

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
2019年11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
				2018年		2019年10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		1,307,100	△ 0.8	100,017	11.3	2019年9月値
	首都圏			375,449	△ 1.3	27,579	7.0	
	近畿圏			166,692	△ 0.2	12,606	17.3	
	その他			764,959	△ 0.6	59,832	12.1	
公示地価(住宅地)	全国	伸び率					0.6	2019年1月1日
都道府県地価調査(住宅地)	全国	伸び率					△ 0.1	2019年7月1日
不動産価格指数	全国	指数	住宅総合			112.9	0.7	2019年8月値 2010年=100
			住宅地			99.9	△ 3.0	
			戸建			100.9	△ 0.9	
			マンション			147.8	3.4	
中古マンション	首都圏	新規登録件数		206,901	6.7	17,033	△ 5.4	
		成約件数		37,217	△ 0.3	2,771	△ 10.5	
		成約平均㎡単価(万円)		55.5	7.8	53.5	5.7	
		成約率		18%		16%		
	近畿圏	新規登録件数		64,695	9.6	5,612	1.9	
		成約件数		17,644	2.1	1,543	△ 2.3	
		成約平均㎡単価(万円)		32.0	5.7	34.5	7.8	
		成約率		27%		27%		
中古戸建	首都圏	新規登録件数		67,207	8.1	6,196	5.5	
		成約件数		12,718	△ 0.2	928	△ 13.0	
		成約平均価格(万円)		3,142	2.3	3,150	6.7	
		成約率		19%		15%		
	近畿圏	新規登録件数		58,965	6.4	5,456	5.2	
		成約件数		13,644	0.4	1,226	10.6	
		成約平均価格(万円)		2,136	3.0	2,117	△ 2.7	
		成約率		23%		22%		
新設着工戸数	全国	戸数		942,370	△ 2.3	77,123	△ 7.4	
	首都圏			322,586	△ 4.9	25,676	△ 10.4	
	大阪圏			121,608	2.5	9,555	△ 1.0	
	名古屋圏			77,594	4.9	6,466	△ 4.9	
	その他			420,582	△ 2.8	35,426	△ 7.3	
	全国	持家	283,235	△ 0.4	24,495	△ 5.6		
		賃貸	396,404	△ 5.5	29,417	△ 16.5		
		分譲住宅	255,263	0.0	22,896	7.0		
新築マンション	首都圏	供給戸数		37,132	3.4	2,007	△ 30.7	
		分譲平均㎡単価(万円)		86.9	1.2	91.4	2.8	
		契約率		62%		42.6%		
		期末全残戸数		9,552	34.4	7,000	16.0	
	近畿圏	供給戸数		20,958	7.1	1,271	△ 28.4	
		分譲平均㎡単価(万円)		65.9	4.6	71.9	4.7	
		契約率		74%		73.8%		
		期末全残戸数		2,907	14.5	1,858	△ 20.7	
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		115.2	0.8	P 120.3	1.5	2005年=100
	近畿圏			114.1	2.2	P 120.7	2.8	
新築戸建	首都圏	新規登録件数		86,401	9.1	8,342	13.1	
		成約件数		5,266	△ 2.7	421	△ 8.7	
		成約平均価格(万円)		3,468	△ 1.9	3,615	3.6	
		成約率		6%		5.0%		
		在庫件数		17,204	8.5	18,815	13.5	
居住用賃貸	首都圏	成約件数		224,483	△ 4.2	13,111	△ 20.4	
	近畿圏	成約件数		99,808	6.4	7,337	△ 4.9	
	首都圏	成約㎡賃料(円)	マンション			2,681	1.6	
	全国	消費者物価指数	家賃			99.2	0.0	
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料(円)		20,887	8.9	22,010	6.9	
		空室率		1.9%	△ 1.2	1.6%	△ 0.6	
	大阪主要6区	平均賃料(円)		11,423	1.2	11,760	3.1	
		空室率		2.8%	△ 0.6	2.0%	△ 1.0	
景気動向調査	全産業	%ポイント				8	△ 2	2019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				23	△ 1		
	不動産業	%ポイント	大企業			40	5	
			中堅企業			26	△ 5	
		中小企業			14	△ 2		

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

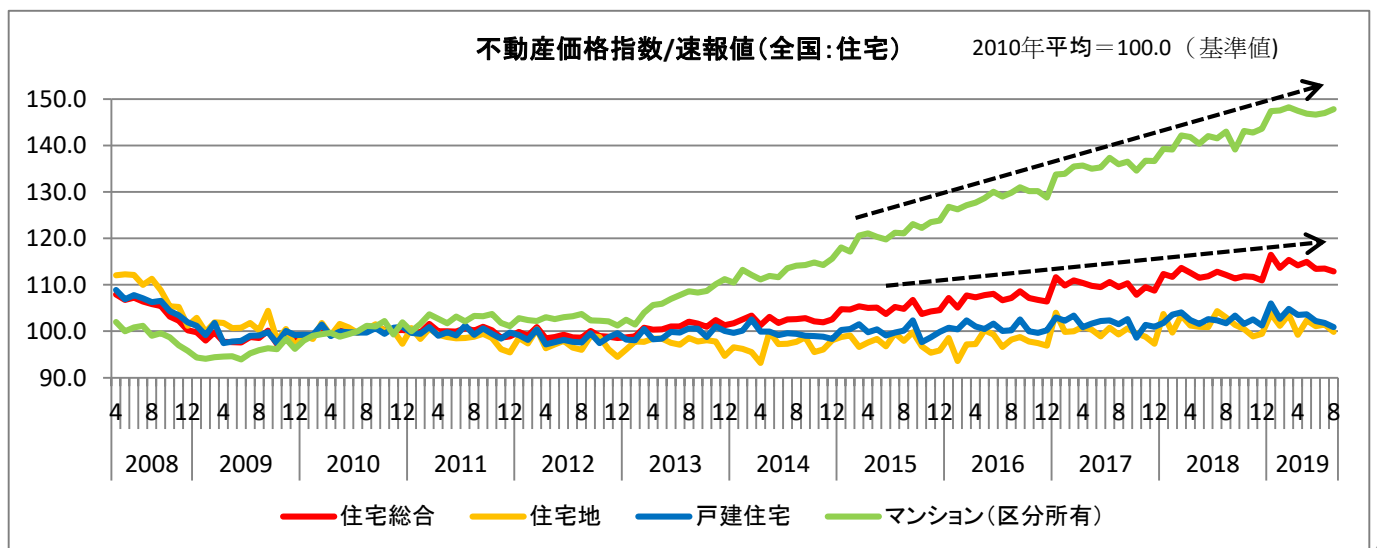
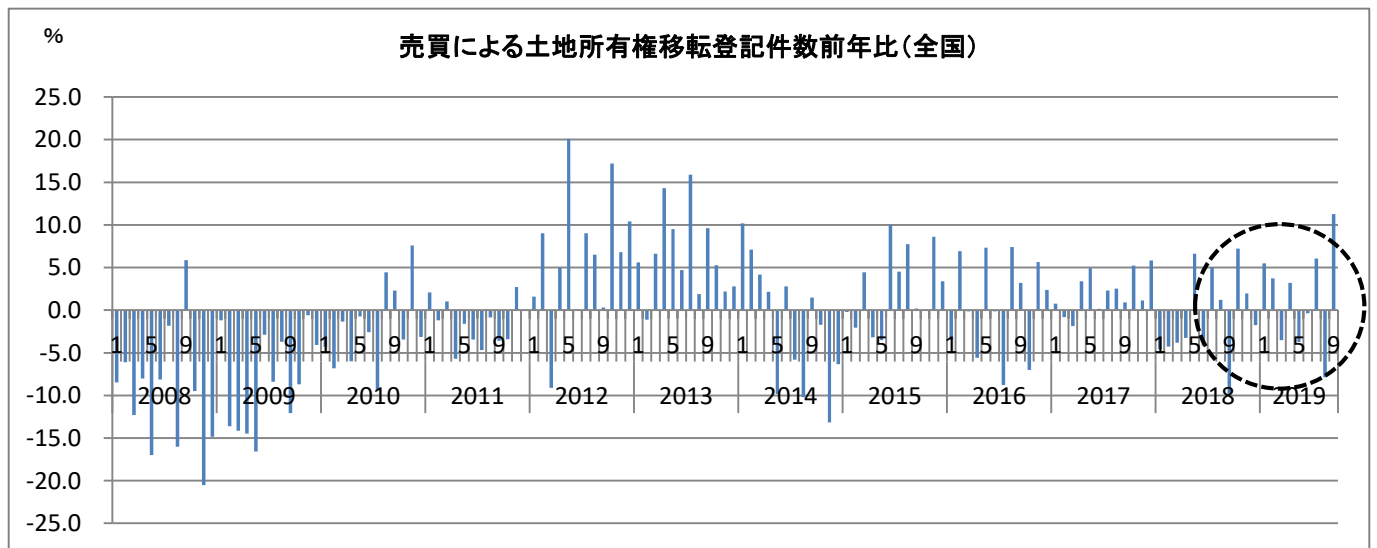
■ 件数推移

- 全国9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+11.3%。首都圏は前年比+7.0%で2ヶ月振りにプラス、近畿圏は+17.3%で2ヶ月振りにプラス、その他地域は+12.1%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)8月は、住宅総合が112.9pで前年比+0.7%(57ヶ月連続で増)、住宅地は99.9pで同△3.0%(2ヶ月連続で減)、戸建住宅は100.9pで同△0.9%(3ヶ月連続で減)、マンションは147.8pで同+3.4%(78ヶ月連続で増)。

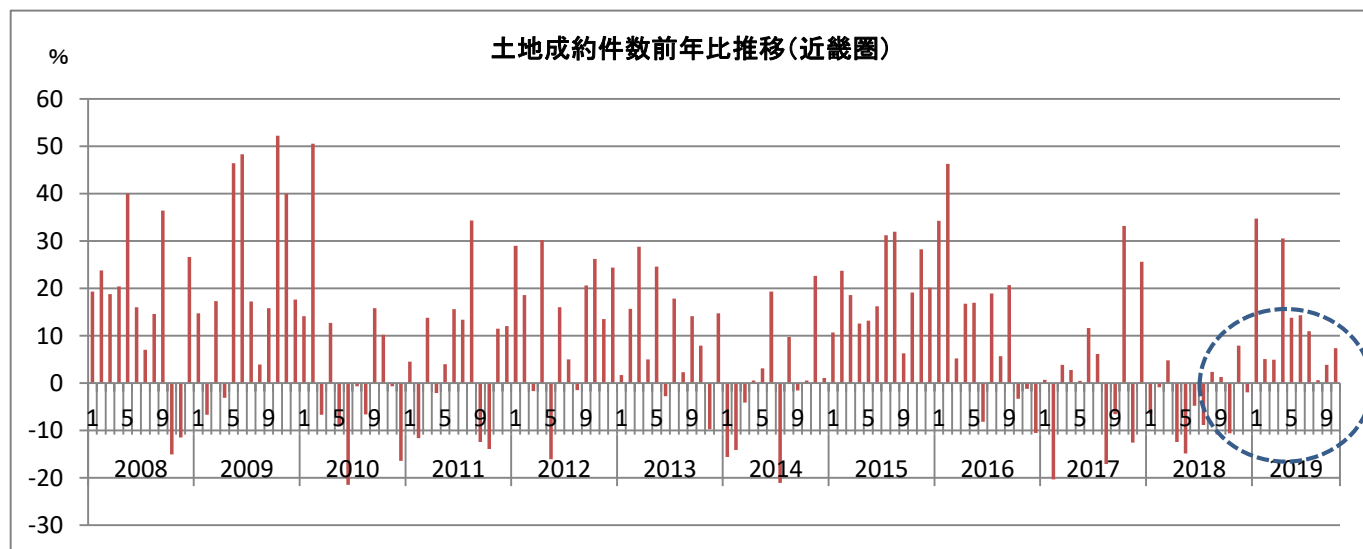
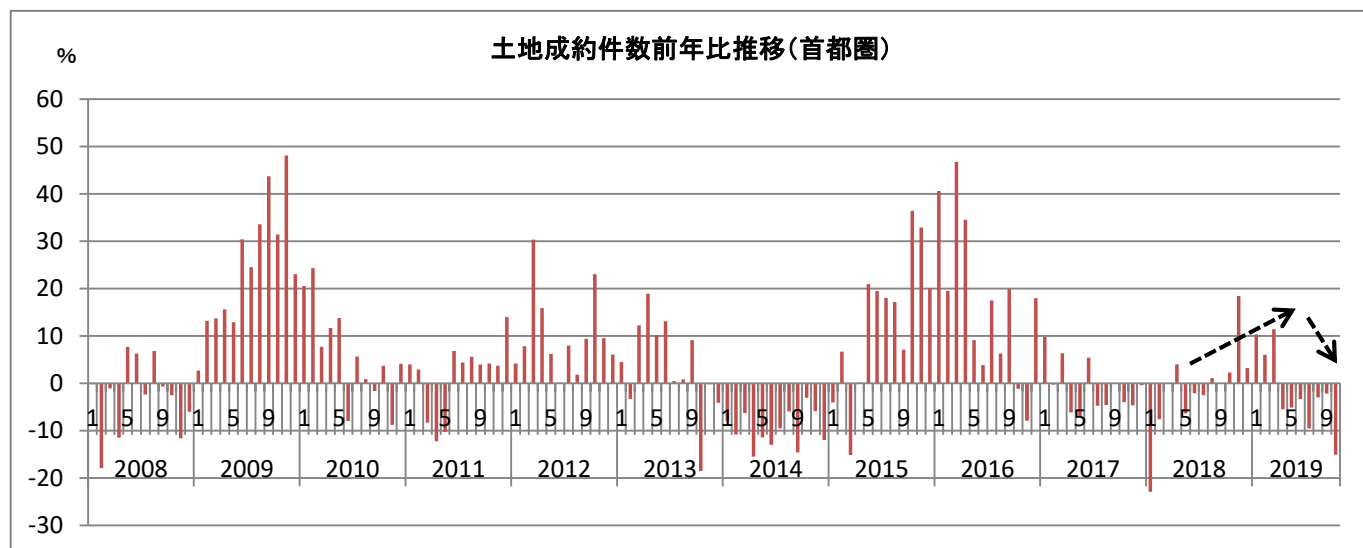
	2018					2019								
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
全国前年比	-10.0	7.2	2.0	-1.7	5.5	3.7	-3.5	3.2	-3.7	-0.4	6.1	-7.9	11.3	



■ <参考>レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 10月の土地(100㎡～200㎡)の成約件数は、首都圏が、前年比△15.1%で、7ヶ月連続でマイナス、近畿圏は前年比+7.4%で10ヶ月連続でプラスだった。

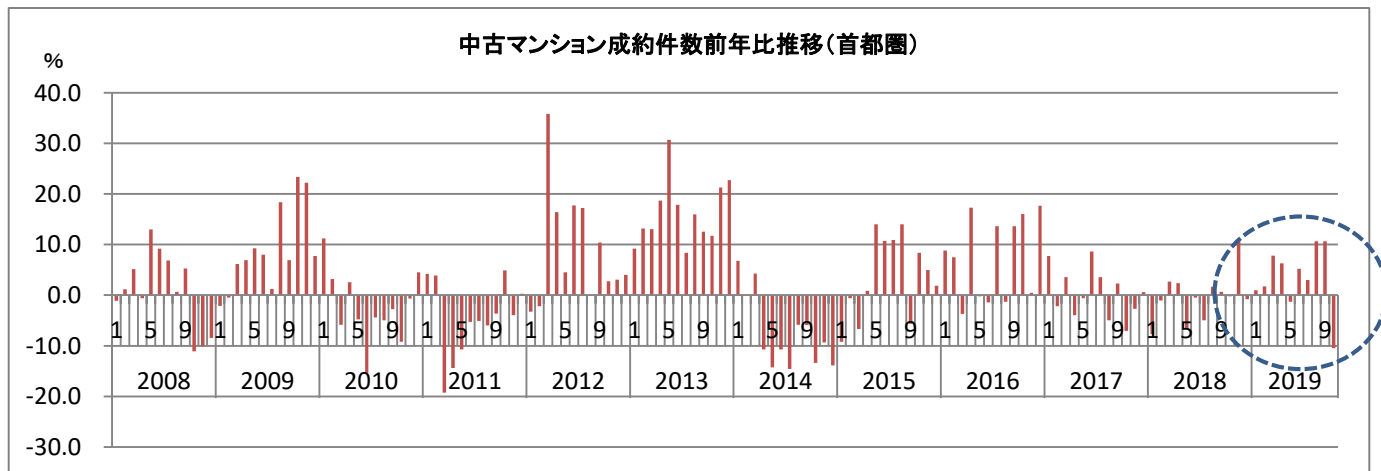
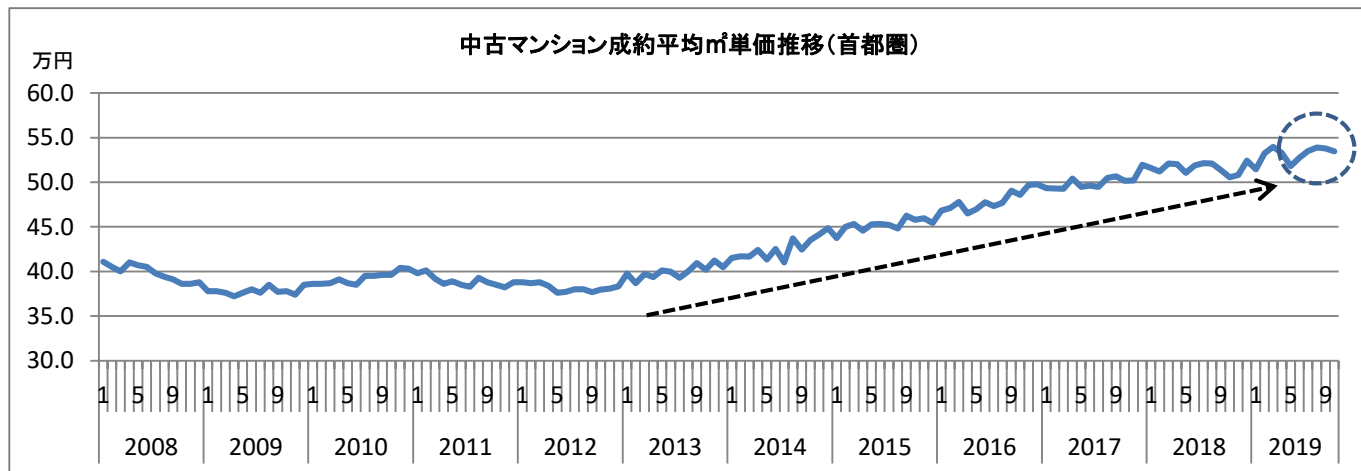
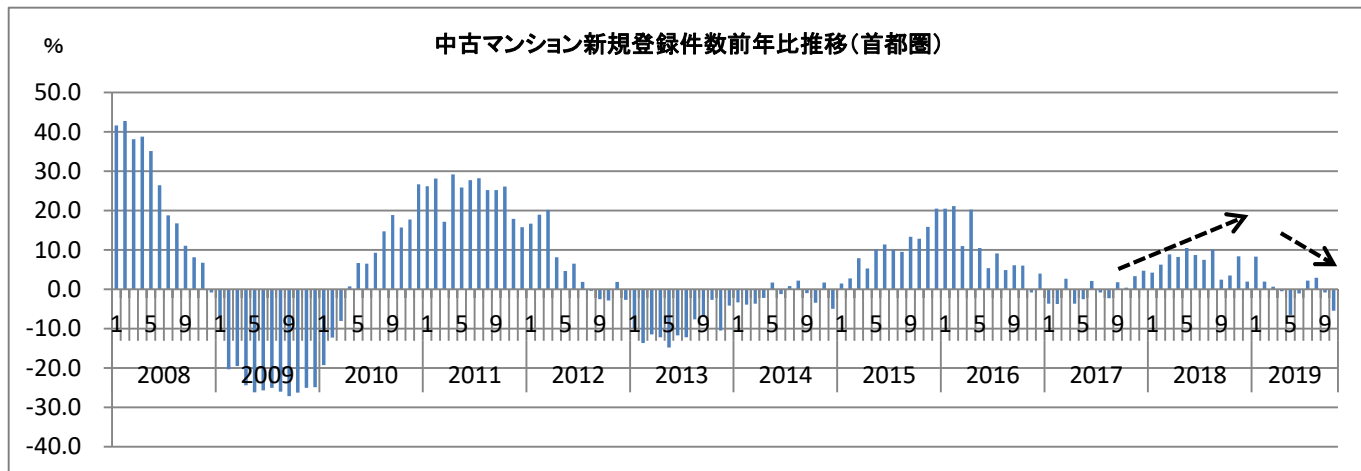
	2018			2019									
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
首都圏成約件数前年比	2.3	18.4	3.2	10.3	6.0	11.4	-5.5	-5.1	-3.3	-9.5	-3.0	-2.2	-15.1
近畿圏成約件数前年比	-10.6	7.9	-2.0	34.7	5.1	4.9	30.5	13.8	14.3	11.0	0.6	3.9	7.4



売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

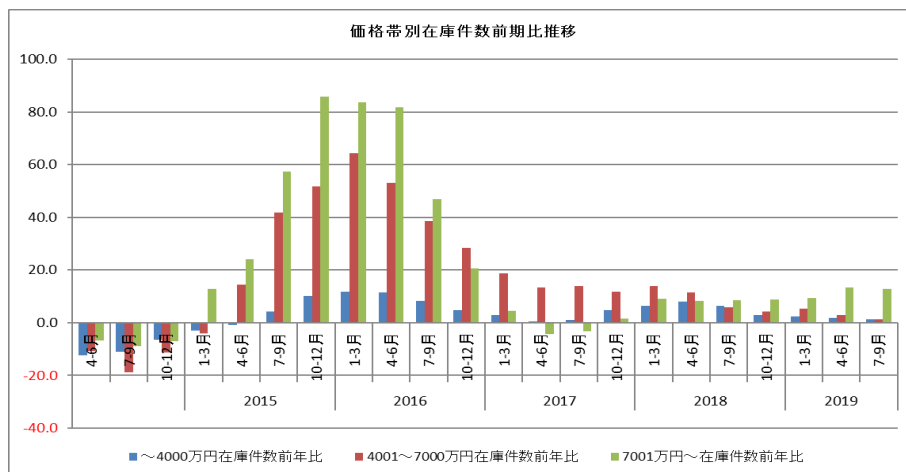
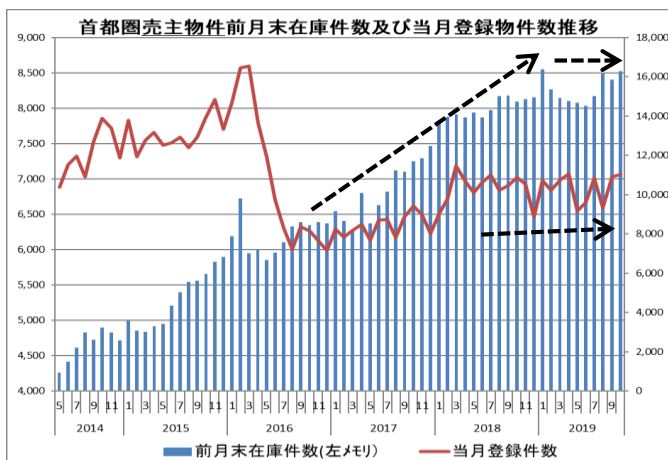
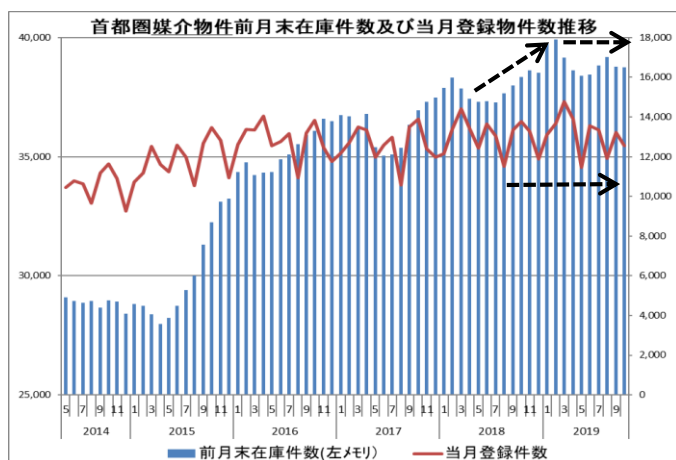
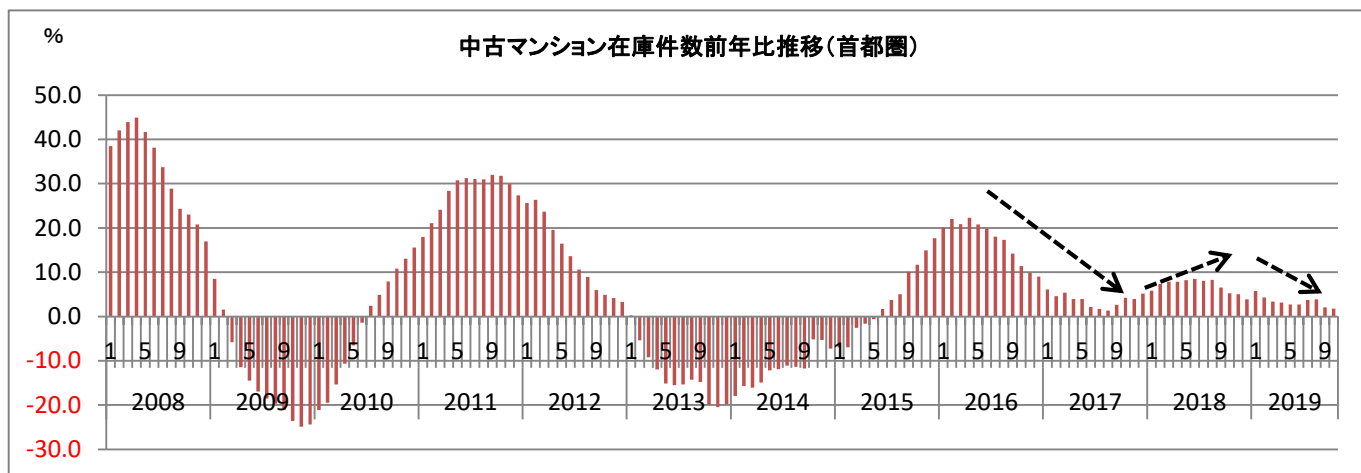
- 10月の新規登録件数は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△5.4%。
- 成約件数は5ヶ月振りに前年を下回り、前年比△10.5%。
- 成約平均㎡単価は9ヶ月連続で前年を上回り、前年比+5.7%。

