

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5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3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	94,988	7.1	月次は2014年2月
	首都圏			371,374	4.4	25,704	5.4	
	近畿圏			164,689	2.8	11,345	3.1	
	その他			745,265	8.3	57,939	8.7	
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	指数	住宅総合			90.7	△ 2.2	2014年1月速報値
			更地・建物付			87.0	△ 3.9	
			マンション			112.2	4.9	
中古マンション	首都圏	新規登録件数		163,637	△ 9.9	13,408	△ 2.2	月次は2014年4月
		成約件数		36,432	16.0	2,785	△ 10.7	
		成約平均㎡単価		39.96	4.6	42.4	7.7	
		成約率		22%		21%		
	近畿圏	新規登録件数		48,553	△ 6.2	4,223	△ 5.9	
		成約件数		16,654	10.4	1,946	10.3	
		成約平均㎡単価				25.9	4.0	
		成約率		34%		46%		
(新築+中古)戸建	首都圏	新規登録件数		134,060	2.0	12,368	10.3	月次は2014年4月
		成約件数		17,449	7.7	1,281	△ 13.9	
		成約平均価格		3,069	0.2	3,078	△ 1.5	
		成約率		13%		10%		
中古戸建	近畿圏	新規登録件数		56,395	△ 0.2	5,437	9.4	
		成約件数		11,785	4.4	1,153	5.5	
		成約平均価格				2,005	△ 0.7	
		成約率		21%		21%		
新設着工戸数	全国	戸数		980,025	11.0	69,411	△ 2.9	
				333,661	6.2	22,912	△ 3.1	
				123,881	11.9	9,473	5.0	
				75,216	14.3	5,347	△ 8.2	
	その他		446,925	14.0	31,679	△ 3.9		
		全国	戸数	持家	354,772	13.9	21,650	
新築マンション	首都圏	供給戸数		56,476	0.2	4,641	△ 9.7	
		成約平均㎡単価		69.64	0.1	73.00	8.6	
		契約率		79%		80%		
		期末全残戸数		5,090	△ 0.0	3,828	△ 11.5	
	近畿圏	供給戸数		24,684	0.1	1,848	△ 27.1	
		成約平均㎡単価		50.21	0.0	50.70	3.3	
		契約率		77%		77.76%		
		期末全残戸数		2,260	△ 0.2	2,054	△ 1.0	
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数				P 112.3	7.0	月次は2014年3月
	近畿圏					P 108.0	5.9	
新築戸建	首都圏	新規登録件数		69,437	7.3	6,732	19.0	月次は2014年4月
		成約件数		5,204	9.7	354	△ 14.9	
		成約平均価格		3,415	△ 0.1	3,485	1.1	
		成約率		7%		5%		
居住用賃貸	首都圏	成約件数				33,615	△ 3.4	
	近畿圏	成約件数				8043	10.2	
	首都圏	賃料指数	中古マンション			106.5	0.4	
	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	11,843	△ 3.0	月次は2014年4月
		空室率		7.34%	△ 1.3	6.04%	△ 1.2	
	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	20	2014年第1四半期
			不動産業			14	8	
	不動産業	%ポイント	大企業			36	10	
			中堅企業			13	1	
		中小企業			6	7		

目次

■ 目次

- 売買①土地取引の動向-1(件数推移) ……4P
 - (参)レイنزによる土地取引件数の推移(首都圏・近畿圏) ……5P
- 売買②中古マンションの動向-1(首都圏) ……6P
 - 中古マンションの動向-2(近畿圏) ……7P
- 売買③戸建の動向-1(首都圏) ……8P
 - 中古戸建の動向-2(近畿圏) ……9P
- 新設着工戸数の動向-1(地域別) ……10P
 - 2(種別) ……11P
- 新築マンションの動向-1(供給戸数と平均坪単価) ……12P
 - 2(建築費と期末在庫数) ……13P
- 新築戸建の動向(首都圏) ……14P
- 居住用賃貸の動向 ……15P
- オフィス賃貸の動向 ……17P
- 景気動向 ……18P
- 経済動向 ……19P
- コメント ……21P

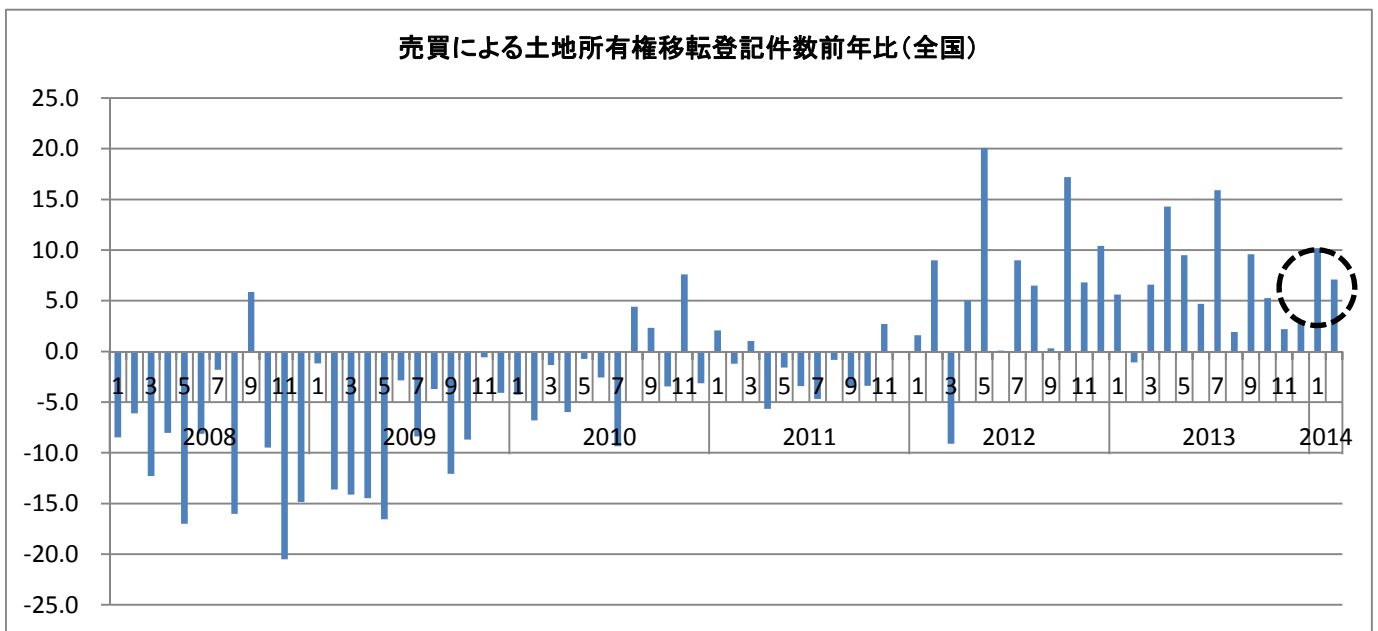
売買 ① 土地取引の動向

■ 件数推移

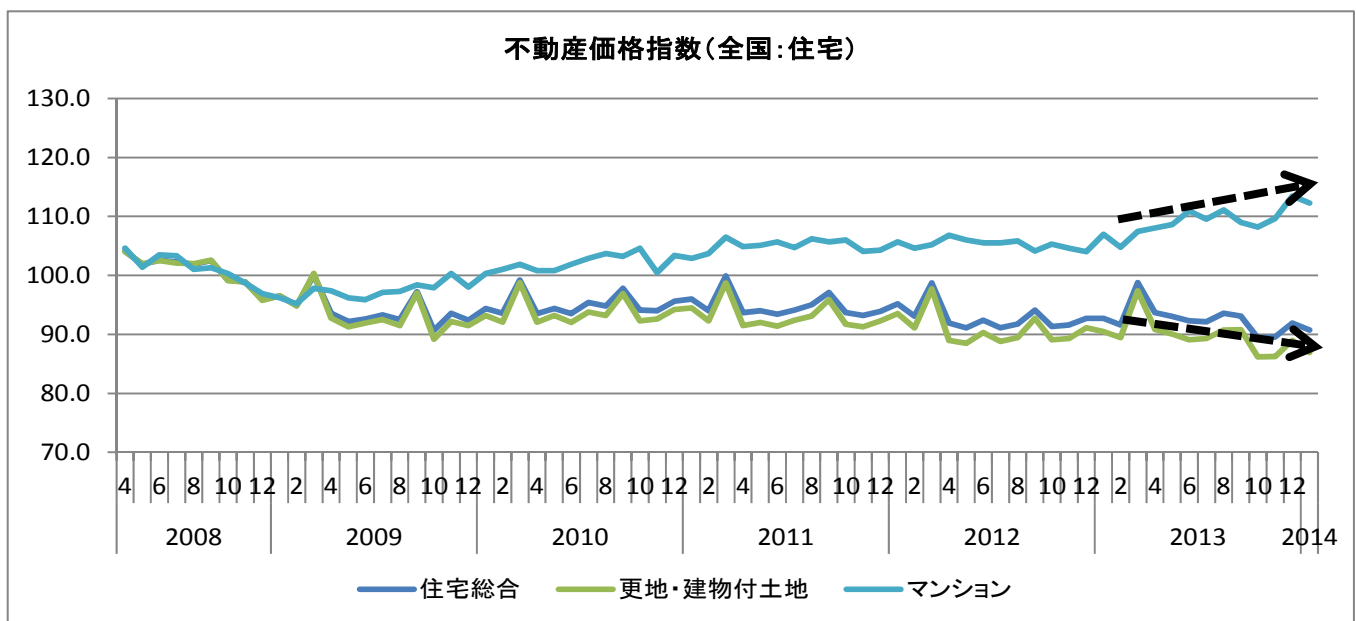
- 2014年2月は全国の前年比は+7.1%で12ヶ月連続で前年を上回った。首都圏は前年比+5.4%で3カ月連続プラス、近畿圏は+3.1%で2ヶ月連続プラス、その他地域は+8.7%で17ヶ月連続プラスだった。

■ 価格推移

- 全国住宅地の価格指数2014年1月は、住宅総合が前年比 Δ 2.2%で5ヶ月連続で前年を下回った。更地・建物付土地は Δ 3.9%で5ヶ月連続で前年を下回った。マンションは+4.9%で13か月連続前年を上回った。



