

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	年次		月次		時期に関する備考
				2017年		2018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		1,317,098	2.0	122,094	7.2	2018年10月値
	首都圏		380,514	2.6	35,647	9.3		
	近畿圏		167,043	△ 0.3	15,316	5.2		
	その他		769,541	2.3	71,131	6.6		
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					△ 0.3	2018年7月1日
不動産価格指数	全国	指数	住宅総合			110.4	0.1	2018年9月値
			住宅地			100.1	△ 0.6	
			戸建			101.5	△ 1.1	
			マンション			138.9	1.8	
中古マンション	首都圏	新規登録件数		193,988	△ 0.2	17,716	8.4	
		成約件数		37,329	0.4	3,225	11.1	
		成約平均㎡単価(万円)		51.4	9.1	50.8	1.2	
		成約率		19%		18%		
	近畿圏	新規登録件数		59,032	6.7	5,315	12.1	
		成約件数		17,276	0.6	1,495	11.5	
		成約平均㎡単価(万円)		30.3	3.4	32.1	6.6	
		成約率		29%		28%		
中古戸建	首都圏	新規登録件数		62,181	0.0	6,034	16.6	
		成約件数		12,743	△ 3.4	1,076	9.9	
		成約平均価格(万円)		3,072	1.4	3,121	△ 1.5	
		成約率		20%		18%		
	近畿圏	新規登録件数		55,424	△ 0.3	5,096	18.6	
		成約件数		13,589	0.8	1,239	△ 2.1	
		成約平均価格(万円)		2,073	1.4	2,182	6.1	
		成約率		25%		24%		
新設着工戸数	全国	戸数		964,641	△ 0.3	84,213	△ 0.6	
	首都圏			339,224	0.7	29,908	3.3	
	大阪圏			118,656	△ 1.7	10,640	5.8	
	名古屋圏			73,997	1.5	6,715	△ 9.2	
	その他			432,764	△ 1.0	36,950	△ 3.5	
	全国	持家		284,283	△ 2.7	25,527	2.5	
		賃貸		419,397	0.2	34,902	△ 6.9	
		分譲住宅		255,191	1.7	23,220	6.1	
新築マンション	首都圏	供給戸数		35,898	0.4	3,461	2.8	
		分譲平均㎡単価(万円)		86.4	7.9	89.7	7.4	
		契約率		68%		53.9%		
		期末全残戸数		7,106	△ 0.8	6,749	8.2	
	近畿圏	供給戸数		19,560	4.7	2,585	63.4	
		分譲平均㎡単価(万円)		63.6	3.8	70.7	18.6	
		契約率		76%		74.4%		
		期末全残戸数		2,539	△ 8.7	2,648	12.7	
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		115.2	0.8	P 118.7	3.2	2005年=100
	近畿圏			114.1	2.2	P 117.7	3.2	
新築戸建	首都圏	新規登録件数		79,191	8.2	7,713	8.9	
		成約件数		5,412	3.2	423	△ 0.7	
		成約平均価格(万円)		3,537	0.4	3,407	△ 0.6	
		成約率		7%		5.5%		
		在庫件数		15,861	13.6	16,961	8.1	
居住用賃貸	首都圏	成約件数		234,444	△ 0.8	16,756	0.1	
	近畿圏	成約件数		93,772	16.3	7,650	2.7	
	首都圏	成約㎡賃料(円)	マンション			2,635	△ 0.2	
	全国	消費者物価指数	家賃			99.2	△ 0.2	
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料(円)		19,173	3.4	20,743	8.8	
		空室率		3.1%	△ 0.5	2.0%	△ 1.1	
	大阪主要6区	平均賃料(円)		11,288	2.1	11,414	1.6	
		空室率		3.4%	△ 1.8	2.9%	△ 0.9	
景気動向調査	全産業	%ポイント				23	△ 1	2018年第3四半期の実績値DI 比較は実績値の前期比
	不動産業					32	△ 5	
	不動産業	%ポイント	大企業			31	1	
			中堅企業			15	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
(参)中古マンションのグロスデータ	・・9P
• 売買③中古戸建の動向-1(首都圏)	・・10P
中古戸建の動向-2(近畿圏)	・・11P
(参)中古戸建のグロスデータ	・・12P
• 新設着工戸数の動向-1(地域別)	・・13P
-2(種別)	・・14P
(参)地域別貸家の着工戸数	・・15P
• 新築マンションの動向 -1(供給戸数と平均坪単価)	・・16P
-2(建築費と期末在庫数)	・・17P
• 新築戸建の動向(首都圏)	・・18P
• (参)新築物件のグロスデータ	・・19P
• 居住用賃貸の動向-1(件数推移)	・・20P
-2(賃料推移 首都圏)	・・21P
(参)レインズによる賃料及び成約件数推移(東京23区)	・・22P
-2(賃料推移/近畿圏・家賃動向/全国)	・・23P
• (参)一棟売り物件の動向	・・24P
• オフィス賃貸の動向	・・25P
• (参)商業用不動産の価格指数推移	・・26P
• 景気動向	・・27P
• 経済動向	・・28P
(参)不動産向け貸出残高の推移	・・29P
(参)設備資金新規貸出高の推移	・・30P
• コメント	・・32P
• <参考1>47都道府県: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	・・33P
• <参考2>47都道府県:全宅連データによる賃貸種別登録件数と賃料の推移	・・35P

売買 ① 土地取引の動向

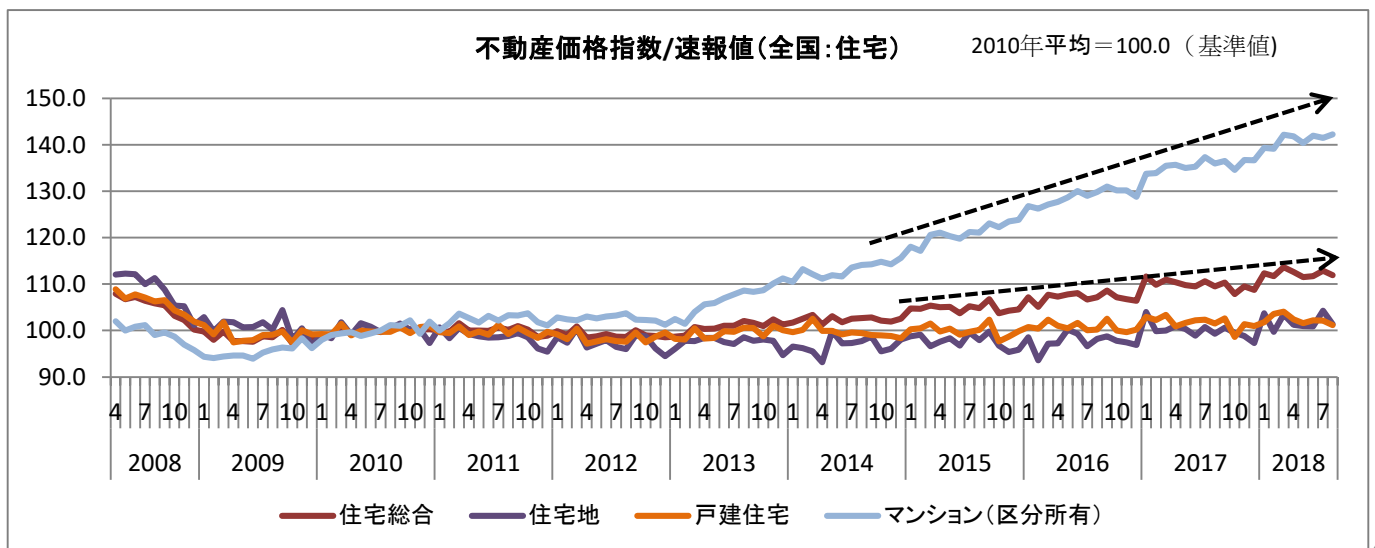
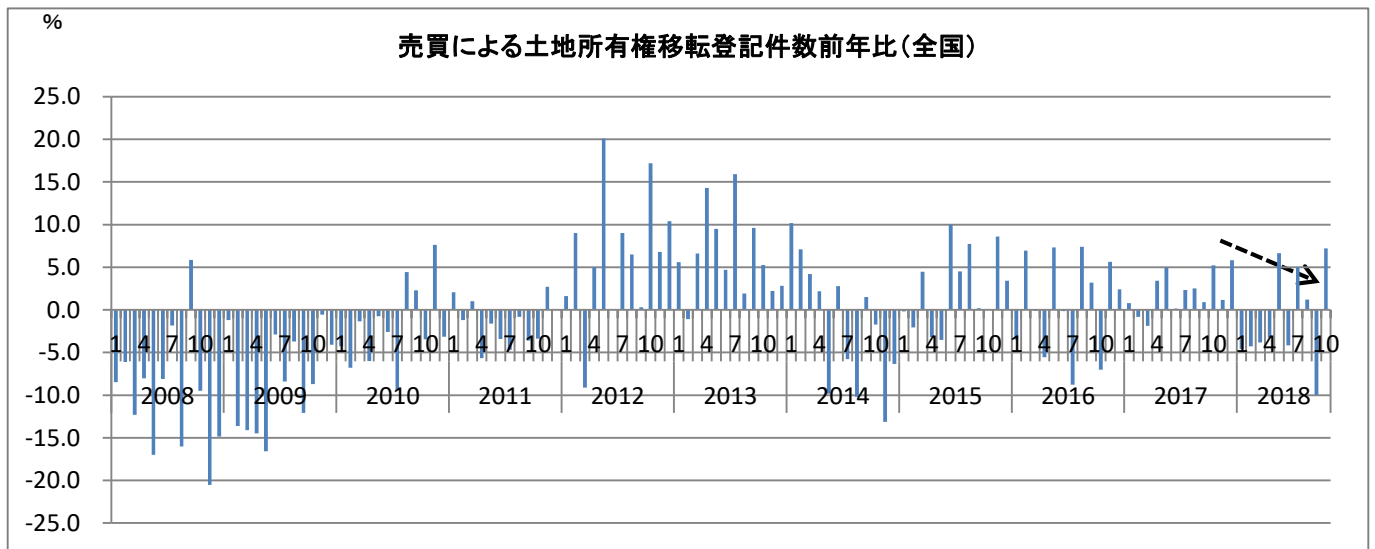
■ 件数推移

- 全国の10月の売買による土地所有権移転登記件数は、2ヶ月振りに前年を上回り+7.2%。首都圏は前年比+9.3%で3ヶ月振りにプラス、近畿圏は+5.2%で3ヶ月振りにプラス、その他地域は+6.6%で2ヶ月振りにプラスだった。

■ 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110.4pで前年比+0.1%(46ヶ月連続で増)、住宅地は100.1pで同△0.6%(7ヶ月振りに減)、戸建住宅は101.5pで同△1.1%(3ヶ月連続で減)、マンションは138.9pで同+1.8%(67ヶ月連続で増)。

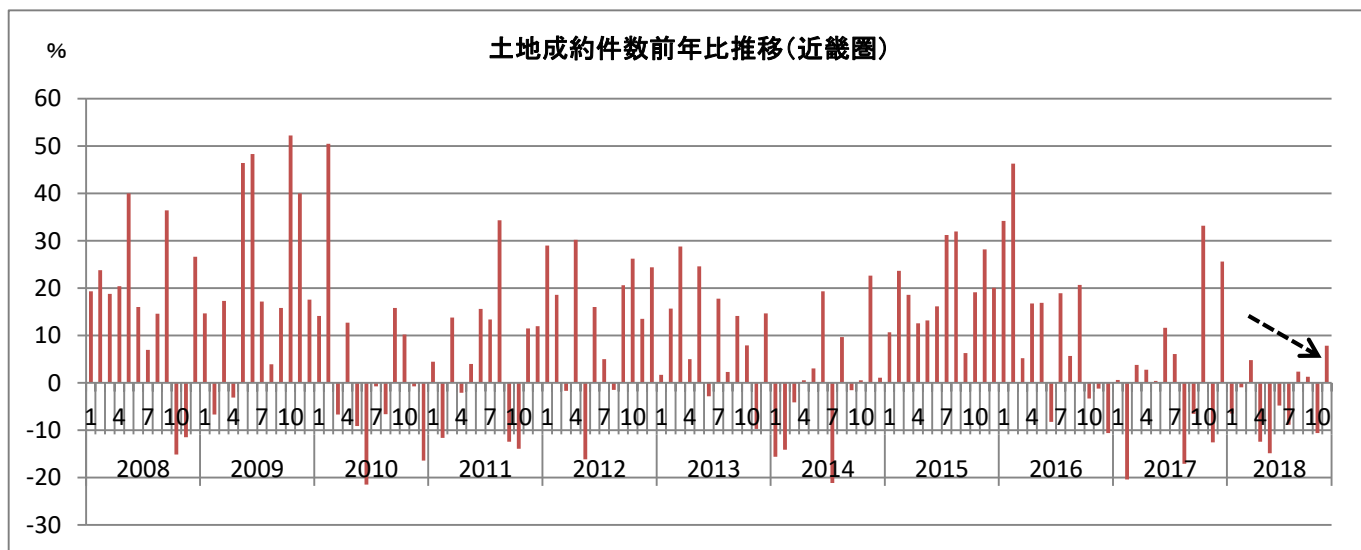
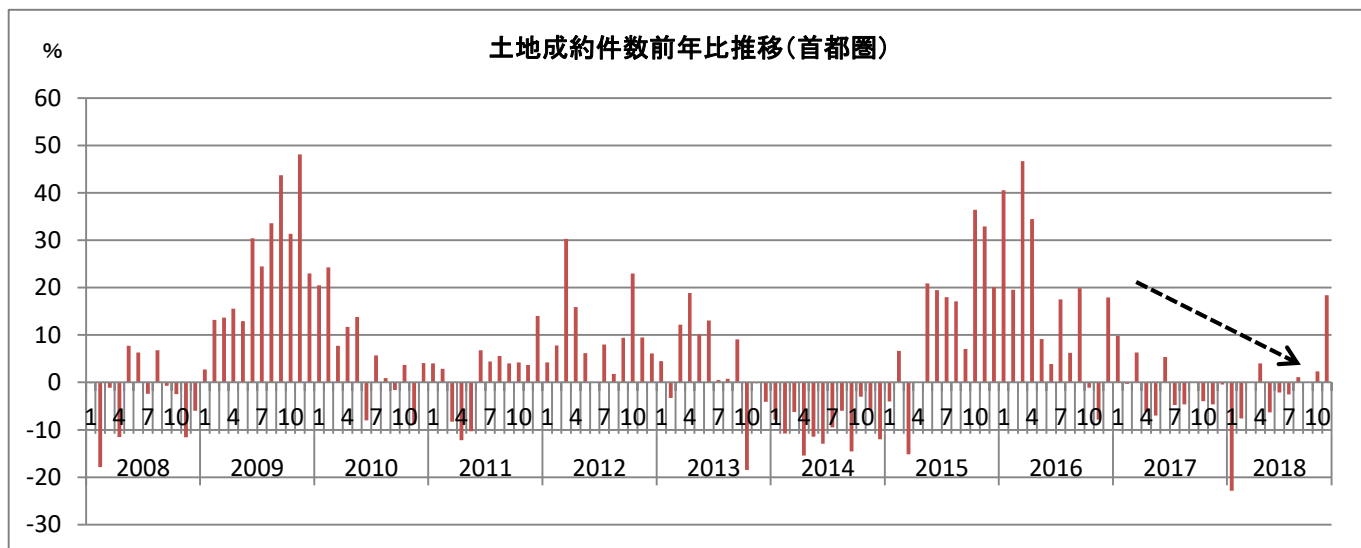
	2017			2018									
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
全国前年比	5.2	1.1	5.8	-4.6	-4.3	-3.8	-3.3	6.6	-4.2	5.0	1.2	-10.0	7.2



■ <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+18.4%で、4ヶ月連続でプラス、近畿圏は前年比+7.9%で2ヶ月振りにプラスだった。

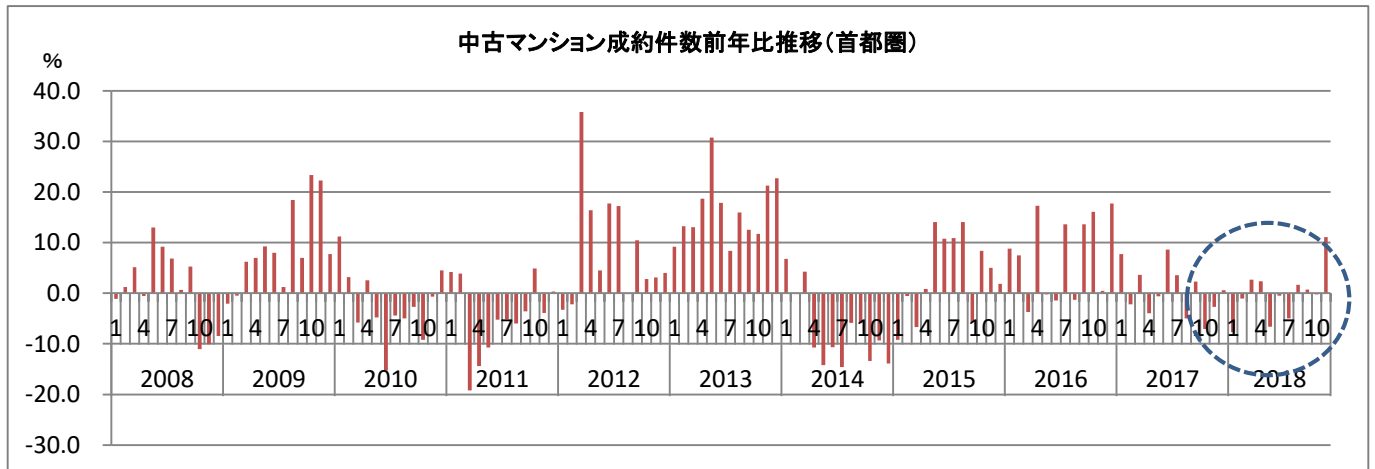
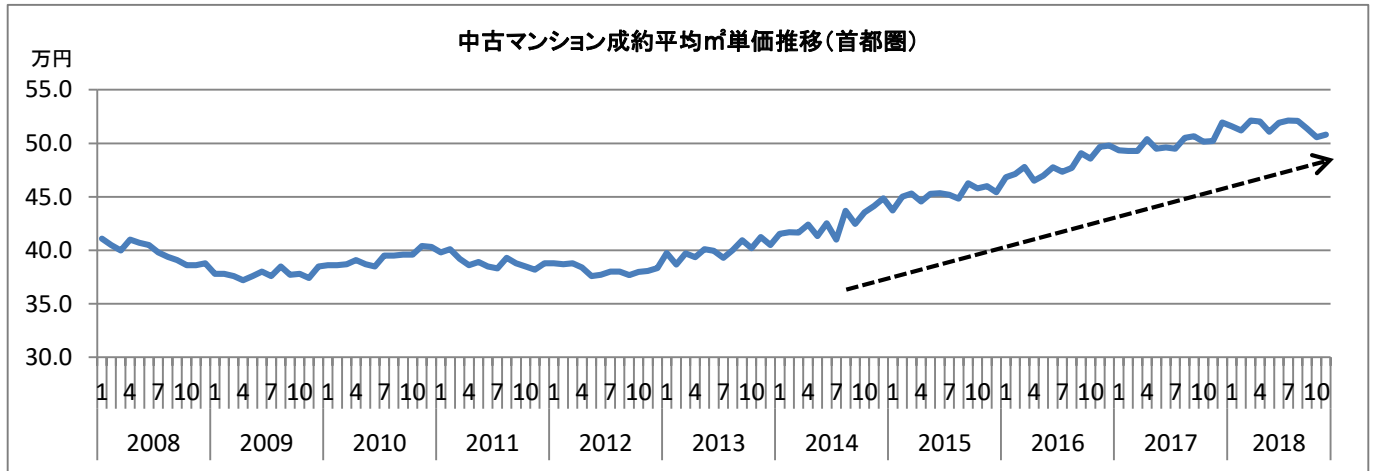
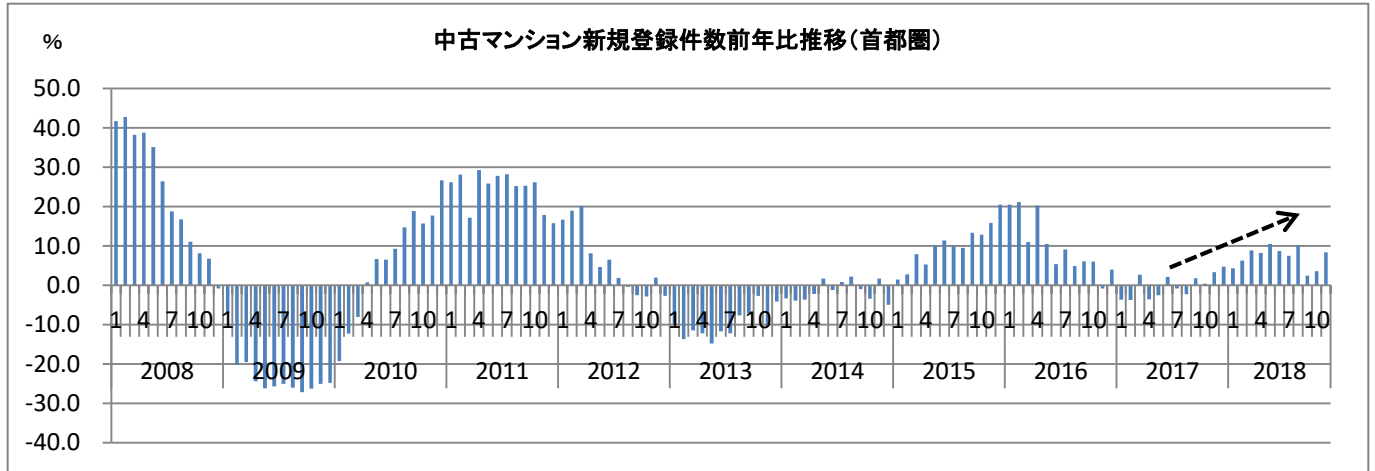
	2017		2018										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
首都圏成約件数前年比	-4.7	-0.4	-22.9	-7.6	-0.1	4.0	-6.3	-2.1	-2.5	1.1	0.1	2.3	18.4
近畿圏成約件数前年比	-12.6	25.6	-6.5	-0.9	4.8	-12.4	-14.9	-4.8	-8.8	2.4	1.3	-10.6	7.9



