

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
2018年1月

記載しているデータの正確性には万全を期していますが、何らかの原因により誤りがある可能性があります。当研究所は、利用者が記載データを用いて行う判断の一切について責任を負うものではありません。
また、本稿で述べられた意見・見解は執筆者個人に属するものであり、弊会の意見・見解を代表するものではありません。

サマリー

項目	地域	指標	種別	月次 2016年12月		月次 2017年12月		時期に関する備考
				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		107,015	5.6	108,244	1.1	2017年11月値
	首都圏			30,883	8.1	30,691	△ 0.6	
	近畿圏			14,116	8.7	13,592	△ 3.7	
	その他			62,016	3.8	63,961	3.1	
公示地価(住宅地)	全国	伸び率						
都道府県地価調査(住宅地)	全国	伸び率						
不動産価格指数	全国	指数	住宅総合			108.8	1.5	2017年10月値
			住宅地			100.8	3.1	
			戸建			98.2	△ 1.8	
			マンション			135.3	4.0	
中古マンション	首都圏	新規登録件数		15,052	4.0	15,759	4.7	
		成約件数		2,993	17.7	3,011	0.6	
		成約平均㎡単価(万円)		49.8	9.6	51.9	4.3	
		成約率		20%		19%		
	近畿圏	新規登録件数		4,274	12.4	4,988	16.7	
		成約件数		1,374	4.2	1,451	5.6	
		成約平均㎡単価(万円)		29.9	4.5	30.7	2.7	
		成約率		32%		29%		
中古戸建	首都圏	新規登録件数		4,606	1.2	4,687	1.8	
		成約件数		957	3.2	1,024	7.0	
		成約平均価格(万円)		2,988	1.4	3,136	5.0	
		成約率		21%		22%		
	近畿圏	新規登録件数		4,128	1.3	4,497	8.9	
		成約件数		1,133	3.8	1,149	1.4	
		成約平均価格(万円)		2,091	6.8	2,009	△ 3.9	
		成約率		27%		26%		
新設着工戸数	全国	戸数		78,406	3.9	76,751	△ 2.1	
	首都圏			26,272	△ 0.2	26,497	0.9	
	大阪圏			9,437	0.1	8,597	△ 8.9	
	名古屋圏			5,535	△ 2.5	5,572	0.7	
	その他			37,162	9.2	36,085	△ 2.9	
	全国	戸数	持家	23,890	6.5	23,288	△ 2.5	
			賃貸	34,475	2.2	33,438	△ 3.0	
			分譲住宅	19,787	4.6	19,537	△ 1.3	
新築マンション	首都圏	供給戸数		7,007	13.2	6,480	△ 7.5	
		分譲平均㎡単価(万円)		75.5	△ 0.9	86.4	14.4	
		契約率		77%		73%		
		期末全残戸数		7,160	11.3	7,106	△ 0.8	
	近畿圏	供給戸数		1,975	4.8	2,259	14.4	
		分譲平均㎡単価(万円)		61.3	△ 7.4	66.2	8.0	
		契約率		69%		75%		
		期末全残戸数		2,782	16.0	2,539	△ 8.7	
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		114.2	△ 0.9	P 116.8	2.5	2005年=100
	近畿圏			112.8	1.6	P 116.0	3.2	
新築戸建	首都圏	新規登録件数		5,667	8.6	6,169	8.9	
		成約件数		331	8.9	395	19.3	
		成約平均価格(万円)		3,712	6.7	3,388	△ 8.7	
		成約率		6%		6%		
		在庫件数		13,958	13.9	15,861	13.6	
居住用賃貸	首都圏	成約件数		16,603	△ 5.3	17,158	3.3	
	近畿圏	成約件数		5,999	12.7	7,492	24.9	
	首都圏	成約㎡賃料(円)	マンション	2,459	△ 0.2	2,678	3.0	
	全国	消費者物価指数	家賃	99.5	△ 0.4	99.3	△ 0.2	
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料(円)		18,540	4.8	19,173	3.4	2015年=100
		空室率		3.6%	△ 0.4	3.1%	△ 0.5	
	大阪主要6区	平均賃料(円)		11,051	△ 0.6	11,267	2.0	
		空室率		5.2%	△ 2.2	3.7%	△ 1.6	
景気動向調査	全産業	%ポイント		7	2	16	0	2017年第4四半期の 実績値DI 比較は前期比
	不動産業			20	2	24	1	
	不動産業	%ポイント	大企業	33	△ 2	34	△ 1	
			中堅企業	26	0	31	0	
			中小企業	13	5	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

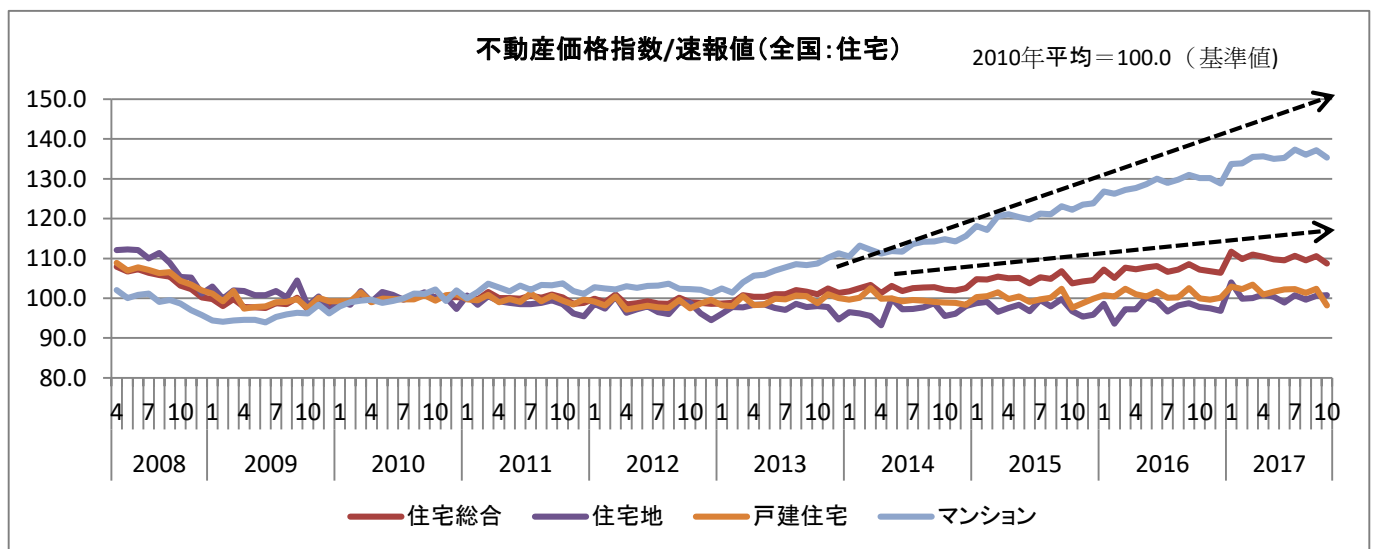
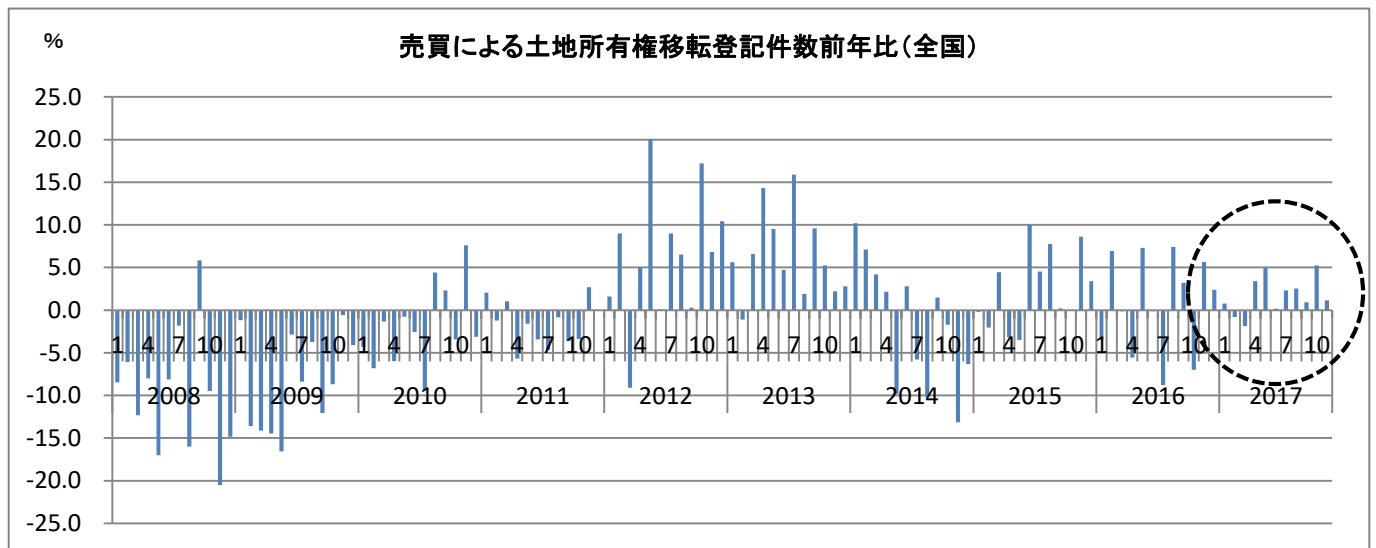
■ 件数推移

- 全国の11月の売買による土地所有権移転登記件数は、8ヶ月連続で前年を上回り、+1.1%。首都圏は前年比△0.6%で5ヶ月振りにマイナス、近畿圏は△3.7%で3ヶ月振りにマイナス、その他地域は+3.1%で4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)10月は、住宅総合が108.8pで前年比+1.5%(35ヶ月連続で増)、住宅地は100.8pで同+3.1%(4ヶ月連続で増)、戸建住宅は98.2pで同△1.8%(2ヶ月連続で減)、マンションは135.3pで同+4.0%(56ヶ月連続で増)。

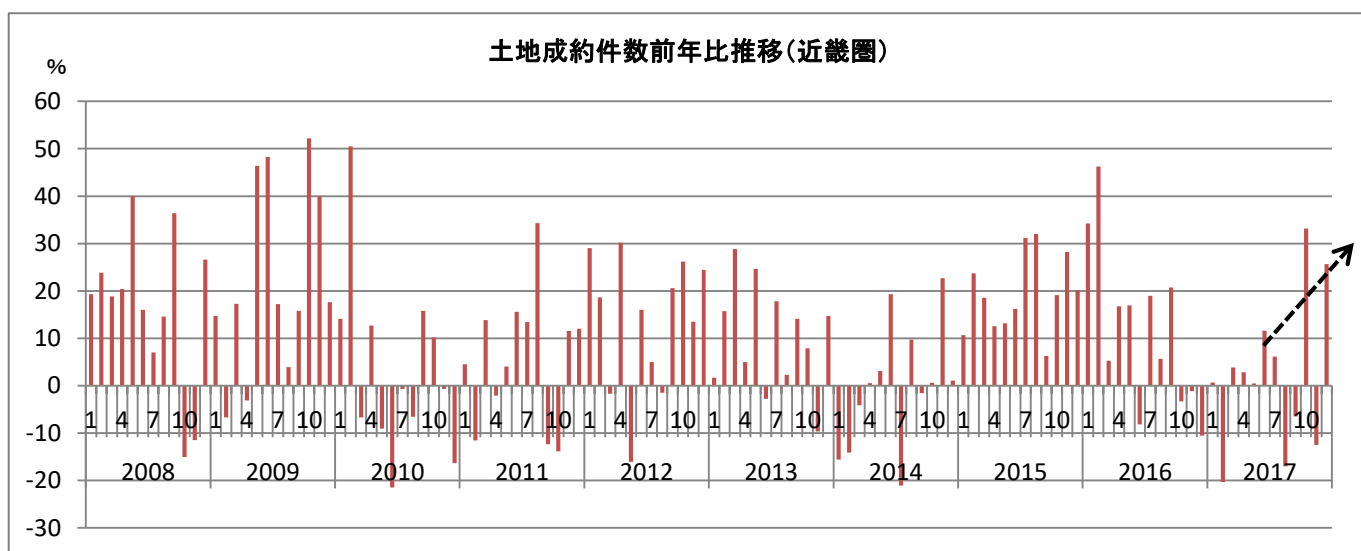
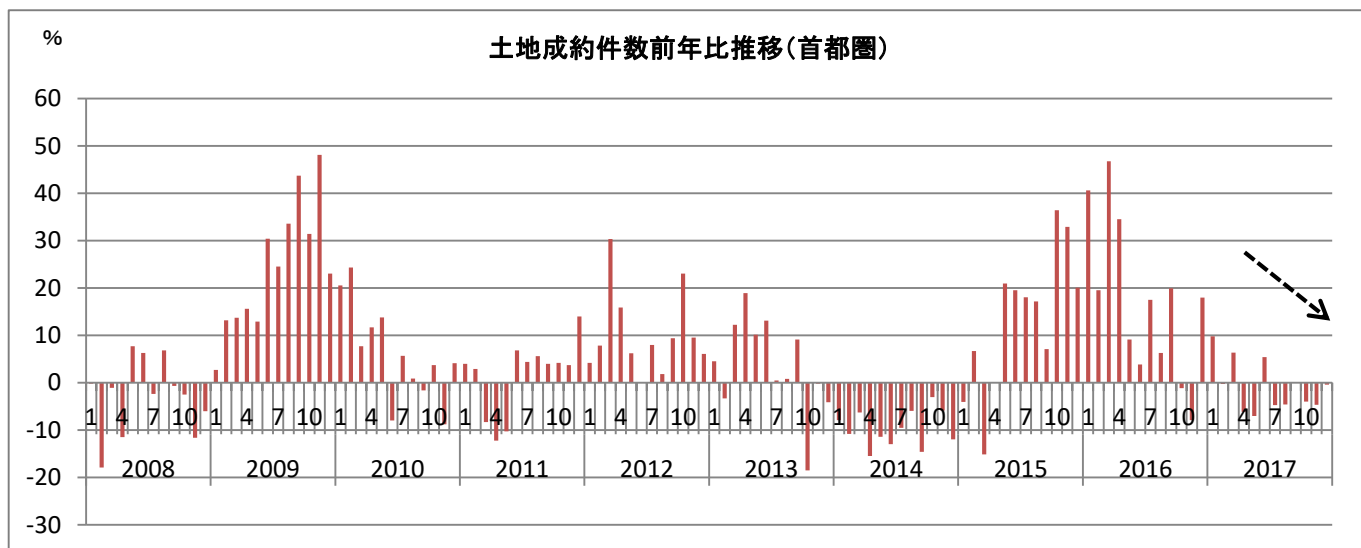
	2016		2017										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
全国前年比	5.6	2.4	0.8	-0.8	-1.9	3.4	4.9	0.2	2.3	2.5	0.9	5.2	1.1



■ <参考>レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 12月の土地(100㎡～200㎡)の成約件数は、首都圏が、前年比△0.4%で、3ヶ月連続でマイナス、近畿圏は前年比+25.6%で2ヶ月振りにプラスだった。

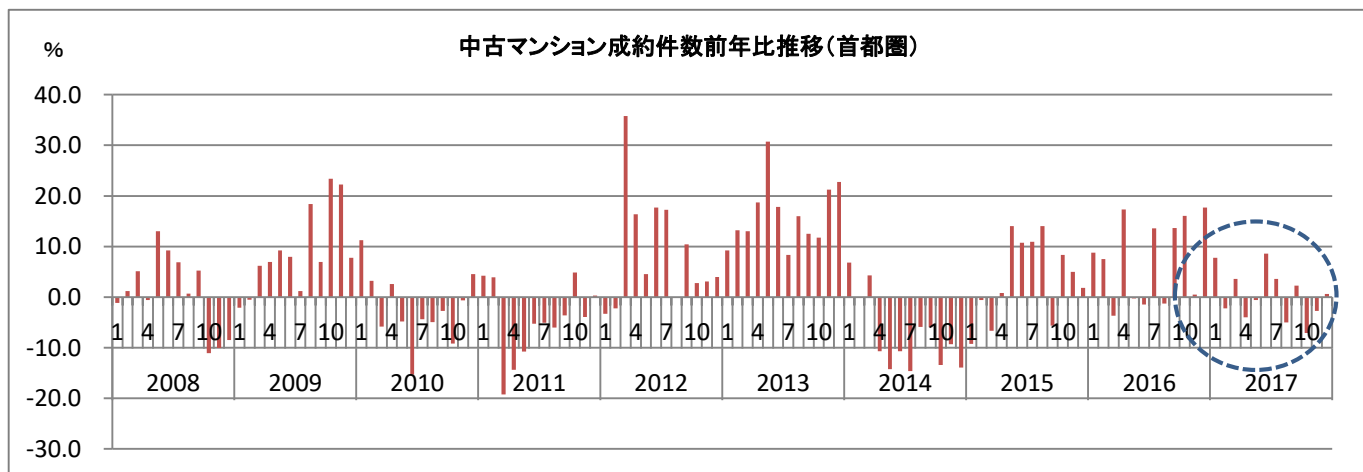
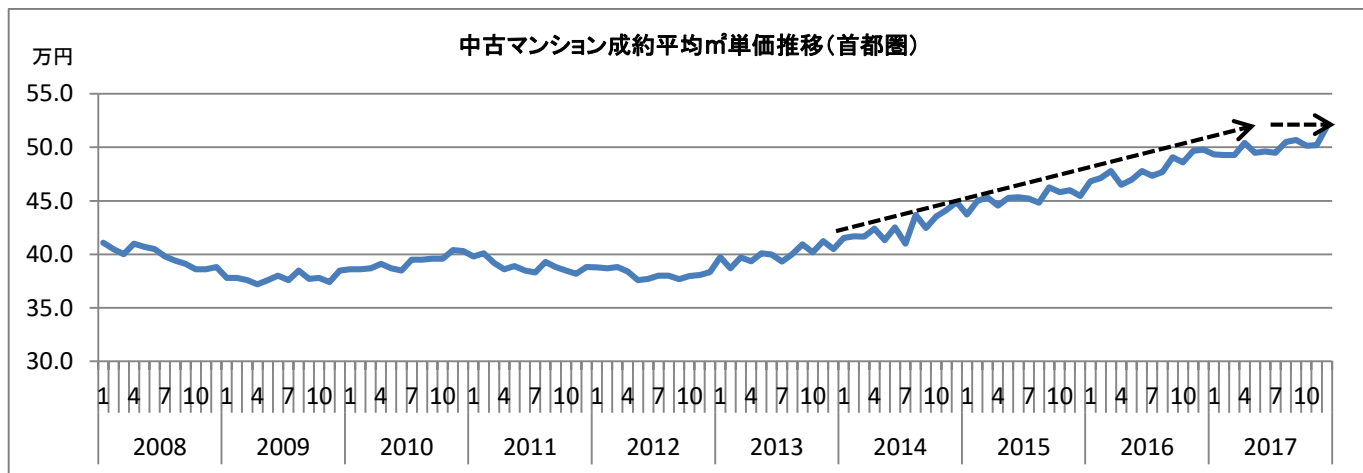
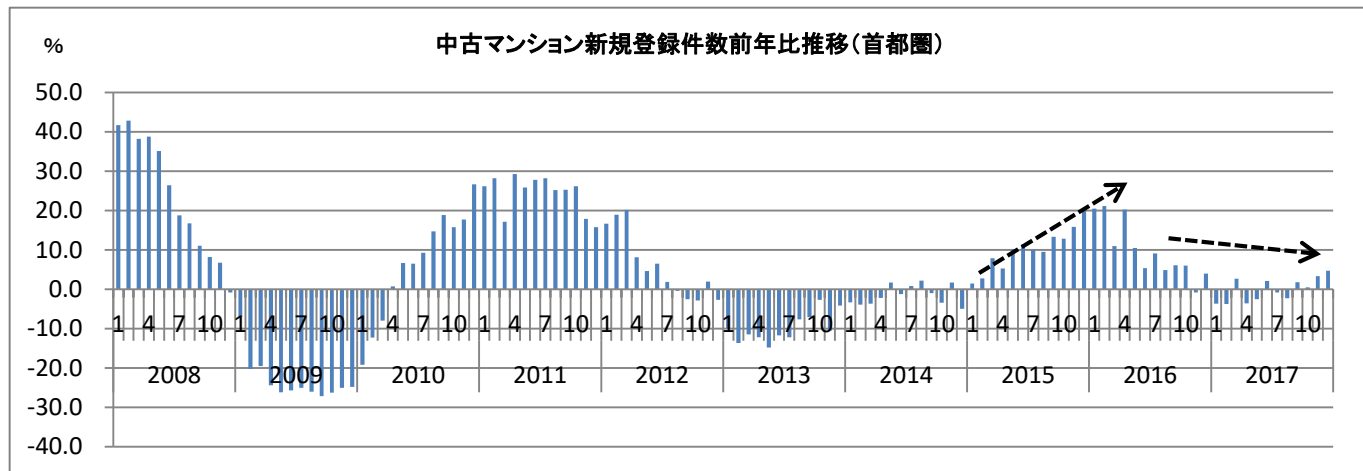
	2016	2017											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
首都圏成約件数前年比	18.0	9.8	-0.3	6.3	-6.2	-7.0	5.4	-4.7	-4.6	0.1	-4.0	-4.7	-0.4
近畿圏成約件数前年比	-10.6	0.7	-20.4	3.8	2.8	0.5	11.6	6.1	-17.1	-6.5	33.2	-12.6	25.6



