

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
2016年6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
				2015年		2016年5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		1,286,733	2.4	113,021	△ 5.6	2016年4月値
	首都圏		378,302	5.5	34,166	△ 14.7		
	近畿圏		166,409	1.7	17,127	△ 1.6		
	その他		742,022	1.0	61,728	△ 0.8		
公示地価(住宅地)	全国	伸び率			△ 0.4			2015年1月1日
都道府県地価調査(住宅地)	全国	伸び率			△ 1.0			2015年7月1日
不動産価格指数	全国	指数	住宅総合			107.2	1.7	2016年3月速報値
			住宅地			96.8	0.2	
			戸建			101.3	△ 0.2	
			マンション			127.4	5.7	
中古マンション	首都圏	新規登録件数		177,296	10.0	15,671	10.5	
		成約件数		34,776	2.9	3,001	△ 0.2	
		成約平均㎡単価(万円)		45.2	6.3	47.0	3.7	
		成約率		20%		19%		
	近畿圏	新規登録件数		49,569	4.9	4,410	2.8	
		成約件数		17,304	5.9	1,391	△ 4.5	
		成約平均㎡単価(万円)		27.4	5.3	28.8	7.5	
		成約率		35%		32%		
中古戸建	首都圏	新規登録件数		66,447	3.4	5,101	△ 9.5	
		成約件数		12,153	8.4	1,142	10.8	
		成約平均価格(万円)		3,011	3.2	2,960	△ 0.2	
		成約率		18%		22%		
	近畿圏	新規登録件数		57,948	△ 2.5	4,424	△ 10.9	
		成約件数		12,815	9.8	1,039	12.9	
		成約平均価格(万円)		2,015	0.9	2,051	6.7	
		成約率		22%		23%		
新設着工戸数	全国	戸数		909,299	1.9	78,728	9.8	
	首都圏		318,390	2.2	28,279	12.0		
	大阪圏		114,544	△ 1.6	9,189	2.5		
	名古屋圏		68,779	4.6	5,936	5.3		
	その他		407,586	2.3	35,324	10.9		
	全国	戸数	持家	283,366	△ 0.7	23,501	4.3	
			貸家	378,718	4.6	32,427	15.0	
		分譲住宅	241,201	1.6	22,213	7.9		
新築マンション	首都圏	供給戸数		40,449	△ 9.9	3,002	△ 14.1	
		分譲平均㎡単価(万円)		77.9	9.6	82.3	21.2	
		契約率		75%		71%		
		期末全残戸数		6,431	6.4	6,037	18.8	
	近畿圏	供給戸数		18,930	0.6	1,422	△ 25.9	
		分譲平均㎡単価(万円)		58.2	10.2	62.9	5.7	
		契約率		71%		64%		
		期末全残戸数		2,399	14.6	2,448	11.2	
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		116.5	2.4	P 114.7	△ 2.0	2005年=100
	近畿圏		111.7	2.3	P 111.5	△ 0.2		
新築戸建	首都圏	新規登録件数		71,834	△ 12.2	5,362	△ 4.6	
		成約件数		4,739	3.7	465	12.9	
		成約平均価格(万円)		3,415	△ 0.9	3,567	1.6	
		成約率		7%		9%		
		在庫件数		12,252	△ 15.6	10,989	△ 9.3	
居住用賃貸	首都圏	成約件数		251,043	0.3	17,605	△ 4.4	
	近畿圏	成約件数		74,849	11.3	5,693	1.7	
	首都圏	賃料指数	中古マンション			109.3	1.6	
	全国	消費者物価指数	家賃			98.1	△ 0.3	
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料(円)		17,692	4.4	18,107	4.5	
		空室率		4.0%	△ 1.4	4.1%	△ 1.1	
	大阪主要6区	平均賃料(円)		11,114	△ 0.1	11,089	△ 0.4	
		空室率		7.5%	△ 0.5	6.4%	△ 2.1	
景気動向調査	全産業	%ポイント				4	△ 3	2016年第2四半期の実績値 DI
	不動産業				20	△ 4		
	不動産業	%ポイント	大企業			32	△ 5	
			中堅企業			26	△ 5	
		中小企業			12	△ 2		

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
 (参)中古マンションの在庫について(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(賃料推移) ……17P
 (参)レイズ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
 (参)不動産向け貸出残高の推移 ……22P
- コメント ……24P

売買 ① 土地取引の動向

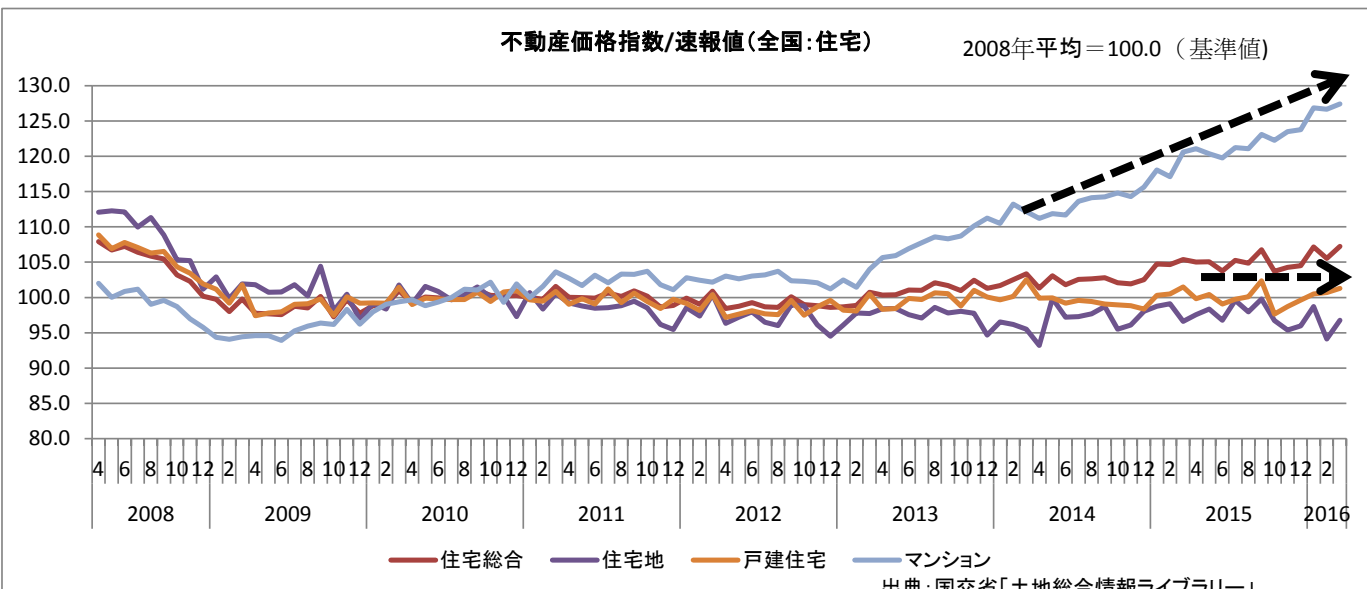
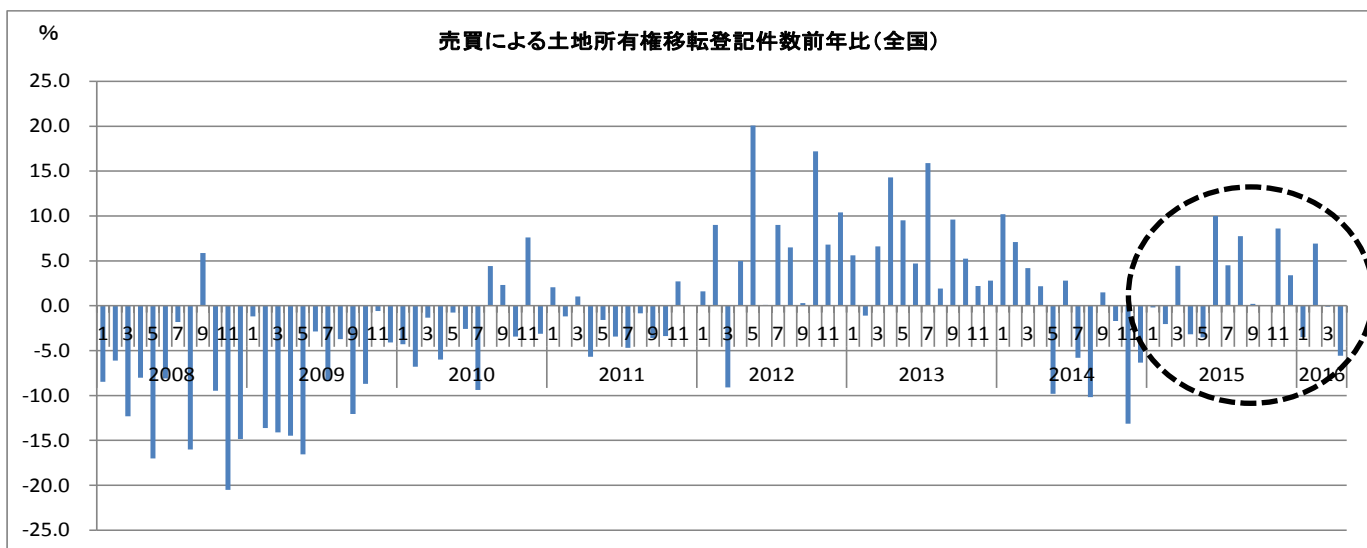
■ 件数推移

- 全国の4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、 $\Delta 5.6\%$ だった。首都圏は前年比 $\Delta 14.7\%$ で3ヶ月振りにマイナス、近畿圏は $\Delta 1.6\%$ で2ヶ月連続でマイナス、その他地域は $\Delta 0.8\%$ で3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]3月は、住宅総合が107.2pで前年比 $+1.7\%$ (16ヶ月連続で増)、住宅地は96.8pで同 $+0.2\%$ (5ヶ月振りに増)、戸建住宅は101.3pで同 $\Delta 0.2\%$ (4ヶ月振りに減)、マンションは127.4pで同 $+5.7\%$ (37ヶ月連続で増)。

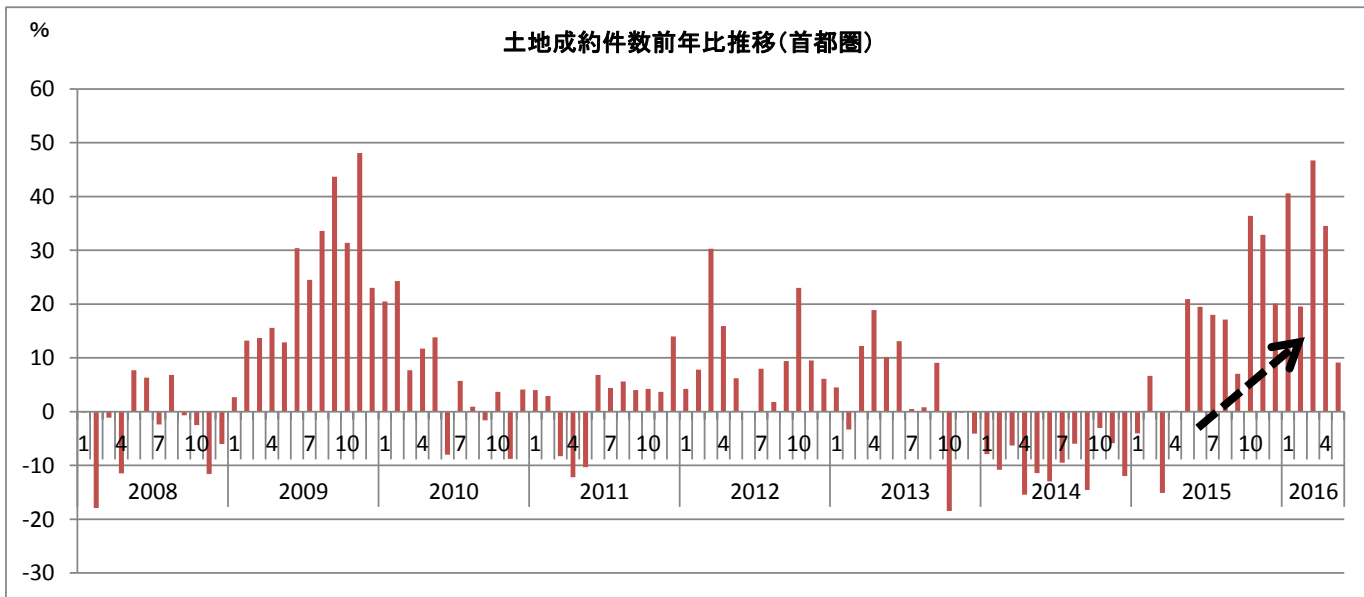
	2015												2016			
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4			
全国前年比	-3.2	-3.5	10.0	4.5	7.7	0.2	0.0	8.6	3.4	-3.5	6.9	-0.1	-5.6			



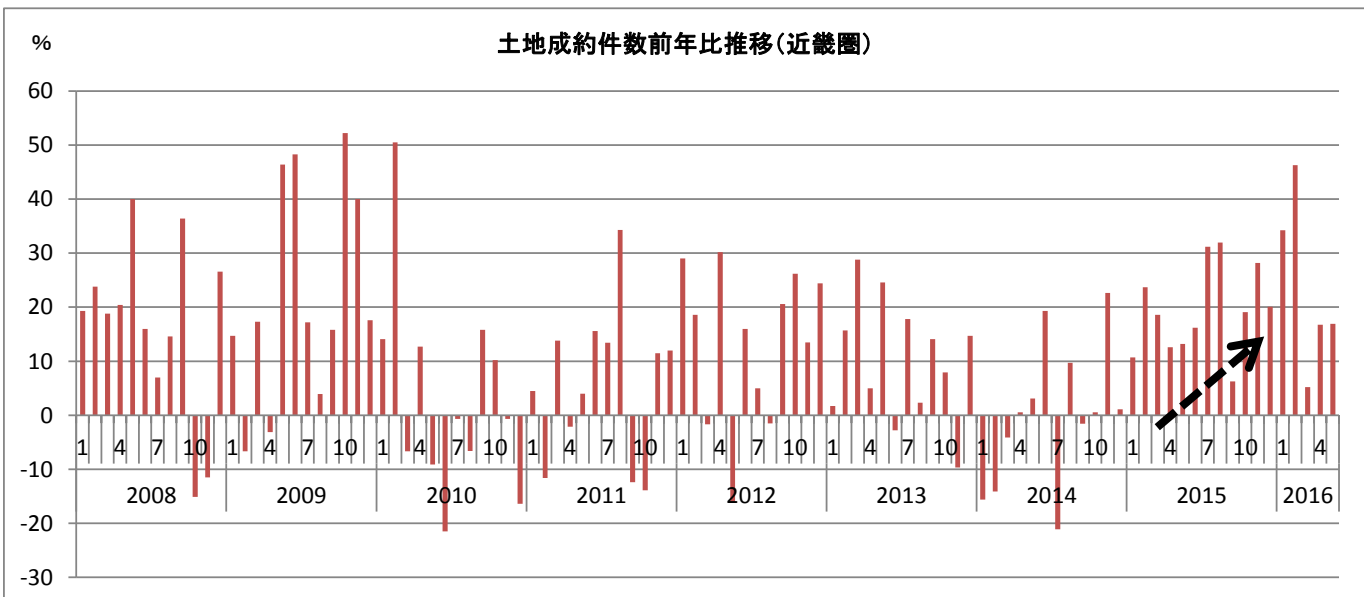
■ <参考>レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 5月の土地(100㎡~200㎡)の成約件数は、首都圏が、前年比+9.1%で、14ヶ月連続でプラス、近畿圏は前年比+16.9%で20ヶ月連続でプラスだった。

