

# 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6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4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    | 124,944 | 4.2    | 月次は2014年3月 |
|               | 首都圏    |         | 371,374 | 4.4       | 35,650 | 5.5     |        |            |
|               | 近畿圏    |         | 164,689 | 2.8       | 15,768 | 0.7     |        |            |
|               | その他    |         | 745,265 | 8.3       | 73,526 | 4.4     |        |            |
| 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    |           |        | 91.5    | △ 0.1  | 2014年2月速報値 |
|               |        |         | 更地・建物付  |           |        | 87.3    | △ 2.4  |            |
|               |        |         | マンション   |           |        | 115.0   | 9.7    |            |
| 中古マンション       | 首都圏    | 新規登録件数  |         | 163,637   | △ 9.9  | 13,408  | △ 2.2  |            |
|               |        | 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  | 3,775   | △ 4.8  |            |
|               |        | 成約件数    |         | 16,654    | 10.4   | 1,415   | △ 10.0 |            |
|               |        | 成約平均㎡単価 |         |           |        | 25.7    | 4.9    |            |
|               |        | 成約率     |         | 34%       | 37%    |         |        |            |
| (新築+中古)戸建     | 首都圏    | 新規登録件数  |         | 134,060   | 2.0    | 12,368  | 10.3   |            |
|               |        | 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  | 4,771   | 6.8    |            |
|               |        | 成約件数    |         | 11,785    | 4.4    | 1,027   | △ 5.5  |            |
|               |        | 成約平均価格  |         |           |        | 1,923   | △ 5.5  |            |
|               |        | 成約率     |         | 21%       | 22%    |         |        |            |
| 新設着工戸数        | 全国     | 戸数      |         | 980,025   | 11.0   | 75,286  | △ 3.3  |            |
|               | 首都圏    |         | 333,661 | 6.2       | 24,927 | △ 9.1   |        |            |
|               | 大阪圏    |         | 123,881 | 11.9      | 10,851 | 25.4    |        |            |
|               | 名古屋圏   |         | 75,216  | 14.3      | 5,544  | 7.7     |        |            |
|               | その他    |         | 446,925 | 14.0      | 33,964 | △ 7.4   |        |            |
|               | 全国     | 戸数      | 持家      | 354,772   | 13.9   | 23,799  | △ 16.1 |            |
|               |        | 貸家      | 356,263 | 11.8      | 31,177 | 12.0    |        |            |
|               |        | 分譲住宅    | 263,931 | 6.9       | 19,710 | △ 7.8   |        |            |
| 新築マンション       | 首都圏    | 供給戸数    |         | 56,476    | 0.2    | 2,473   | △ 39.6 |            |
|               |        | 成約平均㎡単価 |         | 69.64     | 0.1    | 70.30   | 6.4    |            |
|               |        | 契約率     |         | 79%       | 75%    |         |        |            |
|               |        | 期末全残戸数  |         | 5,090     | △ 0.0  | 3,581   | △ 14.9 |            |
|               | 近畿圏    | 供給戸数    |         | 24,684    | 0.1    | 1,222   | △ 9.3  |            |
|               |        | 成約平均㎡単価 |         | 50.21     | 0.0    | 49.10   | △ 2.8  |            |
|               |        | 契約率     |         | 77%       | 74%    |         |        |            |
|               |        | 期末全残戸数  |         | 2,260     | △ 0.2  | 2,039   | 11.4   |            |
| 建築費(RC工事原価)   | 首都圏    | 指数      |         |           |        | P 112.3 | 7.0    |            |
|               | 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   |            |
|               |        | 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    |         |           |        | 21,805  | △ 3.0  |            |
|               | 近畿圏    | 成約件数    |         |           |        | 5495    | 11.5   |            |
|               | 首都圏    | 賃料指数    | 中古マンション |           |        | 106.5   | 0.5    |            |
|               | 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  |            |
|               |        | 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  | 11,198  | △ 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)レインズ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

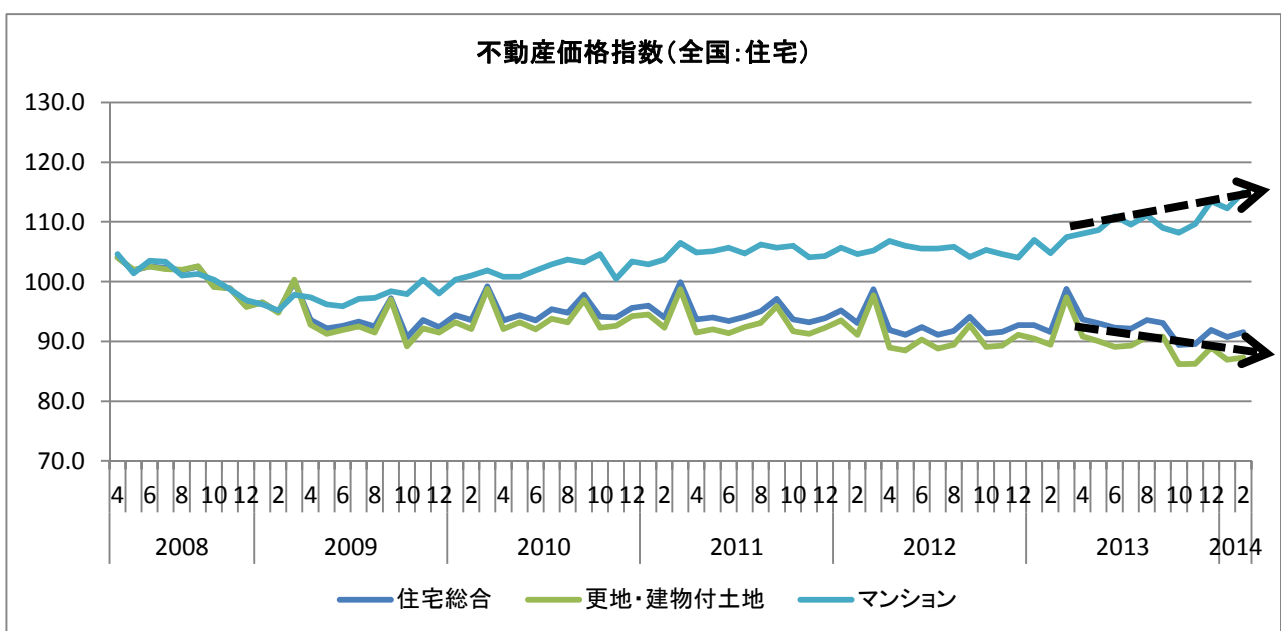
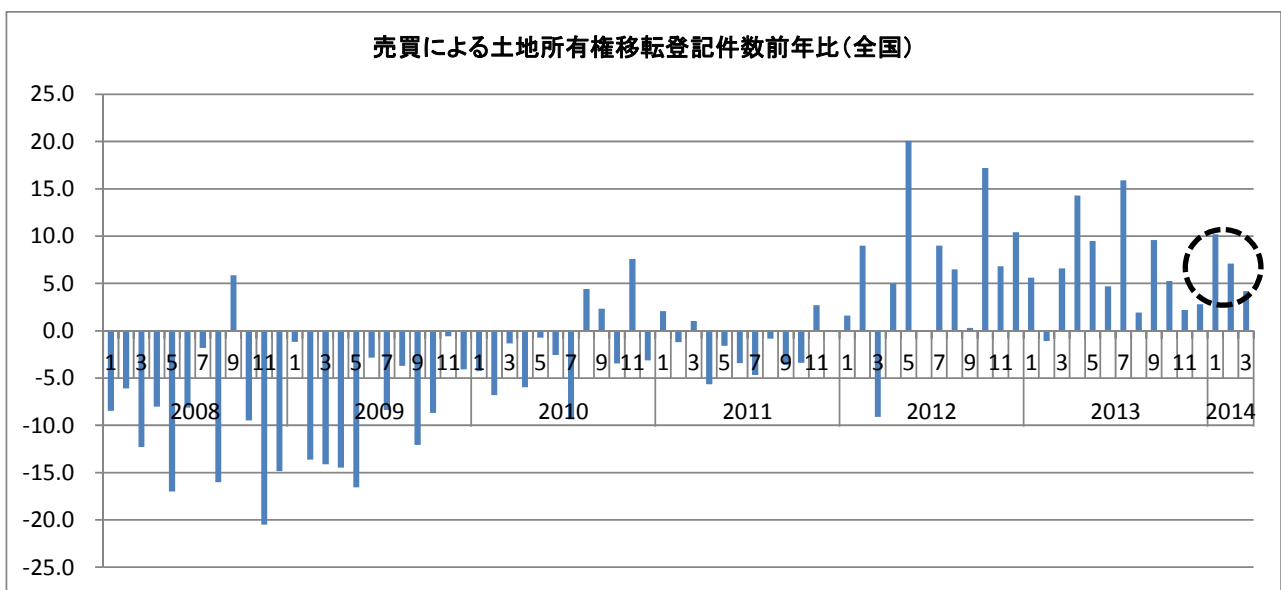
## 売買 ① 土地取引の動向

### ■ 件数推移

- 全国の2014年3月の売買による土地所有権移転登記件数は、前年比+4.2%で13ヶ月連続で前年を上回った。首都圏は前年比+5.5%で4カ月連続プラス、近畿圏は+0.7%で3ヶ月連続プラス、その他地域は+4.4%で18ヶ月連続プラスだった。

### ■ 価格推移

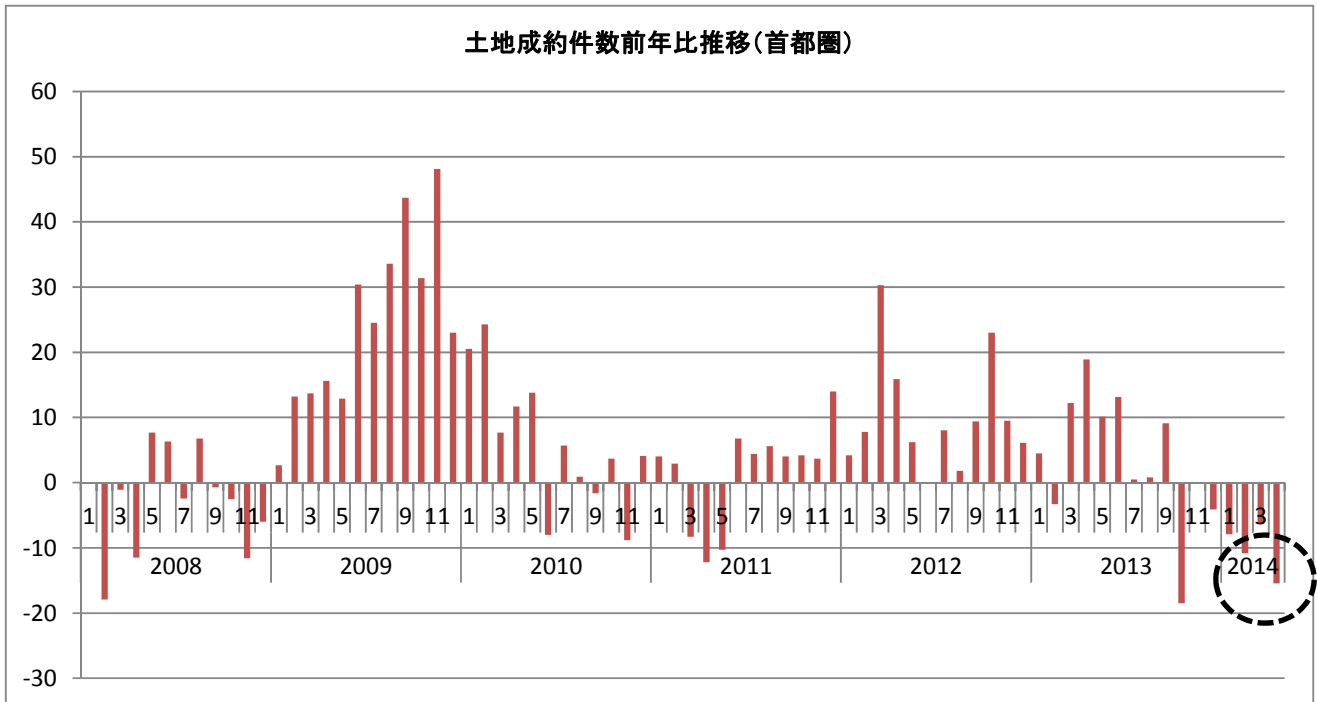
- 全国住宅地の価格指数2014年2月は、住宅総合が前年比 $\Delta 0.1\%$ で6ヶ月連続で前年を下回った。更地・建物付土地は $\Delta 2.4\%$ で6ヶ月連続で前年を下回った。マンションは+9.7%で14か月連続前年を上回った。



