

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
				2016年		2017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		1,290,646	0.3	116,867	3.4	2017年4月値
	首都圏			371,019	△ 1.9	36,277	6.2	
	近畿圏			167,485	0.6	16,130	△ 5.8	
	その他			752,142	1.4	64,460	4.4	
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			109.9	4.5	2017年2月値 (2017年5月速報)
			住宅地			99.5	6.3	
			戸建			101.8	1.4	
			マンション			133.6	5.8	
中古マンション	首都圏	新規登録件数		194,336	9.6	15,278	△ 2.5	
		成約件数		37,189	6.9	2,983	△ 0.6	
		成約平均㎡単価(万円)		47.2	4.2	49.5	5.4	
		成約率		19%		20%		
	近畿圏	新規登録件数		55,313	11.6	4,881	10.7	
		成約件数		17,170	△ 0.8	1,404	0.9	
		成約平均㎡単価(万円)		41.0	49.8	30.2	4.5	
		成約率		31%		29%		
中古戸建	首都圏	新規登録件数		61,788	△ 7.0	4,947	△ 3.0	
		成約件数		13,195	8.6	1,099	△ 3.8	
		成約平均価格(万円)		3,030	0.6	3,040	2.7	
		成約率		21%		22%		
	近畿圏	新規登録件数		57,793	△ 0.3	4,947	11.8	
		成約件数		12,815	0.0	1,083	4.2	
		成約平均価格(万円)		2,013	△ 0.1	2,059	0.4	
		成約率		22%		22%		
新設着工戸数	全国	戸数		967,705	6.4	78,481	△ 0.3	
	首都圏			336,882	5.8	27,749	△ 1.9	
	大阪圏			120,707	5.4	9,689	5.4	
	名古屋圏			72,925	6.0	5,336	△ 10.1	
	その他			437,191	7.3	35,707	1.1	
	全国	戸数	持家	292,287	3.1	23,846	1.5	
	貸家		418,543	10.5	32,956	1.6		
	分譲住宅		251,000	4.1	21,347	△ 3.9		
新築マンション	首都圏	供給戸数		35,772	△ 11.6	2,603	△ 13.3	
		分譲平均㎡単価(万円)		79.3	1.8	86.1	4.6	
		契約率		69%		72%		
		期末全残戸数		7,160	11.3	6,422	6.4	
	近畿圏	供給戸数		18,676	△ 1.3	1,738	22.2	
		分譲平均㎡単価(万円)		61.6	5.8	62.0	△ 1.4	
		契約率		72%		80%		
		期末全残戸数		2,782	16.0	2,291	△ 6.4	
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		114.3	△ 1.9	P 114.9	0.3	2005年=100
	近畿圏			111.6	△ 0.1	P 113.5	2.1	
新築戸建	首都圏	新規登録件数		73,138	1.8	6,126	14.2	
		成約件数		5,245	10.7	464	△ 0.2	
		成約平均価格(万円)		3,523	3.2	3,611	1.2	
		成約率		7%		8%		
		在庫件数		13,958	13.9	14,274	29.9	
居住用賃貸	首都圏	成約件数		236,527	△ 5.8	16,171	△ 8.1	
	近畿圏	成約件数		80,645	7.7	6,769	18.9	
	首都圏	成約㎡賃料(円)	マンション			2,604	0.3	
	全国	消費者物価指数	家賃			100.5	0.1	
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料(円)		18,540	4.8	18,801	3.8	
		空室率		3.6%	△ 0.4	3.4%	△ 0.6	
	大阪主要6区	平均賃料(円)		11,051	△ 0.6	11,134	0.4	
		空室率		5.2%	△ 2.2	4.2%	△ 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
(参)新築マンションと中古マンションの成約件数比較	・・16P
• 新築戸建の動向(首都圏)	・・17P
• 居住用賃貸の動向-1(件数推移)	・・18P
-2(賃料推移 首都圏)	・・19P
(参)レインズによる賃料及び成約件数推移(東京23区)	・・20P
-2(賃料推移 近畿圏・家賃動向 全国)	・・21P
• (参)一棟売り物件の動向	・・22P
• オフィス賃貸の動向	・・23P
• (参)商業用不動産の価格指数推移	・・24P
• 景気動向	・・25P
• 経済動向	・・26P
(参)不動産向け貸出残高の推移	・・27P
• コメント	・・29P

売買 ① 土地取引の動向

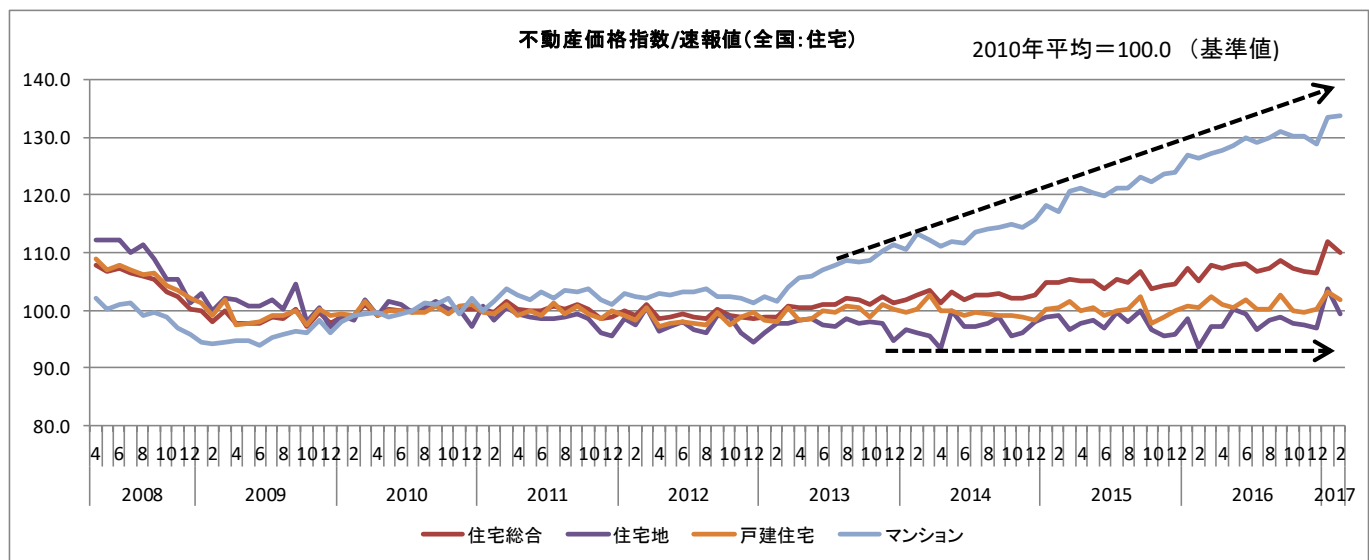
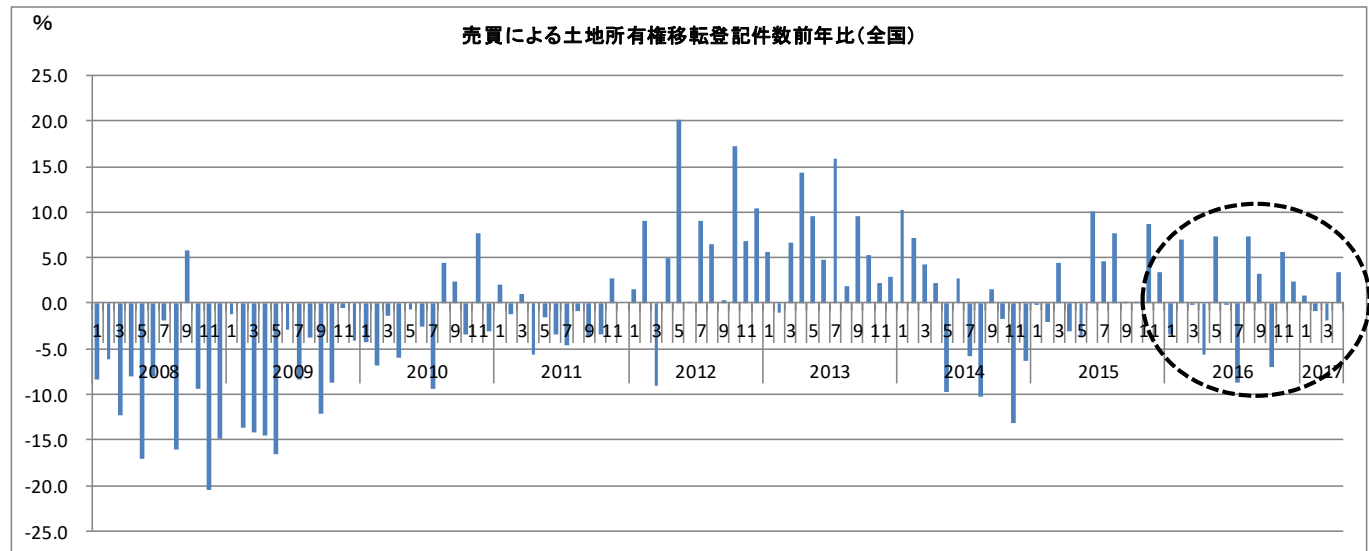
■ 件数推移

- 全国の4月の売買による土地所有権移転登記件数は、3ヶ月振りに前年を上回り、+3.4%。首都圏は前年比+6.2%で2ヶ月振りにプラス、近畿圏は△5.8%で5ヶ月連続でマイナス、その他地域は+4.4%で3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)2月は、住宅総合が109.9pで前年比+4.5%(27ヶ月連続で増)、住宅地は99.5pで同+6.3%(5ヶ月連続で増)、戸建住宅は101.8pで同+1.4%(12ヶ月連続で増)、マンションは133.6pで同+5.8%(47ヶ月連続で増)。

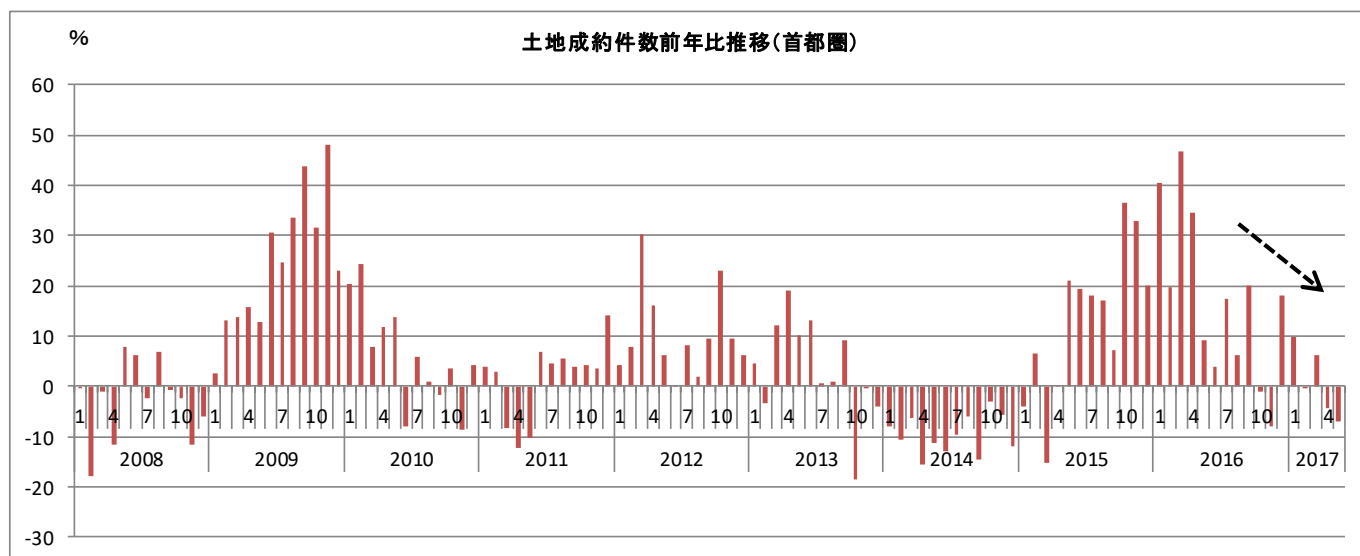
	2016												2017			
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7
全国前年比	-5.6	7.3	-0.1	-8.8	7.4	3.2	-7.0	5.6	2.4	0.8	-0.8	-1.9	3.4			



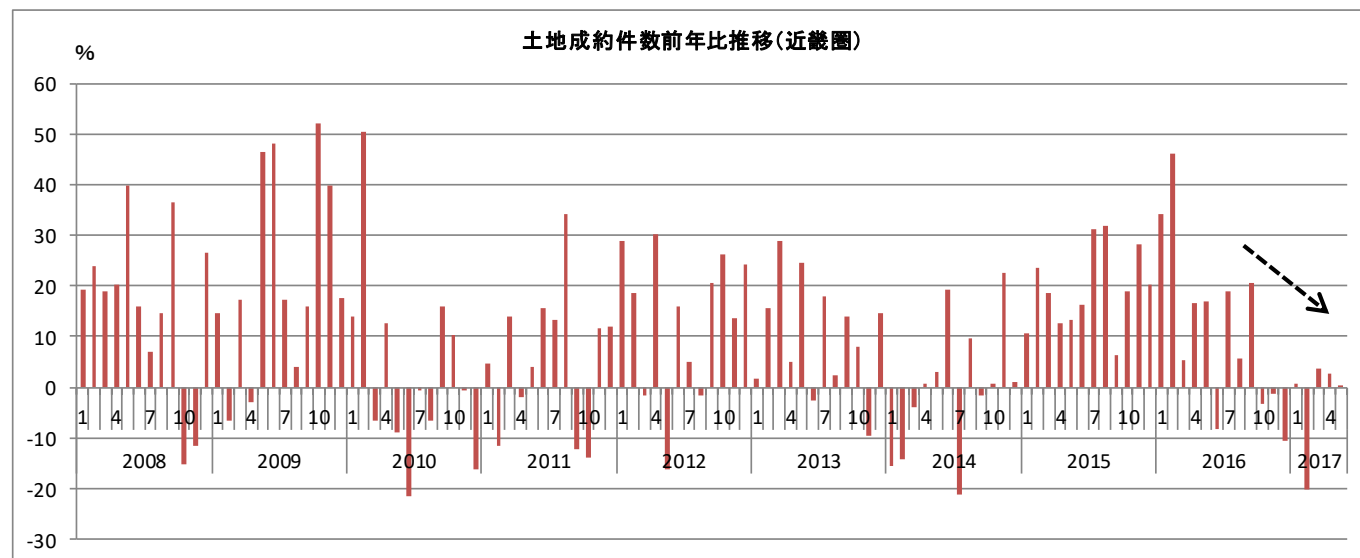
■ <参考>レイズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 5月の土地(100㎡~200㎡)の成約件数は、首都圏が、前年比△7.0%で、2ヶ月連続でマイナス、近畿圏は前年比+0.5%で3ヶ月連続でプラスだった。

	2016									2017				
	5	6	7	8	9	10	11	12		1	2	3	4	5
首都圏成約件数前年比	9.1	3.9	17.5	6.3	19.9	-1.1	-7.9	18.0		9.8	-0.3	6.3	-6.2	-7.0
近畿圏成約件数前年比	16.9	-8.2	18.9	5.7	20.7	-3.3	-1.2	-10.6		0.7	-20.4	3.8	2.8	0.5



出典: (公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」

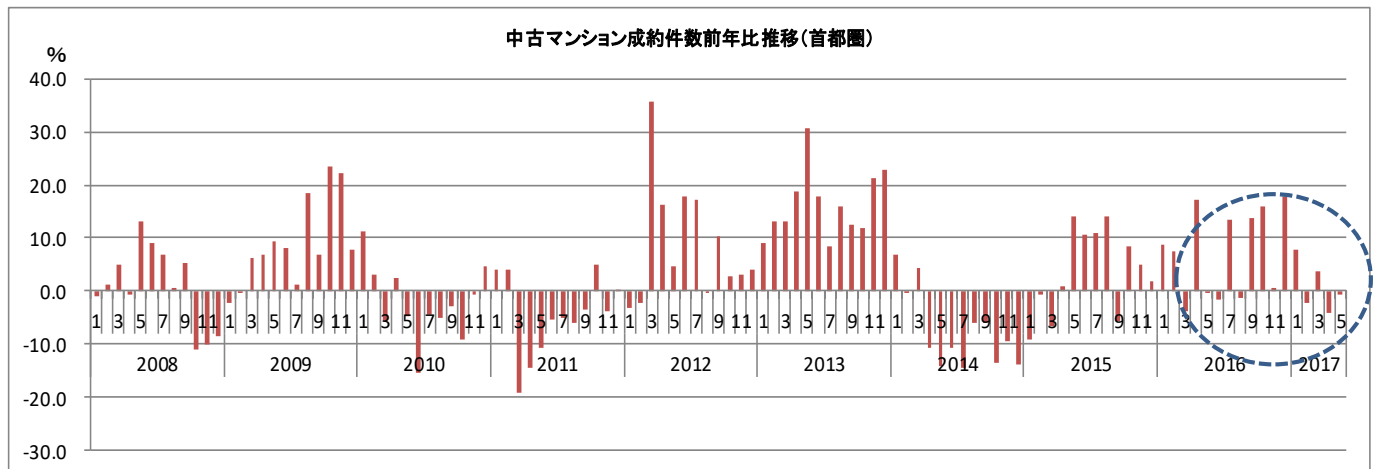
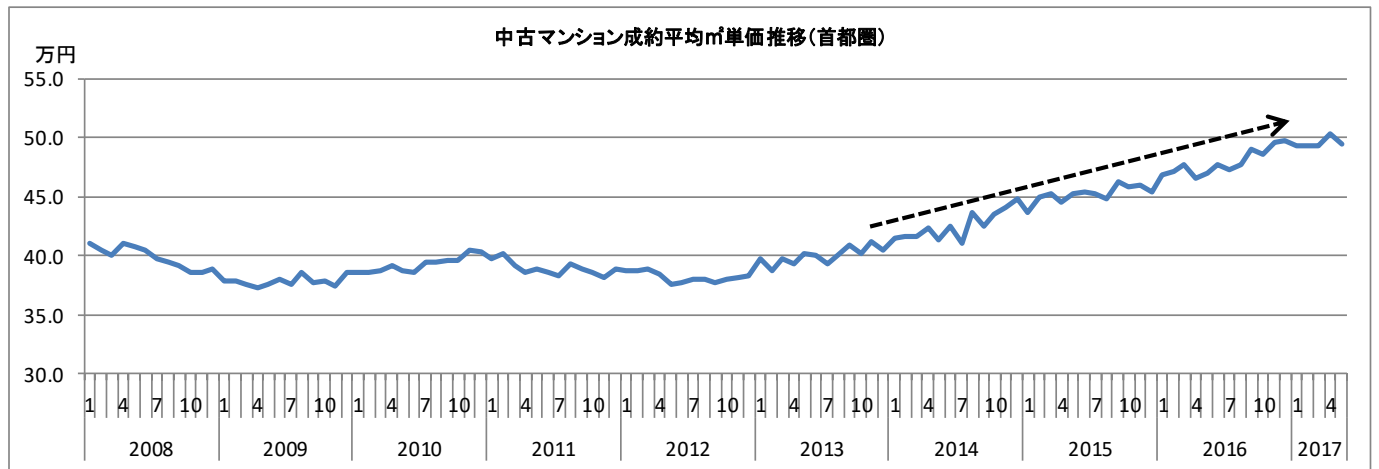
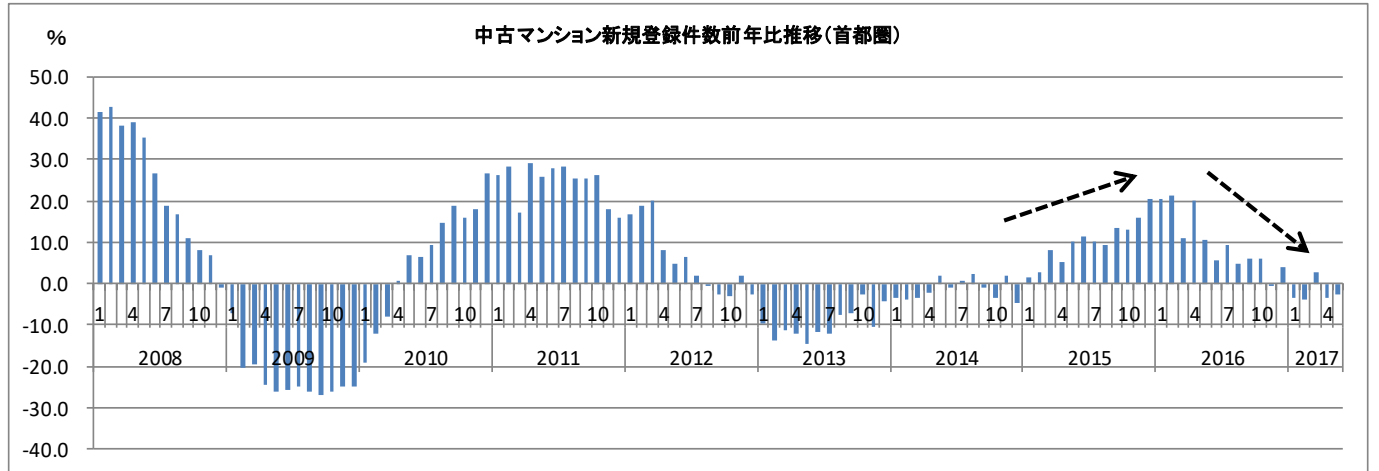


