

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12月

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

サマリー

項目	地域	指標	種別	年次 2020年		月次 2021年11月		時期に関する備考
				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		1,275,193	△ 2.7	119,199	△ 0.7	2021年10月値
	首都圏			361,937	△ 3.2	34,142	△ 1.5	
	近畿圏			161,874	△ 4.6	15,162	2.2	
	その他			751,382	△ 2.0	69,895	△ 0.8	
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			122.9	7.0	2021年9月値 2010年=100
			住宅地			104.3	3.8	
			戸建			108.5	6.4	
			マンション			170.2	10.2	
中古マンション	首都圏	新規登録件数		181,750	△ 11.3	13,931	1.1	
		成約件数		35,825	△ 6.0	3,416	△ 5.6	
		成約平均㎡単価(万円)		55.2	3.2	60.9	7.1	
		成約率		19.7%		25%		
	近畿圏	新規登録件数		63,227	0.01	4,563	△ 6.9	
		成約件数		16,346	△ 5.5	1,571	8.8	
		成約平均㎡単価(万円)		33.8	0.2	38	12.0	
		成約率		26.0%		34%		
中古戸建	首都圏	新規登録件数		64,396	△ 11.2	4,151	△ 15.0	
		成約件数		13,348	2.4	1,227	△ 5.0	
		成約平均価格(万円)		3,110	△ 0.2	3,579	10.1	
		成約率		20.7%		30%		
	近畿圏	新規登録件数		41,931	△ 5.3	3,136	△ 0.1	
		成約件数		10,306	△ 0.3	899	2.4	
		成約平均価格(万円)		2,006	△ 2.6	2,233	9.6	
		成約率		25%		29%		
新設着工戸数	全国 首都圏 大阪圏 名古屋圏 その他	戸数		814,765	△ 10.0	73,414	3.7	
				282,885	△ 8.4	22,835	△ 1.7	
				111,464	△ 5.3	9,788	△ 2.3	
				64,509	△ 15.7	5,771	5.1	
	全国	戸数	持家	355,907	△ 11.5	35,020	9.2	
			貸家	261,084	△ 9.6	25,329	5.5	
			分譲住宅	306,337	△ 10.5	26,819	1.4	
				240,113	△ 10.3	20,813	6.5	
新築マンション	首都圏	供給戸数		27,228	△ 12.8	5,452	95.4	
		分譲平均㎡単価(万円)		92.5	5.2	87.1	△ 3.5	
		契約率		66.0%		79.9%		
		期末全残戸数		8,905	△ 2.1	5,697	△ 16.7	
	近畿圏	供給戸数		15,195	△ 15.8	2,099	30.4	
		分譲平均㎡単価(万円)		69.1	1.6	90.9	30.6	
		契約率		71.7%		65.6%		
		期末全残戸数		3,595	27.5	4,064	25.9	
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		120.7	0.7	P 126.2	5.5	2011年=100
	近畿圏			120.5	1.6	P 128.0	5.9	
新築戸建	首都圏	新規登録件数		75,200	△ 16.5	3,498	△ 27.5	
		成約件数		6,334	7.9	388	△ 22.4	
		成約平均価格(万円)		3,486	△ 0.7	4,008	9.7	
		成約率		8.4%		11.1%		
		在庫件数		11,343	△ 42.5	8,705	△ 23.0	
居住用賃貸	首都圏	成約件数		169,606	△ 10.2	13,987	0.4	
	近畿圏	成約件数		100,915	2.1	9,091	1.3	
	全国	消費者物価指数	家賃			100.1	0.1	
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料(円)		21,999	△0.9	20,686	△ 6.9	2020年=100
		空室率		4.5%	2.9	6.4%	2.0	
	大阪主要6区	平均賃料(円)		11,925	1.1	11,803	△ 0.9	
		空室率		3.4%	1.6	4.5%	1.2	
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	
			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
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

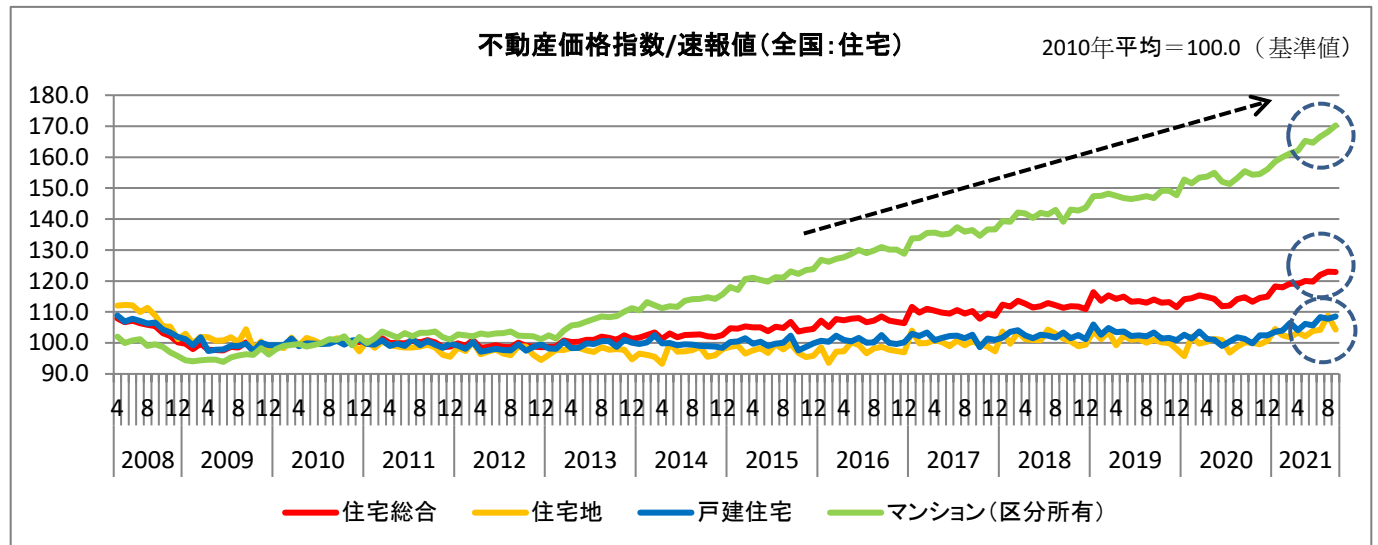
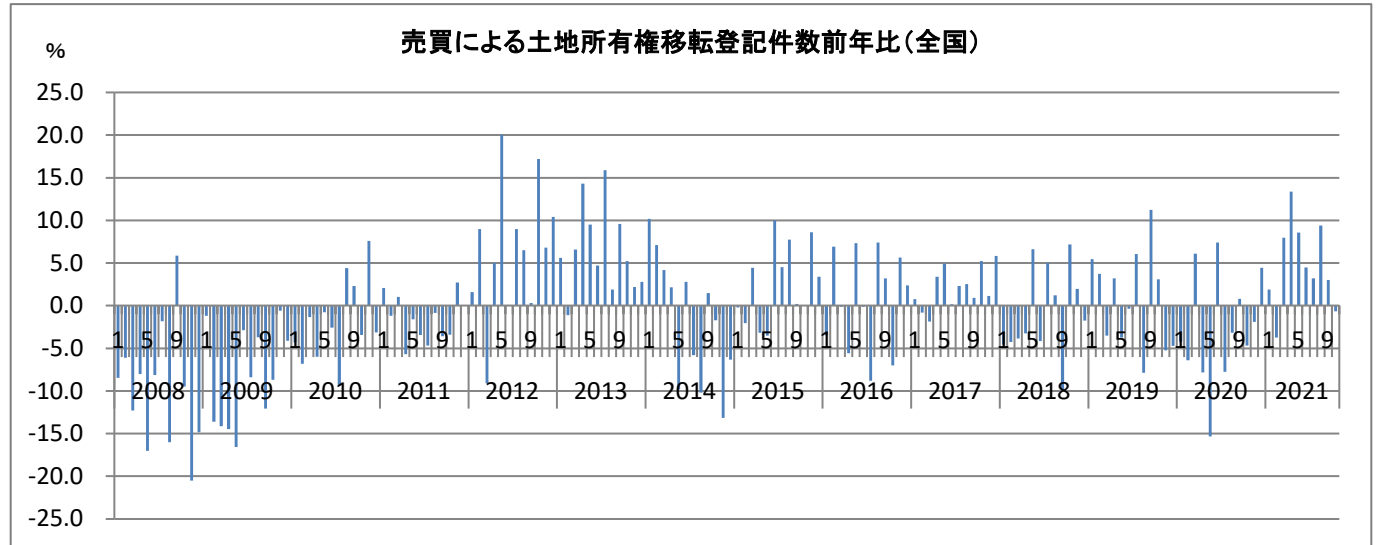
■ 件数推移

- 全国の10月の売買による土地所有権移転登記件数は、8ヶ月振りに前年を下回り△0.7%。首都圏は前年比△1.5%で8ヶ月振りにマイナス、近畿圏は+2.2%で3ヶ月連続でプラス、その他地域は△0.8%で8ヶ月振りにマイナスになった。

■ 価格推移

- 全国住宅地の価格指数(原系列)9月は、住宅総合が122.9pで前年比+7.0%(15ヶ月連続で増)、住宅地は104.3pで同+3.8%(10ヶ月連続で増)、戸建住宅は108.5pで同+6.4%(11ヶ月連続で増)、マンションは170.2pで同+10.2%(14ヶ月連続で増)。

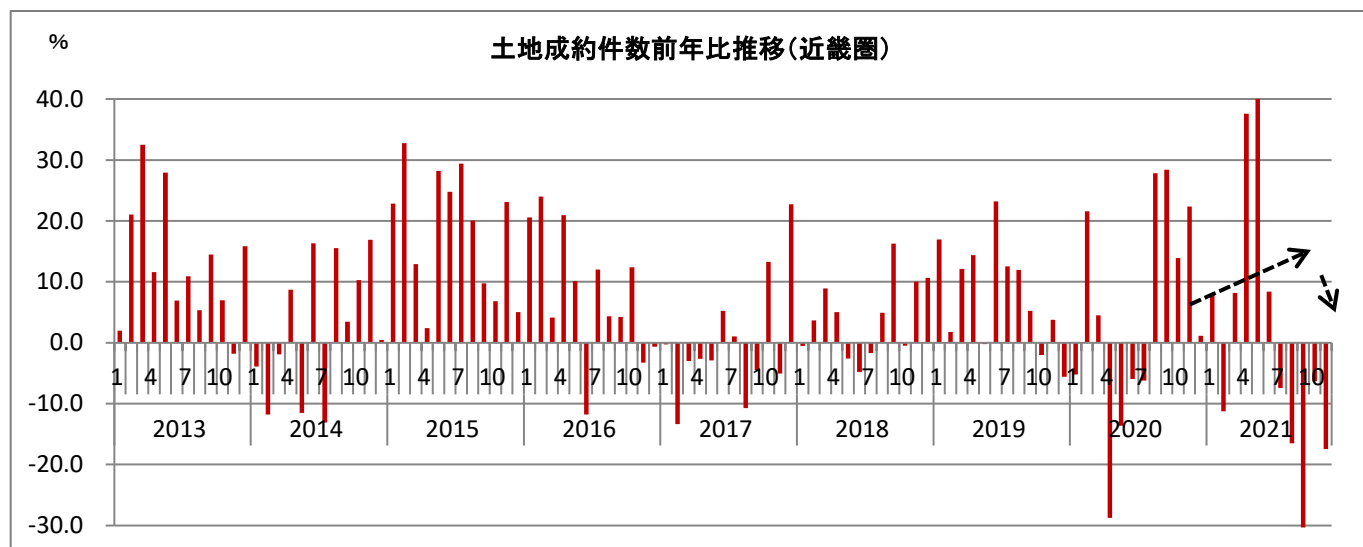
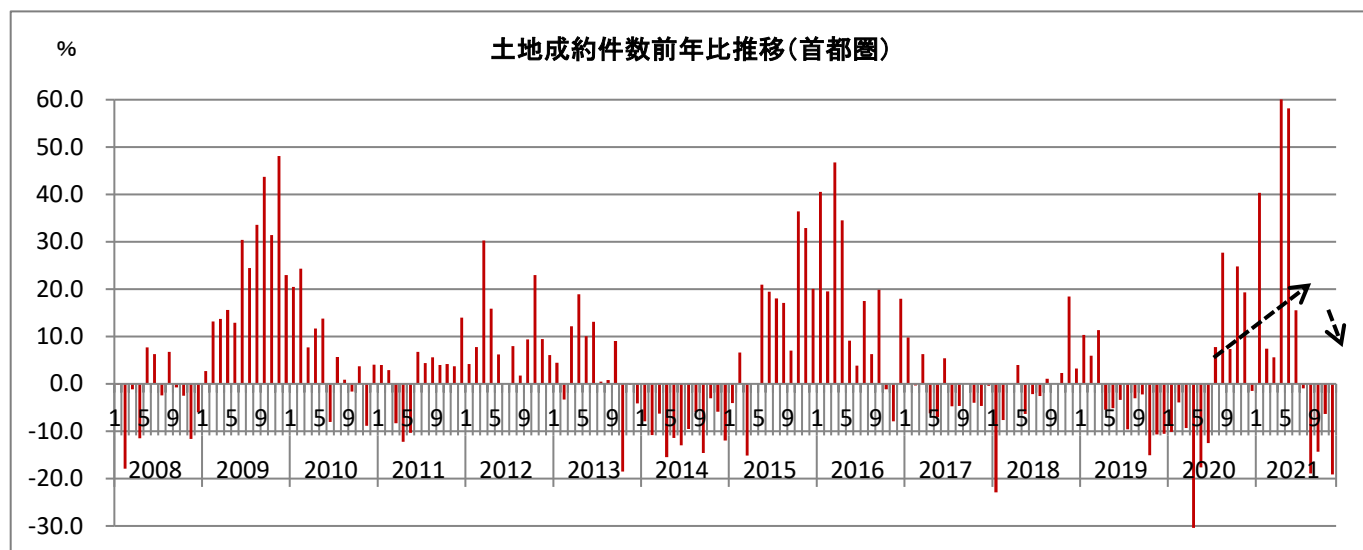
	2020			2021									
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
全国前年比	-4.7	-1.9	4.4	1.9	-3.7	8.0	13.4	8.6	4.5	3.2	9.4	3.0	-0.7



■ <参考>レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 11月の土地(100㎡～200㎡)の成約件数は、首都圏が、前年比△19.1%で、5ヶ月連続でマイナス、近畿圏は前年比△17.4%で、5ヶ月連続でマイナスだった。

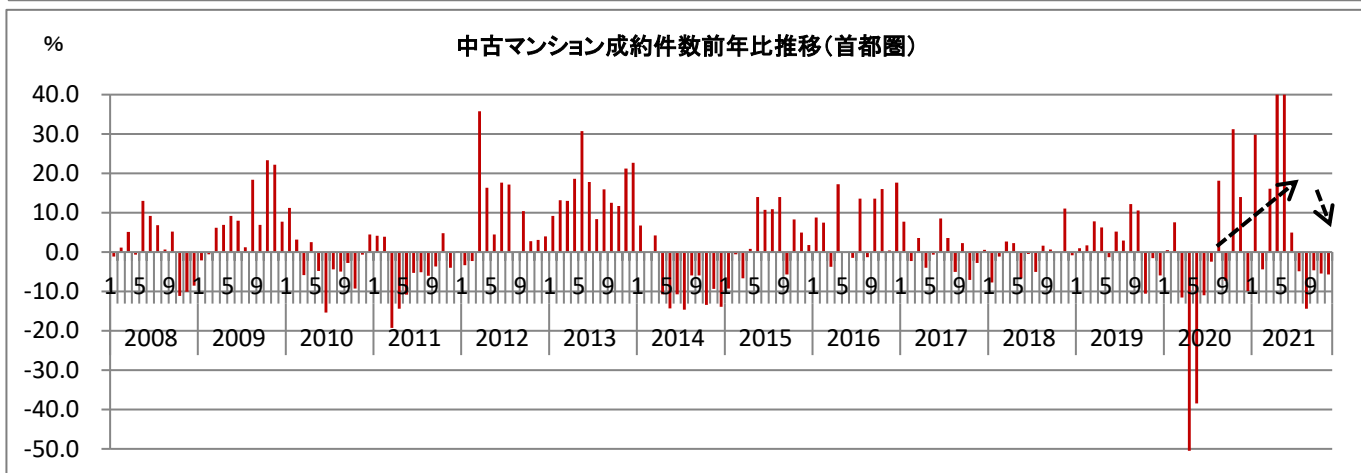
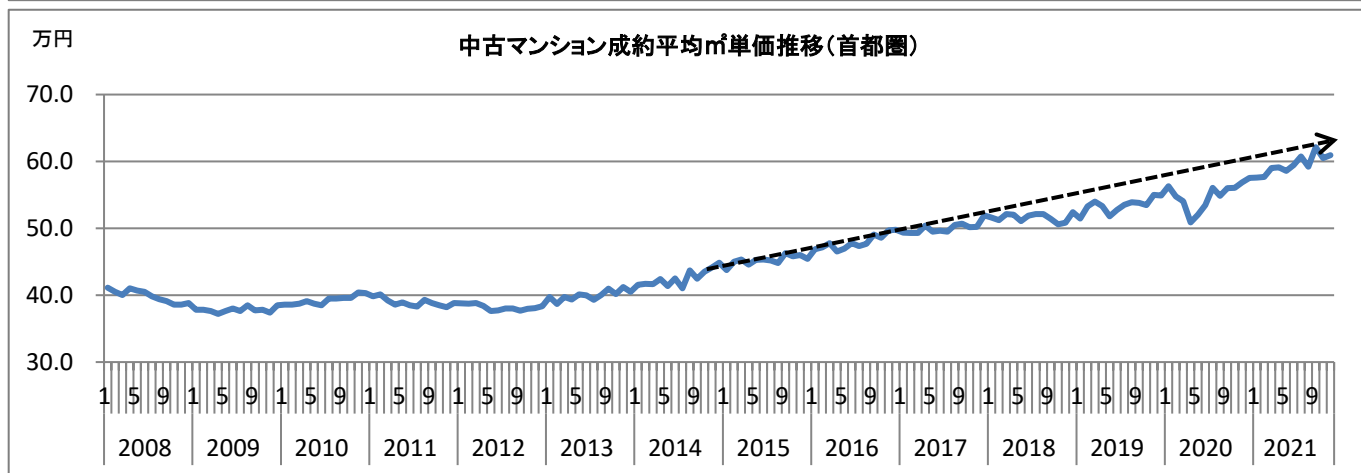
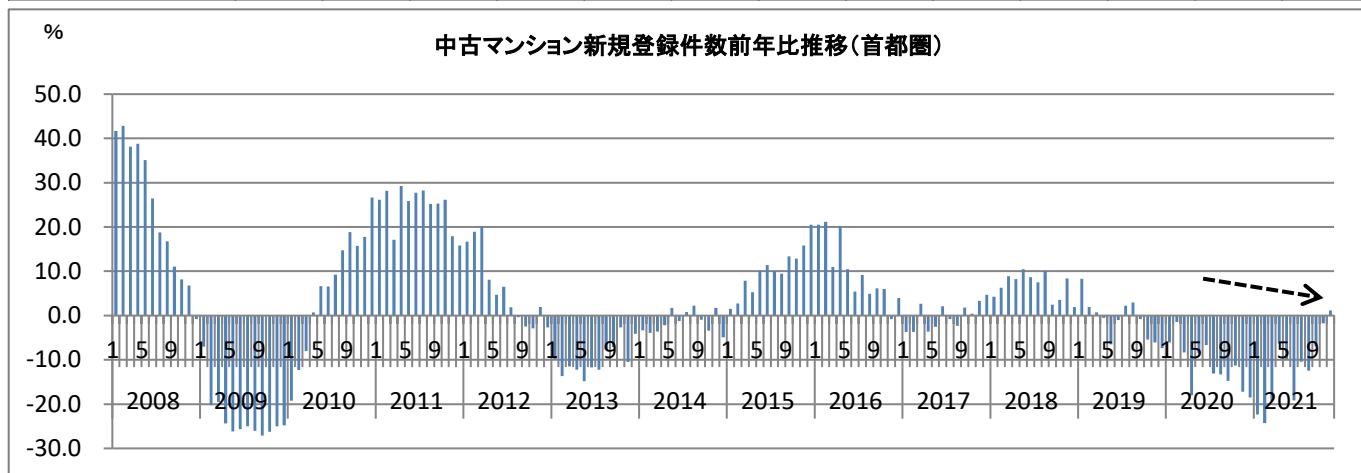
	2020		2021										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
首都圏成約件数前年比	19.3	-1.5	40.4	7.5	5.6	75.5	58.2	15.5	-1.0	-18.9	-14.3	-6.3	-19.1
近畿圏成約件数前年比	22.4	1.1	8.0	-11.3	8.2	37.6	51.5	8.4	-7.4	-16.5	-32.3	-6.3	-17.4



売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

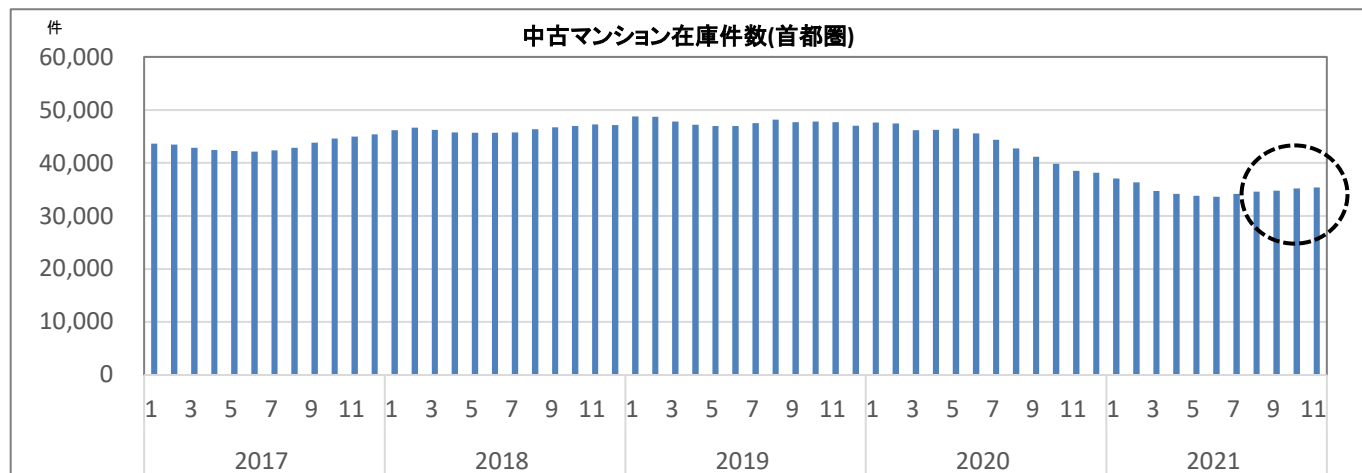
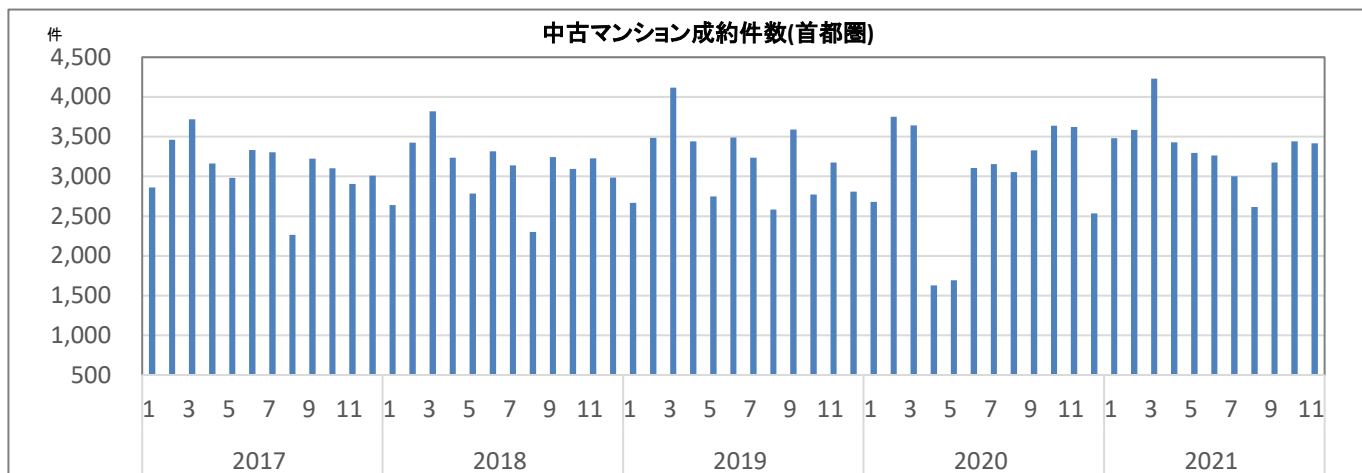
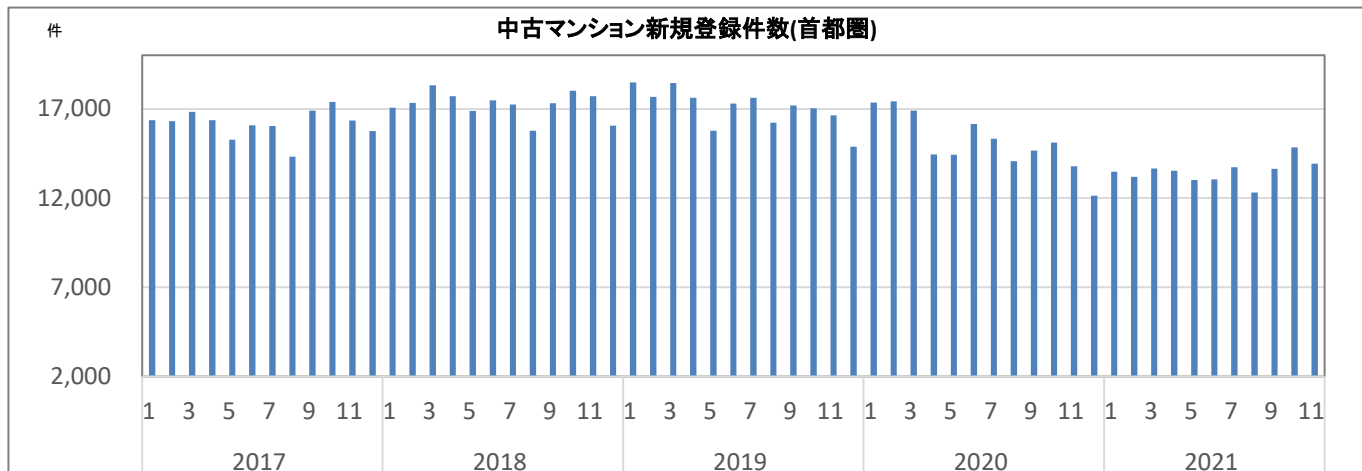
- 11月の新規登録件数は27ヶ月振りに前年を上回り、前年比+1.1%。
- 成約件数は5ヶ月連続で前年を下回り、前年比△5.6%。
- 成約平均㎡単価は19ヶ月連続で前年を上回り、前年比+7.1%。