	2015												2016				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5				
首都圏成約件数前年比	20.9	19.5	18.0	17.1	7.1	36.4	32.9	20.1	40.6	19.5	46.7	34.5	9.1				
近畿圏成約件数前年比	13.2	16.2	31.2	32.0	6.3	19.1	28.2	20.1	34.2	46.3	5.2	16.7	16.9				



出典：(公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」

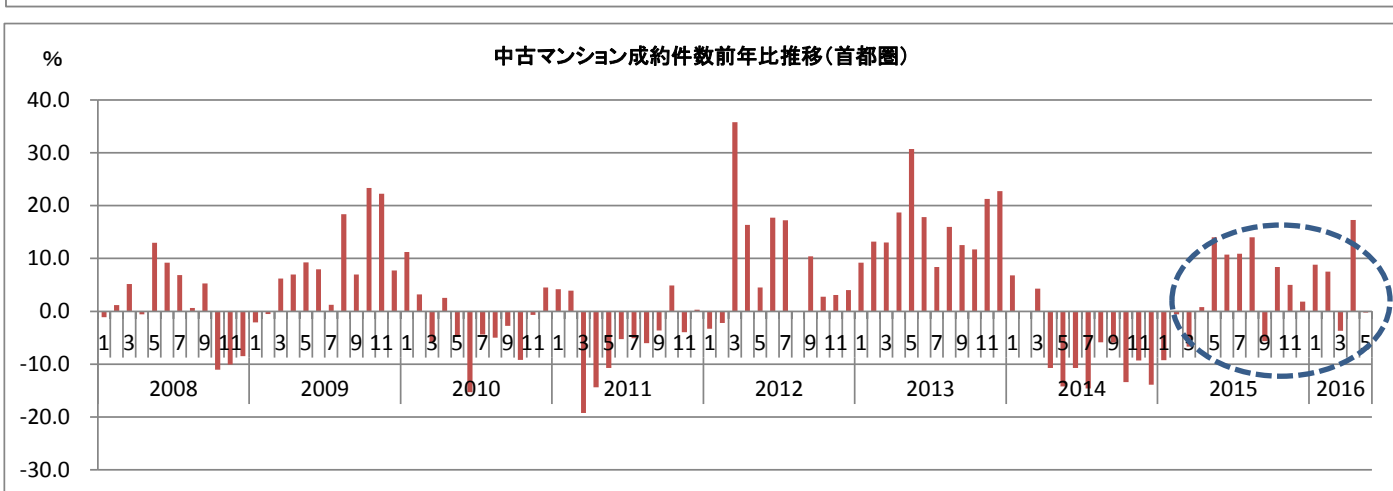
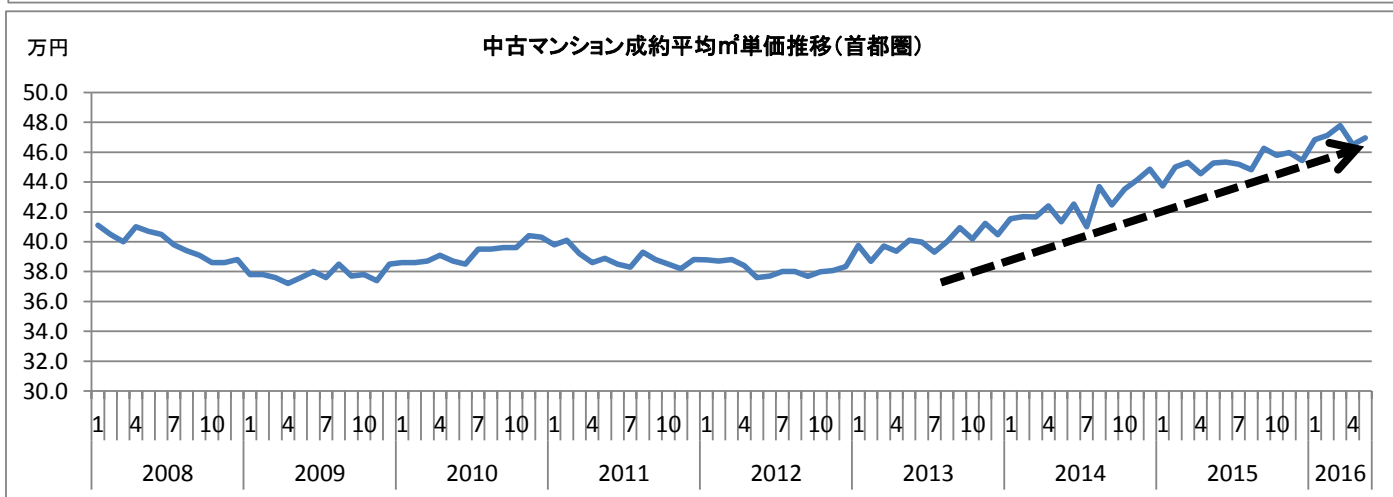
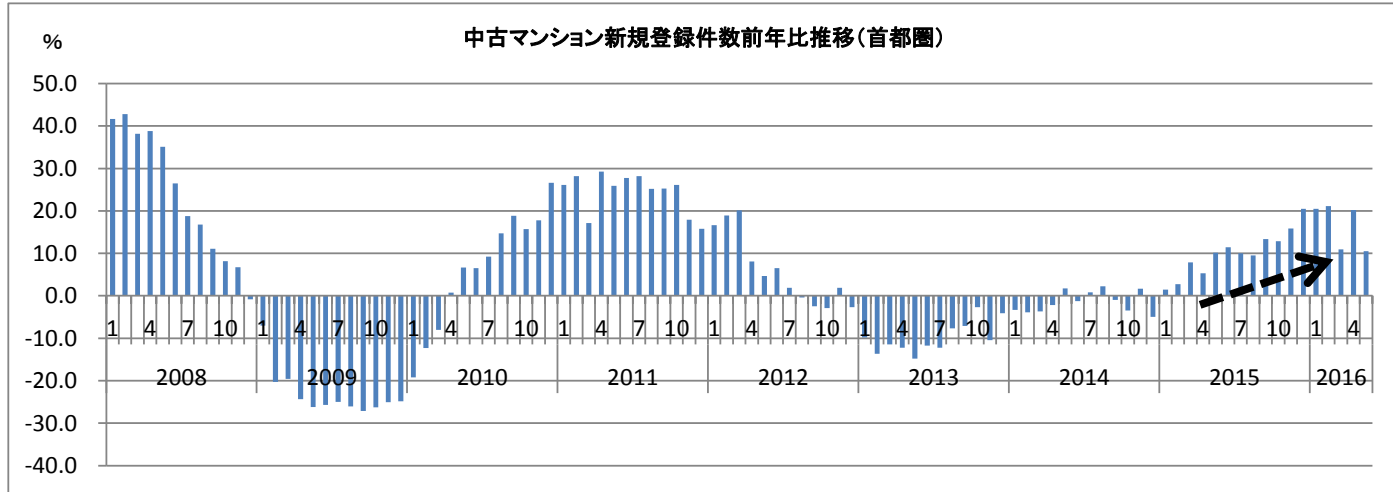


出典：(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

売買 ② 中古マンションの動向-1 (首都圏)

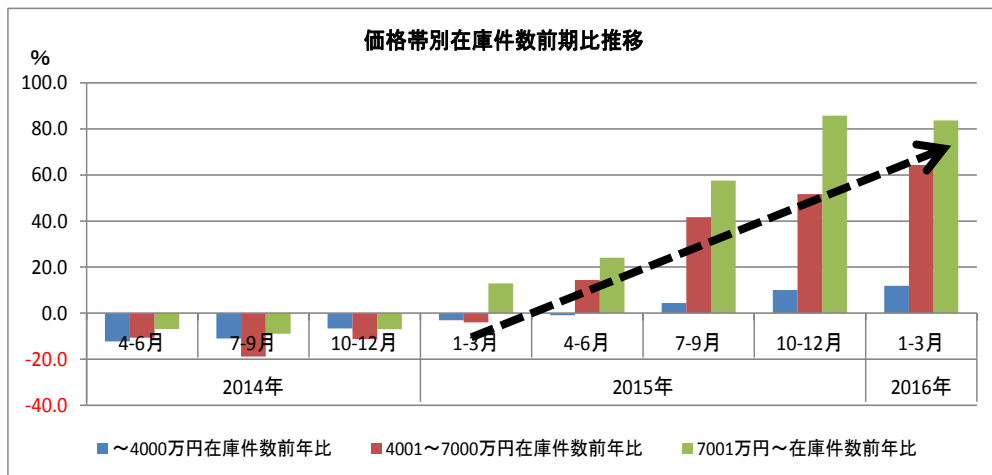
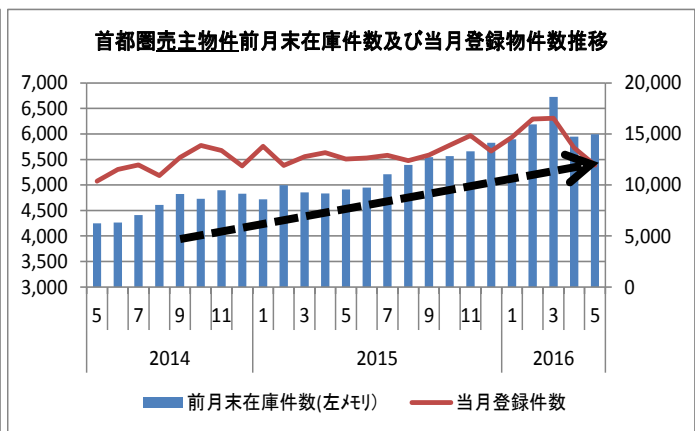
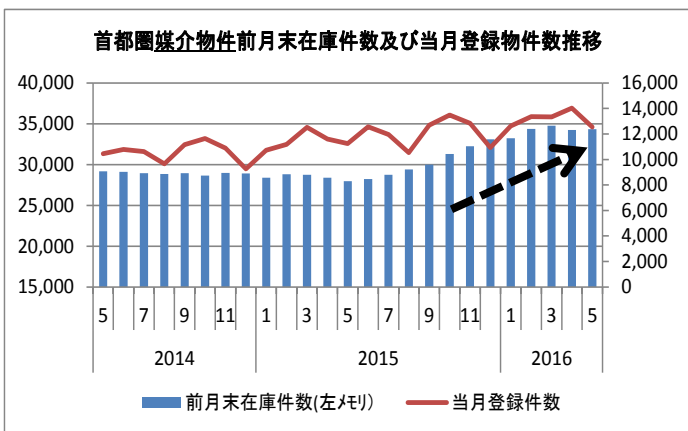
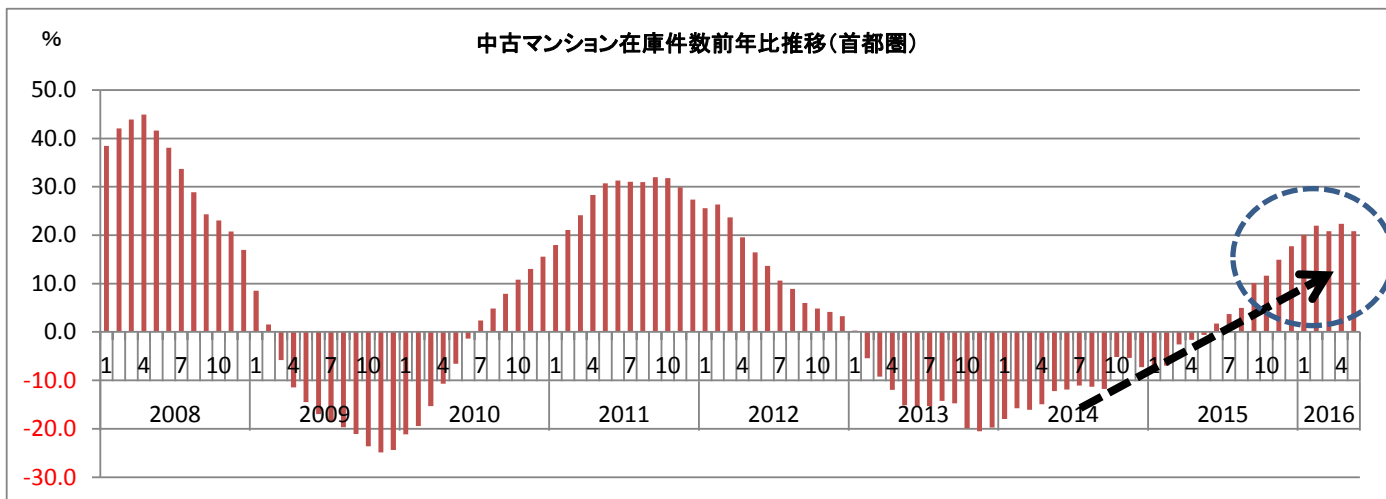
- 5月の新規登録件数は17ヶ月連続で前年を上回り前年比+10.5%。
- 成約件数は2ヶ月振りに前年を下回り、前年比△0.2%。
- 成約平均m²単価は41ヶ月連続で前年を上回り、前年比+3.7%。

	2015												2016				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5				
成約件数前年比	14.0	10.7	10.9	14.0	-5.7	8.4	5.0	1.8	8.8	7.5	-3.7	17.3	-0.2				
成約単価前年比	9.5	6.6	10.2	2.6	9.0	5.2	4.1	1.3	7.1	4.7	5.5	4.4	3.7				



■ <参考> 首都圏中古マンション在庫数について

- 在庫数は12ヶ月連続前年比で増加し、5月は+20.8%だった。
- 在庫数の中身を見てみると、
 - 5月取引態様別：媒介物件は前年比+22.7%、売主物件は、同+22.0%
 - 価格帯（第1四半期）：～4000万円は前期比+11.9%、4001万～7000万は+64.3%、7001万～は+83.7%



