

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4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
				2016年		2017年3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		1,290,646	0.3	98,669	△ 0.8	2017年2月値
	首都圏			371,019	-1.9	28,347	4.1	
	近畿圏			167,485	0.6	12,236	△ 3.1	
	その他			752,142	1.4	58,086	△ 2.6	
公示地価(住宅地)	全国	伸び率			0.0			2017年1月1日
都道府県地価調査(住宅地)	全国	伸び率			△ 0.8			2016年7月1日
不動産価格指数	全国	指数	住宅総合			112.2	4.7	2017年1月値 (2017年4月速報)
			住宅地			103.3	4.8	
			戸建			103.4	2.7	
			マンション			133.4	5.2	
中古マンション	首都圏	新規登録件数		194,336	9.6	16,830	2.7	
		成約件数		37,189	6.9	3,719	3.6	
		成約平均㎡単価(万円)		47.2	4.2	49.3	3.1	
		成約率		19%		22%		
	近畿圏	新規登録件数		55,313	11.6	5,012	7.9	
		成約件数		17,170	-0.8	1,764	△ 1.7	
		成約平均㎡単価(万円)		41.0	49.8	30.5	2.7	
		成約率		31%		35%		
中古戸建	首都圏	新規登録件数		61,788	-7.0	5,405	△ 1.2	
		成約件数		13,195	8.6	1,300	2.9	
		成約平均価格(万円)		3,030	0.6	3,063	1.2	
		成約率		21%		24%		
	近畿圏	新規登録件数		57,793	△ 0.3	4,786	0.4	
		成約件数		12,815	0.0	1,262	△ 5.1	
		成約平均価格(万円)		2,013	△ 0.1	2,066	△ 2.1	
		成約率		22%		26%		
新設着工戸数	全国	戸数		967,705	6.4	75,887	0.2	
	首都圏			336,882	5.8	26,684	5.8	
	大阪圏			120,707	5.4	10,351	△ 1.2	
	名古屋圏			72,925	6.0	6,430	1.4	
	その他			437,191	7.3	32,422	△ 3.8	
	全国	戸数	持家	292,287	3.1	21,468	△ 3.6	
	賃貸		418,543	10.5	33,937	11.0		
	分譲住宅		251,000	4.1	19,727	△ 10.8		
新築マンション	首都圏	供給戸数		35,772	△ 11.6	3,408	26.6	
		分譲平均㎡単価(万円)		79.3	1.8	79.0	△ 1.5	
		契約率		69%		66%		
		期末全残戸数		7,160	11.3	6,749	11.8	
	近畿圏	供給戸数		18,676	△ 1.3	1,575	△ 26.5	
		分譲平均㎡単価(万円)		61.6	5.8	62.2	△ 2.2	
		契約率		72%		73%		
		期末全残戸数		2,782	16.0	2,493	9.6	
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		114.3	-1.9	P 114.5	△ 0.0	2005年=100
	近畿圏			111.6	-0.1	P 113.1	2.4	
新築戸建	首都圏	新規登録件数		73,138	1.8	6,174	11.6	
		成約件数		5,245	10.7	572	9.4	
		成約平均価格(万円)		3,523	3.2	3,476	2.5	
		成約率		7%		9%		
		在庫件数		13,958	13.9	13,789	18.3	
居住用賃貸	首都圏	成約件数		236,527	△ 5.8	30,128	△ 0.5	
	近畿圏	成約件数		80,645	7.7	11,728	13.1	
	首都圏	成約㎡賃料(円)	マンション			2,592	△ 1.2	
	全国	消費者物価指数	家賃			100.5	0.2	
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料(円)		18,540	4.8	18,730	4.2	
		空室率		3.6%	△ 0.4	3.6%	△ 0.7	
	大阪主要6区	平均賃料(円)		11,051	△ 0.6	11,107	0.1	
		空室率		5.2%	△ 2.2	4.7%	△ 2.1	
景気動向調査	全産業	%ポイント				10	3	2017年第1四半期の 実績値DI 比較は前期比
	不動産業					23	3	
	不動産業	%ポイント	大企業			35	2	
			中堅企業			29	3	
			中小企業			15	2	

■ 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

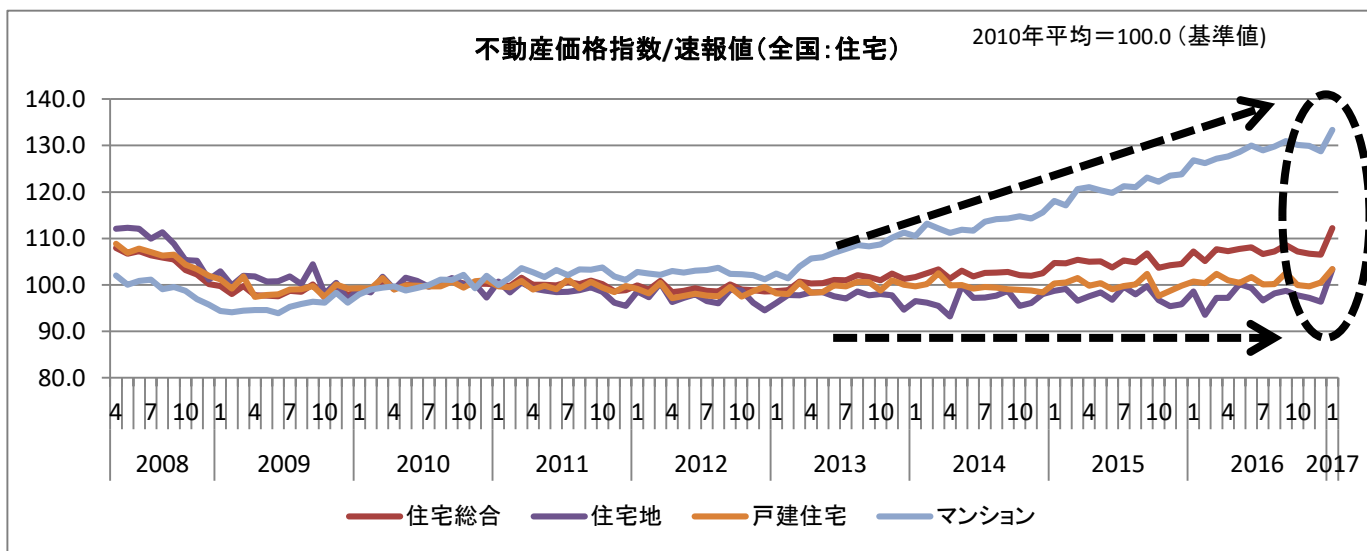
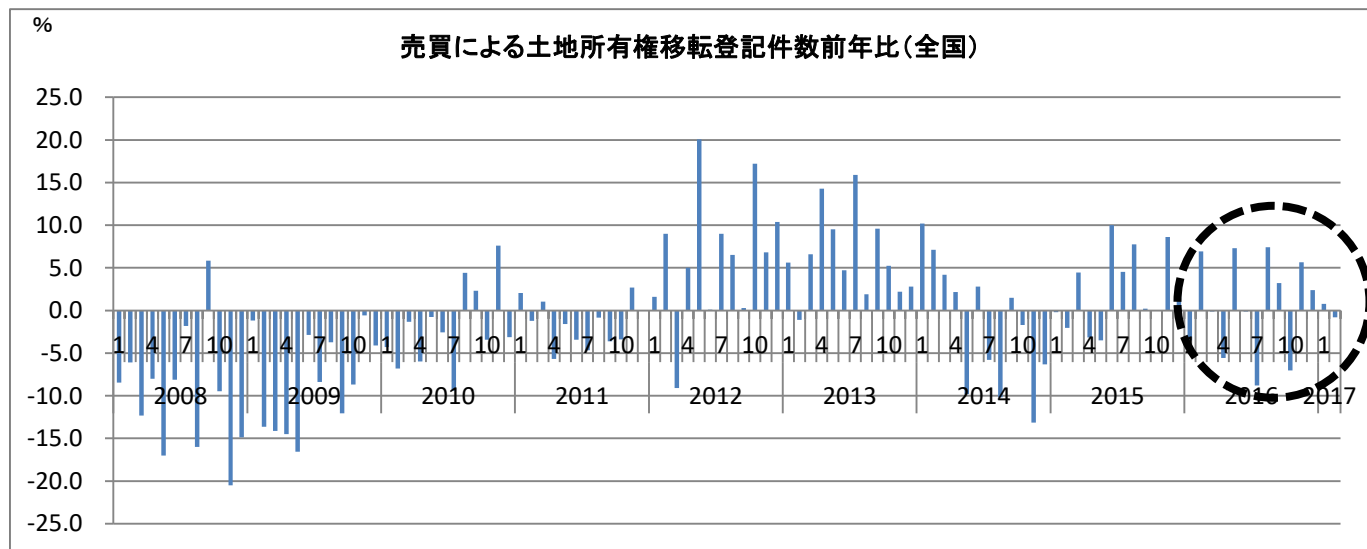
■ 件数推移

- 全国の2月の売買による土地所有権移転登記件数は、4ヶ月振りに前年を下回り、△0.8%。首都圏は前年比+4.1%で4ヶ月連続でプラス、近畿圏は△3.1%で3ヶ月連続でマイナス、その他地域は△2.6%で4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)1月は、住宅総合が112.2pで前年比+4.7%(26ヶ月連続で増)、住宅地は103.3pで同+4.8%(4ヶ月連続で増)、戸建住宅は103.4pで同+2.7%(11ヶ月連続で増)、マンションは133.4pで同+5.2%(47ヶ月連続で増)。

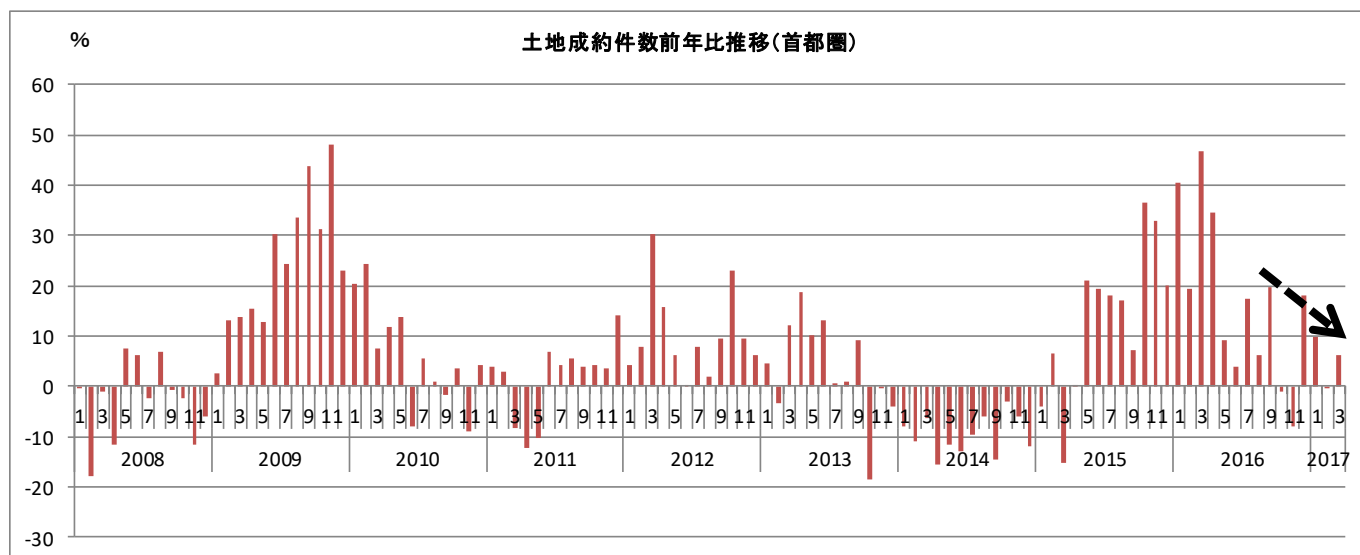
	2016											2017	
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
全国前年比	6.9	-0.1	-5.6	7.3	-0.1	-8.8	7.4	3.2	-7.0	5.6	2.4	0.8	-0.8



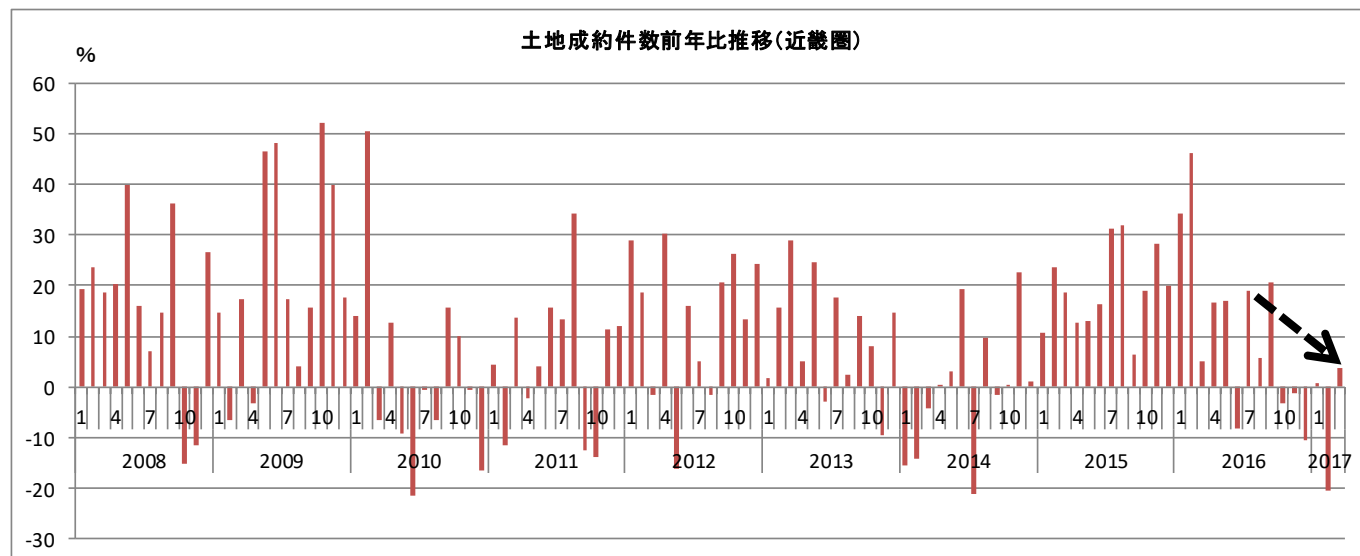
■ <参考>レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 3月の土地(100㎡~200㎡)の成約件数は、首都圏が、前年比+6.3%で、2ヶ月振りにプラス、近畿圏も前年比+3.8%で2ヶ月振りにプラスだった。

	2016												2017		
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			1	2	3
首都圏成約件数前年比	46.7	34.5	9.1	3.9	17.5	6.3	19.9	-1.1	-7.9	18.0			9.8	-0.3	6.3
近畿圏成約件数前年比	5.2	16.7	16.9	-8.2	18.9	5.7	20.7	-3.3	-1.2	-10.6			0.7	-20.4	3.8



出典: (公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」

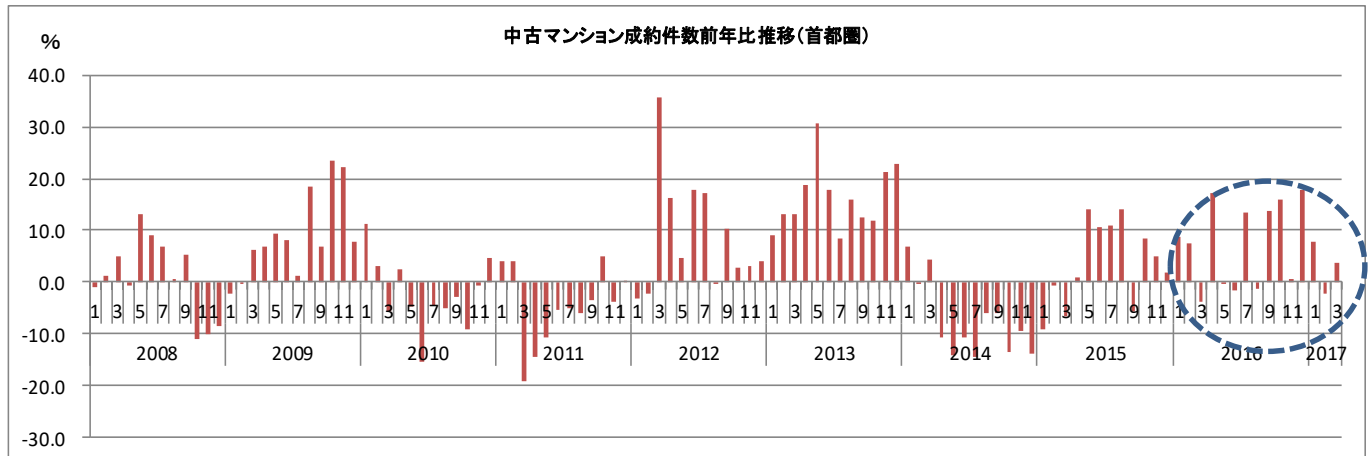
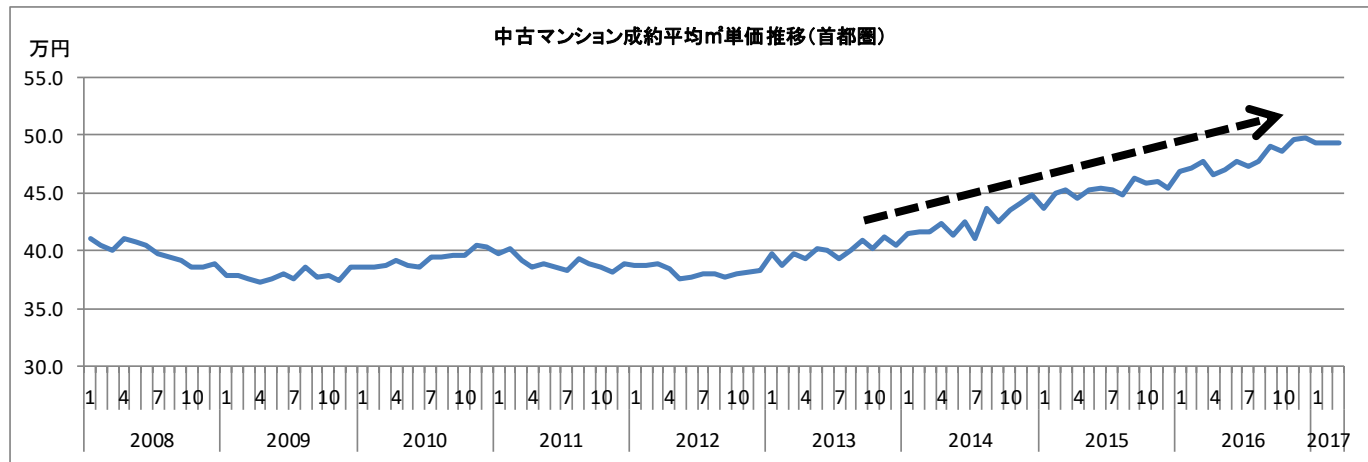
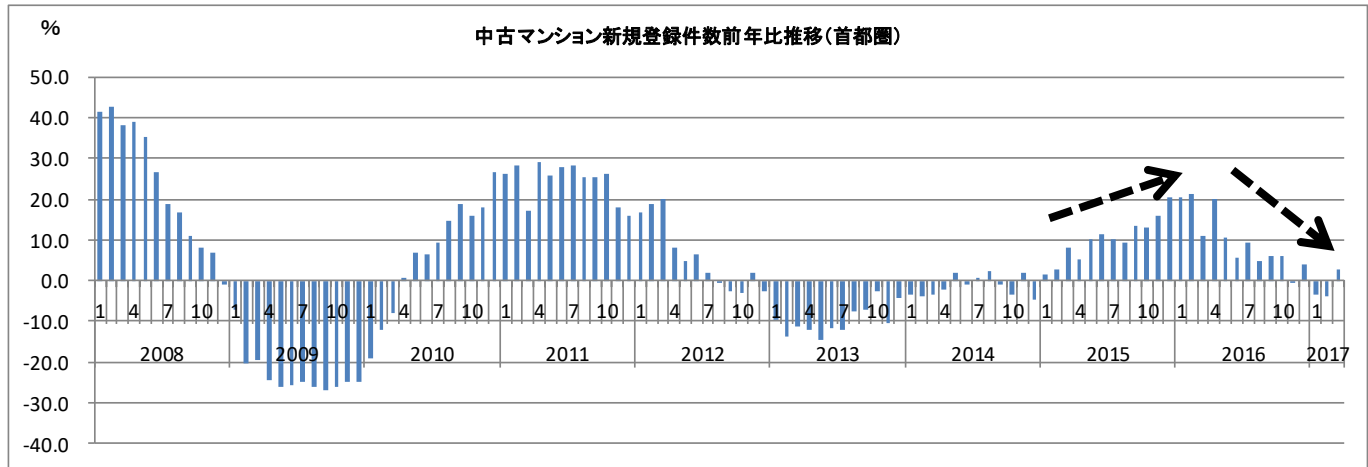