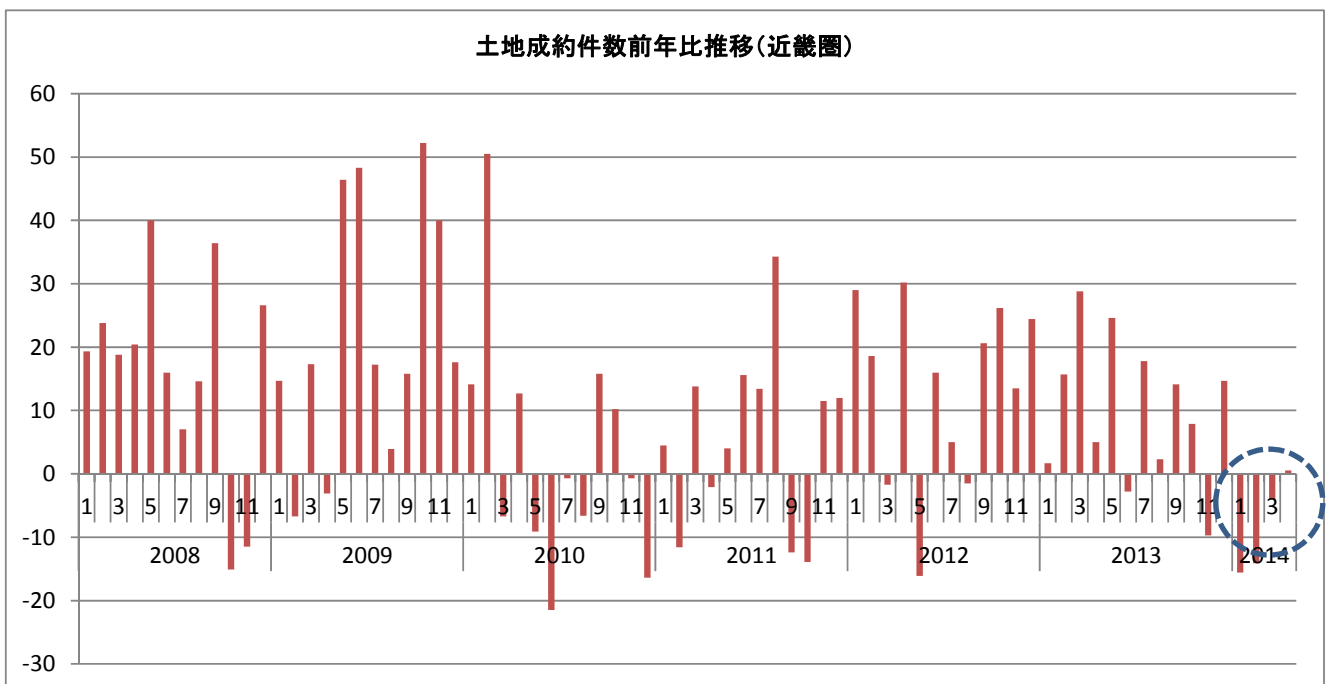
■ <参考> レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 2013年9月から2014年4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    | 4     |
| 首都圏件数前年比 | 9.1  | -18.5 | -0.2 | -4.1 | -7.9  | -10.8 | -6.3 | -15.5 |
| 近畿圏件数前年比 | 14.1 | 7.9   | -9.7 | 14.7 | -15.6 | -14.1 | -4.1 | 0.5   |



出典:(公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」

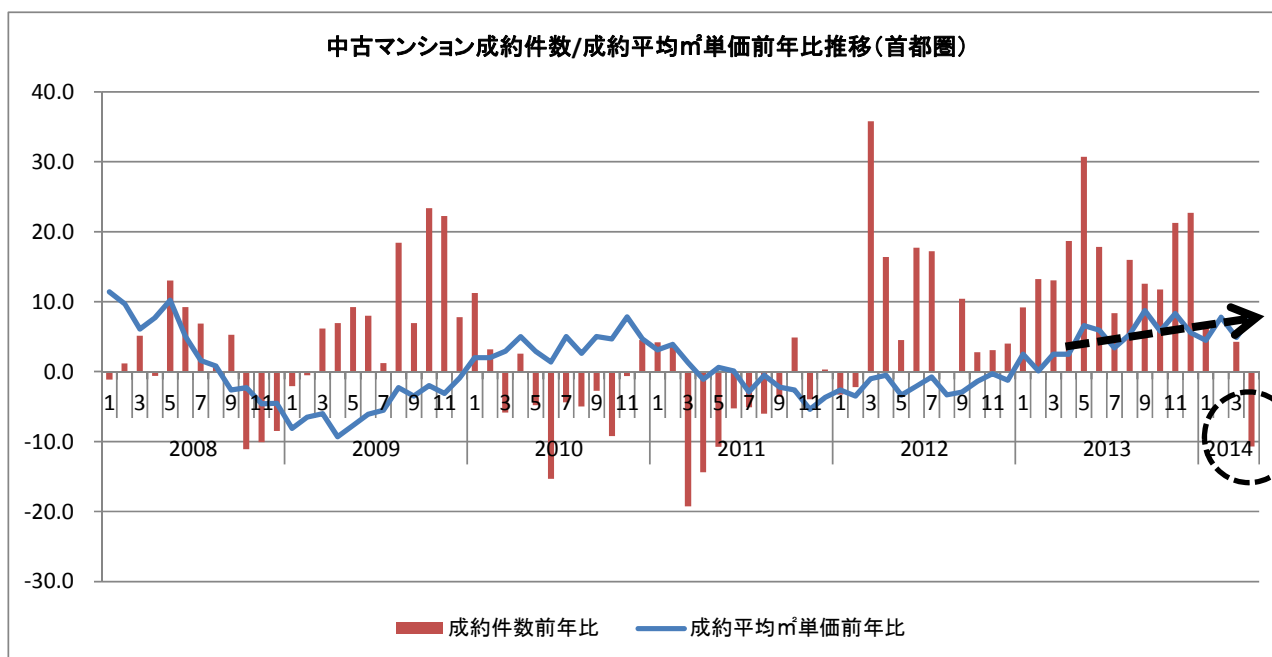
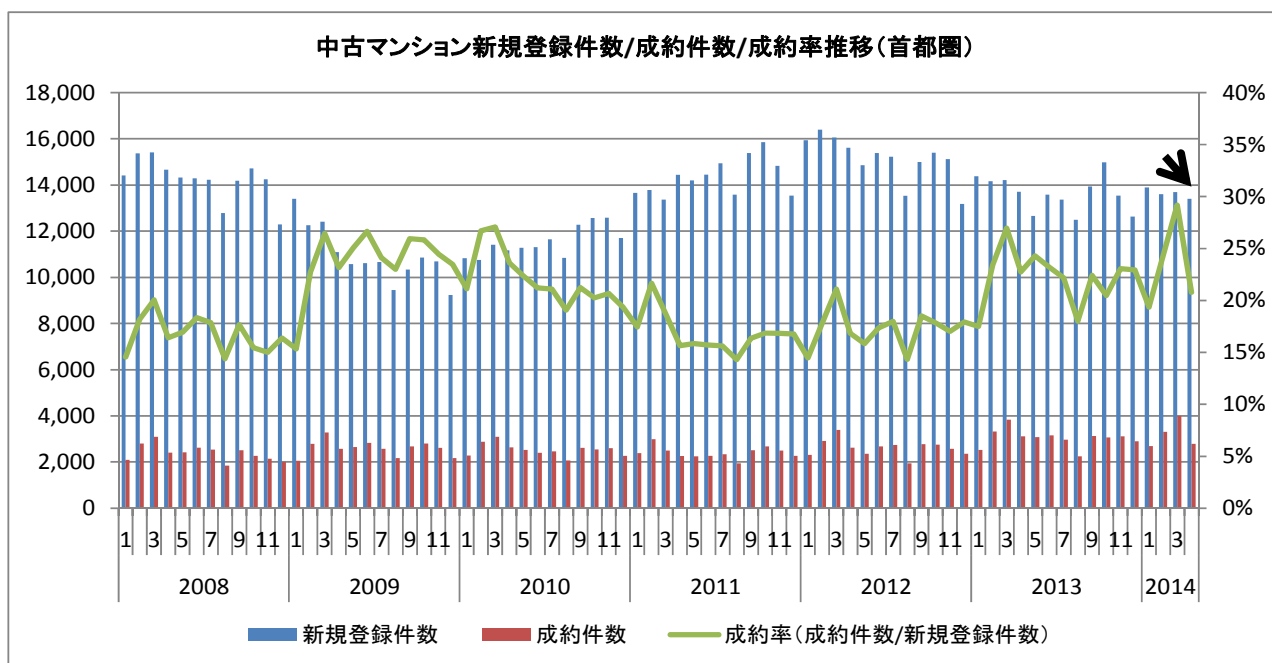


出典:(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」 5

## 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

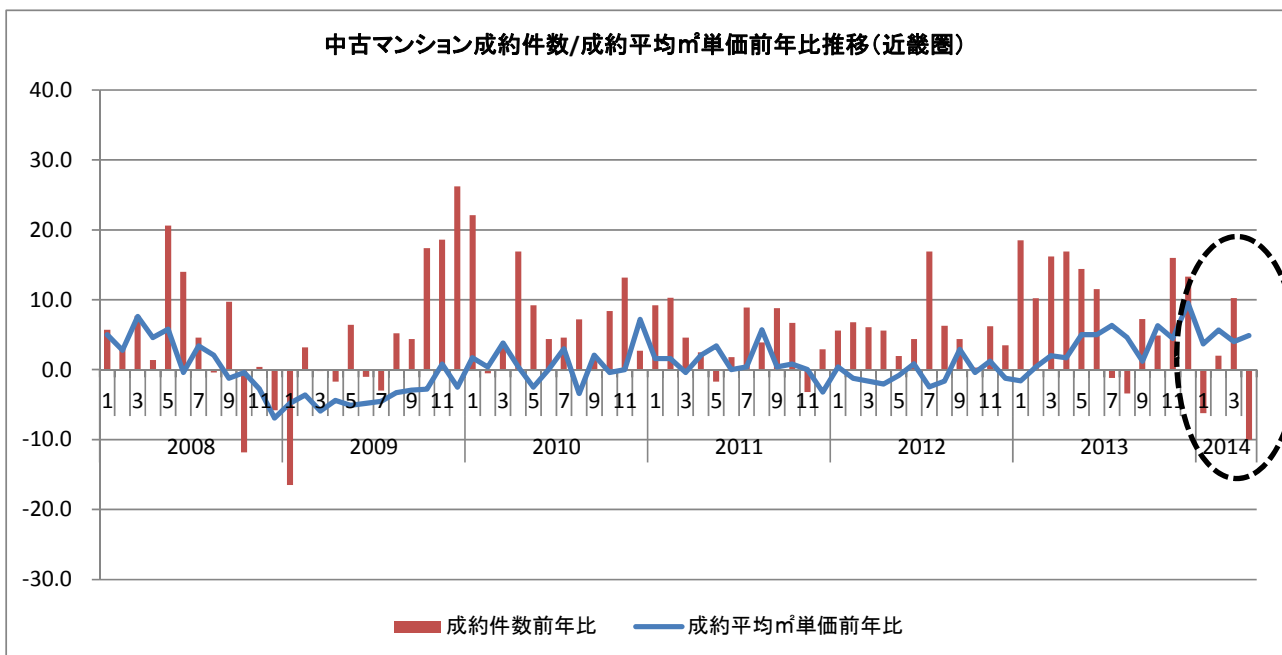
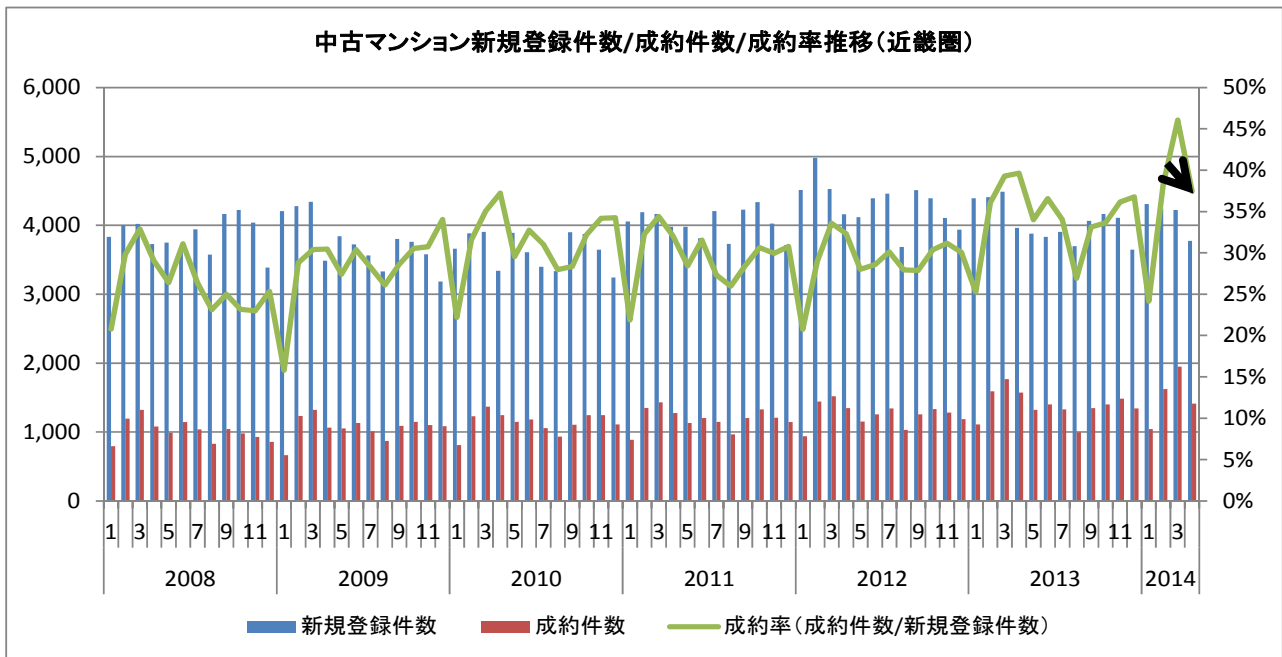
|         | 2013 |      |      |      | 2014 |      |     |       |
|---------|------|------|------|------|------|------|-----|-------|
|         | 9    | 10   | 11   | 12   | 1    | 2    | 3   | 4     |
| 成約件数前年比 | 12.5 | 11.7 | 21.3 | 22.7 | 6.8  | -0.2 | 4.3 | -10.7 |
| 成約単価前年比 | 8.7  | 5.8  | 8.3  | 5.6  | 4.5  | 7.8  | 4.9 | 7.7   |