出典：法務省「法務統計月報」

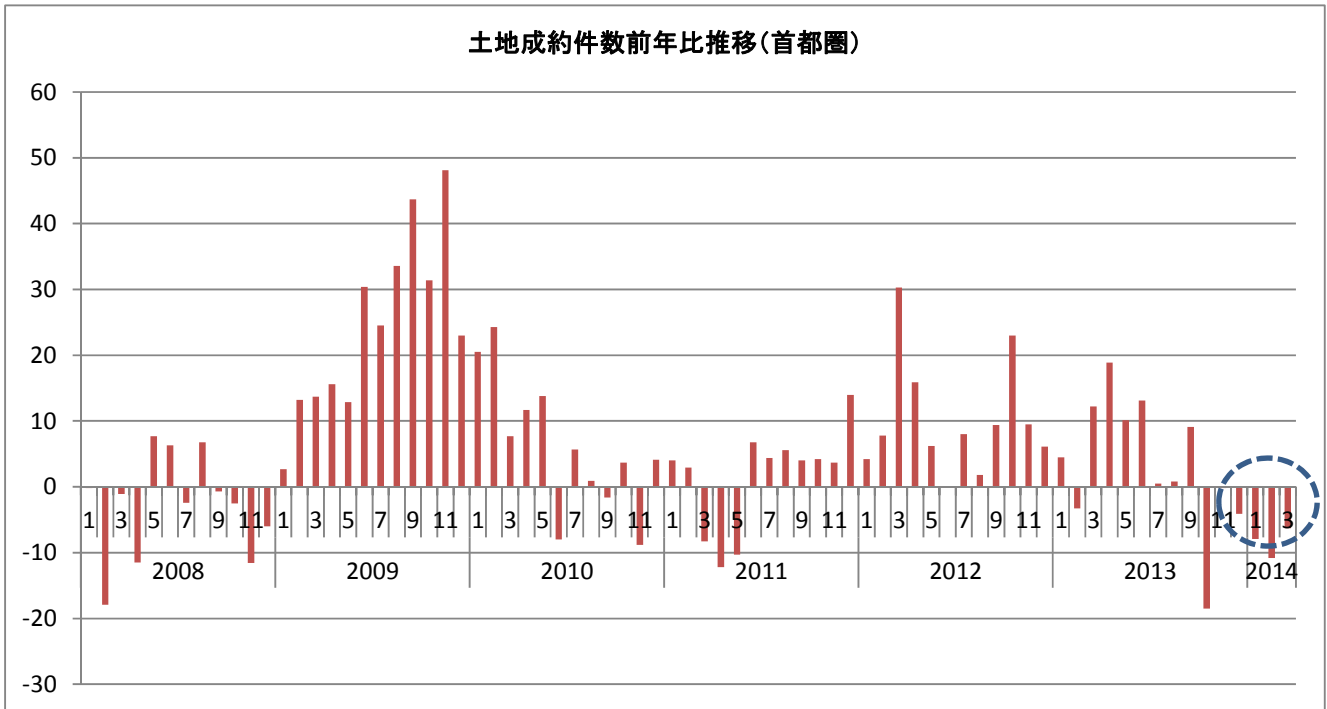


出典：国交省「土地総合情報ライブラリー」

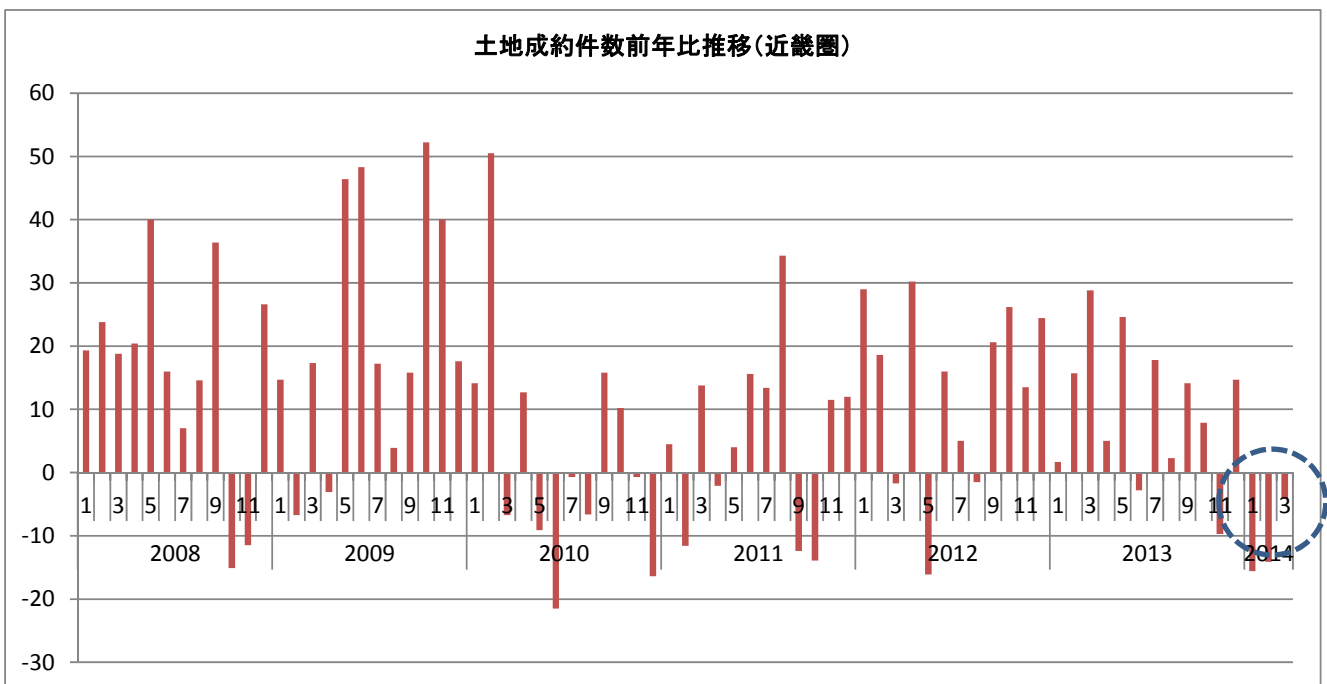
■ <参考> レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 2013年9月から2014年3月までの土地(100㎡～200㎡)の成約件数の推移は以下の通り。

	2013				2014		
	9	10	11	12	1	2	3
首都圏件数前年比	9.1	-18.5	-0.2	-4.1	-7.9	-10.8	-6.3
近畿圏件数前年比	14.1	7.9	-9.7	14.7	-15.6	-14.1	-4.1



出典:(公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」

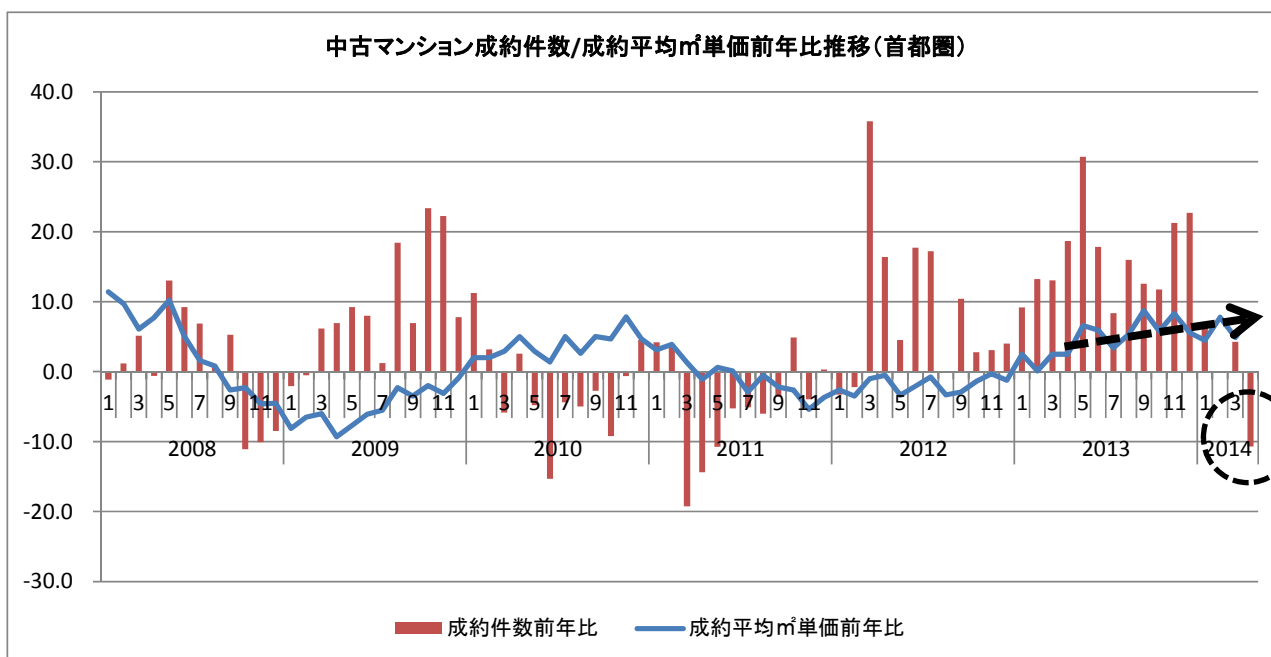
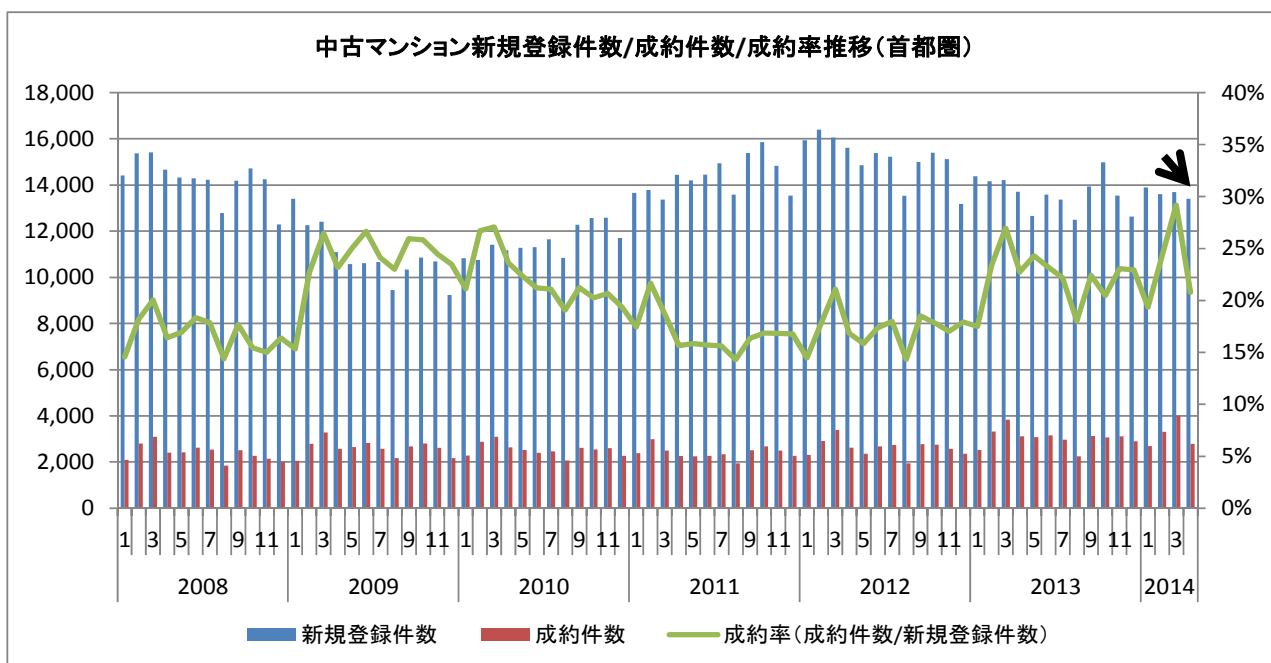


出典:(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」 5

売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

- 2014年4月の新規登録件数は17ヶ月連続で前年比を下回り、前年比△2.2%だった。
- 成約件数は2ヶ月振りに前年比を下回り、前年比△10.7%だった。
- 成約平均㎡単価は16カ月連続で前年比を上回り、前年比+7.7%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	3	4
成約件数前年比	12.5	11.7	21.3	22.7	6.8	-0.2	4.3	-10.7
成約単価前年比	8.7	5.8	8.3	5.6	4.5	7.8	4.9	7.7

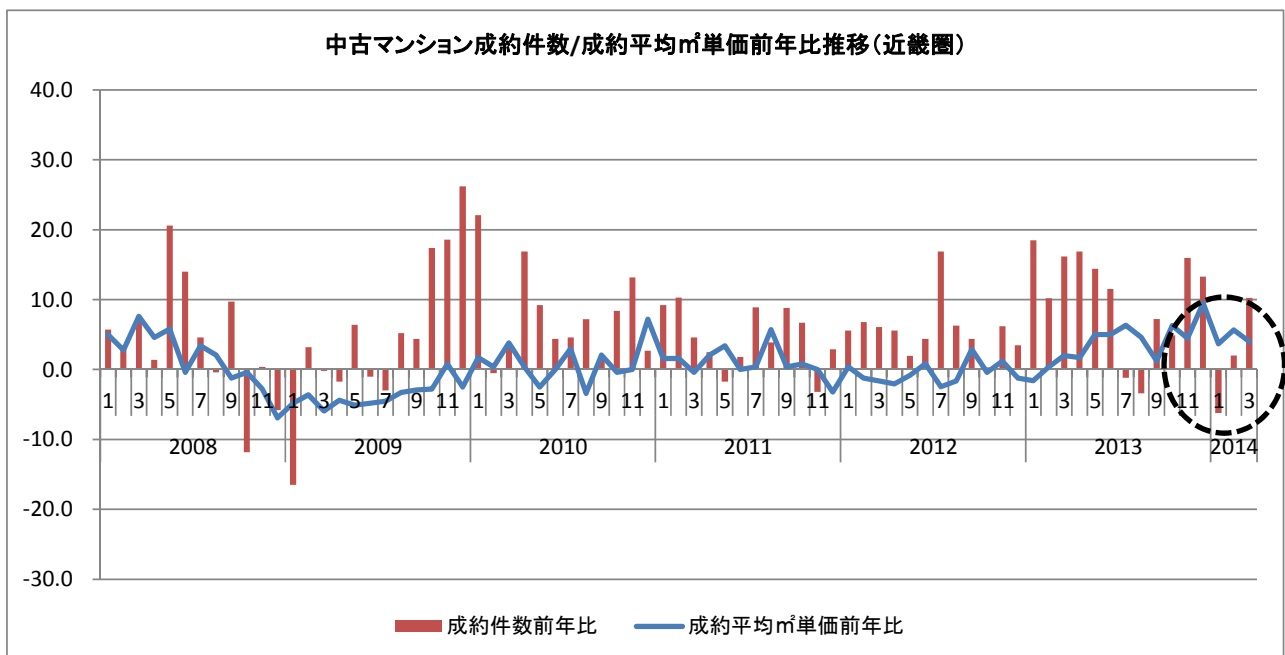
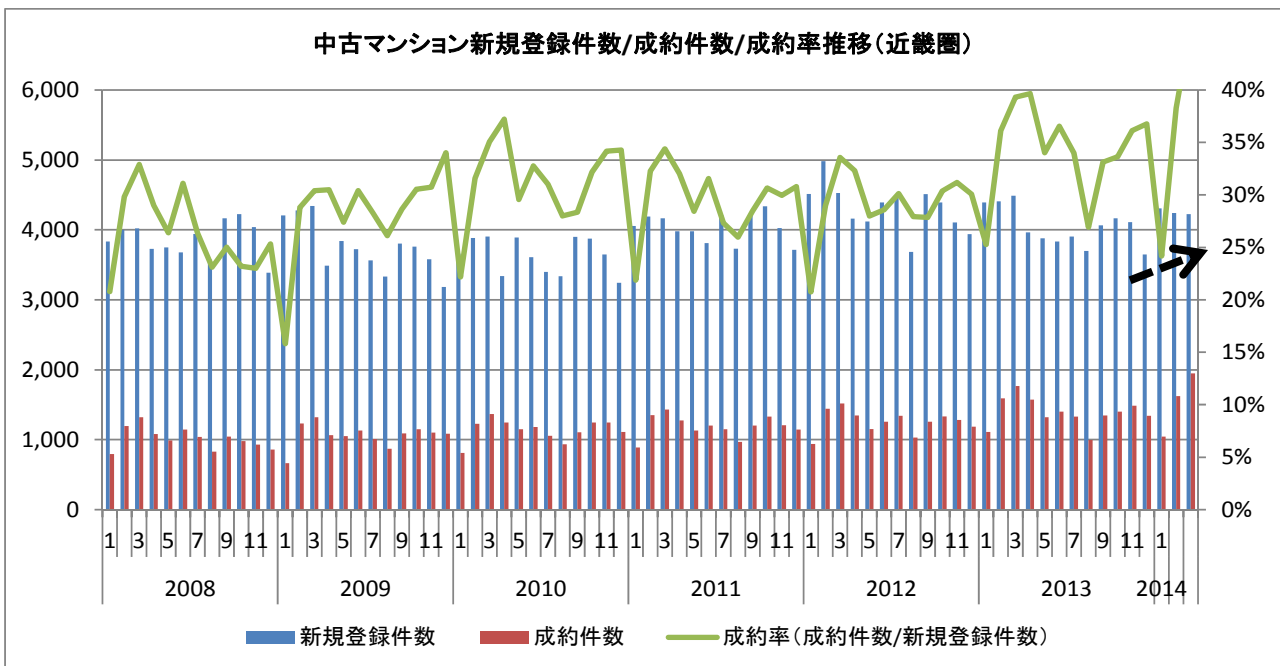