売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

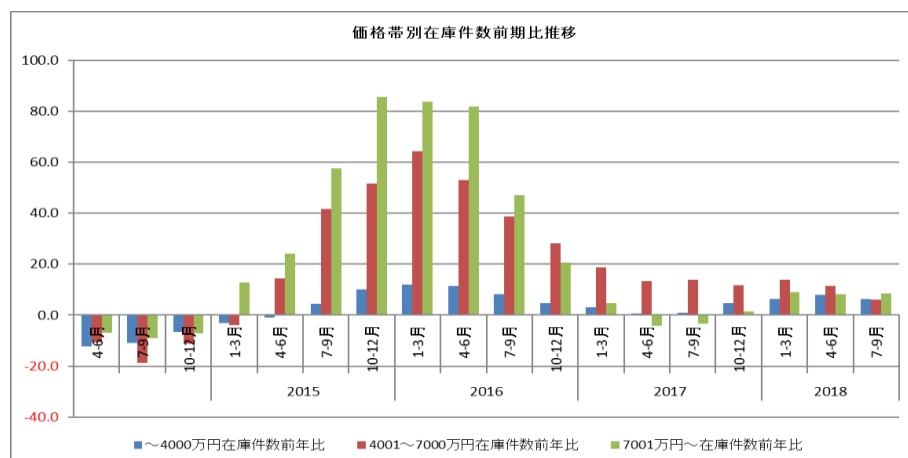
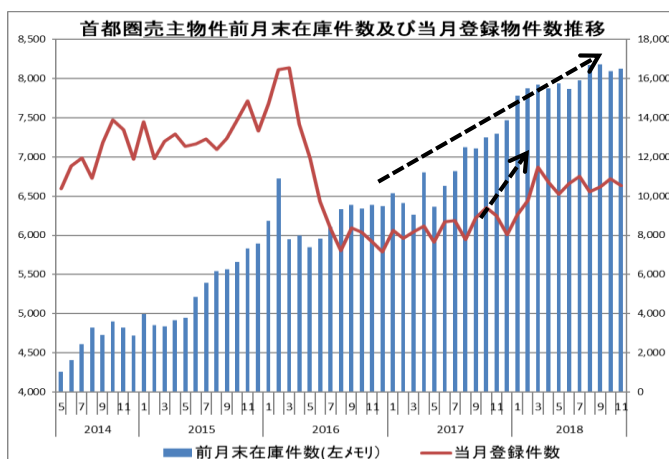
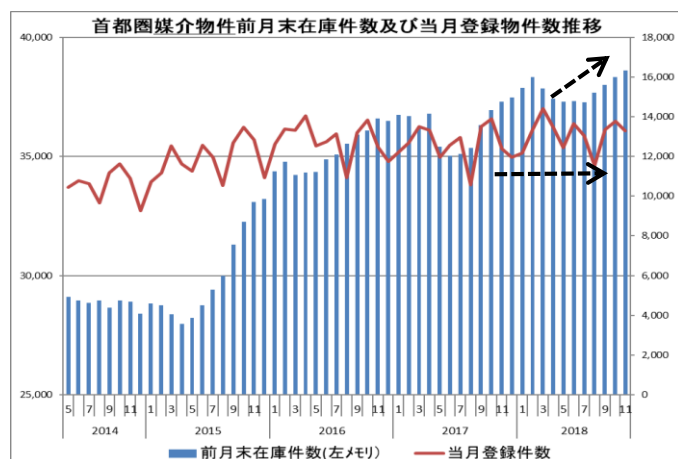
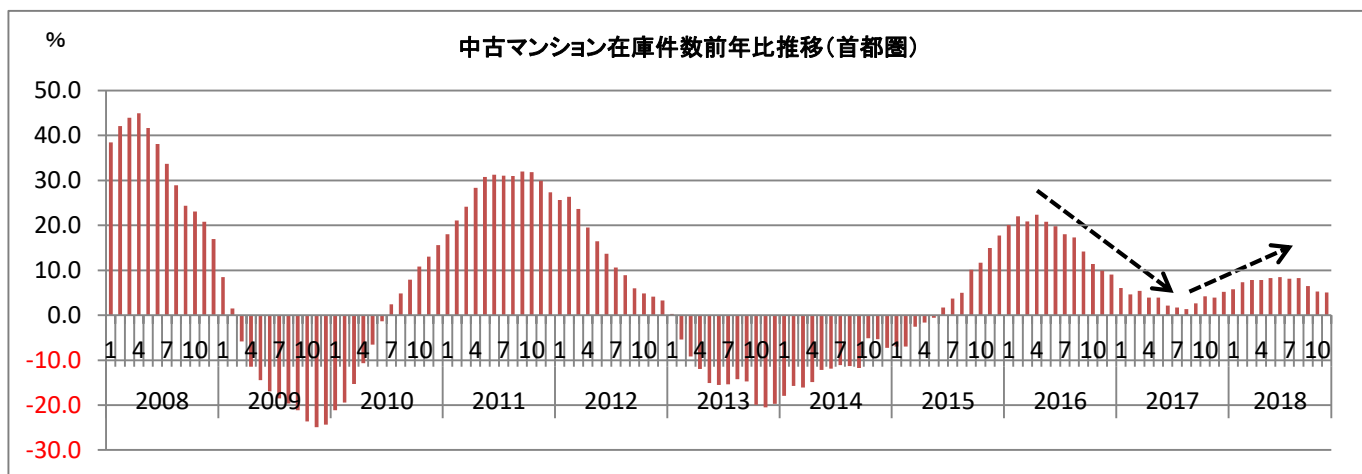
- 11月の新規登録件数は15ヶ月連続で前年を上回り、前年比+8.4%。
- 成約件数は2ヶ月振りに前年を上回り、前年比+11.1%。
- 成約平均㎡単価は71ヶ月連続で前年を上回り、前年比+1.2%。

	2017		2018										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数前年比	-2.7	0.6	-7.7	-1.1	2.7	2.3	-6.6	-0.5	-5.0	1.7	0.7	-0.2	11.1
成約単価前年比	1.0	4.3	4.6	3.9	5.7	3.3	3.2	4.6	5.4	3.2	1.4	0.8	1.2



■ <参考> 首都圏中古マンション在庫数について

- 在庫数は42ヶ月連続前年比で増加し、11月は+5.0%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+3.5%、売主物件は、同+11.4%
 - 価格帯（第2四半期）：～4000万円は前期比+6.5%、4001万～7000万は+6.0%、7001万～は+8.6%



■ 前月末在庫前年比

	2017年	2018年
	11月	11月
媒介物件	1.9	3.5
売主物件	14.2	11.4

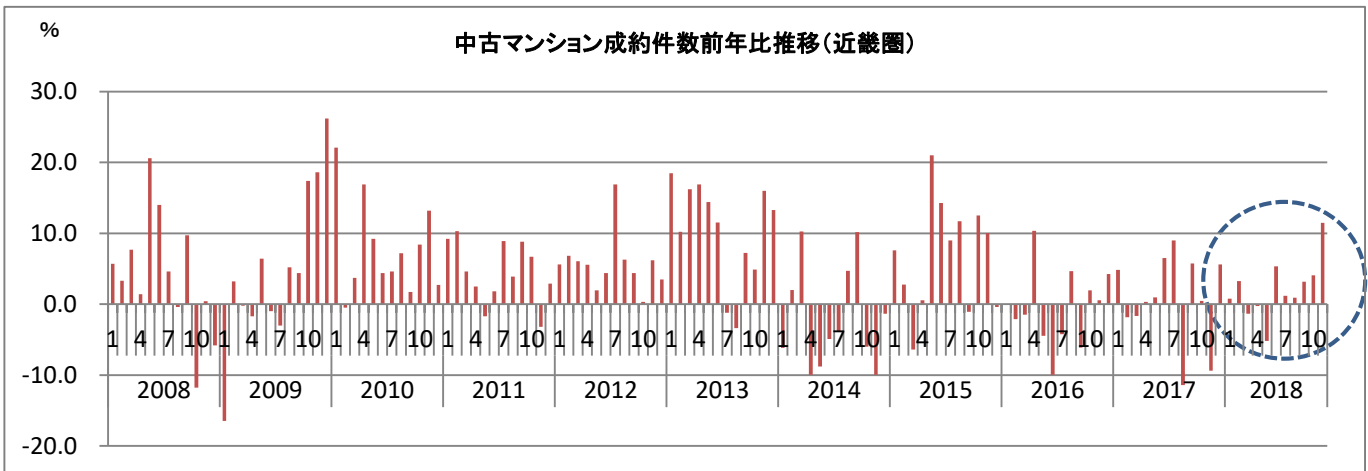
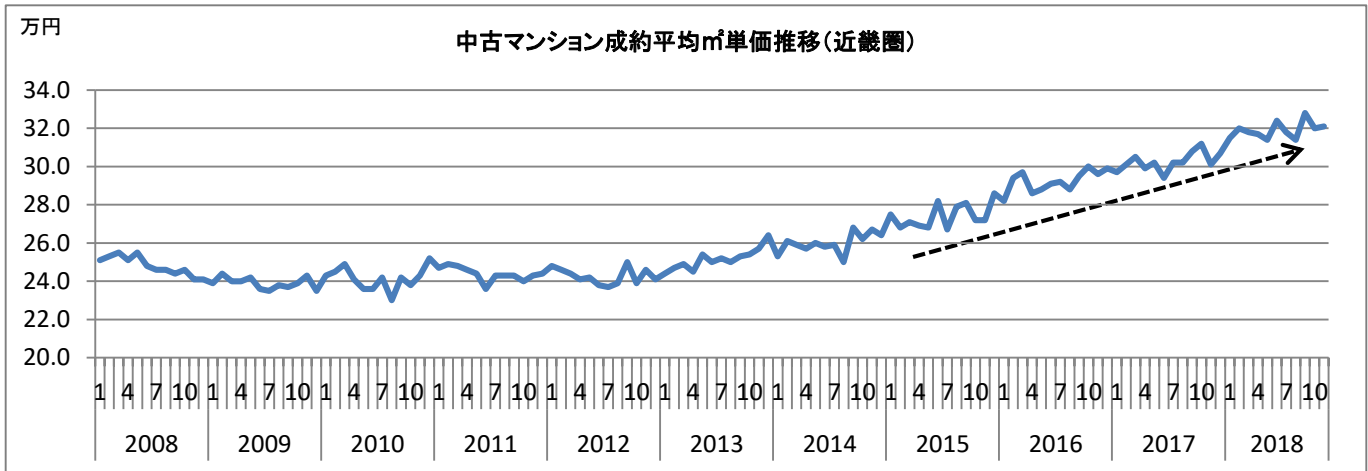
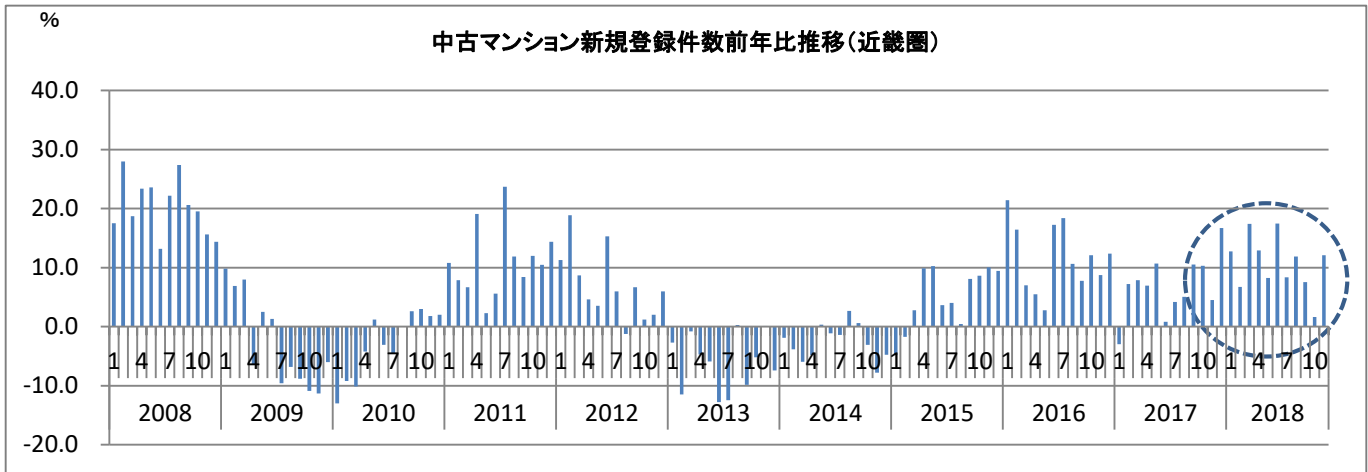
■ 価格帯別在庫前期比

	2017年	2018年
	7-9月	7-9月
～4000万円	1.0	6.5
4001～7000万円	14.0	6.0
7001万円～	-3.3	8.6

中古マンションの動向-2（近畿圏）

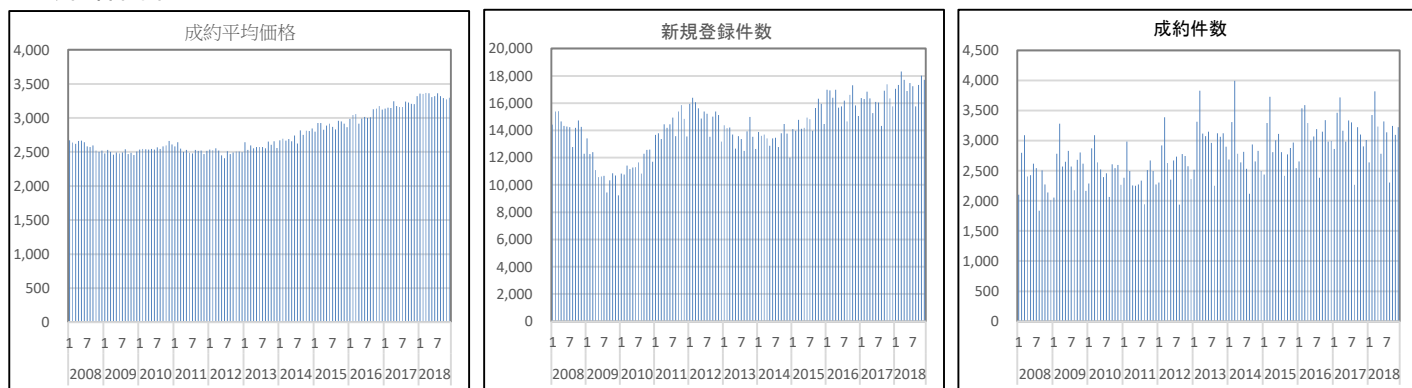
- 11月の新規登録件数は22ヶ月連続で前年を上回り、前年比+12.1%。
- 成約件数は6ヶ月連続で前年を上回り、前年比+11.5%。
- 成約平均㎡単価は70ヶ月連続で前年を上回り、前年比+6.6%。

	2017		2018										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数前年比	-9.4	5.6	0.8	3.2	-1.4	-0.3	-5.2	5.3	1.2	0.9	3.2	4.1	11.5
成約単価前年比	1.7	2.7	6.1	6.3	4.3	6.0	4.0	10.2	5.3	4.0	6.5	2.6	6.6

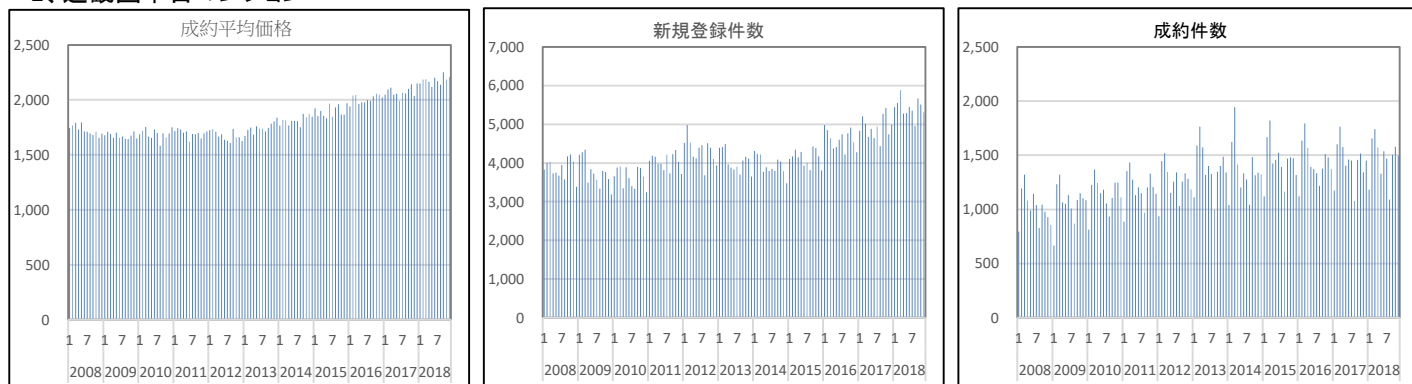


■ <参考>中古マンショングロスデータ

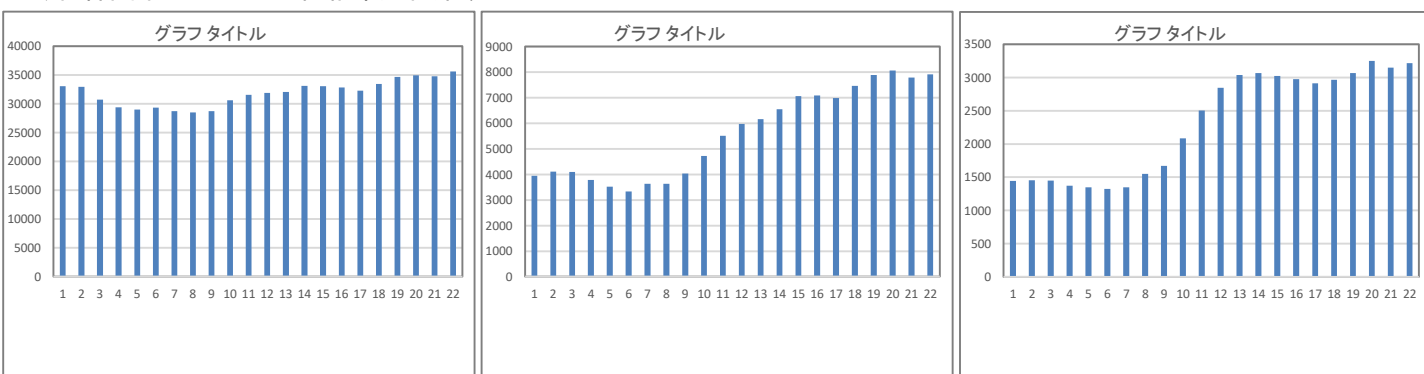
1、首都圏中古マンション



2、近畿圏中古マンション



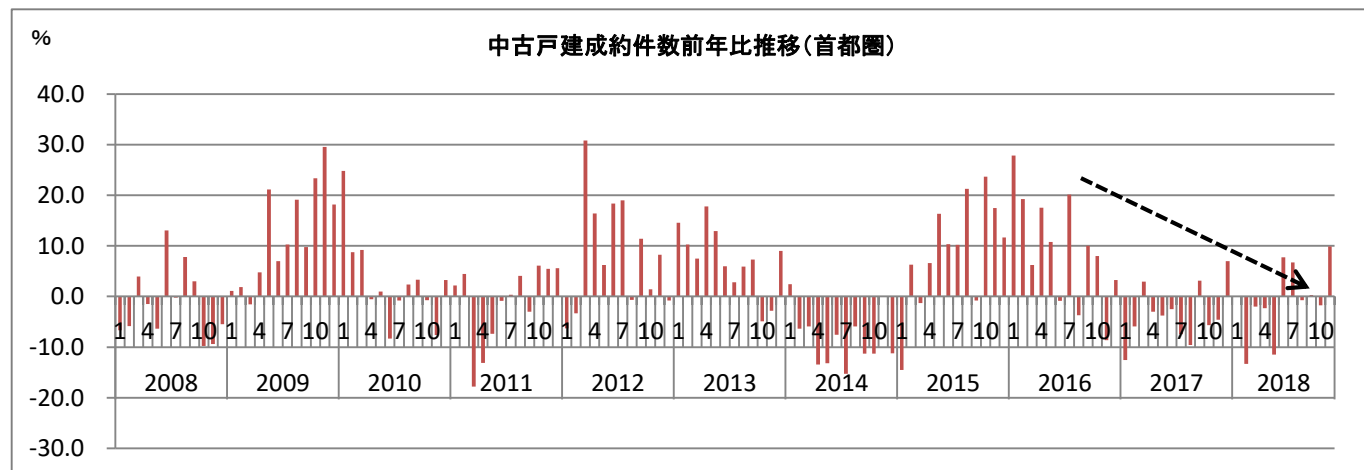
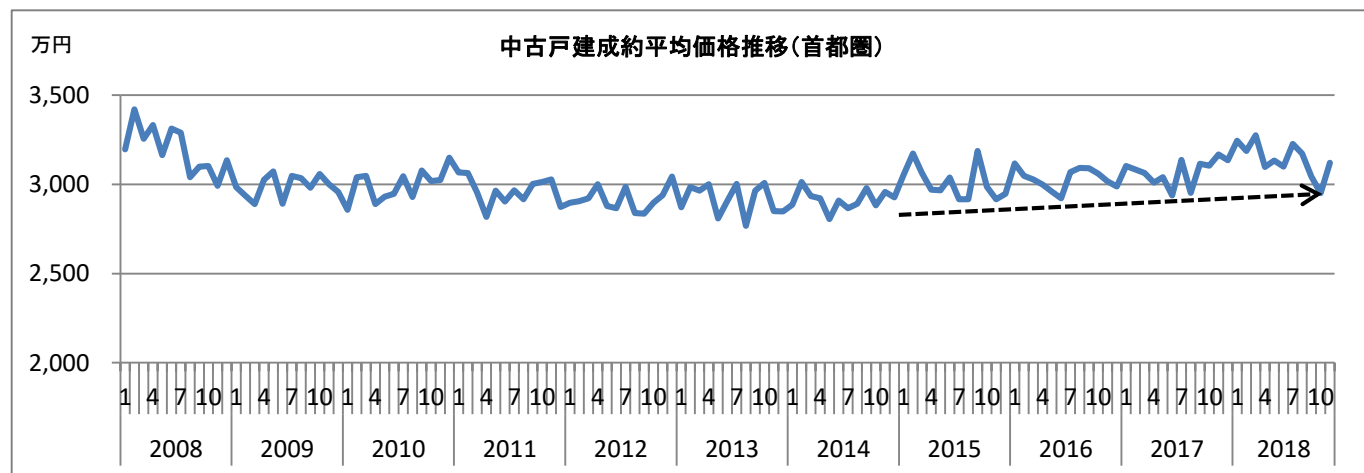
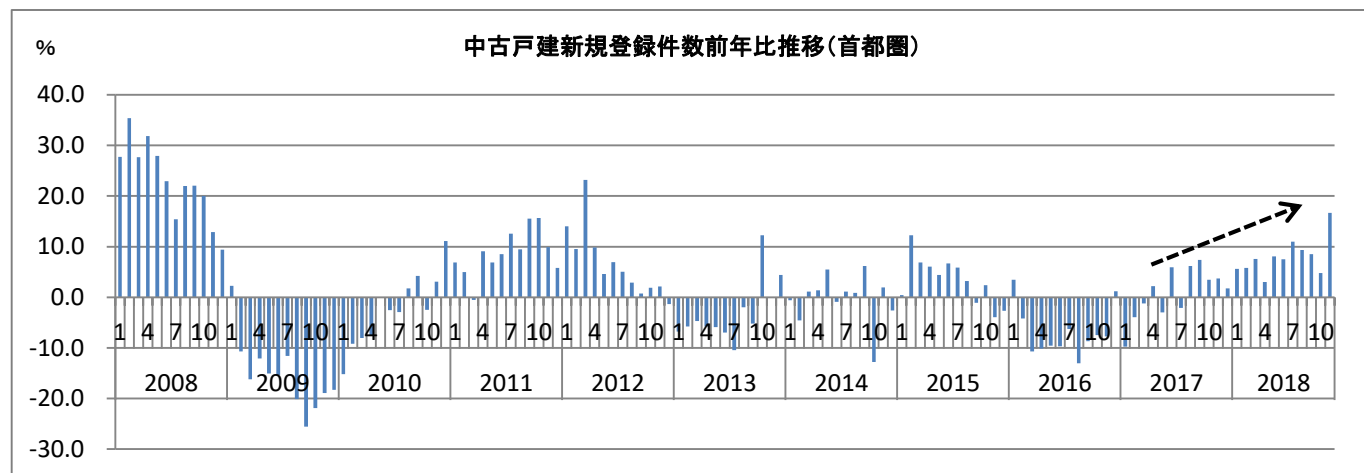
3、首都圏中古マンション価格帯別在庫数



