

# 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11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10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     | 95,719   | 1.5    | 2014年9月値         |        |
|               | 首都圏    |         |         | 371,374   | 4.4     | 26,363   | 1.2    |                  |        |
|               | 近畿圏    |         |         | 164,689   | 2.8     | 12,023   | 0.6    |                  |        |
|               | その他    |         |         | 745,265   | 8.3     | 57,333   | 1.8    |                  |        |
| 都道府県地価調査(住宅地) | 全国     | 伸び率     |         |           | △ 1.2   |          |        | 2014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    |           |         | 91.6     | △ 2.1  | 2014年8月速報値       |        |
|               |        |         | 更地・建物付  |           |         | 87.2     | △ 3.9  |                  |        |
|               |        |         | マンション   |           |         | 119.4    | 7.4    |                  |        |
| 中古マンション       | 首都圏    | 新規登録件数  |         | 163,637   | △ 9.9   | 14,470   | △ 3.4  |                  |        |
|               |        | 成約件数    |         | 36,432    | 16.0    | 2,655    | △ 13.4 |                  |        |
|               |        | 成約平均㎡単価 |         | 39.96     | 4.6     | 43.5     | 8.3    |                  |        |
|               |        | 成約率     |         | 22%       |         | 18%      |        |                  |        |
|               | 近畿圏    | 新規登録件数  |         | 48,553    | △ 6.2   | 4,035    | △ 3.1  |                  |        |
|               |        | 成約件数    |         | 16,654    | 10.4    | 1,316    | △ 6.0  |                  |        |
|               |        | 成約平均㎡単価 |         |           |         | 26.2     | 3.1    |                  |        |
|               |        | 成約率     |         | 34%       |         | 33%      |        |                  |        |
| (新築+中古)戸建     | 首都圏    | 新規登録件数  |         | 134,060   | 2.0     | 12,923   | △ 1.5  |                  |        |
|               |        | 成約件数    |         | 17,449    | 7.7     | 1,241    | △ 9.5  |                  |        |
|               |        | 成約平均価格  |         | 3,069     | 0.2     | 3,070    | △ 3.1  |                  |        |
|               |        | 成約率     |         | 13%       |         | 10%      |        |                  |        |
| 中古戸建          | 近畿圏    | 新規登録件数  |         | 56,395    | △ 0.2   | 5,068    | △ 1.2  |                  |        |
|               |        | 成約件数    |         | 11,785    | 4.4     | 1,060    | 1.6    |                  |        |
|               |        | 成約平均価格  |         |           |         | 2,062    | 0.6    |                  |        |
|               |        | 成約率     |         | 21%       |         | 21%      |        |                  |        |
| 新設着工戸数        | 全国     | 戸数      |         | 980,025   | 11.0    | 75,882   | △ 14.3 | 2014年9月値         |        |
|               |        |         | 首都圏     |           | 333,661 | 6.2      | 25,914 |                  | △ 10.6 |
|               |        |         | 大阪圏     |           | 123,881 | 11.9     | 10,024 |                  | △ 9.5  |
|               |        |         | 名古屋圏    |           | 75,216  | 14.3     | 5,915  |                  | △ 9.8  |
|               |        |         | その他     |           | 446,925 | 14.0     | 34,029 |                  | △ 18.8 |
|               | 全国     | 戸数      | 持家      |           | 354,772 | 13.9     | 24,617 |                  | △ 23.4 |
|               |        |         | 貸家      |           | 356,263 | 11.8     | 30,082 |                  | △ 5.7  |
|               |        | 分譲住宅    |         | 263,931   | 6.9     | 20,296   | △ 15.3 |                  |        |
| 新築マンション       | 首都圏    | 供給戸数    |         | 56,476    | 0.2     | 3,125    | △ 10.9 |                  |        |
|               |        | 分譲平均㎡単価 |         | 69.64     | 0.1     | 63.80    | △ 10.3 |                  |        |
|               |        | 契約率     |         | 79%       |         | 63.3%    |        |                  |        |
|               |        | 期末全残戸数  |         | 5,090     | △ 0.0   | 3,787    | 0.4    |                  |        |
|               | 近畿圏    | 供給戸数    |         | 24,684    | 0.1     | 1,427    | 1.6    |                  |        |
|               |        | 分譲平均㎡単価 |         | 50.21     | 0.0     | 52.40    | 3.4    |                  |        |
|               |        | 契約率     |         | 77%       |         | 74%      |        |                  |        |
|               |        | 期末全残戸数  |         | 2,260     | △ 0.2   | 2,075    | 16.2   |                  |        |
| 建築費(RC工事原価)   | 首都圏    | 指数      |         |           |         | P 116.0  | 8.2    |                  |        |
|               | 近畿圏    |         |         |           |         | P 110.6  | 6.3    |                  |        |
| 新築戸建          | 首都圏    | 新規登録件数  |         | 69,437    | 7.3     | 7,201    | 9.8    |                  |        |
|               |        | 成約件数    |         | 5,204     | 9.7     | 379      | △ 5.3  |                  |        |
|               |        | 成約平均価格  |         | 3,415     | △ 0.1   | 3,499    | △ 1.7  |                  |        |
|               |        | 成約率     |         | 7%        |         | 5%       |        |                  |        |
|               |        | 在庫件数    |         | 138,552   | 5.3     | 14,384   | 20.0   |                  |        |
| 居住用賃貸         | 首都圏    | 成約件数    |         |           |         | 18,936   | 1.4    |                  |        |
|               | 近畿圏    | 成約件数    |         |           |         | 5,764    | 22.3   |                  |        |
|               | 首都圏    | 賃料指数    | 中古マンション |           |         | 107.5    | 0.9    |                  |        |
|               | 全国     | 消費者物価指数 | 家賃      |           |         | 98.6     | △ 0.3  |                  |        |
| オフィス賃貸        | 都心5区   | 平均賃料    |         | 16,207    | △ 2.6   | 11,119   | △ 2.0  |                  |        |
|               |        | 空室率     |         | 7.34%     | △ 1.3   | 5.24%    | △ 1.7  |                  |        |
|               | 大阪主要6区 | 平均賃料    |         | 11,271    | △ 0.6   | 11,120   | △ 1.4  |                  |        |
|               |        | 空室率     |         | 9.79%     | 0.3     | 8.06%    | △ 1.8  |                  |        |
| 景気動向調査        | 全産業    | %ポイント   |         |           |         | 4        | 2      | 2014年第3四半期の実績値DI |        |
|               |        |         | 不動産業    |           |         | 9        | △ 3    |                  |        |
|               | 不動産業   | %ポイント   | 大企業     |           |         | 22       | △ 2    |                  |        |
|               |        |         | 中堅企業    |           |         | 15       | 0      |                  |        |
|               |        | 中小企業    |         |           | 0       | △ 7      |        |                  |        |

# 目次

---

## ■ 目次

- 売買①土地取引の動向-1(件数推移) ……4P
  - (参)レイ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

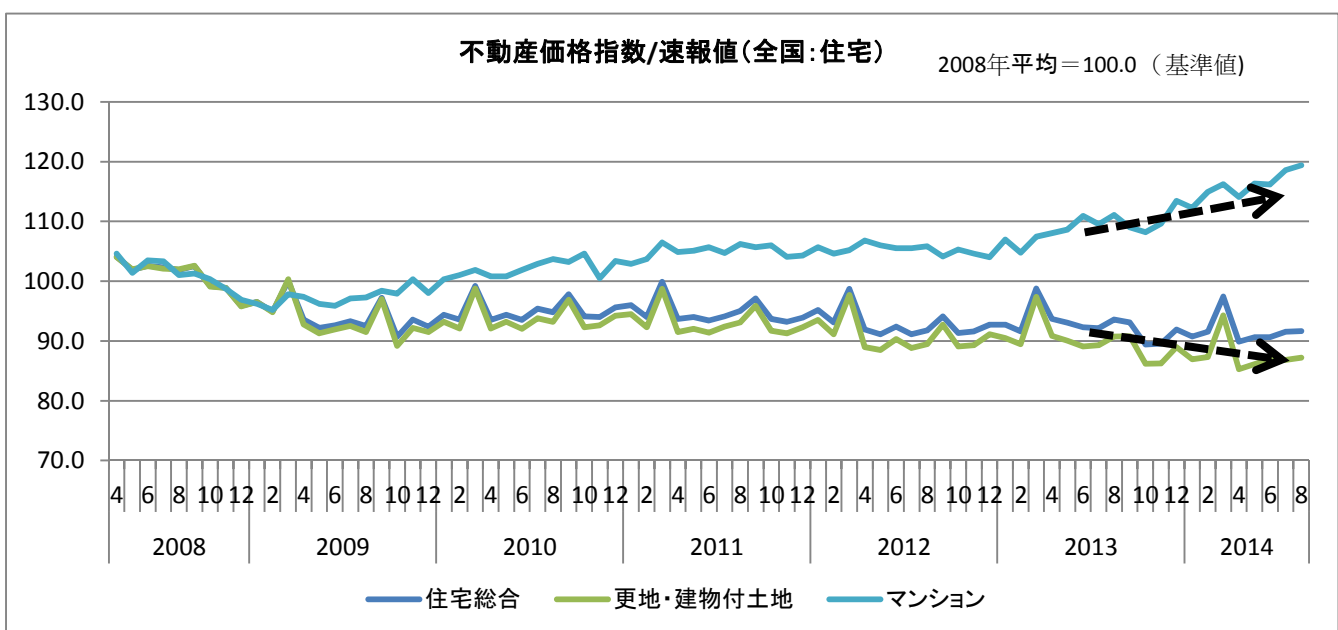
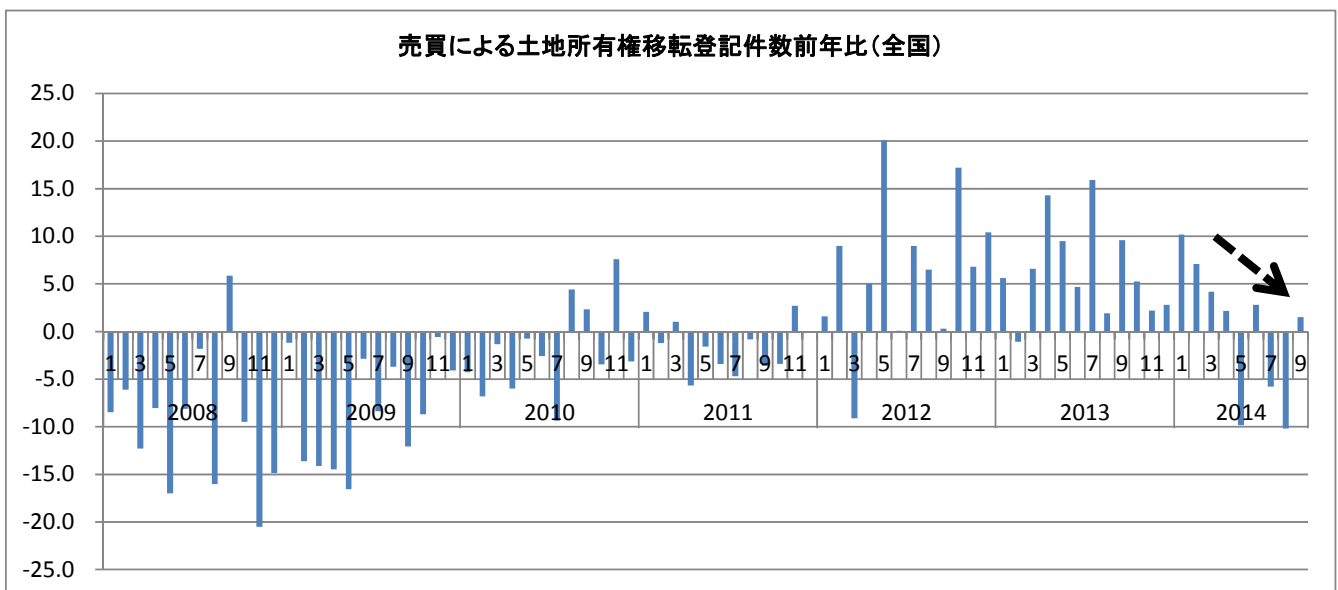
## 売買 ① 土地取引の動向

### ■ 件数推移

- 全国の9月の売買による土地所有権移転登記件数は、前年比+1.5%で3ヶ月振りに前年を上回った。首都圏は前年比+1.2%で5カ月振りにプラス、近畿圏は+0.6%で2ヶ月振りにプラス、その他地域は+1.8%で3ヶ月振りにプラスだった。