出典(公社)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

中古マンションの動向-2（近畿圏）

- 2014年3月の新規登録件数は4ヶ月連続で前年を下回り、前年比△5.9%だった。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を上回り、+10.3%だった。
- 成約平均㎡単価は14ヶ月連続で前年を上回り、前年比+4.0%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	3
成約件数前年比	7.2	4.9	16.0	13.3	-6.2	2.0	10.3
成約単価前年比	1.2	6.3	4.5	9.5	3.7	5.7	4.0

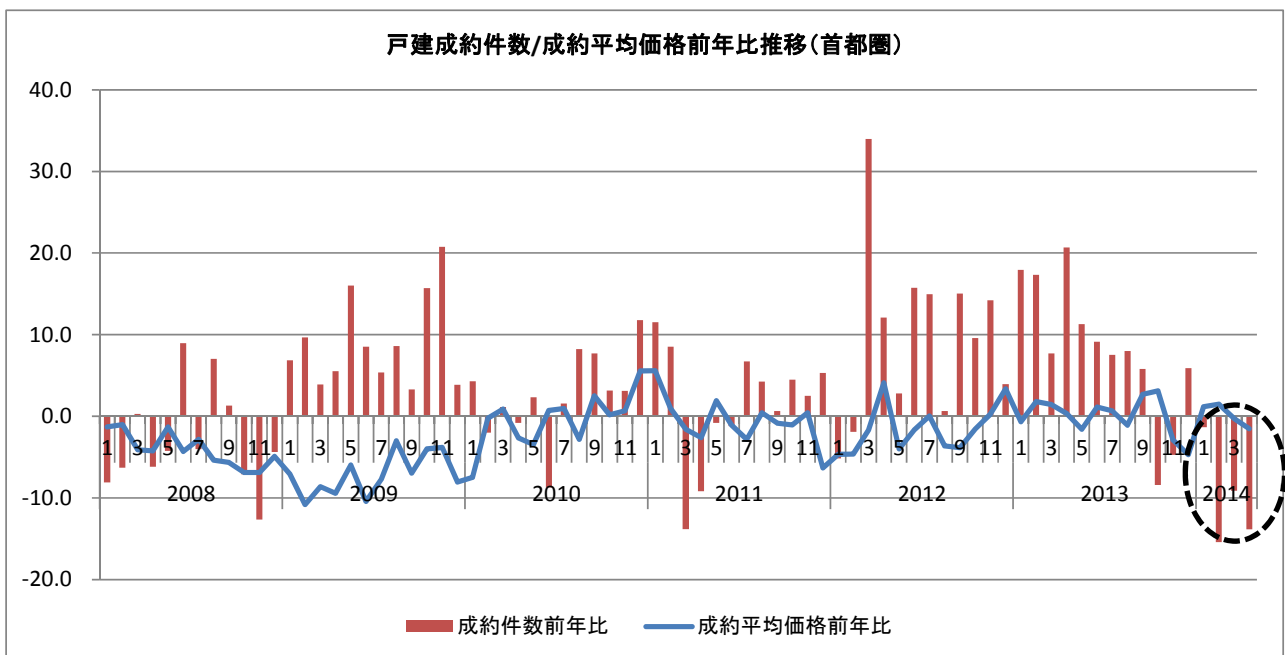
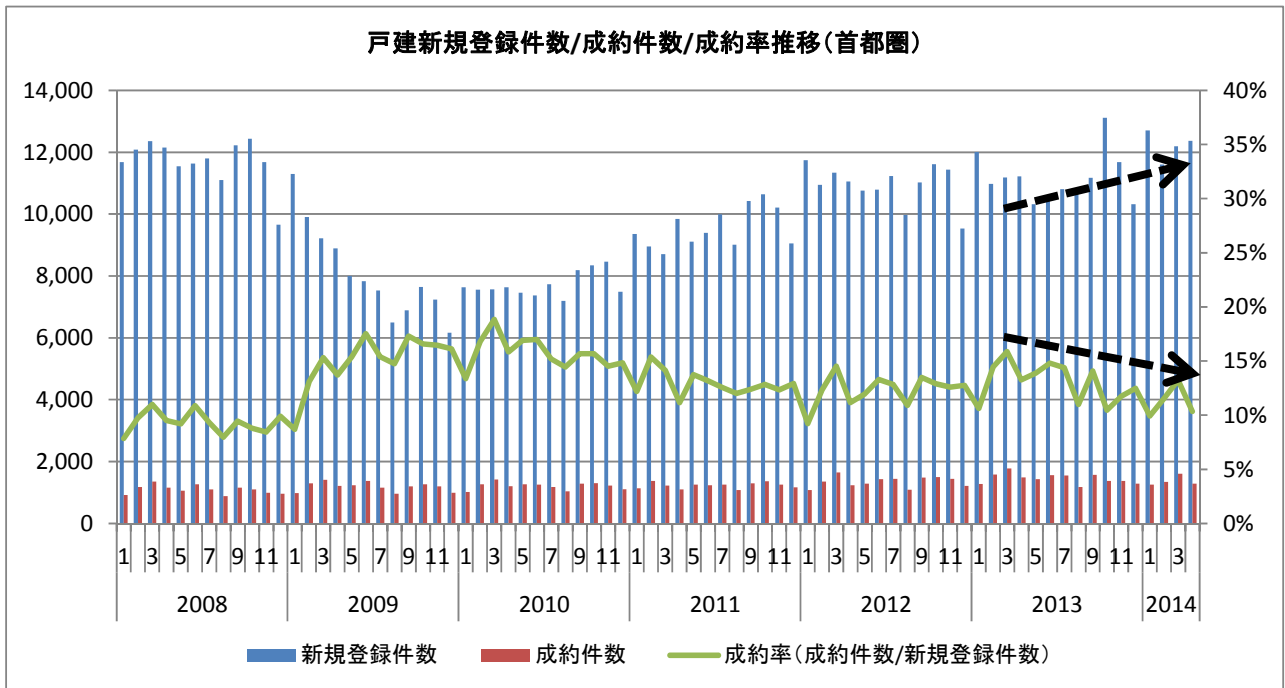


売買 ③ 戸建の動向-1（首都圏）

- 2014年4月の新規登録件数は9ヶ月連続で前年を上回り、前年比+10.3%だった。
- 成約件数は4ヶ月連続で前年を下回り、△13.9%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	3	4
成約件数前年比	5.8	-8.4	-4.7	5.9	-1.3	-15.4	-9.1	-13.9

- 成約平均価格は2ヶ月連続で前年を下回り、△1.5%だった。

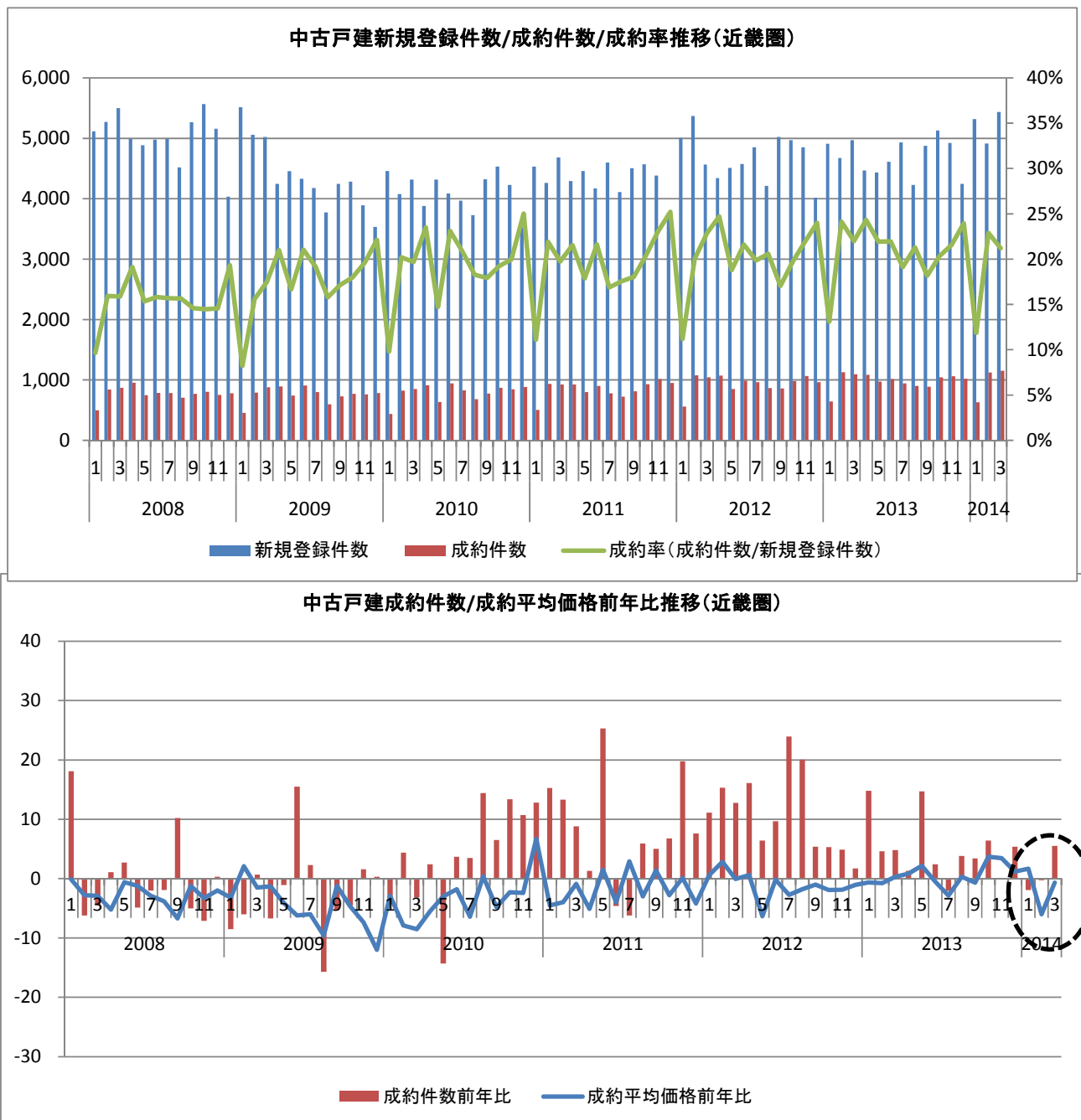


中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 2014年3月の新規登録件数は6ヶ月連続で前年を上回り、前年比+9.4%だった。
- 成約件数は3カ月振りに前年を上回り、前年比+5.5%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	3
成約件数前年比	3.4	6.4	-0.1	5.4	-1.9	-0.3	5.5