	2018			2019									
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
成約件数前年比	-0.2	11.1	-0.8	1.0	1.8	7.8	6.3	-1.3	5.2	3.0	10.6	10.6	-10.5
成約単価前年比	0.8	1.2	0.9	-0.3	4.0	3.6	2.4	1.4	1.6	2.6	3.4	4.7	5.7



■ <参考> 首都圏中古マンション在庫数について

- 在庫数は53ヶ月連続前年比で増加し、10月は+1.8%だった。
- 在庫数の中身を見てみると、
 - 10月取引態様別: 媒介物件は前年比+1.1%、売主物件は、同+5.4%
 - 価格帯(第3四半期): ~4000万円は前期比+1.3%、4001万~7000万は+1.2%、7001万~は+12.9%



■ 前月末在庫前年比

	2018年	2019年
	10月	10月
媒介物件	3.8	1.1
売主物件	11.6	5.4

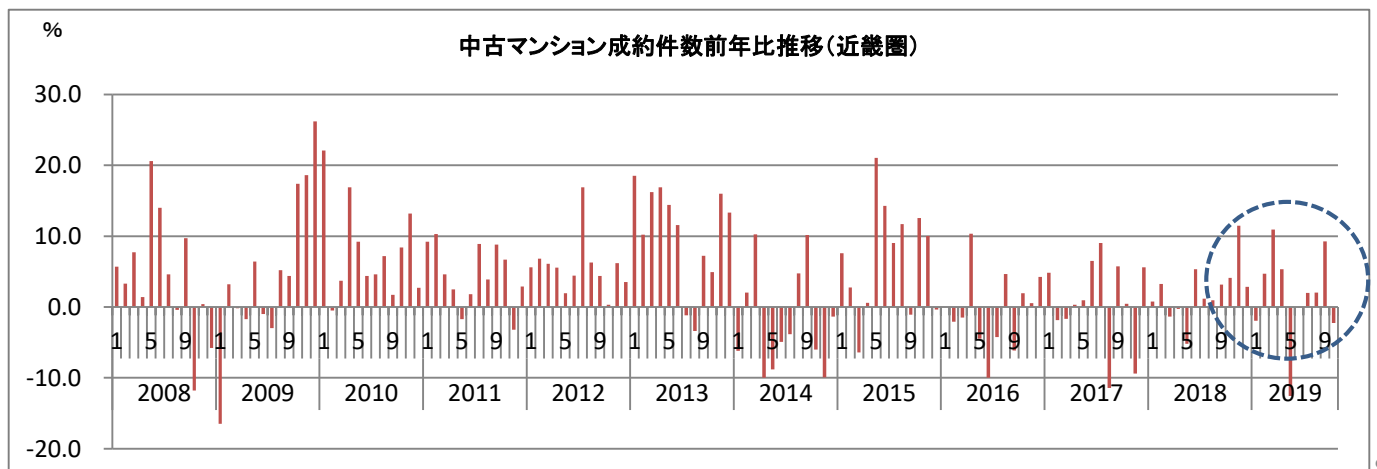
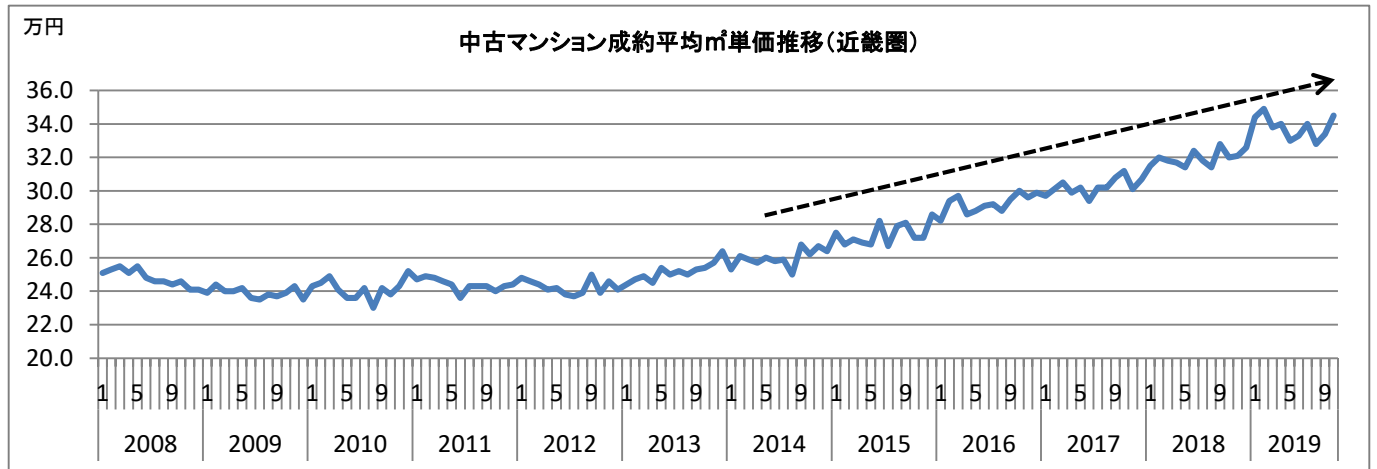
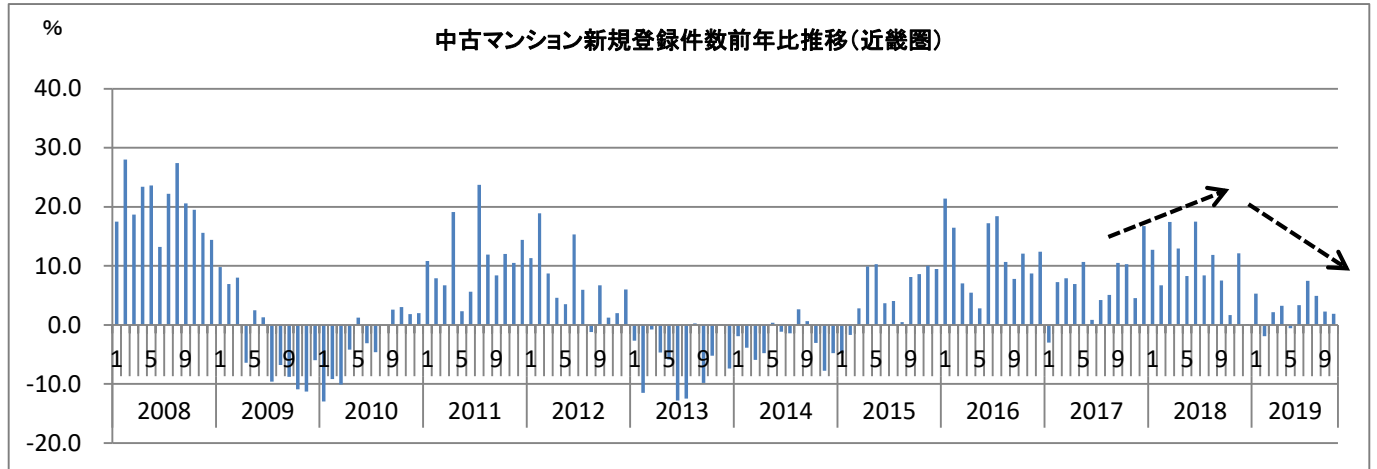
■ 価格帯別在庫前期比

	2018年	2019年
	7-9月	7-9月
~4000万円	6.5	1.3
4001~7000万円	6.0	1.2
7001万円~	8.6	12.9

中古マンションの動向-2（近畿圏）

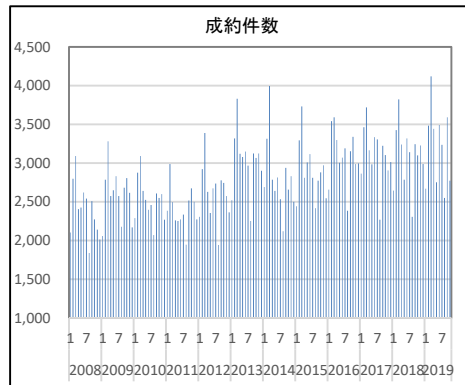
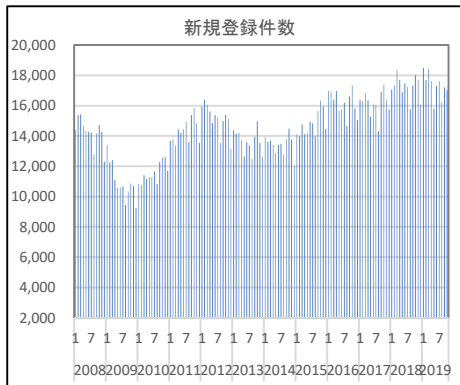
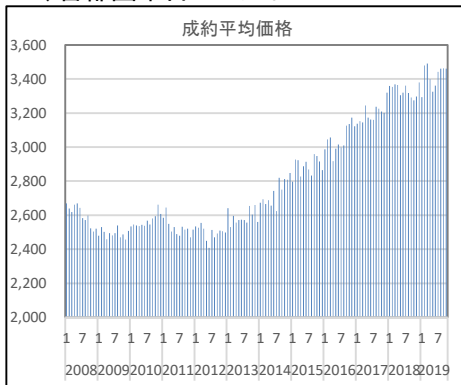
- 10月の新規登録件数は5ヶ月連続で前年を上回り、前年比+1.9%。
- 成約件数は4ヶ月振りに前年を下回り、前年比△2.3%。
- 成約平均㎡単価は81ヶ月連続で前年を上回り、前年比+7.8%。

	2018			2019									
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
成約件数前年比	4.1	11.5	2.8	-1.9	4.7	10.9	5.3	-12.5	-0.1	2.0	2.0	9.2	-2.3
成約単価前年比	2.6	6.6	6.2	9.2	9.1	6.3	7.3	5.1	2.8	6.9	4.5	1.8	7.8

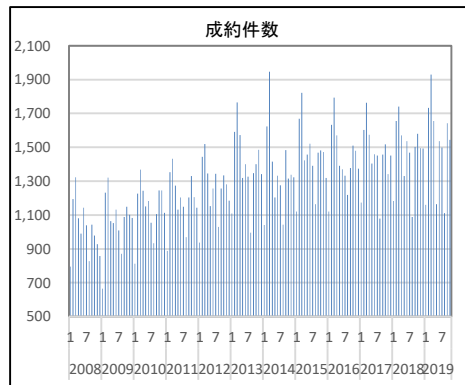
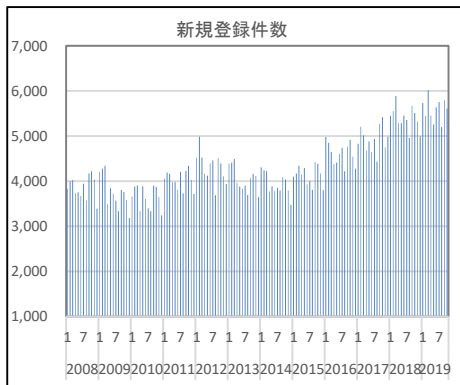
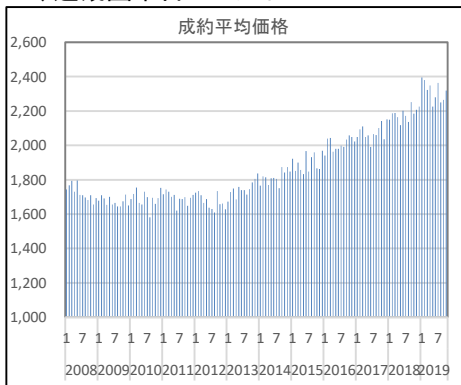


■ <参考>中古マンショングロスデータ

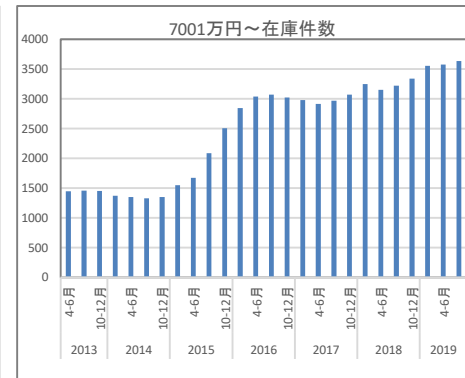
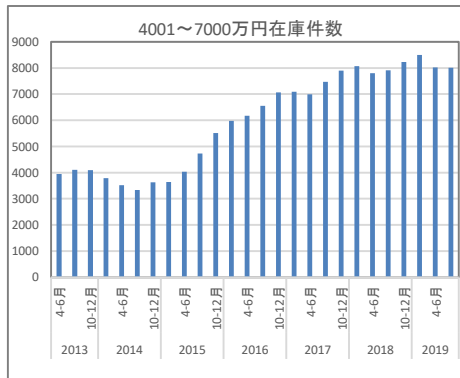
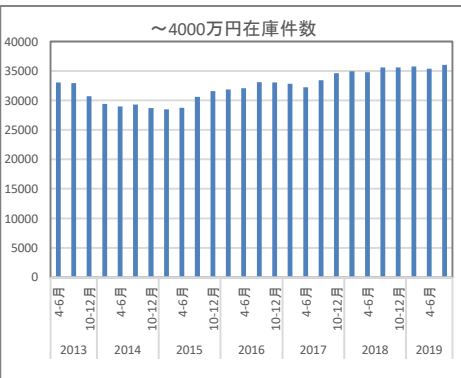
1、首都圏中古マンション



2、近畿圏中古マンション



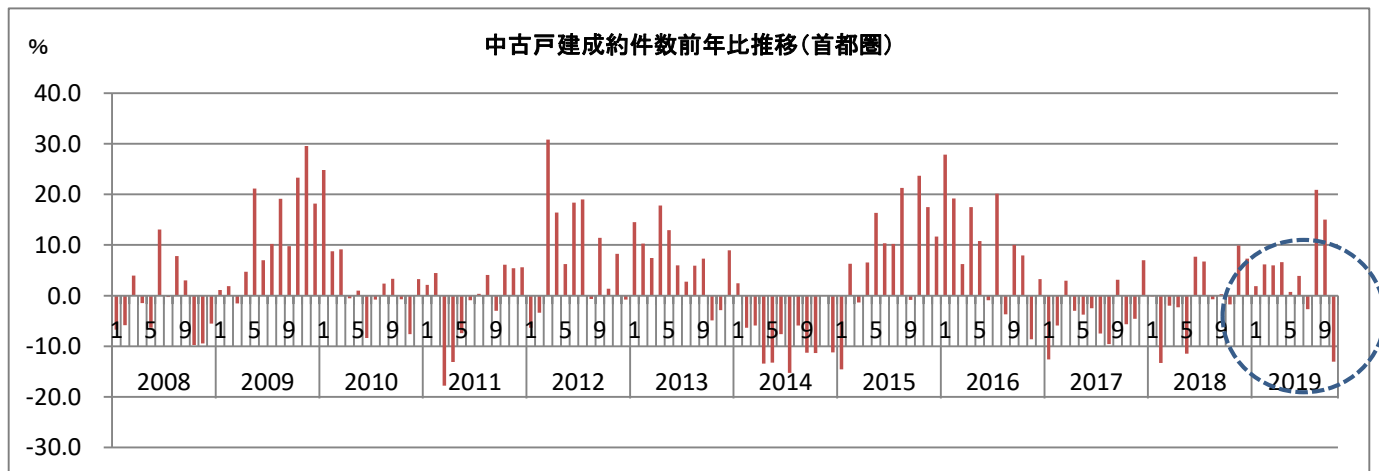
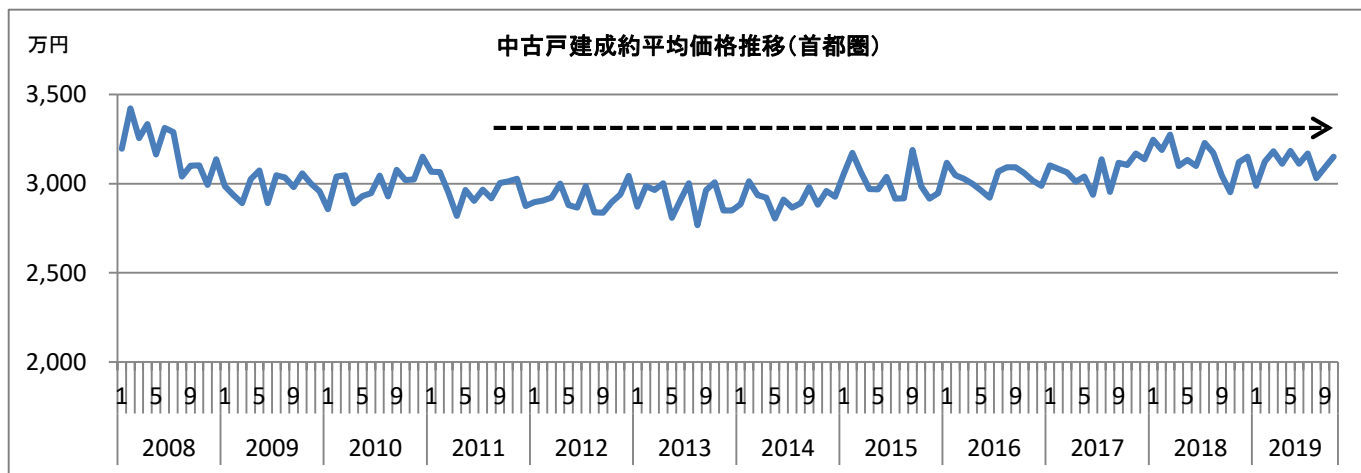
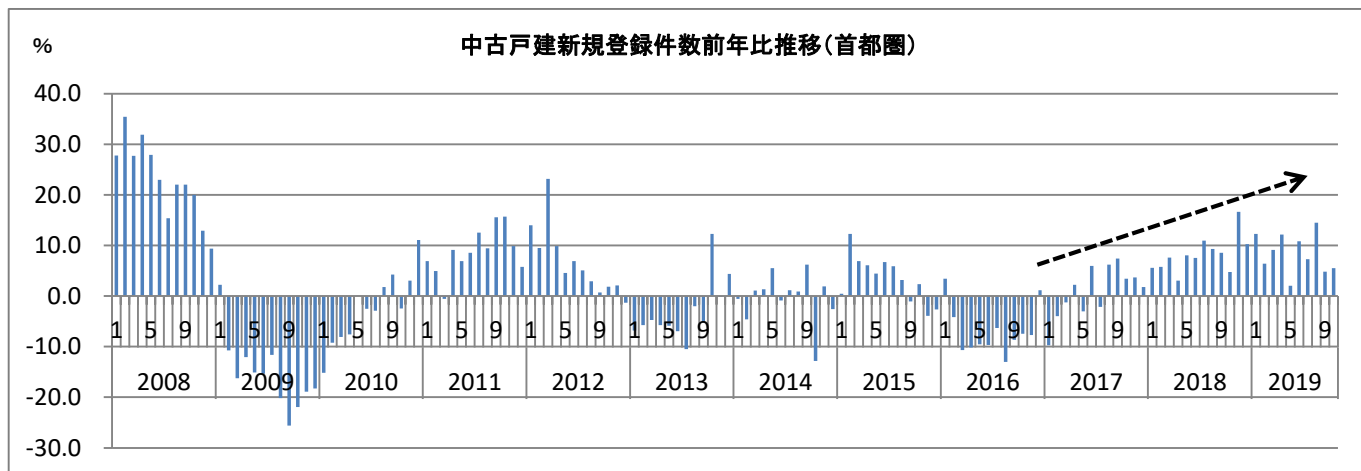
3、首都圏中古マンション価格帯別在庫数



売買 ③ 中古戸建の動向-1（首都圏）

- 10月の新規登録件数は27ヶ月連続で前年を上回り、前年比+5.5%。
- 成約件数は3ヶ月振りに前年を下回り、前年△13.0%。
- 成約平均価格は2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+6.7%。