出典: (公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

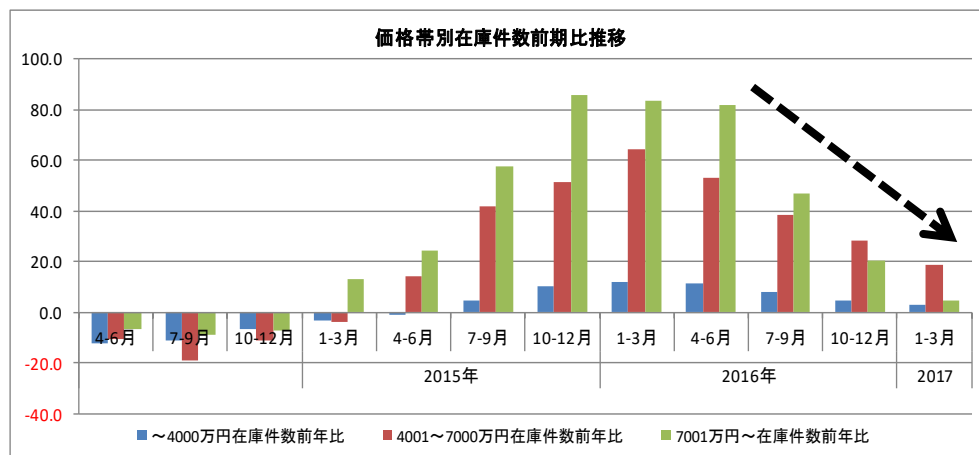
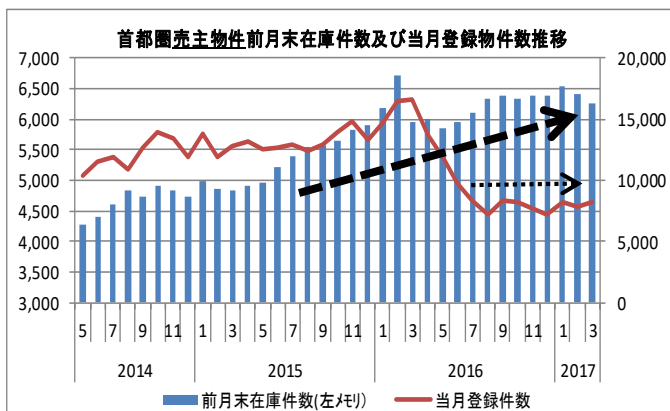
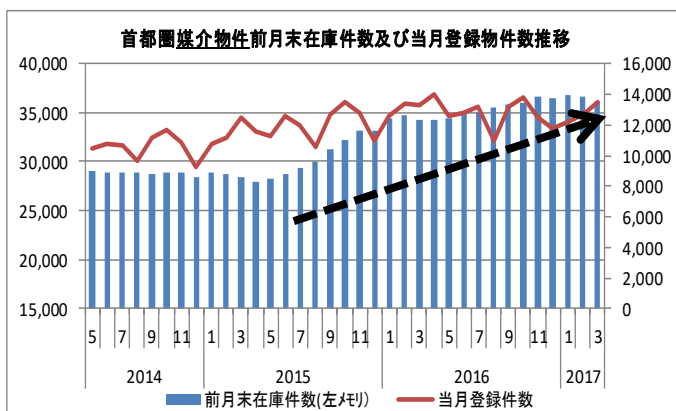
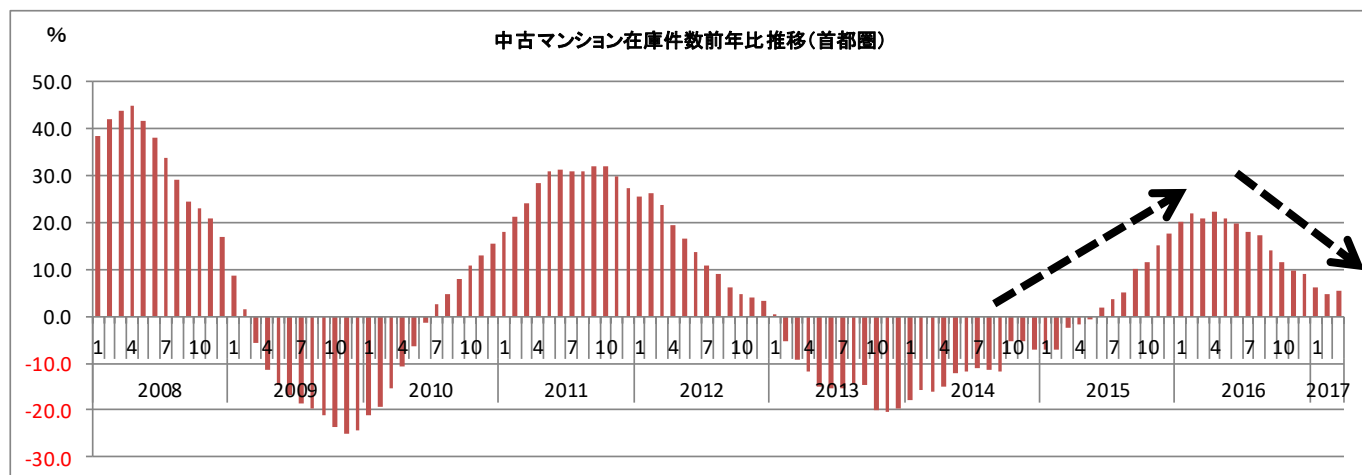
- 3月の新規登録件数は3ヶ月振りに前年を上回り、前年比+2.7%。
- 成約件数は2ヶ月振りに前年を上回り、前年比+3.6%。
- 成約平均㎡単価は51ヶ月連続で前年を上回り、前年比+3.1%。

	2016										2017		
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
成約件数前年比	-3.7	17.3	-0.2	-1.4	13.6	-1.3	13.6	16.1	0.5	17.7	7.8	-2.2	3.6
成約単価前年比	5.5	4.4	3.7	5.4	4.7	6.4	6.0	6.1	8.0	9.6	5.4	4.6	3.1



■ <参考> 首都圏中古マンション在庫数について

- 在庫数は22ヶ月連続前年比で増加し、3月は+5.4%だった。
- 在庫数の中身を見てみると、
 - 3月取引態様別：媒介物件は前年比+5.7%、売主物件は、同+5.2%
 - 価格帯（第1四半期）：～4000万円は前期比+3.0%、4001万～7000万は+18.6%、7001万～は+4.6%



■ 前月末在庫前年比

	2016年 3月	2017年 3月
媒介物件	20.6	5.7
売主物件	23.0	5.2

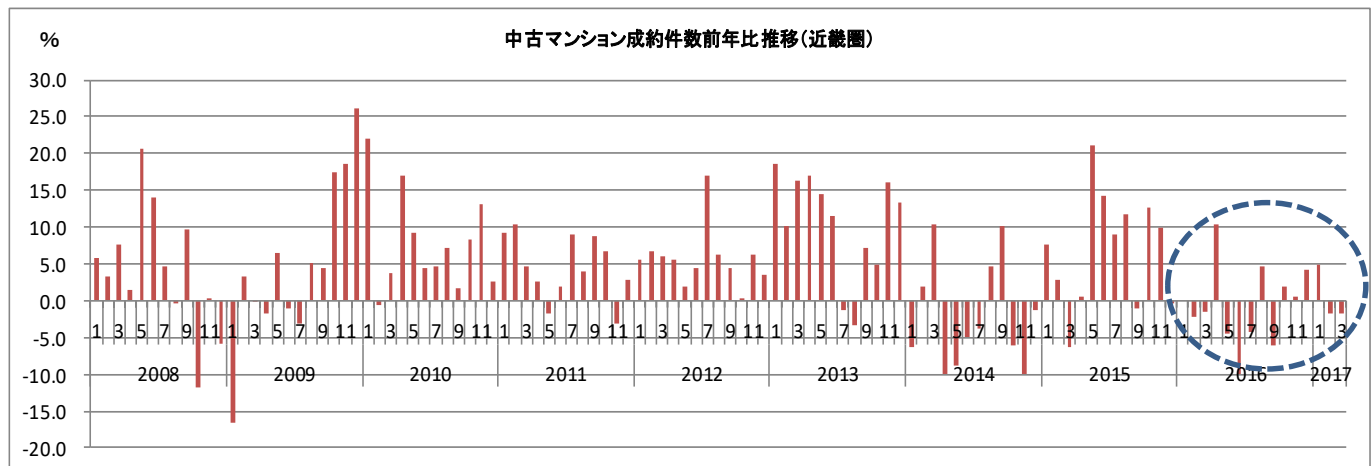
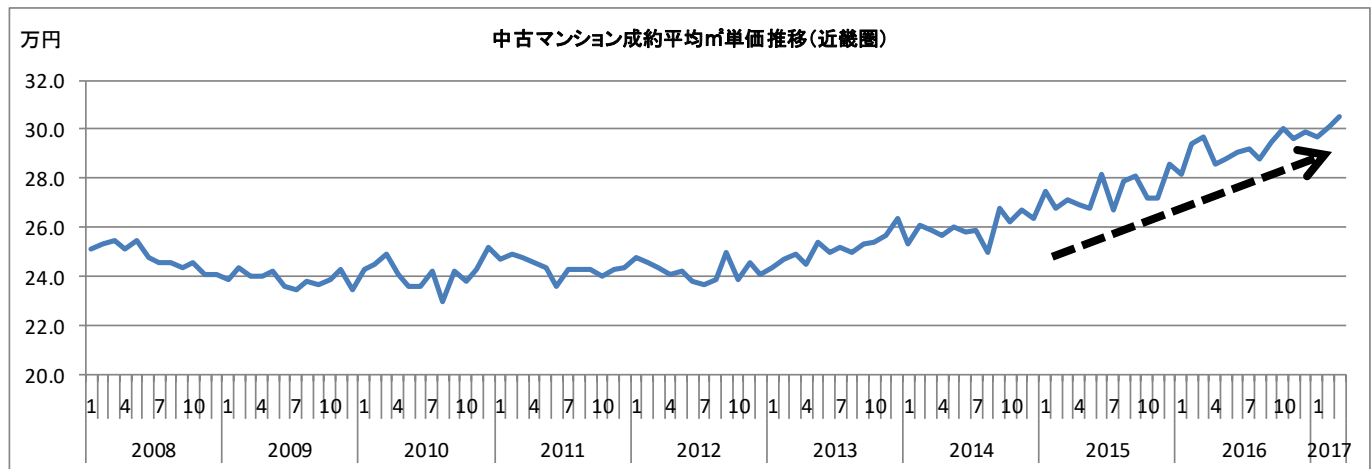
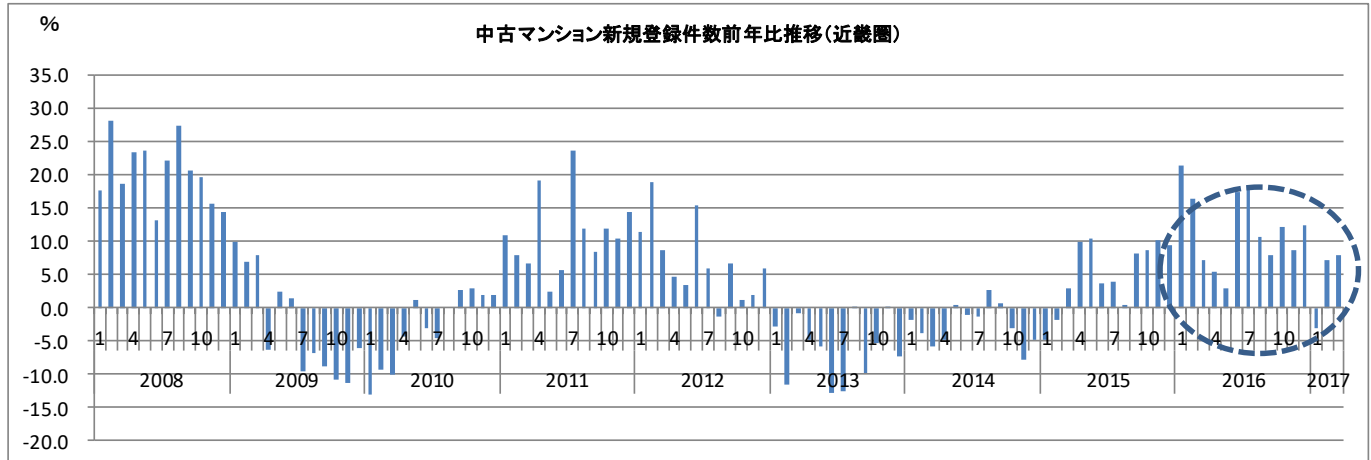
■ 価格帯別在庫前期比

	2016年 1-3月	2017年 1-3月
～4000万円	11.9	3.0
4001～7000万円	64.3	18.6
7001万円～	83.7	4.6

中古マンションの動向-2（近畿圏）

- 3月の新規登録件数は2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+7.9%。
- 成約件数は2ヵ月連続で前年を下回り、前年比△1.7%。
- 成約平均㎡単価は50ヶ月連続で前年を上回り、前年比+2.7%。

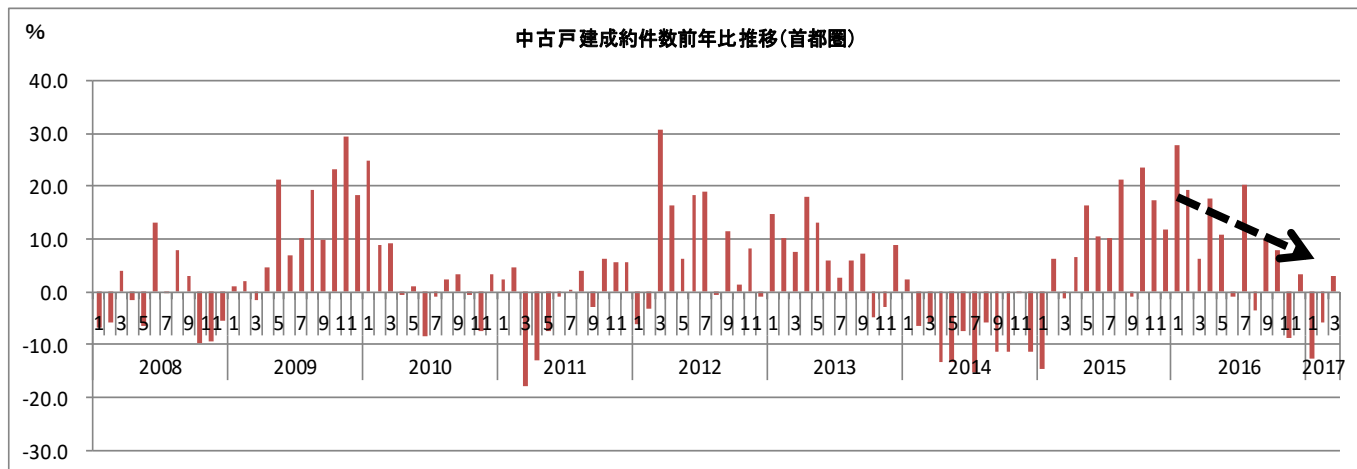
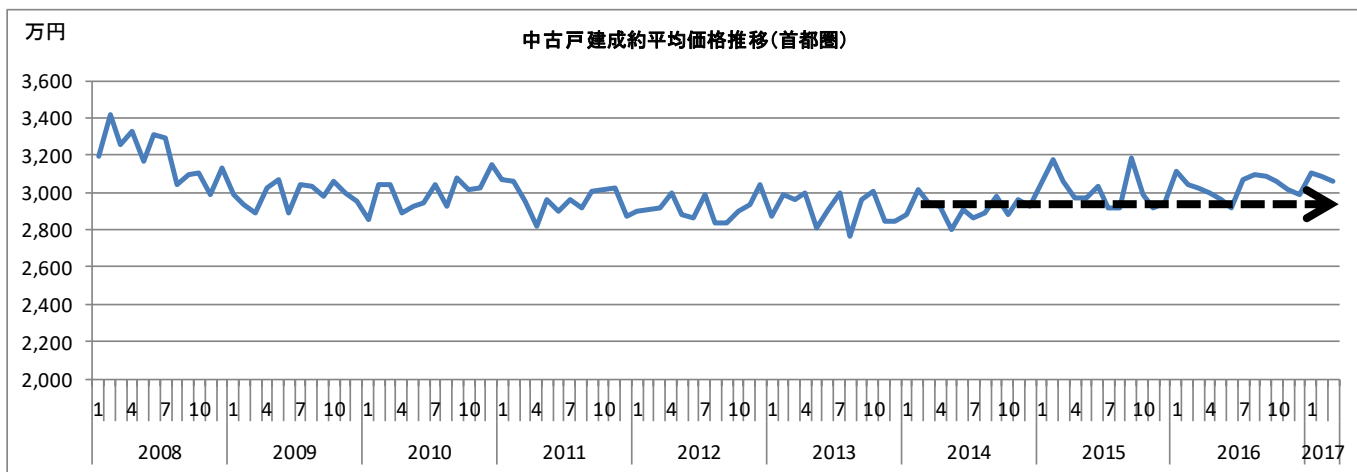
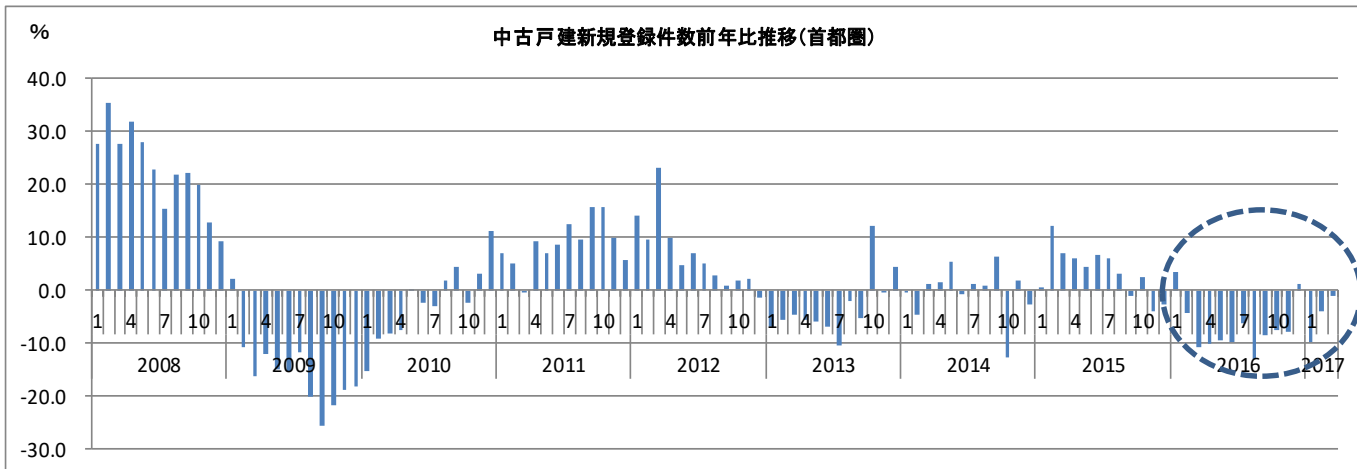
	2016										2017		
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
成約件数前年比	-1.5	10.3	-4.5	-10.0	-4.2	4.6	-6.1	2.0	0.5	4.2	4.8	-1.8	-1.7
成約単価前年比	9.6	6.3	7.5	3.2	9.4	3.2	5.0	10.3	8.8	4.5	5.3	2.4	2.7