売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

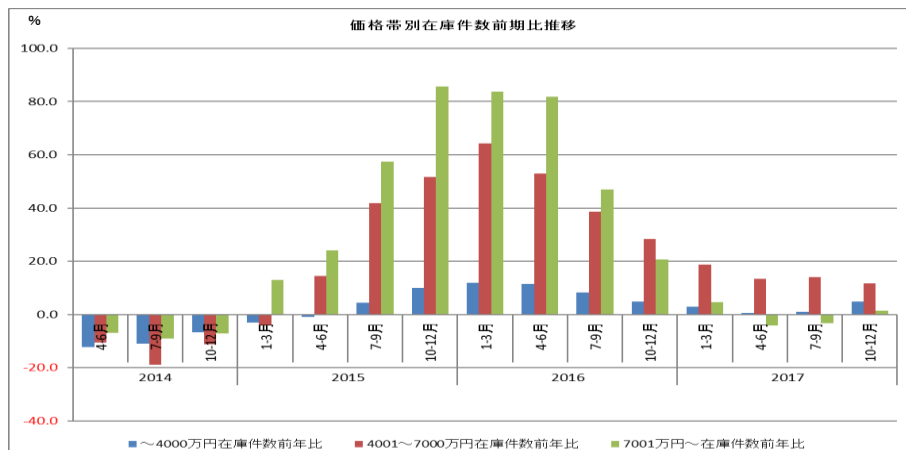
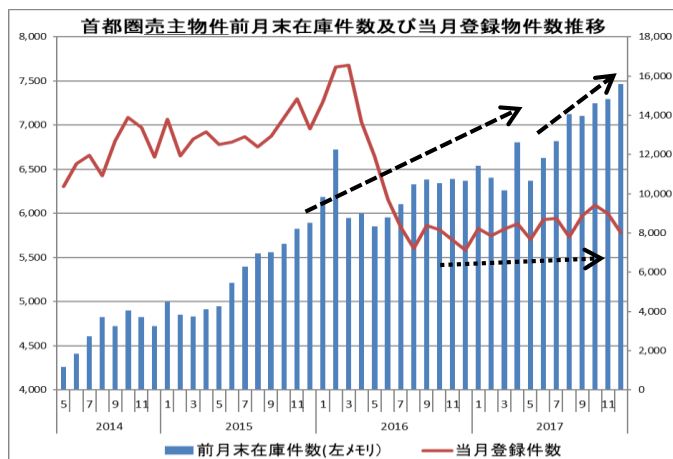
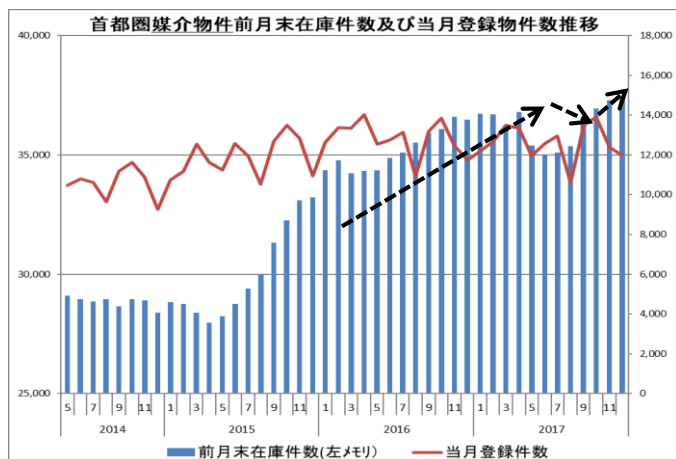
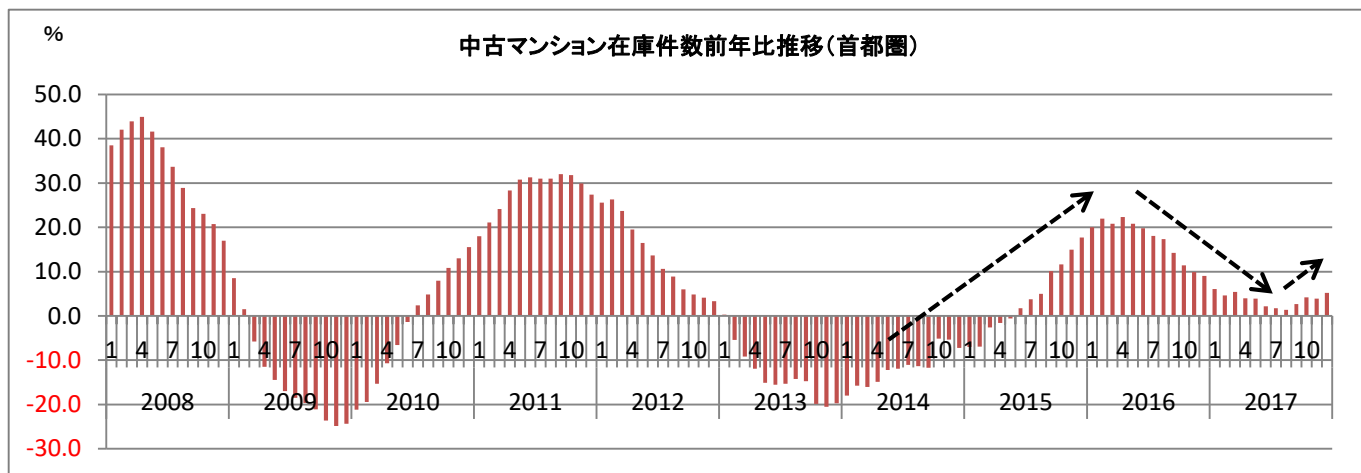
- 12月の新規登録件数は4ヶ月連続で前年を上回り、前年比+4.7%。
- 成約件数は3ヶ月振りに前年を上回り、前年比+0.6%。
- 成約平均㎡単価は60ヶ月連続で前年を上回り、前年比+4.3%。

	2016	2017											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	17.7	7.8	-2.2	3.6	-4.0	-0.6	8.6	3.6	-5.0	2.3	-7.1	-2.7	0.6
成約単価前年比	9.6	5.4	4.6	3.1	8.4	5.4	3.9	4.5	5.9	3.3	3.3	1.0	4.3



■ <参考> 首都圏中古マンション在庫数について

- 在庫数は31ヶ月連続前年比で増加し、12月は+5.2%だった。
- 在庫数の中身を見てみると、
 - 12月取引態様別: 媒介物件は前年比+2.7%、売主物件は、同+17.2%
 - 価格帯(第3四半期): ~4000万円は前期比+4.7%、4001万~7000万は+11.7%、7001万~は+1.5%



■ 前月末在庫前年比

	2016年	2017年
	12月	12月
媒介物件	9.8	2.7
売主物件	8.1	17.2

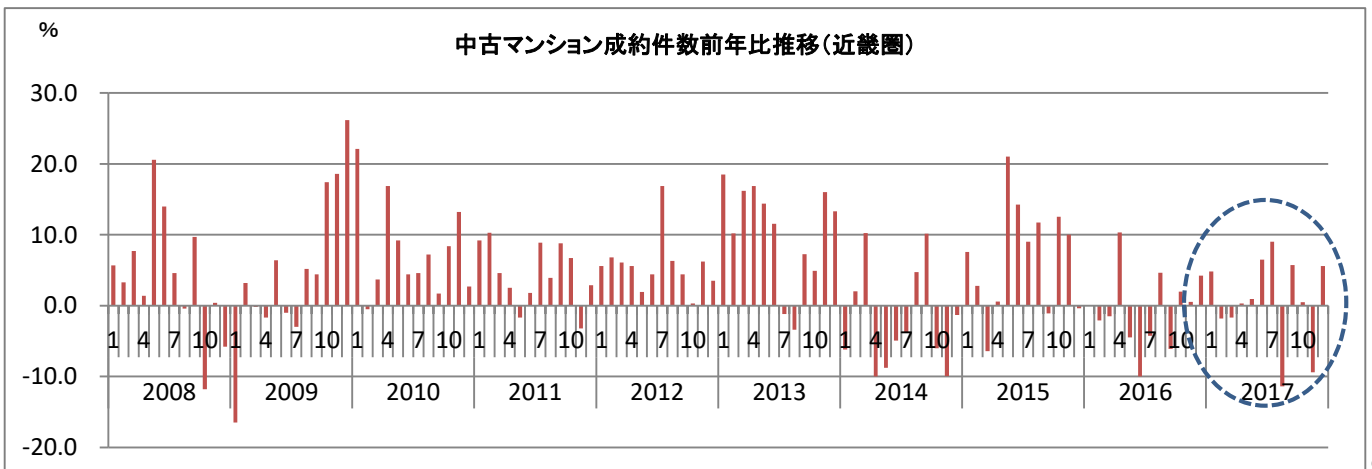
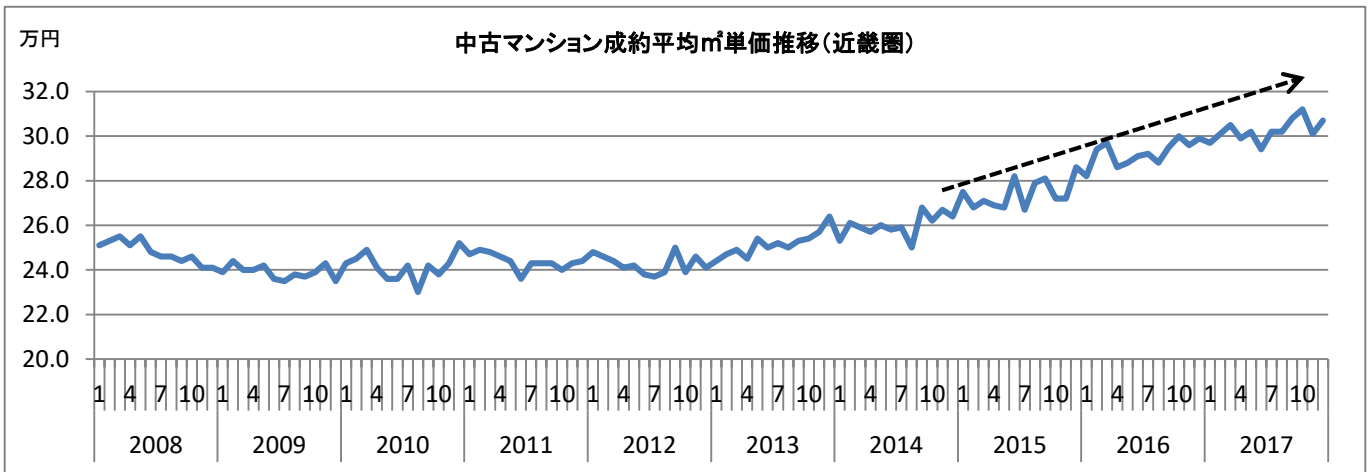
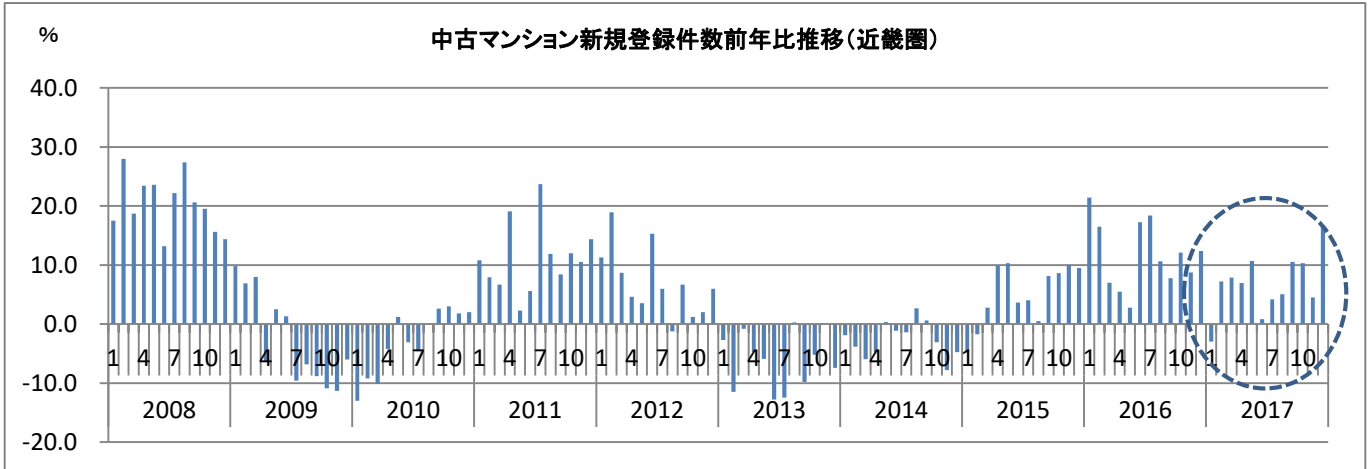
■ 価格帯別在庫前期比

	2016年	2017年
	10-12月	10-12月
~4000万円	4.7	4.7
4001~7000万円	28.3	11.7
7001万円~	20.7	1.5

中古マンションの動向-2（近畿圏）

- 12月の新規登録件数は11ヶ月連続で前年を上回り、前年比+16.7%。
- 成約件数は2ヵ月振りに前年を上回り、前年比+5.6%。
- 成約平均㎡単価は59ヶ月連続で前年を上回り、前年比+2.7%。

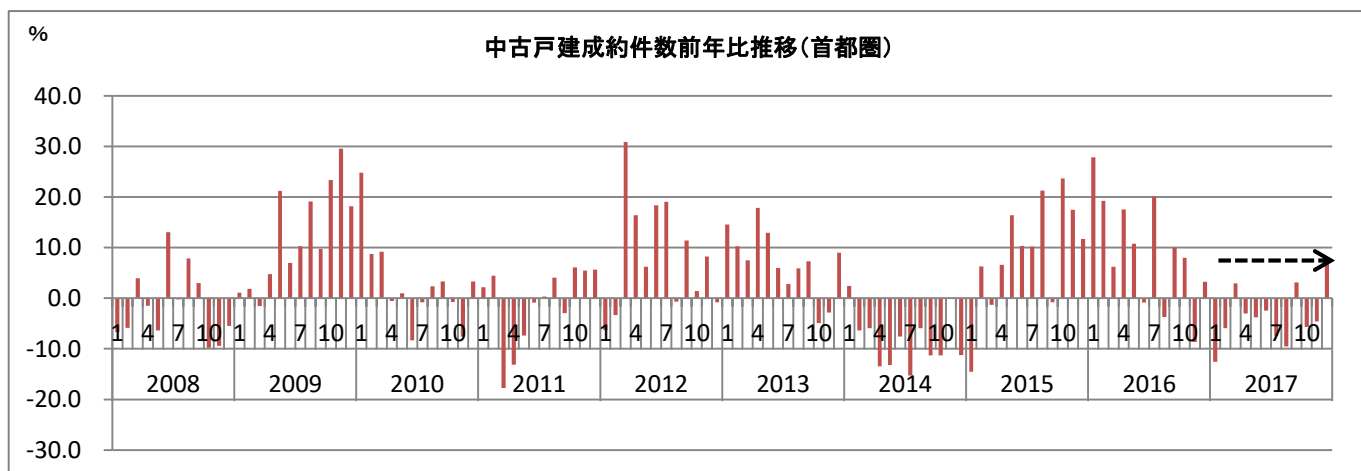
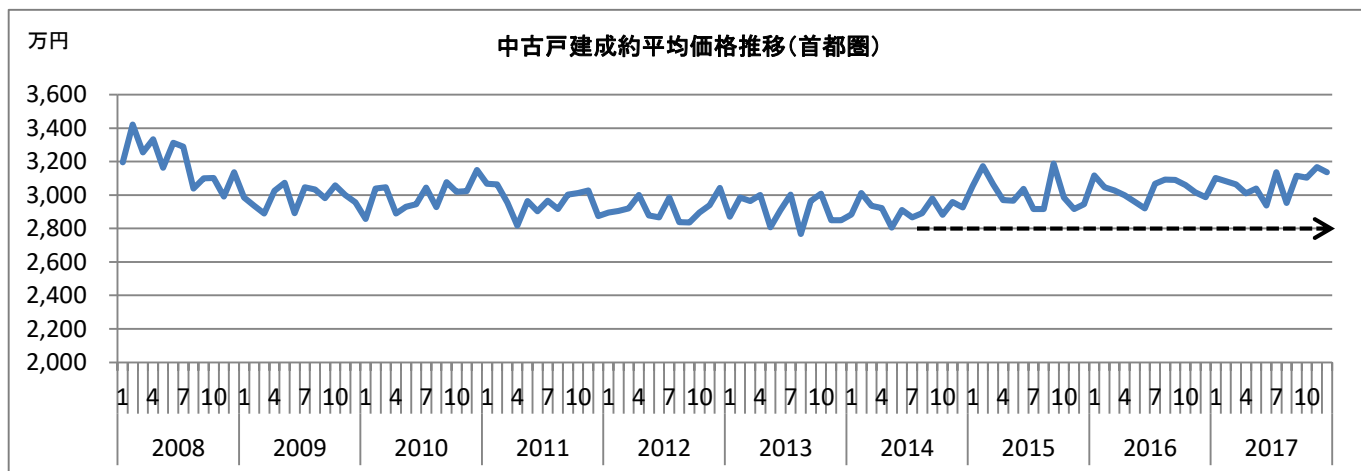
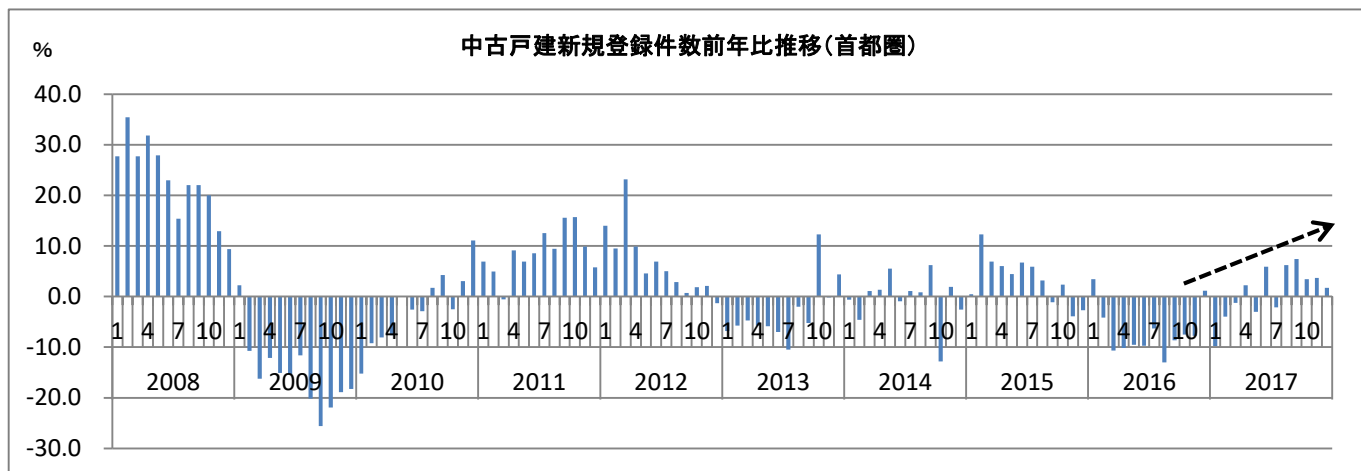
	2016	2017											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	4.2	4.8	-1.8	-1.7	0.3	0.9	6.5	9.0	-11.4	5.7	0.5	-9.4	5.6
成約単価前年比	4.5	5.3	2.4	2.7	4.5	4.9	1.0	3.4	4.9	4.4	4.0	1.7	2.7



売買 ③ 中古戸建の動向-1（首都圏）

- 12月の新規登録件数は5ヶ月連続で前年を上回り、前年比+1.8%。
- 成約件数は3ヶ月振りに前年を上回り、前年比+7.0%。
- 成約平均価格は4ヶ月連続で前年を上回り、前年比+5.0%。

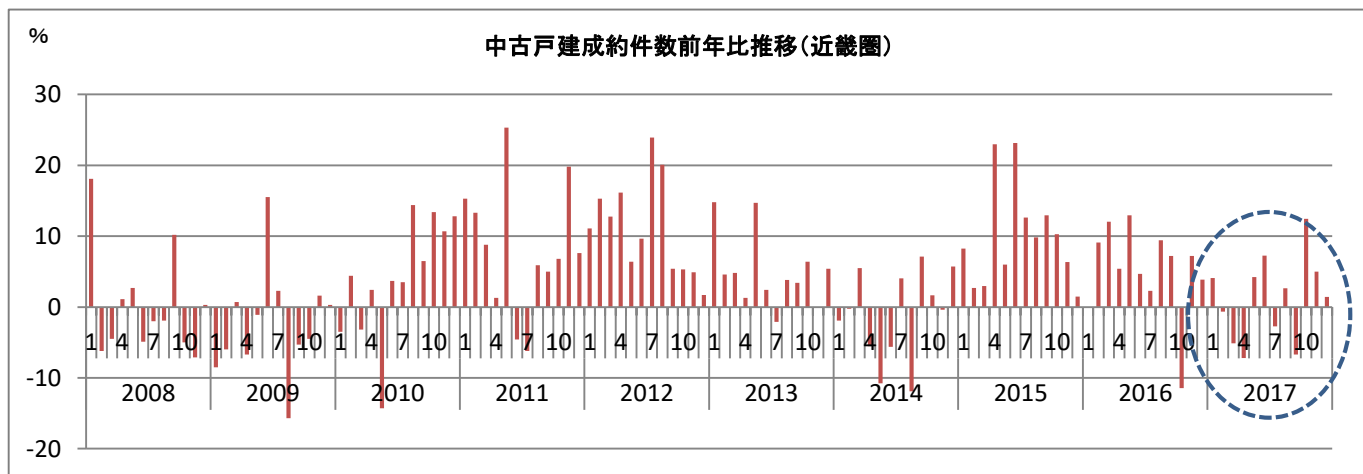
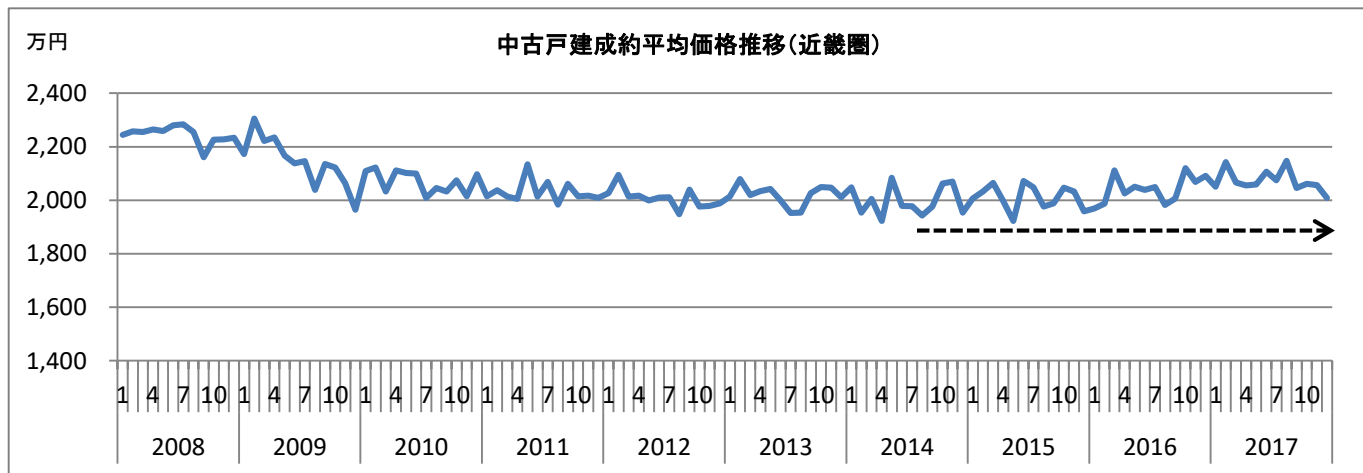
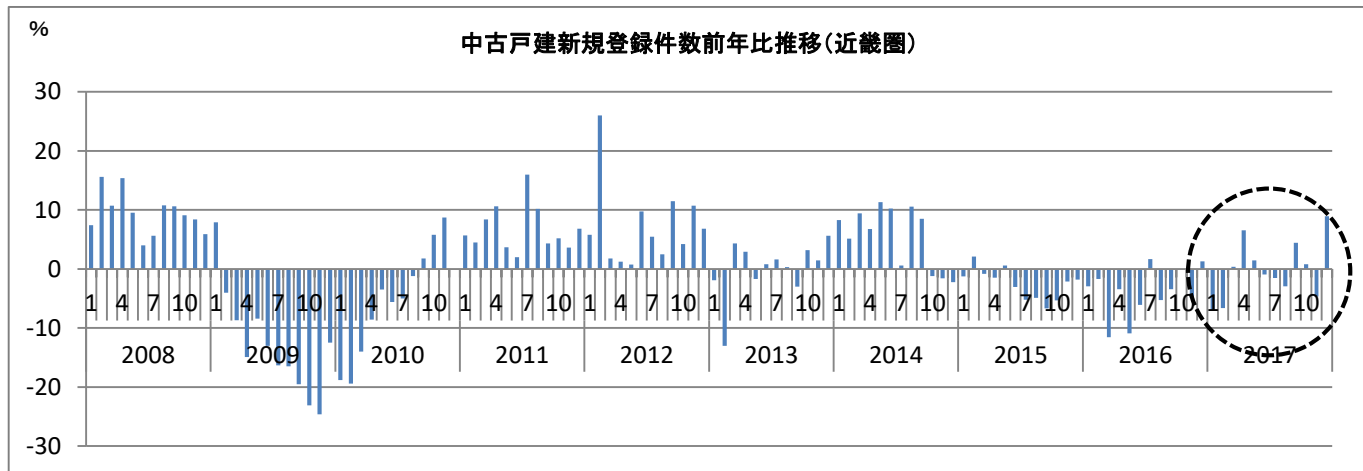
	2016	2017											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	3.2	-12.6	-5.9	2.9	-3.0	-3.8	-2.5	-7.5	-9.6	3.1	-5.6	-4.6	7.0



