

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6月

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

サマリー

項目	地域	指標	種別	年次		月次		時期に関する備考
				2017年		2018年5月		
				実数	前年比	実数	前年比	
売買による土地所有移転件数	全国	件数		1,317,098	2.0	113,063	△ 3.3	2018年4月値
	首都圏			380,514	2.6	35,442	△ 2.3	
	近畿圏			167,043	△ 0.3	15,787	△ 2.1	
	その他			769,541	2.3	61,834	△ 4.1	
公示地価(住宅地)	全国	伸び率			0.3			2018年1月1日
都道府県地価調査(住宅地)	全国	伸び率			△ 0.8			2017年7月1日
不動産価格指数	全国	指数	住宅総合			114.0	2.7	2018年3月値
			住宅地			102.9	2.9	
			戸建			104.1	0.7	
			マンション			142.7	5.3	
中古マンション	首都圏	新規登録件数		193,988	△ 0.2	16,877	10.5	
		成約件数		37,329	0.4	2,785	△ 6.6	
		成約平均㎡単価(万円)		51.4	9.1	51.1	3.2	
		成約率		19%		17%		
	近畿圏	新規登録件数		59,032	6.7	5,284	8.3	
		成約件数		17,276	0.6	1,331	△ 5.2	
		成約平均㎡単価(万円)		30.3	3.4	31.4	4.0	
		成約率		29%		25%		
中古戸建	首都圏	新規登録件数		62,181	0.0	5,346	8.1	
		成約件数		12,743	△ 3.4	973	△ 11.5	
		成約平均価格(万円)		3,072	1.4	3,133	3.1	
		成約率		20%		18%		
	近畿圏	新規登録件数		55,424	△ 0.3	4,849	8.1	
		成約件数		13,589	0.8	1,159	7.0	
		成約平均価格(万円)		2,073	1.4	2,215	7.6	
		成約率		25%		24%		
新設着工戸数	全国	戸数		964,641	△ 0.3	79,539	1.3	
				339,224	0.7	26,574	△ 4.2	
				118,656	△ 1.7	12,456	28.6	
				73,997	1.5	6,749	26.5	
				432,764	△ 1.0	33,760	△ 5.5	
	全国	戸数	持家	284,283	△ 2.7	23,321	△ 2.2	
			貸家	419,397	0.2	31,083	△ 5.7	
			分譲住宅	255,191	1.7	23,944	12.2	
新築マンション	首都圏	供給戸数		35,898	0.4	2,462	△ 5.4	
		分譲平均㎡単価(万円)		86.4	7.9	89.5	3.9	
		契約率		68%		62.2%		
		期末全残戸数		7,106	△ 0.8	6,377	△ 0.7	
	近畿圏	供給戸数		19,560	4.7	1,480	△ 14.8	
		分譲平均㎡単価(万円)		63.6	3.8	64.4	3.9	
		契約率		76%		69.5%		
		期末全残戸数		2,539	△ 8.7	2,441	6.5	
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		115.2	0.8	P 117.8	2.9	2005年=100
	近畿圏			114.1	2.2	P 116.6	3.2	
新築戸建	首都圏	新規登録件数		79,191	8.2	6,887	12.4	
		成約件数		5,412	3.2	421	△ 9.3	
		成約平均価格(万円)		3,537	0.4	3,397	△ 5.9	
		成約率		7%		6.1%		
		在庫件数		15,861	13.6	16,120	12.9	
居住用賃貸	首都圏	成約件数		234,444	△ 0.8	16,356	1.1	
	近畿圏	成約件数		93,772	16.3	7,129	5.3	
	首都圏	成約㎡賃料(円)	マンション			2,639	1.3	
	全国	消費者物価指数	家賃			99.3	△ 0.1	
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料(円)		19,173	3.4	20,019	6.5	
		空室率		3.1%	△ 0.5	2.7%	△ 0.7	
	大阪主要6区	平均賃料(円)		11,288	2.1	11,320	1.7	
		空室率		3.4%	△ 1.8	3.4%	△ 0.9	
景気動向調査	全産業	%ポイント				16	△ 1	2018年第2四半期の 実績値/比較は実績値の前 期比
	不動産業					24	△ 1	
	不動産業	%ポイント	大企業			37	0	
			中堅企業			30	0	
			中小企業			15	△ 2	

■ 目次

• 売買①土地取引の動向-1(件数推移)	・・4P
(参)レインズによる土地取引件数の推移	・・5P
• 売買②中古マンションの動向-1(首都圏)	・・6P
(参)中古マンションの在庫について(首都圏)	・・7P
中古マンションの動向-2(近畿圏)	・・8P
• 売買③中古戸建の動向-1(首都圏)	・・9P
中古戸建の動向-2(近畿圏)	・・10P
• 新設着工戸数の動向-1(地域別)	・・11P
-2(種別)	・・12P
(参)地域別貸家の着工戸数	・・13P
• 新築マンションの動向 -1(供給戸数と平均坪単価)	・・14P
-2(建築費と期末在庫数)	・・15P
• 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
(参)設備資金新規貸出高の推移	・・27P
• コメント	・・29P

売買 ① 土地取引の動向

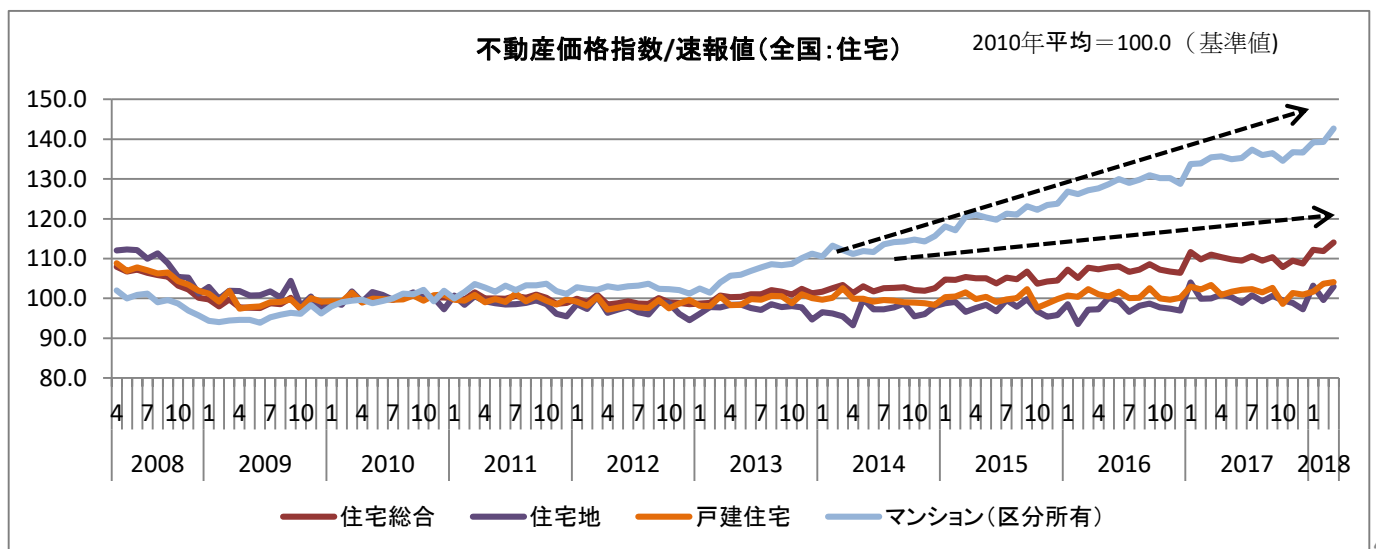
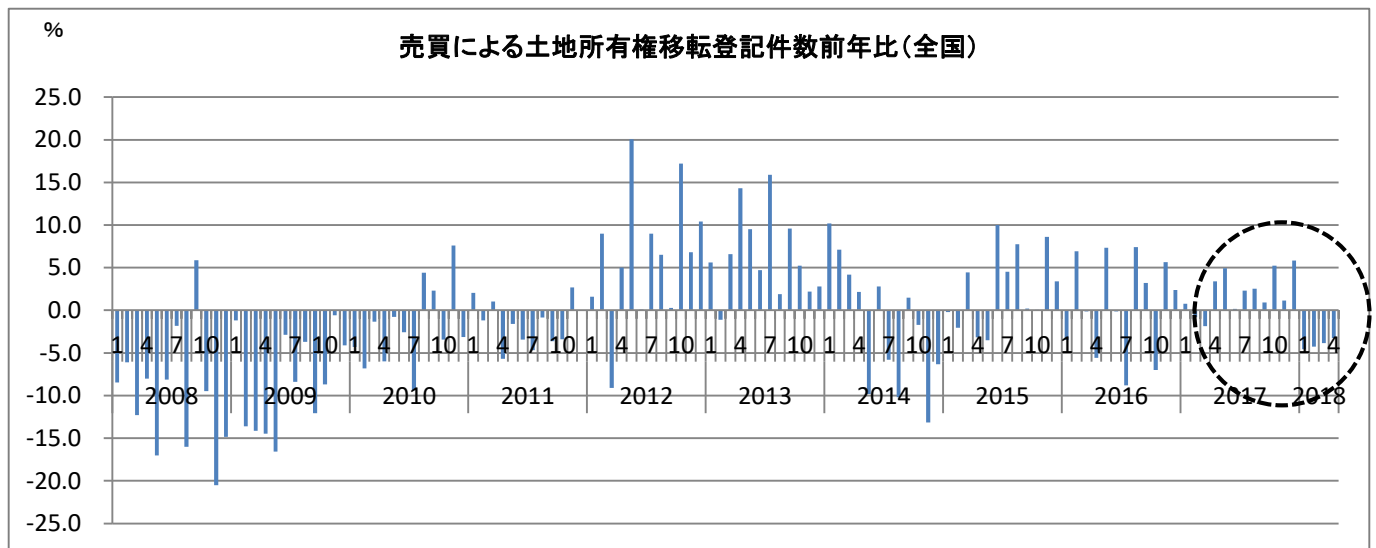
■ 件数推移

- 全国の4月の売買による土地所有権移転登記件数は、4ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 3.3\%$ 。首都圏は前年比 $\Delta 2.3\%$ で4ヶ月連続でマイナス、近畿圏は $\Delta 2.1\%$ で3ヶ月連続でマイナス、その他地域は $\Delta 4.1\%$ で4ヶ月連続でマイナスだった。

■ 価格推移

- 全国住宅地の価格指数(速報値)3月は、住宅総合が114.0pで前年比 $+2.7\%$ (40ヶ月連続で増)、住宅地は102.9pで同 $+2.9\%$ (3ヶ月振りに増)、戸建住宅は104.1pで同 $+0.7\%$ (2ヶ月連続で増)、マンションは142.7pで同 $+5.3\%$ (61ヶ月連続で増)。

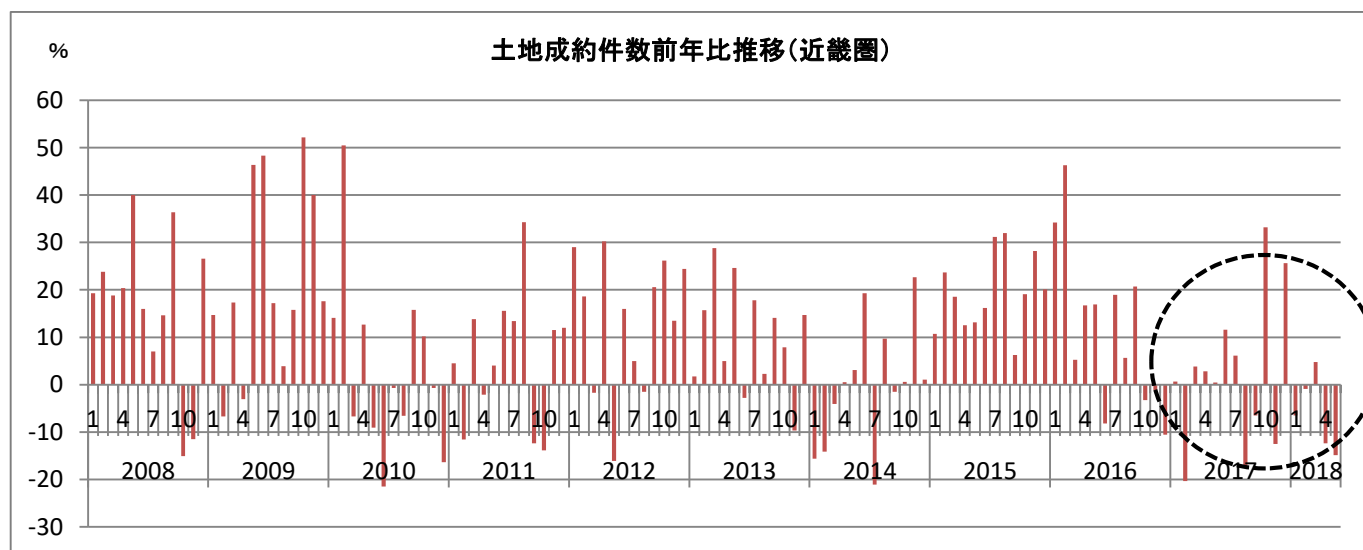
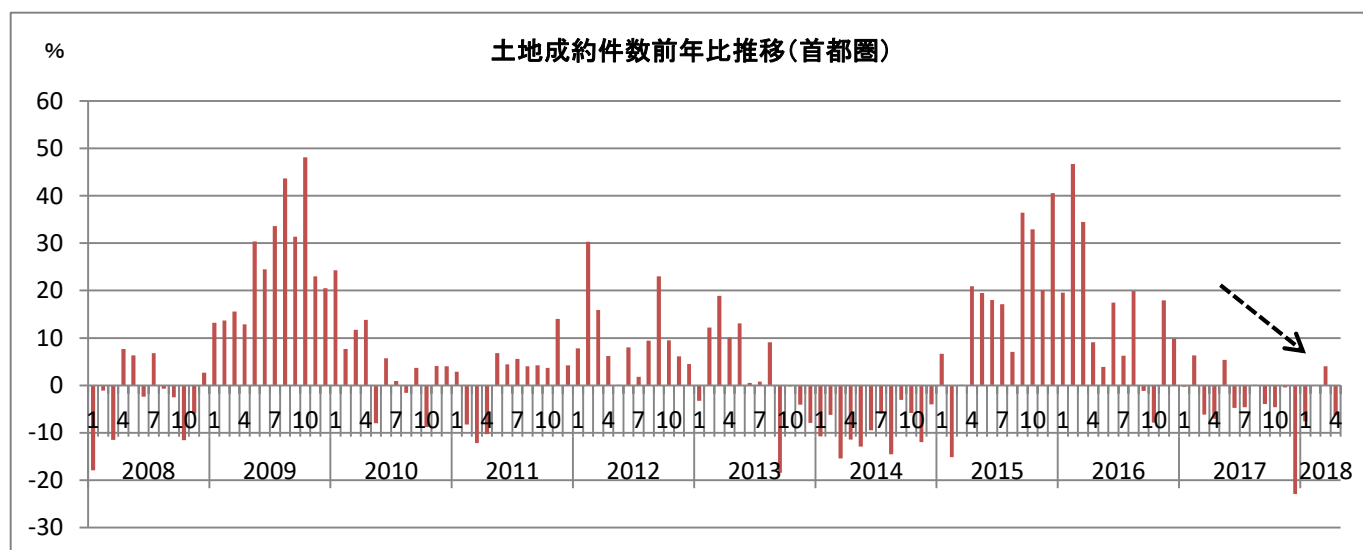
	2017										2018			
	4	5	6	7	8	9	10	11	12		1	2	3	4
全国前年比	3.4	4.9	0.2	2.3	2.5	0.9	5.2	1.1	5.8		-4.6	-4.3	-3.8	-3.3



■ <参考>レイズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 5月の土地(100㎡～200㎡)の成約件数は、首都圏が、前年比△6.3%で、2ヶ月振りにマイナス、近畿圏は前年比△14.9%で2ヶ月連続でマイナスだった。

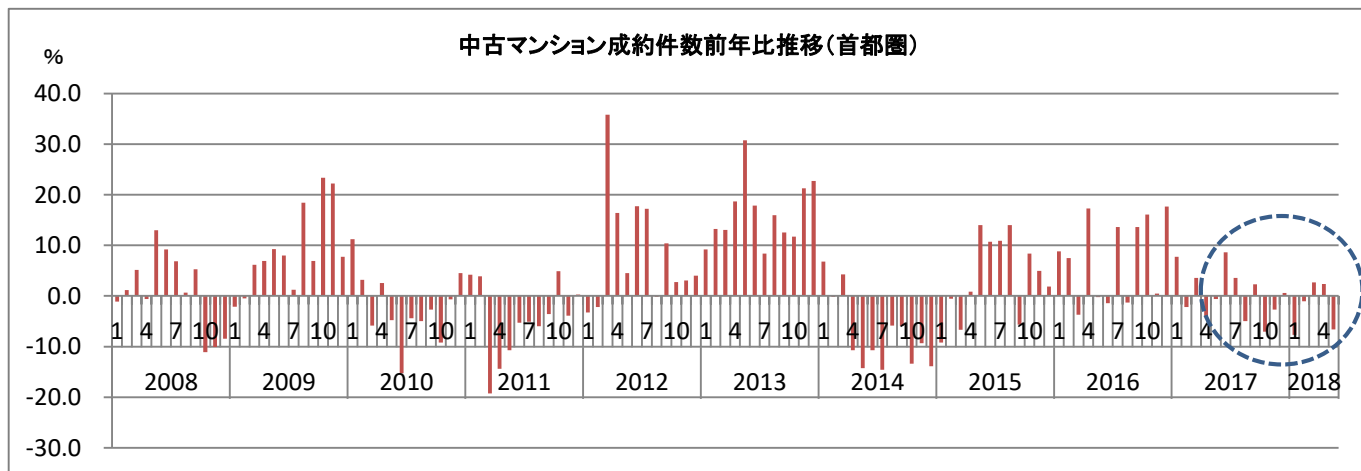
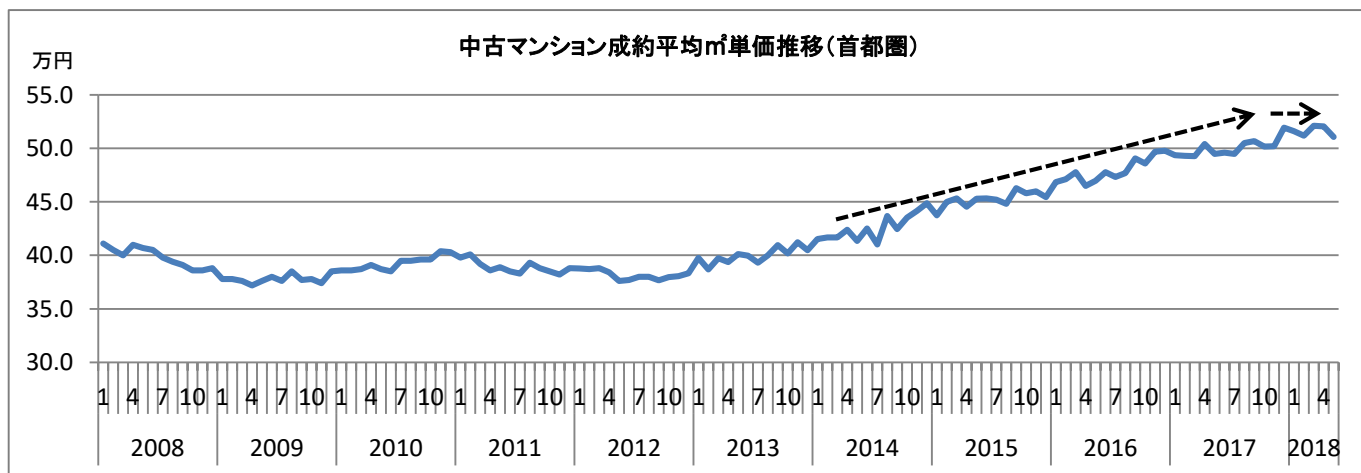
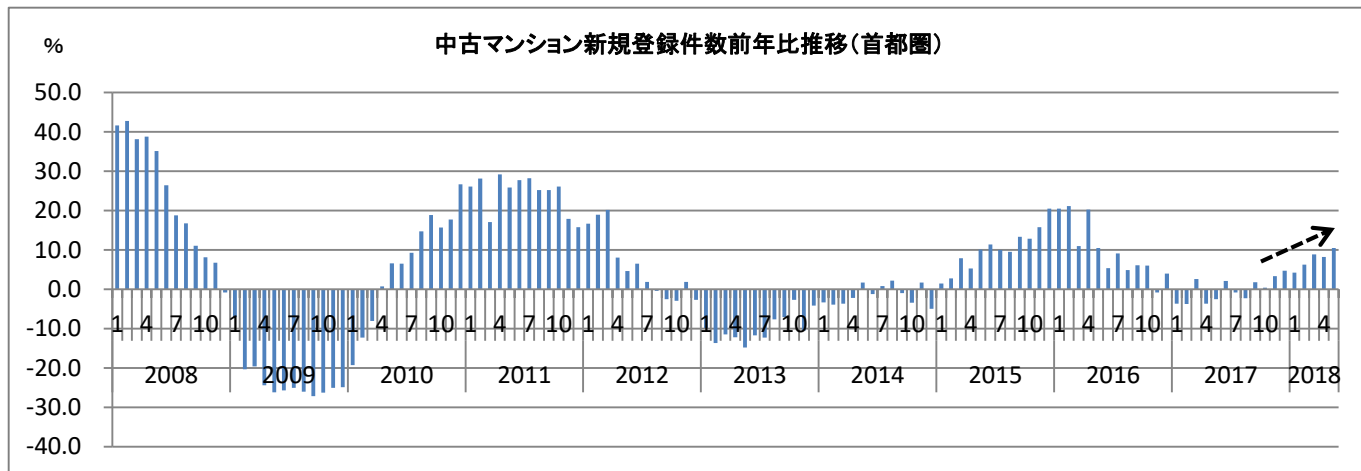
	2017								2018				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
首都圏成約件数前年比	-7.0	5.4	-4.7	-4.6	0.1	-4.0	-4.7	-0.4	-22.9	-7.6	-0.1	4.0	-6.3
近畿圏成約件数前年比	0.5	11.6	6.1	-17.1	-6.5	33.2	-12.6	25.6	-6.5	-0.9	4.8	-12.4	-14.9



