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
2021年10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 2020年 実数	年次 2020年 前年比	月次 2021年9月 実数	月次 2021年9月 前年比	時期に関する備考
売買による土地所有移転件数	全国	件数		1,275,193	△ 2.7	106,107	9.4	2021年8月値
	首都圏			361,937	△ 3.2	29,880	11.1	
	近畿圏			161,874	△ 4.6	13,054	8.0	
	その他			751,382	△ 2.0	63,173	8.9	
公示地価（住宅地）	全国	伸び率			△0.4		△0.4	2021年1月1日
都道府県地価調査（住宅地）	全国	伸び率					△ 0.5	2021年7月1日
不動産価格指数	全国	指数	住宅総合			122.7	9.8	2021年7月値 2010年=100
			住宅地			105.1	7.7	
			戸建			107.9	7.8	
			マンション			167.8	11.4	
中古マンション	首都圏	新規登録件数		181,750	△ 11.3	13,637	△ 7.0	
		成約件数		35,825	△ 6.0	3,176	△ 4.6	
		成約平均㎡単価（万円）		55.2	3.2	62.1	11.0	
		成約率		19.7%		23%		
	近畿圏	新規登録件数		63,227	0.01	4,884	△ 7.9	
		成約件数		16,346	△ 5.5	1,252	△ 19.1	
		成約平均㎡単価（万円）		33.8	0.2	37	8.1	
		成約率		26.0%		26%		
中古戸建	首都圏	新規登録件数		64,396	△ 11.2	4,025	△ 20.1	
		成約件数		13,348	2.4	1,225	△ 5.0	
		成約平均価格（万円）		3,110	△ 0.2	3,487	9.8	
		成約率		20.7%		30%		
	近畿圏	新規登録件数		41,931	△ 5.3	3,186	△ 9.4	
		成約件数		10,306	△ 0.3	821	△ 12.2	
		成約平均価格（万円）		2,006	△ 2.6	2,197	7.6	
		成約率		25%		26%		
新設着工戸数	全国	戸数		814,765	△ 10.0	73,178	4.3	
	首都圏			282,885	△ 8.4	23,080	△ 10.5	
	大阪圏			111,464	△ 5.3	10,580	10.2	
	名古屋圏			64,509	△ 15.7	5,841	21.9	
	その他			355,907	△ 11.5	33,677	12.2	
	全国	戸数	持家	261,084	△ 9.6	25,659	14.9	
			貸家	306,337	△ 10.5	28,254	12.8	
			分譲住宅	240,113	△ 10.3	18,855	△ 14.9	
新築マンション	首都圏	供給戸数		27,228	△ 12.8	2,311	△ 6.7	
		分譲平均㎡単価（万円）		92.5	5.2	98.9	12.8	
		契約率		66.0%		67.7%		
		期末全残戸数		8,905	△ 2.1	5,614	△ 12.9	
	近畿圏	供給戸数		15,195	△ 15.8	1,210	△ 1.5	
		分譲平均㎡単価（万円）		69.1	1.6	76.3	11.9	
		契約率		71.7%		59.4%		
		期末全残戸数		3,595	27.5	3,551	26.2	
建築費（RC工事原価）	首都圏	指数		120.7	0.7	P 125.0	4.4	2011年=100
	近畿圏			120.5	1.6	P 126.8	5.2	
新築戸建	首都圏	新規登録件数		75,200	△ 16.5	3,271	△ 32.0	
		成約件数		6,334	7.9	398	△ 29.6	
		成約平均価格（万円）		3,486	△ 0.7	3,972	11.6	
		成約率		8.4%		12.2%		
		在庫件数		11,343	△ 42.5	7,769	△ 38.9	
居住用賃貸	首都圏	成約件数		169,606	△ 10.2	13,188	△ 9.9	
	近畿圏	成約件数		100,915	2.1	9,189	3.0	
	全国	消費者物価指数	家賃			100.1	0.1	2020年=100
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料（円）		21,999	△0..9	20,858	△ 8.2	
		空室率		4.5%	2.9	6.4%	0.1	
	大阪主要6区	平均賃料（円）		11,925	1.1	11,818	△ 1.1	
		空室率		3.4%	1.6	4.3%	1.4	
景気動向調査	全産業	%ポイント				△ 2	1	2021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					3	△ 1	
	不動産業	%ポイント	大企業			12	△ 1	
			中堅企業			7	2	
			中小企業			△ 2	△ 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） ・・ 8P
  - 中古マンションの動向-2（近畿圏） ・・10P
- 売買③中古戸建の動向-1 （首都圏） ・・12P
  - 中古戸建の動向-2 （近畿圏） ・・14P
- 新設着工戸数の動向-1 （地域別） ・・16P
  - -2 （種別） ・・17P
  - （参）地域別貸家の着工戸数 ・・18P
- 新築マンションの動向 -1（供給戸数と平均坪単価） ・・19P
  - -2（建築費と期末在庫数） ・・20P
- 新築戸建の動向 （首都圏） ・・21P
  - （参）新築物件のグロスデータ ・・22P
- 居住用賃貸の動向-1（件数推移/首都圏） ・・23P
  - -2（件数推移/近畿圏） ・・24P
  - -3（賃料推移/首都圏） ・・25P
  - （参）マンション賃料指数（首都圏各地域） ・・26P
  - -4（賃料推移/近畿圏・家賃動向/ 全国） ・・27P
  - （参）マンション賃料指数（名阪各地域） ・・28P
- 一棟売り物件の動向 ・・29P
- オフィス賃貸の動向 ・・30P
- 商業用不動産の価格指数推移 ・・31P
- 景気動向 ・・32P
- 経済動向 ・・33P
  - （設備資金新規貸出高の推移） ・・34P
  - （国内総生産/全国勤労者可処分所得） ・・35P
- コメント ・・36P
- ＜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 ・・37P
- ＜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 ・・39P

売買 ① 土地取引の動向

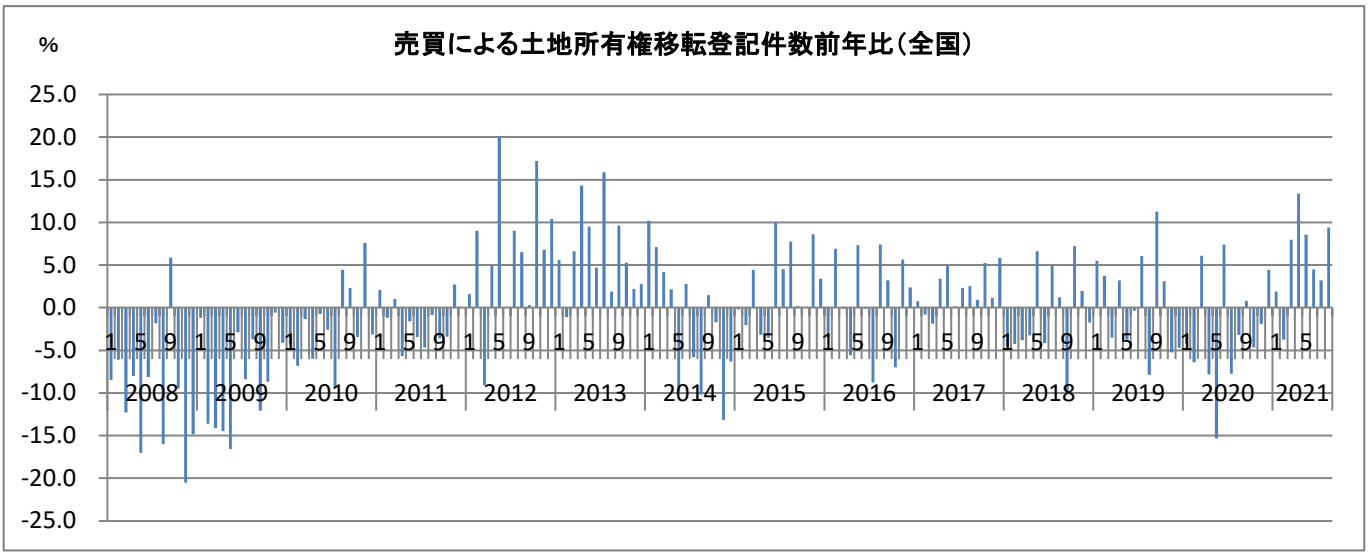
■ 件数推移

- 全国の8月の売買による土地所有権移転登記件数は、6ヶ月連続で前年を上回り+9.4%。首都圏は前年比+11.1%で6ヶ月連続でプラス、近畿圏は+8.0%で2ヶ月振りにプラス、その他地域は+8.9% で6ヶ月連続でプラスになった。

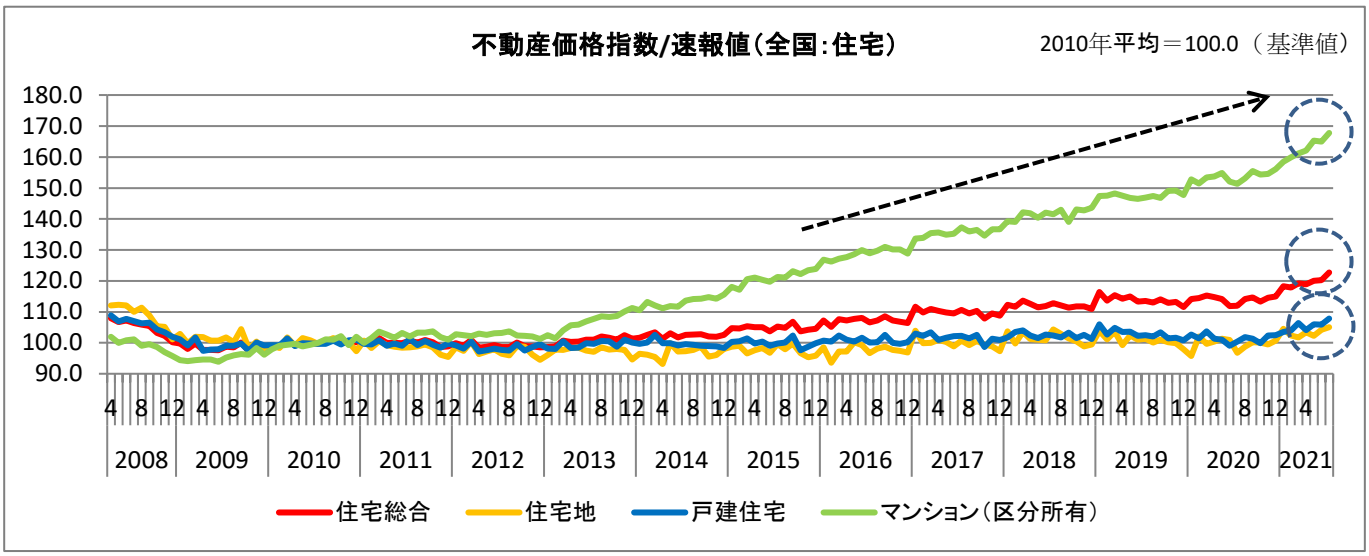
■ 価格推移

- 全国住宅地の価格指数（速報値）7月は、住宅総合が122.7pで前年比+9.8%（13ヶ月連続で増）、住宅地は105.1pで同+7.7%（8ヶ月連続で増）、戸建住宅は107.9で同+7.8%（9ヶ月連続で増）、マンションは167.8pで同+11.4%（12ヶ月連続で増）。

	2020					2021							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
全国前年比	−3.2	0.8	−4.7	−1.9	4.4	1.9	−3.7	8.0	13.4	8.6	4.5	3.2	9.4



出典：法務省「法務統計月報」

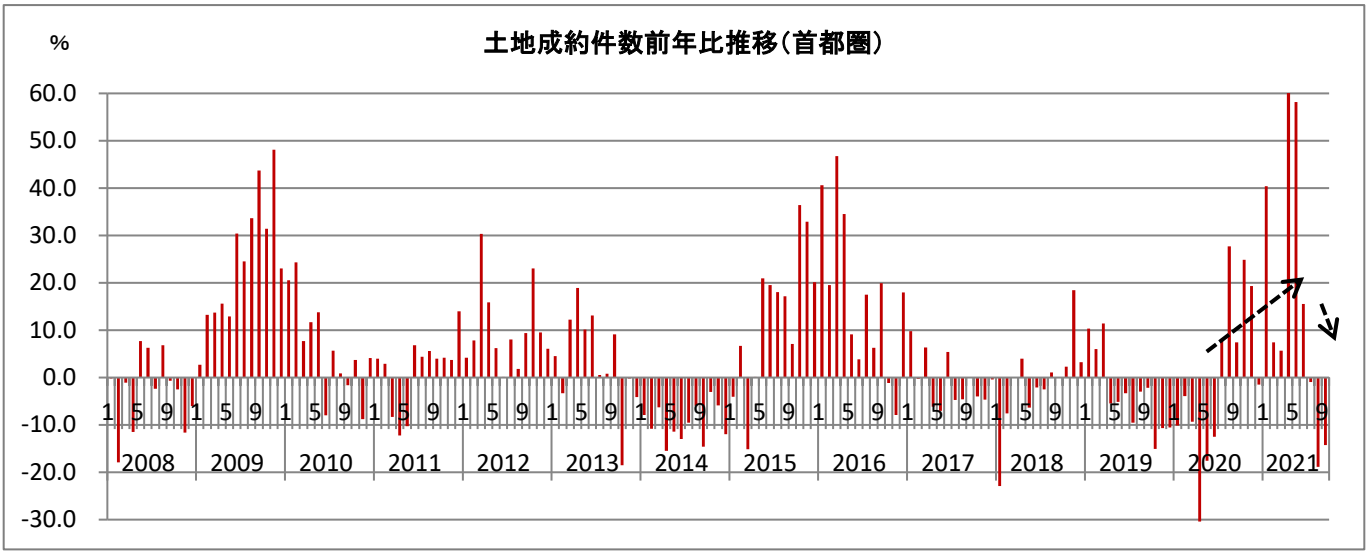


出典：国交省「土地総合情報ライブラリー」

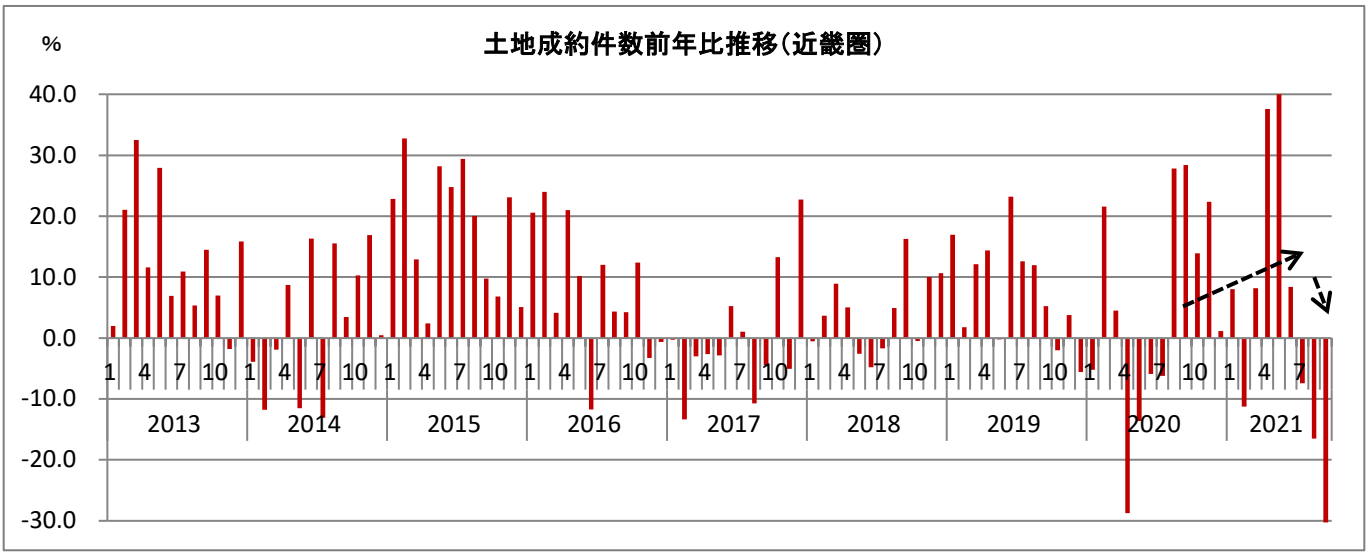
■ ＜参考＞レインズによる土地取引件数推移（首都圏、近畿圏）

- 9月の土地（100㎡～200㎡）の成約件数は、首都圏が、前年比△14.3%、近畿圏は前年比△32.3%で、3ヶ月連続でマイナスだった。

	2020				2021								
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
首都圏成約件数前年比	7.4	24.8	19.3	−1.5	40.4	7.5	5.6	75.5	58.2	15.5	−1.0	−18.9	−14.3
近畿圏成約件数前年比	28.4	13.9	22.4	1.1	8.0	−11.3	8.2	37.6	51.5	8.4	−7.4	−16.5	−32.3



出典：（公社）東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」

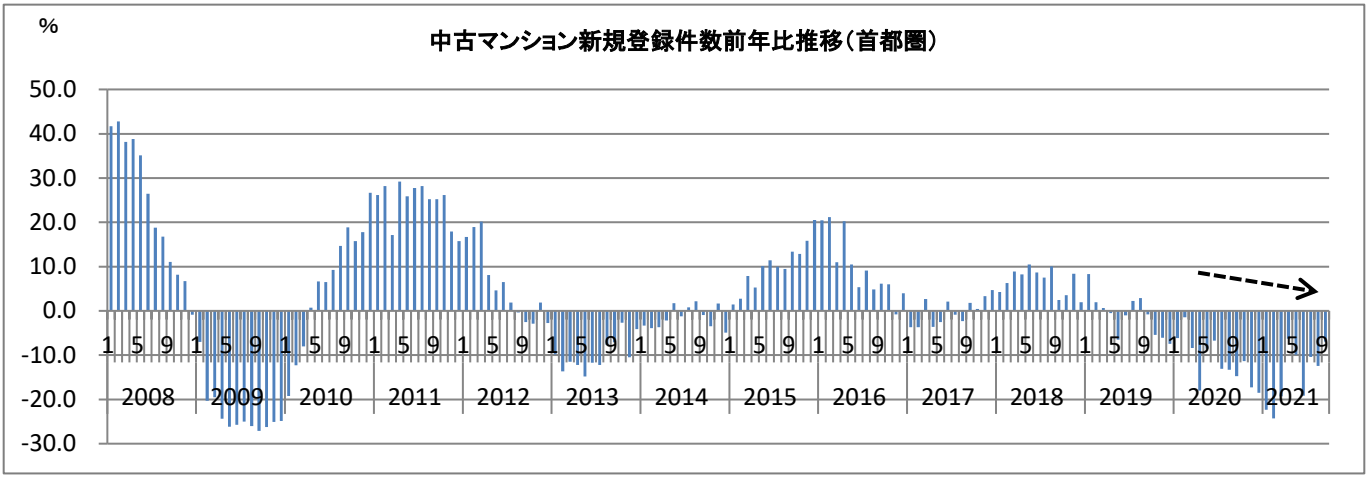


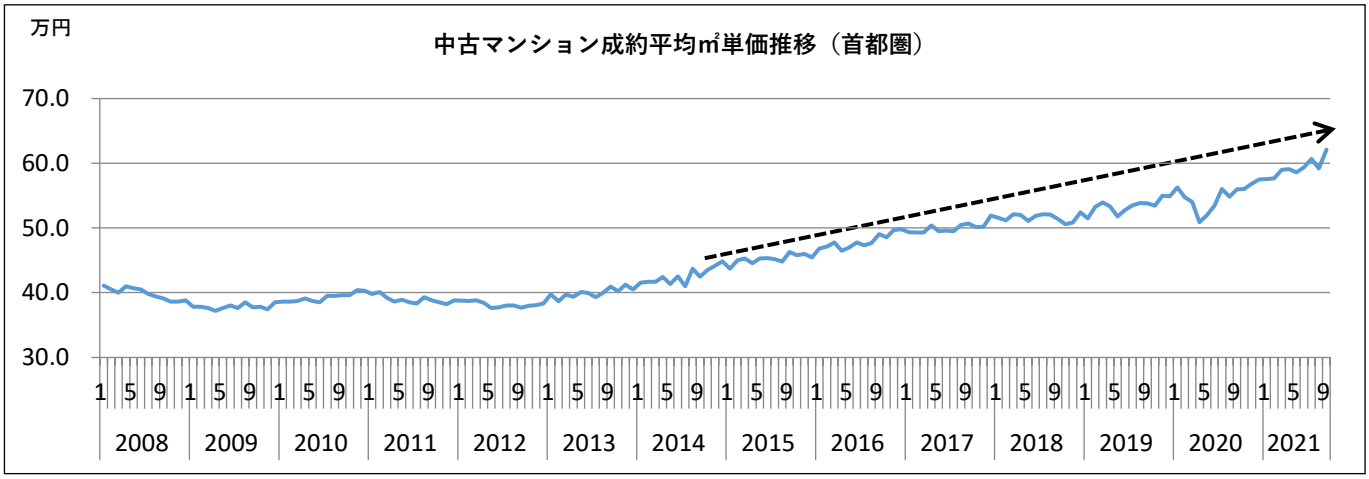
出典：（公社）近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

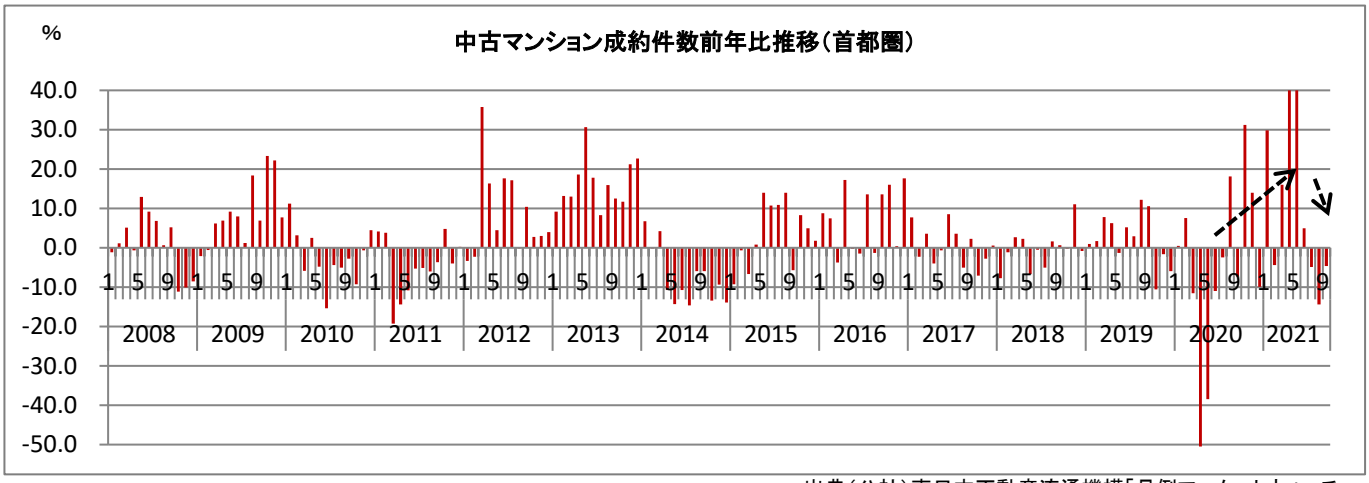
売買 ② 中古マンションの動向-1 （首都圏）

- 9月の新規登録件数は25ヶ月連続で前年を下回り、前年比△7.0%。
- 成約件数は3ヶ月連続で前年を下回り、前年比△4.6%。
- 成約平均㎡単価は17ヶ月連続で前年を上回り、前年比+11.0%。

	2020				2021								
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
成約件数前年比	−7.3	31.2	14.0	−9.9	29.9	−4.3	16.1	110.4	94.9	5.0	−4.9	−14.3	−4.6
成約単価前年比	4.1	4.8	3.4	4.8	2.3	5.3	9.2	16.2	12.6	11.1	8.4	7.9	11.0



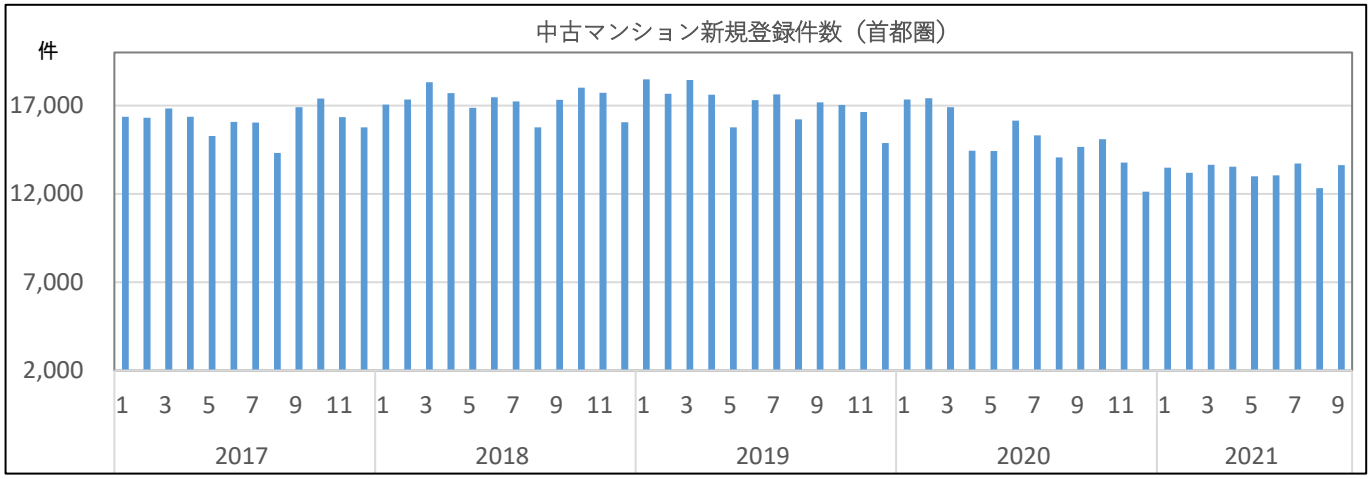


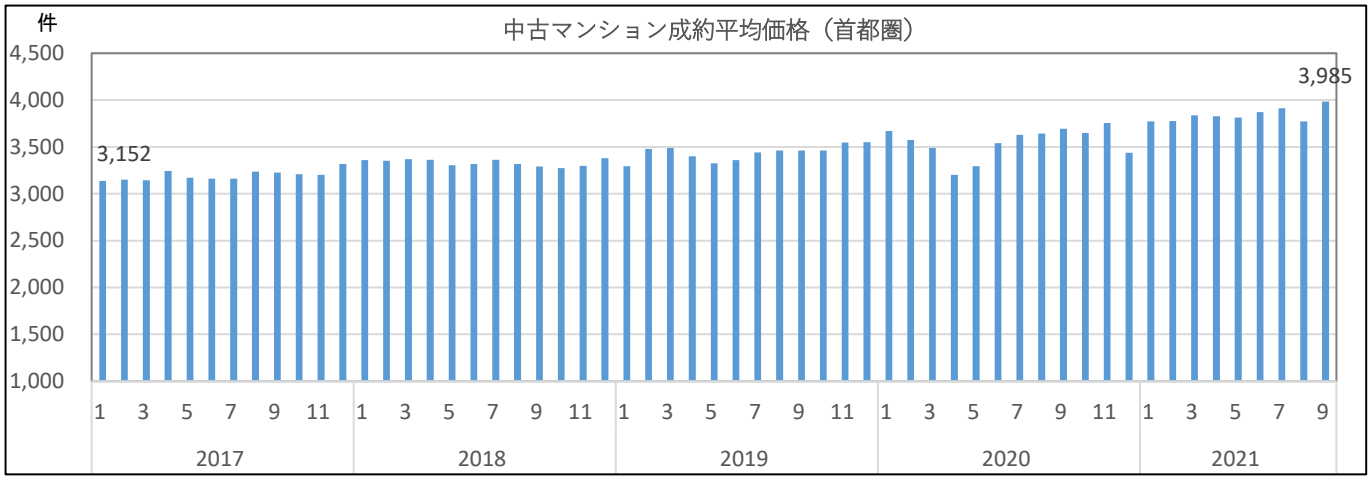


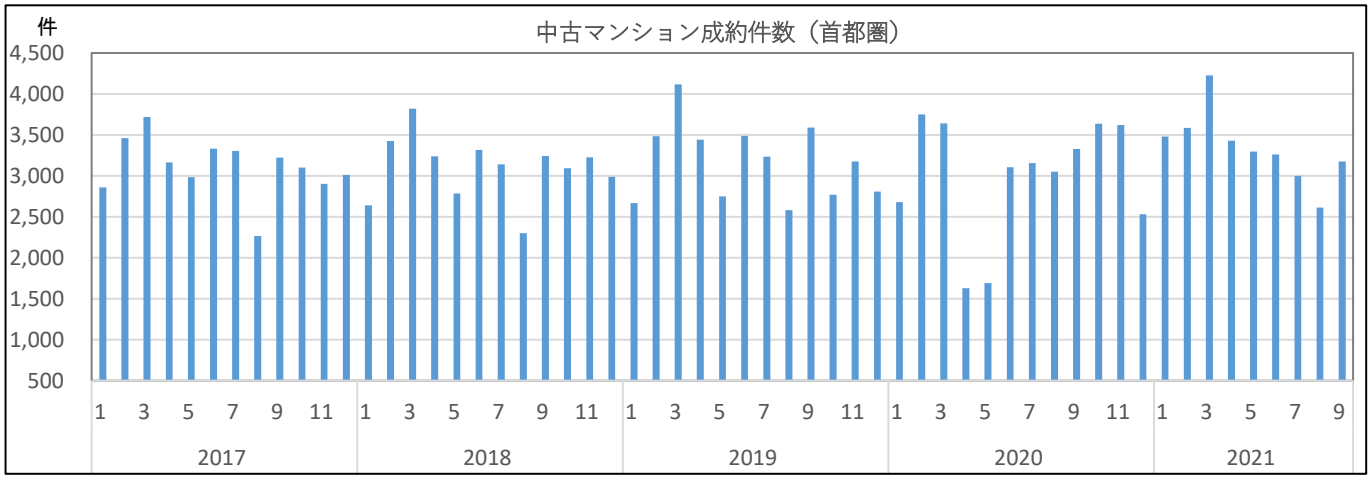
出典（公社）東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