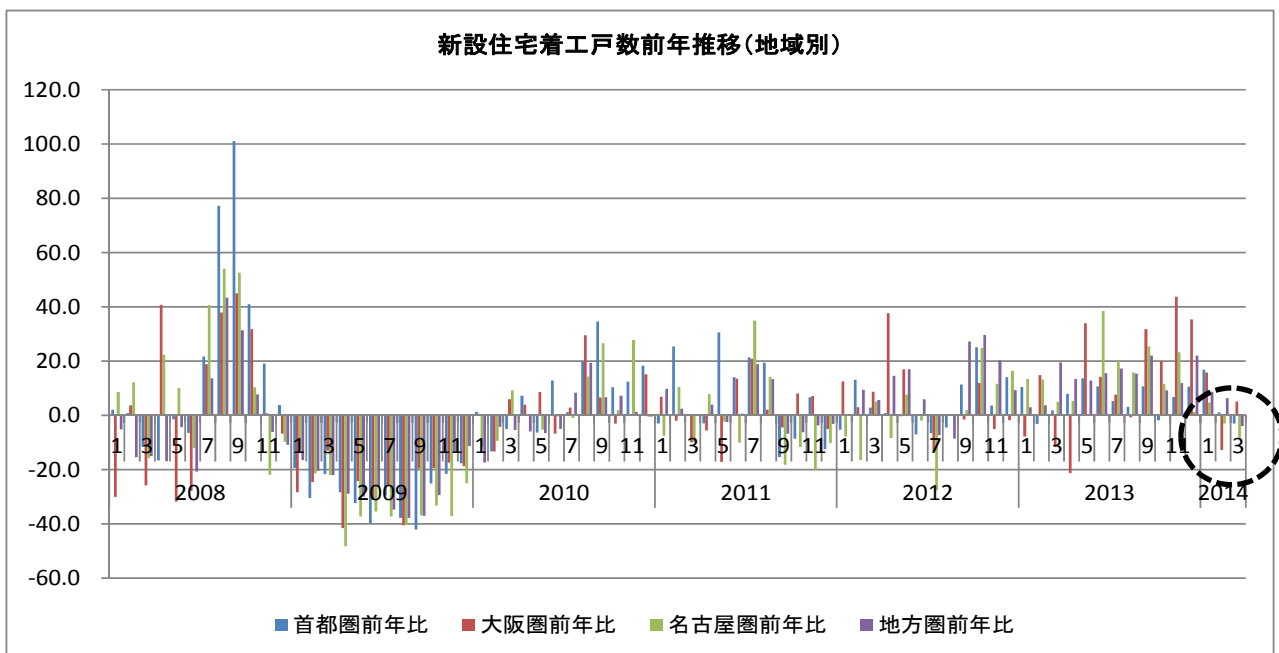
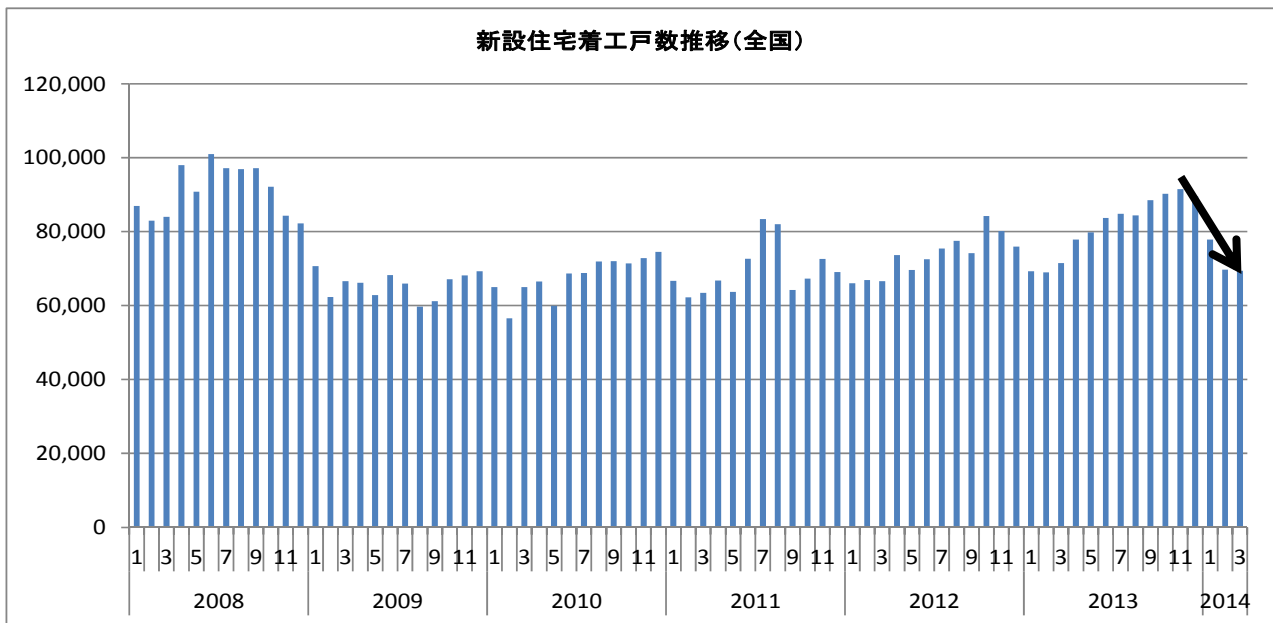
- 成約平均価格は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△0.7%だった。



新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 2014年3月の全国の着工戸数は19ヶ月振りにで前年を下回り、前年比△2.9%だった。
- 地域別では、首都圏=△3.1%(5ヶ月振り)、大阪圏=+5.0%(2ヶ月振り)、名古屋圏=△8.2%(2ヶ月連続)、地方圏=△3.9%(19ヶ月振り)だった。昨年9月からの推移は以下の通り。

	2013				2014		
	9	10	11	12	1	2	3
総数前年比	19.4	7.1	14.1	18.0	12.3	1.0	-2.9
首都圏前年比	10.7	-1.8	6.8	10.6	16.8	1.1	-3.1
大阪圏前年比	31.8	20.1	43.7	35.3	15.7	-12.8	5.0
名古屋圏前年比	25.3	11.5	23.3	1.3	4.7	-3.0	-8.2
地方圏前年比	22.0	9.2	11.8	22.0	8.7	6.3	-3.9

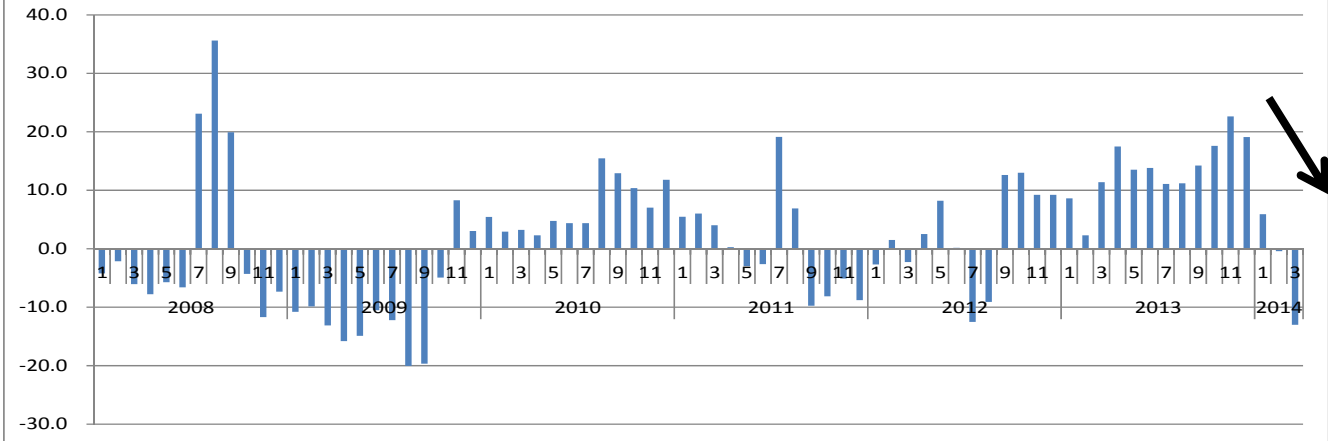


新設着工戸数の動向-2(種類別)

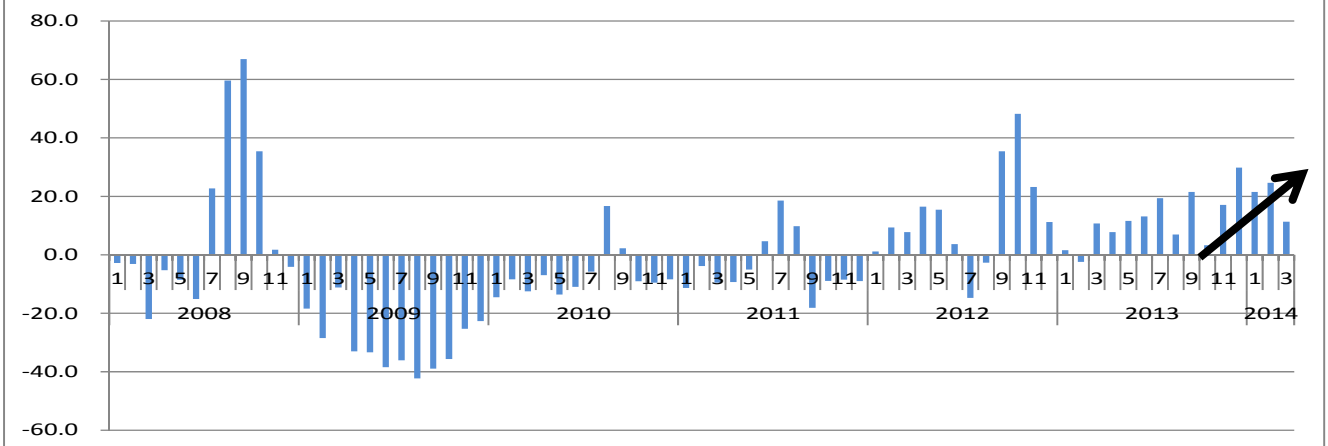
- 種別では、持家=△13.0%(2ヶ月連続)、貸家=+11.3%(13ヶ月連続増)、分譲住宅=△8.5%(2ヶ月連続)だった。昨年9月からの前年比の推移は以下の通り

	2013				2014		
	9	10	11	12	1	2	3
総数前年比	19.4	7.1	14.1	18.0	12.3	1.0	-2.9
持家前年比	14.2	17.6	22.6	19.1	5.9	-0.4	-13.0
貸家前年比	21.5	3.3	17.1	29.8	21.5	24.7	11.3
分譲住宅前年比	23.5	-2.7	-1.0	2.1	8.6	-20.9	-8.5

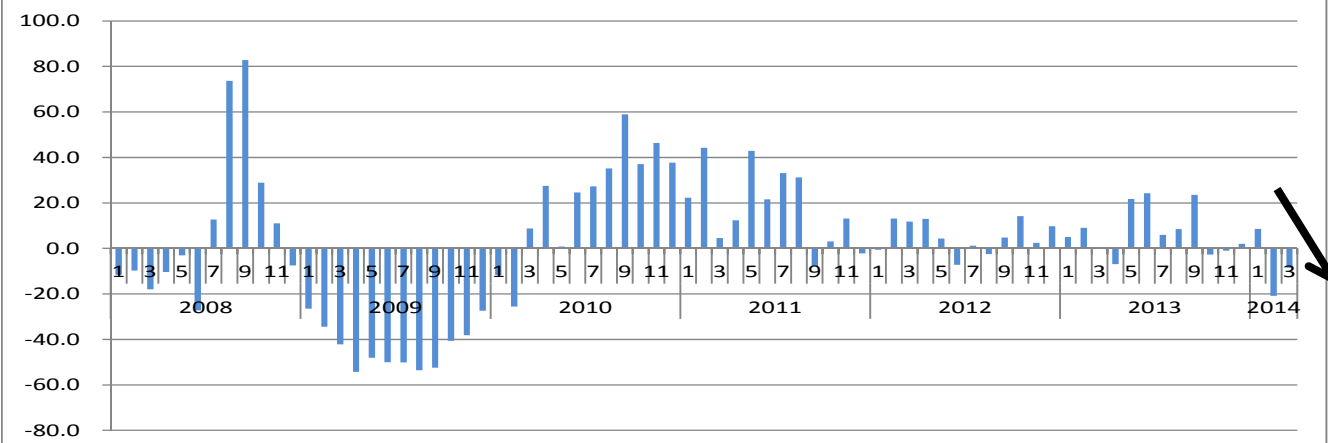
持家着工戸数前年比推移



貸家着工戸数前年比推移



分譲住宅着工戸数前年比推移



新築マンションの動向-1(供給戸数と平均坪単価)