### ■ 価格推移

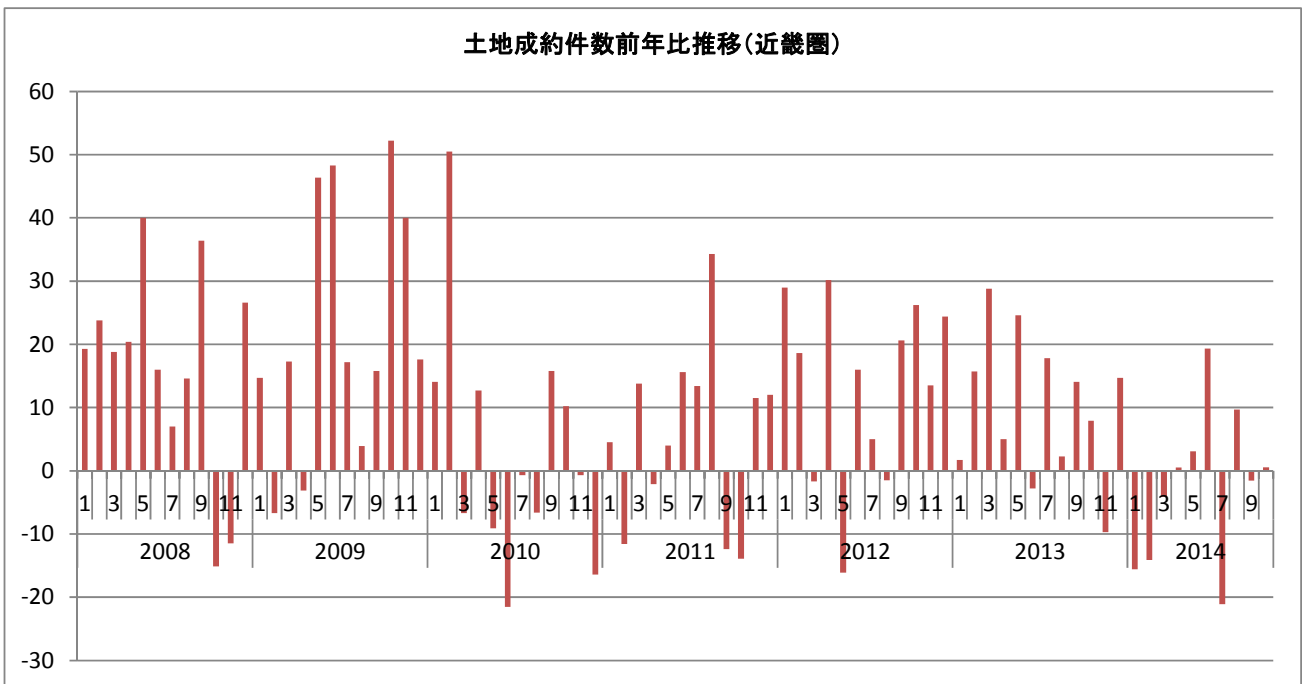
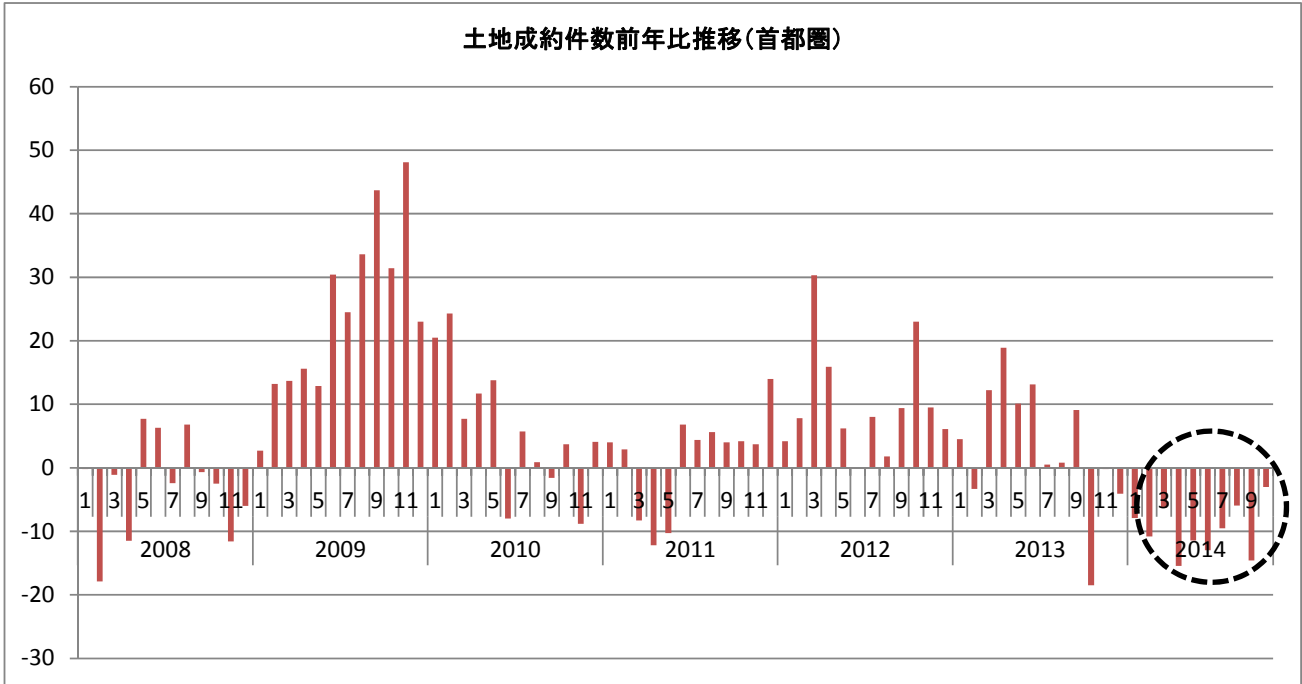
- 全国住宅地の価格指数[速報値]8月は、住宅総合が前年比△2.1%で12ヶ月連続で前年を下回った。更地・建物付土地は△3.9%で12ヶ月連続で前年を下回った。マンションは+7.4%で20か月連続前年を上回った。



## ■ <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11月から2014年10月までの土地(100㎡～200㎡)の成約件数の推移は以下の通り。

|            | 2013 |      |       |       |      | 2014  |       |       |       |      |       |      |
|------------|------|------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|------|-------|------|
| 首都圏成約件数前年比 | -0.2 | -4.1 | -7.9  | -10.8 | -6.3 | -15.5 | -11.4 | -13.0 | -9.5  | -6.0 | -14.6 | -3.0 |
| 近畿圏成約件数前年比 | -9.7 | 14.7 | -15.6 | -14.1 | -4.1 | 0.5   | 3.1   | 19.3  | -21.1 | 9.7  | -1.5  | 0.6  |

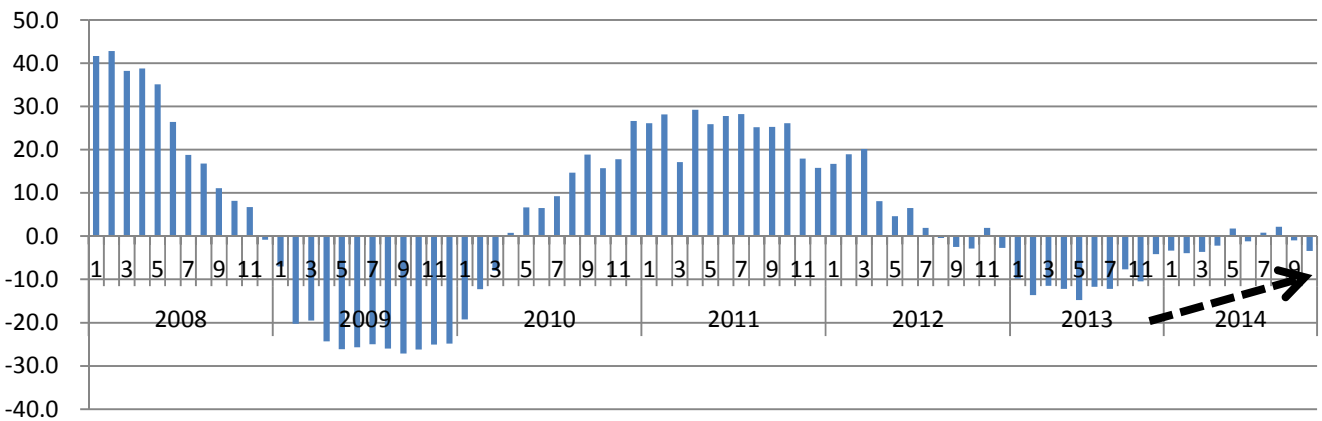


## 売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

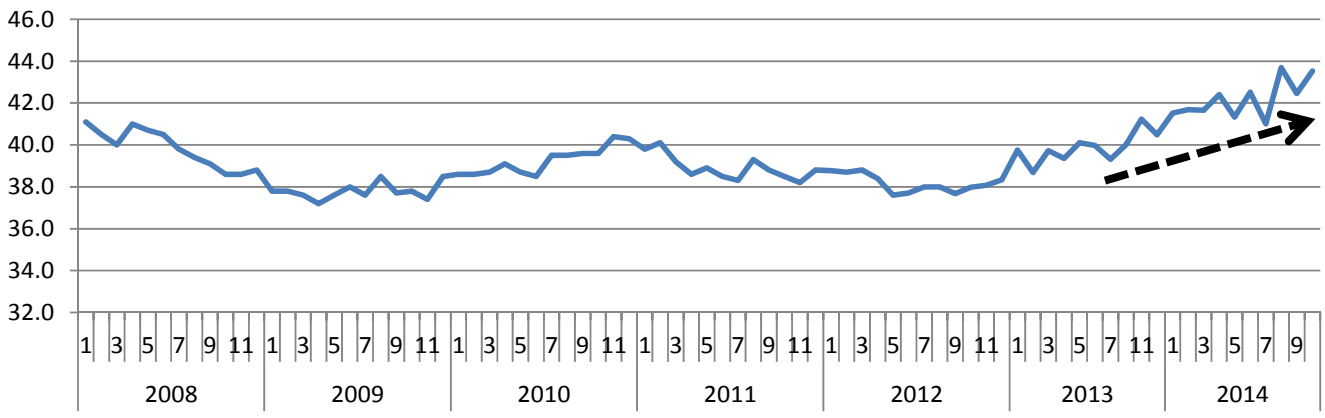
- 10月の新規登録件数は2ヶ月連続前年を下回り前年比 $\Delta$ 3.4%だった。
- 成約件数は7ヶ月連続で前年を下回り、前年比 $\Delta$ 13.4%だった。
- 成約平均 $m^2$ 単価は21カ月連続で前年比を上回り、前年比+8.3%だった。

|         | 2013 |      | 2014 |      |     |       |       |       |       |      |      |       |
|---------|------|------|------|------|-----|-------|-------|-------|-------|------|------|-------|
|         | 11   | 12   | 1    | 2    | 3   | 4     | 5     | 6     | 7     | 8    | 9    | 10    |
| 成約件数前年比 | 21.3 | 22.7 | 6.8  | -0.2 | 4.3 | -10.7 | -14.2 | -10.7 | -14.6 | -5.9 | -5.9 | -13.4 |
| 成約単価前年比 | 8.3  | 5.6  | 4.5  | 7.8  | 4.9 | 7.7   | 3.1   | 6.4   | 4.3   | 9.2  | 3.7  | 8.3   |

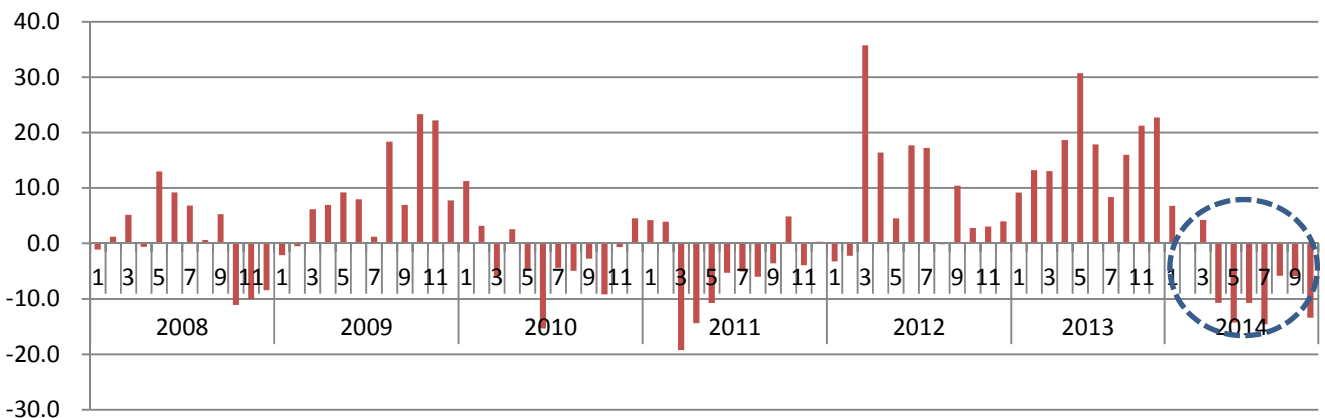
中古マンション新規登録件数前年比推移(首都圏)



中古マンション成約平均 $m^2$ 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)

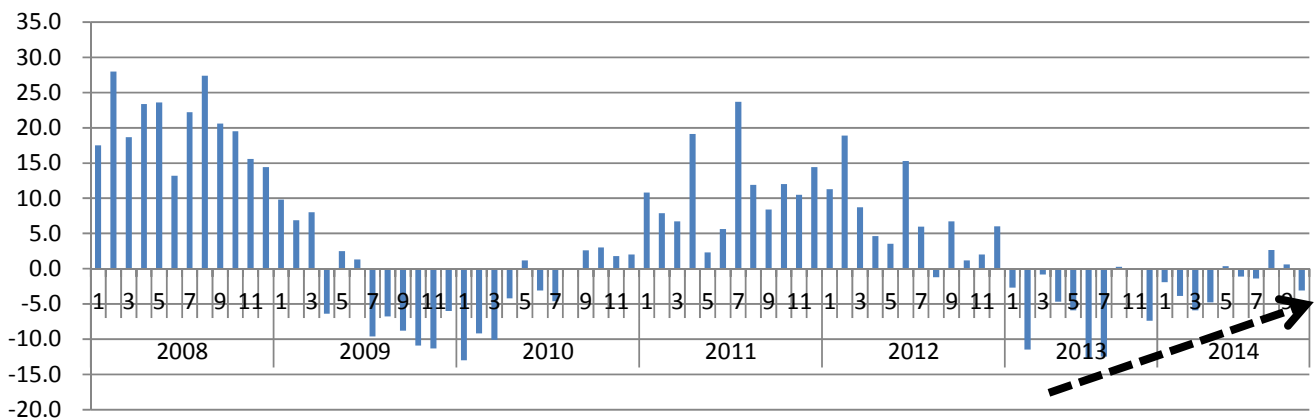


## 中古マンションの動向-2（近畿圏）

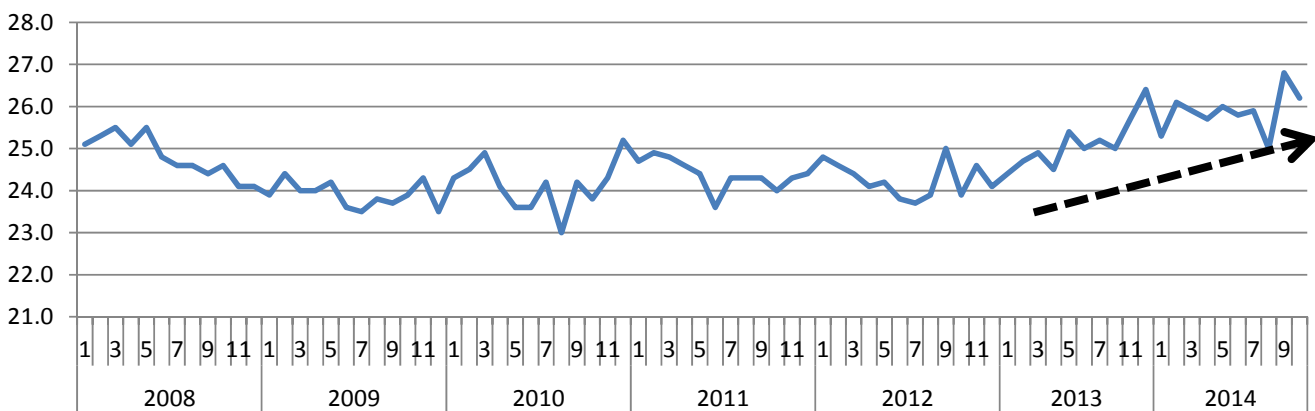
- 10月の新規登録件数は3ヶ月振りに前年を下回り前年比 $\Delta 3.1\%$ だった。
- 成約件数は3ヶ月振りに前年を下回り、 $\Delta 6.0\%$ だった。
- 成約平均 $m^2$ 単価は20ヶ月連続で前年を上回り、前年比 $+3.1\%$ だった。

|         | 2013 |      | 2014 |     |      |       |      |      |      |     |      |      |
|---------|------|------|------|-----|------|-------|------|------|------|-----|------|------|
|         | 11   | 12   | 1    | 2   | 3    | 4     | 5    | 6    | 7    | 8   | 9    | 10   |
| 成約件数前年比 | 16.0 | 13.3 | -6.2 | 2.0 | 10.3 | -10.0 | -8.8 | -4.9 | -3.8 | 4.7 | 10.2 | -6.0 |
| 成約単価前年比 | 4.5  | 9.5  | 3.7  | 5.7 | 4.0  | 4.9   | 2.4  | 3.2  | 2.8  | 0.0 | 5.9  | 3.1  |