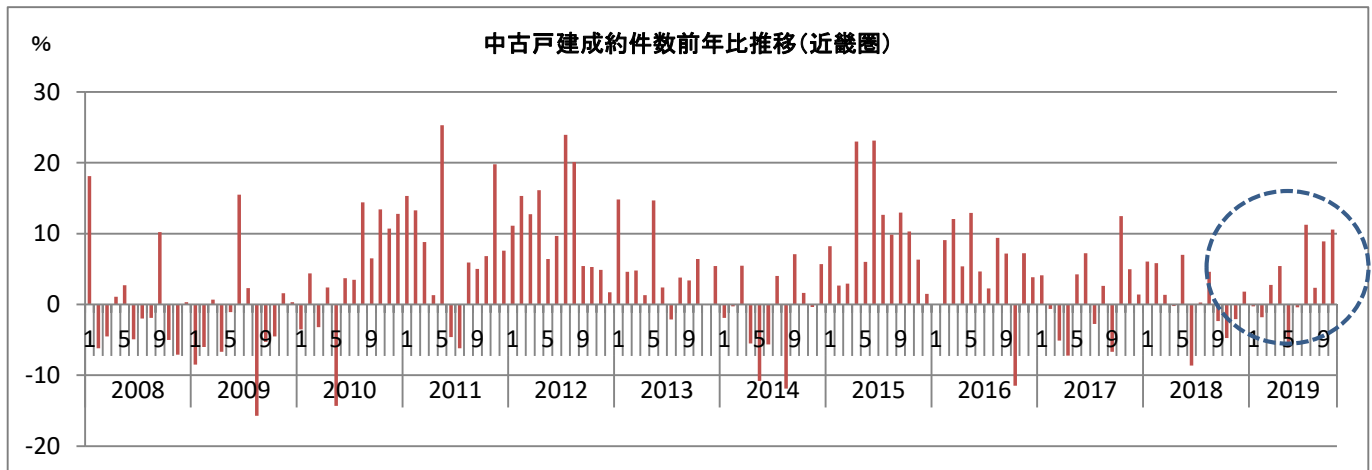
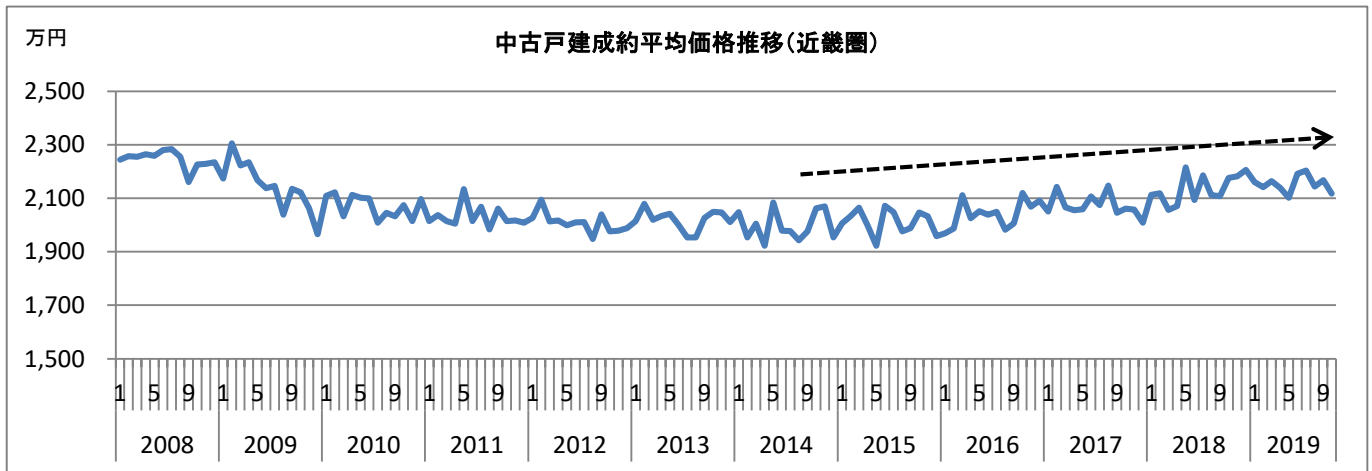
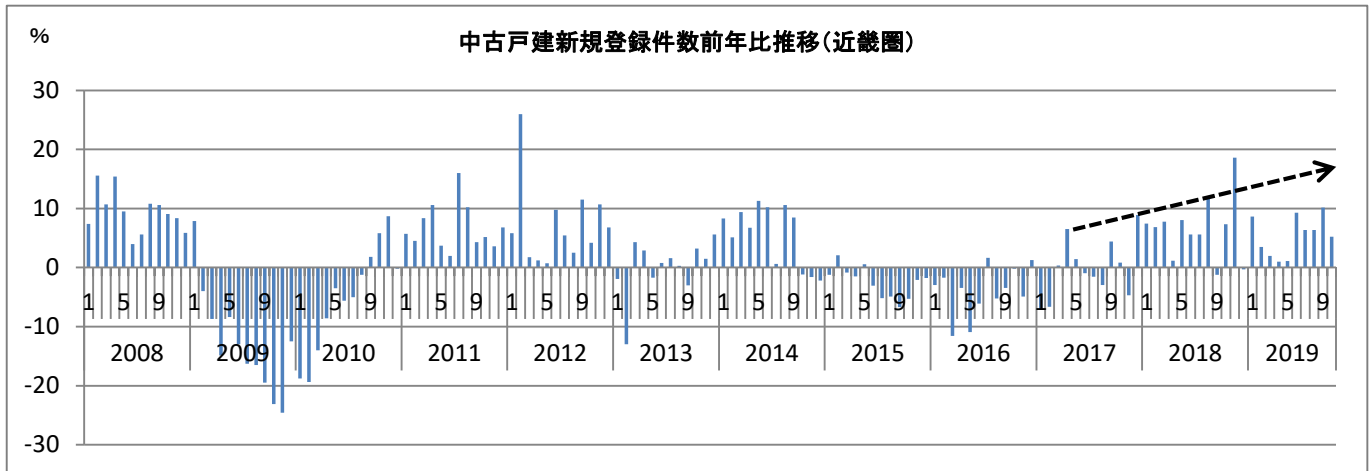
	2018			2019									
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
成約件数前年比	-1.7	9.9	7.3	1.9	6.2	6.0	6.6	0.7	3.9	-2.7	20.9	15.0	-13.0



中古戸建の動向-2（近畿圏）

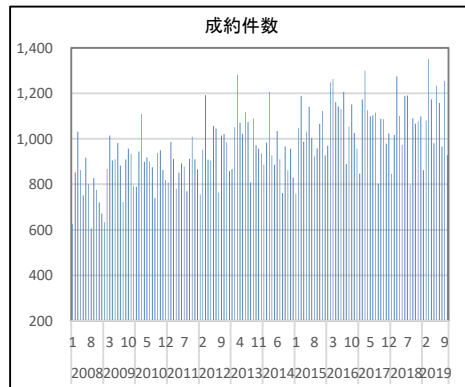
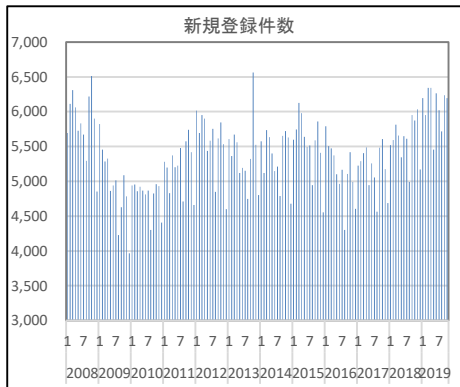
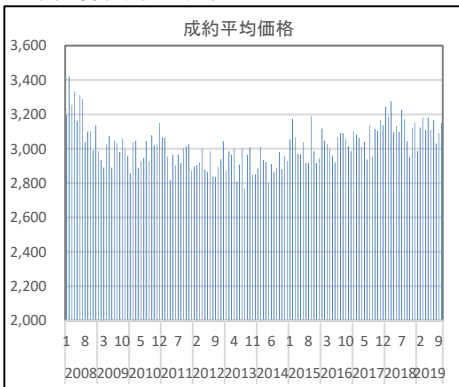
- 10月の新規登録件数は10ヶ月連続で前年を上回り、前年比+5.2%。
- 成約件数は4ヶ月連続で前年を上回り、前年比+10.6%。
- 成約平均価格は5ヶ月振りに前年を下回り、前年比△2.7%。

	2018			2019									
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
成約件数前年比	-4.7	-2.1	1.8	-0.3	-1.8	2.7	5.4	-6.0	-0.4	11.3	2.3	8.9	10.6

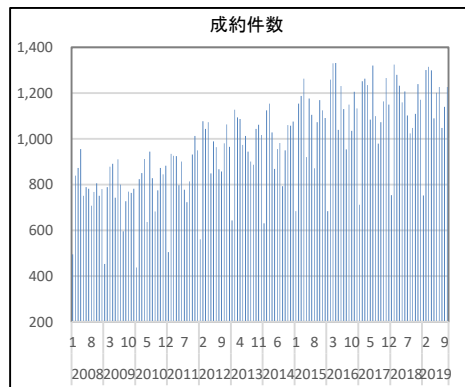
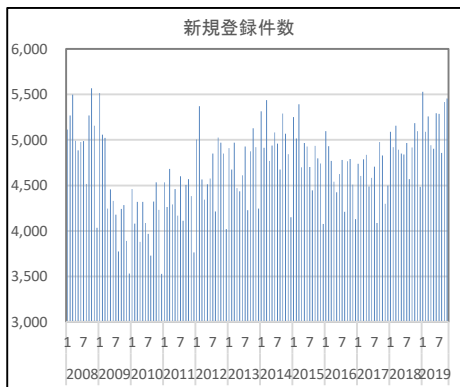
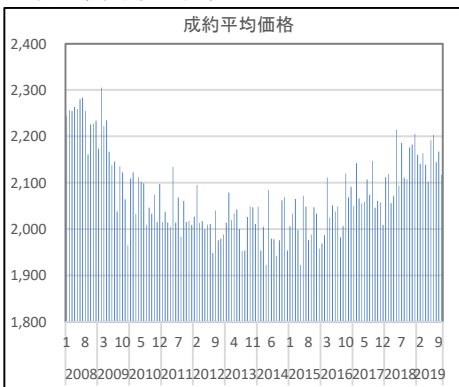


■ <参考>中古戸建グロスデータ

1、首都圏中古戸建



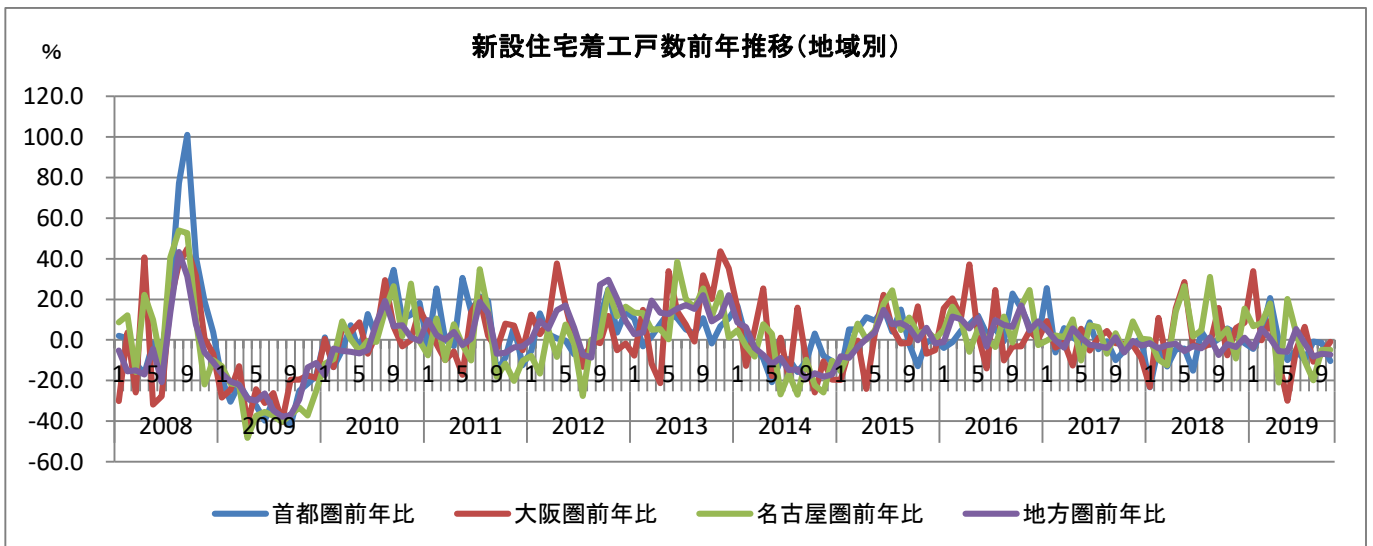
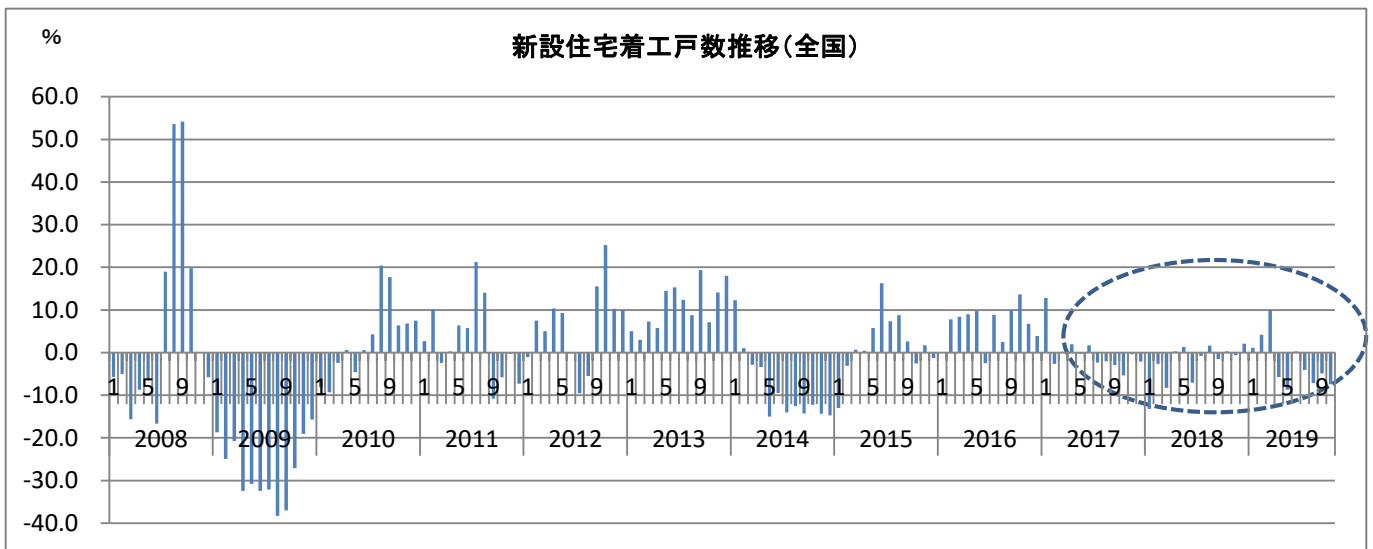
2、近畿圏中古戸建



新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 10月の全国の着工戸数は4ヶ月連続で前年を下回り、前年比△7.4%だった。
- 地域別では、首都圏 △10.4%(7ヶ月連続で減)、大阪圏 △1.0%(3ヶ月連続で減)、名古屋圏 △4.9%(4ヶ月連続で減)、地方圏 △7.3%(4ヶ月連続で減)。

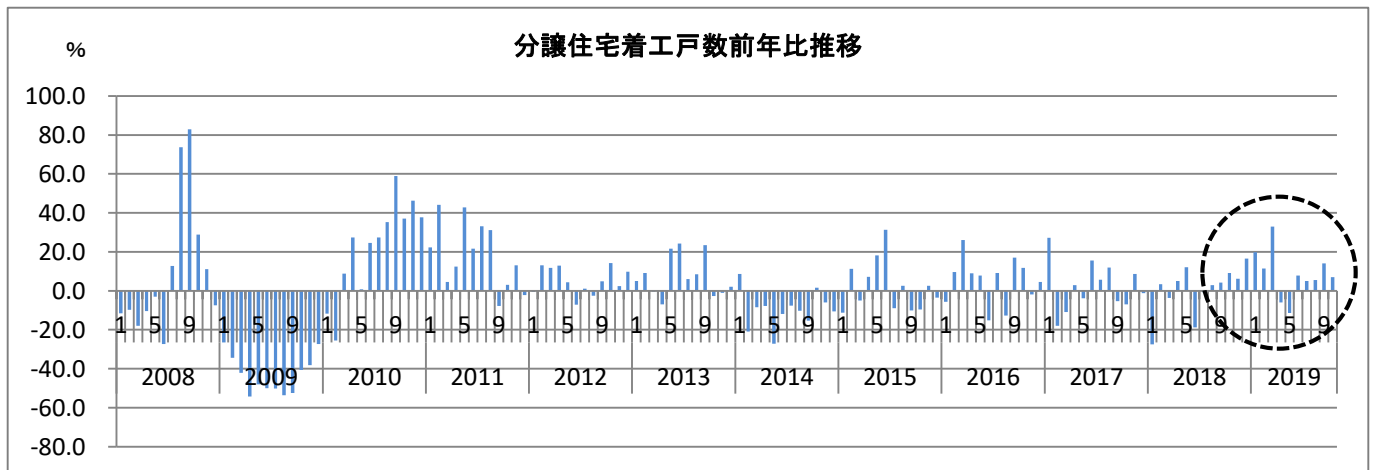
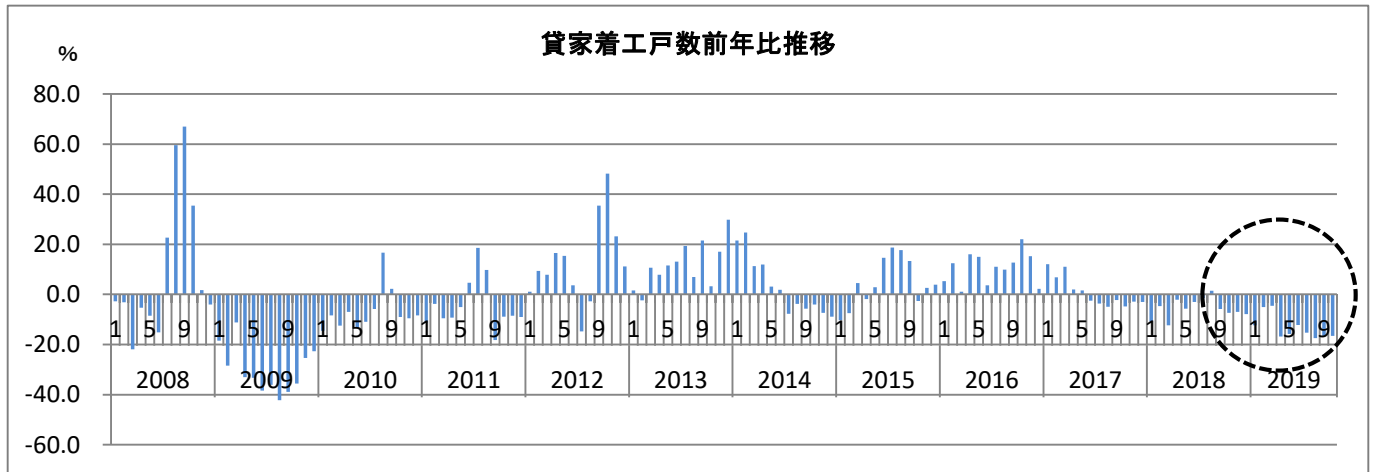
	2018			2019									
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
総数前年比	0.3	-0.6	2.1	1.1	4.2	10.0	-5.7	-8.7	0.3	-4.1	-7.1	-4.9	-7.4
首都圏前年比	5.7	3.3	-1.5	-4.4	3.3	20.7	-0.6	-9.9	-5.3	-9.7	-0.9	-1.5	-10.4
大阪圏前年比	-7.6	5.8	8.6	33.9	-0.2	9.5	-10.8	-29.9	-5.1	6.4	-10.7	-7.1	-1.0
名古屋圏前年比	5.3	-9.2	15.5	6.8	8.2	18.0	-21.0	20.2	3.6	-10.3	-19.8	-4.9	-4.9
地方圏前年比	-2.1	-3.5	1.1	-3.9	5.6	0.8	-5.5	-5.8	5.3	-1.7	-8.3	-6.8	-7.3



新設着工戸数の動向-2(種類別)

- 種別では、持家 $\Delta 5.6\%$ (3ヶ月連続で減)、貸家 $\Delta 16.5\%$ (14ヶ月連続で減)、分譲住宅 $+7.0\%$ (5ヶ月連続で増)。

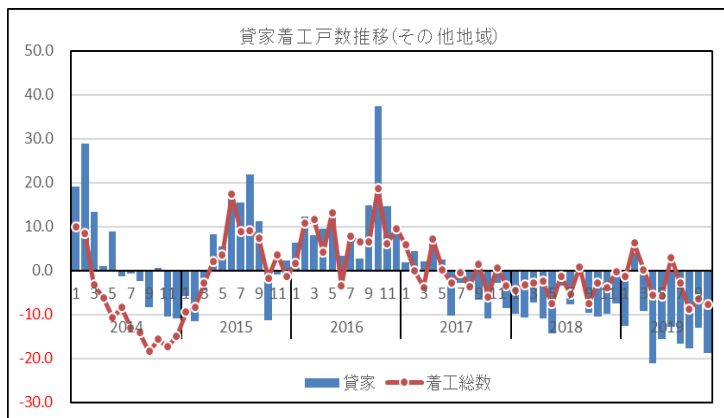
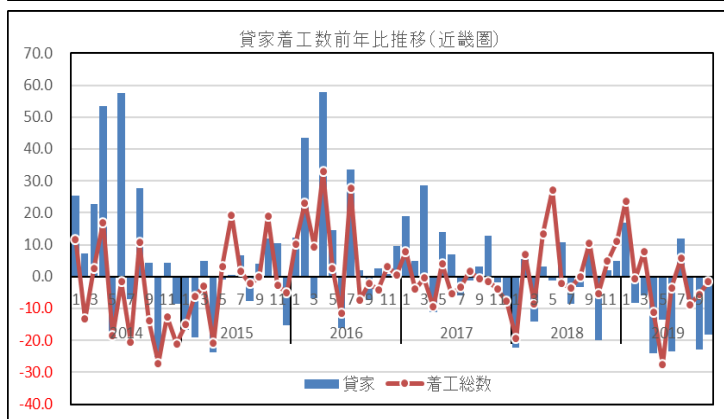
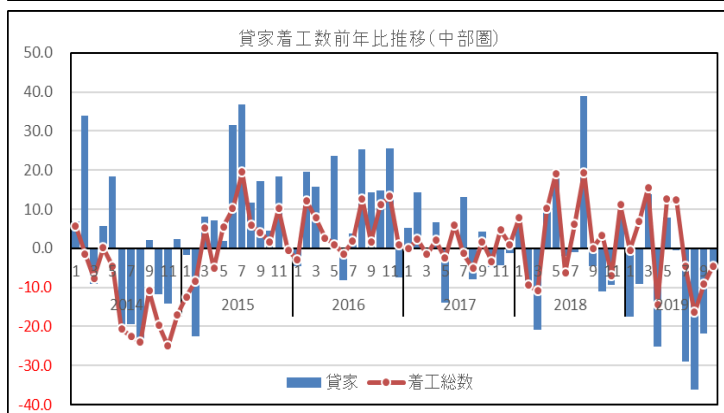
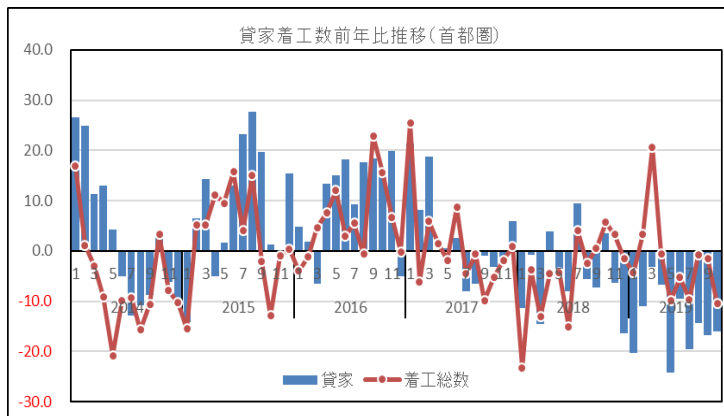
	2018			2019									
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
総数前年比	0.3	-0.6	2.1	1.1	4.2	10.0	-5.7	-8.7	0.3	-4.1	-7.1	-4.9	-7.4
持家前年比	4.6	2.5	4.8	3.3	9.9	8.9	9.2	6.5	12.9	3.3	-1.6	-3.5	-5.6
貸家前年比	-7.3	-6.9	-7.9	-12.3	-5.1	-4.5	-16.7	-15.8	-12.2	-15.2	-17.5	-16.8	-16.5
分譲住宅前年比	9.2	6.1	16.5	19.8	11.4	33.0	-6.0	-11.4	7.8	5.1	5.6	14.1	7.0



■ <参考>地域別貸家の着工戸数

・10月の貸家の着工戸数の前年比

- ① 首都圏は、12ヶ月連続で減少
△16.1%(着工総数は△10.4%)
- ② 中部圏は、5ヶ月連続で減少
△5.1%(同△4.7%)
- ③ 近畿圏は、3ヶ月連続で減少
△18.3%(同△1.6%)
- ④ その他地域は、8ヶ月連続で
減少△18.8%(同△7.8%)



新築マンションの動向-1(供給戸数と平均坪単価)