■前月末在庫前年比

	2015年	2016年
	5月	5月
媒介物件	-4.1	22.7
売主物件	15.7	22.0

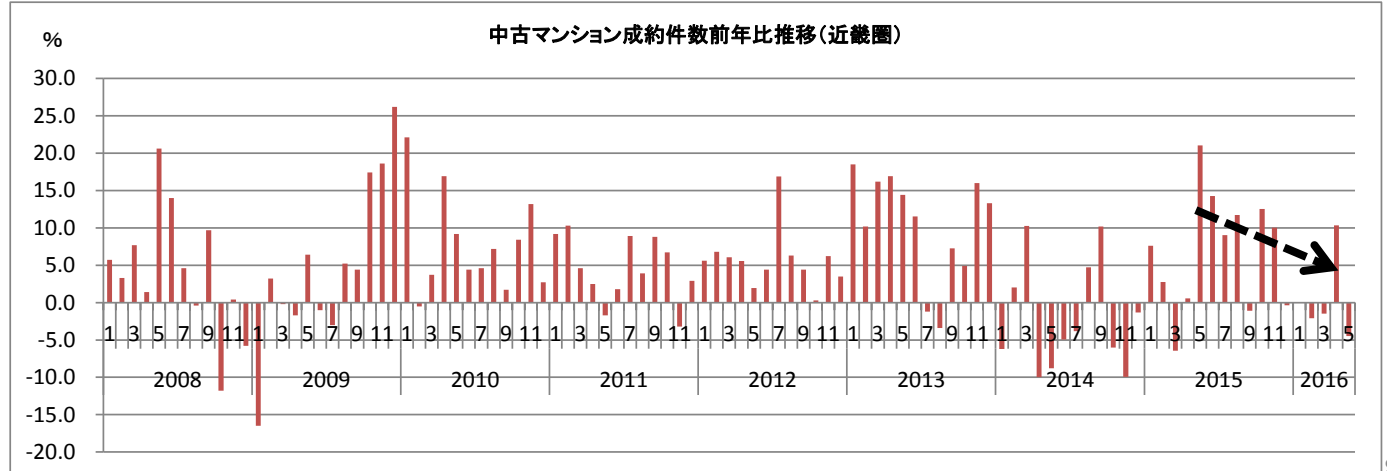
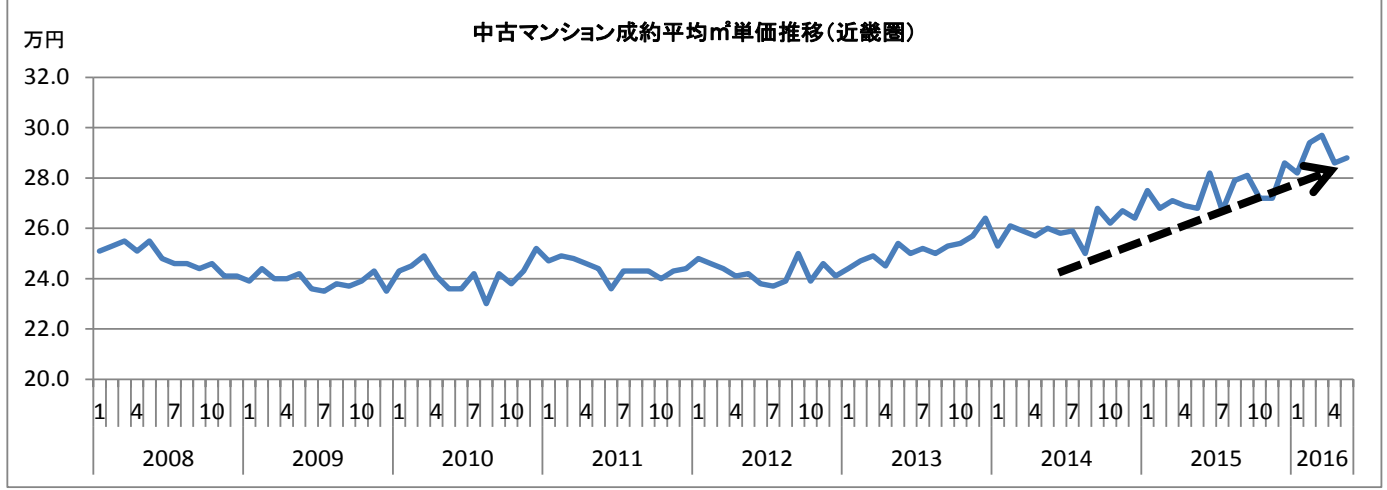
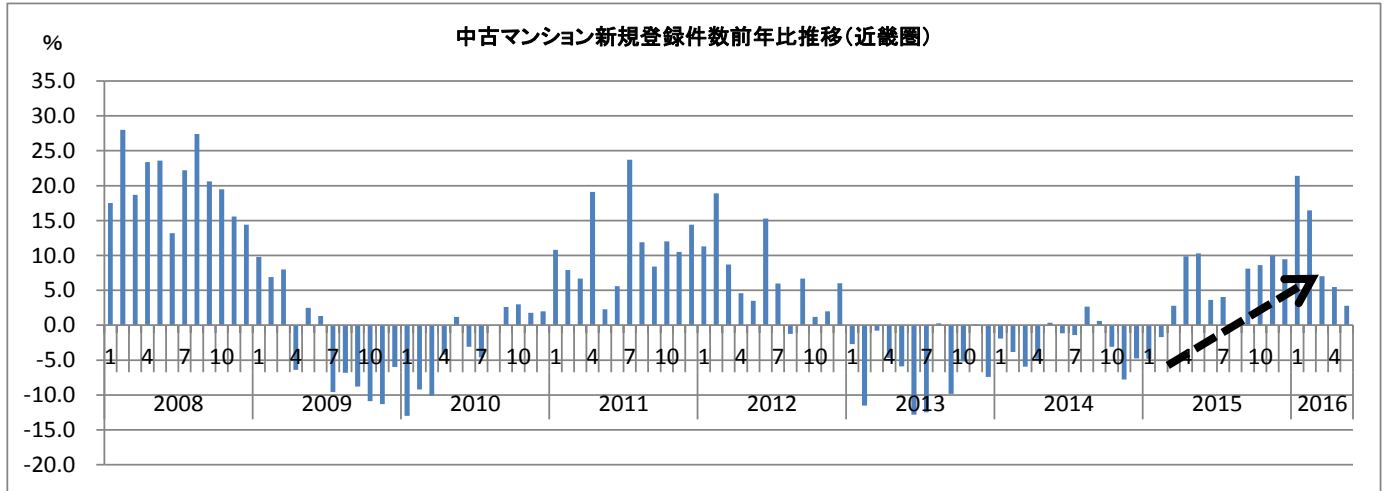
■価格帯別在庫前期比

	2015年	2016年
	1-3月	1-3月
～4000万円	-3.1	11.9
4001～7000万円	-4.0	64.3
7001万円～	12.9	83.7

中古マンションの動向-2（近畿圏）

- 5月の新規登録件数は15ヶ月連続で前年を上回り、前年比+2.8%。
- 成約件数は2カ月振りに前年を下回り△4.5%。
- 成約平均㎡単価は40ヶ月連続で前年を上回り、前年比+7.5%。

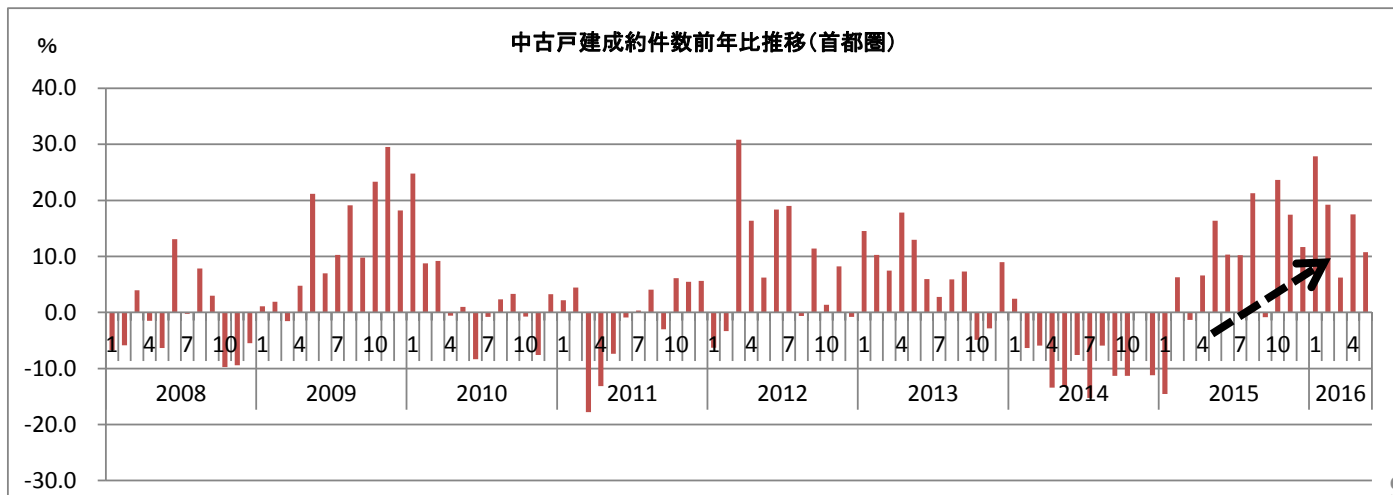
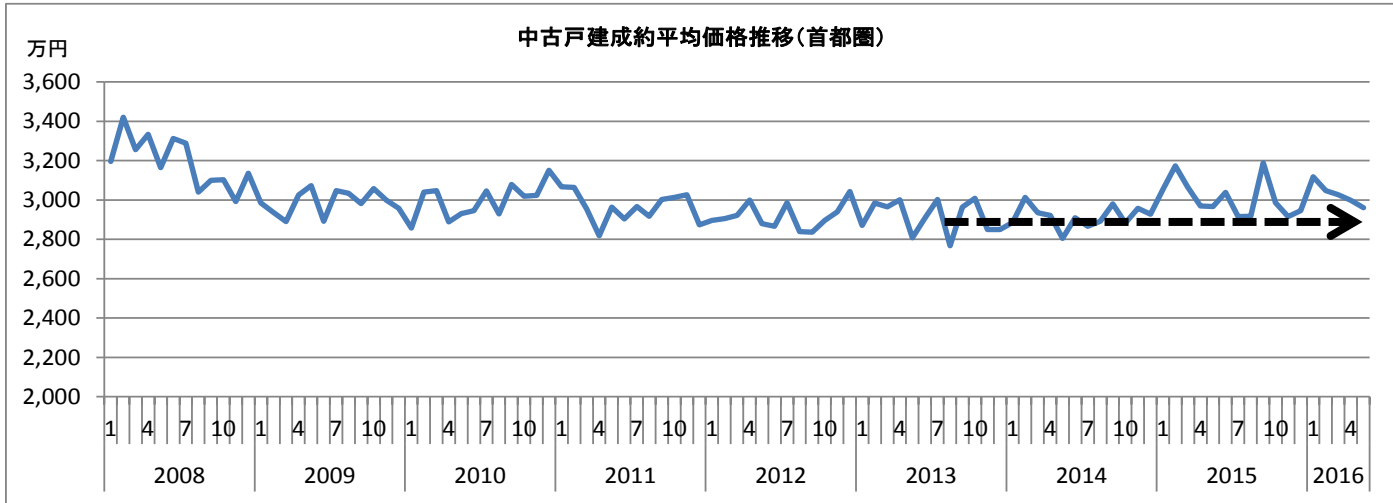
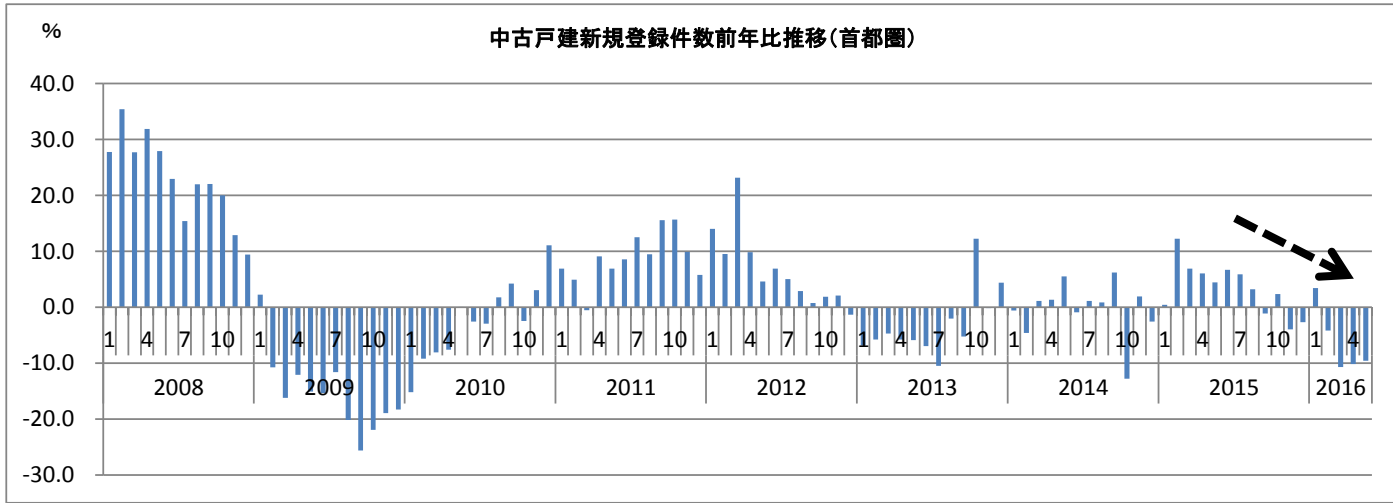
	2015												2016				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5				
成約件数前年比	21.0	14.3	9.0	11.7	-1.1	12.5	10.0	-0.4	0.0	-2.1	-1.5	10.3	-4.5				
成約単価前年比	3.1	9.3	3.1	11.6	4.9	3.8	1.9	8.3	2.5	9.7	9.6	6.3	7.5				



売買 ③ 中古戸建の動向-1 (首都圏)

- 5月の新規登録件数は4ヶ月連続で前年を下回り、前年比 Δ 9.5%。
- 成約件数は8ヶ月連続で前年を上回り、+10.8%。
- 成約平均価格は2ヶ月振りに前年を下回り、 Δ 0.2%。