出典: (公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

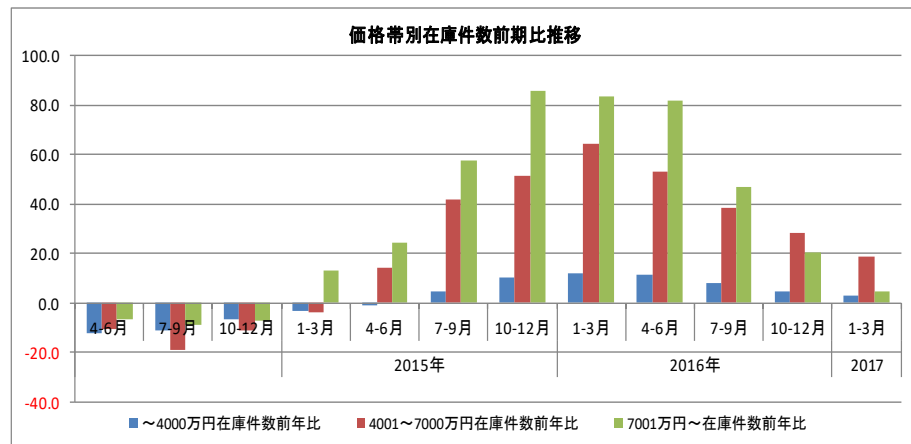
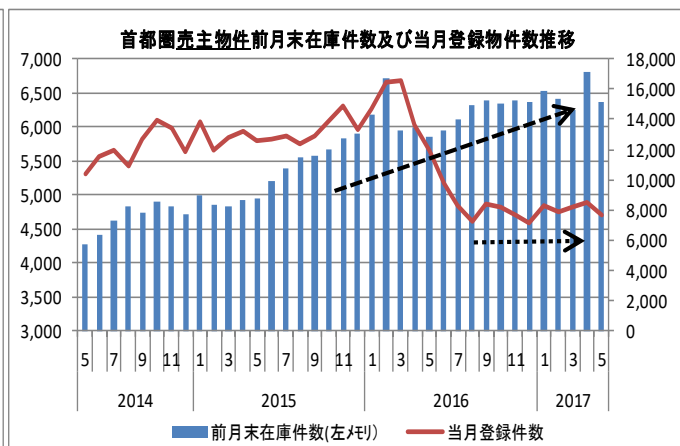
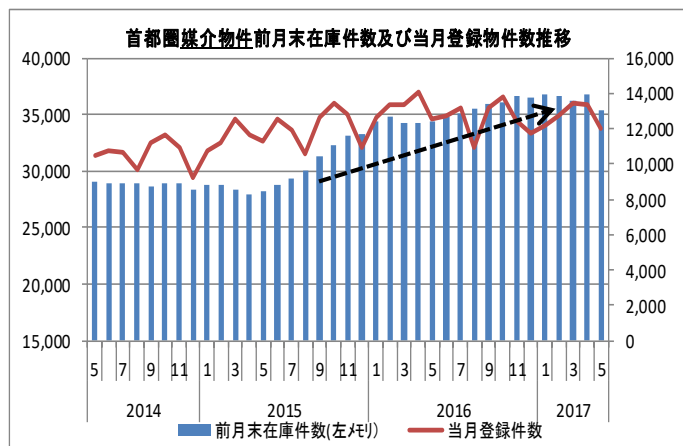
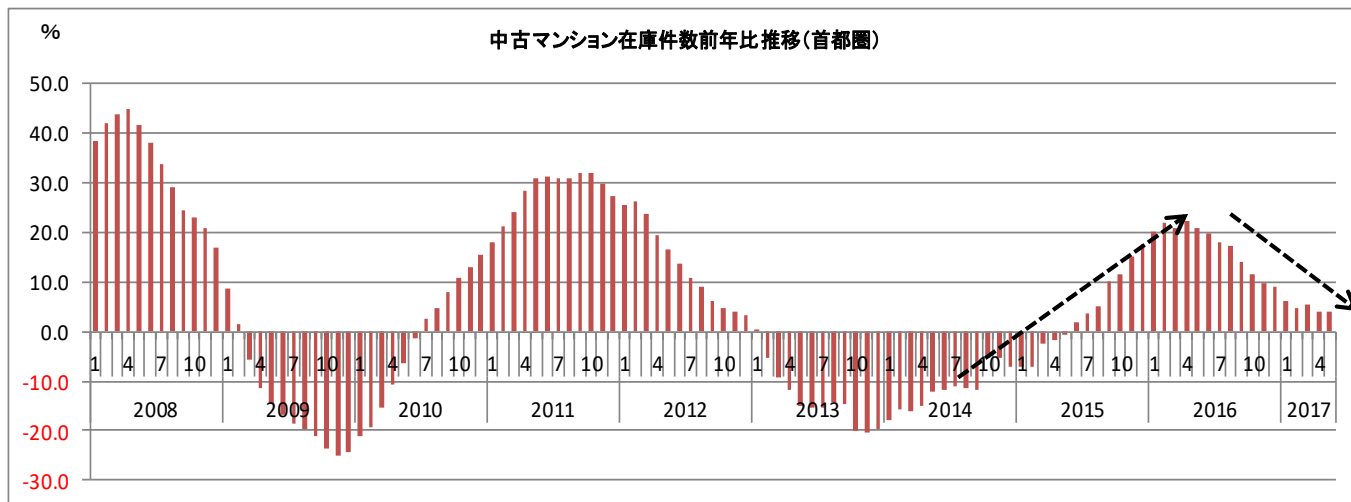
- 5月の新規登録件数は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△2.5%。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△0.6%。
- 成約平均㎡単価は53ヶ月連続で前年を上回り、前年比+5.4%。

	2016								2017				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
成約件数前年比	-0.2	-1.4	13.6	-1.3	13.6	16.1	0.5	17.7	7.8	-2.2	3.6	-4.0	-0.6
成約単価前年比	3.7	5.4	4.7	6.4	6.0	6.1	8.0	9.6	5.4	4.6	3.1	8.4	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24ヶ月連続前年比で増加し、5月は+3.9%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+3.0%、売主物件は、同+8.8%
 - 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 5月	2017年 5月
媒介物件	21.7	3.0
売主物件	18.2	8.8

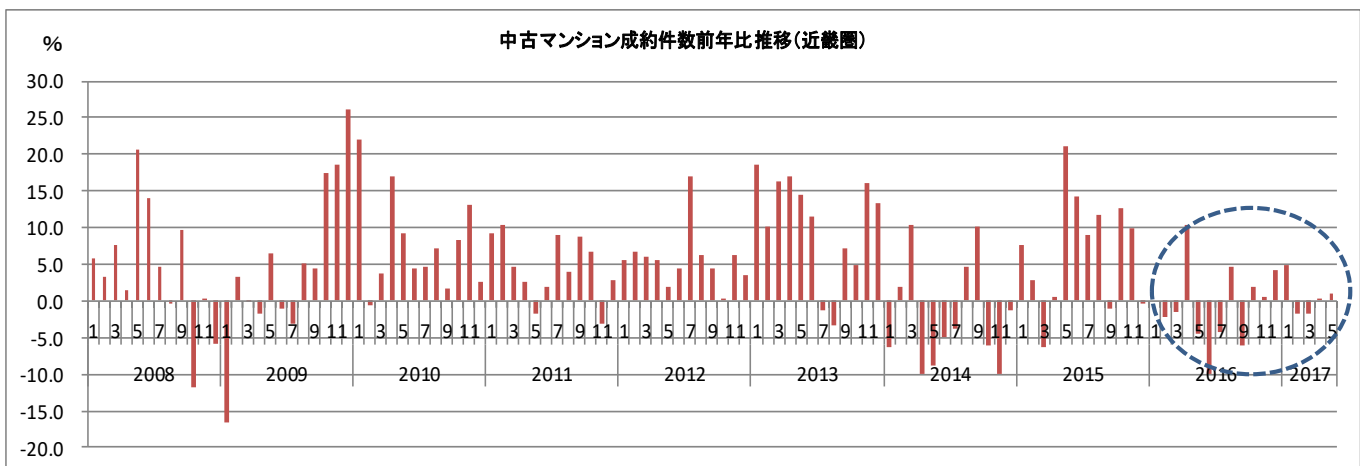
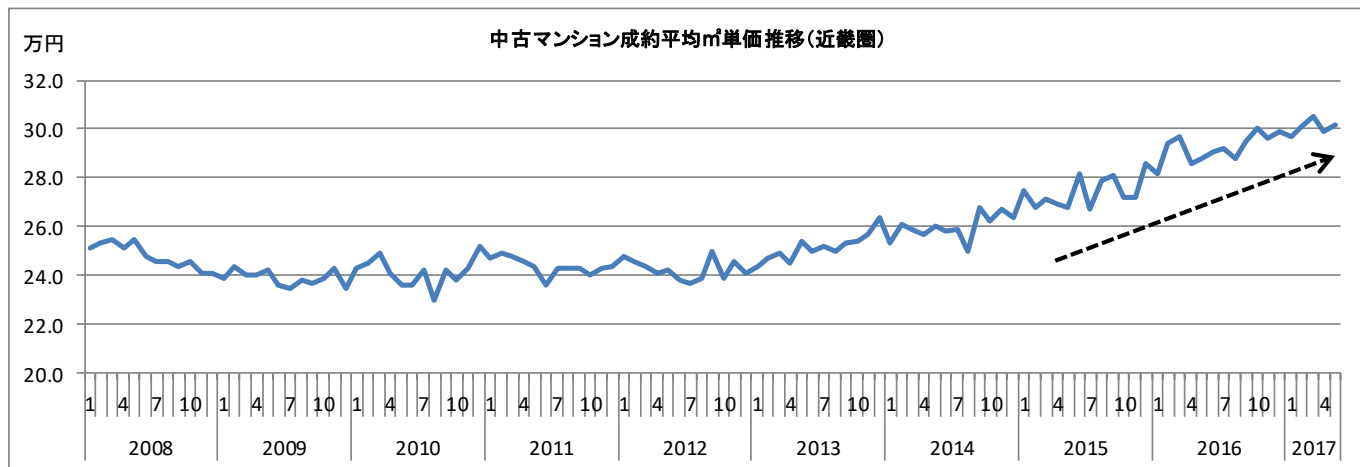
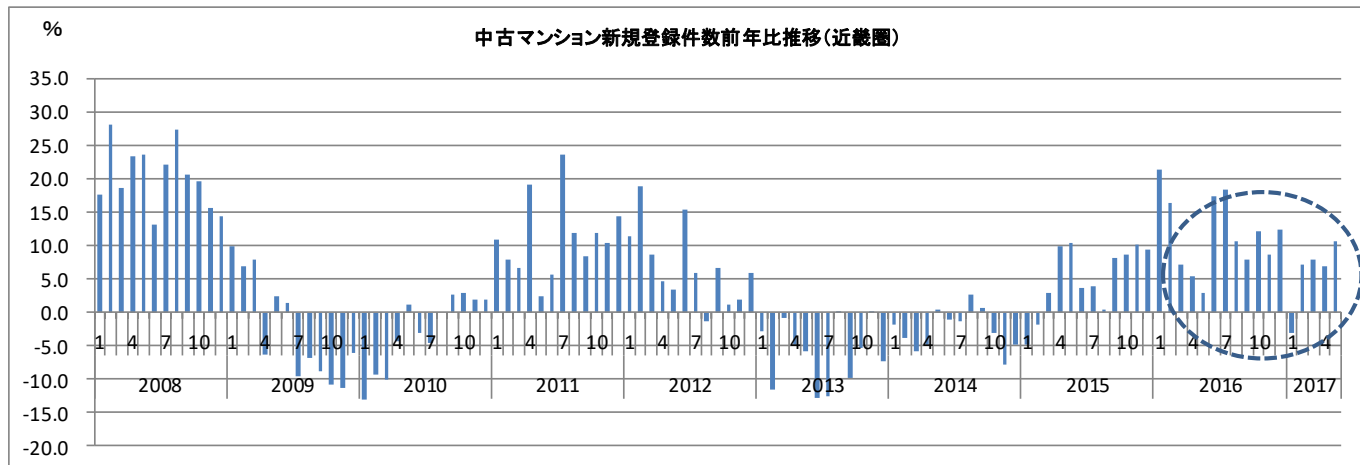
■ 価格帯別在庫前期比

	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）

- 5月の新規登録件数は4ヶ月連続で前年を上回り、前年比+10.7%。
- 成約件数は2ヵ月連続で前年を上回り、前年比+0.9%。
- 成約平均㎡単価は52ヶ月連続で前年を上回り、前年比+4.9%。

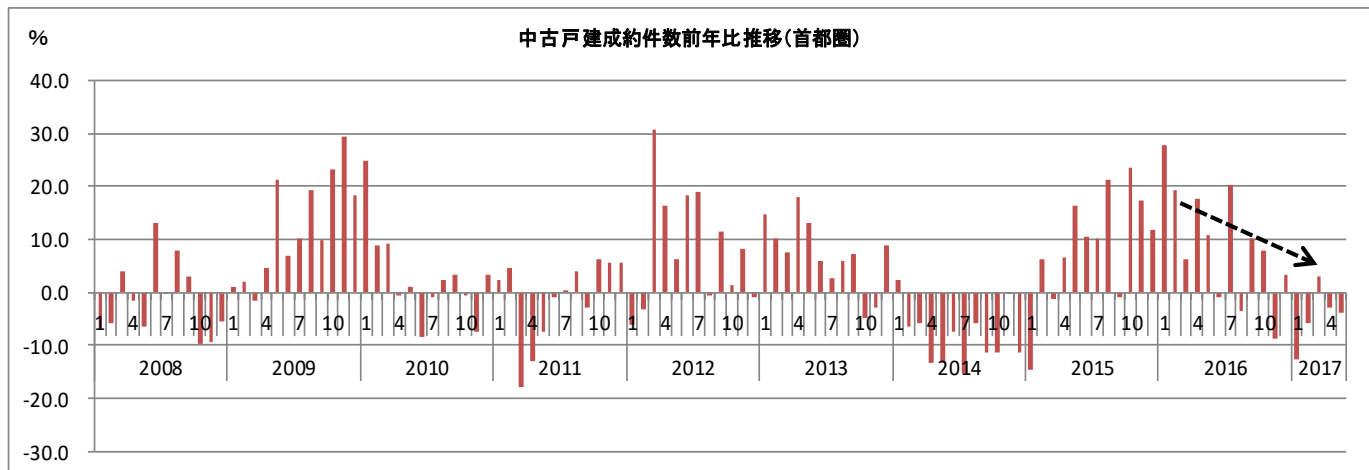
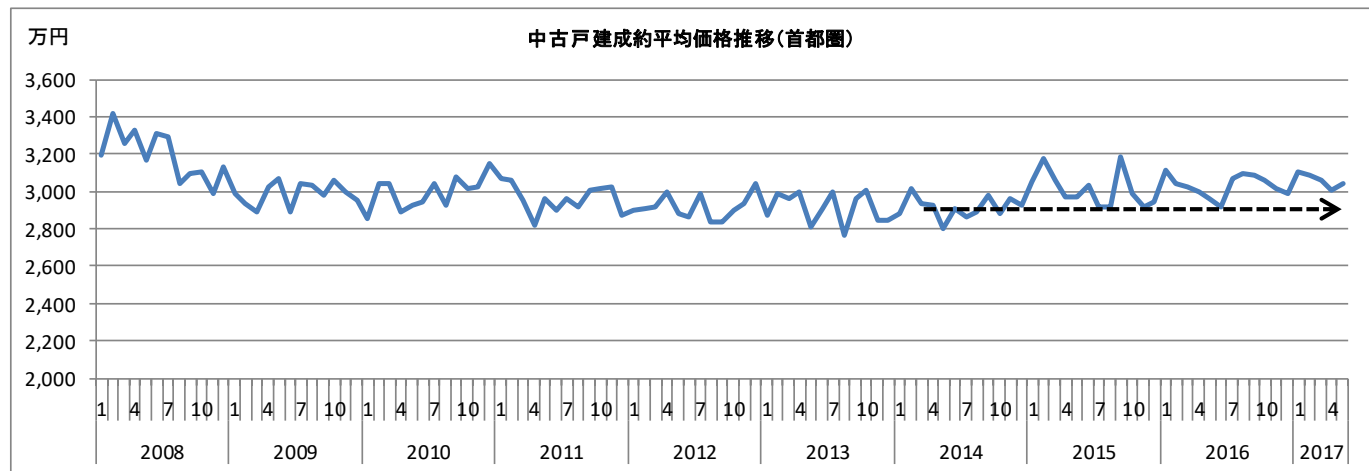
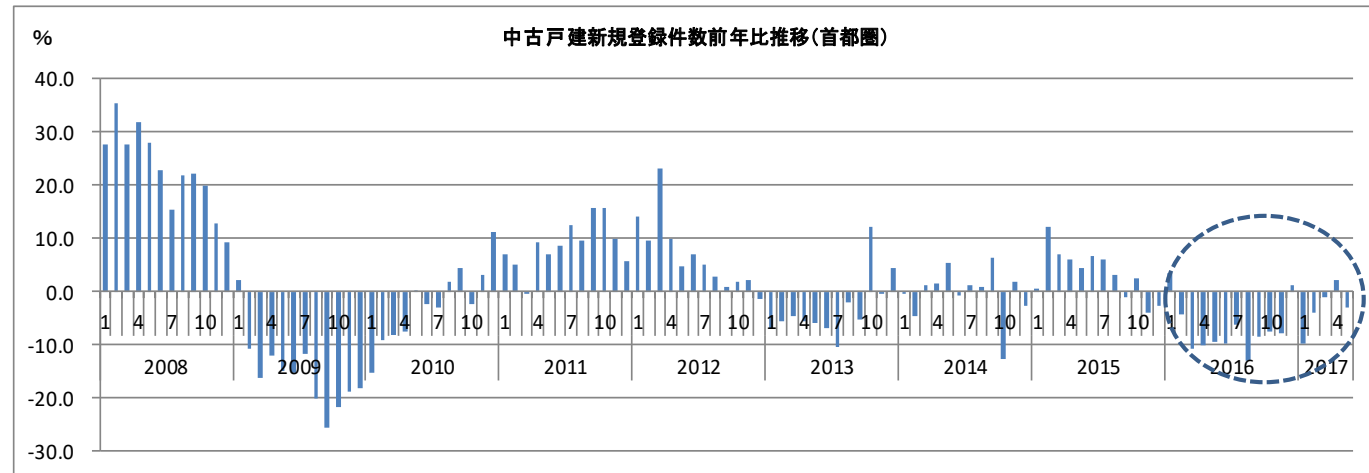
	2016								2017				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
成約件数前年比	-4.5	-10.0	-4.2	4.6	-6.1	2.0	0.5	4.2	4.8	-1.8	-1.7	0.3	0.9
成約単価前年比	7.5	3.2	9.4	3.2	5.0	10.3	8.8	4.5	5.3	2.4	2.7	4.5	4.9