売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

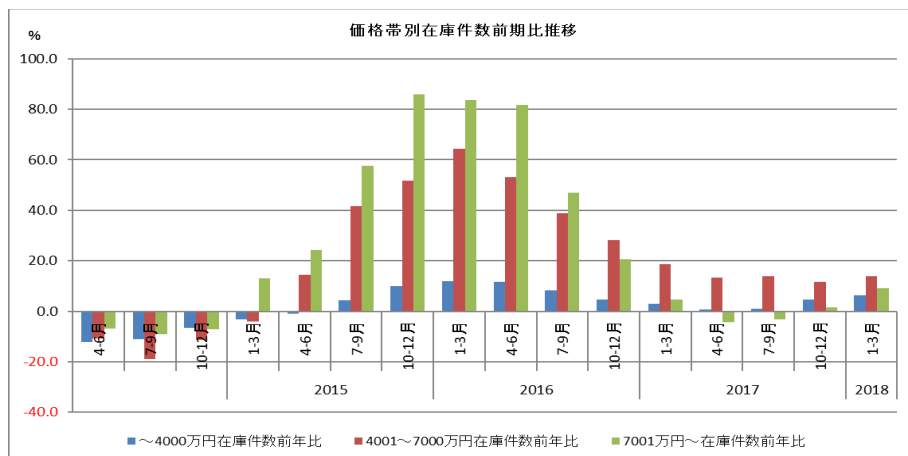
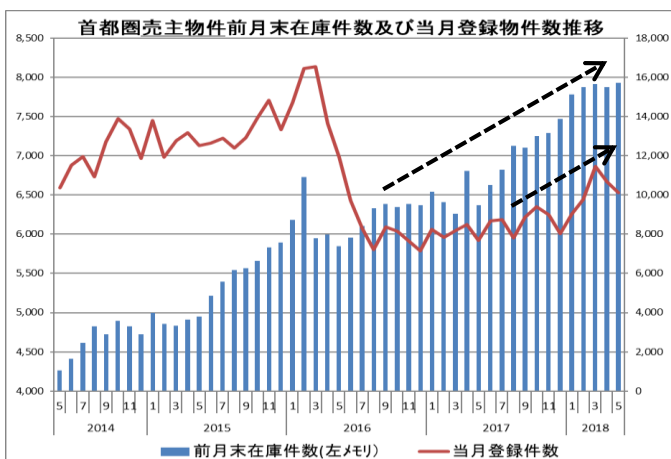
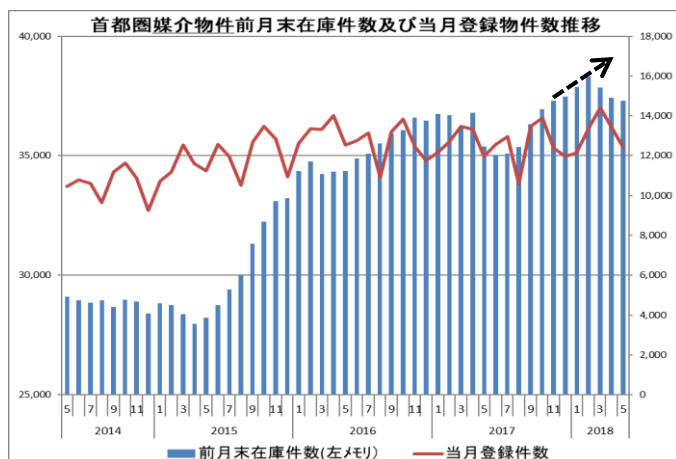
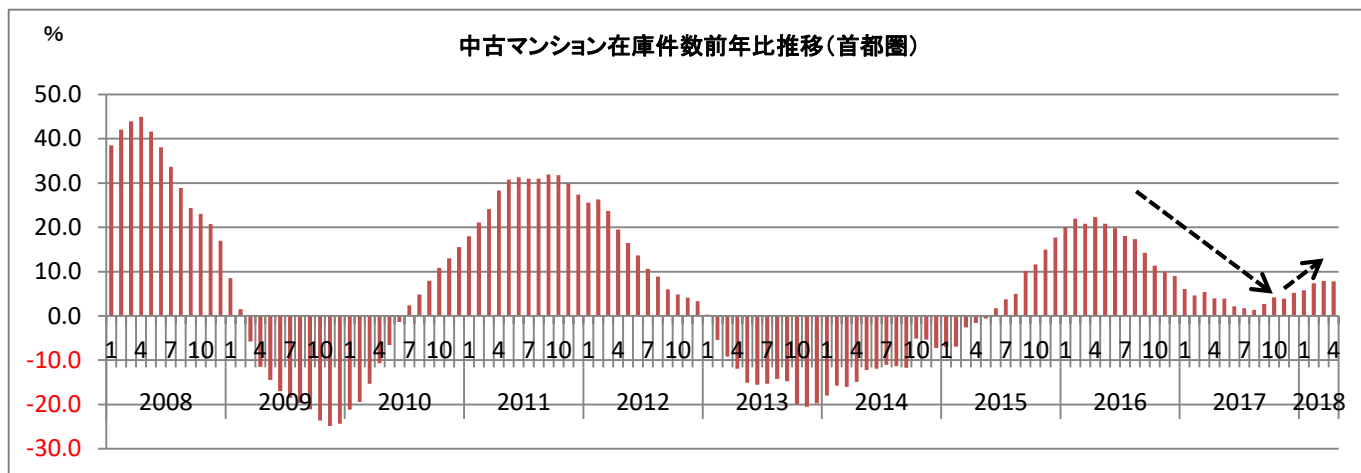
- 5月の新規登録件数は9ヶ月連続で前年を上回り、前年比+10.5%。
- 成約件数は3ヶ月振りに前年を下回り、前年比△6.6%。
- 成約平均㎡単価は65ヶ月連続で前年を上回り、前年比+3.2%。

	2017									2018				
	5	6	7	8	9	10	11	12		1	2	3	4	5
成約件数前年比	-0.6	8.6	3.6	-5.0	2.3	-7.1	-2.7	0.6		-7.7	-1.1	2.7	2.3	-6.6
成約単価前年比	5.4	3.9	4.5	5.9	3.3	3.3	1.0	4.3		4.6	3.9	5.7	3.3	3.2



■ <参考> 首都圏中古マンション在庫数について

- 在庫数は36ヶ月連続前年比で増加し、5月は+8.2%だった。
- 在庫数の中身を見てみると、
 - 5月取引態様別: 媒介物件は前年比+5.4%、売主物件は、同+24.6%
 - 価格帯(第1四半期): ~4000万円は前期比+6.4%、4001万~7000万は+13.8%、7001万~は+9.1%



■ 前月末在庫前年比

	2017年	2018年
	5月	5月
媒介物件	3.0	5.4
売主物件	8.8	24.6

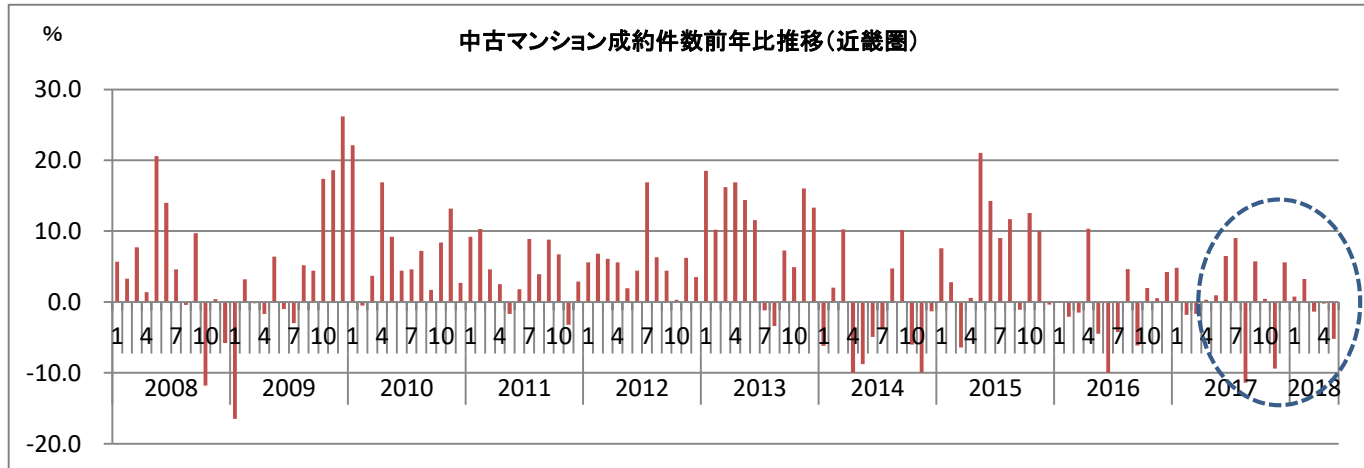
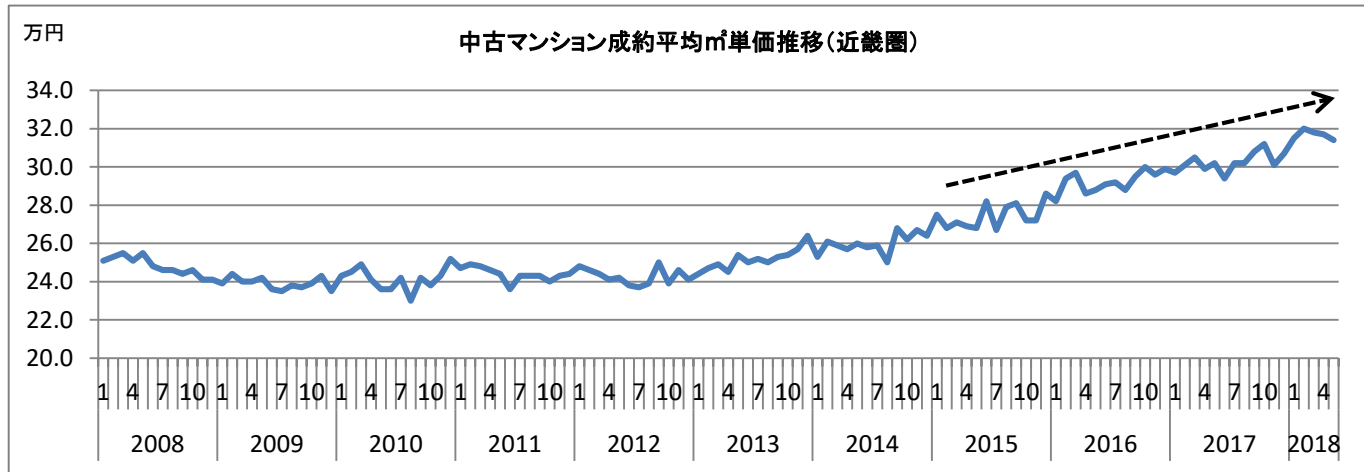
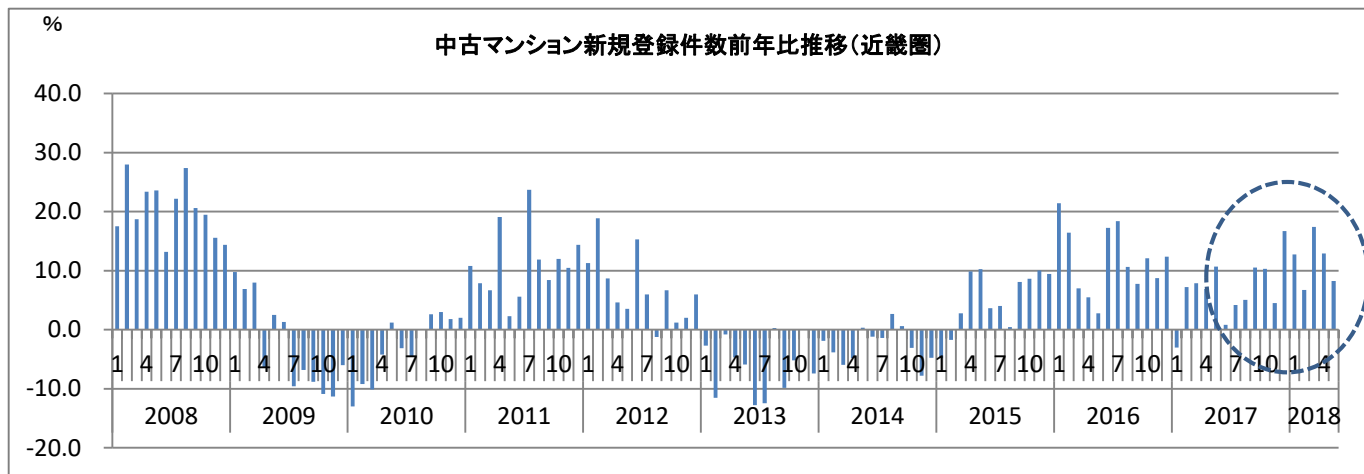
■ 価格帯別在庫前期比

	2017年	2018年
	1-3月	1-3月
~4000万円	3.0	6.4
4001~7000万円	18.6	13.8
7001万円~	4.6	9.1

中古マンションの動向-2（近畿圏）

- 5月の新規登録件数は16ヶ月連続で前年を上回り、前年比+8.3%。
- 成約件数は3ヵ月連続で前年を下回り、前年比△5.2%。
- 成約平均㎡単価は64ヶ月連続で前年を上回り、前年比+4.0%。

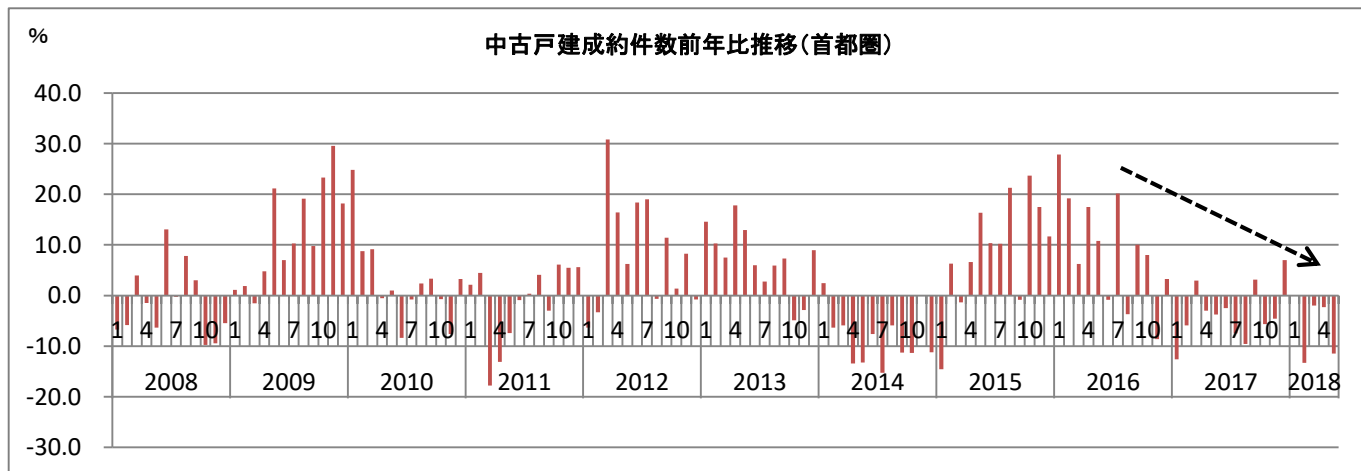
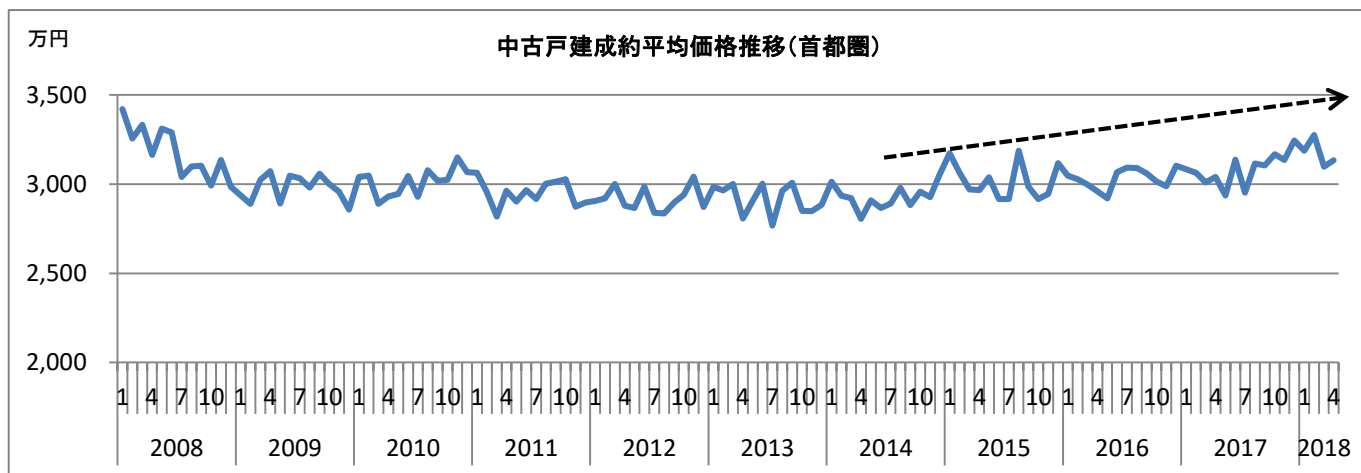
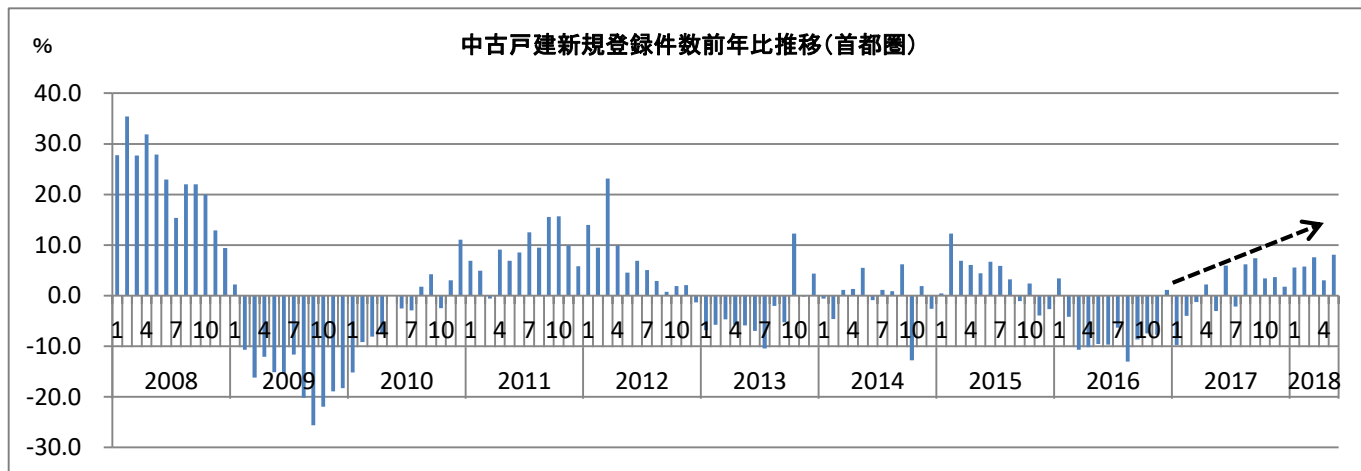
	2017								2018				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
成約件数前年比	0.9	6.5	9.0	-11.4	5.7	0.5	-9.4	5.6	0.8	3.2	-1.4	-0.3	-5.2
成約単価前年比	4.9	1.0	3.4	4.9	4.4	4.0	1.7	2.7	6.1	6.3	4.3	6.0	4.0



売買 ③ 中古戸建の動向-1（首都圏）

- 5月の新規登録件数は10ヶ月連続で前年を上回り、前年比+8.1%。
- 成約件数は5ヶ月連続で前年を下回り、前年比△11.5%。
- 成約平均価格は9ヶ月連続で前年を上回り、前年比+3.9%。

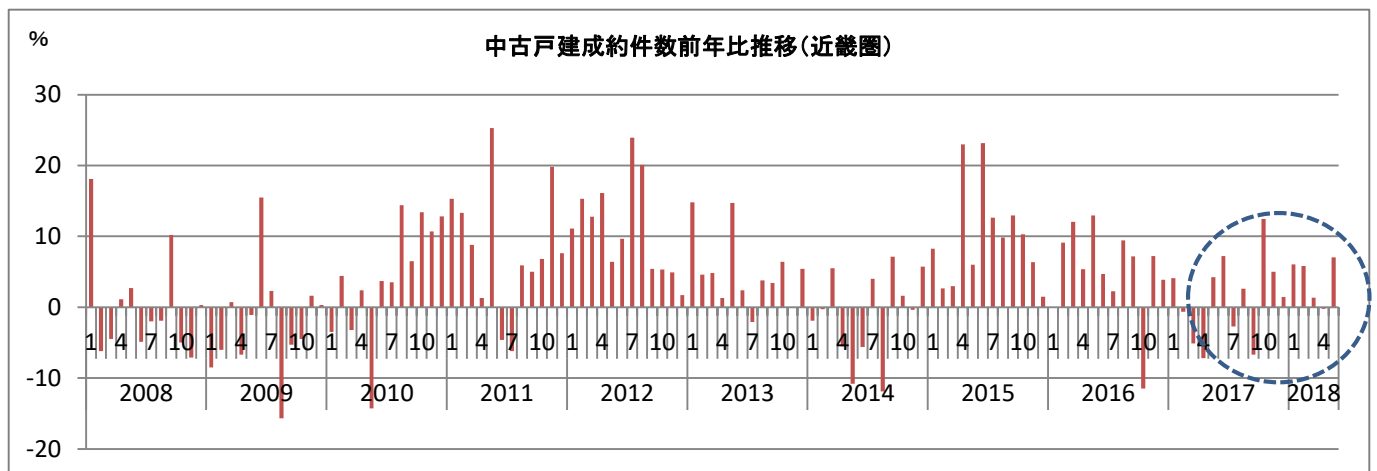
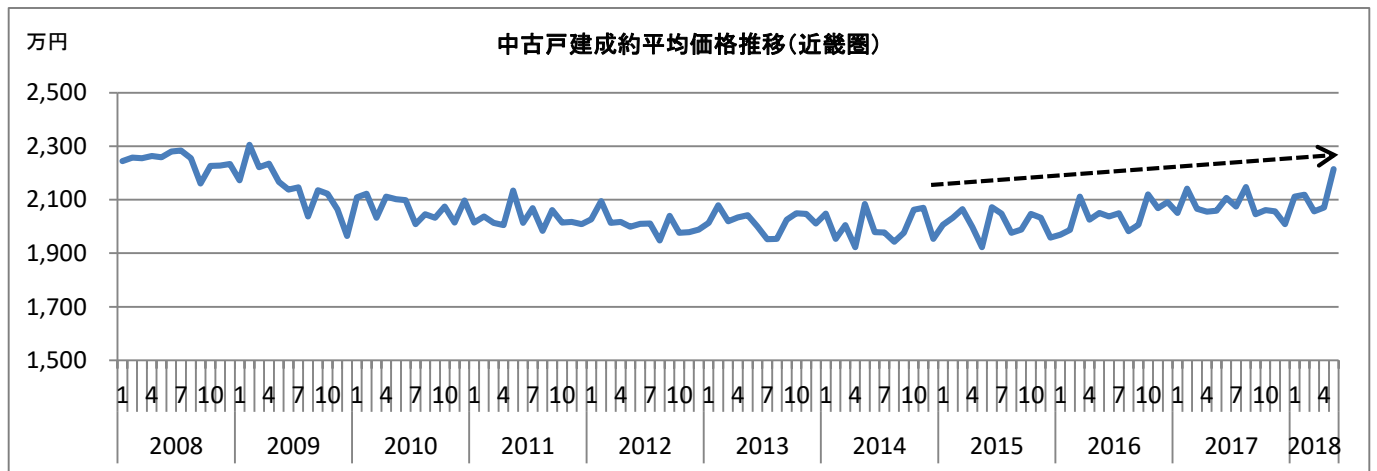
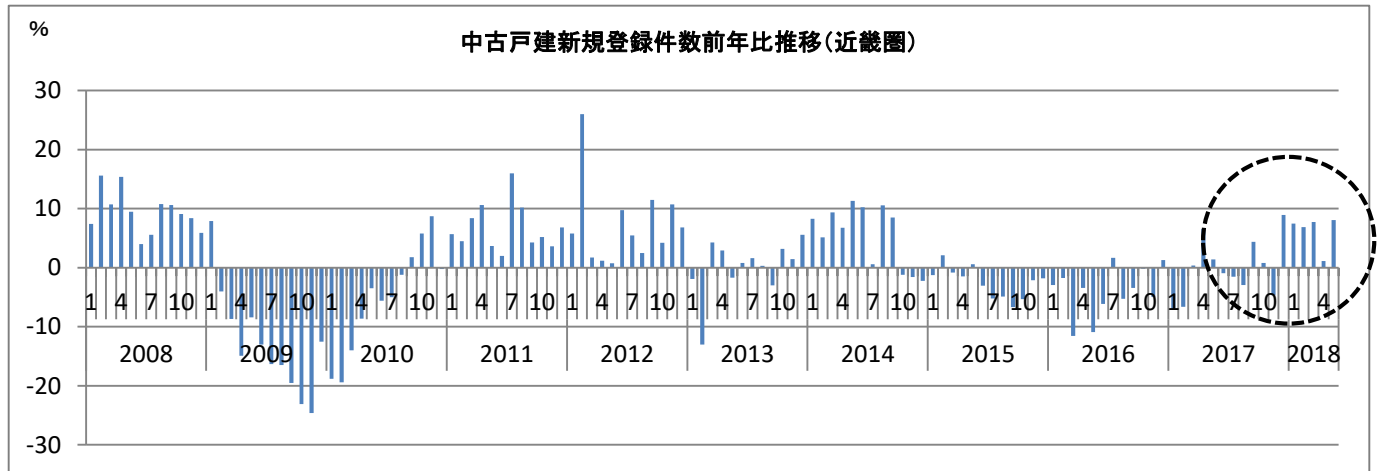
	2017									2018				
	5	6	7	8	9	10	11	12		1	2	3	4	5
成約件数前年比	-3.8	-2.5	-7.5	-9.6	3.1	-5.6	-4.6	7.0		-0.1	-13.3	-2.0	-2.3	-11.5