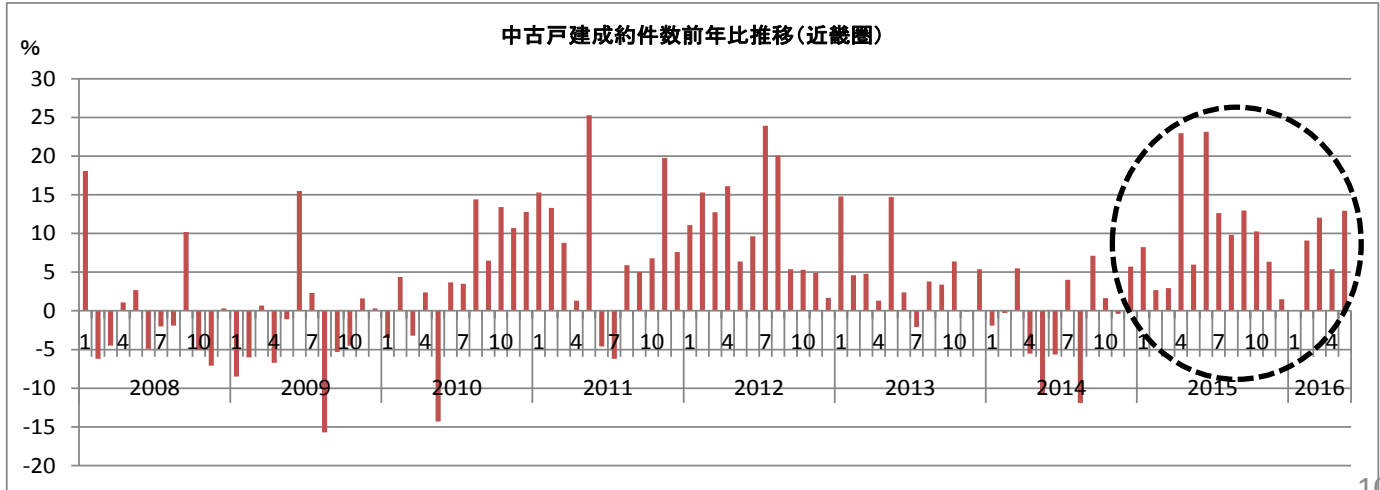
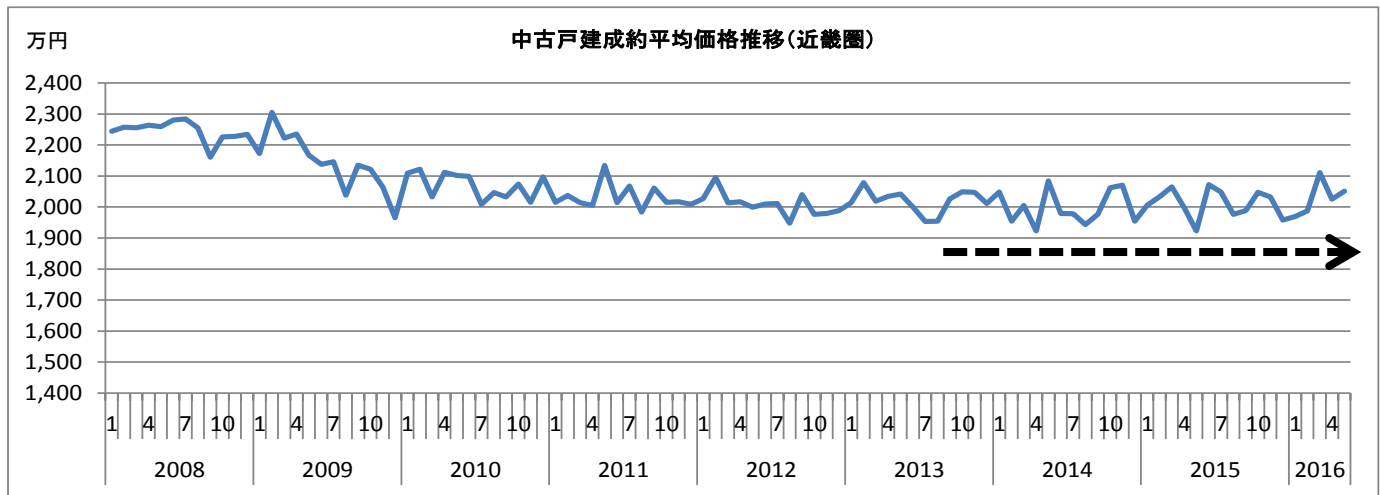
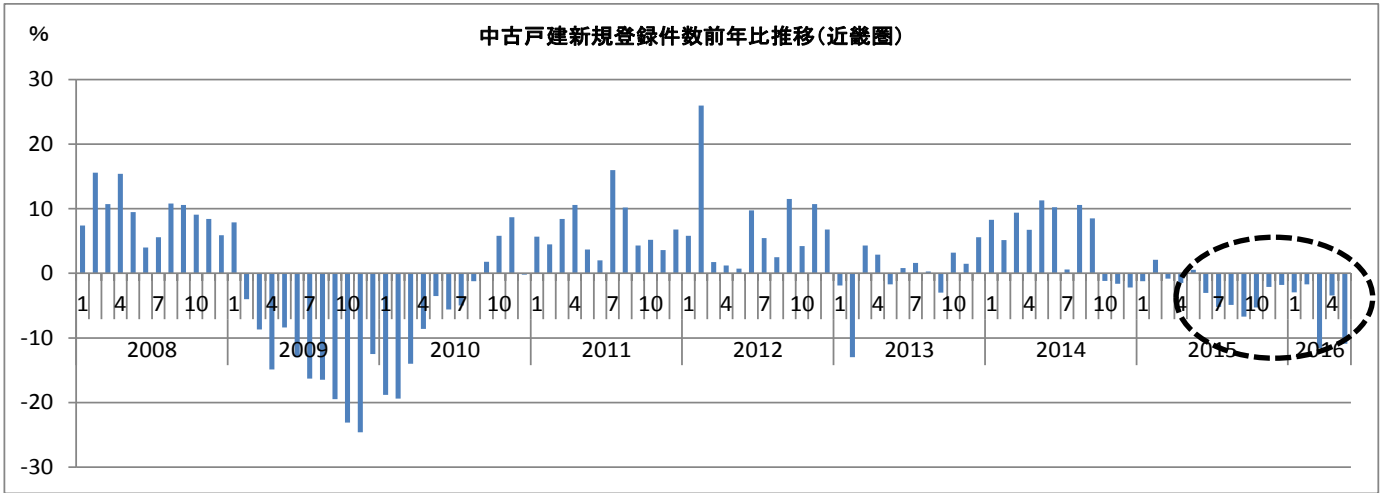
	2015												2016				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5				
成約件数前年比	16.4	10.3	10.2	21.3	-0.8	23.7	17.5	11.7	27.8	19.2	6.2	17.5	10.8				



中古戸建の動向-2 (近畿圏)

- 5月の新規登録件数は12ヶ月連続で前年を下回り、前年比△10.9%。
- 成約件数は18ヶ月連続で前年を上回り、前年比+12.9%。
- 成約平均価格は3ヶ月連続で前年を上回り、前年比+6.7%。

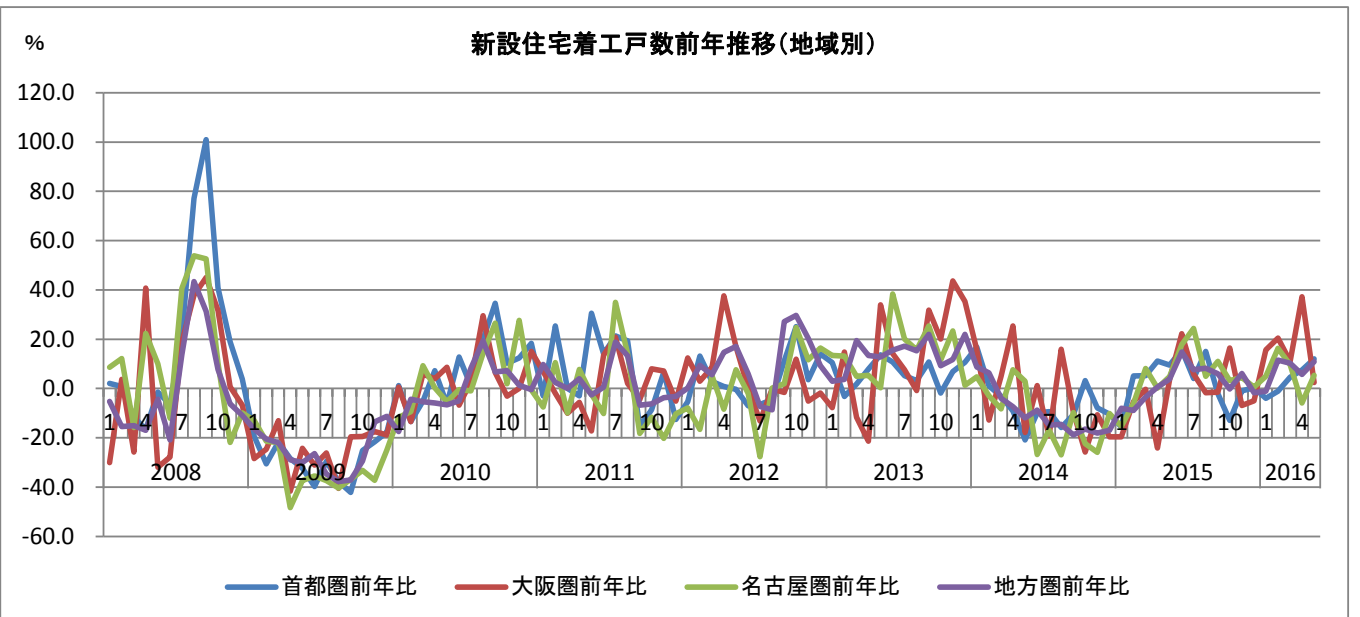
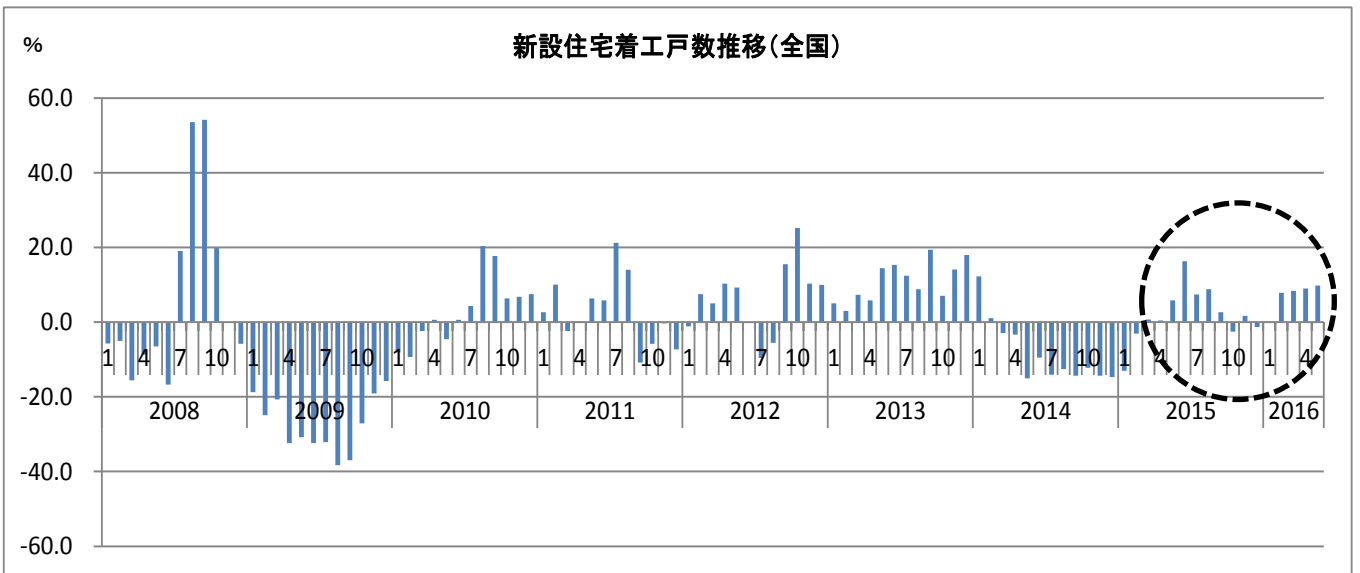
	2015						2016						
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
成約件数前年比	6.0	23.1	12.6	9.8	13.0	10.3	6.3	1.5	0.0	9.1	12.0	5.4	12.9



新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 5月の全国の着工戸数は5ヶ月連続で前年を上回り、前年比+9.8%だった。
- 地域別では、首都圏=+12.0%(3ヶ月連続で増)、大阪圏=+2.5%(5ヶ月連続で増)、名古屋圏=+5.3%(2ヶ月振りに増)、地方圏=+10.9%(4ヶ月連続で増)。

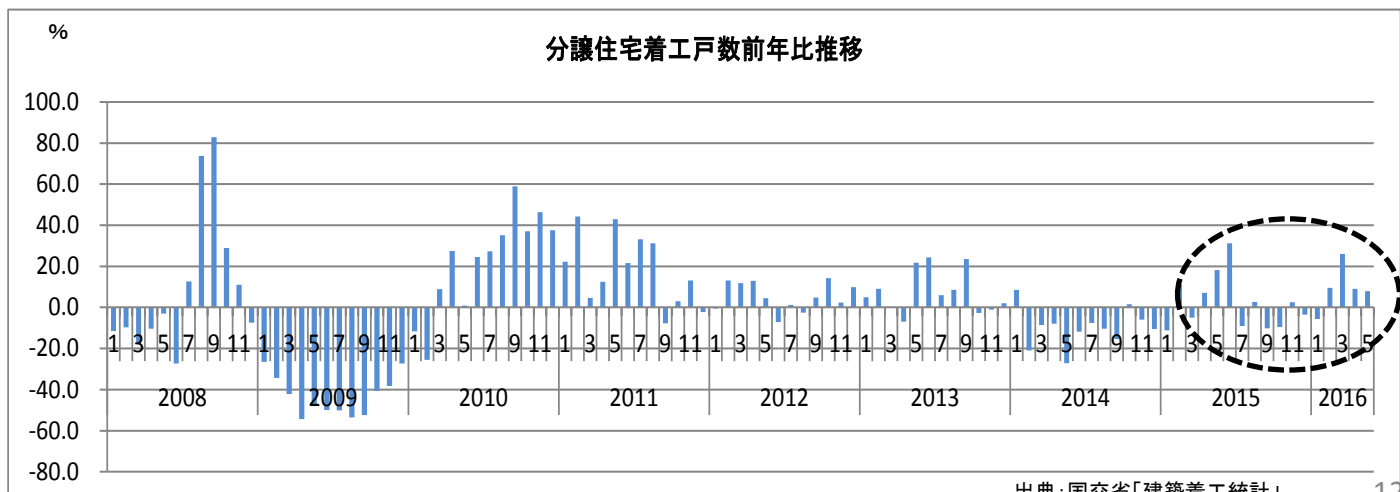
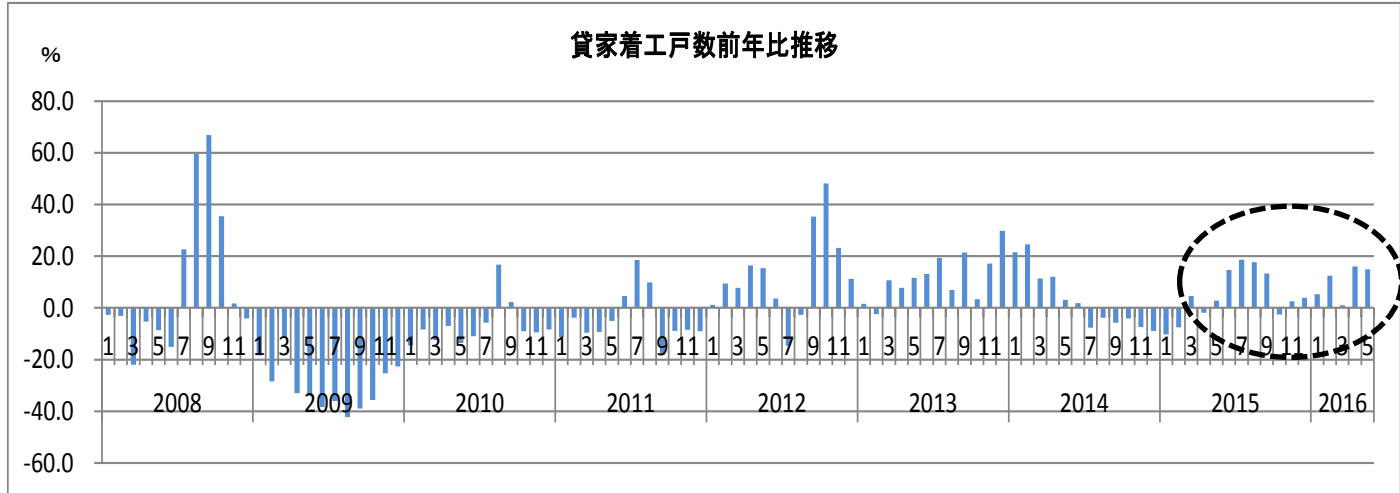
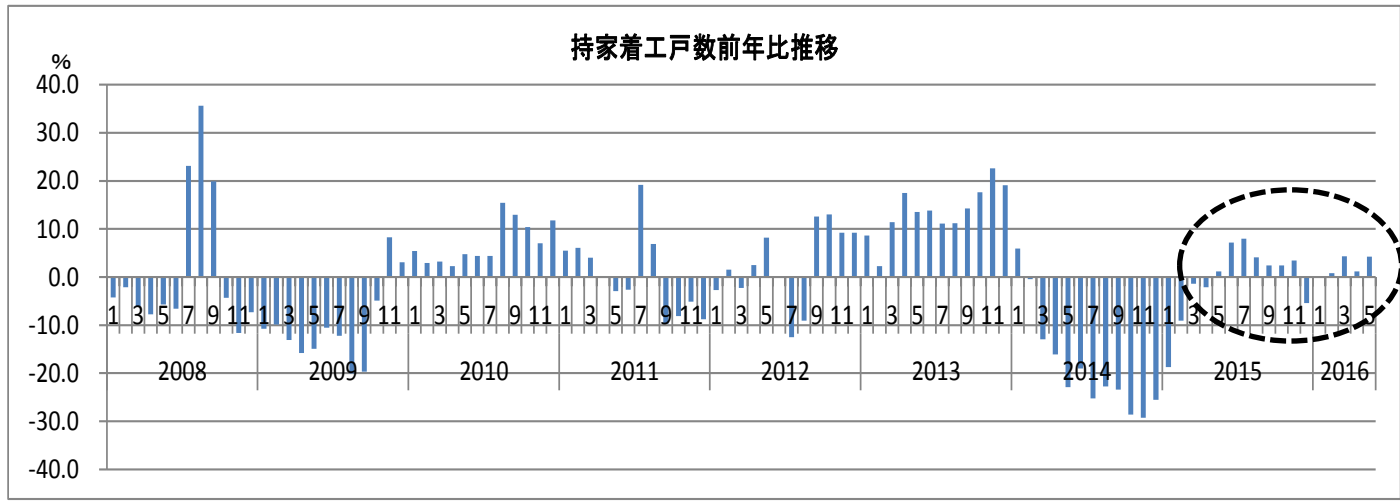
	2015												2016					
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
総数前年比	5.8	16.3	7.4	8.8	2.6	-2.5	1.7	-1.3	0.2	7.8	8.4	9.0	9.8					
首都圏前年比	9.5	15.7	4.0	15.0	-2.1	-13.0	-1.0	0.3	-4.0	-1.1	4.6	7.5	12.0					
大阪圏前年比	3.5	22.2	5.8	-1.8	-1.4	16.5	-6.8	-5.0	15.7	20.4	11.0	37.2	2.5					
名古屋圏前年比	4.8	17.8	24.4	4.9	11.0	3.2	4.5	0.6	4.9	16.3	9.7	-5.9	5.3					
地方圏前年比	3.8	14.8	7.7	8.3	6.0	-0.2	6.1	-1.7	-1.1	11.5	10.3	5.7	10.9					