売買 ③ 中古戸建の動向-1（首都圏）

- 5月の新規登録件数は2ヶ月振りに前年を下回り、前年比△3.0%。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△3.8%。
- 成約平均価格は4ヶ月連続で前年を上回り、前年比+2.7%。

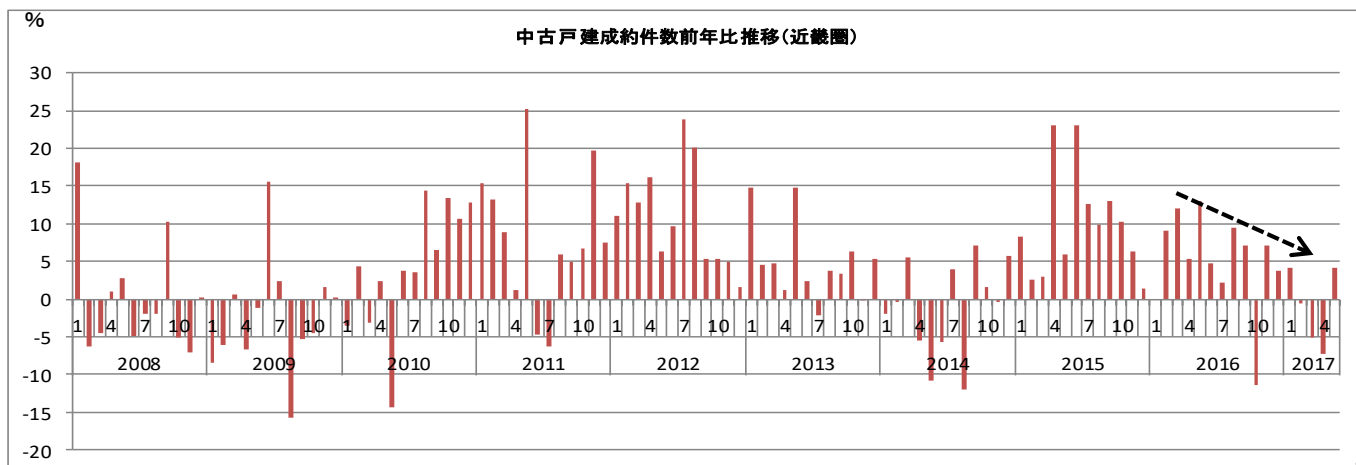
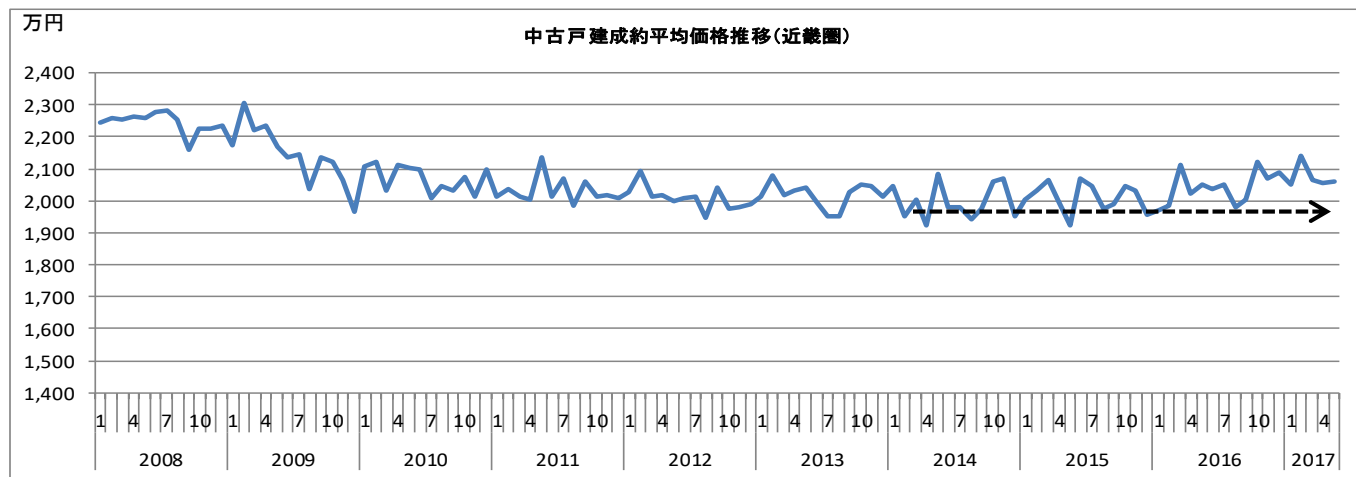
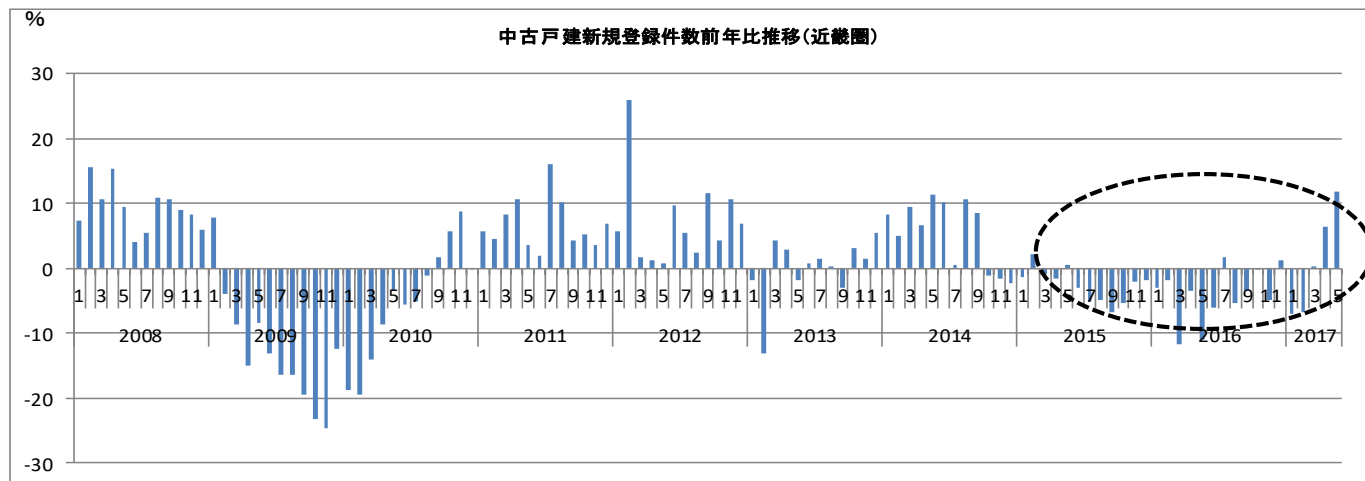
	2016								2017				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
成約件数前年比	10.8	-0.9	20.1	-3.7	10.0	8.0	-8.6	3.2	-12.6	-5.9	2.9	-3.0	-3.8



中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 5月の新規登録件数は3ヶ月連続で前年を上回り、前年比+11.8%。
- 成約件数は4ヶ月振りに前年を上回り、前年比+4.2%。
- 成約平均価格は2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+0.4%。

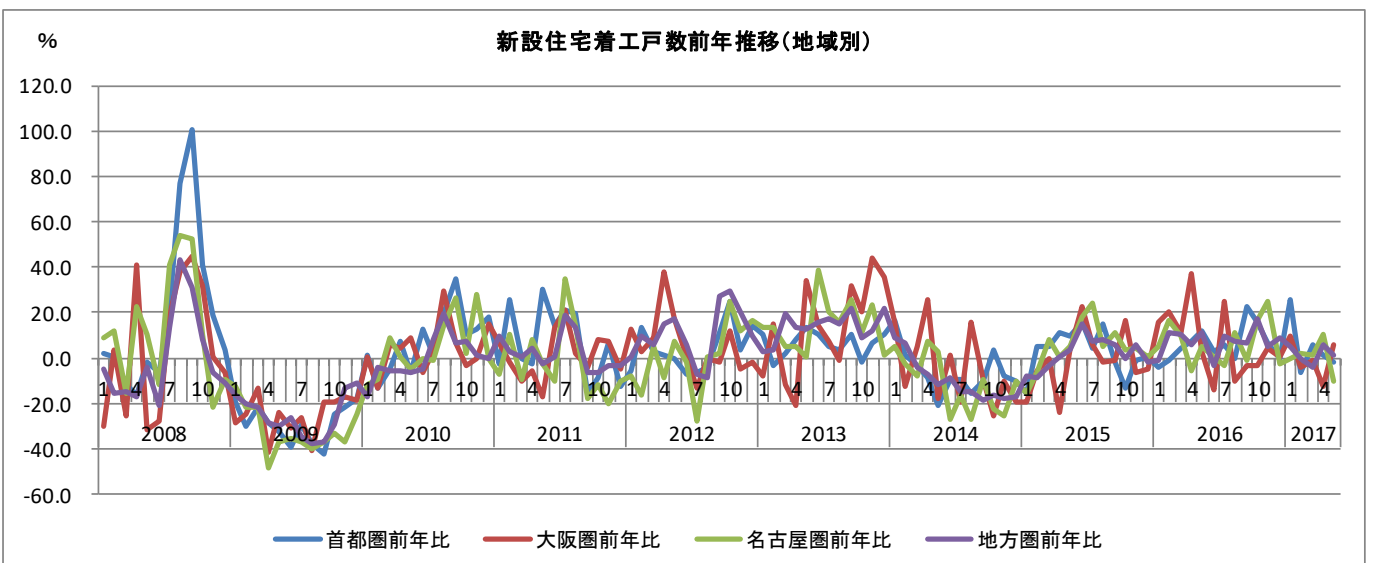
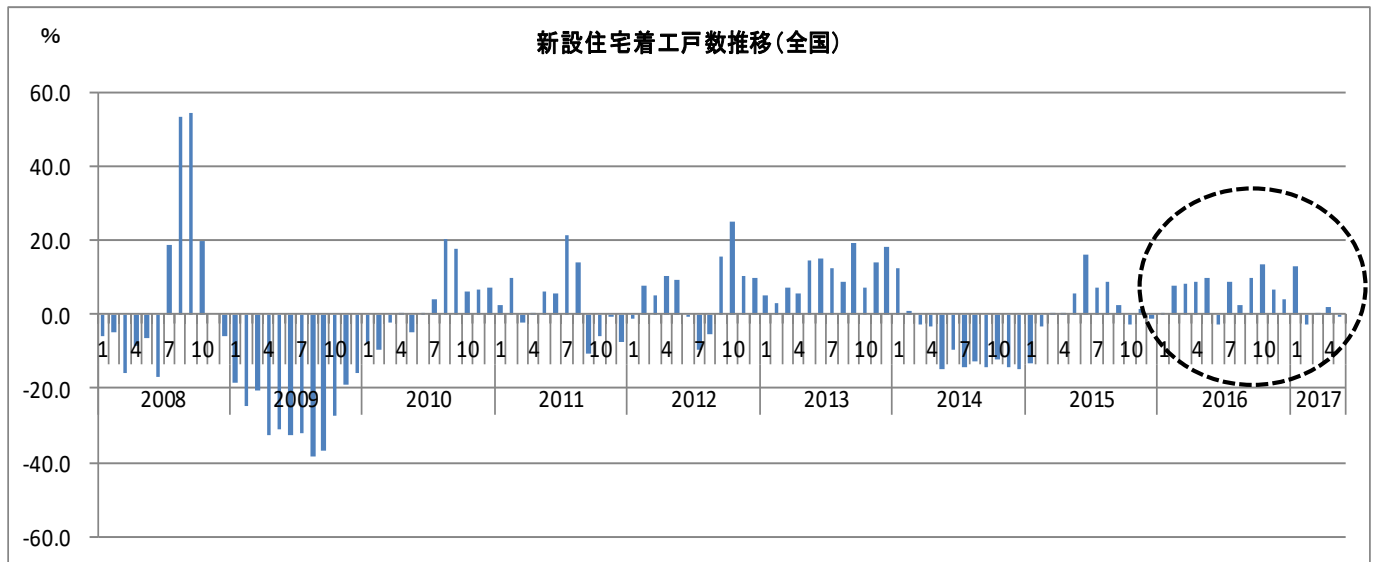
	2016								2017				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
成約件数前年比	12.9	4.7	2.3	9.4	7.2	-11.5	7.2	3.8	4.1	-0.6	-5.1	-7.2	4.2



新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 5月の全国の着工戸数は3ヶ月振りに前年を下回り、前年比 $\Delta 0.3\%$ だった。
- 地域別では、首都圏= $\Delta 1.9\%$ (3ヶ月振りに減)、大阪圏= $+5.4\%$ (4ヶ月振りに増)、名古屋圏= $\Delta 10.1\%$ (4ヶ月振りに減)、地方圏= $+1.1\%$ (2ヶ月連続で増)。

	2016								2017				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
総数前年比	9.8	-2.5	8.9	2.5	10.0	13.7	6.7	3.9	12.8	-2.6	0.2	1.9	-0.3
首都圏前年比	12.0	3.0	5.5	-0.6	22.9	15.6	6.7	-0.2	25.5	-6.1	5.8	1.4	-1.9
大阪圏前年比	2.5	-14.0	24.6	-10.1	-3.1	-3.1	4.4	0.1	9.3	-3.8	-1.2	-12.6	5.4
名古屋圏前年比	5.3	0.7	-3.5	11.5	-1.3	16.9	24.6	-2.5	-0.3	2.1	1.4	10.1	-10.1
地方圏前年比	10.9	-3.2	9.8	7.5	6.5	17.0	4.7	9.2	5.0	-0.2	-3.8	5.7	1.1

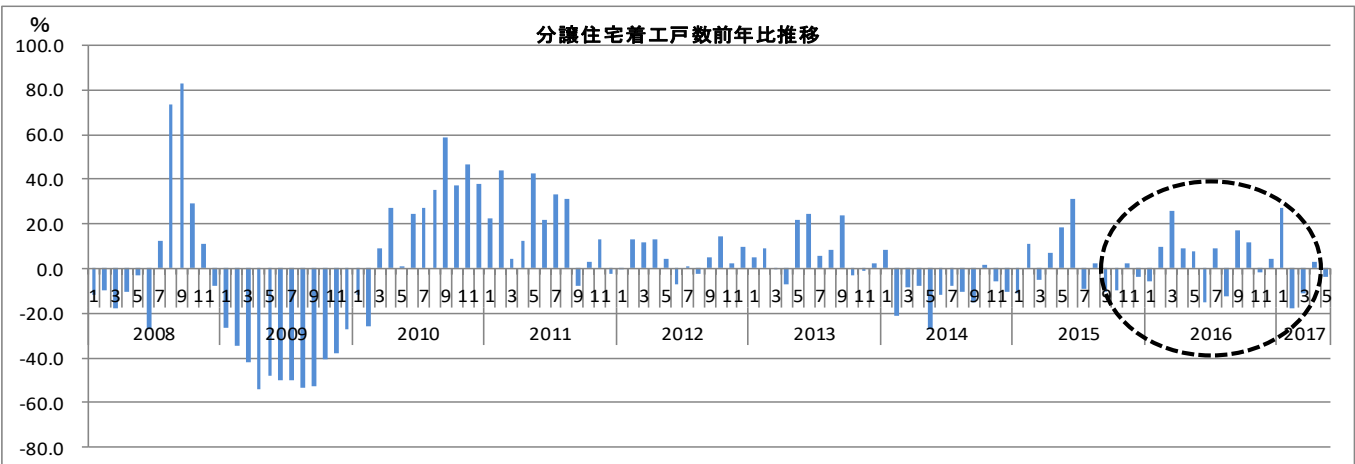
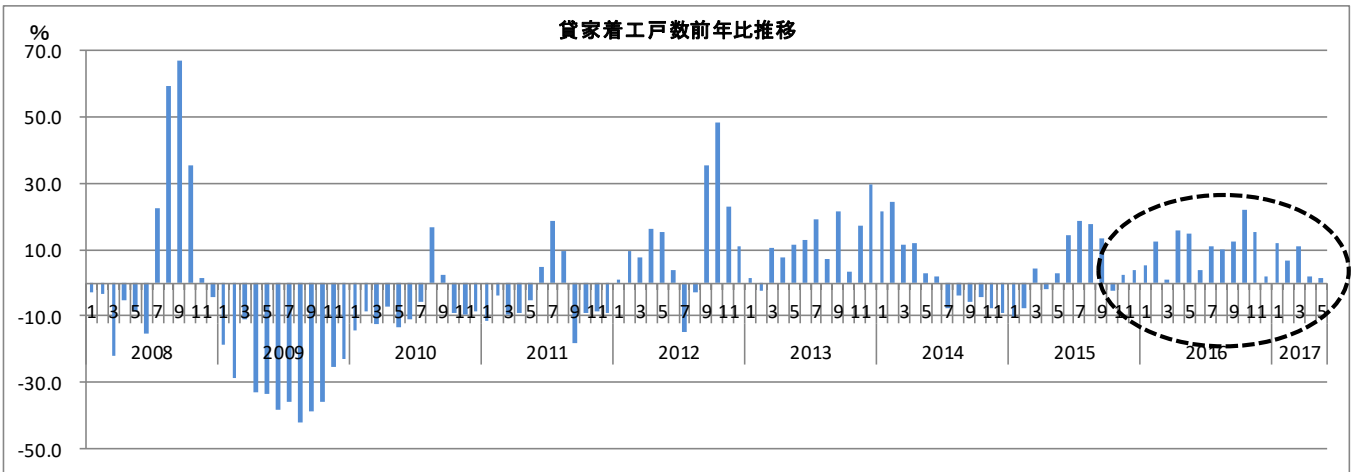
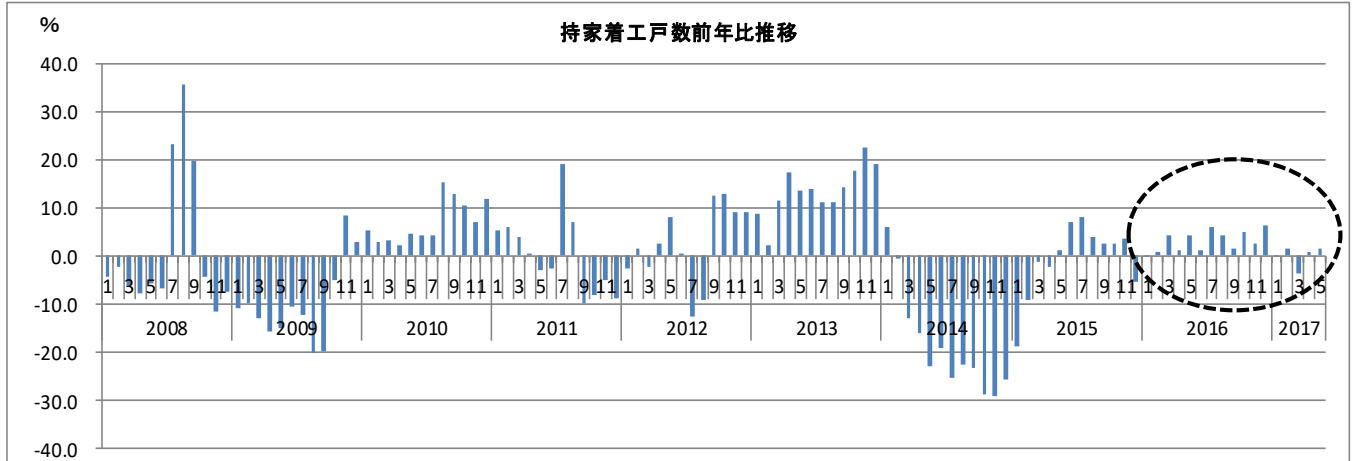