中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 12月の新規登録件数は2ヶ月振りに前年を上回り、前年比+8.9%。
- 成約件数は3ヶ月連続で前年を上回り、前年比+1.4%。
- 成約平均価格は3ヶ月連続で前年を下回り、前年比△3.9%。

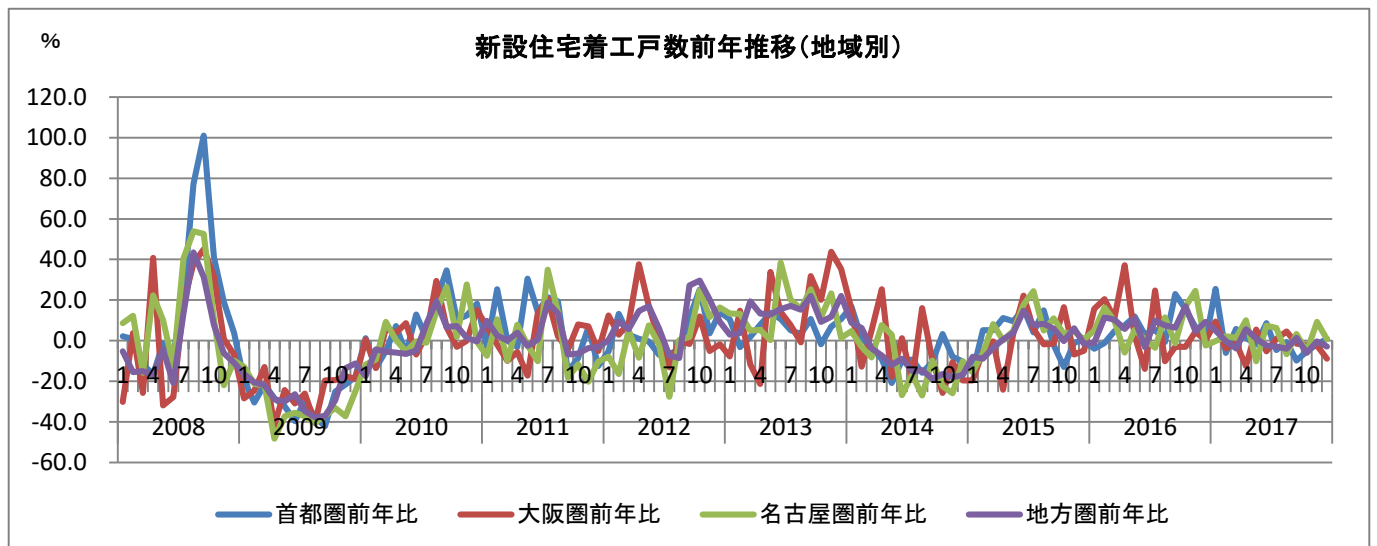
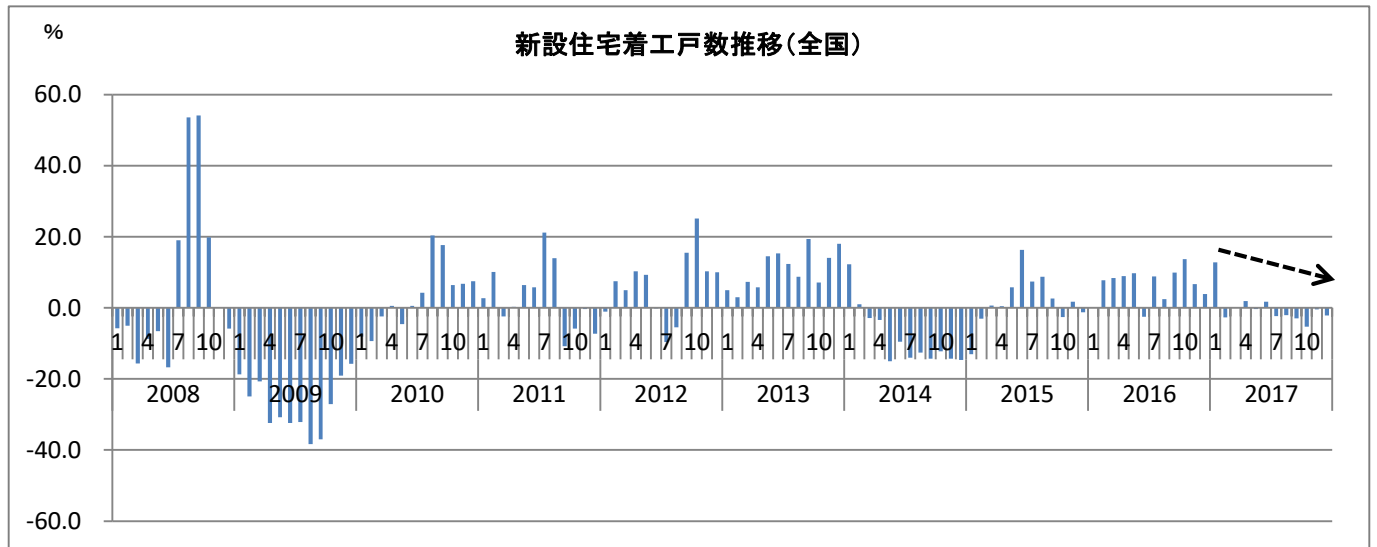
	2016	2017											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	3.8	4.1	-0.6	-5.1	-7.2	4.2	7.2	-2.7	2.6	-6.7	12.5	5.0	1.4



新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 12月の全国の着工戸数は6ヶ月連続で前年を下回り、前年比△2.1%だった。
- 地域別では、首都圏=+0.9%(6ヶ月振りに増)、大阪圏=△8.9%(4ヶ月連続で減)、名古屋圏=+0.7%(2ヶ月連続で増)、地方圏=△2.9%(3ヶ月連続で減)。

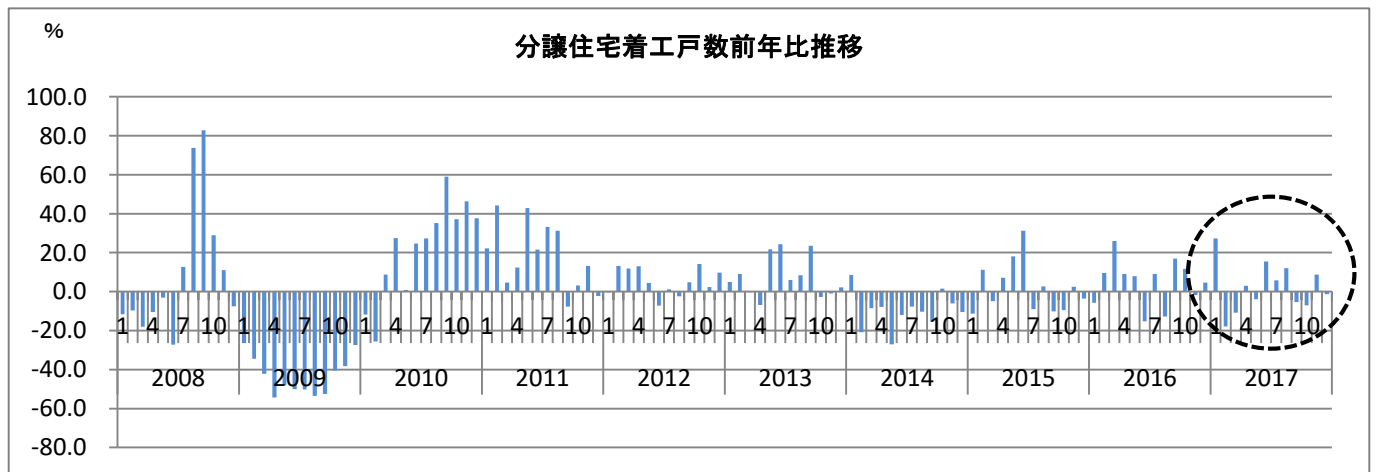
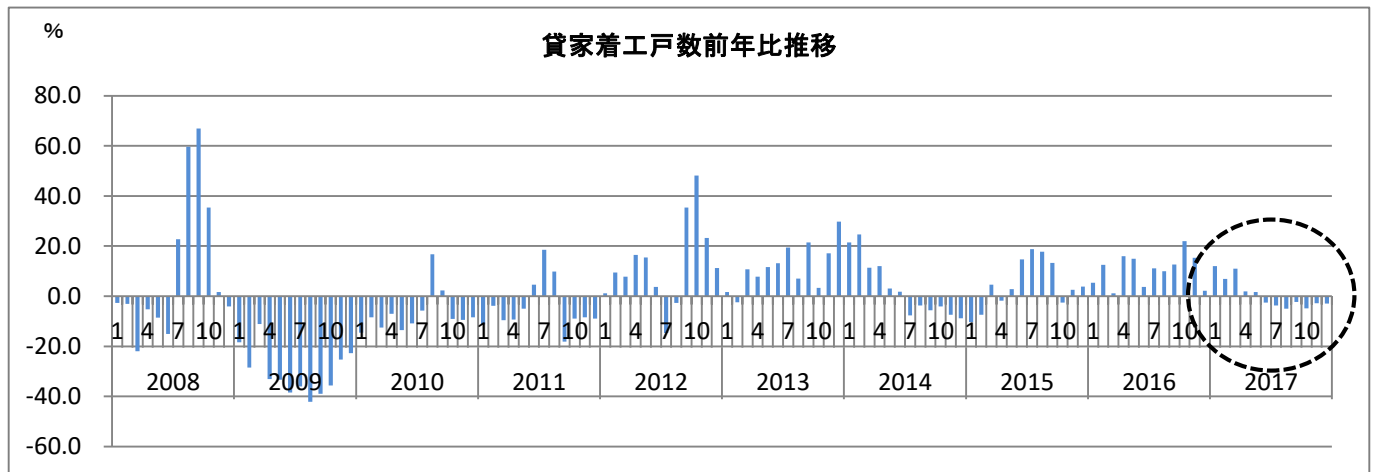
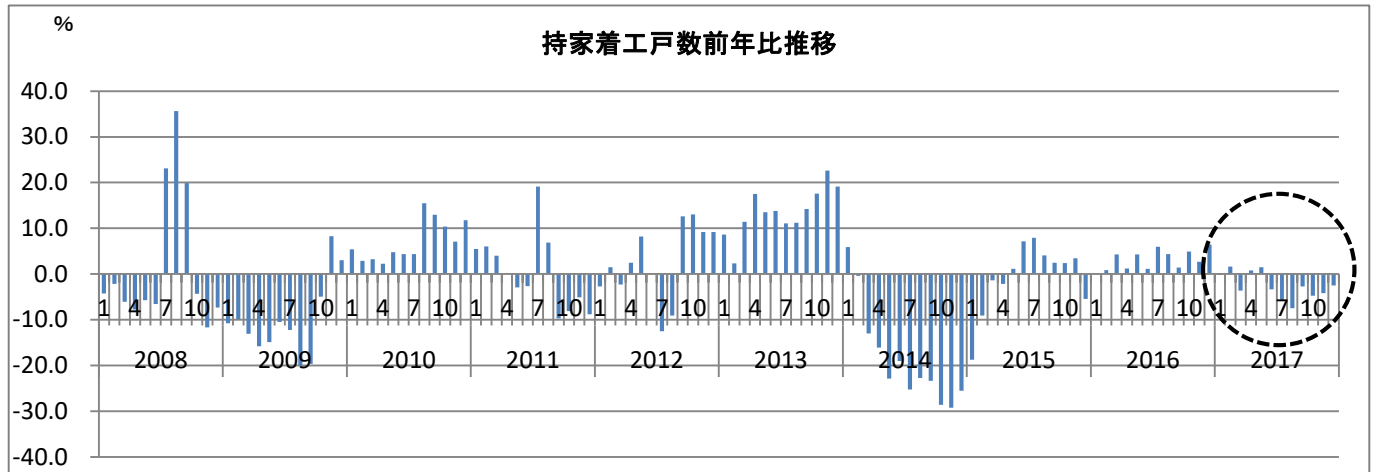
	2016	2017											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
総数前年比	3.9	12.8	-2.6	0.2	1.9	-0.3	1.7	-2.3	-2.0	-2.9	-5.3	-0.4	-2.1
首都圏前年比	-0.2	25.5	-6.1	5.8	1.4	-1.9	8.6	-4.6	-0.7	-9.9	-5.3	-1.9	0.9
大阪圏前年比	0.1	9.3	-3.8	-1.2	-12.6	5.4	-5.2	0.9	4.5	-1.5	-2.1	-2.4	-8.9
名古屋圏前年比	-2.5	-0.3	2.1	1.4	10.1	-10.1	7.3	6.3	-6.7	3.3	-5.5	9.2	0.7
地方圏前年比	9.2	5.0	-0.2	-3.8	5.7	1.1	-2.4	-3.0	-4.0	1.3	-6.1	-0.4	-2.9



新設着工戸数の動向-2(種類別)

- 種別では、持家=△2.5%(7ヶ月連続で減)、貸家=△3.0%(7ヶ月連続で減)、分譲住宅=△1.3%(2ヶ月振りに減)。

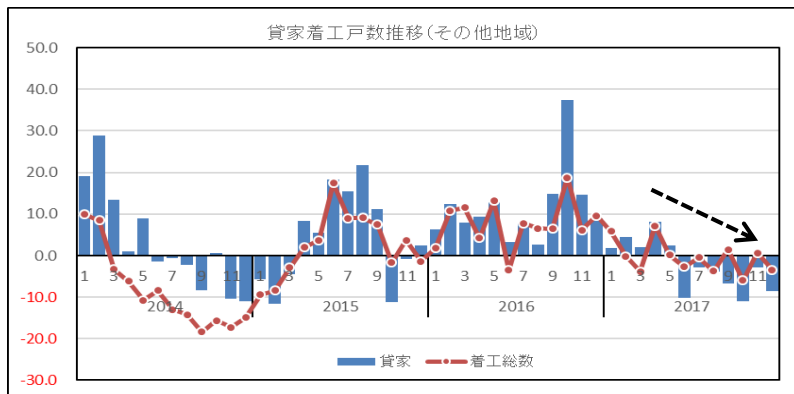
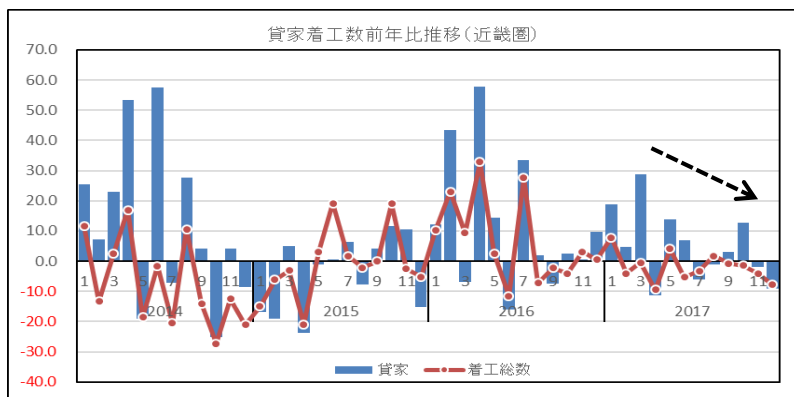
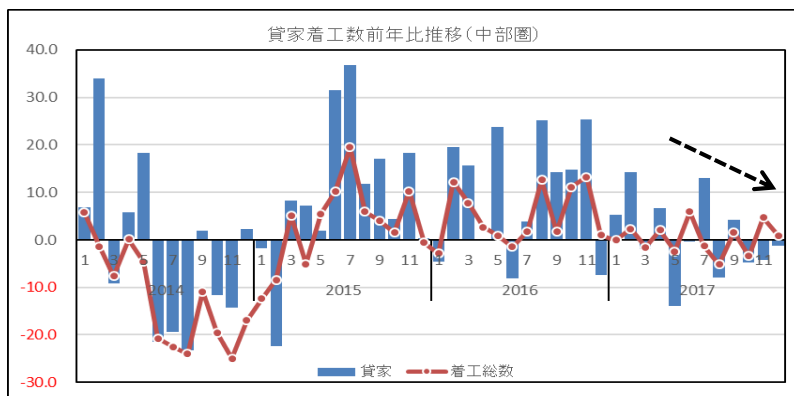
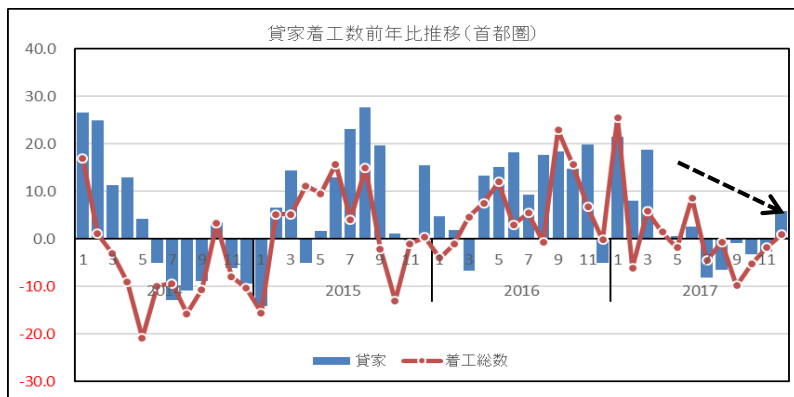
	2016	2017											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
総数前年比	3.9	12.8	-2.6	0.2	1.9	-0.3	1.7	-2.3	-2.0	-2.9	-5.3	-0.4	-2.1
持家前年比	6.5	-0.2	1.6	-3.6	0.8	1.5	-3.4	-5.7	-7.4	-2.7	-4.8	-4.2	-2.5
貸家前年比	2.2	12.0	6.8	11.0	1.9	1.6	-2.6	-3.7	-4.9	-2.3	-4.8	-2.9	-3.0
分譲住宅前年比	4.6	27.3	-17.9	-10.8	2.9	-3.9	15.5	5.7	12.0	-5.3	-6.9	8.7	-1.3



■ <参考>地域別貸家の着工戸数

・12月の貸家の着工戸数の前年比

- ① 首都圏は、6ヶ月振りに増加
+5.9%(着工総数は+0.9%)
- ② 中部圏は、3ヶ月連続で減少
△1.3%(同+0.9%)
- ③ 近畿圏は、2ヶ月連続で減少
△9.0%(同△7.7%)
- ④ その他地域は、7ヶ月連続で
減少△8.6%(同△3.4%)



新築マンションの動向-1(供給戸数と平均坪単価)

■ 首都圏

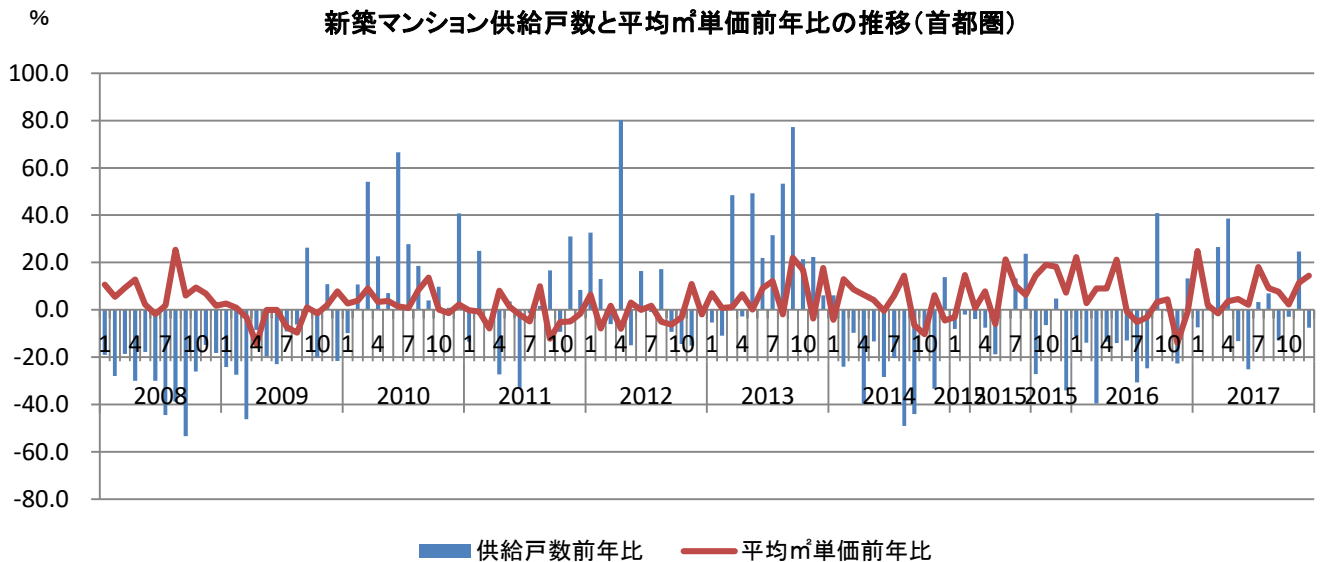
- 12月の供給戸数は2ヶ月振りに前年を下回り前年比 Δ 7.5%。分譲平均 m^2 単価は9ヶ月連続で前年を上回り+14.4%。初月契約率は72.5%。