新設着工戸数の動向-2(種類別)

- 種別では、持家=+4.3%(4ヶ月連続で増)、貸家=+15.0%(7ヶ月連続で増)、分譲住宅=+7.9%(4ヶ月連続で増)。

	2015												2016				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5				
総数前年比	5.8	16.3	7.4	8.8	2.6	-2.5	1.7	-1.3	0.2	7.8	8.4	9.0	9.8				
持家前年比	1.1	7.2	8.0	4.1	2.4	2.4	3.5	-5.4	-0.1	0.8	4.3	1.2	4.3				
貸家前年比	2.8	14.6	18.7	17.7	13.3	-2.6	2.6	3.9	5.3	12.5	1.1	16.0	15.0				
分譲住宅前年比	18.1	31.3	-9.0	2.6	-10.1	-9.5	2.5	-3.5	-5.7	9.6	26.0	9.0	7.9				



新築マンションの動向-1(供給戸数と平均坪単価)

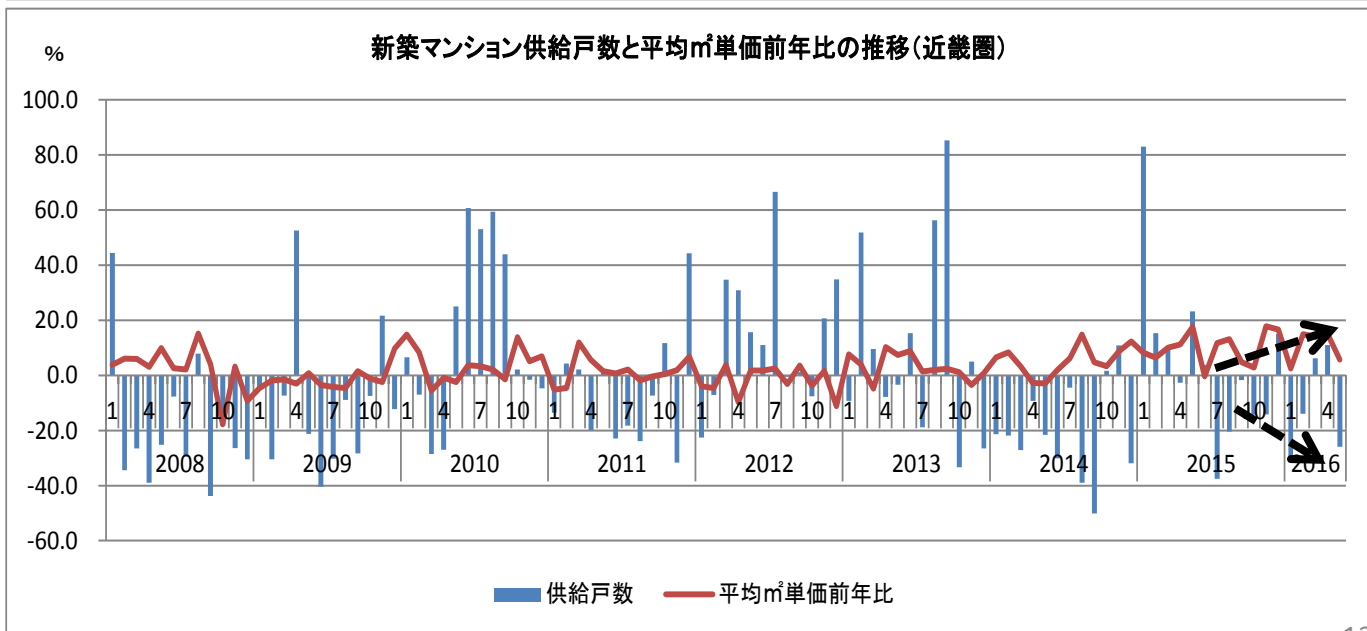
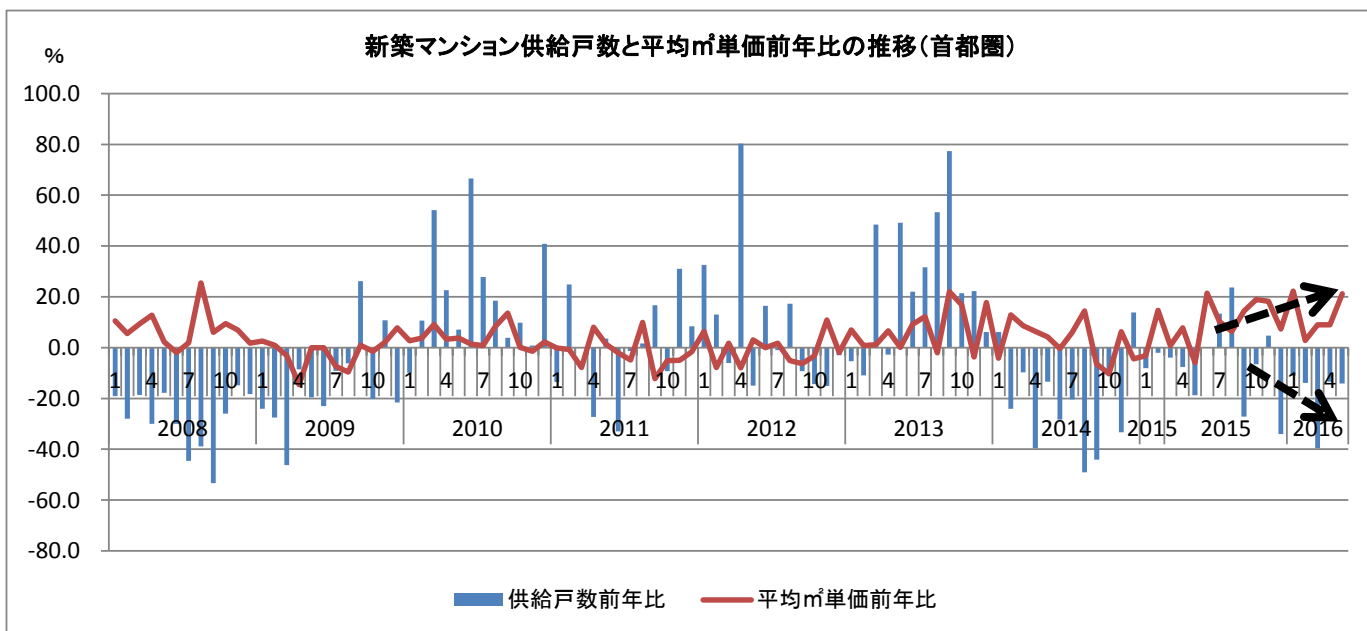
■ 首都圏

- 5月の供給戸数は6ヶ月連続で前年を下回り前年比△14.1%。分譲平均㎡単価は12ヶ月連続前年を上回り+21.2%だった。

■ 近畿圏

- 5月の供給戸数は3ヶ月振りに前年を下回り△25.9%。分譲平均㎡単価は11ヶ月連続前年を上回り+5.7%だった。

	2015								2016				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
首都圏供給戸数前年比	-18.7	0.0	13.3	23.7	-27.2	-6.5	4.8	-34.1	-11.0	-13.9	-39.6	-13.5	-14.1
近畿圏供給戸数前年比	23.2	3.8	-37.6	-20.4	-1.7	-14.3	-14.1	15.0	-31.6	-13.9	6.1	11.0	-25.9
首都圏平均㎡単価前年比	-6.0	21.4	10.2	6.3	14.4	19.0	18.2	7.3	22.2	2.8	9.0	9.0	21.2
近畿圏平均㎡単価前年比	17.6	-0.4	11.7	13.1	4.7	2.9	17.8	16.5	2.5	14.9	14.0	15.2	5.7

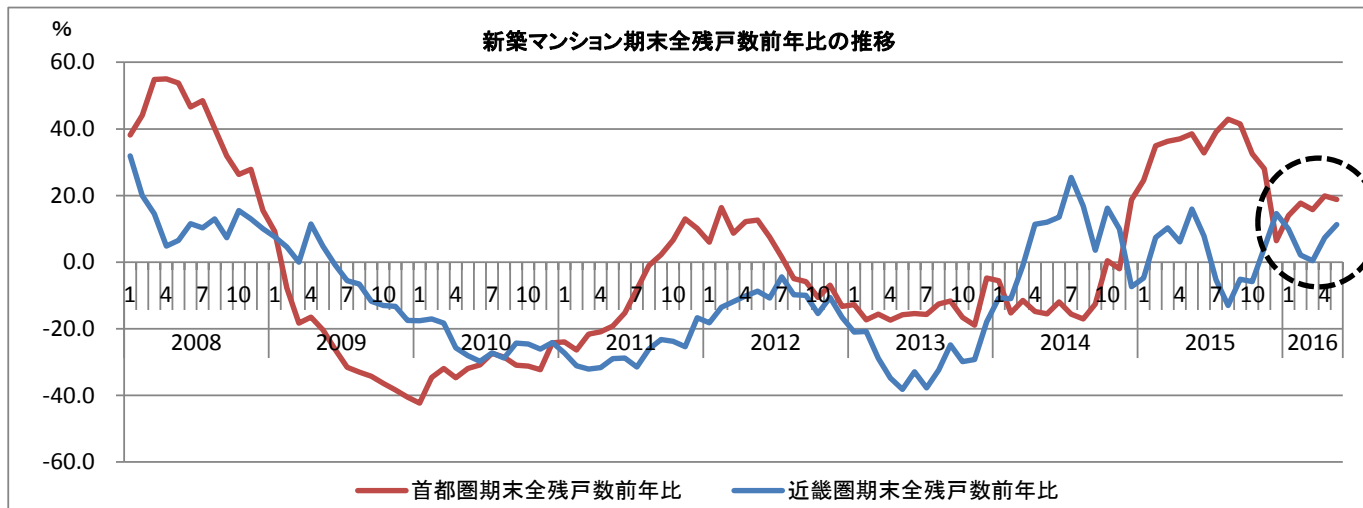


新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

- 5月の期末在庫数は首都圏は18ヶ月連続で前年を上回り、前年比+18.8%。
- 近畿圏は7ヶ月連続で前年を上回り、前年比+11.2%だった。

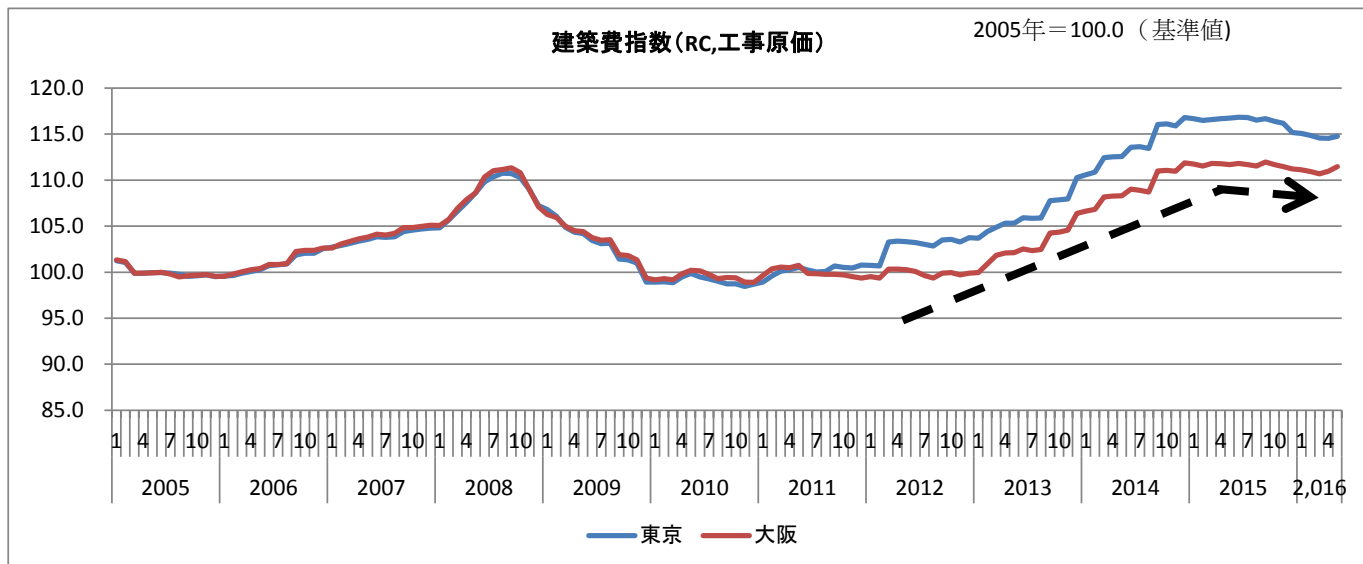
	2015								2016				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
首都圏残戸数前年比	38.5	32.8	39.1	42.9	41.5	32.5	28.0	6.4	13.9	17.7	15.7	19.8	18.8
近畿圏残戸数前年比	15.9	7.8	-5.3	-13.0	-5.1	-5.8	4.3	14.6	10.0	2.1	0.4	7.4	11.2



