

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9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8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	104,724	2.3	2017年7月値
	首都圏			371,019	△ 1.9	30,678	6.2	
	近畿圏			167,485	0.6	13,119	9.9	
	その他			752,142	1.4	60,927	△ 1.0	
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			110.6	3.1	2017年4月値
			住宅地			100.9	3.8	
			戸建			100.3	△ 0.7	
			マンション			135.9	6.4	
中古マンション	首都圏	新規登録件数		194,336	9.6	14,326	△ 2.3	
		成約件数		37,189	6.9	2,265	△ 5.0	
		成約平均㎡単価(万円)		47.2	4.2	50.5	5.9	
		成約率		19%		16%		
	近畿圏	新規登録件数		55,313	11.6	4,431	5.0	
		成約件数		17,170	△ 0.8	1,079	△ 11.4	
		成約平均㎡単価(万円)		41.0	49.8	30.2	4.9	
		成約率		31%		24%		
中古戸建	首都圏	新規登録件数		61,788	△ 7.0	4,565	6.2	
		成約件数		13,195	8.6	804	△ 9.6	
		成約平均価格(万円)		3,030	0.6	2,953	△ 4.5	
		成約率		21%		18%		
	近畿圏	新規登録件数		57,793	△ 0.3	4,087	△ 2.9	
		成約件数		12,815	0.0	978	2.6	
		成約平均価格(万円)		2,013	△ 0.1	2,147	8.3	
		成約率		22%		23%		
新設着工戸数	全国	戸数		967,705	6.4	80,562	△ 2.0	
	首都圏			336,882	5.8	28,172	△ 0.7	
	大阪圏			120,707	5.4	10,258	4.5	
	名古屋圏			72,925	6.0	5,619	△ 6.7	
	その他			437,191	7.3	36,513	△ 4.0	
	全国	戸数	持家	292,287	3.1	24,379	△ 7.4	
		貸家	418,543	10.5	34,968	△ 4.9		
		分譲住宅	251,000	4.1	20,728	12.0		
新築マンション	首都圏	供給戸数		35,772	△ 11.6	2,101	6.9	
		分譲平均㎡単価(万円)		79.3	1.8	87.1	9.1	
		契約率		69%		68%		
		期末全残戸数		7,160	11.3	6,107	△ 1.9	
	近畿圏	供給戸数		18,676	△ 1.3	1,215	△ 1.9	
		分譲平均㎡単価(万円)		61.6	5.8	59.6	6.0	
		契約率		72%		80%		
		期末全残戸数		2,782	16.0	2,192	△ 6.1	
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		114.3	△ 1.9	P 115.1	1.1	2005年=100
	近畿圏			111.6	△ 0.1	P 114.4	2.6	
新築戸建	首都圏	新規登録件数		73,138	1.8	6,298	10.4	
		成約件数		5,245	10.7	366	△ 2.7	
		成約平均価格(万円)		3,523	3.2	3,419	△ 4.8	
		成約率		7%		6%		
		在庫件数		13,958	13.9	14,623	11.8	
居住用賃貸	首都圏	成約件数		236,527	△ 5.8	14,995	5.1	
	近畿圏	成約件数		80,645	7.7	6,255	15.7	
	首都圏	成約㎡賃料(円)	マンション			2,635	0.5	
	全国	消費者物価指数	家賃			99.4	△ 0.3	
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料(円)		18,540	4.8	18,957	3.5	
		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	11,176	0.9	
		空室率		5.2%	△ 2.2	4.0%	△ 2.0	
景気動向調査	全産業	%ポイント				12	2	2017年第2四半期の 実績値DI 比較は前期比
	不動産業					24	1	
	不動産業	%ポイント	大企業			35	0	
			中堅企業			33	4	
			中小企業			14	△1	

■ 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

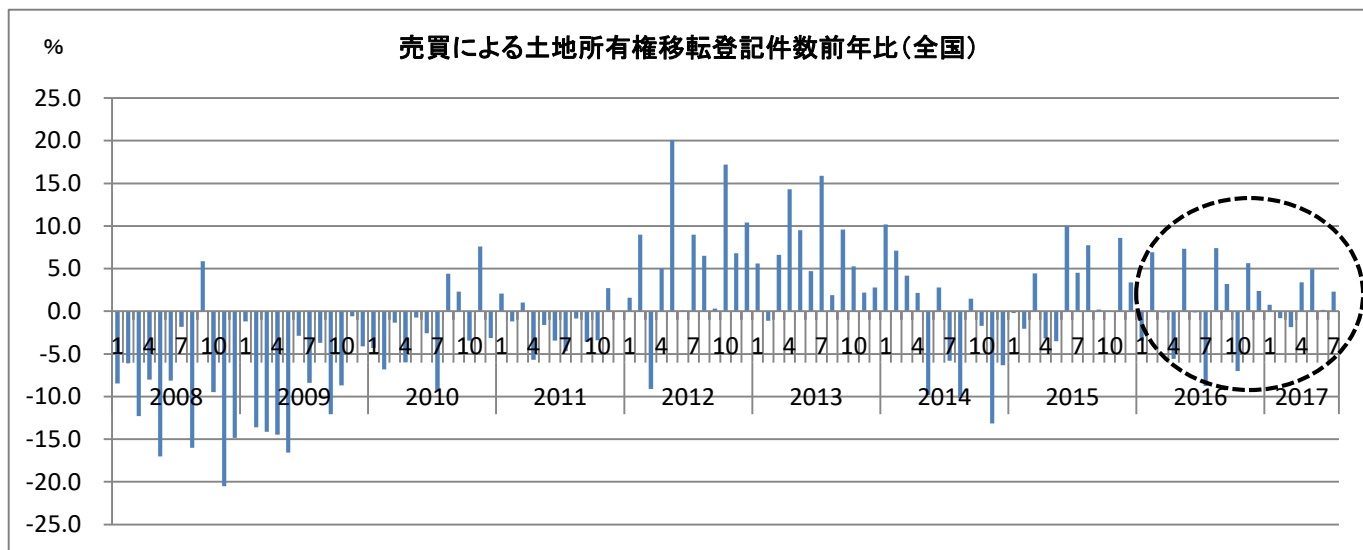
■ 件数推移

- 全国の7月の売買による土地所有権移転登記件数は、4ヶ月連続で前年を上回り、+2.3%。首都圏は前年比+6.2%で2ヶ月振りにプラス、近畿圏は+9.9%で2ヶ月振りにプラス、その他地域は△1.0%で4ヶ月振りにマイナスだった。

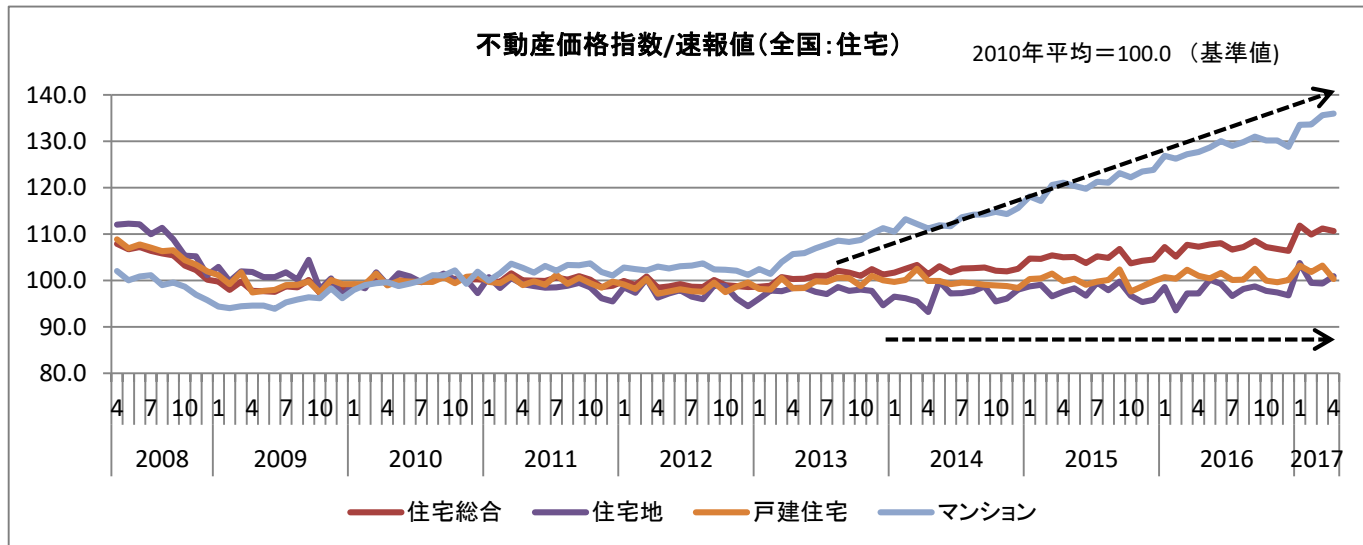
■ 価格推移

- 全国住宅地の価格指数(速報値)4月は、住宅総合が110.6pで前年比+3.1%(29ヶ月連続で増)、住宅地は100.9pで同+3.8%(7ヶ月連続で増)、戸建住宅は100.3pで同△0.7%(14ヶ月振りに減)、マンションは135.9pで同+6.4%(49ヶ月連続で増)。

	2016						2017						
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7
全国前年比	-8.8	7.4	3.2	-7.0	5.6	2.4	0.8	-0.8	-1.9	3.4	4.9	0.2	2.3



出典：法務省「法務統計月報」

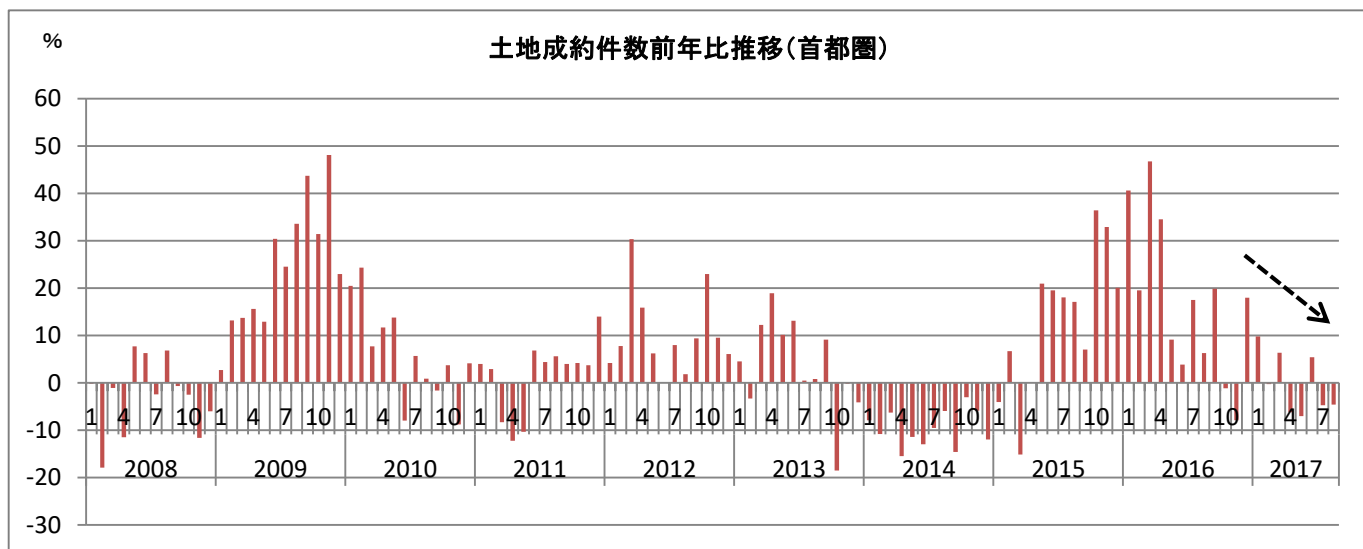


出典：国交省「土地総合情報ライブラリー」

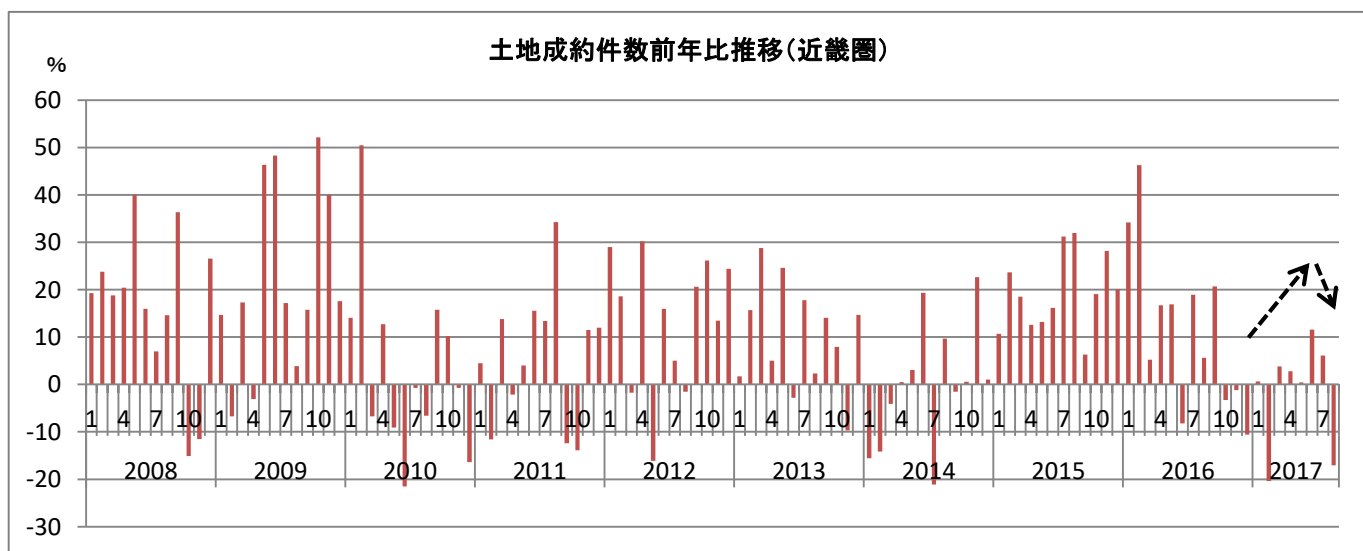
■ <参考>レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 8月の土地(100㎡～200㎡)の成約件数は、首都圏が、前年比△4.6%で、2ヶ月連続でマイナス、近畿圏は前年比△17.1%で6ヶ月連続振りにマイナスだった。

	2016					2017							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
首都圏成約件数前年比	6.3	19.9	-1.1	-7.9	18.0	9.8	-0.3	6.3	-6.2	-7.0	5.4	-4.7	-4.6
近畿圏成約件数前年比	5.7	20.7	-3.3	-1.2	-10.6	0.7	-20.4	3.8	2.8	0.5	11.6	6.1	-17.1



出典：(公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」

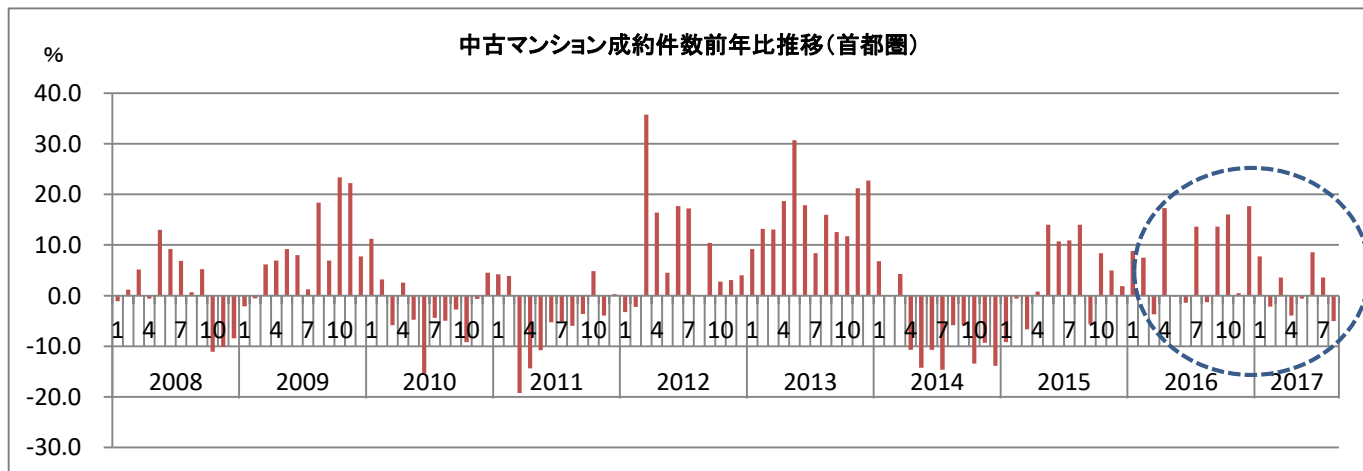
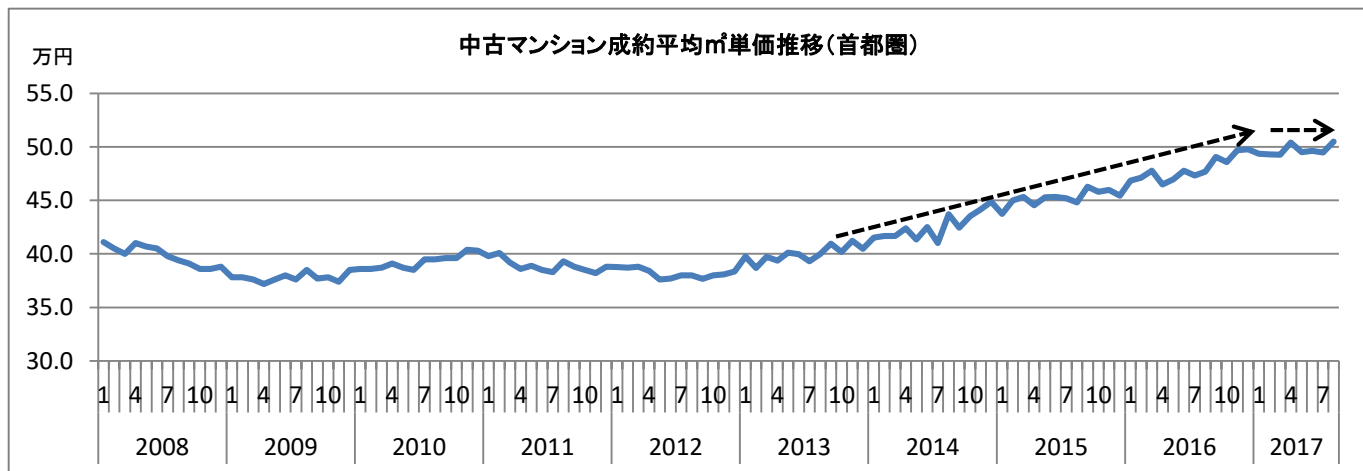
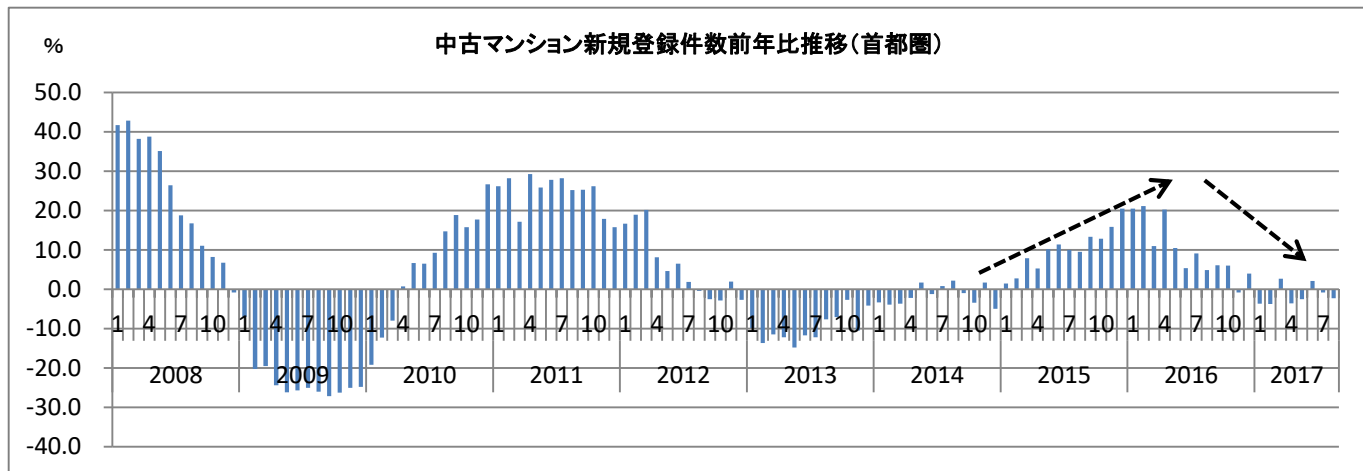