■ 近畿圏

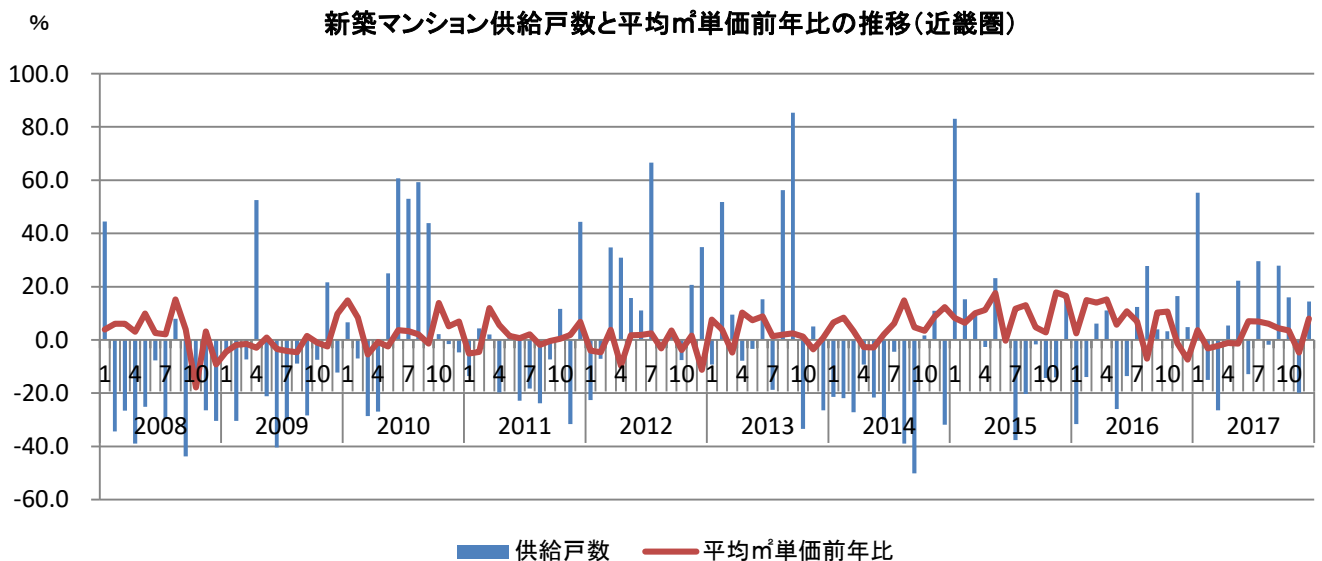
- 12月の供給戸数は2ヶ月振りに前年を上回り Δ 14.4%。分譲平均 m^2 単価は2ヶ月振りに前年を上回り+8.0%。初月契約率は74.9%。

	2016	2017											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
首都圏供給戸数前年比	13.2	-7.4	3.3	26.6	38.6	-13.3	-25.1	3.3	6.9	-13.0	-3.0	24.6	-7.5
近畿圏供給戸数前年比	4.8	55.3	-15.0	-26.5	5.4	22.2	-12.9	29.6	-1.9	27.9	16.0	-19.9	14.4
首都圏平均 m^2 単価前年比	-0.9	24.8	2.0	-1.5	3.6	4.6	2.1	18.1	9.1	7.6	2.3	11.5	14.4
近畿圏平均 m^2 単価前年比	-7.4	3.6	-3.2	-2.2	-1.1	-1.4	7.0	6.9	6.0	4.4	3.5	-4.8	8.0

新築マンション供給戸数と平均 m^2 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 m^2 単価前年比の推移(近畿圏)

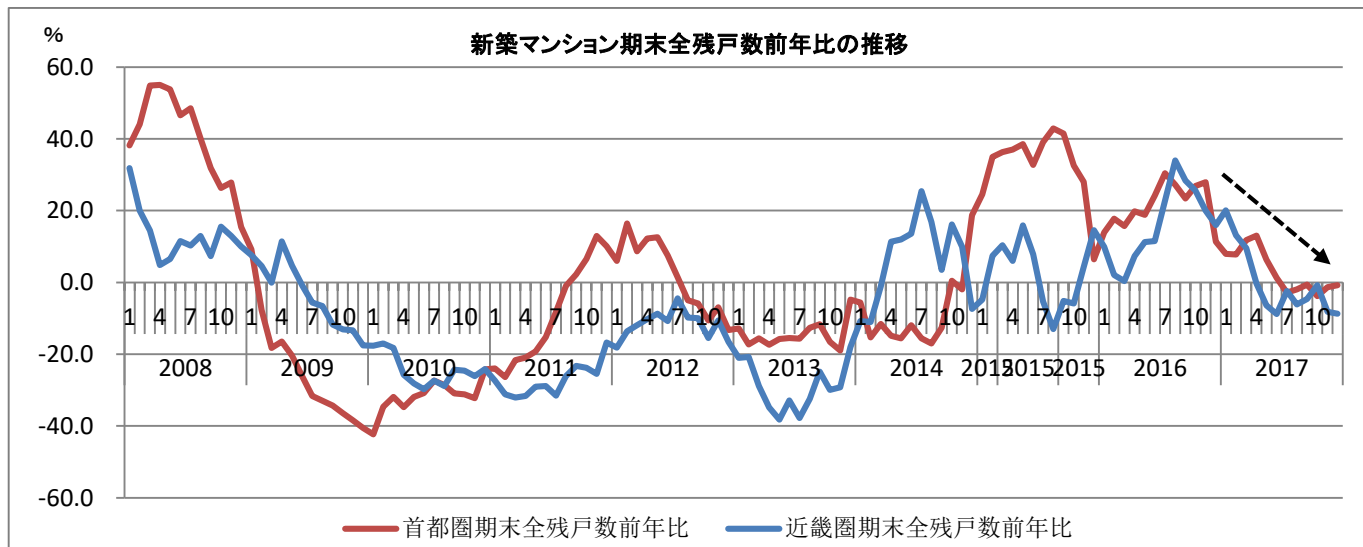


新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

- 12月の期末在庫数は首都圏は6ヶ月連続で前年を下回り、前年比△0.8%。
- 近畿圏は9ヶ月連続で前年を下回り、前年比△8.7%だった。

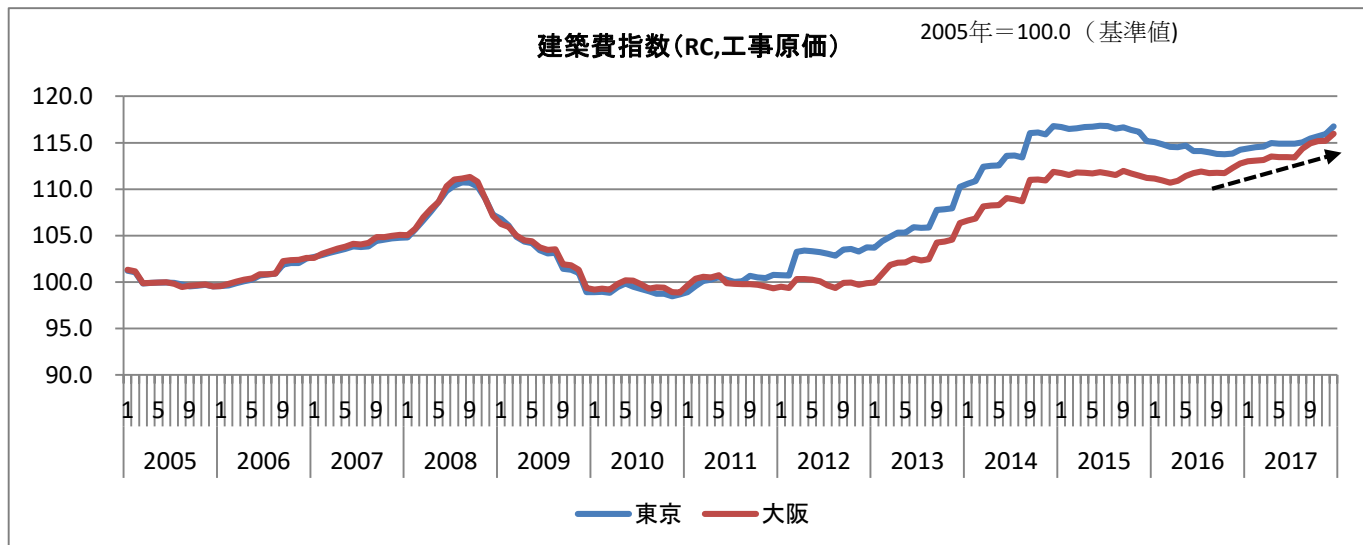
	2016	2017											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
首都圏残戸数前年比	11.3	7.9	7.8	11.8	13.1	6.4	1.3	-2.8	-1.9	-0.6	-3.8	-1.3	-0.8
近畿圏残戸数前年比	16.0	20.1	13.1	9.6	-0.3	-6.4	-8.8	-2.4	-6.1	-4.6	-0.8	-8.2	-8.7



出典:株式会社不動産経済研究所

■ 建築費

- RCの建築費指数(集合住宅RC工事原価)の12月は、東京は116.8pで、10ヶ月連続で前年比を上回り+2.5p。大阪は116.0pで15ヶ月連続で前年を上回り+3.2pだった。
- 前月比は、東京+0.8p、大阪+0.8p。



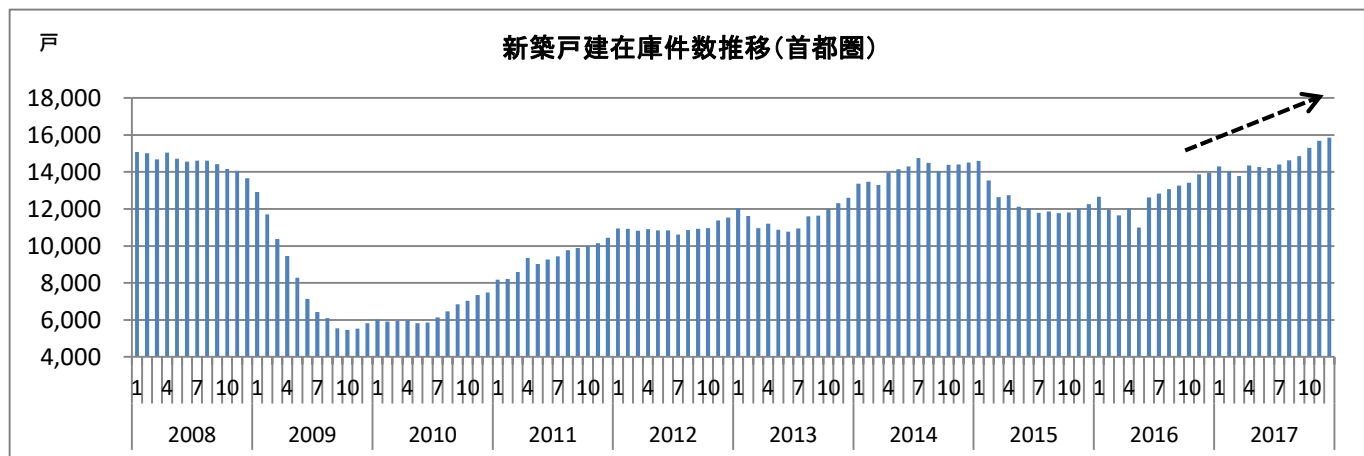
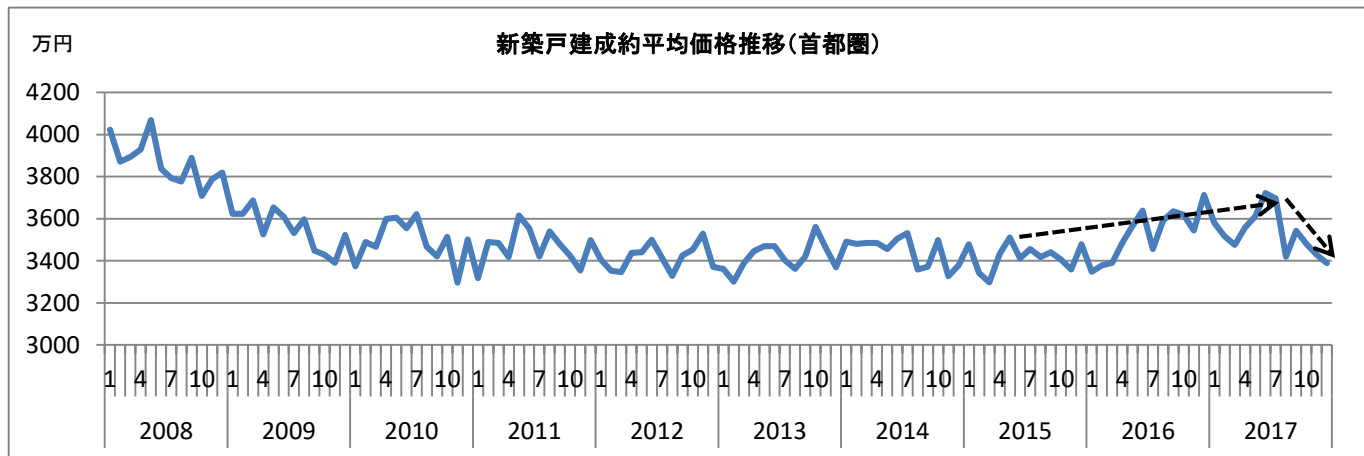
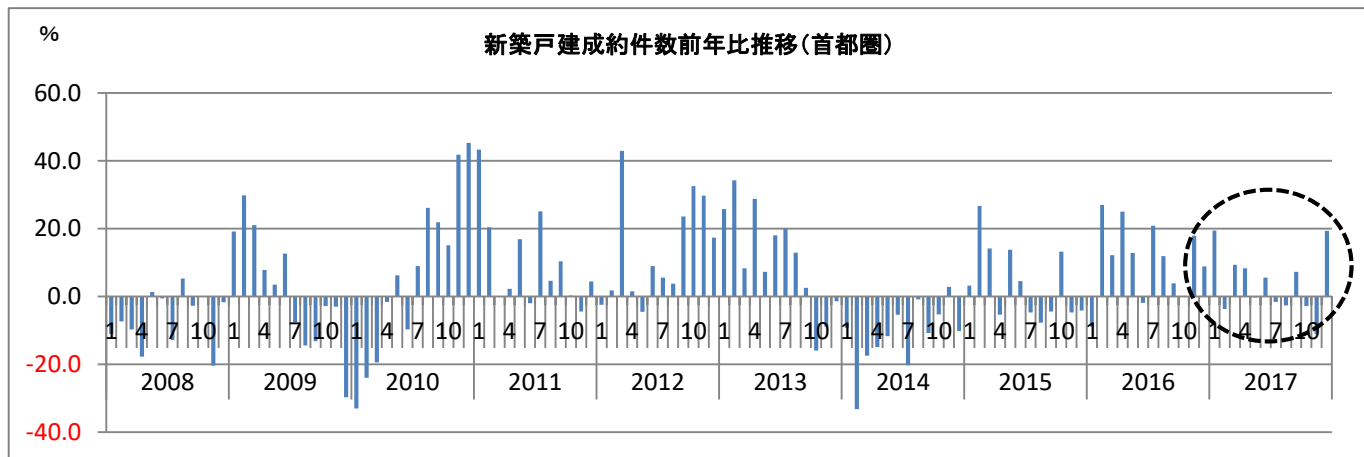
出典:(一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」 15

新築戸建の動向(首都圏)

■ 成約物件と在庫物件の動向

- 12月の成約件数は3ヶ月振りに前年を上回り、前年比+19.3%。
- 成約平均価格は5ヶ月連続で前年を下回り、前年比△8.7%。
- 在庫件数は19ヶ月連続で前年を上回り、前年比+13.6%。

	2016	2017											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	8.9	19.4	-3.7	9.4	8.4	-0.2	5.6	-1.6	-2.7	7.2	-2.8	-11.1	19.3
在庫戸数前年比	13.9	13.0	17.3	18.3	19.3	29.9	12.5	12.2	11.8	12.0	14.1	13.1	13.6



居住用賃貸の動向-1(件数推移)

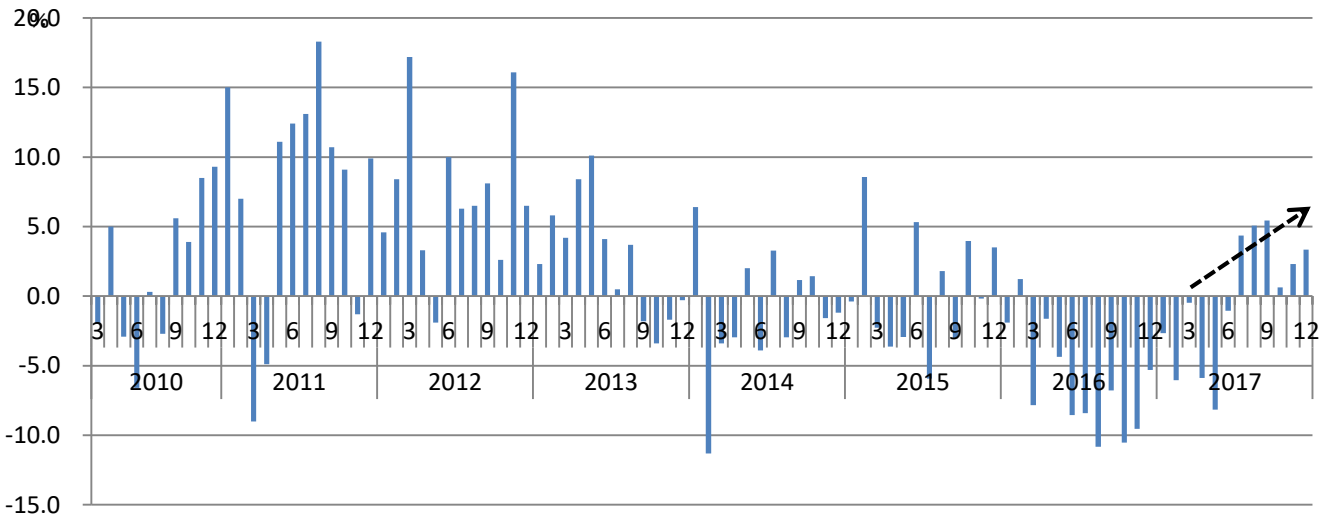
■ 成約件数の動向(首都圏)

- 12月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は、6ヶ月連続で前年を上回り、前年比+3.3%。

■ 成約件数の動向(近畿圏)

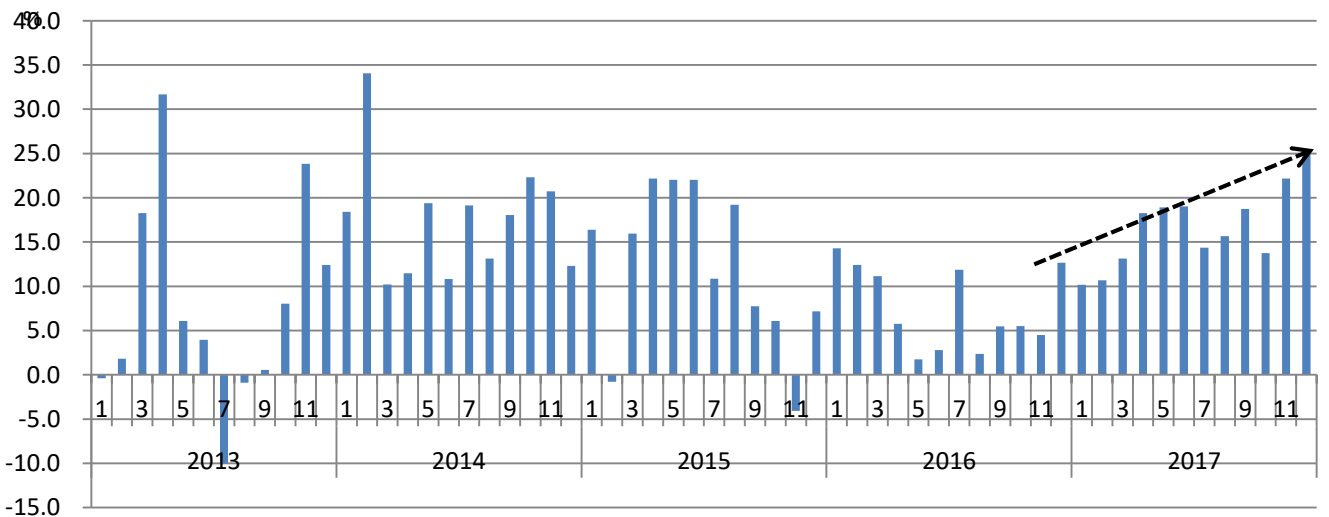
- 12月の近畿圏の成約件数は、25ヶ月連続で前年を上回り、前年比+24.9%。

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)

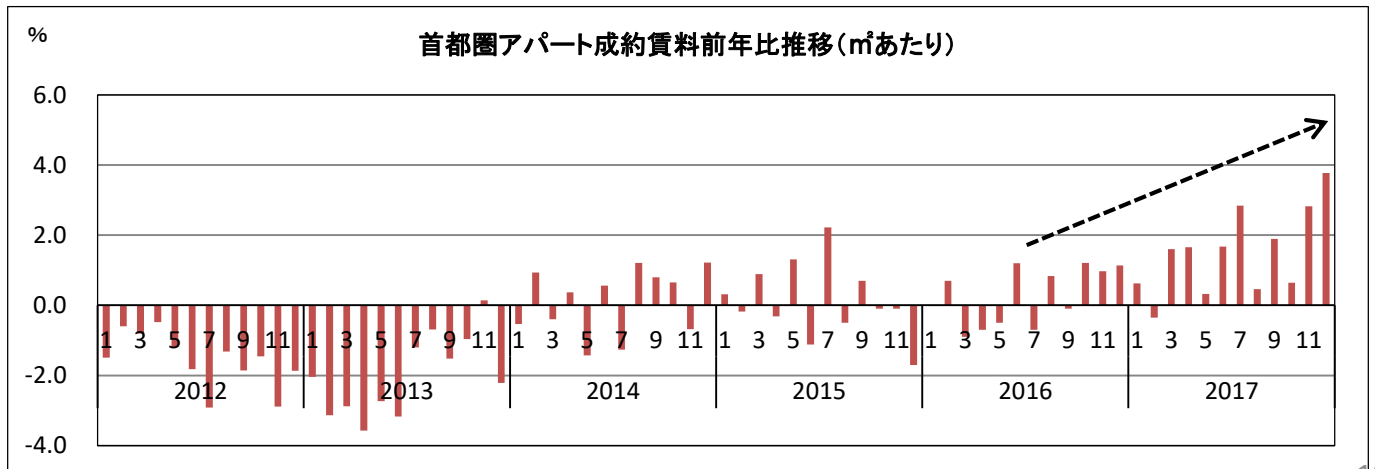
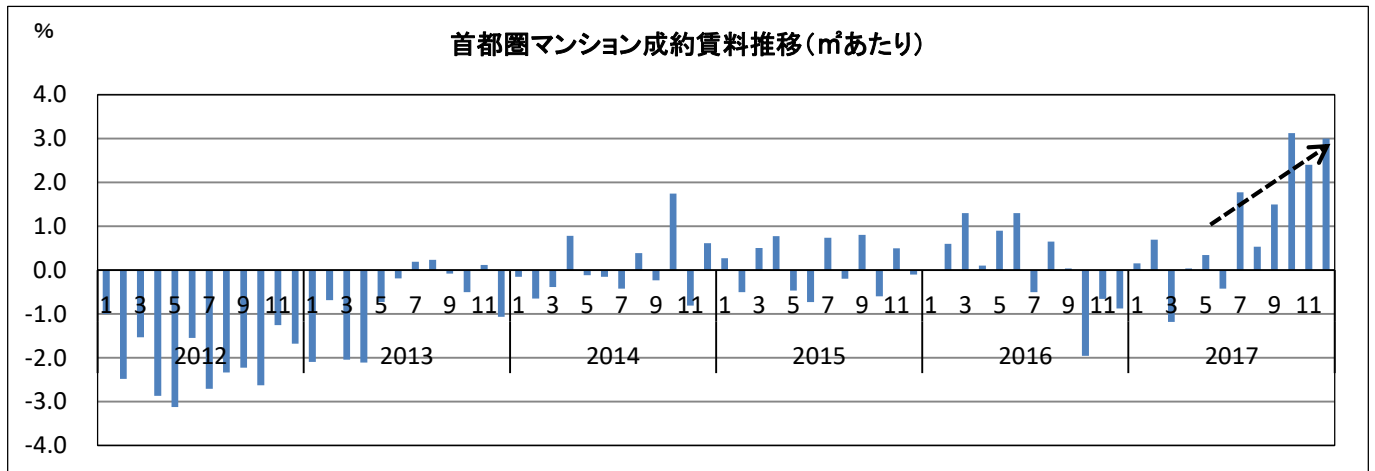
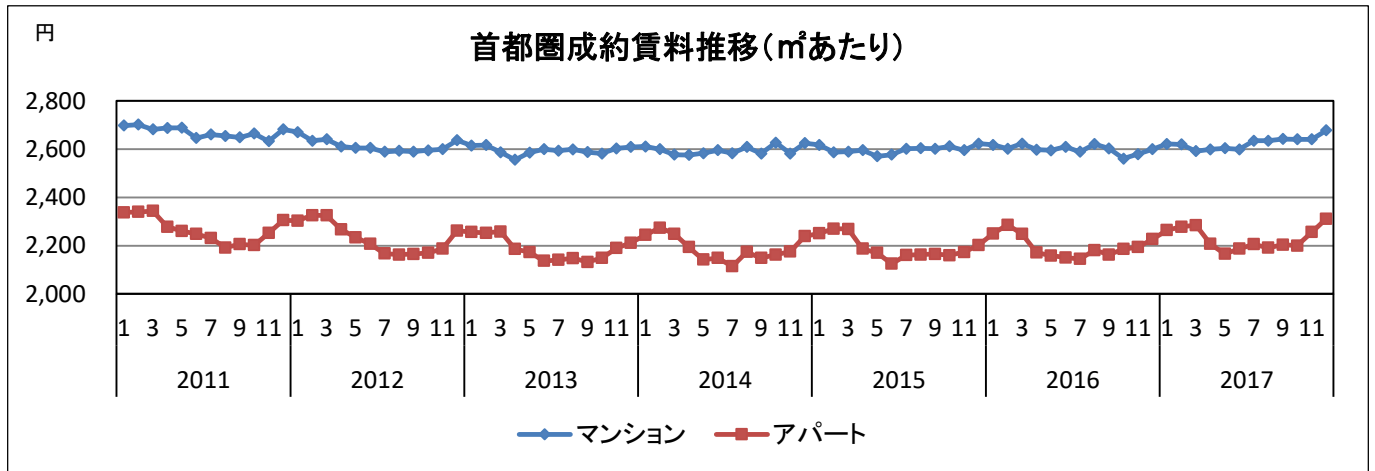