中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 5月の新規登録件数は6ヶ月連続で前年を上回り、前年比+8.1%。
- 成約件数は2ヶ月振りに前年を上回り、前年比+7.0%。
- 成約平均価格は2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+7.6%。

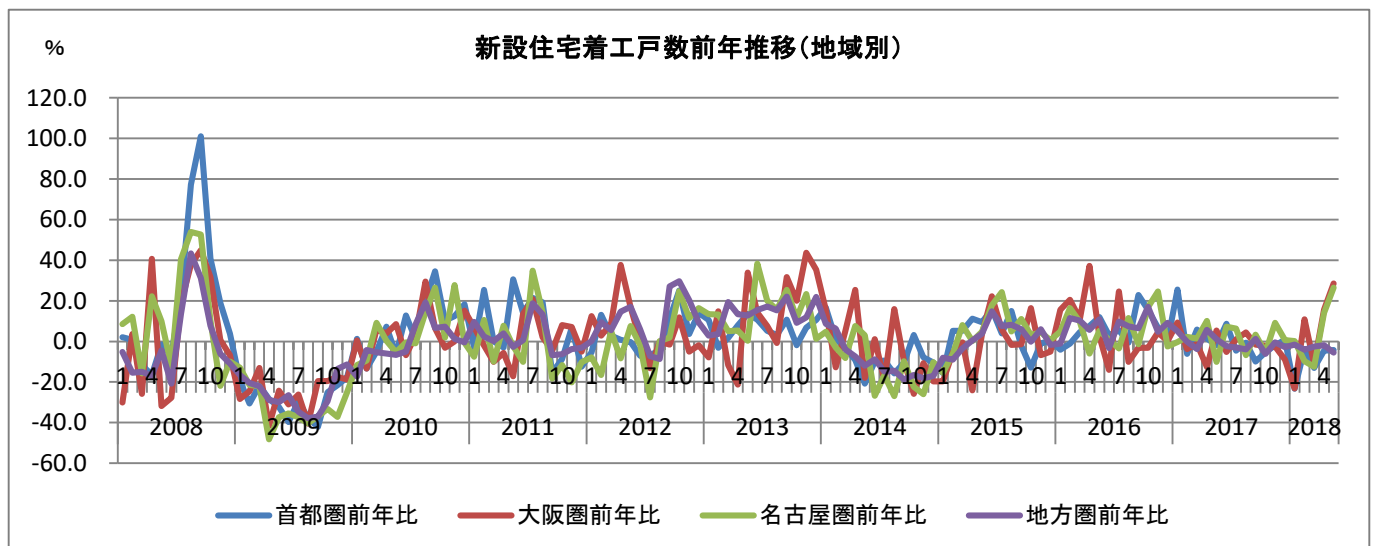
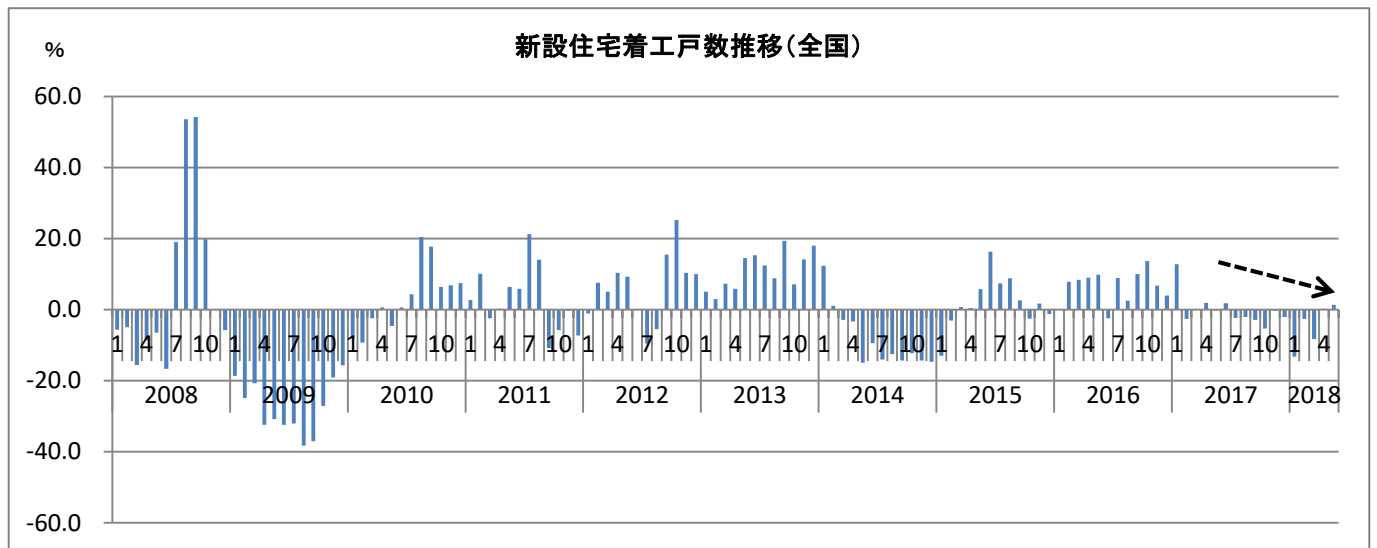
	2017								2018				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
成約件数前年比	4.2	7.2	-2.7	2.6	-6.7	12.5	5.0	1.4	6.0	5.8	1.3	-0.2	7.0



新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 5月の全国の着工戸数は2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+1.3%だった。
- 地域別では、首都圏=△4.2%(5ヶ月連続で減)、大阪圏=+28.6%(2ヶ月連続で増)、名古屋圏+26.5%(2ヶ月連続で増)、地方圏=△5.5%(8ヶ月連続で減)。

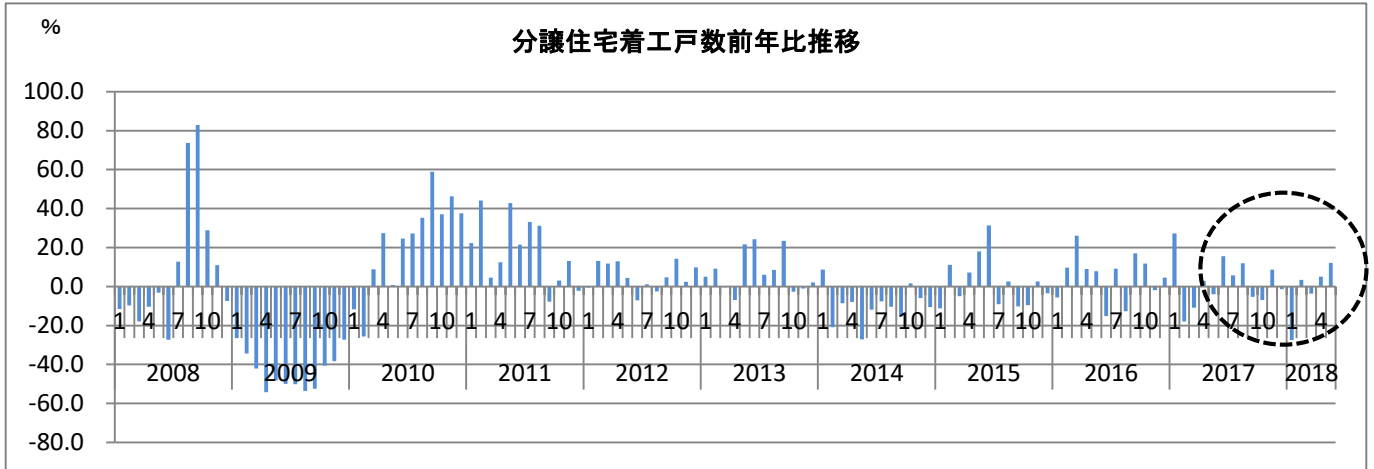
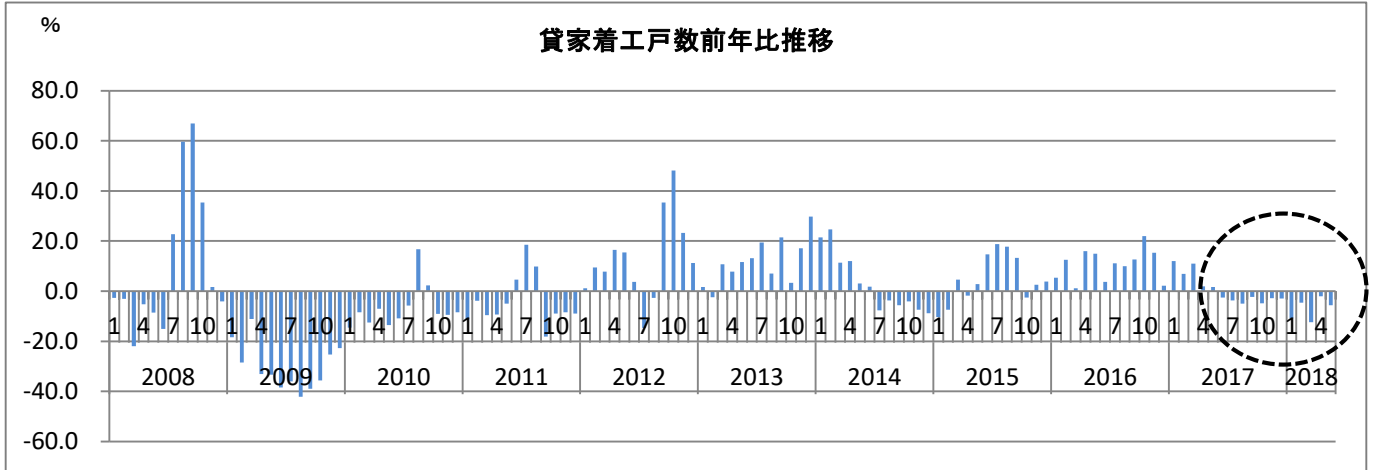
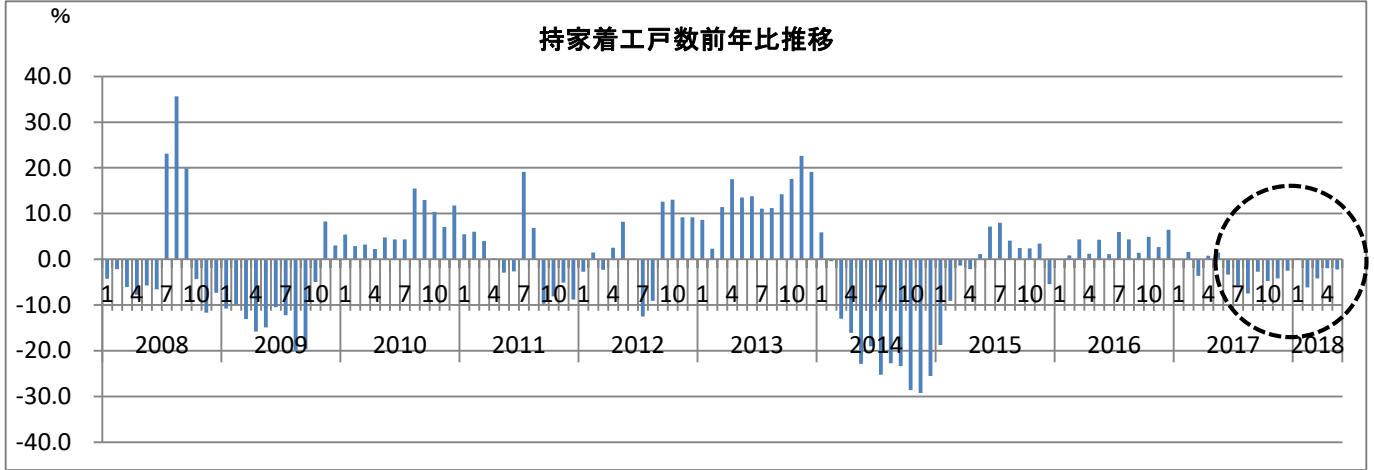
	2017								2018				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
総数前年比	-0.3	1.7	-2.3	-2.0	-2.9	-5.3	-0.4	-2.1	-13.2	-2.6	-8.3	0.3	1.3
首都圏前年比	-1.9	8.6	-4.6	-0.7	-9.9	-5.3	-1.9	0.9	-23.3	-3.7	-13.1	-4.6	-4.2
大阪圏前年比	5.4	-5.2	0.9	4.5	-1.5	-2.1	-2.4	-8.9	-23.1	10.9	-11.2	15.5	28.6
名古屋圏前年比	-10.1	7.3	6.3	-6.7	3.3	-5.5	9.2	0.7	0.2	-9.7	-12.4	14.1	26.5
地方圏前年比	1.1	-2.4	-3.0	-4.0	1.3	-6.1	-0.4	-2.9	-1.6	-4.2	-2.5	-1.9	-5.5



新設着工戸数の動向-2(種類別)

- 種別では、持家=△2.2%(4ヶ月連続で減)、貸家=△5.7%(12ヶ月連続で減)、分譲住宅=+12.2%(2ヶ月連続で増)。

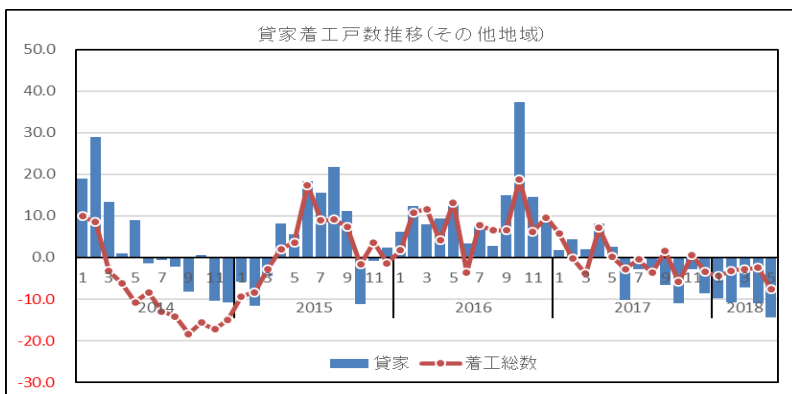
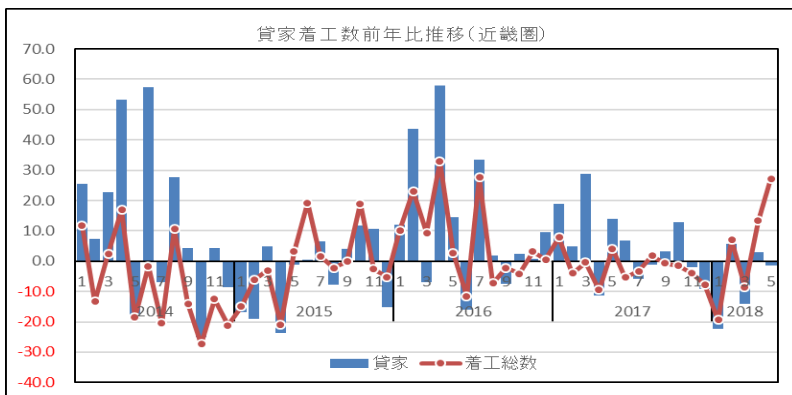
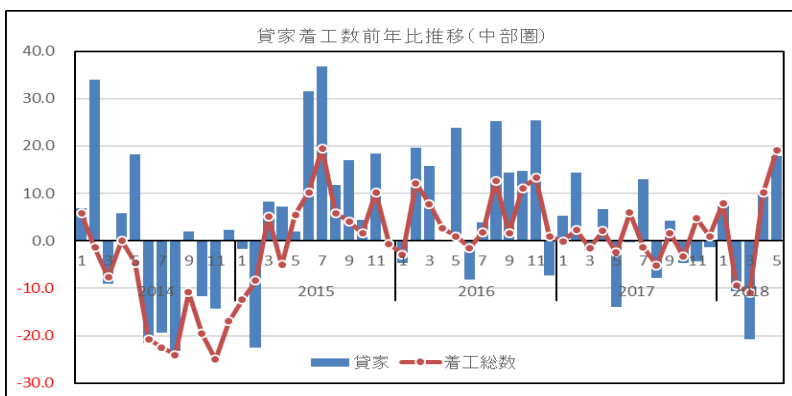
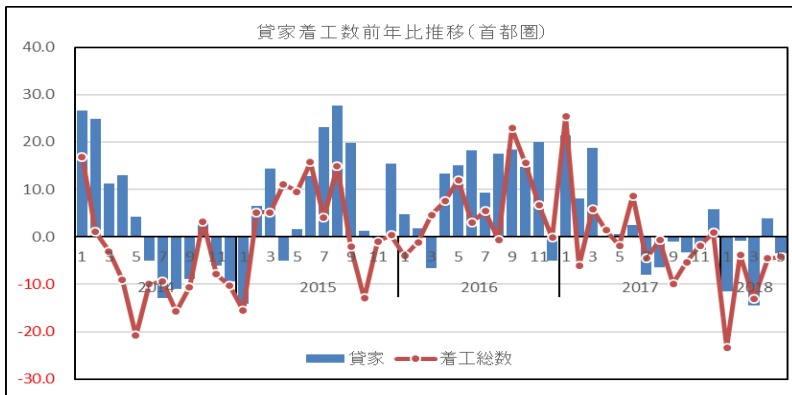
	2017								2018				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
総数前年比	-0.3	1.7	-2.3	-2.0	-2.9	-5.3	-0.4	-2.1	-13.2	-2.6	-8.3	0.3	1.3
持家前年比	1.5	-3.4	-5.7	-7.4	-2.7	-4.8	-4.2	-2.5	0.1	-6.1	-4.2	-1.9	-2.2
貸家前年比	1.6	-2.6	-3.7	-4.9	-2.3	-4.8	-2.9	-3.0	-10.8	-4.6	-12.3	-2.1	-5.7
分譲住宅前年比	-3.9	15.5	5.7	12.0	-5.3	-6.9	8.7	-1.3	-27.5	3.4	-3.6	5.0	12.2



■ <参考> 地域別貸家の着工戸数

・5月の貸家の着工戸数の前年比

- ① 首都圏は、2ヶ月振りに減少
△3.5%(着工総数は△4.2%)
- ② 中部圏は、2ヶ月連続で増加
+17.9%(同+19.1%)
- ③ 近畿圏は、2ヶ月振りに減少
△1.4%(同+27.2%)
- ④ その他地域は、12ヶ月連続で
減少△14.3%(同△7.8%)



出典: 国土省「建築着工統計」

新築マンションの動向-1(供給戸数と平均坪単価)

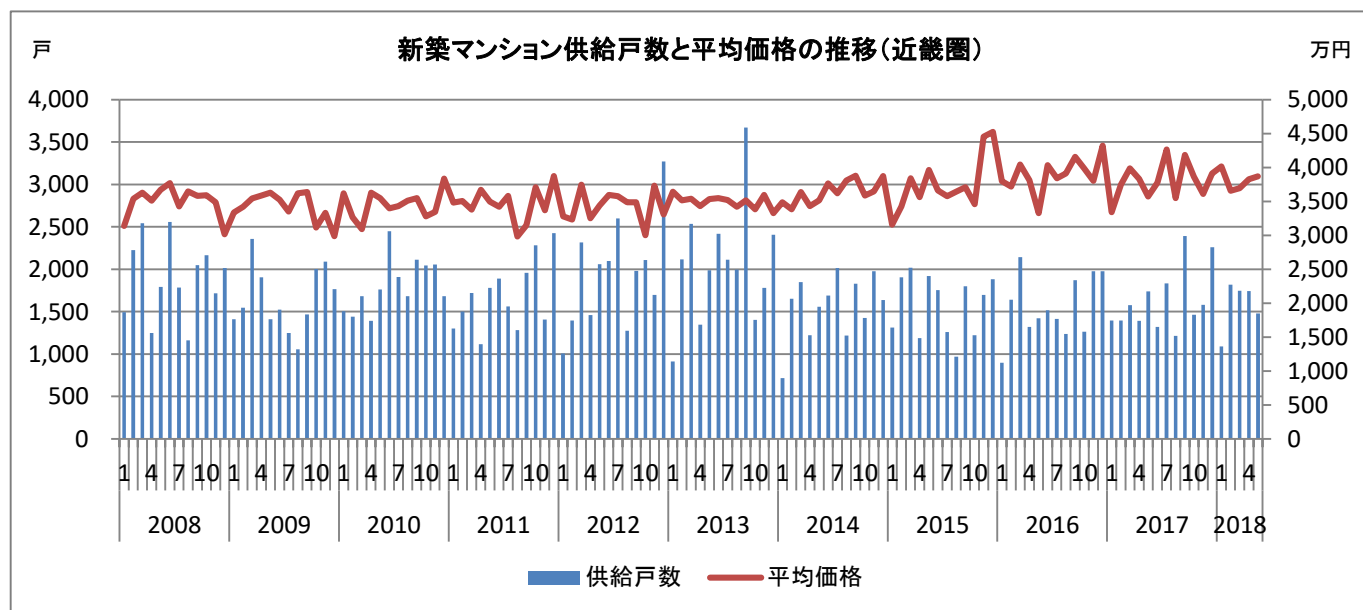
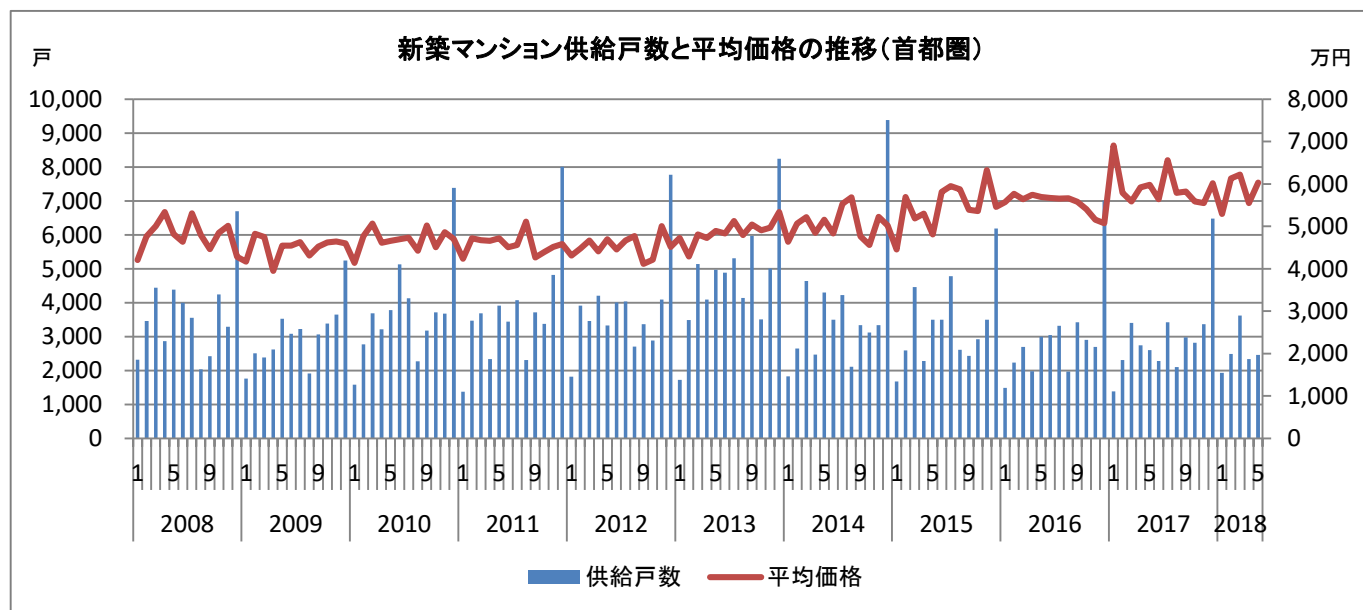
■ 首都圈