出典：(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

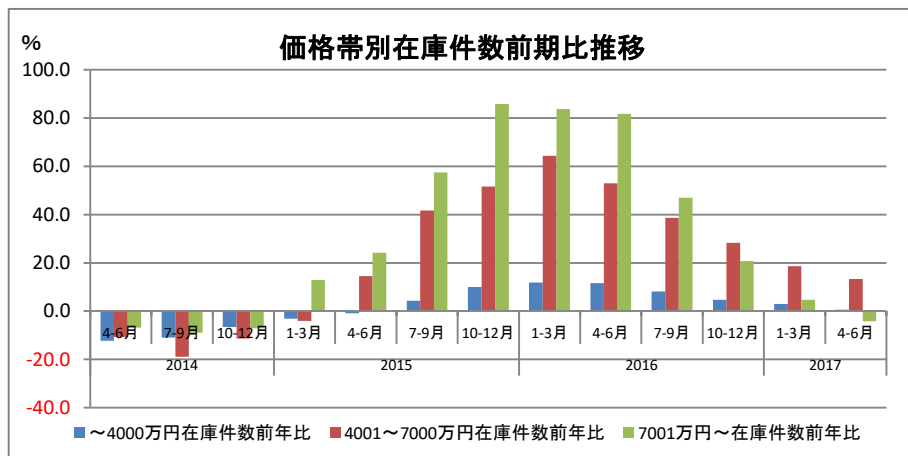
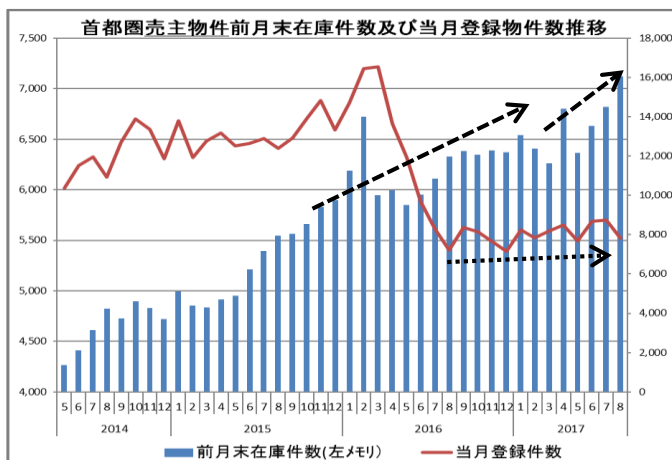
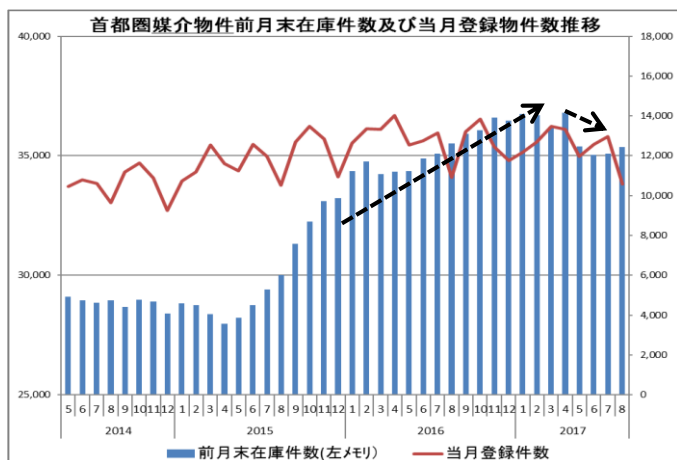
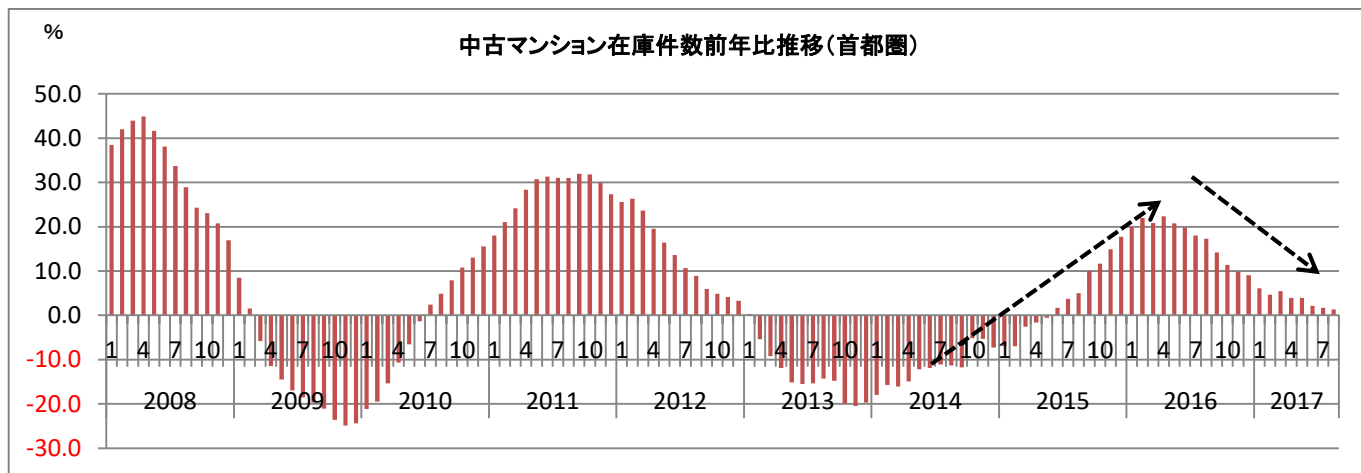
- 8月の新規登録件数は3ヶ月連続で前年を下回り、前年比△2.3%。
- 成約件数は3ヶ月振りに前年を下回り、前年比△5.0%。
- 成約平均㎡単価は56ヶ月連続で前年を上回り、前年比+5.9%。

	2016					2017							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
成約件数前年比	-1.3	13.6	16.1	0.5	17.7	7.8	-2.2	3.6	-4.0	-0.6	8.6	3.6	-5.0
成約単価前年比	6.4	6.0	6.1	8.0	9.6	5.4	4.6	3.1	8.4	5.4	3.9	4.5	5.9



■ <参考> 首都圏中古マンション在庫数について

- 在庫数は27ヶ月連続前年比で増加し、8月は+1.3%だった。
- 在庫数の中身を見てみると、
 - 8月取引態様別：媒介物件は前年比△0.5%、売主物件は、同+12.5%
 - 価格帯（第1四半期）：～4000万円は前期比+0.6%、4001万～7000万は+13.4%、7001万～は△4.2%



■前月末在庫前年比

	2016年	2017年
	8月	8月
媒介物件	18.4	-0.5
売主物件	14.1	12.5

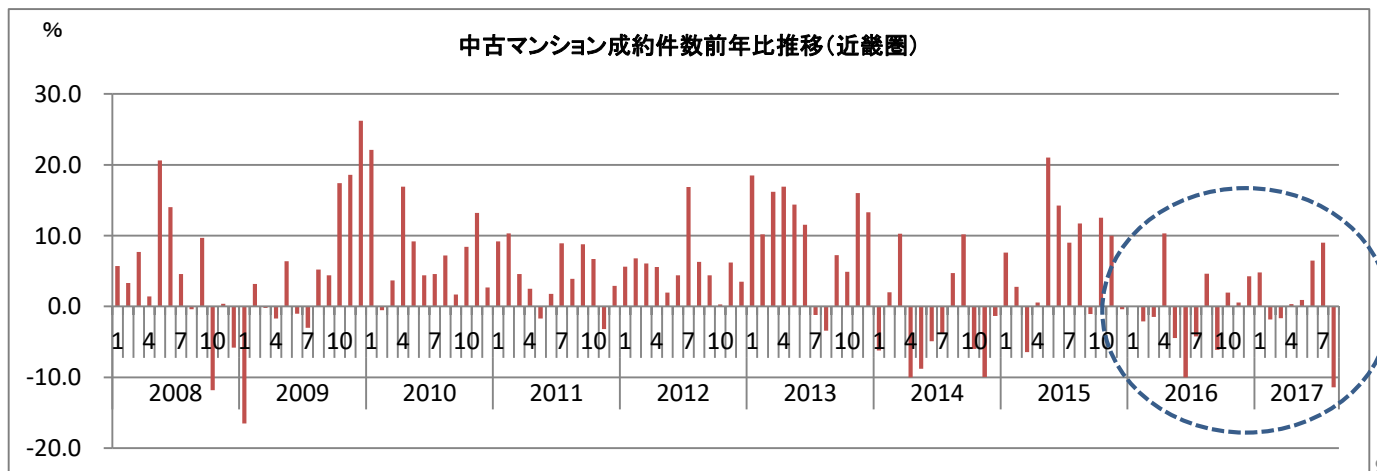
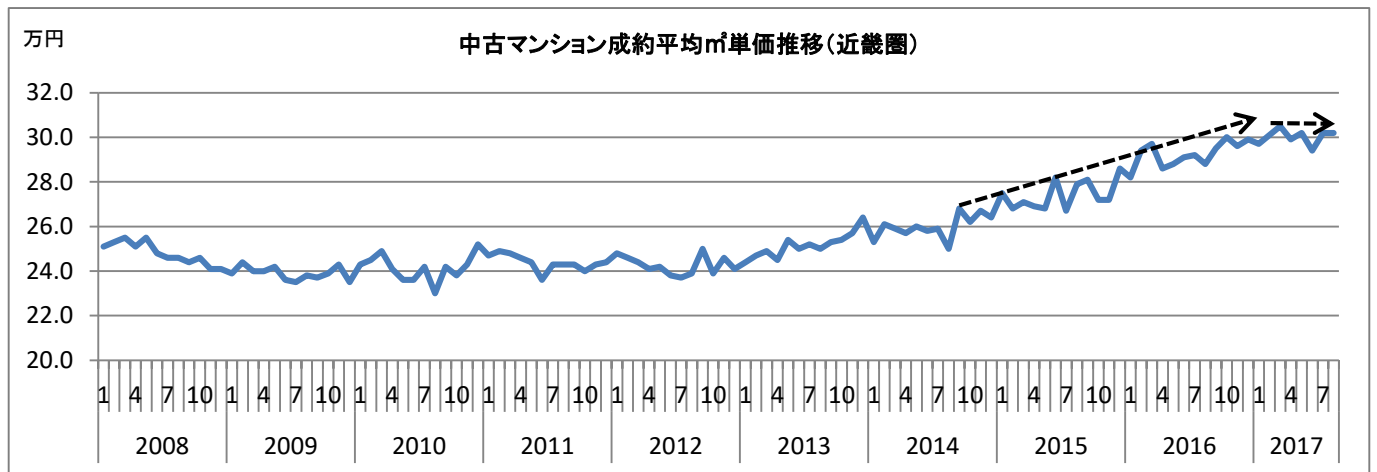
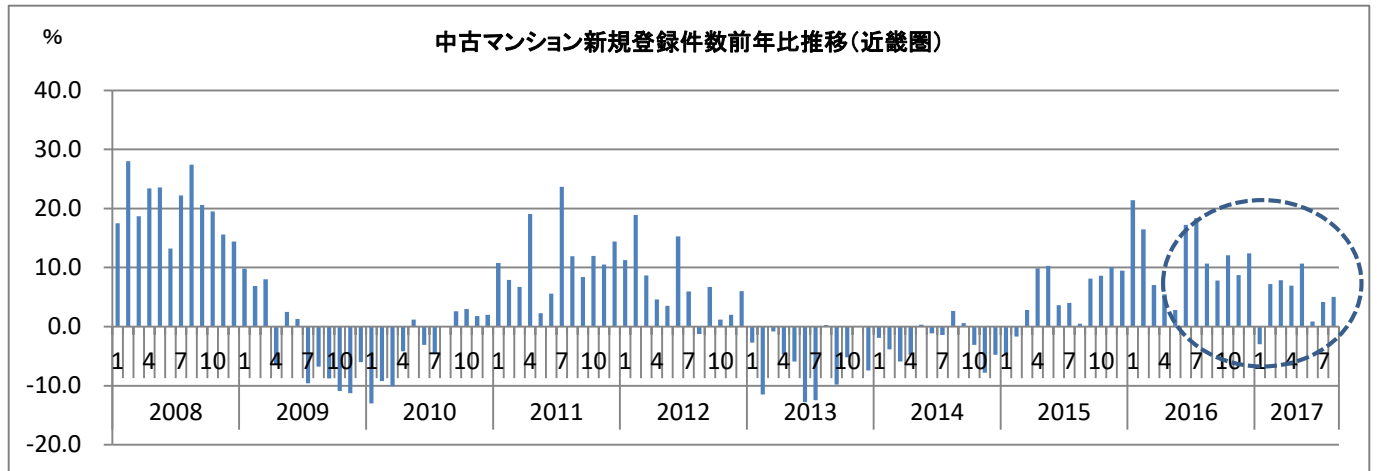
■価格帯別在庫前期比

	2016年	2017年
	4-6月	4-6月
～4000万円	11.6	0.6
4001～7000万円	53.0	13.4
7001万円～	81.8	-4.2

中古マンションの動向-2（近畿圏）

- 8月の新規登録件数は7ヶ月連続で前年を上回り、前年比+5.0%。
- 成約件数は5ヵ月振りに前年を下回り、前年比△11.4%。
- 成約平均㎡単価は55ヶ月連続で前年を上回り、前年比+4.9%。

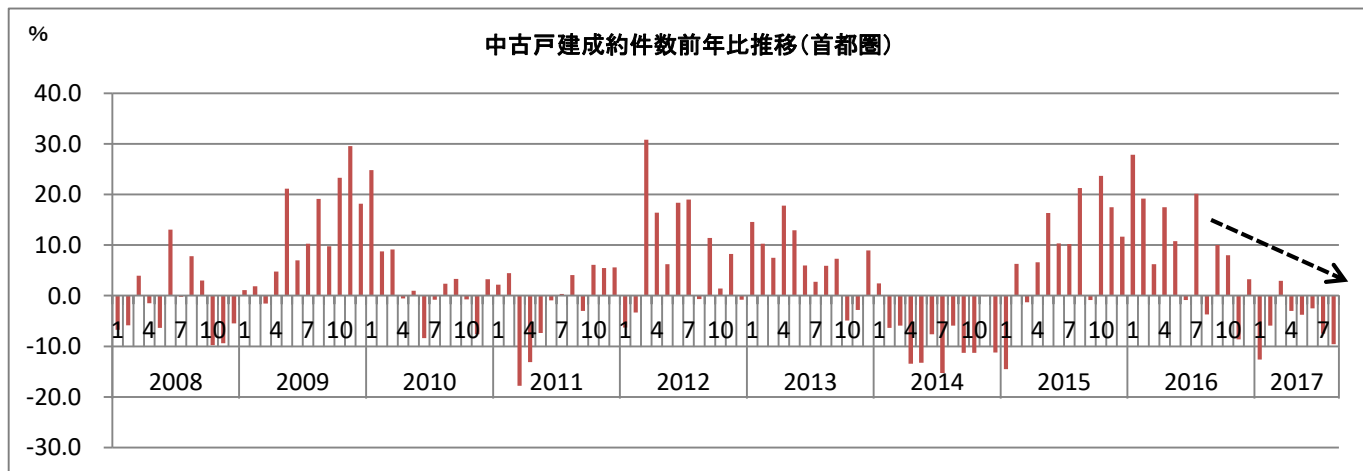
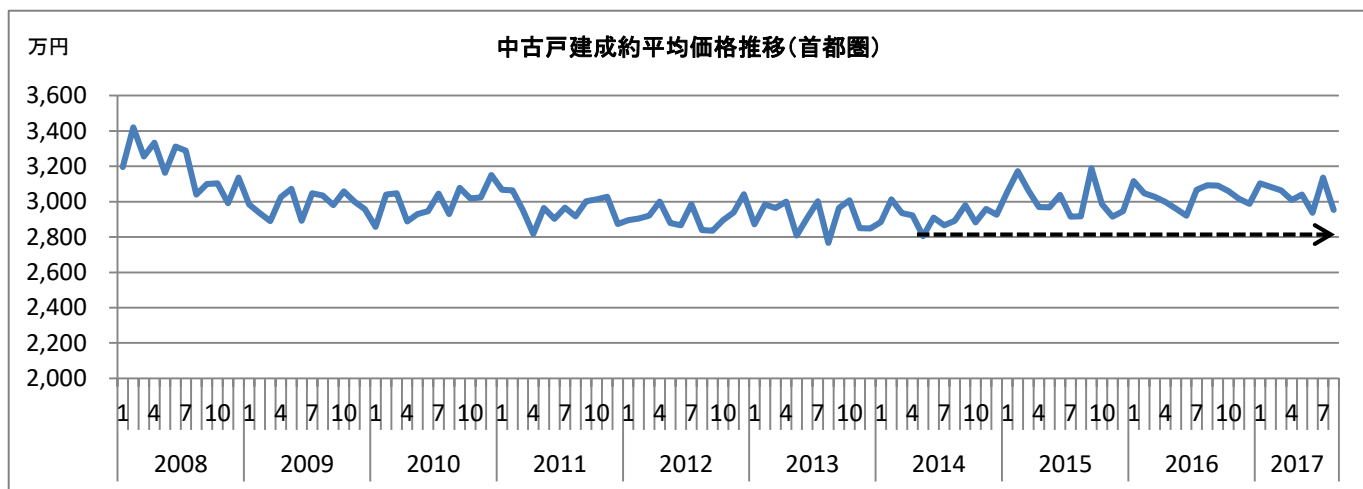
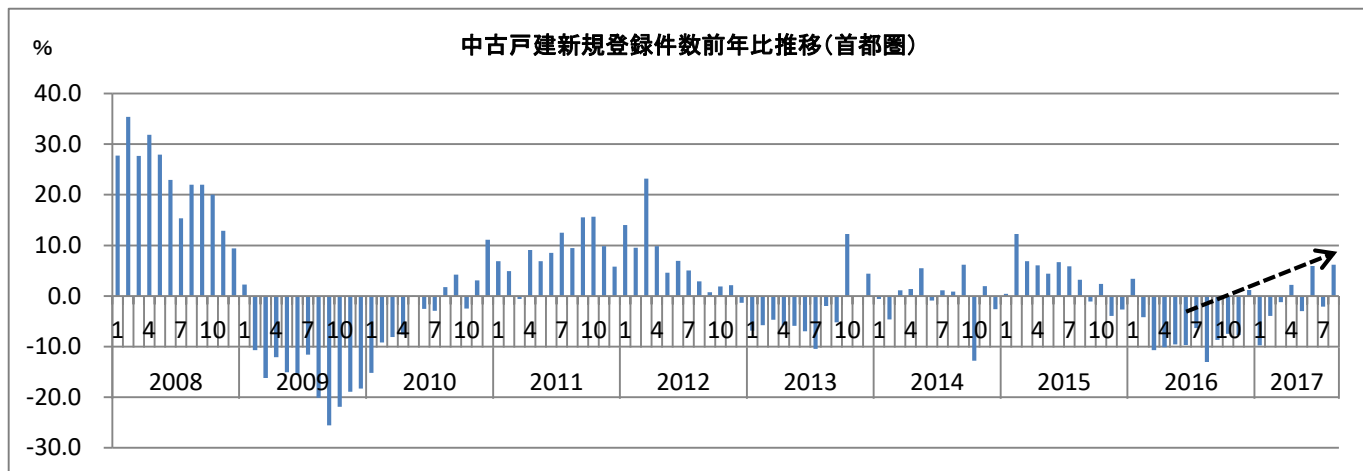
	2016					2017							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
成約件数前年比	4.6	-6.1	2.0	0.5	4.2	4.8	-1.8	-1.7	0.3	0.9	6.5	9.0	-11.4
成約単価前年比	3.2	5.0	10.3	8.8	4.5	5.3	2.4	2.7	4.5	4.9	1.0	3.4	4.9



売買 ③ 中古戸建の動向-1（首都圏）

- 8月の新規登録件数は2ヶ月振りに前年を上回り、前年比+6.2%。
- 成約件数は5ヶ月連続で前年を下回り、前年比△9.6%。
- 成約平均価格は7ヶ月振りに前年を下回り、前年比△4.5%。