## 中古マンションの動向-2（近畿圏）

- 2014年4月の新規登録件数は5ヶ月連続で前年を下回り、前年比△4.8%だった。
- 成約件数は3ヶ月連続で前年を下回り、△10.0%だった。
- 成約平均㎡単価は15ヶ月連続で前年を上回り、前年比+4.9%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 | 7.2  | 4.9 | 16.0 | 13.3 | -6.2 | 2.0 | 10.3 | -10.0 |
| 成約単価前年比 | 1.2  | 6.3 | 4.5  | 9.5  | 3.7  | 5.7 | 4.0  | 4.9   |

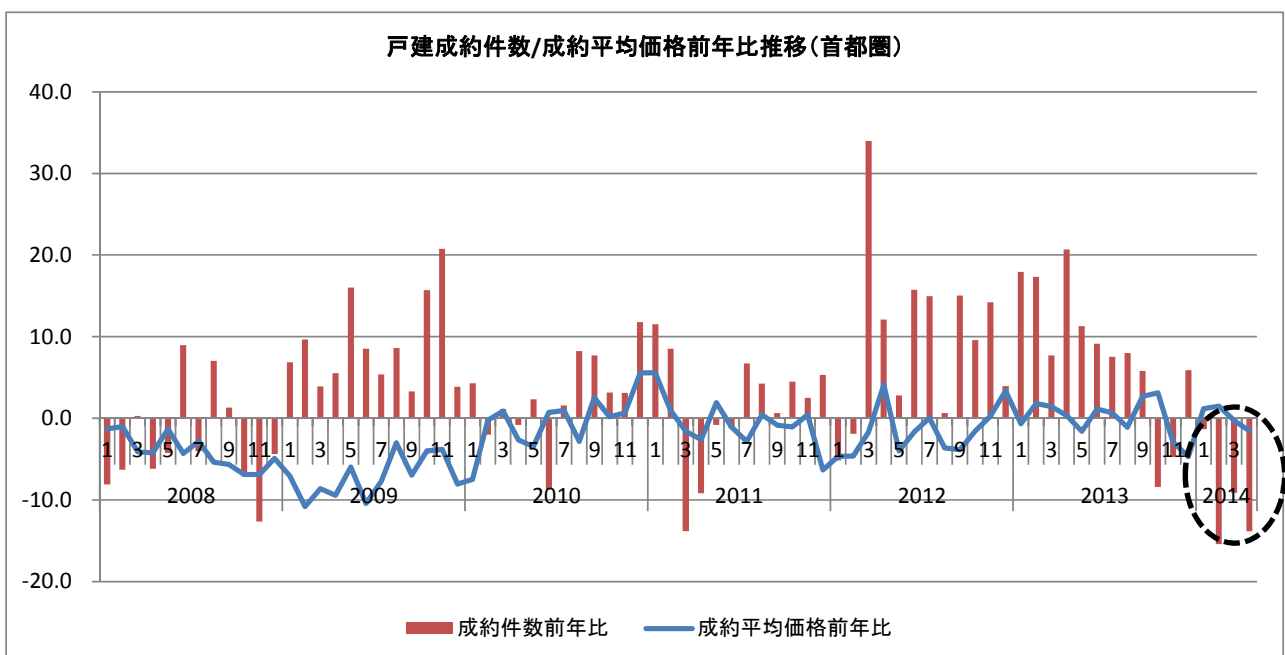
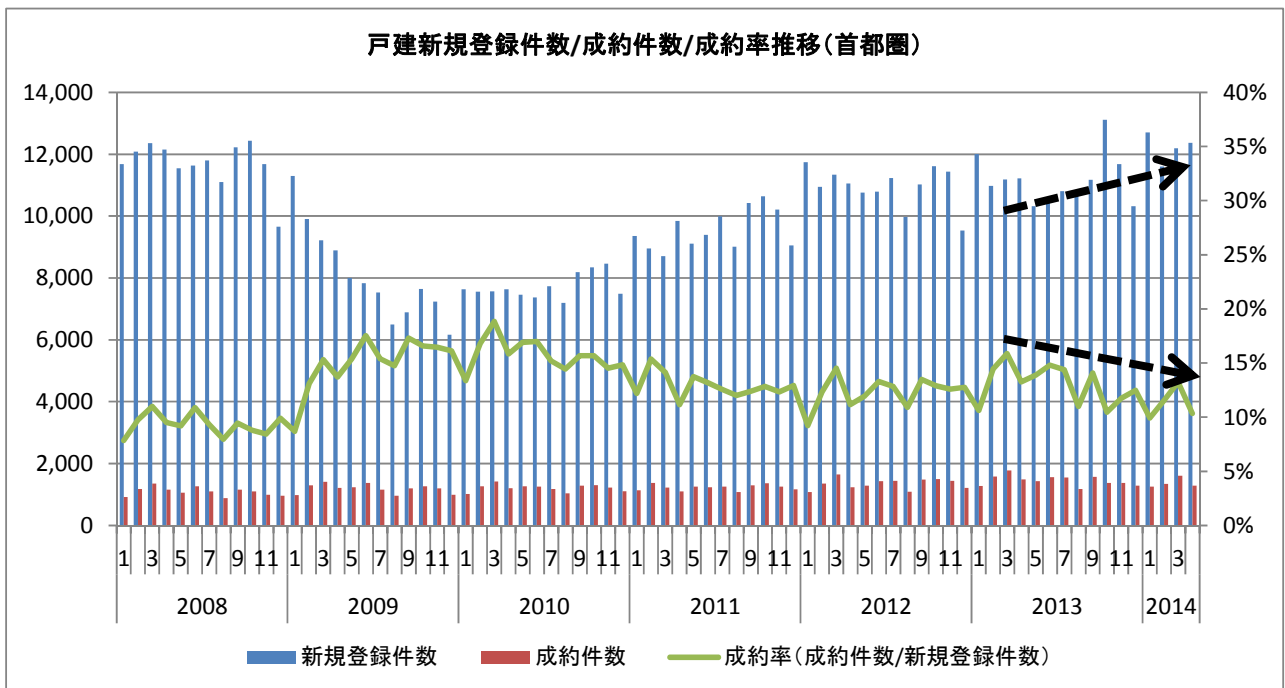


## 売買 ③ 戸建の動向-1（首都圏）

- 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。



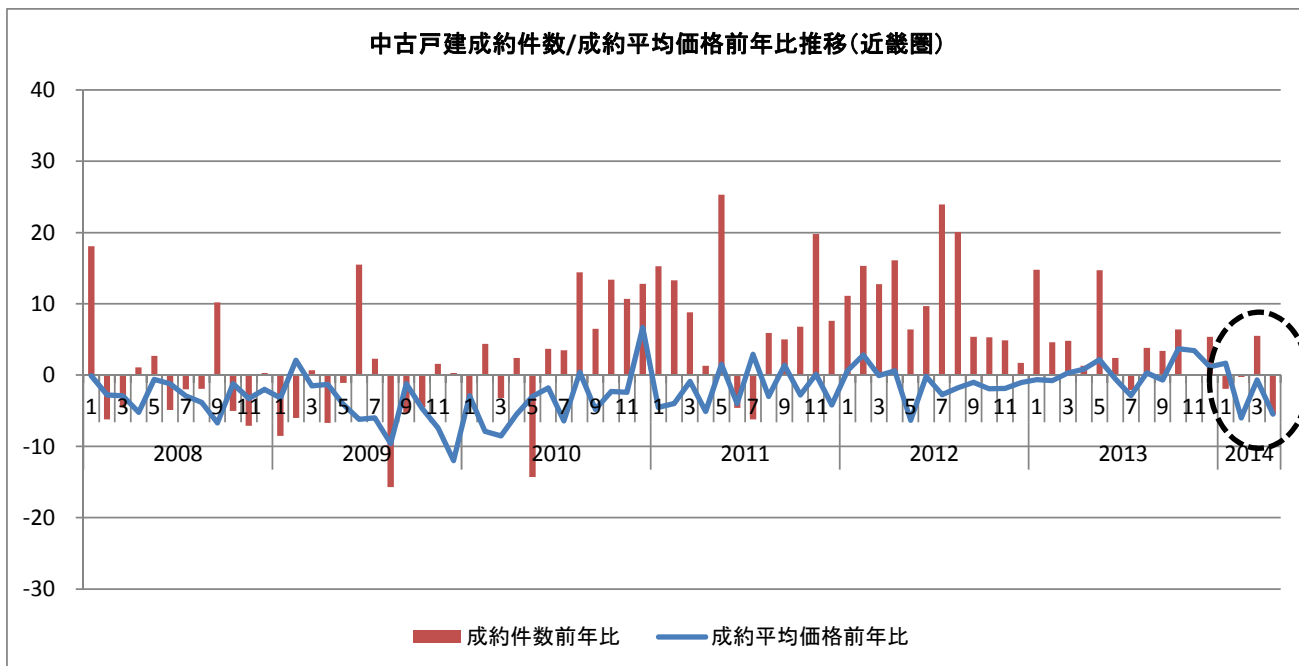
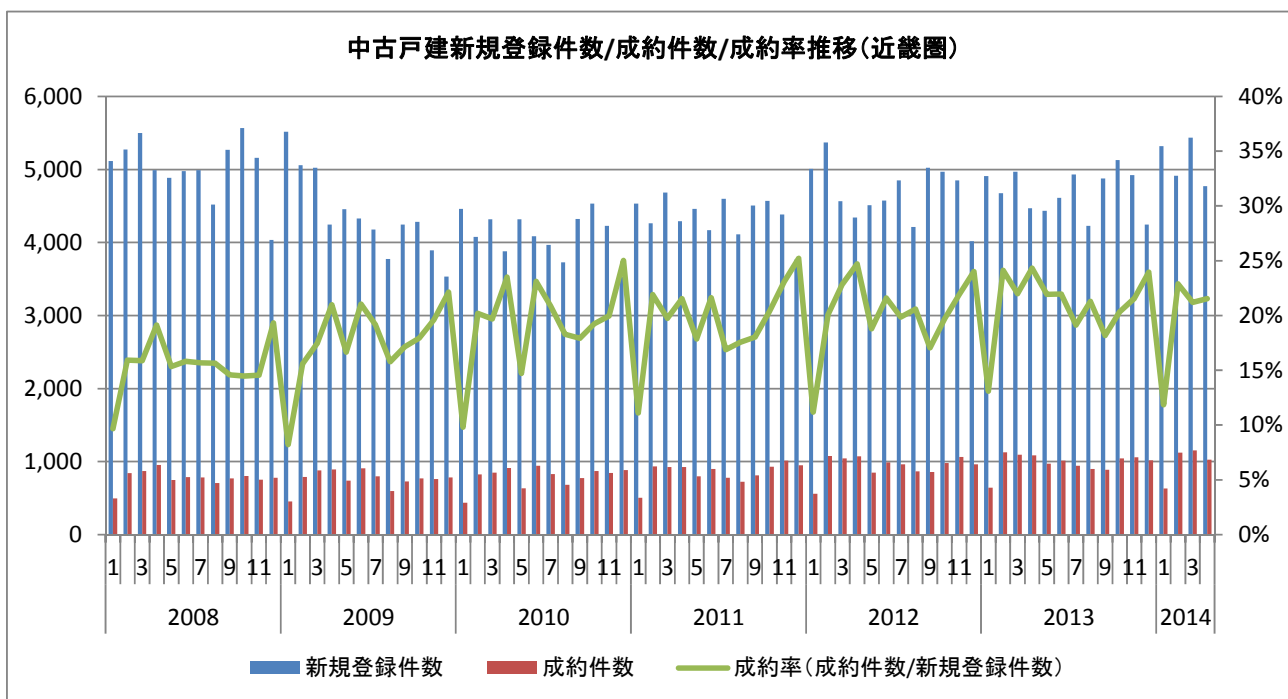