	2020		2021										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数前年比	14.0	-9.9	29.9	-4.3	16.1	110.4	94.9	5.0	-4.9	-14.3	-4.6	-5.4	-5.6
成約単価前年比	3.4	4.8	2.3	5.3	9.2	16.2	12.6	11.1	8.4	7.9	11.0	7.9	7.1



- 新規登録件数: 10月14,842件→11月13,931件(前月比△6.1%)
- 成約件数: 10月3,440件→11月3,416件(前月比△0.7%)
- 在庫件数: 10月35,216件→11月35,389件(前月比+0.5%)

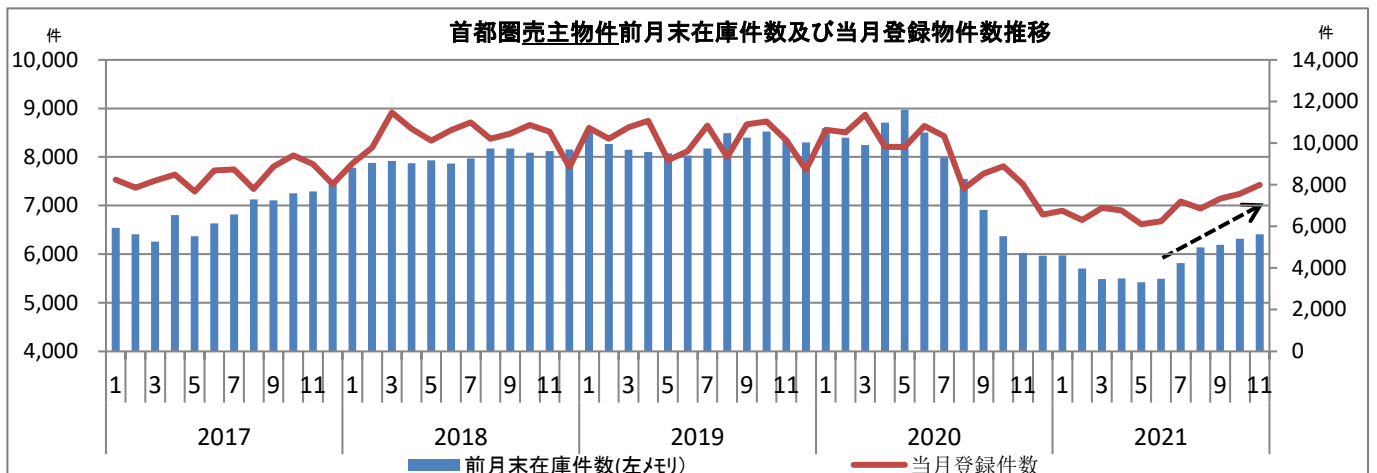
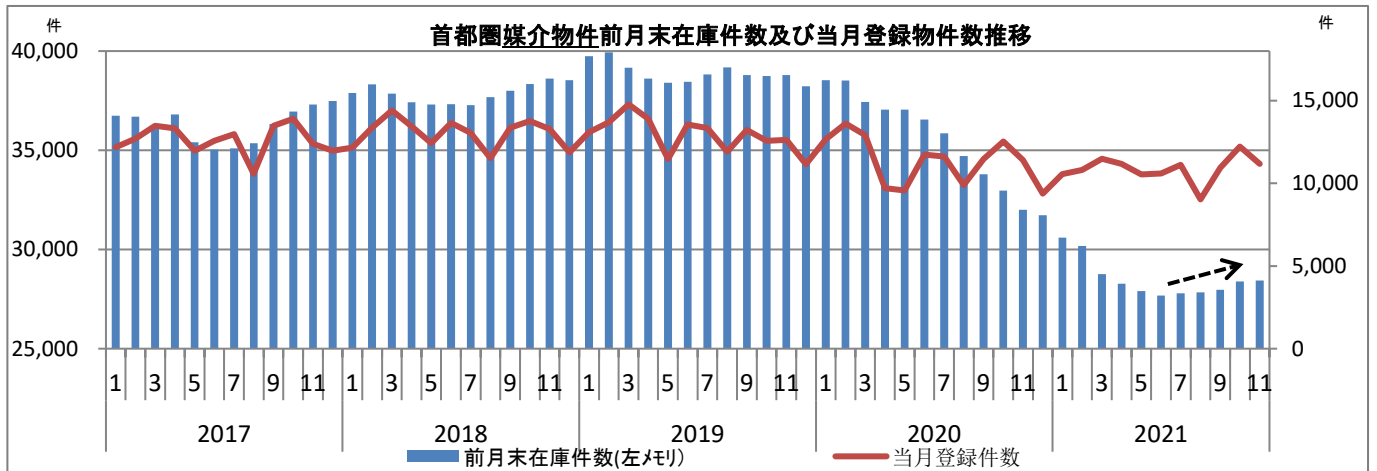
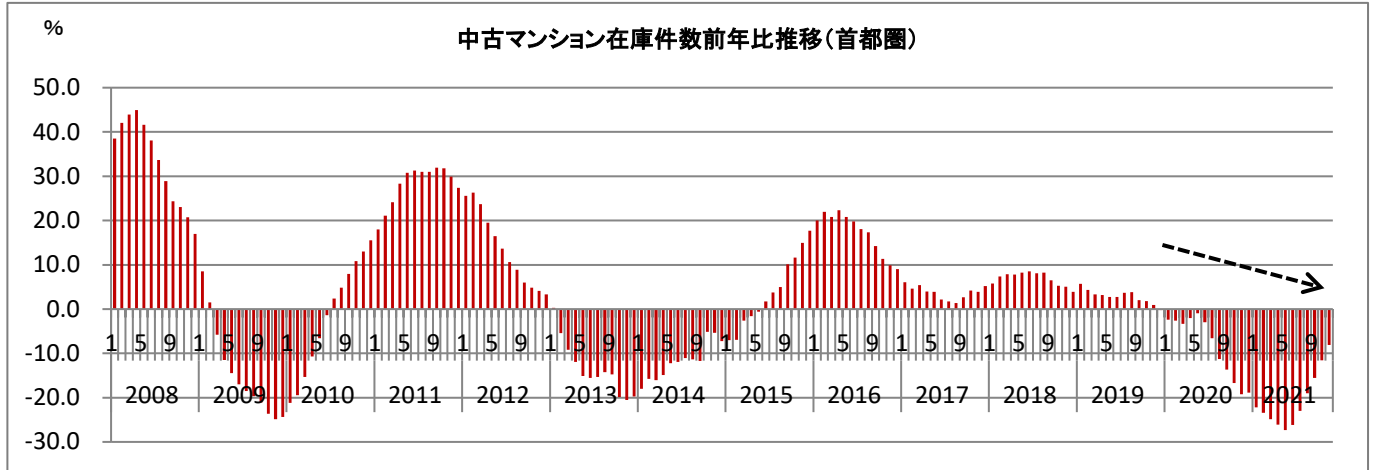
	2020		2021										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
新規登録件数	13,773	12,125	13,480	13,192	13,648	13,539	13,003	13,049	13,723	12,319	13,637	14,842	13,931
成約件数	3,620	2,533	3,480	3,587	4,228	3,428	3,297	3,262	3,002	2,615	3,176	3,440	3,416



首都圏中古マンション在庫数

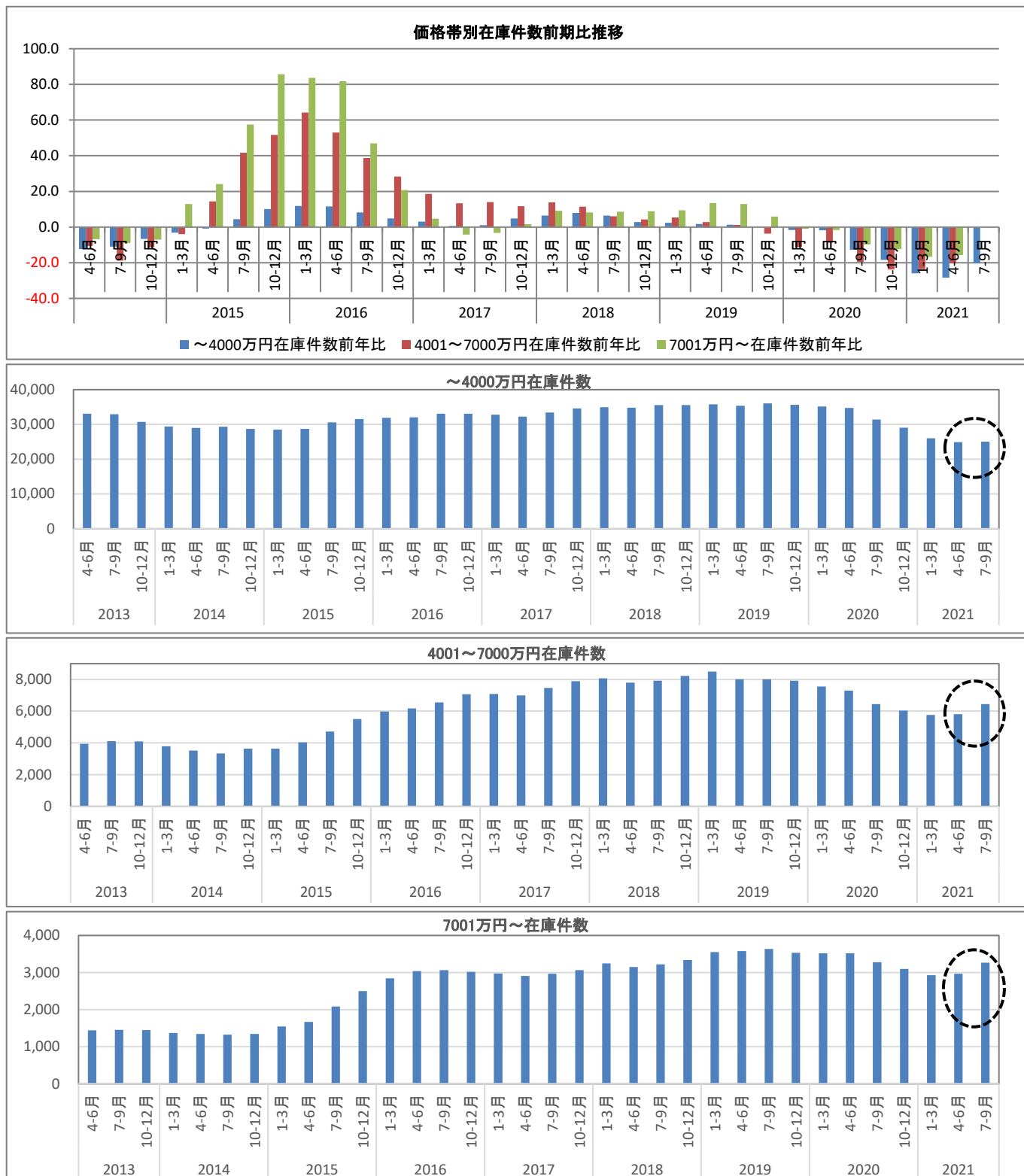
- 在庫数は24ヶ月連続で前年比で減少し、11月は△8.1%。
- 媒介物件は5ヶ月連続増で、11月は対前月比+0.2%（対前年は△11.1%）
- 売主物件は6ヶ月連続増で、11月は対前月比+1.5%（対前年は+6.5%）

	2020		2021										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
在庫総数	38,520	38,173	37,054	36,323	34,701	34,184	33,801	33,641	34,159	34,594	34,742	35,216	35,389
内、媒介件数	32,007	31,721	30,603	30,179	28,753	28,269	27,900	27,677	27,787	27,838	27,971	28,382	28,441
内、売主件数	6,018	5,969	5,975	5,706	5,488	5,501	5,423	5,493	5,813	6,140	6,189	6,315	6,410



● 価格帯別に見ると

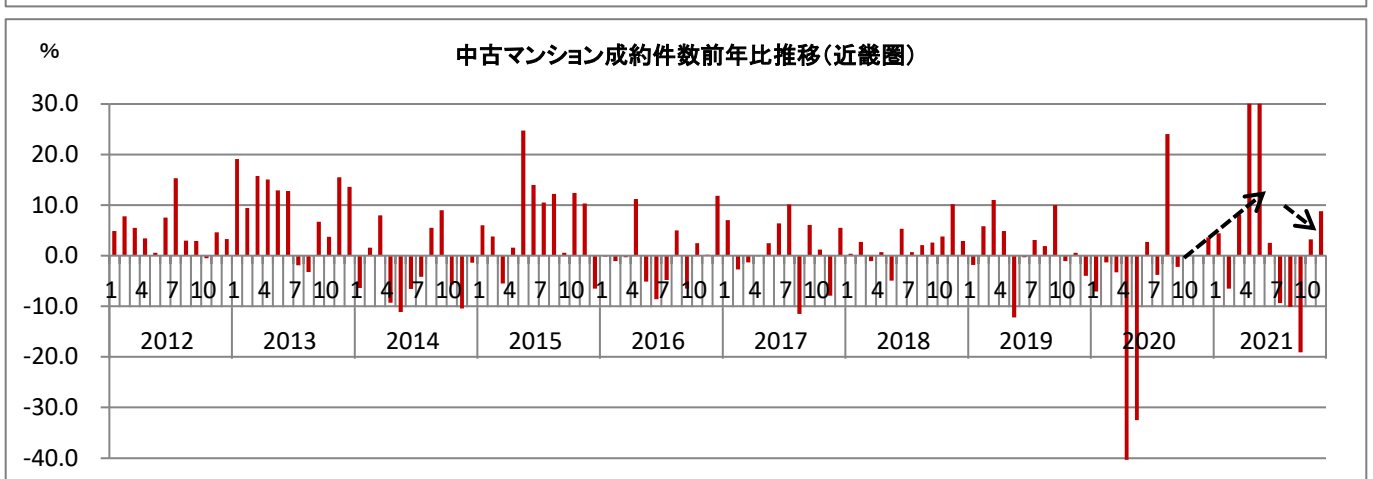
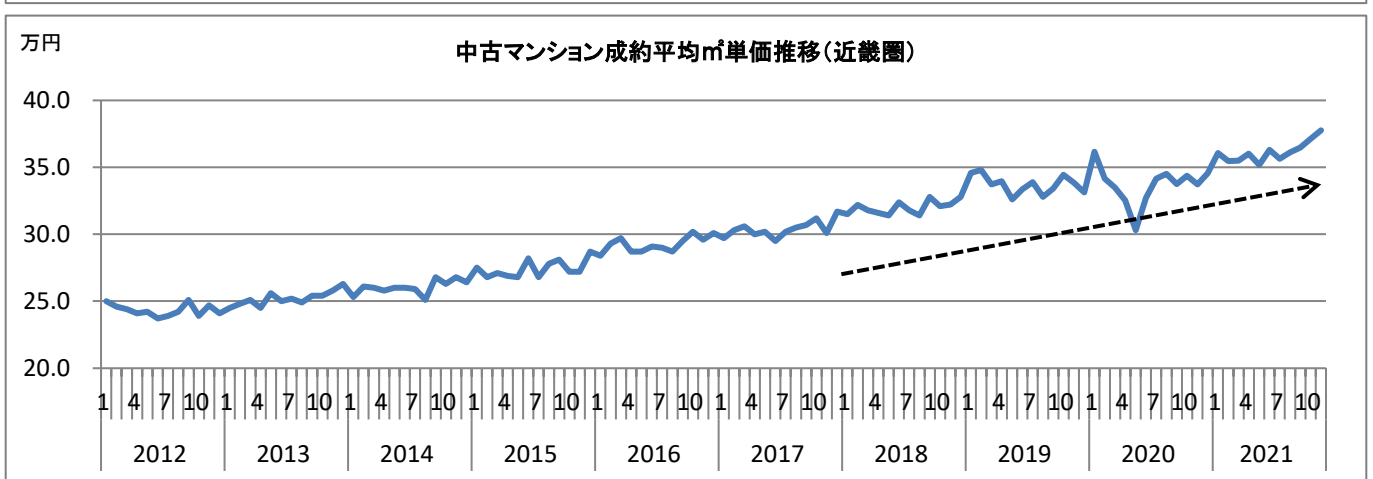
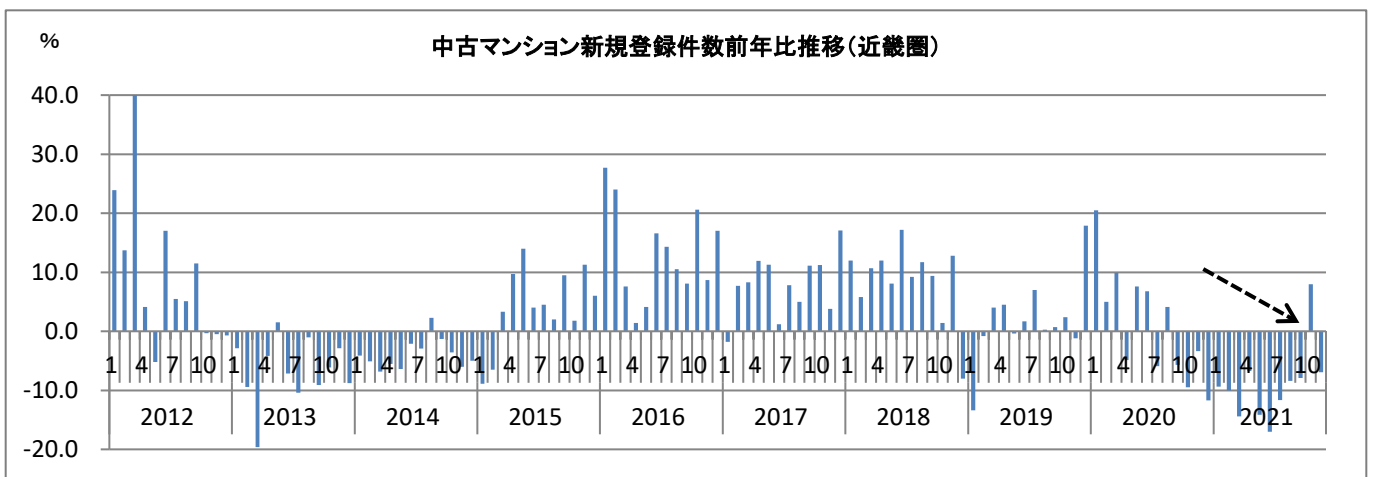
- ~4000万円の在庫は、対前期比+0.7%（対前年は△20.3%）
- 4001万円～7000万円の在庫は、対前期比+10.8%（対前年は±0%）
- 7001万円～の在庫は、対前期比+10.2%（対前年は△0.3%）



中古マンションの動向-2（近畿圏）

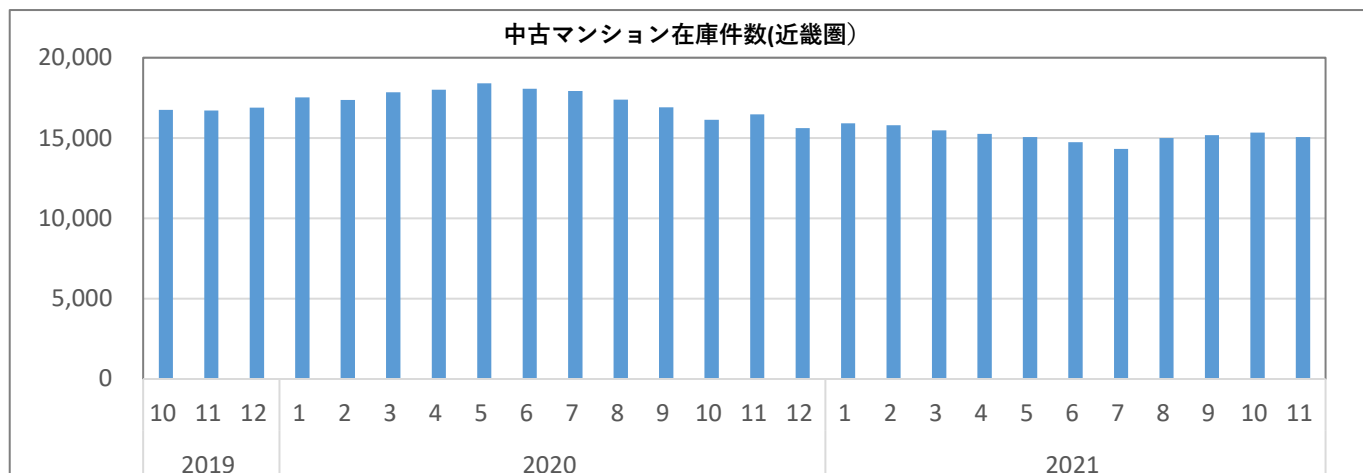
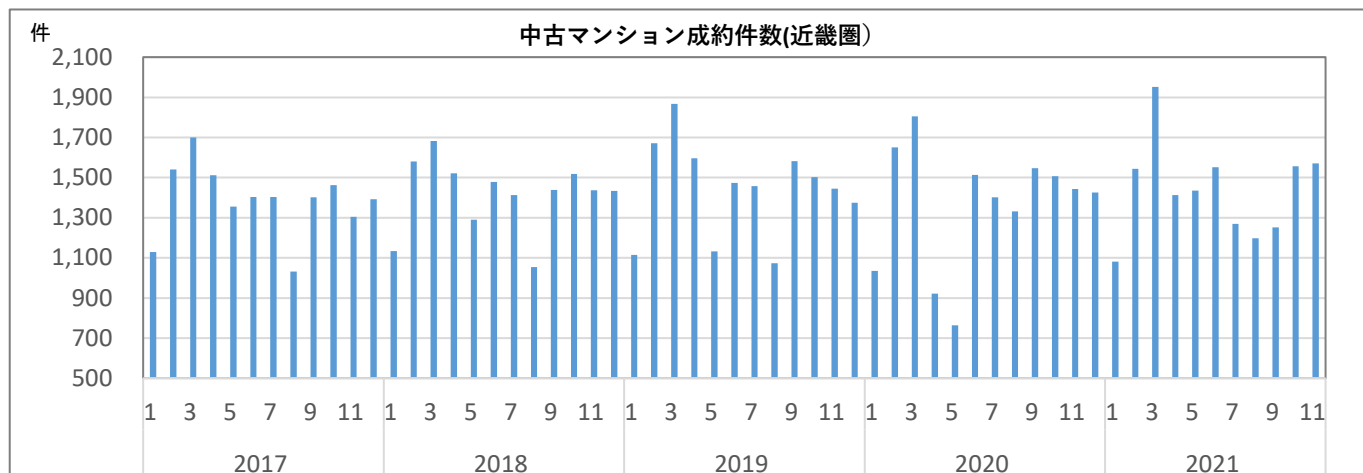
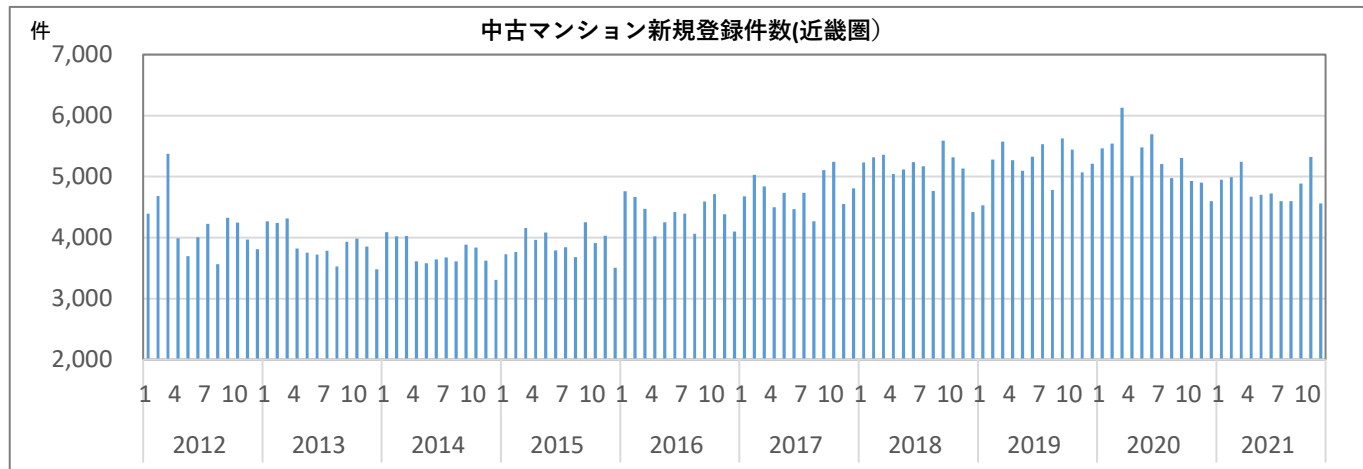
- 11月の新規登録件数は2ヶ月振りに前年を下回り、前年比△6.9%。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+8.8%。
- 成約平均㎡単価は10ヶ月連続で前年を上回り、前年比+12.0%。

	2020		2021										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数前年比	-0.1	3.6	4.4	-6.5	8.1	53.3	87.8	2.5	-9.4	-10.1	-19.1	3.3	8.8
成約単価前年比	-0.4	4.3	-0.2	3.9	6.0	10.8	16.1	10.9	4.3	4.6	8.1	8.0	12.0



- 成約件数: 10月1,556件→11月1,571件(前月比+1.0%)
- 成約平均価格: 10月2,515万円→11月2,626件(前月比+4.4%)
- 在庫件数: 10月15,347件→11月15,071件(前月比+1.8%、前年比△8.5%)

