

不動産市場動向データ集
年次レポート
2014年

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
不動産総合研究所
2015年4月

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

サマリー

項目	地域	指標	種別	年度	
				2014年	
				実数	前年比
売買による土地所有移転件数	全国	件数		1,256,749	△ 1.9
	首都圏			358,526	△ 3.5
	近畿圏			163,644	△ 0.6
	その他			734,579	△ 1.4
公示地価(住宅地)	全国	伸び率			△ 0.4
中古マンション	首都圏	新規登録件数		161,185	△ 1.5
		成約件数		33,798	△ 7.2
		成約平均㎡単価		42.50	6.3
		成約率		21%	
	近畿圏	新規登録件数		47,257	△ 2.7
		成約件数		16,339	△ 1.9
		成約平均㎡単価		26.02	3.4
		成約率		35%	
(新築+中古)戸建	首都圏	新規登録件数		146,093	9.0
		成約件数		15,780	△ 9.6
		成約平均価格		3,070	0.1
		成約率		11%	
中古戸建	近畿圏	新規登録件数		59,440	5.4
		成約件数		11,673	△ 1.0
		成約平均価格		1,996	△ 1.2
		成約率		20%	
新設着工戸数	全国	戸数		892,261	△ 9.0
	首都圏			311,512	△ 6.6
	大阪圏			116,450	△ 6.0
	名古屋圏			65,746	△ 12.6
	その他			398,553	△ 10.8
	全国	戸数	持家	285,270	△ 19.6
			貸家	362,191	1.7
			分譲住宅	237,428	△ 10.0
新築マンション	首都圏	供給戸数		44,913	△ 20.5
		分譲平均㎡単価		71.10	2.0
		契約率		78%	
		期末全残戸数		6,042	18.7
	近畿圏	供給戸数		18,806	△ 23.8
		分譲平均㎡単価		52.80	5.4
		契約率		74%	
		期末全残戸数		2,094	△ 7.5
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		114	7.0
	近畿圏			109	6.2
新築戸建	首都圏	新規登録件数		81,806	17.8
		成約件数		4,572	△ 12.1
		成約平均価格		3,447	0.9
		成約率		6%	
		在庫件数		14,515	15.2
居住用賃貸	首都圏	成約件数		250,174	△ 1.6
	近畿圏	成約件数		67,266	15.8
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料		16,953	4.6
		空室率		5.47%	△ 1.9
	大阪主要6区	平均賃料		11,122	△ 1.3
		空室率		7.92%	△ 1.9

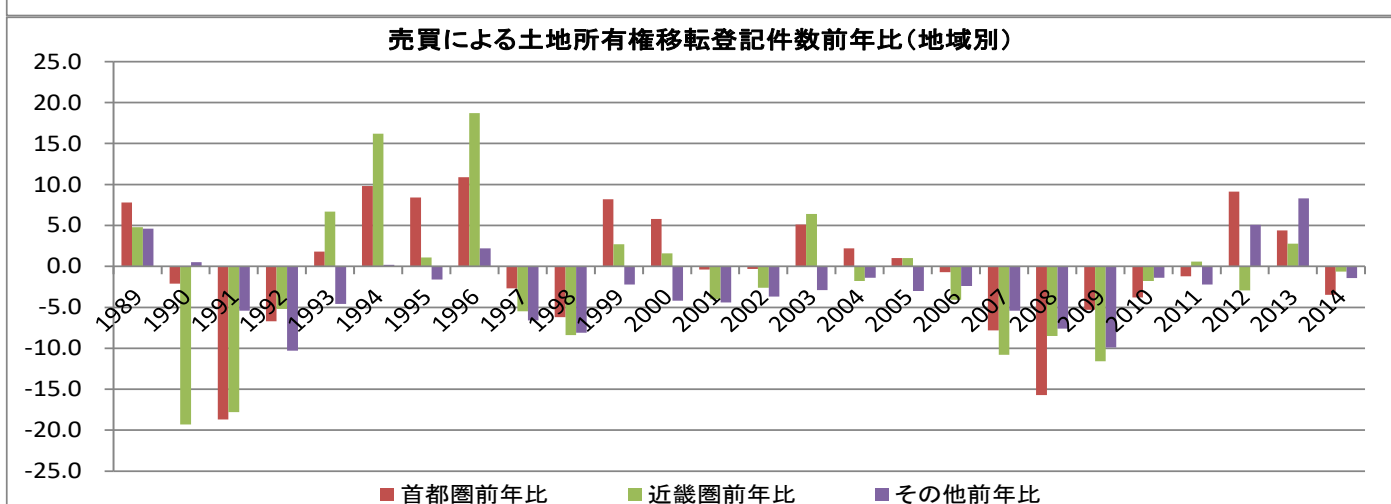
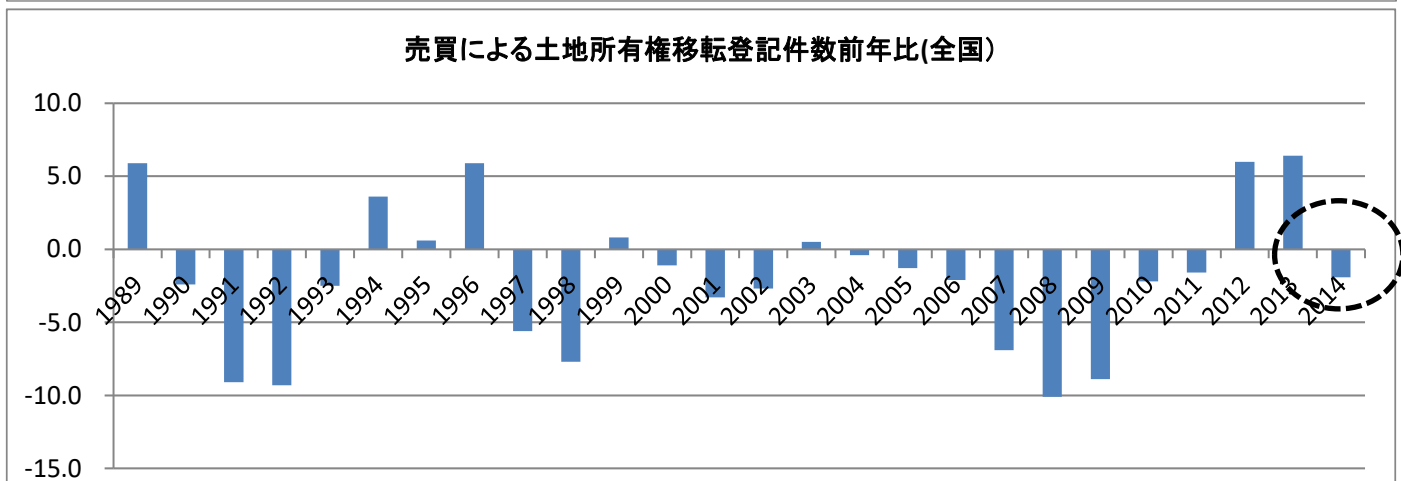
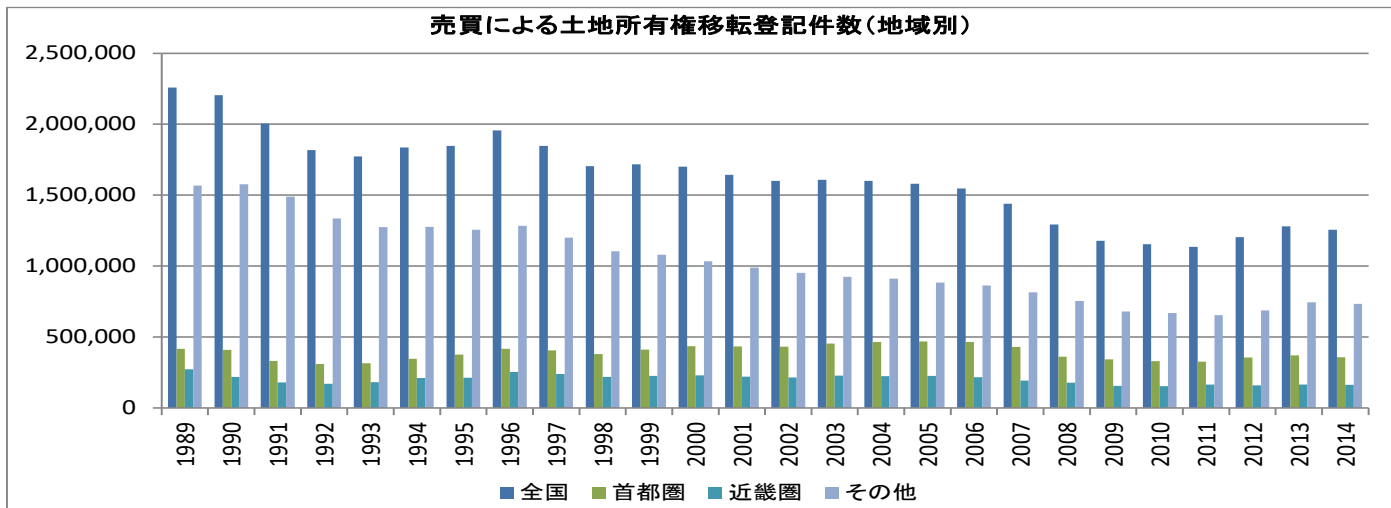
■ 目次

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

売買 ① 土地取引の動向-1(件数推移)

■ 件数推移

- 2014年の全国の売買による土地所有権移転登記件数は、3年振りに前年を下回り、 $\Delta 1.9\%$ 。首都圏は前年比 $\Delta 3.5\%$ で3年振りにマイナス、近畿圏は $\Delta 0.6\%$ で2年振りにマイナス、その他地域は $\Delta 1.4\%$ で3年振りにマイナスだった。

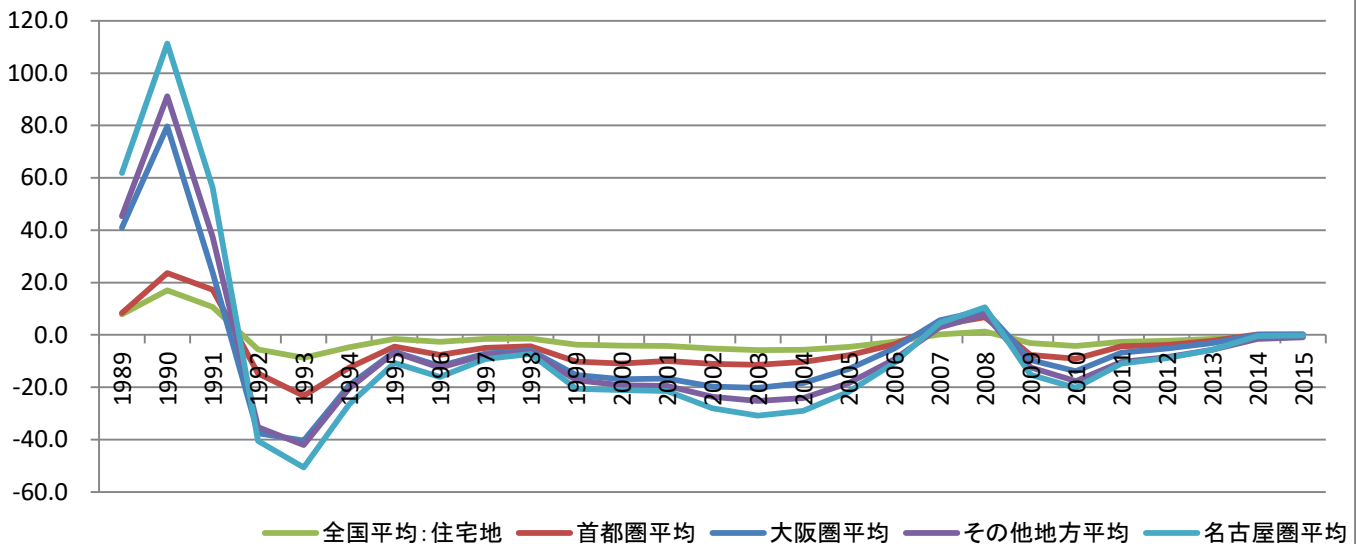


土地取引の動向-2(価格推移)