売買 ③ 中古戸建の動向-1（首都圏）

- 3月の新規登録件数は3ヶ月連続で前年を下回り、前年比△1.2%。
- 成約件数は3ヶ月振りに前年を上回り、前年比+2.9%。
- 成約平均価格は2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+1.2%。

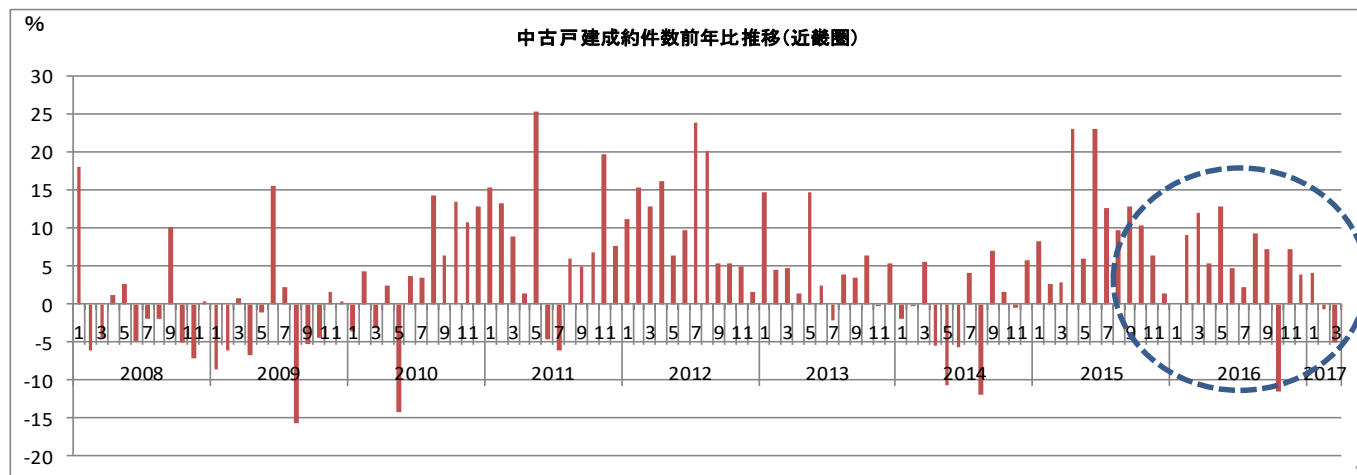
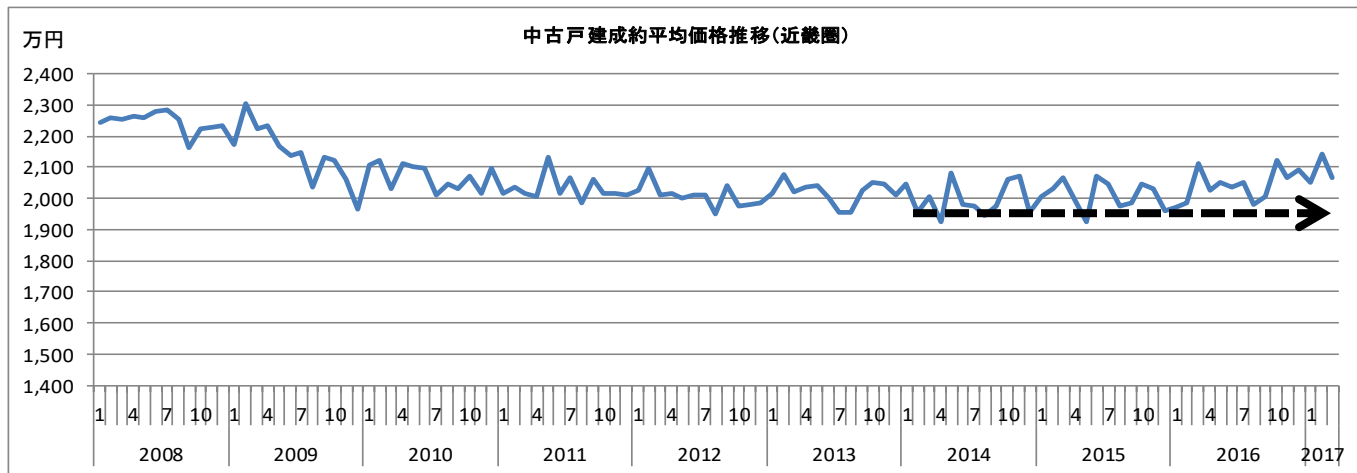
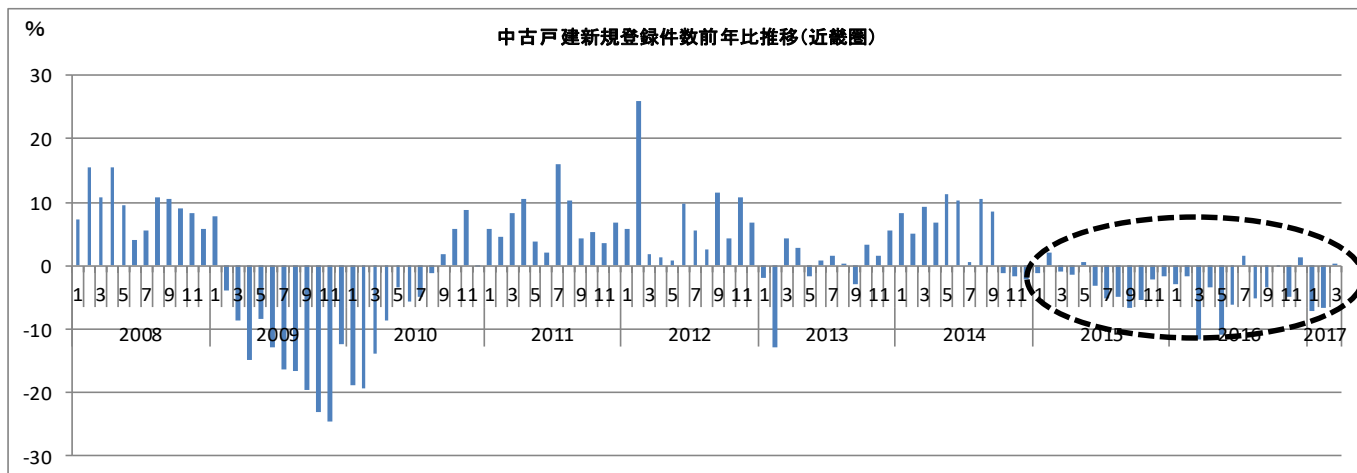
	2016										2017		
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
成約件数前年比	6.2	17.5	10.8	-0.9	20.1	-3.7	10.0	8.0	-8.6	3.2	-12.6	-5.9	2.9



中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 3月の新規登録件数は3ヶ月振りに前年を上回り、前年比+0.4%。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△5.1%。
- 成約平均価格は9ヶ月振りに前年を下回り、前年比△2.1%。

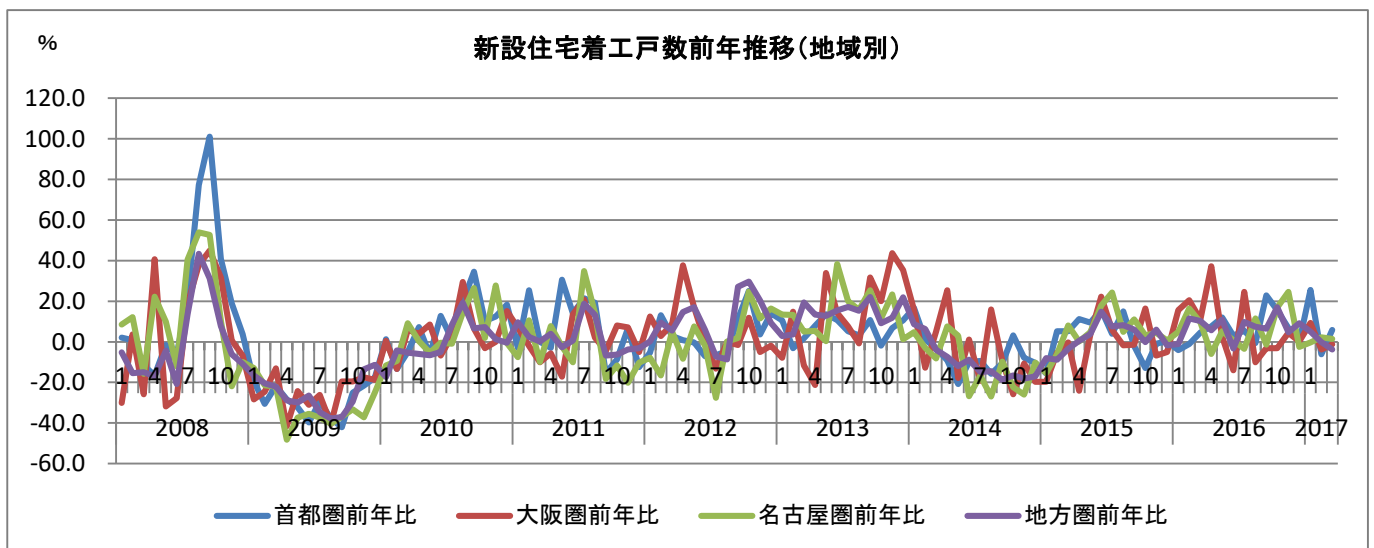
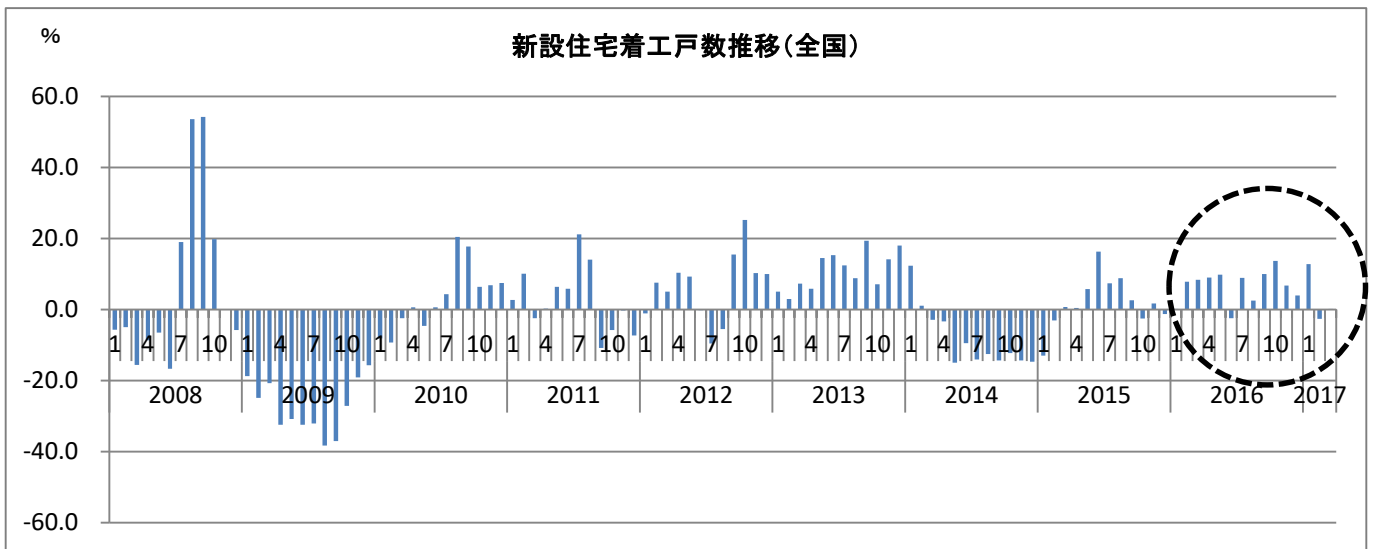
	2016												2017		
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			1	2	3
成約件数前年比	12.0	5.4	12.9	4.7	2.3	9.4	7.2	-11.5	7.2	3.8			4.1	-0.6	-5.1



新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 3月の全国の着工戸数は2ヶ月振りに前年を上回り、前年比+0.2%だった。
- 地域別では、首都圏=+5.8%(2ヶ月振りに増)、大阪圏=△1.2%(2ヶ月連続で減)、名古屋圏=+1.4%(2ヶ月連続で増)、地方圏=△3.8%(2ヶ月連続で減)。

