

# 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12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11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	116,365	△ 1.7	2014年10月値	
	首都圏			371,374	4.4	33,980	△ 1.2		
	近畿圏			164,689	2.8	15,502	3.4		
	その他			745,265	8.3	66,883	△ 3.1		
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	13,766	1.7		
		成約件数		36,432	16.0	2,830	△ 9.3		
		成約平均㎡単価		39.96	4.6	44.2	7.1		
		成約率		22%		21%			
	近畿圏	新規登録件数		48,553	△ 6.2	3,792	△ 7.8		
		成約件数		16,654	10.4	1,338	△ 10.0		
		成約平均㎡単価				26.7	3.9		
		成約率		34%		35%			
(新築+中古)戸建	首都圏	新規登録件数		134,060	2.0	12,645	8.3		
		成約件数		17,449	7.7	1,382	0.8		
		成約平均価格		3,069	0.2	3,071	1.2		
		成約率		13%		11%			
中古戸建	近畿圏	新規登録件数		56,395	△ 0.2	4,843	△ 1.6		
		成約件数		11,785	4.4	1,057	△ 0.4		
		成約平均価格				2,070	1.1		
		成約率		21%		22%			
新設着工戸数	全国	戸数		980,025	11.0	79,171	△ 12.3	2014年10月値	
	首都圏			333,661	6.2	28,455	3.2		
	大阪圏			123,881	11.9	9,450	△ 25.8		
	名古屋圏			75,216	14.3	5,665	△ 22.4		
	その他			446,925	14.0	35,601	△ 16.5		
	全国	持家		354,772	13.9	24,245	△ 28.6		
		貸家		356,263	11.8	33,628	△ 4.1		
	分譲住宅		263,931	6.9	20,820	1.6			
新築マンション	首都圏	供給戸数		56,476	0.2	3,337	△ 33.3		
		分譲平均㎡単価		69.64	0.1	73.70	6.2		
		契約率		79%		78%			
		期末全残戸数		5,090	△ 0.0	3,862	△ 2.0		
	近畿圏	供給戸数		24,684	0.1	1,975	10.9		
		分譲平均㎡単価		50.21	0.0	53.80	8.7		
		契約率		77%		81%			
		期末全残戸数		2,260	△ 0.2	2,046	9.9		
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数				P 116.0	8.0		
	近畿圏					P 110.6	6.1		
新築戸建	首都圏	新規登録件数		69,437	7.3	7,017	13.9		
		成約件数		5,204	9.7	426	2.9		
		成約平均価格		3,415	△ 0.1	3,326	△ 3.9		
		成約率		7%		6%			
		在庫件数		138,552	5.3	14,401	17.0		
居住用賃貸	首都圏	成約件数				18,124	△ 1.6	近畿圏成約件数及び首都圏賃料指数、消費者物価指数は2014年10月値	
	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	11,884	△ 2.0		
		空室率		7.34%	△ 1.3	5.07%	△ 1.7		
	大阪主要6区	平均賃料		11,271	△ 0.6	11,120	△ 1.5		
		空室率		9.79%	0.3	8.01%	△ 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D/I	
			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

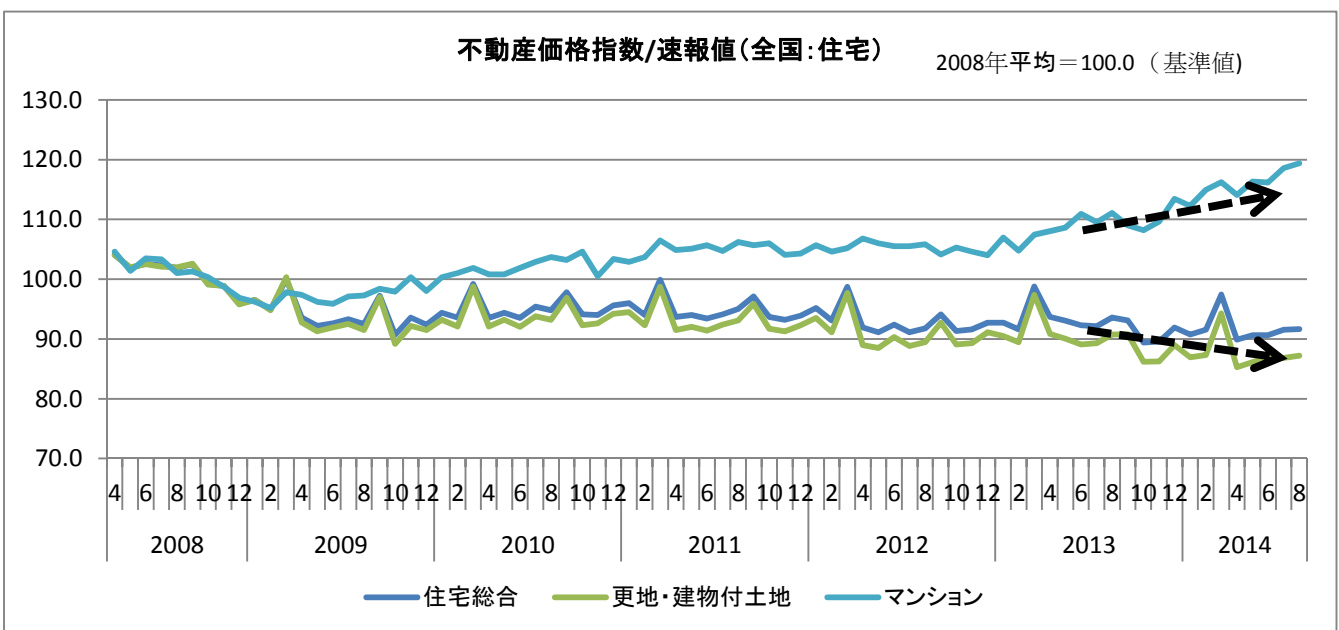
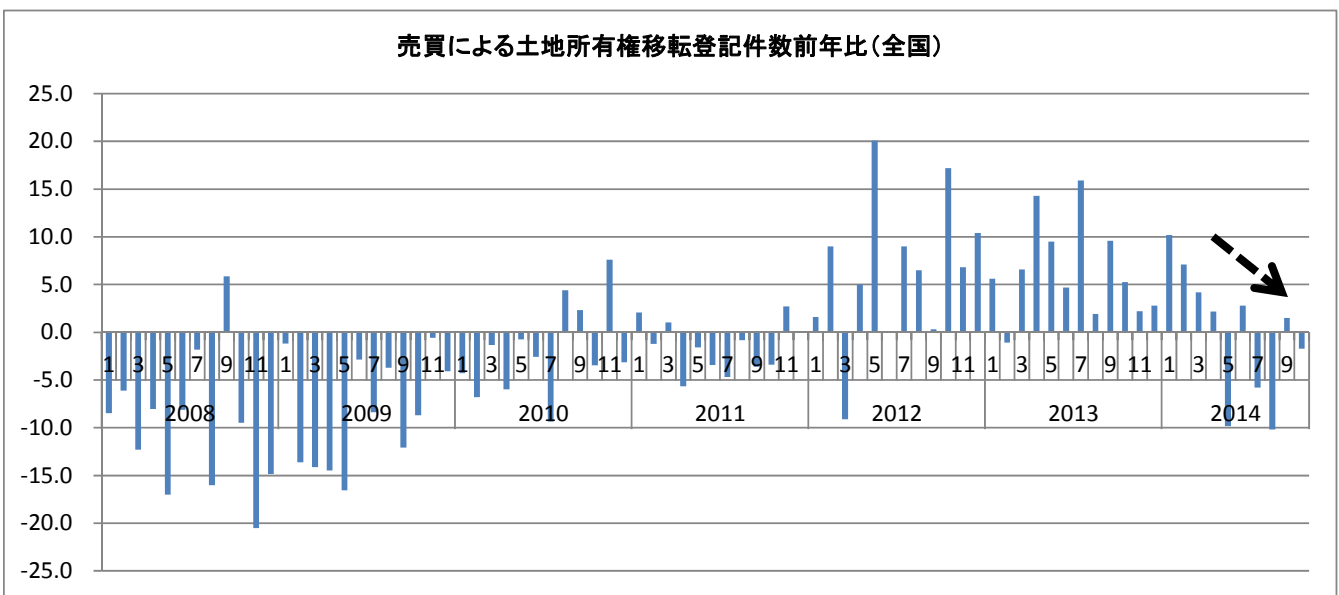
## 売買 ① 土地取引の動向

### ■ 件数推移

- 全国の10月の売買による土地所有権移転登記件数は、2ヶ月振りに前年を下回り、 $\Delta 1.7\%$ だった。首都圏は前年比 $\Delta 1.2\%$ で2カ月振りにマイナス、近畿圏は $+3.4\%$ で2ヶ月連続でプラス、その他地域は $\Delta 3.1\%$ で2ヶ月振りにマイナスだった。

### ■ 価格推移

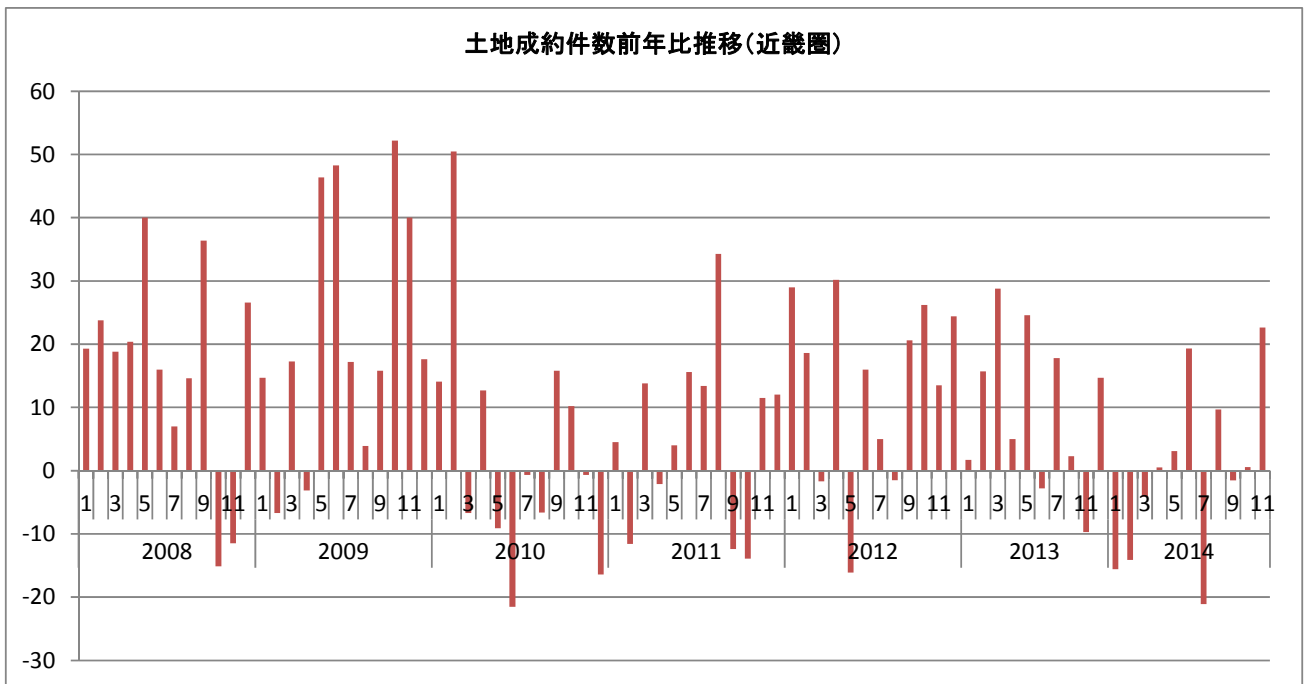
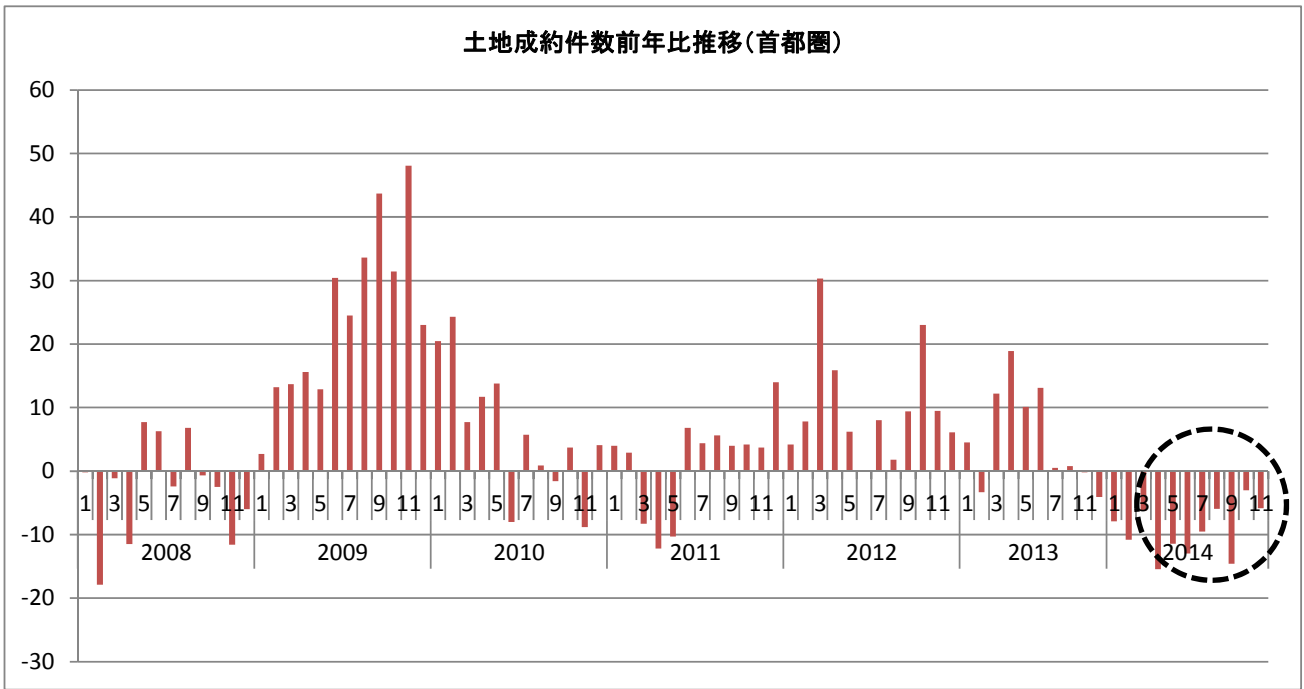
- 全国住宅地の価格指数[速報値]8月は、住宅総合が前年比 $\Delta 2.1\%$ で12ヶ月連続で前年を下回った。更地・建物付土地は $\Delta 3.9\%$ で12ヶ月連続で前年を下回った。マンションは $+7.4\%$ で20か月連続前年を上回った。



