

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7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6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	101,858	7.3	2016年5月値	
	首都圏		378,302	5.5	30,702	5.4			
	近畿圏		166,409	1.7	13,186	4.5			
	その他		742,022	1.0	57,970	9.1			
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			107.7	2.6	2016年4月速報値	
			住宅地			96.7	△ 0.9		
			戸建			101.7	1.8		
			マンション			127.6	5.4		
中古マンション	首都圏	新規登録件数		177,296	10.0	15,749	5.4		
		成約件数		34,776	2.9	3,069	△ 1.4		
		成約平均㎡単価(万円)		45.2	6.3	47.8	5.4		
		成約率		20%		19%			
	近畿圏	新規登録件数		49,569	4.9	4,604	17.2		
		成約件数		17,304	5.9	1,370	△ 10.0		
		成約平均㎡単価(万円)		27.4	5.3	29.1	3.2		
		成約率		35%		30%			
中古戸建	首都圏	新規登録件数		66,447	3.4	4,961	△ 9.7		
		成約件数		12,153	8.4	1,131	△ 0.9		
		成約平均価格(万円)		3,011	3.2	2,921	△ 3.9		
		成約率		18%		23%			
	近畿圏	新規登録件数		57,948	△ 2.5	4,626	△ 6.1		
		成約件数		12,815	9.8	1,231	4.7		
		成約平均価格(万円)		2,015	0.9	2,038	△ 1.6		
		成約率		22%		27%			
新設着工戸数	全国	戸数		909,299	1.9	85,953	△ 2.5		
				318,390	2.2	29,719	3.0		
				114,544	△ 1.6	10,938	△ 14.0		
				68,779	4.6	6,266	0.7		
	全国	戸数	持家		283,366	△ 0.7	26,944		1.1
			貸家		378,718	4.6	36,910		3.7
			分譲住宅		241,201	1.6	21,617		△ 15.2
新築マンション	首都圏	供給戸数		40,449	△ 9.9	3,050	△ 12.9		
		分譲平均㎡単価(万円)		77.9	9.6	82.3	△ 0.7		
		契約率		75%		70%			
		期末全残戸数		6,431	6.4	6,130	24.2		
	近畿圏	供給戸数		18,930	0.6	1,517	△ 13.6		
		分譲平均㎡単価(万円)		58.2	10.2	61.0	10.7		
		契約率		71%		73%			
		期末全残戸数		2,399	14.6	2,382	11.5		
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		116.5	2.4	P 114.1	△ 2.7	2005年=100	
	近畿圏			111.7	2.3	P 111.8	△ 0.1		
新築戸建	首都圏	新規登録件数		71,834	△ 12.2	7,011	14.5		
		成約件数		4,739	3.7	432	△ 1.8		
		成約平均価格(万円)		3,415	△ 0.9	3,638	6.6		
		成約率		7%		6%			
		在庫件数		12,252	△ 15.6	12,629	5.0		
居住用賃貸	首都圏	成約件数		251,043	0.3	18,109	△ 8.6		
	近畿圏	成約件数		74,849	11.3	6,155	2.8		
	首都圏	賃料指数	中古マンション			109.3	1.5		
	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	18,179	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	11,086	△ 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

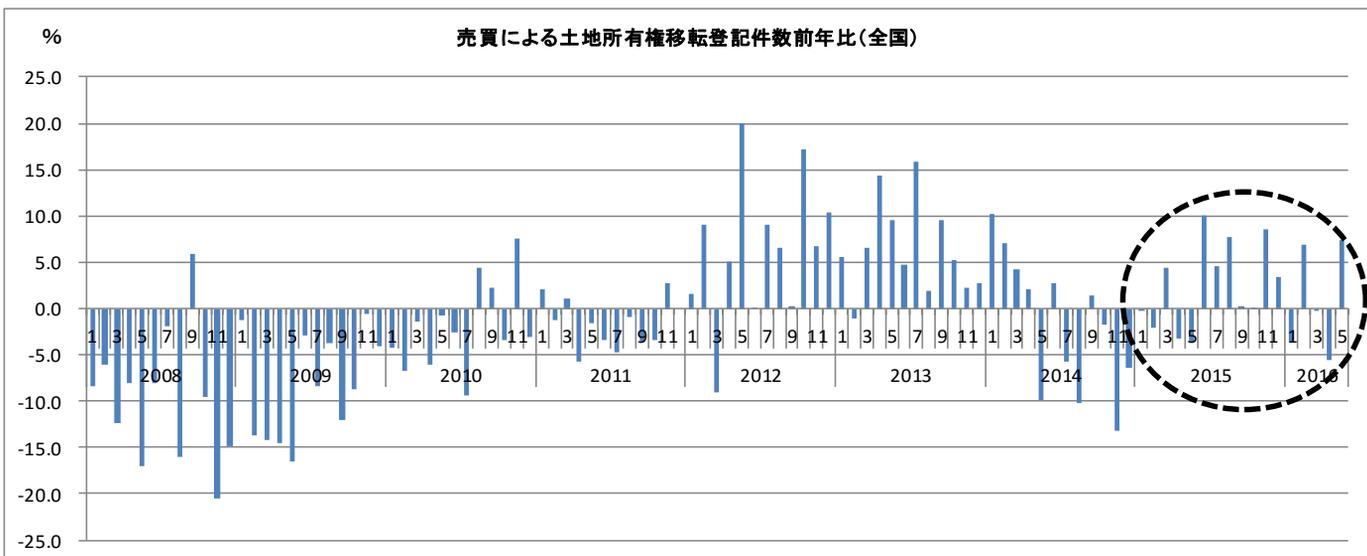
■ 件数推移

- 全国の5月の売買による土地所有権移転登記件数は、3ヶ月振りに前年を上回り、+7.3%だった。首都圏は前年比+5.4%で2ヶ月振りにプラス、近畿圏は+4.5%で3ヶ月振りにプラス、その他地域は+9.1%で2ヶ月振りにプラスだった。

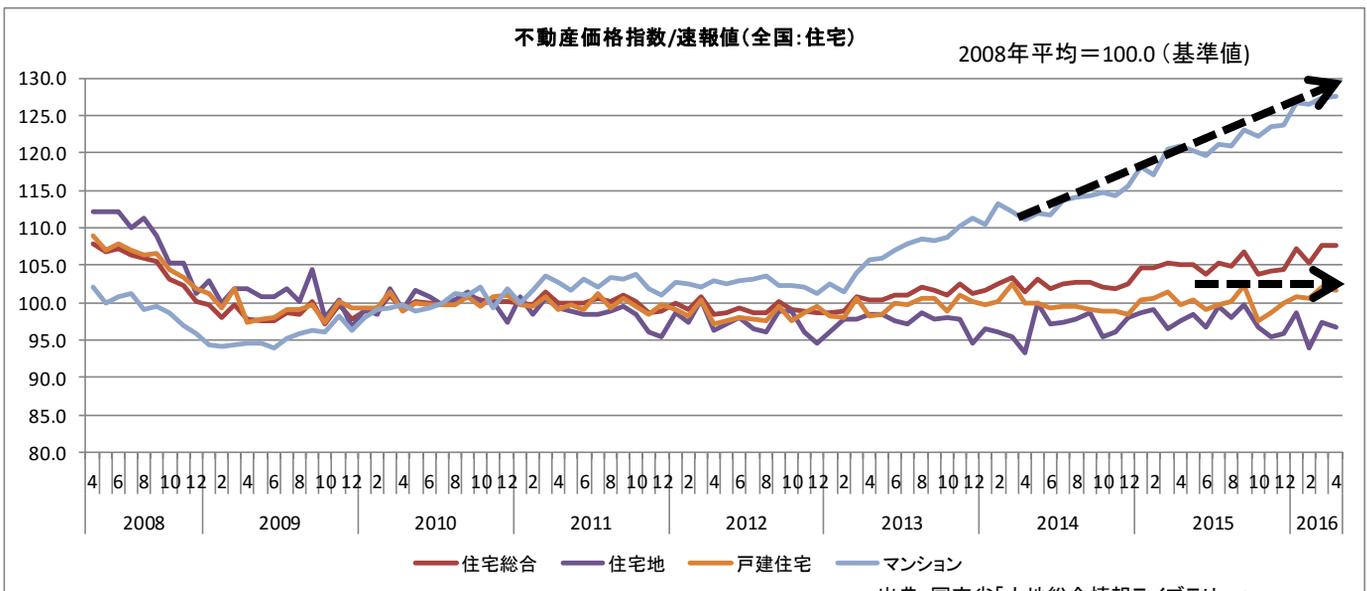
■ 価格推移

- 全国住宅地の価格指数[速報値]4月は、住宅総合が107.7pで前年比+2.8%(17ヶ月連続で増)、住宅地は96.7pで同△0.9%(2ヶ月振りに減)、戸建住宅は101.7pで同+1.8%(5ヶ月連続で増)、マンションは127.8pで同+5.4%(38ヶ月連続で増)。

2015								2016				
5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
-3.5	10.0	4.5	7.7	0.2	0.0	8.6	3.4	-3.5	6.9	-0.1	-5.6	7.3



