

不動産市場動向データ集

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
不動産総合研究所
2014年4月

記載しているデータの正確性には万全を期していますが、何らかの原因により誤りがある可能性があります。当研究所は、利用者が記載データ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。

サマリー

項目	地域	指標	種別	年度		月次		時期に関する備考	
				2013年		2014年2月			
				実数	前年比	実数	前年比		
売買による土地所有移転件数	全国	件数		1,281,328	6.4	96,818	10.2	月次は2014年1月	
	首都圏			371,374	4.4	27,645	6.2		
	近畿圏			164,689	2.8	11,816	13.0		
	その他			745,265	8.3	57,357	11.6		
都道府県地価調査(住宅地)	全国	伸び率			△ 1.8			2013年7月1日	
公示地価(住宅地)	全国	伸び率			△ 0.6			2014年1月1日	
不動産価格指数	全国	指標	住宅総合			91.9	△ 0.9	2013年12月速報値	
			更地・建物付			89.0	△ 2.3		
			マンション			113.4	9.1		
中古マンション	首都圏	新規登録件数		163,637	△ 9.9	13,607	△ 3.9		
		成約件数		36,432	16.0	3,311	△ 0.2		
		成約平均㎡単価		39.96	4.6	41.7	7.8		
		成約率		22%		24%			
	近畿圏	新規登録件数		48,553	△ 6.2	4,239	△ 3.9		
		成約件数		16,654	10.4	1,623	2.0		
		成約平均㎡単価				26.1	5.7		
		成約率		34%		38%			
(新築+中古)戸建	首都圏	新規登録件数		134,060	2.0	11,606	5.7		
		成約件数		17,449	7.7	1,340	△ 15.4		
		成約平均価格		3,069	0.2	3,137	1.5		
		成約率		13%		12%			
中古戸建	近畿圏	新規登録件数		56,395	△ 0.2	4,913	5.1		
		成約件数		11,785	4.4	1,124	△ 0.3		
		成約平均価格				1,954	△ 6.0		
		成約率		21%		23%			
新設着工戸数	戸数	全国		980,025	11.0	69,689	1.0		
		首都圏		333,661	6.2	25,787	1.1		
		大阪圏		123,881	11.9	8,084	△ 12.8		
		名古屋圏		75,216	14.3	5,455	△ 3.0		
		その他		446,925	14.0	30,363	6.3		
新築マンション	戸数	全国	持家	354,772	13.9	22,891	△ 0.4		
		戸数	賃貸	356,263	11.8	27,744	24.7		
		分譲住宅		263,931	6.9	18,385	△ 20.9		
	首都圏	供給戸数		56,476	0.2	2,651	△ 24.1		
		成約平均㎡単価		69.64	0.1	70.80	12.9		
		契約率		79%		81%			
新築戸建	指標	期末全残戸数		5,090	△ 0.0	3,851	△ 15.3		
		近畿圏	供給戸数	24,684	0.1	1,668	△ 21.2		
		成約平均㎡単価		50.21	0.0	51.70	8.4		
		契約率		77%		77%			
		期末全残戸数		2,260	△ 0.2	2,094	△ 11.0		
		首都圏				P 112.3	7.4		
建築費(RC工事原価)	近畿圏					P 108.0	6.2	月次は2014年3月	
新築戸建	首都圏	新規登録件数		69,437	7.3	6,488	15.6		
		成約件数		5,204	9.7	356	△ 33.2		
		成約平均価格		3,415	△ 0.1	3,480	5.4		
		成約率		7%		5%			
居住用賃貸	首都圏	成約件数				25,934	△ 11.3		
	近畿圏	成約件数				7693	34.0		
	首都圏	賃料指標	中古マンション			106.4	0.3		
	全国	消費者物価指数	家賃			98.7	△ 0.4		
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料		16,207	△ 2.6	11,903	△ 3.0	月次は2014年3月	
		空室率		7.34%	△ 1.3	6.26%	△ 1.0		
	大阪主要6区	平均賃料		11,271	△ 0.6	11,213	△ 0.8		
		空室率		9.79%	0.3	9.45%	△ 1.8		
景気動向調査	全産業	%ポイント				12	4	2014年第1四半期	
		%ポイント				14	△ 1		
		大企業				36	7		
	不動産業	%ポイント	中堅企業			13	△ 5		
		%ポイント	中小企業			6	△ 1		

目次

■ 目次

・ 売買①土地取引の動向-1(件数推移)	・・4P
土地取引の動向-2(公示地価)	・・5P
(参)レインズによる土地取引件数の推移(首都圏・近畿圏)	・・6P
・ 売買②中古マンションの動向-1(首都圏)	・・7P
中古マンションの動向-2(近畿圏)	・・8P
・ 売買③戸建の動向-1 (首都圏)	・・9P
中古戸建の動向-2 (近畿圏)	・・10P
・ 新設着工戸数の動向-1 (地域別)	・・11P
-2 (種別)	・・12P
・ 新築マンションの動向 -1(供給戸数と平均坪単価)	・・13P
-2(建築費と期末在庫数)	・・14P
・ 新築戸建の動向 (首都圏)	・・15P
・ 居住用賃貸の動向	・・16P
・ オフィス賃貸の動向	・・18P
・ 景気動向	・・19P
・ 経済動向	・・20P
・ コメント	・・22P

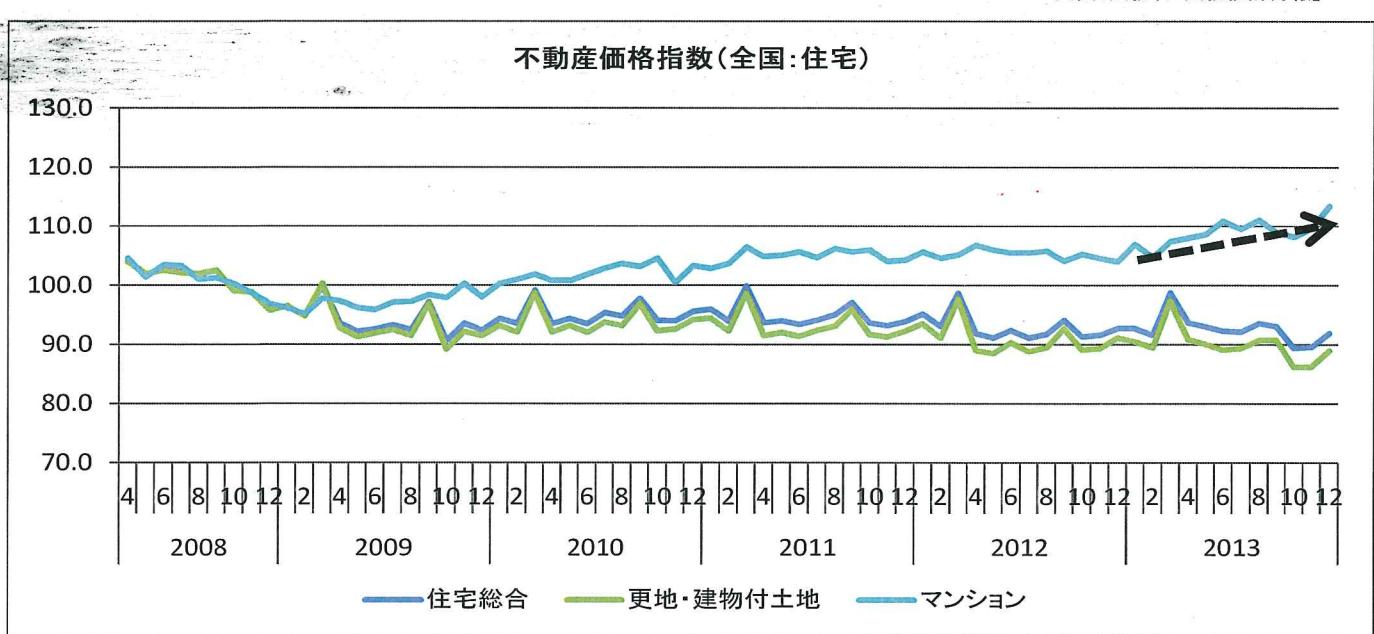
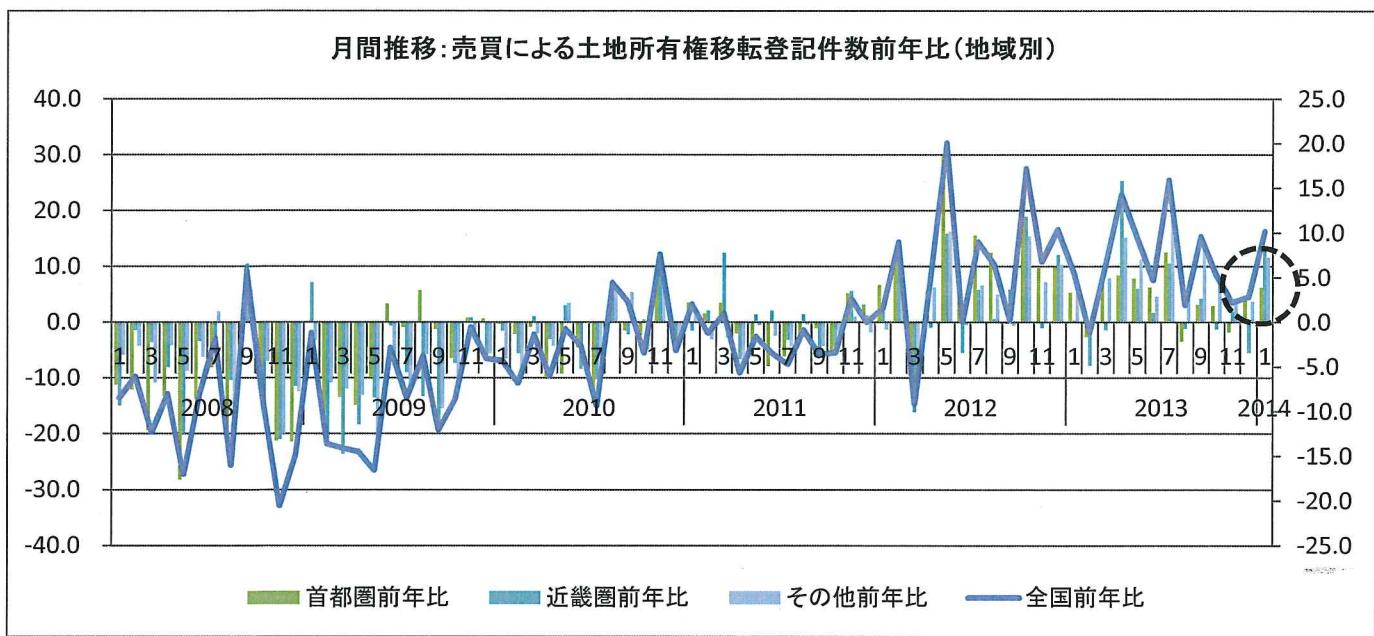
売買 ① 土地取引の動向

■ 件数推移

- 2014年1月は全国の前年比は+10.2%で11ヶ月連続で前年を上回った。首都圏は前年比+6.2%で2ヶ月連続プラス、近畿圏は+13.0%で2ヶ月振りリプラス、その他地域は+11.6%で16ヶ月連続プラスだった。