- 新規登録件数：8月12319件→9月13637件（前月比+10.7%）
- 成約件数：8月2615件→9月3176件（前月比+21.5%）
- 成約平均価格：8月3773万円→9月3985万円（前月比+5.6%）

	2020				2021								
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
新規登録件数	14,656	15,106	13,773	12,125	13,480	13,192	13,648	13,539	13,003	13,049	13,723	12,319	13,637
成約件数	3,328	3,636	3,620	2,533	3,480	3,587	4,228	3,428	3,297	3,262	3,002	2,615	3,176



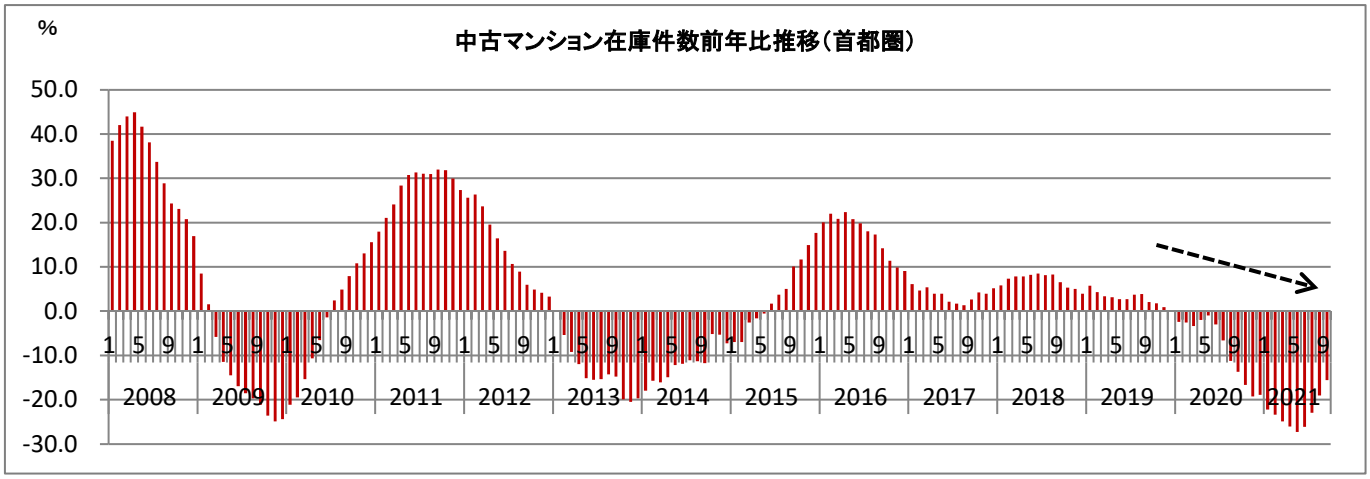


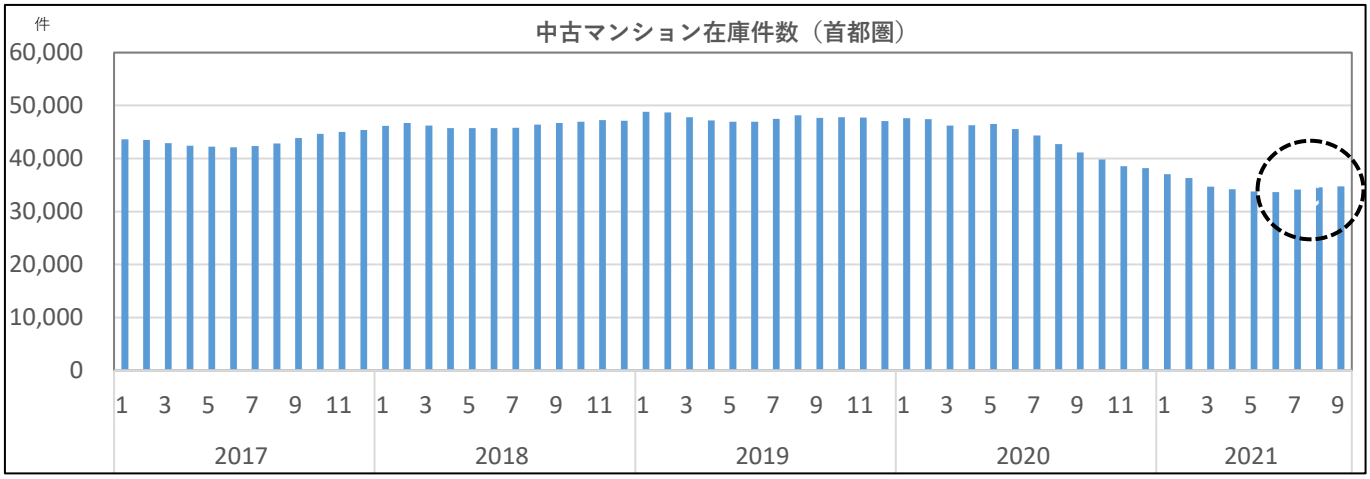


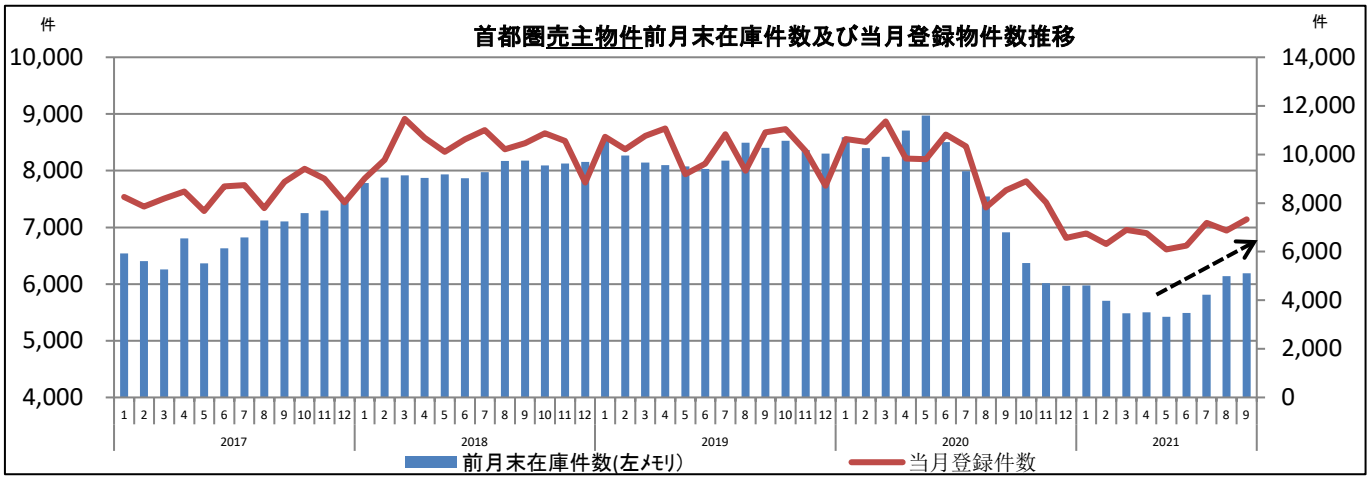
出典（公社）東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

■ ＜参考＞首都圏中古マンション在庫数について

- 在庫数は22ヶ月連続で前年比で減少し、9月は△15.5%。
- 一方、絶対数は7月から3ヶ月連続で増えており、9月は対前月比+0.4%
- 取引対応別にみると、
  - 媒介物件は3ヶ月連続増で、9月は対前月比+0.5%（対前年は△17.2%）
  - 売主物件は4ヶ月連続増で、9月は対前月比+0.8%（対前年は△10.4%）



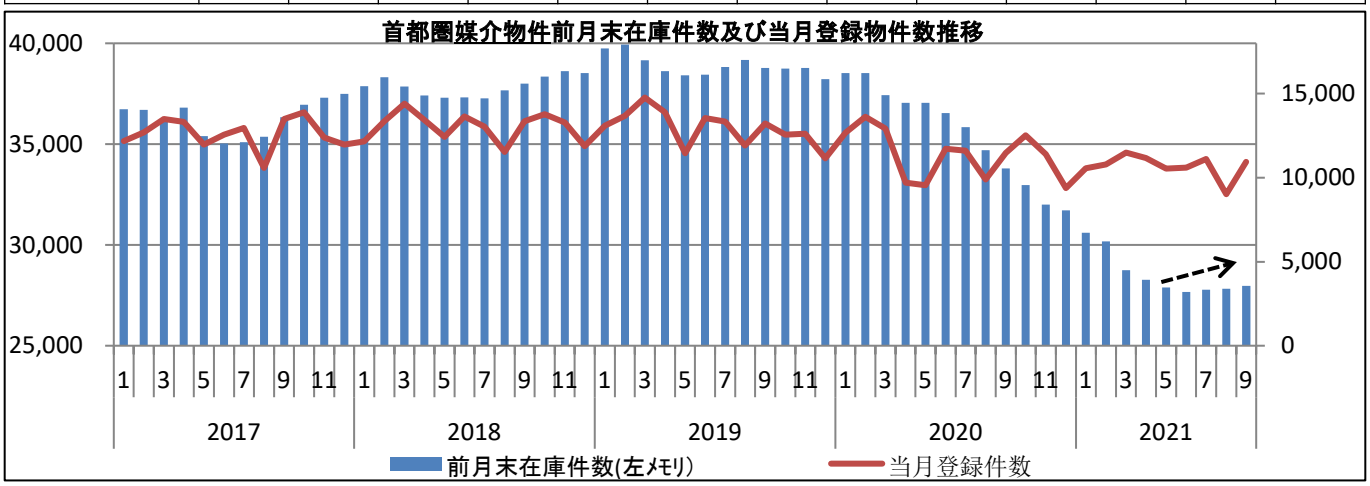


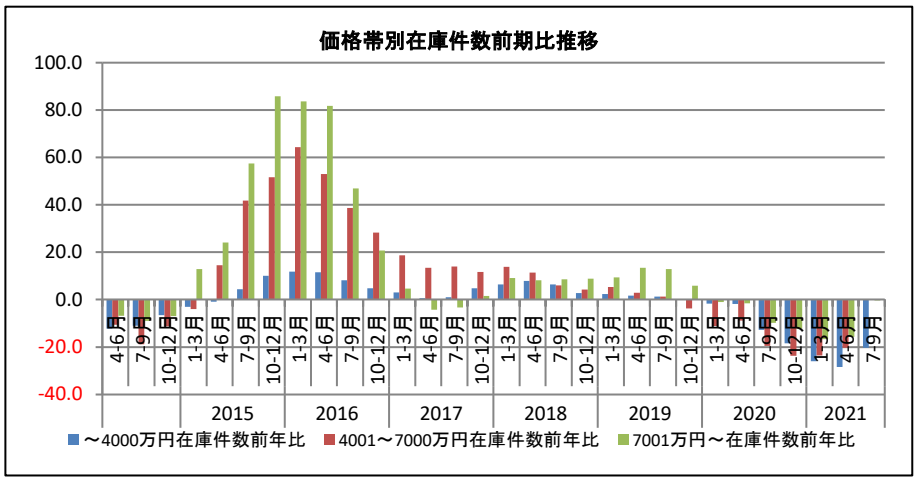


出典（公社）東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

- 価格帯別に見ると
  - ～4000万円の在庫は、対前期比+0.7%（対前年は△20.3%）
  - 4001万円～7000万円の在庫は、対前期比+10.8%（対前年は±0%）
  - 7001万円～の在庫は、対前期比+10.2%（対前年は△0.3%）

	2020				2021								
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
在庫総数	41,137	39,829	38,520	38,173	37,054	36,323	34,701	34,184	33,801	33,641	34,159	34,594	34,742
内、媒介件数	33,793	32,970	32,007	31,721	30,603	30,179	28,753	28,269	27,900	27,677	27,787	27,838	27,971
内、売主件数	6,911	6,370	6,018	5,969	5,975	5,706	5,488	5,501	5,423	5,493	5,813	6,140	6,189



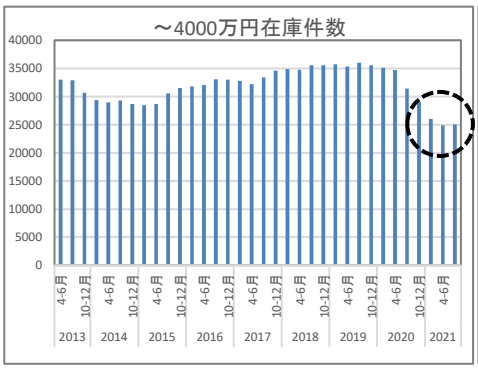


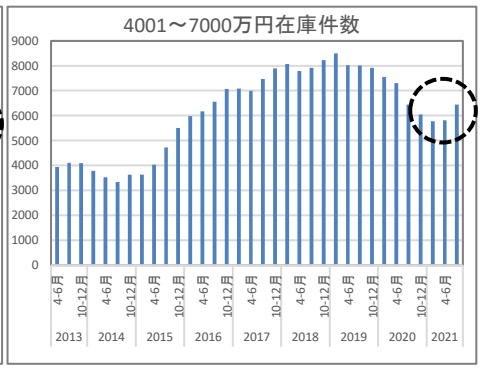
■前月末在庫前年比

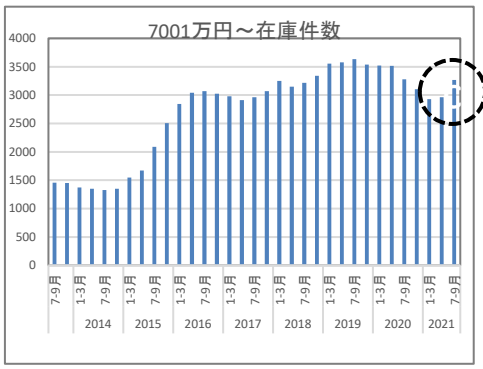
	2020年	2021年
	9月	9月
媒介物件	−12.9	−17.2
売主物件	−17.7	−10.4

■価格帯別在庫前期比

	2020年	2021年
	7−9月	7−9月
～4000万円	−12.8	−20.3
4001～7000万円	−19.6	0.0
7001万円～	−9.8	−0.3





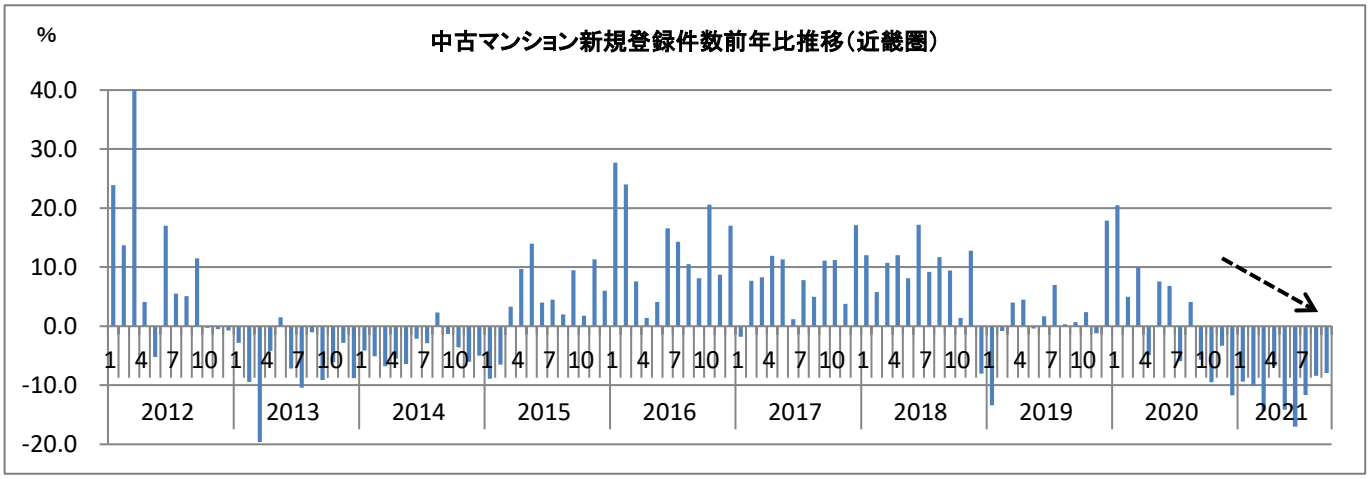


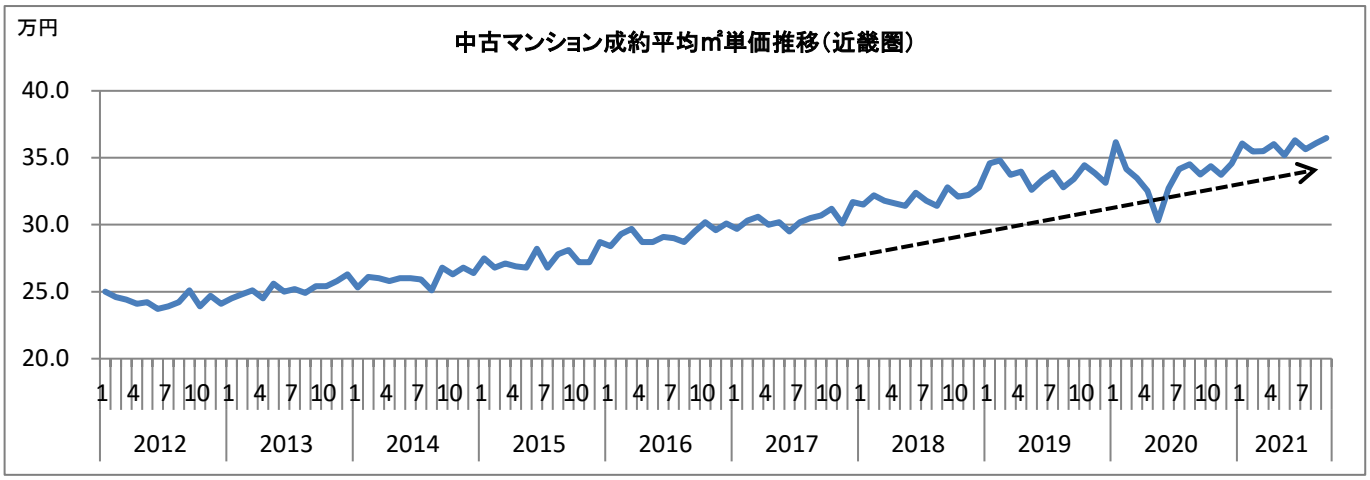
出典（公社）東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

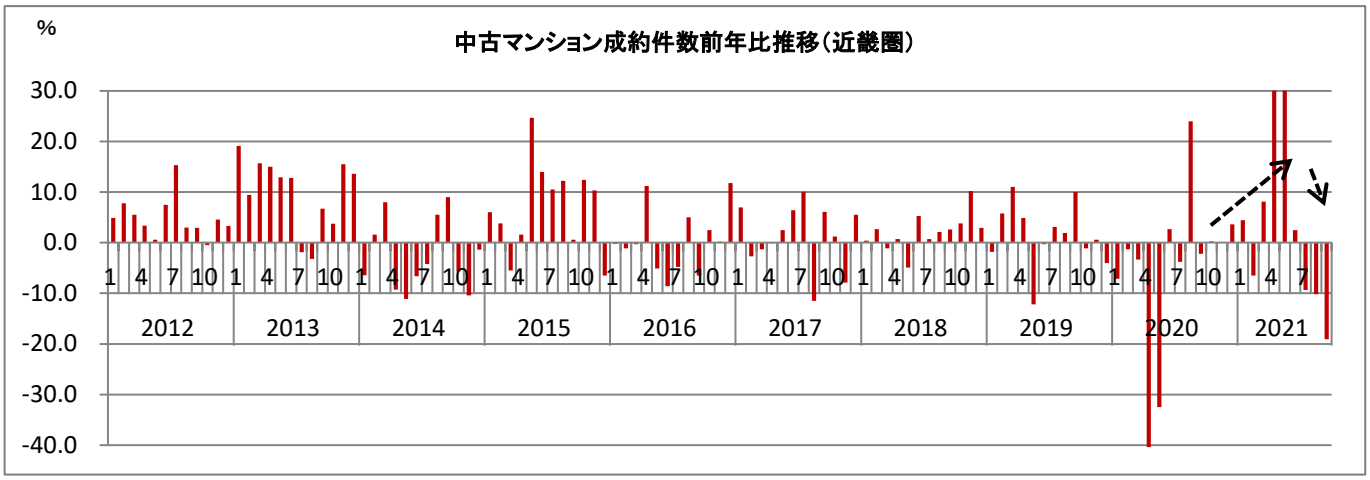
中古マンションの動向-2 （近畿圏）

- 9月の新規登録件数は13ヶ月連続で前年を下回り、前年比△7.9%。
- 成約件数は3ヶ月連続で前年を下回り、前年比△19.1%。
- 成約平均㎡単価は8ヶ月連続で前年を上回り、前年比+8.1%。

	2020				2021								
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
成約件数前年比	−2.2	0.3	−0.1	3.6	4.4	−6.5	8.1	53.3	87.8	2.5	−9.4	−10.1	−19.1
成約単価前年比	1.0	−0.2	−0.4	4.3	−0.2	3.9	6.0	10.8	16.1	10.9	4.3	4.6	8.1



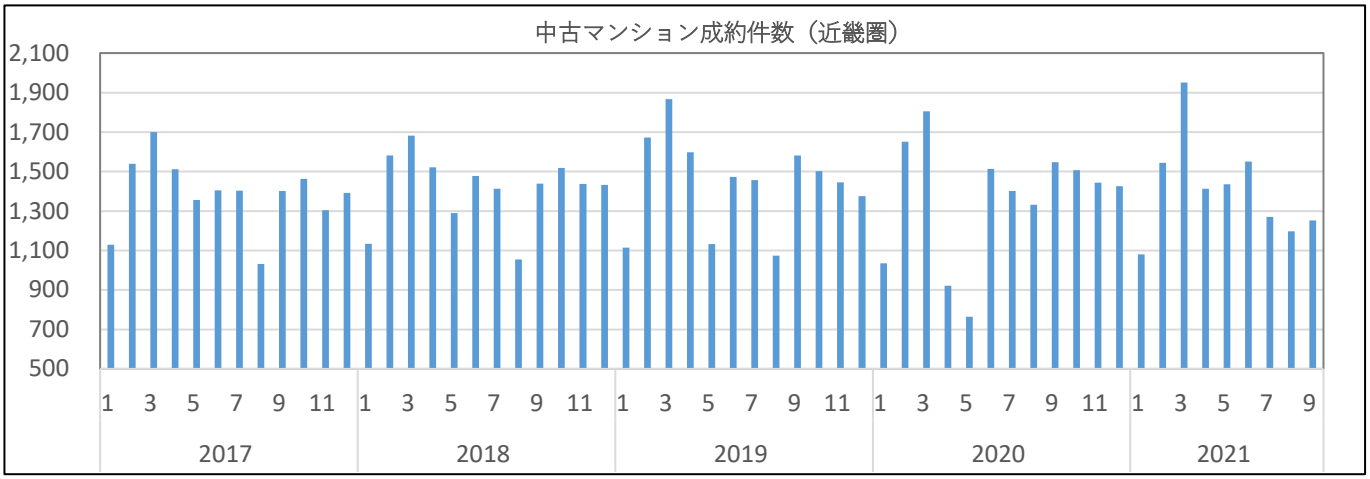


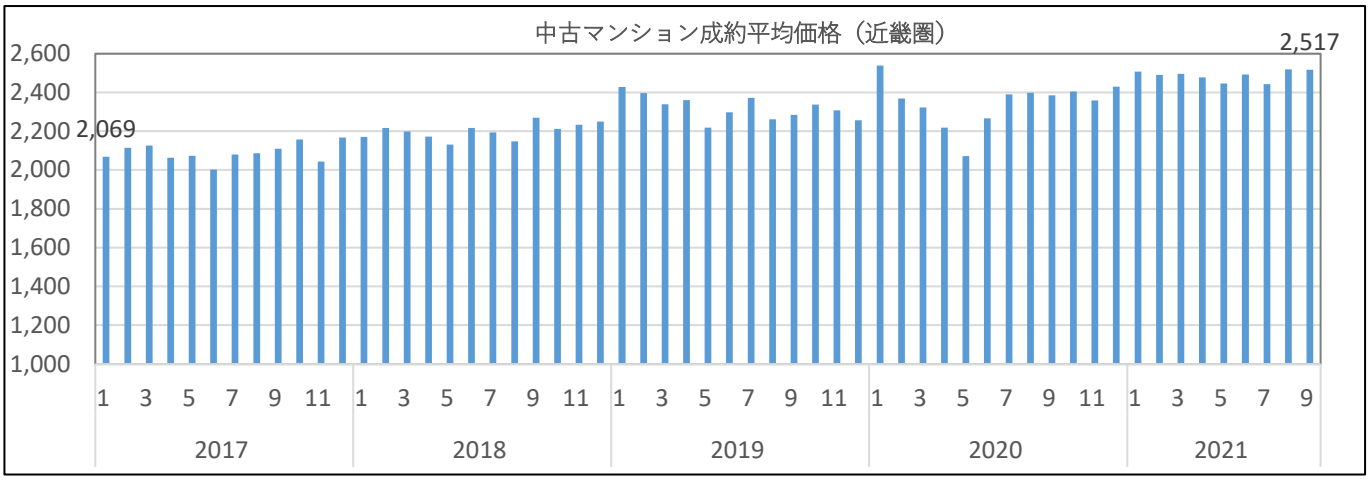


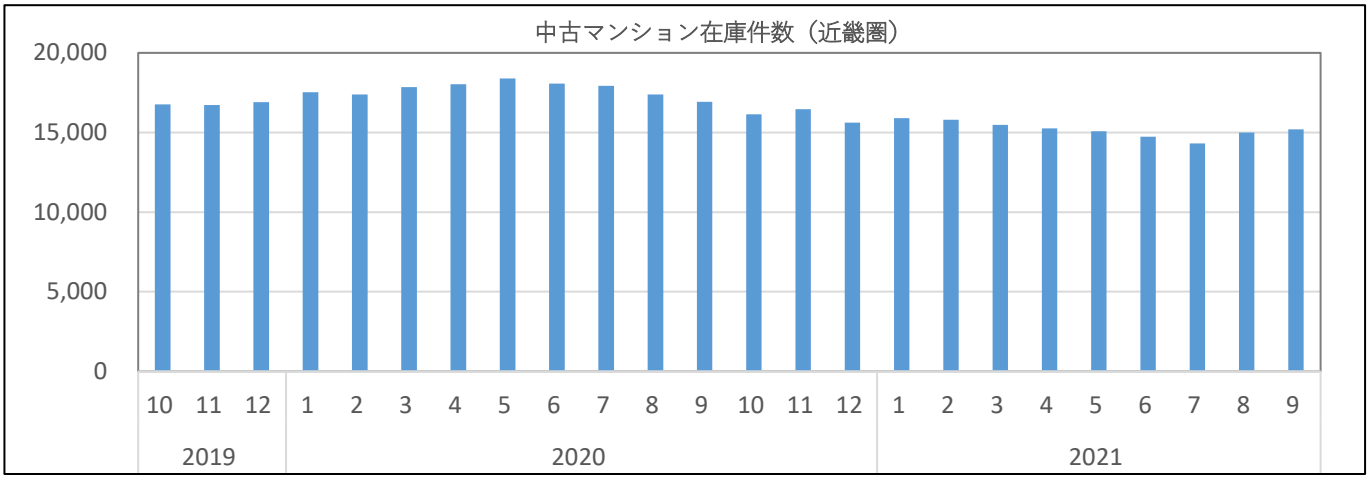
出典：（公社）近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

- 成約件数：8月1197件→9月1252件（前月比+4.6%）
- 成約平均価格：8月2519万円→9月2517万円（前月比△0.1%）
- 在庫件数：8月15007件→9月15191件（前月比+1.2%）

	2020				2021								
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
成約件数	1,547	1,507	1,444	1,425	1,081	1,544	1,952	1,413	1,435	1,551	1,270	1,197	1,252
在庫件数	16,924	16,145	16,470	15,630	15,912	15,806	15,489	15,253	15,071	14,736	14,323	15,007	15,191