出典: 国交省「建築着工統計」

新設着工戸数の動向-2(種類別)

- 種別では、持家=+1.5%(2ヶ月連続で増)、貸家=+1.6%(19ヶ月連続で増)、分譲住宅=△3.9%(2ヶ月振りに減)。

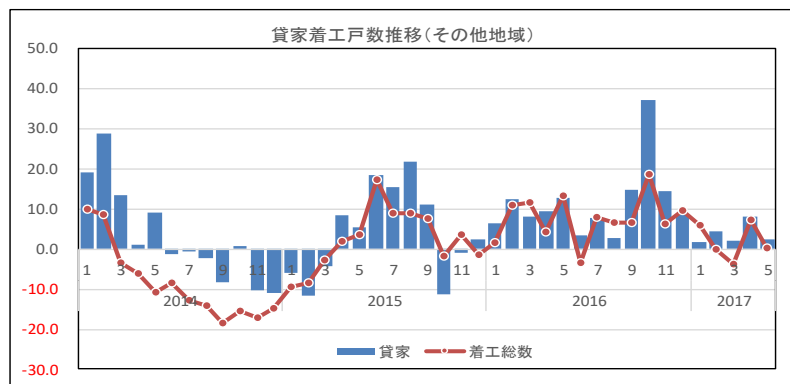
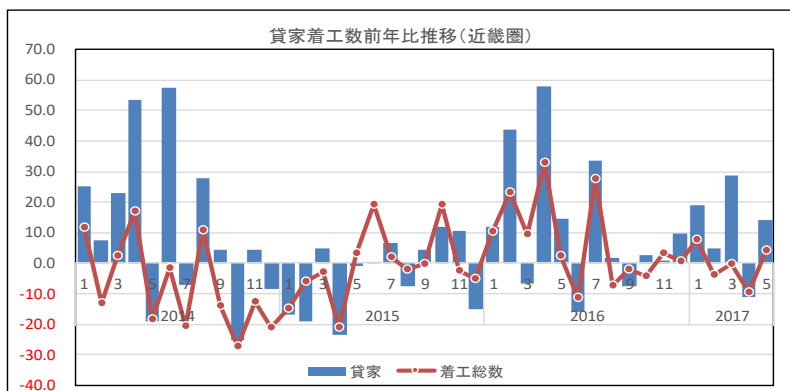
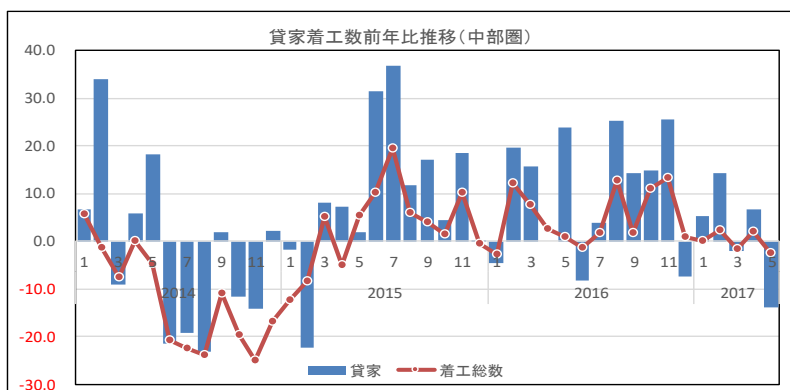
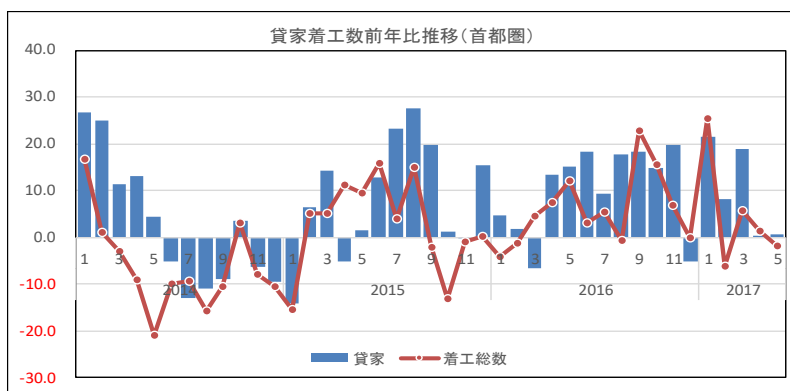
	2016								2017				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
総数前年比	9.8	-2.5	8.9	2.5	10.0	13.7	6.7	3.9	12.8	-2.6	0.2	1.9	-0.3
持家前年比	4.3	1.1	6.0	4.3	1.4	4.9	2.7	6.5	-0.2	1.6	-3.6	0.8	1.5
貸家前年比	15.0	3.7	11.1	9.9	12.6	22.0	15.3	2.2	12.0	6.8	11.0	1.9	1.6
分譲住宅前年比	7.9	-15.2	9.1	-12.7	17.0	11.7	-1.8	4.6	27.3	-17.9	-10.8	2.9	-3.9



■ <参考> 地域別貸家の着工戸数

・5月の貸家の着工戸数の前年比

- ① 首都圏は、5ヶ月連続で増加
+0.6%(着工総数は△1.9%)
- ② 中部圏は、2ヶ月振りに減少
△13.9%(同△2.4%)
- ③ 近畿圏は、2ヶ月振りに増加
+13.9%(同+4.1%)
- ④ その他地域は、18ヶ月連続
増加+2.5%(同+0.2%)



新築マンションの動向-1(供給戸数と平均坪単価)

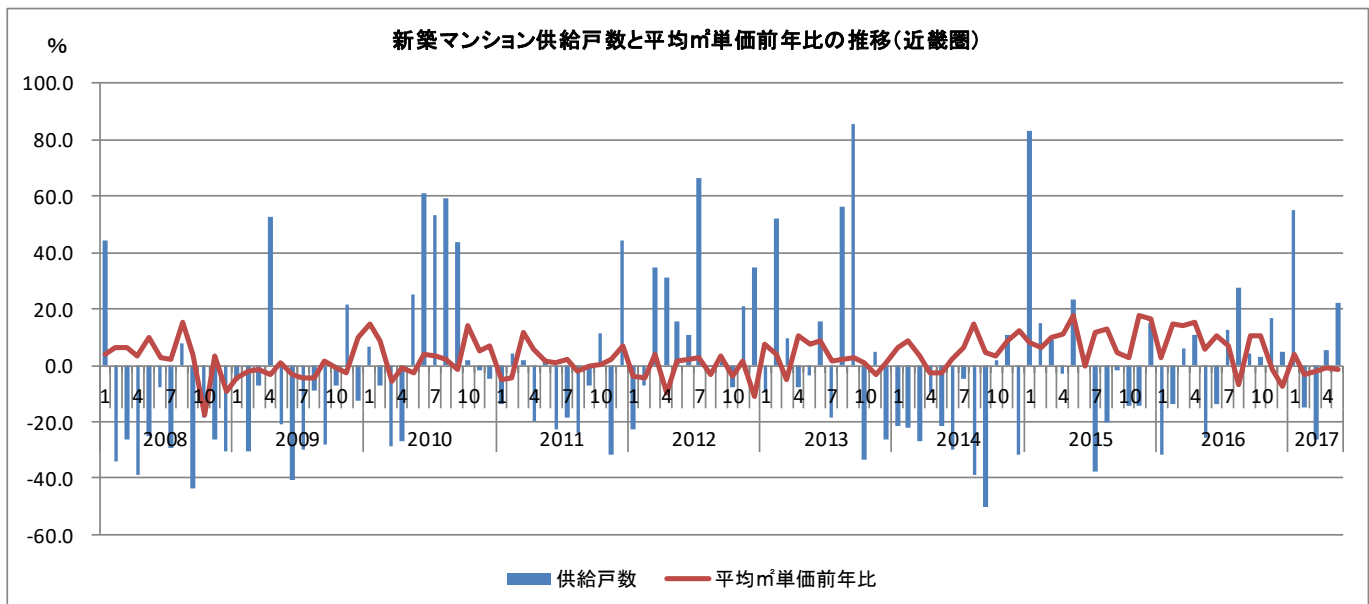
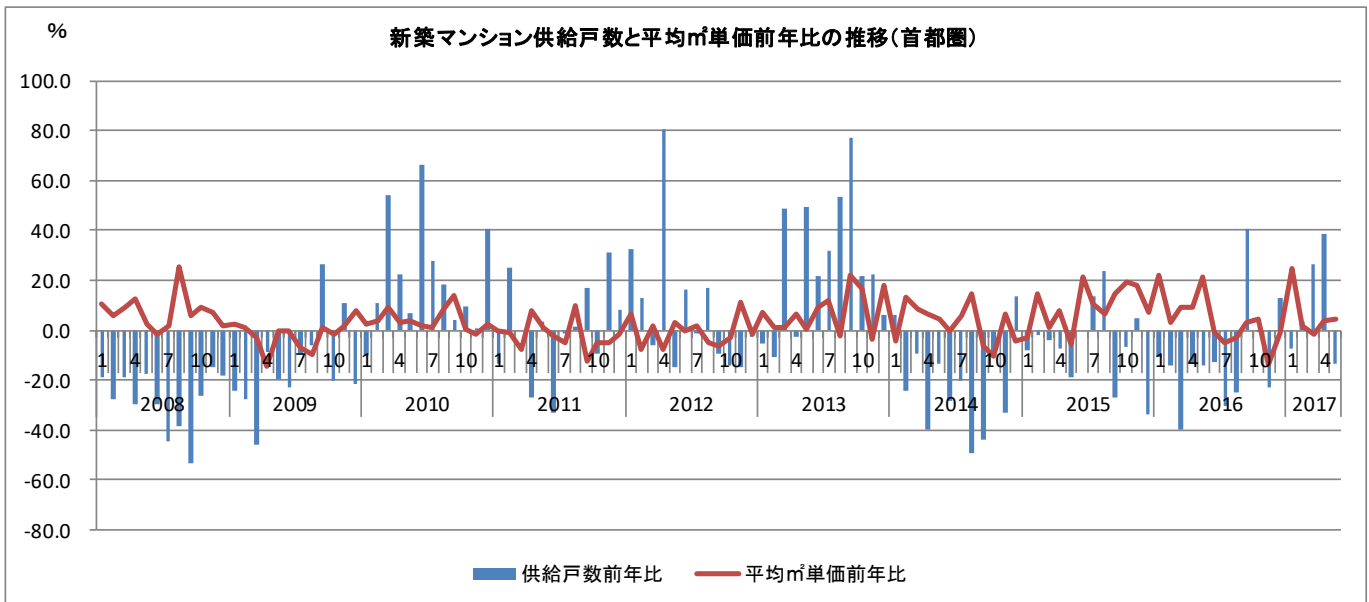
■ 首都圏

- 5月の供給戸数は4ヶ月振りに前年を下回り前年比△13.3%。分譲平均㎡単価は2ヶ月連続で前年を上回り+4.6%。初月契約率は72.2%。

■ 近畿圏

- 5月の供給戸数は2ヶ月連続で前年を上回り+22.2%。分譲平均㎡単価は4ヶ月連続で前年を下回り△1.4%。初月契約率は79.9%。

	2016								2017				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
首都圏供給戸数前年比	-14.1	-12.9	-30.7	-24.7	40.9	-0.6	-22.7	13.2	-7.4	3.3	26.6	38.6	-13.3
近畿圏供給戸数前年比	-25.9	-13.6	12.4	27.8	4.0	3.3	16.5	4.8	55.3	-15.0	-26.5	5.4	22.2
首都圏平均㎡単価前年比	21.2	-0.7	-5.2	-3.2	3.3	4.5	-14.0	-0.9	24.8	2.0	-1.5	3.6	4.6
近畿圏平均㎡単価前年比	5.7	10.7	6.9	-7.1	10.2	10.6	-1.3	-7.4	3.6	-3.2	-2.2	-1.1	-1.4

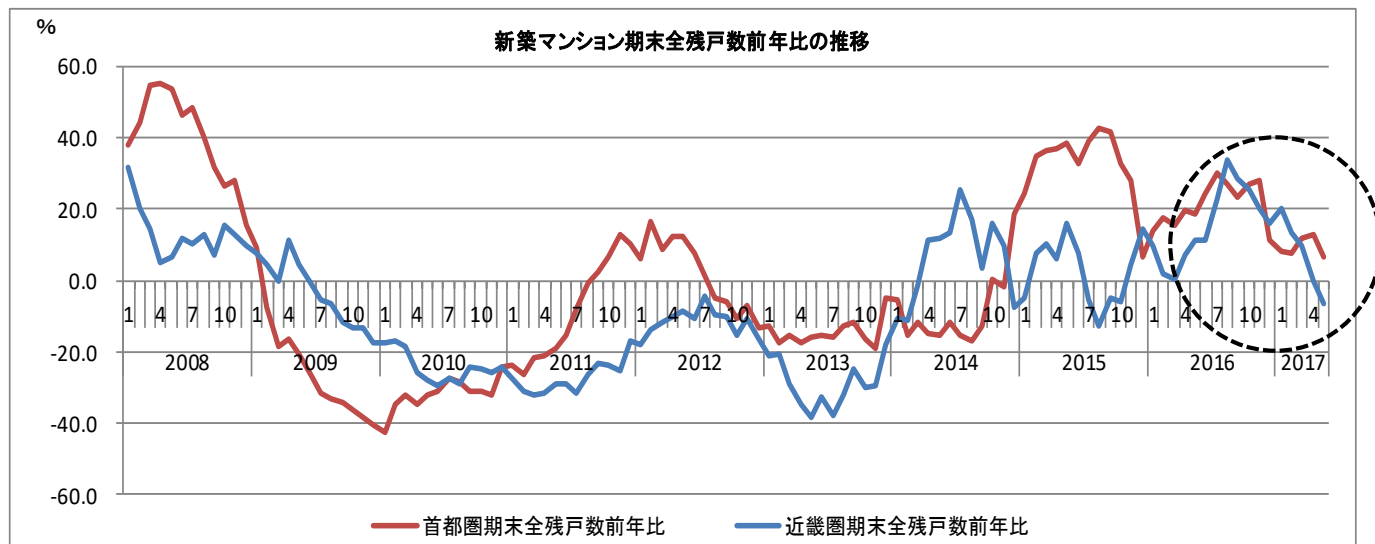


新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

- 5月の期末在庫数は首都圏は30ヶ月連続で前年を上回り、前年比+6.4%。
- 近畿圏は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△6.4%だった。

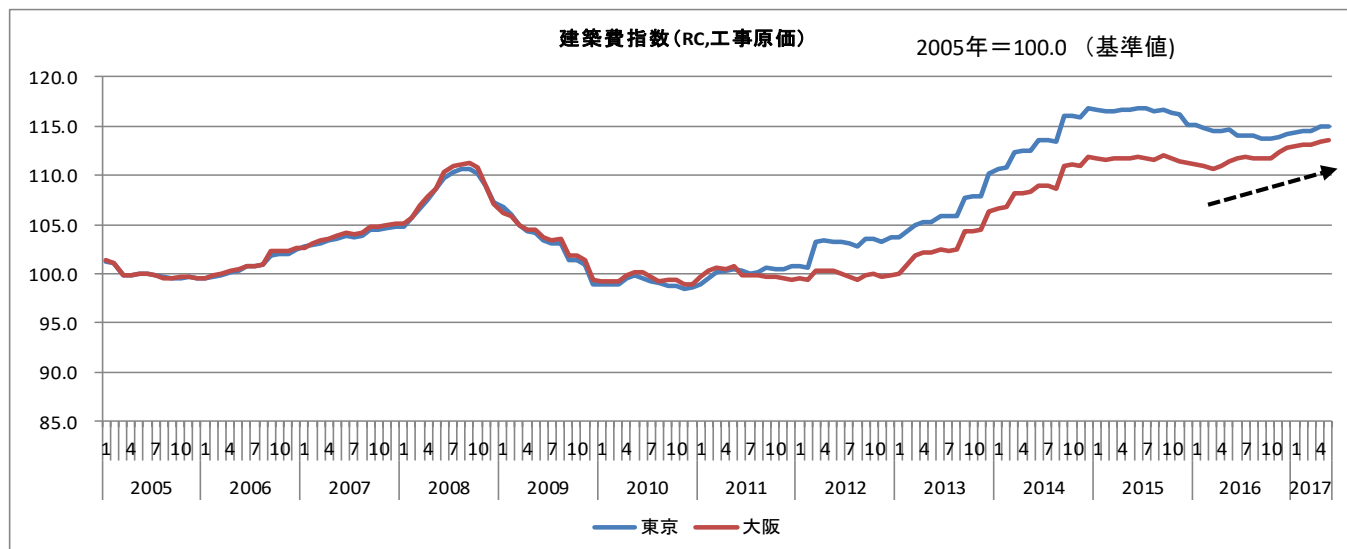
	2016										2017				
	5	6	7	8	9	10	11	12			1	2	3	4	5
首都圏残戸数前年比	18.8	24.2	30.4	27.2	23.4	26.8	27.9	11.3			7.9	7.8	11.8	13.1	6.4
近畿圏残戸数前年比	11.2	11.5	22.8	34.0	28.4	25.6	20.0	16.0			20.1	13.1	9.6	-0.3	-6.4



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114.9pで、3ヶ月連続で前年比を上回り+0.3p。大阪は113.5pで8ヶ月連続で前年を上回り+2.1pだった。
- 前月比は、東京+0.0p、大阪+0.0p。