売買 ③ 中古戸建の動向-1（首都圏）

- 11月の新規登録件数は16ヶ月連続で前年を上回り、前年比+16.6%。
- 成約件数は2ヶ月振りに前年を上回り、前年比+9.9%。
- 成約平均価格は3ヶ月連続で前年を下回り、前年比△1.5%。

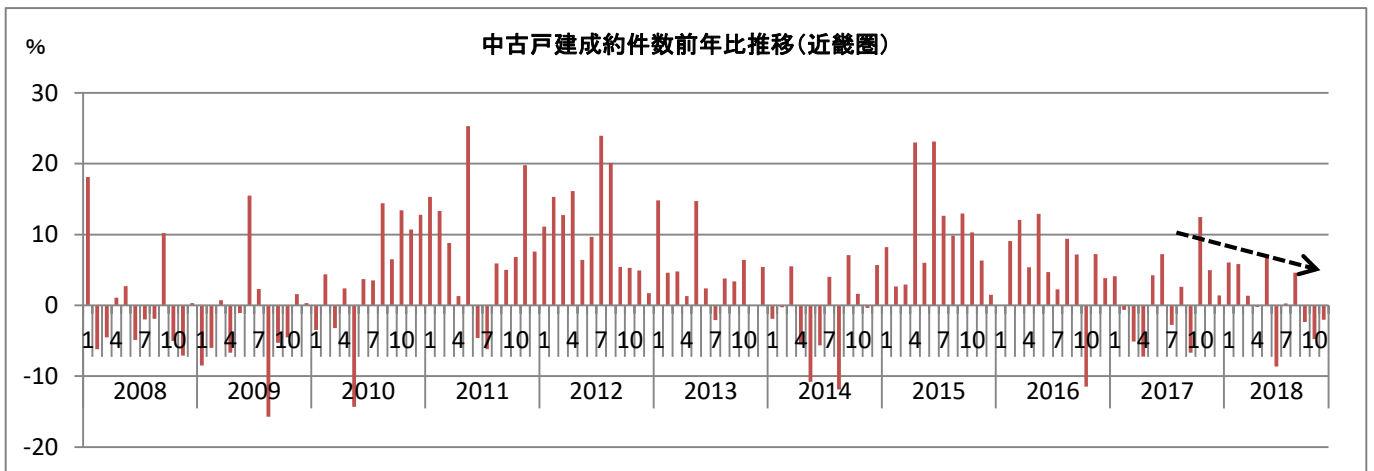
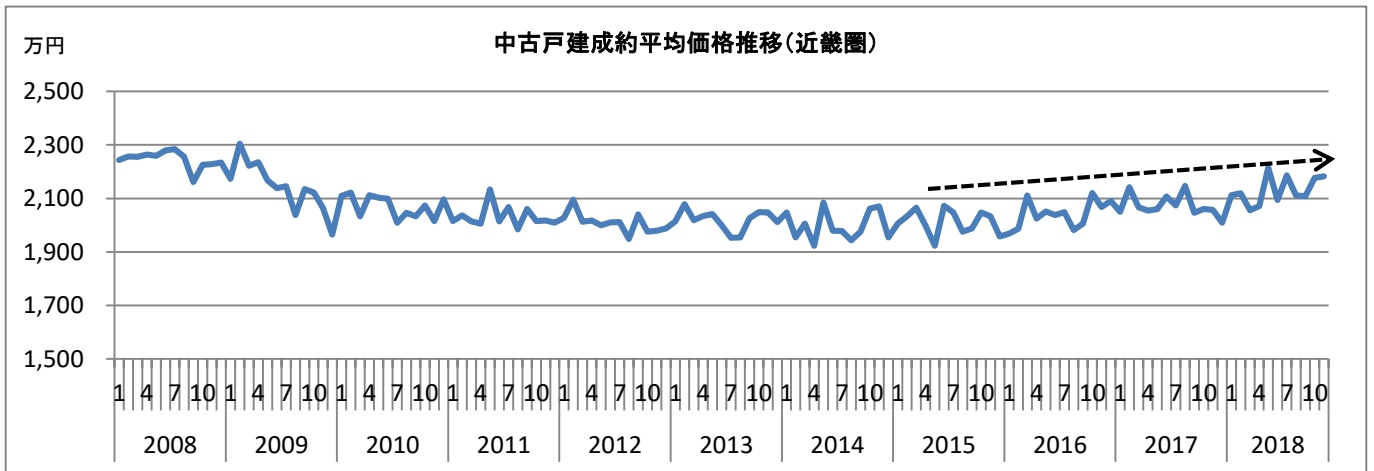
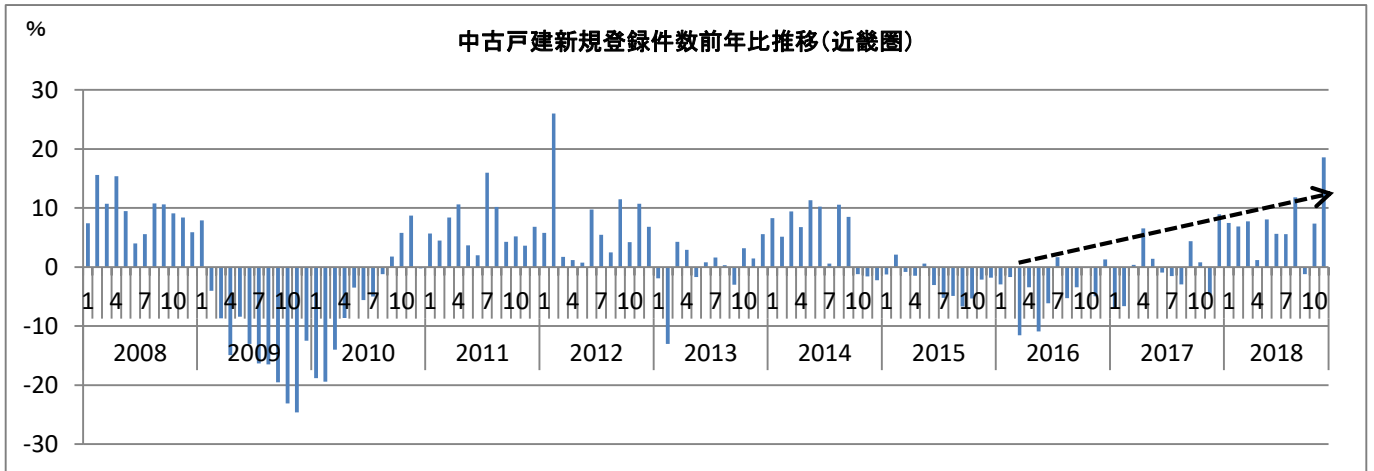
	2017		2018										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数前年比	-4.6	7.0	-0.1	-13.3	-2.0	-2.3	-11.5	7.7	6.7	-0.7	0.3	-1.7	9.9



中古戸建の動向-2（近畿圏）

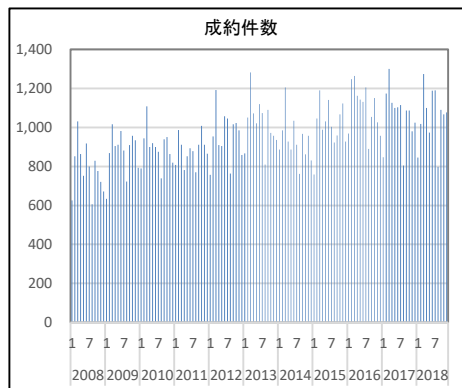
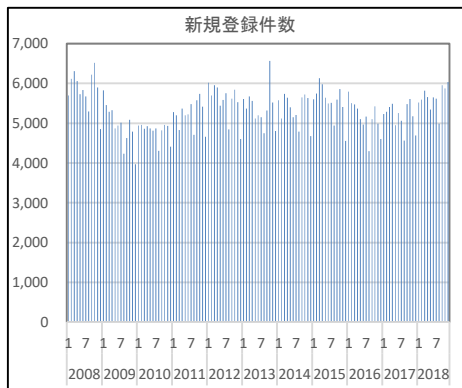
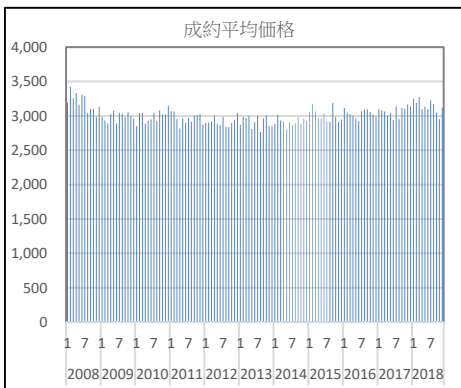
- 11月の新規登録件数は2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+18.6%。
- 成約件数は3ヶ月連続で前年を下回り、前年比△2.1%。
- 成約平均価格は3ヶ月連続で前年を上回り、前年比+6.1%。

	2017		2018										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数前年比	5.0	1.4	6.0	5.8	1.3	-0.2	7.0	-8.6	0.3	4.6	-2.3	-4.7	-2.1

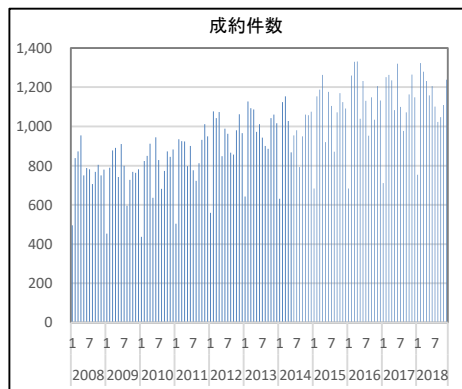
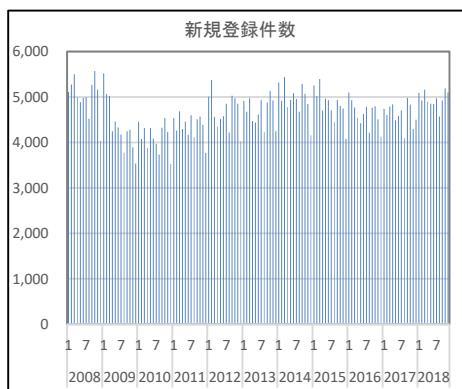
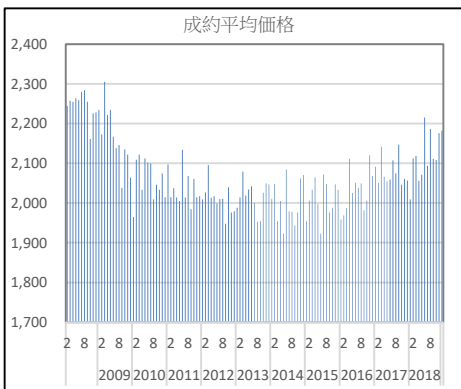


■ <参考>中古戸建グロスデータ

1、首都圏中古戸建



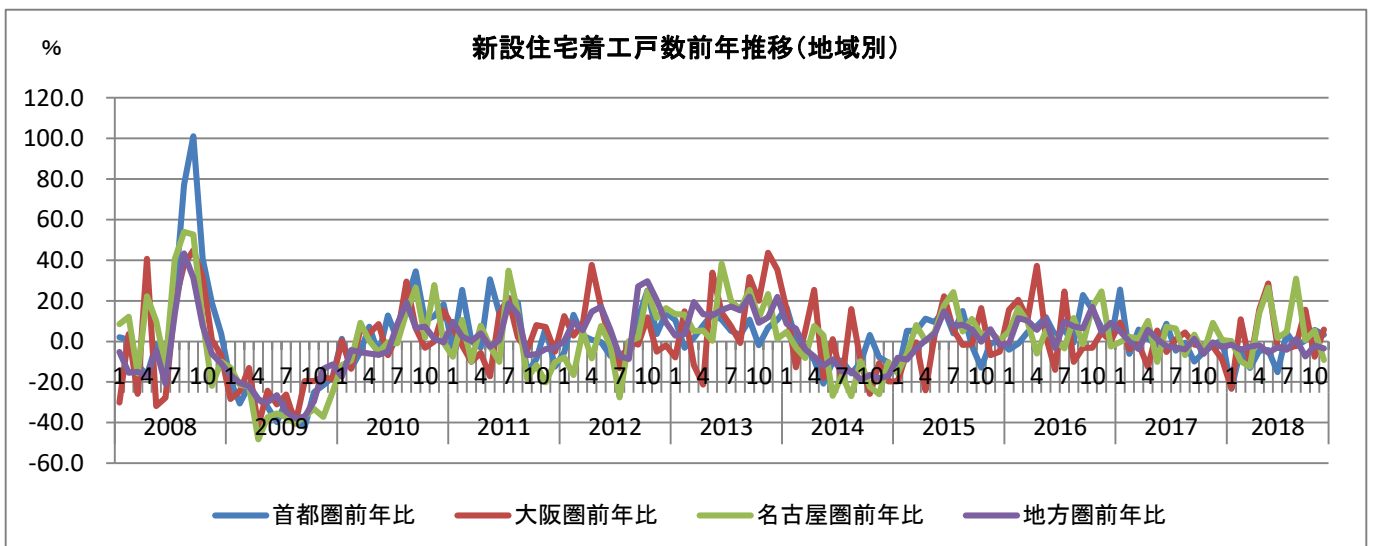
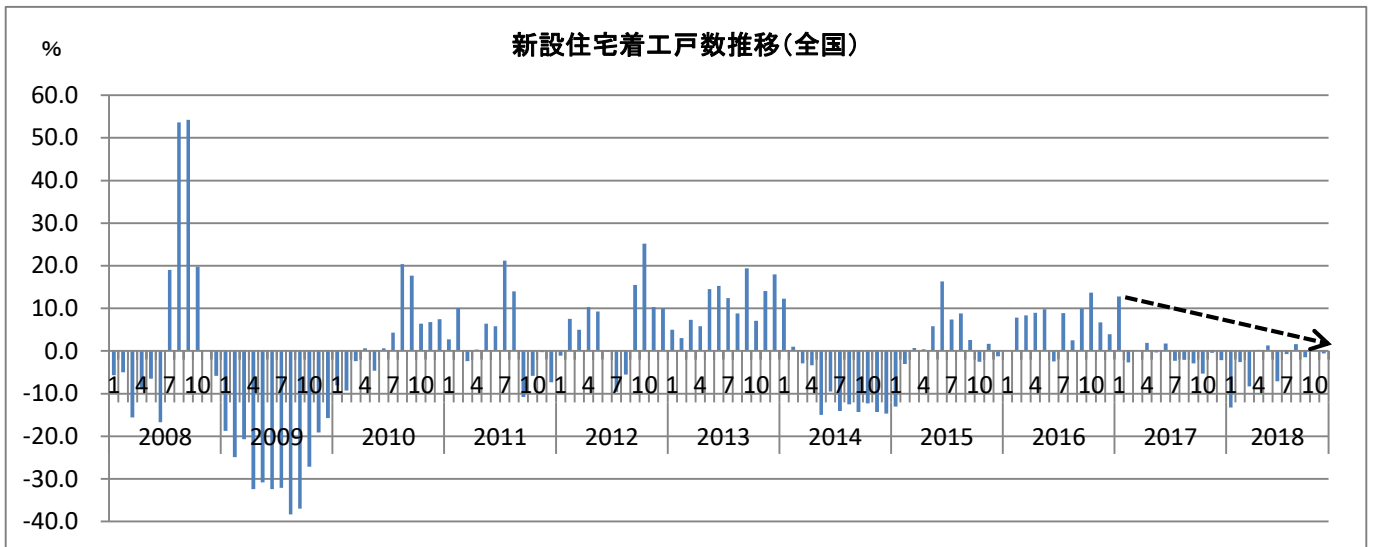
2、近畿圏中古戸建



新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 11月の全国の着工戸数は2ヶ月振りに前年を下回り、前年比△0.6%だった。
- 地域別では、首都圏+3.3%(3ヶ月連続で増)、大阪圏+5.8%(2ヶ月振りに増)、名古屋圏△9.2%(8ヶ月振りに減)、地方圏△3.5%(3ヶ月連続で減)。

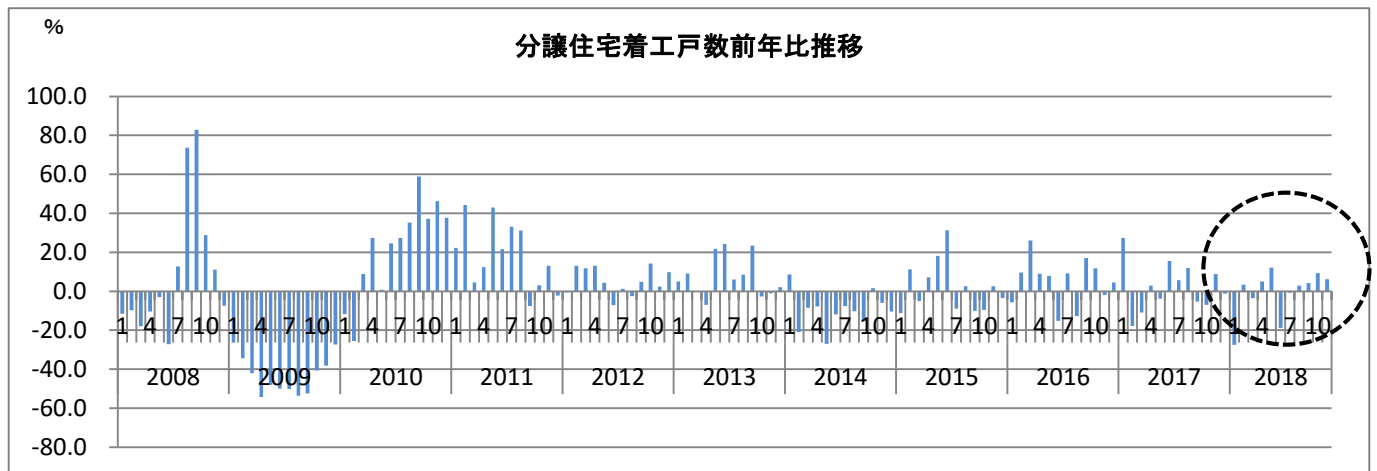
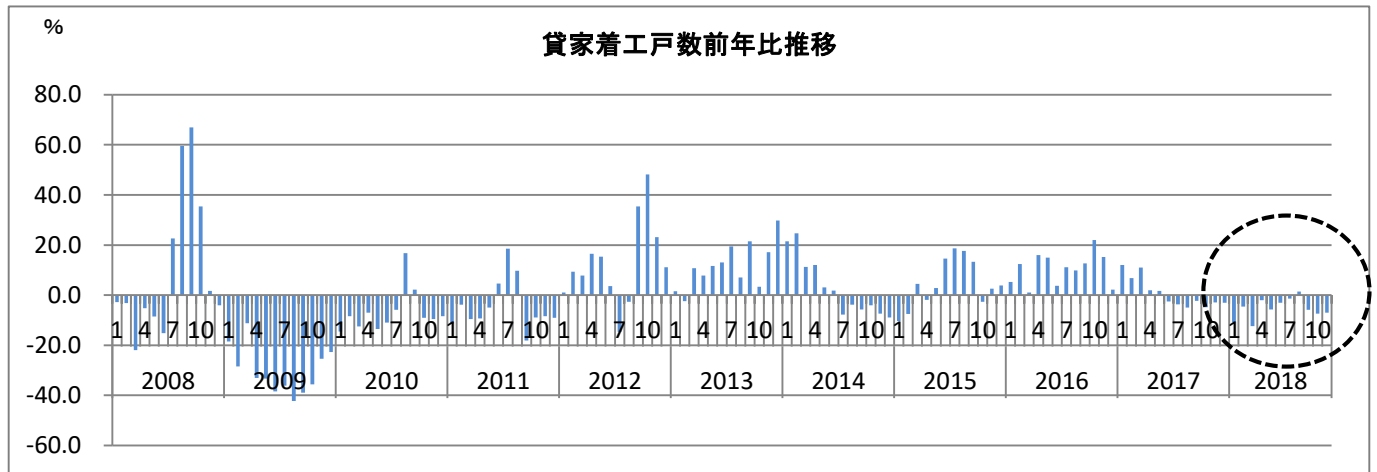
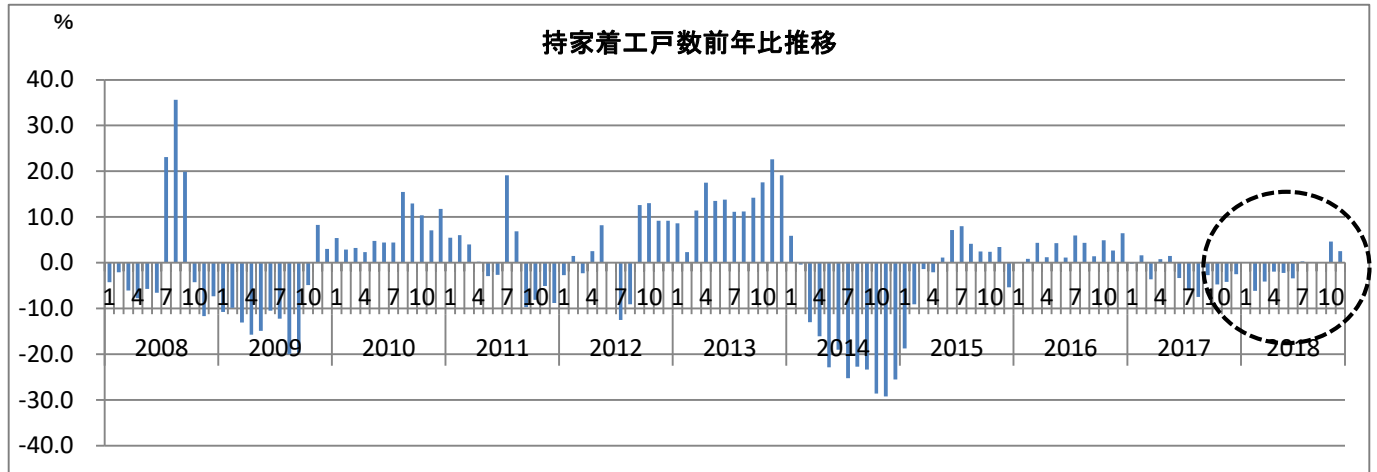
	2017		2018										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
総数前年比	-0.4	-2.1	-13.2	-2.6	-8.3	0.3	1.3	-7.1	-0.7	1.6	-1.5	0.3	-0.6
首都圏前年比	-1.9	0.9	-23.3	-3.7	-13.1	-4.6	-4.2	-15.1	4.1	-2.4	0.5	5.7	3.3
大阪圏前年比	-2.4	-8.9	-23.1	10.9	-11.2	15.5	28.6	-2.7	-3.8	-2.0	15.7	-7.6	5.8
名古屋圏前年比	9.2	0.7	0.2	-9.7	-12.4	14.1	26.5	1.7	4.8	31.0	0.7	5.3	-9.2
地方圏前年比	-0.4	-2.9	-1.6	-4.2	-2.5	-1.9	-5.5	-3.0	-4.1	1.2	-7.4	-2.1	-3.5