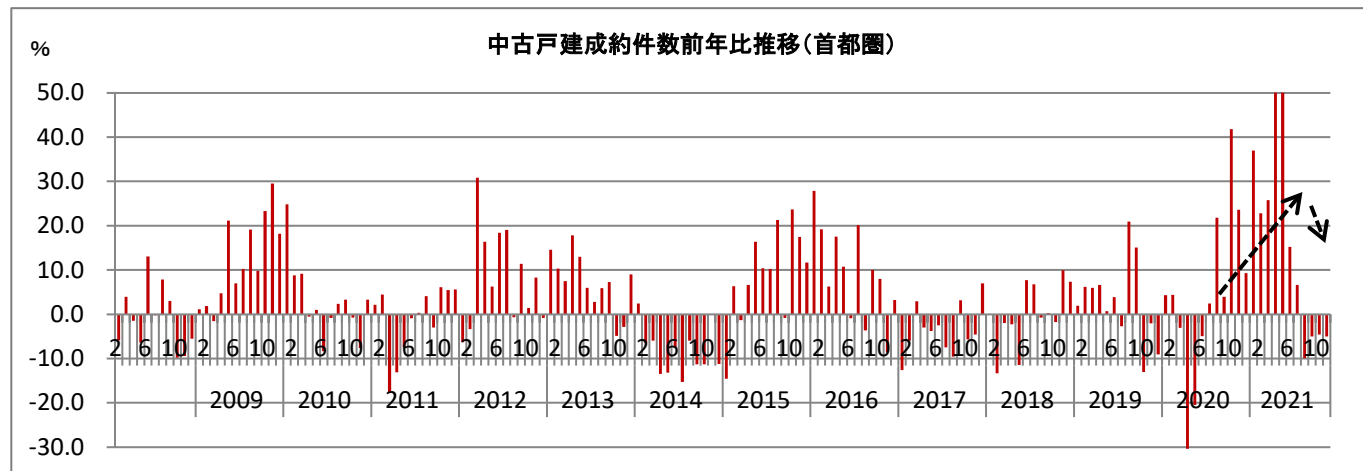
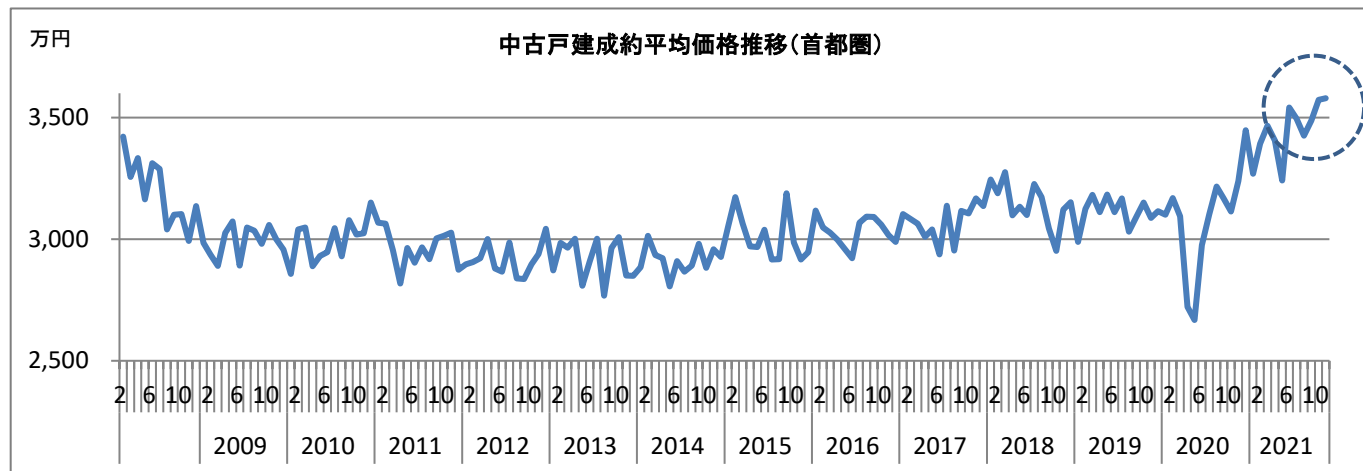
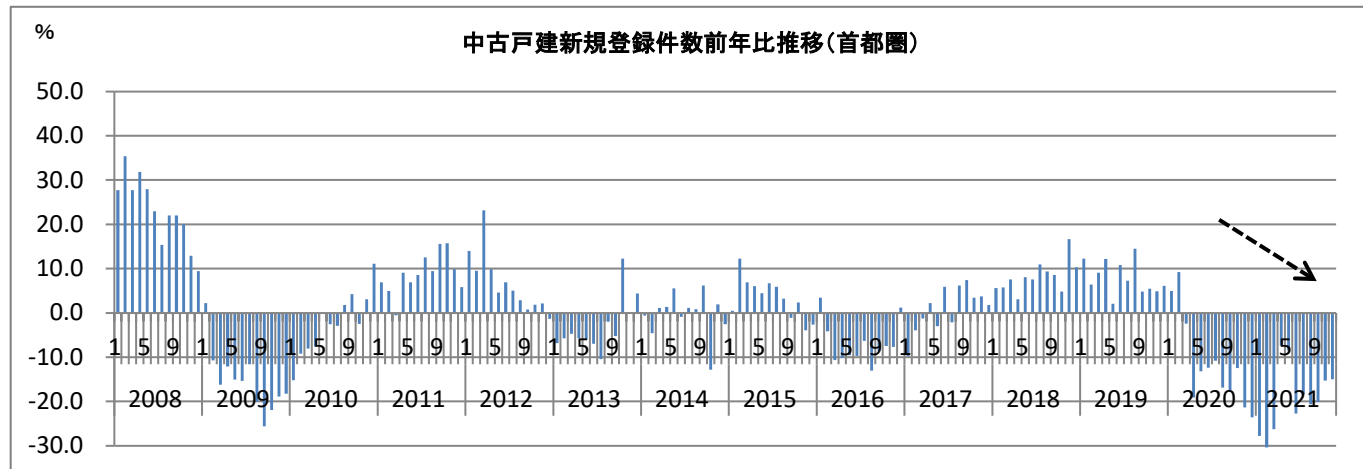
	2020		2021										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数	1,444	1,425	1,081	1,544	1,952	1,413	1,435	1,551	1,270	1,197	1,252	1,556	1,571
在庫件数	16,470	15,630	15,912	15,806	15,489	15,253	15,071	14,736	14,323	15,007	15,191	15,347	15,071



売買 ③ 中古戸建の動向-1（首都圏）

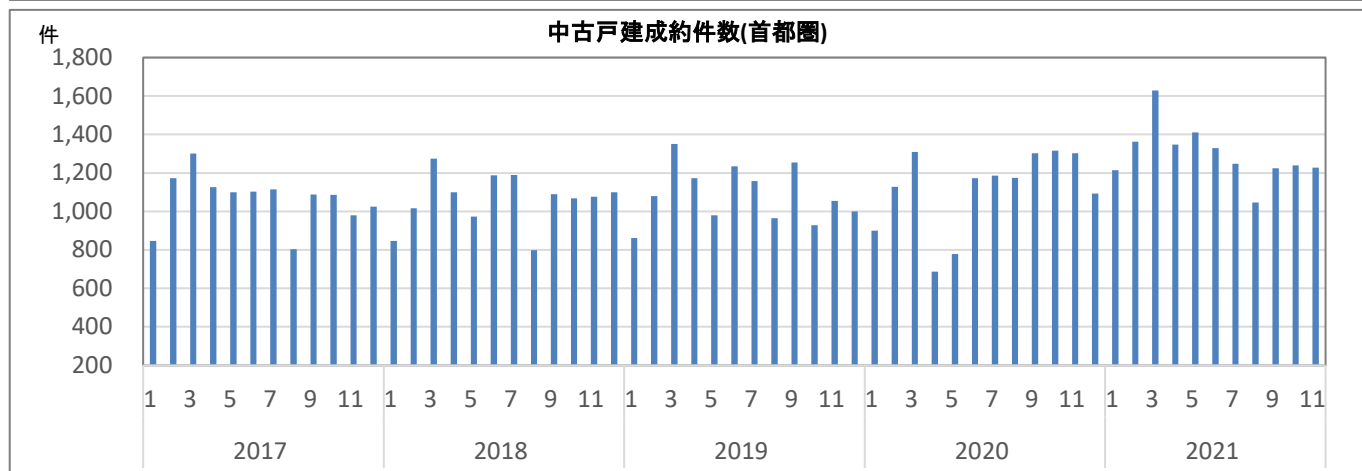
- 11月の新規登録件数は21ヶ月連続で前年を下回り、前年比△15.0%。
- 成約件数は4ヶ月連続で前年を下回り、前年比△5.0%。
- 成約平均価格は13ヶ月連続で前年を上回り、前年比+10.1%。

	2020		2021										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数前年比	23.6	9.3	37.0	22.8	25.8	98.1	83.6	15.2	6.6	-9.9	-5.0	-4.6	-5.0



- 新規登録件数: 10月4,502件→11月4,151件(前月比△7.8%)
- 成約件数: 10月1,240件→11月1,227件(前月比△1.0%)
- 在庫件数: 10月13,291件→11月13,192件(前月比△0.7%、前年比△27.1%)

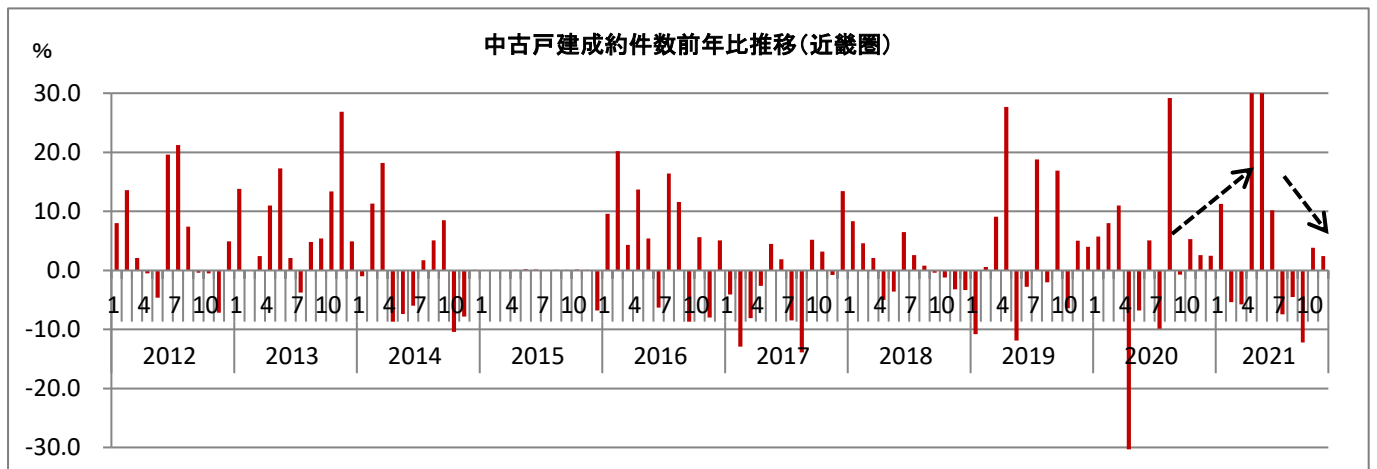
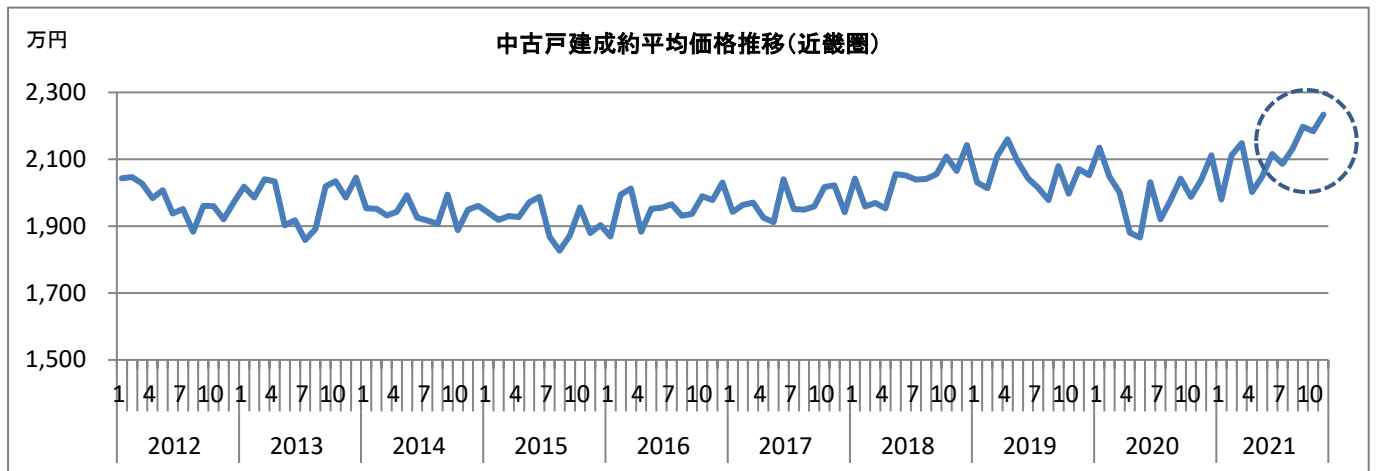
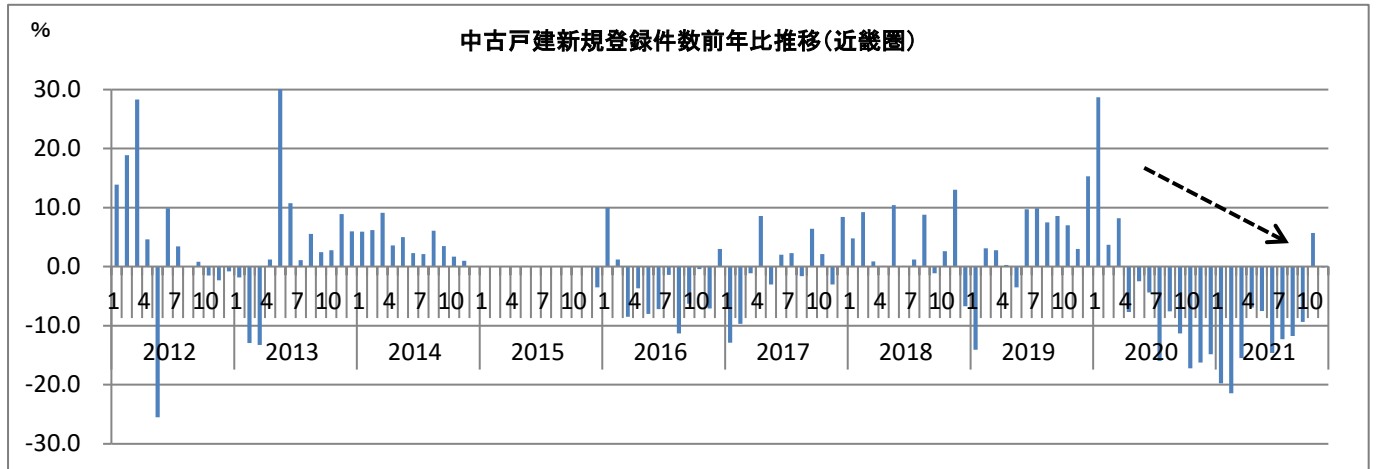
	2020		2021										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数	1,303	1,092	1,215	1,363	1,629	1,347	1,410	1,329	1,248	1,046	1,225	1,240	1,227
在庫件数	18,420	17,921	17,253	16,694	15,586	15,199	14,654	14,159	13,912	13,690	13,389	13,291	13,192



中古戸建の動向-2（近畿圏）

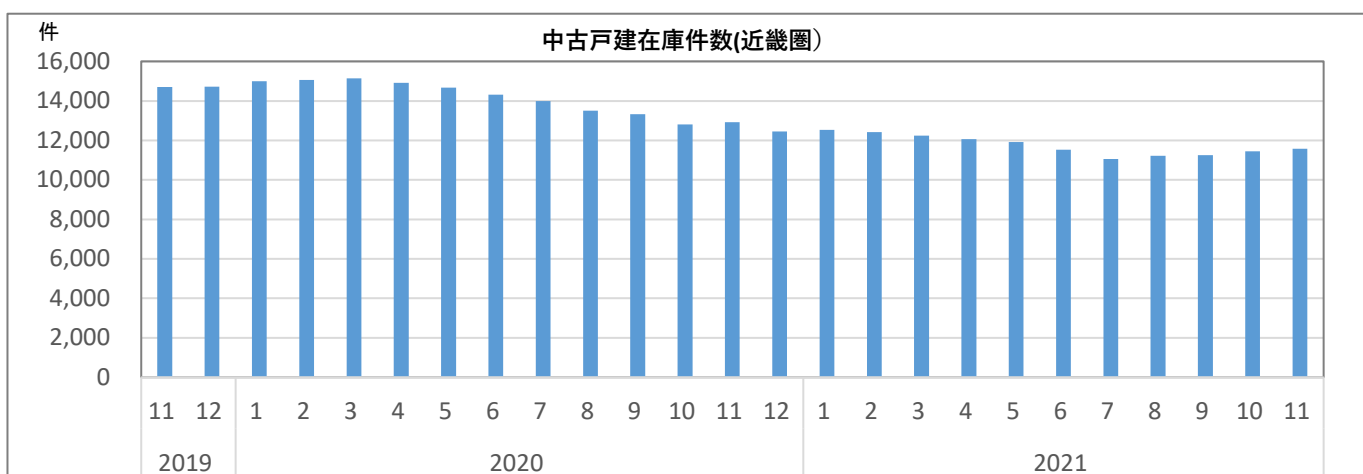
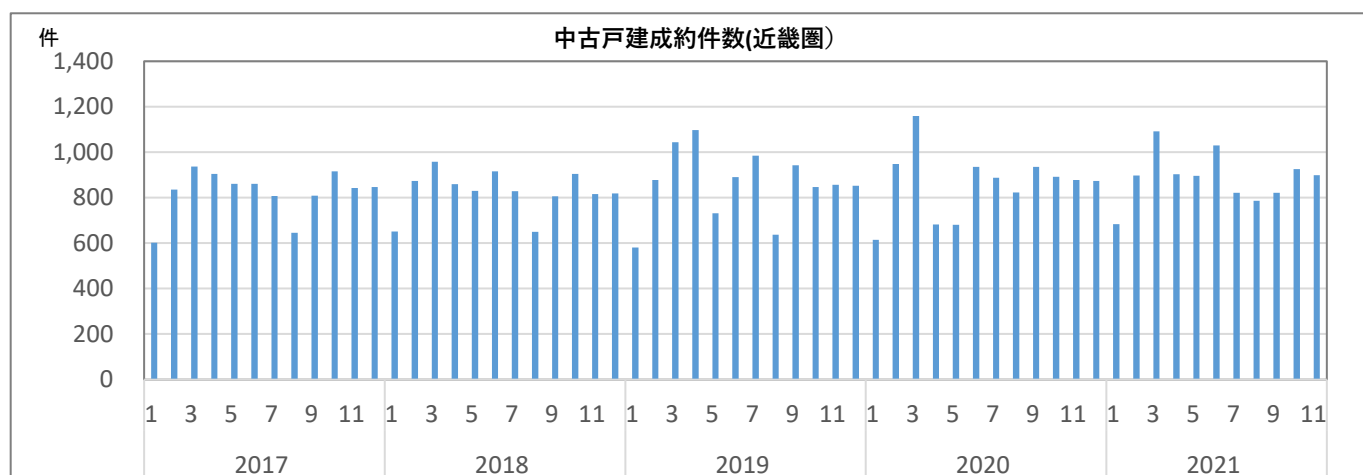
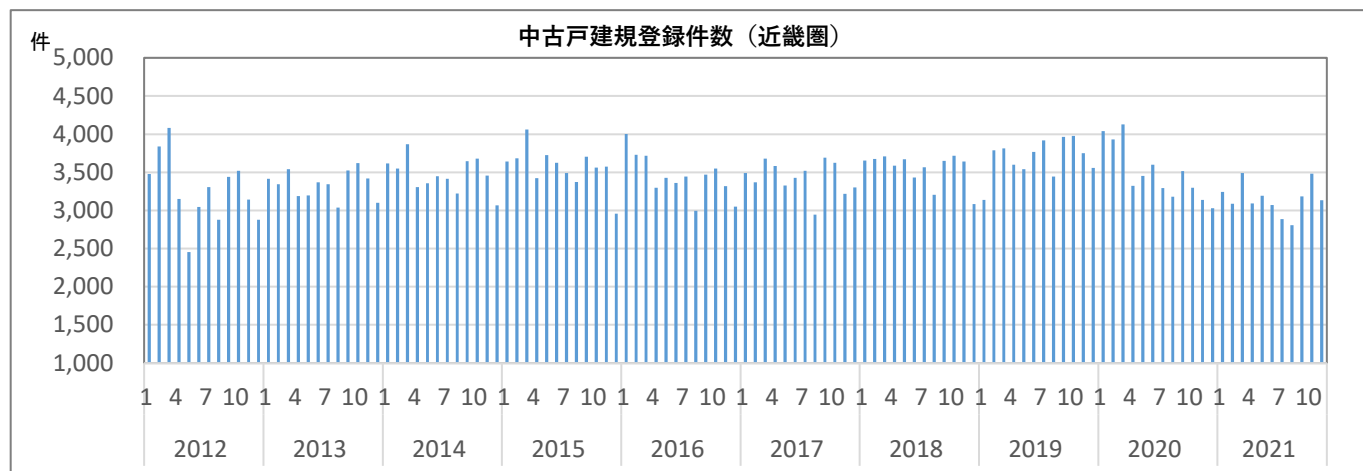
- 11月の新規登録件数は2ヶ月振りに前年を下回り、前年比△0.1%。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を上回り、前年比+2.4%。
- 成約平均価格は10ヶ月連続で前年を上回り、前年比+9.6%。

	2020		2021										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数前年比	2.6	2.5	11.2	-5.4	-5.8	32.4	31.6	10.2	-7.4	-4.5	-12.2	3.8	2.4



- 新規登録件数: 10月3,484件→11月3,136件(前月比△10.0%)
- 成約件数: 10月925件→11月899件(前月比△2.8%)
- 在庫件数: 10月11,455件→11月11,571件(前月比+1.0%、前年比△10.4%)

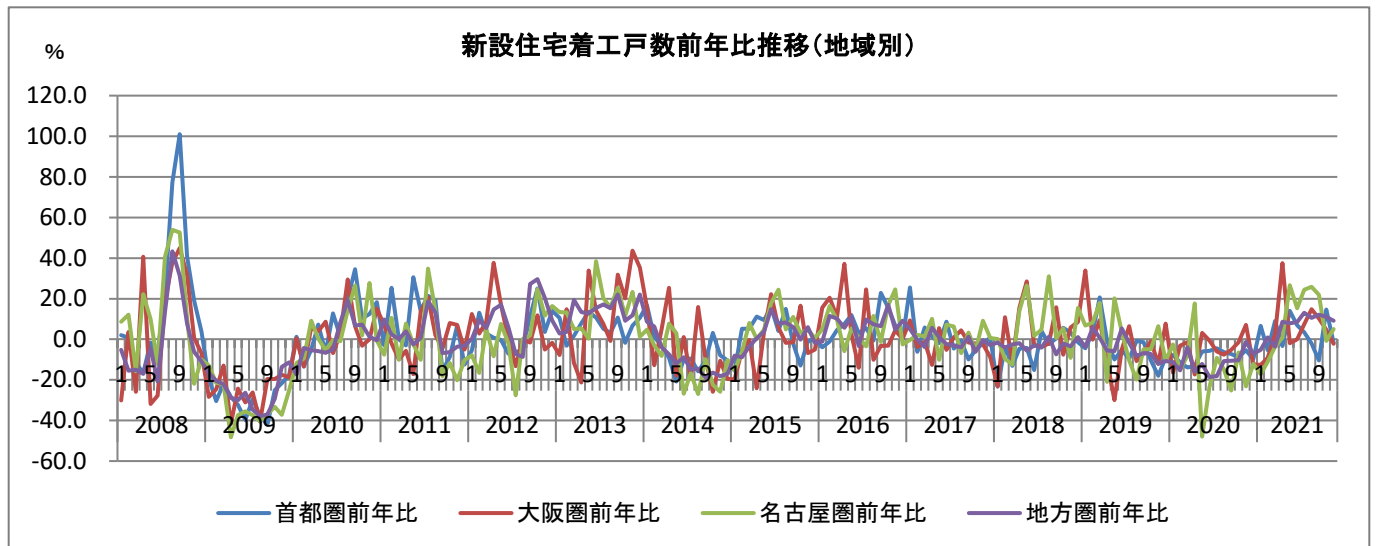
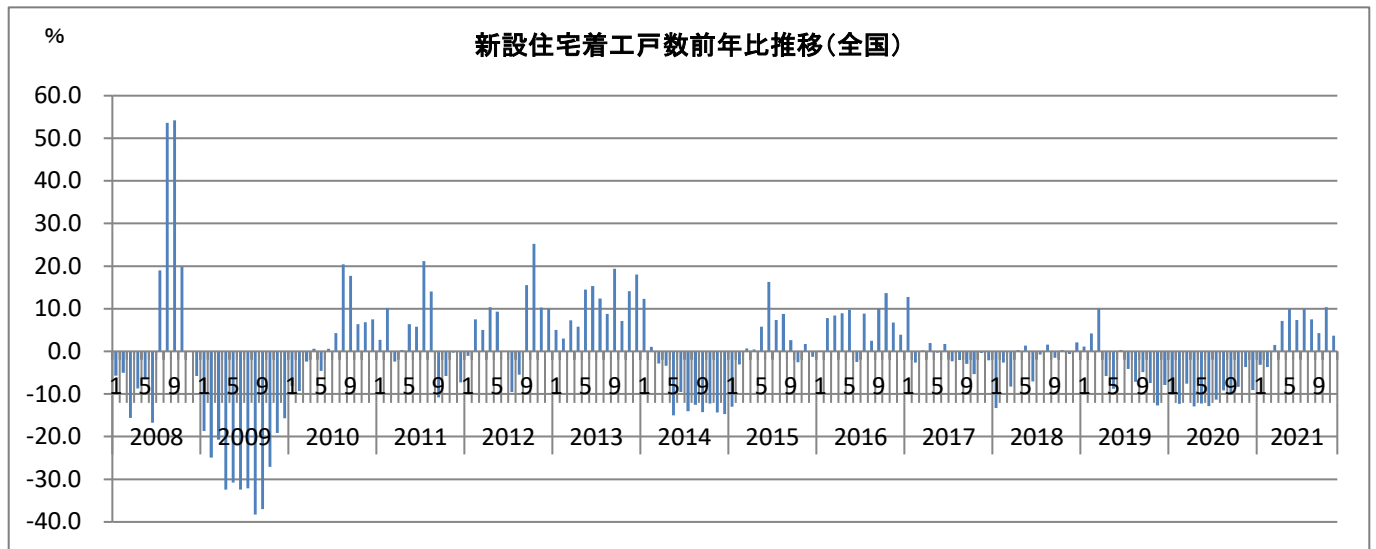
	2020		2021										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数	878	873	683	897	1,092	903	896	1,030	821	786	821	925	899
在庫件数	12,919	12,448	12,534	12,420	12,239	12,057	11,916	11,527	11,055	11,219	11,251	11,455	11,571



新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 11月の全国の着工戸数は9ヶ月連続で前年を上回り、前年比+3.7%。
- 地域別では、首都圏 △1.7%(2ヶ月振りに減)、大阪圏 △2.3%(5ヶ月振りに減)、名古屋圏 +5.1%(2ヶ月振りに増)、地方圏 +9.2%(8ヶ月連続で増)。