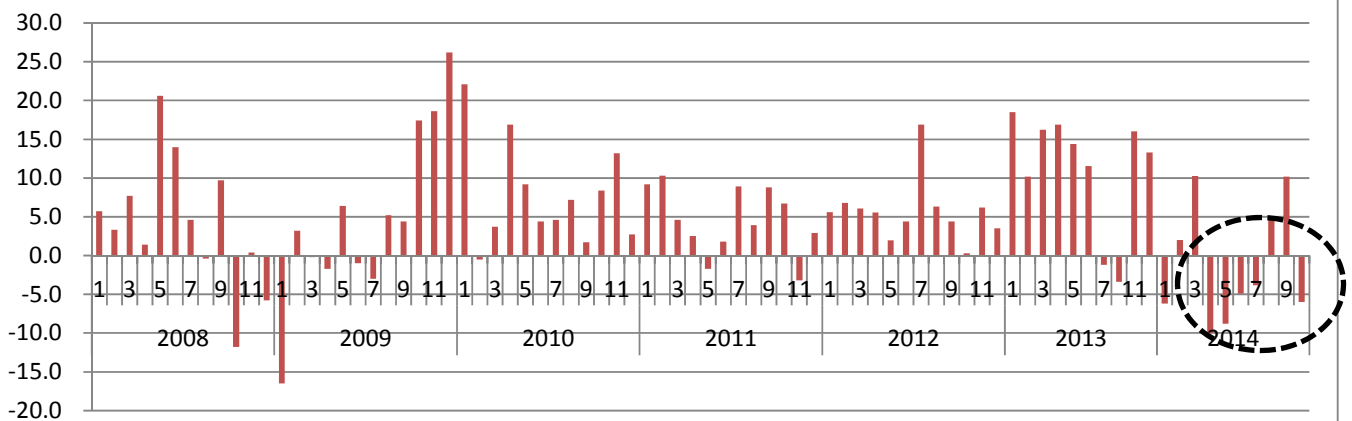
中古マンション新規登録件数前年比推移(近畿圏)



中古マンション成約平均 $m^2$ 単価推移(近畿圏)



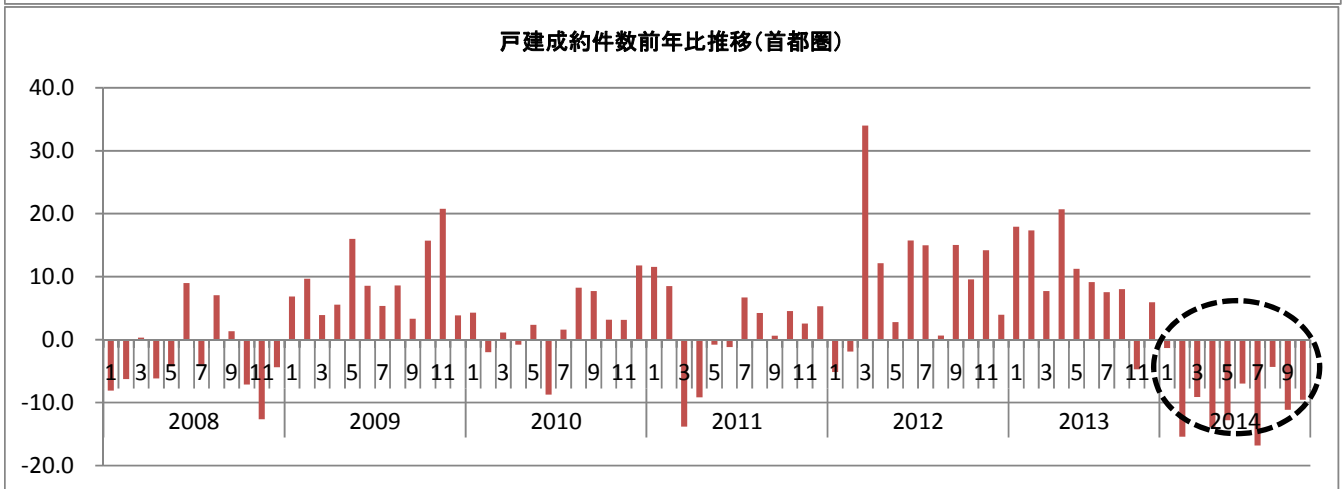
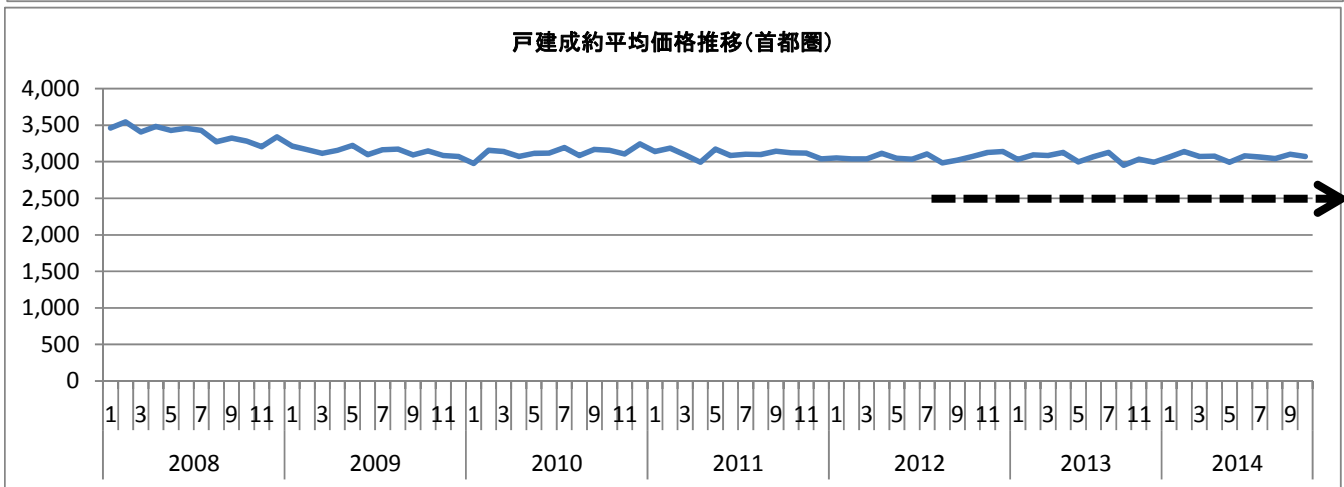
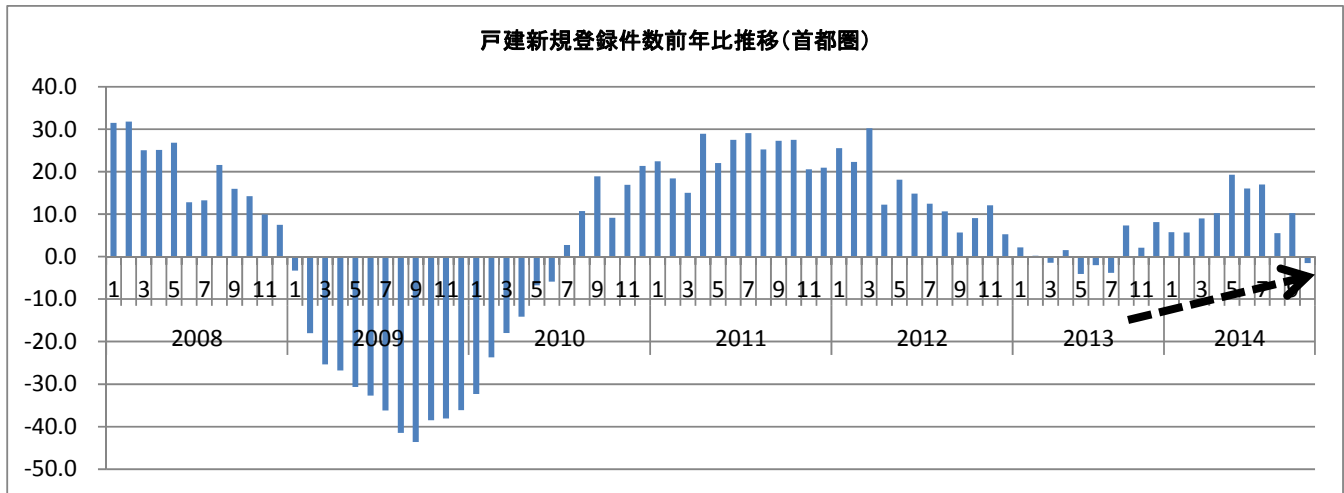
中古マンション成約件数前年比推移(近畿圏)



## 売買 ③ 戸建の動向-1 (首都圏)

- 10月の新規登録件数は13ヶ月振りに前年を下回り前年比 $\Delta 1.5\%$ だった。
- 成約件数は10ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 9.5\%$ だった。
- 成約平均価格は2ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 3.1\%$ だった。

|         | 2013 |     | 2014 |       |      |       |       |      |       |      |       |      |
|---------|------|-----|------|-------|------|-------|-------|------|-------|------|-------|------|
|         | 11   | 12  | 1    | 2     | 3    | 4     | 5     | 6    | 7     | 8    | 9     | 10   |
| 成約件数前年比 | -4.7 | 5.9 | -1.3 | -15.4 | -9.1 | -13.9 | -12.8 | -7.0 | -16.8 | -4.3 | -11.1 | -9.5 |

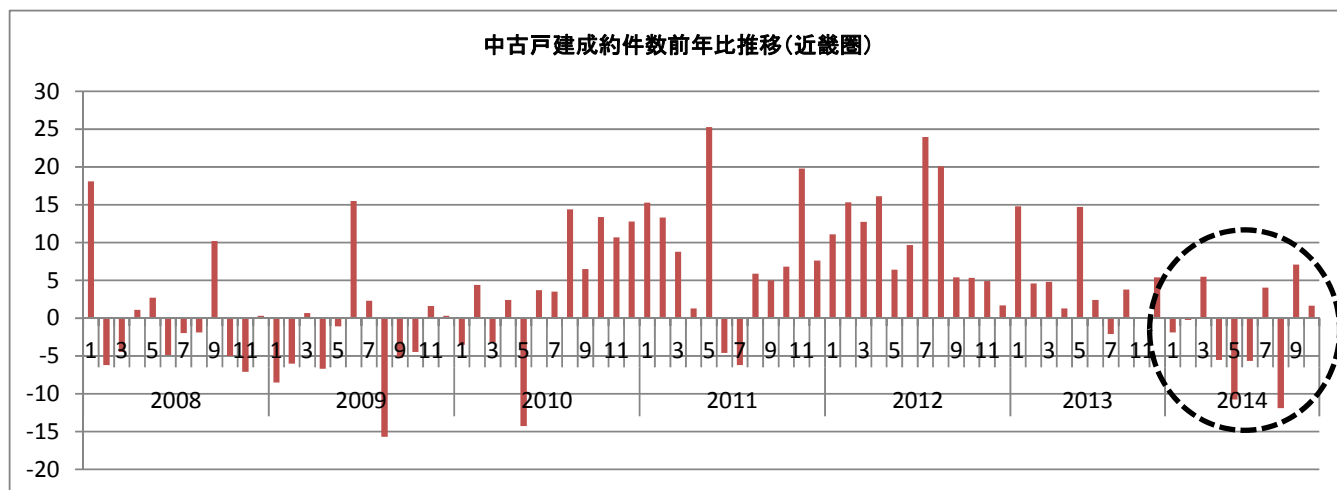
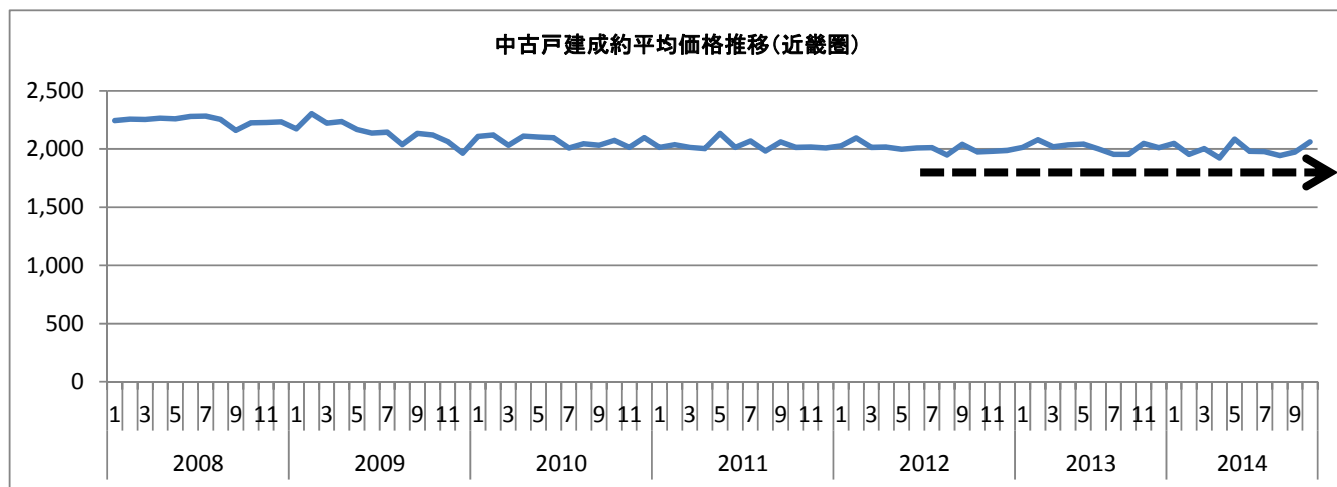
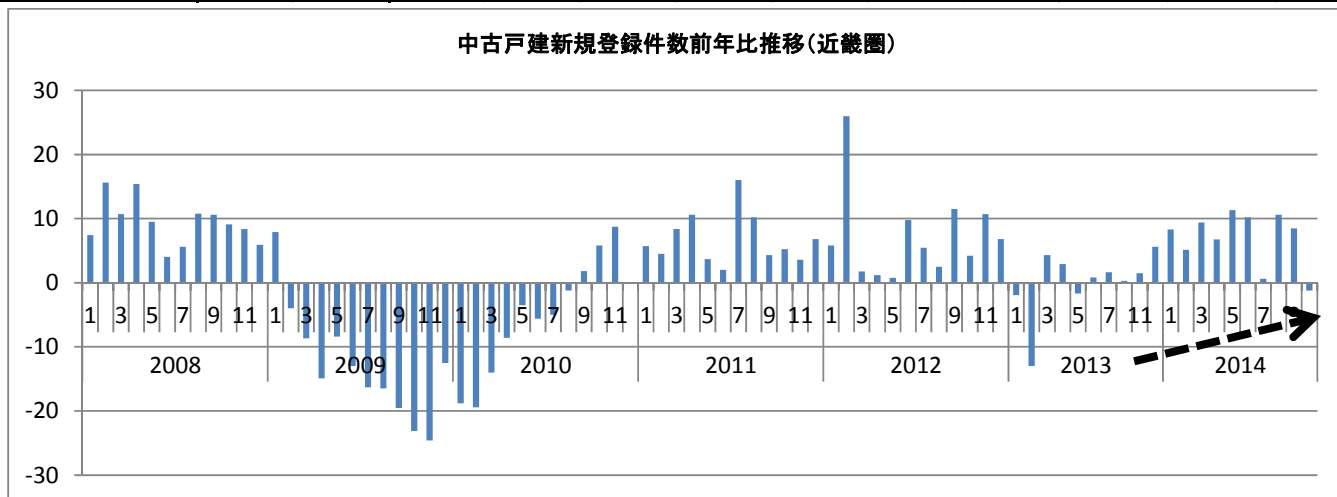