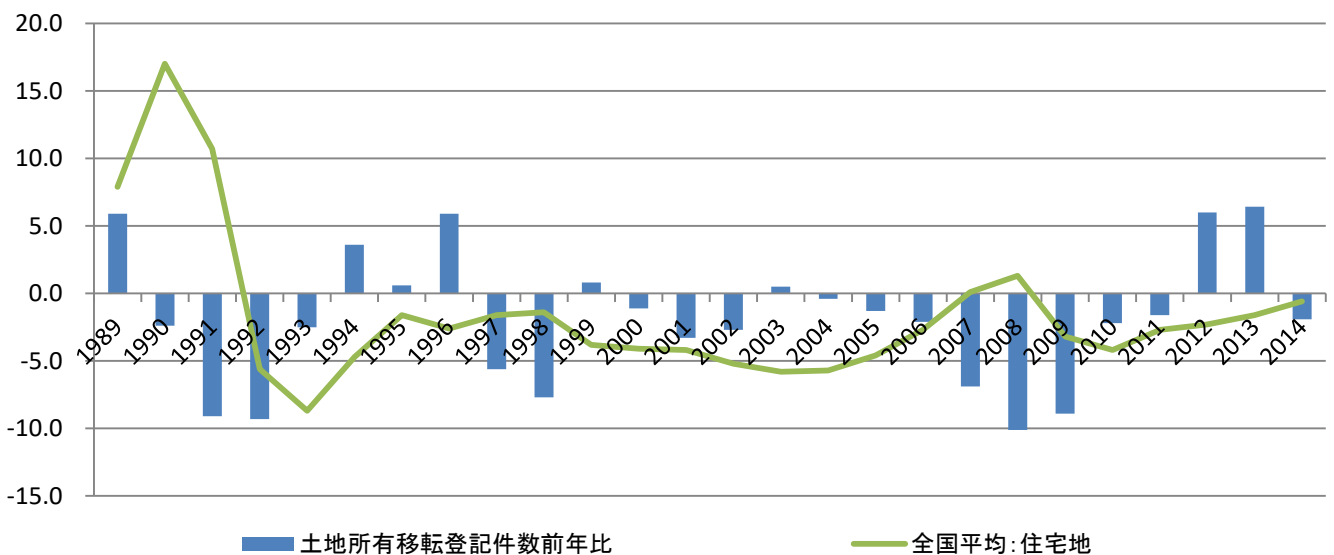
■ 価格推移

- 全国住宅地の2015年1月1日時点の公示地価は、全国平均が前年比 $\Delta 0.4\%$ で7連続前年を下回った。東京圏は $+0.5\%$ で2年連続前年を上回った。大阪圏は $\pm 0\%$ で7年振りに前年を上回った。名古屋圏は $+0.8\%$ で3年連続で前年を上回った。地方圏は $\Delta 1.1\%$ で23年連続前年を下回った。

地域別公示価格年度別変動率推移



売買による土地所有権移転登記件数と公示価格年度別変動率推移比較

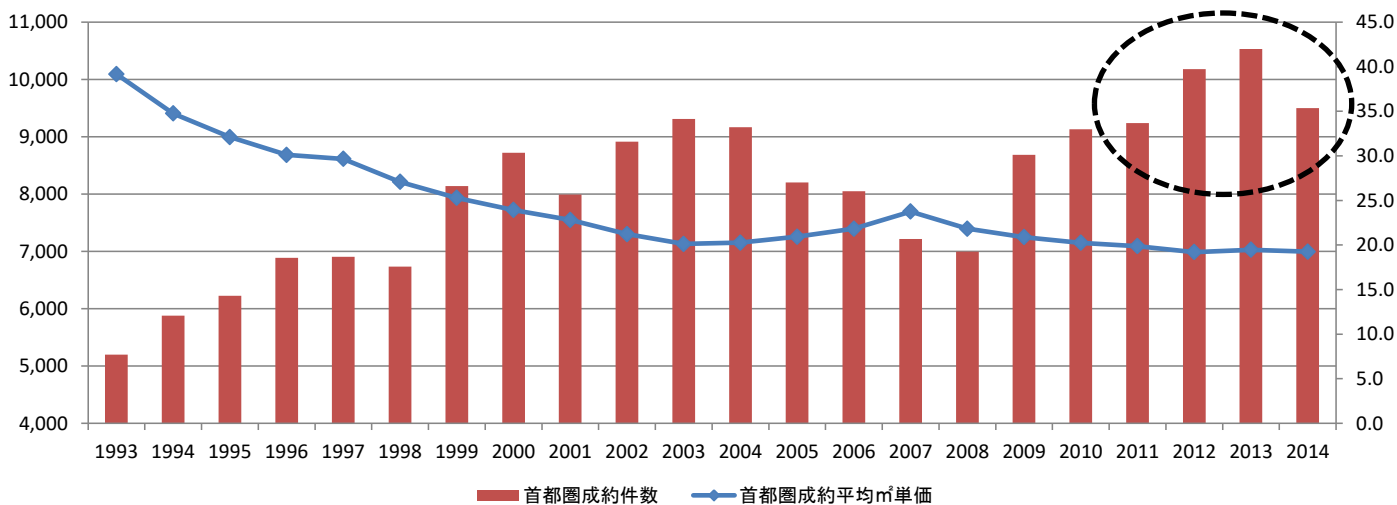


出典:国交省「土地総合情報ライブラリー」

■ <参考>レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

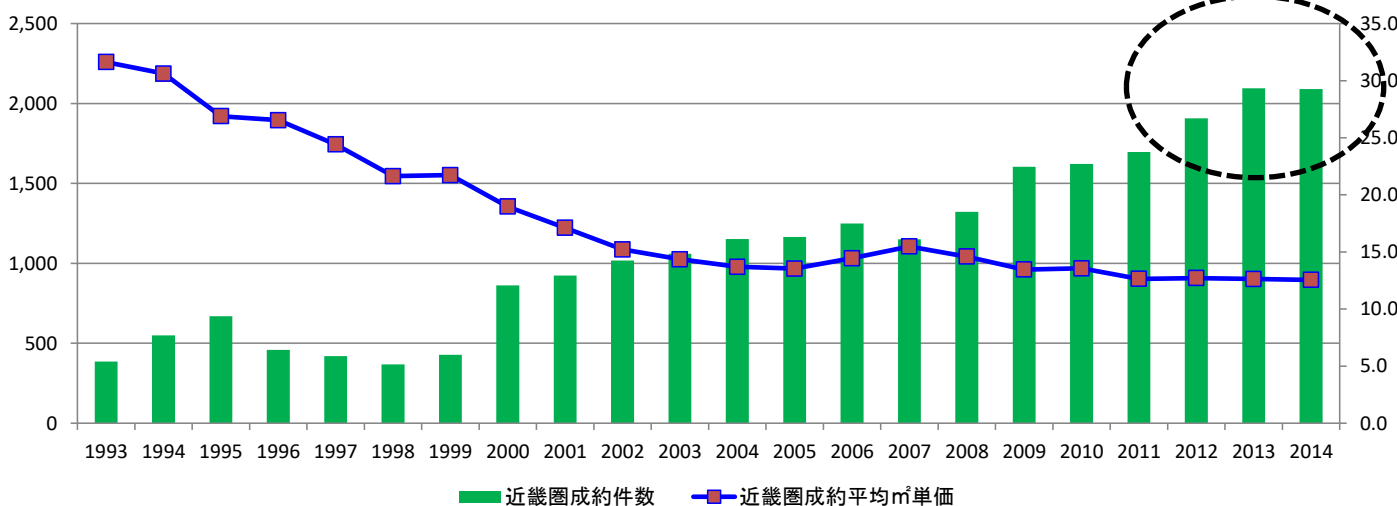
- 2014年の土地(100㎡～200㎡)の成約件数の推移は、首都圏は6年振りに前年を下回り△9.8%、近畿圏は7年振りに前年を下回り△0.3%だった。
- 平均成約㎡単価は、首都圏は2年振りに前年を下回り△1.1%、近畿圏は2年連続で前年を下回り△0.6%だった。

土地成約件数/平均成約㎡単価推移(首都圏)



出典：(公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」

土地成約件数/平均成約㎡単価(近畿圏)

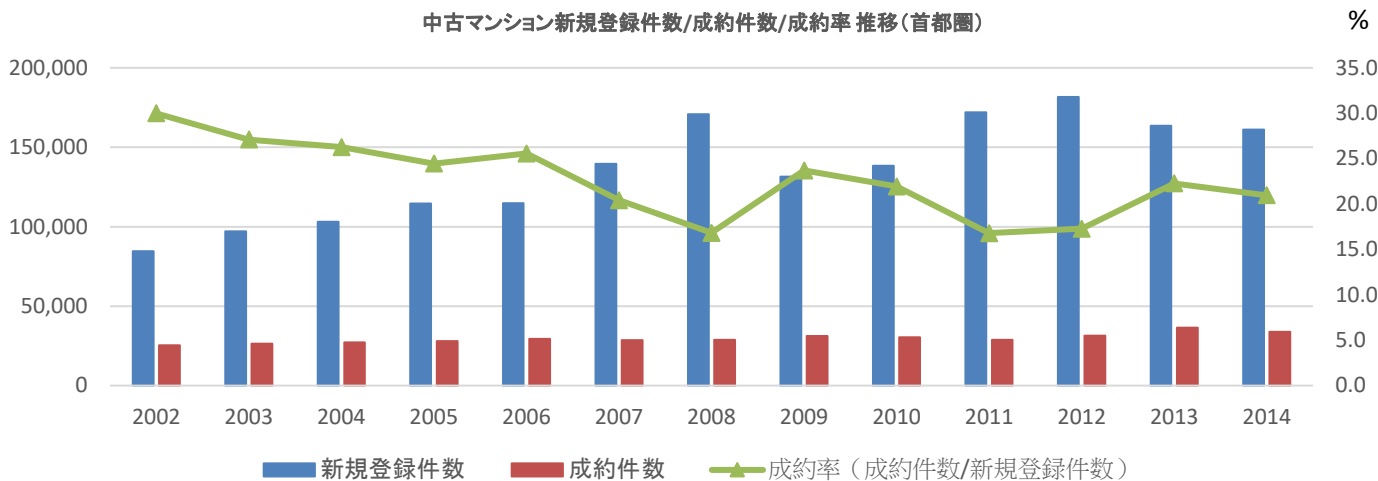


出典：(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

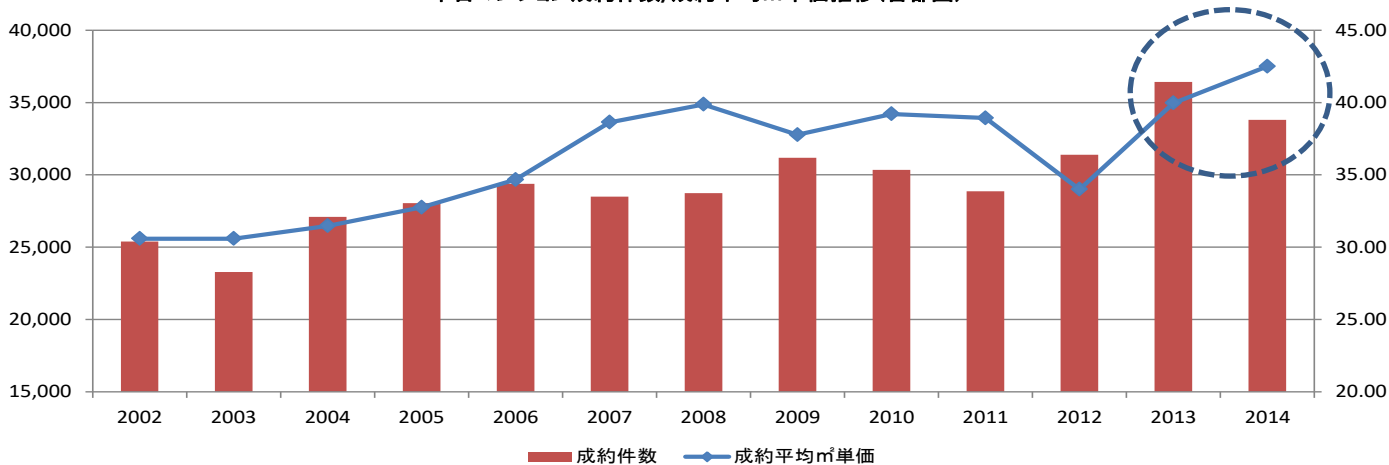
売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

