

不動産市場動向データ集 年次レポート 2016年

(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。

サマリー

項目	地域	指標	種別	年度	
				2016年	
				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
	首都圏			371,019	-1.9
	近畿圏			167,485	0.6
	その他			752,142	1.4
公示地価(住宅地)	全国	伸び率			0.0
中古マンション	首都圏	新規登録件数		194,336	9.6
		成約件数		37,189	6.9
		成約平均㎡単価(万円)		47.2	4.2
		成約率		19.1%	
	近畿圏	新規登録件数		55,313	11.6
		成約件数		17,170	-0.8
		成約平均㎡単価(万円)		29.3	6.9
		成約率		31.0%	
中古戸建	首都圏	新規登録件数		60,937	-7.3
		成約件数		13,036	3.1
		成約平均価格(万円)		3,035	1.0
		成約率		21%	
	近畿圏	新規登録件数		57,793	△ 0.3
		成約件数		12,815	0.0
		成約平均価格(万円)		2,013	△ 0.1
		成約率		22%	
新設着工戸数	全国	戸数		967,705	6.4
	首都圏			336,882	5.8
	大阪圏			120,707	5.4
	名古屋圏			72,925	6.0
	その他			437,191	7.3
	全国	戸数	持家	292,287	3.1
			貸家	418,543	10.5
			分譲住宅	251,000	4.1
新築マンション	首都圏	供給戸数		35,772	△ 11.6
		分譲平均㎡単価(万円)		80.1	1.0
		契約率		69%	
		期末全残戸数		7,160	11.3
	近畿圏	供給戸数		18,676	△ 1.3
		分譲平均㎡単価(万円)		61.3	2.3
		契約率		72%	
		期末全残戸数		2,782	16.0
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		114.3	-1.9
	近畿圏			111.6	-0.1
新築戸建	首都圏	新規登録件数		73,138	1.8
		成約件数		5,245	10.7
		成約平均価格(万円)		3,523	3.2
		成約率		7%	
		在庫件数		13,958	13.9
居住用賃貸	首都圏	成約件数		236,527	△ 5.8
	近畿圏	成約件数		80,645	7.7
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料(円)		18,540	4.8
		空室率		3.6%	△ 0.4
	大阪主要6区	平均賃料(円)		11,051	△ 0.6
		空室率		5.2%	△ 2.2

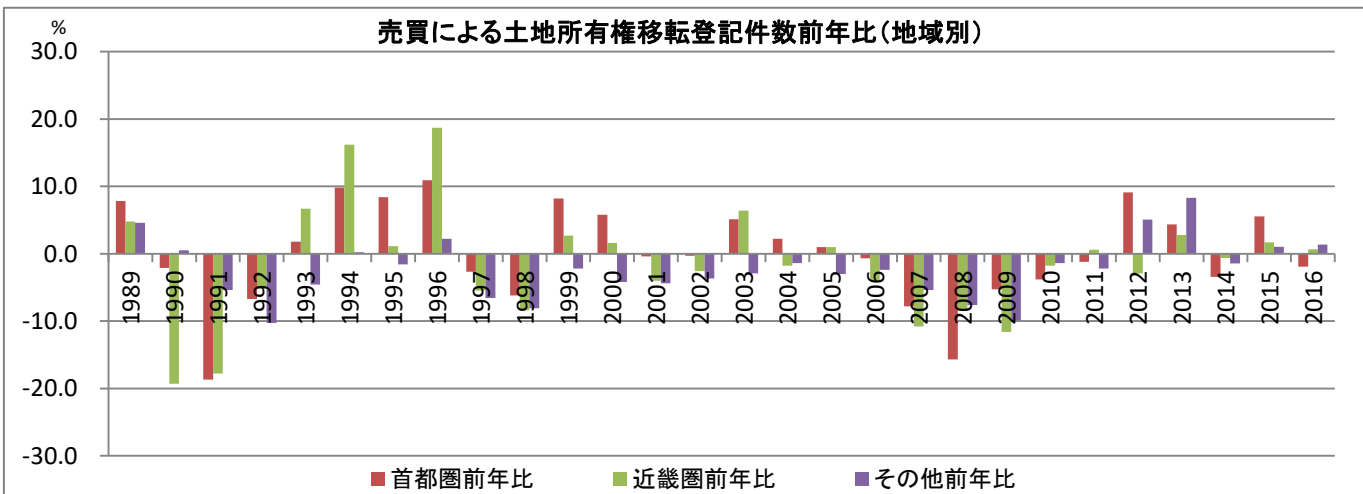
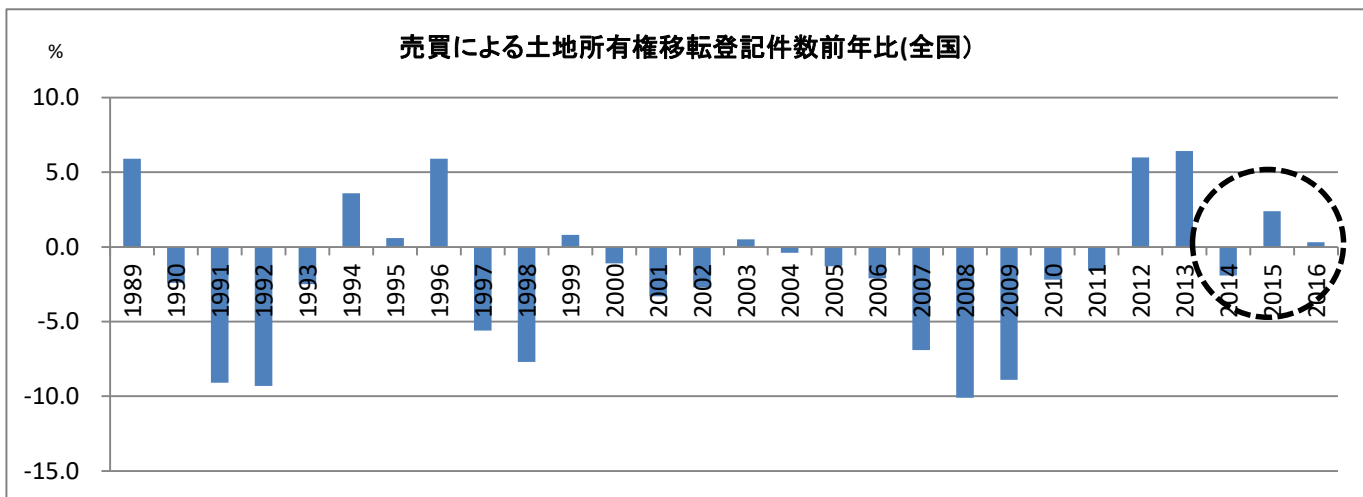
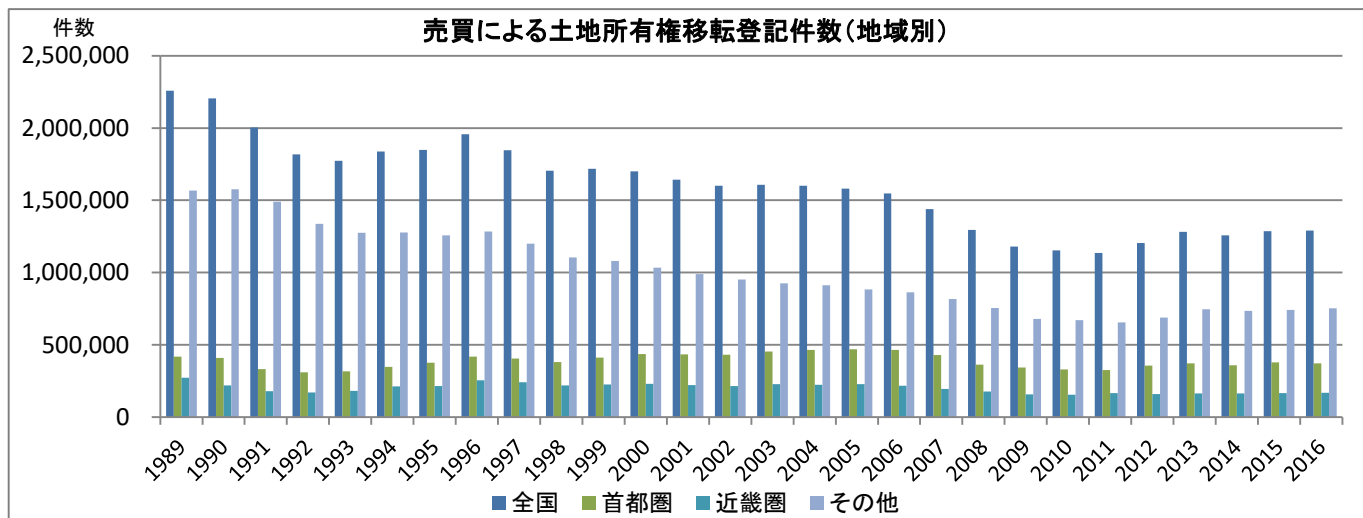
■ 目次

- 売買①土地取引の動向-1(件数推移) ..4P
 - 土地取引の動向-2(価格推移) ..5P
 - (参)レインズによる土地取引件数の推移(首都圏・近畿圏) ..6P
- 売買②中古マンションの動向-1(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
- 新築マンションの動向 -1(首都圏) ..13P
 - 2(近畿圏) ..14P
 - 3(建築費と期末在庫数) ..15P
 - (参)新築/中古マンション販売戸数推移(首都圏・近畿圏) ..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(家賃推移) ..19P
- オフィス賃貸の動向 ..20P

売買 ① 土地取引の動向-1(件数推移)

■ 件数推移

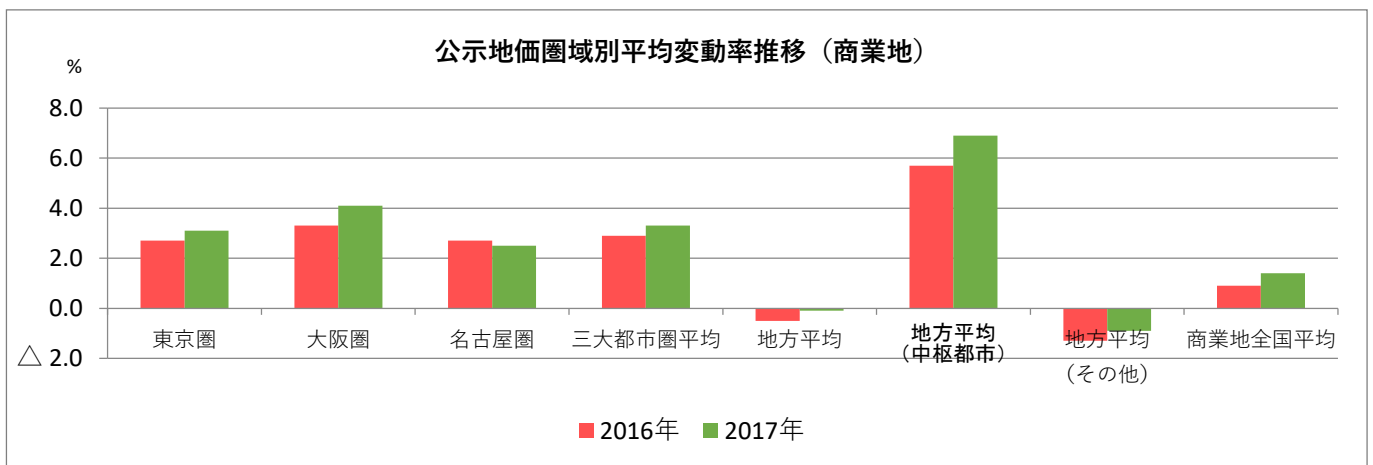
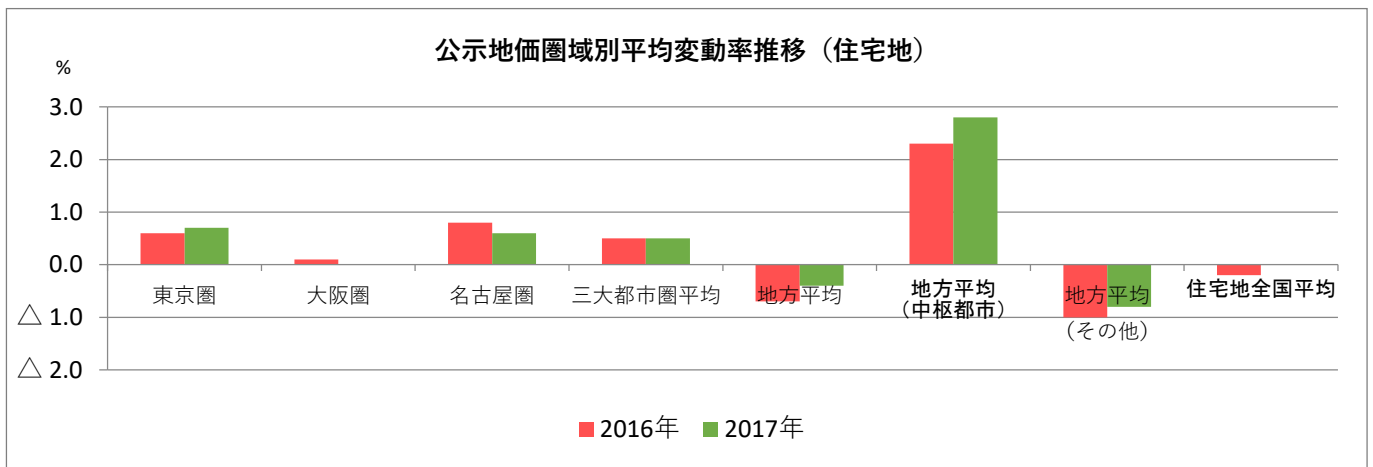
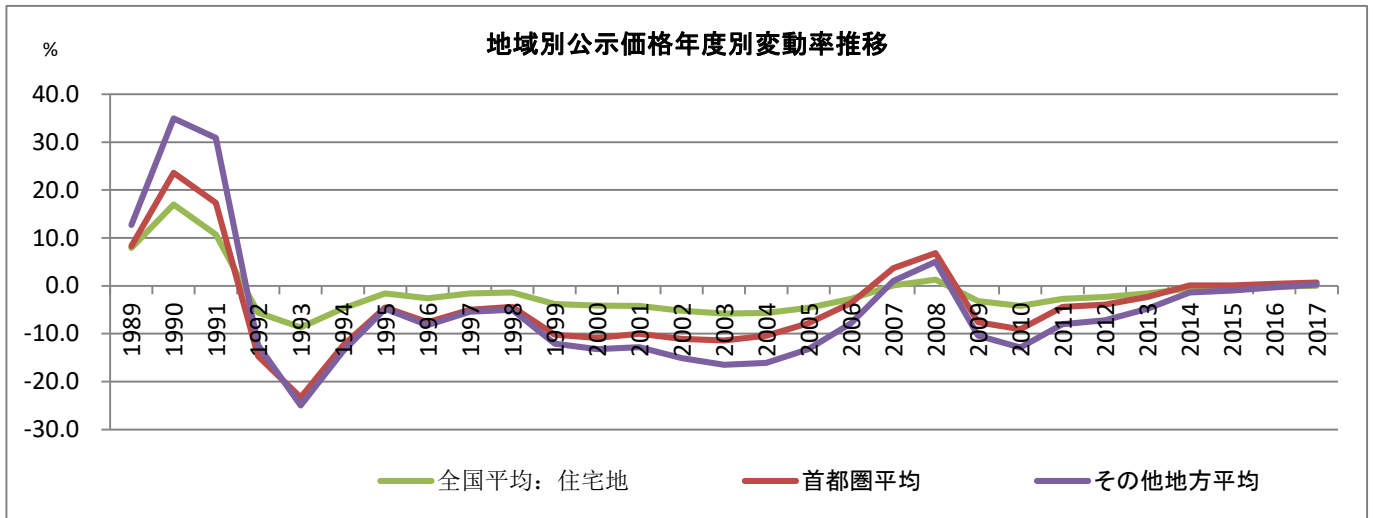
- 2016年の全国の売買による土地所有権移転登記件数は、2年連続で前年を上回り、+0.3%。
- 首都圏は前年比▲1.9%(2年振りにマイナス)、近畿圏は+0.6%(2年連続プラス)、その他地域は+1.4%(2年連続プラス)だった。



