

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
2015年1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12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	93,269	△ 13.1	2014年11月値		
	首都圏		371,374	4.4	26,203	△ 13.7				
	近畿圏		164,689	2.8	11,347	△ 14.8				
	その他		745,265	8.3	55,719	△ 12.5				
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			90.3	1.0	2014年10月速報値		
			更地・建物付			85.3	△ 1.0			
			マンション			119.7	10.7			
中古マンション	首都圏	新規登録件数		163,637	△ 9.9	12,011	△ 4.9			
		成約件数		36,432	16.0	2,497	△ 13.9			
		成約平均㎡単価		39.96	4.6	44.9	10.8			
		成約率		22%		21%				
	近畿圏	新規登録件数		48,553	△ 6.2	3,474	△ 4.8			
		成約件数		16,654	10.4	1,323	△ 1.3			
		成約平均㎡単価				26.4	0.0			
		成約率		34%		38%				
(新築+中古)戸建	首都圏	新規登録件数		134,060	2.0	10,835	5.1			
		成約件数		17,449	7.7	1,147	△ 10.9			
		成約平均価格		3,069	0.2	3,052	2.0			
		成約率		13%		11%				
中古戸建	近畿圏	新規登録件数		56,395	△ 0.2	4,150	△ 2.2			
		成約件数		11,785	4.4	1,075	5.7			
		成約平均価格				1,954	△ 2.8			
		成約率		21%		26%				
新設着工戸数	全国	戸数		980,025	11.0	76,416	△ 14.7			
			首都圏	333,661	6.2	26,229	△ 10.4			
			大阪圏	123,881	11.9	9,926	△ 19.6			
			名古屋圏	75,216	14.3	5,643	△ 10.2			
			その他	446,925	14.0	34,618	△ 17.0			
	全国	戸数	持家	354,772	13.9	23,725	△ 25.5			
			貸家	356,263	11.8	32,478	△ 8.9			
新築マンション	首都圏	供給戸数		56,476	0.2	9,389	13.9			
		分譲平均㎡単価		69.64	0.1	71.00	△ 4.4			
		契約率		79%		70%				
		期末全残戸数		5,090	△ 0.0	6,042	18.7			
	近畿圏	供給戸数		24,684	0.1	1,638	△ 32.1			
		分譲平均㎡単価		50.21	0.0	56.80	12.3			
		契約率		77%		73%				
		期末全残戸数		2,260	△ 0.2	2,094	△ 7.5			
		建築費(RC工事原価)	首都圏	指数					P 116.8	6.6
			近畿圏						P 111.9	5.5
新築戸建	首都圏	新規登録件数		69,437	7.3	6,157	11.7			
		成約件数		5,204	9.7	317	△ 10.2			
		成約平均価格		3,415	△ 0.1	3,378	0.3			
		成約率		7%		5%				
		在庫件数		138,552	5.3	14,515	15.2			
居住用賃貸	首都圏	成約件数				16,940	△ 1.2			
	近畿圏	成約件数				4,968	12.3			
	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			98.5	△ 0.3			
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料		16,207	△ 2.6	11,919	△ 0.5			
		空室率		7.34%	△ 1.3	4.73%	△ 1.7			
	大阪主要6区	平均賃料		11,271	△ 0.6	11,123	△ 1.3			
		空室率		9.79%	0.3	7.92%	△ 1.9			
景気動向調査	全産業	%ポイント				5	△ 3	2014年第4四半期の実績値 D1		
			不動産業			7	△ 8			
	不動産業	%ポイント	大企業			25	△ 4			
			中堅企業			11	△ 7			
		中小企業			-3	△ 10				

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-1(件数推移) ……15P
 - 2(価格推移) ……16P
- (参)タイプ別賃料推移 ……17P
- オフィス賃貸の動向 ……18P
- 景気動向 ……19P
- 経済動向 ……20P
- コメント ……22P

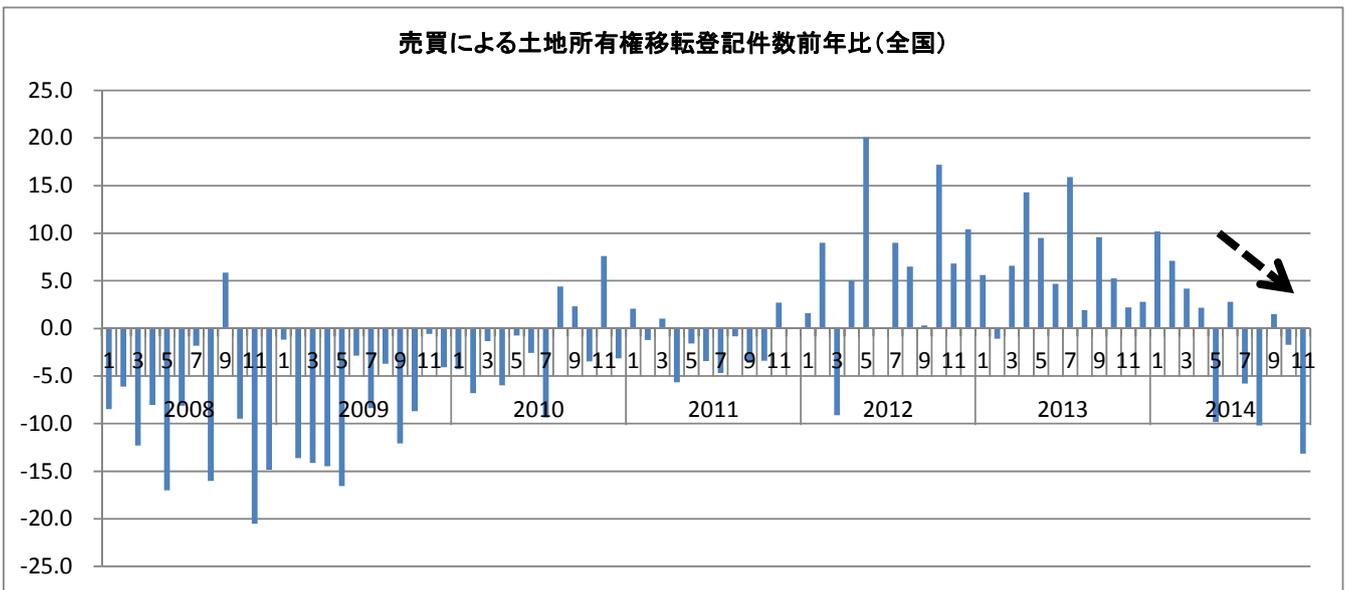
売買 ① 土地取引の動向

■ 件数推移

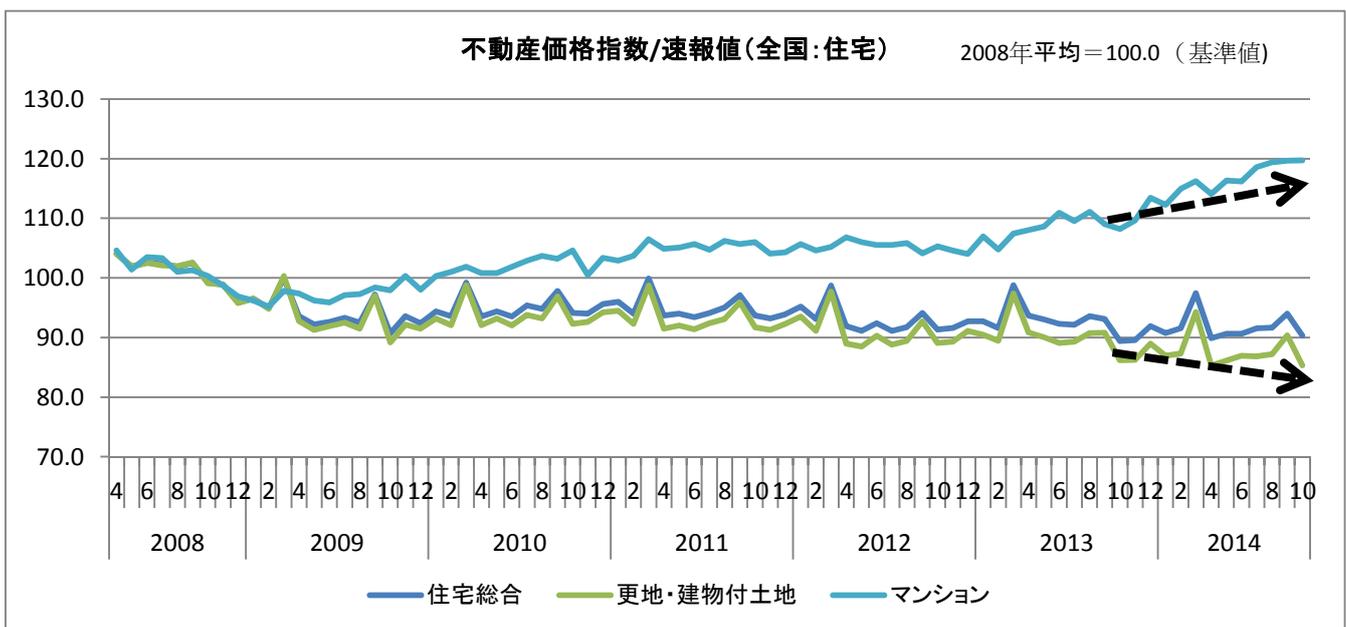
- 全国の11月の売買による土地所有権移転登記件数は、2ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 13.1\%$ だった。首都圏は前年比 $\Delta 13.7\%$ で2カ月連続でマイナス、近畿圏は $\Delta 14.8\%$ で3ヶ月振りにマイナス、その他地域は $\Delta 12.5\%$ で2ヶ月連続でマイナスだった。

■ 価格推移

- 全国住宅地の価格指数[速報値]10月は、住宅総合が前年比 $+1.0\%$ で2ヶ月連続前年を上回った。更地・建物付土地は $\Delta 1.0\%$ で14ヶ月連続で前年を下回った。マンションは $+10.7\%$ で23か月連続前年を上回った。



出典：法務省「法務統計月報」

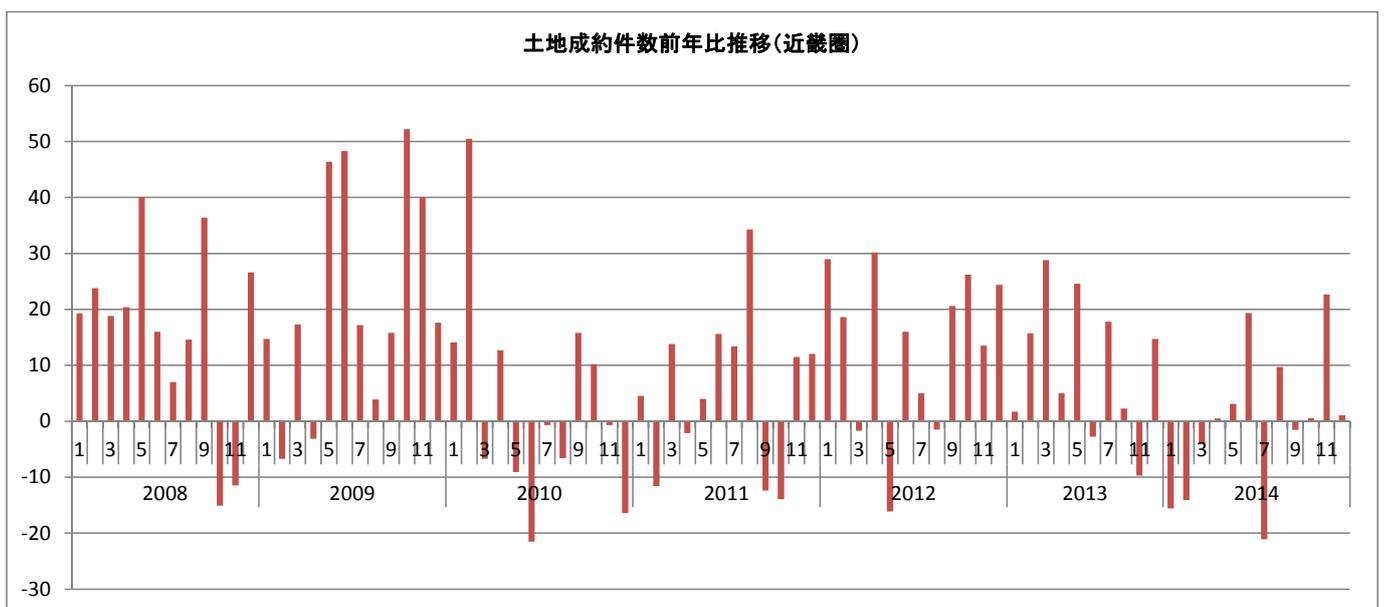
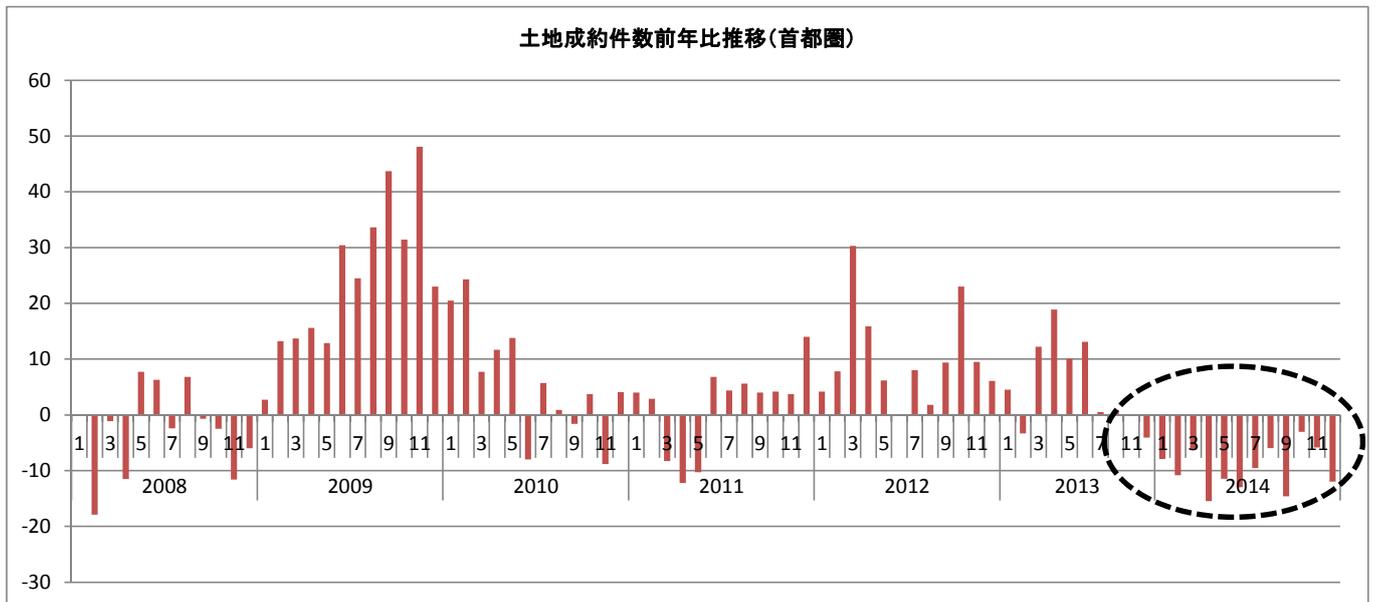