- 2014年の新規登録件数は2年連続で前年を下回り前年比△1.5%。
- 成約件数は3年振りに前年を下回り、前年比△7.2%。
- 成約平均㎡単価は2年連続で前年を上回り、前年比+6.3%。
- 成約率は、前年より1.3P悪化し、21.0%となった。

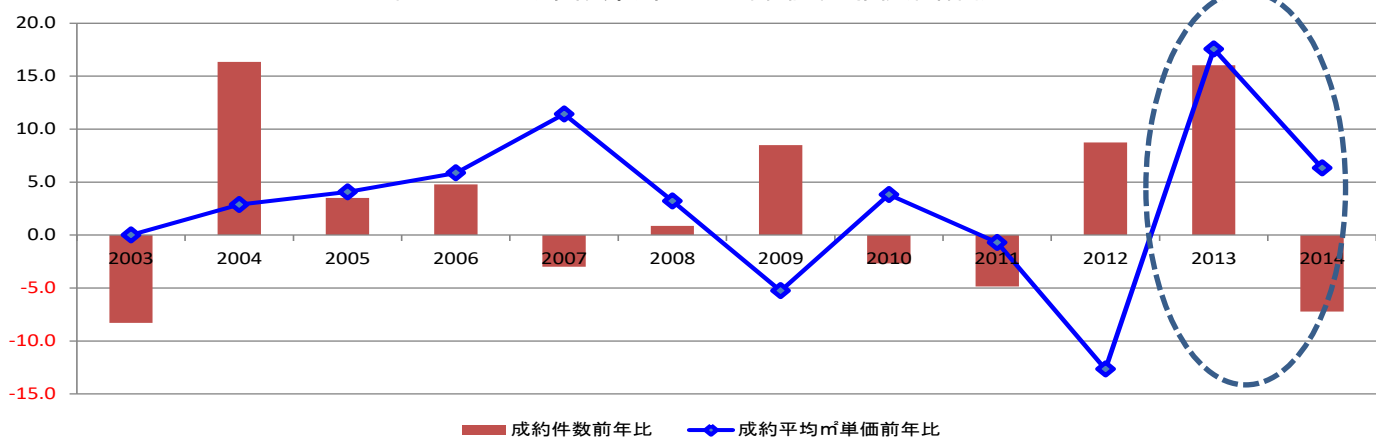
中古マンション新規登録件数/成約件数/成約率 推移(首都圏)



中古マンション成約件数/成約平均㎡単価 推移(首都圏)



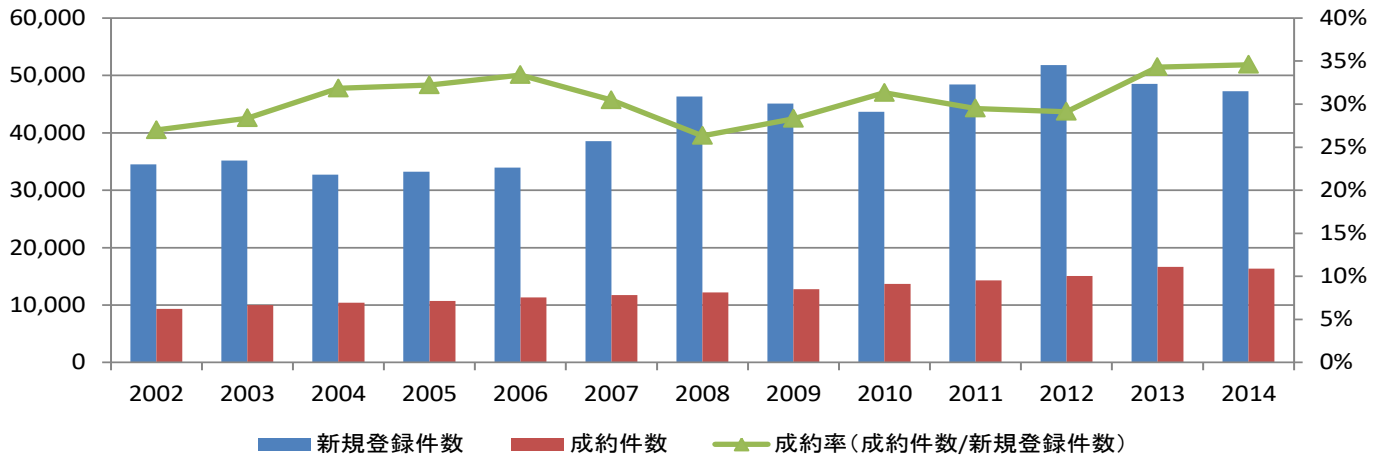
中古マンション成約件数/成約平均㎡単価前年比 推移(首都圏)



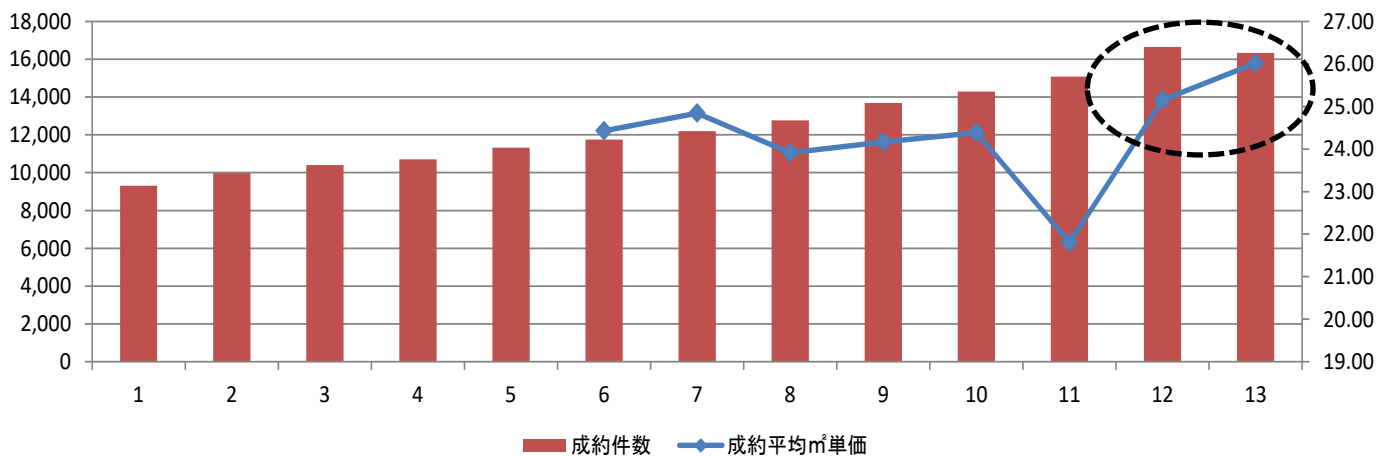
中古マンションの動向-2（近畿圏）

- 2014年の新規登録件数は2年連続で前年を下回り前年比△2.7%。
- 成約件数は14年振りに前年を下回り、前年比△1.9%。
- 成約平均㎡単価は2年連続で前年を上回り、前年比+3.4%。
- 成約率は、前年より0.3P悪化し、34.6%となった。

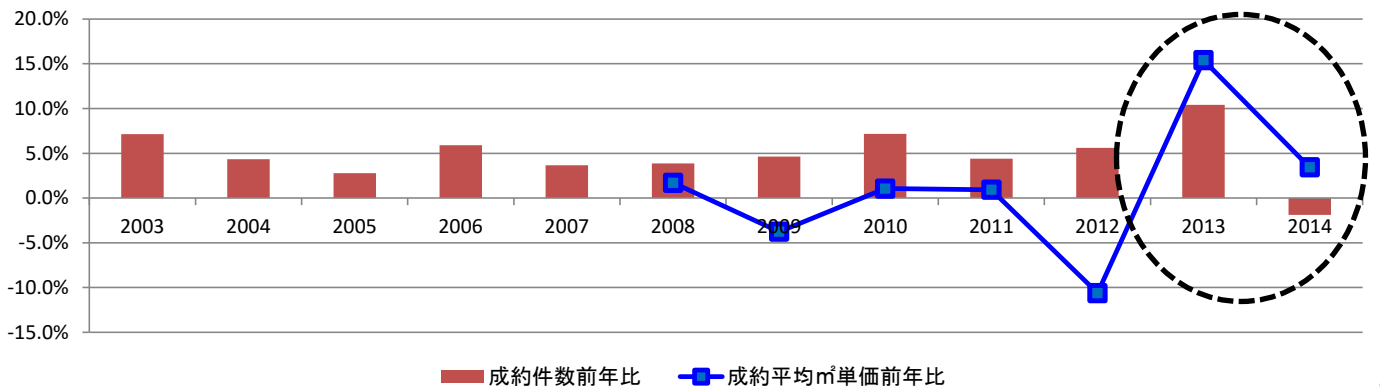
中古マンション新規登録件数/成約件数/成約率推移(近畿圏)



中古マンション成約件数推移(近畿圏)



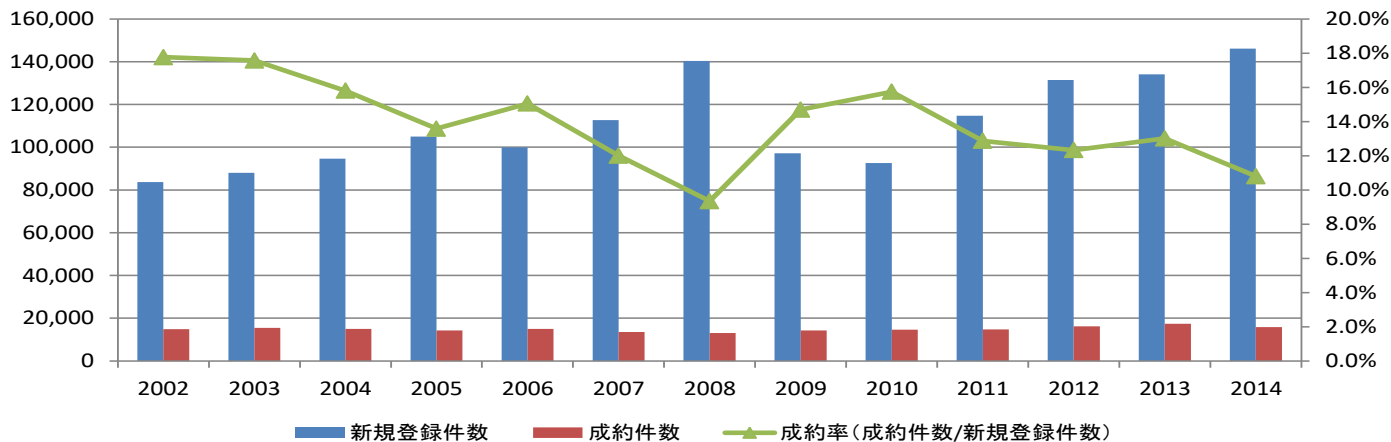
中古マンション成約件数/成約平均㎡単価前年比推移(近畿圏)



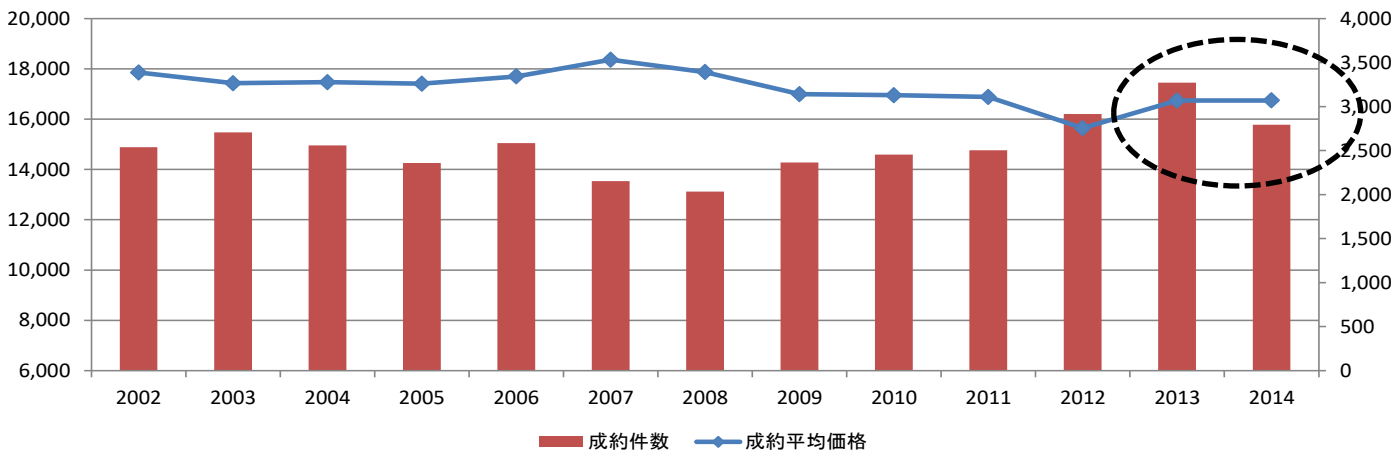
売買 ③ 戸建の動向-1（首都圏）

- 2014年の新規登録件数は4年連続で前年を上回り前年比+9.0%。
- 成約件数は6年振りに前年を下回り、△9.6%。
- 成約平均価格は2年連続で前年を上回り、+0.1%。
- 成約率は、前年より2.2P悪化し、10.8%となった。