- 5月の供給戸数は2ヶ月連続で前年を下回り前年比△5.4%。分譲平均㎡単価は2ヶ月振りに前年を上回り+3.9%。初月契約率は62.2%。

■ 近畿圏

- 5月の供給戸数は4ヶ月振りに前年を下回り△14.8%。分譲平均㎡単価は3ヶ月連続で前年を上回り+3.9%。初月契約率は69.5%。

	2017								2018				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
首都圏供給戸数前年比	-13.3	-25.1	3.3	6.9	-13.0	-3.0	24.6	-7.5	39.7	7.8	6.1	-14.6	-5.4
近畿圏供給戸数前年比	22.2	-12.9	29.6	-1.9	27.9	16.0	-19.9	14.4	-21.8	30.4	10.8	25.2	-14.8
首都圏平均㎡単価前年比	4.6	2.1	18.1	9.1	7.6	2.3	11.5	14.4	-19.3	4.3	14.8	-6.5	3.9
近畿圏平均㎡単価前年比	-1.4	7.0	6.9	6.0	4.4	3.5	-4.8	8.0	12.6	-1.1	4.8	8.5	3.9

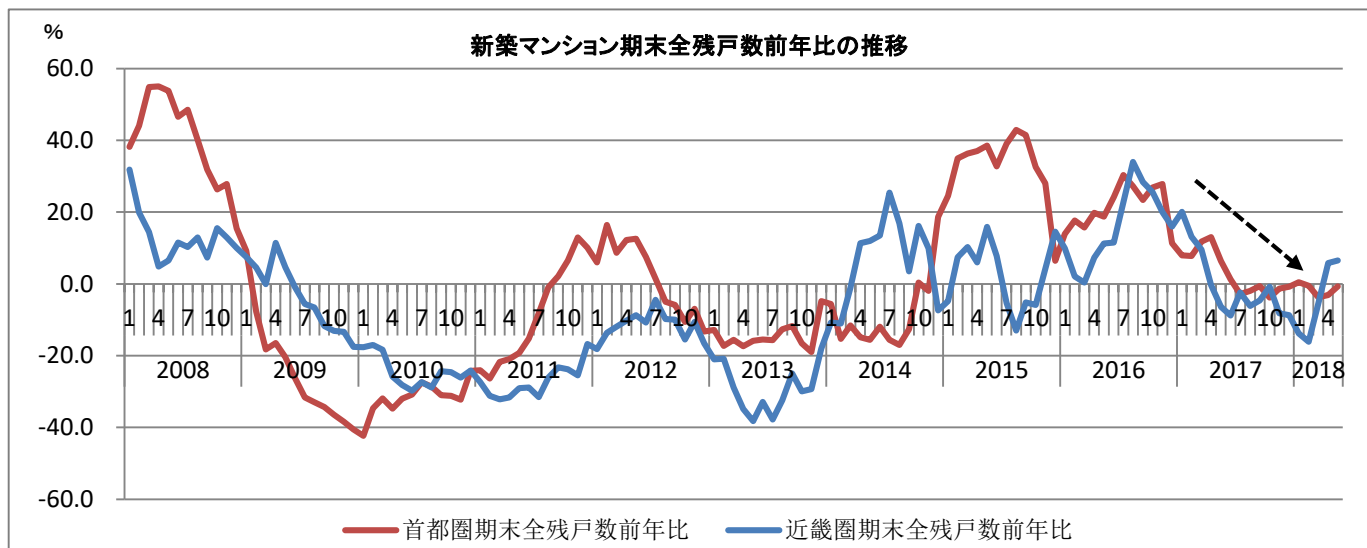


新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

- 5月の期末在庫数は首都圏は4ヶ月連続で前年を下回り、前年比△0.7%。
- 近畿圏は2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+6.5%だった。

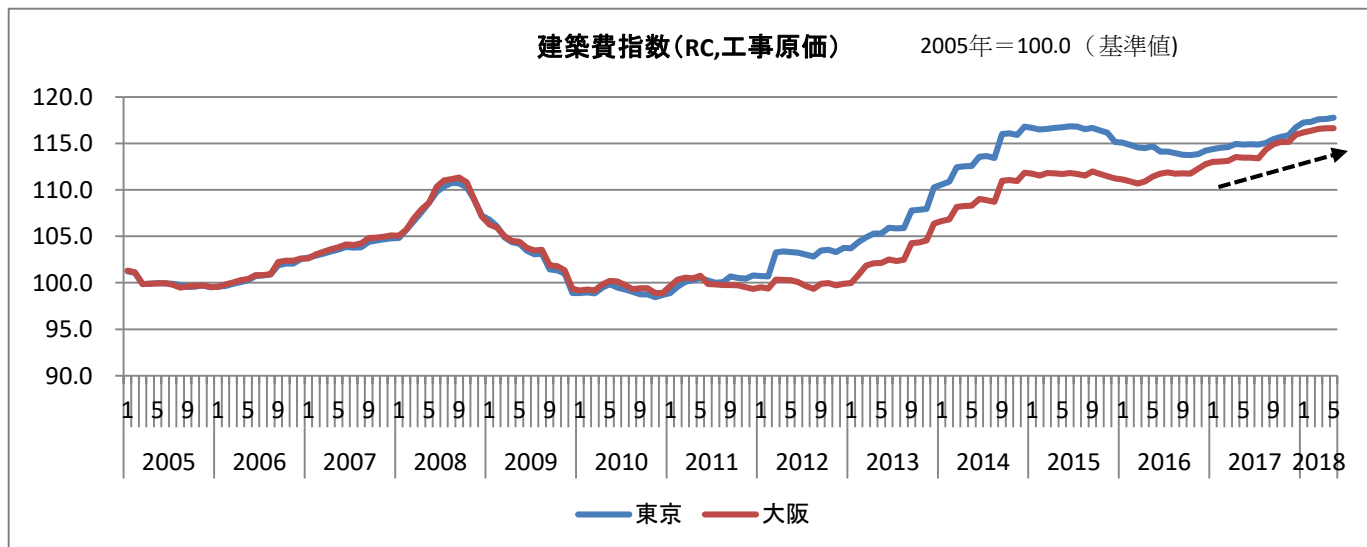
	2017								2018				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
首都圏残戸数前年比	6.4	1.3	-2.8	-1.9	-0.6	-3.8	-1.3	-0.8	0.5	-0.5	-3.7	-3.1	-0.7
近畿圏残戸数前年比	-6.4	-8.8	-2.4	-6.1	-4.6	-0.8	-8.2	-8.7	-13.8	-16.1	-5.5	5.8	6.5



出典: 株式会社不動産経済研究所

■ 建築費

- RCの建築費指数(集合住宅RC工事原価)の5月は、東京は117.8pで、15ヶ月連続で前年比を上回り+2.9p。大阪は116.6pで20ヶ月連続で前年を上回り+3.2pだった。
- 前月比は、東京+0.1p、大阪±0.0p。



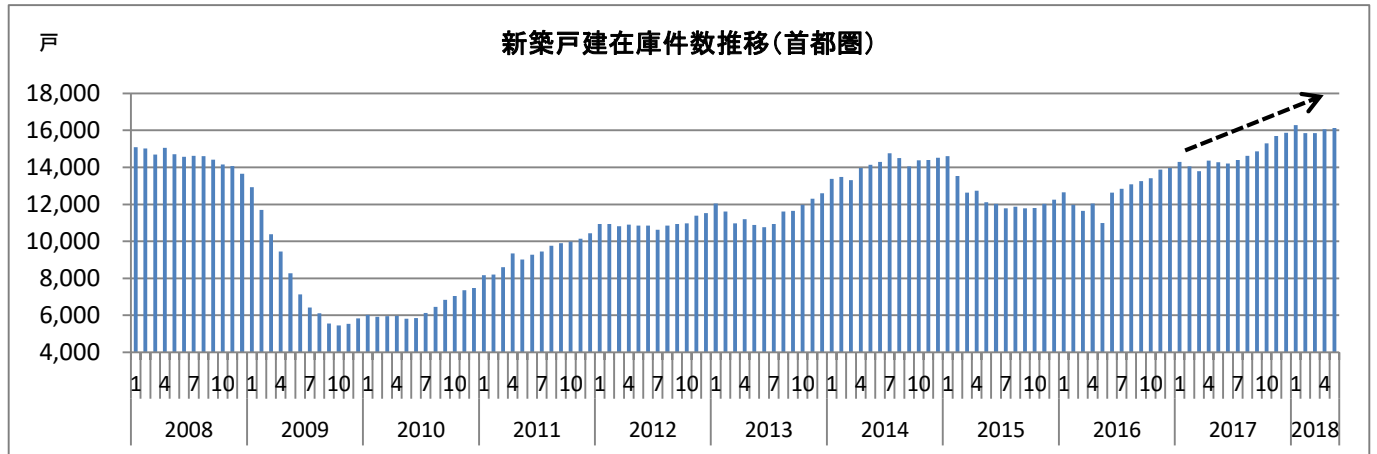
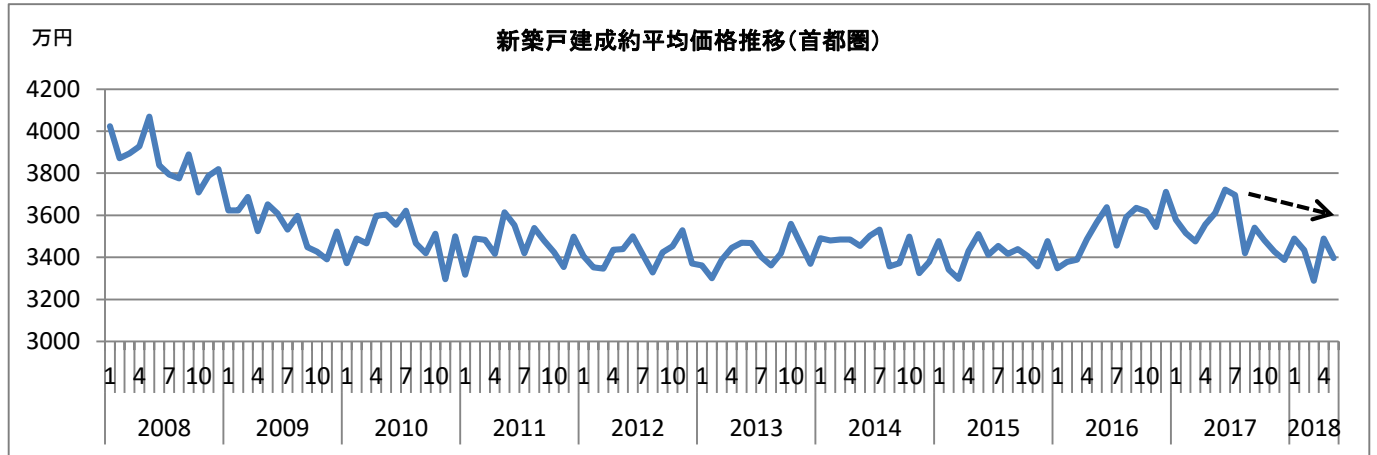
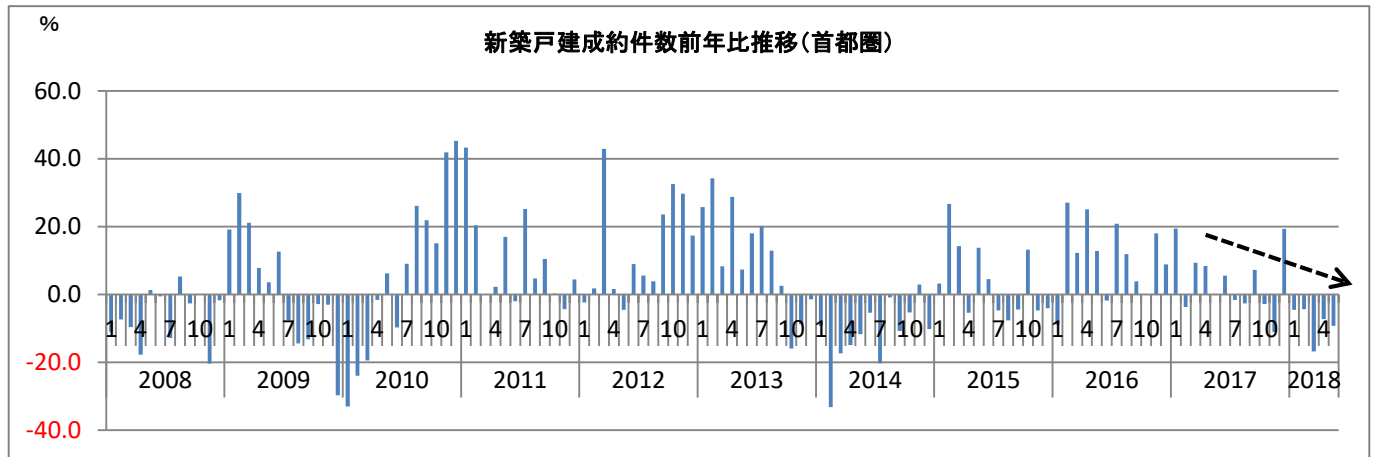
出典: (一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

新築戸建の動向(首都圏)

■ 成約物件と在庫物件の動向

- 5月の成約件数は5ヶ月連続で前年を下回り、前年比△9.3%。
- 成約平均価格は10ヶ月連続で前年を下回り、前年比△5.9%。
- 在庫件数は24ヶ月連続で前年を上回り、前年比+12.9%。

	2017								2018				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
成約件数前年比	-0.2	5.6	-1.6	-2.7	7.2	-2.8	-11.1	19.3	-4.5	-4.3	-16.8	-7.3	-9.3
在庫戸数前年比	29.9	12.5	12.2	11.8	12.0	14.1	13.1	13.6	13.9	12.9	15.0	11.9	12.9



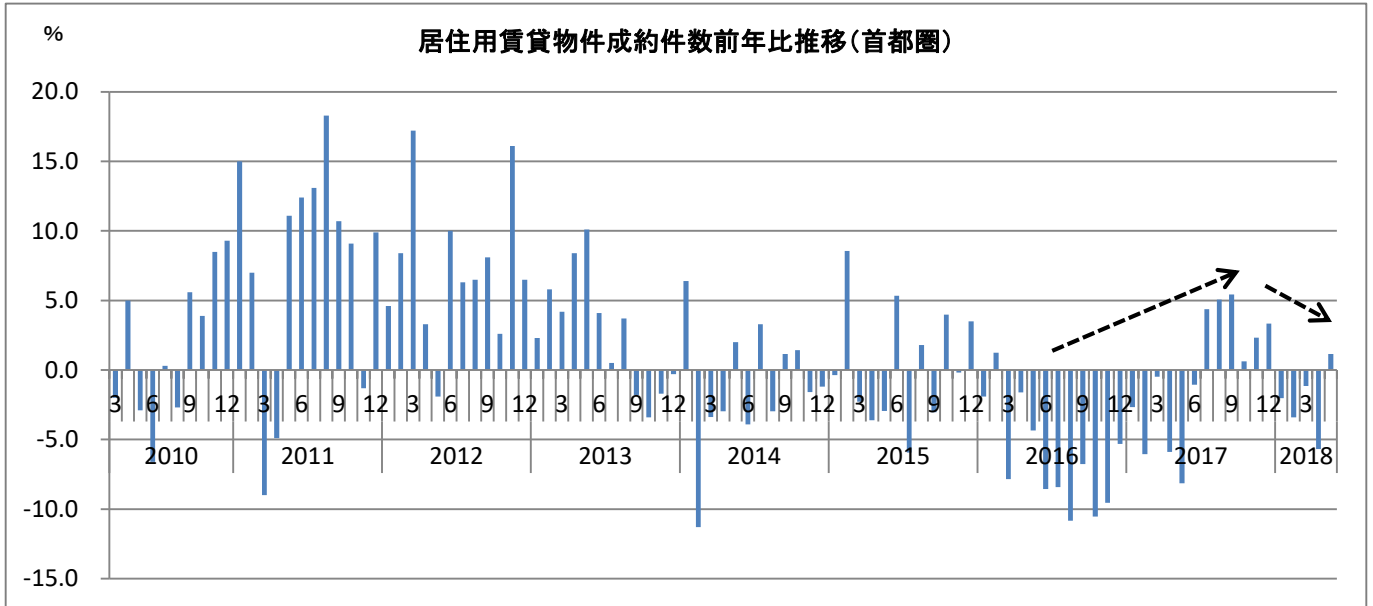
居住用賃貸の動向-1(件数推移)

■ 成約件数の動向(首都圏)

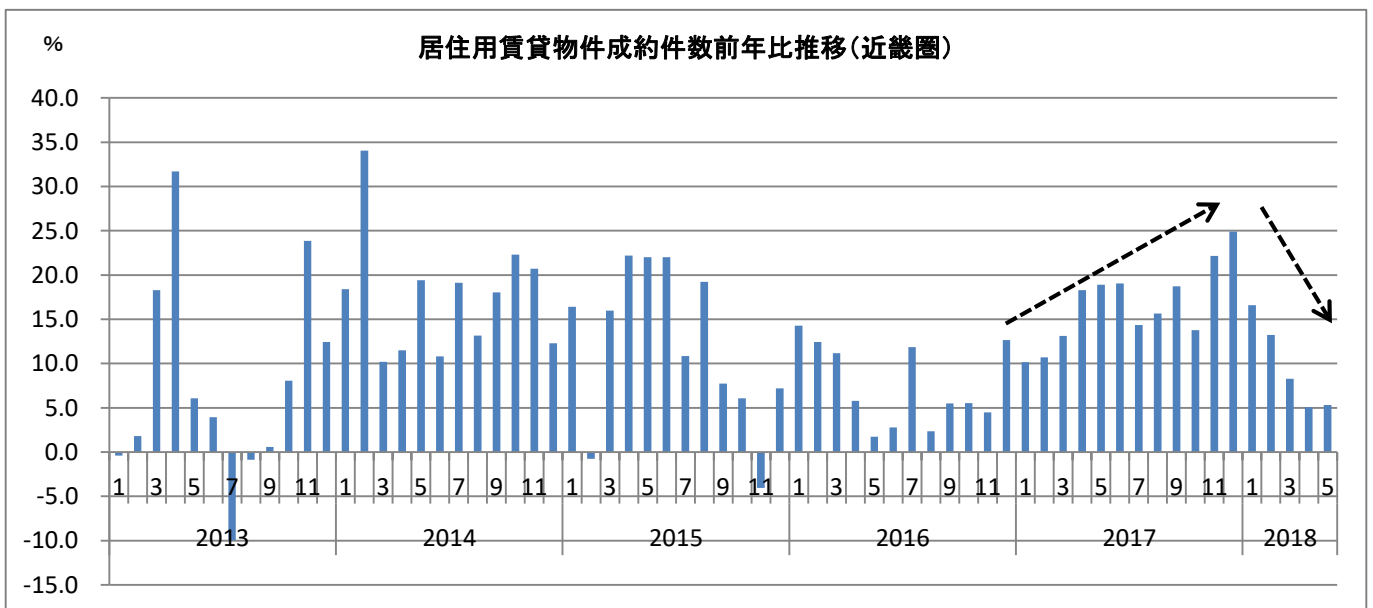
- 5月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は、5ヶ月振りに前年を上回り、前年比+1.1%。

■ 成約件数の動向(近畿圏)

- 5月の近畿圏の成約件数は、30ヶ月連続で前年を上回り、前年比+5.3%。



出典: アットホーム株式会社

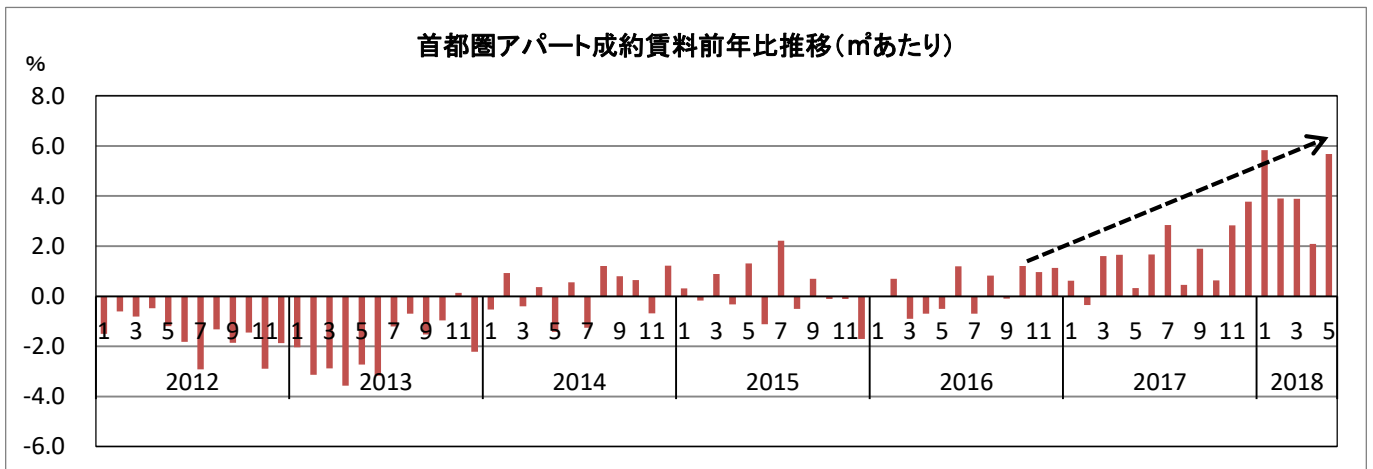
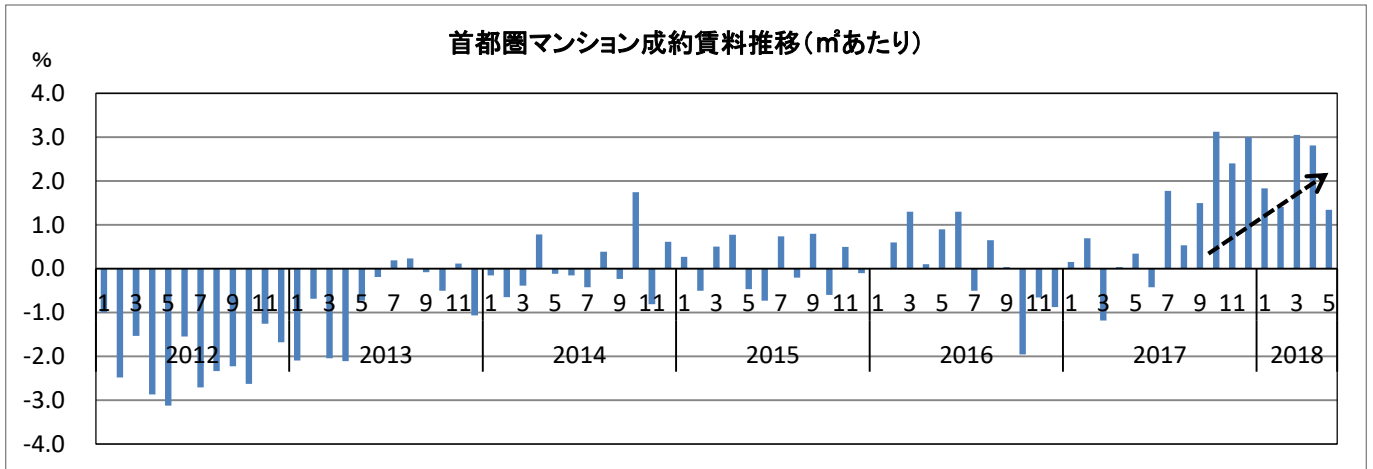
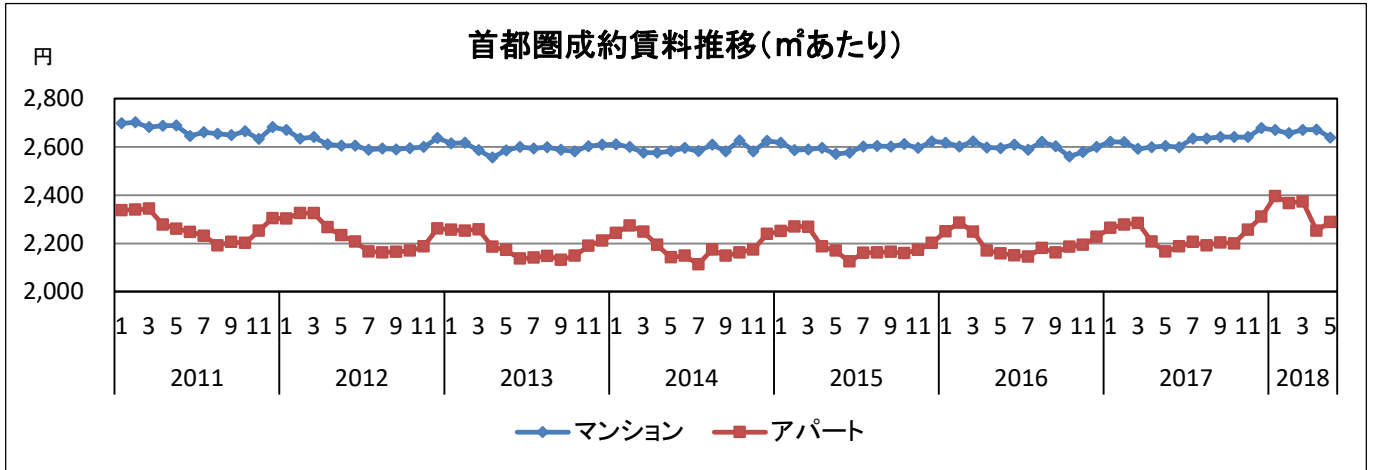