出典：国交省「土地総合情報ライブラリー」 4

■ <参考> レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 2014年1月から2014年12月までの土地(100㎡～200㎡)の成約件数の推移は以下の通り。

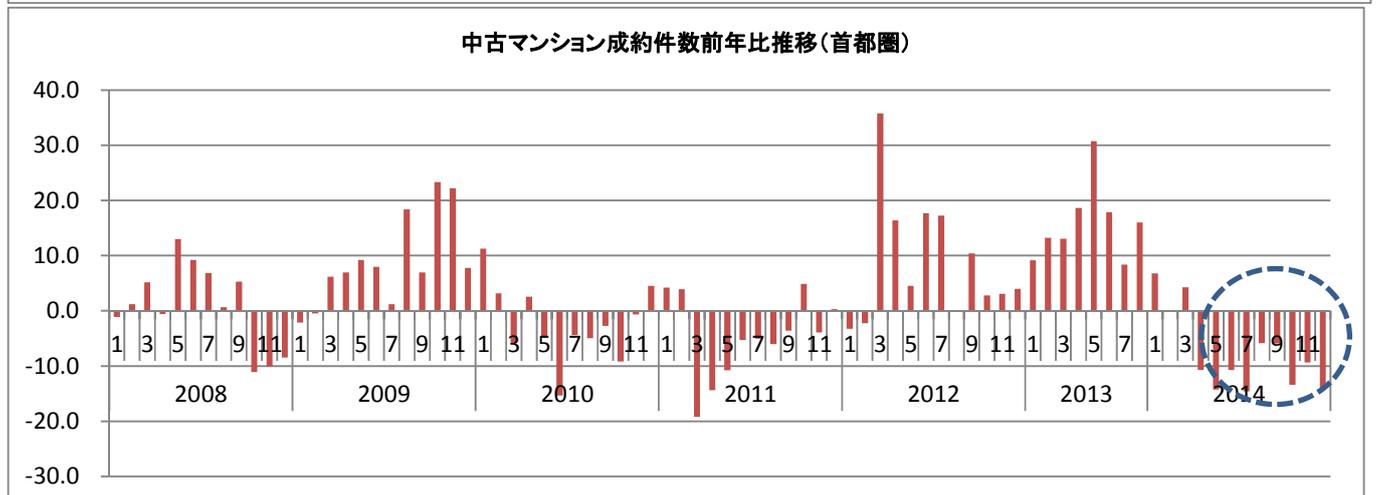
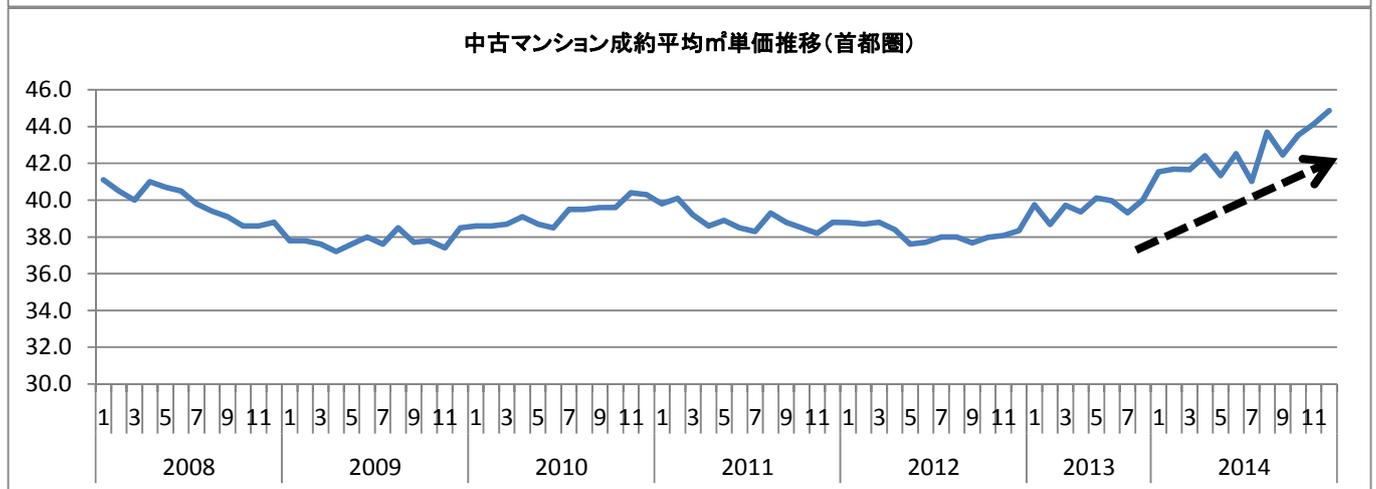
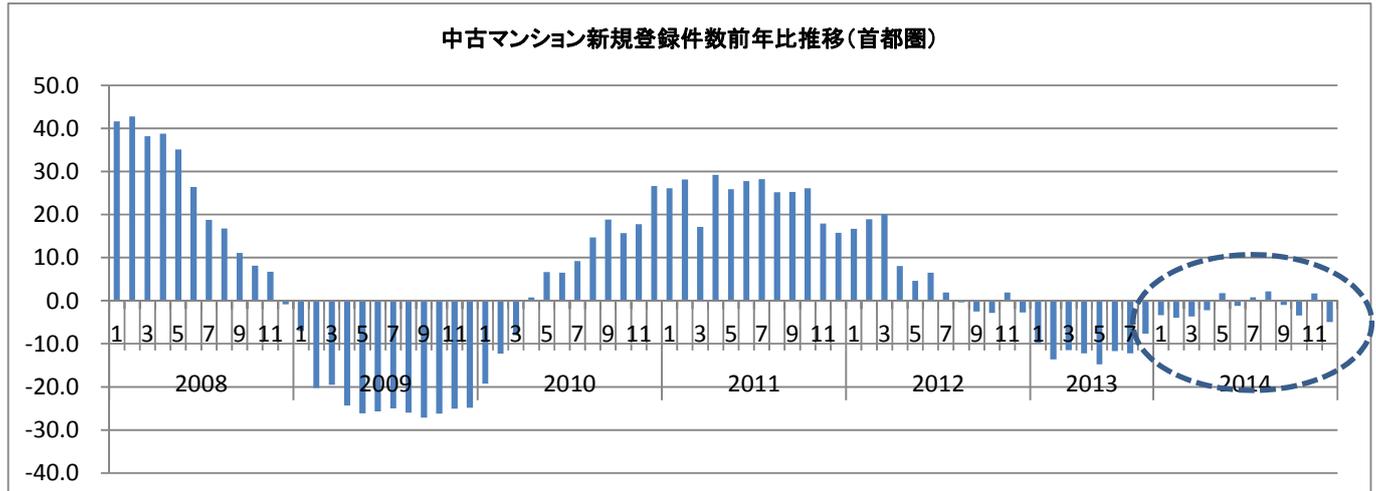
	2014											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
首都圏成約件数前年比	-7.9	-10.8	-6.3	-15.5	-11.4	-13.0	-9.5	-6.0	-14.6	-3.0	-5.9	-12.0
近畿圏成約件数前年比	-15.6	-14.1	-4.1	0.5	3.1	19.3	-21.1	9.7	-1.5	0.6	22.6	1.1



売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

- 12月の新規登録件数は2ヶ月振りに前年を下回り前年比 Δ 4.9%だった。
- 成約件数は9ヶ月連続で前年を下回り、前年比 Δ 13.9%だった。
- 成約平均 m^2 単価は24カ月連続で前年を上回り、前年比+10.8%だった。

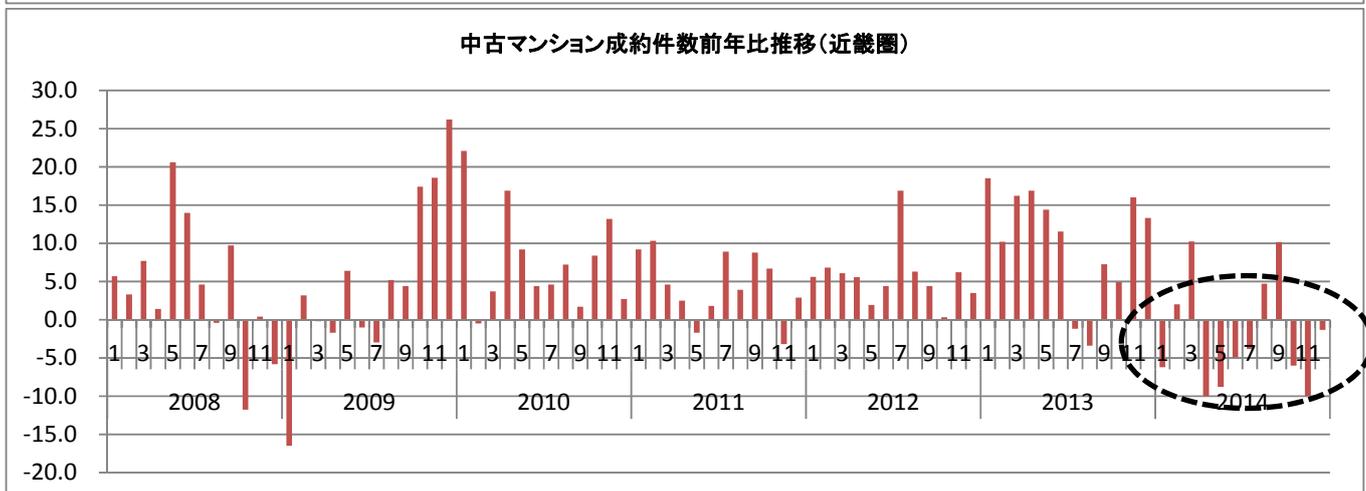
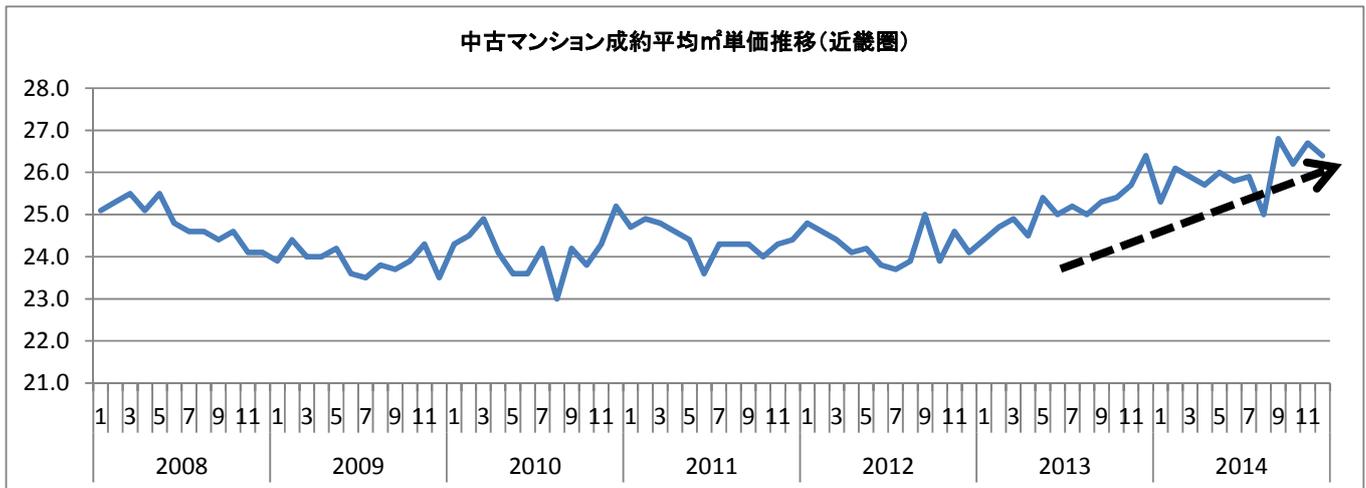
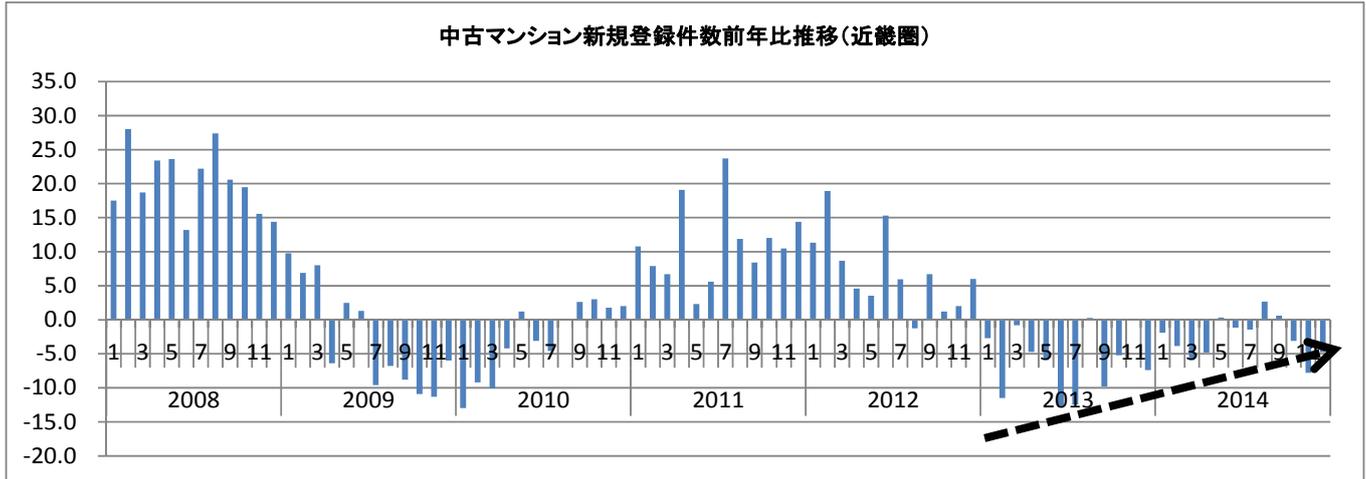
	2014											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	6.8	-0.2	4.3	-10.7	-14.2	-10.7	-14.6	-5.9	-5.9	-13.4	-9.3	-13.9
成約単価前年比	4.5	7.8	4.9	7.7	3.1	6.4	4.3	9.2	3.7	8.3	7.1	10.8