■ 価格推移

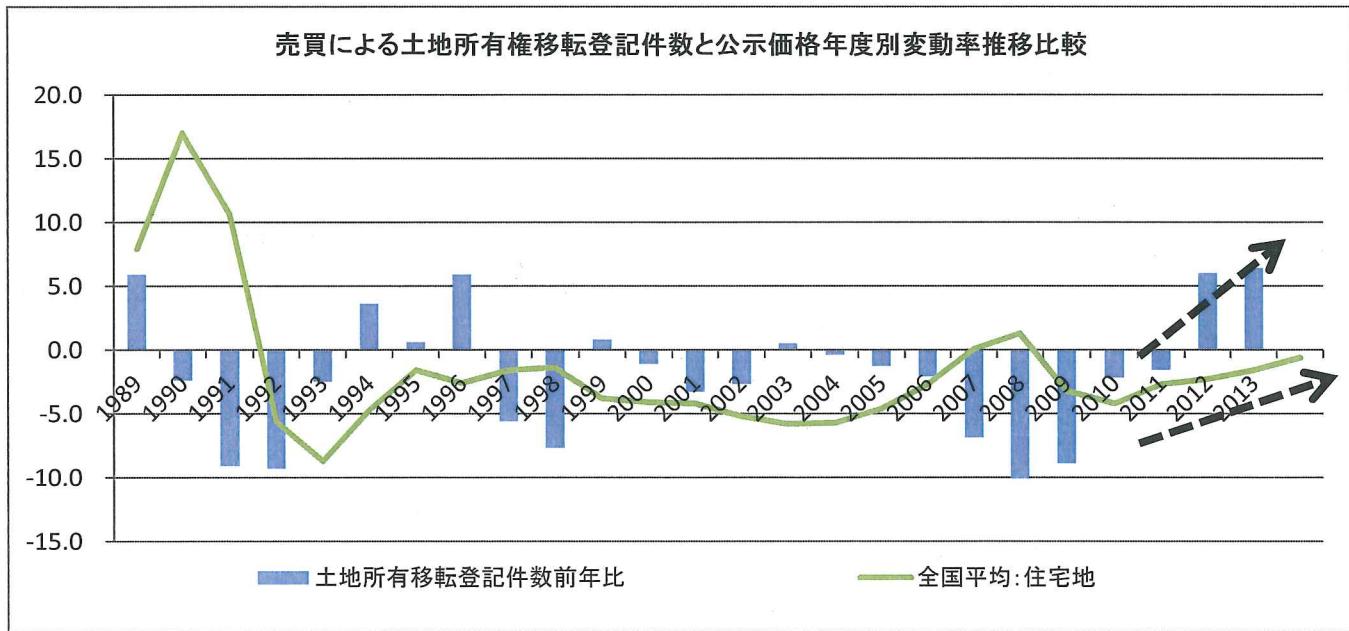
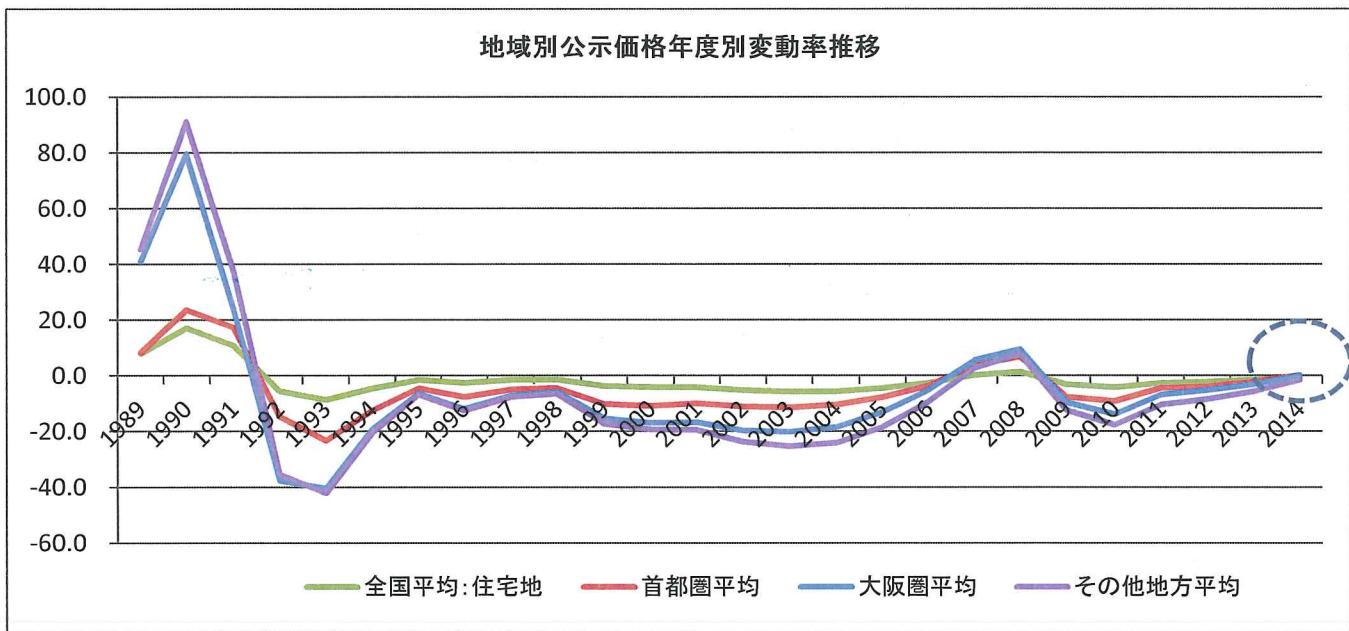
- 全国住宅地の価格指数2013年12月は、住宅総合が前年比△0.9%で4ヶ月連続で前年を下回った。更地・建物付土地は△2.3%で4か月連続で前年を下回った。マンションは+9.1%で12か月連続前年を上回った。



土地取引の動向－2(公示地価)

■ 公示地価が発表された

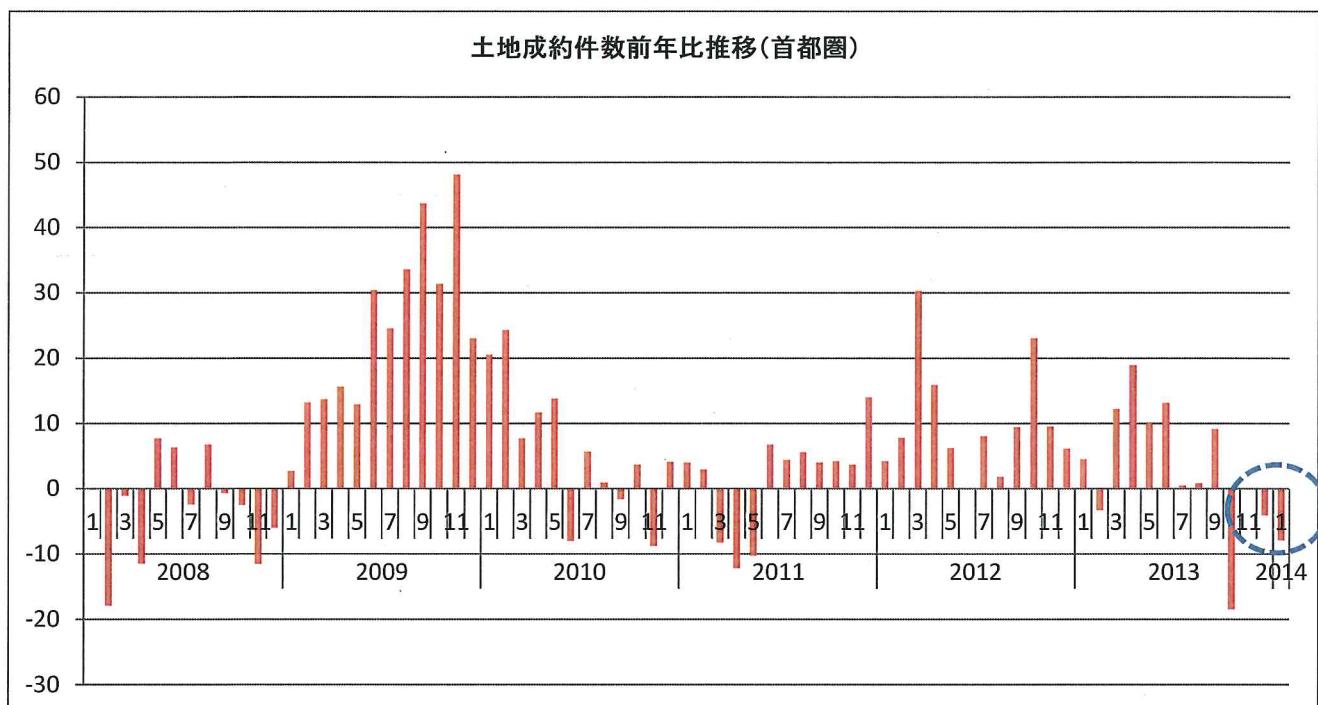
- 2014年の公示地価の対前年変動率(住宅地)は△0.6%(対前年比+1.0P)、首都圏+0.7%(同+1.4P)、大阪圏△0.1%(同+0.8P)、名古屋圏+1.1%(同+1.1P)、地方圏△1.5%(同+1.0P)であった。



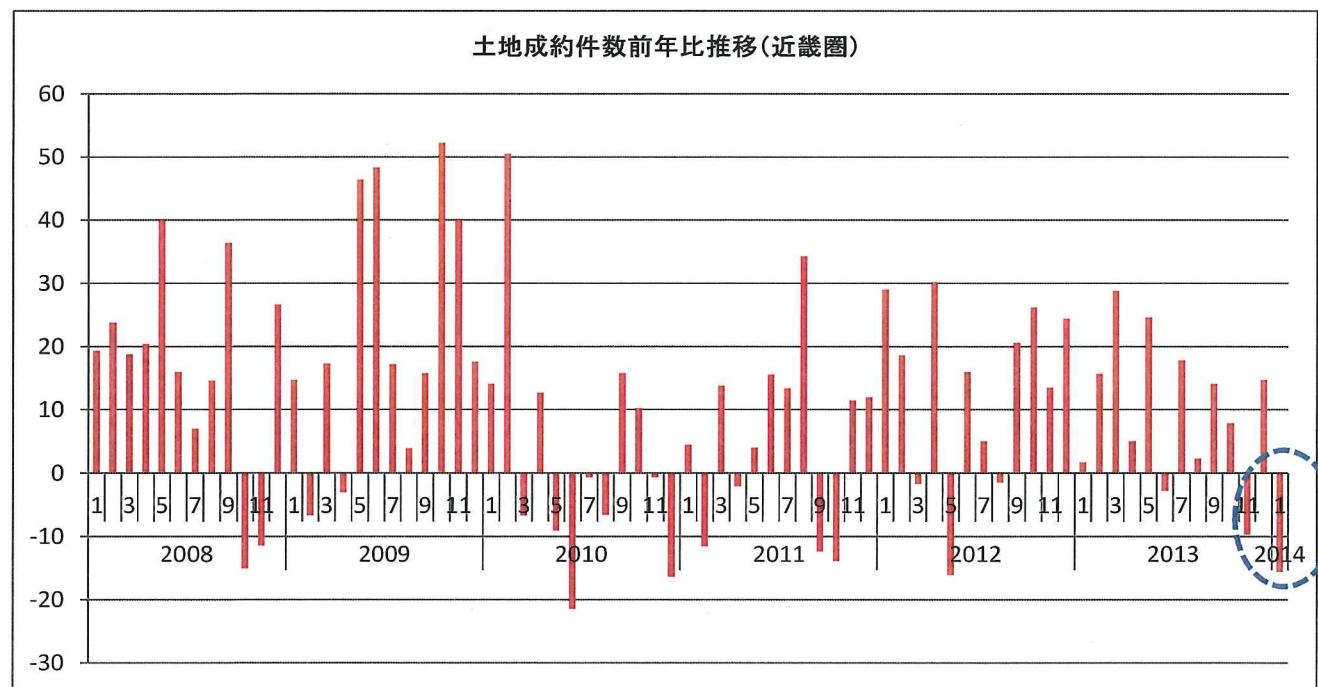
■ <参考>レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 2013年9月から2014年2月までの土地(100m²~200m²)の成約件数の推移は以下の通り。

	2013				2014	
	9	10	11	12	1	2
首都圏件数前年比	9.1	-18.5	-0.2	-4.1	-7.9	-10.8
近畿圏件数前年比	14.1	7.9	-9.7	14.7	-15.6	-14.1



出典:(公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」



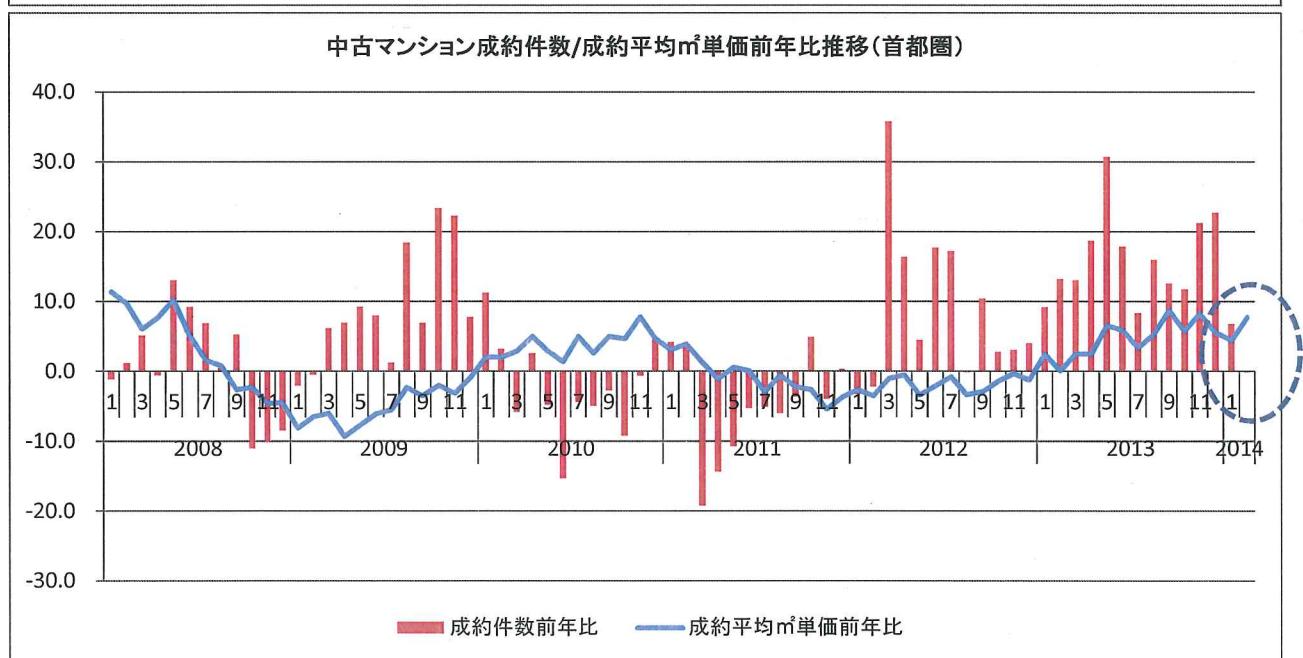
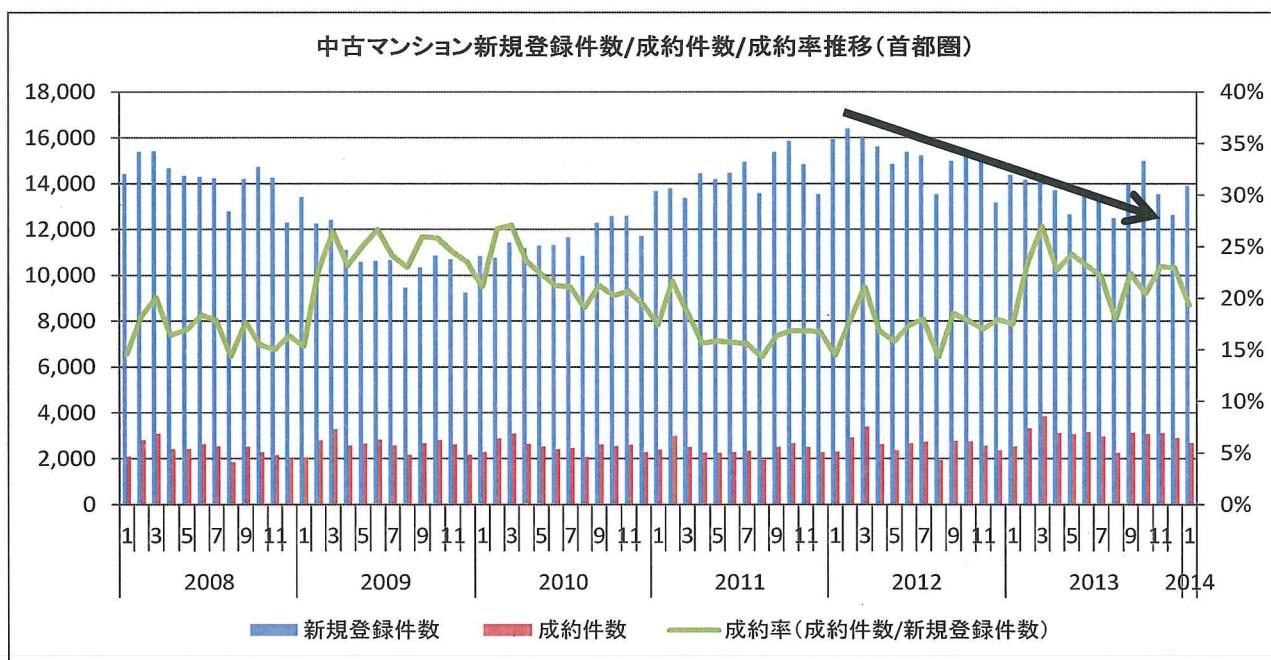
出典:(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」 6