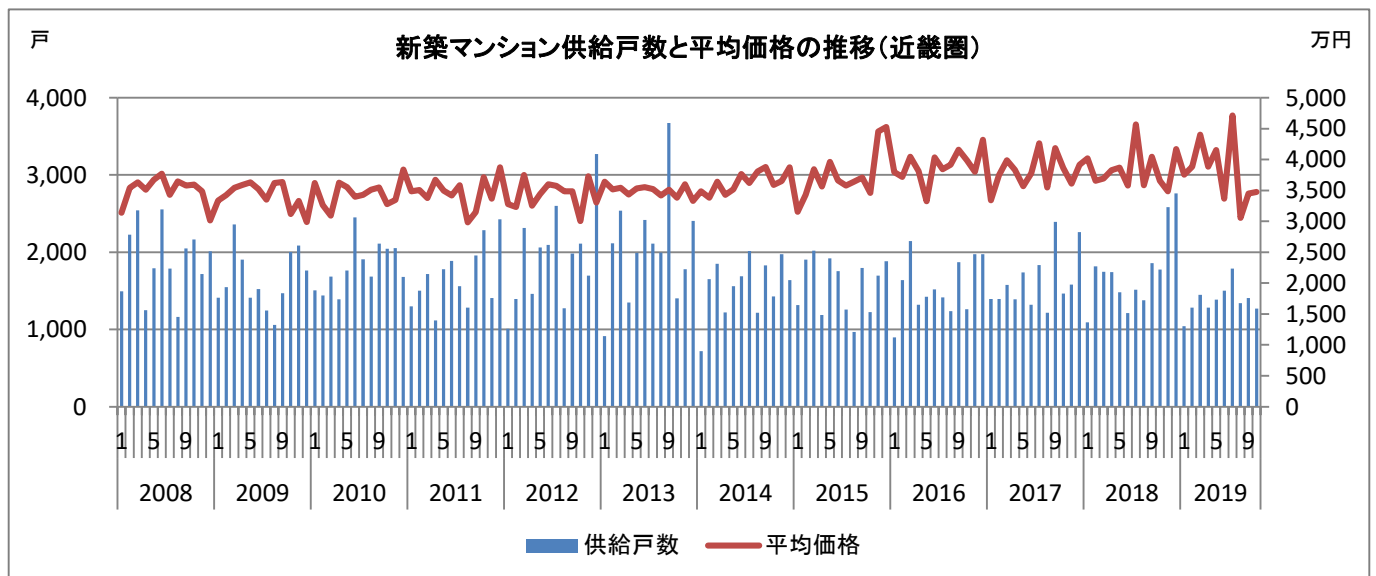
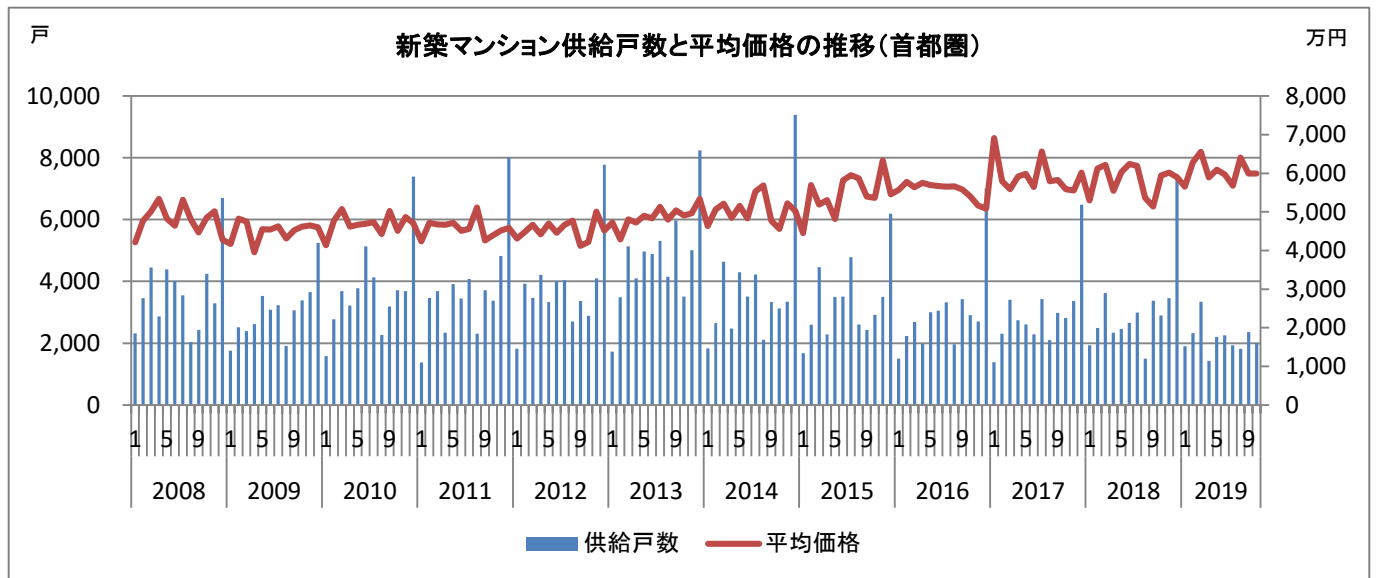
■ 首都圏

- 10月の供給戸数は2ヶ月連続で前年を下回り前年比 $\Delta 30.7\%$ 。分譲平均 m^2 単価は3ヶ月連続で前年を上回り $+2.8\%$ 。初月契約率は42.6%。

■ 近畿圏

- 10月の供給戸数は3ヶ月連続で前年を下回り $\Delta 28.4\%$ 。分譲平均 m^2 単価は2ヶ月連続で前年を上回り $+4.7\%$ 。初月契約率は73.8%。

	2018			2019									
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
首都圏供給戸数前年比	2.8	2.8	15.2	-1.8	-6.7	-7.7	-39.3	-10.4	-15.0	-35.3	21.1	-30.0	-30.7
近畿圏供給戸数前年比	21.2	63.4	22.2	-4.3	-29.5	-17.0	-26.5	-6.2	23.9	18.1	-2.7	-24.4	-28.4
首都圏平均 m^2 単価前年比	9.6	7.4	-0.2	3.3	2.5	4.4	16.4	-0.1	-1.0	-6.2	13.6	14.1	2.8
近畿圏平均 m^2 単価前年比	11.3	18.6	-1.1	-6.2	8.1	2.8	-3.1	-0.2	5.0	14.3	-2.8	8.3	4.7

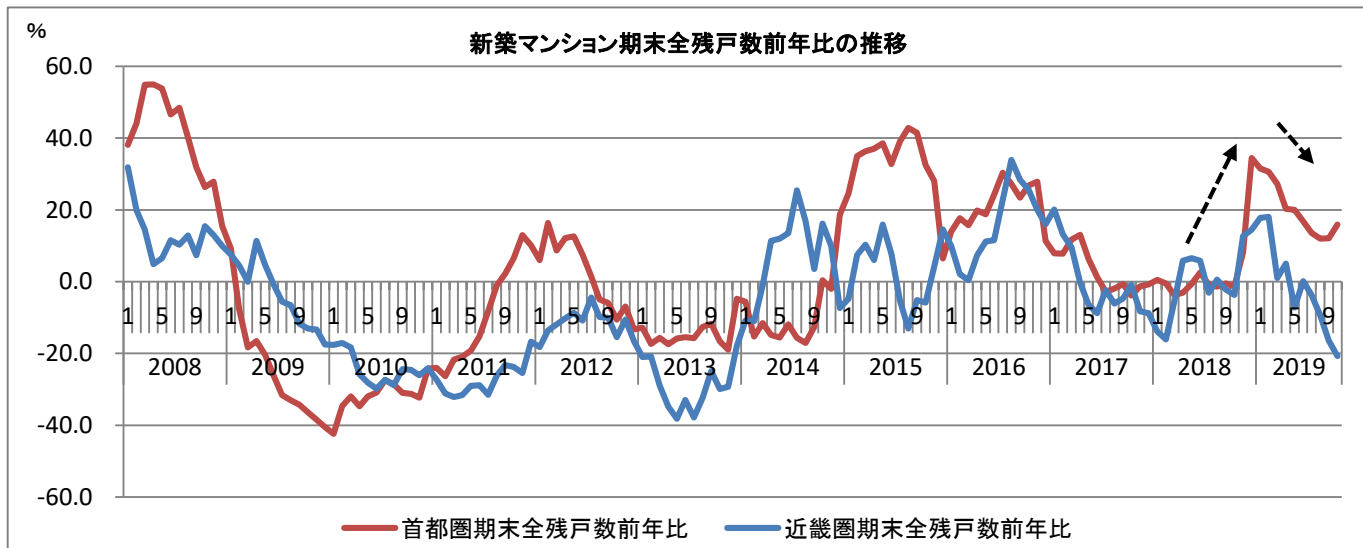


新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

- 10月の期末在庫数は首都圏は12ヶ月連続で前年を上回り、前年比+16.0%。
- 近畿圏は4ヶ月連続で前年を下回り、前年比△20.7%だった。

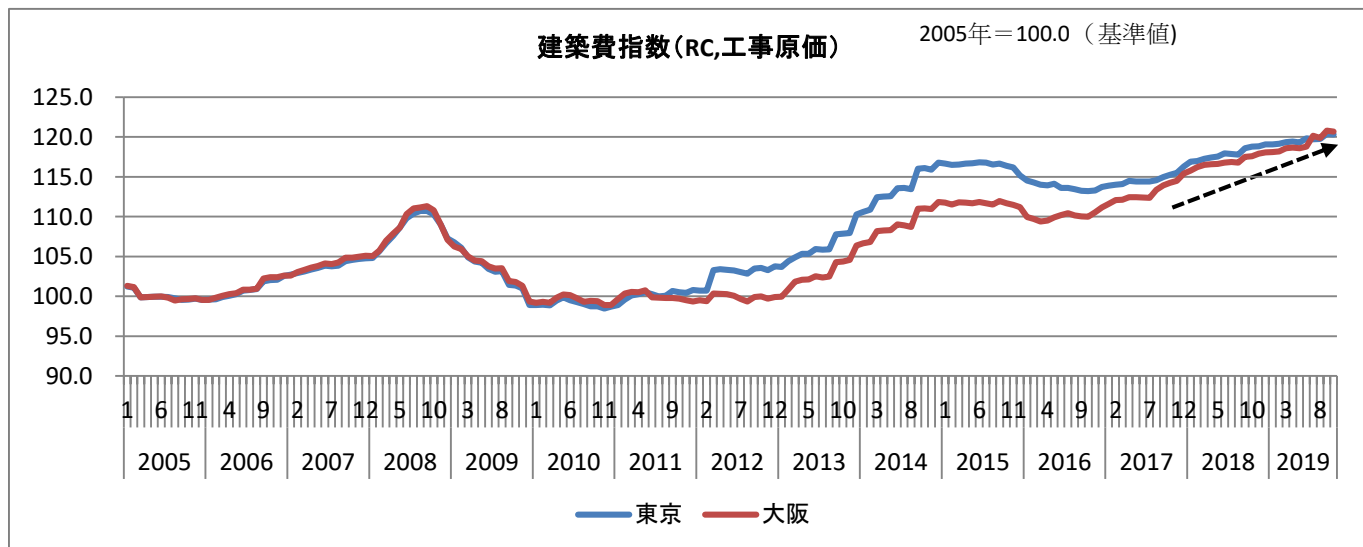
	2018			2019									
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
首都圏残戸数前年比	-1.4	8.2	34.4	31.5	30.6	27.2	20.3	20.0	16.8	13.6	12.0	12.1	16.0
近畿圏残戸数前年比	-3.7	12.7	14.5	17.8	18.0	1.0	5.1	-7.2	0.1	-3.7	-9.3	-16.4	-20.7



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10月は、東京は120.3pで、32ヶ月連続で前年比を上回り+1.5p。大阪は120.7pで37ヶ月連続で前年を上回り+2.8pだった。
- 前月比は、東京△0.1p、大阪△0.1p。



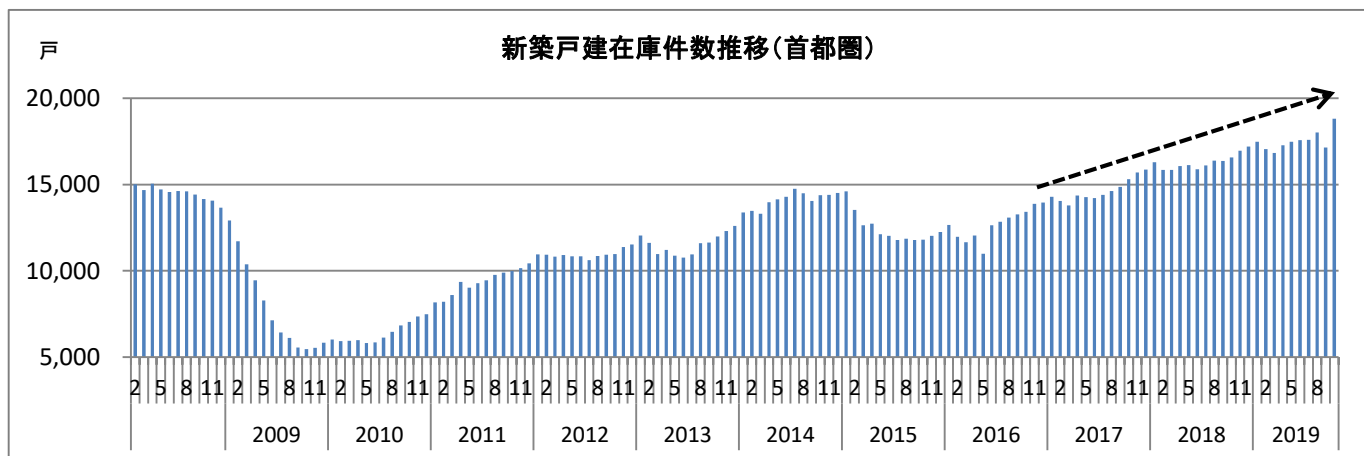
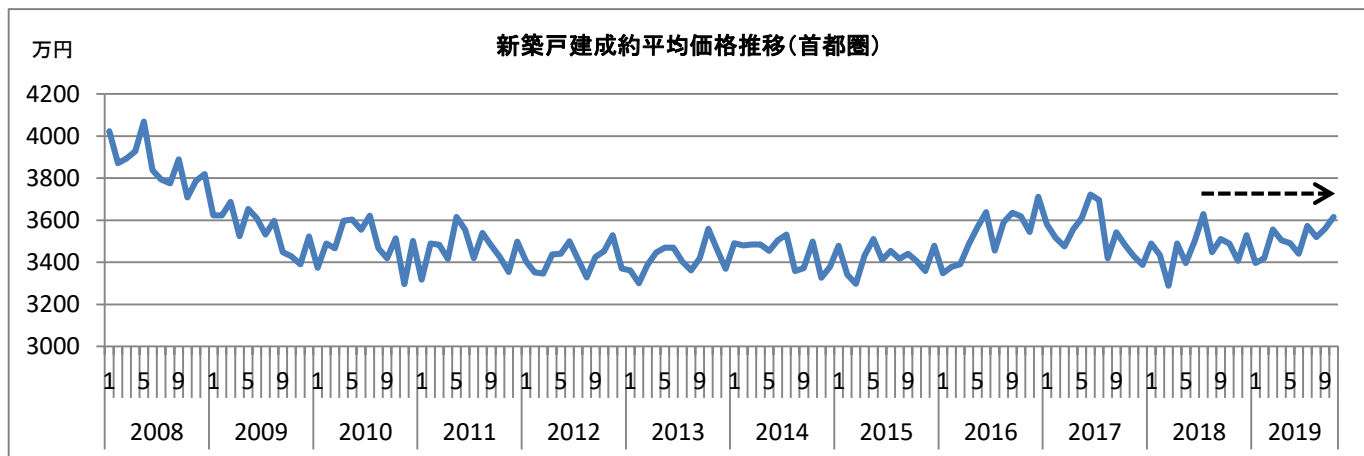
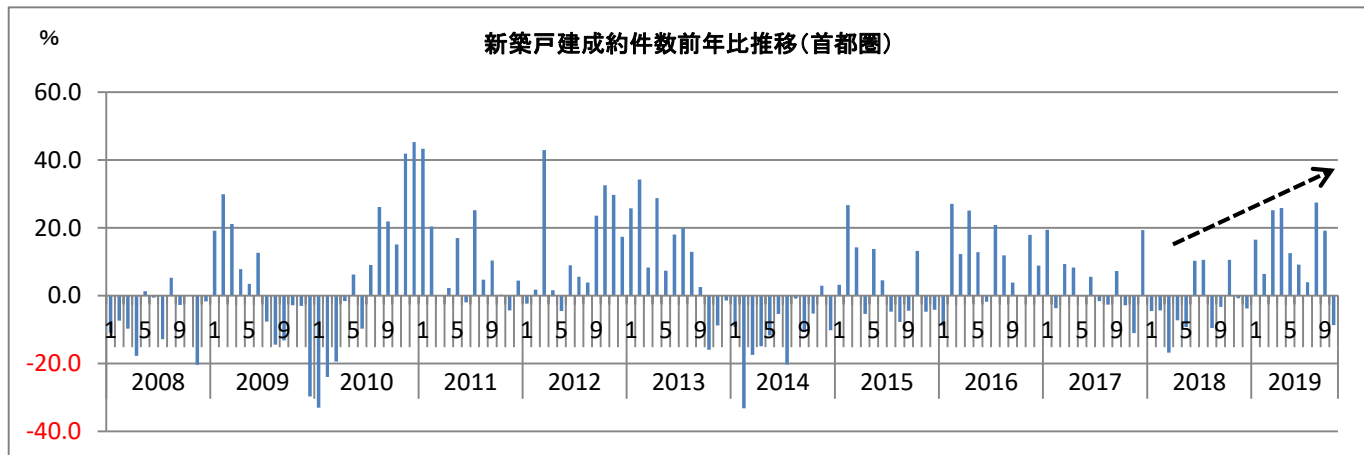
出典: (一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

新築戸建の動向(首都圏)

■ 成約物件と在庫物件の動向

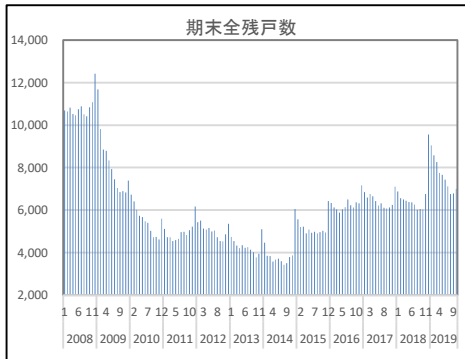
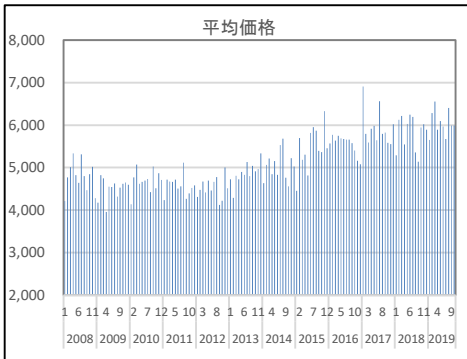
- 10月の成約件数は10ヶ月振りに前年を下回り、前年比△8.7%。
- 成約平均価格は3ヶ月連続で前年を上回り、前年比+3.6%。
- 在庫件数は41ヶ月連続で前年を上回り、前年比+13.5%。

	2018			2019									
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
成約件数前年比	10.6	-0.7	-3.8	16.5	6.4	25.2	25.9	12.6	9.1	4.0	27.5	19.1	-8.7
在庫戸数前年比	8.3	8.1	8.5	7.3	7.6	6.1	7.6	8.4	10.6	9.2	9.9	4.7	13.5

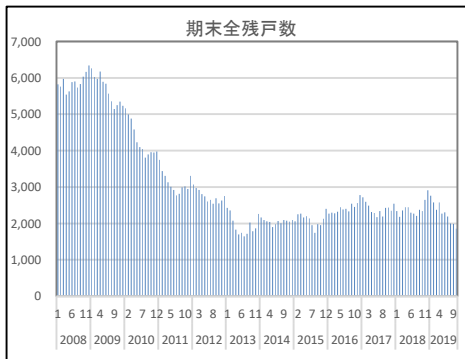
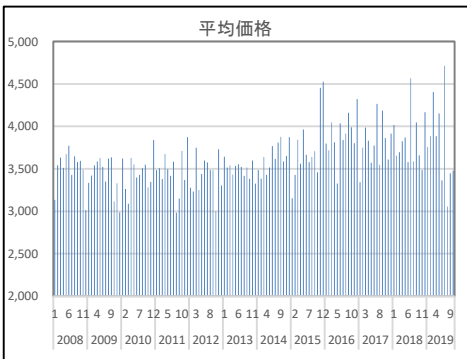


■ <参考>新築物件グロスデータ

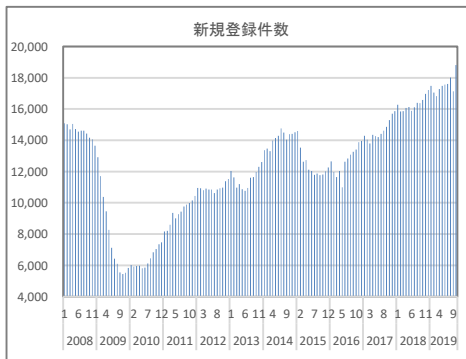
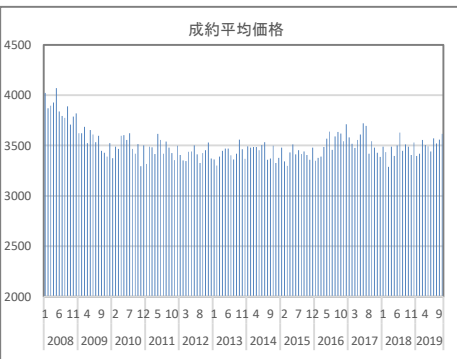
1、首都圏新築マンション



2、近畿圏新築マンション



3、首都圏新築戸建



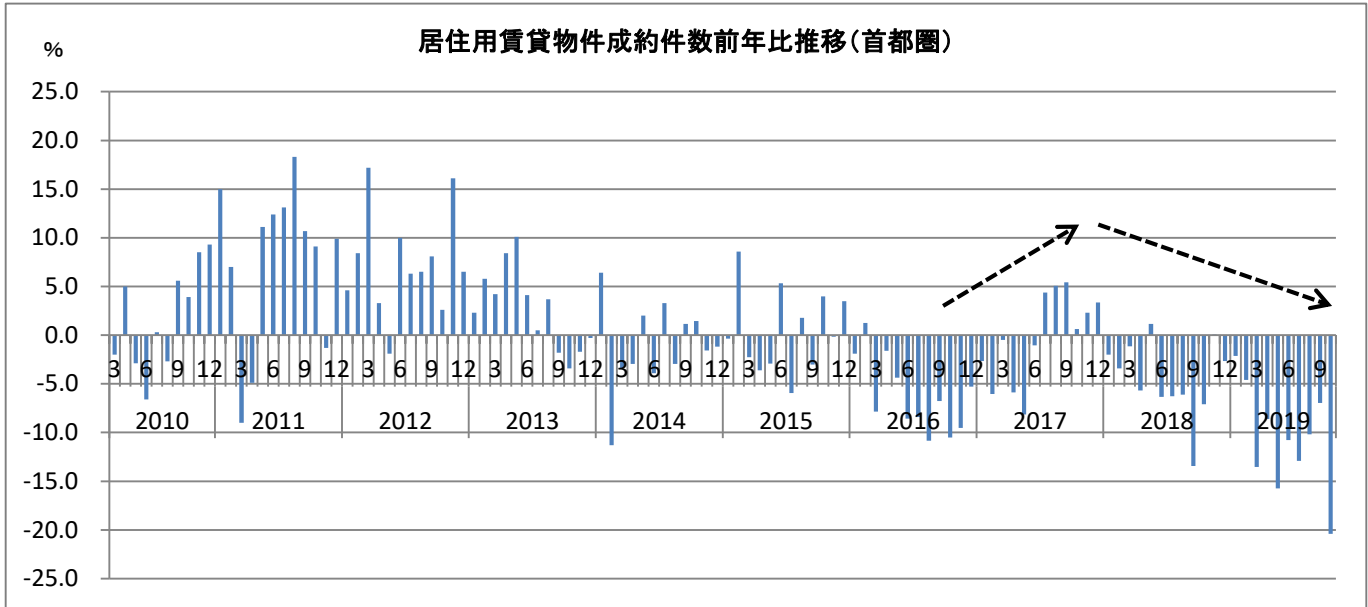
居住用賃貸の動向-1(件数推移)

■ 成約件数の動向(首都圏)

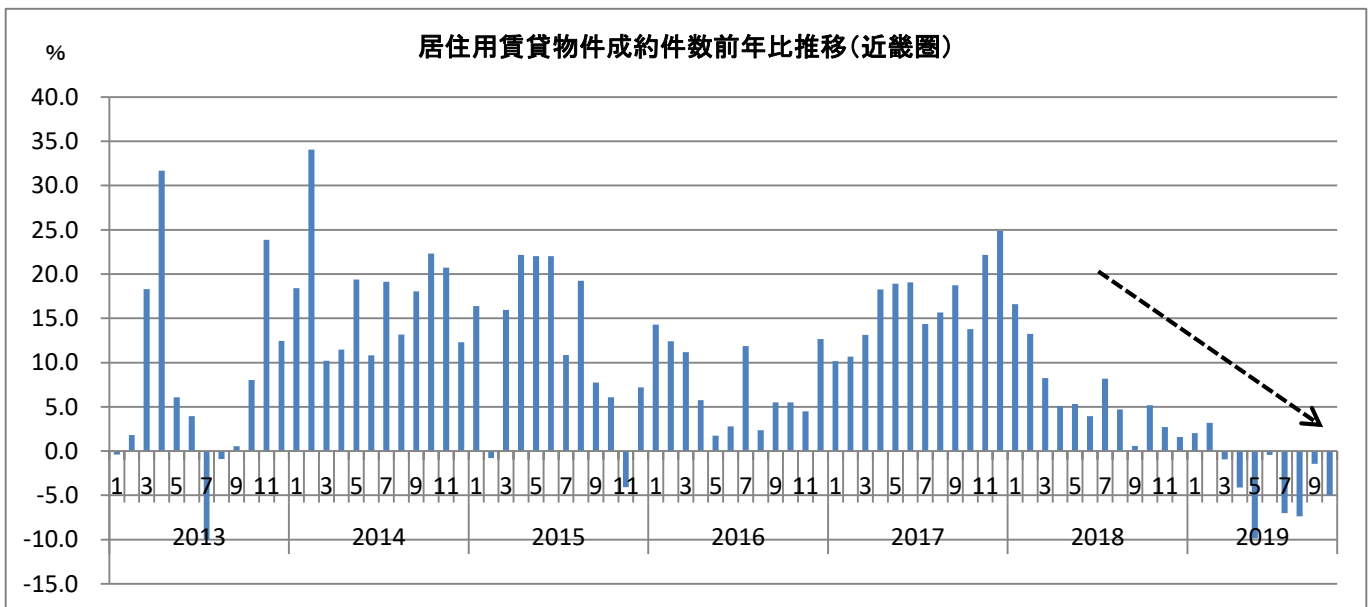
- 10月の首都圏の居住用賃貸の成約件数は、11ヶ月連続で前年を下回り、前年比△20.9%。

