

不動産市場動向データ集 年次レポート 2020年

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
不動産総合研究所

2021年4月

記載しているデータの正確性には万全を期していますが、何らかの原因により誤りがある可能性があります。当研究所は、利用者が記載データを用いて行う判断の一切について責任を負うものではありません。

サマリー

項目	地域	指標	種別	年次	
				2020年	
				実数	前年比
売買による土地所有移転件数	全国	件数		1,275,193	△ 2.7
	首都圏			361,937	△ 3.2
	近畿圏			161,874	△ 4.6
	その他			751,382	△ 2.0
公示地価(住宅地)	全国	伸び率			△0.4
中古マンション	首都圏	新規登録件数		181,750	△ 11.3
		成約件数		35,825	△ 6.0
		成約平均㎡単価(万円)		55.2	3.2
		成約率		19.7%	
	近畿圏	新規登録件数		63,227	0.01
		成約件数		16,346	△ 5.5
		成約平均㎡単価(万円)		33.8	0.2
		成約率		26%	
中古戸建	首都圏	新規登録件数		64,396	△ 11.2
		成約件数		13,348	2.4
		成約平均価格(万円)		3,110.0	△ 0.2
		成約率		20.7%	
	近畿圏	新規登録件数		41,931	△ 5.3
		成約件数		10,306	△ 0.3
		成約平均価格(万円)		2,006	△ 2.6
		成約率		25.0%	
新設着工戸数	全国	戸数		814,765	△ 10.0
	首都圏			282,885	△ 8.4
	大阪圏			111,464	△ 5.3
	名古屋圏			64,509	△ 15.7
	その他			355,907	△ 11.5
	全国	戸数	持家	261,084	△ 9.6
			貸家	306,337	△ 10.5
			分譲住宅	240,113	△ 10.3
新築マンション	首都圏	供給戸数		27,228	△ 12.8
		分譲平均㎡単価(万円)		92.5	5.2
		契約率		66.0%	
		期末全残戸数		8,905	△ 2.1
	近畿圏	供給戸数		15,195	△ 15.8
		分譲平均㎡単価(万円)		69.1	1.6
		契約率		71.7%	
		期末全残戸数		3,595	27.5
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		120.7	0.7
	近畿圏			120.5	1.6
新築戸建	首都圏	新規登録件数		75,200	△ 16.5
		成約件数		6,334	7.9
		成約平均価格(万円)		3,486	△ 0.7
		成約率		8.4%	
		在庫件数		11,343	△ 42.5
居住用賃貸	首都圏	成約件数		169,606	△ 10.2
	近畿圏	成約件数		100,915	2.1
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料(円)		21,999	△ 0.9
		空室率		4.5%	2.9
	大阪主要6区	平均賃料(円)		11,925	1.1
		空室率		3.4%	1.6

目次

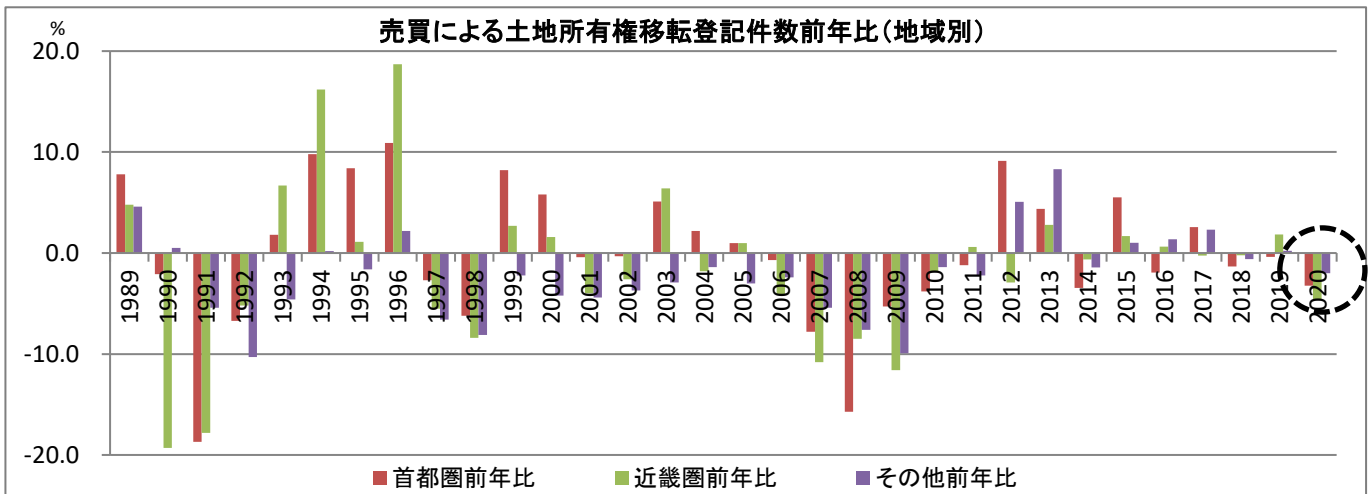
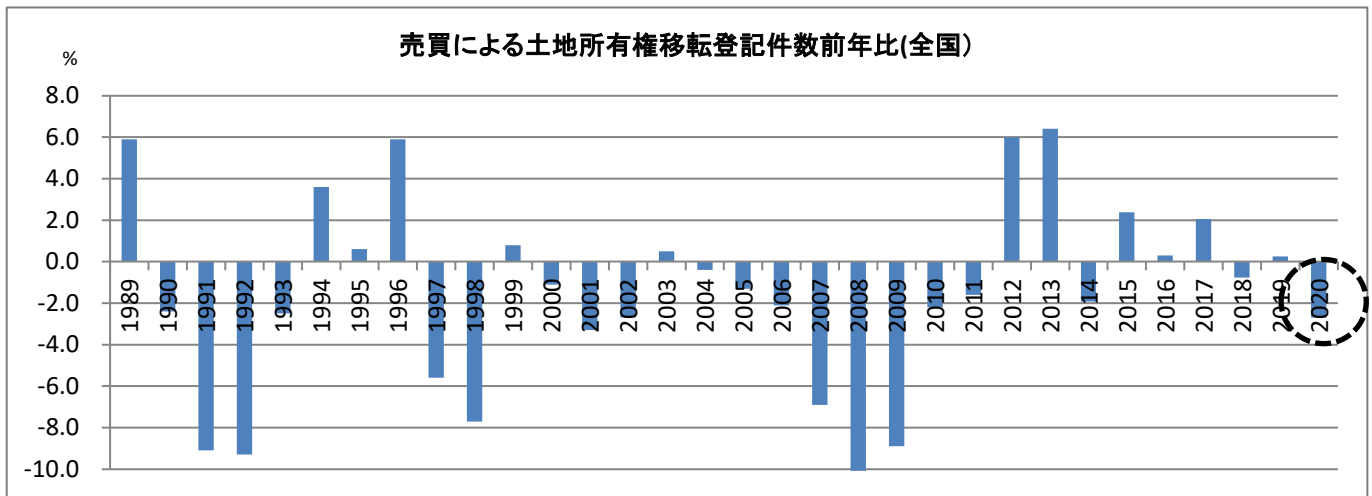
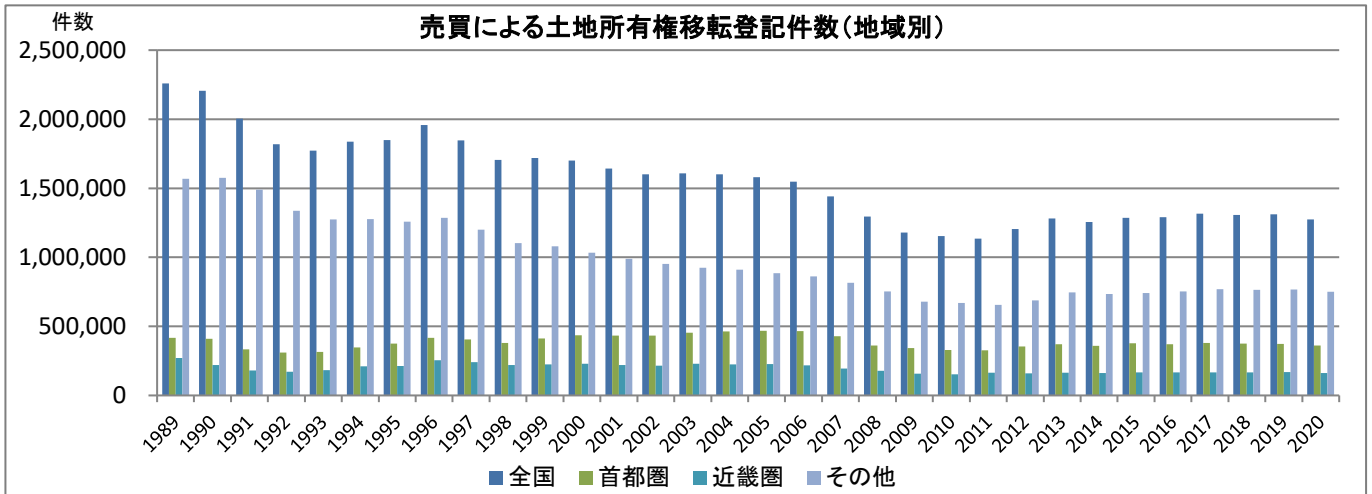
■ 目次

- 売買①土地取引の動向-1(件数推移) …4P
 - 土地取引の動向-2(価格推移) …5P
 - (参)レインズによる土地取引件数の推移(首都圏・近畿圏) …6P
- 売買②中古マンションの動向-1(首都圏) …7P
 - 中古マンションの動向-2(近畿圏) …8P
- 売買③中古戸建の動向-1(首都圏) …9P
 - 中古戸建の動向-2(近畿圏) …10P
- 新設着工戸数の動向-1(地域別) …11P
 - 2(種別) …12P
- 新築マンションの動向 -1(首都圏) …13P
 - 2(近畿圏) …14P
 - 3(建築費と期末在庫数) …15P
 - (参)新築/中古マンション販売戸数推移(首都圏・近畿圏) …16P
- 新築戸建の動向(首都圏) …17P
- 居住用賃貸の動向-1(件数推移) …18P
 - 2(家賃推移) …19P
- オフィス賃貸の動向 …20P
- 経済動向 …21P

売買 ① 土地取引の動向-1(件数推移)

■ 件数推移

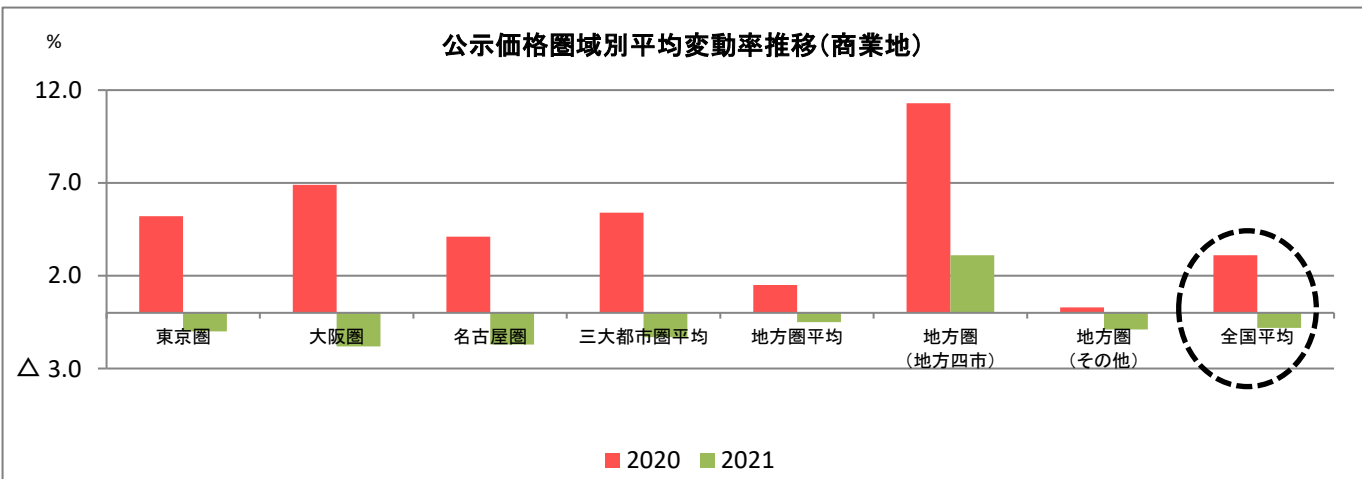
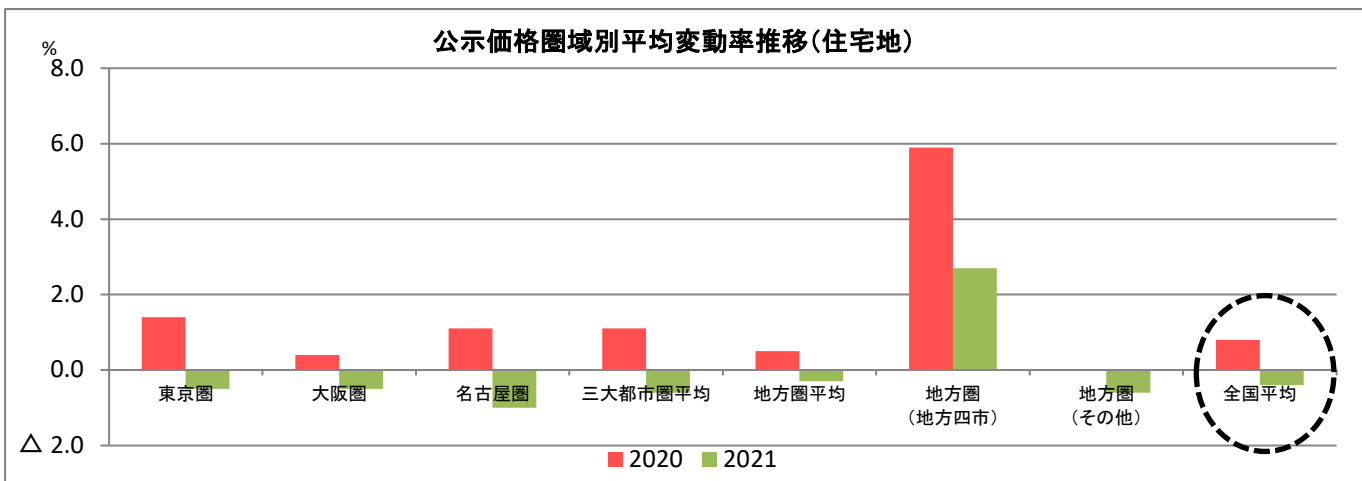
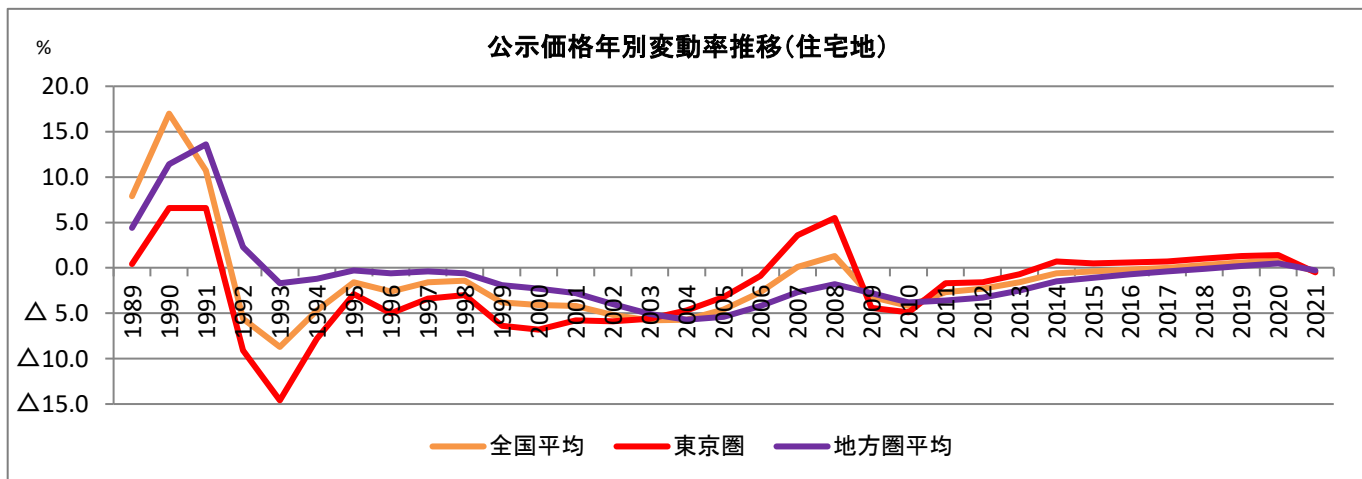
- 2020年の全国の売買による土地所有権移転登記件数は、2年振りに前年を下回り、 $\Delta 2.7\%$ 。
- 首都圏は前年比 $\Delta 3.2\%$ (3年連続でマイナス)、近畿圏は $\Delta 4.6\%$ (2年振りにマイナス)、その他地域は $\Delta 2.0\%$ (2年振りにマイナス)だった。