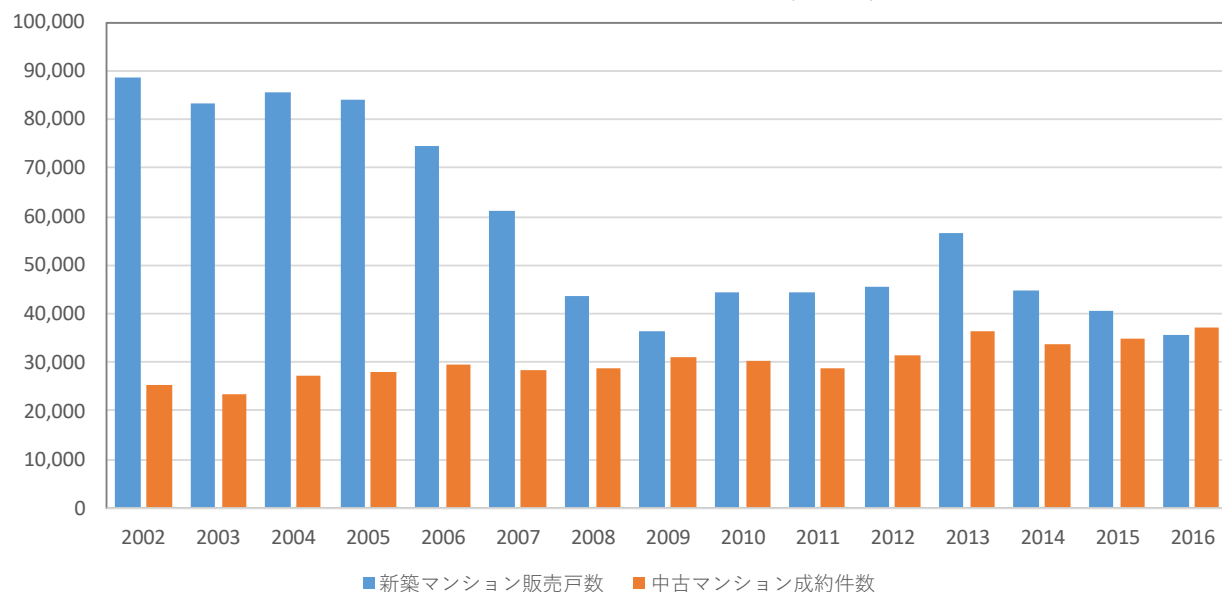
■ <参考>新築マンションと中古マンションの成約件数比較

- 2016年首都圏では新築マンションの成約戸数を中古マンションの成約戸数が抜いた。近畿圏でもその差が僅差になっている。

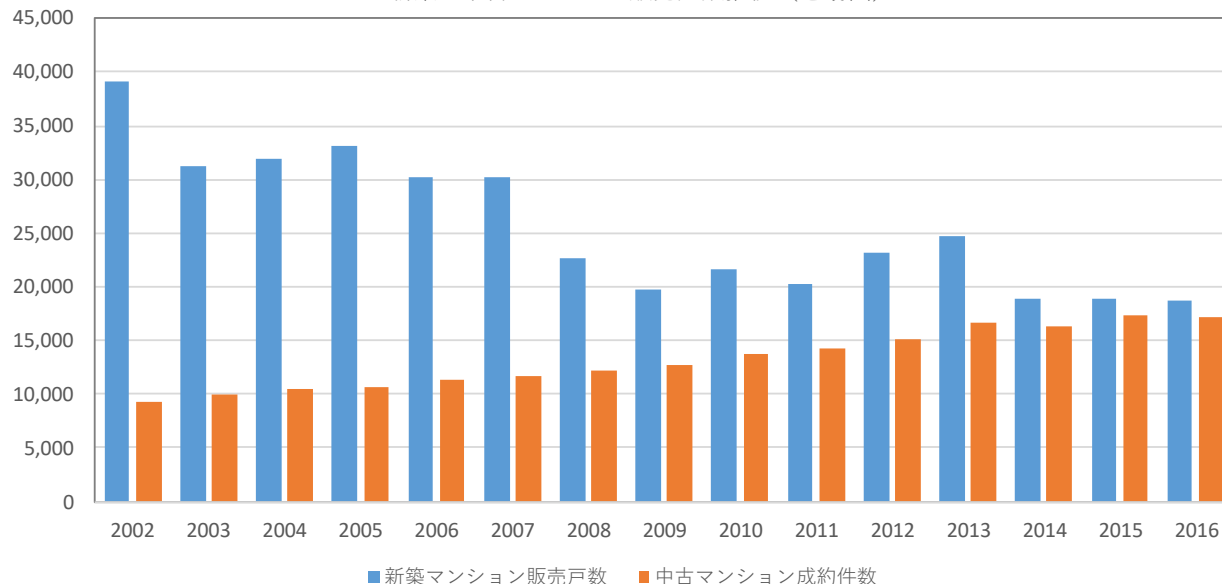
首都圏	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
中古マンション成約件数	25,390	23,284	27,090	28,039	29,378	28,498	28,744	31,183	30,347	28,871	31,397	36,432	33,798	34,776	37,189
新築マンション販売戸数	88,516	83,183	85,429	84,148	74,463	61,021	43,733	36,374	44,535	44,499	45,602	56,476	44,913	40,449	35,772

近畿圏	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
中古マンション成約件数	9,312	9,978	10,411	10,700	11,330	11,746	12,200	12,765	13,680	14,280	15,082	16,654	16,339	17,304	17,170
新築マンション販売戸数	39,087	31,258	31,857	33,064	30,146	30,219	22,744	19,784	21,716	20,219	23,266	24,691	18,814	18,930	18,676

新築・中古マンション販売戸数推移（首都圏）



新築・中古マンション販売戸数推移（近畿圏）

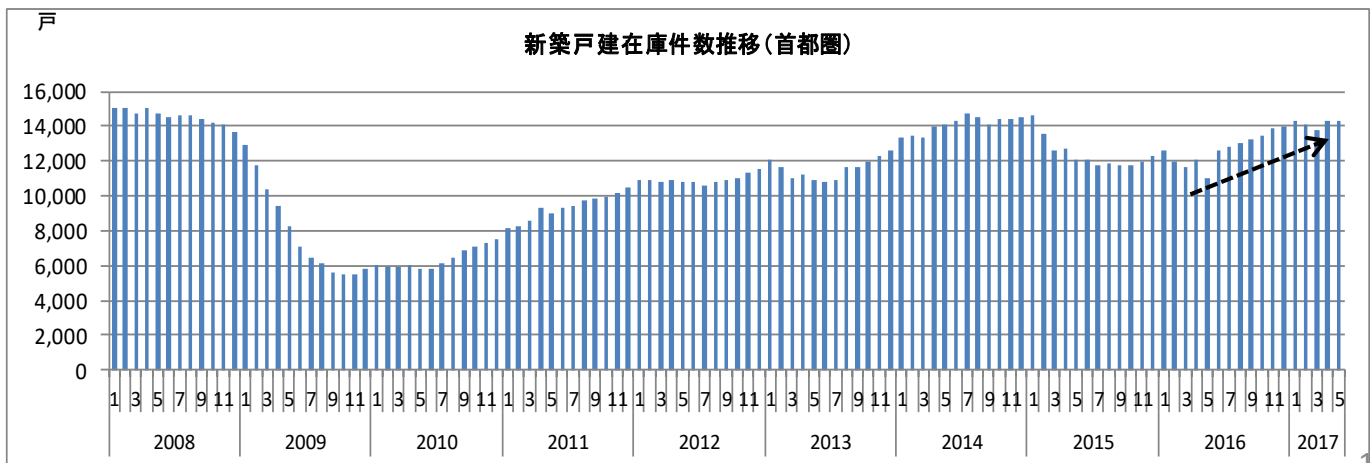
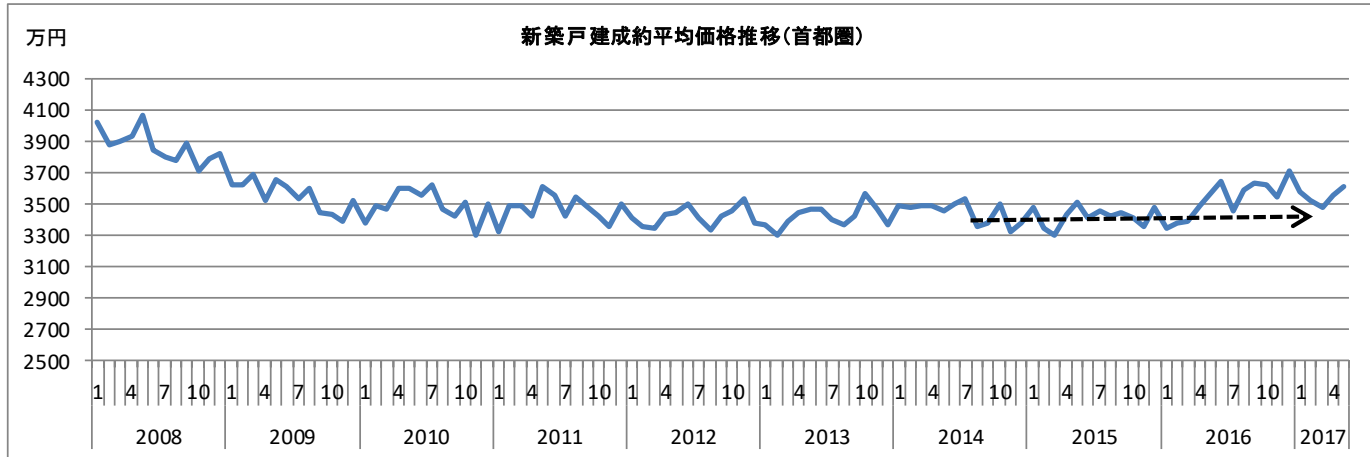
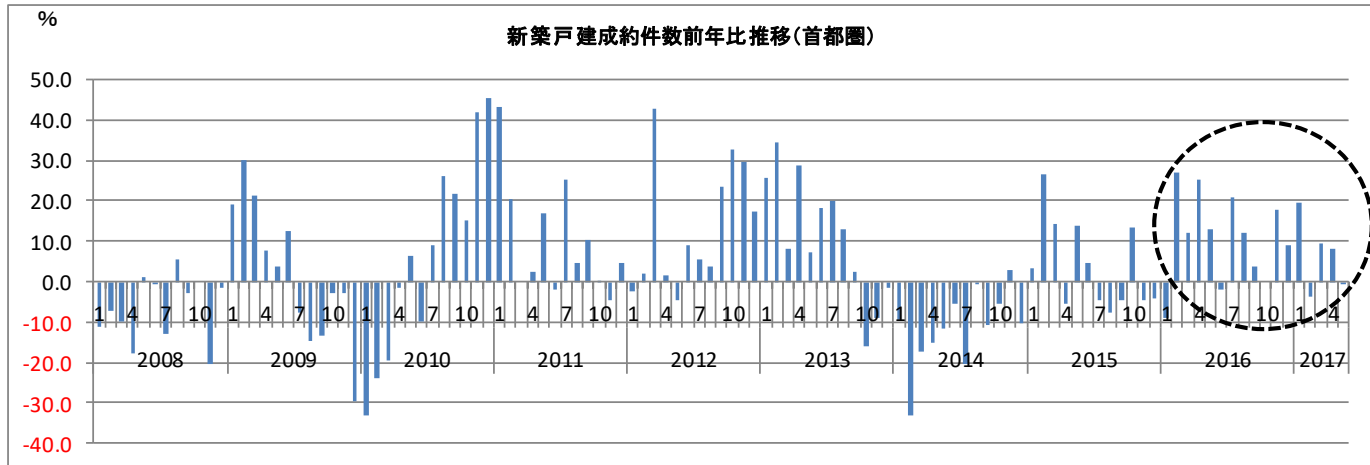


新築戸建の動向(首都圏)

■ 成約物件と在庫物件の動向

- 5月の成約件数は3ヶ月振りに前年を下回り、前年比△0.2%。
- 成約平均価格は16ヶ月連続で前年を上回り、前年比+1.2%。
- 在庫件数は12ヶ月連続で前年を上回り、前年比+29.9%。

	2016												2017				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5				
成約件数前年比	12.9	-1.8	20.9	11.9	3.9	0.0	18.0	8.9	19.4	-3.7	9.4	8.4	-0.2				
在庫件数前年比	-9.3	5.0	8.8	10.3	12.6	13.6	15.4	13.9	13.0	17.3	18.3	19.3	29.9				



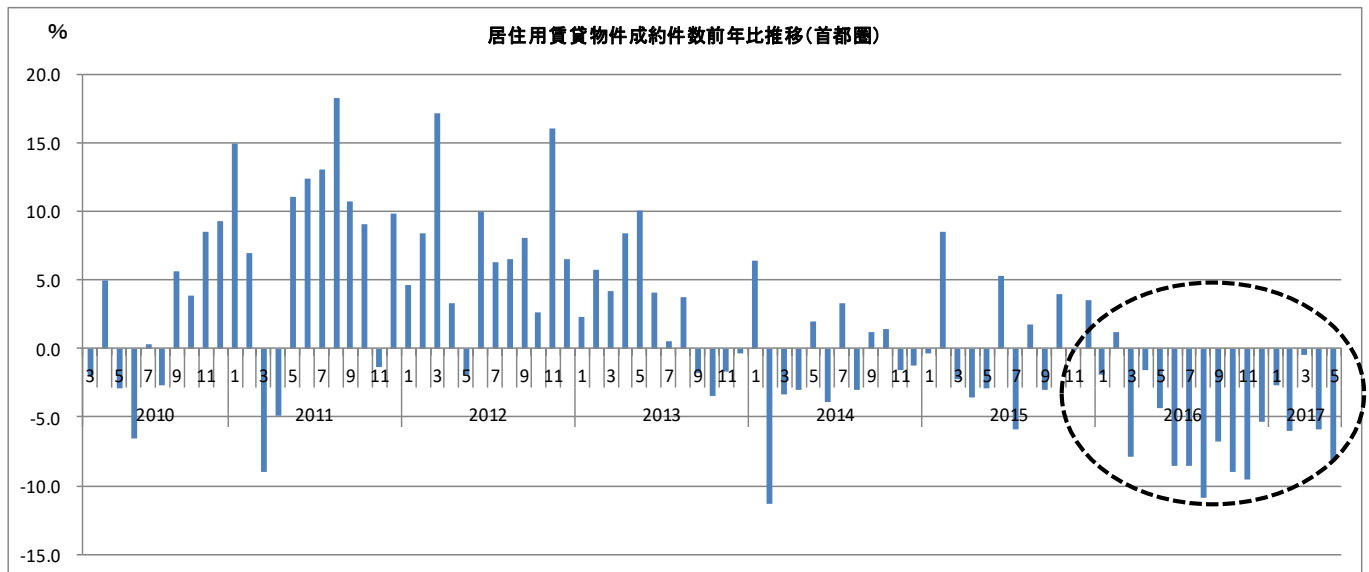
居住用賃貸の動向-1(件数推移)

■ 成約件数の動向(首都圏)

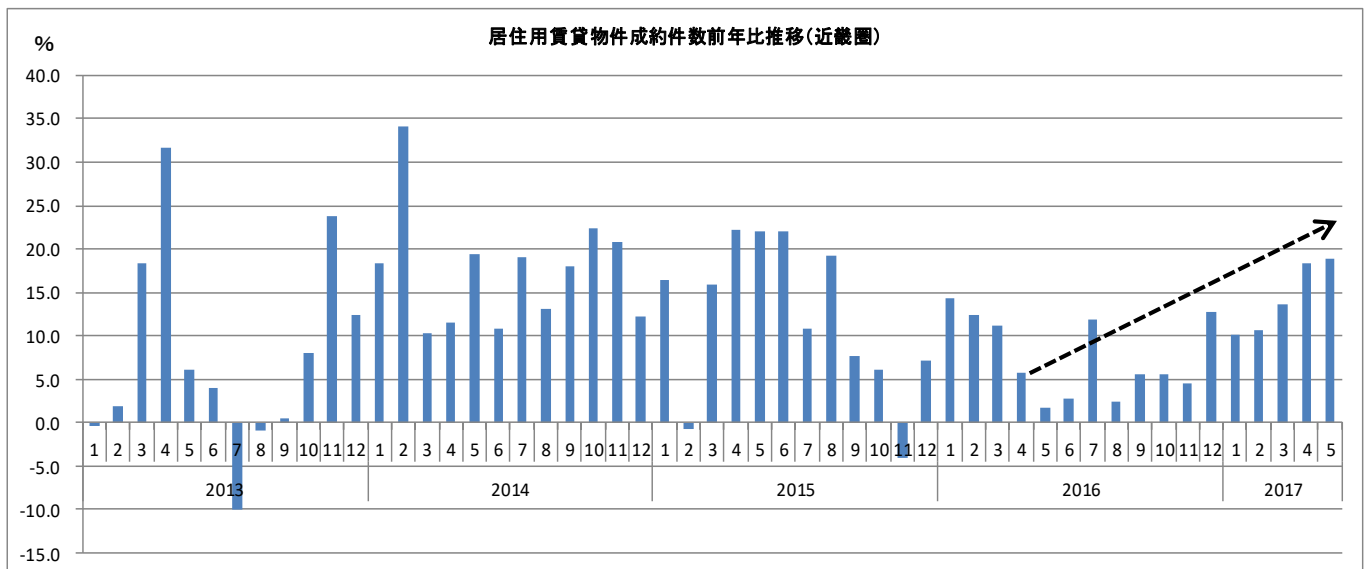
- 5月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は、15ヶ月連続で前年を下回り、前年比 $\Delta 8.1\%$ 。

■ 成約件数の動向(近畿圏)

