

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10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。また、本稿で述べられた意見・見解は執筆者個人に属するものであり、弊会の意見・見解を代表する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9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	97,568	7.7	2015年8月値
	首都圏		358,526	△ 3.5	28,064	13.9		
	近畿圏		163,644	△ 0.6	12,419	8.3		
	その他		734,579	△ 1.4	57,085	4.8		
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			105.7	3.1	2015年7月速報値
			住宅地			100.5	3.3	
			戸建			99.5	△ 0.1	
			マンション			121.4	6.9	
中古マンション	首都圏	新規登録件数		161,185	△ 1.5	15,644	13.4	
		成約件数		33,798	△ 7.2	2,772	△ 5.7	
		成約平均㎡単価		42.50	6.3	46.3	9.0	
		成約率		21%		18%		
	近畿圏	新規登録件数		47,257	△ 2.7	4,423	8.1	
		成約件数		16,339	△ 1.9	1,468	△ 1.1	
		成約平均㎡単価		26.02	3.4	28.1	4.9	
		成約率		35%		33%		
中古戸建	首都圏	新規登録件数		146,093	9.0	5,589	△ 1.1	
		成約件数		15,780	△ 9.6	958	△ 0.8	
		成約平均価格		3,070	0.1	3,188	7.0	
		成約率		11%		17%		
	近畿圏	新規登録件数		59,440	5.4	4,936	△ 6.7	
		成約件数		11,673	△ 1.0	1,072	13.0	
		成約平均価格		1,996	△ 1.2	1,988	0.6	
		成約率		20%		22%		
新設着工戸数	全国	戸数		892,261	△ 9.0	77,872	2.6	
	首都圏		311,512	△ 6.6	25,366	△ 2.1		
	大阪圏		116,450	△ 6.0	9,881	△ 1.4		
	名古屋圏		65,746	△ 12.6	6,568	11.0		
	その他		398,553	△ 10.8	36,057	6.0		
	全国	戸数	持家	285,270	△ 19.6	25,219	2.4	
			貸家	362,191	1.7	34,092	13.3	
			分譲住宅	237,428	△ 10.0	18,239	△ 10.1	
新築マンション	首都圏	供給戸数		44,913	△ 20.5	2,430	△ 27.2	
		分譲平均㎡単価		71.10	2.0	76.10	14.4	
		契約率		78%		66%		
		期末全残戸数		6,042	18.7	4,959	41.5	
	近畿圏	供給戸数		18,806	△ 23.8	1,798	△ 1.7	
		分譲平均㎡単価		52.80	5.4	55.70	4.7	
		契約率		74%		68%		
		期末全残戸数		2,094	△ 7.5	1,983	△ 5.1	
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		114	7.0	P 116.7	0.7	
	近畿圏		109	6.2	P 112.0	1.0		
新築戸建	首都圏	新規登録件数		81,806	17.8	5,662	△ 15.0	
		成約件数		4,572	△ 12.1	412	△ 4.4	
		成約平均価格		3,447	0.9	3,440	2.0	
		成約率		6%		7%		
		在庫件数		14,515	15.2	11,779	△ 16.2	
居住用賃貸	首都圏	成約件数		250,174	△ 1.6	18,907	△ 3.0	
	近畿圏	成約件数		67,266	15.8	6,124	7.7	
	首都圏	賃料指数	中古マンション			108.2	0.7	
	全国	消費者物価指数	家賃			98.3	△ 0.2	
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料		16,953	4.6	17,594	4.7	
		空室率		5.47%	△ 1.9	4.53%	△ 1.1	
	大阪主要6区	平均賃料		11,122	△ 1.3	11,135	0.1	
		空室率		7.92%	△ 1.9	8.12%	△ 0.0	
景気動向調査	全産業	%ポイント				8	1	2015年第3四半期の 実績値DI
			不動産業			21	1	
	不動産業	%ポイント	大企業			38	3	
			中堅企業			29	2	
		中小企業			10	△ 1		

目次

■ 目次

- 売買①土地取引の動向-1(件数推移) …4P
 - (参)平成27年都道府県地価調査の結果 …5P
 - (参)レイズによる土地取引件数の推移(首都圏・近畿圏) …6P
- 売買②中古マンションの動向-1(首都圏) …7P
 - (参)中古マンションの在庫について(首都圏) …8P
 - 中古マンションの動向-2(近畿圏) …9P
- 売買③中古戸建の動向-1(首都圏) …10P
 - 中古戸建の動向-2(近畿圏) …11P
- 新設着工戸数の動向-1(地域別) …12P
 - 2(種別) …13P
- 新築マンションの動向-1(供給戸数と平均坪単価) …14P
 - 2(建築費と期末在庫数) …15P
- 新築戸建の動向(首都圏) …16P
- 居住用賃貸の動向-1(件数推移) …17P
 - 2(賃料推移) …18P
 - (参)レイズによる賃料及び成約件数推移(東京23区) …19P
- オフィス賃貸の動向 …20P
- 景気動向 …21P
- 経済動向 …22P
- コメント …24P

売買 ① 土地取引の動向

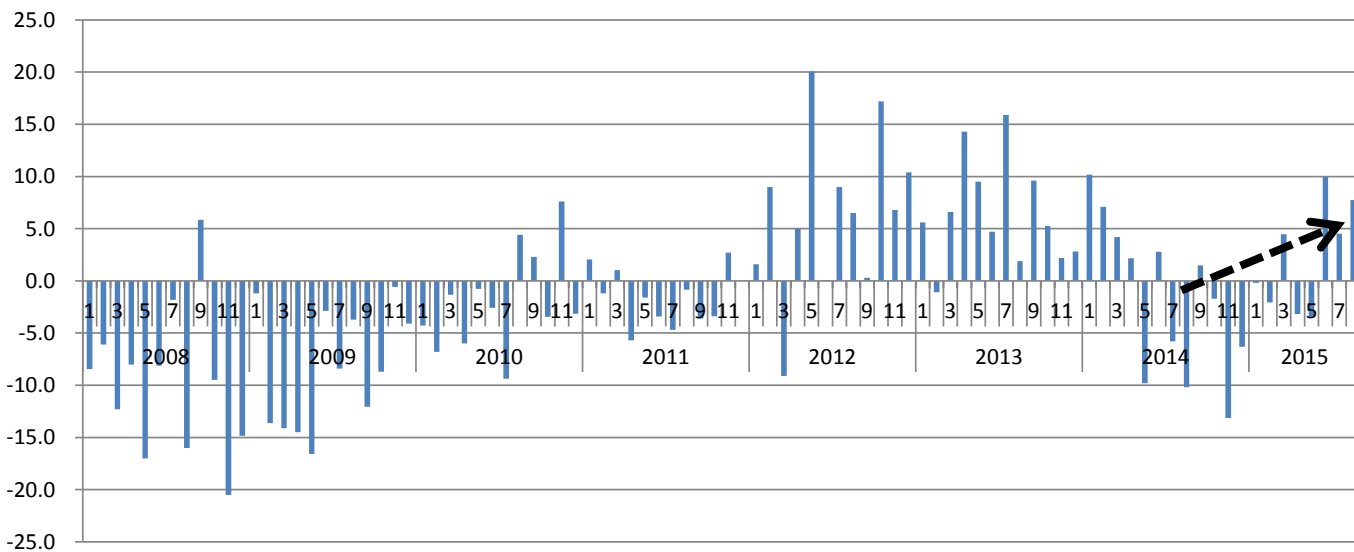
■ 件数推移

- 全国の8月の売買による土地所有権移転登記件数は、3ヶ月連続で前年を上回り、+7.7%だった。首都圏は前年比+13.9%で3ヶ月連続でプラス、近畿圏は+8.3%で3ヶ月連続でプラス、その他地域も+4.8%で3ヶ月連続でプラスだった。

■ 価格推移

- 全国住宅地の価格指数[速報値]7月は、住宅総合が前年比+3.1%(8ヶ月連続で増)、住宅地は同+3.3%(3ヶ月振り増)、戸建住宅は同△0.1%(2ヶ月連続減)、マンションは同+6.9%(29ヶ月連続増)。

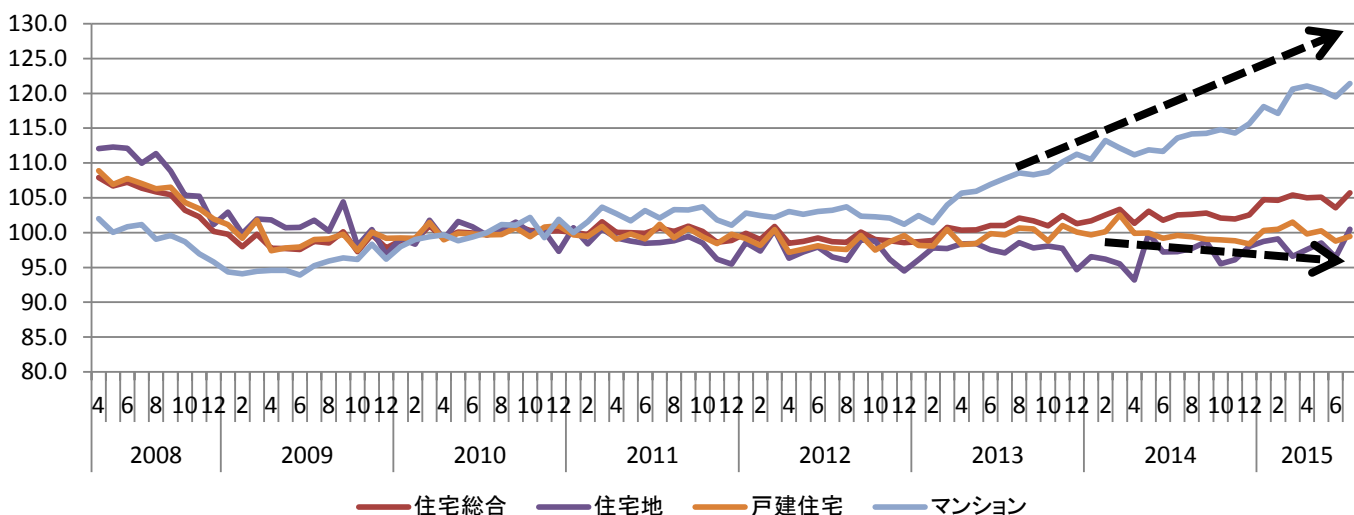
売買による土地所有権移転登記件数前年比(全国)



出典:法務省「法務統計月報」

不動産価格指数/速報値(全国:住宅)

2008年平均=100.0(基準値)



出典:国交省「土地総合情報ライブラリー」

■ <参考>平成27年都道府県地価調査の結果

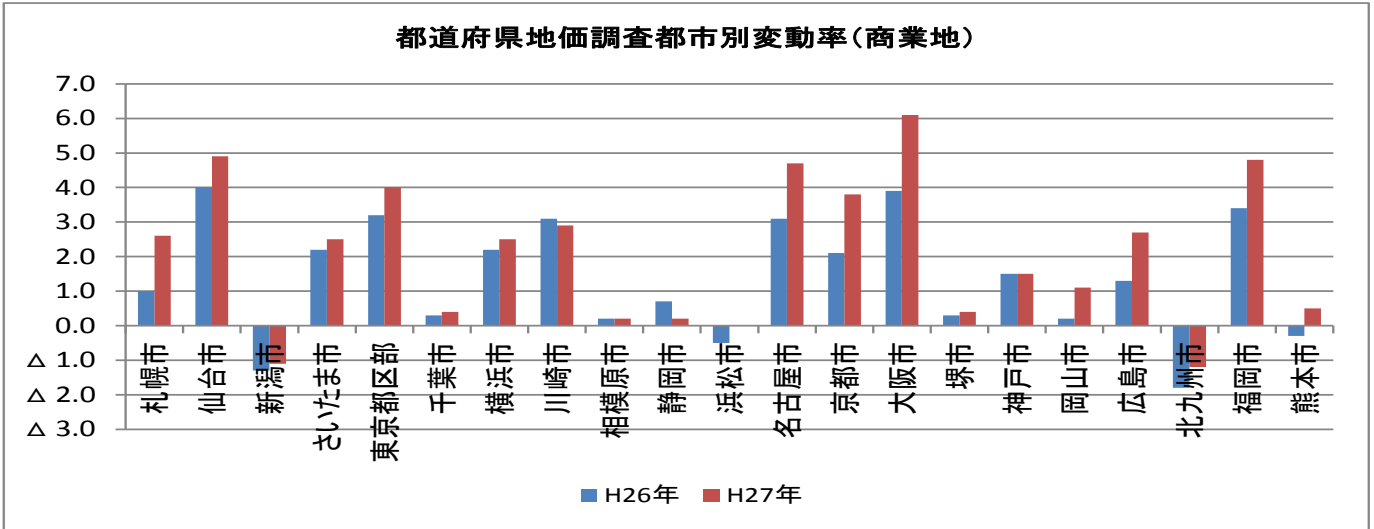
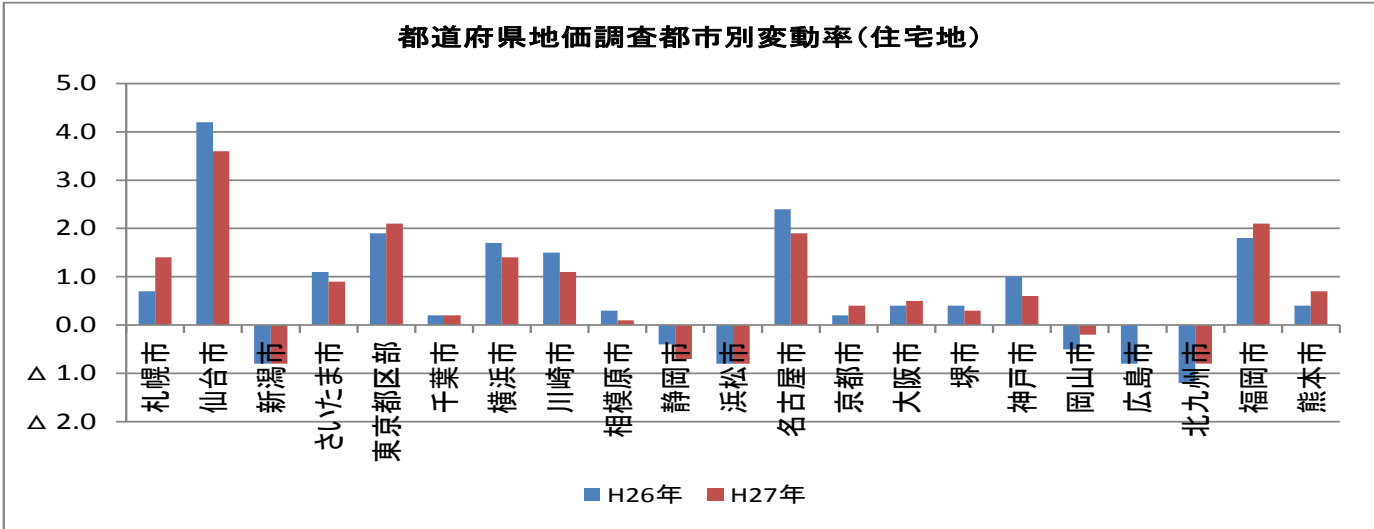
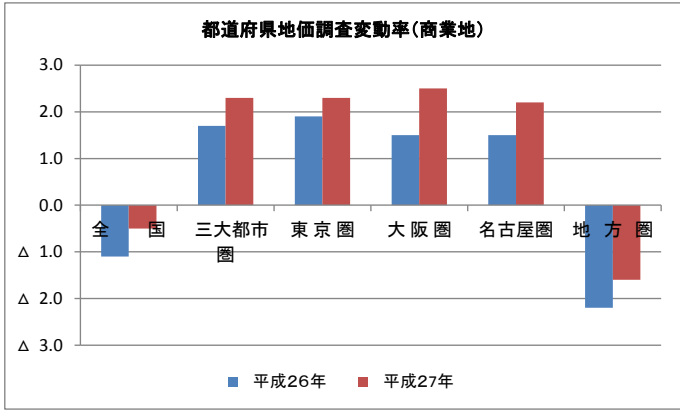
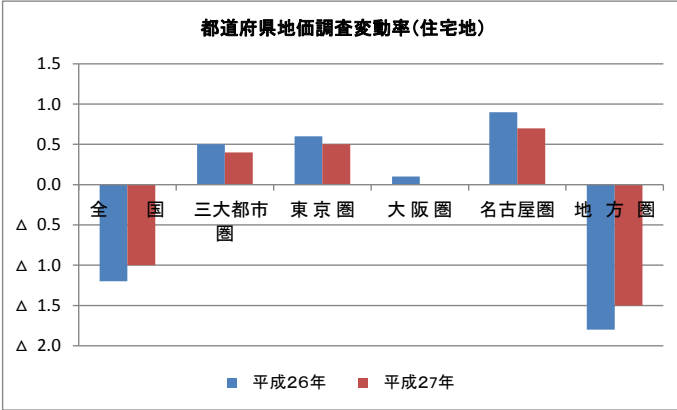
- 全国では下落率が減少したものの、地域間格差が鮮明になる。

