

不動産市場動向データ集
年次レポート
2015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
2016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	
				2015年	
				実数	前年比
売買による土地所有移転件数	全国	件数		1,286,733	2.4
	首都圏			378,302	5.5
	近畿圏			166,409	1.7
	その他			742,022	1.0
公示地価(住宅地)	全国	伸び率			△ 0.2
中古マンション	首都圏	新規登録件数		177,296	10.0
		成約件数		34,776	2.9
		成約平均㎡単価		45.25	6.5
		成約率		20%	
	近畿圏	新規登録件数		49,569	4.9
		成約件数		17,304	5.9
		成約平均㎡単価		27.39	5.3
		成約率		35%	
(新築+中古)戸建	首都圏	新規登録件数		138,281	△ 5.3
		成約件数		16,892	7.0
		成約平均価格		3,124	1.8
		成約率		12%	
中古戸建	近畿圏	新規登録件数		57,948	△ 2.5
		成約件数		12,815	9.8
		成約平均価格		2,015	0.9
		成約率		22%	
新設着工戸数	全国	戸数		909,299	1.9
	首都圏			318,390	2.2
	大阪圏			114,544	△ 1.6
	名古屋圏			68,779	4.6
	その他			407,586	2.3
	全国	戸数	持家	283,366	△ 0.7
			貸家	378,718	4.6
		分譲住宅	241,201	1.6	
新築マンション	首都圏	供給戸数		40,449	△ 9.9
		分譲平均㎡単価		77.90	9.6
		契約率		75%	
		期末全残戸数		6,431	6.4
	近畿圏	供給戸数		18,930	0.6
		分譲平均㎡単価		58.20	10.2
		契約率		71%	
		期末全残戸数		2,399	14.6
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		116	2.4
	近畿圏			112	2.3
新築戸建	首都圏	新規登録件数		71,834	△ 12.2
		成約件数		4,739	3.7
		成約平均価格		3,415	△ 0.9
		成約率		7%	
		在庫件数		12,252	△ 15.6
居住用賃貸	首都圏	成約件数		251,043	0.3
	近畿圏	成約件数		74,849	11.3
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料		17,692	4.4
		空室率		4.03%	△ 1.4
	大阪主要6区	平均賃料		11,114	△ 0.1
		空室率		7.45%	△ 0.5

目次

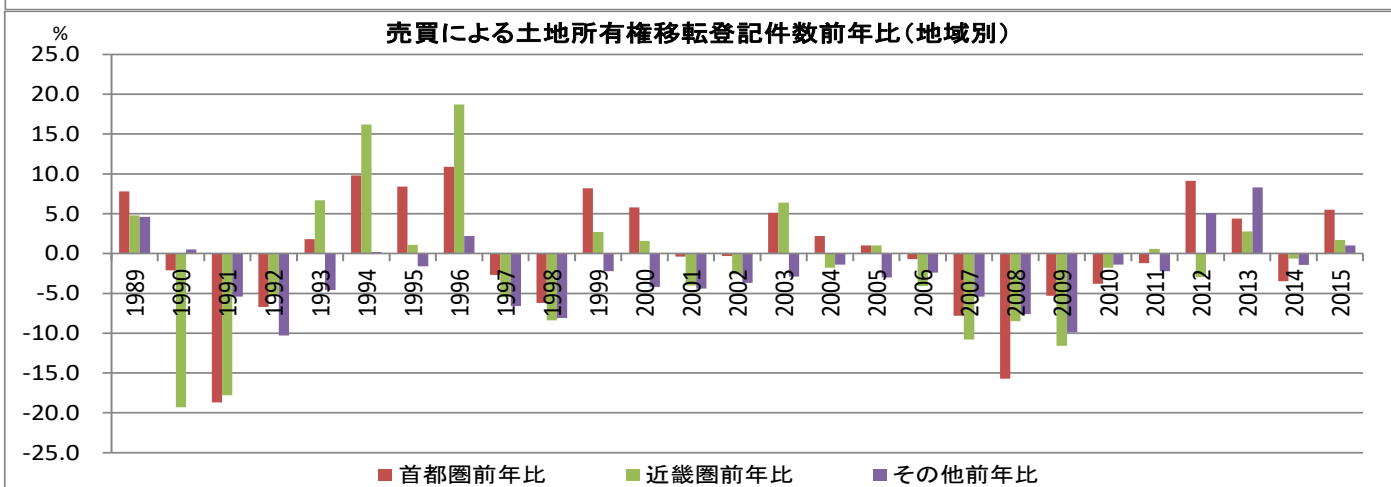
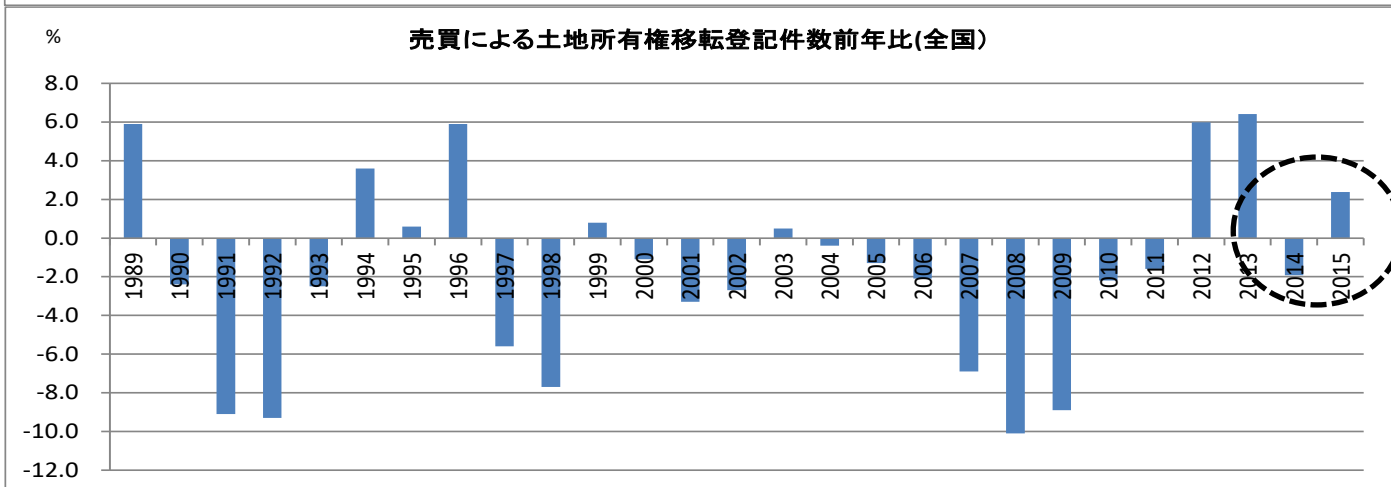
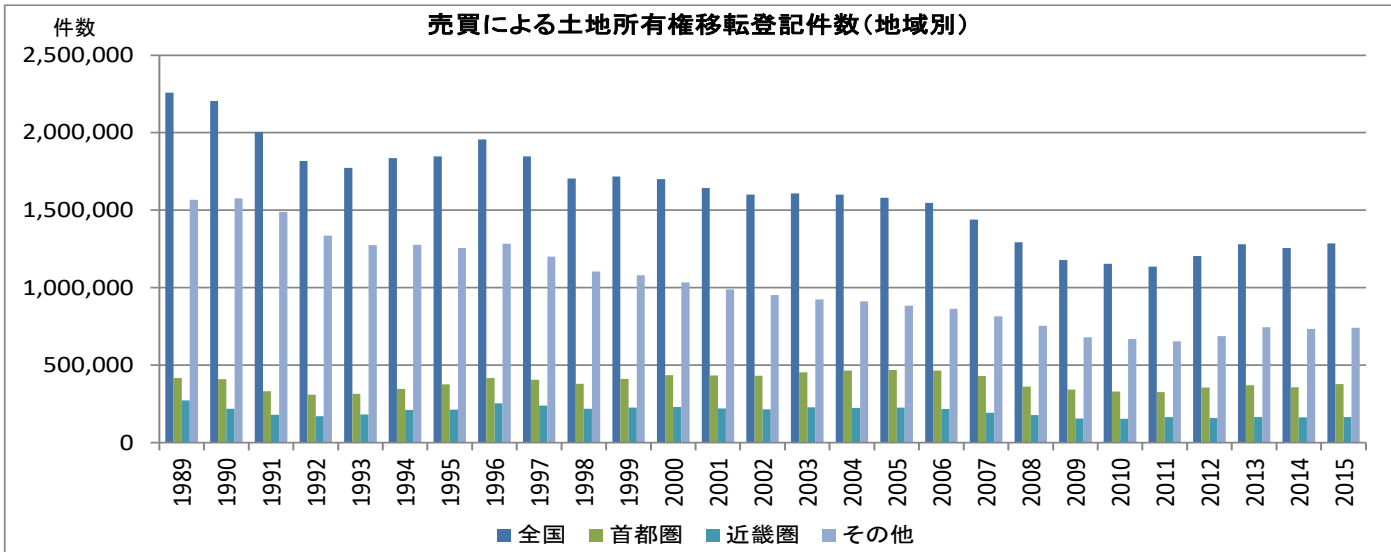
■ 目次