新設着工戸数の動向-2(種類別)

- 種別では、持家 +2.5%(2ヶ月連続で増)、貸家 △6.9%(3ヶ月連続で減)、分譲住宅 +6.1%(4ヶ月連続で増)。

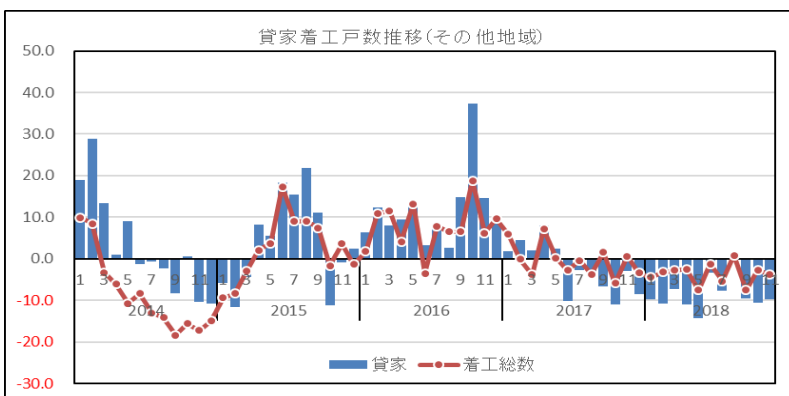
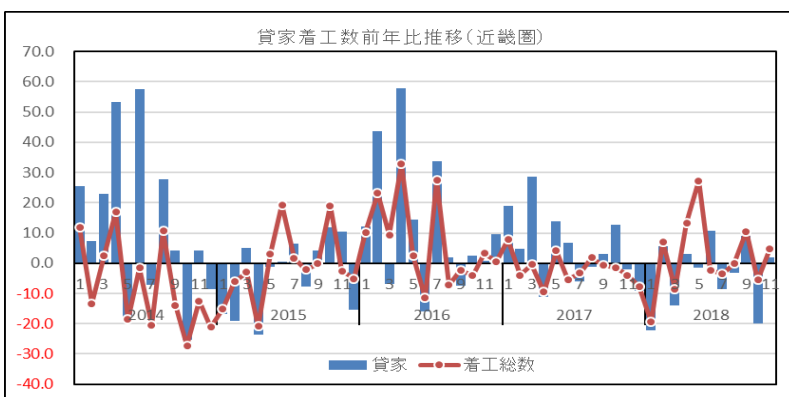
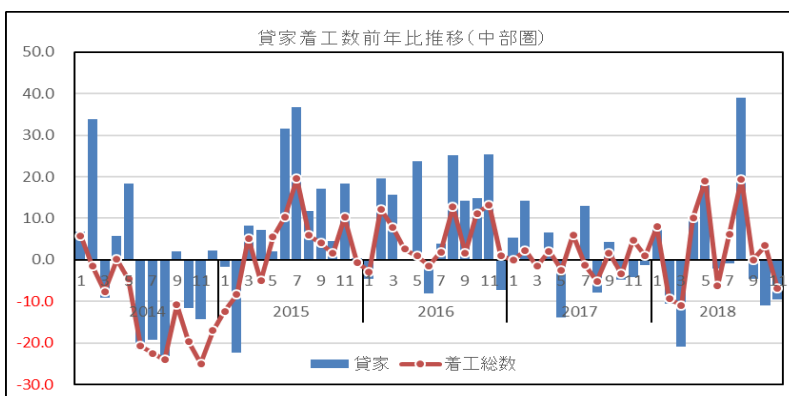
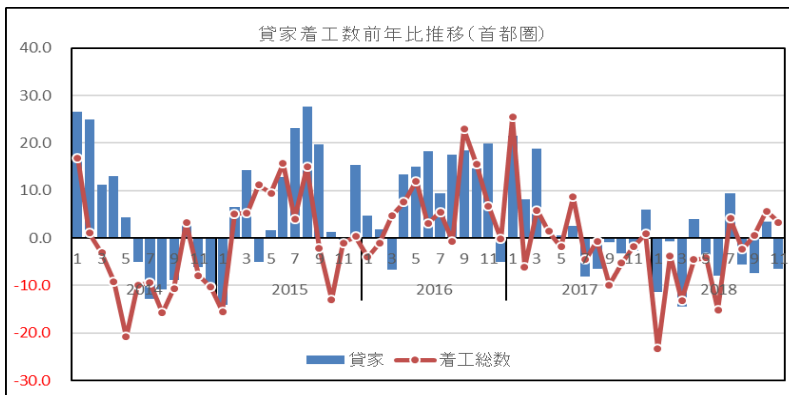
	2017		2018										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
総数前年比	-0.4	-2.1	-13.2	-2.6	-8.3	0.3	1.3	-7.1	-0.7	1.6	-1.5	0.3	-0.6
持家前年比	-4.2	-2.5	0.1	-6.1	-4.2	-1.9	-2.2	-3.4	0.3	0.2	0.0	4.6	2.5
貸家前年比	-2.9	-3.0	-10.8	-4.6	-12.3	-2.1	-5.7	-3.0	-1.4	1.4	-5.8	-7.3	-6.9
分譲住宅前年比	8.7	-1.3	-27.5	3.4	-3.6	5.0	12.2	-18.8	-0.7	2.9	4.3	9.2	6.1



■ <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、2ヶ月振りに減少
△6.5%(着工総数は+3.3%)
- ② 中部圏は、3ヶ月連続で減少
△9.5%(同△6.9%)
- ③ 近畿圏は、2ヶ月振りに増加
+1.9%(同+4.8%)
- ④ その他地域は、3ヶ月連続で
減少△9.8%(同△3.8%)



出典: 国交省「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)

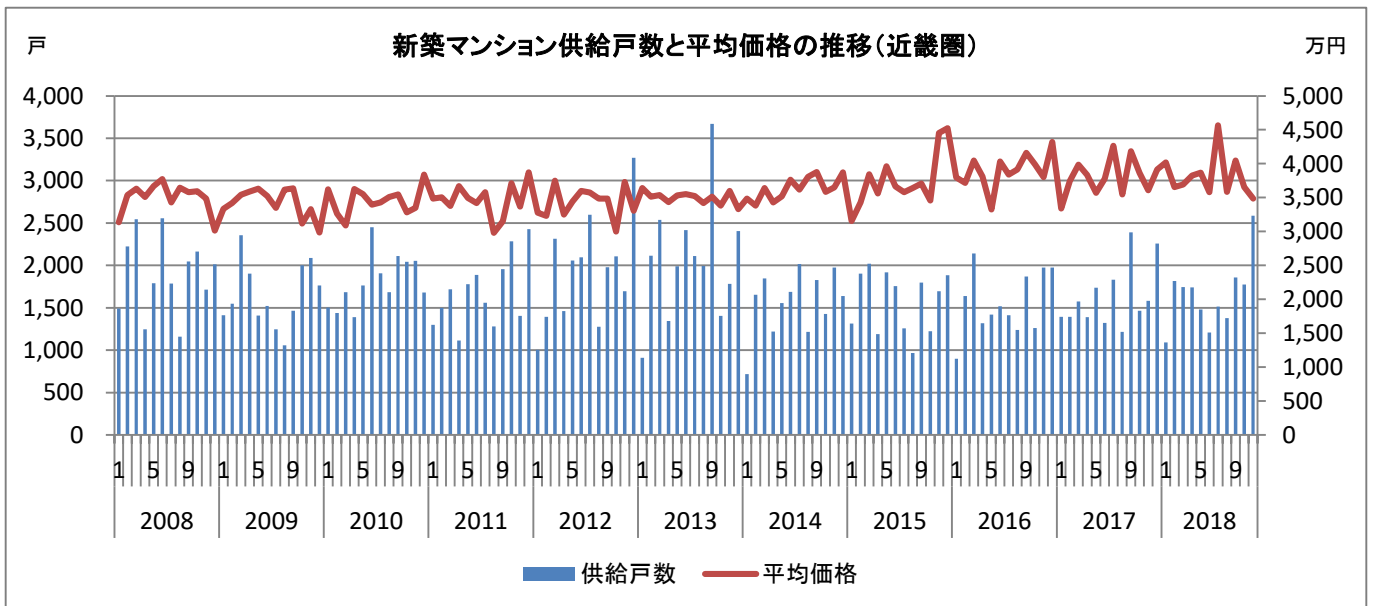
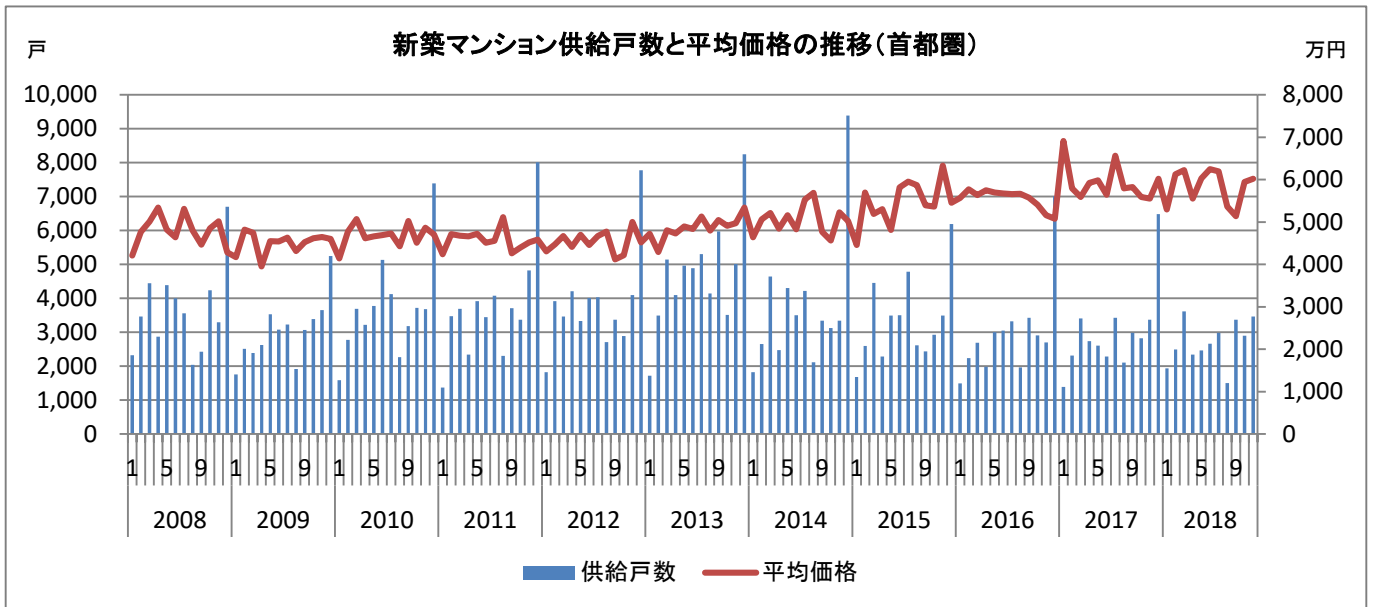
■ 首都圏

- 11月の供給戸数は3ヶ月連続で前年を上回り前年比+2.8%。分譲平均㎡単価は2ヶ月連続で前年を上回り+7.4%。初月契約率は53.9%。

■ 近畿圏

- 11月の供給戸数は2ヶ月連続で前年を上回り+63.4%。分譲平均㎡単価は2ヶ月連続で前年を上回り+18.6%。初月契約率は74.4%。

	2017		2018										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
首都圏供給戸数前年比	24.6	-7.5	39.7	7.8	6.1	-14.6	-5.4	16.4	-12.8	-28.5	13.2	2.8	2.8
近畿圏供給戸数前年比	-19.9	14.4	-21.8	30.4	10.8	25.2	-14.8	-8.3	-17.4	13.4	-22.3	21.2	63.4
首都圏平均㎡単価前年比	11.5	14.4	-19.3	4.3	14.8	-6.5	3.9	10.5	-3.7	-9.5	-5.4	9.6	7.4
近畿圏平均㎡単価前年比	-4.8	8.0	12.6	-1.1	4.8	8.5	3.9	-4.7	-1.9	13.1	-0.6	11.3	18.6

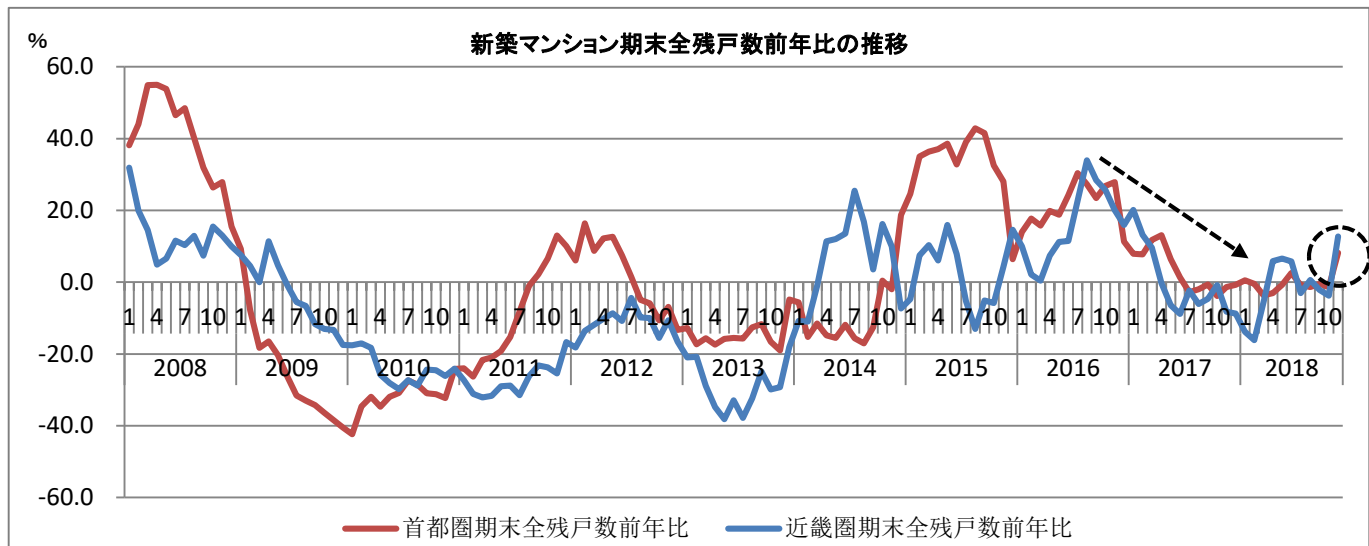


新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

- 11月の期末在庫数は首都圏は5ヶ月振りに前年を上回り、前年比+8.2%。
- 近畿圏は3ヶ月振りに前年を上回り、前年比+12.7%だった。

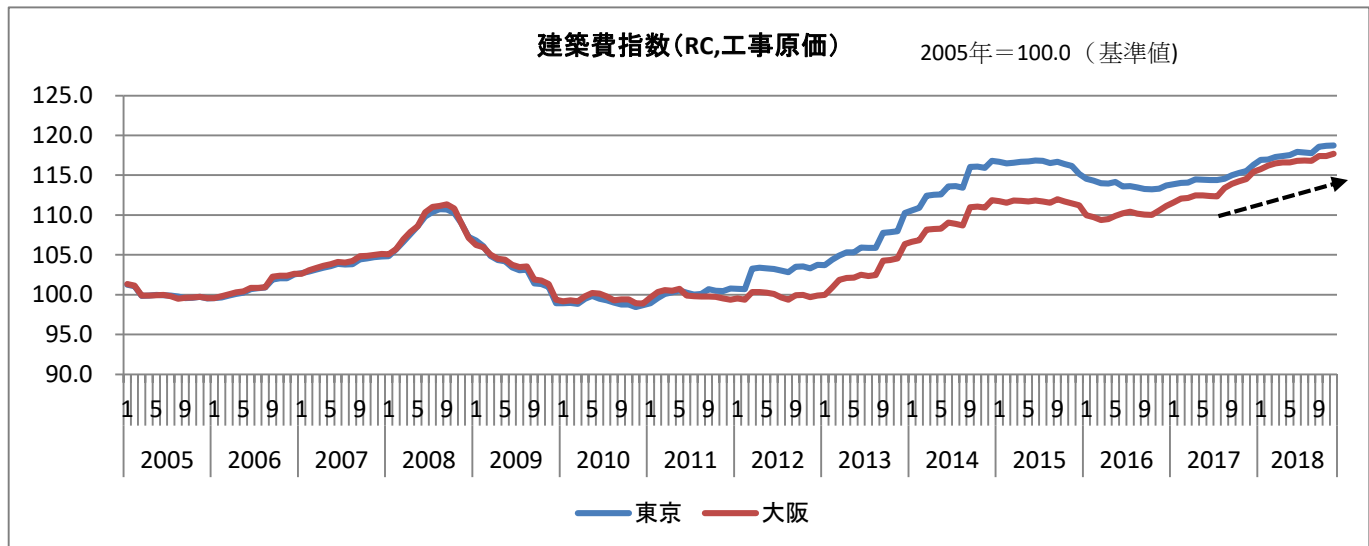
	2017		2018										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
首都圏残戸数前年比	-1.3	-0.8	0.5	-0.5	-3.7	-3.1	-0.7	2.5	-0.8	-1.4	-0.5	-1.4	8.2
近畿圏残戸数前年比	-8.2	-8.7	-13.8	-16.1	-5.5	5.8	6.5	5.8	-3.0	0.6	-2.1	-3.7	12.7



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11月は、東京は118.7pで、21ヶ月連続で前年比を上回り+3.2p。大阪は117.7pで26ヶ月連続で前年を上回り+3.2pだった。
- 前月比は、東京+0.0p、大阪 +0.3。



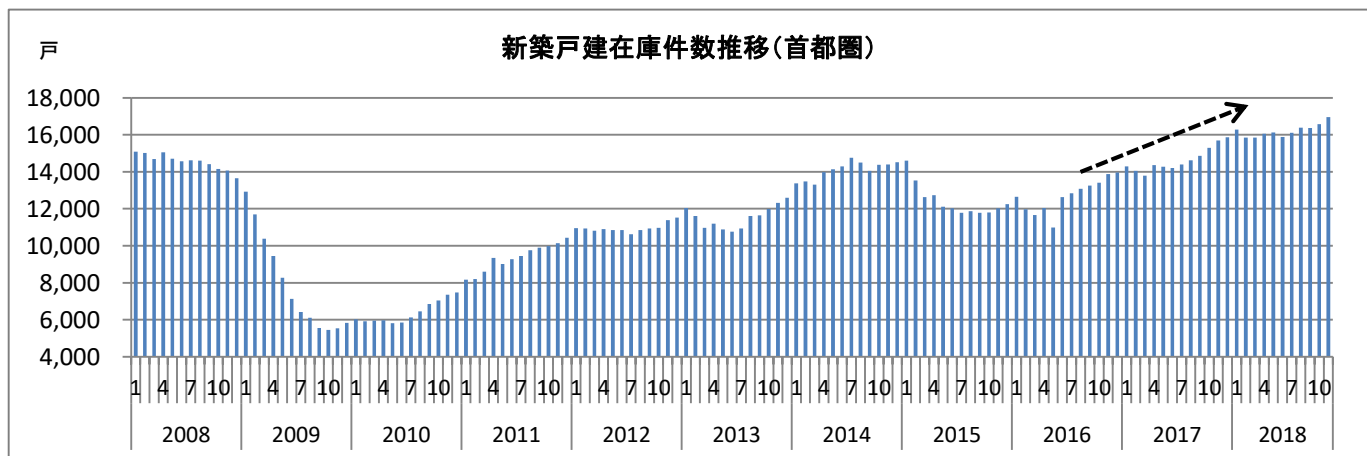
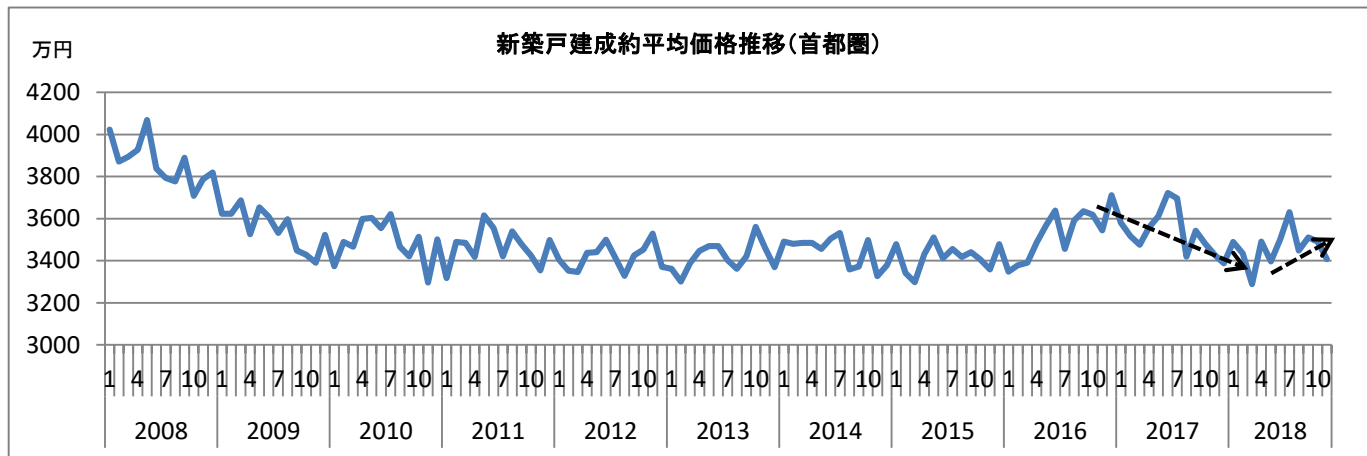
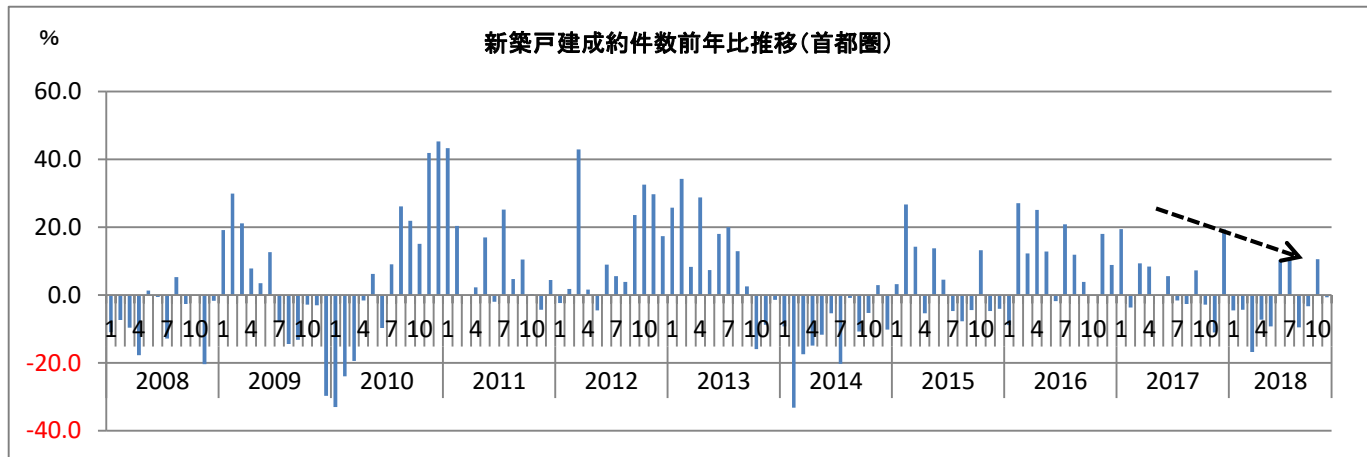
出典:(一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