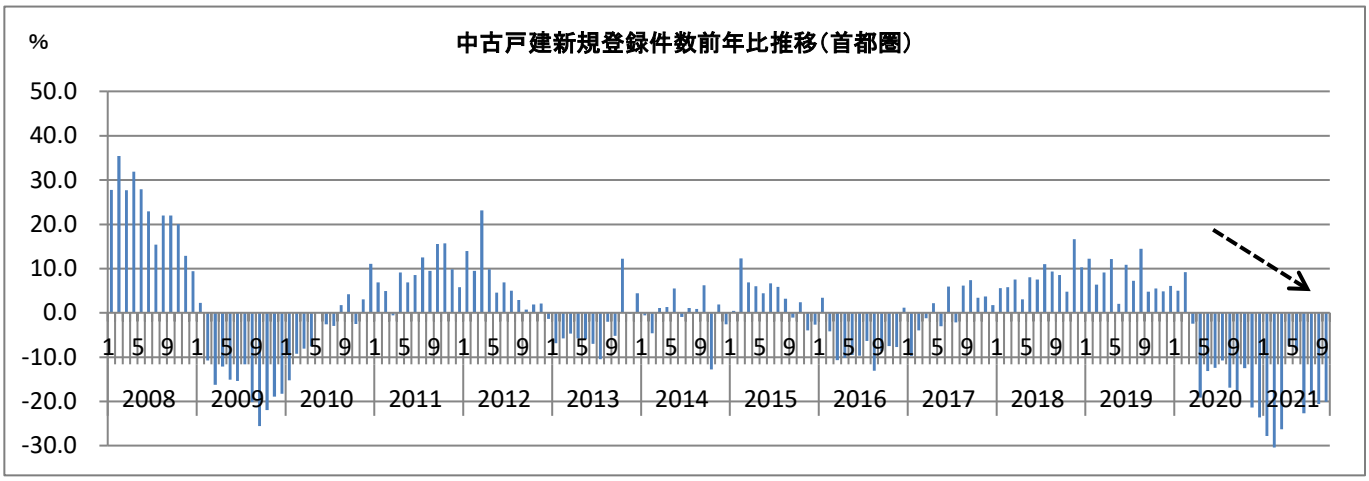


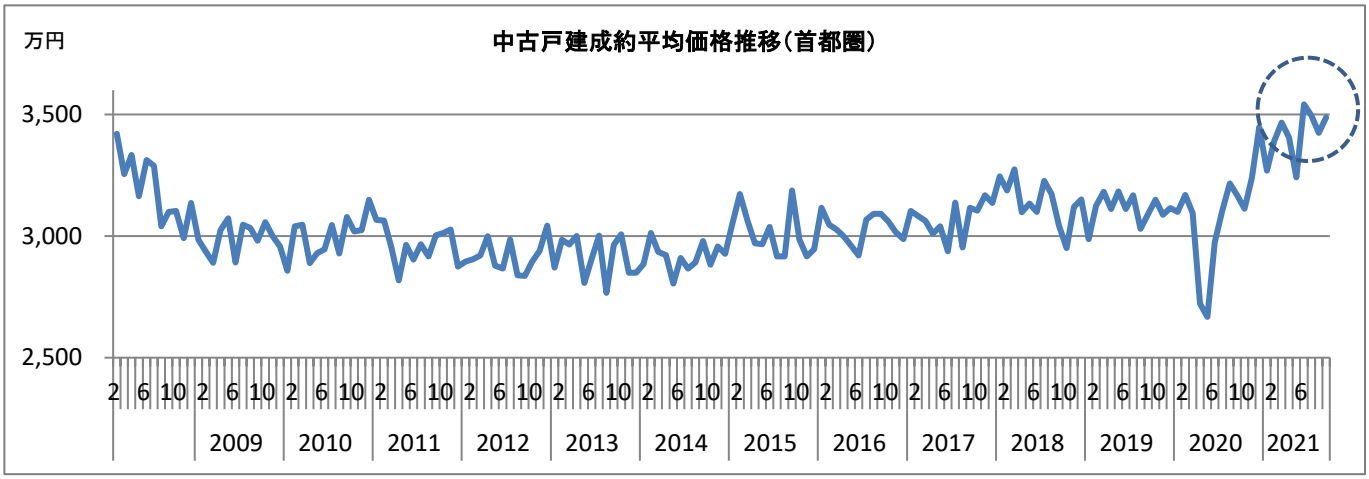
出典：（公社）近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

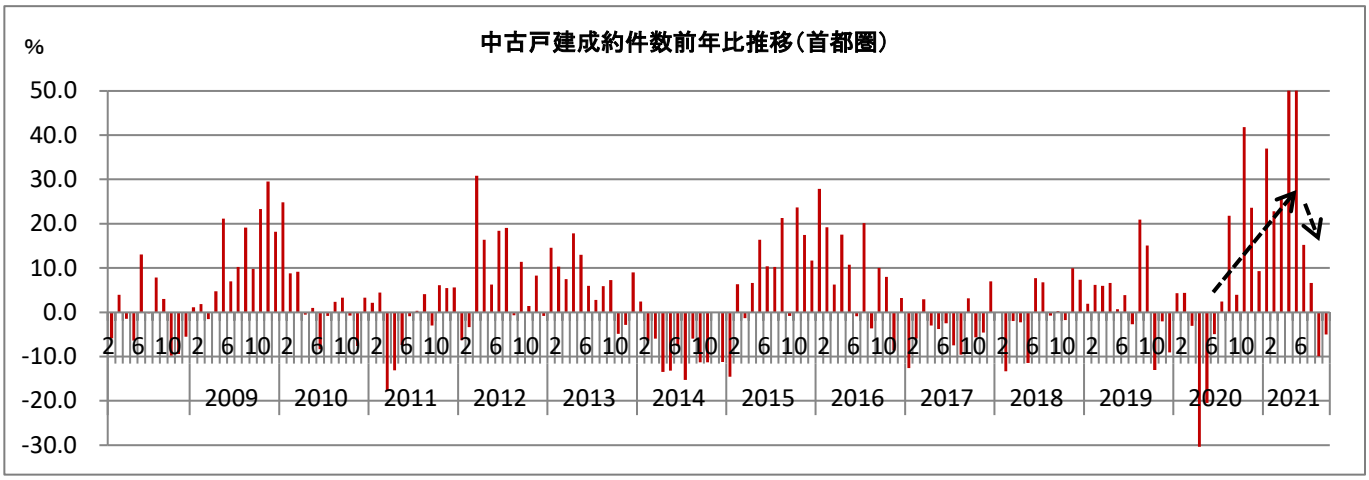
売買 ③ 中古戸建の動向-1 （首都圏）

- 9月の新規登録件数は19ヶ月連続で前年を下回り、前年比△20.1%。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を下回り、前年比△5.0%。
- 成約平均価格は11ヶ月連続で前年を上回り、前年比+9.8%。

	2020				2021								
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
成約件数前年比	3.9	41.8	23.6	9.3	37.0	22.8	25.8	98.1	83.6	15.2	6.6	−9.9	−5.0



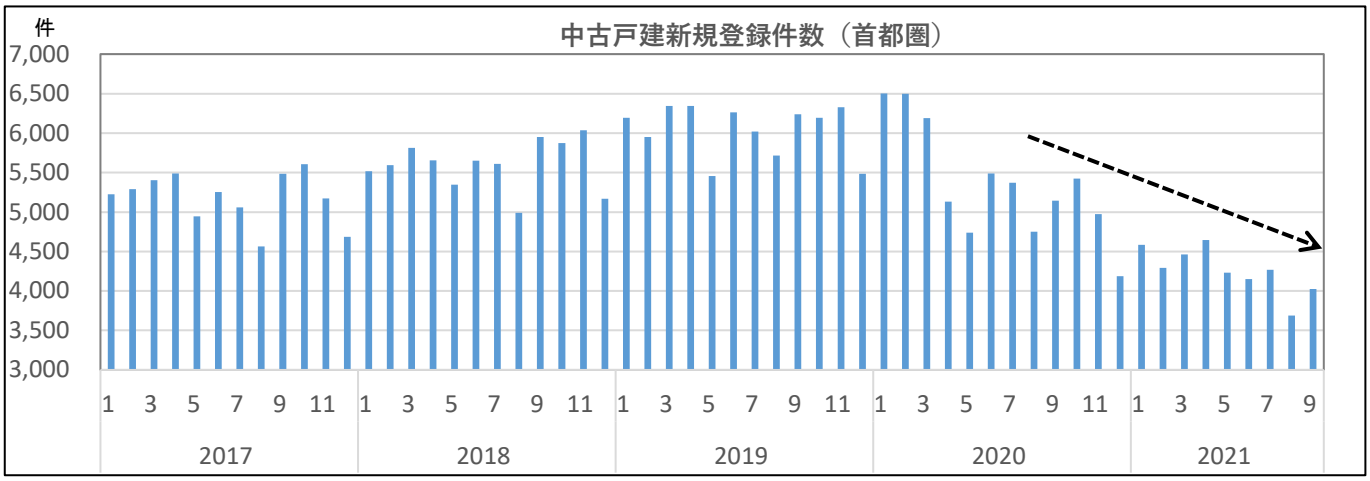


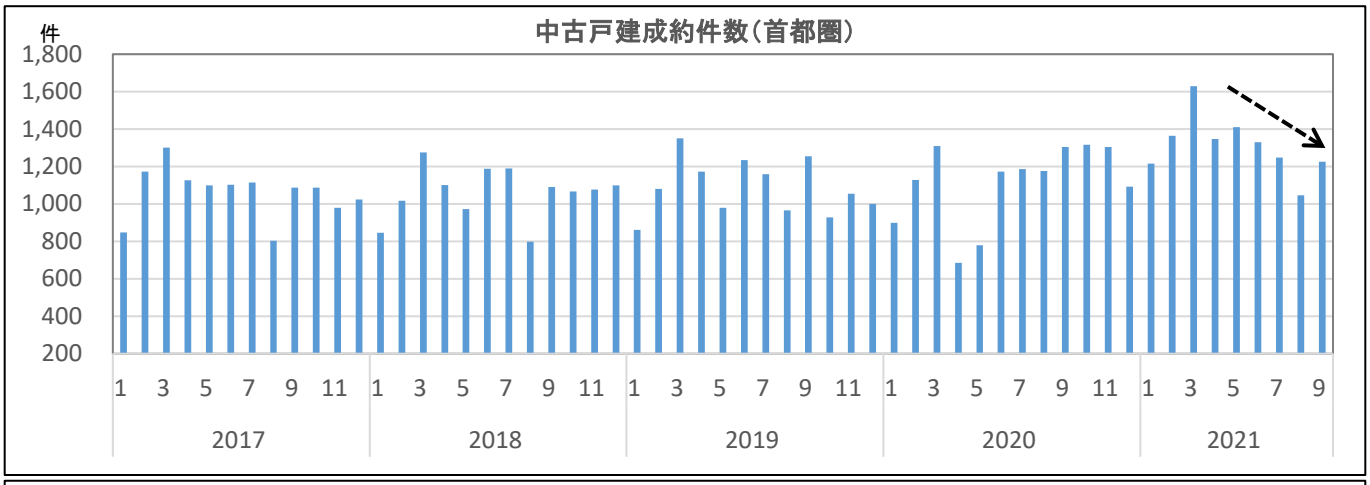


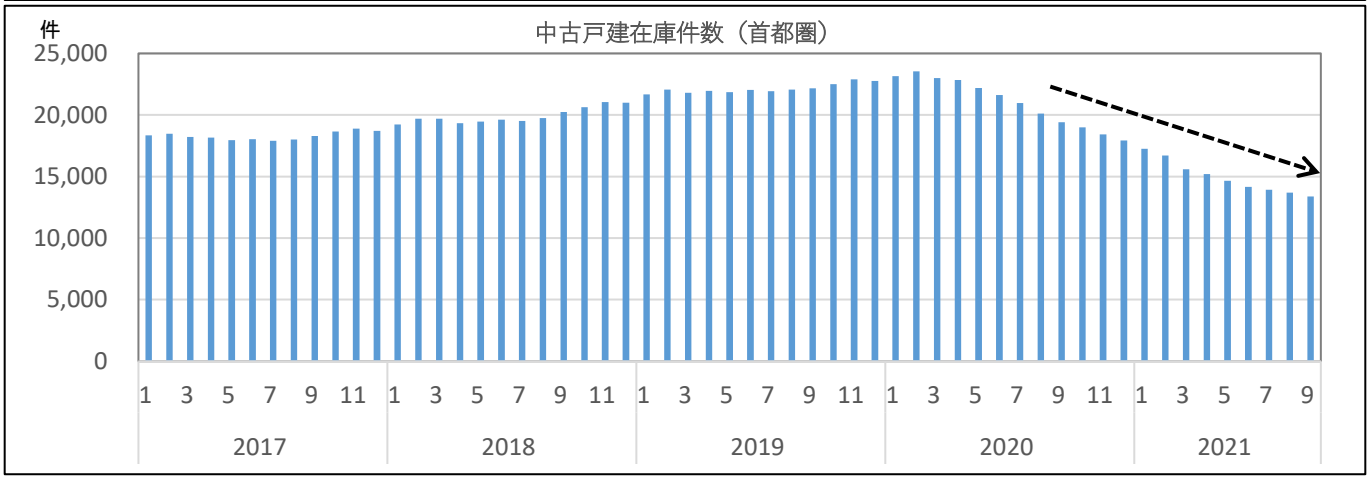
出典：（公社）東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

- 新規登録件数：8月3689件→9月4025件（前月比+9.1%）
- 成約件数：8月1046件→9月1225件（前月比+17.1%）
- 在庫件数：8月13690件→9月13389件（前月比△2.2%）

	2020				2021								
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
成約件数	1,303	1,316	1,303	1,092	1,215	1,363	1,629	1,347	1,410	1,329	1,248	1,046	1,225
在庫件数	19,400	18,990	18,420	17,921	17,253	16,694	15,586	15,199	14,654	14,159	13,912	13,690	13,389





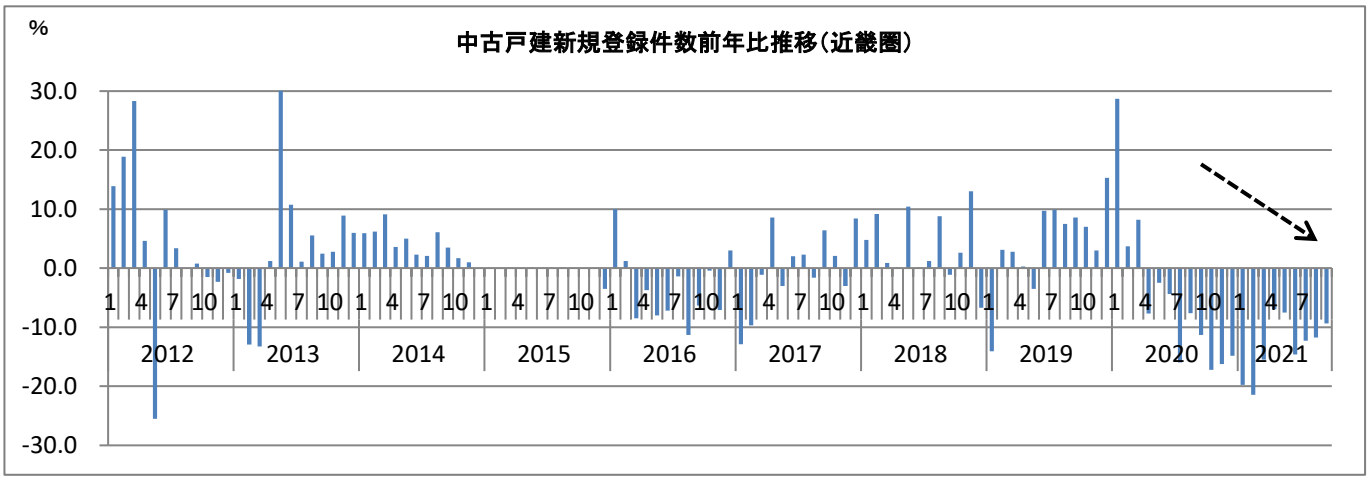


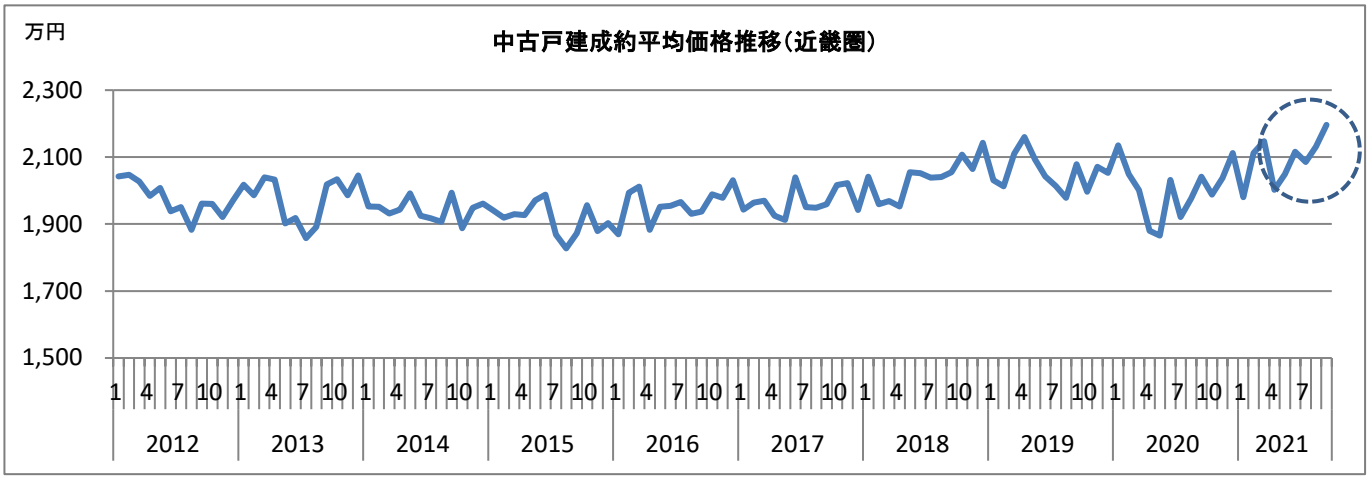
出典（公社）東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

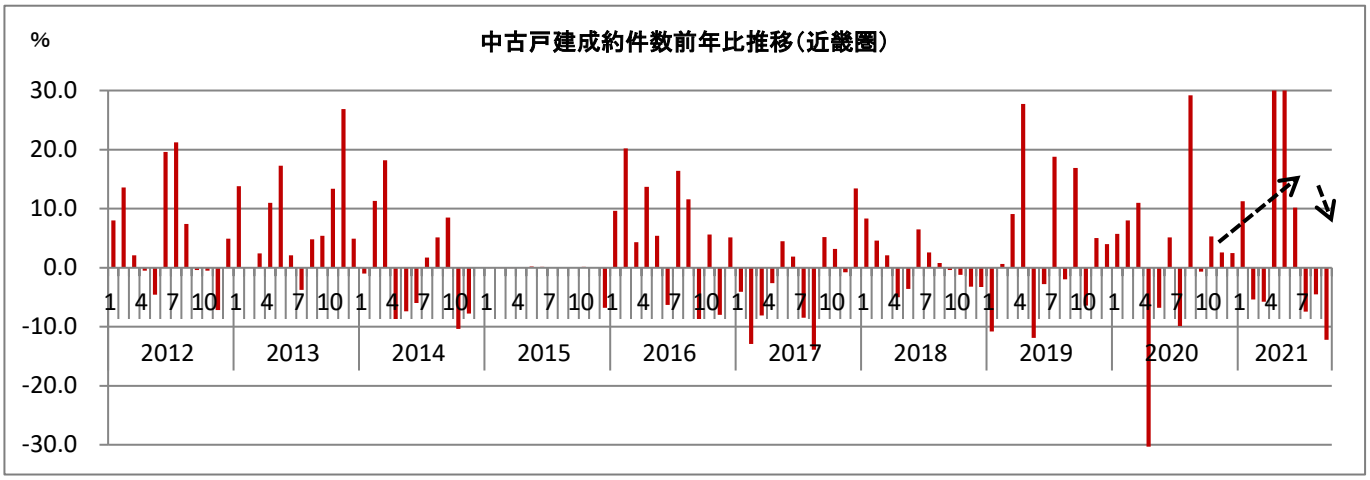
中古戸建の動向-2 （近畿圏）

- 9月の新規登録件数は18ヶ月連続で前年を下回り、前年比△9.4%。
- 成約件数は3ヶ月連続で前年を下回り、前年比△12.2%。
- 成約平均価格は8ヶ月連続で前年を上回り、前年比+7.6%。

	2020				2021								
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
成約件数前年比	−0.7	5.3	2.6	2.5	11.2	−5.4	−5.8	32.4	31.6	10.2	−7.4	−4.5	−12.2



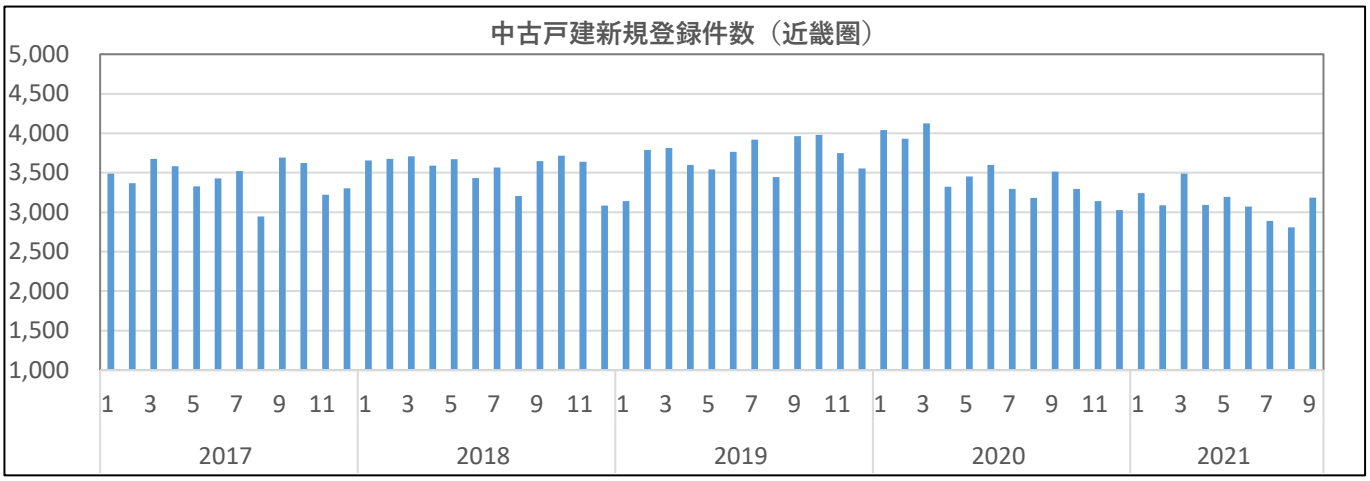


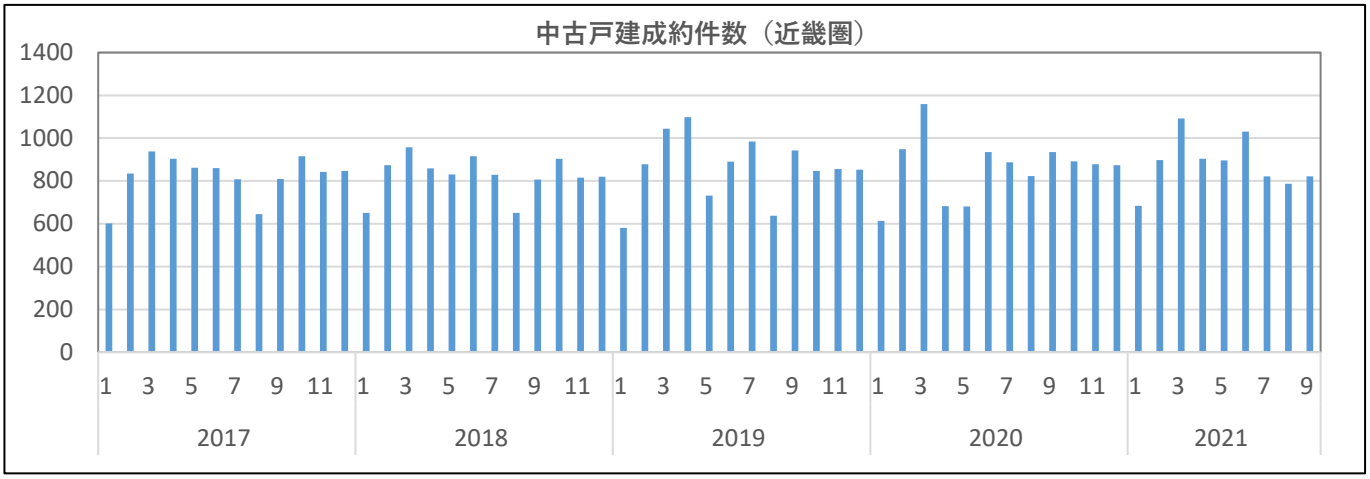


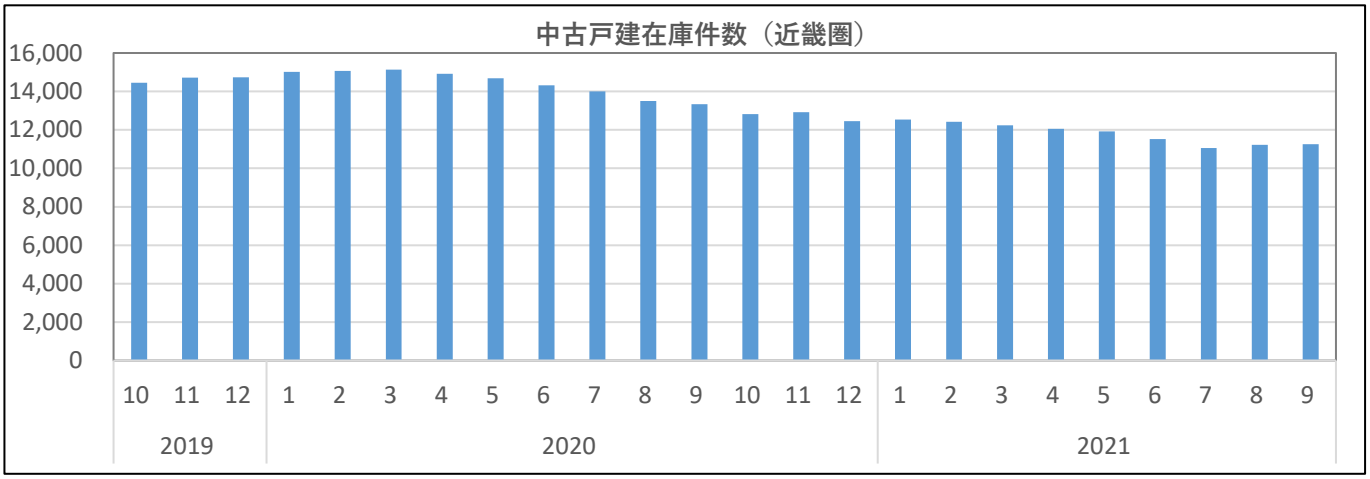
出典（公社）近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

- 新規登録件数：8月2808件→9月3186件（前月比+13.5%）
- 成約件数：8月786件→9月821件（前月比+4.5%）
- 在庫件数：8月11219件→9月11251件（前月比+0.3%）

	2020				2021								
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
成約件数	935	891	878	873	683	897	1,092	903	896	1,030	821	786	821
在庫件数	13,332	12,816	12,919	12,448	12,534	12,420	12,239	12,057	11,916	11,527	11,055	11,219	11,251





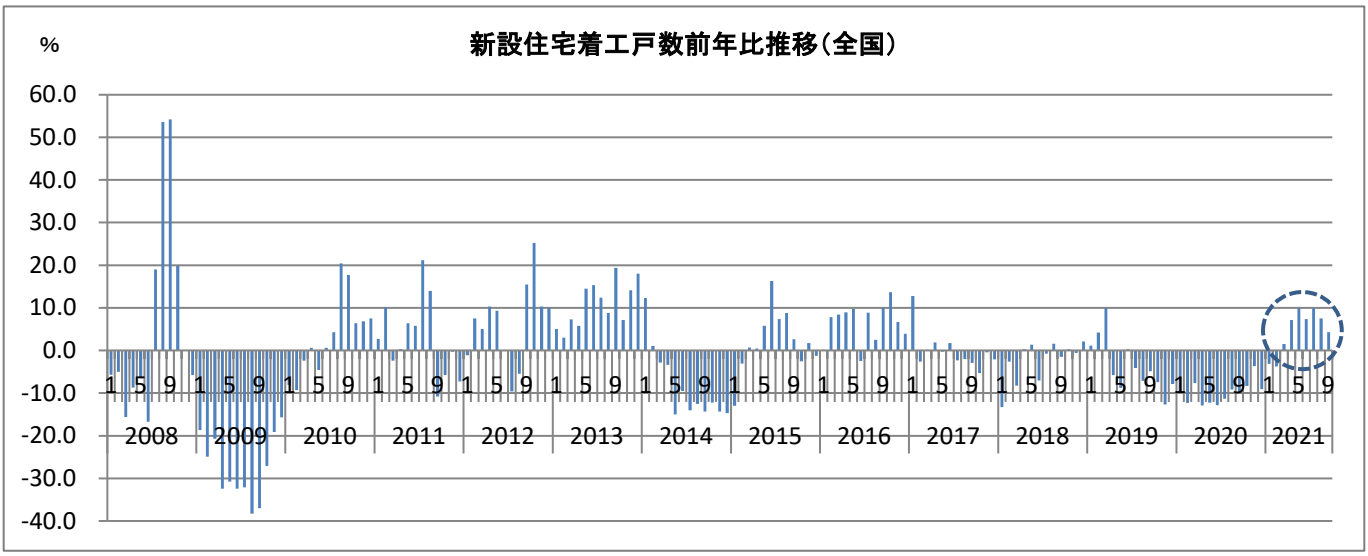


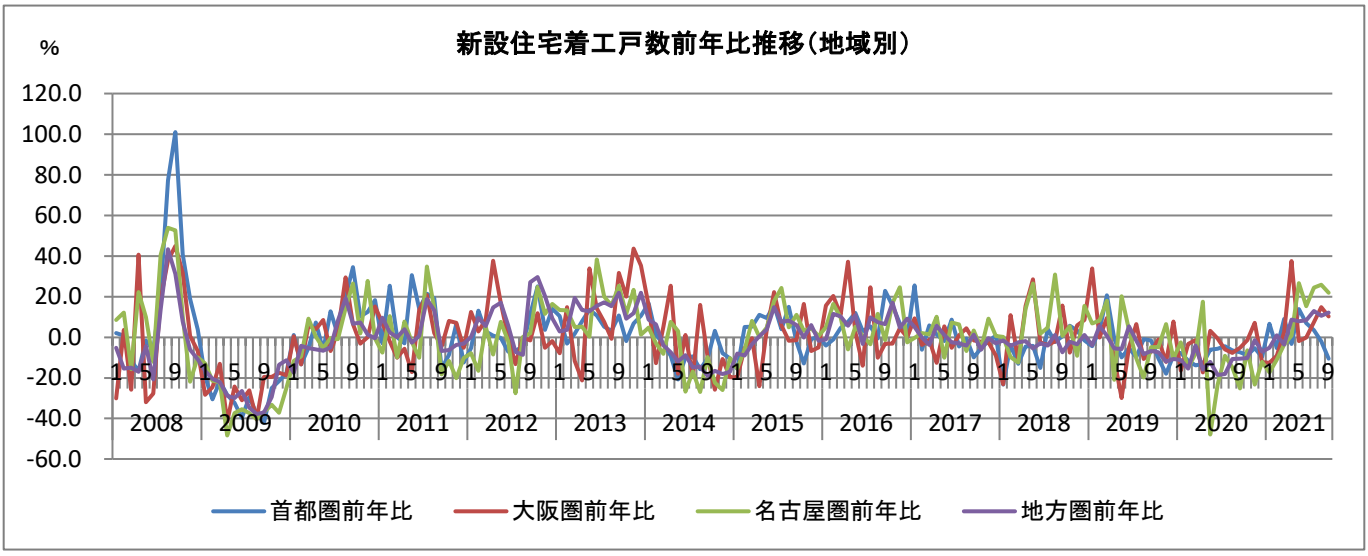
出典（公社）東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

