

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12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11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	113,893	5.2	2017年10月値
	首都圏			371,019	△ 1.9	32,607	2.1	
	近畿圏			167,485	0.6	14,556	1.5	
	その他			752,142	1.4	66,730	7.7	
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			110.3	1.6	2017年9月値
			住宅地			99.6	0.9	
			戸建			102.2	△ 0.4	
			マンション			137.0	4.6	
中古マンション	首都圏	新規登録件数		194,336	9.6	16,350	3.3	
		成約件数		37,189	6.9	3,904	30.8	
		成約平均㎡単価(万円)		47.2	4.2	50.2	1.0	
		成約率		19%		24%		
	近畿圏	新規登録件数		55,313	11.6	4,741	4.5	
		成約件数		17,170	△ 0.8	1,341	△ 9.4	
		成約平均㎡単価(万円)		41.0	49.8	30.1	1.7	
		成約率		31%		28%		
中古戸建	首都圏	新規登録件数		61,788	△ 7.0	5,173	3.7	
		成約件数		13,195	8.6	979	△ 4.6	
		成約平均価格(万円)		3,030	0.6	3,168	5.0	
		成約率		21%		19%		
	近畿圏	新規登録件数		57,793	△ 0.3	4,297	△ 4.7	
		成約件数		12,815	0.0	1,265	5.0	
		成約平均価格(万円)		2,013	△ 0.1	2,057	△ 0.5	
		成約率		22%		29%		
新設着工戸数	全国	戸数		967,705	6.4	84,703	△ 0.4	
	首都圏			336,882	5.8	28,962	△ 1.9	
	大阪圏			120,707	5.4	10,058	△ 2.4	
	名古屋圏			72,925	6.0	7,393	9.2	
	その他			437,191	7.3	38,290	△ 0.4	
	全国	戸数	持家	292,287	3.1	24,904	△ 4.2	
	貸家		418,543	10.5	37,508	△ 2.9		
	分譲住宅		251,000	4.1	21,882	8.7		
新築マンション	首都圏	供給戸数		35,772	△ 11.6	3,366	24.6	
		分譲平均㎡単価(万円)		79.3	1.8	83.5	11.5	
		契約率		69%		68%		
		期末全残戸数		7,160	11.3	6,240	△ 1.3	
	近畿圏	供給戸数		18,676	△ 1.3	1,582	△ 19.9	
		分譲平均㎡単価(万円)		61.6	5.8	59.6	△ 4.8	
		契約率		72%		78%		
		期末全残戸数		2,782	16.0	2,350	△ 8.2	
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		114.3	△ 1.9	P 115.9	2.1	2005年=100
	近畿圏			111.6	△ 0.1	P 115.2	2.9	
新築戸建	首都圏	新規登録件数		73,138	1.8	7,080	8.5	
		成約件数		5,245	10.7	426	△ 11.1	
		成約平均価格(万円)		3,523	3.2	3,428	△ 3.3	
		成約率		7%		6%		
		在庫件数		13,958	13.9	15,690	13.1	
居住用賃貸	首都圏	成約件数		236,527	△ 5.8	16,746	2.3	
	近畿圏	成約件数		80,645	7.7	7,447	22.2	
	首都圏	成約㎡賃料(円)	マンション			2,641	2.4	
	全国	消費者物価指数	家賃			99.4	△ 0.2	
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料(円)		18,540	4.8	19,064	3.2	
		空室率		3.6%	△ 0.4	3.0%	△ 0.7	
	大阪主要6区	平均賃料(円)		11,051	△ 0.6	11,229	1.6	
		空室率		5.2%	△ 2.2	3.7%	△ 1.7	
景気動向調査	全産業	%ポイント				16	1	2017年第4四半期の 実績値DI 比較は前期比
	不動産業					24	0	
	不動産業	%ポイント	大企業			34	△ 1	
			中堅企業			31	0	
			中小企業			15	1	

目次

■ 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

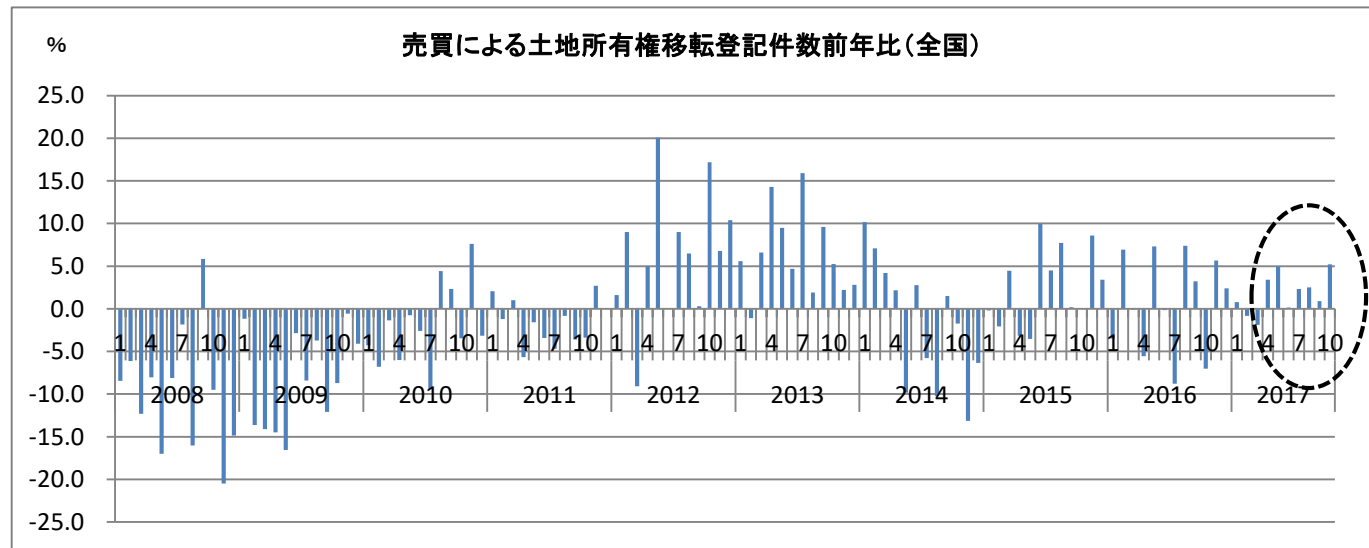
■ 件数推移

- 全国の10月の売買による土地所有権移転登記件数は、7ヶ月連続で前年を上回り、+5.2%。首都圏は前年比+2.1%で4ヶ月連続でプラス、近畿圏は+1.5%で2ヶ月連続でプラス、その他地域は+7.7%で3ヶ月連続でプラスだった。

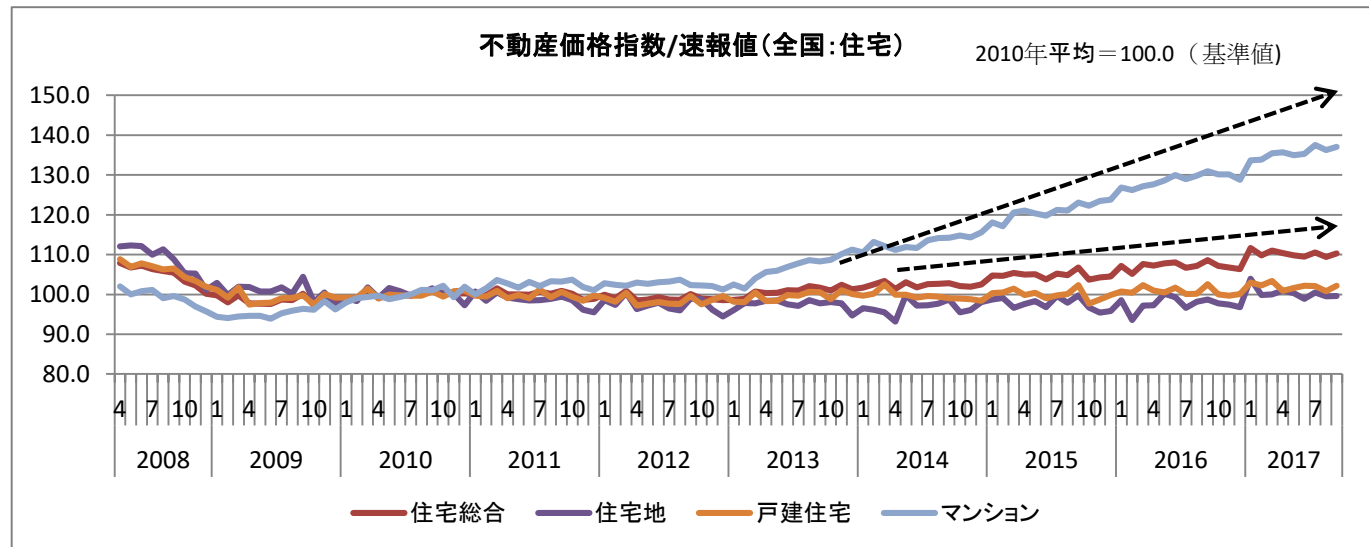
■ 価格推移

- 全国住宅地の価格指数(速報値)9月は、住宅総合が110.3pで前年比+1.6%(34ヶ月連続で増)、住宅地は99.6pで同+0.9%(3ヶ月連続で増)、戸建住宅は102.2pで同△0.4%(5ヶ月振りに減)、マンションは137.0pで同+4.6%(55ヶ月連続で増)。

	2016			2017									
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
全国前年比	-7.0	5.6	2.4	0.8	-0.8	-1.9	3.4	4.9	0.2	2.3	2.5	0.9	5.2



出典：法務省「法務統計月報」

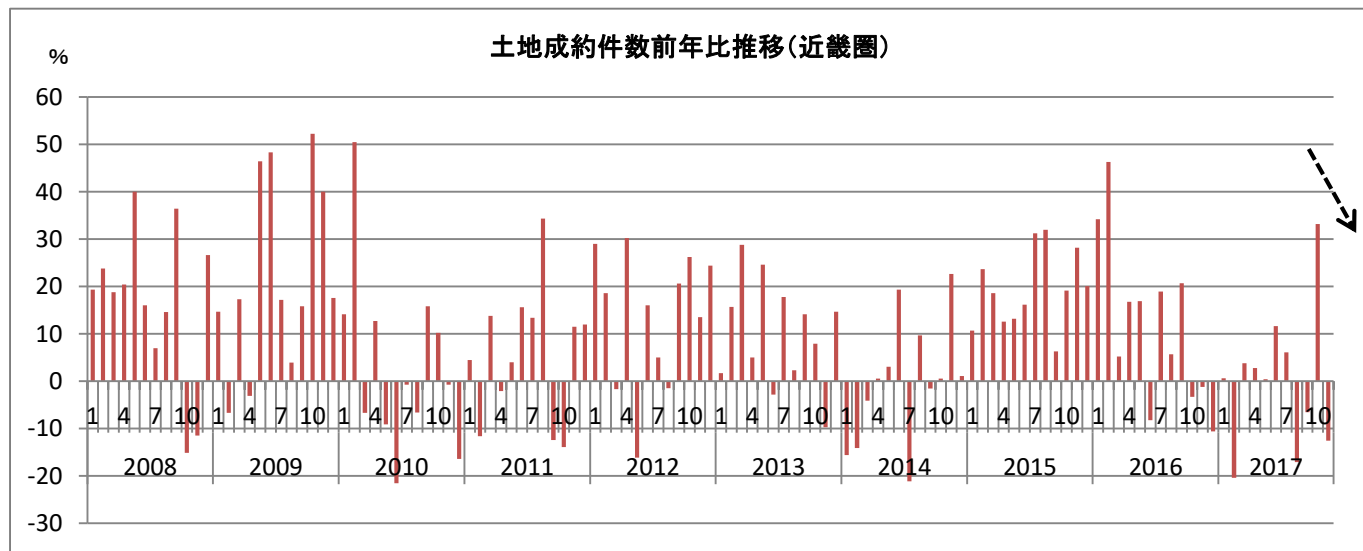
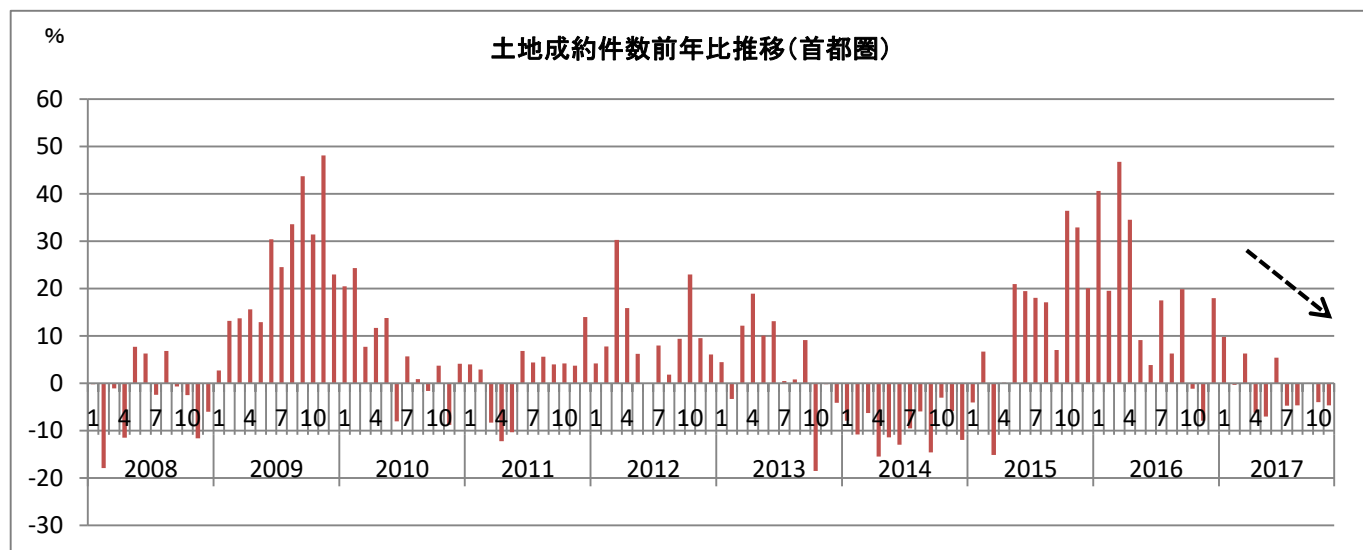


出典：国交省「土地総合情報ライブラリー」

■ <参考>レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 11月の土地(100㎡～200㎡)の成約件数は、首都圏が、前年比△4.7%で、2ヶ月連続でマイナス、近畿圏は前年比△12.6%で2ヶ月振りにマイナスだった。

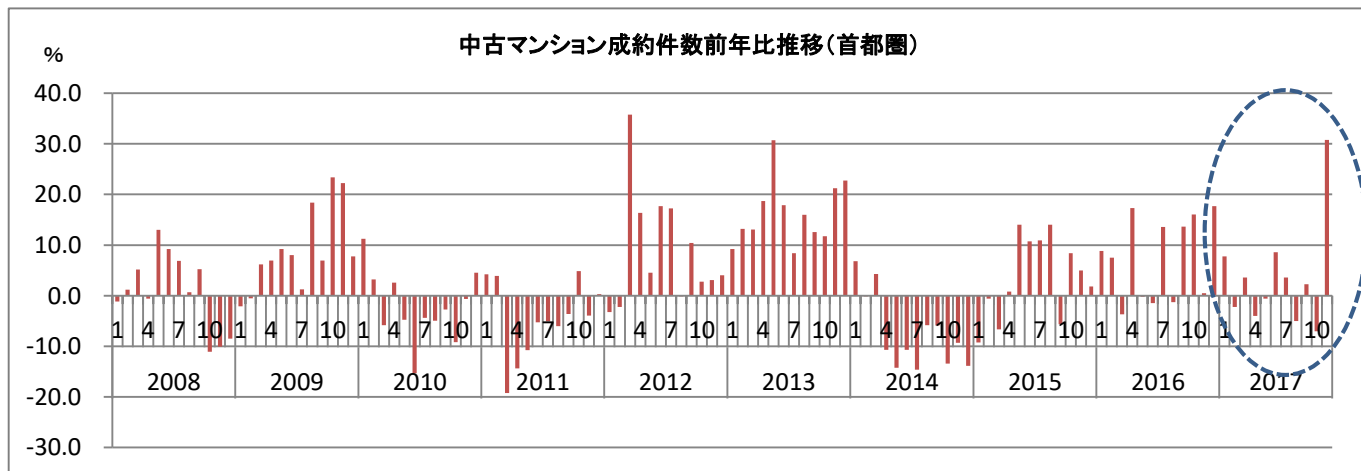
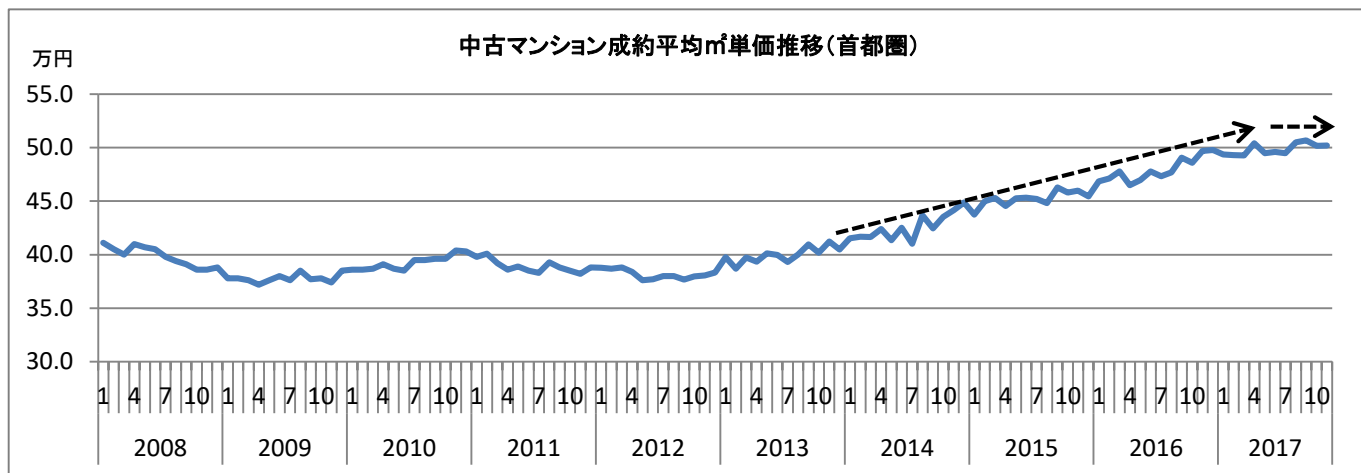
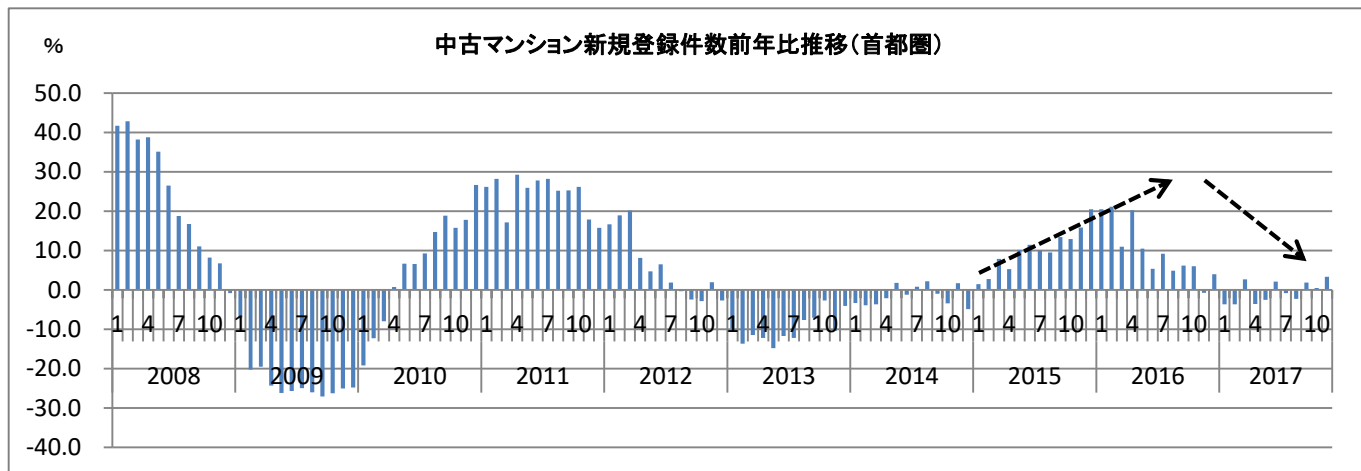
	2016		2017										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
首都圏成約件数前年比	-7.9	18.0	9.8	-0.3	6.3	-6.2	-7.0	5.4	-4.7	-4.6	0.1	-4.0	-4.7
近畿圏成約件数前年比	-1.2	-10.6	0.7	-20.4	3.8	2.8	0.5	11.6	6.1	-17.1	-6.5	33.2	-12.6



