

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
2017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。
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		1,286,733	2.4	107,015	5.6	2016年11月値
	首都圏			378,302	5.5	30,883	8.1	
	近畿圏			166,409	1.7	14,116	8.7	
	その他			742,022	1.0	62,016	3.8	
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			107.4	3.6	2016年10月速報値
			住宅地			96.8	0.1	
			戸建			99.9	2.3	
			マンション			130.6	6.9	
中古マンション	首都圏	新規登録件数		177,296	10.0	15,052	4.0	
		成約件数		34,776	2.9	2,993	17.7	
		成約平均㎡単価(万円)		45.2	6.3	49.8	9.6	
		成約率		20%		20%		
	近畿圏	新規登録件数		49,569	4.9	4,274	12.4	
		成約件数		17,304	5.9	1,374	4.2	
		成約平均㎡単価(万円)		27.4	5.3	29.9	4.5	
		成約率		35%		32%		
中古戸建	首都圏	新規登録件数		66,447	3.4	4,606	1.2	
		成約件数		12,153	8.4	957	3.2	
		成約平均価格(万円)		3,011	3.2	2,988	1.4	
		成約率		18%		21%		
	近畿圏	新規登録件数		57,948	△ 2.5	4,128	1.3	
		成約件数		12,815	9.8	1,133	3.8	
		成約平均価格(万円)		2,015	0.9	2,091	6.8	
		成約率		22%		27%		
新設着工戸数	全国	戸数		909,299	1.9	78,406	3.9	
	首都圏			318,390	2.2	26,272	△ 0.2	
	大阪圏			114,544	△ 1.6	9,437	0.1	
	名古屋圏			68,779	4.6	5,535	△ 2.5	
	その他			407,586	2.3	37,162	9.2	
	全国	戸数	持家	283,366	△ 0.7	23,890	6.5	
	貸家		378,718	4.6	34,475	2.2		
	分譲住宅		241,201	1.6	19,787	4.6		
新築マンション	首都圏	供給戸数		40,449	△ 9.9	7,007	13.2	
		分譲平均㎡単価(万円)		77.9	9.6	75.5	△ 0.9	
		契約率		75%		77%		
		期末全残戸数		6,431	6.4	7,160	11.3	
	近畿圏	供給戸数		18,930	0.6	1,975	4.8	
		分譲平均㎡単価(万円)		58.2	10.2	61.3	△ 7.4	
		契約率		71%		69%		
		期末全残戸数		2,399	14.6	2,782	16.0	
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		116.5	2.4	P 114.1	△ 1.0	2005年=100
	近畿圏			111.7	2.3	P 112.7	1.5	
新築戸建	首都圏	新規登録件数		71,834	△ 12.2	5,667	8.6	
		成約件数		4,739	3.7	331	8.9	
		成約平均価格(万円)		3,415	△ 0.9	3,712	6.7	
		成約率		7%		6%		
		在庫件数		12,252	△ 15.6	13,958	13.9	
居住用賃貸	首都圏	成約件数		251,043	0.3	16,603	△ 5.3	
	近畿圏	成約件数		74,849	11.3	5,999	12.7	
	首都圏	成約㎡賃料(円)	マンション+アパート			2,459	△ 0.2	
	全国	消費者物価指数	家賃			99.5	△ 0.4	
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料(円)		17,692	4.4	18,540	4.8	
		空室率		4.0%	△ 1.4	3.6%	△ 0.4	
	大阪主要6区	平均賃料(円)		11,114	△ 0.1	11,051	△ 0.6	
		空室率		7.5%	△ 0.5	5.2%	△ 2.2	
景気動向調査	全産業	%ポイント				7	2	2016年第4四半期の 実績値DI 比較は前期比
	不動産業					20	2	
	不動産業	%ポイント	大企業			33	△ 2	
			中堅企業			26	0	
			中小企業			13	5	

■ 目次

• 売買①土地取引の動向-1(件数推移)	・・4P
(参)レインズによる土地取引件数の推移	・・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
(参)地域別貸家の着工戸数	・・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 首都圏)	・・18P
(参)レインズによる賃料及び成約件数推移(東京23区)	・・19P
-2(賃料推移 近畿圏・家賃動向 全国)	・・20P
• (参)一棟売り物件の動向	・・21P
• オフィス賃貸の動向	・・22P
• (参)商業用不動産の価格指数推移	・・23P
• 景気動向	・・24P
• 経済動向	・・25P
(参)不動産向け貸出残高の推移	・・26P
• コメント	・・28P

売買 ① 土地取引の動向

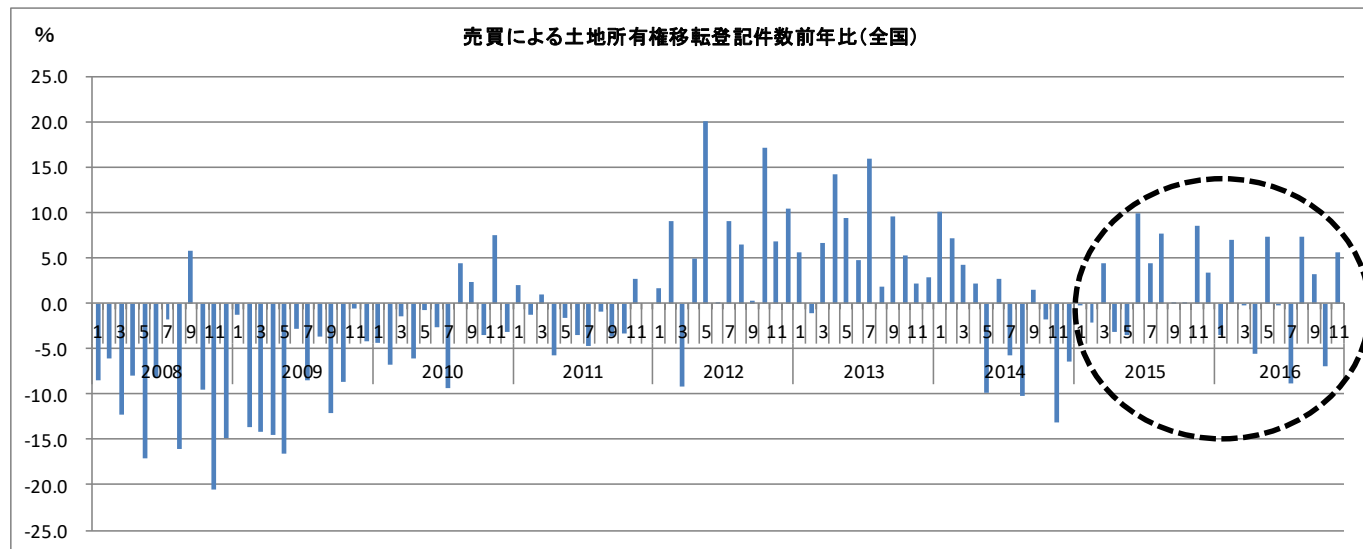
■ 件数推移

- 全国の11月の売買による土地所有権移転登記件数は、2ヶ月振りに前年を上回り、+5.6%。首都圏は前年比+8.1%で2ヶ月振りにプラス、近畿圏は+8.7%で4ヶ月連続でプラス、その他地域は+3.8%で2ヶ月振りにプラスだった。

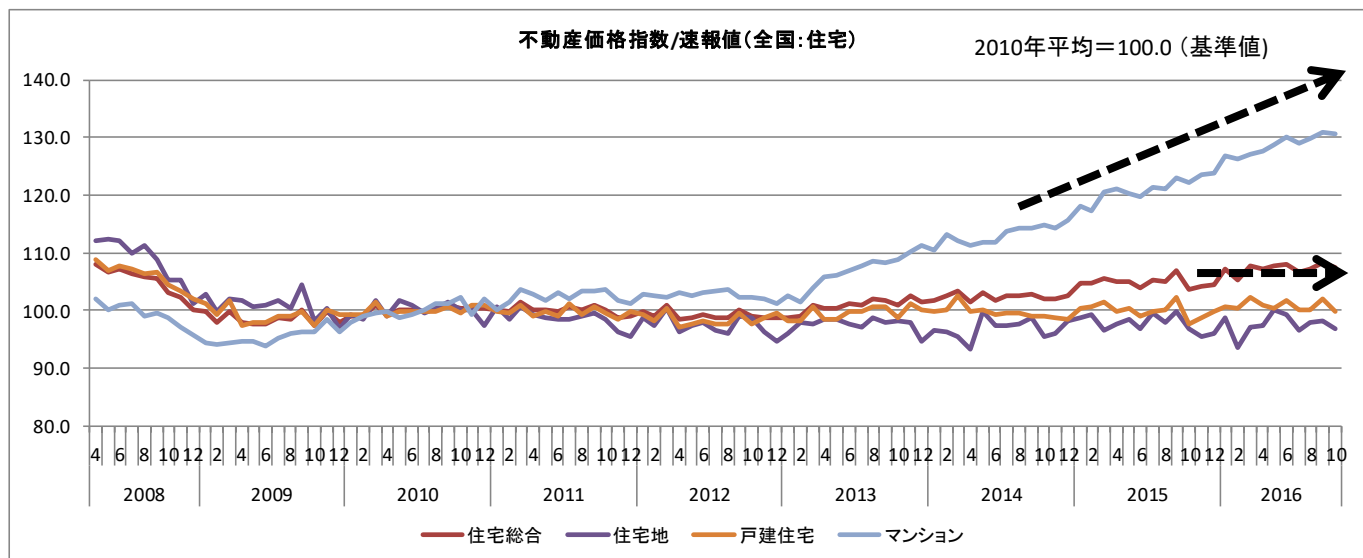
■ 価格推移

- 全国住宅地の価格指数(速報値)10月は、住宅総合が107.4pで前年比+3.6%(23ヶ月連続で増)、住宅地は96.8pで同+0.1%(4ヶ月振りに増)、戸建住宅は99.9pで同+2.3%(3ヶ月振りに増)、マンションは130.6pで同+6.9%(44ヶ月連続で増)。

	2015		2016										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
全国前年比	8.6	3.4	-3.5	6.9	-0.1	-5.6	7.3	-0.1	-8.8	7.4	3.2	-7.0	5.6



出典: 法務省「法務統計月報」

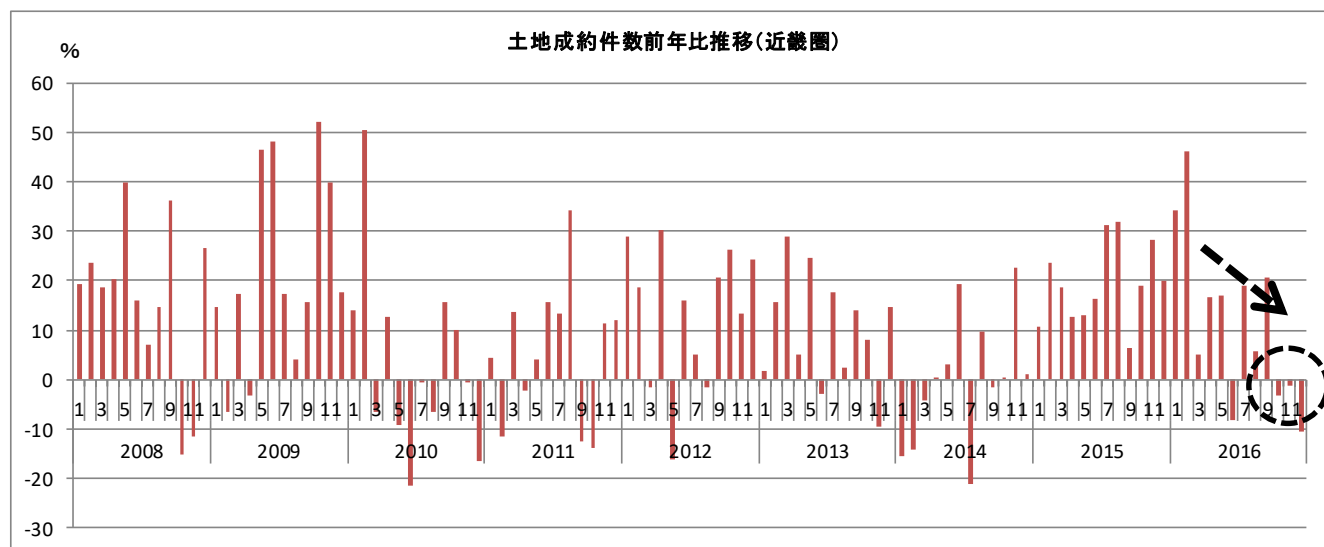
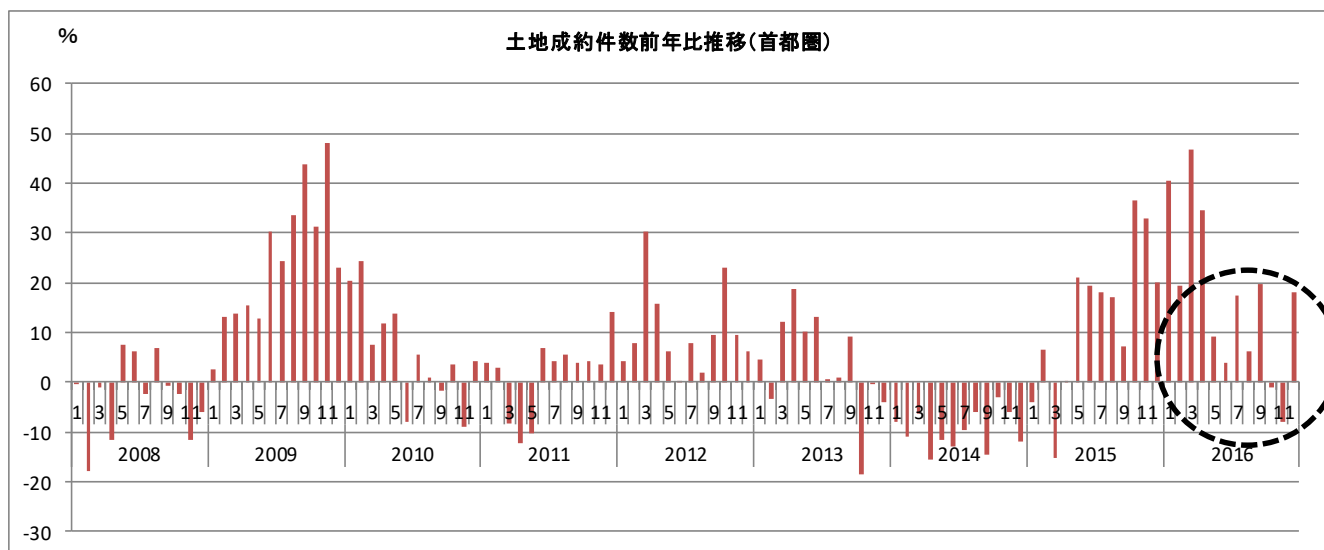


出典: 国土省「土地総合情報ライブラリー」

■ <参考> レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 12月の土地(100㎡～200㎡)の成約件数は、首都圏が、前年比+18.0%で、3ヶ月振りにプラス、近畿圏は前年比△10.6%で3ヶ月連続でマイナスだった。

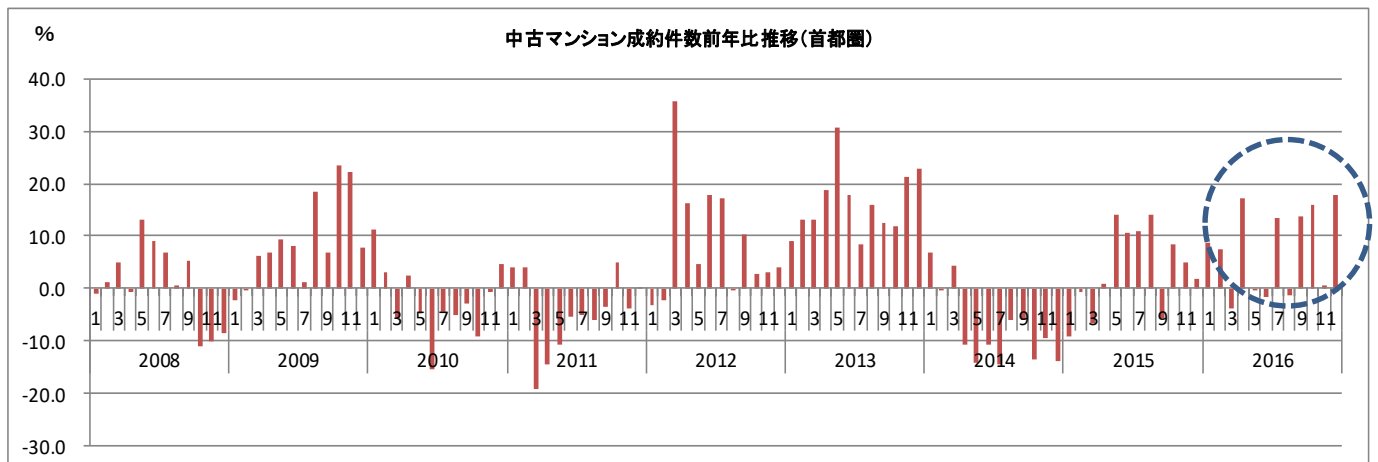
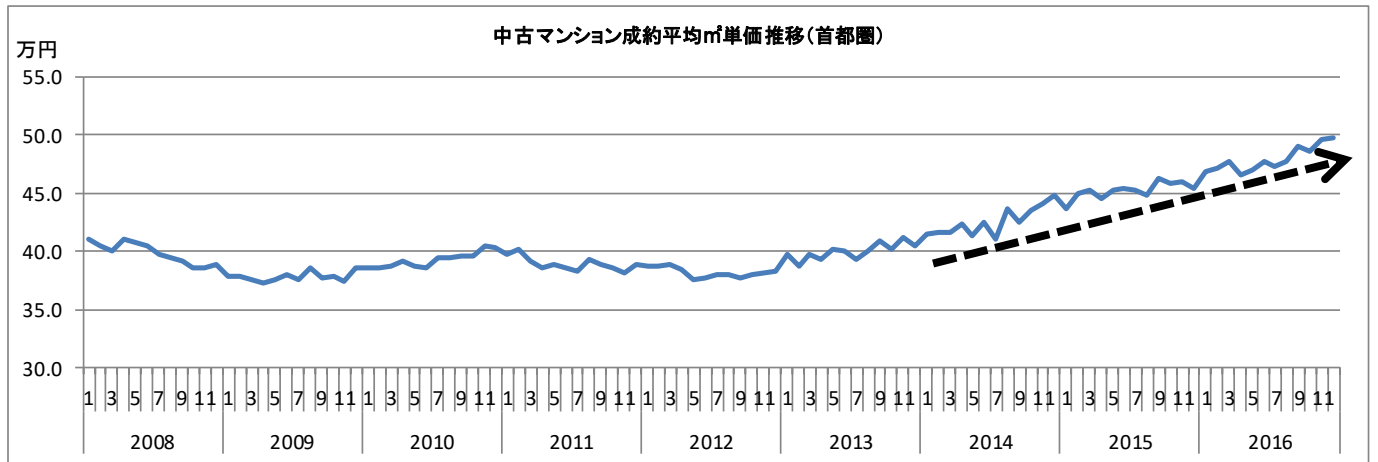
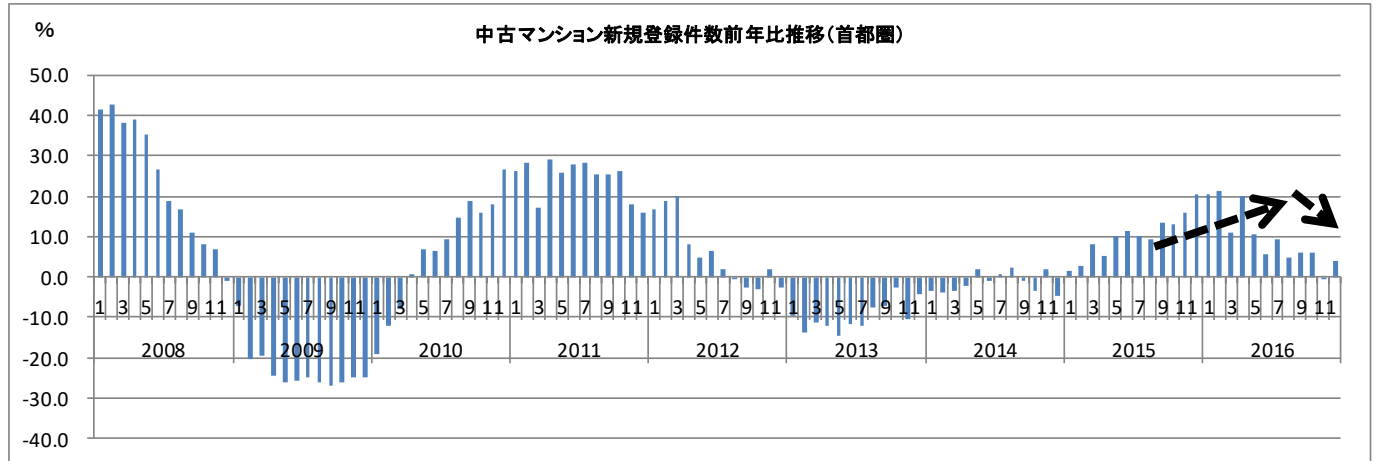
	2015	2016											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
首都圏成約件数前年比	20.1	40.6	19.5	46.7	34.5	9.1	3.9	17.5	6.3	19.9	-1.1	-7.9	18.0
近畿圏成約件数前年比	20.1	34.2	46.3	5.2	16.7	16.9	-8.2	18.9	5.7	20.7	-3.3	-1.2	-10.6