新設着工戸数の動向-1（地域別）

- 9月の全国の着工戸数は7ヶ月連続で前年を上回り、前年比+4.3%。
- 地域別では、首都圏 △10.5%（2ヶ月連続で減）、大阪圏 +10.2%（3ヶ月連続で増）、名古屋圏 +21.9%（6ヶ月連続で増）、地方圏 +12.2%（6ヶ月連続で増）。

	2020				2021								
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
総数前年比	−9.9	−8.3	−3.7	−9.0	−3.1	−3.7	1.5	7.1	9.9	7.3	9.9	7.5	4.3
首都圏前年比	−7.3	−8.8	−5.3	−9.7	6.6	−5.3	8.9	−3.3	14.0	7.0	3.5	−2.0	−10.5
大阪圏前年比	−5.3	−1.4	7.2	−12.2	−12.6	−9.1	2.5	37.5	−1.8	−0.1	7.4	14.8	10.2
名古屋圏前年比	−25.2	−6.5	−23.2	−12.2	−17.2	−11.0	−3.6	0.8	26.6	15.3	24.5	25.9	21.9
地方圏前年比	−10.6	−10.2	−1.3	−7.0	−5.2	1.0	−3.7	8.7	7.9	8.5	13.0	10.5	12.2



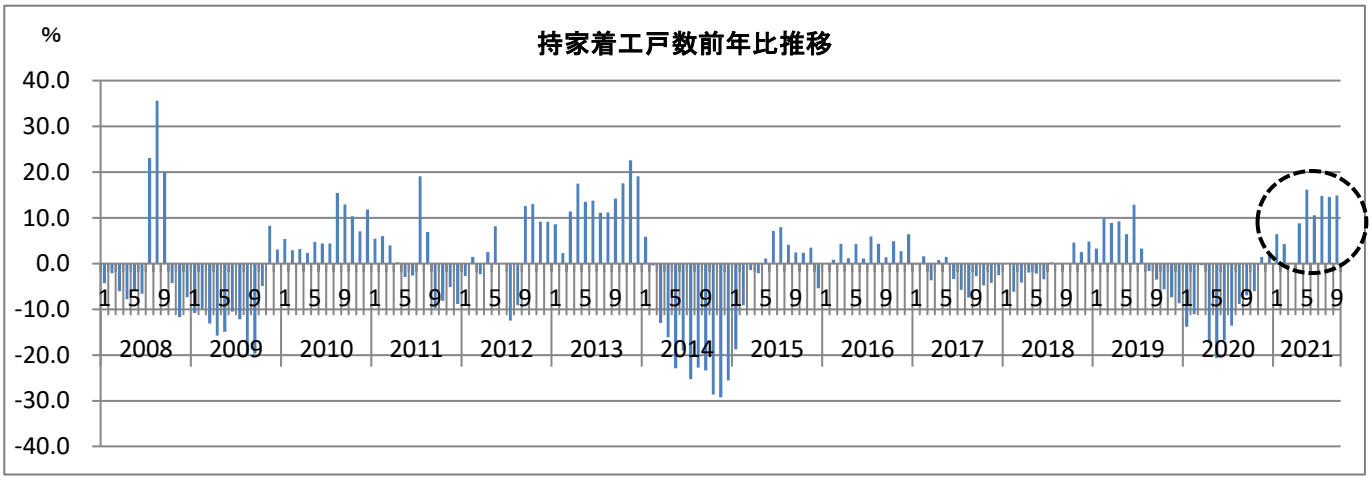


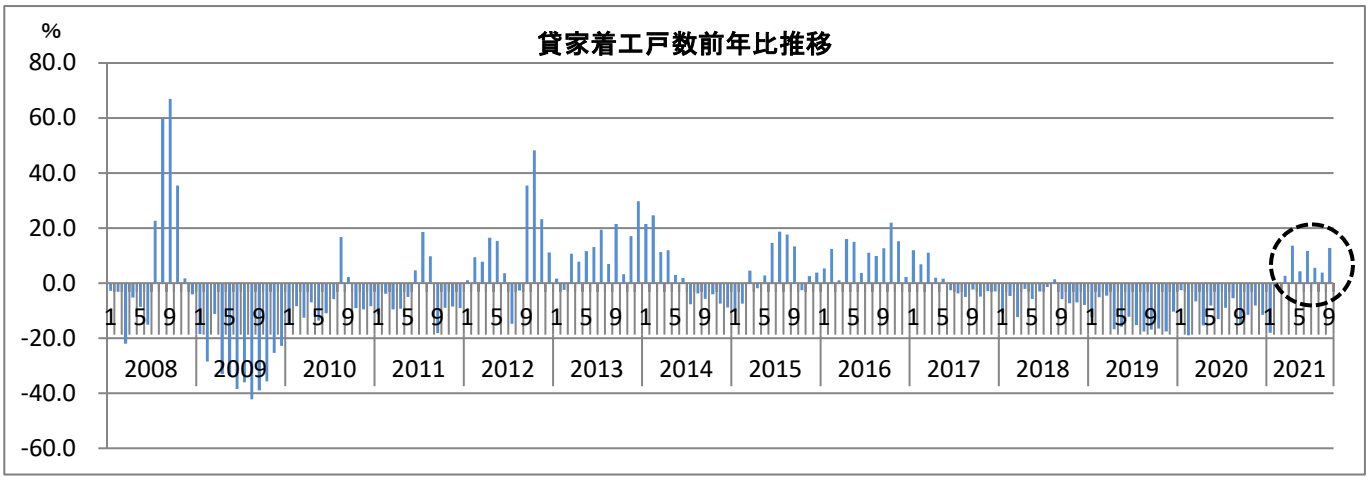
出典：国交省「建築着工統計」

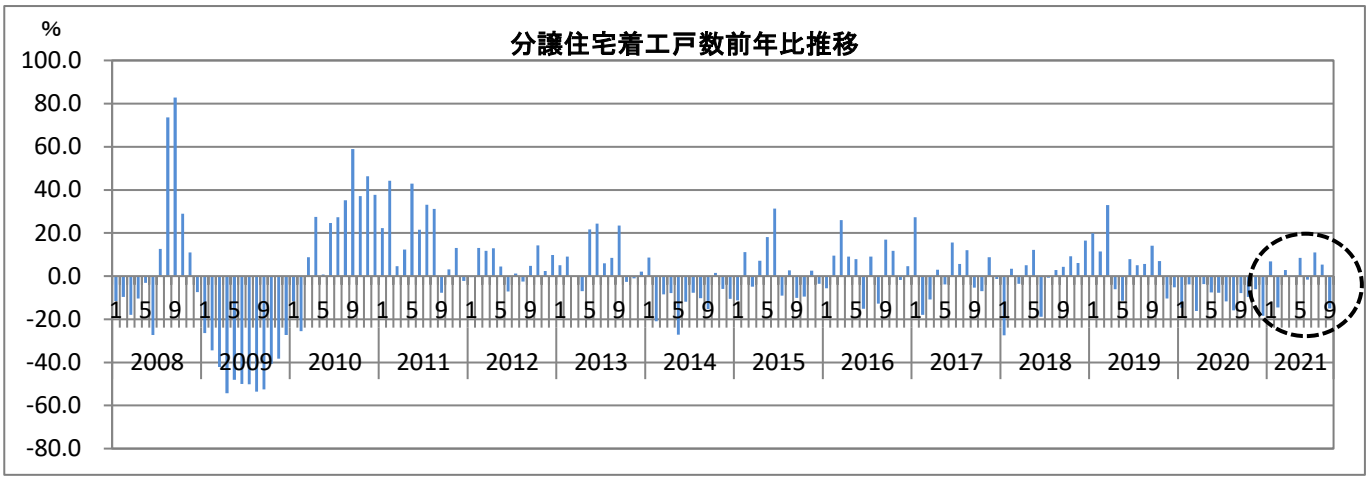
新設着工戸数の動向-2（種類別）

- 種別では、持家 +14.9%（11ヶ月連続で増）、貸家 +12.8%（7ヶ月連続で増）、分譲住宅 △14.9%（3ヶ月振りに減）。

	2020				2021								
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
総数前年比	−9.9	−8.3	−3.7	−9.0	−3.1	−3.7	1.5	7.1	9.9	7.3	9.9	7.5	4.3
持家前年比	−7.0	−6.1	1.5	2.4	6.4	4.3	0.1	8.8	16.2	10.6	14.8	14.5	14.9
貸家前年比	−14.8	−11.5	−8.1	−11.5	−18.0	−0.4	2.6	13.6	4.3	11.8	5.5	3.8	12.8
分譲住宅前年比	−7.8	−9.6	−6.1	−18.4	6.9	−14.6	2.8	−0.3	8.4	−1.5	11.0	5.3	−14.9







出典：国交省「建築着工統計」

■ ＜参考＞地域別貸家の着工戸数

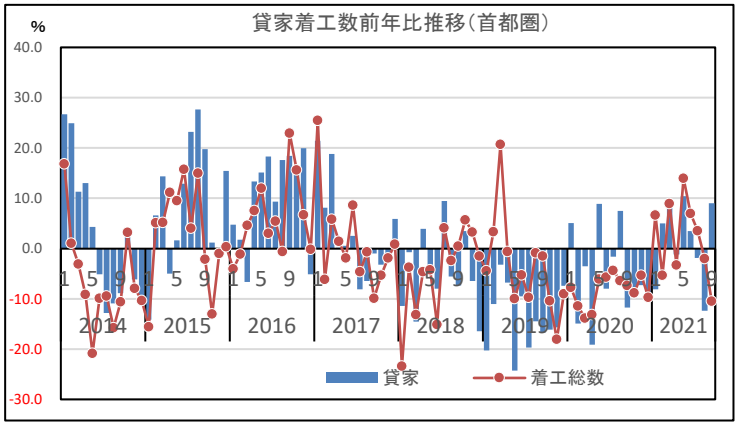
・9月の貸家の着工戸数の前年比

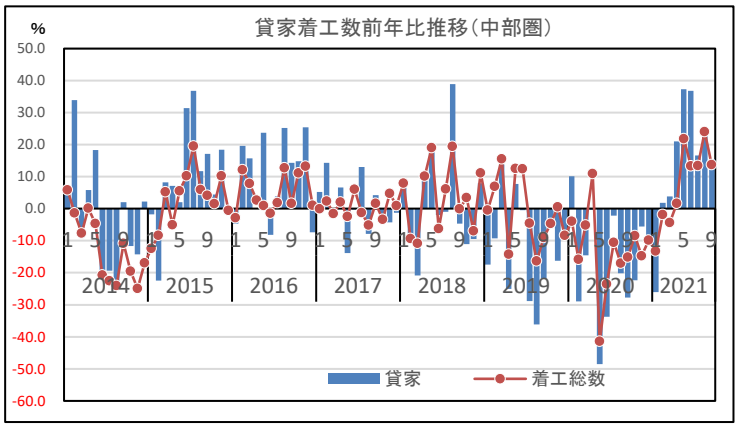
① 首都圏は、3ヶ月振りに増
+9.0%（着工総数は △10.5%）

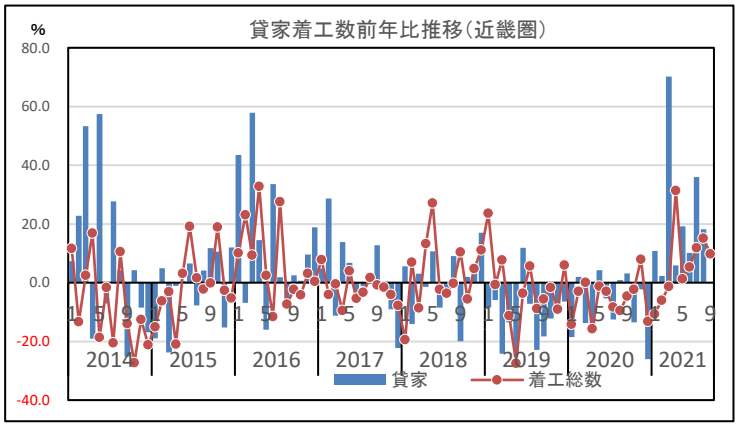
② 中部圏は、8ヶ月連続で増
+15.5%（同 +13.8%）

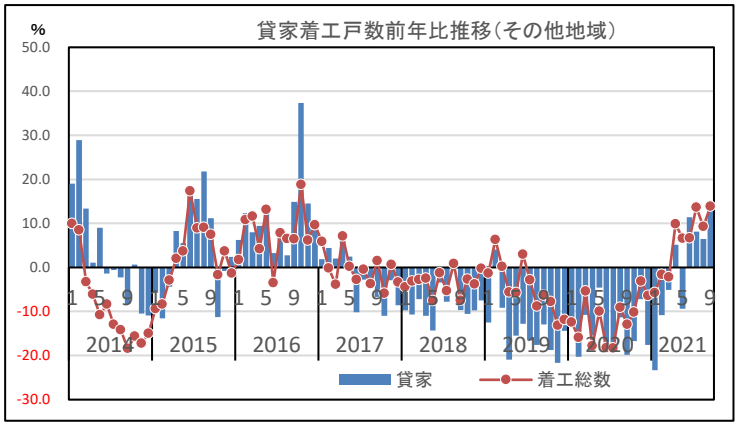
③ 近畿圏は、8ヶ月連続で増
+18.2%（同 +9.9%）

④ その他地域は、4ヶ月連続で増 +13.4%（同 +13.9%）









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）

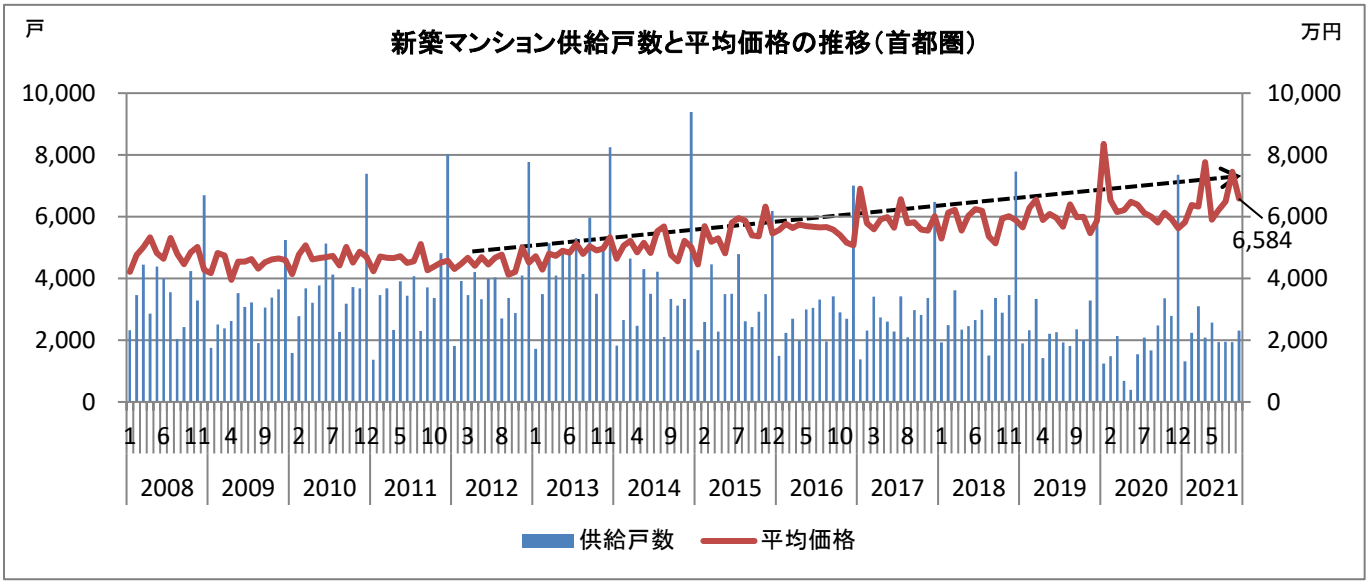
■ 首都圏

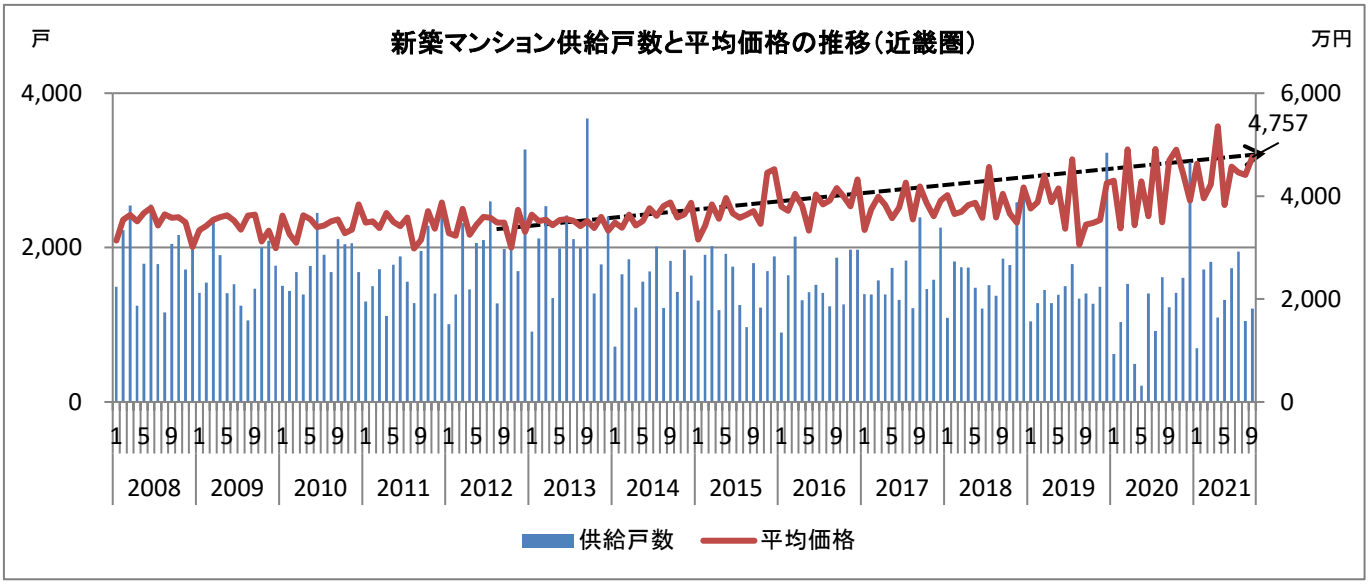
- 9月の供給戸数は2ヶ月振りに前年を下回り前年比△6.7%。分譲平均㎡単価は3ヶ月連続で前年を上回り+12.8%。初月契約率は67.7%。

■ 近畿圏

- 9月の供給戸数は2ヶ月連続で前年を下回り△1.5%。分譲平均㎡単価は3ヶ月振りに前年を上回り+11.9%。初月契約率は59.4%。

	2020				2021								
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
首都圏供給戸数前年比	5.0	67.3	−15.3	15.2	6.4	50.7	44.9	204.5	556.0	25.7	−6.3	16.2	−6.7
近畿圏供給戸数前年比	−12.7	11.3	7.9	−3.9	11.9	66.0	18.8	121.3	517.3	23.0	111.7	−35.1	−1.5
首都圏平均㎡単価前年比	−3.9	4.3	11.8	−0.2	−31.0	−2.7	−3.9	10.3	−14.0	−2.8	7.8	26.3	12.8
近畿圏平均㎡単価前年比	−1.2	1.7	10.8	−6.1	7.0	8.9	−0.7	22.2	13.6	14.4	−9.1	−18.4	11.9





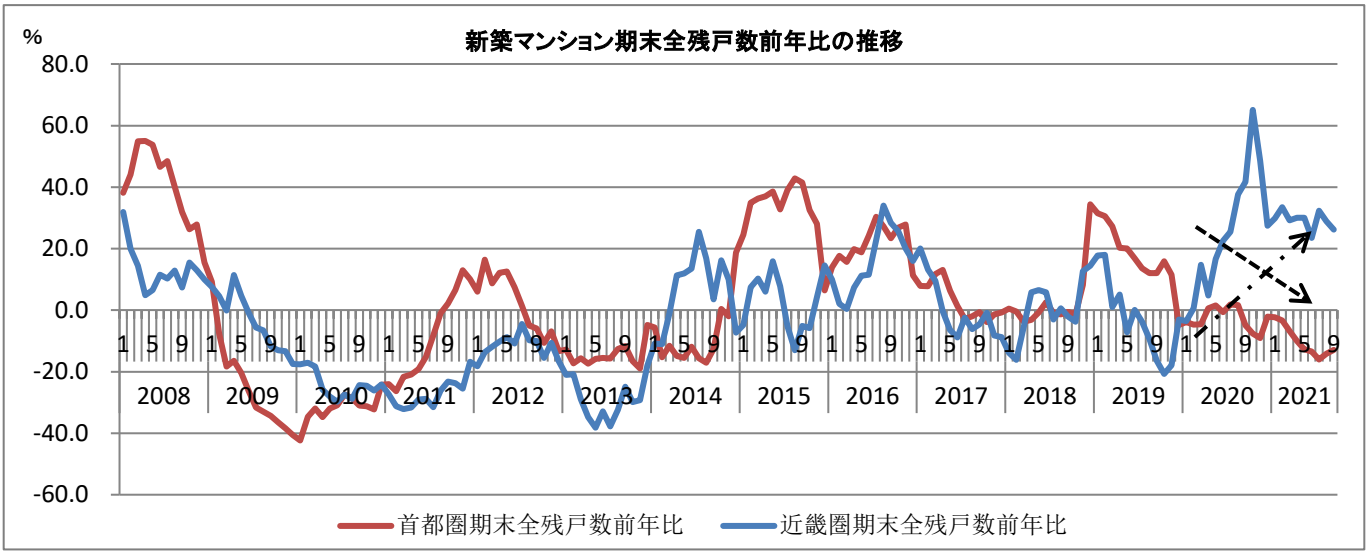
出典：株式会社不動産経済研究所

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

- 9月の期末在庫数は首都圏は13ヶ月連続で前年を下回り、前年比△12.9%。
- 近畿圏は20ヶ月連続で前年を上回り、前年比+26.2%。

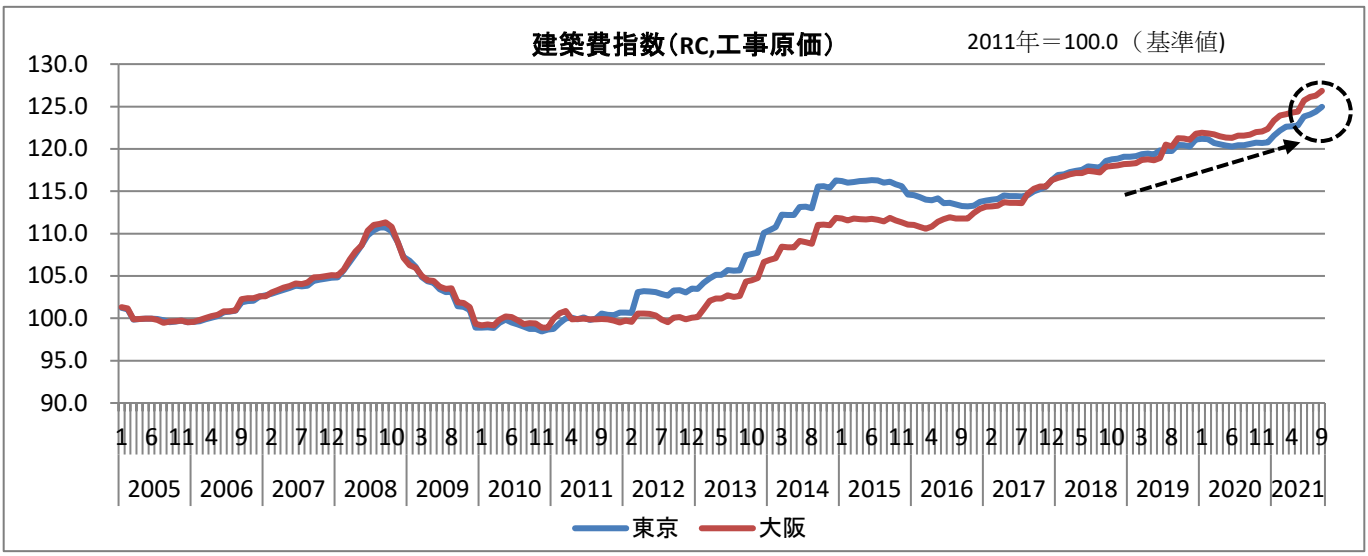
	2020				2021								
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
首都圏残戸数前年比	−4.9	−7.6	−9.1	−2.1	−2.3	−3.4	−6.7	−10.0	−12.7	−13.5	−16.0	−14.1	−12.9
近畿圏残戸数前年比	41.7	65.1	48.5	27.5	29.8	33.4	29.2	30.1	30.0	23.5	32.3	28.9	26.2



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9月は、東京は125.0pで、9ヶ月連続で前年比を上回り+4.4p。大阪は126.8pで60ヶ月連続で前年を上回り+5.2pだった。
- 前月比は、東京+0.5p、大阪+0.6p。

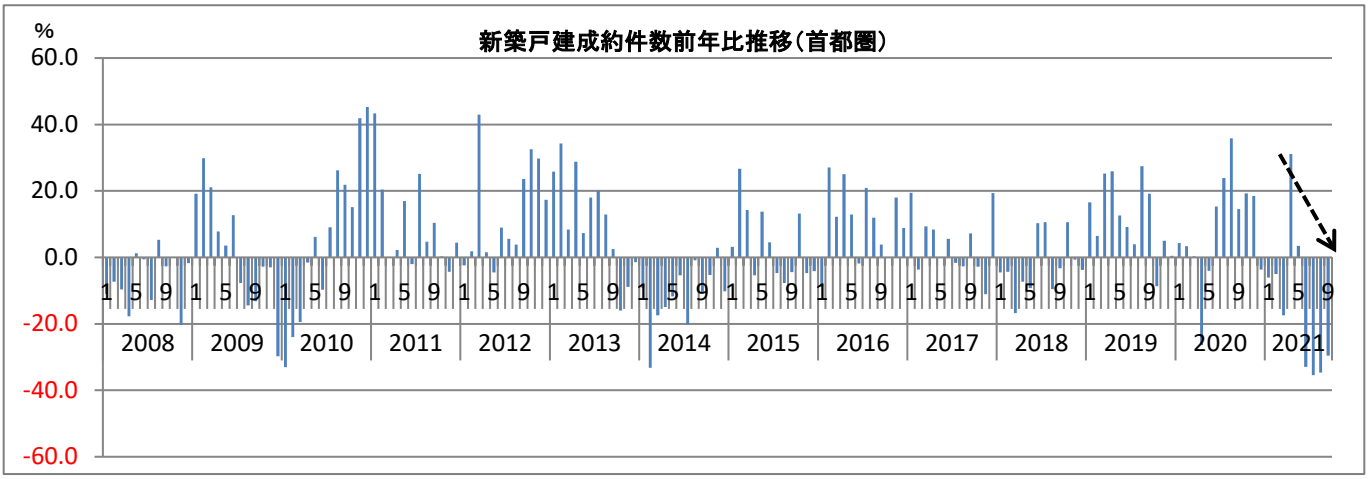


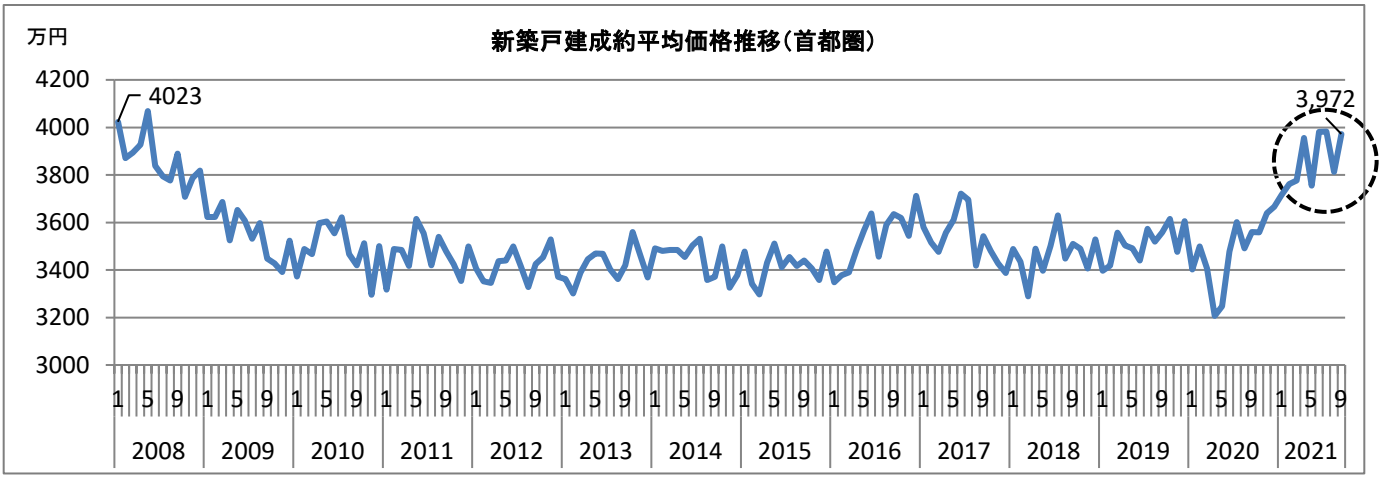
出典：（一社）建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