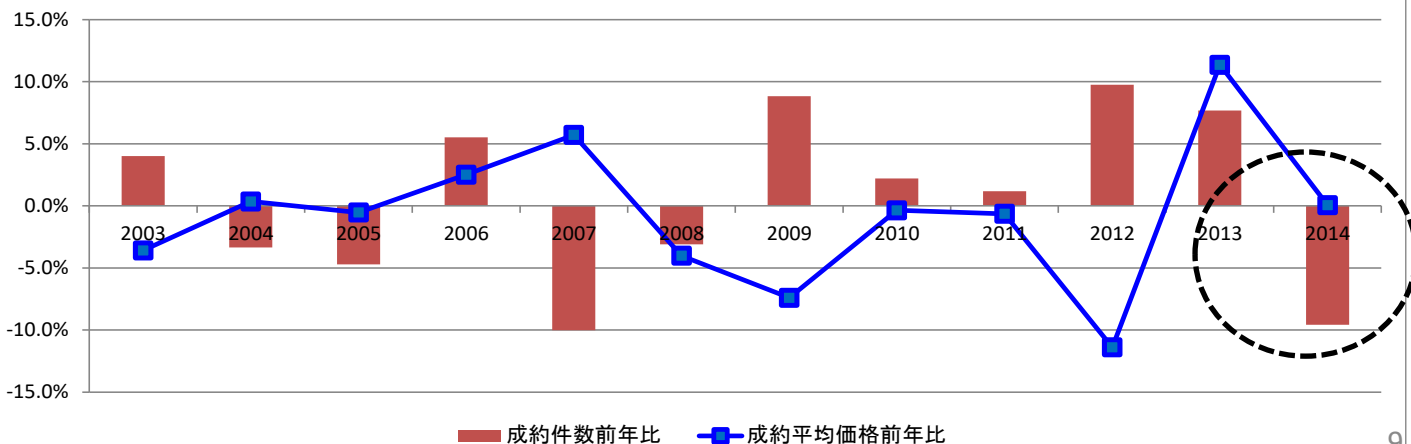
戸建新規登録件数/成約件数/成約率推移(首都圏)



戸建成約件数/平均成約価格推移(首都圏)



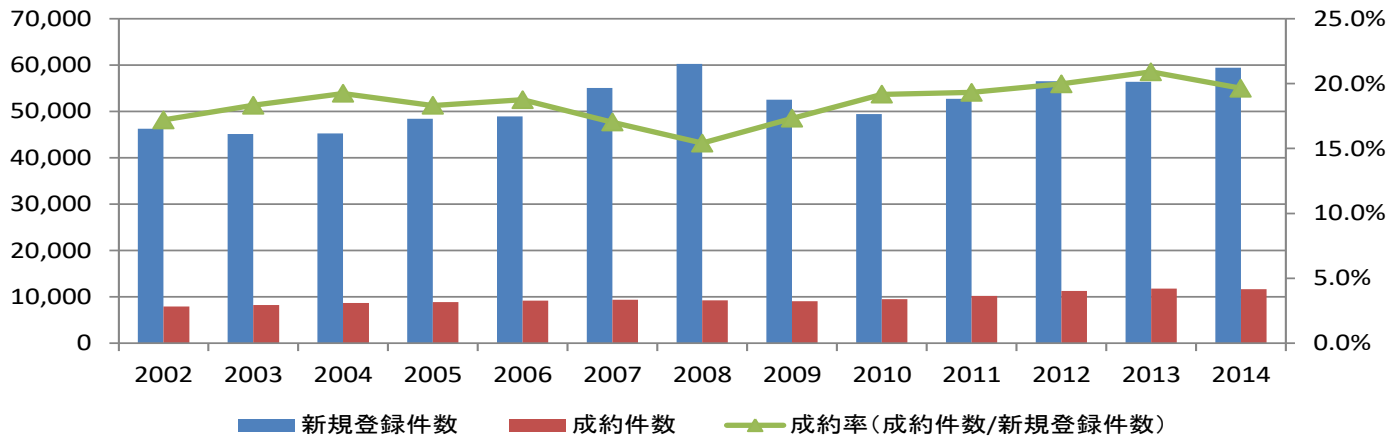
戸建成約件数/成約平均価格前年比推移(首都圏)



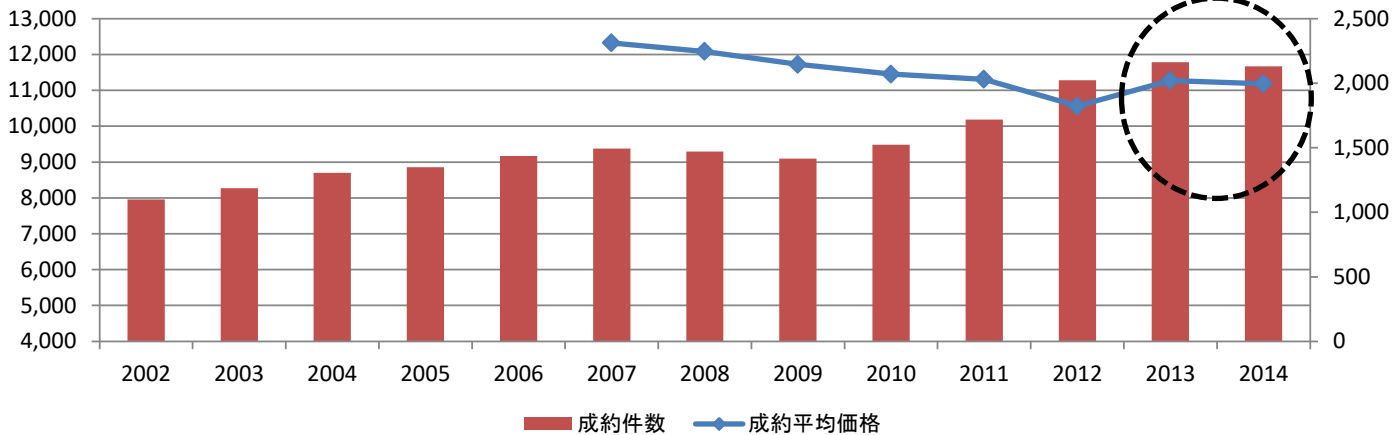
中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 2014年の新規登録件数は2年振りに前年を上回り、前年比+5.4%。
- 成約件数は2年振りに前年下回り、前年比△1.0%。
- 成約平均価格は2年振りに前年を下回り、前年比△1.2%。
- 成約率は、前年より1.3P悪化し、19.6%となった。

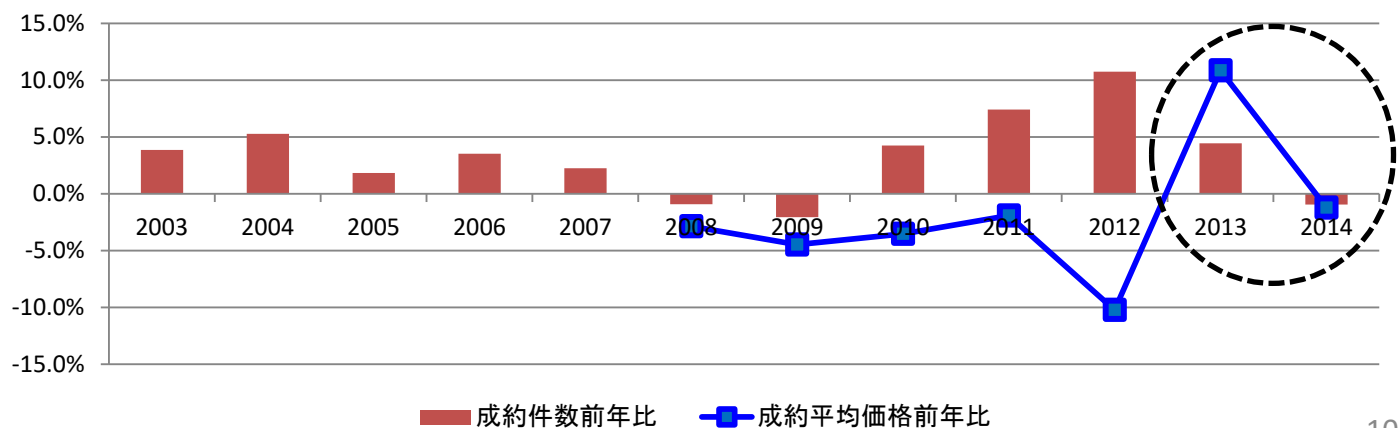
戸建新規登録件数/成約件数/成約率推移(近畿圏)



中古戸建成約件数/平均成約価格推移(近畿圏)



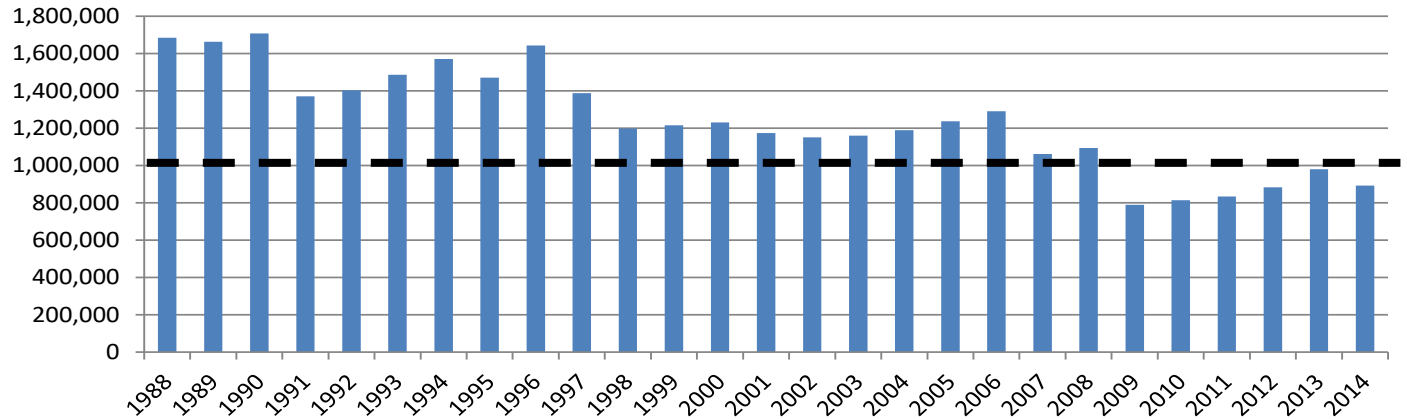
戸建成約件数/成約平均価格前年比推移(近畿圏)