■ 成約件数の動向(近畿圏)

- 10月の近畿圏の成約件数は、8ヶ月連続で前年を下回り、前年比△4.9%。



出典: アットホーム株式会社

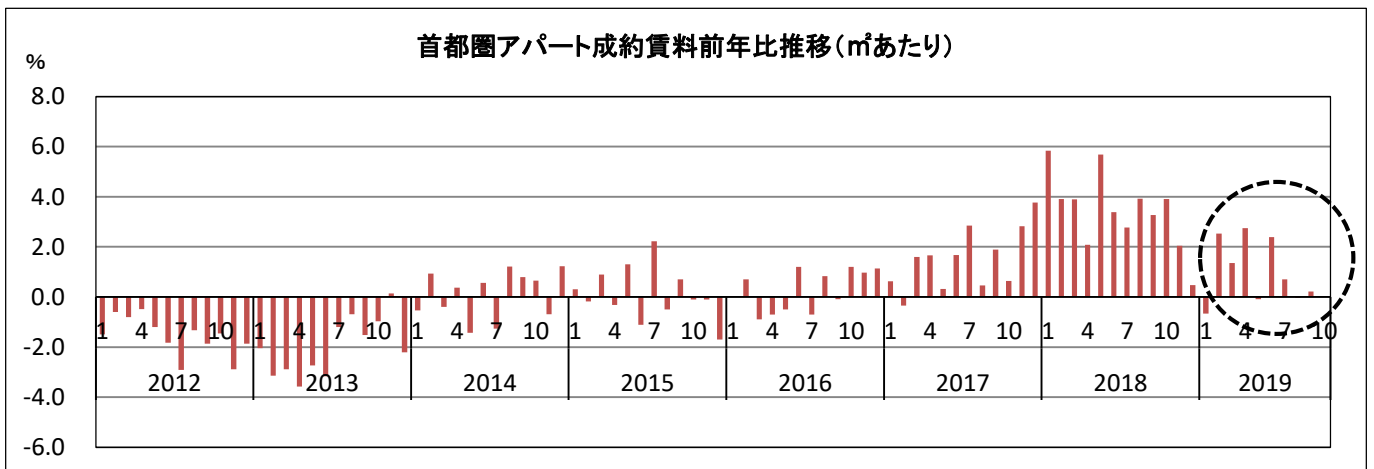
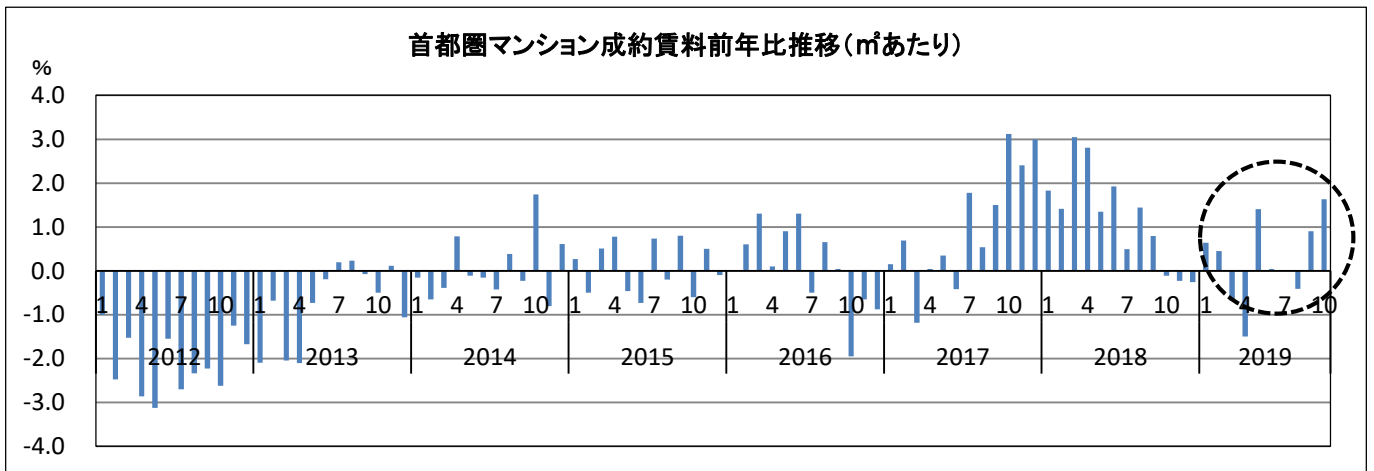
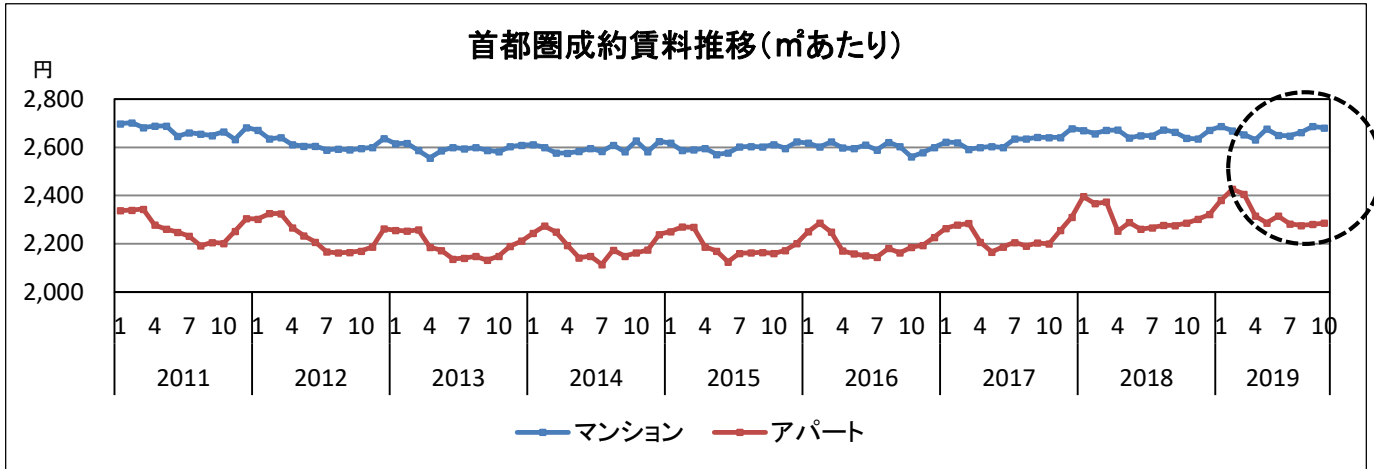


出典(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」大阪府、京都府、兵庫県のアパートマンションの合計数

居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(首都圏)

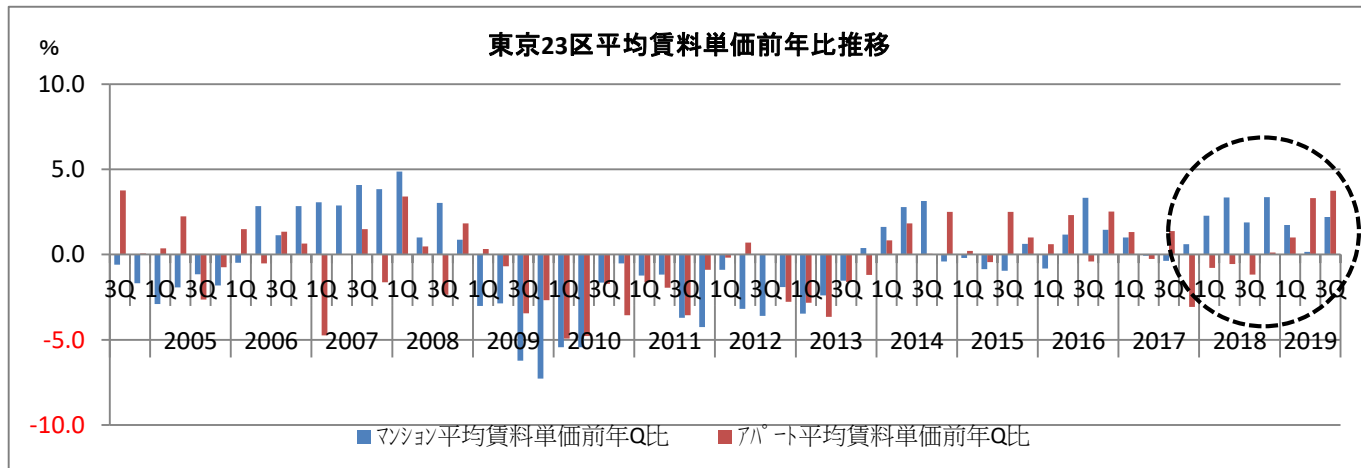
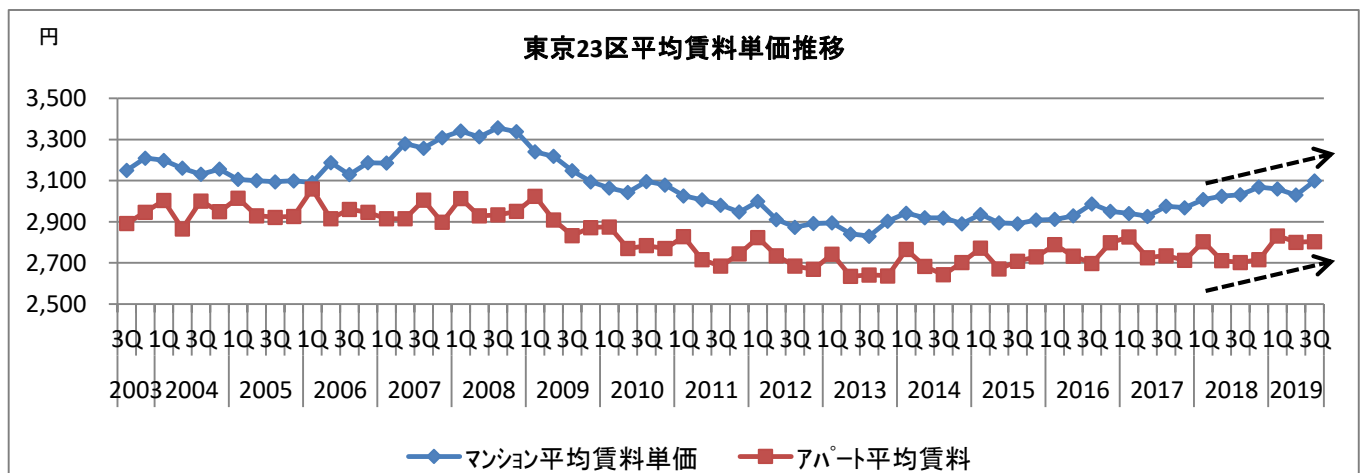
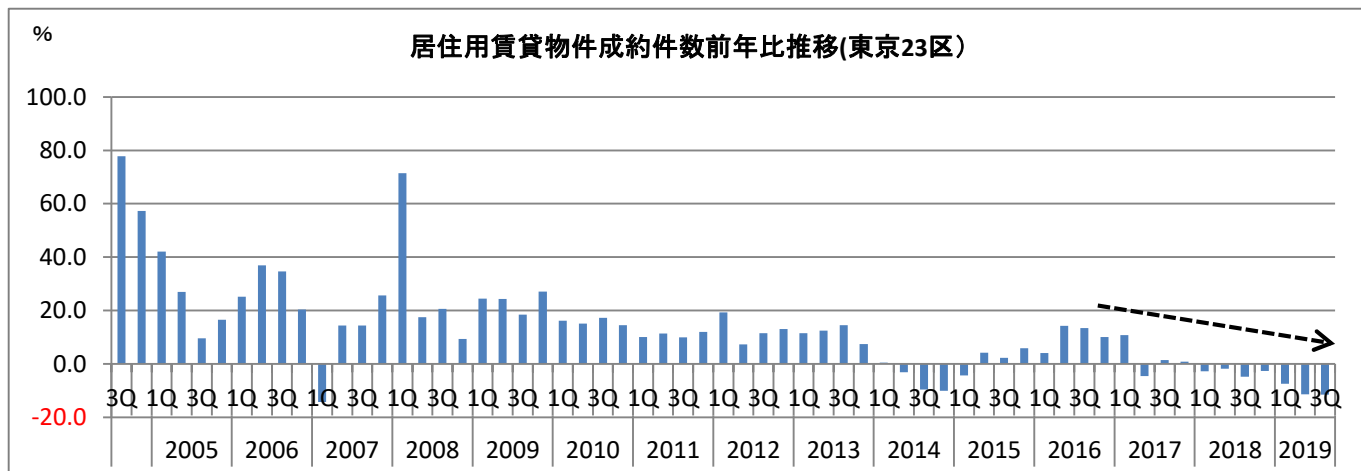
- 10月の平均成約賃料の㎡単価は、マンションは、2ヶ月連続で前年を上回り+1.6%。アパートは、前年比±0.0%だった。



■ <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

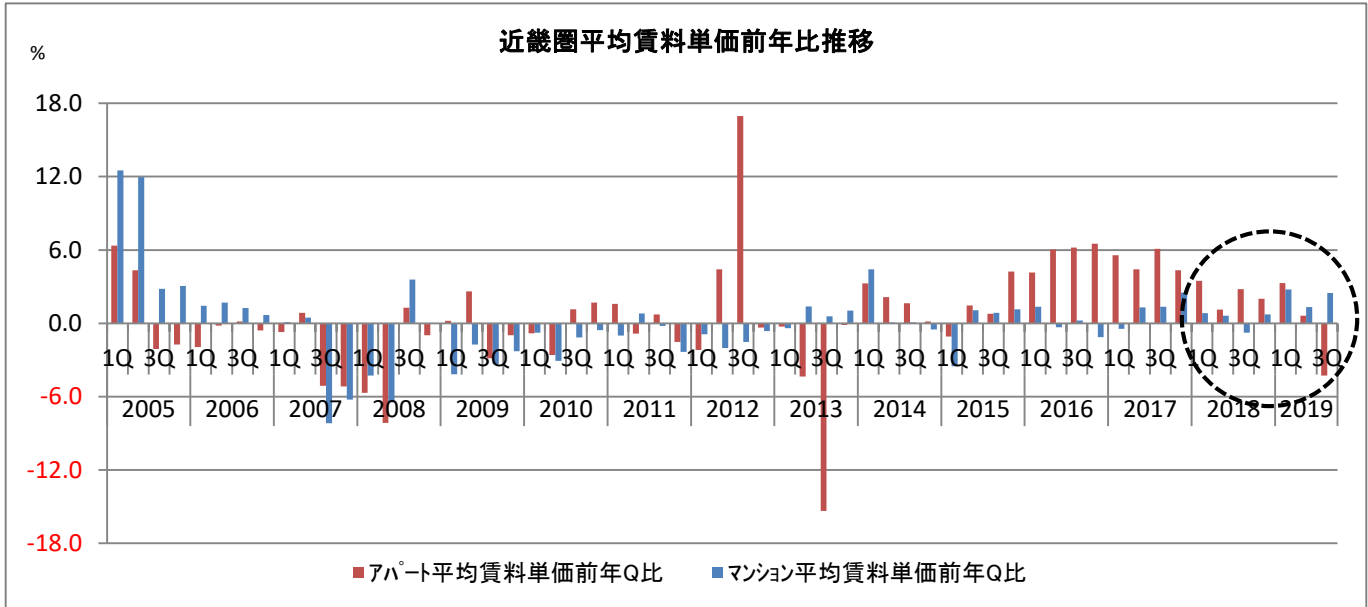
	2016	2017				2018				2019		
	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
マンション平均賃料単価(円)	2,951	2,941	2,927	2,976	2,969	3,008	3,025	3,032	3,069	3,060	3,030	3,099
マンション平均賃料単価前年Q比	1.4	1.0	-0.1	-0.4	0.6	2.3	3.3	1.9	3.4	1.7	0.2	2.2
アパート平均賃料単価(円)	2,799	2,826	2,726	2,735	2,713	2,804	2,711	2,703	2,716	2,832	2,801	2,804
アパート平均賃料単価前年Q比	2.5	1.3	-0.3	1.4	-3.1	-0.8	-0.6	-1.2	0.1	1.0	3.3	3.7



居住用賃貸の動向-2(賃料推移)

■ 賃料の動向(近畿圏)

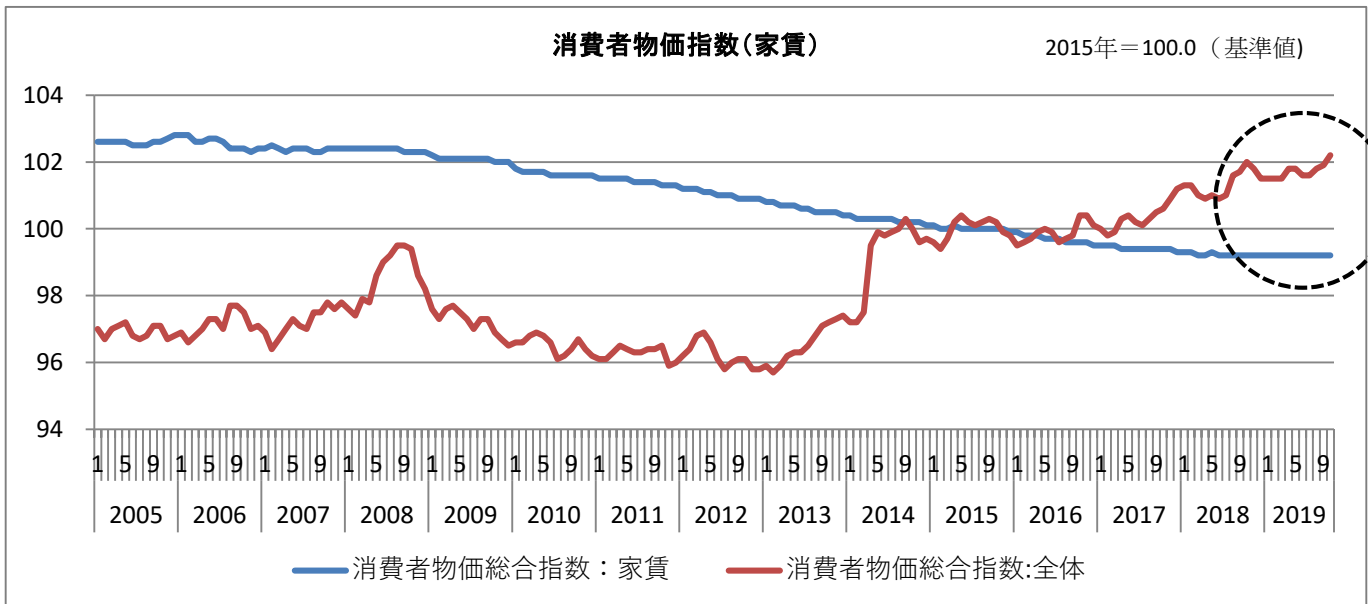
- 2019年第3四半期の平均成約賃料 m^2 単価は、マンションが、4期連続で前年を上回り+2.5%。アパートは、18期振りに前年比を下回り△4.3%。



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)

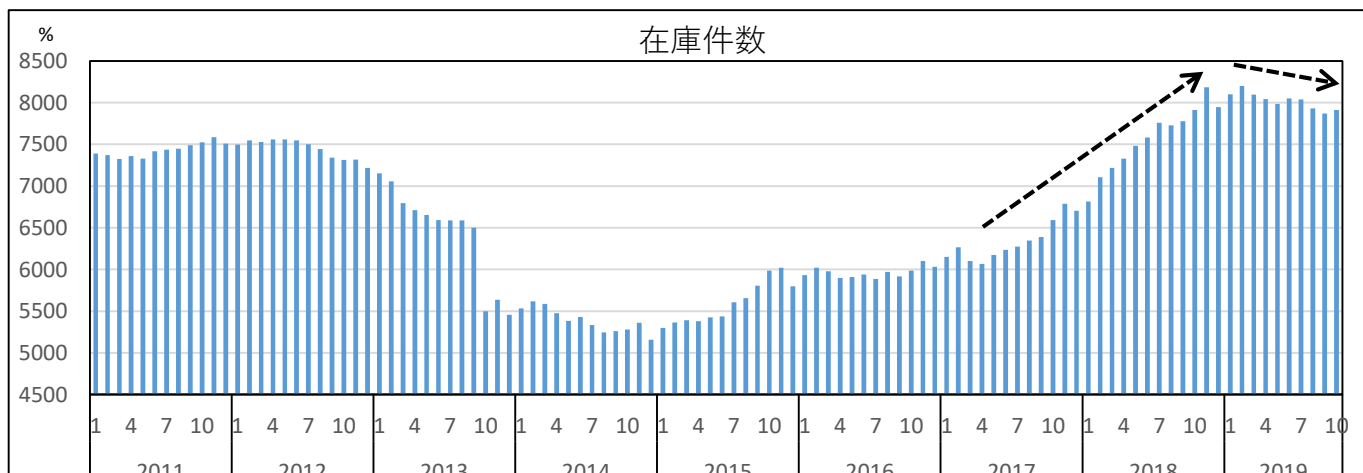
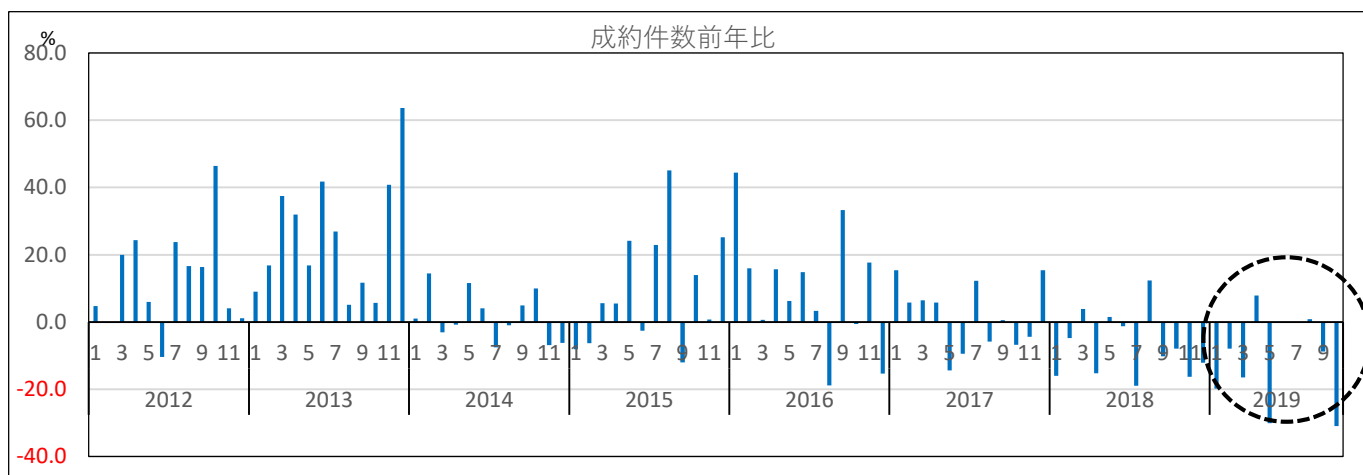
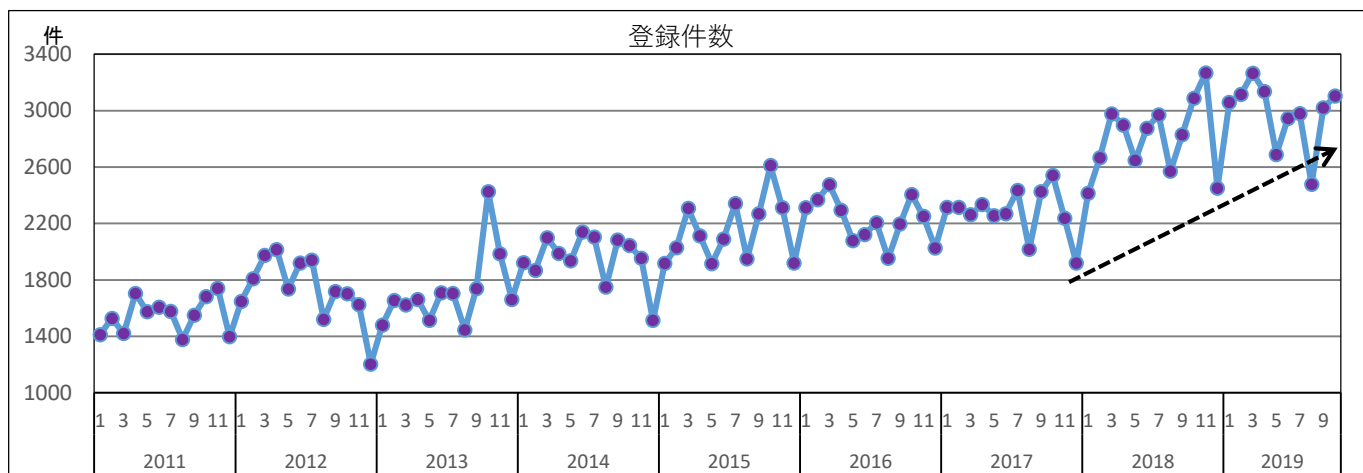
- 10月の消費者物価指数による家賃は99.2p、前年比±0.0%で、4ヶ月連続で前年と同じだった(消費者物価指数全体102.2p、前年比+0.2%)。



