶ月連続で中古マンション価格（2,109万円）を下回り、割安な状況にある。

#### ●新規登録価格

9月の新規登録価格は、2,335万円で前年比プラス0.3%と、ほぼ横ばいながら3ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比では1.9%上昇した。新規登録価格、成約価格ともに緩やかな上昇にとどまり、中古マンション価格に比べて安定的に推移している。



| 中古戸建住宅   | 2015年 |       |       |       | 2016年 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 2017年 |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|          | 9月    | 10月   | 11月   | 12月   | 1月    | 2月    | 3月    | 4月    | 5月    | 6月    | 7月    | 8月    | 9月    | 10月   | 11月   | 12月   | 1月    | 2月    | 3月    | 4月    | 5月    | 6月    | 7月    | 8月    | 9月    |
| 成約価格(万円) | 1,872 | 1,956 | 1,879 | 1,903 | 1,869 | 1,994 | 2,012 | 1,883 | 1,952 | 1,955 | 1,966 | 1,931 | 1,937 | 1,989 | 1,978 | 2,031 | 1,943 | 1,964 | 1,970 | 1,925 | 1,912 | 2,040 | 1,951 | 1,949 | 1,959 |
| 前年同月比(%) | -6.1  | 3.6   | -3.6  | -3.0  | -3.7  | 3.9   | 4.2   | -2.3  | -0.9  | -1.7  | 5.2   | 5.7   | 3.5   | 1.7   | 5.3   | 6.7   | 3.9   | -1.5  | -2.1  | 2.2   | -2.0  | 4.3   | -0.7  | 0.9   | 1.1   |
| 前月比(%)   | 2.5   | 4.5   | -3.9  | 1.3   | -1.8  | 6.7   | 0.9   | -6.4  | 3.6   | 0.1   | 0.5   | -1.8  | 0.3   | 2.7   | -0.5  | 2.7   | -4.4  | 1.1   | 0.3   | -2.3  | -0.6  | 6.7   | -4.3  | -0.1  | 0.5   |
| 新規価格(万円) | 2,250 | 2,244 | 2,292 | 2,341 | 2,297 | 2,347 | 2,277 | 2,285 | 2,282 | 2,274 | 2,312 | 2,281 | 2,327 | 2,302 | 2,249 | 2,303 | 2,304 | 2,343 | 2,325 | 2,325 | 2,318 | 2,260 | 2,346 | 2,293 | 2,335 |
| 前年同月比(%) | -2.9  | -3.1  | 1.6   | 0.2   | -0.8  | 3.5   | 0.0   | 1.9   | 3.0   | 1.7   | 3.0   | 0.8   | 3.4   | 2.6   | -1.9  | -1.6  | 0.3   | -0.2  | 2.1   | 1.8   | 1.6   | -0.6  | 1.5   | 0.5   | 0.3   |
| 前月比(%)   | -0.6  | -0.3  | 2.1   | 2.1   | -1.9  | 2.2   | -3.0  | 0.3   | -0.1  | -0.3  | 1.6   | -1.3  | 2.0   | -1.1  | -2.3  | 2.4   | 0.0   | 1.7   | -0.8  | -0.0  | -0.3  | -2.5  | 3.8   | -2.3  | 1.9   |