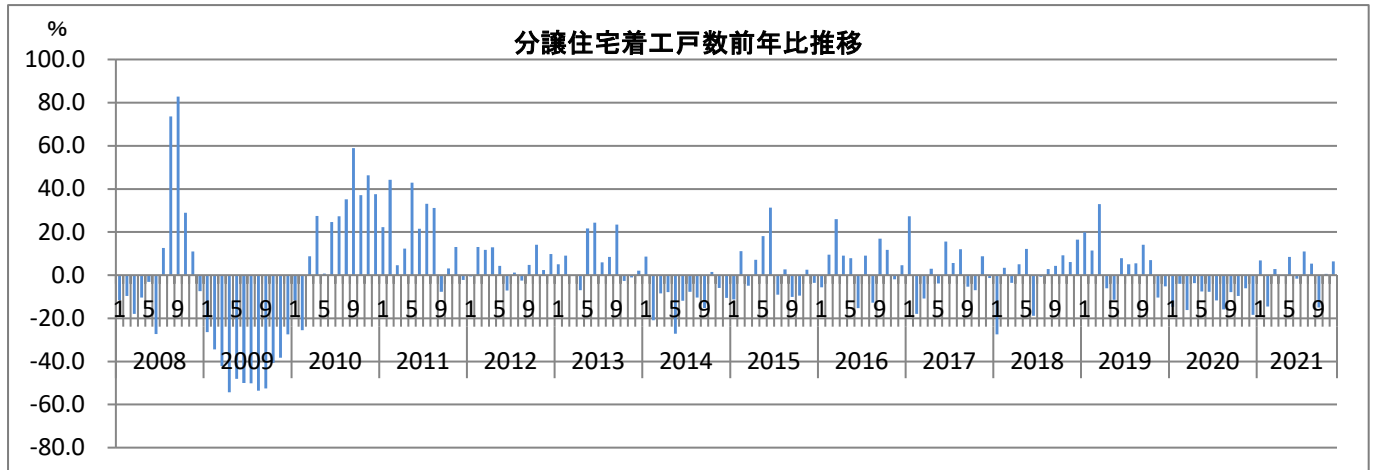
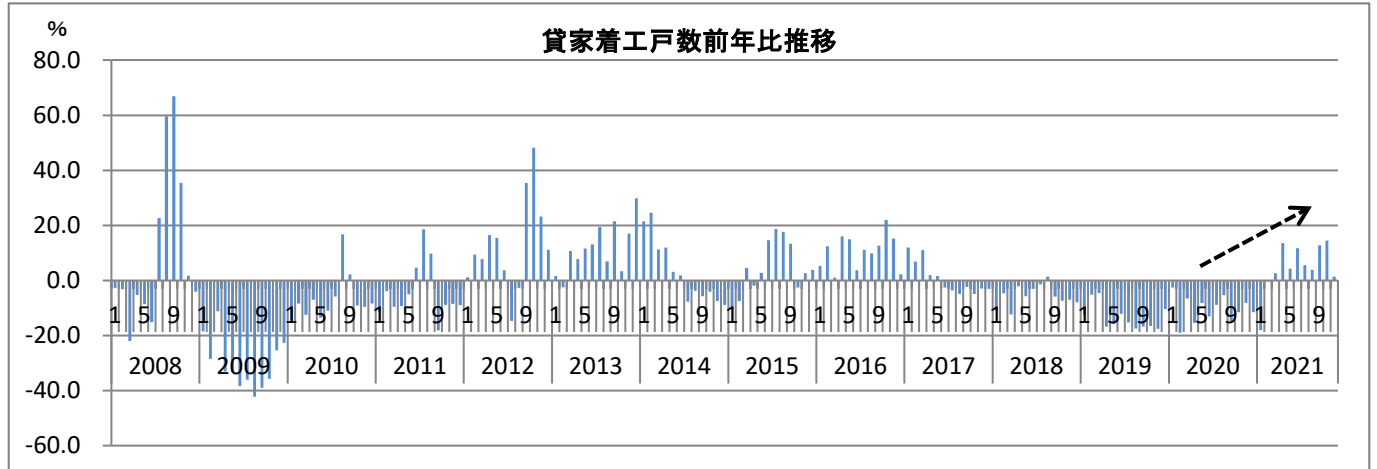
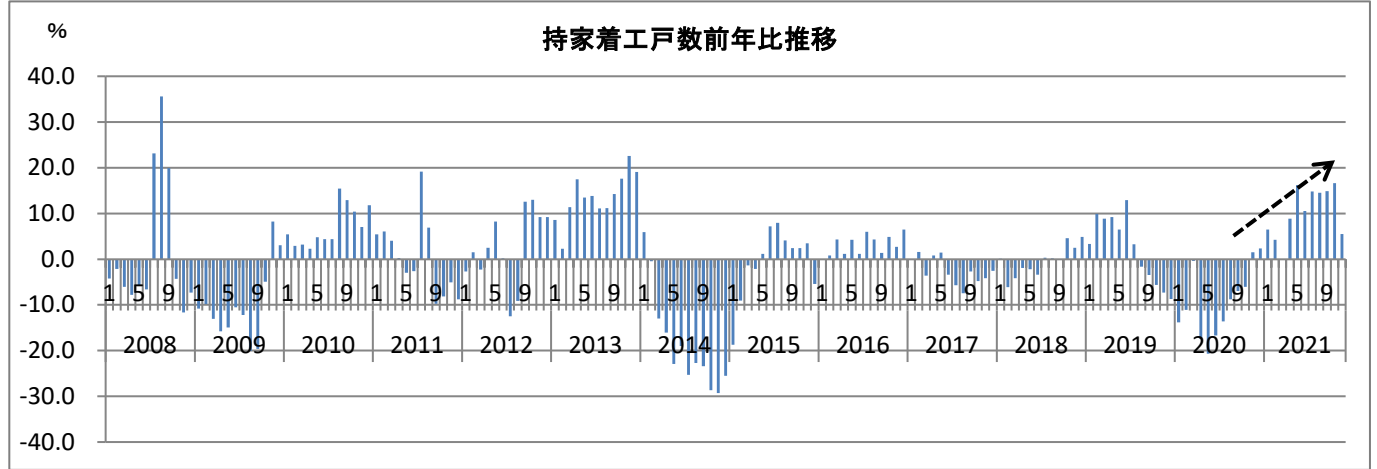
	2020		2021										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
総数前年比	-3.7	-9.0	-3.1	-3.7	1.5	7.1	9.9	7.3	9.9	7.5	4.3	10.4	3.7
首都圏前年比	-5.3	-9.7	6.6	-5.3	8.9	-3.3	14.0	7.0	3.5	-2.0	-10.5	14.7	-1.7
大阪圏前年比	7.2	-12.2	-12.6	-9.1	2.5	37.5	-1.8	-0.1	7.4	14.8	10.2	4.7	-2.3
名古屋圏前年比	-23.2	-12.2	-17.2	-11.0	-3.6	0.8	26.6	15.3	24.5	25.9	21.9	-0.8	5.1
地方圏前年比	-1.3	-7.0	-5.2	1.0	-3.7	8.7	7.9	8.5	13.0	10.5	12.2	11.0	9.2



新設着工戸数の動向-2(種類別)

- 種別では、持家 +5.5%(13ヶ月連続で増)、貸家 +1.4%(9ヶ月連続で増)、分譲住宅 +6.5%(2ヶ月連続で増)。

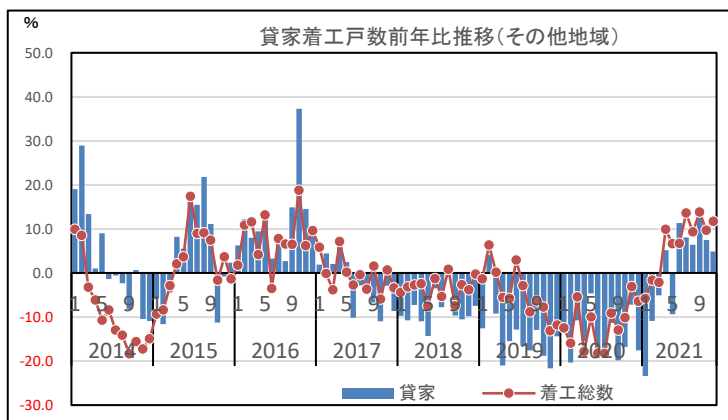
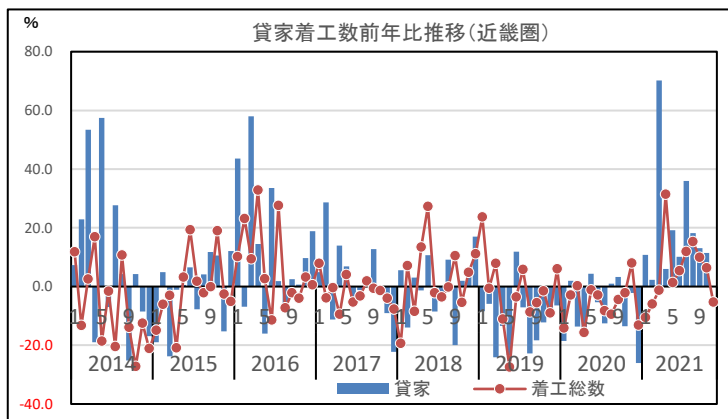
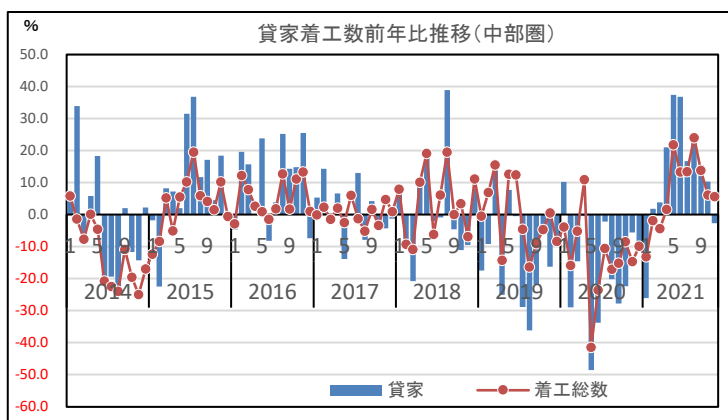
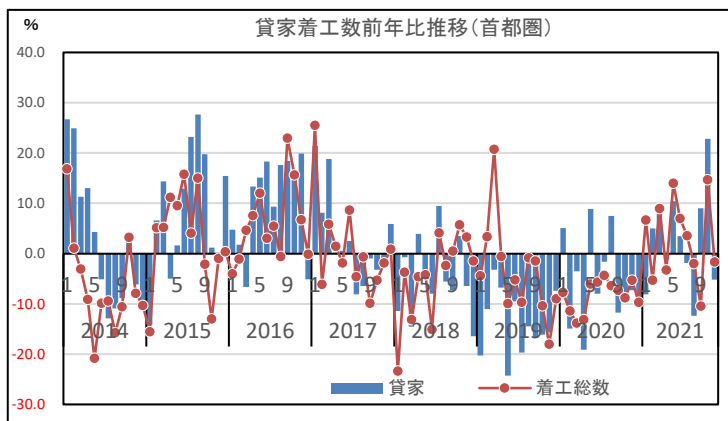
	2020		2021										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
総数前年比	-3.7	-9.0	-3.1	-3.7	1.5	7.1	9.9	7.3	9.9	7.5	4.3	10.4	3.7
持家前年比	1.5	2.4	6.4	4.3	0.1	8.8	16.2	10.6	14.8	14.5	14.9	16.6	5.5
貸家前年比	-8.1	-11.5	-18.0	-0.4	2.6	13.6	4.3	11.8	5.5	3.8	12.8	14.5	1.4
分譲住宅前年比	-6.1	-18.4	6.9	-14.6	2.8	-0.3	8.4	-1.5	11.0	5.3	-14.9	0.6	6.5



■ <参考> 地域別貸家の着工戸数

・11月の貸家の着工戸数の前年比

- ① 首都圏は、3ヶ月振りに減
△5.2%(着工総数は △1.7%)
- ② 中部圏は、10ヶ月振りに減
△2.7%(同 +5.6%)
- ③ 近畿圏は、10ヶ月連続で増
+11.5%(同 △5.4%)
- ④ その他地域は、6ヶ月連続で
増 +4.9%(同 +11.7%)

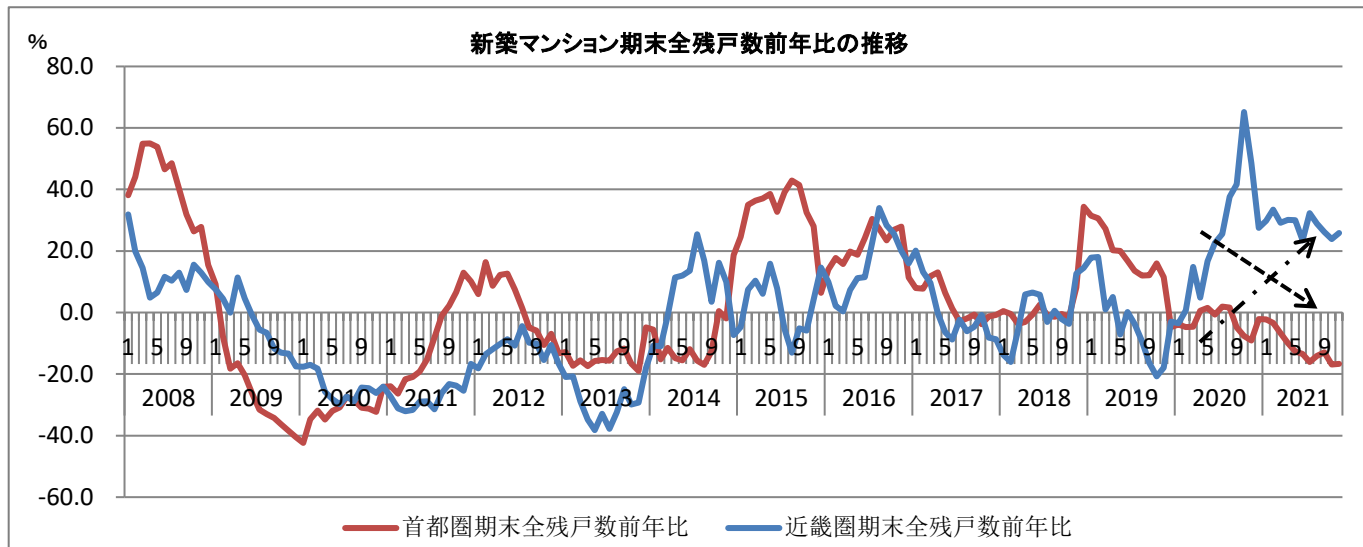


新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

- 11月の期末在庫数は首都圏は15ヶ月連続で前年を下回り、前年比△16.7%。
- 近畿圏は22ヶ月連続で前年を上回り、前年比+25.9%。

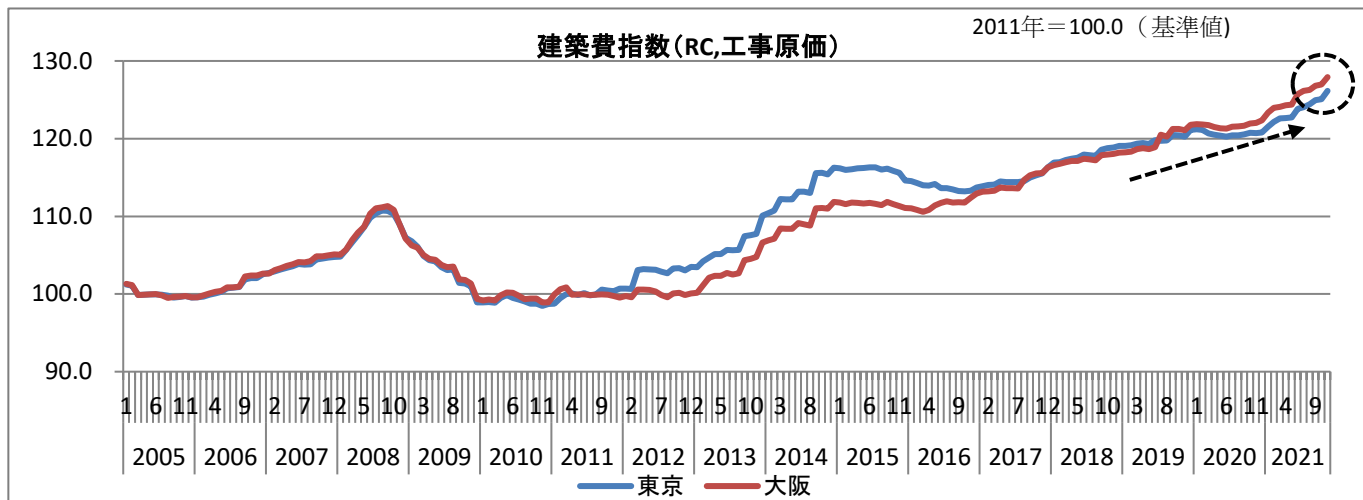
	2020		2021										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
首都圏残戸数前年比	-9.1	-2.1	-2.3	-3.4	-6.7	-10.0	-12.7	-13.5	-16.0	-14.1	-12.9	-16.9	-16.7
近畿圏残戸数前年比	48.5	27.5	29.8	33.4	29.2	30.1	30.0	23.5	32.3	28.9	26.2	23.9	25.9



出典:株式会社不動産経済研究所

■ 建築費

- RCの建築費指数(集合住宅RC工事原価)の11月は、東京は126.2pで、11ヶ月連続で前年比を上回り+5.5。大阪は128.0pで62ヶ月連続で前年を上回り+5.9pだった。
- 前月比は、東京+1.1p、大阪+1.0p。

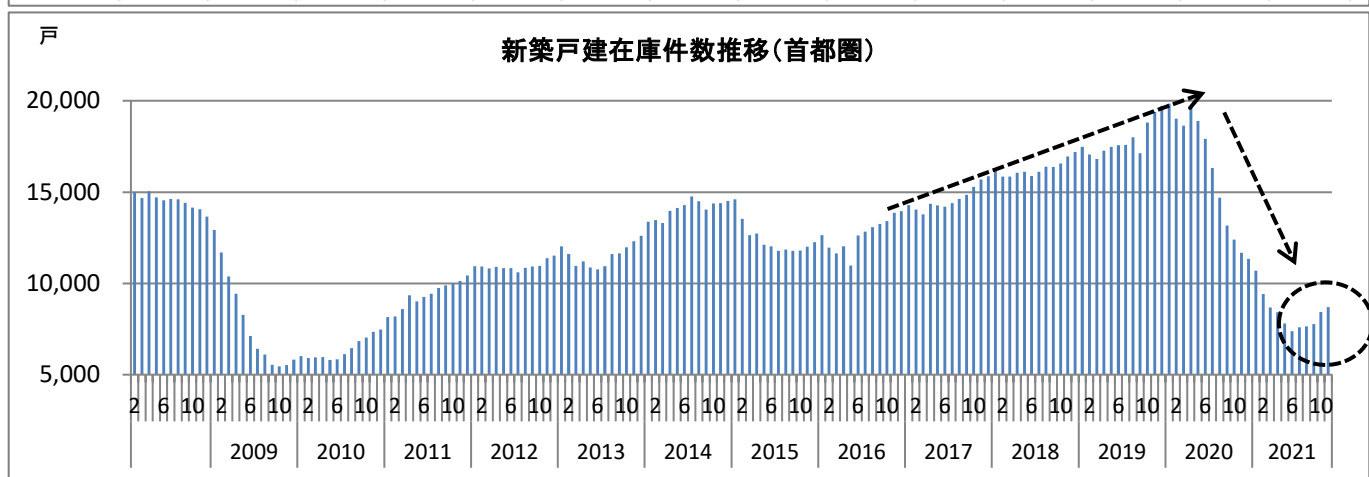
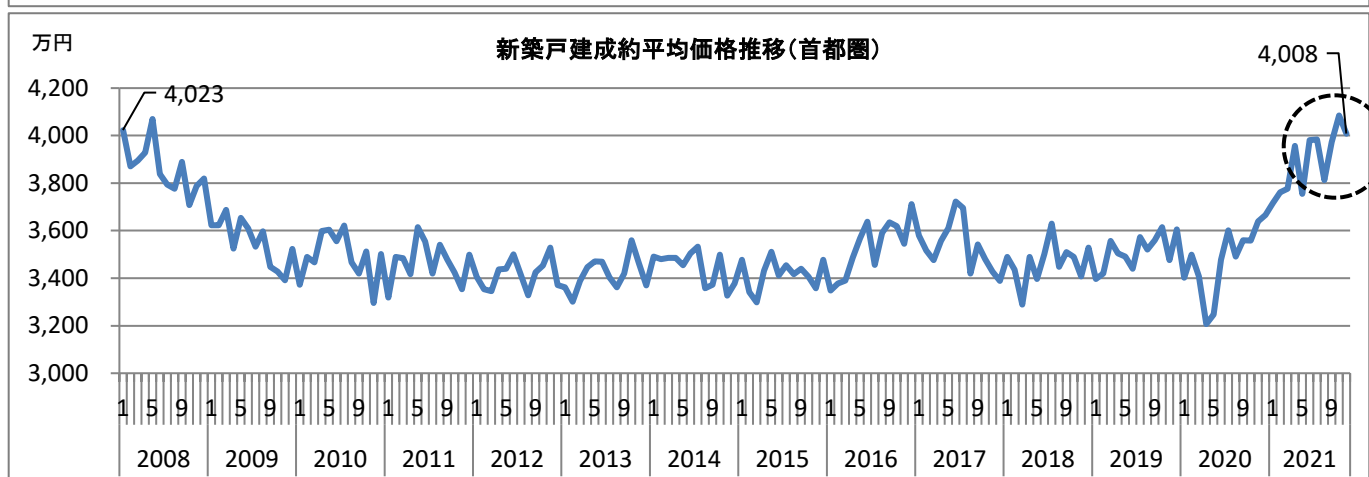
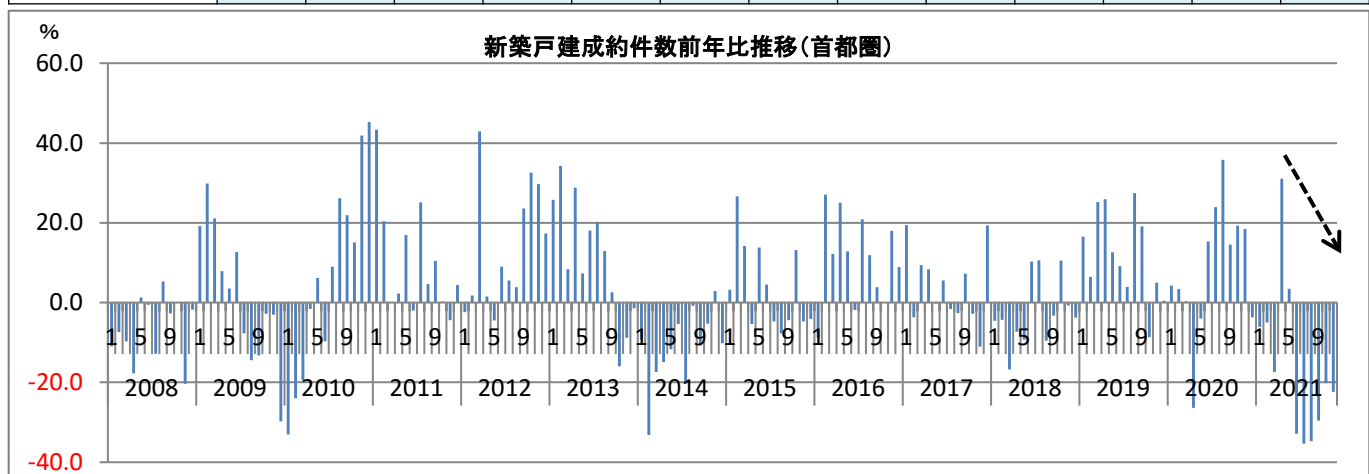


出典: (一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

新築戸建の動向(首都圏)

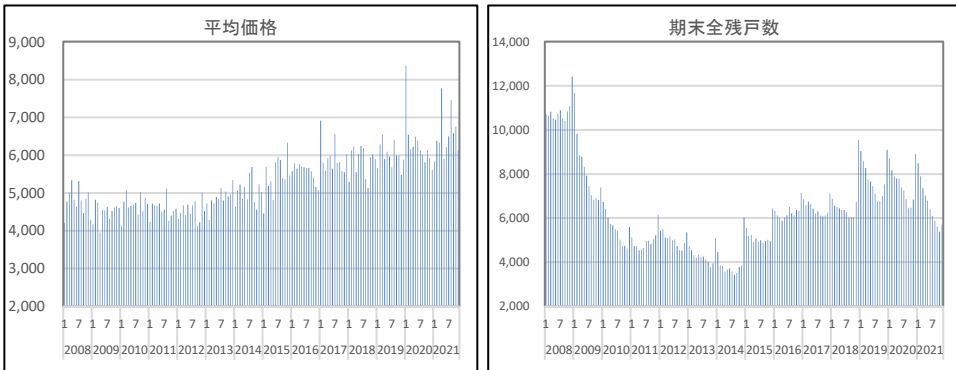
- 11月の新規登録件数は24ヶ月連続で前年を下回り、前年比△27.5%。
- 成約件数は6ヶ月連続で前年を下回り、前年比△22.4%。
- 成約平均価格は13ヶ月連続で前年を上回り、前年比+9.7%。
- 在庫件数は17ヶ月連続で前年を下回り、△23.0%(前月比は+3.2%で5ヶ月連続増)

	2020		2021										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数前年比	18.5	-3.7	-6.1	-5.0	-17.4	31.1	3.5	-32.9	-35.4	-34.7	-29.6	-20.2	-22.4
在庫戸数前年比	-39.7	-42.5	-44.0	-48.3	-51.4	-55.4	-57.0	-57.1	-51.6	-45.9	-38.9	-29.7	-23.0