出典(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」大阪府、京都府、兵庫県のアパートマンションの合計数

居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(首都圏)

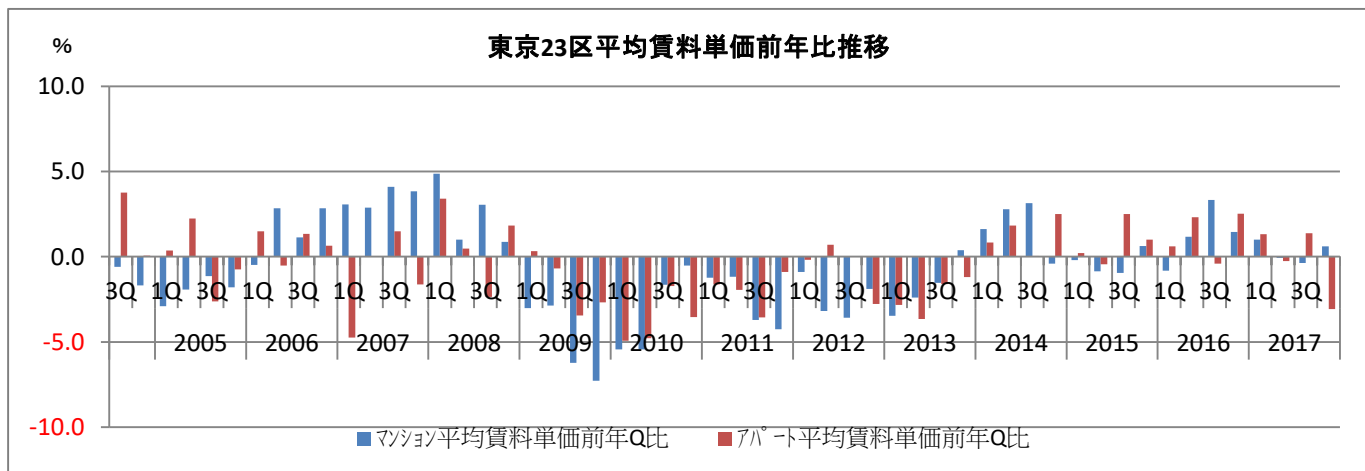
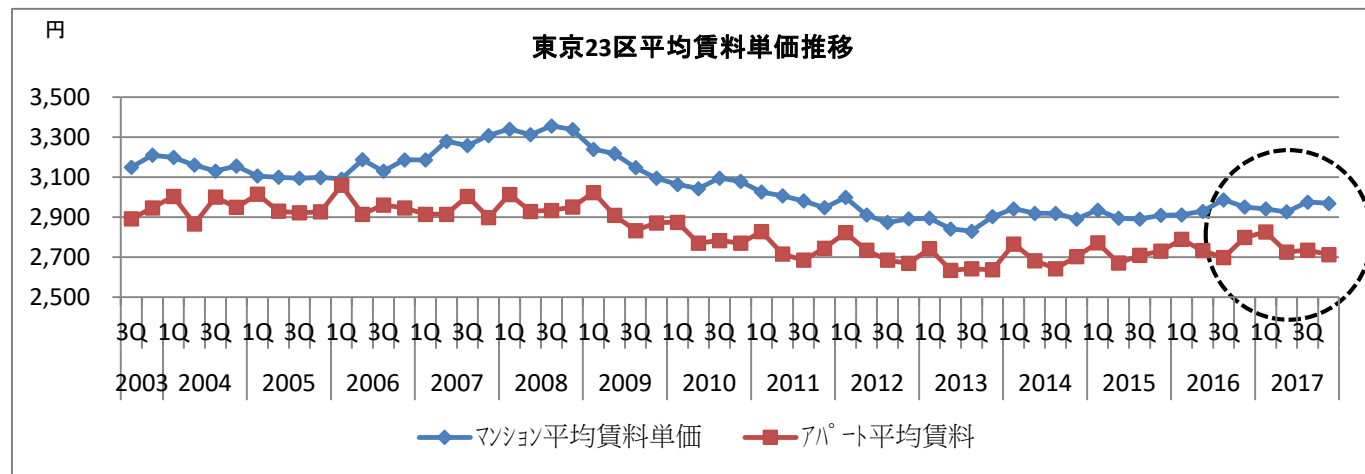
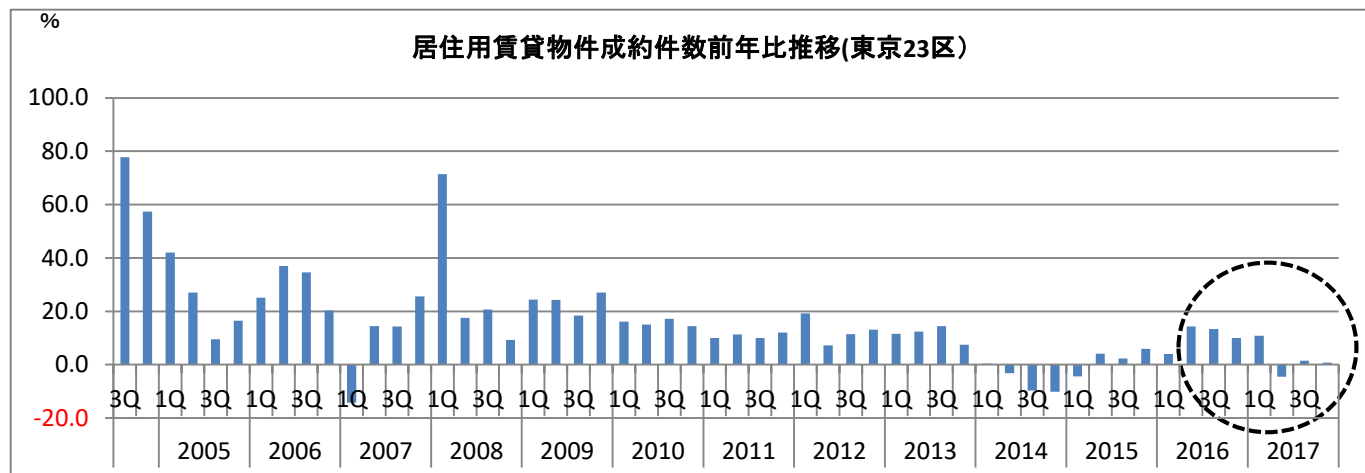
- 12月の平均成約賃料の㎡単価は、マンションが6ヶ月連続で前年を上回り、+3.0%。アパートは、10ヶ月連続で前年比を上回り、+3.8%。



■ <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

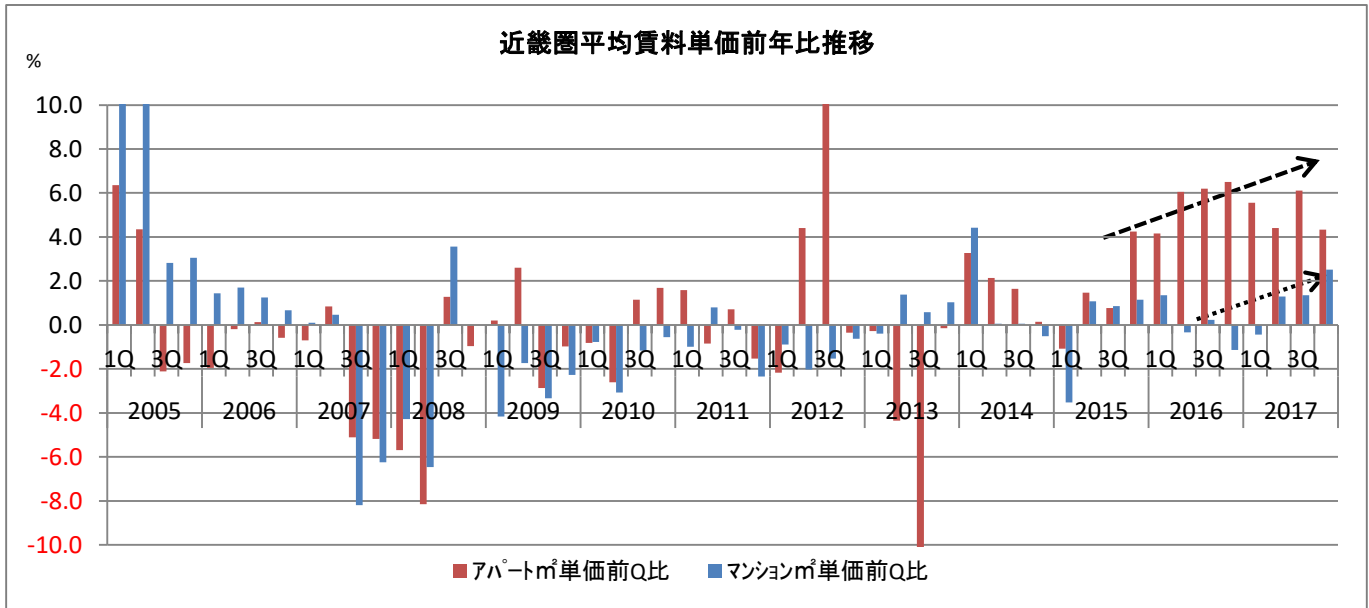
	2015				2016				2017			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
マンション平均賃料単価(円)	2,936	2,895	2,891	2,909	2,912	2,929	2,987	2,951	2,941	2,927	2,976	2,969
マンション平均賃料単価前年Q比	-0.2	-0.9	-1.0	0.6	-0.8	1.2	3.3	1.4	1.0	-0.1	-0.4	0.6
アパート平均賃料単価(円)	2,772	2,671	2,709	2,730	2,789	2,733	2,698	2,799	2,826	2,726	2,735	2,713
アパート平均賃料単価前年Q比	0.2	-0.4	2.5	1.0	0.6	2.3	-0.4	2.5	1.3	-0.3	1.4	-3.1



居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(近畿圏)

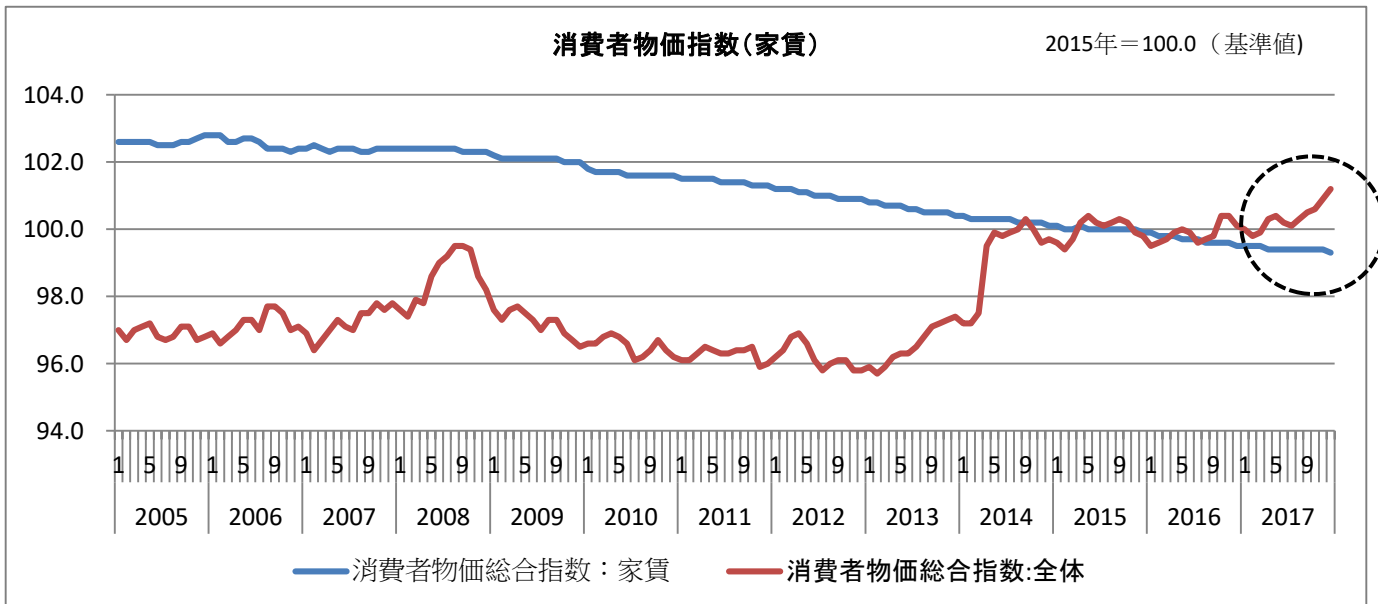
- 2017年第4四半期の平均成約賃料 m^2 単価は、マンションが、3期連続で前年を上回り+2.5%。アパートは、11期連続で前年比を上回り+4.3%。



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)

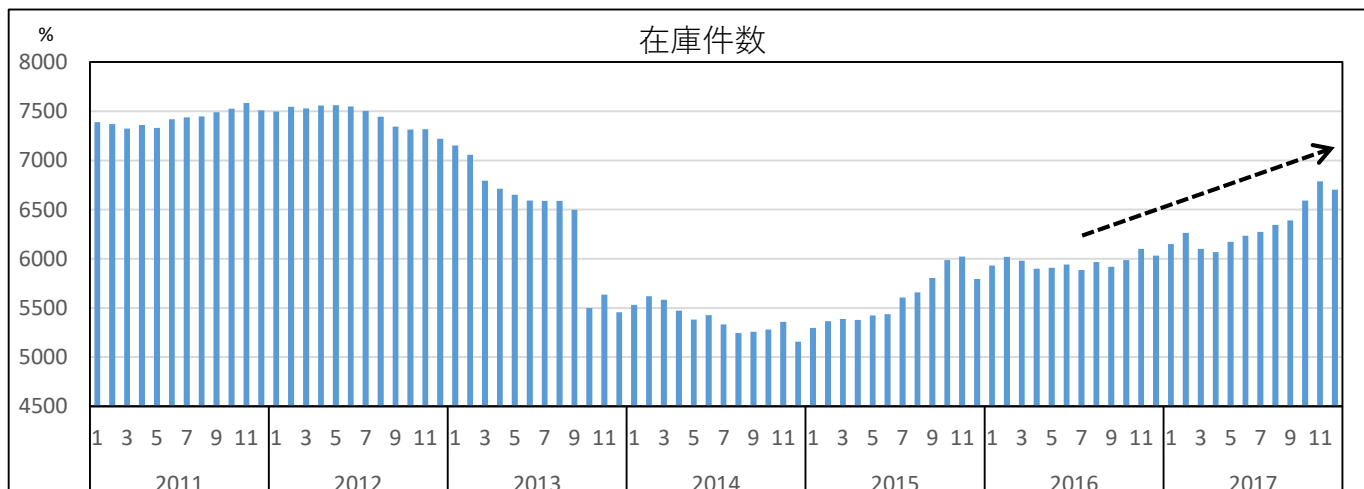
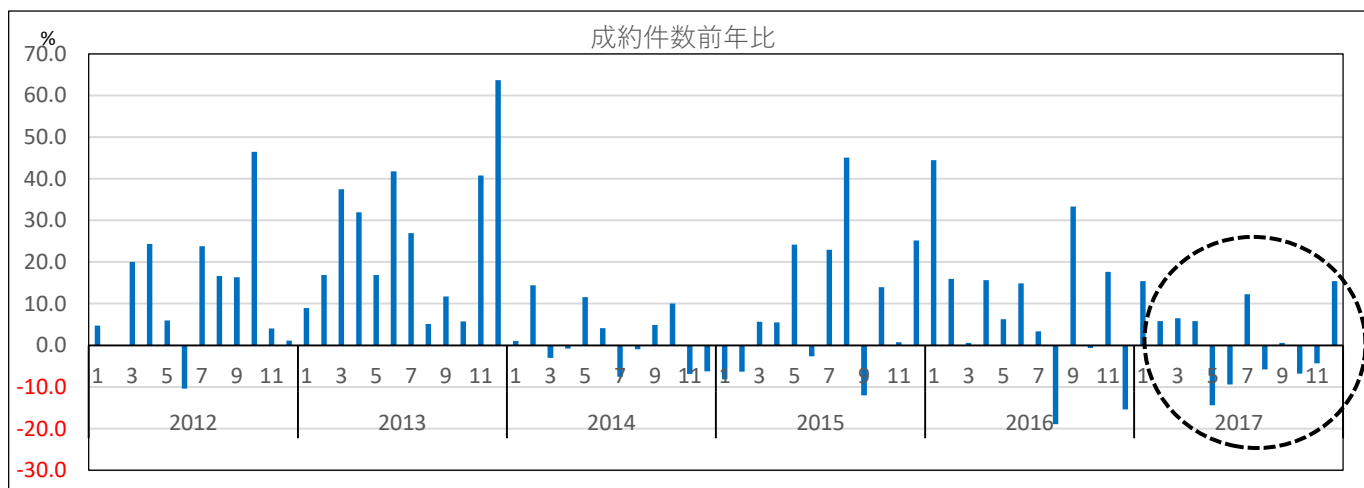
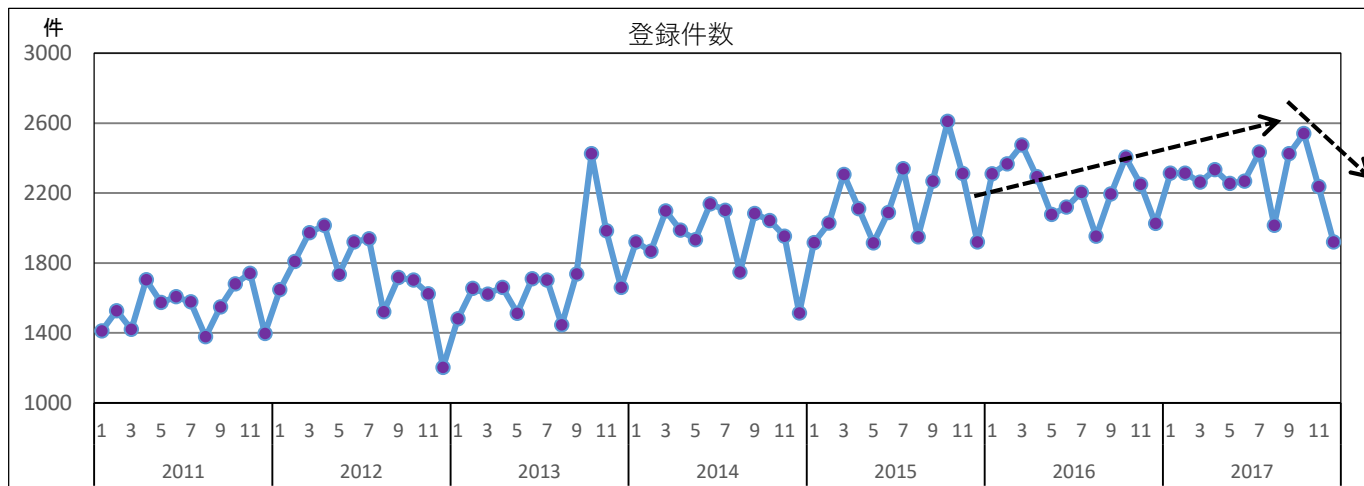
- 12月の消費者物価指数による家賃は99.3p、前年比 $\Delta 0.2\%$ で、2008年10月より111ヶ月連続で前年を下回る(消費者物価指数全体は101.2p、前年比+1.0%)。



出典:総務省統計局「基準消費者物価指数」

■ <参考>一棟売り物件の動向(首都圏)

- 12月の一棟売り物件の登録件数は、2ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 5.2\%$ 。
- 成約件数は3ヶ月振りに前年を上回り、 $+15.4\%$ 。
- 在庫件数は32ヶ月連続で前年を上回り、 $+11.1\%$ 。