## 6. 2017年9月 エリア別中古戸建住宅動向（土地面積：50～350㎡）

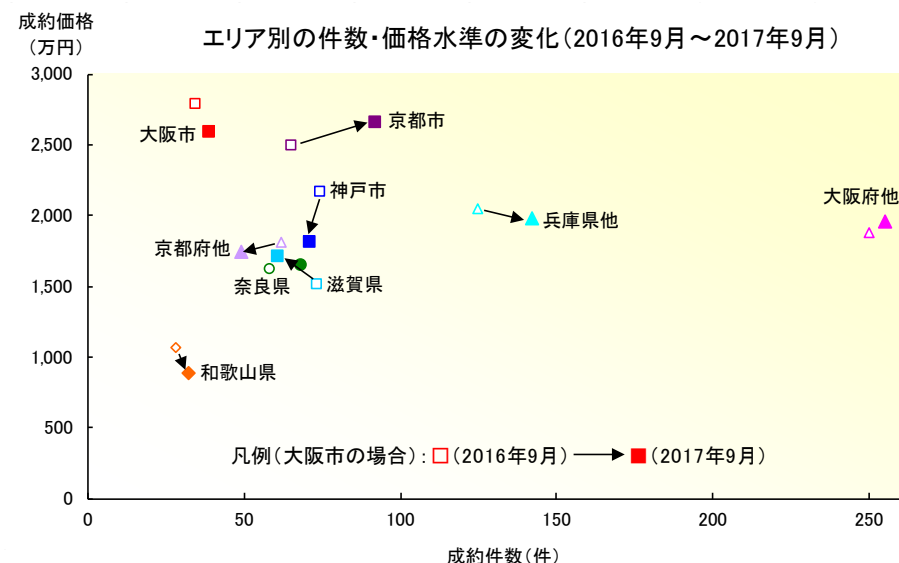
成約件数は6地域が前年比増。成約価格は4地域が前年比で上昇

### ●成約件数

9月の成約件数は9地域中6地域が前年比で増加し、増加エリアは8月比で3地域増えた。大阪市や兵庫県他、京都市、奈良県、和歌山県は前年比で2ケタ増となった。

### ●成約価格

9月の成約価格は4地域が前年比で上昇したが、上昇エリア数は8月比で2地域減った。京都市や滋賀県、奈良県は前年比・前月比ともに上昇したが、神戸市や兵庫県他、和歌山県は前年比・前月比とも下落し、エリアによって価格の動きに違いがみられた。



### 2017年9月のエリア別変動率

|      | 成約件数         | 成約価格         |            |
|------|--------------|--------------|------------|
|      | 前年同月比<br>(%) | 前年同月比<br>(%) | 前月比<br>(%) |
| 大阪市  | 14.7         | -7.2         | 1.5        |
| 大阪府他 | 2.0          | 4.4          | -2.2       |
| 神戸市  | -4.1         | -16.4        | -19.2      |
| 兵庫県他 | 13.6         | -3.4         | -6.2       |
| 京都市  | 41.5         | 6.3          | 1.9        |
| 京都府他 | -21.0        | -3.5         | -3.8       |
| 滋賀県  | -16.4        | 13.0         | 29.9       |
| 奈良県  | 17.2         | 1.4          | 17.3       |
| 和歌山県 | 14.3         | -16.4        | -1.2       |