売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

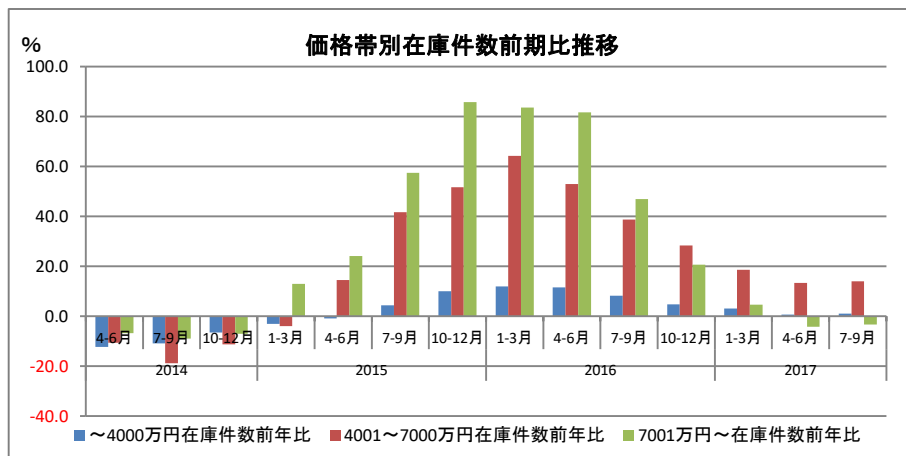
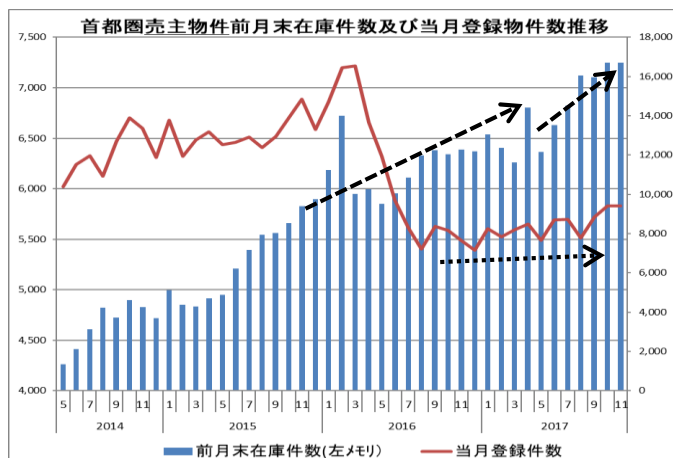
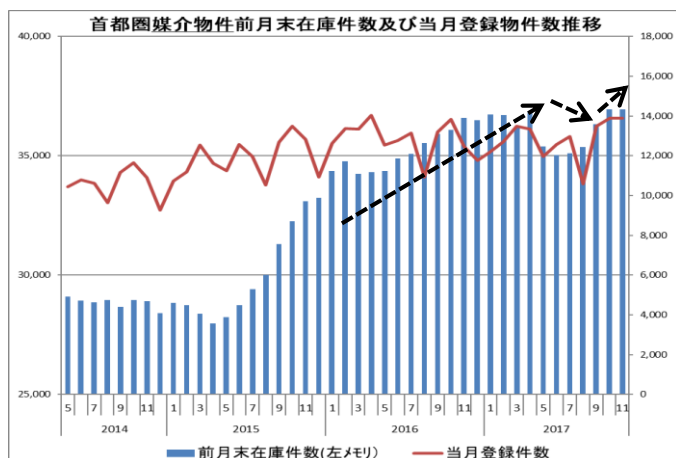
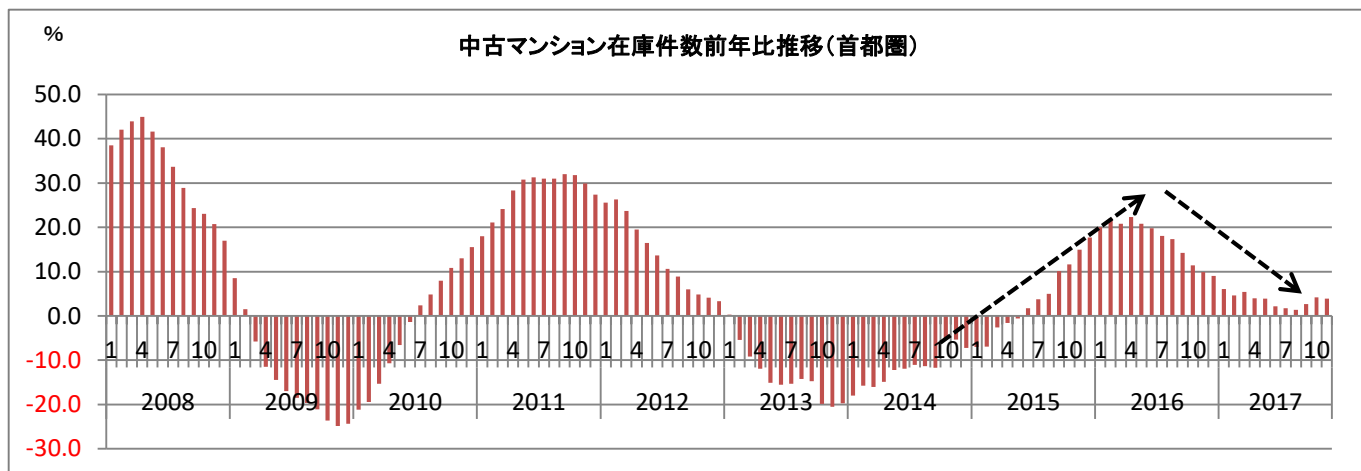
- 11月の新規登録件数は3ヶ月連続で前年を上回り、前年比+3.3%。
- 成約件数は2ヶ月振りに前年を上回り、前年比+30.8%。
- 成約平均㎡単価は59ヶ月連続で前年を上回り、前年比+1.0%。

	2016		2017										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数前年比	0.5	17.7	7.8	-2.2	3.6	-4.0	-0.6	8.6	3.6	-5.0	2.3	-7.1	30.8
成約単価前年比	8.0	9.6	5.4	4.6	3.1	8.4	5.4	3.9	4.5	5.9	3.3	3.3	1.0



■ <参考> 首都圏中古マンション在庫数について

- 在庫数は30ヶ月連続前年比で増加し、11月は+3.9%だった。
- 在庫数の中身を見てみると、
 - 11月取引態様別: 媒介物件は前年比+1.0%、売主物件は、同+13.5%
 - 価格帯(第3四半期): ~4000万円は前期比+1.0%、4001万~7000万は+14.0%、7001万~は△3.3%



■ 前月末在庫前年比

	2016年	2017年
	11月	11月
媒介物件	10.6	1.0
売主物件	9.6	13.5

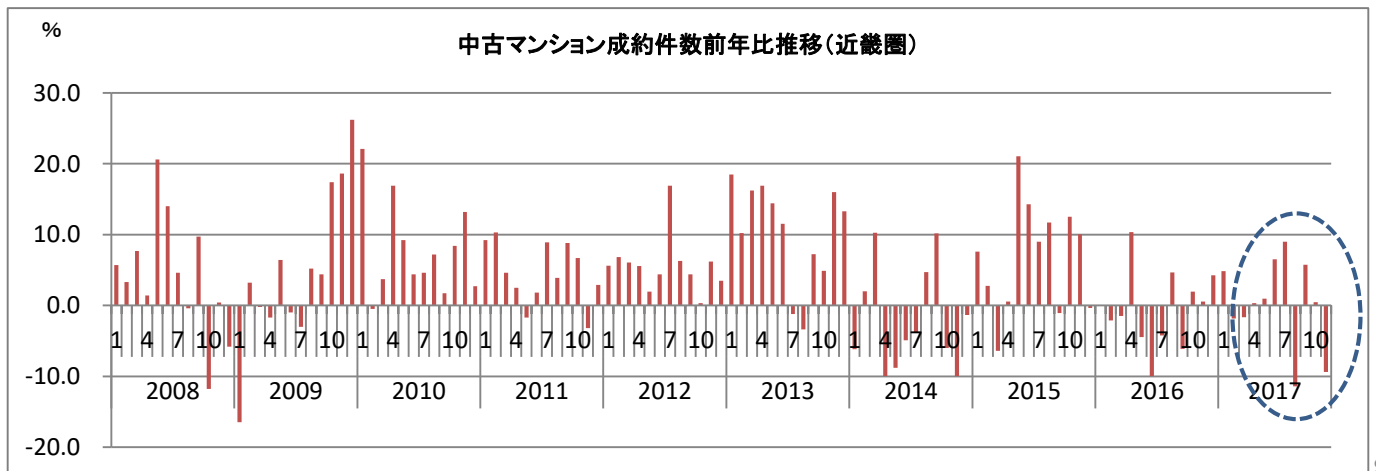
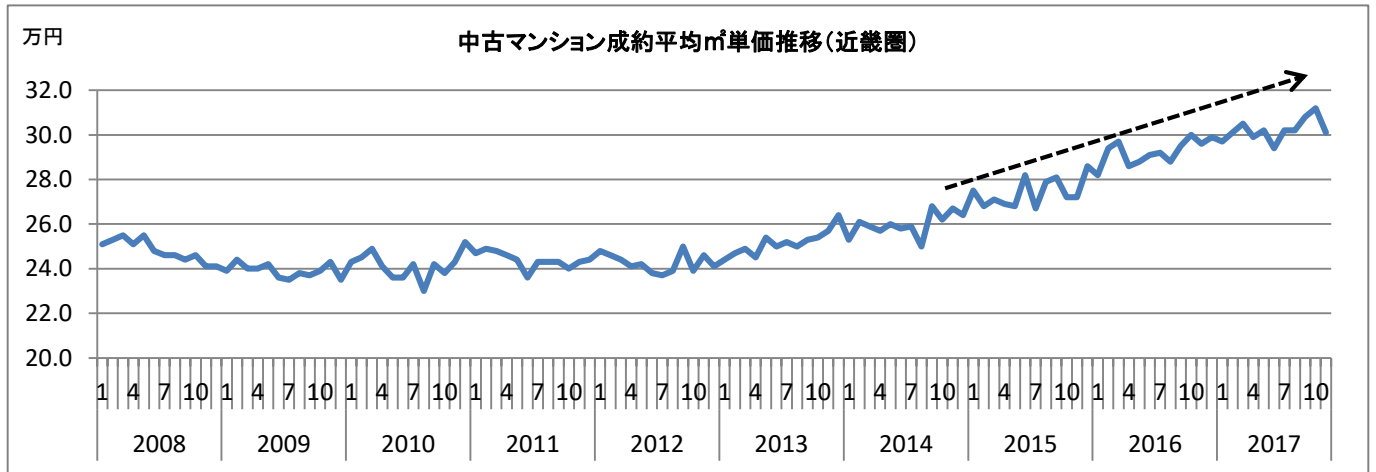
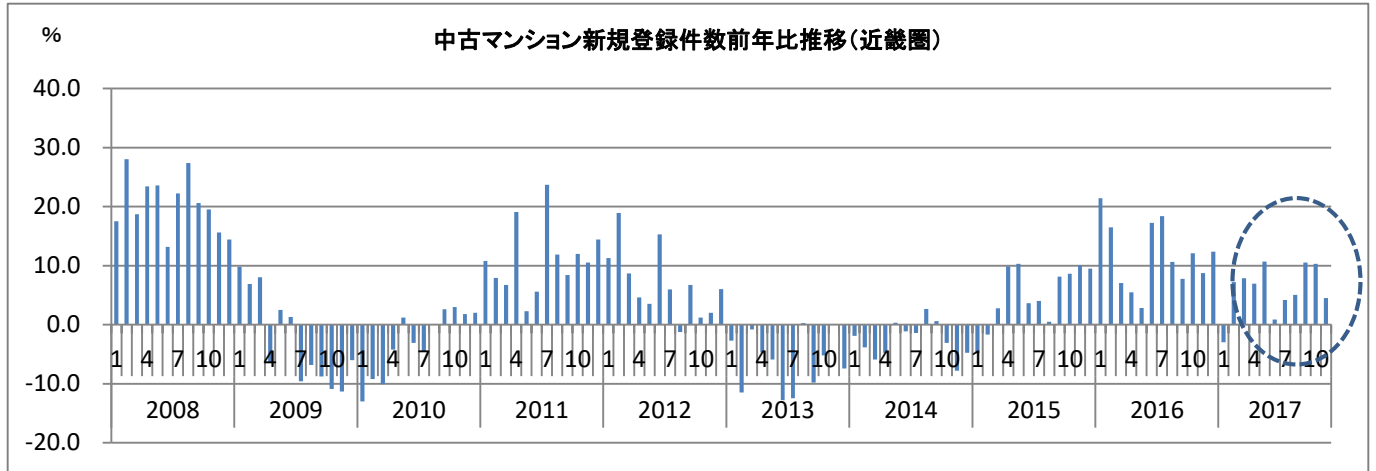
■ 価格帯別在庫前期比

	2016年	2017年
	7-9月	7-9月
~4000万円	8.2	1.0
4001~7000万円	38.7	14.0
7001万円~	47.0	-3.3

中古マンションの動向-2（近畿圏）

- 11月の新規登録件数は10ヶ月連続で前年を上回り、前年比+4.5%。
- 成約件数は3ヵ月振りに前年を下回り、前年比△9.4%。
- 成約平均㎡単価は58ヶ月連続で前年を上回り、前年比+1.7%。

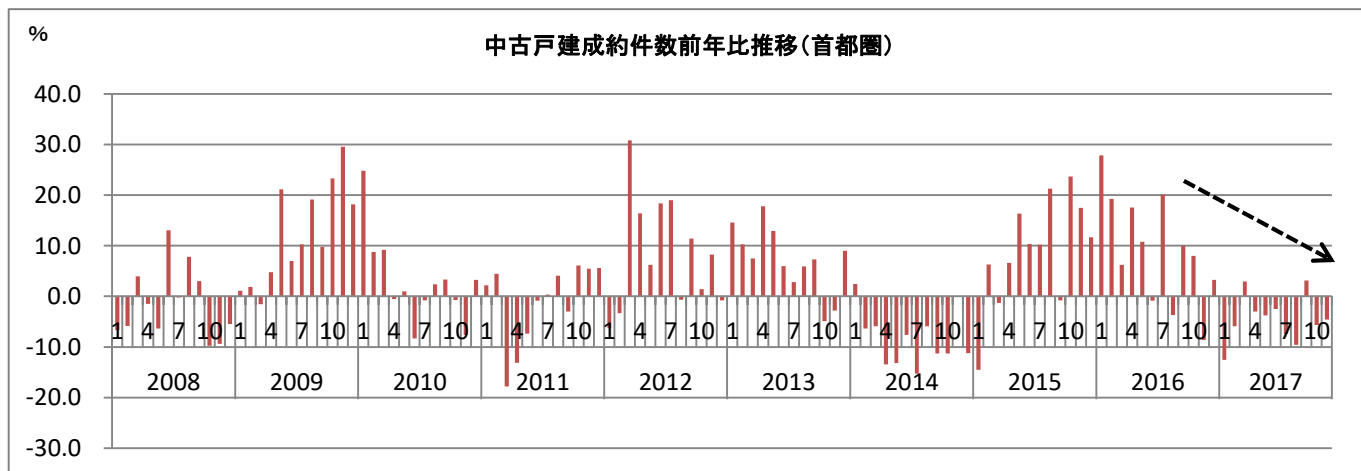
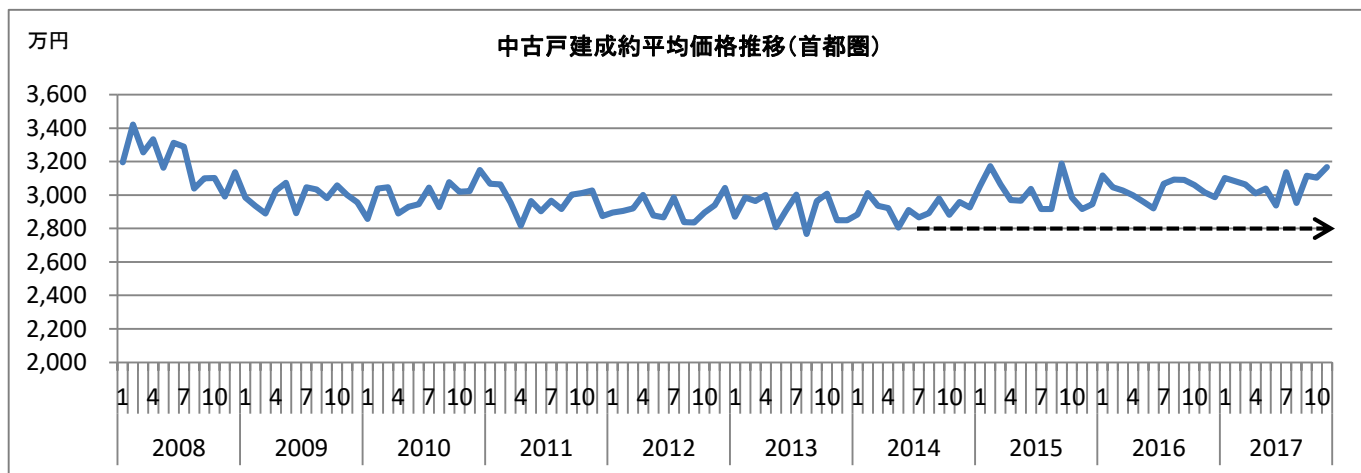
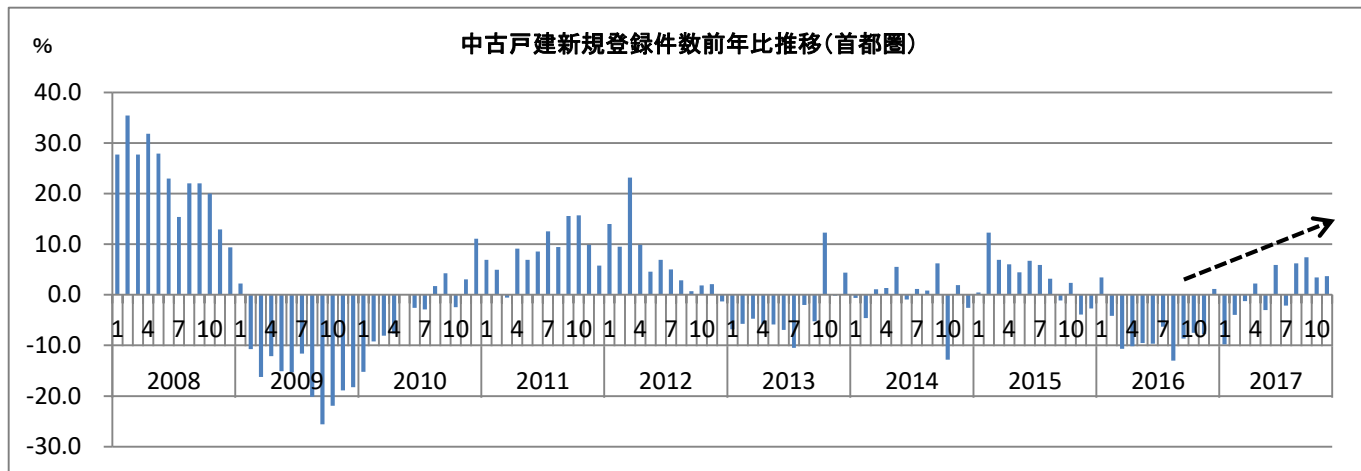
	2016		2017										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数前年比	0.5	4.2	4.8	-1.8	-1.7	0.3	0.9	6.5	9.0	-11.4	5.7	0.5	-9.4
成約単価前年比	8.8	4.5	5.3	2.4	2.7	4.5	4.9	1.0	3.4	4.9	4.4	4.0	1.7



売買 ③ 中古戸建の動向-1（首都圏）

- 11月の新規登録件数は4ヶ月連続で前年を上回り、前年比+3.7%。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△4.6%。
- 成約平均価格は3ヶ月連続で前年を上回り、前年比+5.0%。

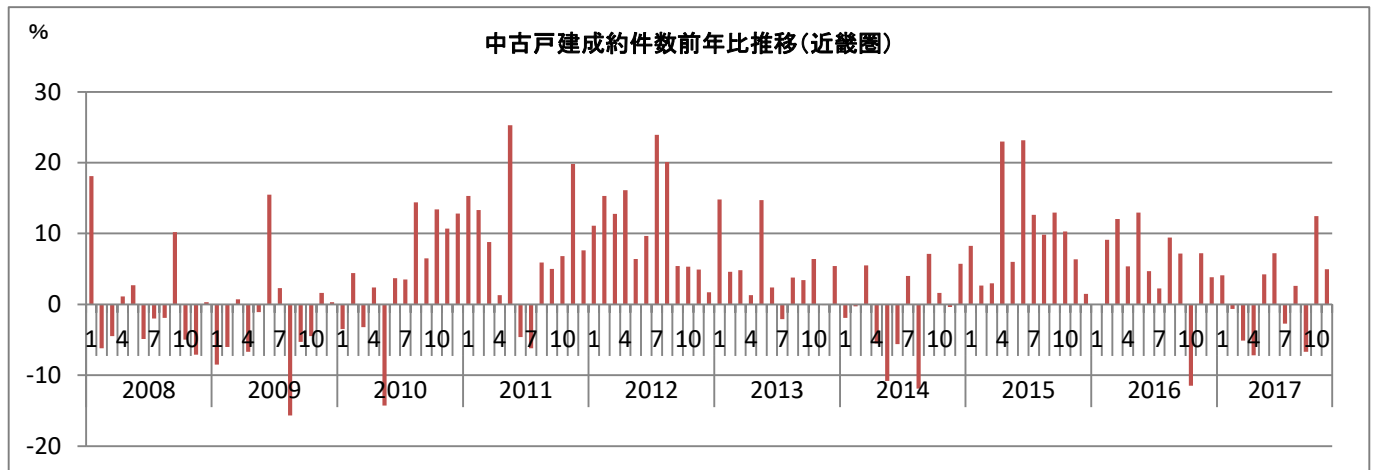
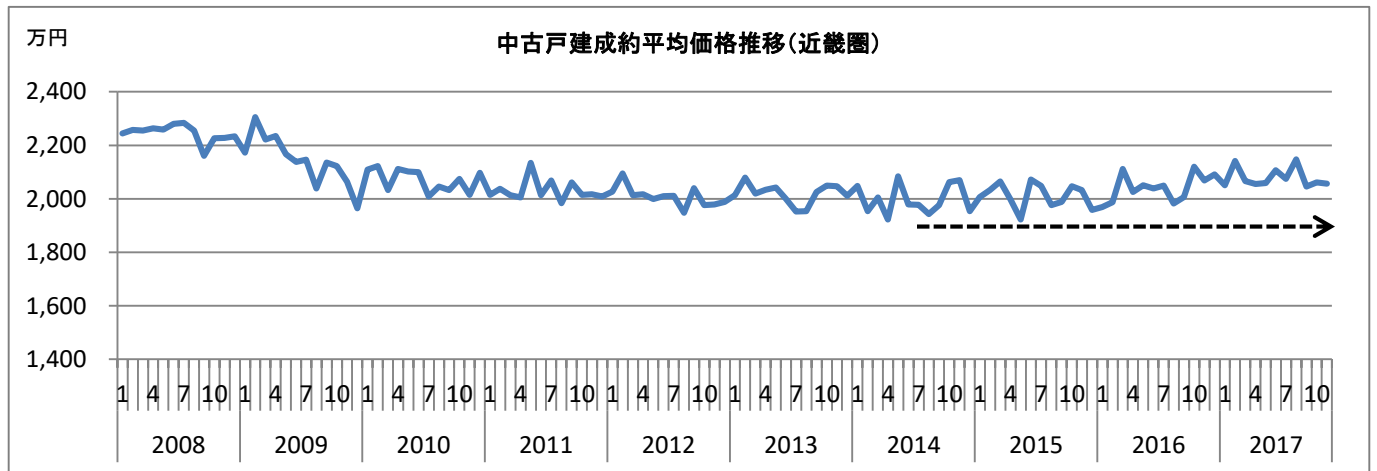
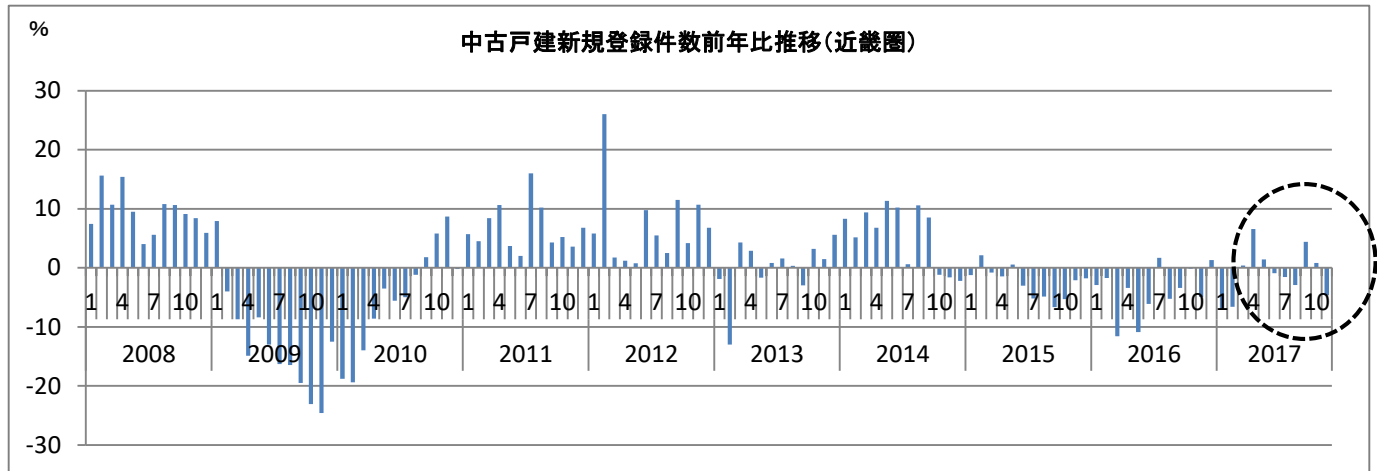
	2016		2017										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数前年比	-8.6	3.2	-12.6	-5.9	2.9	-3.0	-3.8	-2.5	-7.5	-9.6	3.1	-5.6	-4.6