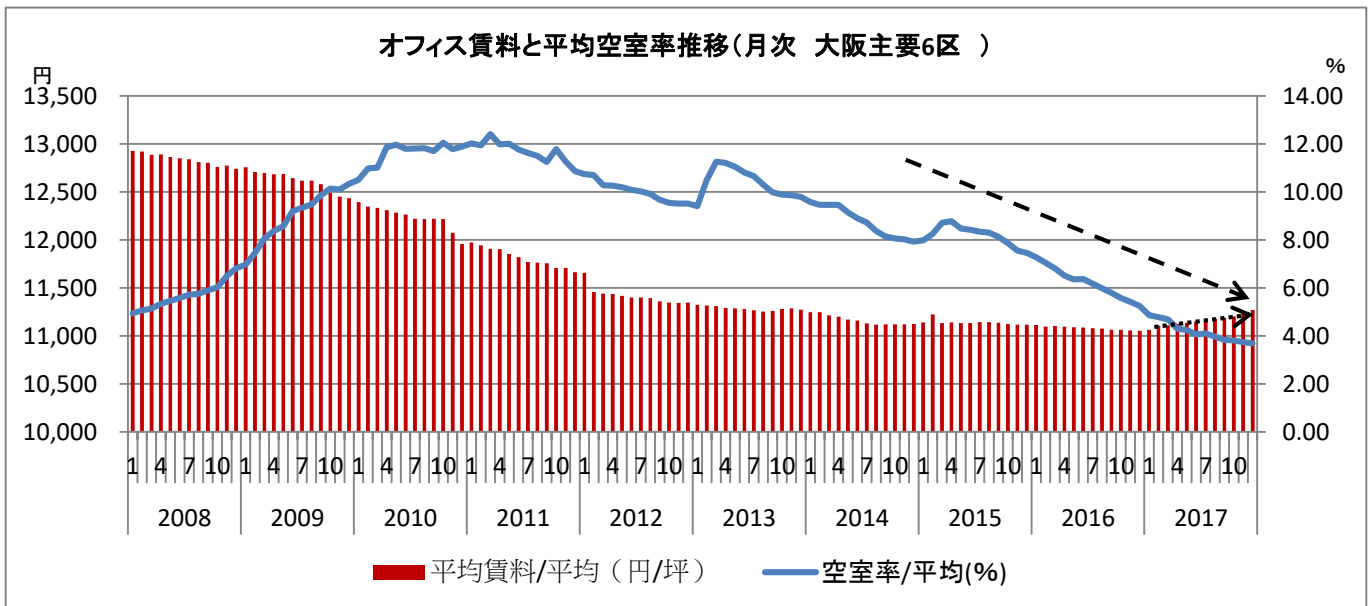
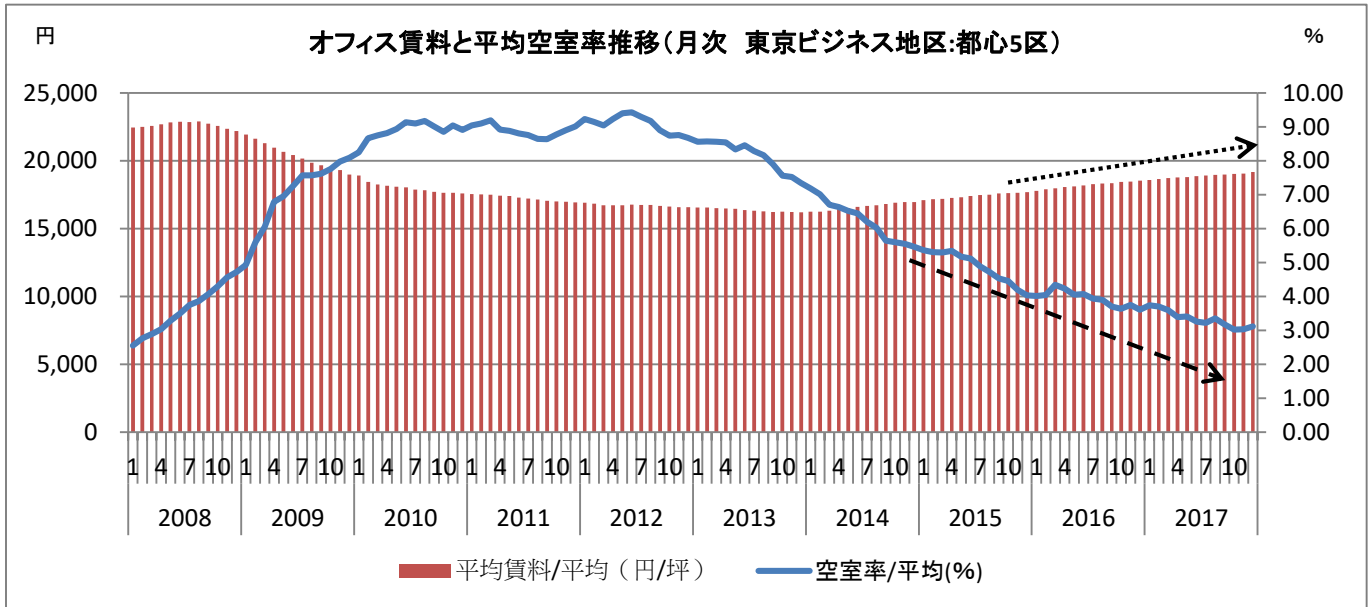
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

- 12月の都心5区のオフィス賃料は、44ヶ月連続で前年を上回り、前年比+3.4%。
- 空室率は、63ヶ月連続して改善しており、前年比0.5p改善した。

■ 大阪主要6区

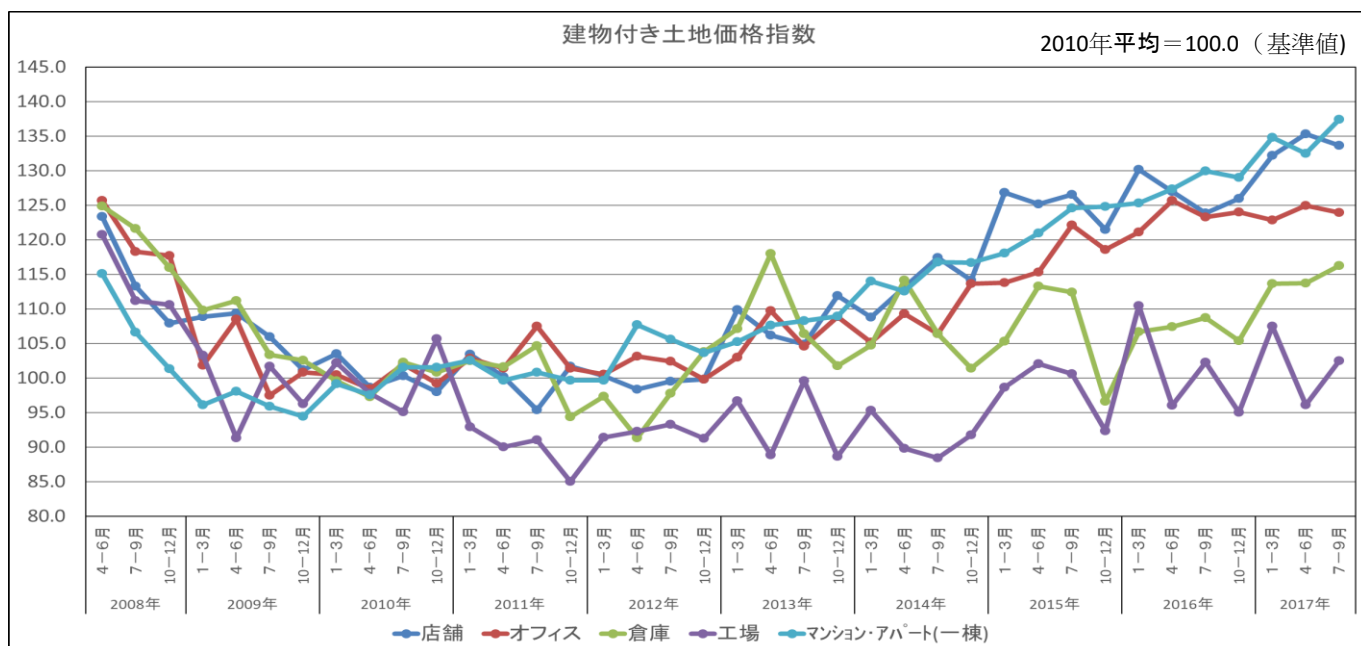
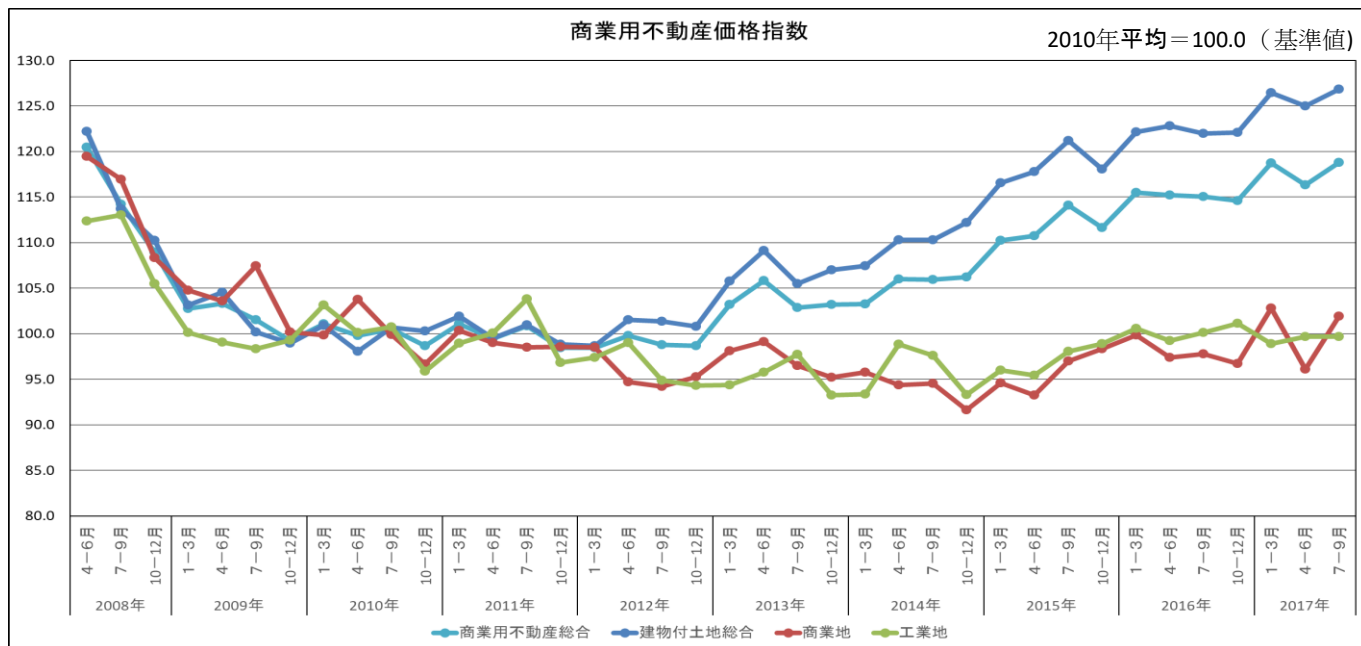
- ・ 12月の大阪主要6区のオフィス賃料は、11ヶ月連続で前年を上回り、前年比+2.0%。
- ・ 空室率は、47ヶ月連続して改善しており、前年比1.6p改善した。



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3四半期の商業用不動産総合は118.8p(20四半期連続で前年比増、+3.3%)、建物付土地総合126.8p(22期連続増、+4.0%)、商業地101.9p(2期振りに増、+4.3%)、工業地99.7p(2期振りに減、△0.4%)
- 店舗133.6p(4四半期連続で前年比増、+7.9%)、オフィス123.9p(2期振りに増、+0.5%)、倉庫116.2p(4期連続増、+6.9%)、工場102.5p(2期連続で増、+0.2%)、一棟アパート137.4p(17期連続増、+5.7%)

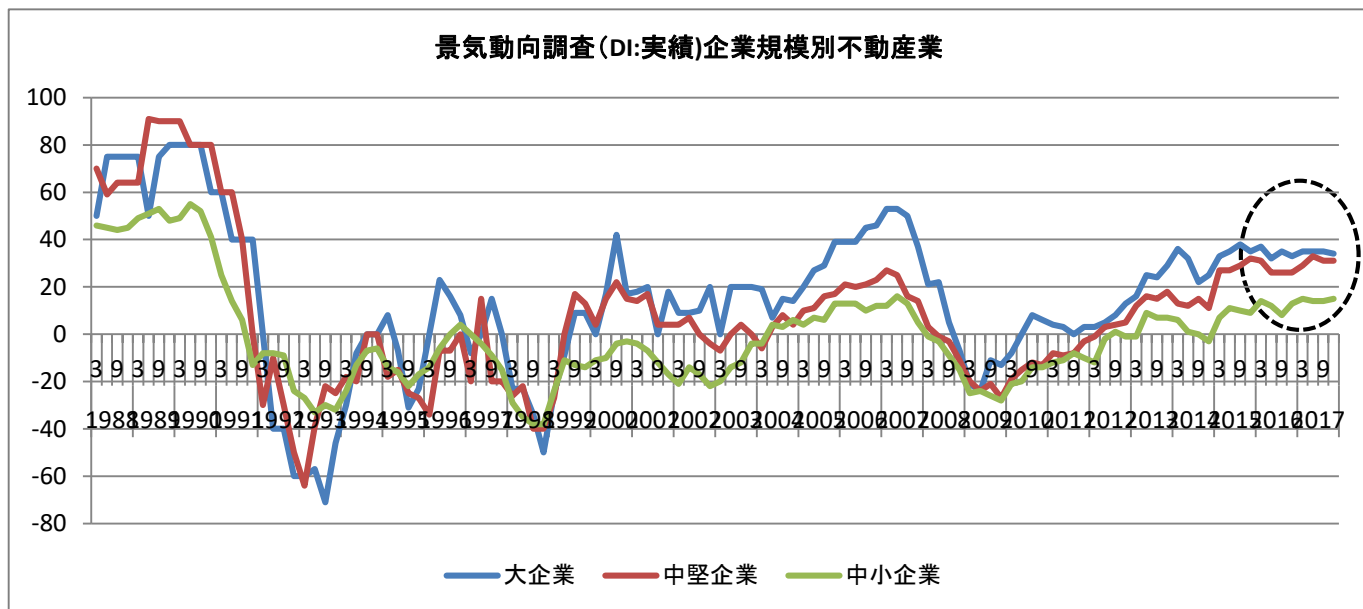
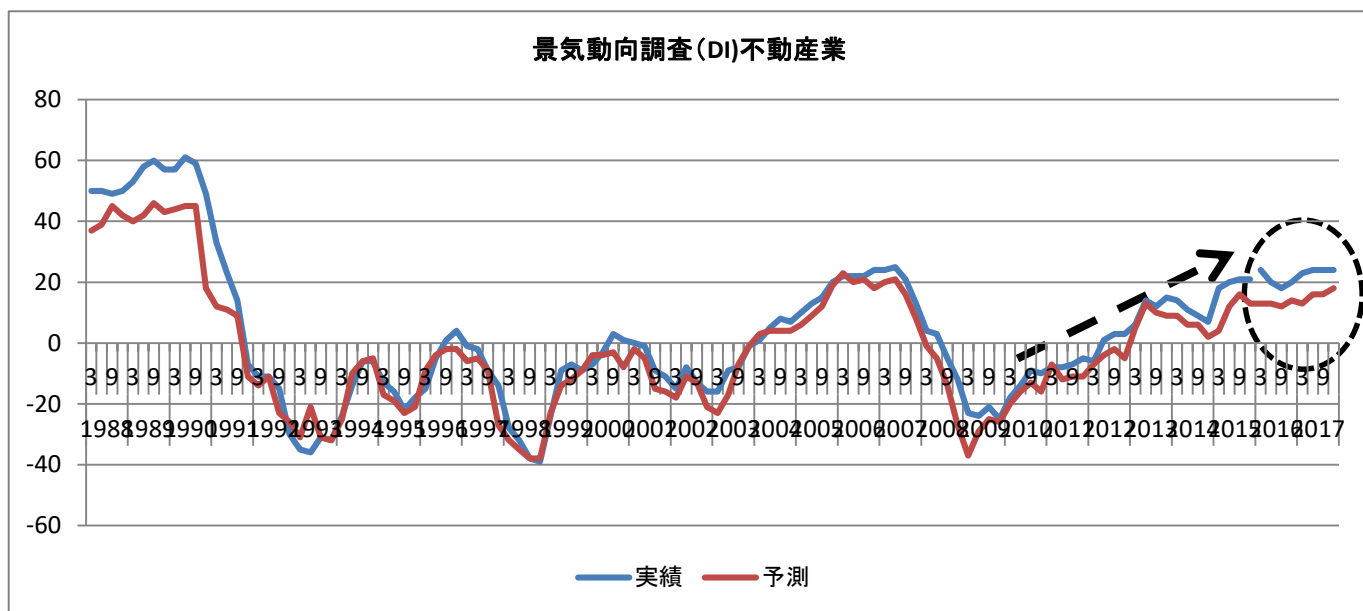


出典: 国交省「土地総合情報ライブラリー」

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。



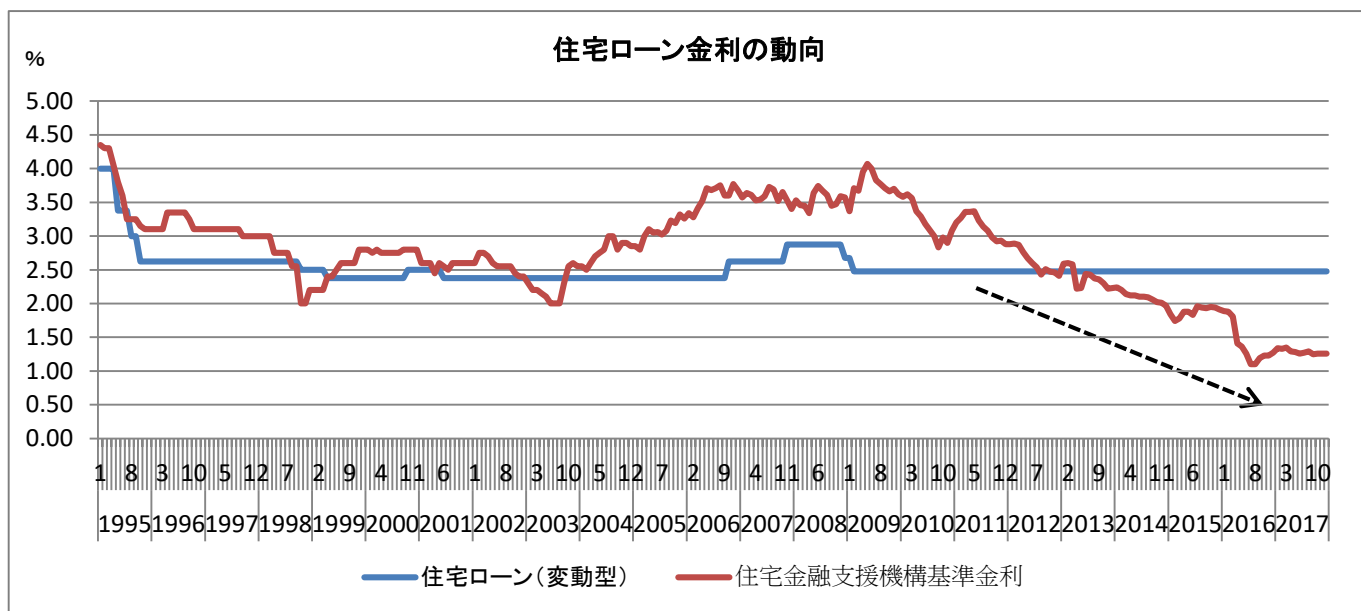
経済動向

■ 金利動向

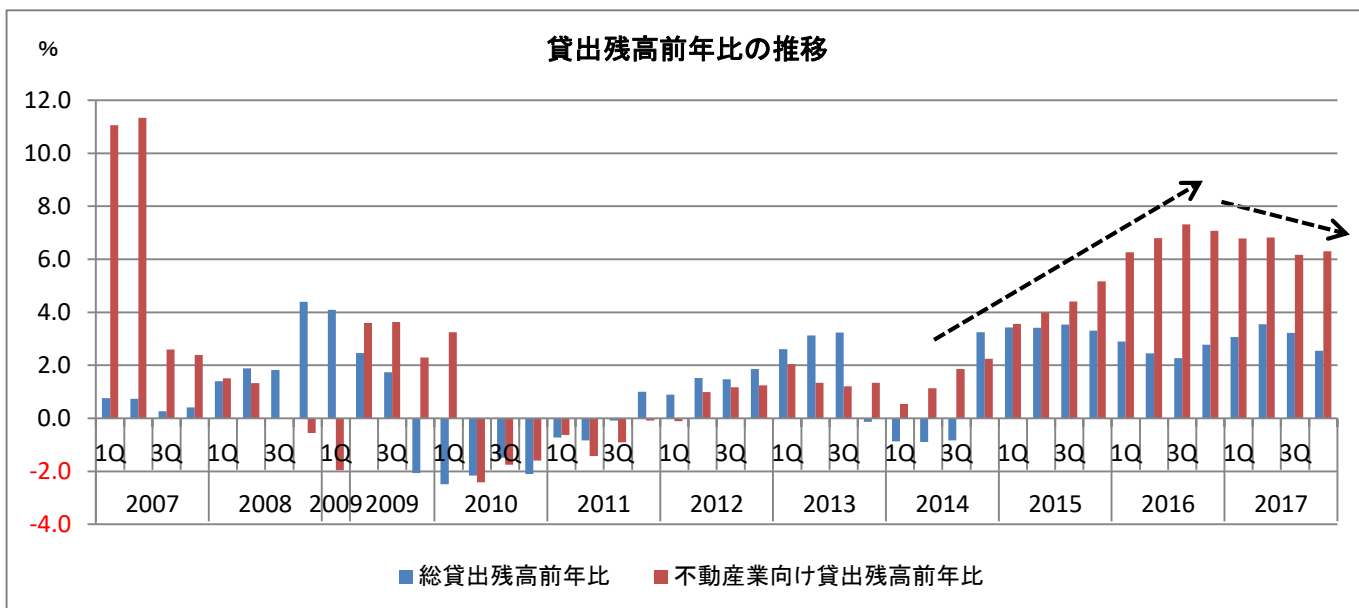
- 金利は引き続き低い水準にある。12月1日時点の旧公庫融資基準金利は、1.26%。

■ 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23期連続で前年比を上回り、第4四半期は前年比+6.3%だった（総貸出残高は+2.6%）。12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。