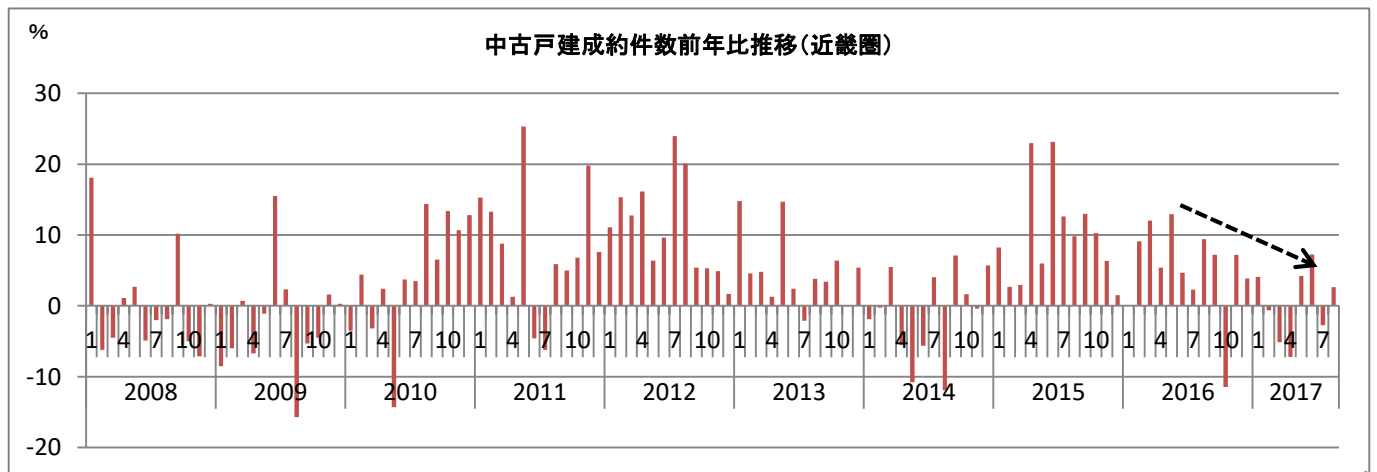
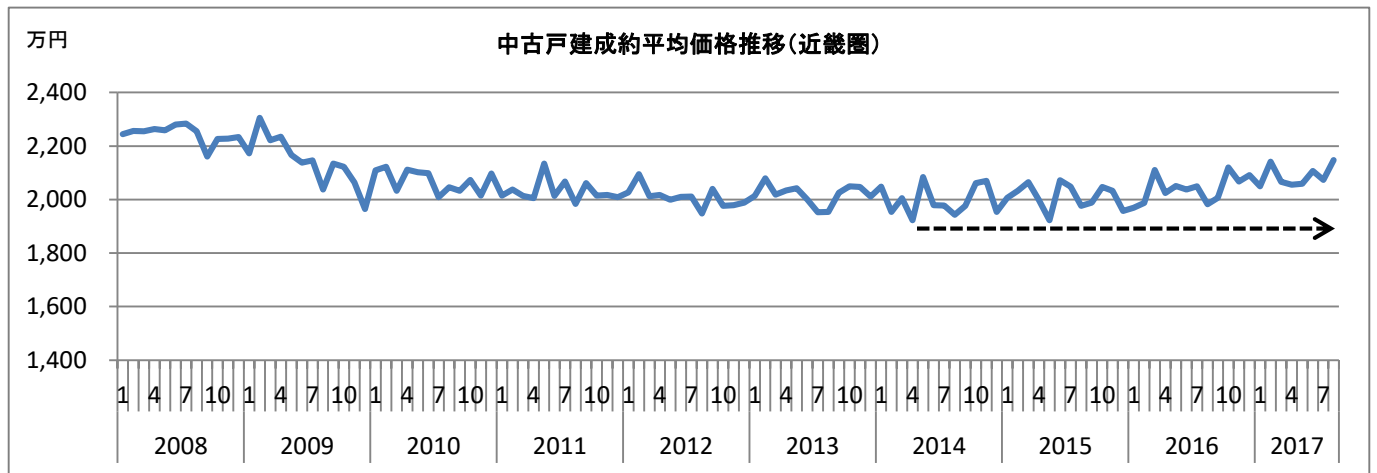
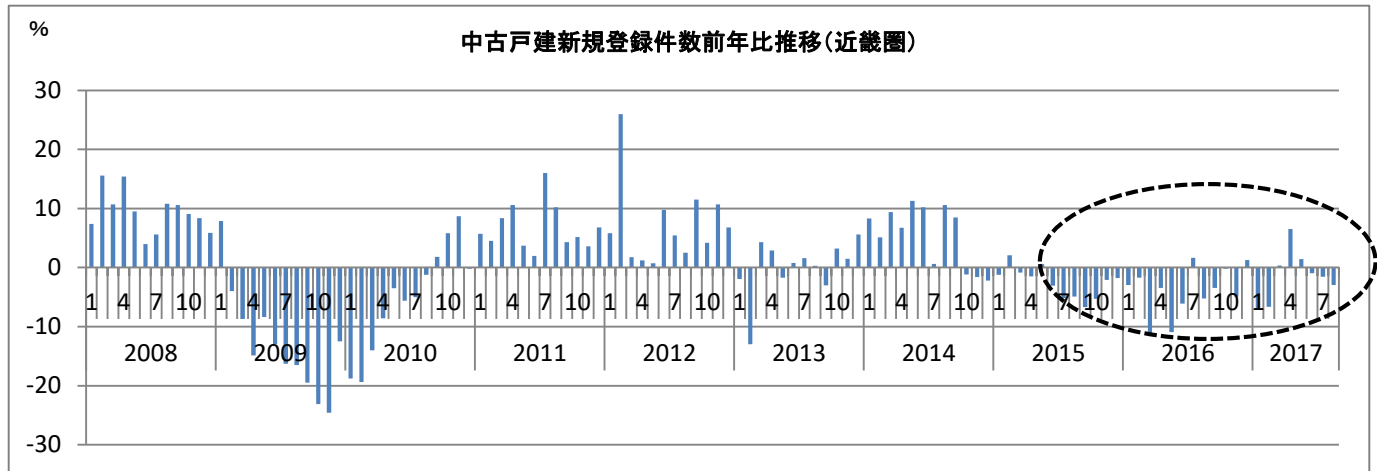
	2016					2017							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
成約件数前年比	-3.7	10.0	8.0	-8.6	3.2	-12.6	-5.9	2.9	-3.0	-3.8	-2.5	-7.5	-9.6



中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 8月の新規登録件数は3ヶ月連続で前年を下回り、前年比△2.9%。
- 成約件数は2ヶ月振りに前年を上回り、前年比+2.6%。
- 成約平均価格は5ヶ月連続で前年を上回り、前年比+8.3%。

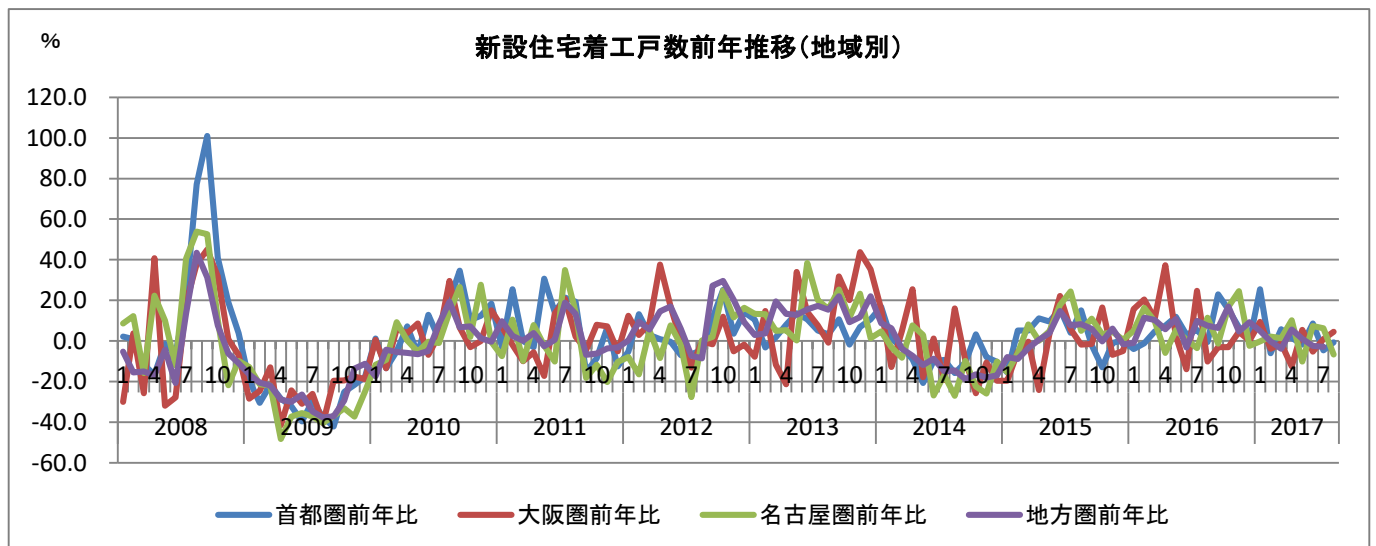
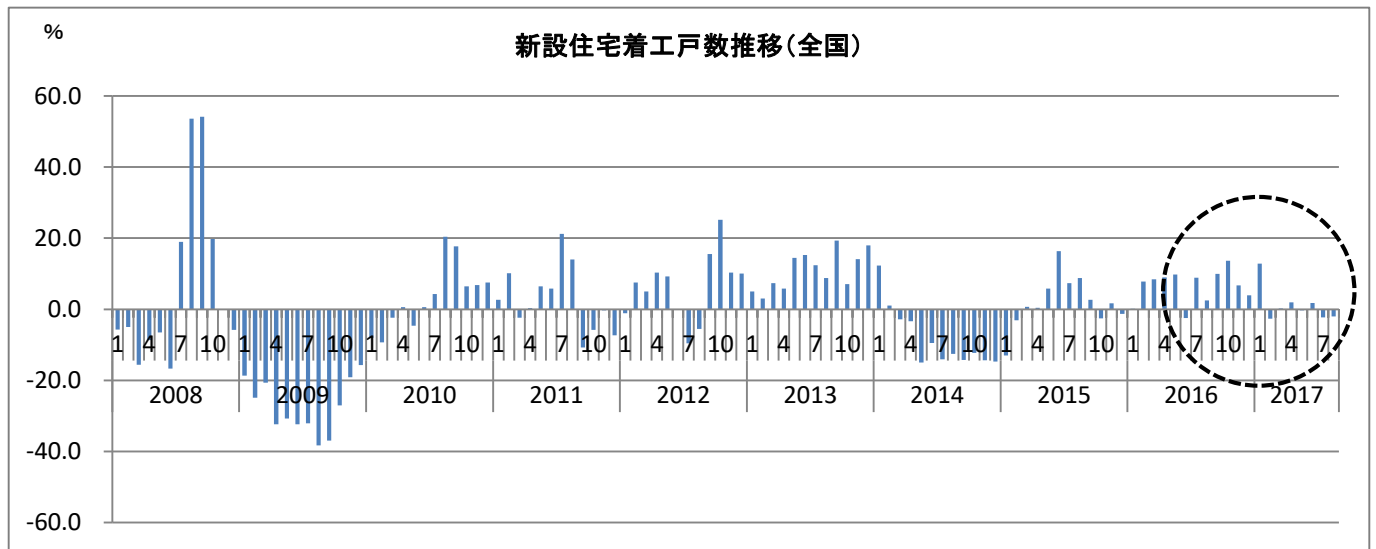
	2016					2017							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
成約件数前年比	9.4	7.2	-11.5	7.2	3.8	4.1	-0.6	-5.1	-7.2	4.2	7.2	-2.7	2.6



新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 8月の全国の着工戸数は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比 $\Delta 2.0\%$ だった。
- 地域別では、首都圏= $\Delta 0.7\%$ (2ヶ月連続で減)、大阪圏= $+4.5\%$ (2ヶ月連続で増)、名古屋圏= $\Delta 6.7\%$ (3ヶ月振りに減)、地方圏= $\Delta 4.0\%$ (3ヶ月連続で減)。

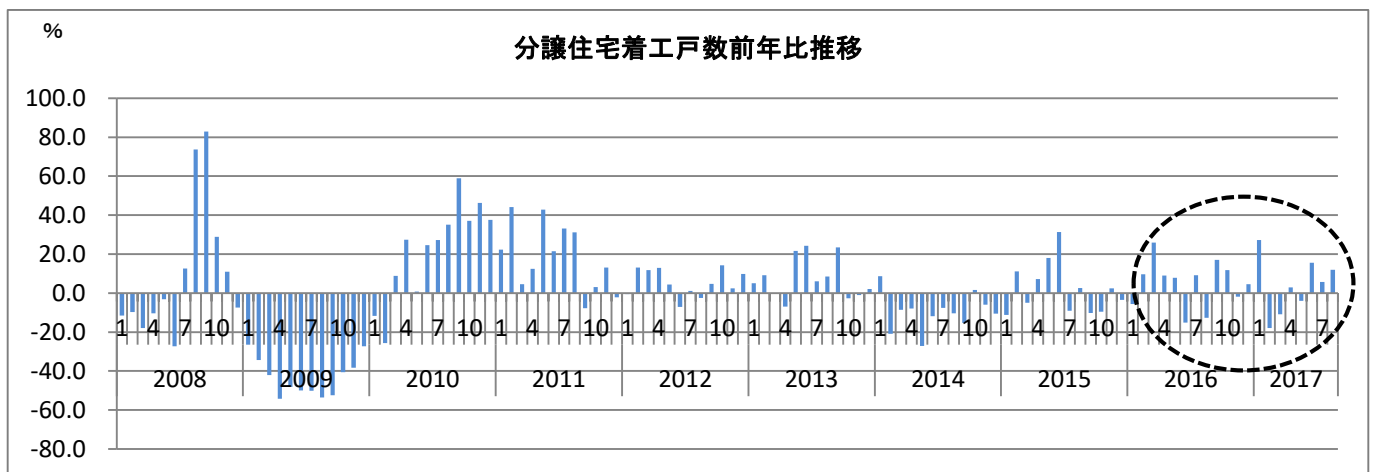
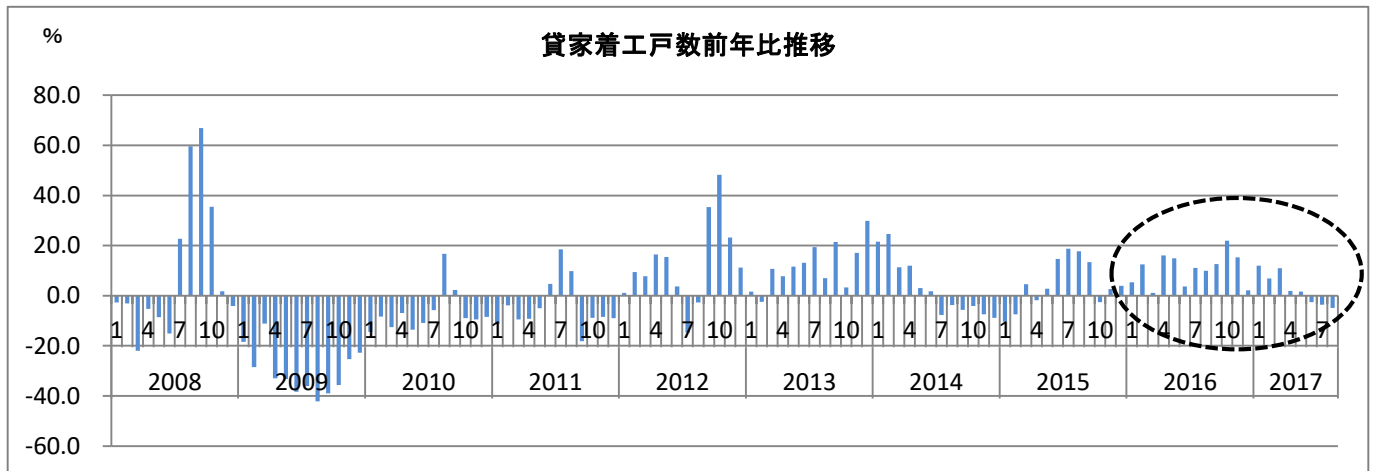
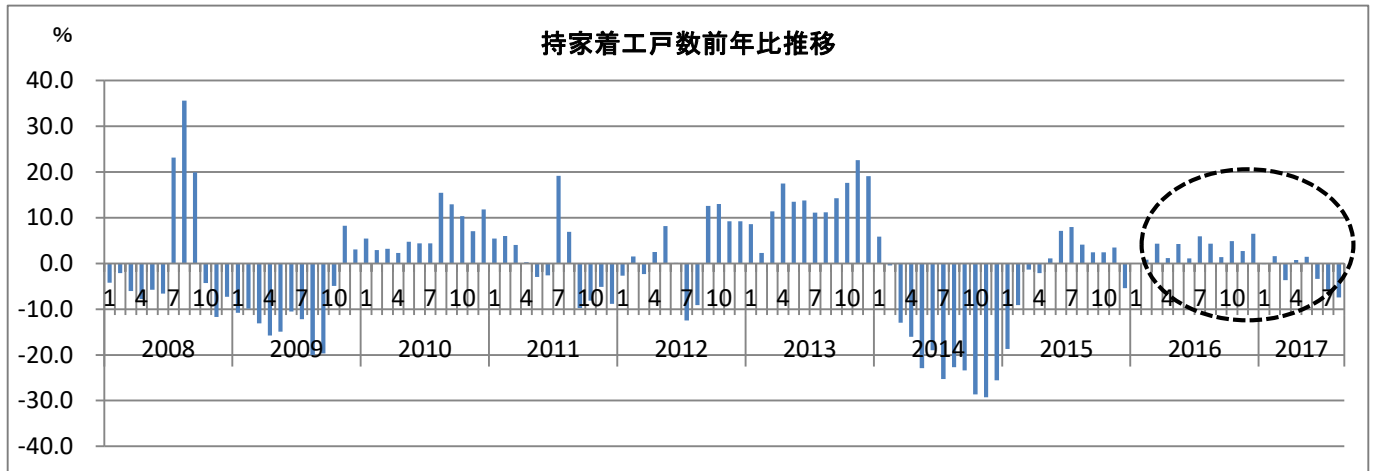
	2016					2017							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
総数前年比	2.5	10.0	13.7	6.7	3.9	12.8	-2.6	0.2	1.9	-0.3	1.7	-2.3	-2.0
首都圏前年比	-0.6	22.9	15.6	6.7	-0.2	25.5	-6.1	5.8	1.4	-1.9	8.6	-4.6	-0.7
大阪圏前年比	-10.1	-3.1	-3.1	4.4	0.1	9.3	-3.8	-1.2	-12.6	5.4	-5.2	0.9	4.5
名古屋圏前年比	11.5	-1.3	16.9	24.6	-2.5	-0.3	2.1	1.4	10.1	-10.1	7.3	6.3	-6.7
地方圏前年比	7.5	6.5	17.0	4.7	9.2	5.0	-0.2	-3.8	5.7	1.1	-2.4	-3.0	-4.0



新設着工戸数の動向-2(種類別)

- 種別では、持家=△7.4%(3ヶ月連続で減)、貸家=△4.9%(3ヶ月連続で減)、分譲住宅=+12.0%(3ヶ月連続で増)。

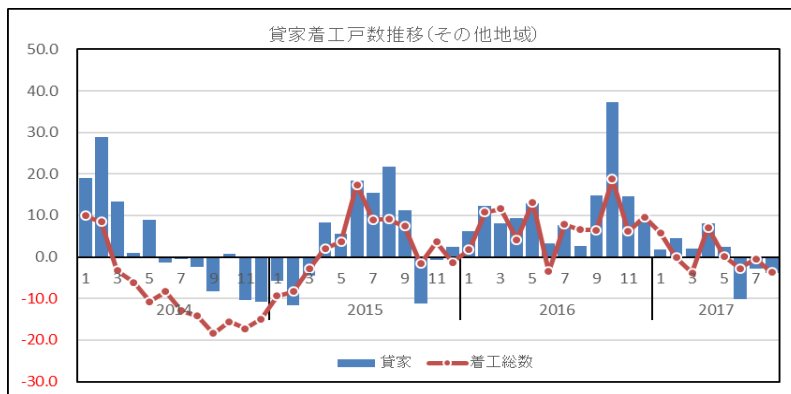
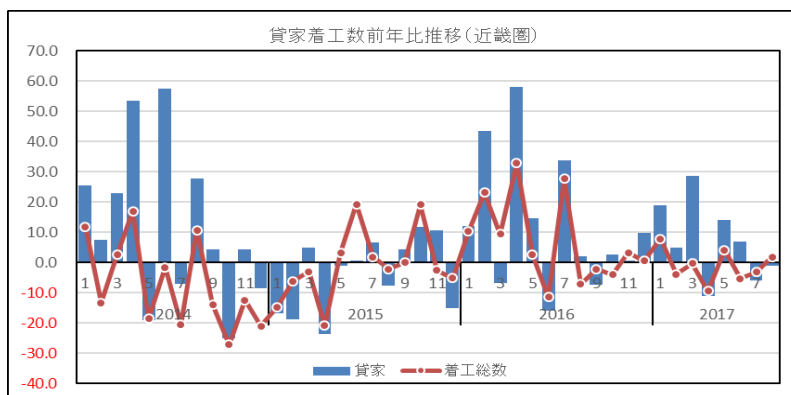
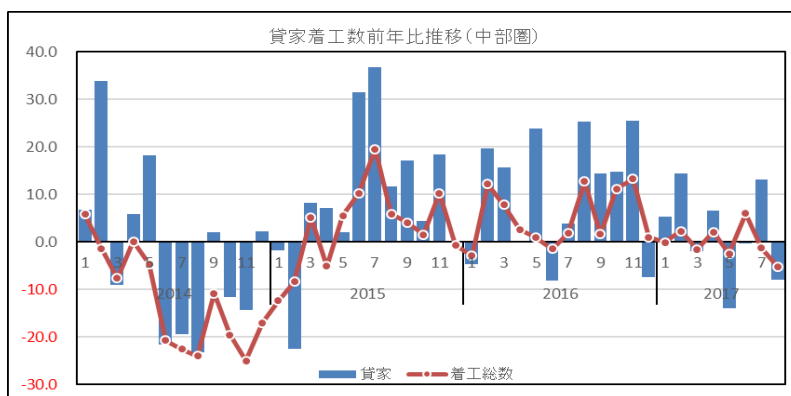
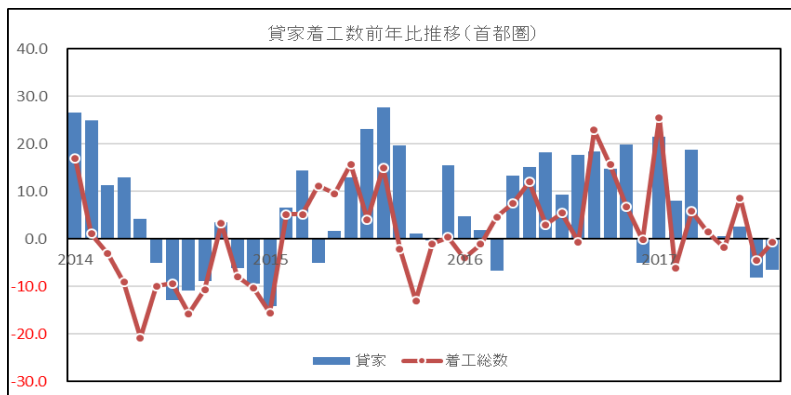
	2016					2017							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
総数前年比	2.5	10.0	13.7	6.7	3.9	12.8	-2.6	0.2	1.9	-0.3	1.7	-2.3	-2.0
持家前年比	4.3	1.4	4.9	2.7	6.5	-0.2	1.6	-3.6	0.8	1.5	-3.4	-5.7	-7.4
貸家前年比	9.9	12.6	22.0	15.3	2.2	12.0	6.8	11.0	1.9	1.6	-2.6	-3.7	-4.9
分譲住宅前年比	-12.7	17.0	11.7	-1.8	4.6	27.3	-17.9	-10.8	2.9	-3.9	15.5	5.7	12.0



■ <参考> 地域別貸家の着工戸数

・8月の貸家の着工戸数の前年比

- ① 首都圏は、8ヶ月振りに減少
△6.5%(着工総数は△0.7%)
- ② 中部圏は、2ヶ月振りに減少
△7.9%(同△5.2%)
- ③ 近畿圏は、2ヶ月連続で減少
△1.2%(同+1.8%)
- ④ その他地域は、3ヶ月連続で
減少△3.9%(同△3.7%)



新築マンションの動向-1(供給戸数と平均坪単価)