新築戸建の動向(首都圏)

■ 成約物件と在庫物件の動向

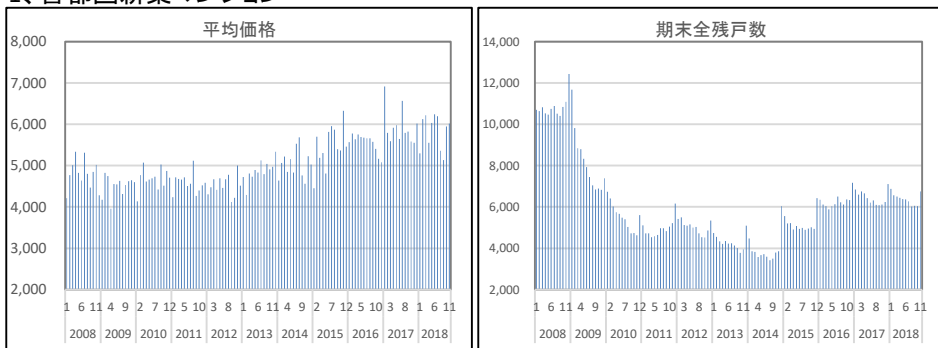
- ・ 11月の成約件数は2ヶ月振りに前年を下回り、前年比△0.7%。
- ・ 成約平均価格は2ヶ月振りに前年を下回り、前年比△0.6%。
- ・ 在庫件数は30ヶ月連続で前年を上回り、前年比+8.1%。

	2017		2018										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数前年比	-11.1	19.3	-4.5	-4.3	-16.8	-7.3	-9.3	10.3	10.6	-9.6	-3.3	10.6	-0.7
在庫戸数前年比	13.1	13.6	13.9	12.9	15.0	11.9	12.9	11.8	11.9	12.1	10.2	8.3	8.1

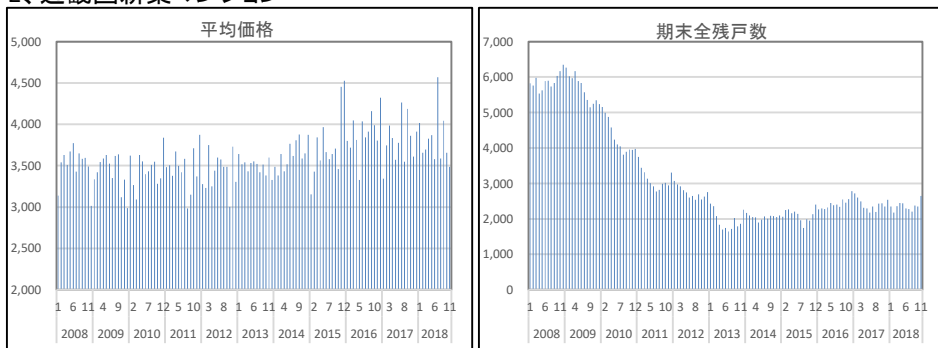


■ <参考>新築物件グロスデータ

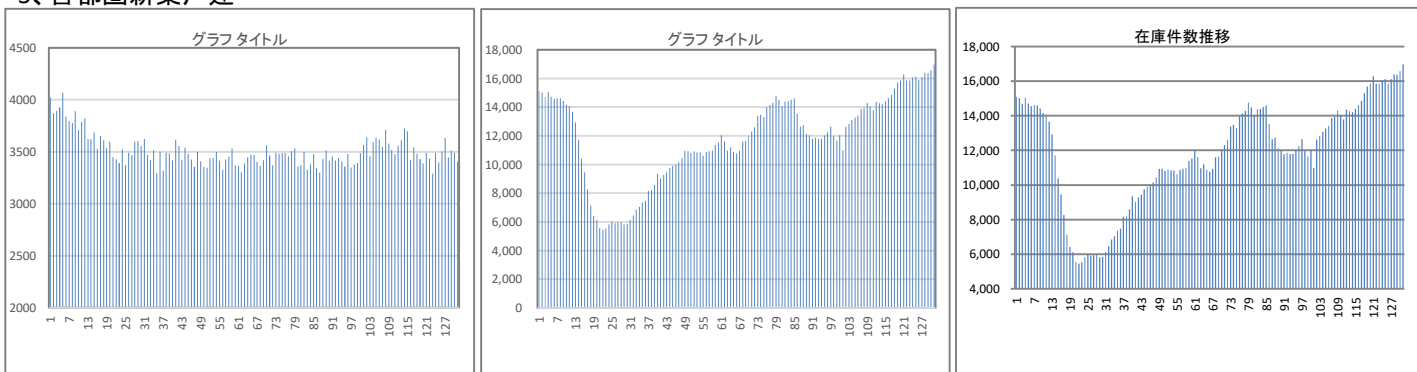
1、首都圏新築マンション



2、近畿圏新築マンション



3、首都圏新築戸建



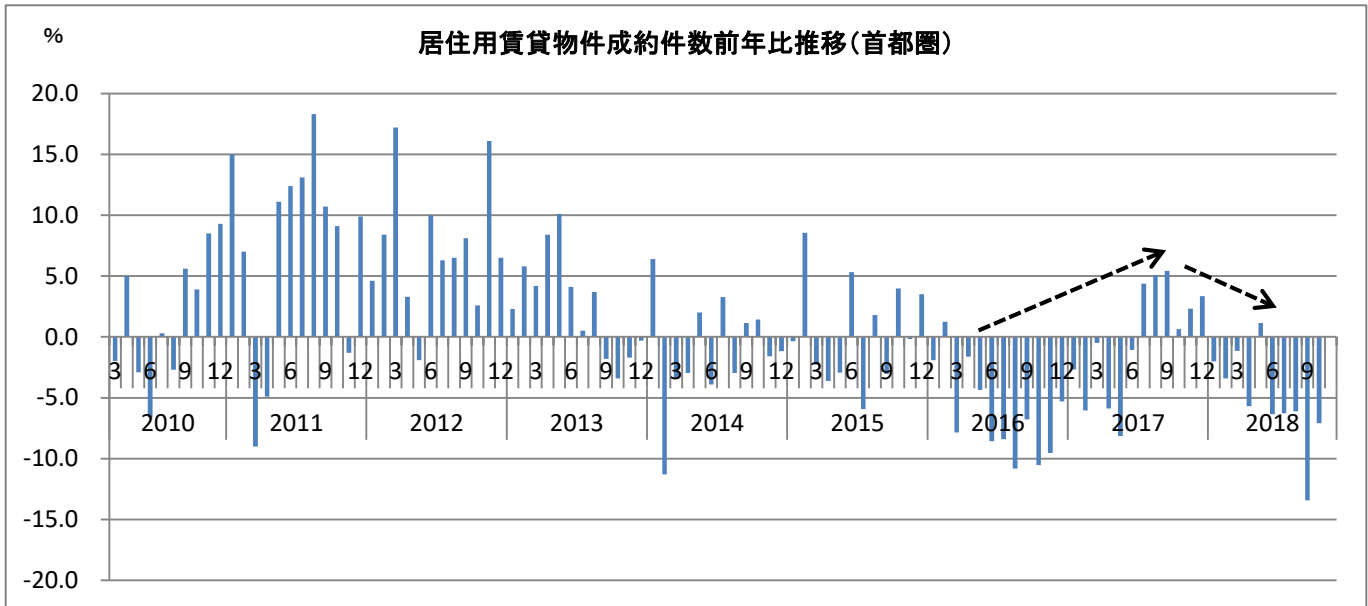
居住用賃貸の動向-1(件数推移)

■ 成約件数の動向(首都圏)

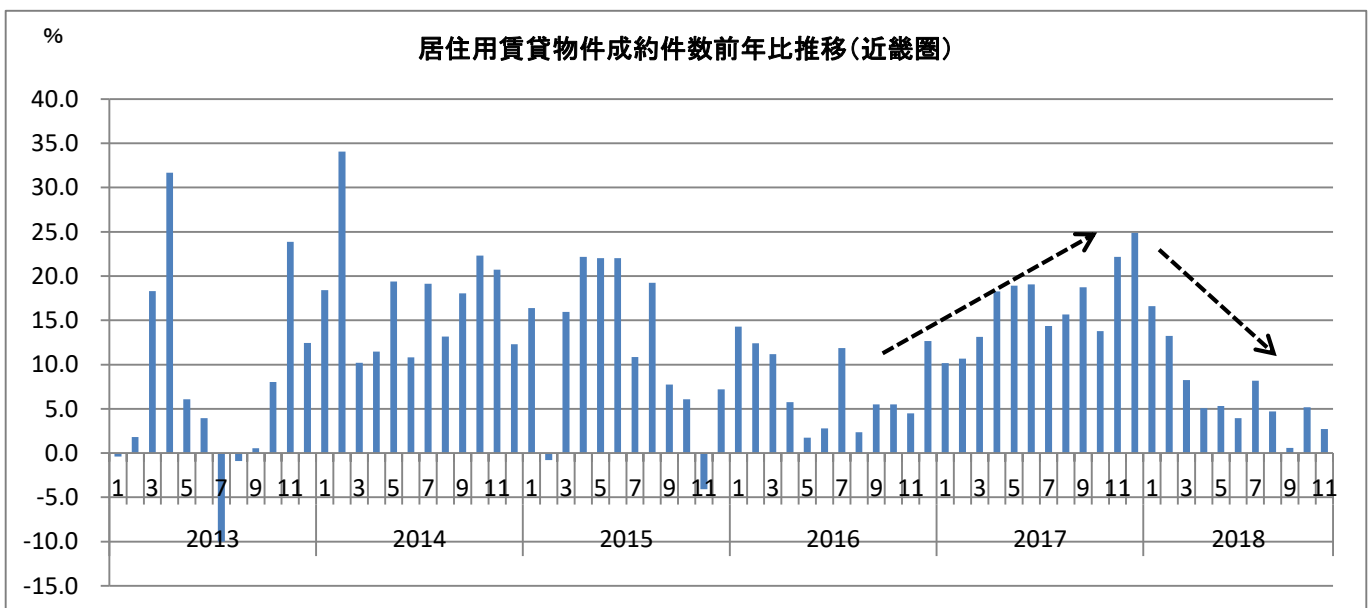
- 11月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は、6ヶ月振りに前年を上回り、前年比+0.1%。

■ 成約件数の動向(近畿圏)

- 11月の近畿圏の成約件数は、36ヶ月連続で前年を上回り、前年比+2.7%。



出典:アットホーム株式会社

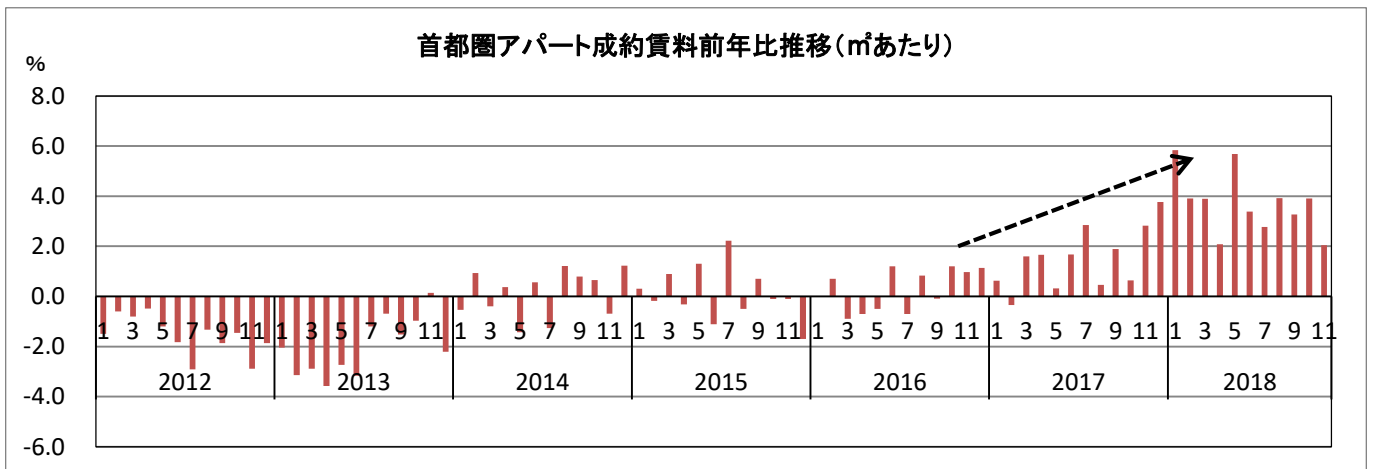
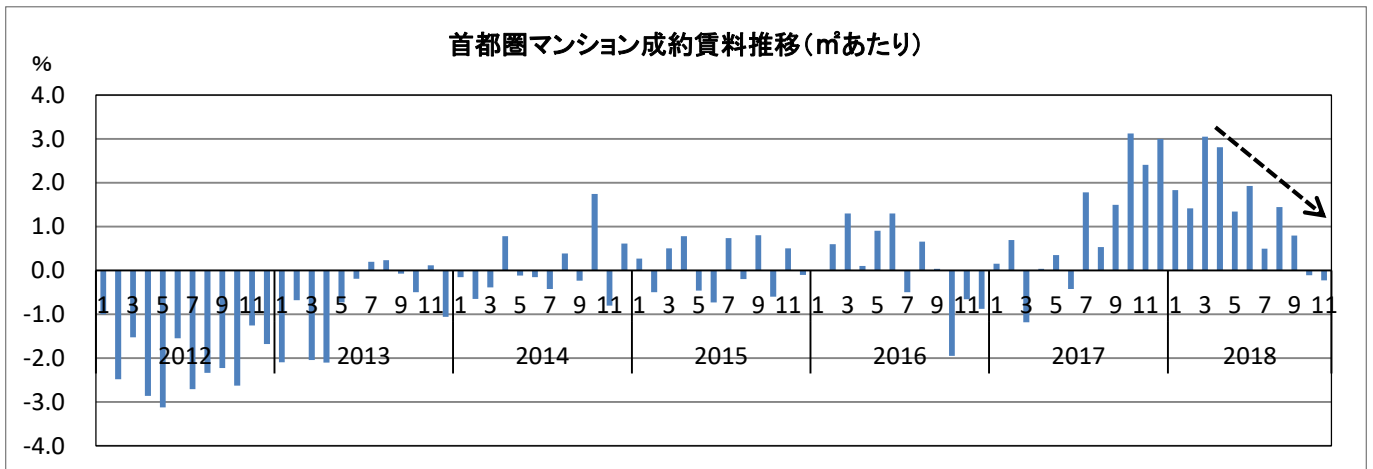
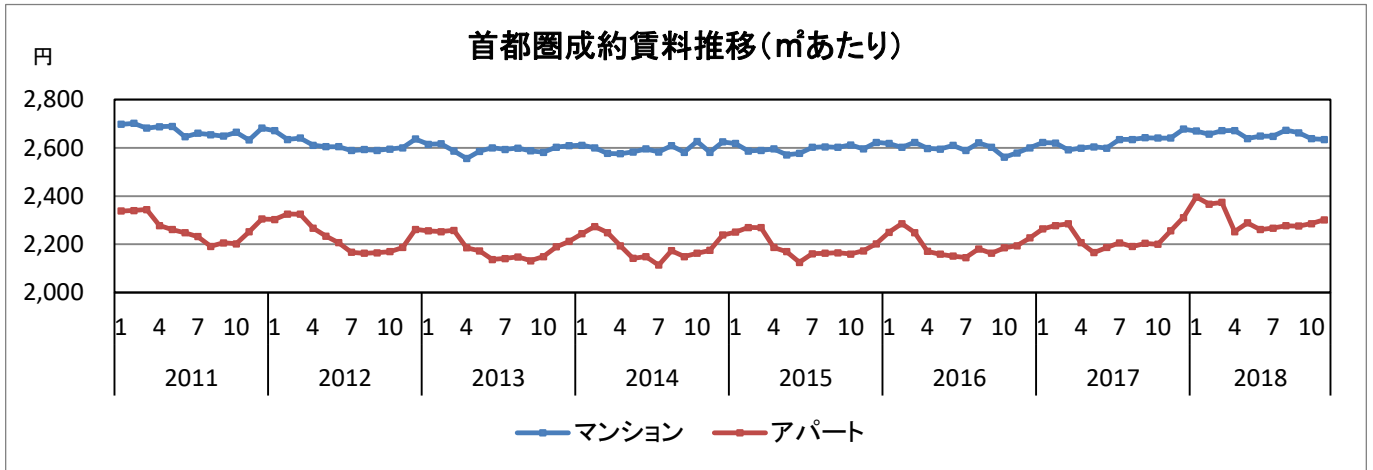


出典(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」大阪府、京都府、兵庫県のアパートマンションの合計数

居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(首都圏)

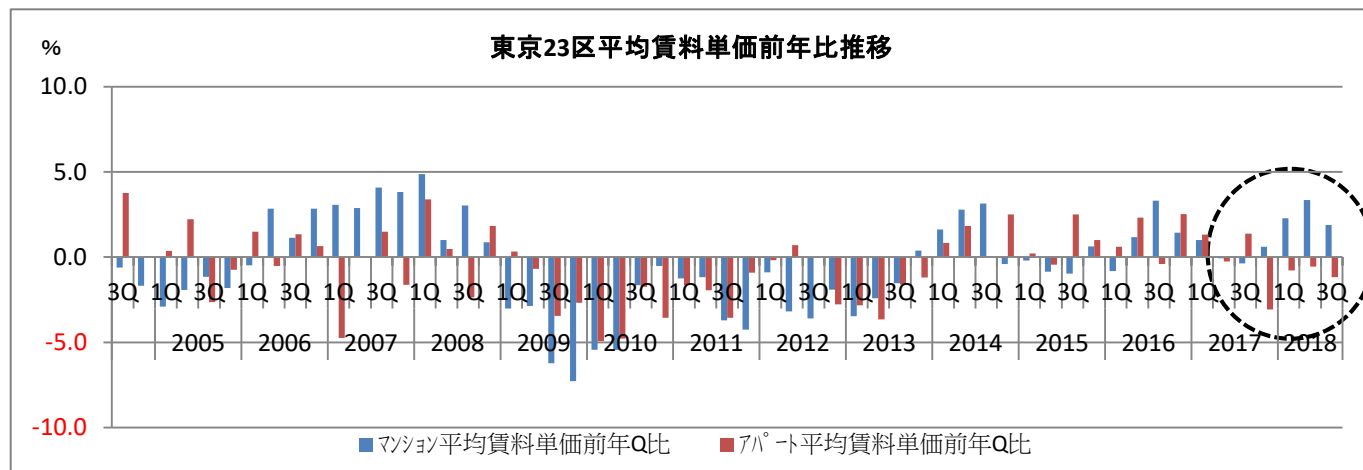
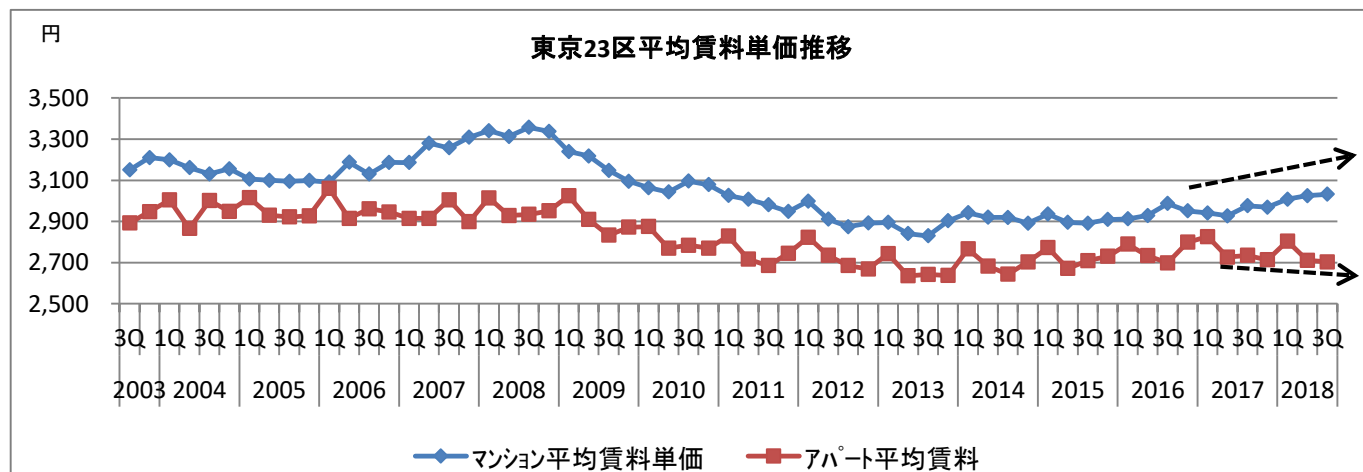
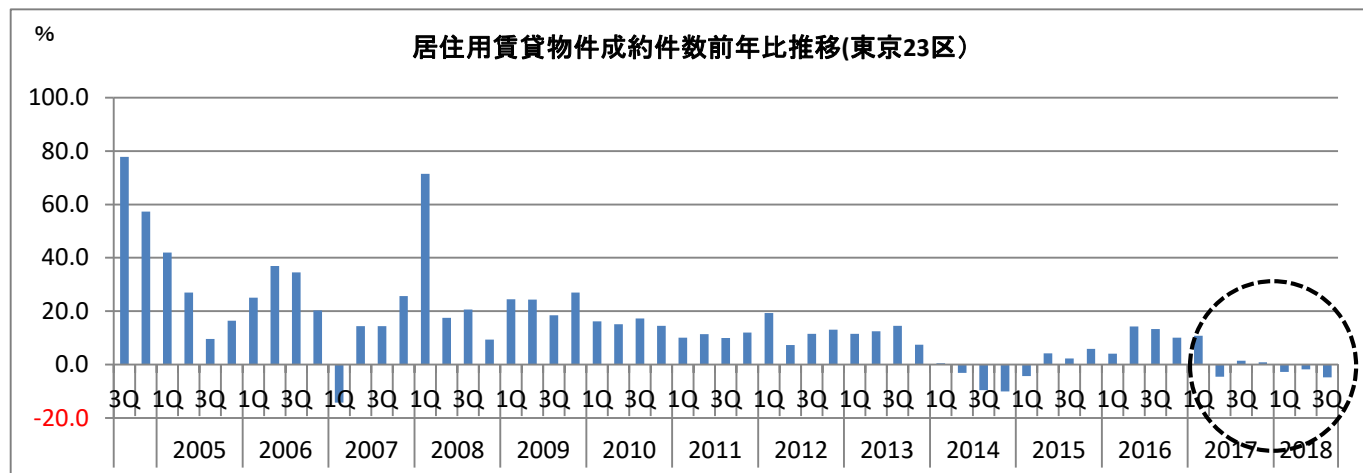
- 11月の平均成約賃料の㎡単価は、マンションが2ヶ月連続で前年を下回り△0.2%。アパートは、21ヶ月連続で前年比を上回り+2.0%。