中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 11月の新規登録件数は3ヶ月振りに前年を下回り、前年比△4.7%。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+5.0%。
- 成約平均価格は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△0.5%。

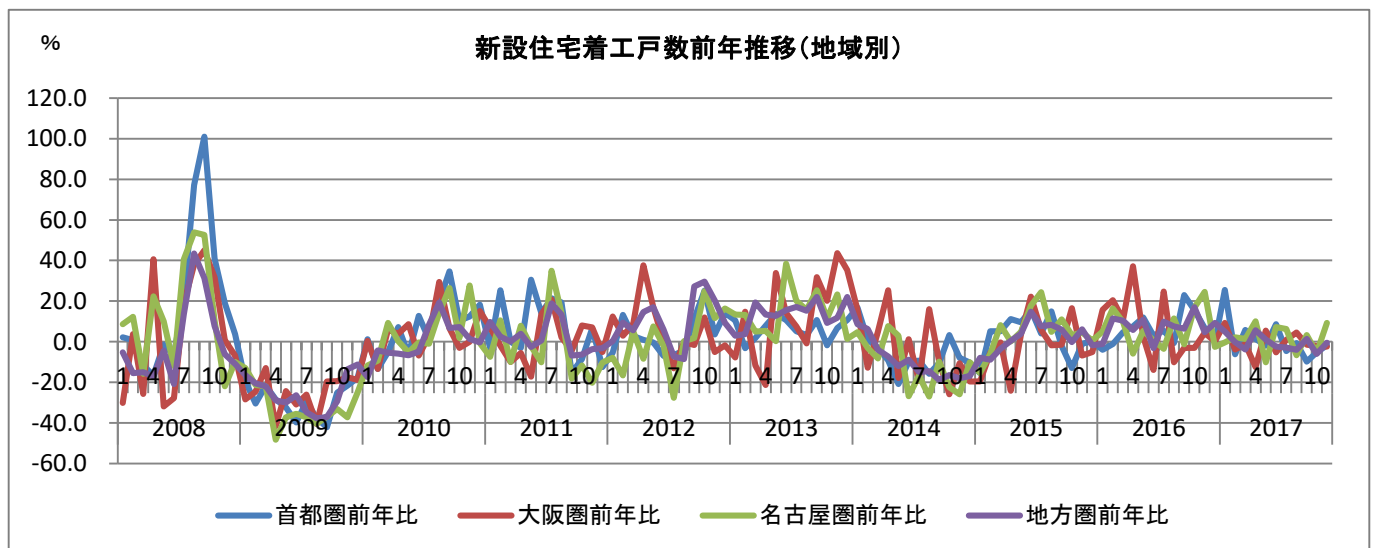
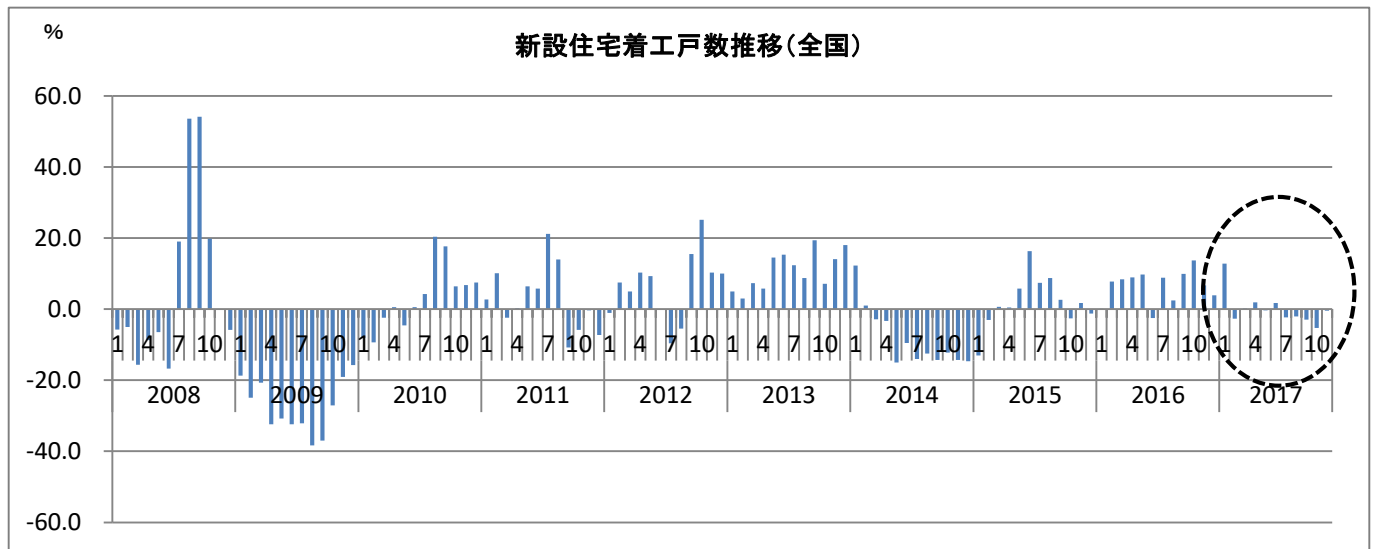
	2016		2017										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数前年比	7.2	3.8	4.1	-0.6	-5.1	-7.2	4.2	7.2	-2.7	2.6	-6.7	12.5	5.0



新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 11月の全国の着工戸数は5ヶ月連続で前年を下回り、前年比 $\Delta 0.4\%$ だった。
- 地域別では、首都圏= $\Delta 1.9\%$ (5ヶ月連続で減)、大阪圏= $\Delta 2.4\%$ (3ヶ月連続で減)、名古屋圏= $+9.2\%$ (2ヶ月振りに増)、地方圏= $\Delta 0.4\%$ (2ヶ月連続で減)。

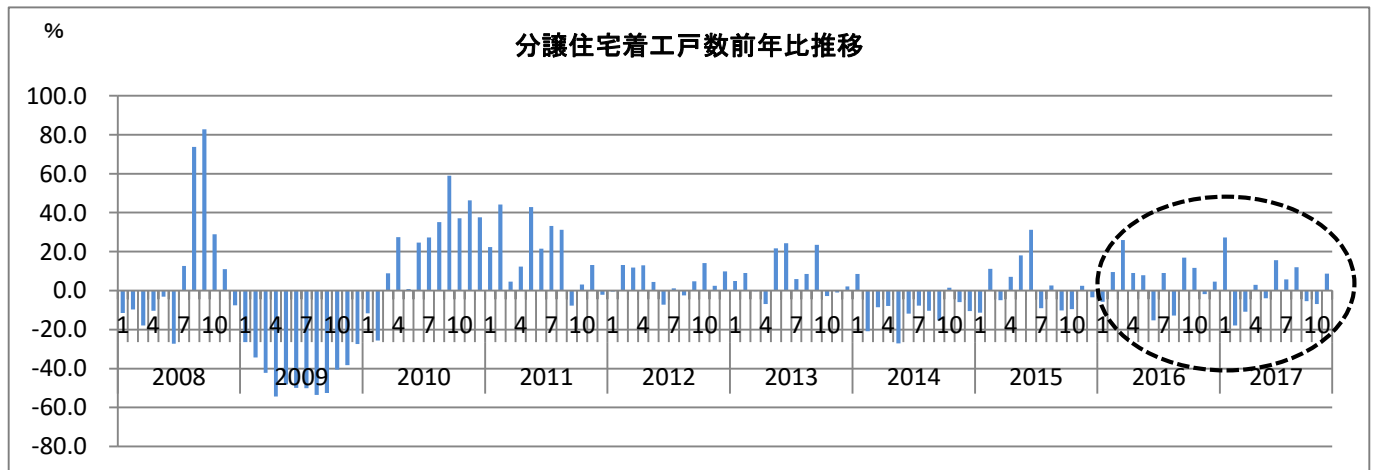
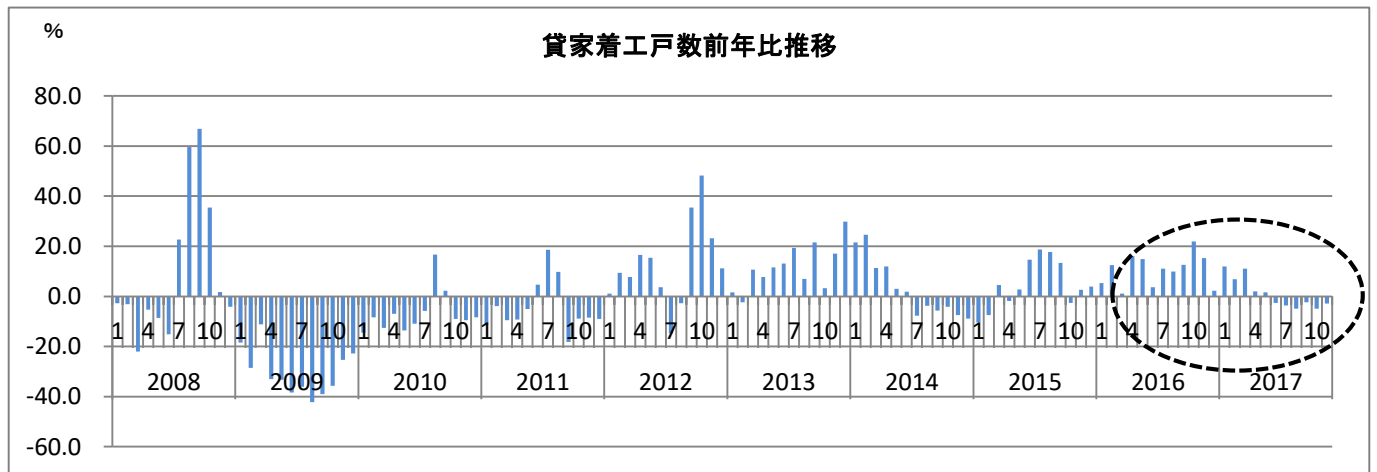
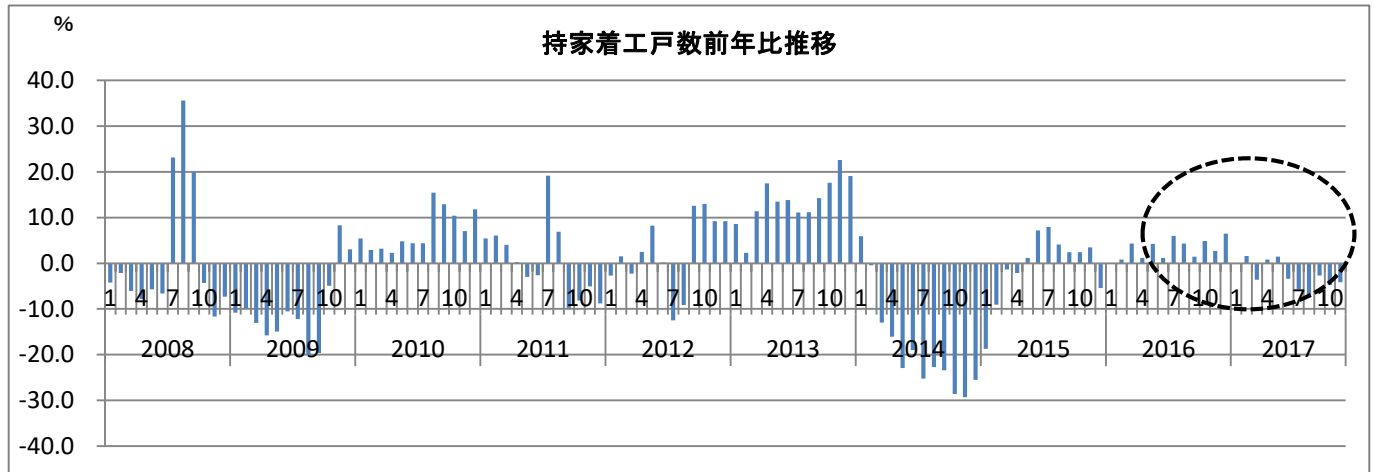
	2016		2017										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
総数前年比	6.7	3.9	12.8	-2.6	0.2	1.9	-0.3	1.7	-2.3	-2.0	-2.9	-5.3	-0.4
首都圏前年比	6.7	-0.2	25.5	-6.1	5.8	1.4	-1.9	8.6	-4.6	-0.7	-9.9	-5.3	-1.9
大阪圏前年比	4.4	0.1	9.3	-3.8	-1.2	-12.6	5.4	-5.2	0.9	4.5	-1.5	-2.1	-2.4
名古屋圏前年比	24.6	-2.5	-0.3	2.1	1.4	10.1	-10.1	7.3	6.3	-6.7	3.3	-5.5	9.2
地方圏前年比	4.7	9.2	5.0	-0.2	-3.8	5.7	1.1	-2.4	-3.0	-4.0	1.3	-6.1	-0.4



新設着工戸数の動向-2(種類別)

- 種別では、持家=△4.2%(6ヶ月連続で減)、貸家=△2.9%(6ヶ月連続で減)、分譲住宅=+8.7%(3ヶ月振りに増)。

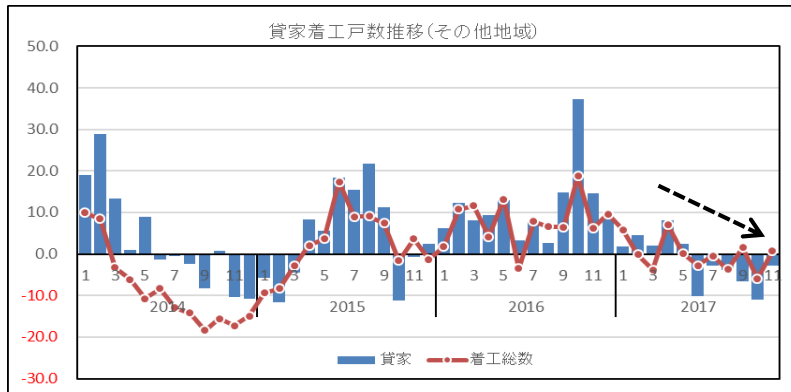
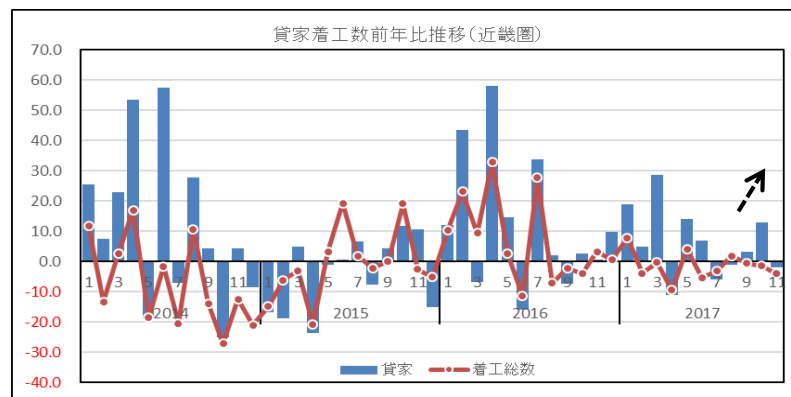
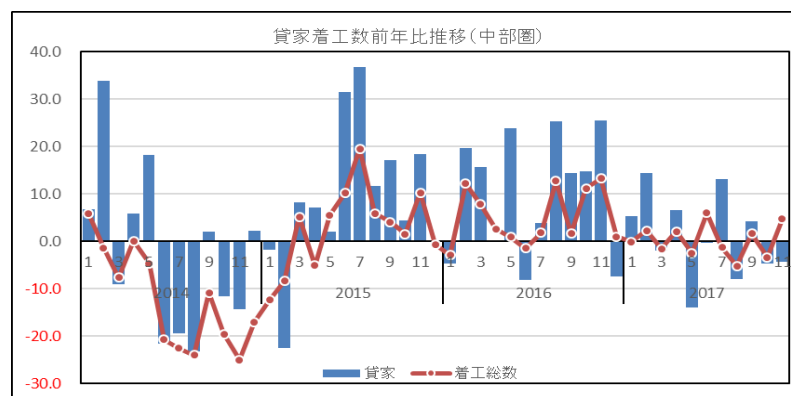
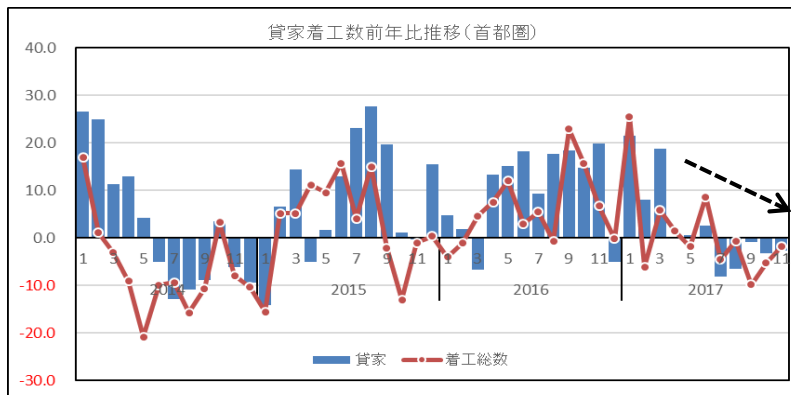
	2016		2017										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
総数前年比	6.7	3.9	12.8	-2.6	0.2	1.9	-0.3	1.7	-2.3	-2.0	-2.9	-5.3	-0.4
持家前年比	2.7	6.5	-0.2	1.6	-3.6	0.8	1.5	-3.4	-5.7	-7.4	-2.7	-4.8	-4.2
貸家前年比	15.3	2.2	12.0	6.8	11.0	1.9	1.6	-2.6	-3.7	-4.9	-2.3	-4.8	-2.9
分譲住宅前年比	-1.8	4.6	27.3	-17.9	-10.8	2.9	-3.9	15.5	5.7	12.0	-5.3	-6.9	8.7



■ <参考> 地域別貸家の着工戸数

・11月の貸家の着工戸数の前年比

- ① 首都圏は、5ヶ月連続で減少
△2.8%(着工総数は△1.9%)
- ② 中部圏は、2ヶ月連続で減少
△4.3%(同+4.7%)
- ③ 近畿圏は、3ヶ月振りに減少
△2.0%(同△4.0%)
- ④ その他地域は、6ヶ月連続で
減少△2.9%(同+0.7%)



新築マンションの動向-1(供給戸数と平均坪単価)

■ 首都圏

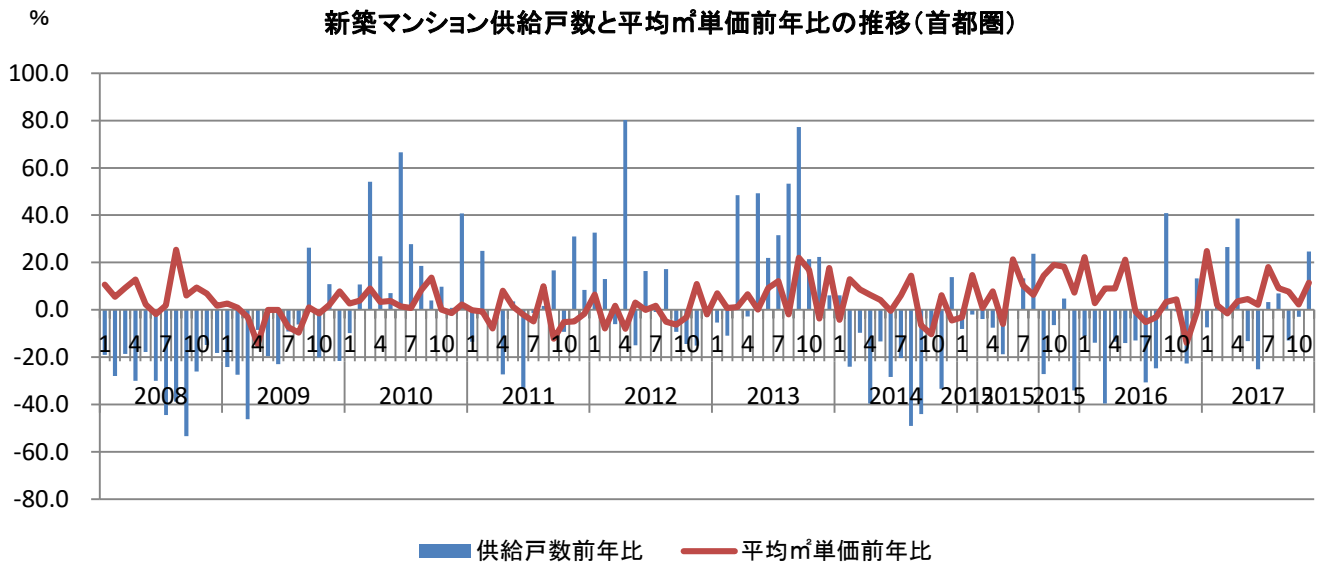
- 11月の供給戸数は3ヶ月振りに前年を上回り前年比+24.6%。分譲平均㎡単価は8ヶ月連続で前年を上回り+11.5%。初月契約率は67.9%。

■ 近畿圏

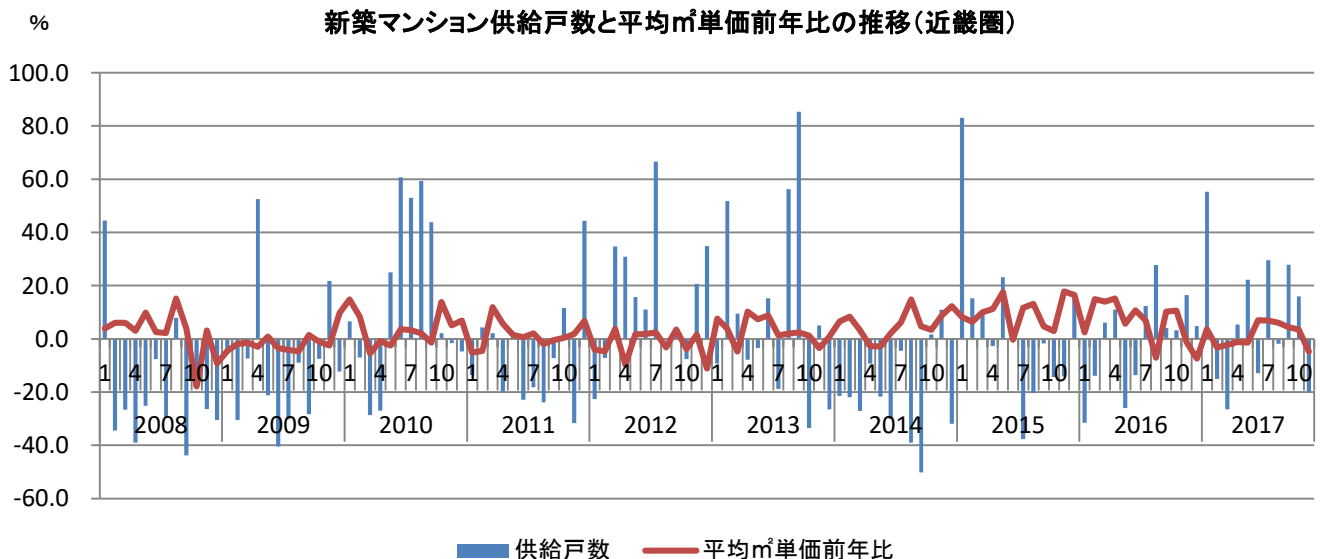
- 11月の供給戸数は3ヶ月振りに前年を下回り△19.9%。分譲平均㎡単価は6ヶ月振りに前年を下回り△4.8%。初月契約率は77.7%。