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)

- 10月の一棟売り物件の登録件数は、2ヶ月連続で前年を上回り、+0.6%。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を下回り、△30.9%。
- 在庫件数は54ヶ月振りに前年を下回り、△0.03%。



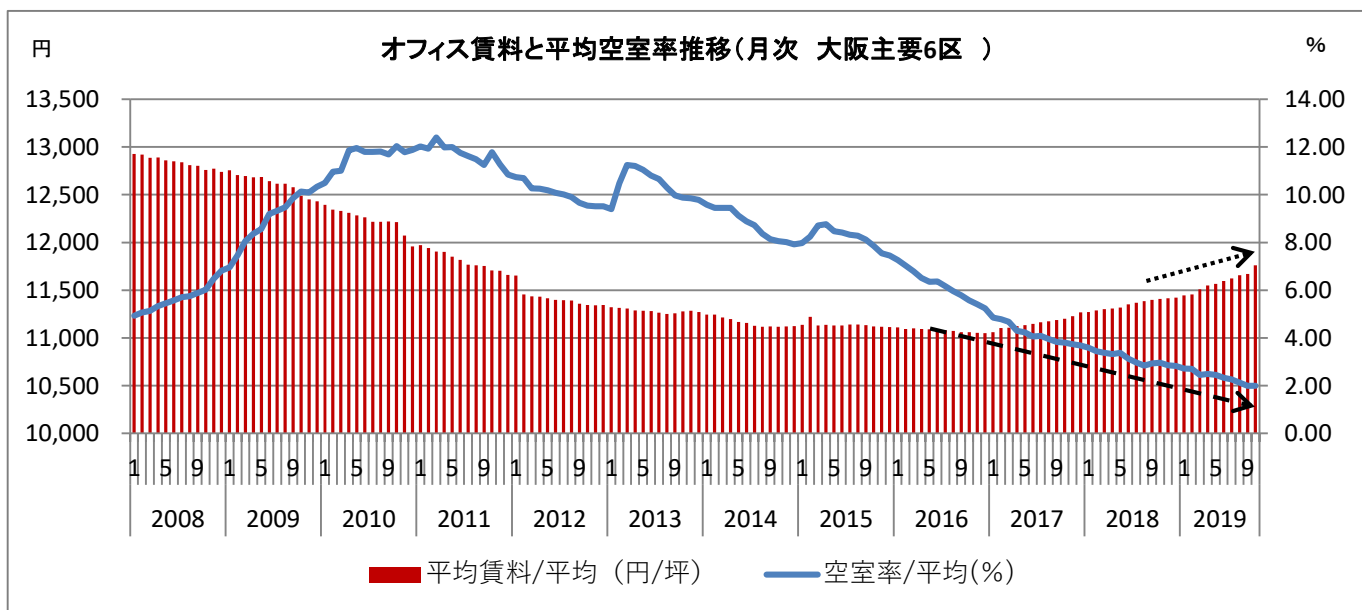
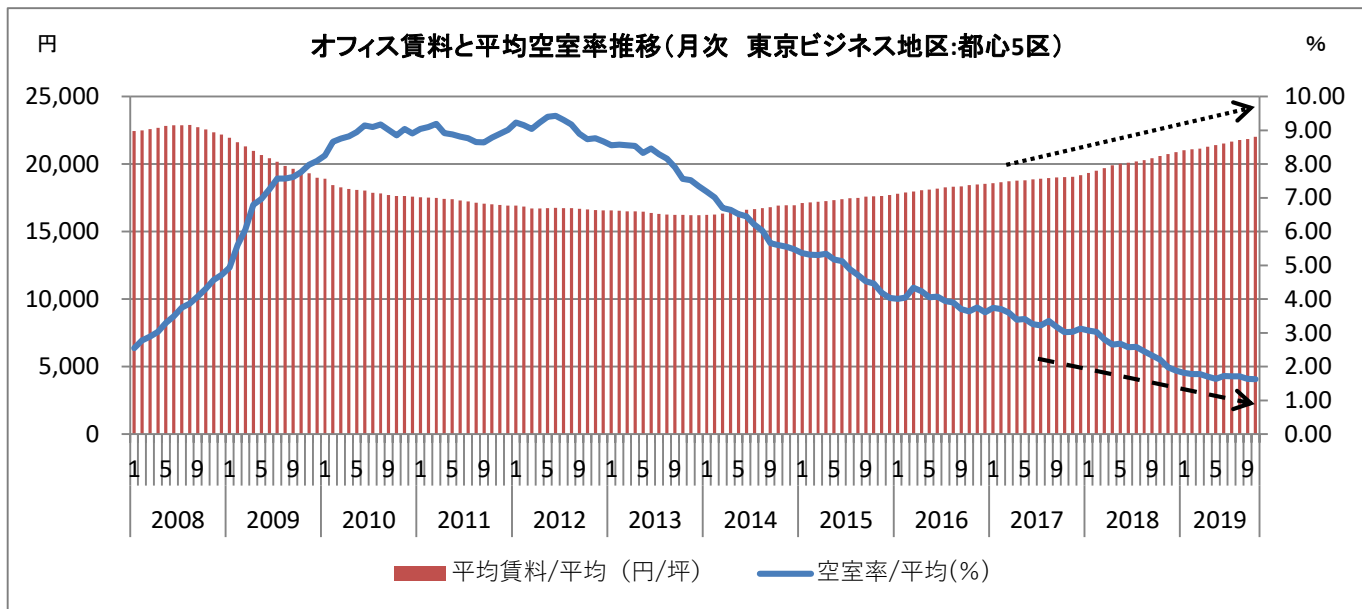
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

- 10月の都心5区のオフィス賃料は、66ヶ月連続で前年を上回り、前年比+6.9%。
- 空室率は、85ヶ月連続して改善しており、前年比0.6p改善した。

■ 大阪主要6区

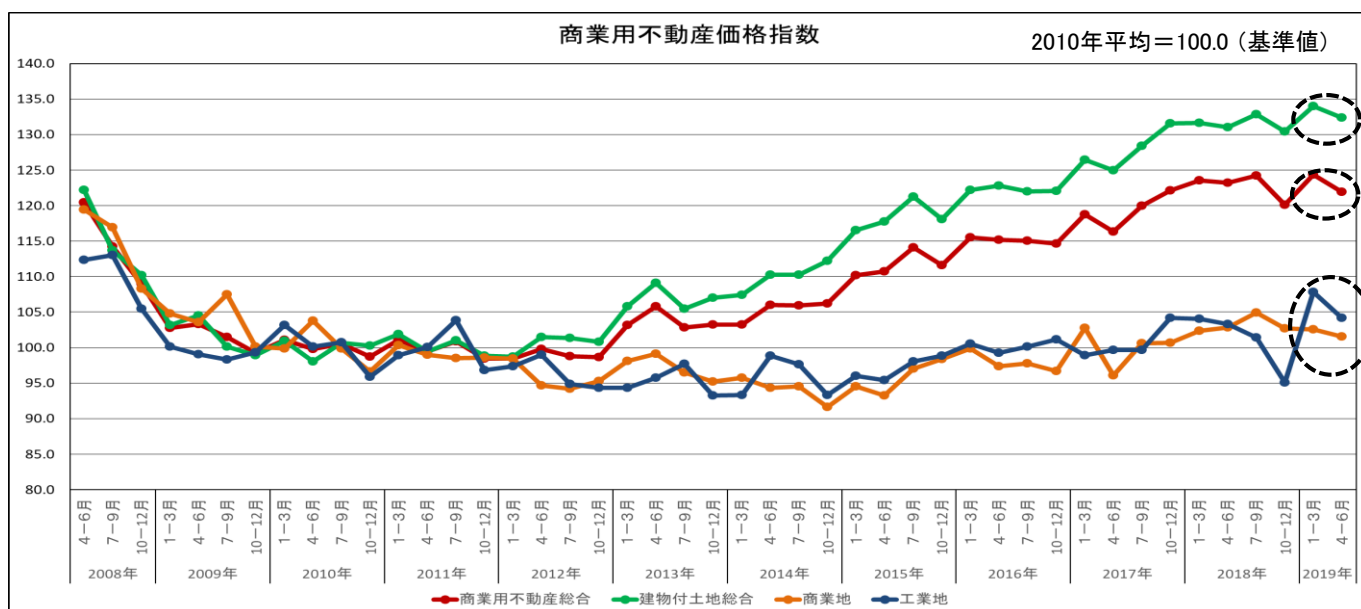
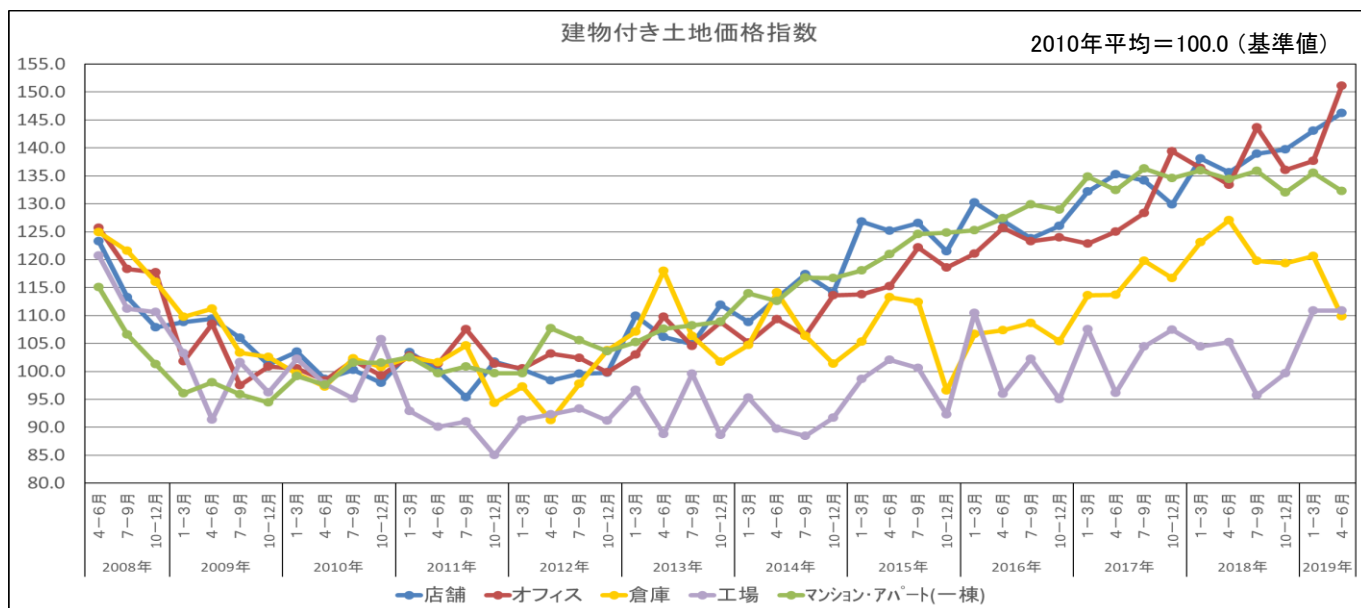
- 10月の大阪主要6区のオフィス賃料は、33ヶ月連続で前年を上回り、前年比+3.1%。
- 空室率は、69ヶ月連続して改善しており、前年比1.0p改善した。



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

- 2019年第2四半期の商業用不動産総合は122.0p(2四半期振りに前年比減、 $\Delta 1.0\%$)、建物付土地総合132.4p(2期連続で増、 $+1.0\%$)、商業地101.6p(5期振りに減、 $\Delta 1.2\%$)、工業地104.2p(2期連続で増、 $+0.9\%$)
- 店舗146.3p(11四半期連続で前年比増、 $+7.9\%$)、オフィス151.1p(2期連続で増、 $+13.3\%$)、倉庫109.9p(2期連続で減、 $\Delta 13.5\%$)、工場110.9p(2期連続で増、 $+5.4\%$)、一棟アパート132.3p(4期連続で減、 $\Delta 1.6\%$)

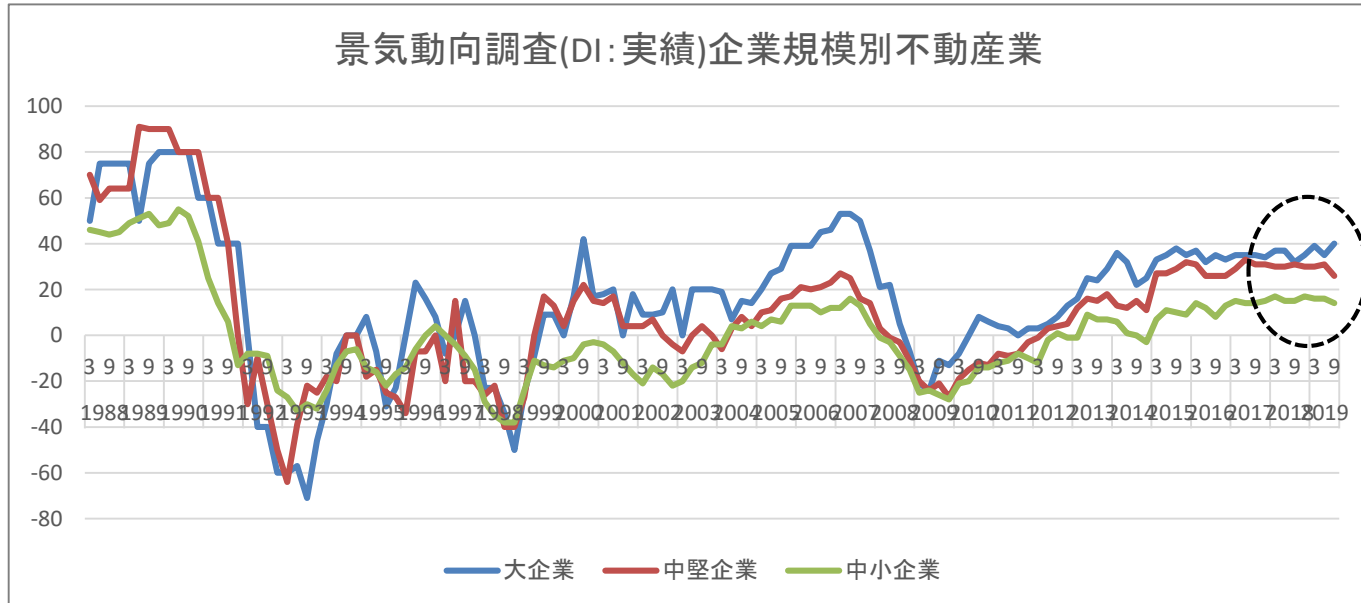
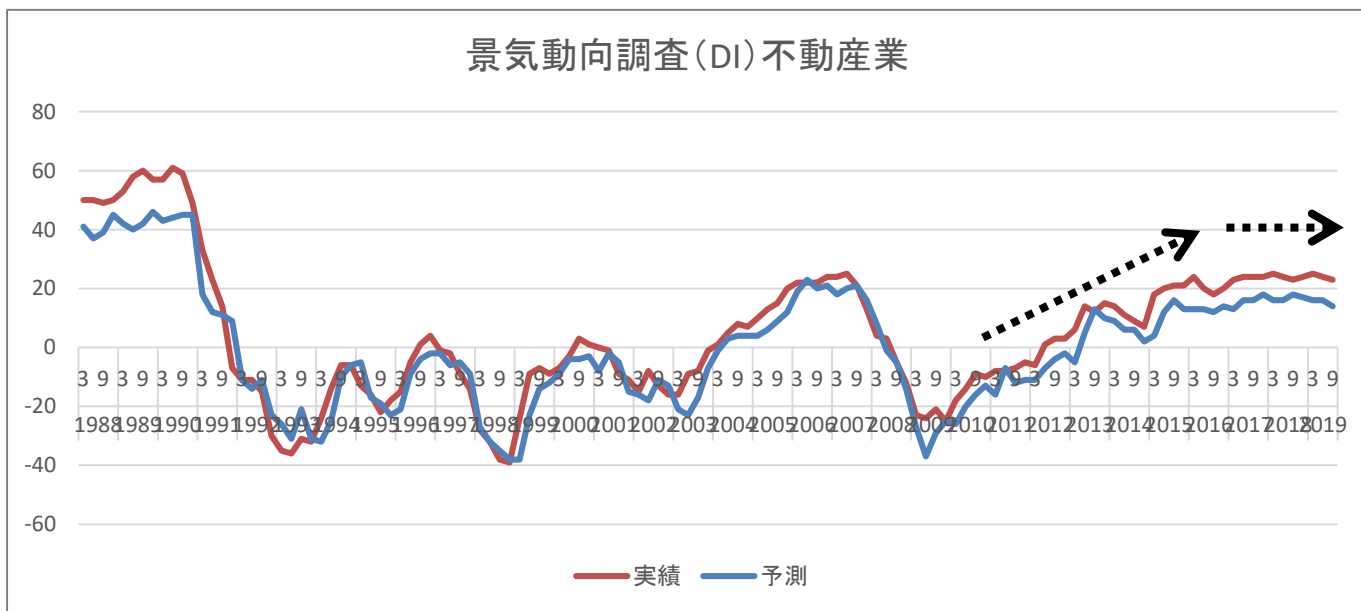


出典: 国交省「土地総合情報ライブラリー」

景気動向

■ 全体動向

- 不動産業の2019年第3四半期の景気動向指数(実績)は30期連続プラスで+23p(全産業は25期連続プラス、+8p)、前期比は△1pだった。
- 不動産業企業規模別では、大企業は38期連続でプラスで+40p(前期比+5p)、中堅企業は30期連続でプラスで+26p(同△5p)、中小企業19期連続でプラスで+14p(同△2p)となった。
- 不動産業の2019年第4四半期予測は+14pで前期実績比△9p(全産業は+2pで同△6p)。
- 不動産業企業規模別(予測)では、大企業は+32p(前期実績比△8p)、中堅企業が+14p(同△12p)、中小企業が+9p(同△5p)となっている。



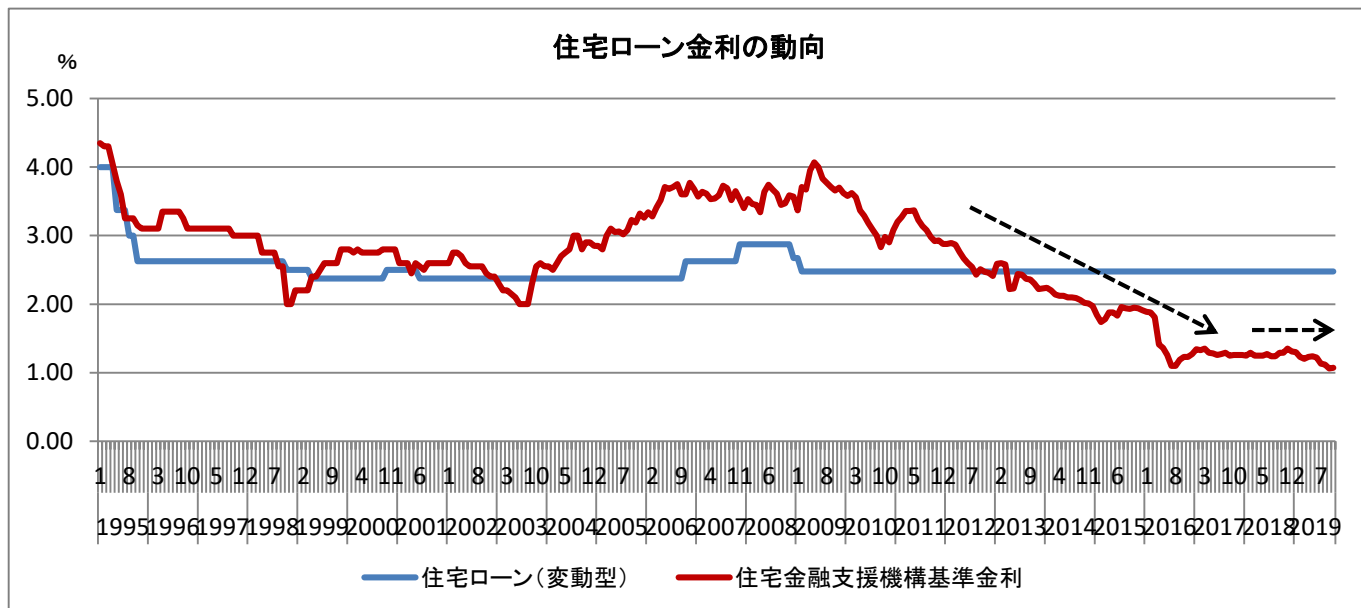
経済動向

■ 金利動向

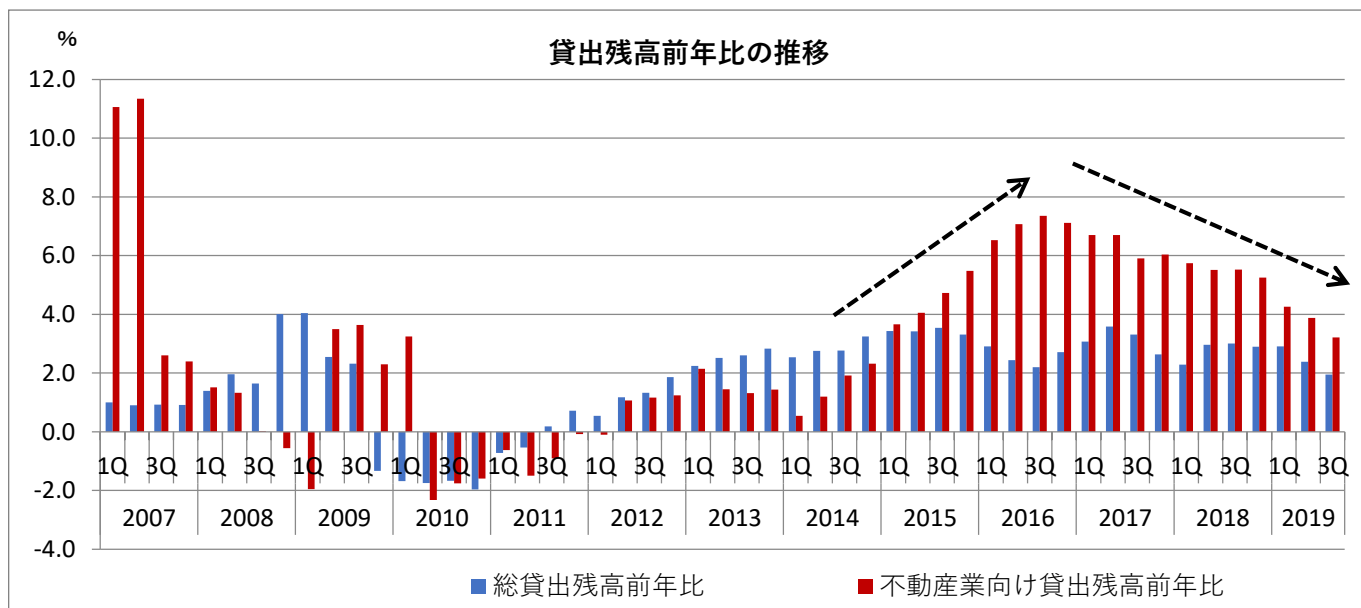
- 金利は引き続き低い水準にある。10月1日時点の旧公庫融資基準金利は、1.07%。

