

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5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
				2014年		2015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		1,256,749	△ 1.9	130,510	4.5	2015年3月値
	首都圏			358,526	△ 3.5	36,793	3.2	
	近畿圏			163,644	△ 0.6	18,021	14.3	
	その他			734,579	△ 1.4	75,696	3.0	
公示地価(住宅地)	全国	伸び率			△ 0.4			2015年1月1日
不動産価格指数	全国	指数	住宅総合			104.6	2.0	2015年2月速報値
			住宅地			98.0	1.9	
			戸建			100.0	△ 0.1	
			マンション			117.8	4.1	
中古マンション	首都圏	新規登録件数		161,185	△ 1.5	14,116	5.3	
		成約件数		33,798	△ 7.2	2,808	0.8	
		成約平均㎡単価		42.50	6.3	44.6	5.1	
		成約率		21%		20%		
	近畿圏	新規登録件数		47,257	△ 2.7	4,148	9.9	
		成約件数		16,339	△ 1.9	1,423	0.6	
		成約平均㎡単価		26.02	3.4	26.9	4.7	
		成約率		35%		34%		
中古戸建	首都圏	新規登録件数		146,093	9.0	5,977	6.1	
		成約件数		15,780	△ 9.6	988	6.6	
		成約平均価格		3,070	0.1	2,970	1.6	
		成約率		11%		17%		
	近畿圏	新規登録件数		59,440	5.4	4,700	△ 1.5	
		成約件数		11,673	△ 1.0	1,263	23.0	
		成約平均価格		1,996	△ 1.2	1,998	3.9	
		成約率		20%		27%		
新設着工戸数	全国	戸数		892,261	△ 9.0	75,617	0.4	
	首都圏			311,512	△ 6.6	27,703	11.1	
	大阪圏			116,450	△ 6.0	8,229	△ 24.2	
	名古屋圏			65,746	△ 12.6	5,552	0.1	
	その他			398,553	△ 10.8	34,133	0.5	
	全国	戸数	持家	285,270	△ 19.6	23,294	△ 2.1	
	賃家		362,191	1.7	30,603	△ 1.8		
新築マンション	首都圏	供給戸数		44,913	△ 20.5	2,286	△ 7.6	
		分譲平均㎡単価		71.10	2.0	75.80	7.8	
		契約率		78%		76%		
		期末全残戸数		6,042	18.7	4,907	37.0	
	近畿圏	供給戸数		18,806	△ 23.8	1,189	△ 2.7	
		分譲平均㎡単価		52.80	5.4	54.60	11.2	
		契約率		74%		74%		
		期末全残戸数		2,094	△ 7.5	2,162	6.0	
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		114	7.0	P 116.6	4.1	
	近畿圏			109	6.2	P 111.7	3.5	
新築戸建	首都圏	新規登録件数		81,806	17.8	6,253	△ 7.1	
		成約件数		4,572	△ 12.1	335	△ 5.4	
		成約平均価格		3,447	0.9	3,431	△ 1.5	
		成約率		6%		5%		
		在庫件数		14,515	15.2	12,739	△ 8.8	
居住用賃貸	首都圏	成約件数		250,174	△ 1.6	21,016	△ 3.6	
	近畿圏	成約件数		67,266	15.8	6,714	22.2	
	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			98.4	△ 0.3	
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料		16,953	4.6	17,257	4.9	
		空室率		5.47%	△ 1.9	5.34%	△ 1.3	
	大阪主要6区	平均賃料		11,122	△ 1.3	11,139	△ 0.5	
		空室率		7.92%	△ 1.9	8.77%	△ 0.7	
景気動向調査	全産業	%ポイント				7	2	2015年第1四半期の実績値 DI
			不動産業			18	11	
	不動産業	%ポイント	大企業			33	8	
			中堅企業			27	16	
		中小企業			7	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
 - (トピック)中古マンション県別成約単価推移(首都圏) ……7P
 - 中古マンションの動向-2(近畿圏) ……8P
- 売買③中古戸建の動向-1(首都圏) ……9P
 - 中古戸建の動向-2(近畿圏) ……10P
- 新設着工戸数の動向-1(地域別) ……11P
 - 2(種別) ……12P
- 新築マンションの動向-1(供給戸数と平均坪単価) ……13P
 - 2(建築費と期末在庫数) ……14P
- 新築戸建の動向(首都圏) ……15P
- 居住用賃貸の動向-1(件数推移) ……16P
 - 2(価格推移) ……17P
 - (参)レイنزによる賃料及び成約件数推移(東京23区) ……18P
- オフィス賃貸の動向 ……19P
- 景気動向 ……20P
- 経済動向 ……21P
- コメント ……23P

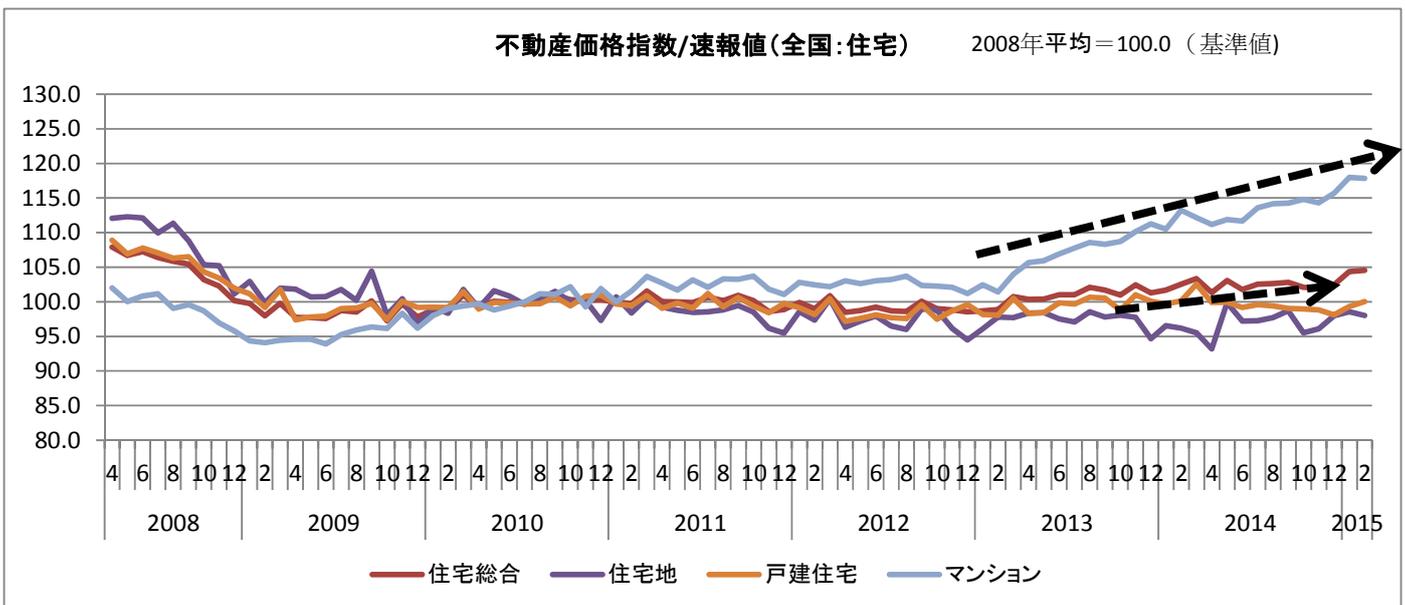
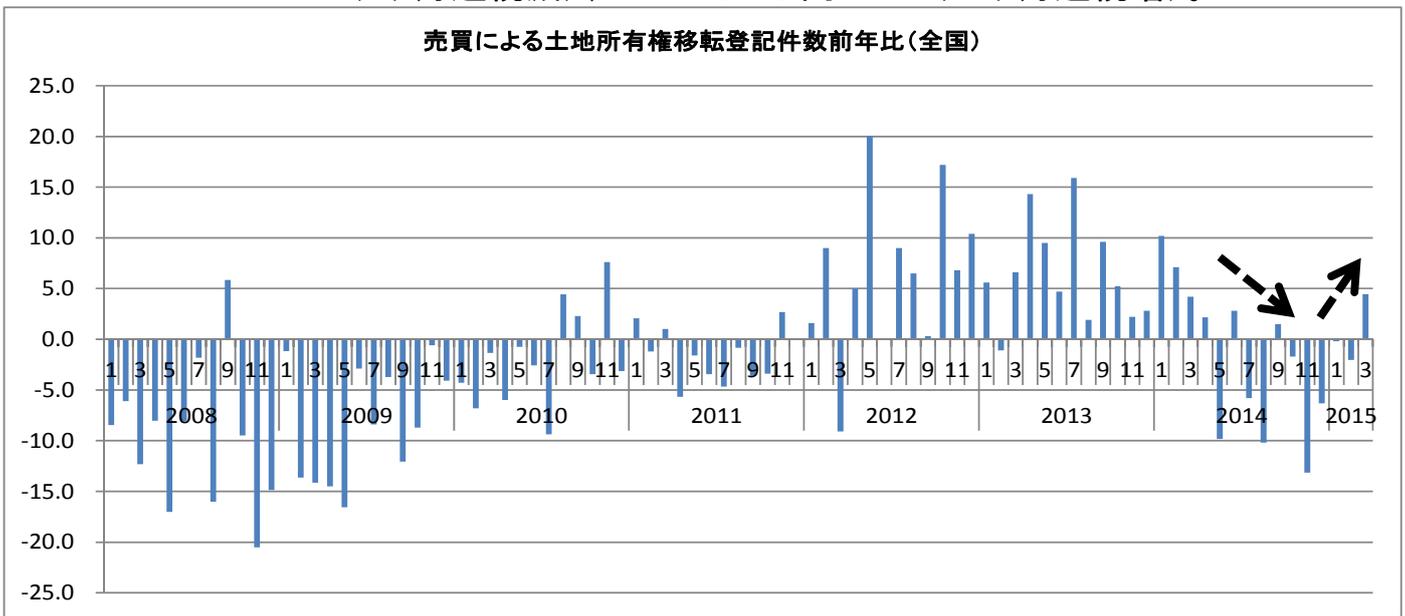
売買 ① 土地取引の動向

■ 件数推移

- 全国の3月の売買による土地所有権移転登記件数は、6ヶ月振りに前年を上回り、+4.5%だった。首都圏は前年比+3.2%で2カ月振りにプラス、近畿圏は+14.3%で5ヶ月振りにプラス、その他地域も+3.0%で6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]2月は、住宅総合が前年比+2.0%(3ヶ月連続で増)、住宅地は同+1.9%(3ヶ月連続で増)、戸建住宅は同△0.1%(4ヶ月連続減)、マンションは同+4.1%(26ヶ月連続増)。



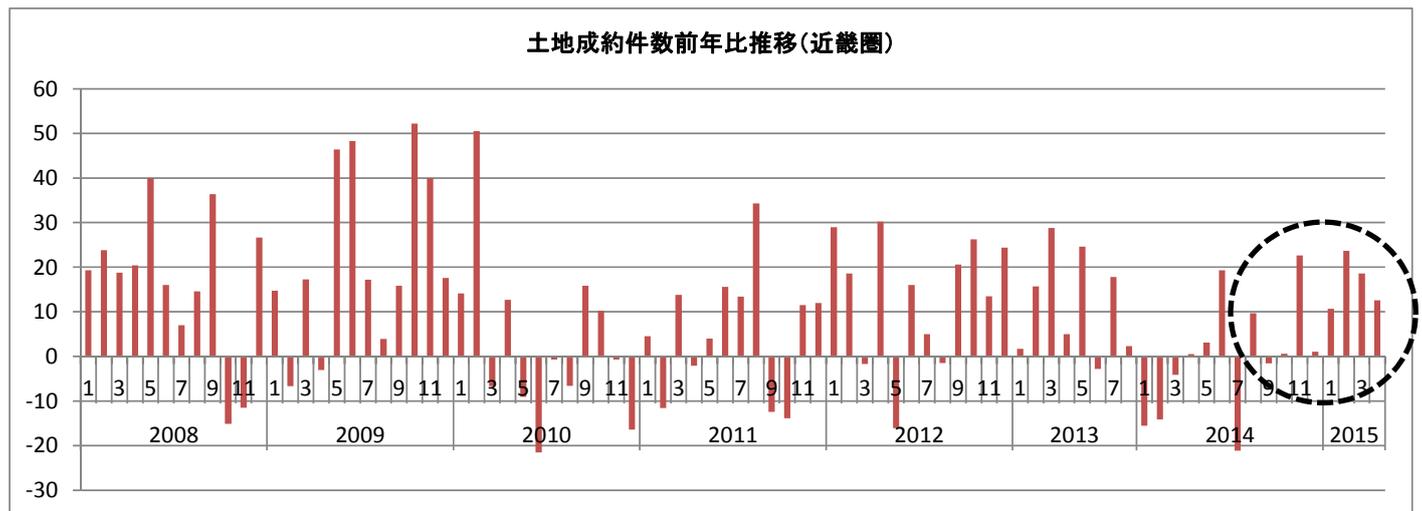
■ <参考> レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 2014年1月から2015年3月までの土地(100㎡～200㎡)の成約件数の推移は以下の通り。

	2014												2015			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
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	-4.0	6.7	-15.1	0.1
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	10.7	23.7	18.6	12.6