■ <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11月までの土地(100㎡～200㎡)の成約件数の推移は以下の通り。

	2013		2014										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
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	-5.9
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	22.6

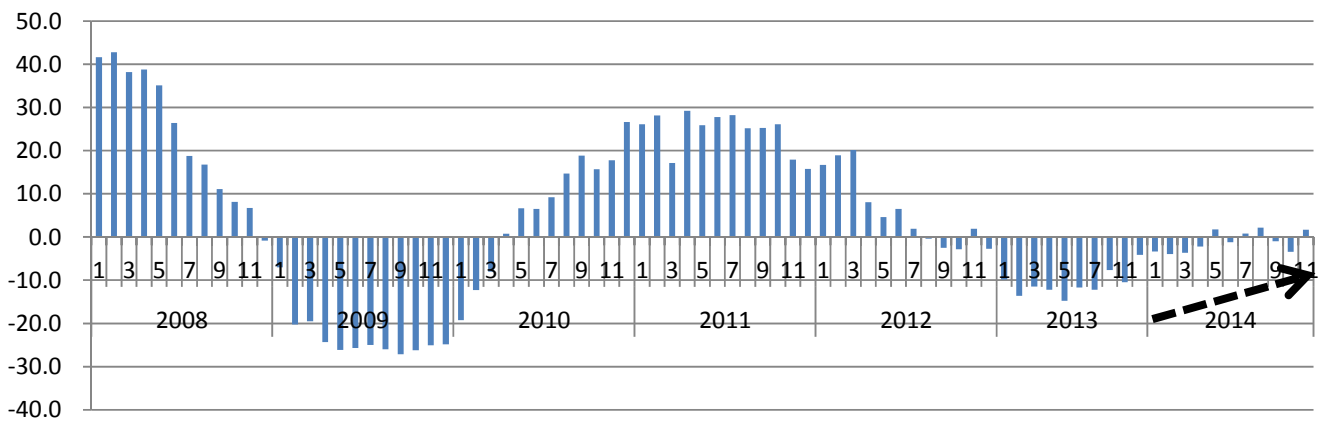


## 売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

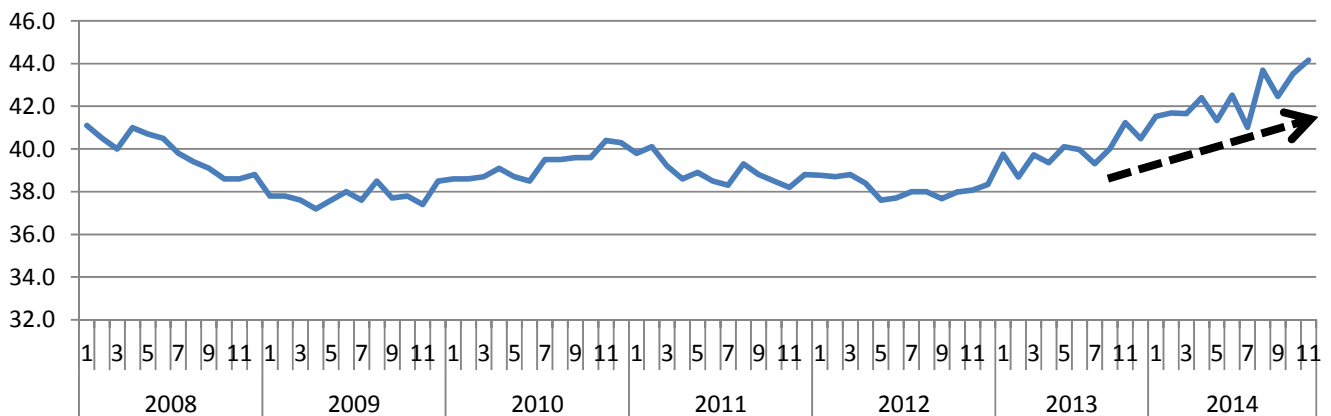
- 11月の新規登録件数は3ヶ月振りに前年を上回り前年比+1.7%だった。
- 成約件数は8ヶ月連続で前年を下回り、前年比△9.3%だった。
- 成約平均㎡単価は22カ月連続で前年を上回り、前年比+7.1%だった。

	2013		2014										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
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	-9.3
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	7.1

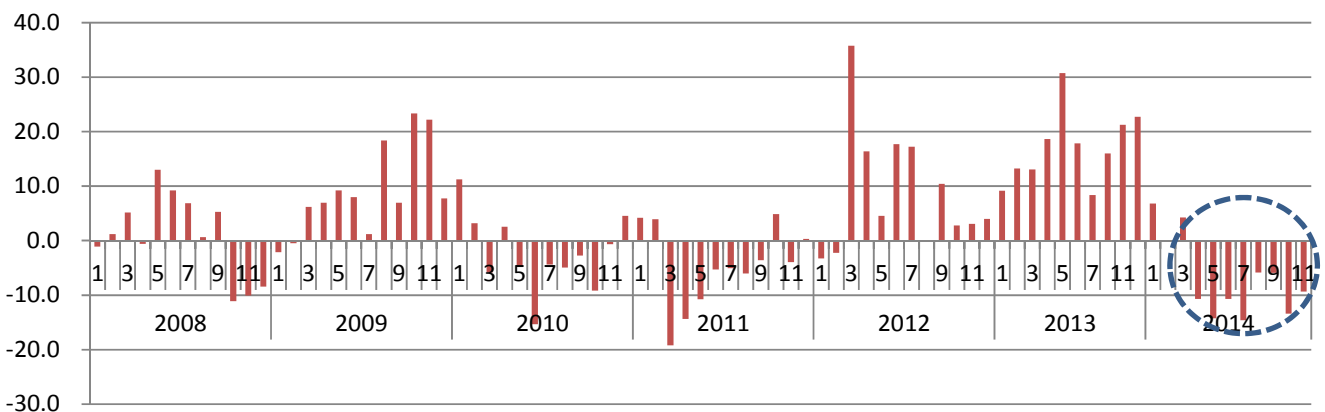
中古マンション新規登録件数前年比推移(首都圏)



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)

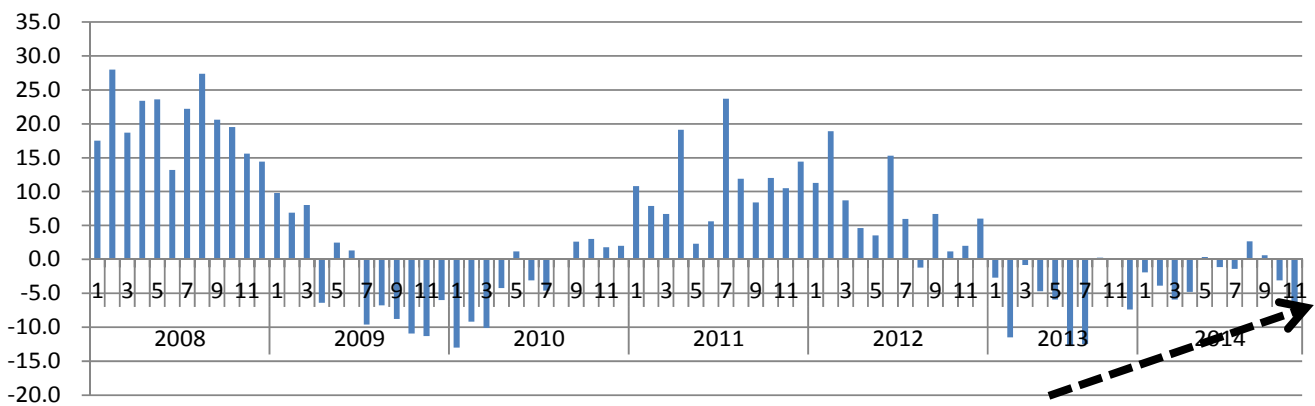


## 中古マンションの動向-2（近畿圏）

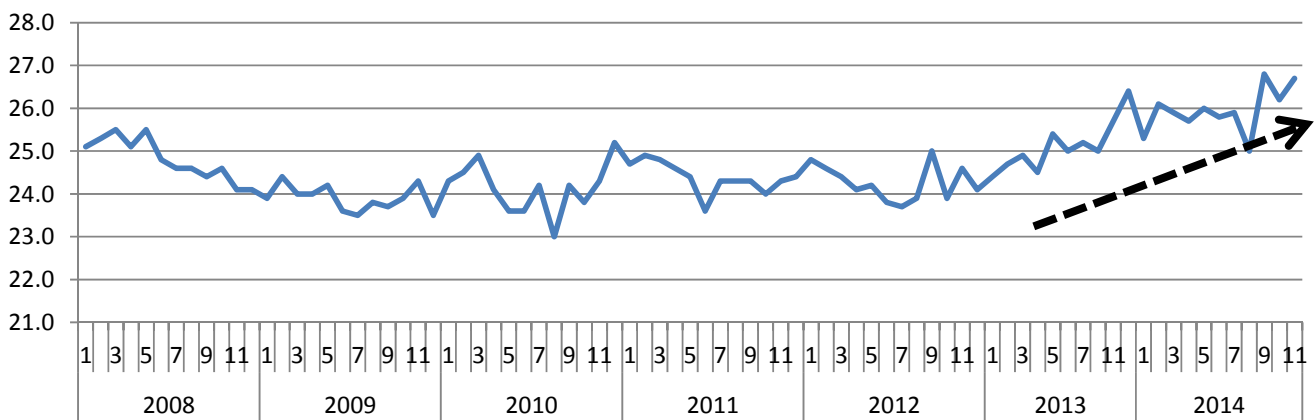
- 11月の新規登録件数は2ヶ月連続前年を下回り前年比 $\Delta 7.8\%$ だった。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 10.0\%$ だった。
- 成約平均 $m^2$ 単価は21ヶ月連続で前年を上回り、前年比 $+3.9\%$ だった。

	2013		2014										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
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	-10.0
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	3.9

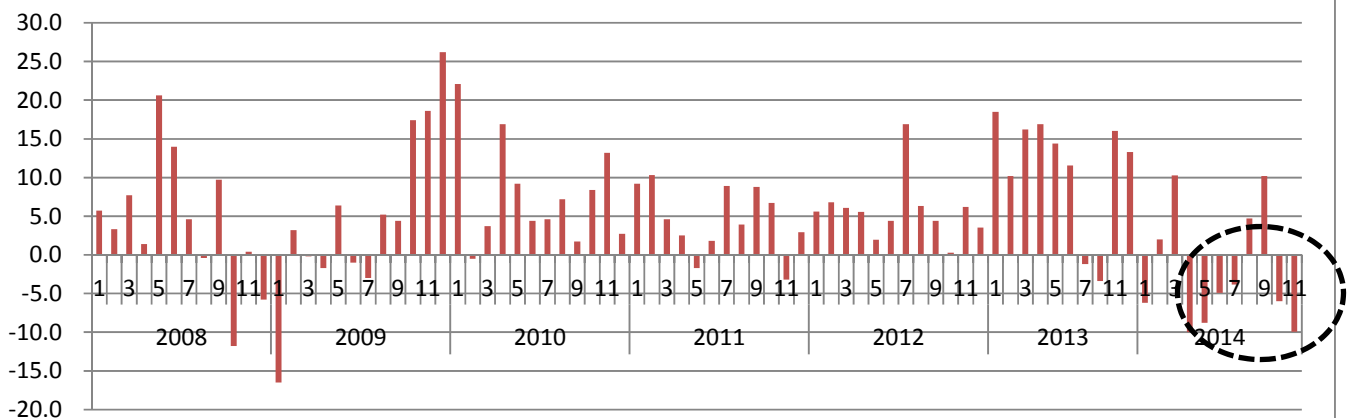
中古マンション新規登録件数前年比推移(近畿圏)