住宅地変動率ランキング(地方圏)

順位	基準地番号	都道府県	変動率
1	金沢市本町2丁目	石川県	16.8
2	いわき市泉ヶ丘1丁目	福島県	15.3
3	いわき市泉もえぎ台1丁目	福島県	15.2
4	いわき市中央台鹿島1丁目	福島県	13.5
5	いわき市明治団地	福島県	12.8

商業地変動率ランキング(地方圏)

順位	基準地番号	都道府県	変動率
1	金沢市広岡1丁目112番外	石川県	25.4
2	金沢市此花町351番外	石川県	20.0
3	福岡市博多区博多駅前4丁目1	福岡県	19.2
4	広島市中区本通5番8外	広島県	15.6
5	岡山市北区錦町6番101外	岡山県	14.6

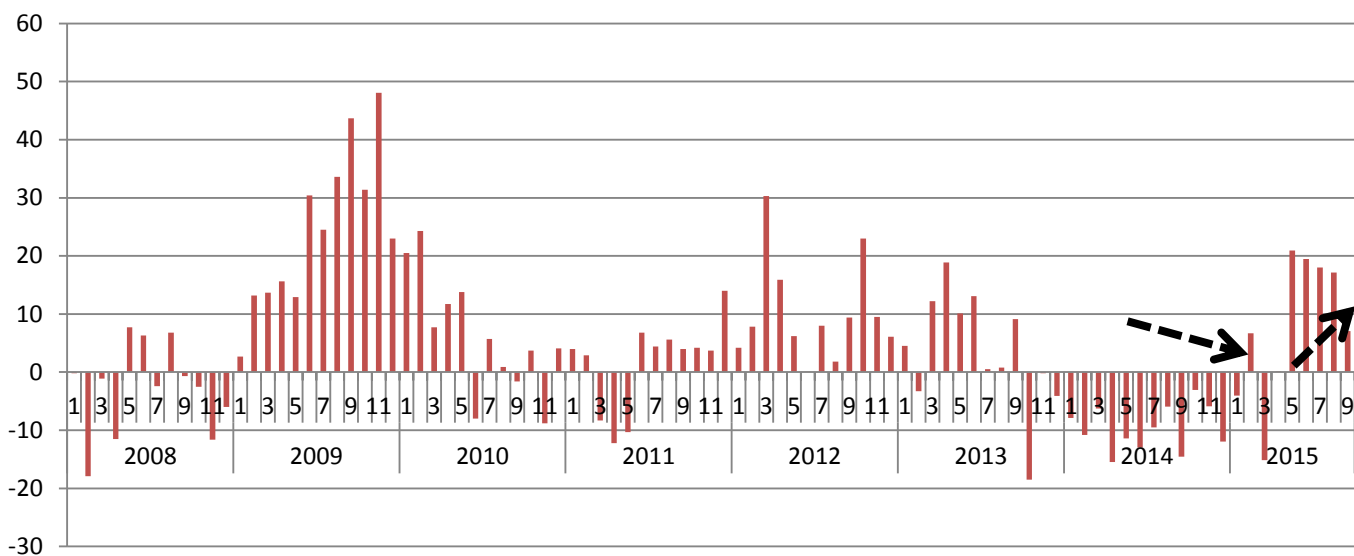


■ <参考>レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 2014年7月から2015年9月までの土地(100㎡~200㎡)の成約件数の推移は以下の通り。

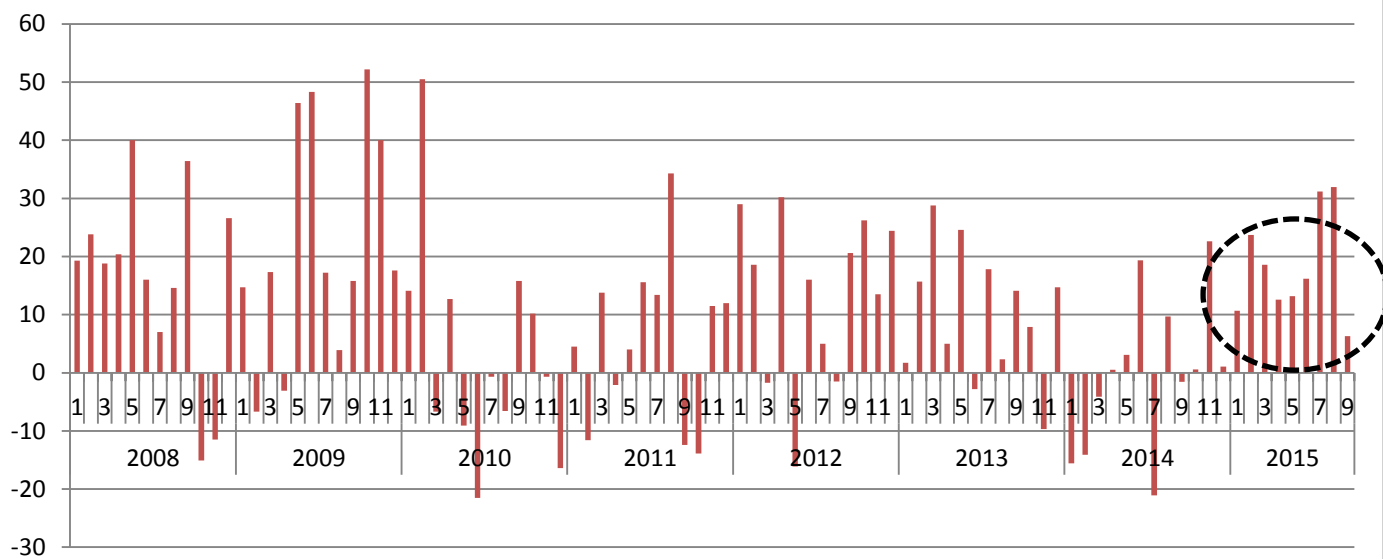
	2014						2015								
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
首都圏成約件数前年比	-9.5	-6.0	-14.6	-3.0	-5.9	-12.0	-4.0	6.7	-15.1	0.1	20.9	19.5	18.0	17.1	7.1
近畿圏成約件数前年比	-21.1	9.7	-1.5	0.6	22.6	1.1	10.7	23.7	18.6	12.6	13.2	16.2	31.2	32.0	6.3

土地成約件数前年比推移(首都圏)



出典：(公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」

土地成約件数前年比推移(近畿圏)



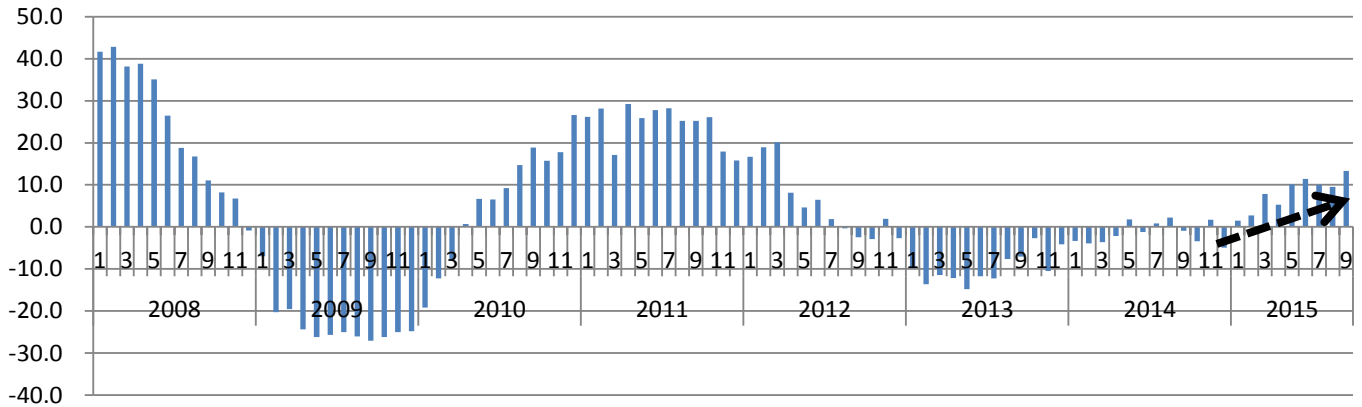
出典：(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

売買 ② 中古マンションの動向-1 (首都圏)

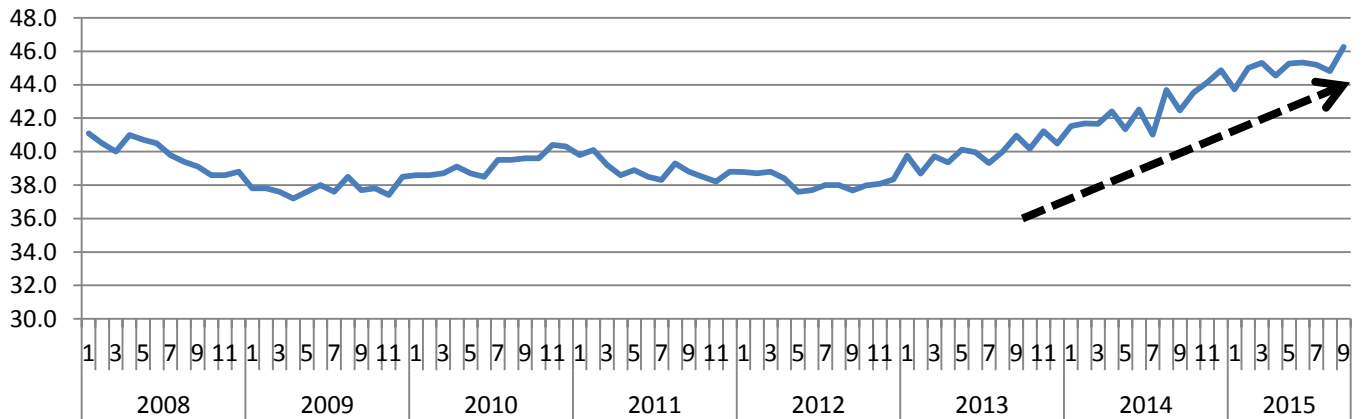
- 9月の新規登録件数は9ヶ月連続で前年を上回り前年比+13.4%。
- 成約件数は6ヶ月振りに前年を下回り、前年比△5.7%。
- 成約平均㎡単価は33ヶ月連続で前年を上回り、前年比+9.0%。

	2014						2015								
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
成約件数前年比	-14.6	-5.9	-5.9	-13.4	-9.3	-13.9	-9.2	-0.6	-6.7	0.8	14.0	10.7	10.9	14.0	-5.7
成約単価前年比	4.3	9.2	3.7	8.3	7.1	10.8	5.3	8.0	8.8	5.1	9.5	6.6	10.2	2.6	9.0

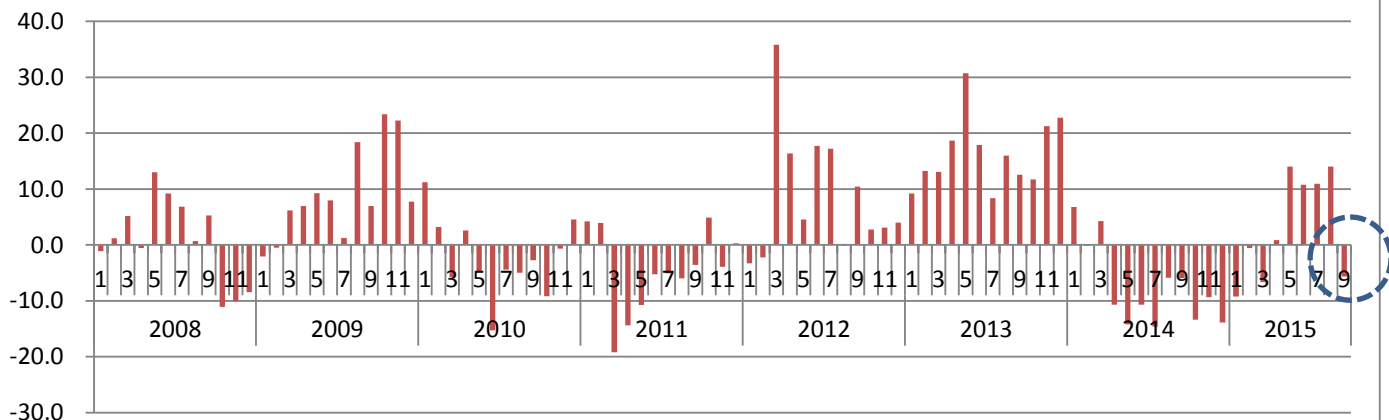
中古マンション新規登録件数前年比推移(首都圏)



中古マンション成約平均㎡単価推移(首都圏)



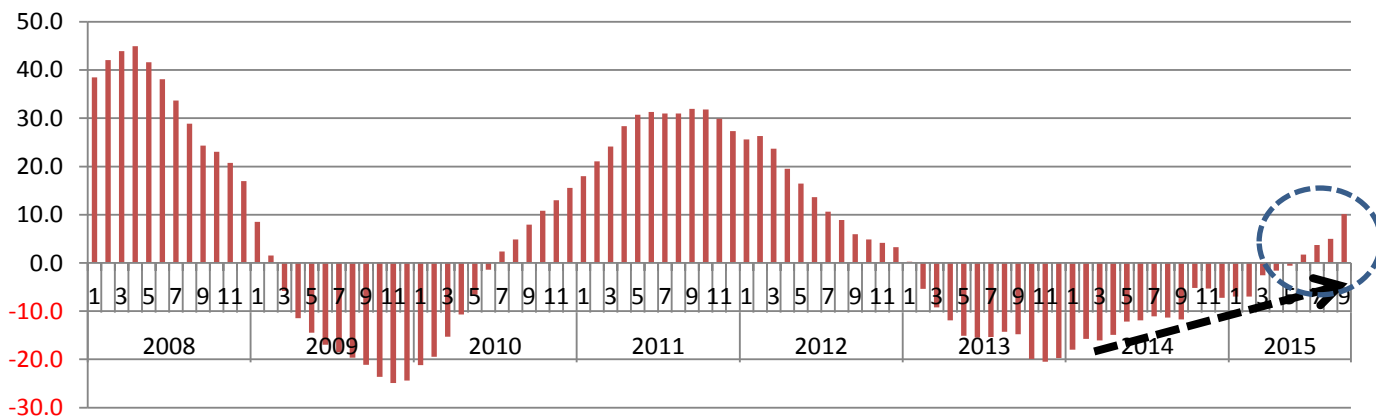
中古マンション成約件数前年比推移(首都圏)