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)の5月は、東京は114.7pで、6ヶ月連続で前年比を下回り△2.0%。大阪は111.5pで6ヶ月連続で前年を下回り△0.2%だった。
- 前月比は、東京+0.2P、大阪+0.5Pだった。



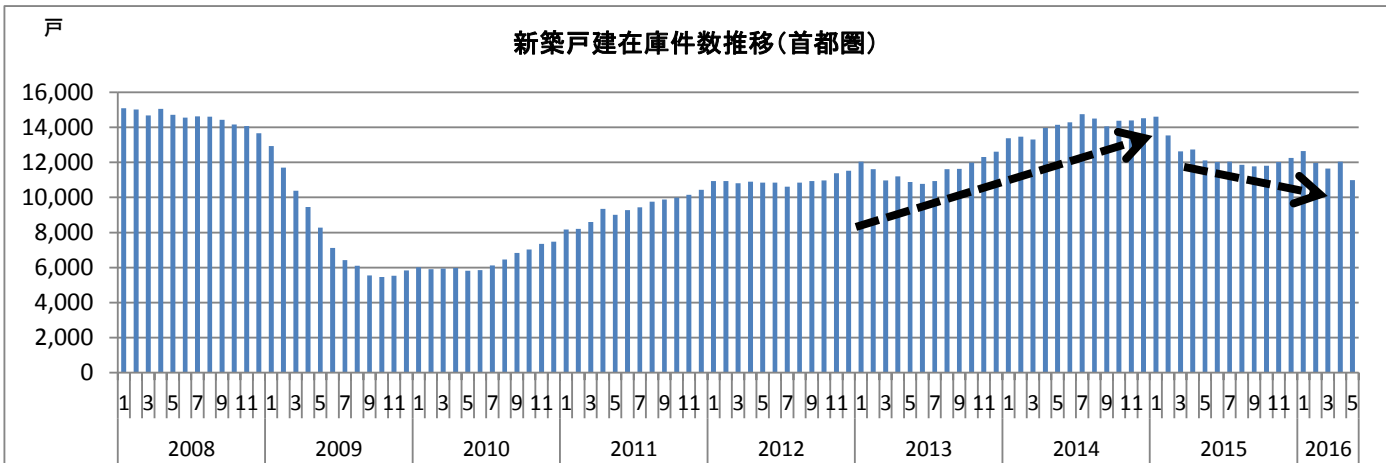
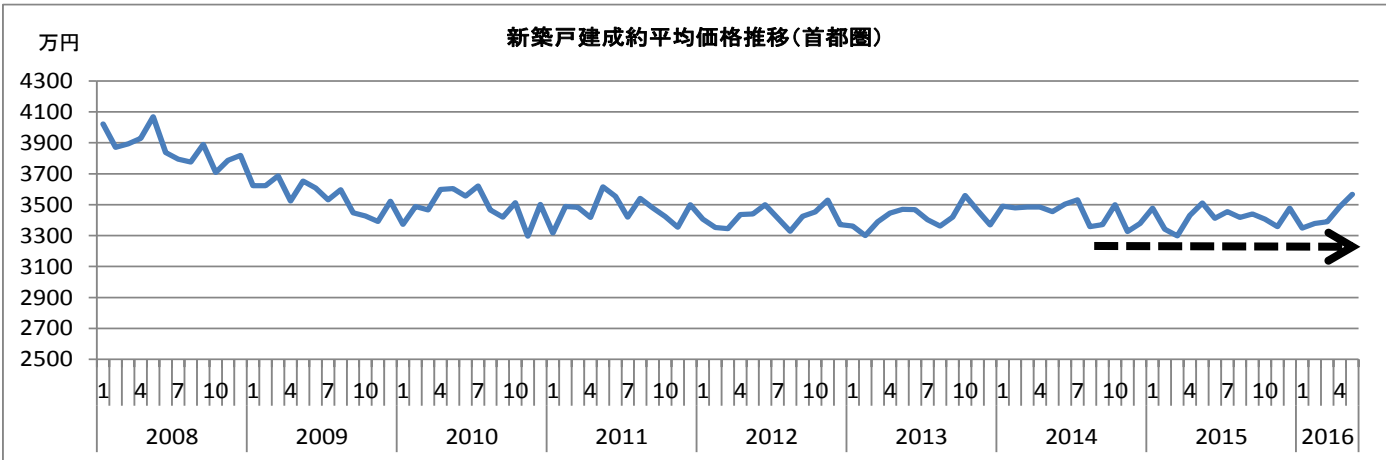
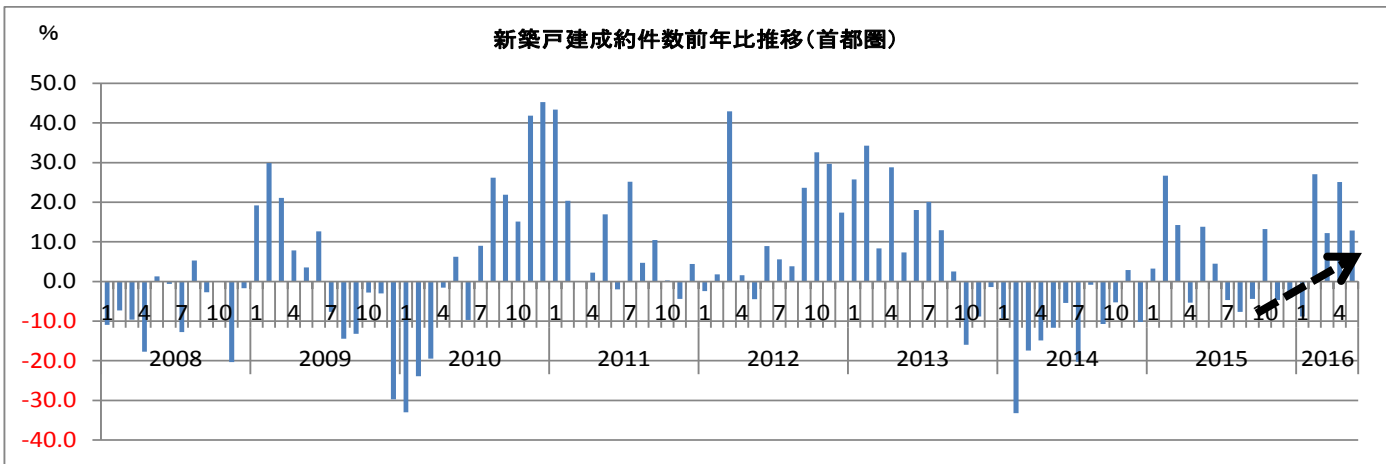
出典：(一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

新築戸建の動向(首都圏)

■ 成約物件と在庫物件の動向

- 5月の成約件数は4ヶ月連続で前年を上回り、前年比+12.9%。
- 成約平均価格は4ヶ月連続で前年を上回り、前年比+1.6%。
- 在庫件数は15ヶ月連続で前年を下回り、前年比△9.3%。

	2015								2016				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
成約件数前年比	13.8	4.5	-4.7	-7.7	-4.4	13.2	-4.7	-4.1	-8.9	27.1	12.2	25.1	12.9
在庫件数前年比	-14.3	-15.8	-18.5	-18.1	-16.2	-17.9	-16.5	-15.6	-13.4	-11.6	-7.8	-5.5	-9.3



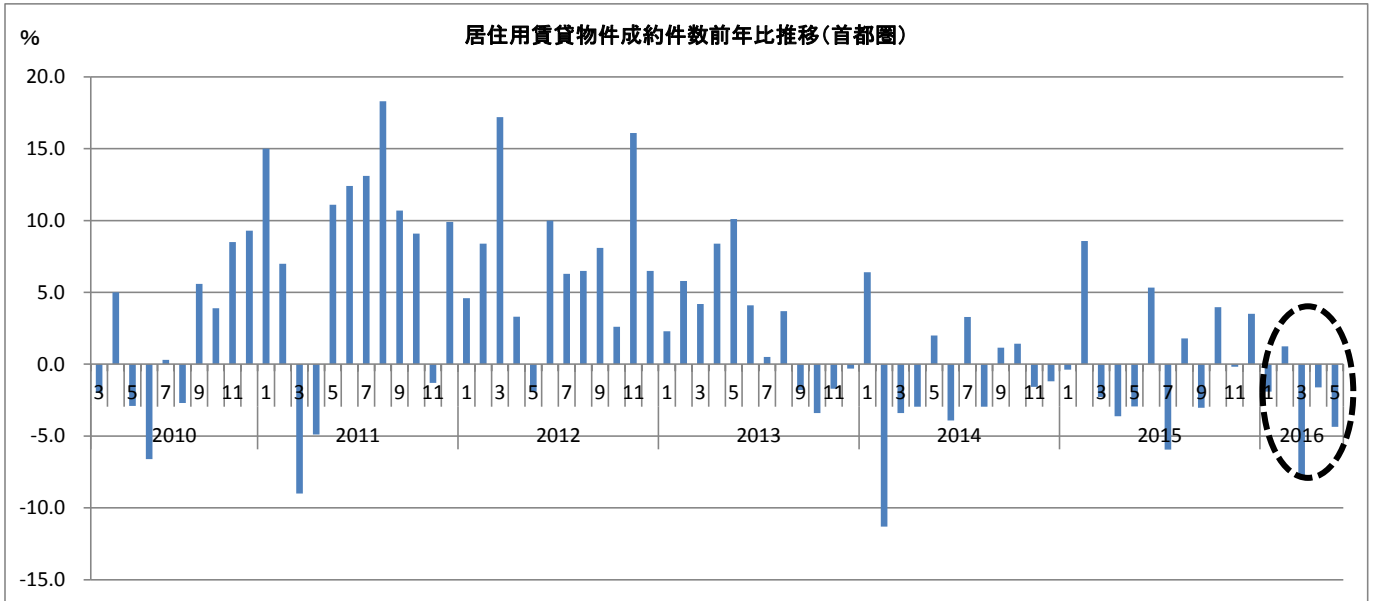
居住用賃貸の動向-1(件数推移)

■ 成約件数の動向(首都圏)

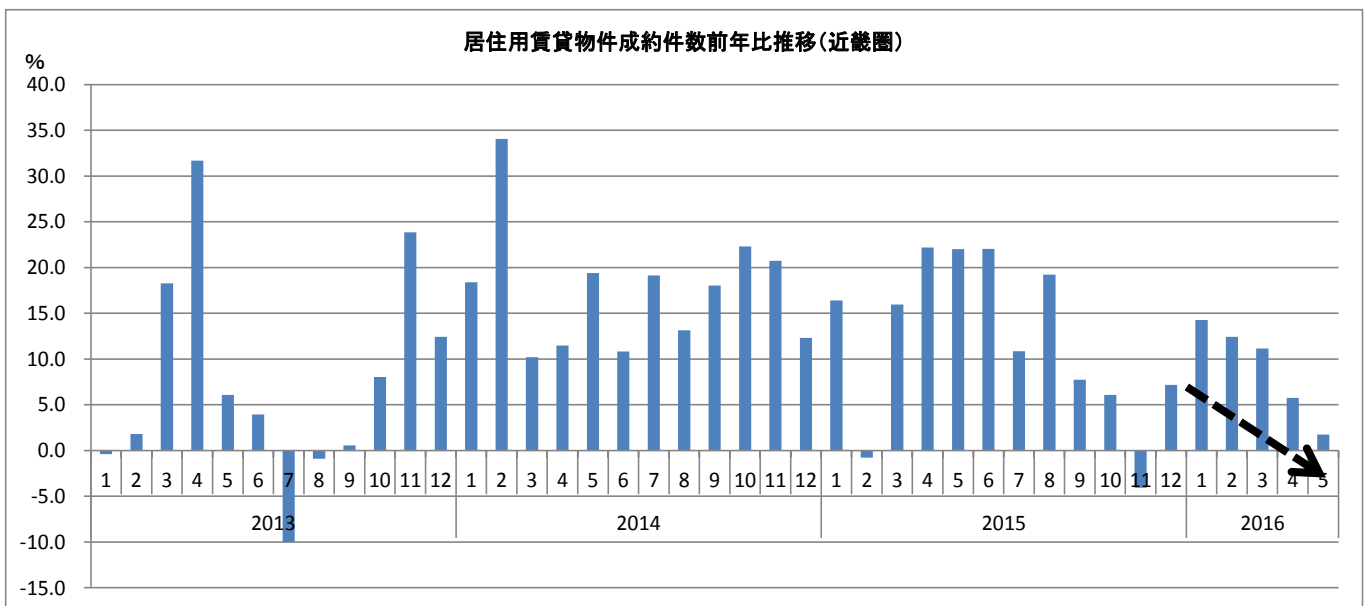
- 5月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は、3ヶ月連続で前年を下回り、前年比 $\Delta 4.4\%$ 。

■ 成約件数の動向(近畿圏)

- 5月の近畿圏の成約件数は、6ヶ月連続で前年を上回り、前年比 $+1.7\%$ 。



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

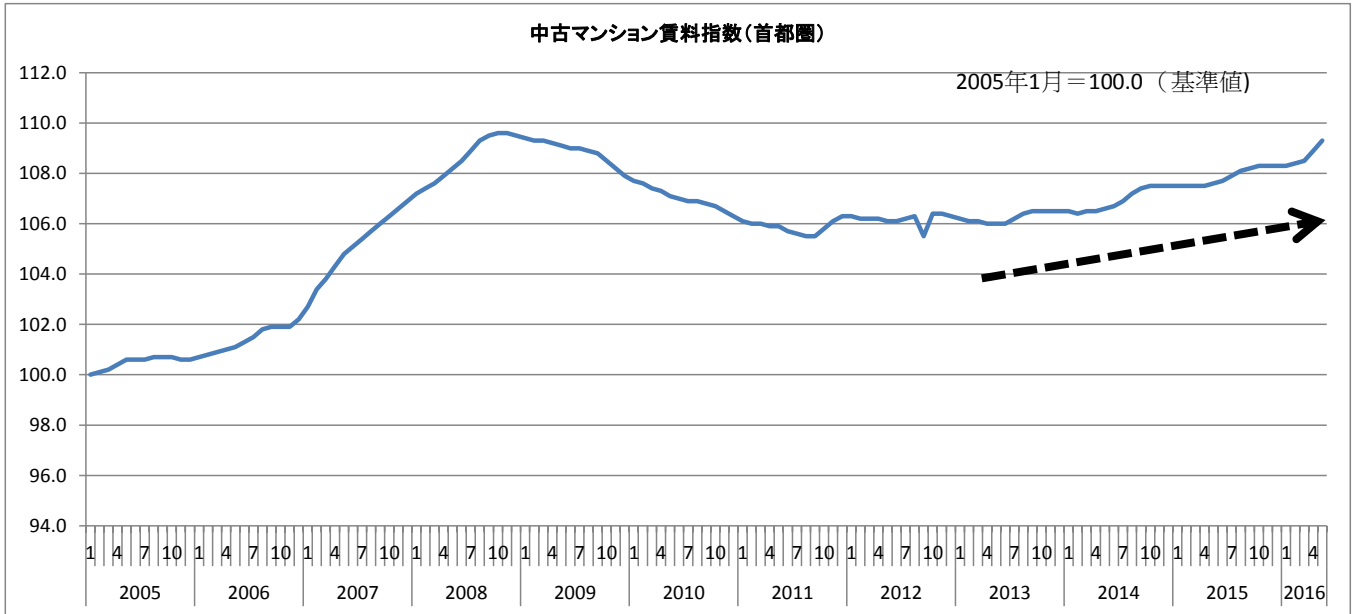
居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(首都圏)