■ <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

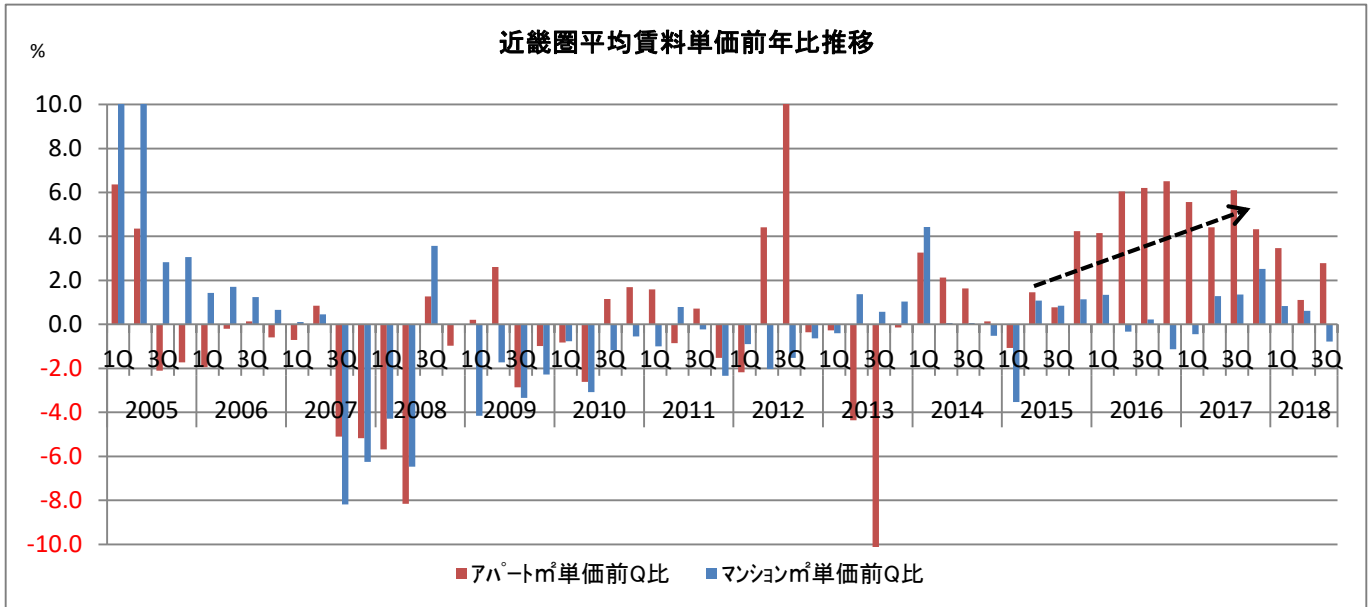
	2015	2016				2017				2018		
	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
マンション平均賃料単価(円)	2,909	2,912	2,929	2,987	2,951	2,941	2,927	2,976	2,969	3,008	3,025	3,032
マンション平均賃料単価前年Q比	0.6	-0.8	1.2	3.3	1.4	1.0	-0.1	-0.4	0.6	2.3	3.3	1.9
アパート平均賃料単価(円)	2,730	2,789	2,733	2,698	2,799	2,826	2,726	2,735	2,713	2,804	2,711	2,703
アパート平均賃料単価前年Q比	1.0	0.6	2.3	-0.4	2.5	1.3	-0.3	1.4	-3.1	-0.8	-0.6	-1.2



居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(近畿圏)

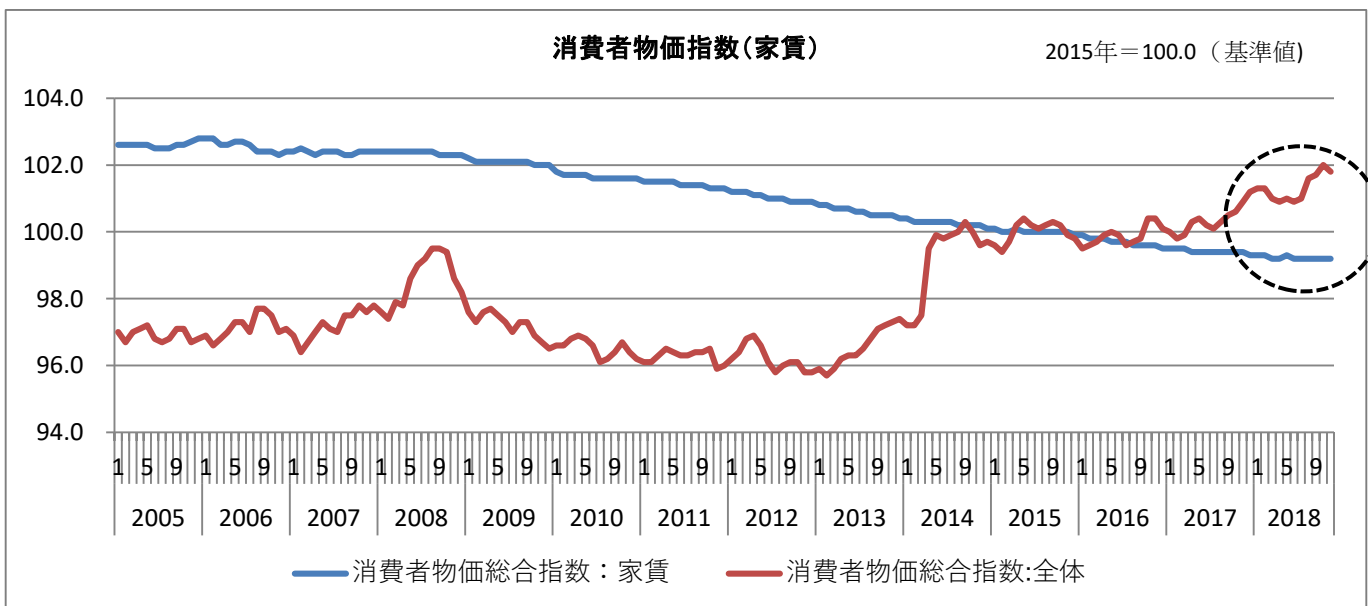
- 2018年第3四半期の平均成約賃料㎡単価は、マンションが、6期振りに前年を下回り△0.8%。アパートは、14期連続で前年比を上回り+2.8%。



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)

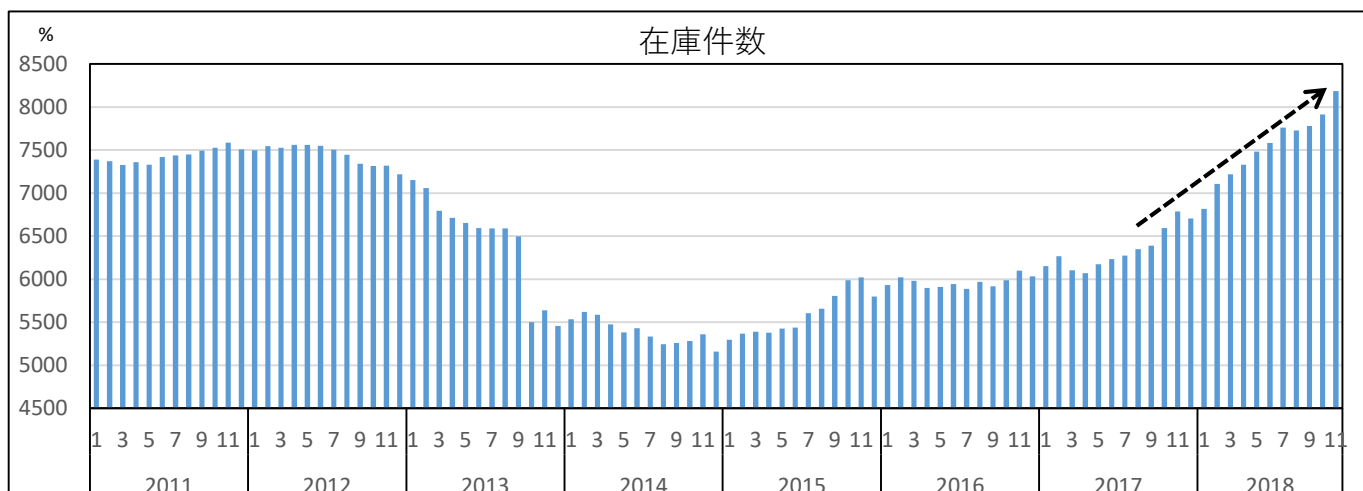
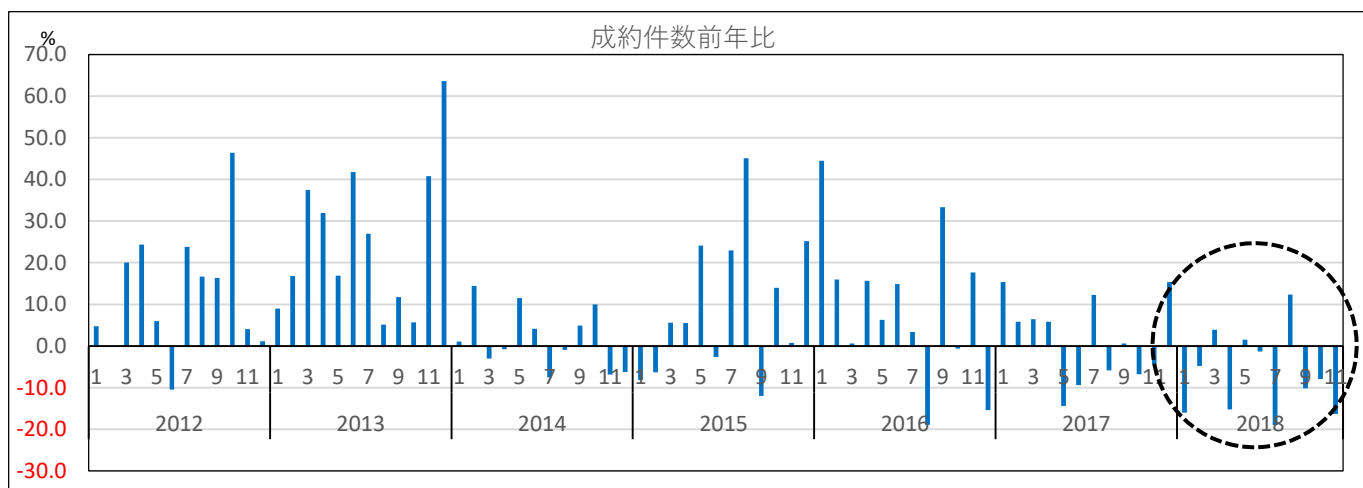
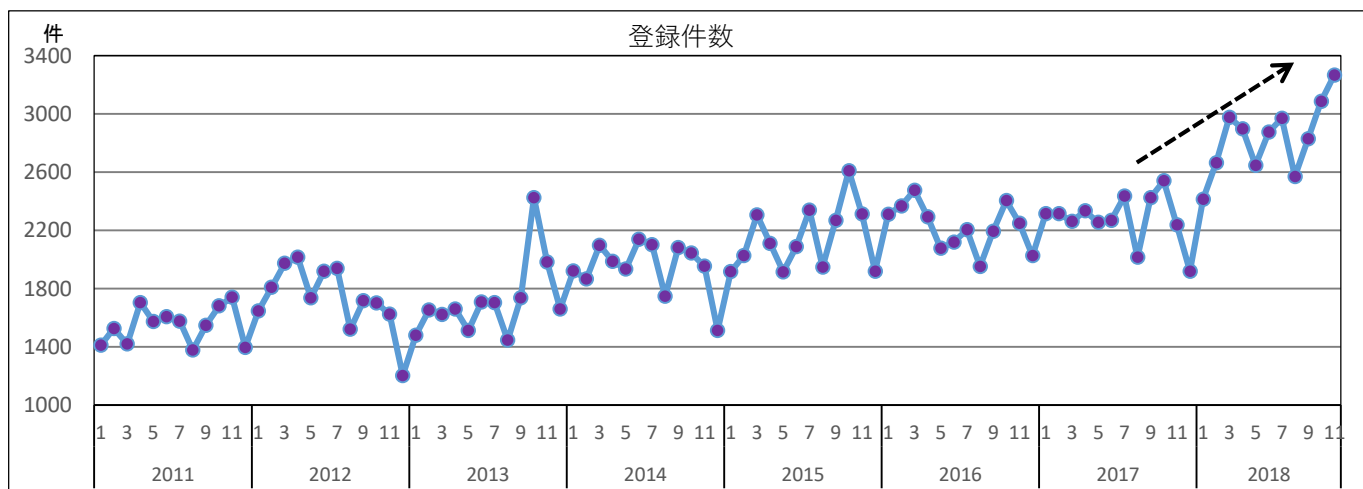
- 11月の消費者物価指数による家賃は99.2p、前年比△0.2%で、2008年10月より122ヶ月連続で前年を下回る(消費者物価指数全体101.8p、前年比+0.8%)。



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、11ヶ月連続で前年を上回り、+46.0%。
- 成約件数は3ヶ月連続で前年を下回り、△16.3%。
- 在庫件数は43ヶ月連続で前年を上回り、+20.6%。



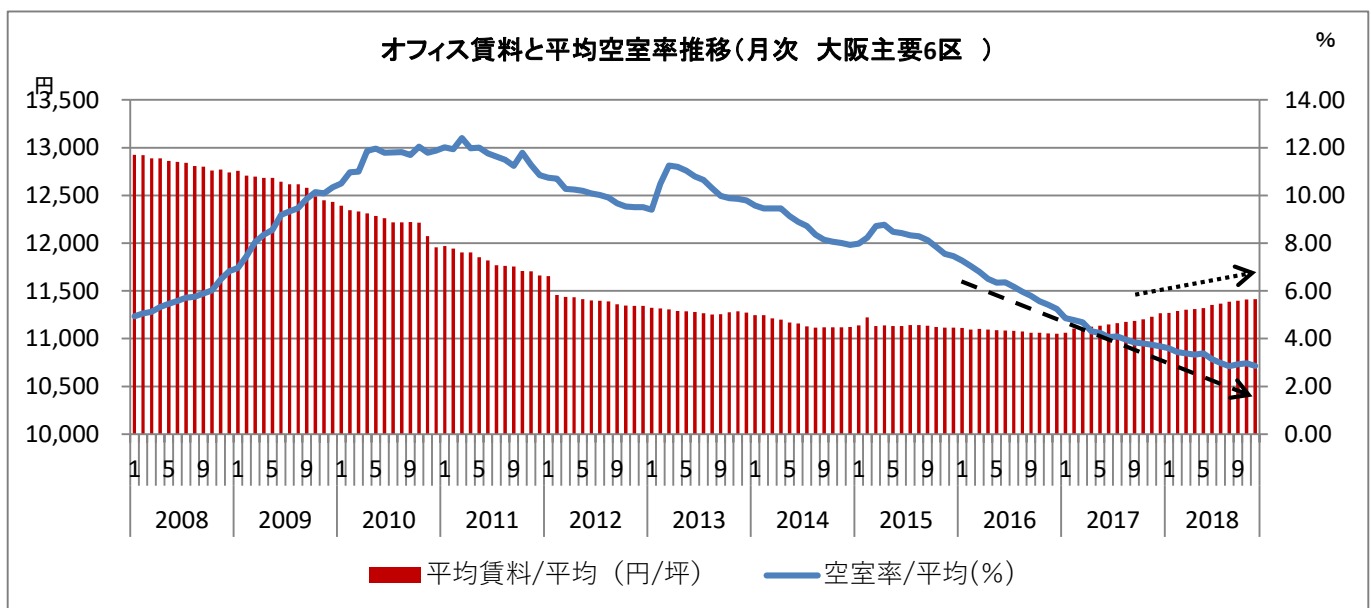
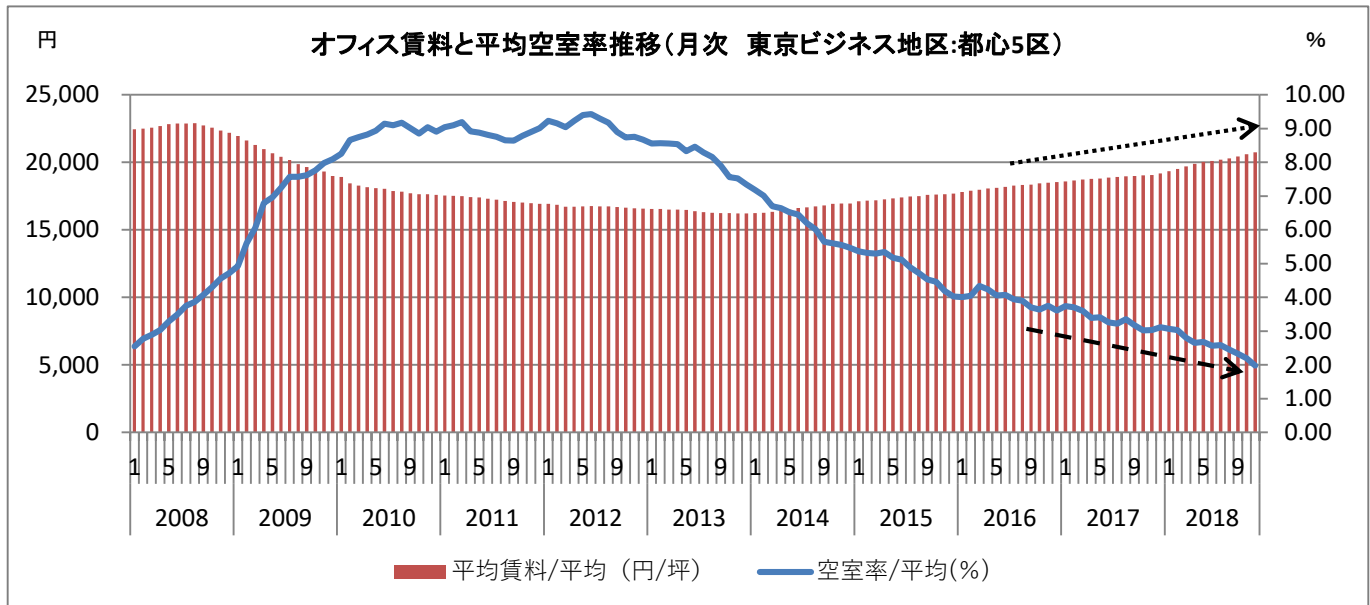
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

- 11月の都心5区のオフィス賃料は、55ヶ月連続で前年を上回り、前年比+8.8%。
- 空室率は、74ヶ月連続して改善しており、前年比1.1p改善した。

■ 大阪主要6区

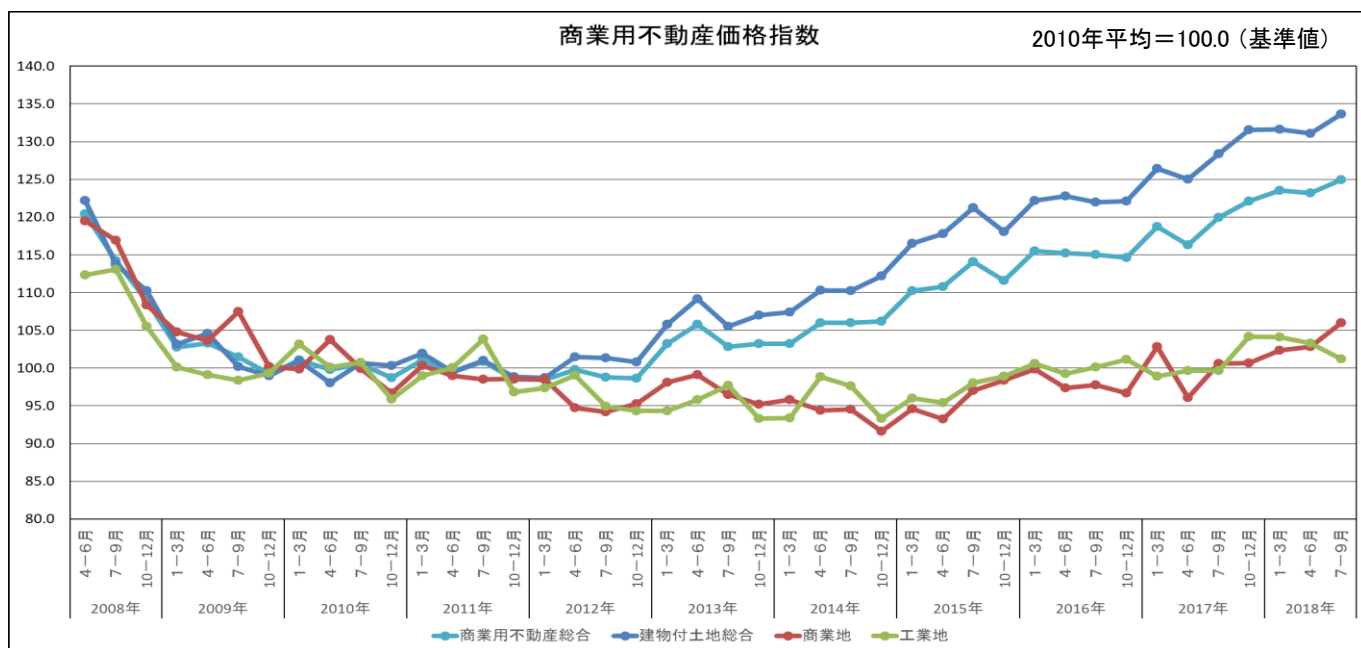
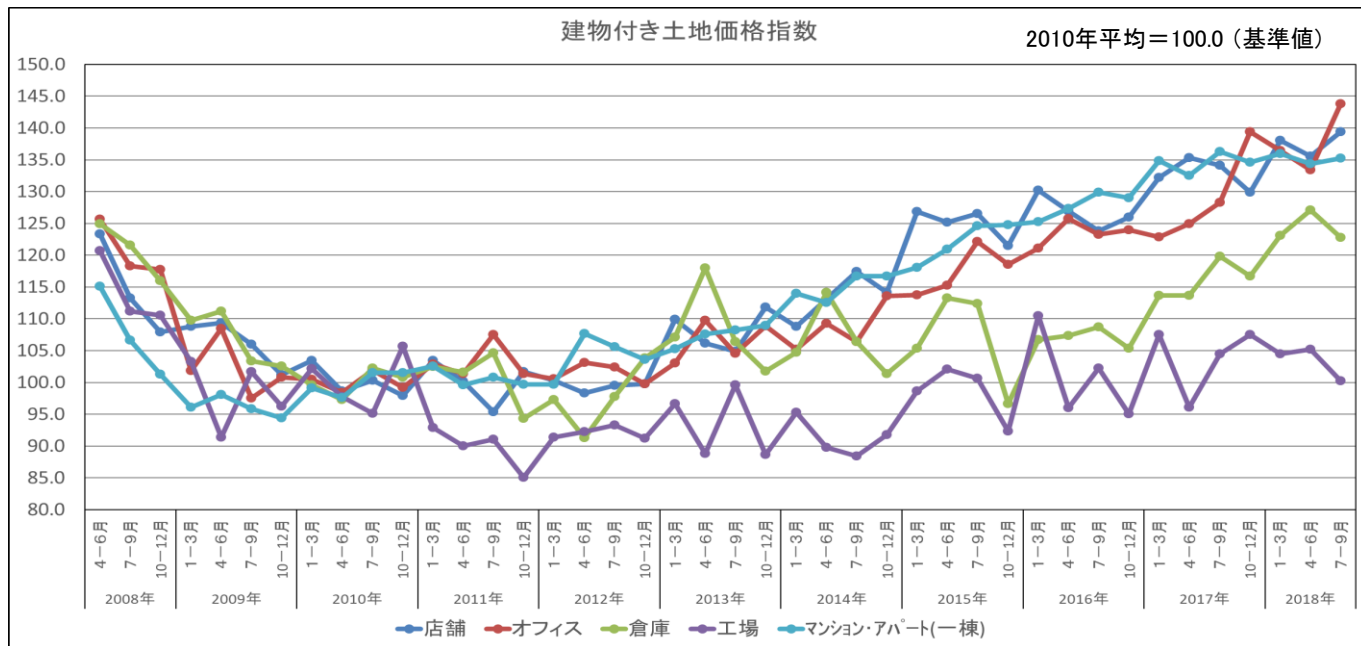
- 11月の大阪主要6区のオフィス賃料は、22ヶ月連続で前年を上回り、前年比+1.6%。
- 空室率は、58ヶ月連続して改善しており、前年比0.9p改善した。