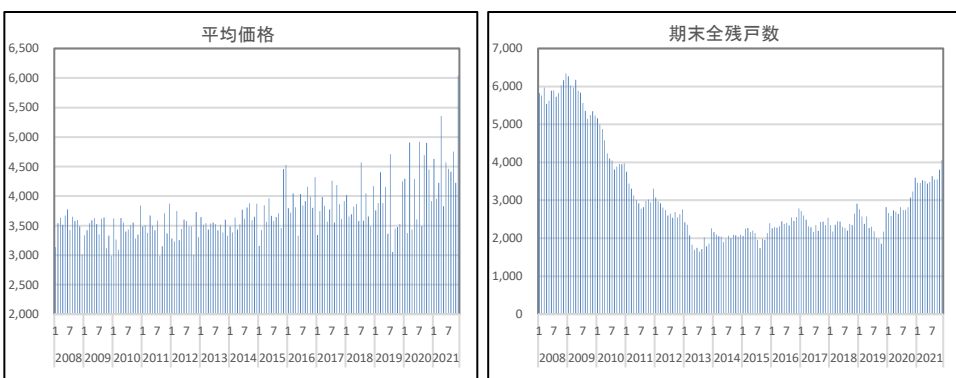


■ <参考>新築物件グロスデータ

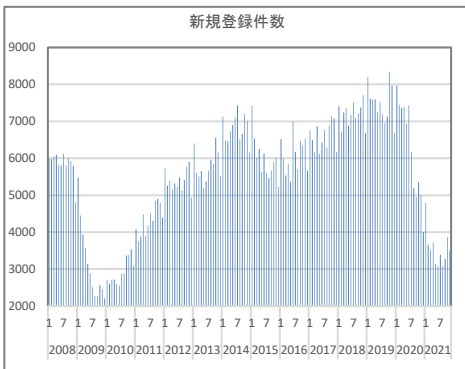
1、首都圏新築マンション



2、近畿圏新築マンション



3、首都圏新築戸建

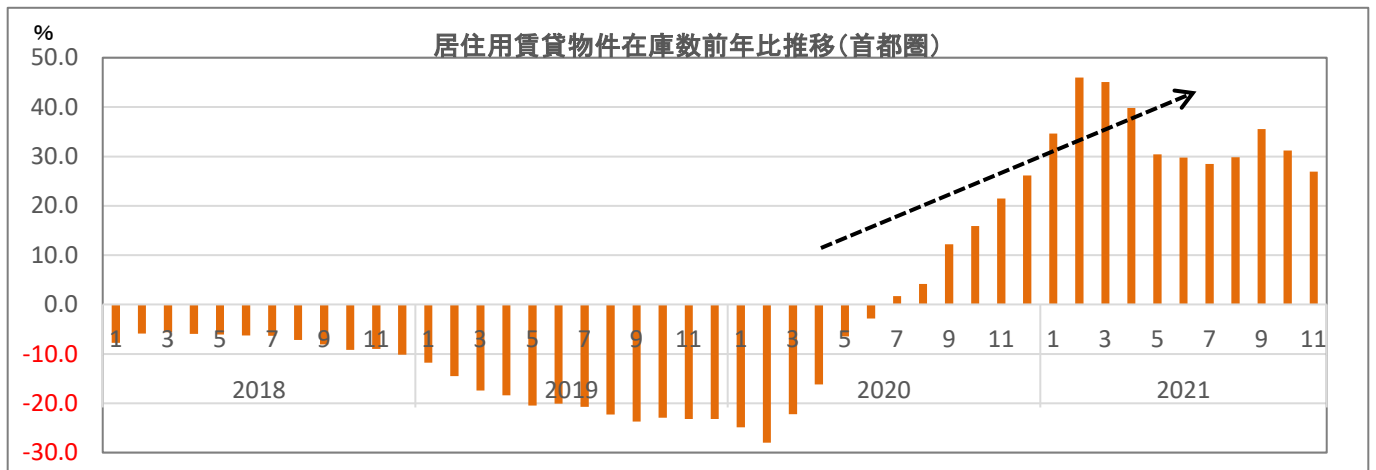
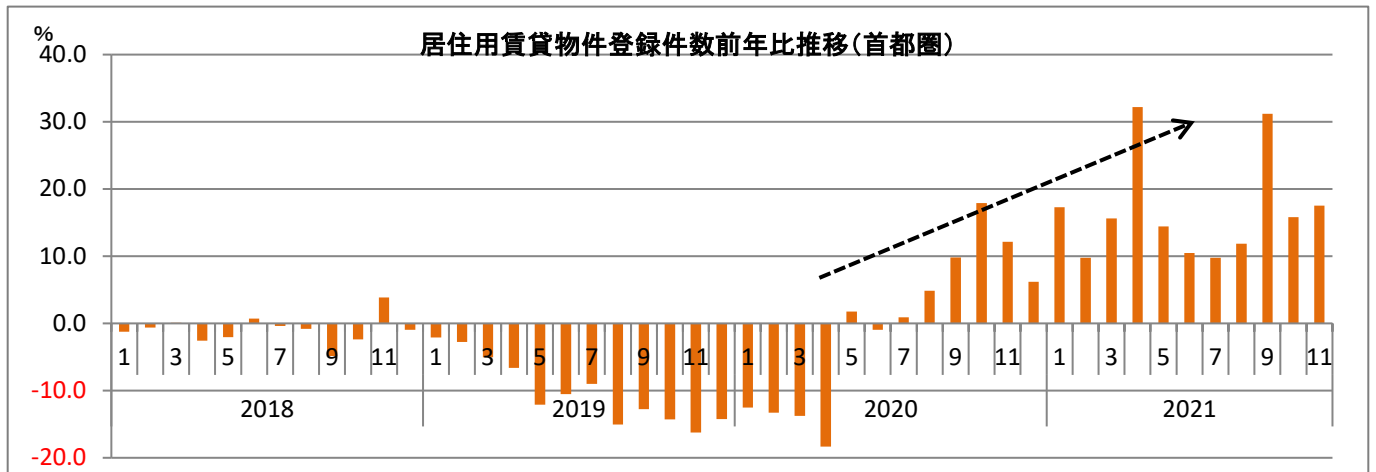
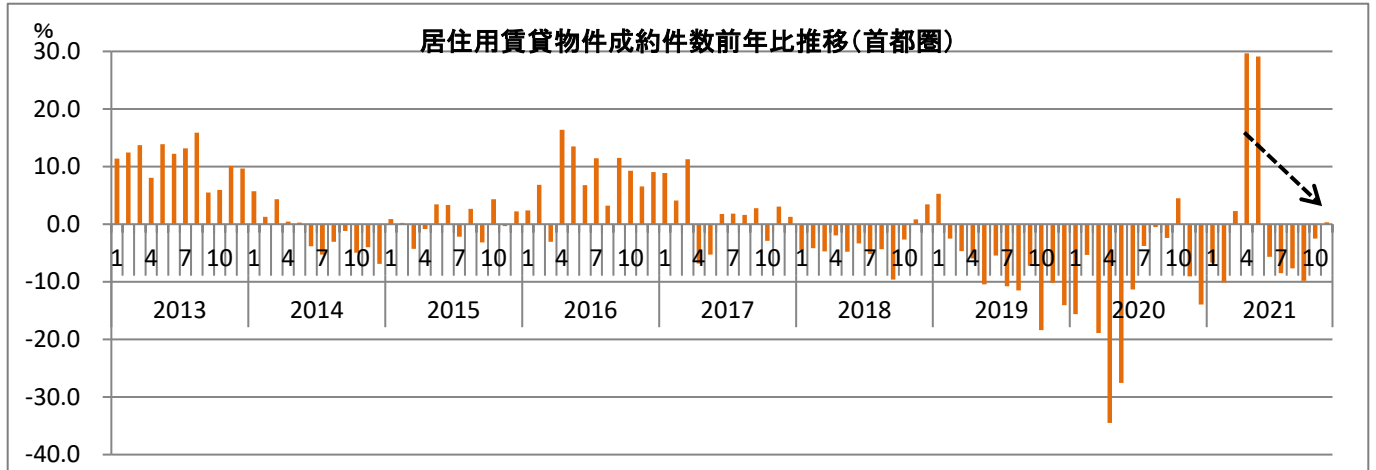


居住用賃貸の動向-1(件数推移:首都圏)

■ 件数の動向(首都圏)

- 11月の成約件数は、6ヶ月振りに前年を上回り、前年比+0.4%。
- 在庫件数は、17ヶ月連続で前年を上回り、前年比+26.9%。

	2020		2021										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数前年比	-9.0	-13.9	-6.7	-10.1	2.3	29.6	29.1	-5.7	-8.5	-7.7	-9.9	-2.5	0.4
在庫件数前年比	21.5	26.2	34.6	14.1	45.1	39.8	30.4	29.8	28.5	29.9	35.5	31.2	26.9

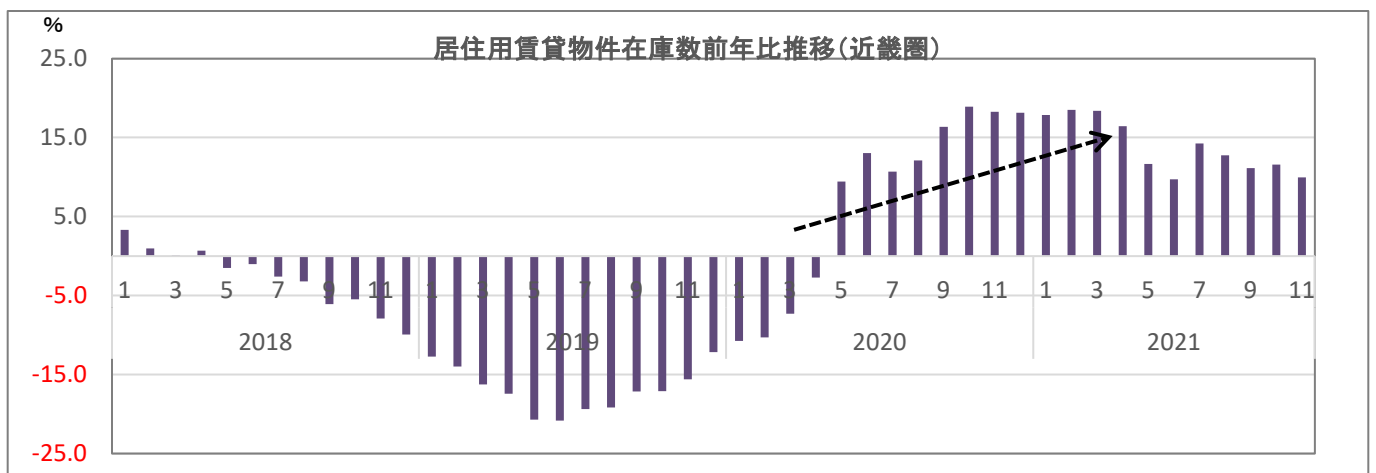
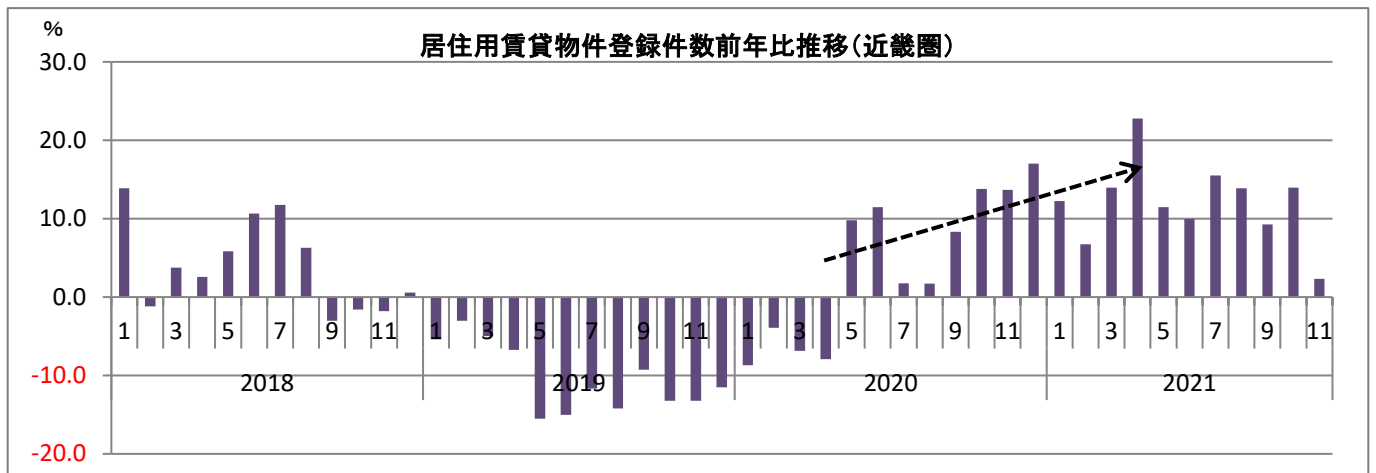
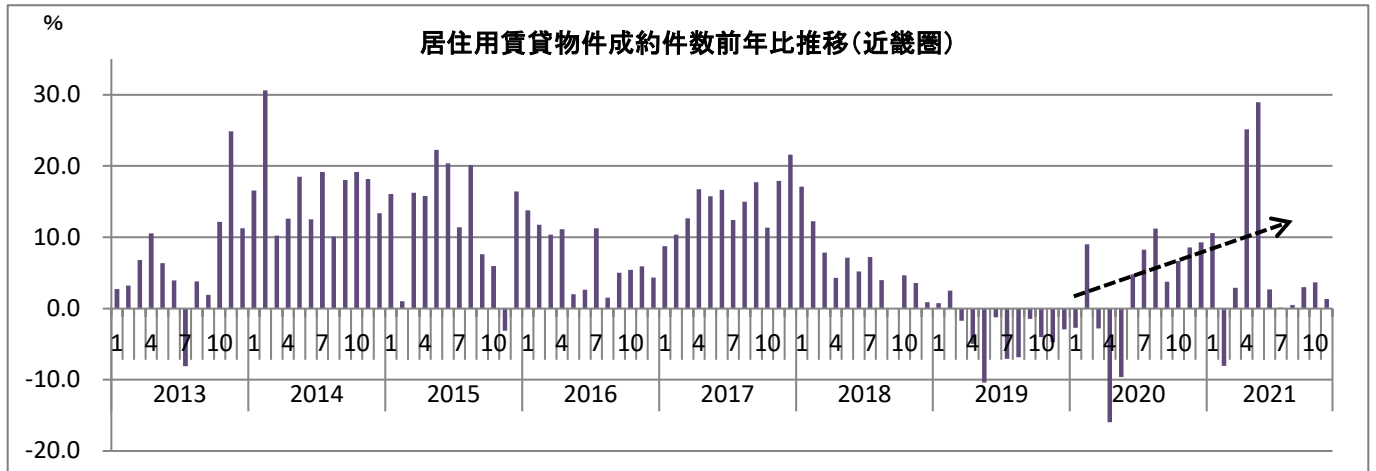


居住用賃貸の動向-2(件数推移:近畿圏)

■ 件数の動向(近畿圏)

- 11月の成約件数は、9ヶ月連続で前年を上回り、前年比+1.3%。
- 在庫件数は、19ヶ月連続で前年を上回り、前年比+10.0%。

	2020		2021										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
成約件数前年比	8.6	9.3	10.6	-8.0	2.9	25.1	29.0	2.7	0.1	0.5	3.0	3.7	1.3
在庫件数前年比	18.3	18.1	17.8	18.5	18.4	16.4	11.7	9.7	14.2	12.7	11.1	11.6	10.0

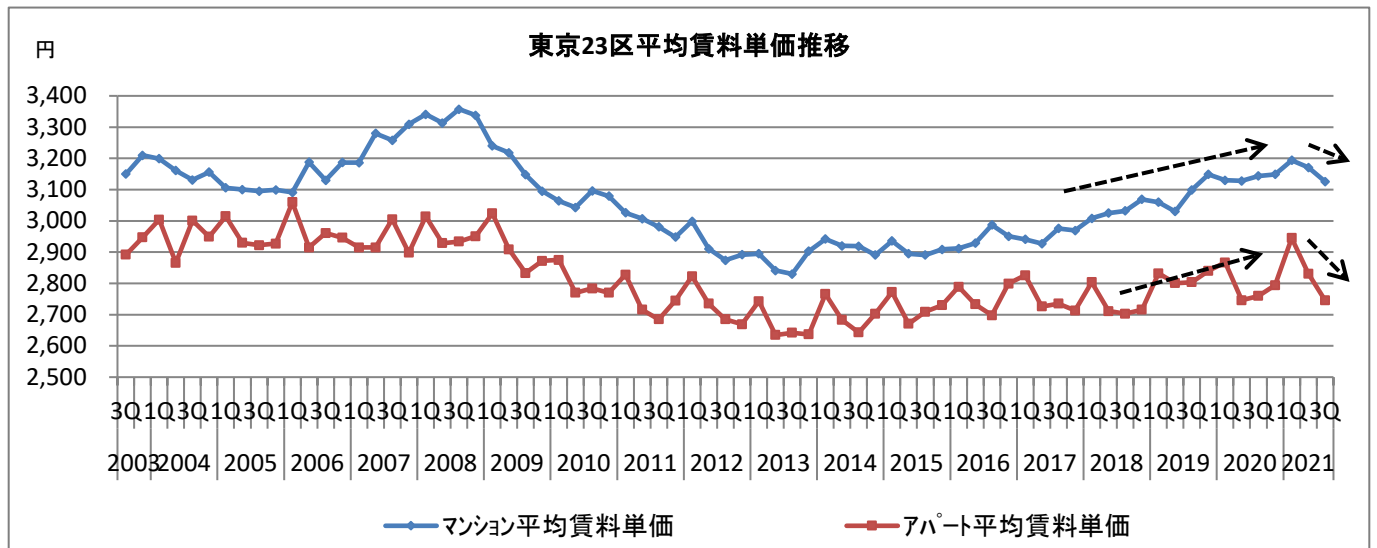


居住用賃貸の動向-3(賃料推移:首都圏)

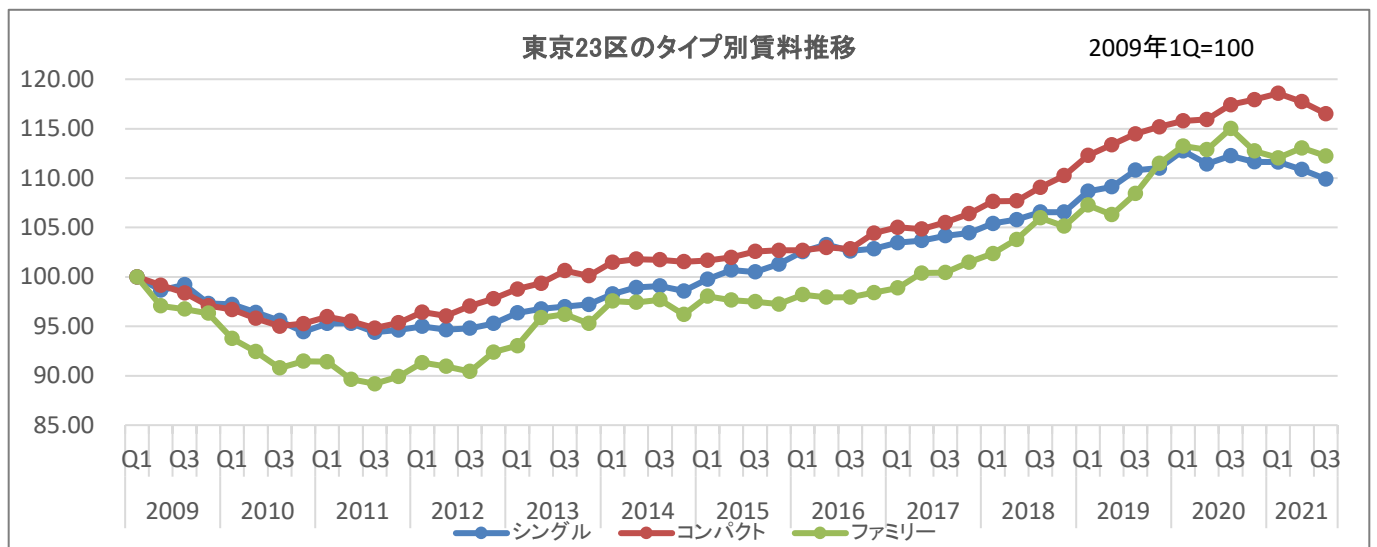
■ 賃料の動向（東京23区）

- 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△1.0P、前年比は△2.4P
 - コンパクトタイプ(30㎡以上～60㎡未満)は前Q比△1.2P、前年比は△0.9P
 - ファミリータイプ(60㎡以上～100㎡未満)は前Q比△0.8P、前年比は△2.8P

	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



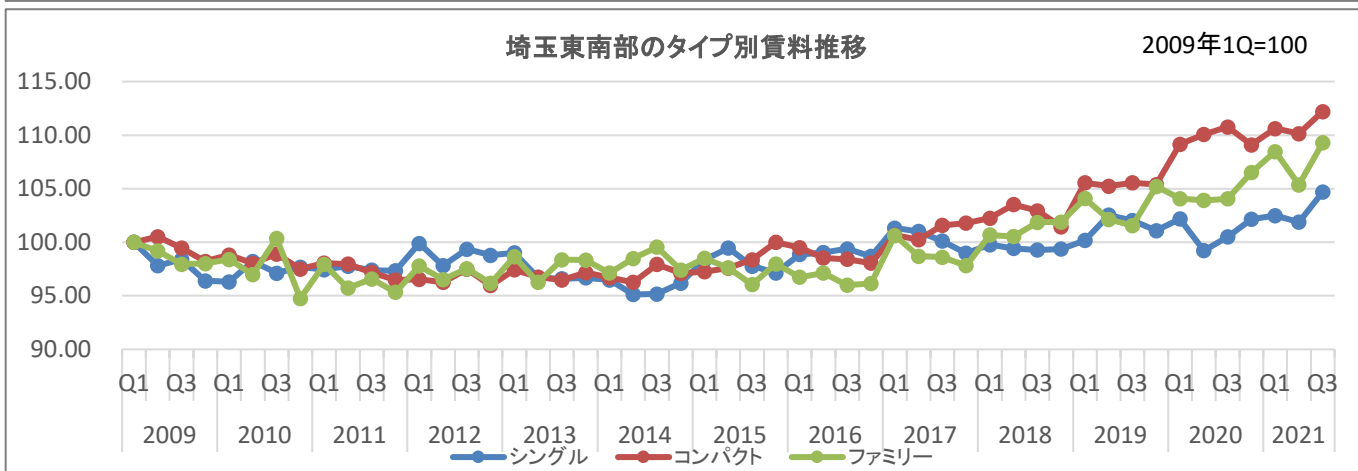
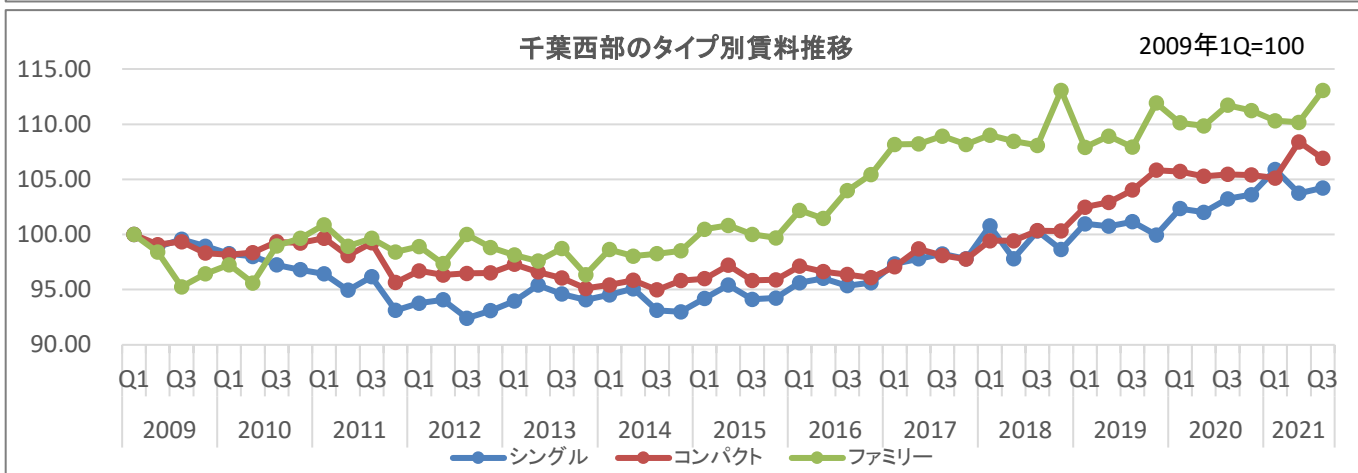
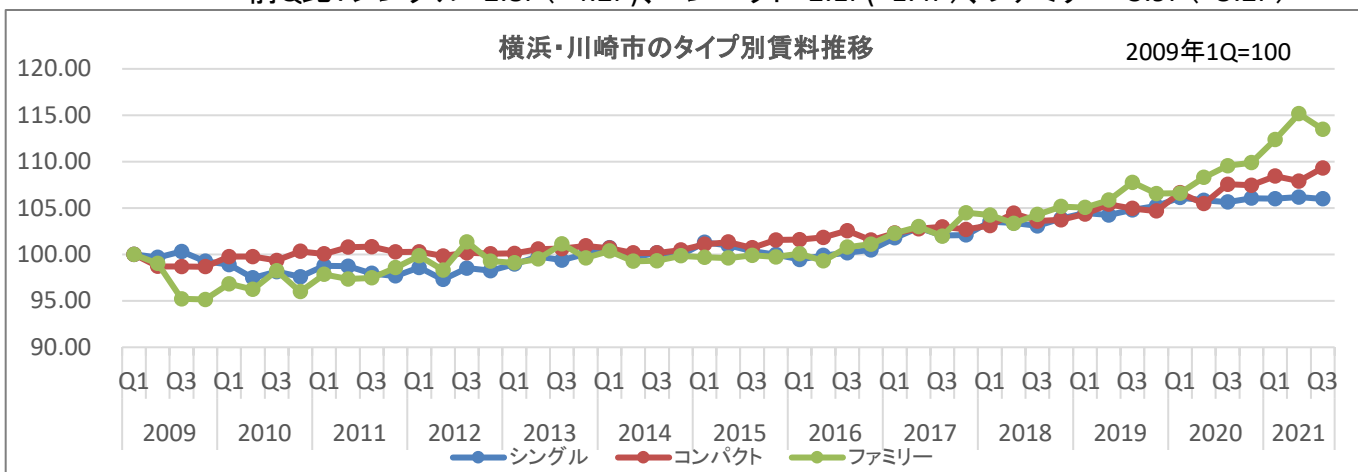
出典：(公社)東日本不動産流通機構「首都圏賃貸取引動向」



出典：アットホーム(株)及び(株)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 $\Delta 0.2P(+0.3P)$ 、コンパクト $+1.4P(+1.8P)$ 、ファミリー $\Delta 1.7P(+3.9P)$
- 千葉西部
 - 前Q比: シングル $+0.5P(+1.0P)$ 、コンパクト $\Delta 1.5P(+1.5P)$ 、ファミリー $+2.9P(+1.3P)$
- 埼玉東南部
 - 前Q比: シングル $+2.8P(+4.2P)$ 、コンパクト $+2.1P(+1.4P)$ 、ファミリー $+3.9P(+5.2P)$