■ 首都圏

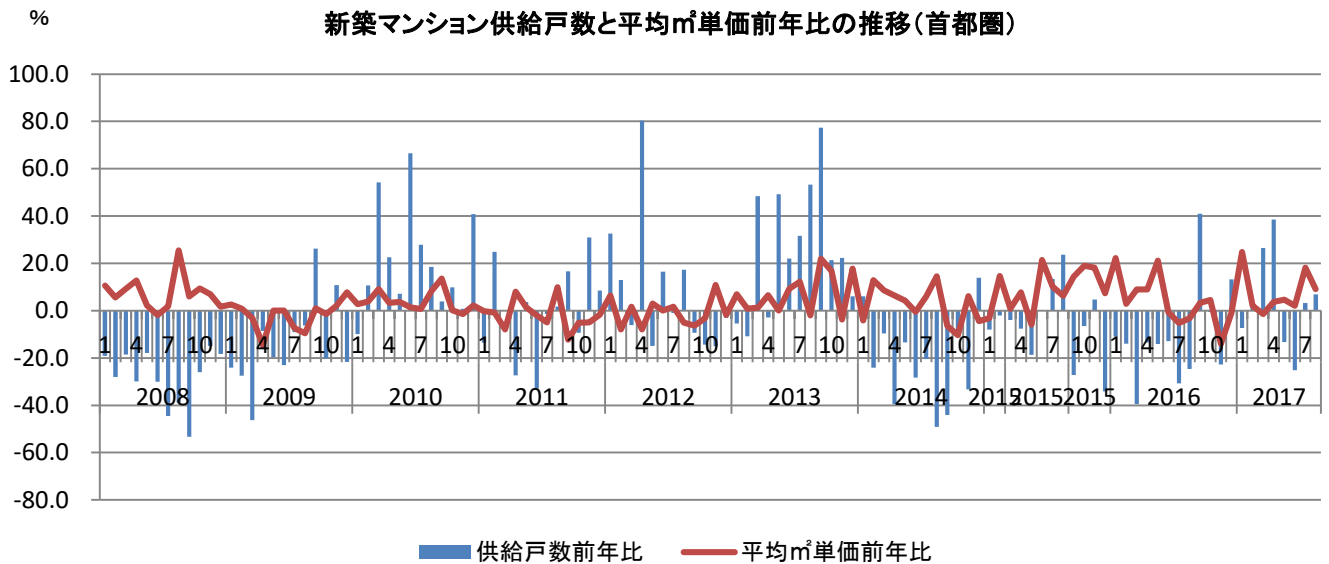
- 8月の供給戸数は2ヶ月連続で前年を上回り前年比+6.9%。分譲平均㎡単価は5ヶ月連続で前年を上回り+9.1%。初月契約率は68.2%。

■ 近畿圏

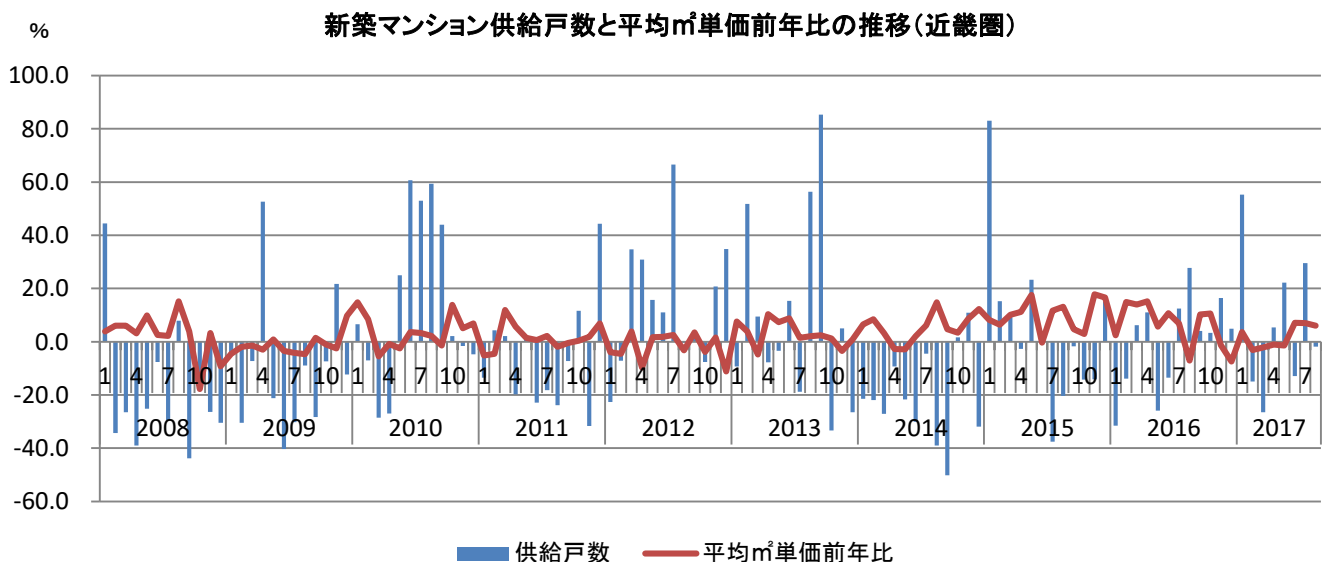
- 8月の供給戸数は2ヶ月振りに前年を下回り△1.9%。分譲平均㎡単価は3ヶ月連続で前年を上回り+6.0%。初月契約率は80.0%。

	2016					2017							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
首都圏供給戸数前年比	-24.7	40.9	-0.6	-22.7	13.2	-7.4	3.3	26.6	38.6	-13.3	-25.1	3.3	6.9
近畿圏供給戸数前年比	27.8	4.0	3.3	16.5	4.8	55.3	-15.0	-26.5	5.4	22.2	-12.9	29.6	-1.9
首都圏平均㎡単価前年比	-3.2	3.3	4.5	-14.0	-0.9	24.8	2.0	-1.5	3.6	4.6	2.1	18.1	9.1
近畿圏平均㎡単価前年比	-7.1	10.2	10.6	-1.3	-7.4	3.6	-3.2	-2.2	-1.1	-1.4	7.0	6.9	6.0

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)

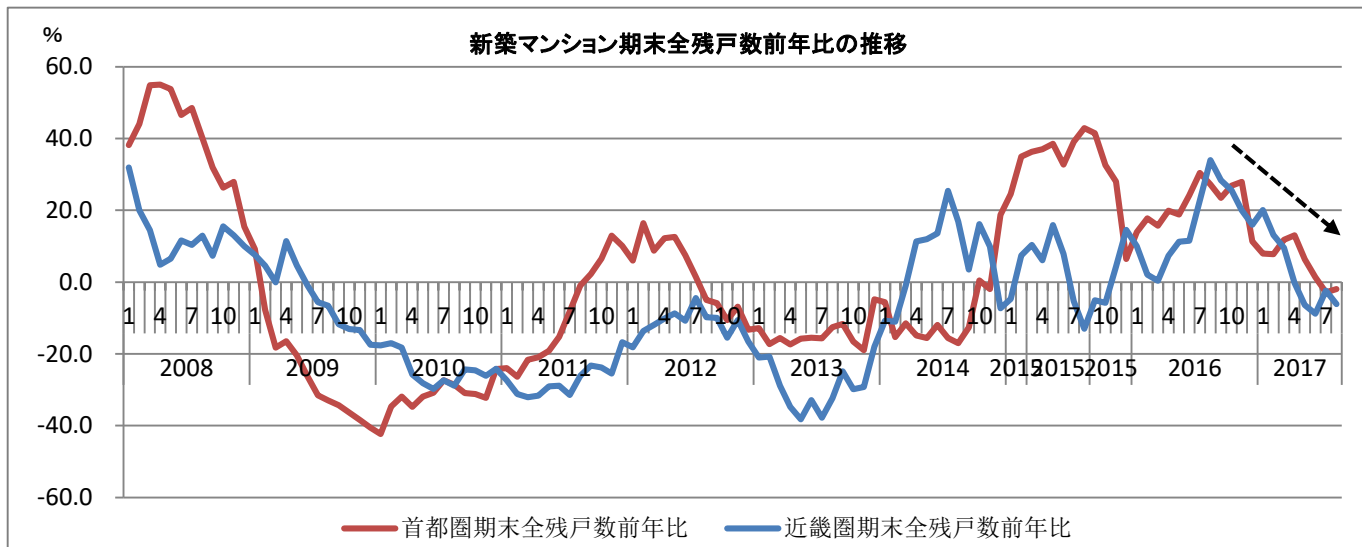


新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

- 8月の期末在庫数は首都圏は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△1.9%。
- 近畿圏は5ヶ月連続で前年を下回り、前年比△6.1%だった。

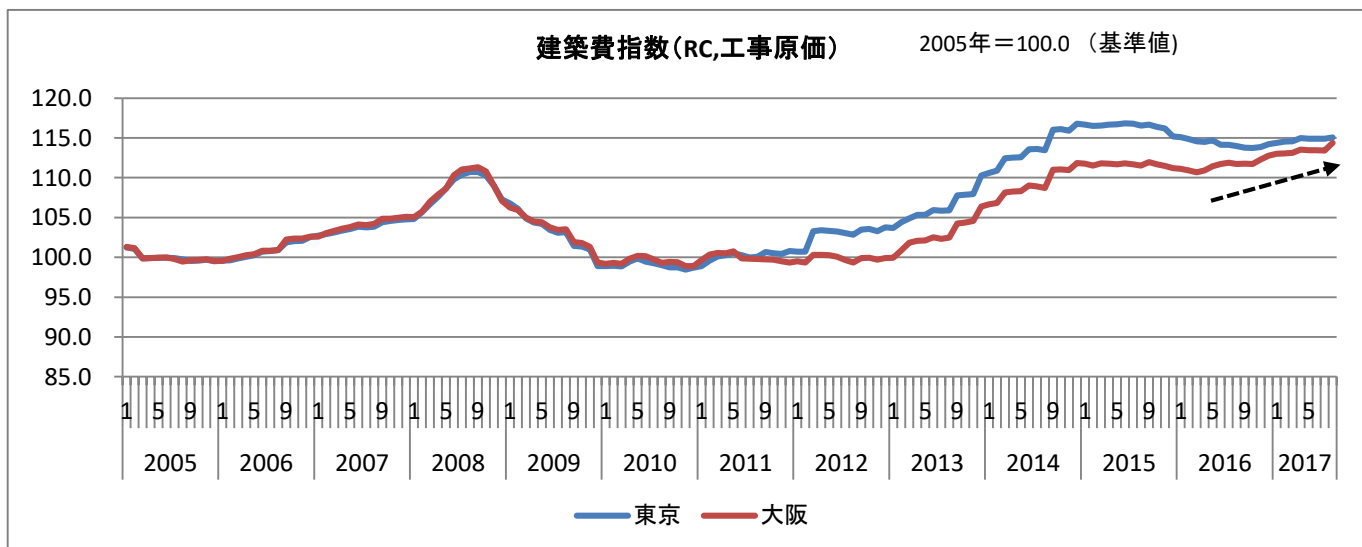
	2016					2017							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
首都圏残戸数前年比	27.2	23.4	26.8	27.9	11.3	7.9	7.8	11.8	13.1	6.4	1.3	-2.8	-1.9
近畿圏残戸数前年比	34.0	28.4	25.6	20.0	16.0	20.1	13.1	9.6	-0.3	-6.4	-8.8	-2.4	-6.1



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8月は、東京は115.1pで、6ヶ月連続で前年比を上回り+1.1p。大阪は114.4pで11ヶ月連続で前年を上回り+2.6pだった。
- 前月比は、東京+0.2p、大阪+0.9p。

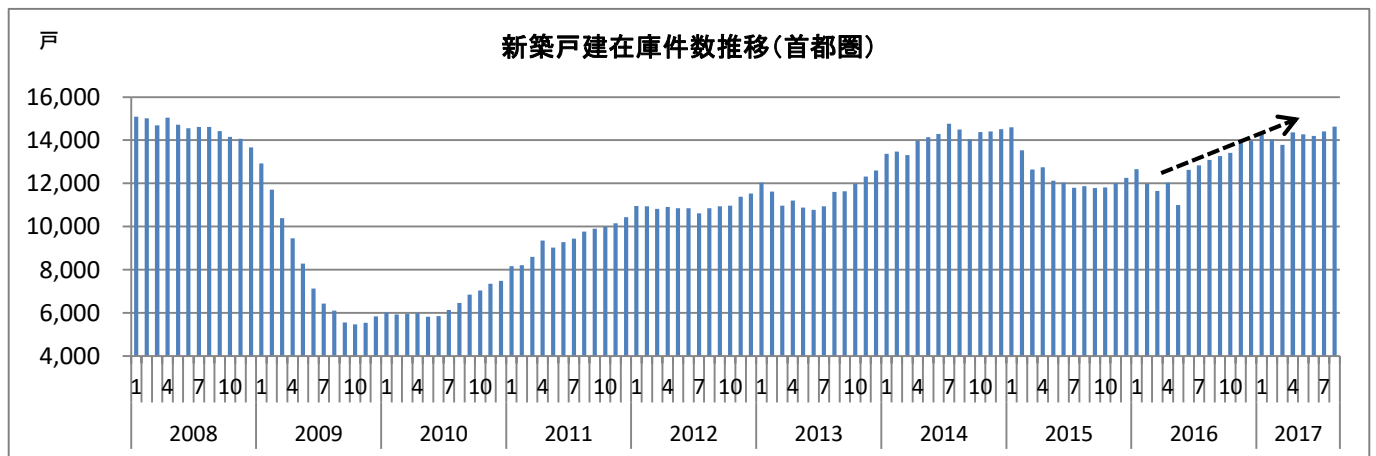
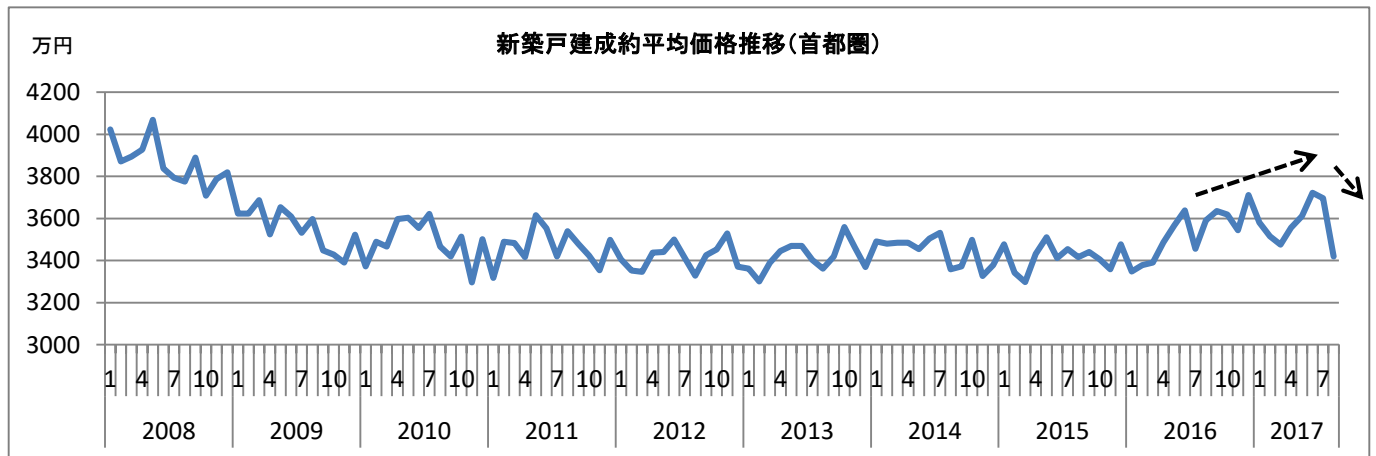
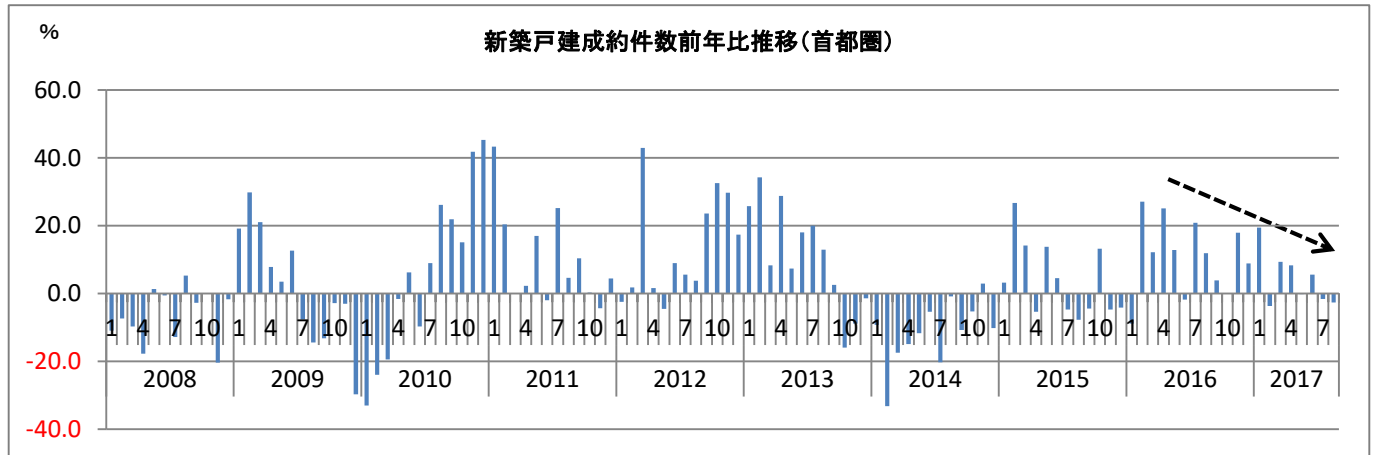


新築戸建の動向(首都圏)

■ 成約物件と在庫物件の動向

- 8月の成約件数は2ヶ月振連続で前年を下回り、前年比△2.7%。
- 成約平均価格は19ヶ月振りに前年を下回り、前年比△4.8%。
- 在庫件数は15ヶ月連続で前年を上回り、前年比+11.8%。

	2016					2017							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
成約件数前年比	11.9	3.9	0.0	18.0	8.9	19.4	-3.7	9.4	8.4	-0.2	5.6	-1.6	-2.7
在庫戸数前年比	10.3	12.6	13.6	15.4	13.9	13.0	17.3	18.3	19.3	29.9	12.5	12.2	11.8



居住用賃貸の動向-1(件数推移)

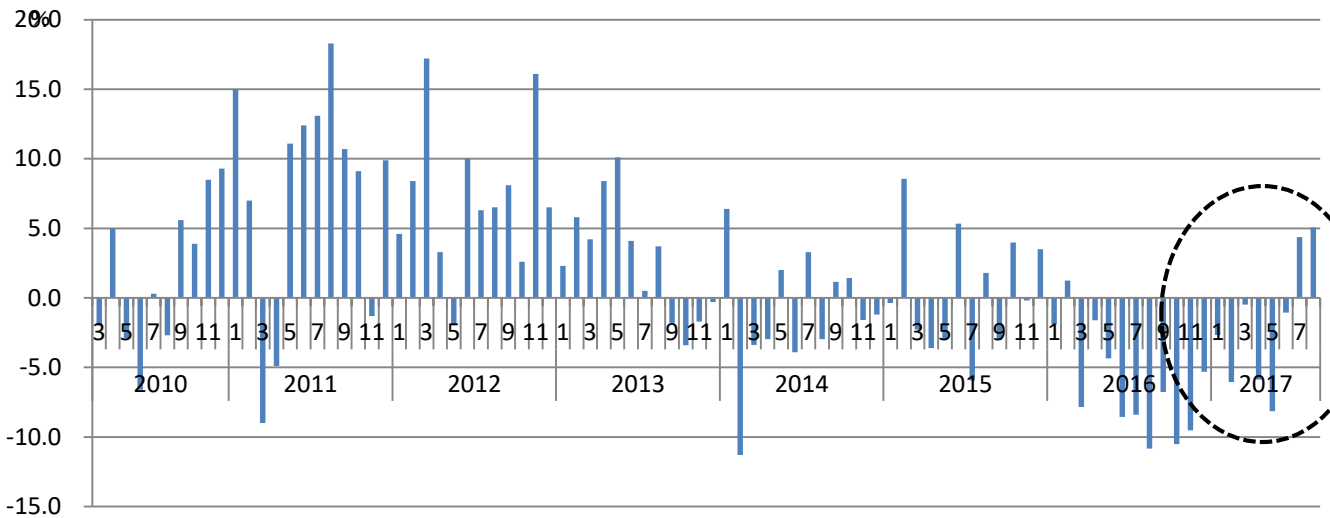
■ 成約件数の動向(首都圏)

- 8月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は、2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+5.1%。

■ 成約件数の動向(近畿圏)

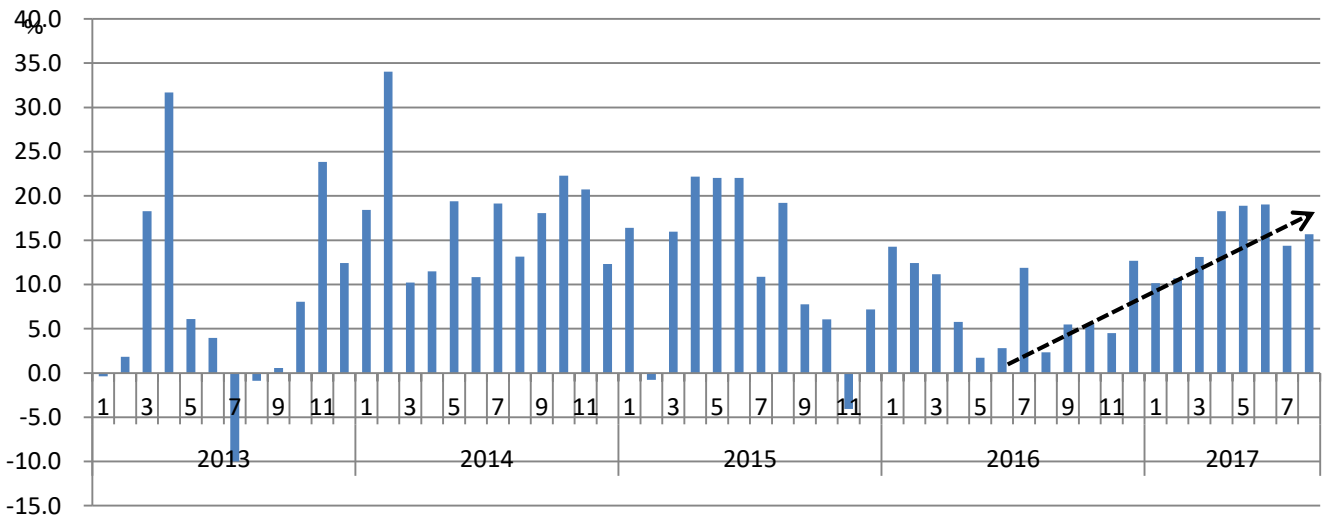
- 8月の近畿圏の成約件数は、21ヶ月連続で前年を上回り、前年比+15.7%。

居住用賃貸物件成約件数前年比推移(首都圏)