土地取引の動向-2(価格推移)

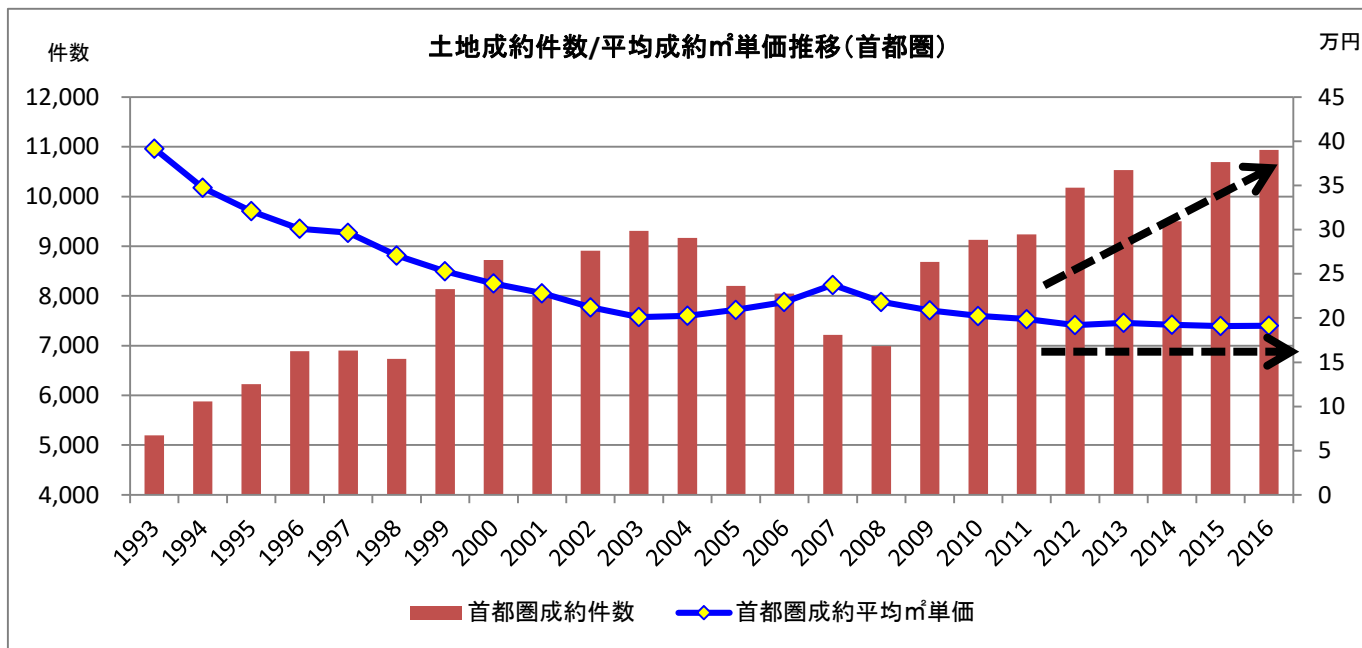
■ 価格推移

- 全国住宅地の2017年1月1日時点の公示地価は、全国平均は前年比0.0%で9年ぶりに下落を脱して横ばいに転じた。東京圏は+0.7%で4年連続前年比プラス。大阪圏は+0.0%で3年連続前年比プラス。名古屋圏は+0.6%で5年連続で前年比プラス。地方圏は▲0.4%で、下落幅は減少したが25年連続前年を下回った。

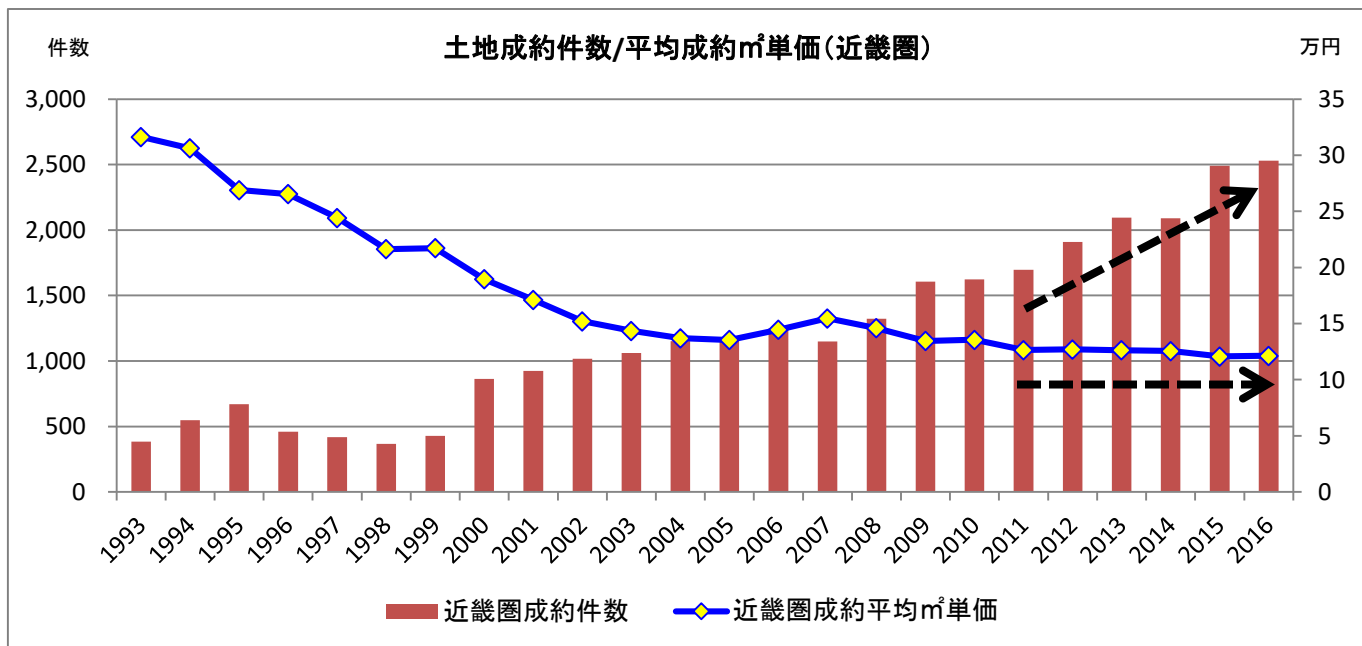


■ <参考>レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 2016年の土地(100㎡~200㎡)の成約件数の推移は、首都圏は2年連続で前年を上回り+2.3%、近畿圏も2年連続で前年を上回り+1.6%だった。
- 平均成約㎡単価は、首都圏は前年比+0.2%で3年振りにプラス、近畿圏も前年比+0.5%で4年振りにプラスだった。



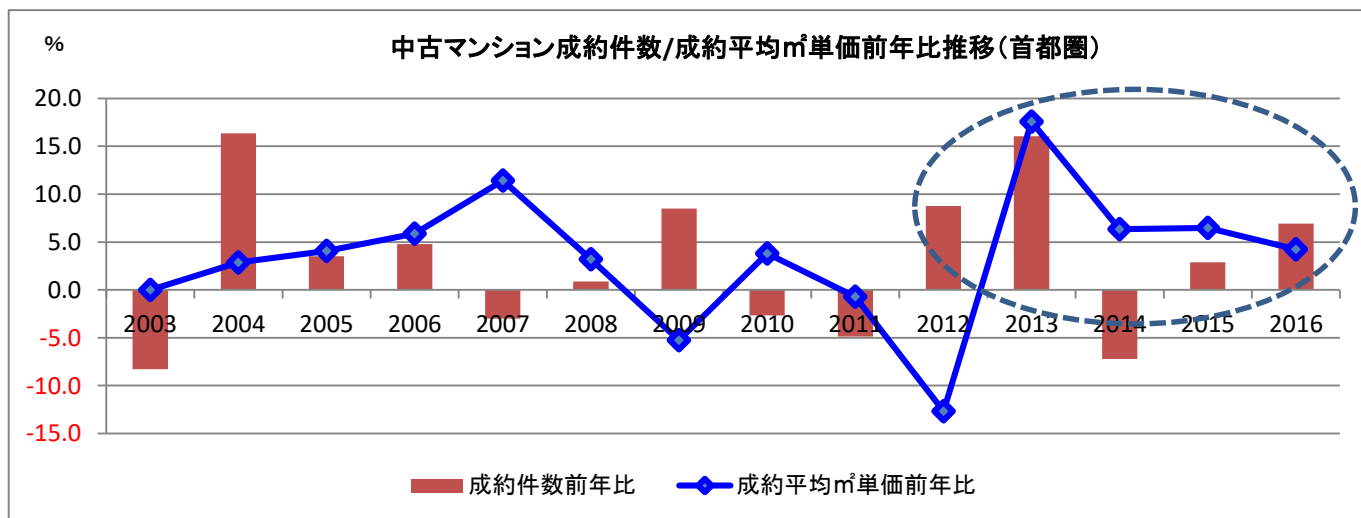
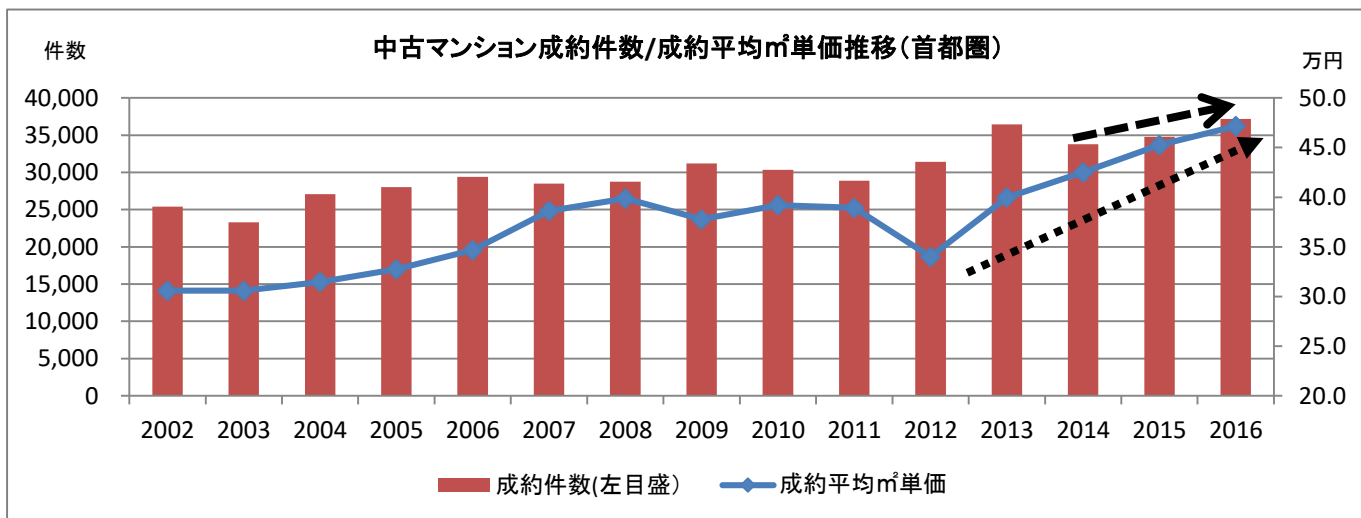
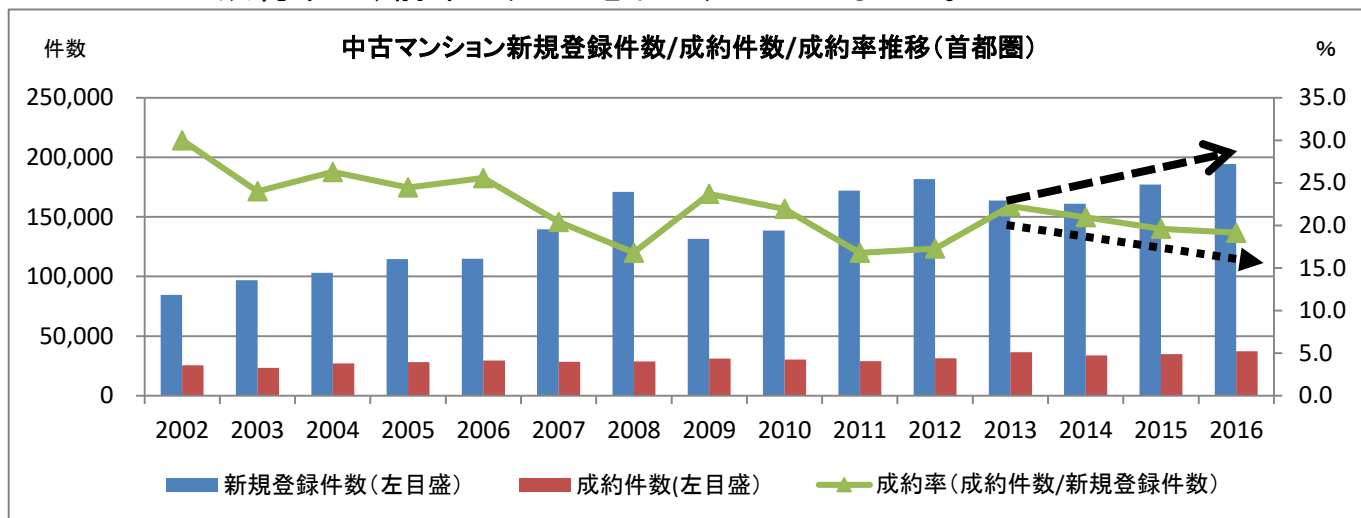
出典: (公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」