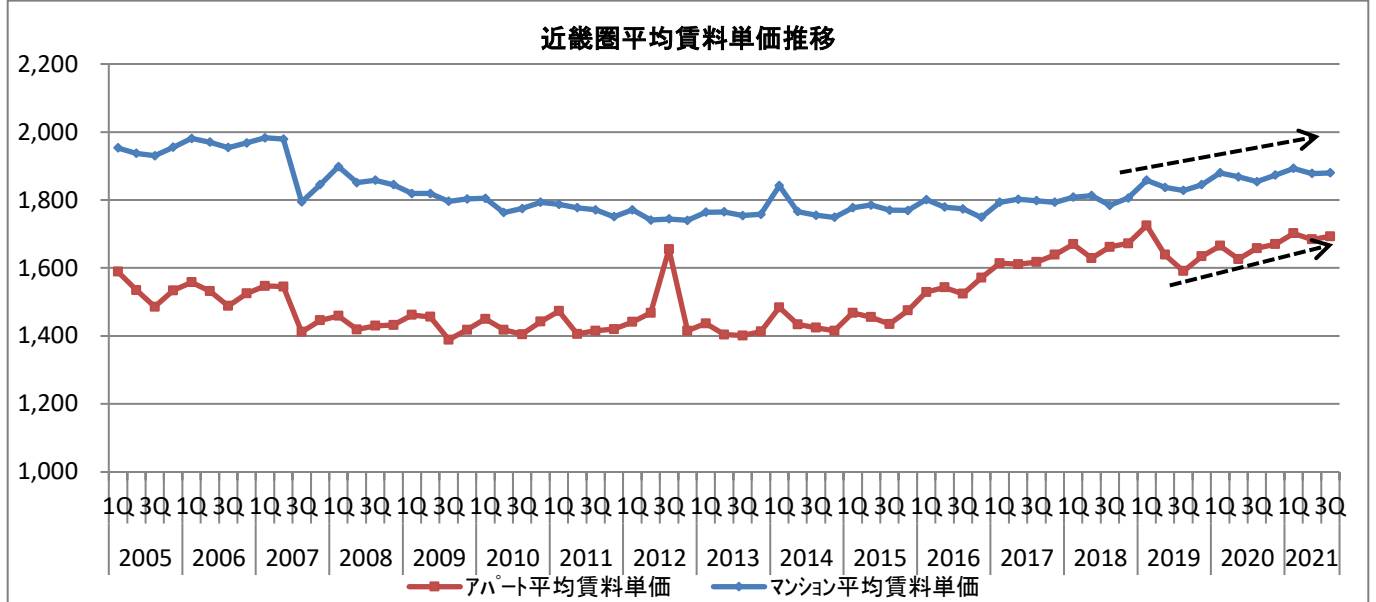


居住用賃貸の動向-4(賃料推移:近畿圏)

■ 賃料の動向(近畿圏)

- 2021年第3四半期の平均成約賃料m²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%。

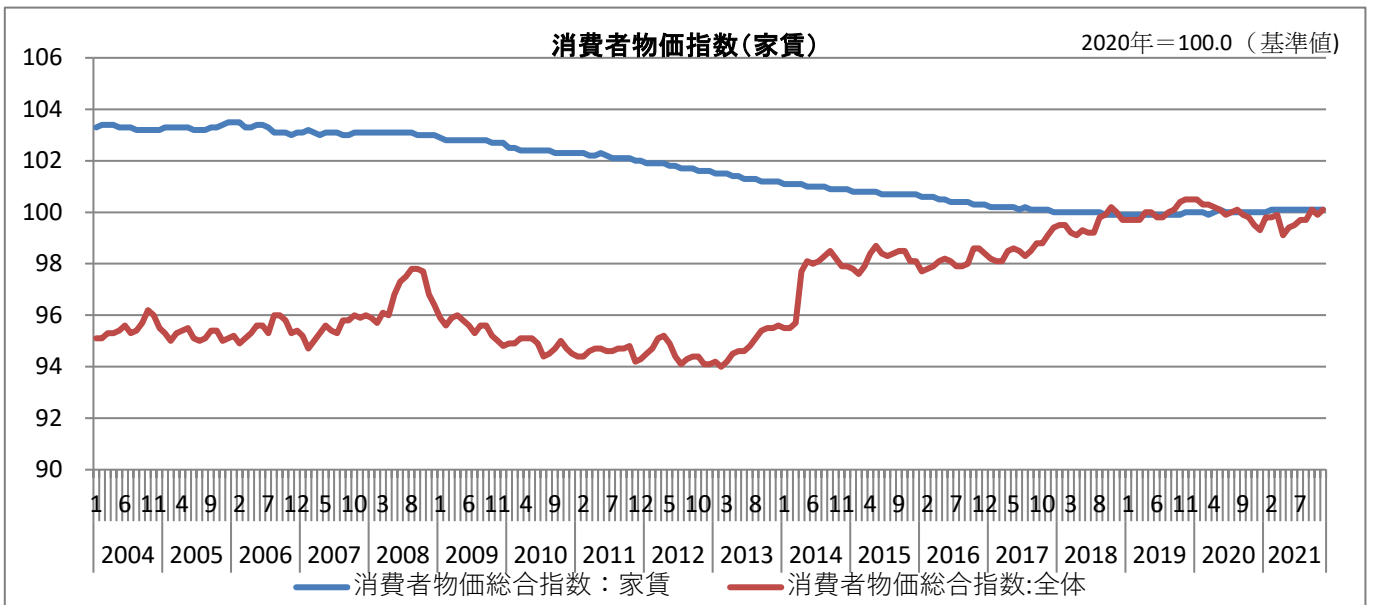
	2018		2019				2020				2021		
	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
マンション平均賃料単価(円)	1,784	1,806	1,858	1,837	1,828	1,845	1,880	1,868	1,854	1,873	1,893	1,878	1,880
アパート平均賃料単価(円)	1,662	1,672	1,725	1,639	1,591	1,634	1,665	1,626	1,658	1,670	1,702	1,684	1,693



出典(公社)近畿圏不動産流通機構「不動産取引動向」

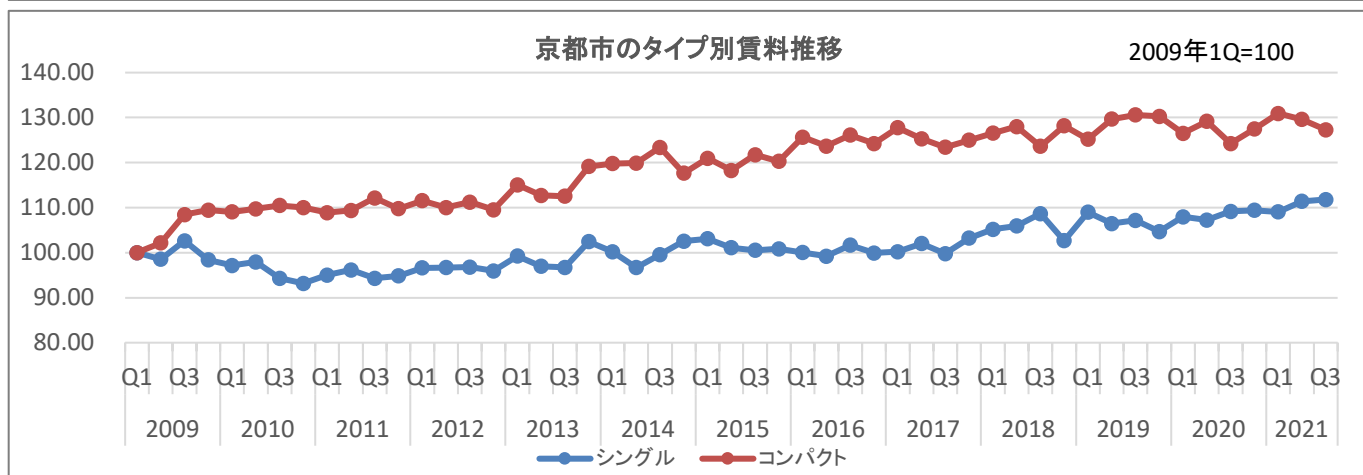
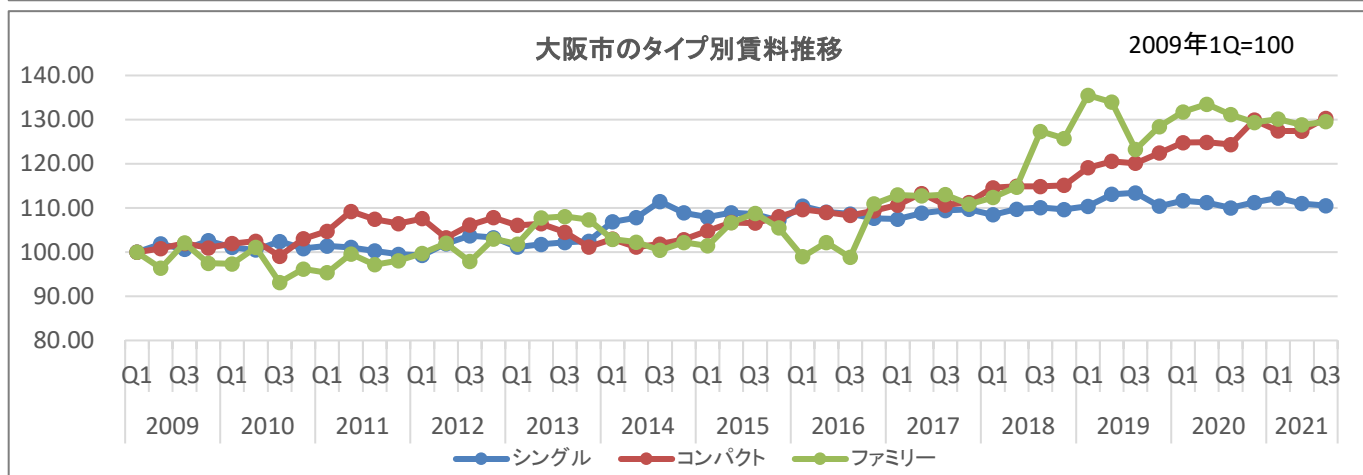
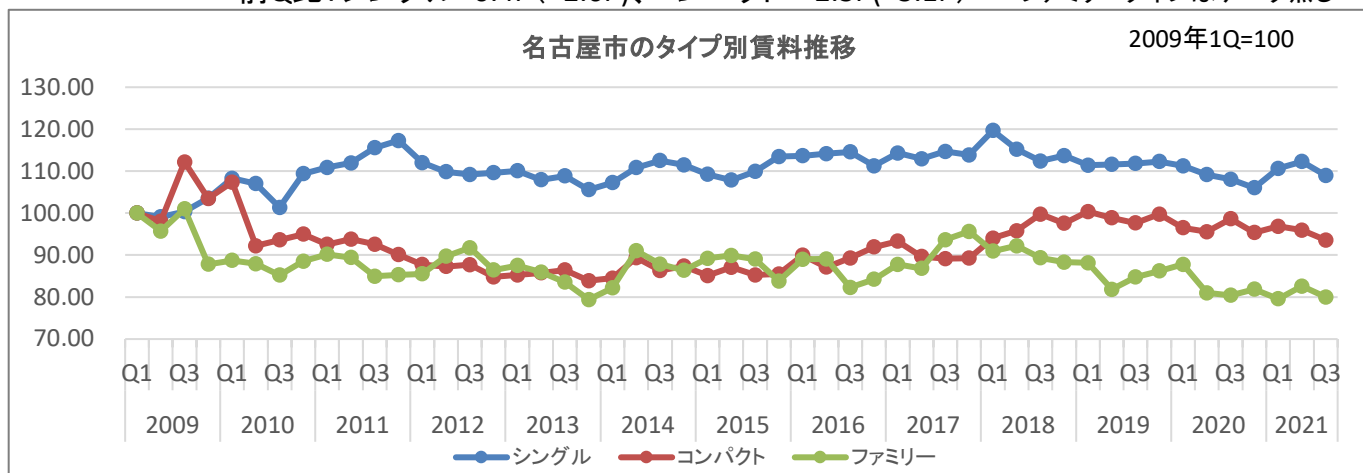
■ 消費者物価指数:家賃の動向(全国)

- 11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+0.6%)。



■ (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

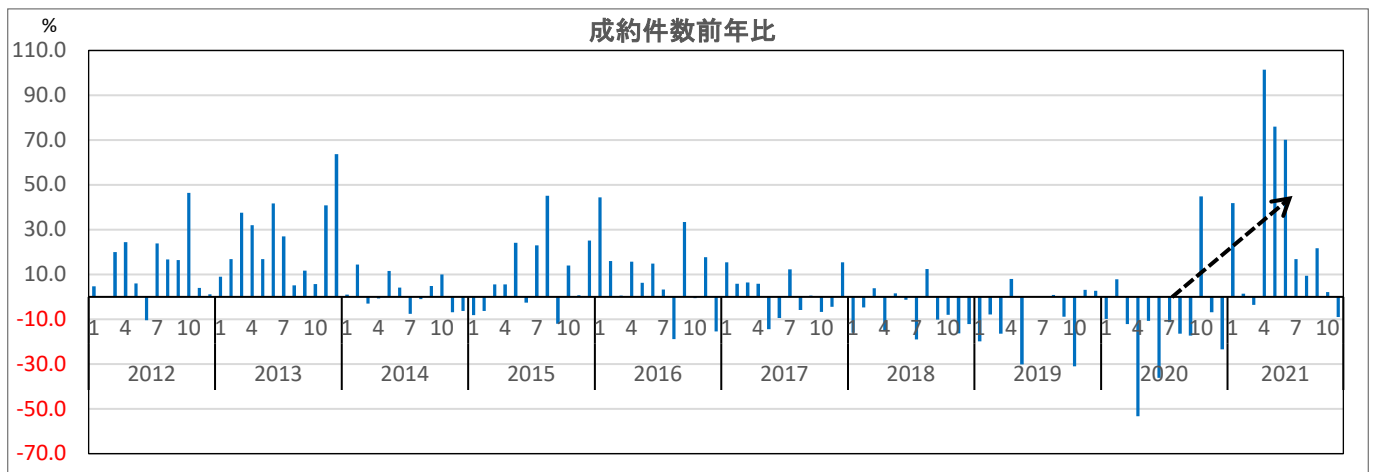
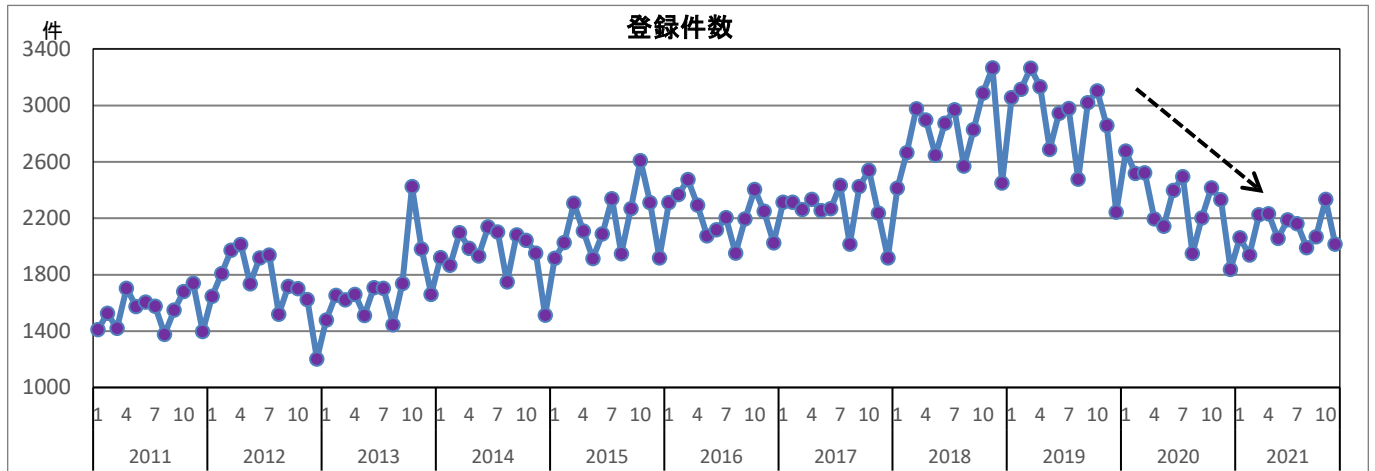
- 名古屋市
 - 前Q比: シングル $\Delta 3.3P(+0.9P)$ 、コンパクト $\Delta 2.4P(\Delta 5.1P)$ 、ファミリー $\Delta 2.6P(\Delta 0.4P)$
- 大阪市
 - 前Q比: シングル $\Delta 0.5P(+0.5P)$ 、コンパクト $+2.9P(+6.0P)$ 、ファミリー $+0.8P(\Delta 1.6P)$
- 京都市
 - 前Q比: シングル $+0.4P(+2.6P)$ 、コンパクト $\Delta 2.3P(+3.1P)$ *ファミリータイプはデータ無し



一棟売り物件の動向

■ 一棟売り物件の動向（首都圏）

- ・ 11月の一棟売り物件の登録件数は、3ヶ月連続で前年を下回り、△13.5%。
- ・ 成約件数は8ヶ月振りに前年を下回り、△8.9%。
- ・ 在庫件数は26ヶ月連続で前年を下回り、△13.7%。



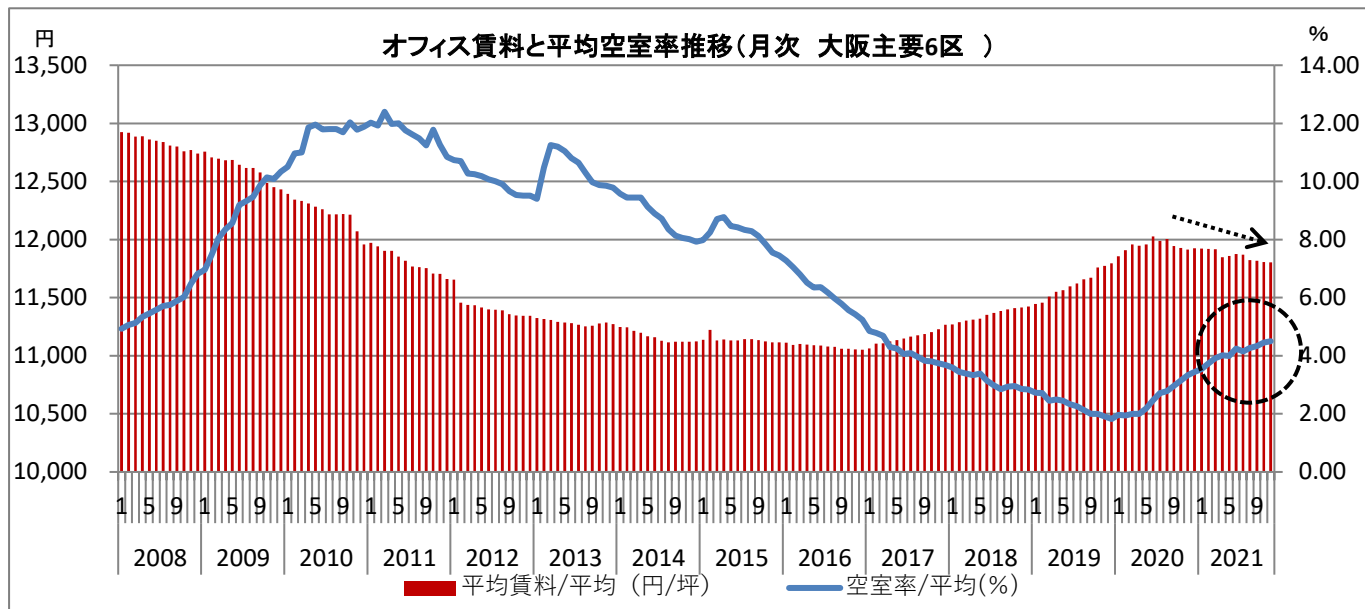
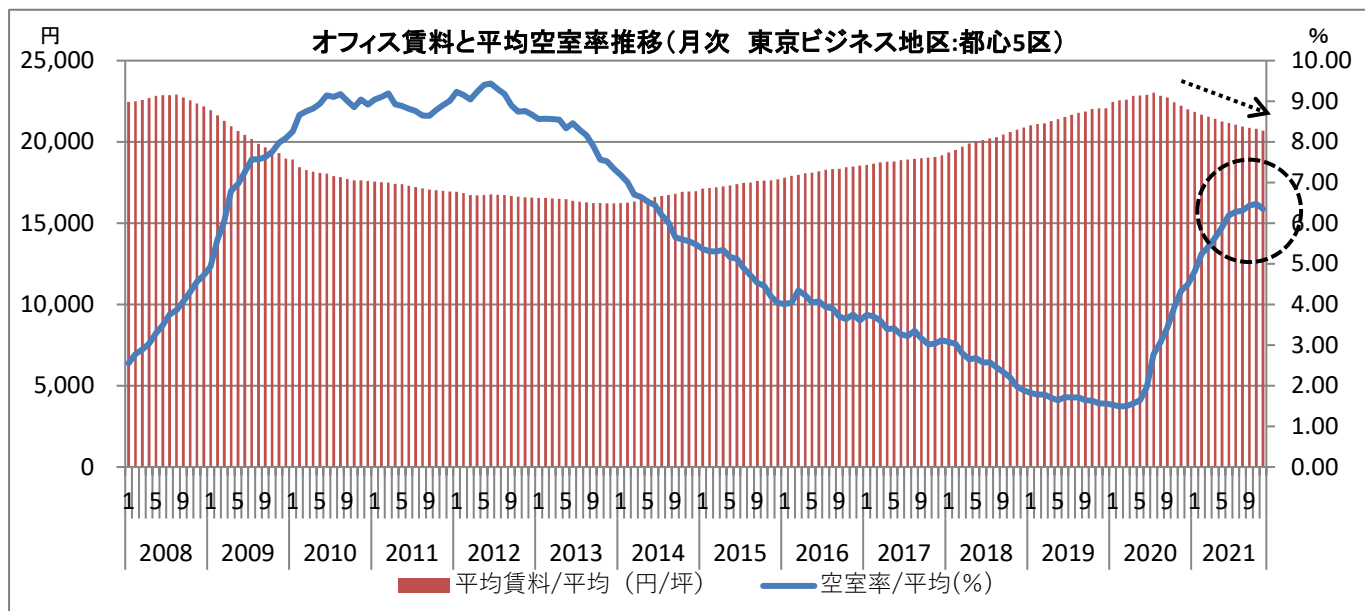
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

- 11月の都心5区の平均賃料は、12ヶ月連続で前年を下回り、前年比△6.9%(実数値は前月比では16ヶ月連続で下落)。
- 空室率は、前年比+2.0pで19ヶ月連続で悪化。

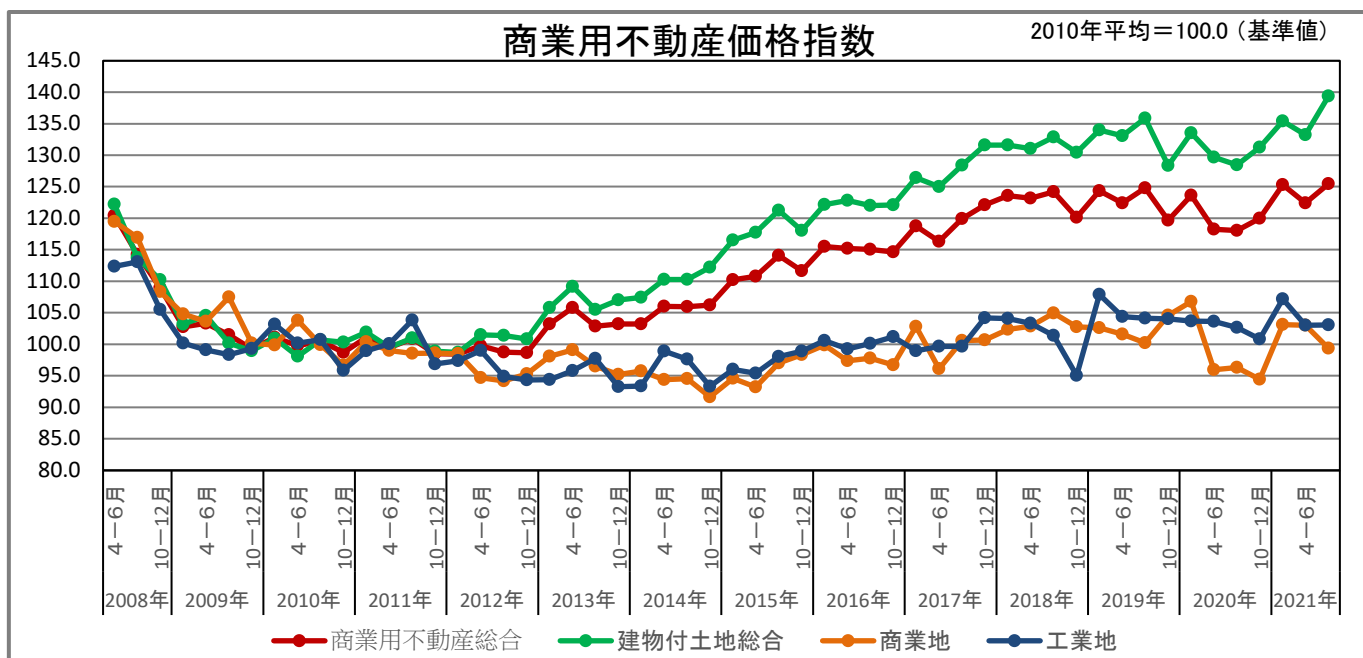
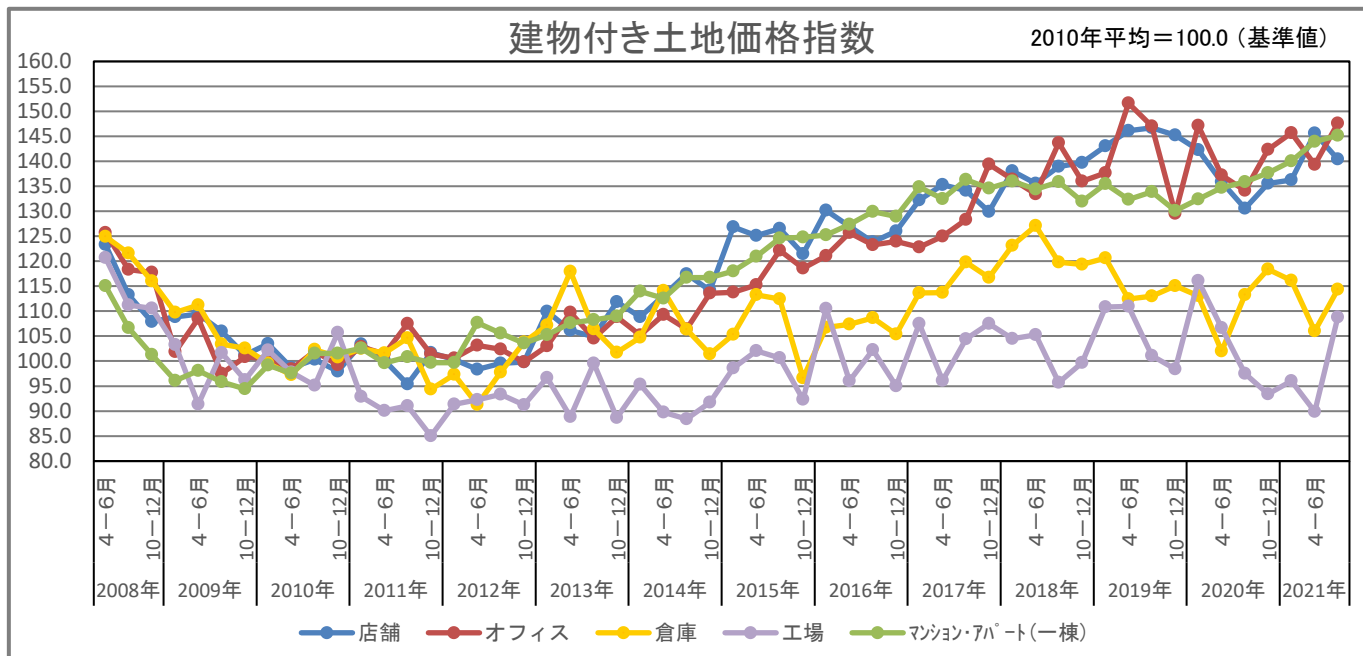
■ 大阪主要6区