出典: アットホーム株式会社

居住用賃貸物件成約件数前年比推移(近畿圏)

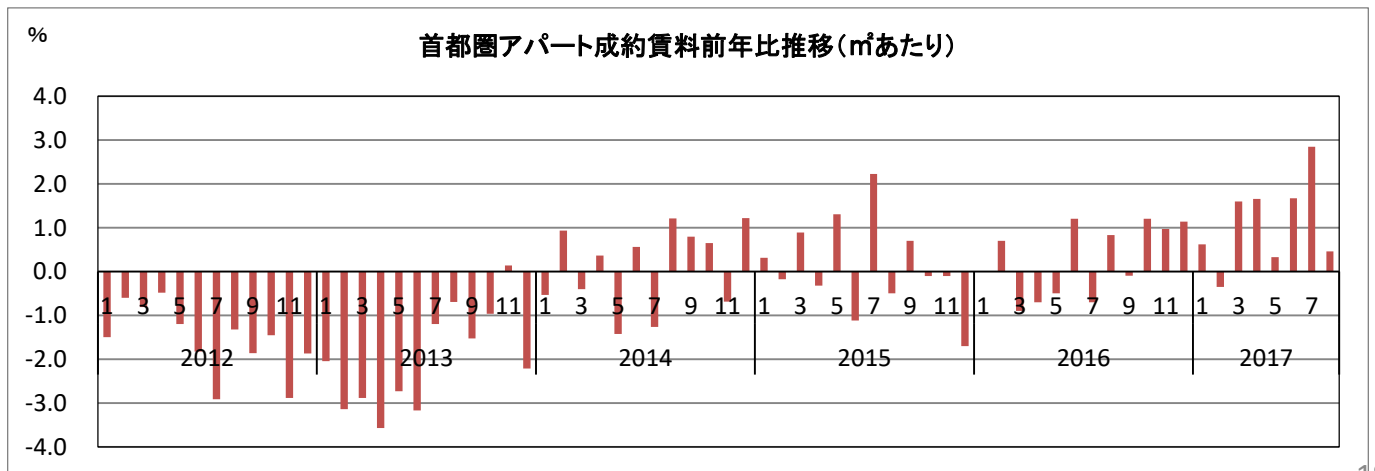
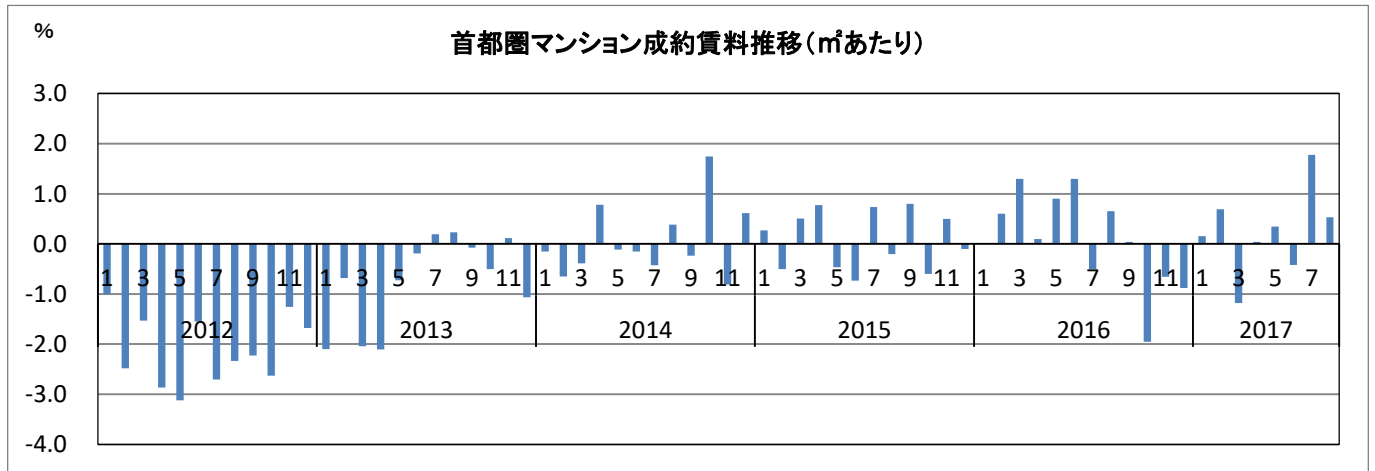
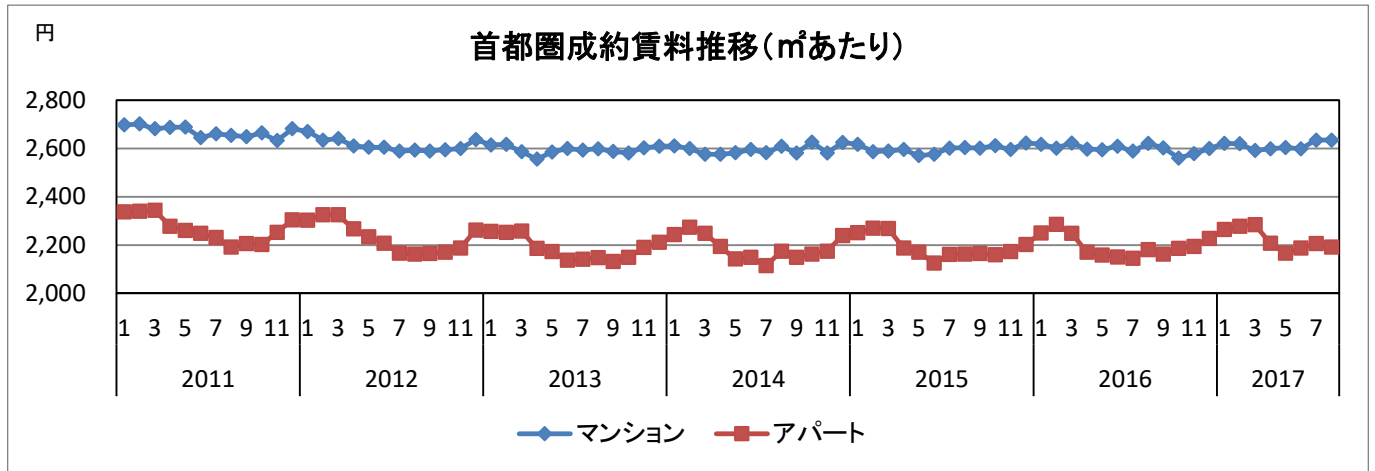


出典(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」大阪府、京都府、兵庫県のアパートマンションの合計数

居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(首都圏)

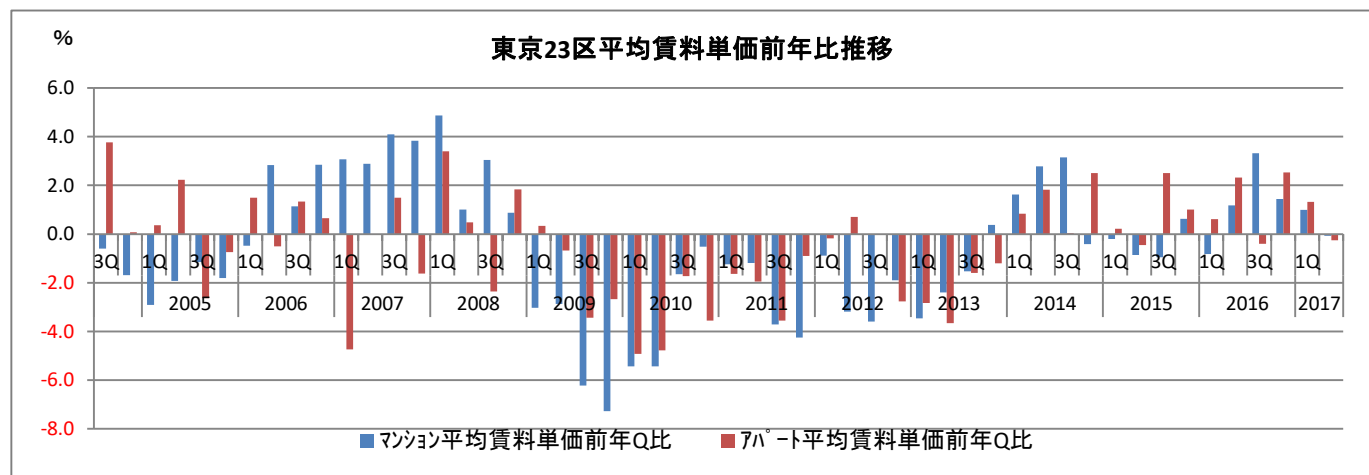
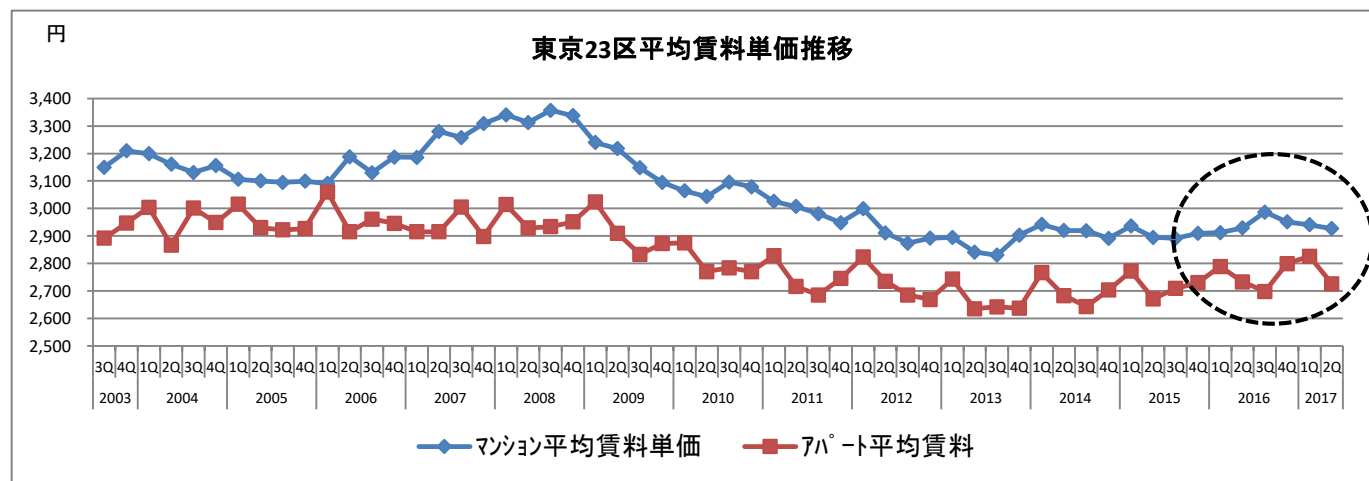
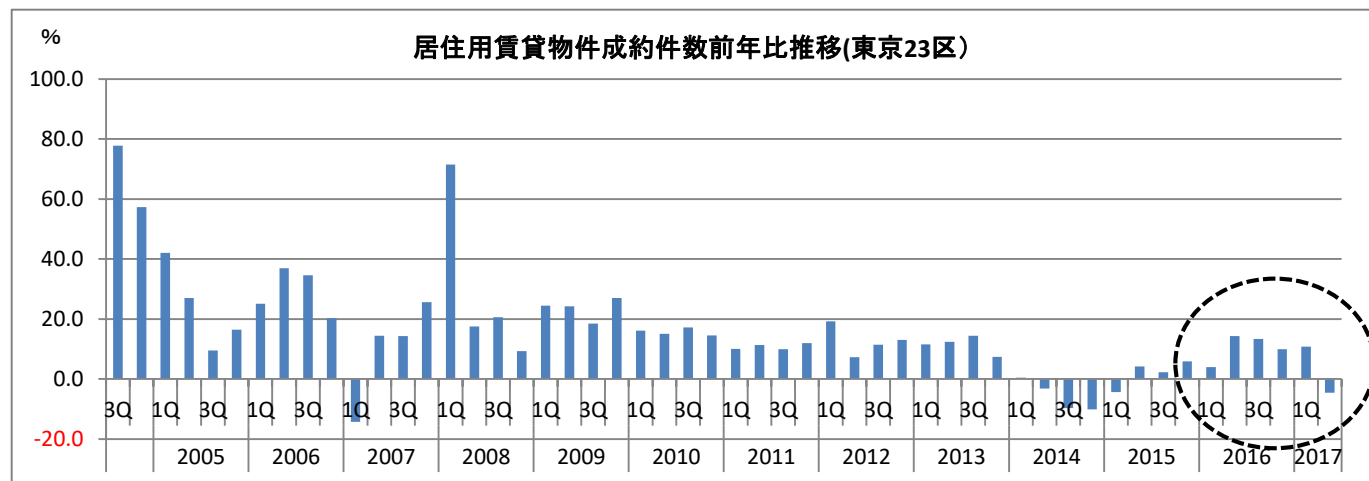
- 8月の平均成約賃料の㎡単価は、マンションが2ヶ月連続で前年を上回り、+0.5%。アパートは、6ヶ月連続で前年比を上回り、+0.5%。



■ <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

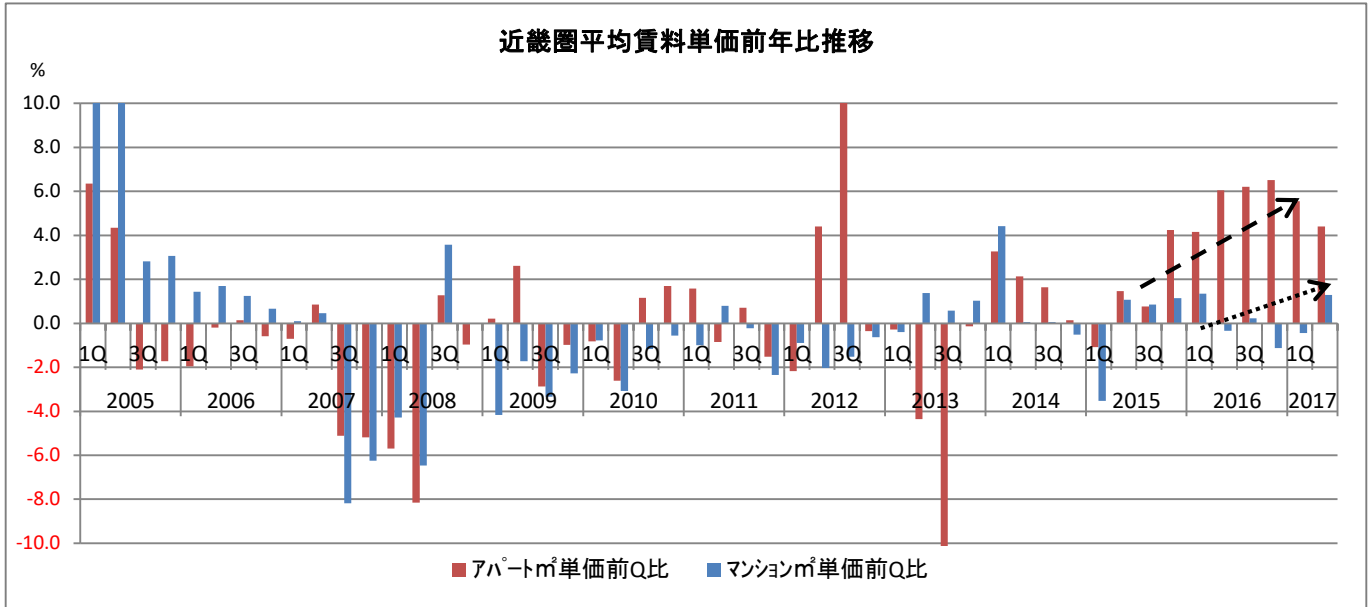
	2014		2015				2016				2017	
	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q
マンション平均賃料単価(円)	2,919	2,891	2,936	2,895	2,891	2,909	2,912	2,929	2,987	2,951	2,941	2,927
マンション平均賃料単価前年Q比	3.1	-0.4	-0.2	-0.9	-1.0	0.6	-0.8	1.2	3.3	1.4	1.0	-0.1
アパート平均賃料単価(円)	2,643	2,703	2,772	2,671	2,709	2,730	2,789	2,733	2,698	2,799	2,826	2,726
アパート平均賃料単価前年Q比	0.0	2.5	0.2	-0.4	2.5	1.0	0.6	2.3	-0.4	2.5	1.3	-0.3



居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(近畿圏)

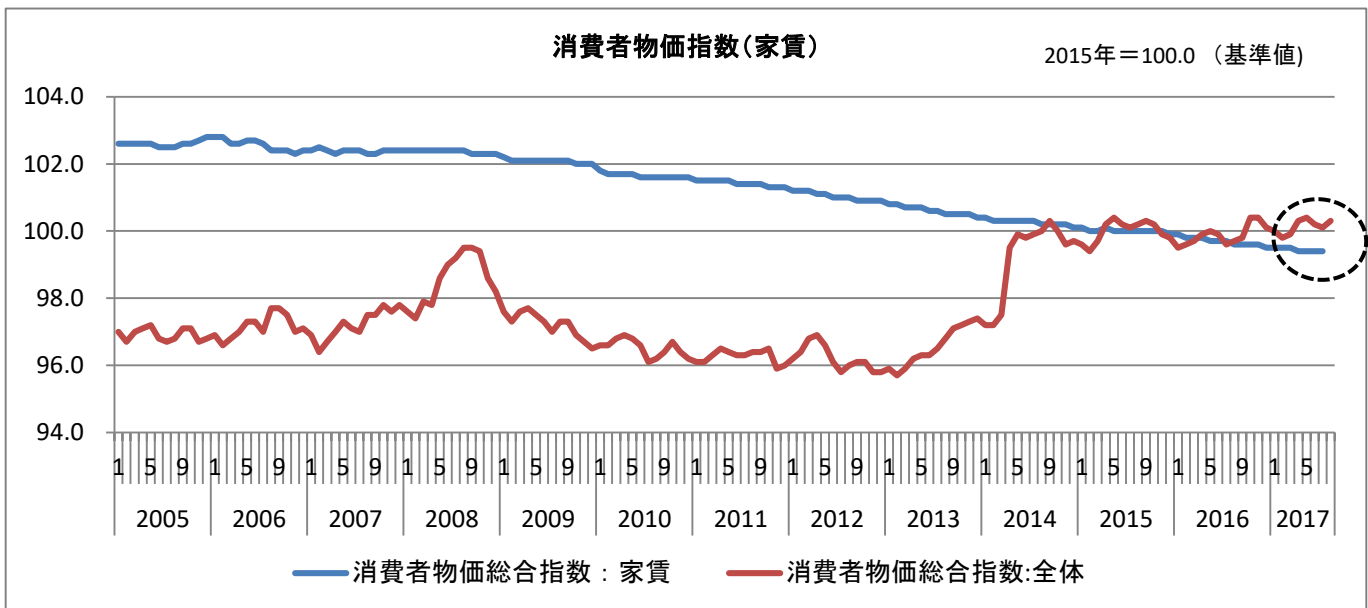
- 2017年第2四半期の平均成約賃料㎡単価は、マンションが、3期振りに前年を上回り、+1.3%。アパートは、9期連続で前年比を上回り+4.4%。



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)