## 中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 10月の新規登録件数は2ヶ月振りに前年を下回り、前年比 $\Delta$ 1.2%だった。
- 成約件数は2カ月連続で前年を上回り、前年比+1.6%だった。
- 成約平均価格は2ヶ月振りに前年を上回り、前年比+0.6%だった。

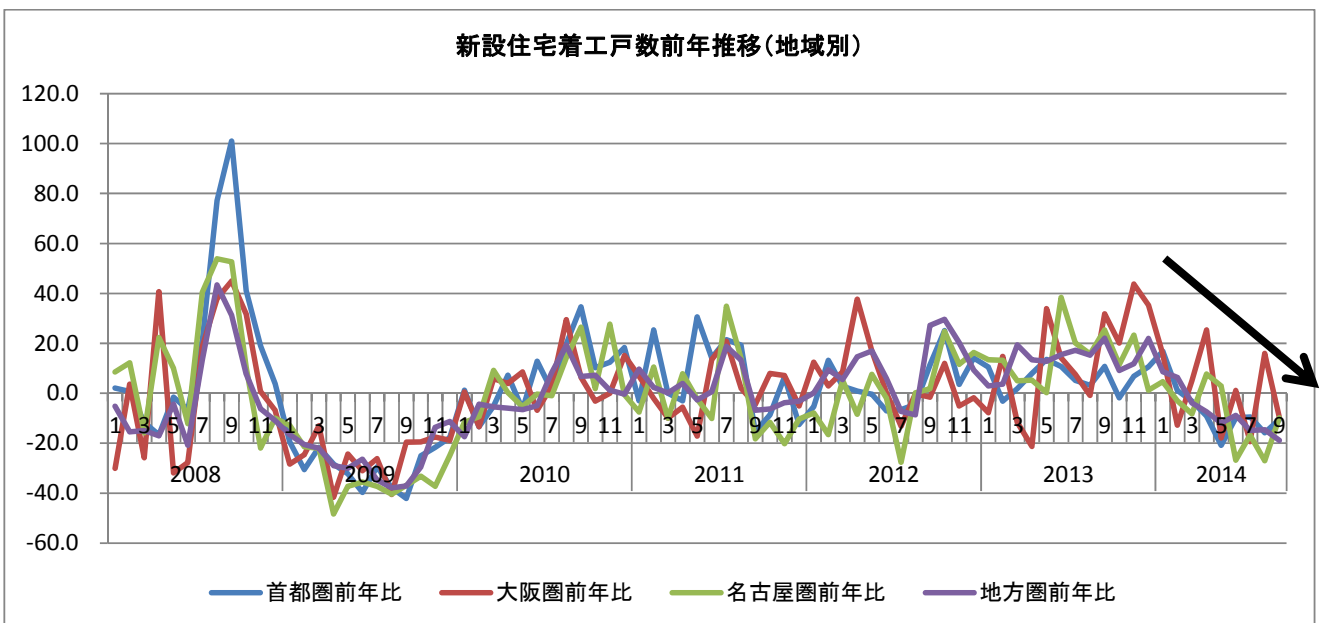
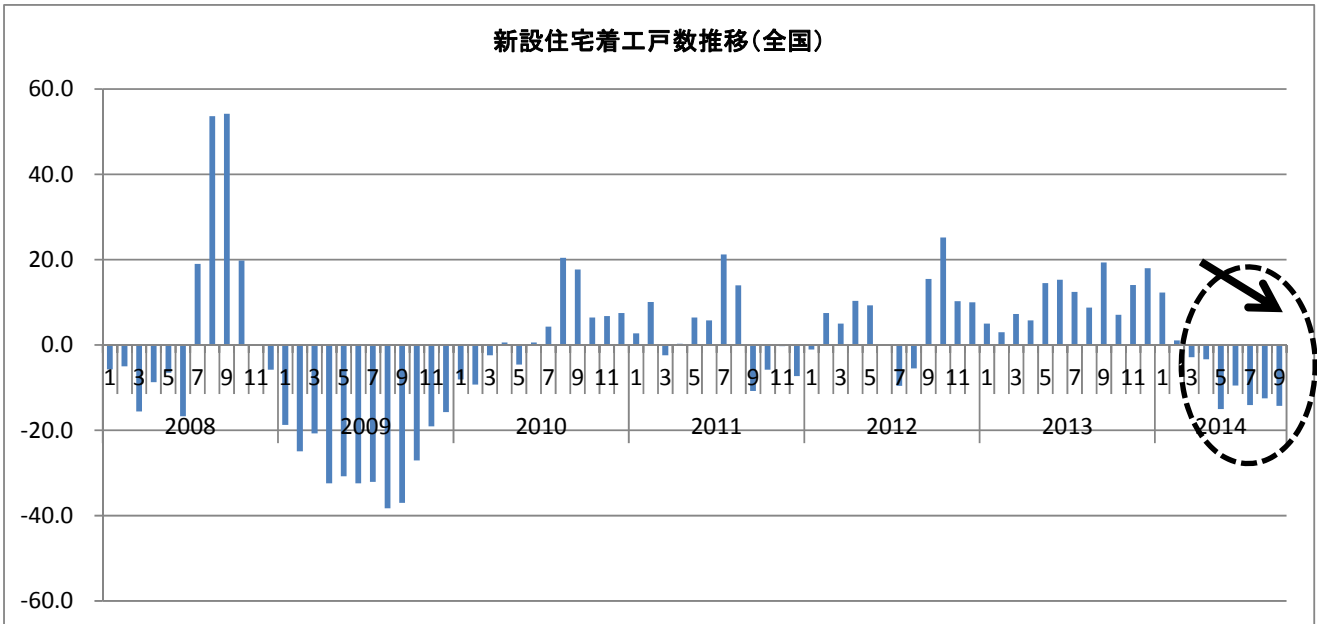
|         | 2013 |     | 2014 |      |     |      |       |      |     |       |     |     |
|---------|------|-----|------|------|-----|------|-------|------|-----|-------|-----|-----|
|         | 11   | 12  | 1    | 2    | 3   | 4    | 5     | 6    | 7   | 8     | 9   | 10  |
| 成約件数前年比 | -0.1 | 5.4 | -1.9 | -0.3 | 5.5 | -5.5 | -10.8 | -5.6 | 4.0 | -11.9 | 7.1 | 1.6 |



## 新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 9月の全国の着工戸数は7ヶ月連続で前年を下回り、前年比 $\Delta 14.3\%$ だった。
- 地域別では、首都圏= $\Delta 10.6\%$ (7ヶ月連続減)、大阪圏= $\Delta 9.5\%$ (2ヶ月振り減)、名古屋圏= $\Delta 9.8\%$ (4ヶ月連続減)、地方圏= $\Delta 18.8\%$ (7ヶ月連続減)だった。

|         | 2013 |      |      |      | 2014 |       |      |      |       |       |       |       |       |
|---------|------|------|------|------|------|-------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
|         | 9    | 10   | 11   | 12   | 1    | 2     | 3    | 4    | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     |
| 総数前年比   | 19.4 | 7.1  | 14.1 | 18.0 | 12.3 | 1.0   | -2.9 | -3.3 | -15.0 | -9.5  | -14.1 | -12.5 | -14.3 |
| 首都圏前年比  | 10.7 | -1.8 | 6.8  | 10.6 | 16.8 | 1.1   | -3.1 | -9.1 | -20.8 | -9.9  | -9.4  | -15.8 | -10.6 |
| 大阪圏前年比  | 31.8 | 20.1 | 43.7 | 35.3 | 15.7 | -12.8 | 5.0  | 25.4 | -17.9 | 1.2   | -19.3 | 16.0  | -9.5  |
| 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   | -26.8 | -16.8 | -27.0 | -9.8  |
| 地方圏前年比  | 22.0 | 9.2  | 11.8 | 22.0 | 8.7  | 6.3   | -3.9 | -7.4 | -12.0 | -8.8  | -14.8 | -14.5 | -18.8 |

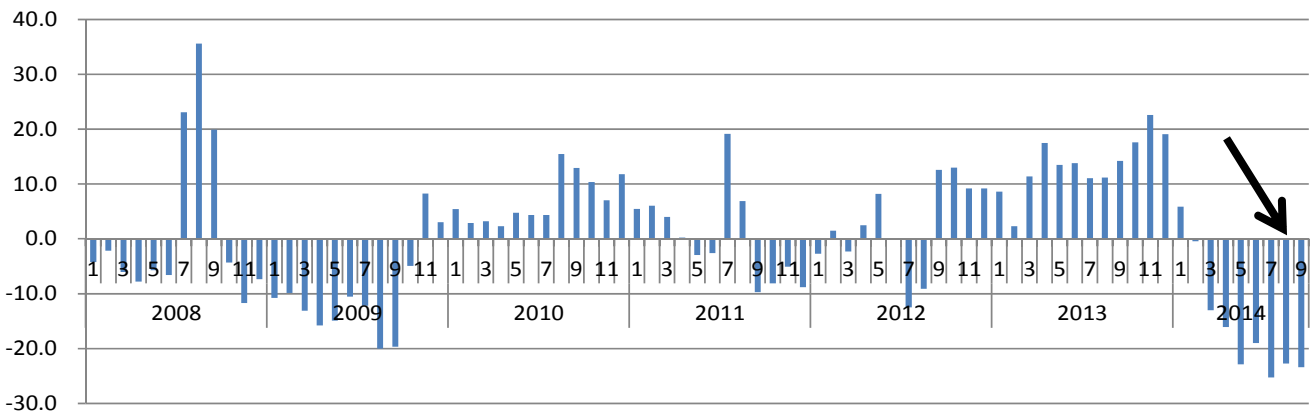


## 新設着工戸数の動向-2(種類別)

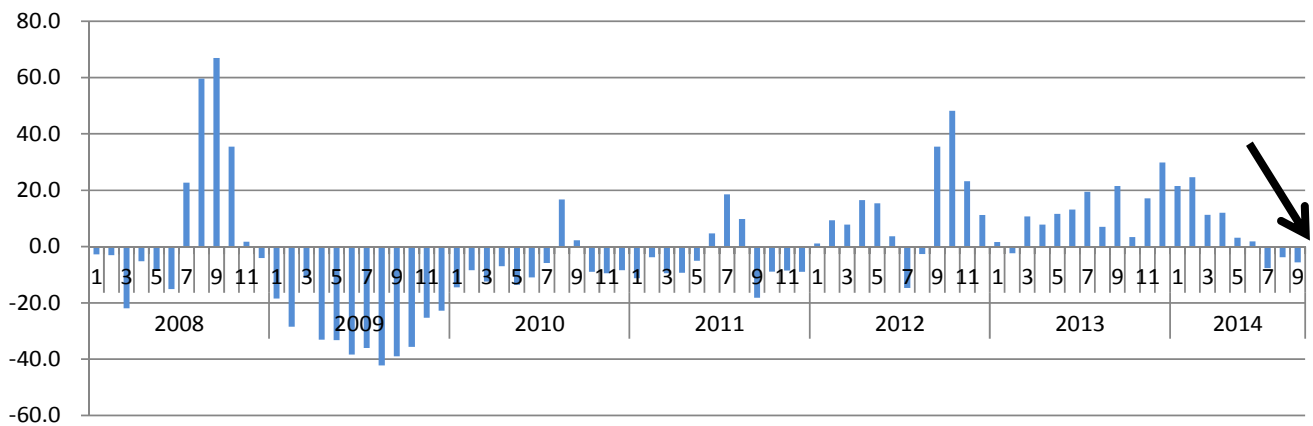
- 種別では、持家=△23.4%(8ヶ月連続減)、貸家=△5.7%(3ヶ月連続減)、分譲住宅=△15.3%(8ヶ月連続減)だった

|         | 2013 |      |      |      | 2014 |       |       |       |       |       |       |       |       |
|---------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|         | 9    | 10   | 11   | 12   | 1    | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     |
| 総数前年比   | 19.4 | 7.1  | 14.1 | 18.0 | 12.3 | 1.0   | -2.9  | -3.3  | -15.0 | -9.5  | -14.1 | -12.5 | -14.3 |
| 持家前年比   | 14.2 | 17.6 | 22.6 | 19.1 | 5.9  | -0.4  | -13.0 | -16.1 | -22.9 | -19.0 | -25.3 | -22.7 | -23.4 |
| 貸家前年比   | 21.5 | 3.3  | 17.1 | 29.8 | 21.5 | 24.7  | 11.3  | 12.0  | 3.1   | 1.8   | -7.7  | -3.8  | -5.7  |
| 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 | -11.9 | -7.7  | -10.3 | -15.3 |