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

- 2018年第3四半期の商業用不動産総合は124.9p(24四半期連続で前年比増、+4.2%)、建物付土地総合133.6p(26期連続増、+4.1%)、商業地106.0p(2期連続で増、+5.4%)、工業地101.2p(4期連続で増、+1.5%)
- 店舗139.4p(8四半期期連続で前年比増、+3.9%)、オフィス143.8p(5期連続で増、+12.1%)、倉庫122.7p(8期連続増、+3.5%)、工場100.3p(2期振りに減、△4.0%)、一棟アパート135.2p(21期振りに減、△0.8%)



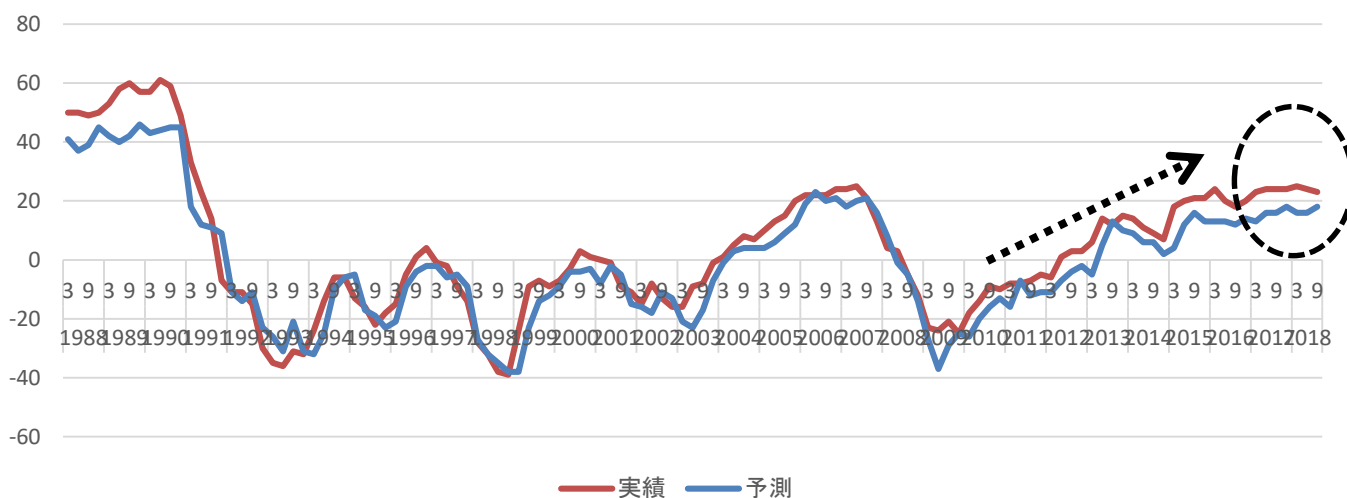
出典: 国交省「土地総合情報ライブラリー」

景気動向

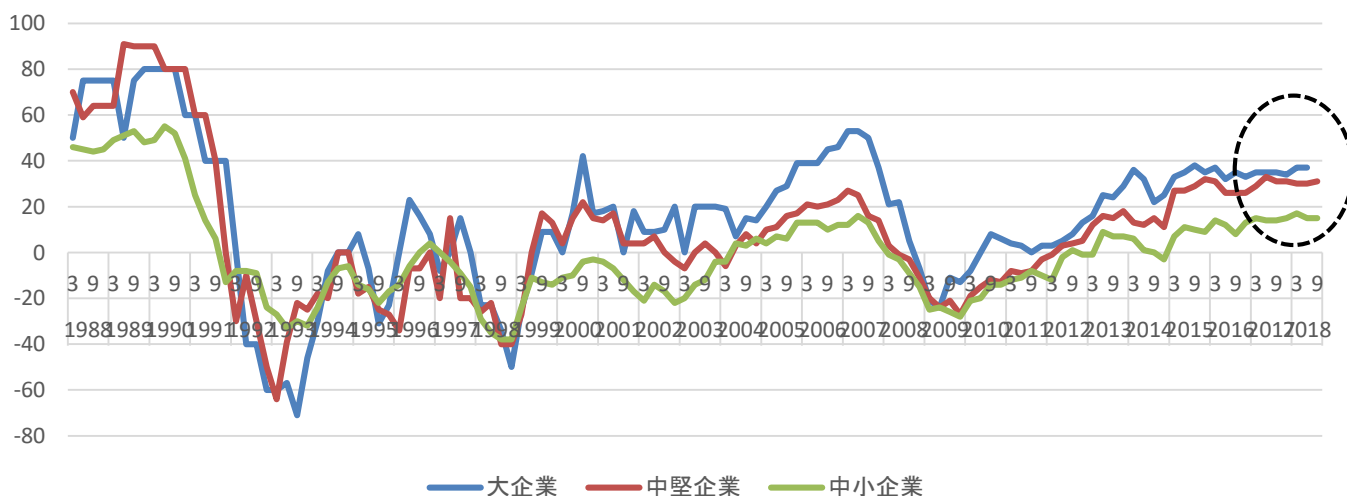
■ 全体動向

- 不動産業の2018年第3四半期の景気動向指数(実績)は26期連続プラスで+23p(全産業は21期連続プラス:+15p)、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34期連続でプラスで+32p(前期比 $\Delta 5$ p)、中堅企業は26期連続でプラスで+31p(同+1p)、中小企業15期連続でプラスで+15p(同 ± 0 p)となった。
- 2018年第4四半期予測は+17pで前期実績比 $\Delta 6$ p(全産業は+12pで同 $\Delta 3$ p)。
- 不動産業企業規模別では、大企業は+29p(前期実績比 $\Delta 3$ p)、中堅企業が+22p(同 $\Delta 9$ p)、中小企業が+8p(同 $\Delta 7$ 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



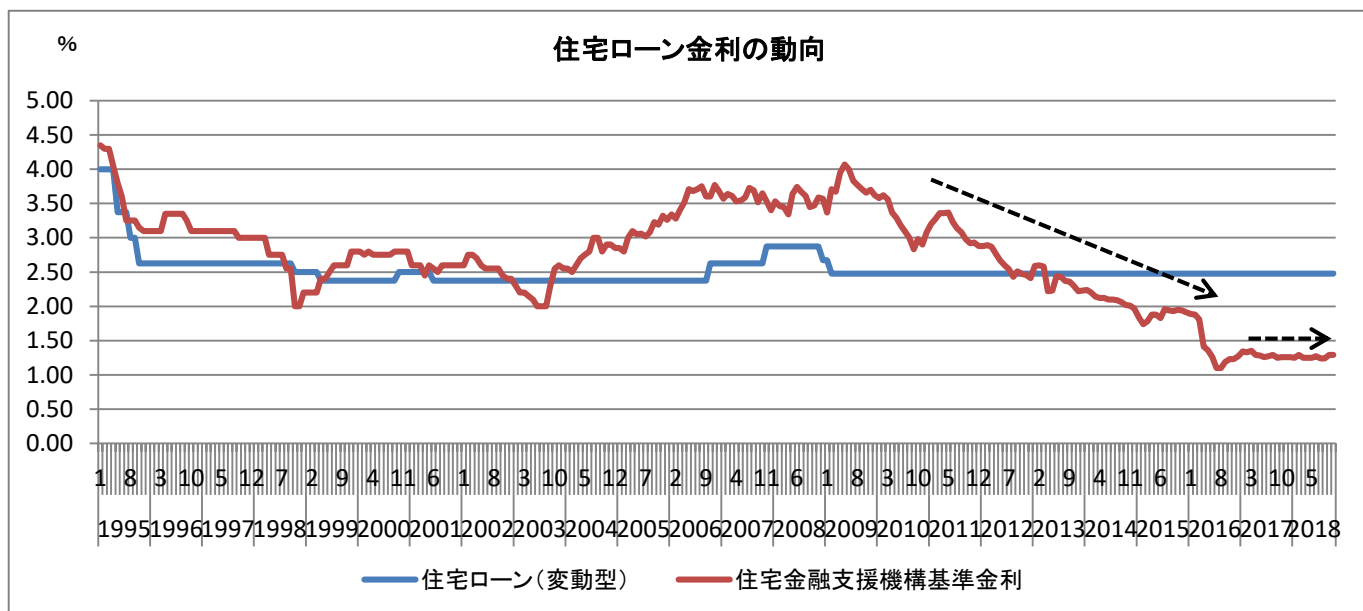
經濟動向

■ 金利動向

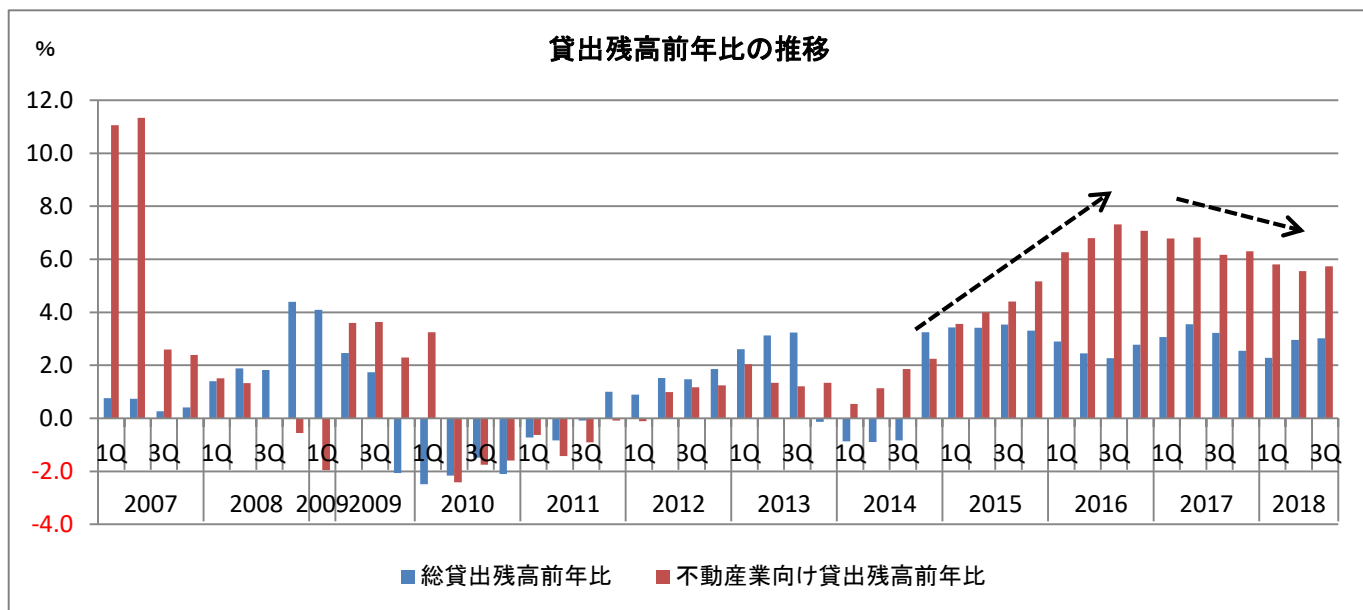
- 金利は引き続き低い水準にある。11月1日時点の旧公庫融資基準金利は、1.35%。

■ 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26期連続で前年比を上回り、第3四半期は前年比+5.7%だった(総貸出残高は+3.0%)。15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。



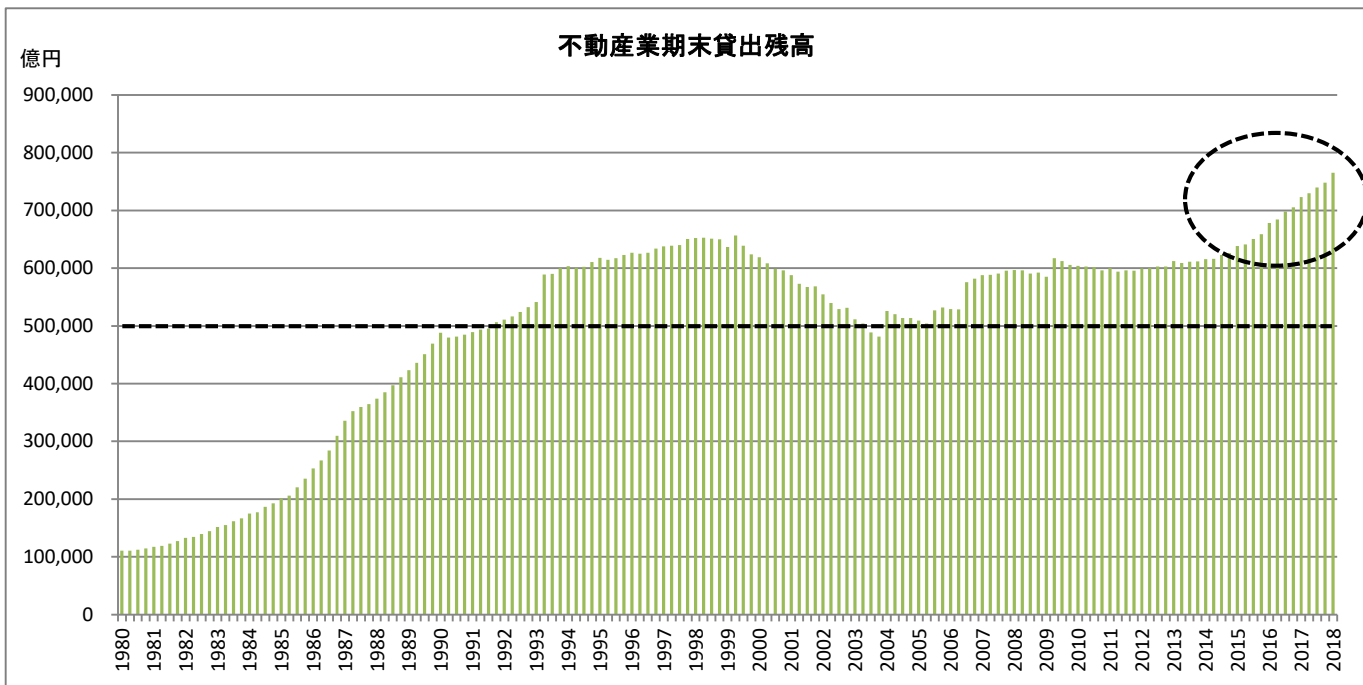
出典：日本銀行 住宅金融支援機構



出典：日本銀行「金融経済統計月報」

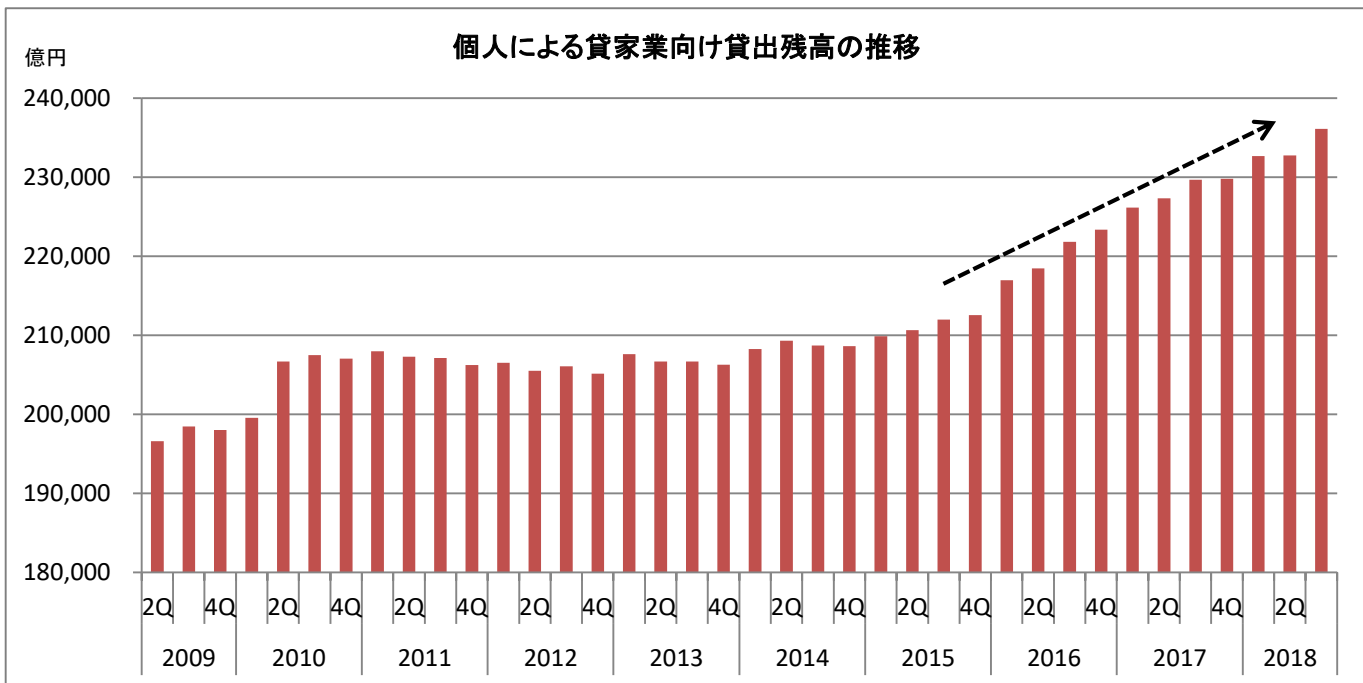
■ <参考>不動産向け貸出残高の推移

- ・ 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」

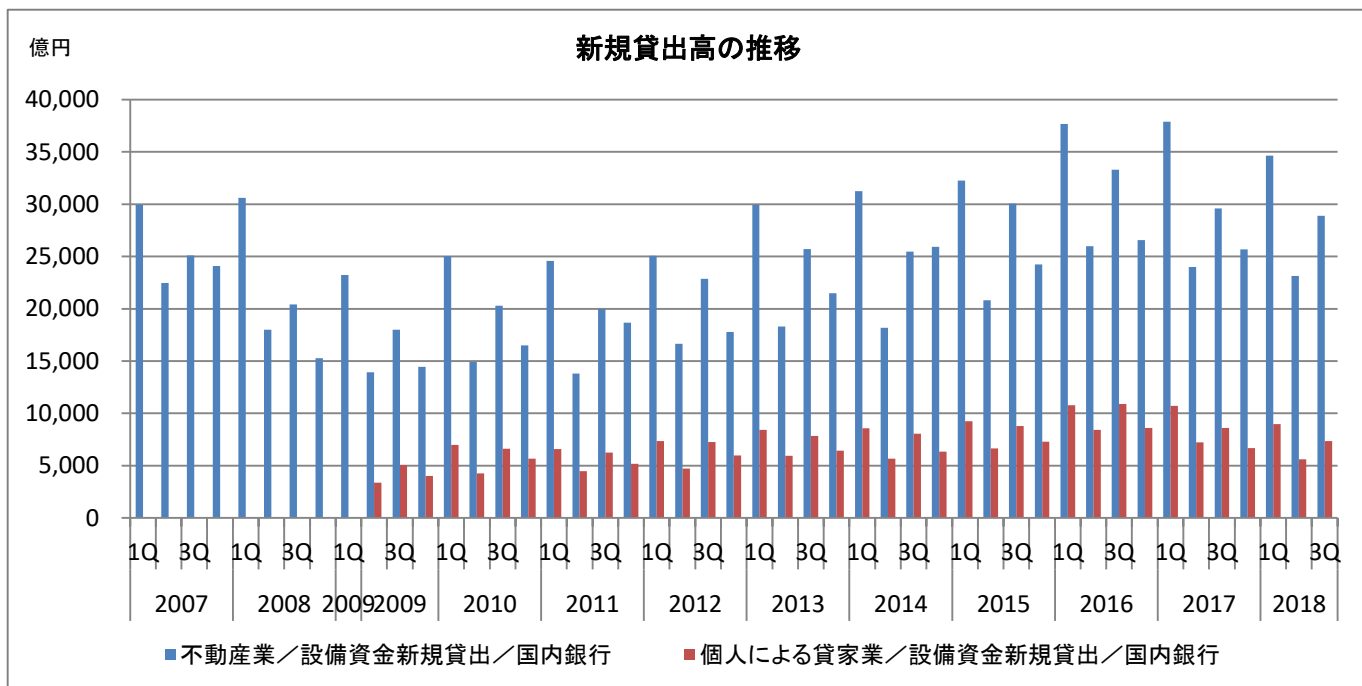
- 個人による貸家業向け貸出残高も23期連続で前年を上回り、第3四半期は+2.8%だった。