中古マンションの動向-2（近畿圏）

- 12月の新規登録件数は3ヶ月連続前年を下回り前年比 Δ 4.8%だった。
- 成約件数は3ヶ月連続で前年を下回り、 Δ 1.3%だった。
- 成約平均 m^2 単価は23ヶ月連続で前年を上回り、前年比+0.0%だった。

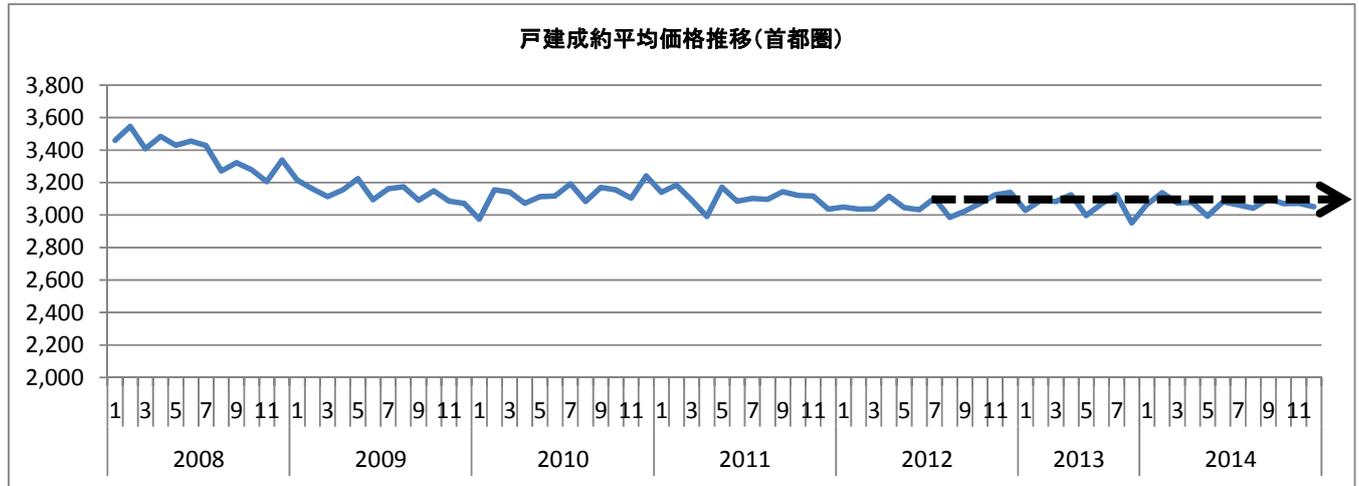
	2014											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	-6.2	2.0	10.3	-10.0	-8.8	-4.9	-3.8	4.7	10.2	-6.0	-10.0	-1.3
成約単価前年比	3.7	5.7	4.0	4.9	2.4	3.2	2.8	0.0	5.9	3.1	3.9	0.0



売買 ③ 戸建の動向-1（首都圏）

- 12月の新規登録件数は2ヶ月連続で前年を上回り前年比+5.1%だった。
- 成約件数は2ヶ月振りに前年を下回り、+10.9%だった。
- 成約平均価格は2ヶ月連続で前年を上回り、+2.0%だった。

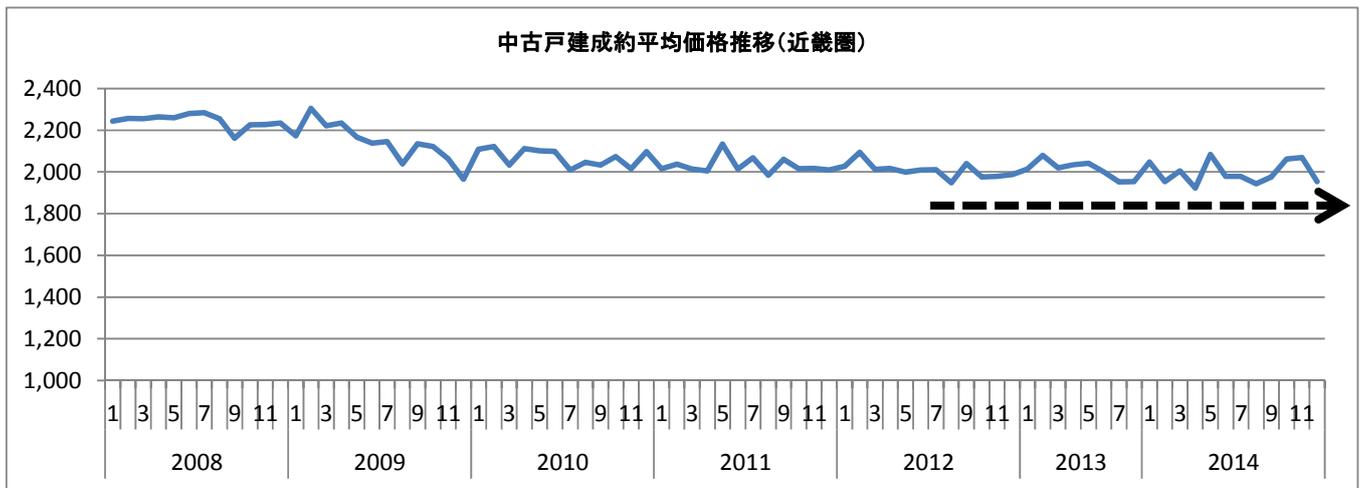
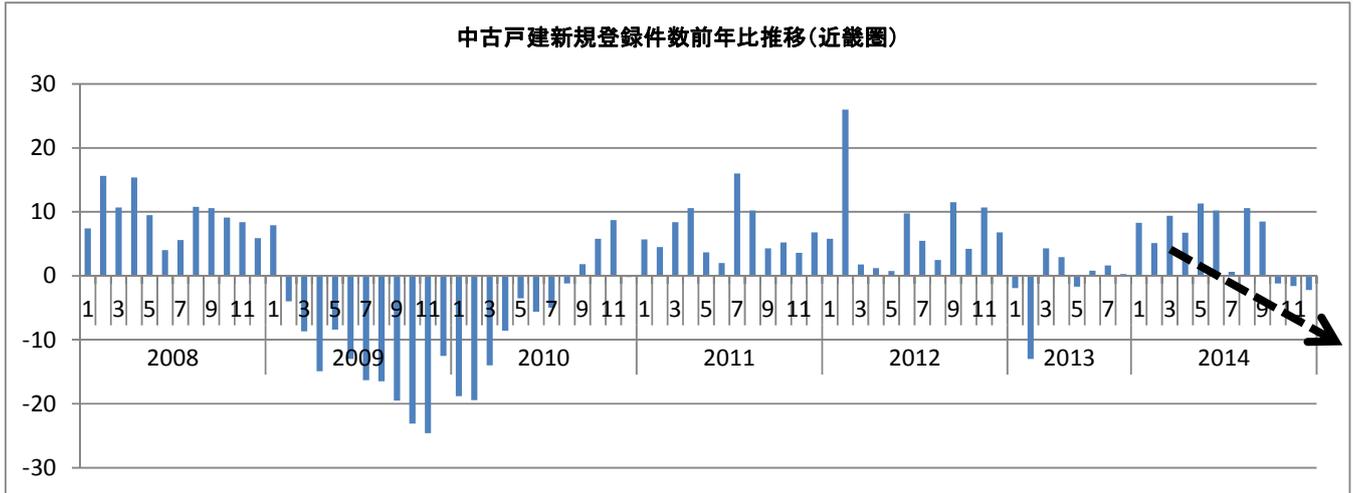
	2014											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	-1.3	-15.4	-9.1	-13.9	-12.8	-7.0	-16.8	-4.3	-11.1	-9.5	0.8	-10.9



中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 12月の新規登録件数は3ヶ月連続で前年を下回り、前年比 $\Delta 2.2\%$ だった。
- 成約件数は2カ月振りに前年を上回り、前年比 $+5.7\%$ だった。
- 成約平均価格は3ヶ月振りに前年を下回り、前年比 $\Delta 2.8\%$ だった。

	2014											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	-1.9	-0.3	5.5	-5.5	-10.8	-5.6	4.0	-11.9	7.1	1.6	-0.4	5.7

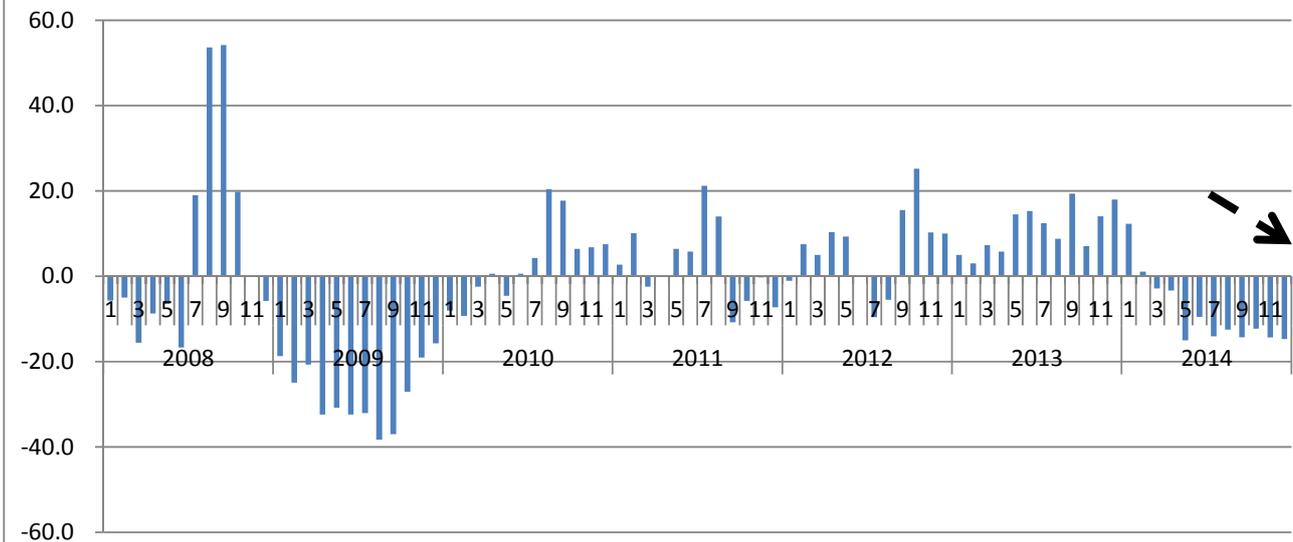


新設着工戸数の動向-1(地域別)