土地取引の動向-2(価格推移)

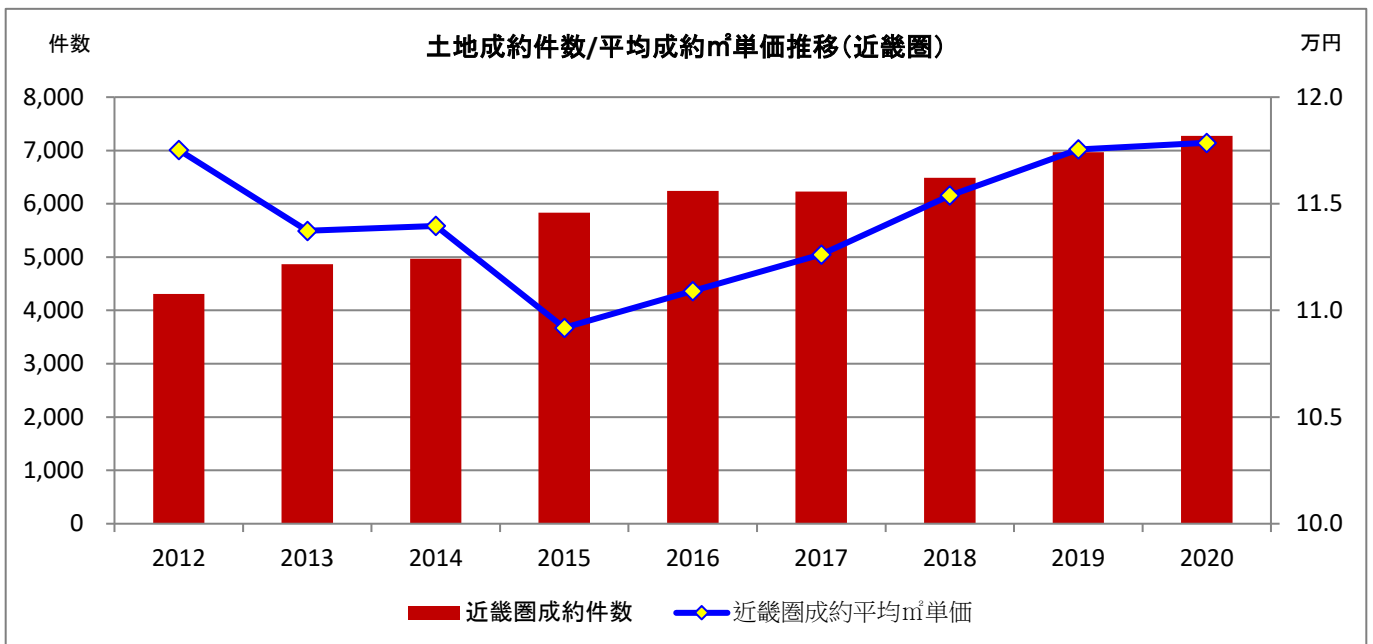
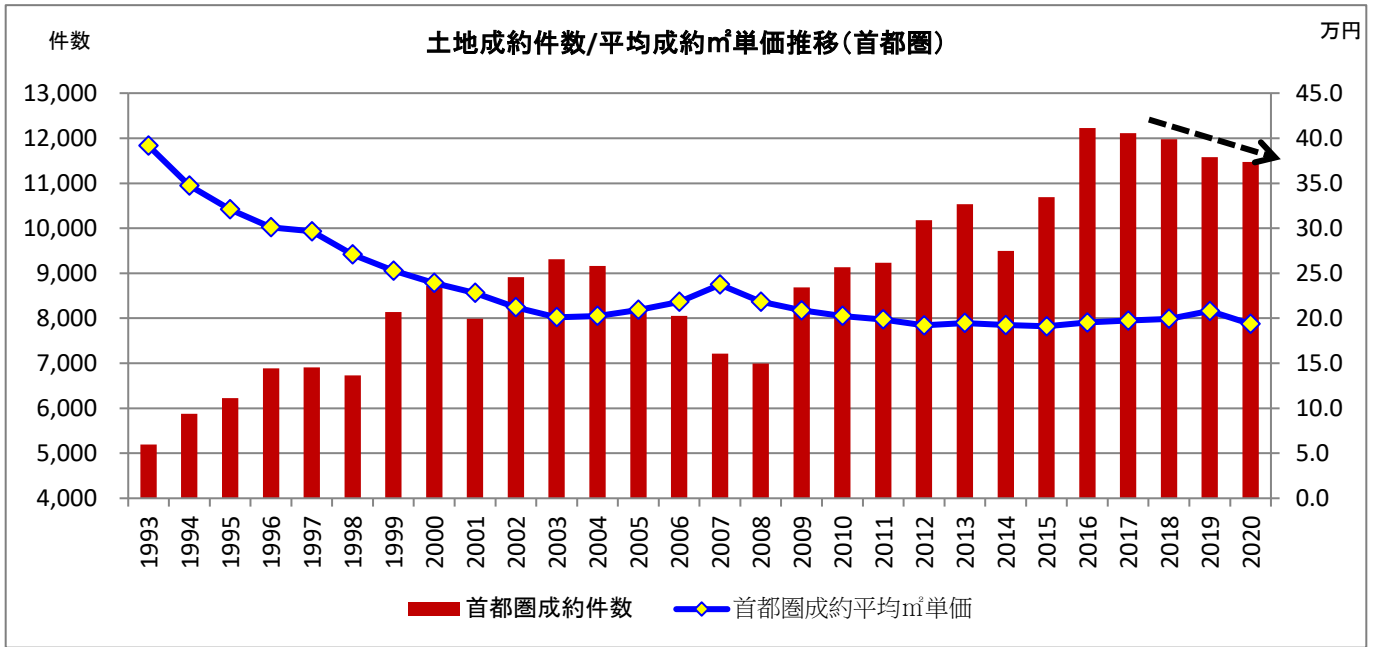
■ 価格推移

- 全国住宅地の2021年1月1日時点の公示価格(住宅地)は、全国平均は前年比 $\Delta 0.4\%$ で5年振りにマイナス。東京圏は $\Delta 0.5\%$ で8年振りにマイナス。大阪圏は $\Delta 0.5\%$ で7年振りにマイナス。名古屋圏は $\Delta 1.0\%$ で9年振りにマイナス。地方圏は $\Delta 0.3\%$ で、3年振りにマイナスだった。



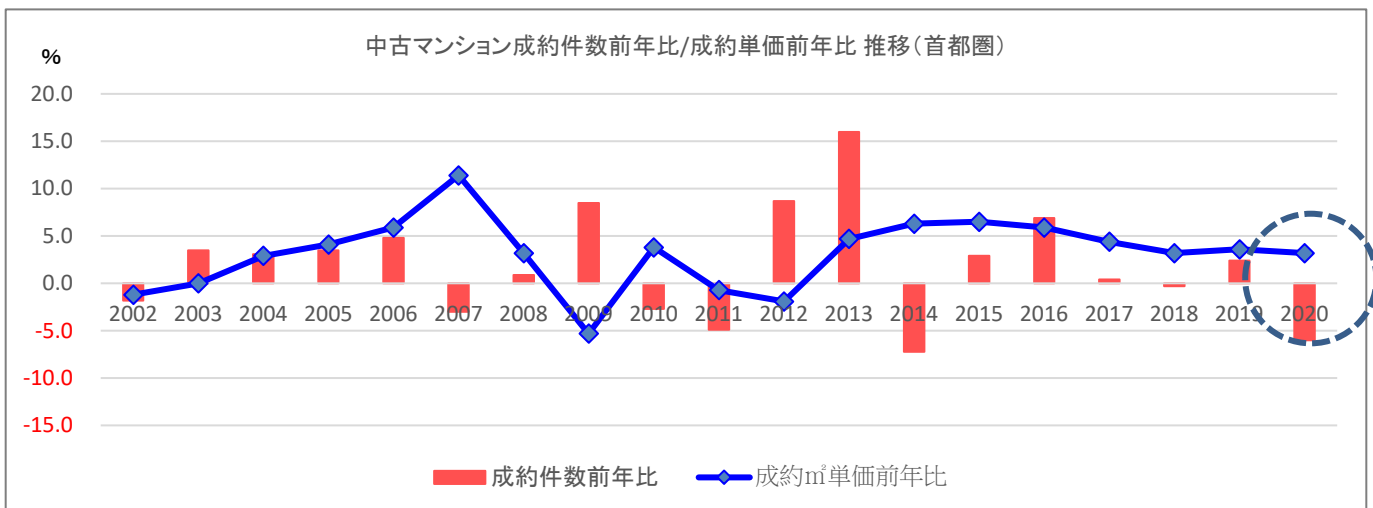
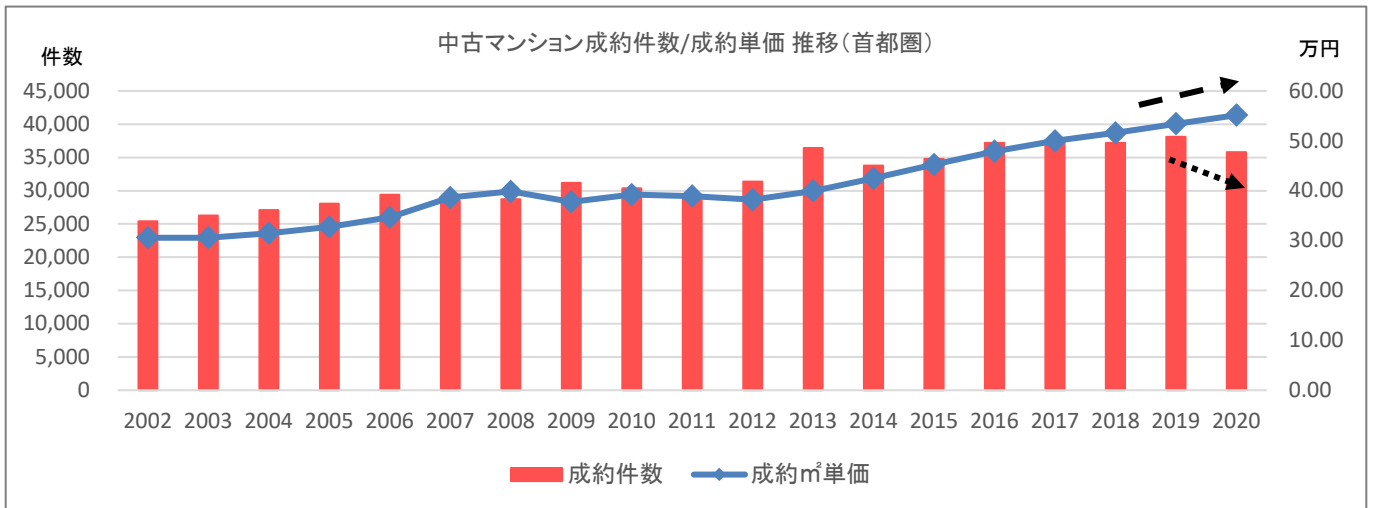
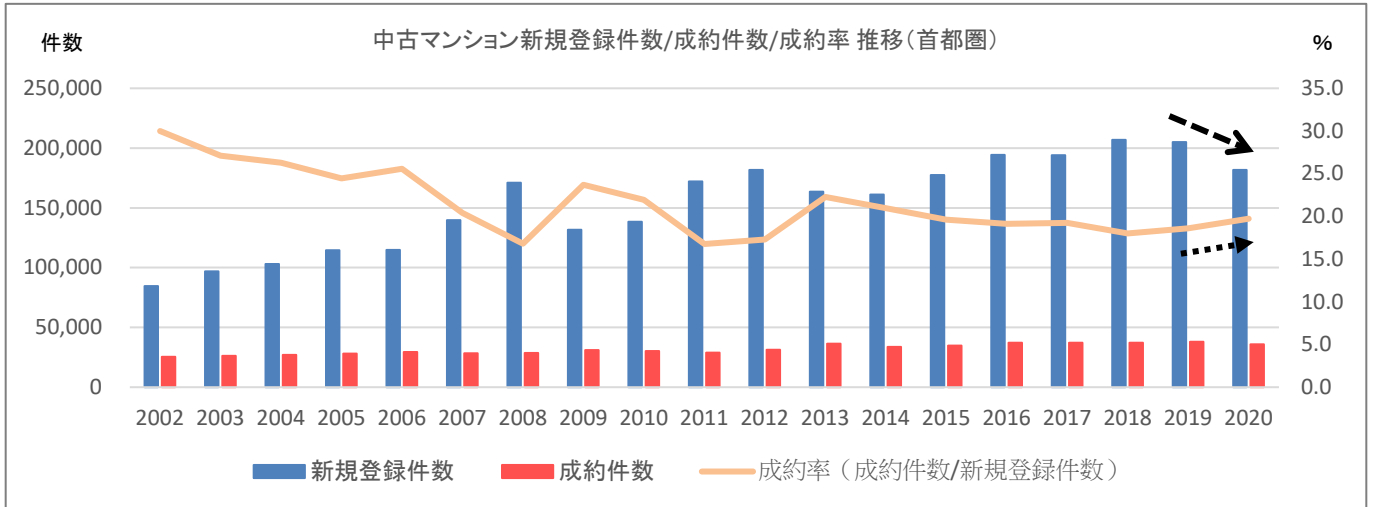
■ <参考> レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 2020年の土地(100㎡~200㎡)の成約件数の推移は、首都圏は4年連続で前年を下回り、 $\Delta 0.9\%$ 、近畿圏は3年連続で前年を上回り、 $+4.4\%$ だった。
- 平均成約㎡単価は、首都圏は前年比 $\Delta 6.9\%$ で2年振りにマイナス、近畿圏は前年比 $+0.3\%$ で5年連続プラスだった。