- 売買①土地取引の動向-1(件数推移) ……4P
 - 土地取引の動向-2(価格推移) ……5P
 - (参)レインズによる土地取引件数の推移(首都圏・近畿圏) ……6P
- 売買②中古マンションの動向-1(首都圏) ……7P
 - 中古マンションの動向-2(近畿圏) ……8P
- 売買③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(件数推移) ……17P
 - 2(家賃推移) ……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

- 2015年の全国の売買による土地所有権移転登記件数は、2年振りに前年を上回り、+2.4%。
- 首都圏は前年比+5.5%、近畿圏は+1.7%、その他地域は+1.0%、といずれの地域も2年振りにプラスだった。

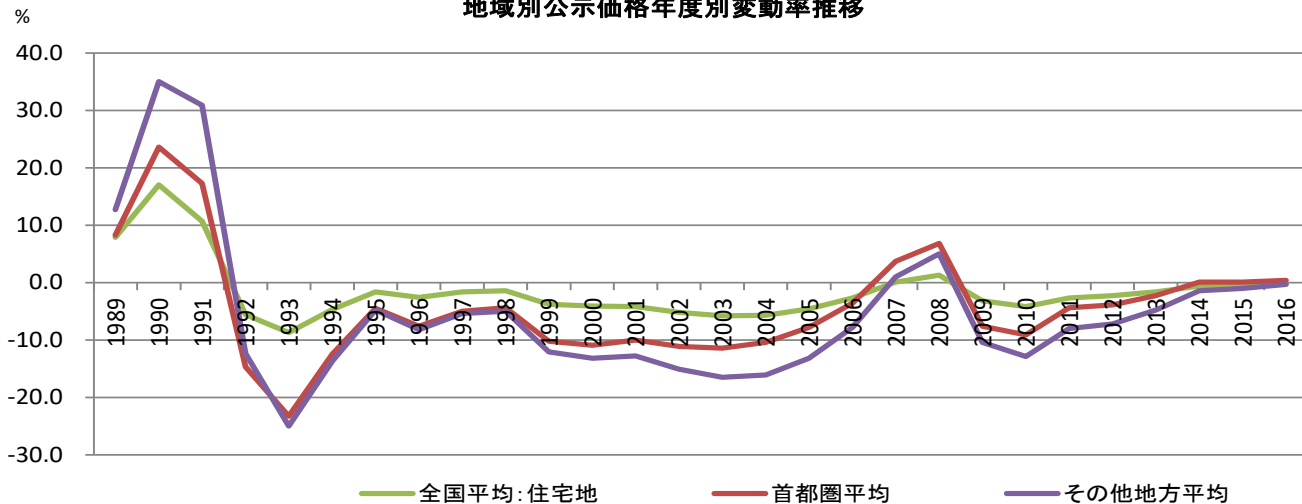


土地取引の動向-2(価格推移)

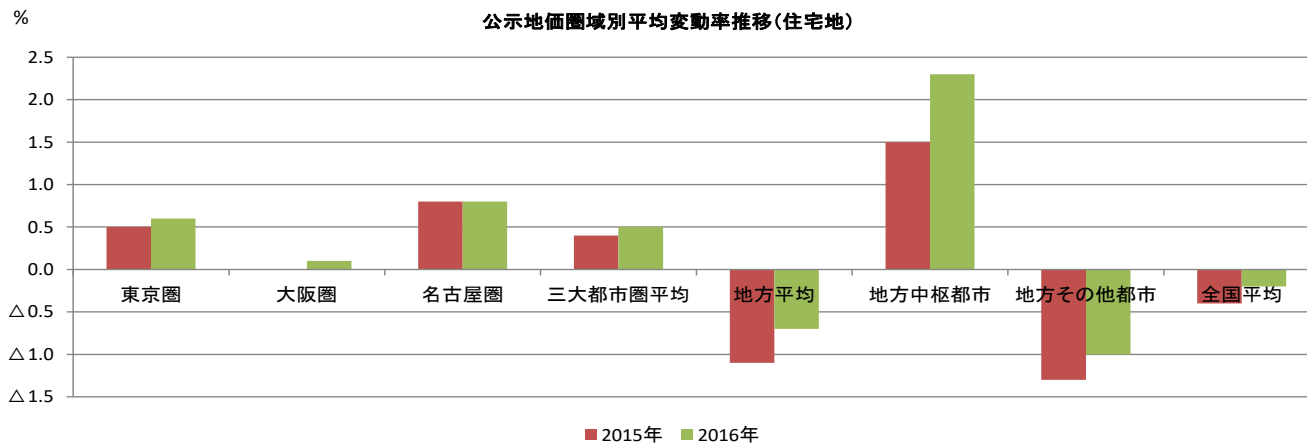
■ 価格推移

- 全国住宅地の2016年1月1日時点の公示地価は、全国平均は前年比 $\Delta 0.2\%$ で8連続前年を下回った。東京圏は $+0.6\%$ で3年連続前年を上回った。大阪圏は $+0.1\%$ で2年連続で前年を上回った。名古屋圏は $+0.8\%$ で4年連続で前年を上回った。地方圏は $\Delta 1.0\%$ で24年連続前年を下回った。

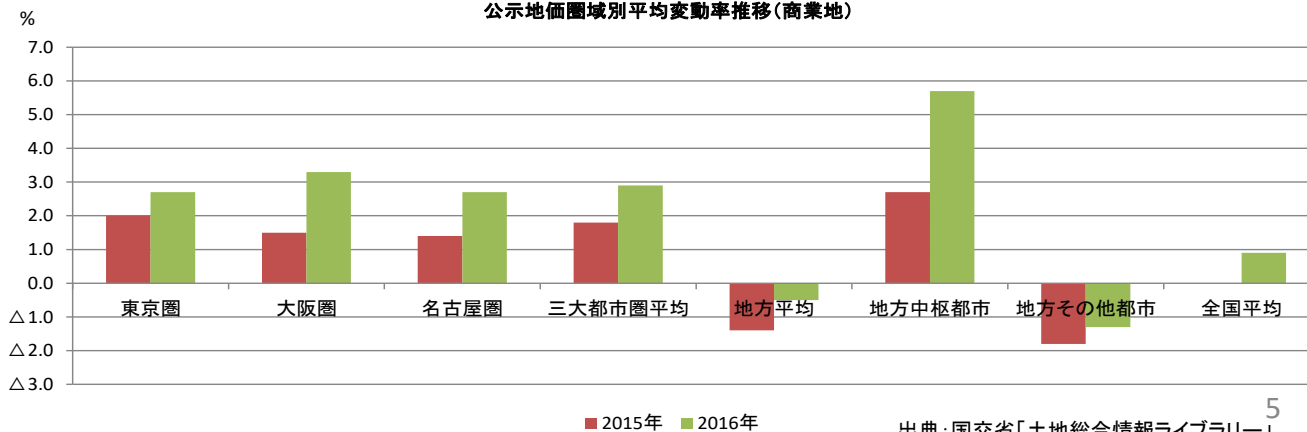
地域別公示価格年度別変動率推移



公示地価圏域別平均変動率推移(住宅地)