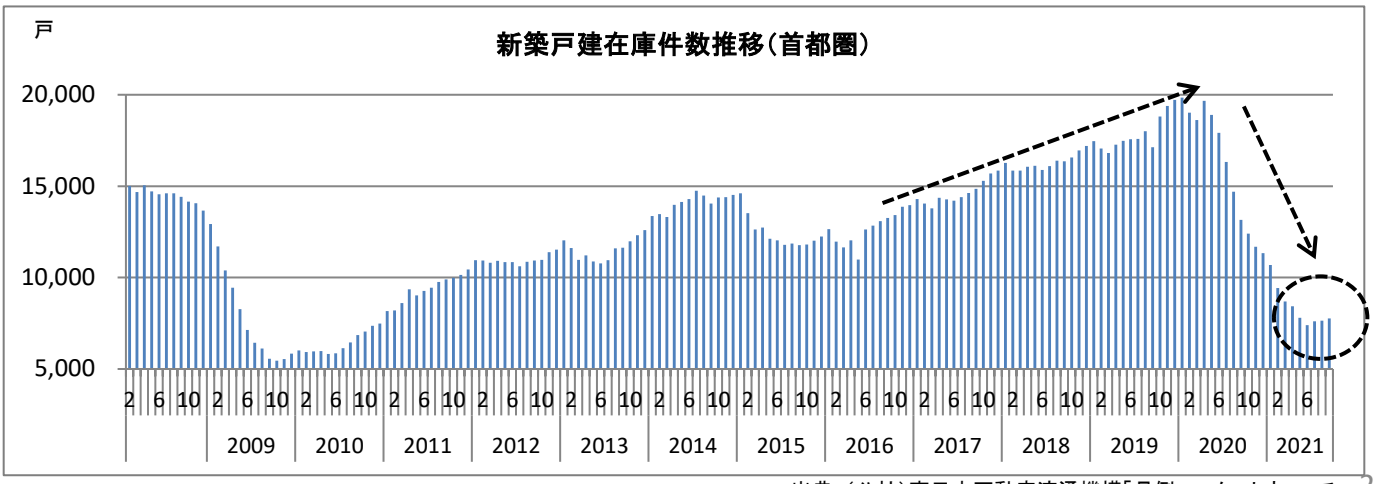
新築戸建の動向（首都圏）

- 9月の新規登録件数は22ヶ月連続で前年を下回り、前年比△32.0%。
- 成約件数は4ヶ月連続で前年を下回り、前年比△29.6%。
- 成約平均価格は11ヶ月連続で前年を上回り、前年比+11.6%。
- 在庫件数は15ヶ月連続で前年を下回り、△38.9%（前月比は+1.6%で3ヶ月連続増）

	2020				2021								
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
成約件数前年比	14.6	19.2	18.5	−3.7	−6.1	−5.0	−17.4	31.1	3.5	−32.9	−35.4	−34.7	−29.6
在庫戸数前年比	−23.2	−34.1	−39.7	−42.5	−44.0	−48.3	−51.4	−55.4	−57.0	−57.1	−51.6	−45.9	−38.9



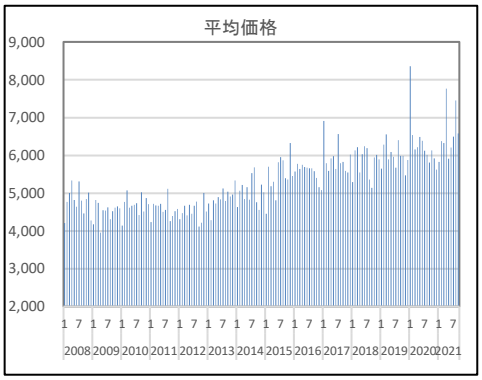


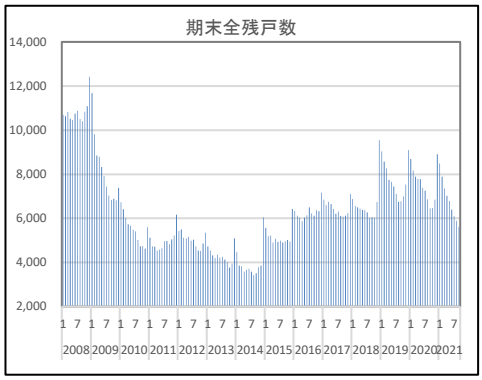


出典：（公社）東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

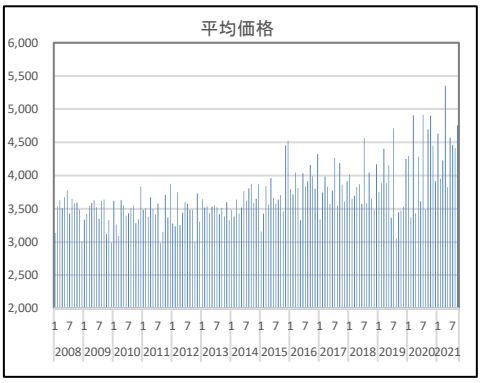
■ ＜参考＞新築物件グロスデータ

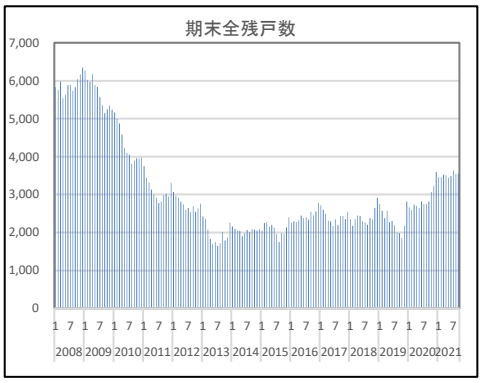
1、首都圏新築マンション



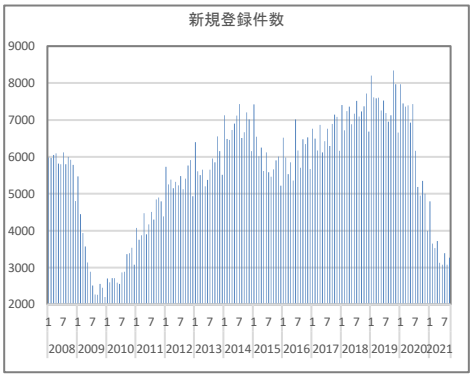


2、近畿圏新築マンション





3、首都圏新築戸建

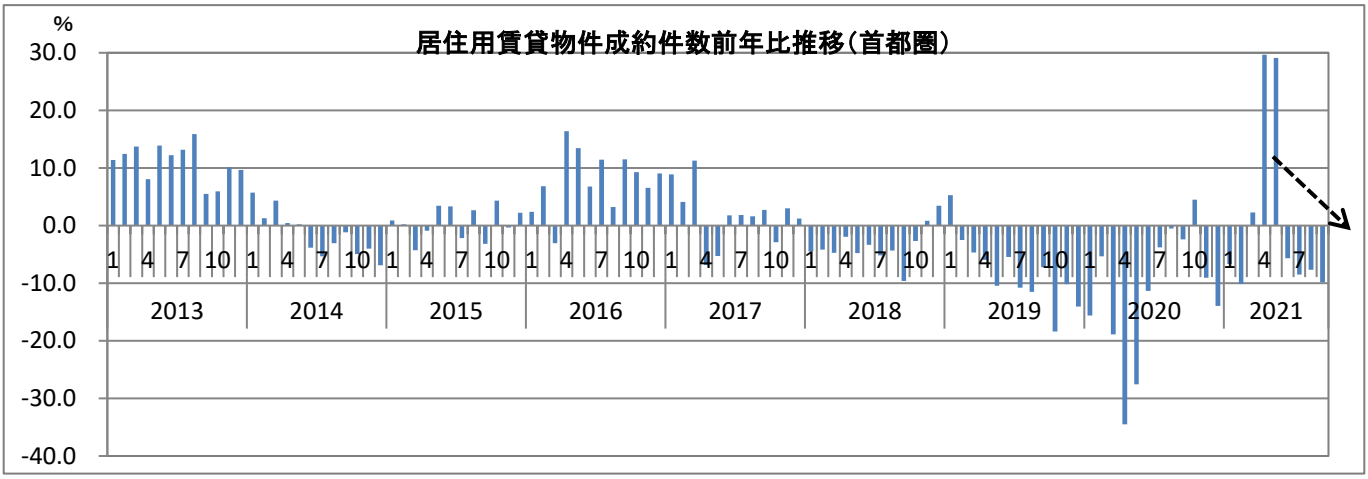


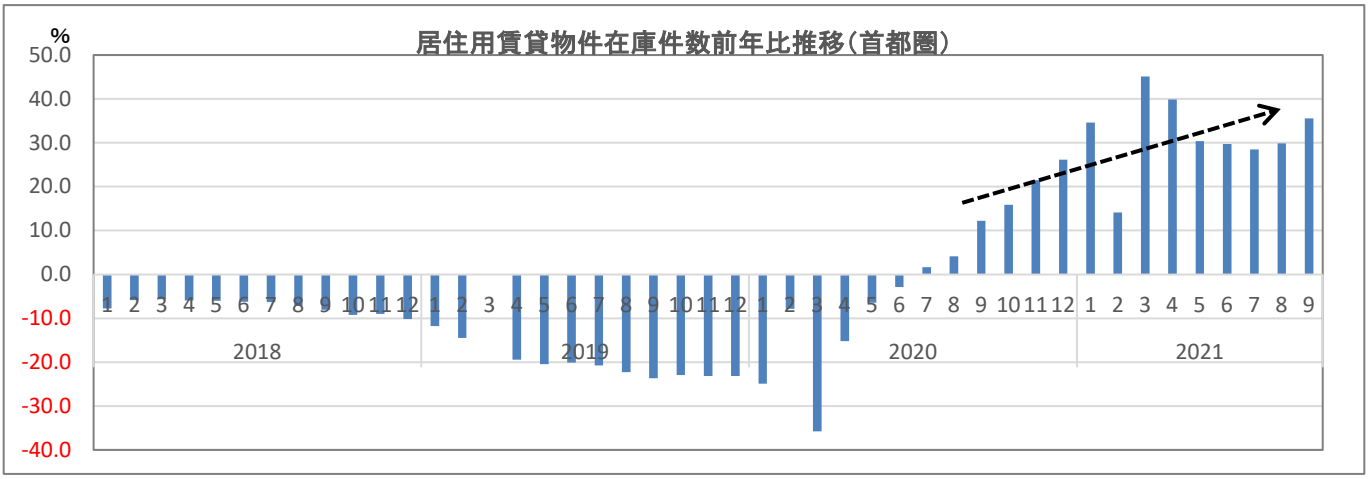
居住用賃貸の動向-1（件数推移:首都圏）

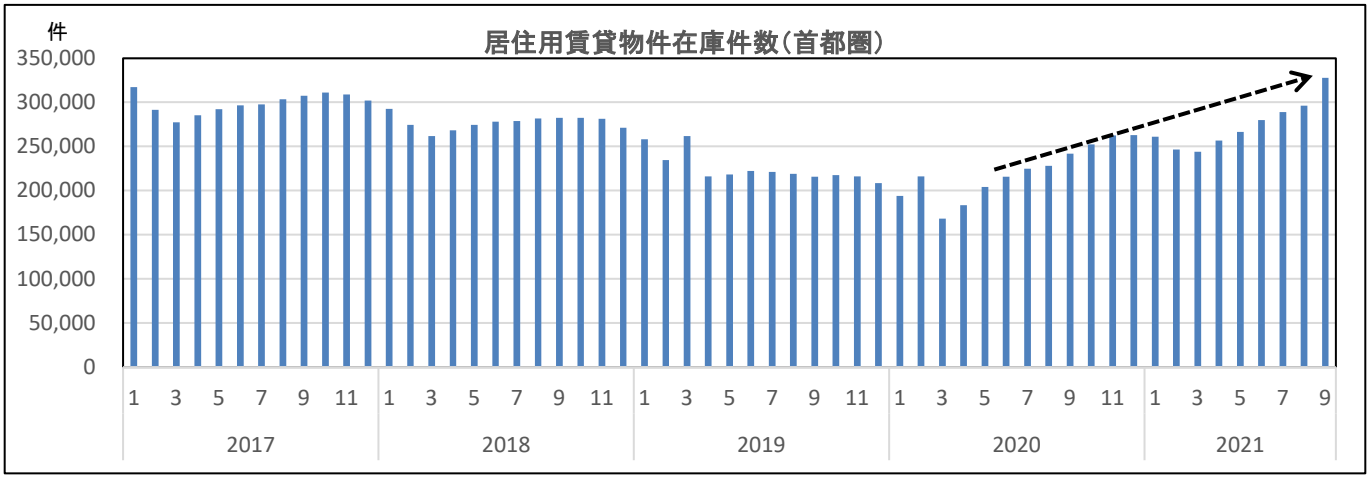
■ 件数の動向（首都圏）

- 9月の成約件数は、4ヶ月連続で前年を下回り、前年比△9.9%。
- 在庫件数は、15ヶ月連続で前年を上回り、前年比+35.5%。

	2020				2021								
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
成約件数前年比	−2.4	4.5	−9.0	−13.9	−6.7	−10.1	2.3	29.6	29.1	−5.7	−8.5	−7.7	−9.9
在庫件数前年比	12.2	15.9	21.5	26.2	34.6	14.1	45.1	39.8	30.4	29.8	28.5	29.9	35.5







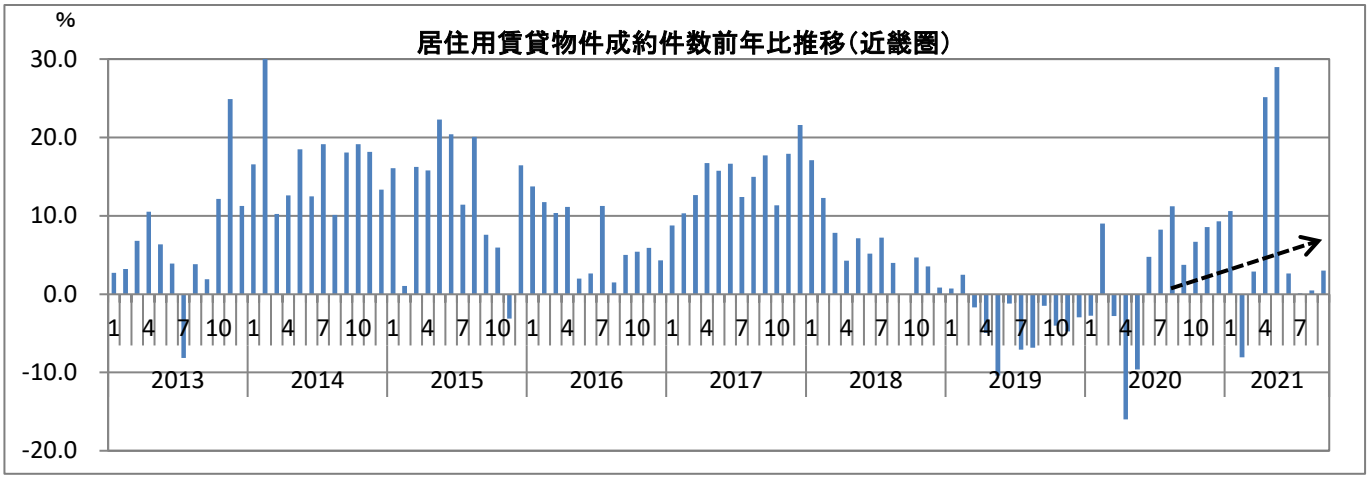
出典：（公社）東日本不動産流通機構「レインズシステム利用実績報告」首都圏会員登録状況成約数（住宅以外の建物を除く）

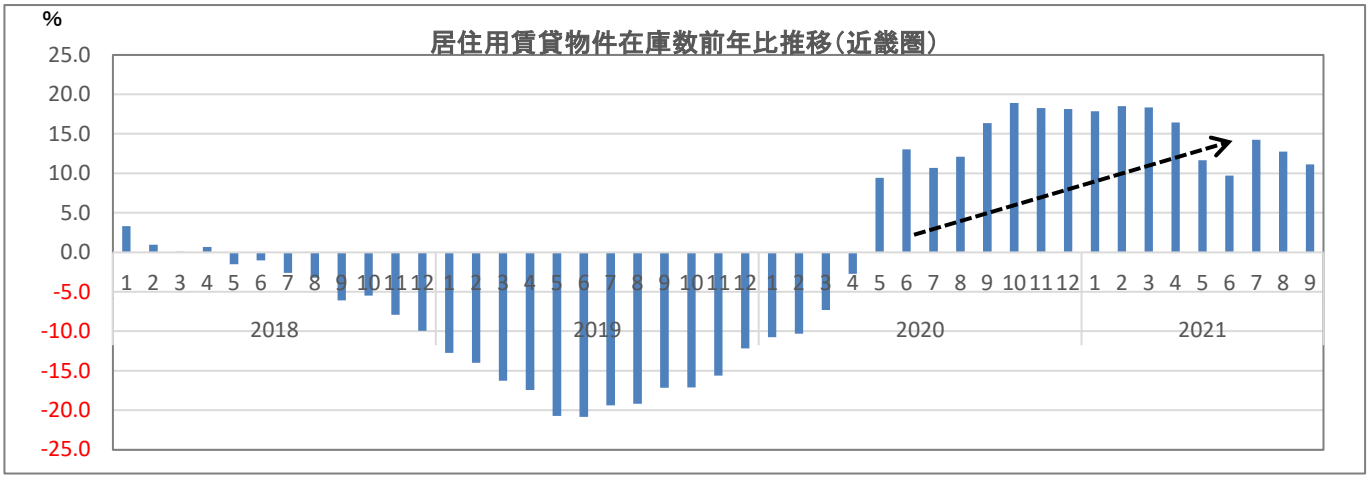
居住用賃貸の動向-2（件数推移:近畿圏）

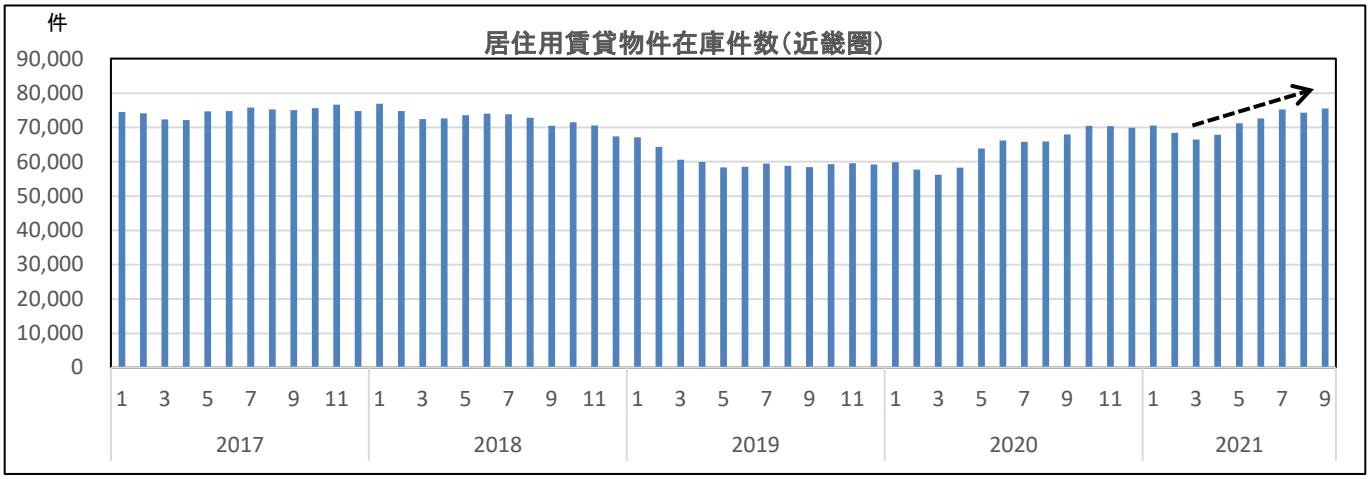
■ 件数の動向（近畿圏）

- 9月の成約件数は、7ヶ月連続で前年を上回り、前年比+3.0%。
- 在庫件数は、17ヶ月連続で前年を上回り、前年比+11.1%。

	2020				2021								
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
成約件数前年比	3.7	6.7	8.6	9.3	10.6	−8.0	2.9	25.1	29.0	2.7	0.1	0.5	3.0
在庫件数前年比	16.4	18.9	18.3	18.1	17.8	18.5	18.4	16.4	11.7	9.7	14.2	12.7	11.1







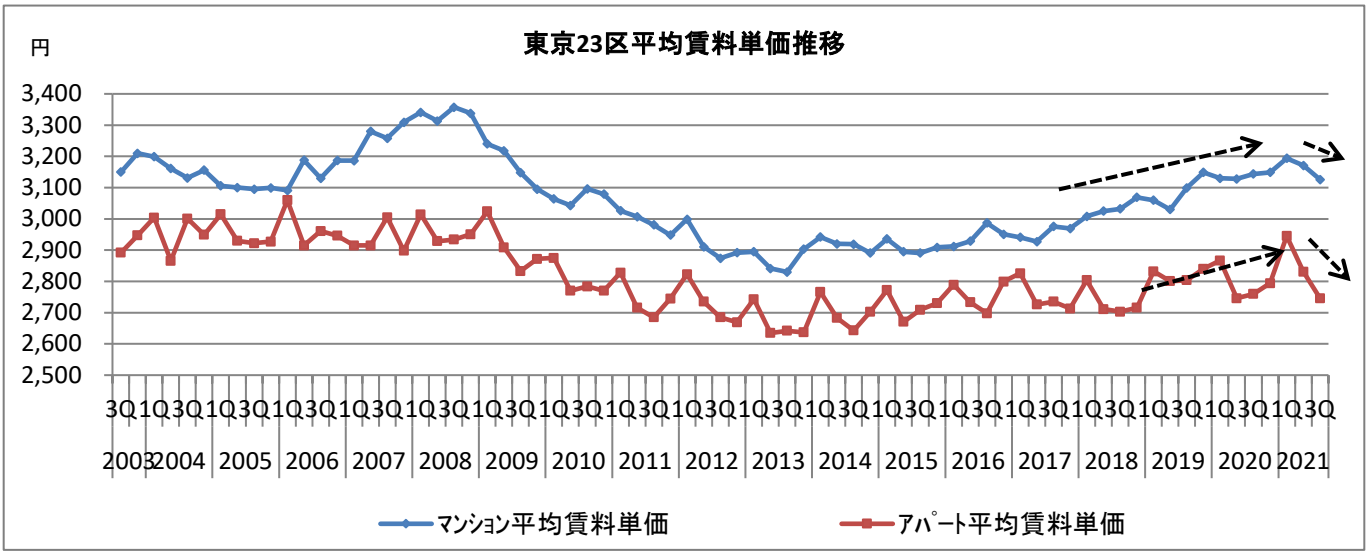
出典：（公社）近畿圏不動産流通機構「機構ニュース（近畿レインズ利用状況）」物件登録状況（住宅以外の建物を除く）

居住用賃貸の動向-3（賃料推移：首都圏）

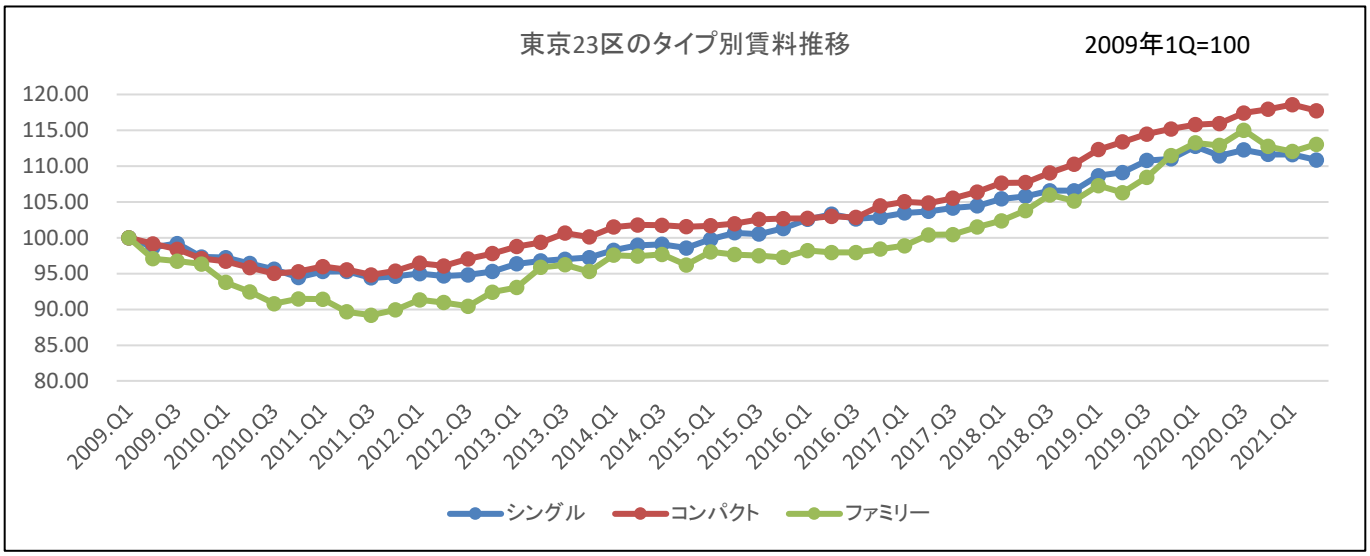
■ 賃料の動向（東京23区）

- 2021年第3四半期の平均成約賃料㎡単価は、マンションは、16期振りに前年を下回り△0.6%。アパートは、3期振りに前年を下回り△0.5%
- マンションタイプ別家賃指数
  - シングルタイプ（18㎡以上～30㎡未満）は前Q比△0.8P、前年比は△0.6P
  - コンパクトタイプ（30㎡以上～60㎡未満）は前Q比△0.8P、前年比は+1.8P
  - ファミリータイプ（60㎡以上～100㎡未満）は前Q比+1.0P、前年比は+0.2P

	2018	2019				2020				2021		
	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
マンション平均賃料単価	3,069	3,060	3,030	3,099	3,149	3,130	3,128	3,144	3,149	3,194	3,171	3,126
アパート平均賃料単価	2,716	2,832	2,801	2,804	2,840	2,867	2,746	2,760	2,794	2,945	2,831	2,746



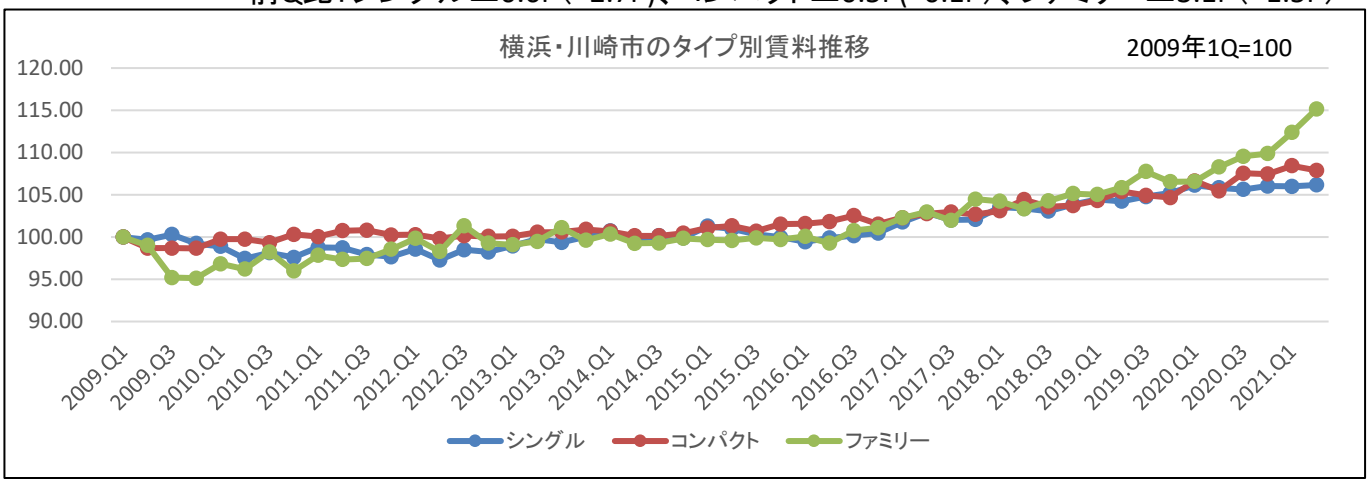
出典：（公社）東日本不動産流通機構「首都圏賃貸取引動向」

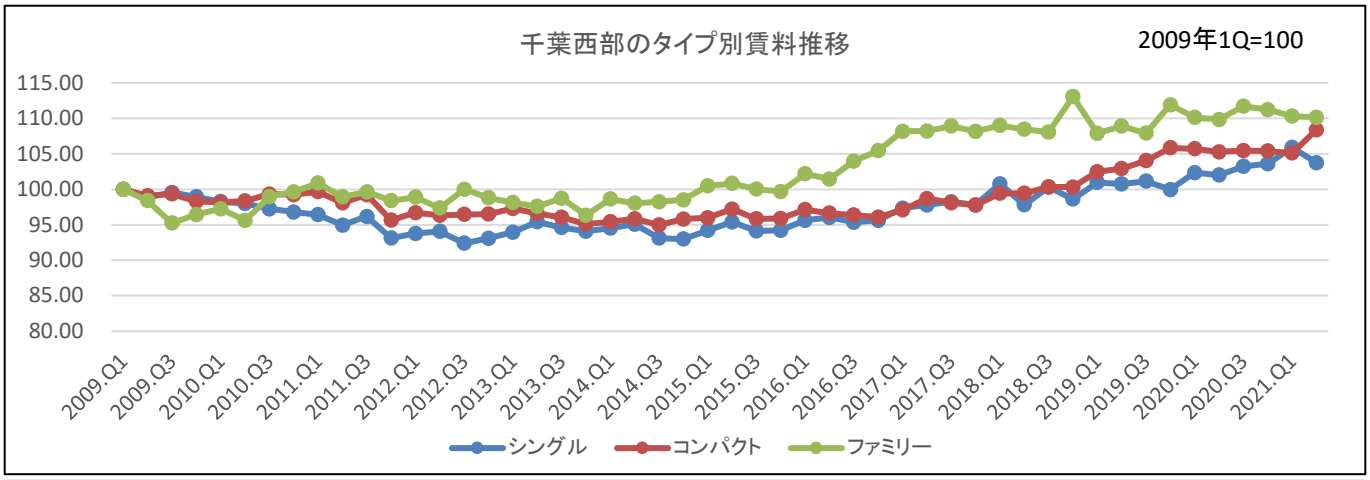


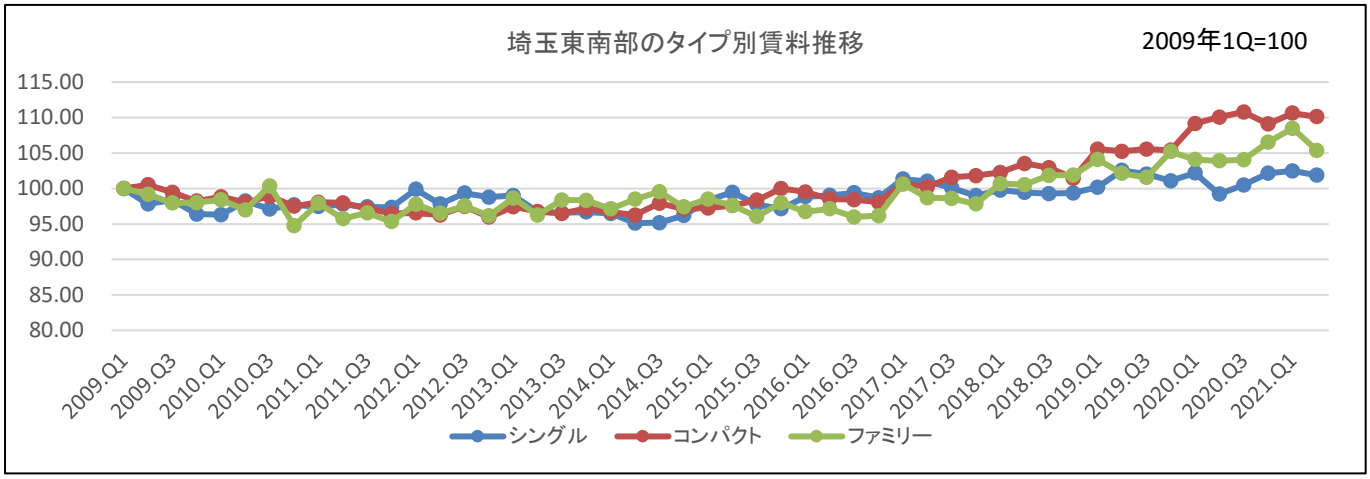
出典：アットホーム㈱及び㈱三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス（2021年 第2四半期）」