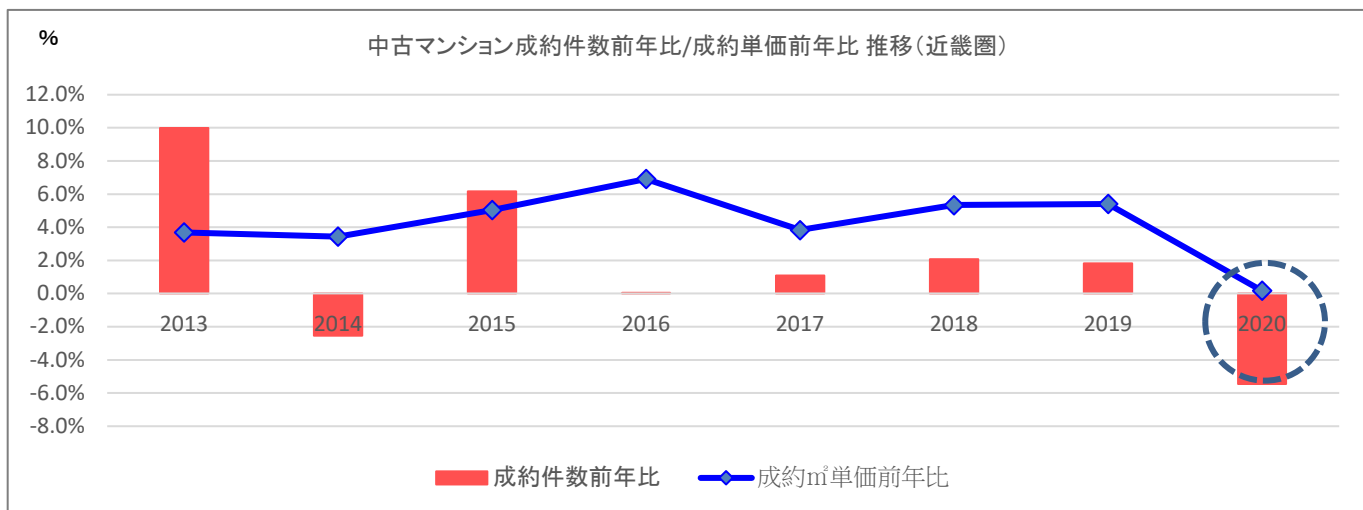
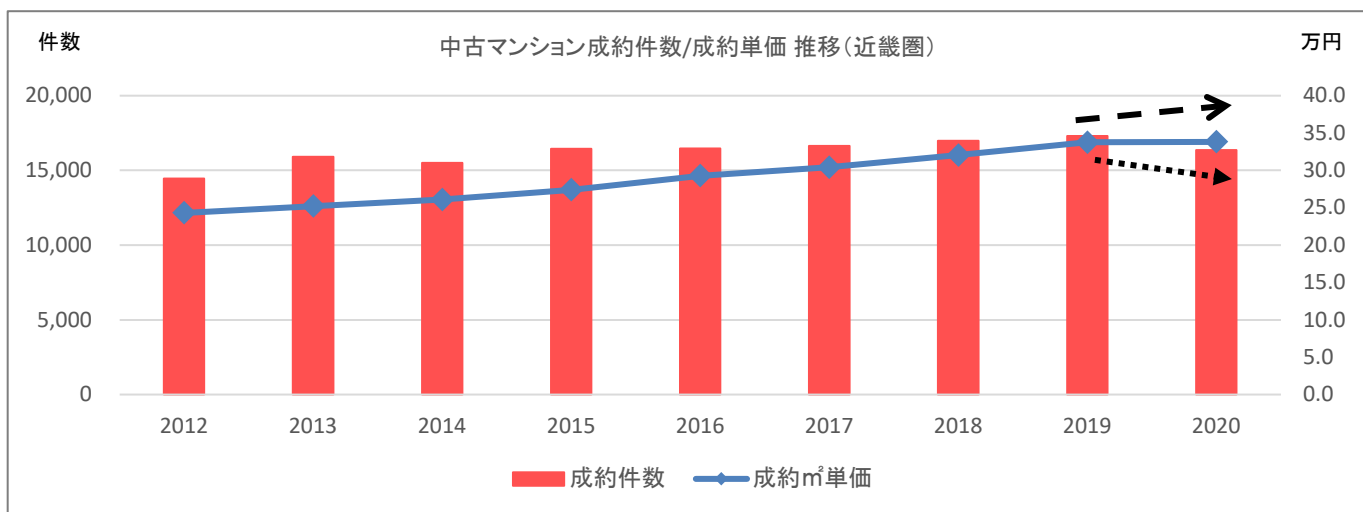
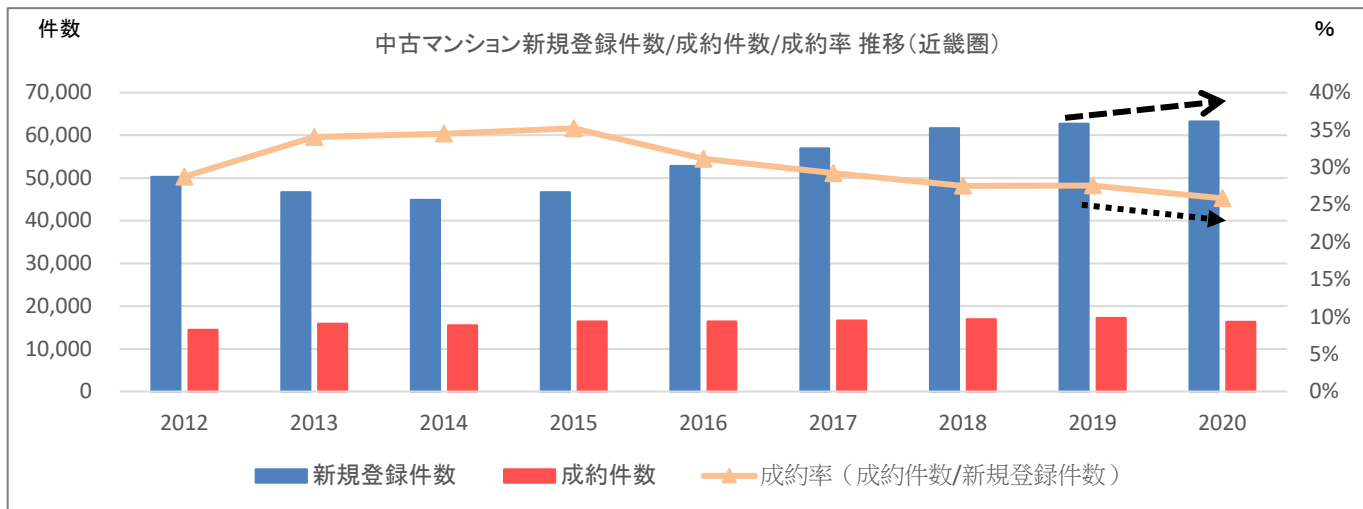
売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

- 2020年の新規登録件数は2年連続で前年を下回り、△11.3%。
- 成約件数は2年振りに前年を下回り、△6.0%。
- 成約平均㎡単価は8年連続で前年を上回り、+3.2%。
- 成約率は、前年より1.1P改善し、19.7%だった。



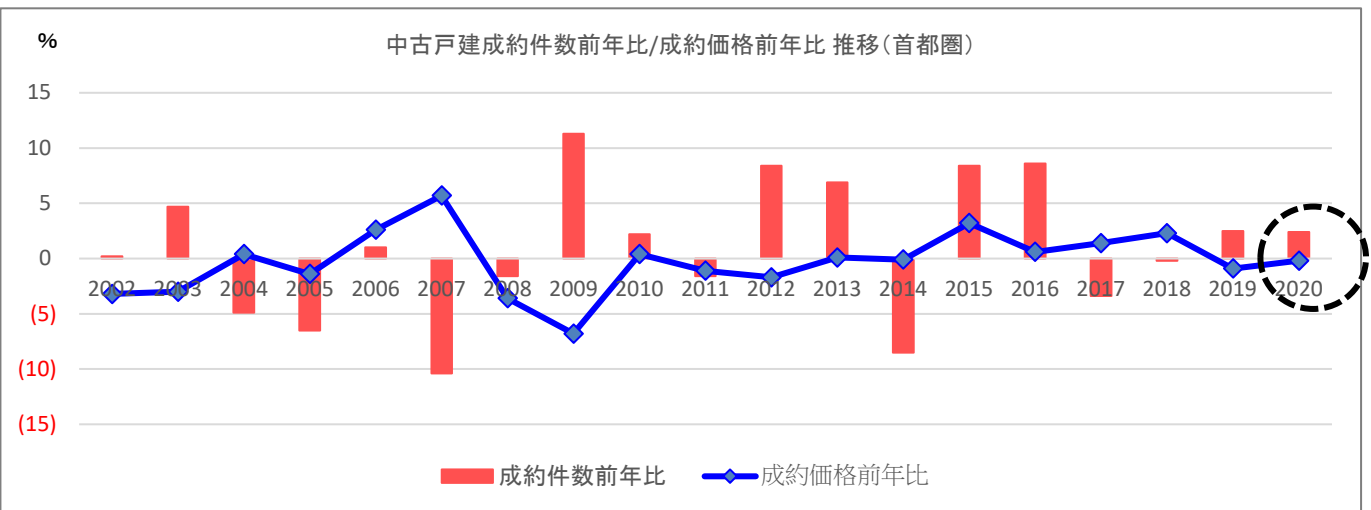
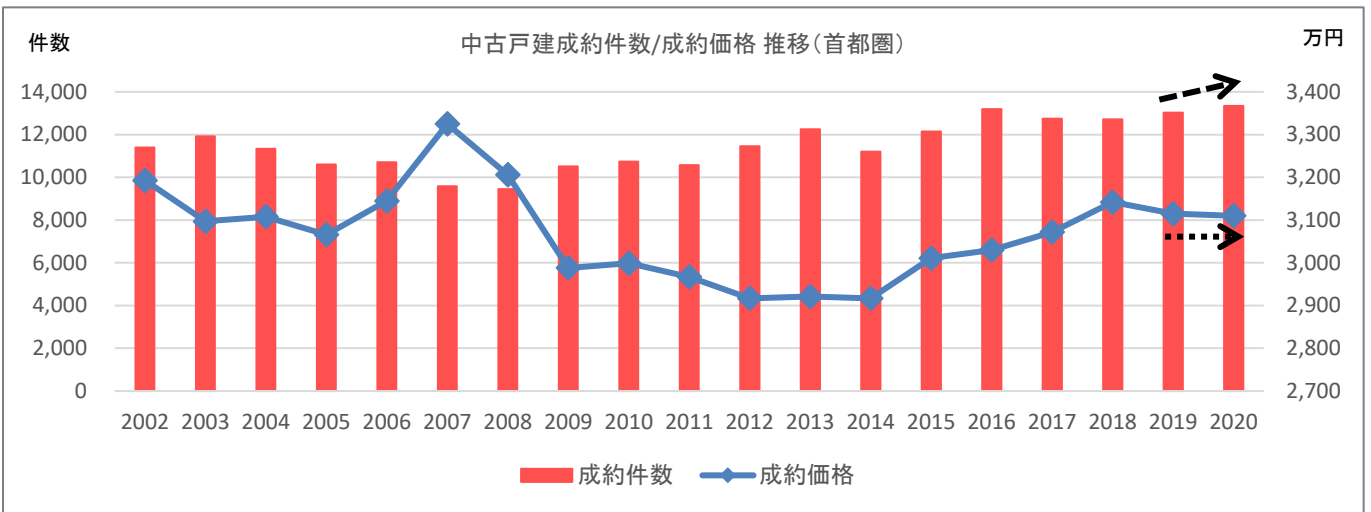
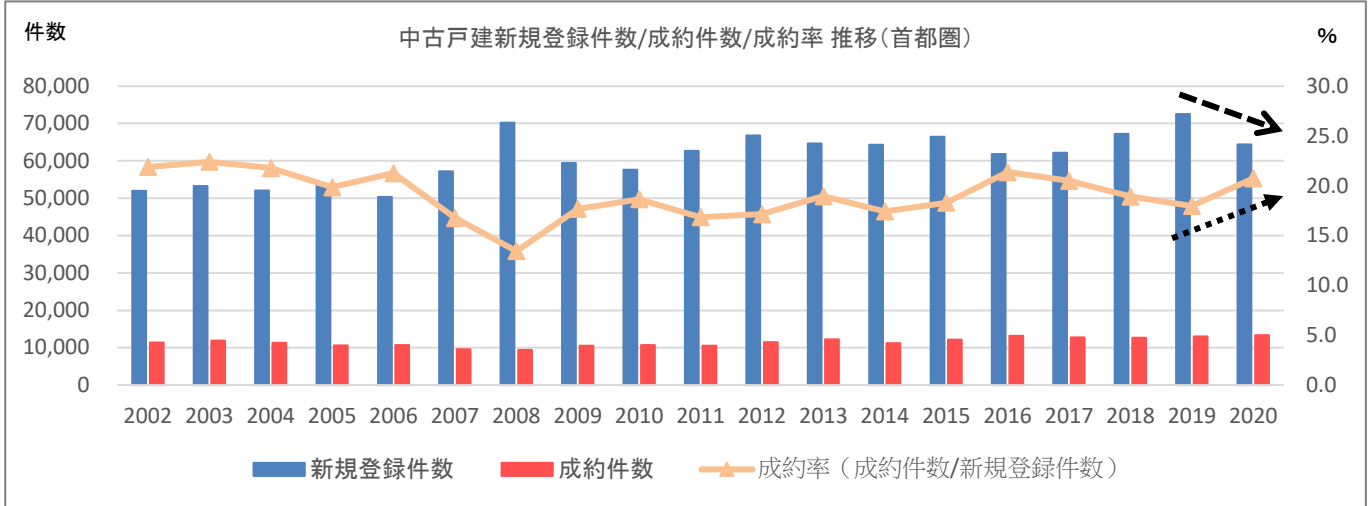
中古マンションの動向-2（近畿圏）