出典：(公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」



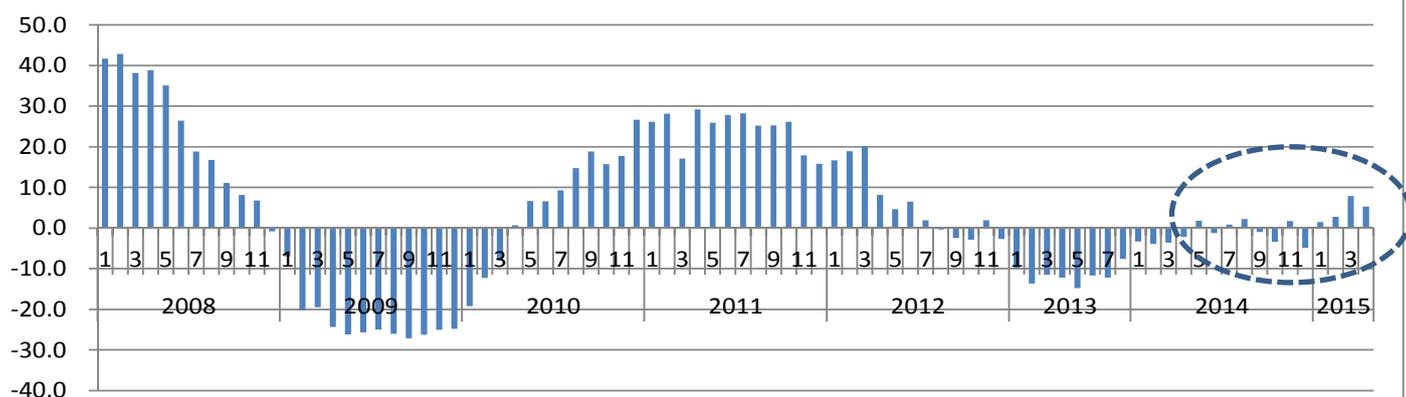
出典：(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

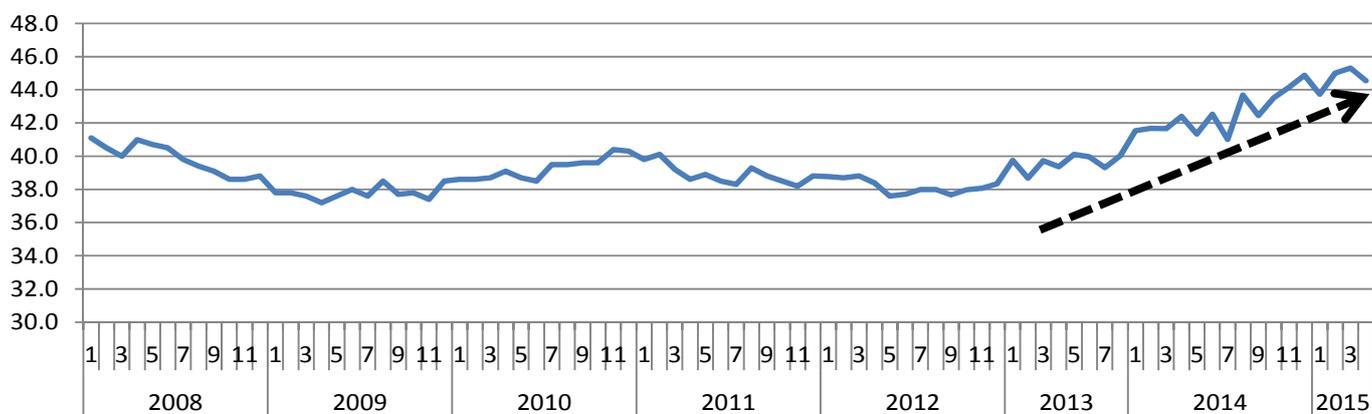
- 4月の新規登録件数は4ヶ月連続で前年を上回り前年比+5.3%。
- 成約件数は13ヶ月振りに前年を上回り、前年比+0.8%。
- 成約平均㎡単価は28カ月連続で前年を上回り、前年比+5.1%。

	2014												2015			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
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	-9.2	-0.6	-6.7	0.8
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	5.3	8.0	8.8	5.1

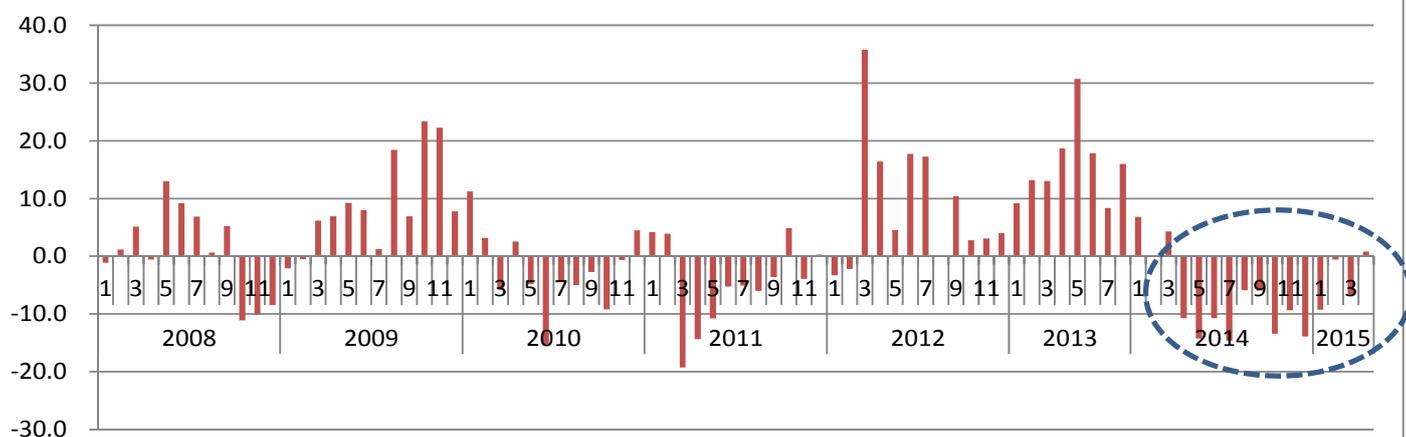
中古マンション新規登録件数前年比推移(首都圏)



中古マンション成約平均㎡単価推移(首都圏)

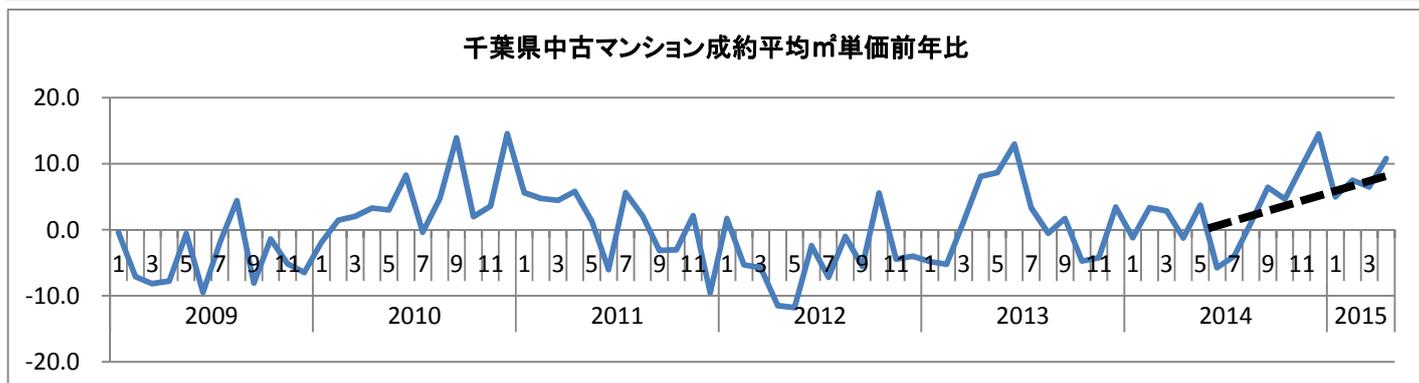
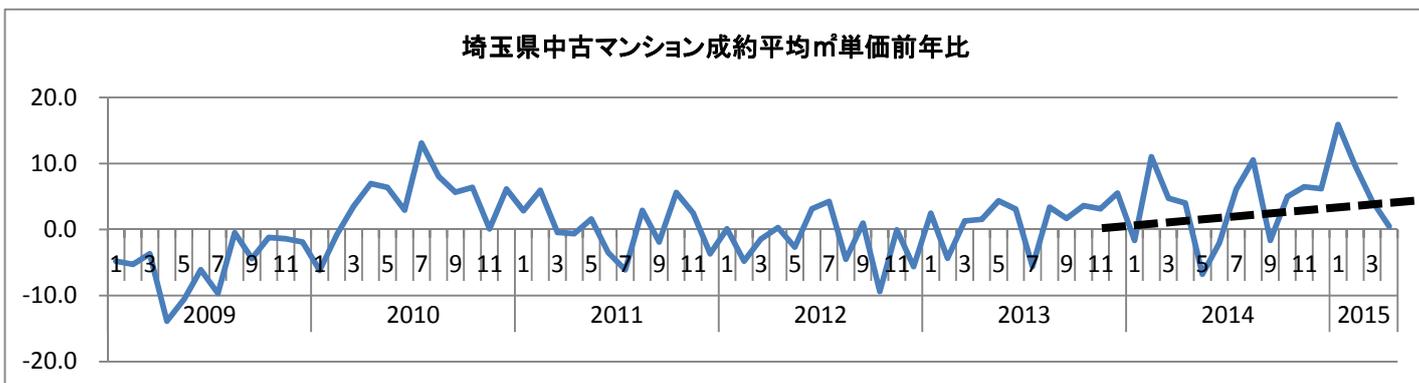
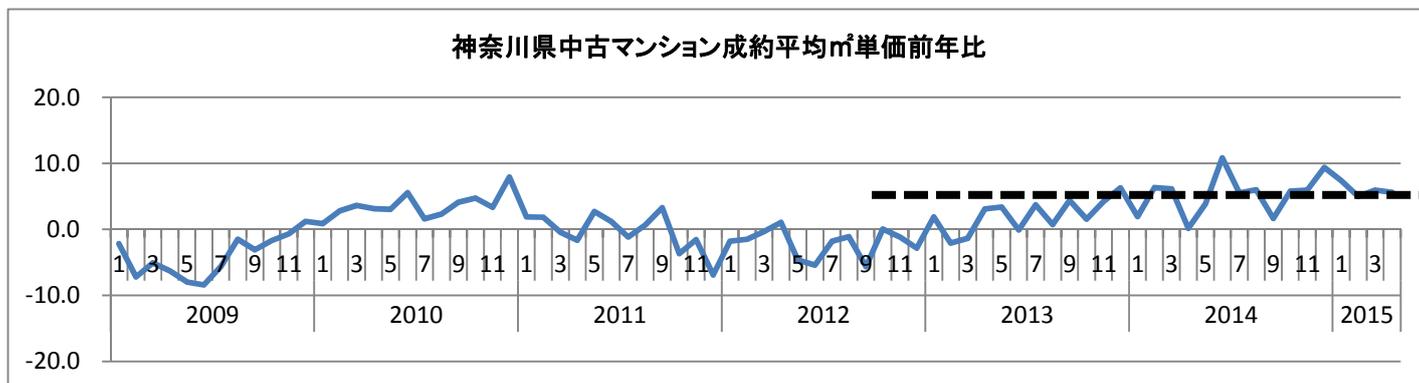
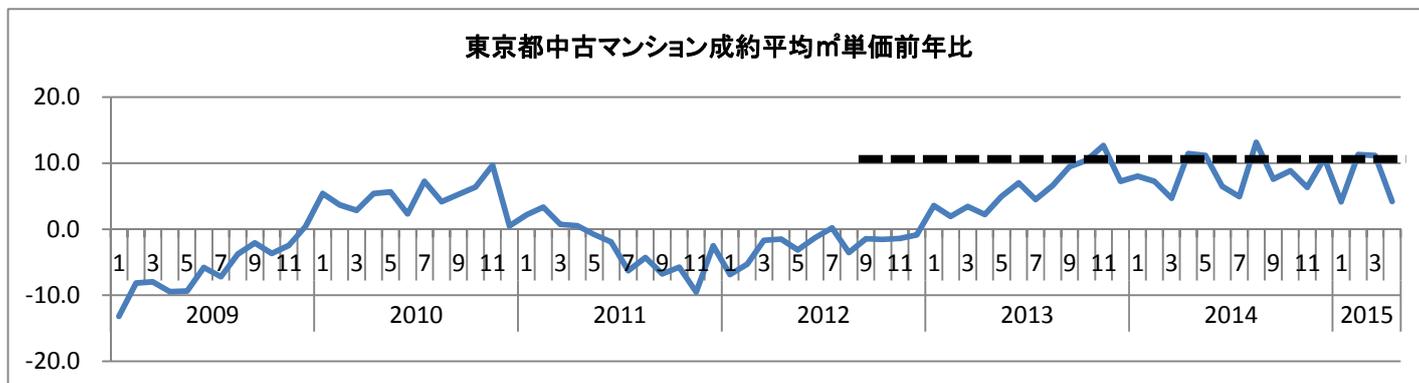


中古マンション成約件数前年比推移(首都圏)



■ <トピック>中古マンション県別成約単価推移(首都圏)