■ （参考）首都圏各地域のマンションタイプ別家賃指数　＊（　）内は前年同期比

- 横浜・川崎市
  - 前Q比：シングル+0.2P（+0.3P）、コンパクト△0.6P(+2.4P）、ファミリー+2.8P（+6.9P）
- 千葉西部
  - 前Q比：シングル△2.2P（+1.7P）、コンパクト+3.3P(+3.1P）、ファミリー△0.2P（+0.3P）
- 埼玉東南部
  - 前Q比：シングル△0.6P（+2.7P）、コンパクト△0.5P(+0.1P）、ファミリー△3.1P（+1.5P）







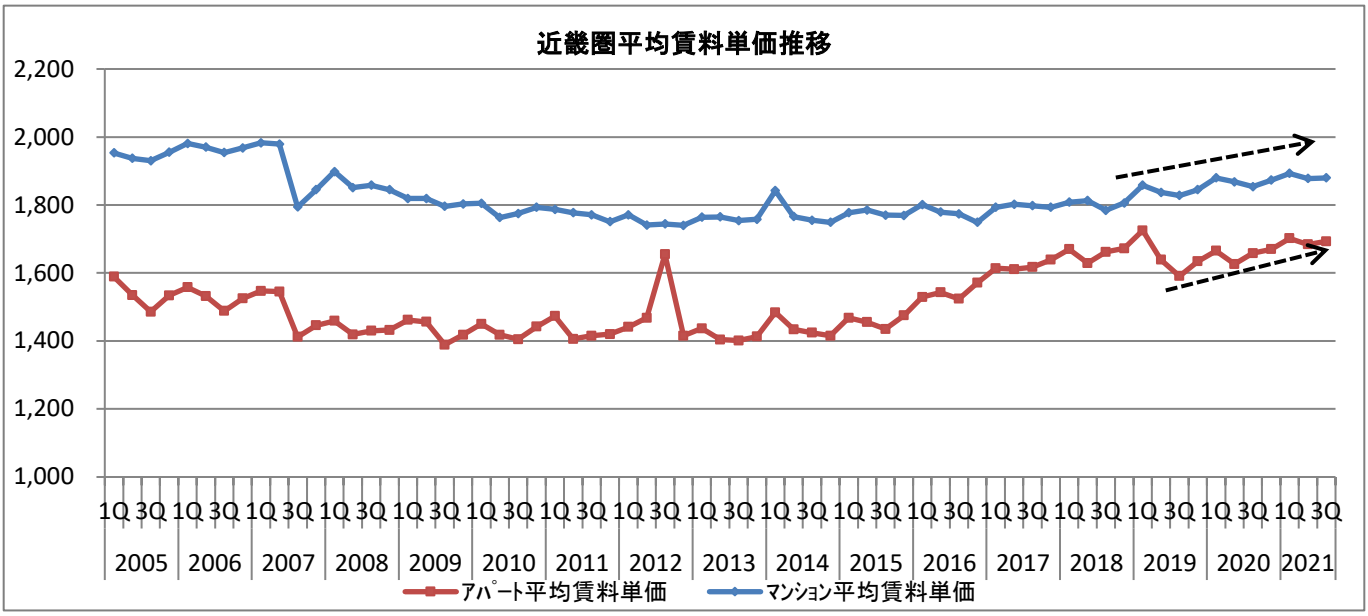
出典：アットホーム㈱及び㈱三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス（2021 年 第2四半期）」

居住用賃貸の動向-4（賃料推移：近畿圏）

■ 賃料の動向（近畿圏）

- 2021年第3四半期の平均成約賃料㎡単価は、マンションが、12期連続で前年を上回り+1.4%。アパートは、5期連続で前年比を上回り+2.1% 。

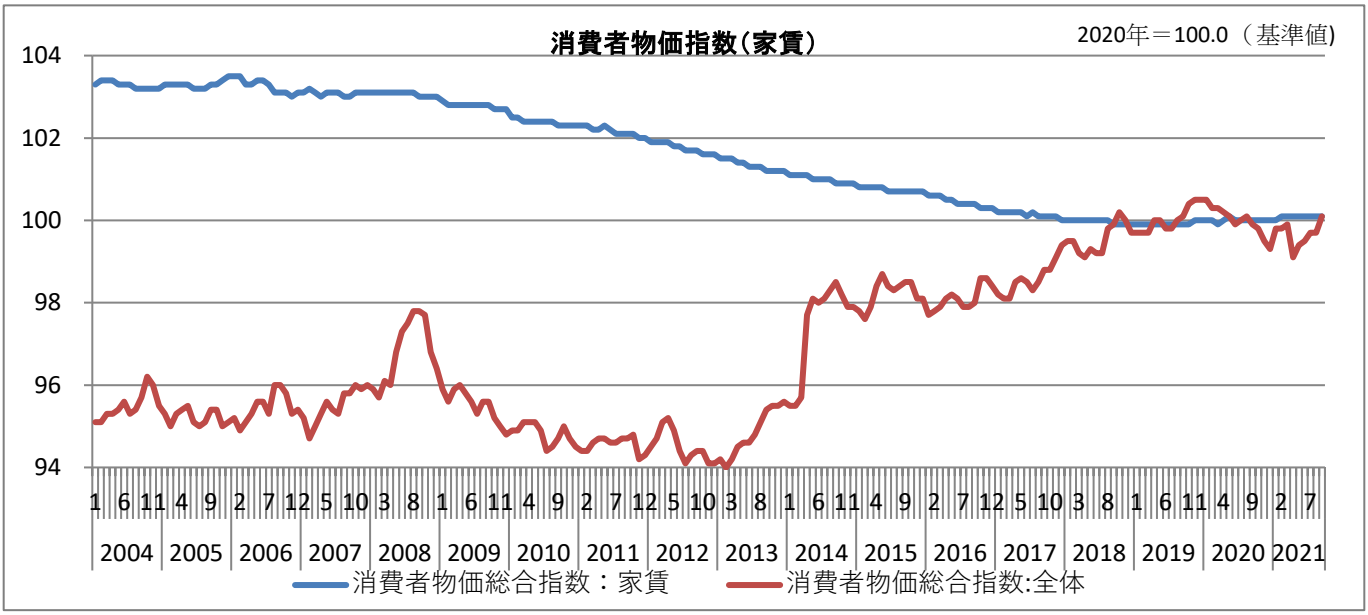
	2018		2019				2020				2021		
	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
ﾏﾝｼｮﾝ平均賃料単価（円）	1,784	1,806	1,858	1,837	1,828	1,845	1,880	1,868	1,854	1,873	1,893	1,878	1,880
ｱﾊﾟｰﾄ平均賃料単価（円）	1,662	1,672	1,725	1,639	1,591	1,634	1,665	1,626	1,658	1,670	1,702	1,684	1,693



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）

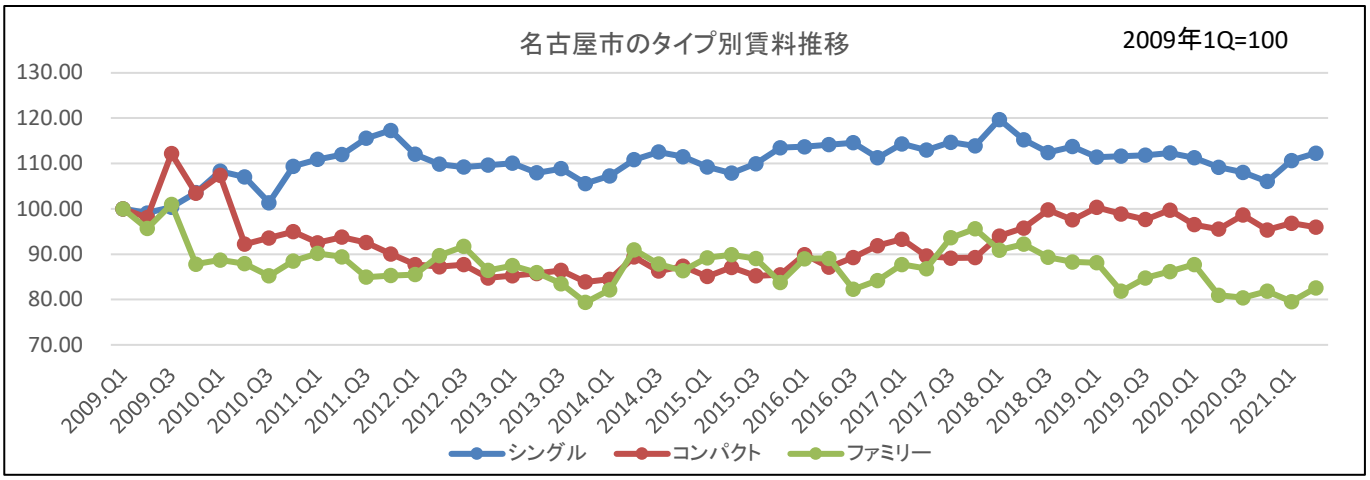
- 9月の消費者物価指数による家賃は100.1p、前年比+0.1%（消費者物価指数全体100.1p、前年比+0.2%）。

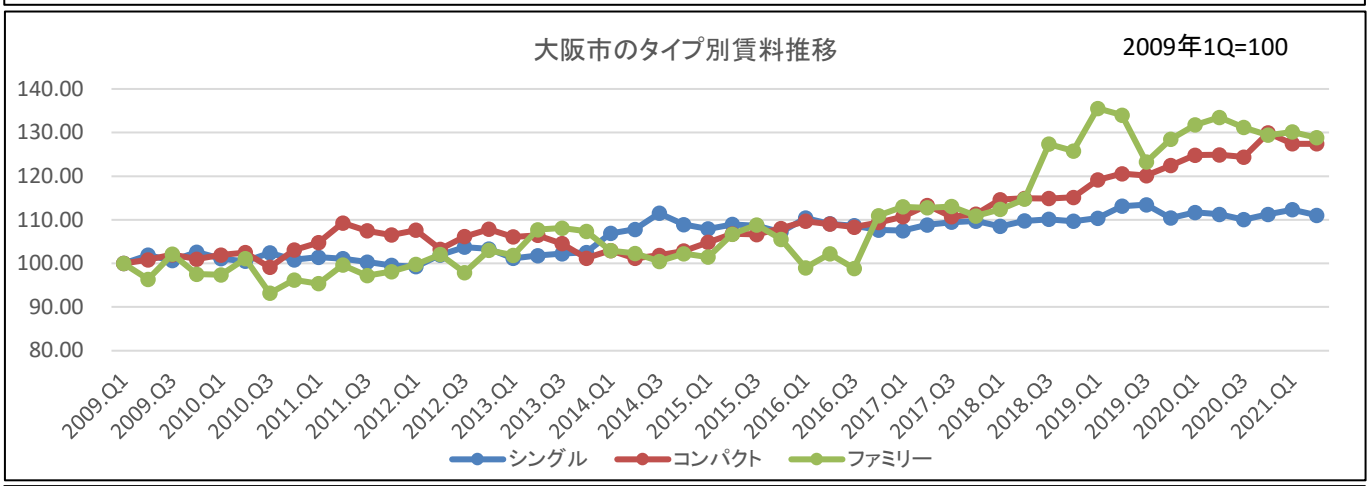


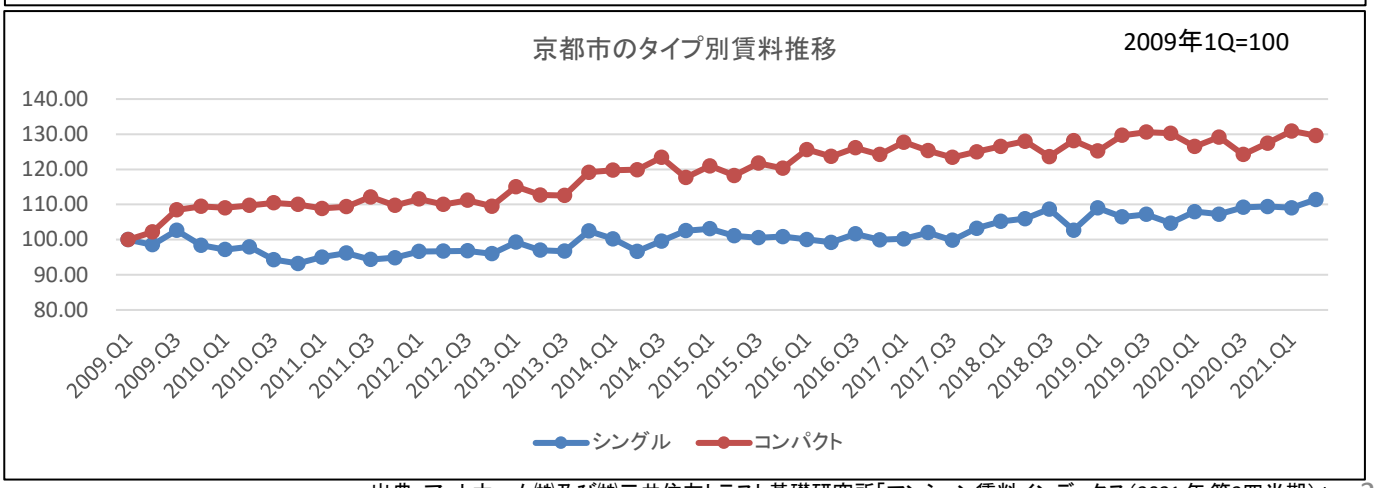
出典：総務省統計局「基準消費者物価指数」

■ （参考）名阪各地域のマンションタイプ別家賃指数　＊（　）内は前年同期比

- 名古屋市
  - 前Q比：シングル+1.7P（+3.1P）、コンパクト△0.9P(+0.4P）、ファミリー+3.0P（+1.6P）
- 大阪市
  - 前Q比：シングル△1.3P（△0.2P）、コンパクト△0.0P(+2.6P）、ファミリー△1.3P（△4.7P）
- 京都市
  - 前Q比：シングル+2.3P（+4.2P）、コンパクト△1.3P(+0.4P）　＊ファミリータイプはデータ無し





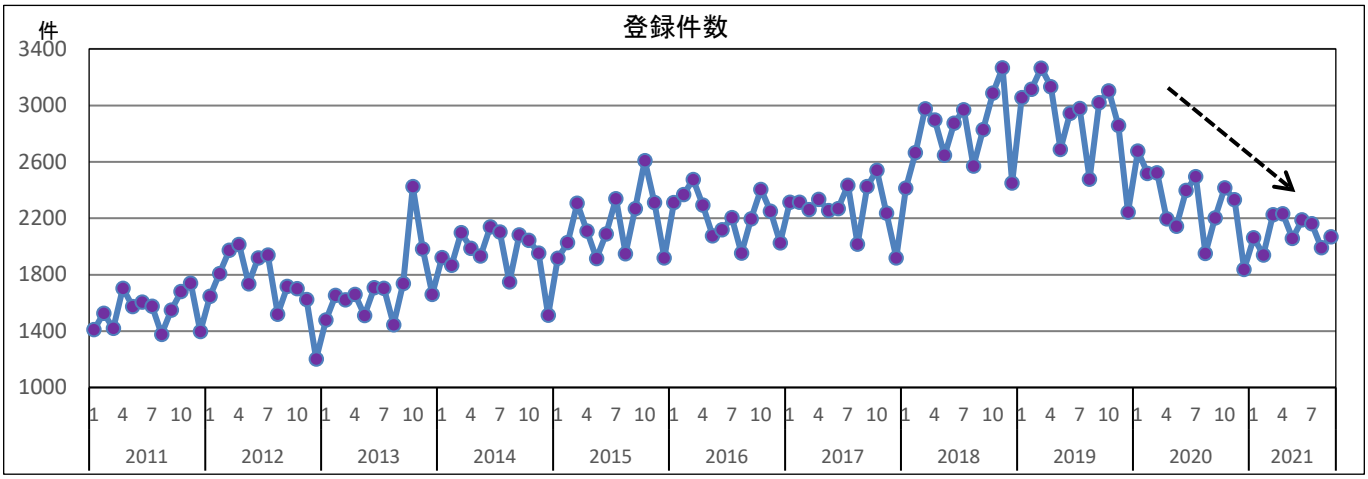


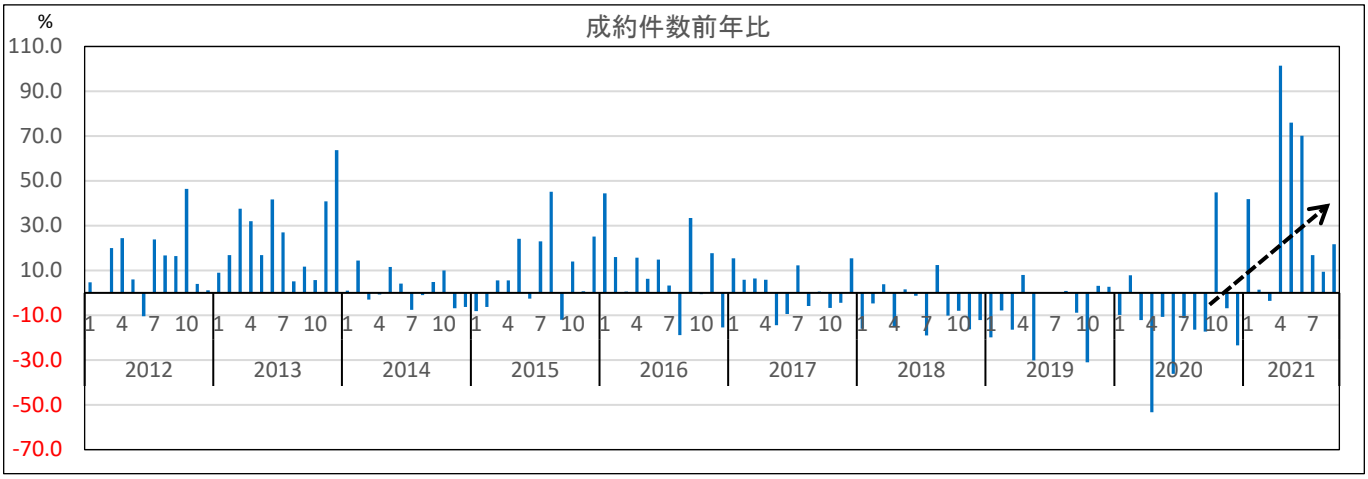
出典：アットホーム㈱及び㈱三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス（2021 年 第2四半期）」

一棟売り物件の動向

■ 一棟売り物件の動向（首都圏）

- 9月の一棟売り物件の登録件数は、2ヶ月振りに前年を下回り、△6.1%。
- 成約件数は6ヶ月連続で前年を上回り、+21.7%。
- 在庫件数は24ヶ月連続で前年を下回り、△15.2%。





出典（公社）東日本不動産流通機構「首都圏圏域登録状況」住宅以外建物全部

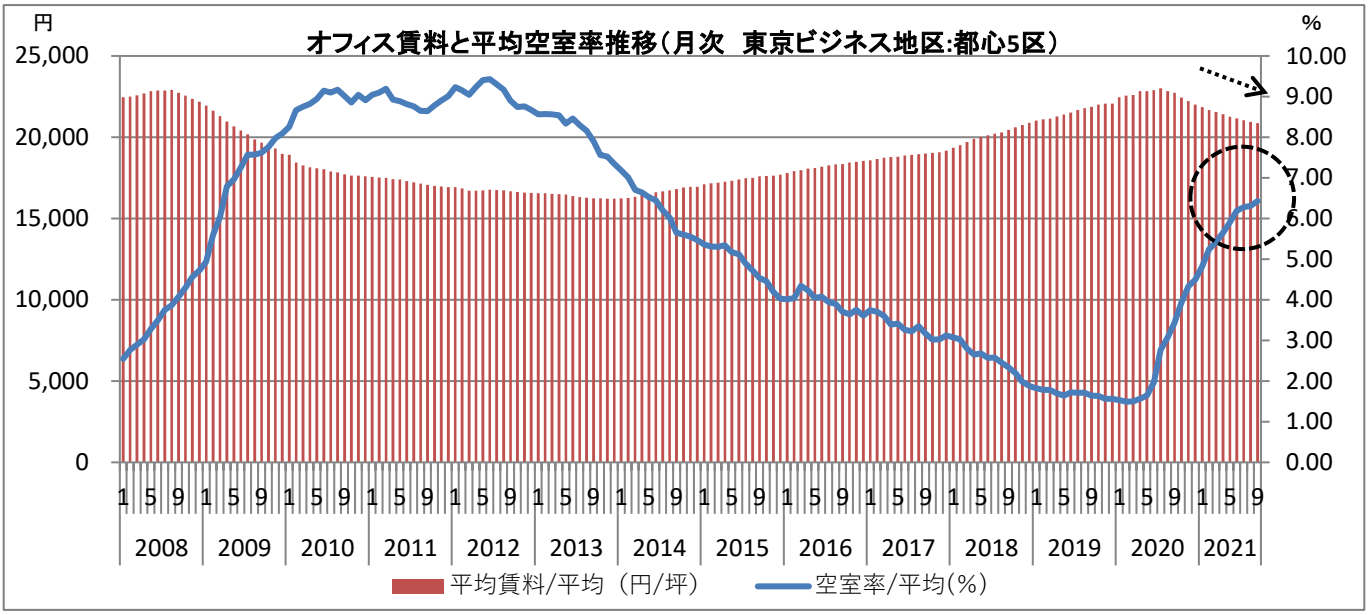
オフィス賃貸の動向

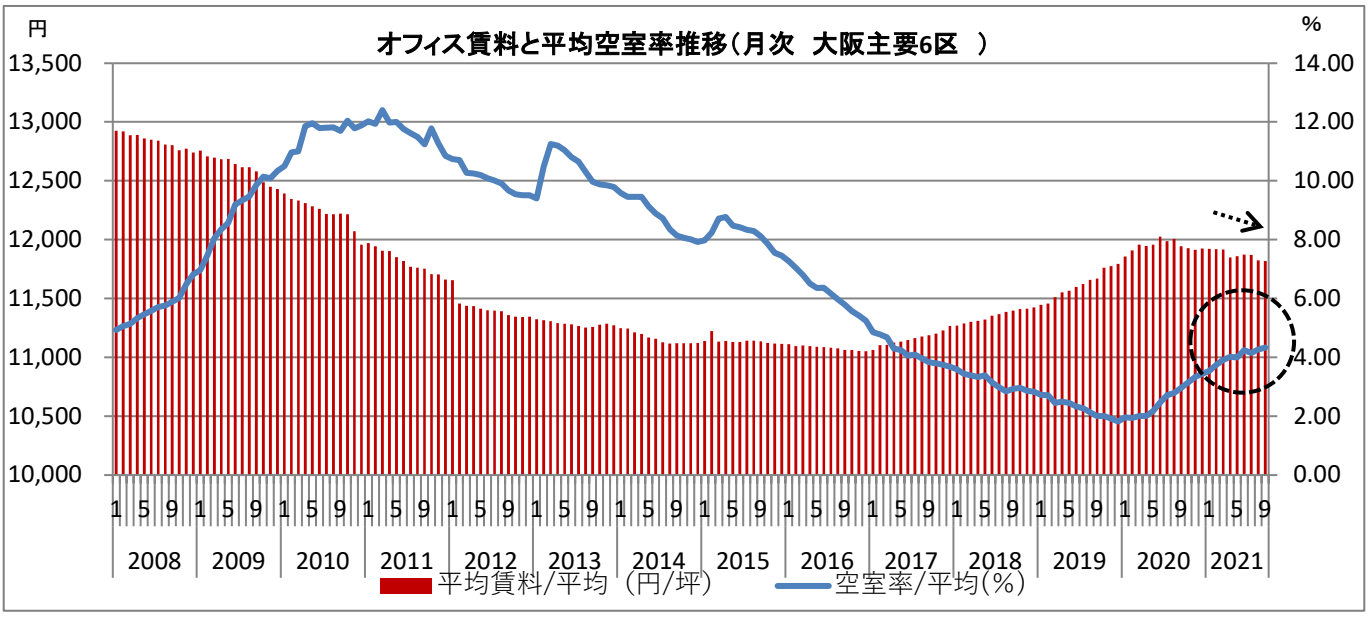
■ 東京都心5区

- 9月の都心5区の平均賃料は、10ヶ月連続で前年を下回り、前年比△8.2%（実数値は前月比では14ヶ月連続で下落）。
- 空室率は、前年比+3.0pで17ヶ月連続で悪化。

■ 大阪主要6区

- 9月の大阪主要6区の平均賃料は、7ヶ月連続で前年を下回り、前年比△1.1%（実数値は前月比では3ヶ月連続で下落）。
- 空室率は、前年比+1.4pで16ヶ月連続で悪化。

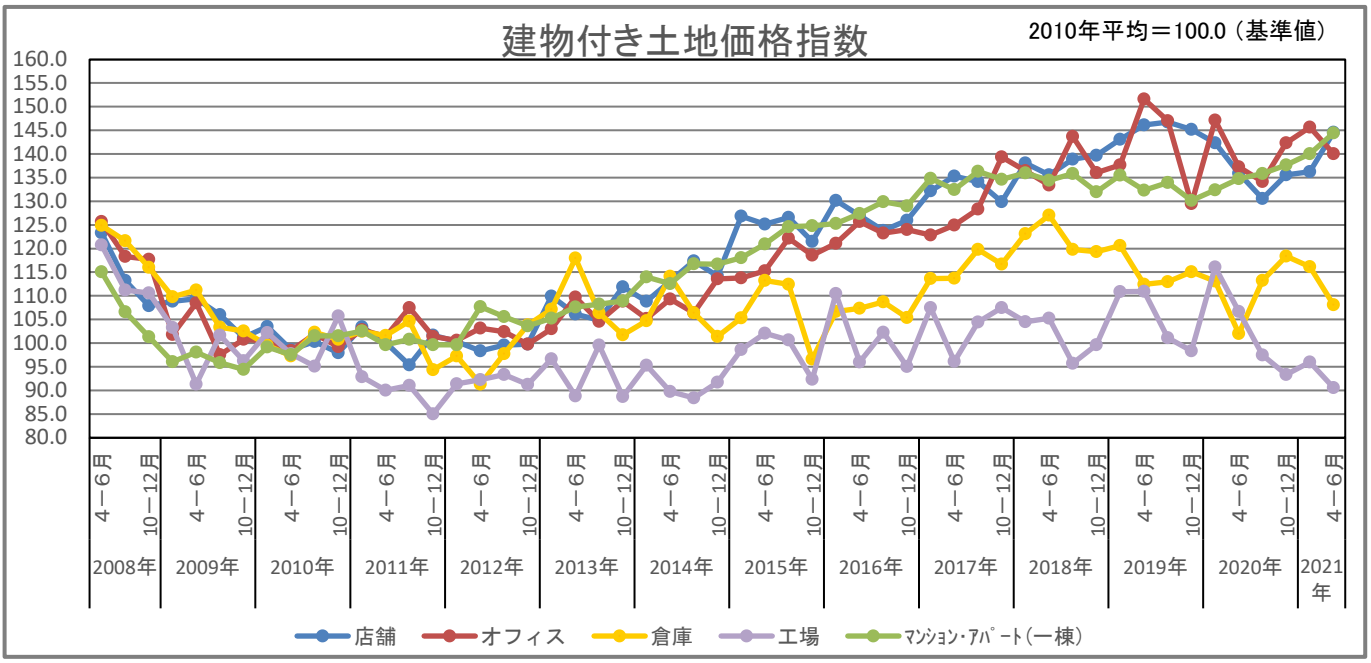


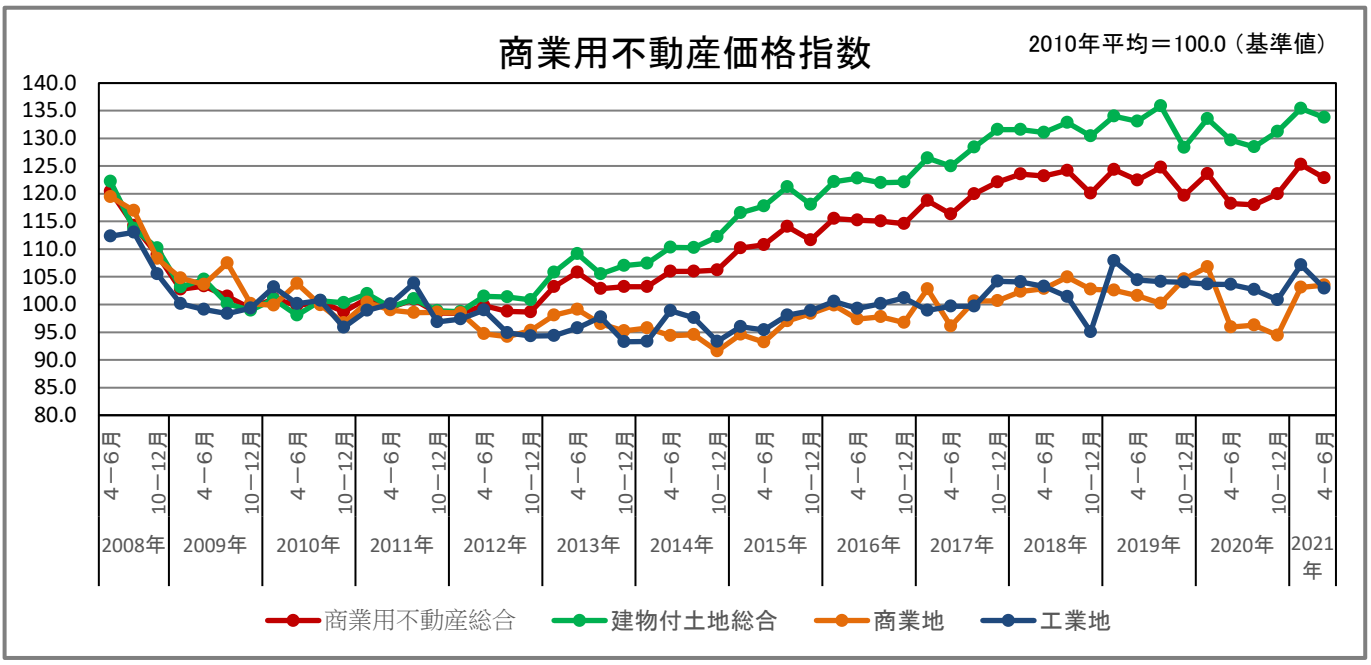


出典：三鬼商事株式会社「オフィスデータ」

■ ＜参考＞商業用不動産の価格指数推移

- 2021年第2四半期の商業用不動産総合は122.8p（3期連続で前年比増、+3.9%）、建物付土地総合133.8p（3期連続で増、+3.2%）、商業地103.5p（5期振りに増、+7.8%）、工業地102.9p（2期振りに減、△0.7%）
- 店舗144.6p（6期振りに増、+6.4%）、オフィス140.0p（2期振りに増、+2.0%）、倉庫108.1p（4期連続で増、+6.0%）、工場90.6p（5期連続で減、△15.1%）、一棟アパート144.4p（5期連続で増、+7.2%）