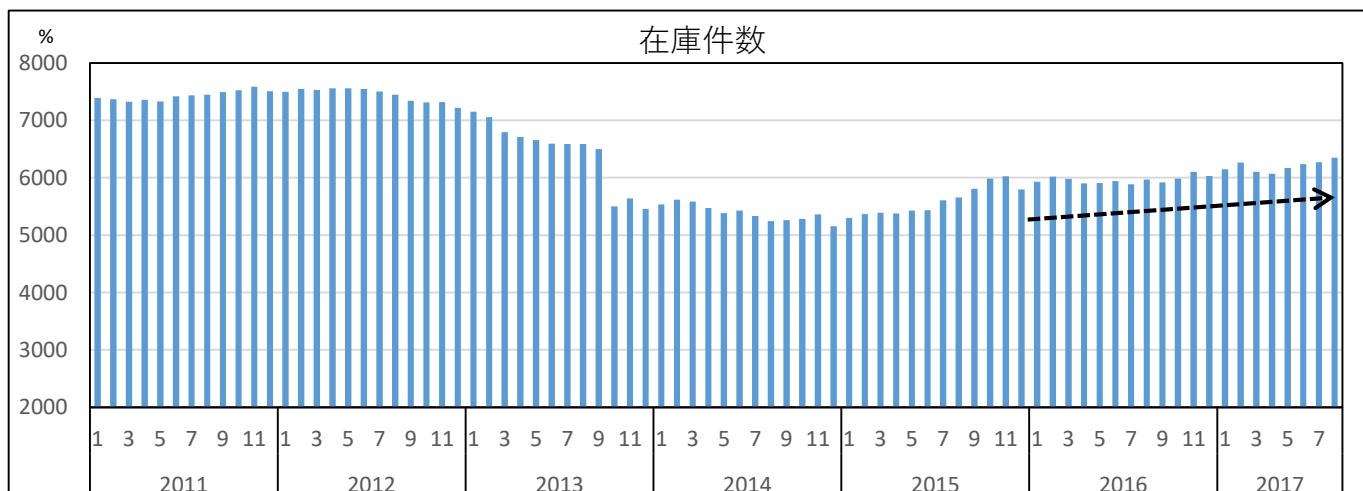
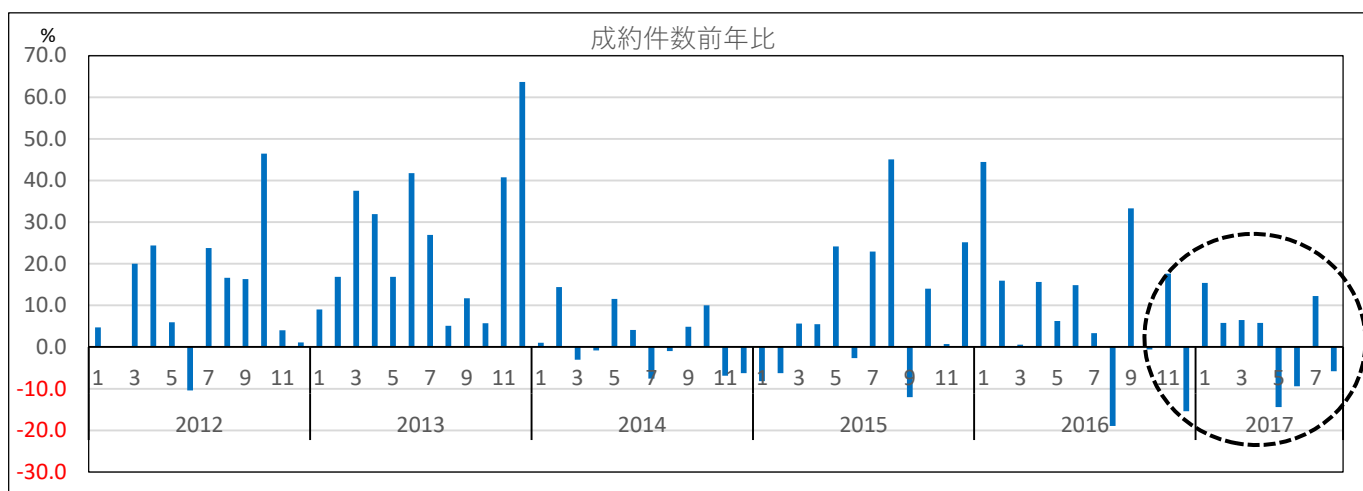
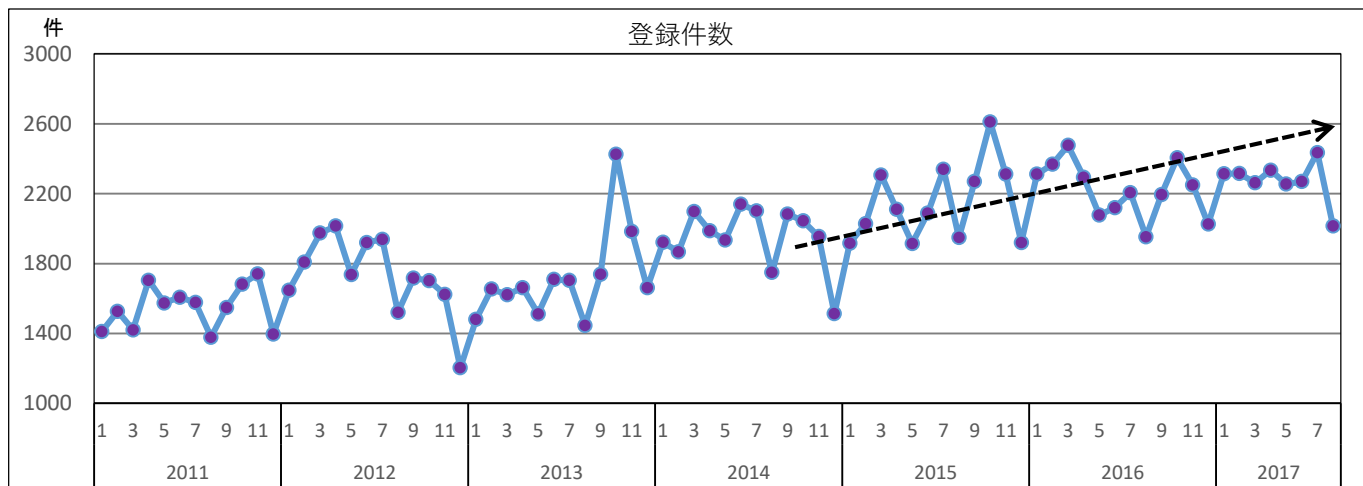
- 8月は99.4p、前年比△0.3%で、2008年10月より107ヶ月連続で前年を下回る(消費者物価指数全体は100.3p、前年比+0.7%)。



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)

- ・ 8月の一棟売り物件の登録件数は、5ヶ月連続で前年を上回り、+3.2%。
- ・ 成約件数は2ヶ月振りに前年を下回り、△5.8%。
- ・ 在庫件数は28ヶ月連続で前年を上回り、+6.3%。



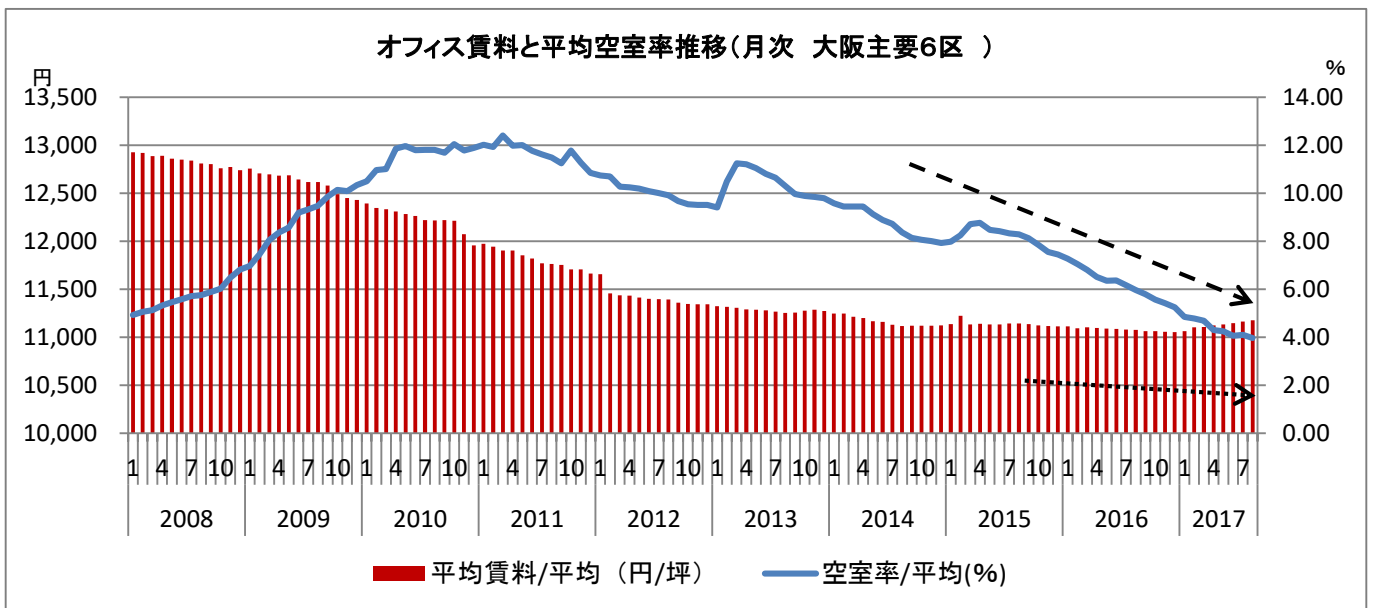
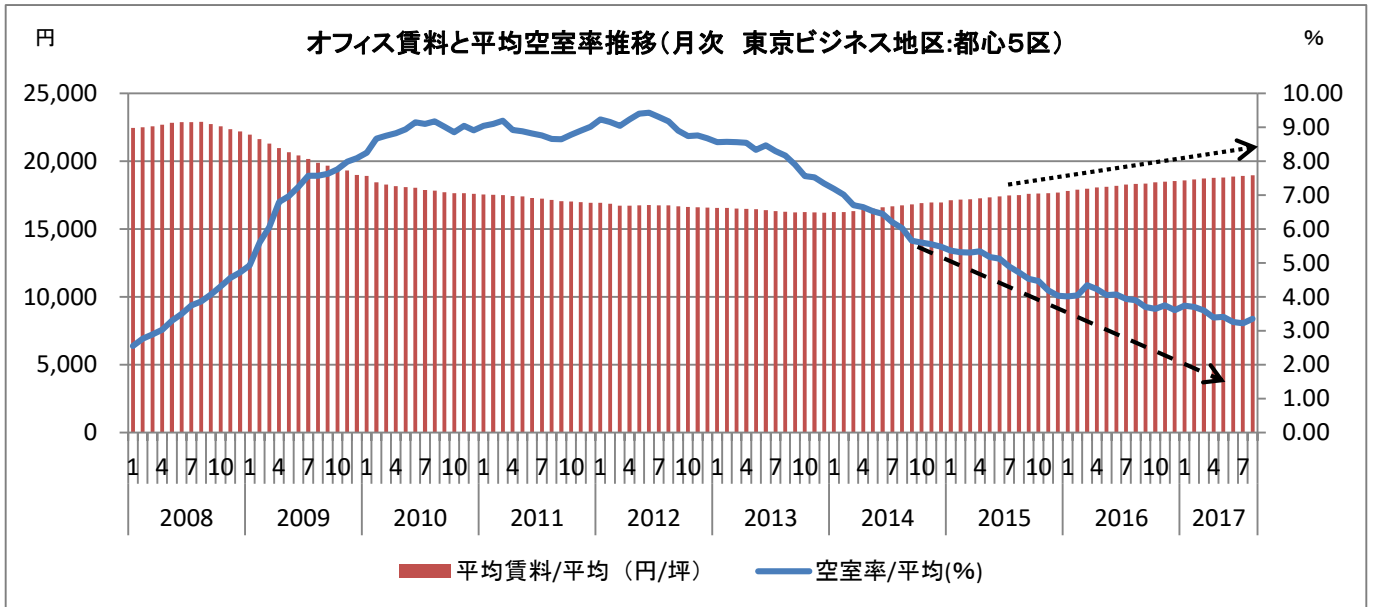
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

- 8月の都心5区のオフィス賃料は、40ヶ月連続で前年を上回り、前年比+3.5%。
- 空室率は、59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

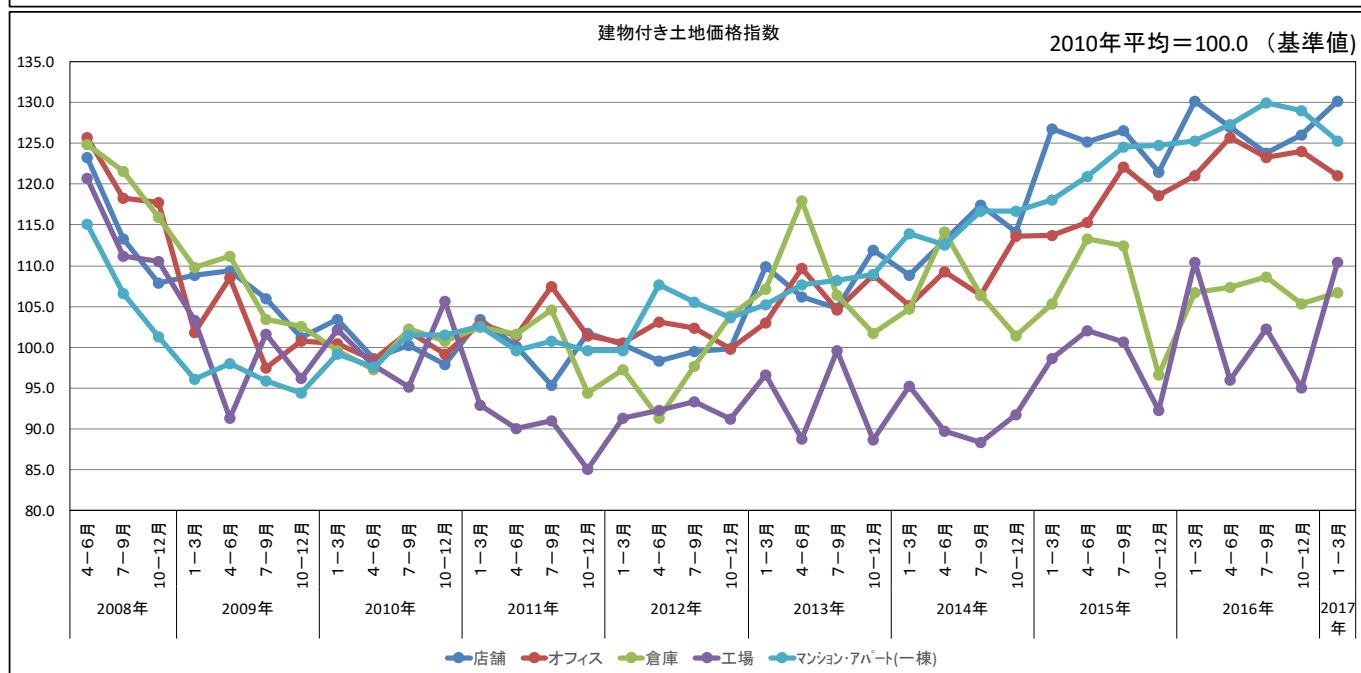
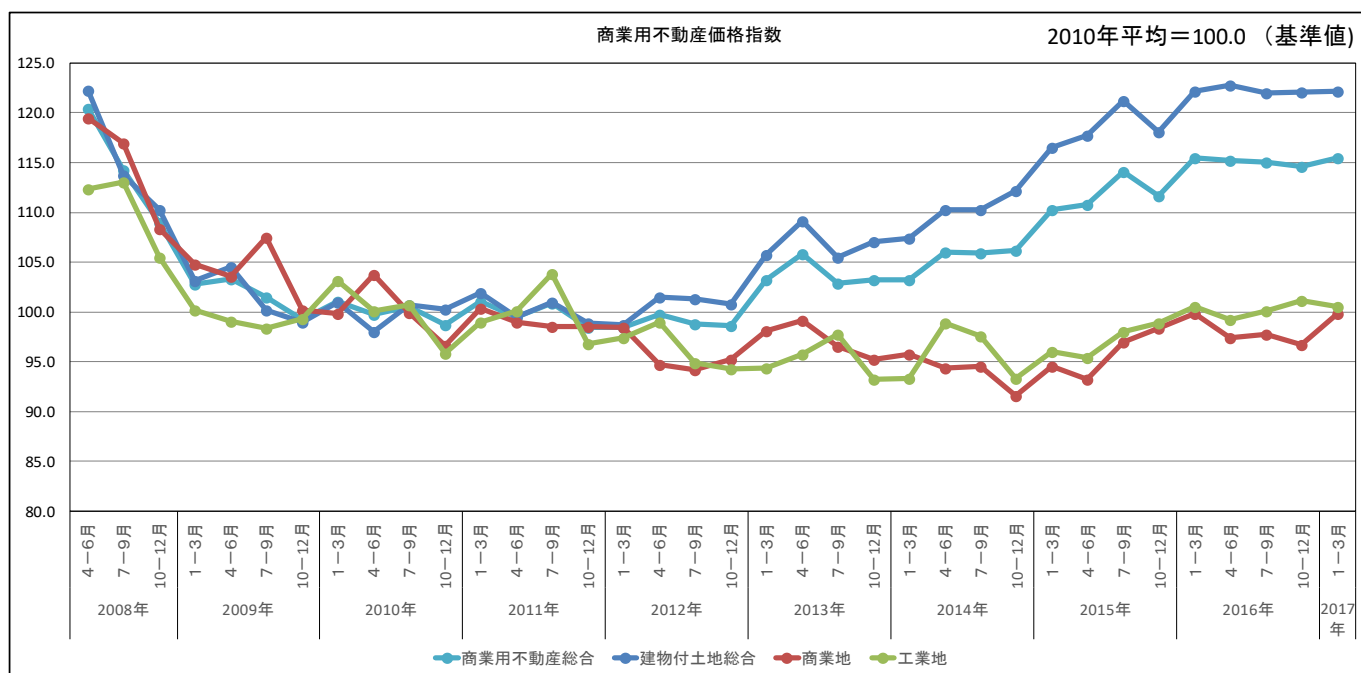
- ・ 8月の大阪主要6区のオフィス賃料は、7ヶ月連続で前年を上回り、前年比+0.9%。
- ・ 空室率は、43ヶ月連続して改善しており、前年比2.0p改善した。



出典：三鬼商事株式会社「オフィスデータ」

■ <参考> 商業用不動産の価格指数推移

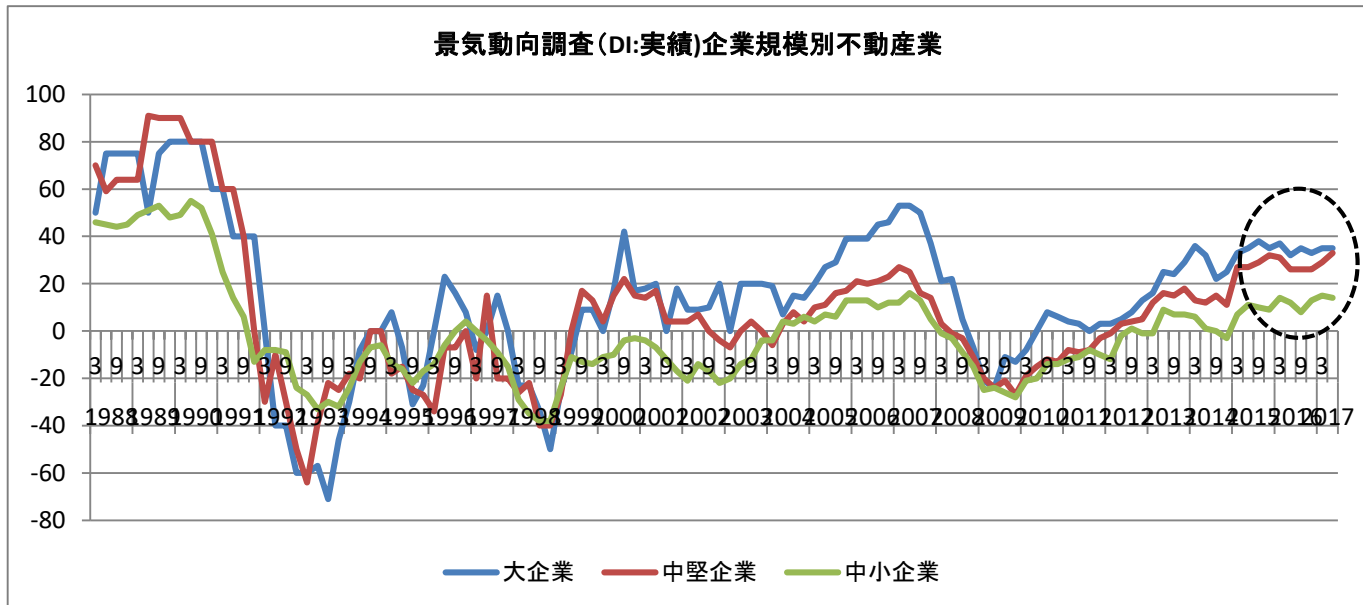
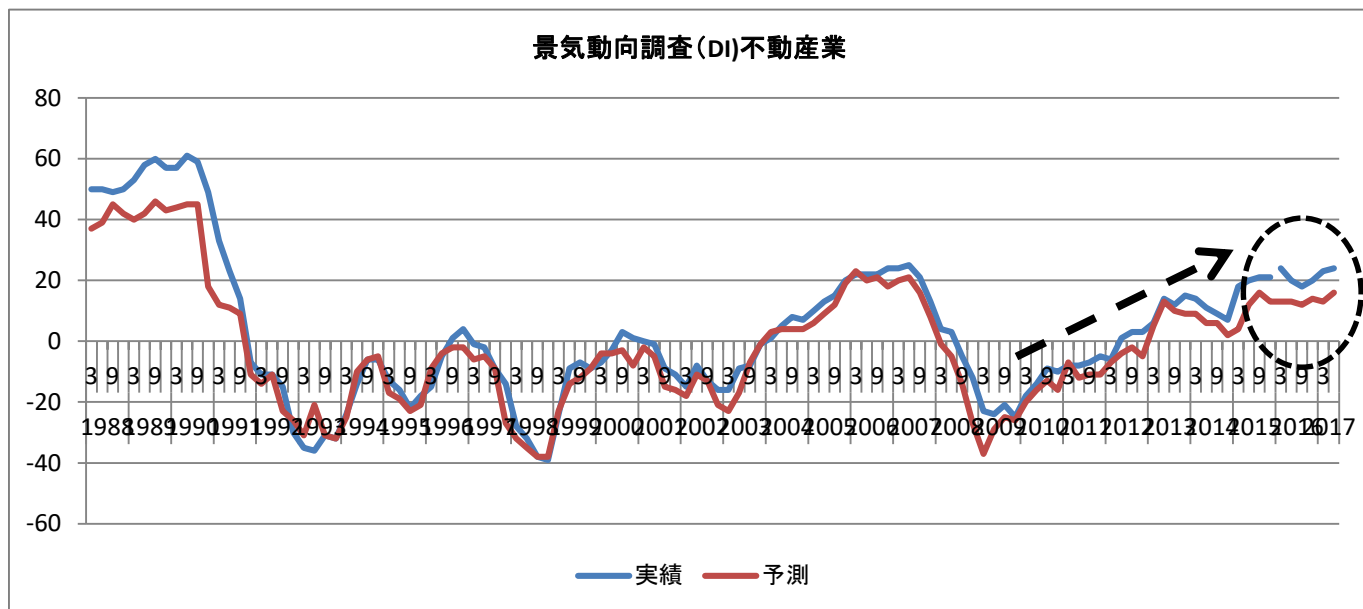
- 2017年第1四半期の商業用不動産総合は115.5p(18四半期連続で前年比増、+4.8%)、建物付土地総合122.2p(20期連続増、+4.8%)、商業地99.8p(2期振りに増、+5.6%)、工業地100.6p(7期連続増、+4.7%)
- 店舗130.2p(2四半期連続で前年比増、+2.7%)、オフィス121.1p(11期連続増、+6.4%)、倉庫106.7p(2期連続減、+1.3%)、工場110.5p(3期連続増、+12.0%)、一棟アパート125.3p(15期連続増、+6.1%)