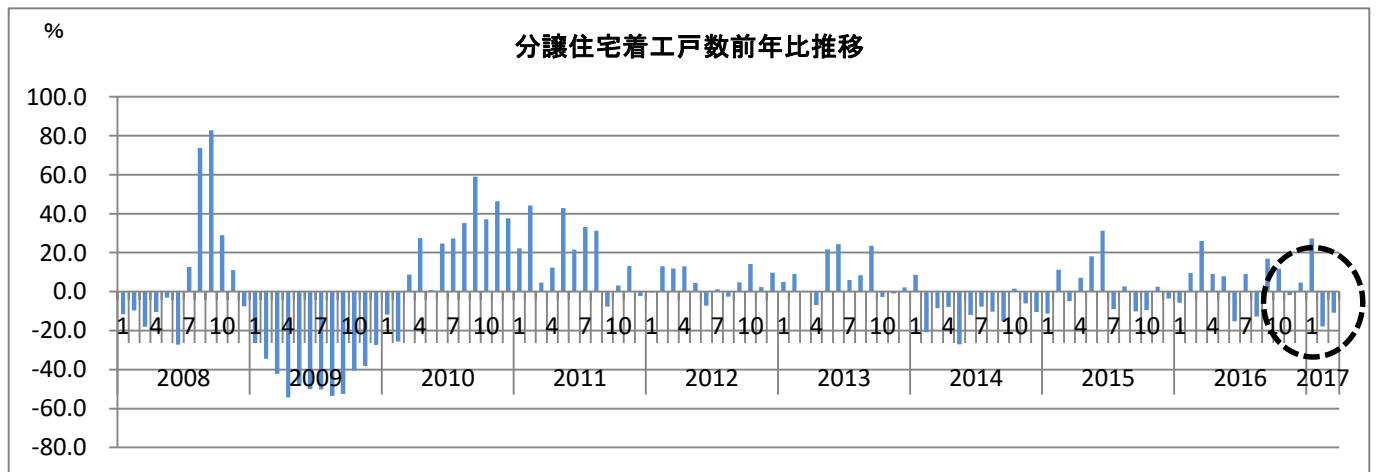
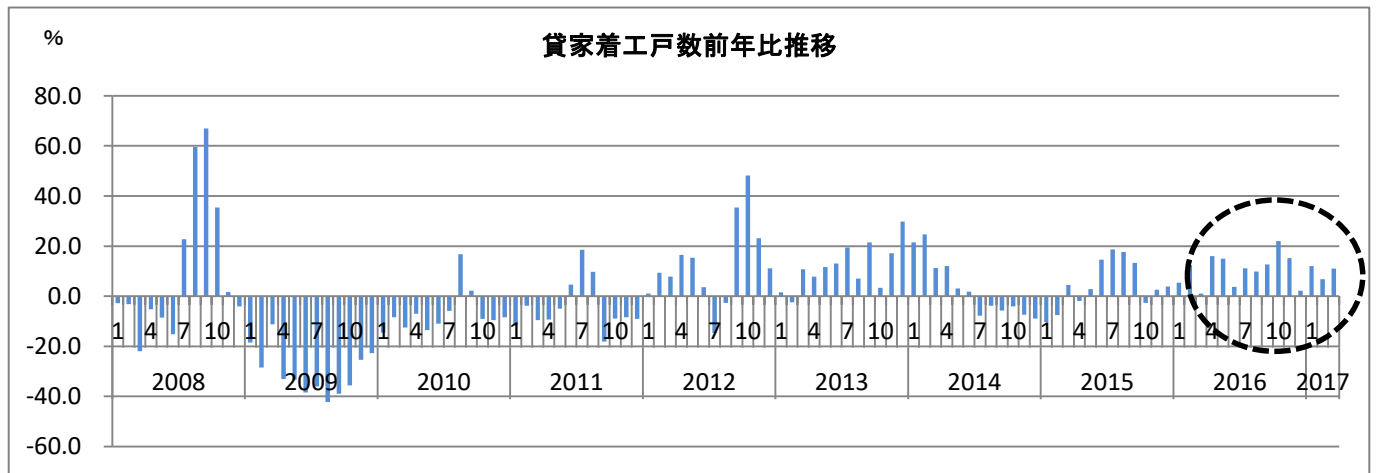
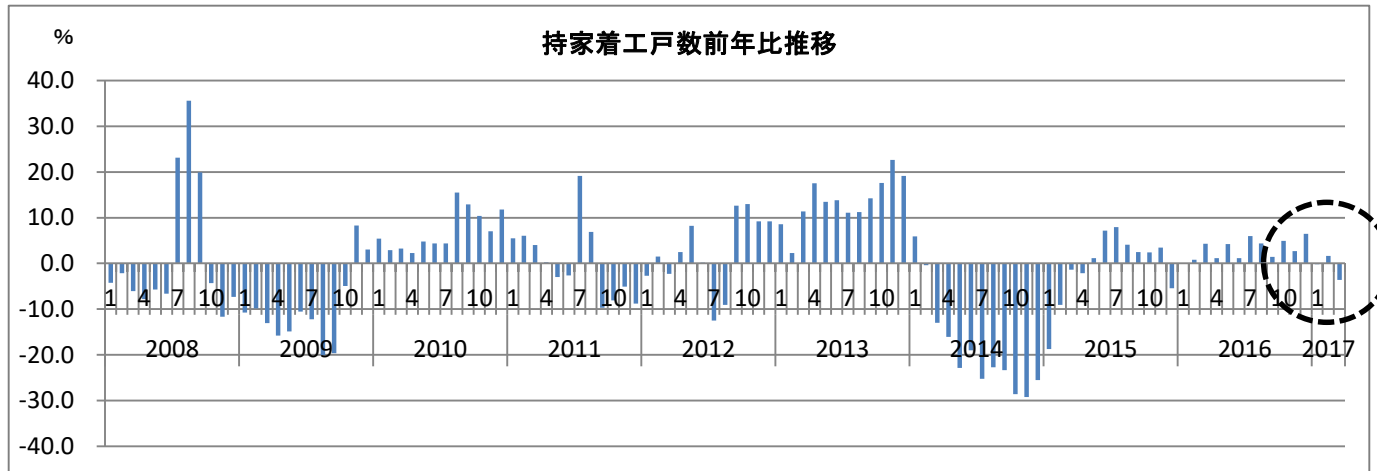
	2016												2017		
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3		
総数前年比	8.4	9.0	9.8	-2.5	8.9	2.5	10.0	13.7	6.7	3.9	12.8	-2.6	0.2		
首都圏前年比	4.6	7.5	12.0	3.0	5.5	-0.6	22.9	15.6	6.7	-0.2	25.5	-6.1	5.8		
大阪圏前年比	11.0	37.2	2.5	-14.0	24.6	-10.1	-3.1	-3.1	4.4	0.1	9.3	-3.8	-1.2		
名古屋圏前年比	9.7	-5.9	5.3	0.7	-3.5	11.5	-1.3	16.9	24.6	-2.5	-0.3	2.1	1.4		
地方圏前年比	10.3	5.7	10.9	-3.2	9.8	7.5	6.5	17.0	4.7	9.2	5.0	-0.2	-3.8		



新設着工戸数の動向-2(種類別)

- 種別では、持家=△3.6%(2ヶ月振りに減)、貸家=+11.0(17ヶ月連続で増)、分譲住宅=△10.8%(3ヶ月連続で減)。

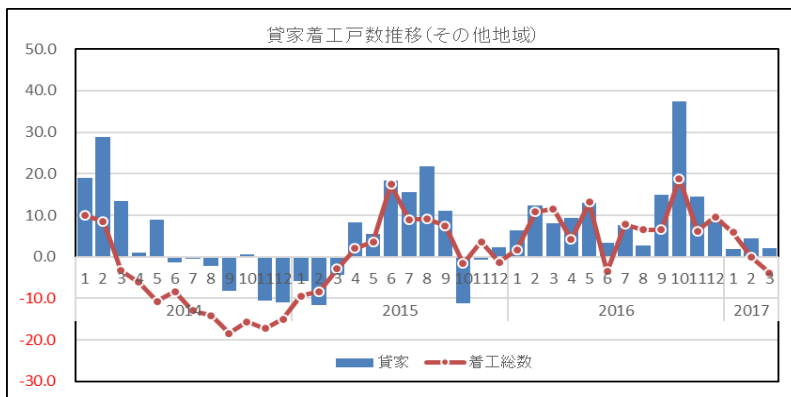
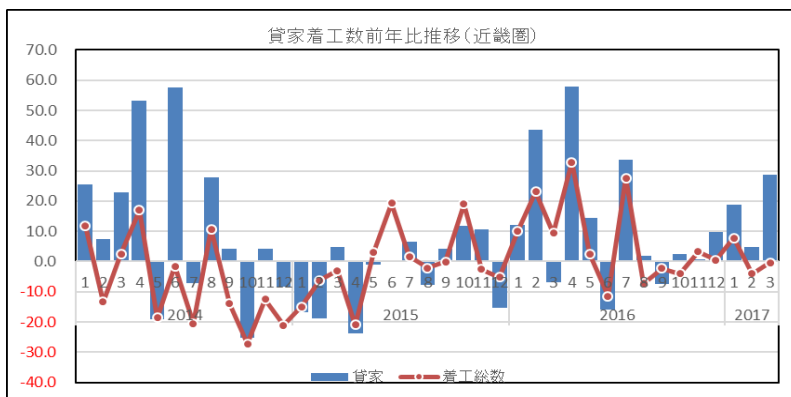
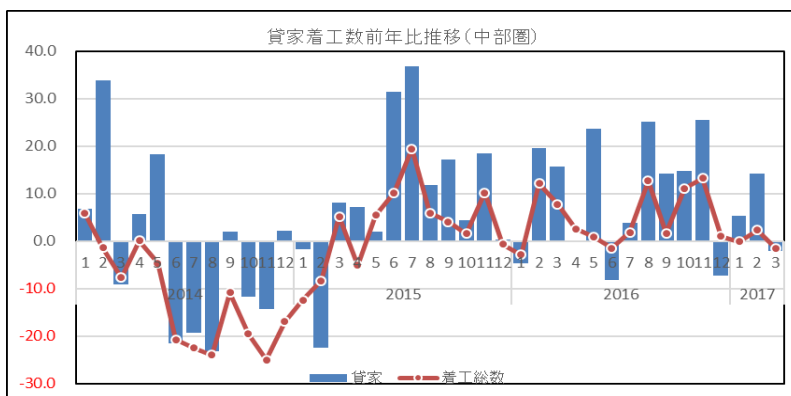
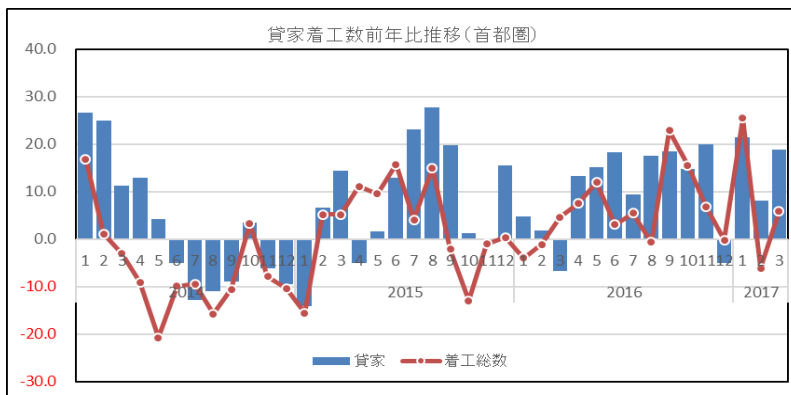
	2016										2017		
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
総数前年比	8.4	9.0	9.8	-2.5	8.9	2.5	10.0	13.7	6.7	3.9	12.8	-2.6	0.2
持家前年比	4.3	1.2	4.3	1.1	6.0	4.3	1.4	4.9	2.7	6.5	-0.2	1.6	-3.6
貸家前年比	1.1	16.0	15.0	3.7	11.1	9.9	12.6	22.0	15.3	2.2	12.0	6.8	11.0
分譲住宅前年比	26.0	9.0	7.9	-15.2	9.1	-12.7	17.0	11.7	-1.8	4.6	27.3	-17.9	-10.8



■ <参考> 地域別貸家の着工戸数

・3月の貸家の着工戸数の前年比

- ① 首都圏は、3ヶ月連続で増加
+18.8%(着工総数は+5.8%)
- ② 中部圏は、3ヶ月振りに減少
△2.0%(同△1.5%)
- ③ 近畿圏は、6ヶ月連続増加
+28.7%(同△0.4%)
- ④ その他地域は、16ヶ月連続
増加+2.1%(同△3.8%)



新築マンションの動向-1(供給戸数と平均坪単価)

■ 首都圏

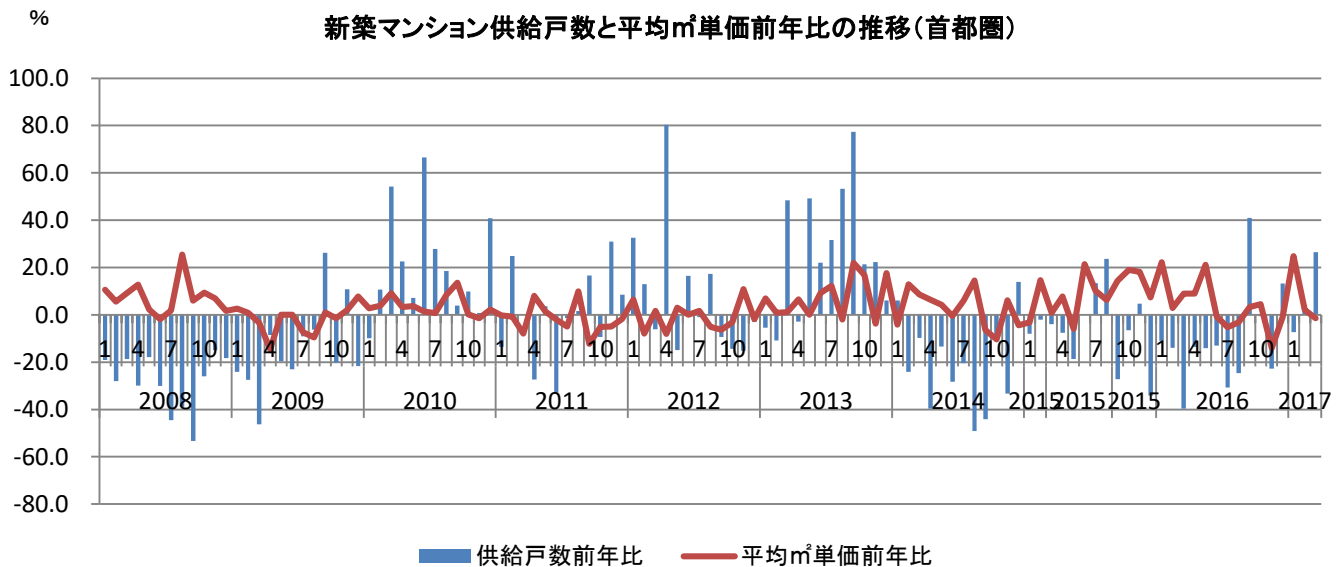
- 3月の供給戸数は2ヶ月連続で前年を上回り前年比+26.6%。分譲平均㎡単価は3ヶ月振りに前年を下回り△1.5%。

■ 近畿圏

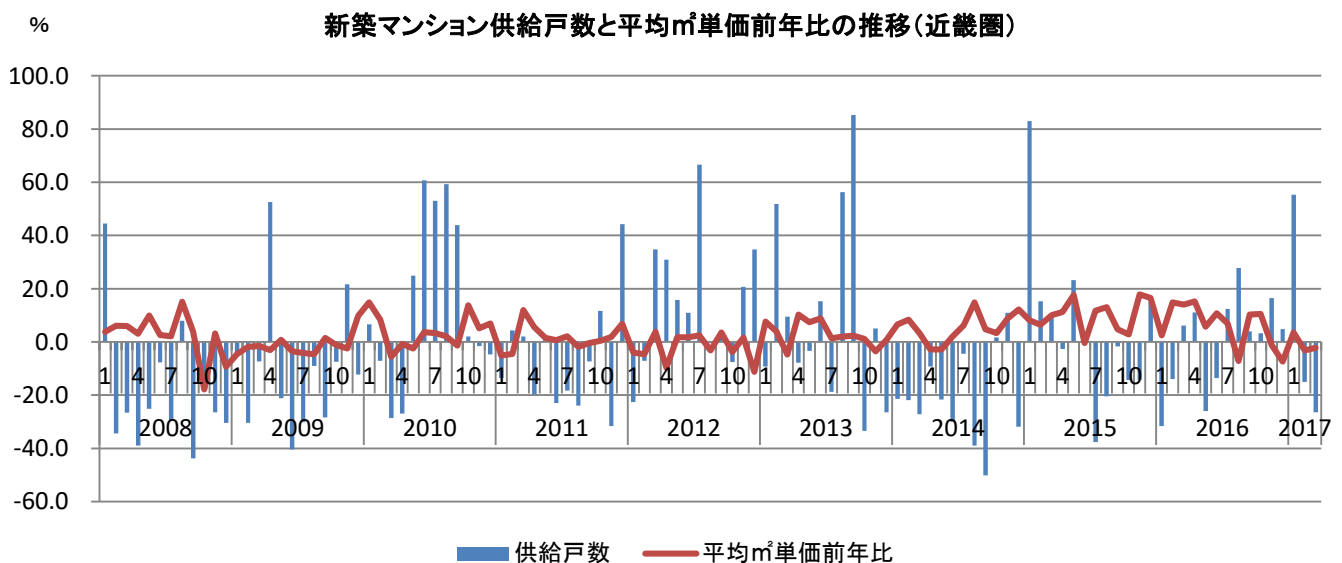
- 3月の供給戸数は2ヶ月連続で前年を下回り△26.5%。分譲平均㎡単価は2ヶ月連続で前年を下回り△2.2%だった。

	2016												2017		
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3		
首都圏供給戸数前年比	-39.6	-13.5	-14.1	-12.9	-30.7	-24.7	40.9	-0.6	-22.7	13.2	-7.4	3.3	26.6		
近畿圏供給戸数前年比	6.1	11.0	-25.9	-13.6	12.4	27.8	4.0	3.3	16.5	4.8	55.3	-15.0	-26.5		
首都圏平均㎡単価前年比	9.0	9.0	21.2	-0.7	-5.2	-3.2	3.3	4.5	-14.0	-0.9	24.8	2.0	-1.5		
近畿圏平均㎡単価前年比	14.0	15.2	5.7	10.7	6.9	-7.1	10.2	10.6	-1.3	-7.4	3.6	-3.2	-2.2		

新築マンション供給戸数と平均㎡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㎡単価前年比の推移(近畿圏)



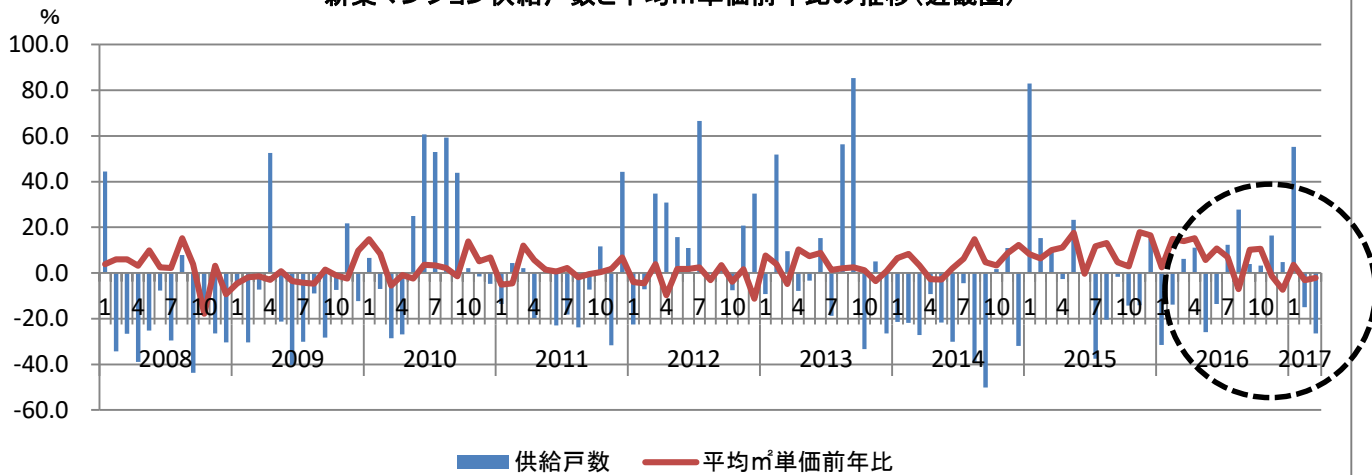
新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

- 3月の期末在庫数は首都圏は28ヶ月連続で前年を上回り、前年比+11.8%。
- 近畿圏は17ヶ月連続で前年を上回り、前年比+9.6%だった。

	2016												2017		
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			1	2	3
首都圏残戸数前年比	15.7	19.8	18.8	24.2	30.4	27.2	23.4	26.8	27.9	11.3			7.9	7.8	11.8
近畿圏残戸数前年比	0.4	7.4	11.2	11.5	22.8	34.0	28.4	25.6	20.0	16.0			20.1	13.1	9.6

新築マンション供給戸数と平均㎡単価前年比の推移(近畿圏)