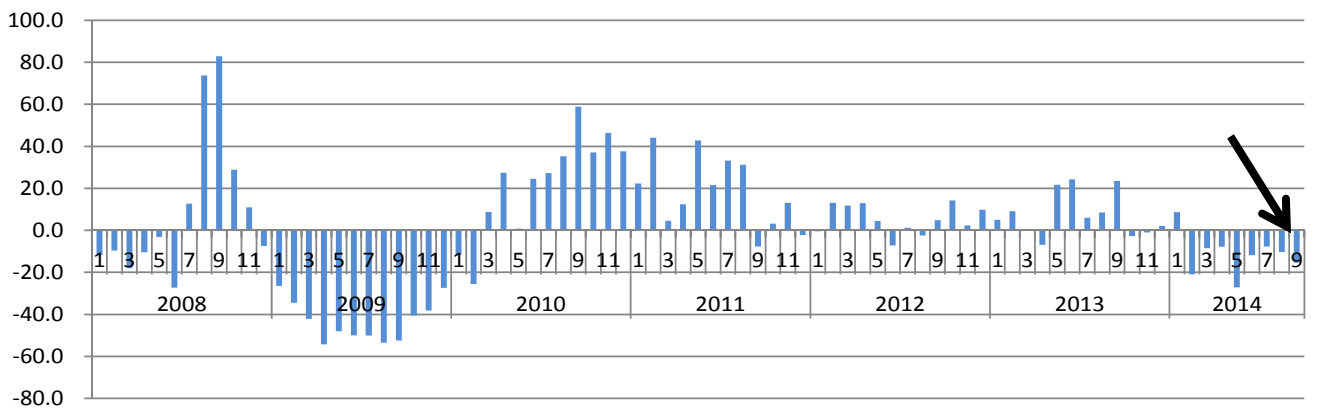
持家着工戸数前年比推移



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)

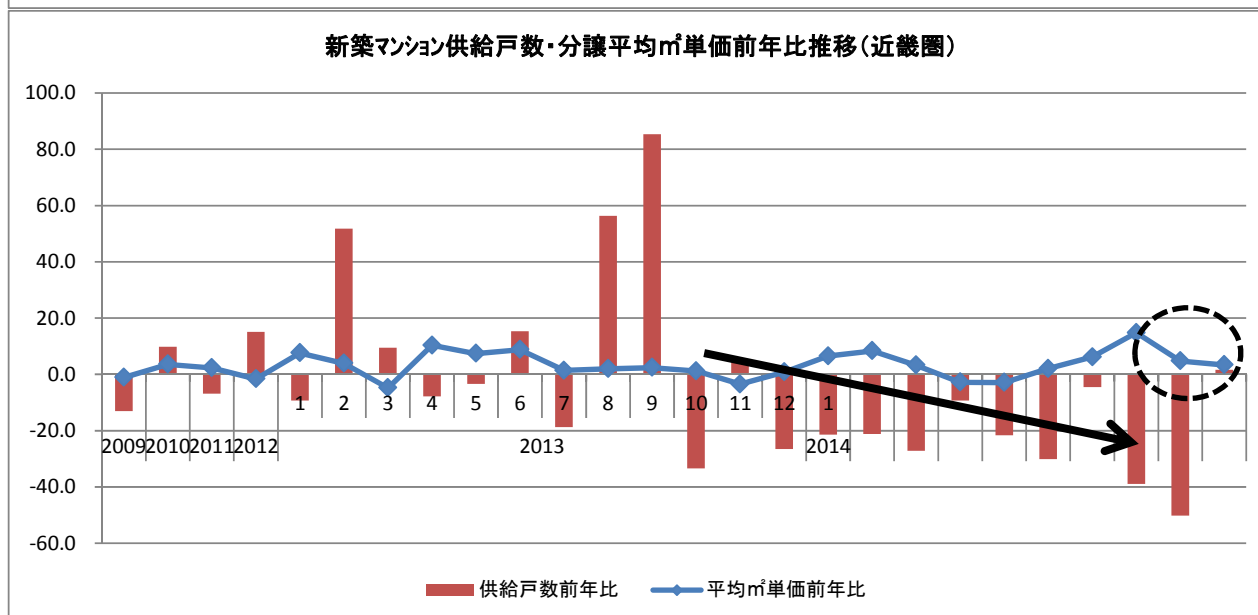
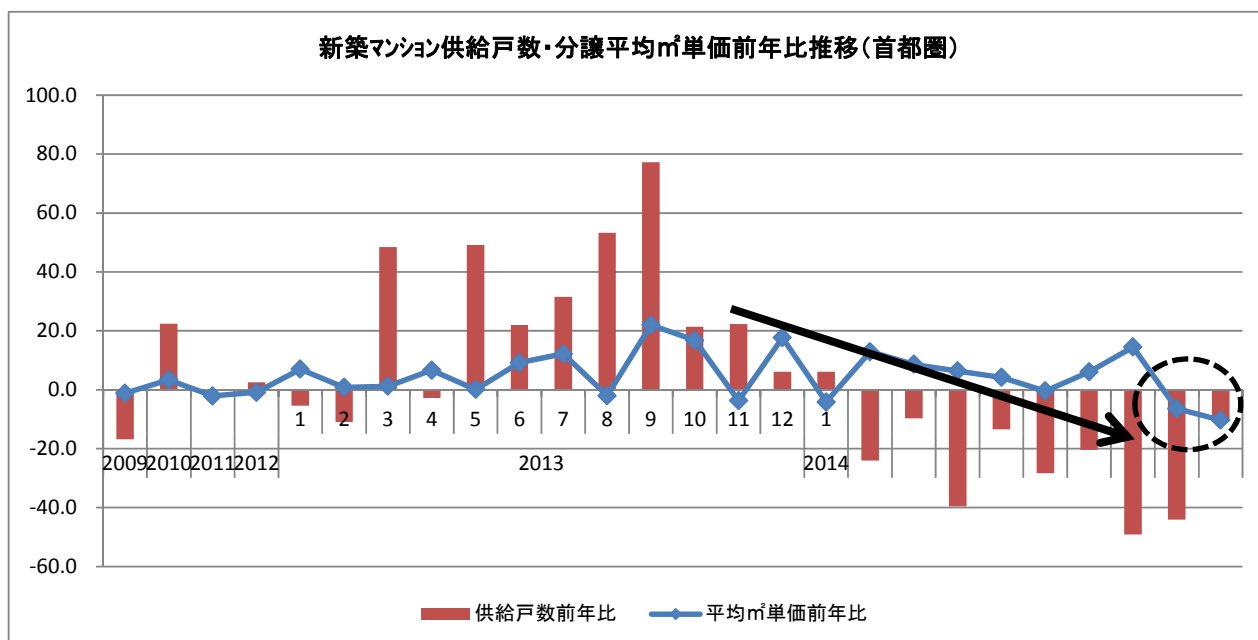
### ■ 首都圏

- 10月の供給戸数は9ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 10.9\%$ だった。分譲平均 $m^2$ 単価は2ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 10.3\%$ だった。

### ■ 近畿圏

- 10月の供給戸数は11ヶ月振りに前年を上回り $+1.6\%$ だった。分譲平均 $m^2$ 単価は5ヶ月連続で前年比を上回り、 $+3.4\%$ だった。

|                   | 2013  |      |       | 2014  |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------------------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                   | 10    | 11   | 12    | 1     | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     | 10    |
| 首都圏供給戸数前年比        | 21.4  | 22.3 | 6.1   | 6.1   | -24.1 | -9.7  | -39.6 | -13.4 | -28.3 | -20.4 | -49.1 | -44.1 | -10.9 |
| 近畿圏供給戸数前年比        | -33.4 | 5.0  | -26.5 | -21.4 | -21.2 | -27.1 | -9.3  | -21.7 | -30.1 | -4.5  | -39.0 | -50.2 | 1.6   |
| 首都圏平均 $m^2$ 単価前年比 | 16.8  | -3.7 | 17.7  | -4.2  | 12.9  | 8.6   | 6.4   | 4.2   | -0.4  | 6.1   | 14.5  | -6.5  | -10.3 |
| 近畿圏平均 $m^2$ 単価前年比 | 1.2   | -3.5 | 0.8   | 6.5   | 8.4   | 3.3   | -2.8  | -2.9  | 2.0   | 6.2   | 14.8  | 4.7   | 3.4   |

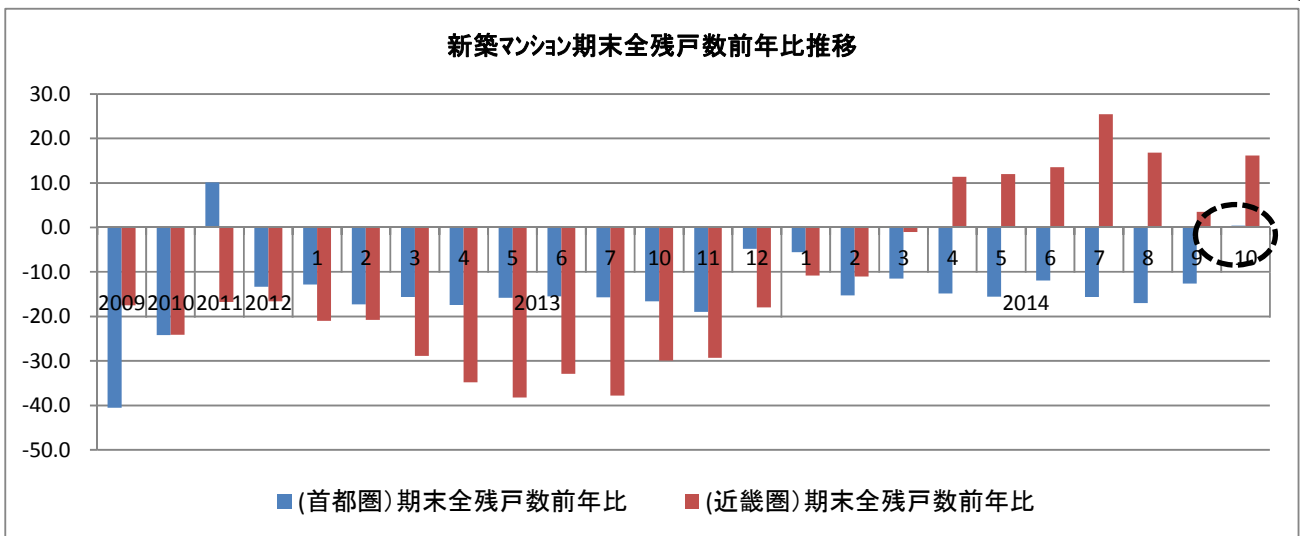


## 新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

### ■ 期末残戸数

- 首都圏は27ヶ月振りに前年比を上回り、10月は+0.4%だった。2008年12月に12427戸あった残戸数は、10月には3787戸となった。
- 近畿圏は2014年4月に59ヶ月振りに前年比を上回った。10月も7ヶ月連続で前年を上回り、+16.2%だった。

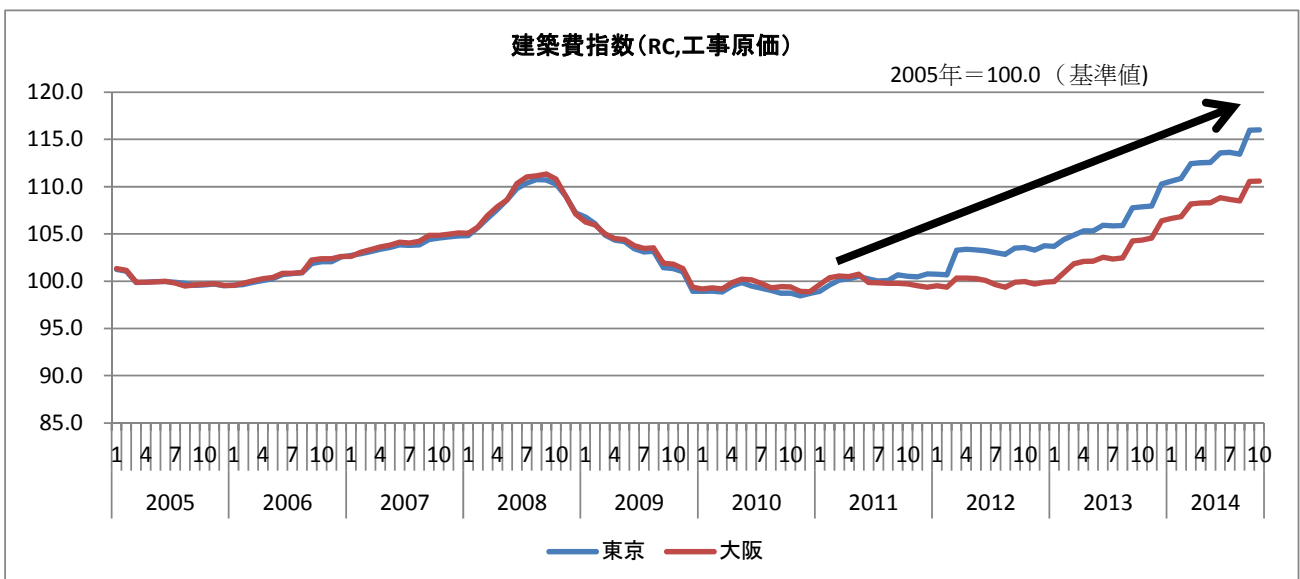
|           | 2013  |       |       | 2014  |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
|           | 10    | 11    | 12    | 1     | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     | 10   |
| 首都圏残戸数前年比 | -16.6 | -19.0 | -4.8  | -5.6  | -15.3 | -11.5 | -14.9 | -15.6 | -11.9 | -15.6 | -17.0 | -12.6 | 0.4  |
| 近畿圏残戸数前年比 | -29.9 | -29.3 | -18.0 | -10.8 | -11.0 | -1.0  | 11.4  | 12.0  | 13.5  | 25.4  | 16.9  | 3.5   | 16.2 |



### ■ 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。
- 10月は前年比で東京は+8.2P(45ヶ月連続)、大阪は+6.3P(26ヶ月連続)上昇した。前月比では、東京は±0P、大阪も±0だった。