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ヶ月振りに前年を上回り前年比+4.0%。
- 成約件数は4ヶ月連続で前年を上回り、前年比+17.7%。
- 成約平均㎡単価は48ヶ月連続で前年を上回り、前年比+9.6%。

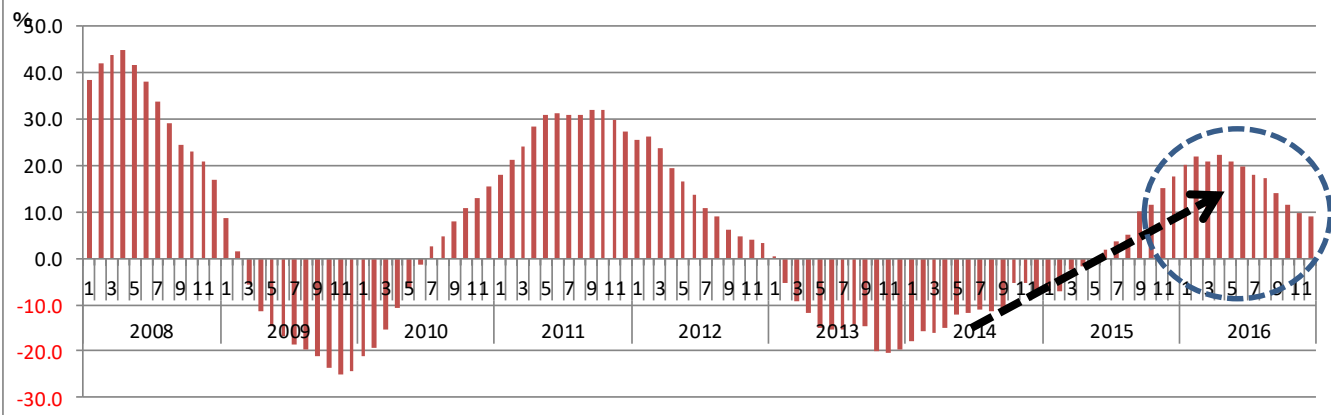
	2015	2016											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	1.8	8.8	7.5	-3.7	17.3	-0.2	-1.4	13.6	-1.3	13.6	16.1	0.5	17.7
成約単価前年比	1.3	7.1	4.7	5.5	4.4	3.7	5.4	4.7	6.4	6.0	6.1	8.0	9.6



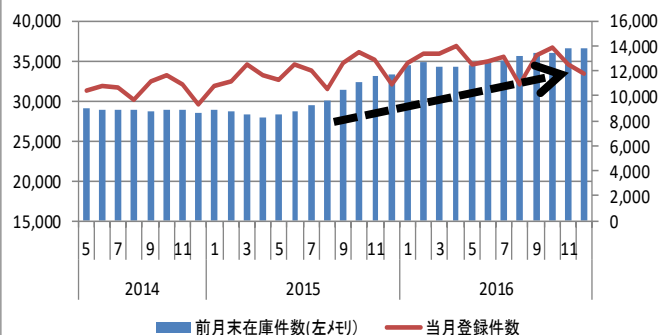
■ <参考> 首都圏中古マンション在庫数について

- 在庫数は19ヶ月連続前年比で増加し、12月は+9.0%だった。
- 在庫数の中身を見てみると、
 - 12月取引態様別：媒介物件は前年比+9.8%、売主物件は、同+8.1%
 - 価格帯（第1四半期）：～4000万円は前期比+4.7%、4001万～7000万は+28.3%、7001万～は+20.7%

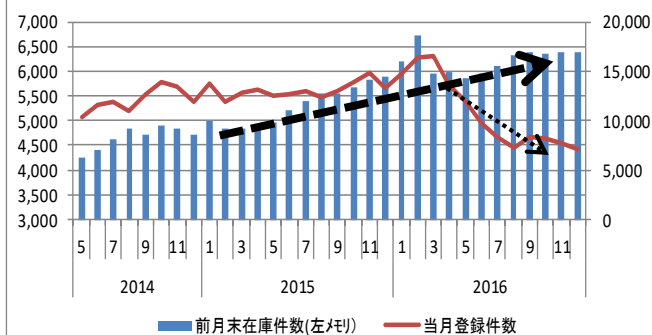
中古マンション在庫件数前年比推移(首都圏)



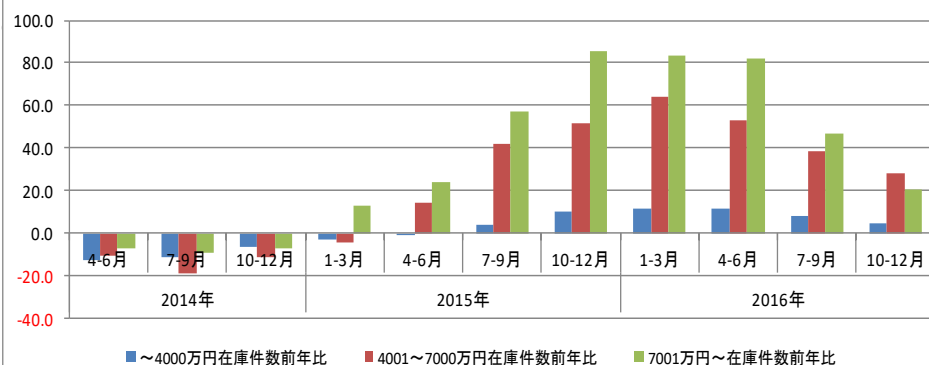
首都圏媒介物件前月末在庫件数及び当月登録物件数推移



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年	2016年
	12月	12月
媒介物件	17.0	9.8
売主物件	24.9	8.1

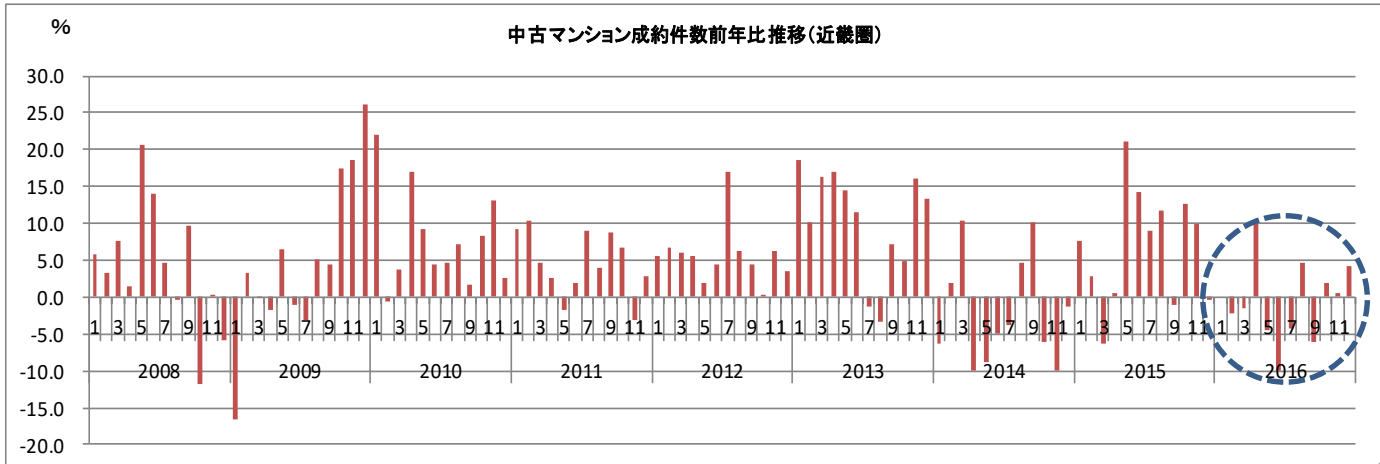
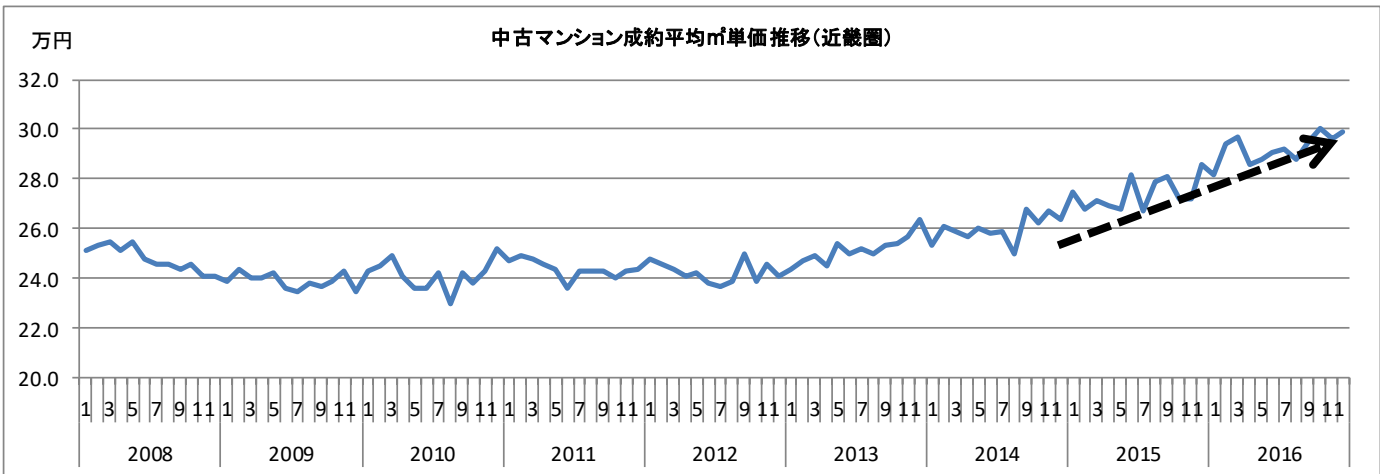
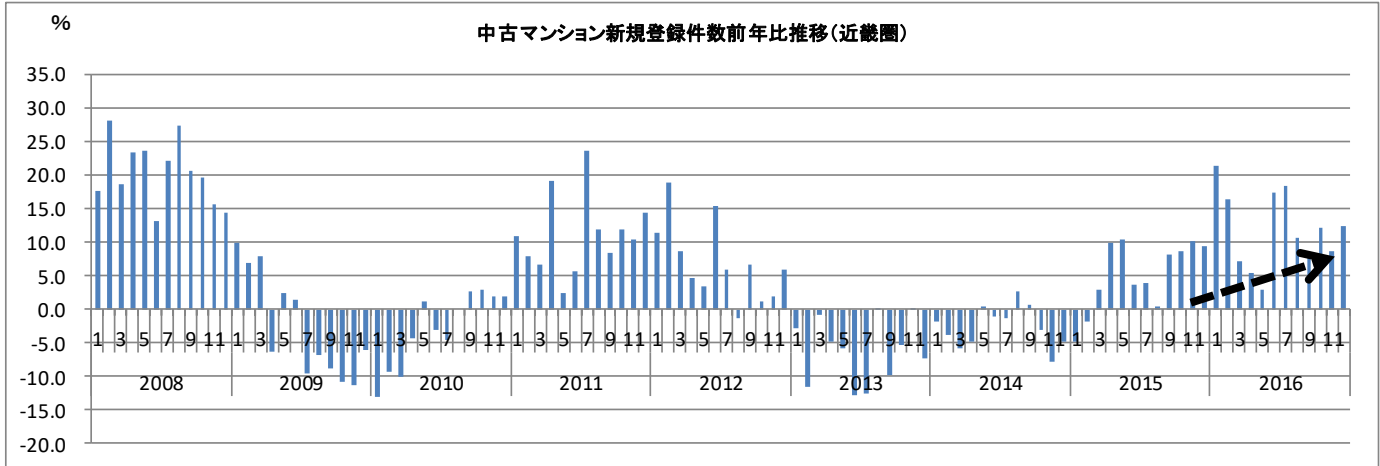
■ 価格帯別在庫前期比

	2015年	2016年
	10-12月	10-12月
～4000万円	10.0	4.7
4001～7000万円	51.7	28.3
7001万円～	85.8	20.7

中古マンションの動向-2（近畿圏）

- 12月の新規登録件数は22ヶ月連続で前年を上回り、前年比+12.4%。
- 成約件数は3ヵ月連続で前年を上回り+4.2%。
- 成約平均㎡単価は47ヶ月連続で前年を上回り、前年比+4.5%。

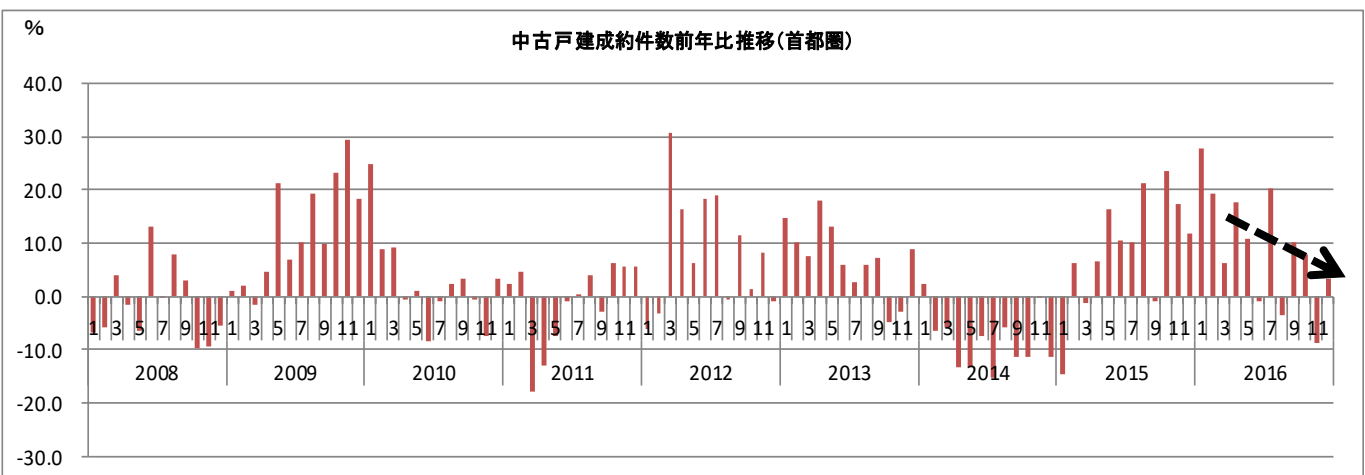
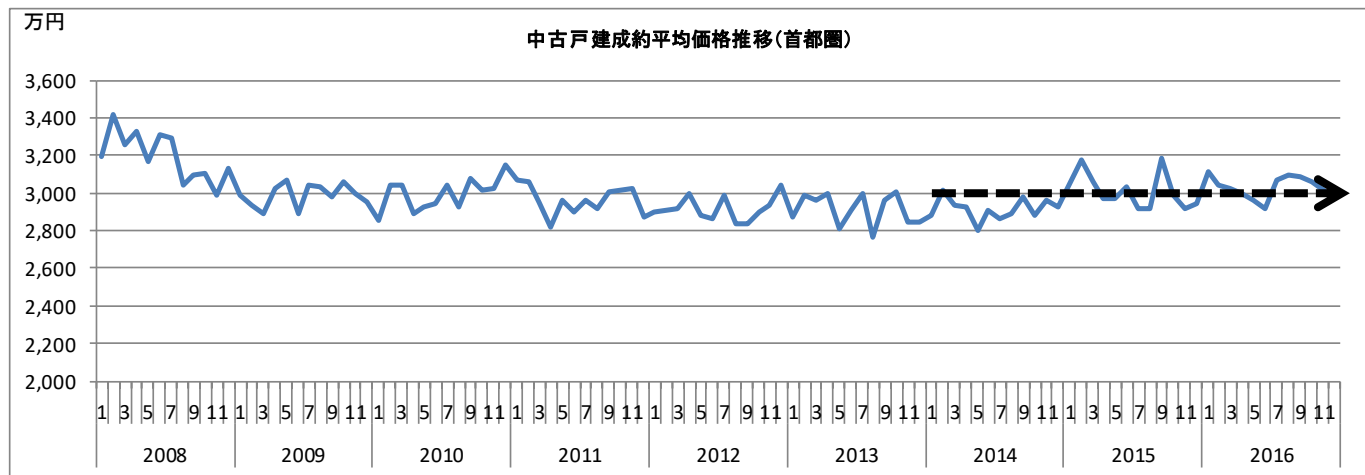
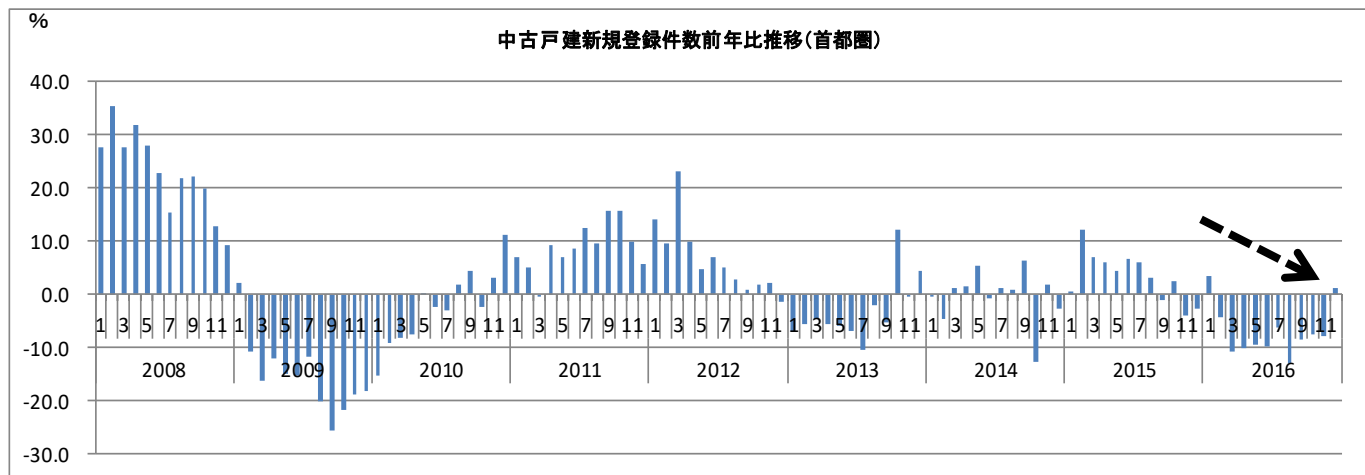
	2015	2016											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	-0.4	0.0	-2.1	-1.5	10.3	-4.5	-10.0	-4.2	4.6	-6.1	2.0	0.5	4.2
成約単価前年比	8.3	2.5	9.7	9.6	6.3	7.5	3.2	9.4	3.2	5.0	10.3	8.8	4.5