- 首都圏県別で中古マンション県別成約単価推移をみると、東京都の価格の上昇が明確になっている。

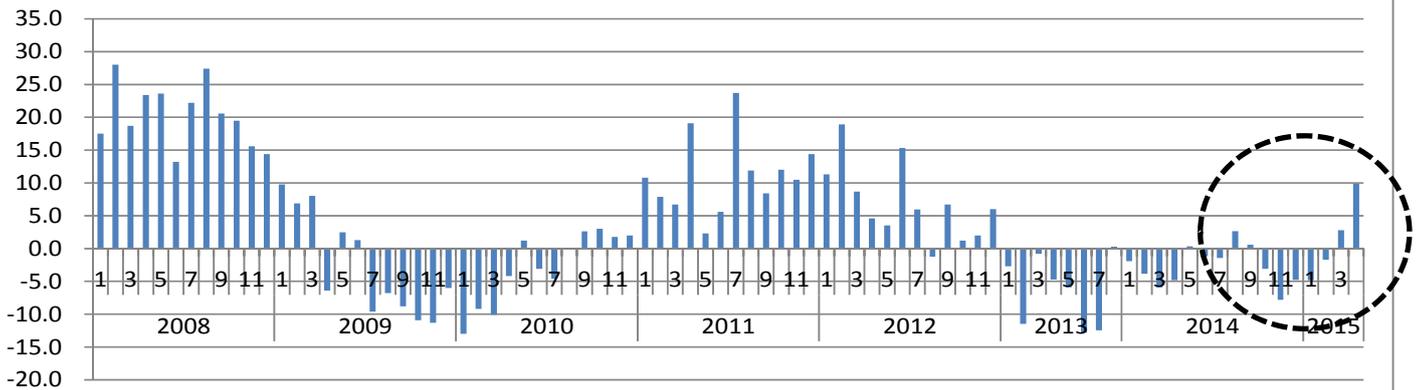


中古マンションの動向-2（近畿圏）

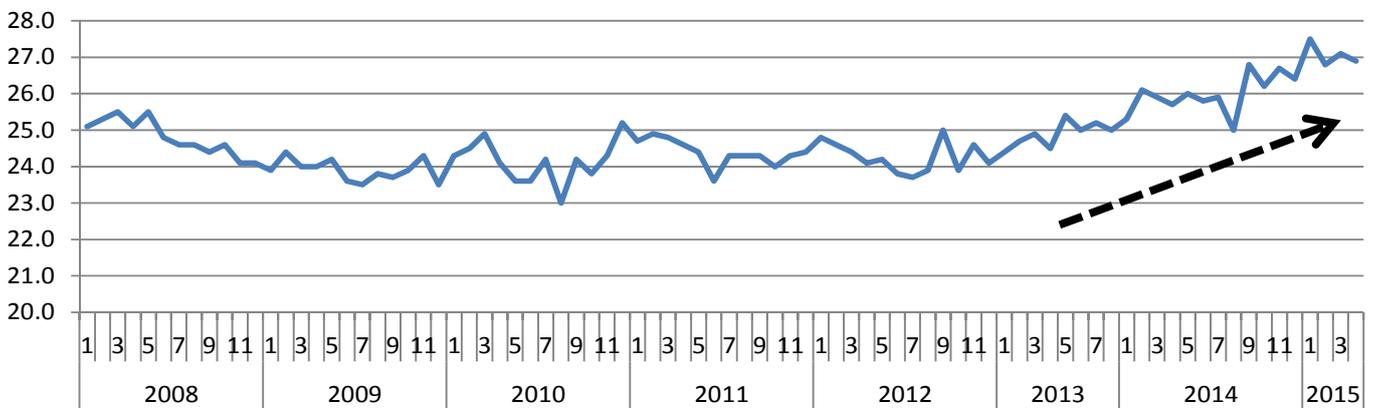
- 4月の新規登録件数は2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+9.9%。
- 成約件数は2カ月振りに前年を上回り、+0.6%。
- 成約平均㎡単価は27ヶ月連続で前年を上回り、前年比+4.7%。

	2014												2015			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
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	7.6	2.8	-6.4	0.6
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	8.7	2.7	4.6	4.7

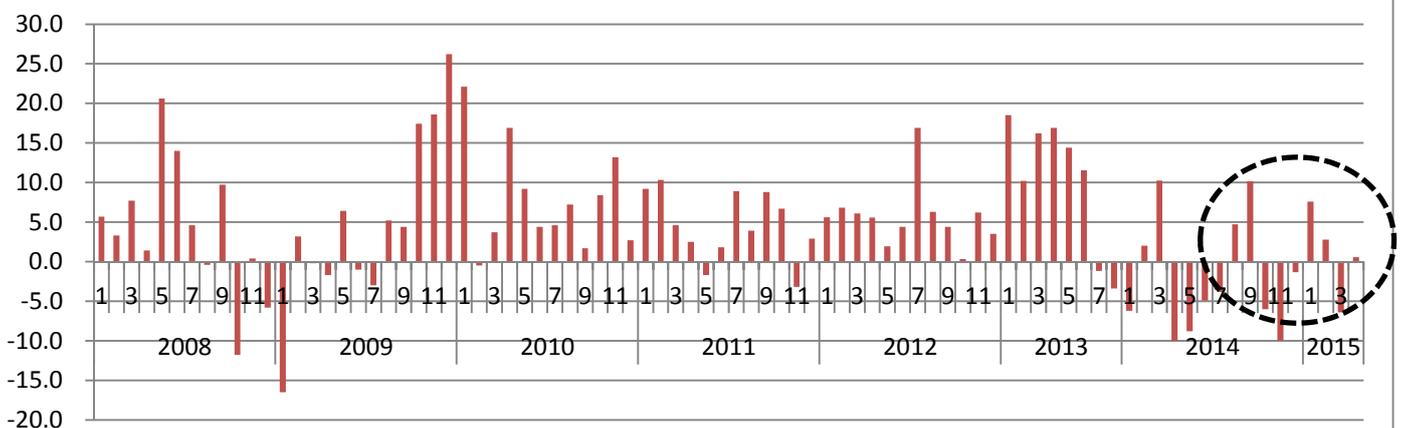
中古マンション新規登録件数前年比推移(近畿圏)



中古マンション成約平均㎡単価推移(近畿圏)



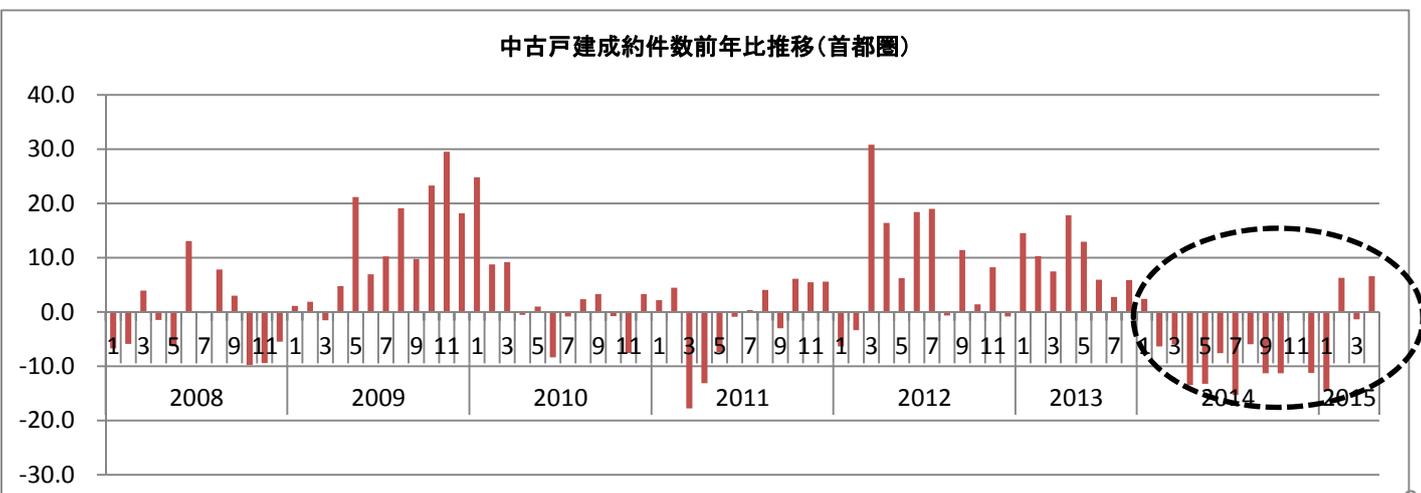
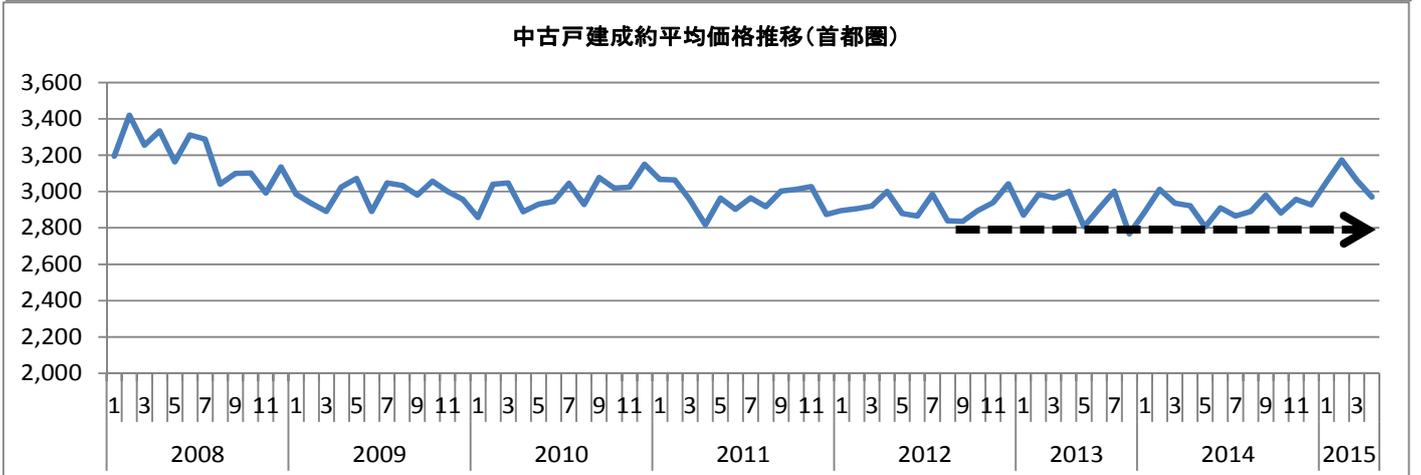
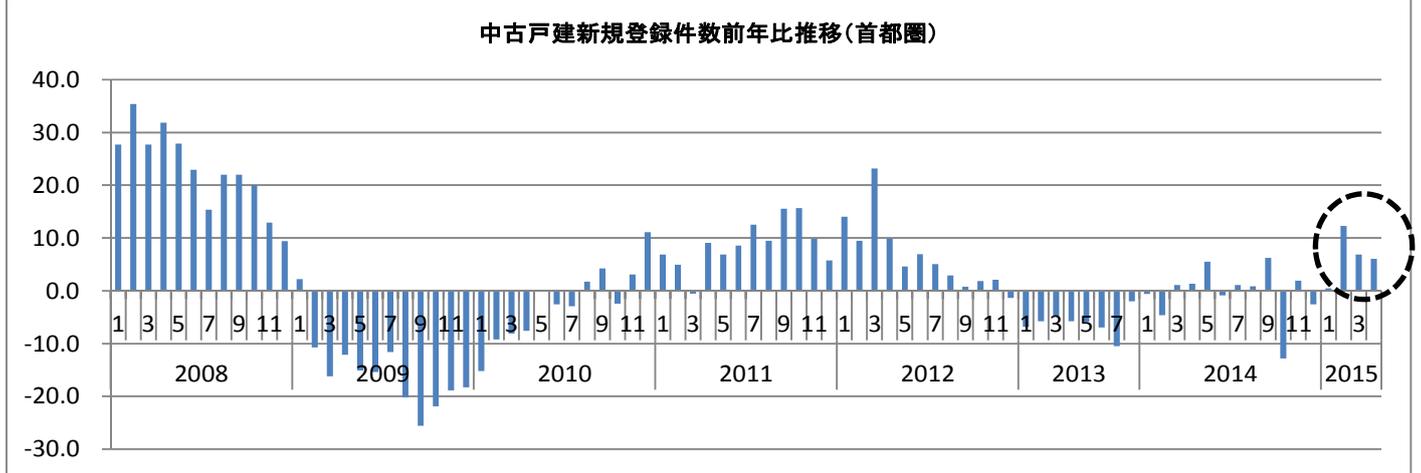
中古マンション成約件数前年比推移(近畿圏)



売買 ③ 中古戸建の動向-1 (首都圏)

- 4月の新規登録件数は4ヶ月連続で前年を上回り、前年比+6.1%。
- 成約件数は2ヶ月振りに前年を上回り、+6.6%。
- 成約平均価格は6ヶ月連続で前年を上回り、+1.6%。

	2014												2015			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
成約件数前年比	2.4	-6.4	-5.9	-13.4	-13.2	-7.6	-15.3	-5.9	-11.3	-11.3	-0.1	-11.2	-14.5	6.3	-1.3	6.6

