

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7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5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	123,604	2.2	2014年4月値
	首都圏		371,374	4.4	39,544	3.0		
	近畿圏		164,689	2.8	18,958	2.2		
	その他		745,265	8.3	65,102	1.7		
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			97.5	△ 1.3	2014年3月速報値
			更地・建物付			94.3	△ 3.2	
			マンション			116.2	8.2	
中古マンション	首都圏	新規登録件数		163,637	△ 9.9	12,879	1.7	
		成約件数		36,432	16.0	2,638	△ 14.2	
		成約平均㎡単価		39.96	4.6	41.3	3.1	
		成約率		22%		20%		
	近畿圏	新規登録件数		48,553	△ 6.2	3,890	0.3	
		成約件数		16,654	10.4	1,203	△ 8.8	
		成約平均㎡単価				26.0	2.4	
		成約率		34%		31%		
(新築+中古)戸建	首都圏	新規登録件数		134,060	2.0	12,305	19.3	
		成約件数		17,449	7.7	1,248	△ 12.8	
		成約平均価格		3,069	0.2	2,994	△ 0.1	
		成約率		13%		10%		
中古戸建	近畿圏	新規登録件数		56,395	△ 0.2	4,938	11.3	
		成約件数		11,785	4.4	868	△ 10.8	
		成約平均価格				2,084	2.1	
		成約率		21%		18%		
新設着工戸数	全国	戸数		980,025	11.0	67,791	△ 15.0	
	首都圏		333,661	6.2	23,068	△ 20.8		
	大阪圏		123,881	11.9	8,659	△ 17.9		
	名古屋圏		75,216	14.3	5,380	2.9		
	その他		446,925	14.0	30,684	△ 12.0		
	全国	戸数	持家	354,772	13.9	22,288	△ 22.9	
			貸家	356,263	11.8	27,434	3.1	
		分譲住宅	263,931	6.9	17,437	△ 27.1		
新築マンション	首都圏	供給戸数		56,476	0.2	4,300	△ 13.4	
		成約平均㎡単価		69.64	0.1	72.20	4.2	
		契約率		79%		79%		
		期末全残戸数		5,090	△ 0.0	3,668	△ 15.6	
	近畿圏	供給戸数		24,684	0.1	1,558	△ 21.7	
		成約平均㎡単価		50.21	0.0	50.60	△ 2.9	
		契約率		77%		85%		
		期末全残戸数		2,260	△ 0.2	1,899	12.0	
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数				P 112.4	7.1	
	近畿圏					P 108.1	6.0	
新築戸建	首都圏	新規登録件数		69,437	7.3	6,905	32.8	
		成約件数		5,204	9.7	362	△ 11.7	
		成約平均価格		3,415	△ 0.1	3,455	△ 0.4	
		成約率		7%		5%		
		在庫件数		138,552	5.3	14,141	30.0	
居住用賃貸	首都圏	成約件数				18,963	2.0	
	近畿圏	成約件数				4,586	19.4	
	首都圏	賃料指数	中古マンション			106.6	0.6	
	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	11,868	△ 2.5	
		空室率		7.34%	△ 1.3	5.68%	△ 1.5	
	大阪主要6区	平均賃料		11,271	△ 0.6	11,167	△ 0.0	
		空室率		9.79%	0.3	9.13%	△ 1.9	
景気動向調査	全産業	%ポイント				7	9	2014年第2四半期の実績値
			不動産業			11	△ 3	
	不動産業	%ポイント	大企業			32	7	
			中堅企業			1	△ 4	
			中小企業			6	△ 8	

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

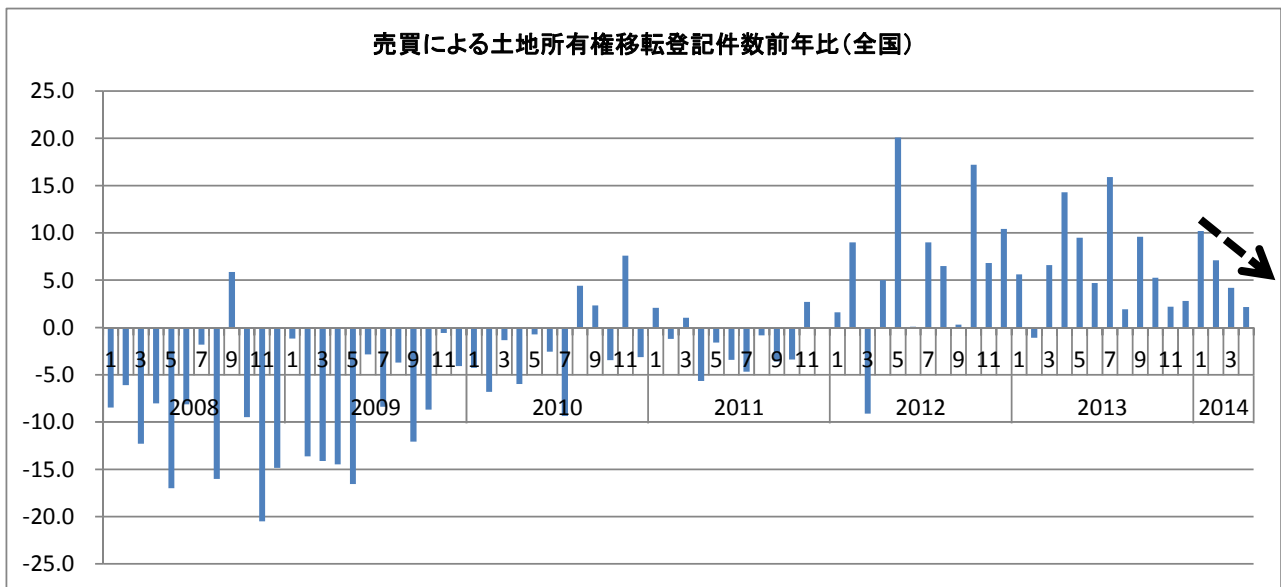
売買 ① 土地取引の動向

■ 件数推移

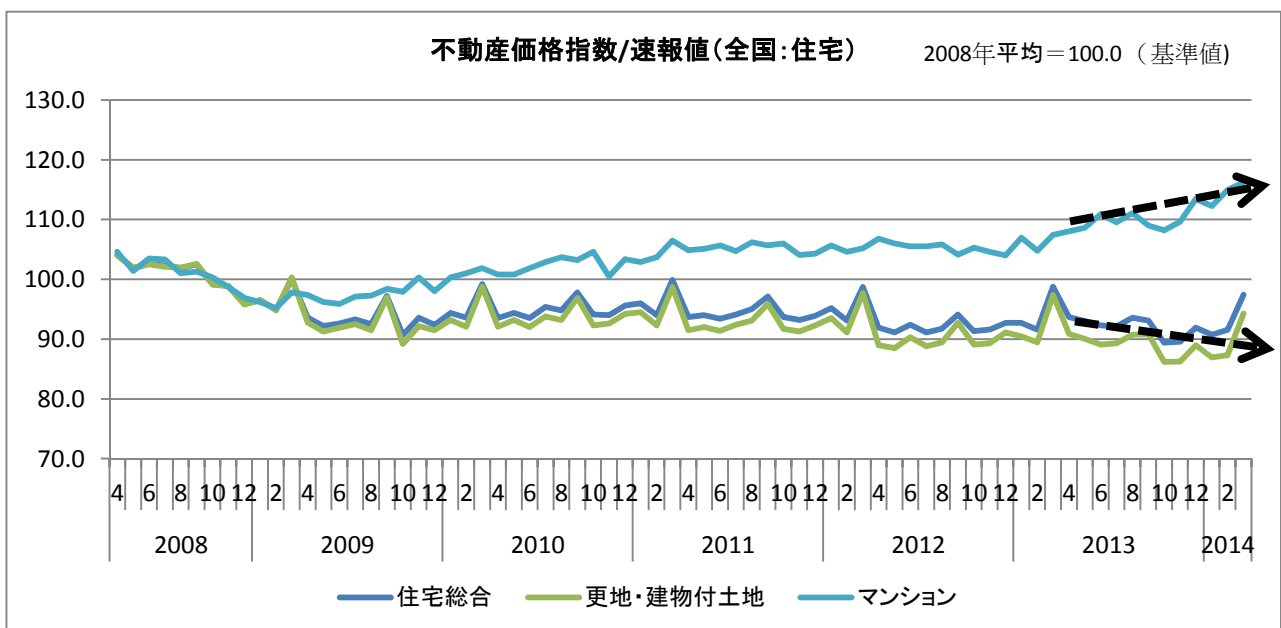
- 全国の4月の売買による土地所有権移転登記件数は、前年比+2.2%で14ヶ月連続で前年を上回った。首都圏は前年比+3.0%で5カ月連続プラス、近畿圏は+2.2%で3ヶ月連続プラス、その他地域は+1.7%で19ヶ月連続プラスだった。

■ 価格推移

- 全国住宅地の価格指数[速報値]3月は、住宅総合が前年比△1.3%で7ヶ月連続で前年を下回った。更地・建物付土地は△3.2%で7ヶ月連続で前年を下回った。マンションは+8.2%で15か月連続前年を上回った。



出典：法務省「法務統計月報」

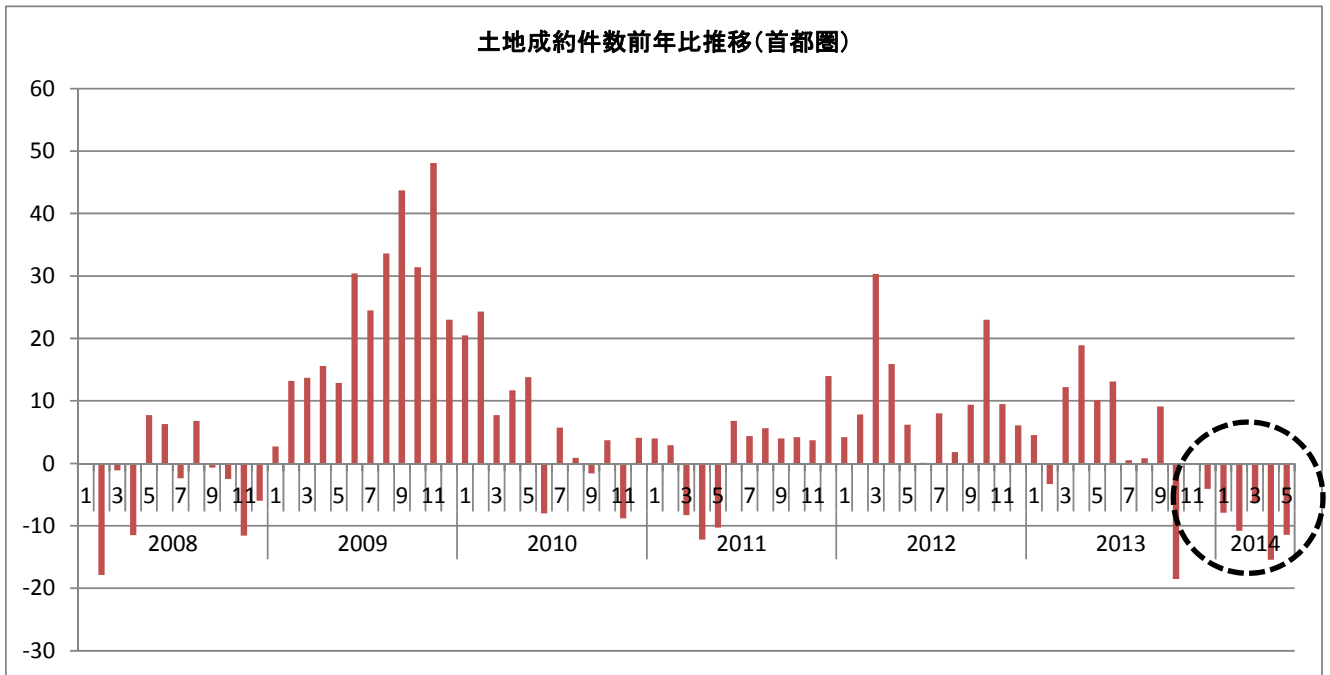


出典：国交省「土地総合情報ライブラリー」 4

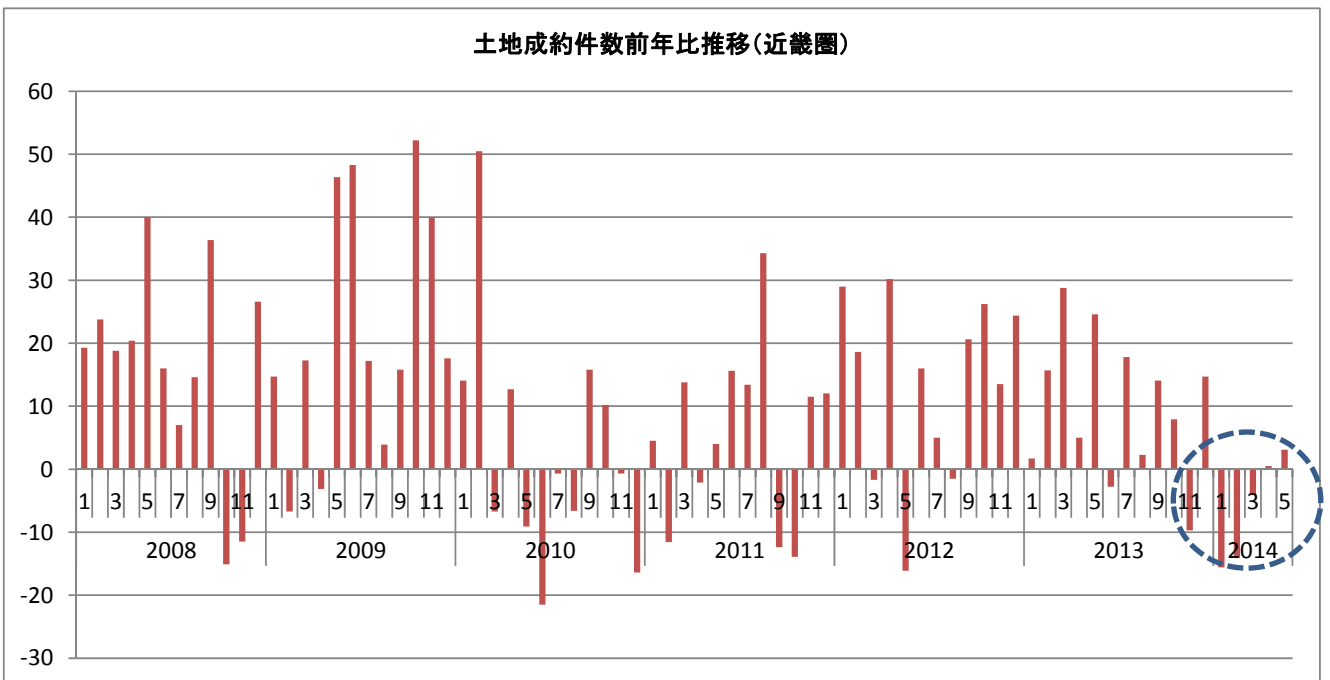
■ <参考> レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 2013年9月から2014年5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	5
首都圏成約件数前年比	9.1	-18.5	-0.2	-4.1	-7.9	-10.8	-6.3	-15.5	-11.4
近畿圏成約件数前年比	14.1	7.9	-9.7	14.7	-15.6	-14.1	-4.1	0.5	3.1