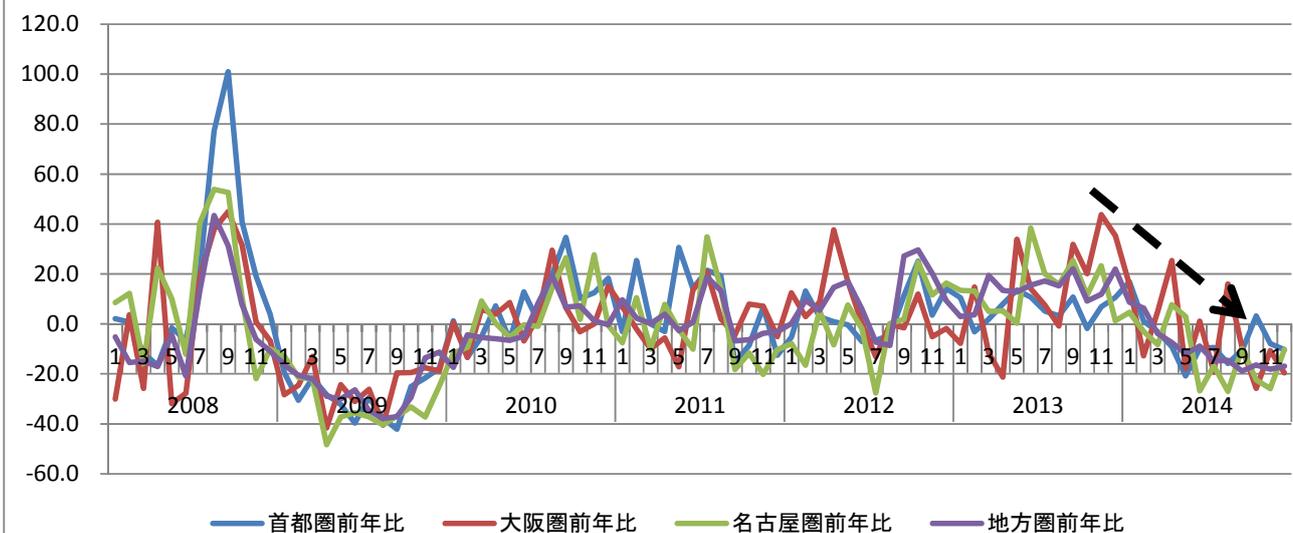
- 12月の全国の着工戸数は10ヶ月連続で前年を下回り、前年比 Δ 14.7%だった。
- 地域別では、首都圏= Δ 10.4%(2ヶ月連続減)、大阪圏= Δ 19.6%(4ヶ月連続減)、名古屋圏= Δ 10.2%(7ヶ月連続減)、地方圏= Δ 17.0%(10ヶ月連続減)だった。

	2014											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
総数前年比	12.3	1.0	-2.9	-3.3	-15.0	-9.5	-14.1	-12.5	-14.3	-12.3	-14.3	-14.7
首都圏前年比	16.8	1.1	-3.1	-9.1	-20.8	-9.9	-9.4	-15.8	-10.6	3.2	-7.9	-10.4
大阪圏前年比	15.7	-12.8	5.0	25.4	-17.9	1.2	-19.3	16.0	-9.5	-25.8	-10.6	-19.6
名古屋圏前年比	4.7	-3.0	-8.2	7.7	2.9	-26.8	-16.8	-27.0	-9.8	-22.4	-25.9	-10.2
地方圏前年比	8.7	6.3	-3.9	-7.4	-12.0	-8.8	-14.8	-14.5	-18.8	-16.5	-18.1	-17.0

新設住宅着工戸数推移(全国)



新設住宅着工戸数前年推移(地域別)

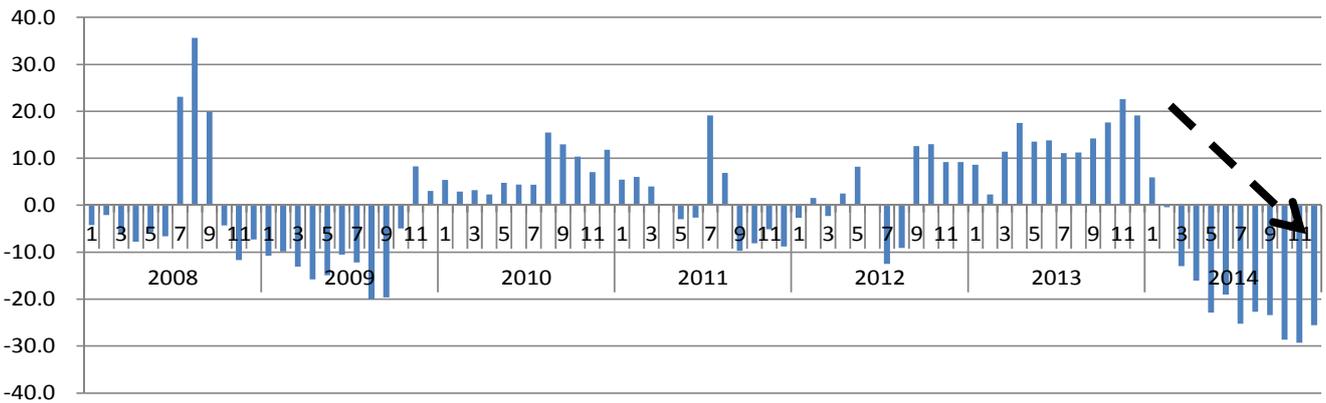


新設着工戸数の動向-2(種類別)

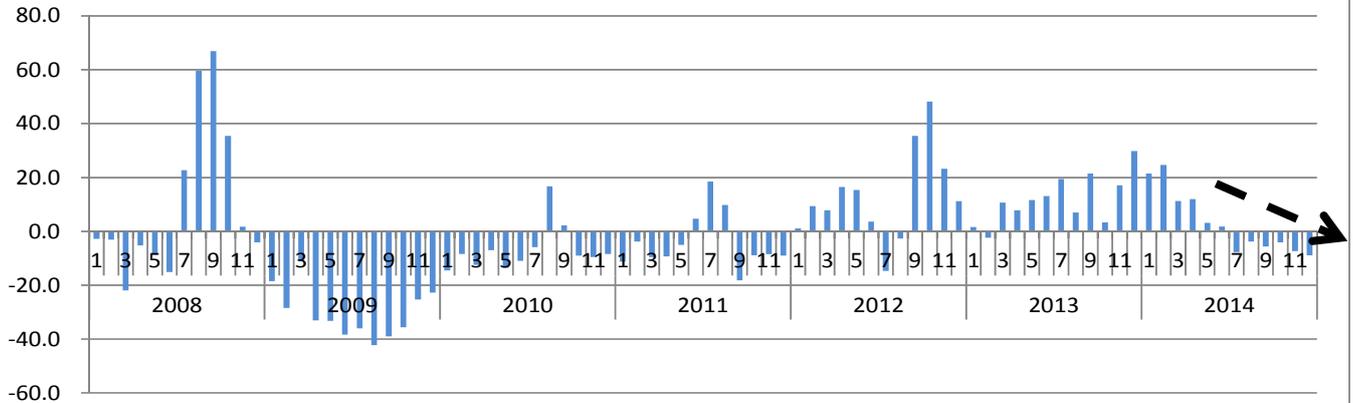
- 種別では、持家=△25.5%(11ヶ月連続減)、貸家=△8.9%(6ヶ月連続減)、分譲住宅=△10.5%(2ヶ月連続減)だった

	2014											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
総数前年比	12.3	1.0	-2.9	-3.3	-15.0	-9.5	-14.1	-12.5	-14.3	-12.3	-14.3	-14.7
持家前年比	5.9	-0.4	-13.0	-16.1	-22.9	-19.0	-25.3	-22.7	-23.4	-28.6	-29.3	-25.5
貸家前年比	21.5	24.7	11.3	12.0	3.1	1.8	-7.7	-3.8	-5.7	-4.1	-7.4	-8.9
分譲住宅前年比	8.6	-20.9	-8.5	-7.8	-27.1	-11.9	-7.7	-10.3	-15.3	1.6	-6.0	-10.5

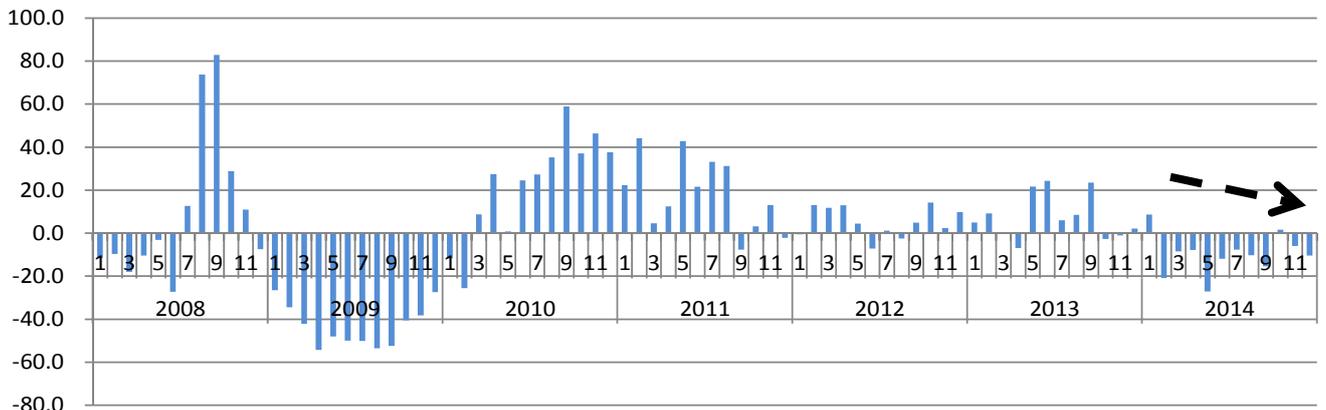
持家着工戸数前年比推移



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)

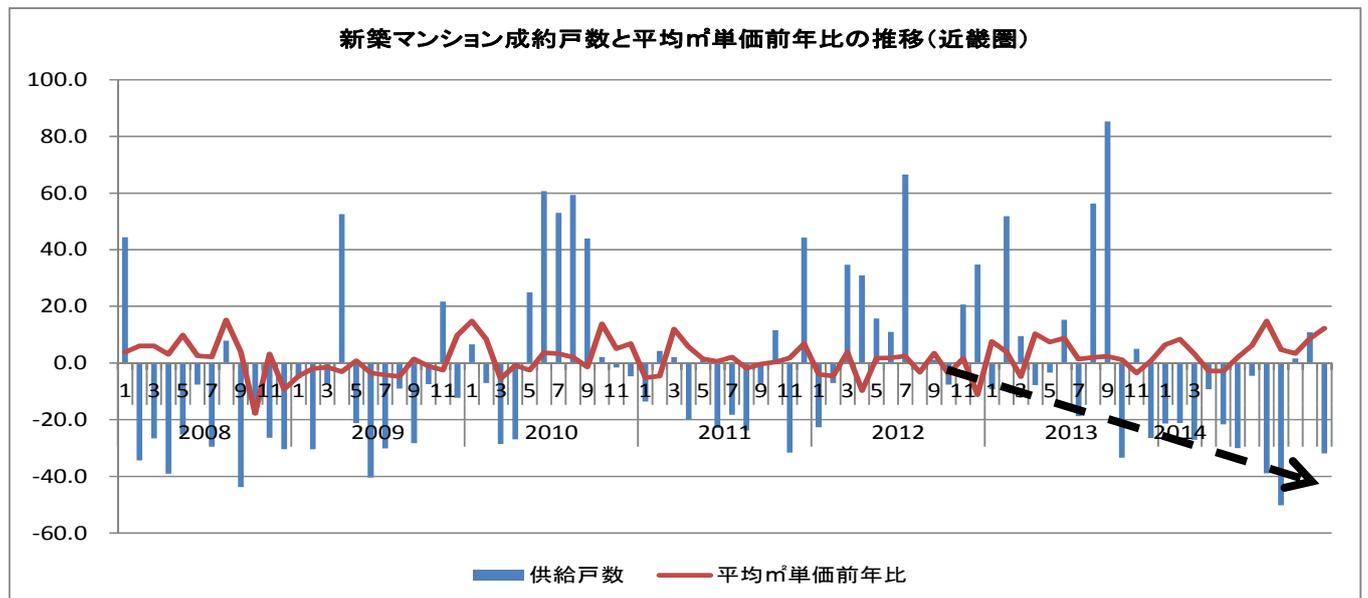
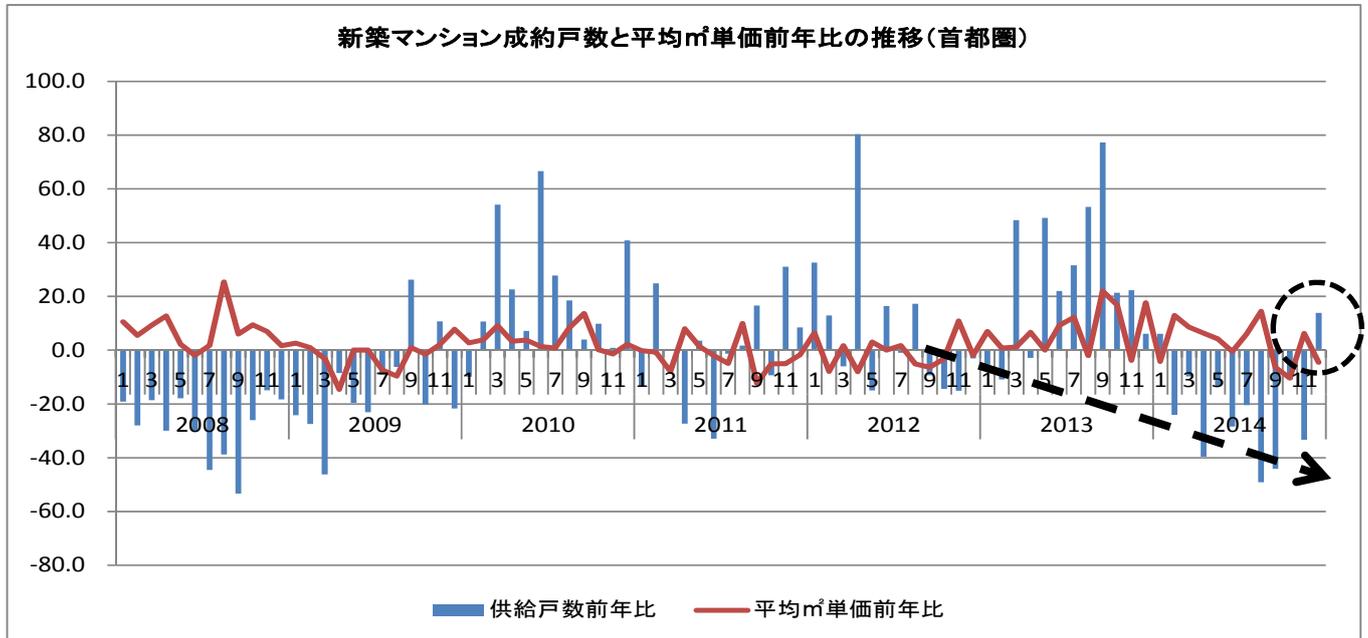
■ 首都圏