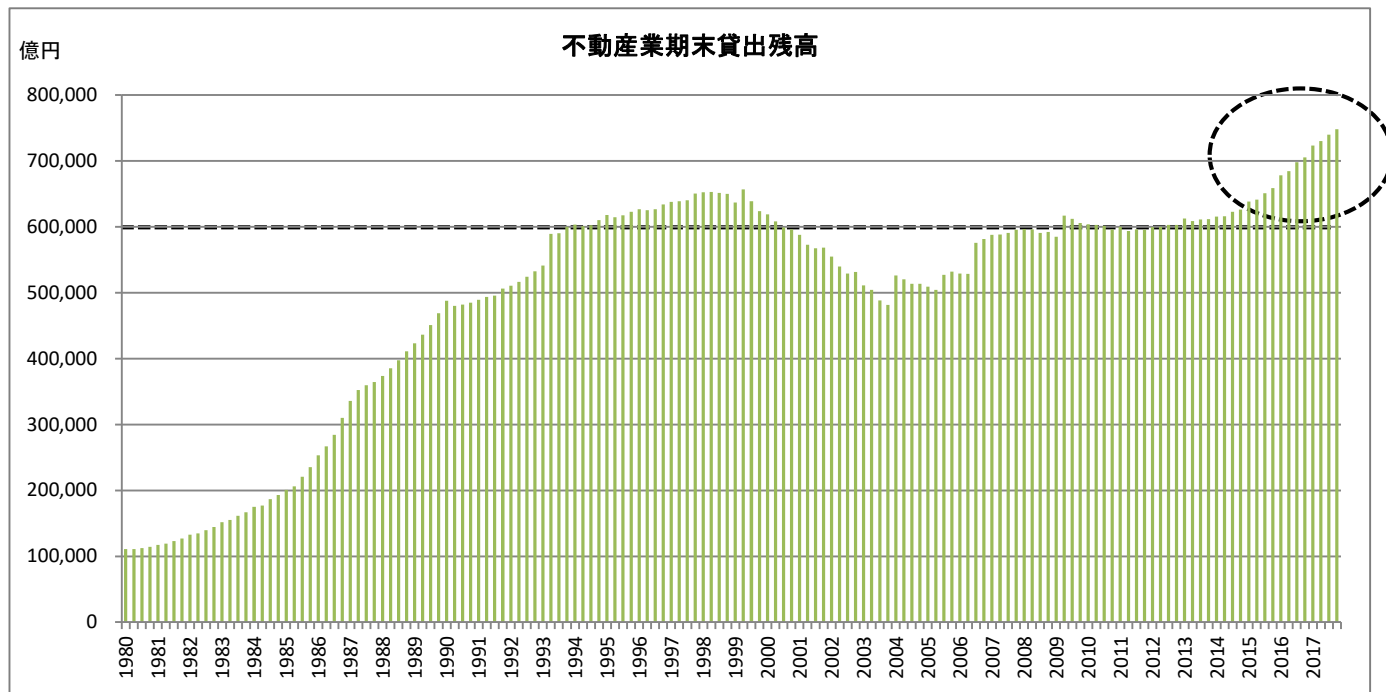
出典：日本銀行 住宅金融支援機構



出典：日本銀行「金融経済統計月報」

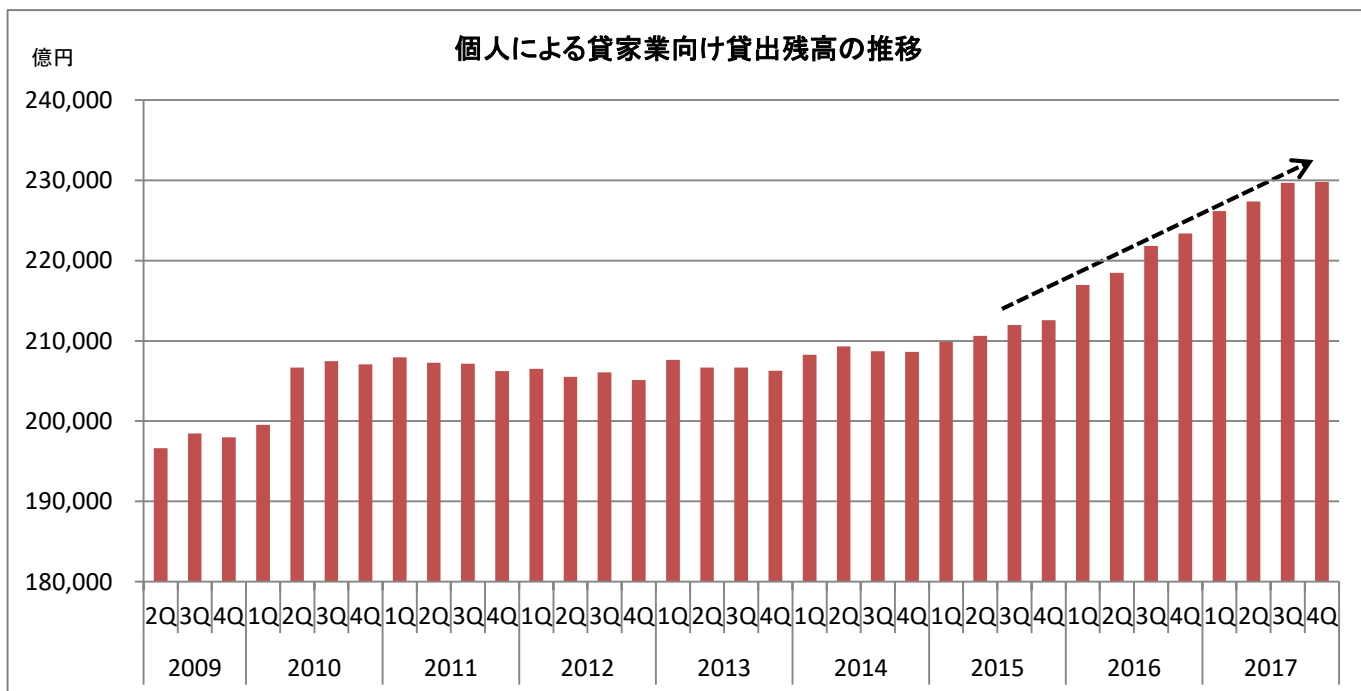
■ <参考>不動産向け貸出残高の推移

- 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23期連続で前年を上回り、第4四半期は+6.1%だった。



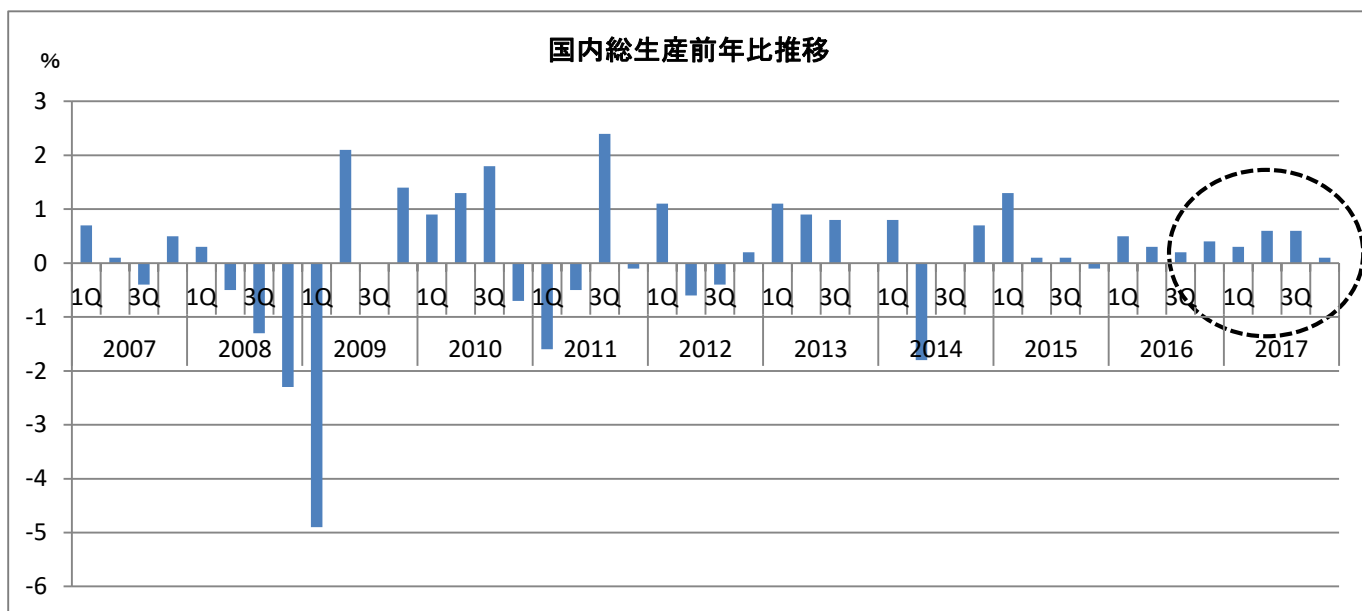
出典：日本銀行「金融経済統計月報」

■ 国内総生産

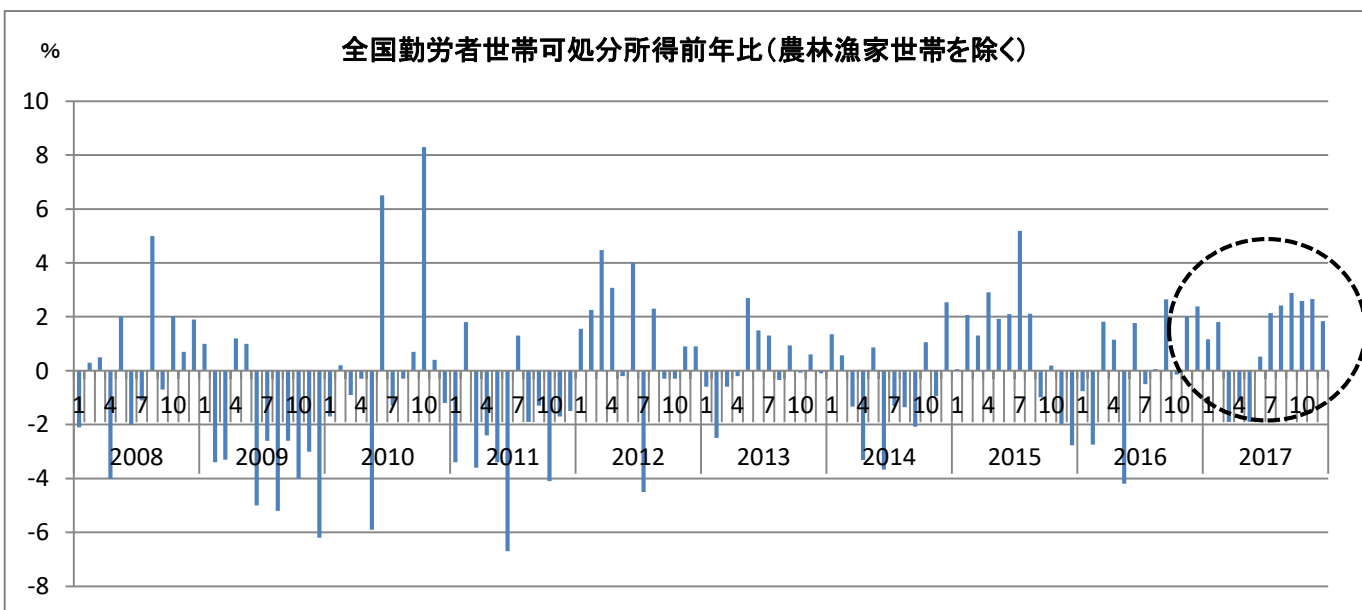
- 国内総生産(GDP)は8期連続で前年を上回り、第4四半期は+0.1%だった(実質季節調整系列(前期比)、一次速報値)

■ 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、12月は7ヶ月連続で前年比を上回り、+1.8%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」

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60ヶ月、近畿圏59ヶ月連続前年比上昇。
 - ・ 新規登録件数及び成約件数は、首都圏、近畿圏とも前年比を上回った。
 - ・ 一方、首都圏では在庫件数が31ヶ月連続で前年比増加しており、在庫増にも関わらず坪単価が上昇し続ける状況が続いている。
 - ・ 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7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44ヶ月連続、大阪主要6区も11ヶ月連続で前年比上昇。
 - 空室率は都心5区63ヶ月、大阪6区が47ヶ月連続で前年比改善。
3. 経済
 - ・ 第3四半期GDP(一次速報値)は8期連続でプラス。
 - ・ 全国勤労者可処分所得も7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23四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23四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。

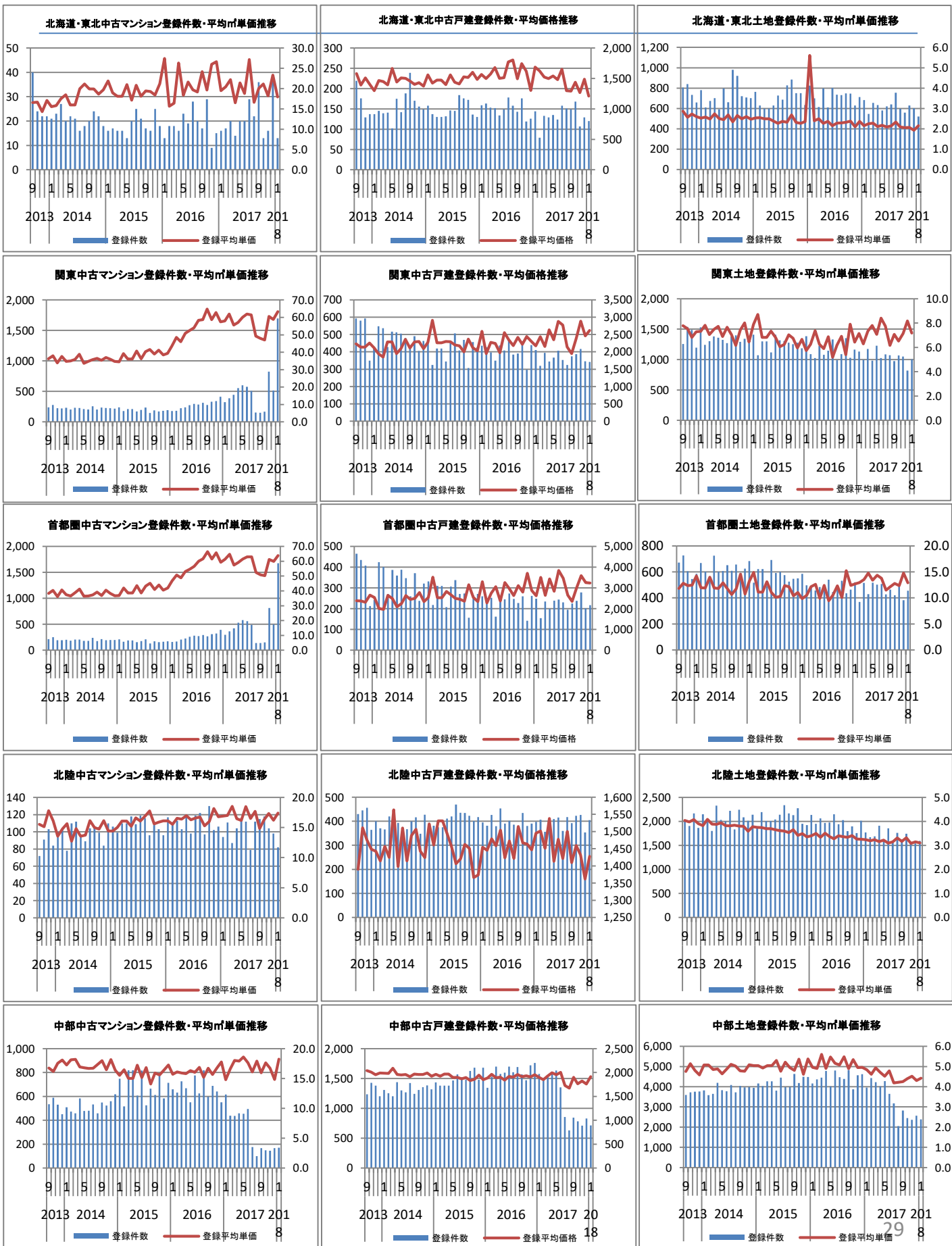
② 微妙

1. 土地
 - ・ 土地所有権移転登記件数は8ヶ月連続で前年を上回ったが、東日本レインズによると首都圏は3ヶ月連続でマイナスだった。
2. 中古戸建
 - ・ 首都圏、近畿圏ともは新規登録件数及び成約件数が前年比で増加した。
3. 賃貸
 - ・ 成約件数は首都圏では6ヶ月、近畿圏は25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いる。(注:東日本レインズでは、東京23区のアパートの平均成約賃料の第4四半期は前期比マイナス)。
 - ・ 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)
 - ・ 新規登録物件数は6ヶ月連続前年比で増加し、成約件数も増加した。
 - ・ 平均価格は5ヶ月連続で下落。
 - ・ 在庫件数は19ヶ月連続で増加しており、しかも、17ヶ月連続で2桁増加。
5. 新築マンション
 - ・ 在庫数が、首都圏は6ヶ月、近畿圏も9ヶ月連続で前年比で減少した。
 - ・ 首都圏の初月契約率は、5ヶ月振りに70%台を回復した。
 - ・ 分譲単価は、首都圏、近畿圏とも前年比で上昇した。

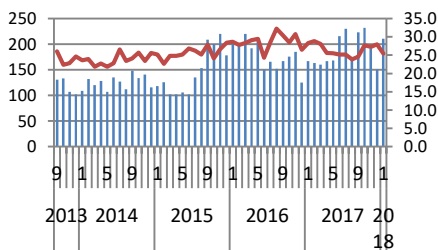
② マイナスの指標

1. 新設着工戸数
 - ・ 着工総数は、6ヶ月連続で前年比で減少。
 - ・ 持家、貸家の着工戸数は7ヶ月連続で減少した。
 - ・ 特に地方の貸家の着工戸数は7ヶ月連続で減少している。
2. 建築費(RC単価)
 - ・ 東京は10ヶ月、大阪は15ヶ月連続で前年比で上昇。前月比でも上昇している。
3. 一棟売り物件
 - ・ 成約件数は前年比で増加。
 - ・ 登録物件数は減少したが、在庫物件数は32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