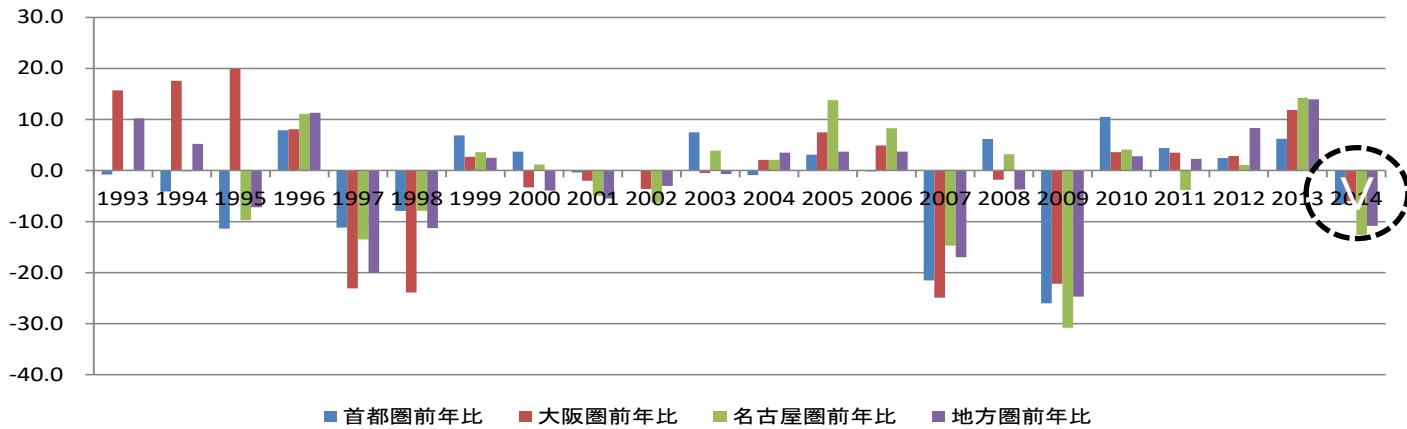
新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 2014年の全国の着工戸数は5年振りに前年を下回り、前年比 $\Delta 9.0\%$ 。
- 地域別では、首都圏= $\Delta 6.6\%$ (5年振り減)、大阪圏= $\Delta 6.0\%$ (5年振り減)、名古屋圏= $\Delta 12.6\%$ (3年振り減)、地方圏= $\Delta 10.8\%$ (5年振り減)だった。

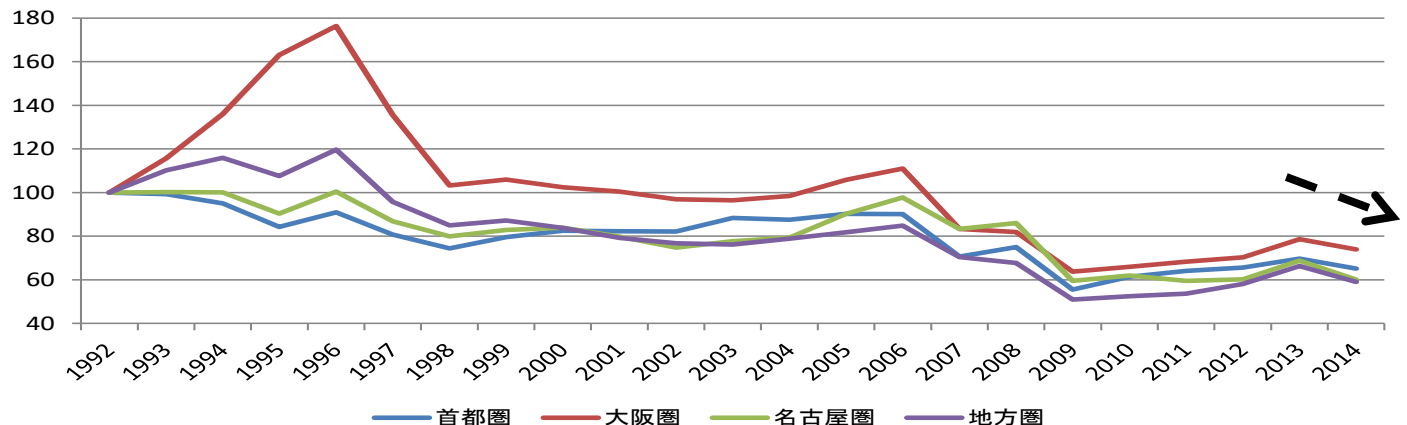
新設住宅着工戸数推移(全国)



新設住宅着工戸数前年比推移(地域別)



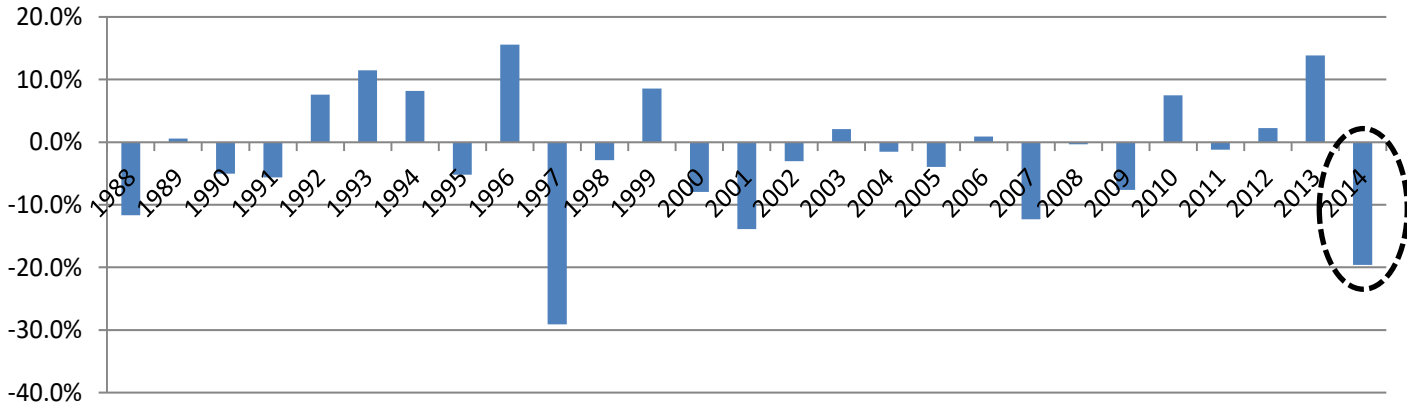
新設住宅着工戸数推移(地域別:1992年=100の場合の変動率)



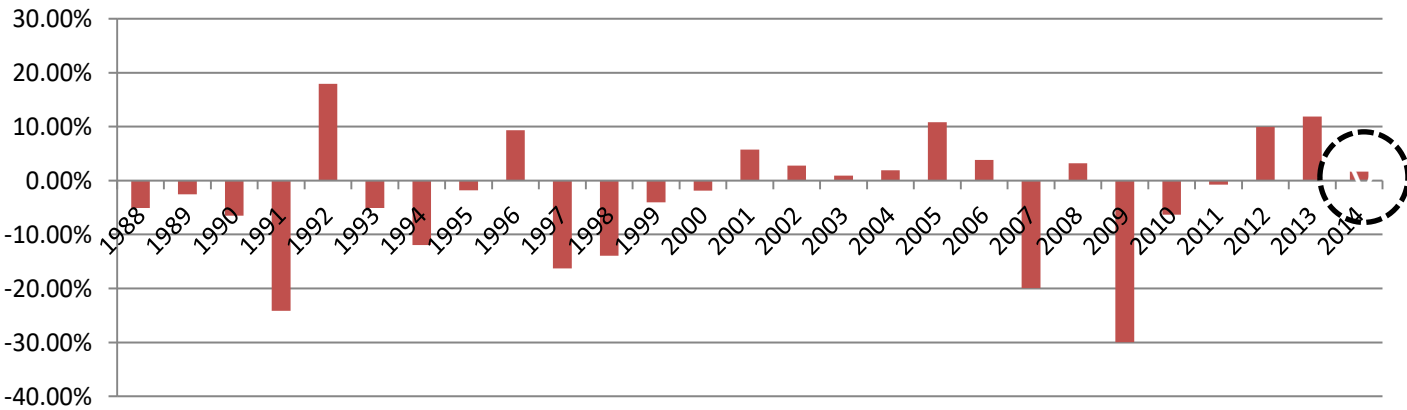
新設着工戸数の動向-2(種類別)

- 種別では、持家=△19.6%(3年振り減)、貸家=+1.7%(5年連続増)、分譲住宅=△10.0%(5年振り減)となり、貸家だけ前年比を上回った。

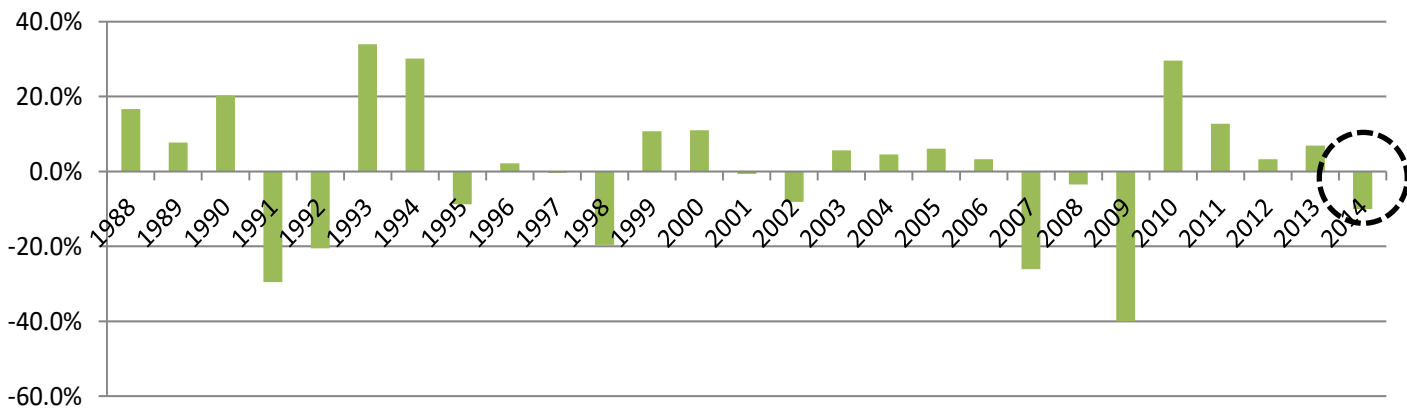
持家着工戸数前年比推移



貸家着工戸数前年比推移



新設住宅着工戸数前年比推移(種別)

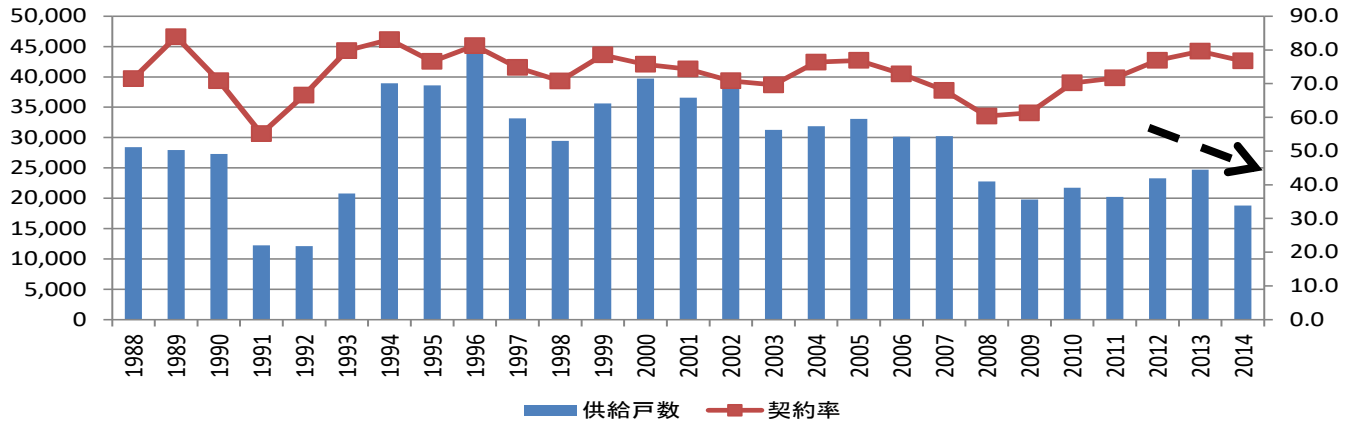


新築マンションの動向-1(首都圏)