中古マンション成約平均 $m^2$ 単価推移(近畿圏)



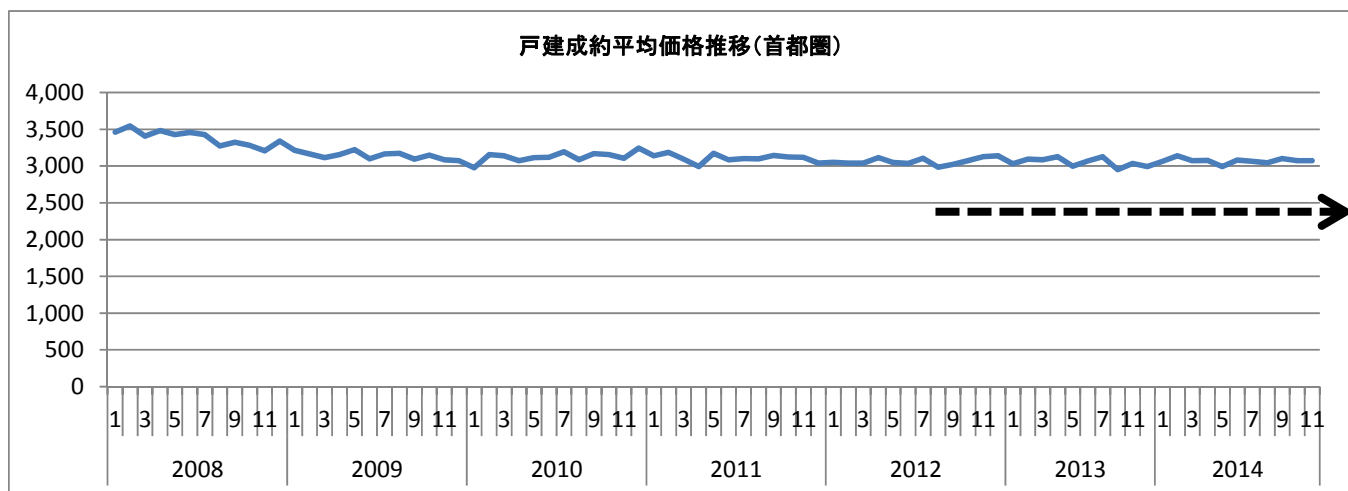
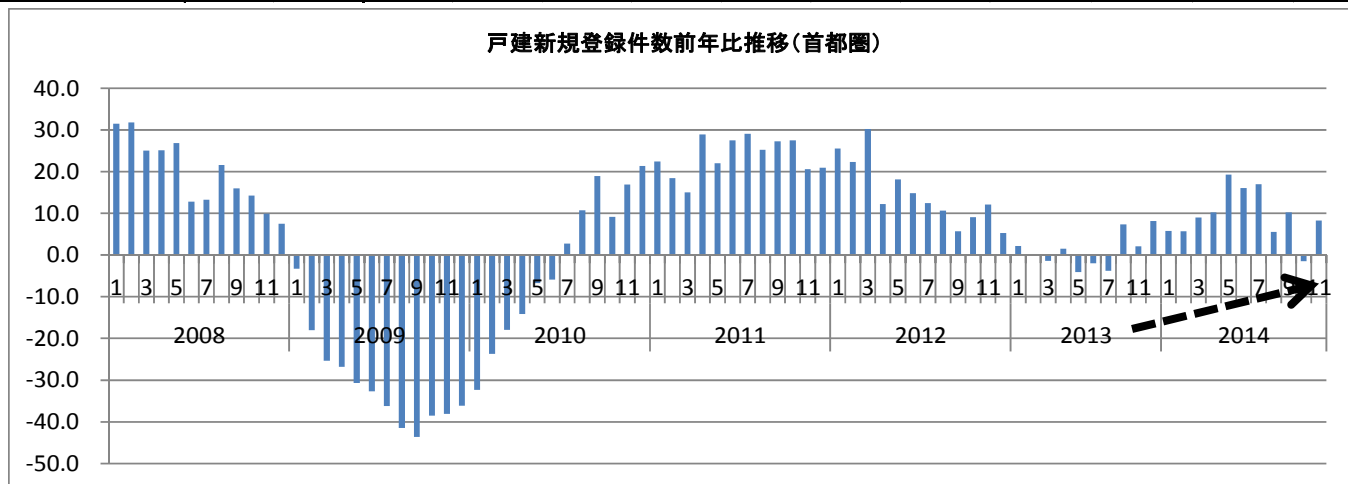
中古マンション成約件数前年比推移(近畿圏)



## 売買 ③ 戸建の動向-1（首都圏）

- 11月の新規登録件数は2ヶ月振りに前年を上回り前年比+8.3%だった。
- 成約件数は11ヶ月振りに前年を上回り、+0.8%だった。
- 成約平均価格は2ヶ月振りに前年を上回り、+1.2だった。

	2013		2014										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
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	0.8

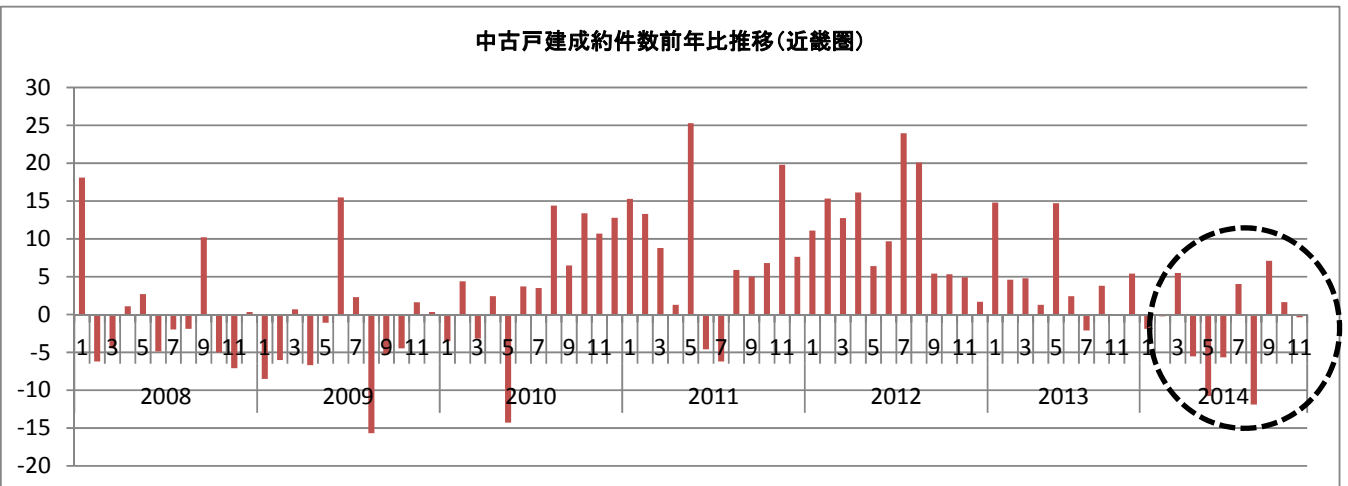
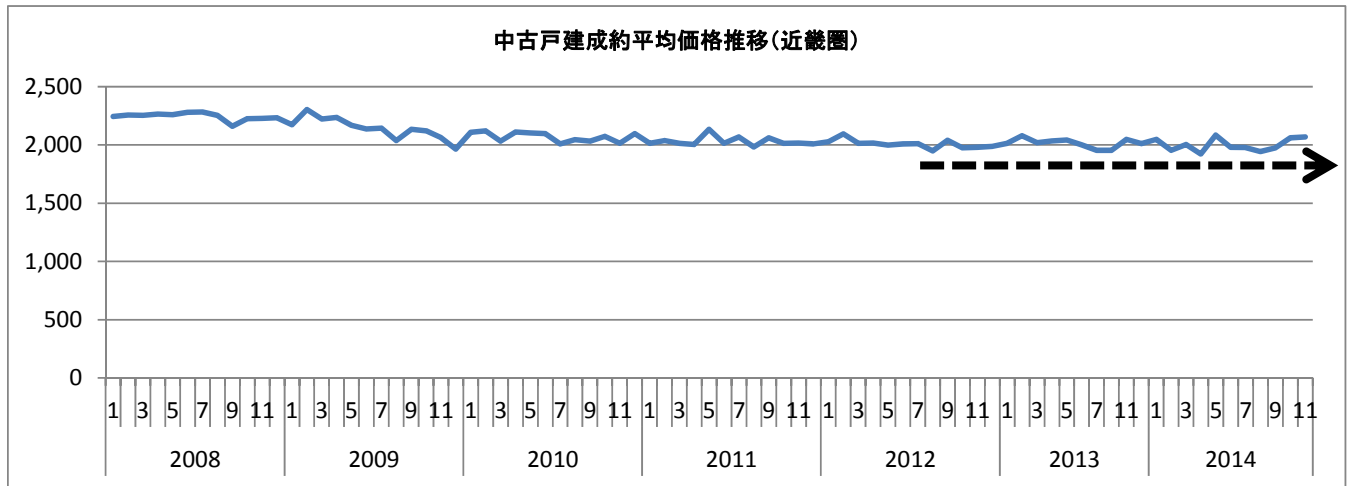
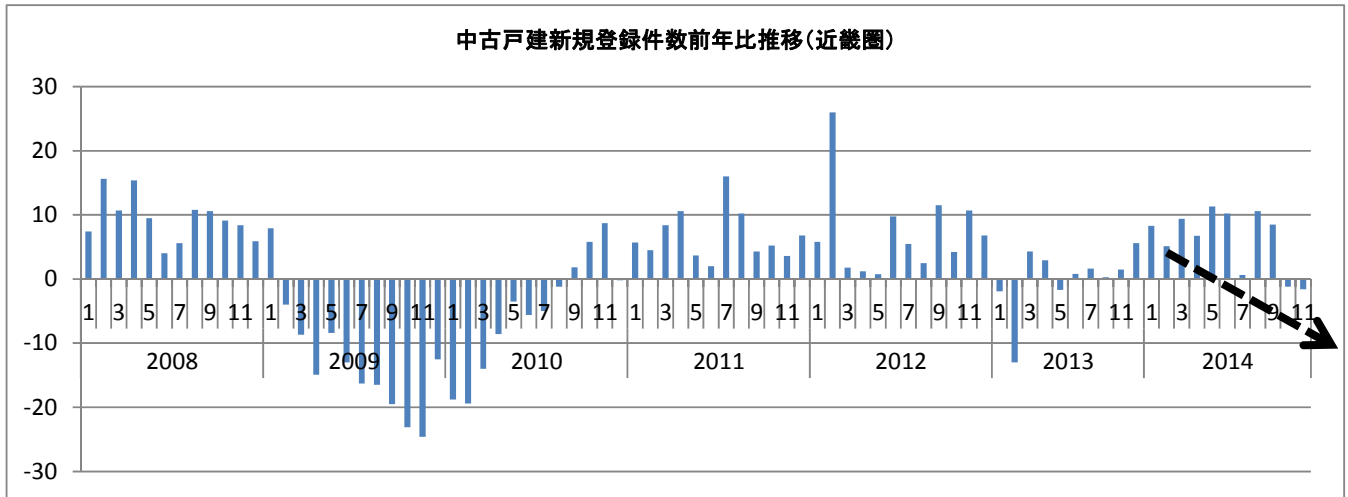




## 中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 11月の新規登録件数は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比 $\Delta 1.6\%$ だった。
- 成約件数は3カ月振りに前年を下回り、前年比 $\Delta 0.4\%$ だった。
- 成約平均価格は2ヶ月連続で前年を上回り、前年比 $+1.1\%$ だった。