出典: (公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

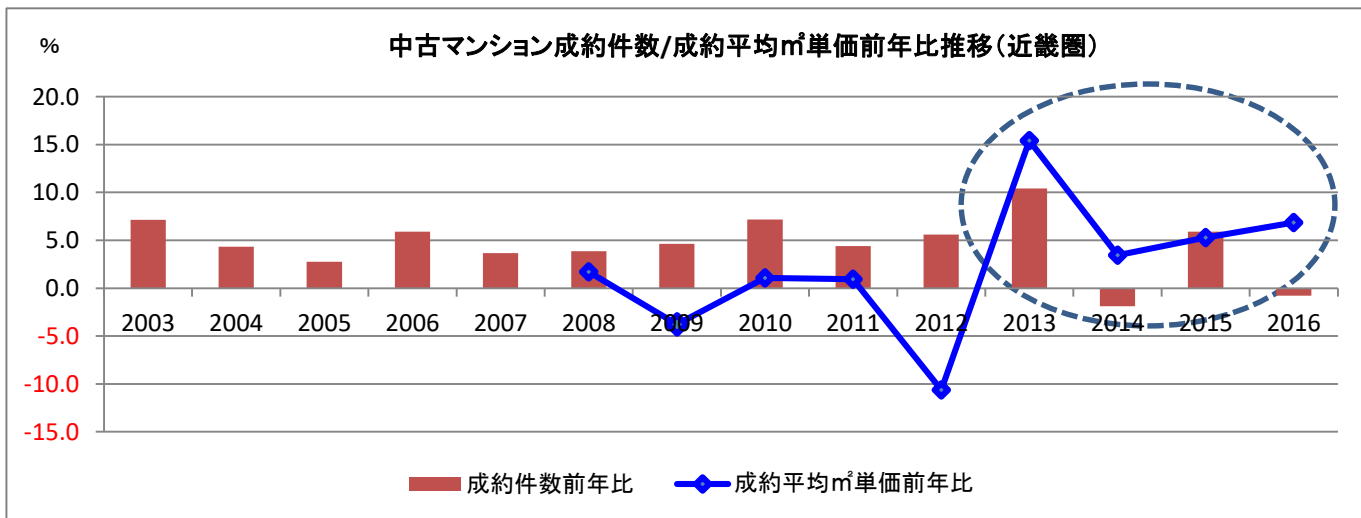
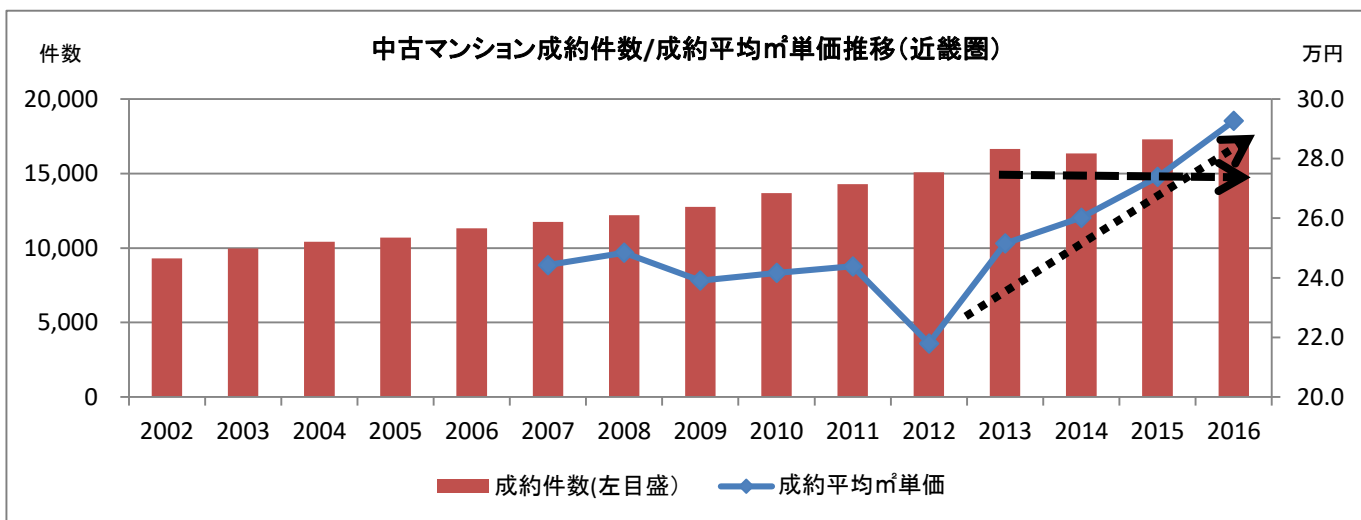
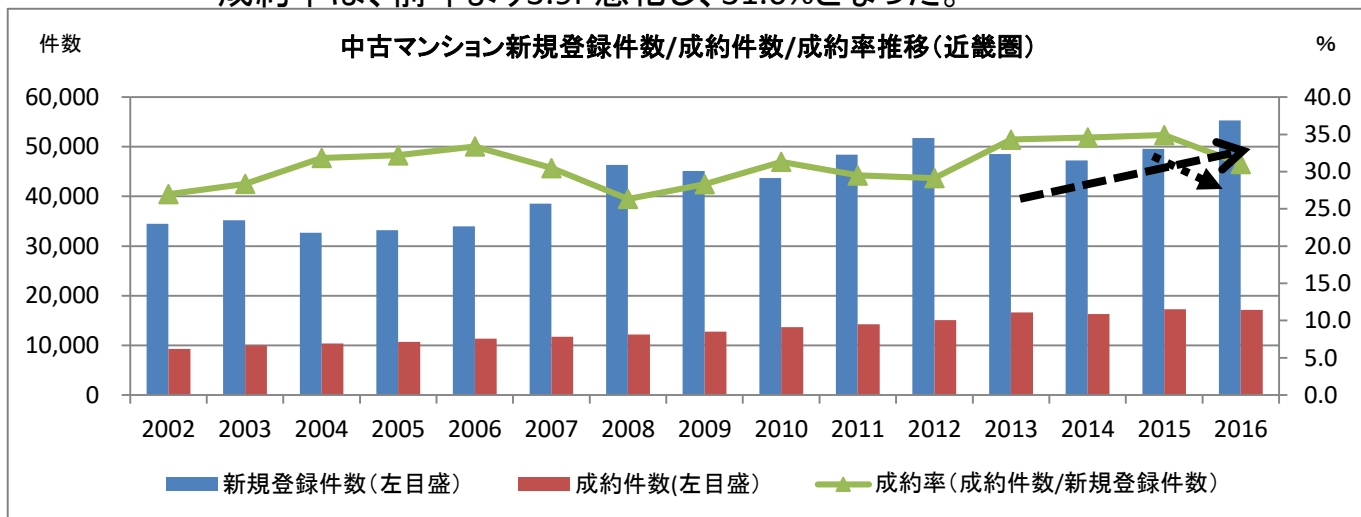
売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

- 2016年月の新規登録件数は2年連続で前年を上回り前年比+9.6%。
- 成約件数は2年連続で前年を上回り、前年比+6.9%。
- 成約平均㎡単価は4年連続で前年を上回り、前年比+4.2%。
- 成約率は、前年より0.5P悪化し、19.1%となった。



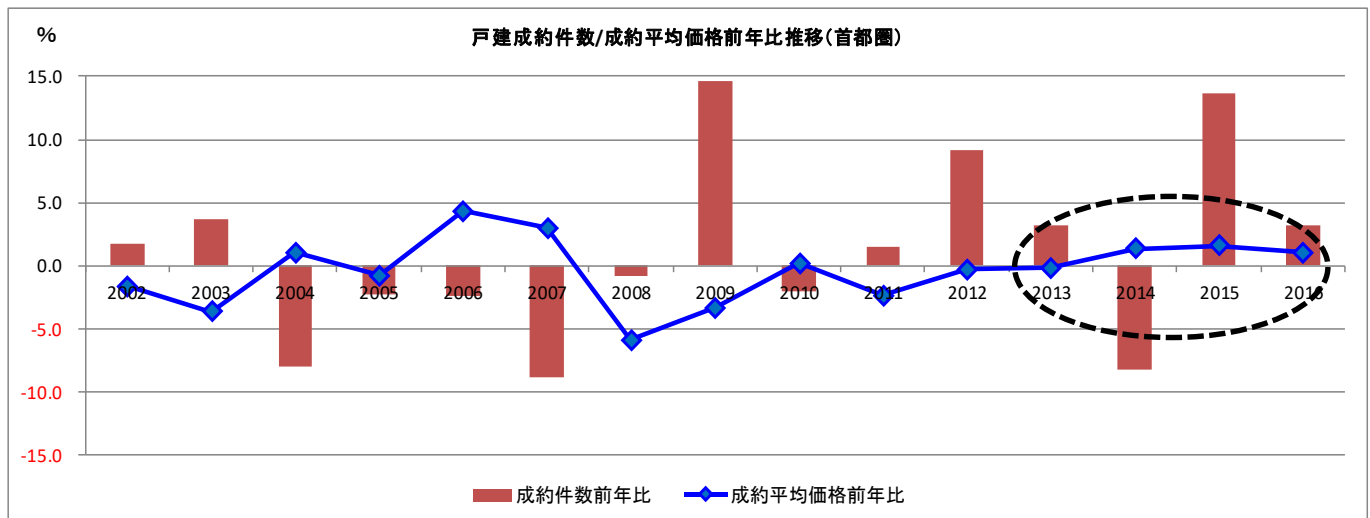
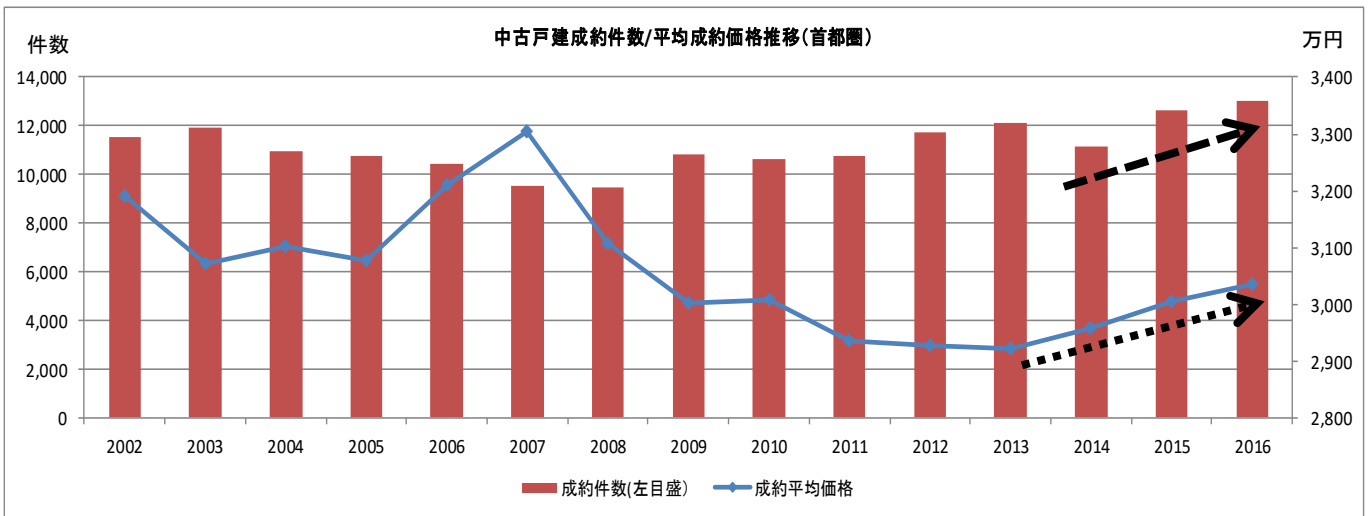
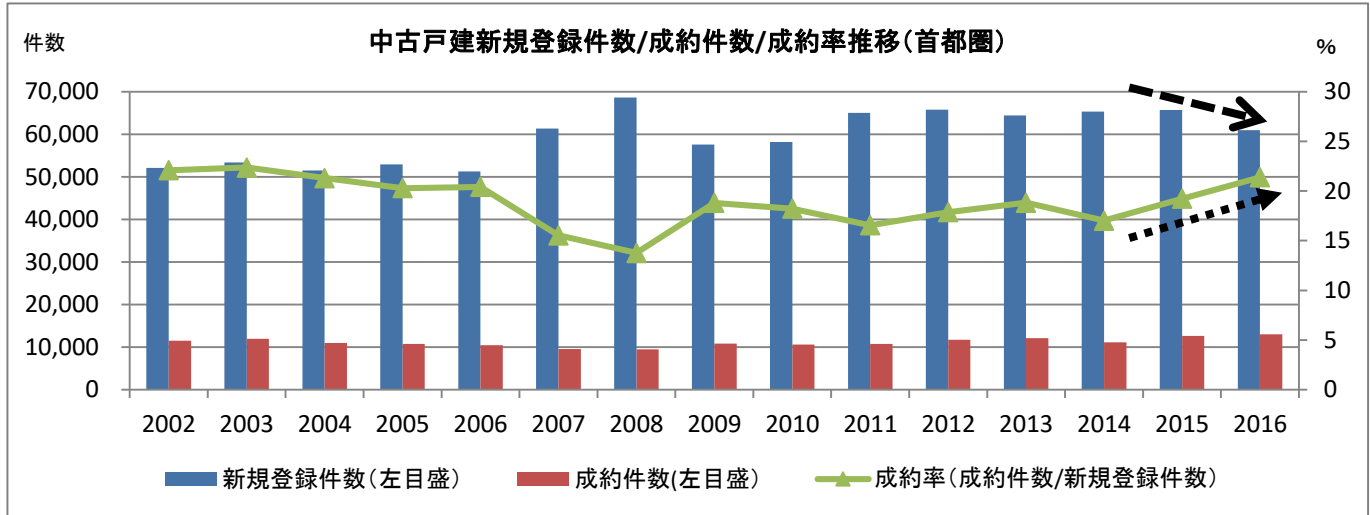
中古マンションの動向-2（近畿圏）