売買 ② 中古マンションの動向-1 (首都圏)

- 2014年2月の新規登録件数は15か月連続で前年比を下回り、前年比△3.9%だった。
- 成約件数は18か月振りに前年比を下回り、前年比△0.2%だった。昨年9月からの前年比の推移は以下の通り

	2013				2014	
	9	10	11	12	1	2
成約件数前年比	12.5	11.7	21.3	22.7	6.8	-0.2

- 成約平均m²単価は14か月連続で前年比を上回り、前年比+7.8%だった。

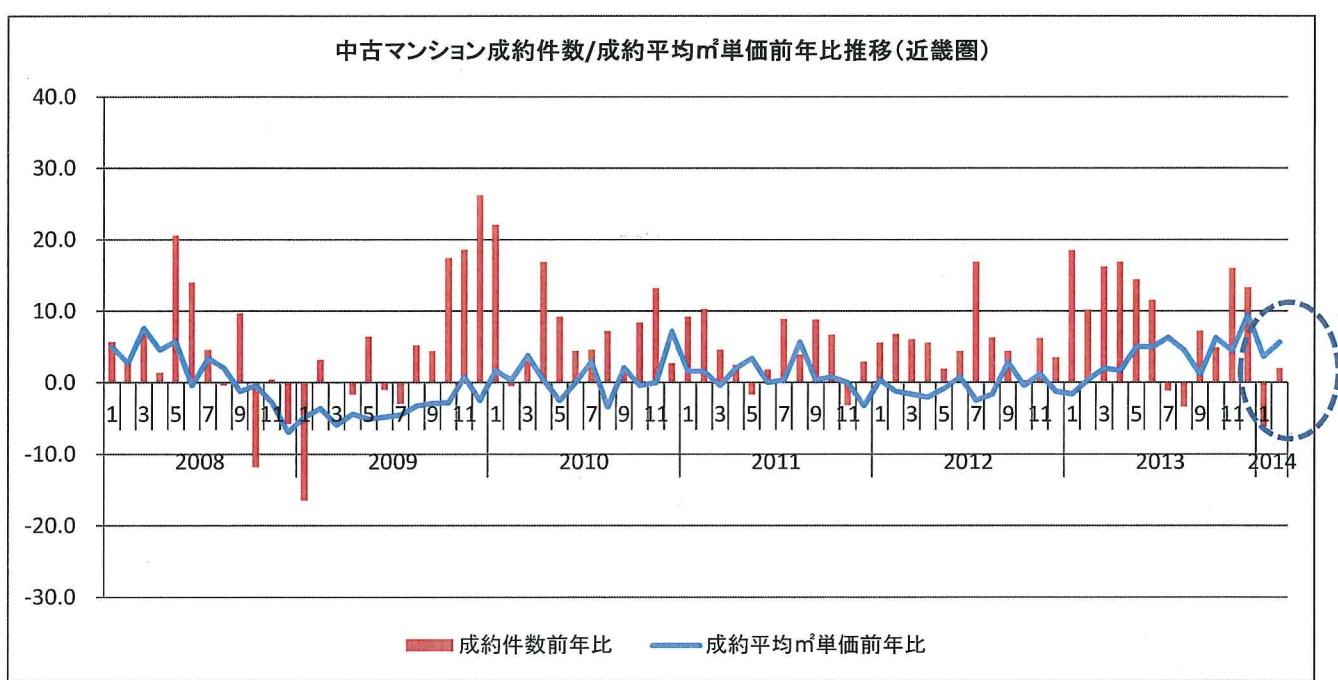
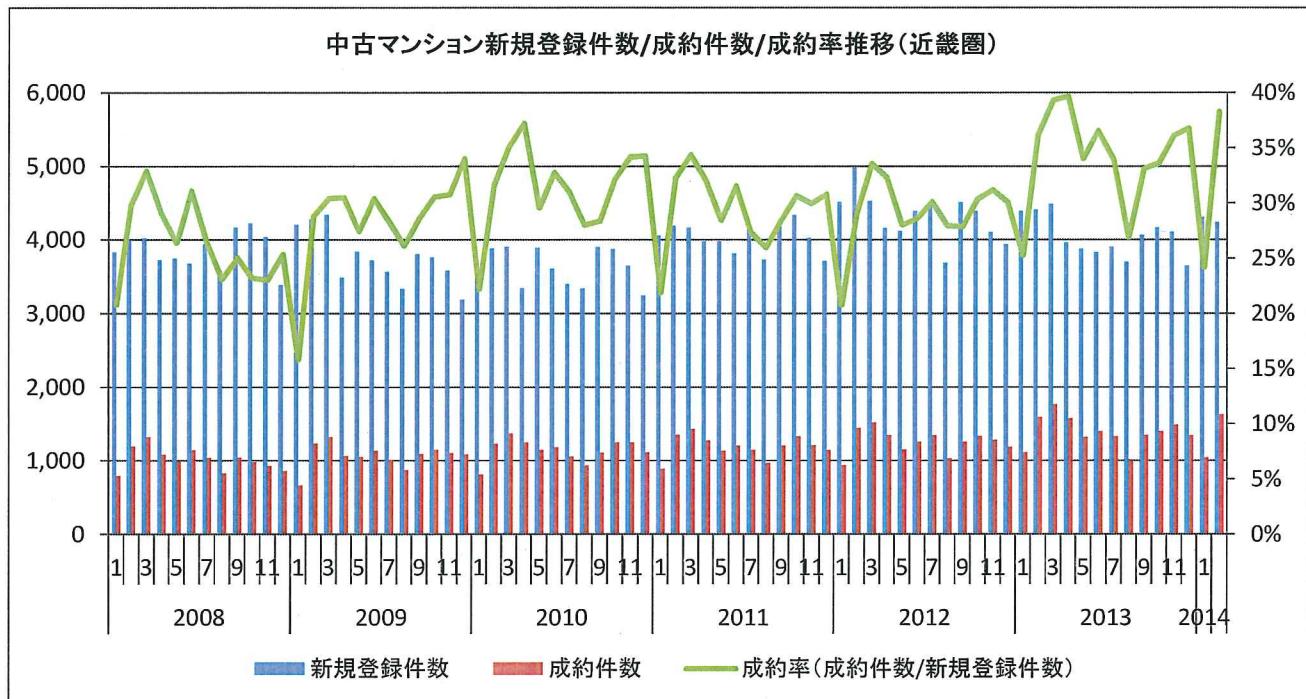


中古マンションの動向-2（近畿圏）

- 2014年2月の新規登録件数は3ヶ月連続で前年を下回り、前年比△3.9%だった。
- 成約件数は2か月振りに前年比を上回り、+2.0%だった。昨年9月からの前年比の推移は以下の通り

	2013				2014	
	9	10	11	12	1	2
成約件数前年比	7.2	4.9	16.0	13.3	-6.2	2.0

- 成約平均m²単価は13ヶ月連続で前年を上回り、前年比+5.7%だった。

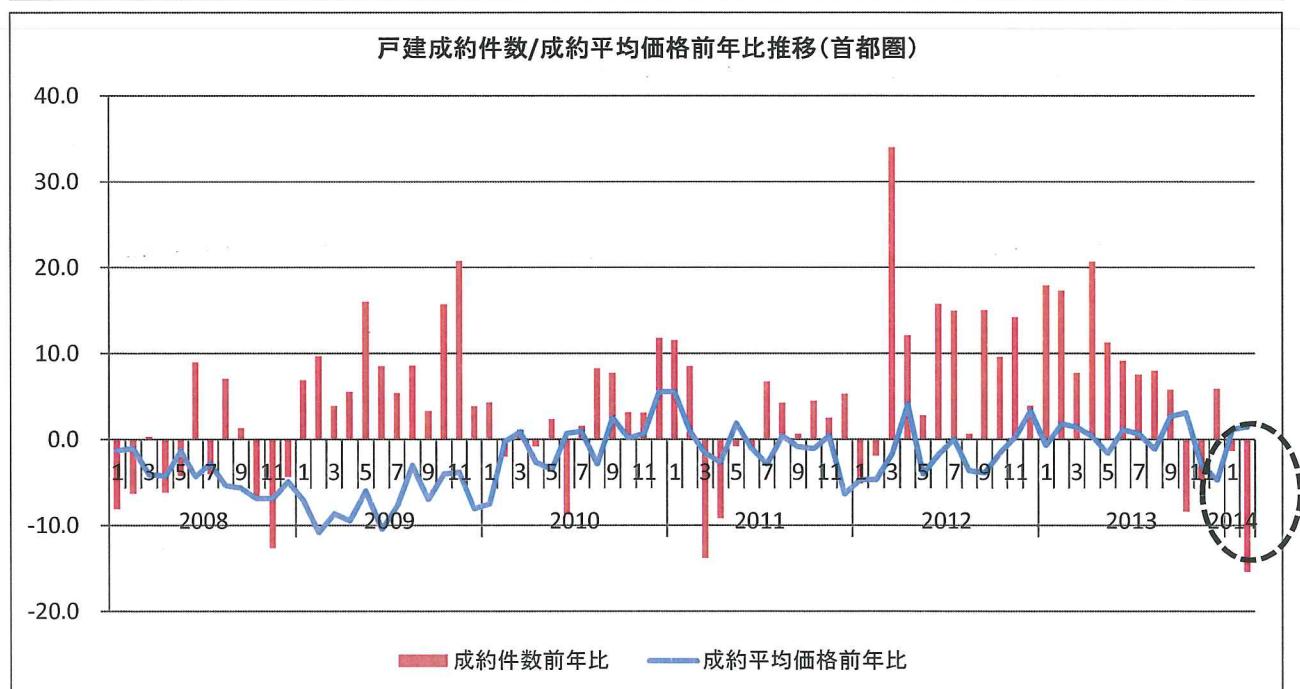
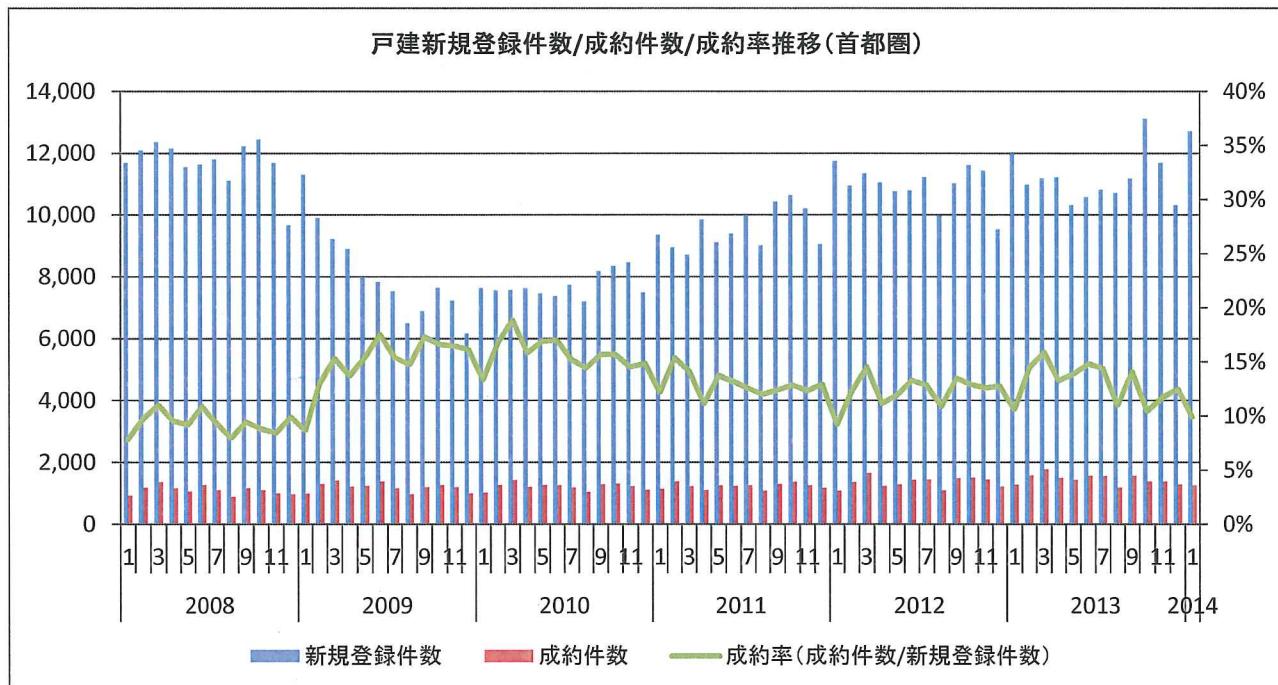


売買 ③ 戸建の動向-1 (首都圏)