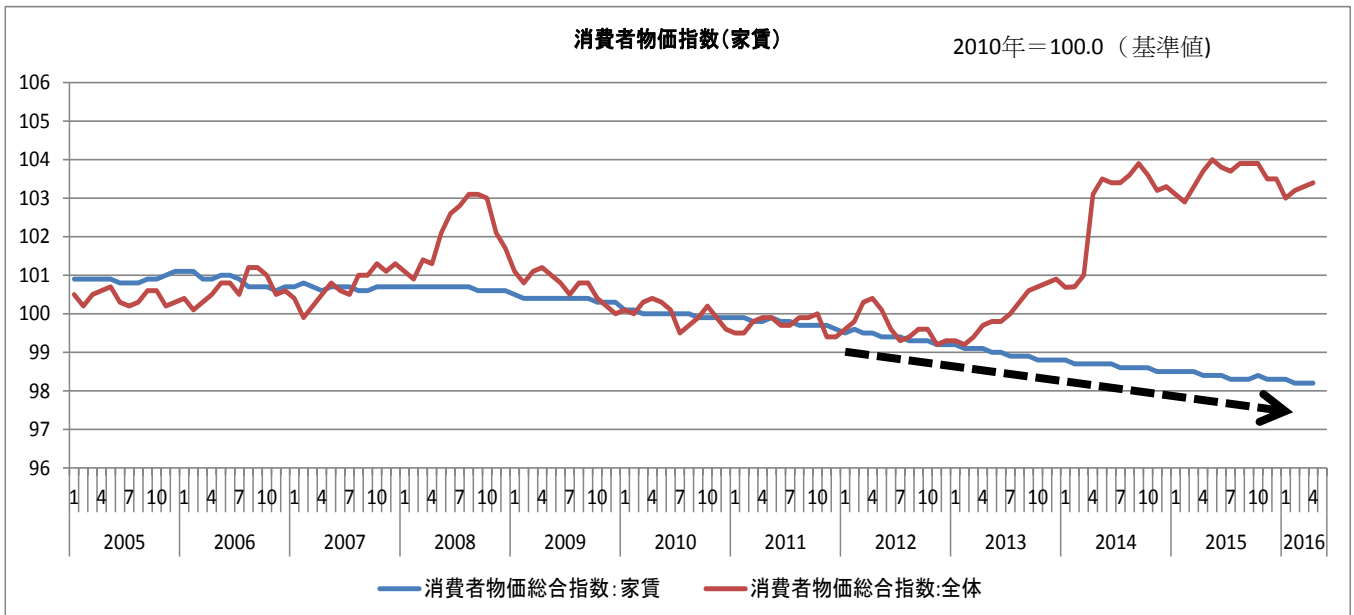
- 中古マンション賃料指数は5月は109.3pで、35ヶ月連続で前年比を上回り+1.6%、対前月比では+0.4pだった。

■ 消費者物価指数:家賃の動向(全国)

- 家賃は2008年10月より91ヶ月連続して前年を下回り、5月は98.1pで、前年比 $\Delta 0.3\%$ (消費者物価指数全体は前年比 $\Delta 0.4\%$)だった。



出典:「IPD/リクルート日本住宅指数マンスリーレポート」



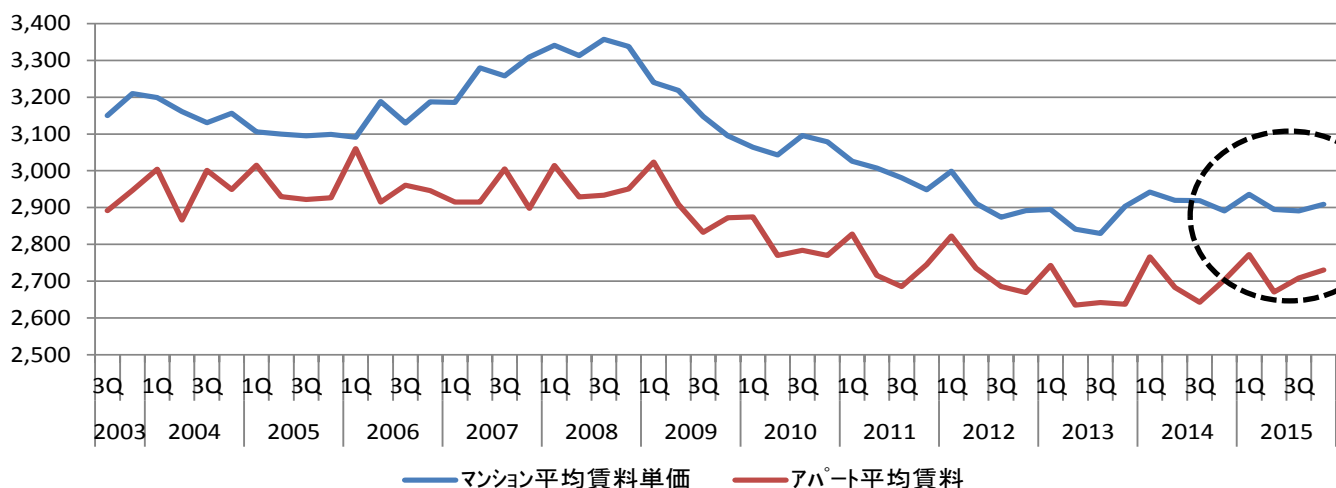
出典:総務省統計局「基準消費者物価指数」

■ <参考>レインズによる賃料及び成約件数推移(東京23区)

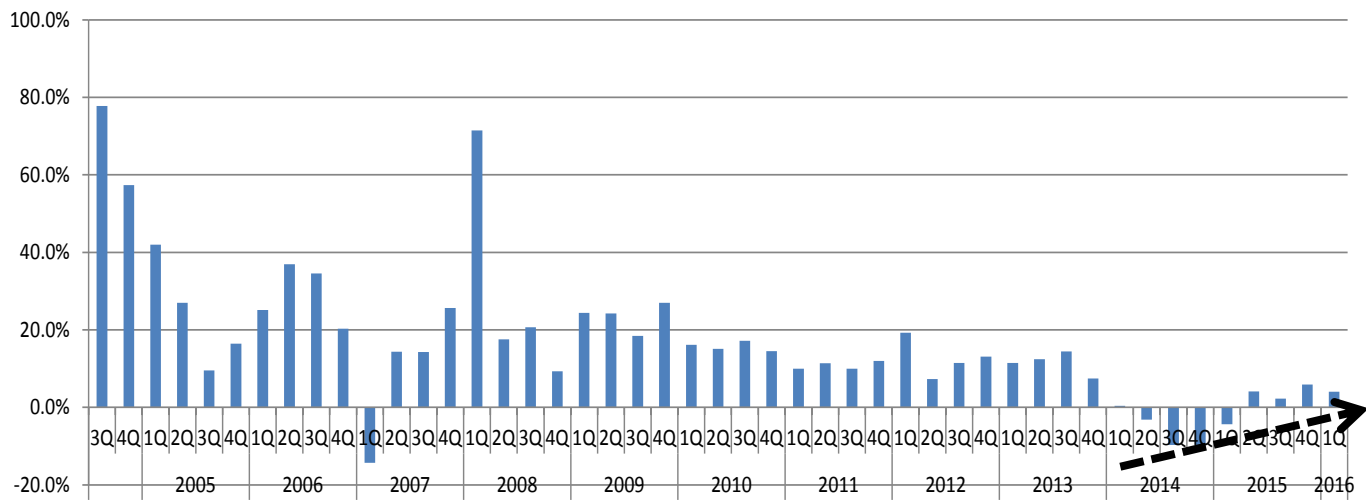
- 東京23区における四半期毎の賃料及び賃貸成約件数推移は以下のとおり

	2013	2014				2015				2016
	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
マンション平均賃料単価(円)	2,903	2,942	2,920	2,919	2,891	2,936	2,895	2,891	2,909	2,912
マンション平均賃料単価前年Q比	0.4	1.6	2.8	3.1	-0.4	-0.2	-0.9	-1.0	0.6	-0.8
アパート平均賃料単価(円)	2,637	2,766	2,683	2,643	2,703	2,772	2,671	2,709	2,730	2,789
アパート平均賃料単価前年Q比	-1.2	0.8	1.8	0.0	2.5	0.2	-0.4	2.5	1.0	0.6

東京23区マンション平均賃料単価推移



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」

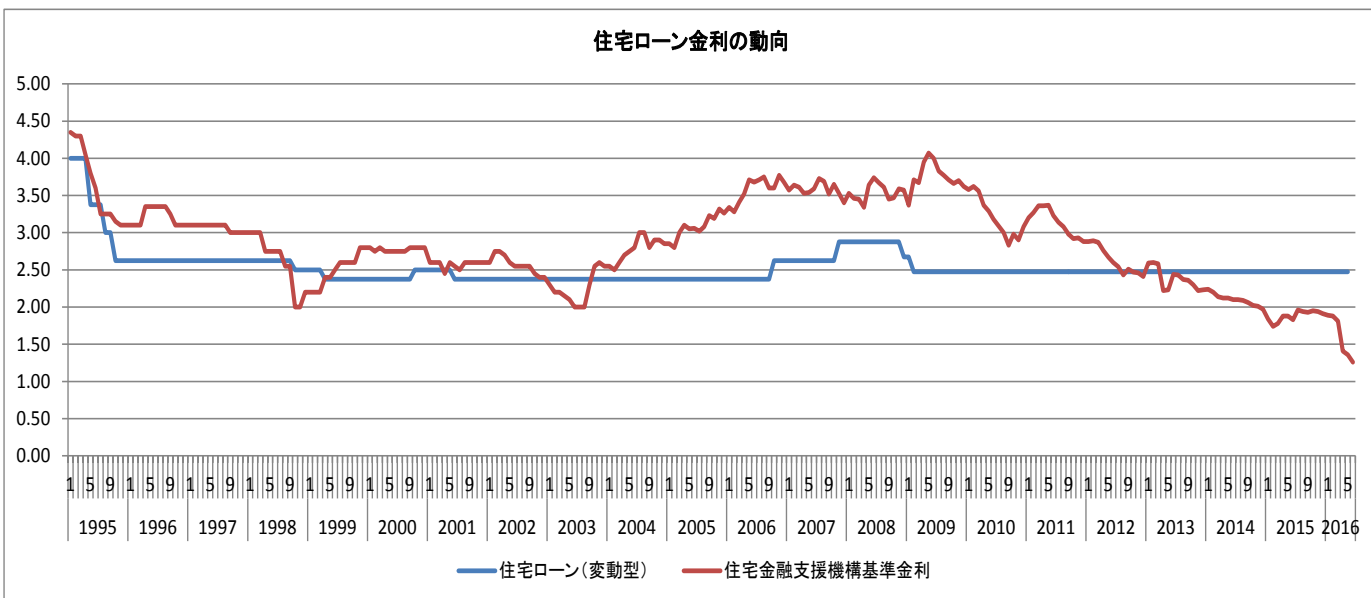
経済動向

■ 金利動向

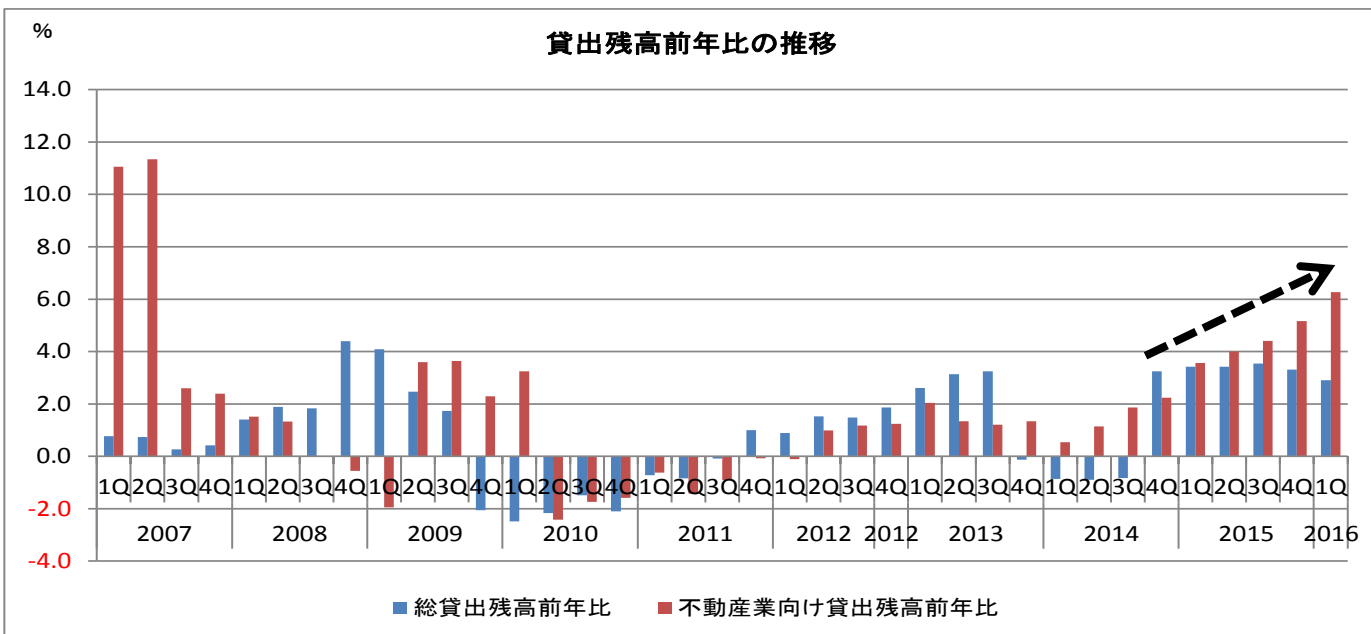
- 金利は引き続き低い水準にある。6月1日時点の住宅金融支援機構基準金利は、1.26%で2011年12月より56ヶ月連続(月初数字)で前年を下回っている。