- 12月の供給戸数は11ヶ月振りに前年を上回り、+13.9%だった。分譲平均㎡単価は2ヶ月振りに前年を下回り、△4.4%だった。

■ 近畿圏

- 12月の供給戸数は3ヶ月振りに前年を下回り△32.1%だった。分譲平均㎡単価は7ヶ月連続で前年比を上回り、+12.3%だった。

	2014											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
首都圏供給戸数前年比	6.1	-24.1	-9.7	-39.6	-13.4	-28.3	-20.4	-49.1	-44.1	-10.9	-33.3	13.9
近畿圏供給戸数前年比	-21.4	-21.2	-27.1	-9.3	-21.7	-30.1	-4.5	-39.0	-50.2	1.6	10.9	-32.1
首都圏平均㎡単価前年比	-4.2	12.9	8.6	6.4	4.2	-0.4	6.1	14.5	-6.5	-10.3	6.2	-4.4
近畿圏平均㎡単価前年比	6.5	8.4	3.3	-2.8	-2.9	2.0	6.2	14.8	4.7	3.4	8.7	12.3

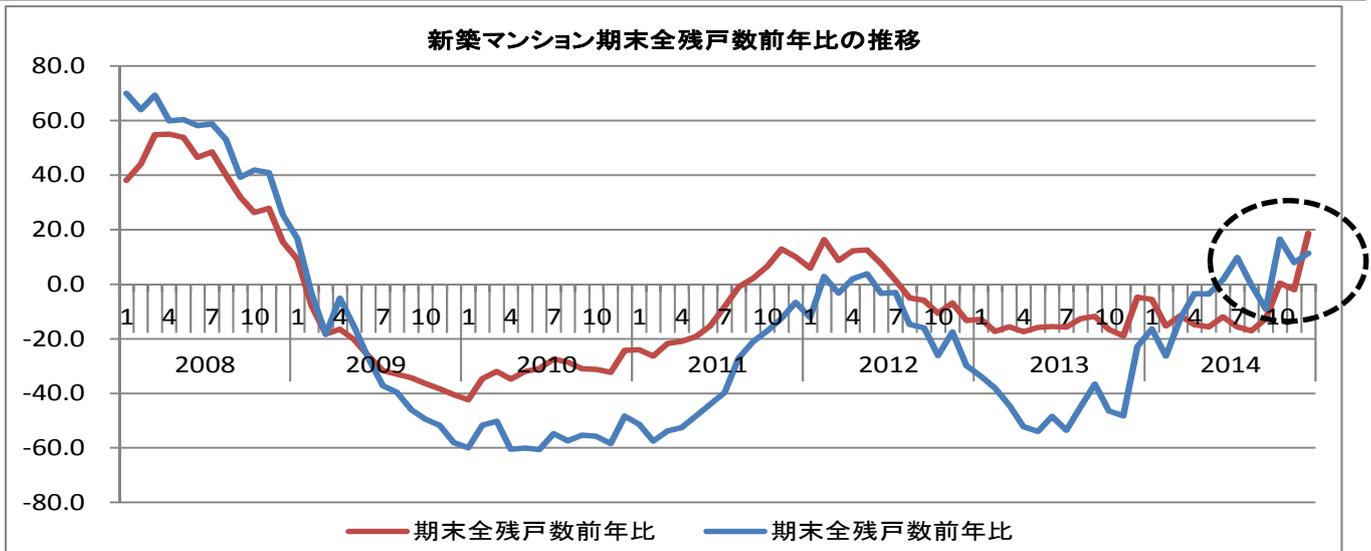


新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

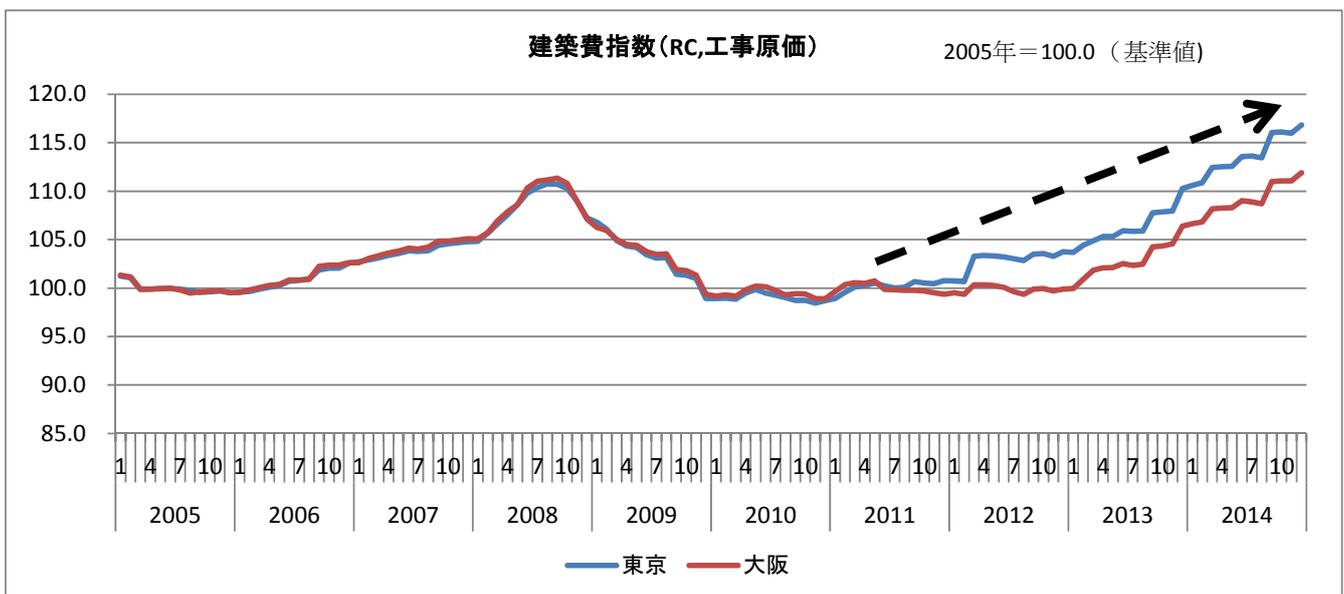
- 12月の期末在庫数は首都圏は2ヶ月振りに前年を上回り、前年比+18.7%だった。
- 近畿圏は9ヶ月振りに前年を下回り、前年比△7.5%だった。

	2014											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
首都圏残戸数前年比	-5.6	-15.3	-11.5	-14.9	-15.6	-11.9	-15.6	-17.0	-12.6	0.4	-2.0	18.7
近畿圏残戸数前年比	-10.8	-11.0	-1.0	11.4	12.0	13.5	25.4	16.9	3.5	16.2	9.9	-7.5



■ 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。
- 12月は前年比で東京は+6.6P(47ヶ月連続)、大阪は+5.5P(28ヶ月連続)上昇した。前月比では、東京は+0.8P、大阪は+0.9Pだった。



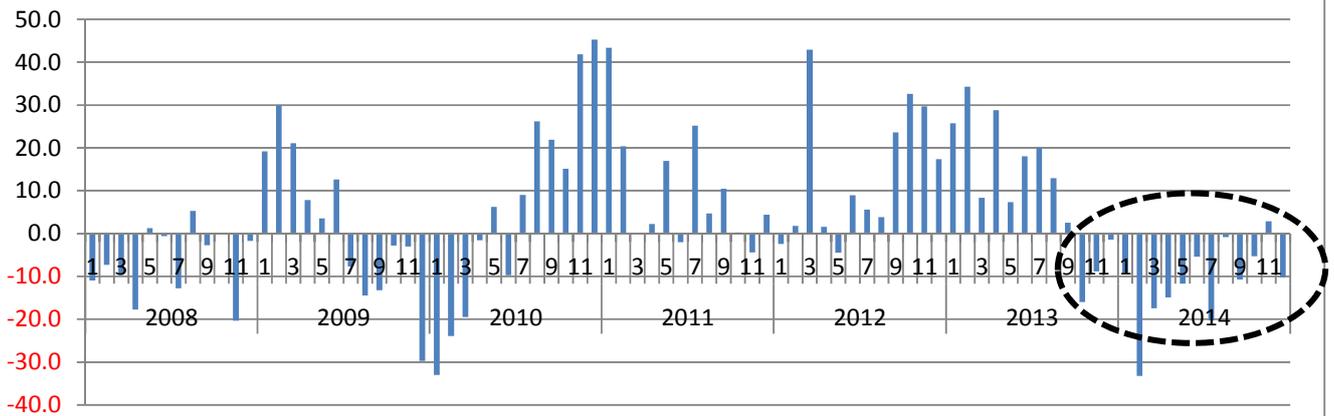
新築戸建の動向(首都圏)

■ 新規登録物件と成約物件の動向

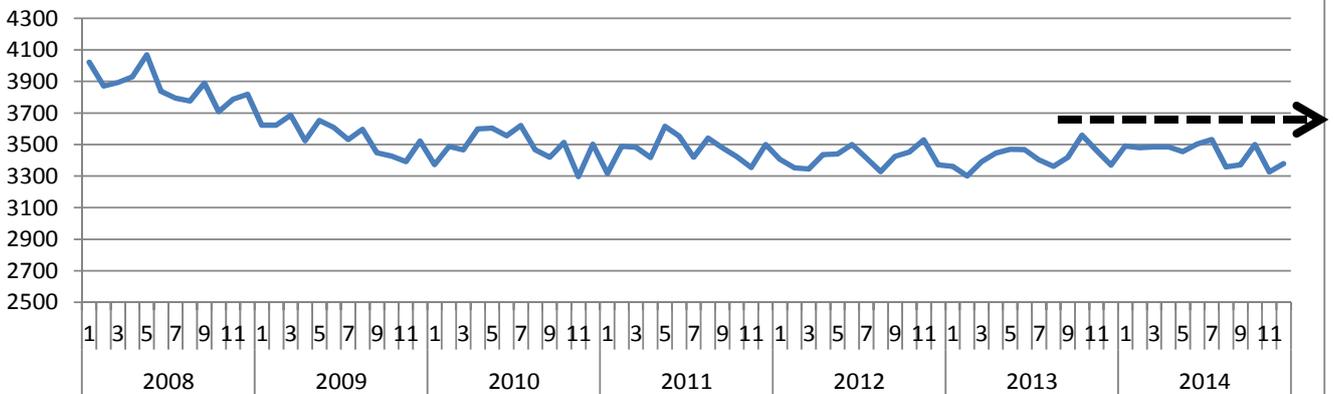
- 12月の成約件数は2ヶ月振りに前年を下回り、前年比△10.2%だった。
- 成約平均価格は5ヶ月振りに前年を上回り、前年比+0.3%だった。
- 在庫件数は18ヶ月連続で前年を上回り、前年比+15.2%だった。

	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

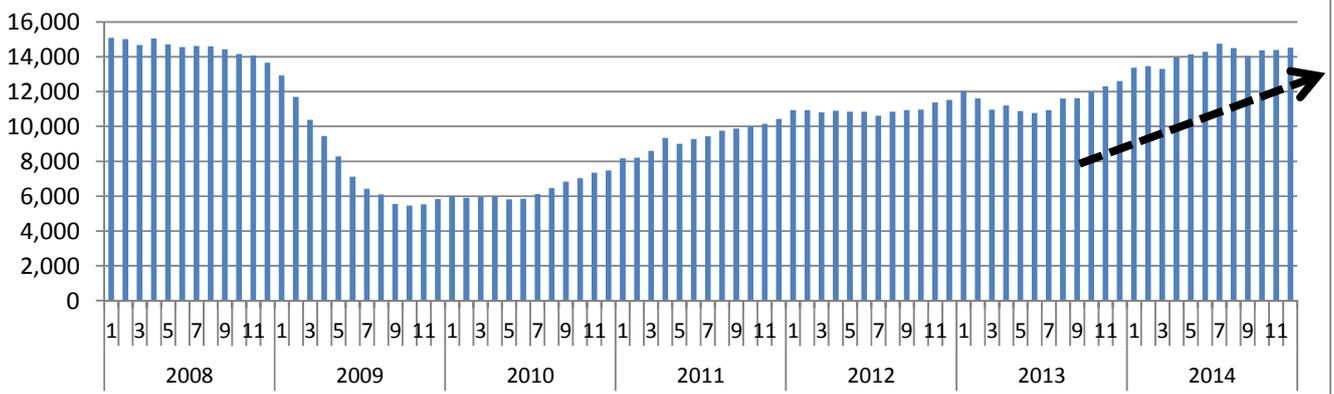
新築戸建成約件数前年比推移(首都圏)



新築戸建成約平均価格推移(首都圏)



新築戸建在庫件数推移(首都圏)