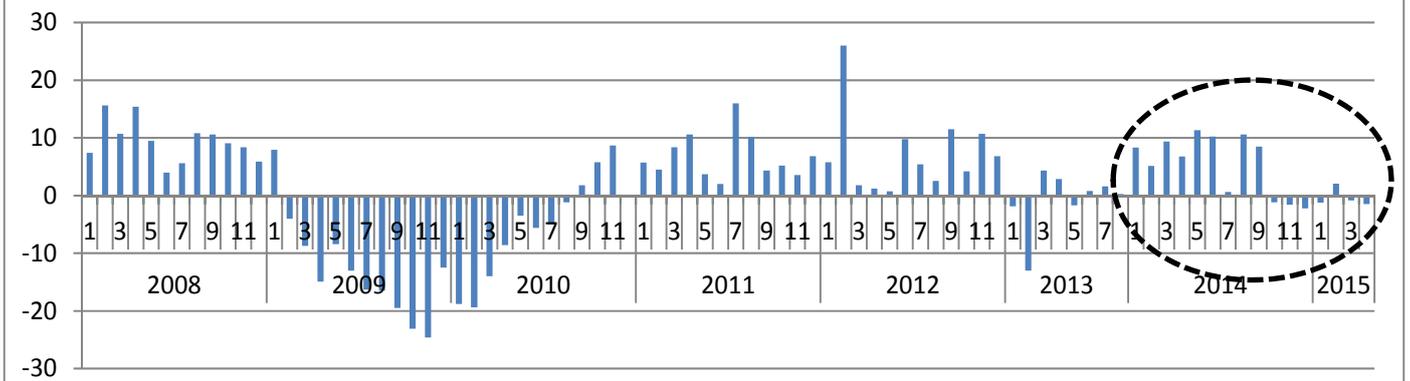


中古戸建の動向-2（近畿圏）

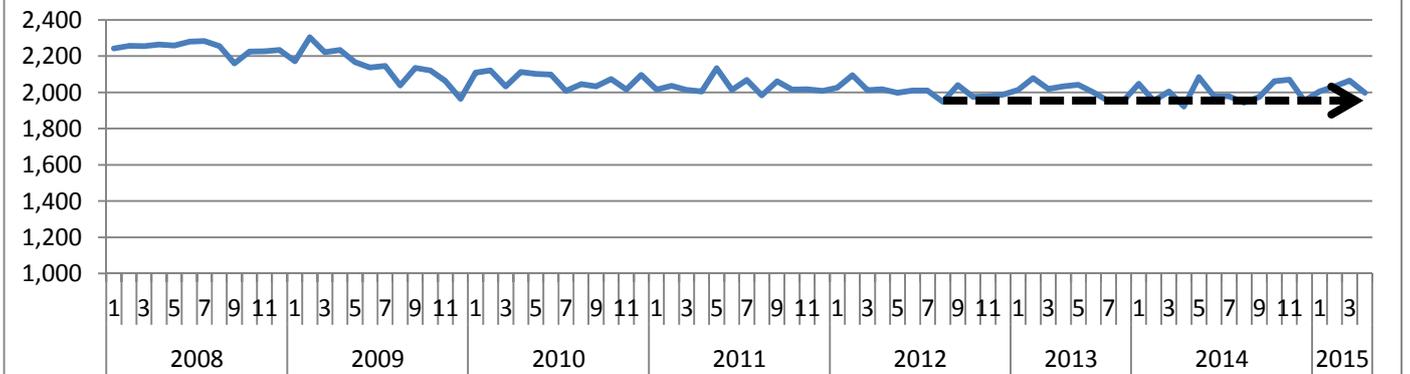
- 4月の新規登録件数は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△1.5%。
- 成約件数は5カ月連続で前年を上回り、前年比+23.0%。
- 成約平均価格は3ヶ月連続で前年を上回り、前年比+3.9%。

	2014												2015			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
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	8.2	2.7	2.9	23.0

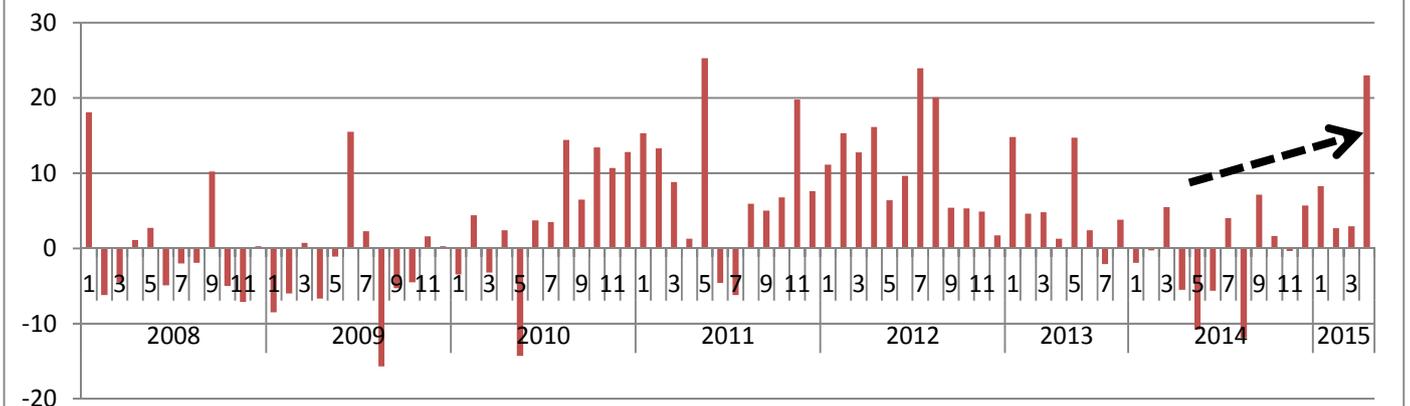
中古戸建新規登録件数前年比推移(近畿圏)



中古戸建成約平均価格推移(近畿圏)



中古戸建成約件数前年比推移(近畿圏)

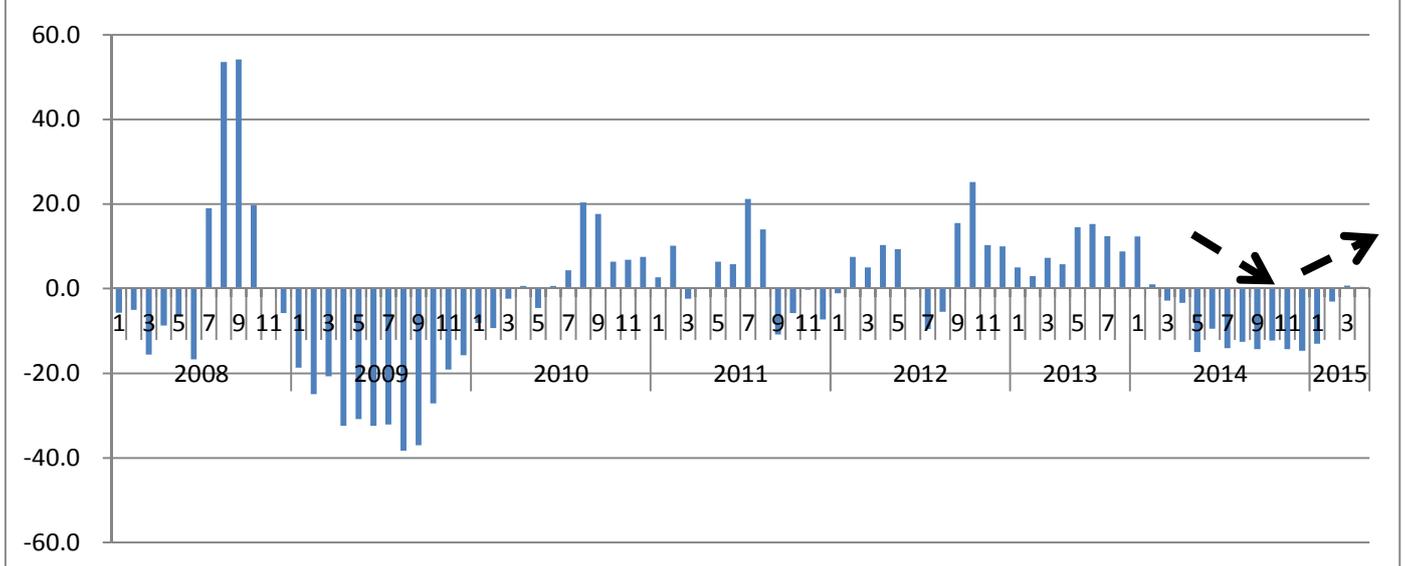


新設着工戸数の動向-1(地域別)

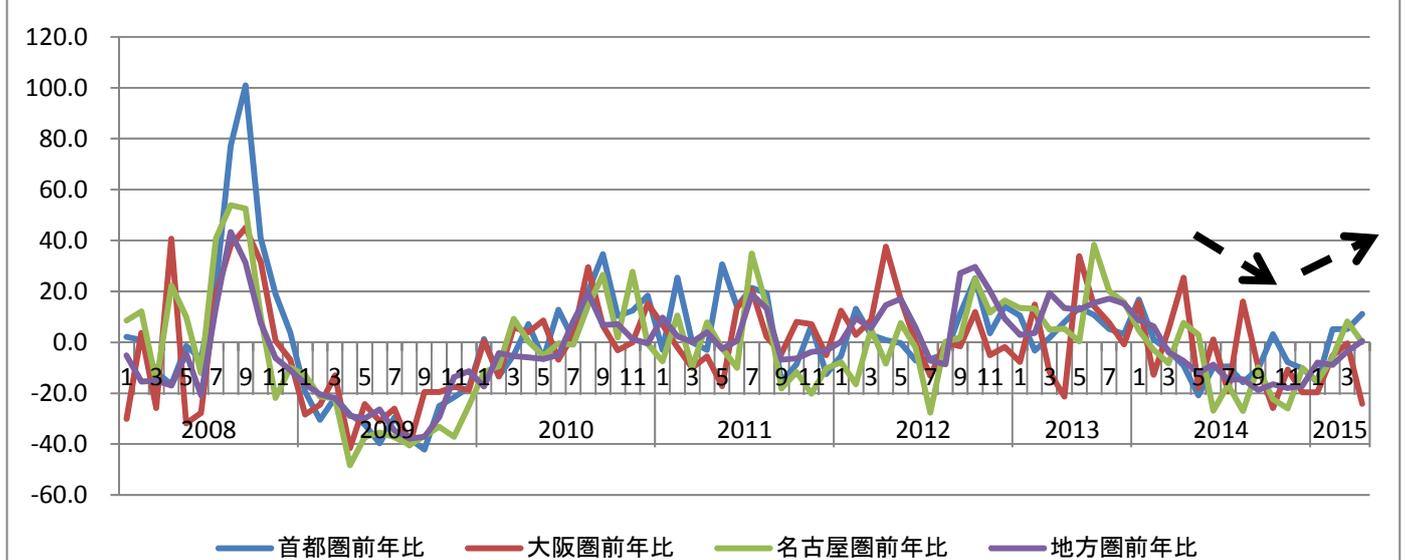
- 4月の全国の着工戸数は2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+0.4%だった。
- 地域別では、首都圏=+11.1%(3ヶ月連続増)、大阪圏=△24.2%(8ヶ月連続減)、名古屋圏=+0.1%(2ヶ月連続増)、地方圏=+0.5%(14ヶ月振りに増)。

	2014												2015			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
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	-13.0	-3.1	0.7	0.4
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	-15.5	5.1	5.2	11.1
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	-19.7	-5.3	-0.4	-24.2
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	-15.4	-6.1	8.1	0.1
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	-8.0	-8.9	-3.5	0.5

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)

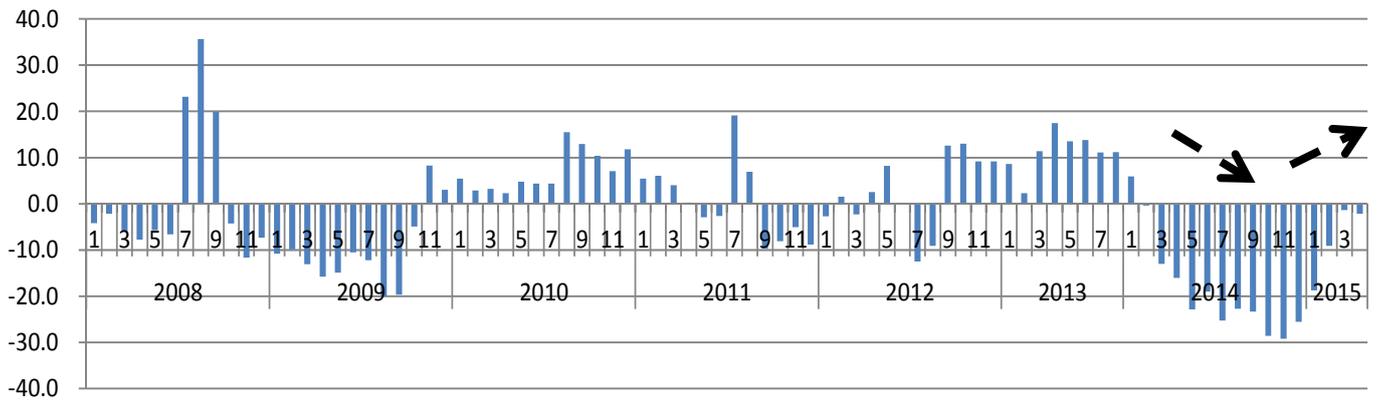


新設着工戸数の動向-2(種類別)