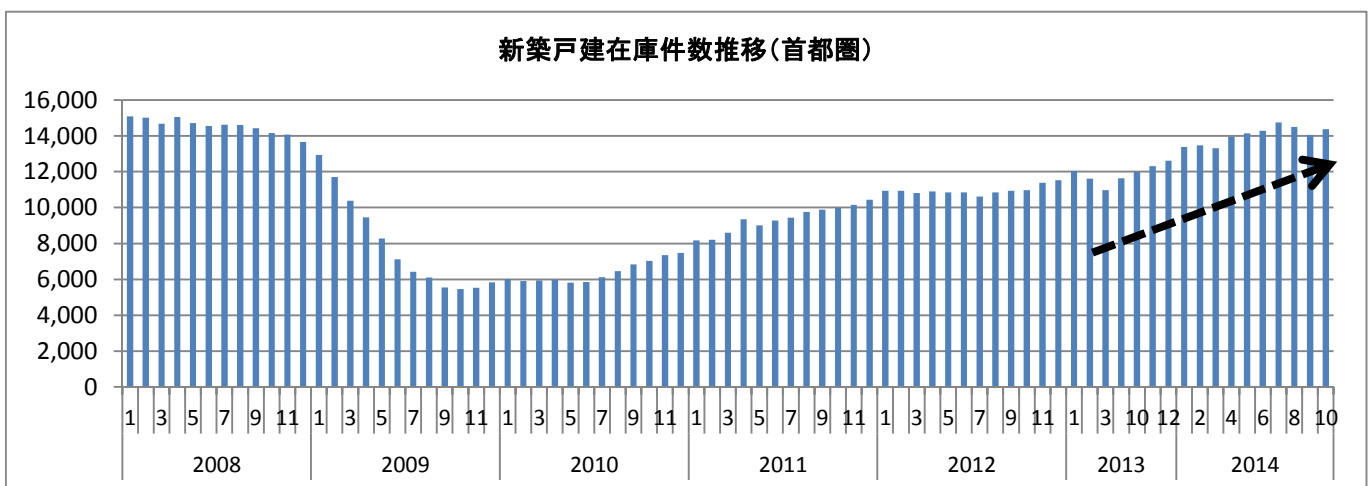
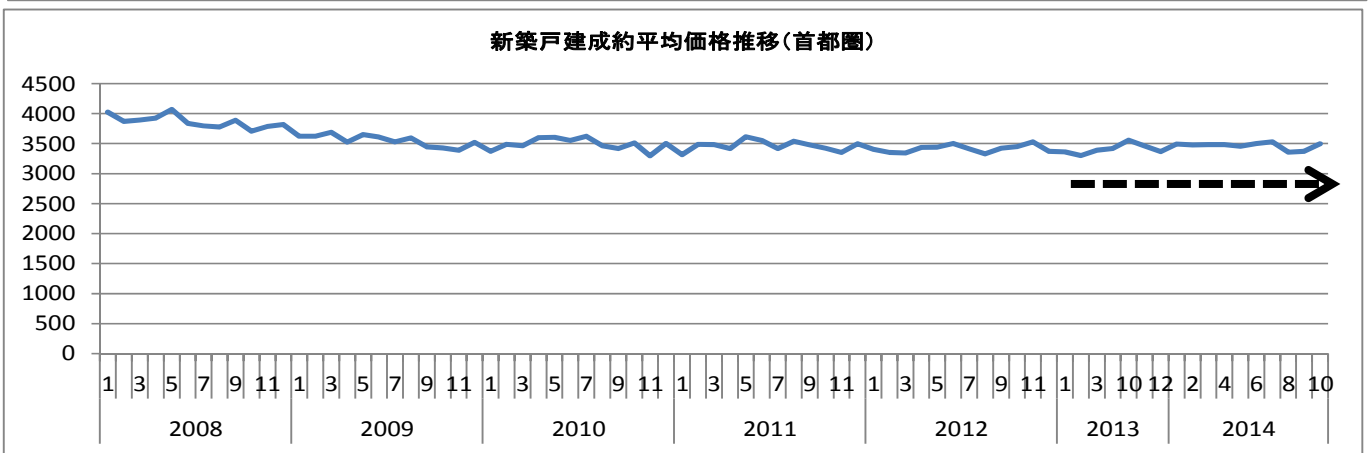
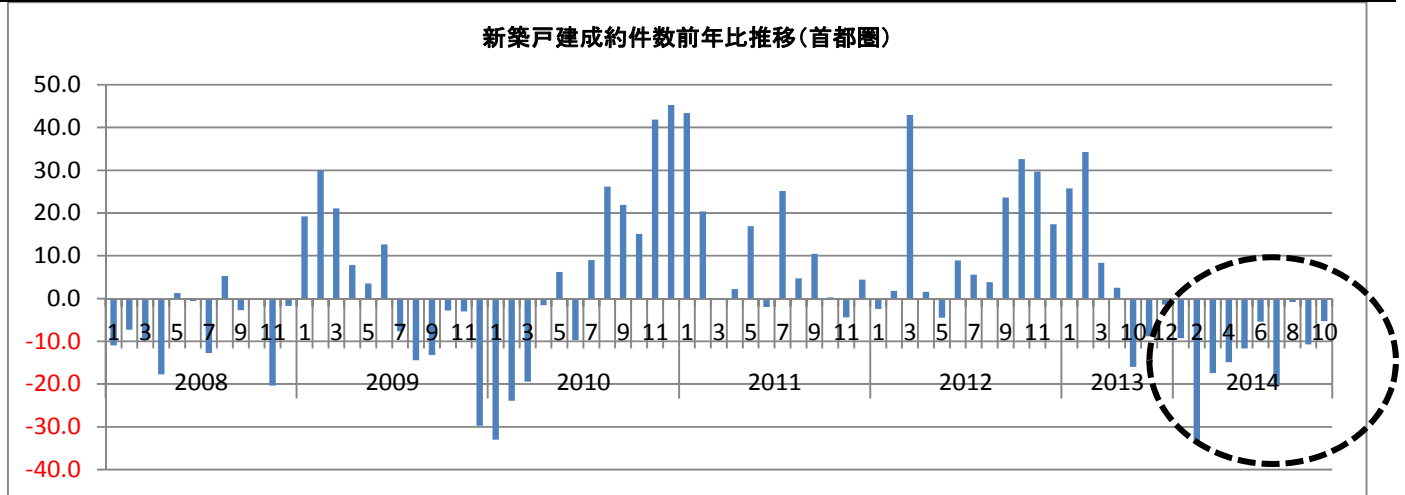
出典: (一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

# 新築戸建の動向(首都圏)

## ■ 新規登録物件と成約物件の動向

- 10月の成約件数は13ヶ月連続で前年を下回り、前年比 $\Delta$ 5.3%だった。
- 成約平均価格は3ヶ月連続で前年を下回り、前年比 $\Delta$ 1.7%だった。
- 在庫件数は16ヶ月連続で前年を上回り、前年比+20.0%だった。

|         | 2013 |       |      |      | 2014 |       |       |       |       |      |       |      |       |      |
|---------|------|-------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|------|-------|------|-------|------|
|         | 9    | 10    | 11   | 12   | 1    | 2     | 3     | 4     | 5     | 6    | 7     | 8    | 9     | 10   |
| 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 | -5.4 | -20.3 | -0.8 | -10.8 | -5.3 |



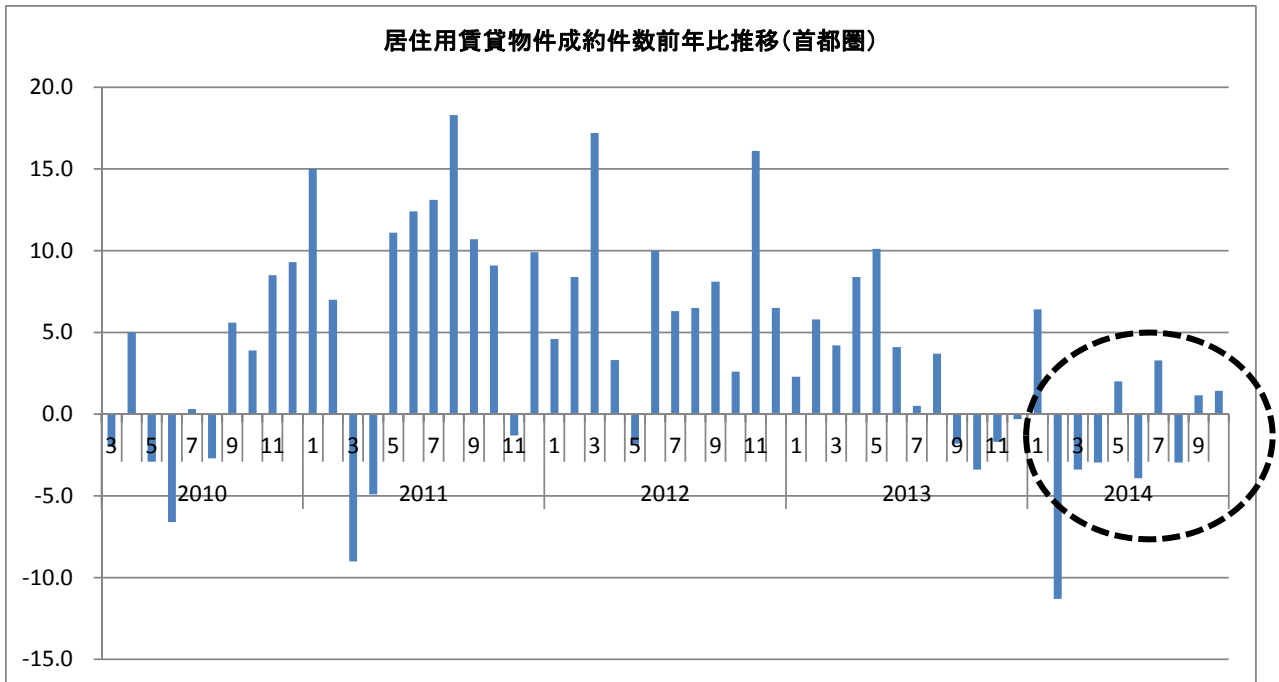
## 居住用賃貸の動向

### ■ 成約件数の動向(首都圏)

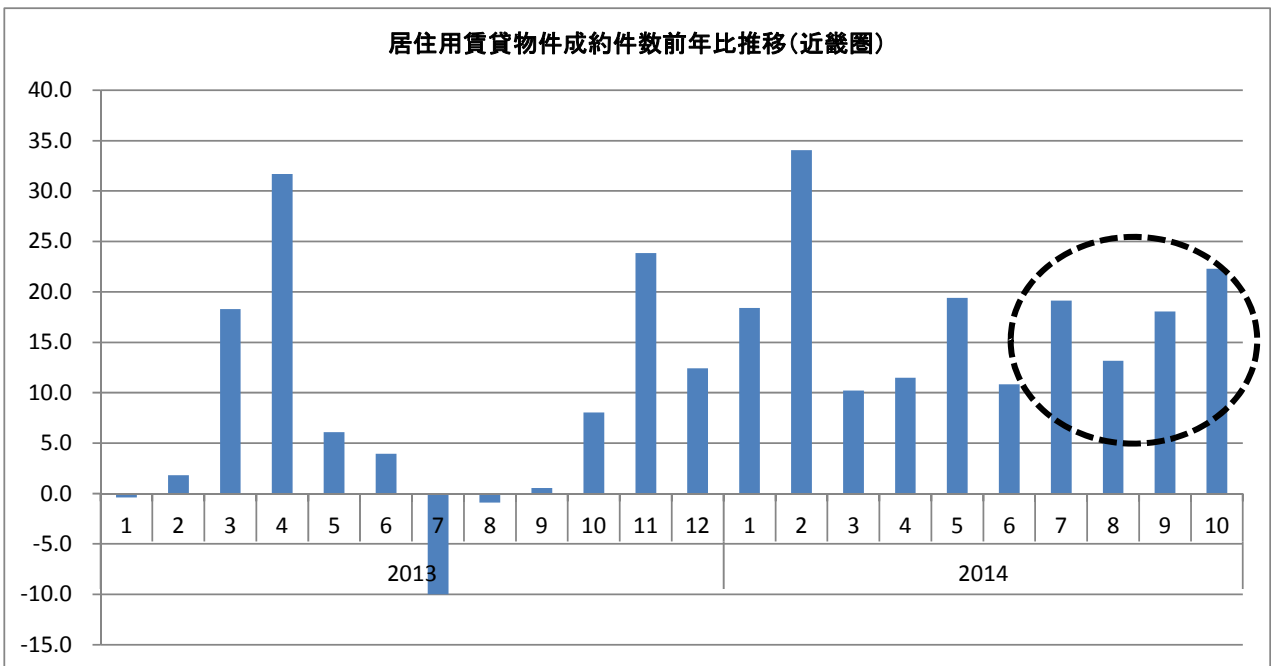
- 10月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+1.4%だった。