■ 貸出残高の推移

- 2019年第3四半期の不動産向け貸出残高は2012年第2四半期から30期連続で前年比を上回り、+3.2%だった（総貸出残高は+1.9%）。19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。



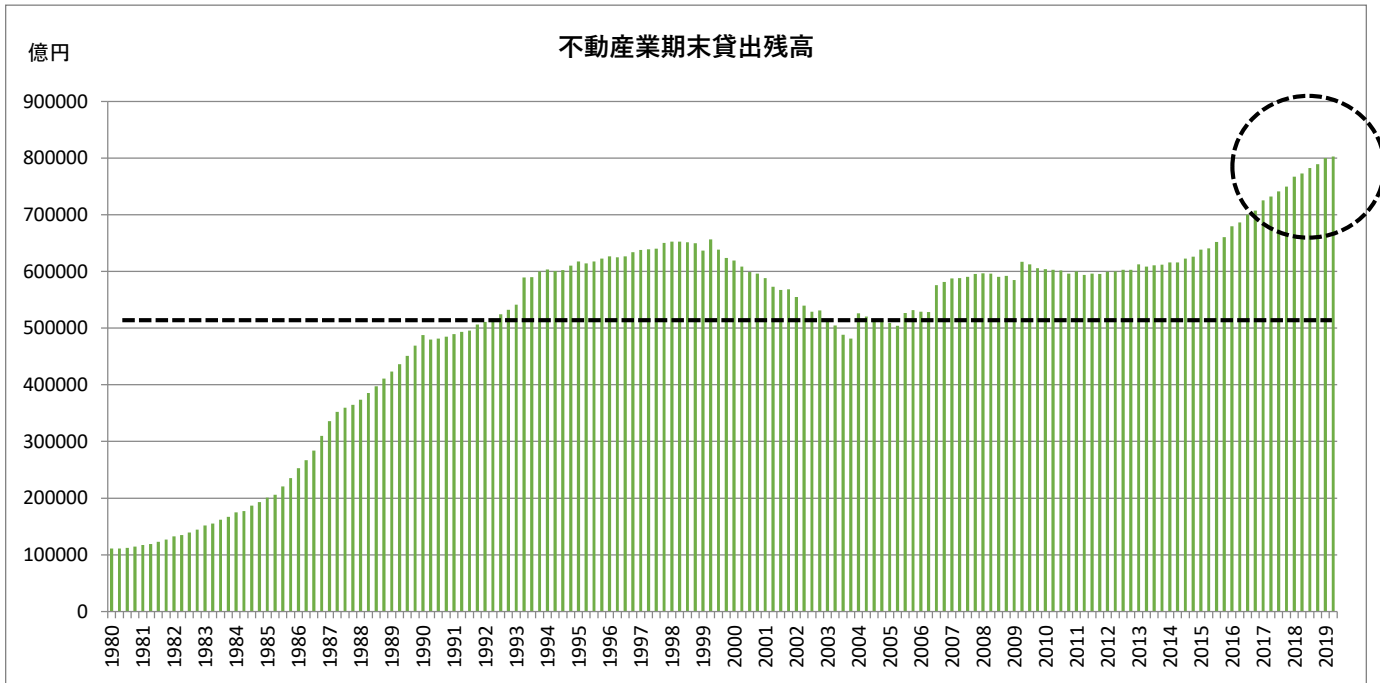
出典：日本銀行 住宅金融支援機構



出典：日本銀行「金融経済統計月報」 28

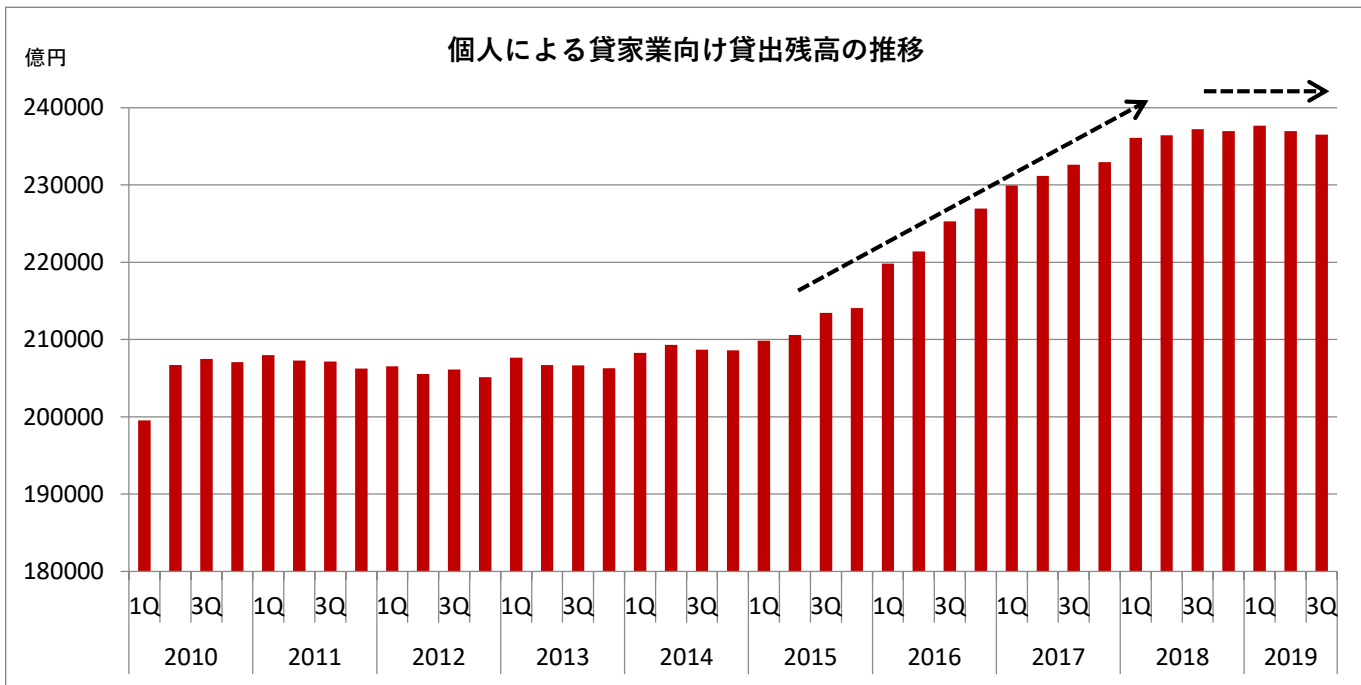
■ <参考>不動産向け貸出残高の推移

- 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」

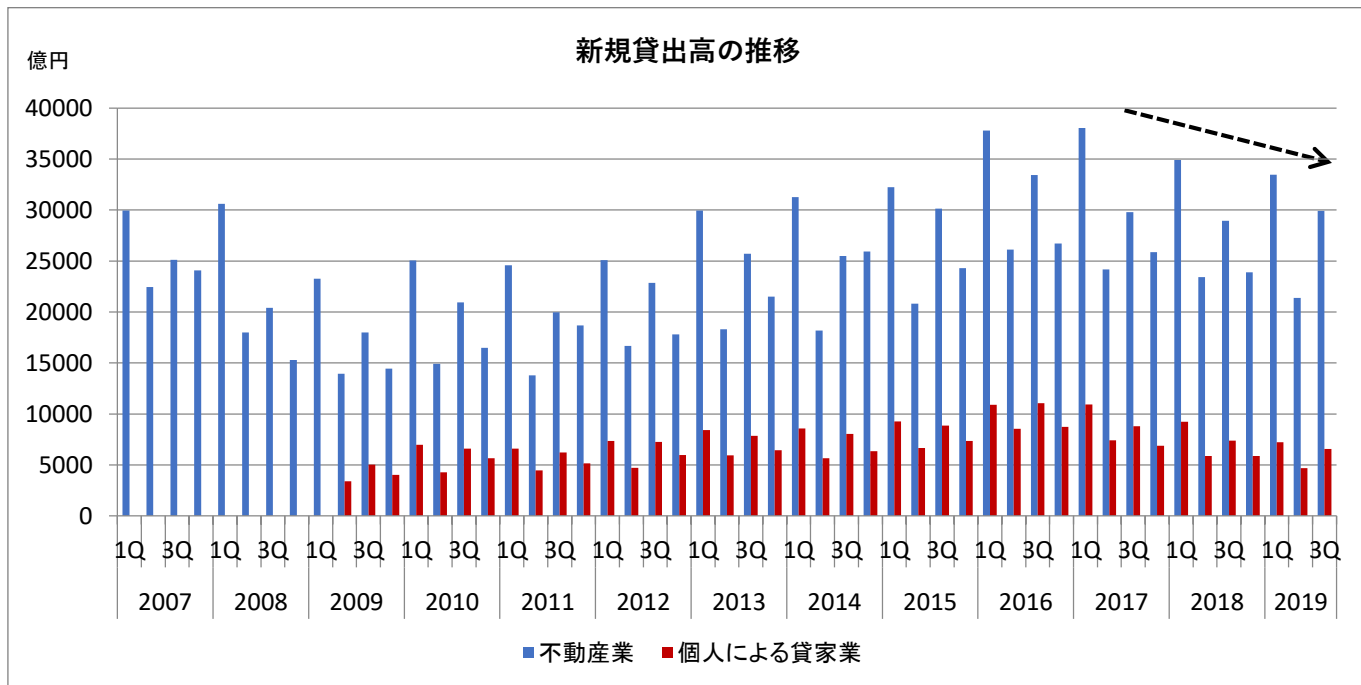
- 個人による貸家業向け貸出残高は27期振りに前年を下回り、第3四半期は△0.3%だった。



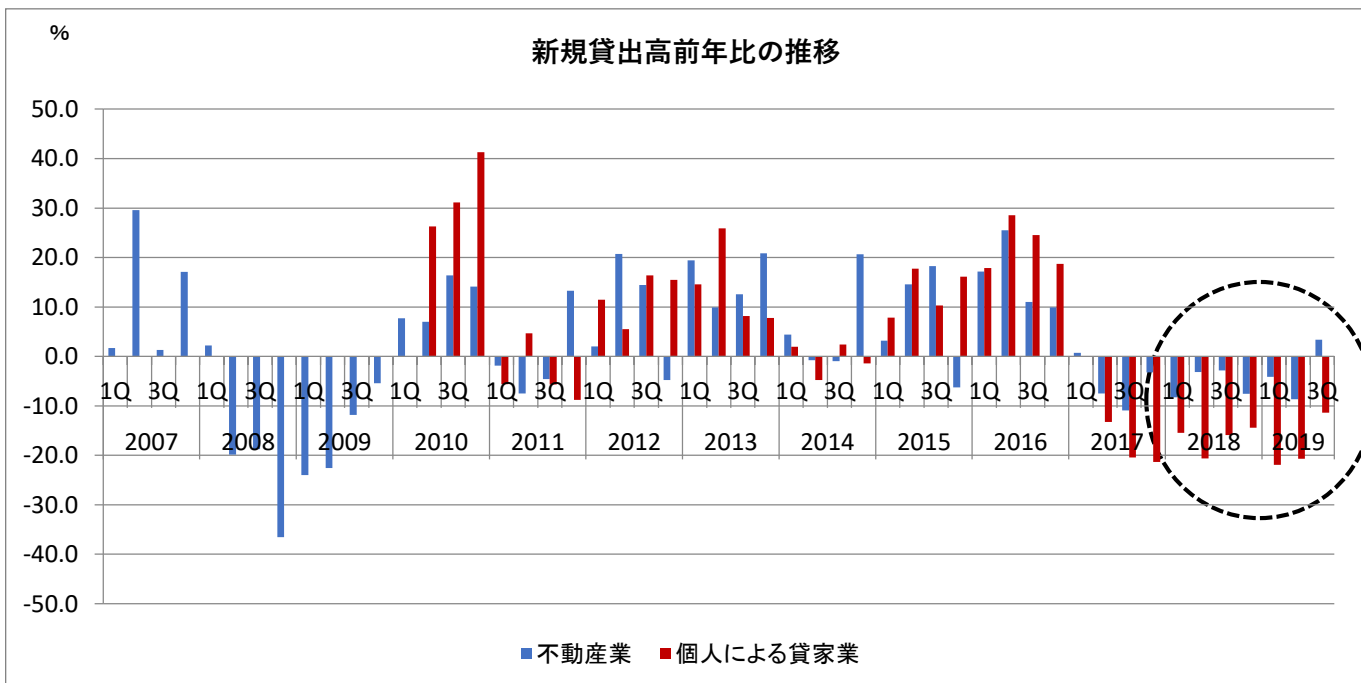
出典：日本銀行「金融経済統計月報」

■ <参考>設備資金新規貸出高の推移

- 2019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、10四半期振りに前年比プラスとなり、+3.4%だった。



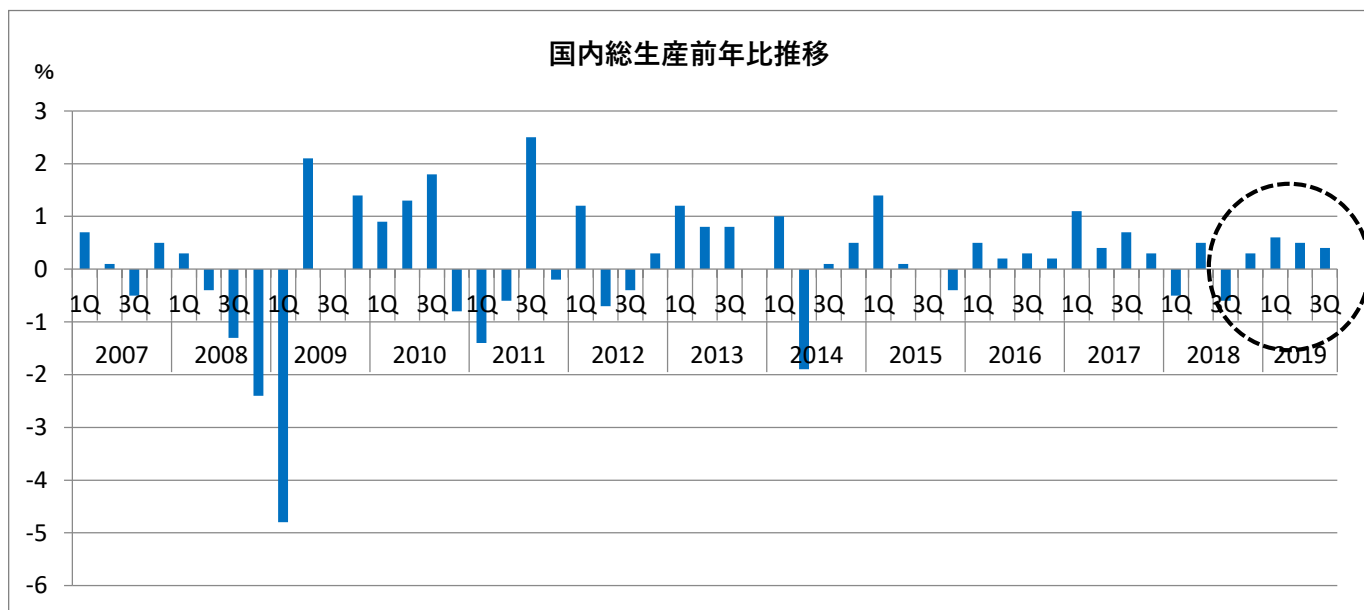
- 個人の貸家業への設備資金新規貸出高は、10四半期連続で前年比マイナスとなり、△11.4%だった。



出典：日本銀行「金融経済統計月報」

■ 国内総生産

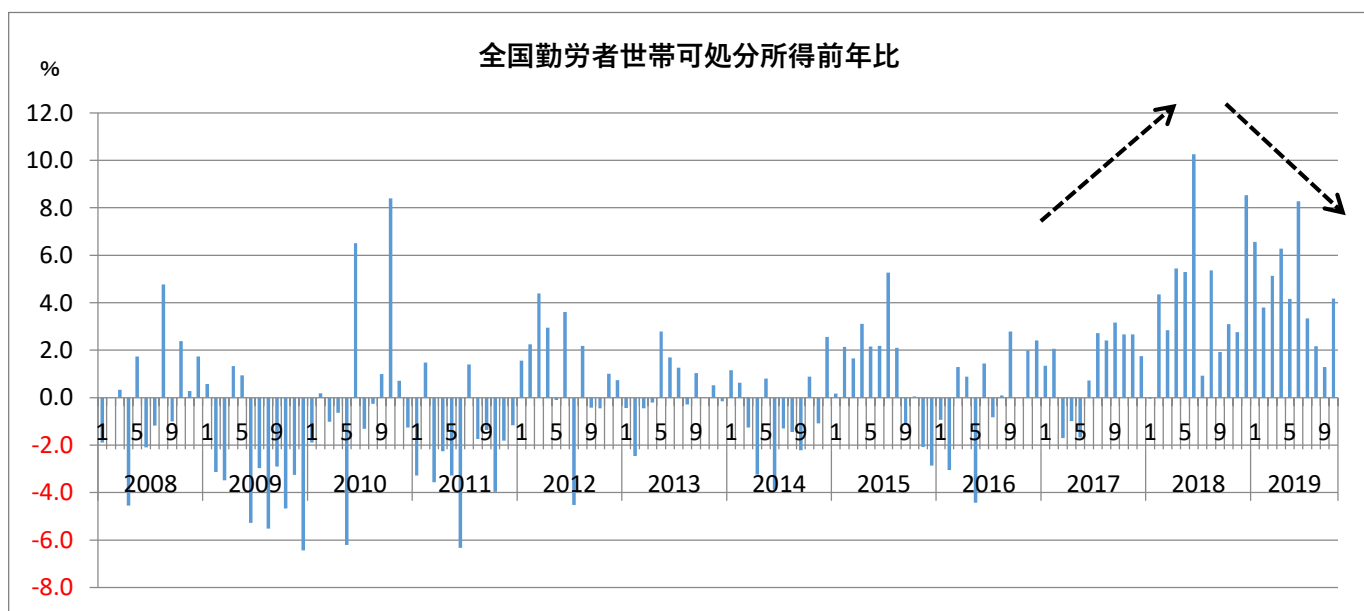
- 国内総生産(GDP)は4期連続で前年を上回り、第3四半期は+0.4%だった。〔実質季節調整系列(前期比)、二次速報値〕



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

- 10月の全国勤労者可処分所得は、21ヶ月連続で前年を上回り、+4.2%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
 - ・ 首都圏の平均単価は9ヶ月、近畿圏は81ヶ月連続で前年を上回った。
 - － 但し、前月比は首都圏でマイナス、近畿圏でプラス。
 - － 平均成約価格は首都圏が3,461万円、近畿圏は2,319万円。
 - ・ 成約件数は首都圏、近畿圏ともに前年比で下回った。
 - ・ 成約率(成約件数/新規登録件数)も前月比で首都圏が△5p、近畿圏が△1pと下落した。
 - ・ 首都圏では在庫件数が53ヶ月連続で前年比で増加している。
 - － 売主物件は在庫件数が29ヶ月連続で増加しているが、増加のペースは緩やかになってきた。
 - － 価格帯を見ると、7001万円以上の高価格帯物件の在庫が増えている。
2. 中古戸建
 - ・ 成約件数は首都圏は前年を下回り、近畿圏は前年を上回った。
 - ・ 成約率(成約件数/新規登録件数)は、前月比で首都圏が△5pと下落したが、近畿圏は+1pと上昇した。
 - ・ 首都圏では新築の平均価格(3,615万円)に対し、中古の平均価格は(3,150万円)と新築価格に対する中古価格比は87%になっている。
3. オフィス
 - ・ 平均賃料は上昇し、空室率は引き続き改善基調。
 - － 賃料は東京都心5区が66ヶ月連続、大阪主要6区も33ヶ月連続で前年比上昇。
 - － 空室率は都心5区85ヶ月、大阪6区が69ヶ月連続で前年比改善。
4. 経済
 - ・ 第3四半期GDP(二次速報値)は4期連続で前年を上回った。
 - ・ 全国勤労者可処分所得は21ヶ月連続で前年を上回った。
5. 業況予測(DI)
 - ・ 第3四半期DIは実績値で、不動産業全体、大企業、中堅企業、中小企業すべてプラスだった。
 - ・ 3ヶ月後の予測では、実績値比で△9pと、マイナス予想(大企業△8p、中堅企業△12p、中小企業△5p)だった。

② 微妙

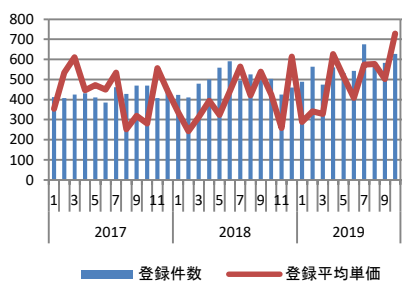
1. 新築戸建て(首都圏)
 - ・ 新規登録物件数は4ヶ月振りに前年比で増加した。
 - ・ 成約件数は10ヶ月振りに前年比で減少した。
 - ・ 成約平均価格は3ヶ月連続で前年比で増加した。
 - ・ 在庫件数は41ヶ月連続で前年比増加しており、2008年の水準を超えている。
2. 賃貸
 - ・ 成約件数は首都圏は前年比で11ヶ月連続で下落、近畿圏は8ヶ月連続で下落した。
 - ・ 賃料m単価は前年比で、首都圏はマンションは+1.6で増加%、アパートは±0.0だった。
3. 金融
 - ・ 住宅ローン金利は、低位安定。
 - ・ 金融機関の不動産向け貸出残高は30四半期連続で前年比増加。
 - ・ 個人による貸家業向け貸出残高は27四半期振りに前年比減少。
 - ・ 設備資金新規貸出残高は、不動産業は10四半期振りにプラスになったが、個人による貸家業は10四半期連続で前年比減少。

③ マイナスの指標

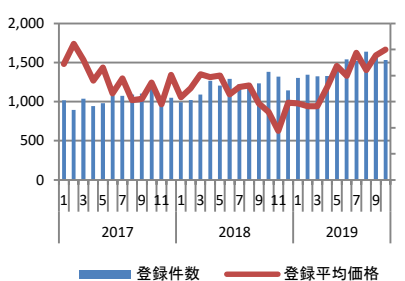
1. 土地
 - ・ 9月の土地所有権移転登記件数は前年を上回り、すべての地域で前年比プラスだった。
 - ・ 10月のレインズの成約件数は首都圏で前年比マイナス(7ヶ月連続)、近畿圏でプラスだった。
2. 新設着工戸数
 - ・ 新設着工総数は、4ヶ月連続で前年比で減少した。
 - ・ 地域別では、全ての地域で前年比で減少した。特に首都圏は7ヶ月連続の減少。
 - ・ 種別では、分譲住宅(5ヶ月連続)は前年比プラスだったが、持家(3ヶ月連続)、貸家(14ヶ月連続)はマイナスだった。
3. 新築マンション
 - ・ 供給戸数は、首都圏、近畿圏で前年比減少した。
 - ・ 在庫数は、首都圏で前年比12ヶ月連続で増加、近畿圏で4ヶ月連続で減少。
 - ・ 首都圏の平均単価は3ヶ月連続で前年比で上昇し、平均供給価格は5,992万円。
 - ・ 初月契約率は首都圏が42.6%と50%を下回った。近畿圏は73.6%だった。
4. 建築費(RC単価)
 - ・ 東京は32ヶ月、大阪は37ヶ月連続で前年比で上昇。前月比は東京、大阪で減少した。
5. 一棟売り物件
 - ・ 成約件数は前年比△30.9%。
 - ・ 登録物件数は2ヶ月連続で前年比で増加し、在庫物件数は54ヶ月振りに前年比で減少した。

<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

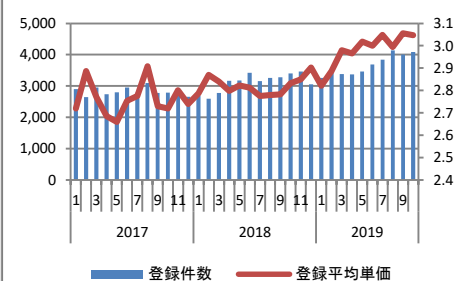
東北中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