出典：法務省「法務統計月報」

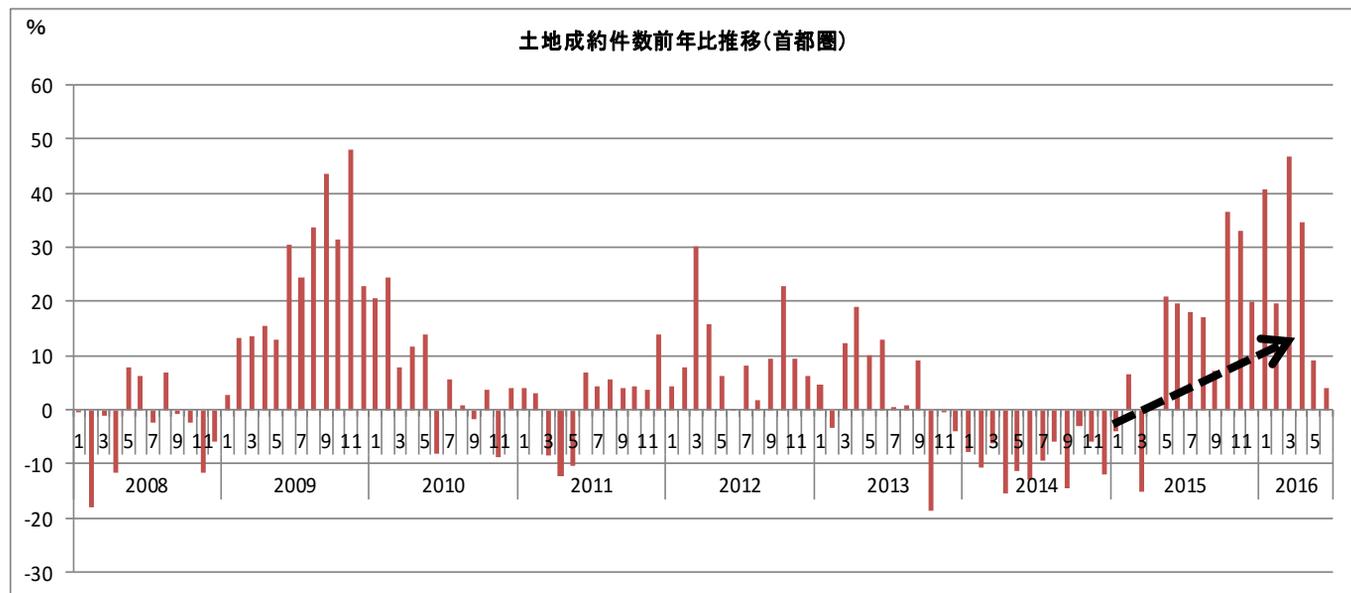


出典：国交省「土地総合情報ライブラリー」

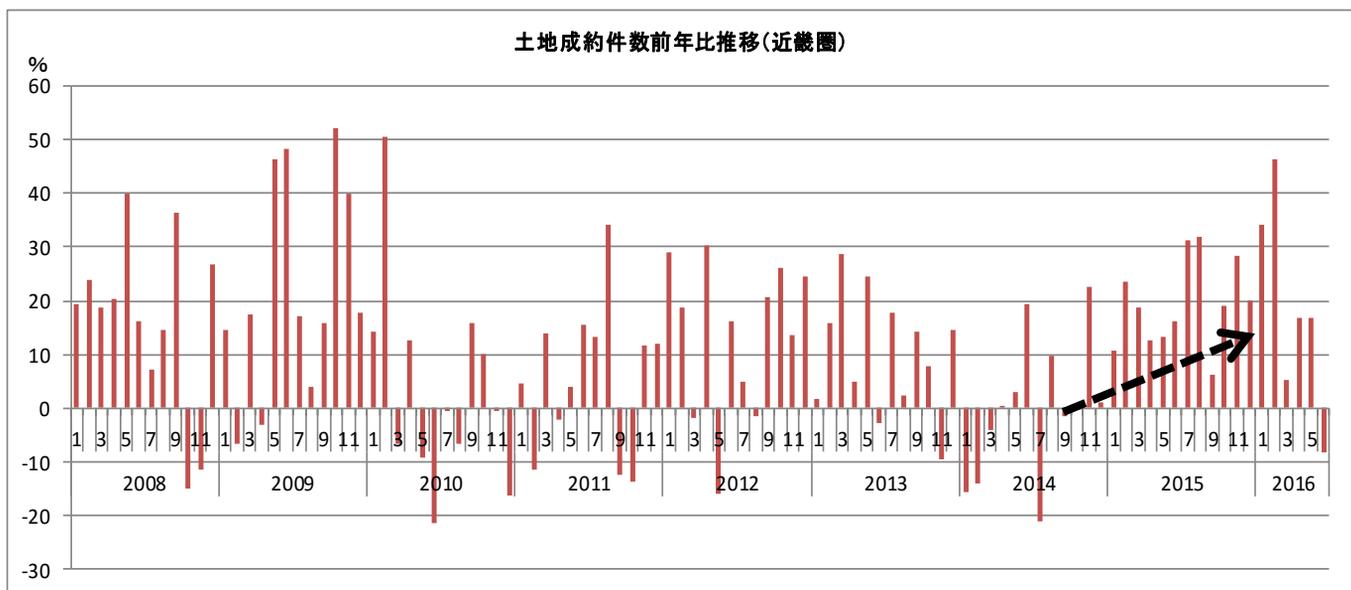
■ <参考>レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 6月の土地(100㎡~200㎡)の成約件数は、首都圏が、前年比+3.9%で、15ヶ月連続でプラス、近畿圏は前年比△8.2%で21ヶ月振りにマイナスだった。

	2015						2016						
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
首都圏成約件数前年比	19.5	18.0	17.1	7.1	36.4	32.9	20.1	40.6	19.5	46.7	34.5	9.1	3.9
近畿圏成約件数前年比	16.2	31.2	32.0	6.3	19.1	28.2	20.1	34.2	46.3	5.2	16.7	16.9	-8.2



出典：(公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」

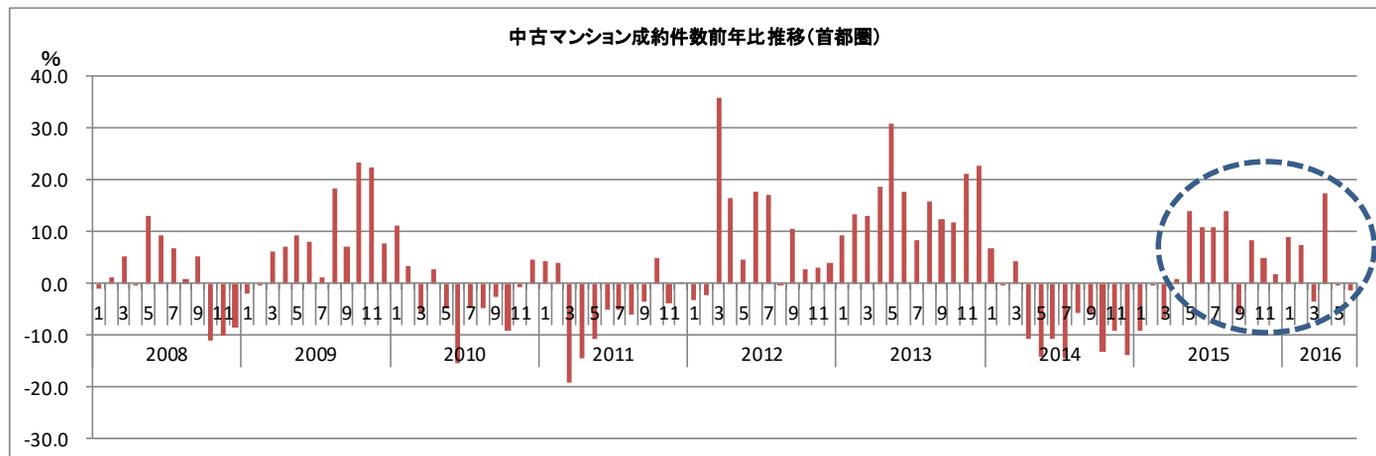
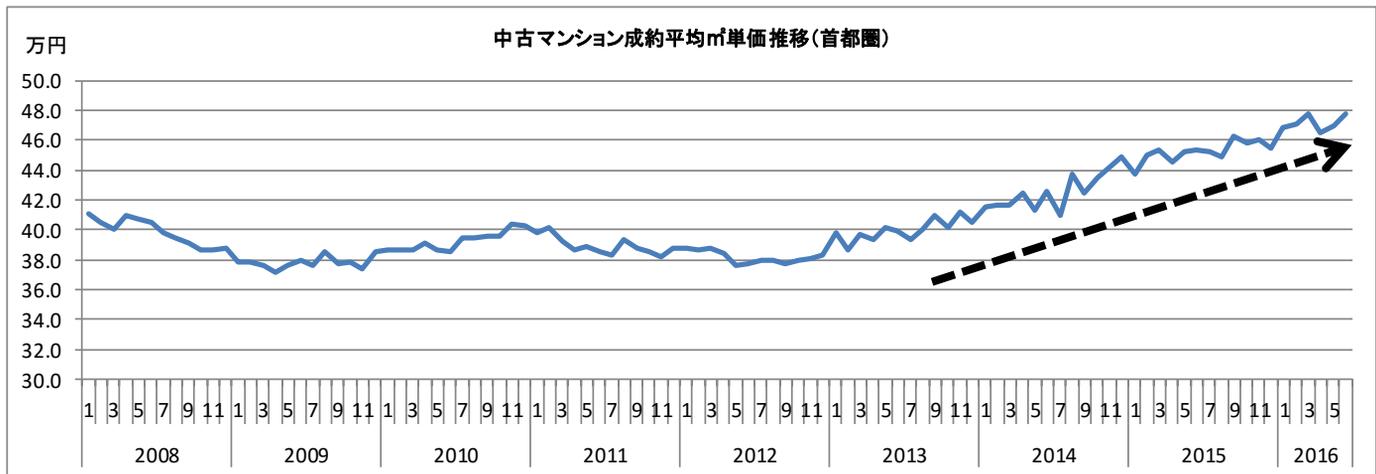
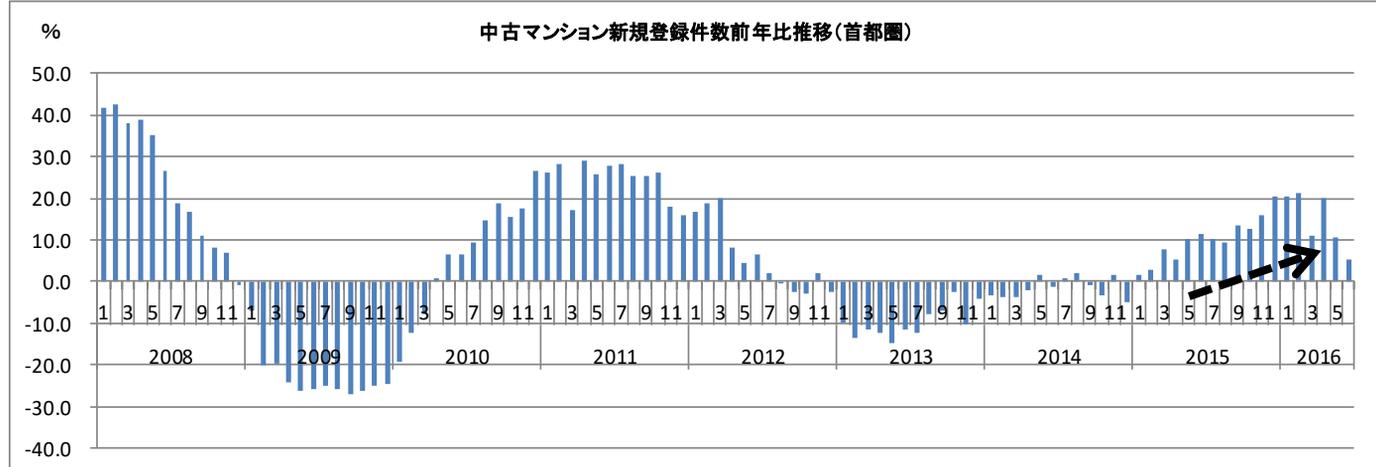


出典：(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

売買 ② 中古マンションの動向-1 (首都圏)

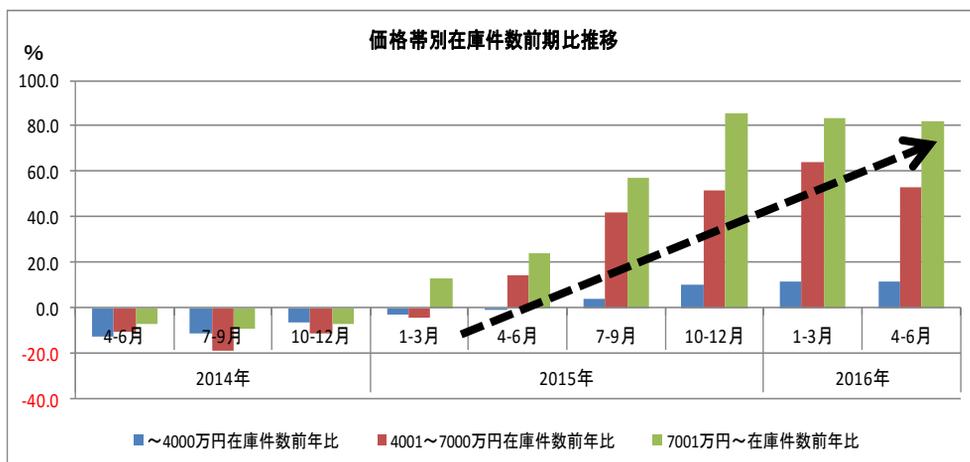
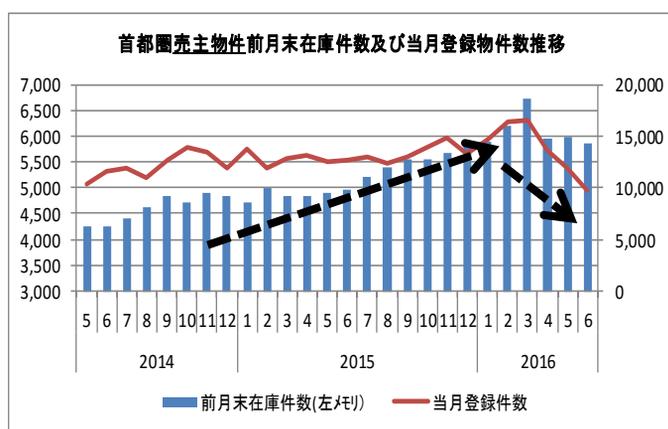
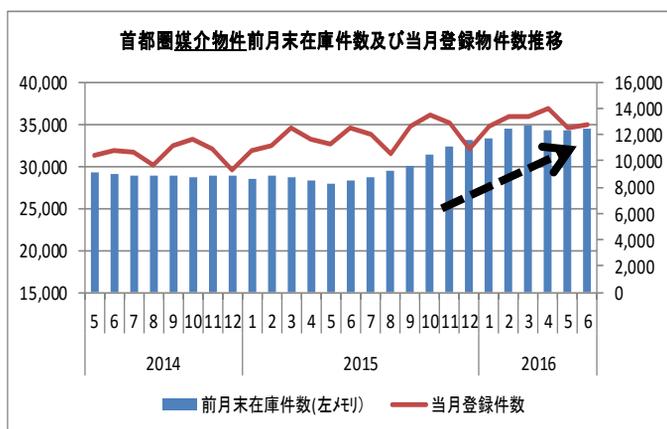
- 6月の新規登録件数は18ヶ月連続で前年を上回り前年比+5.4%。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△1.4%。
- 成約平均㎡単価は42ヶ月連続で前年を上回り、前年比+5.4%。

	2015												2016						
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
成約件数前年比	10.7	10.9	14.0	-5.7	8.4	5.0	1.8	8.8	7.5	-3.7	17.3	-0.2	-1.4						
成約単価前年比	6.6	10.2	2.6	9.0	5.2	4.1	1.3	7.1	4.7	5.5	4.4	3.7	5.4						