出典(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」大阪府、京都府、兵庫県のアパートマンションの合計数

居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(首都圏)

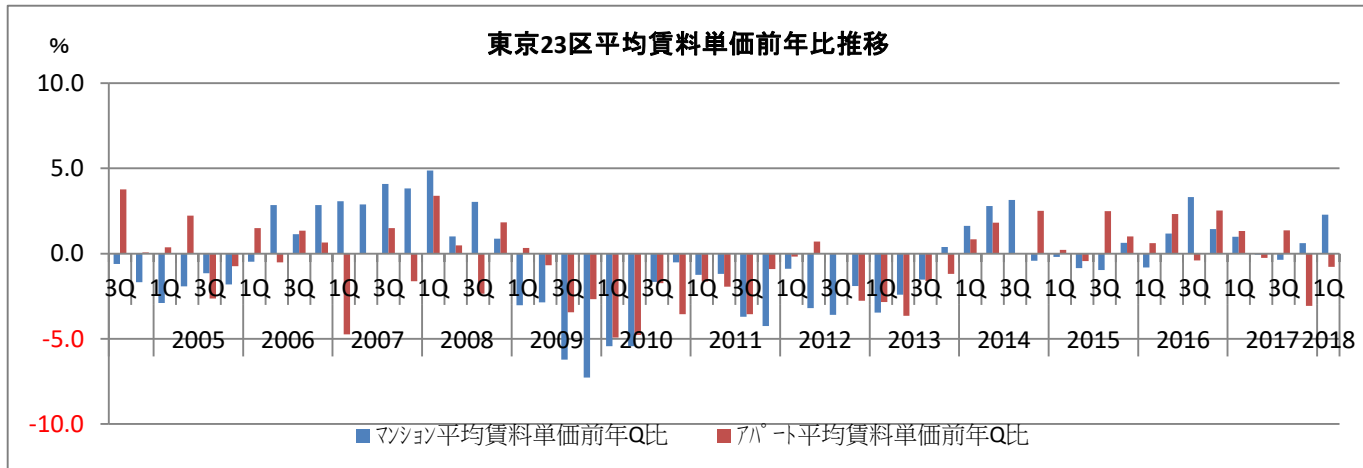
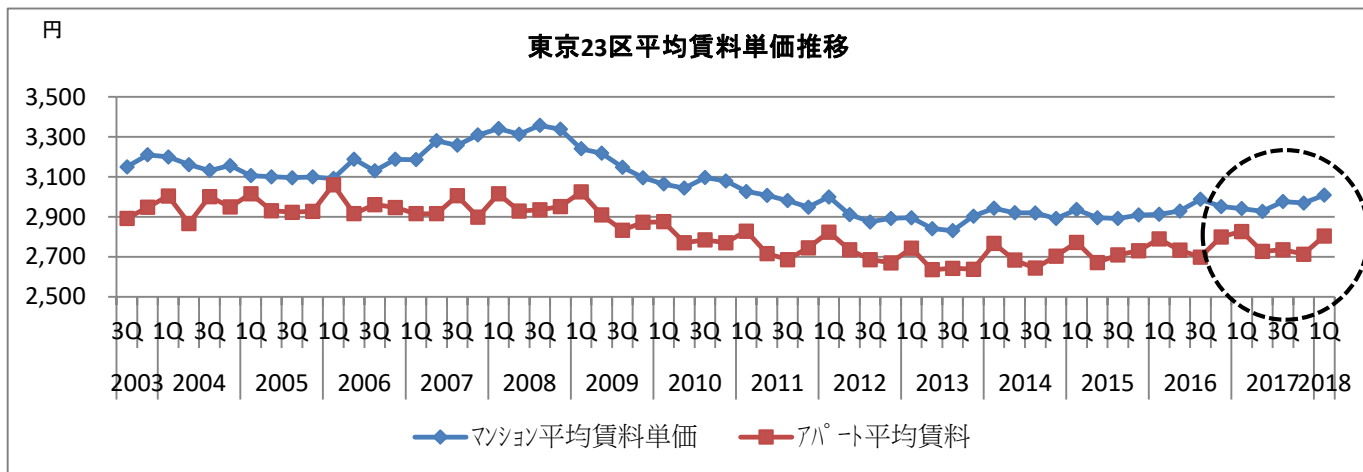
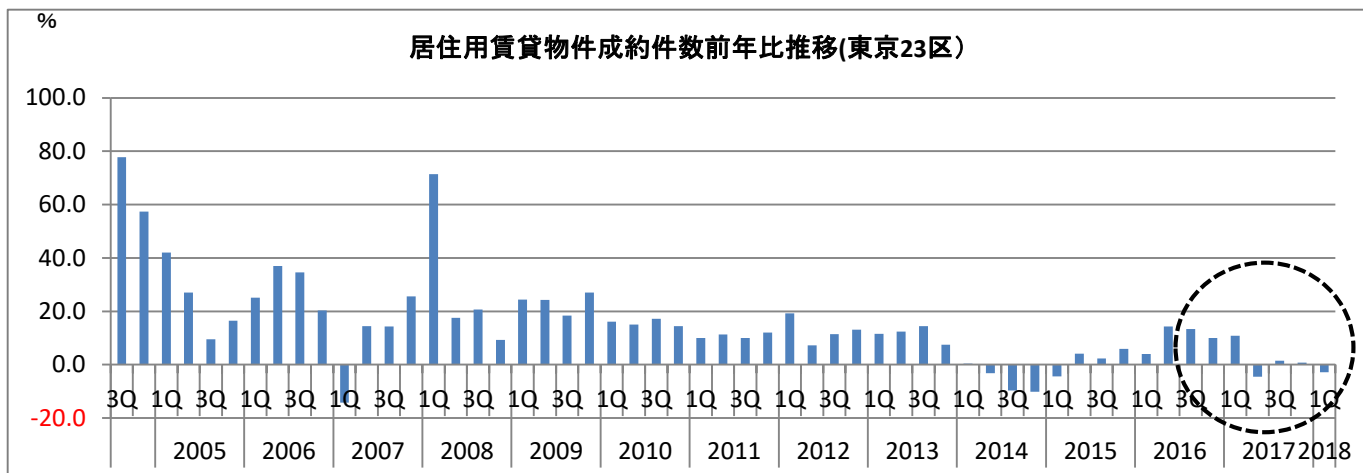
- 5月の平均成約賃料の㎡単価は、マンションが11ヶ月連続で前年を上回り、+1.3%。アパートは、15ヶ月連続で前年比を上回り、+5.7%。



■ <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

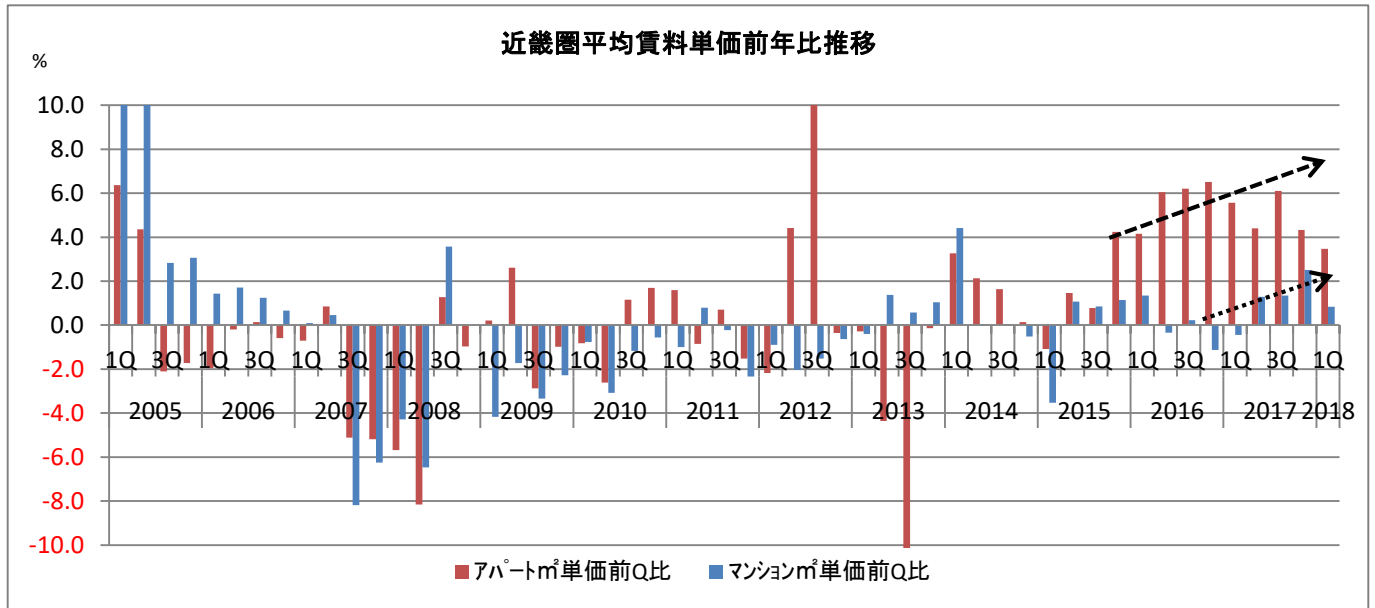
	2015			2016				2017				2018
	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
マンション平均賃料単価(円)	2,895	2,891	2,909	2,912	2,929	2,987	2,951	2,941	2,927	2,976	2,969	3,008
マンション平均賃料単価前年Q比	-0.9	-1.0	0.6	-0.8	1.2	3.3	1.4	1.0	-0.1	-0.4	0.6	2.3
アパート平均賃料単価(円)	2,671	2,709	2,730	2,789	2,733	2,698	2,799	2,826	2,726	2,735	2,713	2,804
アパート平均賃料単価前年Q比	-0.4	2.5	1.0	0.6	2.3	-0.4	2.5	1.3	-0.3	1.4	-3.1	-0.8



居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(近畿圏)

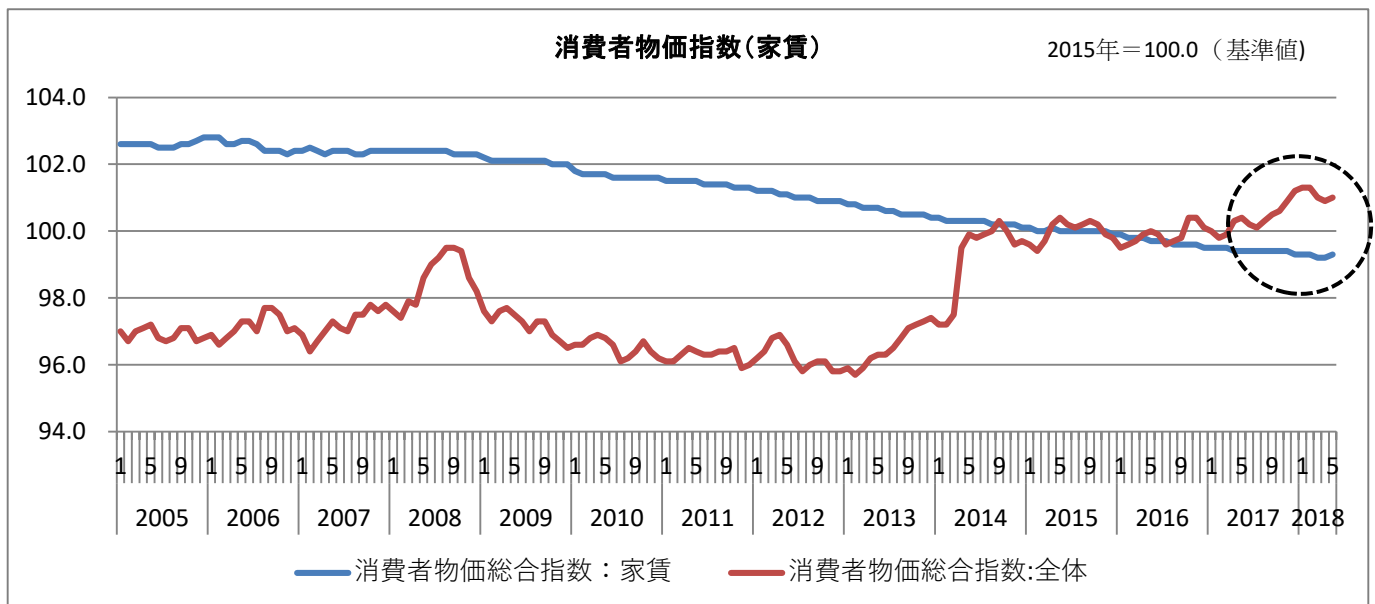
- 2018年第1四半期の平均成約賃料㎡単価は、マンションが、4期連続で前年を上回り+0.8%。アパートは、12期連続で前年比を上回り+3.5%。



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)

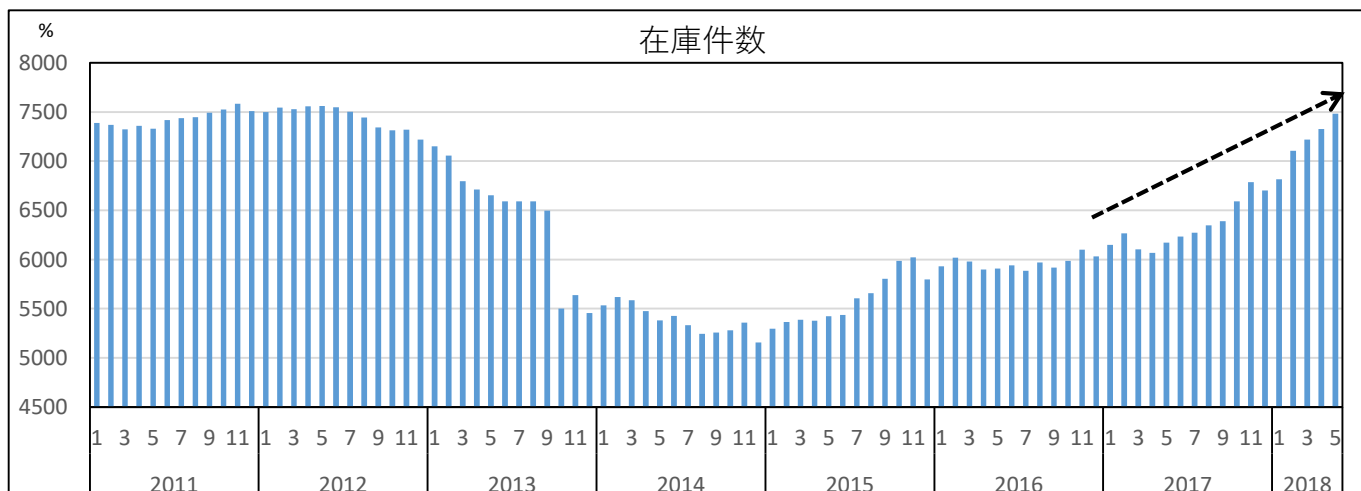
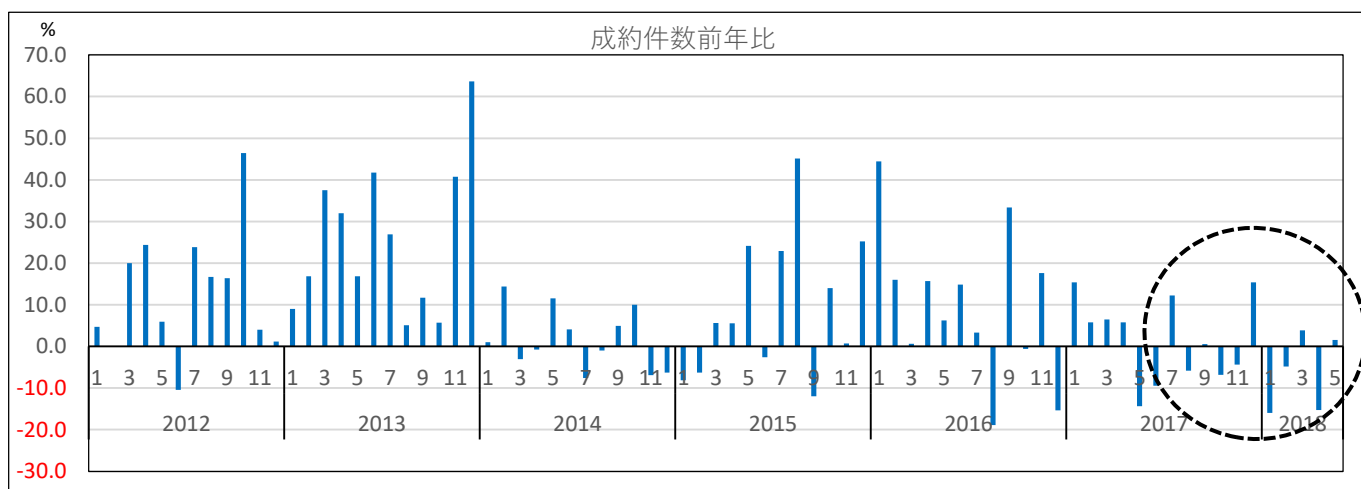
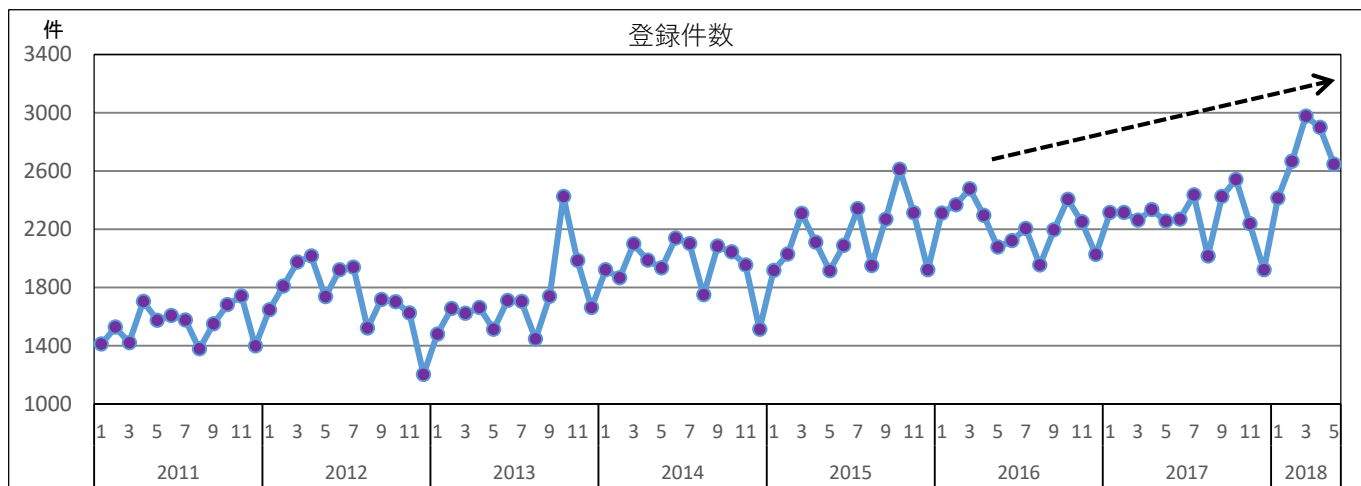
- 5月の消費者物価指数による家賃は99.3p、前年比△0.2%で、2008年10月より116ヶ月連続で前年を下回る(消費者物価指数全体101.0p、前年比+0.7%)。



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）

- 5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、+17.4%。
- 成約件数は2ヶ月振りに前年を上回り、+1.5%。
- 在庫件数は37ヶ月連続で前年を上回り、+21.2%。



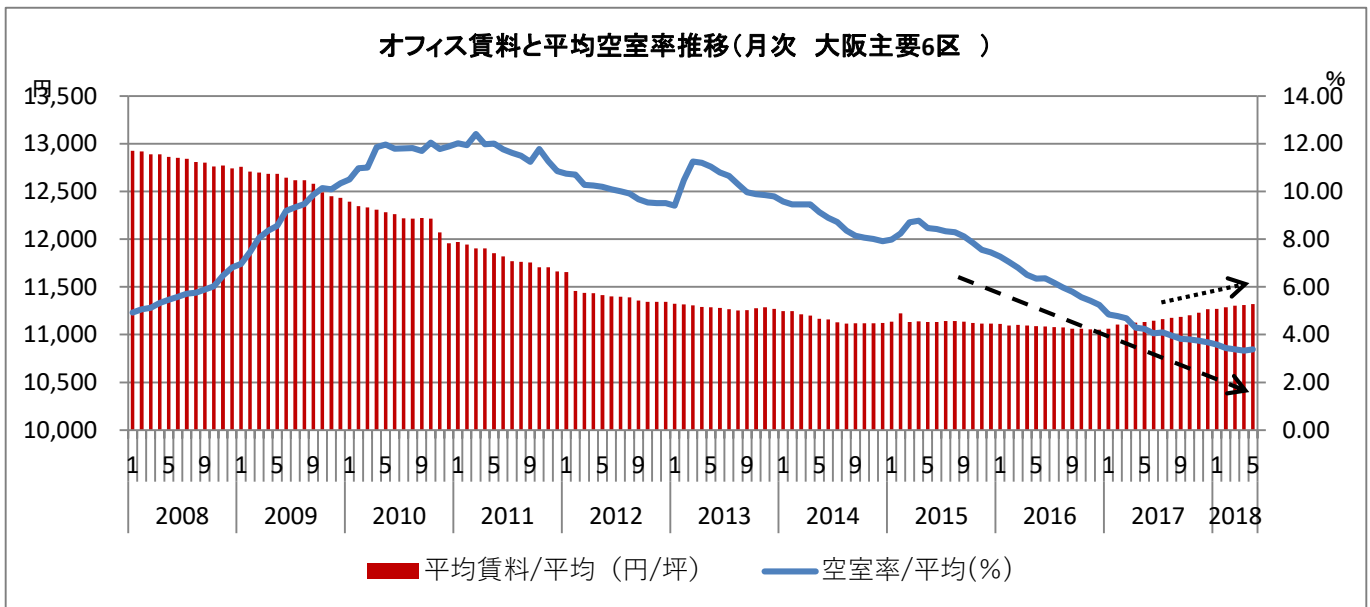
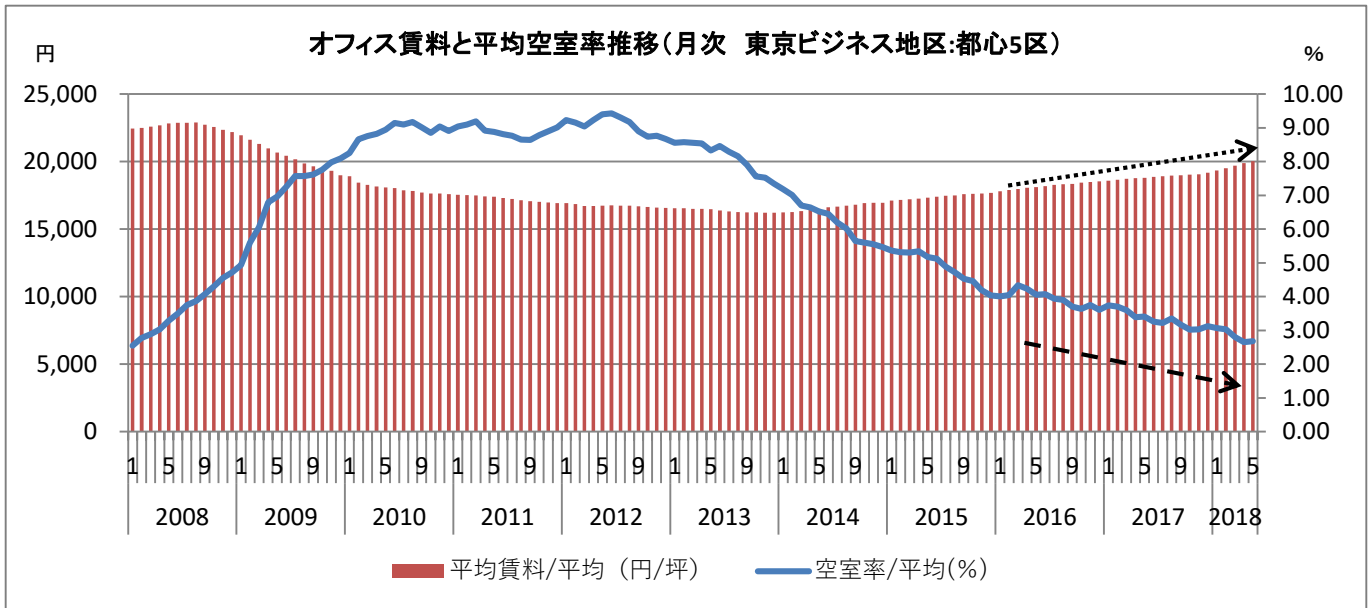
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