	2016		2017										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
首都圏供給戸数前年比	-22.7	13.2	-7.4	3.3	26.6	38.6	-13.3	-25.1	3.3	6.9	-13.0	-3.0	24.6
近畿圏供給戸数前年比	16.5	4.8	55.3	-15.0	-26.5	5.4	22.2	-12.9	29.6	-1.9	27.9	16.0	-19.9
首都圏平均㎡単価前年比	-14.0	-0.9	24.8	2.0	-1.5	3.6	4.6	2.1	18.1	9.1	7.6	2.3	11.5
近畿圏平均㎡単価前年比	-1.3	-7.4	3.6	-3.2	-2.2	-1.1	-1.4	7.0	6.9	6.0	4.4	3.5	-4.8

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)

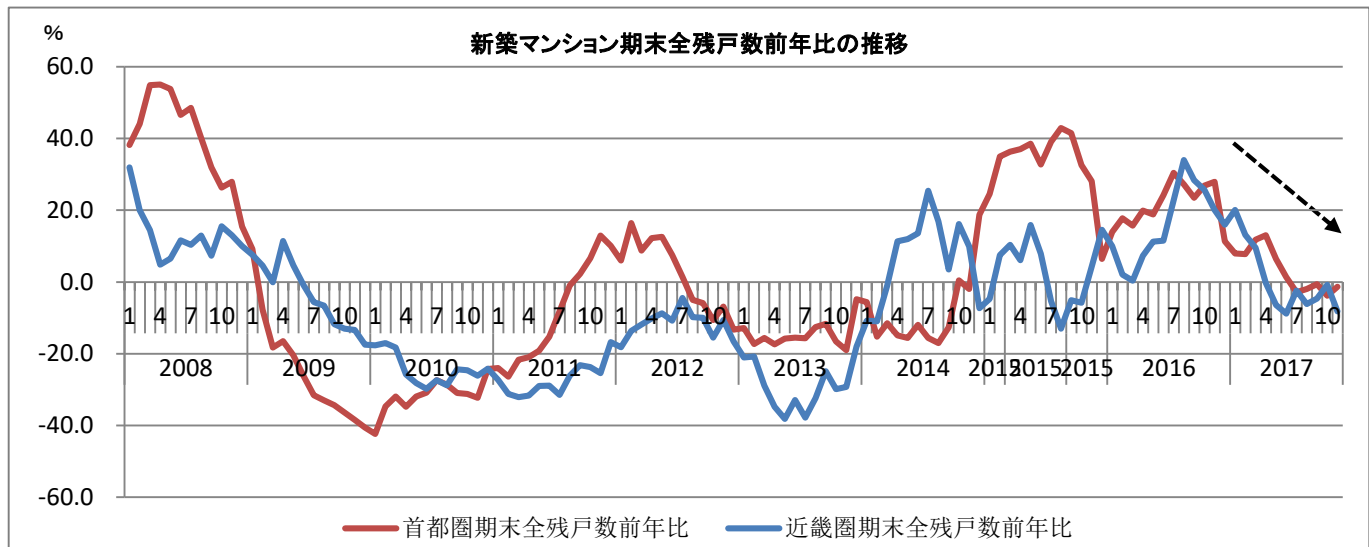


新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

- 11月の期末在庫数は首都圏は5ヶ月連続で前年を下回り、前年比△1.3%。
- 近畿圏は8ヶ月連続で前年を下回り、前年比△8.2%だった。

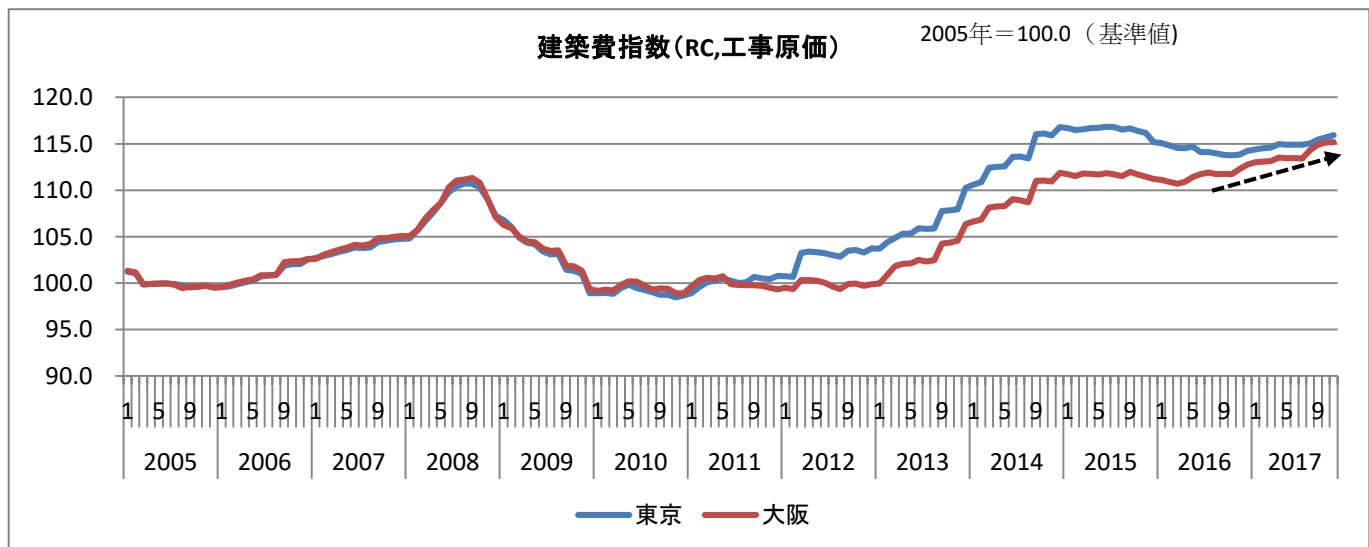
	2016		2017										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
首都圏残戸数前年比	27.9	11.3	7.9	7.8	11.8	13.1	6.4	1.3	-2.8	-1.9	-0.6	-3.8	-1.3
近畿圏残戸数前年比	20.0	16.0	20.1	13.1	9.6	-0.3	-6.4	-8.8	-2.4	-6.1	-4.6	-0.8	-8.2



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11月は、東京は115.9pで、9ヶ月連続で前年比を上回り+2.1p。大阪は115.2pで14ヶ月連続で前年を上回り+2.9pだった。
- 前月比は、東京+0.2p、大阪±0p。

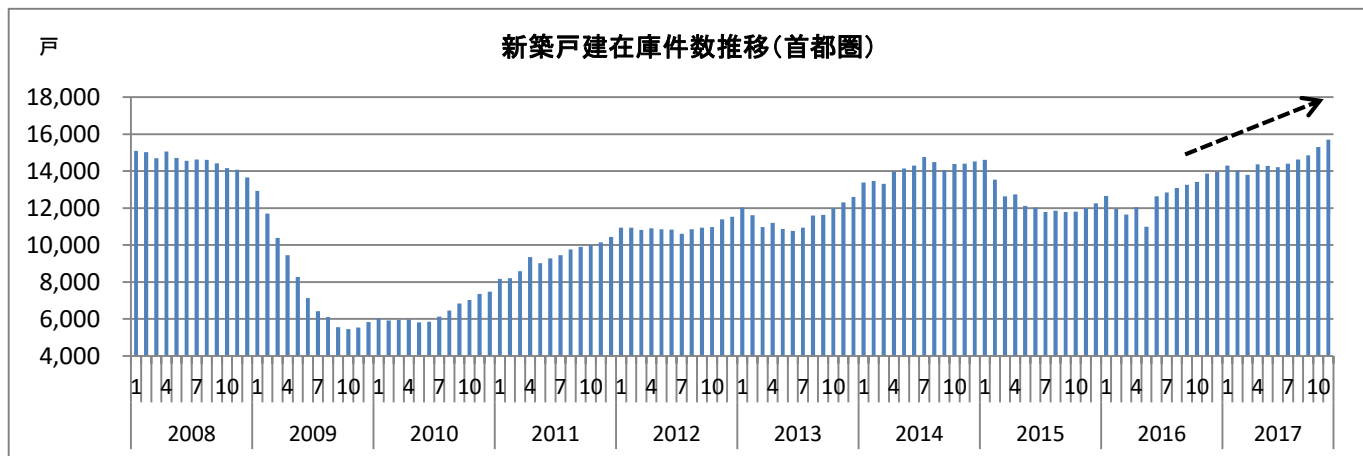
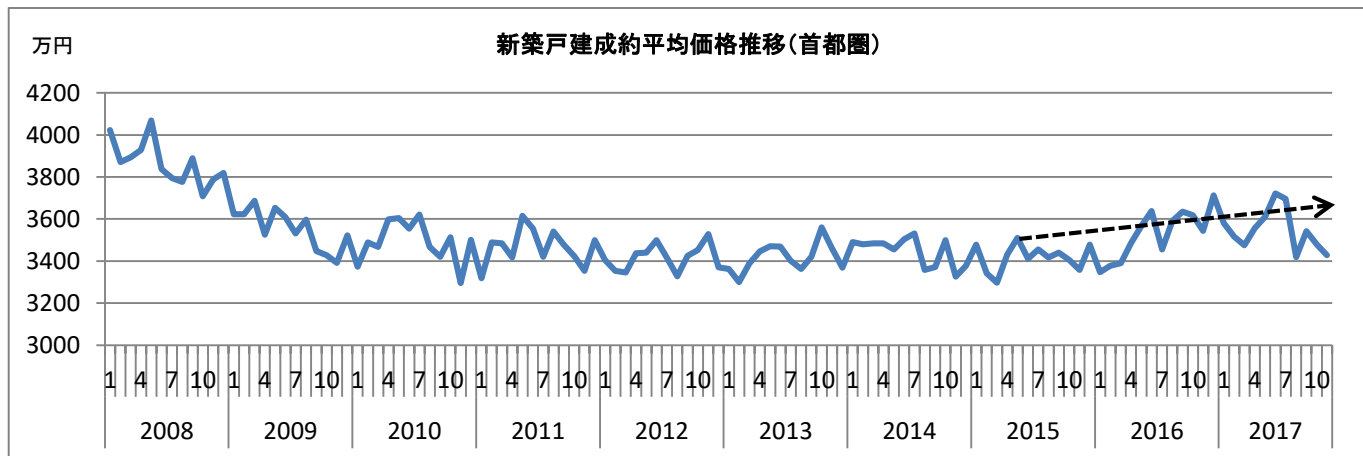
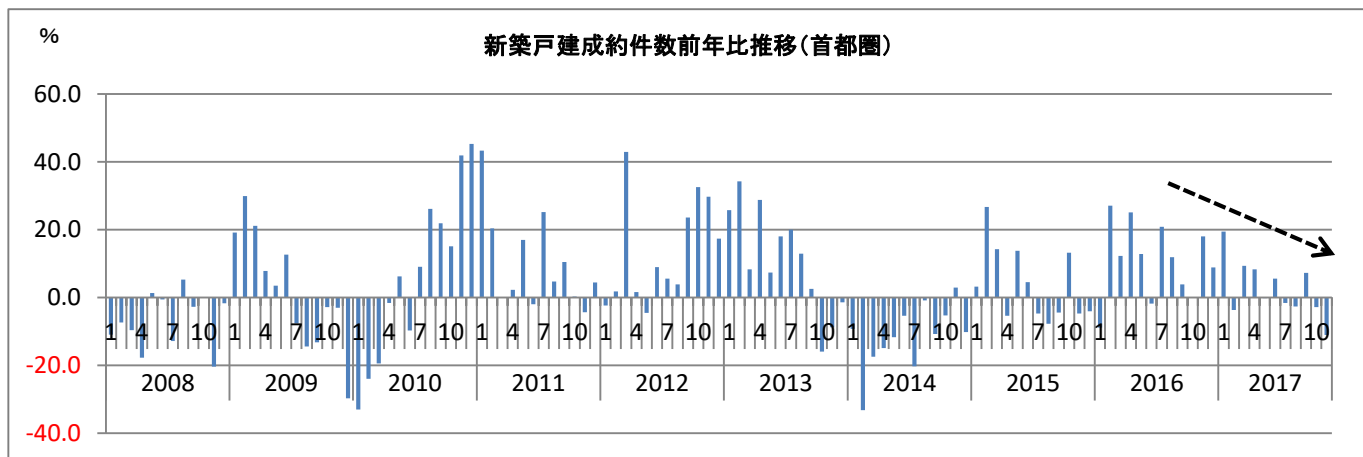


新築戸建の動向(首都圏)

■ 成約物件と在庫物件の動向

- 11月の成約件数は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△11.1%。
- 成約平均価格は4ヶ月連続で前年を下回り、前年比△3.3%。
- 在庫件数は18ヶ月連続で前年を上回り、前年比+13.1%。

	2016		2017										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数前年比	18.0	8.9	19.4	-3.7	9.4	8.4	-0.2	5.6	-1.6	-2.7	7.2	-2.8	-11.1
在庫戸数前年比	15.4	13.9	13.0	17.3	18.3	19.3	29.9	12.5	12.2	11.8	12.0	14.1	13.1



居住用賃貸の動向-1(件数推移)

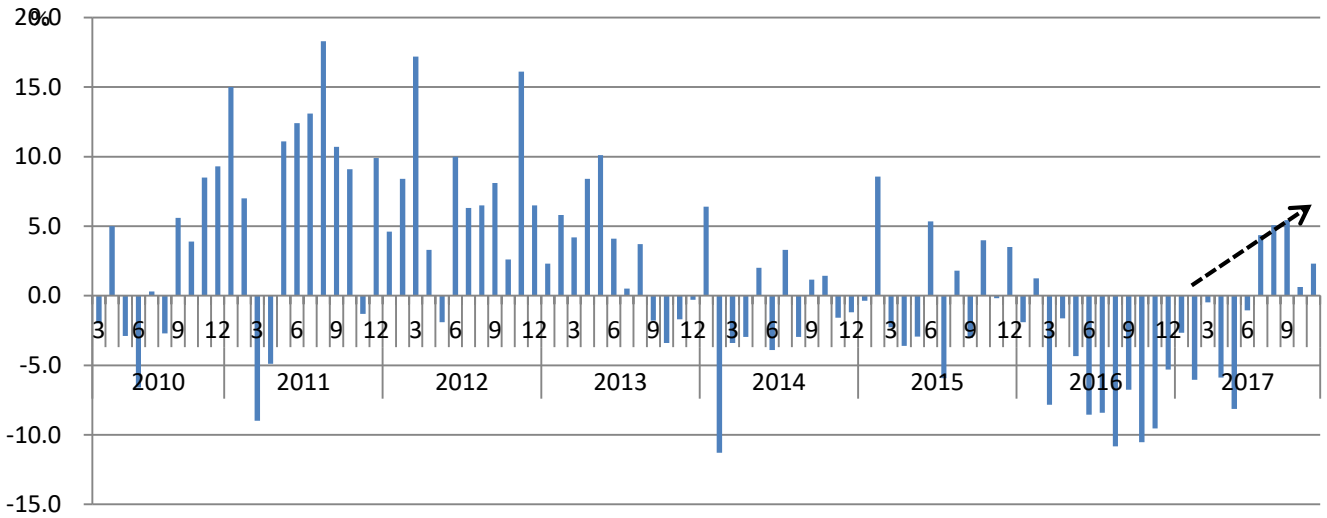
■ 成約件数の動向(首都圏)

- 11月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は、5ヶ月連続で前年を上回り、前年比+2.3%。

■ 成約件数の動向(近畿圏)

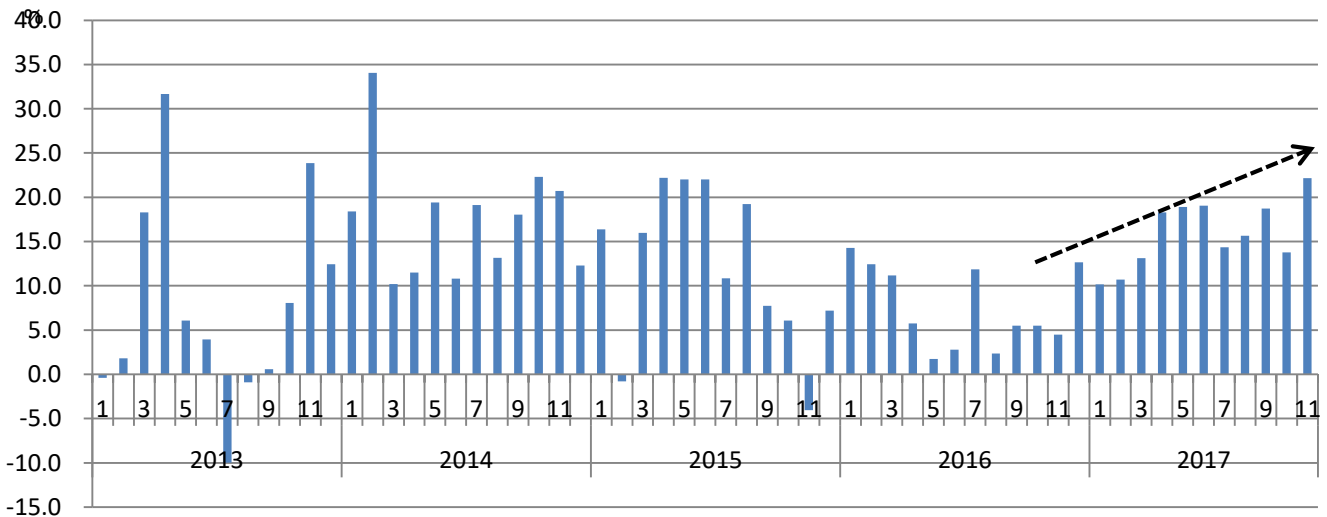
- 11月の近畿圏の成約件数は、24ヶ月連続で前年を上回り、前年比+22.2%。

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)

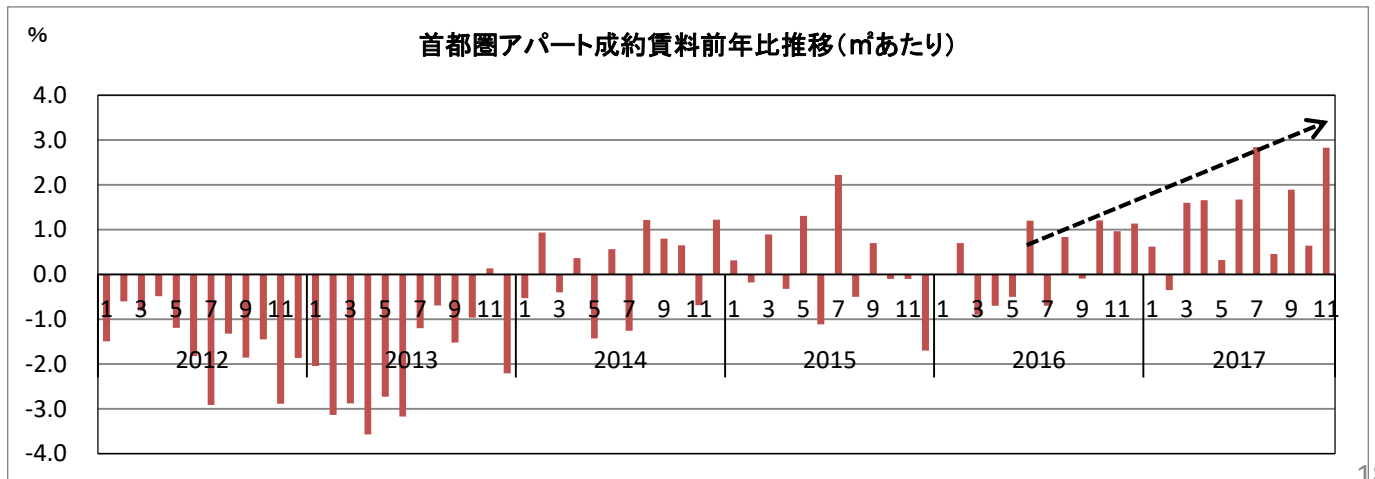
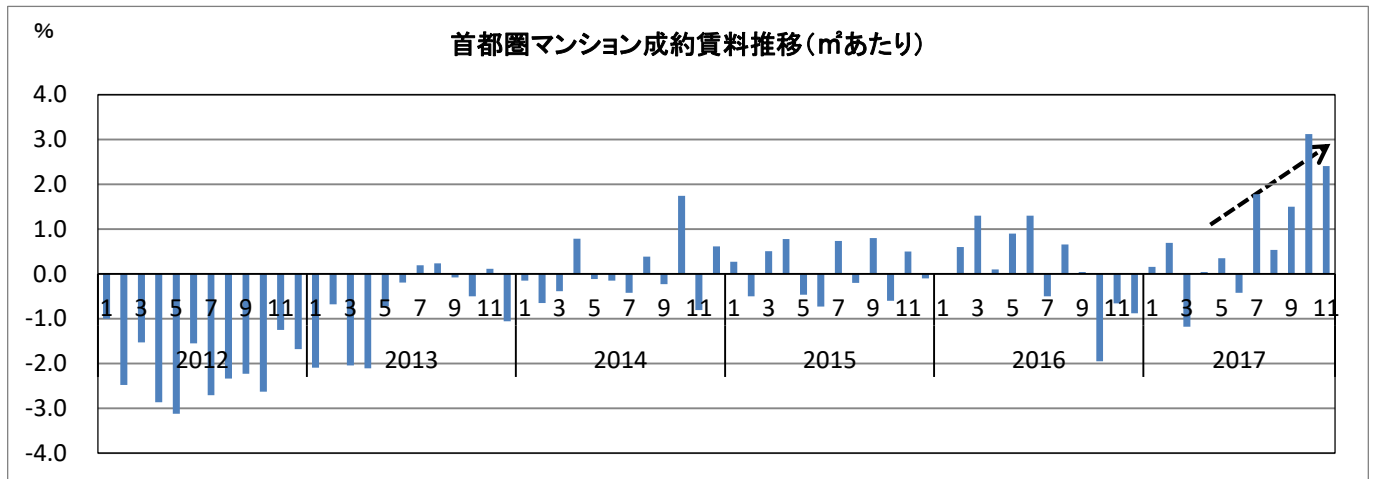
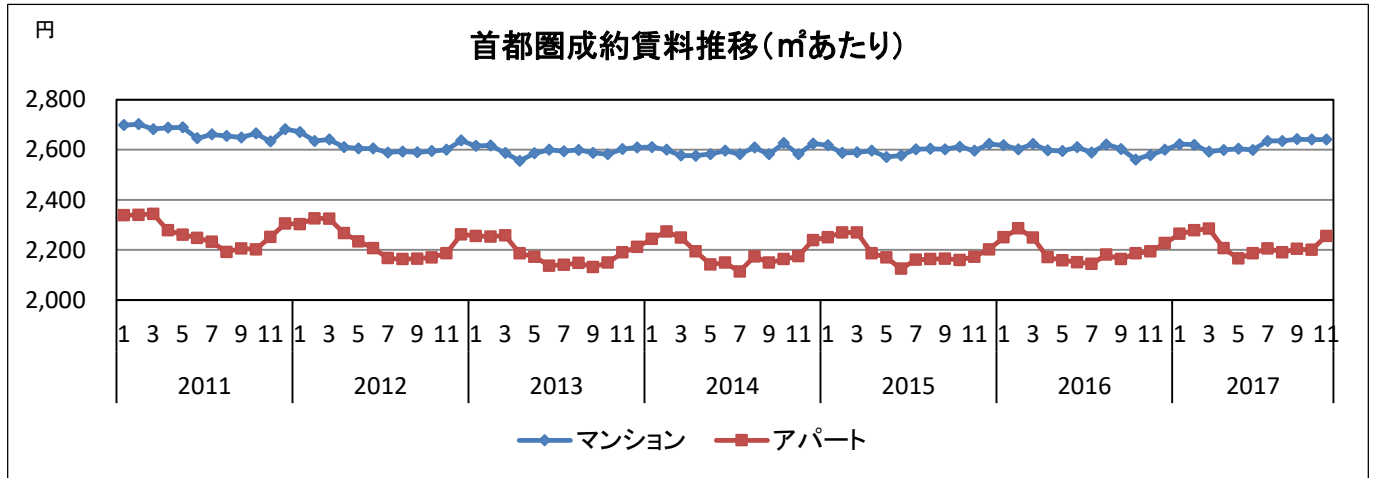