- 2016年月の新規登録件数は2年連続で前年を上回り前年比+11.6%。
- 成約件数は2年振りに前年を下回り、前年比▲0.8%。
- 成約平均㎡単価は4年連続で前年を上回り、前年比+6.9%。
- 成約率は、前年より3.9P悪化し、31.0%となった。



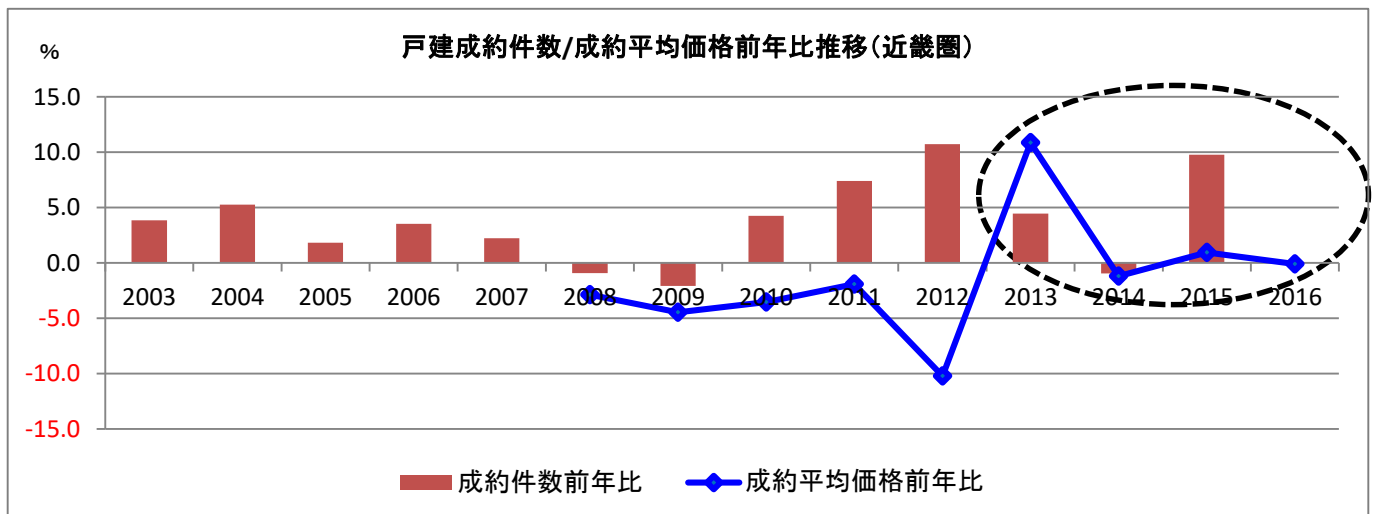
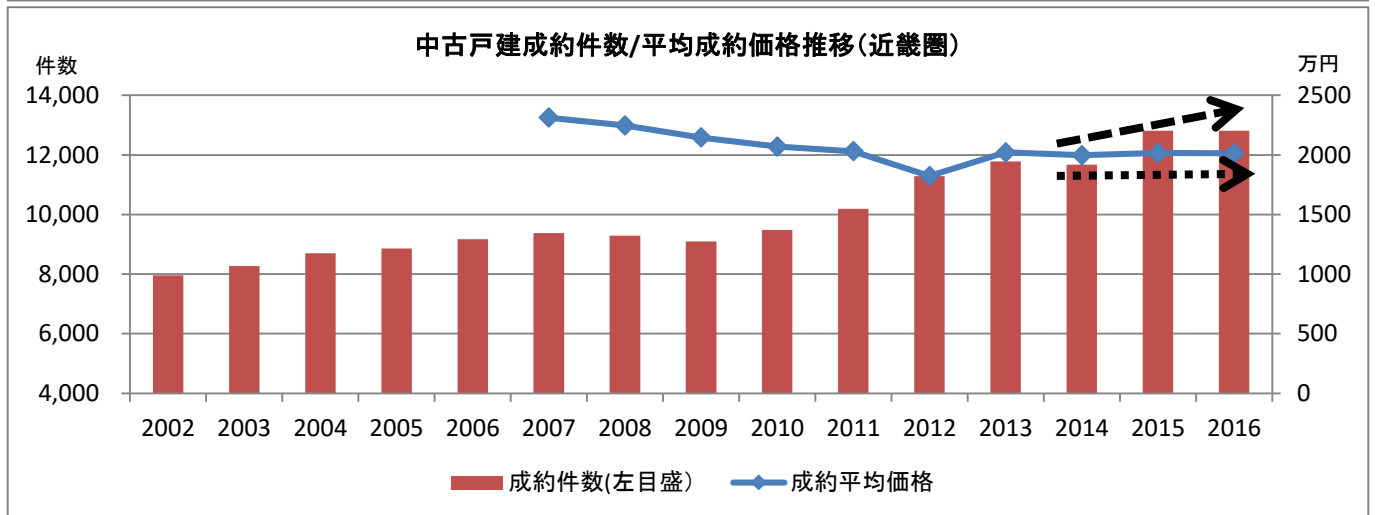
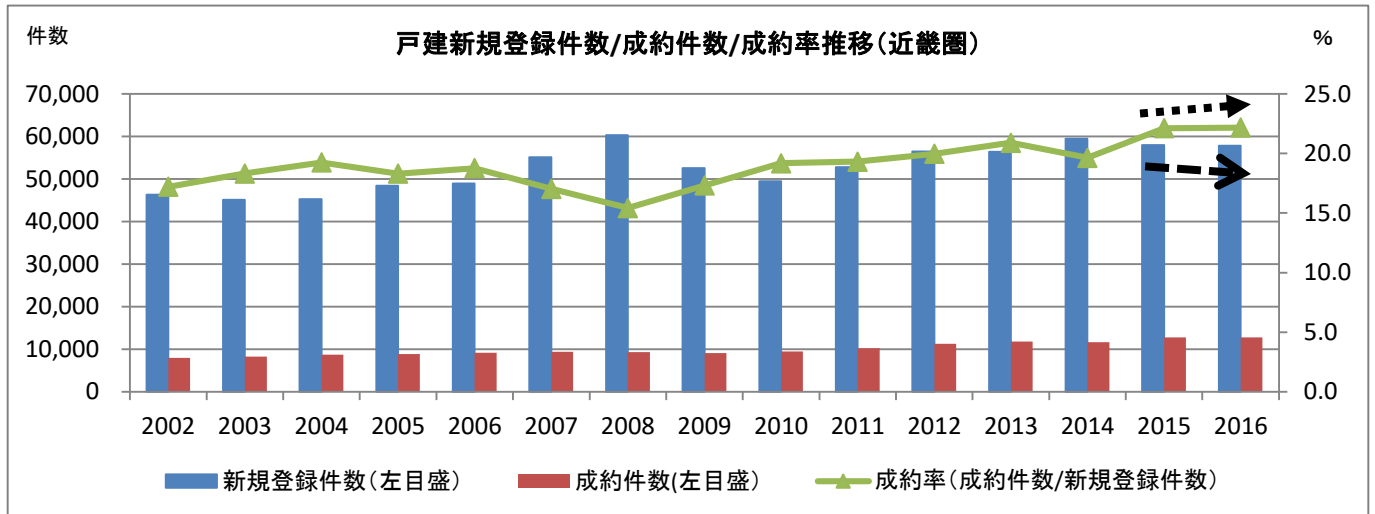
売買 ③ 中古戸建の動向-1（首都圏）

- 2016年の新規登録件数は3年振りに前年を下回り前年比▲7.3%。
- 成約件数は2年連続で前年を上回り、+3.1%。
- 成約平均価格は3年連続で前年を上回り、+1.0%。
- 成約率は、前年より2.2P改善し、21.4%となった。



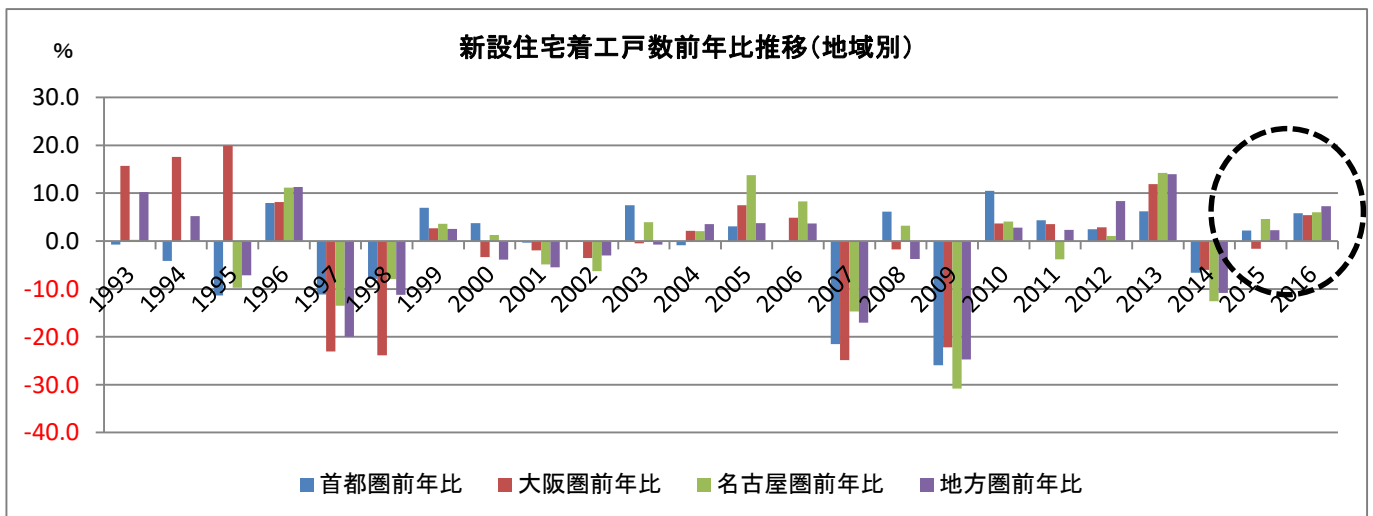
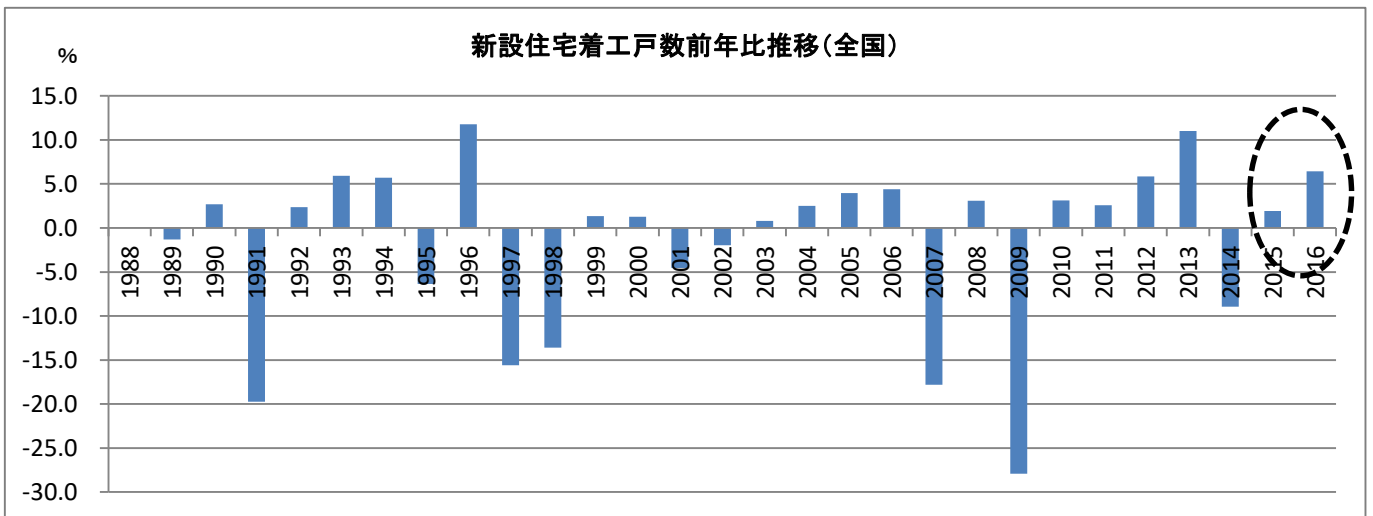
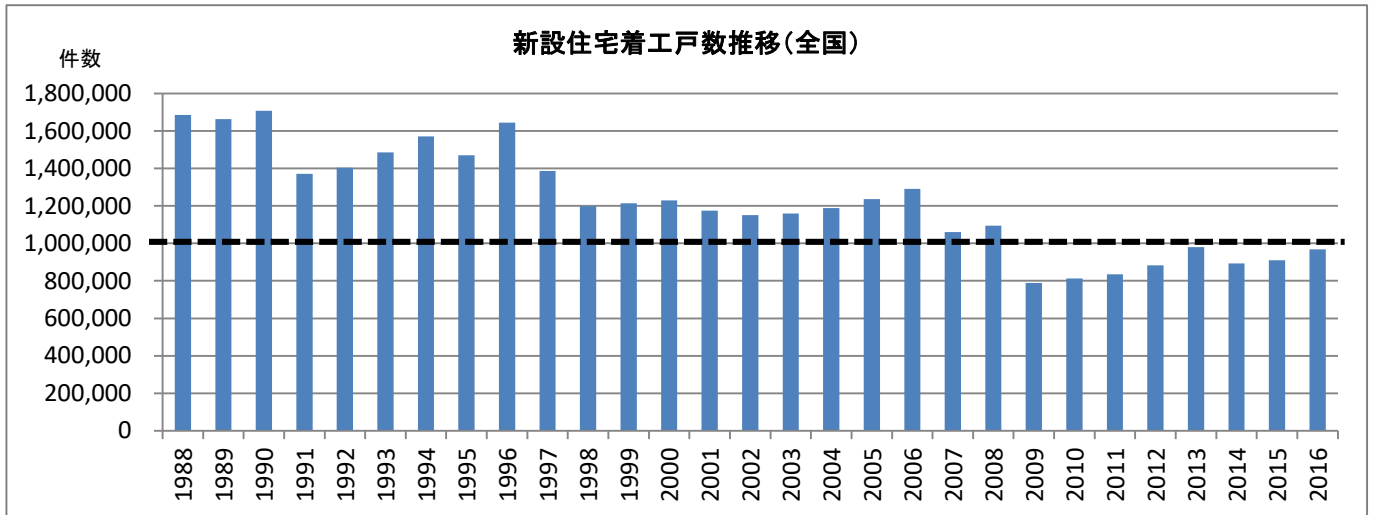
中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 2016年の新規登録件数は2年連続で前年を下回り、前年比▲0.3%。
- 成約件数は2年連続で前年を上回り、前年比0.0%。
- 成約平均価格は2年振りに前年を下回り、前年比▲0.1%。
- 成約率は、前年より0.1P改善し、22.2%となった。