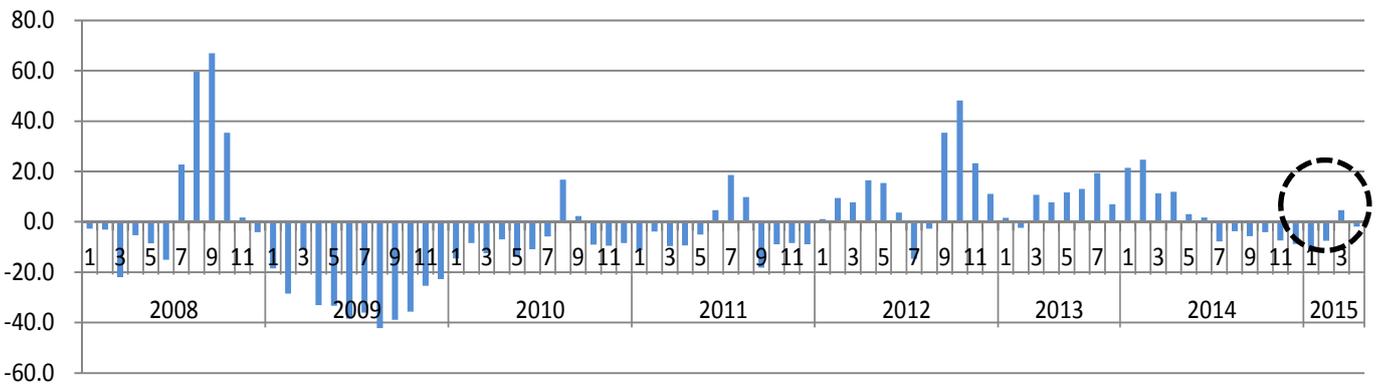
- 種別では、持家=△2.1%(15ヶ月連続減)、貸家=△1.8%(2ヶ月振りに減)、分譲住宅=+7.2%(2ヶ月振りに増)。

	2014												2015			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
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	-13.0	-3.1	0.7	0.4
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	-18.7	-9.1	-1.4	-2.1
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	-10.3	-7.5	4.6	-1.8
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	-11.2	11.2	-4.9	7.2

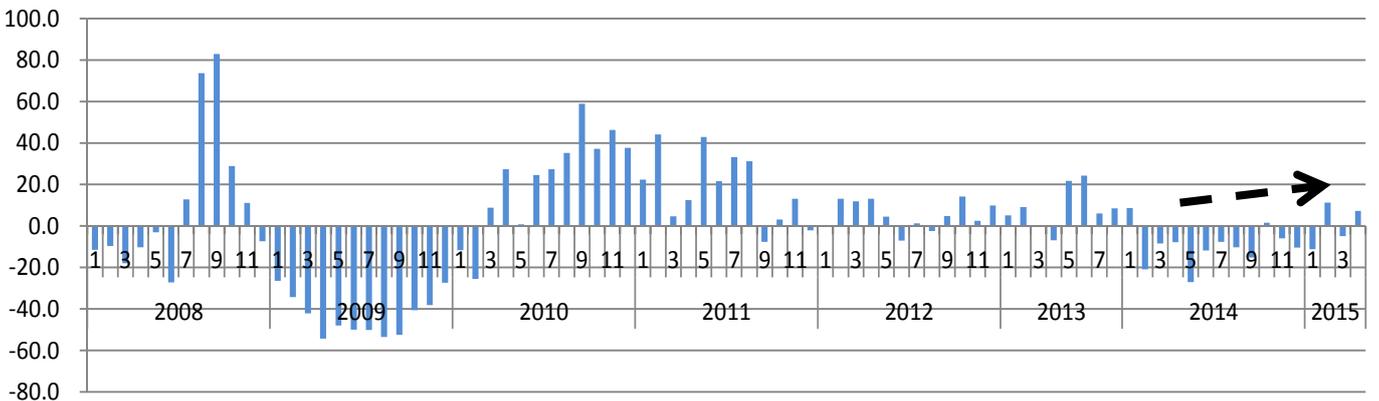
持家着工戸数前年比推移



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

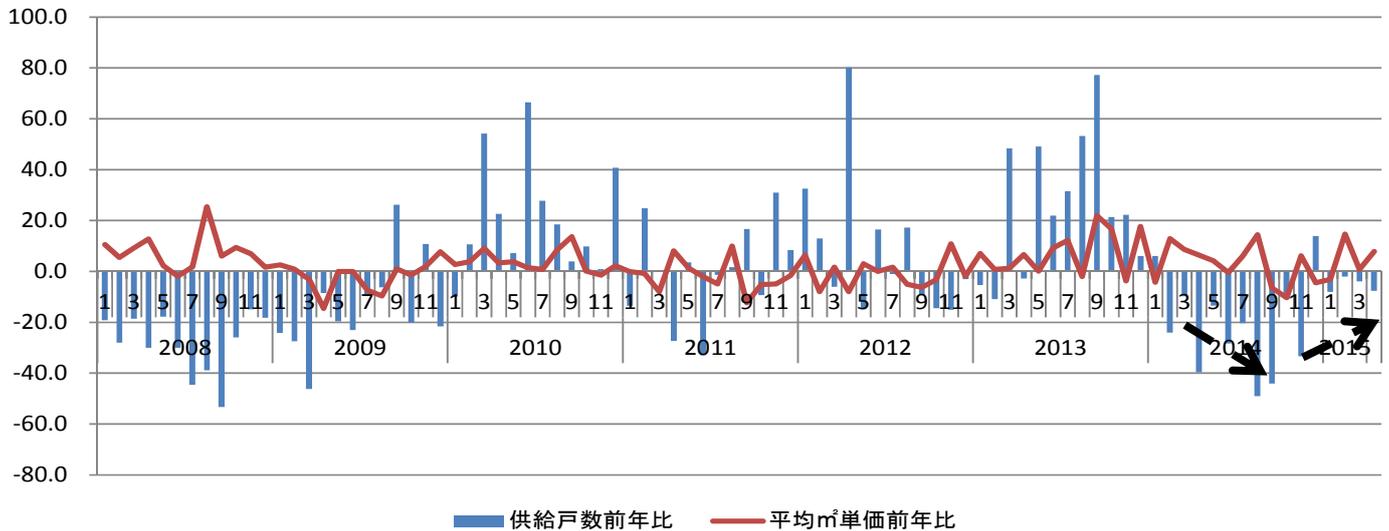
- 4月の供給戸数は4ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 7.6\%$ 。分譲平均 m^2 単価は3ヶ月連続で前年を上回り、 $+7.8\%$ だった。

■ 近畿圏

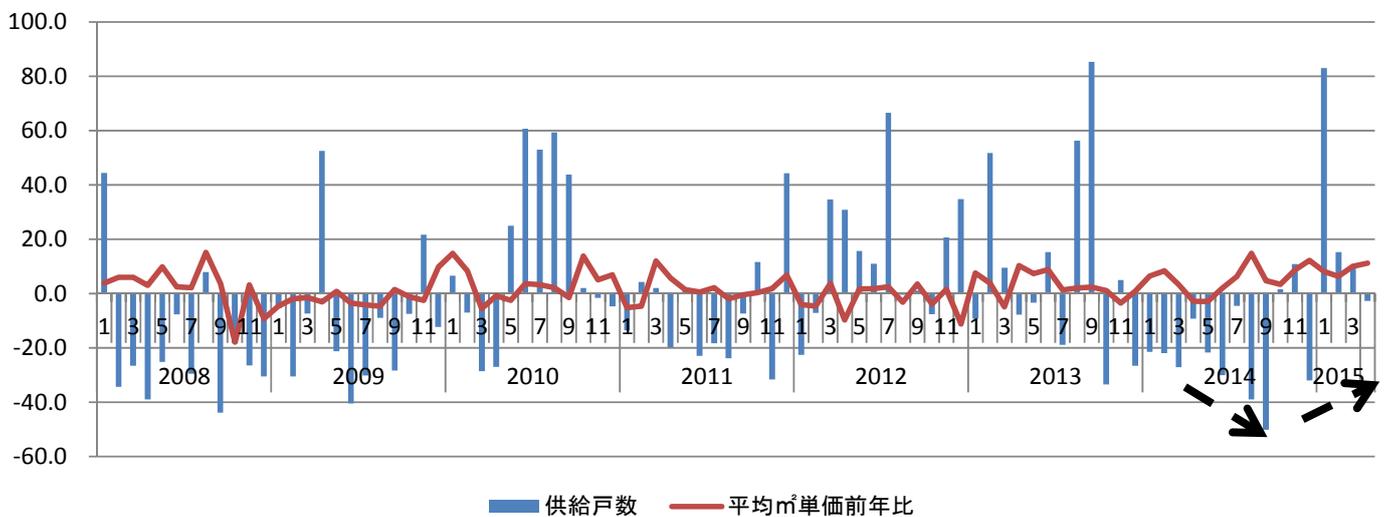
- 4月の供給戸数は4ヶ月振りに前年を下回り $\Delta 2.7\%$ 。分譲平均 m^2 単価は11ヶ月連続で前年比を上回り、 $+11.2\%$ だった。

	2014												2015			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
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	-8.1	-2.0	-4.0	-7.6
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	83.0	15.2	9.3	-2.7
首都圏平均 m^2 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	-3.2	14.7	0.8	7.8
近畿圏平均 m^2 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	8.2	6.4	10.1	11.2

新築マンション成約戸数と平均 m^2 単価前年比の推移(首都圏)



新築マンション成約戸数と平均 m^2 単価前年比の推移(近畿圏)

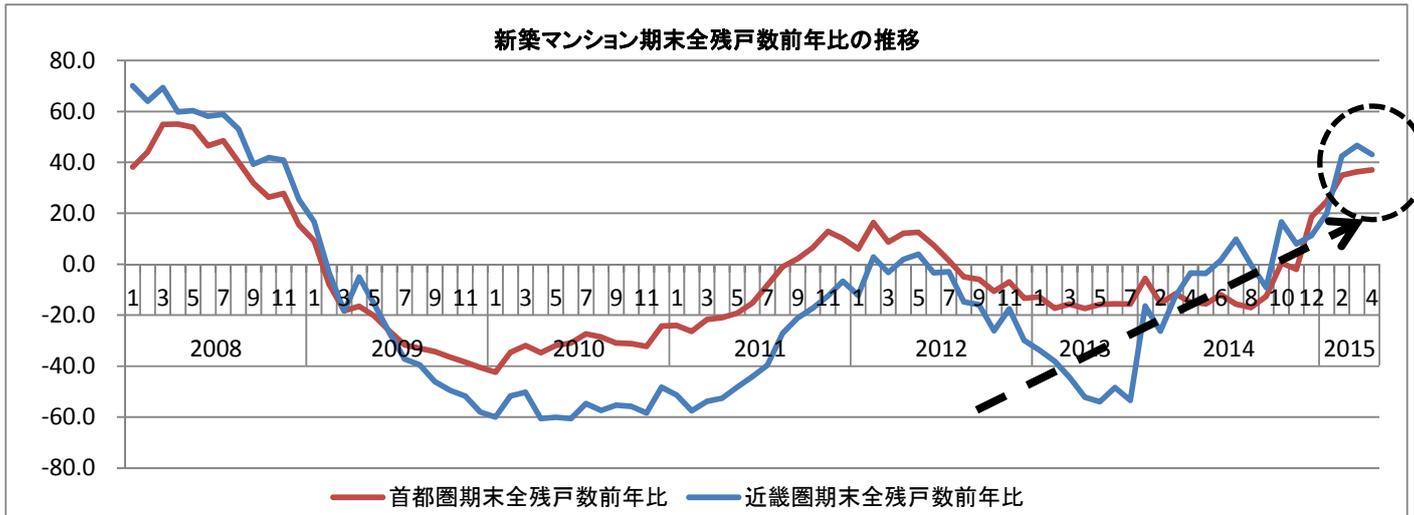


新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

- 4月の期末在庫数は首都圏は5ヶ月連続で前年を上回り、前年比+37.0%。
- 近畿圏は3ヶ月連続で前年を上回り、前年比+6.0%。

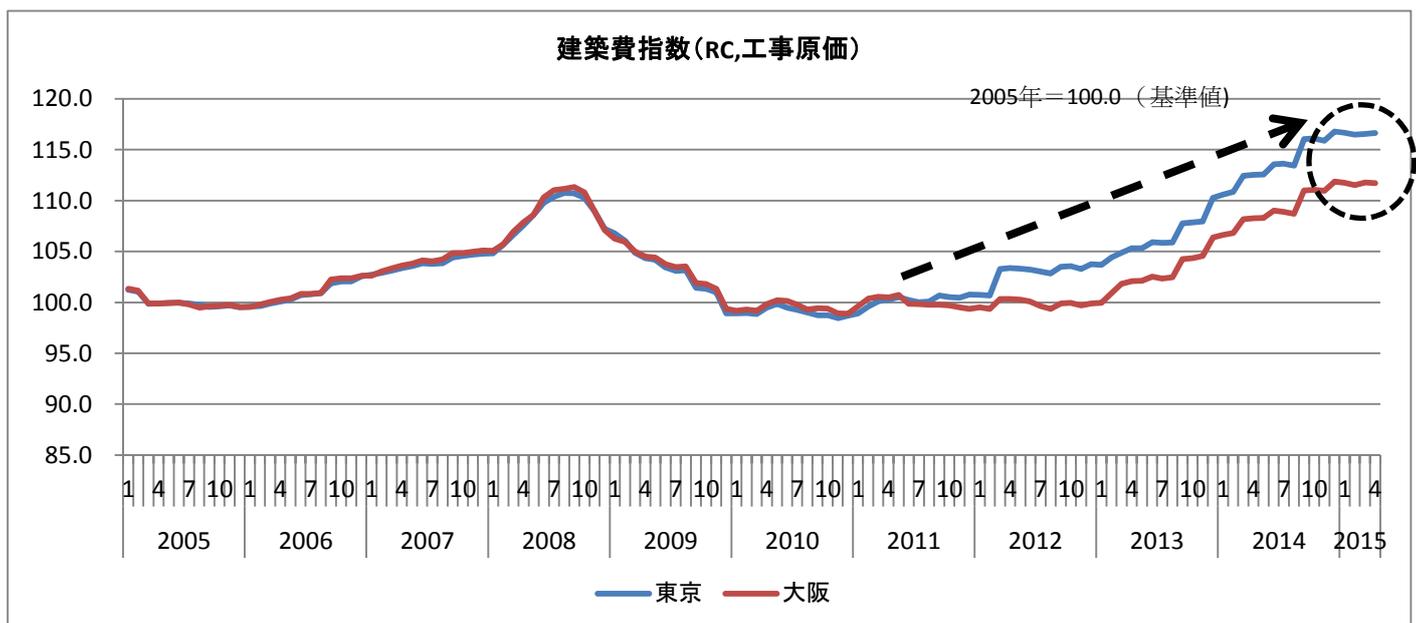
	2014												2015			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
首都圏残戸数前年比	-5.6	-15.3	-11.5	-14.9	-15.6	-11.9	-15.6	-17.0	-12.6	0.4	-2.0	18.7	24.6	35.0	36.3	37.0
近畿圏残戸数前年比	-10.8	-11.0	-1.0	11.4	12.0	13.5	25.4	16.9	3.5	16.2	9.9	-7.5	-4.8	7.4	10.3	6.0