出典(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」大阪府、京都府、兵庫県のアパートマンションの合計数

居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(首都圏)

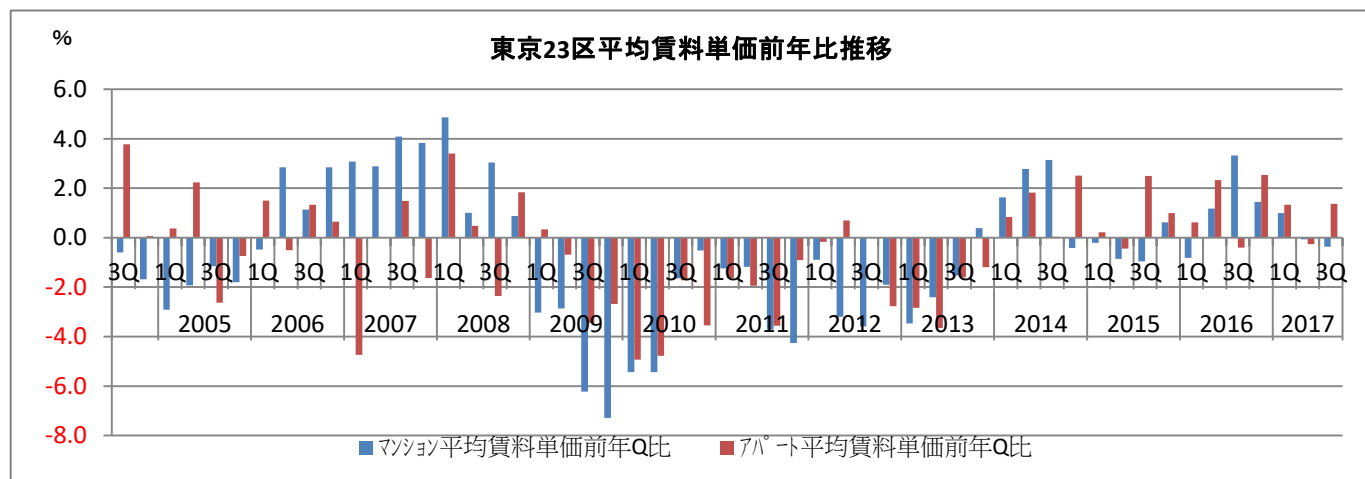
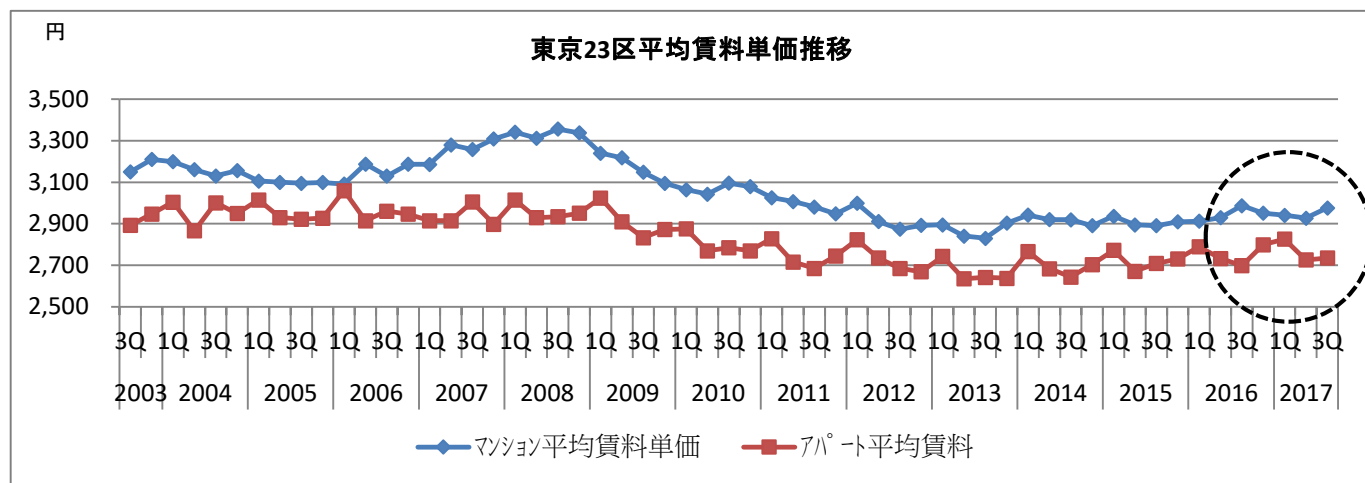
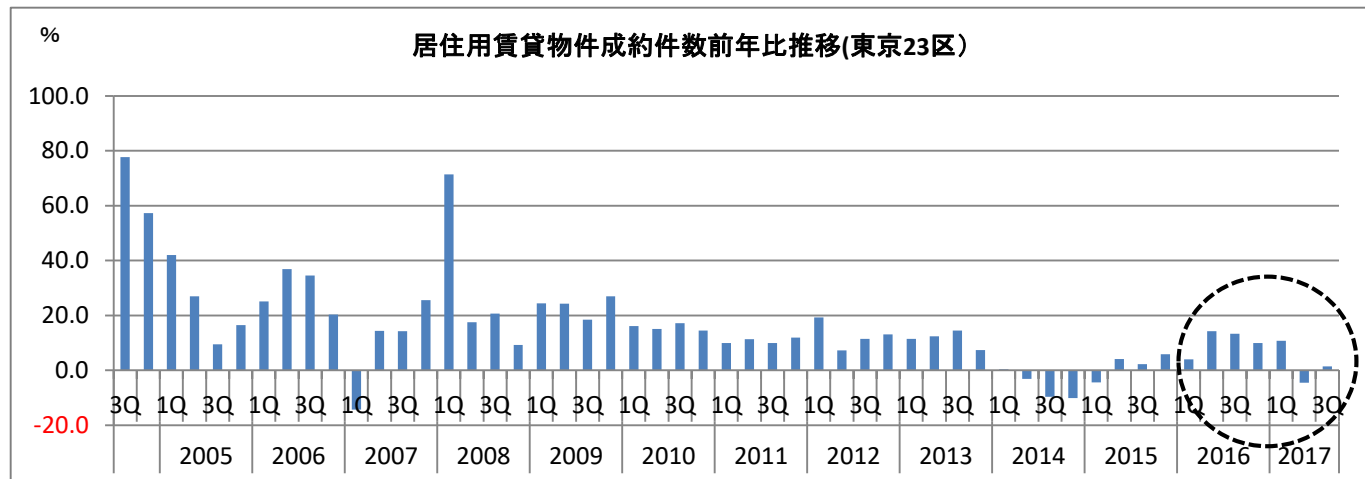
- 11月の平均成約賃料の㎡単価は、マンションが5ヶ月連続で前年を上回り、+2.4%。アパートは、9ヶ月連続で前年比を上回り、+2.8%。



■ <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

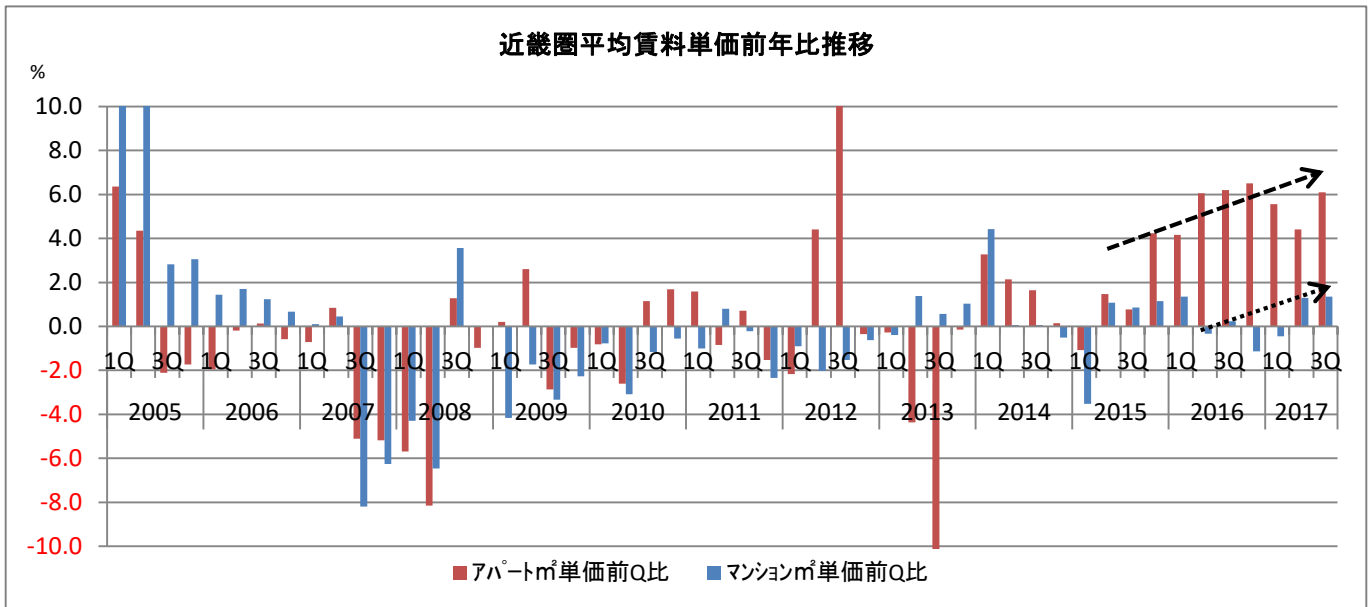
	2014	2015				2016				2017		
	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
マンション平均賃料単価(円)	2,891	2,936	2,895	2,891	2,909	2,912	2,929	2,987	2,951	2,941	2,927	2,976
マンション平均賃料単価前年Q比	-0.4	-0.2	-0.9	-1.0	0.6	-0.8	1.2	3.3	1.4	1.0	-0.1	-0.4
アパート平均賃料単価(円)	2,703	2,772	2,671	2,709	2,730	2,789	2,733	2,698	2,799	2,826	2,726	2,735
アパート平均賃料単価前年Q比	2.5	0.2	-0.4	2.5	1.0	0.6	2.3	-0.4	2.5	1.3	-0.3	1.4



居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(近畿圏)

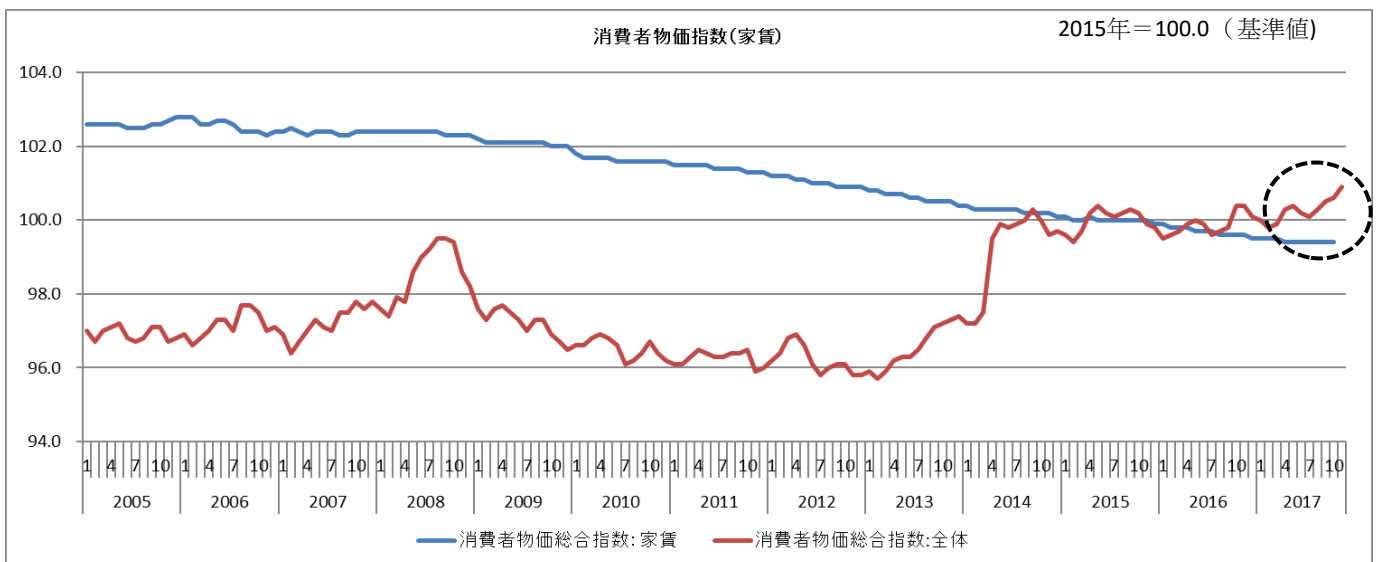
- 2017年第3四半期の平均成約賃料 m^2 単価は、マンションが、2期連続で前年を上回り+1.4%。アパートは、10期連続で前年比を上回り+6.1%。



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)

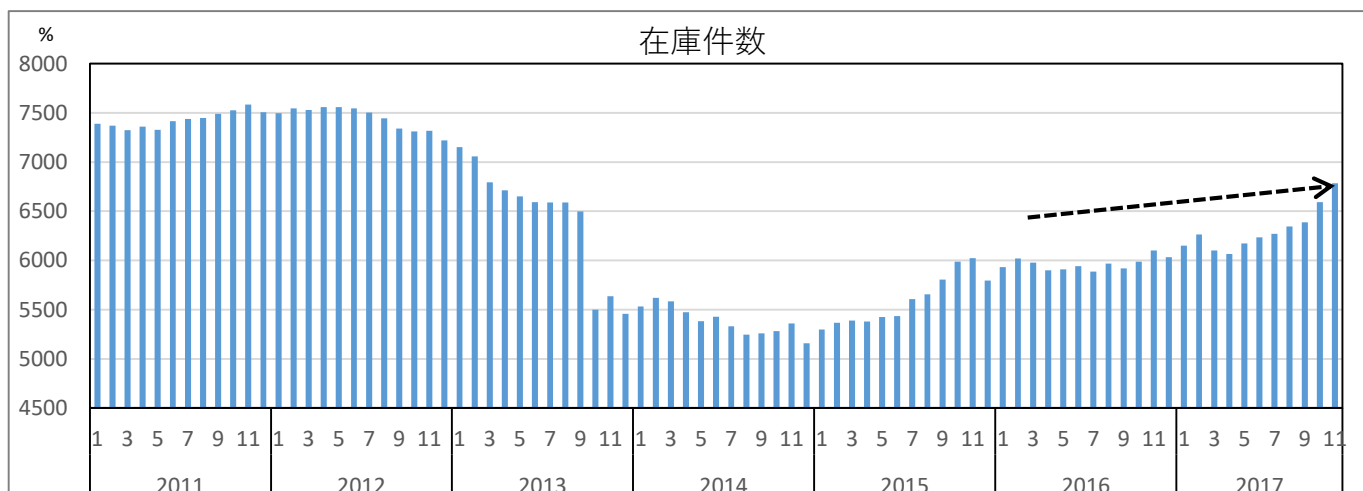
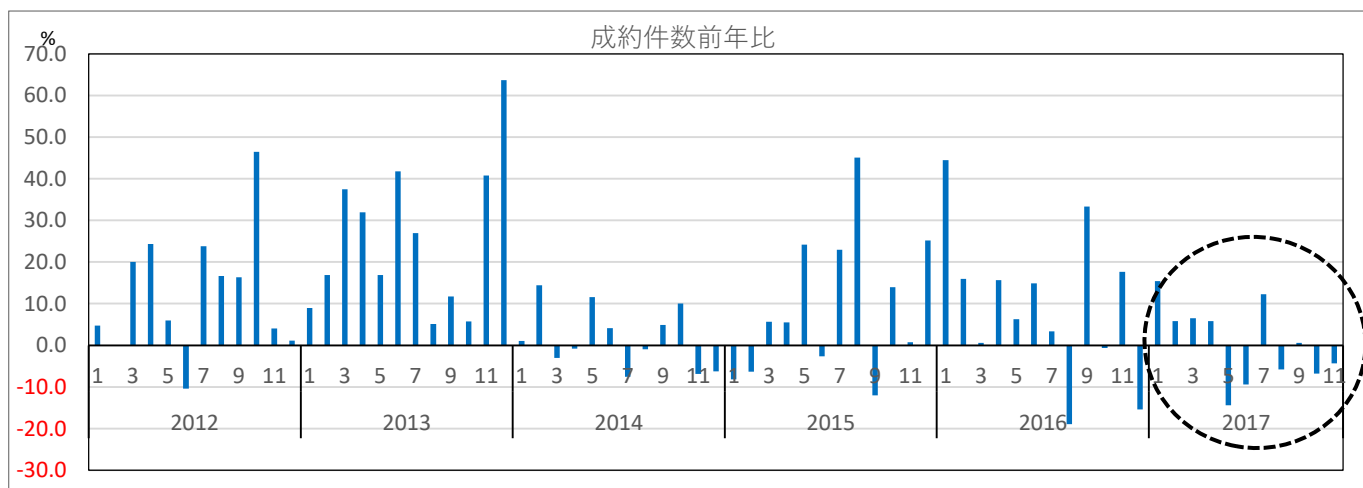
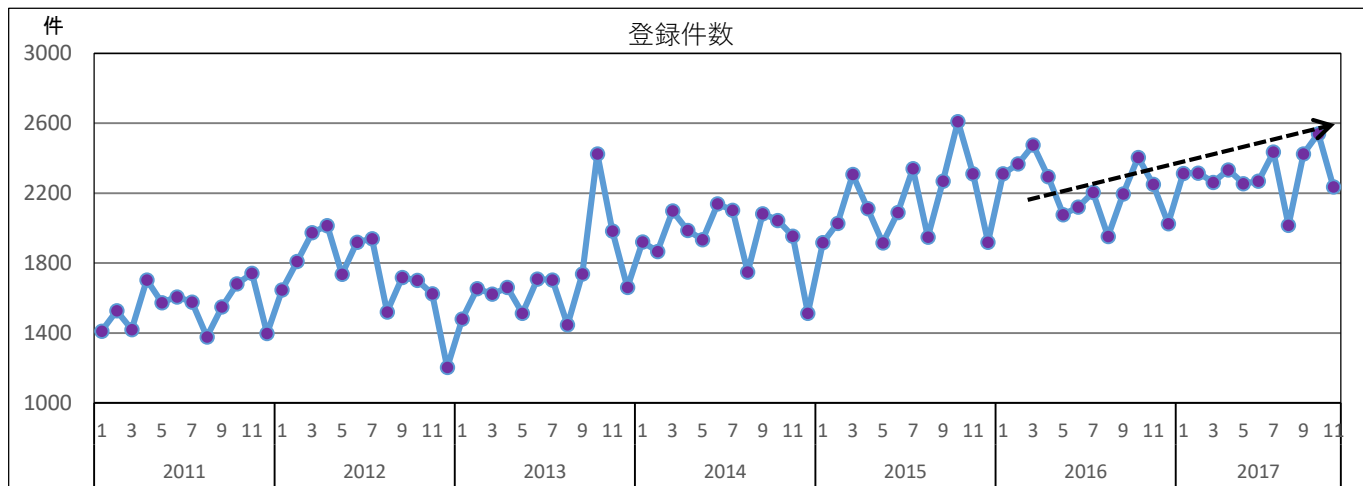
- 11月の消費者物価指数による家賃は99.4p、前年比 $\Delta 0.2\%$ で、2008年10月より110ヶ月連続で前年を下回る(消費者物価指数全体は100.9p、前年比+0.6%)。



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)

- 11月の一棟売り物件の登録件数は、8ヶ月振りに前年を下回り、 $\Delta 0.6\%$ 。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 4.4\%$ 。
- 在庫件数は31ヶ月連続で前年を上回り、 $+11.2\%$ 。