- 11月の大阪主要6区の平均賃料は、9ヶ月連続で前年を下回り、前年比△0.9%（実数値は前月比では5ヶ月連続で下落）。
- 空室率は、前年比+1.2pで18ヶ月連続で悪化。



■ <参考> 商業用不動産の価格指数推移(全国、原系列)

- 2021年第3四半期の商業用不動産総合は125.5p(4期連続で前年比増、+6.3%)、建物付土地総合139.4p(4期連続で増、+8.5%)、商業地99.4p(2期連続で増、+3.2%)、工業地103.1p(2期振りに増、+0.4%)
- 店舗140.4p(2期連続で増、+7.6%)、オフィス147.6p(2期連続で増、+10.0%)、倉庫114.3p(5期連続で増、+1.0%)、工場108.8p(6期振りに増、+11.6%)、一棟アパート145.2p(6期連続で増、+6.9%)

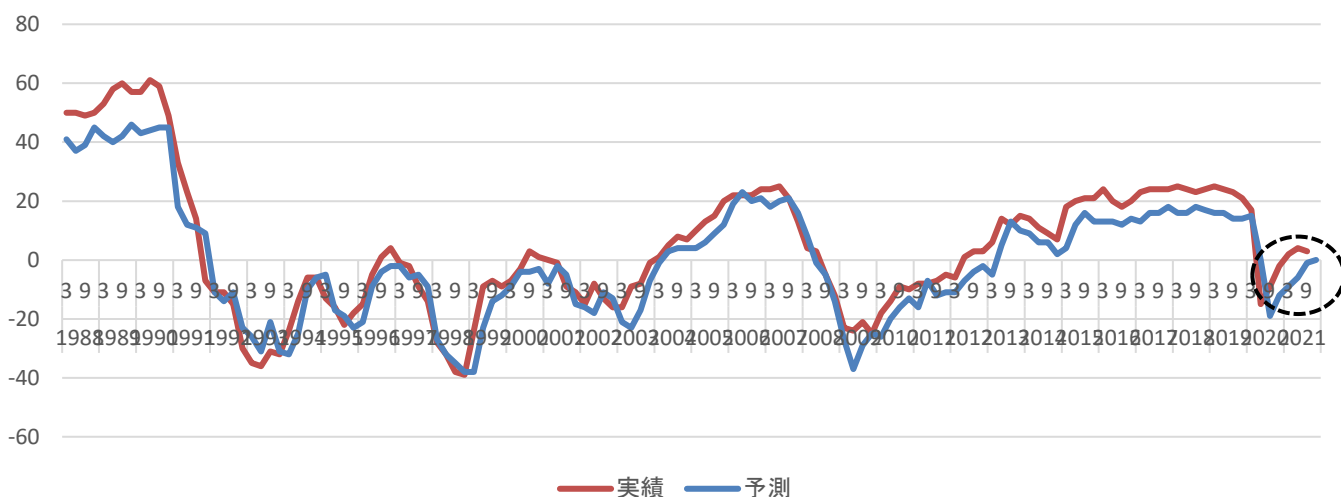


景気動向

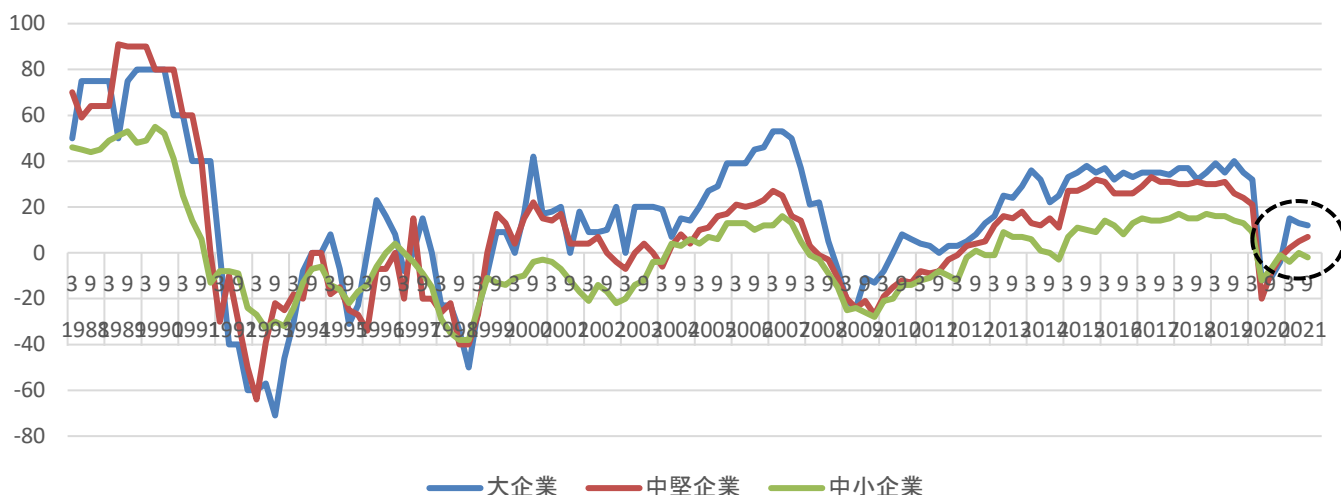
■ 全体動向

- 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、 $\Delta 2p$)、前期比は $\Delta 1p$ 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 $\Delta 1p$)、中堅企業は3期連続でプラス+7p(同+2p)、中小企業は $\Delta 2p$ (同 $\Delta 2p$)となった。
- 不動産業の2021年第4四半期予測は $\pm 0p$ で前期実績比 $\Delta 3p$ (全産業は $\Delta 5p$ で同 $\Delta 3p$)。
- 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 $\Delta 6p$)、中小企業が $\Delta 8p$ (同 $\Delta 6p$)となっている。

景気動向調査(DI)不動産業



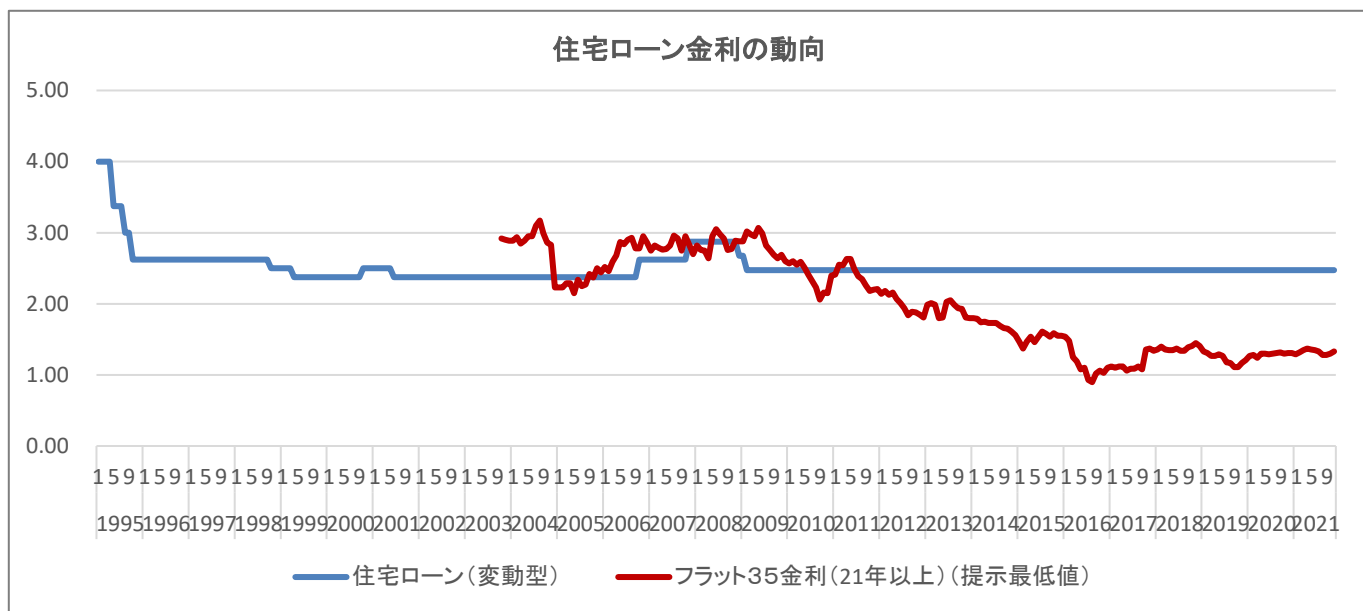
景気動向調査(DI:実績)企業規模別不動産業



経済動向

■ 金利動向

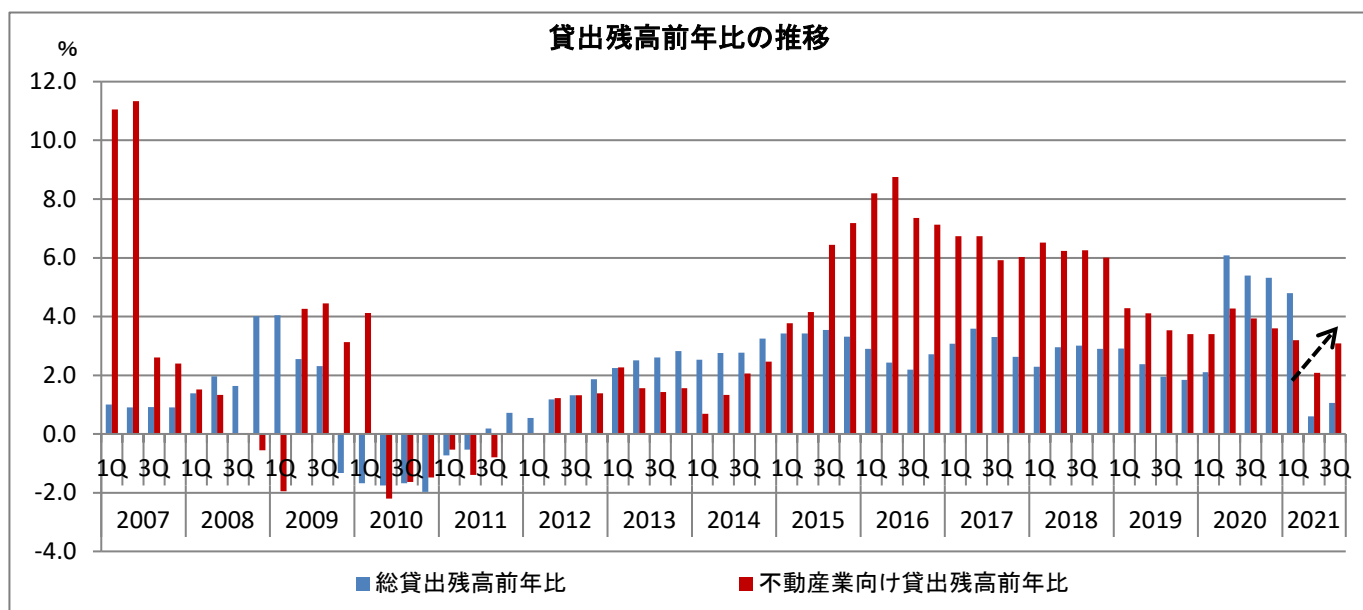
- 金利は引き続き低い水準にあるが11月1日の【フラット35】借入金利は（最低値）1.33%で前月比+0.03%上昇した。



出典: 日本銀行及び住宅金融支援機構

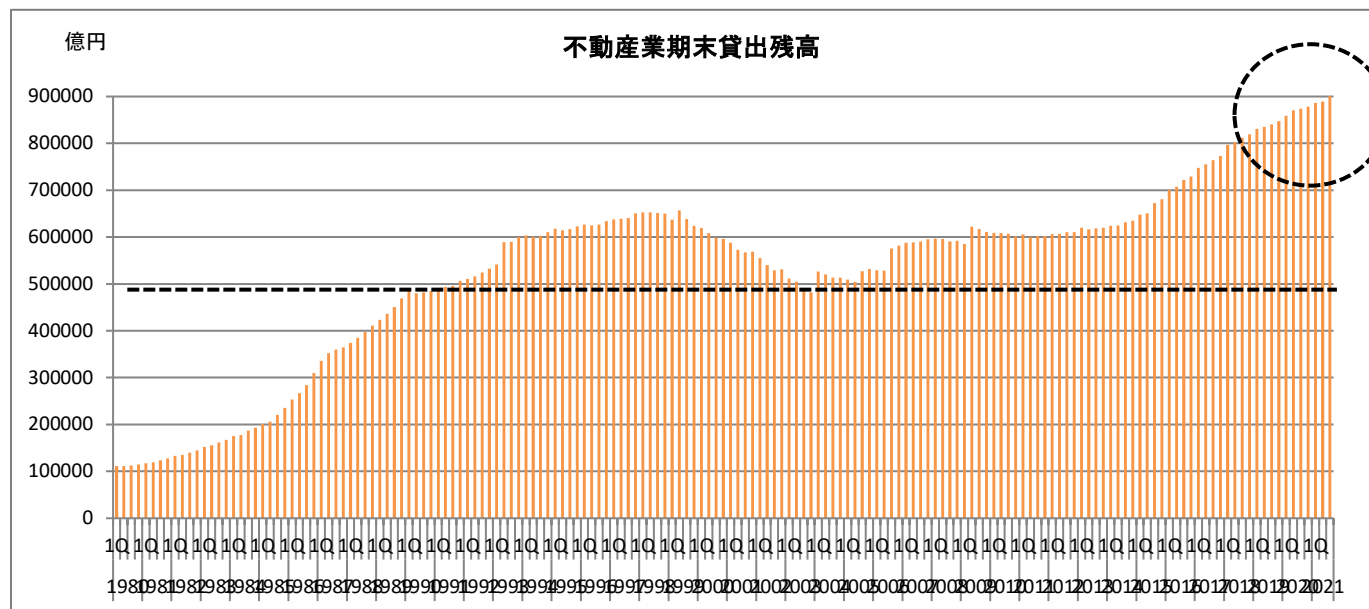
■ 貸出残高の推移

- 2021年第3四半期の不動産向け貸出残高は2012年第2四半期から38期連続で前年比を上回り、+3.1%だった（総貸出残高は+1.1%）。



出典: 日本銀行「金融経済統計月報」

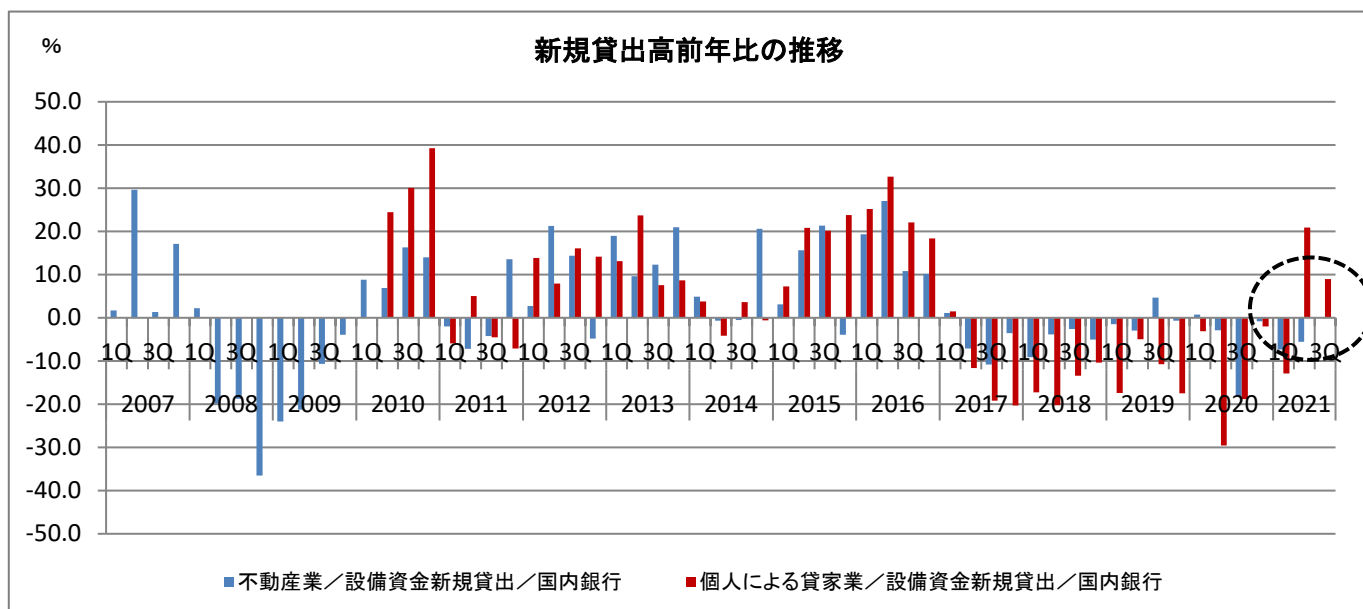
- ・ 不動産向け貸出残高は引き続き高い水準である。



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

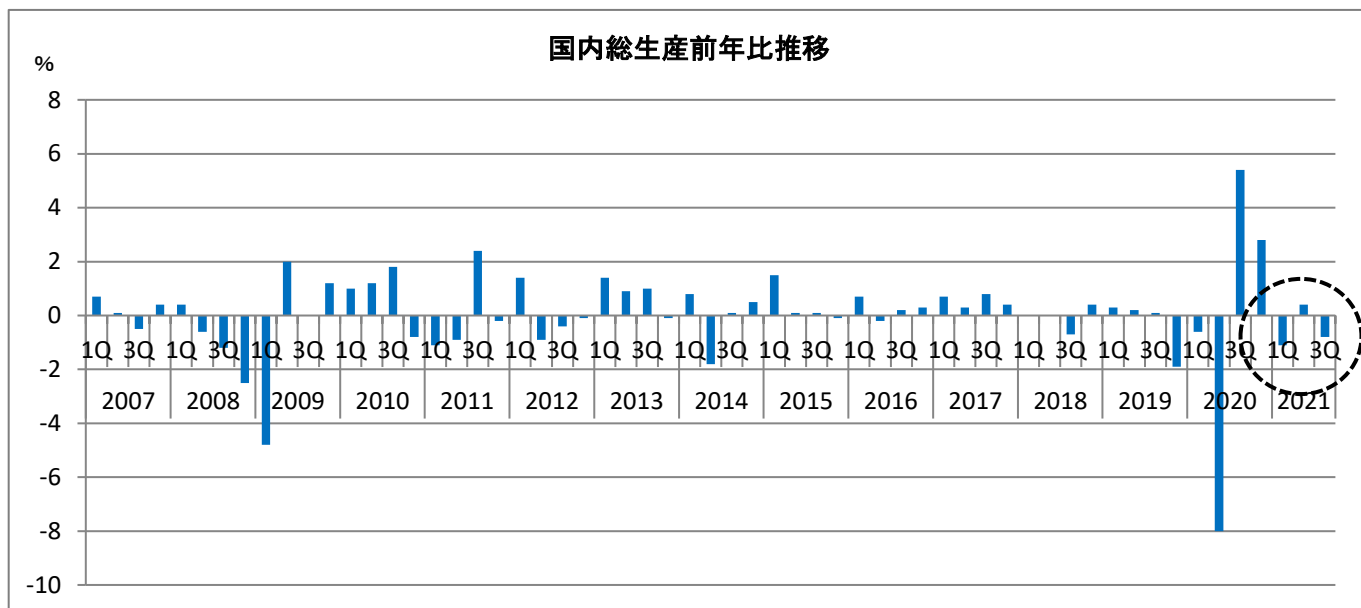
- 2021年第3四半期の不動産業への設備資金新規貸出高は、6期振りに前年比プラスで、+0.1%。
- 個人の貸家業への設備資金新規貸出残高は、2期連続で前年比プラスで、+9.0%。



出典：日本銀行「金融経済統計月報」

■ 国内総生産

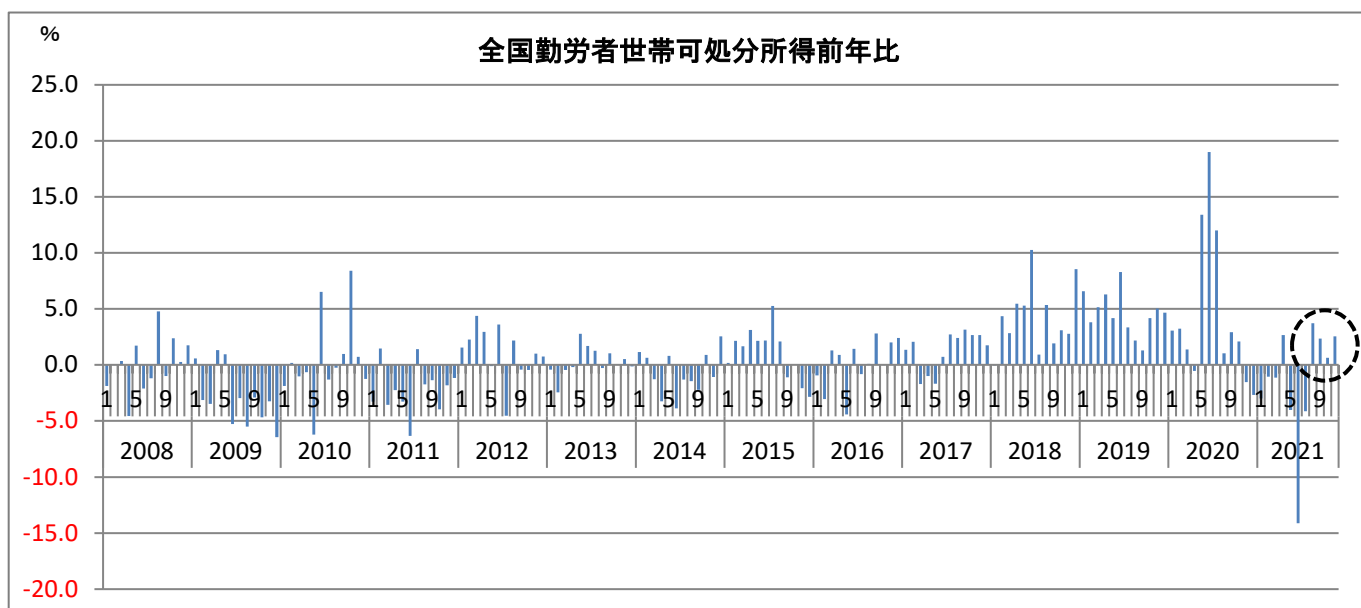
- 国内総生産(GDP)は2期振りに前年を下回り、2021年第3四半期は△0.9%だった。〔実質季節調整系列(前期比)、2次速報値〕



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

- 11月の全国勤労者可処分所得は、4ヶ月連続で前年を上回り、+2.6%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
 - ・ 成約件数は、首都圏は前年比で減少したが、近畿圏は増加した。
 - ・ 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3,897万円。近畿圏は2,626万円。
 - ・ 新規登録件数は、首都圏は前年比で増加(27ヶ月振り)したが、近畿圏は減少した。
 - ・ 成約率(成約件数/新規登録件数)は、前月比で首都圏+1.3p、近畿圏+5.2P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、対前月比増加。
2. 中古戸建
 - ・ 成約件数は、首都圏は前年比で減少したが、近畿圏は増加した。
 - ・ 新規登録件数は、首都圏、近畿圏ともに前年比で減少した。
 - ・ 成約率(成約件数/新規登録件数)は、前月比では首都圏は+2.1p、近畿圏は+2.2p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3,579万円、近畿圏は2,233万円。
 - ・ 首都圏では新築の平均価格(4,008万円)に対し、中古の平均価格は(3,579万円)と新築に対する中古の価格比は89.2%。
 - ・ 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. 新築マンション
 - ・ 供給戸数は、首都圏・近畿圏ともに前年比で増加した。
 - ・ 在庫数は、首都圏で前年比15ヶ月連続で減少したが、近畿圏は22ヶ月連続で増加した。
 - ・ 首都圏の平均単価は前年比で減少したが、平均供給価格は6,123万円。近畿圏は6041万円と大幅上昇。
 - ・ 初月契約率は首都圏が79.9%、近畿圏は65.6%だった
4. 新築戸建て(首都圏)
 - ・ 成約件数は、前年比で減少。
 - ・ 新規登録物件数(=新規供給戸数)は、24ヶ月連続で前年比で減少。
 - ・ 成約平均価格は前年比で上昇。
 - ・ 在庫件数は15ヶ月連続で前年比で大幅に減少した(△23.0%)が、対前月比では増加。
5. 新設着工戸数
 - ・ 新設着工総数は、8ヶ月連続で前年比で上昇した。
 - ・ 地域別で見ると、首都圏・大阪圏は前年比で減少、名古屋圏・地方圏は増加した。
 - ・ 種別で見ると、持家、賃貸、分譲全て前年比で増加した。
6. 金融
 - ・ 住宅ローン金利は、低位安定しているが、【フラット35】借入金利は(最低値)は、前月比0.03%上昇した。
 - ・ 金融機関の不動産業向け貸出残高は38四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6四半期振りに増加、個人による貸家業は2四半期連続で前年比増加した。
7. 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

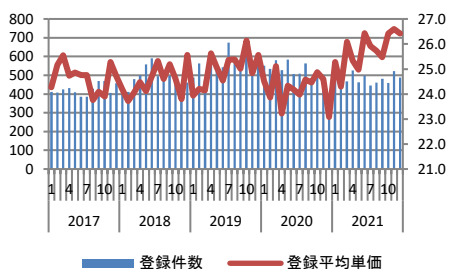
1. 土地
 - ・ 10月の土地所有権移転登記件数は前年比で減少した。
 - ・ レインズの成約件数は前年比で首都圏、近畿圏ともに減少した。
3. 賃貸
 - ・ 成約件数は、首都圏・近畿圏ともに前年比で増加した。
 - ・ 第3四半期の平均成約賃料は、東京23区でマンション、アパート共に前年同Q比で下落した。
 - ・ 近畿圏の第3四半期の平均成約賃料は、マンション、アパート共に前年同Q比で上昇した。
 - ・ 在庫件数は、首都圏、近畿圏とも対前年比で増加した。
4. 経済
 - ・ 第3四半期のGDP(一次速報値)は2期振りに前年を下回った。
 - ・ 全国勤労者可処分所得は4ヶ月連続で前年を上回った。