- 2014年2月の新規登録件数は7ヶ月連続で前年を上回り、前年比+5.7%だった。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を下回り、△15.4%だった。昨年9月からの前年比の推移は以下の通り

	2013					2014	
	9	10	11	12	1	2	
成約件数前年比	5.8	-8.4	-4.7	5.9	-1.3	-15.4	

- 成約平均価格は2ヶ月連続で前年を上回り、+1.5%だった。

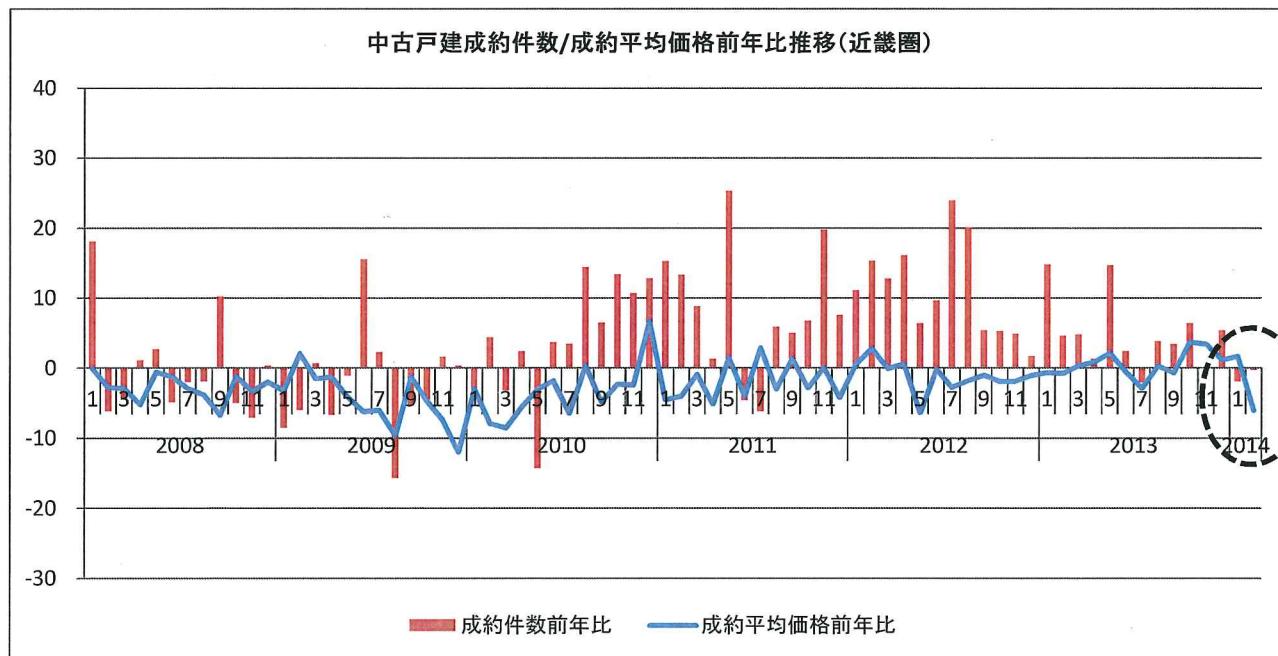
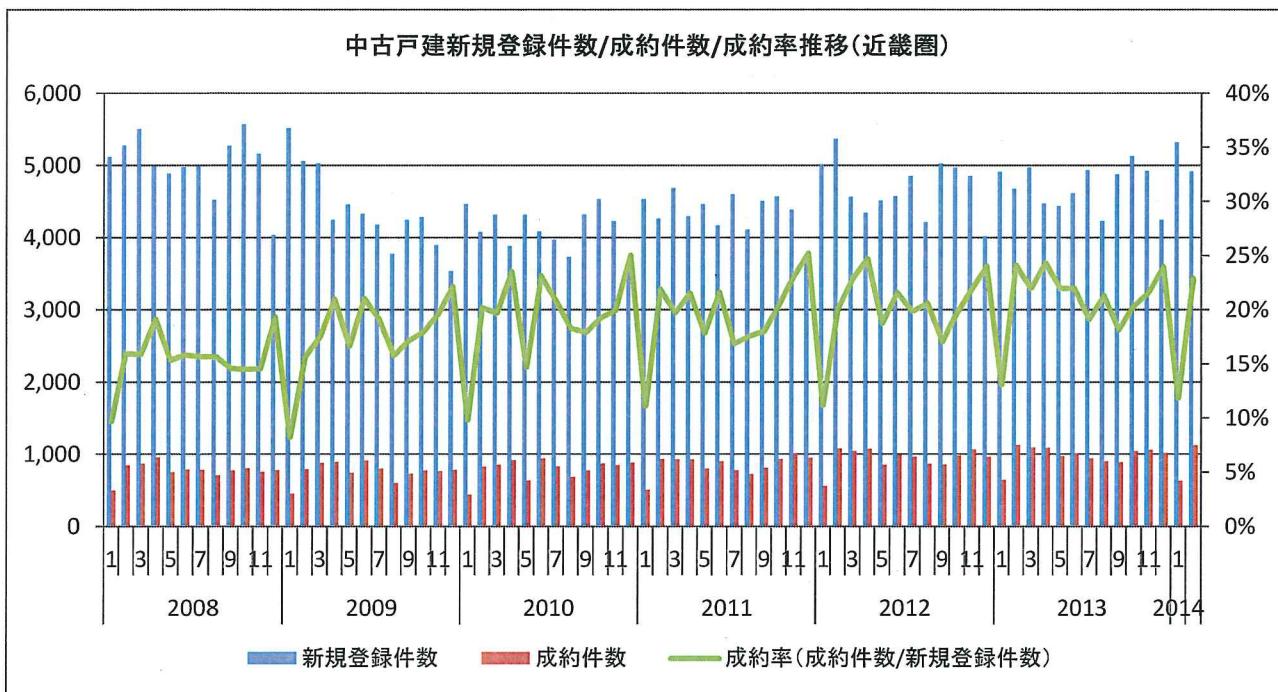


中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 2013年2月の新規登録件数は5ヶ月連続で前年を上回り、前年比+5.1%だった。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△0.3%だった。

成約件数前年比	2013			2014		
	3.4	6.4	-0.1	5.4	-1.9	-0.3

- 成約平均価格は2ヶ月振りに前年を下回り、前年比△6.0%だった。

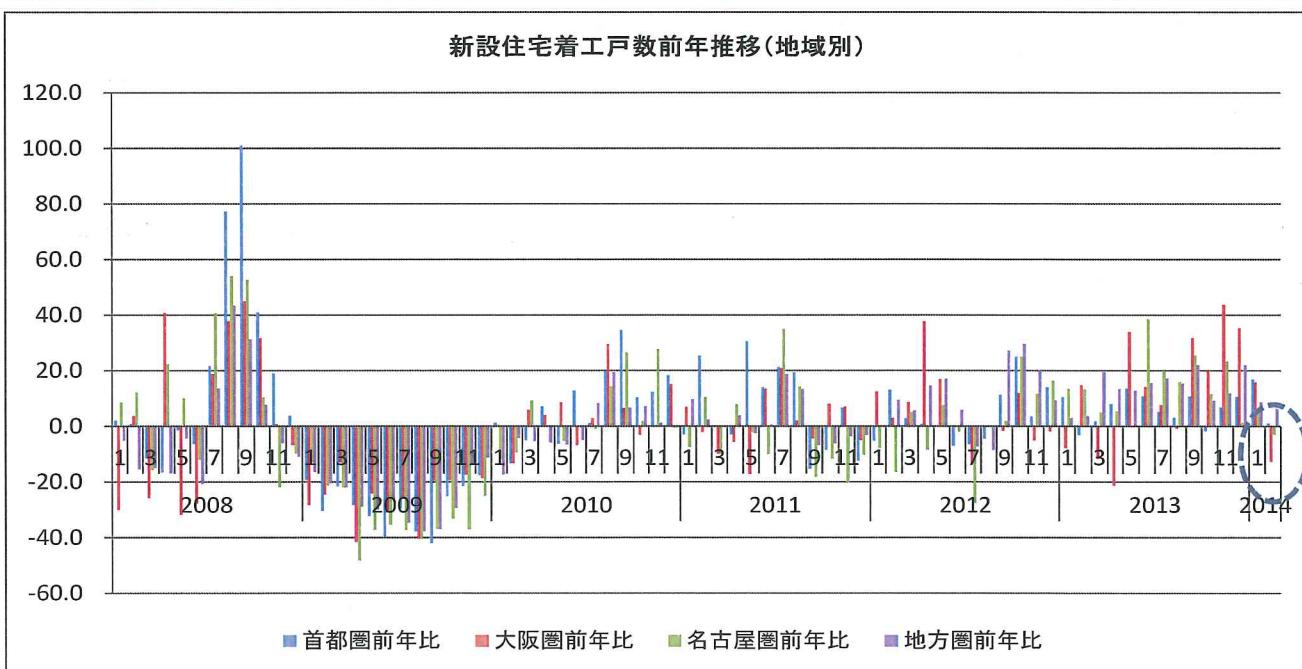
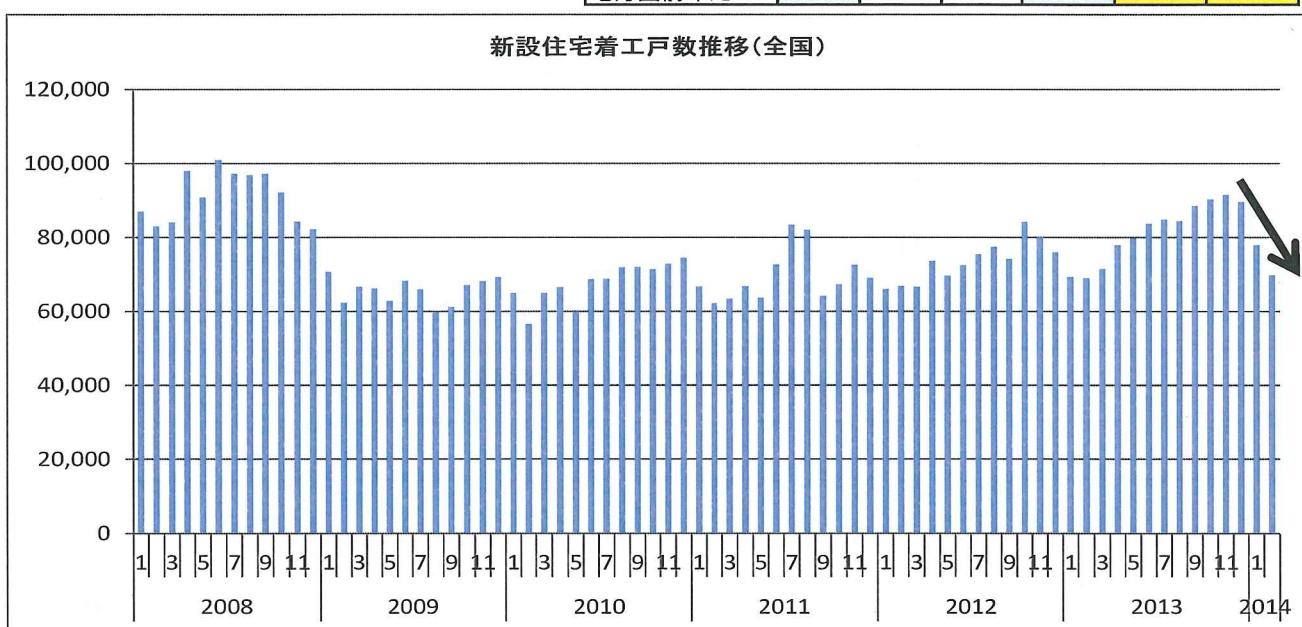


出典(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 2014年2月の全国の着工戸数は18か月連続で前年を上回り、前年比+1.0%だった。
- 地域別では、首都圏=+1.1%(4ヶ月連続前年比増)、大阪圏=△12.8%(6ヶ月振り)、名古屋圏=△3.0%(19ヶ月振り)、地方圏=+6.3%(18ヶ月連続増)だった。2013年9月からの推移は以下の通り。

	2013					2014	
	9	10	11	12	1	2	
総数前年比	19.4	7.1	14.1	18.0	12.3	1.0	
首都圏前年比	10.7	-1.8	6.8	10.6	16.8	1.1	
大阪圏前年比	31.8	20.1	43.7	35.3	15.7	-12.8	
名古屋圏前年比	25.3	11.5	23.3	1.3	4.7	-3.0	
地方圏前年比	22.0	9.2	11.8	22.0	8.7	6.3	