■ <参考> 首都圏中古マンション在庫数について

- 在庫数は13ヶ月連続前年比で増加し、6月は+19.8%だった。
- 在庫数の中身を見てみると、
 - 6月取引態様別：媒介物件は前年比+21.7%、売主物件は、同+18.2%
 - 価格帯（第1四半期）：～4000万円は前期比+11.8%、4001万～7000万は+53.0%、7001万～は+81.8%



■ 前月末在庫前年比

	2015年	2016年
	6月	6月
媒介物件	-3.0	21.7
売主物件	16.1	18.2

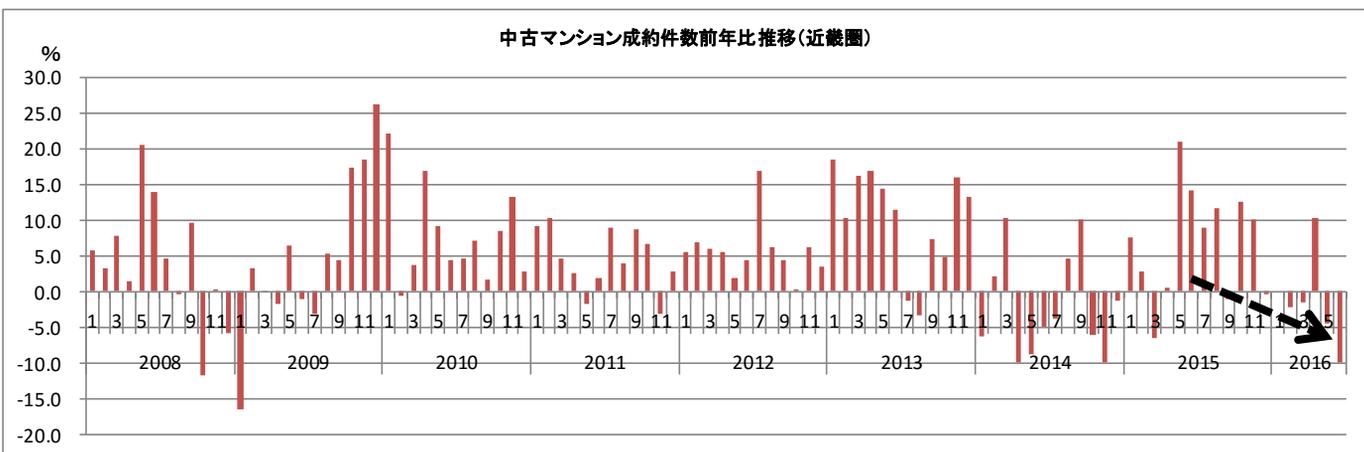
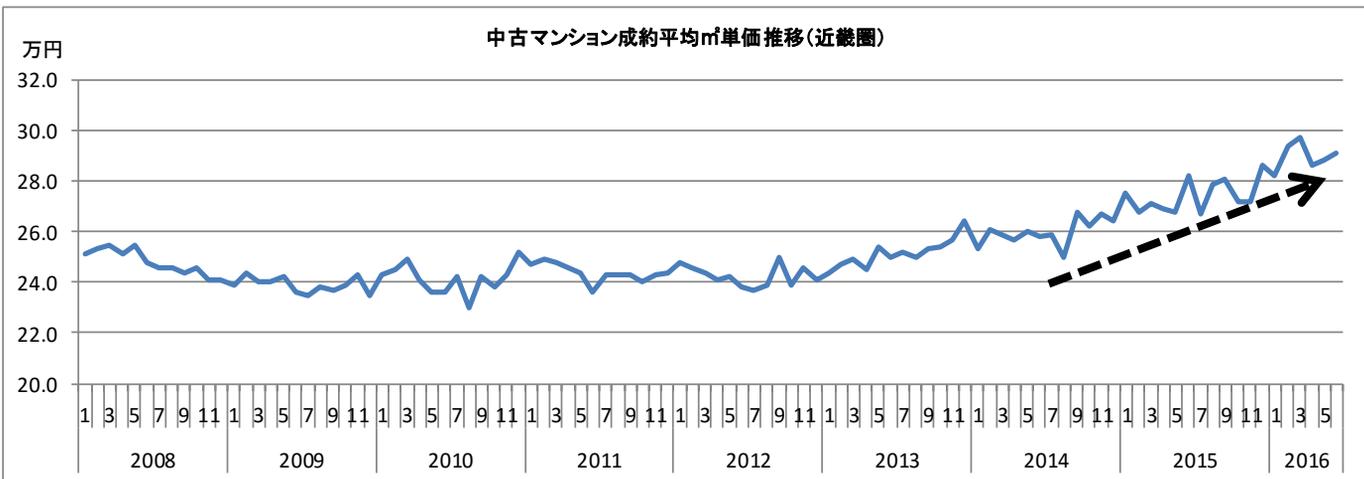
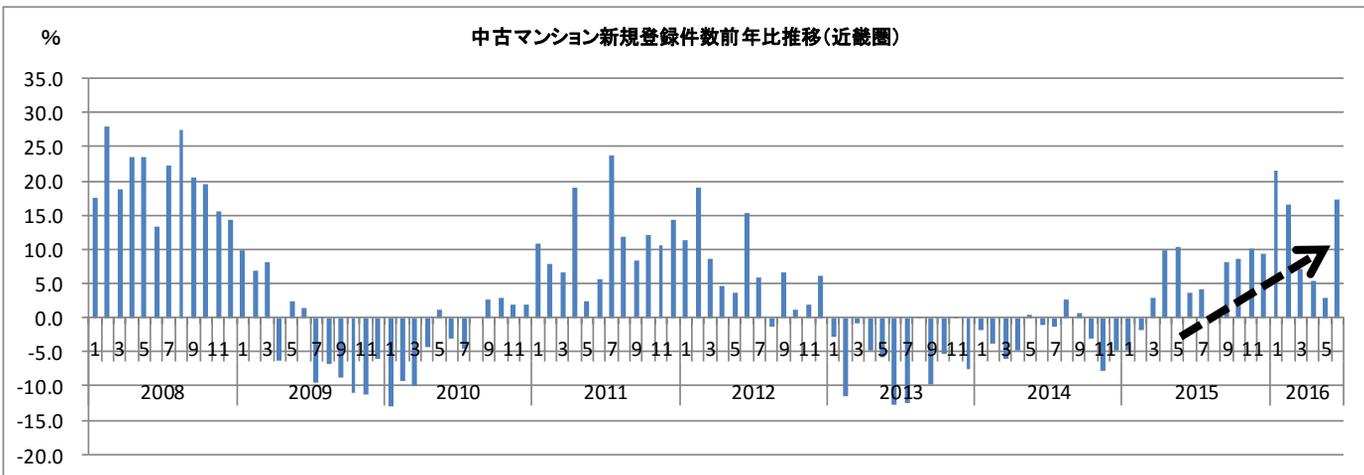
■ 価格帯別在庫前期比

	2015年	2016年
	4-6月	4-6月
～4000万円	-0.9	11.6
4001～7000万円	14.4	53.0
7001万円～	24.1	81.8

中古マンションの動向-2（近畿圏）

- 6月の新規登録件数は16ヶ月連続で前年を上回り、前年比+17.2%。
- 成約件数は2カ月連続で前年を下回り△10.0%。
- 成約平均㎡単価は41ヶ月連続で前年を上回り、前年比+3.2%。

	2015							2016					
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
成約件数前年比	14.3	9.0	11.7	-1.1	12.5	10.0	-0.4	0.0	-2.1	-1.5	10.3	-4.5	-10.0
成約単価前年比	9.3	3.1	11.6	4.9	3.8	1.9	8.3	2.5	9.7	9.6	6.3	7.5	3.2



売買 ③ 中古戸建の動向-1 (首都圏)

- 6月の新規登録件数は5ヶ月連続で前年を下回り、前年比 Δ 9.7%。
- 成約件数は9ヶ月振りに前年を下回り、 Δ 0.9%。
- 成約平均価格は2ヶ月連続で前年を下回り、 Δ 3.9%。

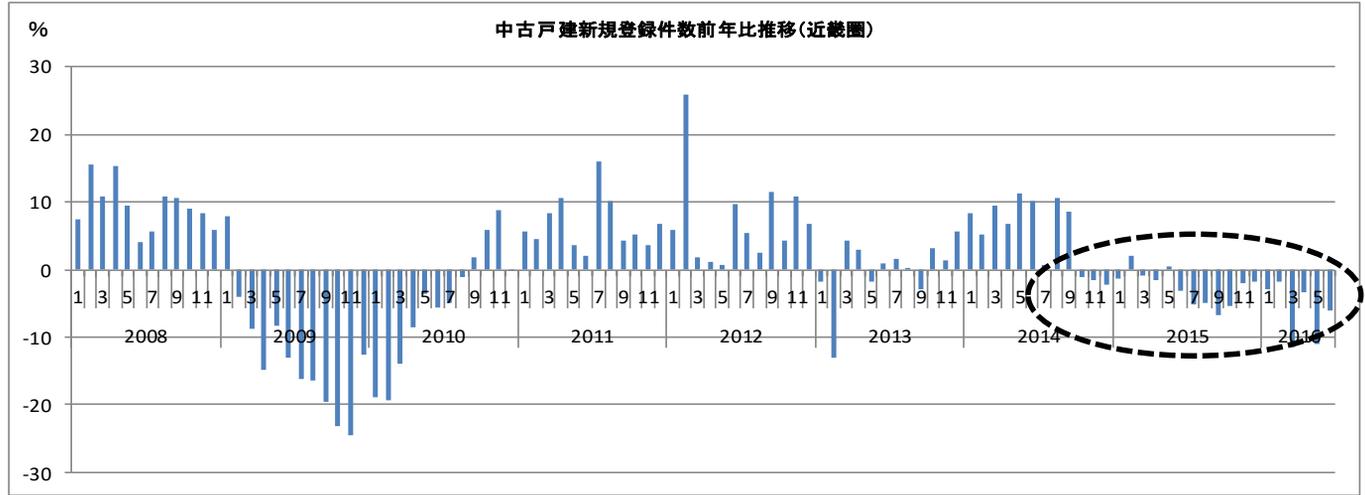
	2015												2016						
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
成約件数前年比	10.3	10.2	21.3	-0.8	23.7	17.5	11.7	27.8	19.2	6.2	17.5	10.8	-0.9						



中古戸建の動向-2 (近畿圏)

- 6月の新規登録件数は13ヶ月連続で前年を下回り、前年比 Δ 6.1%。
- 成約件数は19ヶ月連続で前年を上回り、前年比+4.7%。
- 成約平均価格は4ヶ月振りに前年を下回り、前年比 Δ 1.6%。