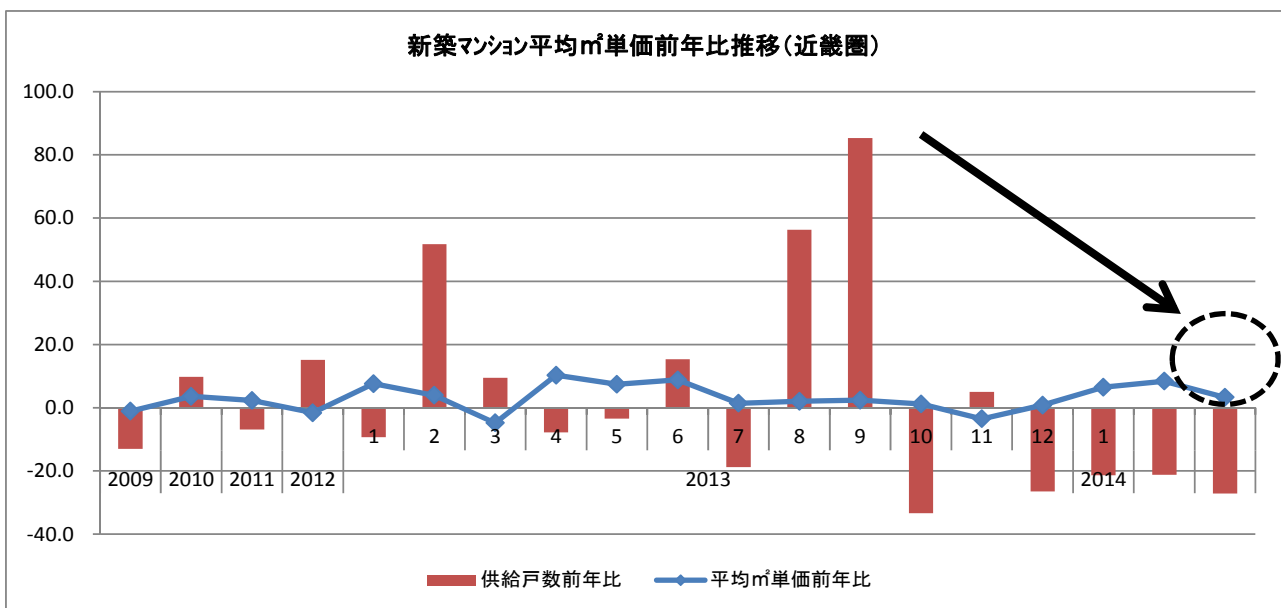
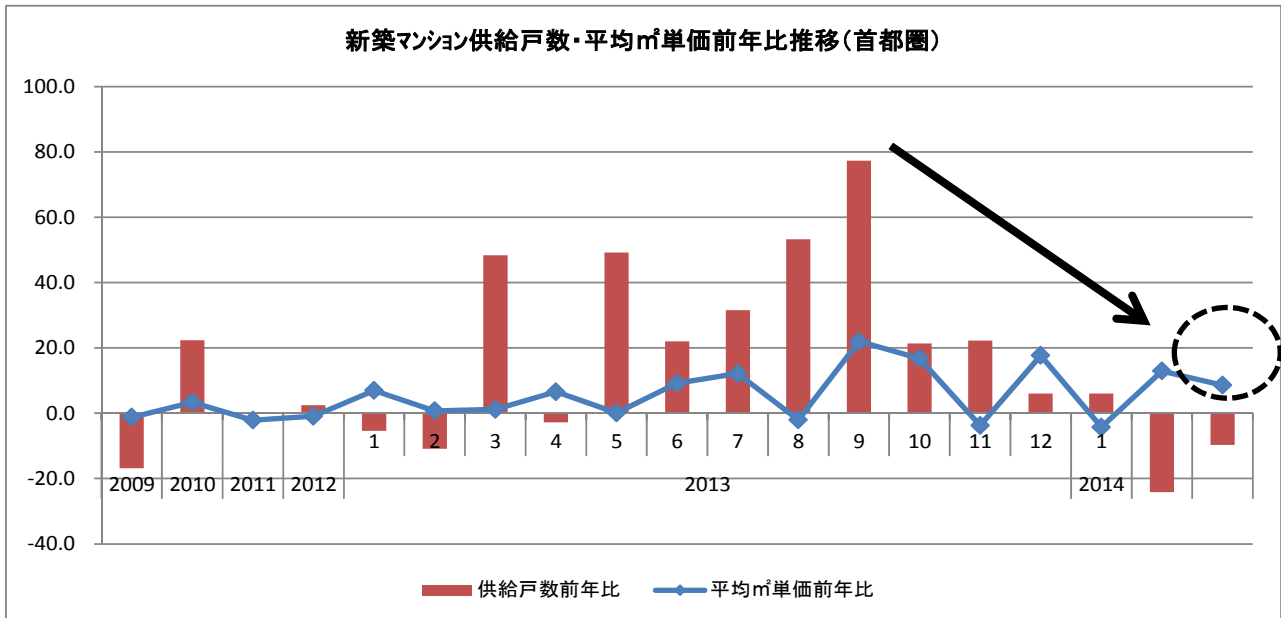
■ 首都圏

- 2014年3月の供給戸数は2ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 9.7\%$ だった。平均 m^2 単価は2ヶ月連続で前年を上回り、 $+8.6\%$ だった。

■ 近畿圏

- 2014年3月の供給戸数は4か月連続で前年を下回り $\Delta 27.1\%$ だった。平均 m^2 単価は4ヶ月連続で前年比を上回り、 $+3.3\%$ だった。
- 首都圏、近畿圏の昨年8月からの供給戸数前年比推移は以下の通り

	2013					2014		
	8	9	10	11	12	1	2	3
首都圏供給戸数前年比	53.3	77.3	21.4	22.3	6.1	6.1	-24.1	-9.7
近畿圏供給戸数前年比	56.3	85.3	-33.4	5.0	-26.5	-21.4	-21.2	-27.1

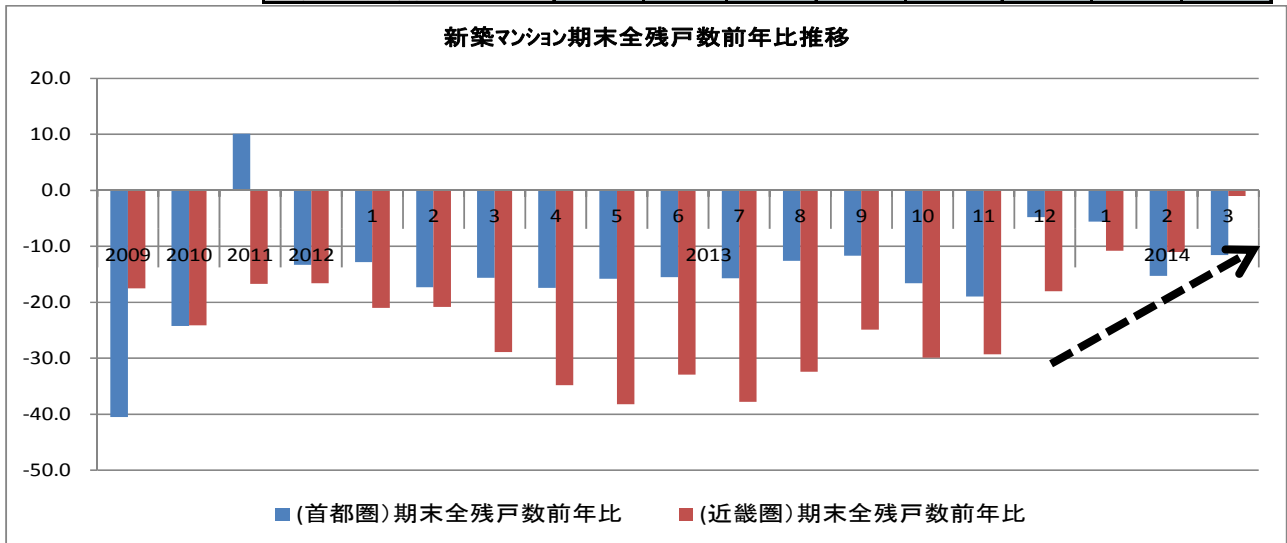


新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末残戸数

- 首都圏は20ヶ月連続で前年比減少し、2014年3月は△11.5%だった。2008年12月に12427戸あった残戸数は、3月には3828戸まで減少した。
- 近畿圏は58ヶ月連続で前年比減少し、2014年3月は△1.0%だった。2008年10月に6034戸あった残戸数は、3月には2054戸まで減少した。

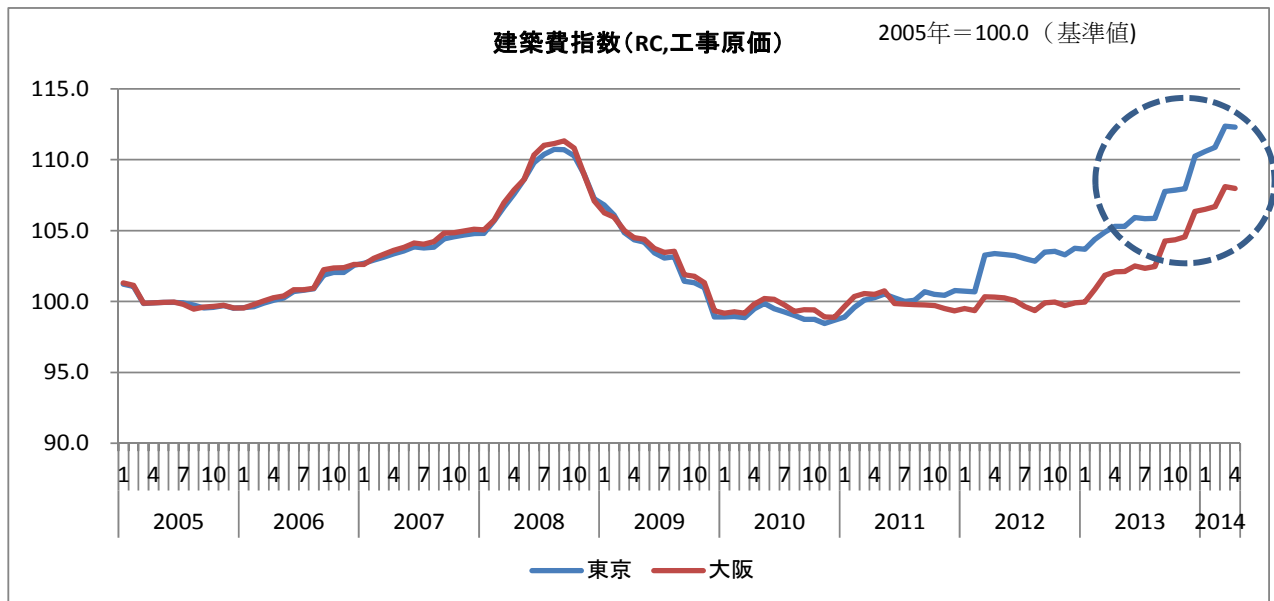
	2013					2014		
	8	9	10	11	12	1	2	3
首都圏残戸数前年比	-12.6	-11.7	-16.6	-19.0	-4.8	-5.6	-15.3	-11.5
近畿圏残戸数前年比	-32.4	-24.9	-29.9	-29.3	-18.0	-10.8	-11.0	-1.0



■ 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4月は前年比で東京は+7.0P、大阪は+5.9P上昇した。しかし、前月比では、東京は△0.1P、大阪も△0.1と10ヶ月振りに減少した。