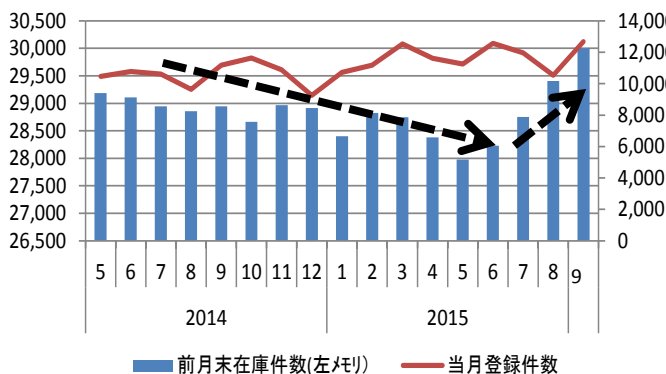
■ <参考> 首都圏中古マンション在庫数について

- 6月在庫数は29ヶ月振りに前年比プラスになってから4ヶ月連続増加。
- 在庫数の中身を見てみると、
 - 取引態様別にみると、売主物件の在庫は高水準(媒介物件も急増)。
 - 価格帯で見ると、高額帯の在庫が増えている。

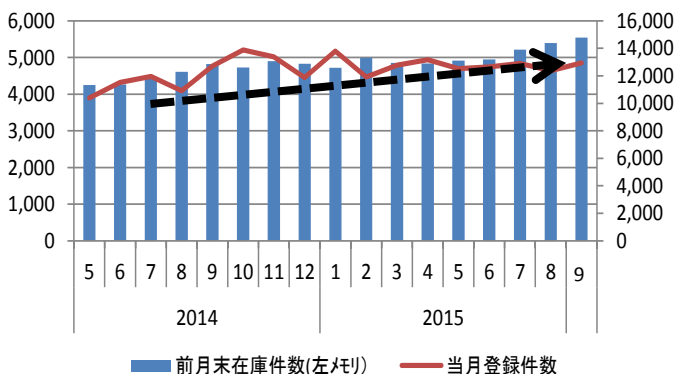
中古マンション在庫件数前年比推移(首都圏)



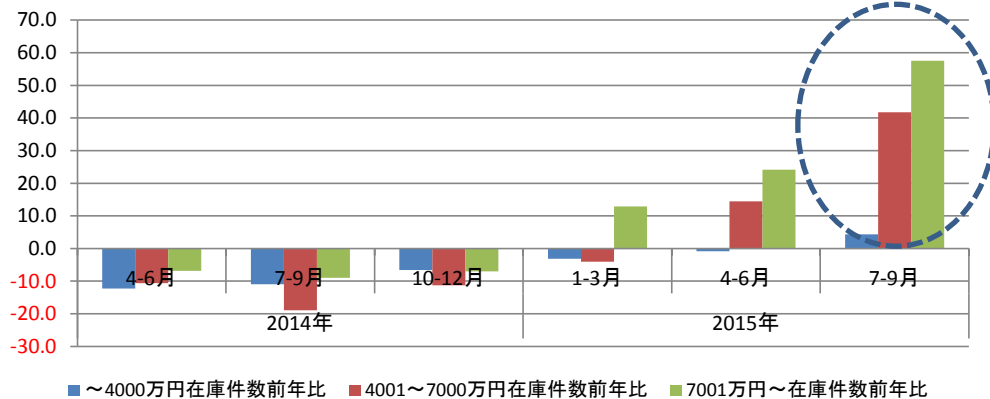
首都圏媒介物件前月末在庫件数及び当月登録物件数推移



首都圏売主物件前月末在庫件数及び当月登録物件数推移



価格帯別在庫件数前期比推移



■ 前月末在庫前年比

	2015	
	5月	9月
媒介物件	-4.1	3.6
売主物件	15.7	14.9

■ 価格帯別前期比

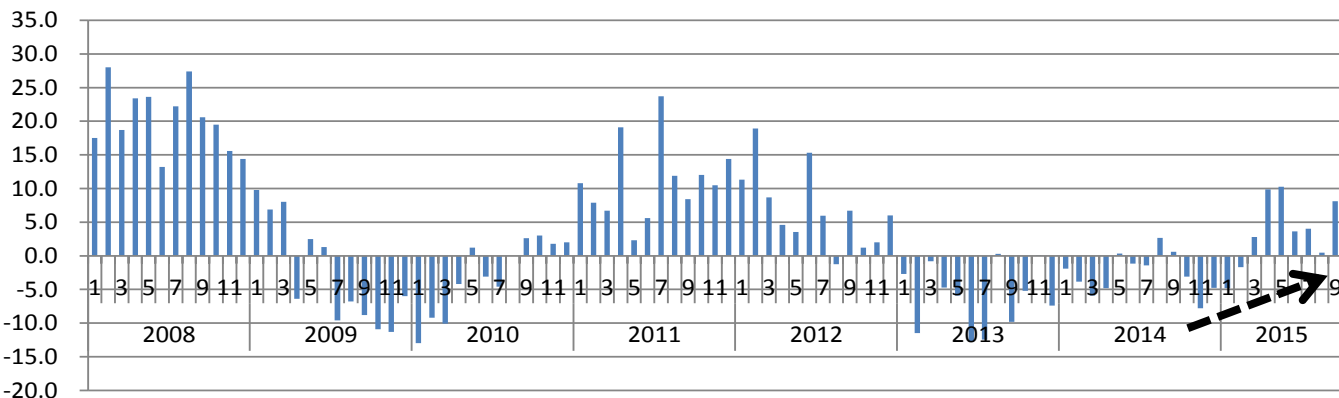
	2015	
	1-3月	7-9月
~4000万円	-3.1	4.4
4001~7000万円	-4.0	41.7
7001万円~	12.9	57.5

中古マンションの動向-2（近畿圏）

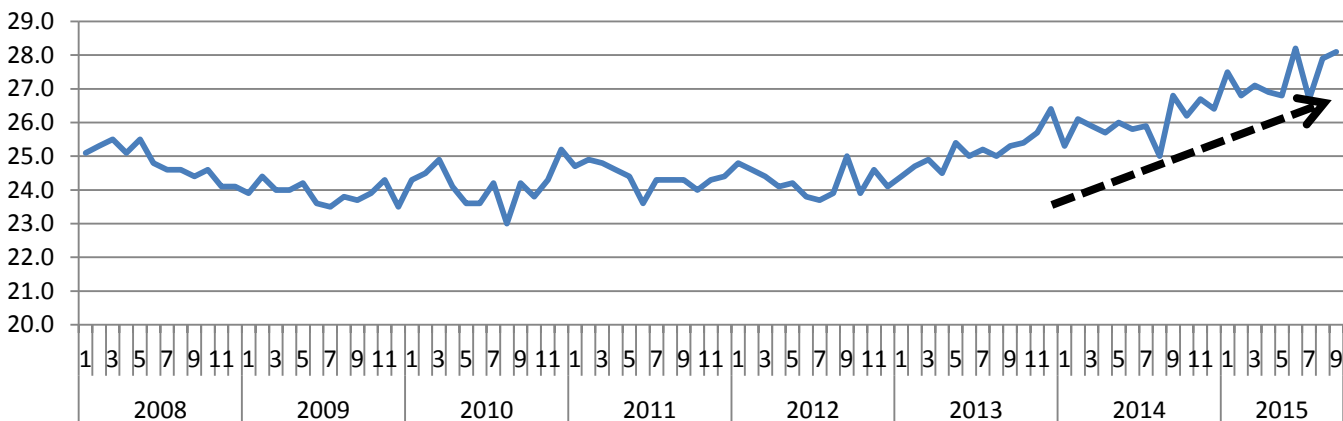
- 9月の新規登録件数は7ヶ月連続で前年を上回り、前年比+8.1%。
- 成約件数は6カ月振りに前年を下回り、△1.1%。
- 成約平均㎡単価は32ヶ月連続で前年を上回り、前年比+4.9%。

	2014					2015								
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
成約件数前年比	4.7	10.2	-6.0	-10.0	-1.3	7.6	2.8	-6.4	0.6	21.0	14.3	9.0	11.7	-1.1
成約単価前年比	0.0	5.9	3.1	3.9	0.0	8.7	2.7	4.6	4.7	3.1	9.3	3.1	11.6	4.9

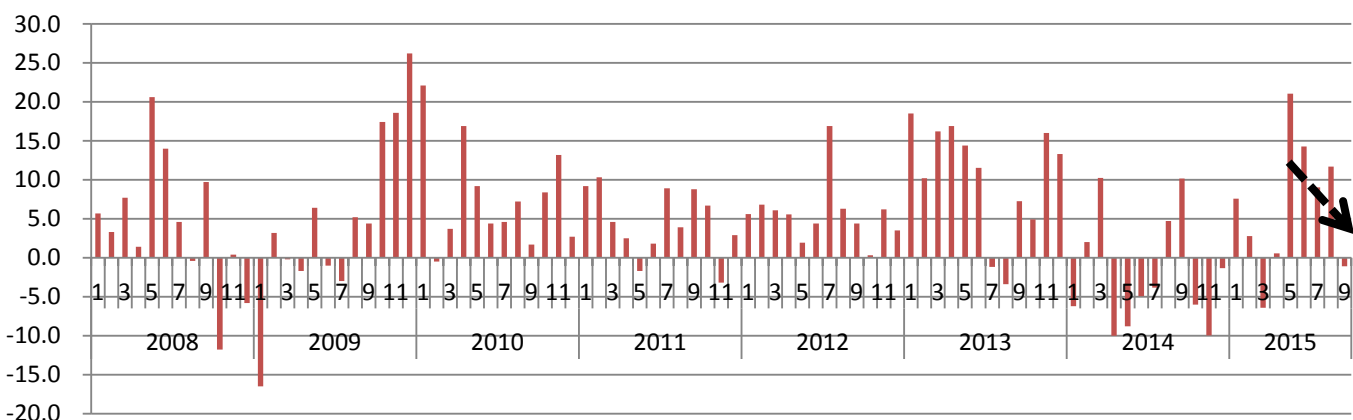
中古マンション新規登録件数前年比推移(近畿圏)



中古マンション成約平均㎡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)

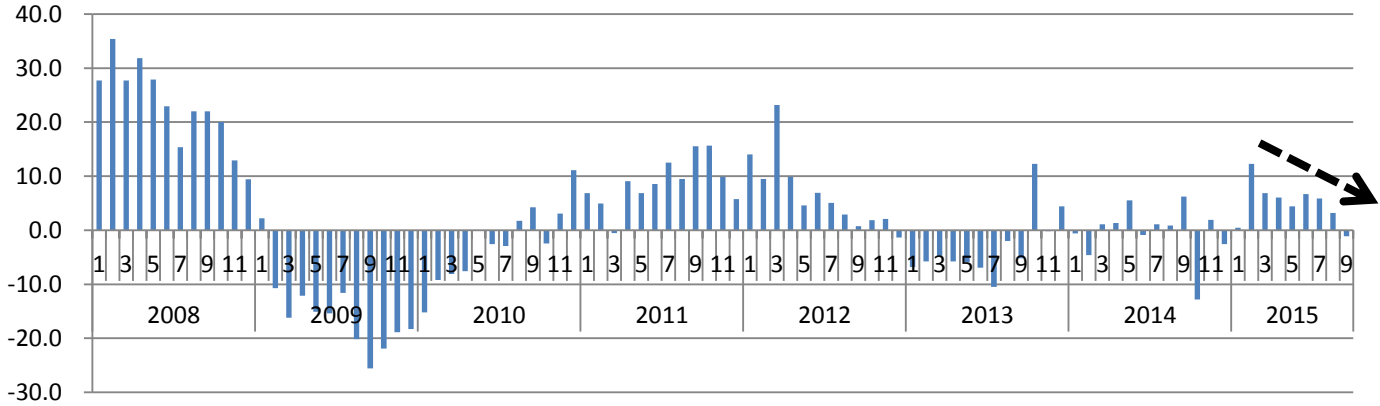


売買 ③ 中古戸建の動向-1 (首都圏)

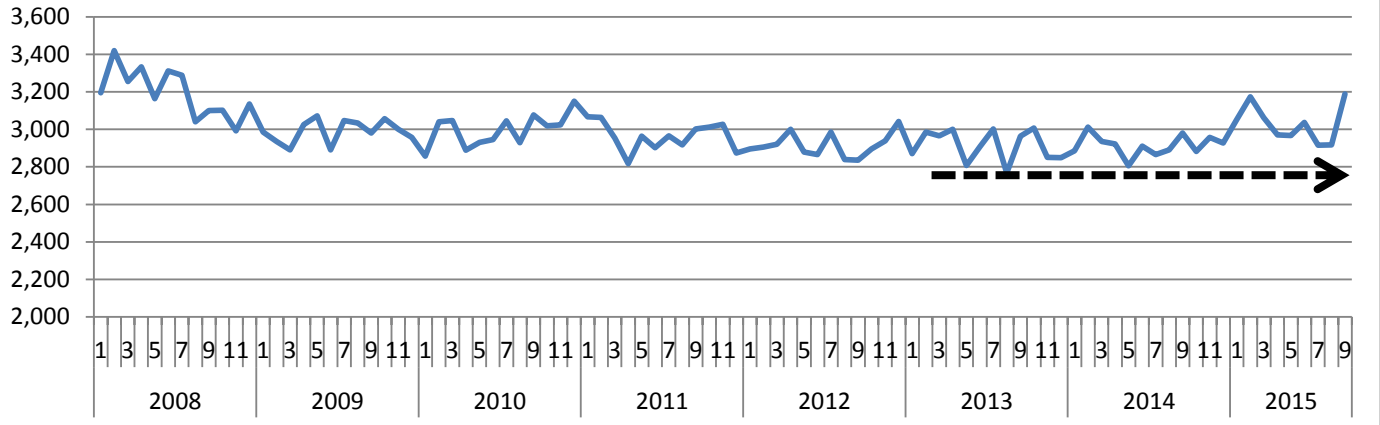
- 9月の新規登録件数は9ヶ月振りに前年を下回り、前年比 Δ 1.1%。
- 成約件数は6ヶ月振りに前年を下回り、 Δ 0.8%。
- 成約平均価格は11ヶ月連続で前年を上回り、+7.0%。

	2014						2015								
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
成約件数前年比	-15.3	-5.9	-11.3	-11.3	-0.1	-11.2	-14.5	6.3	-1.3	6.6	16.4	10.3	10.2	21.3	-0.8