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。
- 4月は前年比で東京は+4.1P(51ヶ月連続)、大阪は+3.5P(32ヶ月連続)上昇した。前月比では、東京は+0.1P、大阪は△0.1Pと頭打ちになってきた。



出典: (一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

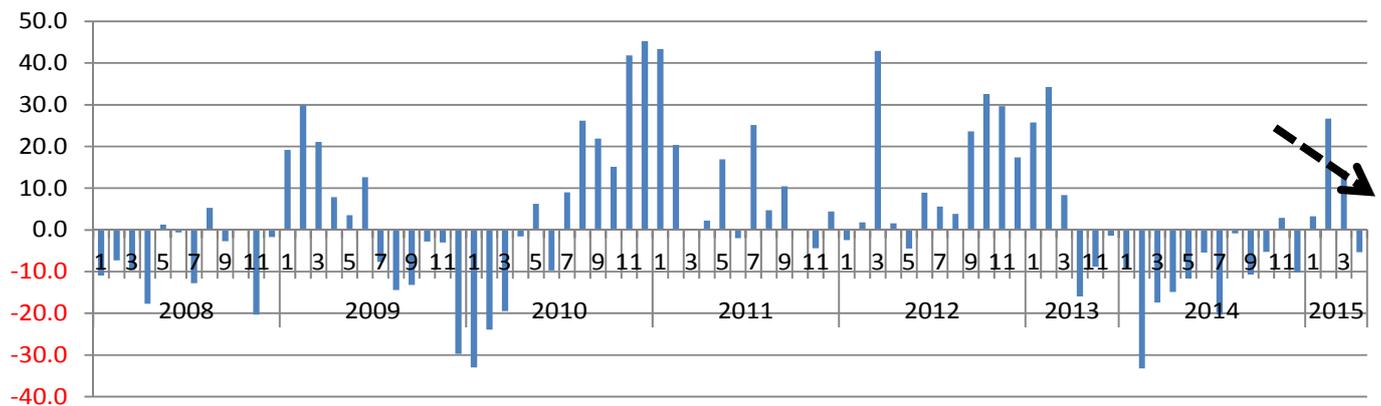
新築戸建の動向(首都圏)

■ 新規登録物件と成約物件の動向

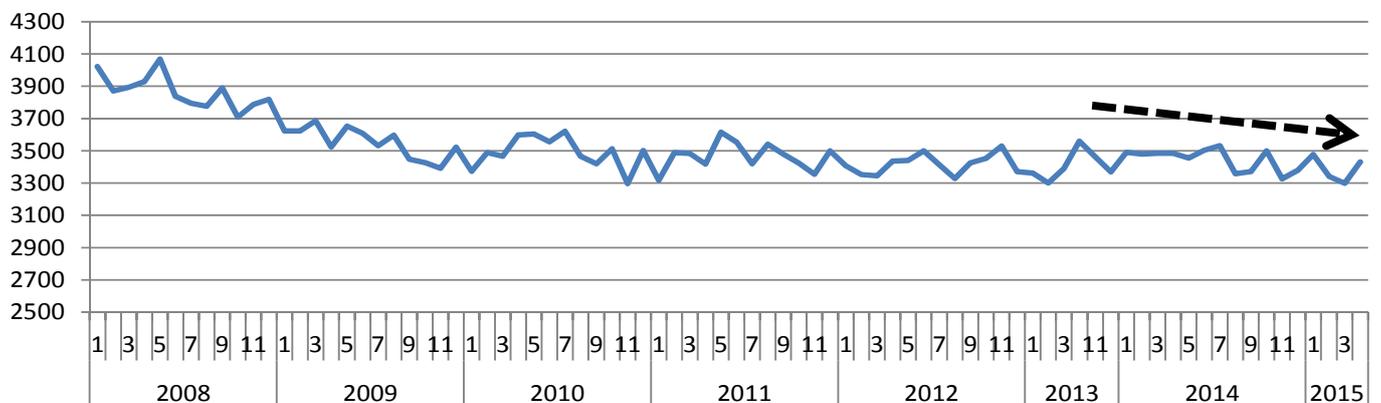
- 4月の成約件数は4ヶ月振りに前年を下回り、前年比 $\Delta 7.1\%$ 。
- 成約平均価格は4ヶ月連続で前年を下回り、前年比 $\Delta 1.5\%$ 。
- 在庫件数は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比 $\Delta 8.8\%$ 。

	2013			2014												2015			
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
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	-10.2	3.2	26.7	14.2	-5.4

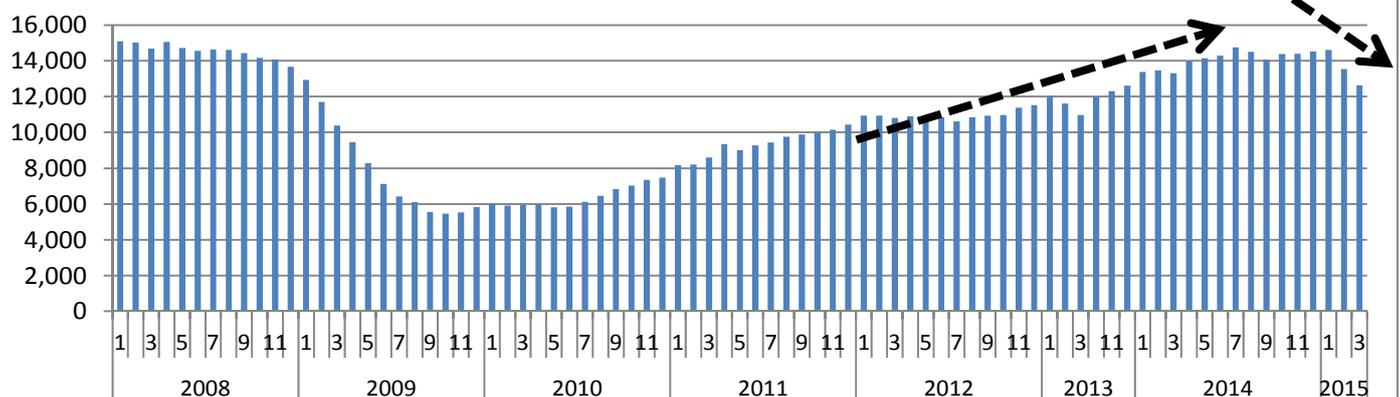
新築戸建成約件数前年比推移(首都圏)



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)



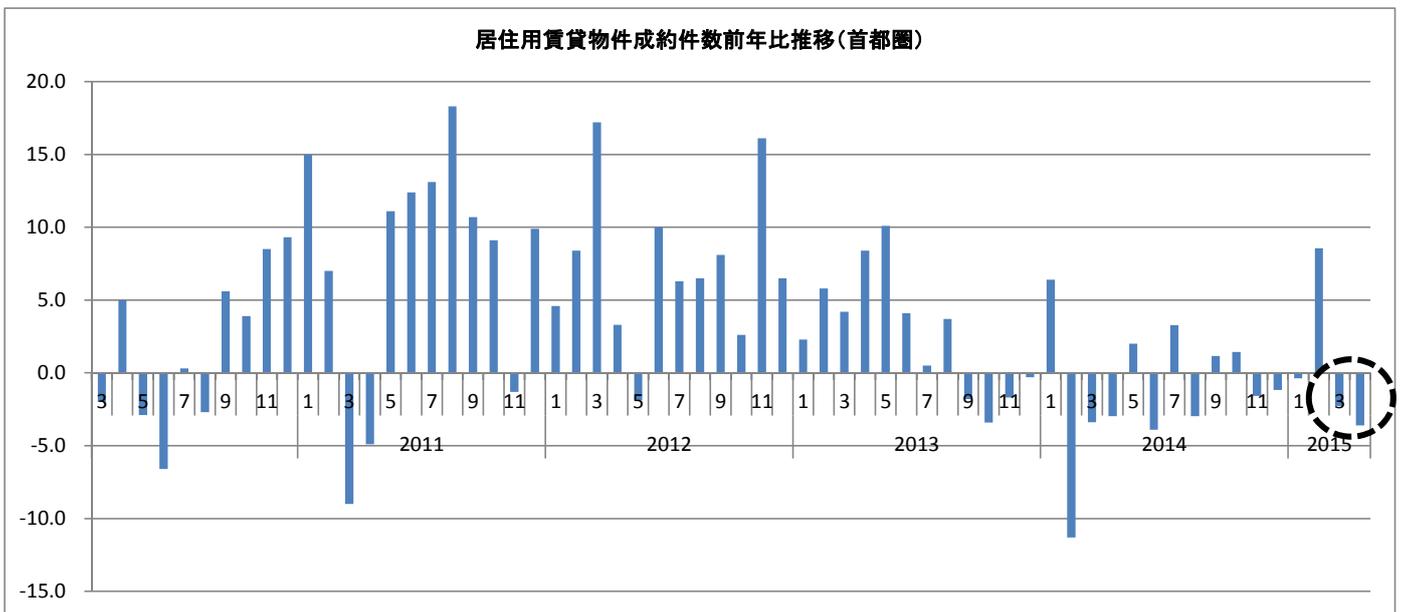
居住用賃貸の動向-1(件数推移)

■ 成約件数の動向(首都圏)

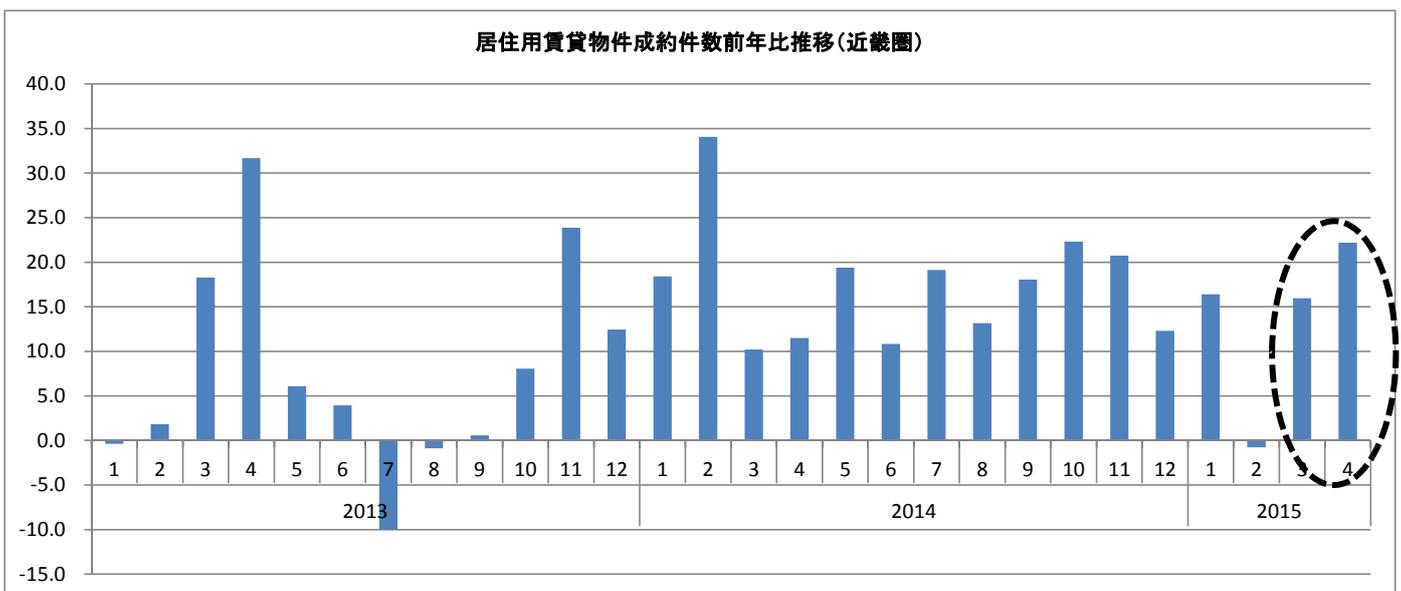
- 4月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△3.6%。

■ 成約件数の動向(近畿圏)