- 5月の都心5区のオフィス賃料は、49ヶ月連続で前年を上回り、前年比+6.5%。
- 空室率は、68ヶ月連続して改善しており、前年比0.7p改善した。

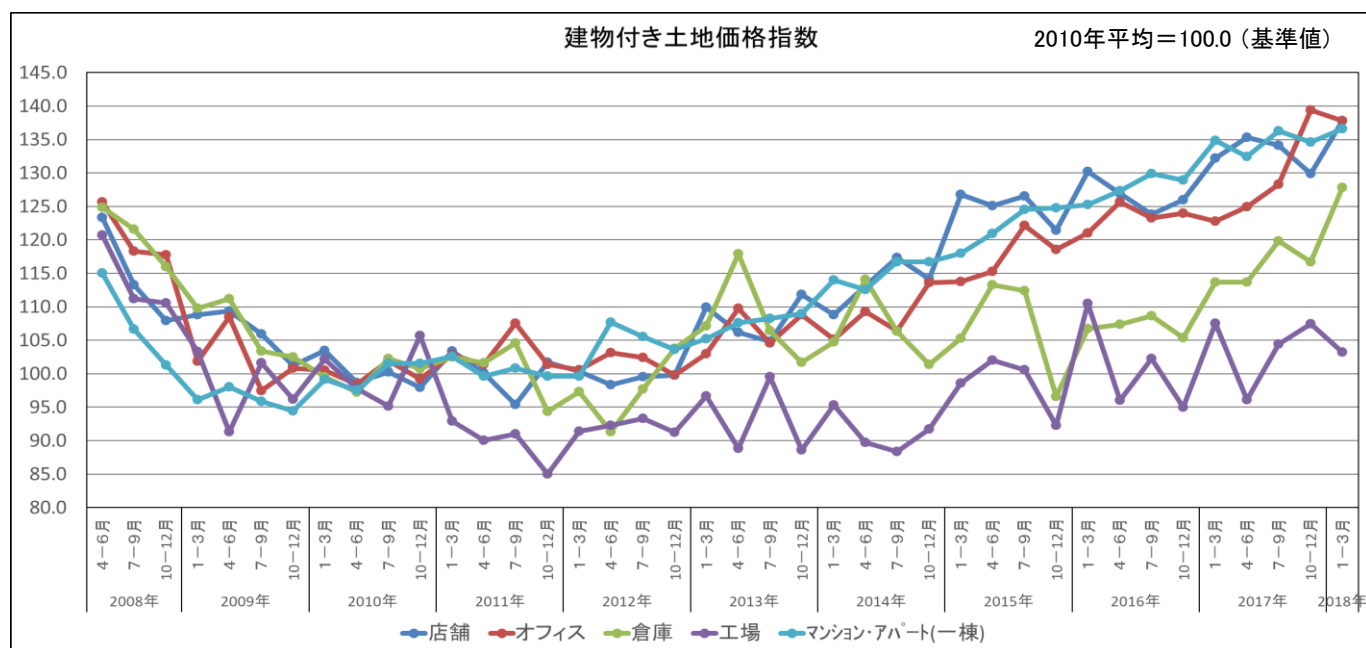
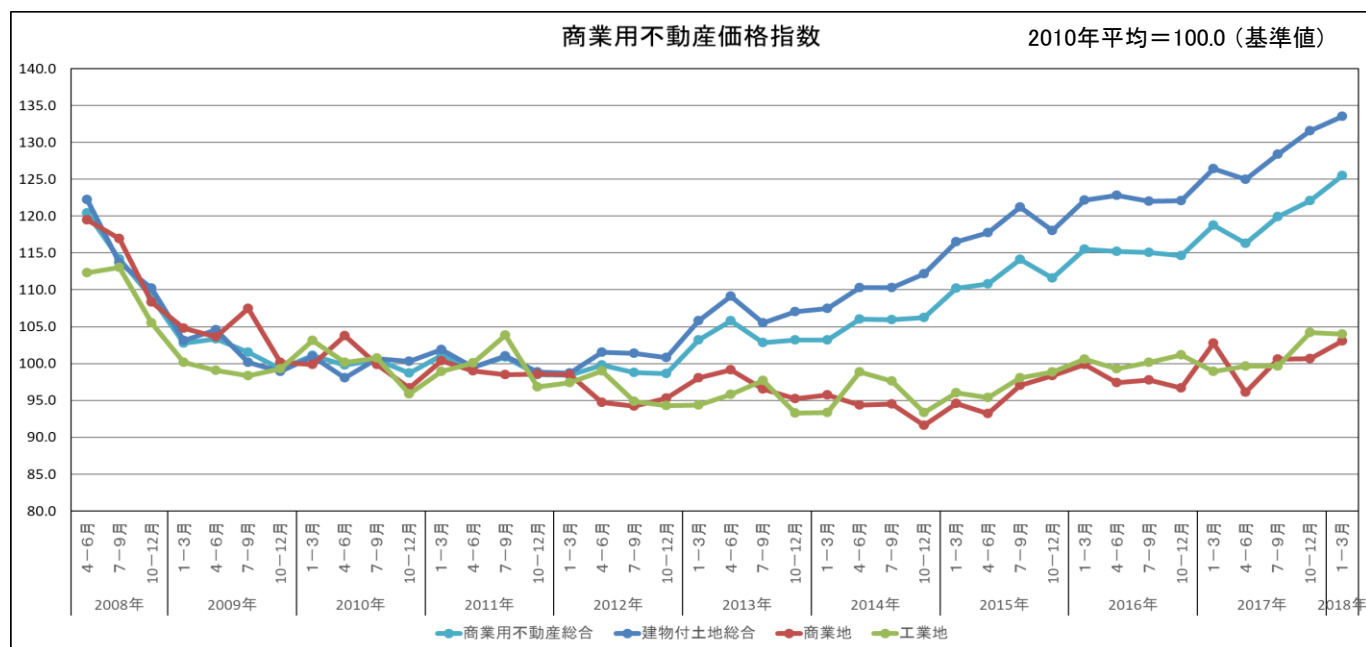
■ 大阪主要6区

- 5月の大阪主要6区のオフィス賃料は、16ヶ月連続で前年を上回り、前年比+1.7%。
- 空室率は、52ヶ月連続して改善しており、前年比0.9p改善した。



■ <参考> 商業用不動産の価格指数推移

- 2018年第1四半期の商業用不動産総合は125.5p(22四半期連続で前年比増、+5.7%)、建物付土地総合133.5p(24期連続増、+5.6%)、商業地103.0p(3期連続で増、+0.2%)、工業地104.0p(2期連続で増、+5.2%)
- 店舗137.8p(6四半期連続で前年比増、+4.3%)、オフィス137.8p(3期連続で増、+12.2%)、倉庫127.9p(6期連続増、+12.5%)、工場103.2p(4期振りに減、△4.0%)、一棟アパート136.6p(19期連続増、+1.3%)

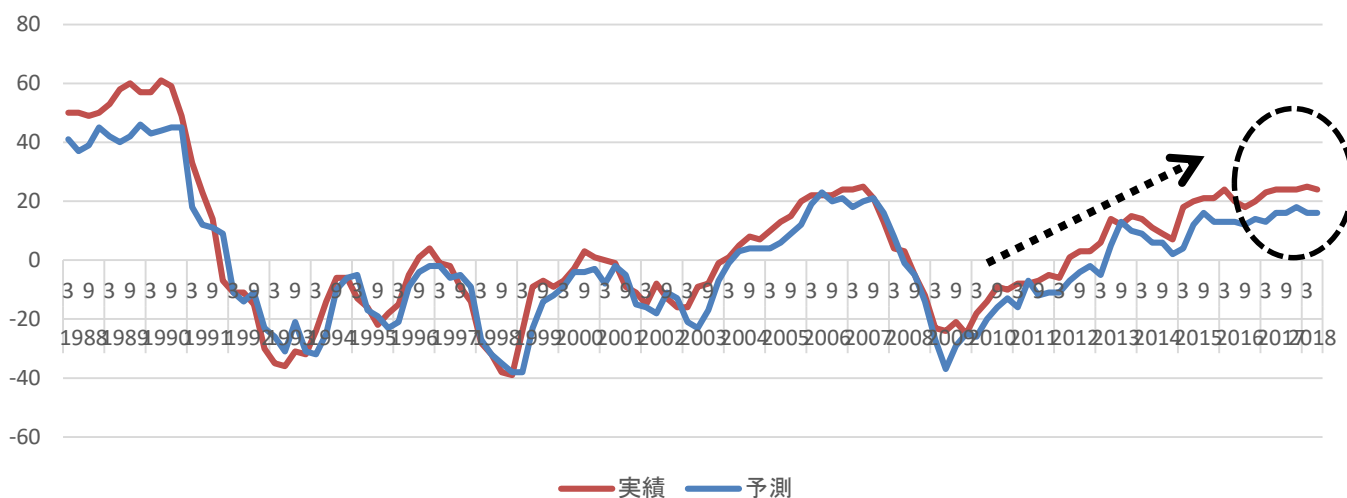


景気動向

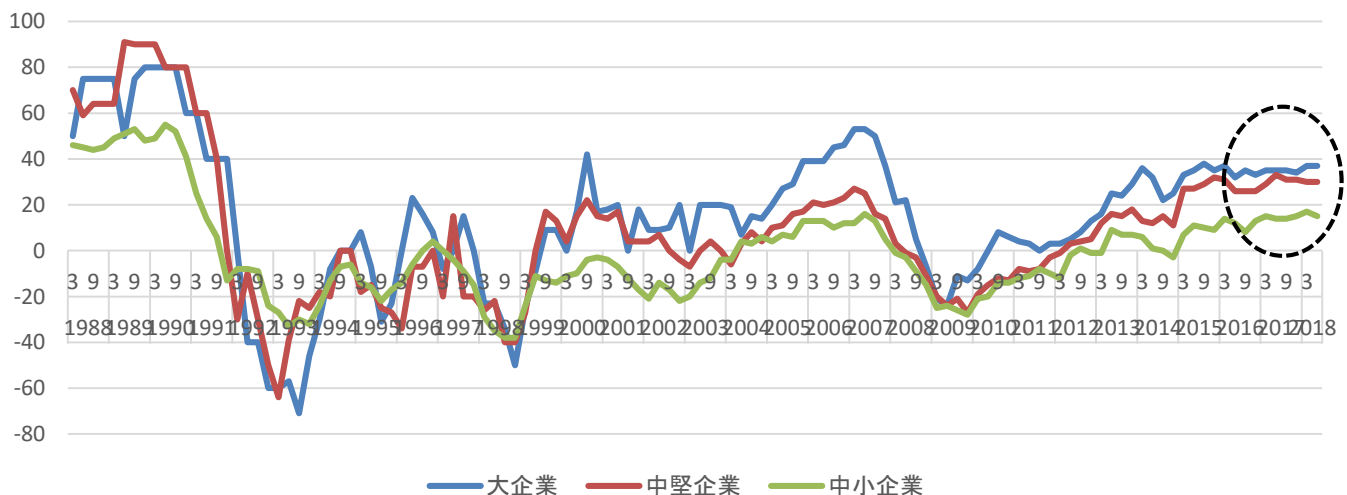
■ 全体動向

- 不動産業の2018年第2四半期の景気動向指数(実績)は25期連続プラスで+24p(全産業は20期連続プラス:+16p)、前期比は $\Delta 1$ pだった。
- 不動産業企業規模別では、大企業は33期連続でプラスで+37p(前期比 ± 0 p)、中堅企業は25期連続でプラスで+30p(同 ± 0 p)、中小企業14期連続でプラスで+15p(同 $\Delta 2$ p)となった。
- 2018年第3四半期予測は+18pで前期実績比 $\Delta 6$ p(全産業は+13pで同 $\Delta 3$ p)。
- 不動産業企業規模別では、大企業は+30p(前期実績比 $\Delta 7$ p)、中堅企業が+20p(同 $\Delta 10$ p)、中小企業が+11p(同 $\Delta 4$ p)となっている。

景気動向調査(DI)不動産業



景気動向調査(DI:実績)企業規模別不動産業



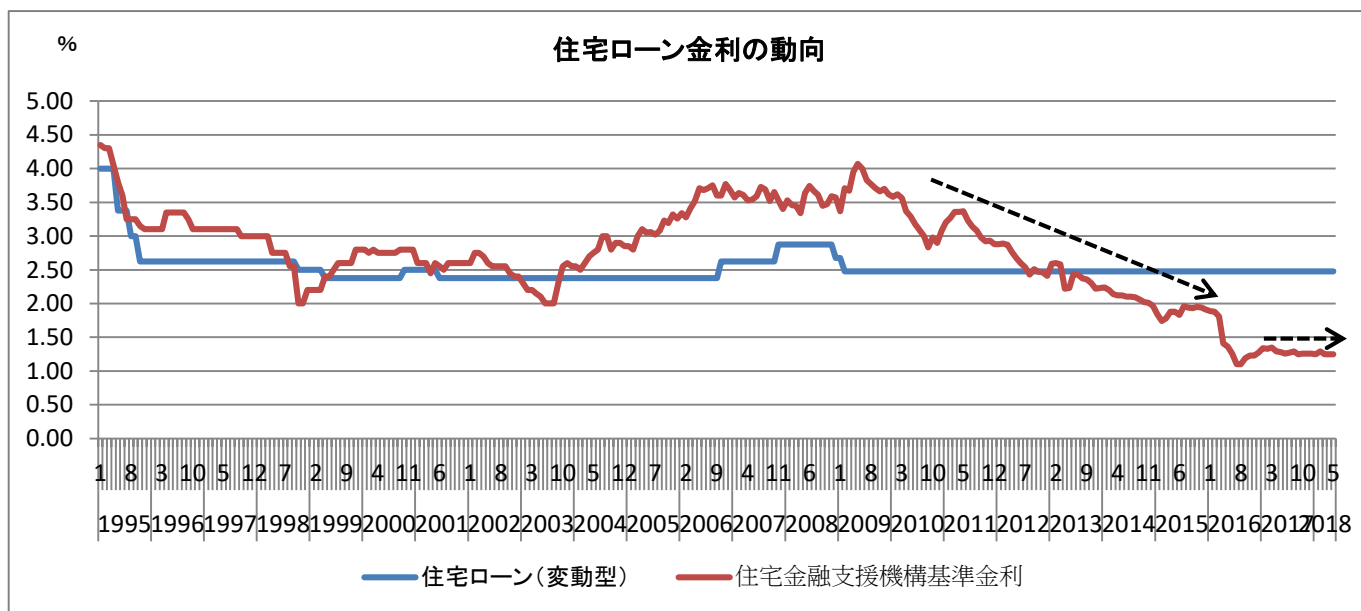
経済動向

■ 金利動向

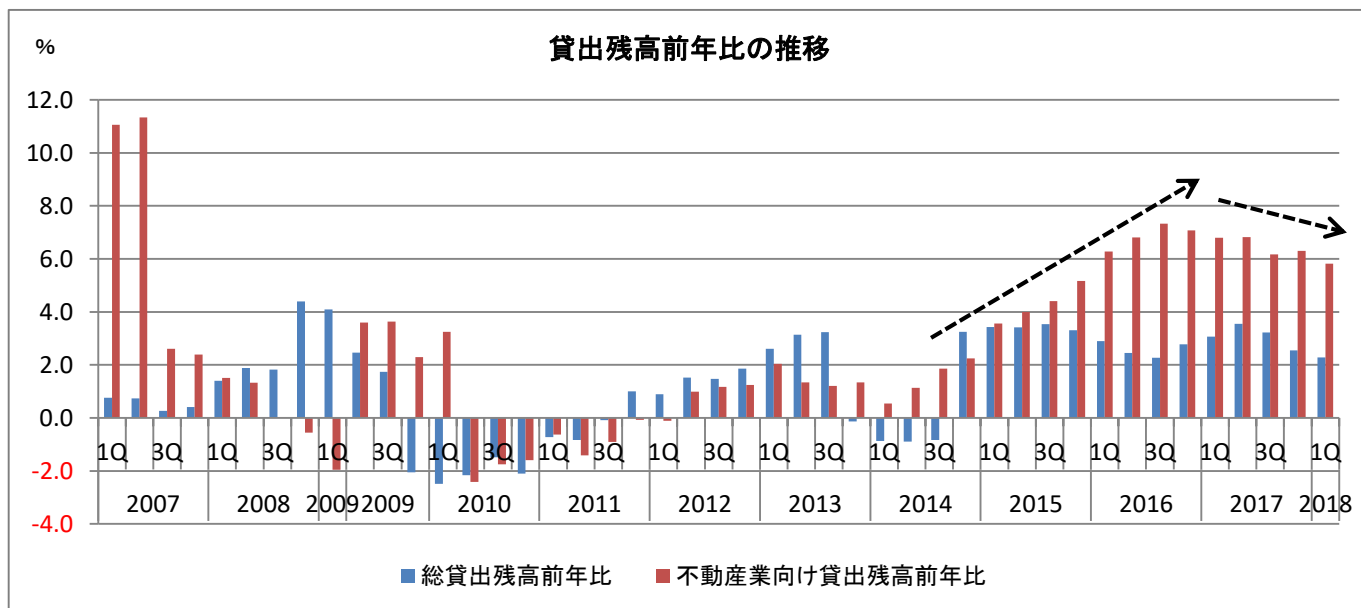
- 金利は引き続き低い水準にある。5月1日時点の旧公庫融資基準金利は、1.25%。

■ 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24期連続で前年比を上回り、第1四半期は前年比+5.8%だった（総貸出残高は+2.3%）。13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。