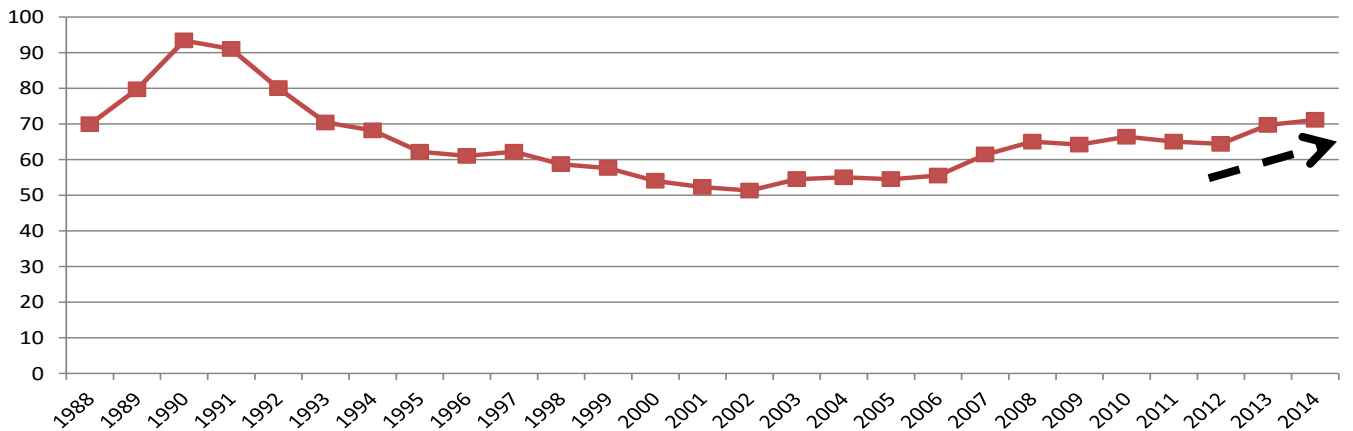
■ 首都圏

- 2014の供給戸数は3年振りに前年を下回り、△20.5%。契約件数も、3年振りに前年を下回り、△24.8%。
- 分譲平均㎡単価は2年連続で前年を上回り、+2.0%。
- 年間契約率は、前年を4.4P悪化し、77.9%となった。

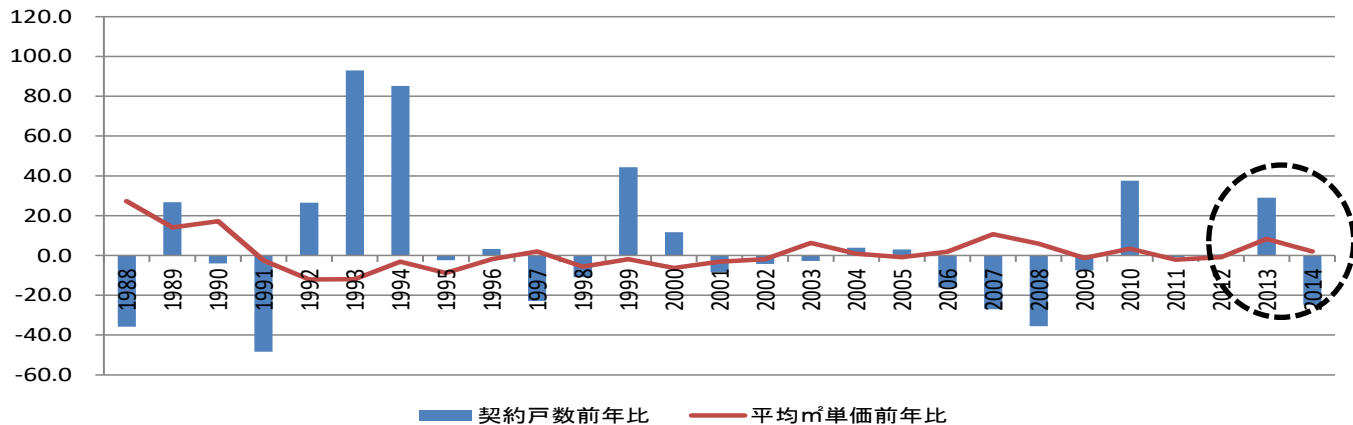
新築マンション供給戸数と契約率の推移(近畿圏)



新築マンション平均㎡単価の推移(首都圏)



新築マンション成約戸数と平均平均単価の前年比推移(首都圏)

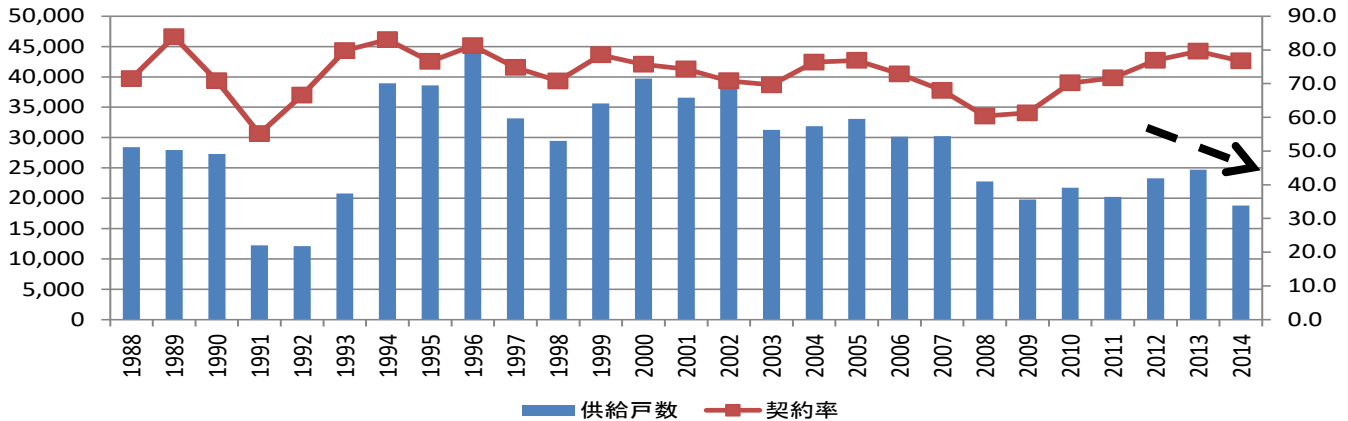


新築マンションの動向-2(近畿圏)

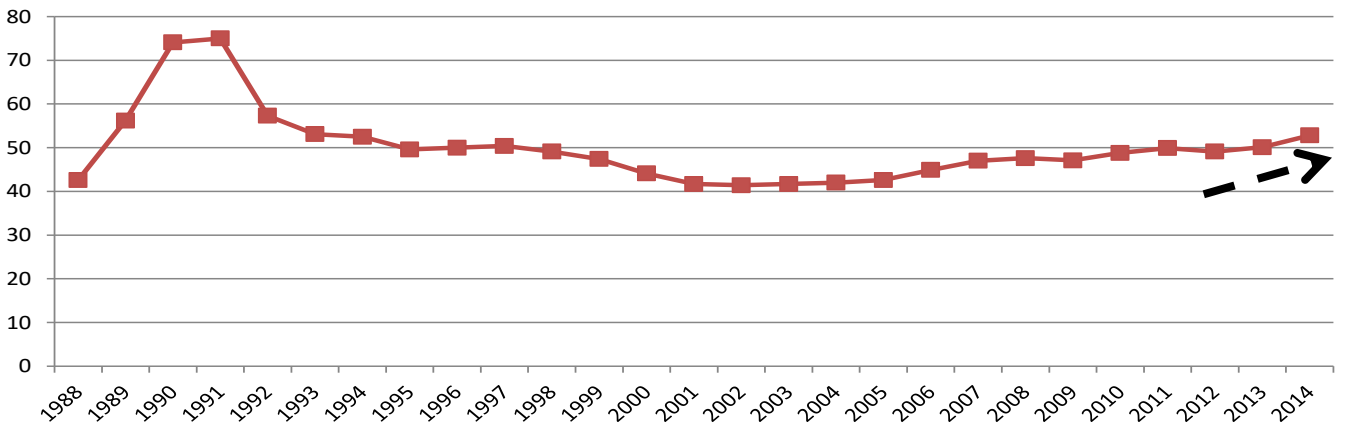
■ 近畿圏

- 2014の供給戸数は3年振りに前年を下回り、△23.8%。契約件数も、3年振りに前年を下回り、△26.6%。
- 分譲平均㎡単価は2年連続で前年を上回り、+5.4%。
- 年間契約率は、前年を2.9P悪化し、74.3%となった。

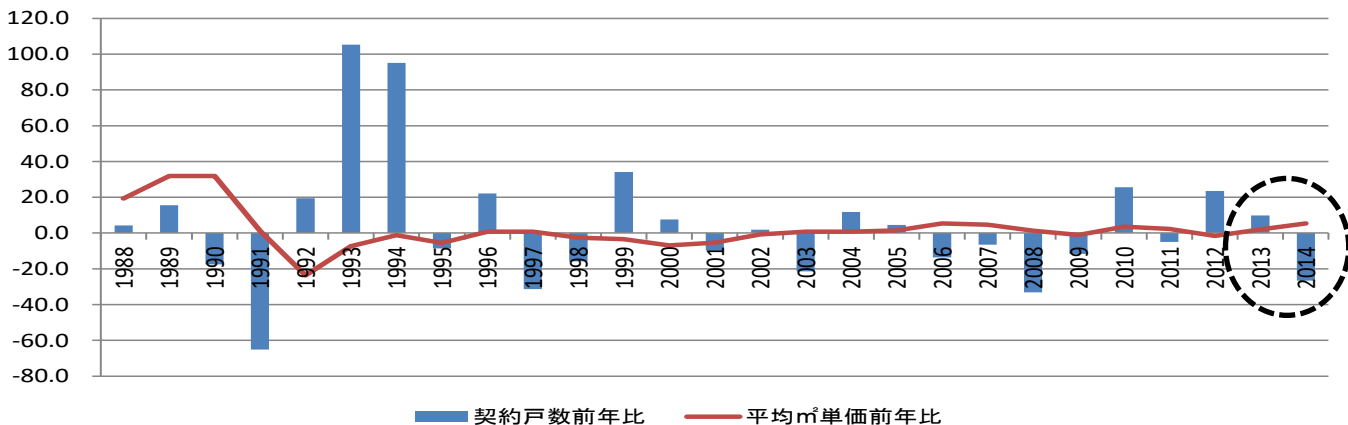
新築マンション供給戸数と契約率の推移(近畿圏)



新築マンション平均㎡単価の推移(近畿圏)



新築マンション成約戸数と平均平均単価の前値比推移(近畿圏)