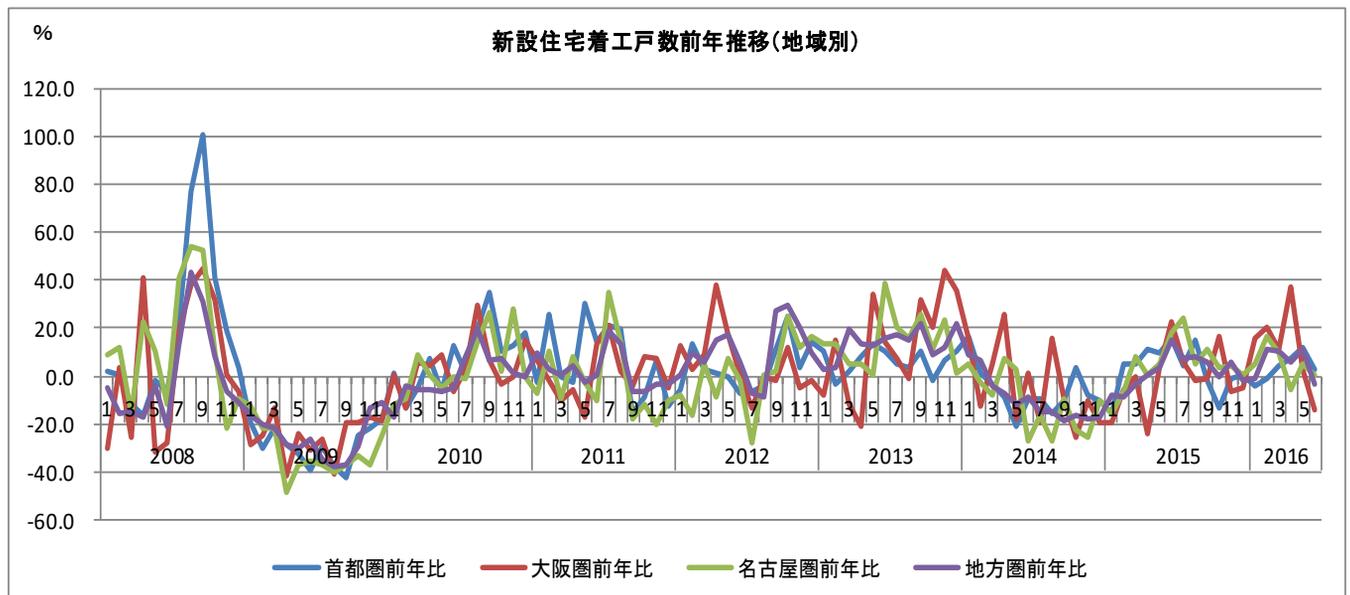
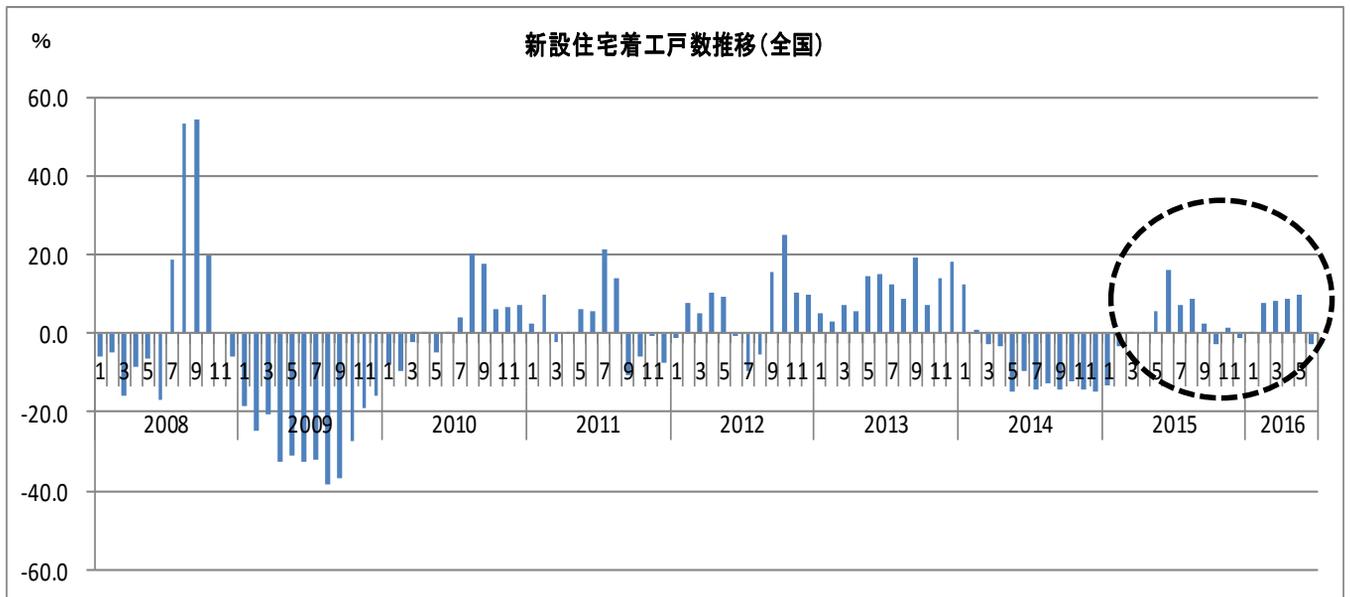
	2015						2016						
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
成約件数前年比	23.1	12.6	9.8	13.0	10.3	6.3	1.5	0.0	9.1	12.0	5.4	12.9	4.7



新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 6月の全国の着工戸数は6ヶ月振りに前年を下回り、前年比 Δ 2.5%だった。
- 地域別では、首都圏 $=+3.0\%$ (4ヶ月連続で増)、大阪圏 $=\Delta 14.0\%$ (6ヶ月振りに減)、名古屋圏 $=+0.7\%$ (2ヶ月連続で増)、地方圏 $=\Delta 3.2\%$ (5ヶ月振りに減)。

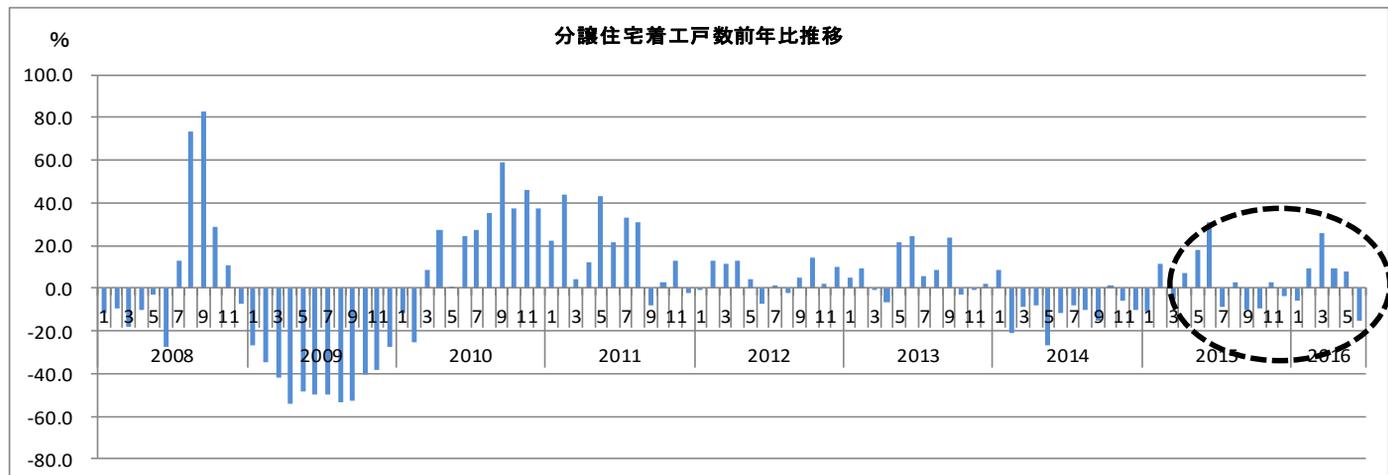
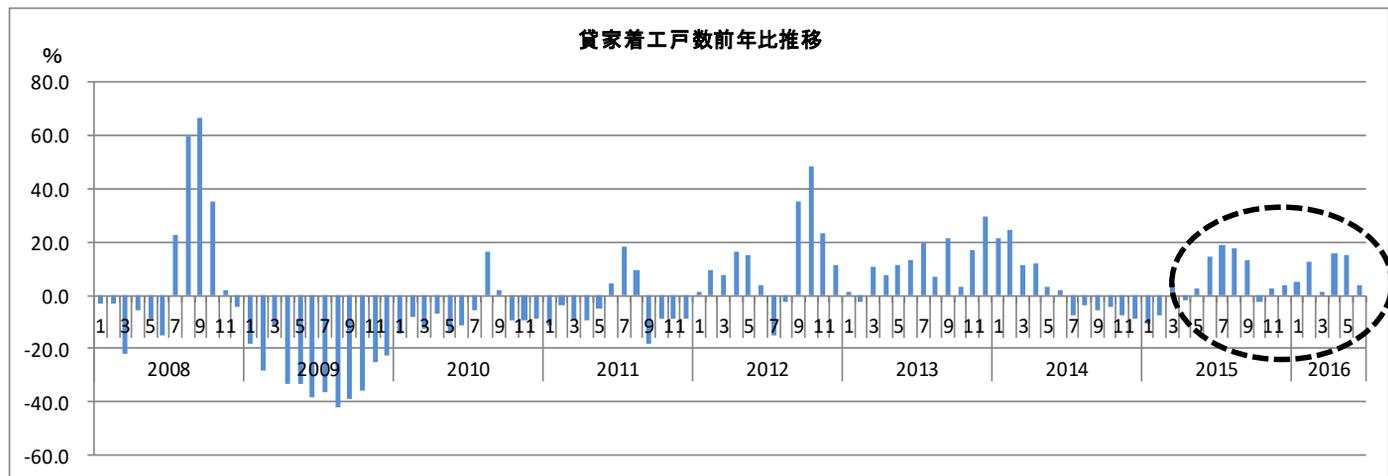
	2015							2016					
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
総数前年比	16.3	7.4	8.8	2.6	-2.5	1.7	-1.3	0.2	7.8	8.4	9.0	9.8	-2.5
首都圏前年比	15.7	4.0	15.0	-2.1	-13.0	-1.0	0.3	-4.0	-1.1	4.6	7.5	12.0	3.0
大阪圏前年比	22.2	5.8	-1.8	-1.4	16.5	-6.8	-5.0	15.7	20.4	11.0	37.2	2.5	-14.0
名古屋圏前年比	17.8	24.4	4.9	11.0	3.2	4.5	0.6	4.9	16.3	9.7	-5.9	5.3	0.7
地方圏前年比	14.8	7.7	8.3	6.0	-0.2	6.1	-1.7	-1.1	11.5	10.3	5.7	10.9	-3.2



新設着工戸数の動向-2(種類別)

- 種別では、持家=+1.1%(5ヶ月連続で増)、貸家=+3.7%(8ヶ月連続で増)、分譲住宅=△15.2%(5ヶ月振りに減)。

	2015							2016					
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
総数前年比	16.3	7.4	8.8	2.6	-2.5	1.7	-1.3	0.2	7.8	8.4	9.0	9.8	-2.5
持家前年比	7.2	8.0	4.1	2.4	2.4	3.5	-5.4	-0.1	0.8	4.3	1.2	4.3	1.1
貸家前年比	14.6	18.7	17.7	13.3	-2.6	2.6	3.9	5.3	12.5	1.1	16.0	15.0	3.7
分譲住宅前年比	31.3	-9.0	2.6	-10.1	-9.5	2.5	-3.5	-5.7	9.6	26.0	9.0	7.9	-15.2



新築マンションの動向-1(供給戸数と平均坪単価)