出典:(公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」



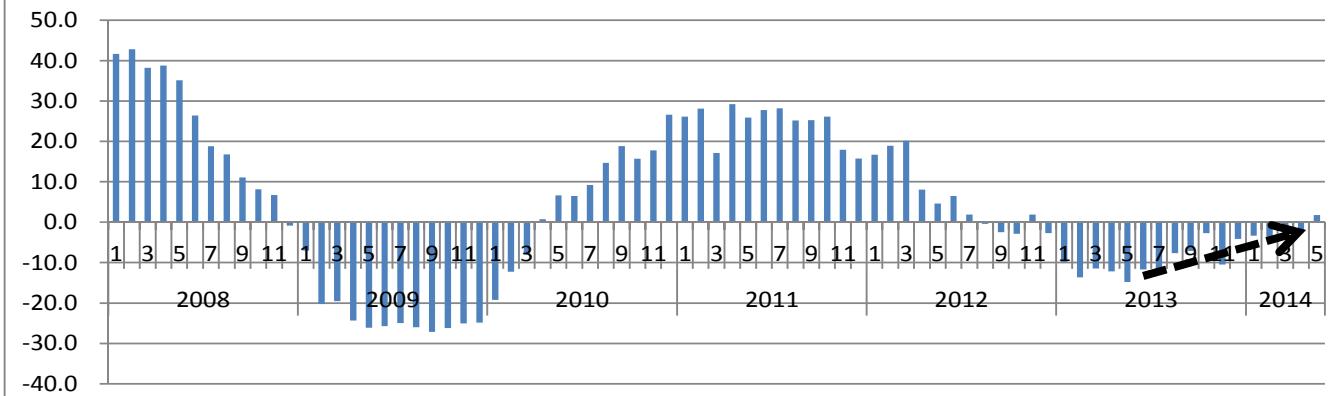
出典:(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」 5

売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

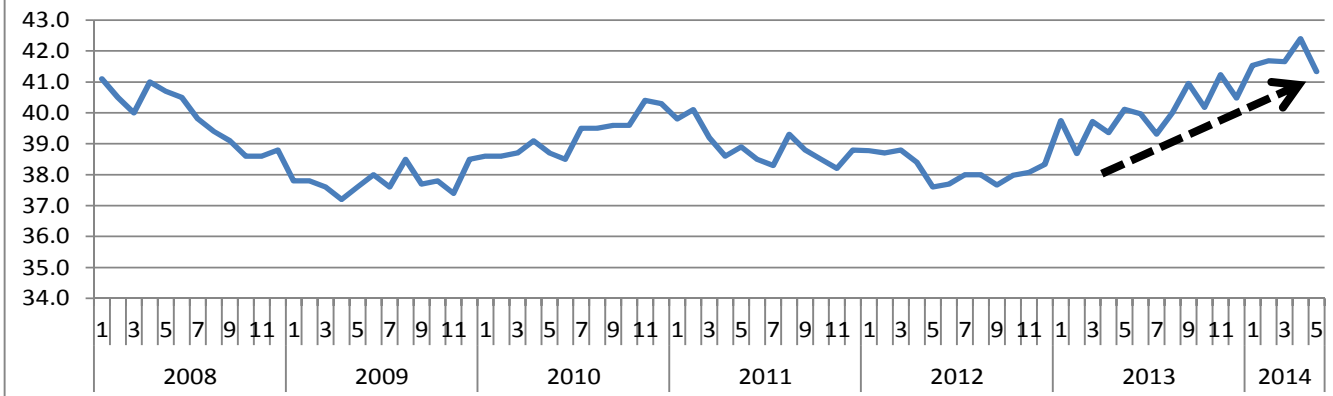
- 5月の新規登録件数は18ヶ月連続で前年を上回り、前年比+1.7%だった。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△14.2%だった。
- 成約平均㎡単価は17カ月連続で前年比を上回り、前年比+3.1%だった。

	2013				2014				
	9	10	11	12	1	2	3	4	5
成約件数前年比	12.5	11.7	21.3	22.7	6.8	-0.2	4.3	-10.7	-14.2
成約単価前年比	8.7	5.8	8.3	5.6	4.5	7.8	4.9	7.7	3.1

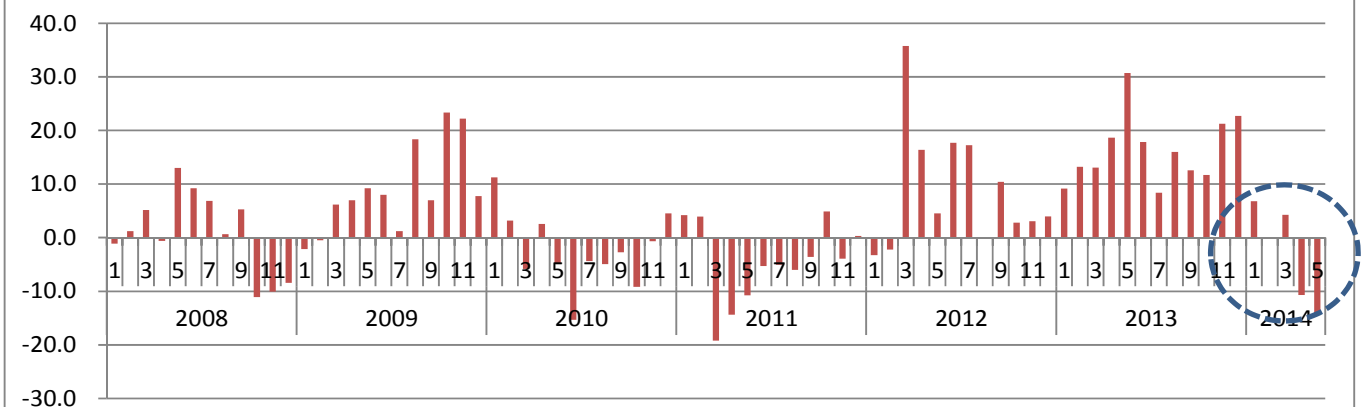
中古マンション新規登録件数前年比推移(首都圏)



中古マンション成約平均㎡単価推移(首都圏)



中古マンション成約件数前年比推移(首都圏)

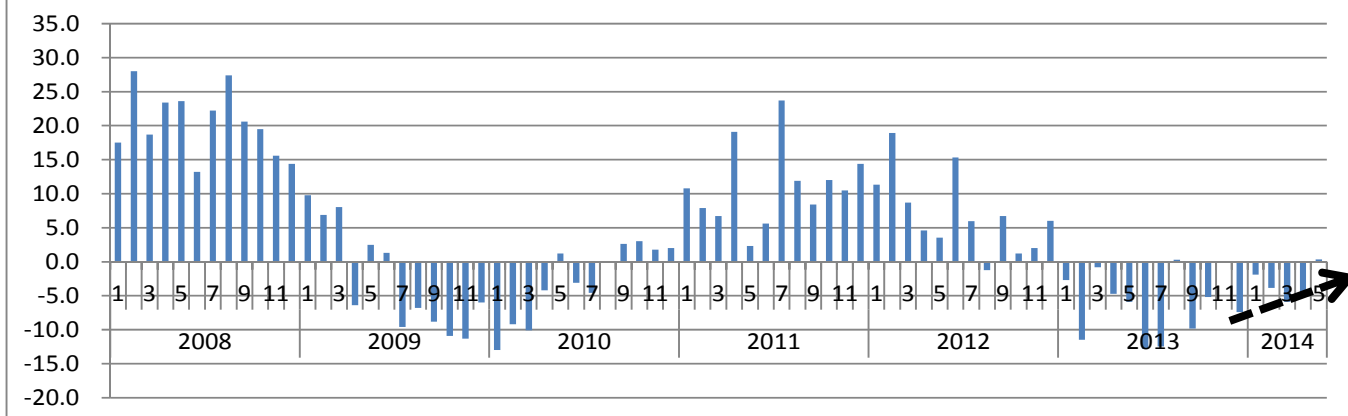


中古マンションの動向-2（近畿圏）

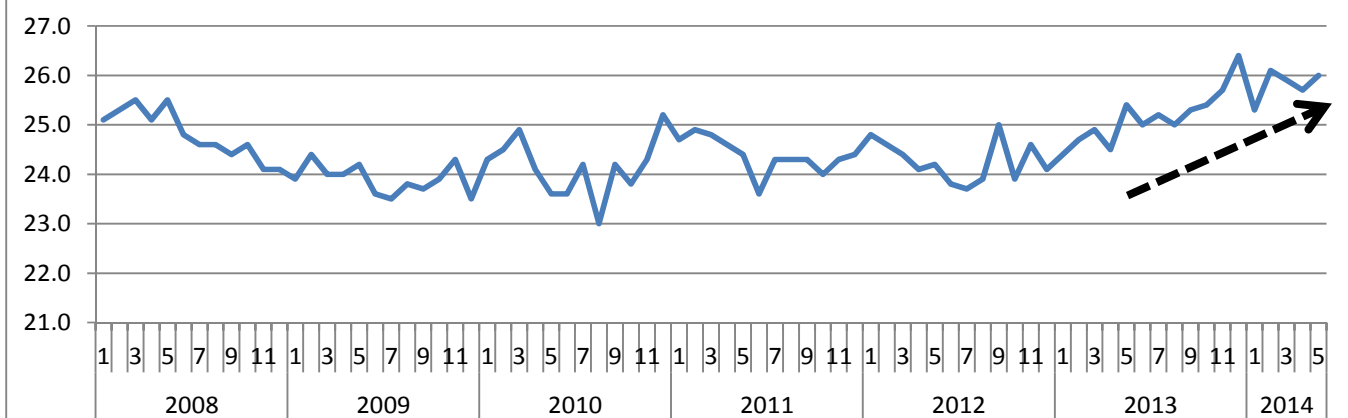
- 5月の新規登録件数は6ヶ月振りに前年を上回り、前年比+0.3%だった。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を下回り、△8.8%だった。
- 成約平均㎡単価は16ヶ月連続で前年を上回り、前年比+2.4%だった。

	2013				2014				
	9	10	11	12	1	2	3	4	5
成約件数前年比	7.2	4.9	16.0	13.3	-6.2	2.0	10.3	-10.0	-8.8
成約単価前年比	1.2	6.3	4.5	9.5	3.7	5.7	4.0	4.9	2.4

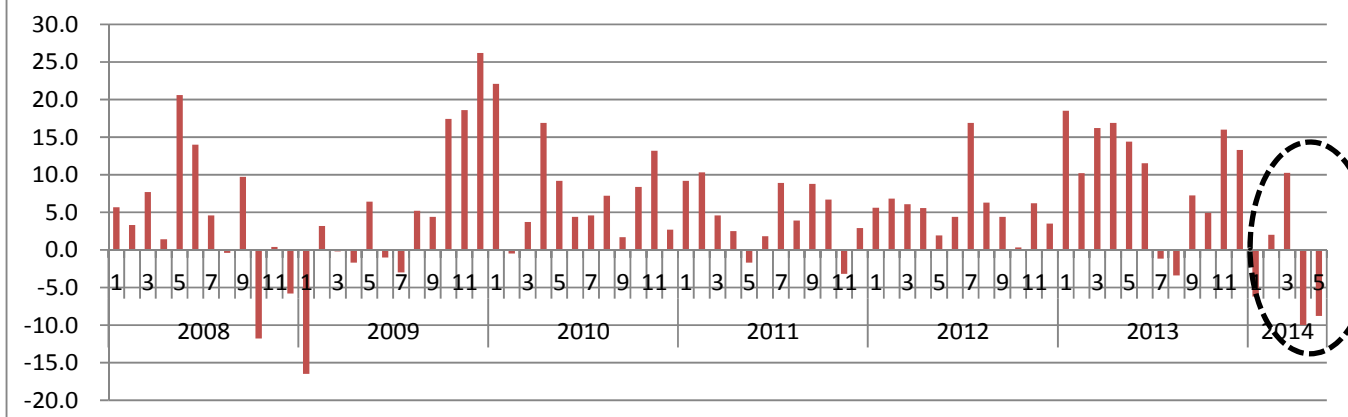
中古マンション新規登録件数前年比推移(近畿圏)