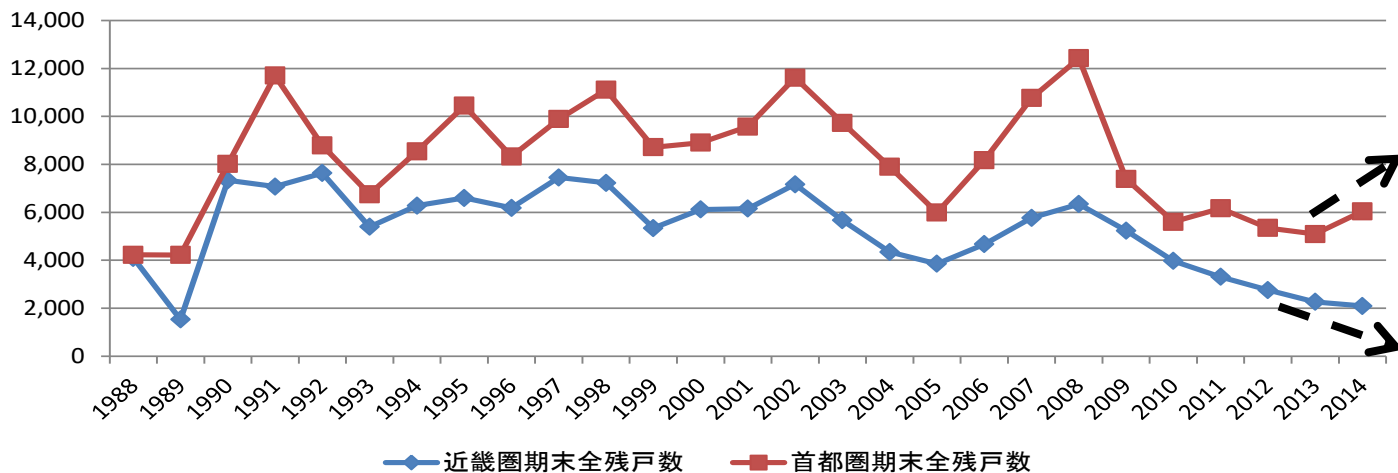


新築マンションの動向-3(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

- 2014年の期末在庫数は首都圏は3年振りに前年を上回り、前年比+18.7%。
- 近畿圏は6年連続で前年を下回り、前年比△7.5%となった。

新築マンション期末全残戸数の推移



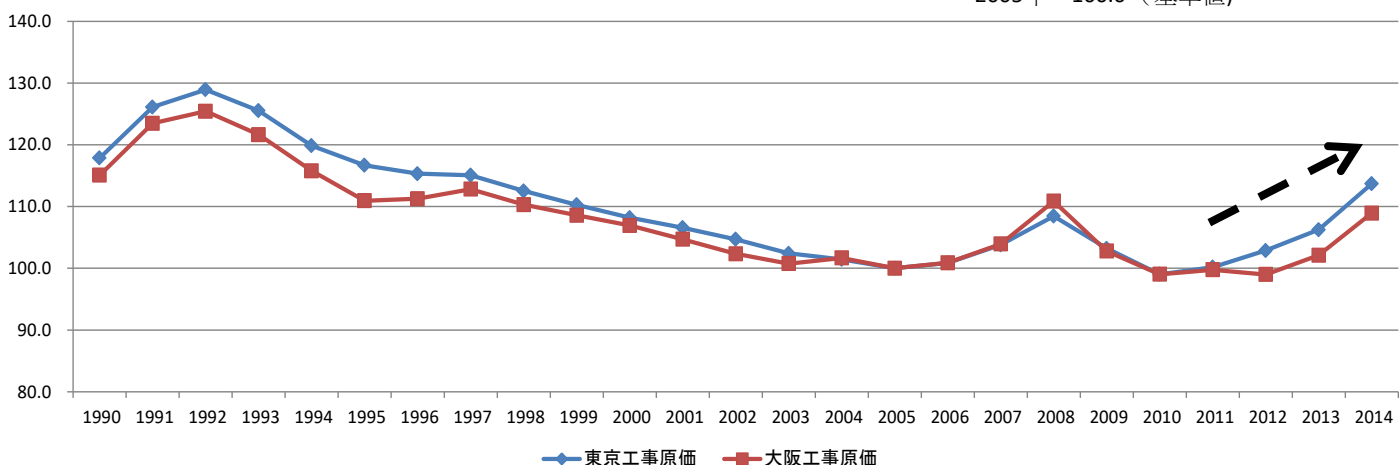
出典: 株式会社不動産経済研究所

■ 建築費

- 2014年のRCの建築費指数(集合住宅RC工事原価)は前年比で東京は4年連続で上昇し、前年比+7.4%、大阪も2年連続上昇し+6.2%だった。

RC工事原価推移

2005年=100.0 (基準値)



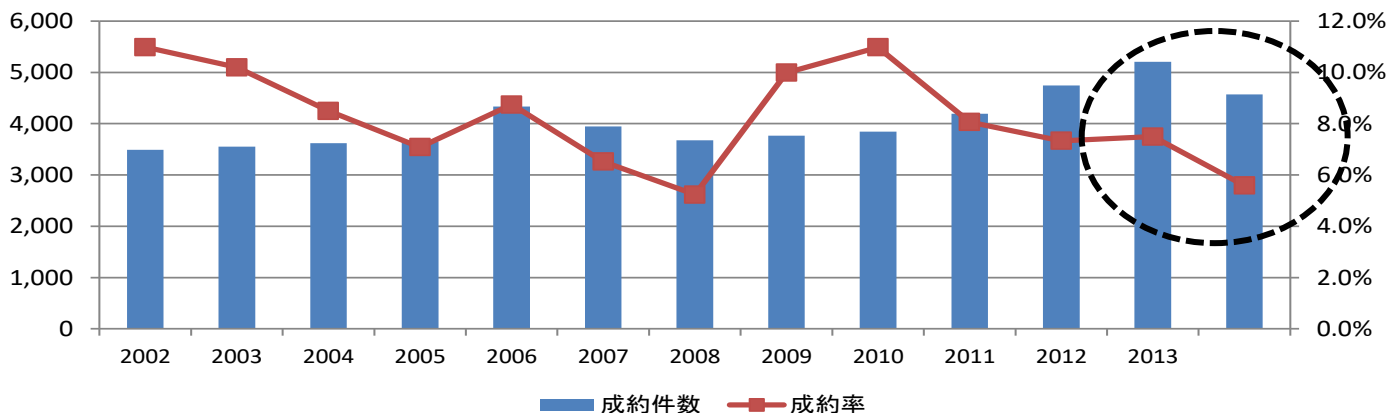
出典: (一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

新築戸建の動向(首都圏)

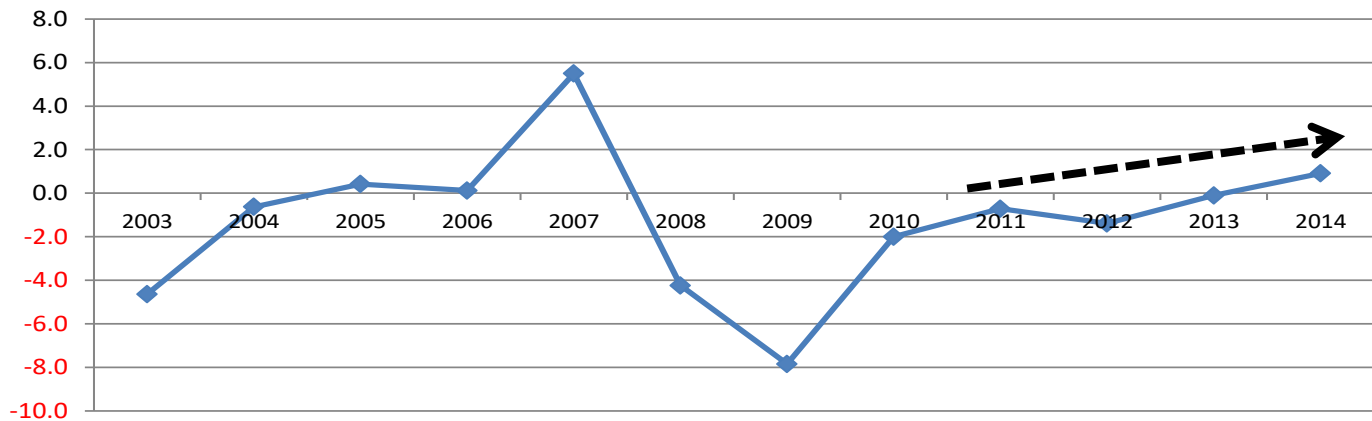
■ 新規登録物件と成約物件の動向

- 2014年成約件数は6年振りに前年を下回り、前年比 Δ 12.1%だった。
- 成約平均価格は7年振りに前年を上回り、前年比+0.9%。成約率は前年より1.9P悪化し、5.6%だった。
- 在庫件数は5年連続で前年を上回り、前年比+15.2%だった。

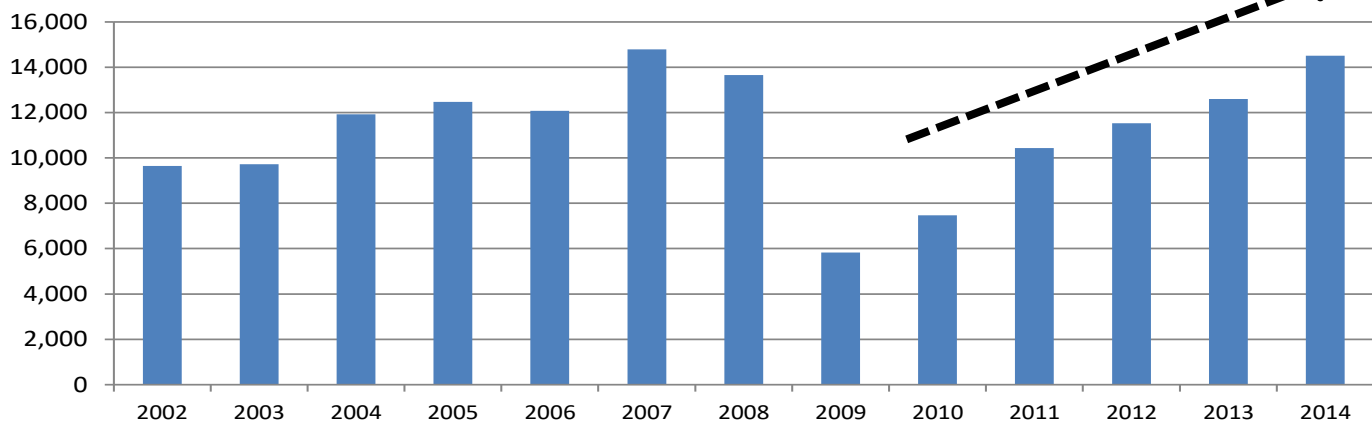
新築戸建成約件数と成約率の推移(首都圏)



新築戸建成約平均価格の前年比推移(首都圏)



新築戸建期末在庫数の推移(首都圏)



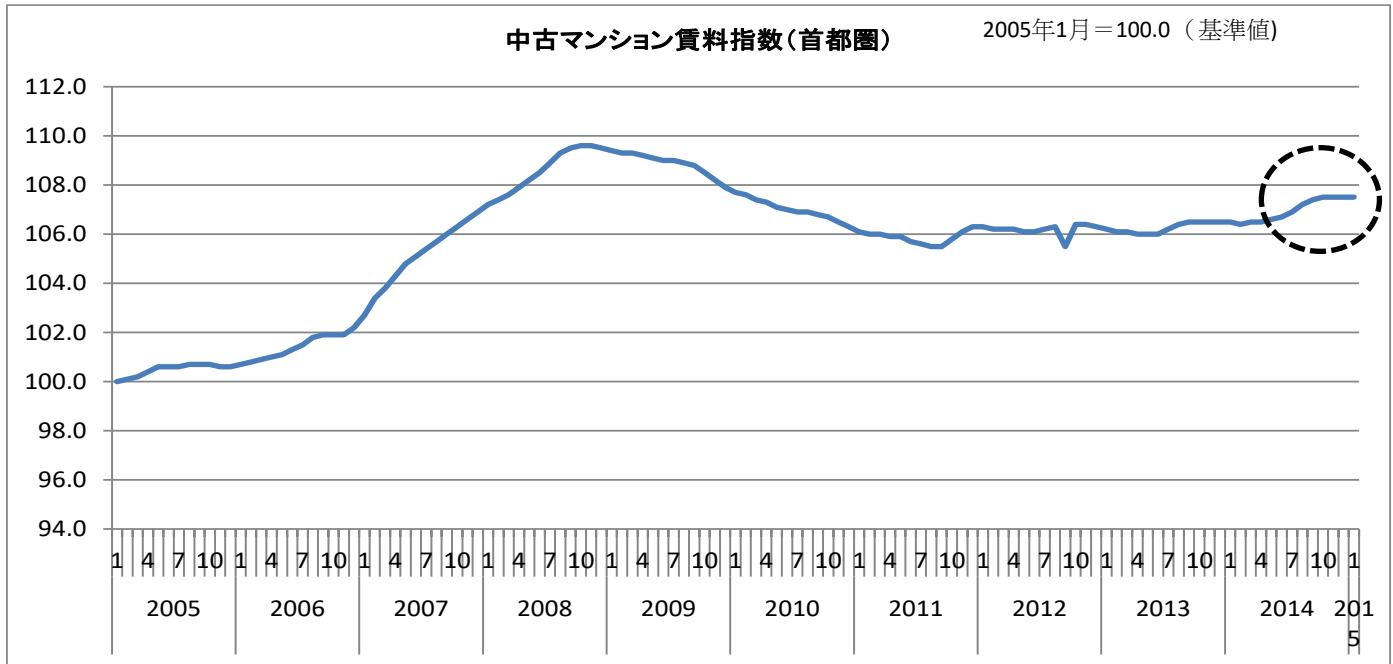
居住用賃貸の動向-1(家賃推移)

■ 賃料の動向(首都圏)