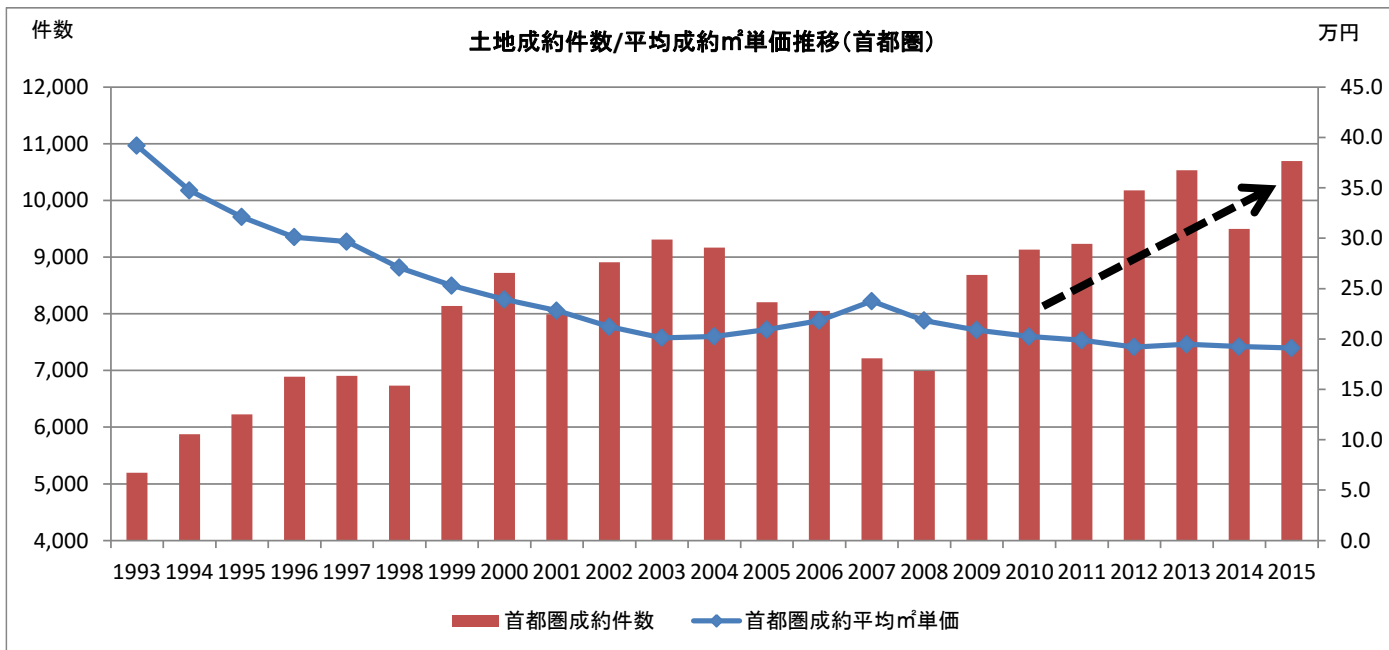


公示地価圏域別平均変動率推移(商業地)

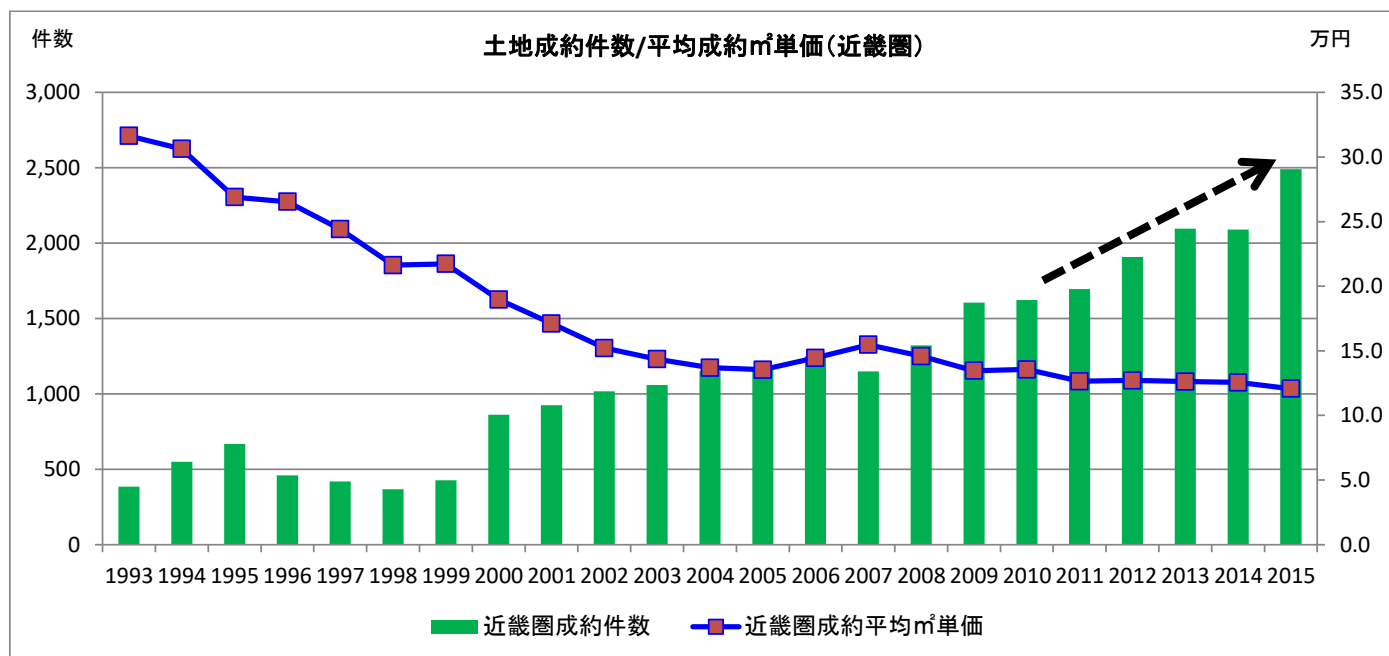


■ <参考>レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 2015年の土地(100㎡~200㎡)の成約件数の推移は、首都圏は2年振りに前年を上回り+12.6%、近畿圏も2年振りに前年を上回り+19.2%だった。
- 平均成約㎡単価は、首都圏は2年連続で前年を下回り△0.7%、近畿圏は3年連続で前年を下回り△3.9%だった。