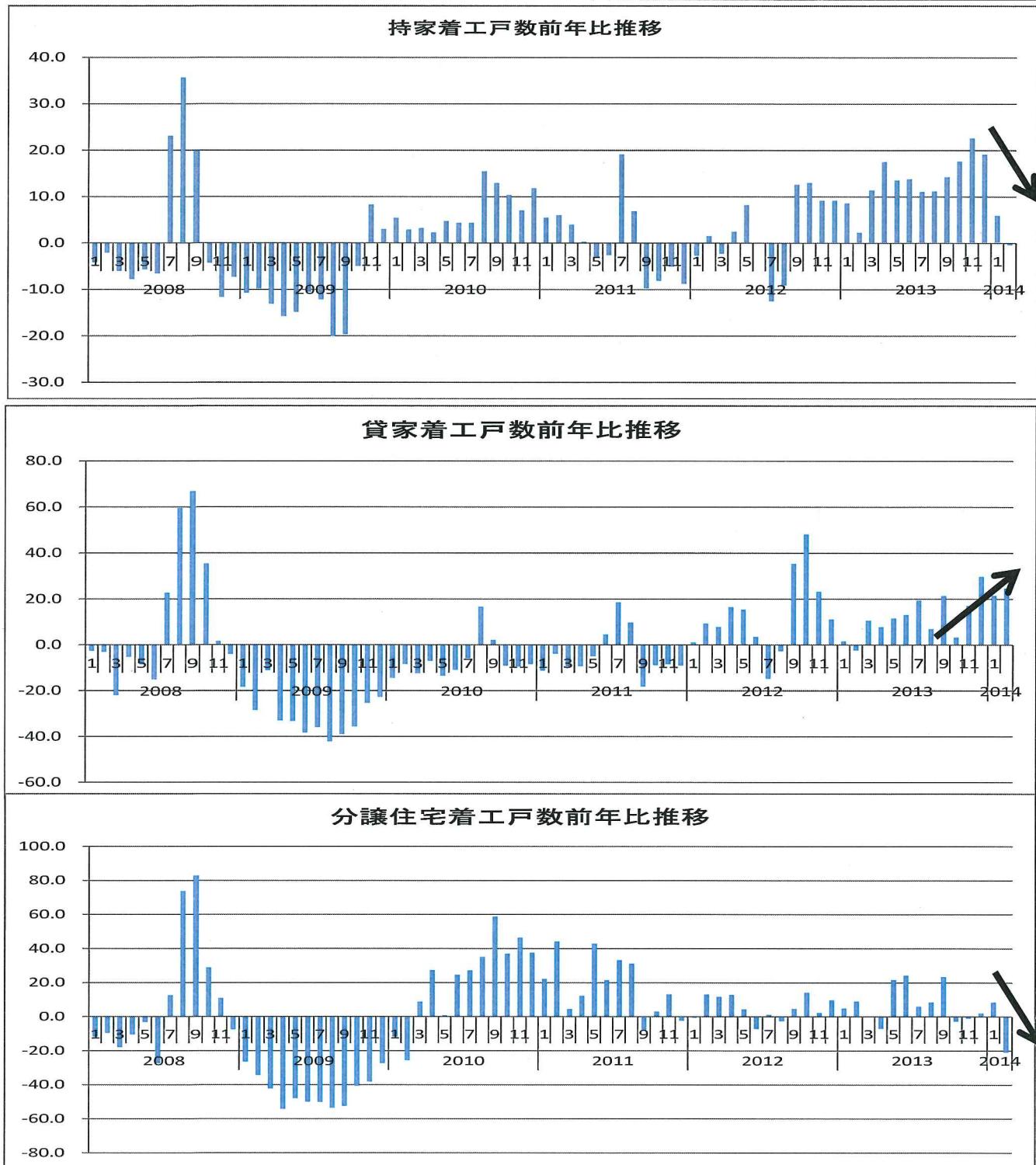


出典:国交省「建築着工統計」

新設着工戸数の動向-2(種類別)

- 種別では、持家=△0.4%(18ヶ月振り)、貸家=+24.7%(12ヶ月連続増)、分譲住宅=△20.9%(3ヶ月振り)だった。2013年9月からの前年比の推移は以下の通り

	2013						2014	
	9	10	11	12	1	2		
総数前年比	19.4	7.1	14.1	18.0	12.3	1.0		
持家前年比	14.2	17.6	22.6	19.1	5.9	-0.4		
貸家前年比	21.5	3.3	17.1	29.8	21.5	24.7		
分譲住宅前年比	23.5	-2.7	-1.0	2.1	8.6	-20.9		



出典:国交省「建築着工統計」

新築マンションの動向-1(供給戸数と平均坪単価)

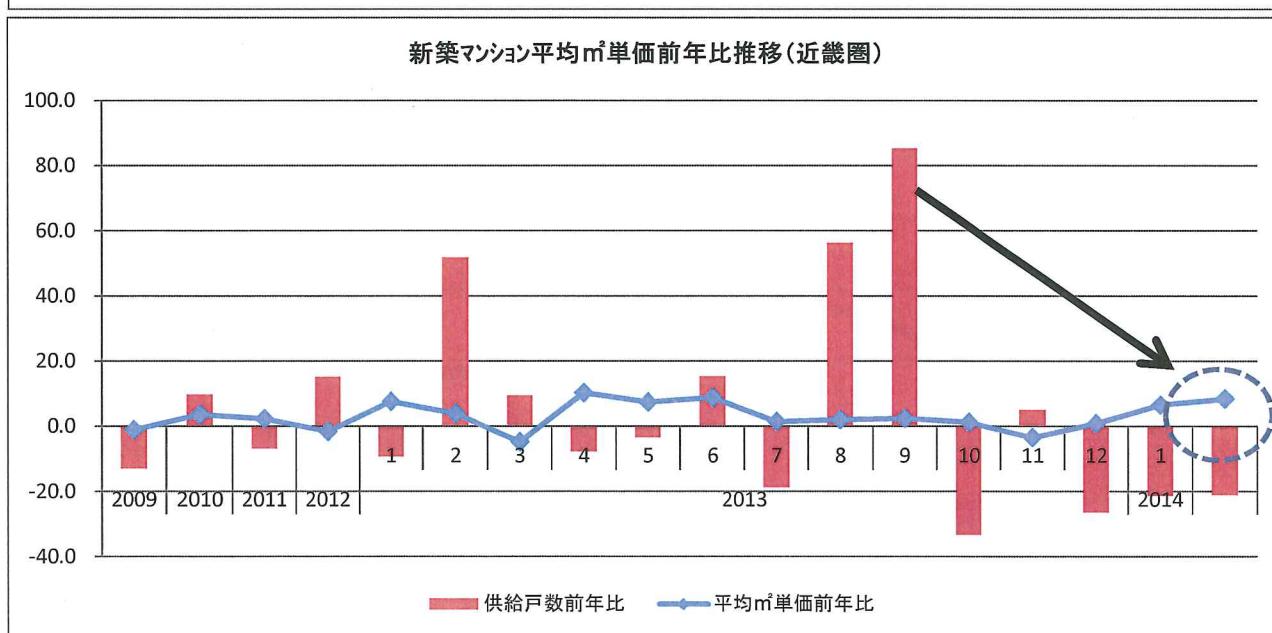
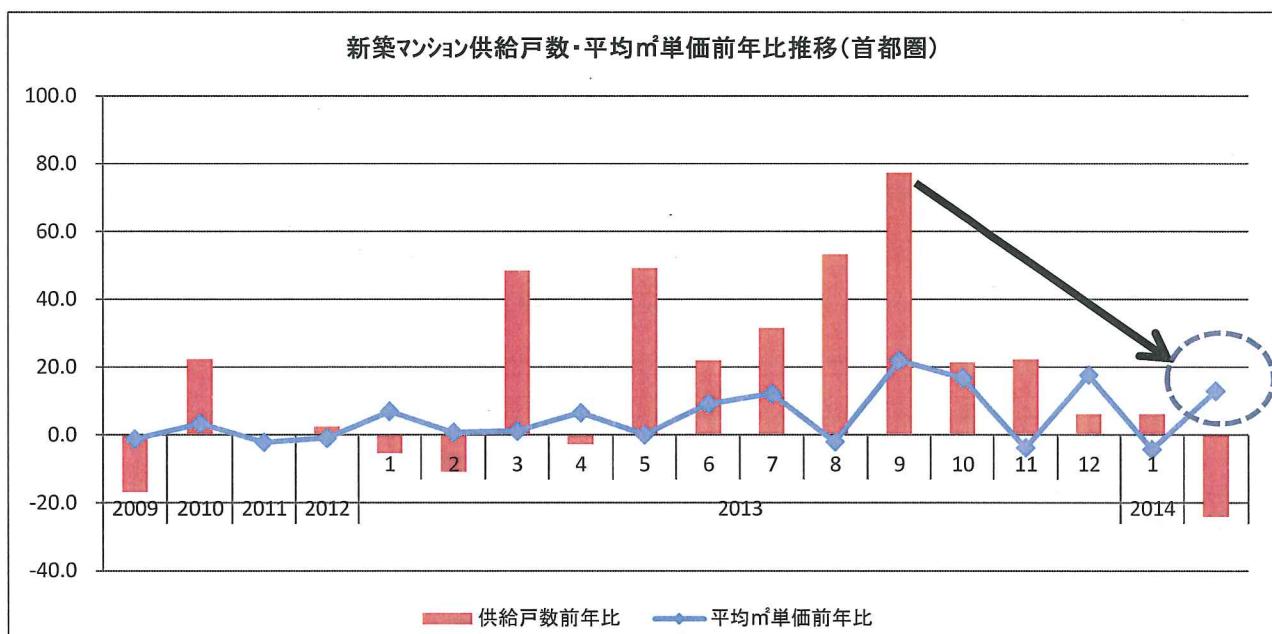
■ 首都圏

- 2014年2月の供給戸数は10か月振りに前年比を下回り、△24.1%だった。平均m²単価は2ヶ月振りに前年比を上回り、+12.9%だった。

■ 近畿圏

- 2014年2月の供給戸数は3ヶ月連続で前年比を下回り△21.2%だった。平均m²単価は3ヶ月連続で前年比を上回り、+8.4%だった。

	2013						2014	
	8	9	10	11	12	1	2	
首都圏供給戸数前年比	53.3	77.3	21.4	22.3	6.1	6.1	-24.1	
近畿圏供給戸数前年比	56.3	85.3	-33.4	5.0	-26.5	-21.4	-21.2	

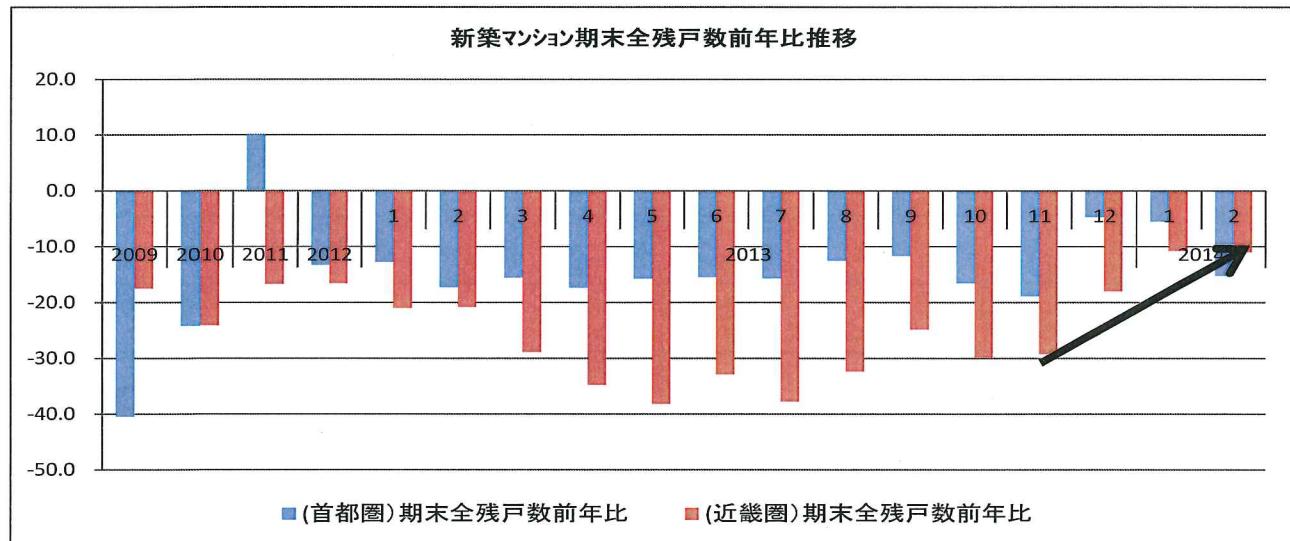


新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末残戸数

- 首都圏は19ヶ月連続で前年比減少し、2014年2月は△15.3%だった。
2008年12月に12427戸あった残戸数は、2月には3851戸まで減少した。
- 近畿圏は57ヶ月連続で前年比減少し、2014年2月は△11.0%だった。
2008年10月に6034戸あった残戸数は、2月には2094戸まで減少した。

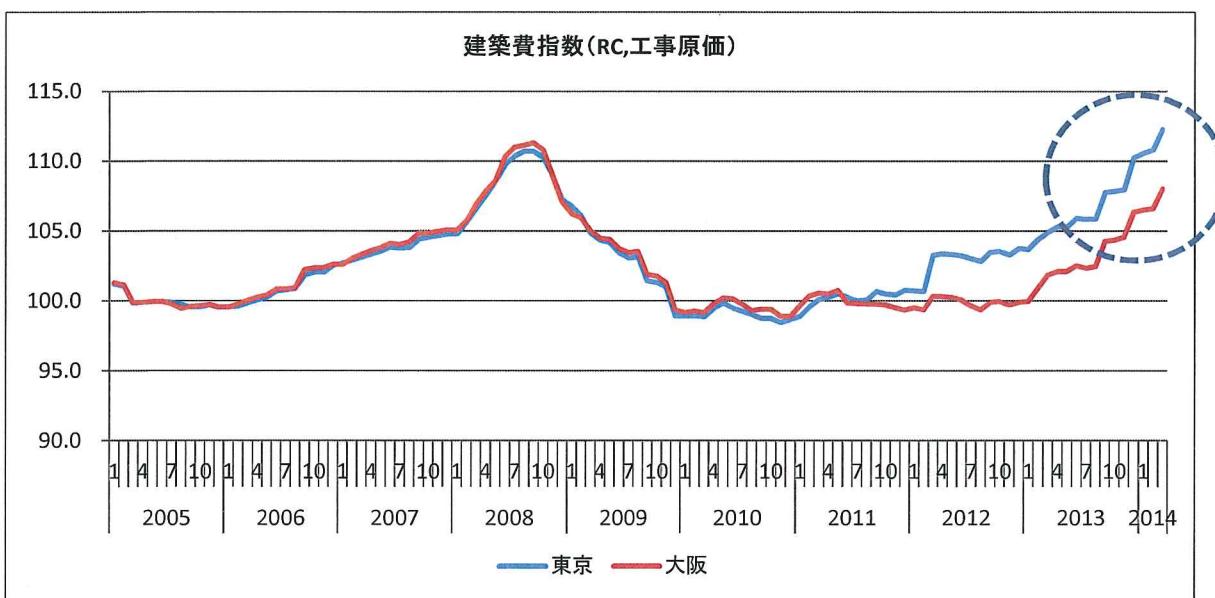
	2013						2014	
	8	9	10	11	12	1	2	
首都圏残戸数前年比	-12.6	-11.7	-16.6	-19.0	-4.8	-5.6	-15.3	
近畿圏残戸数前年比	-32.4	-24.9	-29.9	-29.3	-18.0	-10.8	-11.0	