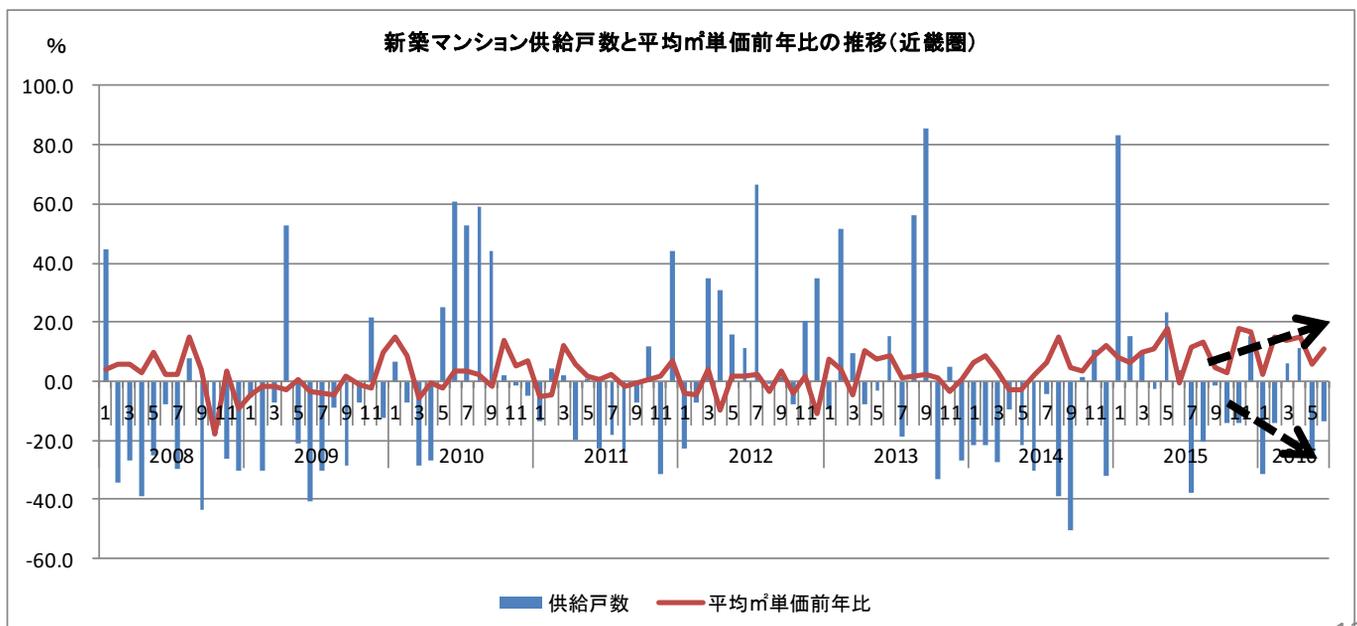
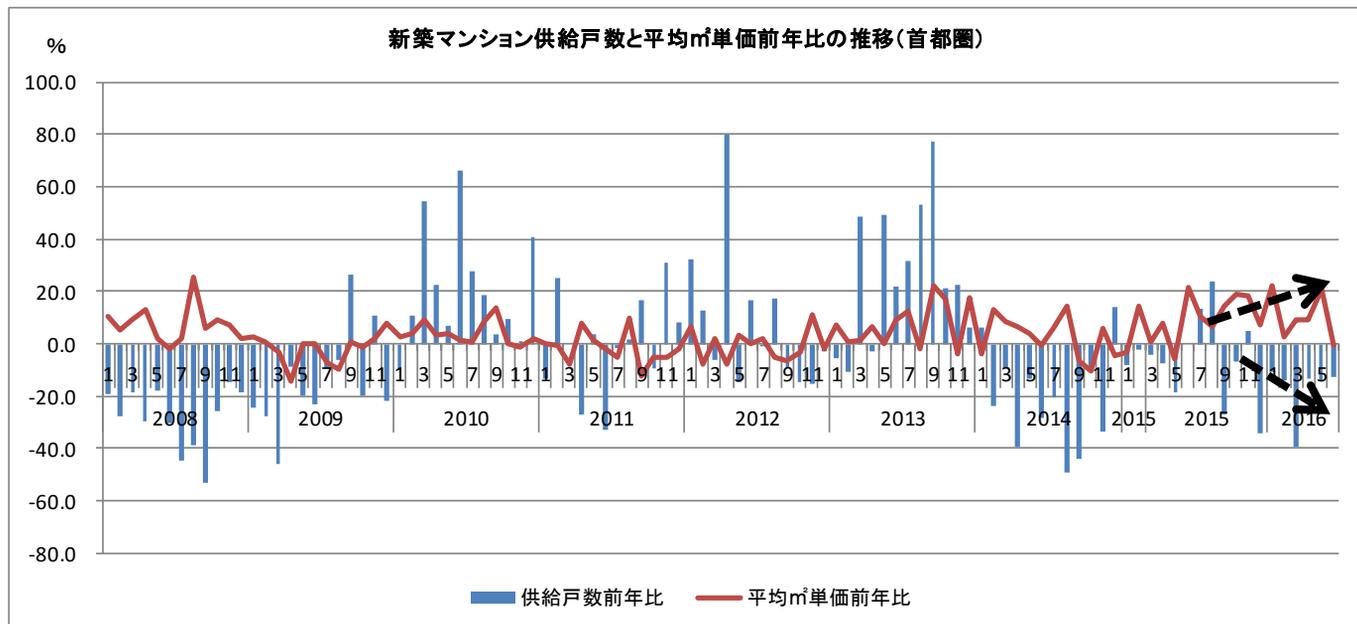
■ 首都圏

- 6月の供給戸数は7ヶ月連続で前年を下回り前年比 Δ 12.9%。分譲平均 m^2 単価は13ヶ月振りに前年を下回り Δ 0.7%だった。

■ 近畿圏

- 6月の供給戸数は2ヶ月連続で前年を下回り Δ 13.6%。分譲平均 m^2 単価は12ヶ月連続前年を上回り+10.7%だった。

	2015							2016					
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
首都圏供給戸数前年比	0.0	13.3	23.7	-27.2	-6.5	4.8	-34.1	-11.0	-13.9	-39.6	-13.5	-14.1	-12.9
近畿圏供給戸数前年比	3.8	-37.6	-20.4	-1.7	-14.3	-14.1	15.0	-31.6	-13.9	6.1	11.0	-25.9	-13.6
首都圏平均 m^2 単価前年比	21.4	10.2	6.3	14.4	19.0	18.2	7.3	22.2	2.8	9.0	9.0	21.2	-0.7
近畿圏平均 m^2 単価前年比	-0.4	11.7	13.1	4.7	2.9	17.8	16.5	2.5	14.9	14.0	15.2	5.7	10.7

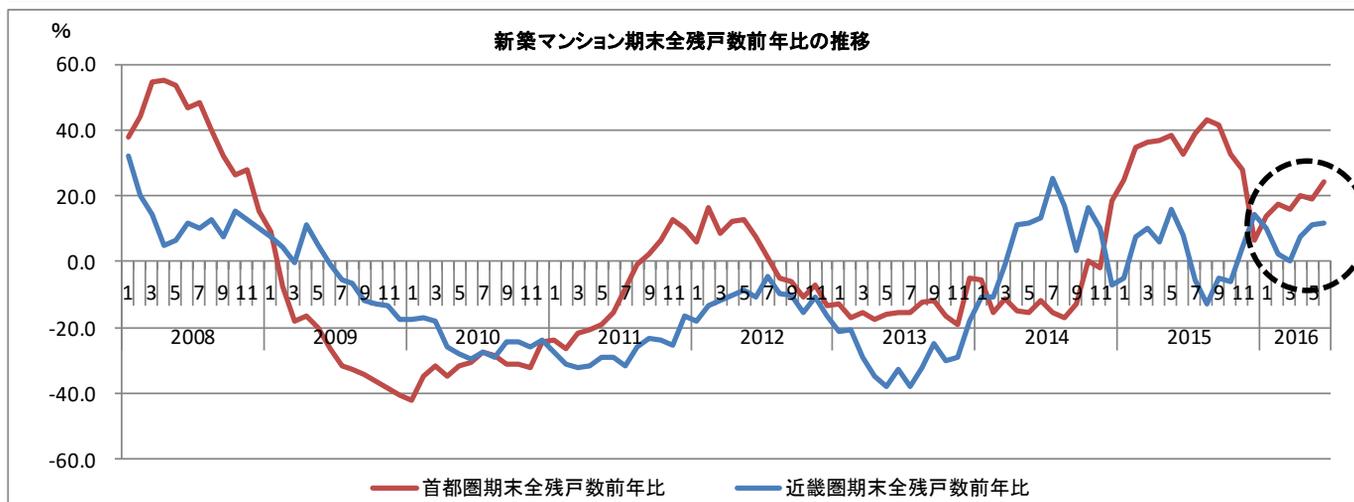


新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

- 6月の期末在庫数は首都圏は19ヶ月連続で前年を上回り、前年比+24.2%。
- 近畿圏は8ヶ月連続で前年を上回り、前年比+11.5%だった。

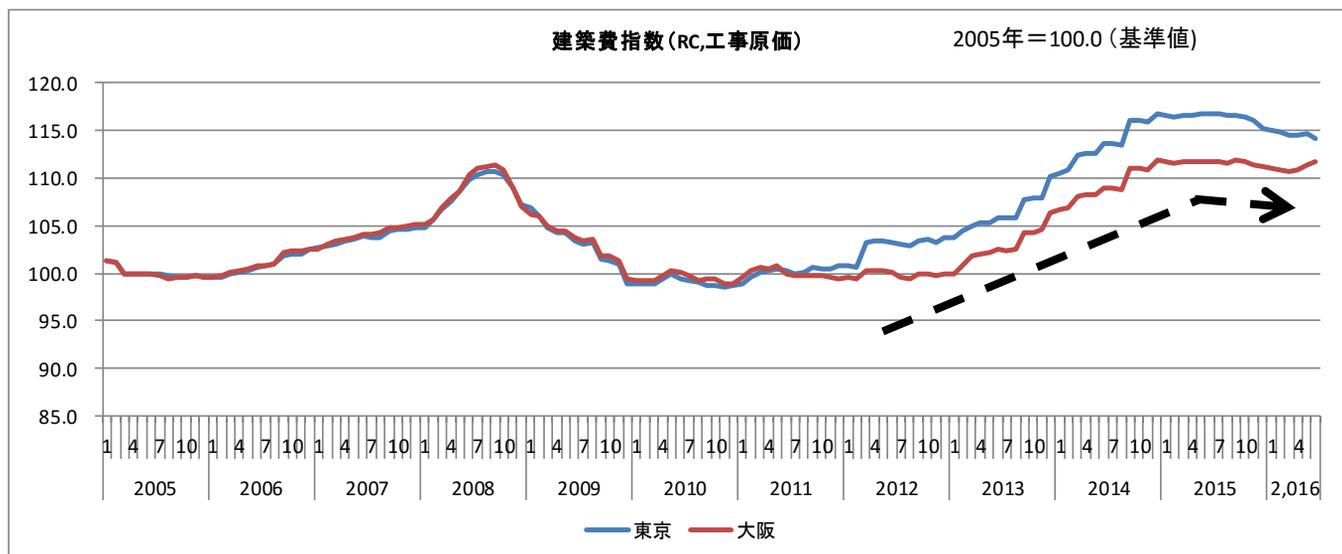
	2015							2016					
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
首都圏残戸数前年比	32.8	39.1	42.9	41.5	32.5	28.0	6.4	13.9	17.7	15.7	19.8	18.8	24.2
近畿圏残戸数前年比	7.8	-5.3	-13.0	-5.1	-5.8	4.3	14.6	10.0	2.1	0.4	7.4	11.2	11.5



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6月は、東京は114.1pで、7ヶ月連続で前年比を下回り△2.7P。大阪は111.8Pで7ヶ月連続で前年を下回り△0.1Pだった。
- 前月比は、東京△0.6P、大阪+0.3Pだった。