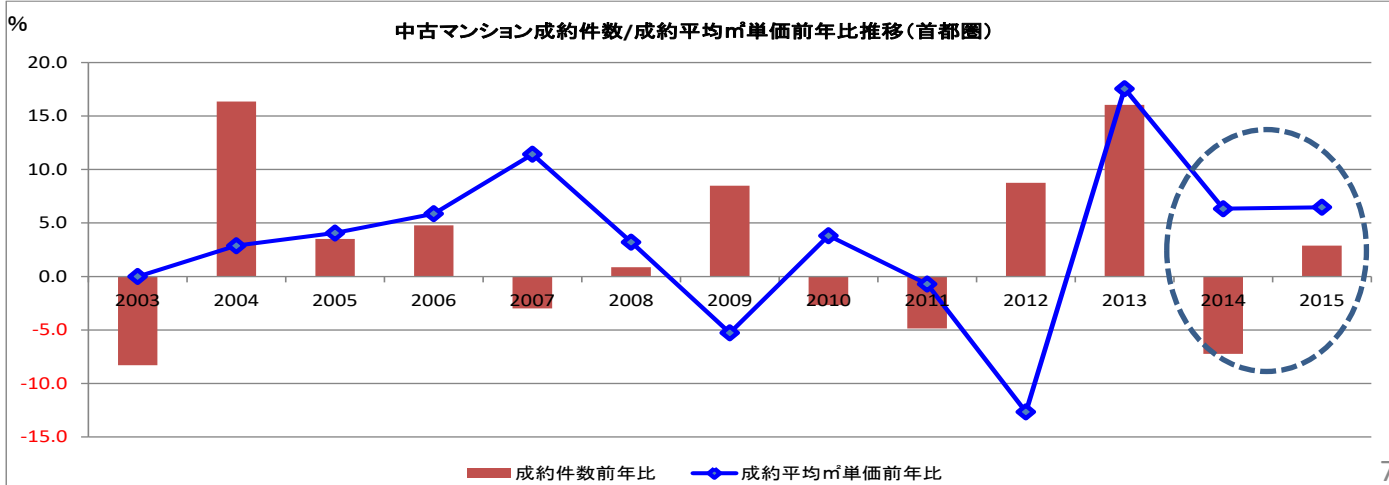
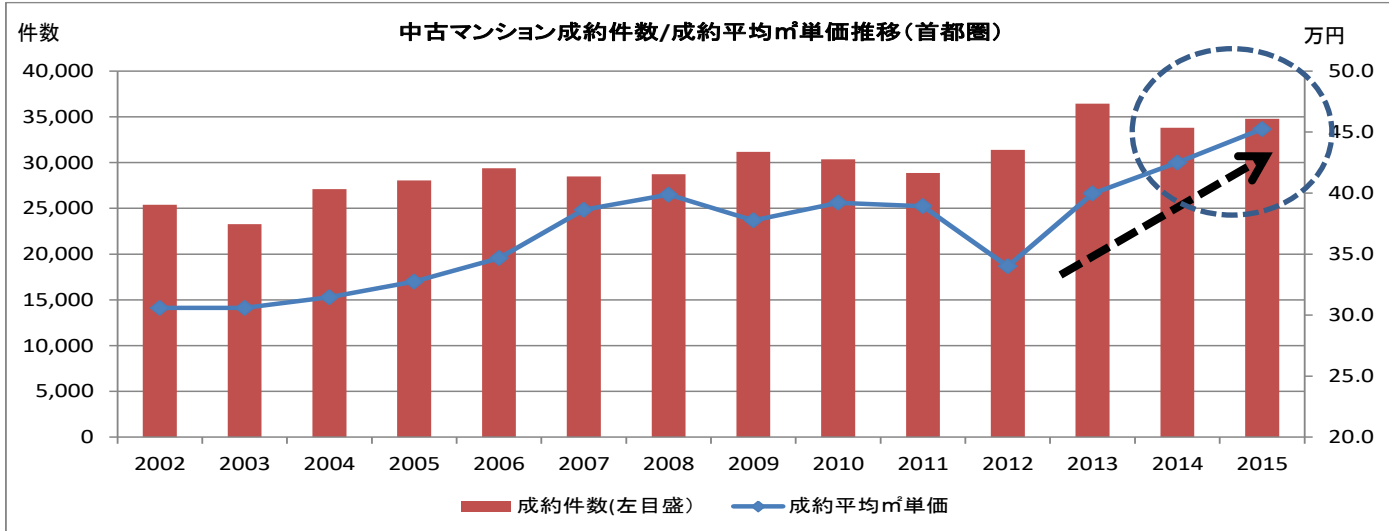
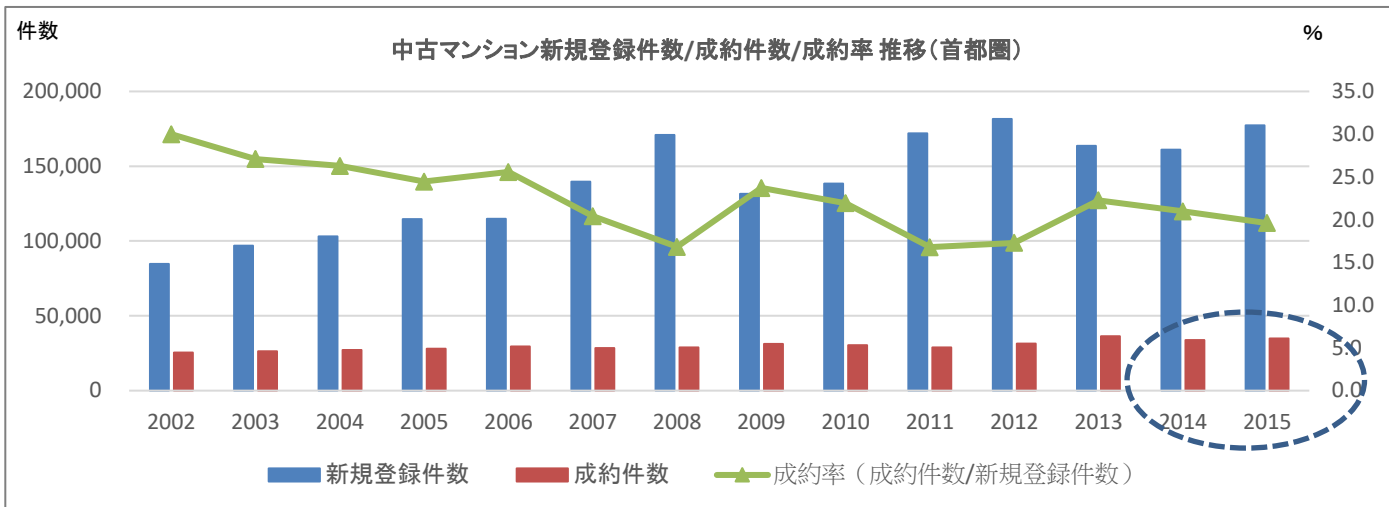
出典:(公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」