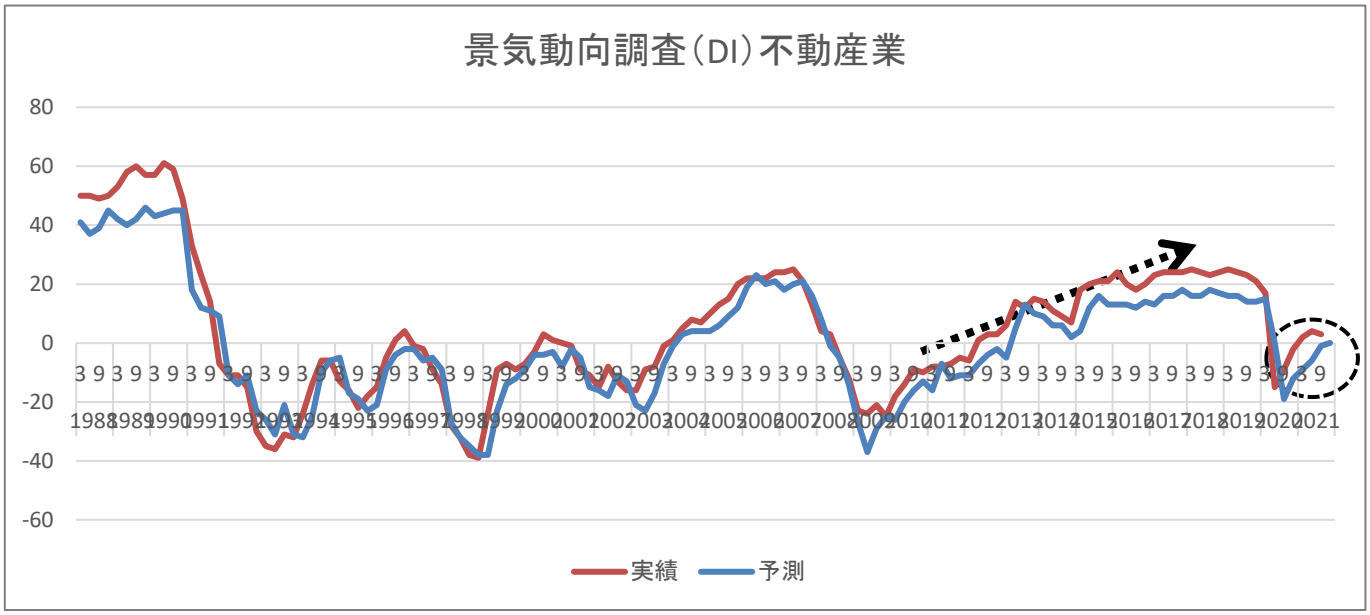


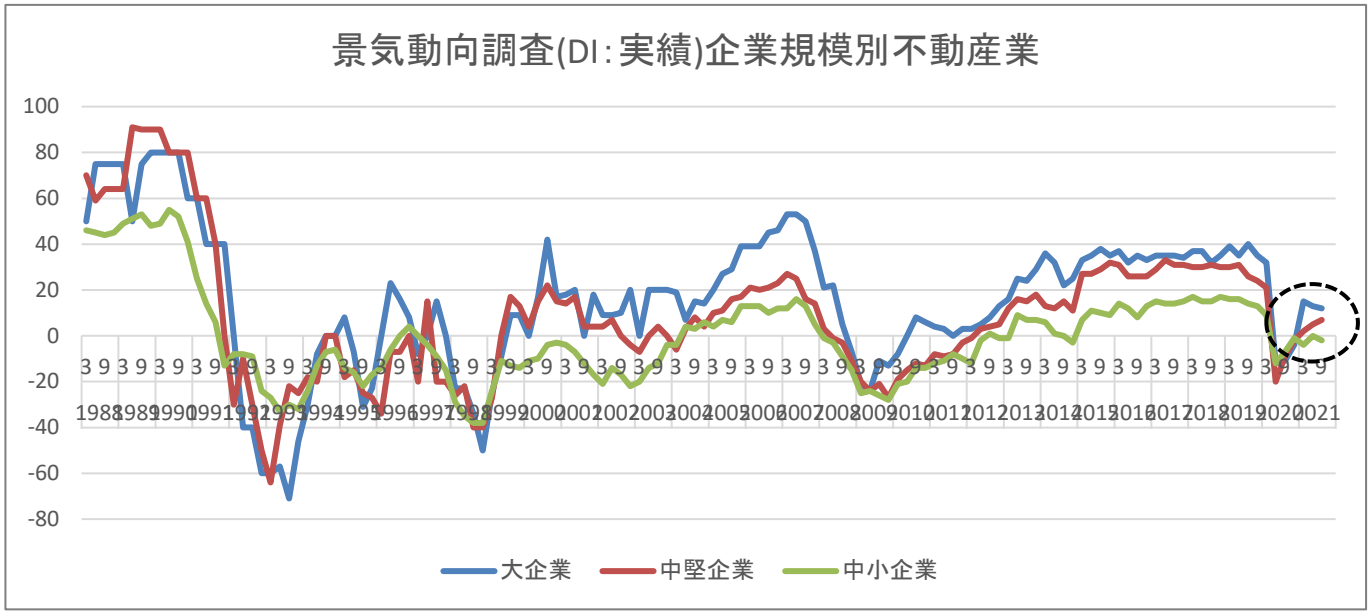
出典：国交省「土地総合情報ライブラリー」

景気動向

■ 全体動向

- 不動産業の2021年第3四半期の景気動向指数（実績）は3期連続でプラス+3p（全産業は7期連続でマイナス、△2p）、前期比は△1pだった。
- 不動産業企業規模別では、大企業は3期連続でプラス+12p（前期比△1p）、中堅企業は3期連続でプラス+7p（同+2p ）、中小企業は△2p（同△2p ）となった。
- 不動産業の2021年第4四半期予測は±0pで前期実績比△3p（全産業は△5pで同△3p）。
- 不動産業企業規模別（予測）では、大企業は+18p（前期実績比+6p）、中堅企業が+1p（同△6p）、中小企業が△8p （同△6p）となっている。



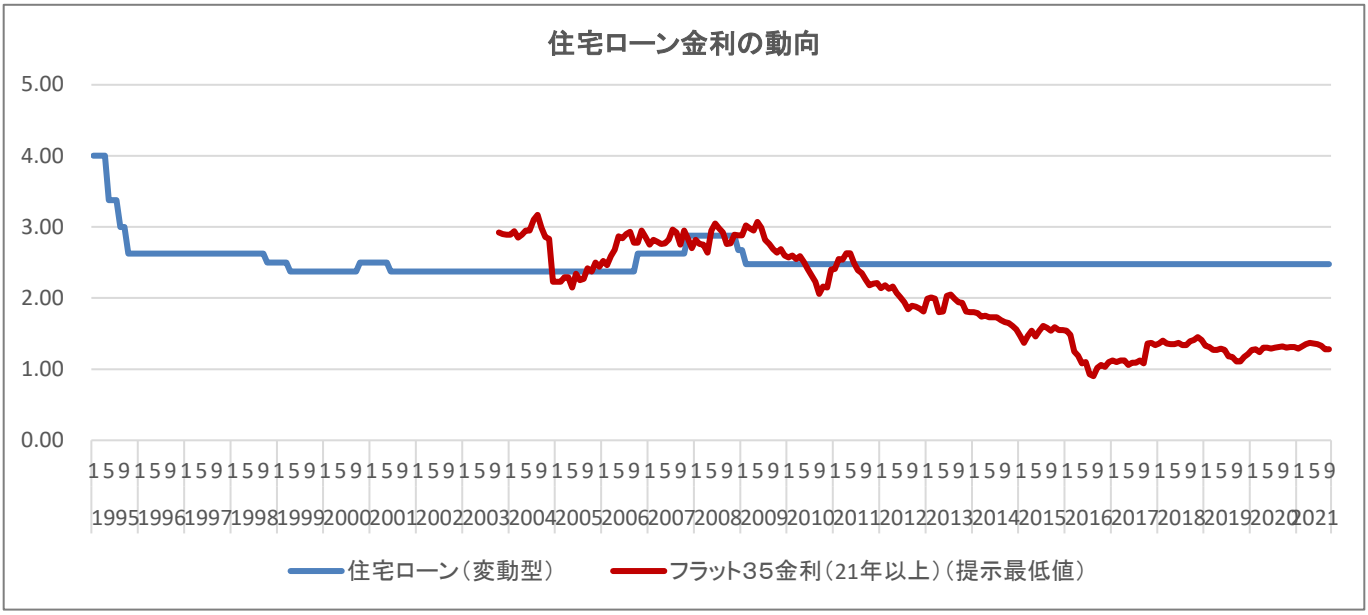


出典：日本銀行「日銀短観」

経済動向

■ 金利動向

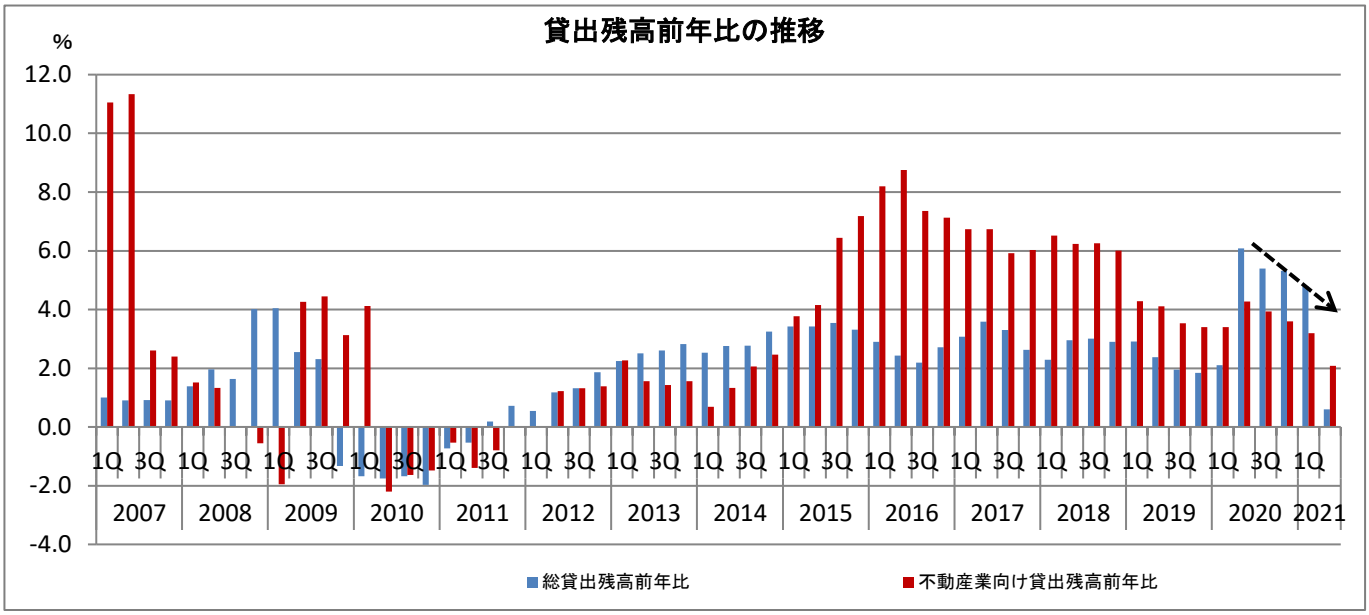
- 金利は引き続き低い水準にある。9月1日の【フラット35】借入金利は（最低値）、1.28%。



出典：日本銀行及び住宅金融支援機構

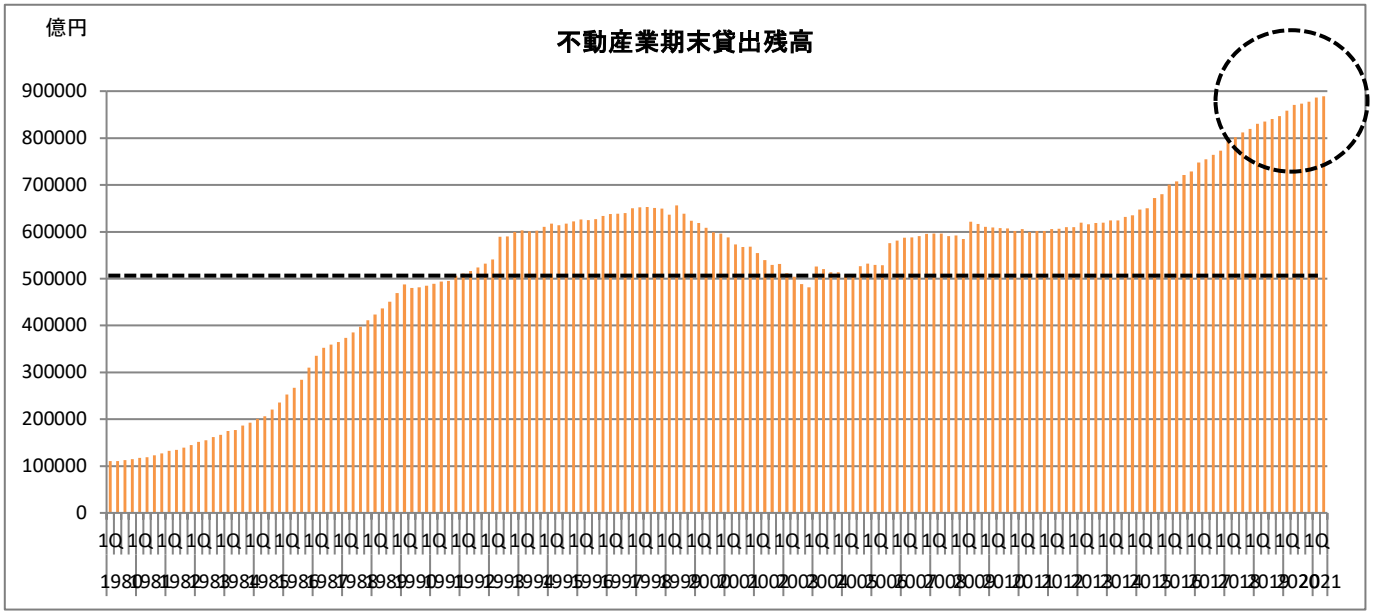
■ 貸出残高の推移

- 2021年第2四半期の不動産向け貸出残高は2012年第2四半期から37期連続で前年比を上回り、+2.1%だった（総貸出残高は+0.6%）。



出典：日本銀行「金融経済統計月報」

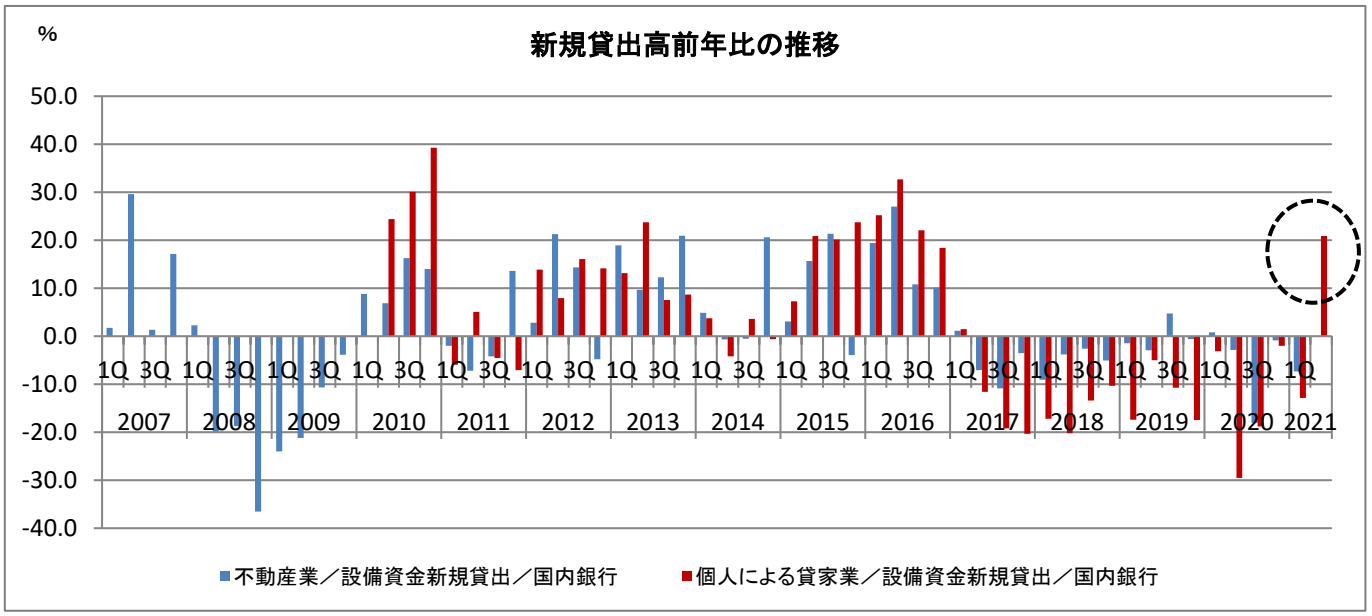
- 不動産向け貸出残高は引き続き高い水準である。



出典：日本銀行「金融経済統計月報」

■ 設備資金新規貸出高の推移

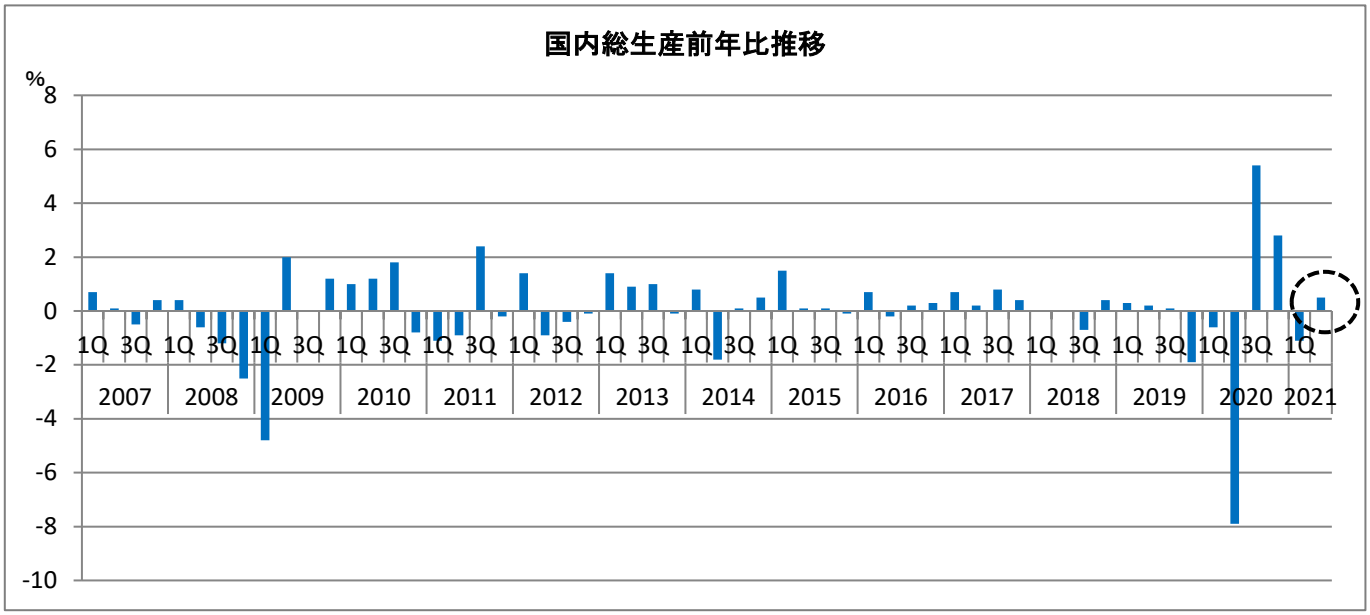
- 2021年第2四半期の不動産業への設備資金新規貸出高は、5期連続で前年比マイナスで、△5.6%。
- 個人の貸家業への設備資金新規貸出残高は、17期振りに前年比プラスで、+20.9%。



出典：日本銀行「金融経済統計月報」

■ 国内総生産

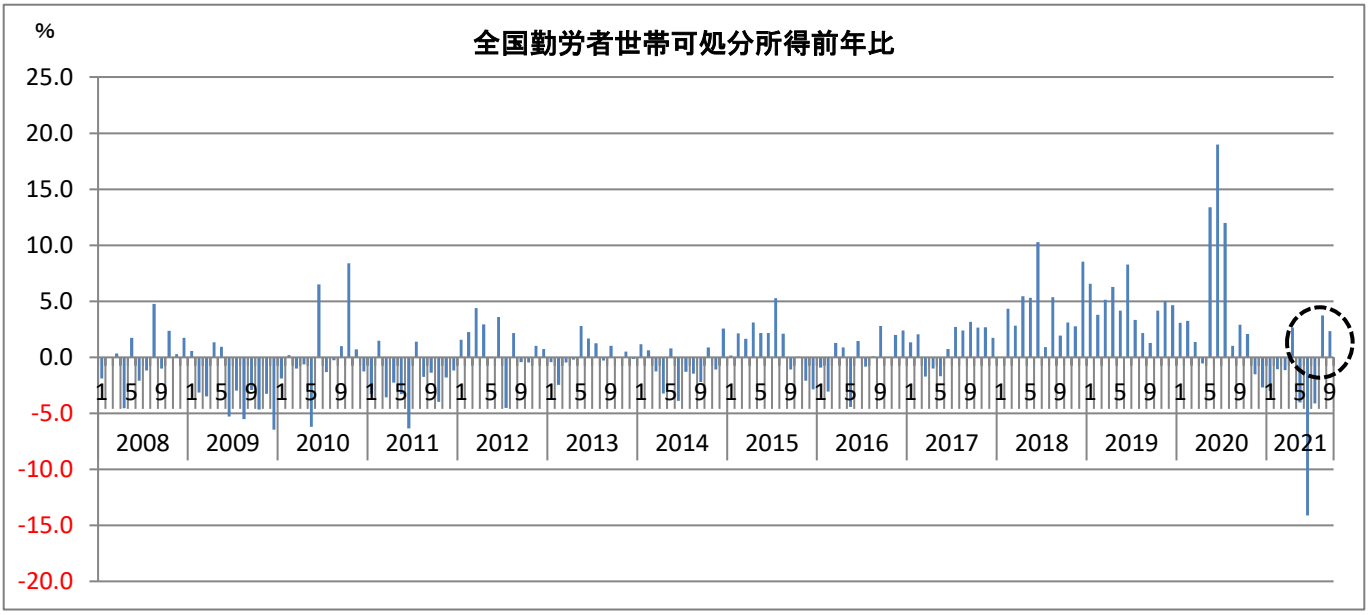
- 国内総生産（GDP）は2期振りに前年を上回り、2021年第2四半期は+0.5%だった。〔実質季節調整系列(前期比）、2次速報値〕



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

- 9月の全国勤労者可処分所得は、2ヶ月連続で前年を上回り、+2.4%だった。



出典：総務省統計局「家計調査」

■ コメント（2021年9月値ベース）

① プラスの指標

1. 中古マンション
   - 成約件数は、首都圏、近畿圏とも前年比で減少した。
   - 平均単価は、首都圏、近畿圏とも前年比で上昇した。
     - 平均成約価格は首都圏が3, 985万円。近畿圏は2,517万円。
   - 新規登録件数は、首都圏、近畿圏共に前年比で減少した。
   - 成約率（成約件数／新規登録件数）は、前月比で首都圏+2.0p、近畿圏±0Pだった。
   - 在庫件数は前年比は首都圏、近畿圏ともに減少したが、3ヶ月連続で対前月比増加。

2. 中古戸建
   - 成約件数は、首都圏、近畿圏とも前年比で減少した。
   - 新規登録件数は、首都圏、近畿圏とも前年比で減少した。
   - 成約率（成約件数／新規登録件数）は、前月比では首都圏は+2.0p、近畿圏は△2.0pだった。
   - 成約平均価格は、首都圏、近畿圏とも前年比で上昇した。
     - 平均成約価格は首都圏が3,487万円、近畿圏は2,197万円。
   - 首都圏では新築の平均価格（3,972万円）に対し、中古の平均価格は（3,487万円）と新築に対する中古の価格比は87.8%。
   - 在庫件数は前年比は首都圏、近畿圏ともに減少したが、対前月比では首都圏は減少したが近畿圏は増加。

3. 新築戸建て（首都圏）
   3. 成約件数は、前年比で減少した。
   - 新規登録物件数（≒新規供給戸数）は、22ヶ月連続で前年比で減少した。
   - 成約平均価格は前年比で上昇した。
   - 在庫件数は15ヶ月連続で前年比で大幅に減少した（△38.9%）が、対前月比では増加。

4. 新設着工戸数
   - 新設着工総数は、6ヶ月連続で前年比で上昇した。
   - 地域別で見ると、首都圏は前年比で減少、その他の地域は増加した。
   - 種別で見ると、持家、貸家、分譲全て前年比で増加した。

5. 金融
   - 住宅ローン金利は、低位安定。
   - 金融機関の不動産業向け貸出残高は37四半期連続で前年比増加した。
   - 設備資金新規貸出残高は、不動産業は5四半期連続で減少、個人による貸家業は17四半期振りに前年比増加した。

6. 業況予測（DI）
   - 第3四半期DIは実績値で、不動産業全体で3期連続でプラスで、前期比では減少した。
     - 規模別にみると、大企業（ +12P ）、中堅企業（ +7P）はプラス、中小企業（ △2P）はマイナスだった。

② 微妙

1. 土地
   - 8月の土地所有権移転登記件数は前年比で増加した。
   - レインズの成約件数は前年比で首都圏、近畿圏ともに減少した。

2. 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した。
   - 在庫数は、首都圏で前年比13ヶ月連続で減少したが、近畿圏は20ヶ月連続で増加した。
   - 首都圏の平均単価は前年比で増加し、平均供給価格は6,584万円。
   - 初月契約率は首都圏が67.7%、近畿圏は59.4%だった。

3. 賃貸
   - 成約件数は、首都圏が前年比で減少したが、近畿圏は増加した。
   - 平均成約賃料は、東京23区でマンション、アパート共に前年同Q比で下落した。
   - 近畿圏の平均成約賃料は、マンション、アパート共に前年同Q比で上昇した
   - 在庫件数は、首都圏、近畿圏とも対前年比で増加した。

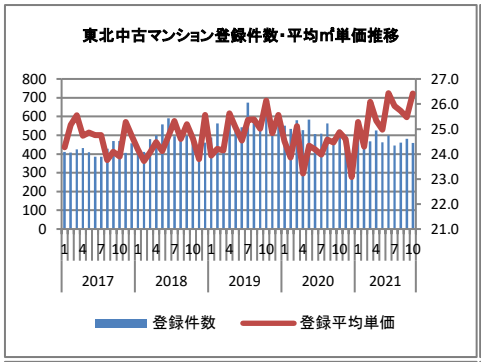
4. 経済
   - 第2四半期のGDP（二次速報値）は2期振りに前年を上回った。
   - 全国勤労者可処分所得は2ヶ月連続で前年を上回った

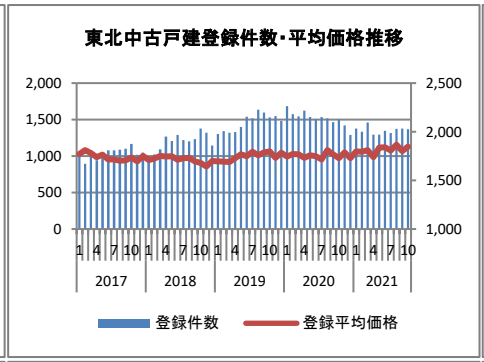
③ マイナスの指標

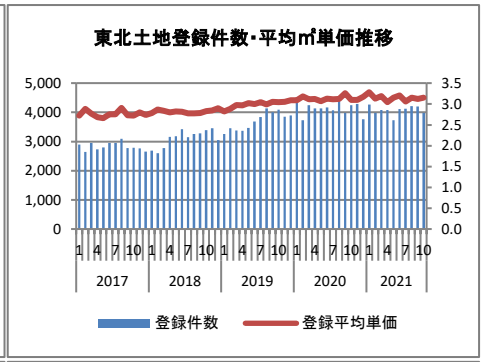
1. オフィス
   - 東京都心5区の平均賃料は10か月連続で前年比で下落、前月比も14ヶ月連続で下落した。
   - 大阪主要6区の平均賃料は7ヶ月連続で前年比で下落した。
   - 空室率は都心5区が17ヶ月連続、大阪主要6区が16ヶ月連続で悪化した。