- 4月の近畿圏の成約件数は、2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+22.2%。



出典:アットホーム株式会社

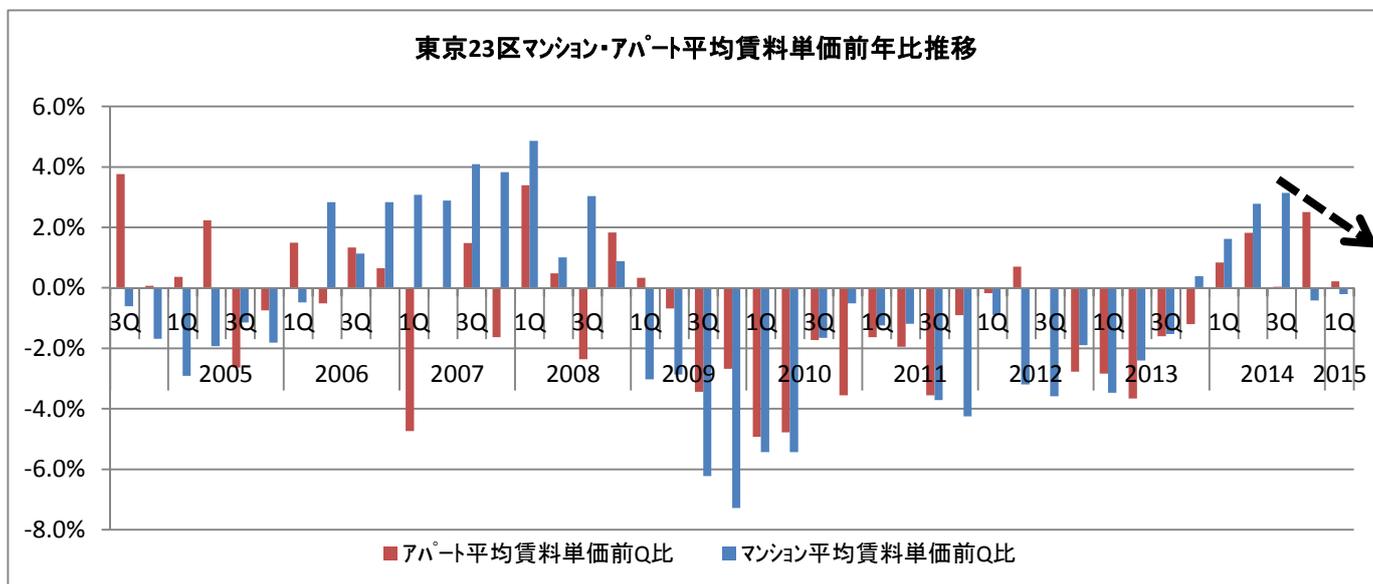


出典(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」大阪府、京都府、兵庫県のアパートマンションの合計数

■ <参考>レインズによる賃料及び成約件数推移(東京23区)

- 東京23区における四半期毎の賃料及び賃貸成約件数推移は以下のとおり

	2013	2014				2015
	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
マンション平均賃料単価前年比	0.4	1.6	2.8	3.1	-0.4	-0.2
アパート平均賃料単価前年比	-1.2	0.8	1.8	0.0	2.5	0.2
マンション成約件数前年比	5.3	0.4	-0.3	-8.8	-9.2	-4.9
アパート成約件数前年比	14.2	0.4	-11.0	-12.2	-13.1	-3.0



出典:(公社)東日本不動産流通機構「首都圏賃貸取引動向」

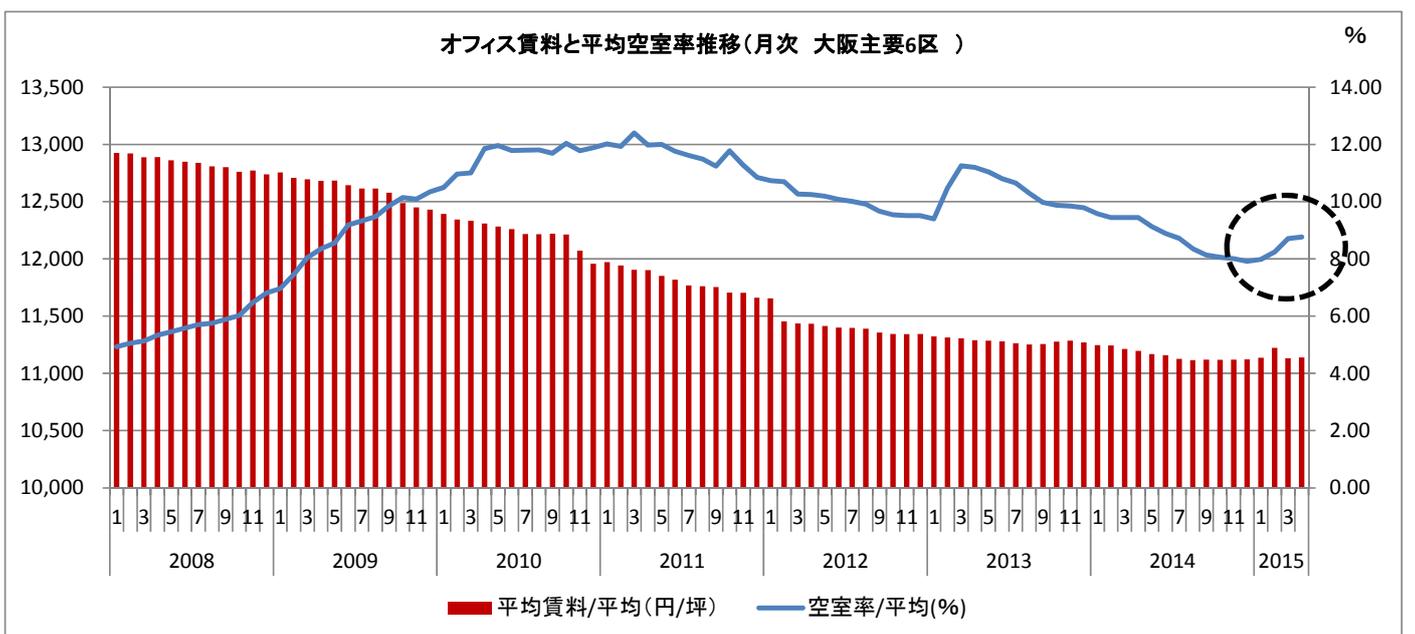
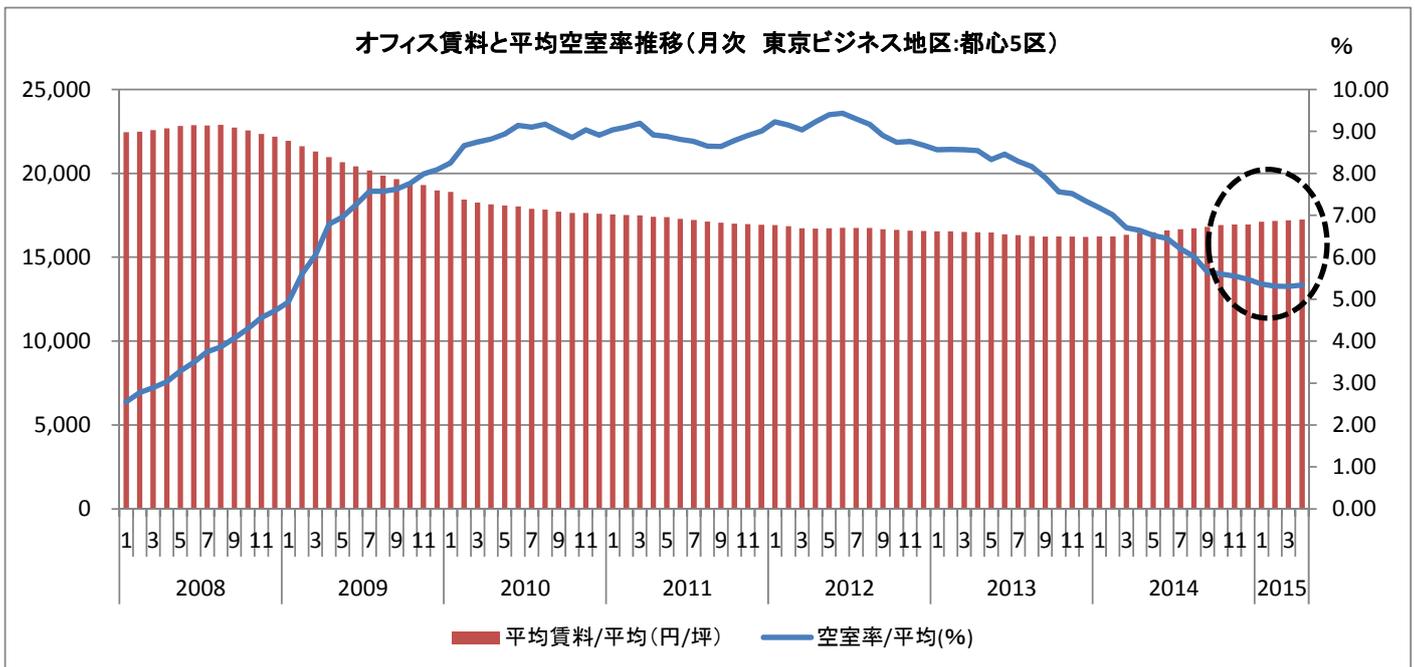
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

- 4月の都心5区のオフィス賃料は、12ヶ月連続で前年を上回り、前年比+4.9%。
- 空室率は、30か月連続して改善しており、前年比1.3p改善した。

■ 大阪主要6区

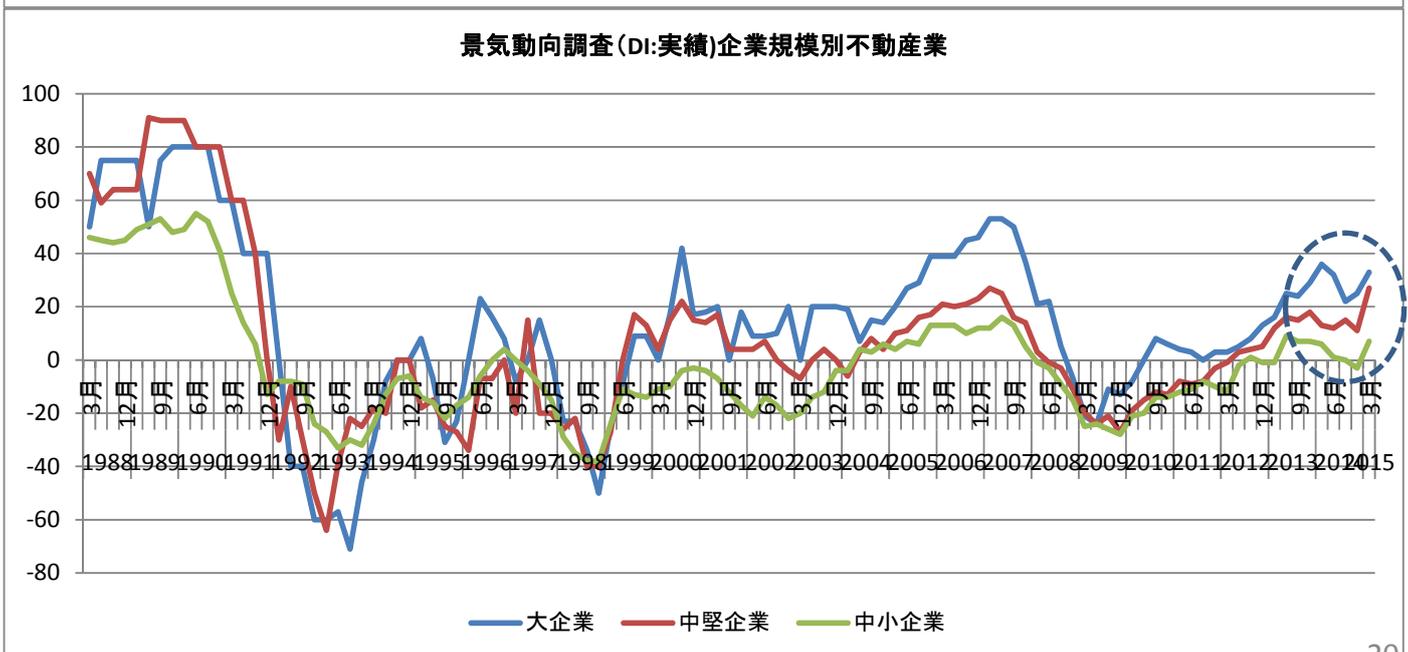
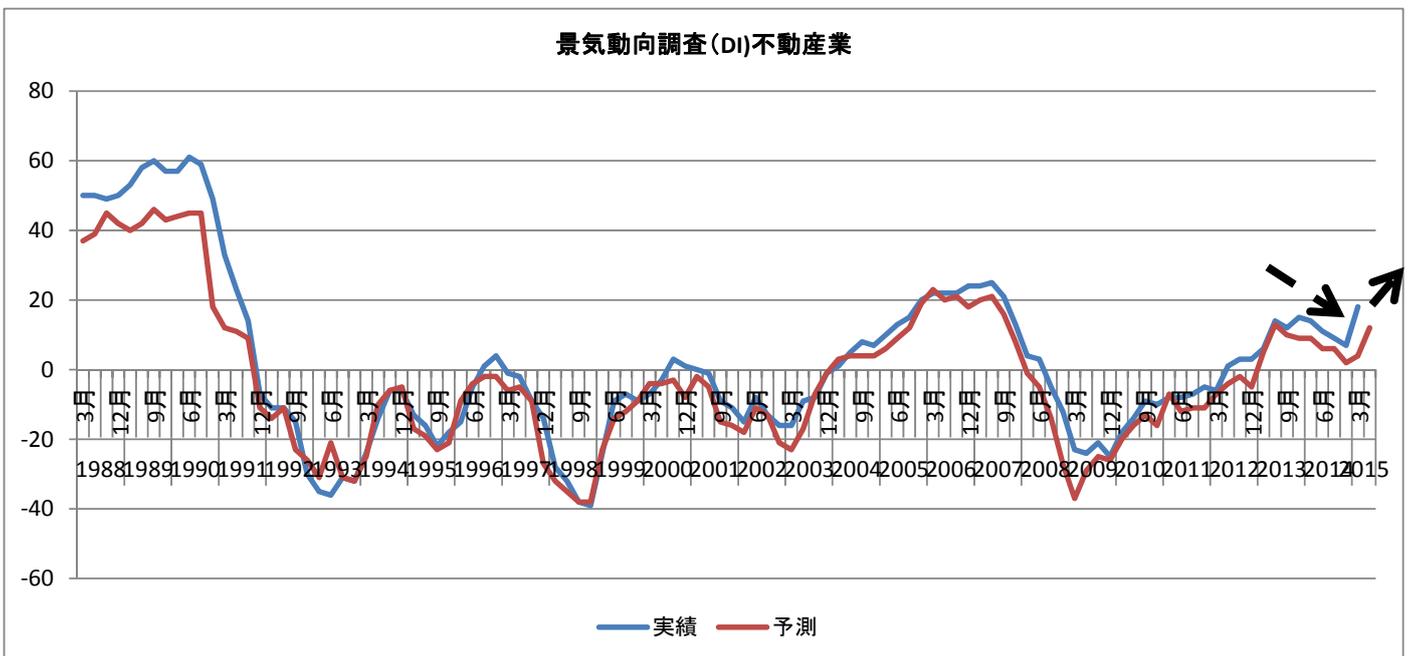
- 4月の大阪主要6区のオフィス賃料は、79ヶ月連続で前年を下回り、前年比△0.5%だった。
- 空室率は、14か月連続して改善しており、前年比0.7p改善した。