出典:(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

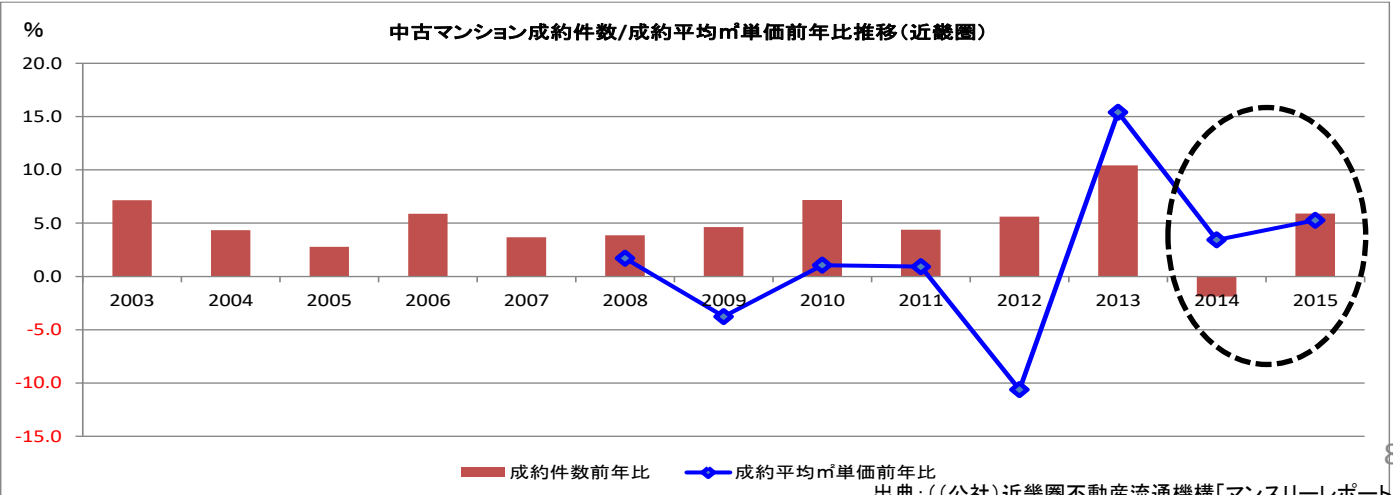
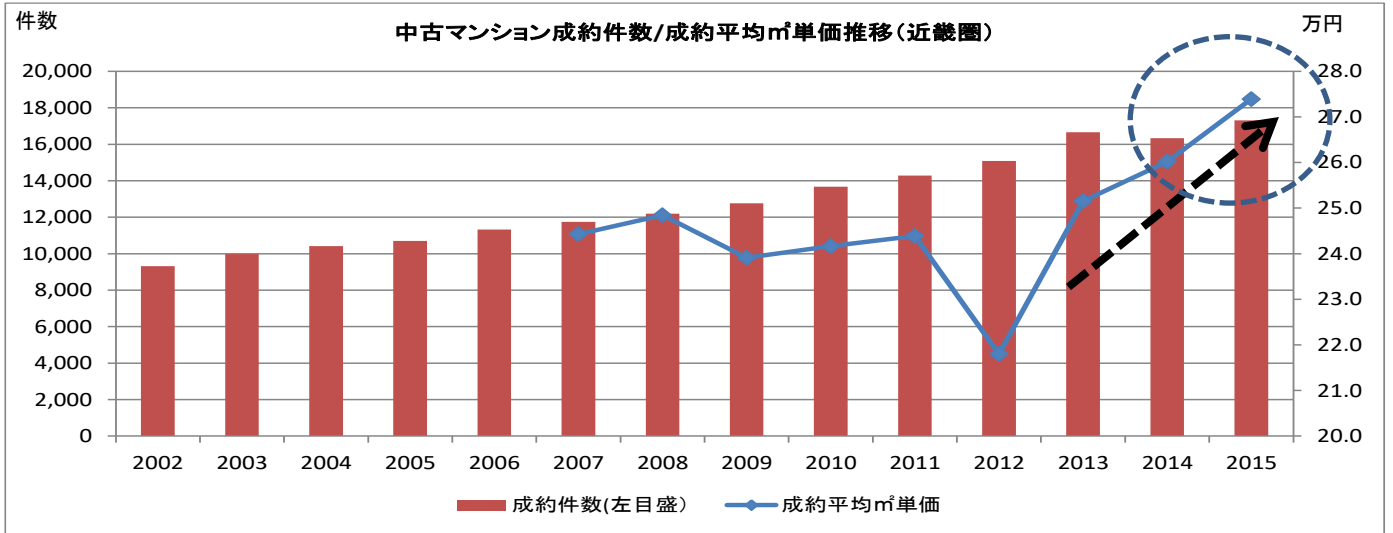
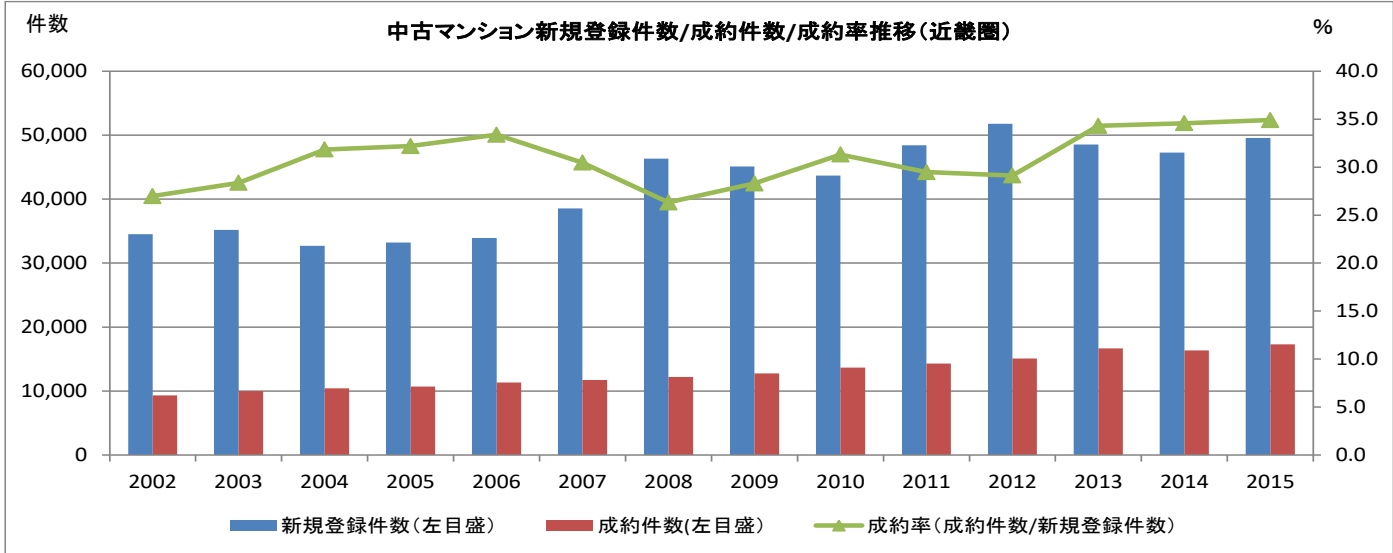
売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

- 2015年の新規登録件数は3年振りに前年を上回り前年比+10.0%。
- 成約件数は2年振りに前年を上回り、前年比+2.9%。
- 成約平均㎡単価は3年連続で前年を上回り、前年比+6.5%。
- 成約率は、前年より1.4P悪化し、19.6%となった。