中古マンション成約平均㎡単価推移(近畿圏)



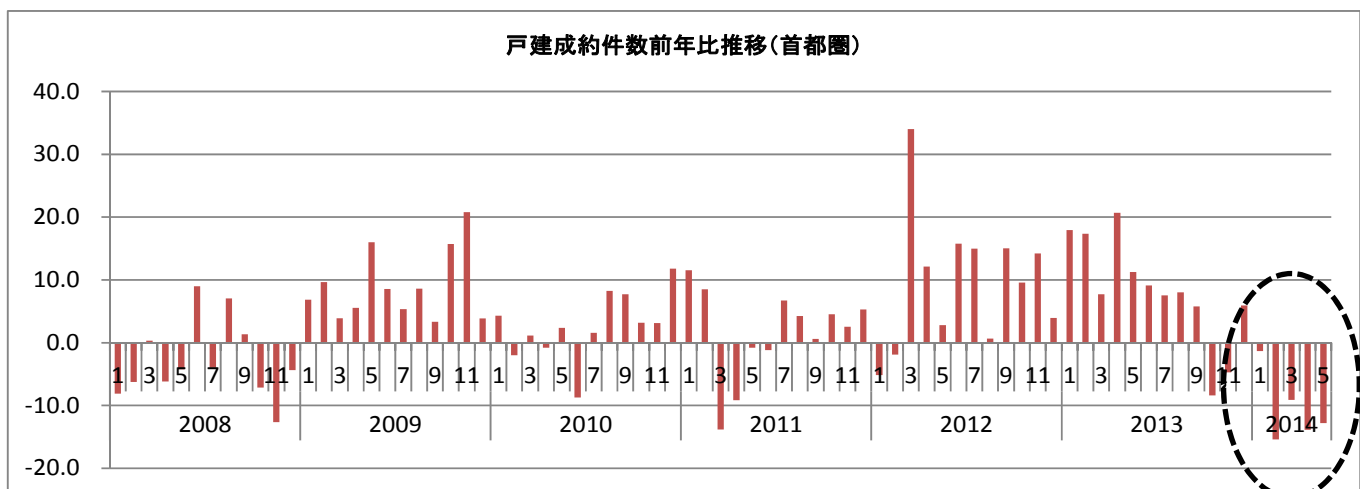
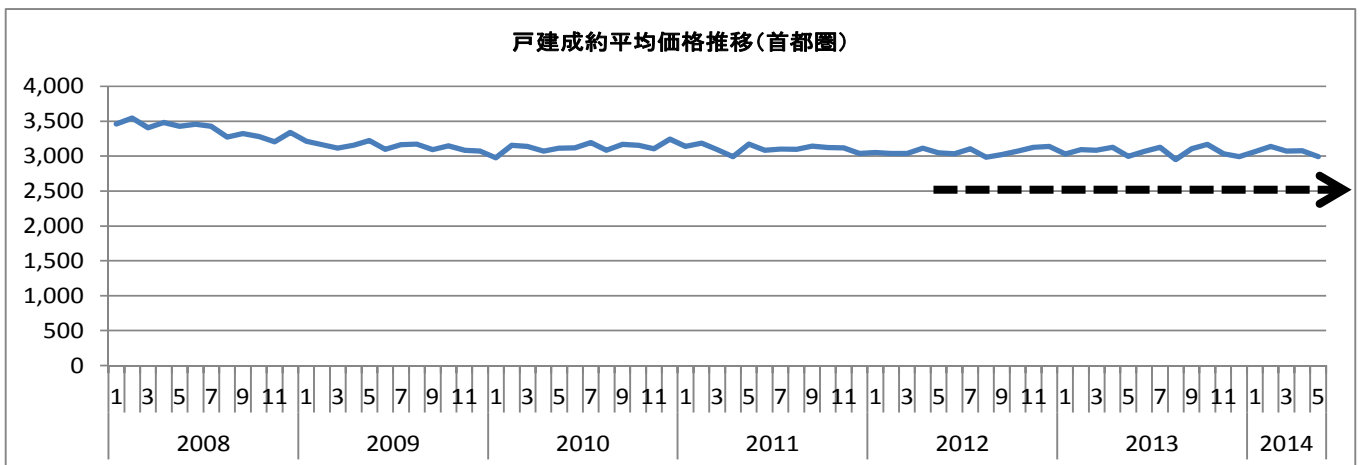
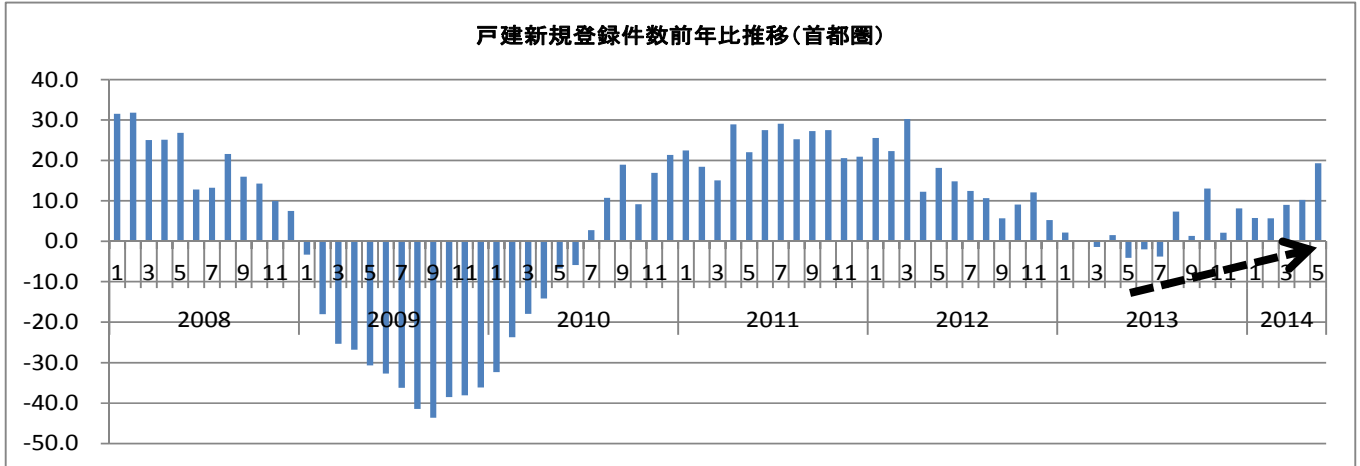
中古マンション成約件数前年比推移(近畿圏)



売買 ③ 戸建の動向-1（首都圏）

- 5月の新規登録件数は10ヶ月連続で前年を上回り、前年比+19.3%だった。
- 成約件数は5ヶ月連続で前年を下回り、△12.8%だった。
- 成約平均価格は3ヶ月連続で前年を下回り、△0.1%だった。

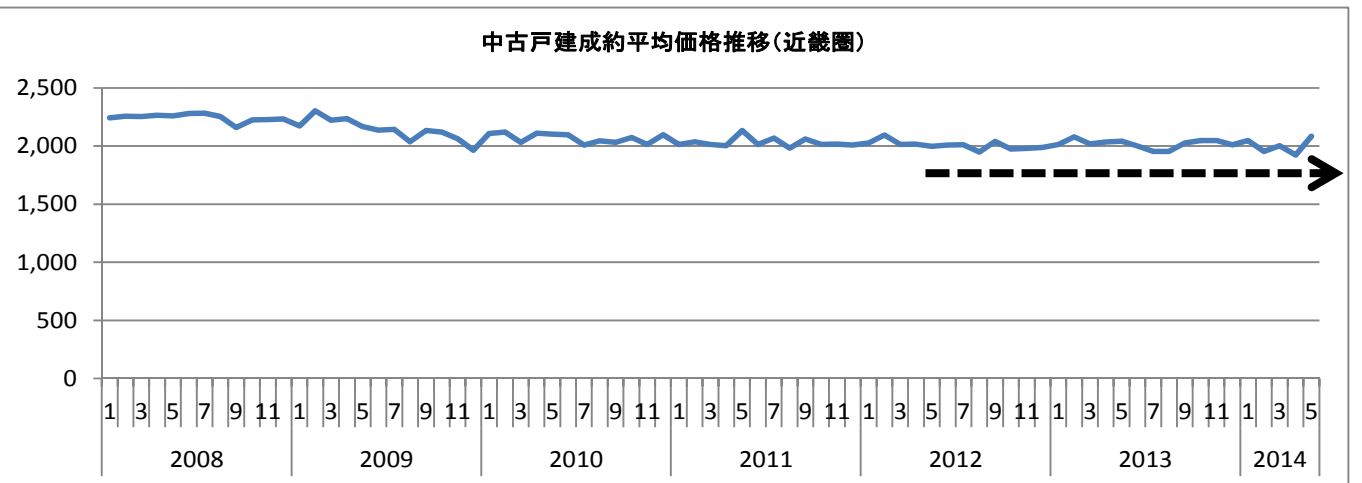
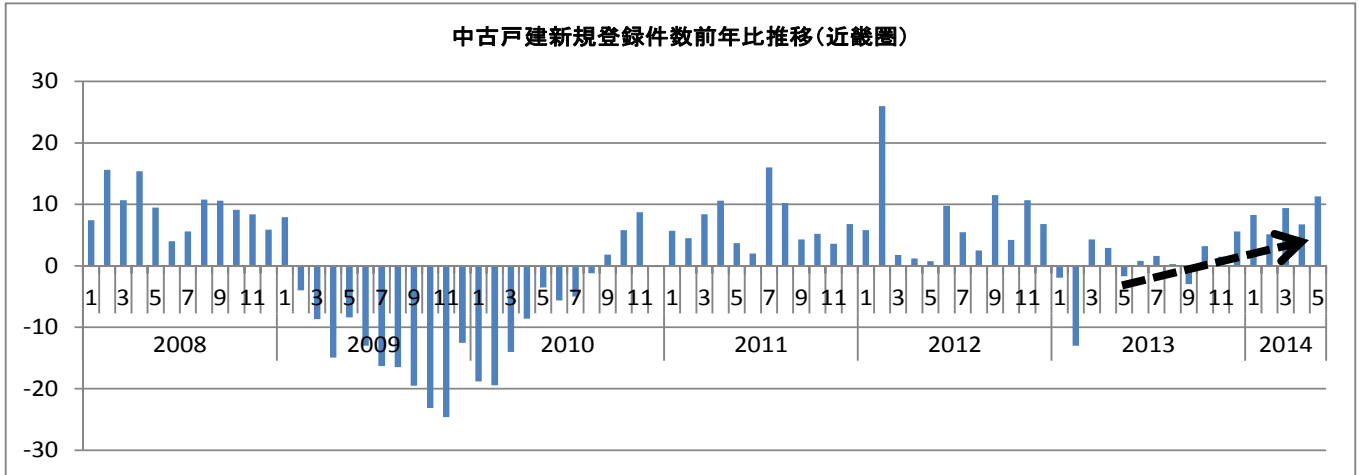
	2013				2014				
	9	10	11	12	1	2	3	4	5
成約件数前年比	5.8	-8.4	-4.7	5.9	-1.3	-15.4	-9.1	-13.9	-12.8



中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 5月の新規登録件数は8ヶ月連続で前年を上回り、前年比+11.3%だった。
- 成約件数は2カ月振連続で前年を下回り、前年比△10.8%だった。
- 成約平均価格は4ヶ月振りに前年を上回り、前年比+2.1%だった。