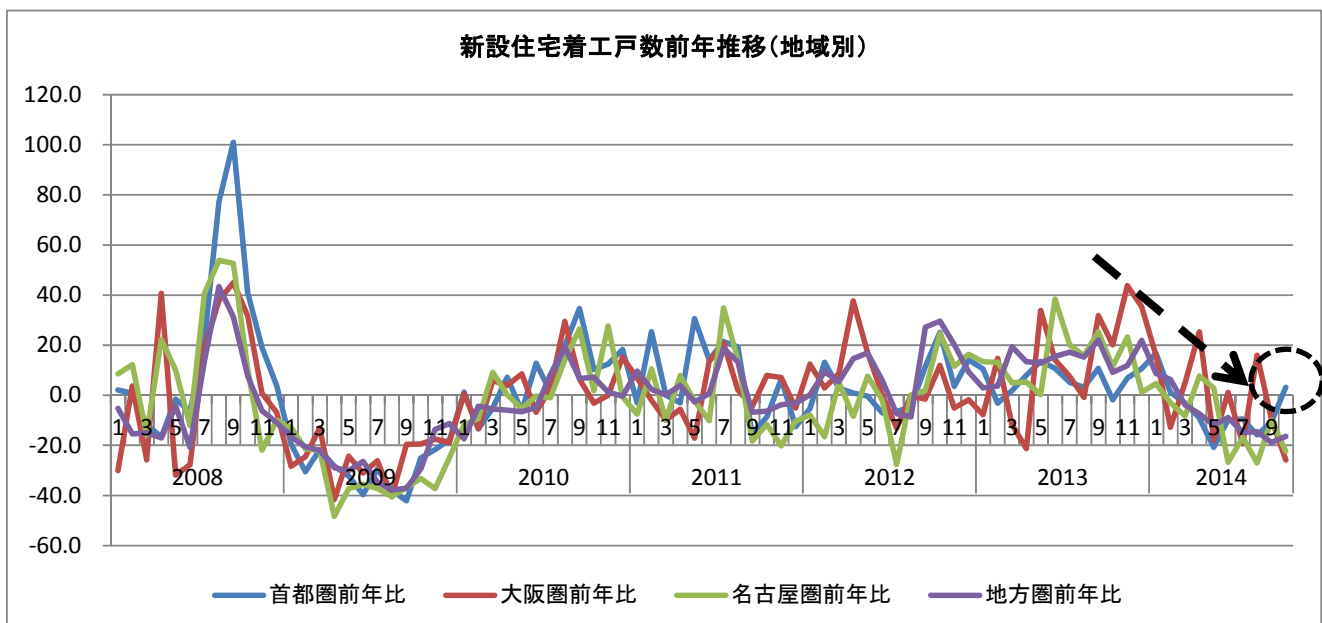
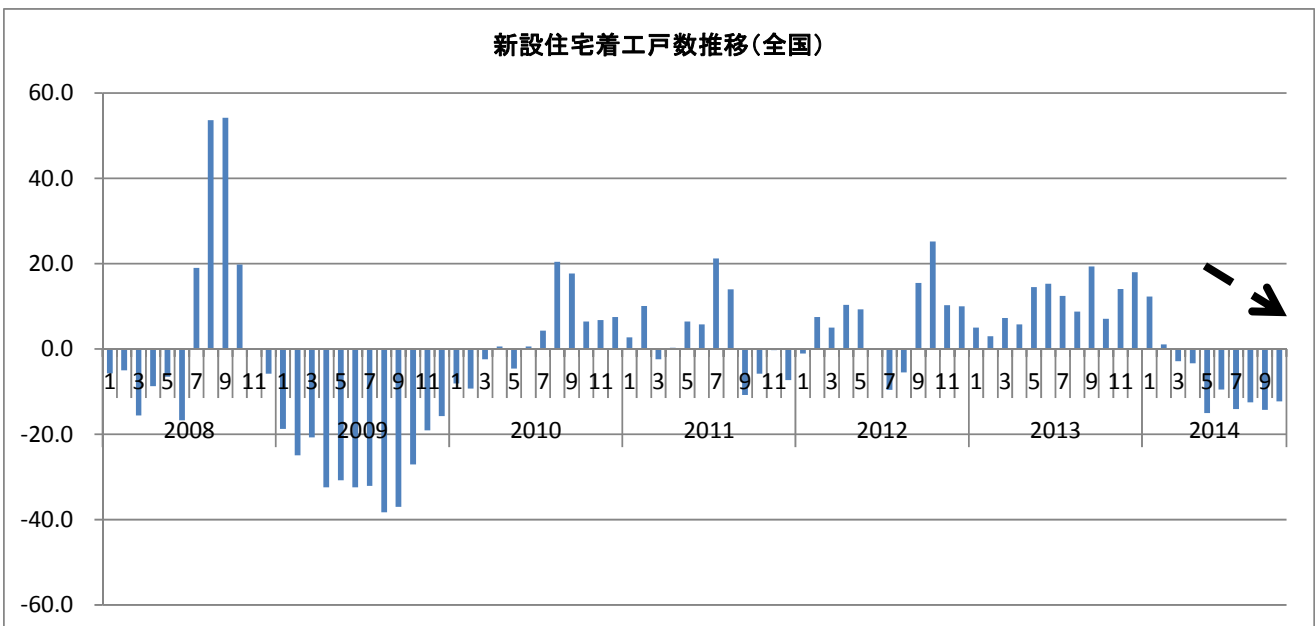
	2013		2014										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数前年比	-0.1	5.4	-1.9	-0.3	5.5	-5.5	-10.8	-5.6	4.0	-11.9	7.1	1.6	-0.4



## 新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 10月の全国の着工戸数は8ヶ月連続で前年を下回り、前年比 $\Delta$ 12.3%だった。
- 地域別では、首都圏 $=+3.2%$ (8ヶ月振り増)、大阪圏 $=\Delta$ 25.8%(2ヶ月連続減)、名古屋圏 $=\Delta$ 22.4%(5ヶ月連続減)、地方圏 $=\Delta$ 16.5%(8ヶ月連続減)だった。

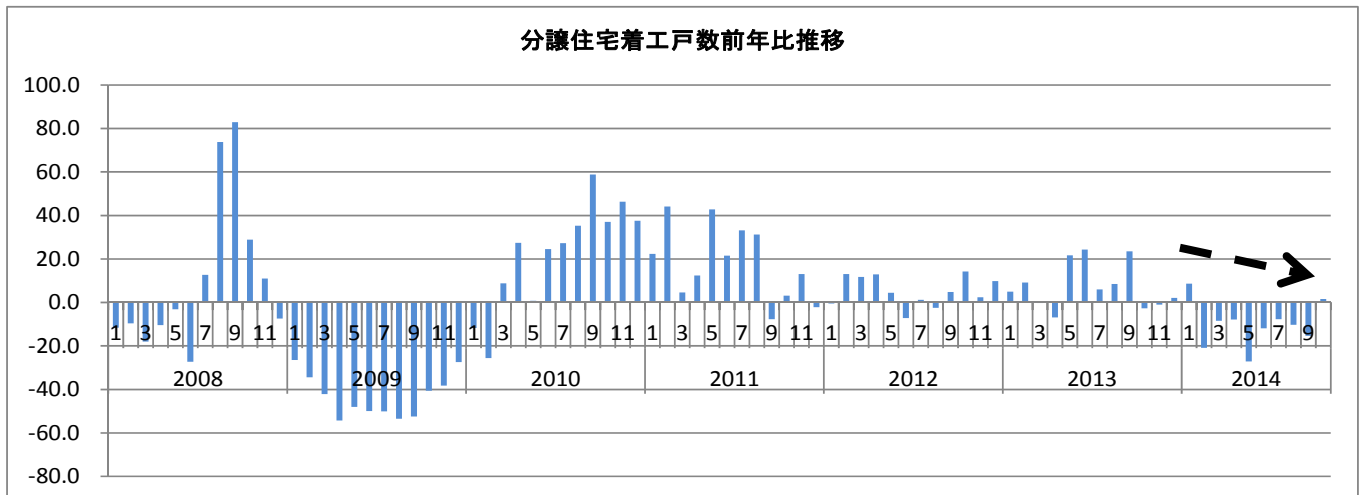
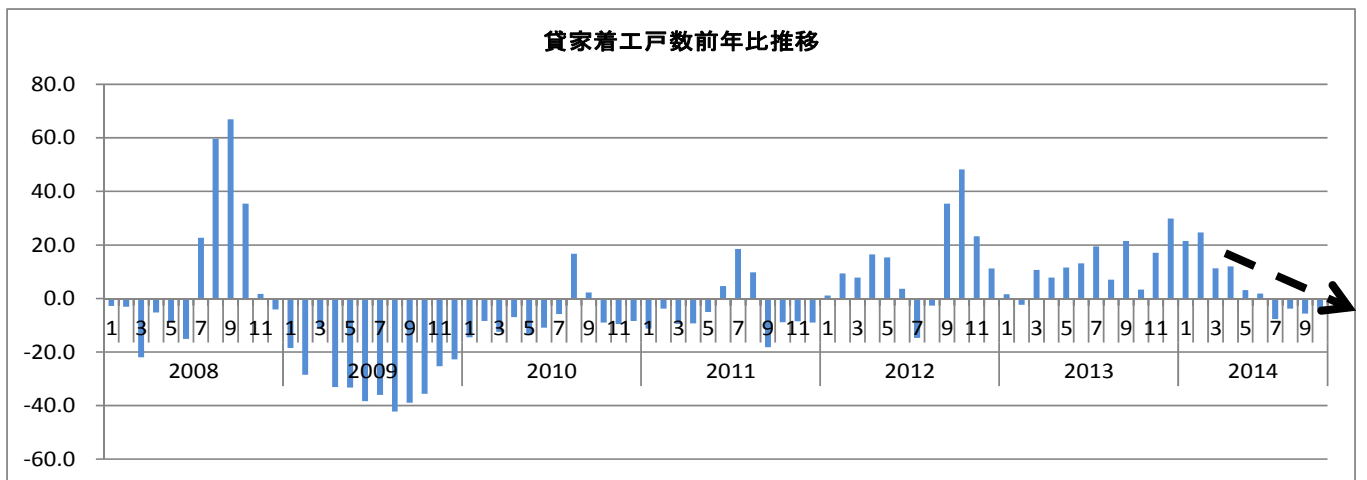
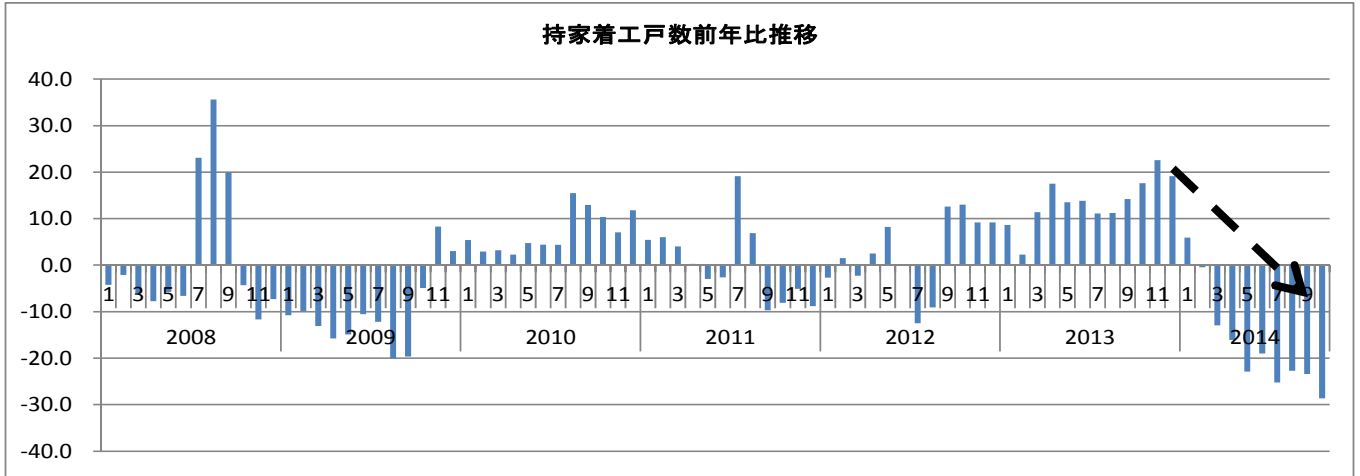
	2013				2014									
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
総数前年比	19.4	7.1	14.1	18.0	12.3	1.0	-2.9	-3.3	-15.0	-9.5	-14.1	-12.5	-14.3	-12.3
首都圏前年比	10.7	-1.8	6.8	10.6	16.8	1.1	-3.1	-9.1	-20.8	-9.9	-9.4	-15.8	-10.6	3.2
大阪圏前年比	31.8	20.1	43.7	35.3	15.7	-12.8	5.0	25.4	-17.9	1.2	-19.3	16.0	-9.5	-25.8
名古屋圏前年比	25.3	11.5	23.3	1.3	4.7	-3.0	-8.2	7.7	2.9	-26.8	-16.8	-27.0	-9.8	-22.4
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	-16.5



## 新設着工戸数の動向-2(種類別)

- 種別では、持家=△28.6%(9ヶ月連続減)、貸家=△4.1%(4ヶ月連続減)、分譲住宅=+1.6%(9ヶ月振り増)だった

	2013				2014									
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
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	-12.3
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	-28.6
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	-4.1
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	-11.9	-7.7	-10.3	-15.3	1.6