## 中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 2014年4月の新規登録件数は7ヶ月連続で前年を上回り、前年比+6.8%だった。
- 成約件数は2カ月振りに前年を下回り、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   | 4    |
| 成約件数前年比 | 3.4  | 6.4 | -0.1 | 5.4 | -1.9 | -0.3 | 5.5 | -5.5 |

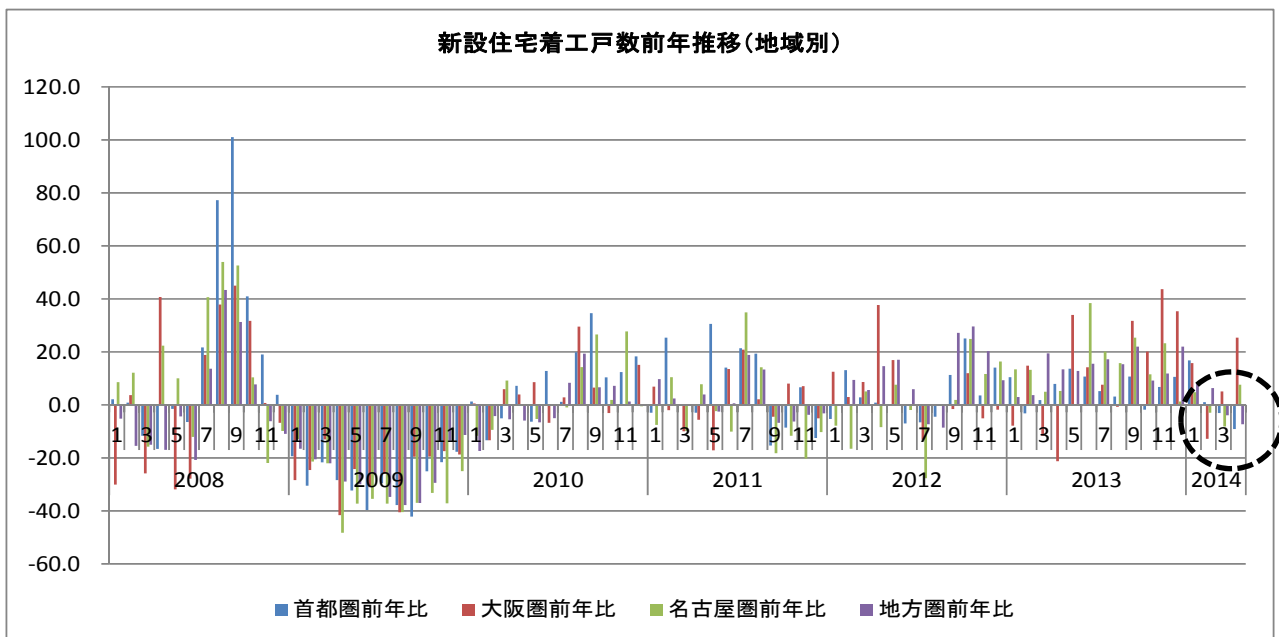
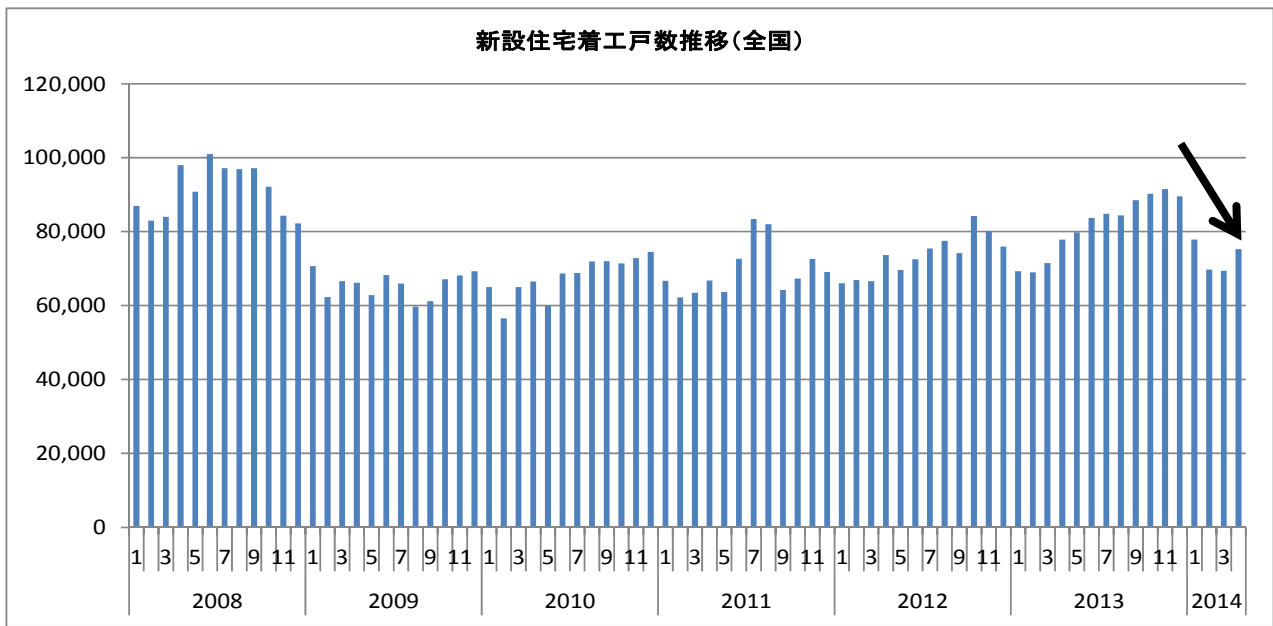
- 成約平均価格は3ヶ月連続で前年を下回り、前年比△5.5%だった。



## 新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 2014年4月の全国の着工戸数は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△3.3%だった。
- 地域別では、首都圏=△9.1%(2ヶ月連続減)、大阪圏=+25.4%(2ヶ月連続増)、名古屋圏=+7.7%(2ヶ月振り増)、地方圏=△7.4%(2ヶ月連続減)だった。昨年9月からの推移は以下の通り。

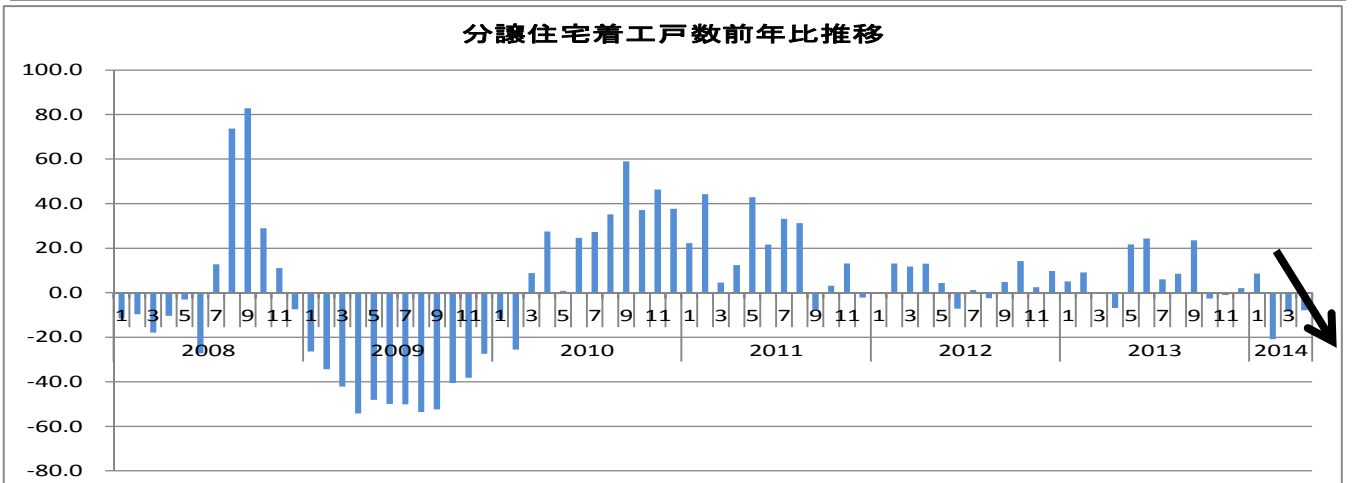
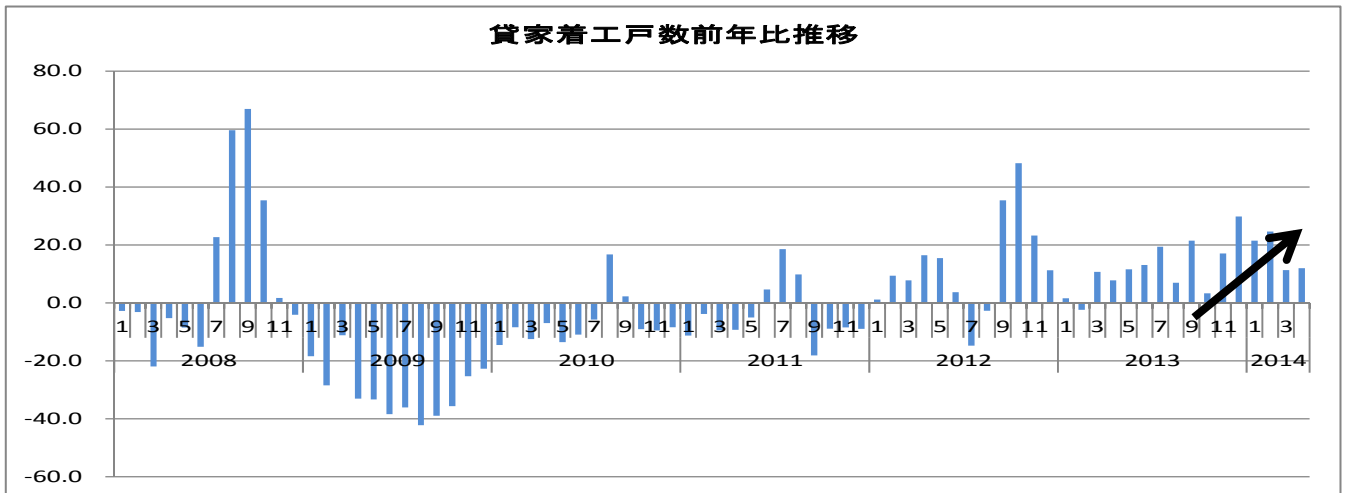
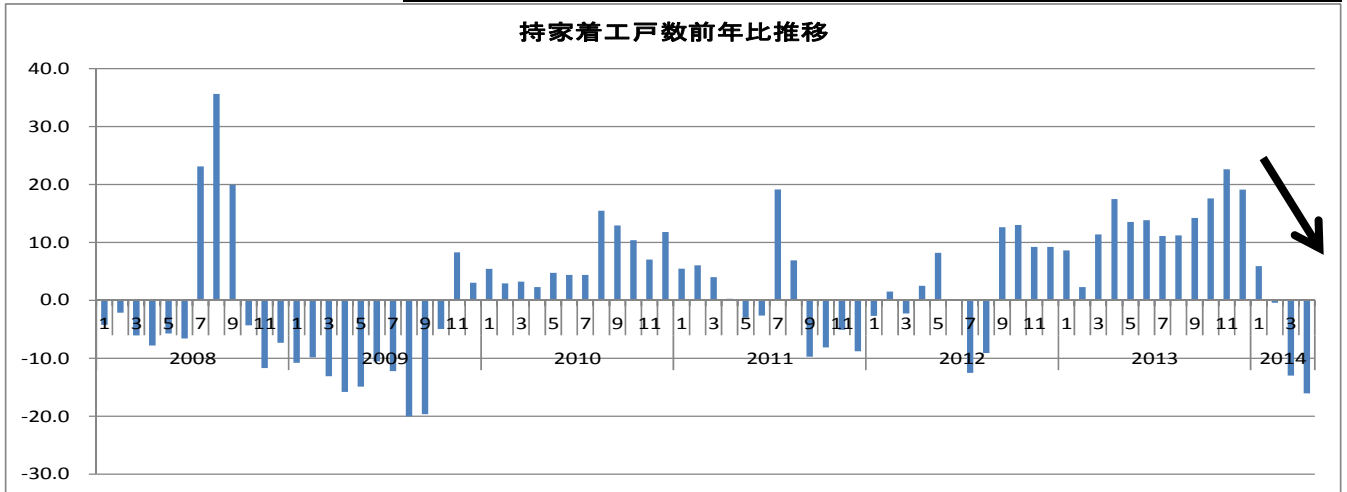
|         | 2013 |      |      |      | 2014 |       |      |      |
|---------|------|------|------|------|------|-------|------|------|
|         | 9    | 10   | 11   | 12   | 1    | 2     | 3    | 4    |
| 総数前年比   | 19.4 | 7.1  | 14.1 | 18.0 | 12.3 | 1.0   | -2.9 | -3.3 |
| 首都圏前年比  | 10.7 | -1.8 | 6.8  | 10.6 | 16.8 | 1.1   | -3.1 | -9.1 |
| 大阪圏前年比  | 31.8 | 20.1 | 43.7 | 35.3 | 15.7 | -12.8 | 5.0  | 25.4 |
| 名古屋圏前年比 | 25.3 | 11.5 | 23.3 | 1.3  | 4.7  | -3.0  | -8.2 | 7.7  |
| 地方圏前年比  | 22.0 | 9.2  | 11.8 | 22.0 | 8.7  | 6.3   | -3.9 | -7.4 |