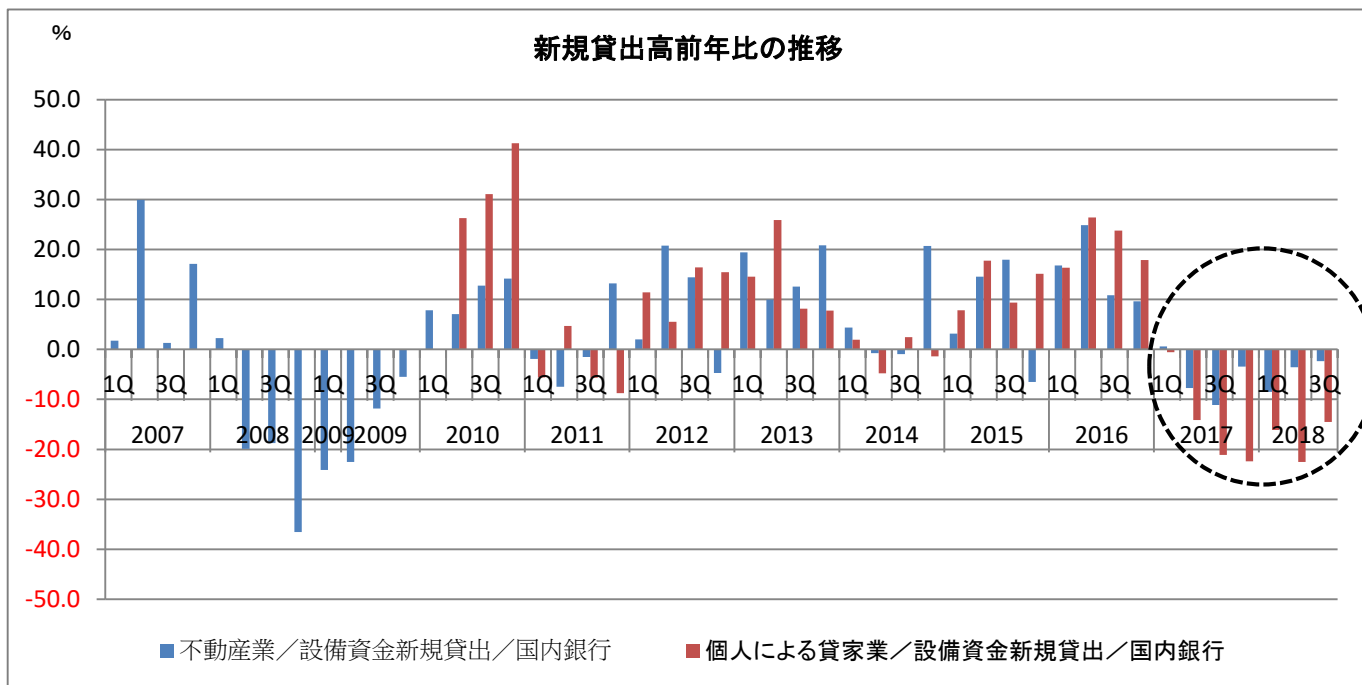
出典：日本銀行「金融経済統計月報」

■ <参考>設備資金新規貸出高の推移

- 2018年第3四半期の、不動産業への国内銀行による設備資金新規貸出高は、6四半期連続で前年比マイナスとなり、△2.4%だった。



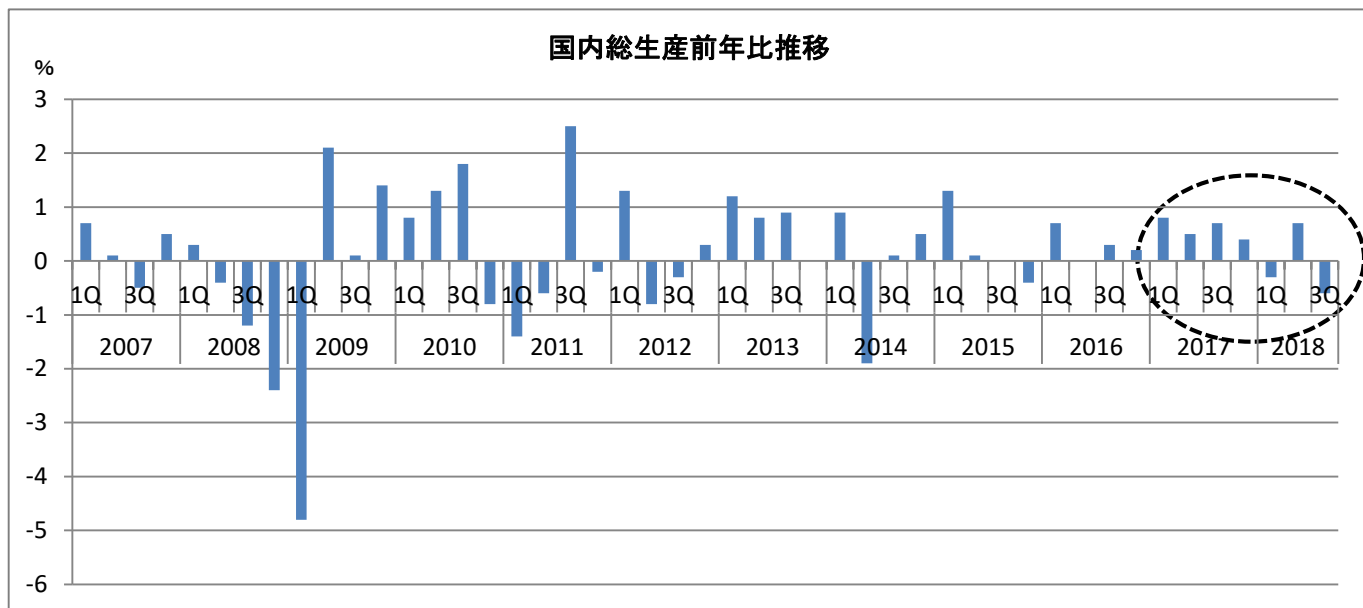
- 個人の貸家業への設備資金新規貸出高は、7四半期連続で前年比マイナスとなり、△14.5%だった。



出典：日本銀行「金融経済統計月報」

■ 国内総生産

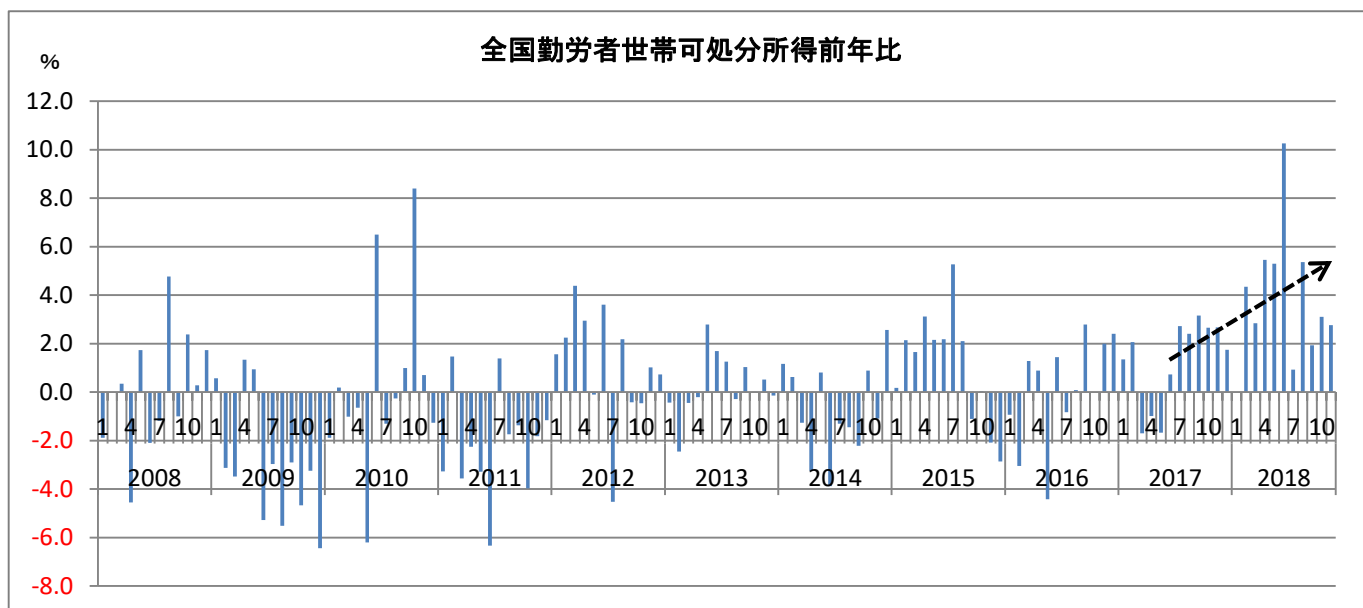
- 国内総生産(GDP)は2期振りに前年を下回り、第3四半期は $\Delta 0.6\%$ だった(実質季節調整系列(前期比)、二次速報値)



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

- 11月の全国勤労者可処分所得は、10ヶ月連続で前年を上回り、+2.8%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71ヶ月、近畿圏70ヶ月連続前年比上昇。
 - － 首都圏の平均成約価格が3,297万円、近畿圏が2,208万円と、新築と違いまだ実需層が届く価格になっている。
 - ・ 登録件数は首都圏、近畿圏で前年比を上回った。成約件数も首都圏、近畿圏で前年比を上回った。
 - ・ 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△1pだった。
 - ・ 首都圏では在庫件数が42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する状況が続いている。
 - ・ 売主物件は登録物件が増加しており、在庫件数も18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. 中古戸建
 - ・ 首都圏、近畿圏とも新規登録件数は前年比を上回った。
 - ・ 成約件数は首都圏で前年比を上回ったが、近畿圏で前年比で減少した。
 - ・ 成約率(成約件数/新規登録件数)は、前月比で首都圏で±0、近畿圏で+3pだった。
 - ・ 首都圏では新築の平均価格(3,407万円)に対し、中古の平均価格は(3,121万円)と新築価格に対する中古価格比は92%。
3. 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55ヶ月連続、大阪主要6区も22ヶ月連続で前年比上昇。
 - － 空室率は都心5区74ヶ月、大阪6区が58ヶ月連続で前年比改善。
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26四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。
 - ・ 但し、設備資金新規貸出残高は、不動産業(6四半期連続)及び個人による貸家業(7四半期連続)とも前年比減少。
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。
 - ・ 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△3p、中堅企業△9p、中小企業△7p)だった。

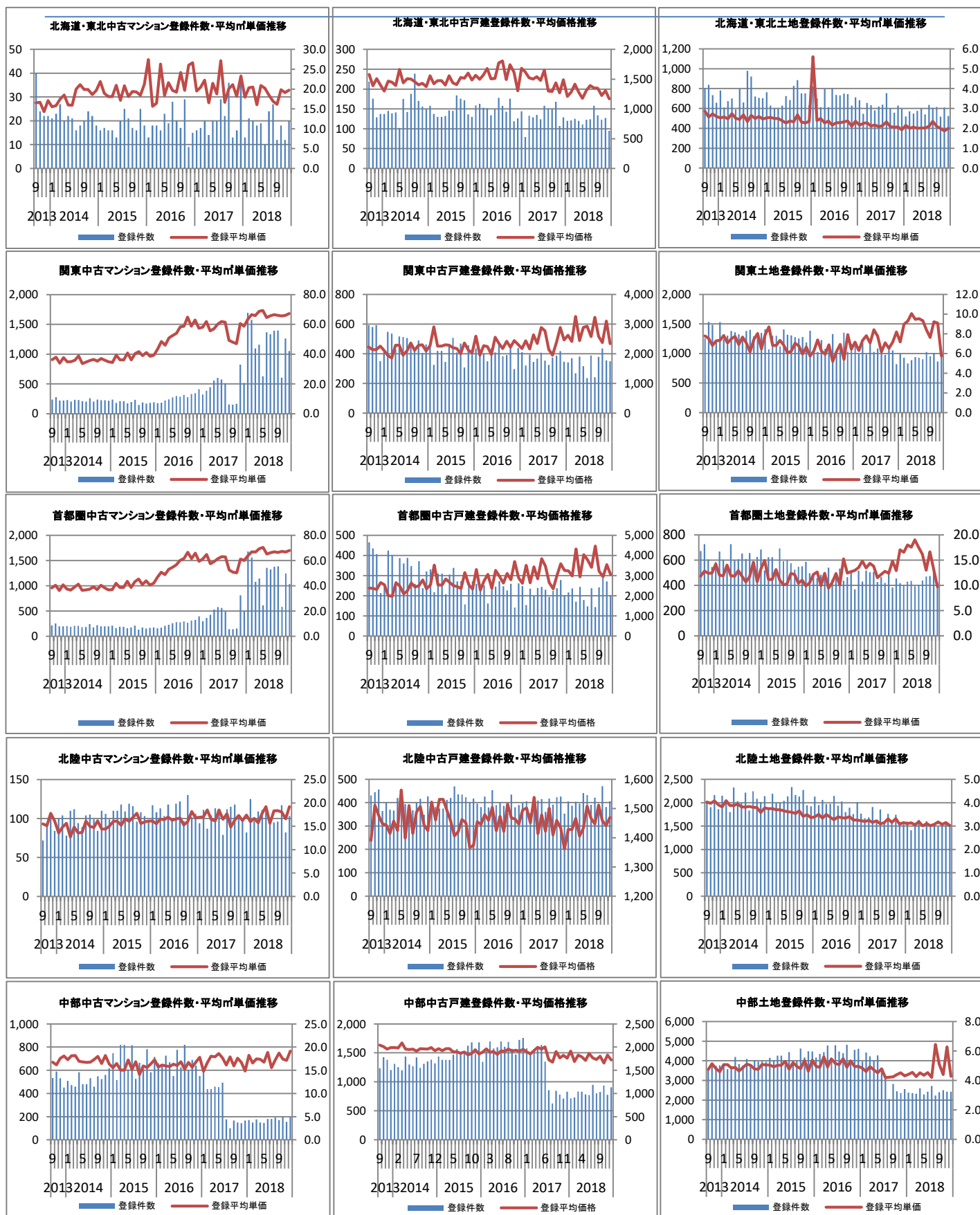
② 微妙

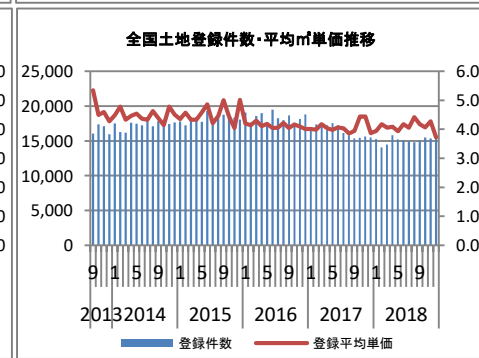
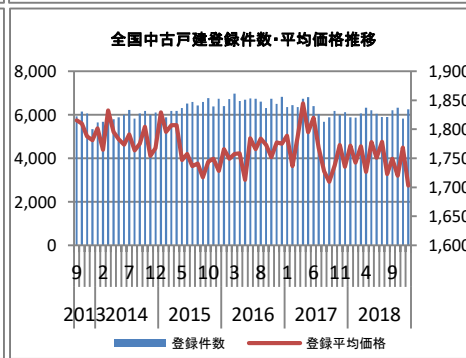
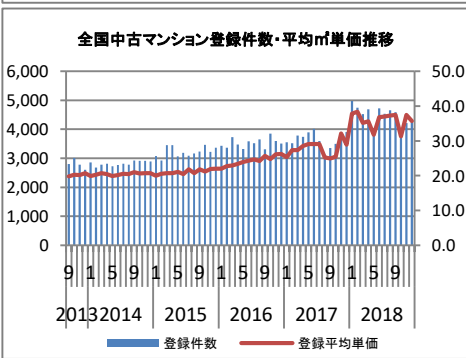
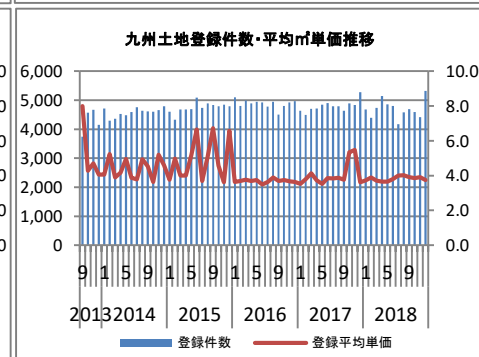
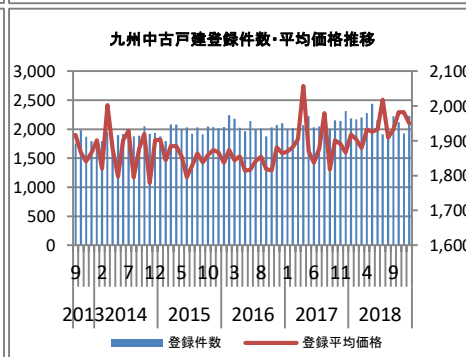
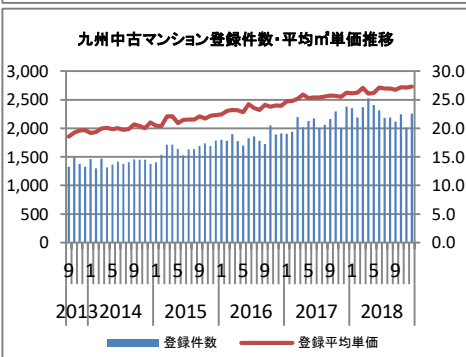
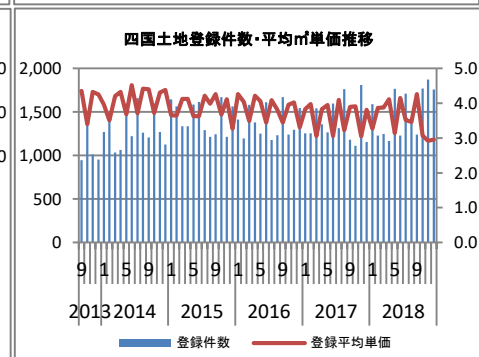
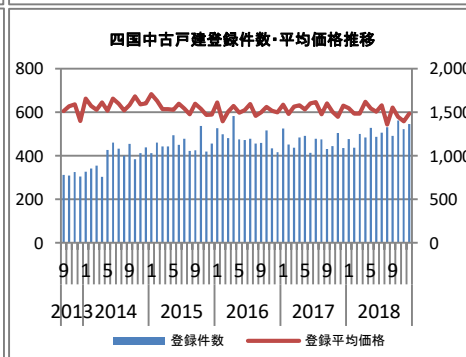
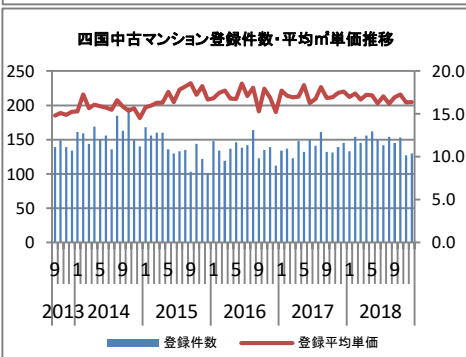
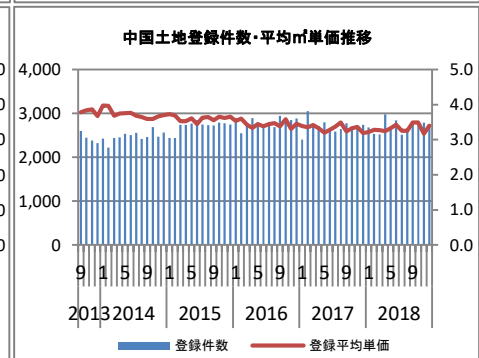
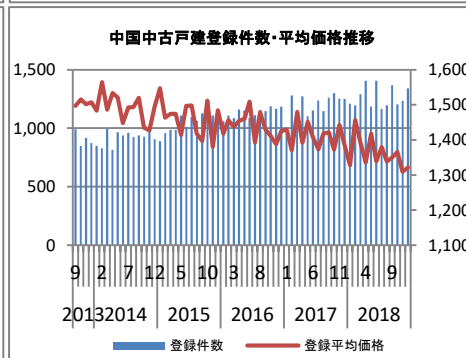
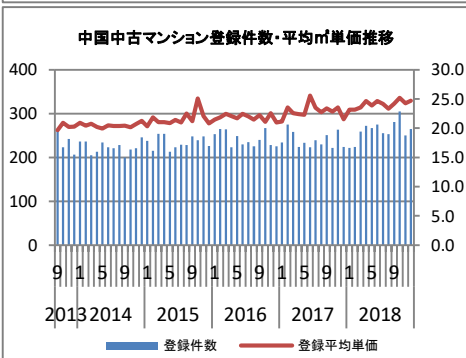
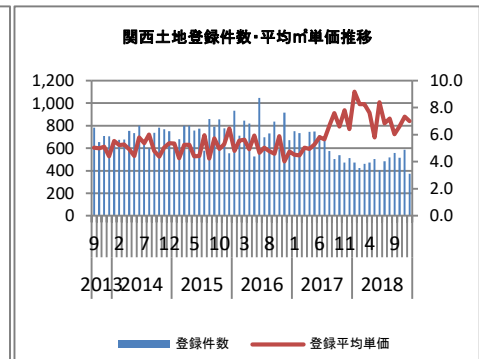
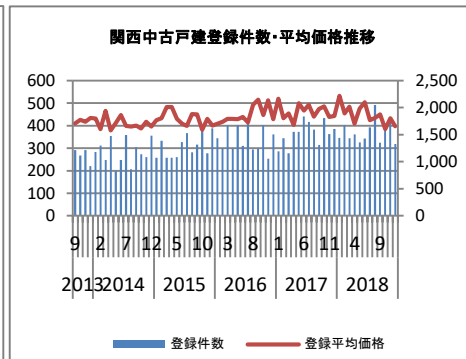
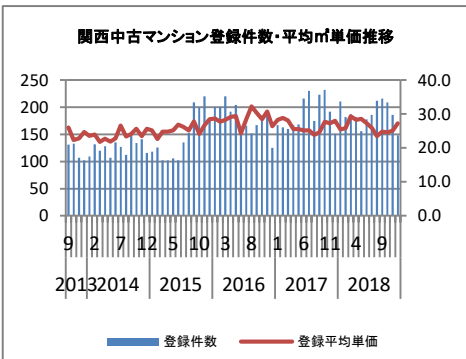
1. 土地
 - ・ 10月の土地所有権移転登記件数及び11月のレインズの成約件数(首都圏、近畿圏)はいずれも前年比プラスだった。
2. 賃貸
 - ・ 成約件数は首都圏は前年比で6ヶ月振りに増加、近畿圏は36ヶ月連続で増加した。
 - ・ 賃料が単価については、首都圏のマンションは(2ヶ月連続)下落、アパート(21ヶ月連続)は前年比で上昇している。
 - ・ 新築物件の供給増加の影響で平均賃料は上がったが、既存物件の成約が悪化していると考えられる。
3. 経済
 - ・ 第3四半期GDP(二次速報値)は2期振りに前年を下回った。
 - ・ 全国勤労者可処分所得は10ヶ月連続で前年を上回った。

② マイナスの指標

1. 新設着工戸数
 - ・ 新設着工総数は、2ヶ月振りに前年比で減少した。
 - ・ 首都圏、大阪圏は前年比で増加したが、名古屋圏、地方圏は前年比で減少した。
 - ・ 種別では、持家、分譲住宅は前年比プラスだったが、貸家は前年比マイナス(3ヶ月連続)だった。
3. 新築マンション
 - ・ 供給戸数は、首都圏、近畿圏で前年比で増加(特に近畿圏は+63.4%と大幅増)。
 - ・ 在庫数は、首都圏、近畿圏で前年比で増加。
 - ・ 首都圏は平均単価は2ヶ月連続で前年比増加しており、平均供給価格が6千万円を超えた(6,017万円)。
 - ・ そのような要因もあり、首都圏の初月契約率は53.9%と、2016年1月以来の50%台になり、8ヶ月連続で70%を割り込んだ。
4. 新築戸建て(首都圏)
 - ・ 新規登録物件数は17ヶ月連続前年比で増加、成約件数は2ヶ月振りに減少した。
 - ・ 成約平均価格は2ヶ月振りに減少だった。
 - ・ 在庫件数は30ヶ月連続で前年比増加している。
5. 建築費(RC単価)
 - ・ 東京は21ヶ月、大阪は26ヶ月連続で前年比で上昇。前月比でも上昇した。
6. 一棟売り物件
 - ・ 成約件数は3ヶ月連続で前年比マイナス。
 - ・ 登録物件数は11ヶ月連続で前年比で増加し、在庫物件数も43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