- 5月の近畿圏の成約件数は、18ヶ月連続で前年を上回り、前年比 $+18.9\%$ 。



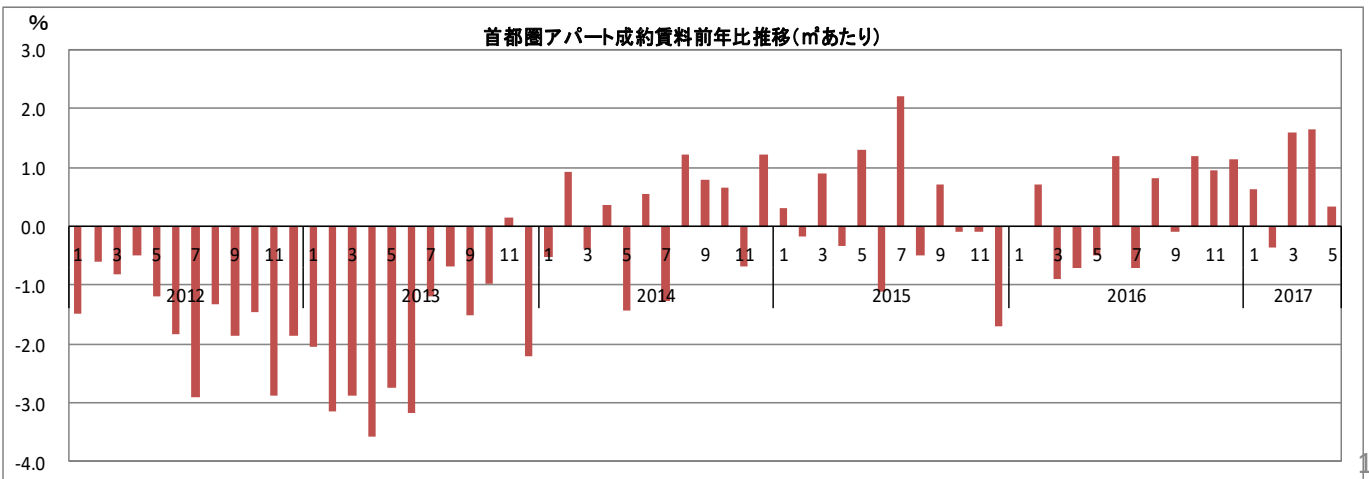
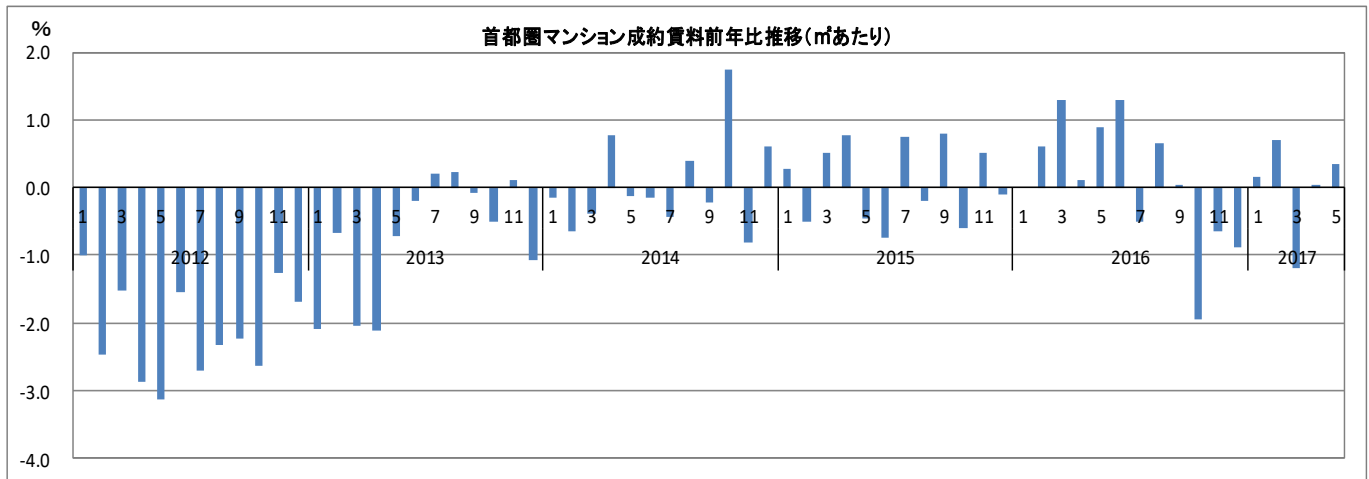
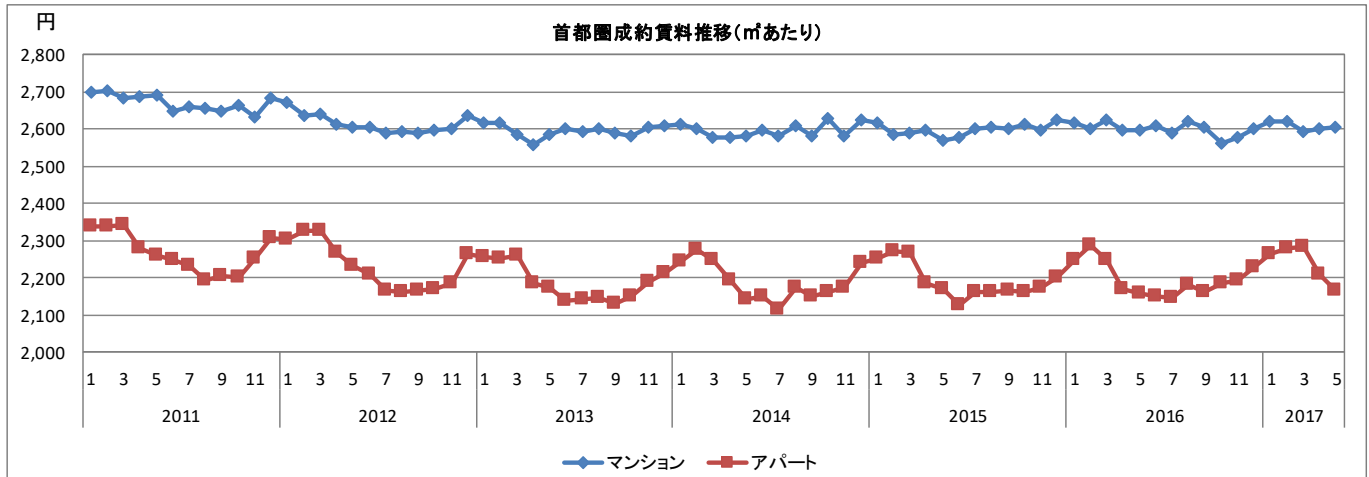
出典:アットホーム株式会社



居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(首都圏)

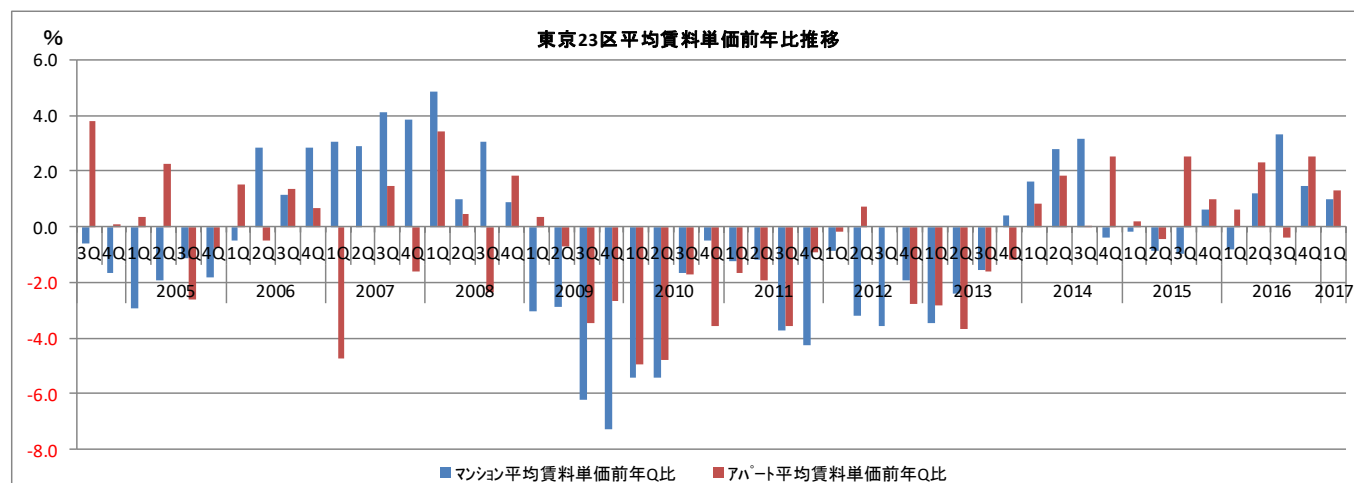
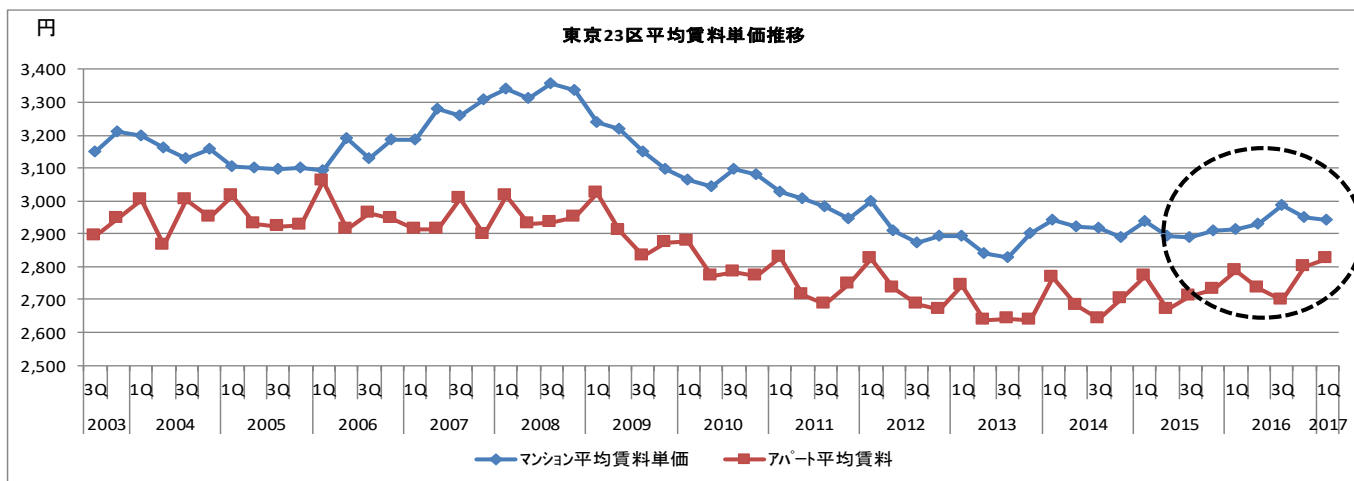
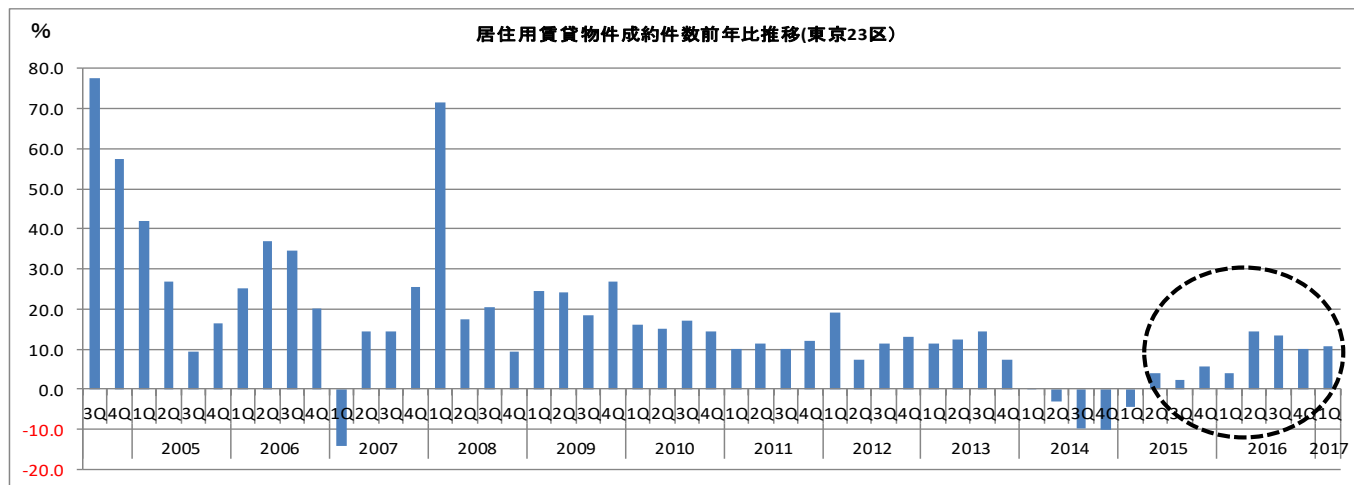
- 5月の平均成約賃料の㎡単価は、マンションが2ヶ月連続で前年を上回り、+0.3%。アパートは、3ヶ月連続で前年比を上回り、+0.3%。



■ <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

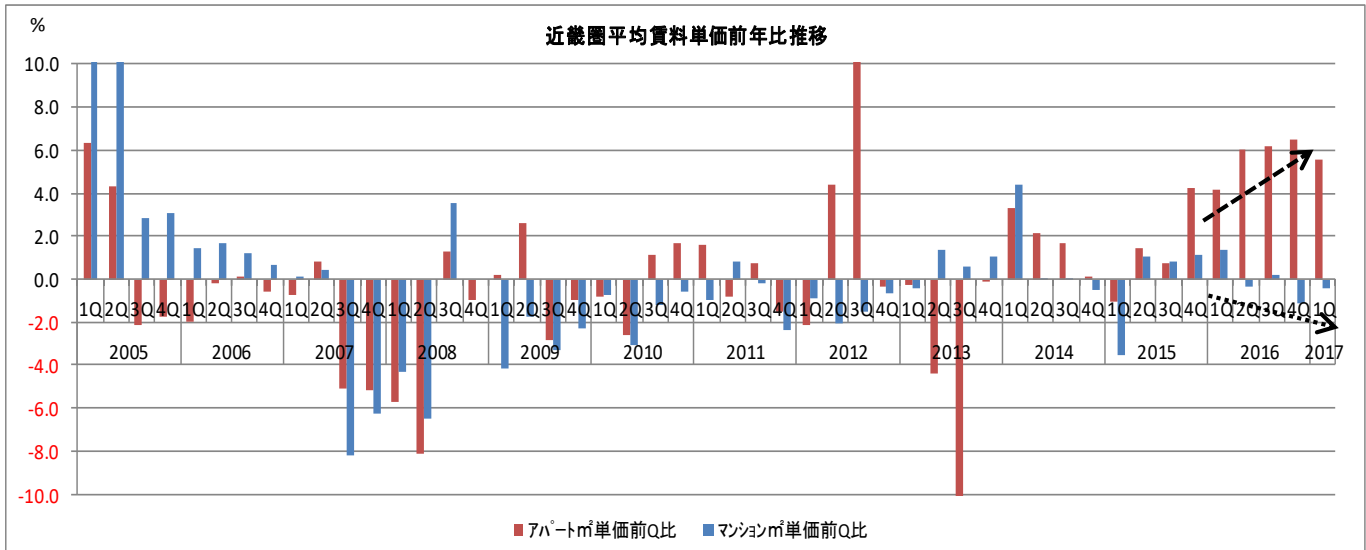
	2014				2015				2016				2017
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
マンション平均賃料単価(円)	2,942	2,920	2,919	2,891	2,936	2,895	2,891	2,909	2,912	2,929	2,987	2,951	2,941
マンション平均賃料単価前年Q比	1.6	2.8	3.1	-0.4	-0.2	-0.9	-1.0	0.6	-0.8	1.2	3.3	1.4	1.0
アパート平均賃料単価(円)	2,766	2,683	2,643	2,703	2,772	2,671	2,709	2,730	2,789	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)

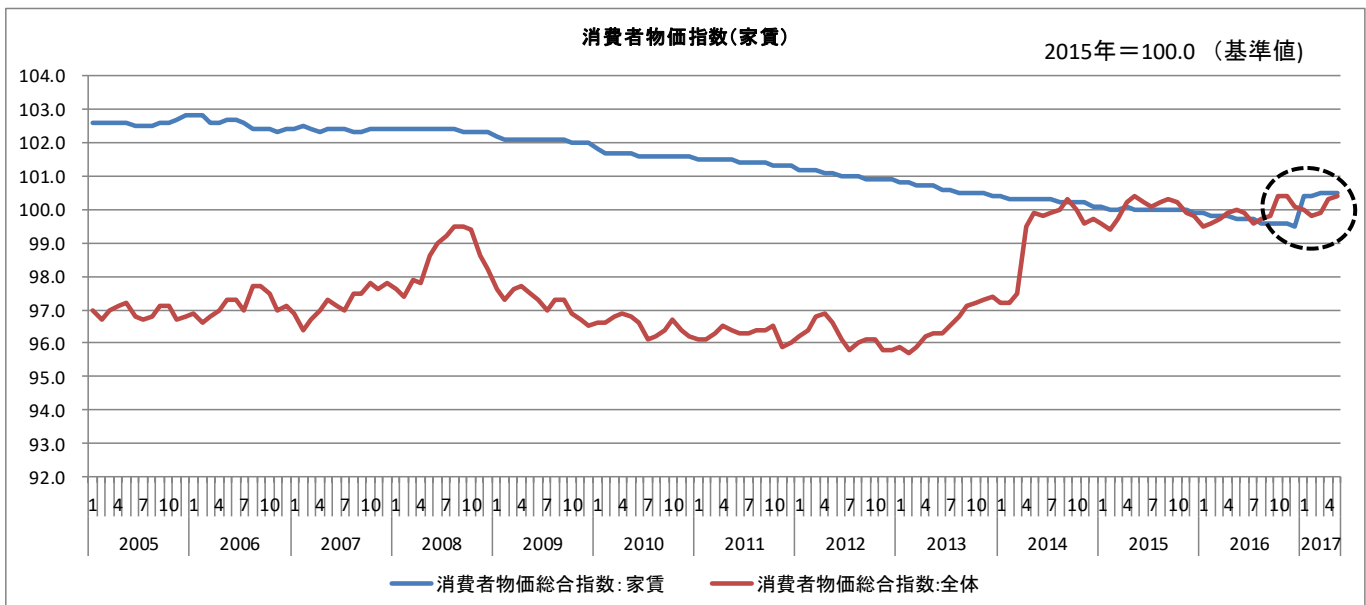
- 2017年第1四半期の平均成約賃料㎡単価は、マンションが、2期連続で前年を下回り、△0.4%。アパートは、8期連続で前年比を上回り+5.6%。



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)

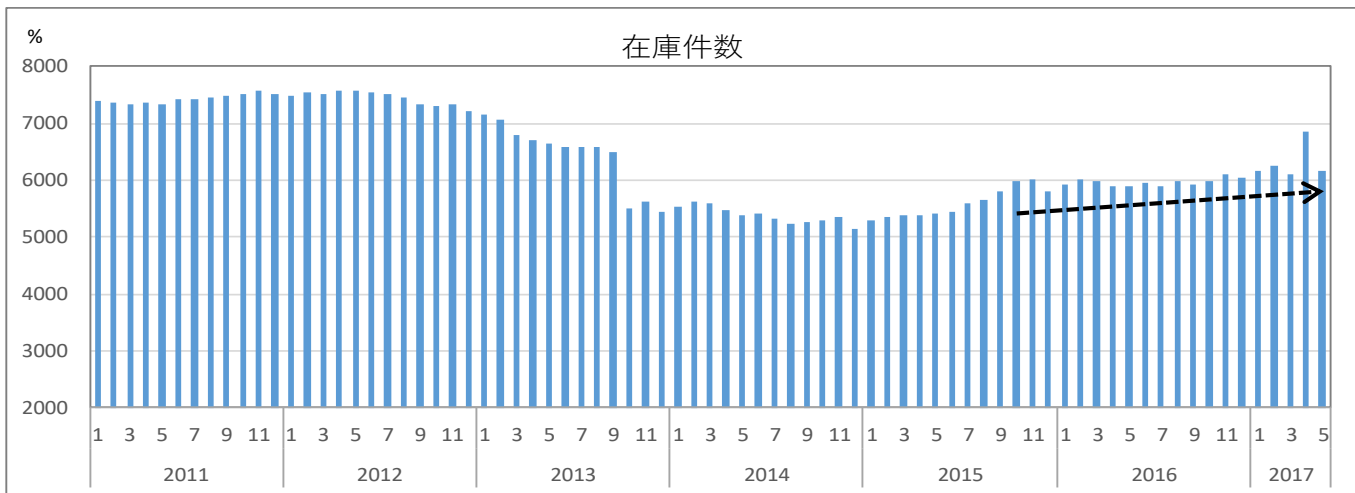
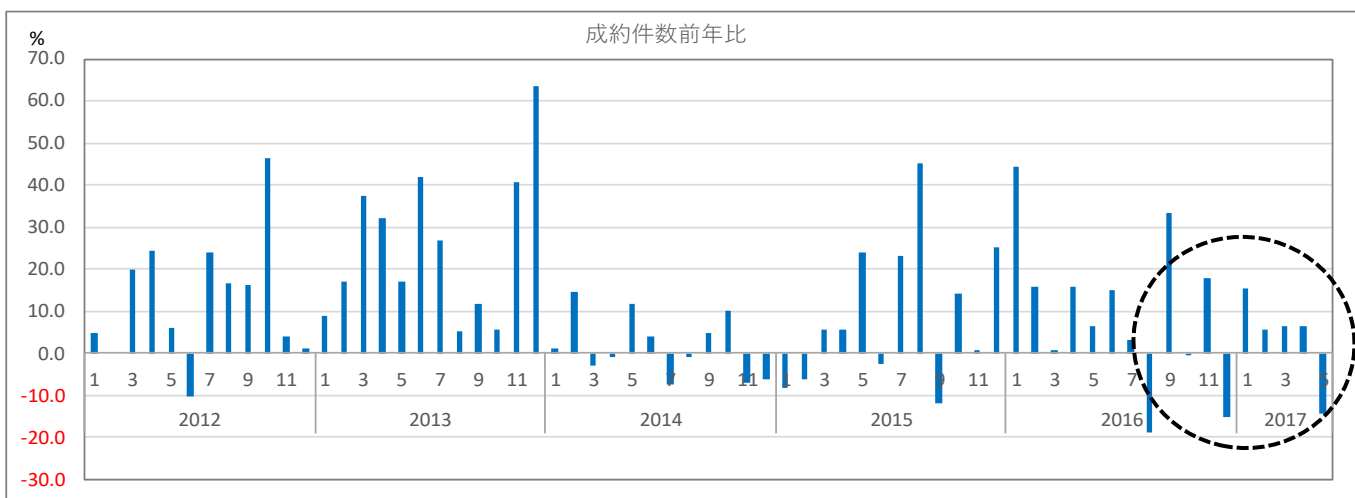
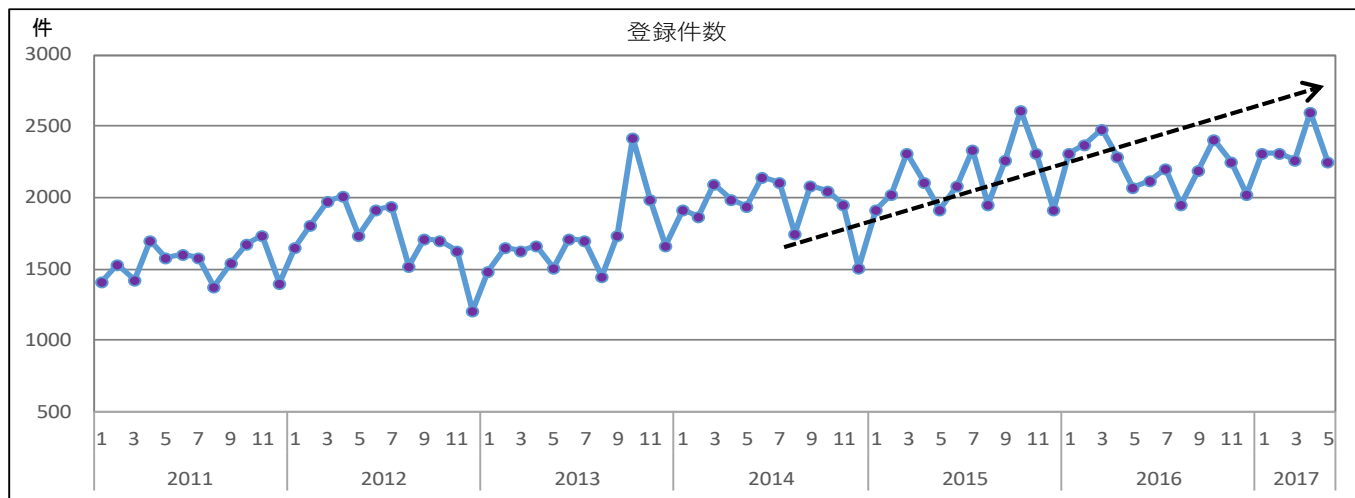
- 2017年1月の家賃指数は2008年10月より100ヶ月振りに前年を上回り、5月は100.5p、前年比+0.1%で5ヶ月連続で前年を上回る(消費者物価指数全体は100.4p、前年比+0.4%)。