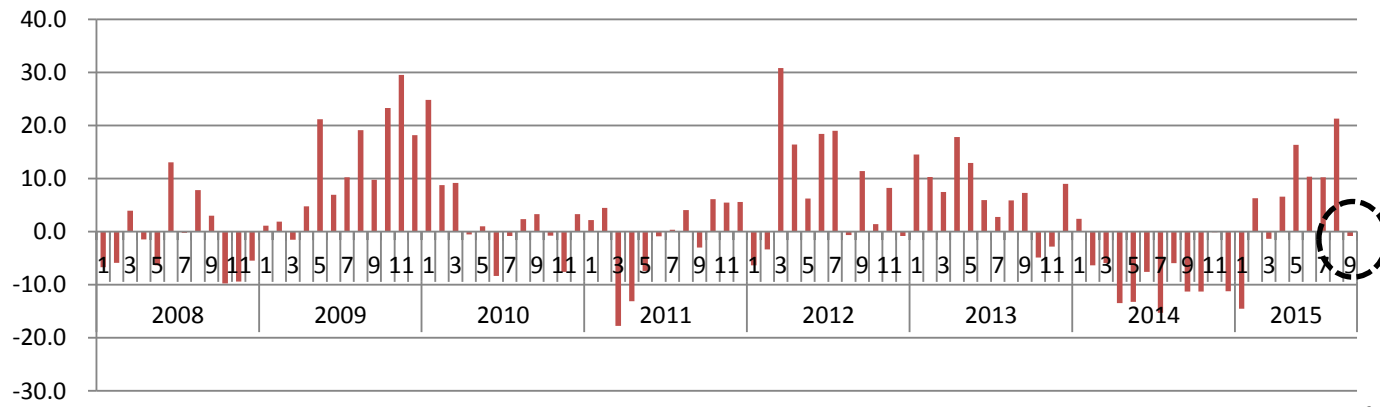
中古戸建新規登録件数前年比推移(首都圏)



中古戸建成約平均価格推移(首都圏)



中古戸建成約件数前年比推移(首都圏)

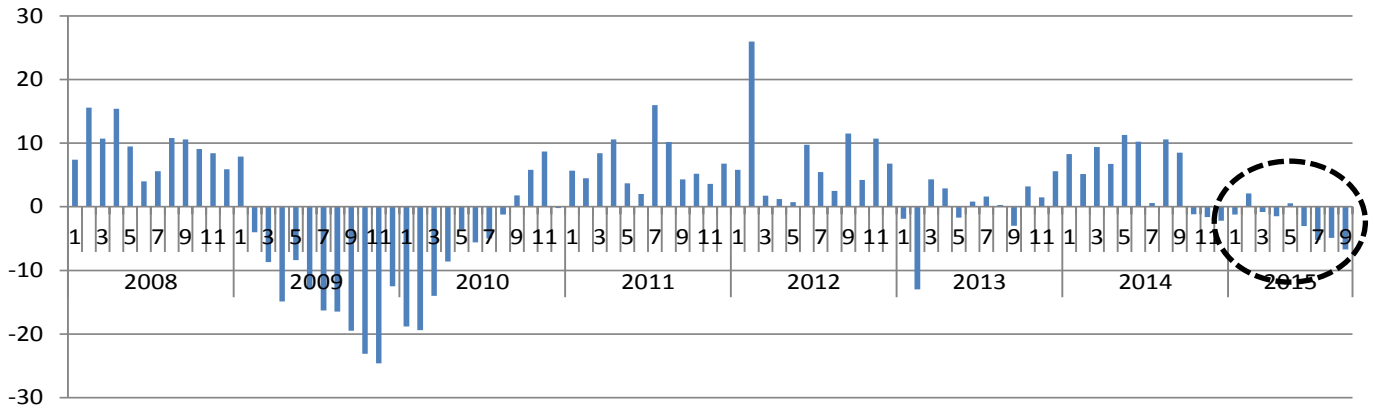


中古戸建の動向-2（近畿圏）

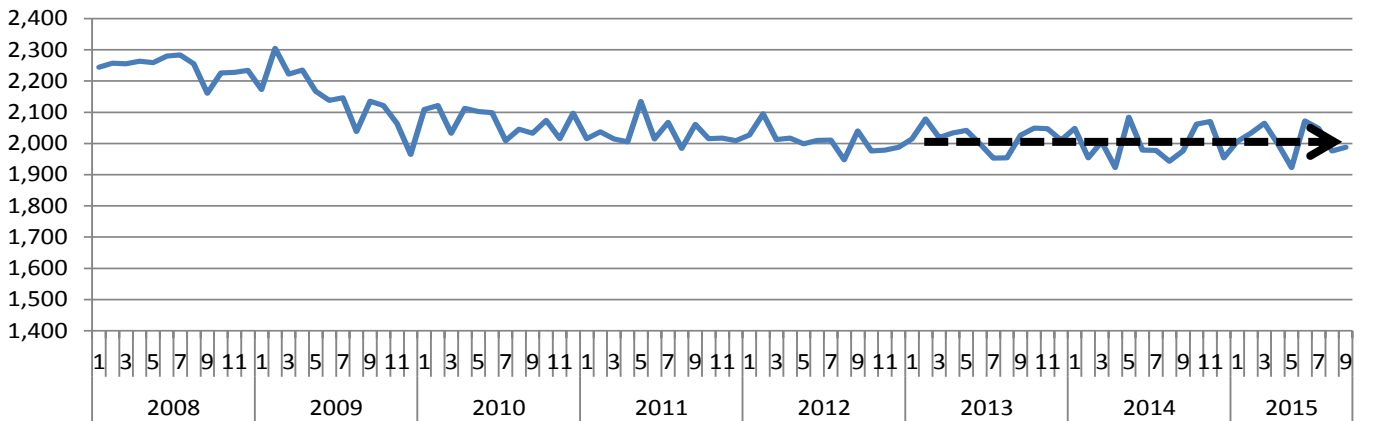
- 9月の新規登録件数は4ヶ月連続で前年を下回り、前年比△6.7%。
- 成約件数は10ヶ月連続で前年を上回り、前年比+13.0%。
- 成約平均価格は4ヶ月連続で前年を上回り、前年比+0.6%。

	2014						2015								
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
成約件数前年比	4.0	-11.9	7.1	1.6	-0.4	5.7	8.2	2.7	2.9	23.0	6.0	23.1	12.6	9.8	13.0

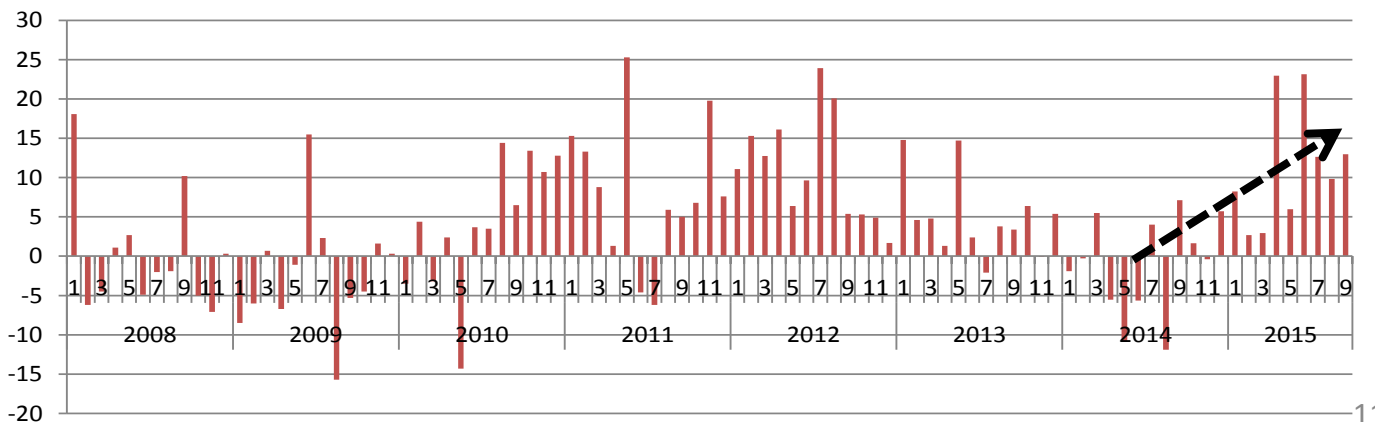
中古戸建新規登録件数前年比推移(近畿圏)



中古戸建成約平均価格推移(近畿圏)



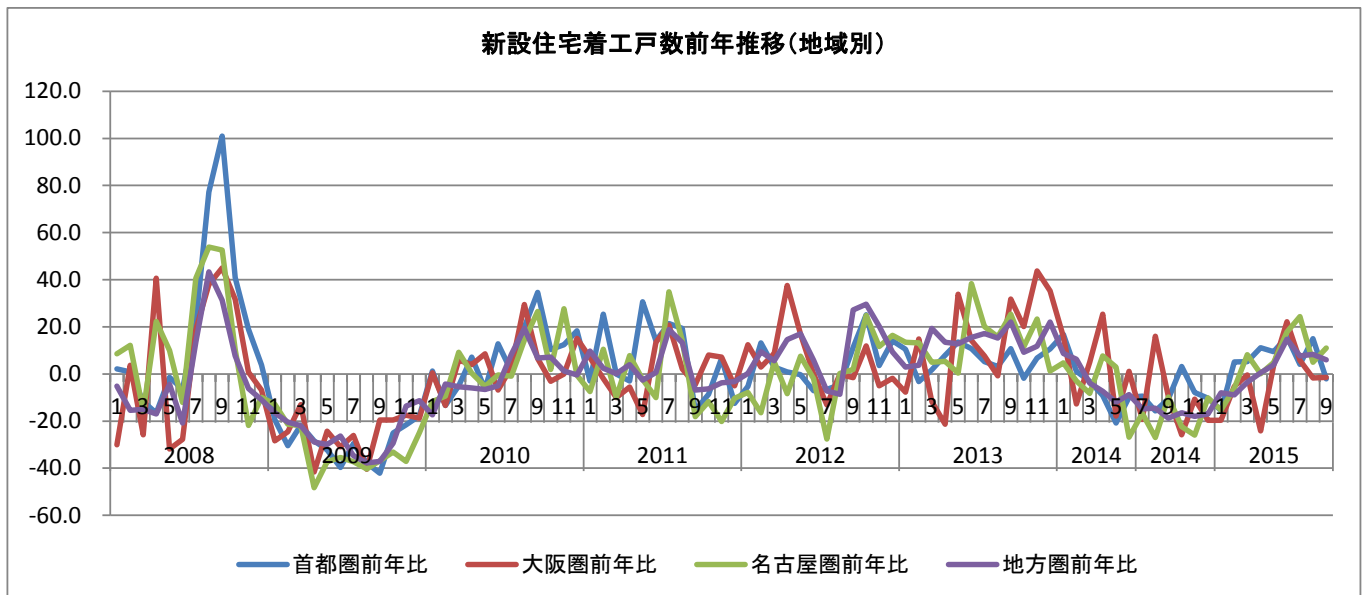
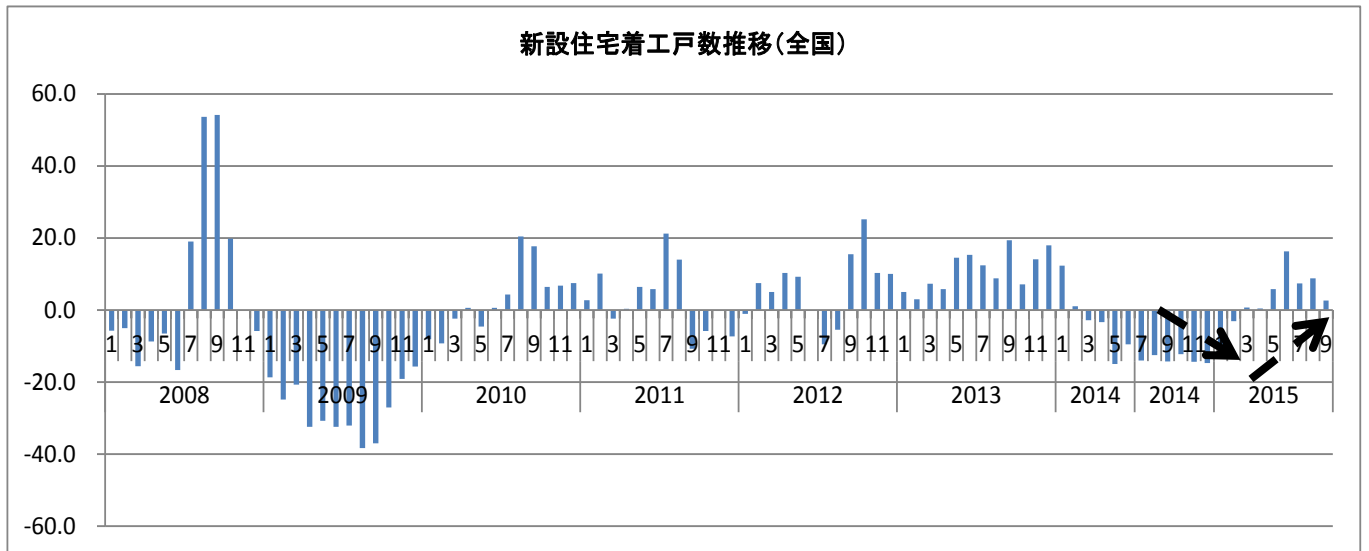
中古戸建成約件数前年比推移(近畿圏)



新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 9月の全国の着工戸数は7ヶ月連続で前年を上回り、前年比+2.6%だった。
- 地域別では、首都圏=△2.1%(8ヶ月振り減)、大阪圏=△1.4%(2ヶ月連続減)、名古屋圏=+11.0%(7ヶ月連続増)、地方圏=+6.0%(6ヶ月連続増)。

	2014						2015								
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
総数前年比	-14.1	-12.5	-14.3	-12.3	-14.3	-14.7	-13.0	-3.1	0.7	0.4	5.8	16.3	7.4	8.8	2.6
首都圏前年比	-9.4	-15.8	-10.6	3.2	-7.9	-10.4	-15.5	5.1	5.2	11.1	9.5	15.7	4.0	15.0	-2.1
大阪圏前年比	-19.3	16.0	-9.5	-25.8	-10.6	-19.6	-19.7	-5.3	-0.4	-24.2	3.5	22.2	5.8	-1.8	-1.4
名古屋圏前年比	-16.8	-27.0	-9.8	-22.4	-25.9	-10.2	-15.4	-6.1	8.1	0.1	4.8	17.8	24.4	4.9	11.0
地方圏前年比	-14.8	-14.5	-18.8	-16.5	-18.1	-17.0	-8.0	-8.9	-3.5	0.5	3.8	14.8	7.7	8.3	6.0

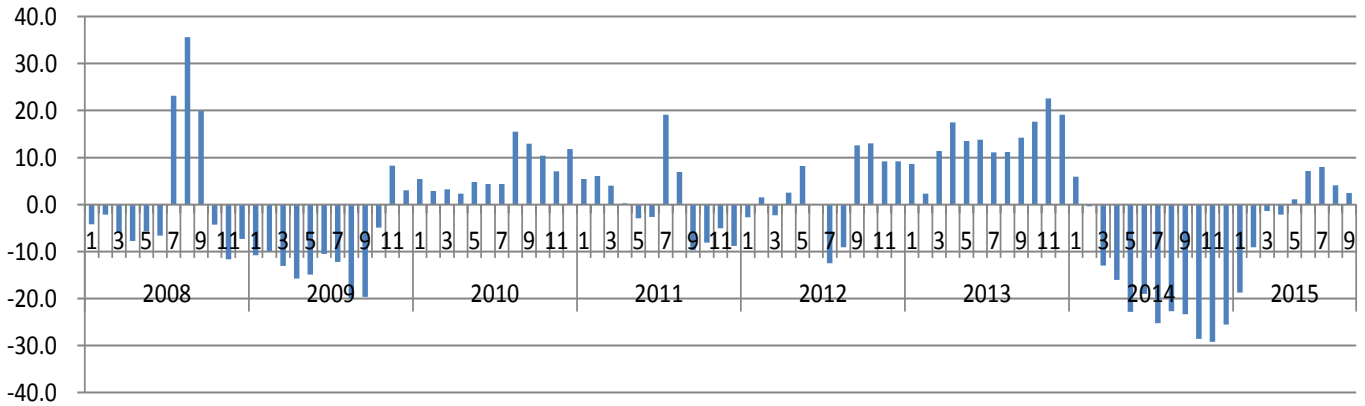


新設着工戸数の動向-2(種類別)