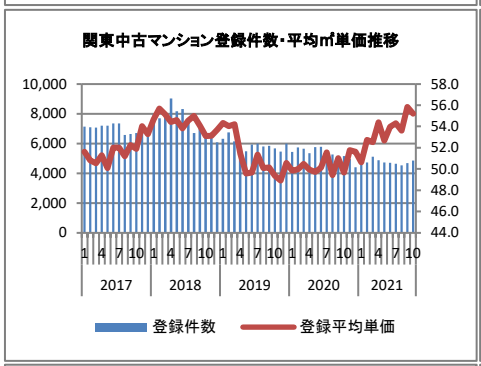
2. 建築費（RC単価）
   - 東京は9ヶ月連続で前年比を上回り、大阪も60ヶ月連続で上昇した。

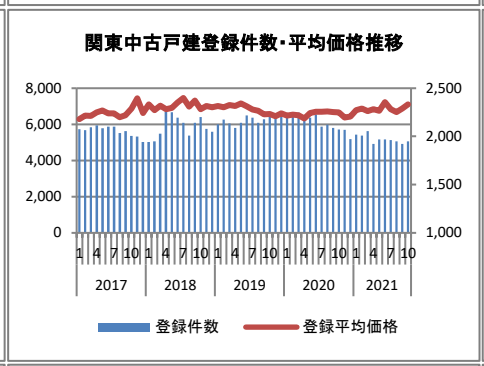
＜参考1＞全宅連データによる売買種別売り出し件数と価格の推移

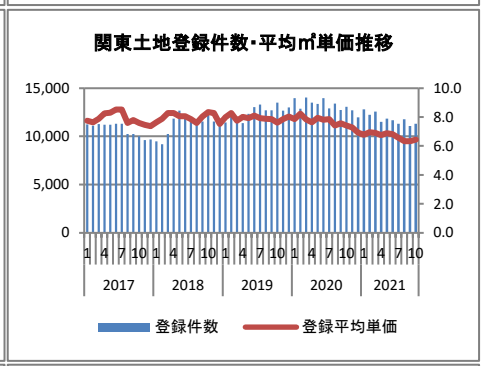


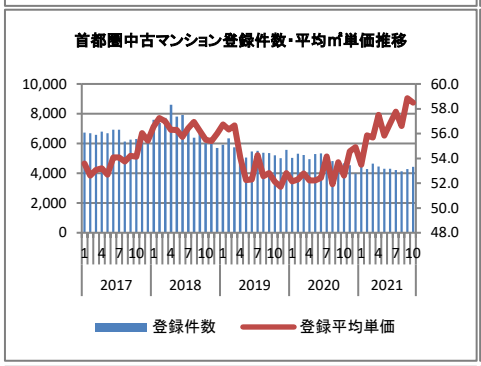


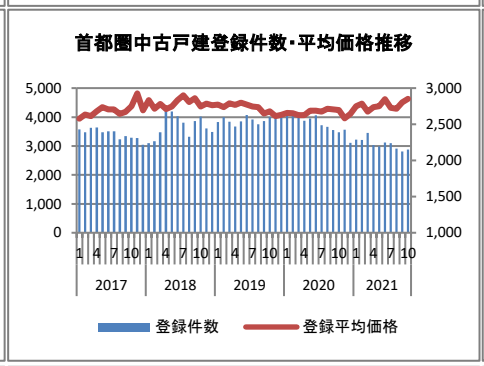


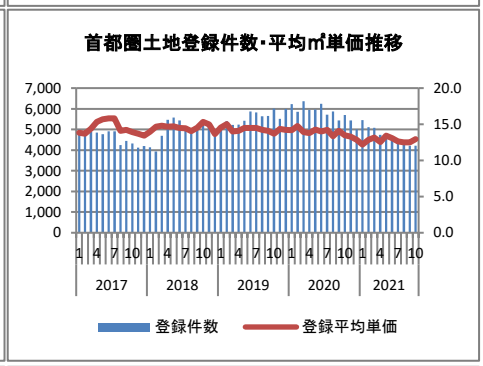


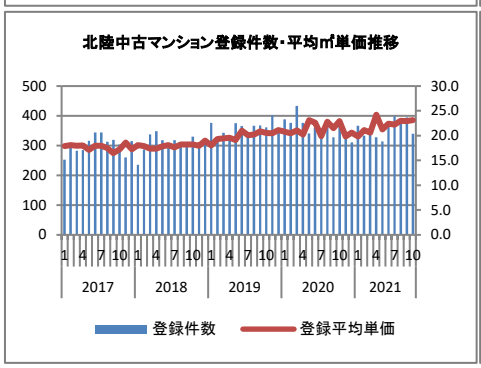


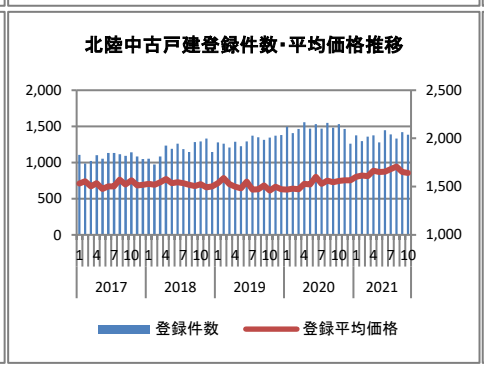


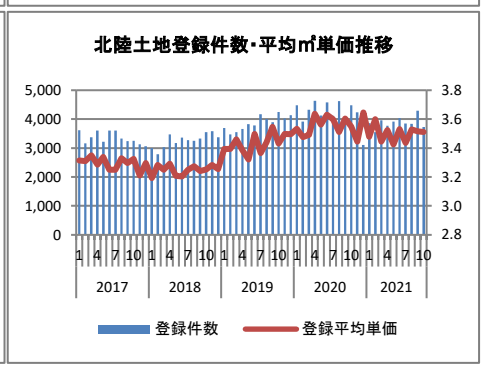


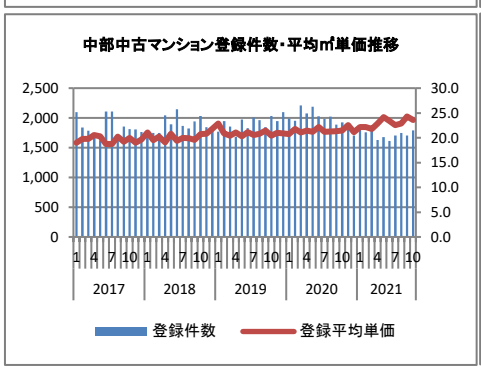


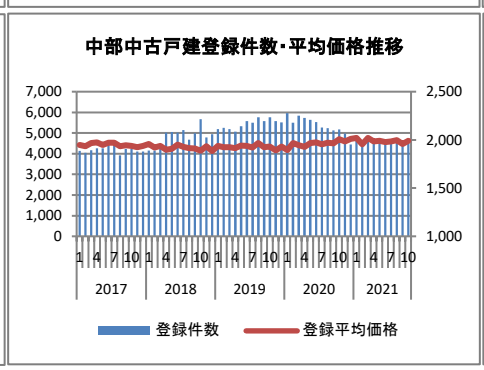


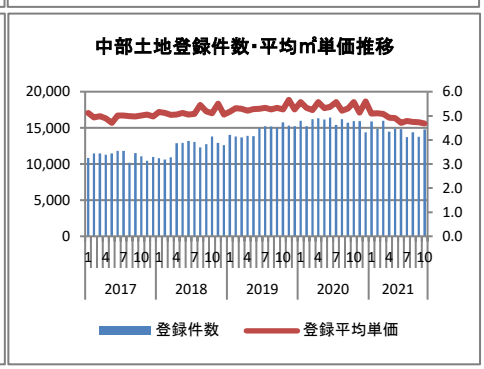




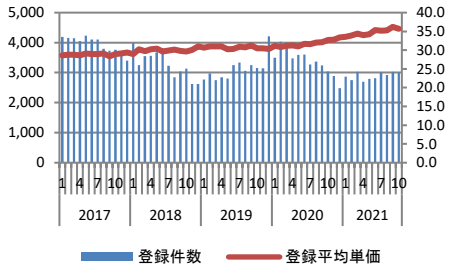




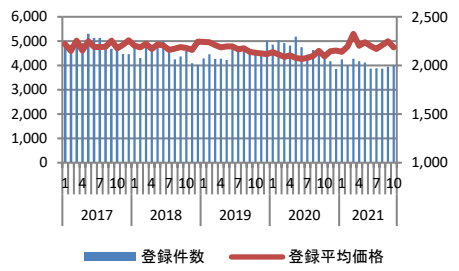




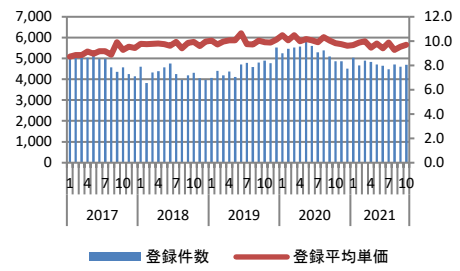
関西中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



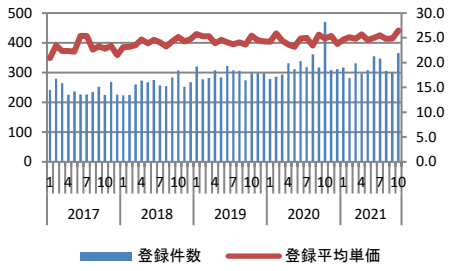
関西中古戸建登録件数・平均価格推移



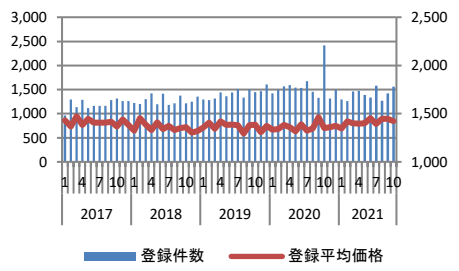
関西土地登録件数・平均㎡単価推移



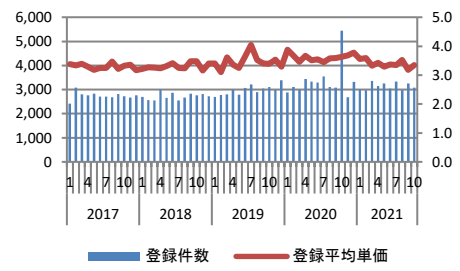
中国中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



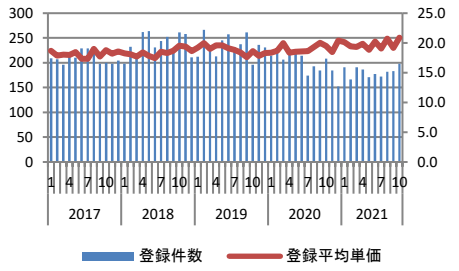
中国中古戸建登録件数・平均価格推移



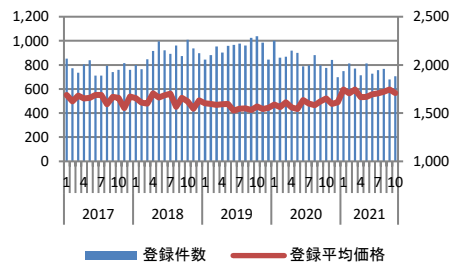
中国土地登録件数・平均㎡単価推移



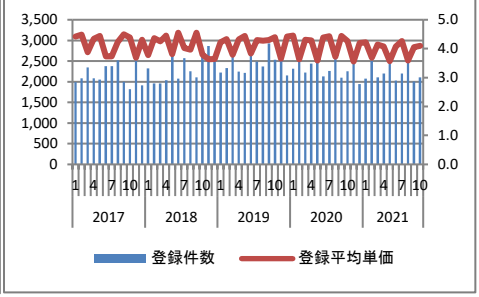
四国中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



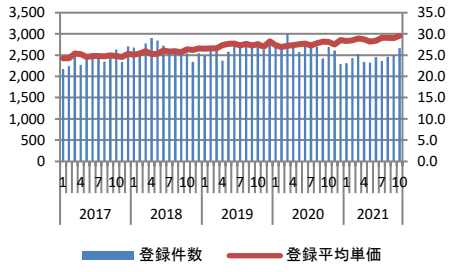
四国中古戸建登録件数・平均価格推移



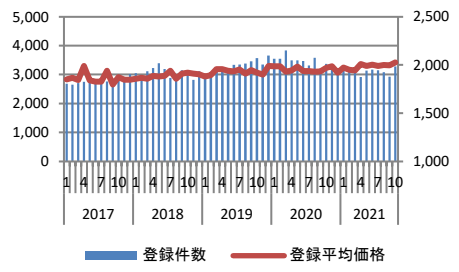
四国土地登録件数・平均㎡単価推移



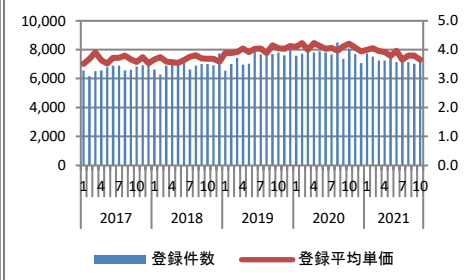
九州中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



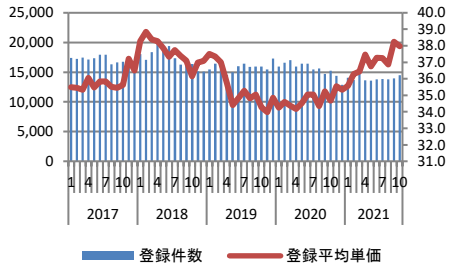
九州中古戸建登録件数・平均価格推移



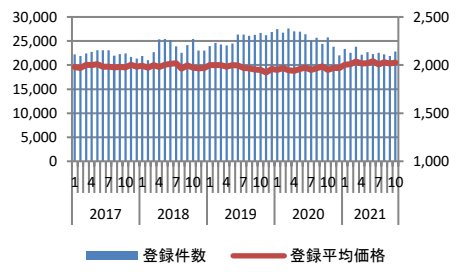
九州土地登録件数・平均㎡単価推移



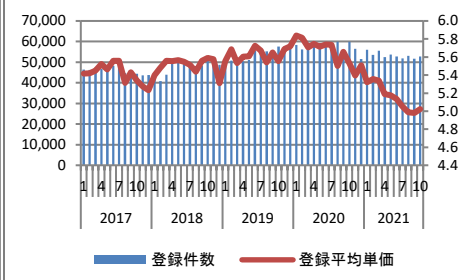
全国中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



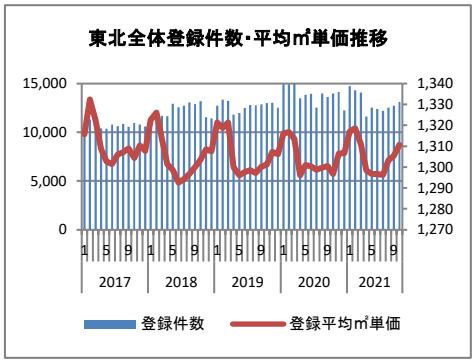
全国中古戸建登録件数・平均価格推移

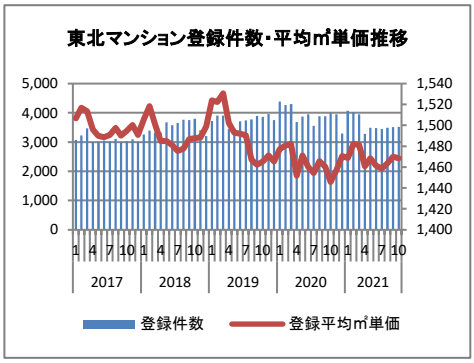


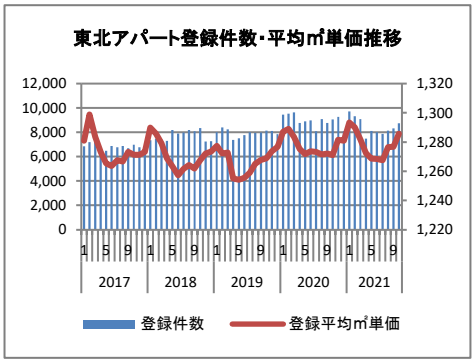
全国土地登録件数・平均㎡単価推移

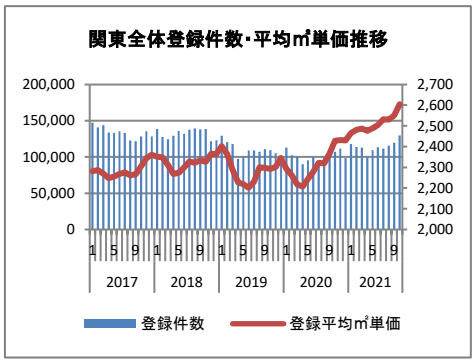


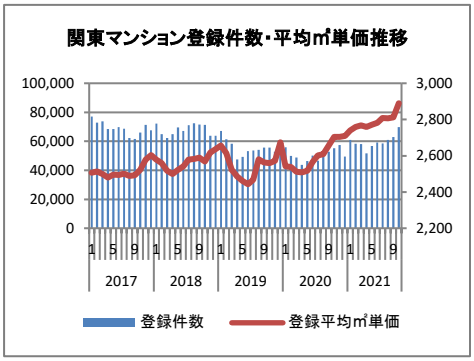
＜参考2＞全宅連データによる賃貸種別登録件数と賃料の推移

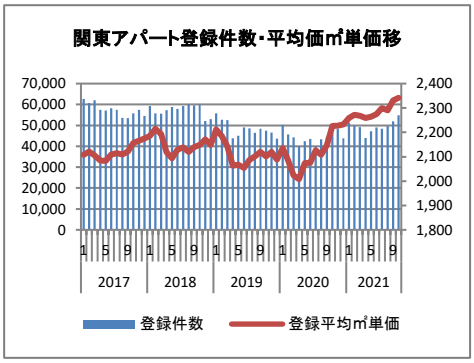


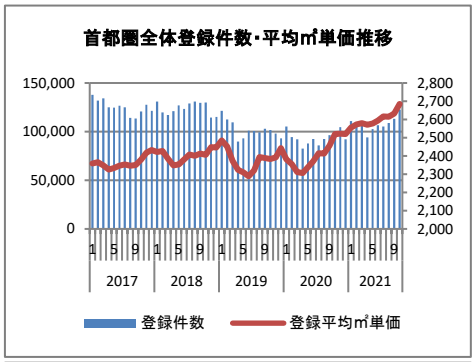


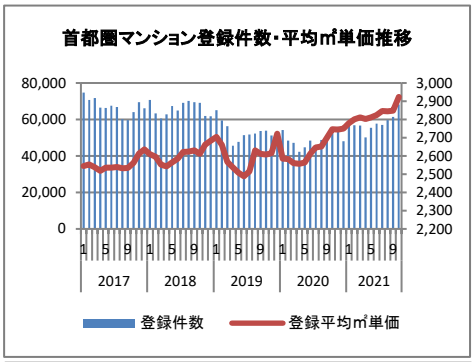


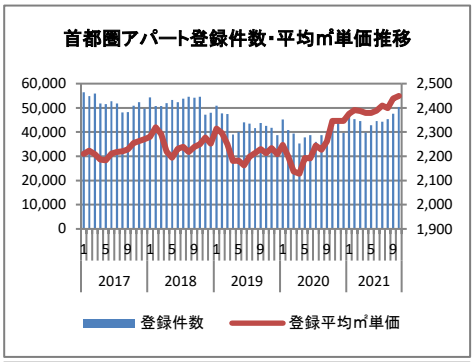


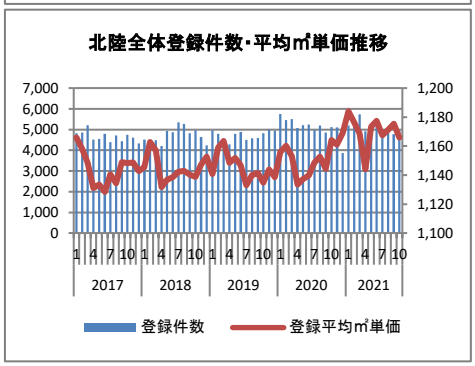


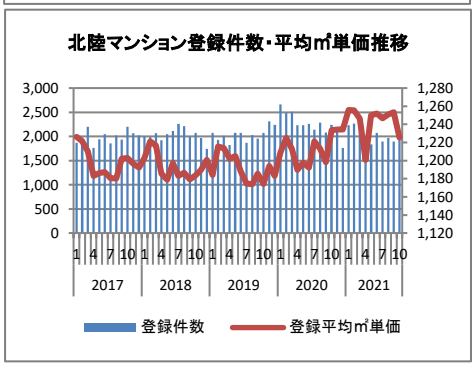


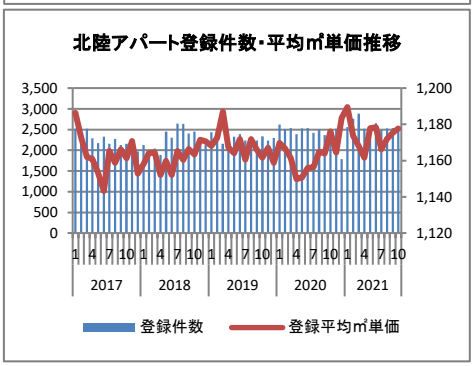


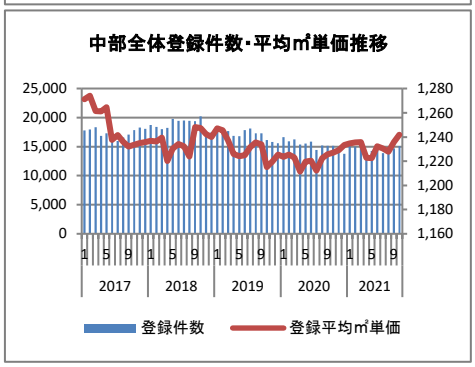


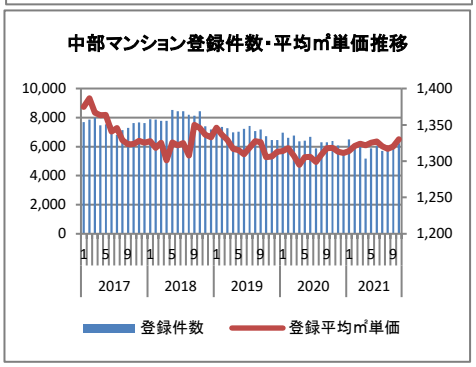


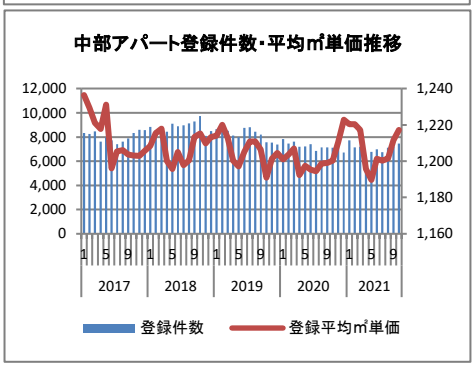




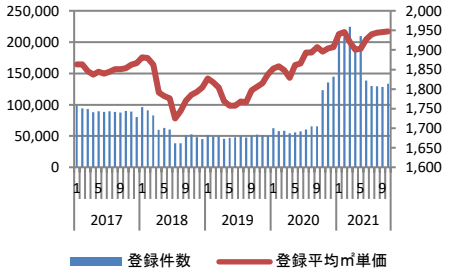




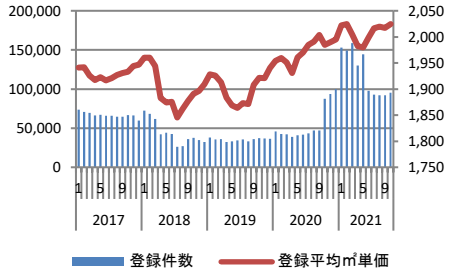




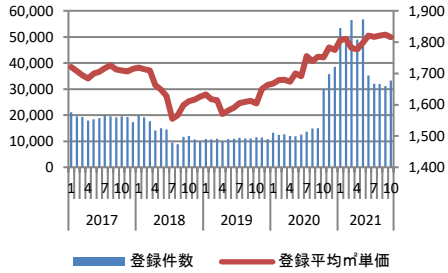
関西全体登録件数・平均㎡単価推移



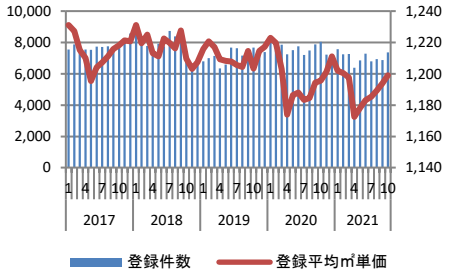
関西マンション登録件数・平均㎡単価推移



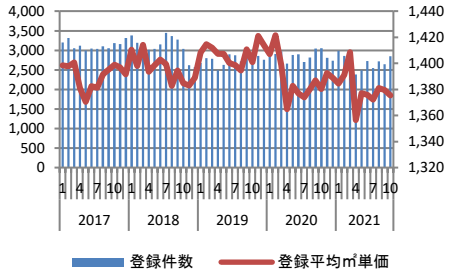
関西アパート登録件数・平均㎡単価推移



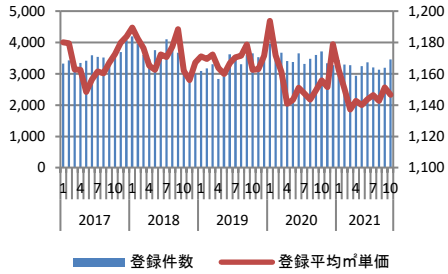
中国全体登録件数・平均㎡単価推移



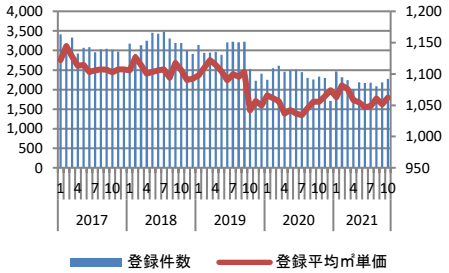
中国マンション登録件数・平均㎡単価推移



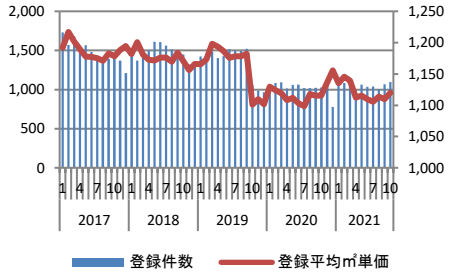
中国アパート登録件数・平均㎡単価推移



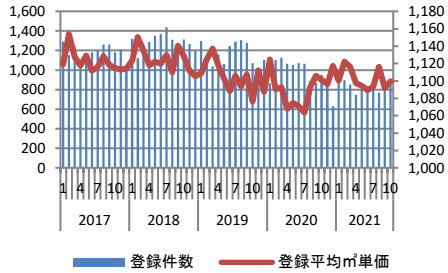
四国全体登録件数・平均㎡単価推移



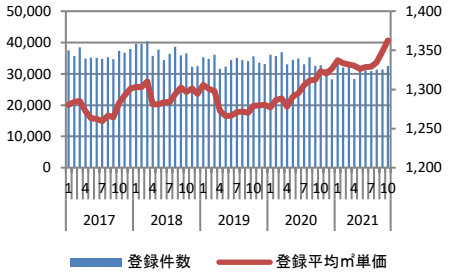
四国マンション登録件数・平均㎡単価推移



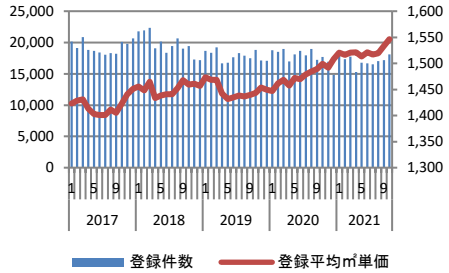
四国アパート登録件数・平均㎡単価推移



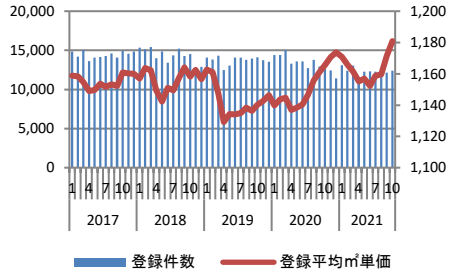
九州全体登録件数・平均㎡単価推移



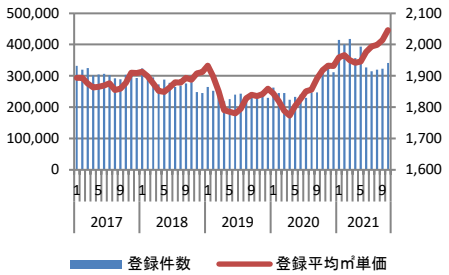
九州マンション登録件数・平均㎡単価推移



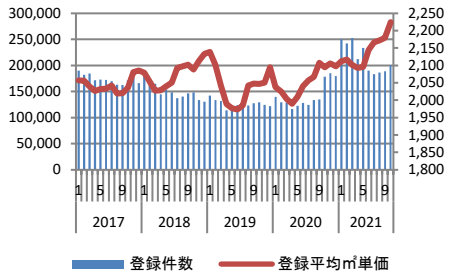
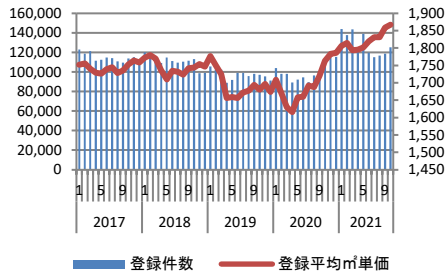
九州アパート登録件数・平均㎡単価推移



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