### 月次のエリア別成約状況

| 中古戸建住宅       |      | 2016年 |       |       |       |  | 2017年 |       |       |       |       |       |       |       |       |  |  |  |
|--------------|------|-------|-------|-------|-------|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|--|--|
|              |      | 9月    | 10月   | 11月   | 12月   |  | 1月    | 2月    | 3月    | 4月    | 5月    | 6月    | 7月    | 8月    | 9月    |  |  |  |
| 成約件数<br>(件)  | 大阪市  | 34    | 58    | 50    | 39    |  | 32    | 35    | 55    | 42    | 56    | 47    | 49    | 40    | 39    |  |  |  |
|              | 大阪府他 | 250   | 262   | 270   | 242   |  | 208   | 263   | 312   | 308   | 280   | 278   | 264   | 188   | 255   |  |  |  |
|              | 神戸市  | 74    | 75    | 80    | 78    |  | 53    | 92    | 79    | 79    | 75    | 80    | 73    | 55    | 71    |  |  |  |
|              | 兵庫県他 | 125   | 167   | 153   | 142   |  | 94    | 143   | 159   | 155   | 149   | 133   | 136   | 119   | 142   |  |  |  |
|              | 京都市  | 65    | 70    | 80    | 61    |  | 48    | 74    | 84    | 71    | 71    | 81    | 66    | 56    | 92    |  |  |  |
|              | 京都府他 | 62    | 67    | 53    | 63    |  | 46    | 56    | 58    | 69    | 48    | 62    | 72    | 45    | 49    |  |  |  |
|              | 滋賀県  | 73    | 86    | 69    | 42    |  | 39    | 58    | 82    | 66    | 79    | 77    | 51    | 46    | 61    |  |  |  |
|              | 奈良県  | 58    | 70    | 66    | 49    |  | 52    | 81    | 79    | 83    | 71    | 60    | 69    | 59    | 68    |  |  |  |
|              | 和歌山県 | 28    | 32    | 28    | 31    |  | 29    | 33    | 29    | 31    | 32    | 42    | 27    | 37    | 32    |  |  |  |
| 成約価格<br>(万円) | 大阪市  | 2,793 | 2,442 | 2,365 | 2,565 |  | 2,739 | 2,838 | 2,255 | 2,557 | 2,156 | 2,622 | 2,642 | 2,555 | 2,593 |  |  |  |
|              | 大阪府他 | 1,874 | 1,978 | 1,897 | 2,005 |  | 1,939 | 2,010 | 1,979 | 2,021 | 1,941 | 2,098 | 1,966 | 1,999 | 1,956 |  |  |  |
|              | 神戸市  | 2,167 | 2,355 | 2,269 | 2,371 |  | 2,220 | 1,985 | 2,057 | 1,958 | 1,983 | 2,277 | 2,146 | 2,242 | 1,811 |  |  |  |
|              | 兵庫県他 | 2,050 | 1,936 | 2,042 | 1,841 |  | 2,007 | 1,955 | 2,124 | 1,850 | 1,944 | 2,020 | 1,982 | 2,109 | 1,979 |  |  |  |
|              | 京都市  | 2,496 | 2,648 | 2,679 | 3,000 |  | 2,438 | 2,485 | 2,608 | 2,498 | 2,601 | 2,726 | 2,281 | 2,604 | 2,652 |  |  |  |
|              | 京都府他 | 1,807 | 1,929 | 1,795 | 2,000 |  | 1,851 | 1,924 | 1,787 | 1,884 | 1,899 | 1,761 | 1,729 | 1,812 | 1,743 |  |  |  |
|              | 滋賀県  | 1,517 | 1,470 | 1,407 | 1,348 |  | 1,505 | 1,633 | 1,640 | 1,545 | 1,686 | 1,641 | 1,619 | 1,319 | 1,714 |  |  |  |
|              | 奈良県  | 1,631 | 1,824 | 1,747 | 1,764 |  | 1,622 | 1,646 | 1,567 | 1,535 | 1,516 | 1,569 | 1,663 | 1,411 | 1,654 |  |  |  |
|              | 和歌山県 | 1,066 | 1,104 | 1,173 | 1,081 |  | 861   | 924   | 788   | 1,029 | 846   | 1,109 | 1,025 | 902   | 892   |  |  |  |