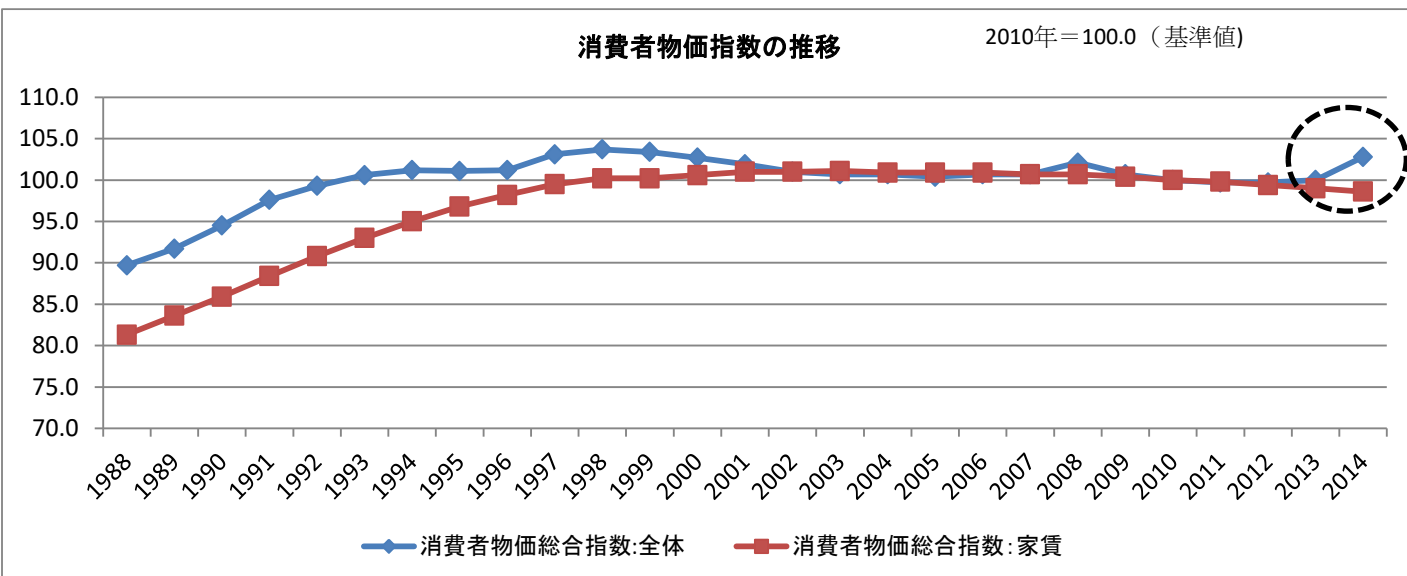
- 首都圏の中古マンション賃料指数は2015年1月は19ヶ月連続で前年比を上回っている。

■ 消費者物価指数による家賃の動向(全国)

- しかしながら、2014年の全国の家賃指数は、6年連続前年比を下回り、2010年を100とすると、98.6だった。一方消費者物価指数全体は3年連続前年比を上回り、2014年は102.8だった。



出典: 株式会社IPDジャパン株式会社リクルート住まいカンパニー「IPD/リクルート住宅指数マンスリーレポート」

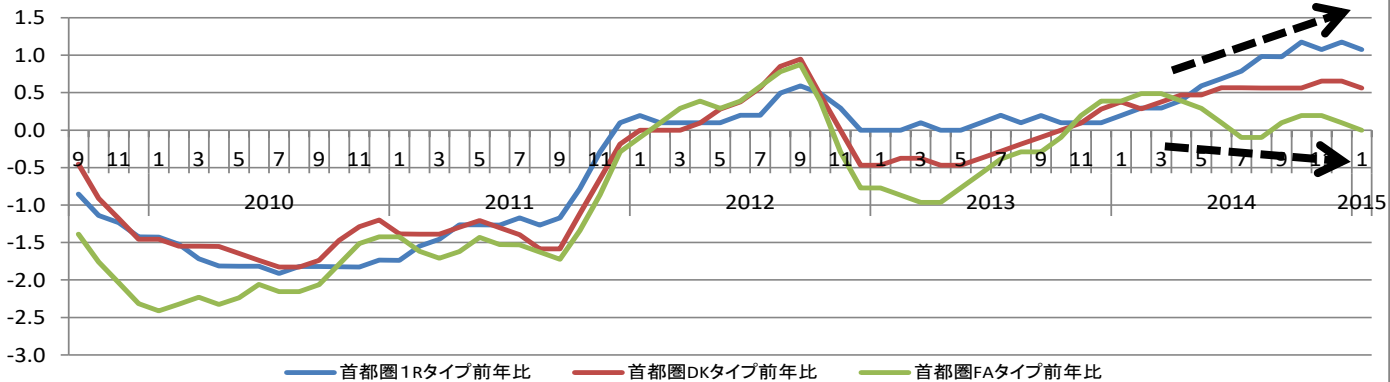


出典: 総務省統計局「基準消費者物価指数」

居住用賃貸の動向-2(タイプ別家賃推移)

- 首都圏のタイプ別賃料推移をみると、1Rタイプが38ヶ月、DKタイプが16ヶ月、FAタイプが15ヶ月連続で前年を上回っている。

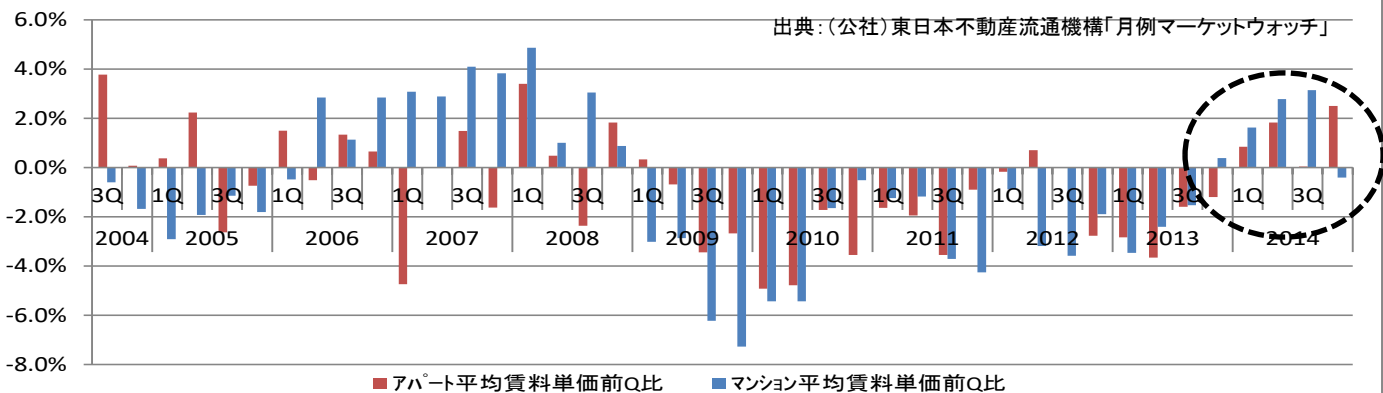
中古マンション:タイプ別賃料指数前年比(首都圏)



- その内、東京都23区賃料推移見ると、マンションは2013年第3四半期より、アパートは2014年第1四半期より前年を上回りはじめた。

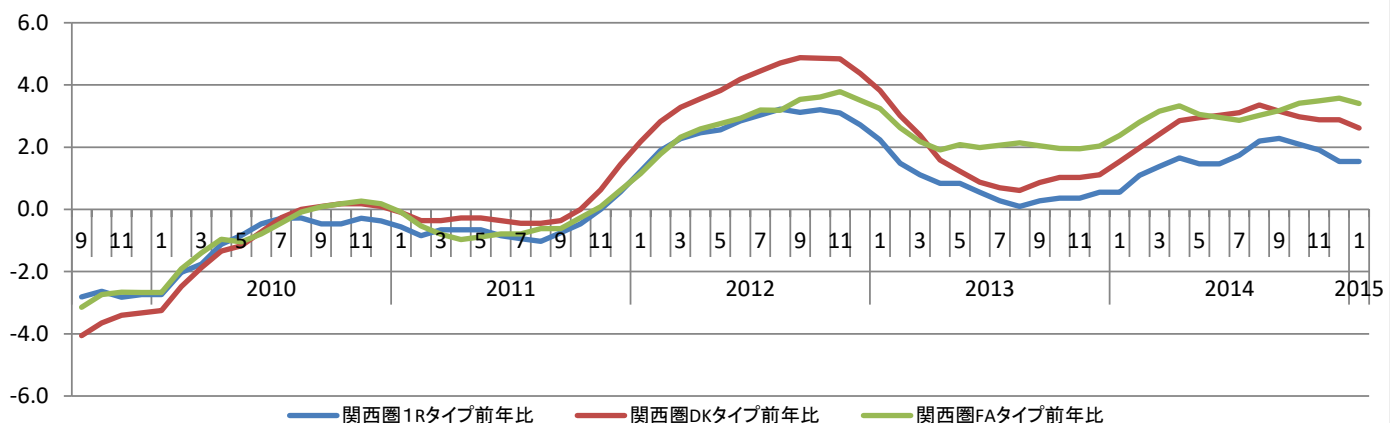
東京23区マンション・アパート平均賃料単価前年比推移

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」



- 関西圏も、1Rタイプが39ヶ月、DKタイプが40ヶ月、FAタイプが39ヶ月前年を上回っている。

中古マンション:タイプ別賃料指数前年比(関西圏)



出典: 株式会社IPDジャパン株式会社リクルート住まいカンパニー「IPD/リクルート住宅指数マンスリーレポート」

オフィス賃貸の動向

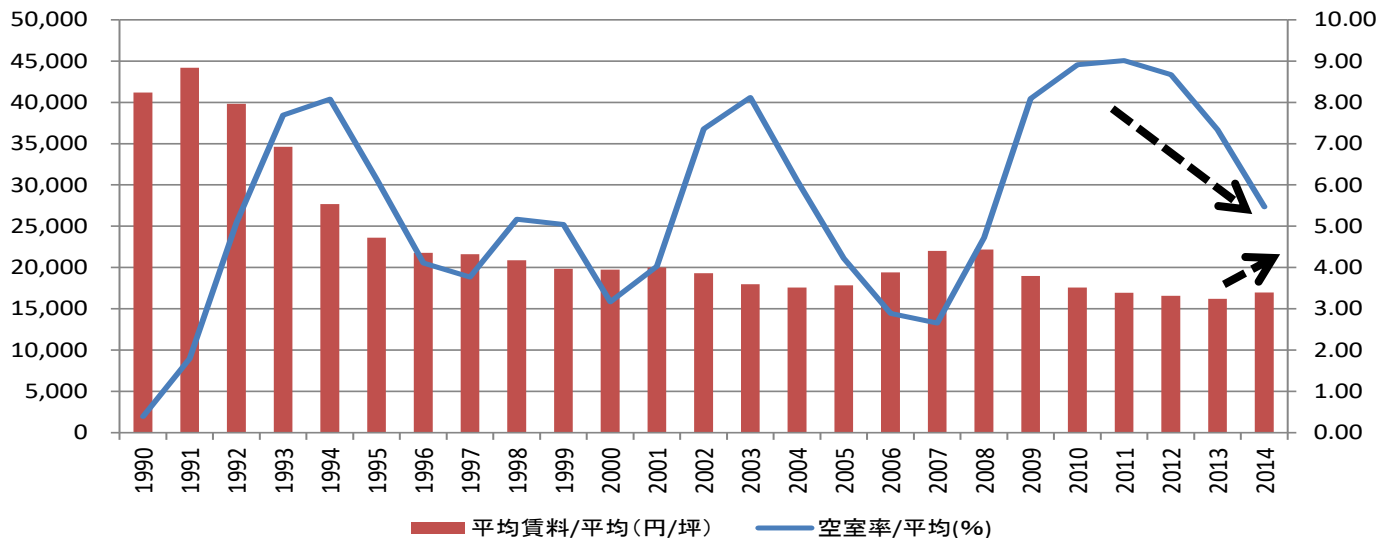
■ 東京都心5区

- 2014年の都心5区のオフィス賃料は、6年振りに前年を上回り、前年比+4.6%。
- 空室率は、3年連続して改善しており、前年比1.9P改善した。

■ 大阪主要6区

- 大阪ビジネス地区のオフィス賃料は、7年連続で前年を下回り、前年比△1.3%。
- 空室率は、2年振りに改善し、前年比1.9P改善した。

オフィス賃料と平均空室率推移(年次 東京ビジネス地区:都心5区)



オフィス賃料と平均空室率推移(年次 大阪ビジネス地区)