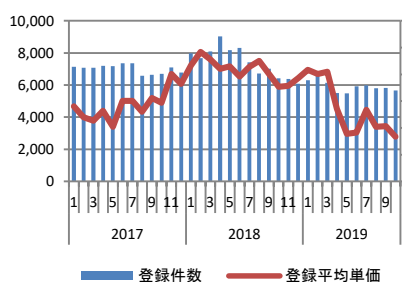
東北中古戸建登録件数・平均価格推移



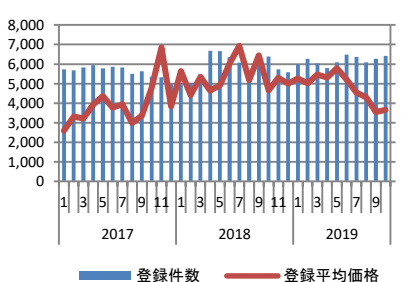
東北土地登録件数・平均㎡単価推移



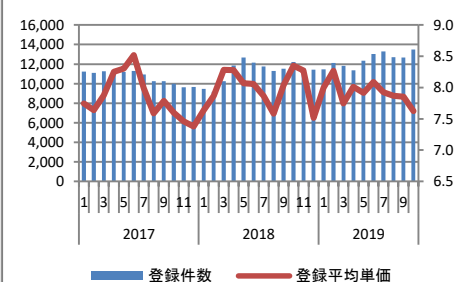
関東中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



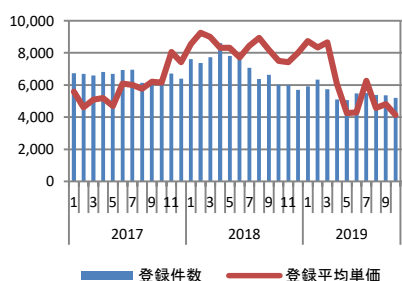
関東中古戸建登録件数・平均価格推移



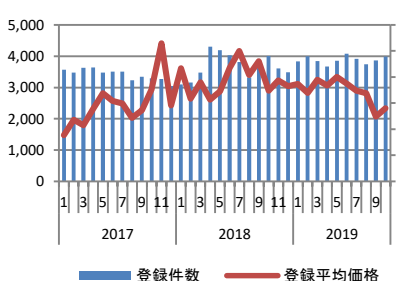
関東土地登録件数・平均㎡単価推移



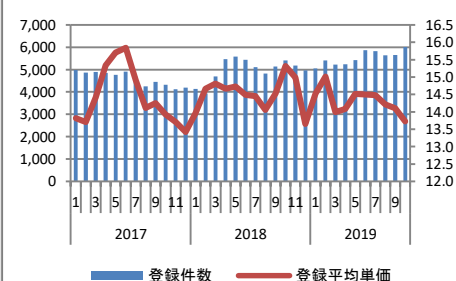
首都圏中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



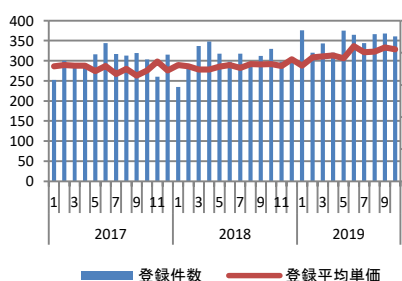
首都圏中古戸建登録件数・平均価格推移



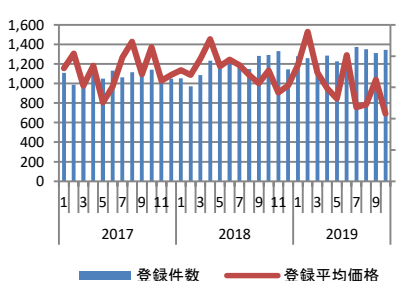
首都圏土地登録件数・平均㎡単価推移



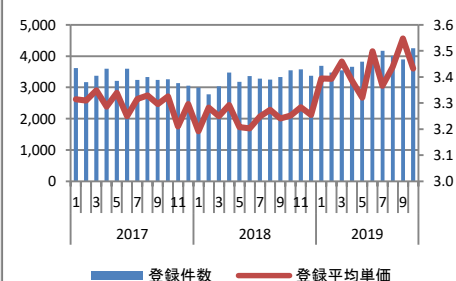
北陸中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



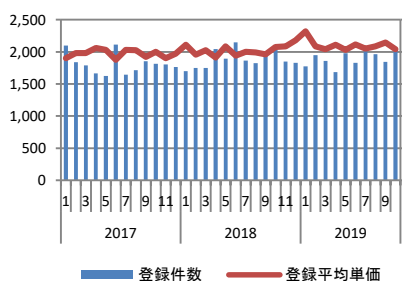
北陸中古戸建登録件数・平均価格推移



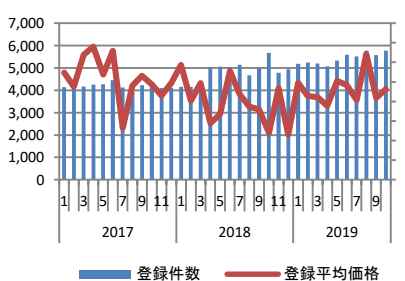
北陸土地登録件数・平均㎡単価推移



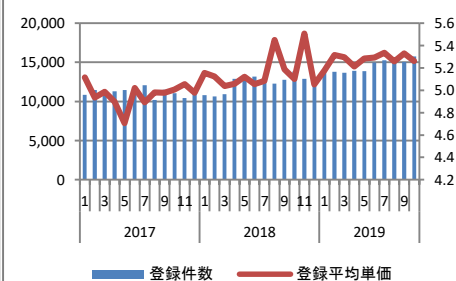
中部中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



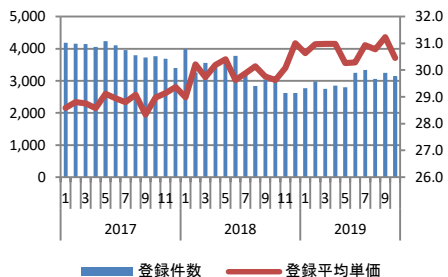
中部中古戸建登録件数・平均価格推移



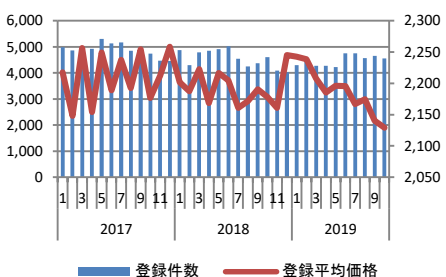
中部土地登録件数・平均㎡単価推移



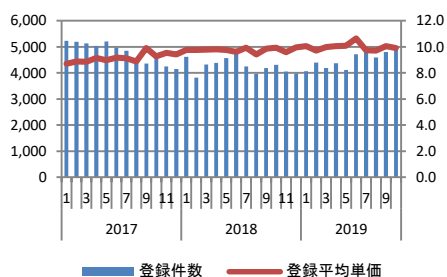
関西中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



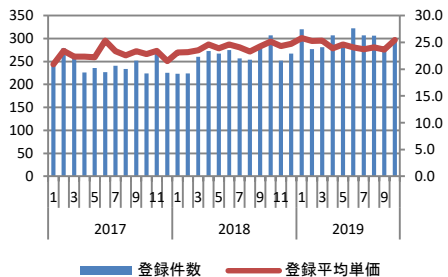
関西中古戸建登録件数・平均価格推移



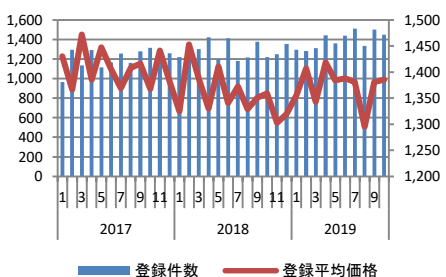
関西土地登録件数・平均㎡単価推移



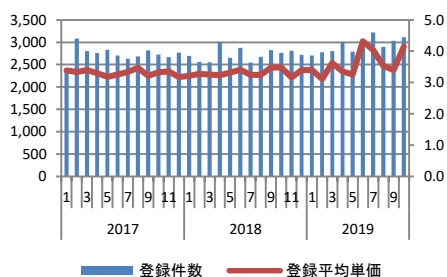
中国中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



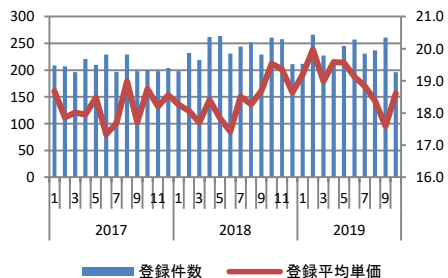
中国中古戸建登録件数・平均価格推移



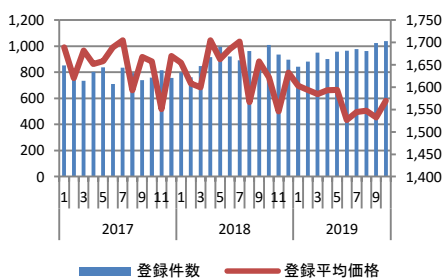
中国土地登録件数・平均㎡単価推移



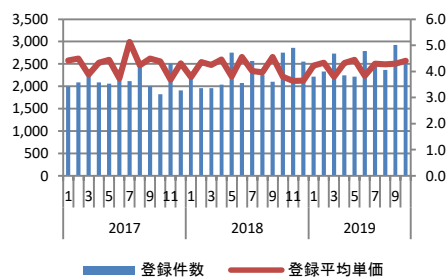
四国中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



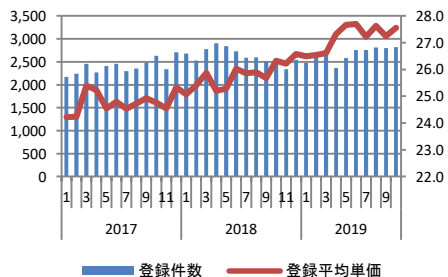
四国中古戸建登録件数・平均価格推移



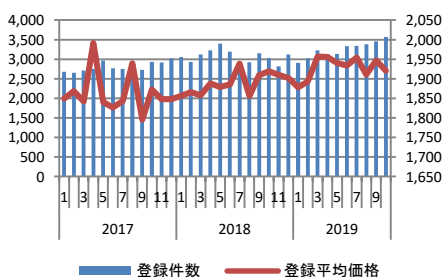
四国土地登録件数・平均㎡単価推移



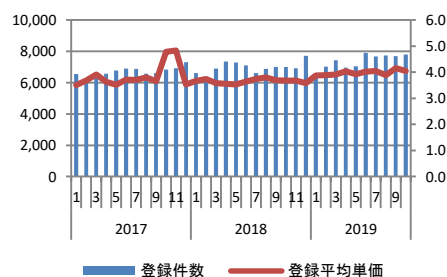
九州中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



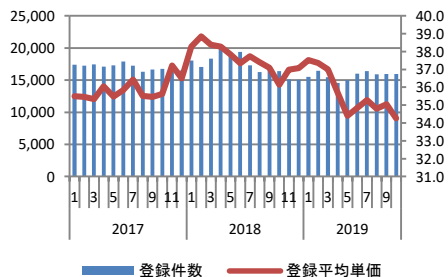
九州中古戸建登録件数・平均価格推移



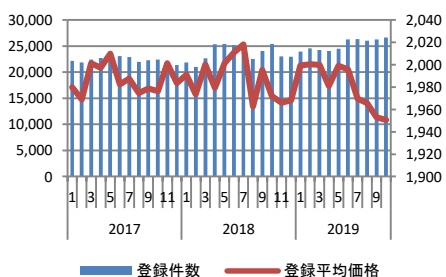
九州土地登録件数・平均㎡単価推移



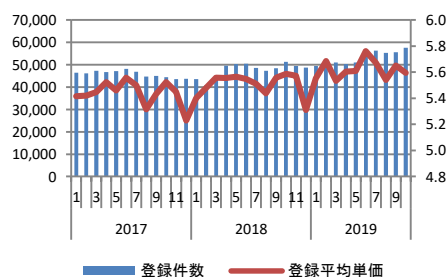
全国中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



全国中古戸建登録件数・平均価格推移

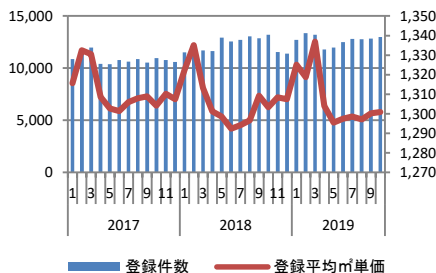


全国土地登録件数・平均㎡単価推移

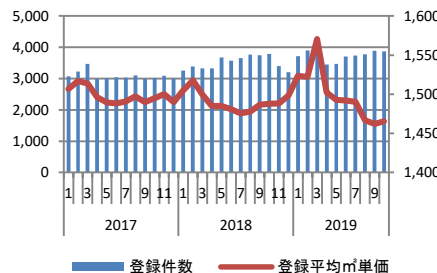


＜参考2＞全宅連データによる賃貸種別登録件数と賃料の推移

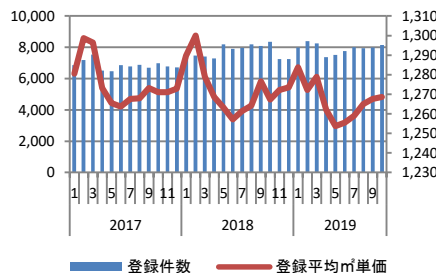
東北全体登録件数・平均㎡単価推移



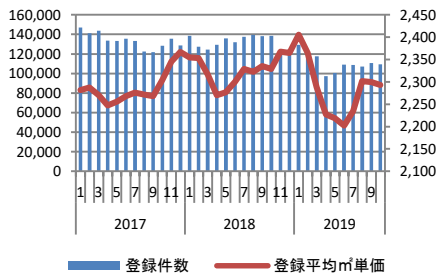
東北マンション登録件数・平均㎡単価推移



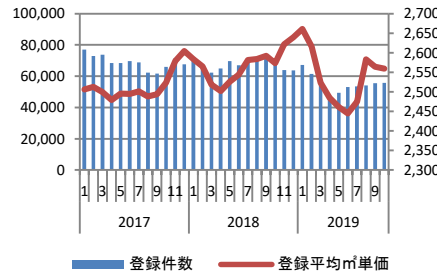
東北アパート登録件数・平均㎡単価推移



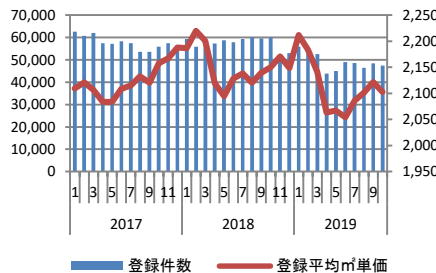
関東全体登録件数・平均㎡単価推移



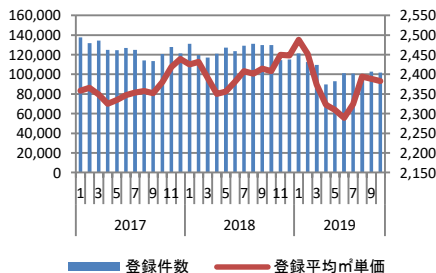
関東マンション登録件数・平均㎡単価推移



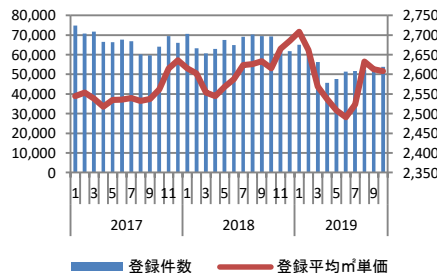
関東アパート登録件数・平均㎡単価推移



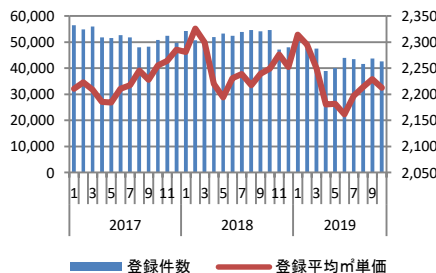
首都圏全体登録件数・平均㎡単価推移



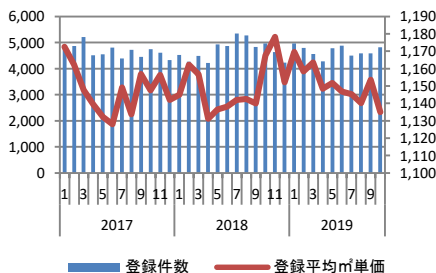
首都圏マンション登録件数・平均㎡単価推移



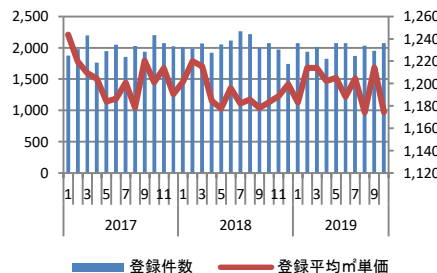
首都圏アパート登録件数・平均㎡単価推移



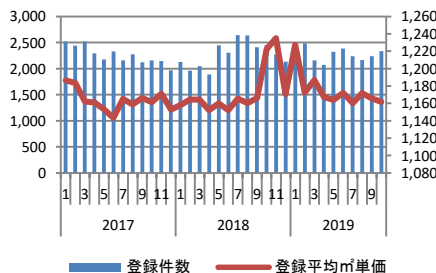
北陸全体登録件数・平均㎡単価推移



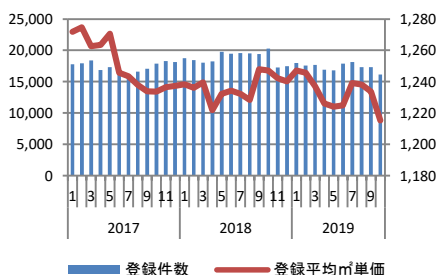
北陸マンション登録件数・平均㎡単価推移



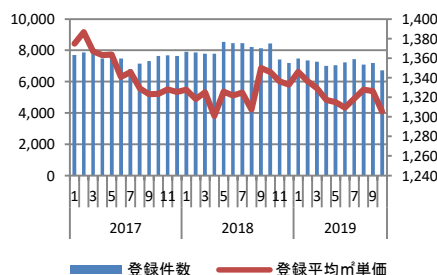
北陸アパート登録件数・平均㎡単価推移



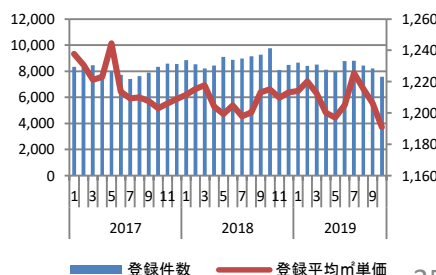
中部全体登録件数・平均㎡単価推移



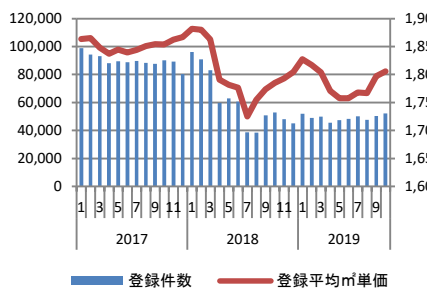
中部マンション登録件数・平均㎡単価推移



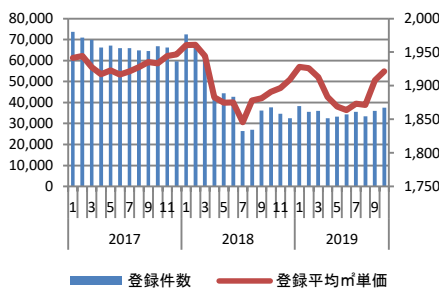
中部アパート登録件数・平均㎡単価推移



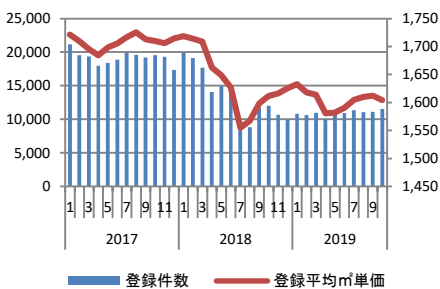
関西全体登録件数・平均㎡単価推移



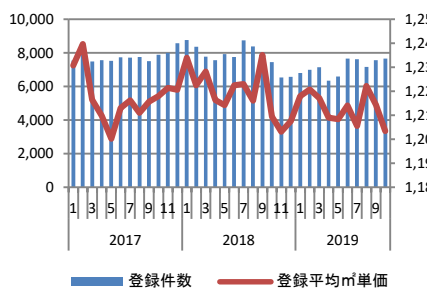
関西マンション登録件数・平均㎡単価推移



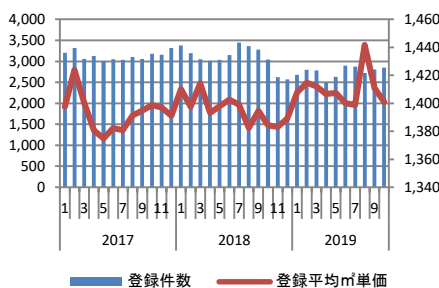
関西アパート登録件数・平均㎡単価推移



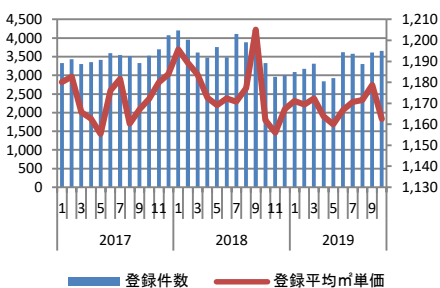
中国全体登録件数・平均㎡単価推移



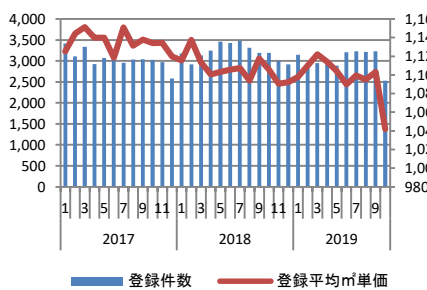
中国マンション登録件数・平均㎡単価推移



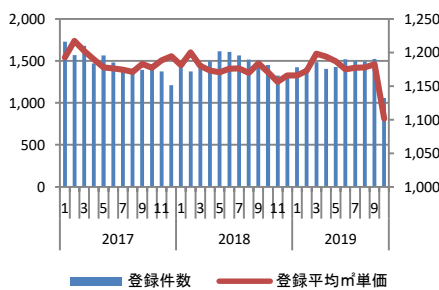
中国アパート登録件数・平均㎡単価推移



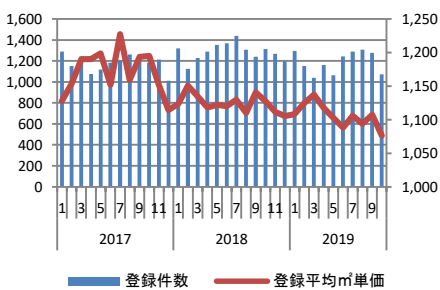
四国全体登録件数・平均㎡単価推移



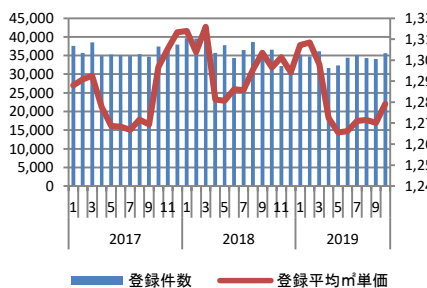
四国マンション登録件数・平均㎡単価推移



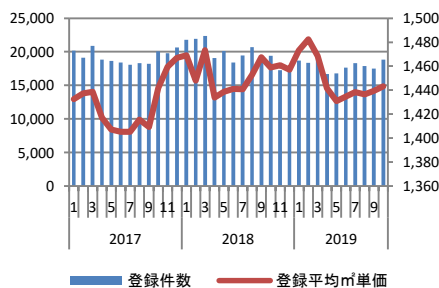
四国アパート登録件数・平均㎡単価推移



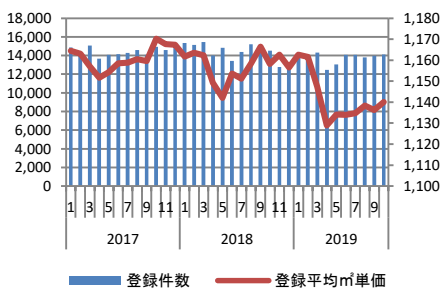
九州全体登録件数・平均㎡単価推移



九州マンション登録件数・平均㎡単価推移



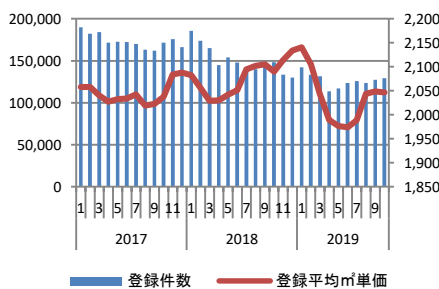
九州アパート登録件数・平均㎡単価推移



全国全体登録件数・平均㎡単価推移



全国マンション登録件数・平均㎡単価推移



全国アパート登録件数・平均㎡単価推移