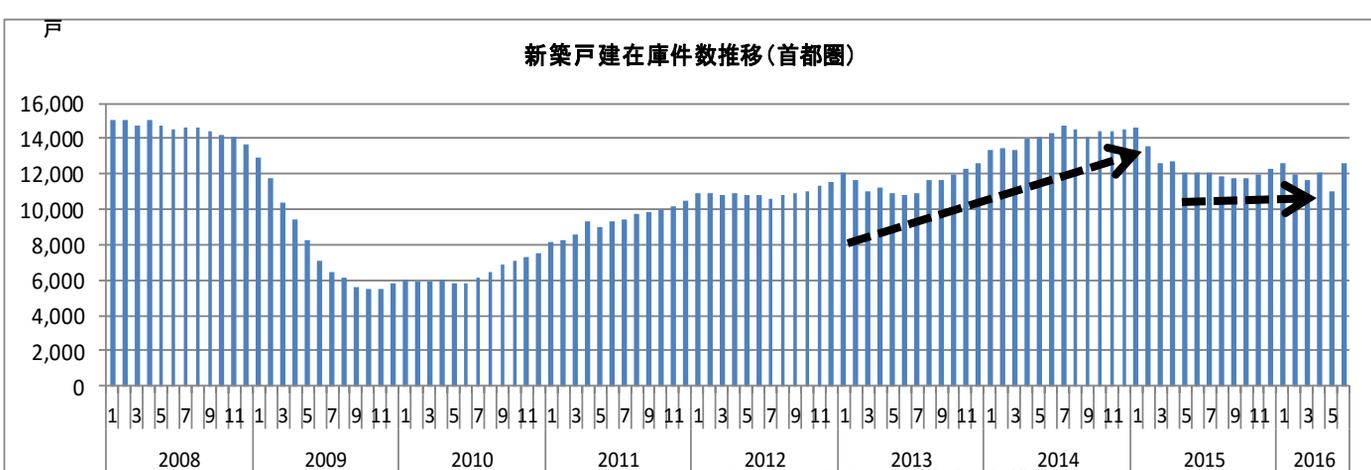
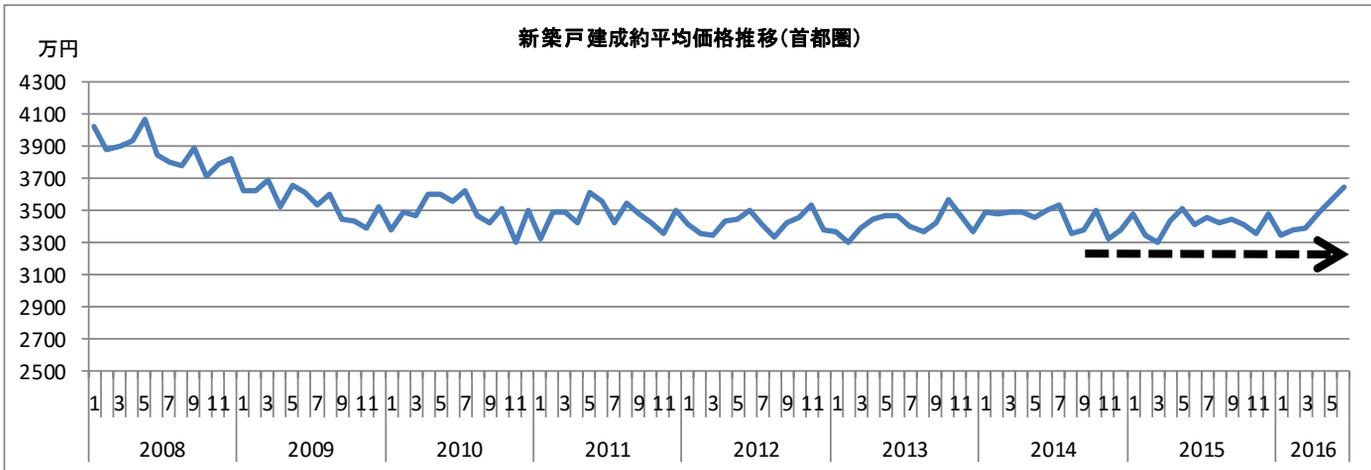
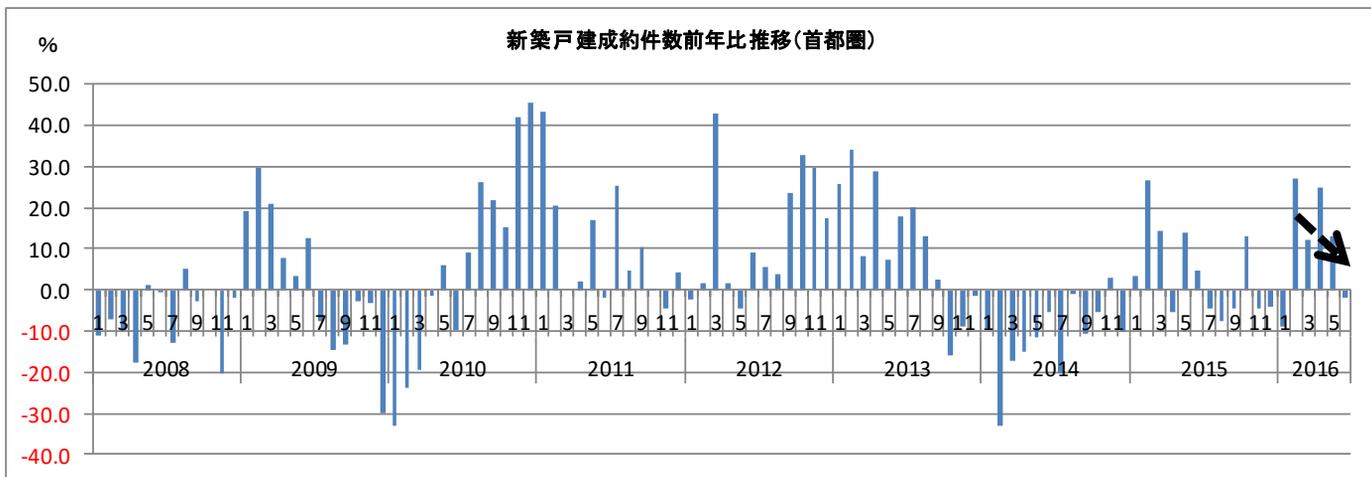
出典：(一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

新築戸建の動向(首都圏)

■ 成約物件と在庫物件の動向

- 6月の成約件数は5ヶ月振りに前年を下回り、前年比△1.8%。
- 成約平均価格は5ヶ月連続で前年を上回り、前年比+6.6%。
- 在庫件数は16ヶ月振りに前年を上回り、前年比+5.0%。

	2015							2016					
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
成約件数前年比	4.5	-4.7	-7.7	-4.4	13.2	-4.7	-4.1	-8.9	27.1	12.2	25.1	12.9	-1.8
在庫戸数前年比	-15.8	-18.5	-18.1	-16.2	-17.9	-16.5	-15.6	-13.4	-11.6	-7.8	-5.5	-9.3	5.0



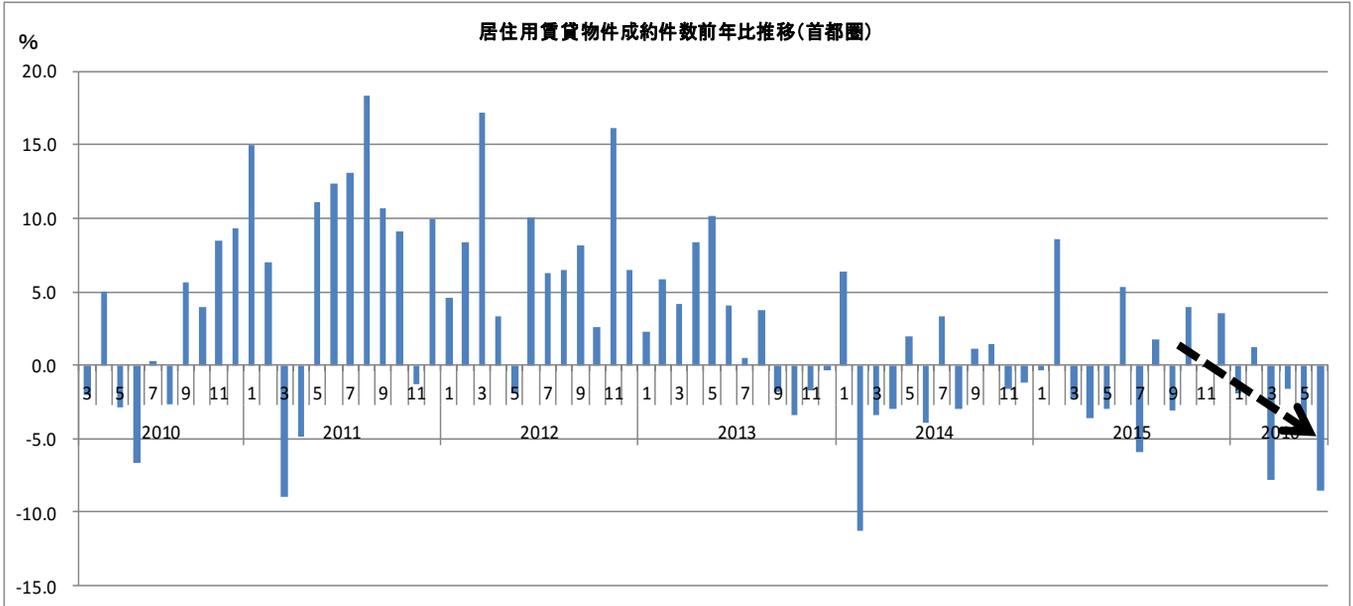
居住用賃貸の動向-1(件数推移)

■ 成約件数の動向(首都圏)

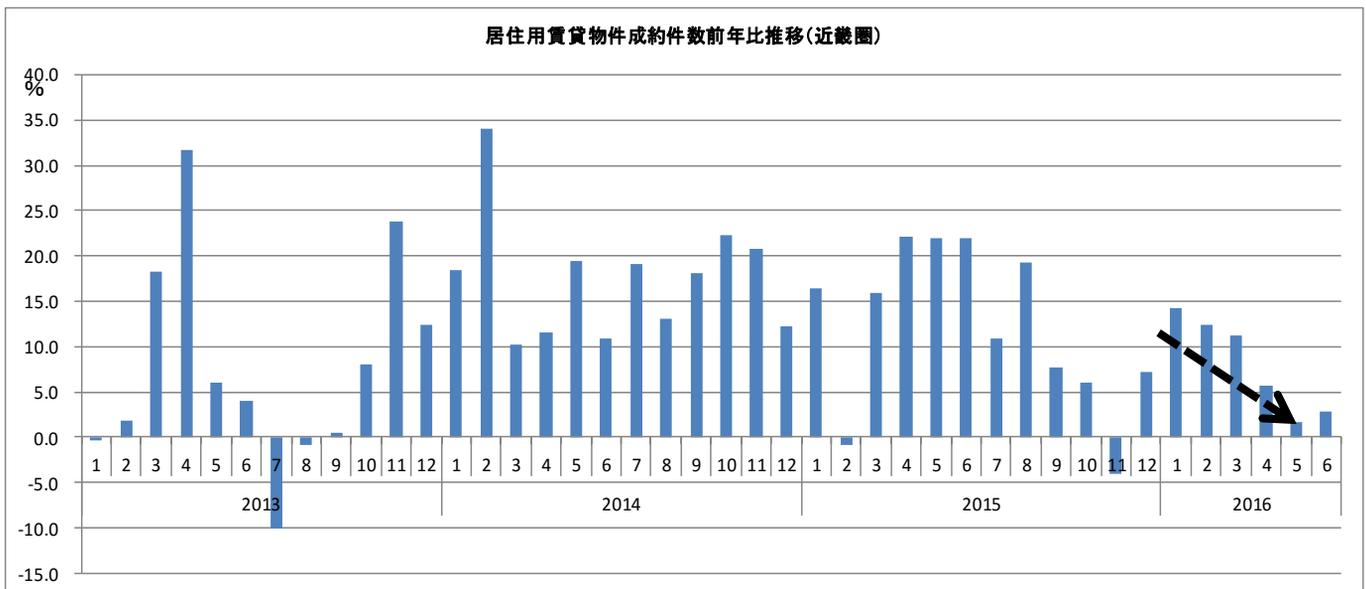
- 6月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は、4ヶ月連続で前年を下回り、前年比△8.8%。

■ 成約件数の動向(近畿圏)

- 6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+2.8%。



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

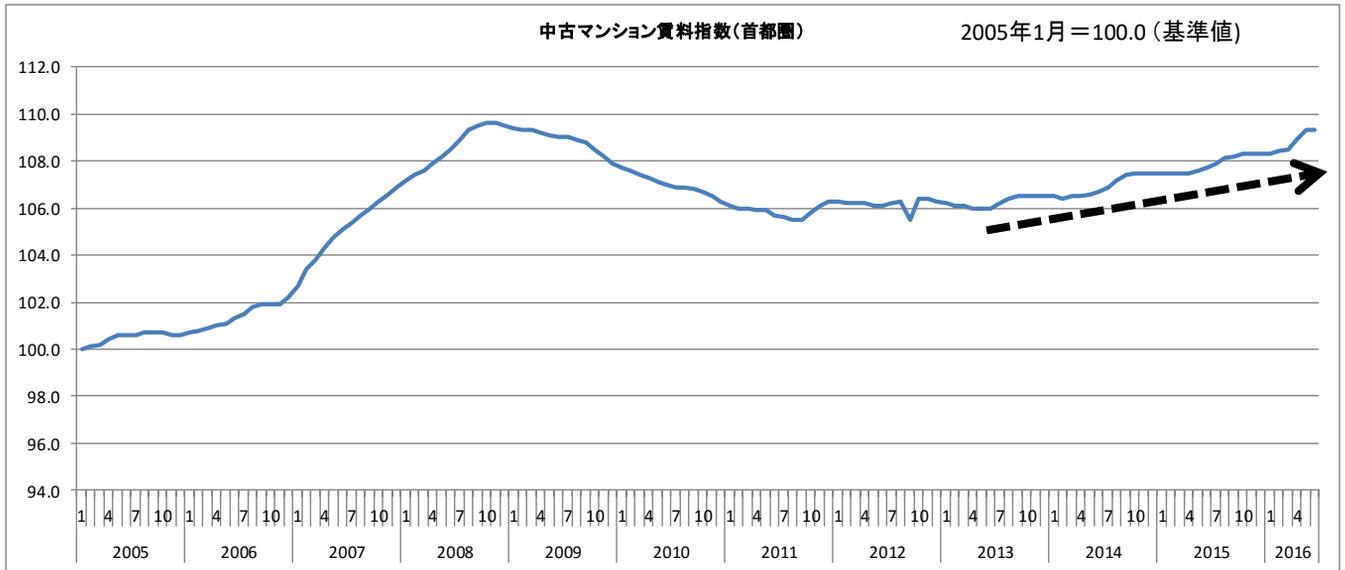
居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(首都圏)