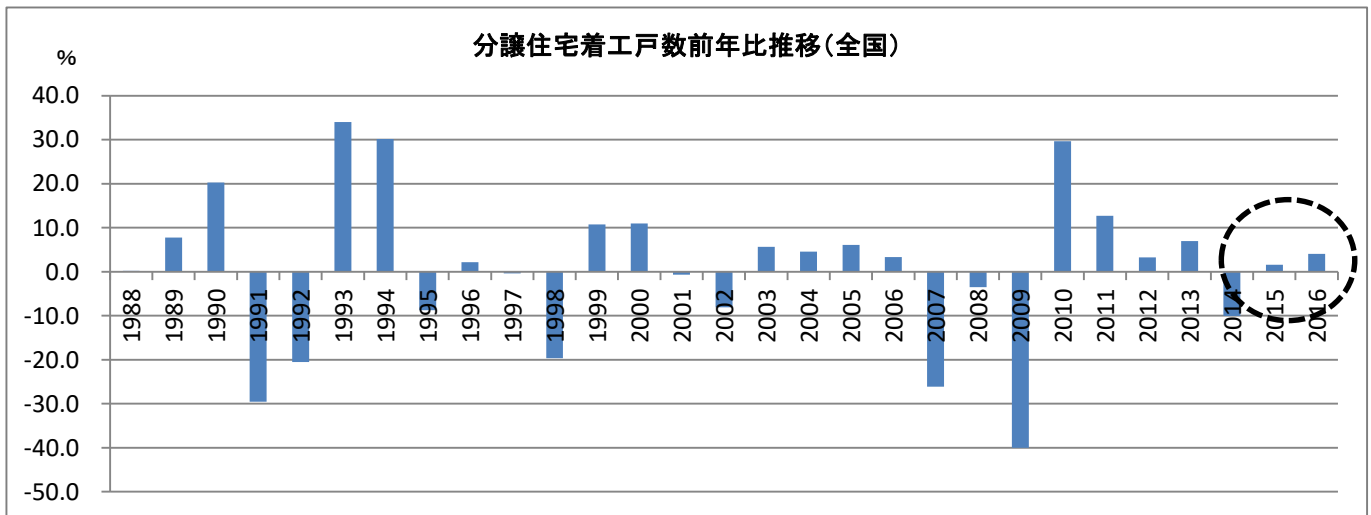
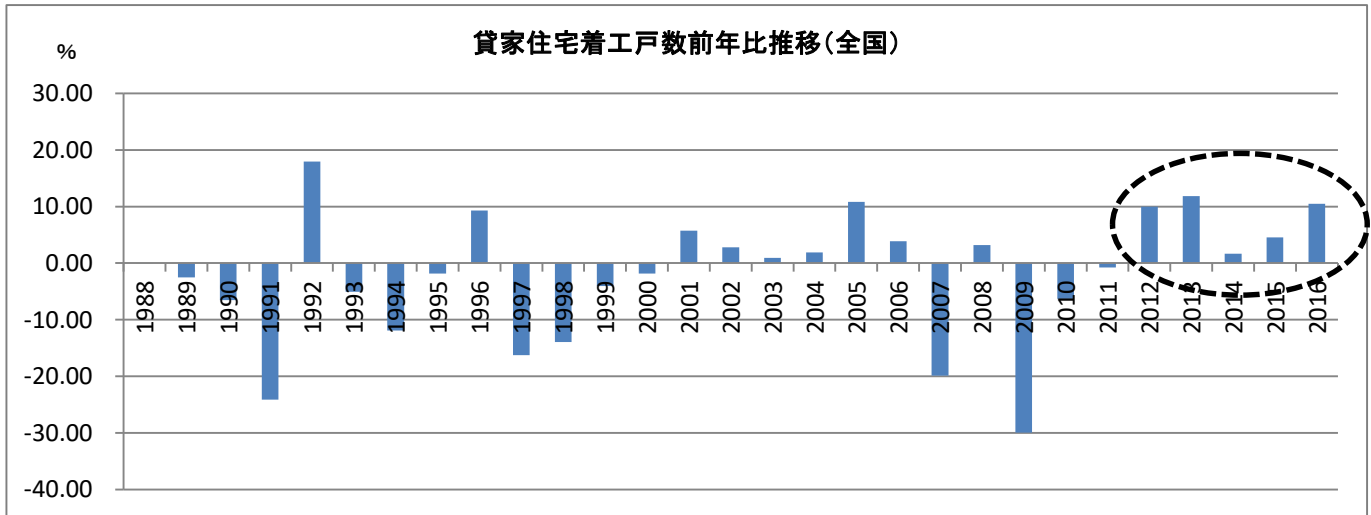
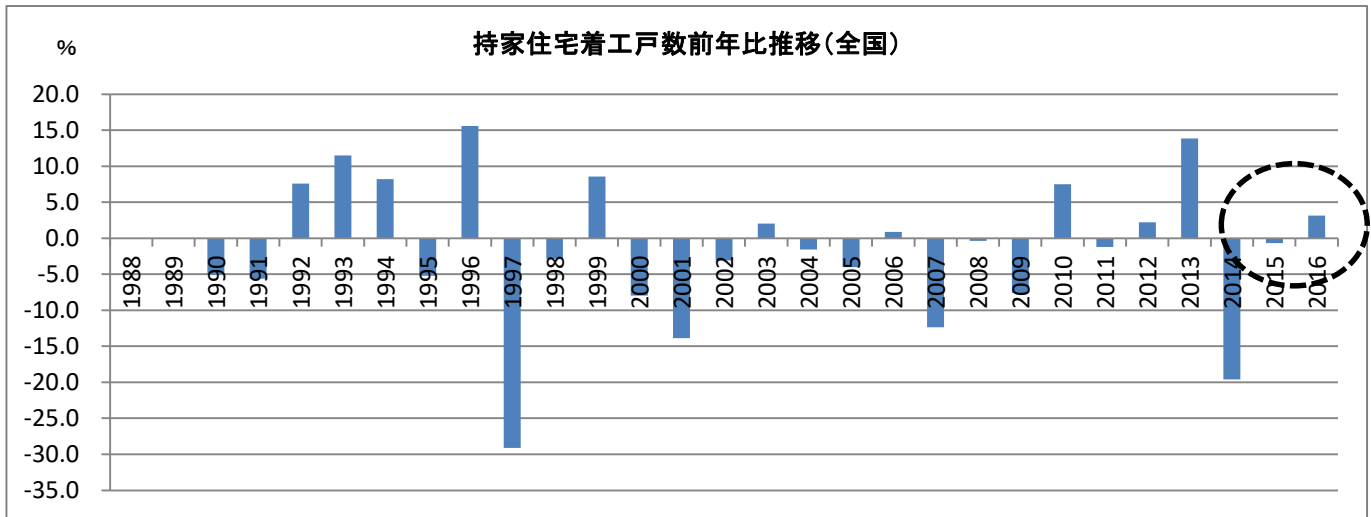
新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 2016年の全国の着工戸数は2年連続で前年を上回り、前年比+6.4%。
- 地域別では、首都圏=+5.8%(2年連続増)、大阪圏=+5.4%(3年振り増)、名古屋圏=+6.0%(2年連続増)、地方圏=+7.3%(2年連続増)だった。



新設着工戸数の動向-2(種類別)

- 種別では、持家=+0.3%(3年振り増)、貸家=+10.5%(5年連続増)、分譲住宅=+4.1%(2年連続増)だった。

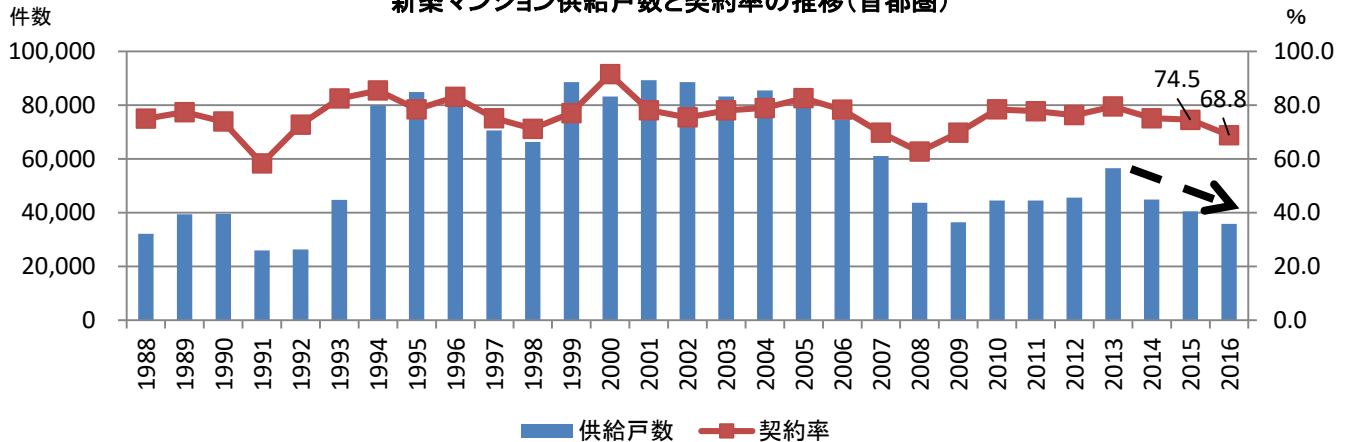


新築マンションの動向-1(首都圏)

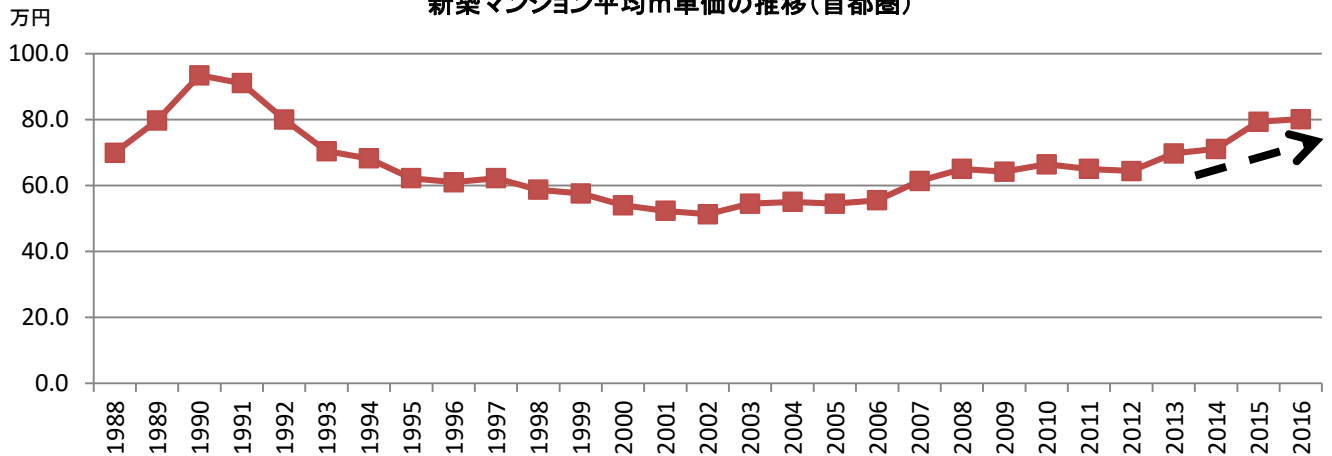
■ 首都圏

- 2016の供給戸数は3年連続で前年を下回り、▲11.6%。
- 契約件数は3年連続で前年を下回り、▲18.4%。
- 分譲平均㎡単価は4年連続で前年を上回り、+1.0%。
- 年間契約率は、前年を5.7P悪化し、68.8%だった。