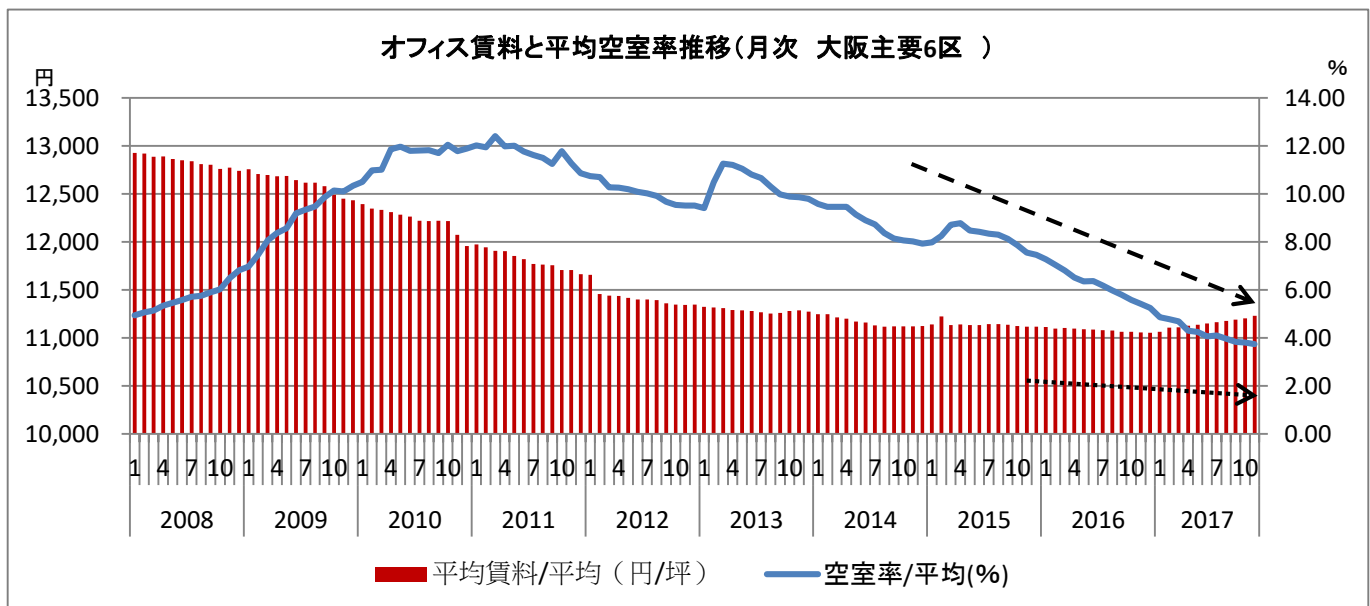
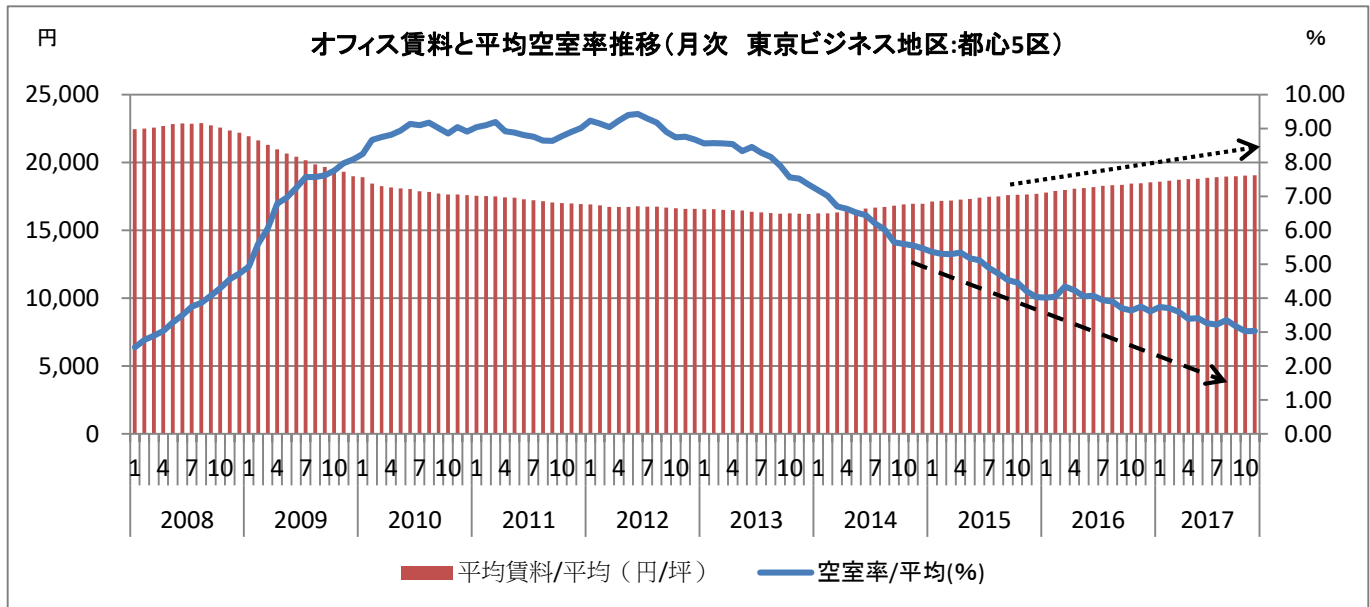
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

- 11月の都心5区のオフィス賃料は、43ヶ月連続で前年を上回り、前年比+3.2%。
- 空室率は、62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

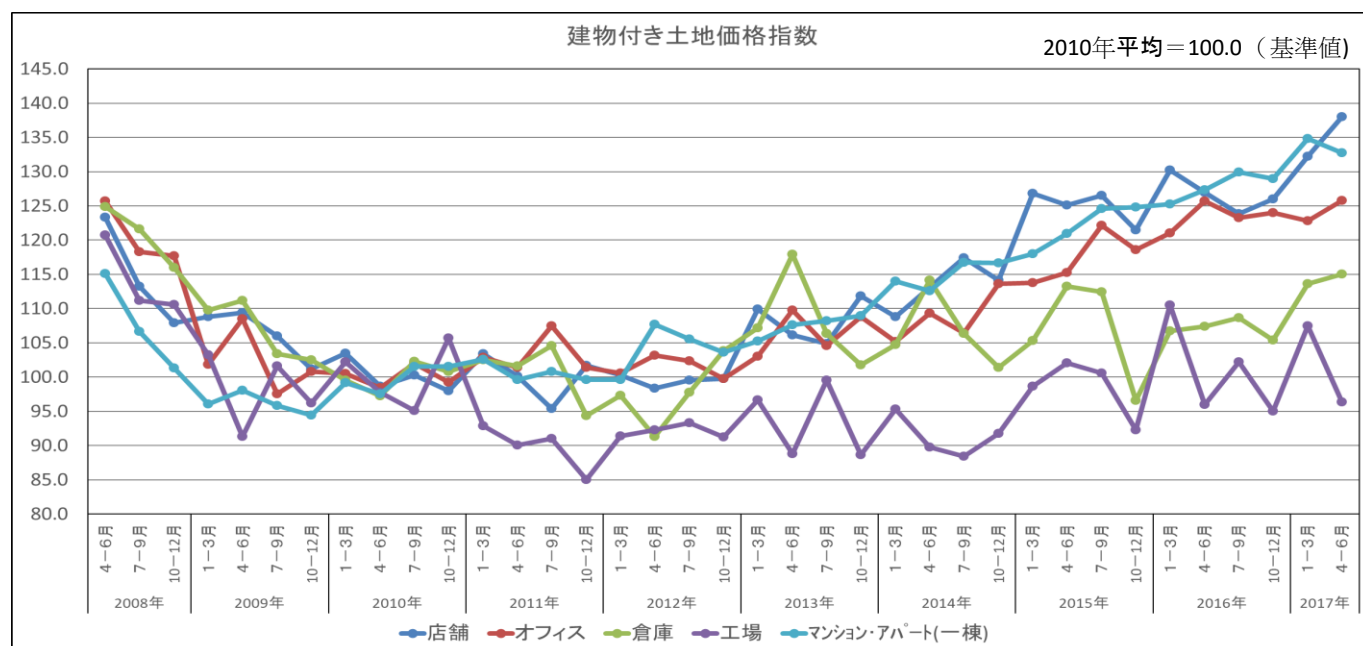
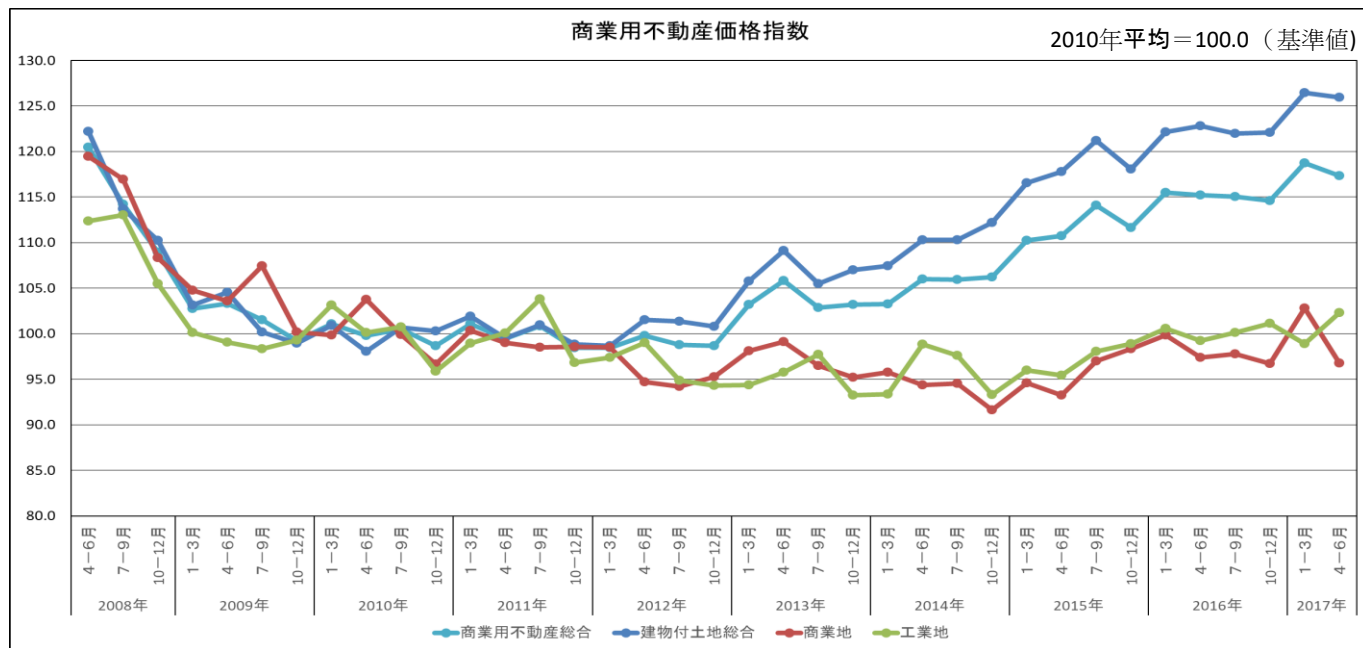
- 11月の大阪主要6区のオフィス賃料は、10ヶ月連続で前年を上回り、前年比+1.6%。
- 空室率は、46ヶ月連続して改善しており、前年比1.7p改善した。



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2四半期の商業用不動産総合は117.4p(19四半期連続で前年比増、+1.9%)、建物付土地総合125.9p(21期連続増、+2.5%)、商業地96.8p(2期振りに減、△0.6%)、工業地102.3p(2期振りに増、+3.0%)
- 店舗138.0p(3四半期連続で前年比増、+8.7%)、オフィス125.8p(12期連続増、±0.0%)、倉庫115.0p(3期連続増、+7.1%)、工場96.3p(2期振りに増、+0.3%)、一棟アパート132.7p(16期連続増、+4.2%)

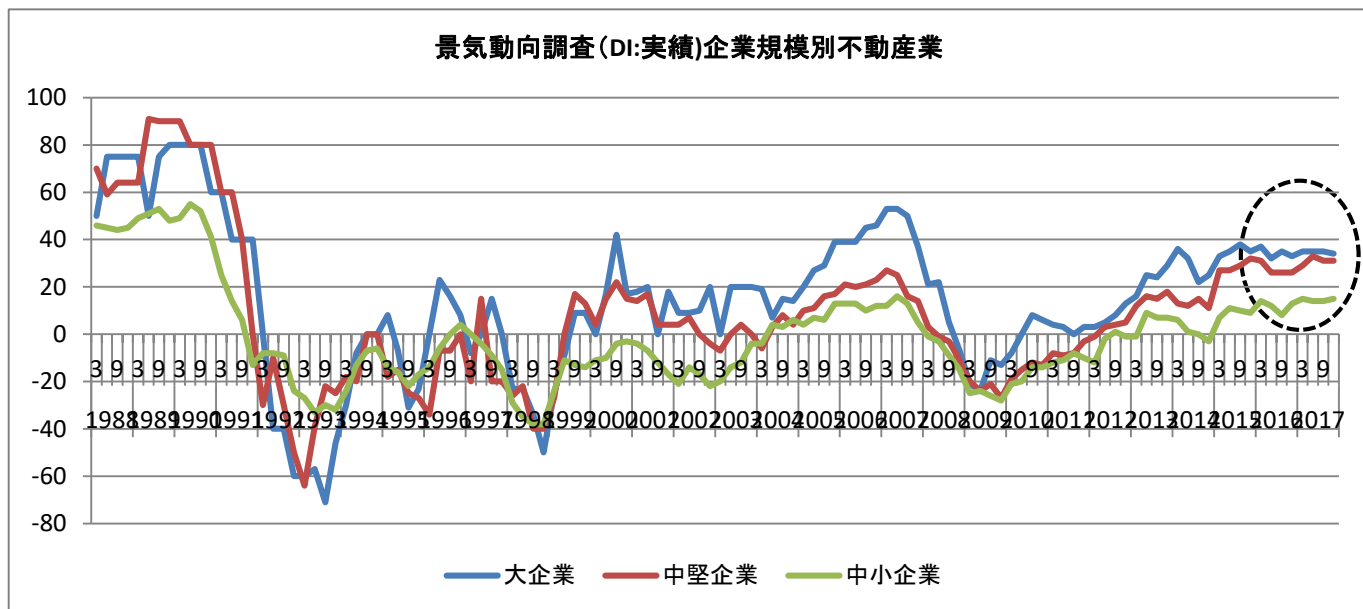
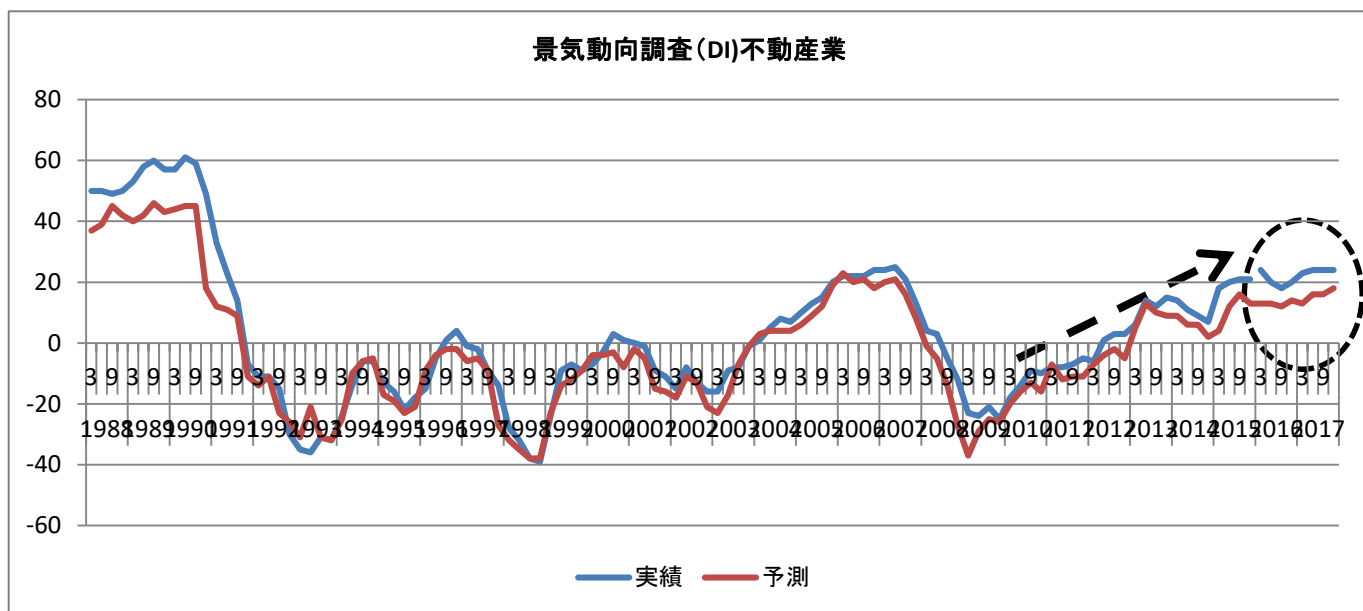


出典: 国交省「土地総合情報ライブラリー」

景気動向

■ 全体動向

- 不動産業の2017年第4四半期の景気動向指数(実績)は23期連続プラスで+24p(全産業は18期連続プラス:+16p)、前期比は±0pだった。
- 不動産業企業規模別では、大企業は31期連続でプラスで+34p(前期比△1p)、中堅企業は23期連続でプラスで+31p(同±0p)、中小企業12期連続でプラスで+15p(同+1p)となった。
- 2018年第1四半期予測は+16pで前期実績比△8p(全産業は11pで同△5p)。
- 不動産業企業規模別では、大企業は+28p(前期実績比△6p)、中堅企業が+21p(同△10p)、中小企業が9p(同△6p)となっている。



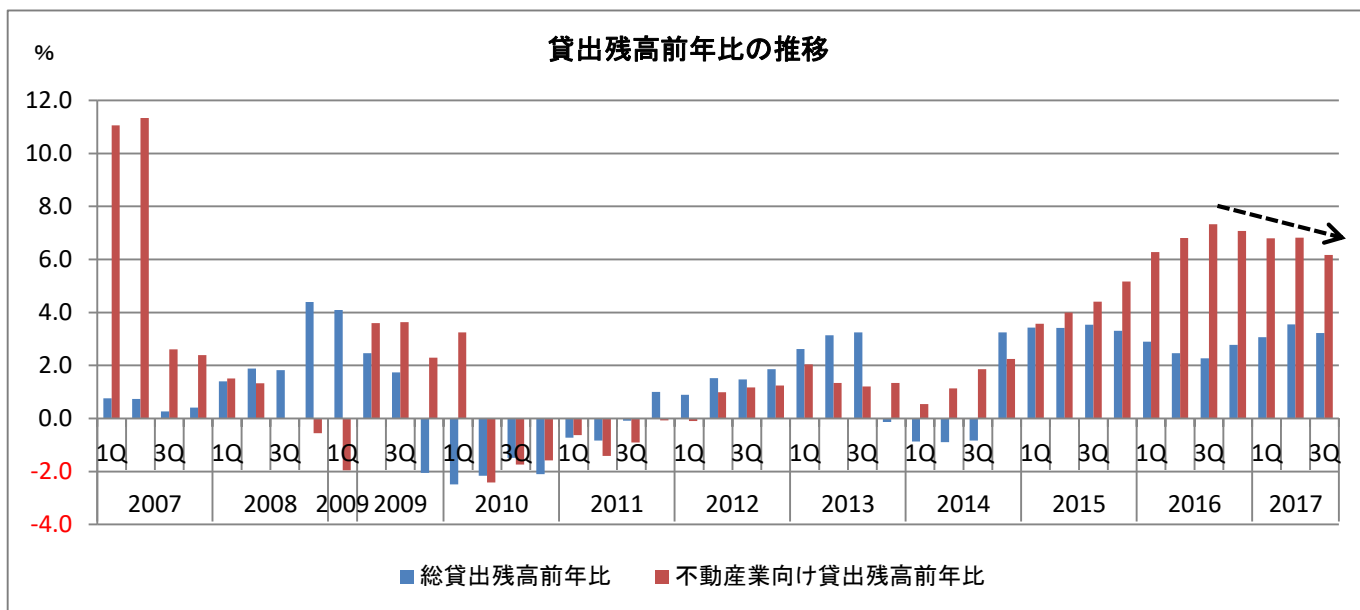
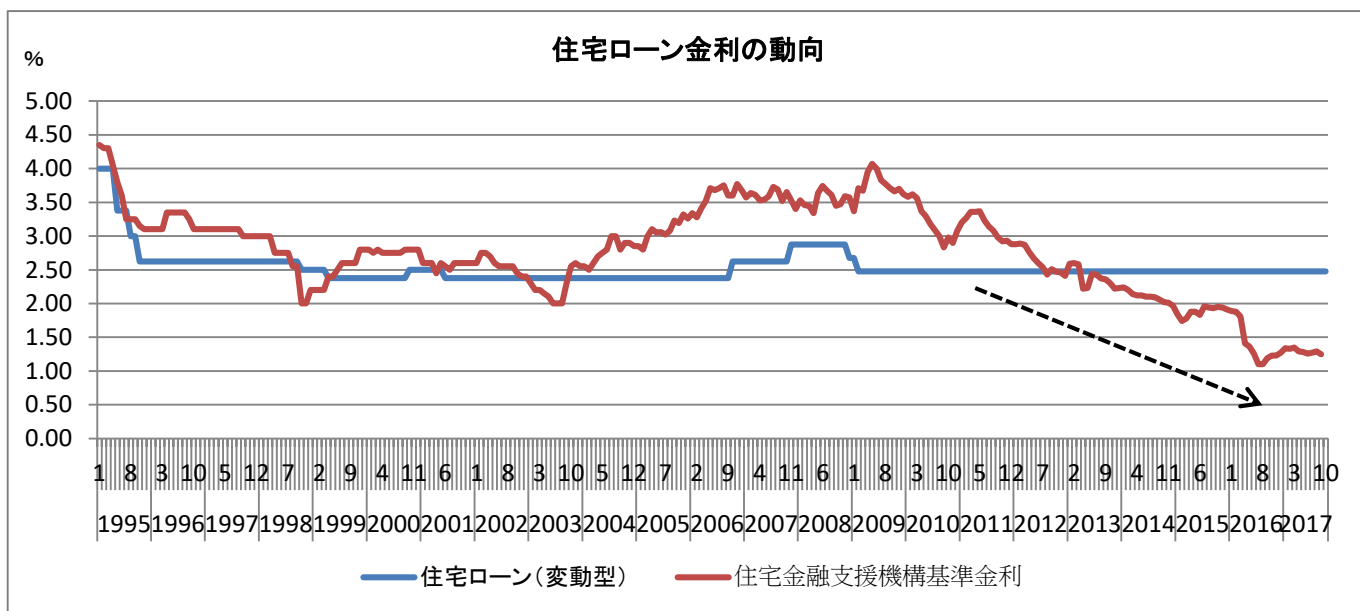
経済動向

■ 金利動向

- 金利は引き続き低い水準にある。11月1日時点の旧公庫融資基準金利は、1.26%。

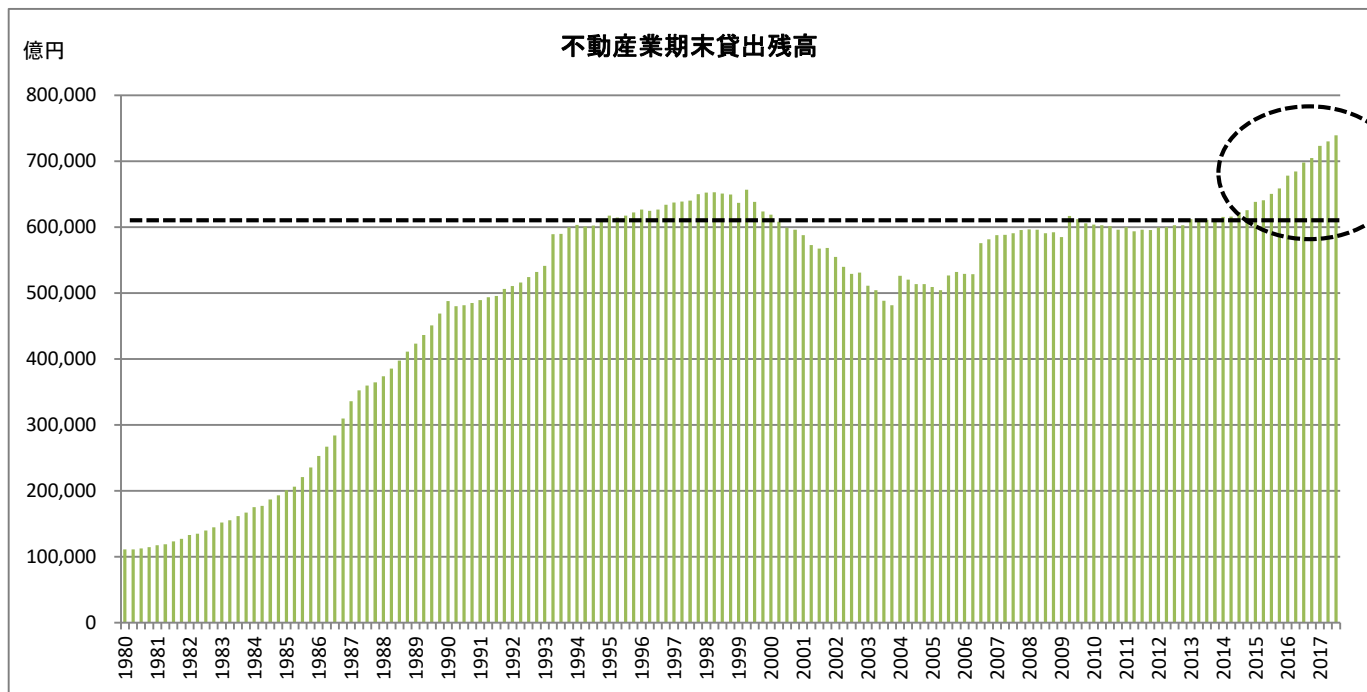
■ 貸出残高の推移

- 不動産向け貸出残高は2012年第2四半期から22期連続で前年比を上回り、第3四半期は前年比+6.2%だった(総貸出残高は+3.2%)。11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。