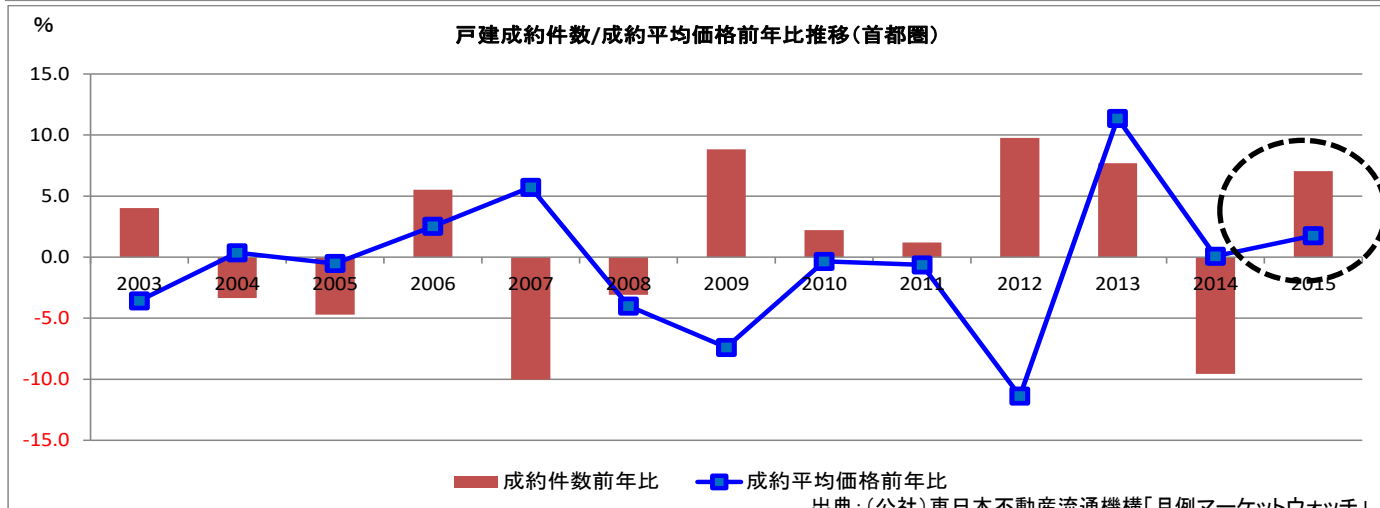
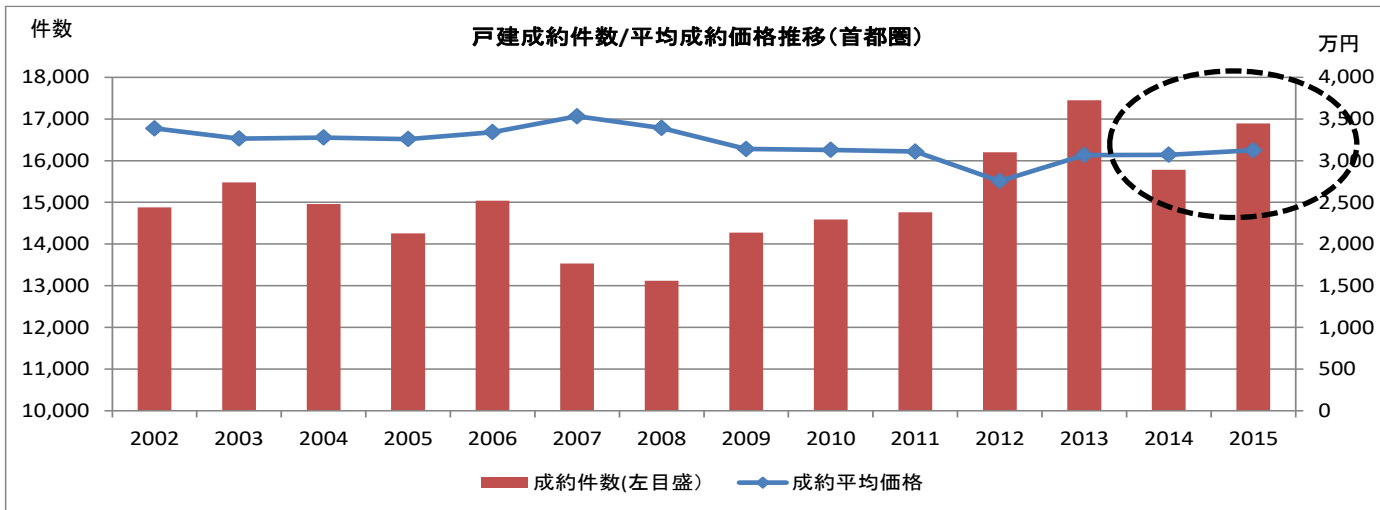
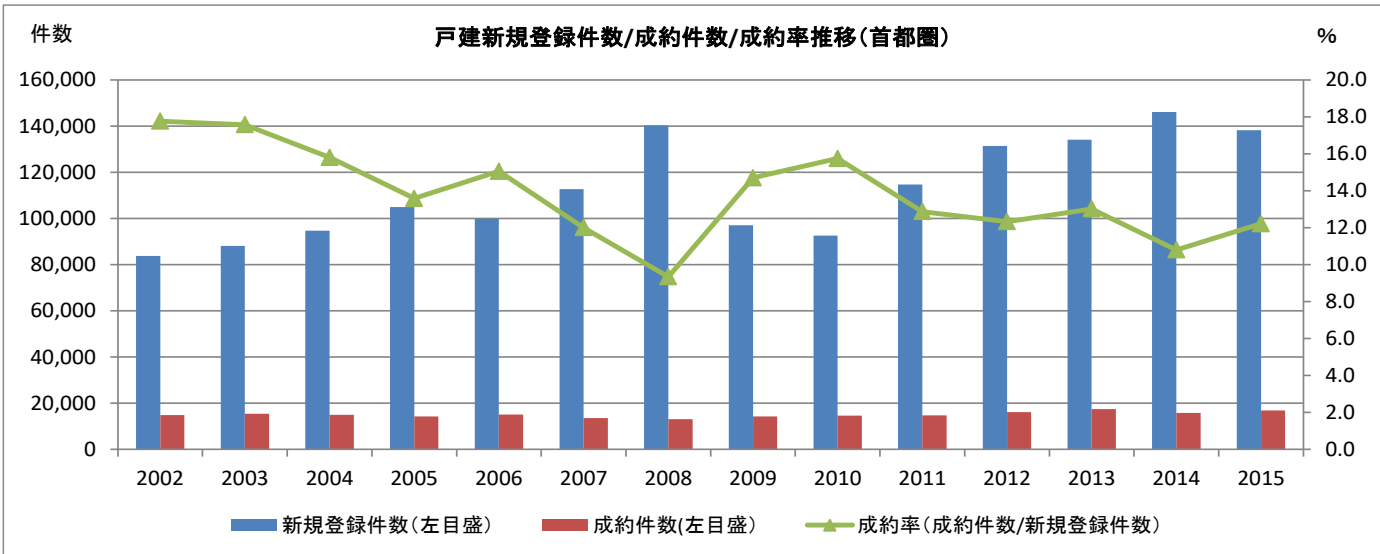
中古マンションの動向-2（近畿圏）

- 2015年の新規登録件数は3年振りに前年を上回り前年比+4.9%。
- 成約件数は2年振りに前年を上回り、前年比+5.9%。
- 成約平均㎡単価は3年連続で前年を上回り、前年比+5.3%。
- 成約率は、前年より0.3P改善し、34.9%となった。