売買 ③ 中古戸建の動向-1（首都圏）

- 12月の新規登録件数は11ヶ月振りに前年を上回り、前年比+1.2%。
- 成約件数は2ヶ月振りに前年を上回り、+3.2%。
- 成約平均価格は3ヶ月連続で前年を上回り、+1.4%。

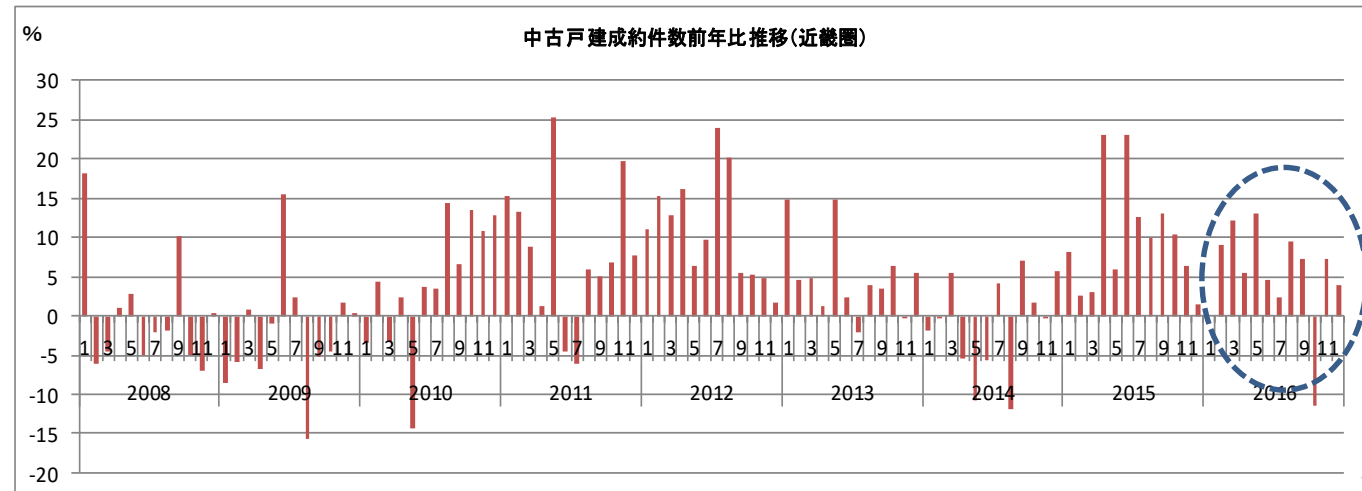
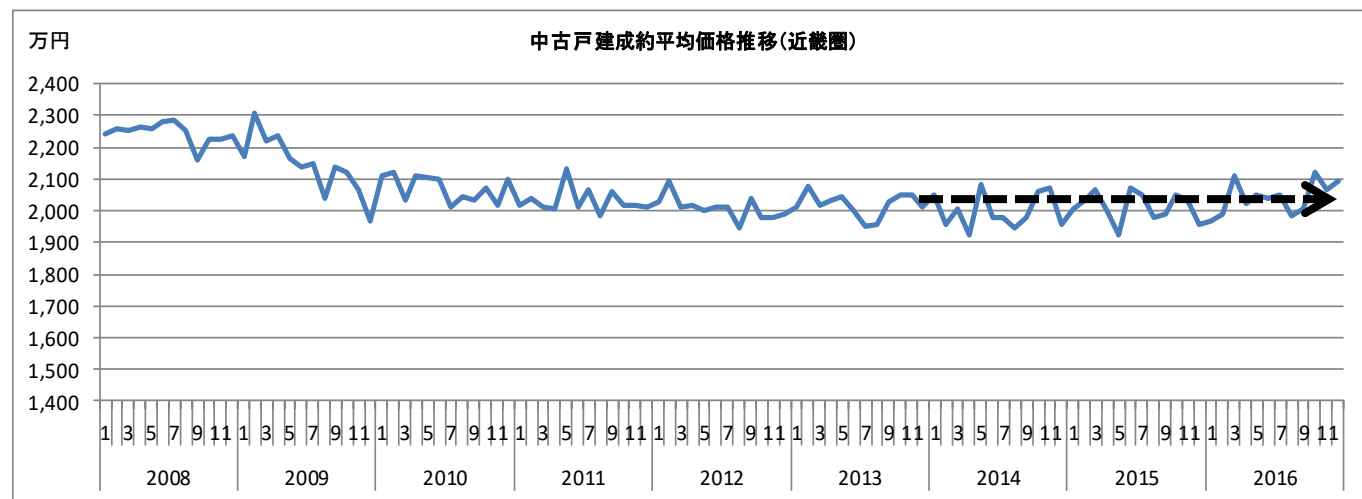
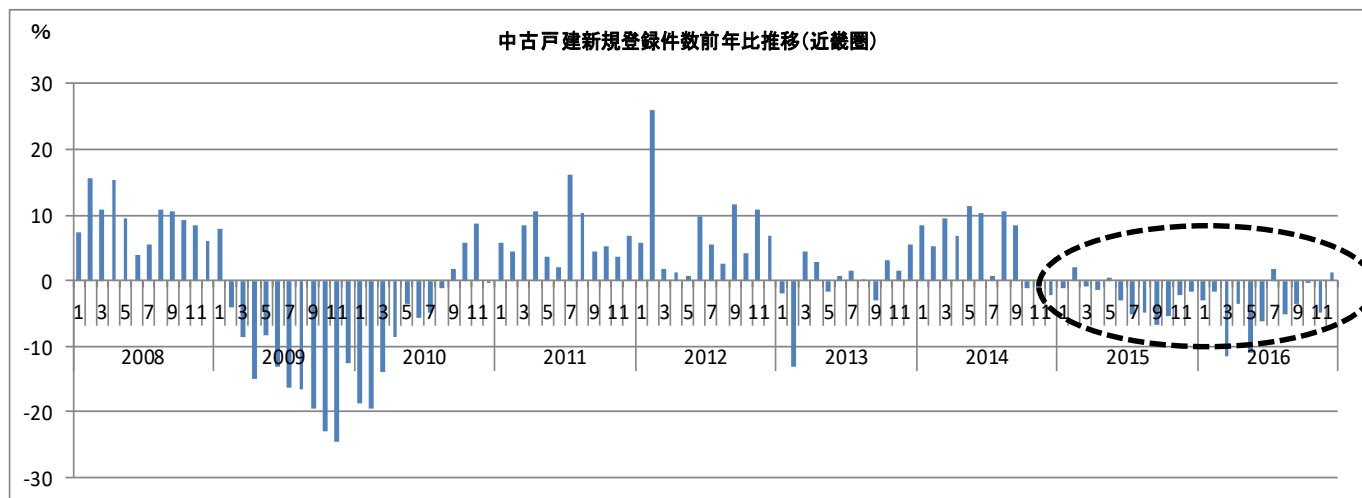
	2015	2016											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	11.7	27.8	19.2	6.2	17.5	10.8	-0.9	20.1	-3.7	10.0	8.0	-8.6	3.2



中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 12月の新規登録件数は5ヶ月振りに前年を上回り、前年比+1.3%。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+3.8%。
- 成約平均価格は6ヶ月連続で前年を上回り、前年比+6.8%。

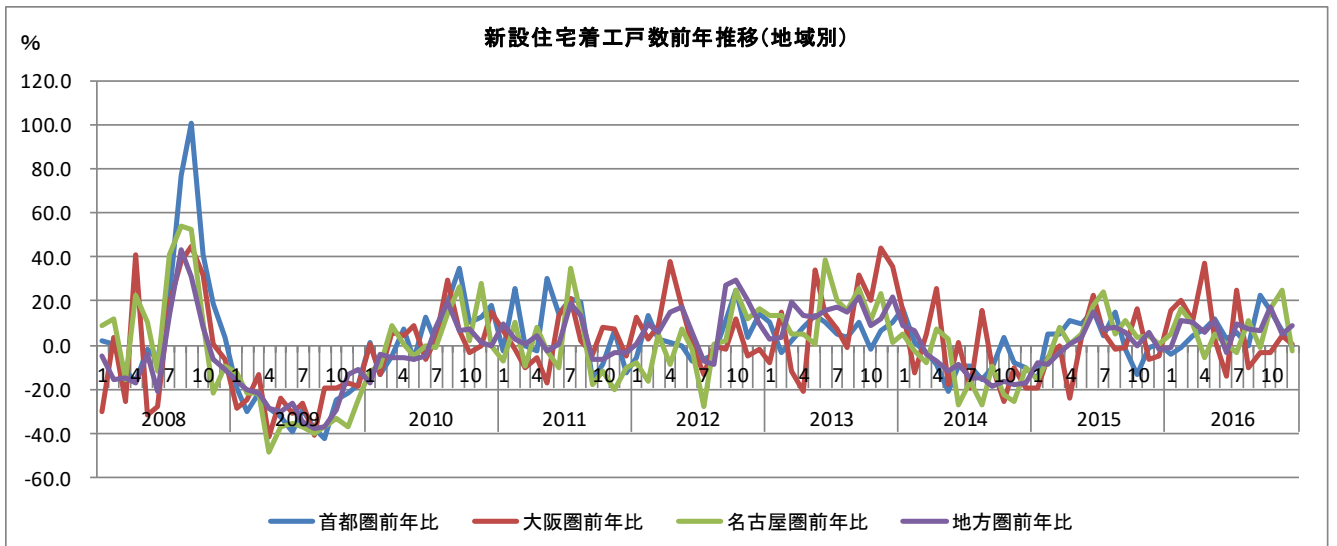
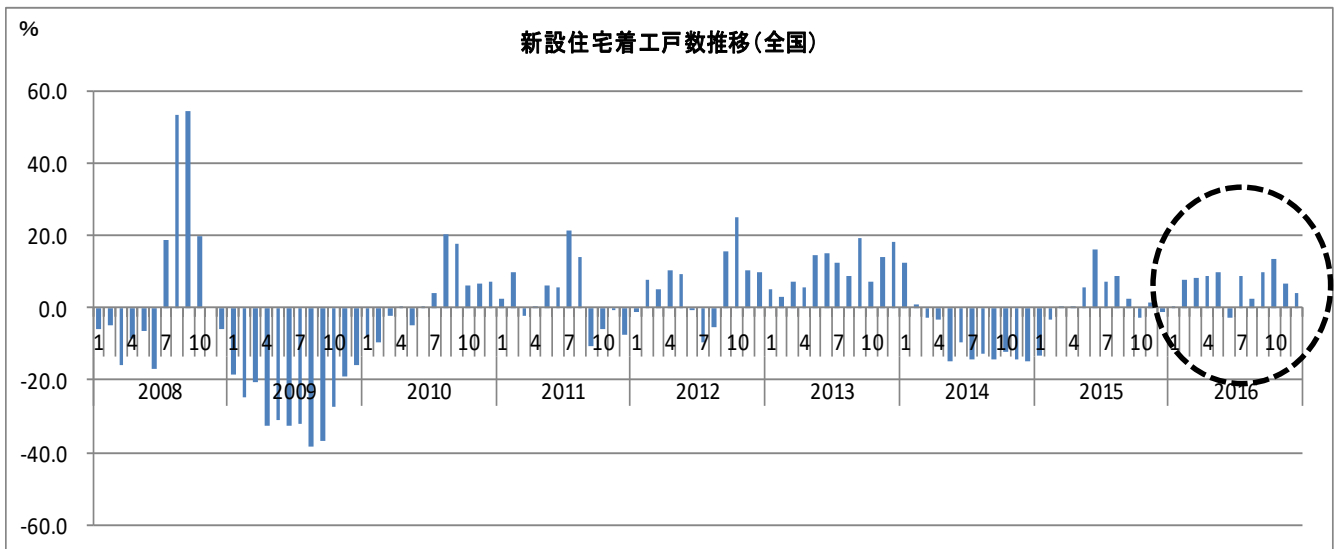
	2015	2016											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	1.5	0.0	9.1	12.0	5.4	12.9	4.7	2.3	9.4	7.2	-11.5	7.2	3.8



新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 12月の全国の着工戸数は6ヶ月連続で前年を上回り、前年比+3.9%だった。
- 地域別では、首都圏=△0.2%(4ヶ月振りに減)、大阪圏=+0.1%(2ヶ月連続で増)、名古屋圏=△2.5%(3ヶ月振りに減)、地方圏=+9.2%(6ヶ月連続で増)。

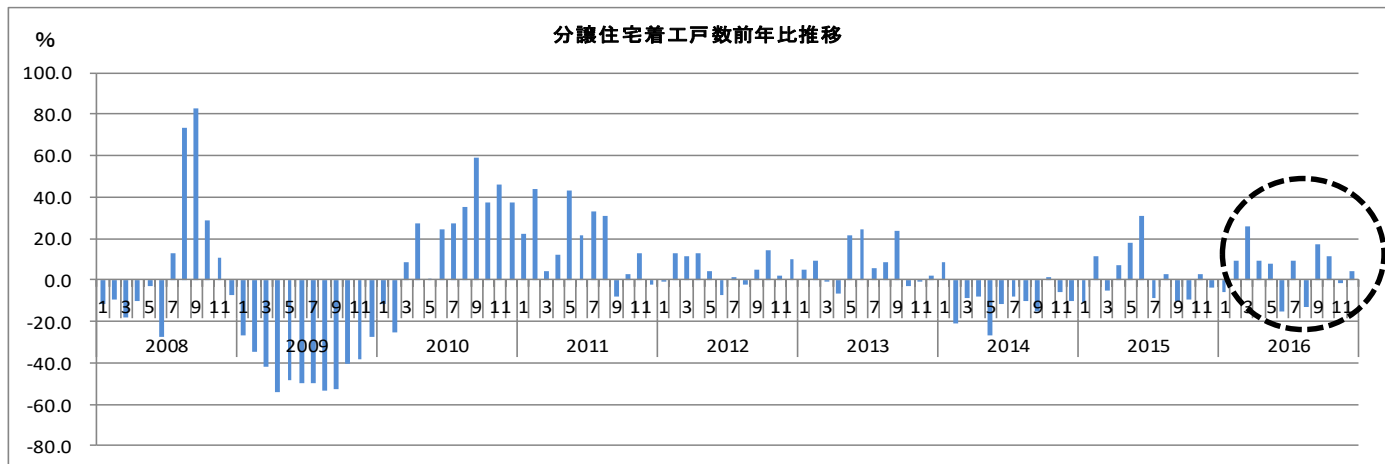
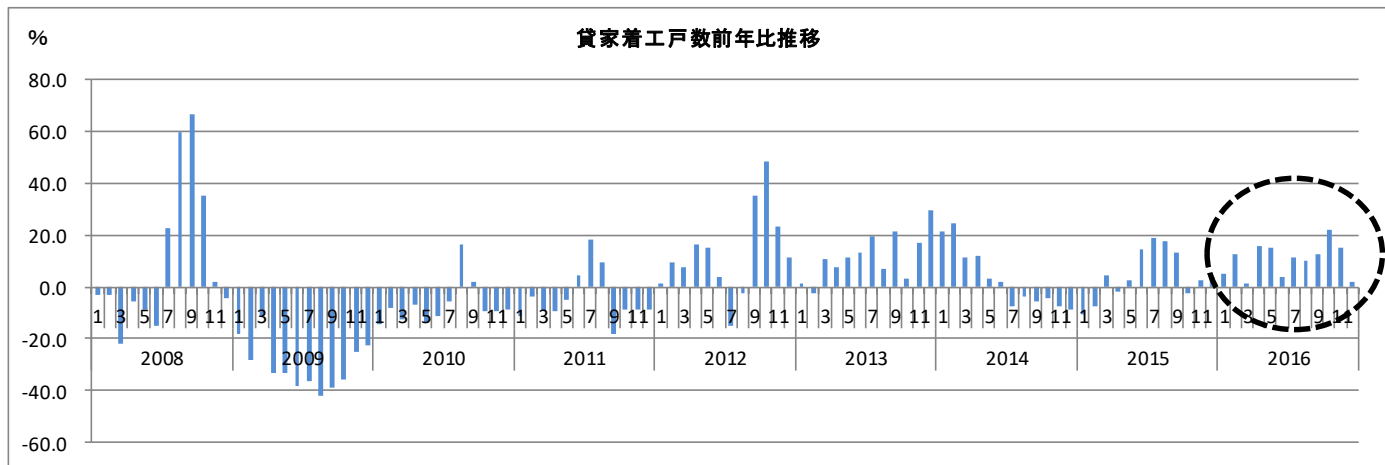
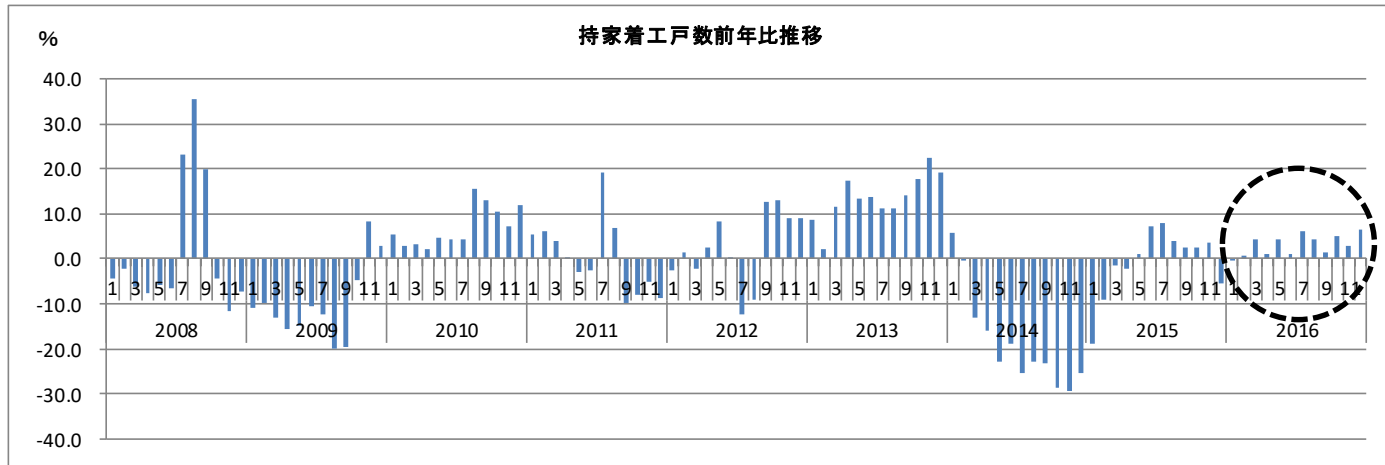
	2015	2016											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
総数前年比	-1.3	0.2	7.8	8.4	9.0	9.8	-2.5	8.9	2.5	10.0	13.7	6.7	3.9
首都圏前年比	0.3	-4.0	-1.1	4.6	7.5	12.0	3.0	5.5	-0.6	22.9	15.6	6.7	-0.2
大阪圏前年比	-5.0	15.7	20.4	11.0	37.2	2.5	-14.0	24.6	-10.1	-3.1	-3.1	4.4	0.1
名古屋圏前年比	0.6	4.9	16.3	9.7	-5.9	5.3	0.7	-3.5	11.5	-1.3	16.9	24.6	-2.5
地方圏前年比	-1.7	-1.1	11.5	10.3	5.7	10.9	-3.2	9.8	7.5	6.5	17.0	4.7	9.2