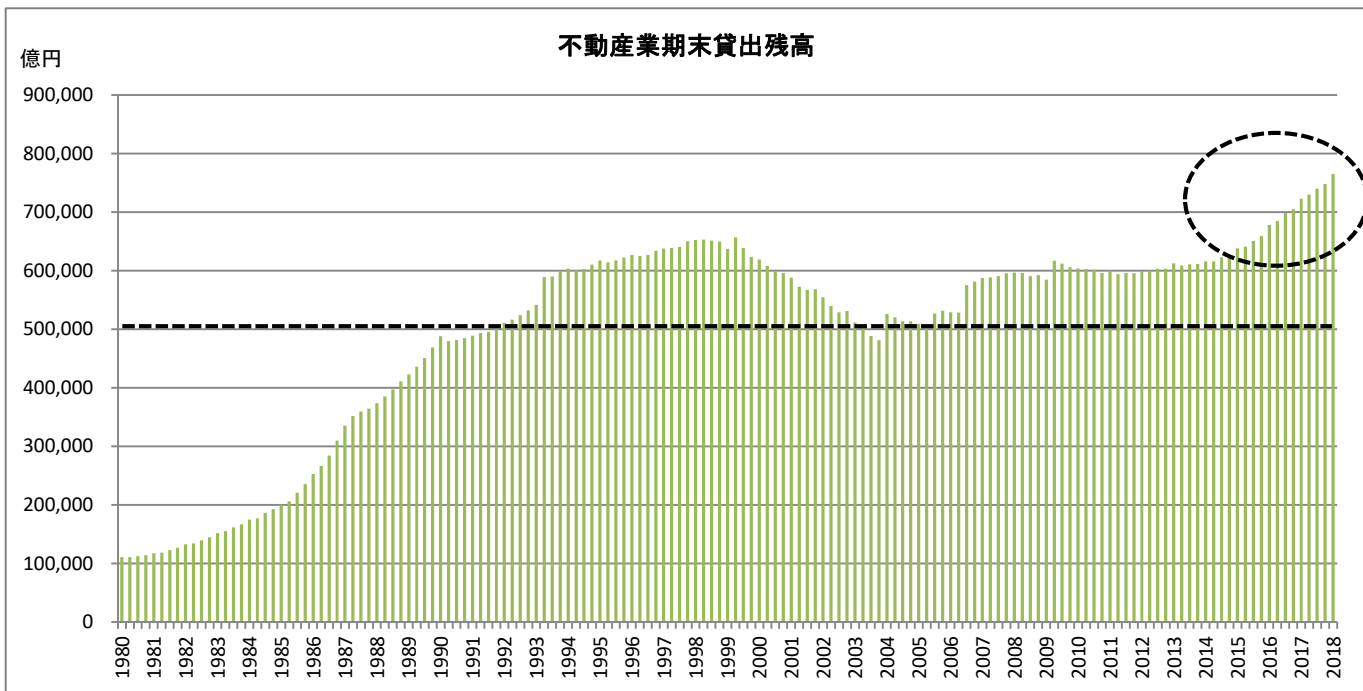
出典：日本銀行 住宅金融支援機構



出典：日本銀行「金融経済統計月報」

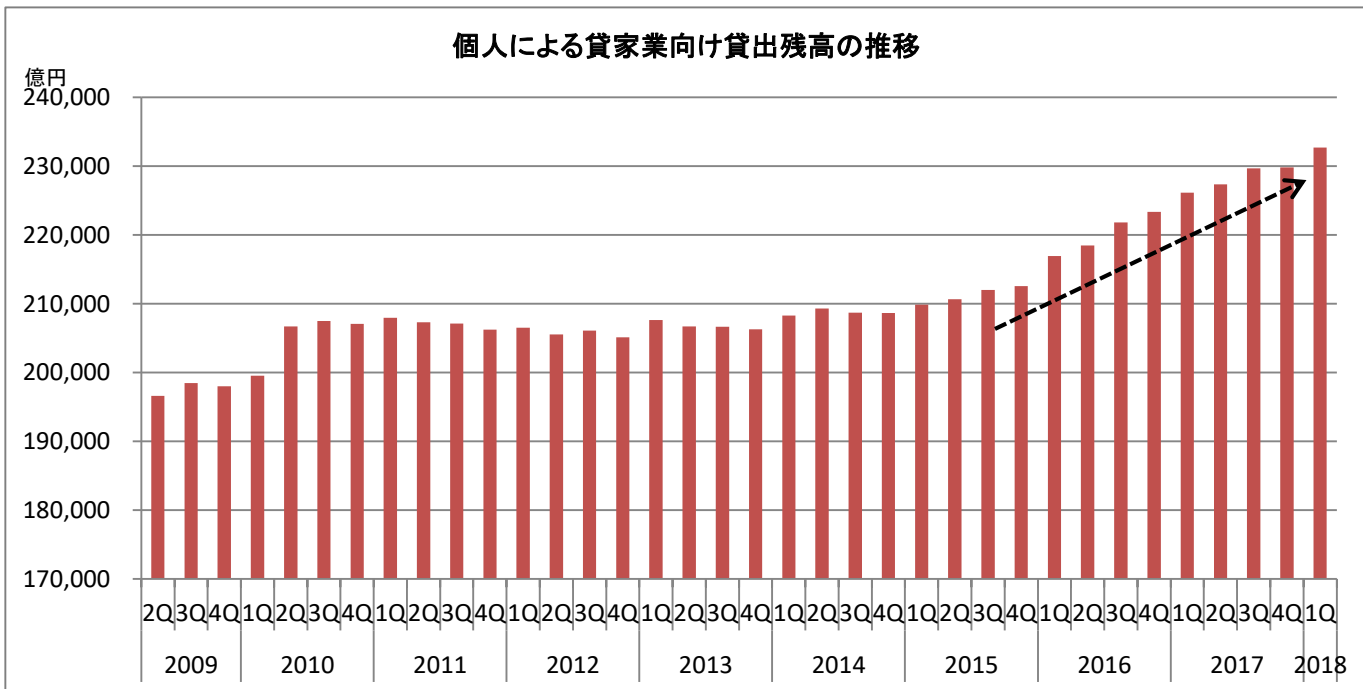
■ <参考>不動産向け貸出残高の推移

- ・ 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」

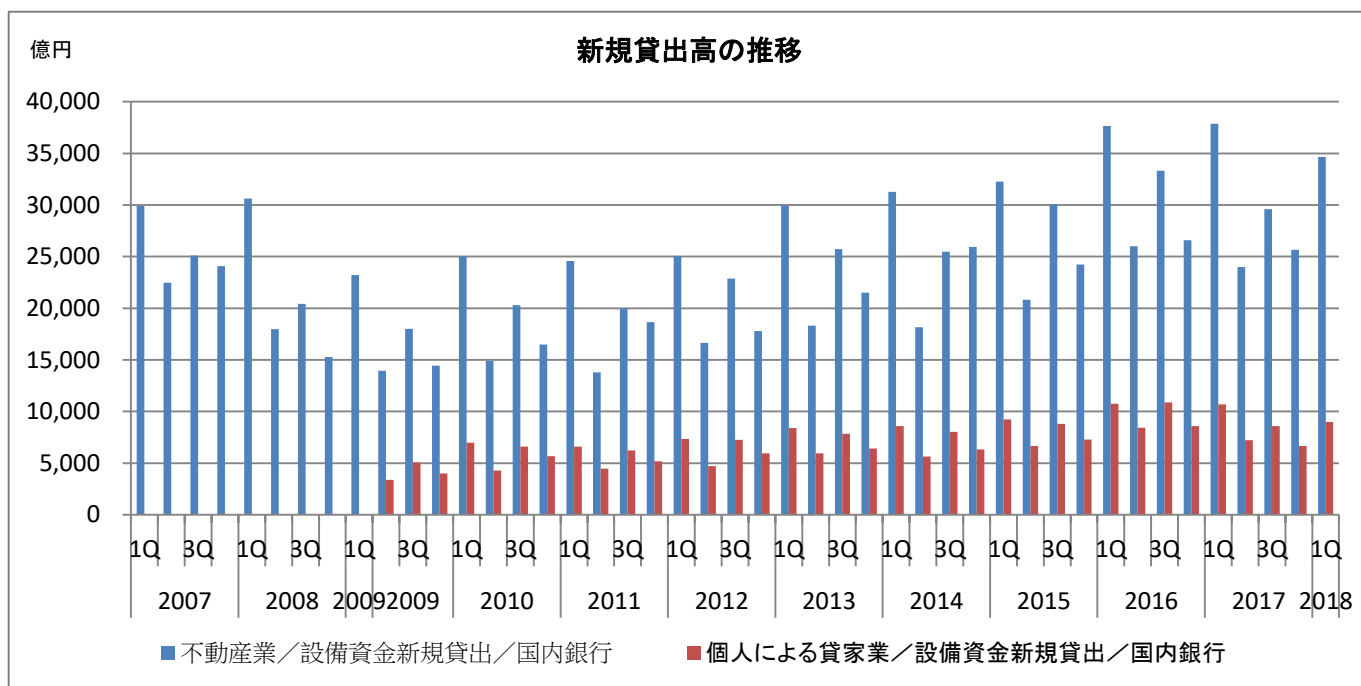
- 個人による貸家業向け貸出残高も24期連続で前年を上回り、第1四半期は+2.9%だった。



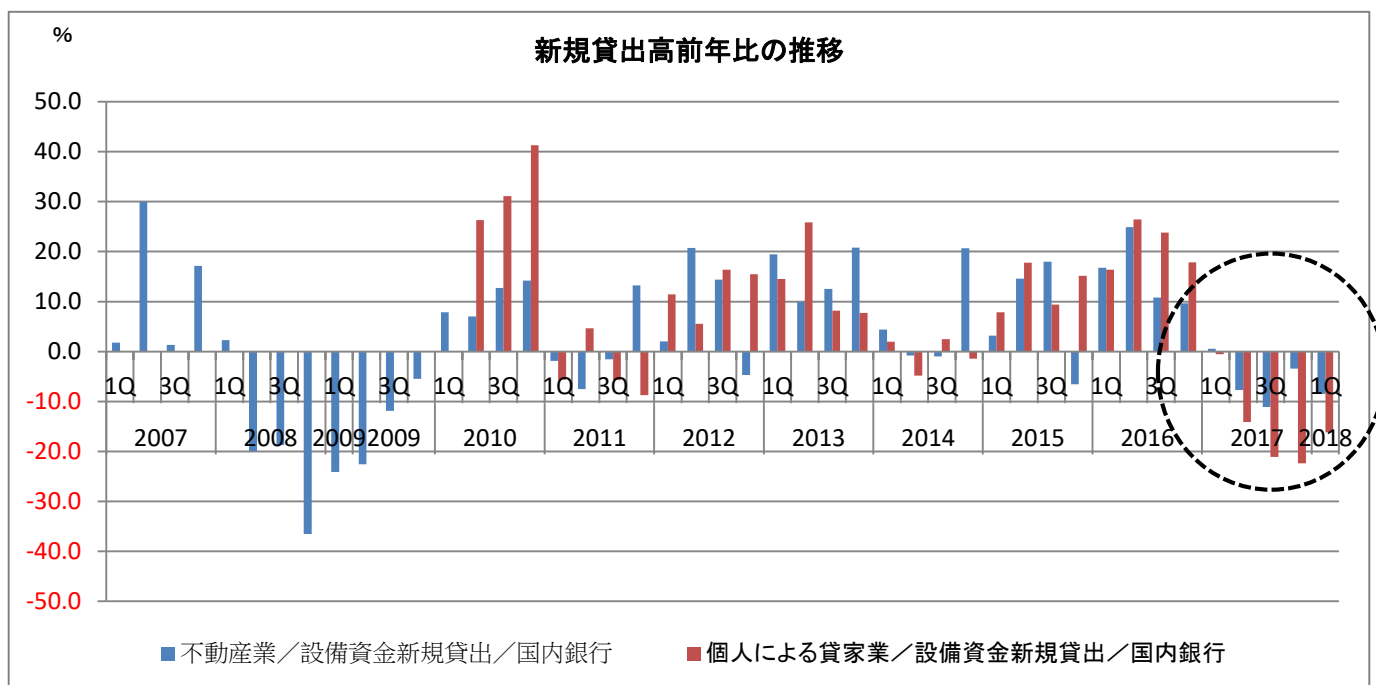
出典：日本銀行「金融経済統計月報」

■ <参考> 設備資金新規貸出高の推移

- 2018年第1四半期の、不動産業への国内銀行による設備資金新規貸出高は、4四半期連続で前年比マイナスとなり、△8.5%だった。

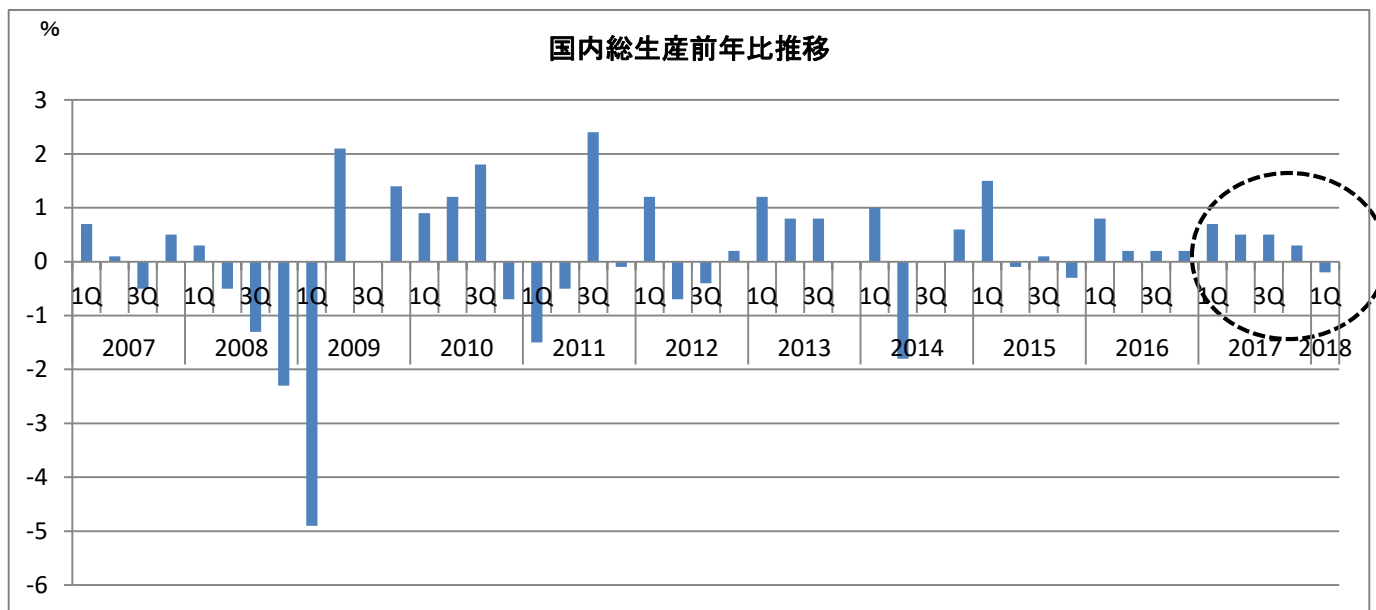


- 個人の貸家業への設備資金新規貸出高は、5四半期連続で前年比マイナスとなり、△16.1%だった。



■ 国内総生産

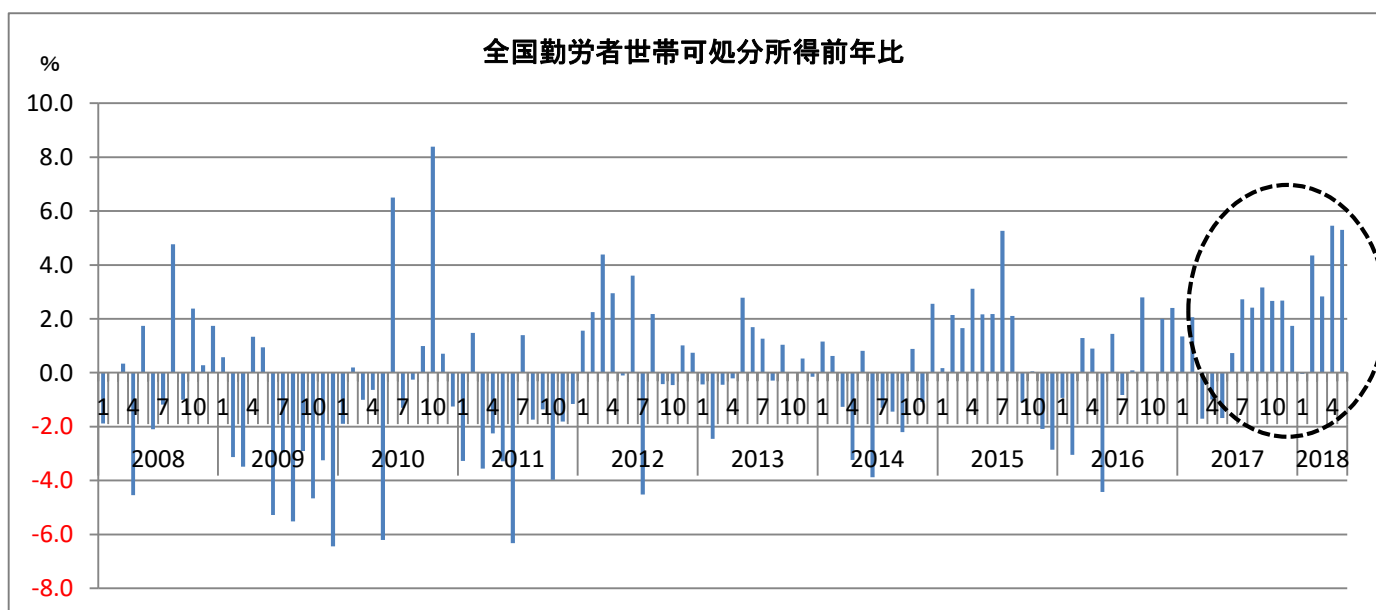
- 国内総生産(GDP)は9期振りに前年を下回り、第1四半期は $\Delta 0.2\%$ だった(実質季節調整系列(前期比)、二次速報値)



出典: 内閣府「四半期GDP速報実質季節調整系列(前期比)」

■ 全国勤労者可処分所得

- 5月の全国勤労者可処分所得は、4ヶ月連続で前年を上回り、+5.3%だった。



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
 - ・ 引き続き平均単価は上昇基調。
 - － 平均単価は首都圏65ヶ月、近畿圏64ヶ月連続前年比上昇。
 - ・ 新規登録件数は、首都圏、近畿圏とも前年比を上回ったが、成約件数は首都圏、近畿圏ともに下落した。
 - ・ その結果、成約率(成約件数/新規登録件数)は、前月比で首都圏が△1P、近畿圏が△5P下降している。
 - ・ さらに、首都圏では在庫件数が36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12ヶ月連続で2桁増加している。
 - ・ 価格帯では、7001万円以上の高価格帯物件の在庫が増えてきた。
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49ヶ月連続、大阪主要6区も16ヶ月連続で前年比上昇。
 - － 空室率は都心5区68ヶ月、大阪6区が52ヶ月連続で前年比改善。
 - － 但し、都心5区の空室率は前月比で0.03P改善となった。
3. 金融
 - ・ 住宅ローン金利は、低位安定。
 - ・ 金融機関の不動産向け貸出残高は24四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13四半期連続で前年比増加。
 - ※ 但し、設備資金の新規貸出高は、不動産業が4四半期、個人の貸家業が5四半期連続前年比マイナス
4. 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、実績値比△6Pとマイナス予想(大企業△7p、中堅企業△10p、中小企業△4p)だった。

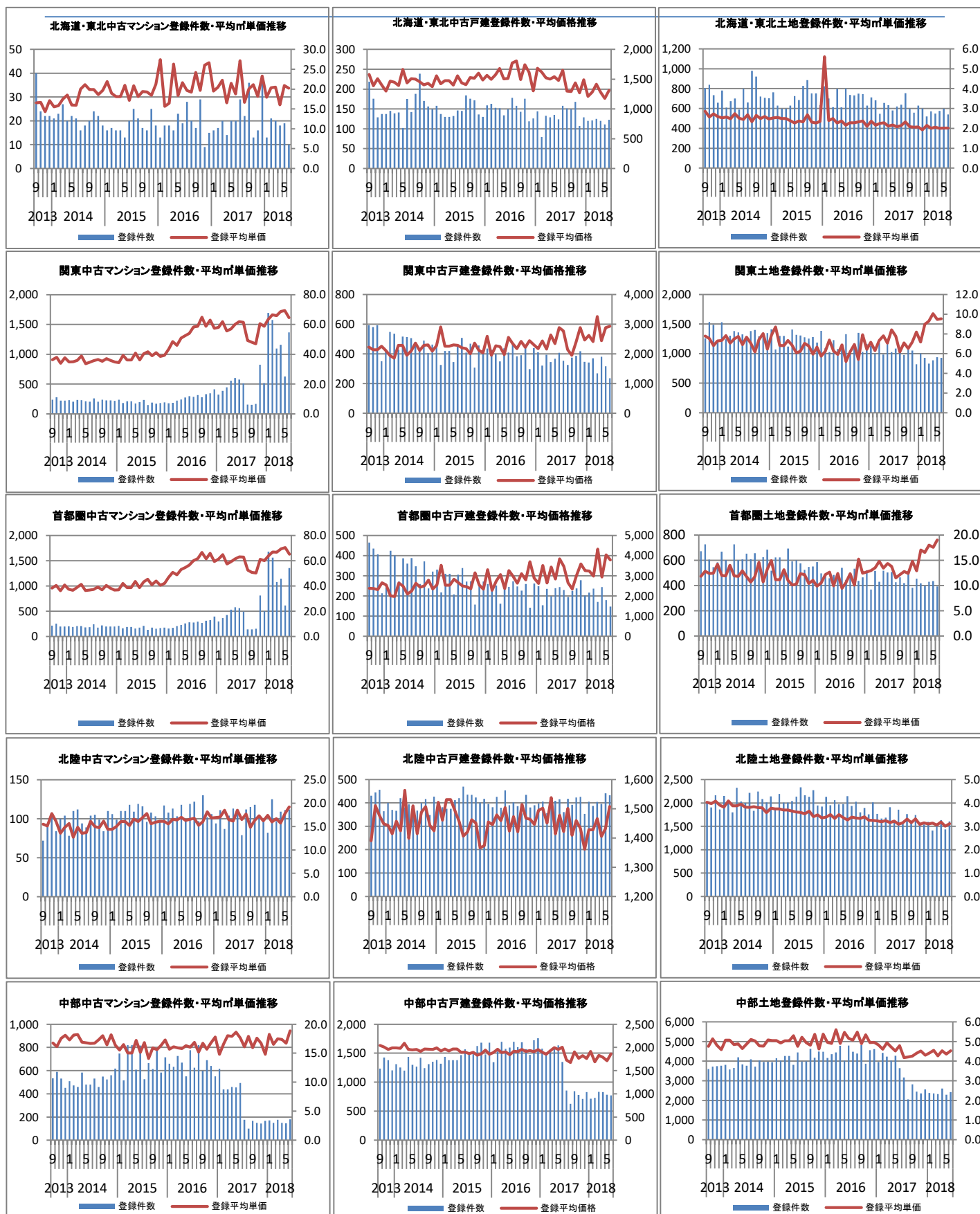
② 微妙

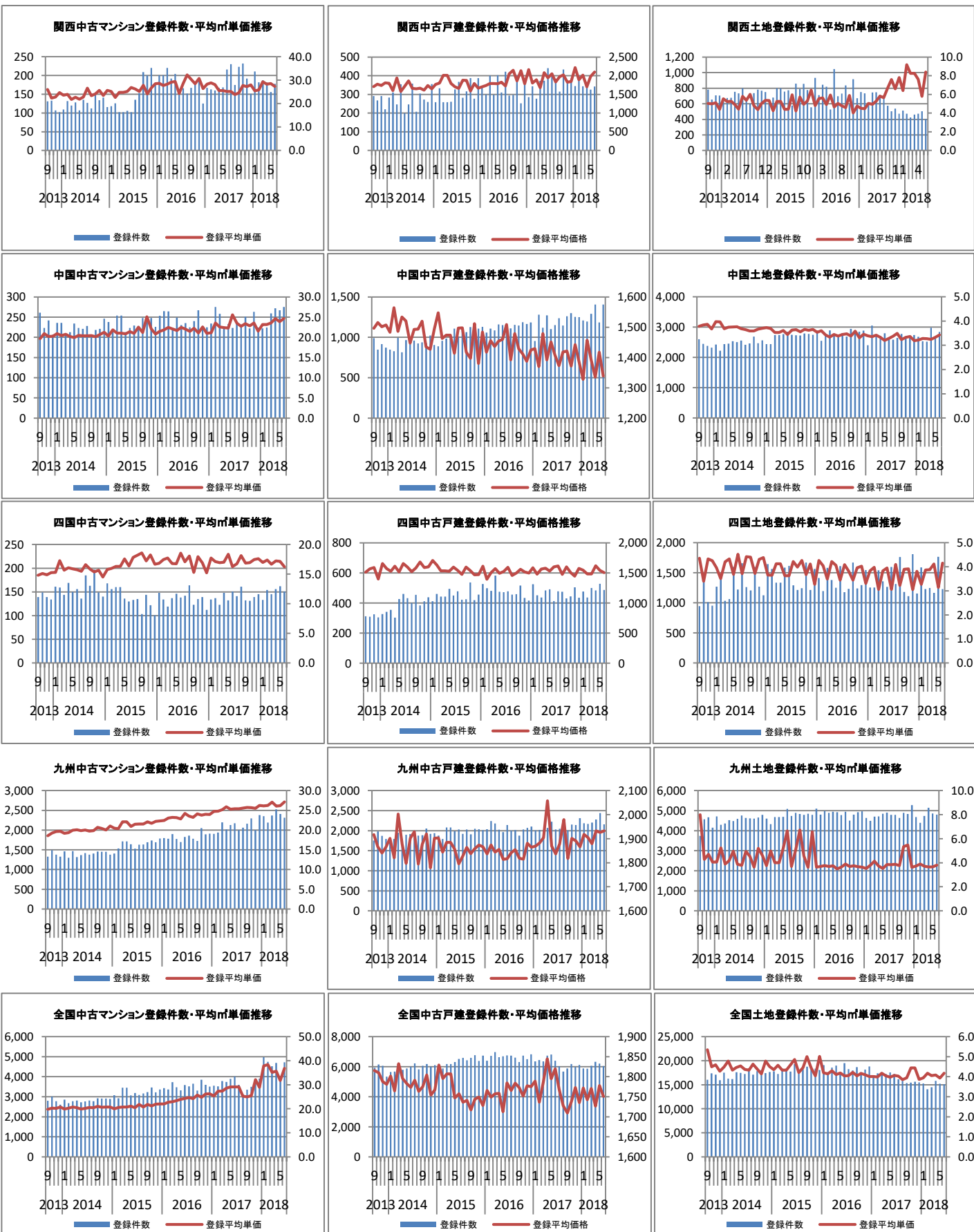
1. 中古戸建
 - ・ 首都圏、近畿圏ともに新規登録件数は前年比で増加している。
 - ・ 一方、成約件数は価格が上昇基調にある首都圏は前年比を下回り続けている(価格が横ばいの近畿圏は成約件数は堅調)。
 - ・ 成約率(成約件数/新規登録件数)は首都圏、近畿圏共に前月比△1Pと下降している。
2. 賃貸
 - ・ 成約件数は首都圏では5ヶ月振りに、近畿圏は30ヶ月連続で前年比増加した。
 - ・ 賃料㎡単価は、首都圏のマンション、アパートとも前年比で上昇している。
 - ・ 首都圏では新築物件の供給増加の影響で平均賃料は上がったが、既存物件の成約が悪化していると考えられる。
3. 経済
 - ・ 第1四半期GDP(二次速報値)は9期振りにマイナス。
 - ・ 全国勤労者可処分所得は4ヶ月連続で前年比プラス。