## 7. 2017年9月 近畿圏土地件数（面積：50～350㎡）

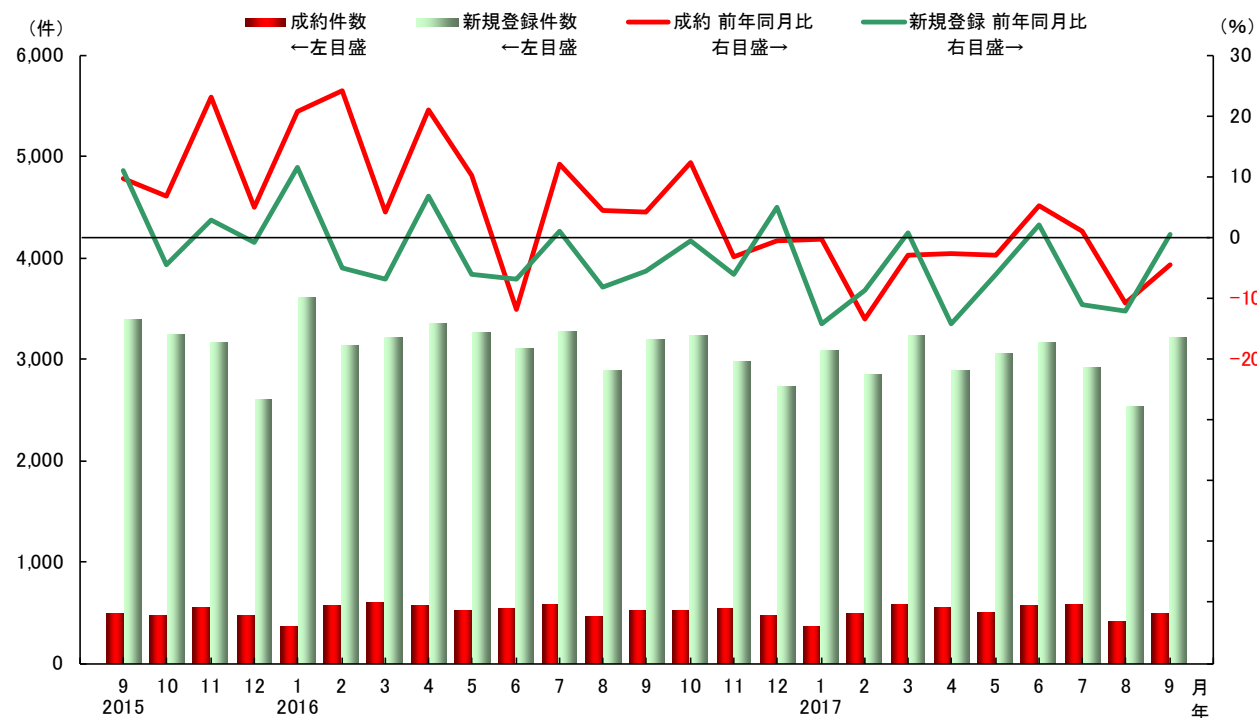
成約件数は8月に続いて前年比減。新規登録件数は3ヶ月ぶりに前年比プラス

### ●成約件数

9月の近畿圏の土地成約件数は492件と前年比で4.5%減少し、8月に続いて前年同月を下回った。一昨年同月の15年9月の件数も下回っており、土地取引は弱含みの状況にある。

### ●新規登録件数

9月は3,218件で前年比プラス0.6%と、3ヶ月ぶりに前年同月を下回った。新規登録件数は前年比でプラスとなったがほぼ横ばいで、土地取引は軟調さが目立つ。



| 土 地        | 2015年 |       |       |       | 2016年 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 2017年 |       |       |       |       |       |       |       |       |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|            | 9月    | 10月   | 11月   | 12月   | 1月    | 2月    | 3月    | 4月    | 5月    | 6月    | 7月    | 8月    | 9月    | 10月   | 11月   | 12月   | 1月    | 2月    | 3月    | 4月    | 5月    | 6月    | 7月    | 8月    | 9月    |
| 成約件数 (件)   | 494   | 469   | 554   | 478   | 363   | 568   | 602   | 571   | 521   | 533   | 577   | 456   | 515   | 527   | 536   | 475   | 362   | 492   | 584   | 556   | 506   | 561   | 583   | 407   | 492   |
| 前年同月比 (%)  | 9.8   | 6.8   | 23.1  | 5.1   | 20.6  | 24.0  | 4.2   | 21.0  | 10.1  | -11.8 | 12.0  | 4.3   | 4.3   | 12.4  | -3.2  | -0.6  | -0.3  | -13.4 | -3.0  | -2.6  | -2.9  | 5.3   | 1.0   | -10.7 | -4.5  |
| 新規登録件数 (件) | 3,391 | 3,249 | 3,161 | 2,600 | 3,610 | 3,132 | 3,212 | 3,361 | 3,258 | 3,109 | 3,281 | 2,888 | 3,199 | 3,227 | 2,969 | 2,729 | 3,093 | 2,856 | 3,234 | 2,884 | 3,061 | 3,171 | 2,919 | 2,539 | 3,218 |
| 前年同月比 (%)  | 10.9  | -4.4  | 2.7   | -1.0  | 11.5  | -5.0  | -6.8  | 6.8   | -6.1  | -6.8  | 1.0   | -8.3  | -5.7  | -0.7  | -6.1  | 5.0   | -14.3 | -8.8  | 0.7   | -14.2 | -6.0  | 2.0   | -11.0 | -12.1 | 0.6   |