新設着工戸数の動向-2(種類別)

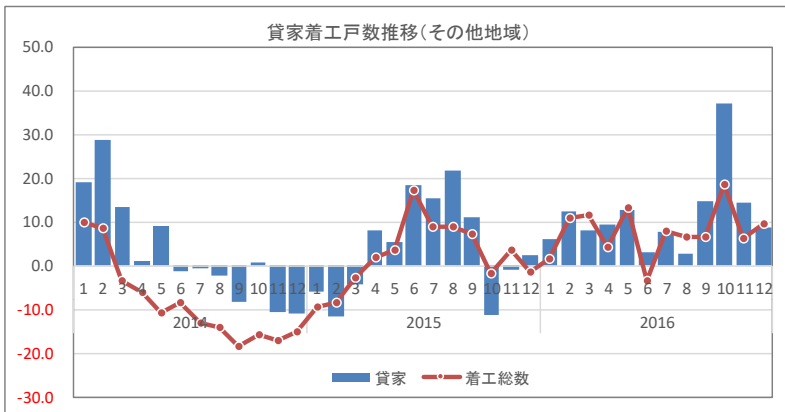
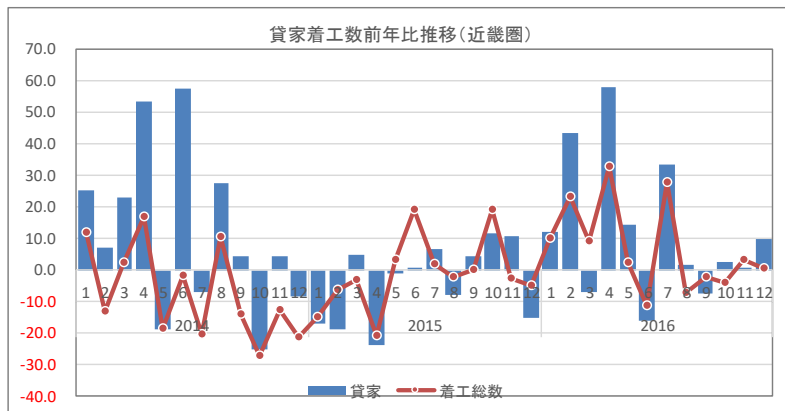
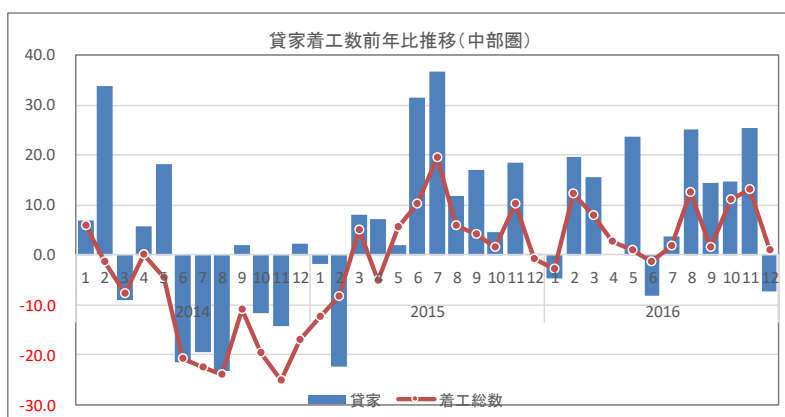
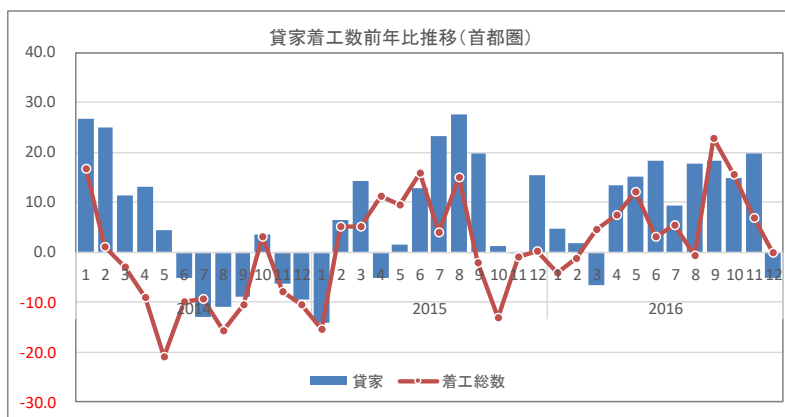
- 種別では、持家=+6.5%(11ヶ月連続で増)、貸家=+2.2%(14ヶ月連続で増)、分譲住宅=+4.6%(2ヶ月振りに増)。

	2015	2016											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
総数前年比	-1.3	0.2	7.8	8.4	9.0	9.8	-2.5	8.9	2.5	10.0	13.7	6.7	3.9
持家前年比	-5.4	-0.1	0.8	4.3	1.2	4.3	1.1	6.0	4.3	1.4	4.9	2.7	6.5
貸家前年比	3.9	5.3	12.5	1.1	16.0	15.0	3.7	11.1	9.9	12.6	22.0	15.3	2.2
分譲住宅前年比	-3.5	-5.7	9.6	26.0	9.0	7.9	-15.2	9.1	-12.7	17.0	11.7	-1.8	4.6



■ <参考>地域別貸家の着工戸数

- 12月の貸家の着工戸数の前年比
- ① 首都圏は、9ヶ月振りに減少△5.1%(着工総数は△0.2%)
- ② 中部圏は、6ヶ月振りに減少△7.4%(同+1.0%)
- ③ 近畿圏は、3ヶ月連続増加+9.6%(同+0.5%)
- ④ その他地域は、13ヶ月連続増加+8.9%(同+9.6%)



新築マンションの動向-1(供給戸数と平均坪単価)

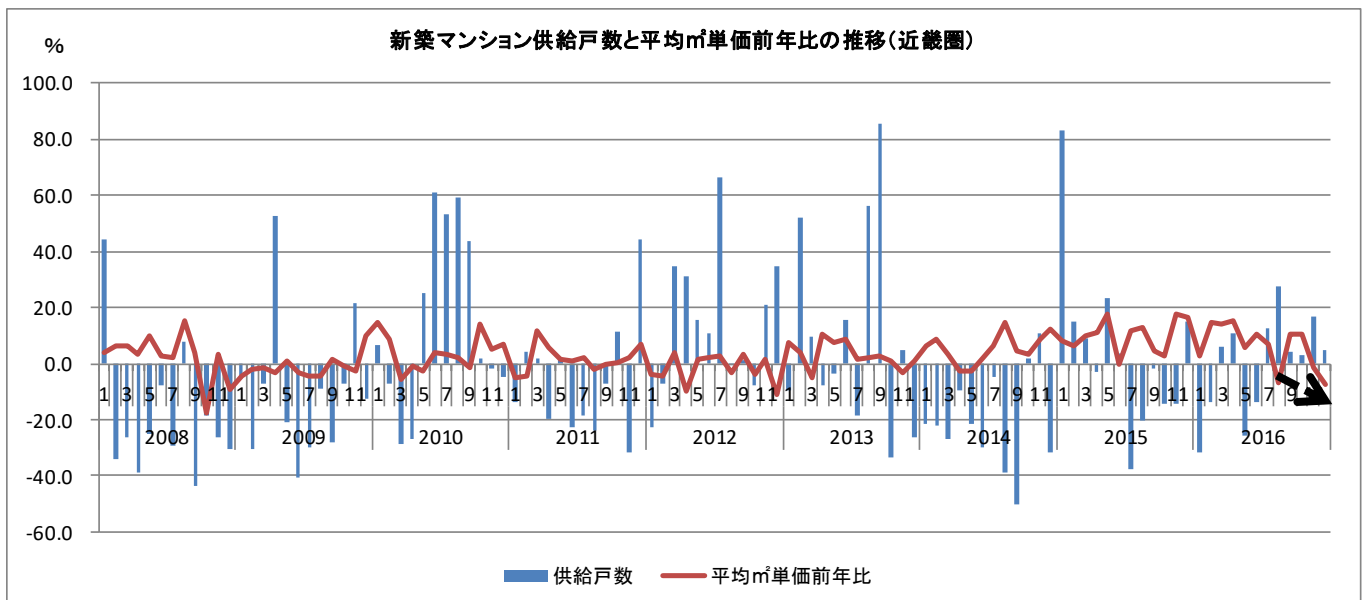
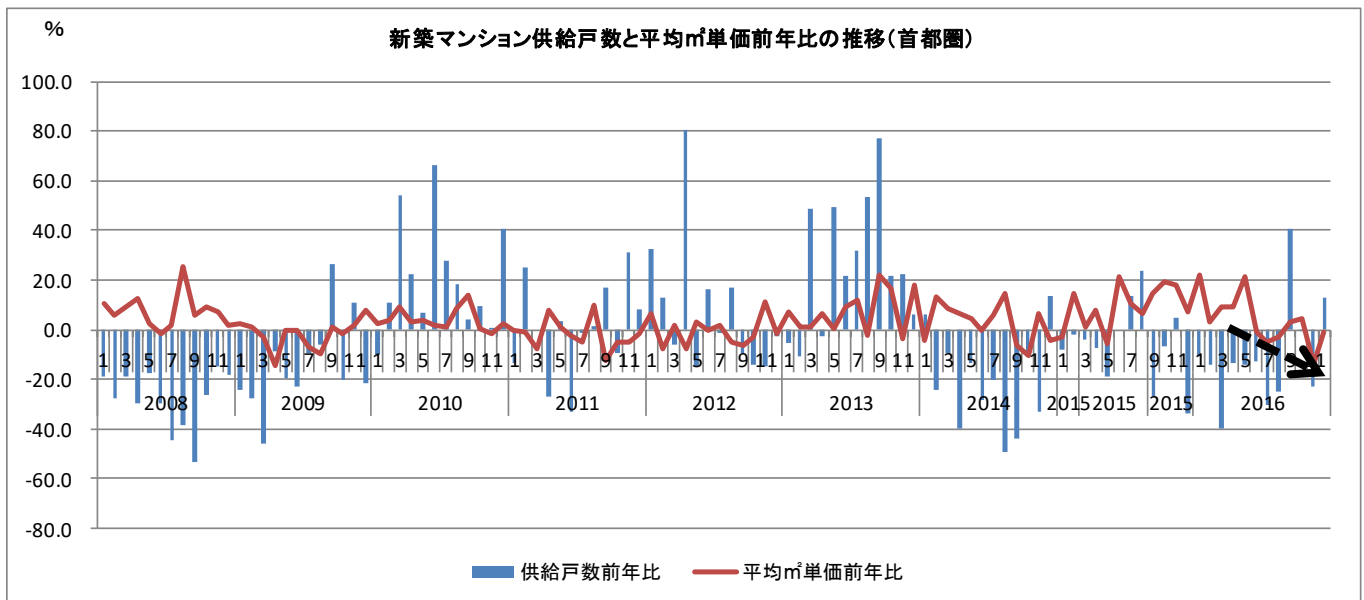
■ 首都圏

- 12月の供給戸数は3ヶ月振りに前年を上回り前年比+13.2%。分譲平均㎡単価は2ヶ月連続で前年を下回り△0.9%。

■ 近畿圏

- 12月の供給戸数は6ヶ月連続で前年を上回り+4.8%。分譲平均㎡単価は2ヶ月連続で前年を下回り△7.4%だった。

	2015	2016											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
首都圏供給戸数前年比	-34.1	-11.0	-13.9	-39.6	-13.5	-14.1	-12.9	-30.7	-24.7	40.9	-0.6	-22.7	13.2
近畿圏供給戸数前年比	15.0	-31.6	-13.9	6.1	11.0	-25.9	-13.6	12.4	27.8	4.0	3.3	16.5	4.8
首都圏平均㎡単価前年比	7.3	22.2	2.8	9.0	9.0	21.2	-0.7	-5.2	-3.2	3.3	4.5	-14.0	-0.9
近畿圏平均㎡単価前年比	16.5	2.5	14.9	14.0	15.2	5.7	10.7	6.9	-7.1	10.2	10.6	-1.3	-7.4

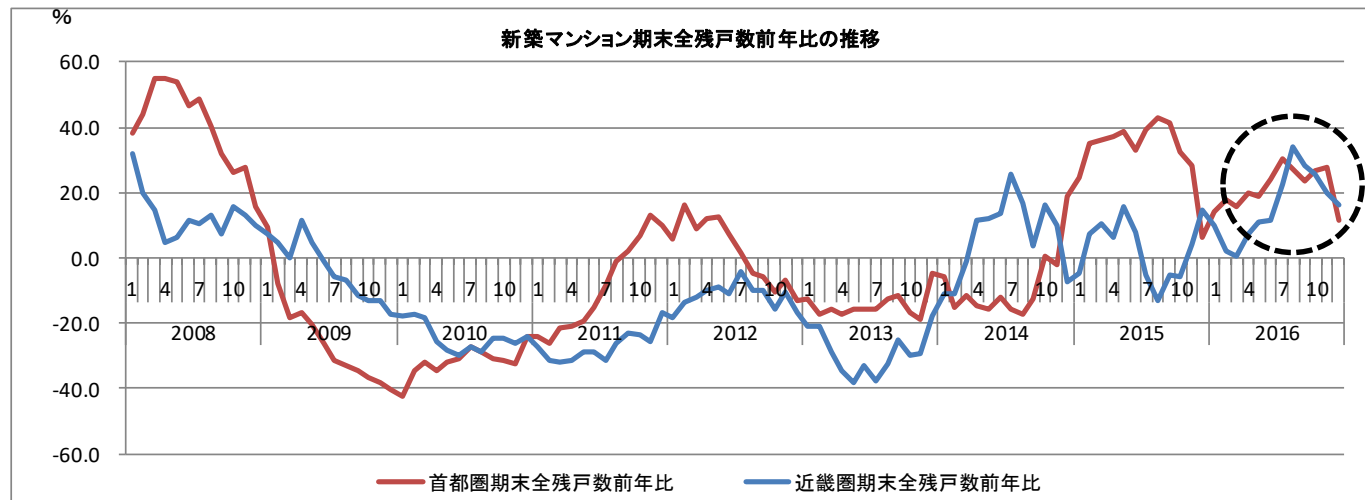


新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

- 12月の期末在庫数は首都圏は25ヶ月連続で前年を上回り、前年比+11.3%。
- 近畿圏は14ヶ月連続で前年を上回り、前年比+16.0%だった。

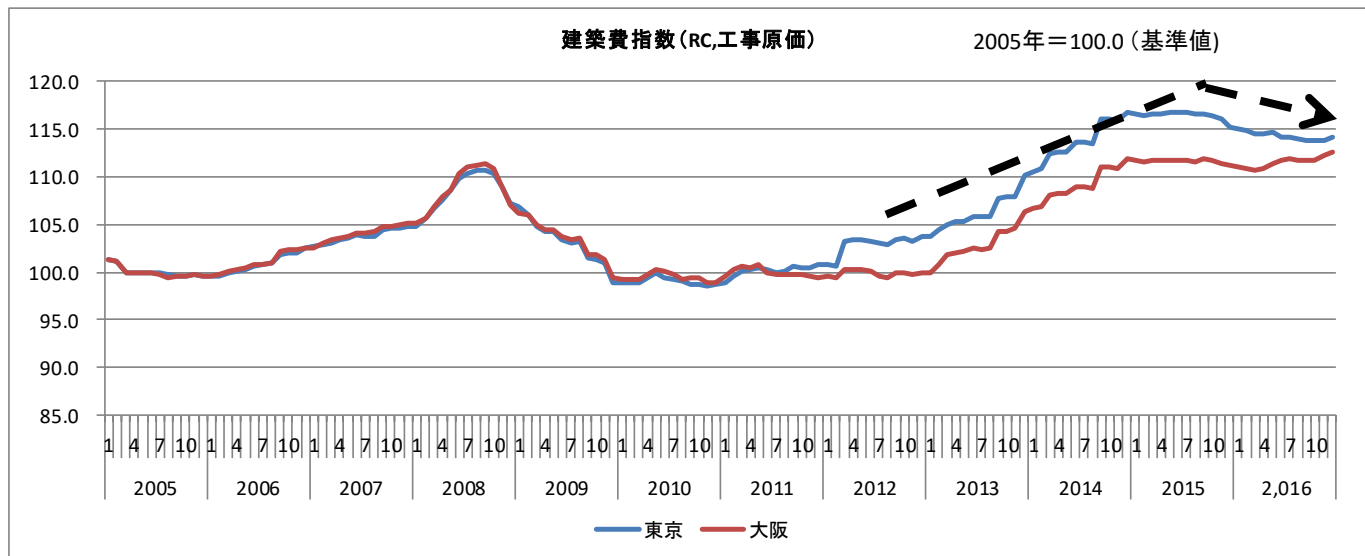
	2015	2016											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
首都圏残戸数前年比	6.4	13.9	17.7	15.7	19.8	18.8	24.2	30.4	27.2	23.4	26.8	27.9	11.3
近畿圏残戸数前年比	14.6	10.0	2.1	0.4	7.4	11.2	11.5	22.8	34.0	28.4	25.6	20.0	16.0