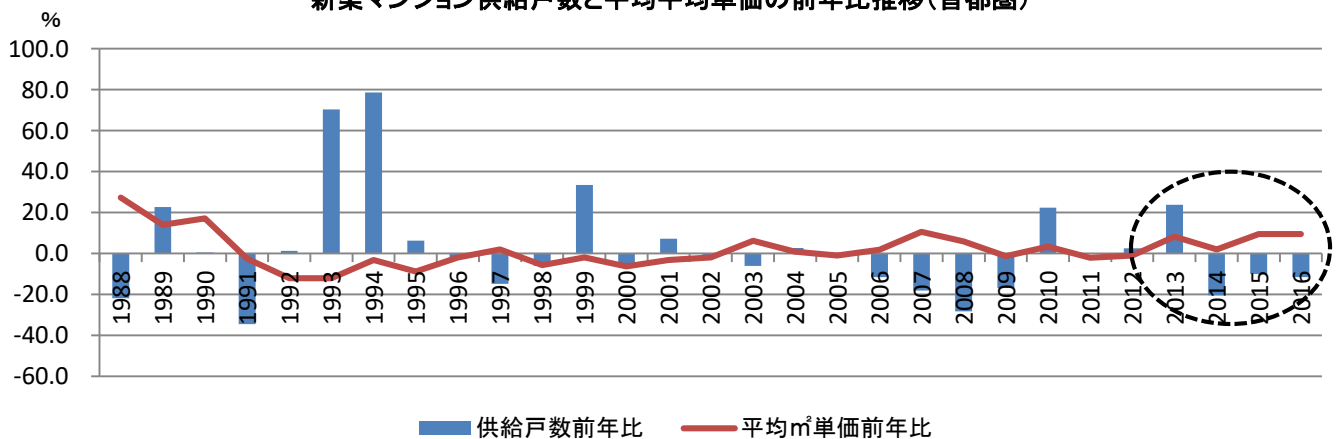
新築マンション供給戸数と契約率の推移(首都圏)



新築マンション平均㎡単価の推移(首都圏)



新築マンション供給戸数と平均平均単価の前年比推移(首都圏)

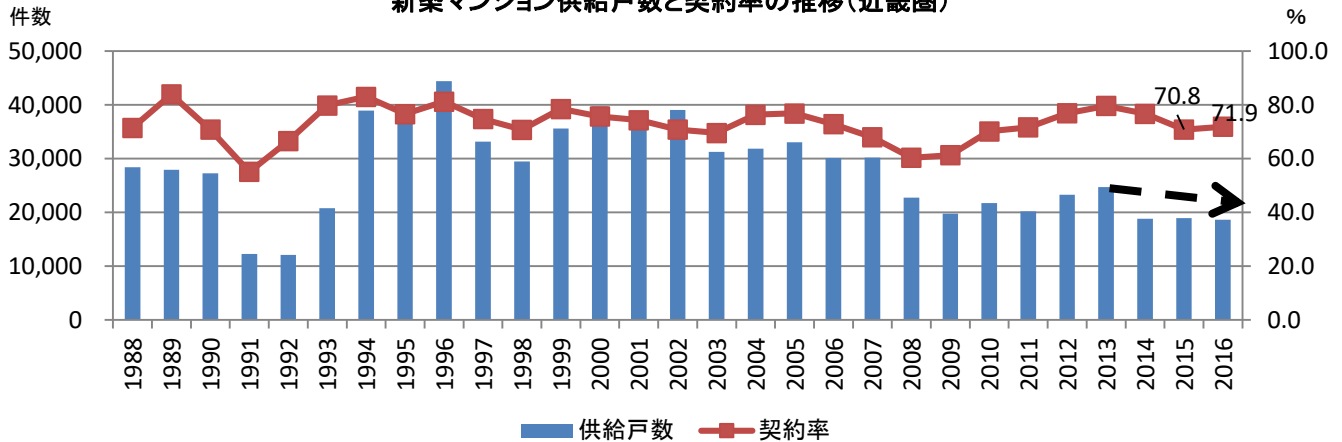


新築マンションの動向-2(近畿圏)

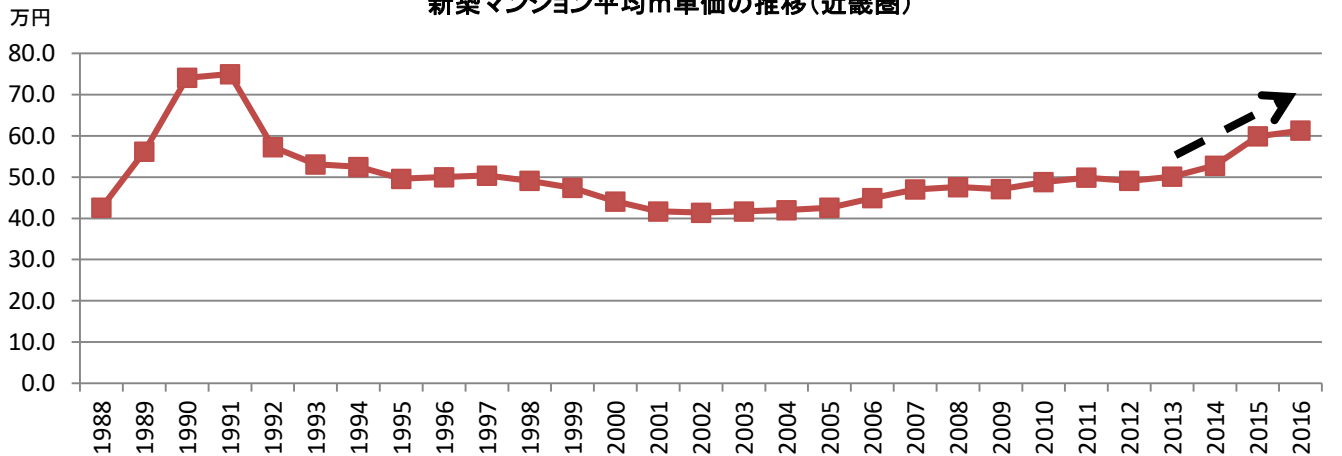
■ 近畿圏

- 2016年の供給戸数は2年振りに前年を下回り、▲1.3%。
- 契約件数は3年振りに前年を上回り、+0.2%。
- 分譲平均㎡単価は4年連続で前年を上回り、+2.3%。
- 年間契約率は、前年を1.1P改善し、71.9%だった。

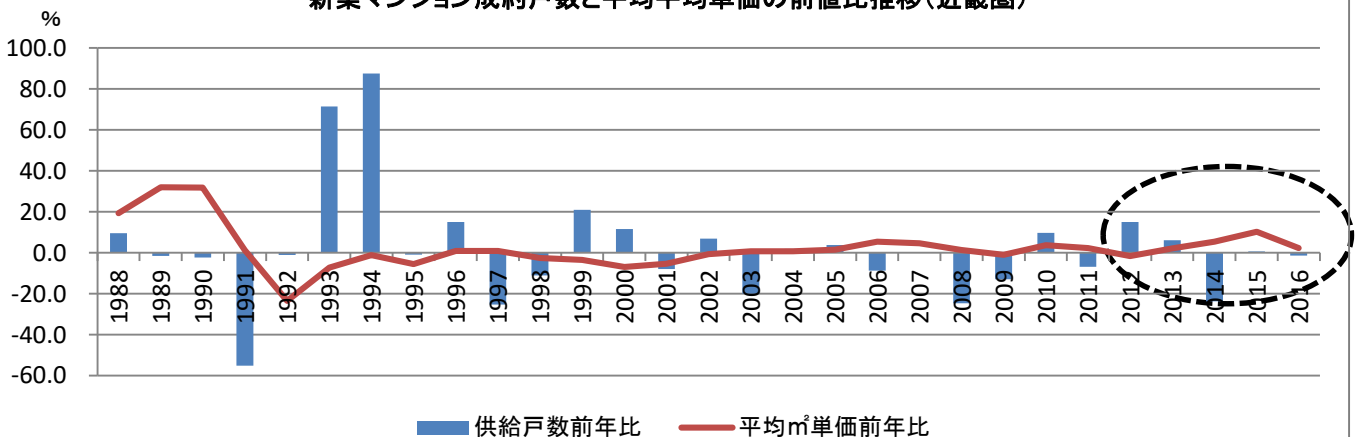
新築マンション供給戸数と契約率の推移(近畿圏)



新築マンション平均㎡単価の推移(近畿圏)



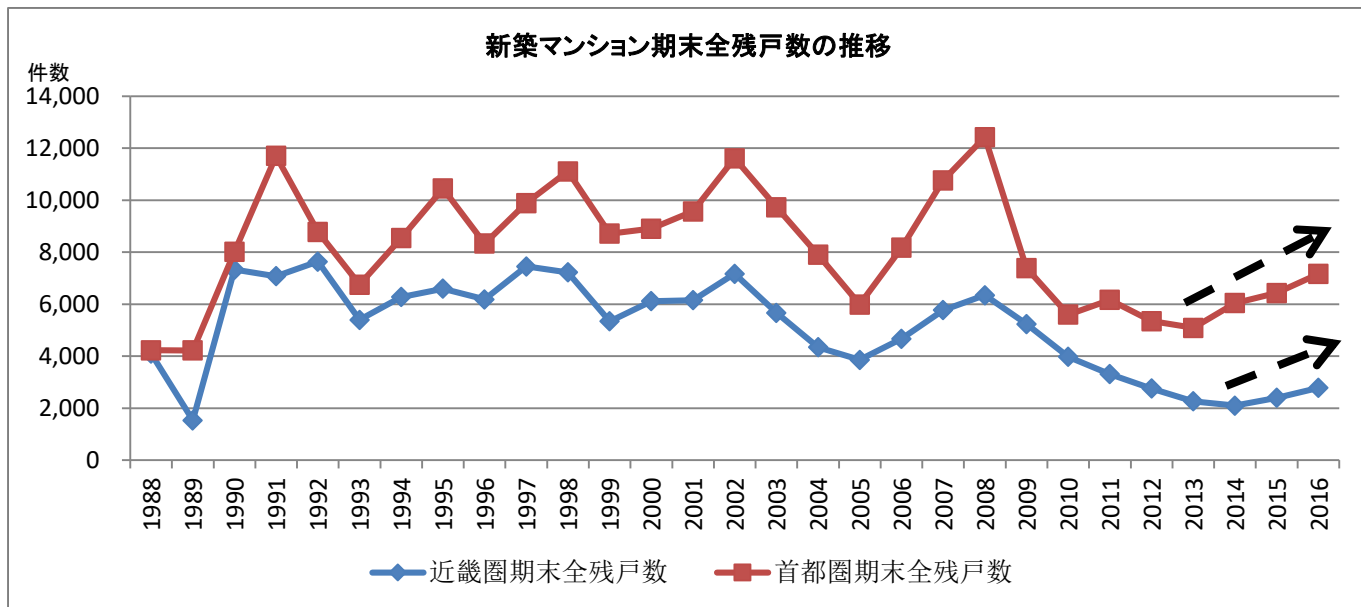
新築マンション成約戸数と平均平均単価の前値比推移(近畿圏)



新築マンションの動向-3(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

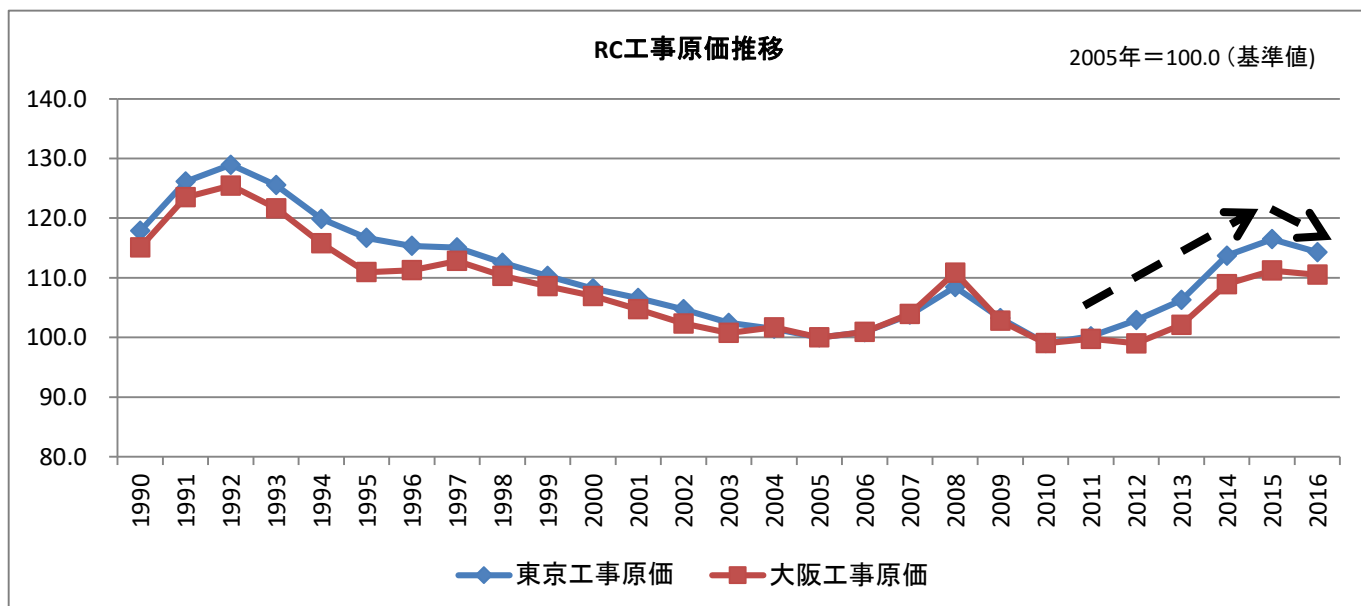
- 2016年の期末在庫数は首都圏は3年連続で前年を上回り、前年比+11.3%。
- 近畿圏は2年連続で前年を上回り、前年比+16.0%だった。