## 8. 2017年9月 近畿圏土地㎡単価（面積：50～350㎡）

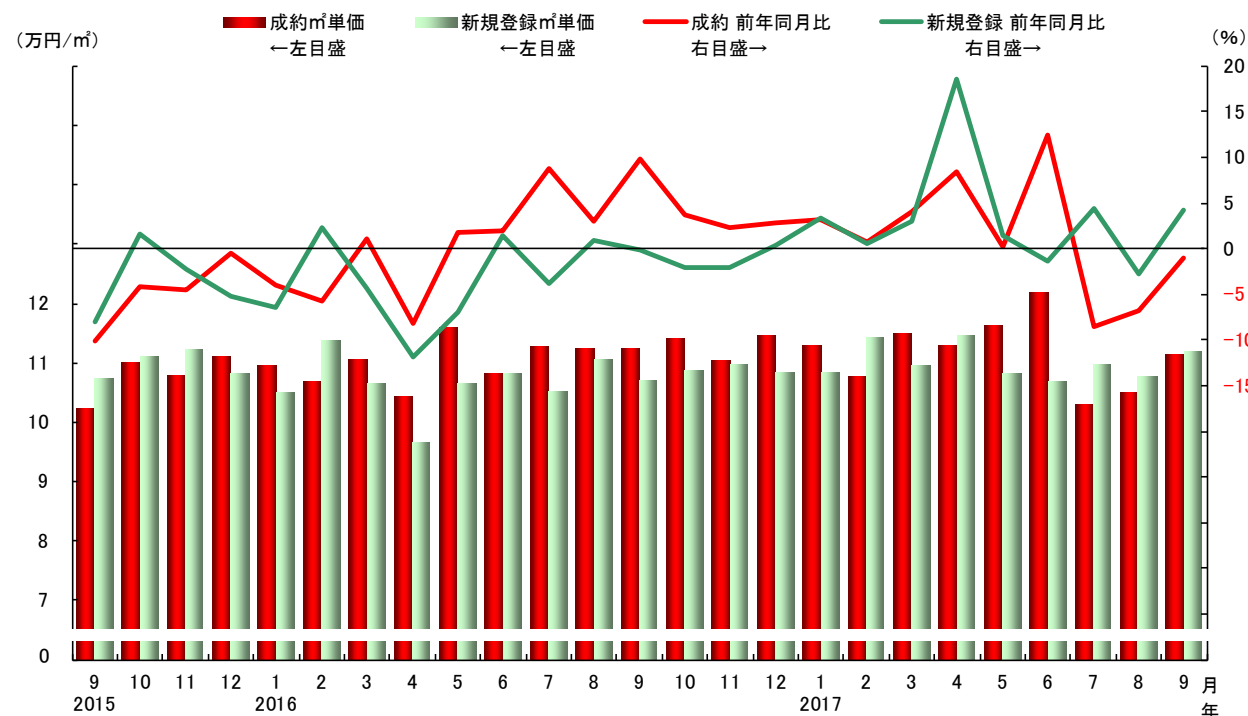
成約㎡単価は3ヶ月連続で前年比下落。新規登録㎡単価は前年比・前月比ともに上昇

### ●成約㎡単価

9月の近畿圏の土地成約㎡単価は11.1万円/㎡で前年比マイナス0.9%と、ほぼ横ばいながら3ヶ月連続で前年同月を下回った。前月比では6.1%上昇した。

### ●新規登録㎡単価

9月は11.2万円/㎡と前年比で4.3%上昇し、8月は下落したが9月は前年同月を上回った。前月比も3.8%上昇した。



| 土 地            | 2015年 |      |      |      | 2016年 |      |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      | 2017年 |      |      |      |      |
|----------------|-------|------|------|------|-------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|
|                | 9月    | 10月  | 11月  | 12月  | 1月    | 2月   | 3月   | 4月    | 5月   | 6月   | 7月   | 8月   | 9月   | 10月  | 11月  | 12月  | 1月    | 2月   | 3月   | 4月   | 5月   |
| 成約㎡単価 (万円/㎡)   | 10.2  | 11.0 | 10.8 | 11.1 | 11.0  | 10.7 | 11.1 | 10.4  | 11.6 | 10.8 | 11.3 | 11.3 | 11.2 | 11.4 | 11.0 | 11.4 | 11.3  | 10.8 | 11.5 | 11.3 | 11.6 |
| 前年同月比 (%)      | -10.1 | -4.2 | -4.6 | -0.5 | -4.0  | -5.7 | 1.0  | -8.3  | 1.7  | 2.0  | 8.7  | 3.0  | 9.9  | 3.7  | 2.2  | 2.9  | 3.2   | 0.7  | 4.0  | 8.4  | 0.3  |
| 前月比 (%)        | -6.3  | 7.4  | -2.0 | 3.2  | -1.5  | -2.6 | 3.5  | -5.6  | 11.0 | -6.6 | 4.2  | -0.2 | -0.1 | 1.4  | -3.4 | 3.9  | -1.2  | -4.9 | 6.9  | -1.6 | 2.7  |
| 新規登録㎡単価 (万円/㎡) | 10.7  | 11.1 | 11.2 | 10.8 | 10.5  | 11.4 | 10.6 | 9.7   | 10.7 | 10.8 | 10.5 | 11.1 | 10.7 | 10.9 | 11.0 | 10.9 | 10.8  | 11.4 | 11.0 | 11.5 | 10.8 |
| 前年同月比 (%)      | -8.1  | 1.5  | -2.2 | -5.1 | -6.4  | 2.2  | -4.4 | -11.8 | -7.0 | 1.4  | -3.8 | 0.8  | -0.2 | -2.1 | -2.0 | 0.4  | 3.3   | 0.5  | 3.0  | 18.5 | 1.4  |
| 前月比 (%)        | -2.2  | 3.4  | 0.9  | -3.6 | -3.0  | 8.5  | -6.5 | -9.1  | 10.2 | 1.6  | -2.9 | 5.3  | -3.2 | 1.4  | 1.0  | -1.2 | -0.2  | 5.6  | -4.2 | 4.6  | -5.7 |