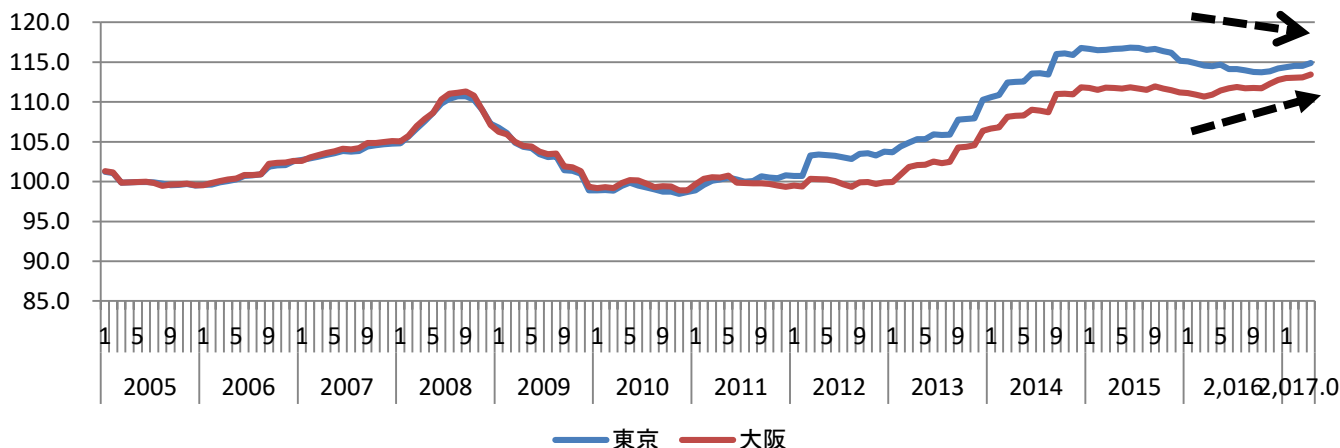


出典: 株式会社不動産経済研究所

■ 建築費

- RCの建築費指数(集合住宅RC工事原価)の3月は、東京は114.5pで、16ヶ月連続で前年比を下回り△0.0p。大阪は113.1pで6ヶ月連続で前年を上回り+2.4pだった。
- 前月比は、東京+0.0p、大阪+0.0p。

建築費指数(RC,工事原価) 2005年=100.0(基準値)

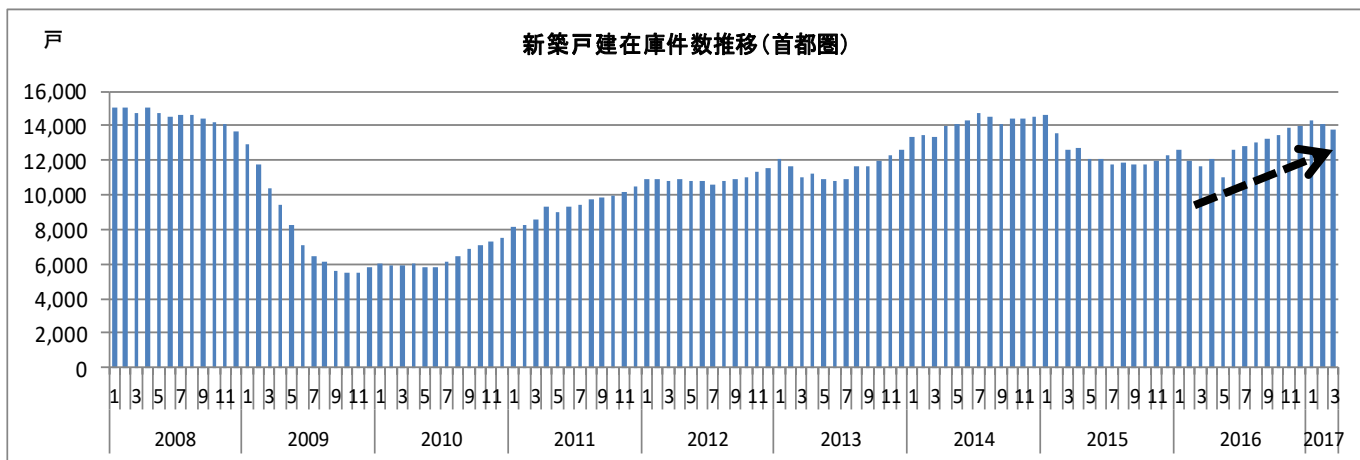
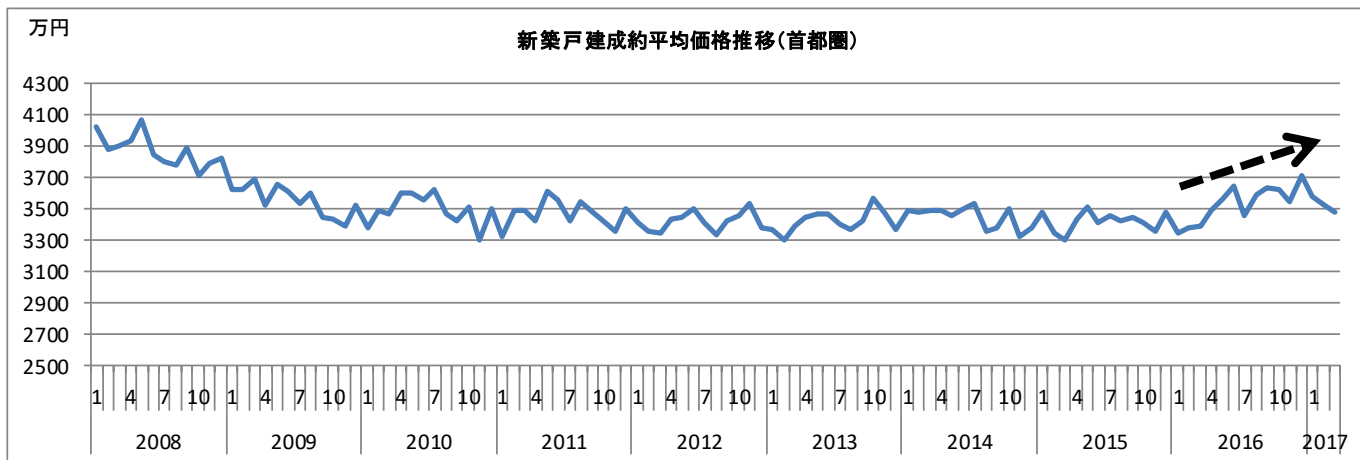
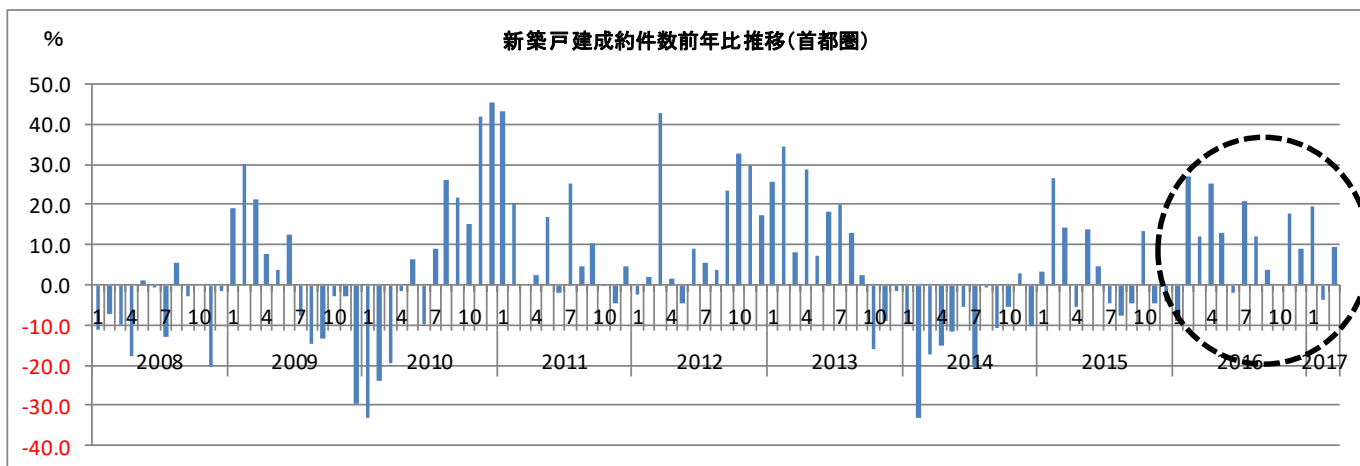


新築戸建の動向(首都圏)

■ 成約物件と在庫物件の動向

- 3月の成約件数は2ヶ月振りに前年を上回り、前年比+9.4%。
- 成約平均価格は14ヶ月連続で前年を上回り、前年比+2.5%。
- 在庫件数は10ヶ月連続で前年を上回り、前年比+18.3%。

	2016										2017		
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
成約件数前年比	12.2	25.1	12.9	-1.8	20.9	11.9	3.9	0.0	18.0	8.9	19.4	-3.7	9.4
在庫戸数前年比	-7.8	-5.5	-9.3	5.0	8.8	10.3	12.6	13.6	15.4	13.9	13.0	17.3	18.3



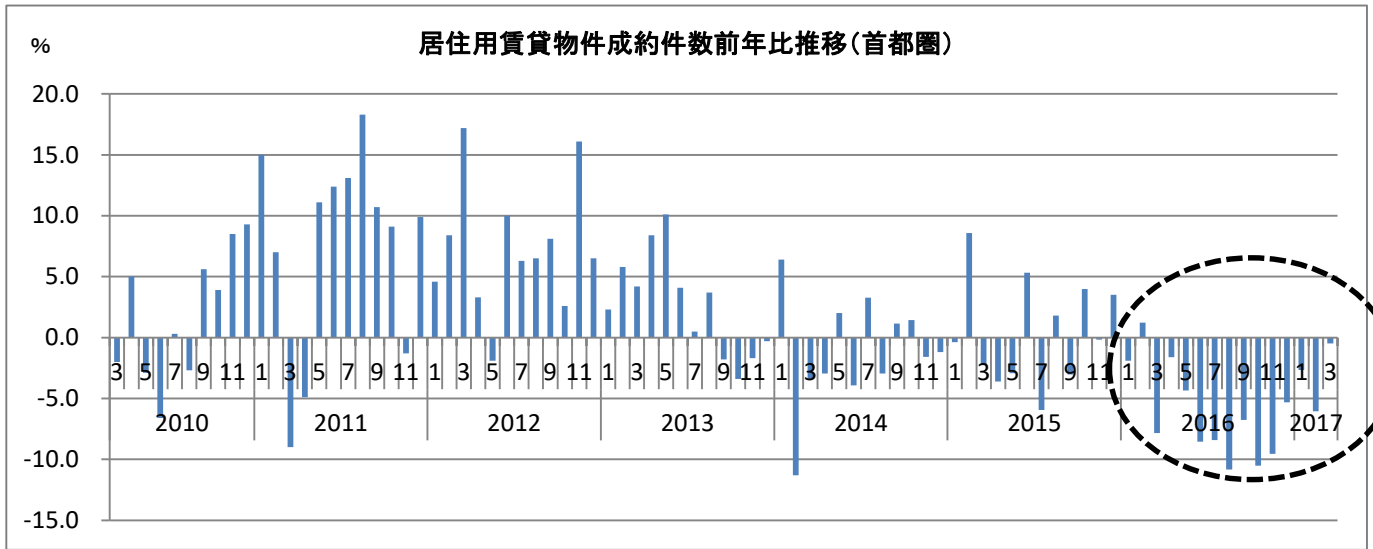
居住用賃貸の動向-1(件数推移)

■ 成約件数の動向(首都圏)

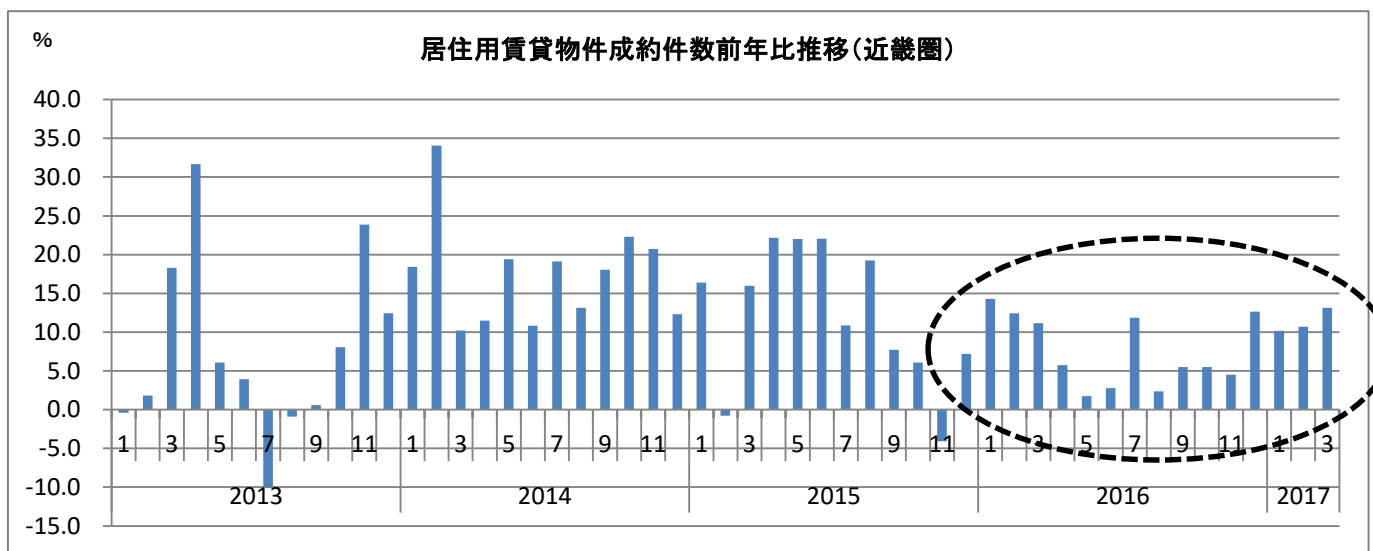
- 3月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は、13ヶ月連続で前年を下回り、前年比△0.5%。

■ 成約件数の動向(近畿圏)

- 3月の近畿圏の成約件数は、16ヶ月連続で前年を上回り、前年比+13.1%。



出典:アットホーム株式会社

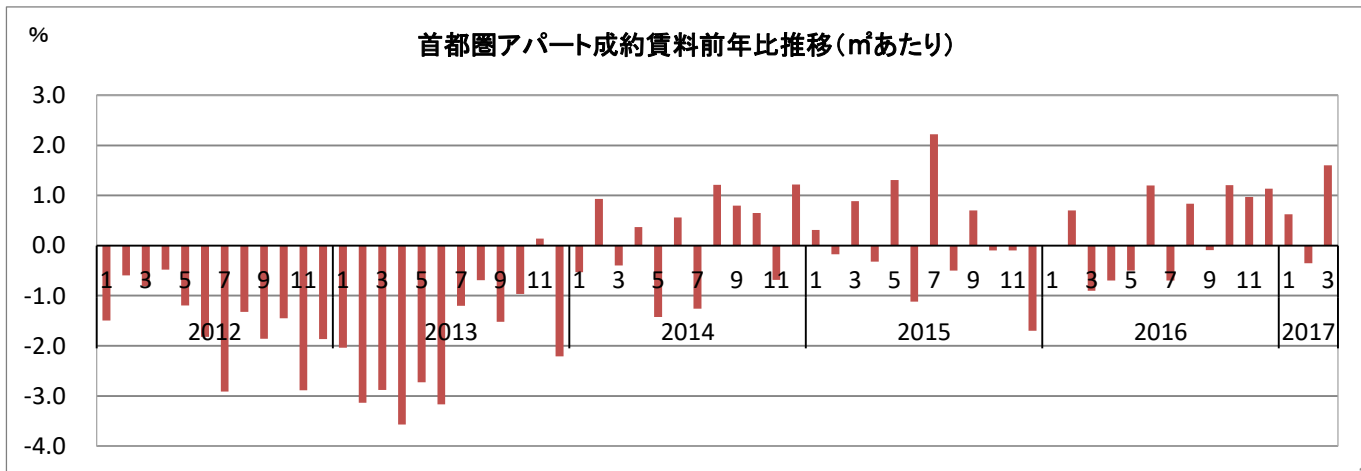
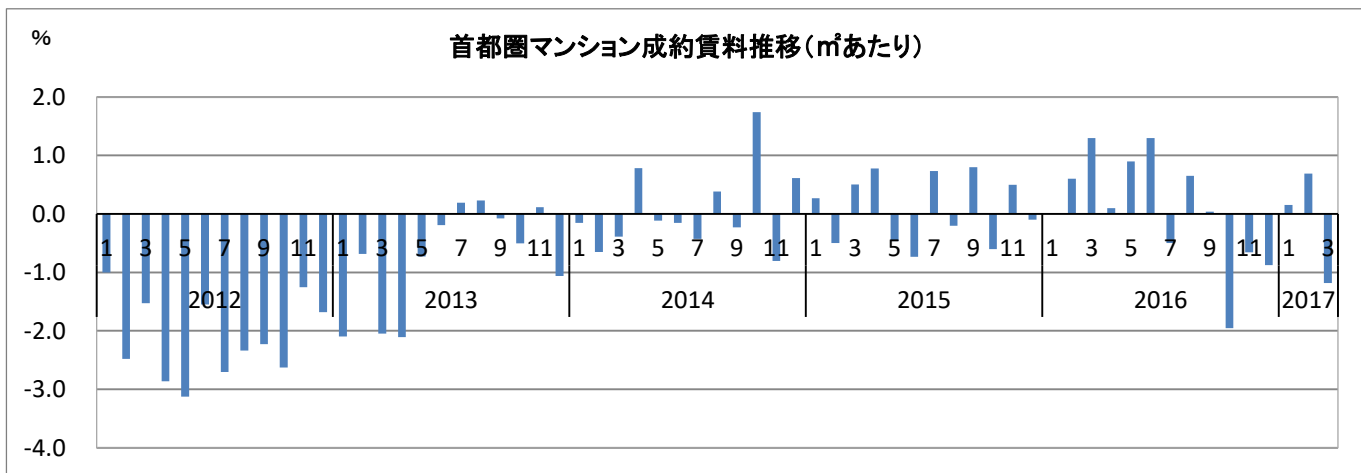
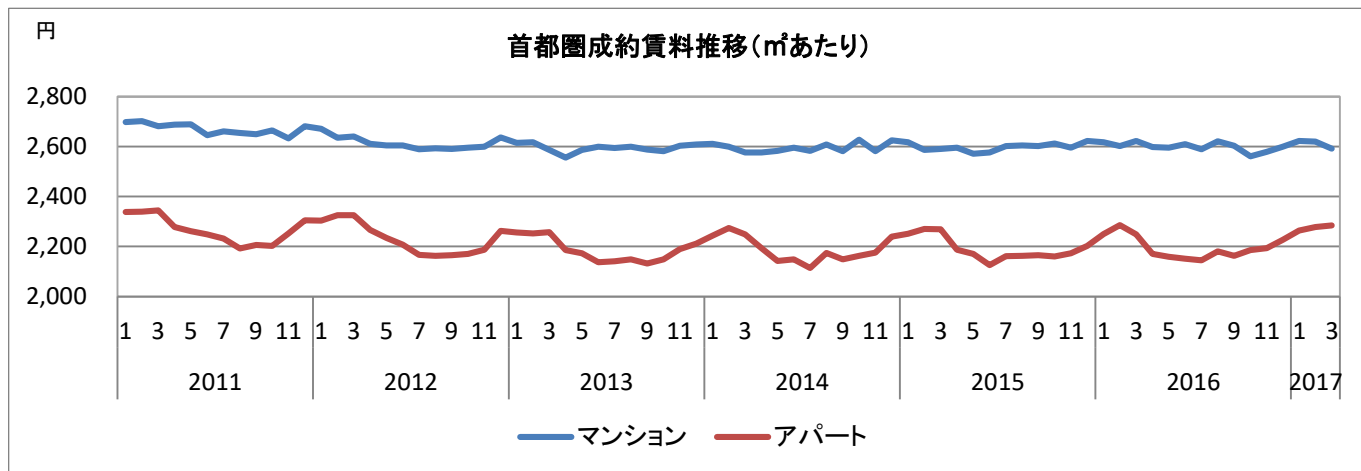