# 新築マンションの動向-1(供給戸数と平均坪単価)

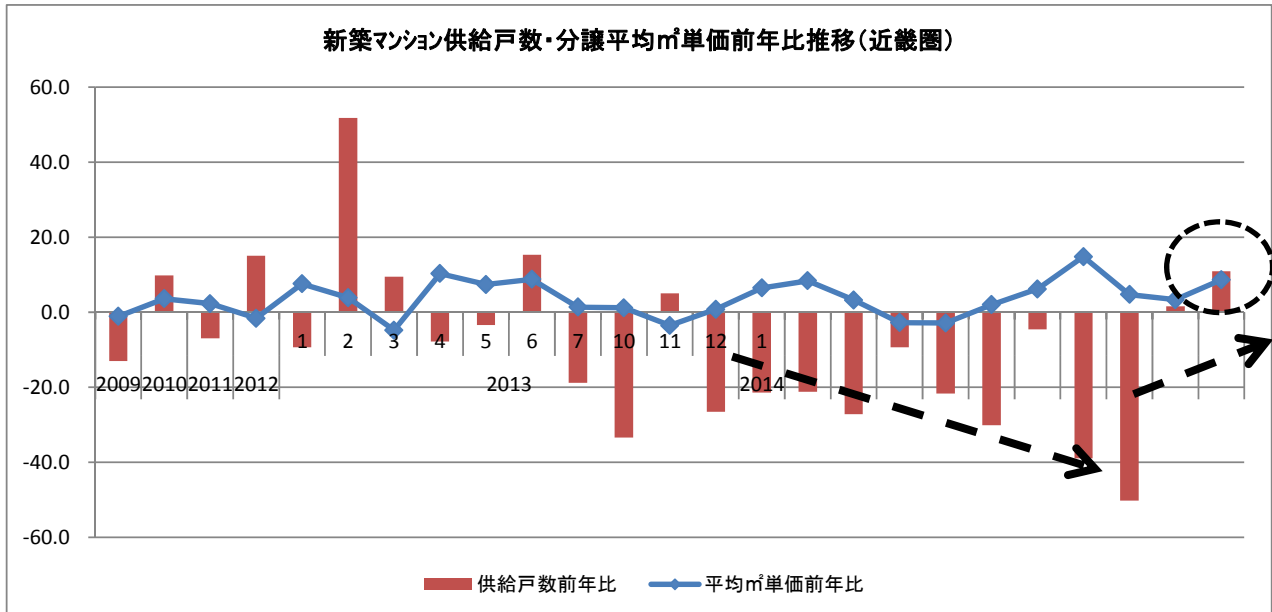
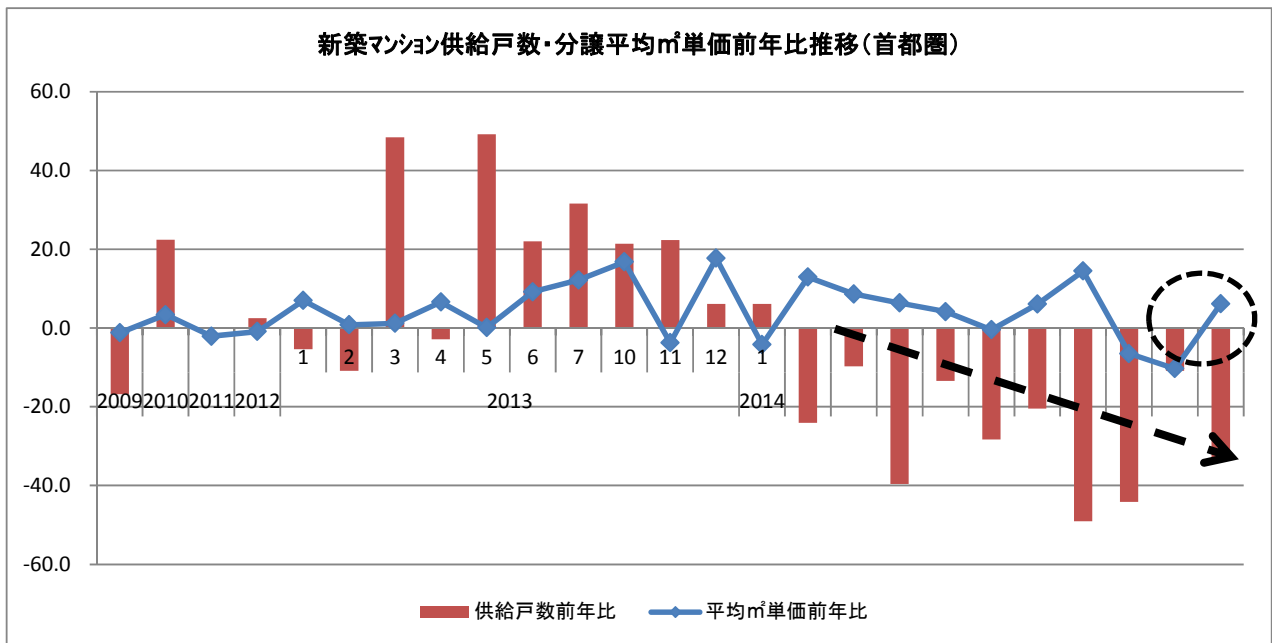
## ■ 首都圏

- 11月の供給戸数は10ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 33.3\%$ だった。分譲平均 $m^2$ 単価は3ヶ月振りに前年を上回り、 $+6.2\%$ だった。

## ■ 近畿圏

- 11月の供給戸数は2ヶ月連続で前年を上回り $+10.9\%$ だった。分譲平均 $m^2$ 単価は6ヶ月連続で前年比を上回り、 $+8.7\%$ だった。

	2013			2014										
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
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	-33.3
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	10.9
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	6.2
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	8.7

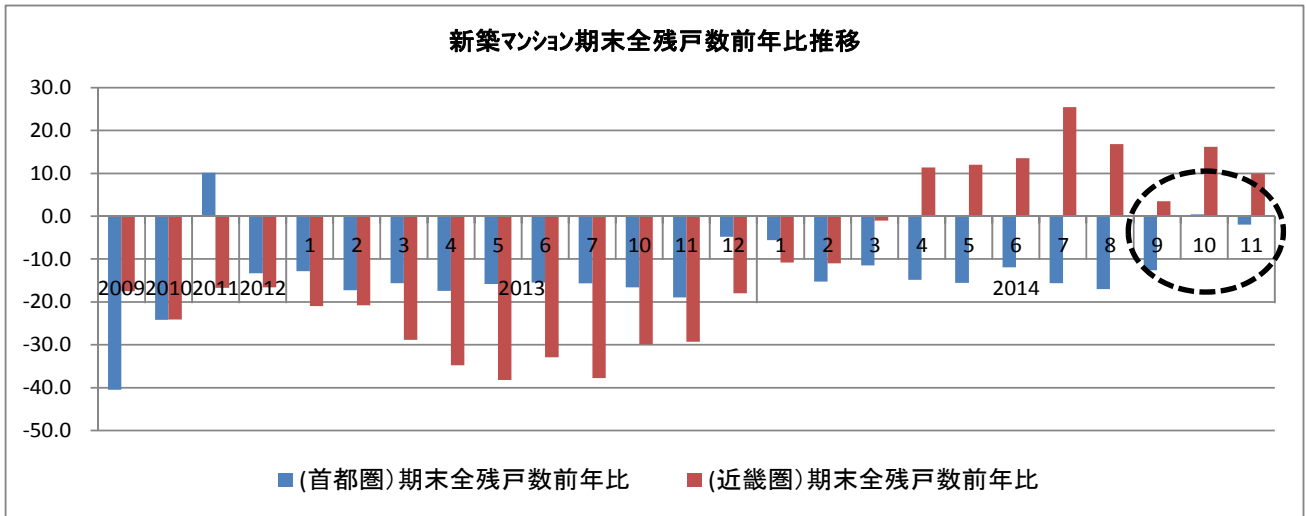


# 新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

## ■ 期末残戸数

- 首都圏は2ヶ月振りに前年を下回り、11月は△2.0%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8ヶ月連続で前年を上回り、11月は+9.9%だった。

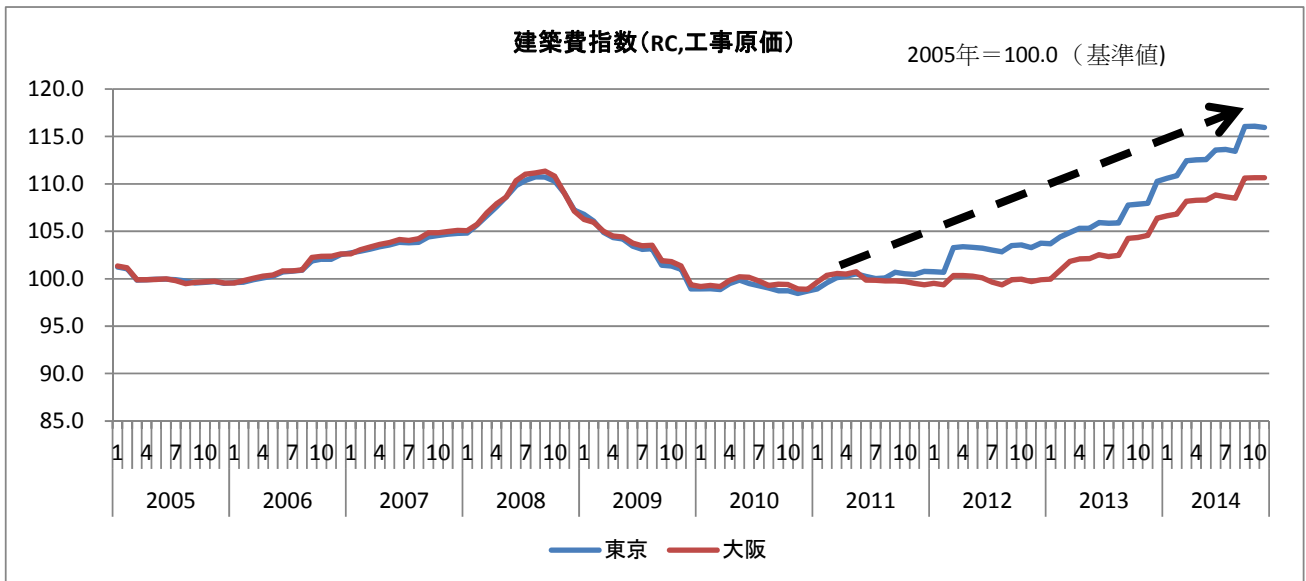
	2013			2014										
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
首都圏残戸数前年比	-16.6	-19.0	-4.8	-5.6	-15.3	-11.5	-14.9	-15.6	-11.9	-15.6	-17.0	-12.6	0.4	-2.0
近畿圏残戸数前年比	-29.9	-29.3	-18.0	-10.8	-11.0	-1.0	11.4	12.0	13.5	25.4	16.9	3.5	16.2	9.9



出典: 株式会社不動産経済研究所

## ■ 建築費

- 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。
- 11月は前年比で東京は+8.0P(46ヶ月連続)、大阪は+6.1P(27ヶ月連続)上昇した。前月比では、東京は△0.1P、大阪は±0だった。