出典:(一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

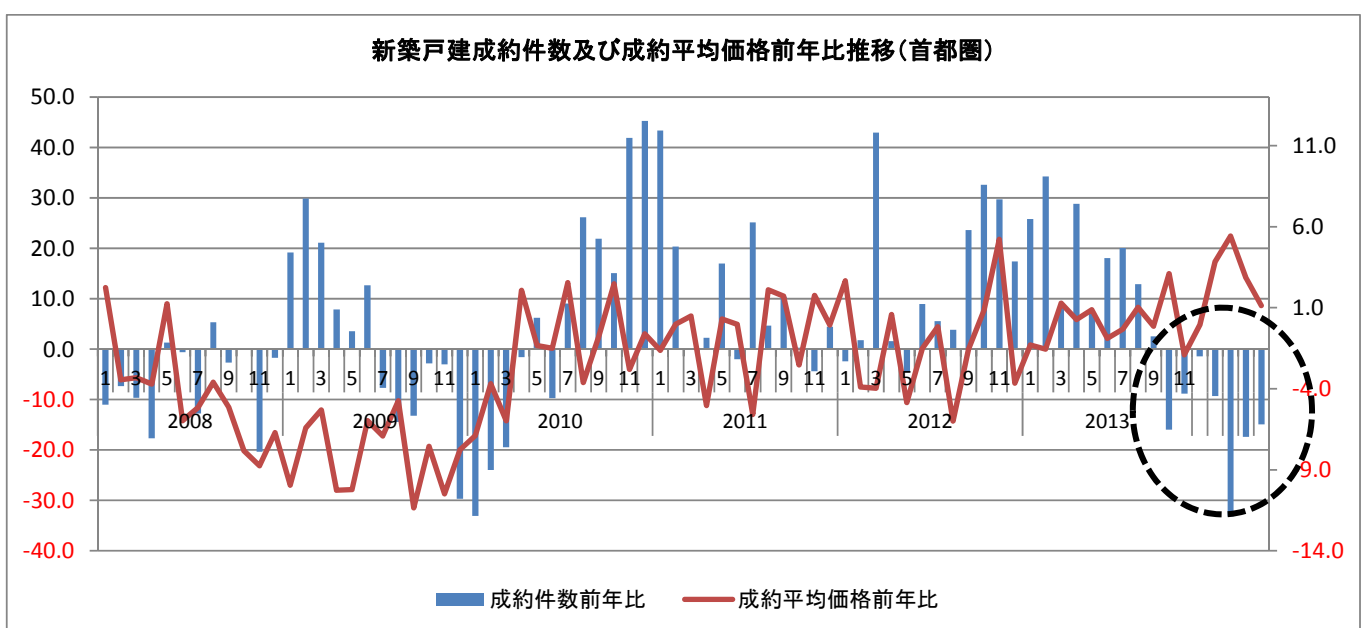
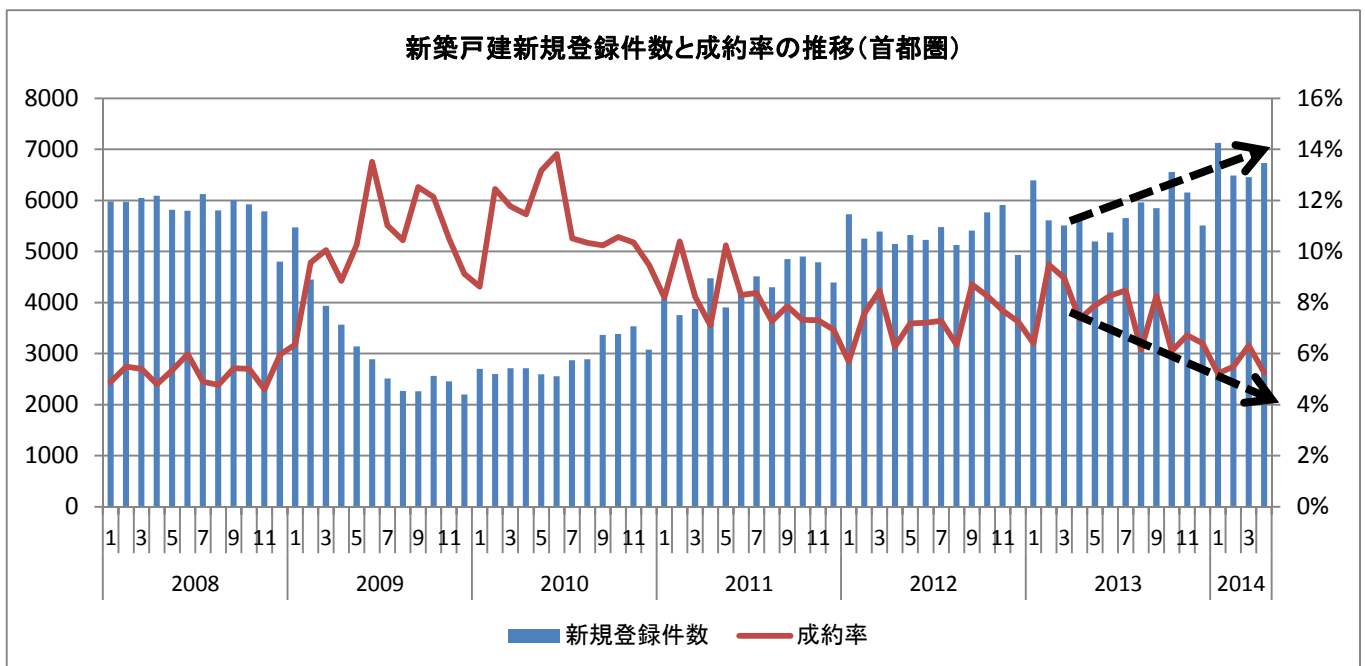
新築戸建の動向(首都圏)

■ 新規登録物件と成約物件の動向

- 2014年4月の新規登録件数は12ヶ月連続前年を上回り、前年比+19.0%だった。
- 成約件数は7ヶ月連続で前年を下回り、前年比△14.9%だった。昨年9月以降の成約件数前年比推移は以下の通り

	2013				2014			
	9	10	11	12	1	2	3	4
成約件数前年比	2.5	-16.0	-8.8	-1.4	-9.3	-33.2	-17.4	-14.9

- 成約平均価格は4ヶ月連続で前年を上回り、前年比+1.1%だった。



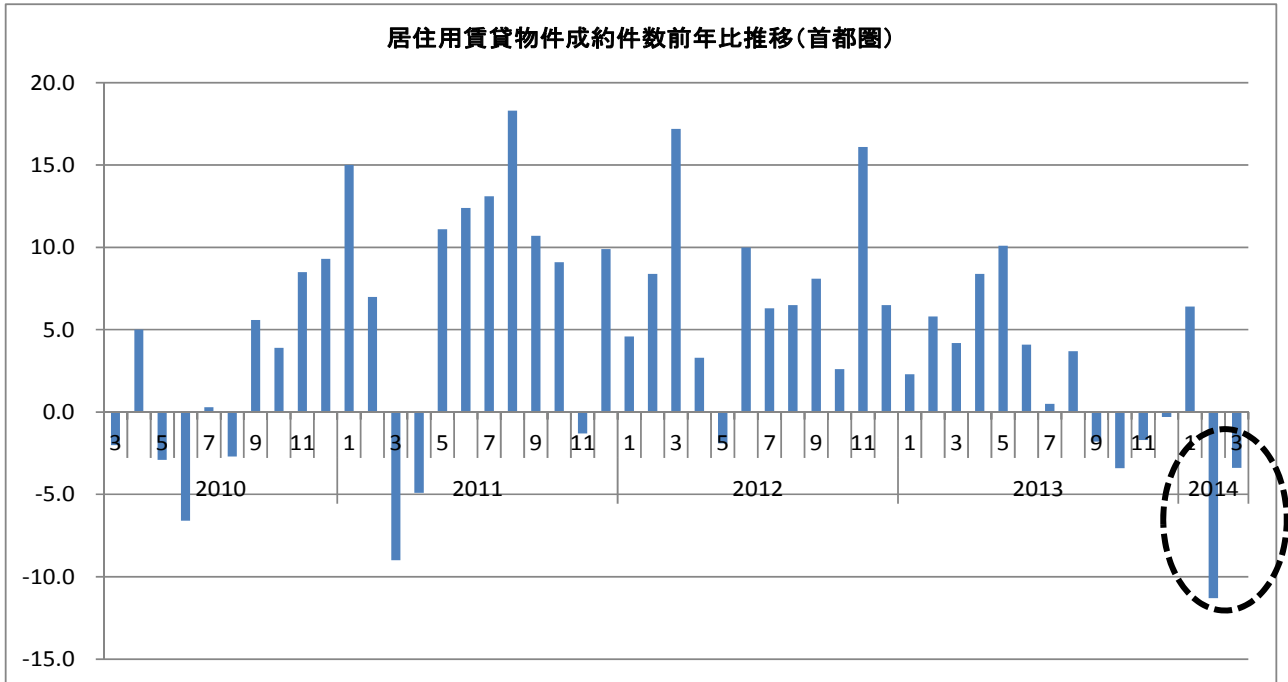
居住用賃貸の動向

■ 成約件数の動向(首都圏)

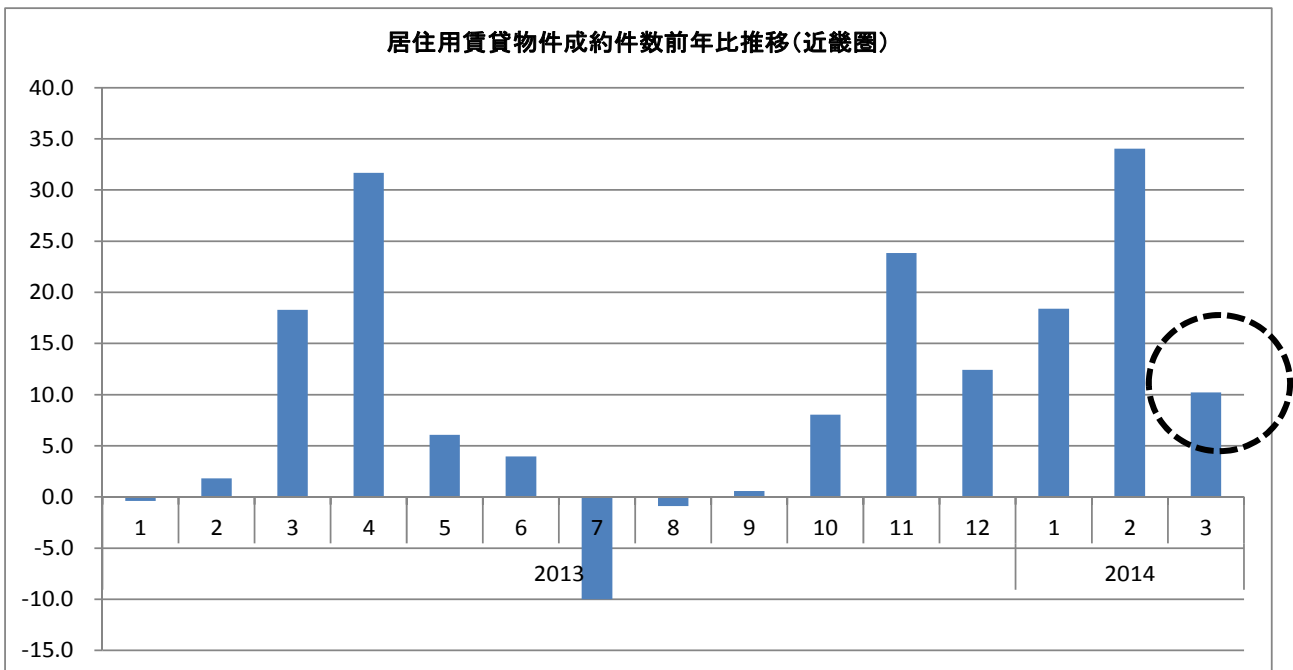
- 2014年3月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△3.4%だった。

■ 成約件数の動向(近畿圏)

- 2014年2月の近畿圏の成約件数は、7ヶ月連続して前年を上回り、前年比+10.2%だった。



出典:アットホーム株式会社



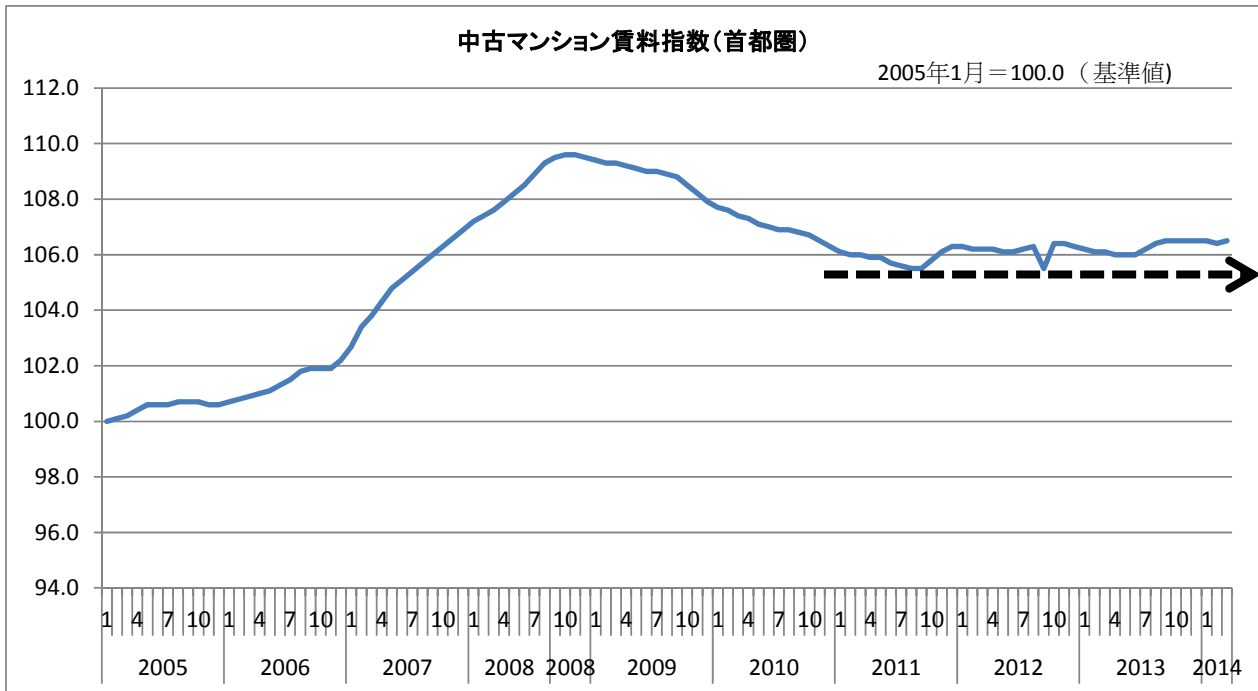
居住用賃貸の動向

■ 賃料の動向(首都圏)