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」

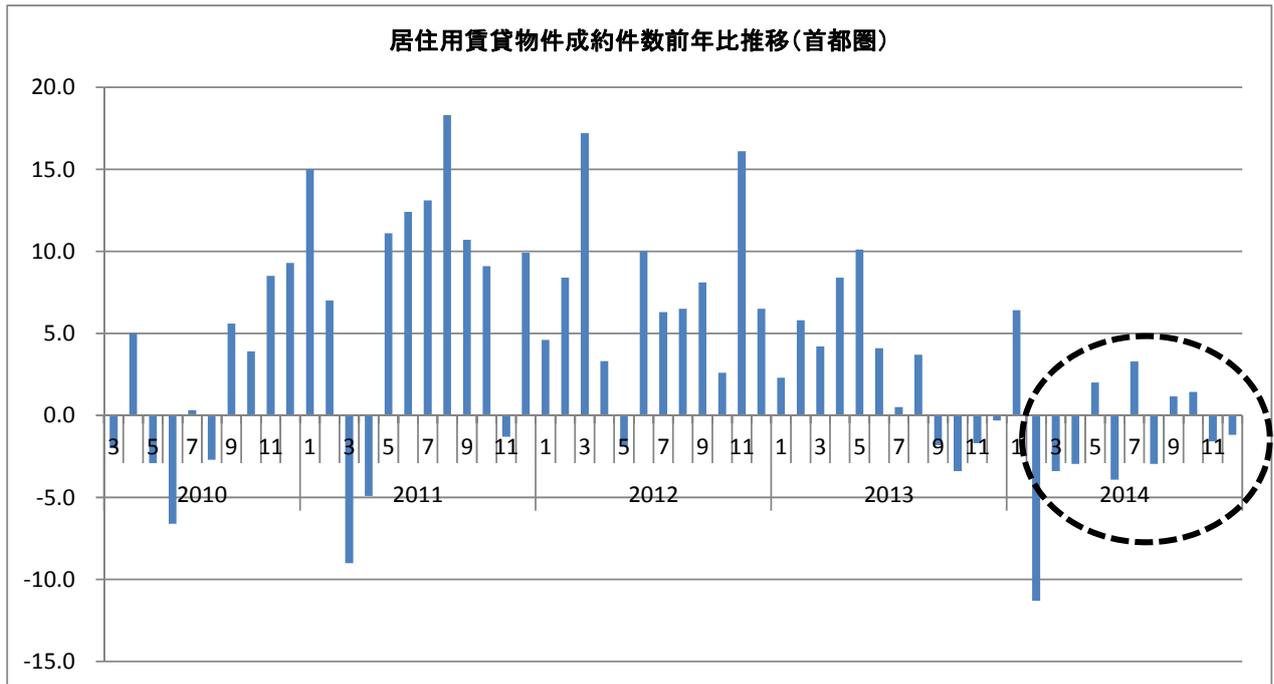
居住用賃貸の動向-1(件数推移)

■ 成約件数の動向(首都圏)

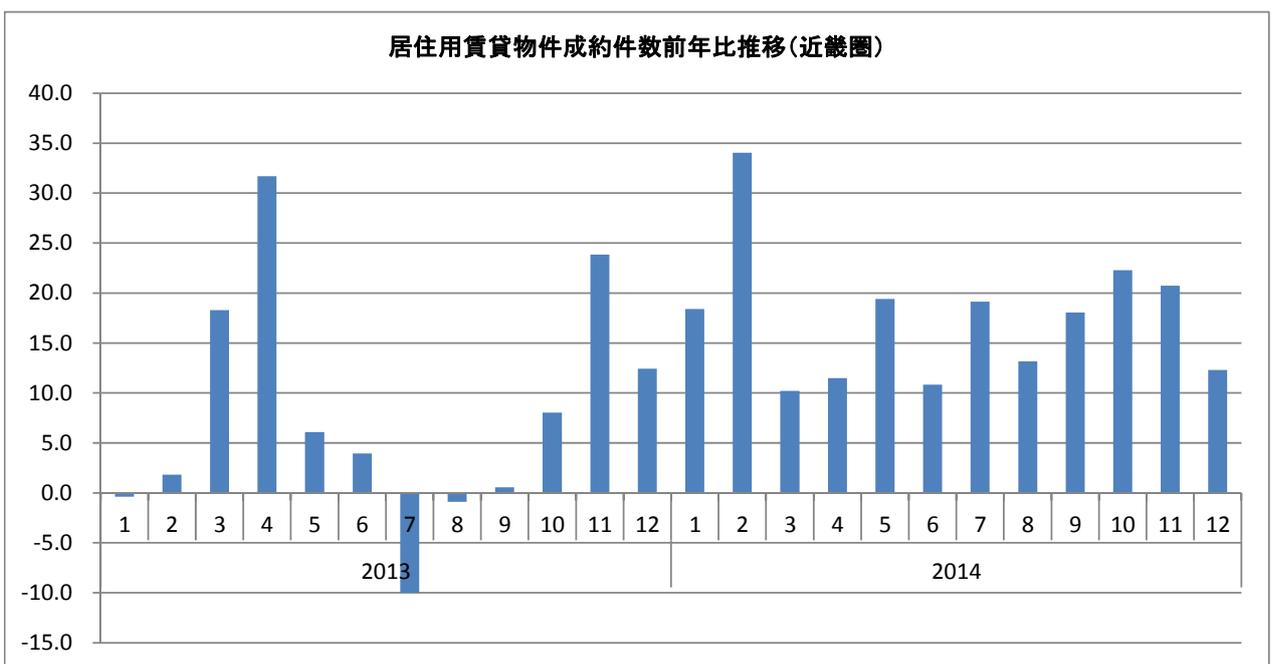
- 12月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△1.2%だった。

■ 成約件数の動向(近畿圏)

- 12月の近畿圏の成約件数は、16ヶ月連続で前年を上回り、前年比+12.3%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

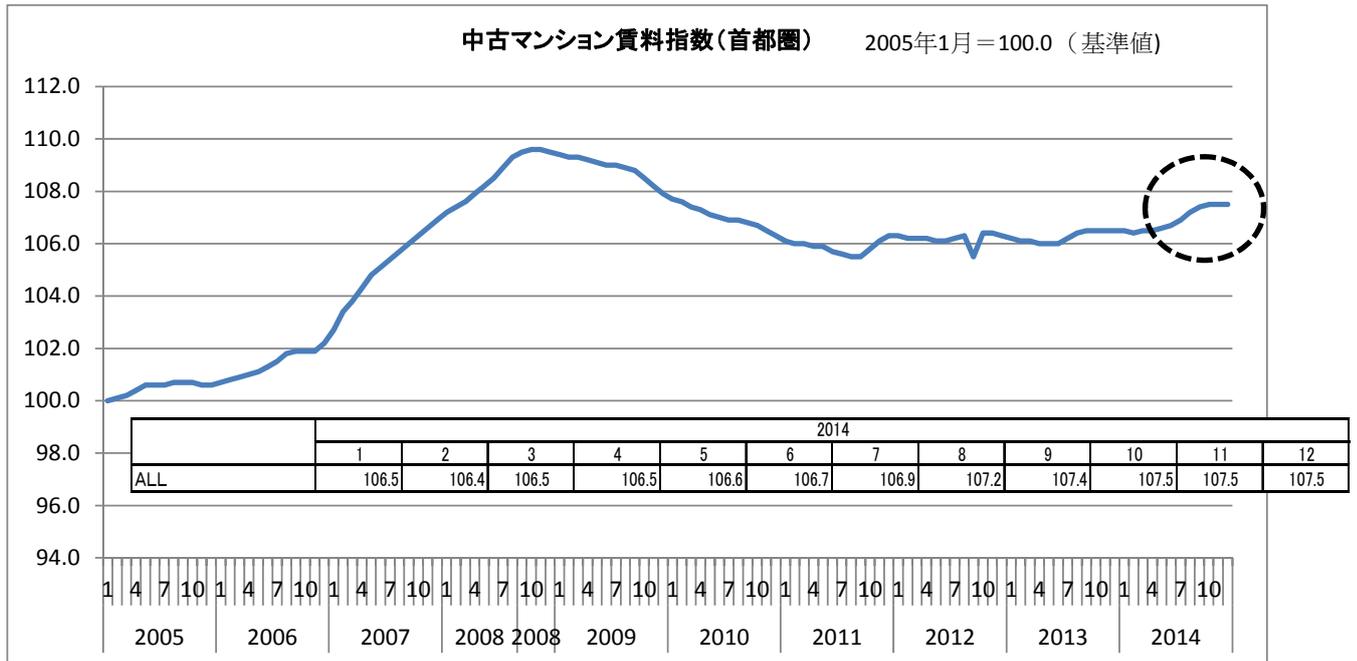
居住用賃貸の動向-2(価格推移)

■ 賃料の動向(首都圏)

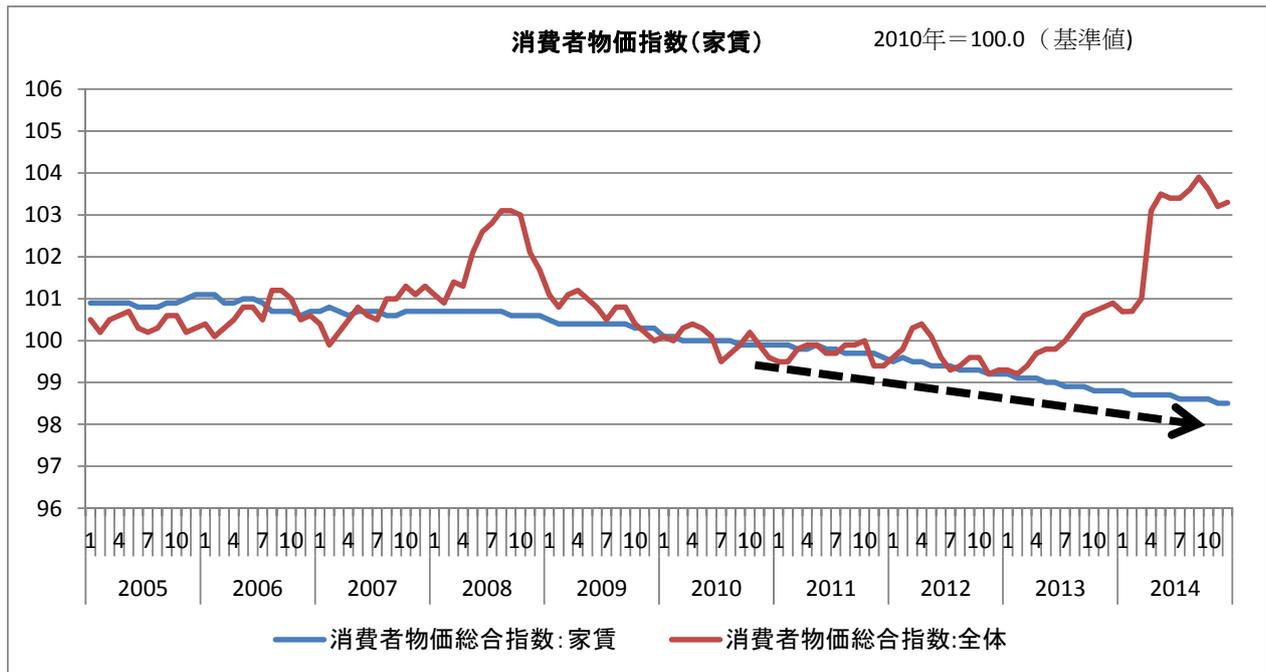
- 中古マンション賃料指数はじわじわ上昇しており、12月は18か月連続で前年比を上回り、+0.9p、対前月比で+0.0Pだった。

■ 消費者物価指数:家賃の動向(全国)