- 2020年の新規登録件数は6年連続で前年を上回り、+0.8%。
- 成約件数は6年振りに前年を下回り、△5.5%。
- 成約平均㎡単価は8年連続で前年を上回り、+0.2%。
- 成約率は、前年より2P悪化し、26%だった。



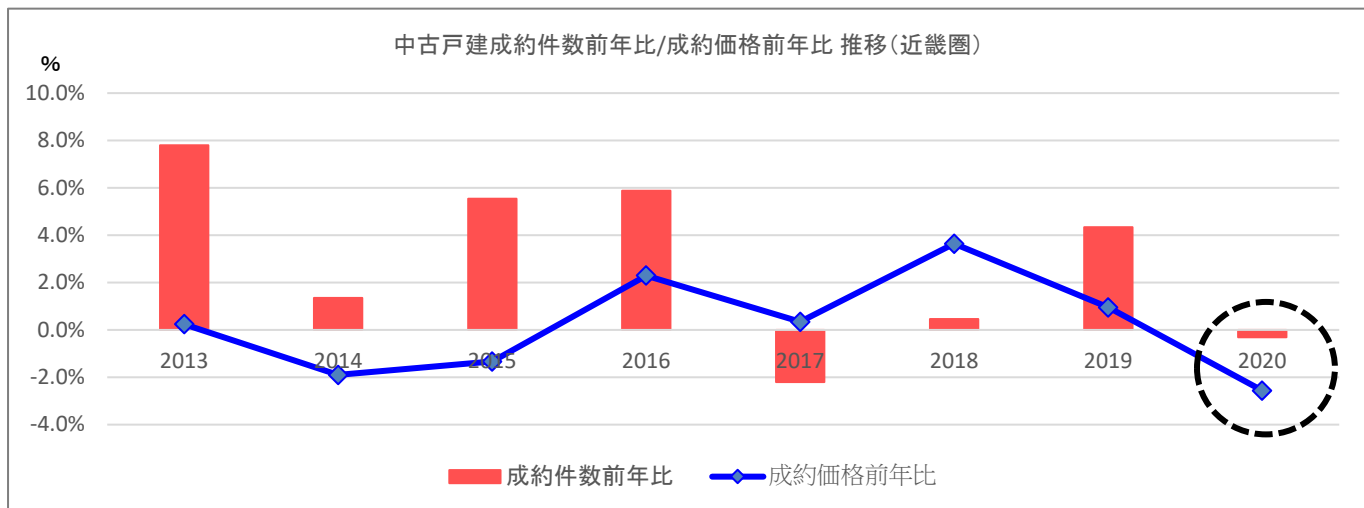
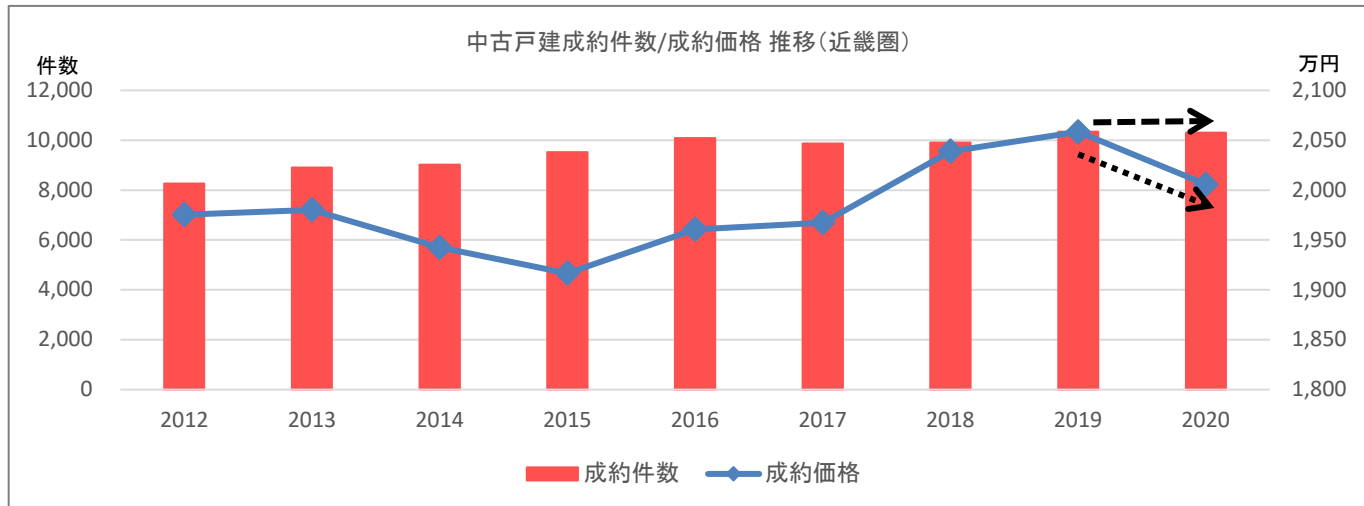
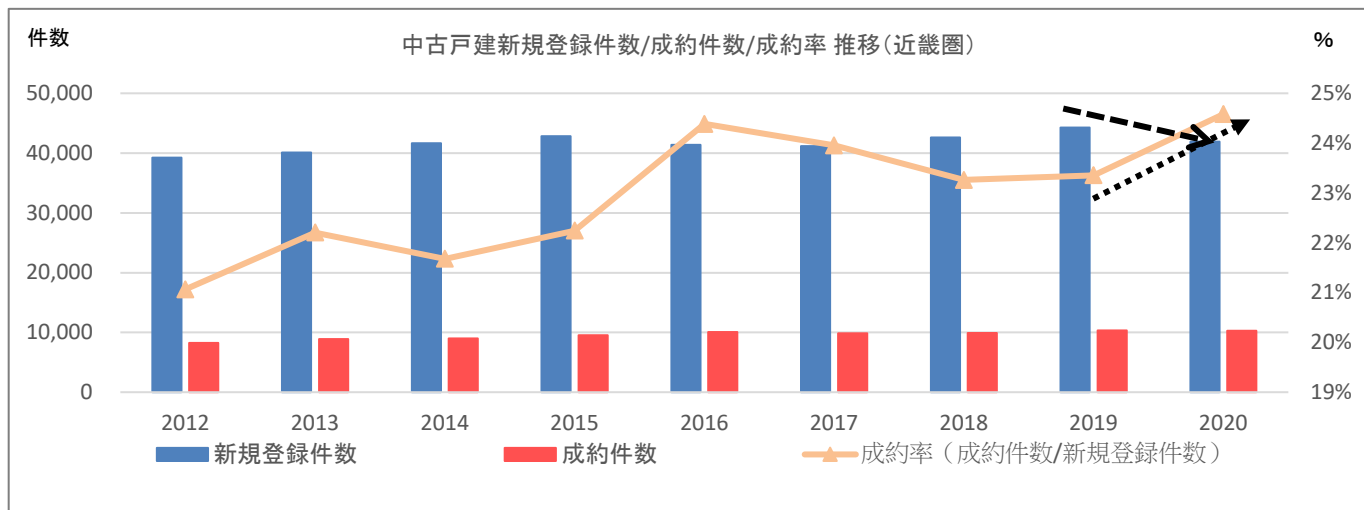
売買 ③ 中古戸建の動向-1 (首都圏)

- 2020年の新規登録件数は4年振りに前年を下回り、△11.2%。
- 成約件数は2年連続で前年を上回り、+2.4%。
- 成約平均価格は2年連続で前年を下回り、△0.2%。
- 成約率は、前年より2.7P改善し、20.7%となった。



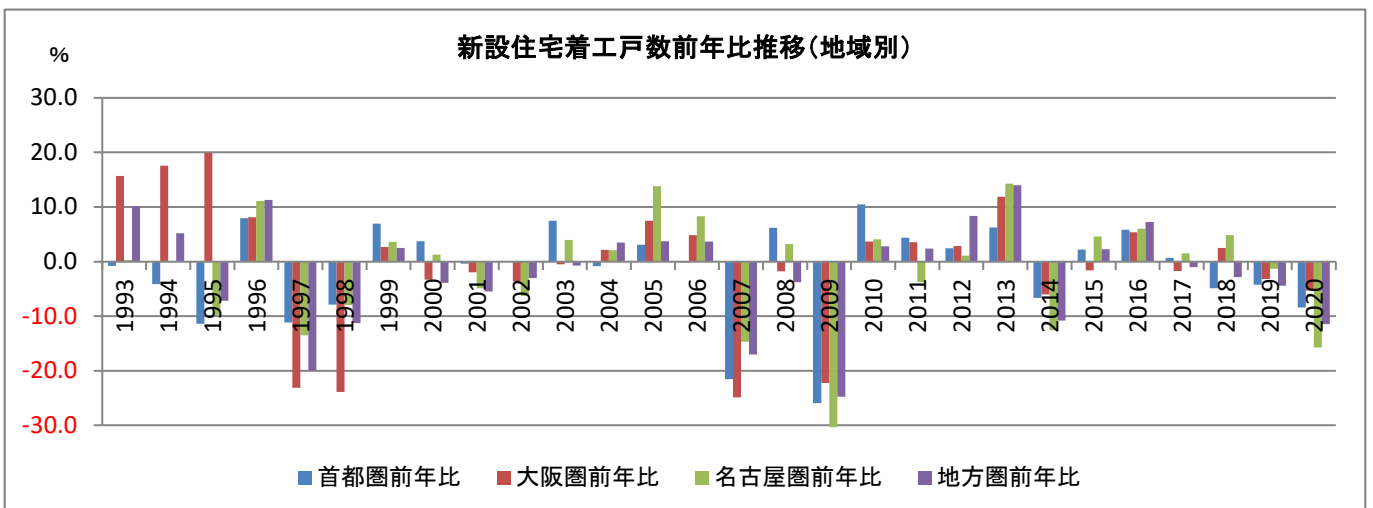
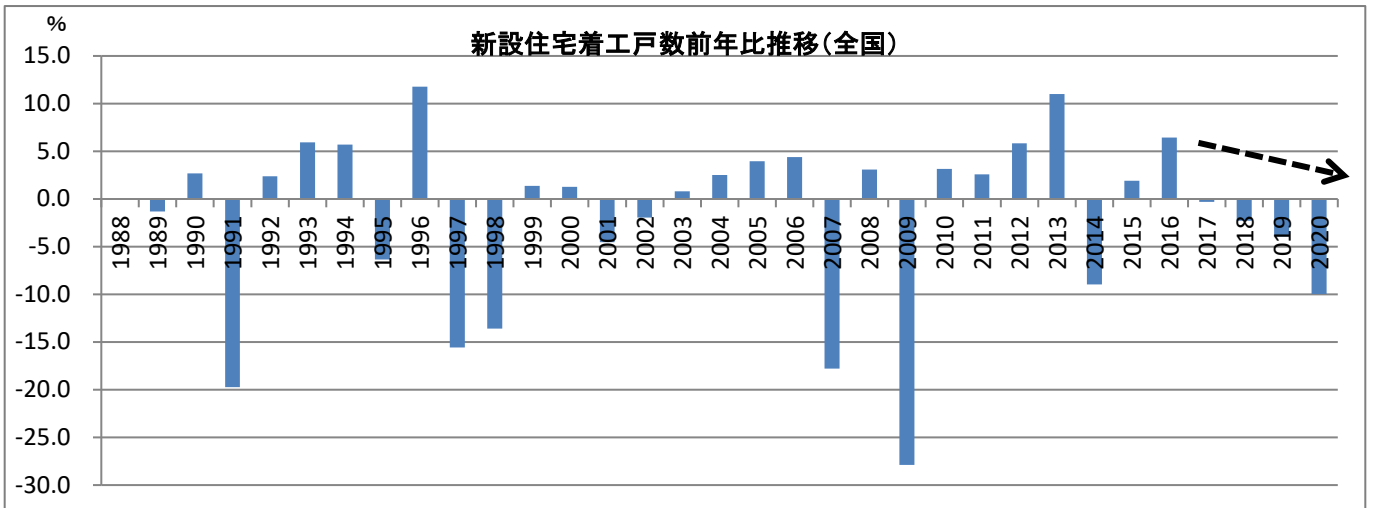
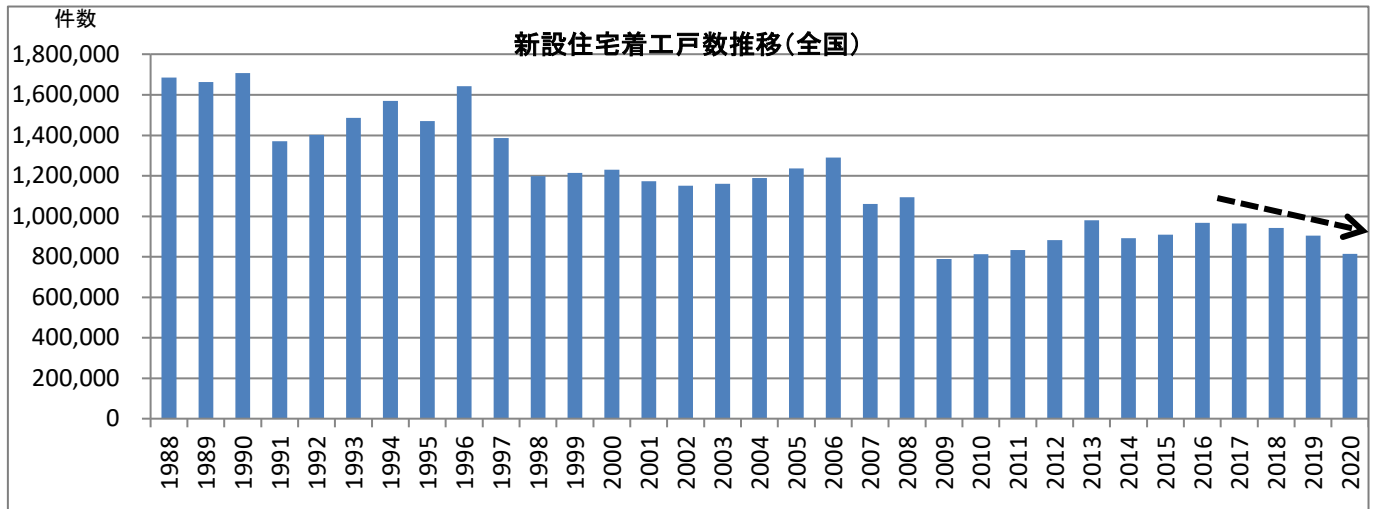
中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 2020年の新規登録件数は3年振りに前年を下回り、 Δ 5.3%。
- 成約件数は3年振りに前年を下回り、 Δ 0.3%。
- 成約平均価格は5年振りに前年を下回り、 Δ 2.6%。
- 成約率は、前年より2P改善し、25%だった。