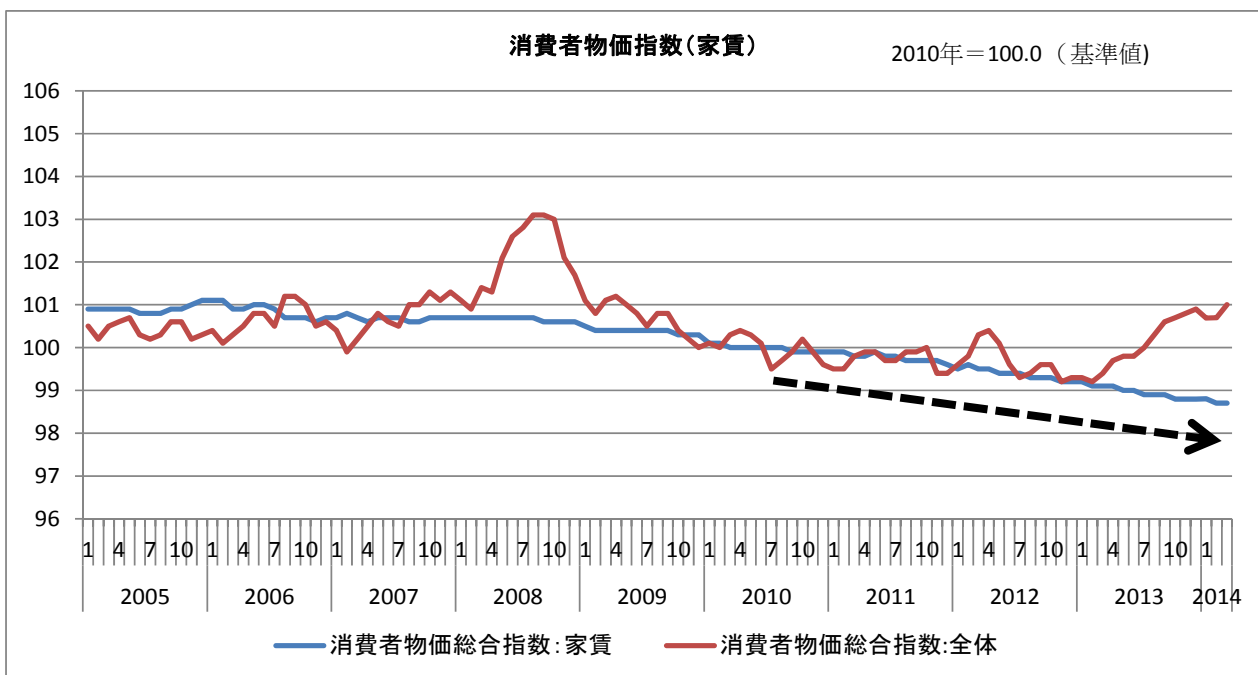
- 中古マンション賃料指数は2011年以降は安定的に推移している。2014年3月は対前年比で+0.4p、対前月比で+0.1Pだった。

■ 消費者物価指数:家賃の動向(全国)

- 家賃は2008年10月より66ヶ月連続して前年を下回り、2014年3月は前年比 $\Delta 0.4P$ 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」

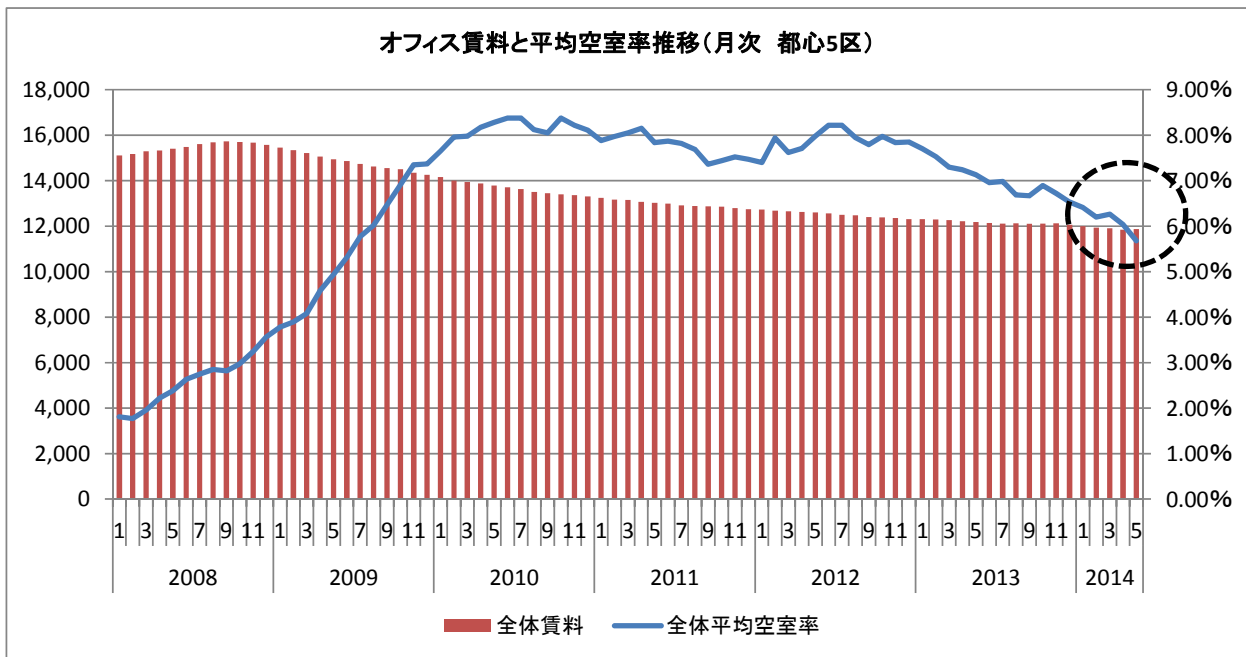
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

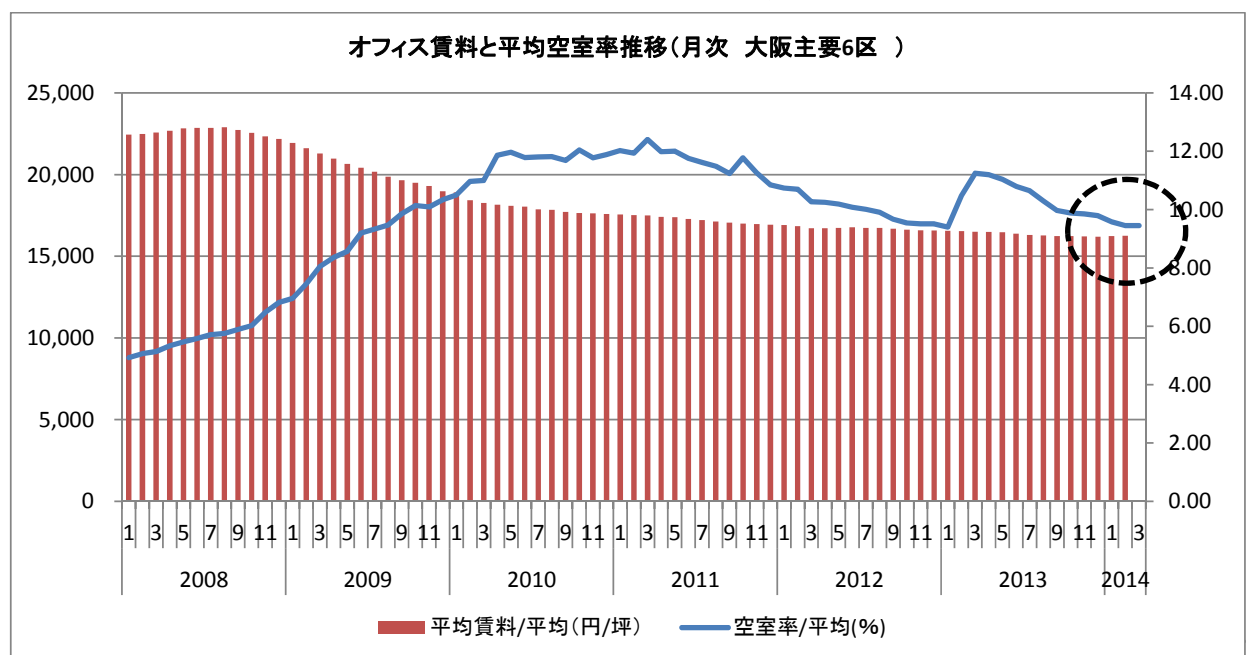
- 2014年4月の都心5区のオフィス賃料は、61ヶ月連続で前年を下回り、前年比△3.0%だった。
- 空室率は、14か月連続して改善しており、前年比1.2P改善した。

■ 大阪主要6区

- 2014年3月の大阪主要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」

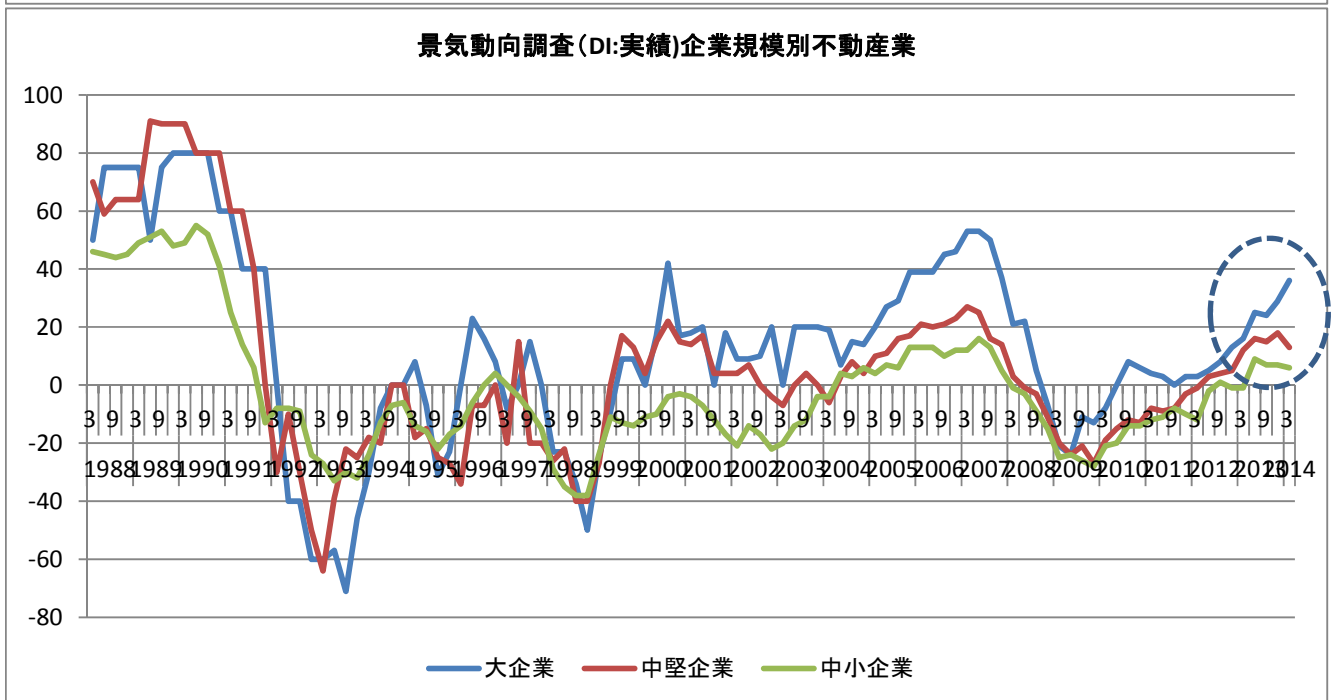
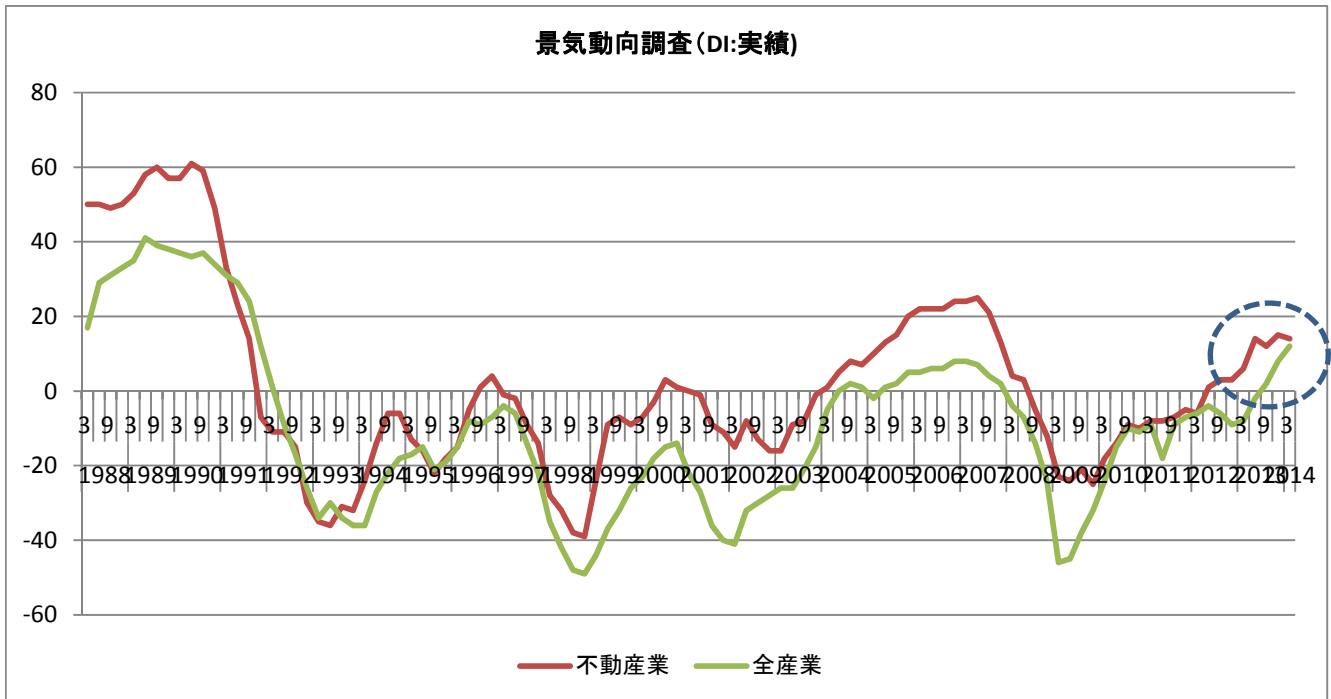