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)の12月は、東京は114.1pで、13ヶ月連続で前年比を下回り△1.0p。大阪は112.7pで3ヶ月連続で前年を上回り+1.5pだった。
- 前月比は、東京+0.4p、大阪+0.5p。



出典：(一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

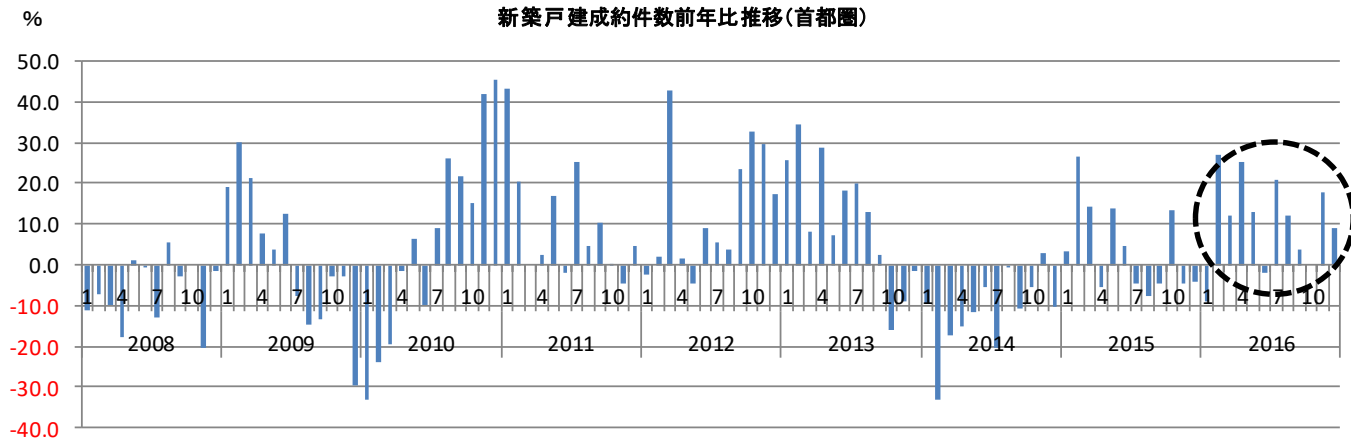
新築戸建の動向(首都圏)

■ 成約物件と在庫物件の動向

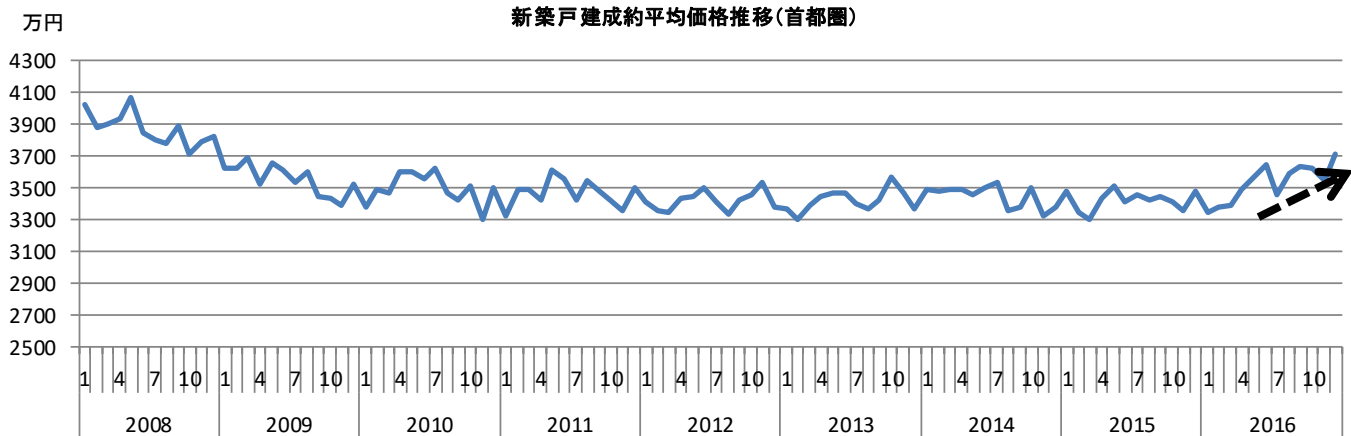
- 12月の成約件数は6ヶ月連続で前年を上回り、前年比+8.9%。
- 成約平均価格は11ヶ月連続で前年を上回り、前年比+6.7%。
- 在庫件数は7ヶ月連続で前年を上回り、前年比+13.9%。

	2015	2016											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	-4.1	-8.9	27.1	12.2	25.1	12.9	-1.8	20.9	11.9	3.9	0.0	18.0	8.9
在庫戸数前年比	-15.6	-13.4	-11.6	-7.8	-5.5	-9.3	5.0	8.8	10.3	12.6	13.6	15.4	13.9

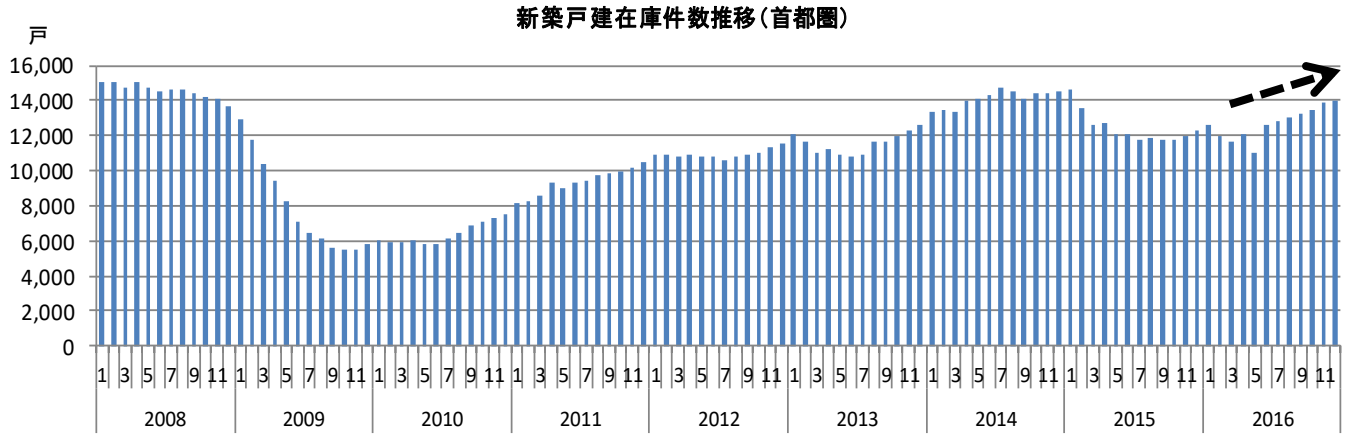
新築戸建成約件数前年比推移(首都圏)



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)



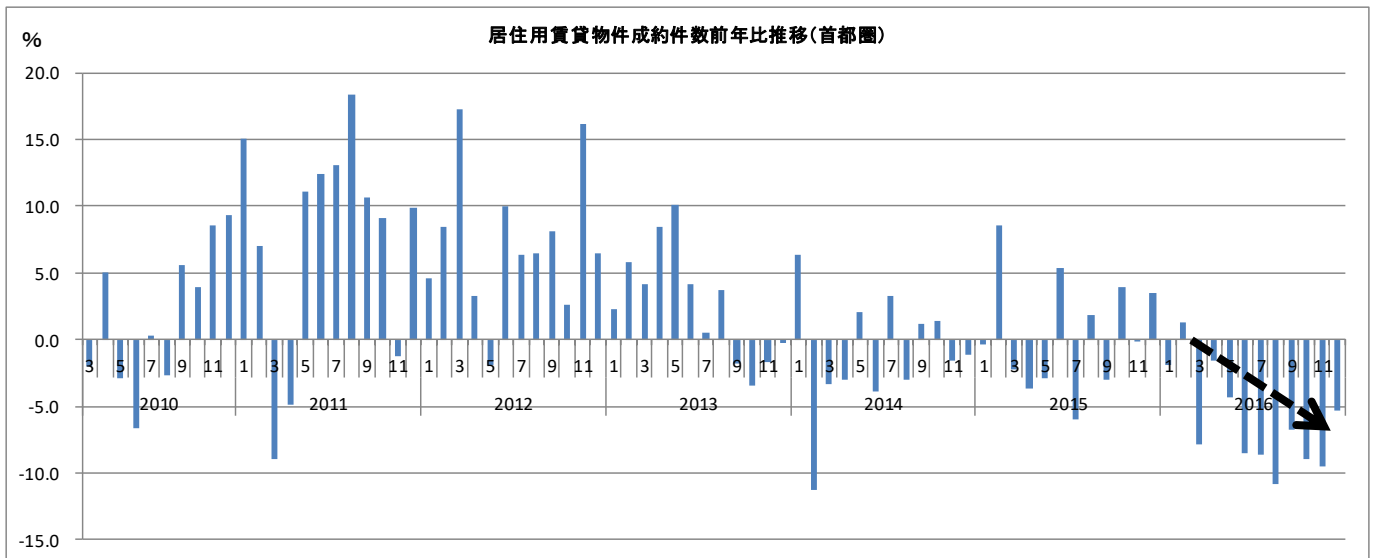
居住用賃貸の動向-1(件数推移)

■ 成約件数の動向(首都圏)

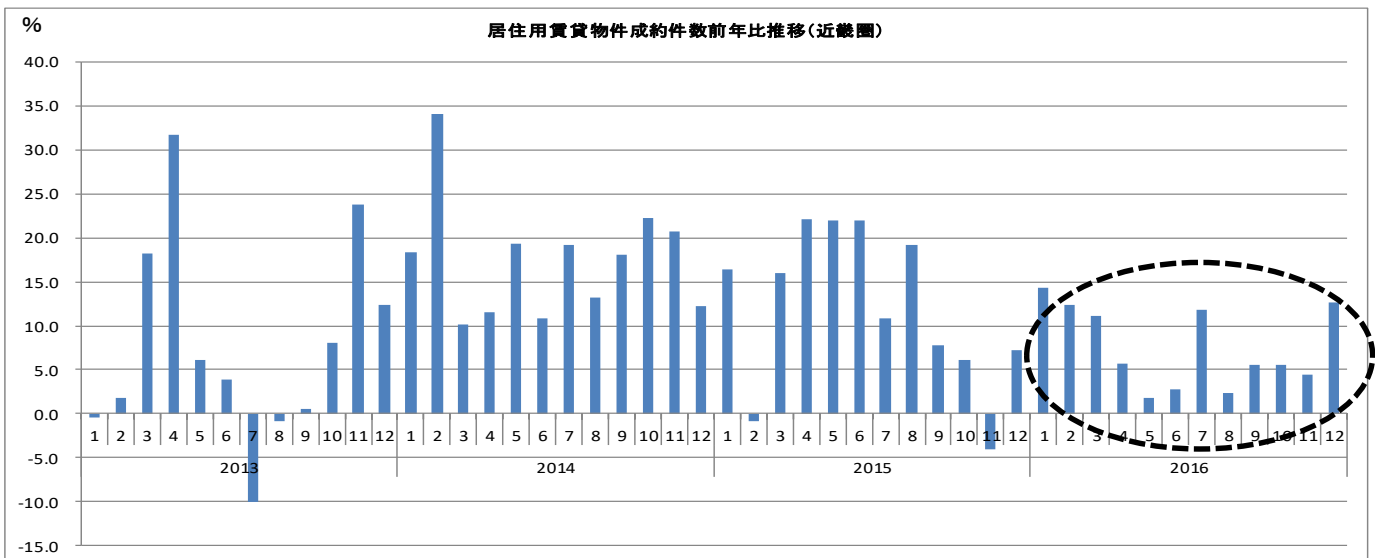
- 12月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は、10ヶ月連続で前年を下回り、前年比△5.3%。

■ 成約件数の動向(近畿圏)

- 12月の近畿圏の成約件数は、13ヶ月連続で前年を上回り、前年比+12.7%。



出典:アットホーム株式会社

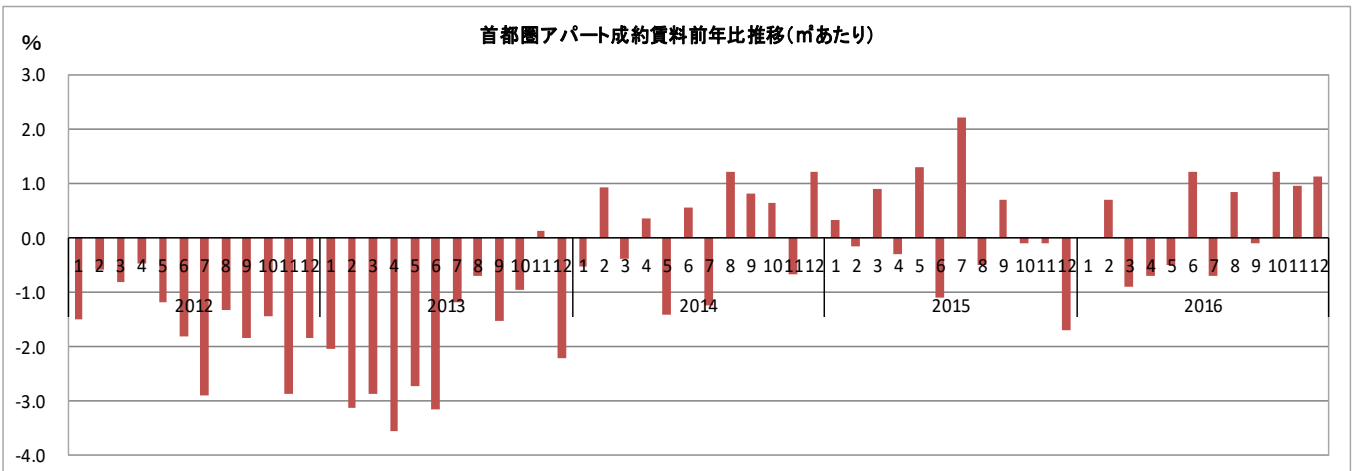
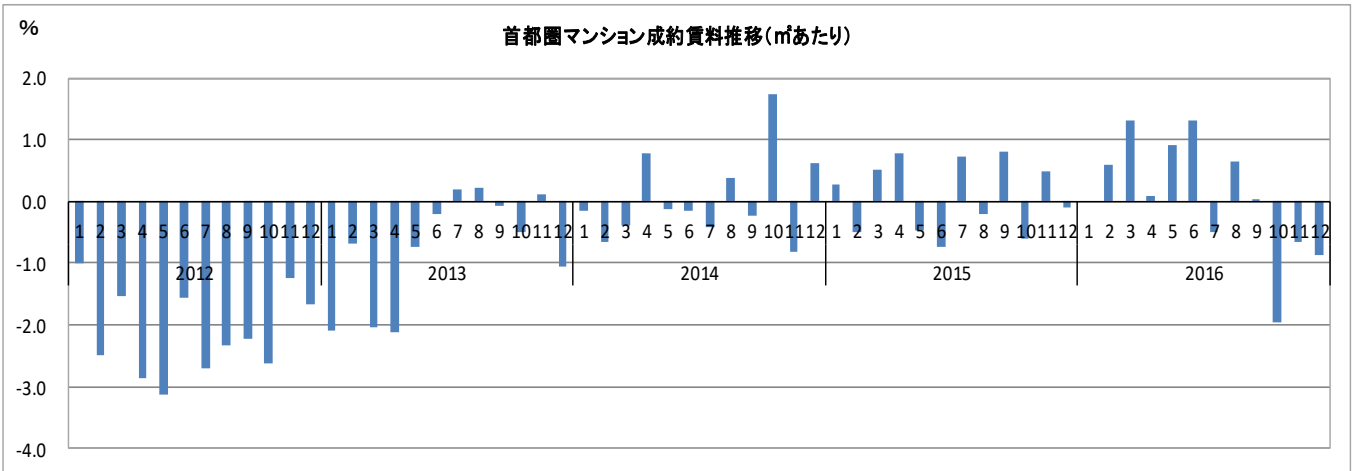
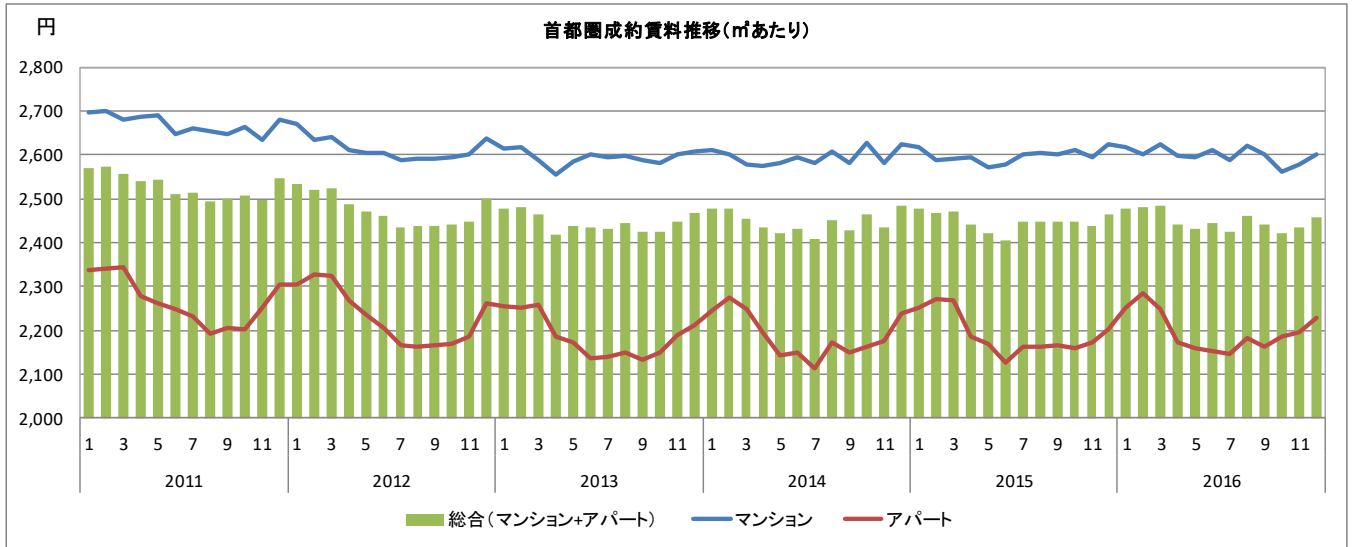