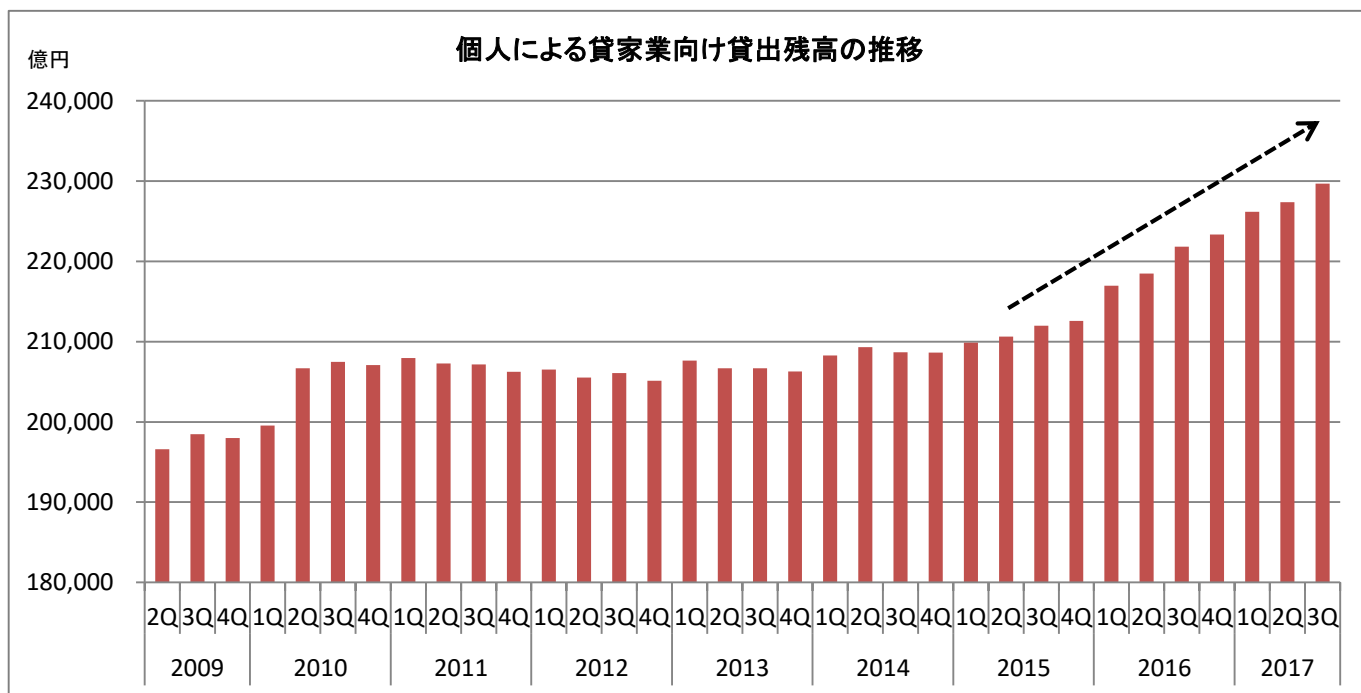


■ <参考>不動産向け貸出残高の推移

- 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19期連続で前年を上回り、第3四半期は+3.5%だった。

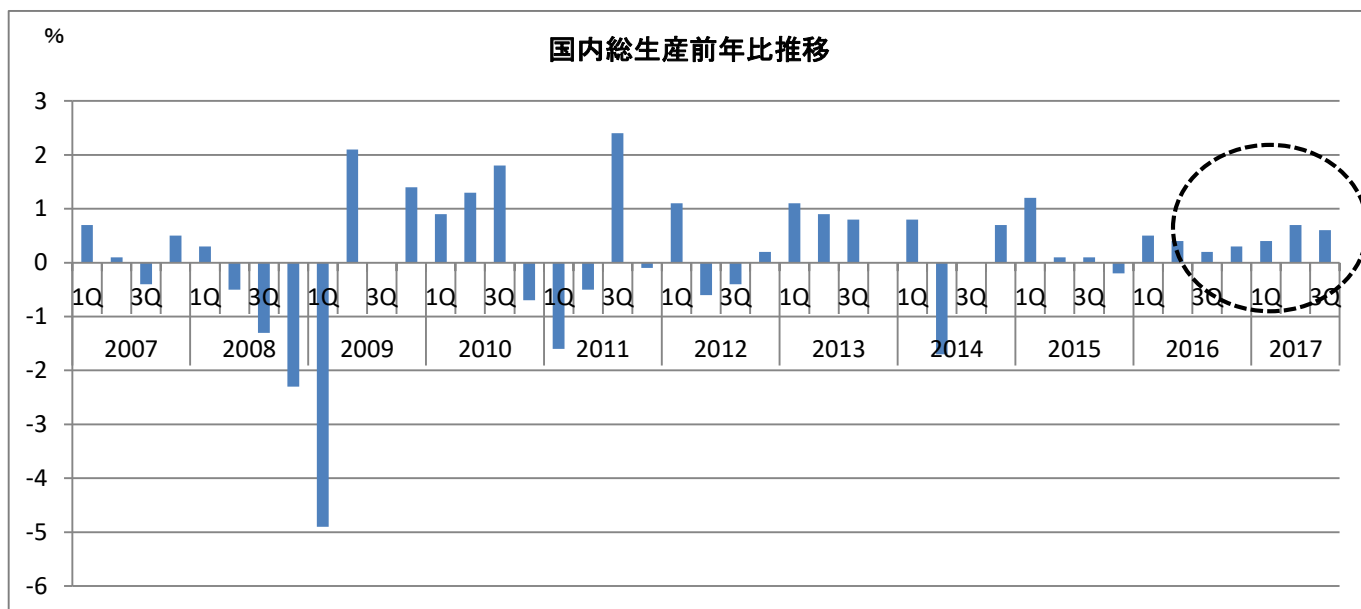


■ 国内総生産

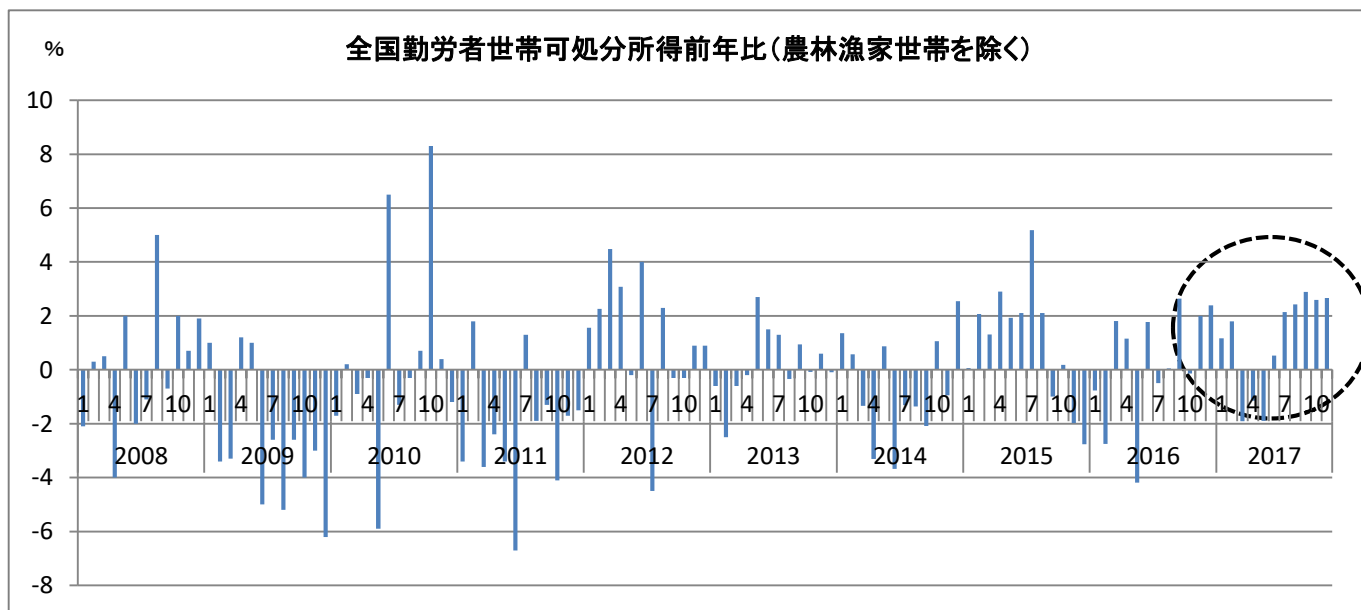
- 国内総生産(GDP)は7期連続で前年を上回り、第3四半期は+0.6%だった(実質季節調整系列(前期比)、二次速報値)

■ 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、11月は6ヶ月連続で前年比を上回り、+2.7%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11月値ベース)

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59ヶ月、近畿圏58ヶ月連続前年比上昇。
 - ・ 成約件数は首都圏は前年比を上回ったが、近畿圏は下回った。
 - ・ 一方、首都圏では在庫件数が30ヶ月連続で前年比増加し、特に売主物件は登録物件が増加していることもあり、在庫件数は6ヶ月連続で2桁上昇している。
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43ヶ月連続、大阪主要6区も10ヶ月連続で前年比上昇。
 - － 空室率は都心5区62ヶ月、大阪6区が46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7期連続でプラス。
 - ・ 全国勤労者可処分所得も6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22四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19四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。
 - ・ しかし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)しているが、ここ数年はその傾向にある。

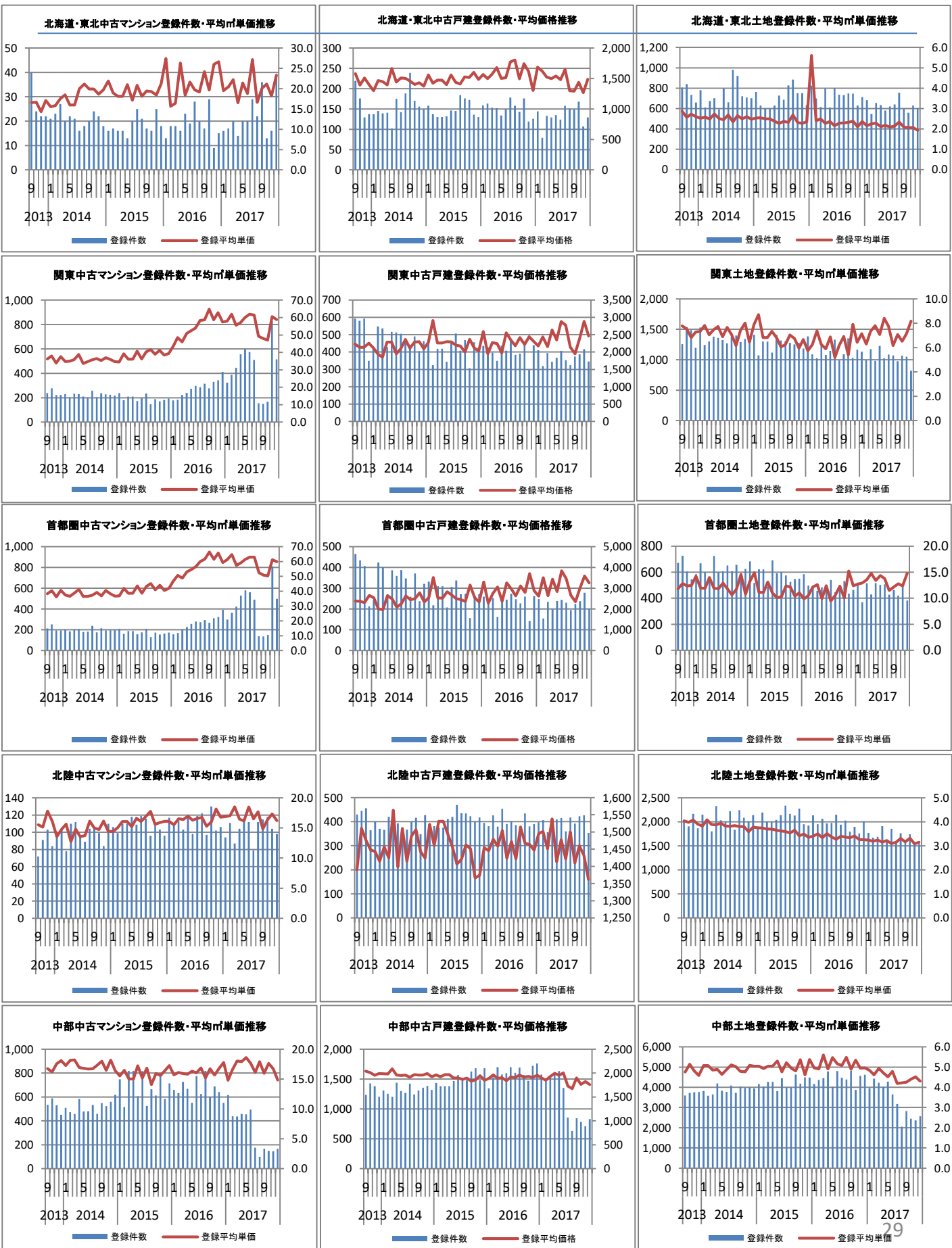
② 微妙

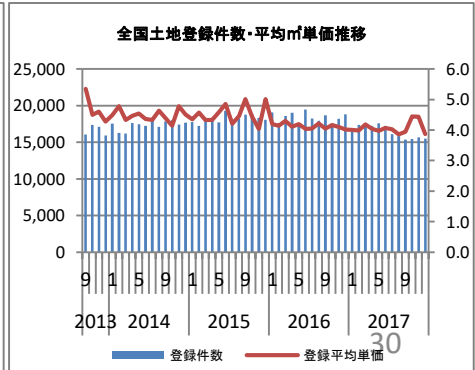
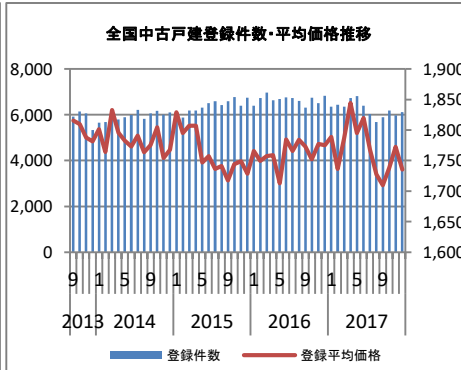
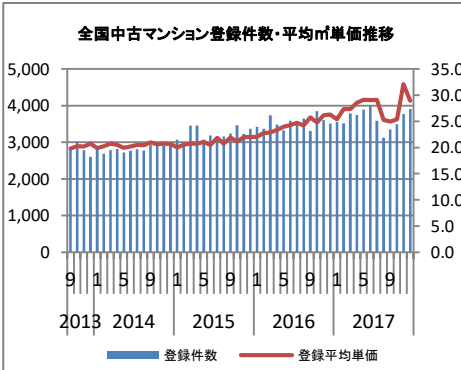
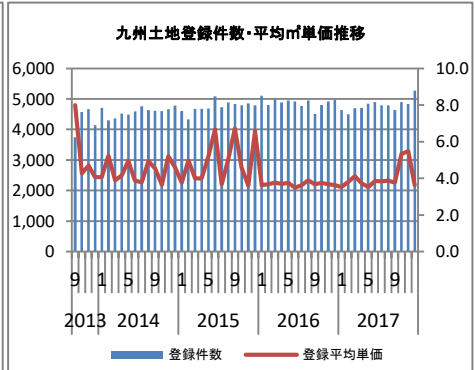
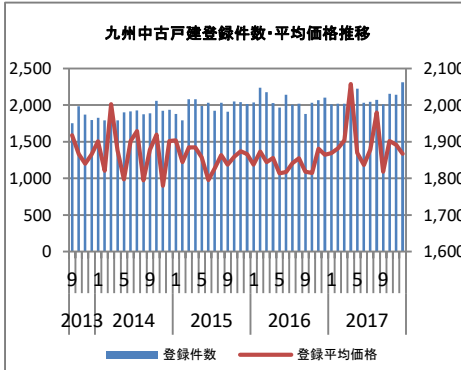
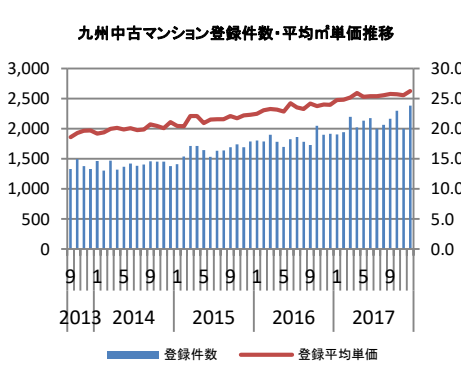
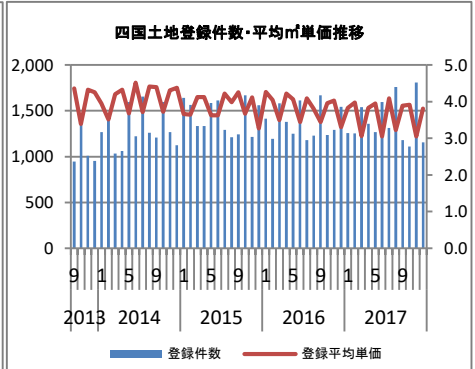
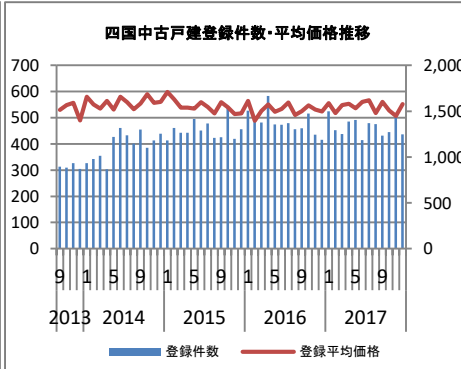
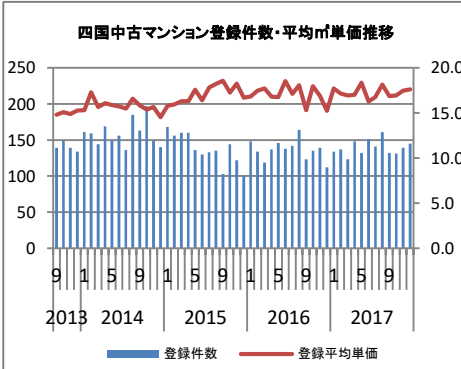
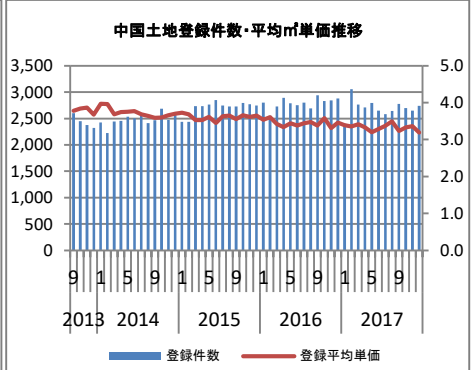
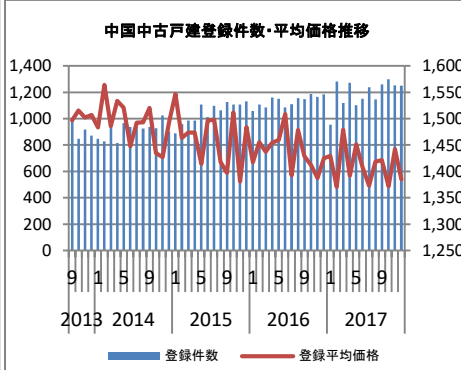
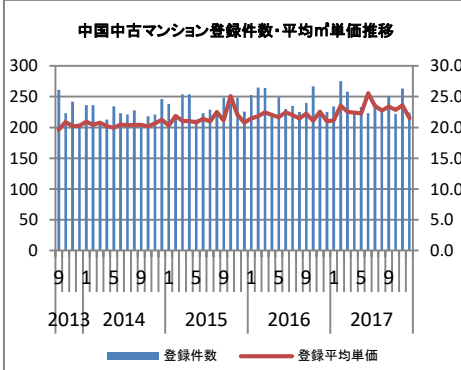
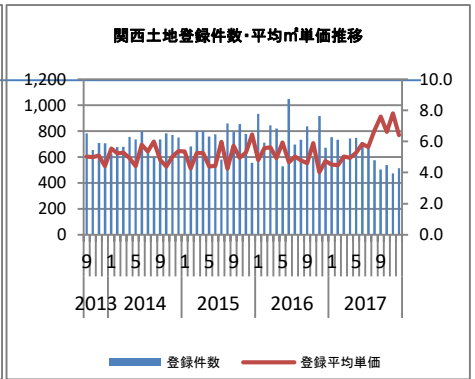
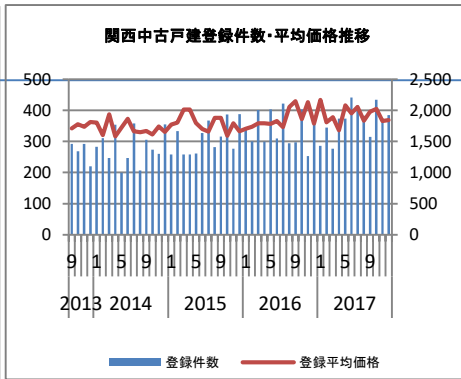
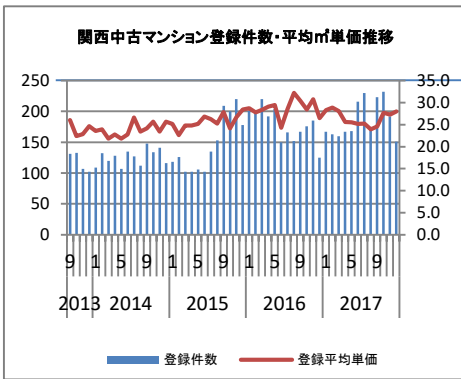
1. 土地
 - ・ 土地所有権移転登記件数は7ヶ月連続で前年を上回ったが、レインズによると首都圏、近畿圏とも前年比マイナスだった。
2. 中古戸建
 - ・ 首都圏は新規登録件数が前年比で増加したが、成約件数は減少した。
 - ・ 一方、近畿圏は新規登録件数が減少したが、成約件数は増加した。
3. 賃貸
 - ・ 成約件数は首都圏では5ヶ月、近畿圏は24ヶ月連続で前年比増加した。
 - ・ 賃料㎡単価は、首都圏、近畿圏ともマンション、アパートともが前年比で上昇しており、特にアパートの上昇が顕著。
 - ・ しかし、消費者物価指数の賃料(全国)は引き続き前年比を下回り続けている。
4. 新築戸建て(首都圏)
 - ・ 新規登録物件数(売り出し物件数)は前年比で5ヶ月連続増加したが、成約件数は減少した。
 - ・ 平均価格は4ヶ月連続で下落。
 - ・ 在庫件数は18ヶ月連続で増加しており、しかも、16ヶ月連続で2桁増加。