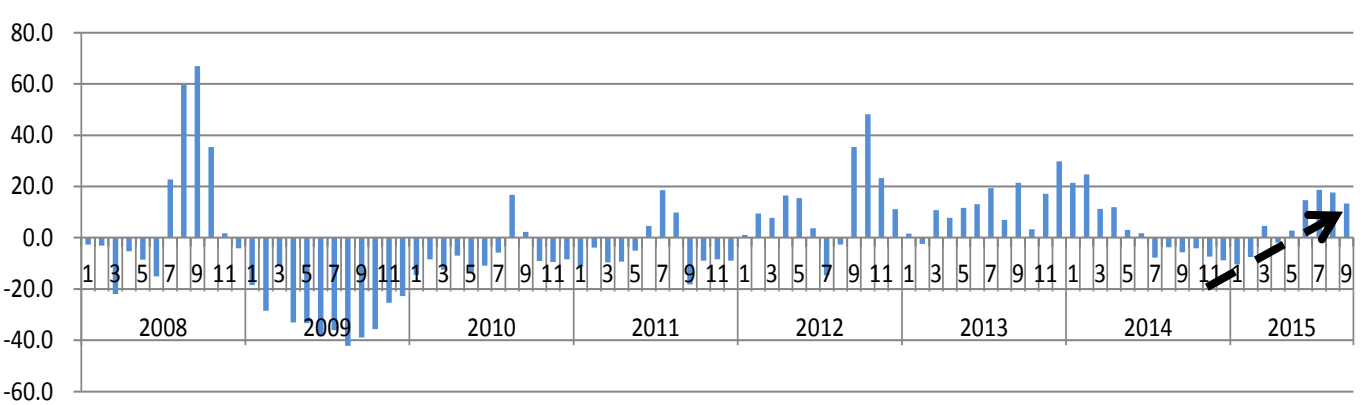
- 種別では、持家=+2.4%(5ヶ月連続増)、貸家=+13.3%(5ヶ月連続増)、分譲住宅=△10.1%(2ヶ月振りに減)。

	2014						2015								
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
総数前年比	-14.1	-12.5	-14.3	-12.3	-14.3	-14.7	-13.0	-3.1	0.7	0.4	5.8	16.3	7.4	8.8	2.6
持家前年比	-25.3	-22.7	-23.4	-28.6	-29.3	-25.5	-18.7	-9.1	-1.4	-2.1	1.1	7.2	8.0	4.1	2.4
貸家前年比	-7.7	-3.8	-5.7	-4.1	-7.4	-8.9	-10.3	-7.5	4.6	-1.8	2.8	14.6	18.7	17.7	13.3
分譲住宅前年比	-7.7	-10.3	-15.3	1.6	-6.0	-10.5	-11.2	11.2	-4.9	7.2	18.1	31.3	-9.0	2.6	-10.1

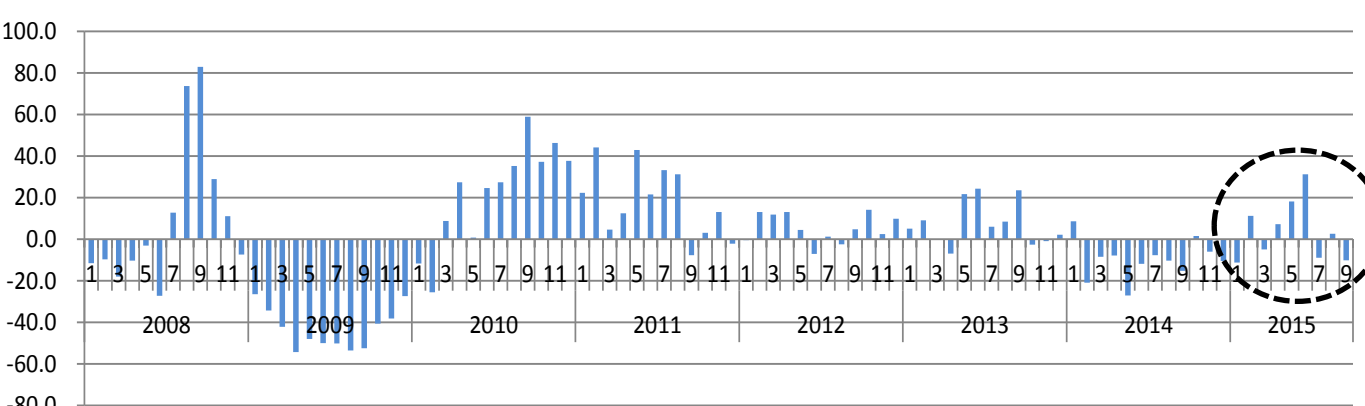
持家着工戸数前年比推移



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

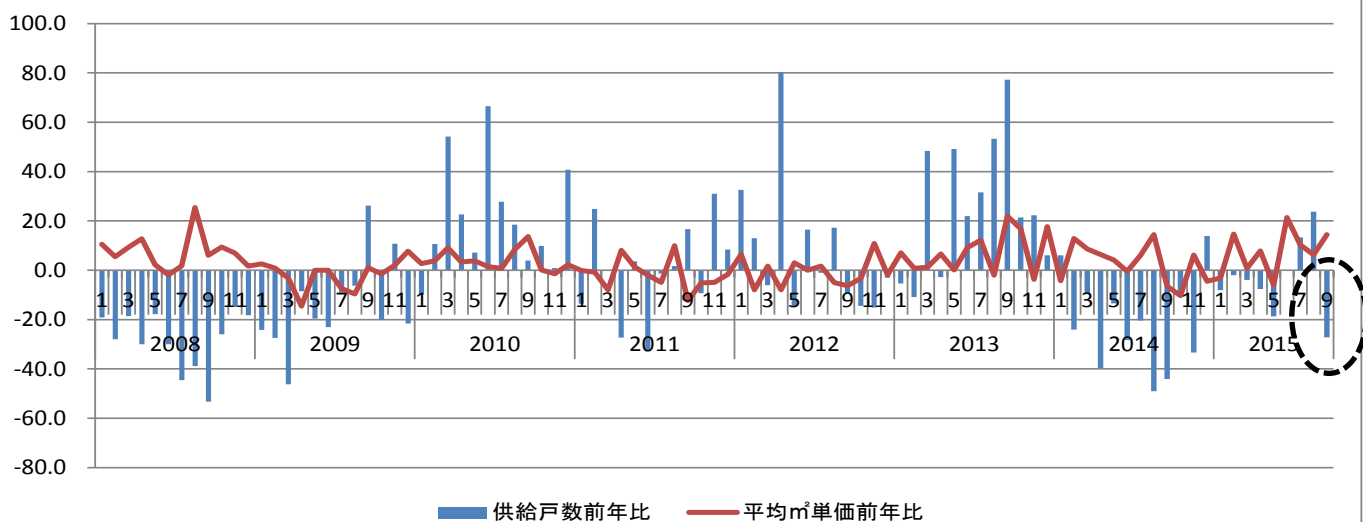
- 9月の供給戸数は4ヶ月振りに前年を下回り前年比 Δ 27.2%。分譲平均 m^2 単価は4ヶ月連続前年を上回り+14.4%。初月契約率は66.0%だった。

■ 近畿圏

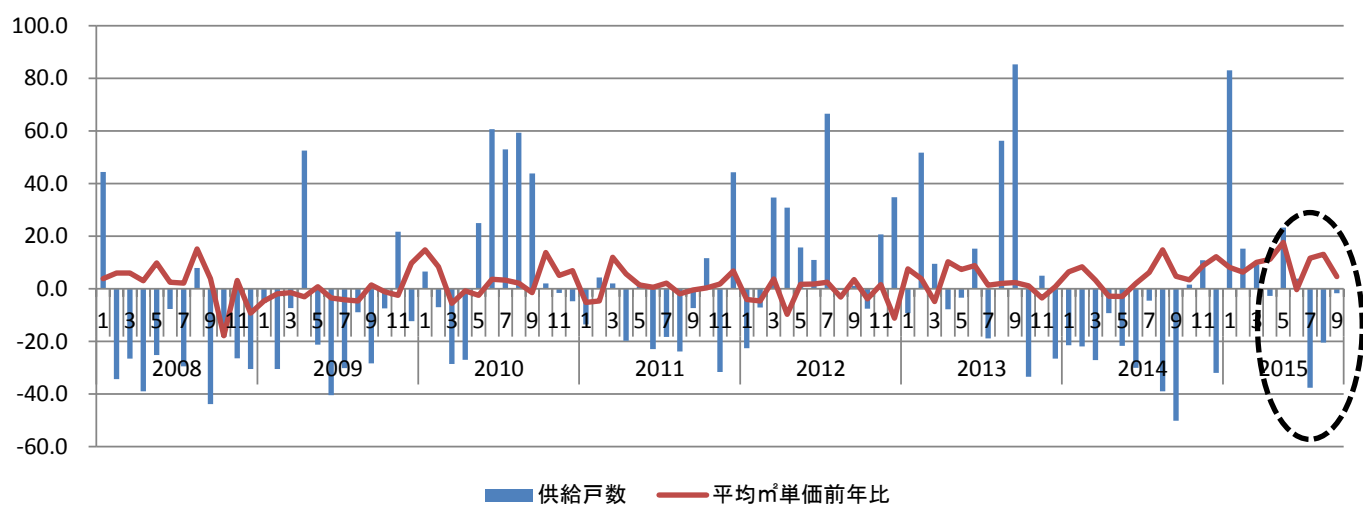
- 9月の供給戸数は3ヶ月連続前年を下回り Δ 1.7%。分譲平均 m^2 単価は3ヶ月連続前年を上回り+4.7%、初月契約率は67.9%だった。

	2014						2015						9		
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6		7	8
首都圏供給戸数前年比	-20.4	-49.1	-44.1	-10.9	-33.3	13.9	-8.1	-2.0	-4.0	-7.6	-18.7	0.0	13.3	23.7	-27.2
近畿圏供給戸数前年比	-4.5	-39.0	-50.2	1.6	10.9	-32.1	83.0	15.2	9.3	-2.7	23.2	3.8	-37.6	-20.4	-1.7
首都圏平均 m^2 単価前年比	6.1	14.5	-6.5	-10.3	6.2	-4.4	-3.2	14.7	0.8	7.8	-6.0	21.4	10.2	6.3	14.4
近畿圏平均 m^2 単価前年比	6.2	14.8	4.7	3.4	8.7	12.3	8.2	6.4	10.1	11.2	17.6	-0.4	11.7	13.1	4.7

新築マンション供給戸数と平均 m^2 単価前年比の推移(首都圏)



新築マンション供給戸数と平均 m^2 単価前年比の推移(近畿圏)



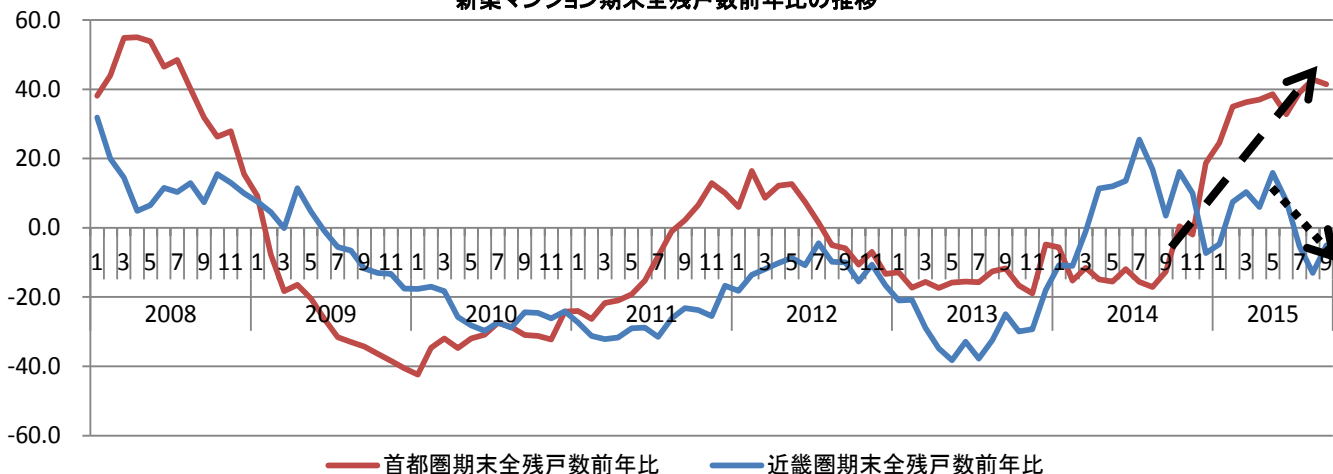
新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

- 9月の期末在庫数は首都圏は10ヶ月連続で前年を上回り、前年比+41.5%。
- 近畿圏は3ヶ月連続で前年を下回り、前年比△5.1%だった。

	2014						2015								
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
首都圏残戸数前年比	-15.6	-17.0	-12.6	0.4	-2.0	18.7	24.6	35.0	36.3	37.0	38.5	32.8	39.1	42.9	41.5
近畿圏残戸数前年比	25.4	16.9	3.5	16.2	9.9	-7.5	-4.8	7.4	10.3	6.0	15.9	7.8	-5.3	-13.0	-5.1

新築マンション期末全残戸数前年比の推移



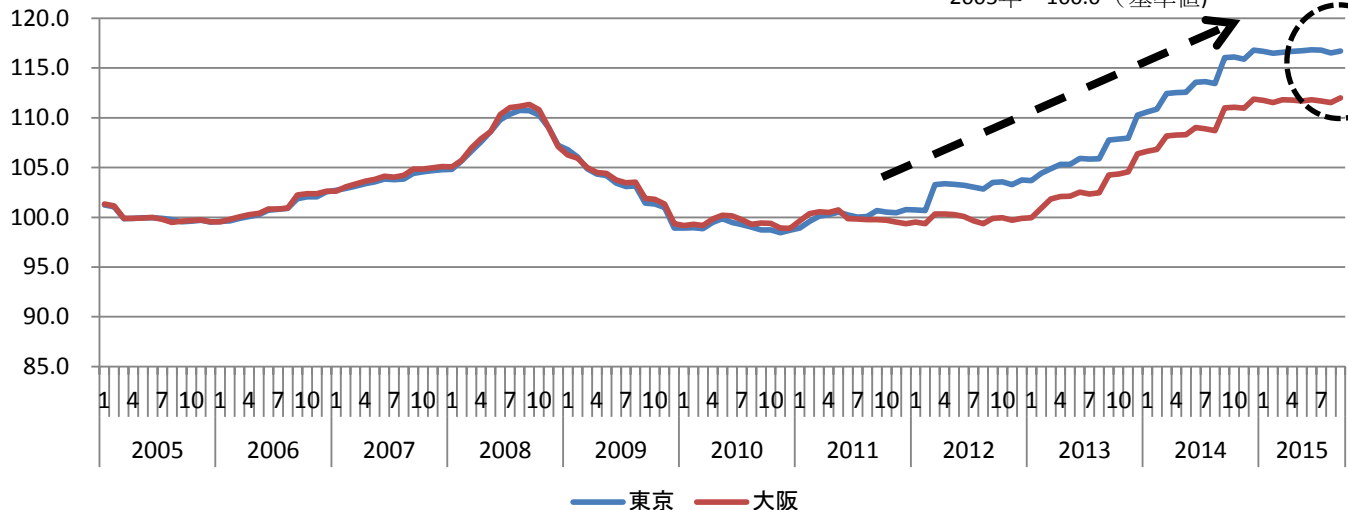
■ 建築費

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。
- 9月は前年比で東京は+0.7P(56ヶ月連続)、大阪は+1.0P(37ヶ月連続)上昇した。前月比では、東京は+0.2P、大阪は+0.5Pだった。