■ 建築費

出典:株式会社不動産経済研究所

- RCの建築費指数は2012年より上昇基調にある。
- 2014年3月は前年比で東京は+7.4P、大阪は+6.2P上昇した。前月比で東京は+1.5P、大阪は+1.4P上昇した。



出典:(一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

14

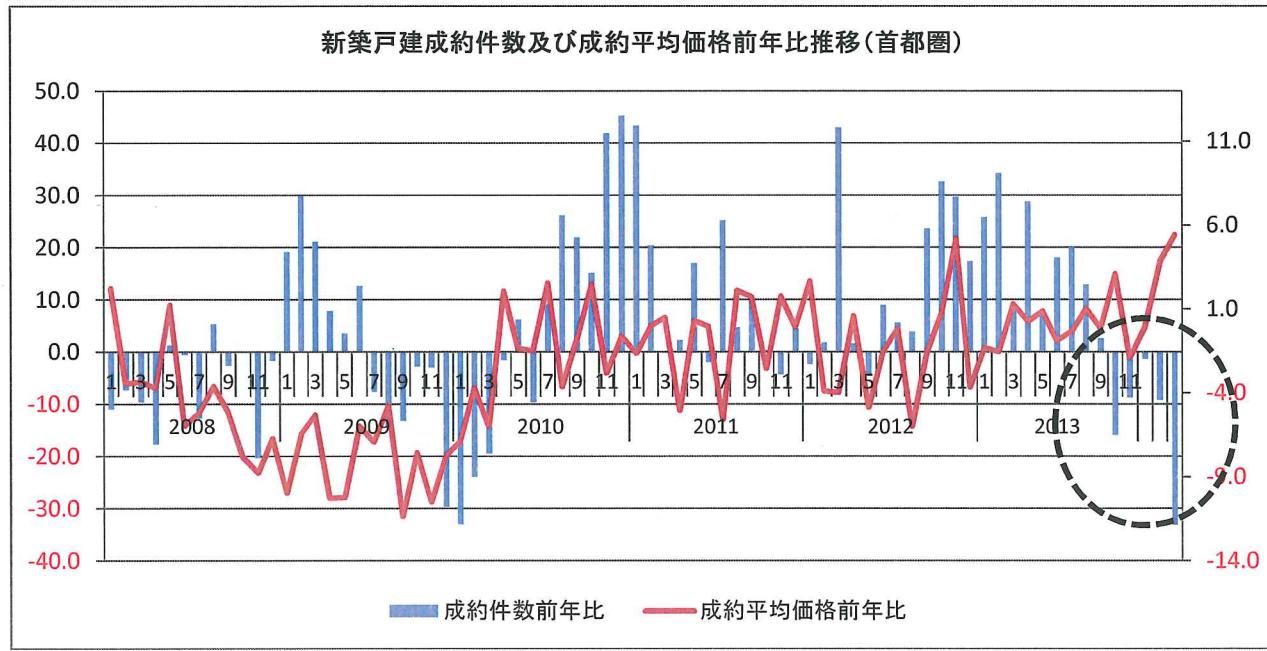
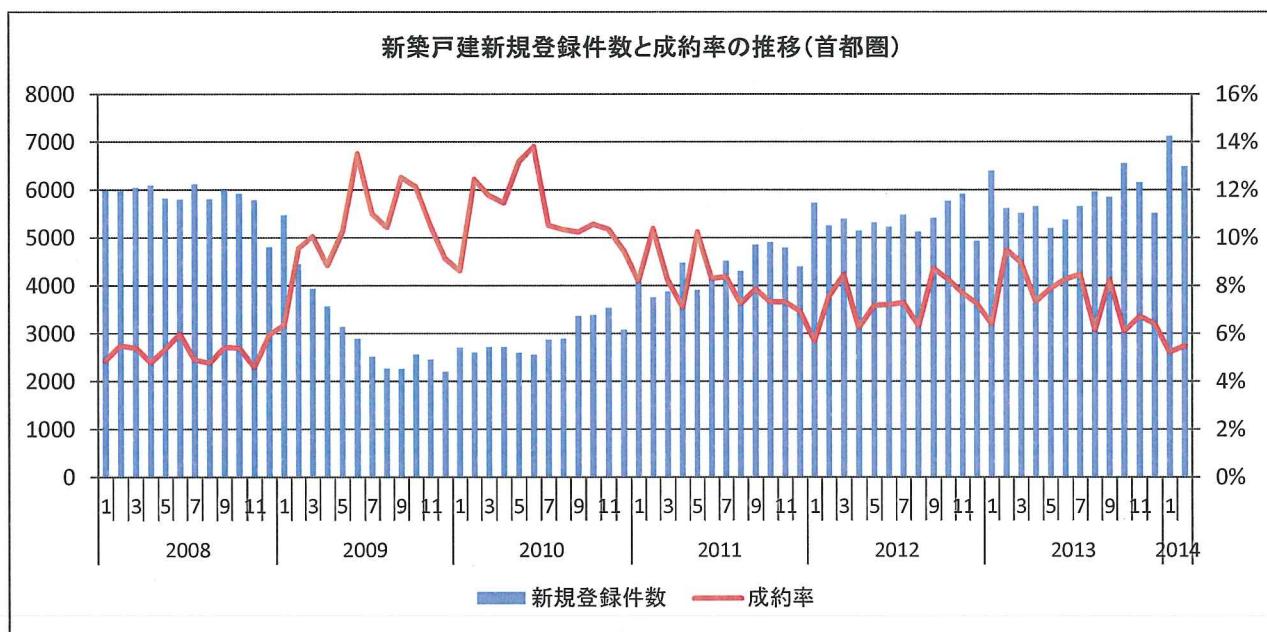
新築戸建の動向(首都圏)

■ 新規登録物件と成約物件の動向

- 2014年2月の新規登録件数は9ヶ月連続前年を上回り、前年比+15.6%だった。
- 成約件数は5ヶ月連続で前年を下回り、前年比△33.2%だった。2013年4月以降の成約件数前年比推移は以下の通り

	2013											2014	
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2		
成約件数前年比	28.8	7.3	18.0	20.1	12.9	2.5	-16.0	-8.8	-1.4	-9.3	-33.2		

- 成約平均価格は2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+5.4%だった。



出典:(公社)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

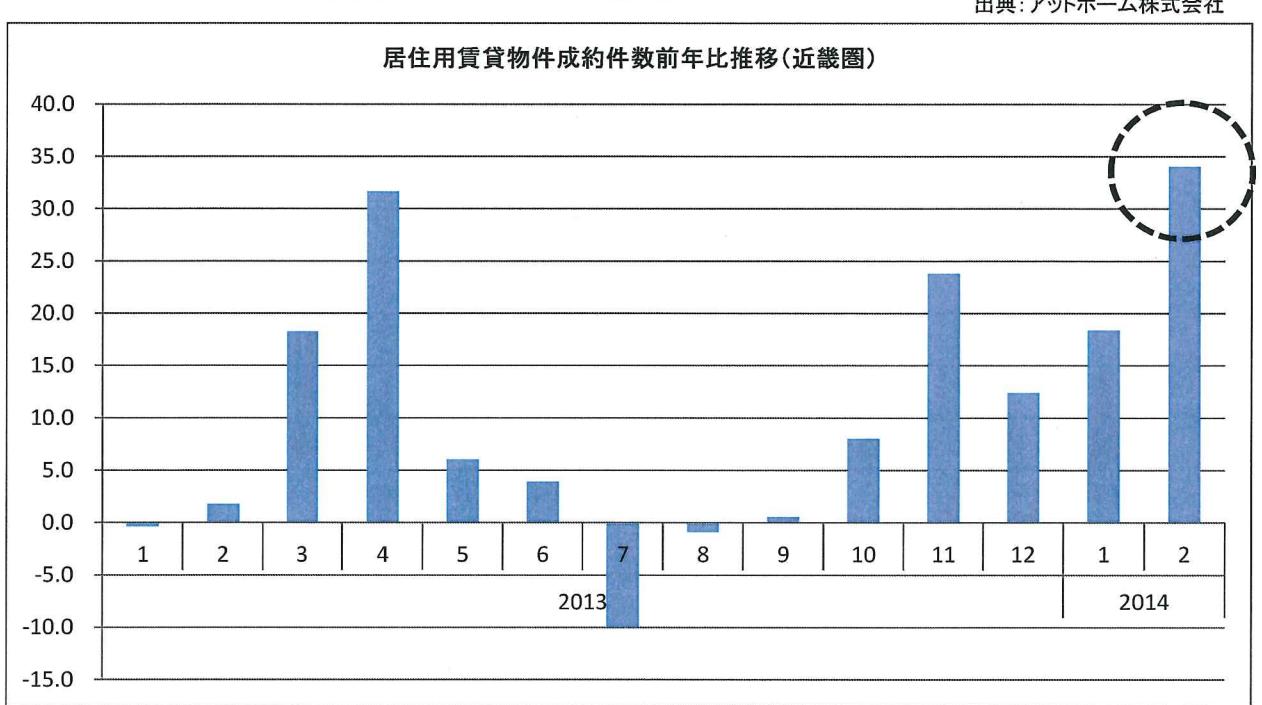
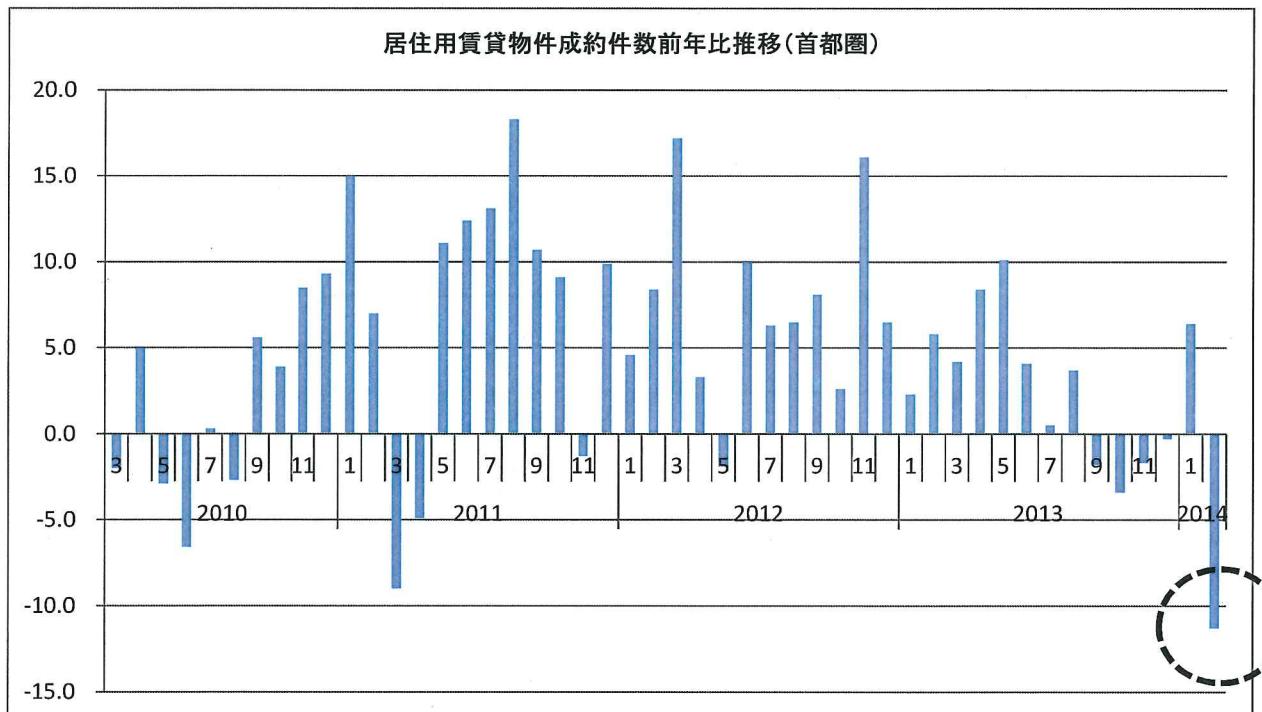
居住用賃貸の動向

■ 成約件数の動向(首都圏)

- 2014年2月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は2ヶ月振りに前年比を下回り、前年比△11.3%だった。

■ 成約件数の動向(近畿圏)

- 2014年2月の近畿圏の成約件数は、6ヶ月連続して前年比を上回り、前年比+34.0%だった。



出典(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」大阪府、京都府、兵庫県のアパートマンションの合計数