② マイナスの指標

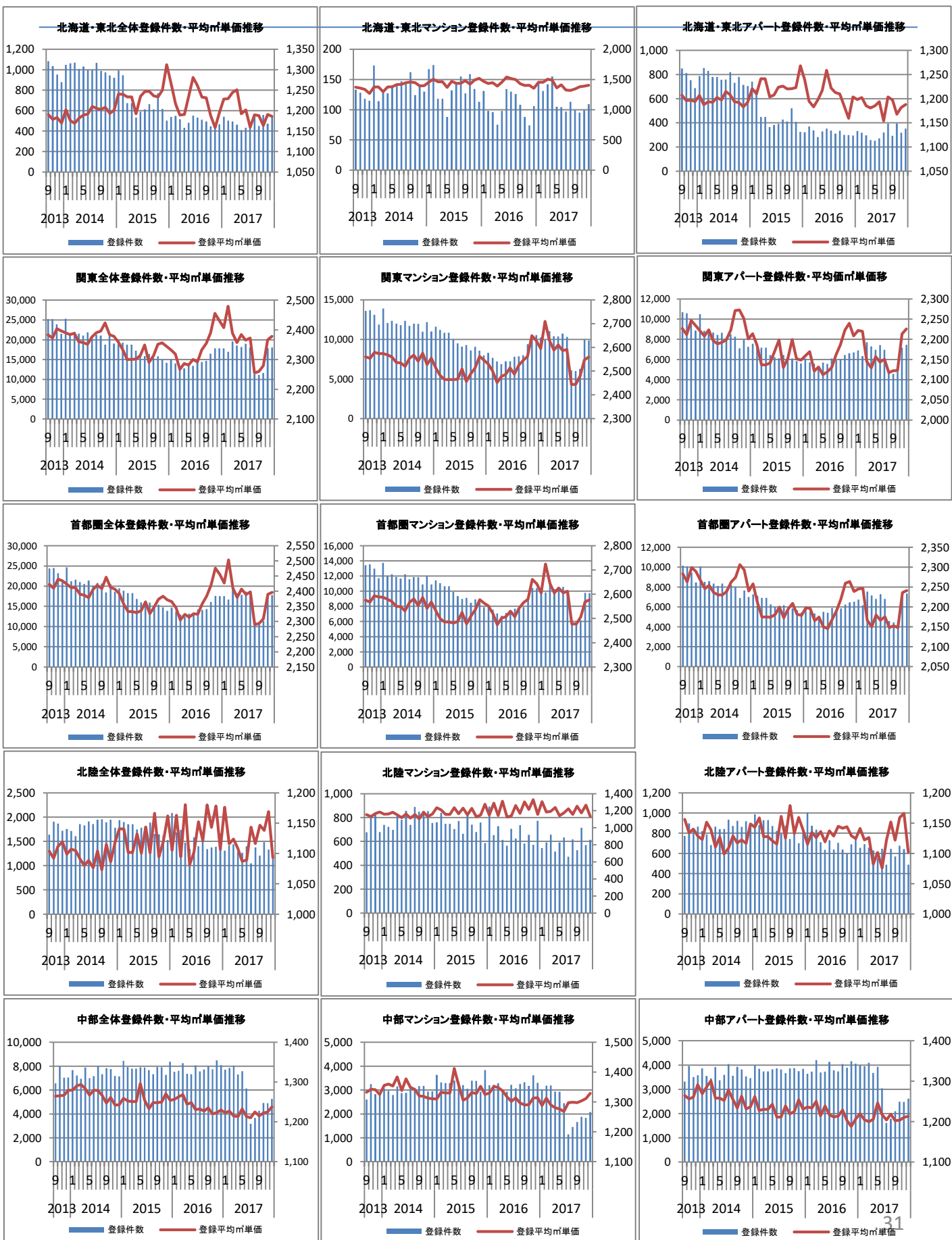
1. 新設着工戸数
 - ・ 着工総数は、5ヶ月連続で前年比で減少。持家、貸家の着工戸数は6カ月連続で前年比減少した。
 - ・ 特に地方の貸家の着工戸数は6ヶ月連続で減少している。
2. 新築マンション
 - ・ 在庫数が、首都圏は5ヶ月、近畿圏も8ヶ月連続で前年比で減少した。
 - ・ 首都圏の初月契約率は、4ヶ月連続で70%を割り込み68%だった。
 - ・ 分譲単価は、近畿圏は前年比で下落したが、首都圏は上昇した。
3. 建築費(RC単価)
 - ・ 東京は9ヶ月、大阪は14ヶ月連続で前年比で上昇。前月比でも上昇している。
4. 一棟売り物件
 - ・ 成約件数は前年比で減少する一方、登録物件数は8ヶ月連続で前年比増加し、在庫物件数も31ヶ月連続で増加した。

＜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

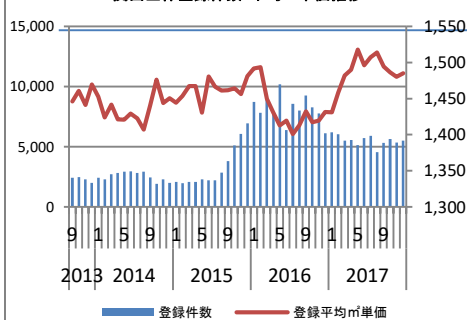




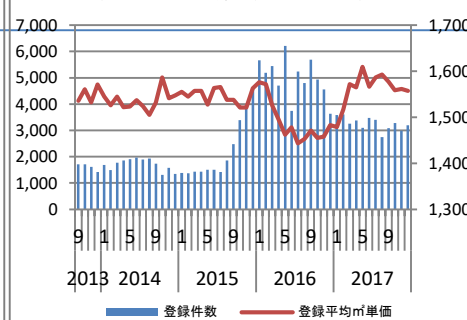
<参考2>全宅連データによる賃貸種別登録件数と賃料の推移



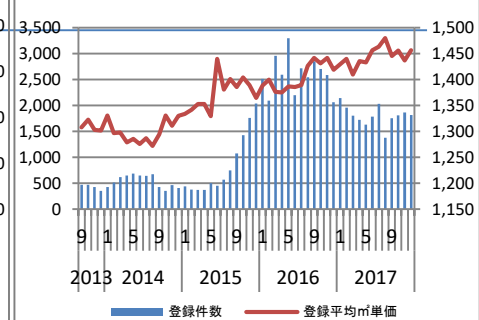
関西全体登録件数・平均㎡単価推移



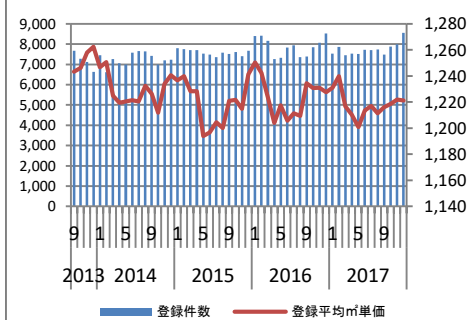
関西マンション登録件数・平均㎡単価推移



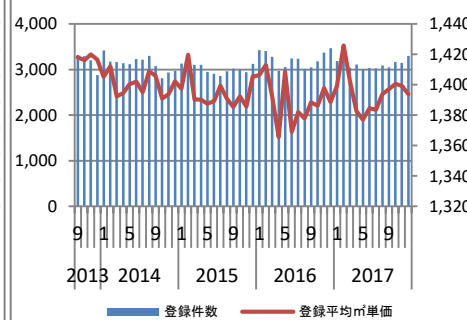
関西アパート登録件数・平均㎡単価推移



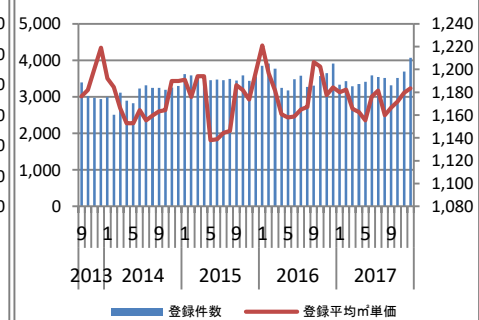
中国全体登録件数・平均㎡単価推移



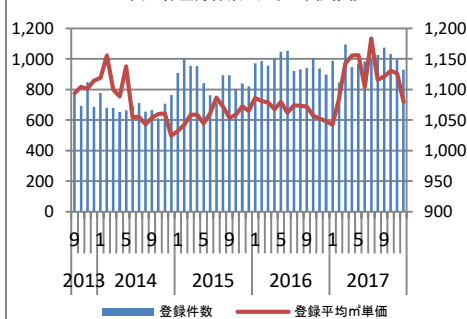
中国マンション登録件数・平均㎡単価推移



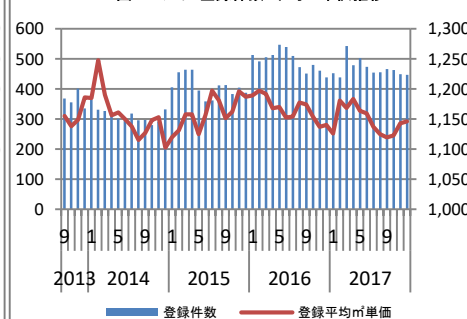
中国アパート登録件数・平均㎡単価推移



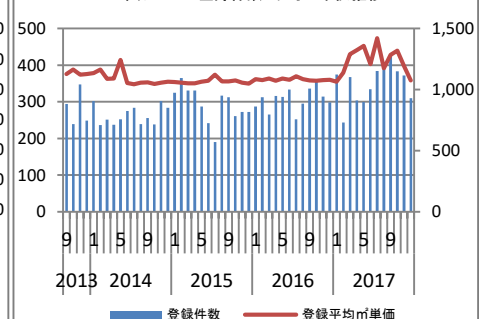
四国全体登録件数・平均㎡単価推移



四国マンション登録件数・平均㎡単価推移



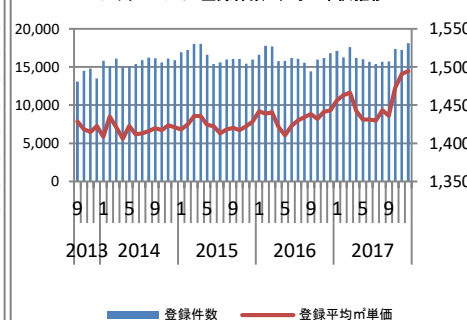
四国アパート登録件数・平均㎡単価推移



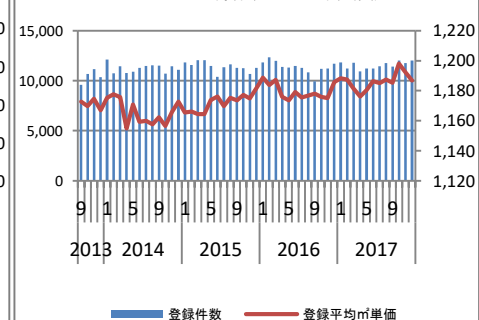
九州全体登録件数・平均㎡単価推移



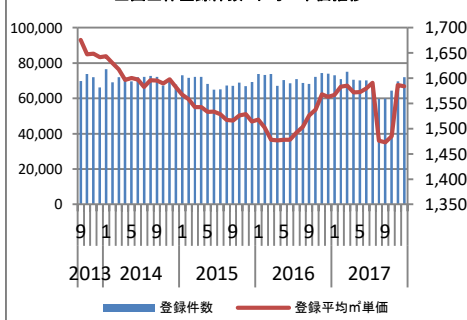
九州マンション登録件数・平均㎡単価推移



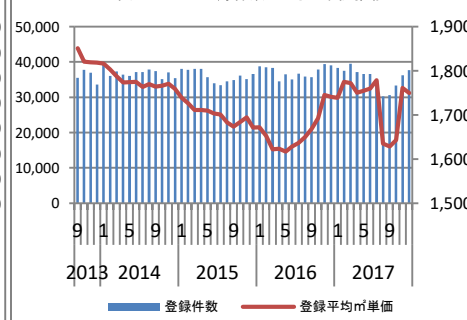
九州アパート登録件数・平均㎡単価推移



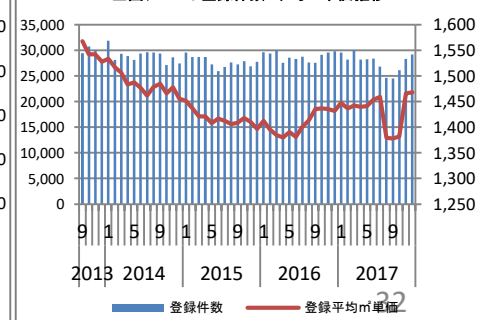
全国全体登録件数・平均㎡単価推移



全国マンション登録件数・平均㎡単価推移

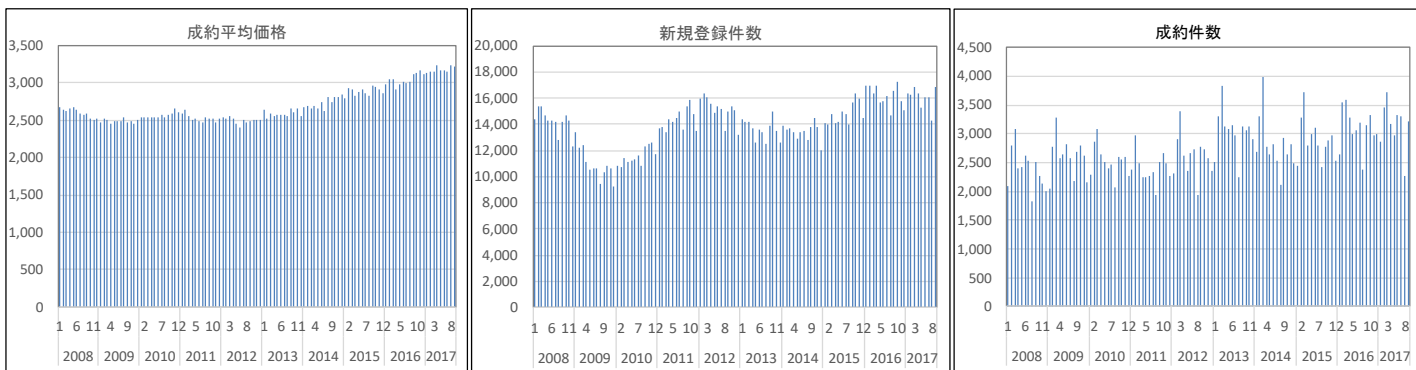


全国アパート登録件数・平均㎡単価推移

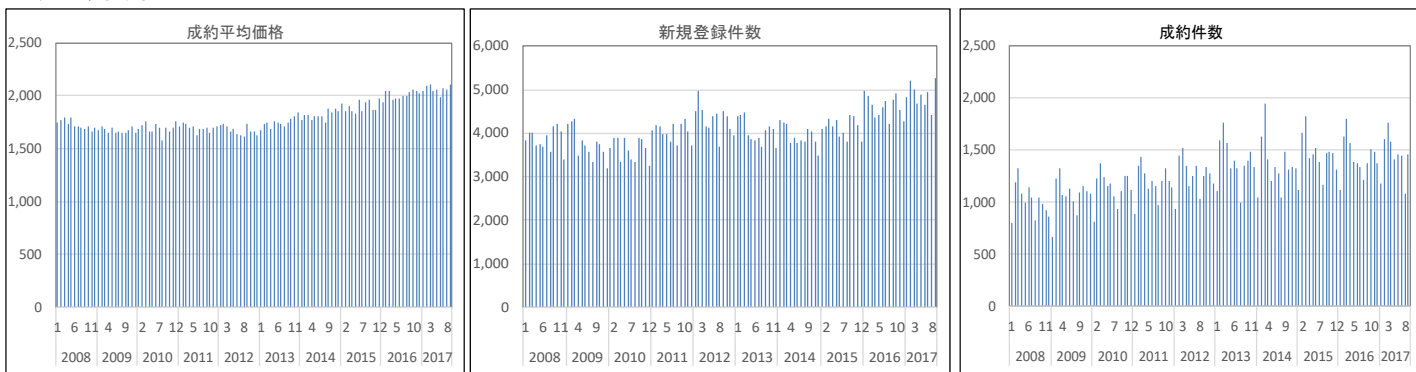


<参考3>グロスデータ

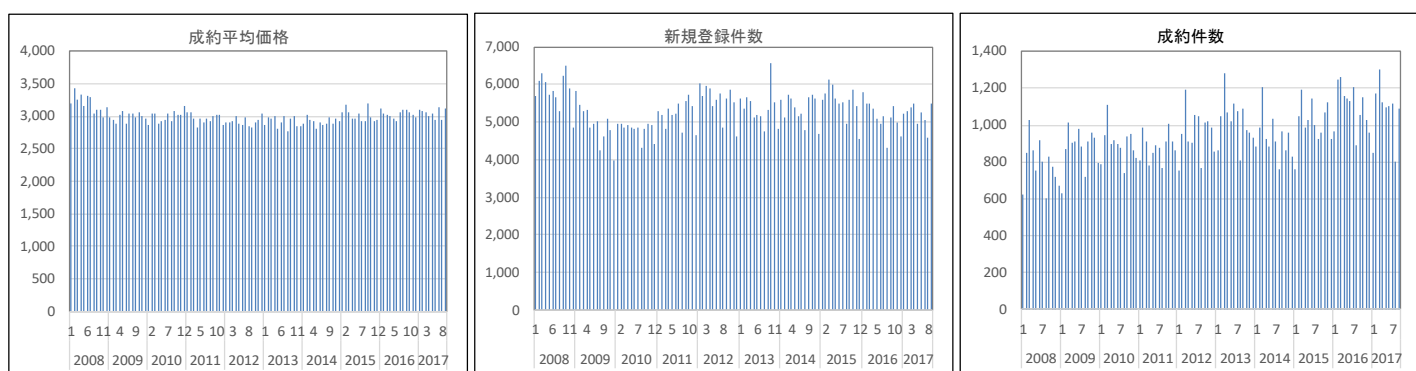
1、首都圏中古マンション



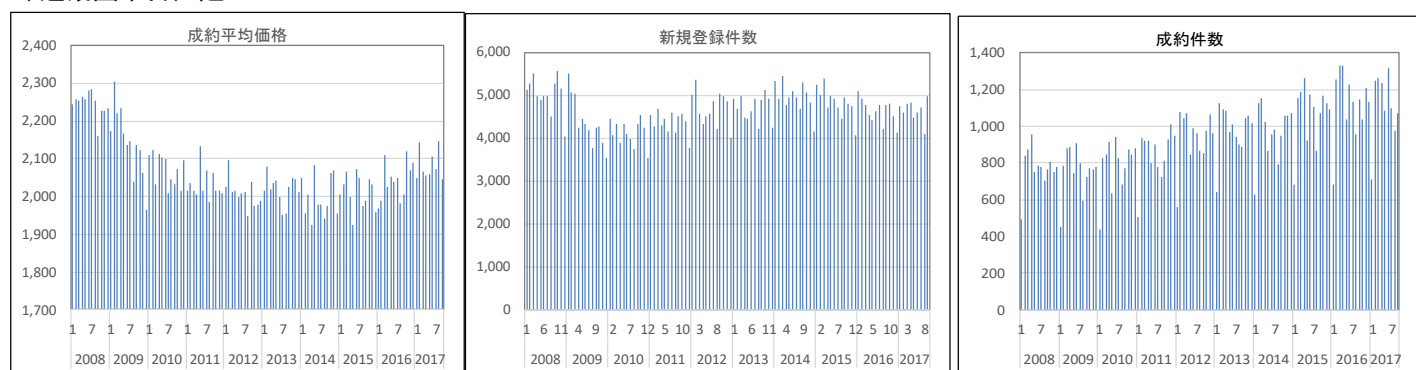
2、近畿圏中古マンション



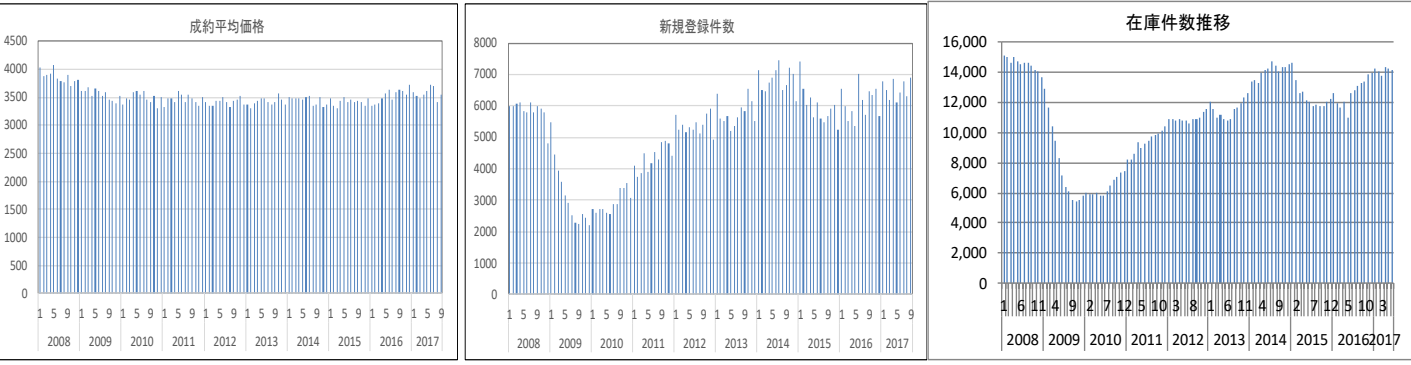
3、首都圏中古戸建



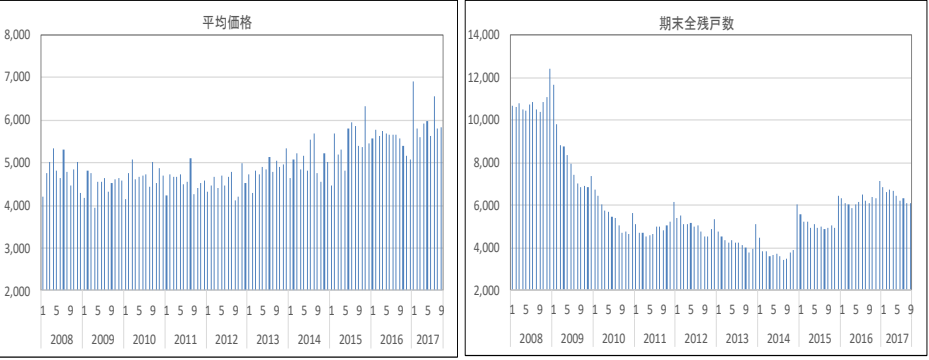
4、近畿圏中古戸建



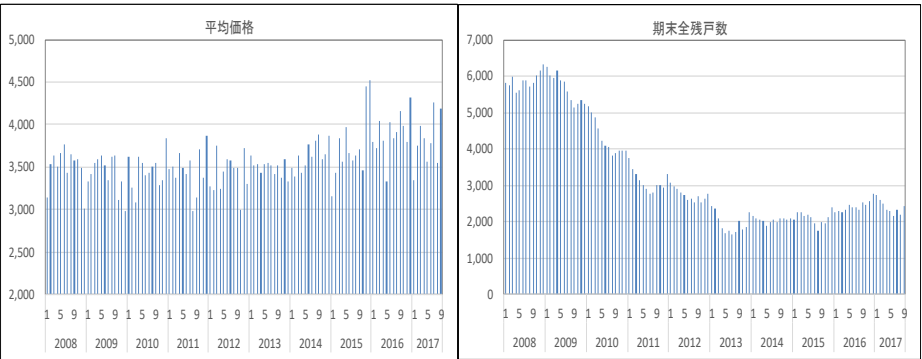
5、首都圏新築戸建



6、首都圏新築マンション



7、近畿圏新築マンション



8、首都圏中古マンション価格帯別在庫数