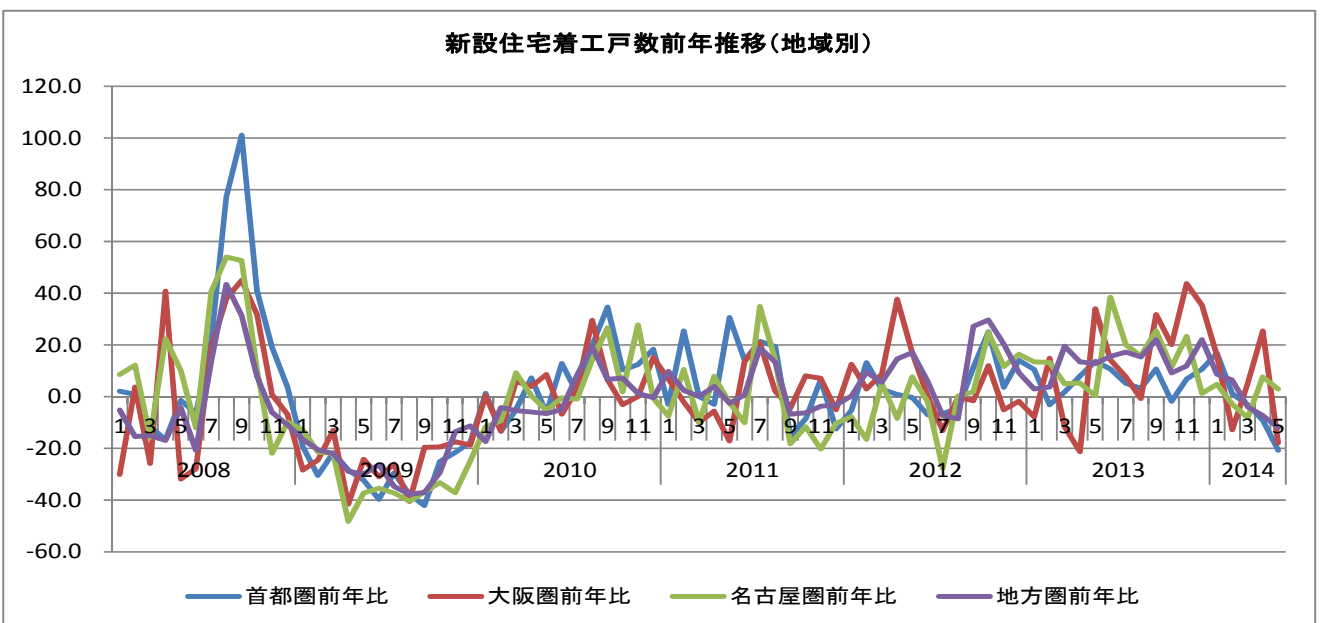
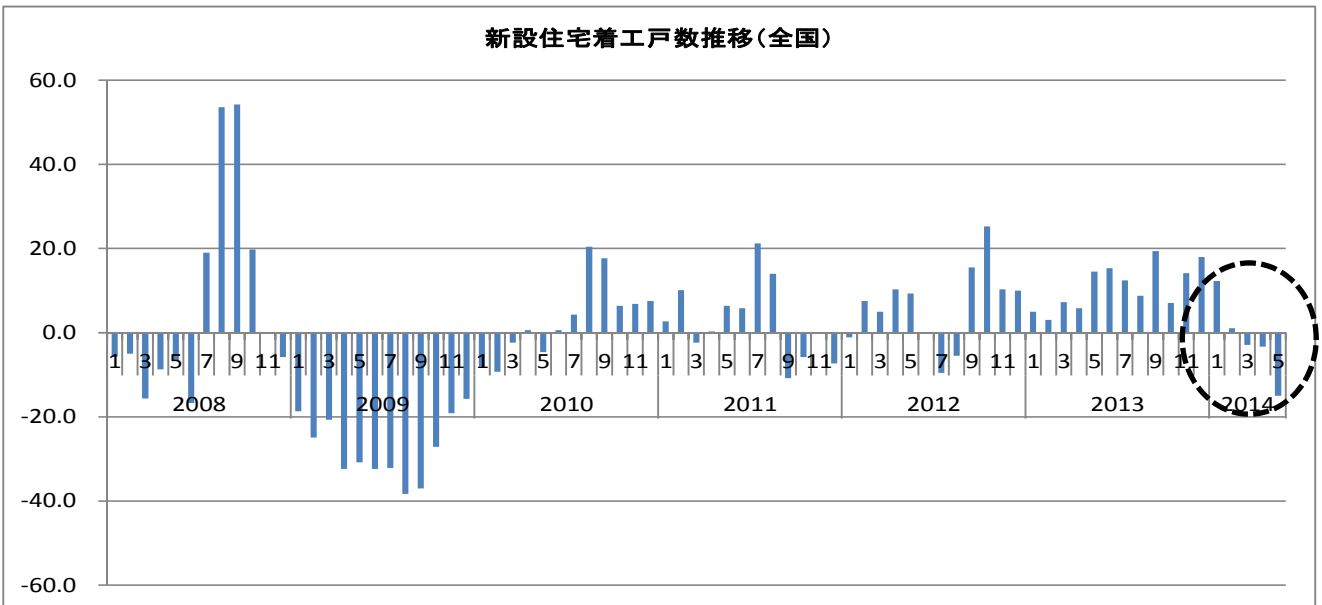
	2013				2014				
	9	10	11	12	1	2	3	4	5
成約件数前年比	3.4	6.4	-0.1	5.4	-1.9	-0.3	5.5	-5.5	-10.8



新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 5月の全国の着工戸数は3ヶ月連続で前年を下回り、前年比△15.0%だった。
- 地域別では、首都圏=△20.8%(3ヶ月連続減)、大阪圏=△17.9%(2ヶ月振り減)、名古屋圏=+2.9%(2ヶ月連続増)、地方圏=△12.0%(3ヶ月連続減)だった。昨年9月からの推移は以下の通り。

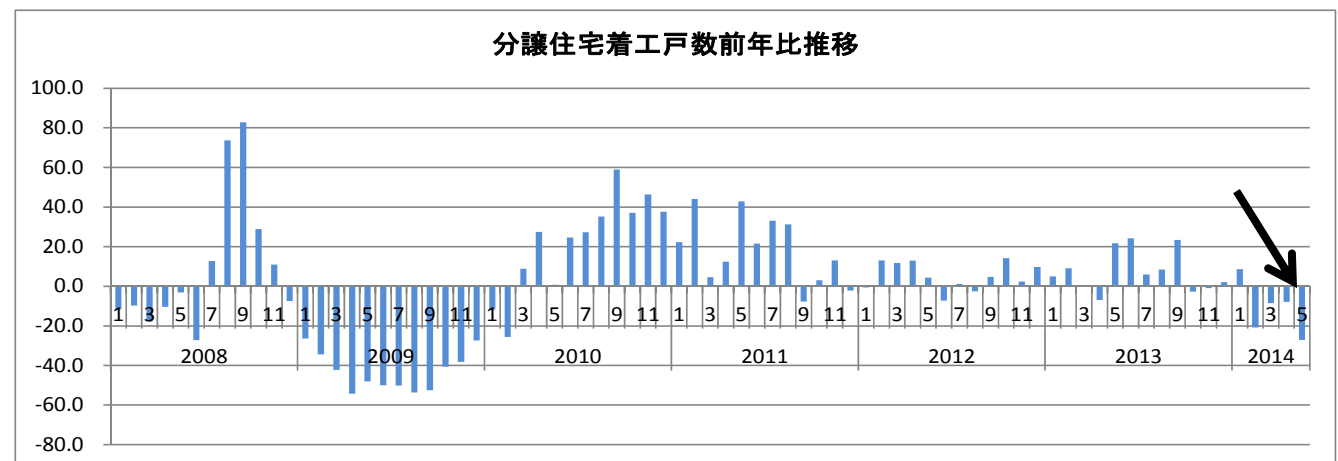
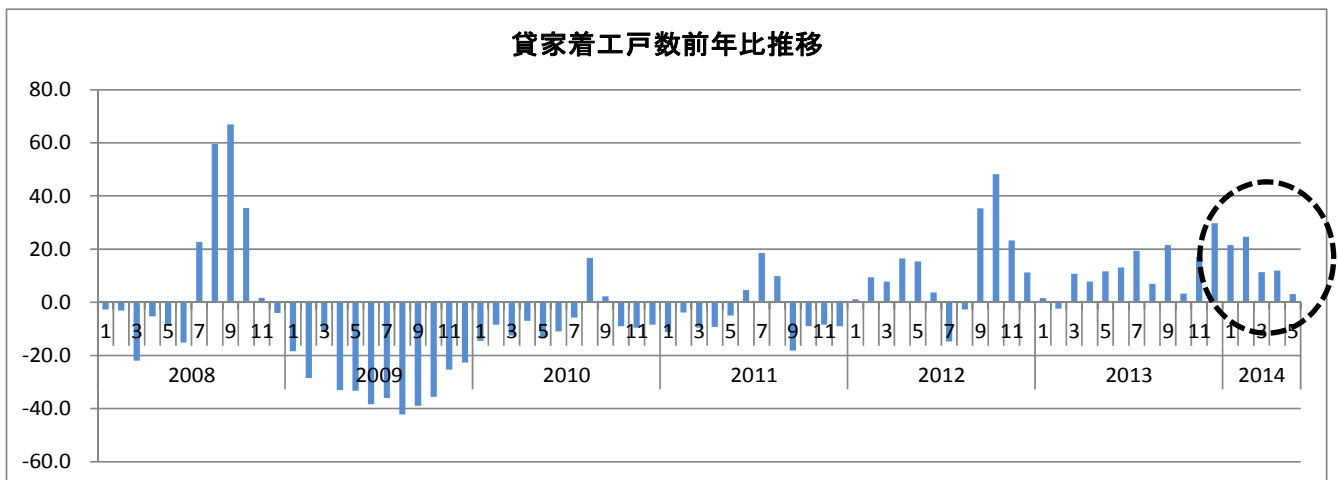
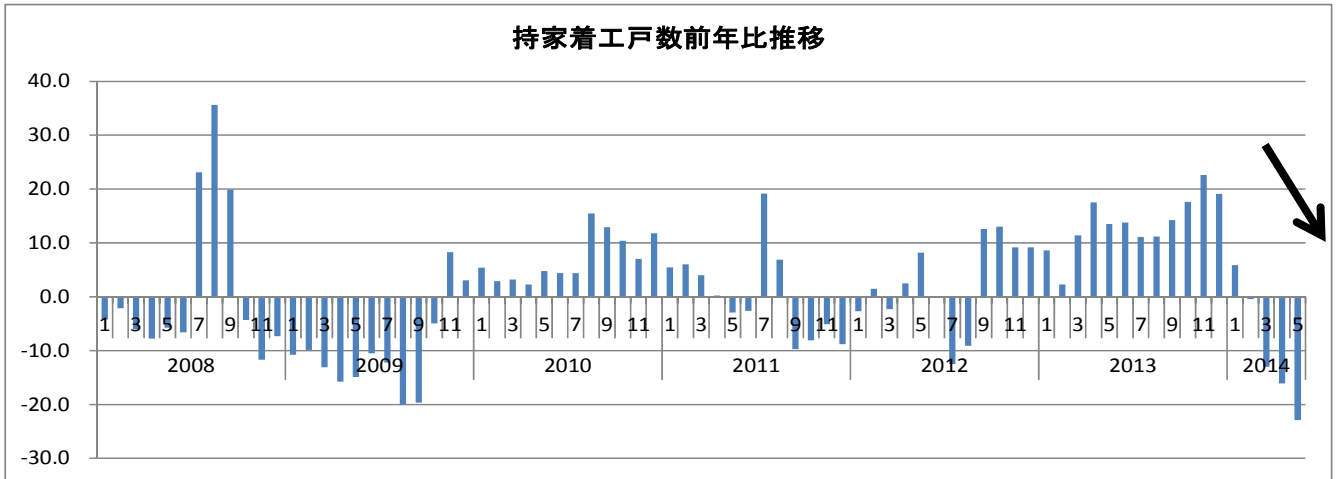
	2013				2014				
	9	10	11	12	1	2	3	4	4
総数前年比	19.4	7.1	14.1	18.0	12.3	1.0	-2.9	-3.3	-15.0
首都圏前年比	10.7	-1.8	6.8	10.6	16.8	1.1	-3.1	-9.1	-20.8
大阪圏前年比	31.8	20.1	43.7	35.3	15.7	-12.8	5.0	25.4	-17.9
名古屋圏前年比	25.3	11.5	23.3	1.3	4.7	-3.0	-8.2	7.7	2.9
地方圏前年比	22.0	9.2	11.8	22.0	8.7	6.3	-3.9	-7.4	-12.0



新設着工戸数の動向-2(種類別)

- 種別では、持家=△22.9%(4ヶ月連続減)、貸家=+3.1%(15ヶ月連続増)、分譲住宅=△27.1%(4ヶ月連続減)だった

	2013				2014				
	9	10	11	12	1	2	3	4	5
総数前年比	19.4	7.1	14.1	18.0	12.3	1.0	-2.9	-3.3	-15.0
持家前年比	14.2	17.6	22.6	19.1	5.9	-0.4	-13.0	-16.1	-22.9
貸家前年比	21.5	3.3	17.1	29.8	21.5	24.7	11.3	12.0	3.1
分譲住宅前年比	23.5	-2.7	-1.0	2.1	8.6	-20.9	-8.5	-7.8	-27.1



新築マンションの動向-1(供給戸数と平均坪単価)