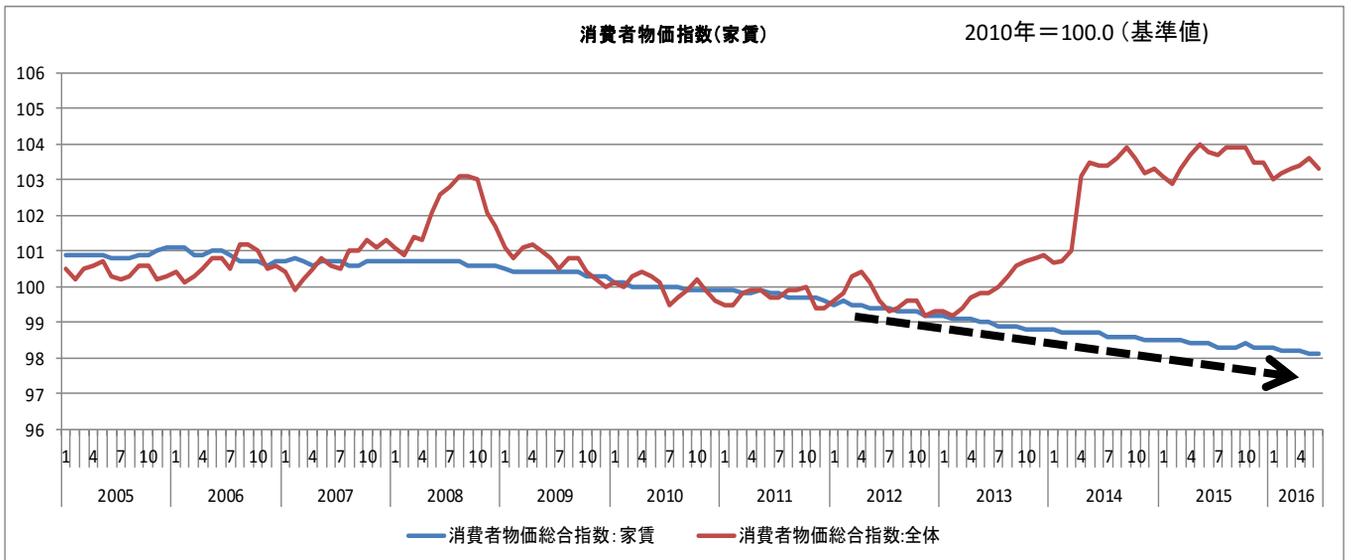
- 中古マンション賃料指数は6月は109.3pで、36ヶ月連続で前年比を上回り+1.5%、対前月比では+0.0pだった。

■ 消費者物価指数:家賃の動向(全国)

- 家賃は2008年10月より92ヶ月連続して前年を下回り、6月は98.1p、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」



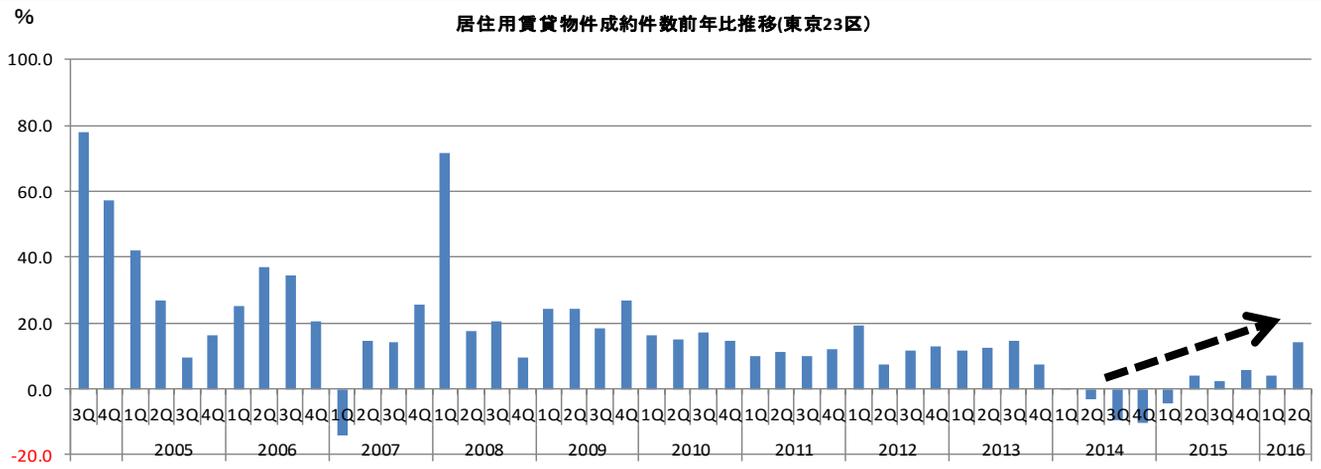
出典:総務省統計局「基準消費者物価指数」

■ <参考>レインズによる賃料及び成約件数推移(東京23区)

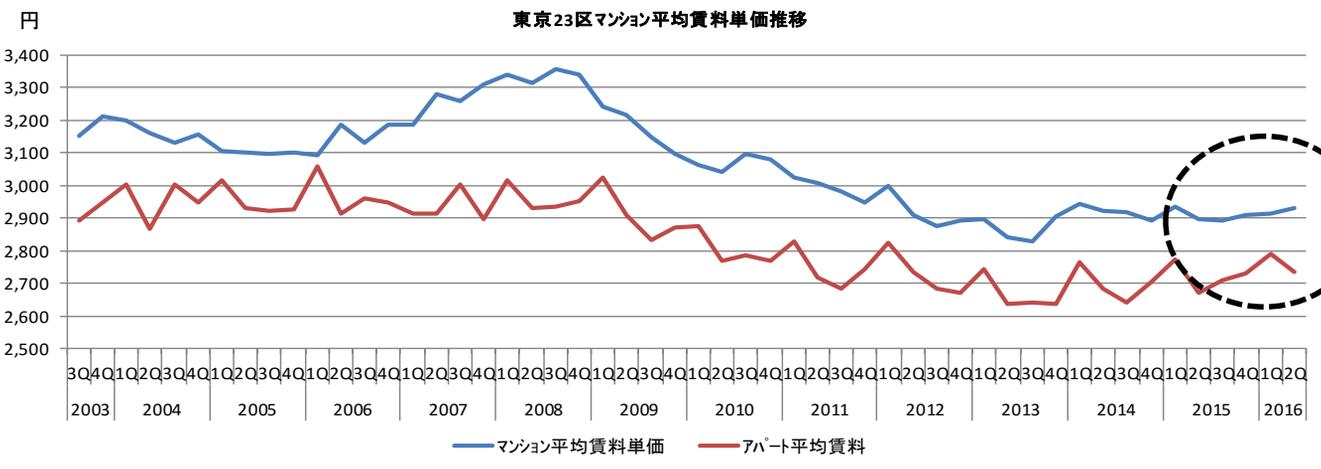
- 東京23区の四半期毎の賃料及び賃貸成約件数推移は以下のとおり

	2014				2015				2016	
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q
マンション平均賃料単価(円)	2,942	2,920	2,919	2,891	2,936	2,895	2,891	2,909	2,912	2,929
マンション平均賃料単価前年Q比	1.6	2.8	3.1	-0.4	-0.2	-0.9	-1.0	0.6	-0.8	1.2
アパート平均賃料単価(円)	2,766	2,683	2,643	2,703	2,772	2,671	2,709	2,730	2,789	2,733
アパート平均賃料単価前年Q比	0.8	1.8	0.0	2.5	0.2	-0.4	2.5	1.0	0.6	2.3

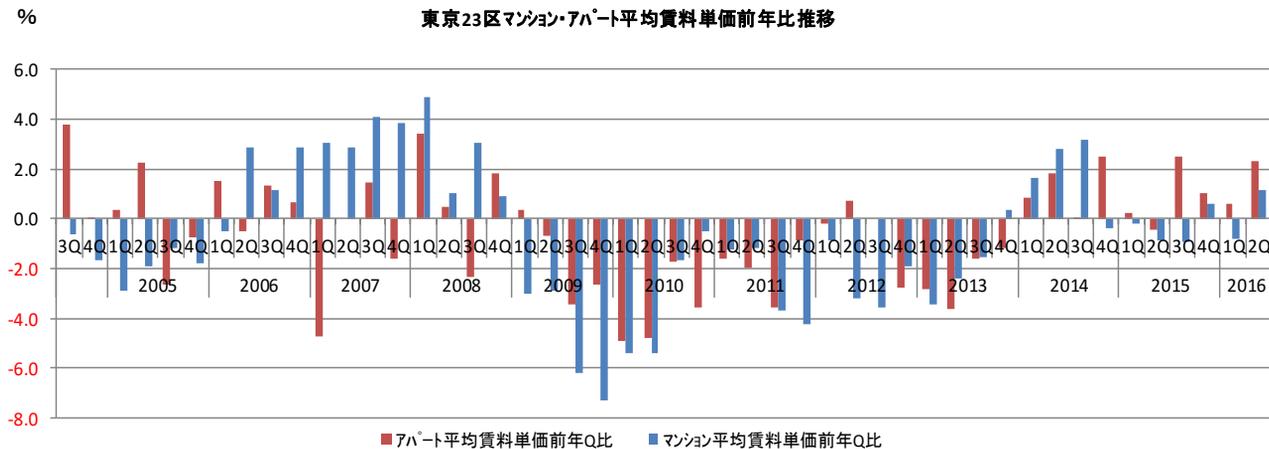
居住用賃貸物件成約件数前年比推移(東京23区)



東京23区マンション平均賃料単価推移



東京23区マンション・アパート平均賃料単価前年比推移



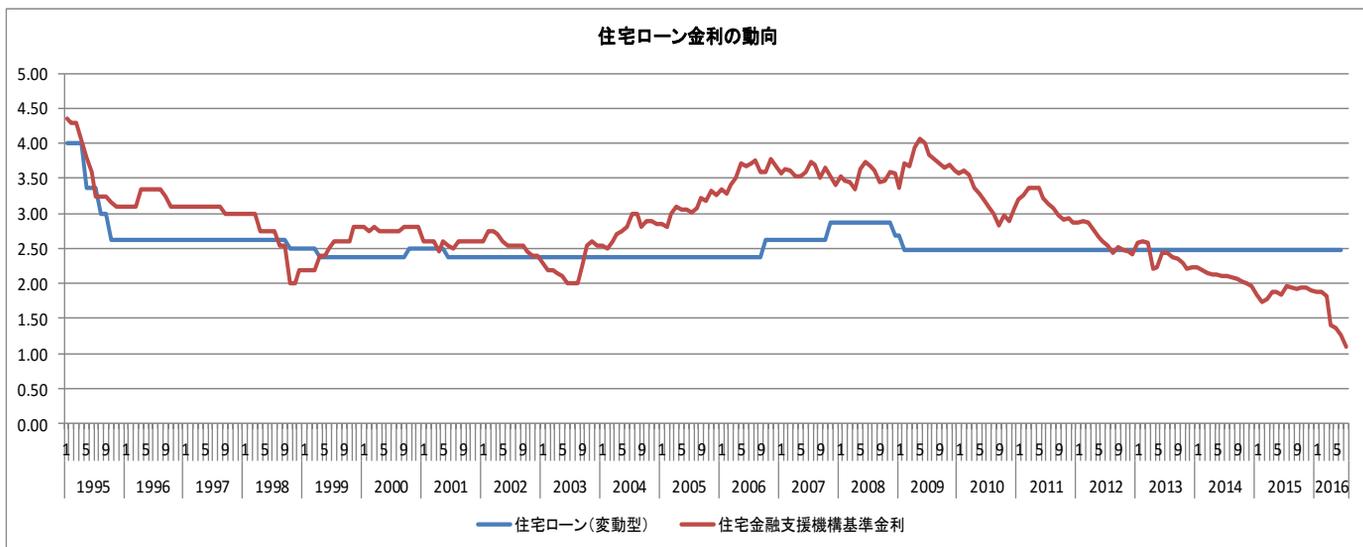
経済動向

■ 金利動向

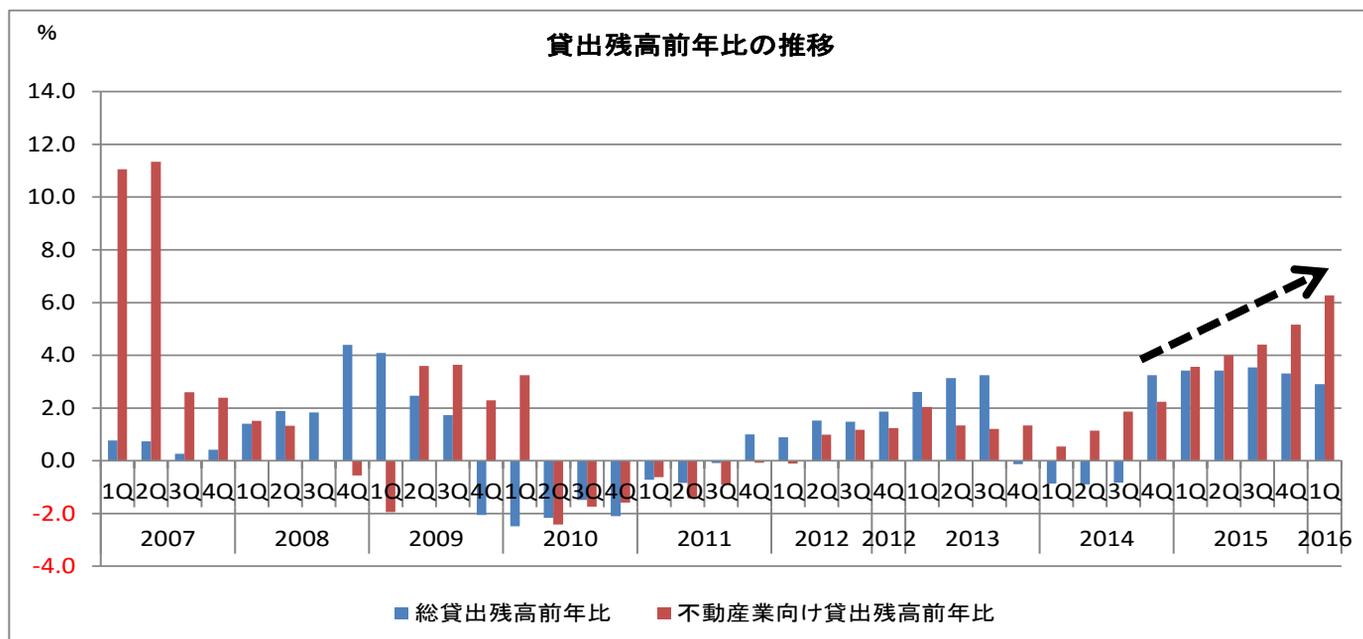
- 金利は引き続き低い水準にある。8月1日時点の住宅金融支援機構基準金利は、1.10%で2011年12月より58ヶ月連続(月初数字)で前年を下回っている。