出典(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」大阪府、京都府、兵庫県のアパートマンションの合計数

居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(首都圏)

- 12月の平均成約賃料の㎡単価は、マンションが3ヶ月連続で前年下回り、 $\Delta 0.9\%$ 。アパートは、3ヶ月連続で前年比を上回り、 $+1.1\%$ 。マンションとアパートを合わせた総合の成約賃料は、2ヶ月振りに前年比を下回り、 $\Delta 0.2\%$ だった。

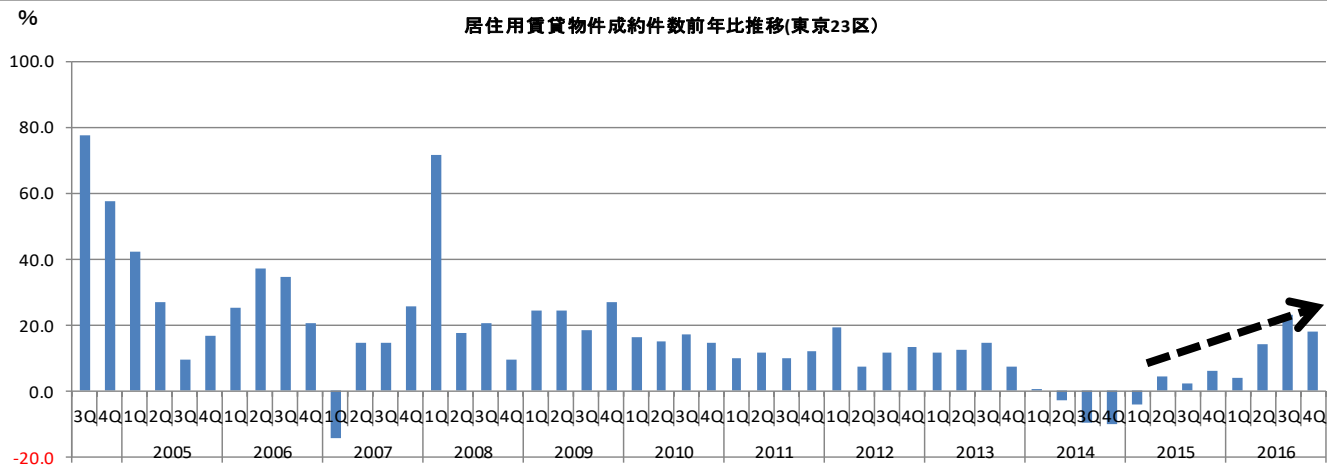


■ <参考>レインズによる賃料及び成約件数推移(東京23区)

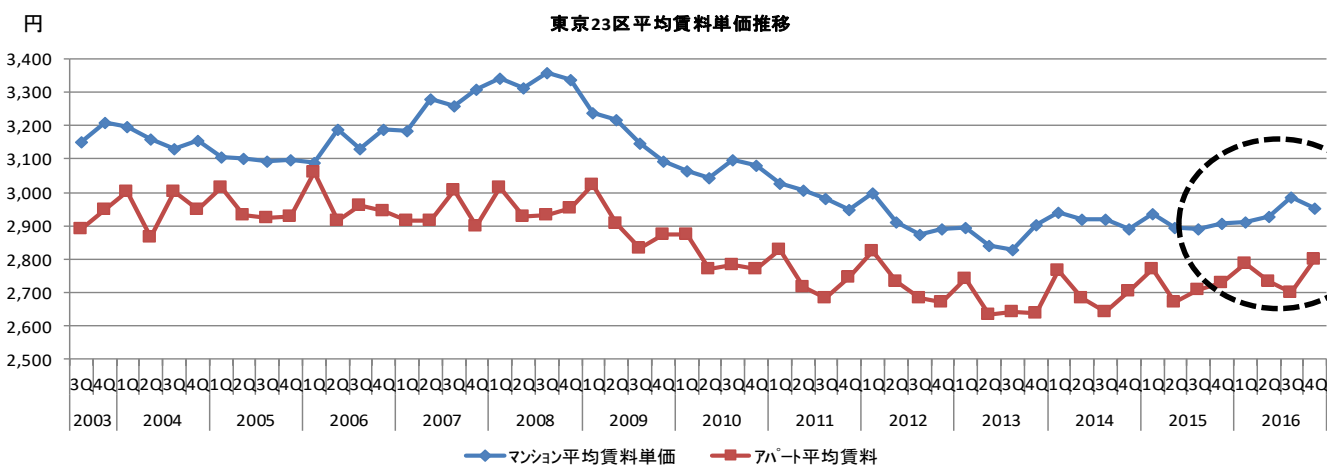
- 東京23区の四半期毎の賃料及び賃貸成約件数推移は以下のとおり

	2014				2015				2016			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
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	2,987	2,951
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	3.3	1.4
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	2,698	2,799
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	-0.4	2.5

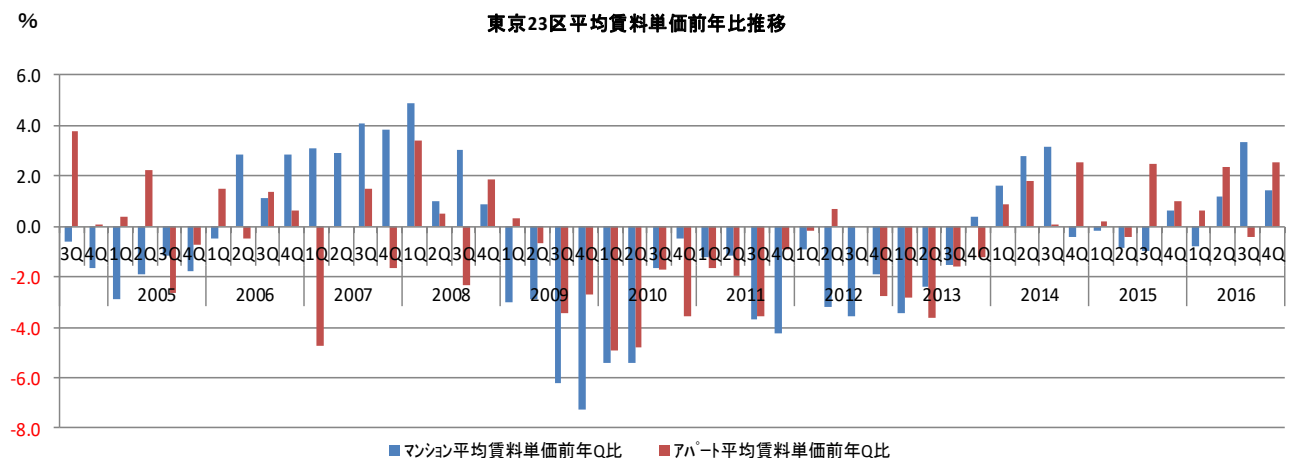
居住用賃貸物件成約件数前年比推移(東京23区)



東京23区平均賃料単価推移



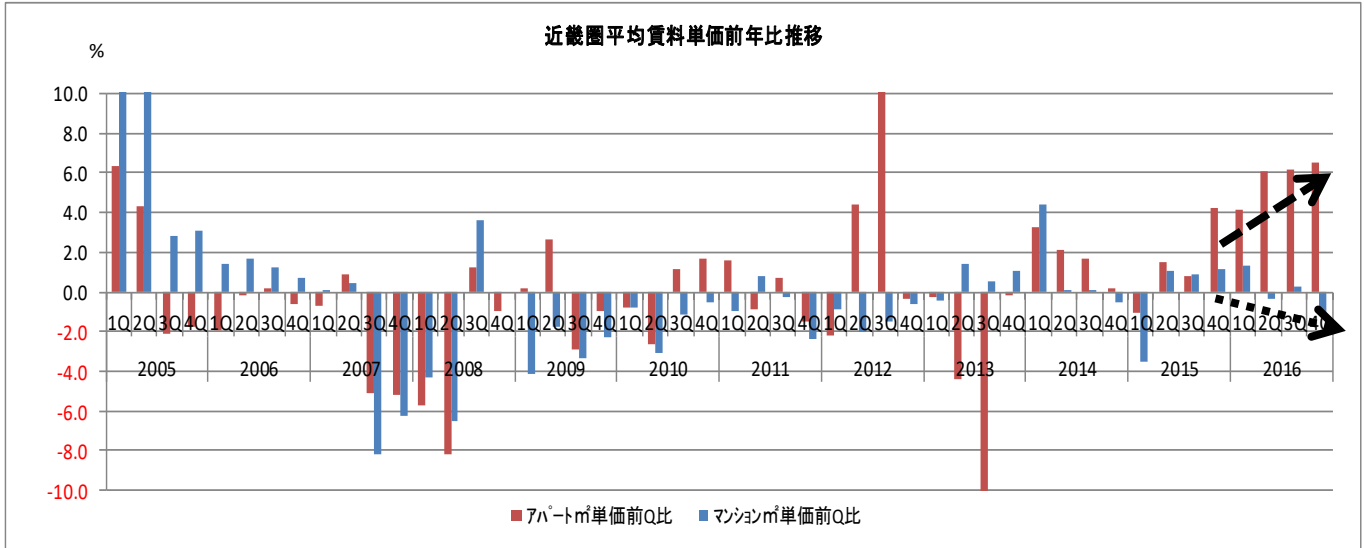
東京23区平均賃料単価前年比推移



居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(近畿圏)

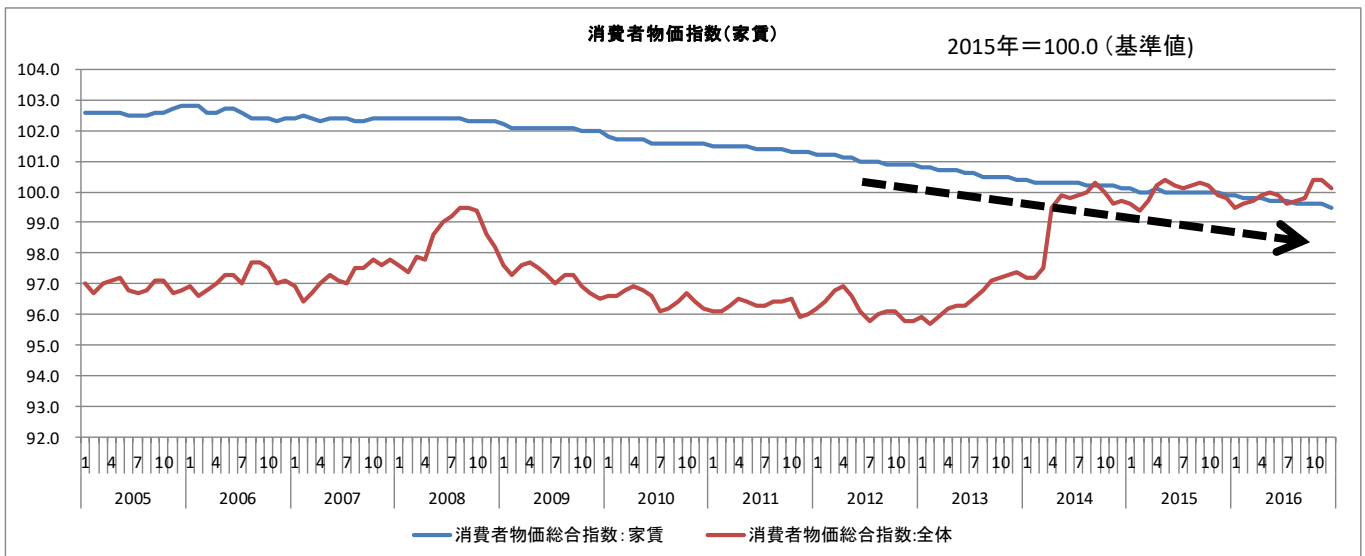
- 2016年第4四半期の平均成約賃料 m^2 単価は、マンションが、2期振りに前年を下回り、 $\Delta 1.1\%$ 。アパートは、7期連続で前年比を上回り、 $+6.5\%$ 。



出典(公社)近畿圏不動産流通機構不動産取引動向」

■ 消費者物価指数:家賃の動向(全国)

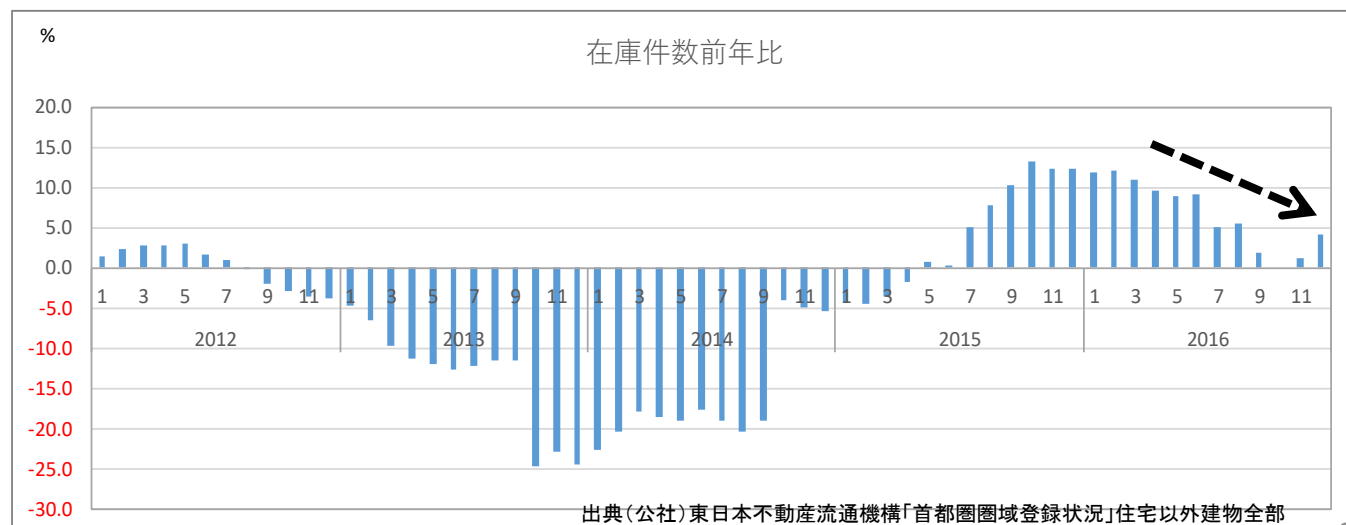
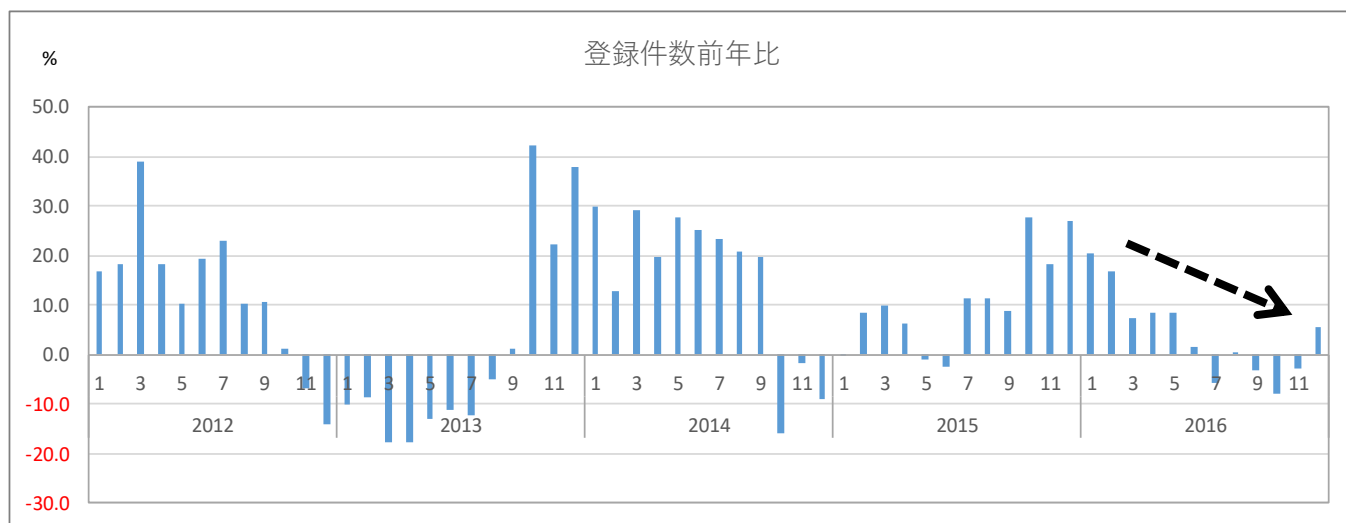
- 家賃は2008年10月より99ヶ月連続して前年を下回り、12月は99.5p、前年比 $\Delta 0.4\%$ (消費者物価指数全体は100.1p、前年比 $+0.3\%$)。



出典:総務省統計局「基準消費者物価指数」

■ <参考>一棟売り物件の動向(首都圏)