③ マイナスの指標

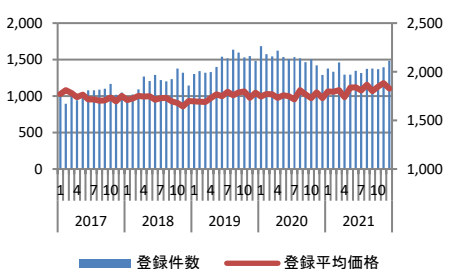
1. オフィス
 - ・ 東京都心5区の平均賃料は12か月連続で前年比で下落、前月比も16ヶ月連続で下落した。
 - ・ 大阪主要6区の平均賃料は9ヶ月連続で前年比で下落した。
 - ・ 空室率は都心5区が19ヶ月連続、大阪主要6区が18ヶ月連続で悪化した。
2. 建築費(RC単価)
 - ・ 東京は11ヶ月連続で前年比を上回り、大阪も62ヶ月連続で上昇した。

<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

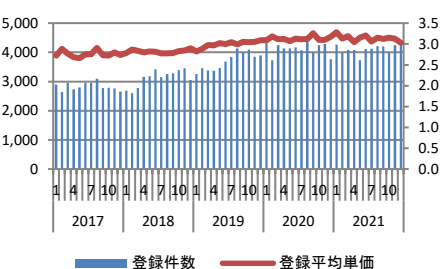
東北中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



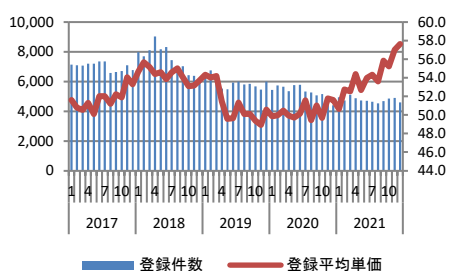
東北中古戸建登録件数・平均価格推移



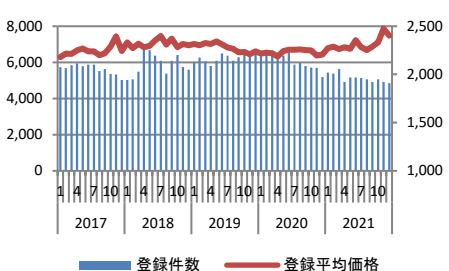
東北土地登録件数・平均㎡単価推移



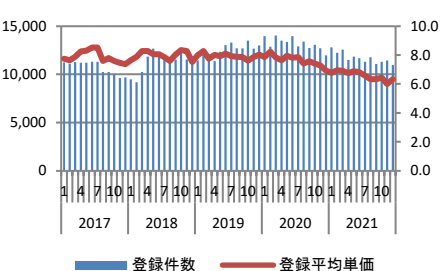
関東中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



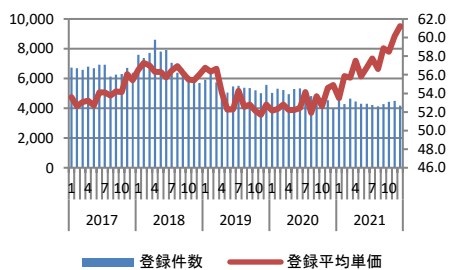
関東中古戸建登録件数・平均価格推移



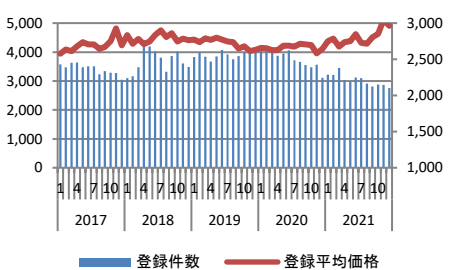
関東土地登録件数・平均㎡単価推移



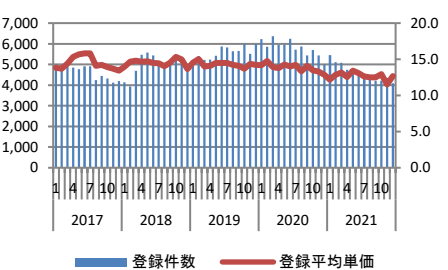
首都圏中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



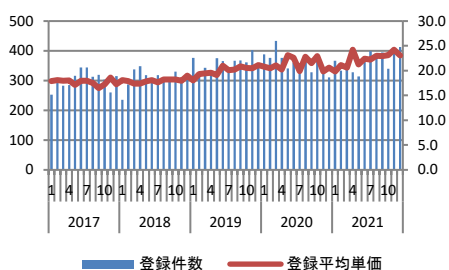
首都圏中古戸建登録件数・平均価格推移



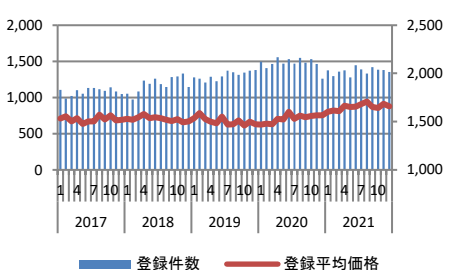
首都圏土地登録件数・平均㎡単価推移



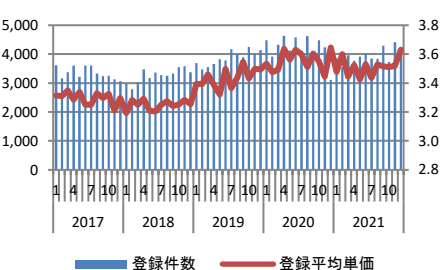
北陸中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



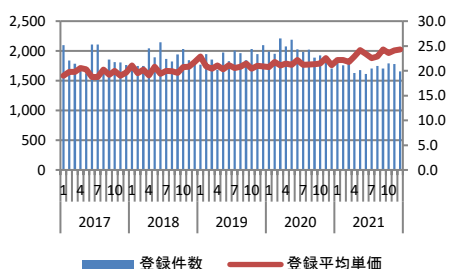
北陸中古戸建登録件数・平均価格推移



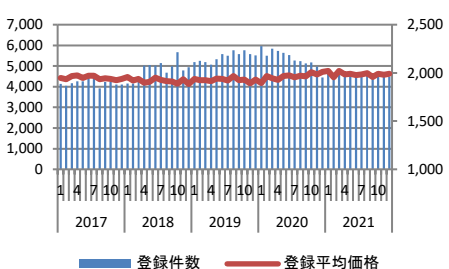
北陸土地登録件数・平均㎡単価推移



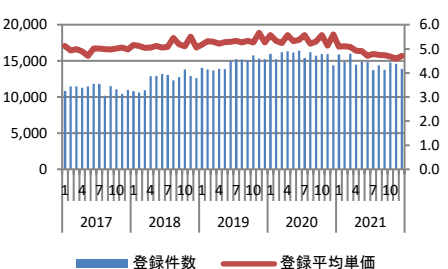
中部中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



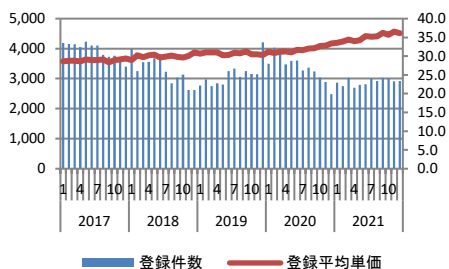
中部中古戸建登録件数・平均価格推移



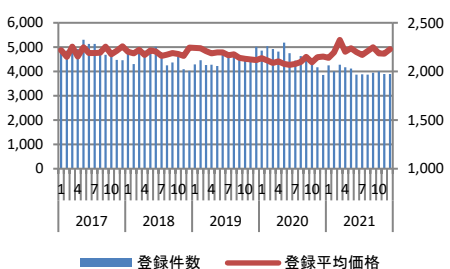
中部土地登録件数・平均㎡単価推移



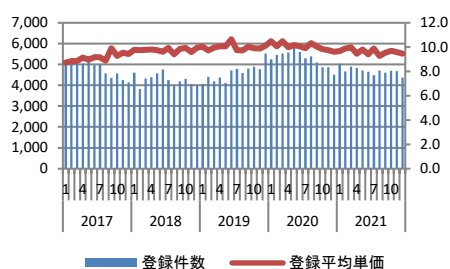
関西中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



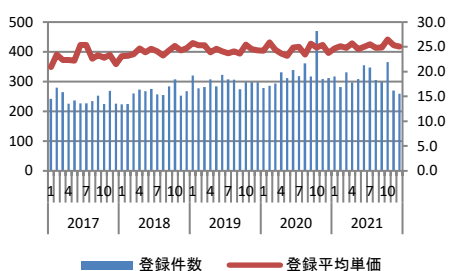
関西中古戸建登録件数・平均価格推移



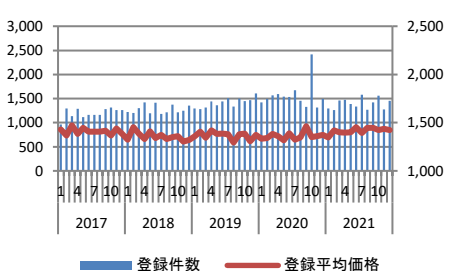
関西土地登録件数・平均㎡単価推移



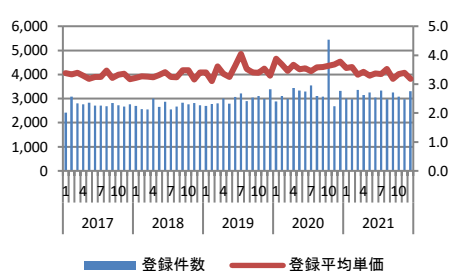
中国中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



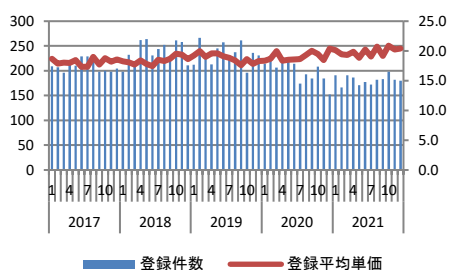
中国中古戸建登録件数・平均価格推移



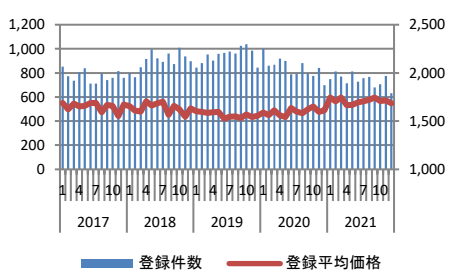
中国土地登録件数・平均㎡単価推移



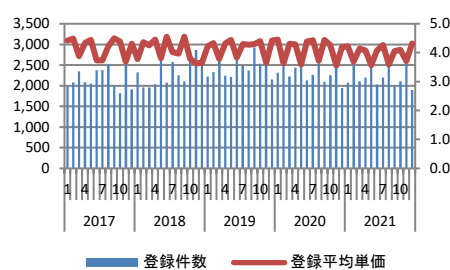
四国中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



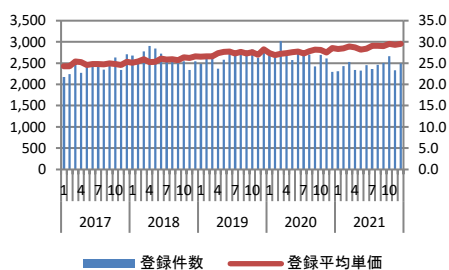
四国中古戸建登録件数・平均価格推移



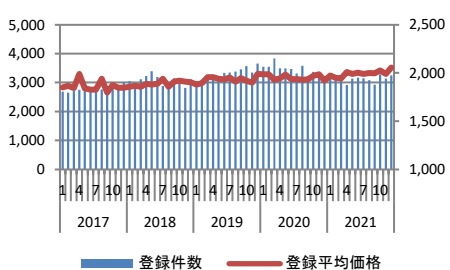
四国土地登録件数・平均㎡単価推移



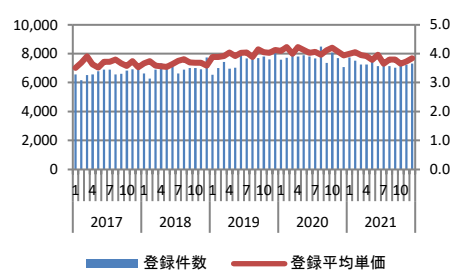
九州中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



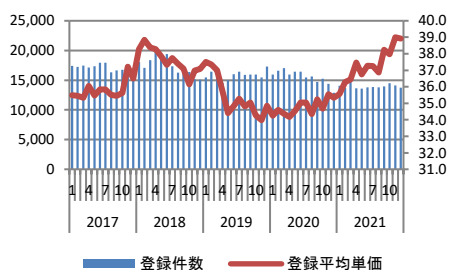
九州中古戸建登録件数・平均価格推移



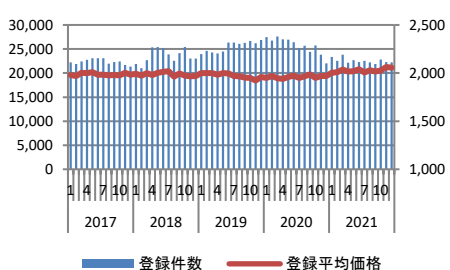
九州土地登録件数・平均㎡単価推移



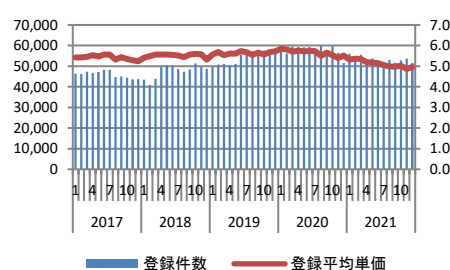
全国中古マンション登録件数・平均㎡単価推移



全国中古戸建登録件数・平均価格推移

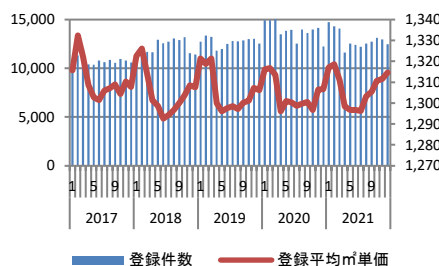


全国土地登録件数・平均㎡単価推移

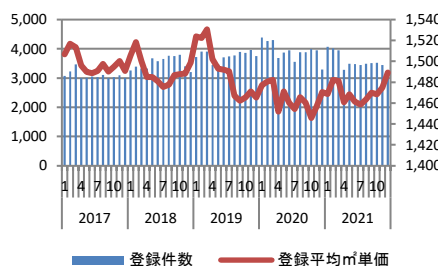


<参考2>全宅連データによる賃貸種別登録件数と賃料の推移

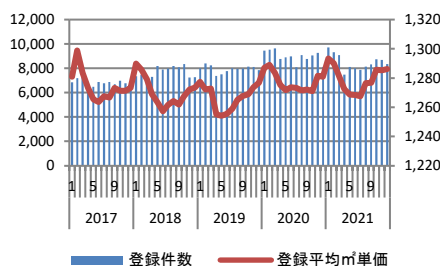
東北全体登録件数・平均㎡単価推移



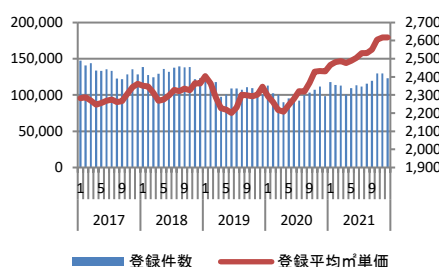
東北マンション登録件数・平均㎡単価推移



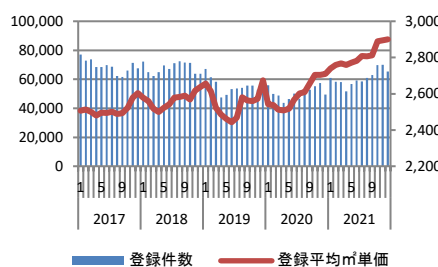
東北アパート登録件数・平均㎡単価推移



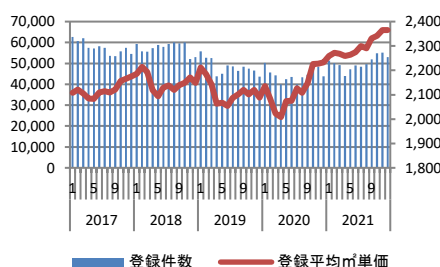
関東全体登録件数・平均㎡単価推移



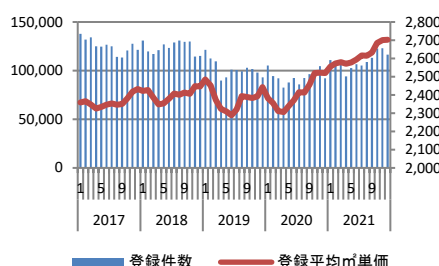
関東マンション登録件数・平均㎡単価推移



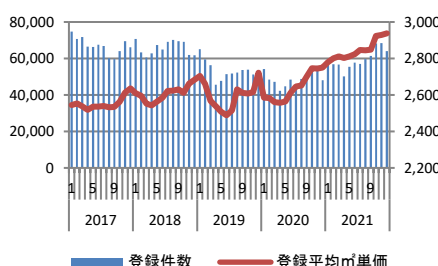
関東アパート登録件数・平均㎡単価推移



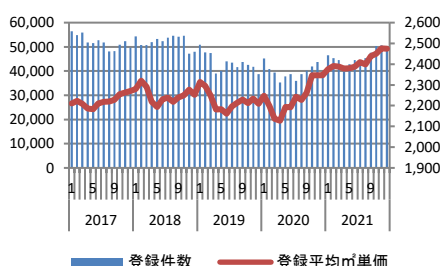
首都圏全体登録件数・平均㎡単価推移



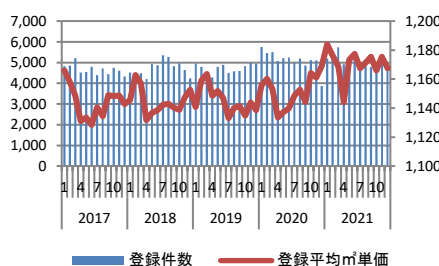
首都圏マンション登録件数・平均㎡単価推移



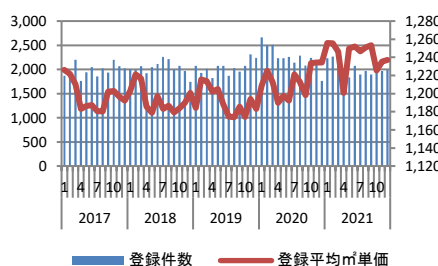
首都圏アパート登録件数・平均㎡単価推移



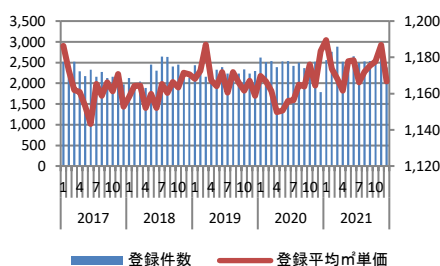
北陸全体登録件数・平均㎡単価推移



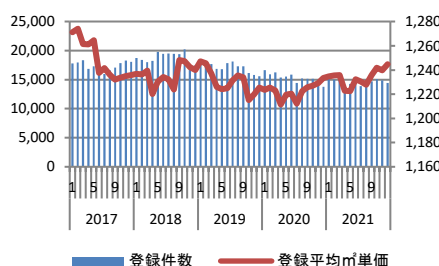
北陸マンション登録件数・平均㎡単価推移



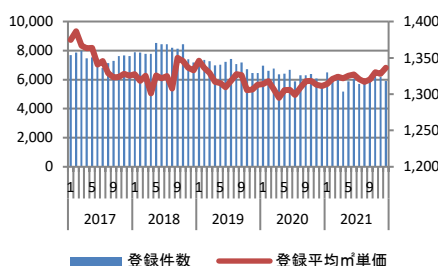
北陸アパート登録件数・平均㎡単価推移



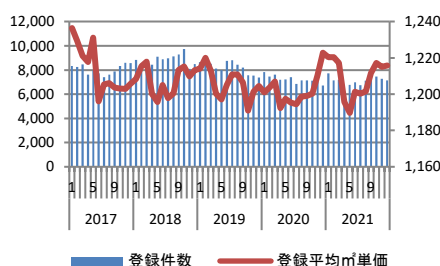
中部全体登録件数・平均㎡単価推移



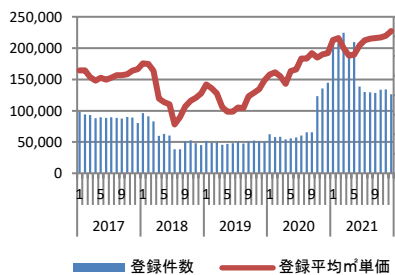
中部マンション登録件数・平均㎡単価推移



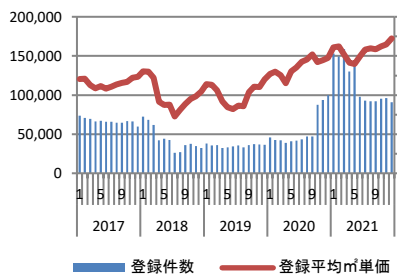
中部アパート登録件数・平均㎡単価推移



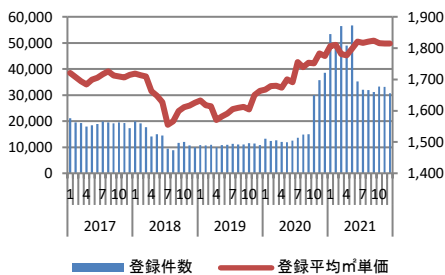
関西全体登録件数・平均㎡単価推移



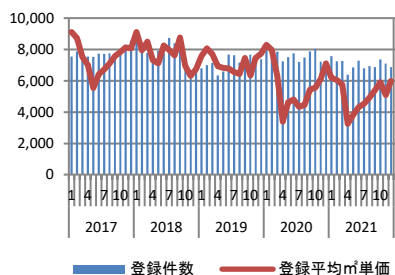
関西マンション登録件数・平均㎡単価推移



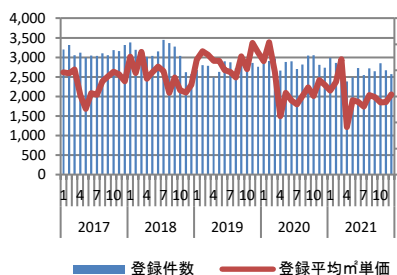
関西アパート登録件数・平均㎡単価推移



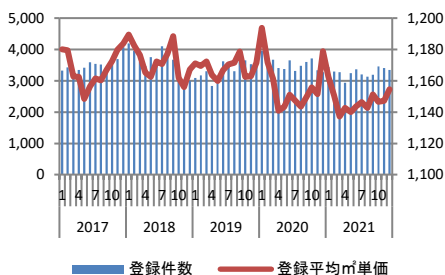
中国全体登録件数・平均㎡単価推移



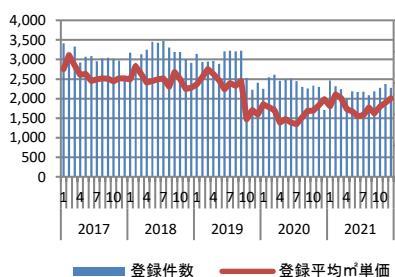
中国マンション登録件数・平均㎡単価推移



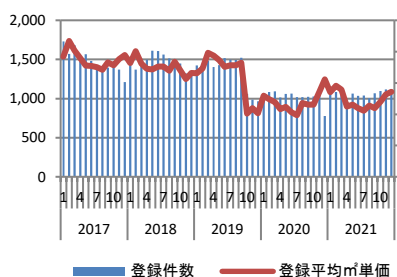
中国アパート登録件数・平均㎡単価推移



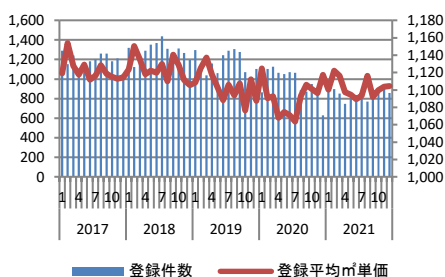
四国全体登録件数・平均㎡単価推移



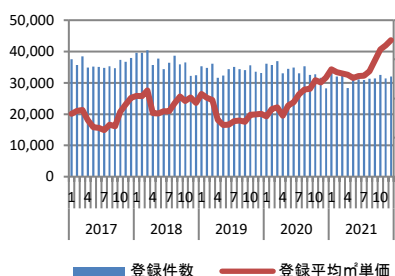
四国マンション登録件数・平均㎡単価推移



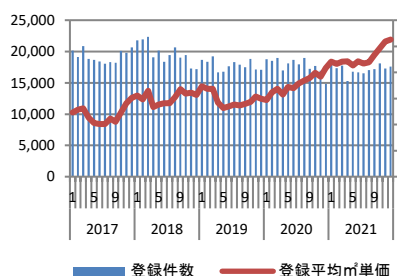
四国アパート登録件数・平均㎡単価推移



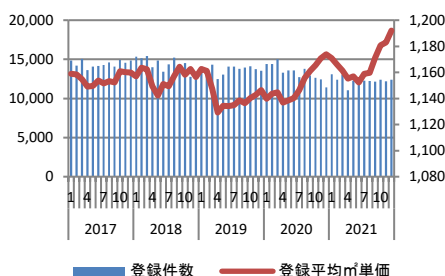
九州全体登録件数・平均㎡単価推移



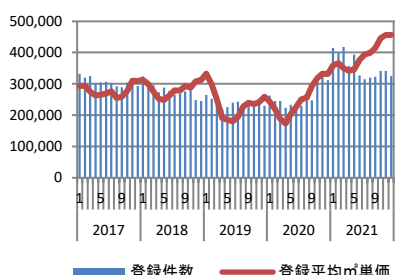
九州マンション登録件数・平均㎡単価推移



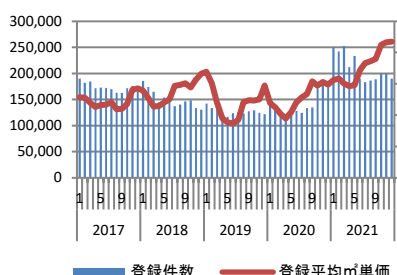
九州アパート登録件数・平均㎡単価推移



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