景気動向

■ 全体動向

- 不動産業の2017年第2四半期の景気動向指数(実績)は21期連続プラスで+24p(全産業は16期連続プラス:+12p)、前期比は+1pだった。
- 不動産業企業規模別では、大企業は29期連続でプラスで+35p(前期比±0p)、中堅企業は21期連続でプラスで+33p(同+4p)、中小企業10期連続でプラスで+14p(同△1p)となった。
- 2017年第3四半期予測は+18pで前期実績比△8p(全産業は8pで同+4p)。
- 不動産業企業規模別では、大企業は+28p(前期実績比△7p)、中堅企業が+18p(同△15p)、中小企業が11p(同△3p)となっている。



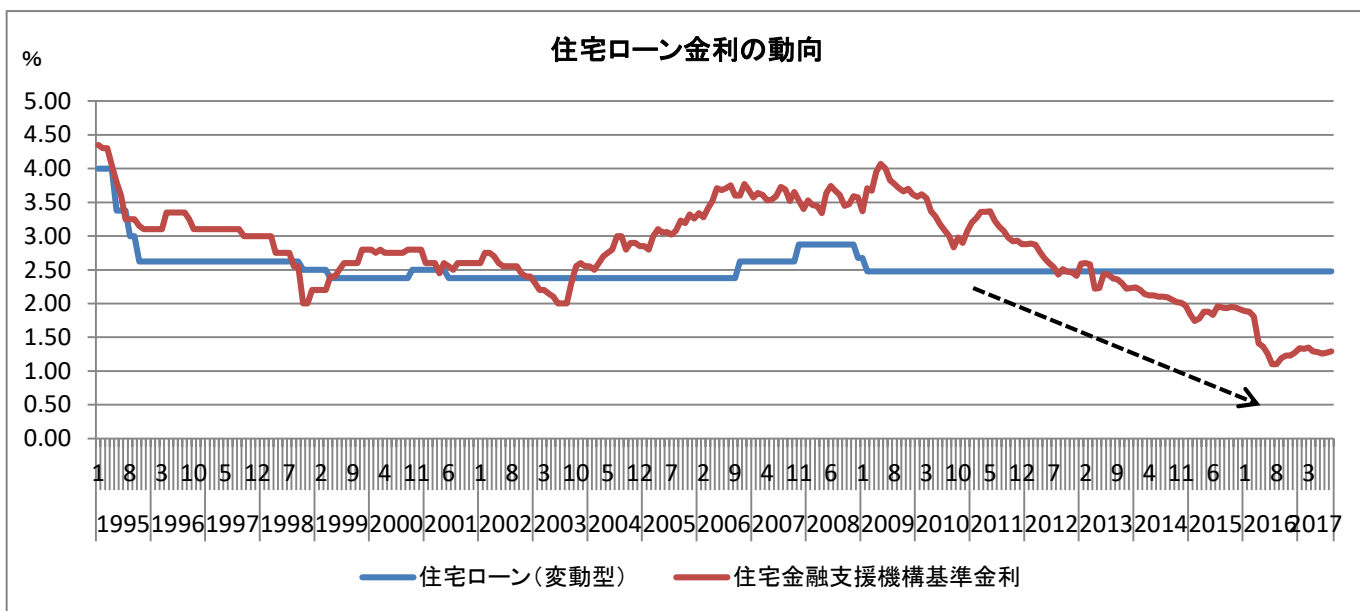
經濟動向

■ 金利動向

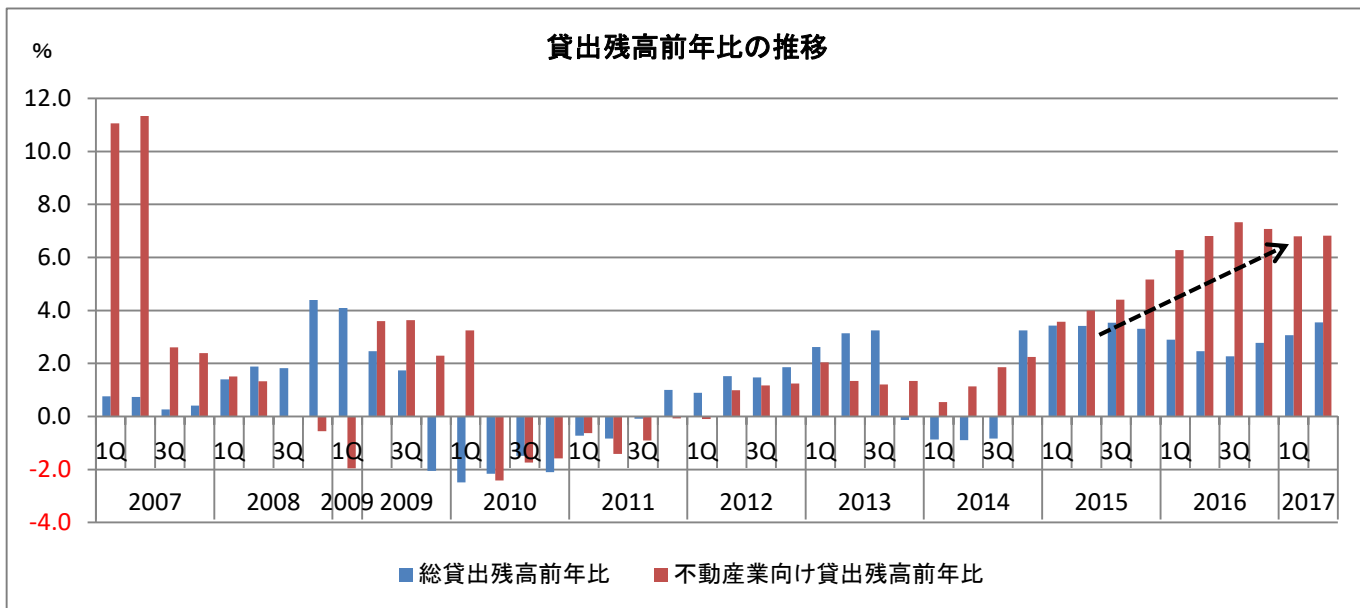
- 金利は引き続き低い水準にある。8月1日時点の旧公庫融資基準金利は、1.29%。

■ 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21期連続で前年比を上回り、第2四半期は前年比+6.8%だった(総貸出残高は+3.6%)。10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。



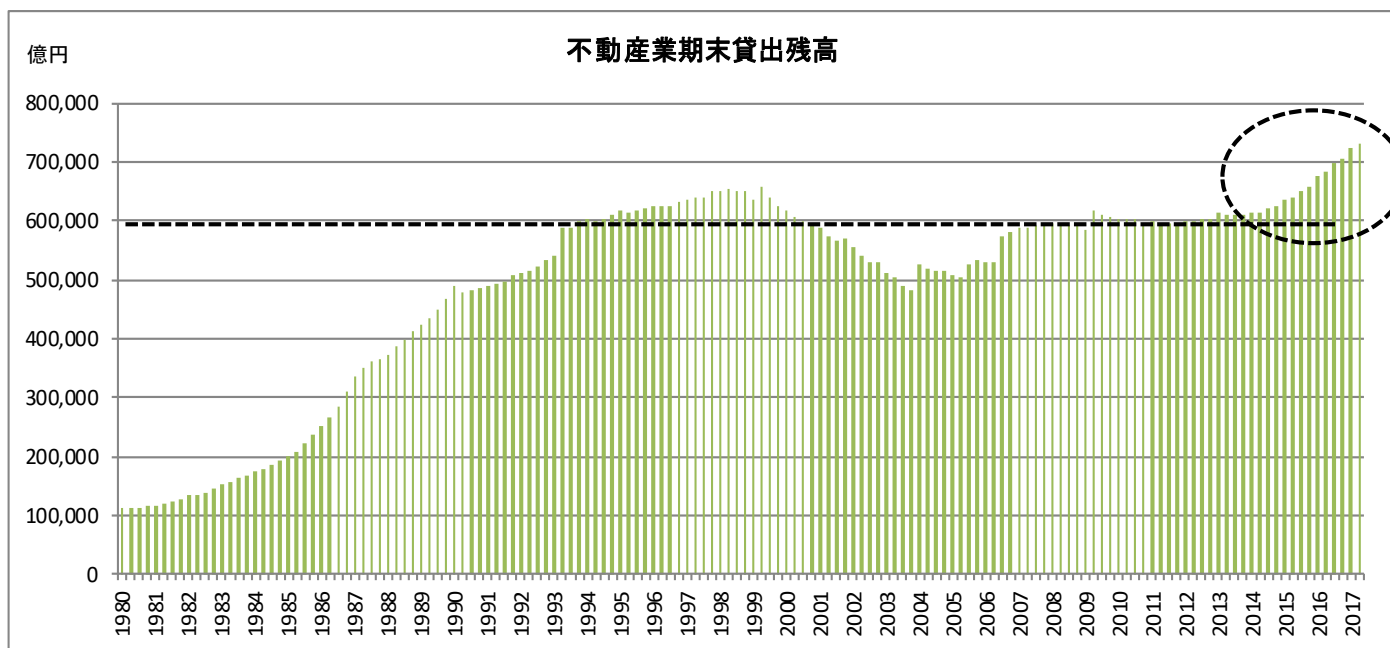
出典：日本銀行 住宅金融支援機構



出典：日本銀行「金融経済統計月報」

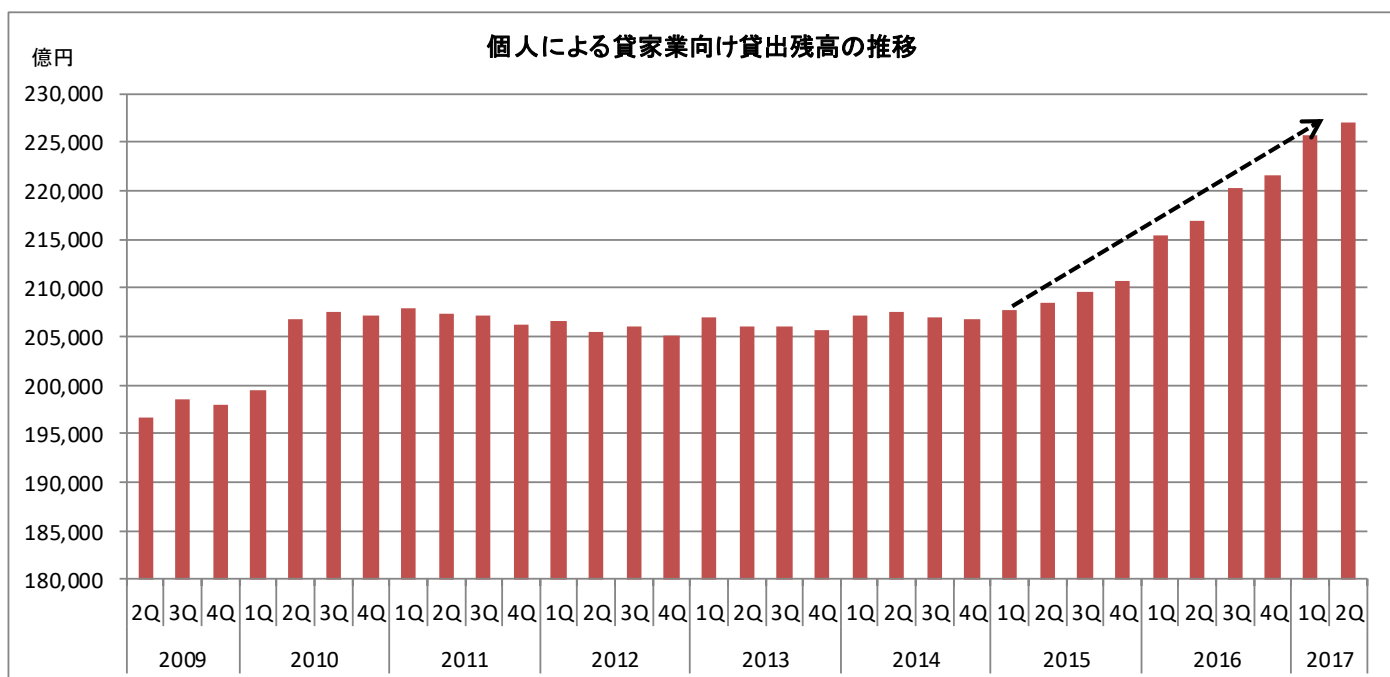
■ <参考>不動産向け貸出残高の推移

- 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18期連続で前年を上回り、第2四半期は+4.7%だった。



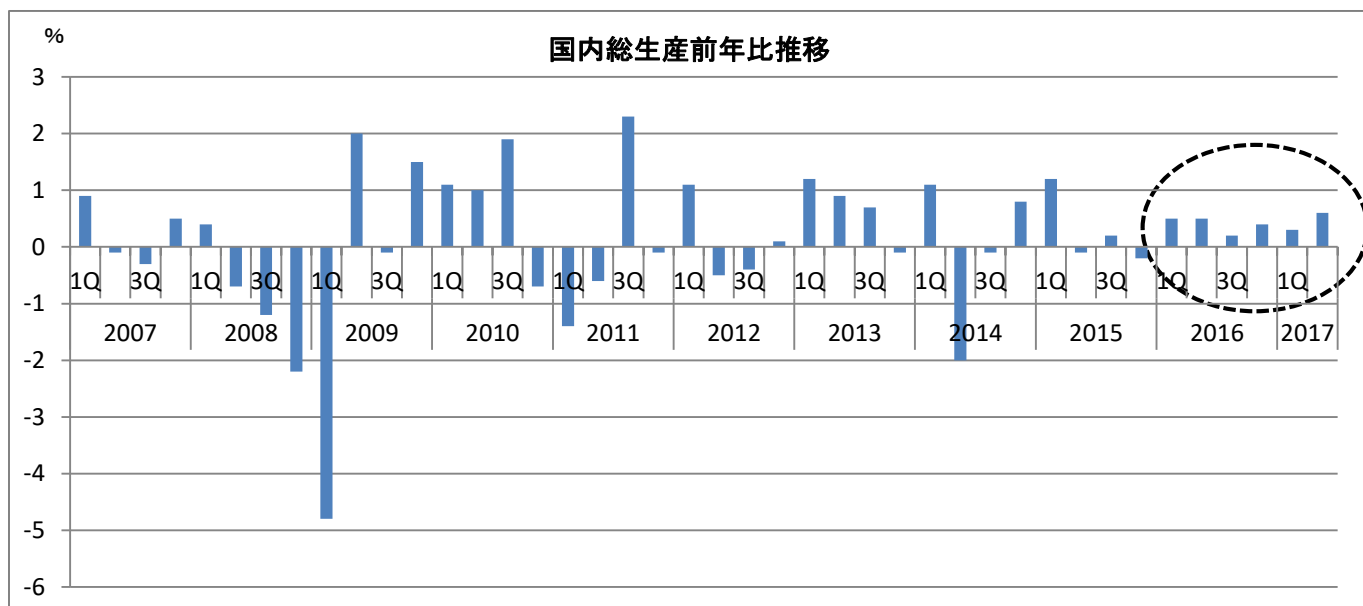
出典：日本銀行「金融経済統計月報」

■ 国内総生産

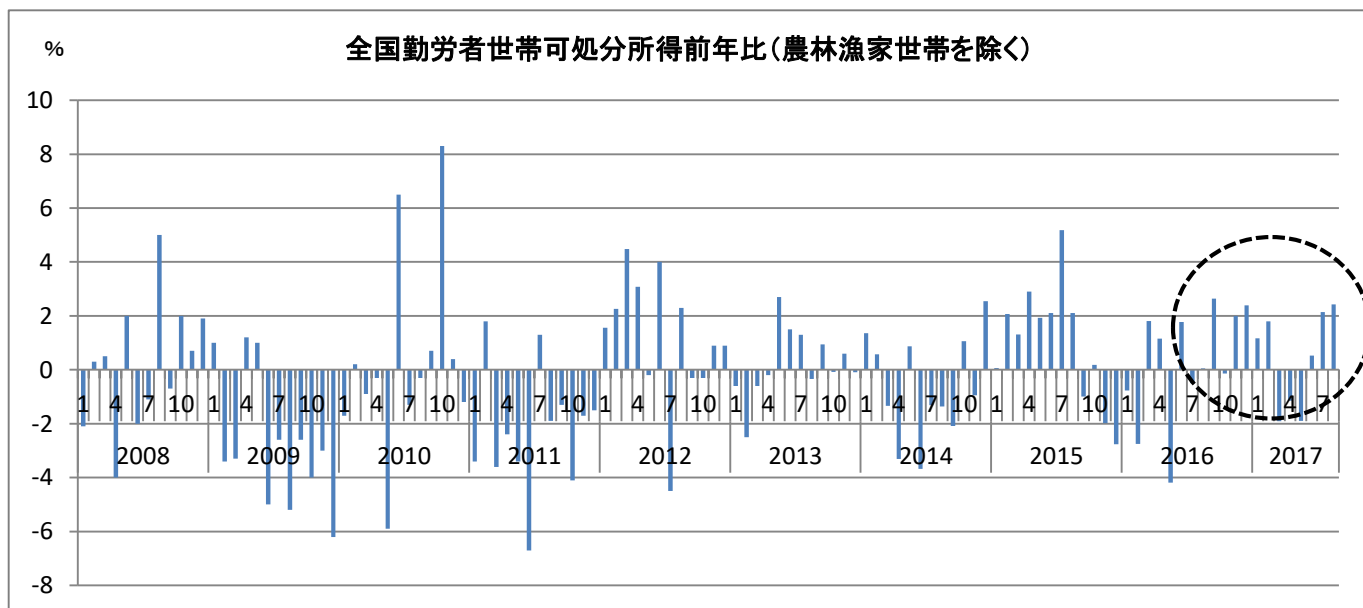
- 国内総生産(GDP)は6期連続で前年を上回り、第2四半期は+0.6%だった(実質季節調整系列(前期比)、二次速報値)

■ 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、8月は3ヶ月連続で前年比を上回り、+2.4%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8月値ベース)

① プラスの指標

1. 賃貸
 - ・ 成約件数は首都圏では2ヶ月、近畿圏は21ヶ月連続で前年比増加した。
 - ・ 賃料㎡単価は、首都圏ではマンション、アパートともが前年比で上昇した。
 - ・ 但し、消費者物価指数の賃料(全国)は引き続き前年比を下回り続けている。
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40ヶ月連続、大阪主要6区も7ヶ月連続で前年比上昇。
 - － 空室率は都心5区59ヶ月、大阪6区が43ヶ月連続で前年比改善。
3. 経済
 - ・ 第2四半期GDP(二次速報値)は6期連続でプラス。
 - ・ 全国勤労者可処分所得も3ヶ月連続で前年比を上回る。
4. 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21四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。
5. 業況予測(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△15p、中小企業△3p)しているが、ここ数年はその傾向にある。

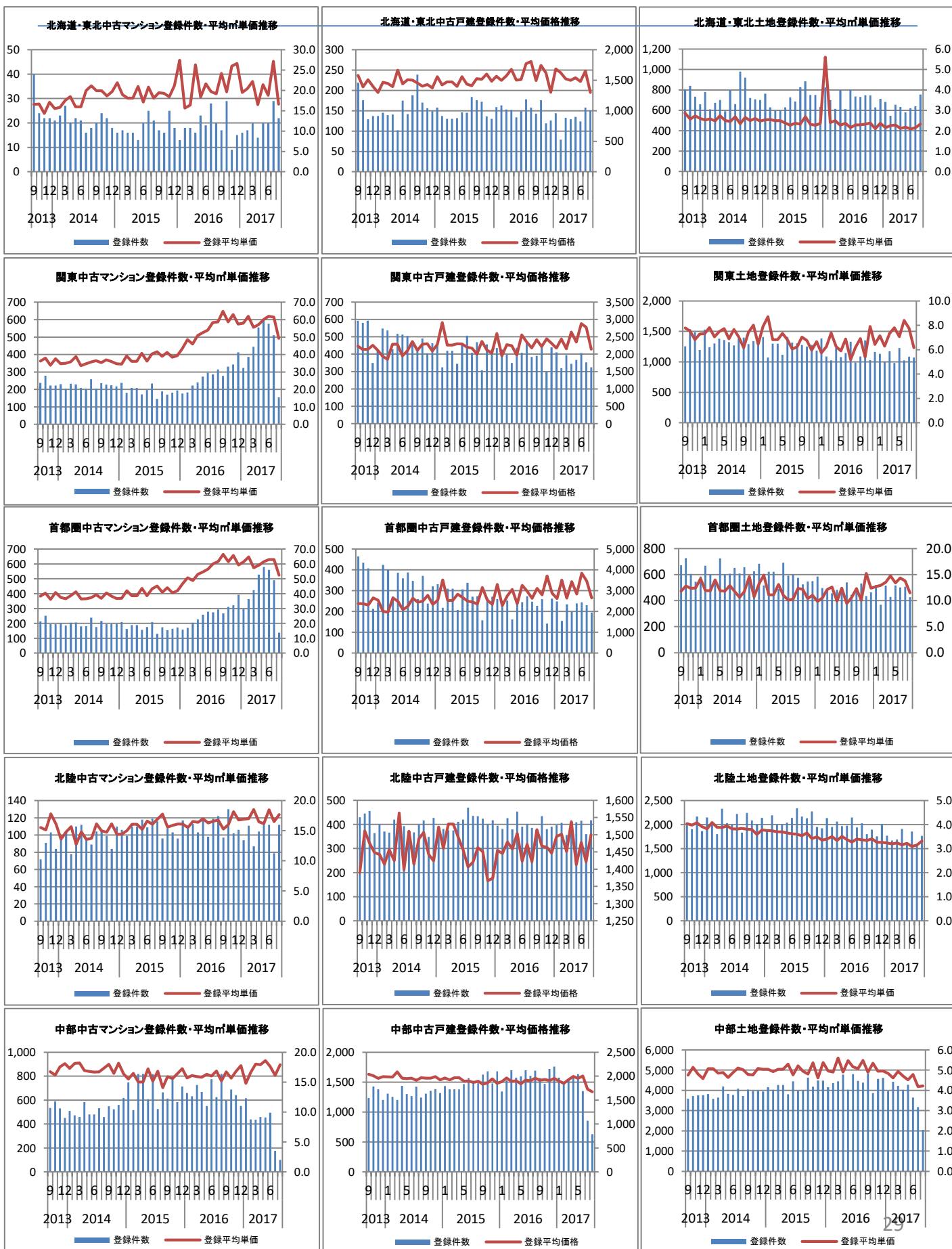
② 微妙

1. 土地
 - ・ 土地所有権移転登記件数は4ヶ月連続で前年を上回ったが、レインズによると首都圏、近畿圏ともに成約件数は前年マイナスだった。
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56ヶ月、近畿圏55ヶ月連続前年比上昇。
 - ・ 成約件数は首都圏、近畿圏ともは前年比を下回り、成約率も共に前月比で5P低下した。
 - ・ しかし、首都圏では在庫件数が27ヶ月連続で前年比増加し、特に売主物件は登録物件が減少しているにもかかわらず在庫件数は3ヶ月連続で2桁上昇している。
3. 新築マンション
 - ・ 在庫数が、首都圏は2ヶ月、近畿圏も5ヶ月連続で前年比で減少した。
 - ・ 首都圏の初月契約率は、70%を割り込み68%だった。
 - ・ 分譲単価は、首都圏、近畿圏とも前年比で上昇した。
4. 新築戸建て(首都圏)
 - ・ 新規登録物件数(売り出し物件数)は前年比で2ヶ月連続増加する一方、成約件数も2ヶ月連続で減少した。
 - ・ 平均価格は19ヵ月振りに下落した。
 - ・ 在庫件数は15ヶ月連続で増加しており、しかも、13ヶ月連続で二桁増加。