- 家賃は2008年10月より75ヶ月連続して前年を下回り、12月は前年比△0.3Pだった(消費者物価指数全体は前年比+2.4P)。



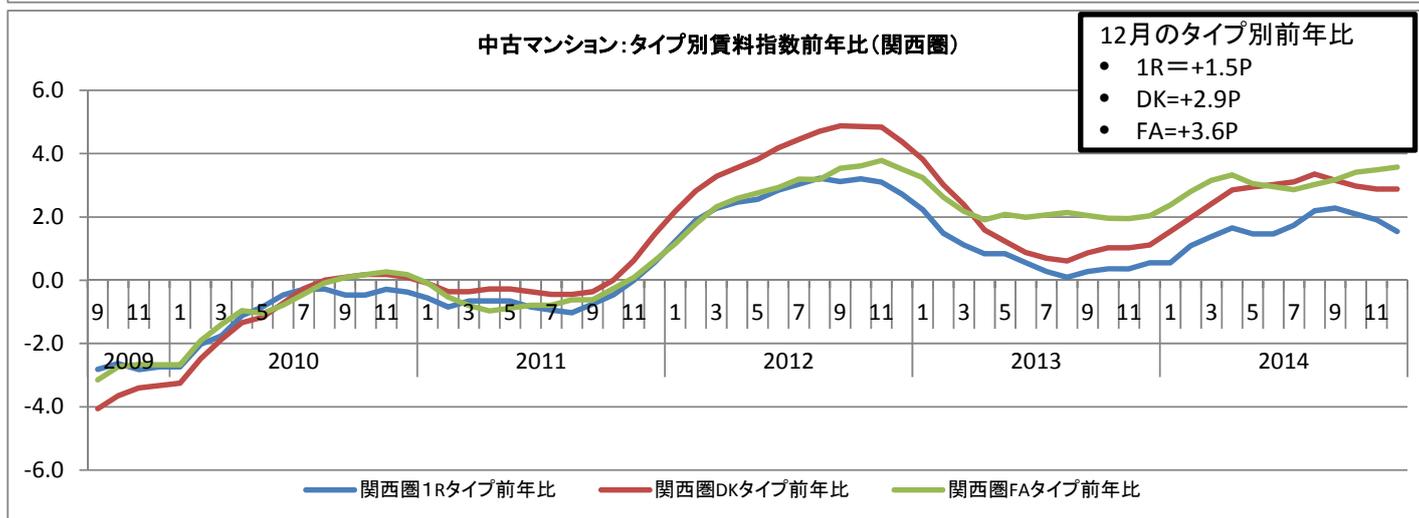
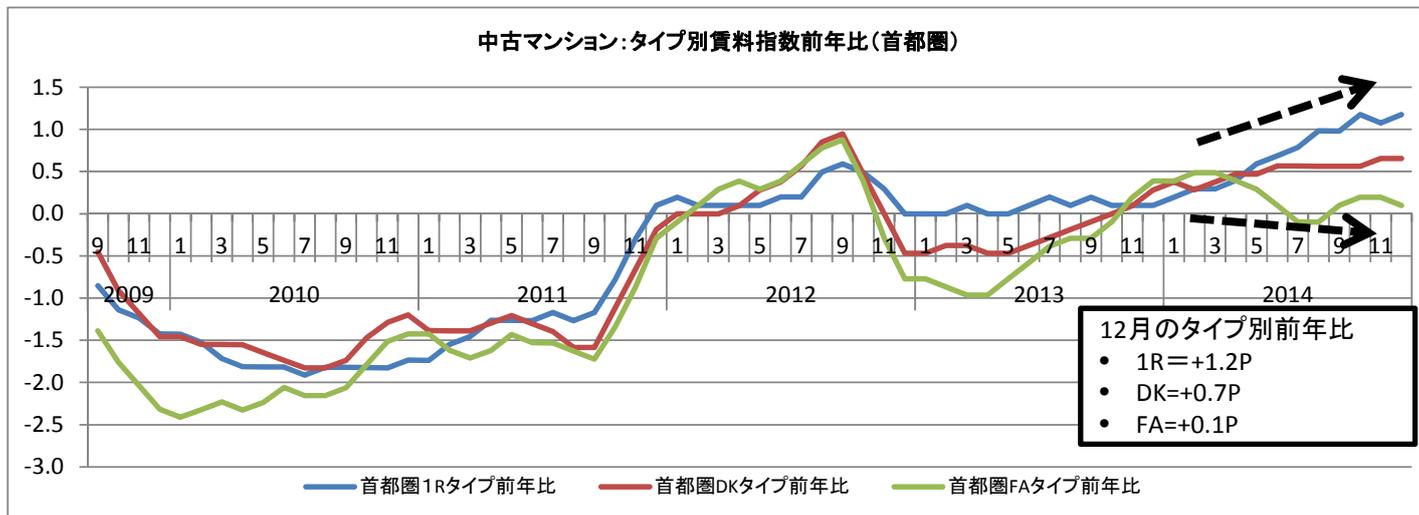
出典:株式会社IPDジャパン株式会社リクルート住まいカンパニー「IPD/リクルート住宅指数マンスリーレポート」



出典:総務省統計局「基準消費者物価指数」

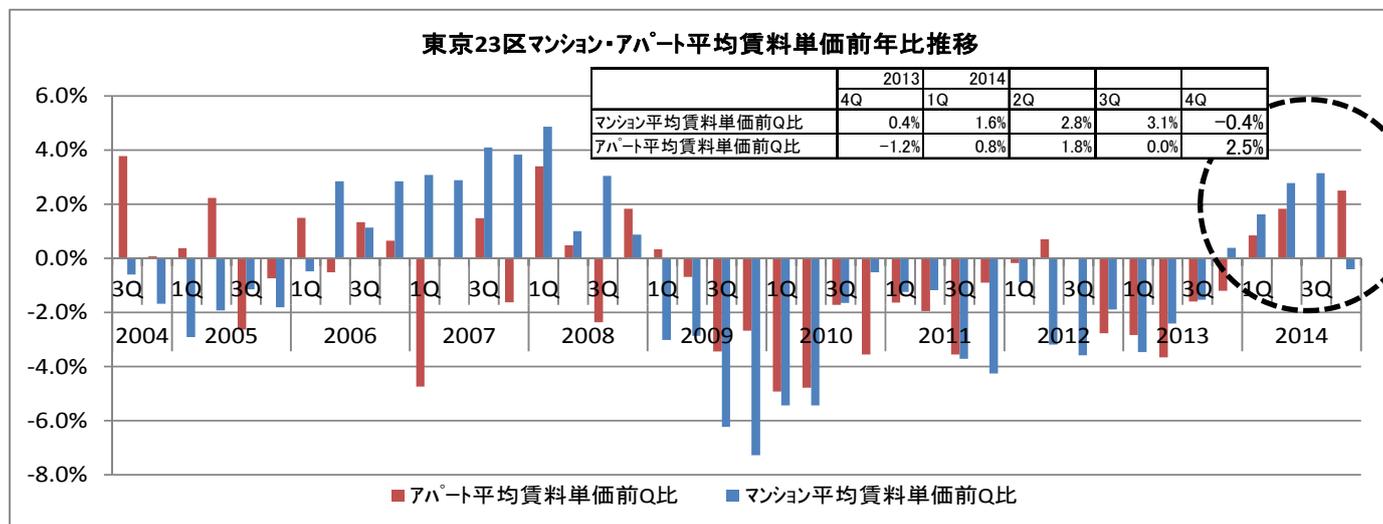
■ <参考1>タイプ別価格推移

● 首都圏、関西圏のタイプ別価格指数推移



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」

● 東京都23区賃料推移



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」

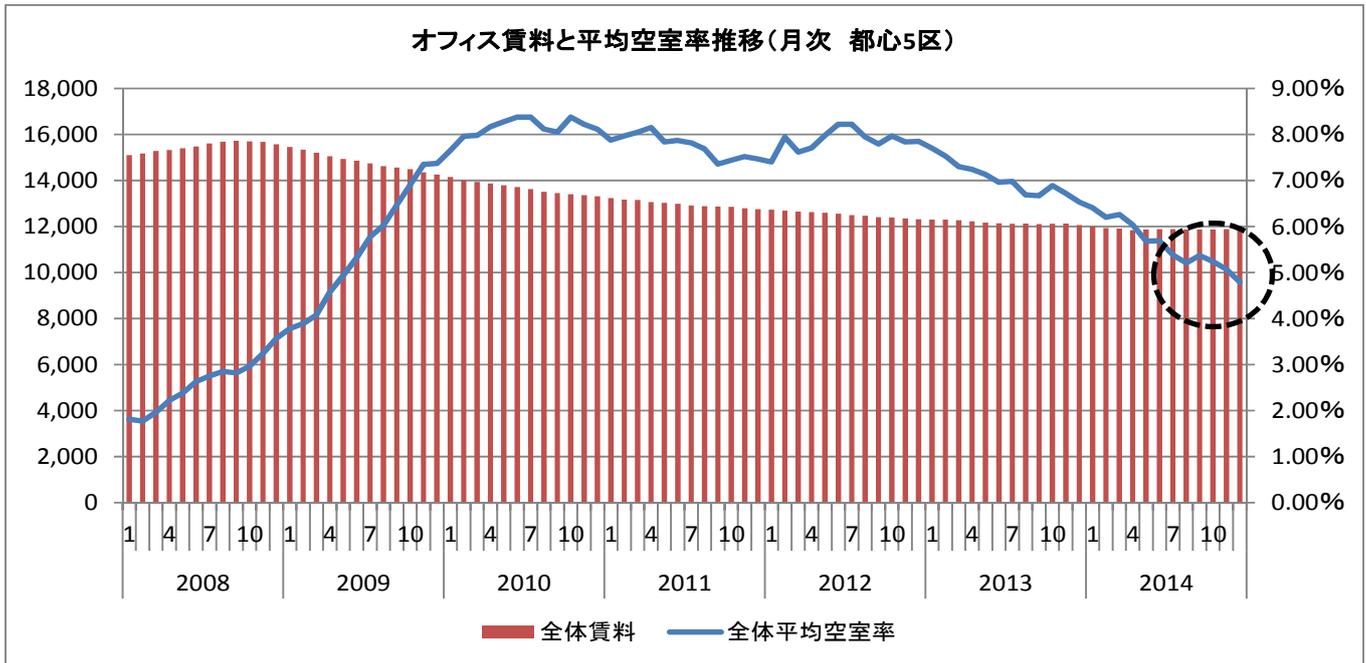
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

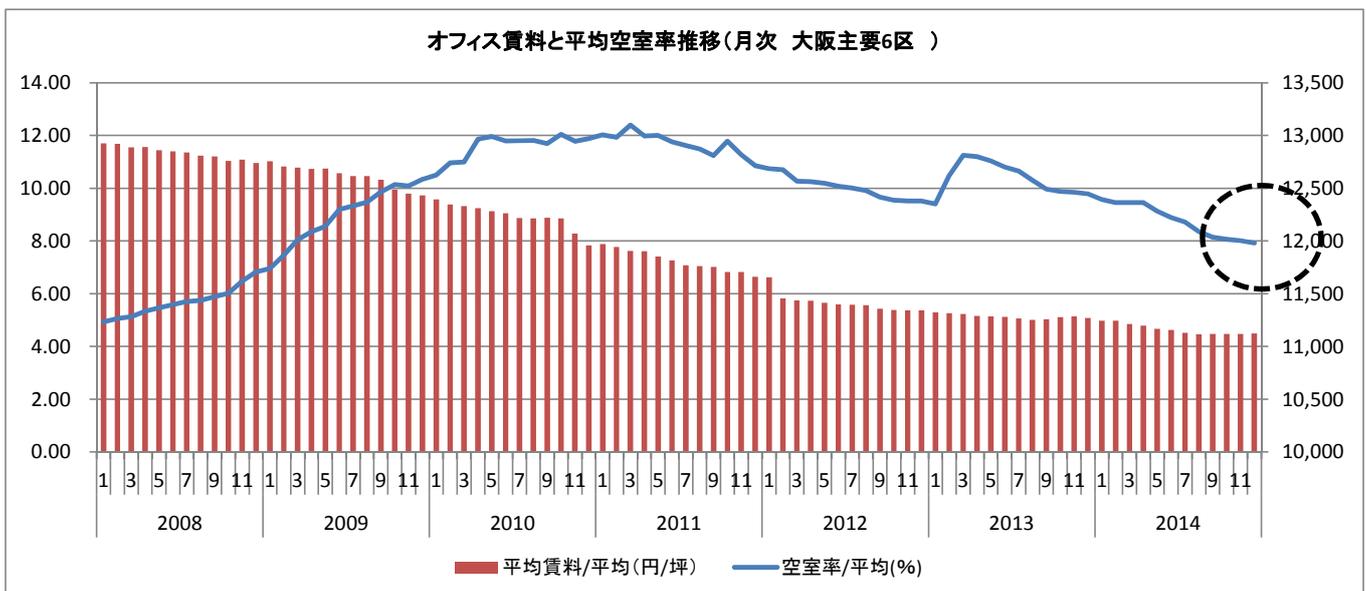
- 12月の都心5区のオフィス賃料は、69ヶ月連続で前年を下回り、前年比△1.2%だった。
- 空室率は、22か月連続して改善しており、前年比1.7P改善した。

■ 大阪主要6区

- 12月の大阪主要6区のオフィス賃料は、75ヶ月連続で前年を下回り、前年比△1.3%だった。
- 空室率は、11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」