### ■ 成約件数の動向(近畿圏)

- 10月の近畿圏の成約件数は、13ヶ月連続で前年を上回り、前年比+22.3%だった。



出典:アットホーム株式会社



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

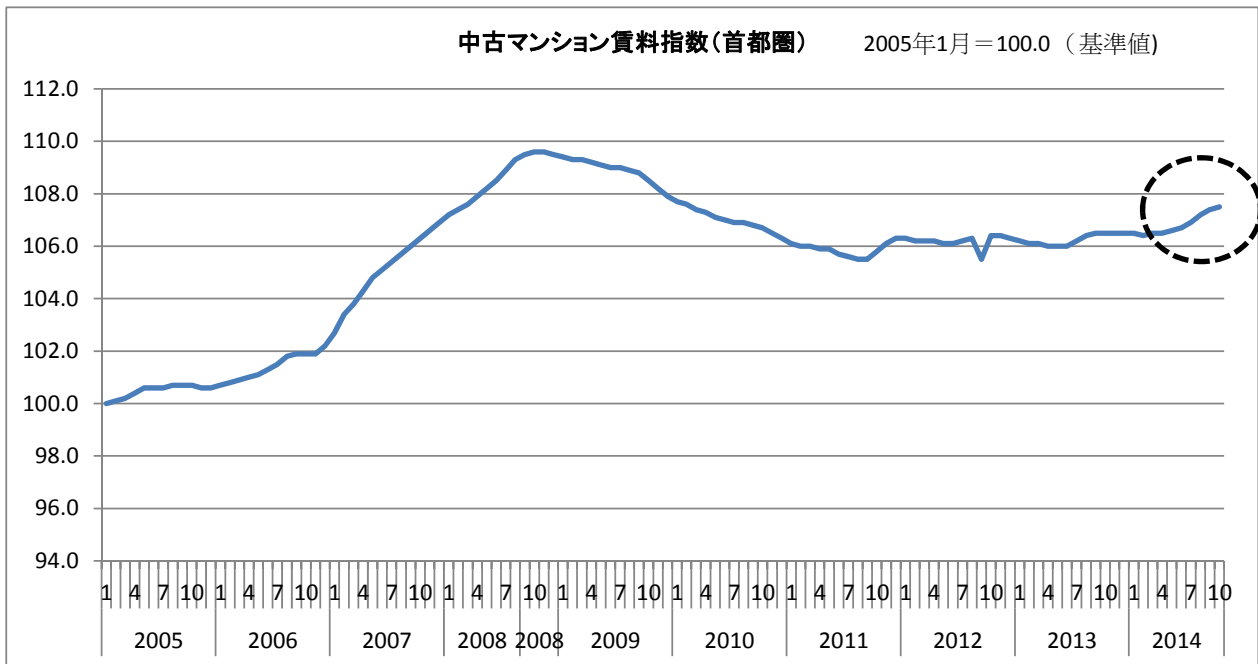
## 居住用賃貸の動向

### ■ 賃料の動向(首都圏)

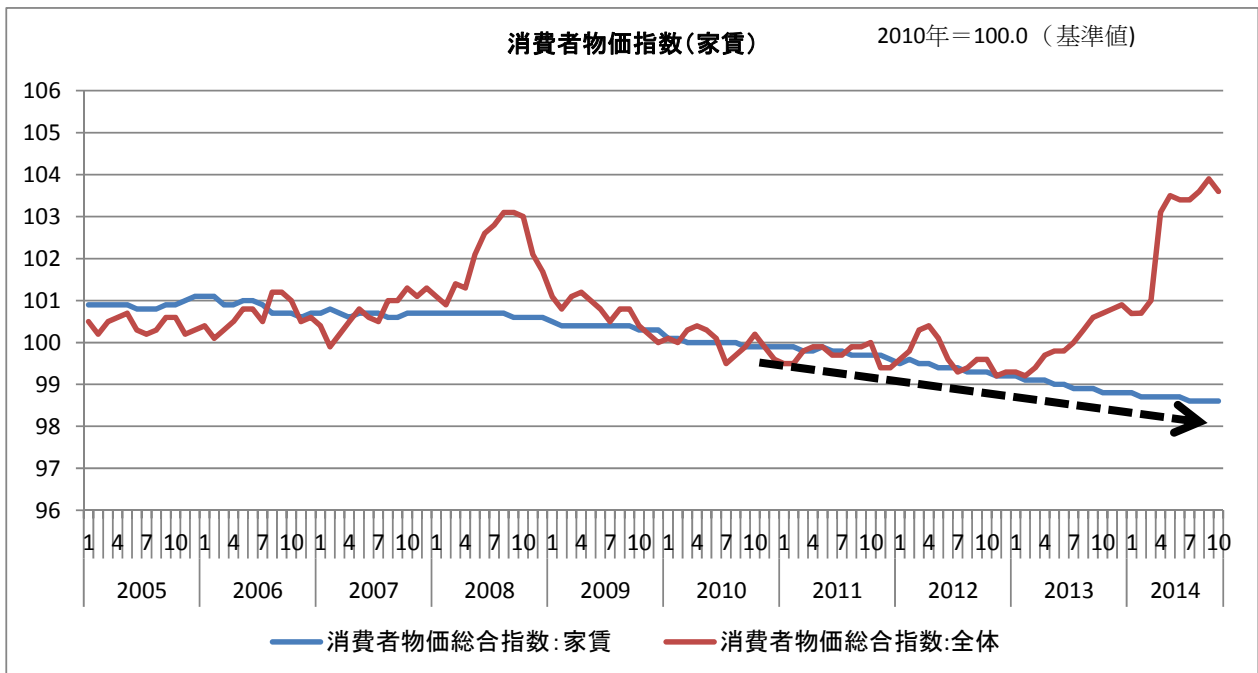
- 中古マンション賃料指数はじわじわ上昇しており、10月は16か月連続で前年比を上回り、+0.9p、対前月比で+0.1Pだった。

### ■ 消費者物価指数:家賃の動向(全国)

- 家賃は2008年10月より73ヶ月連続して前年を下回り、10月は前年比△0.3Pだった(消費者物価指数全体は前年比+2.9P)。



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」



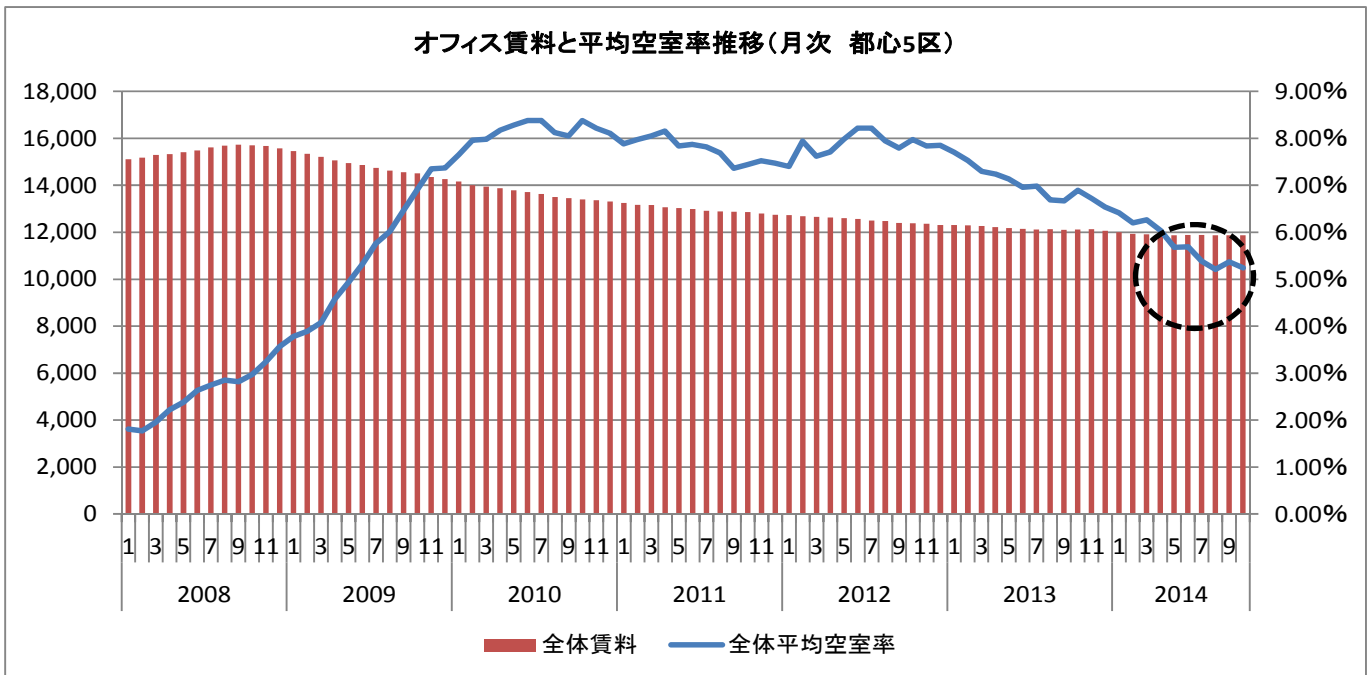
# オフィス賃貸の動向

## ■ 東京都心5区

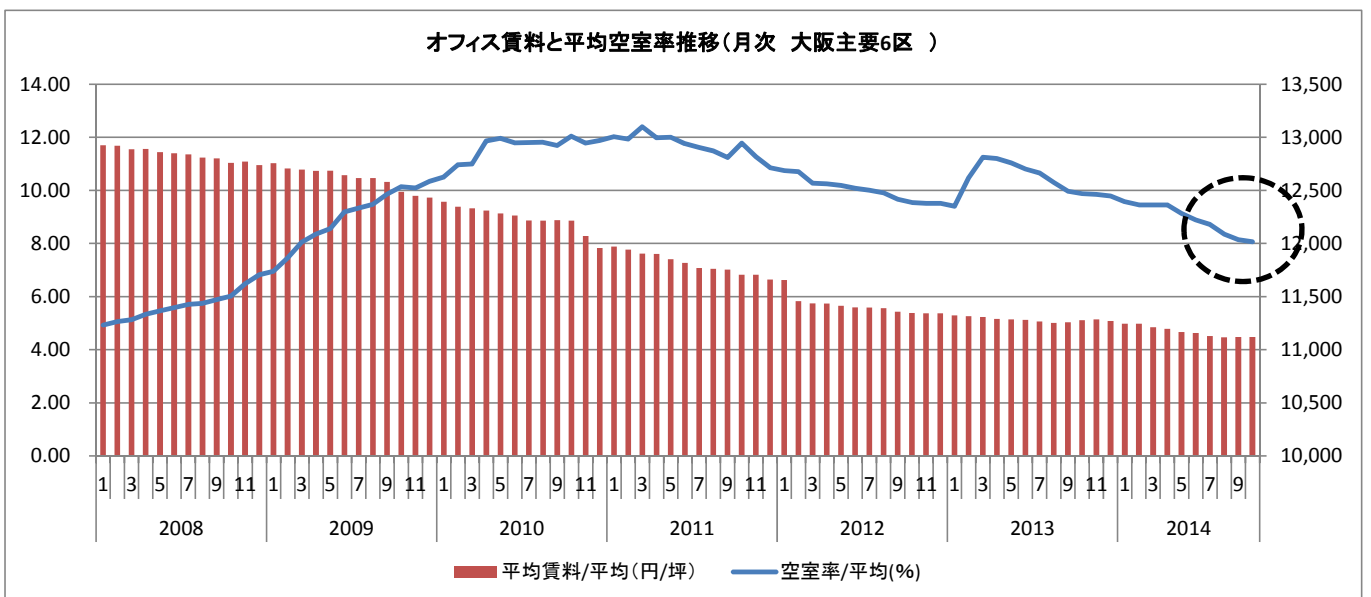
- 10月の都心5区のオフィス賃料は、67ヶ月連続で前年を下回り、前年比△2.0%だった。
- 空室率は、20か月連続して改善しており、前年比1.7P改善した。

## ■ 大阪主要6区

- 10月の大阪主要6区のオフィス賃料は、73ヶ月連続で前年を下回り、前年比△1.2%だった。
- 空室率は、9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」

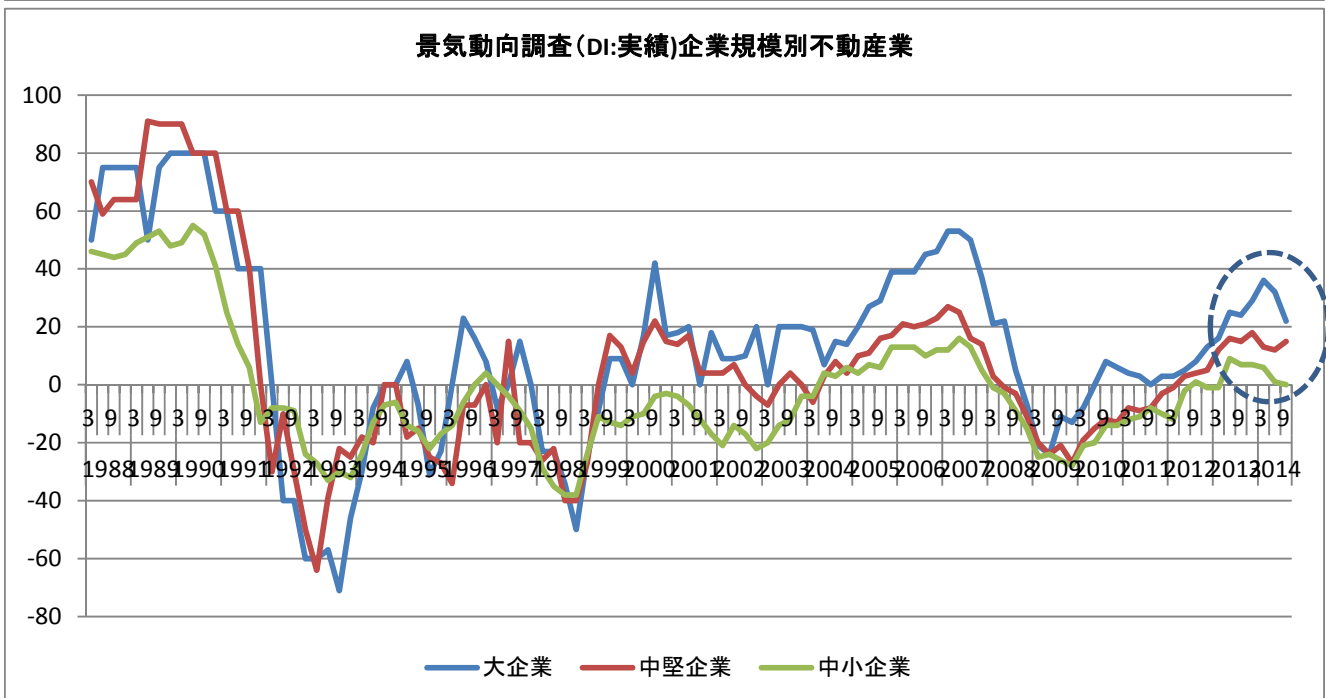
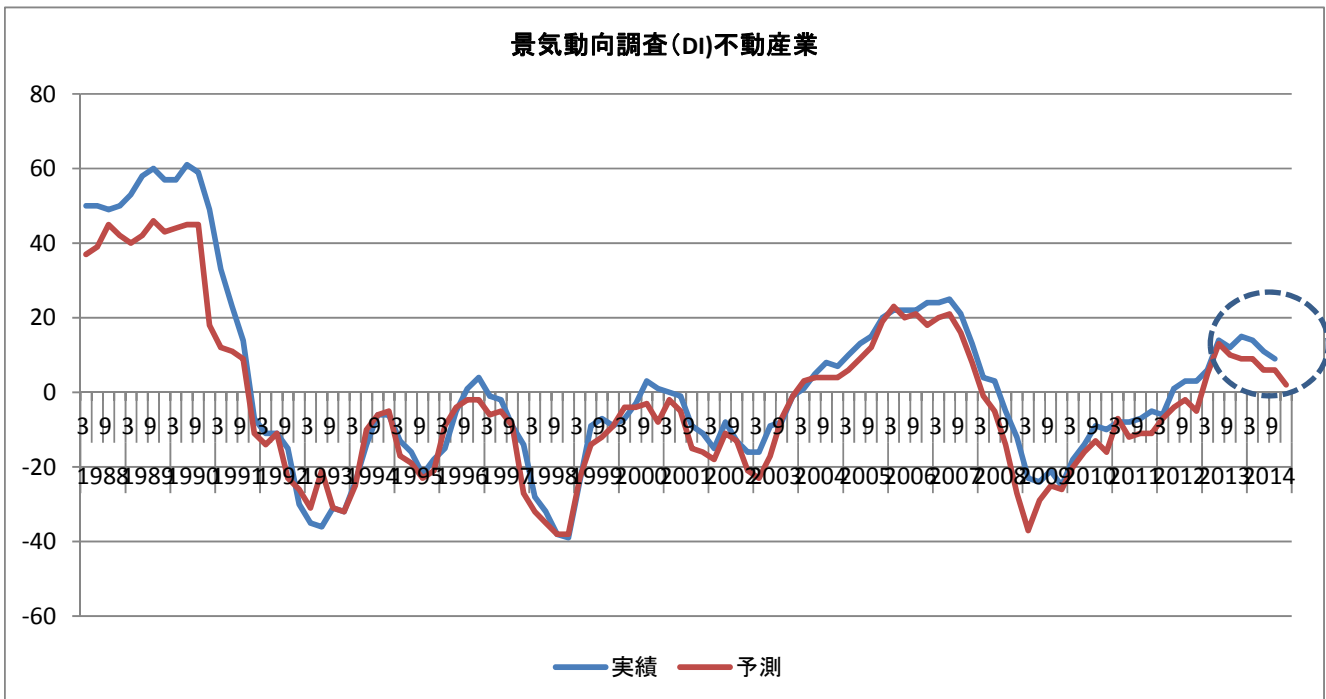