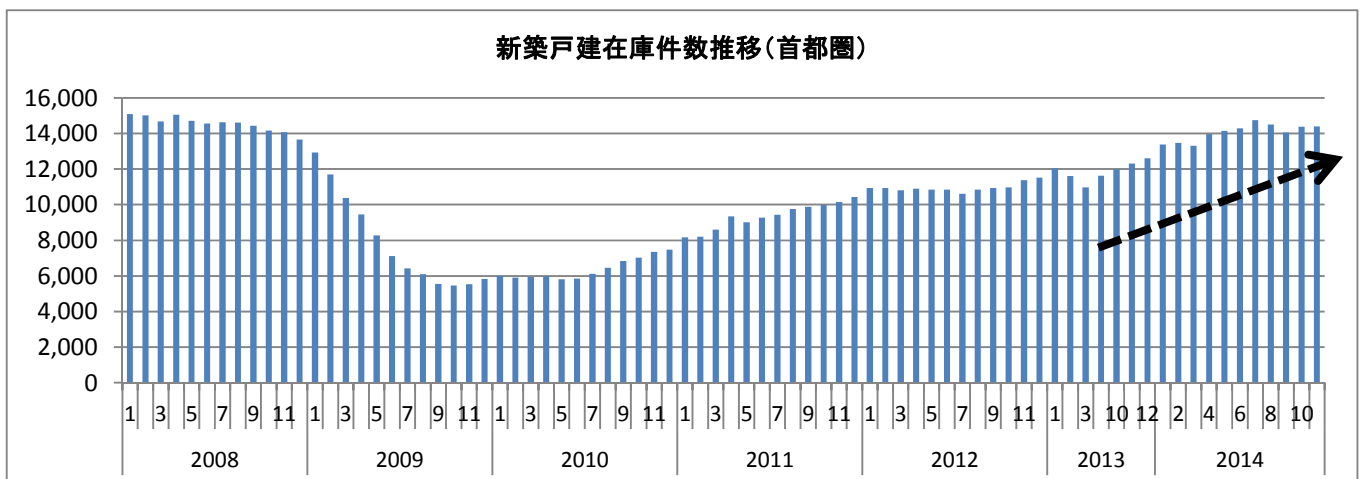
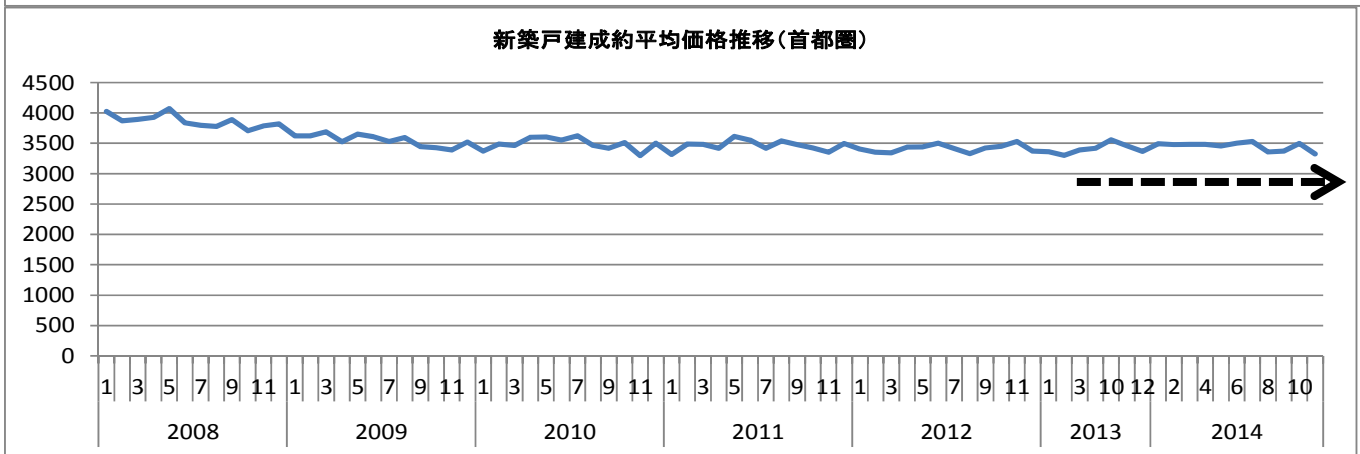
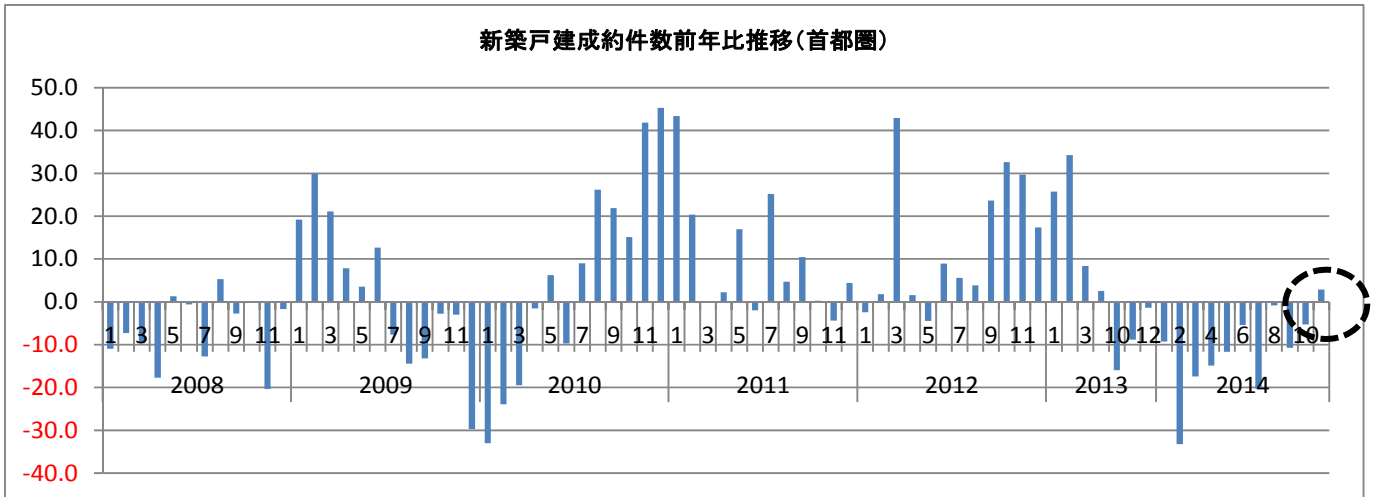
出典: (一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

# 新築戸建の動向(首都圏)

## ■ 新規登録物件と成約物件の動向

- 11月の成約件数は14ヶ月振りに前年を上回り、前年比+2.9%だった。
- 成約平均価格は4ヶ月連続で前年を下回り、前年比△3.9%だった。
- 在庫件数は17ヶ月連続で前年を上回り、前年比+17.0%だった。

	2013			2014										
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数前年比	-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	2.9



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」

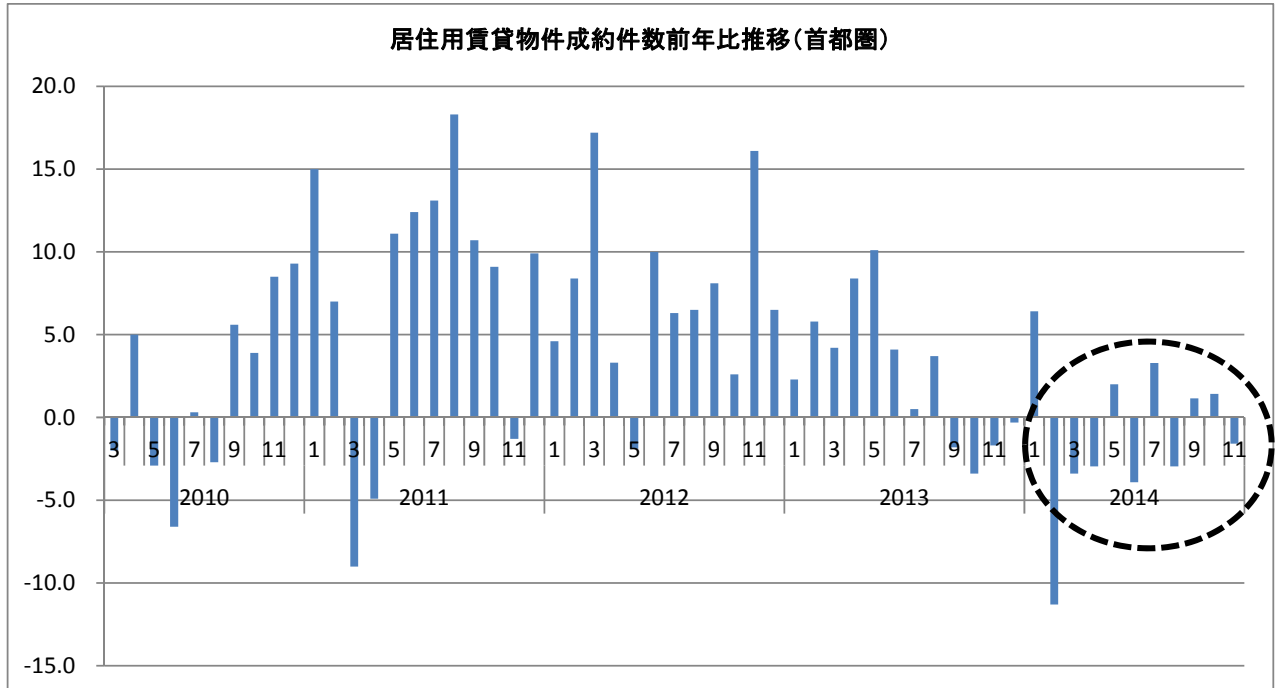
## 居住用賃貸の動向

### ■ 成約件数の動向(首都圏)

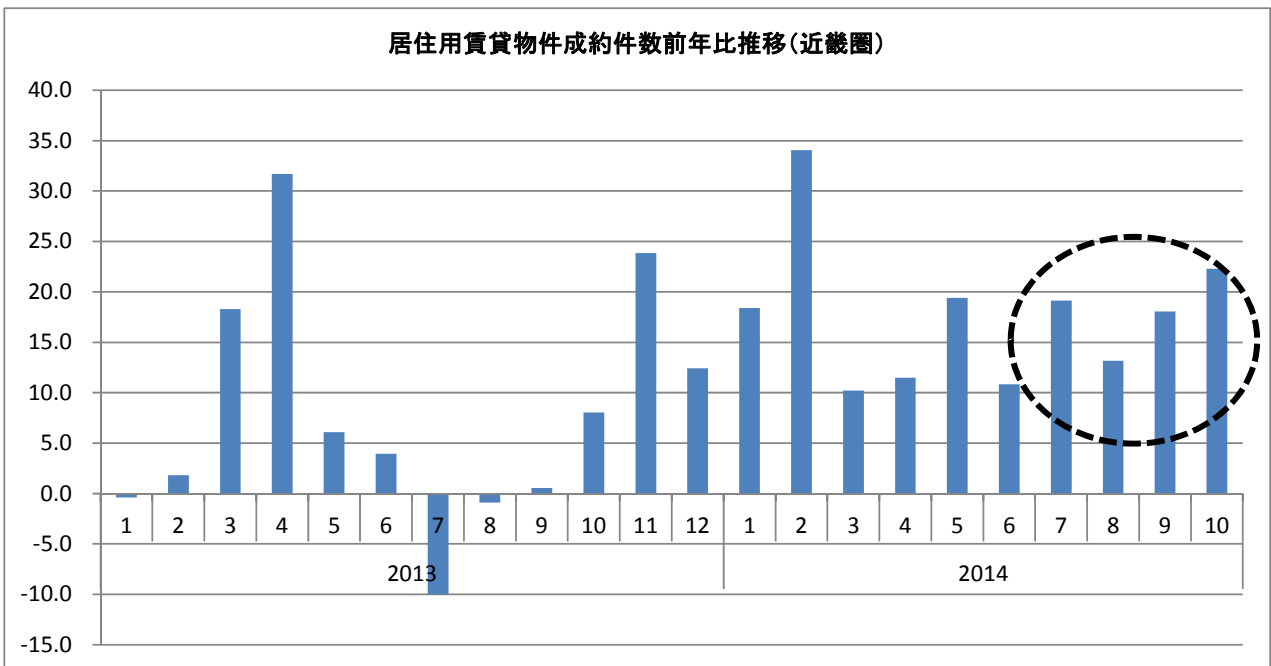
- 11月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は3ヶ月振りに前年を下回り、前年比△1.6%だった。