建築費指数(RC,工事原価)

2005年=100.0 (基準値)



出典: (一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

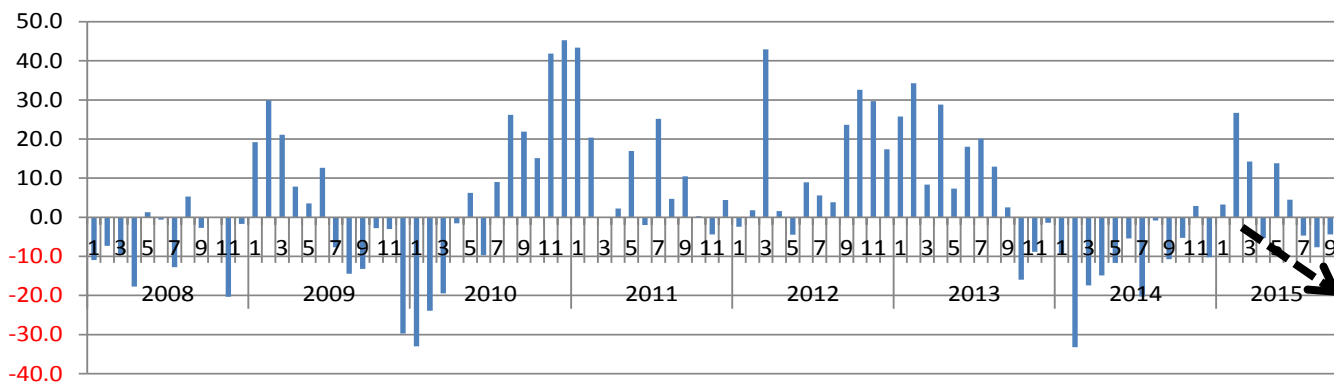
新築戸建の動向(首都圏)

■ 新規登録物件と成約物件の動向

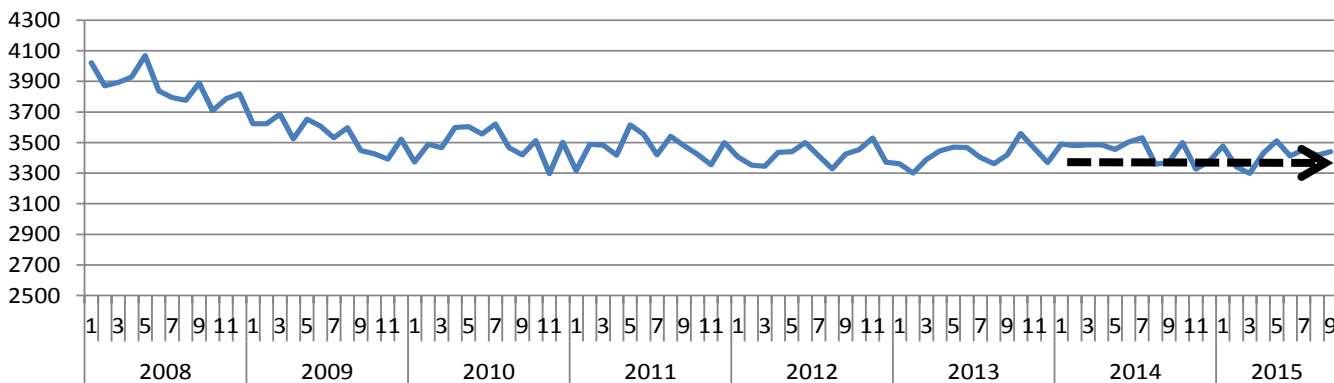
- 9月の成約件数は3ヶ月連続で前年を下回り、前年比 Δ 4.4%。
- 成約平均価格は2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+2.0%。
- 在庫件数は7ヶ月連続で前年を下回り、前年比 Δ 16.2%。

	2014						2015								
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
成約件数前年比	-20.3	-0.8	-10.8	-5.3	2.9	-10.2	3.2	26.7	14.2	-5.4	13.8	4.5	-4.7	-7.7	-4.4
在庫戸数前年比	34.9	24.9	20.7	20.0	17.0	15.2	9.2	0.4	-5.0	-8.8	-14.3	-15.8	-18.5	-18.1	-16.2

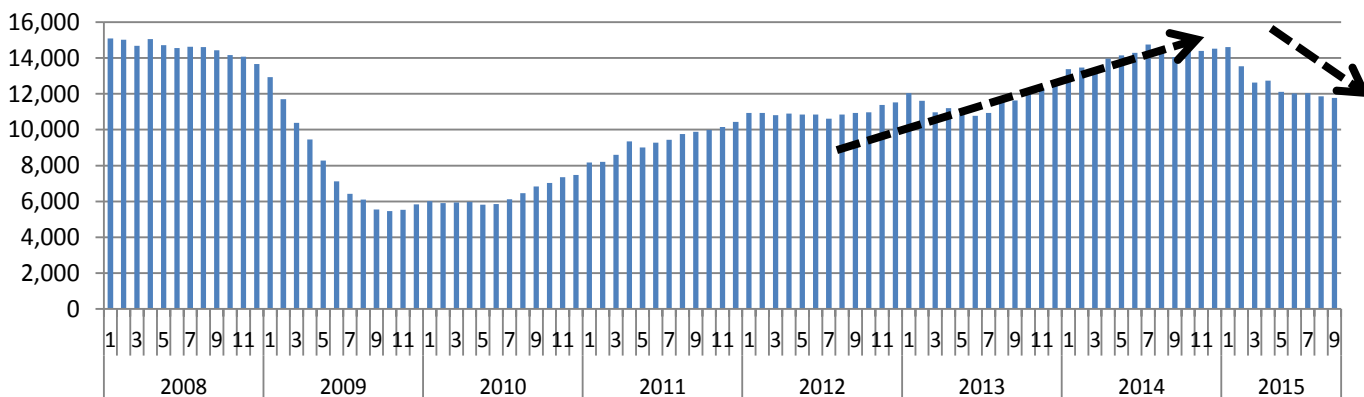
新築戸建成約件数前年比推移(首都圏)



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)

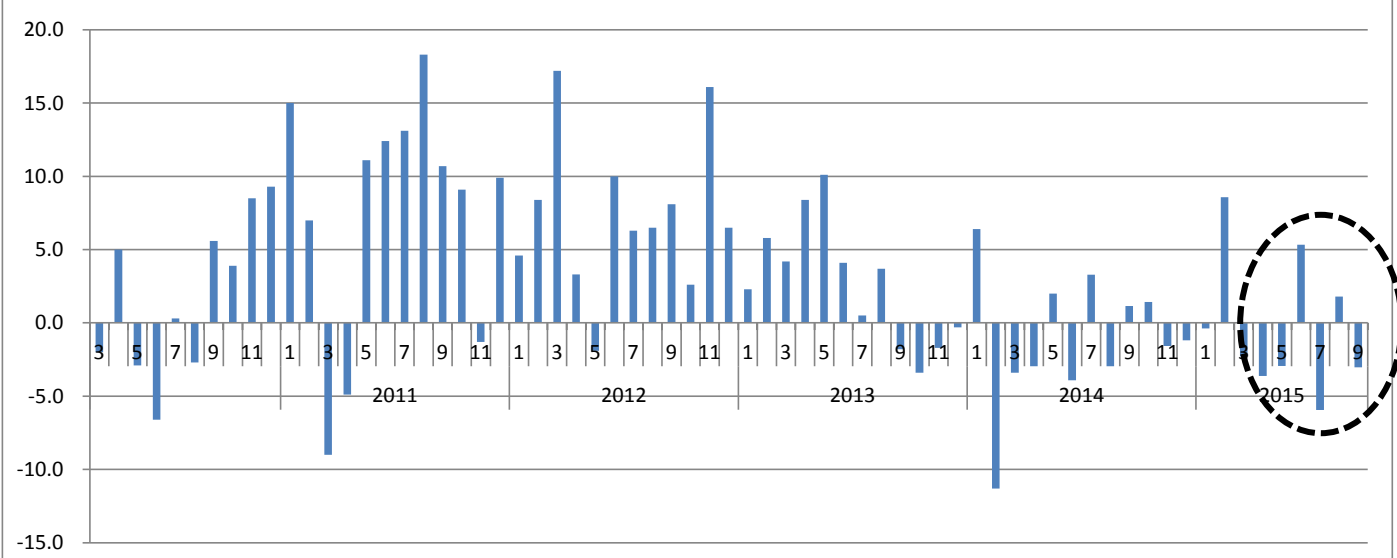
■ 成約件数の動向(首都圏)

- 9月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は2ヶ月振りに前年を下回り、前年比△3.0%。

■ 成約件数の動向(近畿圏)

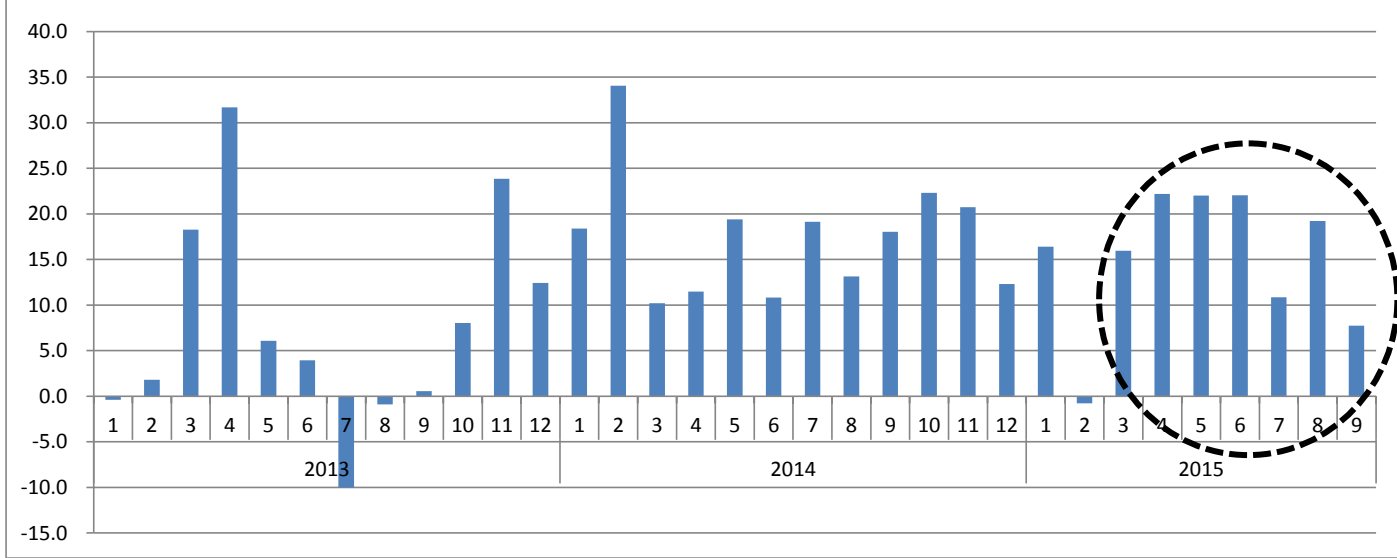
- 9月の近畿圏の成約件数は、7ヶ月連続で前年を上回り、前年比+7.7%。

居住用賃貸物件成約件数前年比推移(首都圏)



出典:アットホーム株式会社

居住用賃貸物件成約件数前年比推移(近畿圏)



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

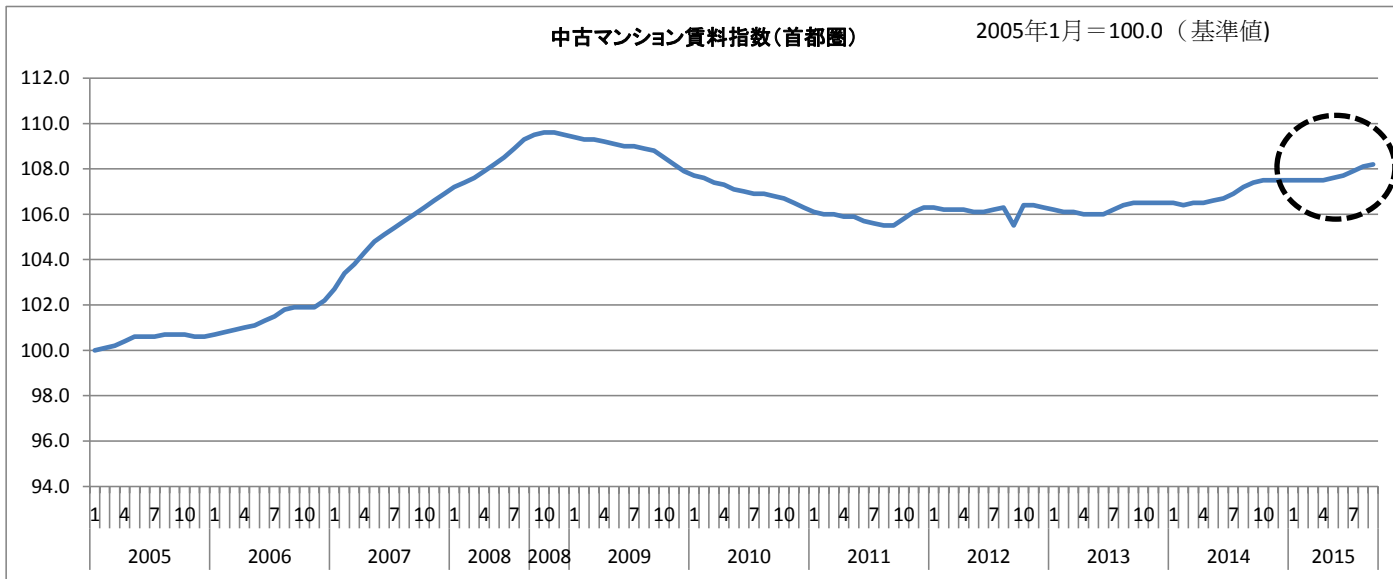
居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(首都圏)