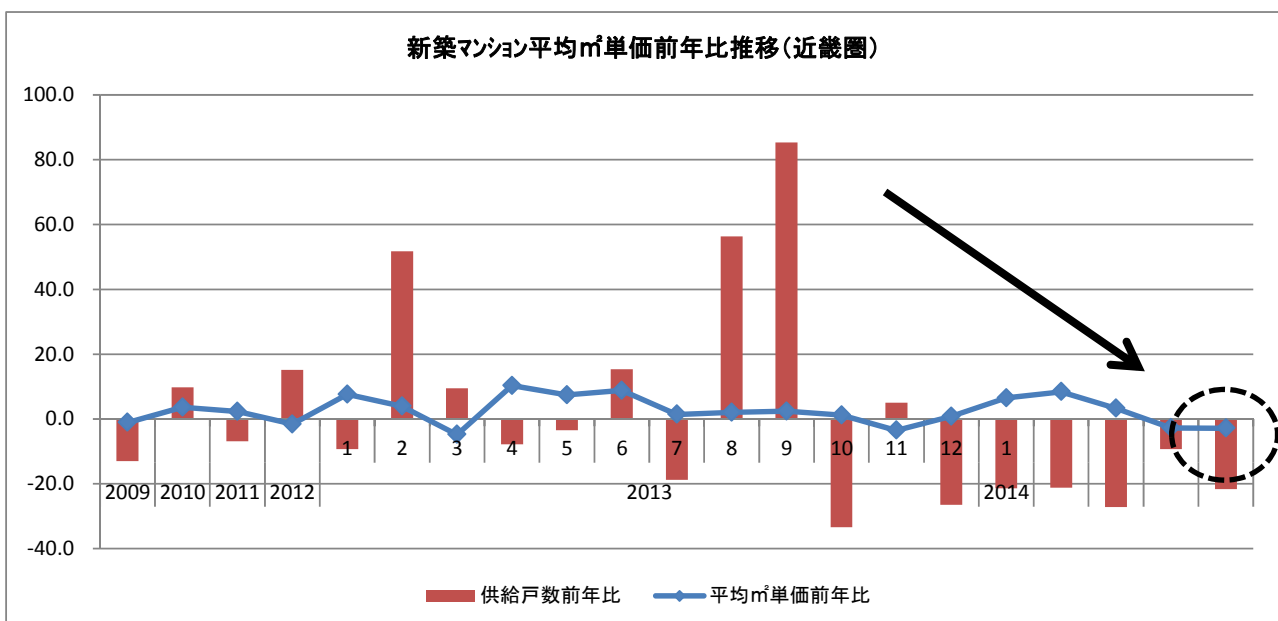
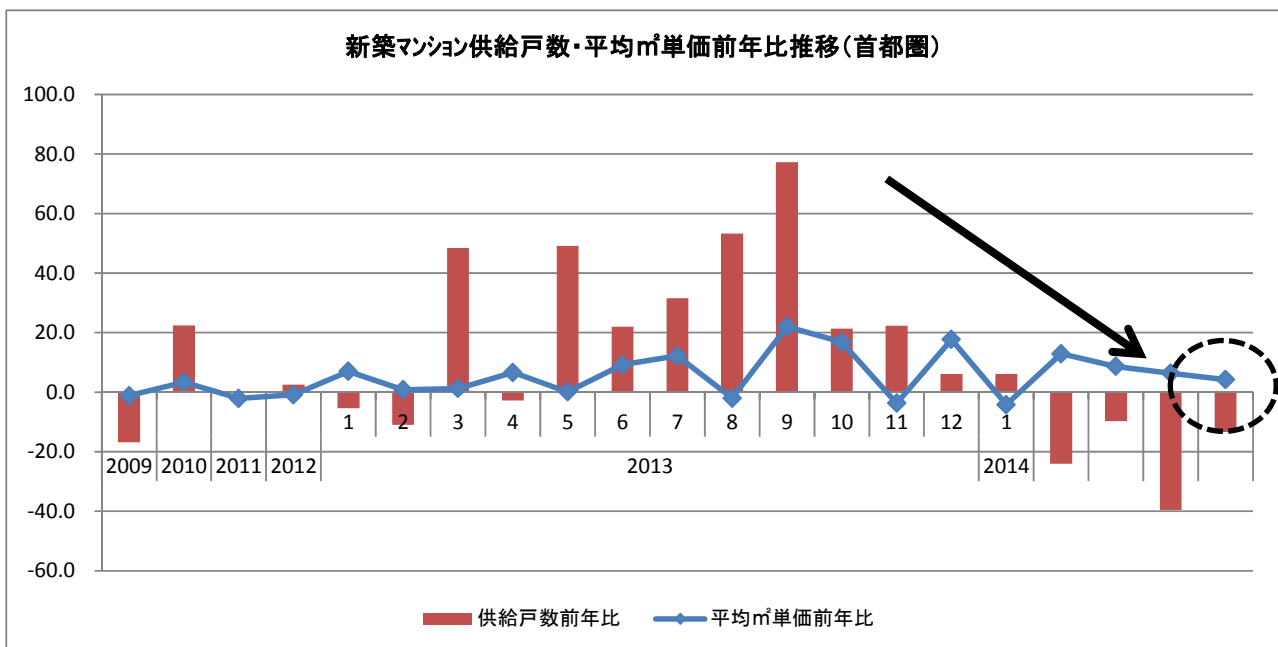
■ 首都圏

- 5月の供給戸数は4ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 13.4\%$ だった。平均 m^2 単価は4ヶ月連続で前年を上回り、 $+4.2\%$ だった。

■ 近畿圏

- 5月の供給戸数は6か月連続で前年を下回り $\Delta 21.7\%$ だった。平均 m^2 単価は2ヶ月連続で前年比を下回り、 $\Delta 2.9\%$ だった。

	2013					2014				
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
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	-13.4
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	-21.7

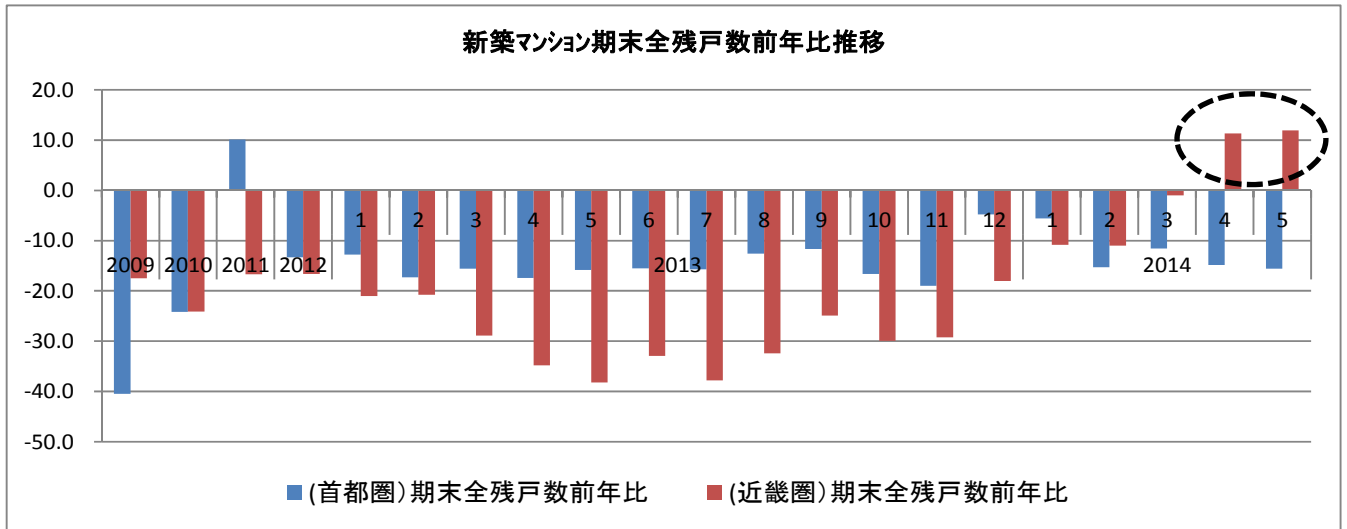


新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末残戸数

- 首都圏は22ヶ月連続で前年比を下回り、5月は△15.6%だった。2008年12月に12427戸あった残戸数は、5月には3668戸まで減少した。
- 近畿圏は2014年4月に59ヶ月振りに前年比を上回った。5月も2ヶ月連続で前年を上回り、+12.0%だった。

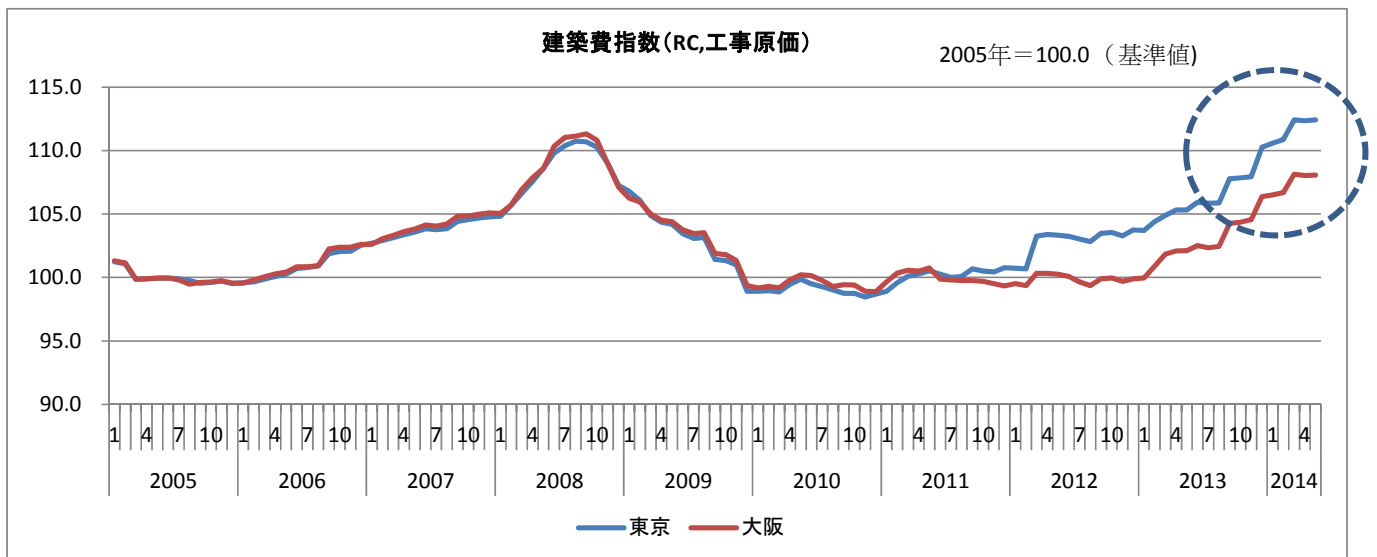
	2013					2014				
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
首都圏残戸数前年比	-12.6	-11.7	-16.6	-19.0	-4.8	-5.6	-15.3	-11.5	-14.9	-15.6
近畿圏残戸数前年比	-32.4	-24.9	-29.9	-29.3	-18.0	-10.8	-11.0	-1.0	11.4	12.0



■ 建築費

出典: 株式会社不動産経済研究所

- RCの建築費指数(集合住宅RC工事原価)は2012年より上昇基調にある。
- 5月は前年比で東京は+7.1P、大阪は+6.0P上昇した。しかし、前月比では、東京は+0.1P、大阪も+0.1と2ヶ月振りに上昇した。



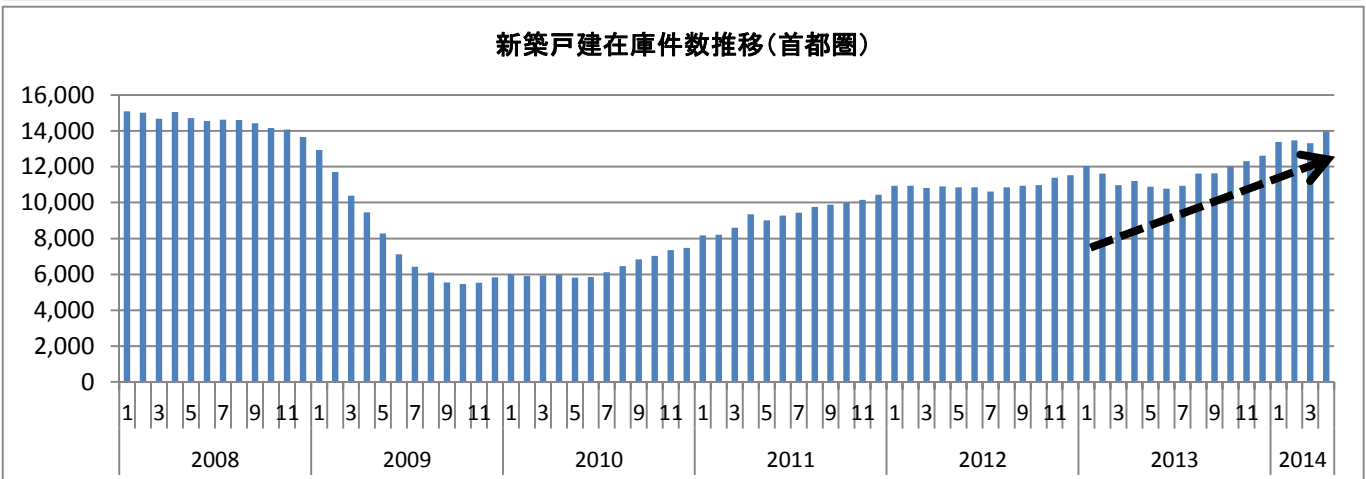
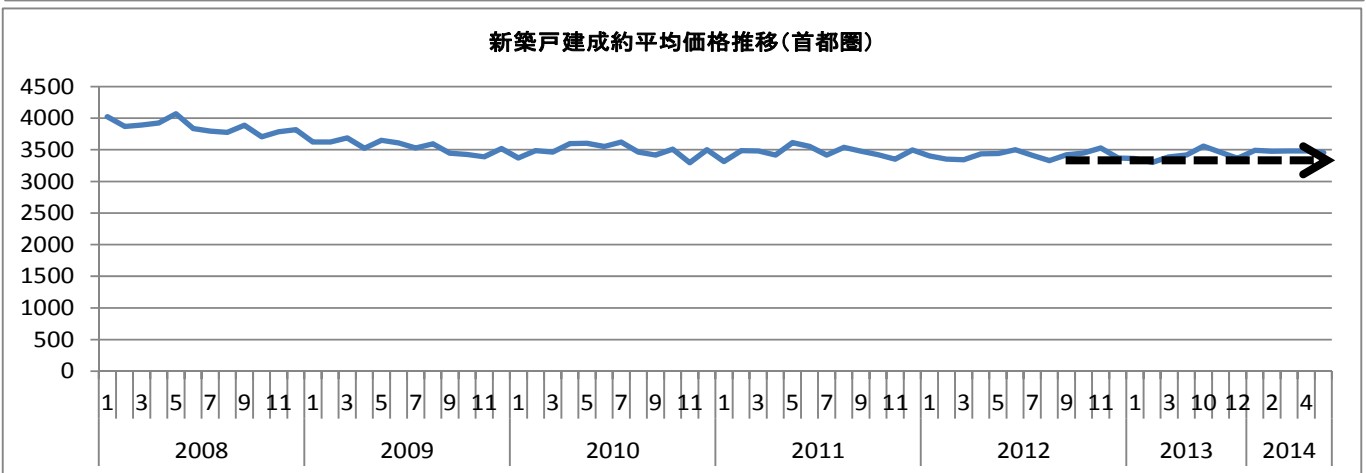
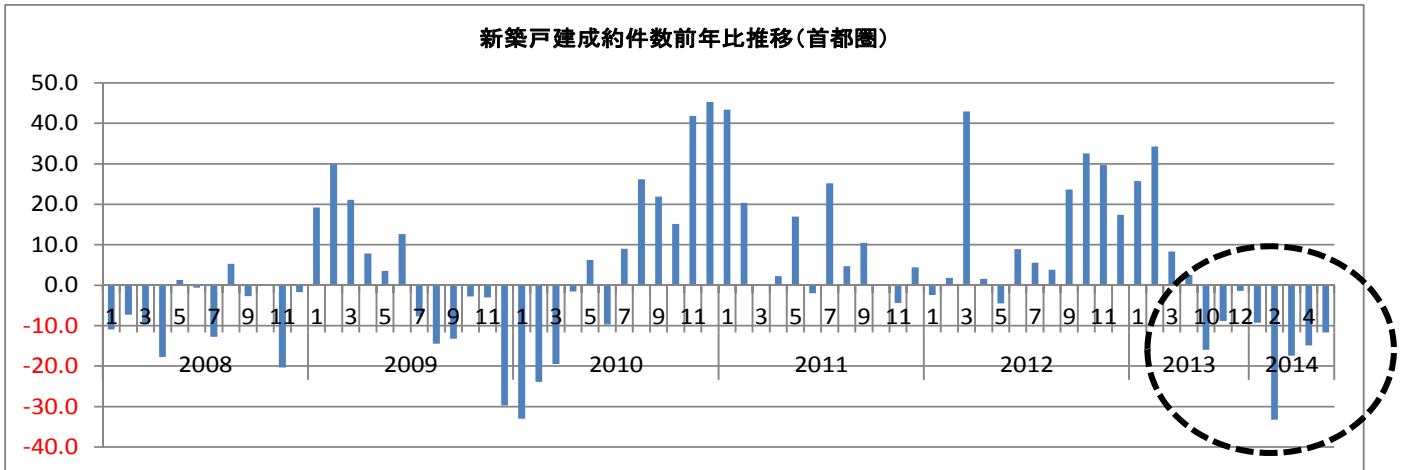
出典: (一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