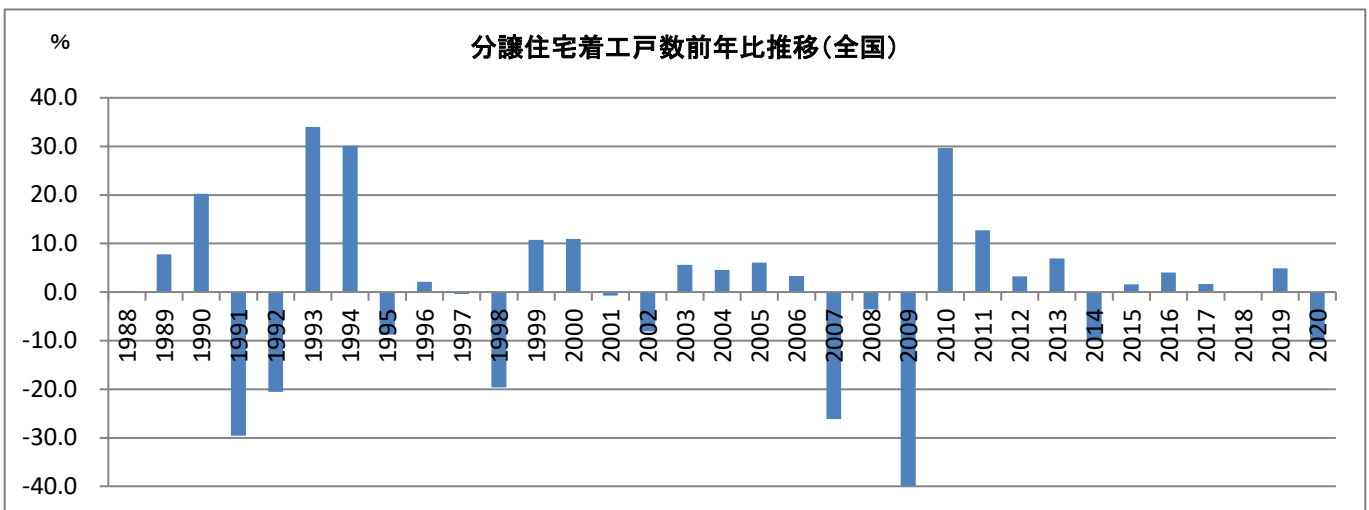
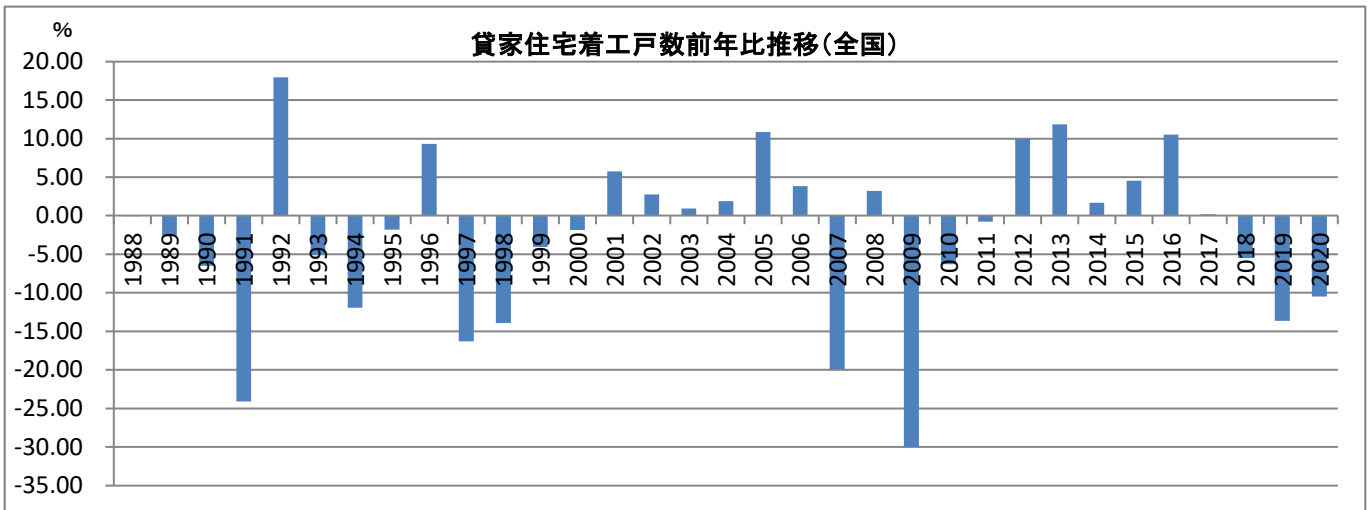
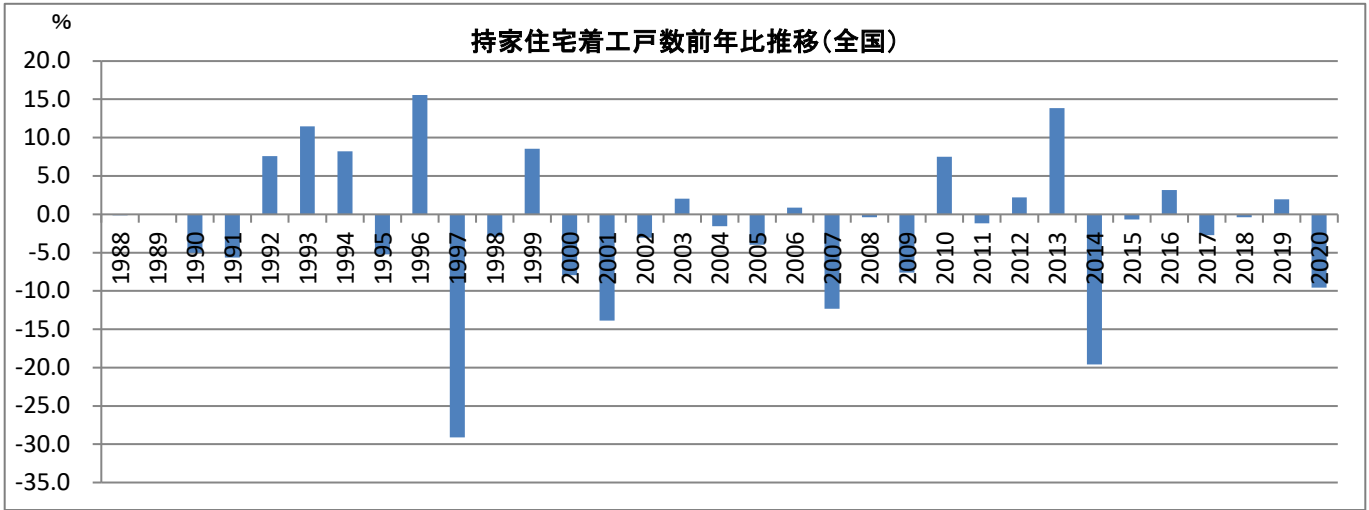
新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 2020年の全国の着工戸数は81.4万戸で、4年連続で前年を下回り、 $\Delta 10.0\%$ 。
- 地域別では、首都圏= $\Delta 8.4\%$ (3年連続減)、大阪圏= $\Delta 5.3\%$ (2年連続減)、名古屋圏= $\Delta 15.7\%$ (2年連続減)、地方圏= $\Delta 11.5\%$ (4年連続減)だった。



新設着工戸数の動向-2(種類別)

- 種別では、持家=+△9.6%(2年振り減)、貸家=△10.5%(3年連続減)、分譲住宅=△10.3%(2年振りに減)だった。

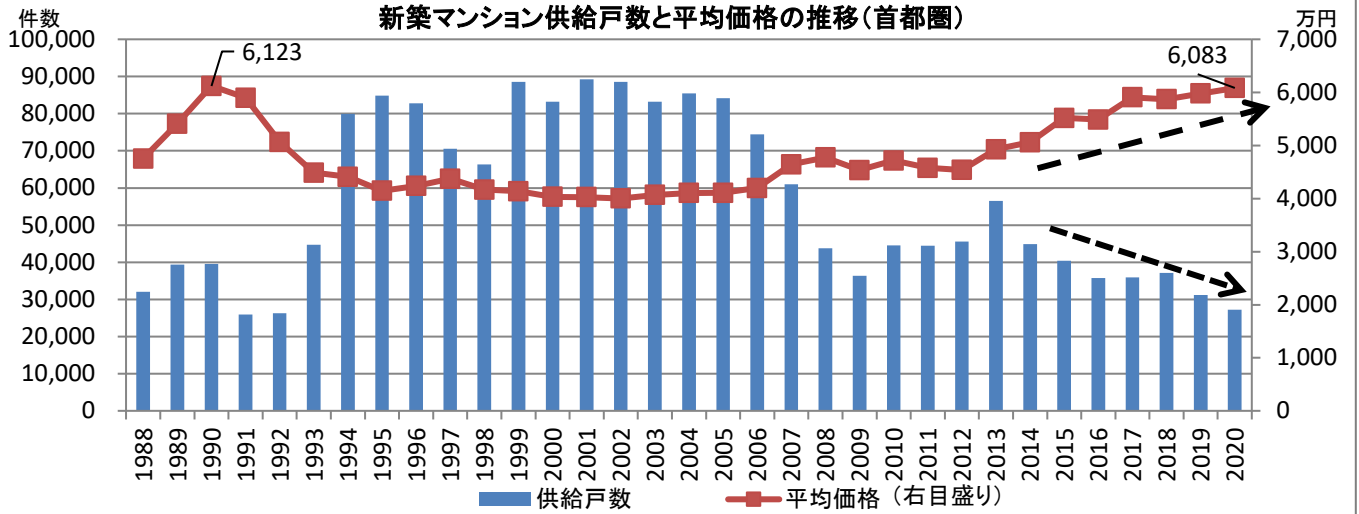


新築マンションの動向-1(首都圏)

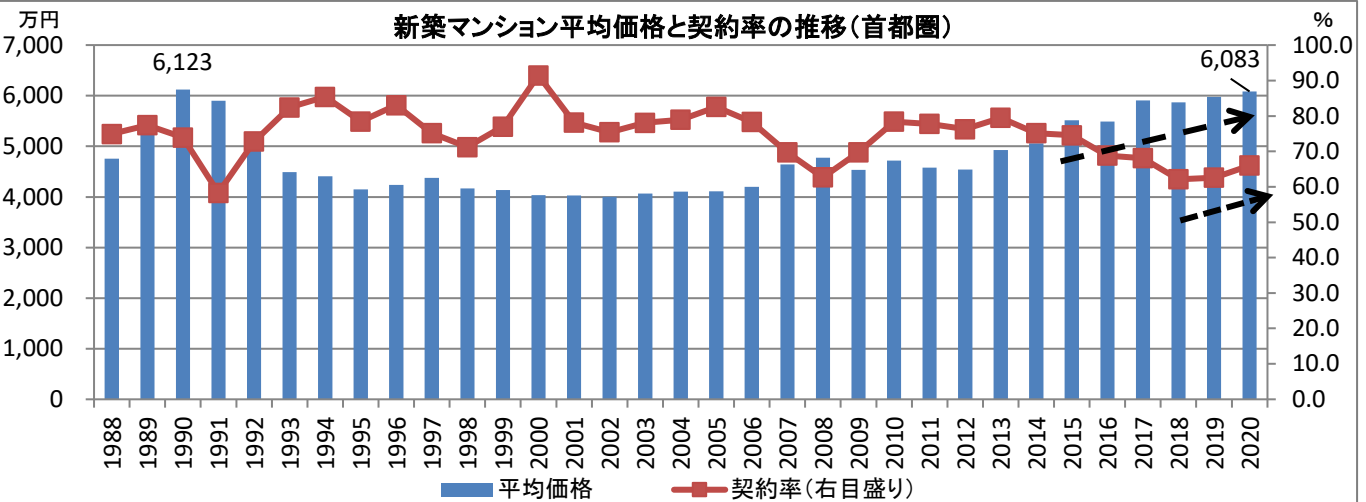
■ 首都圏

- 2020年の供給戸数は2年連続で前年を下回り、 Δ 12.8%。
- 契約件数は7年連続で前年を下回り、 Δ 8.0%。
- 分譲平均 m^2 単価は8年連続で前年を上回り、+5.2%。
- 年間契約率は、前年から3.4P改善し、66.0%だった。

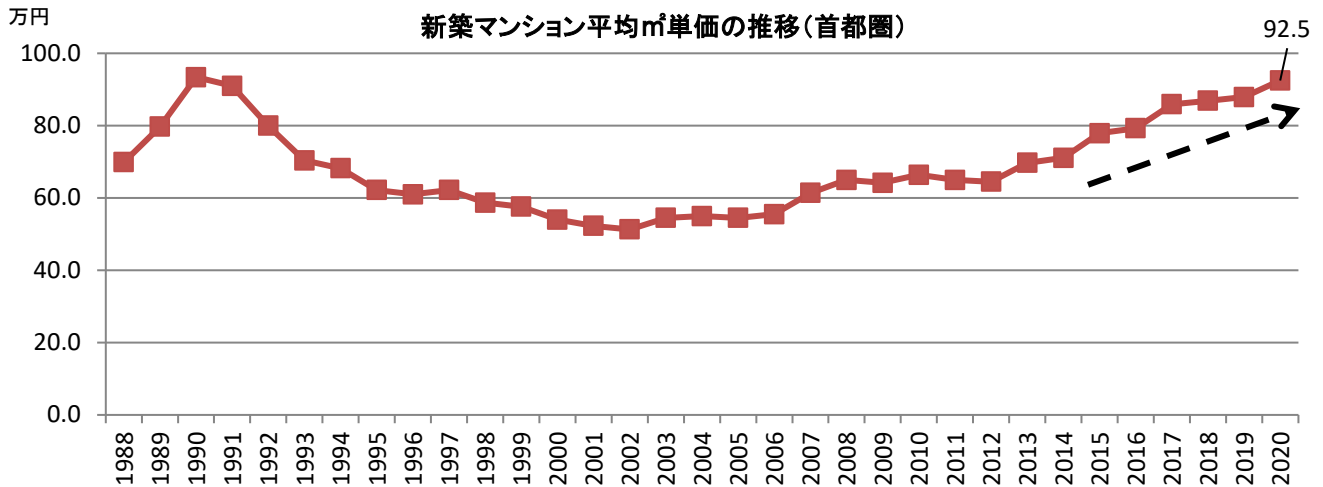
新築マンション供給戸数と平均価格の推移(首都圏)