出典:三鬼商事株式会社「オフィスデータ」

景気動向

■ 全体動向

- 景気動向指数は、不動産業は2012年第2四半期から8期連続でプラス、2014年第1四半期は+14%ポイント(全産業は3期連続プラス、+12%ポイント)で、前年比+8P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(前年比+10%P)、中堅企業は8期連続でプラスで+13%ポイント(前年比+1%P)、中小企業は4期連続でプラスで+6%ポイント(前年比+7%P)。



経済動向

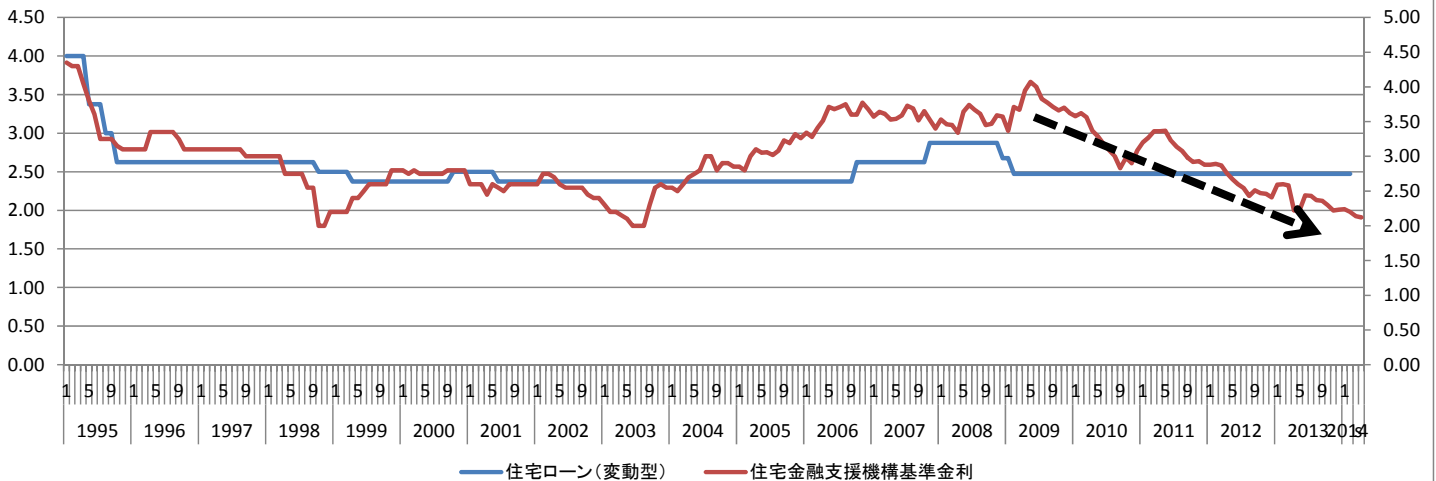
■ 金利動向

- 金利は引き続き低い水準にある。2014年4月1日時点の住宅金融支援機構基準金利は、2.12%で2011年12月より29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

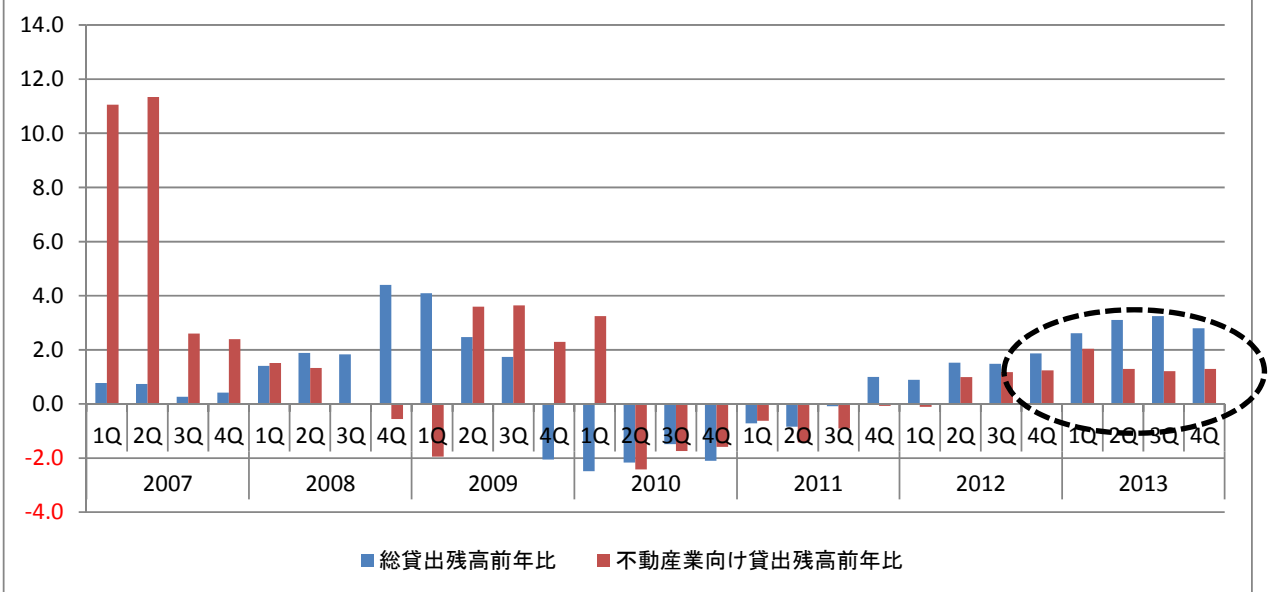
- 不動産向け貸出残高は2012年第2四半期より7期連続で前年比を上回り、2013年第4四半期は前年比+1.3%だった(総貸出残高は8期連続で前年を上回り、第4四半期は+2.8%だった)。

住宅ローン金利の動向



出典: 日本銀行 住宅金融支援機構

貸出残高前年比の推移



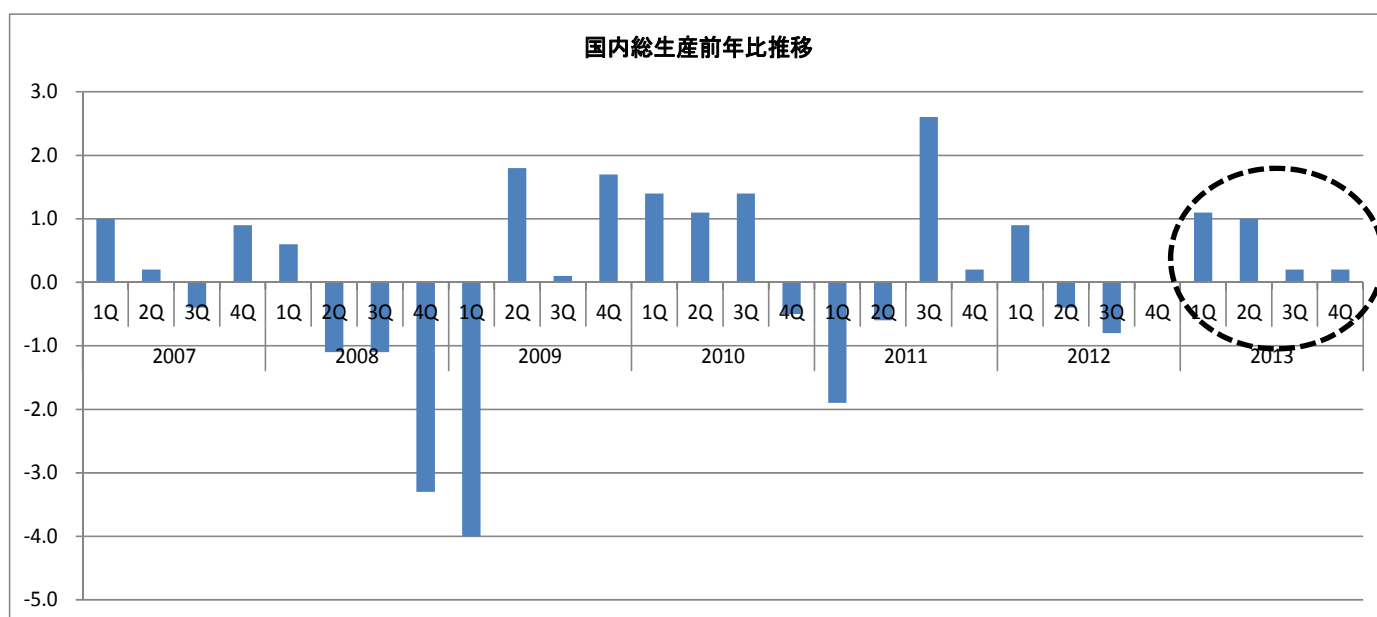
出典: 日本銀行「金融経済統計月報」

■ 国内総生産

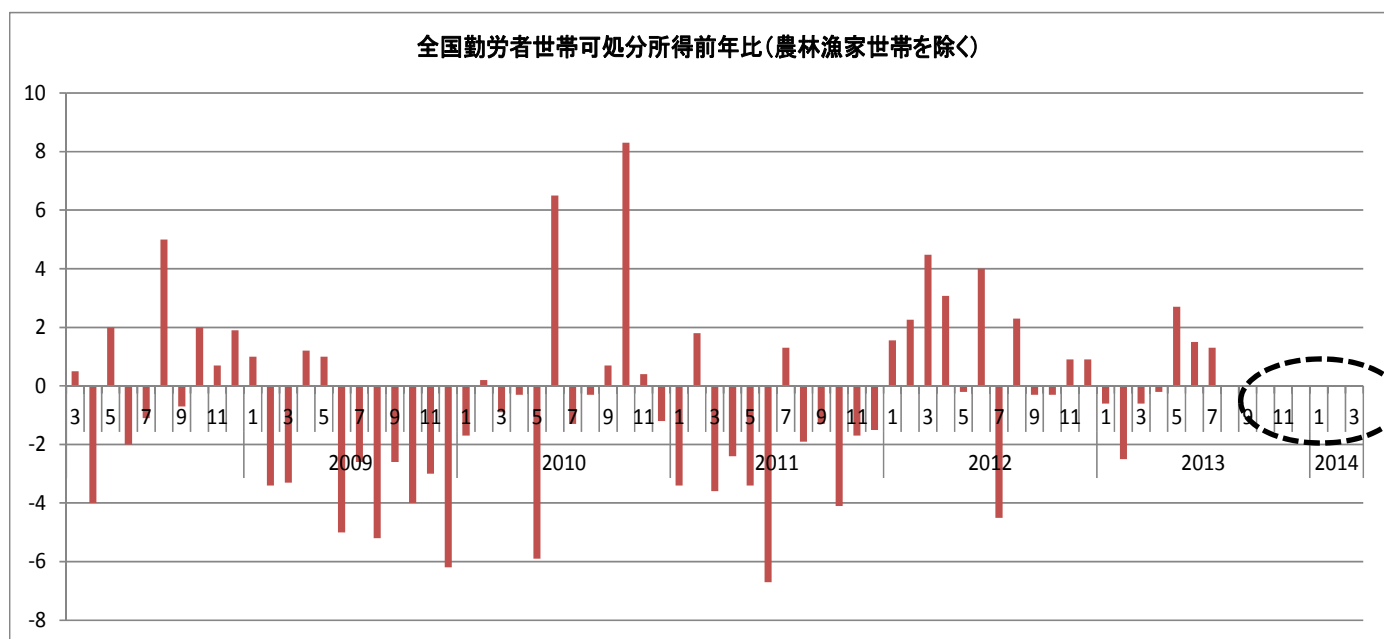
- 国内総生産(GDP)は2012年第4四半期より5期連続で前年を上回り、2013年第4四半期は+0.2%だった。

■ 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3月は3ヶ月振りに前年を下回り△1.3%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(2014年3月の実績値ベース)

- 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、要注意です。多くのカテゴリーでも成約件数が減少しているにも関わらず価格が上昇しています。 ×
 - 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し、前年割れの月も出てきた。一方で、成約単価は、上昇基調を継続している。
 - 新築着工戸数の持家及び分譲住宅の件数が前年比マイナス基調が続く。
 - 新築マンションの供給戸数が、首都圏、近畿圏とも前年比割れが続く。一方で、供給平均単価は上昇基調が続く。
 - 建築費(RC)も2011年以降右上がりで前年比で上昇が続く(首都圏)。
 - 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。一方、成約平均価格は上昇基調が続く。

- 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2桁で伸びています。
 - 既存の賃貸住宅への影響が気になります。