■ 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。



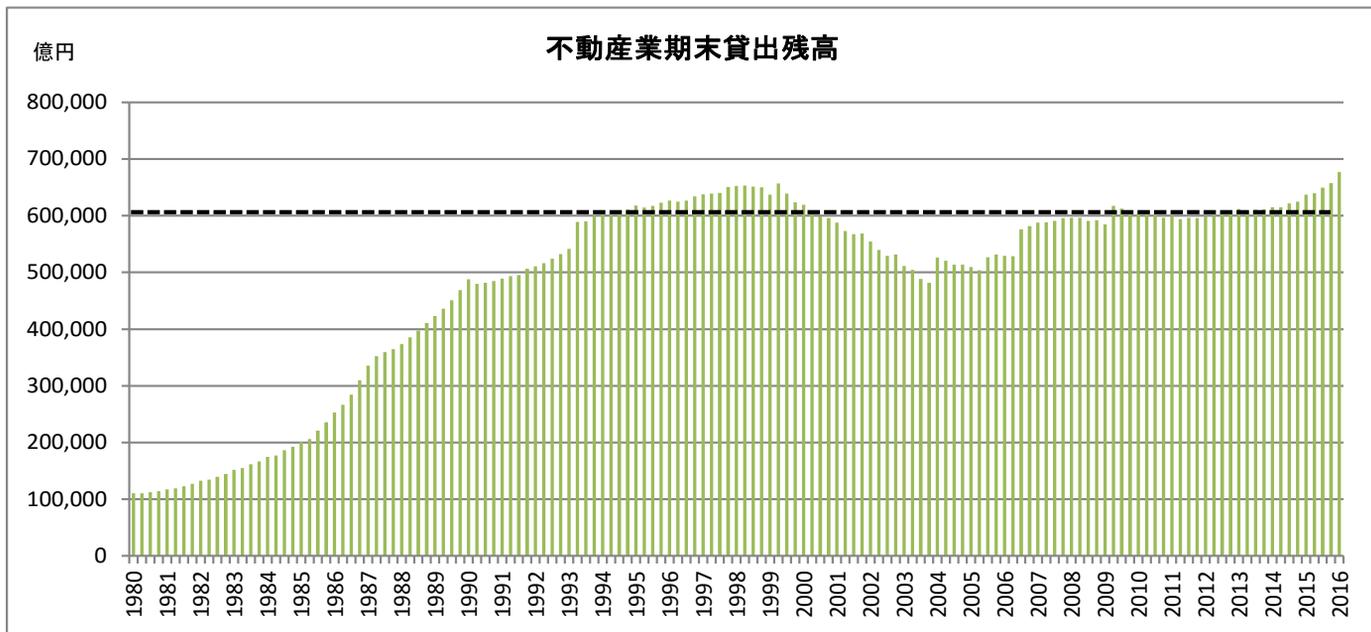
出典: 日本銀行 住宅金融支援機構



出典: 日本銀行「金融経済統計月報」

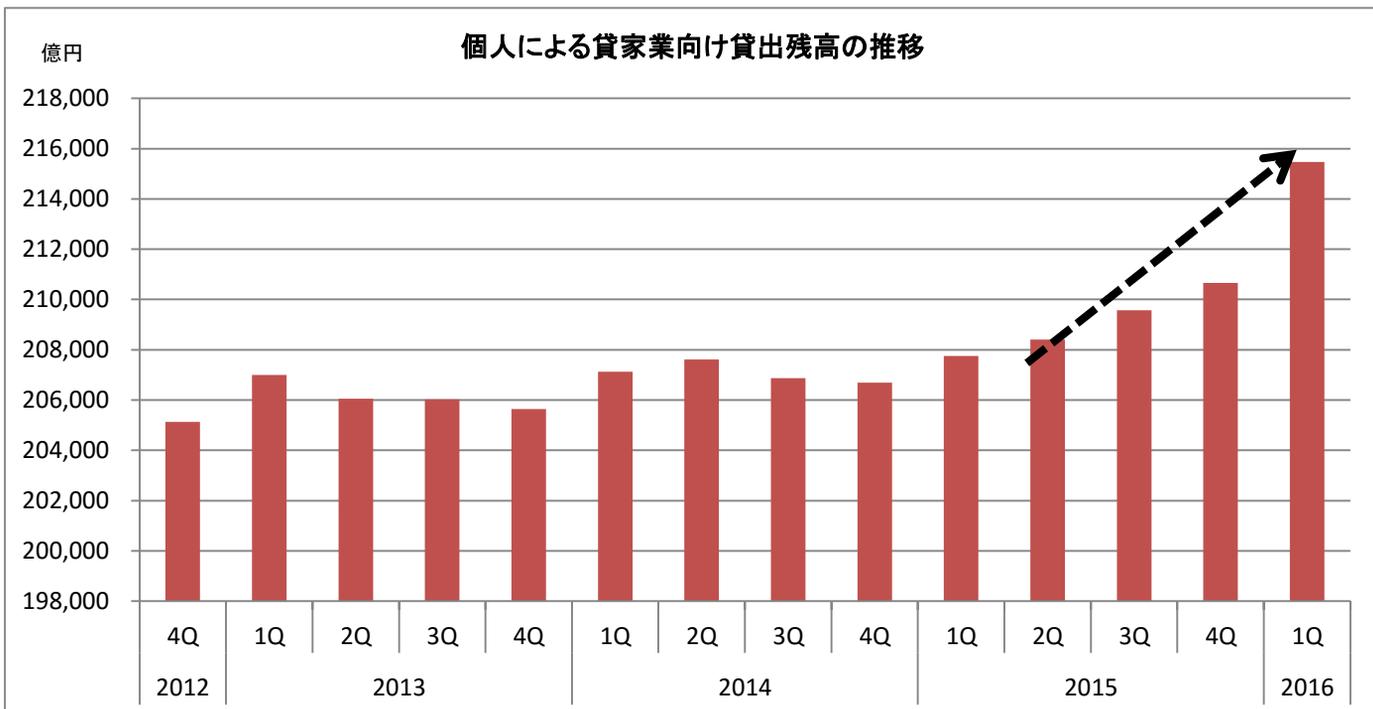
■ <参考>不動産向け貸出残高の推移

- 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

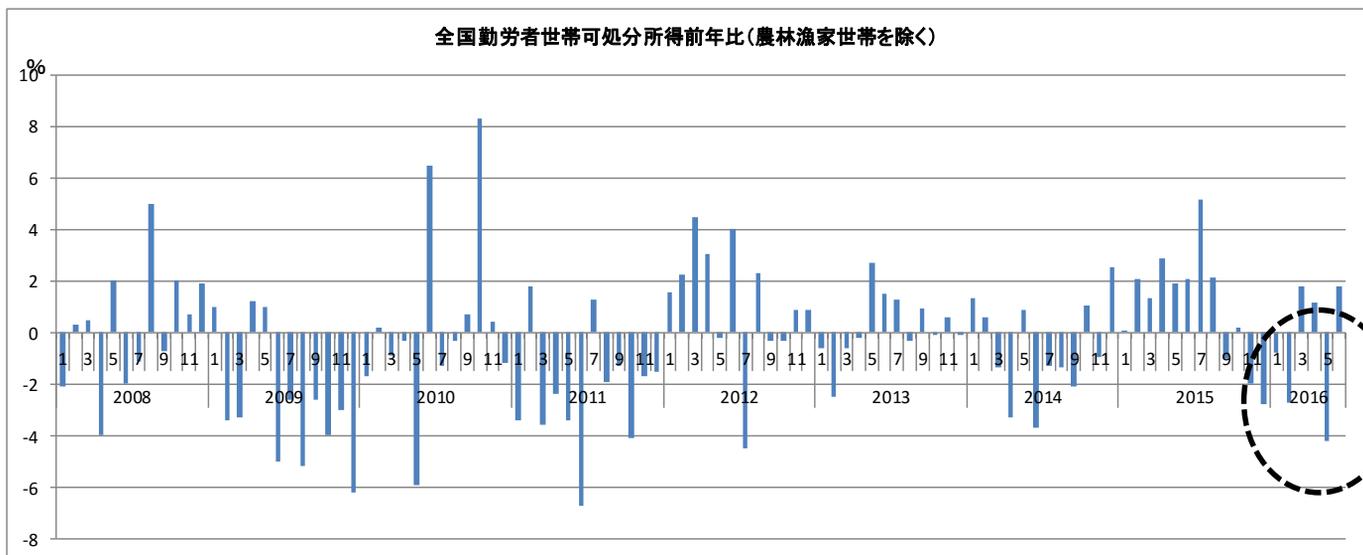
- 国内総生産(GDP)は2四半期振りに前年を上回り、第1四半期は+0.5%だった(実質季節調整系列(前期比)、二次速報値)

■ 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、6月は2ヶ月振りに前年を上回り+1.8%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6月値ベース)

① プラスの指標

1. 中古戸建
 - ・ 新規登録件数が連続して前年比減少しているのに対して、成約件数は増加(但し、首都圏は9か月振りに前年を割る)。
2. 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26ヶ月連続で前年比上昇するが、大阪は8ヶ月連続で下落へ。
 - 空室率は都心5区45ヶ月、大阪6区が29ヶ月連続前年比改善。
3. 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。
4. 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。
 - ・ 6月も東京、大阪とも7ヶ月連続で前年比でマイナス。

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42ヶ月、近畿圏41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13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いる。
 - ・ 新規登録物件は連続して前年比増加しているのに対して、成約件数は首都圏、近畿圏とも2ヶ月連続で減少しているため、成約率は悪化。
2. 新設着工戸数
 - ・ 全国で6ヶ月振りに前年比減少。大阪圏、地方圏が減少している。
 - ・ 種別でも、貸家に並び、持家が伸びているが、分譲住宅は減少。
 - ※ 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。
3. 土地
 - ・ 土地所有権移転件数は、3ヶ月振りに前年を上回る(各地域も軒並み増加)。
 - ・ レインズの土地取引件数では、首都圏、近畿圏とも伸び率が低下している(近畿圏は21ヶ月振りに前年比減少)。
4. 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。
 - ・ 成約件数も前年比の伸び率が下落基調(但し、東京23区は上昇基調)。
5. 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2ヶ月振りに前年比を上回る。
6. 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7ヶ月、近畿圏が2ヶ月連続で前年比減少。
 - ・ 在庫数は、首都圏は19ヶ月連続、近畿圏も8ヶ月連続で前年比増加。
 - ・ 初月契約率も首都圏は70%を割る。
 - ・ 一方、分譲価格は、首都圏は前年比で少し下がったが、近畿圏が12ヶ月連続で上昇。
2. 新築戸建て(首都圏)
 - ・ 新規登録件数が16ヶ月振りに前年比増加する一方、成約件数が減少したため、在庫件数は16ヶ月振りに増加した。