新築マンション平均価格と契約率の推移(首都圏)



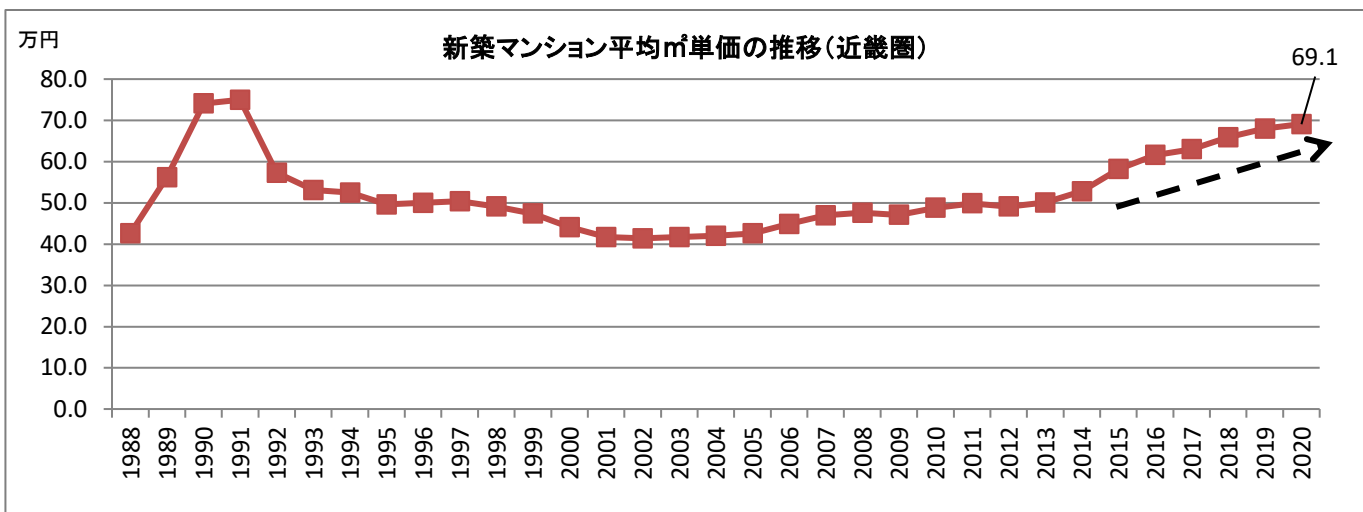
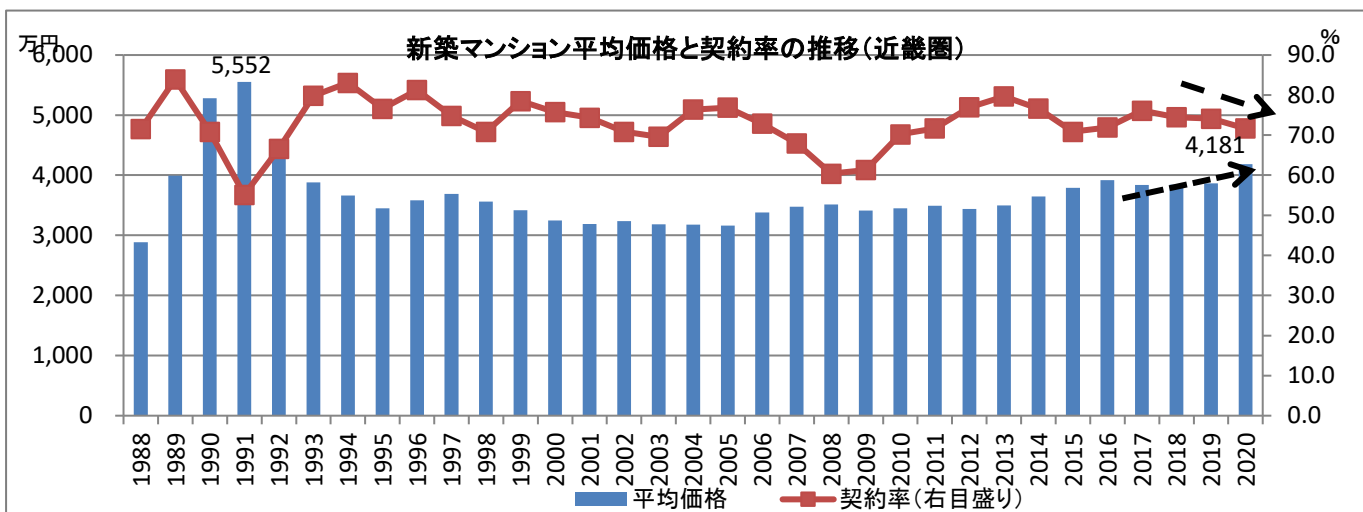
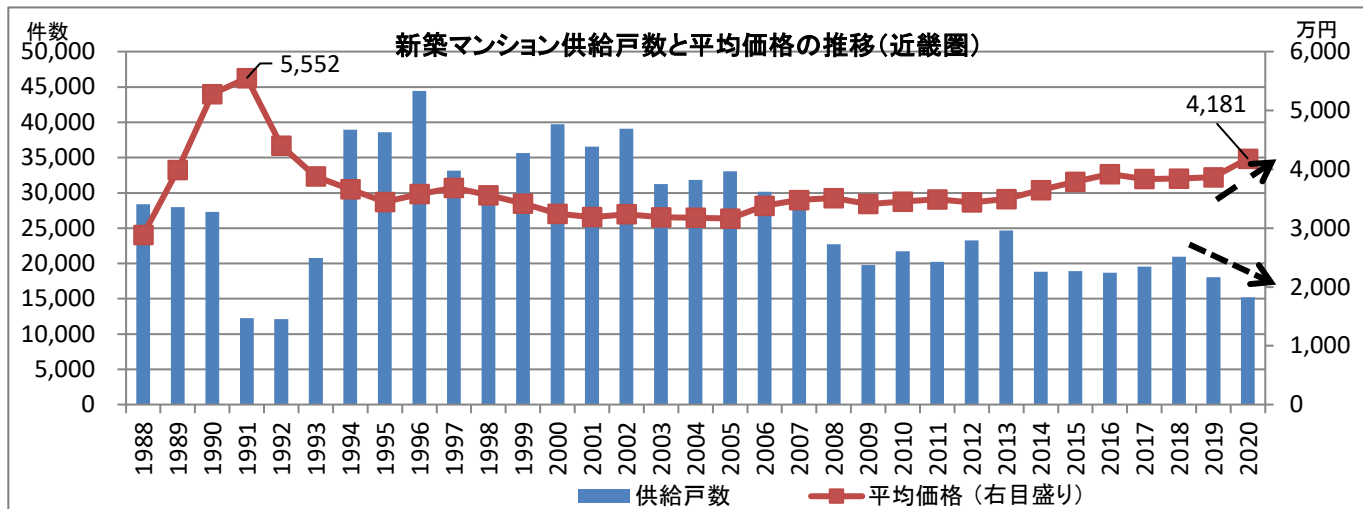
新築マンション平均 m^2 単価の推移(首都圏)



新築マンションの動向-2(近畿圏)

■ 近畿圏

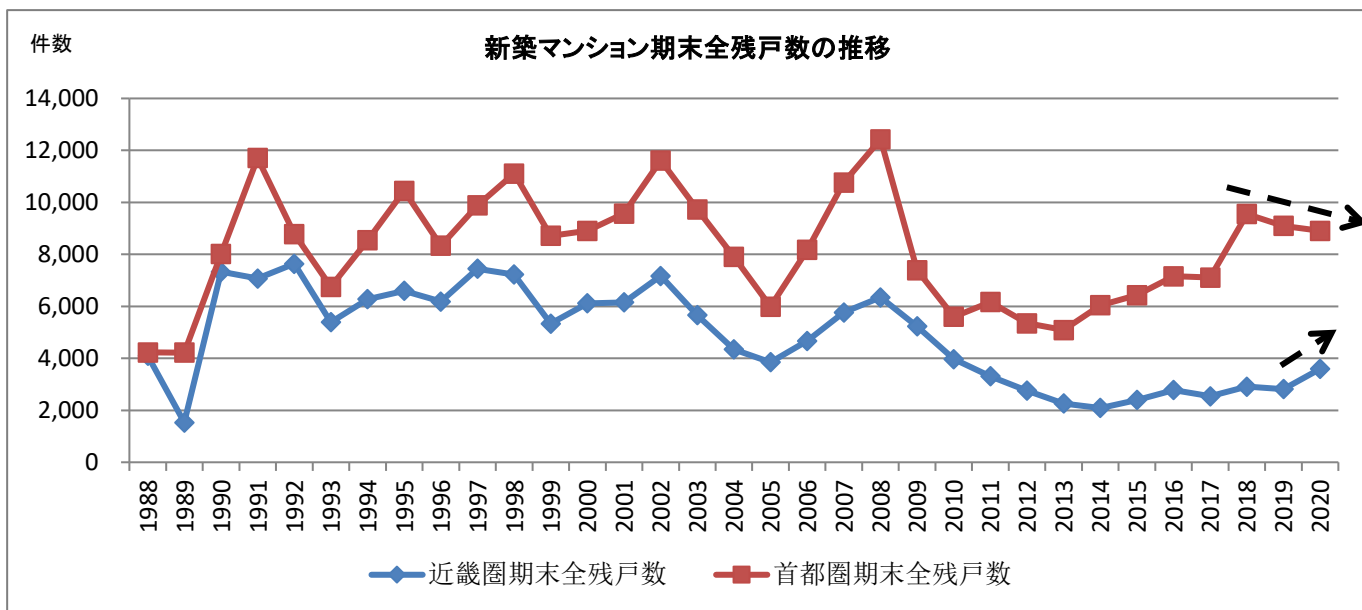
- 2020年の供給戸数は2年連続で前年を下回り、△15.8%。
- 契約件数は2年連続で前年を下回り、△18.6%。
- 分譲平均m²単価は8年連続で前年を上回り、+1.6%。
- 年間契約率は、前年から2.4P悪化し、71.7%だった。



新築マンションの動向-3(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

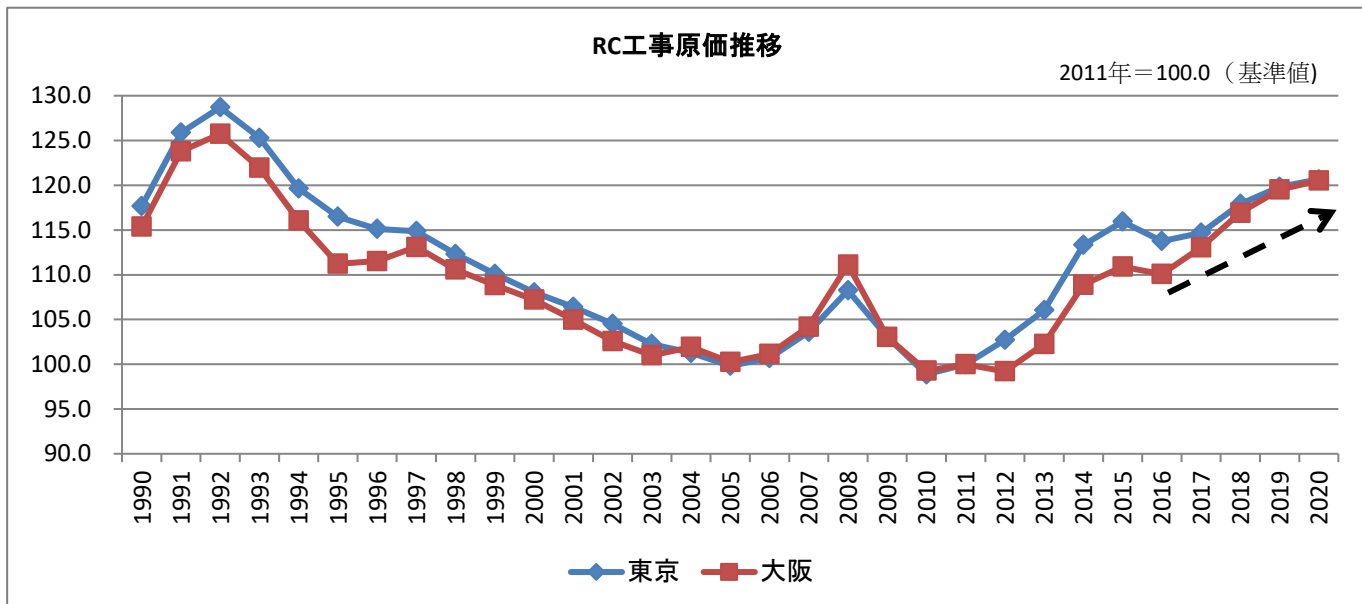
- 2020年の期末在庫数は首都圏は2年連続で前年を下回り、 Δ 2.1%。
- 近畿圏は2年振りに前年を上回り、+27.5%だった。



出典：株式会社不動産経済研究所

■ 建築費

- 2020年のRCの建築費指数(集合住宅RC工事原価)は、東京は120.7Pで、4年連続で前年を上回り、+0.7%。大阪は120.5Pで、4年連続で前年を上回り、+1.6%だった。