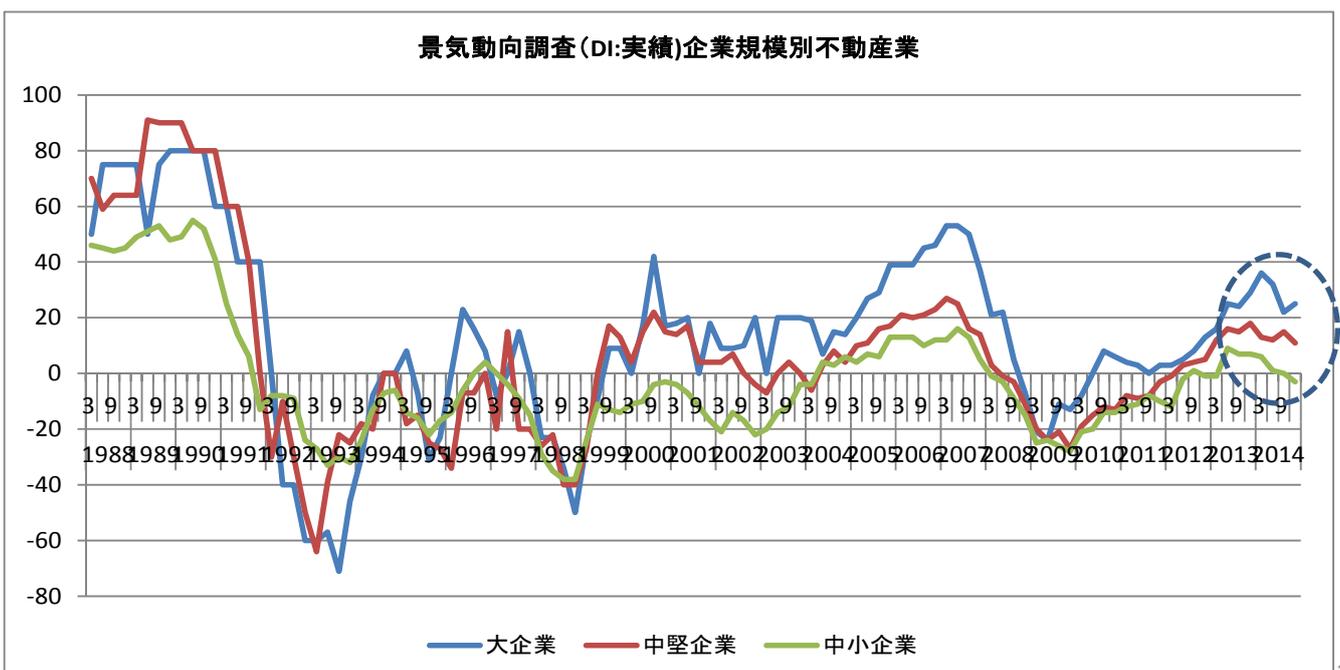
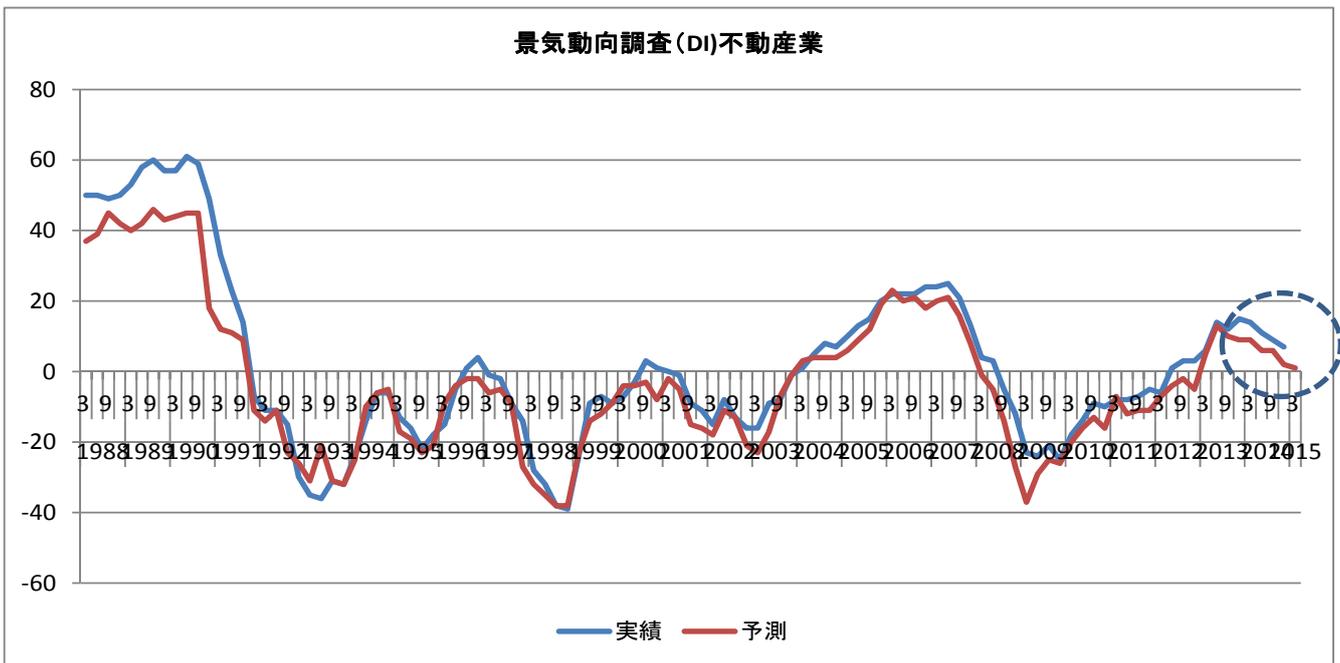


出典:三鬼商事株式会社「オフィスデータ」

景気動向

■ 全体動向

- 景気動向指数(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4四半期は+7%P(2015年第1四半期予測:+1%P)だが、(全産業は5期連続プラス:+5%p)前期比は2期連続で悪化し△8Pだった。
- 不動産業企業規模別では、大企業は19期連続でプラスで+25%P(前期比△4P)、中堅企業は11期連続でプラスで+11%P(前期比△7P)、中小企業は7期振りにマイナス△3%P(前期比△10P)。



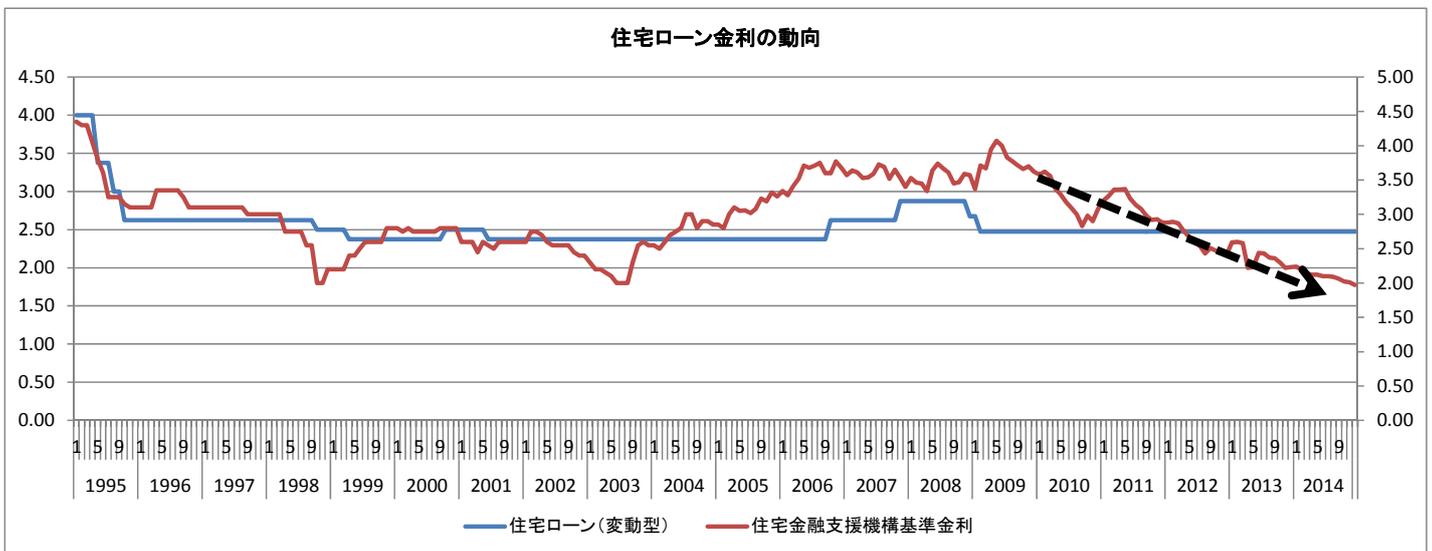
経済動向

■ 金利動向

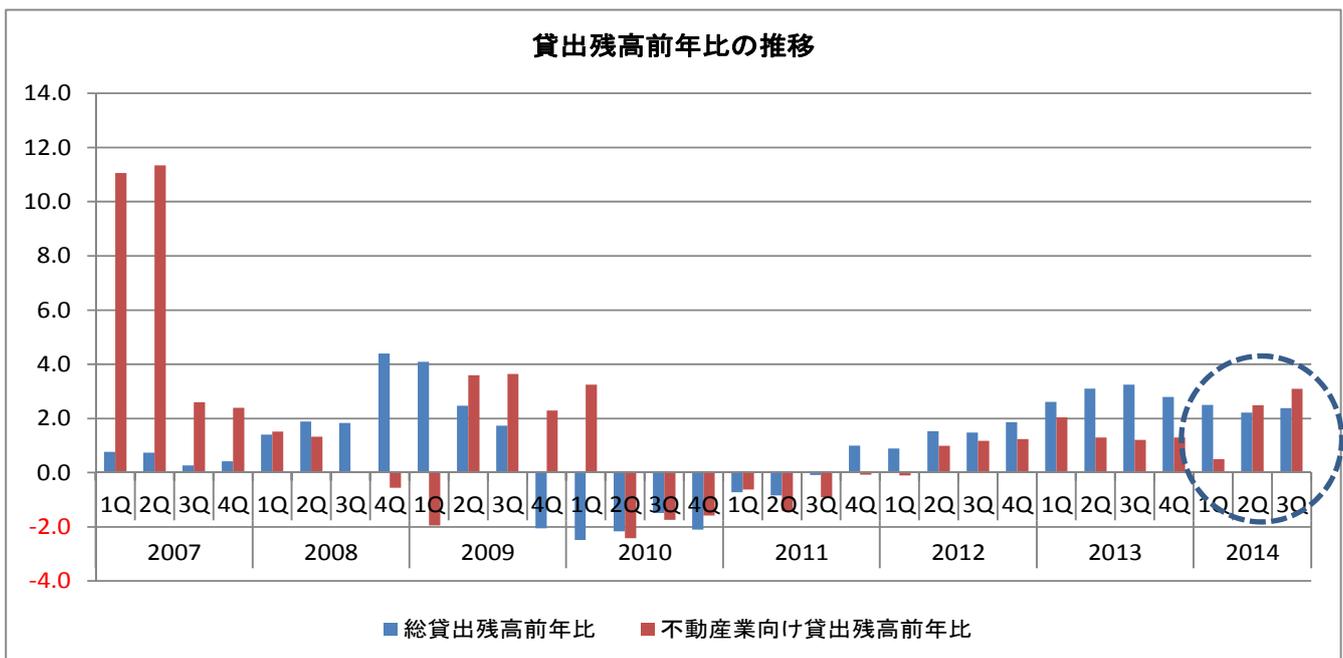
- 金利は引き続き低い水準にある。2014年12月1日時点の住宅金融支援機構基準金利は、1.97%で2011年12月より37か月連続(月初数字)で前月を下回っている。

■ 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+2.4%)。2014年第2四半期より総貸出残高より不動産向け貸出残高の伸び率が上回った。



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

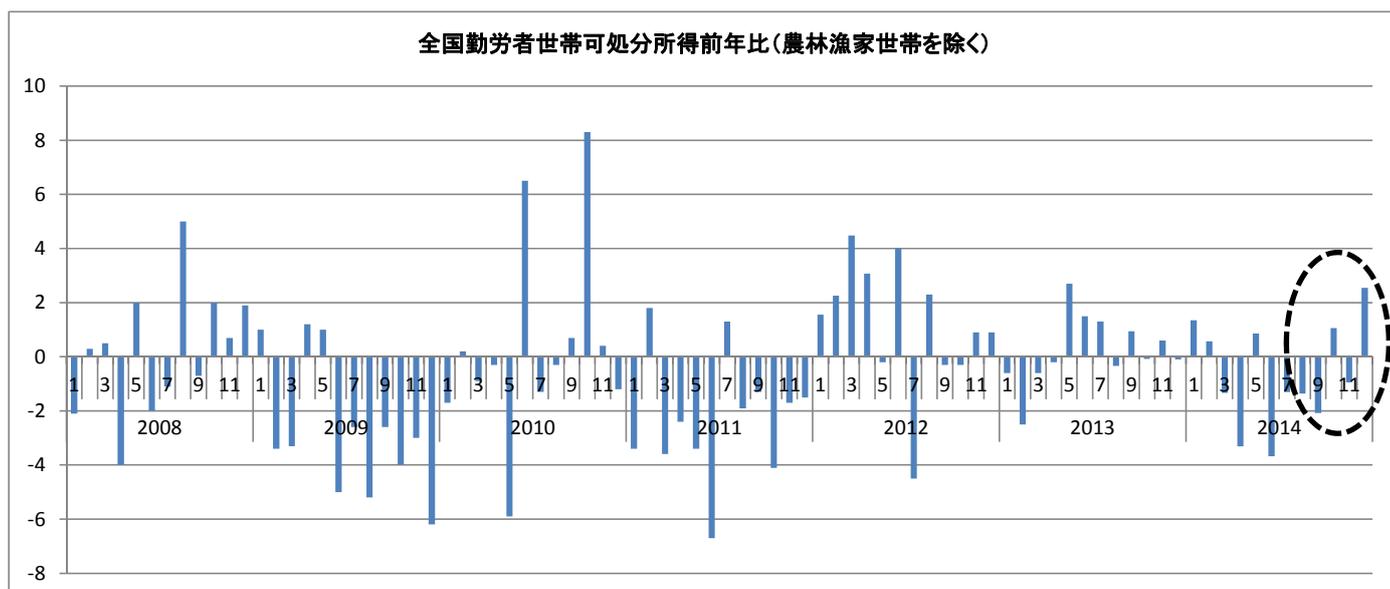
- 国内総生産(GDP)は2四半期連続で前年を下回り、2014年第3四半期は $\Delta 0.5\%$ だった(速報値)。

■ 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、12月は2ヶ月振りに前年を上回り $+2.5\%$ だった。



出典: 内閣府「四半期GDP速報実質季節調整系列(前期比)」



出典: 総務省統計局「家計調査」

■ コメント(2014年12月の値ベース)

1. プラスの指標

1. 中古マンション

- 品薄感が出て(新規登録数、在庫数とも減少)、平均坪単価は上昇基調
 - 平均単価は首都圏24か月、近畿22か月連続前年比上昇
 - 但し、成約件数は首都圏9か月、近畿圏3ヶ月連続減少
- ※ 過熱感もあり、価格の動向には注意が必要

2. 賃料

- 居住用マンション、アパートは2013年半ばより上昇基調
 - 首都圏は1Rタイプ、関西圏はファミリータイプの上昇率が高い

3. オフィス

- 空室率は引き続き改善基調
 - 都心5区22か月、大阪6区が11か月連続前年比改善

4. 金融

- 住宅ローン金利は引き続き低位安定
 - 住宅支援機構基準金利がいよいよ1%第台に突入
- 金融機関の不動産貸出残高が第3四半期より総貸出残高の伸び率を上回る

2. マイナスの指標

1. 土地

- 成約件数、価格とも下落基調
 - 価格指数は14ヶ月連続前年比悪化

2. 新設着工戸数

- 10か月連続で前年比下落

3. 新築住宅

- 戸建
 - 成約件数が減少し、在庫数も増加の傾向は変わらず
- マンション
 - 首都圏は11カ月ぶりに供給数が前年を超えたが、在庫数も増加した

4. 建築費

- 首都圏47か月、近畿圏28か月連続で引き続き上昇基調

5. 景気動向

- 業況DI
 - 大企業は19期連続プラスだが、中小企業はマイナスに突入
- GDP
 - 2四半期連続で前年を下回る