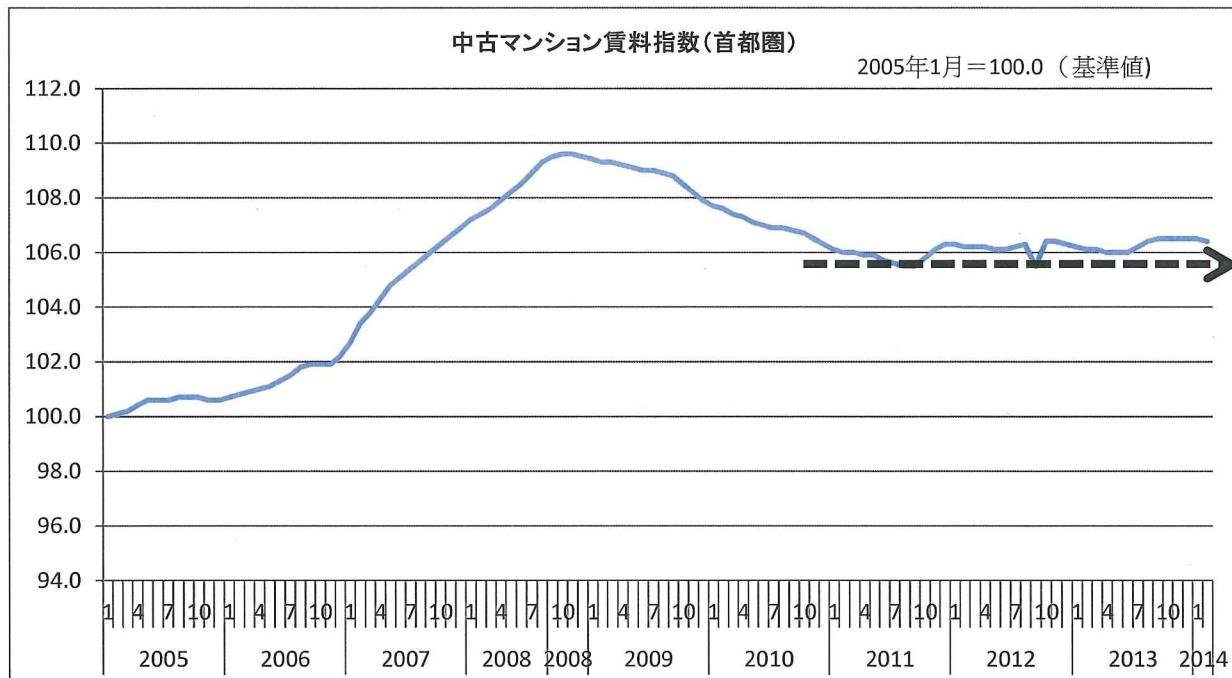
居住用賃貸の動向

■ 賃料の動向(首都圏)

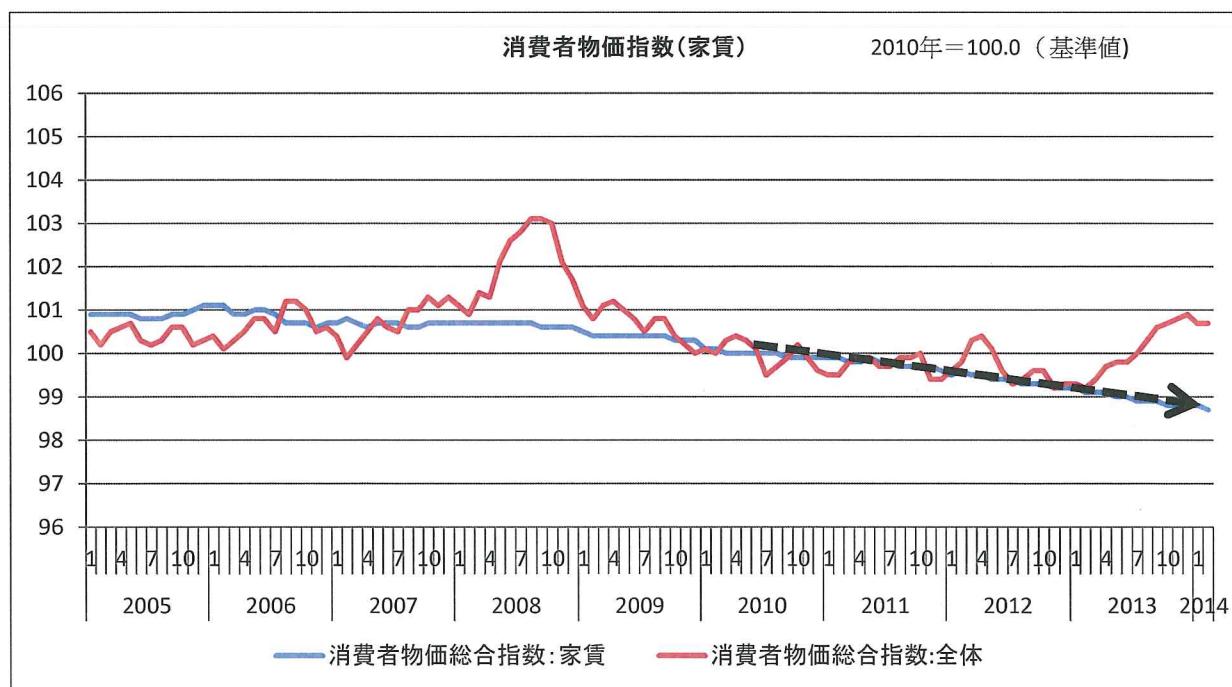
- 中古マンション賃料指数は2011年以降は安定的に推移している。2014年2月は対前年比で+0.3p、対前月比で△0.1Pだった。

■ 消費者物価指数:家賃の動向(全国)

- 家賃は2008年10月より65ヶ月連続して前年を下回り、2014年2月は前年比△0.4Pだった。



出典:株式会社IPDジャパン株式会社リクルート住まいカンパニー「IPD/リクルート住宅指数マンスリーレポート」



出典:総務省統計局「基準消費者物価指数」

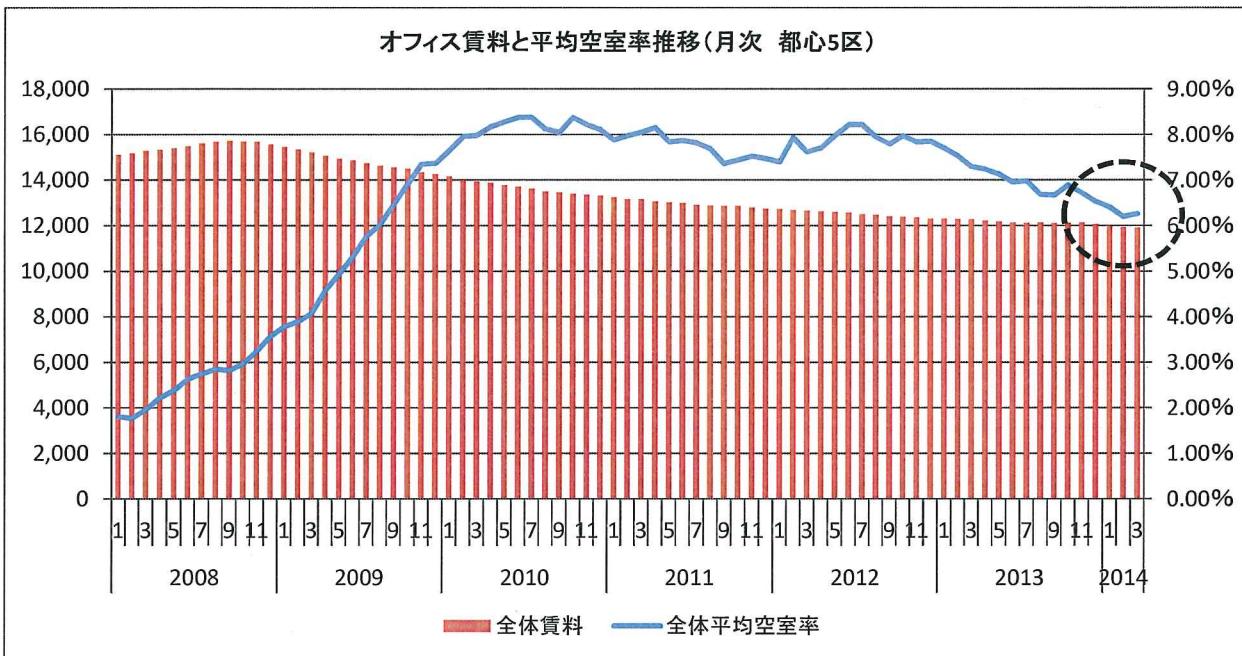
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

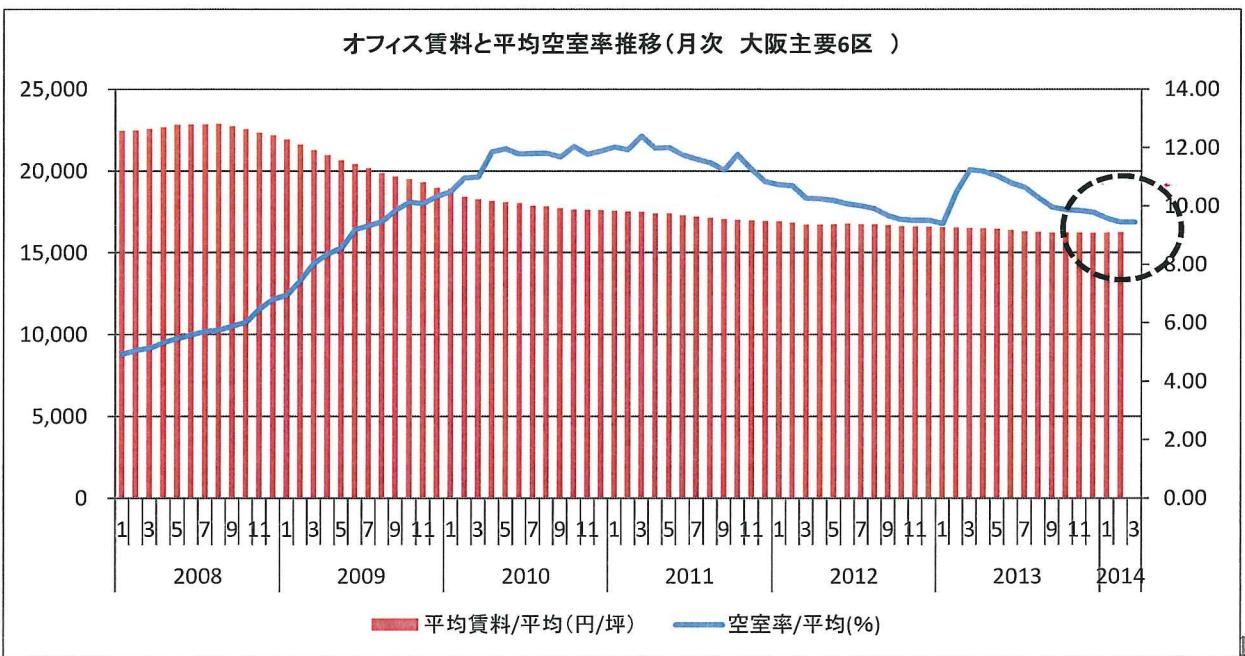
- 2014年2月の都心5区のオフィス賃料は、60ヶ月連続で前年を下回り、前年比△3.0%だった。
- 空室率は、13か月連続して改善しており、前年比1.0P改善した。

■ 大阪主要6区

- 2014年2月の大坂主要6区のオフィス賃料は、66ヶ月連続で前年を下回り、前年比△0.8%だった。
- 空室率は、2か月連続して改善しており、前年比1.8P改善した。



出典:三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報」

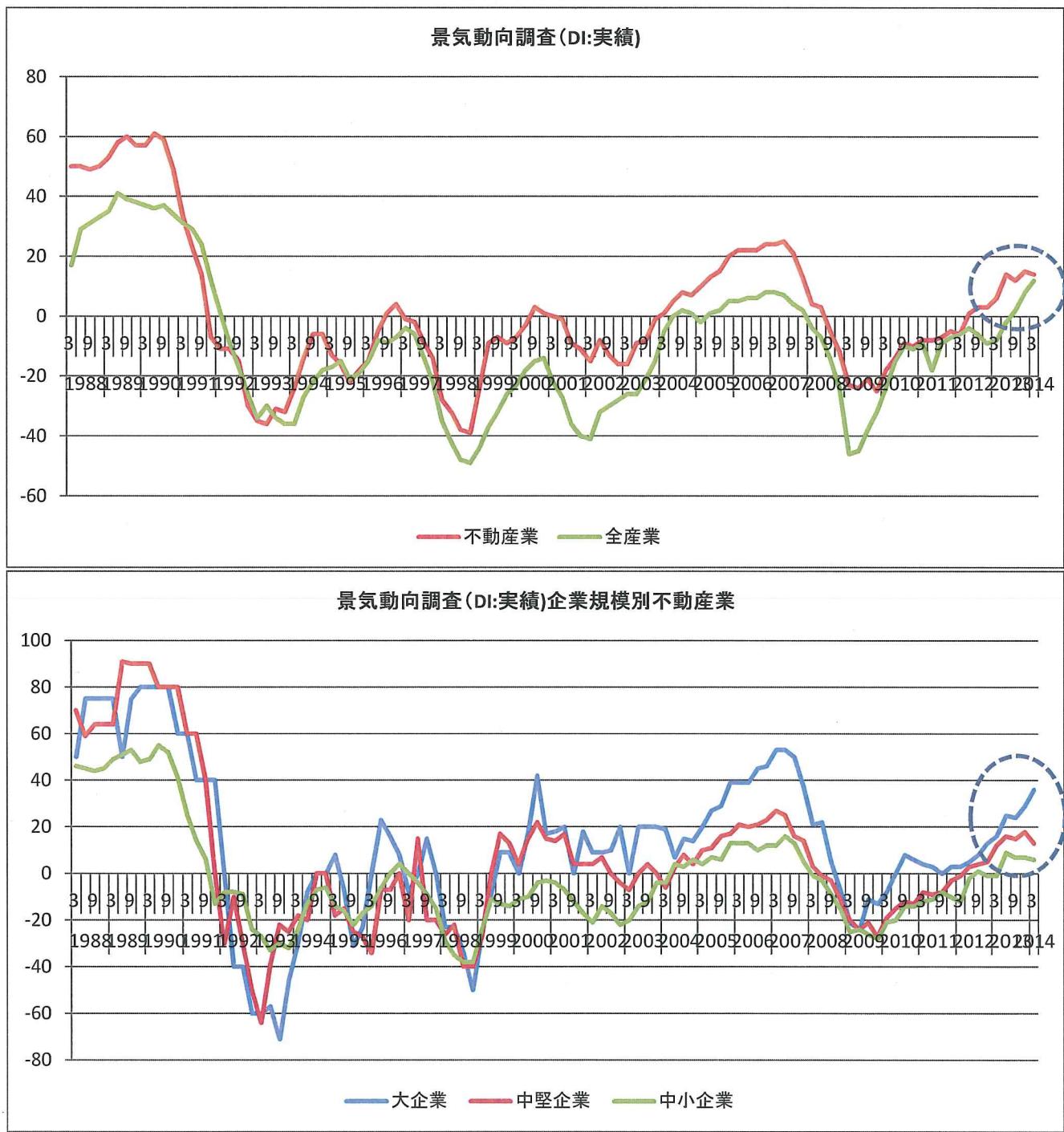


出典:三鬼商事株式会社「オフィスデータ」

景気動向

■ 全体動向

- ・ 景気動向指数は、不動産業において2012年第2四半期から8期連続でプラスで、2014年第1四半期は+14%ポイント(全産業は3期連続プラスで+12%ポイント)で、前期比△1Pだった。
- ・ 不動産業企業規模別では、大企業は16期連続でプラスで+36%ポイント(前期比+7%P)、中堅企業は8期連続でプラスで+13%ポイント(前期比△5%P)、中小企業は4期連続でプラスで+6%ポイント(前期比△1%P)。