### ■ 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

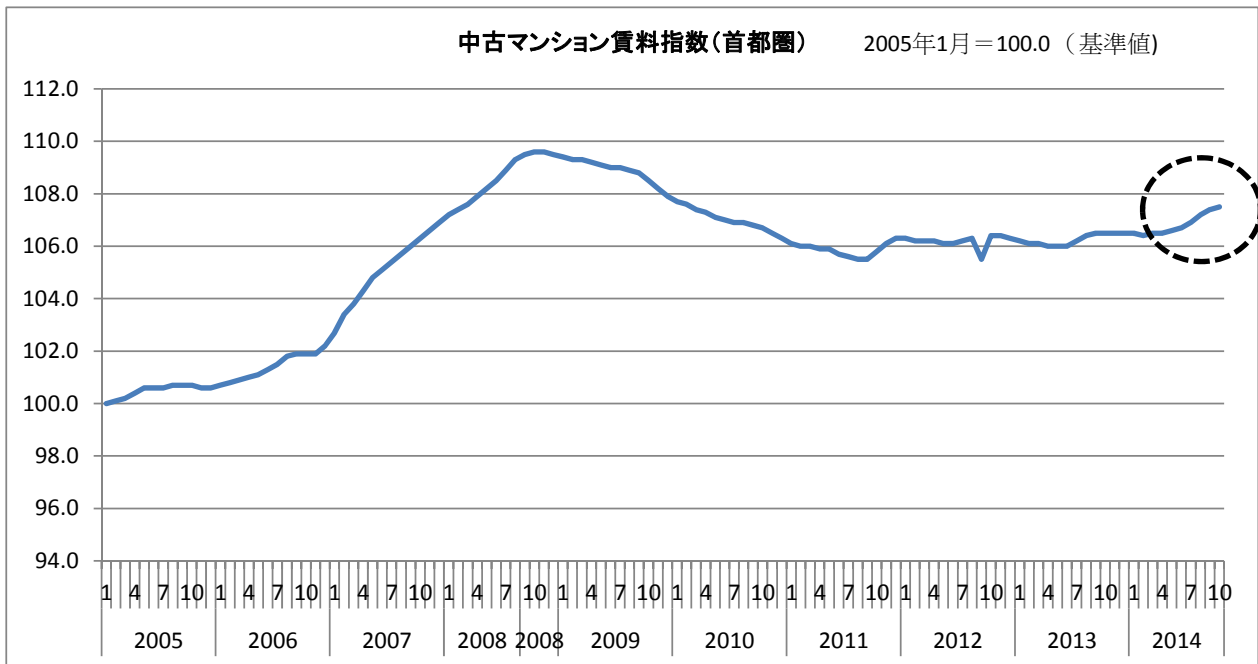
## 居住用賃貸の動向

### ■ 賃料の動向(首都圏)

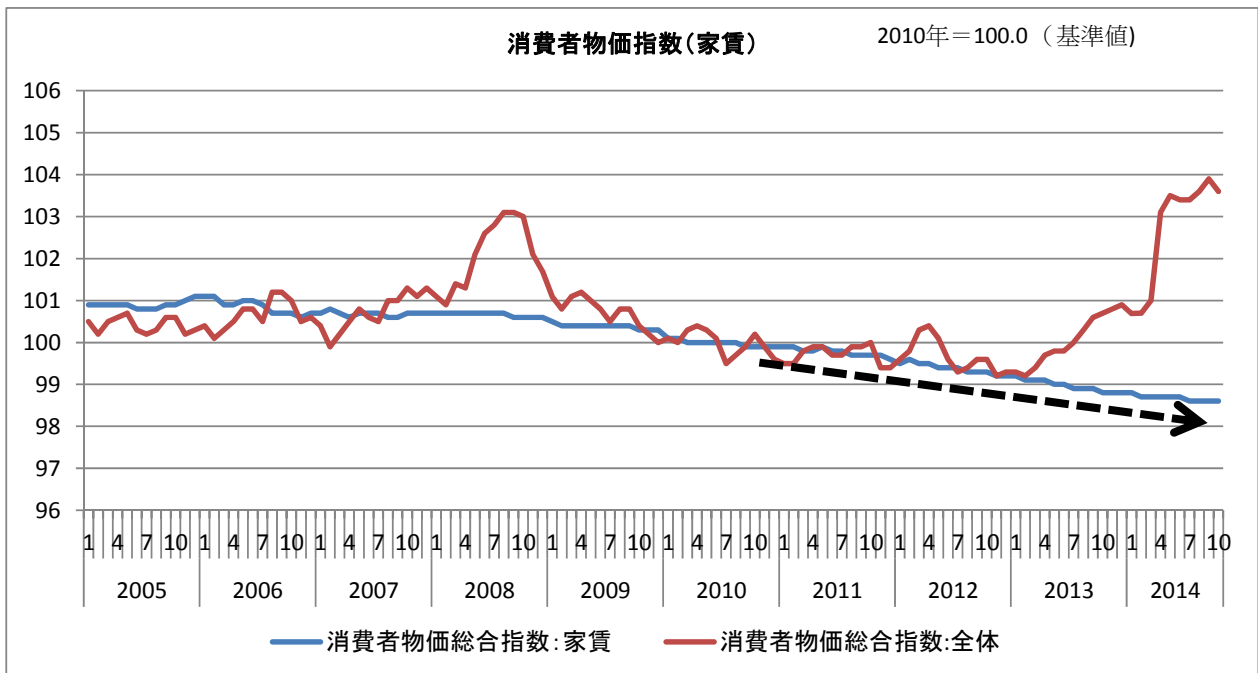
- 中古マンション賃料指数はじわじわ上昇しており、10月は16か月連続で前年比を上回り、+0.9p、対前月比で+0.1Pだった。

### ■ 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」



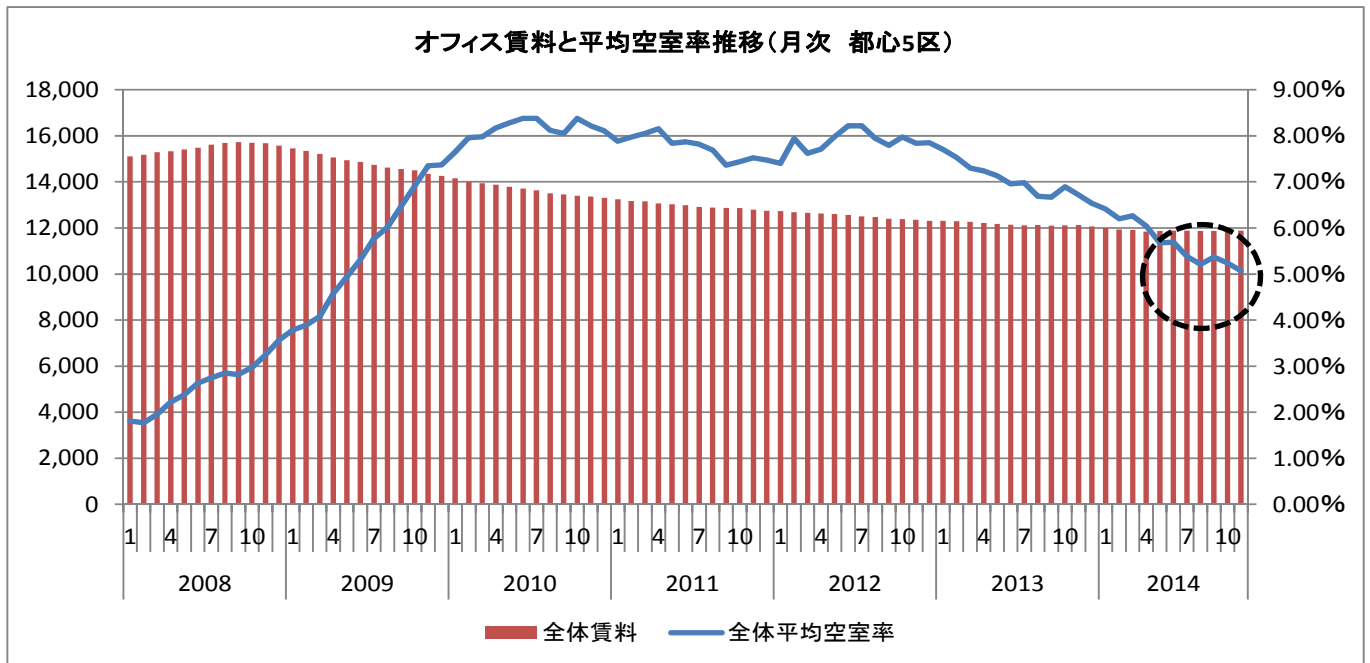
# オフィス賃貸の動向

## ■ 東京都心5区

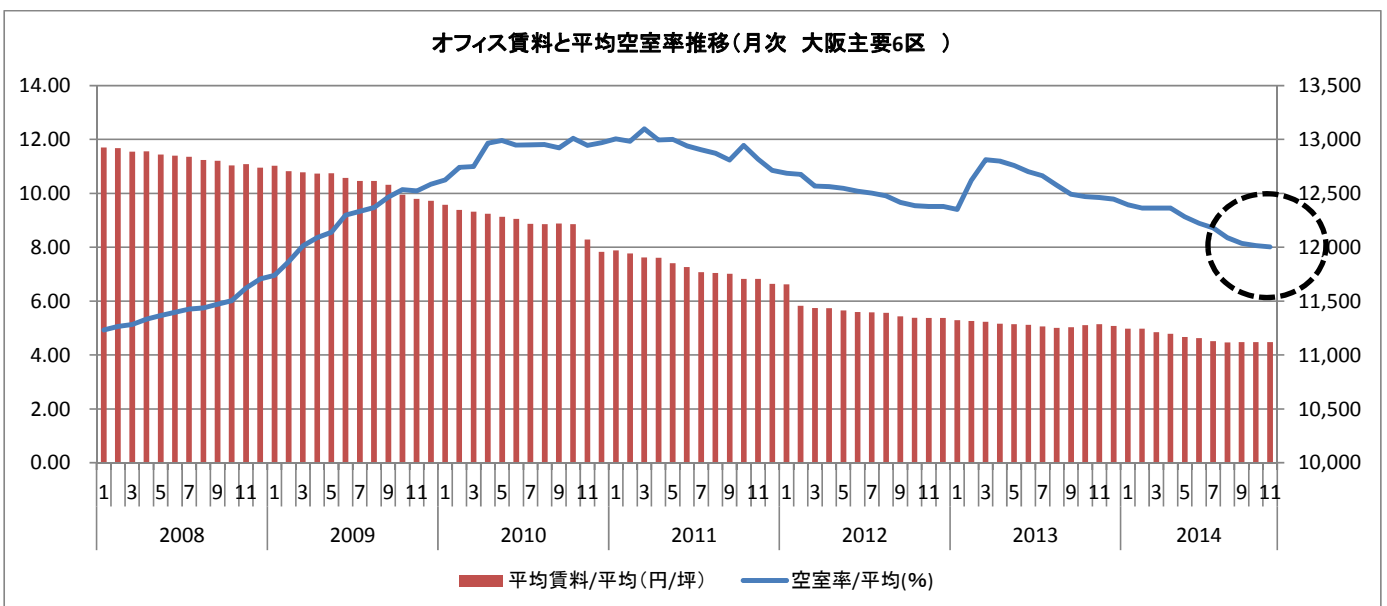
- 11月の都心5区のオフィス賃料は、68ヶ月連続で前年を下回り、前年比△2.0%だった。
- 空室率は、21か月連続して改善しており、前年比1.7P改善した。

## ■ 大阪主要6区

- 11月の大阪主要6区のオフィス賃料は、74ヶ月連続で前年を下回り、前年比△1.5%だった。
- 空室率は、10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」

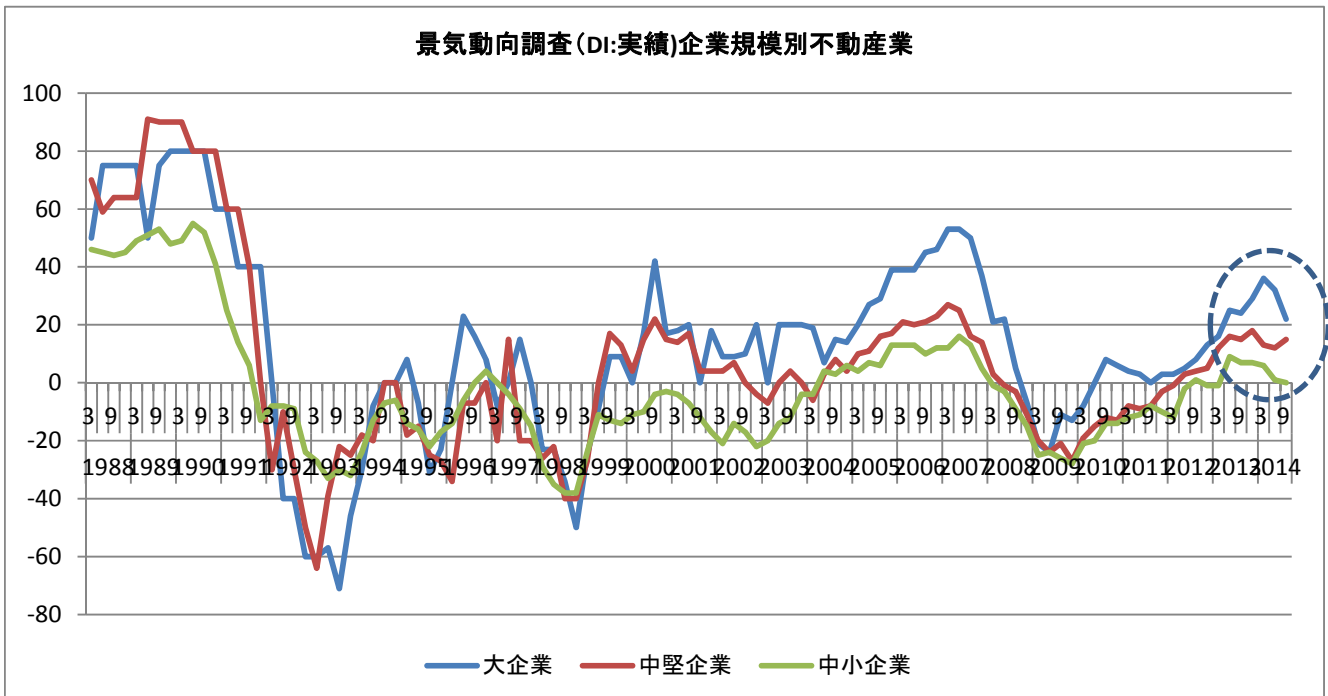
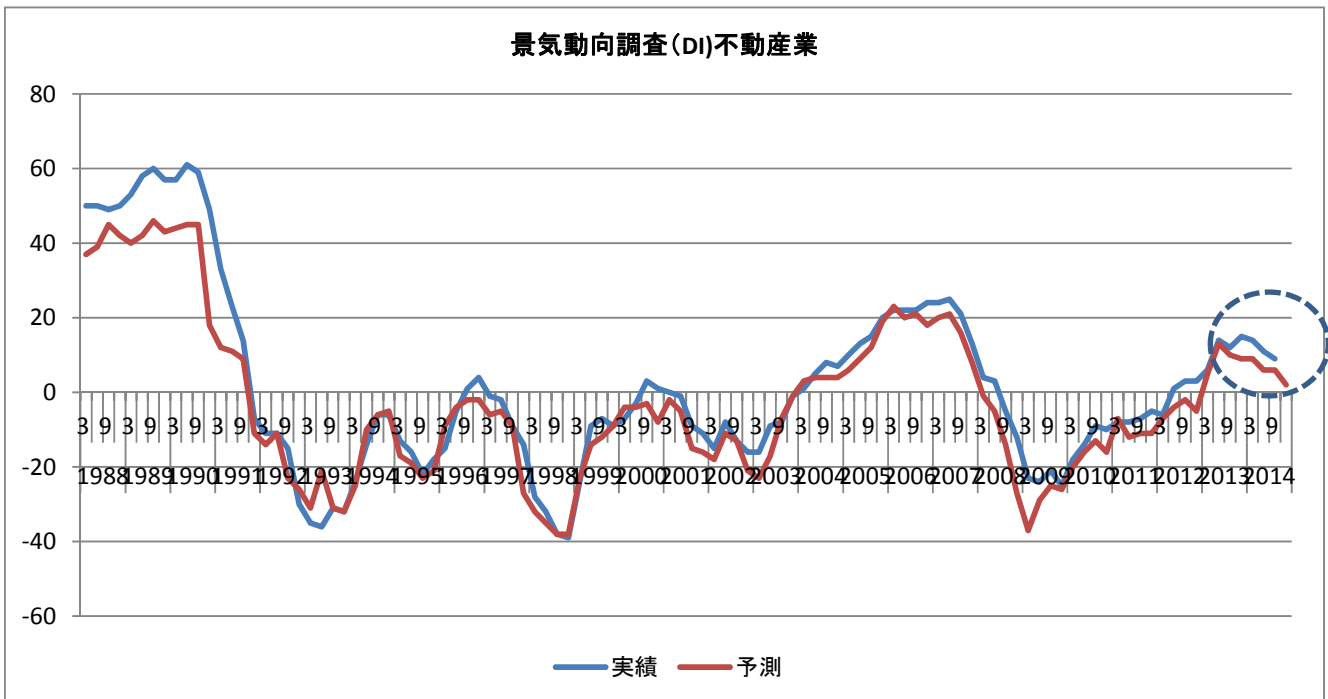