- 12月の一棟売り物件の登録件数は、4ヶ月振りに前年を上回り、+5.5%だった。
- 在庫件数は20ヶ月連続で前年を上回り、+4.1%。



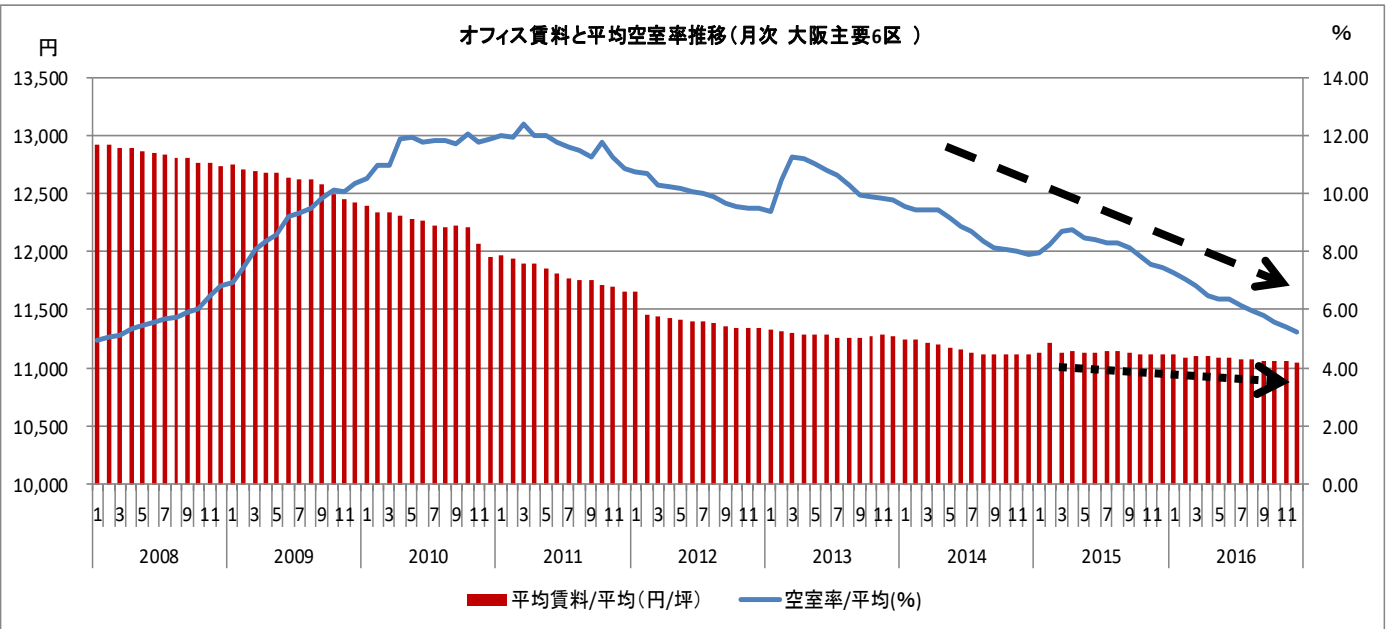
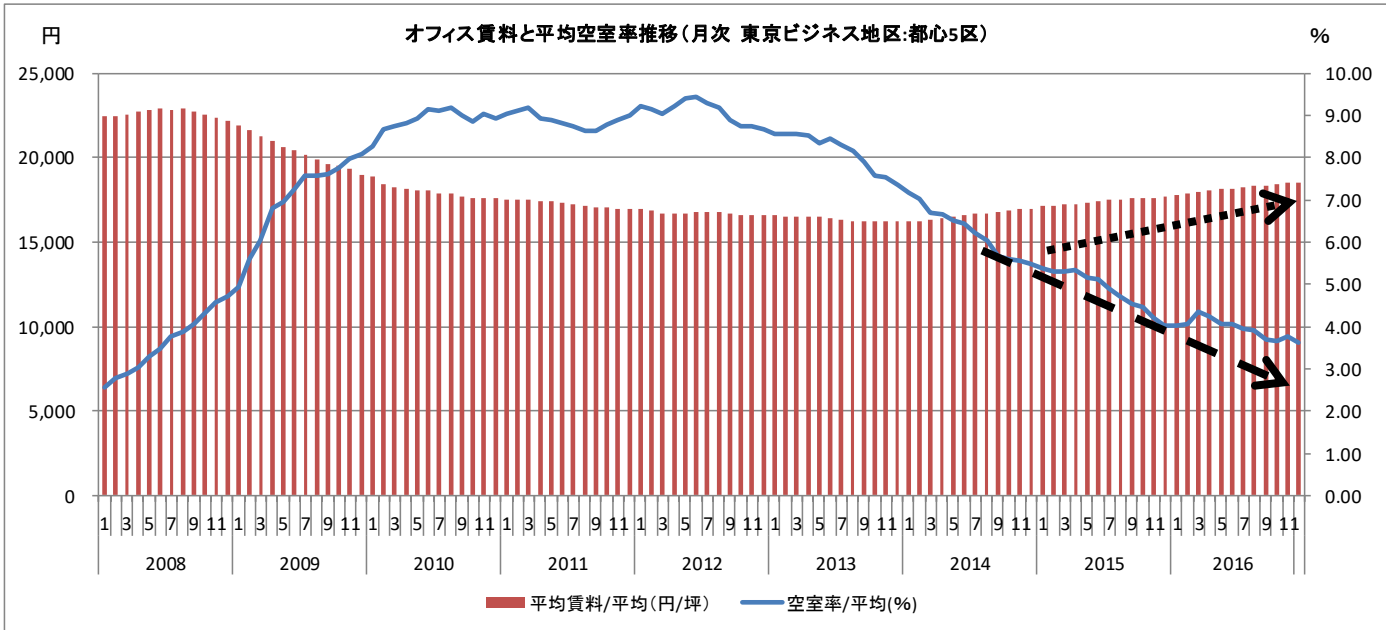
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

- 12月の都心5区のオフィス賃料は、32ヶ月連続で前年を上回り、前年比+4.8%。
- 空室率は、51ヶ月連続して改善しており、前年比0.4p改善した。

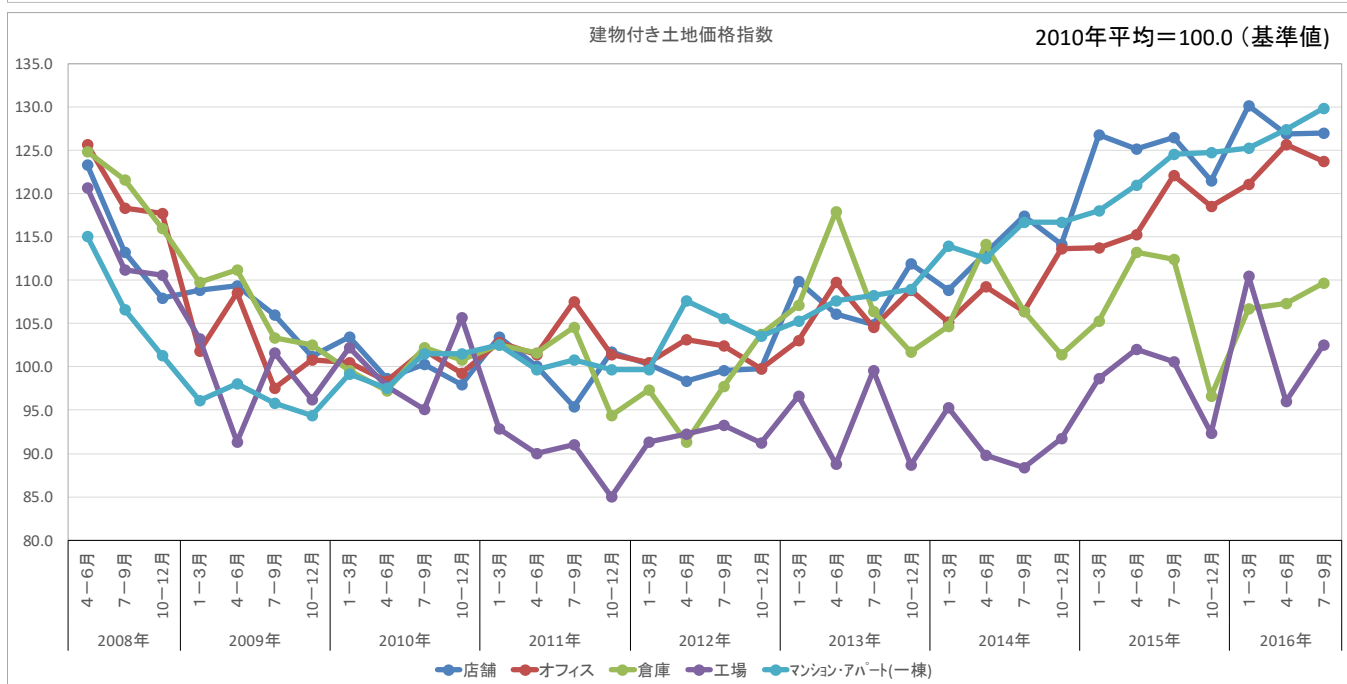
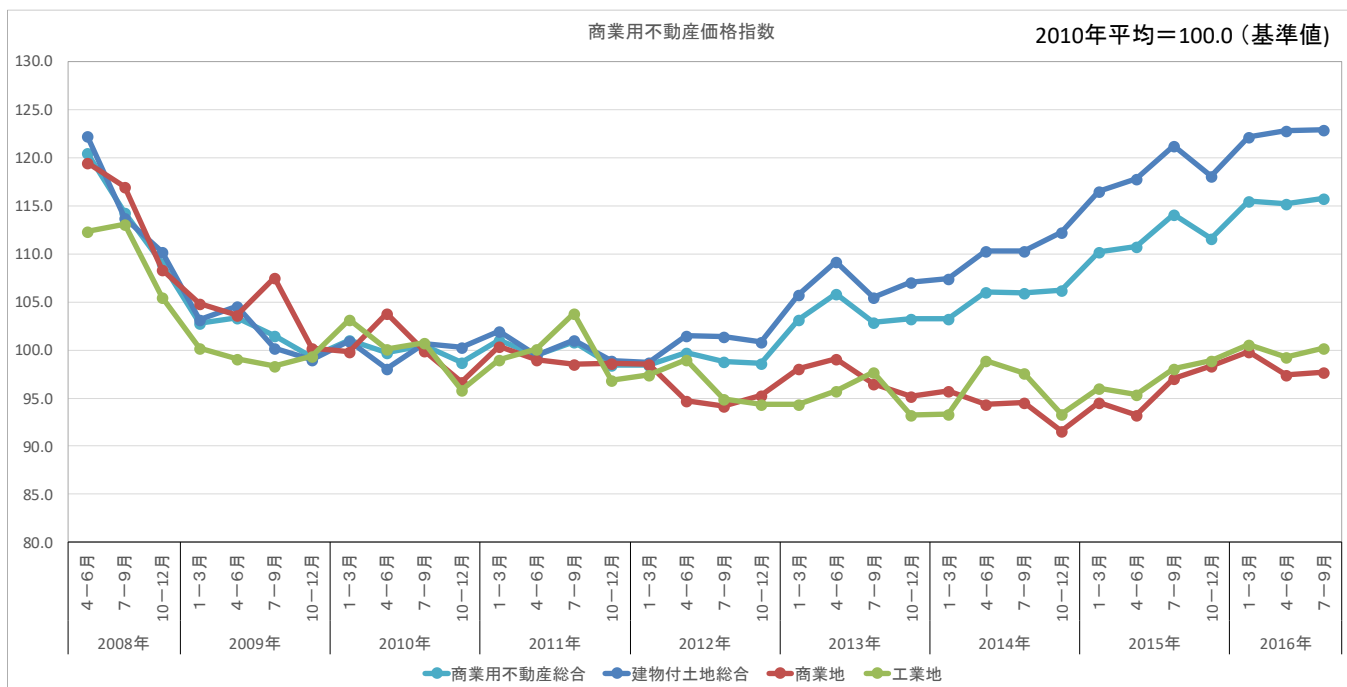
■ 大阪主要6区

- 12月の大阪主要6区のオフィス賃料は、14カ月連続で前年を下回り、前年比△0.6%。
- 空室率は、35ヶ月連続して改善しており、前年比2.2p改善した。



■ <参考> 商業用不動産の価格指数推移

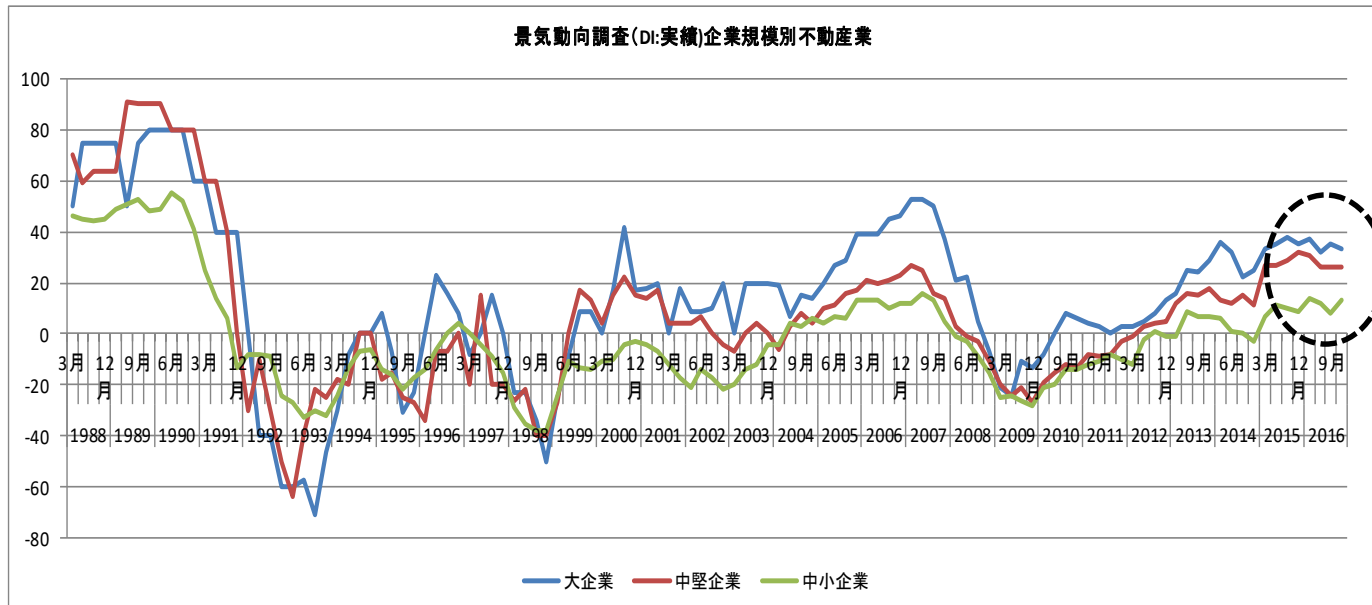
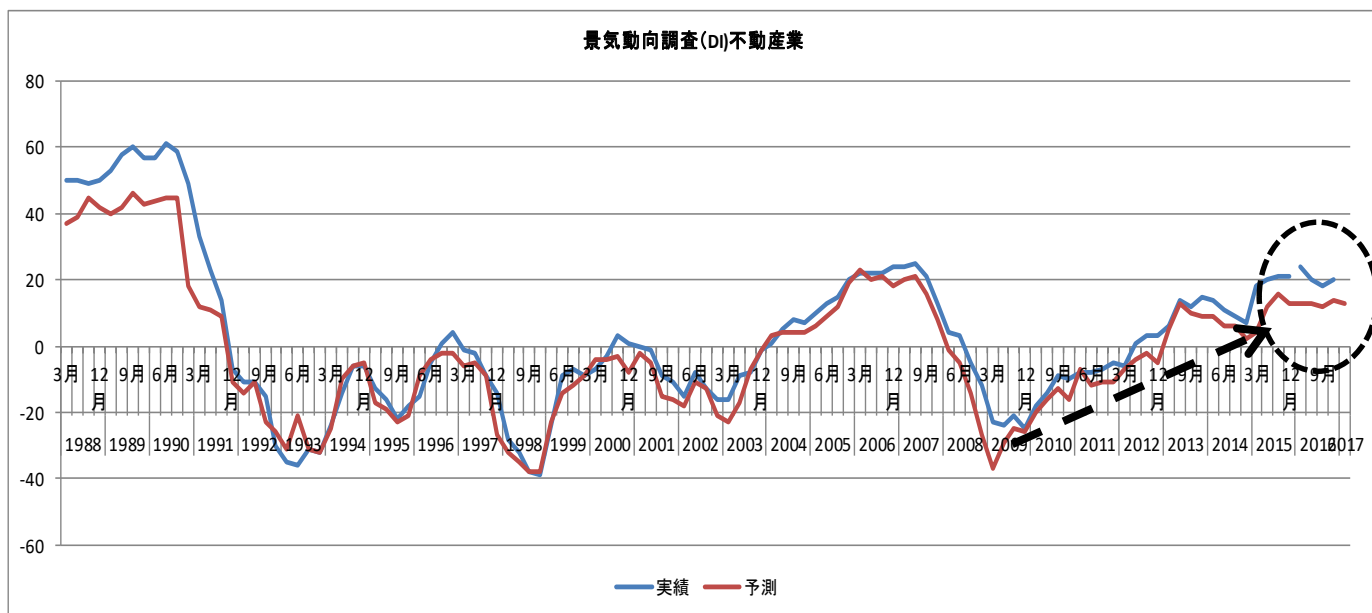
- 商業用不動産総合は115.8p(16四半期連続で前年比増、+1.5%)、建物付土地総合122.9p(18期連続増、+1.4%)、商業地97.7p(5期連続増、+0.7%)、工業地100.2p(5期連続増、+2.1%)
- 店舗127.0p(10四半期連続で前年比増、+0.3%)、オフィス123.8p(9期連続増、+1.3%)、倉庫110.0p(2期連続減、△2.5%)、工場102.6p(2期振りに増、+2.0%)、一棟アパート129.9p(13期連続増、+4.2%)



景気動向

■ 全体動向

- 不動産業の2016年第4四半期の景気動向指数(実績)は19期連続プラスで+20p(全産業は14期連続プラス:+7p)、前期比は+2pだった。
- 2017年第1四半期予測は+13pで前期比△7p(全産業は前期比△5p)。
- 不動産業企業規模別では、大企業は27期連続でプラスで+33p(前期比△2p)、中堅企業は19期連続でプラスで+26p(同±0p)、中小企業は8期連続でプラスで+13p(同+5p)となった。
- 2017年第1四半期予測は、大企業は+27p(前期実績比△6p)、中堅企業が+16p(同△10p)、中小企業が7p(同△6p)となっている。