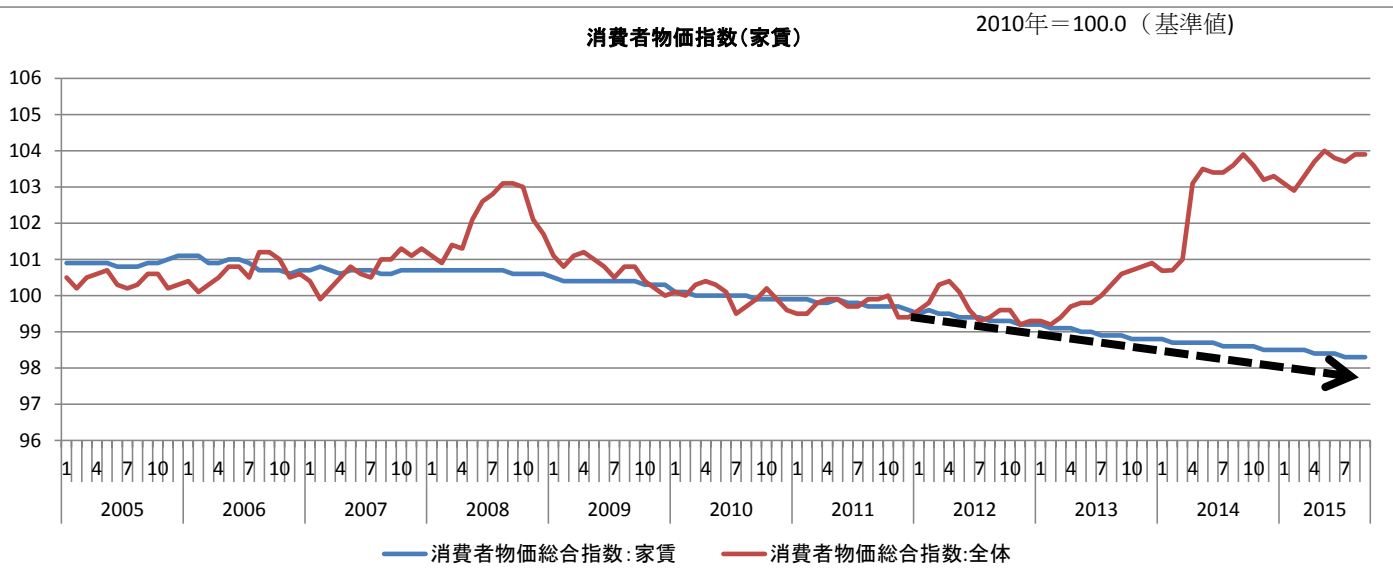
- 中古マンション賃料指数は9月は27ヶ月連続で前年比を上回り+0.7p。対前月比では+0.1pだった。

■ 消費者物価指数:家賃の動向(全国)

- 家賃は2008年10月より84ヶ月連続して前年を下回り、9月は前年比 $\Delta 0.2p$ (消費者物価指数全体は前年比+0.0p)だった。



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」



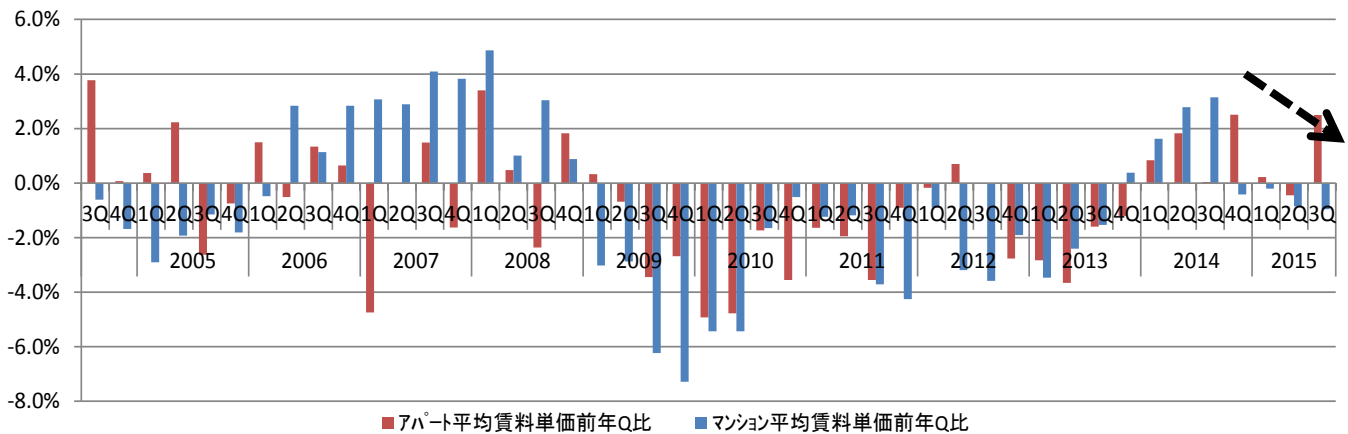
出典: 総務省統計局「基準消費者物価指数」

■ <参考>レインズによる賃料及び成約件数推移(東京23区)

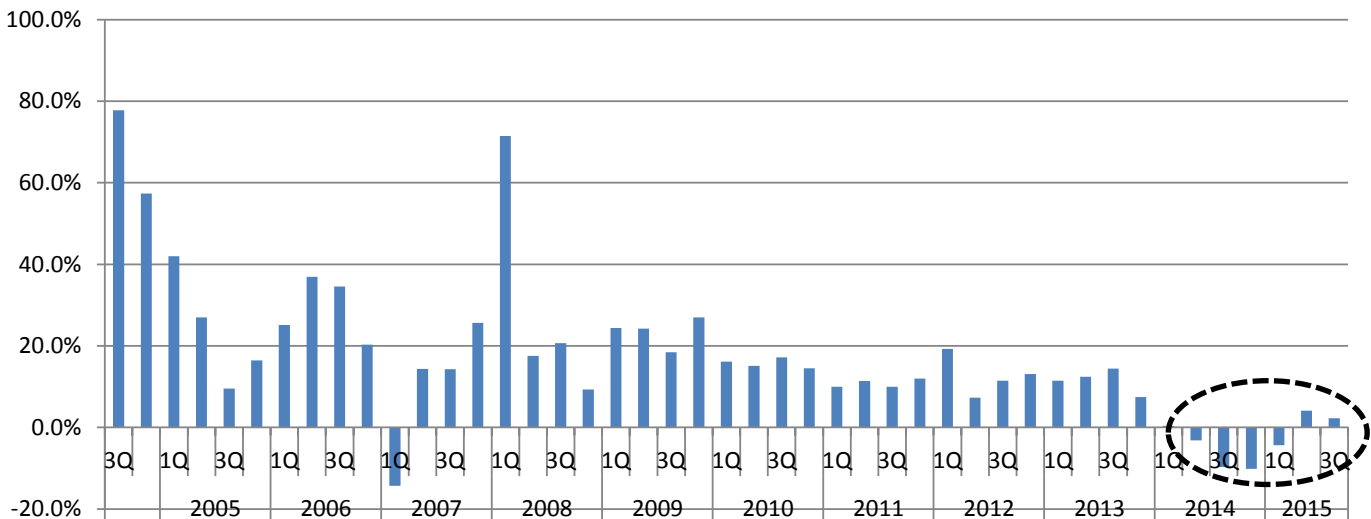
- 東京23区における四半期毎の賃料及び賃貸成約件数推移は以下のとおり

	2013		2014				2015		
	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	
マンション平均賃料単価前Q比	0.4%	1.6%	2.8%	3.1%	-0.4%	-0.2%	-0.9%	-1.0%	
アパート平均賃料単価前Q比	-1.2%	0.8%	1.8%	0.0%	2.5%	0.2%	-0.4%	2.5%	

東京23区マンション・アパート平均賃料単価前年比推移



居住用賃貸物件成約件数前年比推移(東京23区)



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

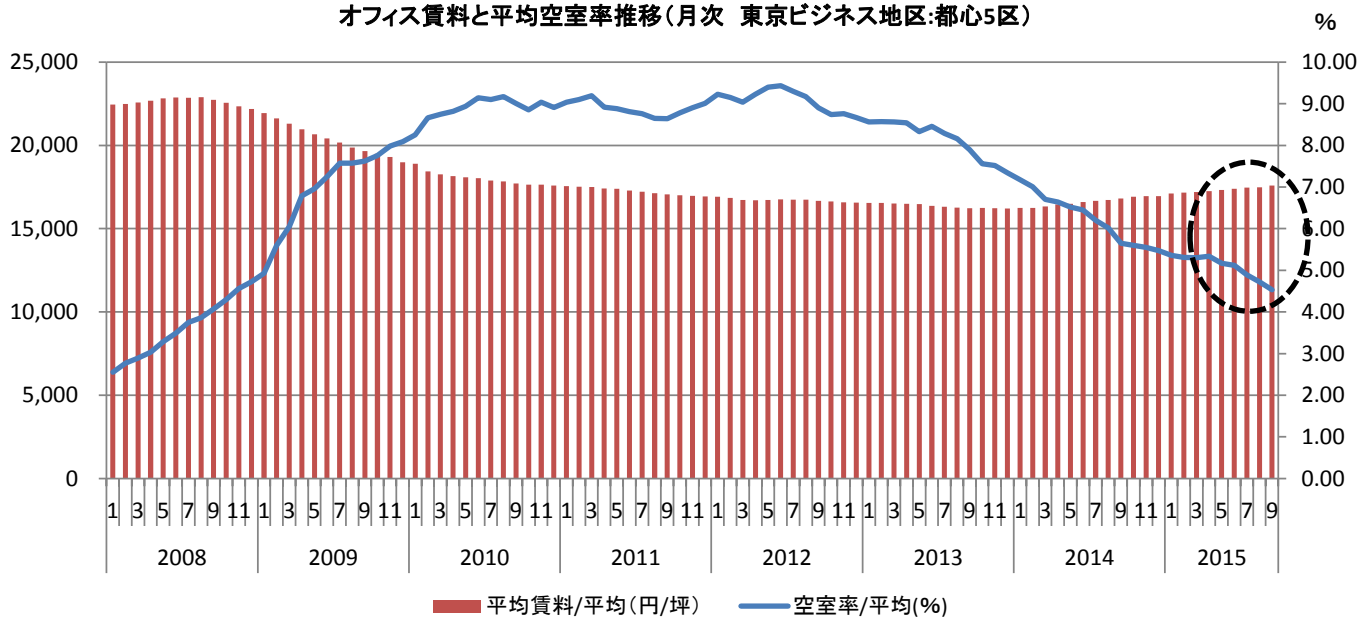
■ 東京都心5区

- 9月の都心5区のオフィス賃料は、17ヶ月連続で前年を上回り、前年比+4.7%。
- 空室率は、36ヶ月連続して改善しており、前年比1.1p改善した。

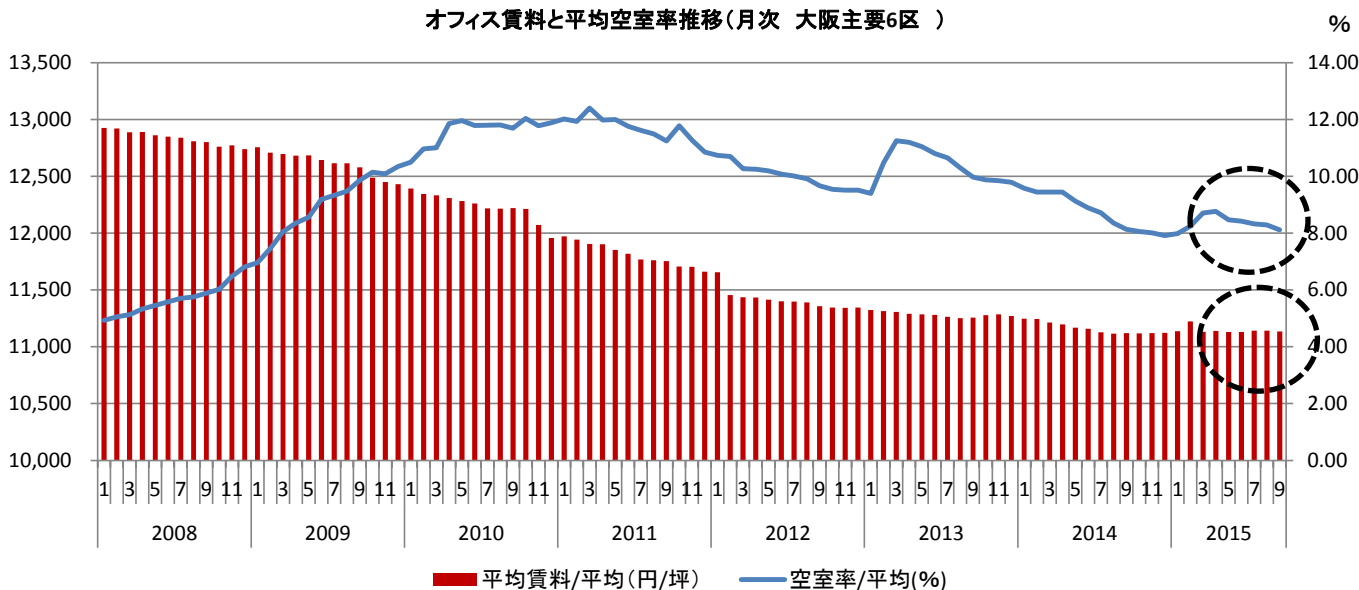
■ 大阪主要6区

- 大阪主要6区のオフィス賃料は、7月に82ヶ月振りに前年を上回ったが、9月は3カ月連続で前年を上回り、前年比+0.1%だった。
- 空室率は、20ヶ月連続して改善しており、前年比0.0p改善した。

オフィス賃料と平均空室率推移(月次 東京ビジネス地区:都心5区)