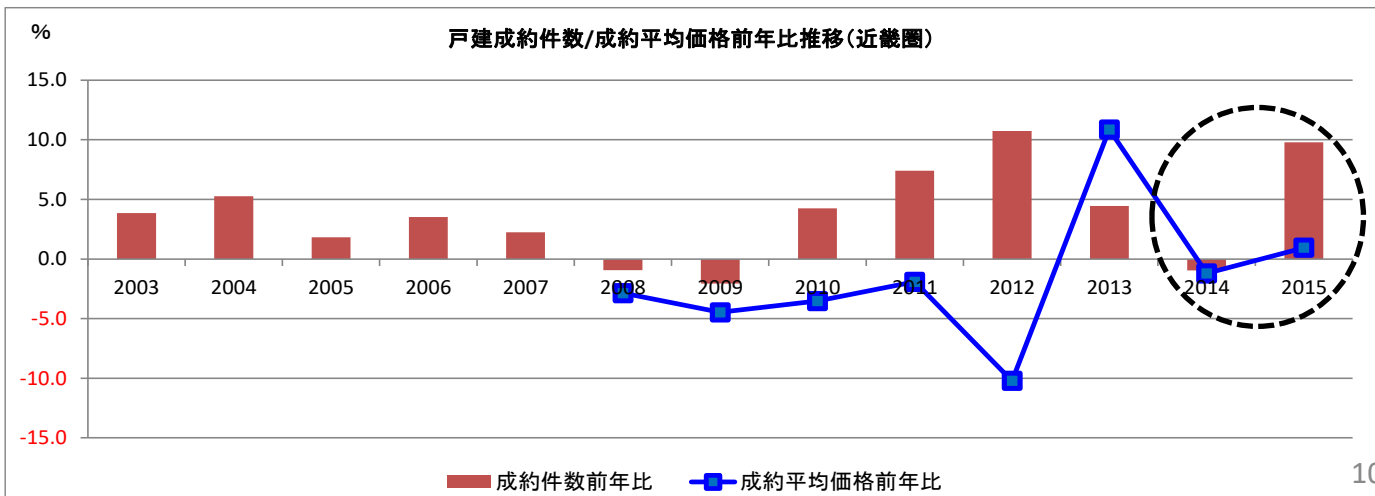
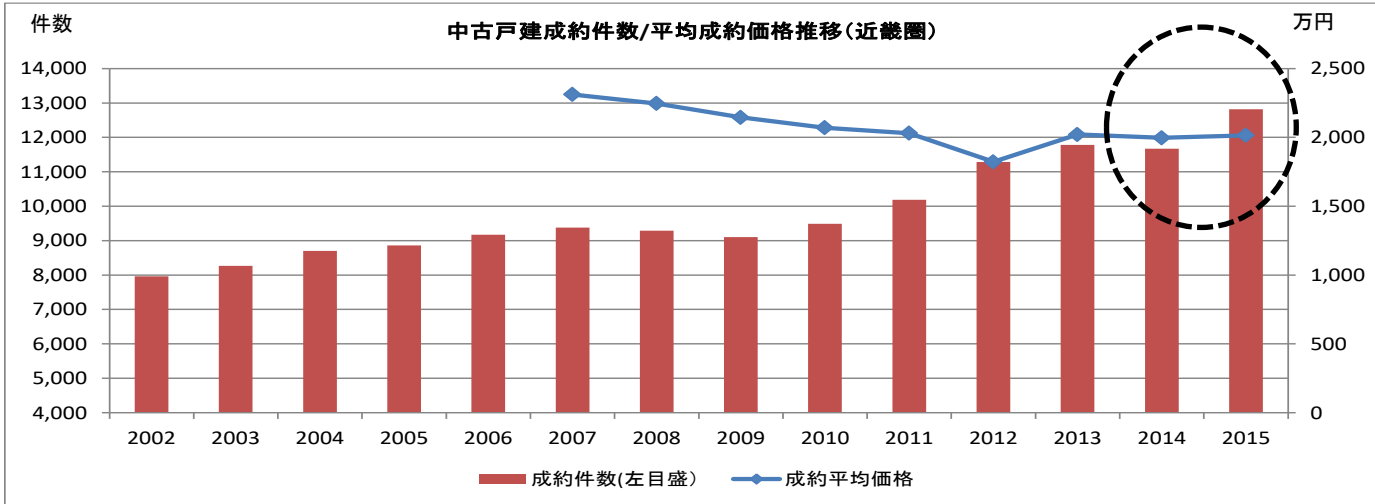
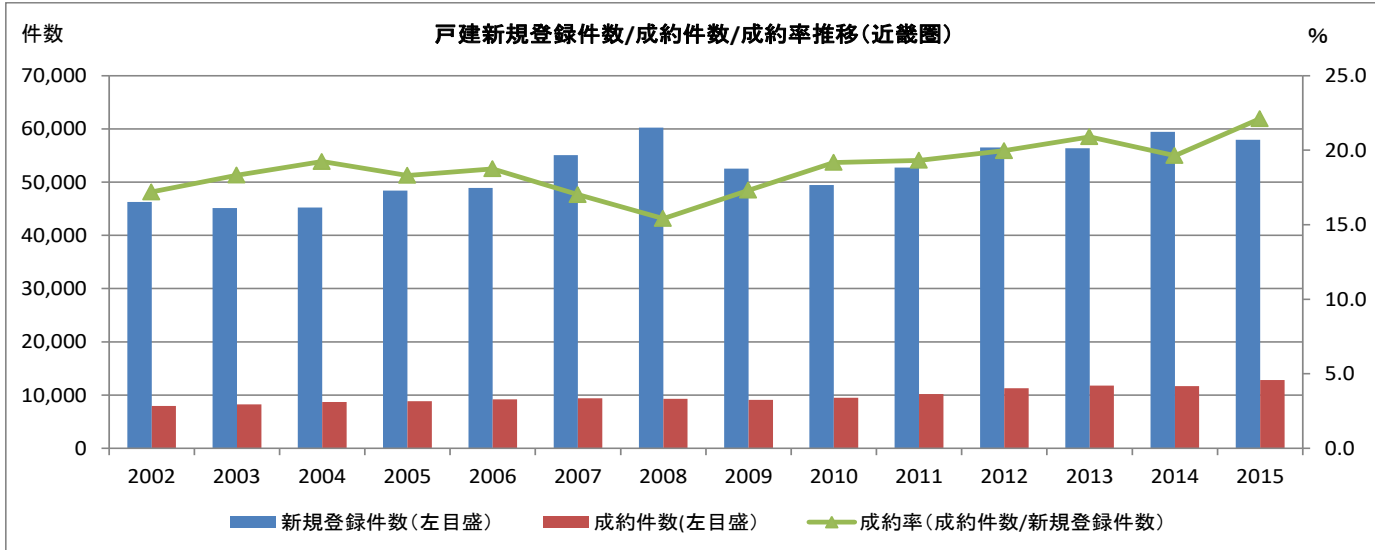
売買 ③ 戸建の動向-1 (首都圏)

- 2015年の新規登録件数は5年振りに前年を下回り前年比△5.3%。
- 成約件数は2年振りに前年を上回り、+7.0%。
- 成約平均価格は3年連続で前年を上回り、+1.8%。
- 成約率は、前年より1.4P改善し、12.2%となった。