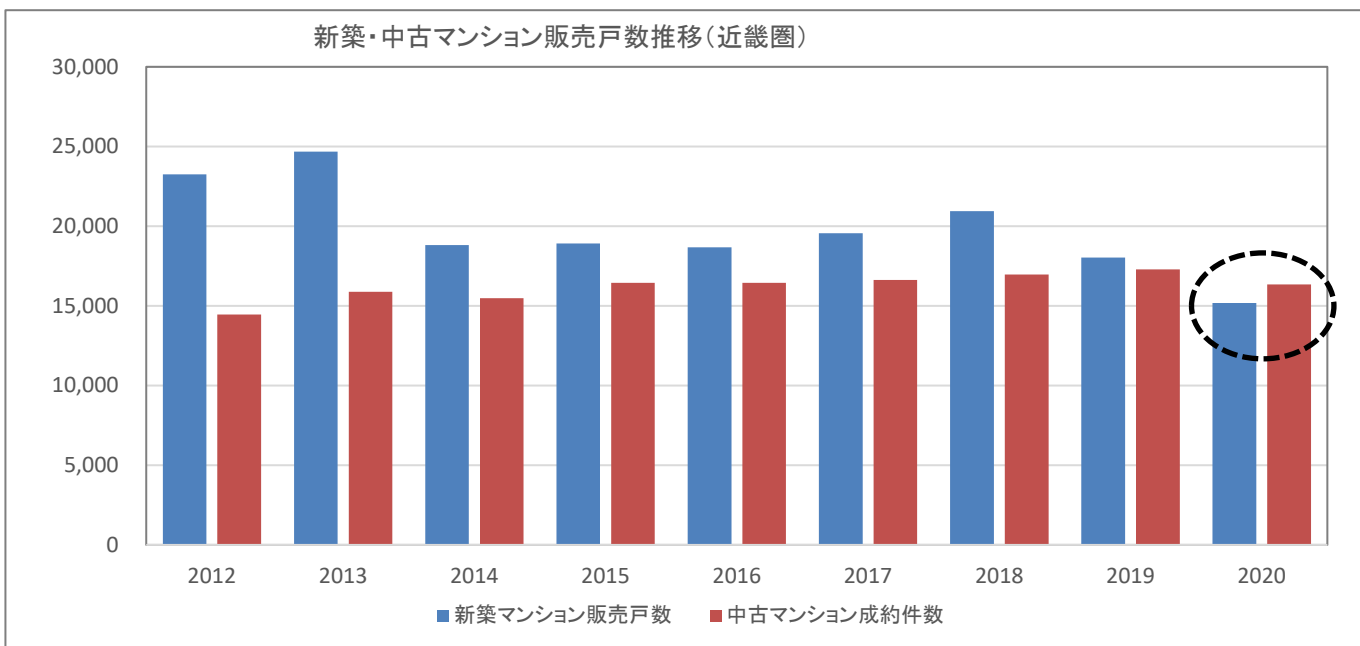
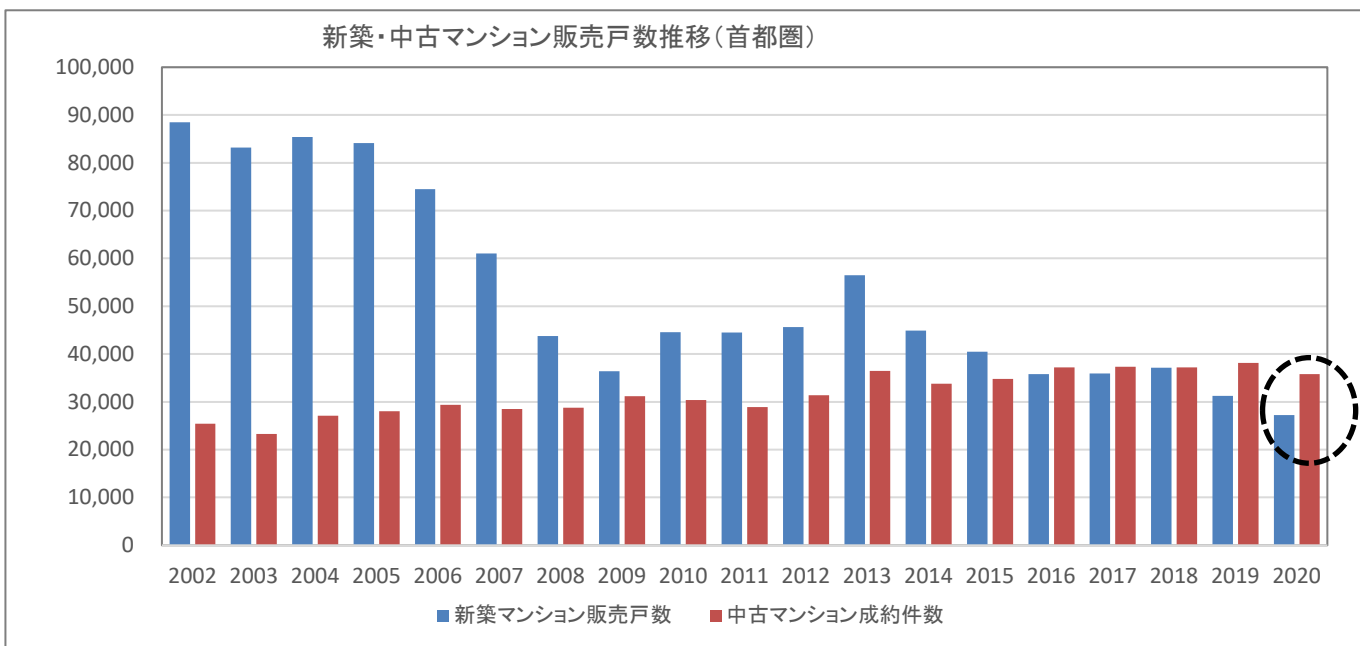
出典：(一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

■ <参考>新築/中古マンション販売戸数推移(首都圏、近畿圏)

- 首都圏、近畿圏とも、新築販売戸数を中古マンション成約戸数が上回った。

首都圏	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
中古マンション成約件数	23,284	27,090	28,039	29,378	28,498	28,744	31,183	30,347	28,871	31,397	36,432	33,798	34,776	37,189	37,329	37,217	38,109	35,825
新築マンション販売戸数	83,183	85,429	84,148	74,463	61,021	43,733	36,374	44,535	44,499	45,602	56,476	44,913	40,449	35,772	35,898	37,132	31,238	27,228

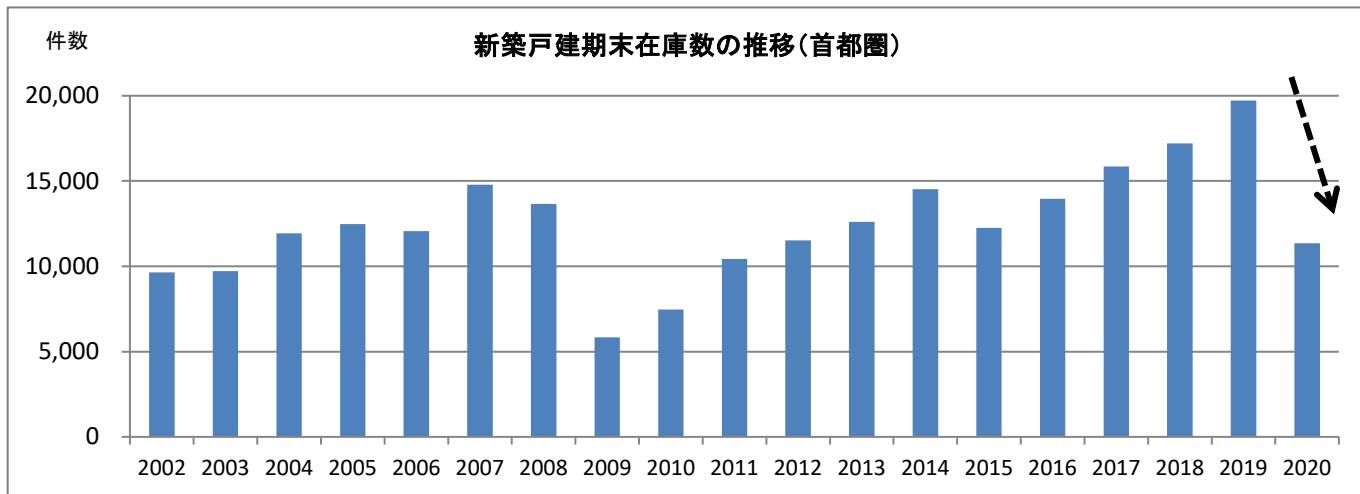
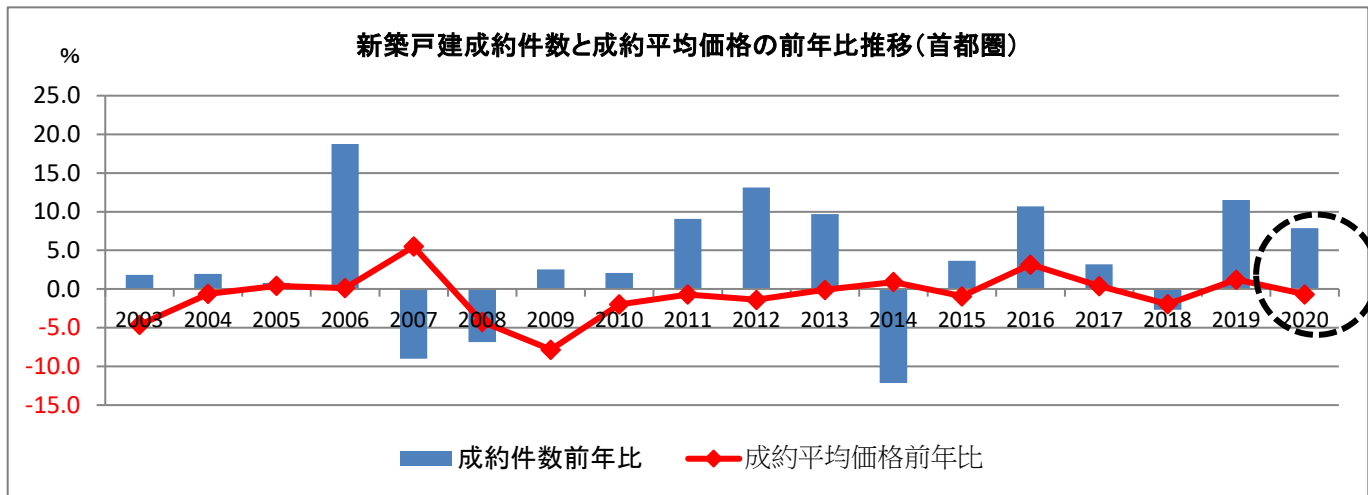
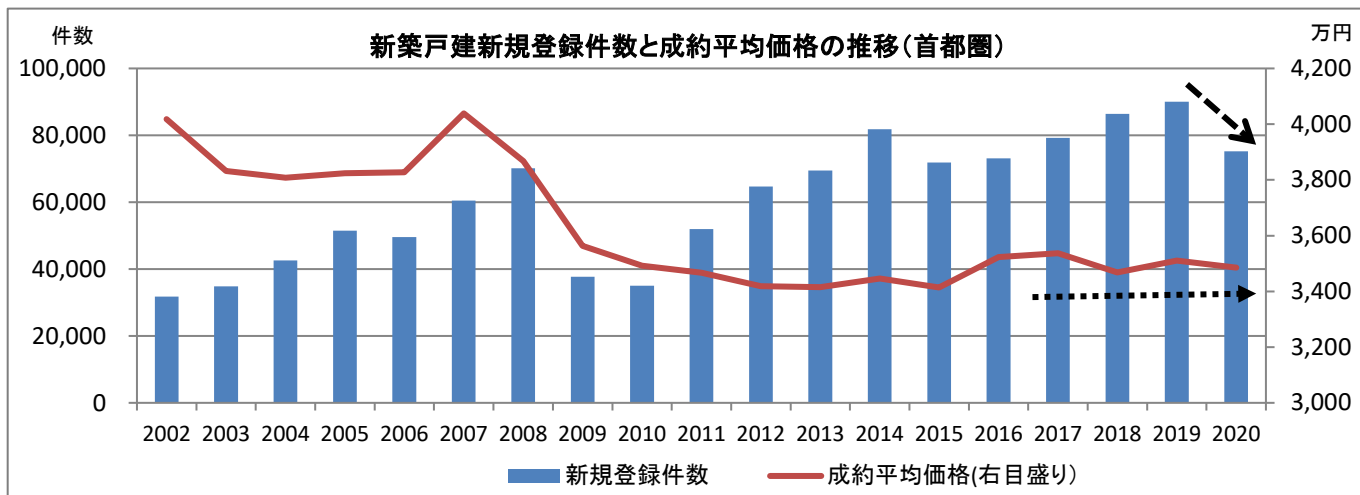
近畿圏	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
中古マンション成約件数										14,454	15,896	15,493	16,447	16,455	16,635	16,980	17,290	16,346
新築マンション販売戸数										23,266	24,691	18,814	18,930	18,676	19,560	20,958	18,042	15,195



新築戸建の動向(首都圏)

■ 新規登録物件と成約物件の動向

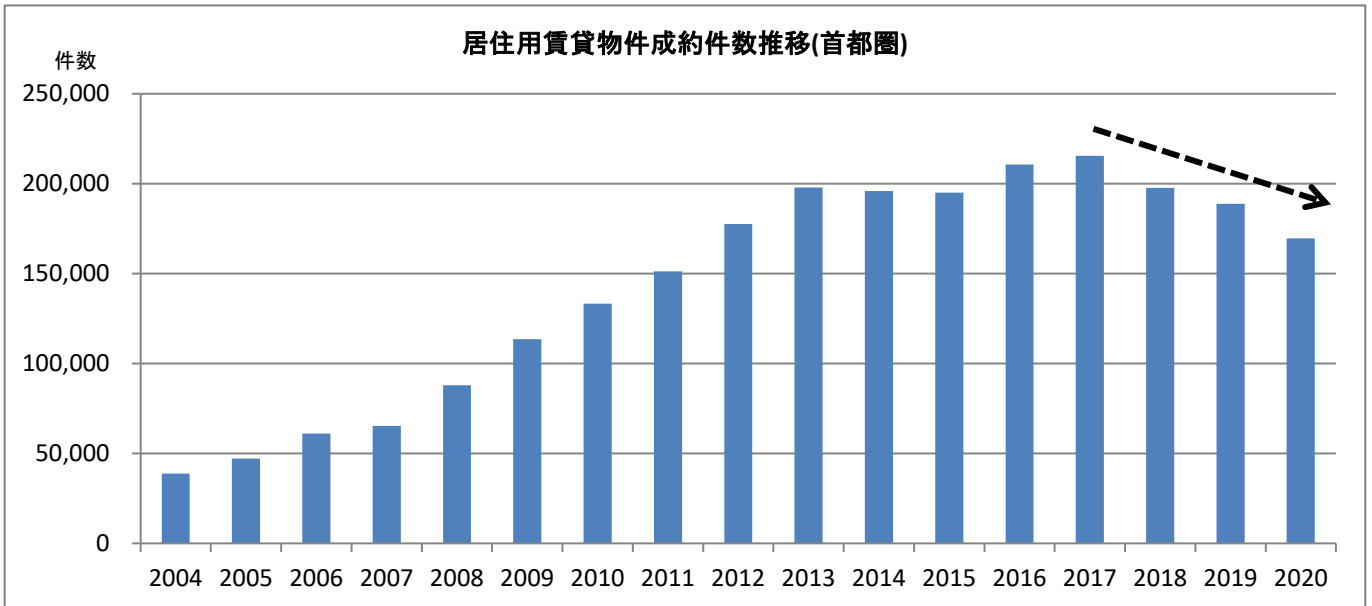
- 2020年の新規登録件数は5年振りに前年を下回り、 Δ 16.5%。
- 2020年成約件数は2年連続で前年を上回り、+7.9%。
- 成約平均価格は2年振りに前年を下回り、 Δ 0.7%。
- 在庫件数は5年振りに前年を下回り、 Δ 42.5%。