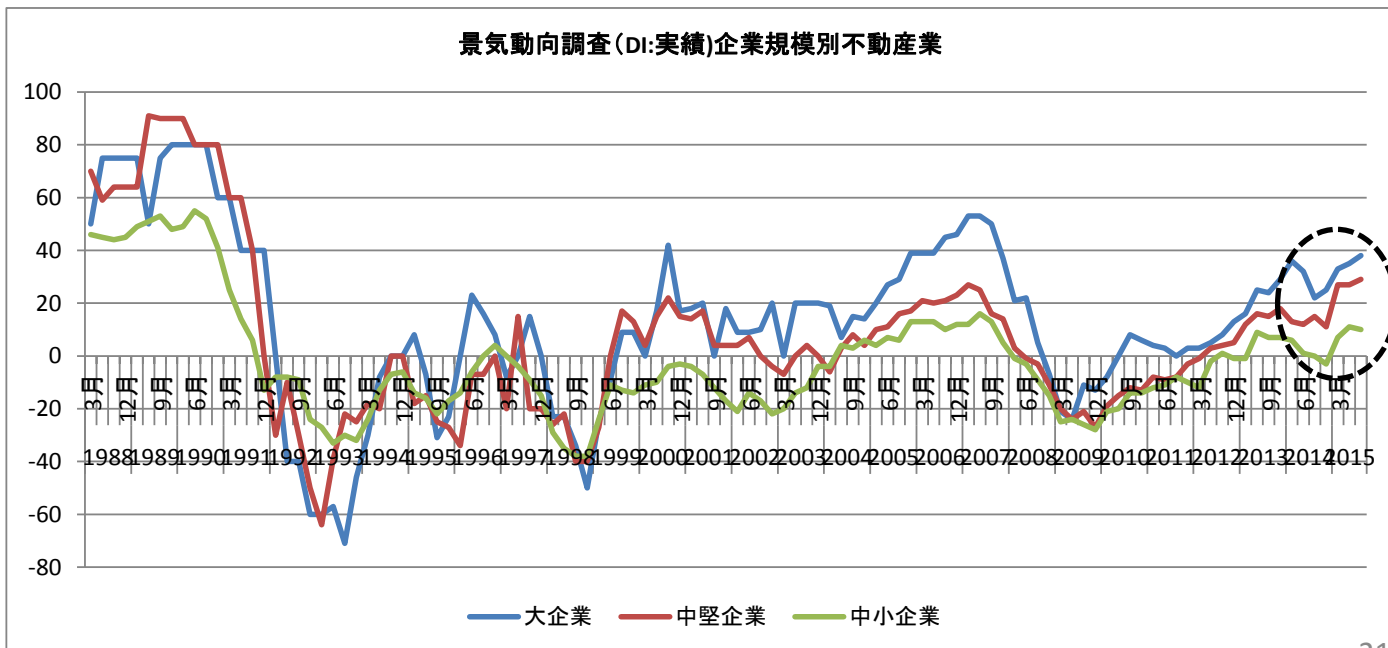
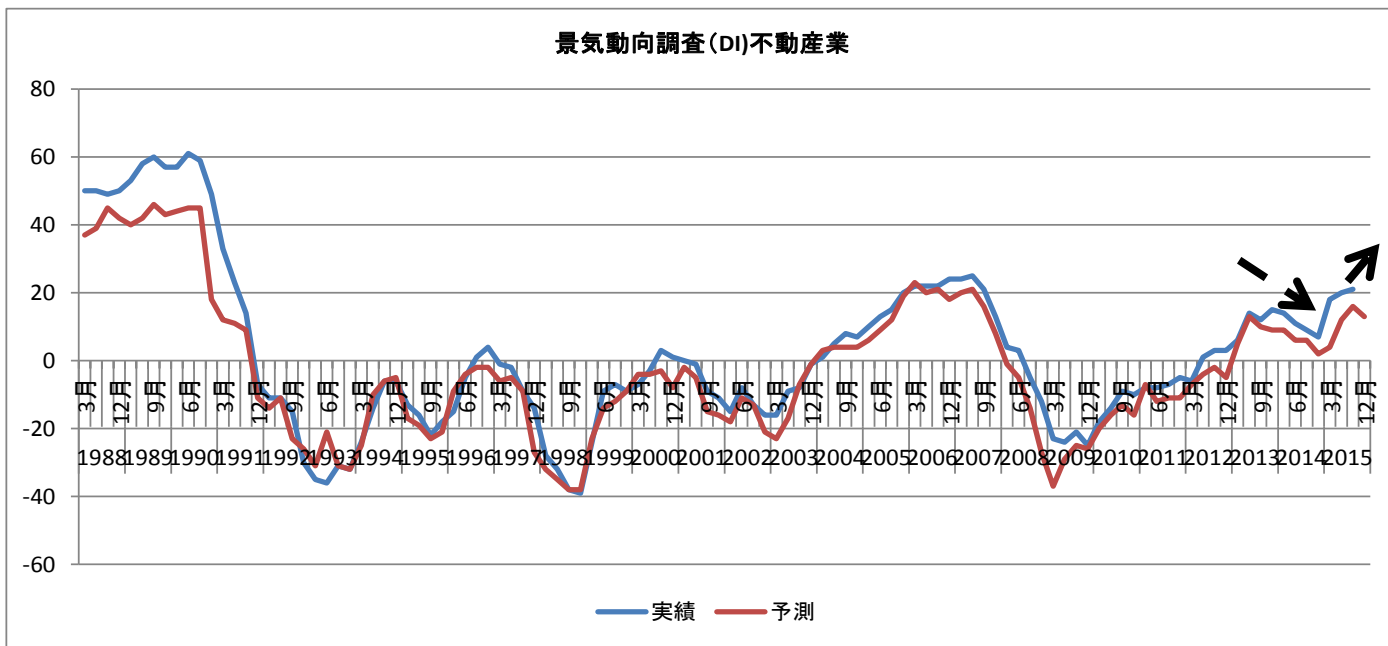
オフィス賃料と平均空室率推移(月次 大阪主要6区)



景気動向

■ 全体動向

- 不動産業の2015年第3四半期の景気動向指数(実績)は14期連続プラスで+21p(全産業は9期連続プラス:+8p)だった。また前期比も3期連続でプラスになった。第3四半期予測も+13p。
- 不動産業企業規模別では、大企業は22期連続でプラスで+38p(前期比+3p)、中堅企業は14期連続でプラスで+29p(前期比+2p)、中小企業は3期連続でプラスで+10p(前期比△1P)となった。
- 第4四半期予測は、大企業は+32p、中堅企業が+17p、中小企業が+5pとなっており上向き傾向。



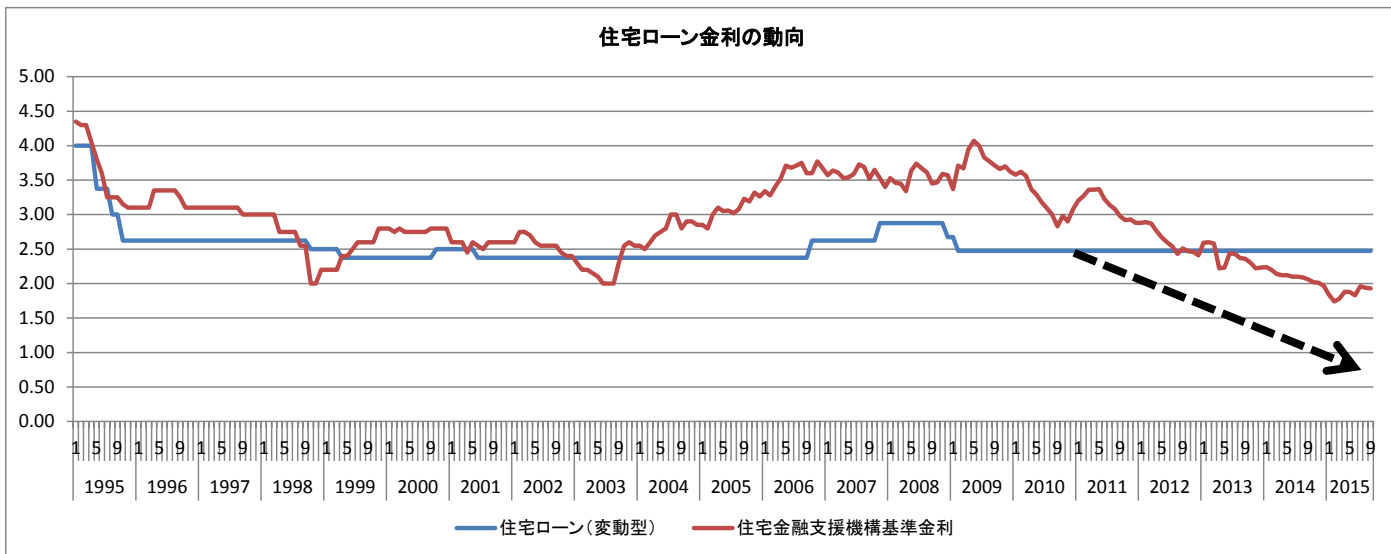
経済動向

■ 金利動向

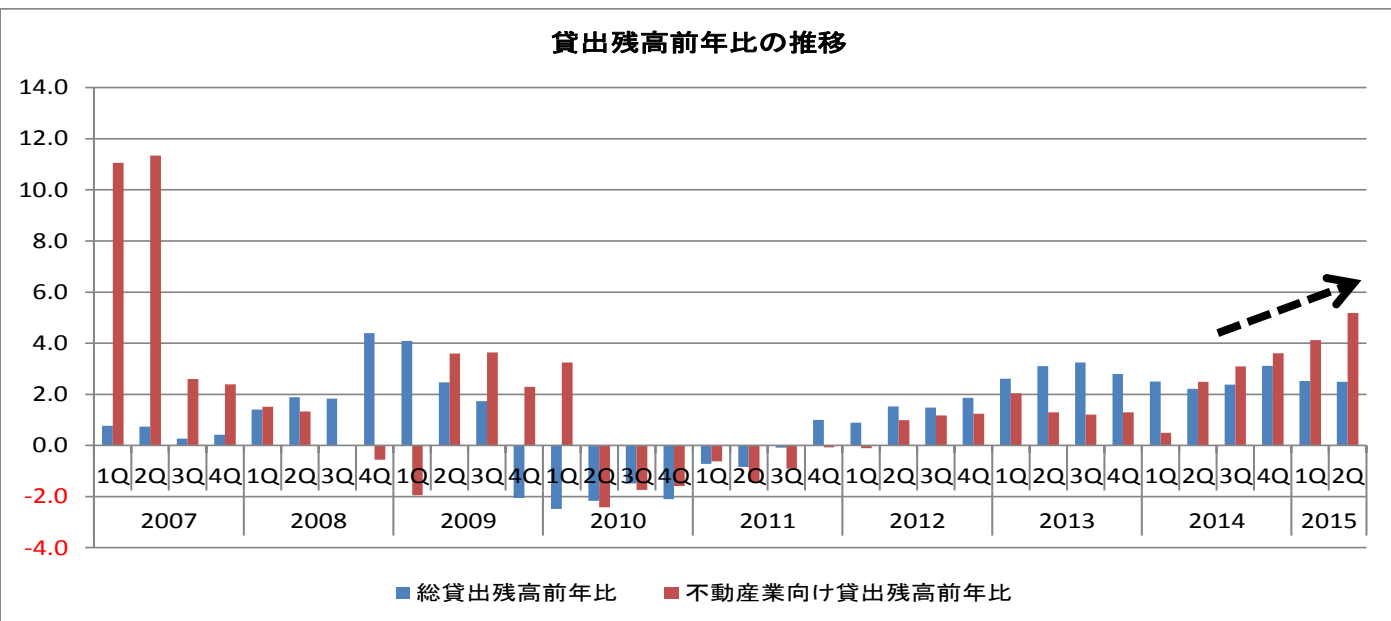
- 金利は引き続き低い水準にある。2015年9月1日時点の住宅金融支援機構基準金利は、1.93%で2011年12月より47ヶ月連続(月初数字)で前年を下回っている。

■ 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13期連続で前年比を上回り、第2四半期は前年比+5.2%だった(総貸出残高は+2.5%)。2014年第2四半期より5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

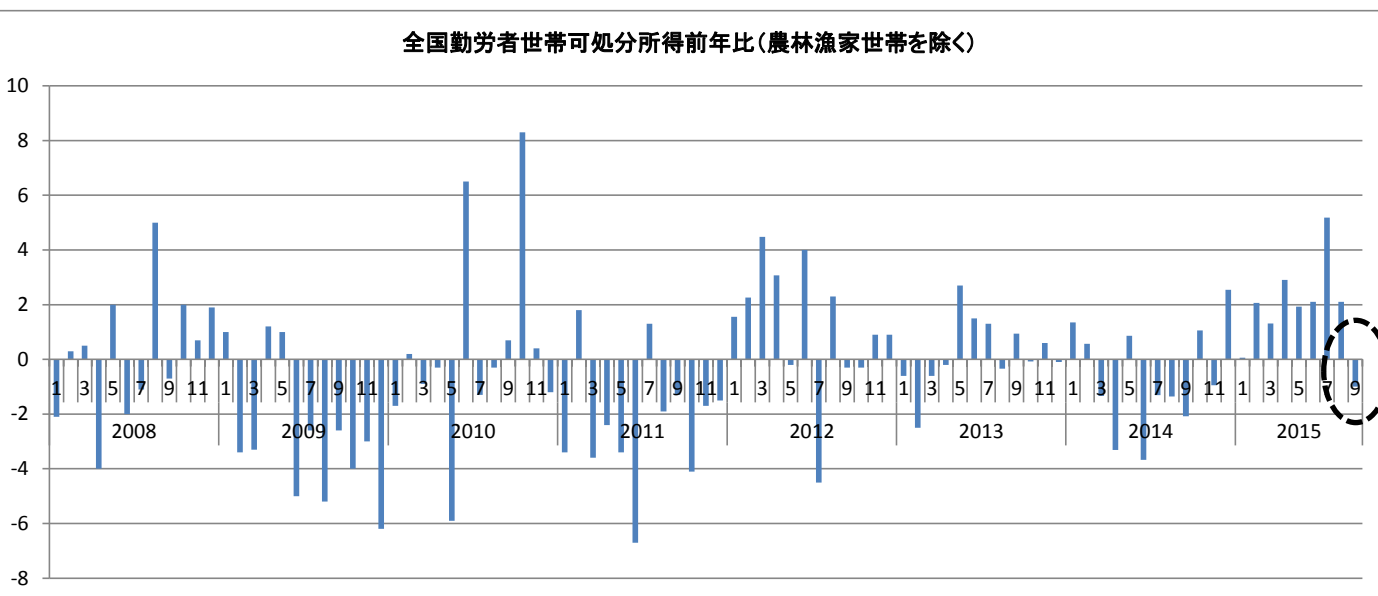
- 国内総生産(GDP)は3四半期振りに前年を下回り、2015年第2四半期は $\Delta 0.3\%$ だった(二次速報値)。

■ 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、9月は10ヶ月振りに前年を下回り $\Delta 1.0\%$ 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8月値ベース)

① プラスの指標

1. 土地
 - ・ 土地取引件数は、どの地域も増加基調。
1. 新設着工戸数
 - ・ 今年3月に13ヶ月振りに前年を上回った後、7ヶ月連続で前年比増加。
 - ・ 地方圏も3月に14カ月振りに前年を上回り、その後も6ヶ月連続で上昇。
 - ・ 種別でも、持家と貸家は5カ月連続で増加、特に貸家は、4ヶ月連続で2桁増加している。
 - ※ 新築貸家が増えていることから築年の古い賃貸物件は要注意。
2. オフィス
 - ・ 賃料、空室率は引き続き改善基調。
 - 大阪のオフィス賃料が7月には82ヶ月振りに前年比を改善し、9月も増加。
 - 空室率は都心5区36ヶ月、大阪6区が20ヶ月連続前年比改善。
3. 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5四半期連続で総貸出残高の伸び率を上回る。
 - ※ 不動産向け貸出残高がバブル期の水準に達し、注意が必要。
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3四半期の実績値は引き続きプラス。
 - ・ 第4四半期への予測もいずれもプラス。

② 微妙

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33ヶ月、近畿圏32ヶ月連続前年比上昇。
 - ・ 一方、9月は、新規登録物件が増え、成約件数は前年を割った。
 - ・ 首都圏では6月から在庫件数が4ヶ月連続で前年比プラス。
 - ※ 売主物件、高額物件の在庫が増えており、注意が必要。
 - ※ 首都圏中心に過熱感もあり、価格の動向には注意が必要。
2. 中古戸建
 - ・ 成約件数が首都圏で6ヶ月振りに前年を割った(近畿は順調)。
1. 賃料
 - ・ 首都圏中古マンション賃料指数は27ヶ月連続前年比上昇
 - ・ 一方、成約件数は、首都圏は安定しない。(近畿圏は順調)。
2. 新築戸建て
 - ・ 在庫件数も7ヶ月連続で減少。新規登録件数も7カ月連続で前年を下回る。
 - ※ 供給調整がされている様子。

③ マイナスの指標

1. 新築マンション
 - ・ 初月契約率は首都圏66%、近畿圏68%。それぞれ9ヶ月、7ヶ月振りに70%を切った。
 - ・ 在庫数も、首都圏は10ヶ月連続で前年を2桁増加(近畿圏は3ヶ月連続で前年比減少)。
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。
1. 経済
 - ・ 勤労世帯可処分所得も10ヶ月振りに前年比を割った。
 - ・ GDPも第3四半期振りに前年を下回る。