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)

- 5月の一棟売り物件の登録件数は、2ヶ月連続で前年を上回り、+8.6%。
- 成約件数は5ヶ月振りに前年比を下回り、△14.4%。
- 在庫件数は25ヶ月連続で前年を上回り、+4.5%。



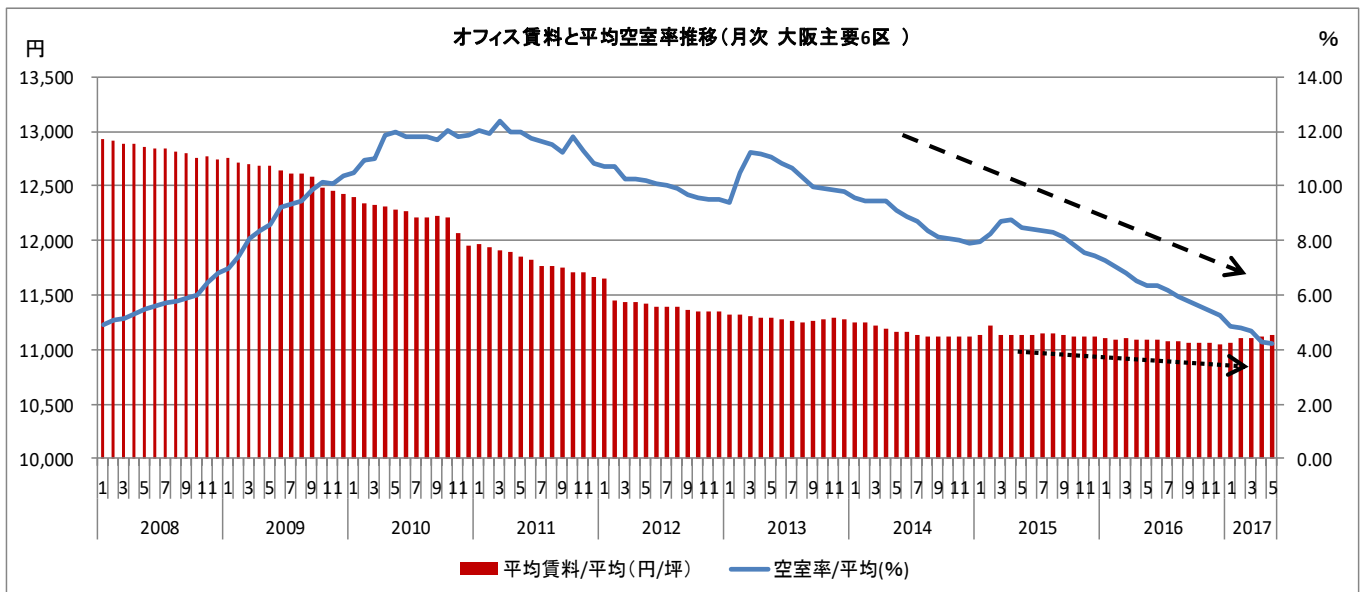
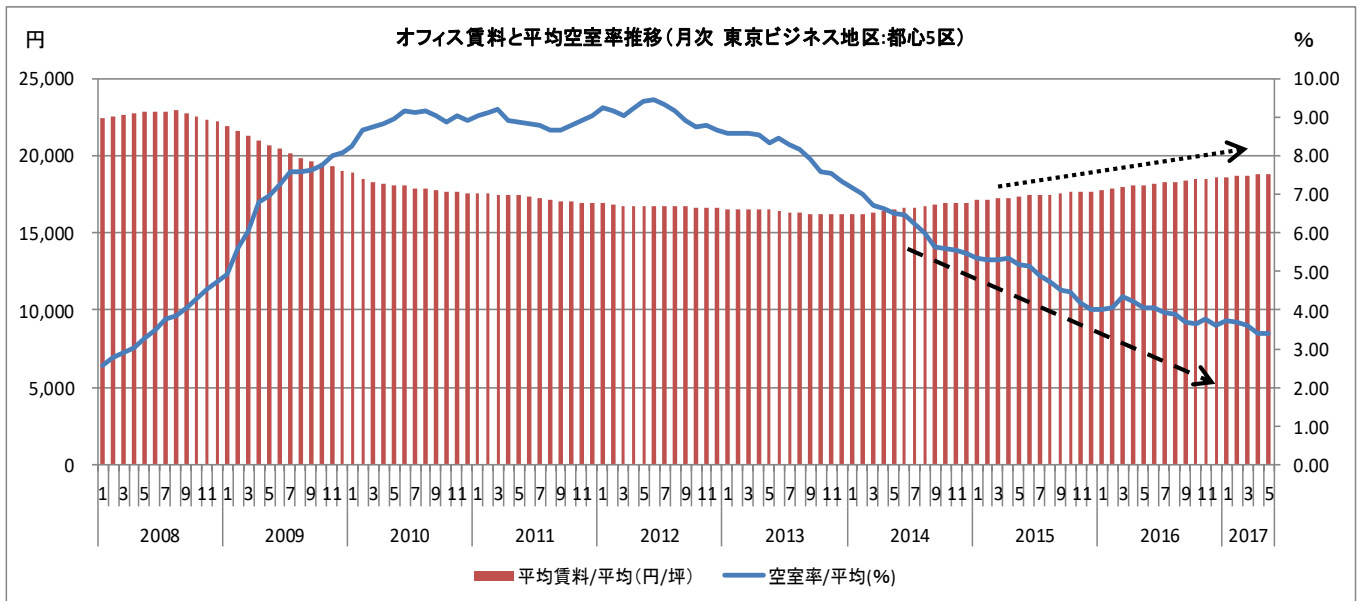
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

- 5月の都心5区のオフィス賃料は、37ヶ月連続で前年を上回り、前年比+3.8%。
- 空室率は、56ヶ月連続して改善しており、前年比0.6p改善した。

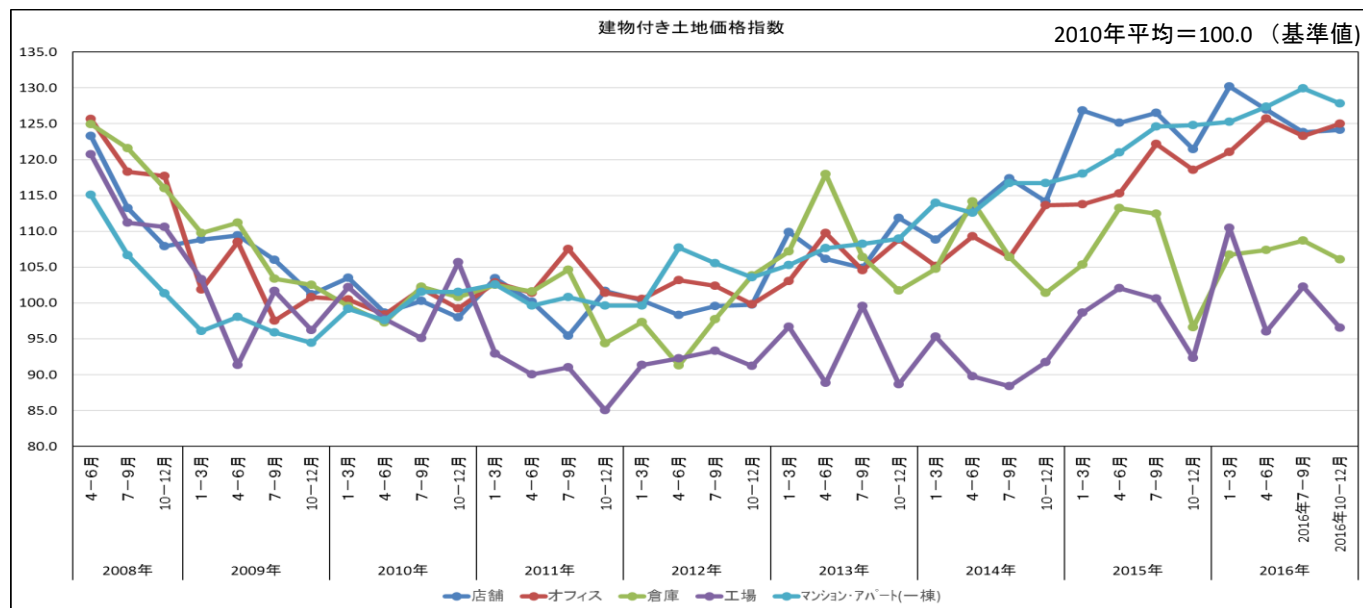
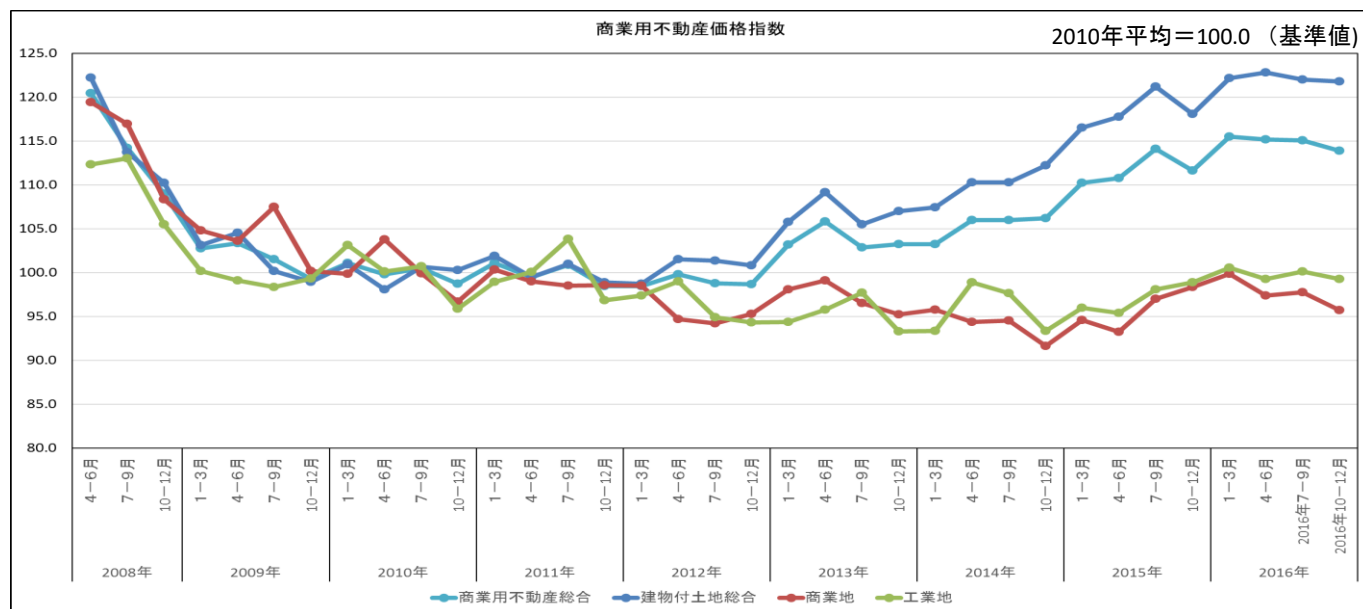
■ 大阪主要6区

- 5月の大阪主要6区のオフィス賃料は、4ヶ月連続で前年を上回り、前年比+0.4%。
- 空室率は、40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%)

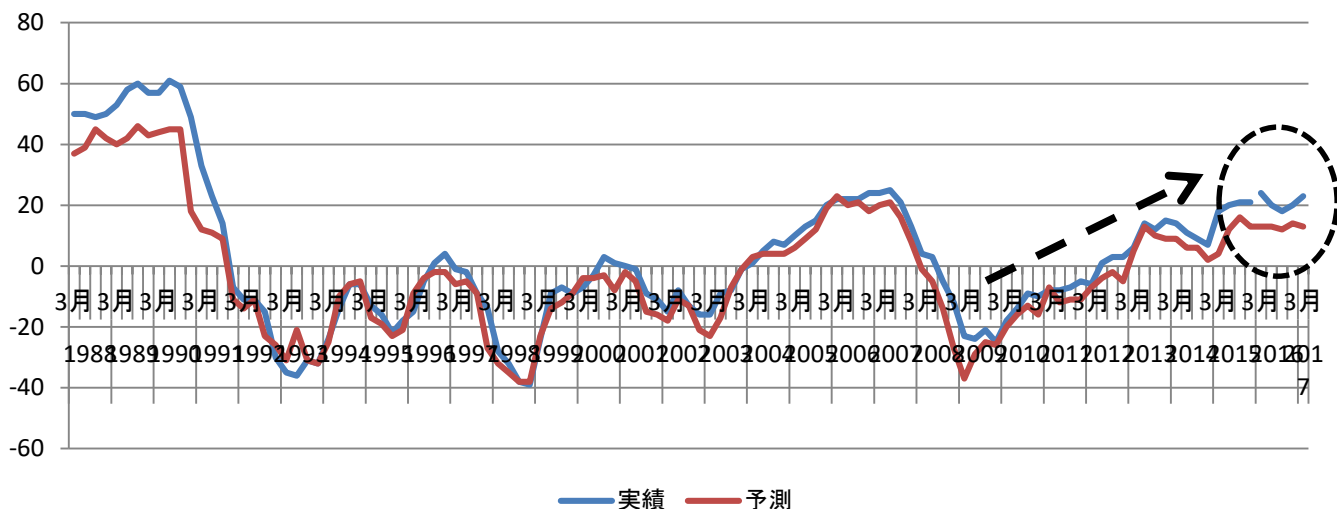


景気動向

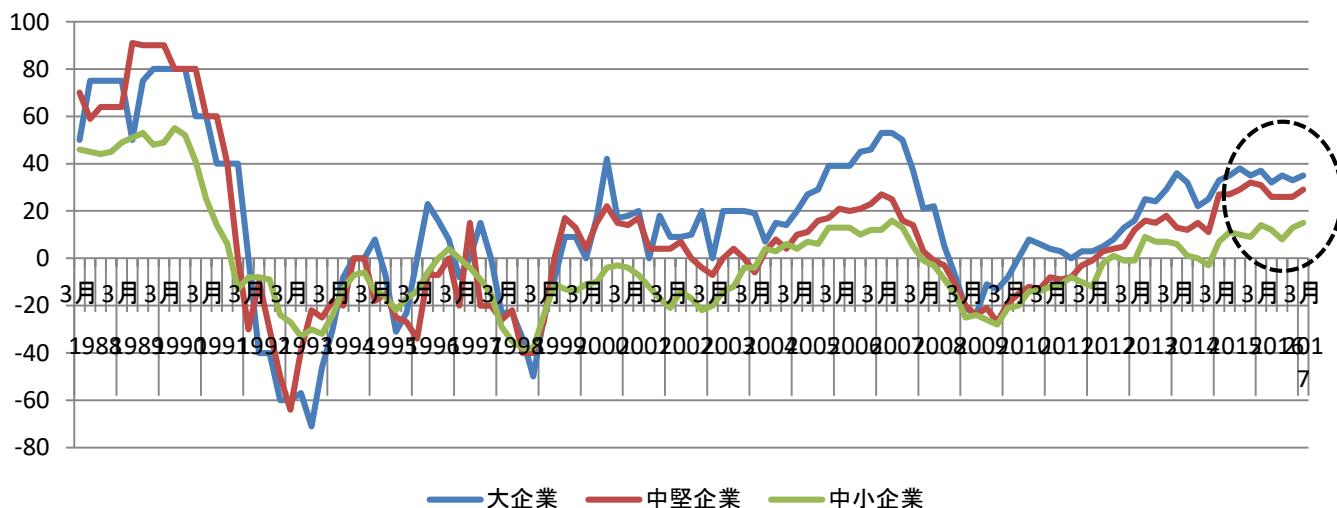
■ 全体動向

- 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+20p(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