## 9. 2017年9月 エリア別土地動向 (面積: 50~350 m<sup>2</sup>)

成約件数は5地域が前年比減。成約価格は4地域が前年比で下落

### ●成約件数

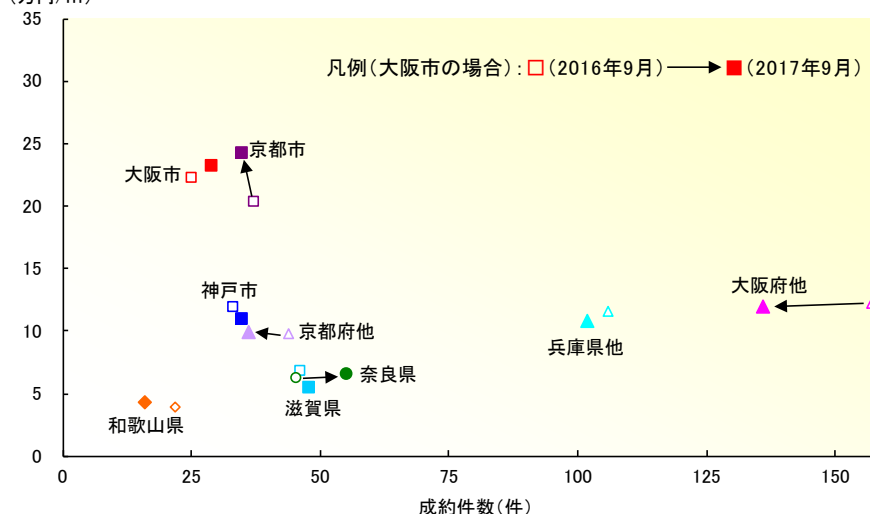
9月の成約件数は9地域中5地域が前年比で減少し、減少エリア数は8月比で2地域減った。大阪府他や京都府他、和歌山県は前年比で2ケタ減となった。

### ●成約m<sup>2</sup>単価

9月のm<sup>2</sup>単価は4地域が前年比で下落し、下落エリア数は8月比で3地域減った。滋賀県は前年比・前月比ともに下落したが、京都市や京都府他、奈良県、和歌山県は前年比・前月比ともに上昇し、奈良県は成約件数も増加するなど、土地単価の動きには地域差がみられた。

成約m<sup>2</sup>単価  
(万円/m<sup>2</sup>)

エリア別の件数・価格水準の変化(2016年9月~2017年9月)



2017年9月のエリア別変動率

|      | 成約件数         | 成約m <sup>2</sup> 単価 |            |
|------|--------------|---------------------|------------|
|      | 前年同月比<br>(%) | 前年同月比<br>(%)        | 前月比<br>(%) |
| 大阪市  | 16.0         | 3.9                 | -29.6      |
| 大阪府他 | -13.4        | -2.1                | 30.3       |
| 神戸市  | 6.1          | -7.7                | 13.9       |
| 兵庫県他 | -3.8         | -6.4                | 19.4       |
| 京都市  | -5.4         | 19.0                | 14.4       |
| 京都府他 | -18.2        | 1.1                 | 19.3       |
| 滋賀県  | 4.3          | -20.8               | -1.6       |
| 奈良県  | 22.2         | 4.4                 | 6.5        |
| 和歌山県 | -27.3        | 8.5                 | 19.5       |