出典：株式会社不動産経済研究所

■ 建築費

- 2016年のRCの建築費指数(集合住宅RC工事原価)は前年比で東京は6年振りに前年を下回り、前年比▲1.9%、大阪も4年振りに下回り、▲0.1%だった。



出典：(一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

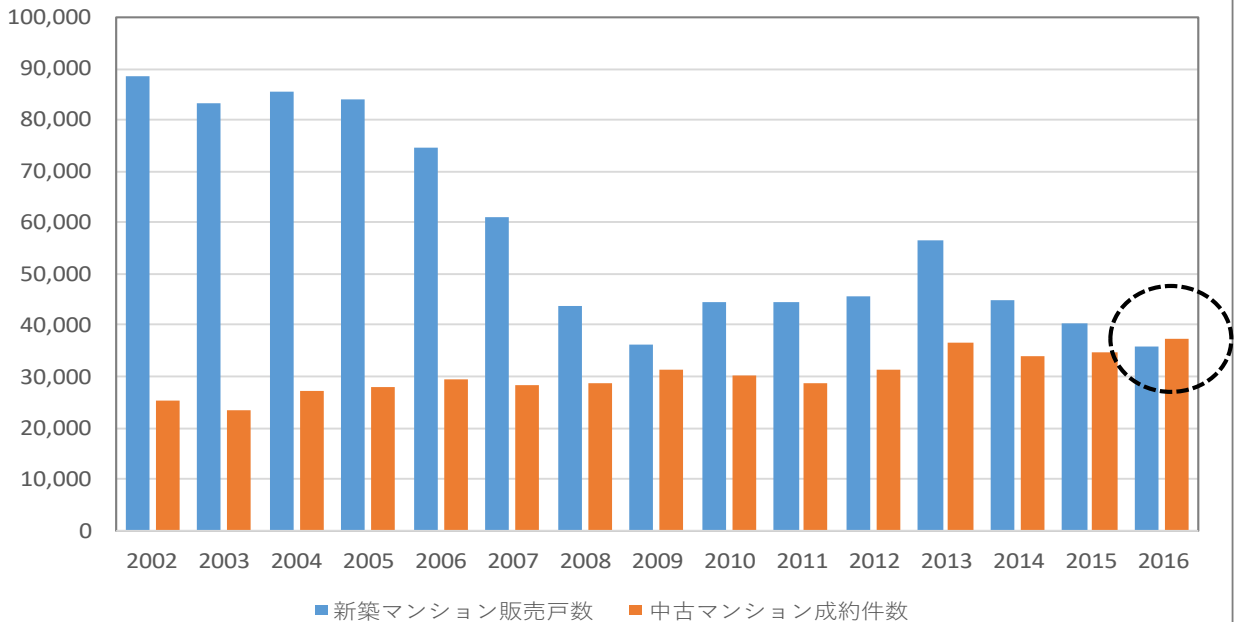
■ <参考>新築/中古マンション販売戸数推移(首都圏、近畿圏)

- ・ 首都圏では、新築販売戸数を中古マンション成約戸数が上回った。
- ・ 近畿圏でもその差は接近している

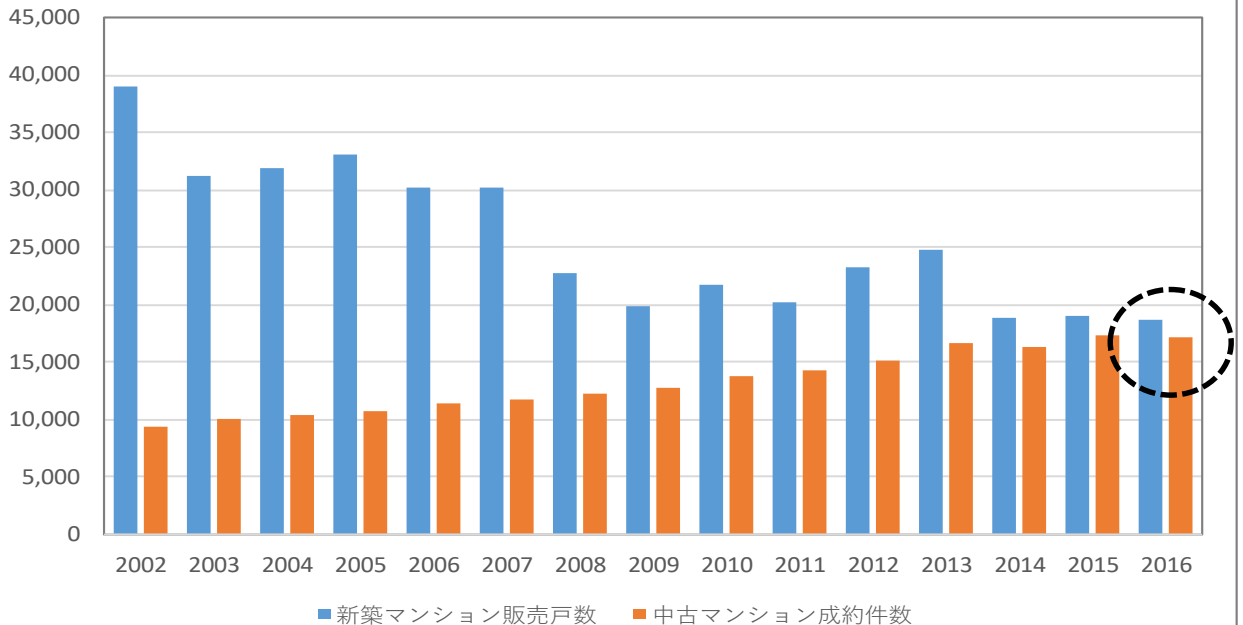
首都圏	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
中古マンション成約件数	25,390	23,284	27,090	28,039	29,378	28,498	28,744	31,183	30,347	28,871	31,397	36,432	33,798	34,776	37,189
新築マンション販売戸数	88,516	83,183	85,429	84,148	74,463	61,021	43,733	36,374	44,535	44,499	45,602	56,476	44,913	40,449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



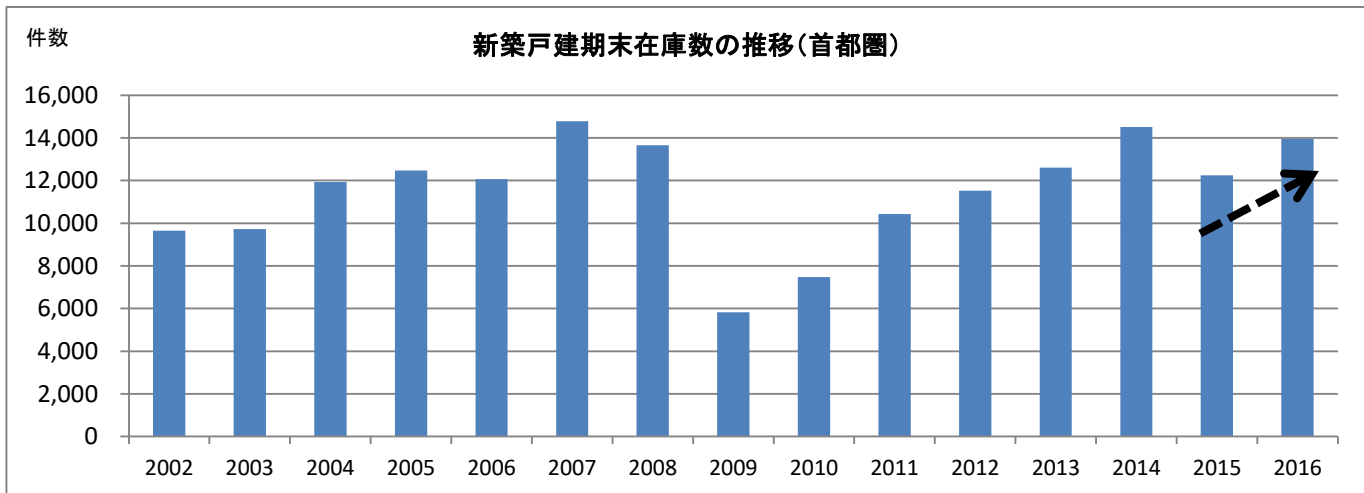
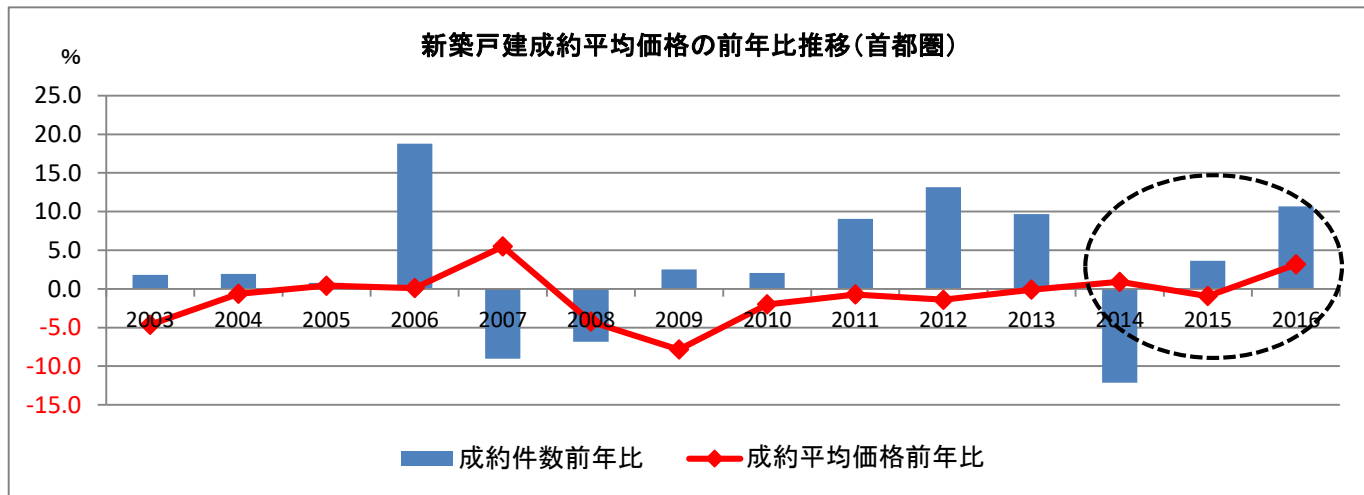
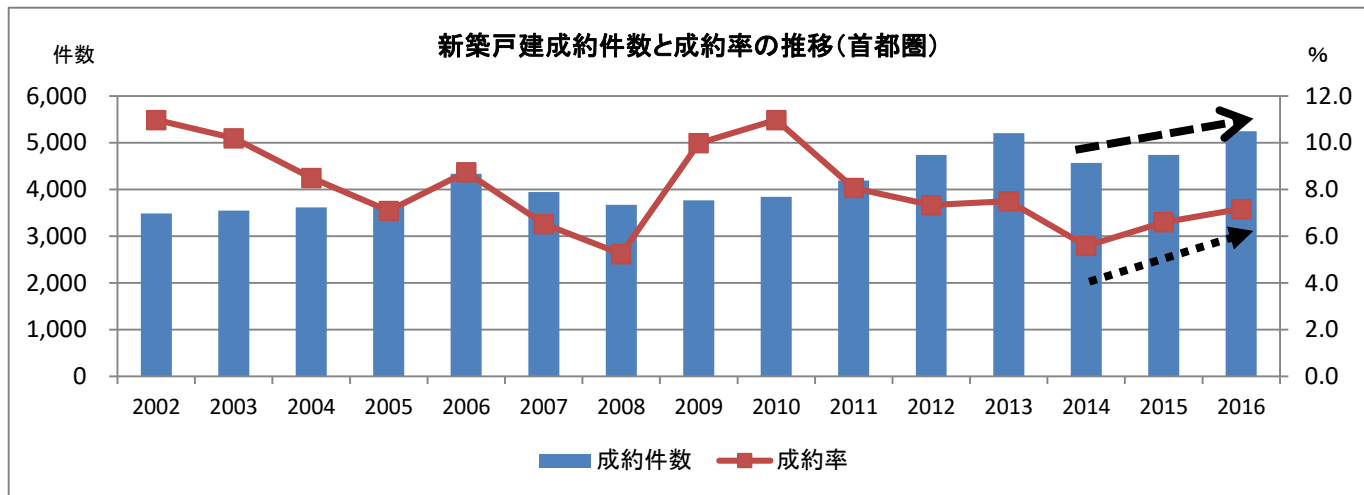
新築・中古マンション販売戸数推移（近畿圏）



新築戸建の動向(首都圏)