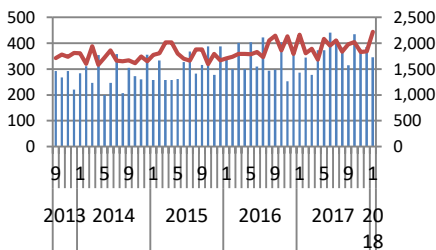


関西中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



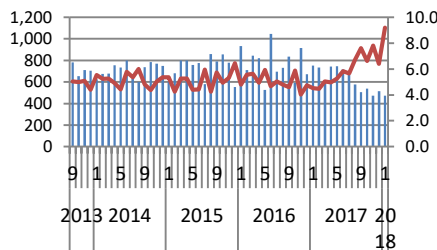
登録件数 登録平均単価

関西中古戸建登録件数・平均価格推移



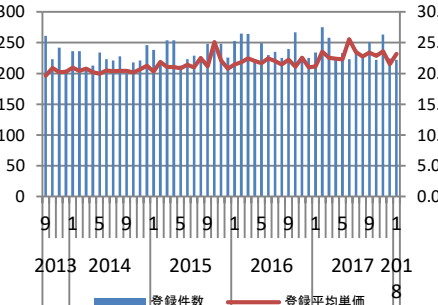
登録件数 登録平均価格

関西土地登録件数・平均㎡単価推移



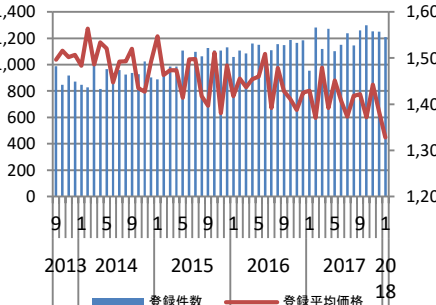
登録件数 登録平均単価

中国中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



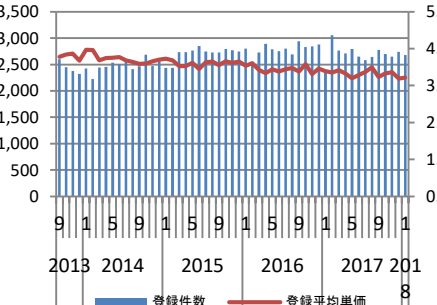
登録件数 登録平均単価

中国中古戸建登録件数・平均価格推移



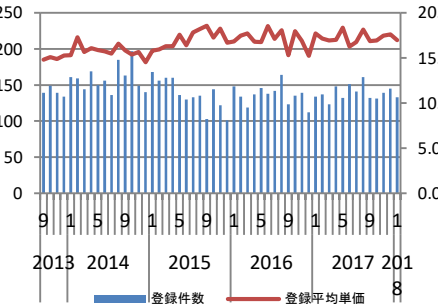
登録件数 登録平均価格

中国土地登録件数・平均㎡単価推移



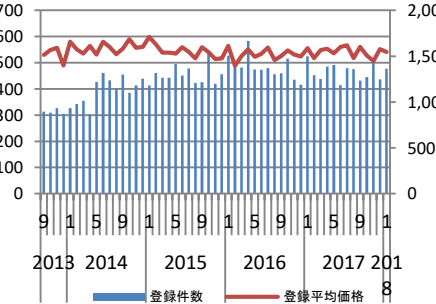
登録件数 登録平均単価

四国中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



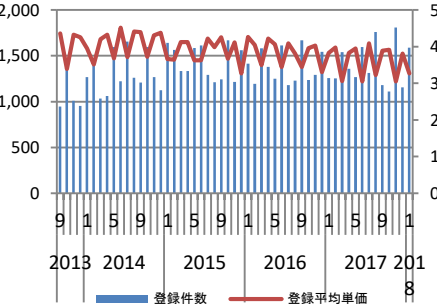
登録件数 登録平均単価

四国中古戸建登録件数・平均価格推移



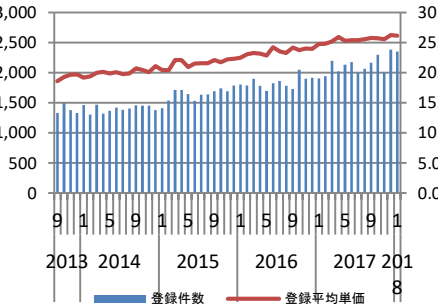
登録件数 登録平均価格

四国土地登録件数・平均㎡単価推移



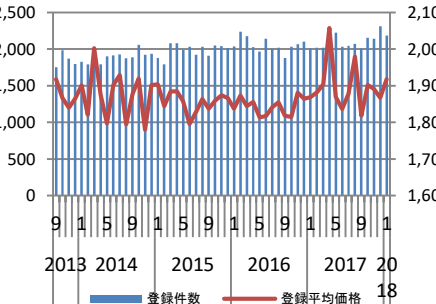
登録件数 登録平均単価

九州中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



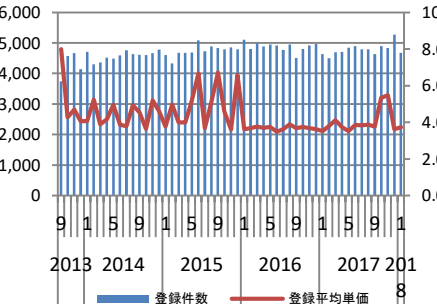
登録件数 登録平均単価

九州中古戸建登録件数・平均価格推移



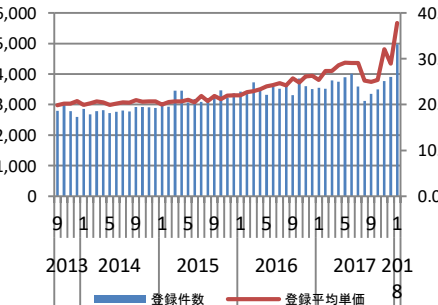
登録件数 登録平均価格

九州土地登録件数・平均㎡単価推移



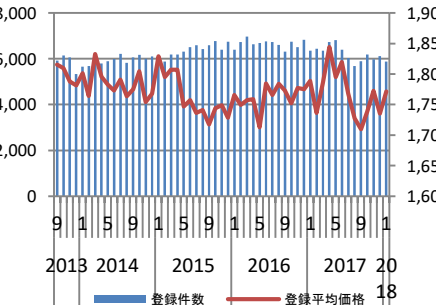
登録件数 登録平均単価

全国中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



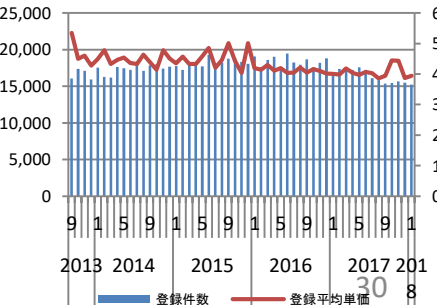
登録件数 登録平均単価

全国中古戸建登録件数・平均価格推移



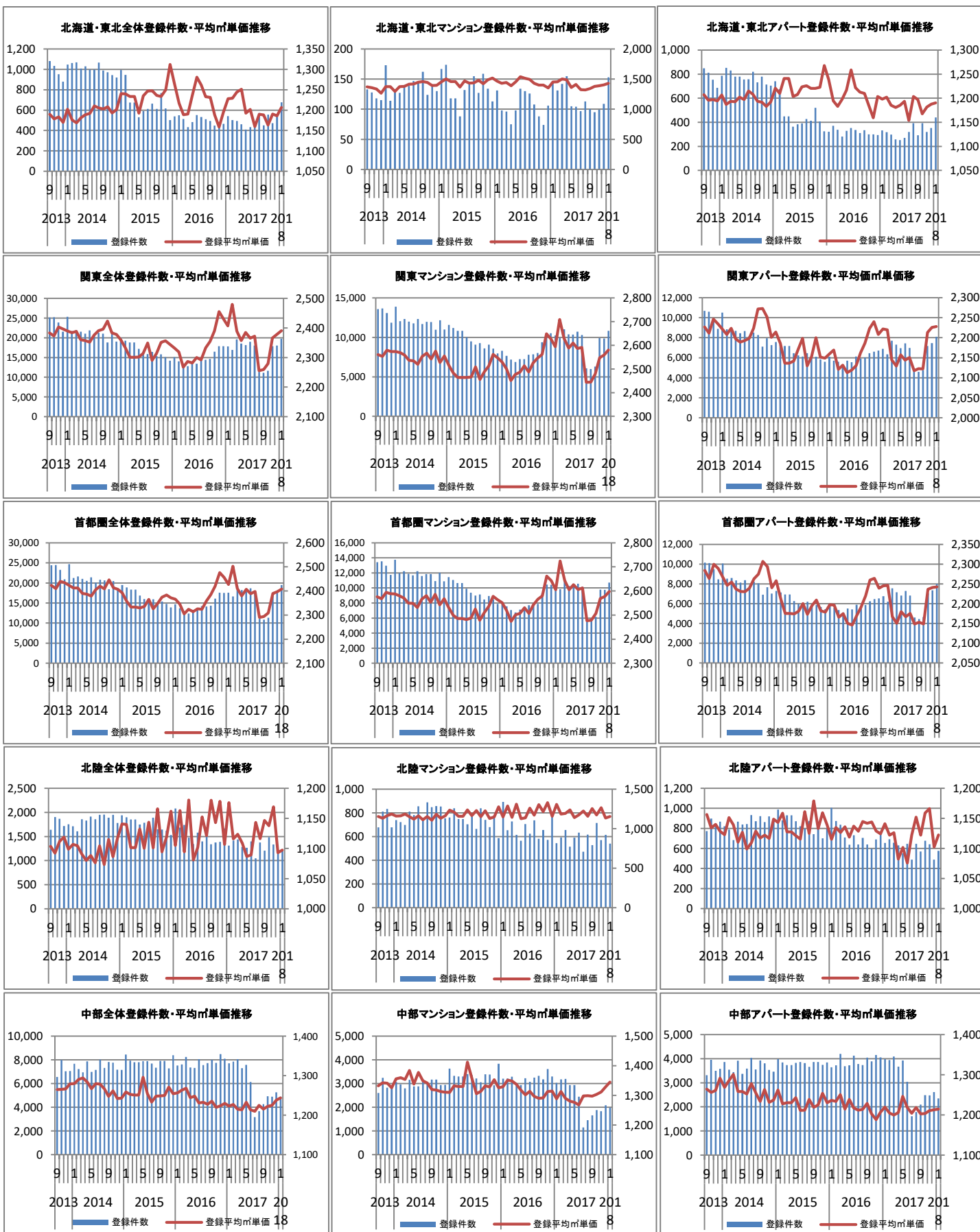
登録件数 登録平均価格

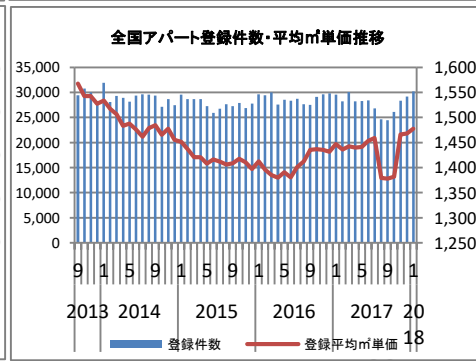
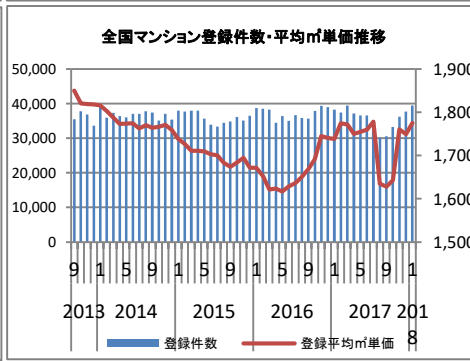
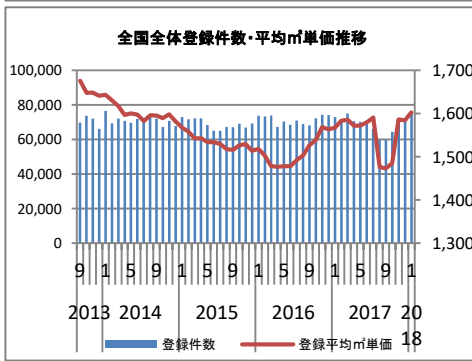
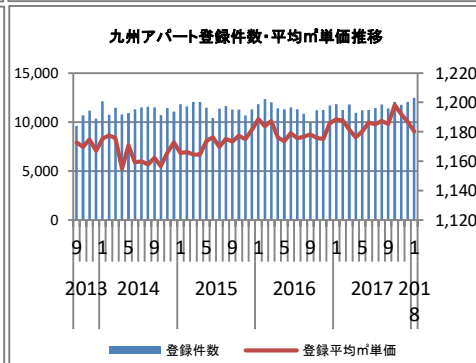
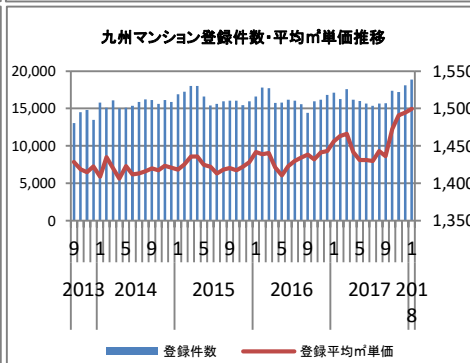
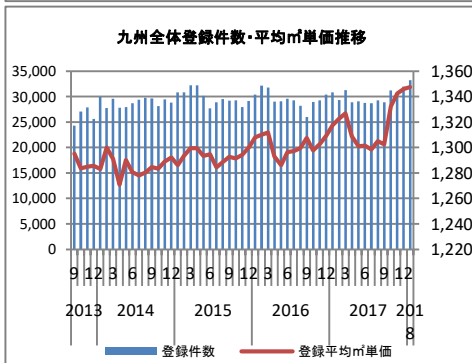
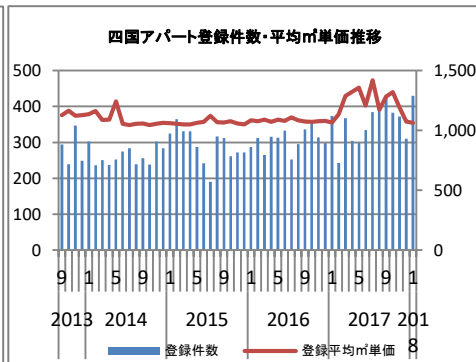
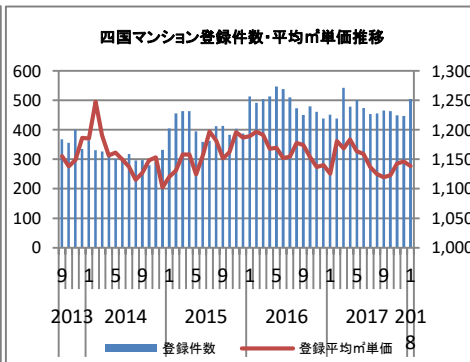
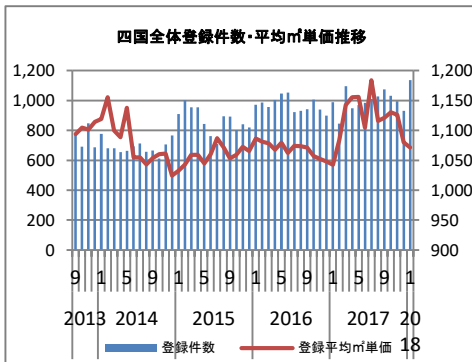
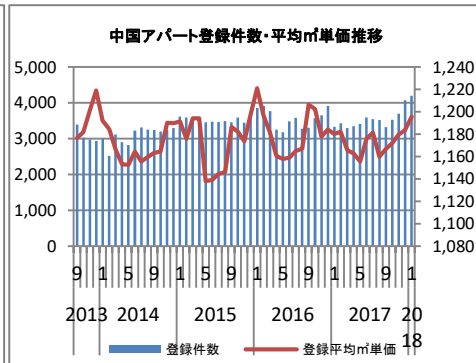
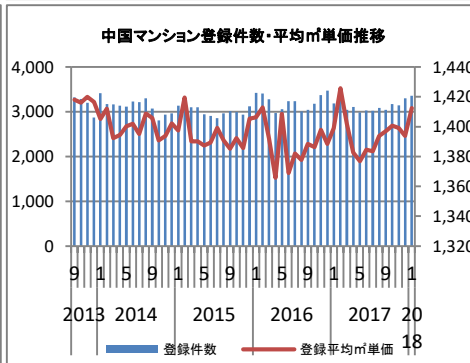
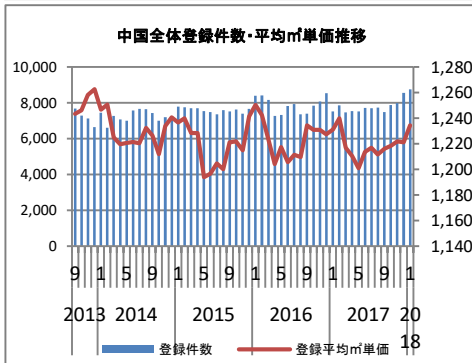
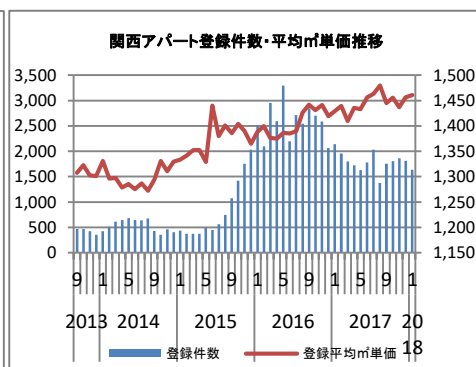
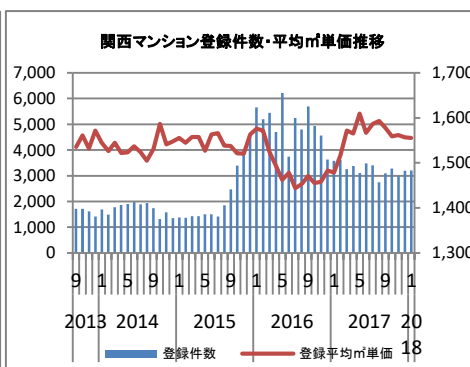
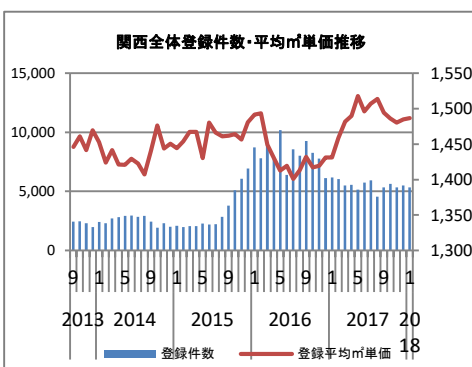
全国土地登録件数・平均㎡単価推移



登録件数 登録平均単価

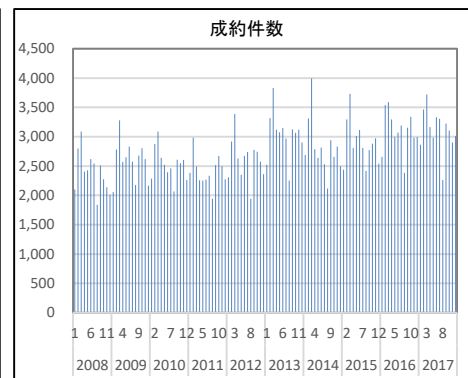
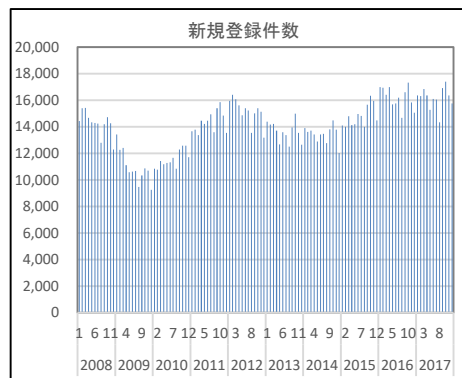
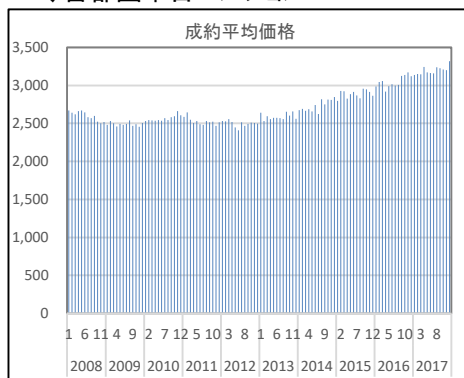
＜参考2＞全宅連データによる賃貸種別登録件数と賃料の推移



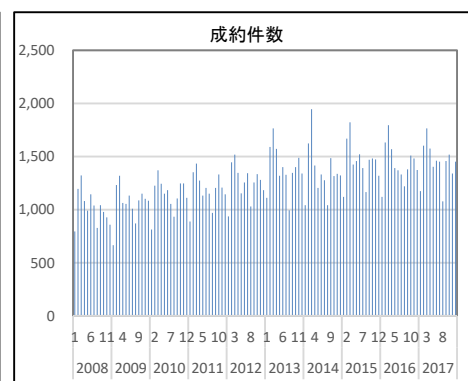
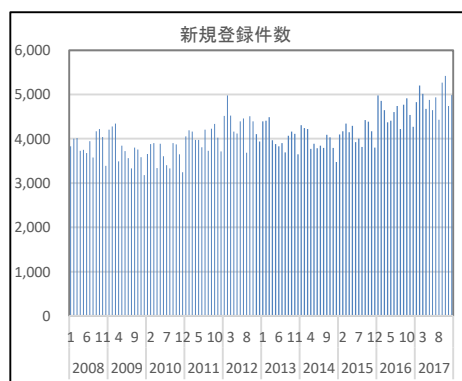
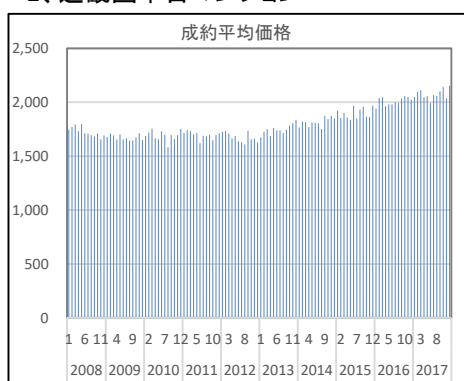


<参考3>グロスデータ

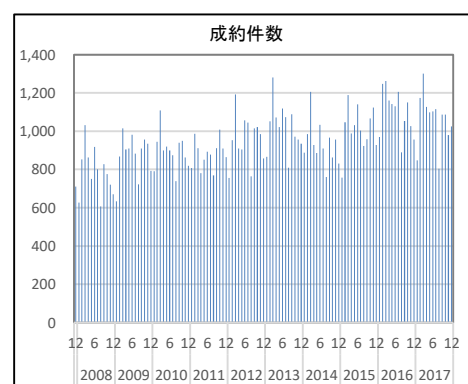
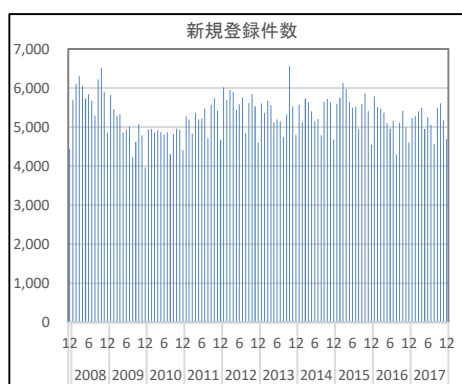
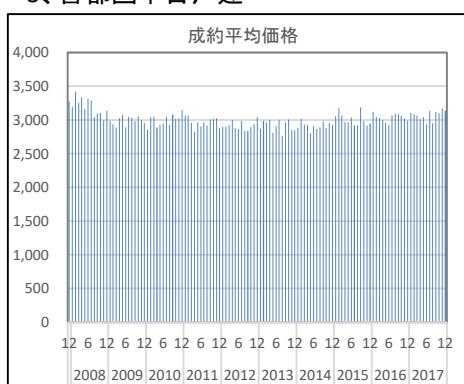
1、首都圏中古マンション



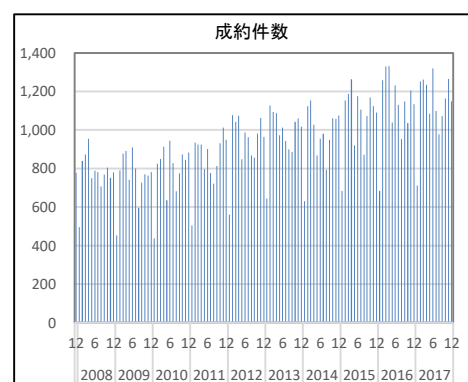
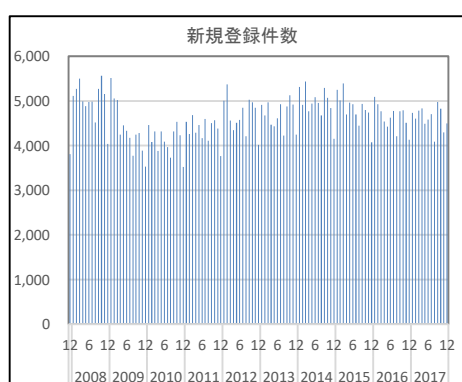
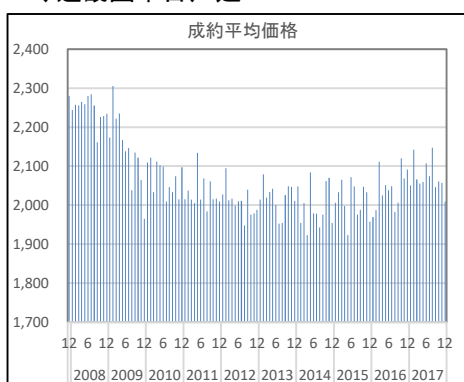
2、近畿圏中古マンション



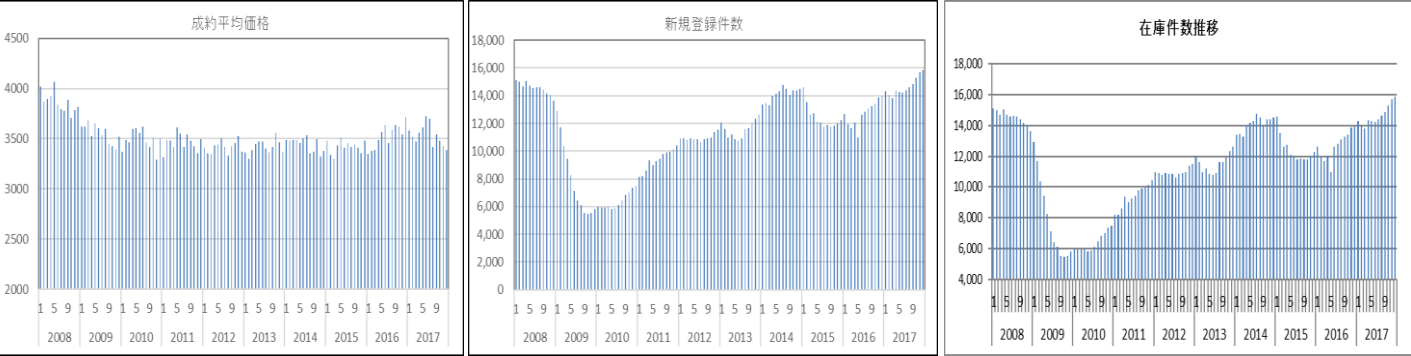
3、首都圏中古戸建



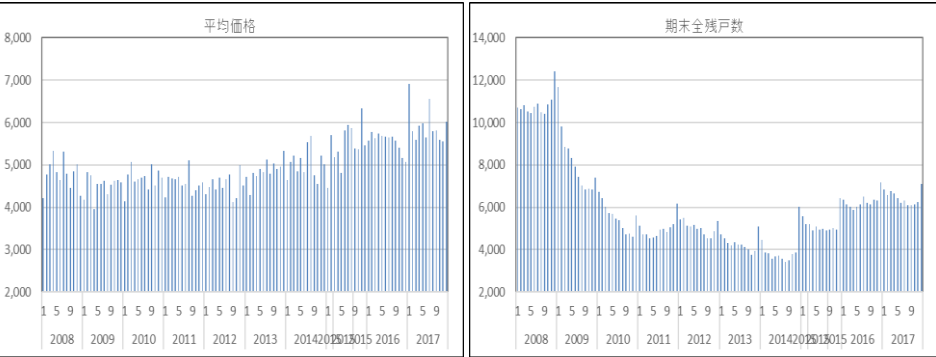
4、近畿圏中古戸建



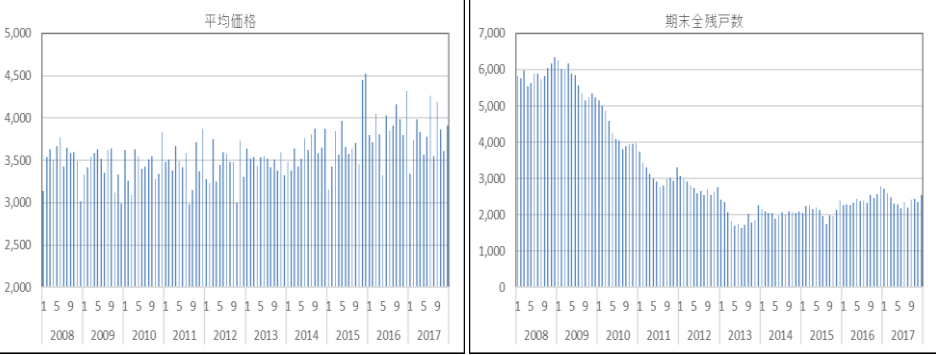
5、首都圏新築戸建



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