出典:三鬼商事株式会社「オフィスデータ」

# 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)。



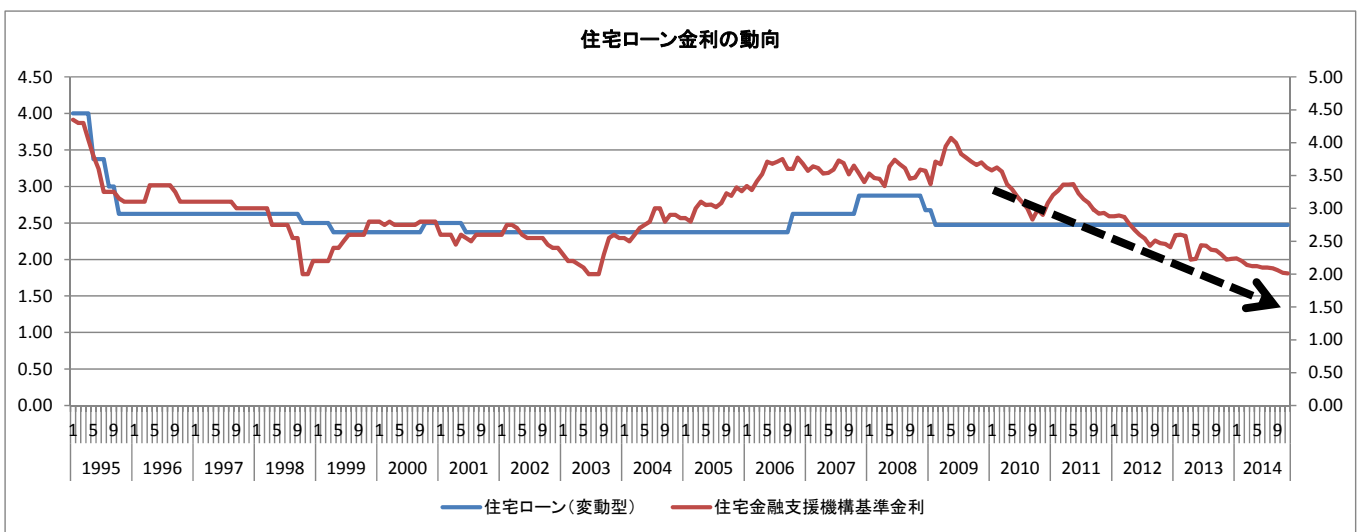
# 経済動向

## ■ 金利動向

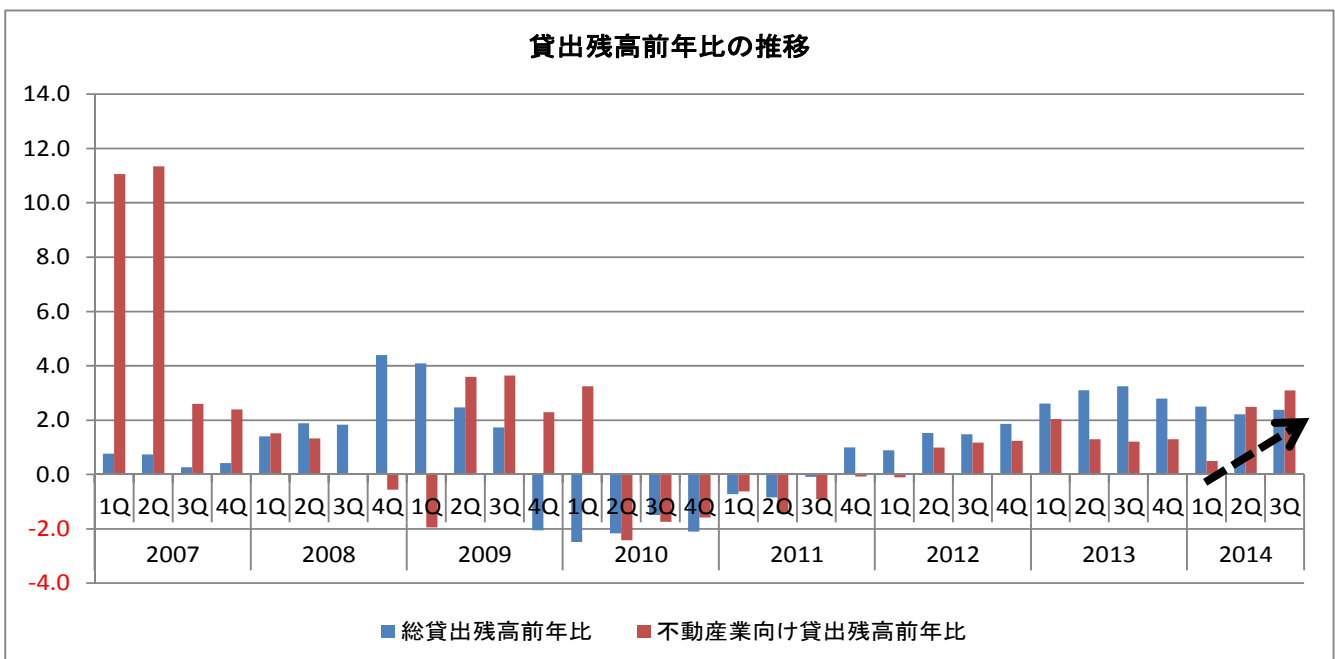
- 金利は引き続き低い水準にある。2014年11月1日時点の住宅金融支援機構基準金利は、2.01%で2011年12月より36か月連続(月初数字)で前月を下回っている。

## ■ 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)。



出典: 日本銀行 住宅金融支援機構



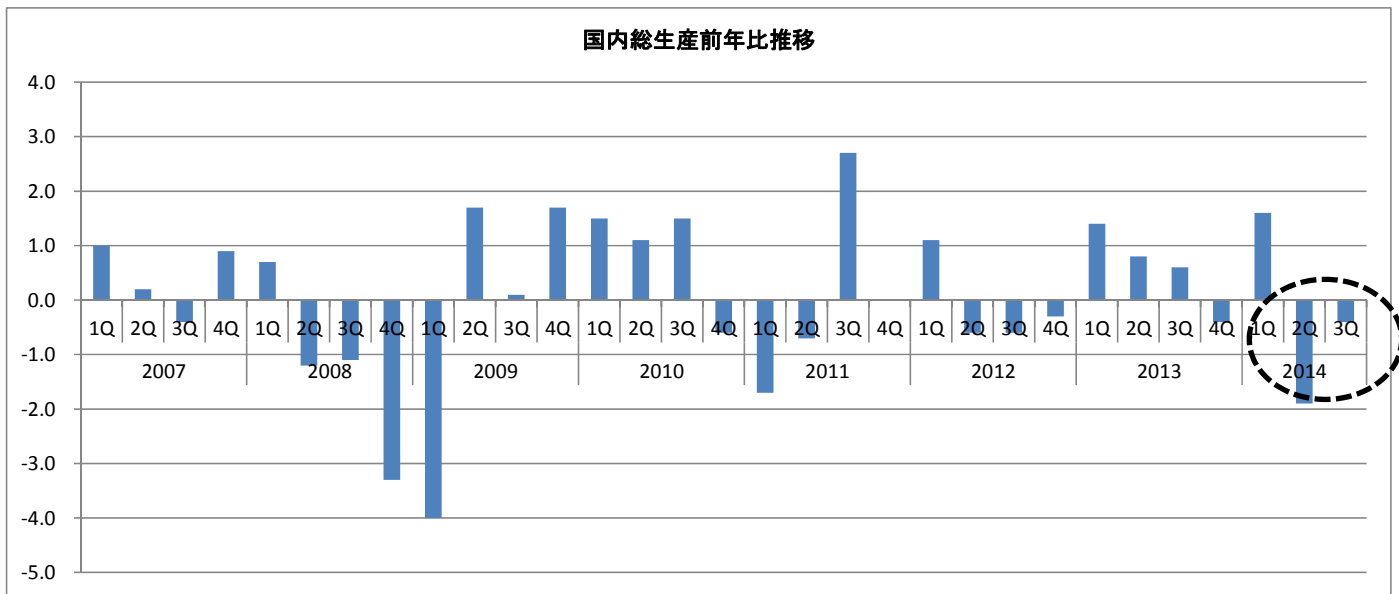
出典: 日本銀行「金融経済統計月報」

## ■ 国内総生産

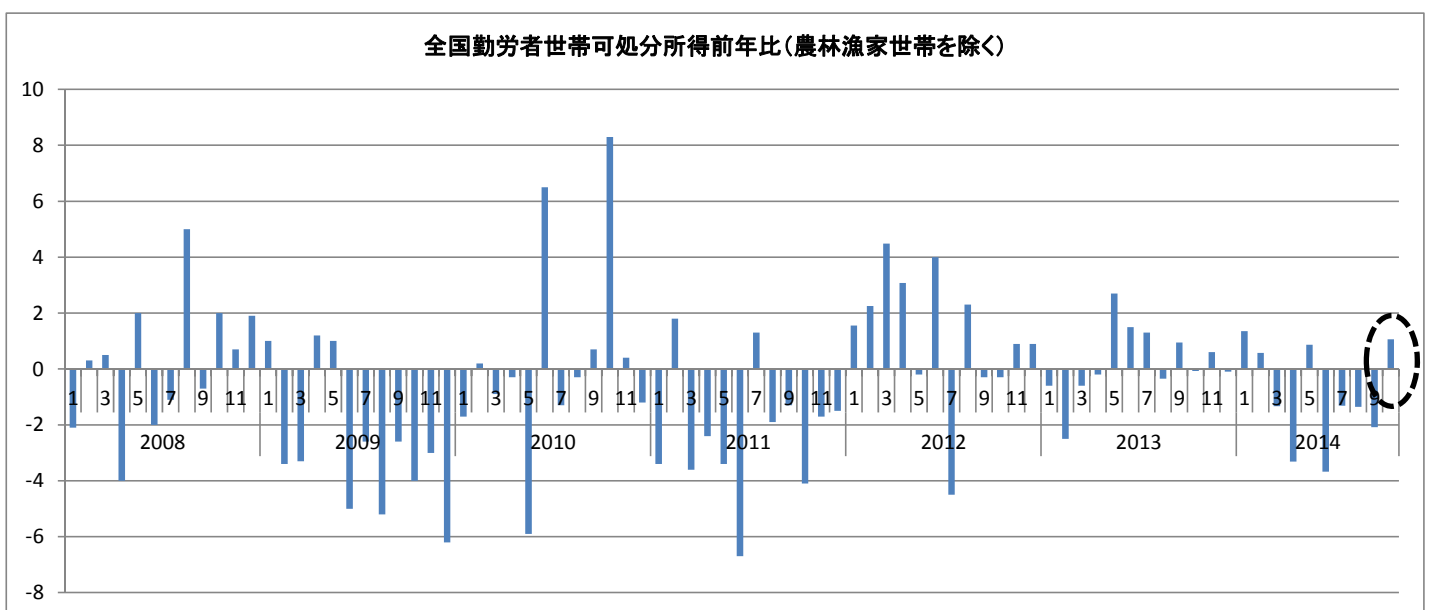
- 国内総生産(GDP)は2四半期連続で前年を下回り、2014年第3四半期は $\Delta 0.4\%$ だった(速報値)。

## ■ 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11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22か月、近畿21か月連続前年比上昇
- ※ 但し、価格の動向には注意が必要

#### 2. オフィス

- 空室率は引き続き改善基調
  - 都心5区21か月、大阪6区が10か月連続前年比改善

#### 3. 金利

- 引き続き低位安定
  - 住宅支援機構基準金利が36か月下落

### 2. 判断が微妙

#### 1. 首都圏の新築戸建成約件数及び新設着工戸数が久しぶりに増加

- 首都圏の新築戸建成約件数が14ヶ月振りに前年比アップ
  - ※ しかし、在庫は17カ月連続で増加
- ※ 首都圏中古戸建の成約件数も11ヶ月振りに前年比増加
- 首都圏新築着工戸数が8ヶ月振りに前年比増加
- 分譲の着工戸数が9ヶ月振りに前年比増加

### 3. 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. 新設着工戸数

- 8か月連続で前年比下落

#### 3. 新築マンション

- 供給数減少基調変わらず

#### 4. 建築費

- 首都圏46か月、近畿圏27か月連続で引き続き上昇基調