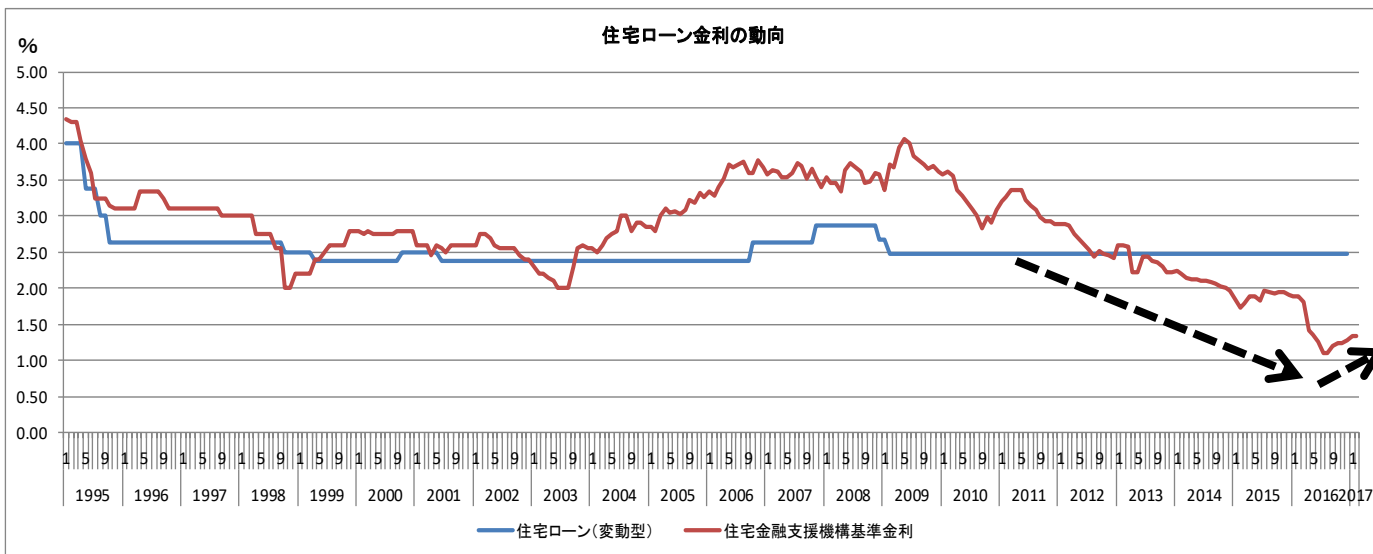
経済動向

■ 金利動向

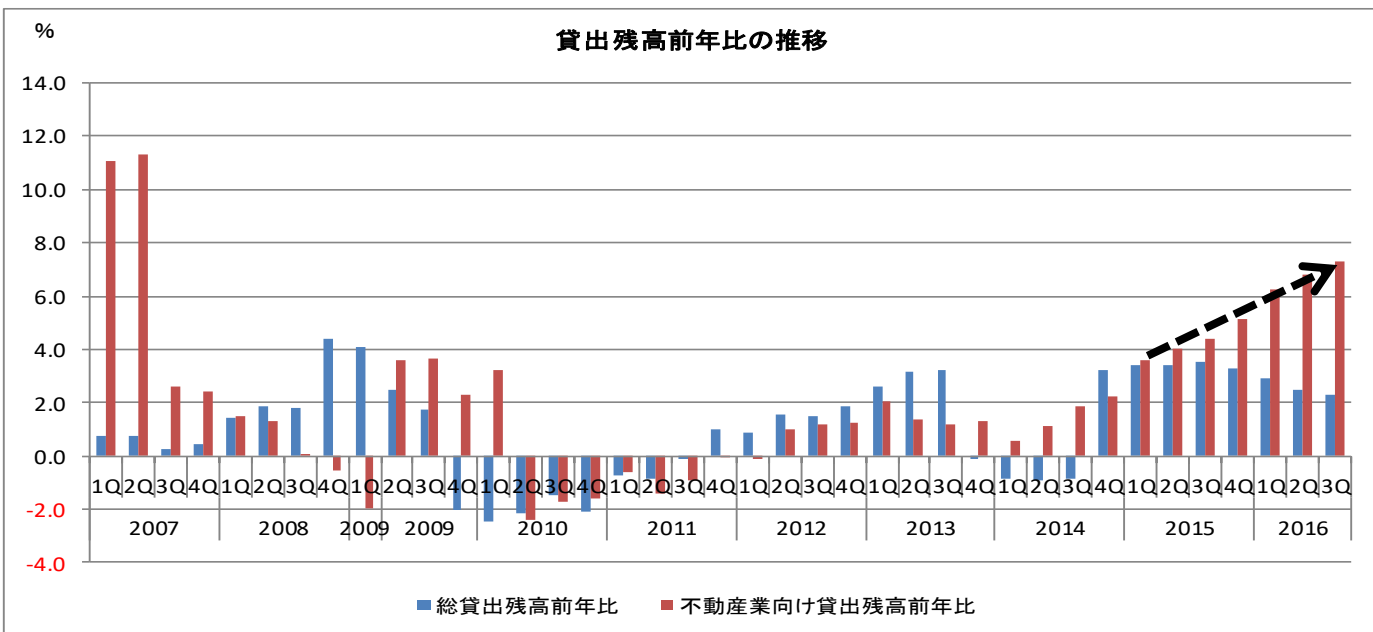
- 金利は引き続き低い水準にある。12月1日時点の住宅金融支援機構基準金利は、1.27%で前年比で0.64p下回っている。

■ 貸出残高の推移

- 不動産向け貸出残高は2012年第2四半期から18期連続で前年比を上回り、第3四半期は前年比+7.3%だった(総貸出残高は+2.3%)。7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。



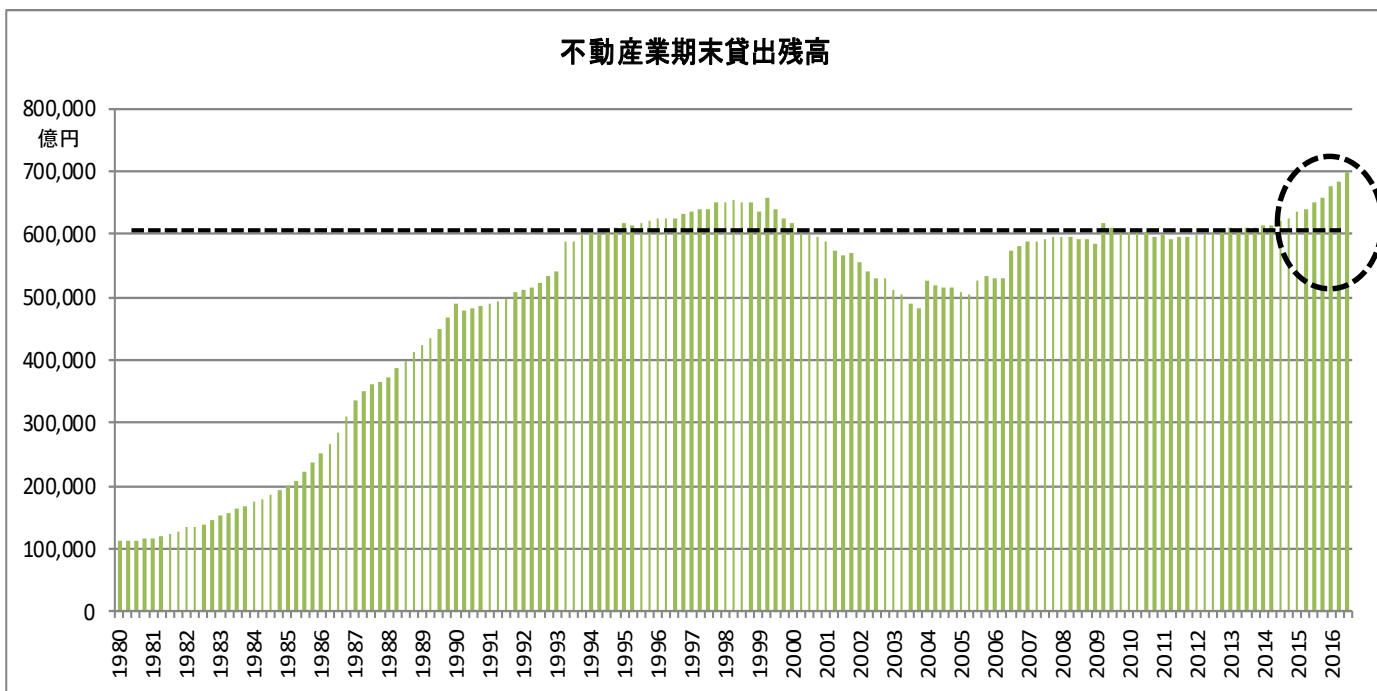
出典: 日本銀行 住宅金融支援機構



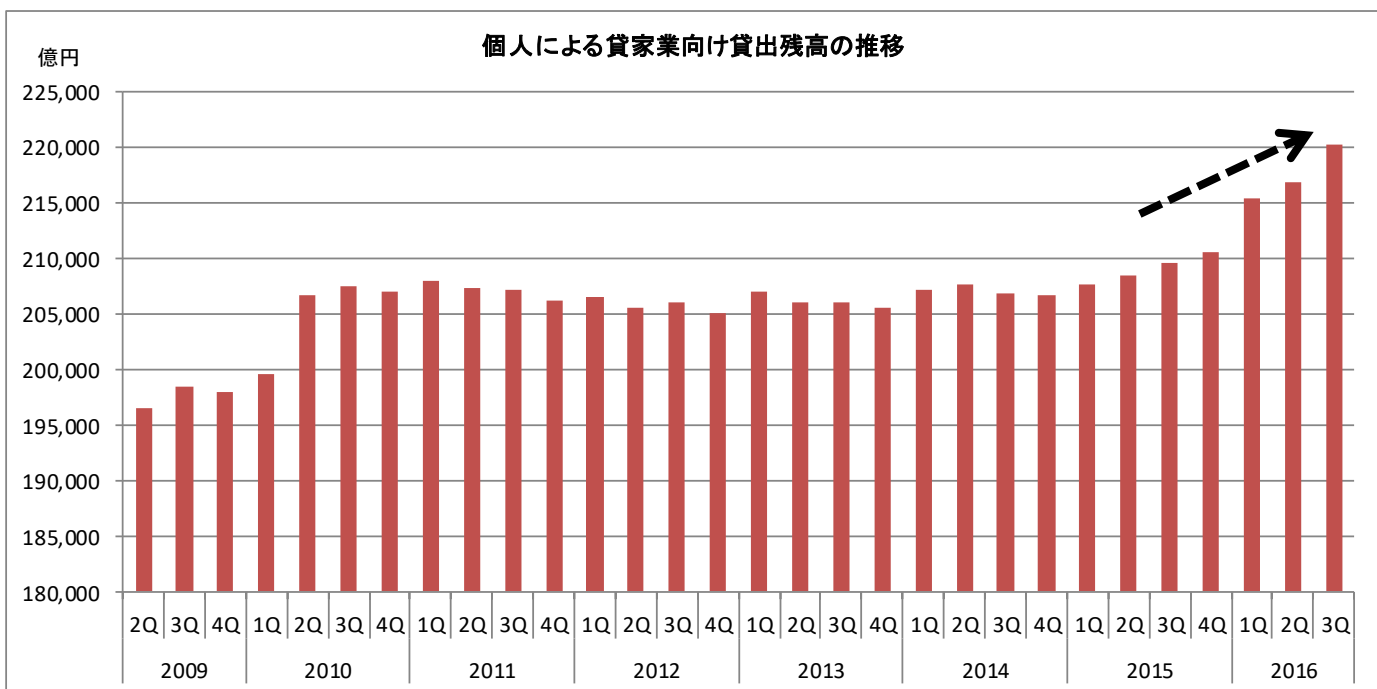
出典: 日本銀行「金融経済統計月報」

■ <参考>不動産向け貸出残高の推移

- 不動産向け貸出残高はバブル期の水準を超えている。



- 個人による貸家業向け貸出残高も15期連続で前年を上回り、第3四半期は+5.1%だった。

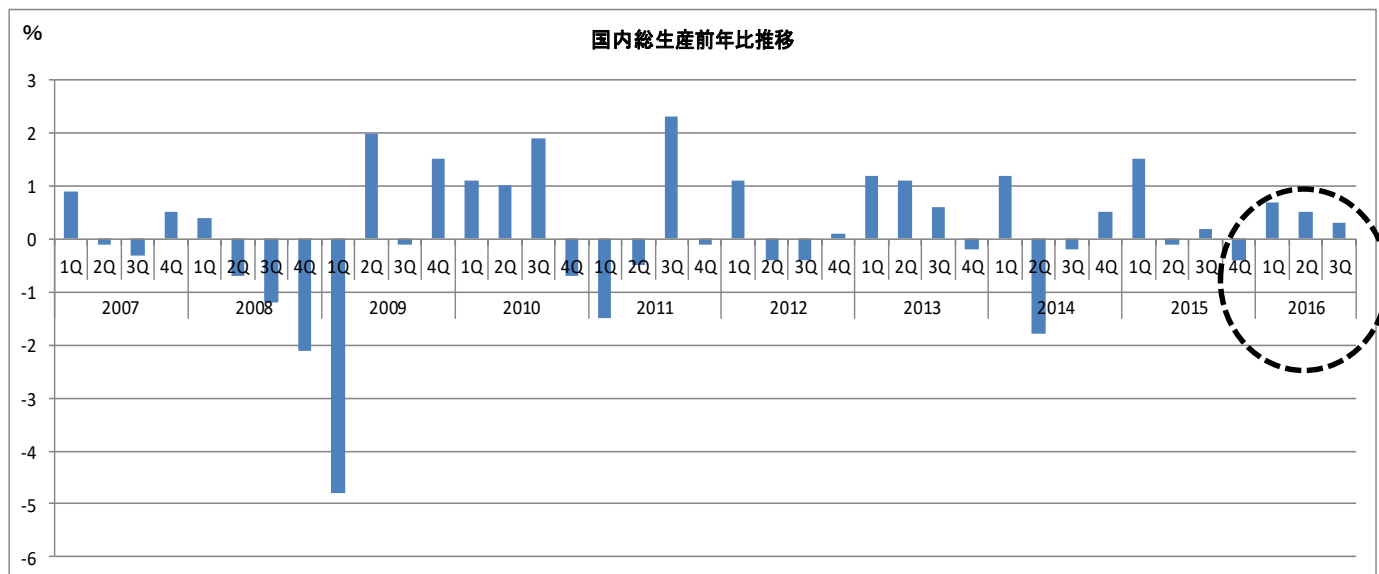


■ 国内総生産

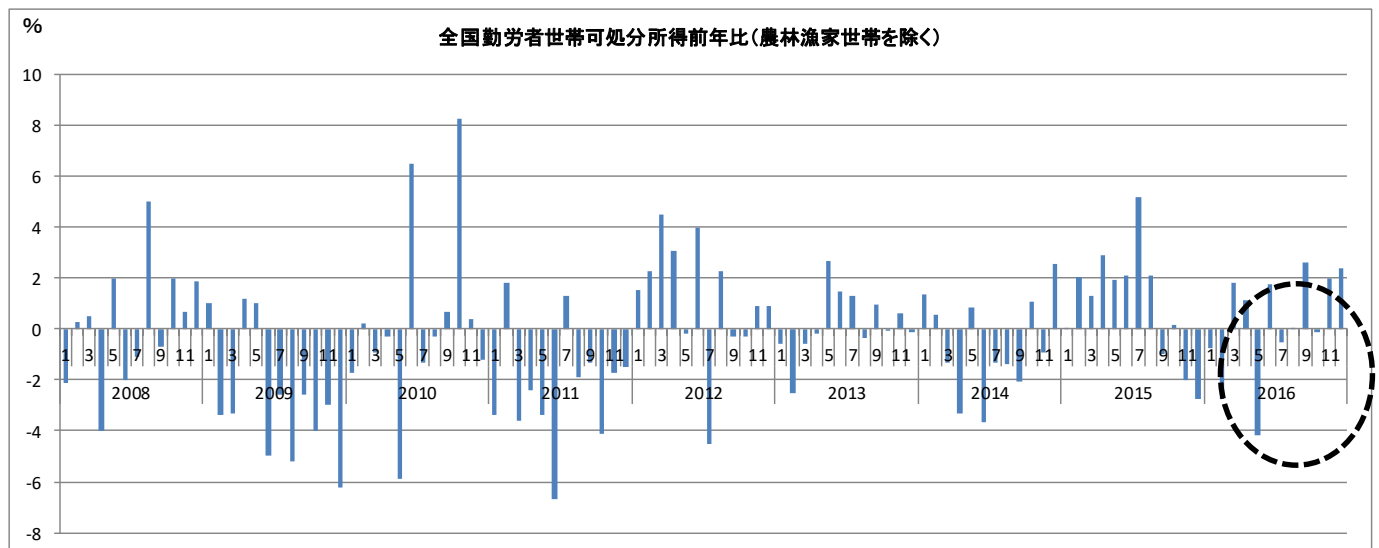
- 国内総生産(GDP)は3期連続で前年を上回り、第3四半期は+0.3%だった(実質季節調整系列(前期比)、二次速報値)

■ 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、12月は2ヶ月連続で前年を上回り+2.4%。



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12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48ヶ月、近畿圏47ヶ月連続前年比上昇。
 - ・ 成約件数は首都圏、近畿圏とも前年比を上回った。
 - ・ ただし、新規登録物件は連続して前年比で増加している。
 - ・ また、首都圏では昨年6月から在庫件数が19ヶ月連続で前年比増加。
 - － 売主物件は登録件数が減少しているにも関わらず、在庫が増えている。
2. 中古戸建
 - ・ 新規登録件数は前年比で増加する一方、成約件数は増加し、成約価格も上昇。
3. 新設着工戸数
 - ・ 着工戸数総数は、6ヶ月連続で前年比増加。
 - ・ 特に、貸家の着工戸数は14ヶ月連続で増加(全体で+2%、首都圏△5%、中部圏△7%、近畿圏+10%、その他地域+9%)
 - ・ 地域で見ると、首都圏、中部圏は一服し、近畿圏とその他地域が賃貸着工の伸びを背景に増加した。
 - ※ 既存の貸家の入居率への影響が懸念される。
4. 土地
 - ・ 土地所有権移転登記件数は、前年を上回る。
 - ・ ただし、レインズの土地成約件数では、近畿圏が3ヶ月連続で前年比減少。
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32ヶ月連続で前年比上昇(ただし、大阪主要6区は14ヶ月連続で下落)。
 - － 空室率は都心5区51ヶ月、大阪6区が35ヶ月連続で前年比改善。
6. 経済
 - ・ 第3四半期GDP(二次速報値)は3四半期連続でプラス。
 - ・ 全国勤労者可処分所得は2ヶ月連続で前年比を上回る。
7. 金融
 - ・ 住宅ローン金利は、低位安定。
 - ・ 金融機関の不動産向け貸出残高は18四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。
8. 建築費(RC単価)
 - ・ 東京は12ヶ月連続で前年比でマイナス。但し、東京、大阪とも前月比では2ヶ月連続でプラス。

② 微妙

1. 新築戸建て(首都圏)
 - ・ 成約件数は6ヶ月連続で前年比で増加。
 - ・ 平均価格も11ヶ月連続で前年比増加。
 - ・ ただし、在庫件数は7ヶ月連続で増加。しかも、5ヶ月連続で二桁増加。
2. 賃貸
 - ・ 成約件数は首都圏では10ヶ月連続で前年比で減少しているが、近畿圏は13ヶ月連続で増加。
 - ・ 賃料(首都圏)は前年比で微減。マンション賃料が下落しており、アパートは上昇。
 - ・ 消費者物価指数の賃料(全国)は長期下落傾向。
3. 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4四半期の実績値は引き続きプラスだった。
 - ・ 前期比でも大企業以外はプラス。
 - ・ 3ヶ月後の予測では、どの規模の企業群も前期実績比でマイナス予想(大企業△6p、中堅企業△10p、中小企業△6p)。

③ マイナスの指標

1. 新築マンション
 - ・ 在庫数は、首都圏は25ヶ月連続、近畿圏も14ヶ月連続で前年比増加。
 - ・ 初月契約率は、近畿圏で70%を割りこむ(69.2%)。
 - ・ 分譲単価は、首都圏、近畿圏とも2ヶ月連続で前年比下落。
2. (参考)一棟売り物件
 - ・ 登録物件数は4ヶ月振りに増加したが、在庫物件数は20か月連続で増加。