新築戸建の動向(首都圏)

■ 新規登録物件と成約物件の動向

- 5月の成約件数は8ヶ月連続で前年を下回り、前年比 Δ 11.7%だった
- 成約平均価格は5ヶ月振りに前年を下回り、前年比 Δ 0.4%だった。
- 在庫件数は11ヶ月連続で前年を上回り、前年比+30%だった。

	2013				2014				
	9	10	11	12	1	2	3	4	5
成約件数前年比	2.5	-16.0	-8.8	-1.4	-9.3	-33.2	-17.4	-14.9	-11.7



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」

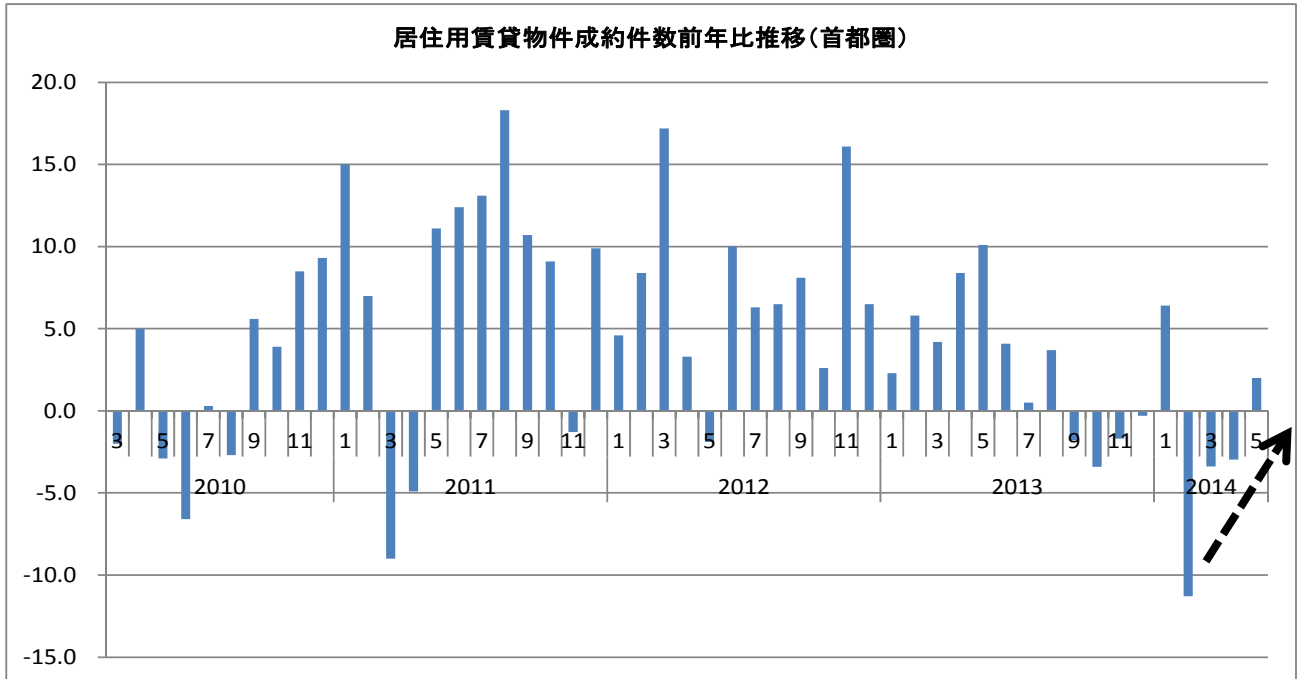
居住用賃貸の動向

■ 成約件数の動向(首都圏)

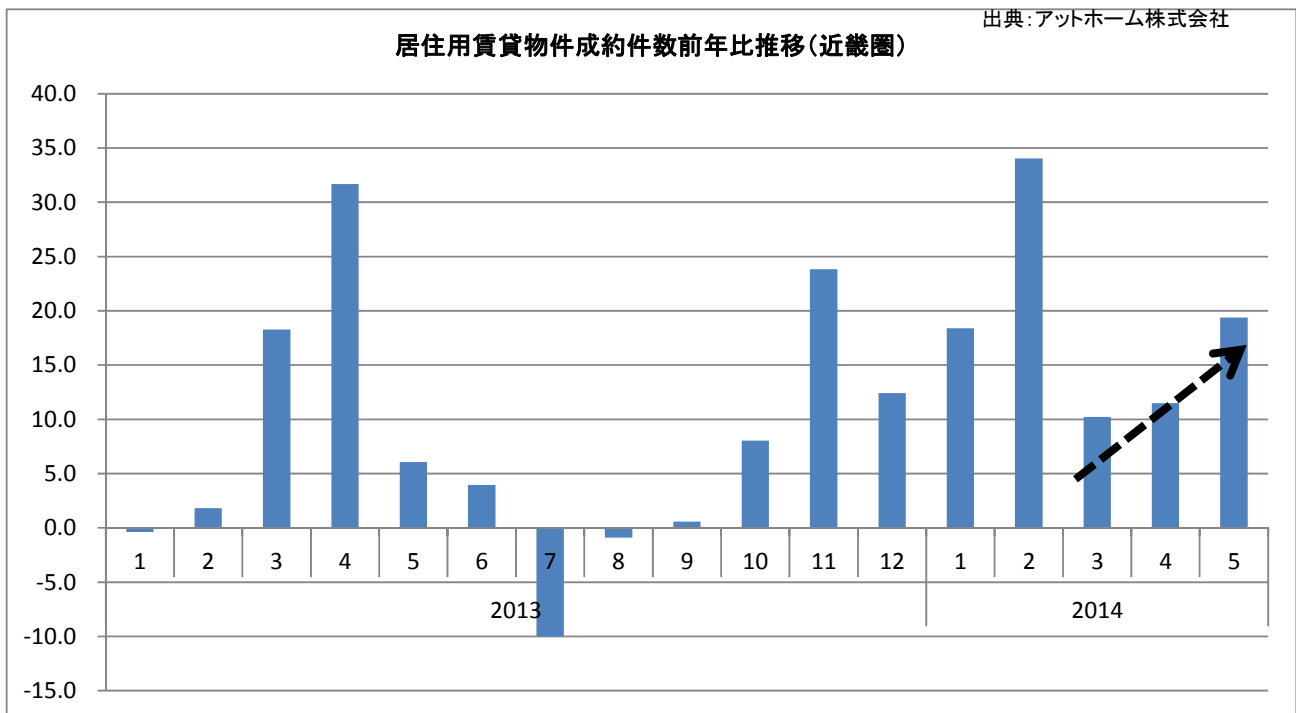
- 5月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は4ヶ月振りに前年を上回り、前年比+2.0%だった。

■ 成約件数の動向(近畿圏)

- 5月の近畿圏の成約件数は、9ヶ月連続して前年を上回り、前年比+19.4%だった。



出典: アットホーム株式会社



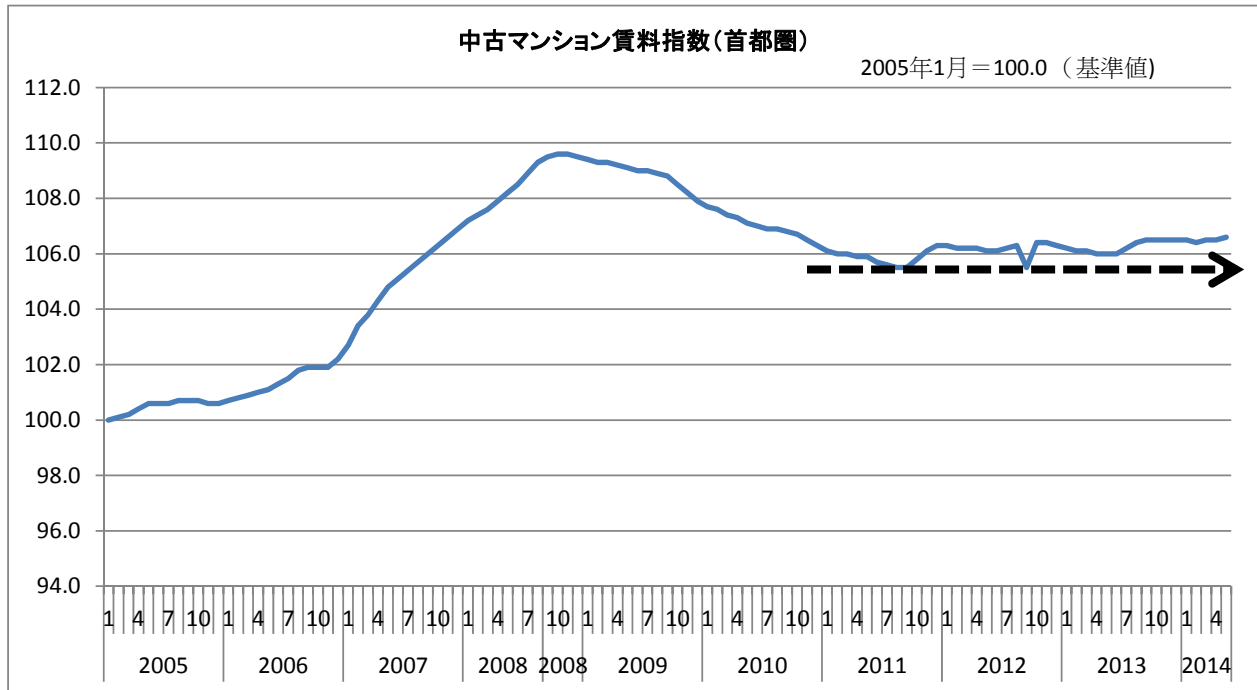
居住用賃貸の動向

■ 賃料の動向(首都圏)

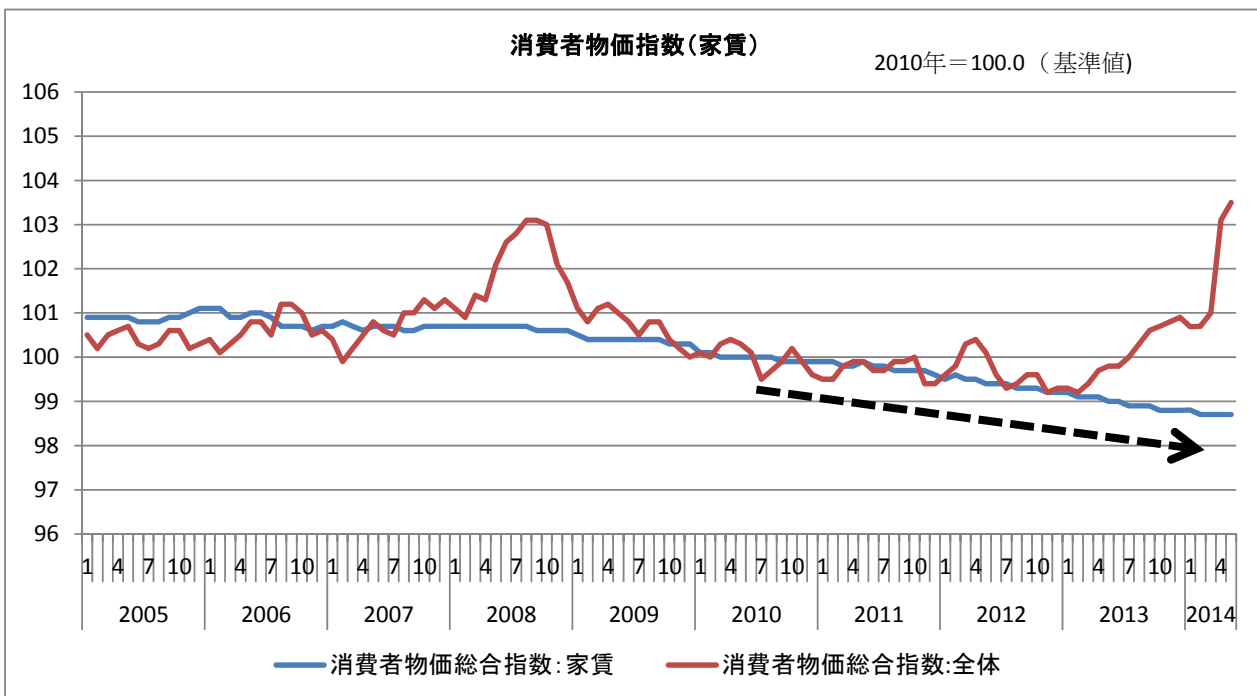
- 中古マンション賃料指数は2011年以降は安定的に推移している。5月是对前年比で+0.6p、対前月比で+0.1Pだった。