② マイナスの指標

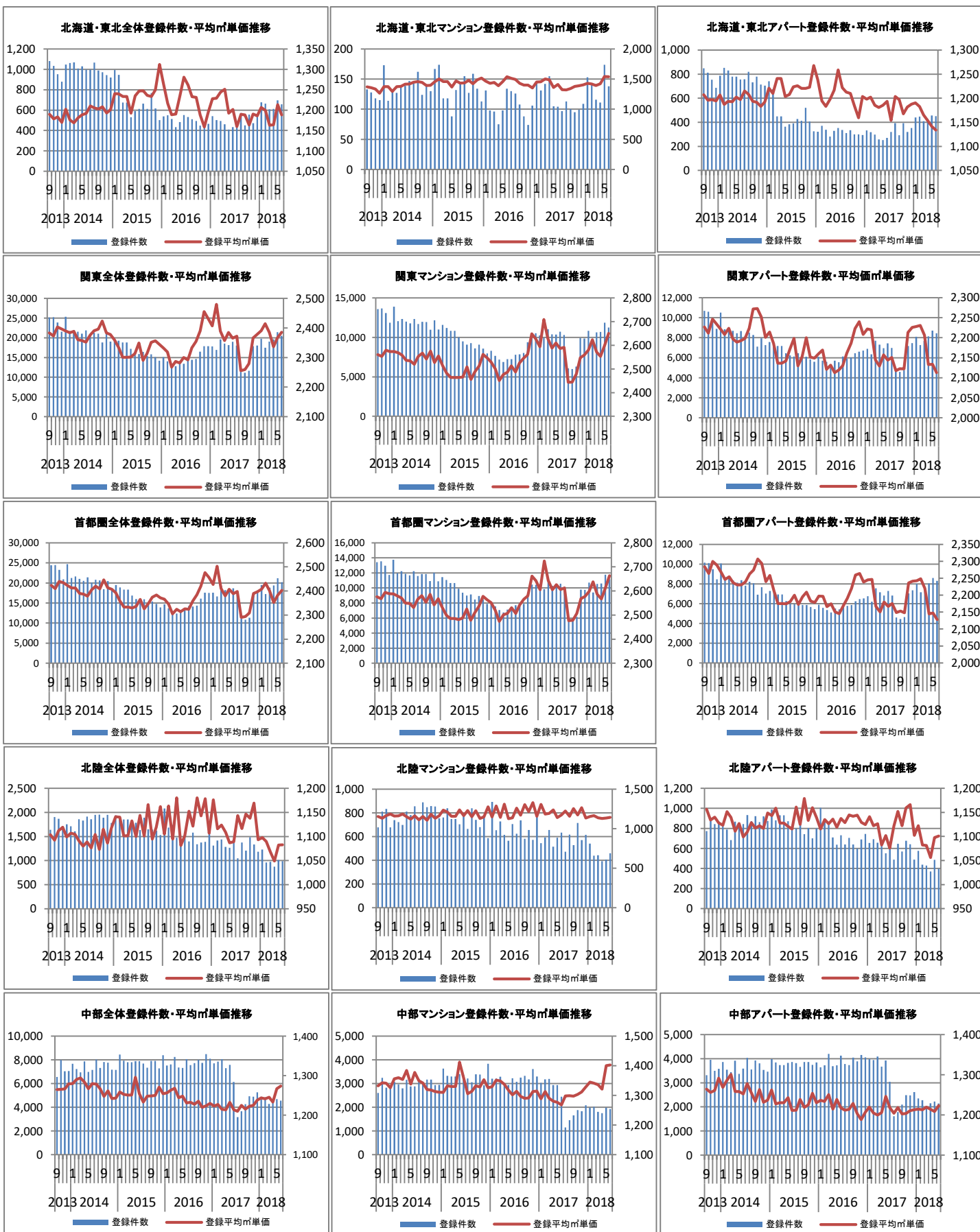
1. 土地
 - ・ 土地所有権移転登記件数は4ヶ月連続で前年を下回った。
 - ・ レインズでも首都圏、近畿圏ともに前年比マイナスだった。
 - ・ 着工戸数の減少に見られるように新規の土地取得ニーズが下がっている様子。
2. 新設着工戸数
 - ・ 着工総数は、2ヶ月連続で前年比増加。
 - ・ 首都圏、地方圏でマイナス。名古屋圏、大阪圏ではプラスだった。
 - ・ 貸家の着工戸数は12ヶ月連続で前年比で減少し、持家はマイナス、分譲住宅はプラスだった。
 - ・ 特に貸家の着工戸数は3大都市圏以外の地域で12ヶ月連続で前年割れをしている。
3. 新築戸建て(首都圏)
 - ・ 新規登録物件数は11ヶ月連続前年比で増加したが、成約件数は5ヶ月連続で減少した。
 - ・ 成約平均価格も10ヶ月連続で下落。
 - ・ 在庫件数は24ヶ月連続で増加しており、しかも、22ヶ月連続で2桁増加。
 - ・ 価格を下げて在庫調整が進んでいない様子。
4. 新築マンション
 - ・ 供給戸数は、首都圏、近畿圏ともに前年比で減少。
 - ・ 在庫数は、首都圏は4ヶ月連続で減少したが、近畿圏は2ヶ月連続で前年比で増加した。
 - ・ 首都圏の初月契約率は、62.2%、近畿圏は69.5%と、ともに70%を割り込んだ。
5. 建築費(RC単価)
 - ・ 東京は15ヶ月、大阪は20ヶ月連続で前年比で上昇。前月比でも上昇している。
6. 一棟売り物件
 - ・ 成約件数は2ヶ月振りに前年比で増加した。
 - ・ 登録物件数は5ヶ月連続で前年比で増加し、在庫物件数も37ヶ月連続で増加している。

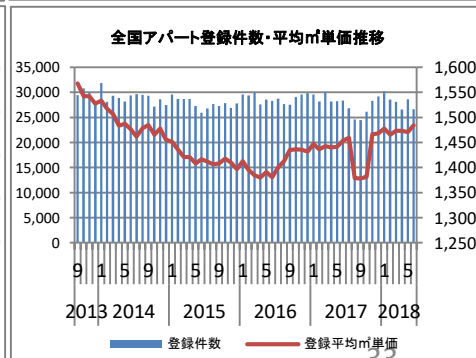
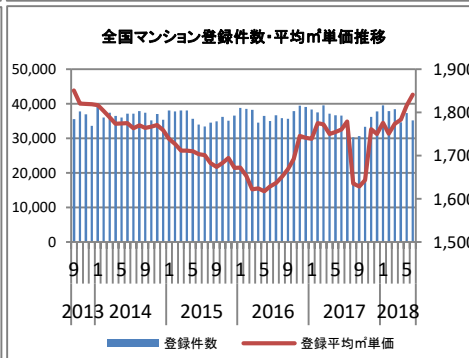
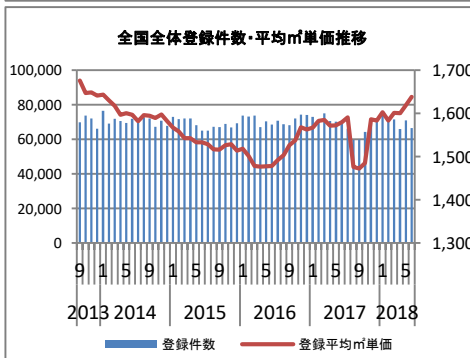
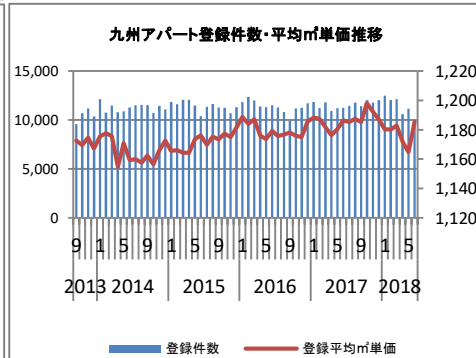
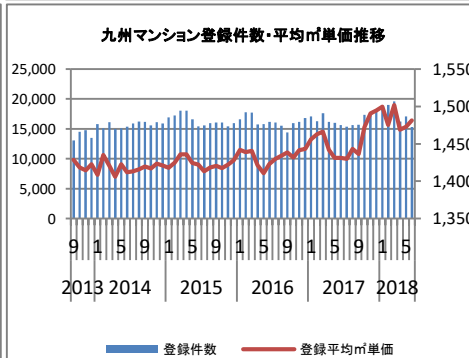
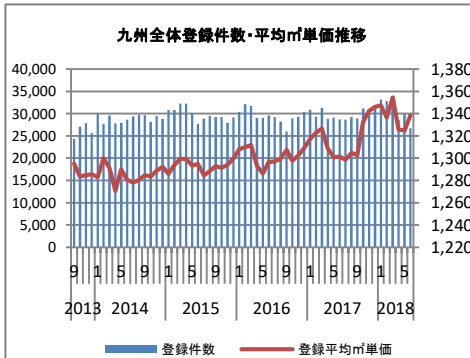
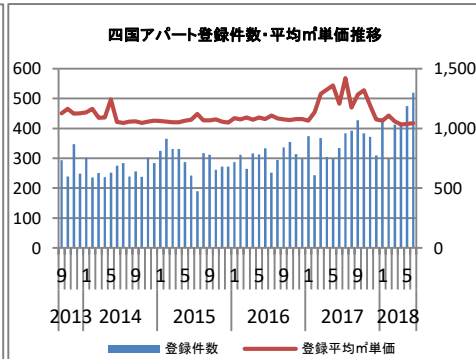
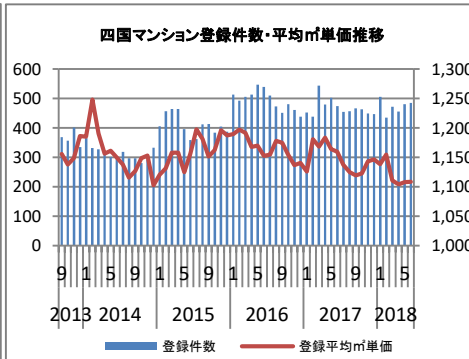
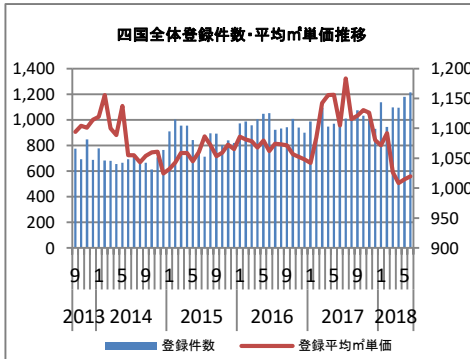
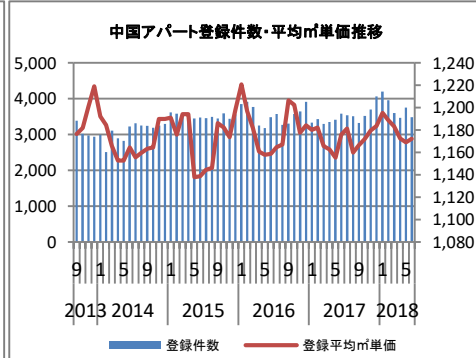
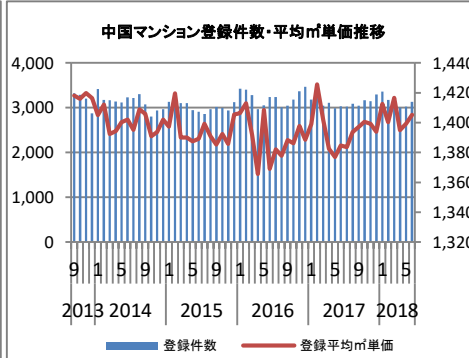
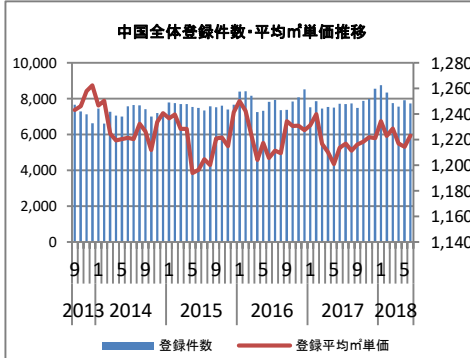
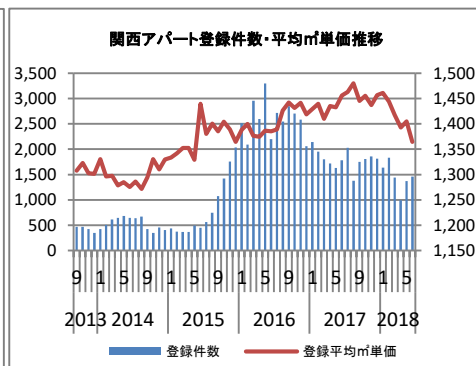
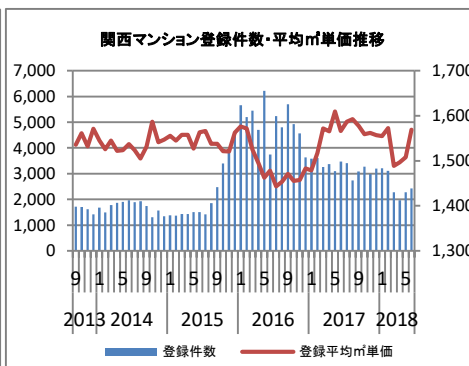
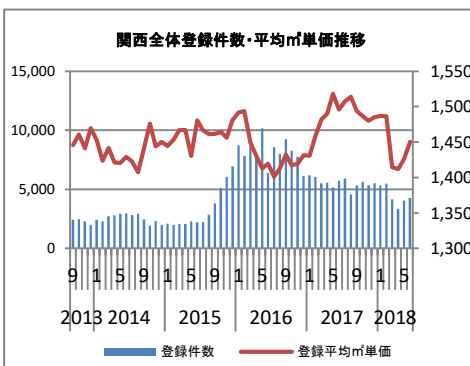
<参考1>全宅連データによる売買種別売り出し件数と価格の推移





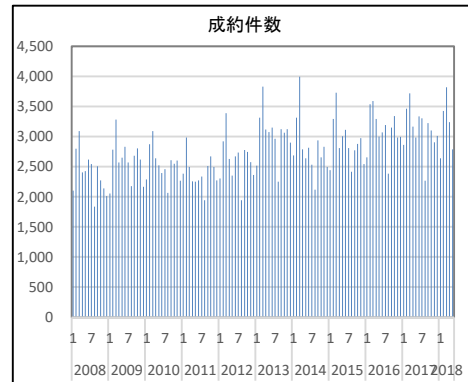
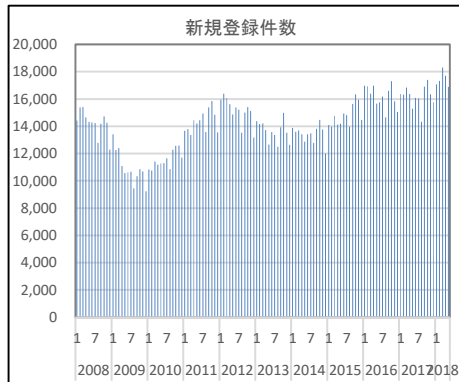
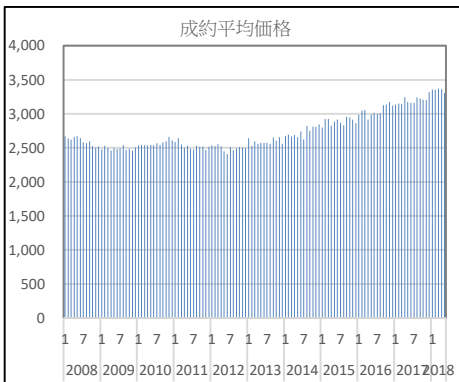
<参考2>全宅連データによる賃貸種別登録件数と賃料の推移



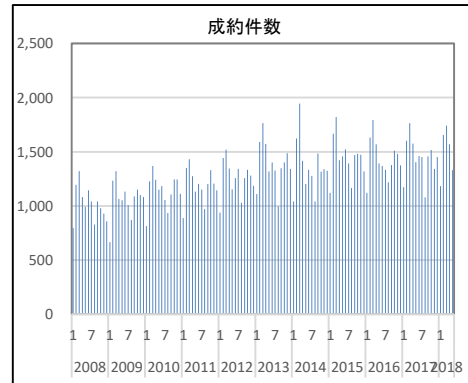
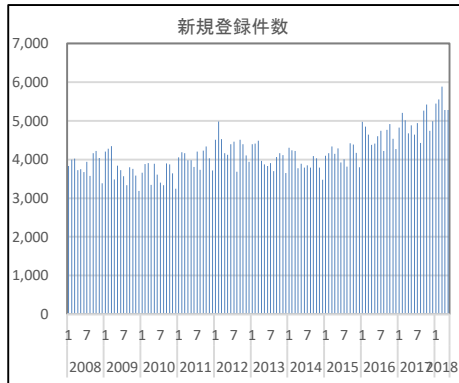
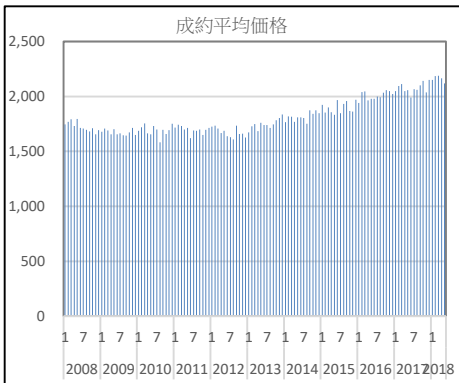


<参考3>グロスデータ

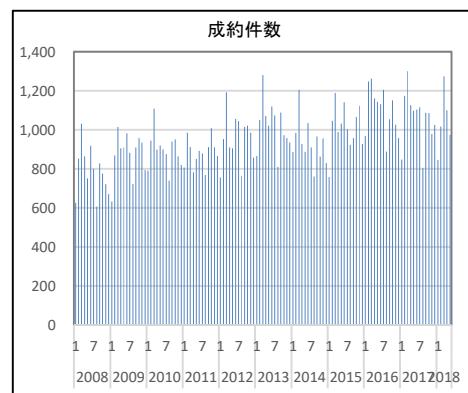
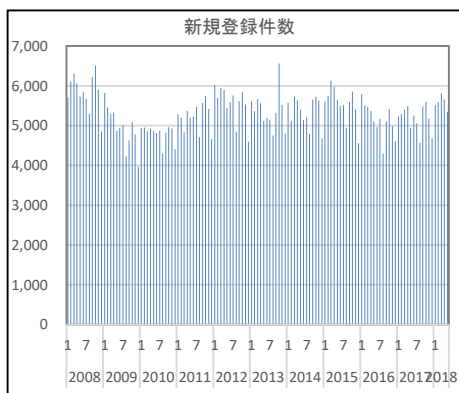
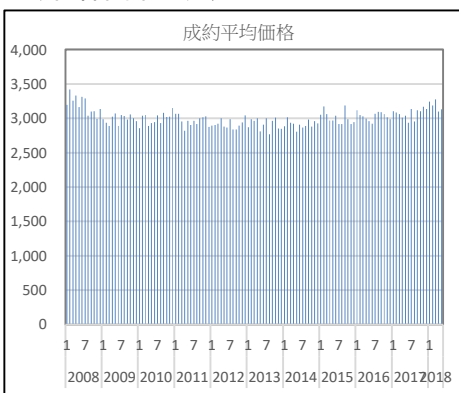
1、首都圏中古マンション



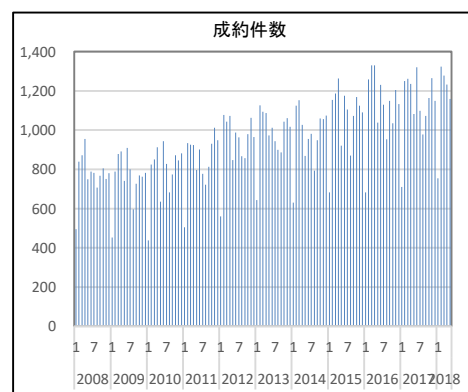
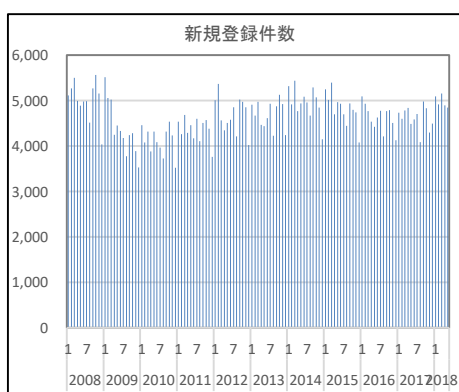
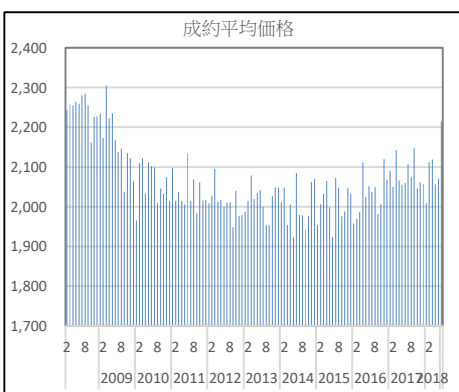
2、近畿圏中古マンション



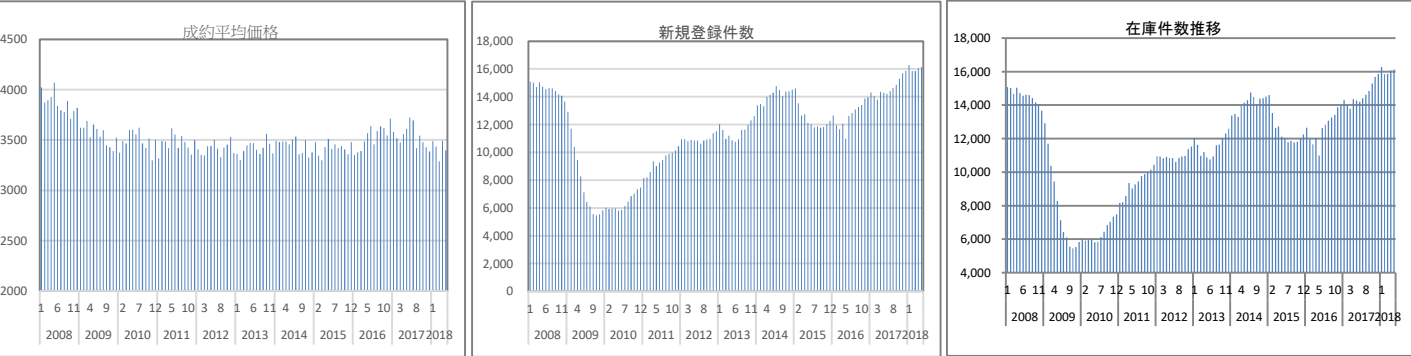
3、首都圏中古戸建



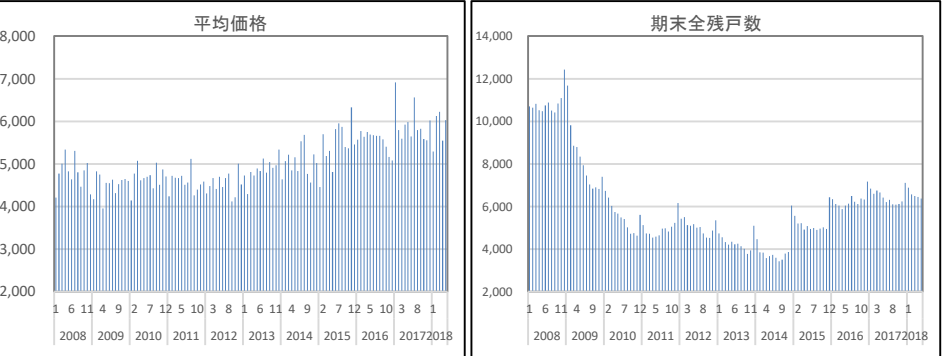
4、近畿圏中古戸建



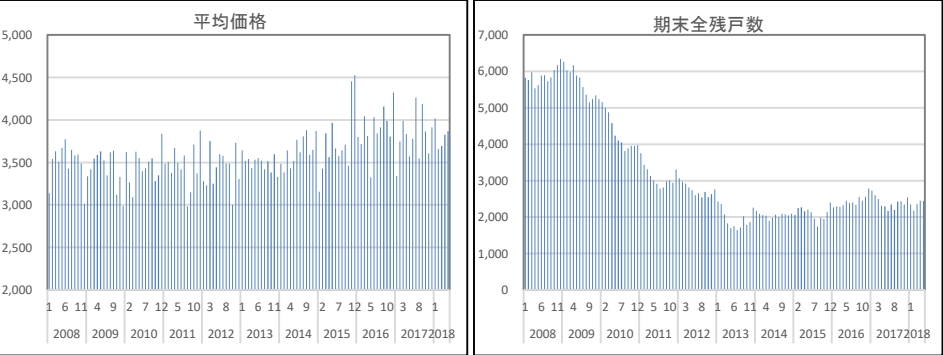
5、首都圏新築戸建



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