出典(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」大阪府、京都府、兵庫県のアパートマンションの合計数

居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(首都圏)

- 3月の平均成約賃料の㎡単価は、マンションが3ヶ月振りに前年を下回り、△1.2%。アパートは、2ヶ月振りに前年比を上回り、+1.6%。

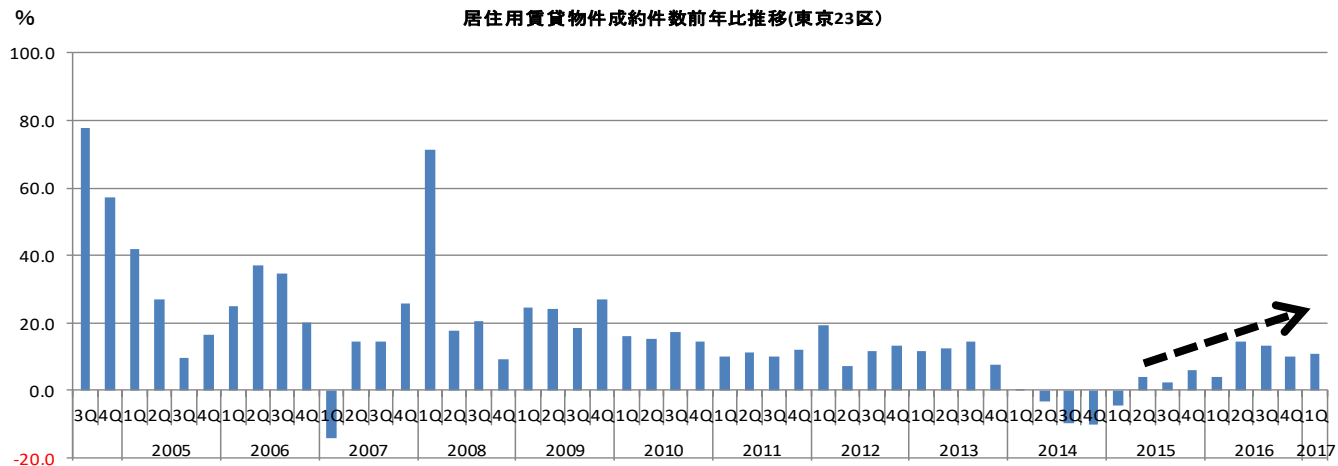


■ <参考>レインズによる賃料及び成約件数推移(東京23区)

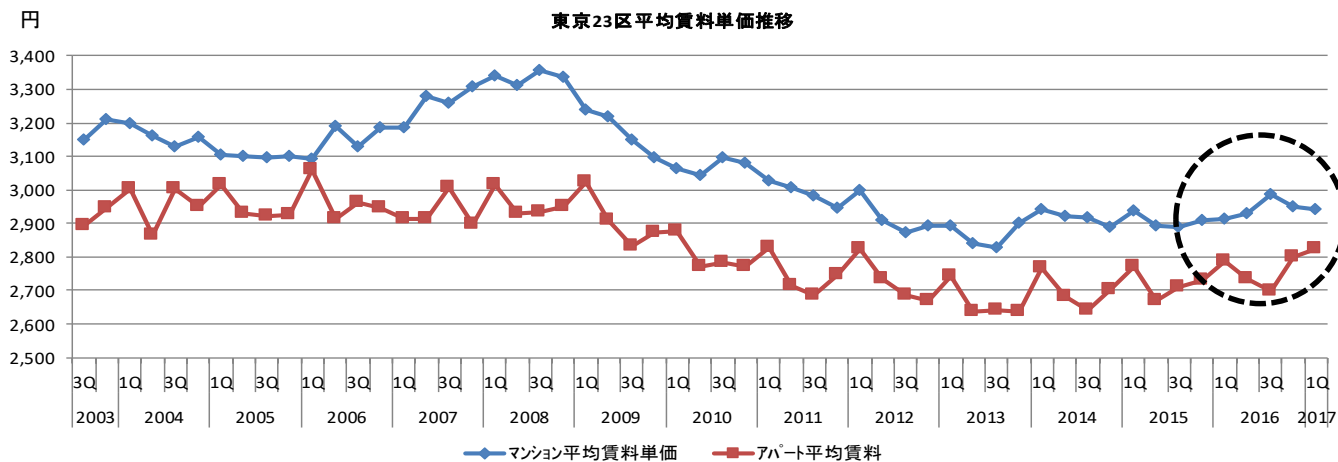
- 東京23区の四半期毎の賃料及び賃貸成約件数推移は以下のとおり

	2014				2015				2016				2017
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
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	2,941
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	1.0
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	2,826
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	1.3

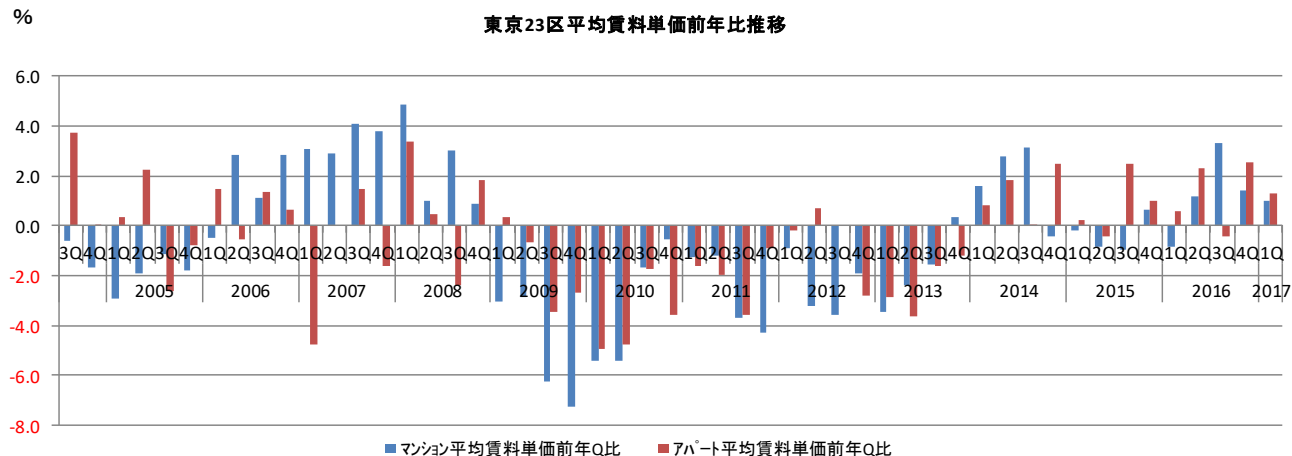
居住用賃貸物件成約件数前年比推移(東京23区)



東京23区平均賃料単価推移



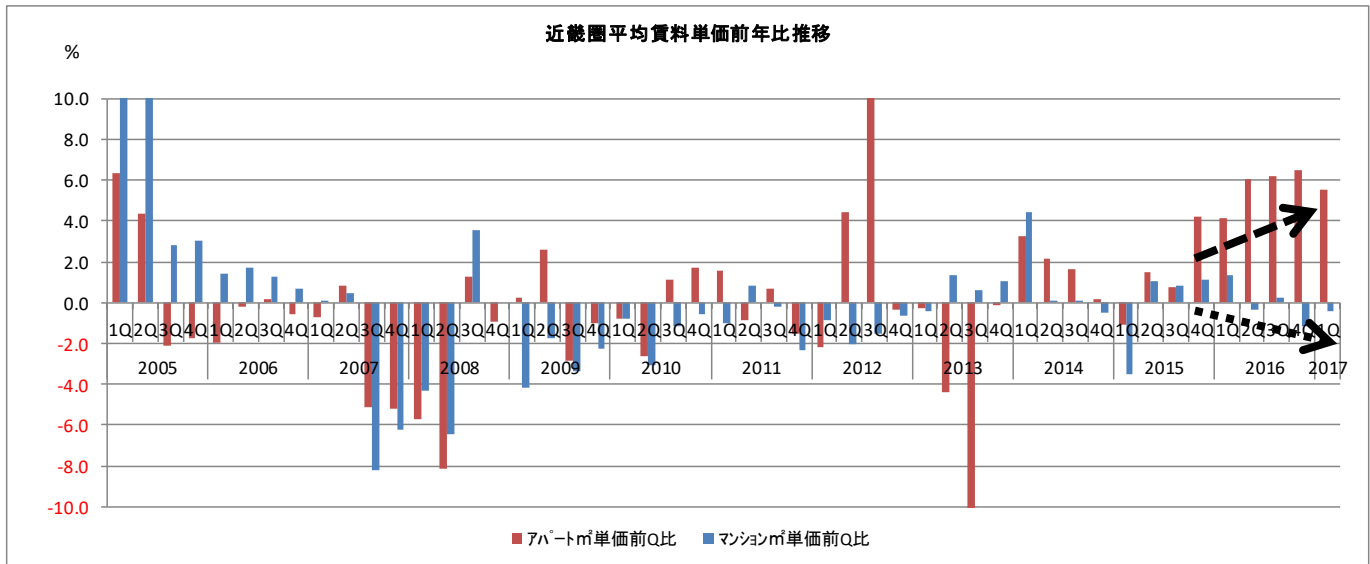
東京23区平均賃料単価前年比推移



居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(近畿圏)

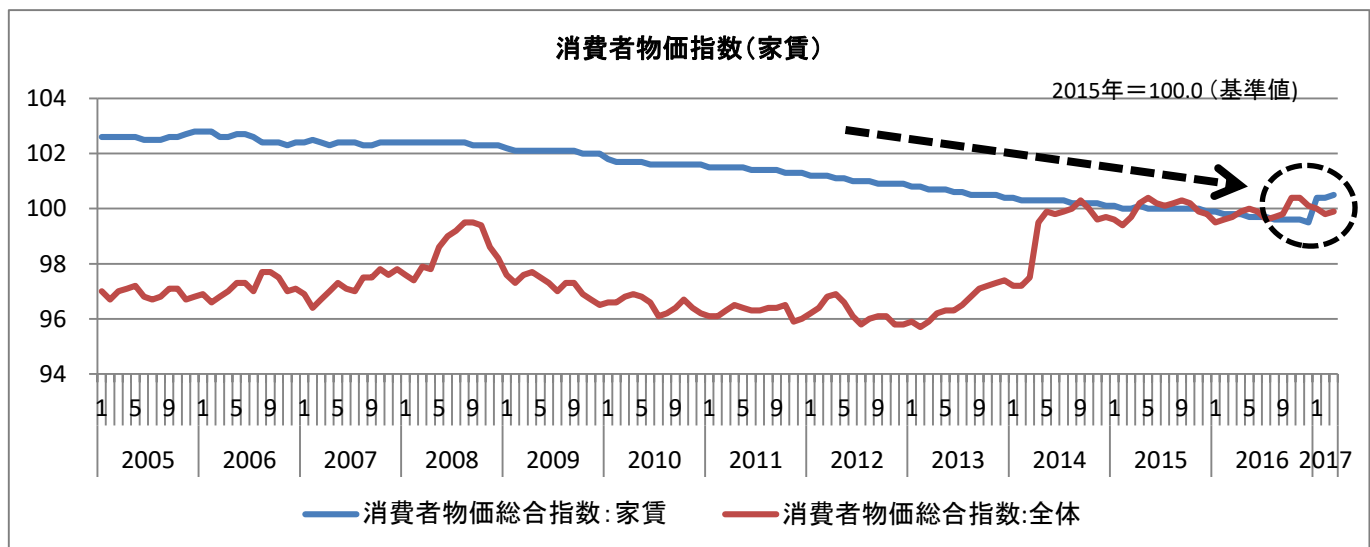
- 2017年第1四半期の平均成約賃料m²単価は、マンションが、2期連続で前年を下回り、△0.4%。アパートは、8期連続で前年を上回り、+5.6%だった。



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)

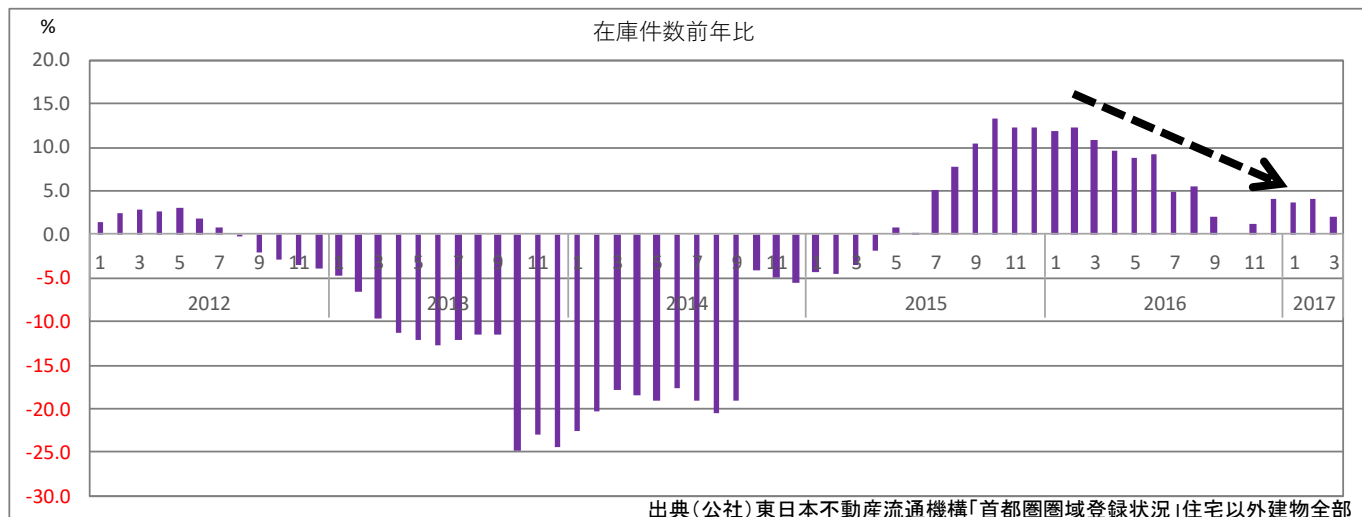
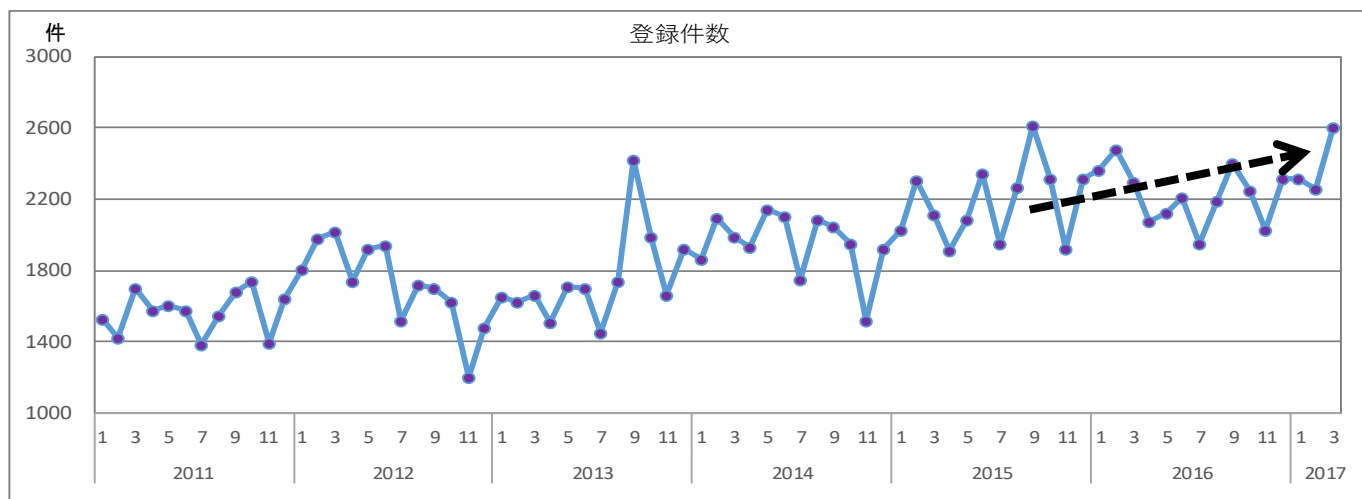
- 2017年1月の家賃指数は2008年10月より100ヶ月振りに前年を上回った。3月は100.5pで、3ヶ月連続で前年を上回り、+0.2%だった(消費者物価指数全体は99.9p、前年比+0.2%)。



出典:総務省統計局「基準消費者物価指数」20

■ <参考>一棟売り物件の動向(首都圏)

- 3月の一棟売り物件の登録件数は、2ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 8.6\%$ だった。
- 成約件数は、3ヶ月連続で前年を上回り、 $+6.5\%$ 。
- 在庫件数は23ヶ月連続で前年を上回り、 $+2.1\%$ 。