月次のエリア別成約状況

| 土 地                                         | 2016年   |      |      |      |      | 2017年 |      |      |      |      |      |      |      |      |  |  |  |
|---------------------------------------------|---------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|--|--|
|                                             | 9月      | 10月  | 11月  | 12月  |      | 1月    | 2月   | 3月   | 4月   | 5月   | 6月   | 7月   | 8月   | 9月   |  |  |  |
| 成約件数<br>(件)                                 | 大阪市     | 25   | 23   | 36   | 24   | 17    | 28   | 29   | 27   | 33   | 42   | 28   | 22   | 29   |  |  |  |
|                                             | 大阪府他    | 157  | 141  | 151  | 145  | 84    | 130  | 180  | 151  | 155  | 140  | 173  | 113  | 136  |  |  |  |
|                                             | 神戸市     | 33   | 44   | 42   | 25   | 26    | 28   | 35   | 50   | 31   | 42   | 22   | 26   | 35   |  |  |  |
|                                             | 兵庫県他    | 106  | 110  | 115  | 102  | 84    | 99   | 115  | 109  | 91   | 101  | 114  | 87   | 102  |  |  |  |
|                                             | 京都市     | 37   | 51   | 42   | 34   | 40    | 35   | 46   | 45   | 42   | 54   | 49   | 45   | 35   |  |  |  |
|                                             | 京都府他    | 44   | 39   | 26   | 33   | 26    | 38   | 39   | 33   | 38   | 41   | 52   | 30   | 36   |  |  |  |
|                                             | 滋賀県     | 46   | 60   | 57   | 41   | 34    | 48   | 54   | 71   | 58   | 71   | 54   | 32   | 48   |  |  |  |
|                                             | 奈良県     | 45   | 39   | 49   | 52   | 37    | 67   | 69   | 43   | 46   | 51   | 72   | 38   | 55   |  |  |  |
|                                             | 和歌山県(参) | 22   | 20   | 18   | 19   | 14    | 19   | 17   | 27   | 12   | 19   | 19   | 14   | 16   |  |  |  |
| 成約m <sup>2</sup> 単価<br>(万円/m <sup>2</sup> ) | 大阪市     | 22.3 | 29.5 | 20.1 | 18.9 | 18.2  | 20.5 | 30.8 | 26.3 | 23.7 | 28.2 | 22.8 | 33.0 | 23.2 |  |  |  |
|                                             | 大阪府他    | 12.3 | 12.2 | 13.4 | 13.2 | 12.3  | 12.0 | 10.9 | 10.8 | 11.4 | 11.6 | 11.6 | 9.2  | 12.0 |  |  |  |
|                                             | 神戸市     | 11.9 | 9.4  | 11.9 | 16.6 | 12.2  | 13.7 | 16.9 | 12.2 | 16.8 | 11.5 | 6.7  | 9.7  | 11.0 |  |  |  |
|                                             | 兵庫県他    | 11.6 | 10.6 | 10.2 | 9.4  | 9.8   | 8.9  | 10.5 | 10.3 | 11.0 | 10.5 | 9.6  | 9.1  | 10.9 |  |  |  |
|                                             | 京都市     | 20.3 | 22.8 | 21.8 | 26.0 | 26.9  | 23.1 | 23.8 | 33.7 | 22.6 | 24.9 | 21.1 | 21.2 | 24.2 |  |  |  |
|                                             | 京都府他    | 9.9  | 10.4 | 3.7  | 9.7  | 7.4   | 12.7 | 9.0  | 4.5  | 8.8  | 11.7 | 8.8  | 8.4  | 10.0 |  |  |  |
|                                             | 滋賀県     | 6.8  | 5.5  | 5.4  | 6.2  | 5.2   | 5.4  | 6.4  | 6.2  | 5.1  | 6.4  | 5.7  | 5.5  | 5.4  |  |  |  |
|                                             | 奈良県     | 6.3  | 7.0  | 6.6  | 6.7  | 8.0   | 6.8  | 6.0  | 6.3  | 6.7  | 7.6  | 6.7  | 6.2  | 6.6  |  |  |  |
|                                             | 和歌山県(参) | 4.0  | 4.3  | 5.1  | 5.3  | 3.7   | 5.8  | 5.7  | 5.0  | 6.0  | 4.0  | 3.1  | 3.6  | 4.3  |  |  |  |



## 10. 2017年9月 近畿圏中古住宅市場の需給状況

### 件数倍率と価格乖離率からみた市場の動き

成約物件を需要側、新規登録物件を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率及び価格乖離率から市場の需給状況を捉えると次のとおり。