■ 消費者物価指数:家賃の動向(全国)

- 家賃は2008年10月より68ヶ月連続して前年を下回り、5月は前年比△0.4Pだった(消費者物価指数全体は前年比+3.7P)。



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」

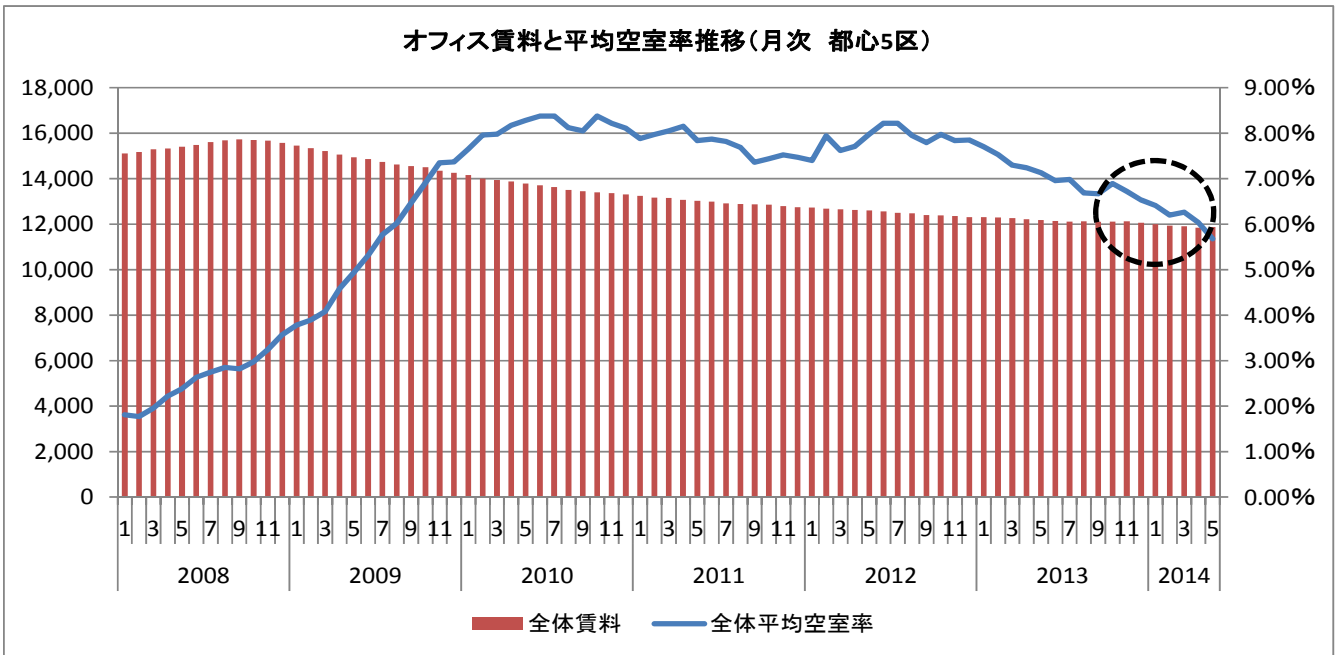
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

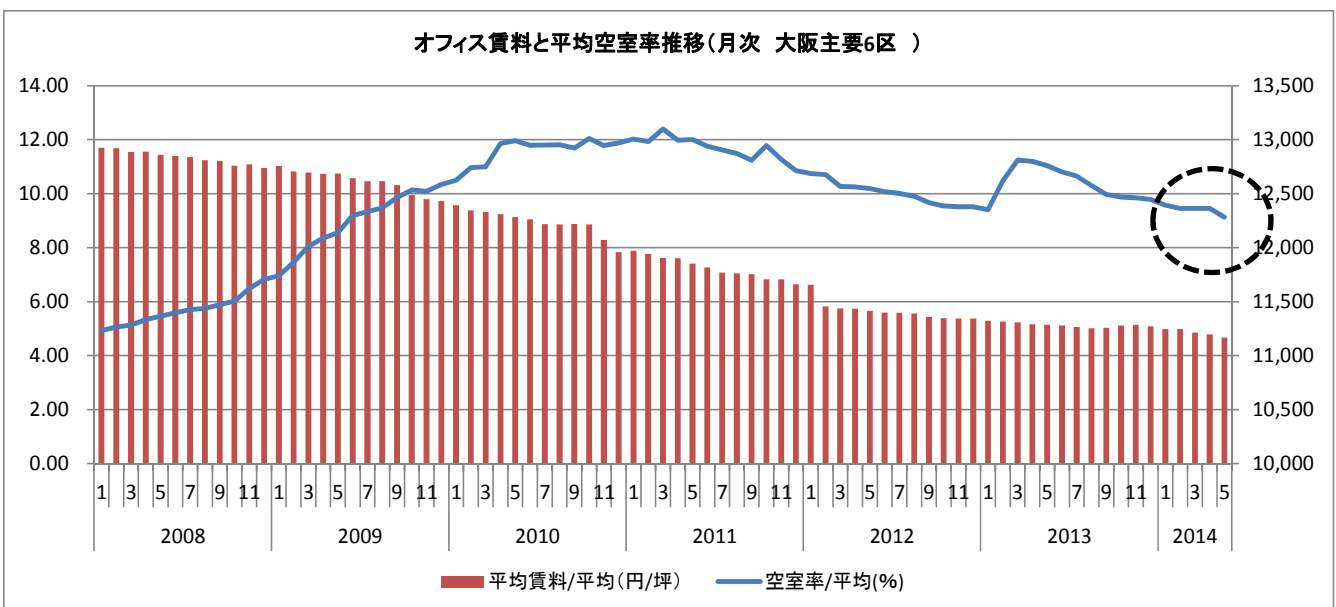
- 5月の都心5区のオフィス賃料は、62ヶ月連続で前年を下回り、前年比△2.5%だった。
- 空室率は、15か月連続して改善しており、前年比1.5P改善した。

■ 大阪主要6区

- 5月の大阪主要6区のオフィス賃料は、68ヶ月連続で前年を下回り、前年比△1.0%だった。
- 空室率は、4か月連続して改善しており、前年比1.9P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」

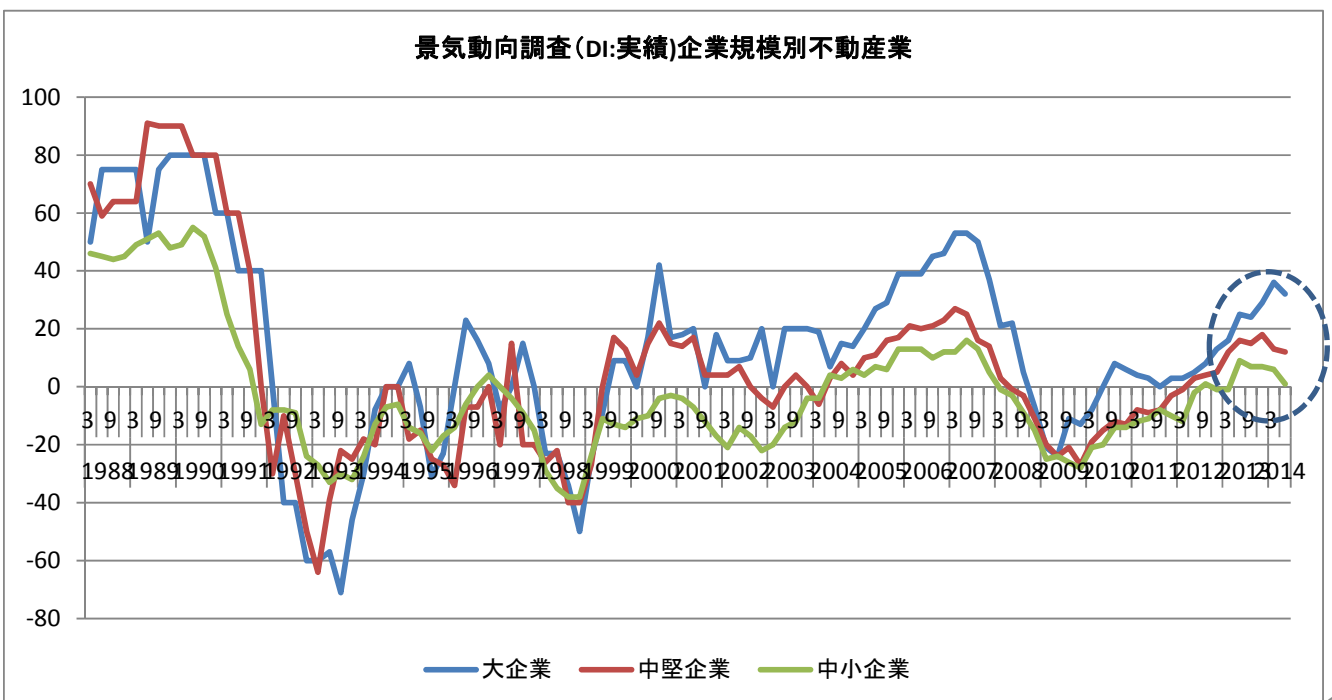
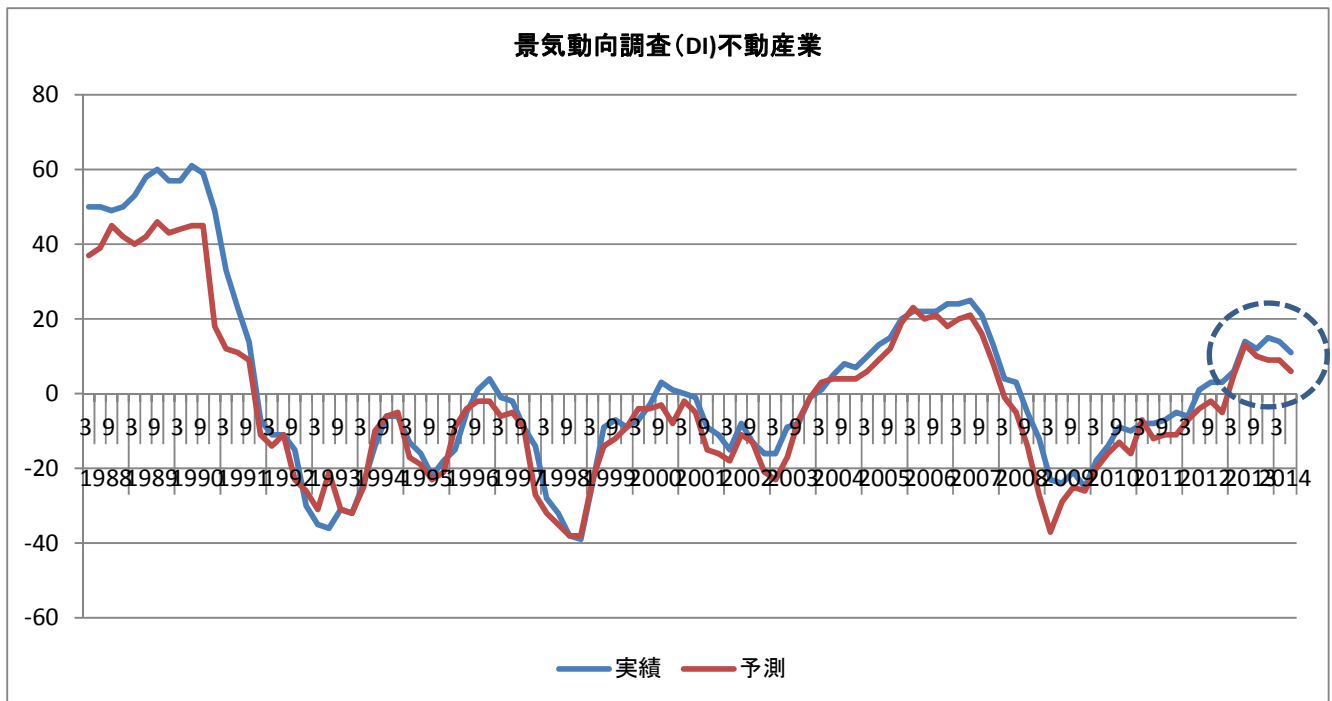


出典:三鬼商事株式会社「オフィスデータ」

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9期連続でプラス、2014年第2四半期は+11%ポイントだが、(全産業は4期連続プラス、+7%ホ前期比は2期連続で悪化し、 $\Delta 3P$ だった。
- 不動産業企業規模別では、大企業は17期連続でプラスで+32%ポイント(前期比 $\Delta 4P$)、中堅企業は9期連続でプラスで+12%ポイント(前期比 $\Delta 1P$)、中小企業は5期連続でプラスで+1%ポイント(前期比 $\Delta 5P$)。