■ 新規登録物件と成約物件の動向

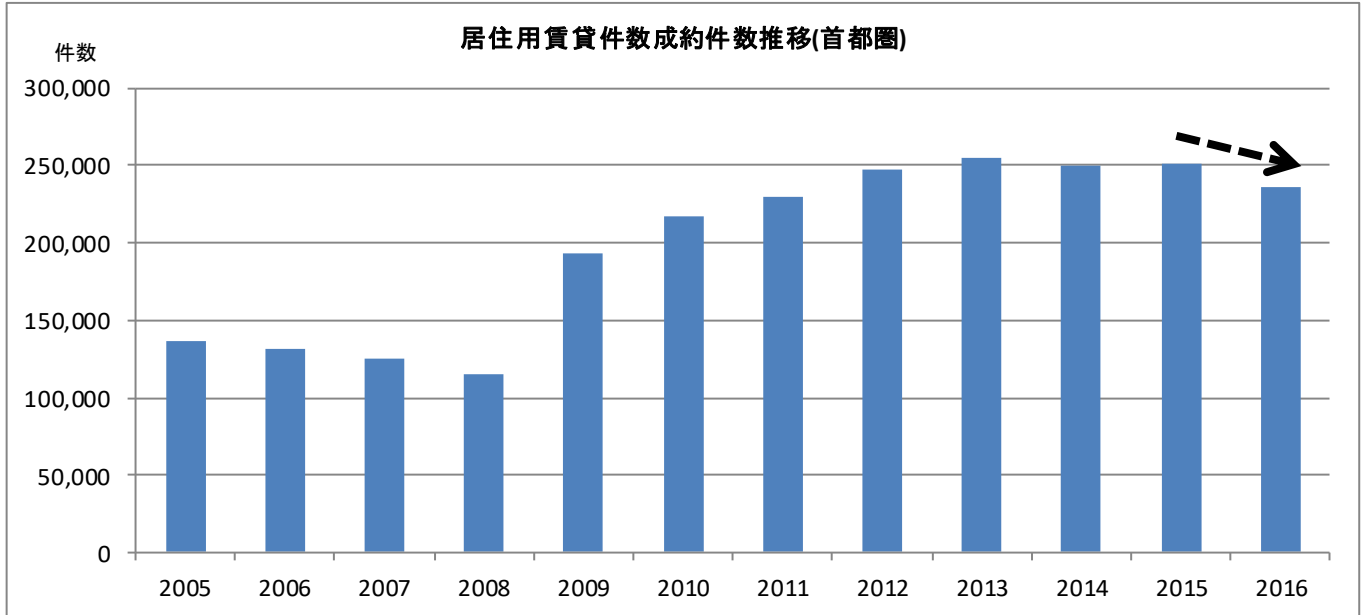
- 2016年成約件数は2年連続で前年を上回り、前年比+10.7%だった。
- 成約平均価格は2年振りに前年を上回り、前年比+3.2%。
- 成約率は前年より0.6P改善し、7.2%だった。
- 在庫件数は2年振りに前年を上回り、前年比+13.9%だった。



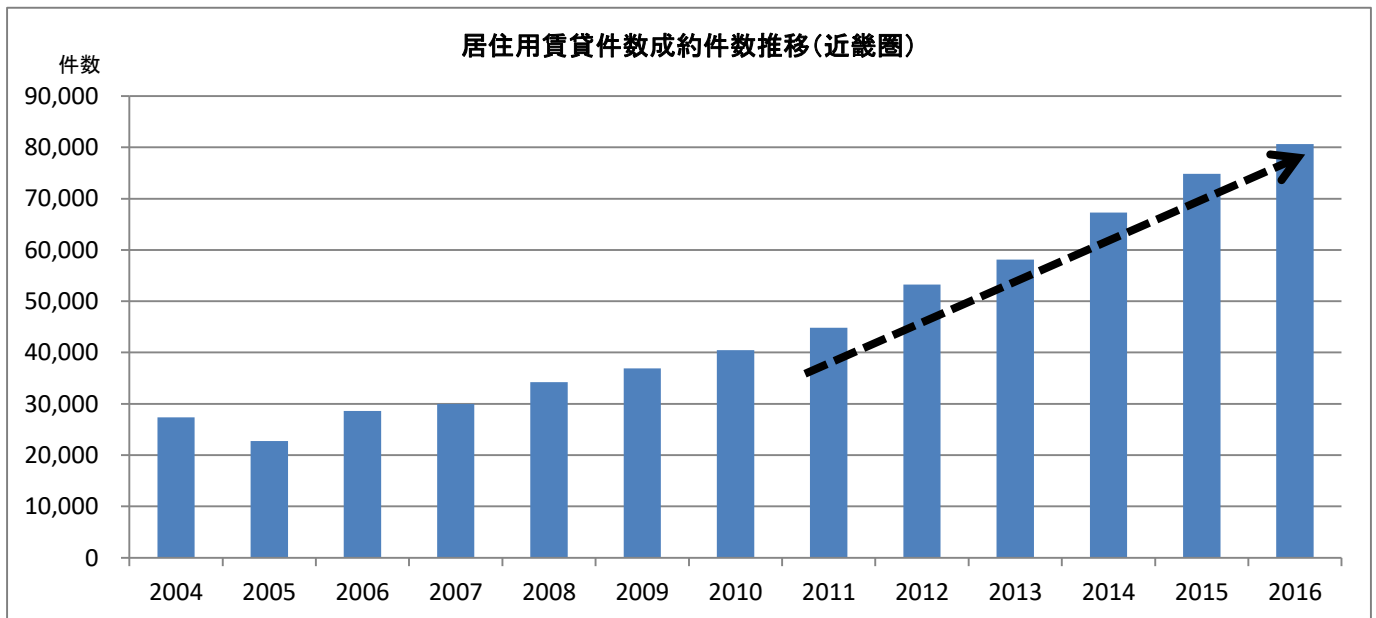
居住用賃貸の動向-1(件数推移)

■ 件数の動向

- 2016年の居住用賃貸物件の首都圏の成約件数は2年振りに前年比を下回り、▲5.8%。
- 近畿圏は11年連続で前年比を上回り、+7.7%だった。



出典: アットホーム株式会社



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

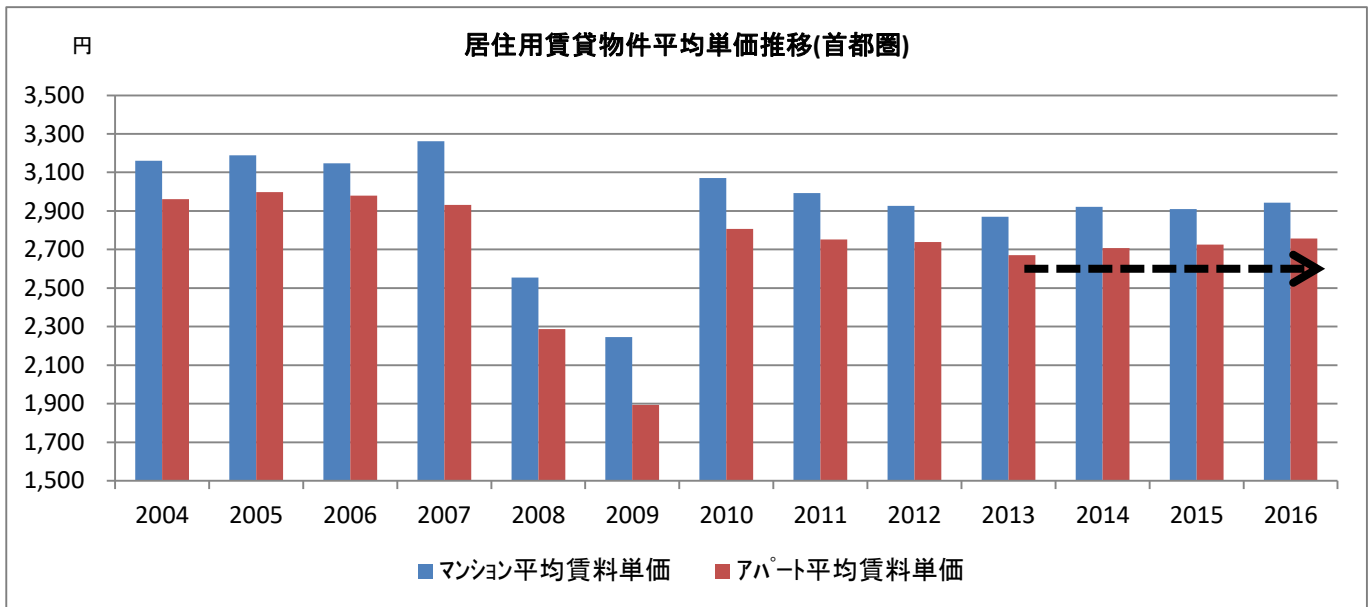
居住用賃貸の動向-2(家賃推移)

■ 賃料の動向(東京23区)

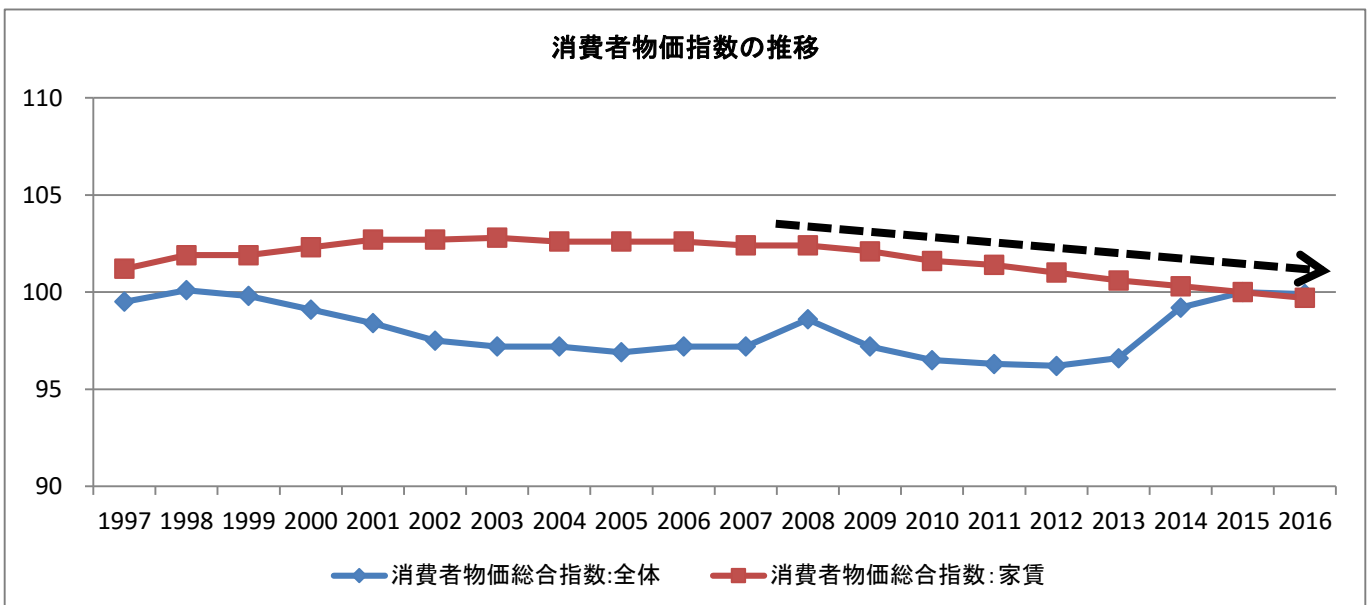
- 東京23区のマンション平均賃料単価(2015年2,910円→2016年2,943円)もアパート平均賃料単価(2015年2,726円→2016年2,757円)とも前年比ほぼ横ばいだった。

■ 消費者物価指数による家賃の動向(全国)

- 2016年の全国の消費者物価指数家賃は、8年連続前年比を下回り、2010年を100とすると、99.7だった。
- 一方消費者物価指数全体は4年振りに前年比を下回り、99.9だった。



出典:(公社)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」



出典:総務省統計局「基準消費者物価指数」

オフィス賃貸の動向

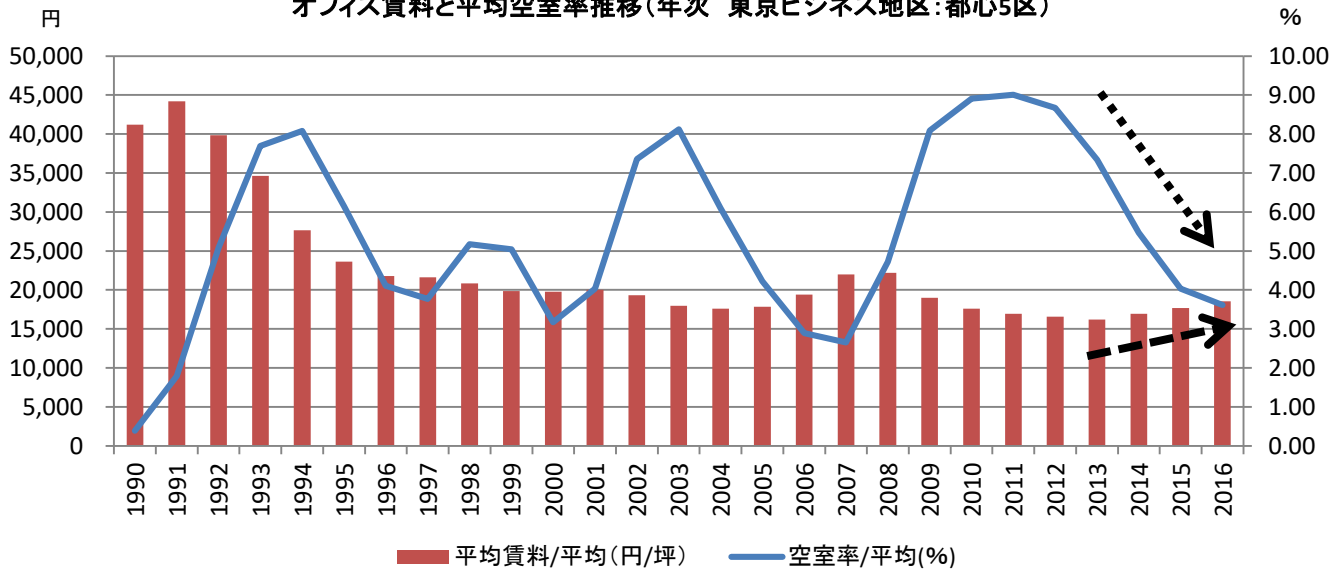
■ 東京都心5区

- 2016年の都心5区のオフィス賃料は、3年連続で前年を上回り、前年比+4.8%。
- 空室率は、5年連続して下がっており、前年比0.4P改善した。

■ 大阪主要6区

- 大阪ビジネス地区のオフィス賃料は、10年連続で前年を下回り、前年比▲0.6%。
- 空室率は、3年連続で下がり、前年比2.2P改善した。

オフィス賃料と平均空室率推移(年次 東京ビジネス地区:都心5区)



オフィス賃料と平均空室率推移(年次 大阪ビジネス地区)