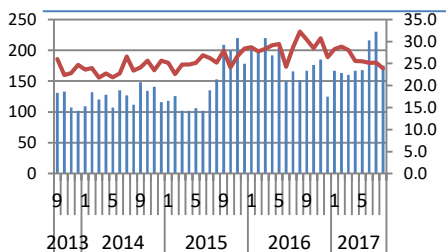
③ マイナスの指標

1. 中古戸建
 - ・ 首都圏では新規登録件数が増加し、成約物件は前年比で減少し、成約価格も7ヶ月振りに下落した。
 - ・ 一方、近畿圏は新規登録件数が減少し、成約物件は前年比で増加。成約価格も5ヶ月連続で増加した。
2. 新設着工戸数
 - ・ 着工戸数総数は、2ヶ月連続で前年比減少。持家、貸家の着工戸数が3ヵ月連続で前年比減少した。
 - ・ 特に貸家の着工戸数の減少を受け、地方の着工戸数は3ヶ月連続で減少している。
3. 新築戸建て(首都圏)
 - ・ 新規登録物件数(売り出し物件数)は前年比で増加する一方、成約件数は前年比で減少した。
 - ・ 平均価格は18ヵ月連続で上昇。
 - ・ 在庫件数も14ヶ月連続で増加しており、しかも、13ヶ月連続で二桁増加。
4. 建築費(RC単価)
 - ・ 東京は6ヶ月、大阪は11ヶ月連続で前年比で上昇。
 - ・ 但し、前月比では東京、大阪とも上昇した。
3. 一棟売り物件
 - ・ 成約件数は2ヶ月振りに前年比で減少した。
 - ・ 登録物件数は5ヶ月連続で前年比増加し、在庫物件数も28ヶ月連続で増加。

<参考1>全宅連データによる売買種別売り出し件数と価格の推移

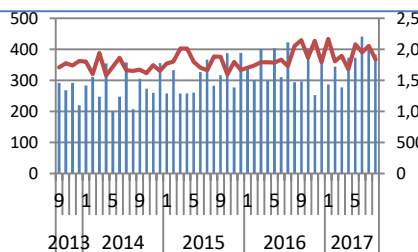


関西中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



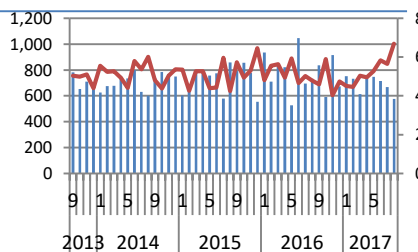
登録件数 登録平均単価

関西中古戸建登録件数・平均価格推移



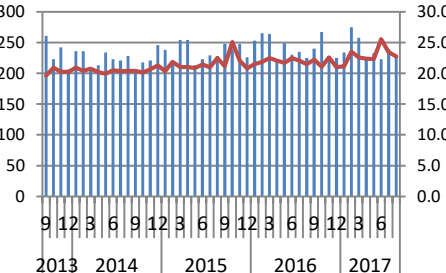
登録件数 登録平均価格

関西土地登録件数・平均㎡単価推移



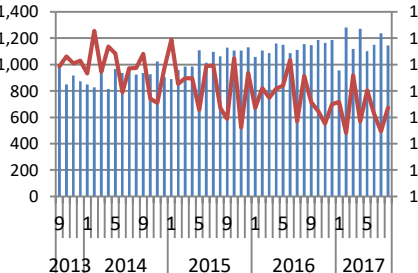
登録件数 登録平均単価

中国中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



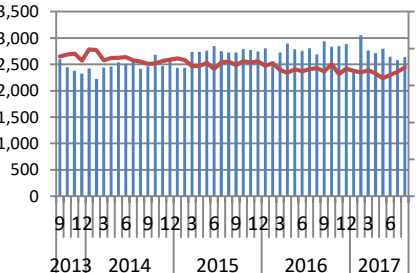
登録件数 登録平均単価

中国中古戸建登録件数・平均価格推移



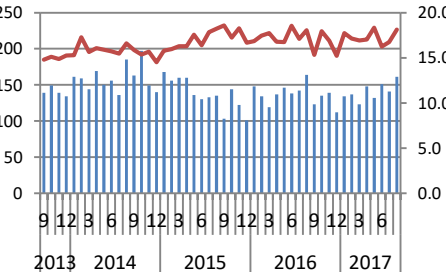
登録件数 登録平均価格

中国土地登録件数・平均㎡単価推移



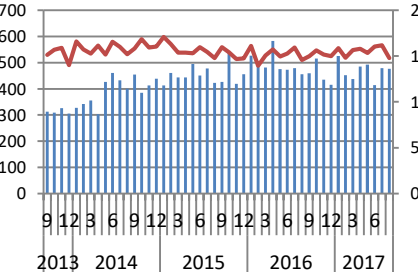
登録件数 登録平均単価

四国中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



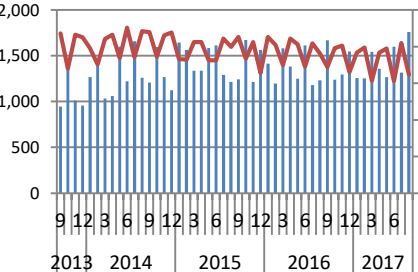
登録件数 登録平均単価

四国中古戸建登録件数・平均価格推移



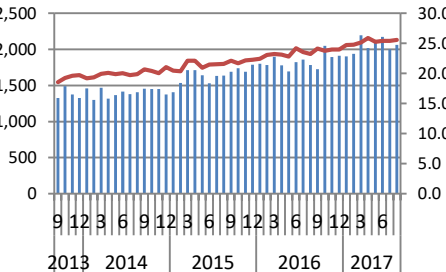
登録件数 登録平均価格

四国土地登録件数・平均㎡単価推移



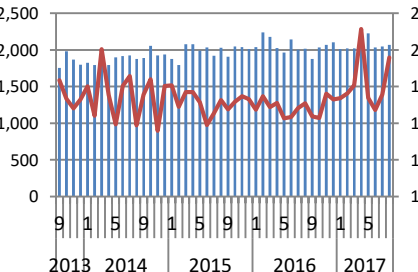
登録件数 登録平均単価

九州中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



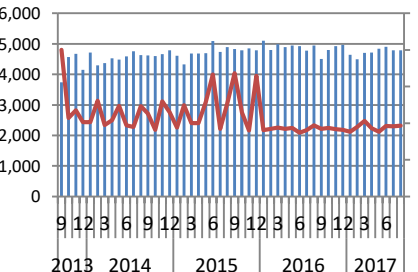
登録件数 登録平均単価

九州中古戸建登録件数・平均価格推移



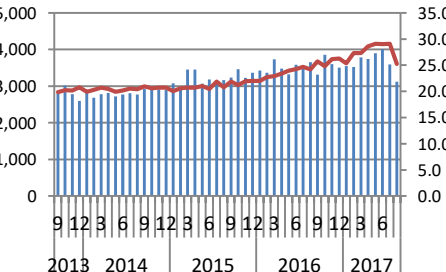
登録件数 登録平均価格

九州土地登録件数・平均㎡単価推移



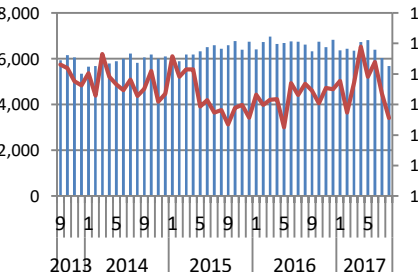
登録件数 登録平均単価

全国中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



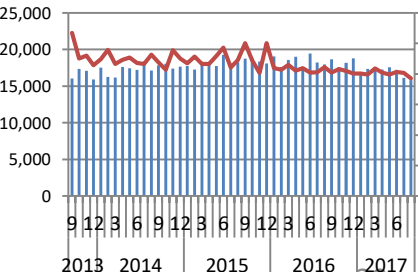
登録件数 登録平均単価

全国中古戸建登録件数・平均価格推移



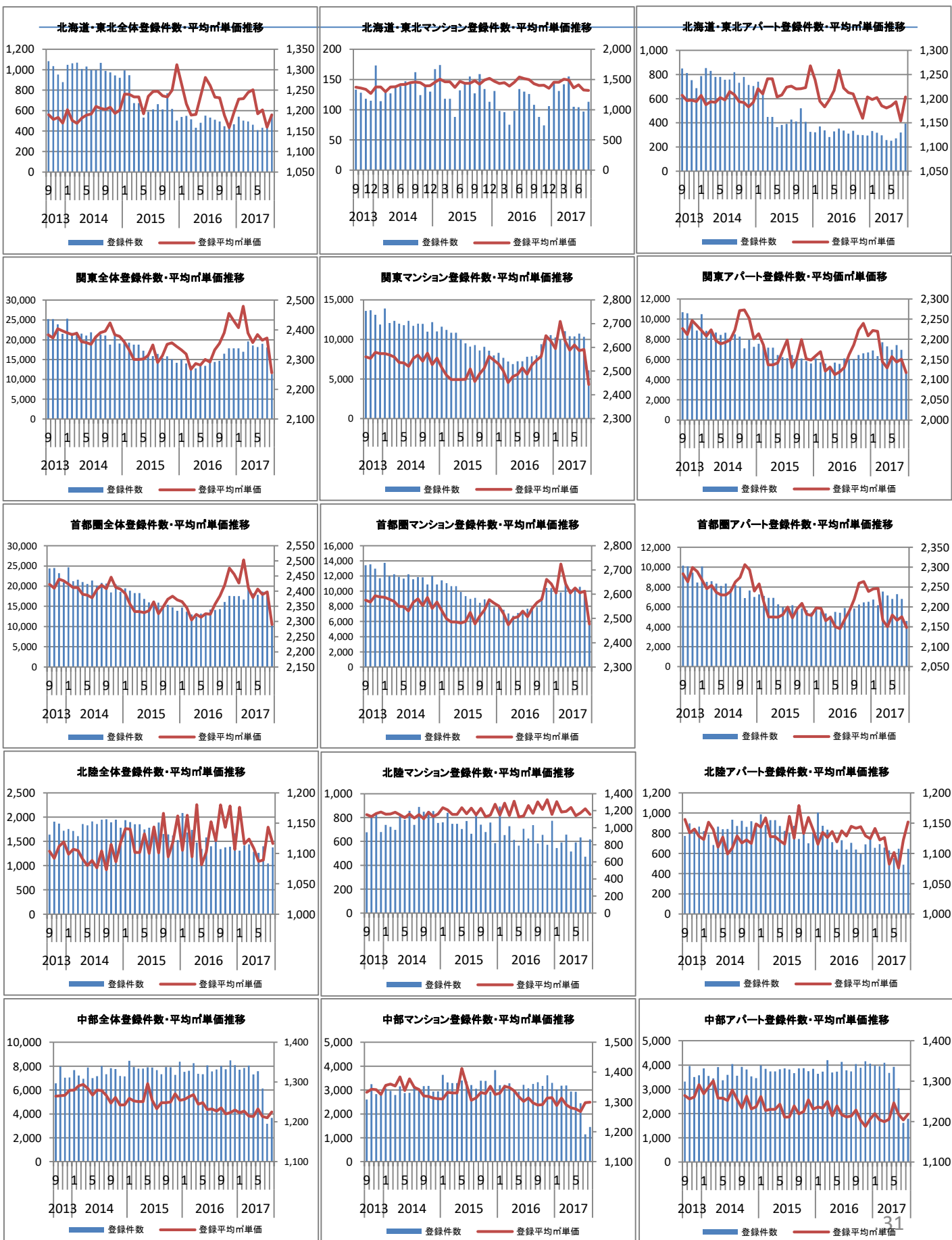
登録件数 登録平均価格

全国土地登録件数・平均㎡単価推移

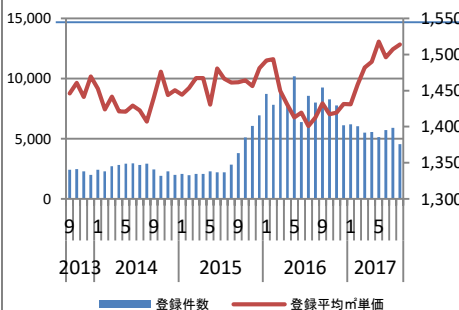


登録件数 登録平均単価

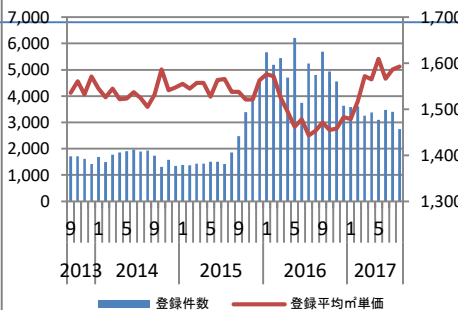
<参考2>全宅連データによる賃貸種別登録件数と賃料の推移



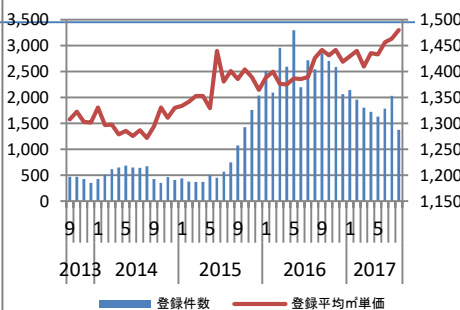
関西全体登録件数・平均㎡単価推移



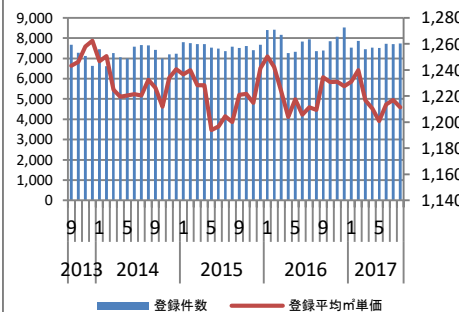
関西マンション登録件数・平均㎡単価推移



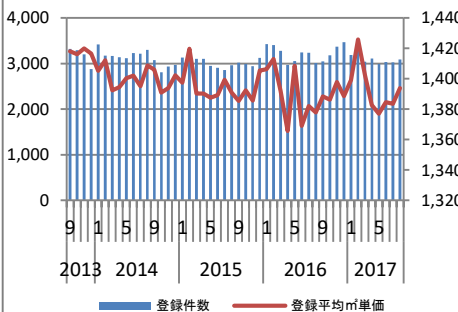
関西アパート登録件数・平均㎡単価推移



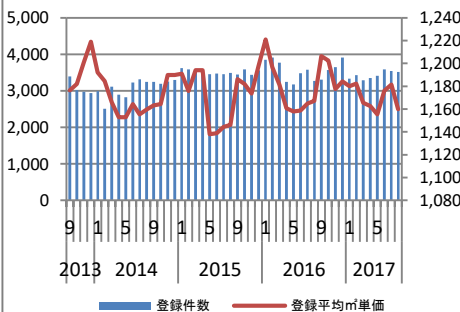
中国全体登録件数・平均㎡単価推移



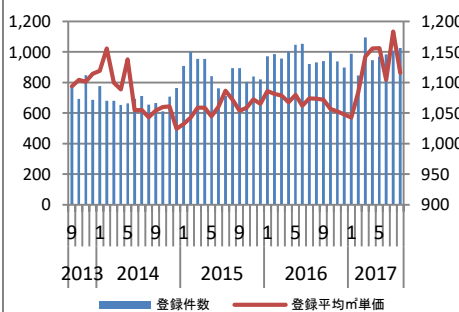
中国マンション登録件数・平均㎡単価推移



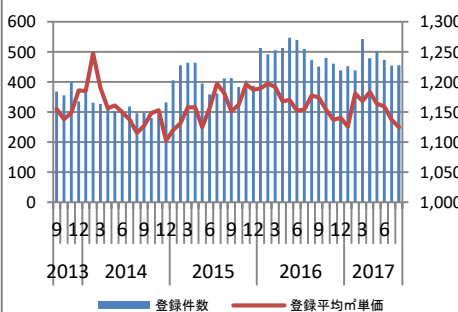
中国アパート登録件数・平均㎡単価推移



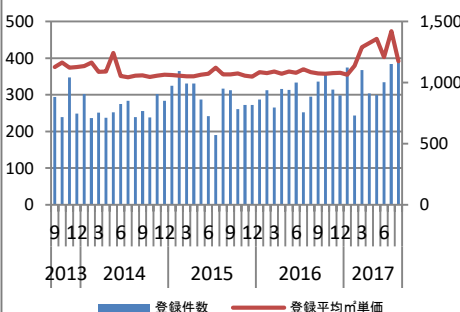
四国全体登録件数・平均㎡単価推移



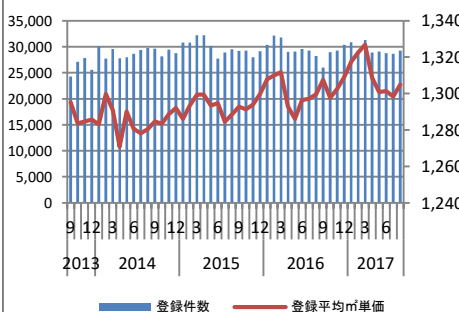
四国マンション登録件数・平均㎡単価推移



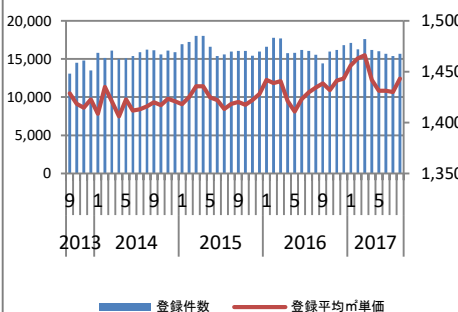
四国アパート登録件数・平均㎡単価推移



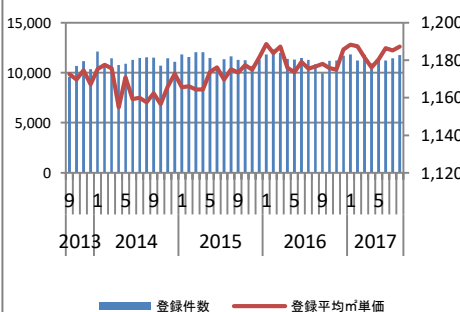
九州全体登録件数・平均㎡単価推移



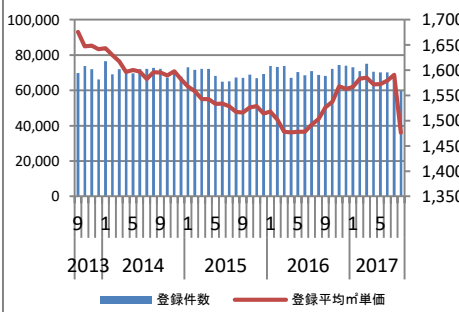
九州マンション登録件数・平均㎡単価推移



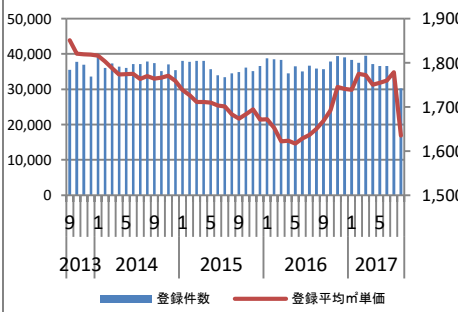
九州アパート登録件数・平均㎡単価推移



全国全体登録件数・平均㎡単価推移



全国マンション登録件数・平均㎡単価推移



全国アパート登録件数・平均㎡単価推移