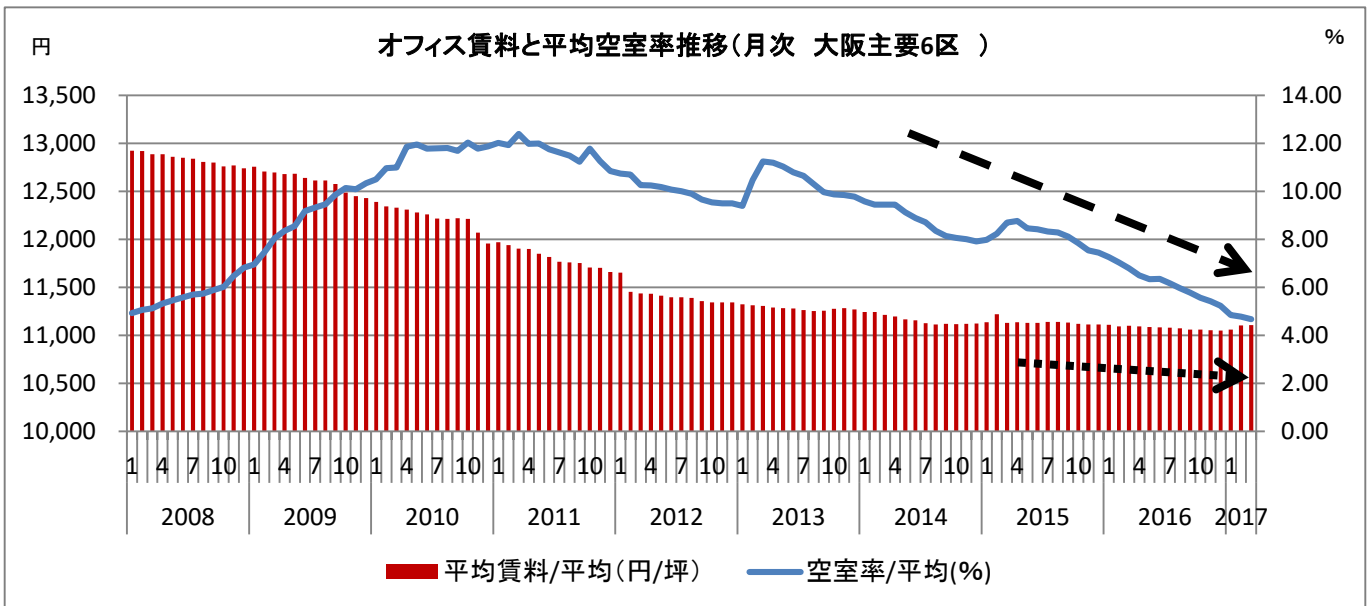
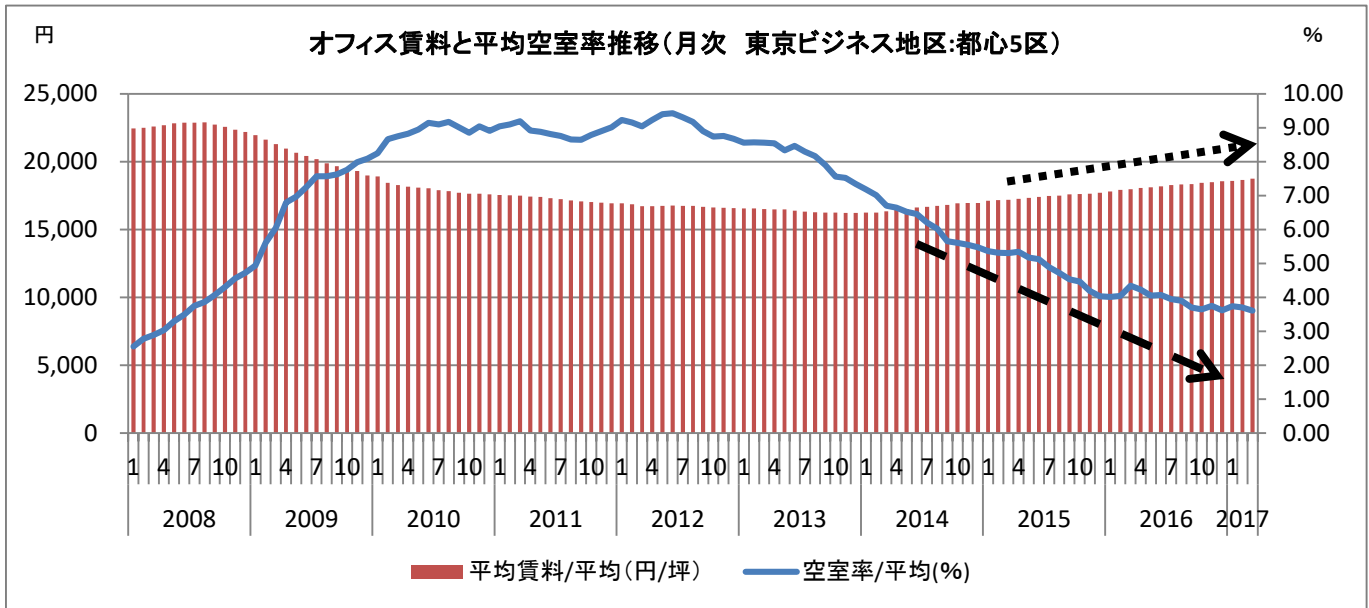
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

- 3月の都心5区のオフィス賃料は、35ヶ月連続で前年を上回り、前年比+4.2%。
- 空室率は、54ヶ月連続して改善しており、前年比0.7p改善した。

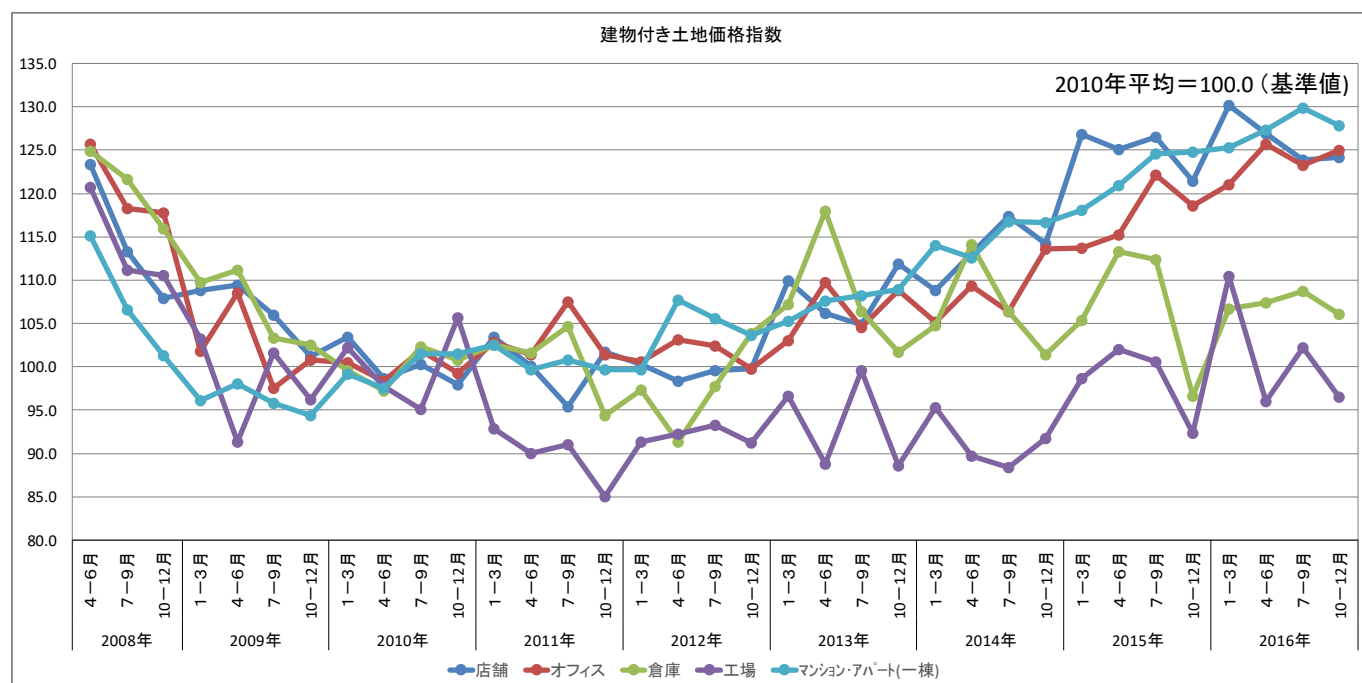
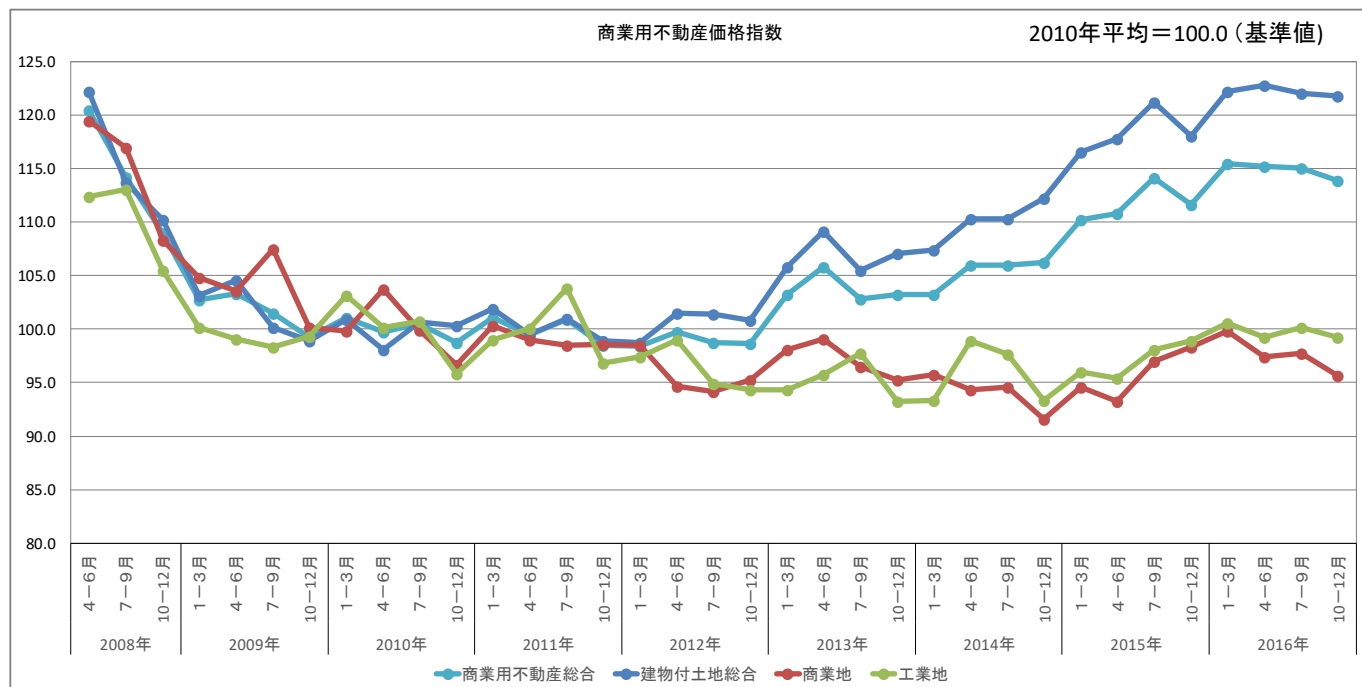
■ 大阪主要6区

- 3月の大阪主要6区のオフィス賃料は、2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+0.1%。
- 空室率は、38ヶ月連続して改善しており、前年比2.1p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%)

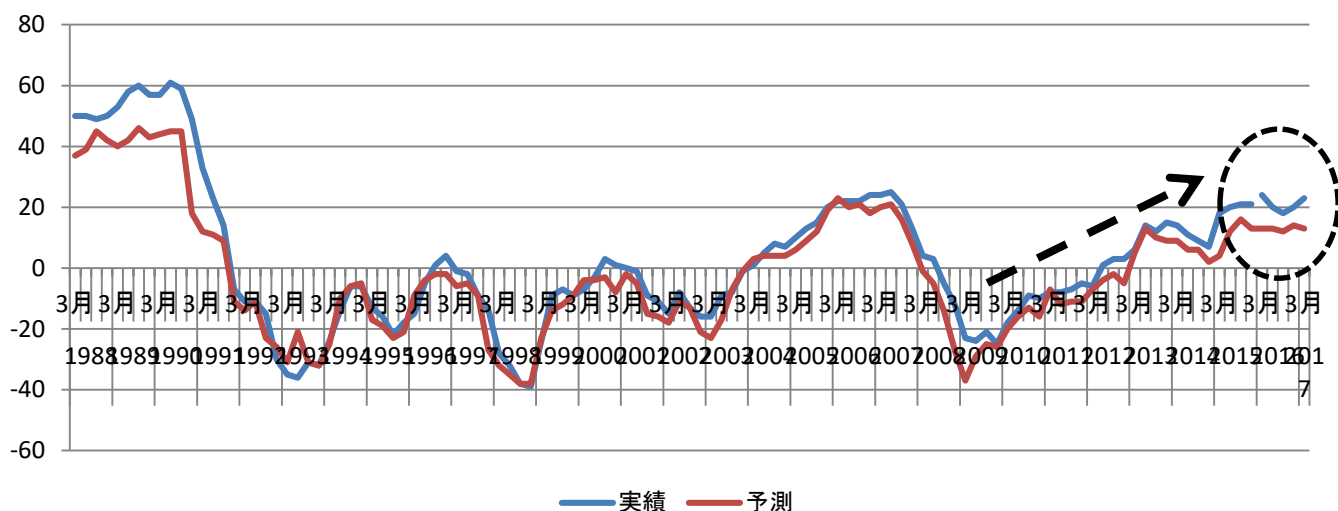


景気動向

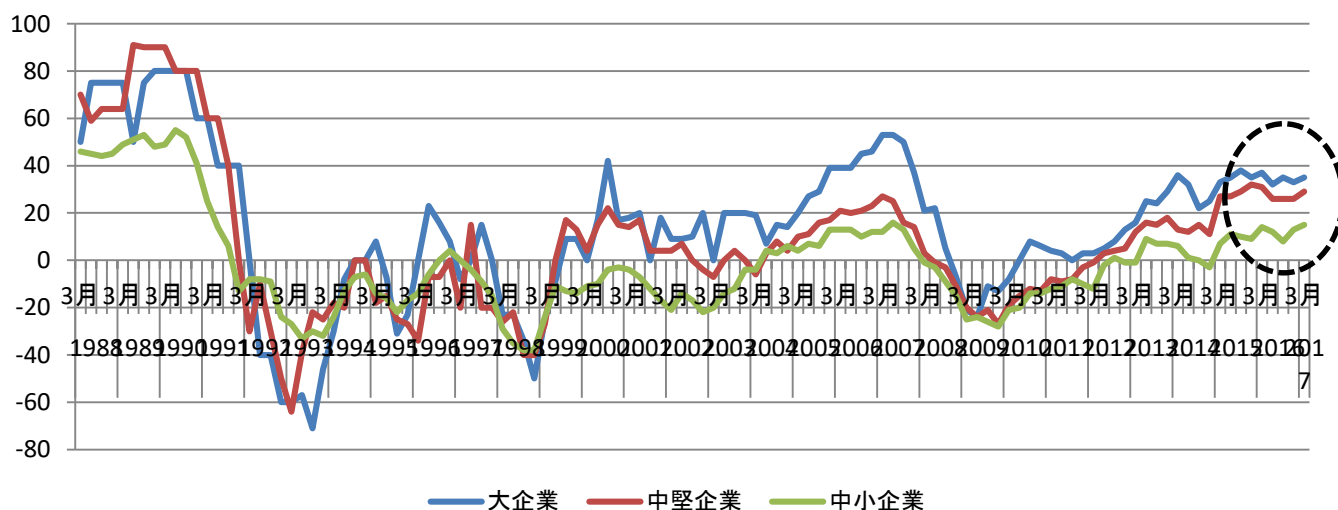
■ 全体動向

- 不動産業の2017年第1四半期の景気動向指数(実績)は20期連続プラスで+23p(全産業は15期連続プラス:+10p)、前期比は+3pだった。
- 2017年第2四半期予測は+16pで前期実績比△7p(全産業は同△6p)。
- 不動産業企業規模別では、大企業は28期連続でプラスで+35p(前期比+2p)、中堅企業は20期連続でプラスで+29p(同+3p)、中小企業9期連続でプラスで+15p(同+2p)となった。
- 2017年第2四半期予測は、大企業は+28p(前期実績比△7p)、中堅企業が+21p(同△8p)、中小企業が10p(同△5p)となっている。