## 新設着工戸数の動向-2(種類別)

- 種別では、持家=△16.1%(3ヶ月連続減)、貸家=+12.0%(14ヶ月連続増)、分譲住宅=△7.8%(3ヶ月連続減)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     |
| 総数前年比   | 19.4 | 7.1  | 14.1 | 18.0 | 12.3 | 1.0   | -2.9  | -3.3  |
| 持家前年比   | 14.2 | 17.6 | 22.6 | 19.1 | 5.9  | -0.4  | -13.0 | -16.1 |
| 貸家前年比   | 21.5 | 3.3  | 17.1 | 29.8 | 21.5 | 24.7  | 11.3  | 12.0  |
| 分譲住宅前年比 | 23.5 | -2.7 | -1.0 | 2.1  | 8.6  | -20.9 | -8.5  | -7.8  |



# 新築マンションの動向-1(供給戸数と平均坪単価)

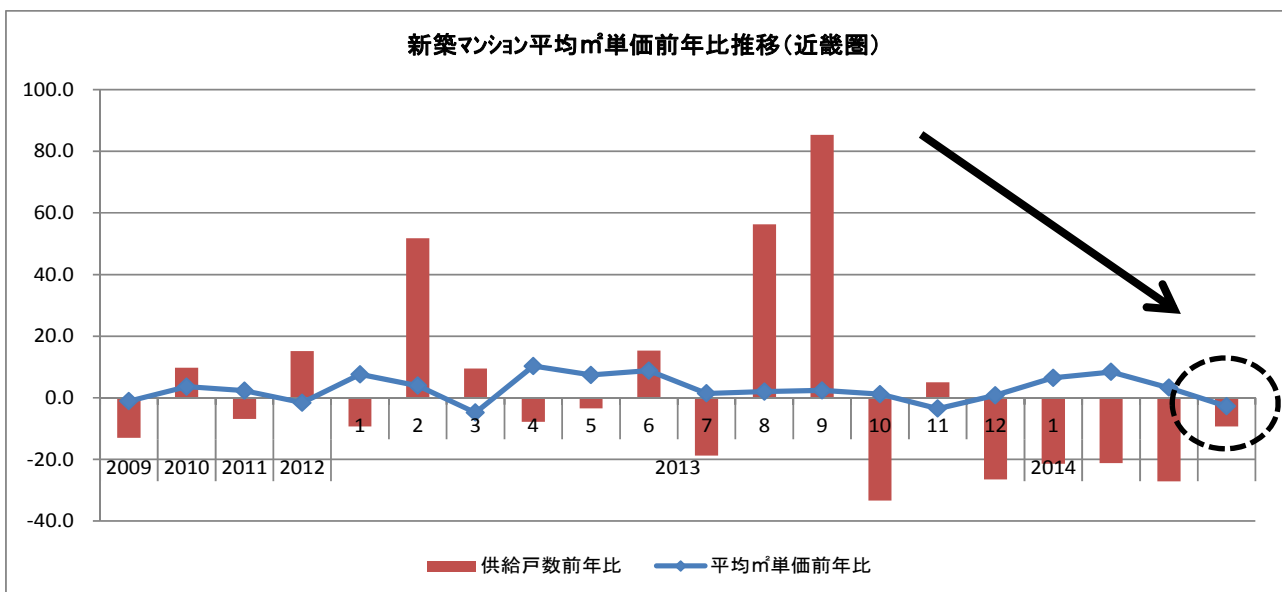
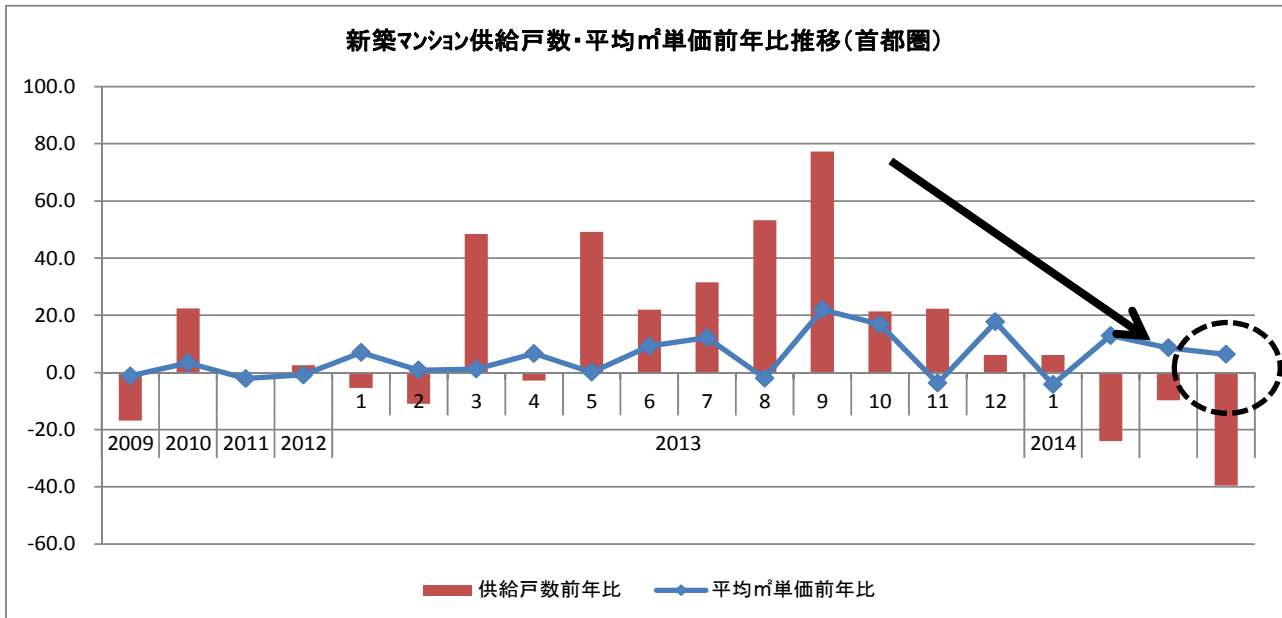
## ■ 首都圏

- 2014年4月の供給戸数は3ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 39.6\%$ だった。平均 $m^2$ 単価は3ヶ月連続で前年を上回り、 $+6.4\%$ だった。

## ■ 近畿圏

- 2014年4月の供給戸数は5か月連続で前年を下回り $\Delta 9.3\%$ だった。平均 $m^2$ 単価は5ヶ月振りに前年比を下回り、 $\Delta 2.8\%$ 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     | 4     |
| 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  | -39.6 |
| 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 | -9.3  |

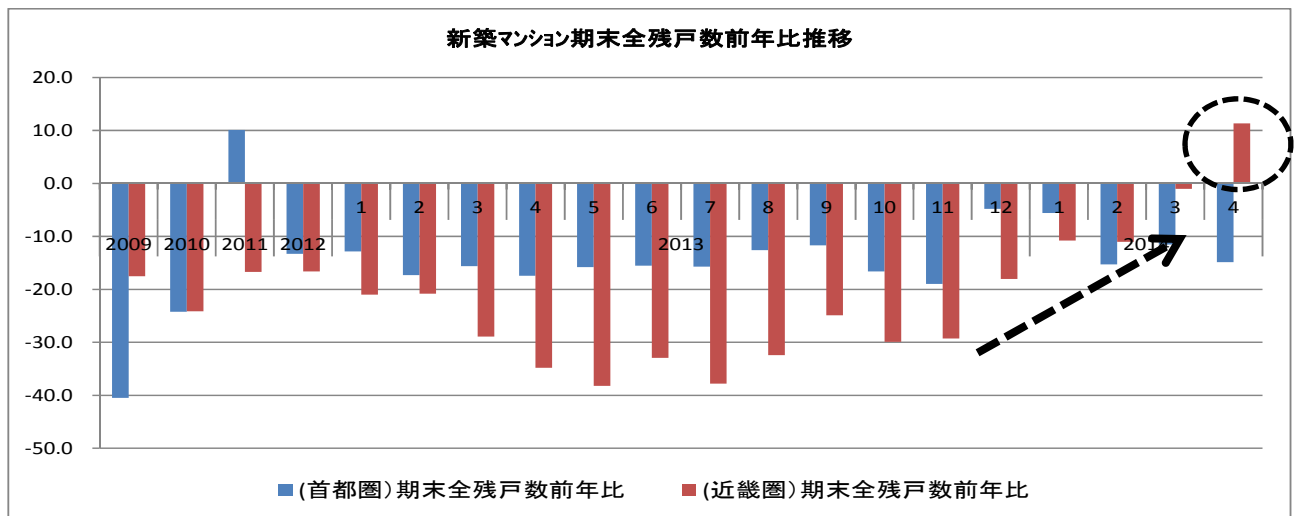


## 新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

### ■ 期末残戸数

- 首都圏は21ヶ月連続で前年比を下回り、2014年4月は△14.9%だった。2008年12月に12427戸あった残戸数は、4月には3581戸まで減少した。
- 近畿圏は59ヶ月振りに前年比を上回り、4月は+11.4%だった。2008年10月に6034戸あった残戸数は、4月には2034戸まで減少した。

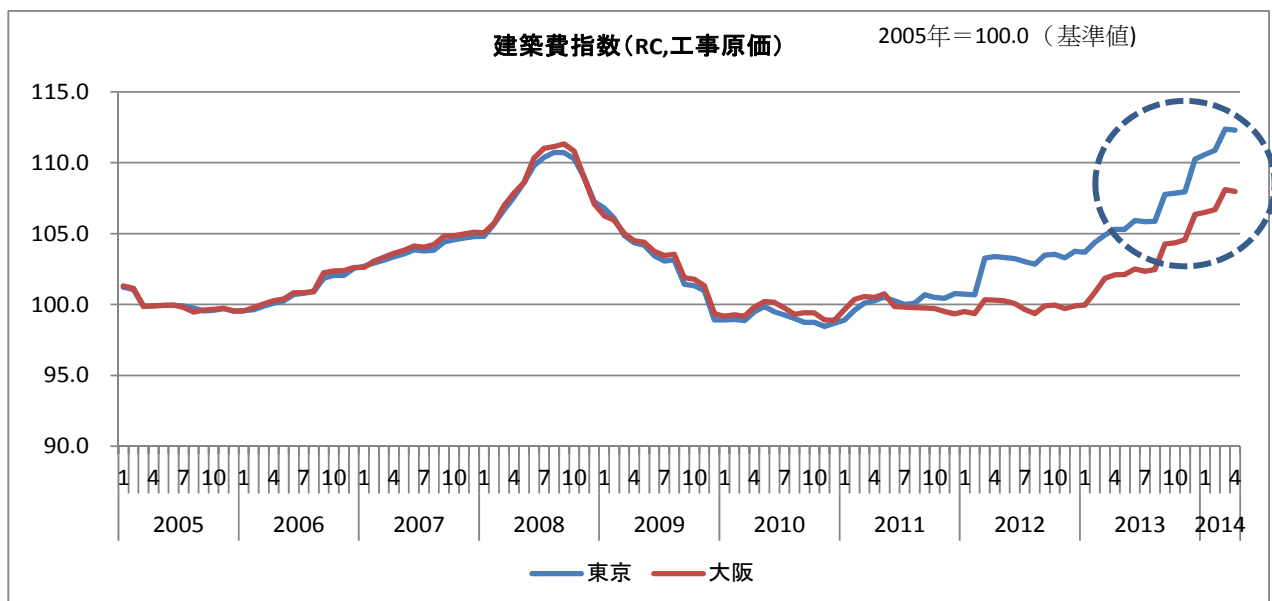
|           | 2013  |       |       |       |       | 2014  |       |       |       |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|           | 8     | 9     | 10    | 11    | 12    | 1     | 2     | 3     | 4     |
| 首都圏残戸数前年比 | -12.6 | -11.7 | -16.6 | -19.0 | -4.8  | -5.6  | -15.3 | -11.5 | -14.9 |
| 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  | 11.4  |