出典:三鬼商事株式会社「オフィスデータ」

# 景気動向

## ■ 全体動向

- 景気動向指数(実績)は、不動産業は2012年第2四半期から10期連続でプラス、2014年第3四半期は+9%P(第4四半期予測:+2%P)だが、(全産業は5期連続プラス:+4%p)前期比は2期連続で悪化し△3Pだった。
- 不動産業企業規模別では、大企業は18期連続でプラスで+22%P(前期比△10P)、中堅企業は10期連続でプラスで+15%P(前期比+3P)、中小企業は6期連続でプラスで±0%P(前期比△1P)。



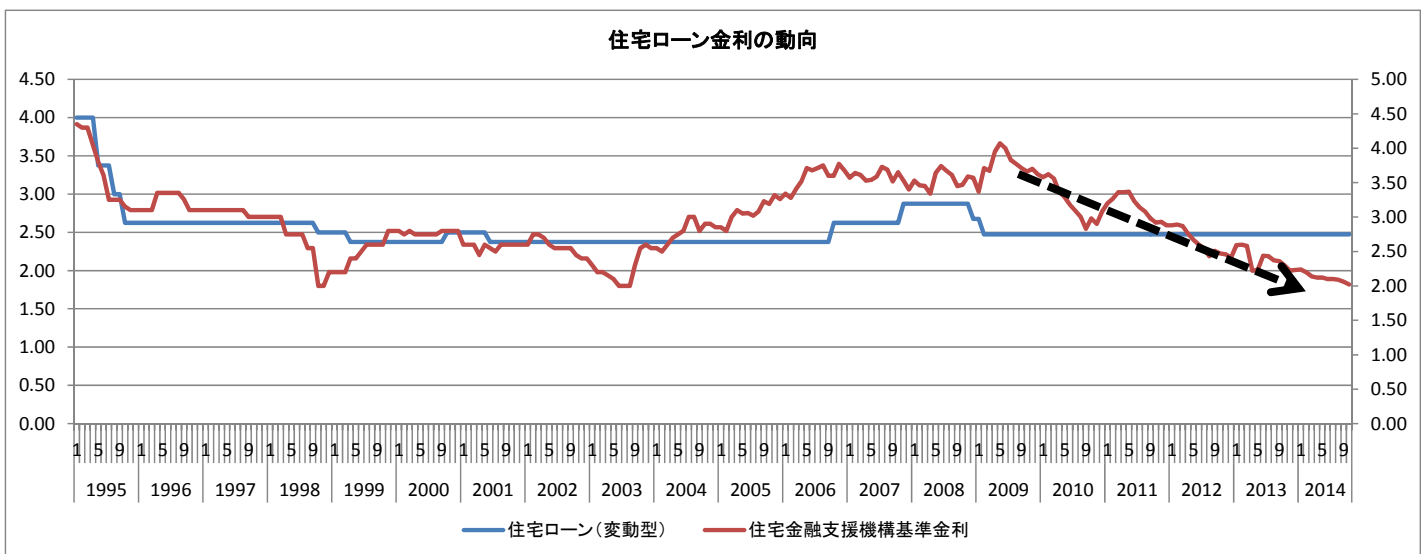
# 経済動向

## ■ 金利動向

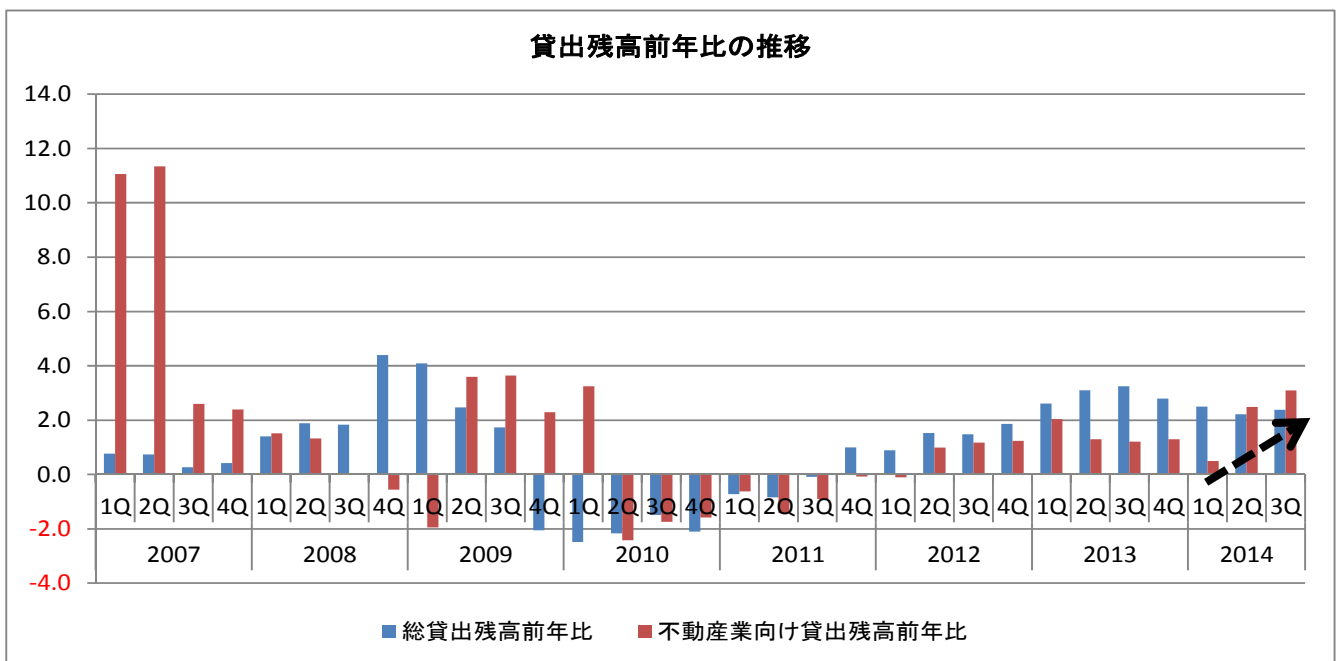
- 金利は引き続き低い水準にある。2014年10月1日時点の住宅金融支援機構基準金利は、2.02%で2011年12月より35か月連続(月初数字)で前月を下回っている。

## ■ 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12期連続で前年比を上回り、2014年第3四半期は前年比+3.1%だった(総貸出残高は11期連続で前年を上回り、第2四半期は+2.4%だった)。



住宅金融支援機構



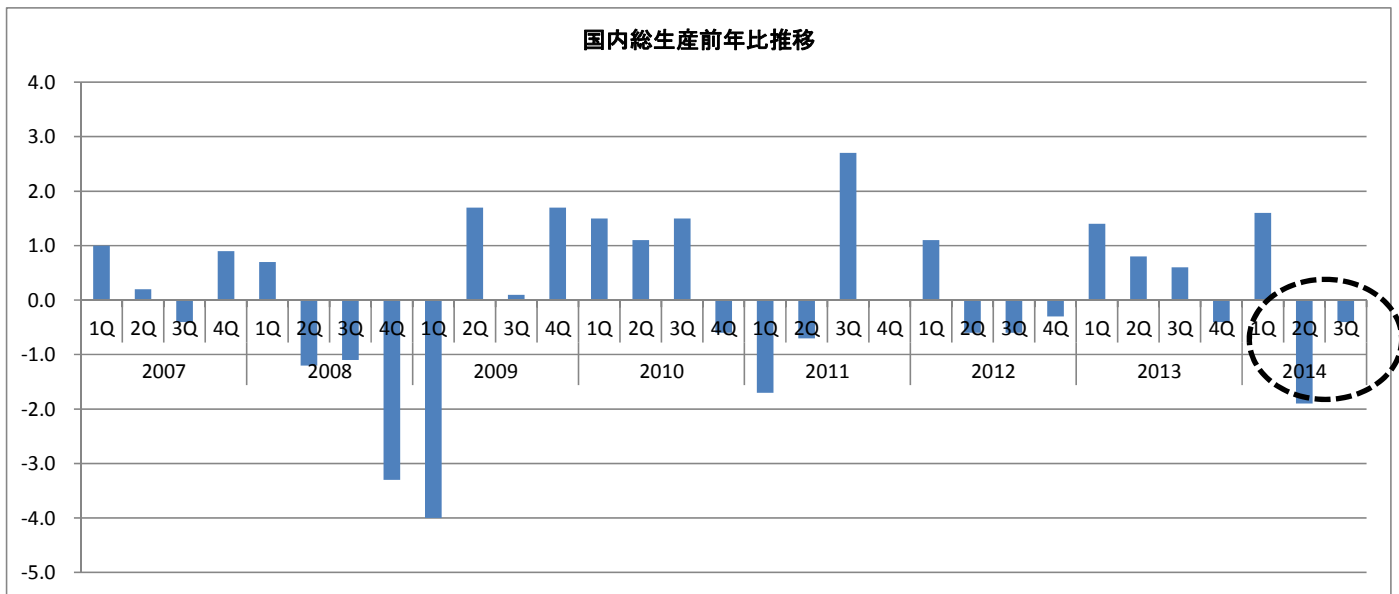
金融経済統計月報

## ■ 国内総生産

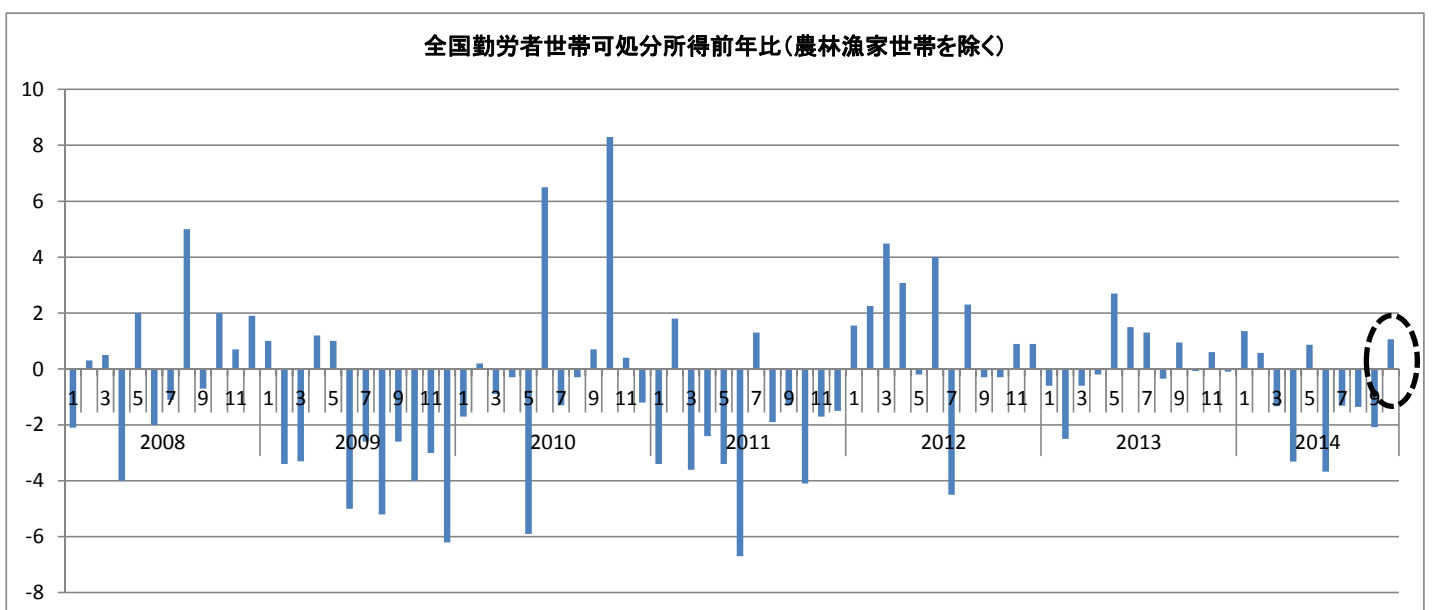
- 国内総生産(GDP)は2四半期連続で前年を下回り、2014年第3四半期は $\Delta 0.4\%$ だった(速報値)。

## ■ 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、10月は5ヶ月振りに前年を上回り $+1.1\%$ 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10月の値ベース)

### 1. プラスの指標

1. 中古マンション
  - 物件に品薄感が出て、価格(平均坪単価)は上昇基調
    - 首都圏21か月、近畿20か月連続前年比上昇
2. 賃貸(特に首都圏)
  - 成約件数、成約賃料とも上昇基調
    - 首都圏中古MS賃料指数が16か月前年比上昇
3. オフィス
  - 空室率は引き続き改善基調
    - 都心5区20か月、大阪6区が9か月連続前年比改善
4. 金利
  - 引き続き低位安定
    - 住宅支援機構基準金利が35か月下落
5. 貸出残高(第3四半期)
  - 第3四半期も前年比+3.1%で12期連続上昇

### 2. マイナスの指標

1. 土地
  - 価格は下落基調
    - 価格指数は12ヶ月連続前年比悪化
2. 戸建
  - 中古、新築とも成約件数は下落基調
    - 首都圏10か月連続前年比悪化
  - 特に新築は在庫の増加基調が継続
    - 首都圏16か月連続前年比増加
3. 新築着工戸数
  - 7か月連続で前年比下落し、種別、地域全てにおいて下落基調
4. 新築マンション
  - 供給数減少基調変わらず
  - 首都圏は、成約率が70%を切った(63%)、在庫数も27カ月振りに前年比UPLした
5. 建築費
  - 首都圏45か月、近畿圏20か月連続で引き続き上昇基調
6. 不動産業業況DI(第3四半期)
  - DI実績値で不動産業全体で3期連続で前期比悪化、大規模業者も2期連続、中小業者は3期連続悪化。
  - 第4四半期予測値では中小企業は△4%Pとなった
7. GDP(第3四半期)
  - 2期連続前年比マイナス