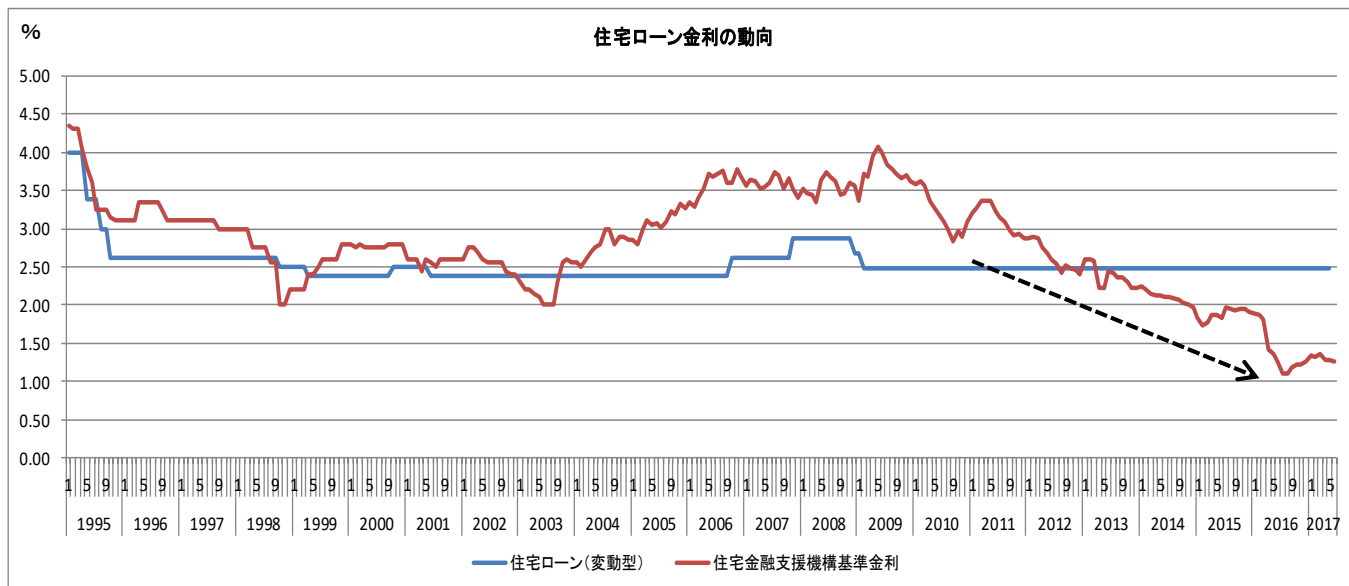
経済動向

■ 金利動向

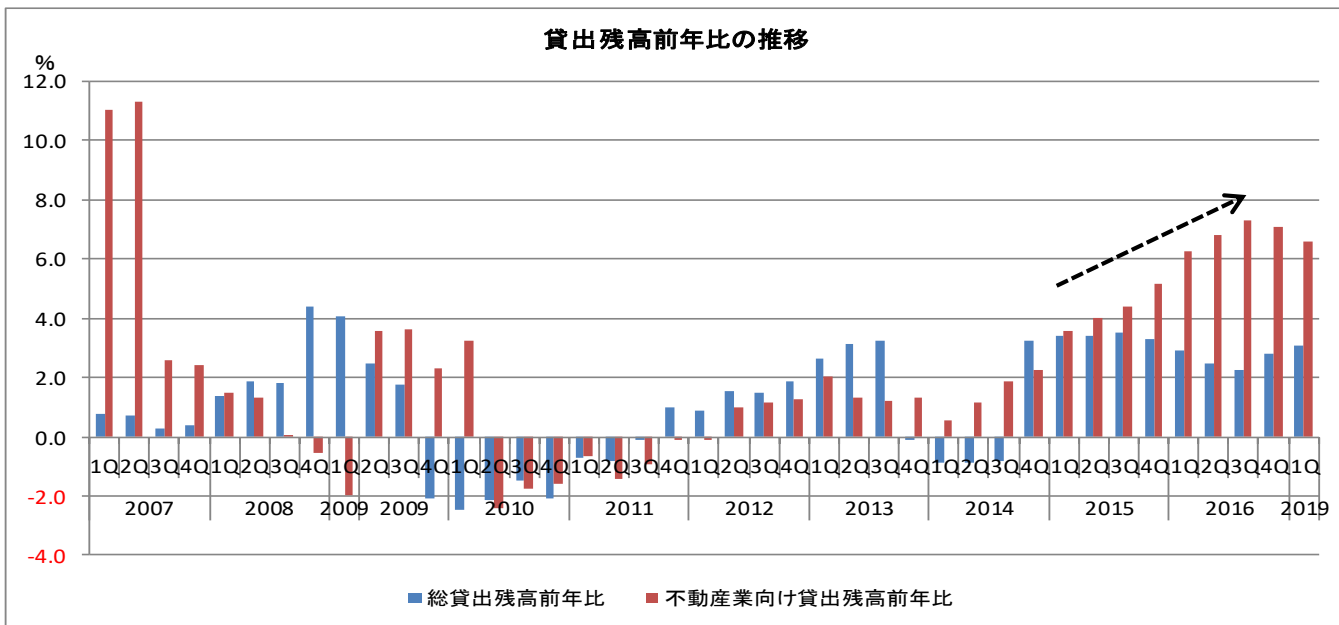
- 金利は引き続き低い水準にある。5月1日時点の住宅金融支援機構基準金利は、1.28%で前年比で0.08p下回っている。

■ 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20期連続で前年比を上回り、第1四半期は前年比+6.6%だった(総貸出残高は+3.1%)。9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。



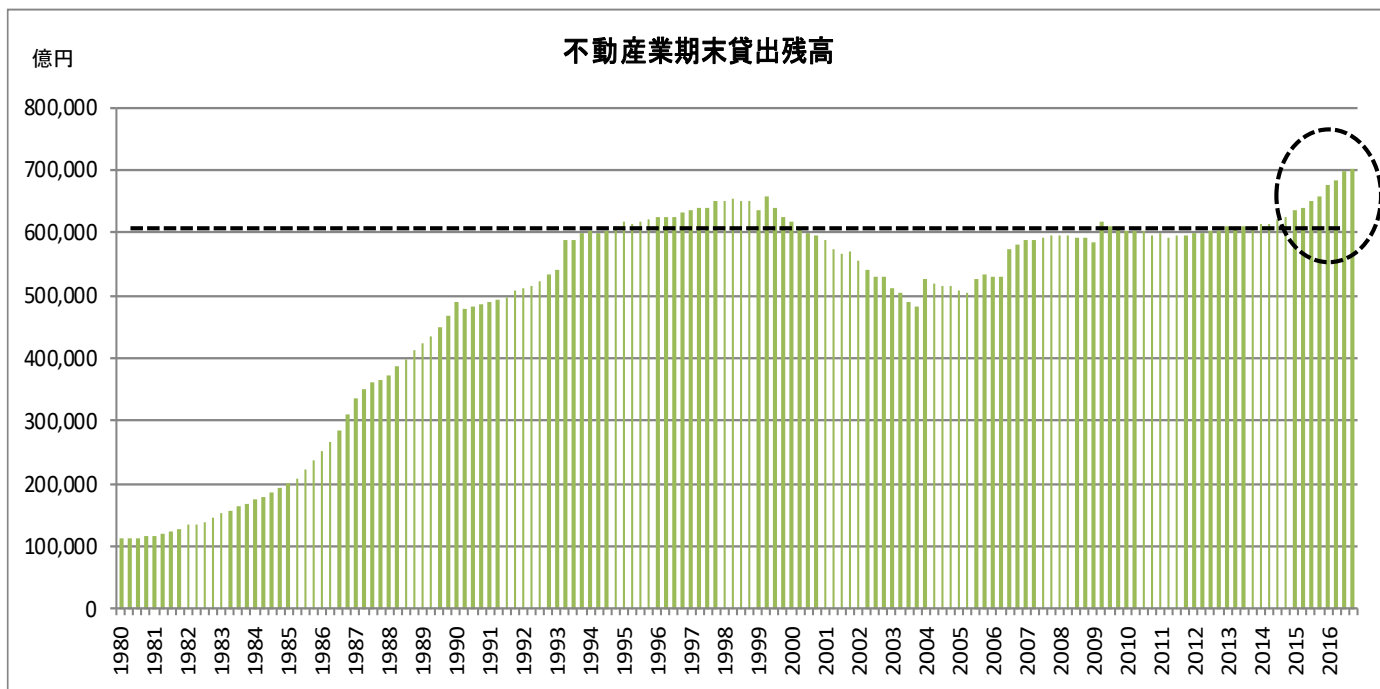
出典: 日本銀行 住宅金融支援機構



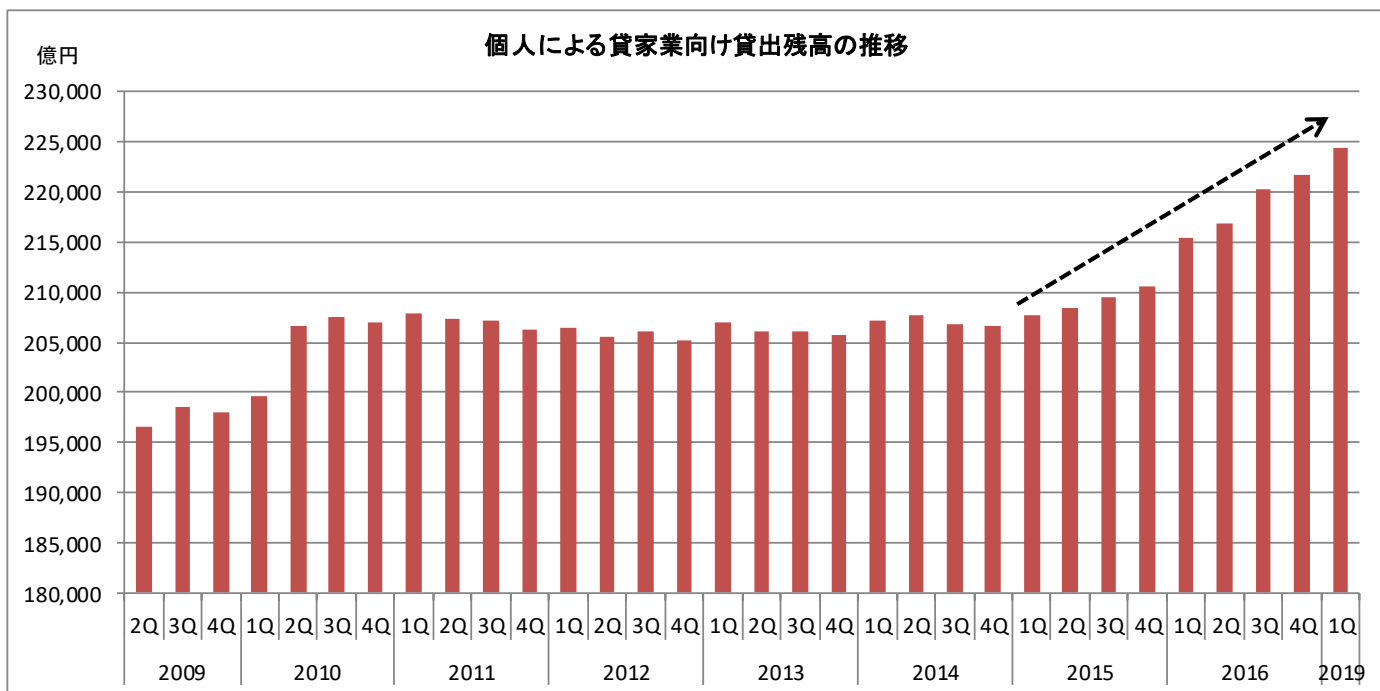
出典: 日本銀行「金融経済統計月報」

■ <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17期連続で前年を上回り、第1四半期は+4.1%だった。

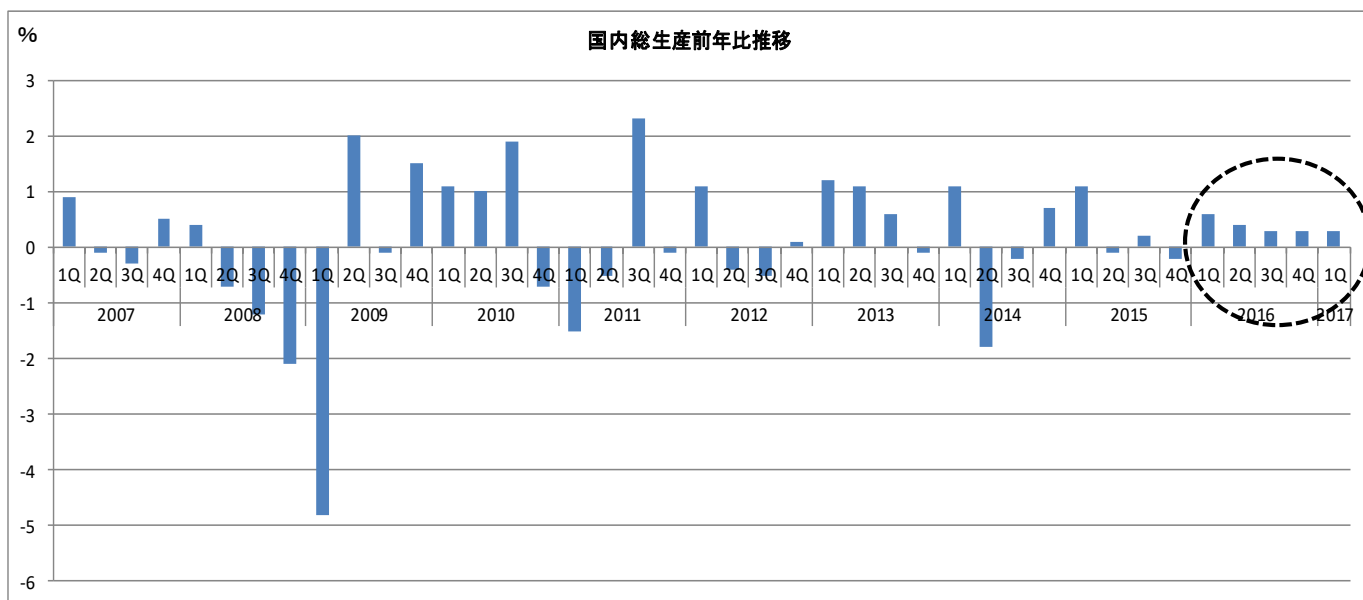


■ 国内総生産

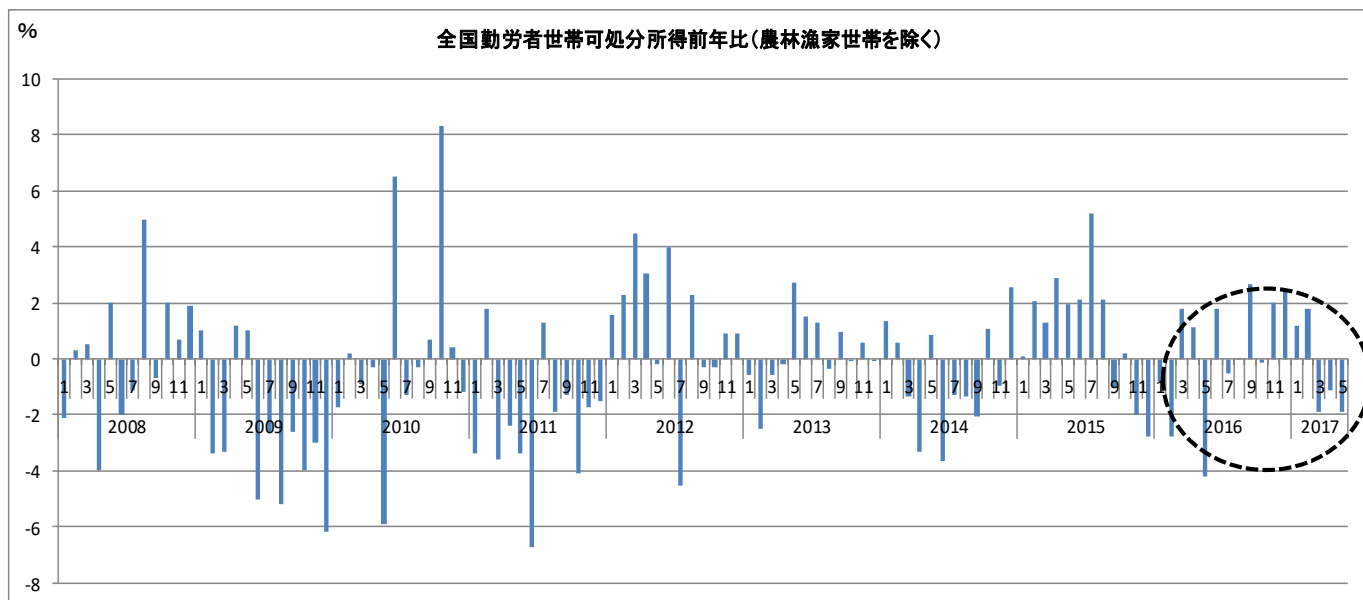
- 国内総生産(GDP)は5期連続で前年を上回り、第1四半期は+0.3%だった(実質季節調整系列(前期比)、二次速報値)

■ 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、5月は3ヶ月連続で前年比を下回り、 $\Delta 1.9\%$ 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5月値ベース)

① プラスの指標

1. 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37ヶ月連続、大阪主要6区も4ヶ月連続で前年比上昇。
 - 空室率は都心5区56ヶ月、大阪6区が40ヶ月連続で前年比改善。
2. 経済
 - ・ 第1四半期GDP(二次速報値)は5期連続でプラス。
 - ・ しかし、全国勤労者可処分所得は3ヶ月連続で前年比を下回る。
3. 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20四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17四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. 業況DI
 - ・ 不動産業全体及び大企業、中堅企業、中小企業とも実績値は引き続きプラスだった。
 - ・ 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△7p、中堅企業△8p、中小企業△5p)。

② 微妙

1. 土地
 - ・ 土地所有権移転登記件数は、3ヶ月振りに前年を上回る(但し、レイنزでは首都圏は2ヶ月連続でマイナス、近畿圏は3ヶ月連続プラス)
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53ヶ月、近畿圏52ヶ月連続前年比上昇。
 - 但し、首都圏は前月比でマイナスになった。
 - ・ 成約件数は首都圏は前年比を下回ったが、近畿圏は上回る。
 - ・ 首都圏では在庫件数が24ヶ月連続で前年比増加し、特に売主物件は+8.8%だった
3. 新設着工戸数
 - ・ 着工戸数総数は、3ヶ月振りに前年比減少。
 - ・ 貸家の着工戸数は19ヶ月連続で増加するが、増加率は2ヶ月連続で小幅上昇にとどまる(+1.6%)
 - ・ 但し、3大都市圏以外の地域は18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。
3. 新築マンション
 - ・ 在庫数は、首都圏は30ヶ月連続前年比で増加するが、近畿圏は2ヶ月連続で前年比減少した。
 - ・ 初月契約率は、首都圏で5ヶ月振りに70%台を回復(72%)。
 - ・ 分譲単価は、首都圏で前年比上昇するが、近畿圏では4ヶ月連続で下落したこともあり初月成約率は80%と高い。
4. 賃貸
 - ・ 成約件数は首都圏では15ヶ月連続で前年比で減少しているが(レイنزでは6四半期連続で増加)、近畿圏は18ヶ月連続で増加。
 - ・ 賃料㎡単価は、首都圏ではマンションもアパートも前年比で上昇するが、近畿圏はマンションは下落しアパートは上昇。
 - ・ 消費者物価指数の賃料(全国)は5ヶ月連続で前年比を上回る。

① マイナスの指標

1. 中古戸建
 - ・ 首都圏は新規登録件数、成約物件ともは前年比で減少する一方、近畿圏は新規登録件数、成約物件とも増加。その結果どちらも成約率は伸びていない。
2. 新築戸建て(首都圏)
 - ・ 新規登録物件数は12ヶ月連続で増加しており、特に最近の3ヶ月は二桁増加。
 - ・ 成約件数は3ヶ月振りに前年比で減少する一方、平均価格は16ヵ月連続で上昇。
 - ・ 在庫件数も12ヶ月連続で増加しており、しかも、10ヶ月連続で二桁増加。
3. 建築費(RC単価)
 - ・ 東京は3ヶ月、大阪は8ヶ月連続で前年比プラス。
 - ・ 前月比でも東京、大阪とも7ヶ月連続でプラス。
4. 一棟売り物件
 - ・ 成約件数は5ヶ月振りに前年比減少。
 - ・ 登録物件数は2ヶ月連続で前年比増加し、在庫物件数も25ヵ月連続で増加。