### ■ 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」

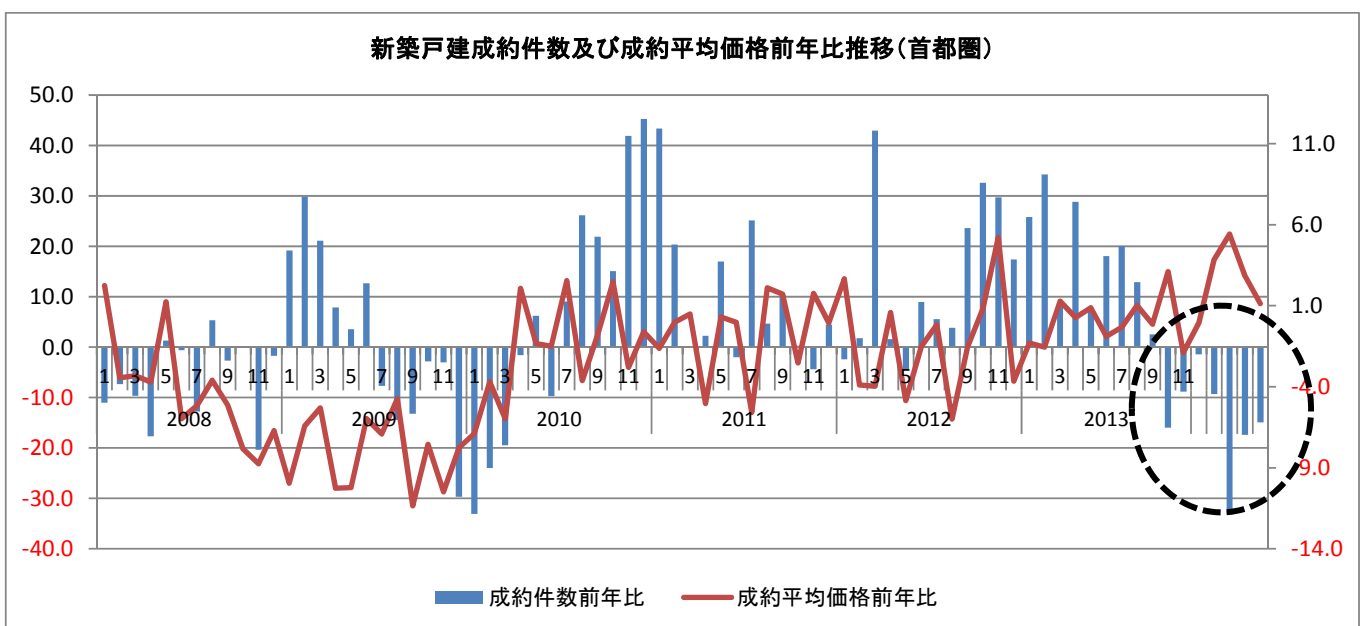
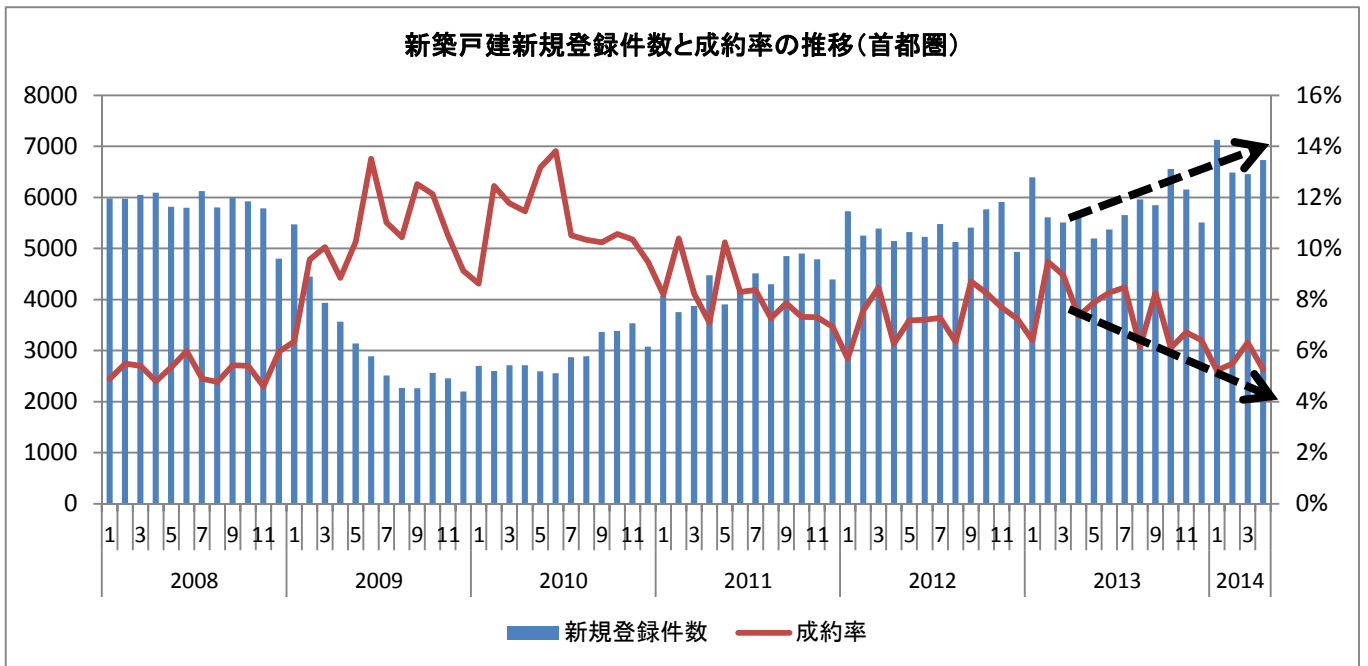
# 新築戸建の動向(首都圏)

## ■ 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。



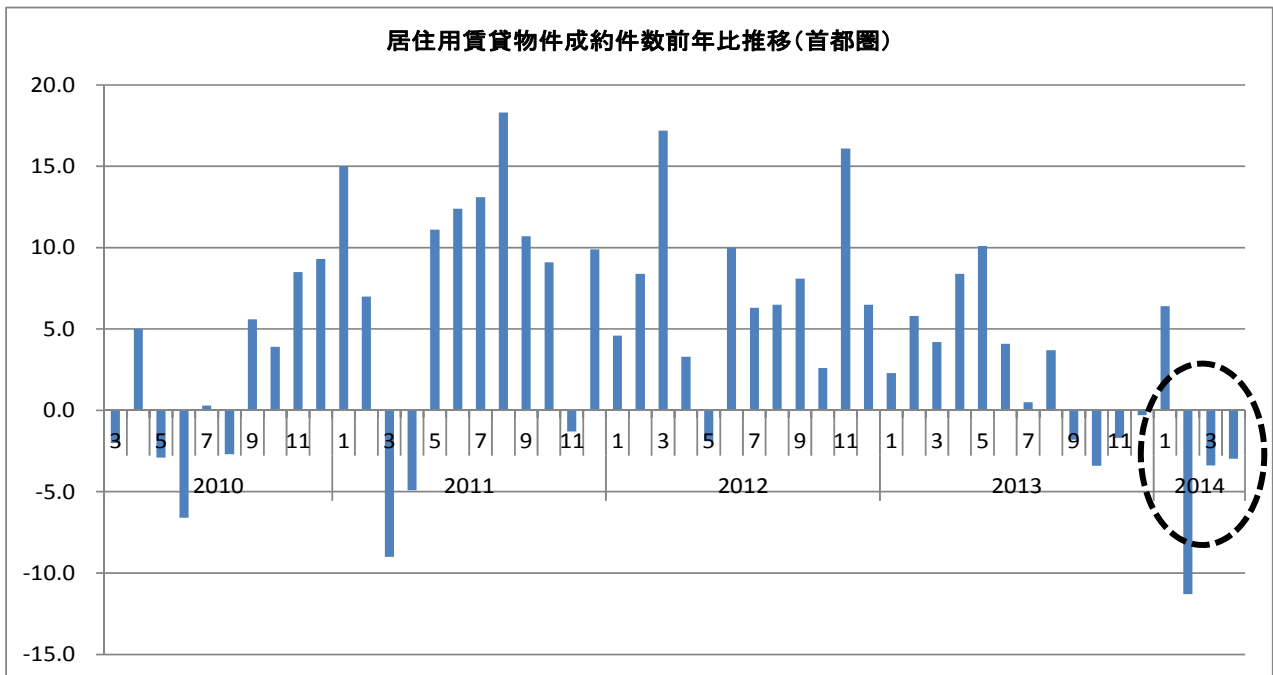
## 居住用賃貸の動向

### ■ 成約件数の動向(首都圏)

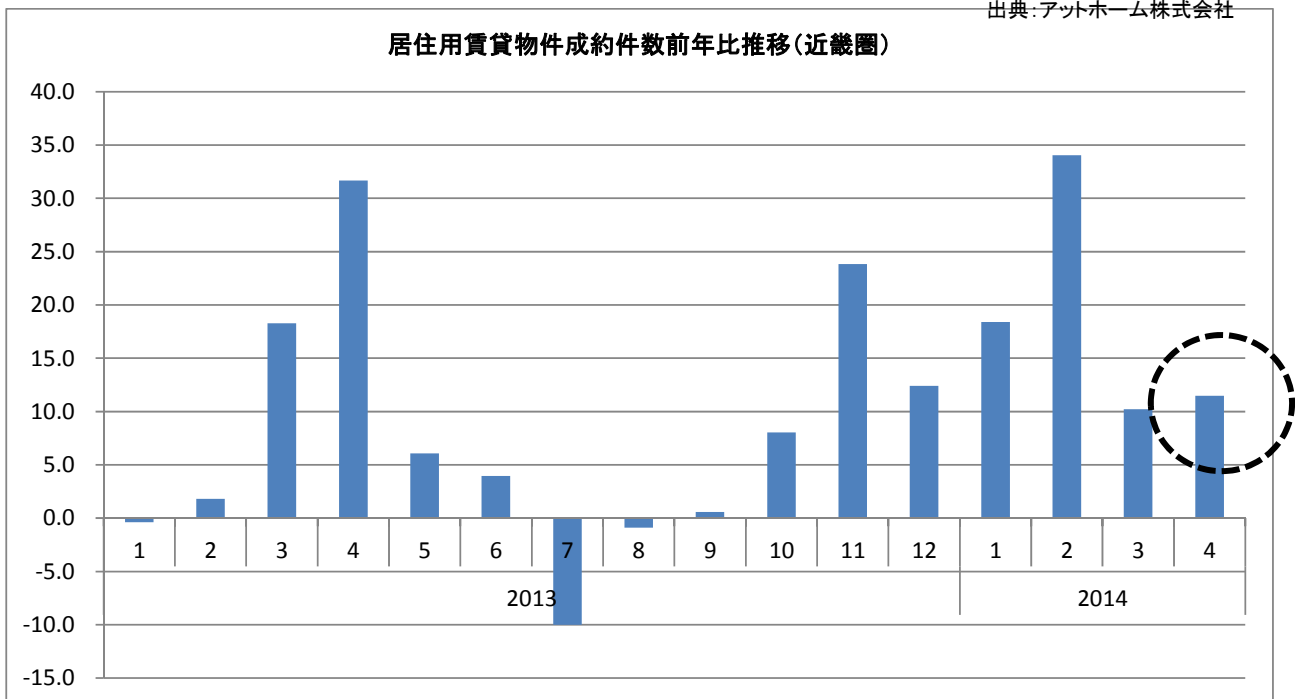
- 2014年4月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は3ヶ月連続で前年を下回り、前年比△3.0%だった。