景気動向調査(DI)不動産業



景気動向調査(DI:実績)企業規模別不動産業



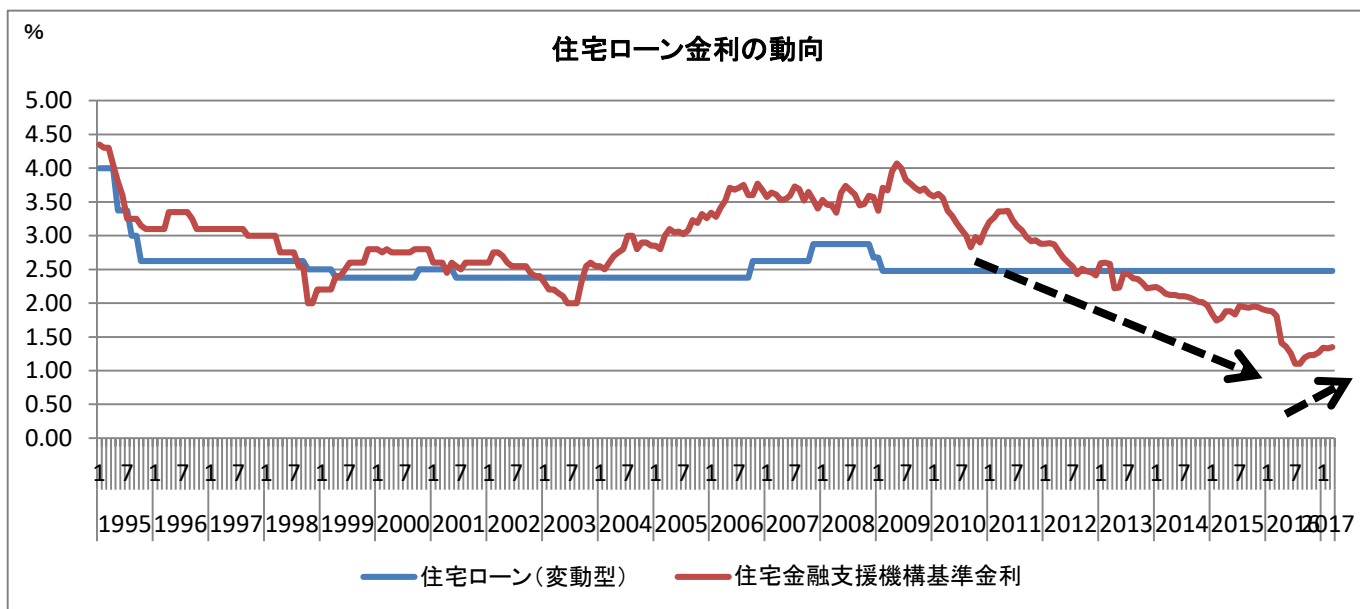
経済動向

■ 金利動向

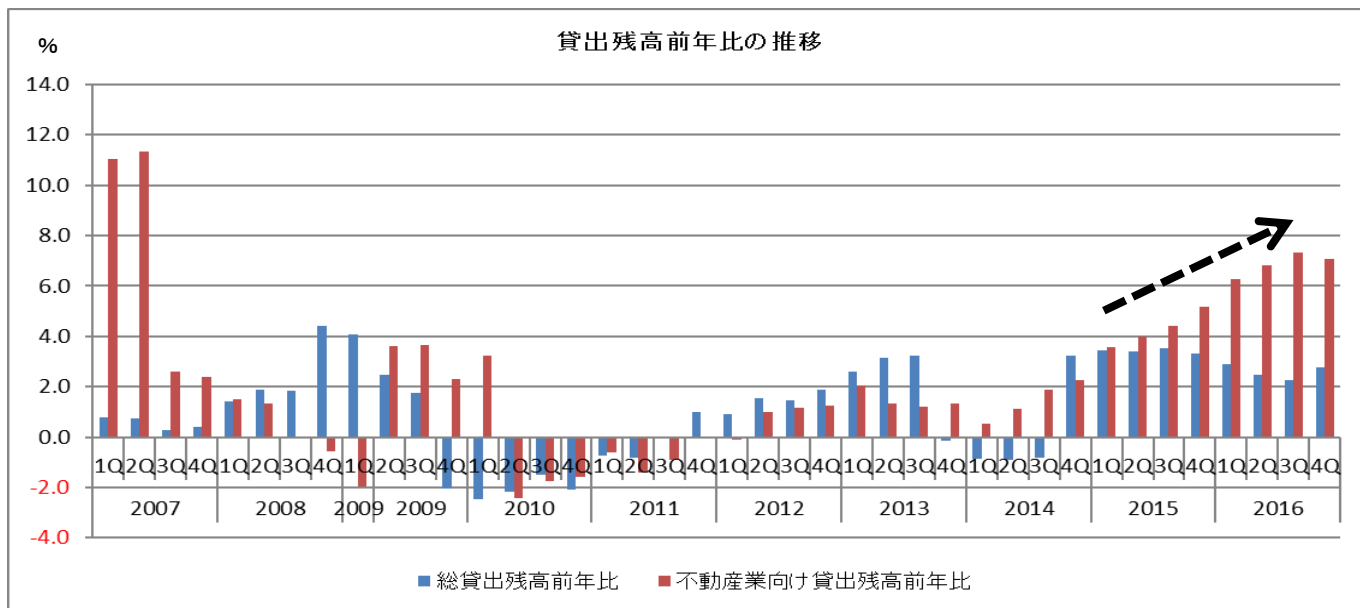
- 金利は引き続き低い水準にある。3月1日時点の住宅金融支援機構基準金利は、1.35%で前年比で0.46p下回っている。

■ 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19期連続で前年比を上回り、第4四半期は前年比+7.1%だった（総貸出残高は+2.8%）。8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。



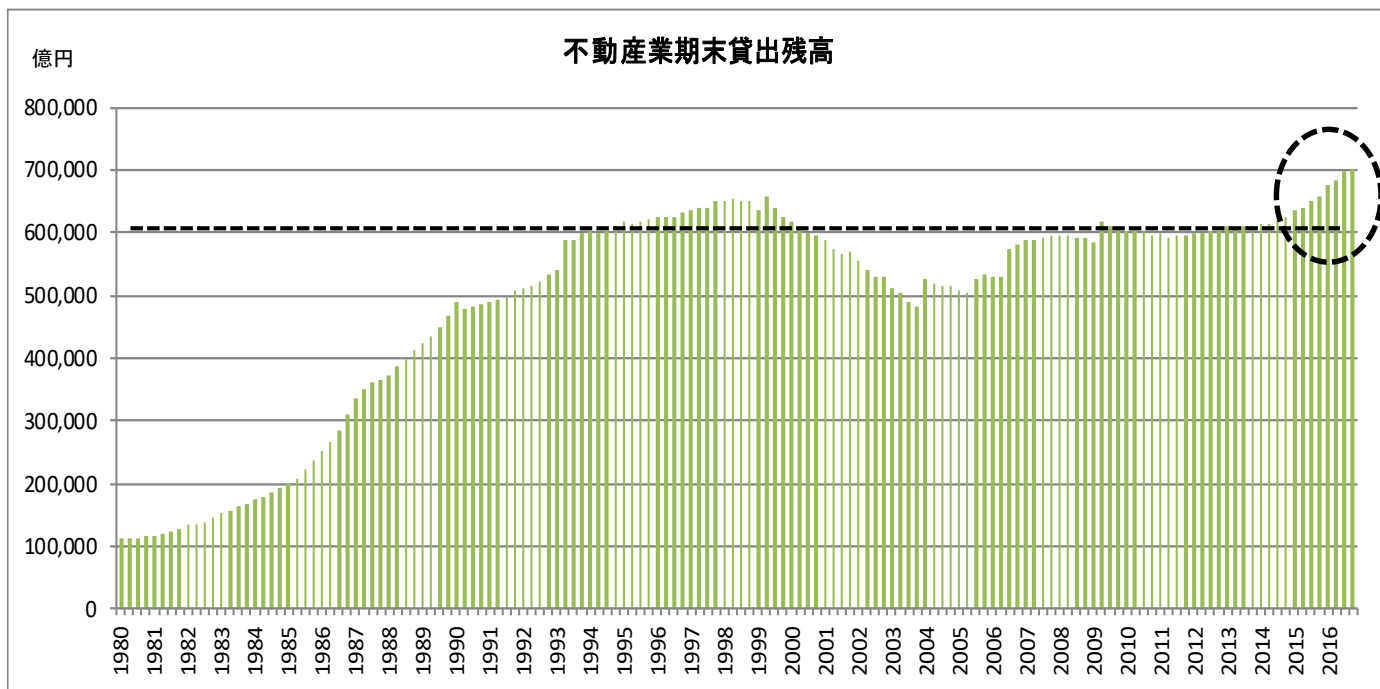
出典: 日本銀行 住宅金融支援機構



出典: 日本銀行「金融経済統計月報」

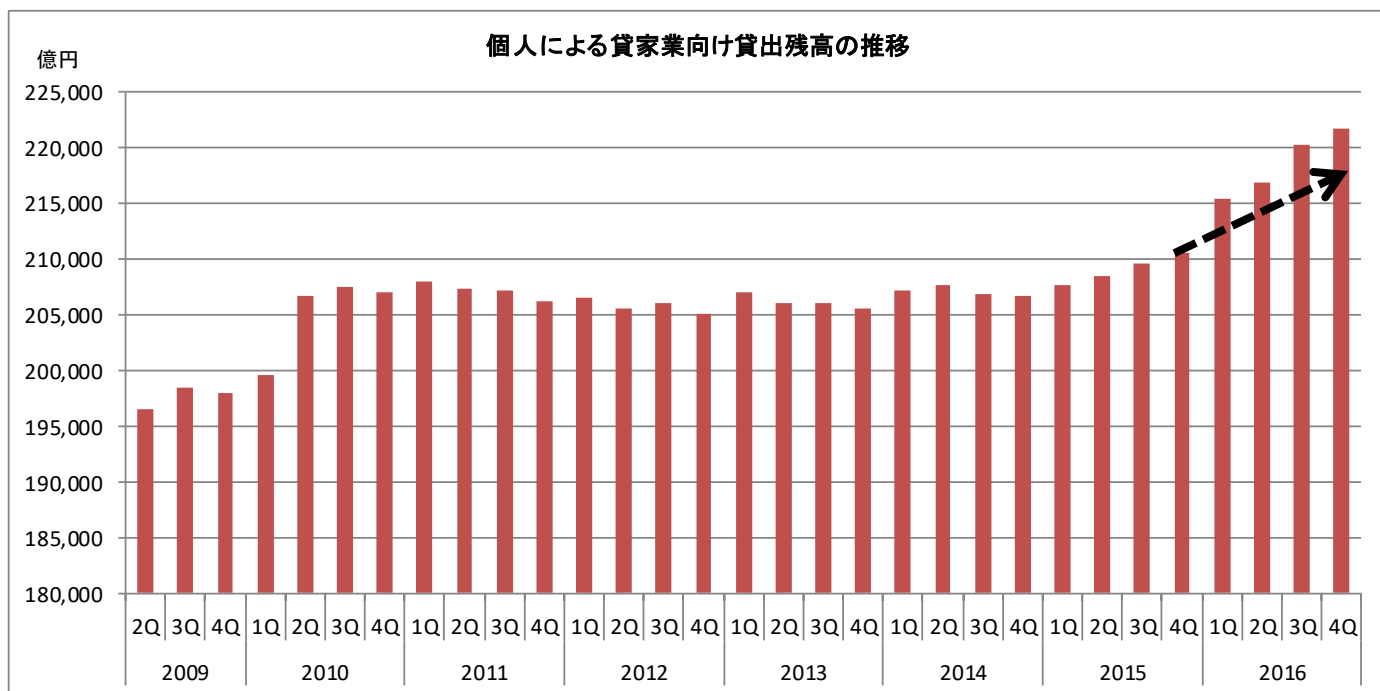
■ <参考>不動産向け貸出残高の推移

- 不動産向け貸出残高はバブル期の水準を超えている。



出典：日本銀行「金融経済統計月報」

- 個人による貸家業向け貸出残高も16期連続で前年を上回り、第4四半期は+5.2%だった。



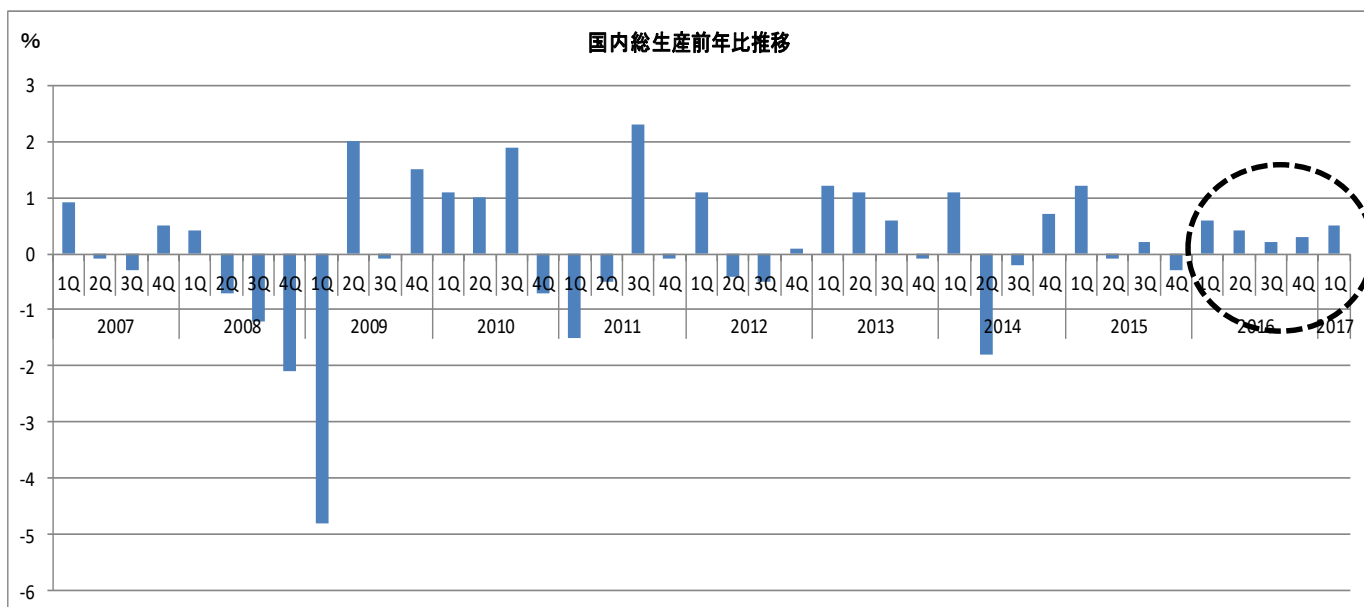
出典：日本銀行「金融経済統計月報」

■ 国内総生産

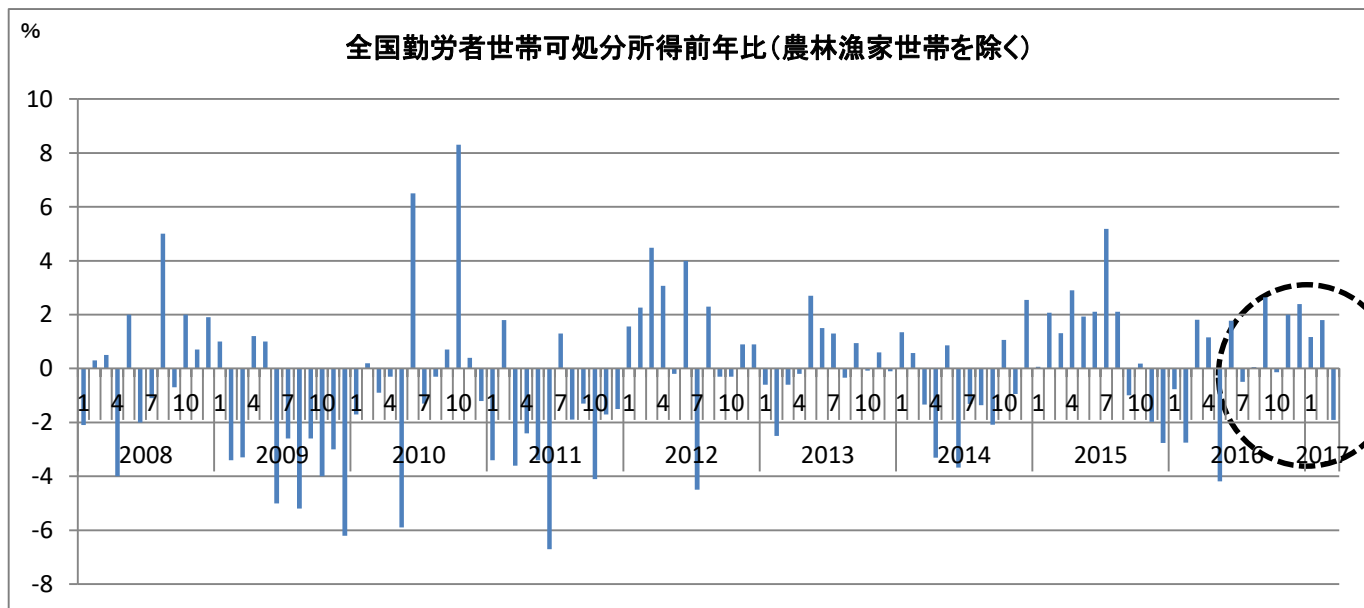
- 国内総生産(GDP)は4期連続で前年を上回り、2017年第1四半期は+0.5%だった(実質季節調整系列(前期比)、一次速報値)

■ 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、3月は5ヶ月ぶりに下落し△1.9%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(2017年3月値ベース)

① プラスの指標

1. 新設着工戸数
 - ・ 着工戸数総数は、2ヶ月振りに前年比増加。
 - ・ ただし、貸家の着工戸数にけん引されている。貸家は17ヶ月連続で前年比増加だが、持家と分譲住宅は減少。
 - ・ 貸家の着工は全体で+11.0%、首都圏+18.8%、中部圏△2.0%、近畿圏+28.7%、その他地域+2.1%。特にその他地域は16ヶ月連続で増加。
 - ※ 既存の貸家の入居率への影響が懸念される。
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35ヶ月連続で前年比上昇。大阪主要6区も2ヶ月連続で上昇。
 - 空室率は都心5区54ヶ月、大阪6区が38ヶ月連続で前年比改善。
3. 業況DI(景気動向指数)
 - ・ 第1四半期の実績値は不動産業全体で20期連続でプラス。大企業、中堅企業、中小企業とも引き続きプラスだった。
 - ・ ただし、3ヶ月後の予測では、どの規模も前期実績比からはマイナス予想となっている(大企業△7p、中堅企業△8p、中小企業△5p)。
4. 経済
 - ・ 第1四半期GDP(一次速報値)は5四半期連続でプラス。
 - ・ ただし、全国勤労者可処分所得は5ヶ月振りに前年比を下回る。
5. 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19四半期連続で前年比増加。
 - ・ 個人による貸家業向け貸出残高も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。

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51ヶ月、近畿圏50ヶ月連続前年比上昇。
 - 但し、首都圏は3カ月連続で前月比マイナスとなった。
 - ・ 新規登録物件は、首都圏、近畿圏とも前年比で増加し、成約件数は首都圏はプラス、近畿圏はマイナスだった。
 - ・ また、首都圏では一昨年6月から在庫件数が22ヶ月連続で前年比増加。
2. 中古戸建
 - ・ 首都圏は新規登録件数が前年比で減少し、成約件数は増加。
 - ・ 近畿圏は新規登録件数が前年比で増加し、成約件数は減少。
3. 土地
 - ・ 土地所有権移転登記件数は、4ヶ月振りに前年を下回る(レインズでは首都圏、近畿圏ともプラス)
 - ・ 成約価格指数は、住宅総合が26ヶ月連続で前年を上回る。
4. 新築戸建て(首都圏)
 - ・ 新規登録物件が前年比で上昇し、成約件数も上昇。
 - ・ 平均価格は14カ月連続で前年比増加。
 - ・ ただし、在庫件数は10ヶ月連続で増加。しかも、8ヶ月連続で二桁増加。在庫調整が必要。
5. 建築費(RC単価)
 - ・ 東京は16ヶ月連続で前年比でマイナス、大阪は6ヶ月連続で前年比プラス。
 - ・ 前月比では東京、大阪とも5ヶ月連続でプラス。
6. 賃貸
 - ・ 成約件数は首都圏では13ヶ月連続で前年比で減少しているが、近畿圏は16ヶ月連続で増加。
 - ・ 賃料㎡単価は、首都圏でマンションは前年比下落するが、アパートは上昇。近畿圏もマンションが下落し、アパートが上昇(四半期数字)。
 - ・ 消費者物価指数の賃料(全国)は1月に100ヶ月振りに前年比を上回り、その後も3カ月連続で上昇。
7. 一棟売り物件
 - ・ 登録物件数は2ヶ月連続で前年比減少したが、在庫物件数は23か月連続で増加。

③ マイナスの指標

1. 新築マンション
 - ・ 在庫数は、首都圏は28ヶ月連続、近畿圏も17ヶ月連続で前年比増加。
 - ・ 初月契約率は、首都圏で3ヶ月連続で70%を割りこむ(66.2%)。
 - ・ 分譲単価は、首都圏、近畿圏とも前年比下落。