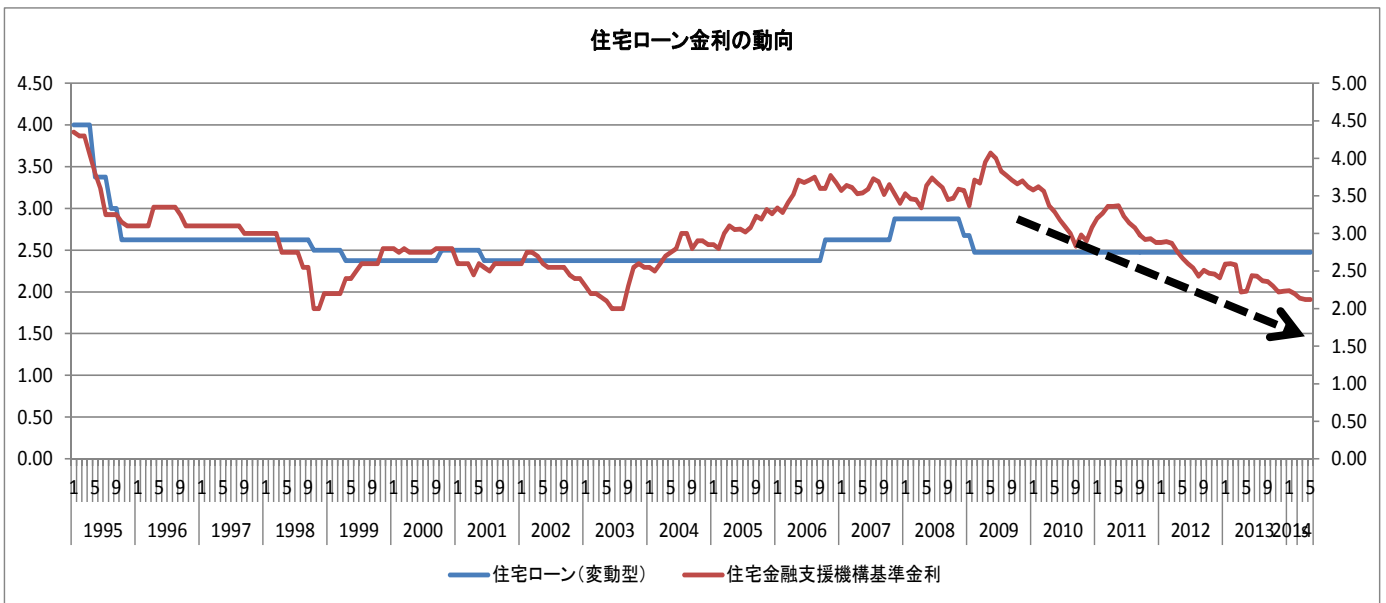
経済動向

■ 金利動向

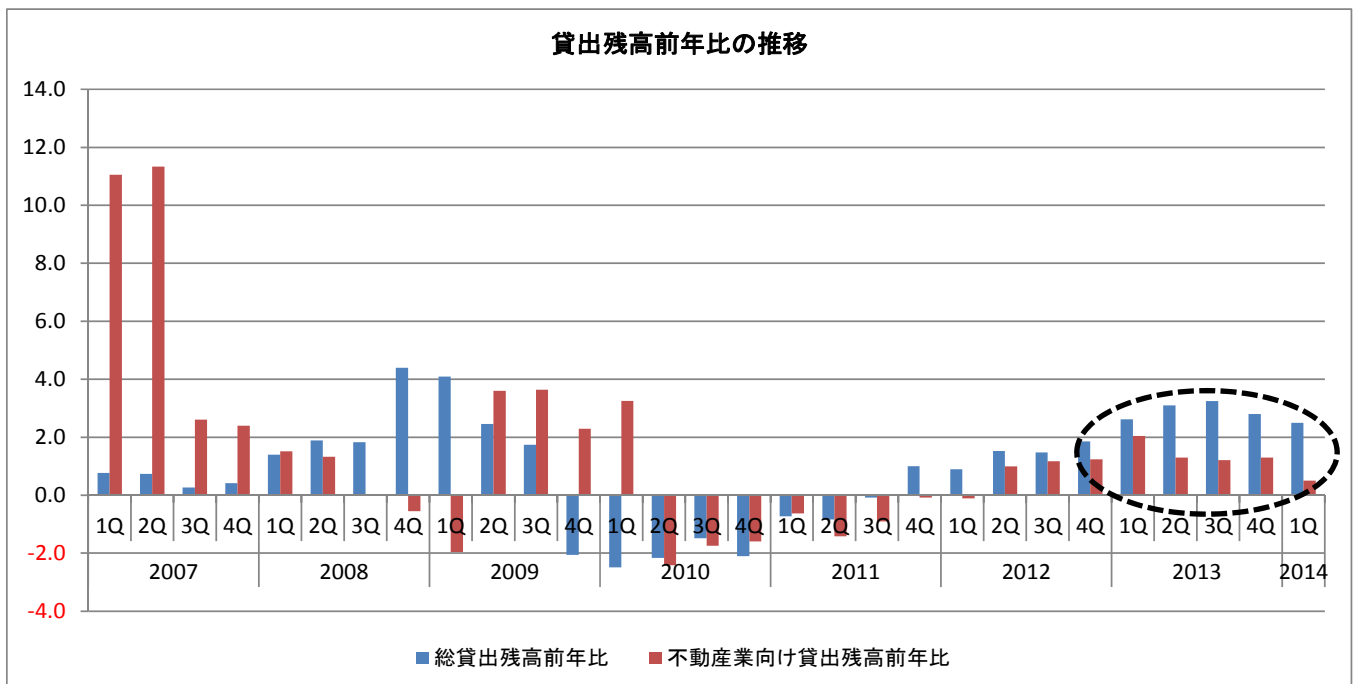
- 金利は引き続き低い水準にある。2014年5月1日時点の住宅金融支援機構基準金利は、2.12%で2011年12月より30か月連続(月初数字)で前年を下回っている。

■ 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



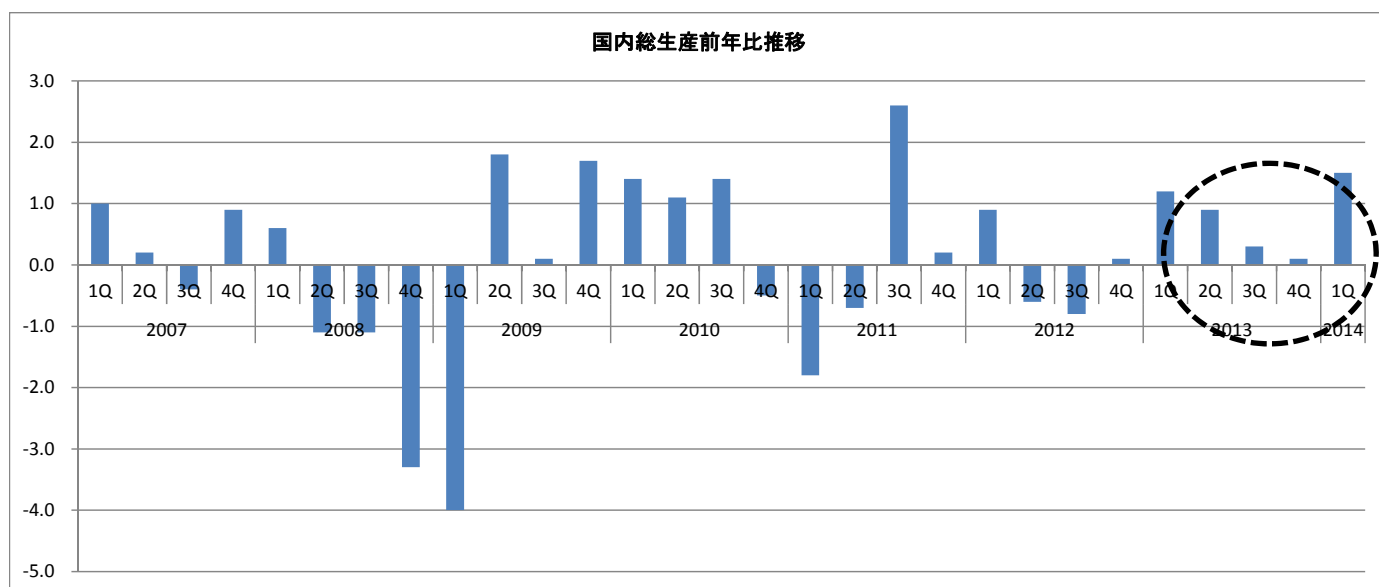
出典: 日本銀行「金融経済統計月報」

■ 国内総生産

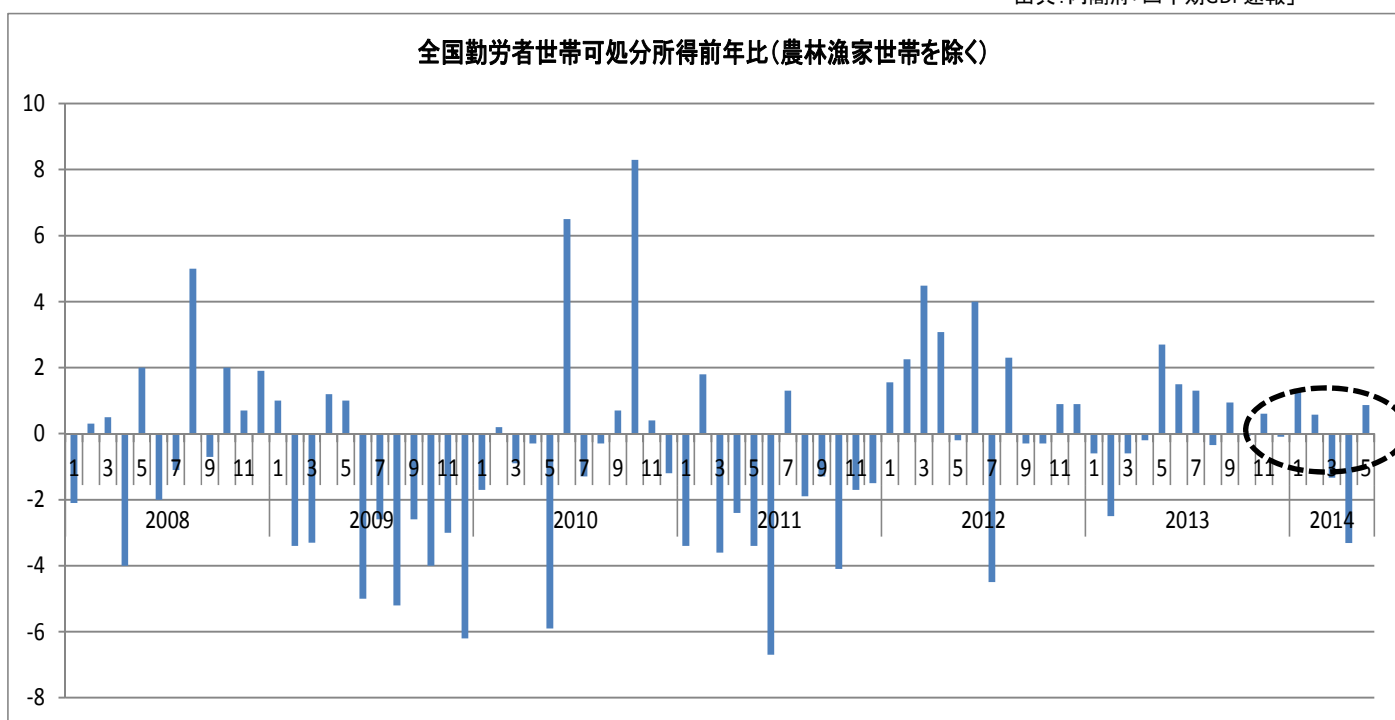
- 国内総生産(GDP)は2012年第4四半期より6期連続で前年を上回り、2014年第1四半期は+1.5%だった(速報値)。

■ 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、5月は3ヶ月振りに前年を上回り+0.9%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5月の実績値ベース)

1. 戸建てに続き、マンションの動向にも悪化傾向が継続している。 ×
2. 売出件数が増えているため仕込み物件の選別は可能になったが、販売の価格とタイミングは要注意が必要。 △

<マンション>

- 中古マンションの成約件数は2カ月連続で、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△14.2%、成約平均単価+3.1%
 - 近畿圏 成約件数△8.8%、成約平均単価+2.4%
- 新築マンションの供給戸数も、今年に入ってから前年比割れが続く。一方で、首都圏では平均単価は上昇基調変わらず。
 - 首都圏 供給戸数△13.4%、成約平均価格+4.2%
 - 近畿圏 供給戸数△21.7%、成約平均価格△2.9%
- 近畿圏において4月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(5月は+12.0%)。
- 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 +7.1P、近畿圏 +6.0P

<戸建て>

- 新築戸建ての成約件数は昨年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、在庫戸数は急速に増えている。
 - 首都圏 成約件数△11.7%、在庫戸数+30.0%
- 中古戸建は、売出件数が増え始める一方で、成約件数は下落している。
 - 首都圏 新規登録件数+19.3%、成約件数△12.8%
 - 近畿圏 新規登録件数+11.3%、成約件数△10.8%

3. 依然、賃貸住宅の着工戸数増が続く。 △⇒×
 - 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△22.9%、貸家+3.1%、分譲△27.1%
 - 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。
4. 景気動向予測は、不動産業中小企業は弱含みに転じる。 ×
 - 第2四半期のDI調査(予測値)
 - 大企業 29%ポイント(前期は25)
 - 中堅企業 55ポイント(〃 12)
 - 中小企業 △3%ポイント(〃 1)