■ 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16期連続で前年比を上回り、第1四半期は前年比+6.3%だった(総貸出残高は+2.9%)。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。



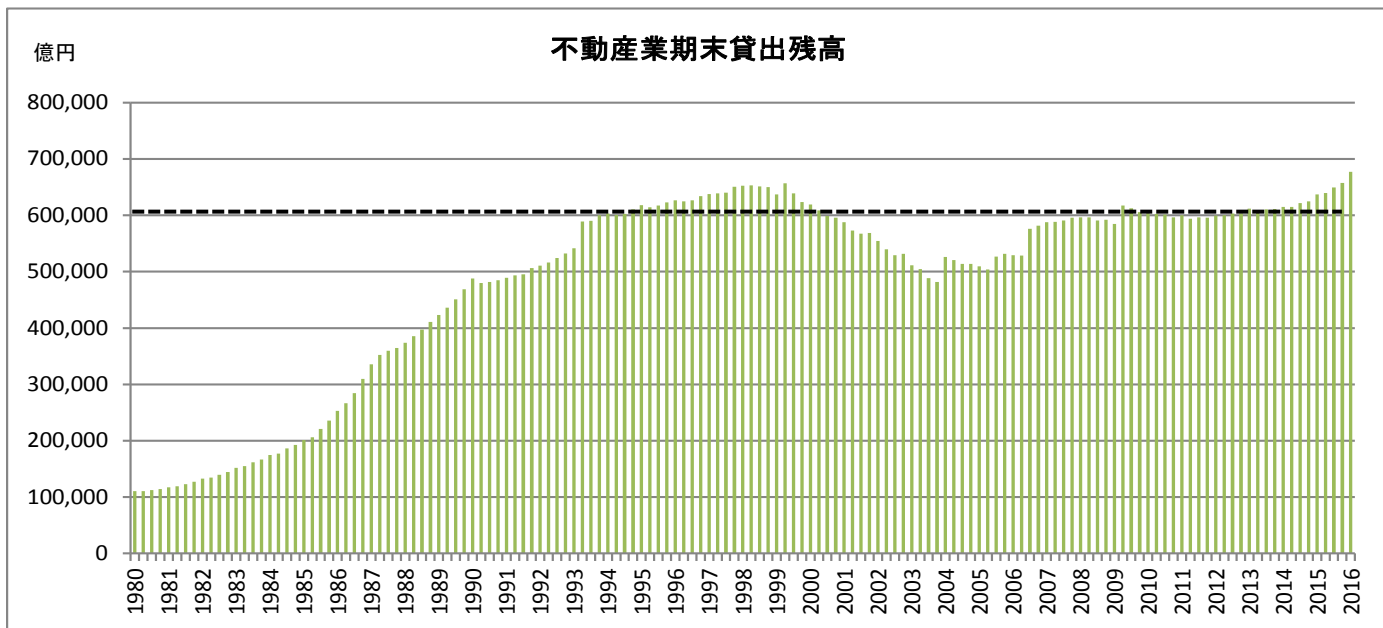
出典: 日本銀行 住宅金融支援機構



出典: 日本銀行「金融経済統計月報」

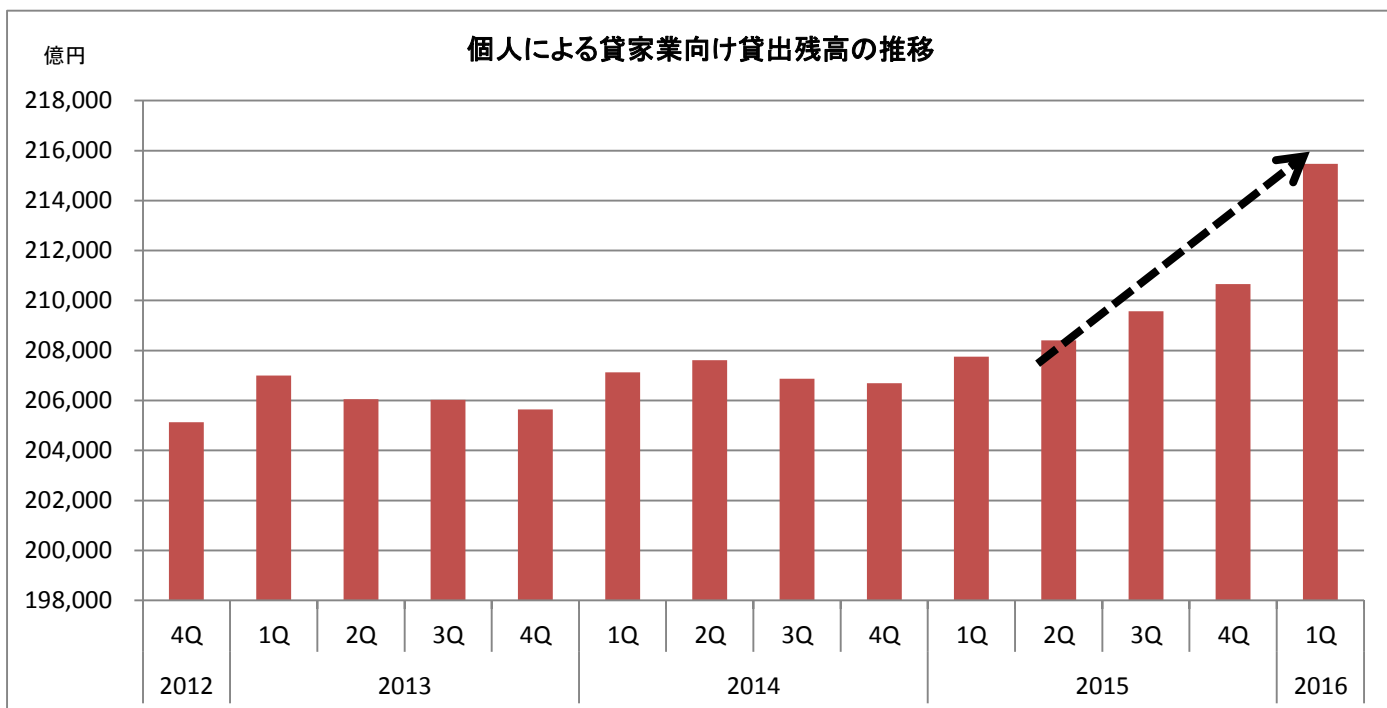
■ <参考>不動産向け貸出残高の推移

- 過去の数字と比べても不動産向け貸出残高は高水準になっている。



出典：日本銀行「金融経済統計月報」

- 個人による貸家業向けの貸出残高も急激に伸びている



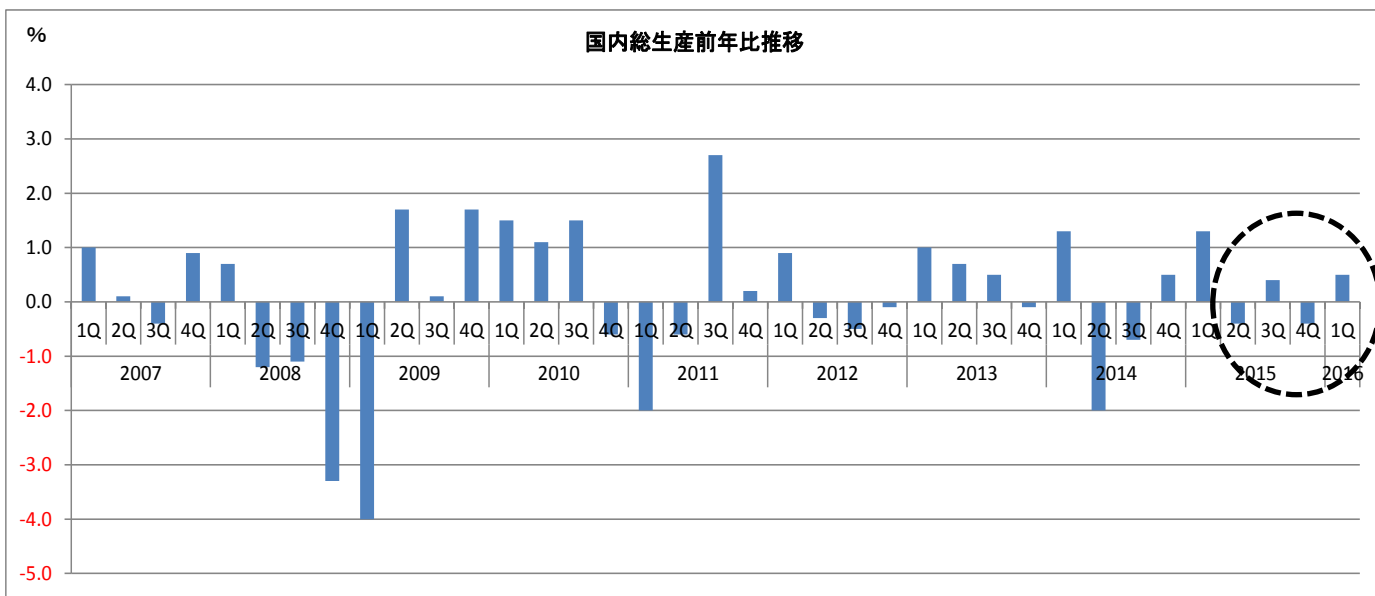
出典：日本銀行「金融経済統計月報」

■ 国内総生産

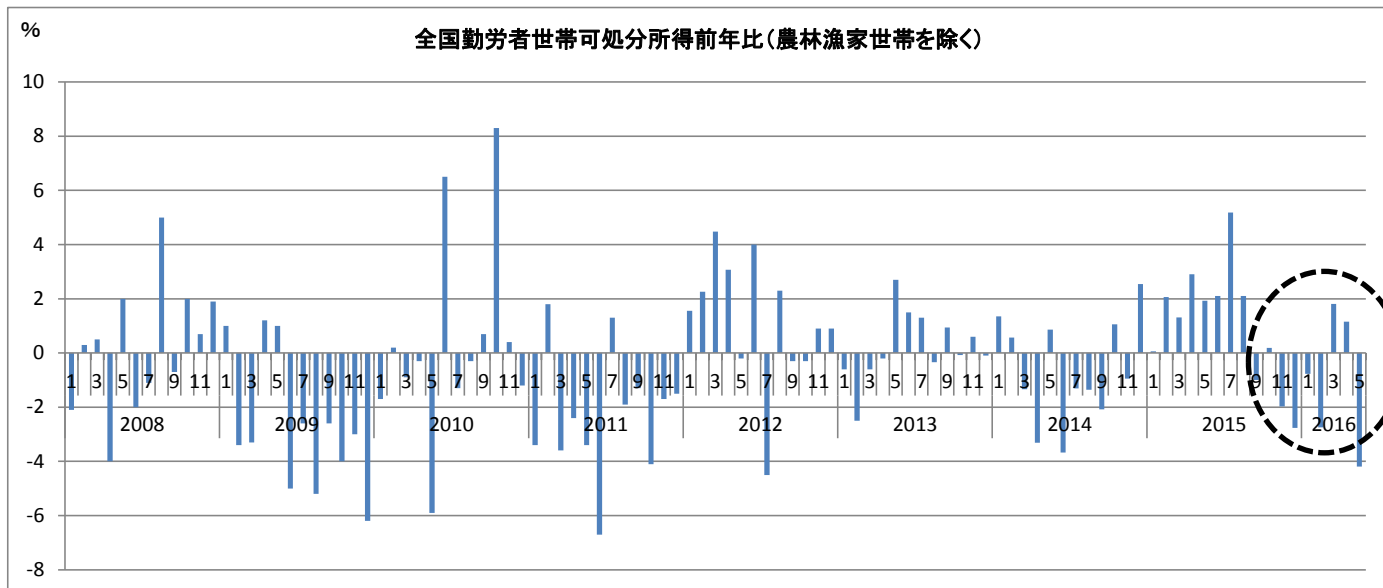
- 国内総生産(GDP)は2四半期振りに前年を上回り、2016年第1四半期は+0.5%だった(実質季節調整系列(前期比)、二次速報値)

■ 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、5月は3ヶ月振りに前年を下回り△4.2%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(2016年4月値ベース)

① プラスの指標

1. 中古戸建
 - ・ 新規登録件数が減少傾向であるのに対して、成約件数が伸びており、品薄感がある模様。
2. 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41ヶ月、近畿圏40ヶ月連続前年比上昇。
 - ・ しかし、首都圏では昨年6月から在庫件数が12ヶ月連続で前年比増加。
 - ※ 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。
3. 新設着工戸数
 - ・ 全国で5ヶ月連続前年比で増加。各地域も伸びている。
 - ・ 種別でも、貸家に並び、持家、分譲住宅も伸びている。
 - ※ 新築貸家の着工が増えていることから築年の古い賃貸物件は要注意。
4. 新築戸建て(首都圏)
 - ・ 在庫件数は15ヶ月連続で減少。新規登録件数も15ヶ月連続で前年を下回る。
 - ・ 供給調整がされ、在庫販売も進んでいる様子で、成約絶対数も伸びている。
5. オフィス
 - ・ 賃料、空室率は引き続き改善基調。
 - 賃料は東京都心5区が25ヶ月連続で前年比上昇するが、大阪は7ヶ月連続で下落へ。
 - 空室率は都心5区44ヶ月、大阪6区が28ヶ月連続前年比改善。
6. 金融
 - ・ 住宅ローン金利は、マイナス金利でさらに低下。
 - ・ 金融機関の不動産向け貸出残高は16四半期連続で前年比増加。
 - ※ 不動産向け貸出残高がバブル期の水準を超え、注意が必要。
7. 建築費(RC単価)
 - ・ 昨年12月に、東京では59ヶ月振りに、大阪では40ヶ月振りに前年比マイナスになった。
 - ・ 4月も東京、大阪とも6ヶ月連続で前年比でマイナス。

② 微妙

1. 土地
 - ・ 土地所有権移転件数は、2ヶ月連続で前年を下回る。
 - ・ レインズの土地取引件数では、首都圏、近畿圏とも伸びており、都心部では相続税増税対策で賃貸用の土地ニーズが引き続き強い。
2. 賃貸
 - ・ 首都圏中古マンション賃料指数は上昇しているが、全国で見た消費者物価指数(家賃)は、継続して下落している。
 - ・ 賃料の伸びにおいても地域間格差が出ているようだ。
3. 経済
 - ・ 2016年第1四半期GDP(二次速報値)は2四半期振りにプラスに転じる。
 - ・ 全国勤労者可処分所得は3ヶ月振りに前年比を下回る。
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2016年第2四半期の実績値は引き続きプラスだったが、前期比でみると全てマイナス。
 - ・ 3ヶ月後の予測では、種別では不動産流通業が、地域では、北海道・東北・甲信越、中部、近畿が全ての取引予測がマイナスとなり弱含み。

① マイナスの指標

1. 新築マンション
 - ・ 新規供給戸数は首都圏が6ヶ月連続で前年比減少。
 - ・ 在庫数は、首都圏は18ヶ月連続、近畿圏も7ヶ月連続で前年比増加。
 - ・ 初月契約率も近畿圏は64%と、70%を割る。
 - ・ 一方、分譲価格は、首都圏が12ヶ月連続、近畿が11ヶ月連続前年比で上昇。