出典:日本銀行<日銀短観>

19

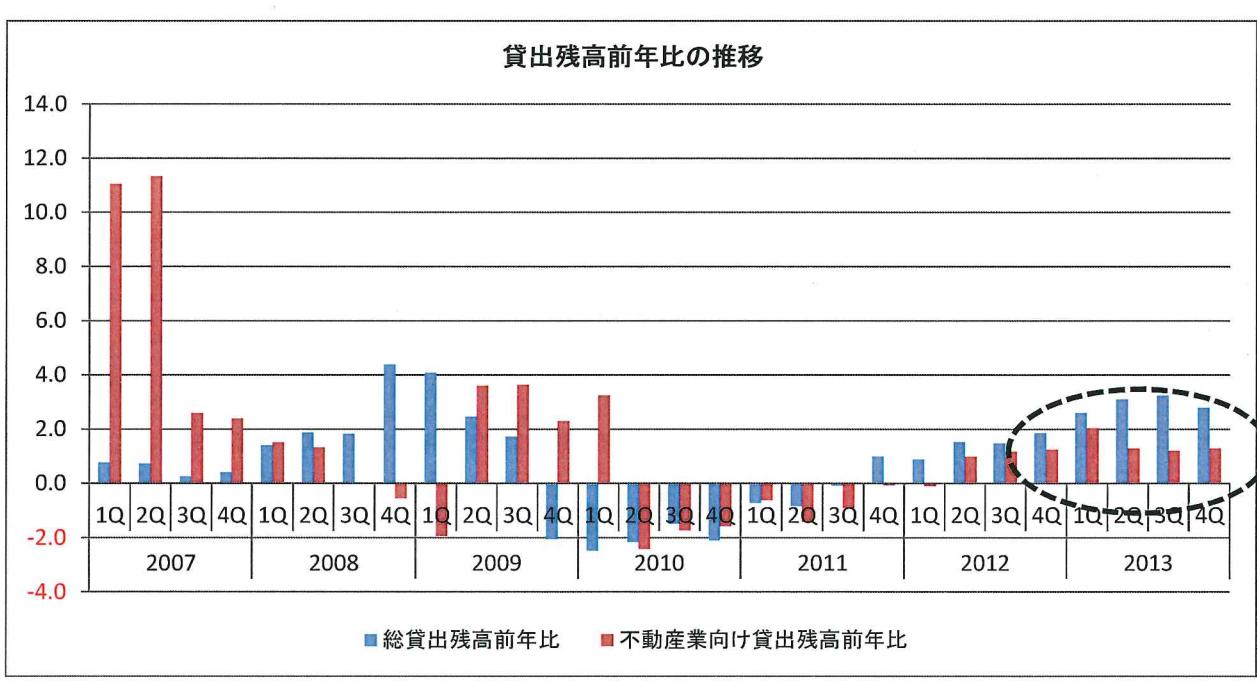
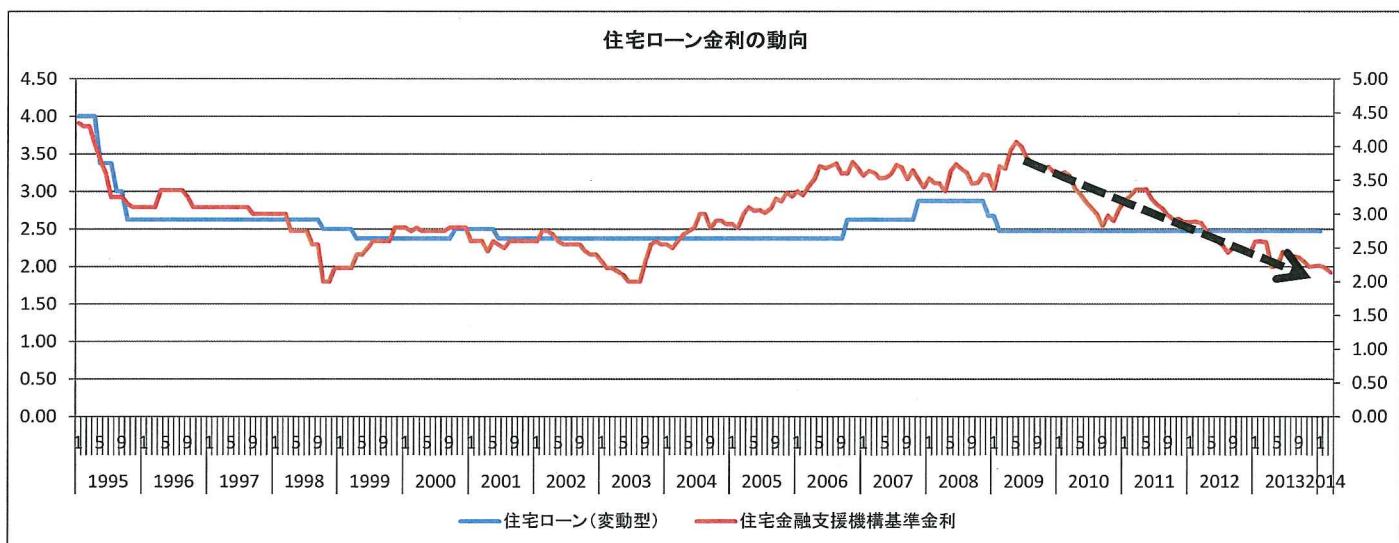
経済動向

■ 金利動向

- 金利は引き続き低い水準にある。2014年3月3日時点の住宅金融支援機構基準金利は、2.14%で2011年12月より28か月連続(月初数字)で前年を下回っている。

■ 貸出残高の推移

- 不動産向け貸出残高は2012年第2四半期より7期連続で前年比を上回り、2013年第4四半期は前年比+1.3%だった(総貸出残高は8期連続で前年を上回り、第4四半期は+2.8%だった)。

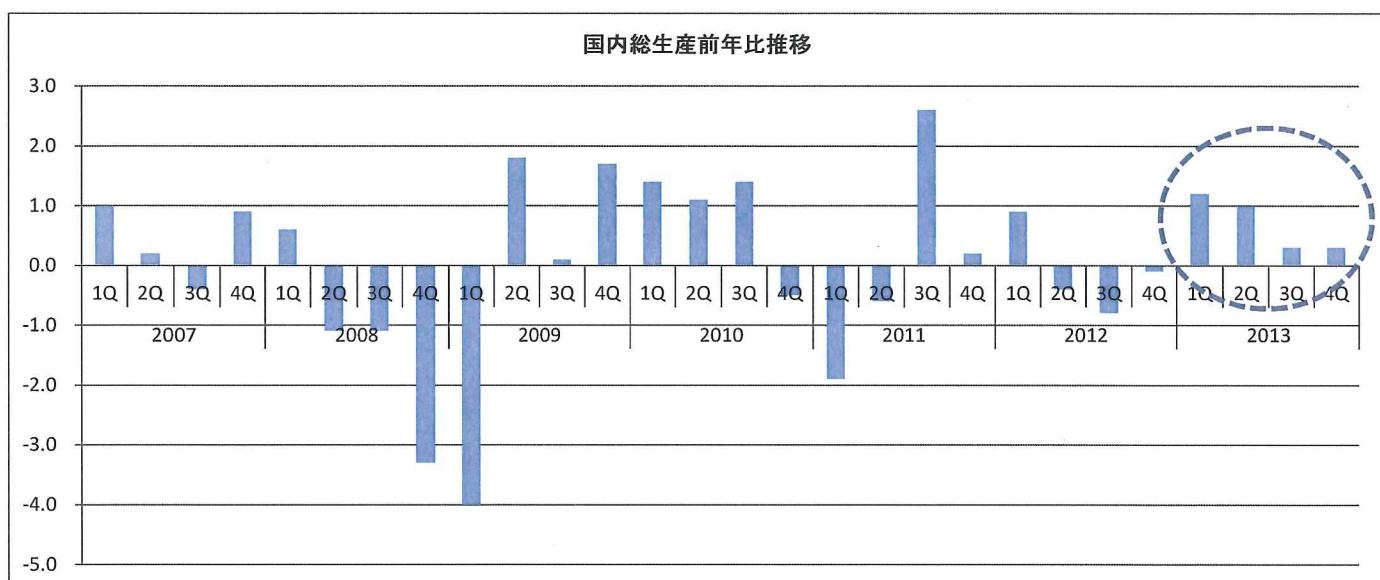


■ 国内総生産

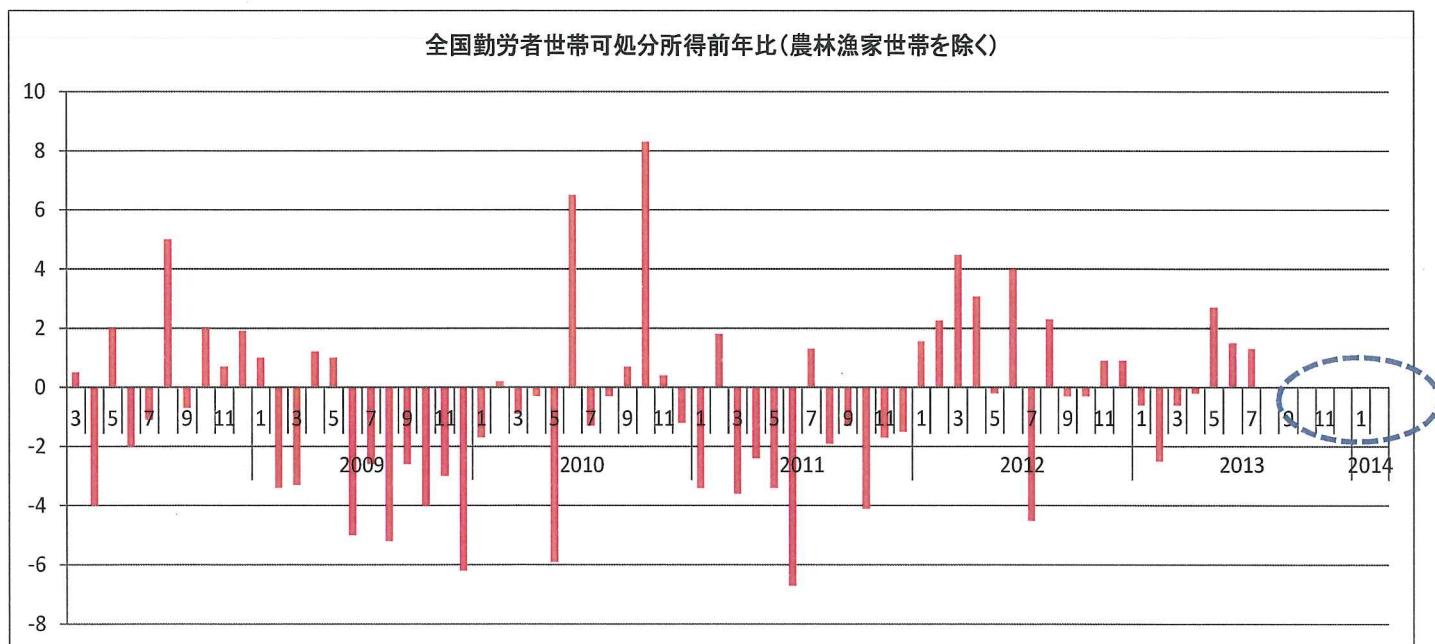
- ・ 国内総生産(GDP)は2013年第1四半期より4期連続で前年比を上回り、2013年第4四半期は+0.3%だった。

■ 全国勤労者可処分所得

- ・ 全国勤労者可処分所得(農林漁家世帯を除く)は、2014年2月は2カ月連続で前年を上回り+0.6%だった。



出典：内閣府「四半期GDP速報」



出典：総務省統計局「家計調査」

■ コメント

- 先月に引き続き、いわゆる駆け込み需要がピークアウトした現象がみられます。 ×
 - 中古マンション((首都圏、近畿圏)の成約件数が今年に入ってから前年比の伸びが鈍化(価格は上昇傾向)。
 - 新築着工戸数の持家及び分譲住宅(共に全国)の件数が今年に入ってから前年比の伸びが鈍化
 - 新築マンションの供給戸数が、首都圏は昨年12月より、近畿圏は昨年10月より前年比の伸びが鈍化(価格は上昇傾向)
 - 新築戸建ての成約件数(首都圏)が昨年10月から前年比でマイナスが続く(価格は上昇傾向)
- 景況感も不動産業においてかけりが見え始めました △
 - 第一四半期の不動産業の景気動向調査では平均値はプラスを保っているものの前年比ではマイナスになっています。
 - 規模別でみると、大企業は前年比もプラスだが、中堅企業、中小企業は前年比マイナスになっています。
- 依然、賃貸住宅の着工戸数増が続いています。 △
 - 相続税対策の影響もあり、賃貸住宅の着工戸数は引き続き高水準で推移し、昨年12月から連続して20%台で伸びています。
 - 既存の賃貸住宅への影響が気になるところです。