### ■ 成約件数の動向(近畿圏)

- 2014年4月の近畿圏の成約件数は、8ヶ月連続して前年を上回り、前年比+11.5%だった。



出典:アットホーム株式会社



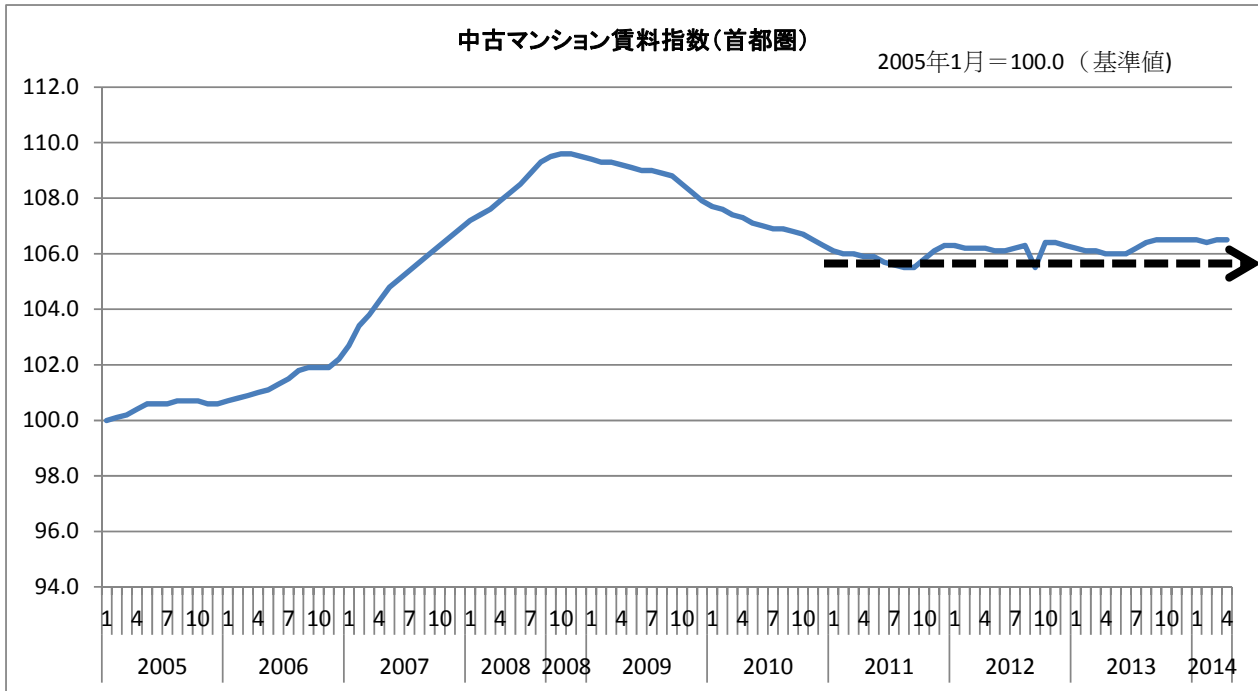
## 居住用賃貸の動向

### ■ 賃料の動向(首都圏)

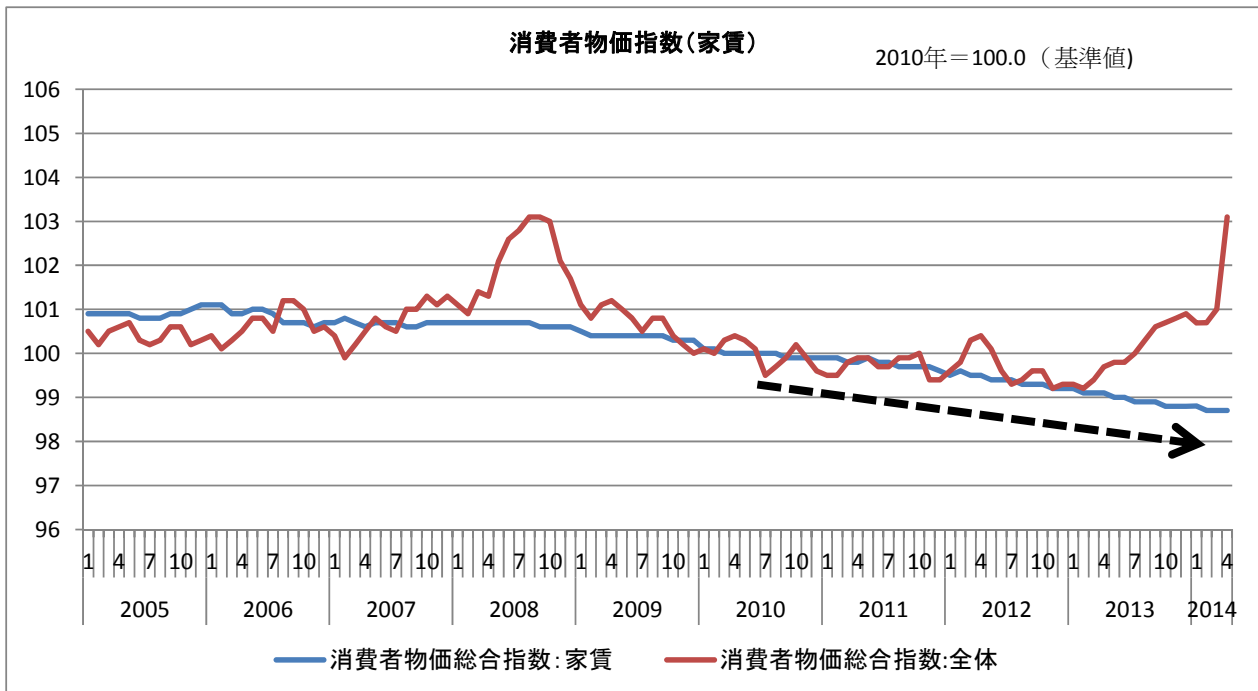
- 中古マンション賃料指数は2011年以降は安定的に推移している。2014年4月は対前年比で+0.5p、対前月比で±0Pだった。

### ■ 消費者物価指数:家賃の動向(全国)

- 家賃は2008年10月より67ヶ月連続して前年を下回り、2014年4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」



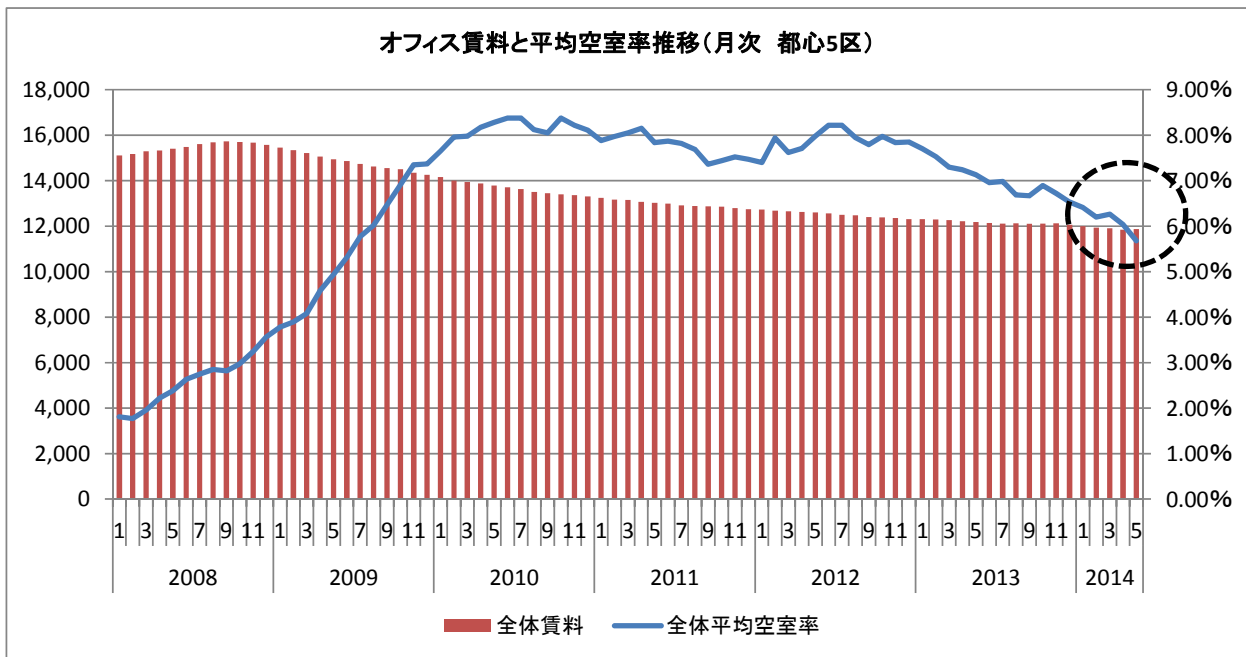
# オフィス賃貸の動向

## ■ 東京都心5区

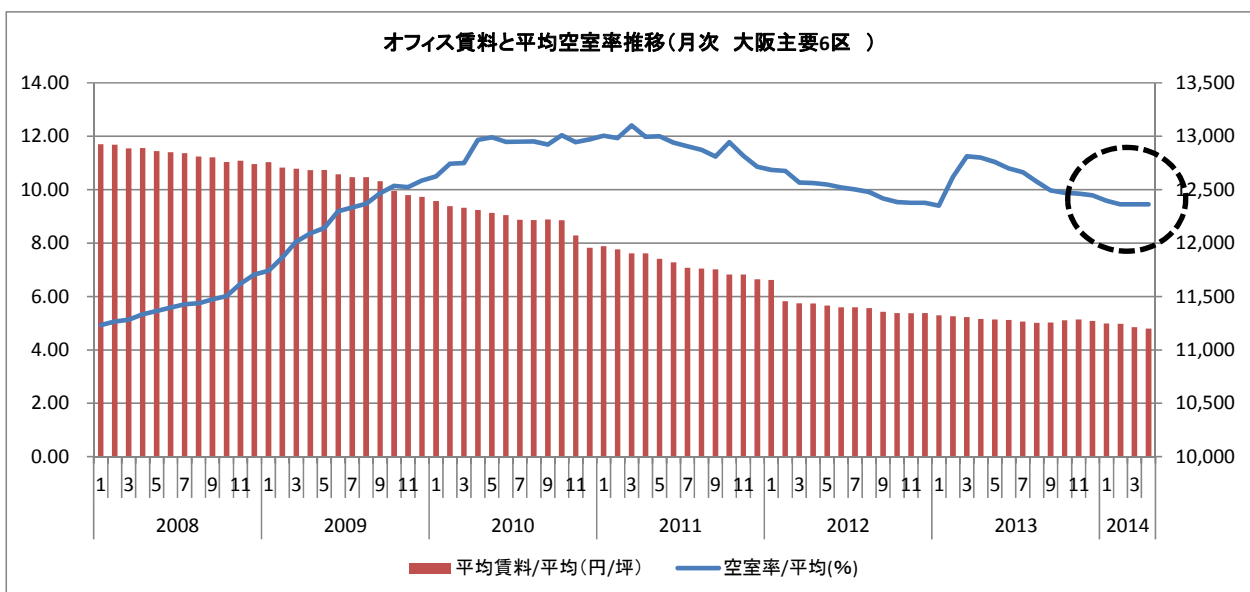
- 2014年4月の都心5区のオフィス賃料は、61ヶ月連続で前年を下回り、前年比△3.0%だった。
- 空室率は、14か月連続して改善しており、前年比1.2P改善した。

## ■ 大阪主要6区

- 2014年4月の大阪主要6区のオフィス賃料は、67ヶ月連続で前年を下回り、前年比△0.8%だった。
- 空室率は、3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」