景気動向

■ 全体動向

- 不動産業の2015年第1四半期の景気動向指数(実績)は12期連続プラスで+18%p(全産業は7期連続プラス:+7%p)だった。また前期比も5期振りにプラスになった。しかし、第2四半期予測はマイナスで△3p。
- 不動産業企業規模別では、大企業は20期連続でプラスで+33%p(前期比+8p)、中堅企業は12期連続でプラスで+27%p(前期比+16p)、中小企業は7期連続でプラスで+75%p(前期比+10P)となった。
- しかし、第2四半期予測は、前期比で大企業は△4p、中堅企業が△6p、中小企業が△1pとなっている。



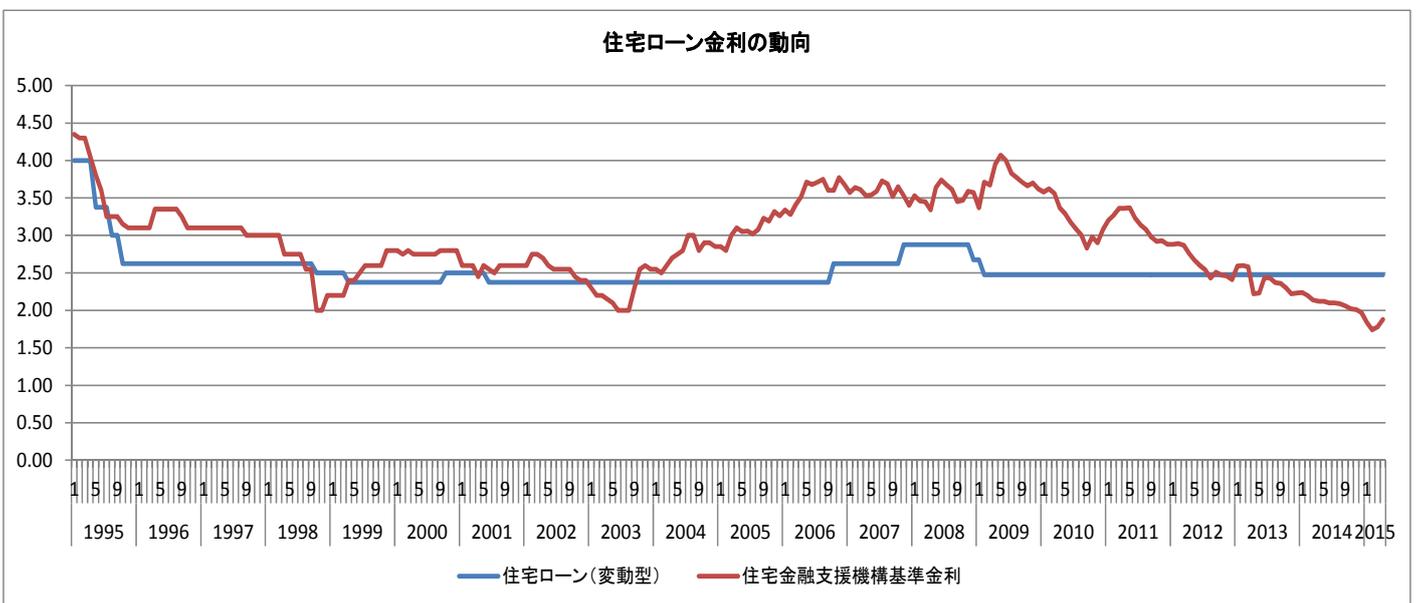
経済動向

■ 金利動向

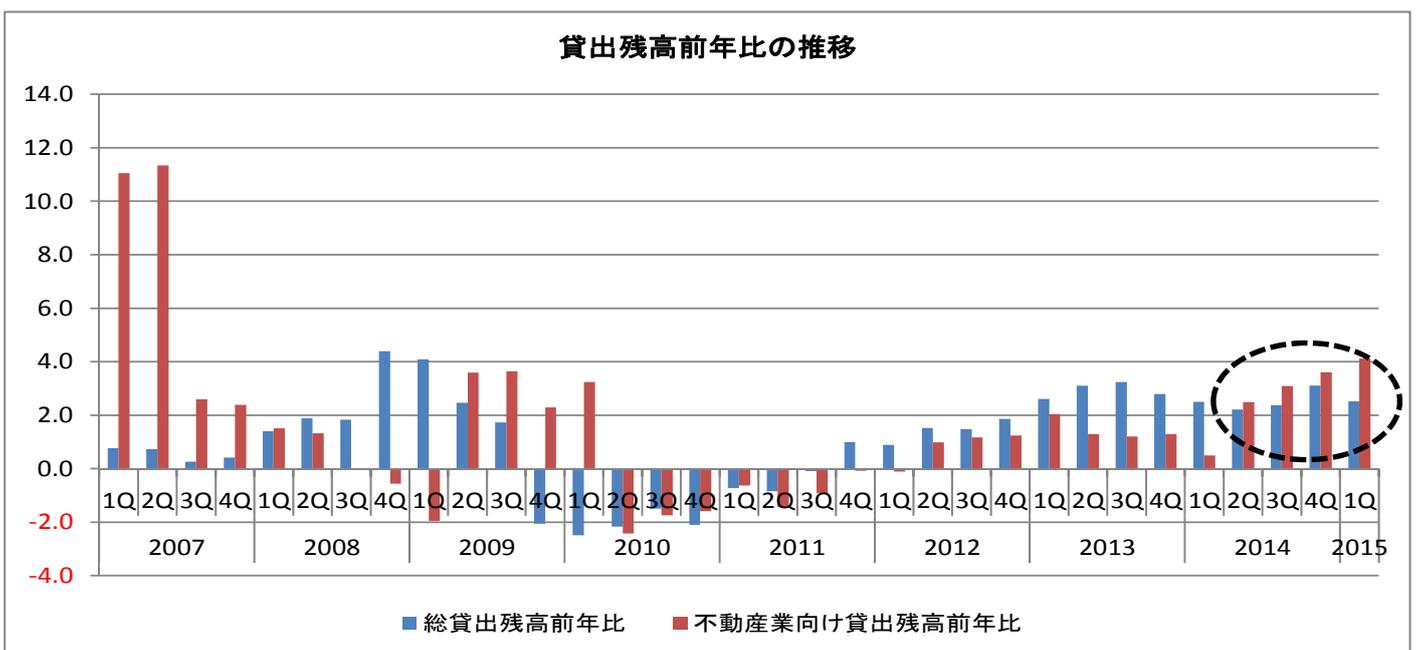
- 金利は引き続き低い水準にある。2015年5月1日時点の住宅金融支援機構基準金利は、1.88%で2011年12月より42ヶ月連続(月初数字)で前年を下回っている。

■ 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12期連続で前年比を上回り、2015年第1四半期は前年比+4.1%だった(総貸出残高は+2.5%)。2014年第2四半期より4期連続で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

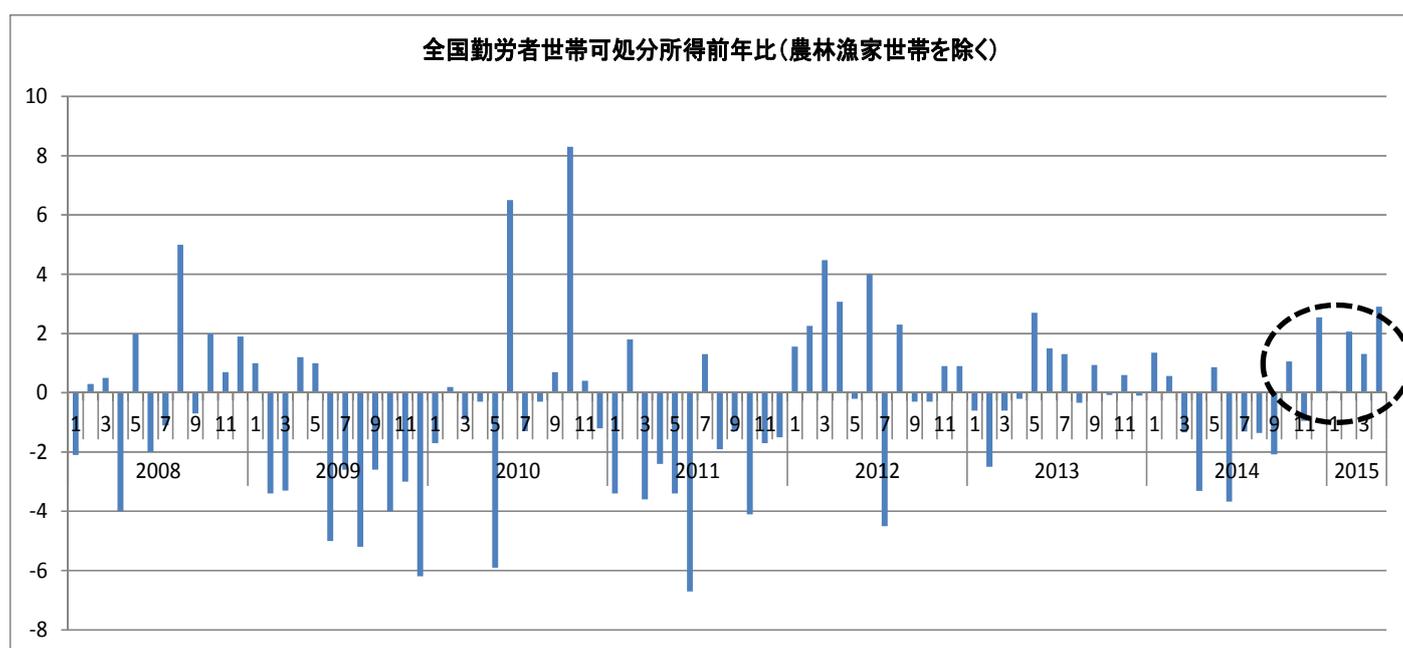
- 国内総生産(GDP)は2四半期連続で前年を上回り、2015年第1四半期は+0.6%だった(一次速報値)。

■ 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、4月は5ヶ月連続で前年を上回り+2.9%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(2015年4月の値ベース)

① プラスの指標

1. 中古マンション

- 引き続き平均坪単価は上昇基調
 - 平均単価は首都圏28ヶ月、近畿27ヶ月連続前年比上昇
 - 新規登録件数も上昇基調(首都圏は4ヵ月連続増)
- ※ 都心中心に過熱感もあり、価格の動向には注意が必要

2. 賃料

- 首都圏中古マンション賃料指数は22ヶ月連続前年比上昇
 - 但し、上昇ベースは鈍り、6ヵ月連続前月比横ばいで推移

3. オフィス

- 賃料(東京)、空室率は引き続き改善基調
 - 空室率は都心5区30ヶ月、大阪6区が14ヶ月連続前年比改善

4. 金融

- 住宅ローン金利は引き続き低位安定
- 金融機関の不動産貸出残高が4四半期連続で総貸出残高の伸び率を上回る

5. 経済

- 勤労世帯可処分所得も4ヶ月連続で前年比上昇
- GDPが2四半期連続で上昇

② 微妙

1. 新設着工戸数

- 3月に13ヶ月振りに前年を上回った後、4月も落ち込まず前年比上昇
- 特に、地方圏が14ヵ月振りに前年を上回った

2. 新築戸建て

- 首都圏の3月は、成約件数が3ヶ月連続で増加したが、4月は前年を割った
- しかし、在庫件数は引き続き減少し、新規登録物件数も引き続き減少。供給調整がされている様子。

3. 土地

- 所有権移転登記件数は全ての地域で前年比増加
- 価格は住宅地でも上昇(戸建はマイナス)

4. 業況DI

- 不動産業全体及び大企業、中堅企業、中小企業とも第1四半期の実績はプラスに転じた。
- しかし、第2四半期への予測はいずれもマイナス。

③ マイナスの指標

1. 新築マンション

- 在庫数が、首都圏は5ヶ月連続で前年を上回り+37%、近畿圏も3ヶ月連続で前年を上回り+6%

2. 建築費

- 引き続き前年比は上昇するが、前月比で見ると頭打ちになってきた