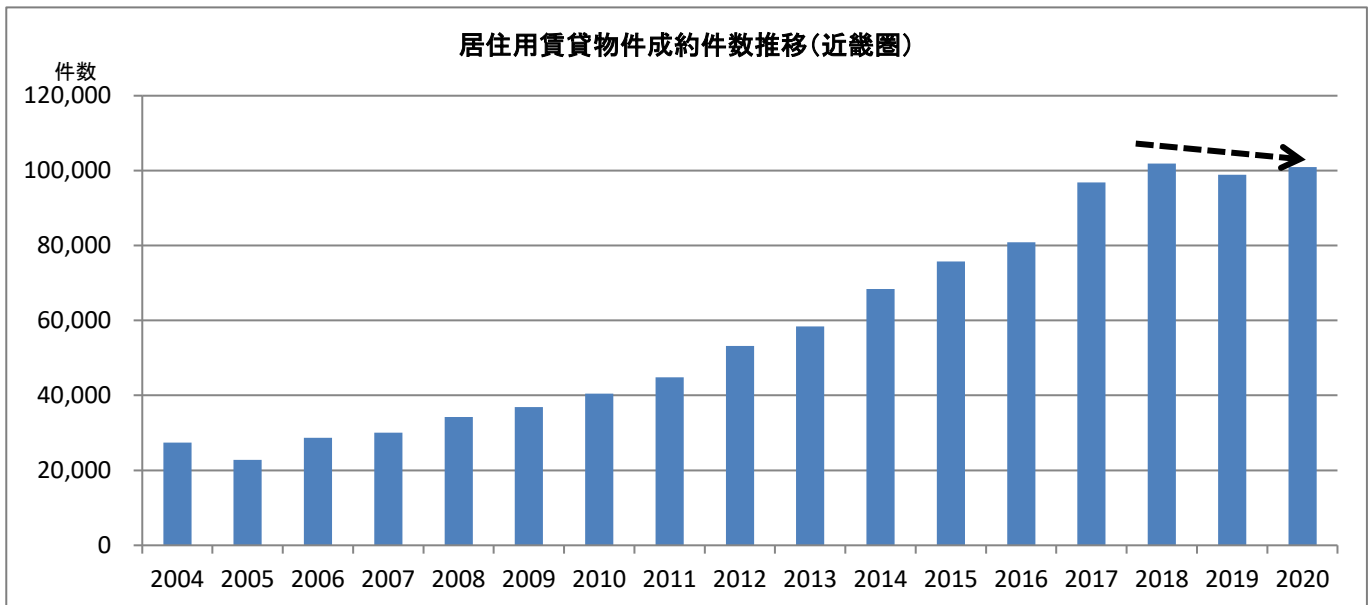
居住用賃貸の動向-1(件数推移)

■ 件数の動向

- 2020年の居住用賃貸物件の首都圏の成約件数は3年連続で前年比を下回り、 $\Delta 10.2\%$ 。
- 近畿圏は2年振りに前年比を上回り、 $+2.1\%$ 。



出典：(公社)東日本不動産流通機構

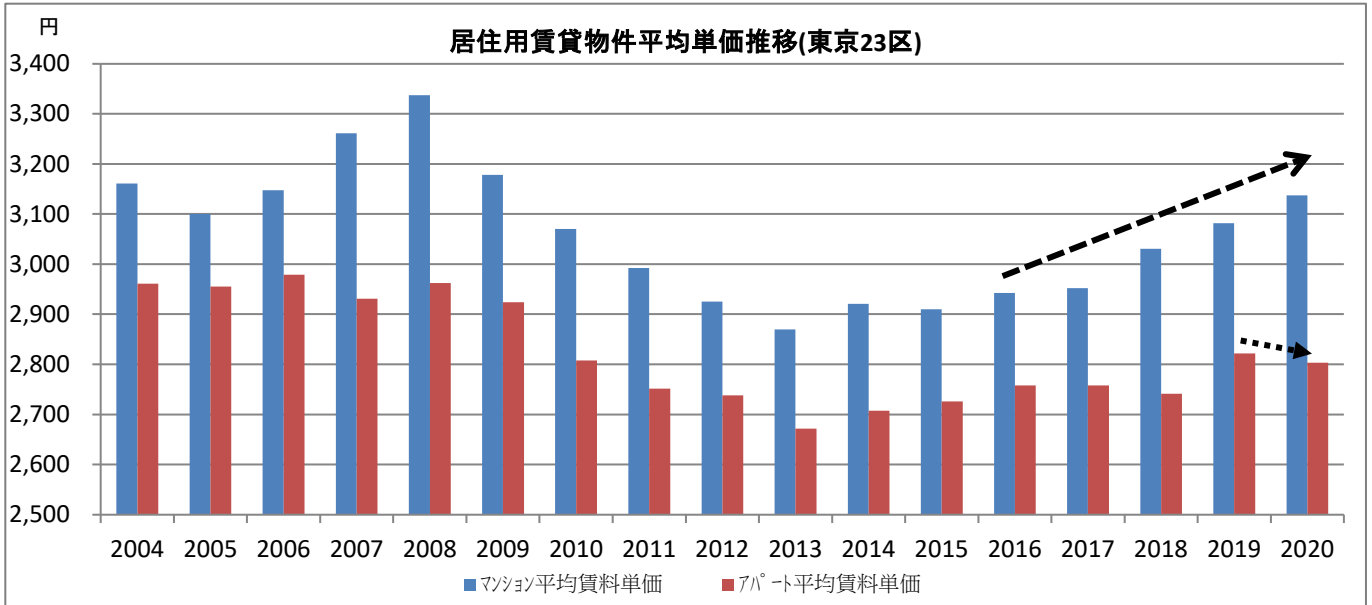


出典(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」大阪府、京都府、兵庫県のアパート・マンションの合計数

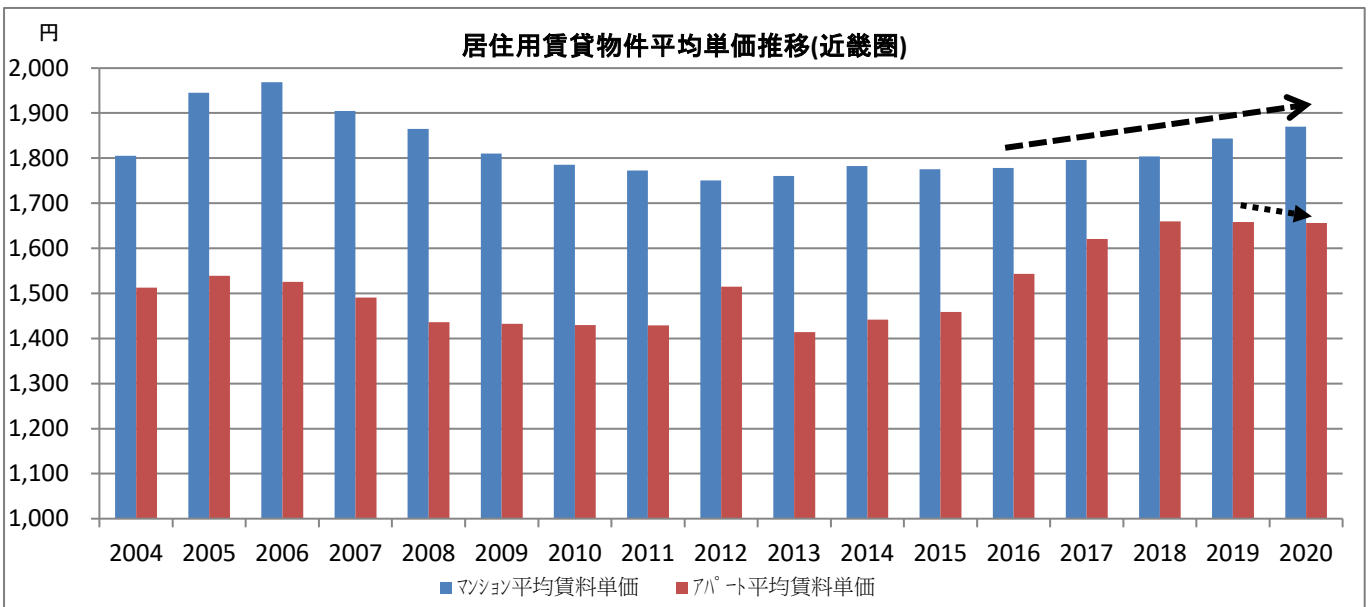
居住用賃貸の動向-2(家賃推移)

■ 賃料の動向

- 東京23区のマンション平均賃料単価は5年連続で前年を上回り、+1.8%。アパートの平均賃料単価は2年振りに前年を下回り、 $\Delta 0.6\%$ だった。
- 近畿圏のマンション平均賃料単価は5年連続で前年を上回り、+1.4%。アパートの平均賃料単価は2年連続で前年を下回り、 $\Delta 0.1\%$ だった。



出典:(公社)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」



出典:(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

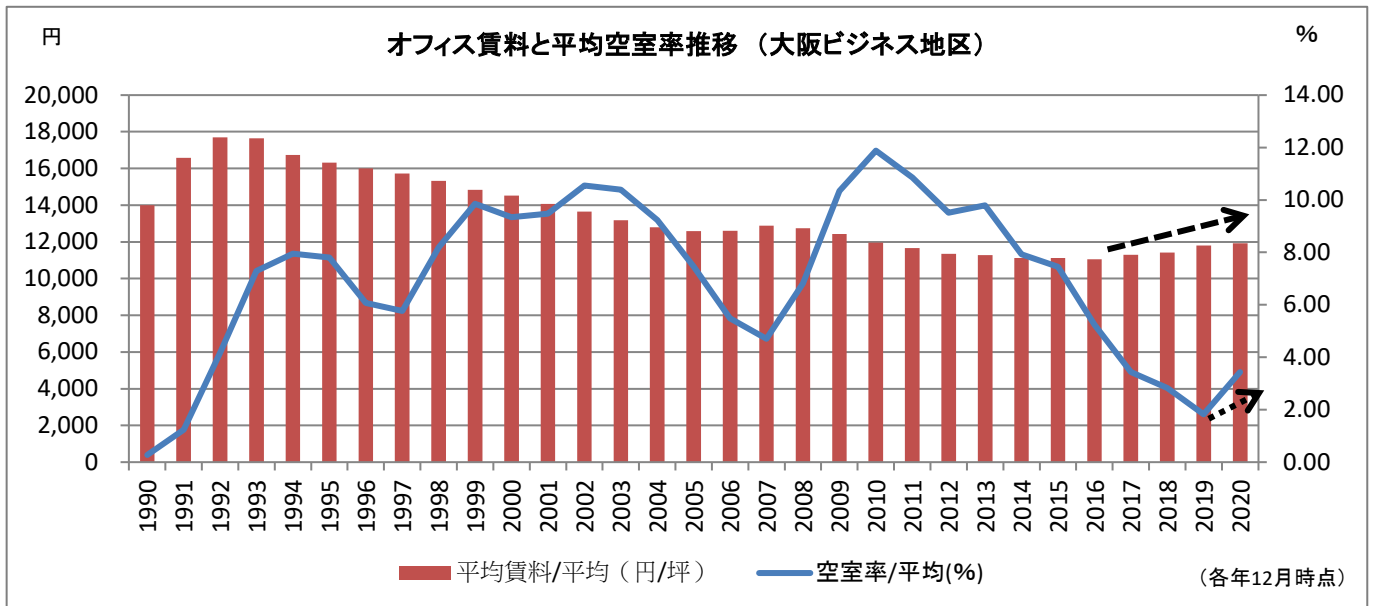
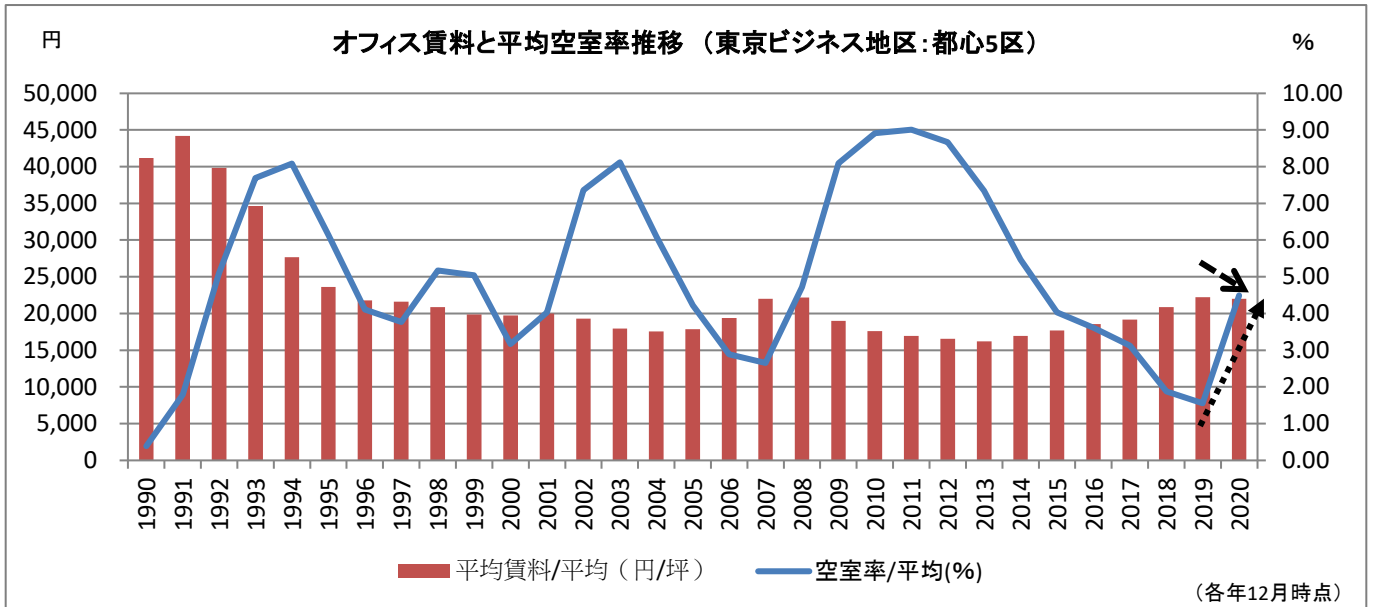
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

- 2020年の都心5区のオフィス賃料は、7年振りに前年を下回り、 $\Delta 0.9\%$ 。
- 空室率は、9年振りに悪化し、前年比+2.9Pだった。

■ 大阪主要6区

- 2020年の大阪ビジネス地区のオフィス賃料は、4年連続で前年を上回り、+1.1%。
- 空室率は、7年振りに悪化し、前年比+1.6P悪化だった。



経済動向

■ 貸出残高の推移

- 2020年の不動産業向け貸出残高は9年連続で前年比を上回り、+3.7%だった(総貸出残高は+4.7%)。
- 不動産業への設備資金新規貸出高は、4年連続で前年比を下回り、 Δ 4.3%。
- 個人による貸家業向け貸出残高は8年振りに前年比を下回り、 Δ 0.4%で、設備資金新規貸出高は、4年連続前年比を下回り、 Δ 9.2%。