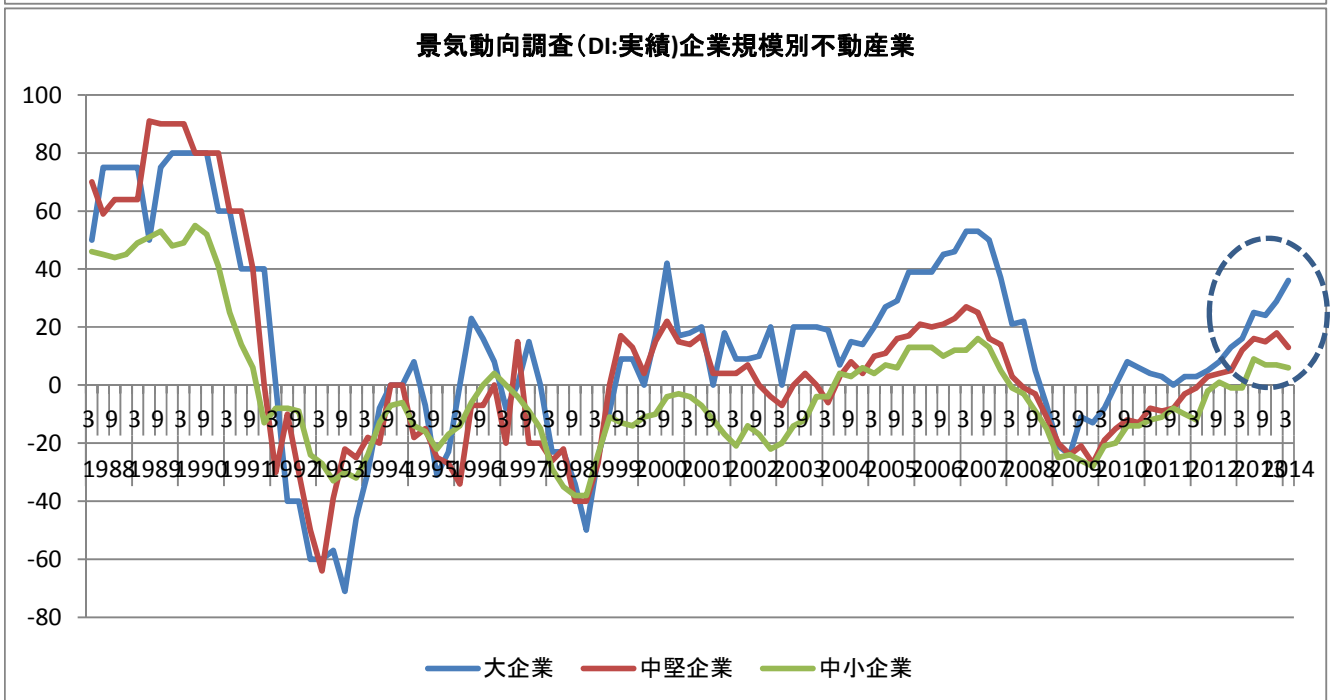
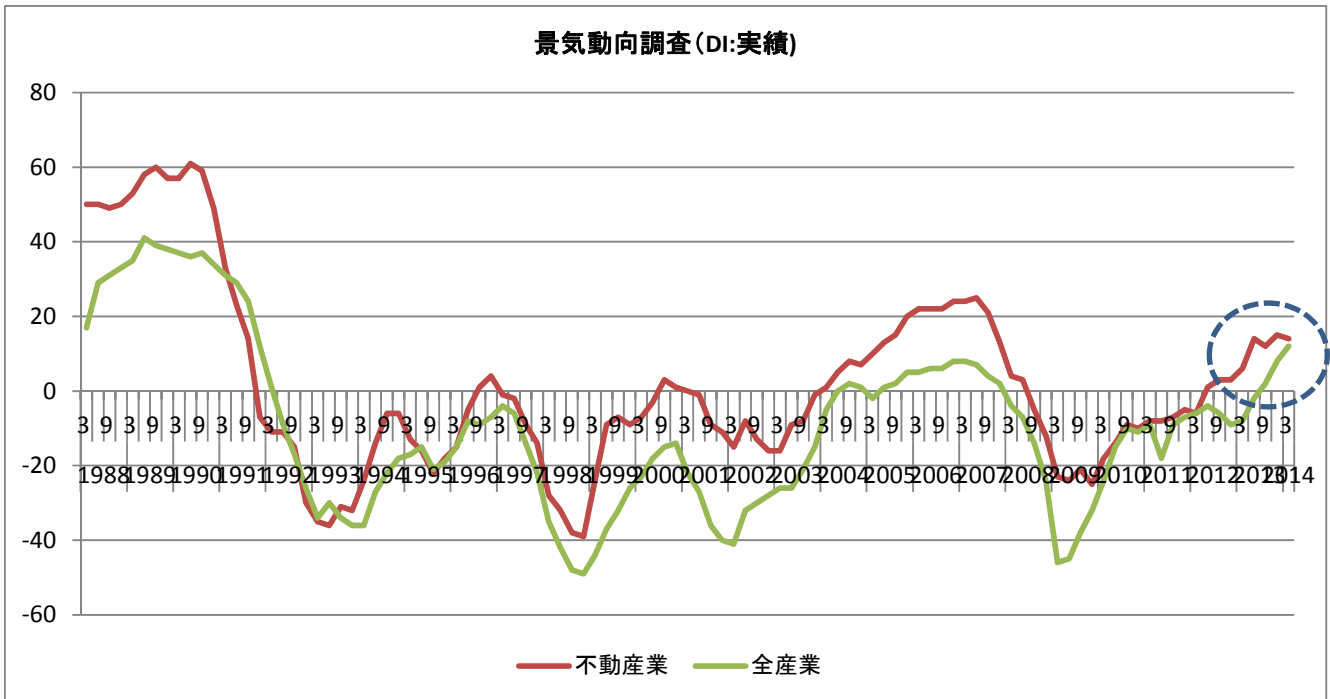


出典: 三鬼商事株式会社「オフィスデータ」

# 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)。



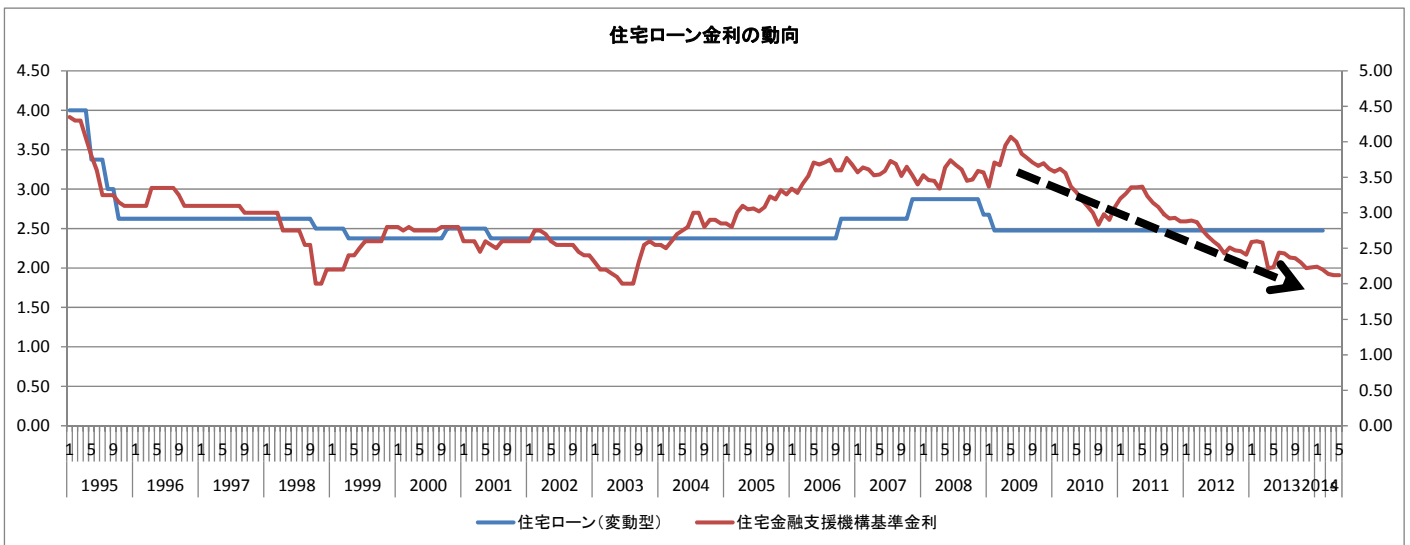
# 経済動向

## ■ 金利動向

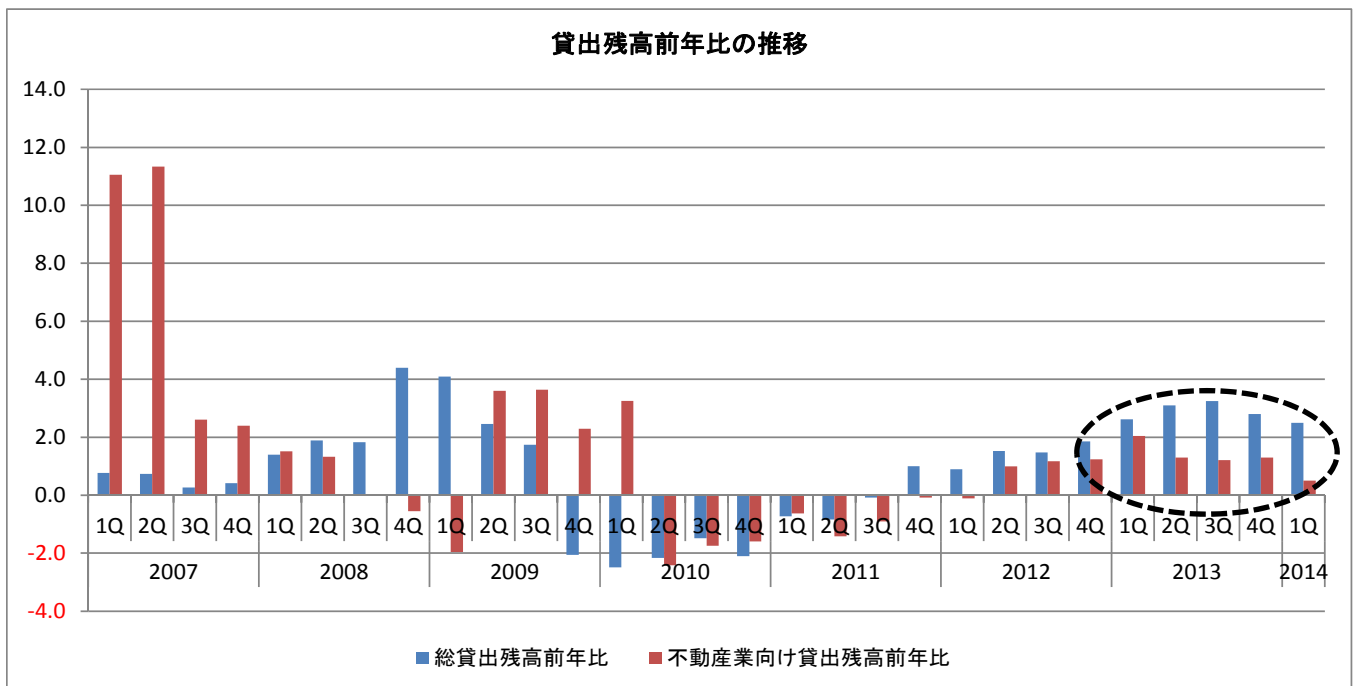
- 金利は引き続き低い水準にある。2014年5月1日時点の住宅金融支援機構基準金利は、2.12%で2011年12月より30か月連続(月初数字)で前年を下回っている。

## ■ 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、2014年第1四半期は前年比+0.5%だった(総貸出残高は9期連続で前年を上回り、第1四半期は+2.5%だった)。



出典: 日本銀行 住宅金融支援機構



出典: 日本銀行「金融経済統計月報」



## ■ コメント(2014年4月の実績値ベース)

- 戸建に引き続き、マンションの動向も悪化の兆しが出ています。 ×
  - 中古マンションの成約件数は前年比二桁割れをする一方で、成約単価は、上昇基調が続いている。
    - 首都圏 成約件数△10.7%、成約平均単価+7.7%
    - 近畿圏 成約件数△10.0%、成約平均単価+4.9%
  - 新築マンションの供給戸数も、前年比割れが続く。一方で、平均単価は上昇基調(首都圏)。
    - 首都圏 供給戸数△39.8%、成約平均単価+6.4%
    - 近畿圏 供給戸数△9.3%、成約平均単価△2.8%
  - 近畿圏において新築マンションの月間期末在庫数が59ヶ月振りに前年を上回る。
  - 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 +7.0P
    - 近畿圏 +5.9P
  - 新築戸建ての成約件数が昨年10月から前年比でマイナスが続きその基調は変わらず。一方、成約平均価格は上昇基調が続く。
    - 首都圏 成約件数△14.9%、成約平均単価+1.1%
  - 中古戸建は、売出件数が増え始める一方で、成約件数、成約価格とも下落している。
    - 首都圏 登録件数+10.3%、成約件数△13.9%、成約平均単価△1.5%
    - 近畿圏 登録件数+6.8%、成約件数△5.5%、成約平均単価△5.5%
  
- 依然、賃貸住宅の着工戸数増が続いています。 △⇒×
  - 賃貸住宅の着工戸数は引き続き高水準で推移し、昨年12月から連続して二桁で伸びている。
    - 持家△16.1%、貸家+12.0%、分譲△7.8%
  - 引き続き、新築の供給過多により、今後、既存の賃貸住宅への影響が気になる。
    - 首都圏 成約件数△3.0%