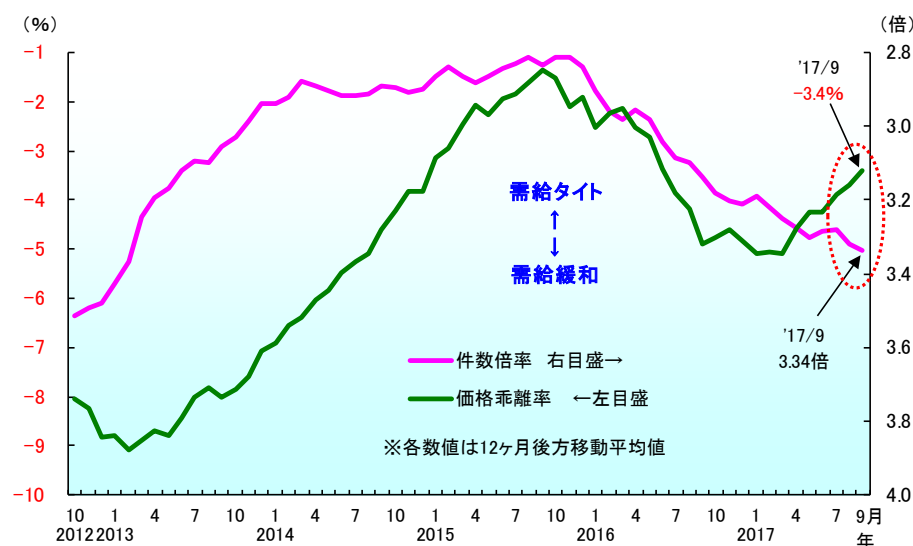
#### ●中古マンションの需給状況

9月の成約に対する新規登録の件数倍率は3.34倍、新規登録に対する成約の価格乖離率はマイナス3.4%であった。件数倍率は、新規登録件数の増加率が成約件数を上回り、需給は引き続き緩和方向で推移。価格乖離率は成約価格の上昇率が新規登録価格を上回り、需給はタイト方向へのシフトが続いた。

#### ●中古戸建住宅の需給状況

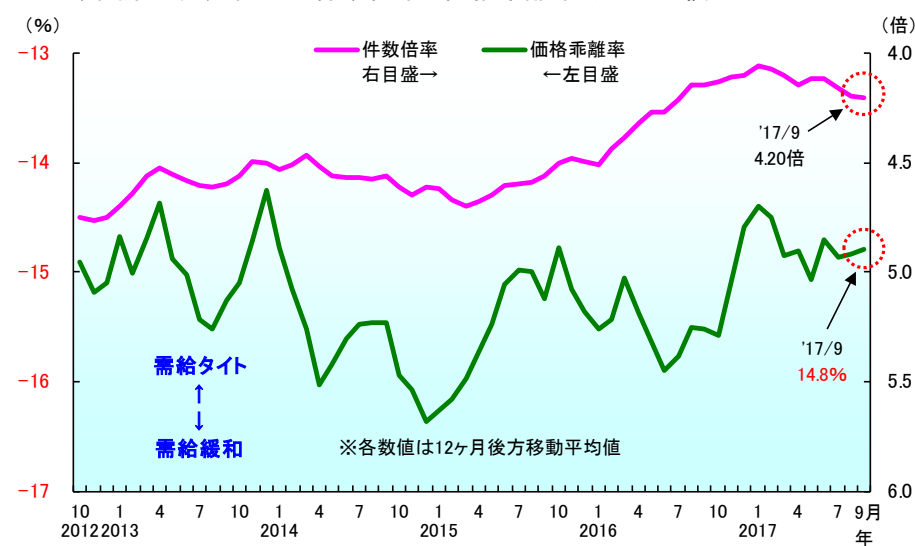
9月の件数倍率は4.20倍、価格乖離率はマイナス14.8%で、双方とも8月と同じ水準であった。件数倍率については新規登録件数の増加率が成約件数をやや上回り、価格乖離率は成約価格の上昇率が新規登録価格をやや上回ったが、その差は小さく需給は横ばいで推移した。

#### ●近畿圏中古マンションの件数倍率と価格乖離率（専有面積：～350㎡）



※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

#### ●近畿圏中古戸建住宅の件数倍率と価格乖離率（土地面積：50～350㎡）



※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