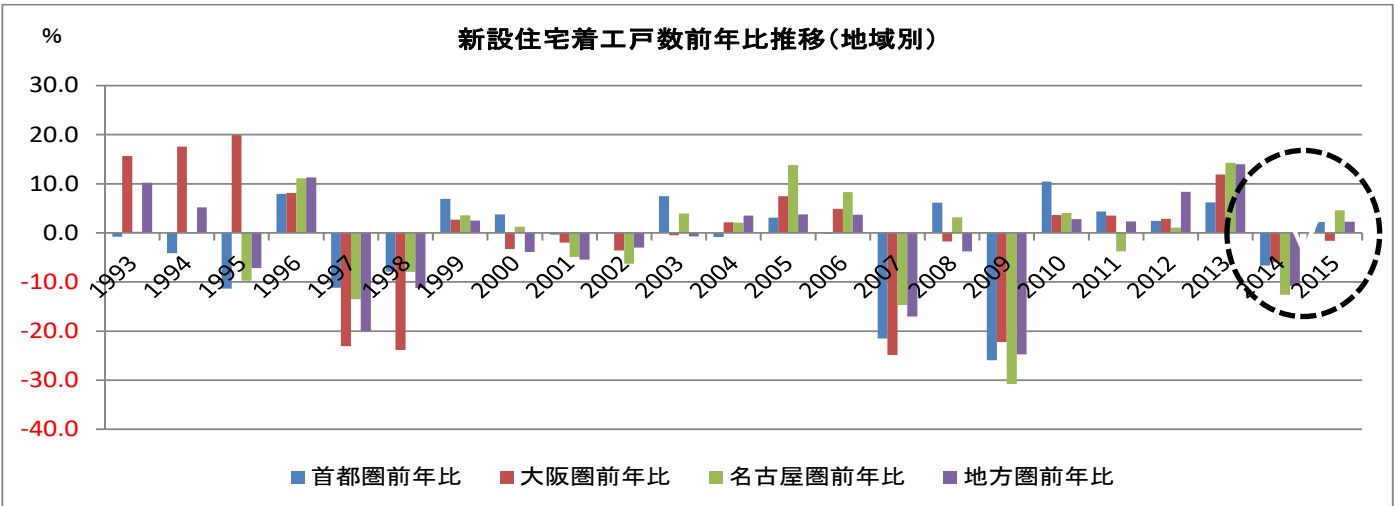
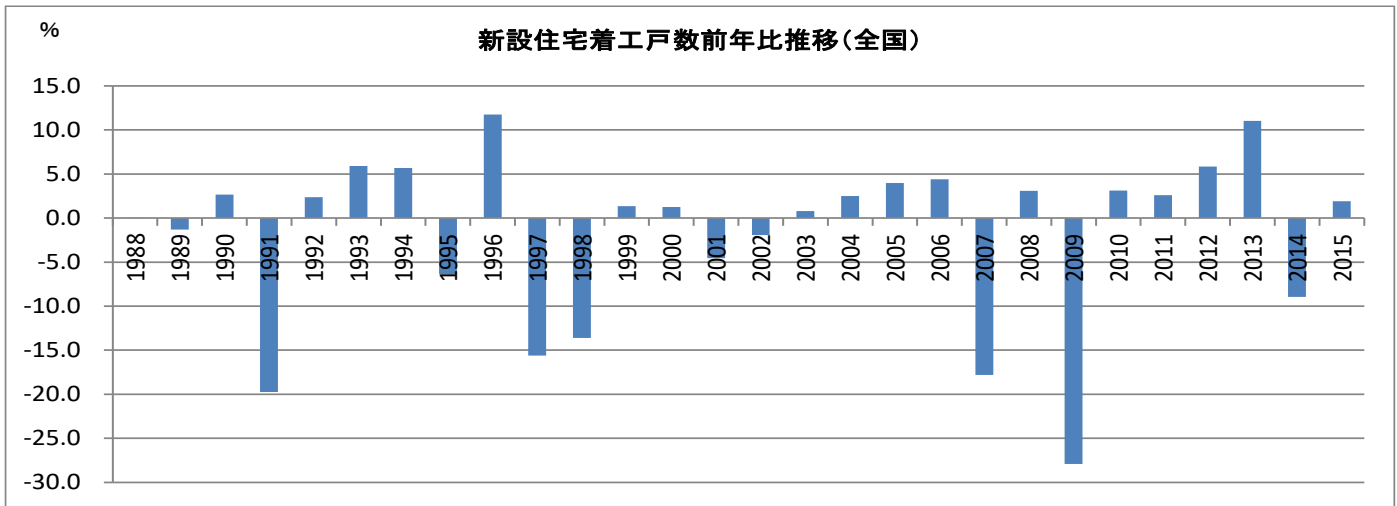
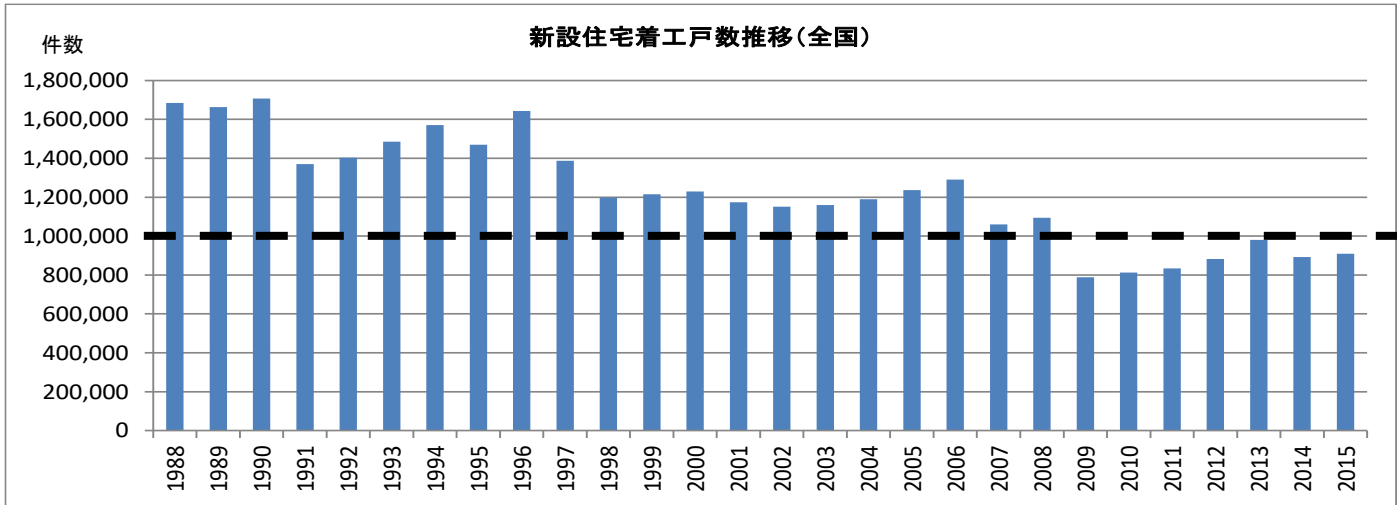
中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 2015年の新規登録件数は2年振りに前年を下回り、前年比△2.5%。
- 成約件数は2年振りに前年上回り、前年比+9.8%。
- 成約平均価格は2年振りに前年を上回り、前年比+0.9%。
- 成約率は、前年より2.5P改善し、22.1%となった。



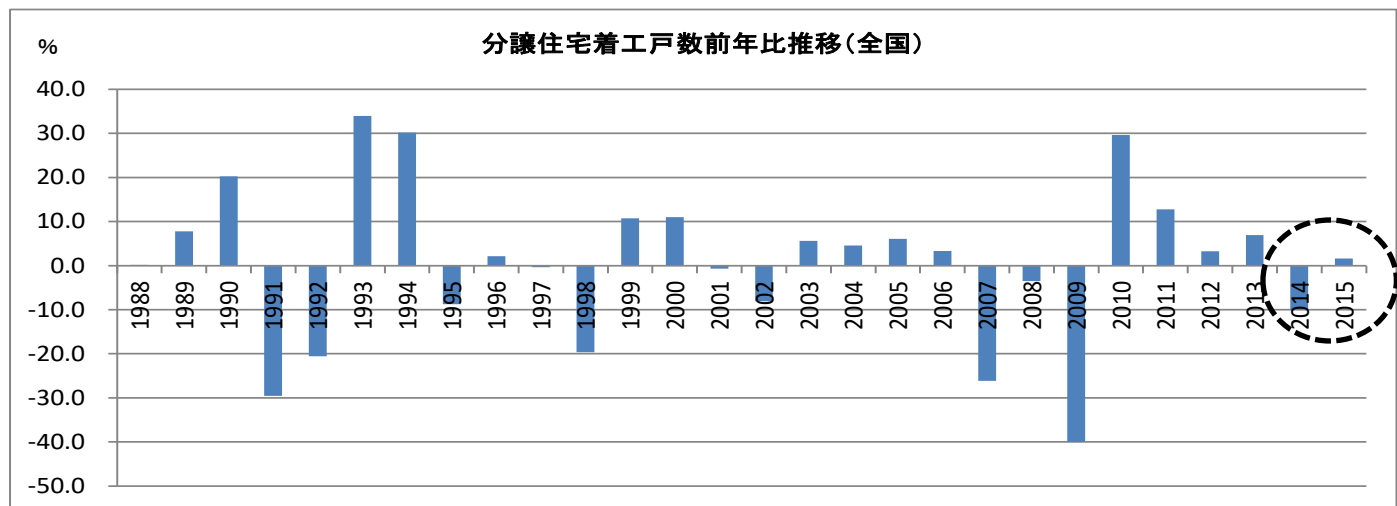
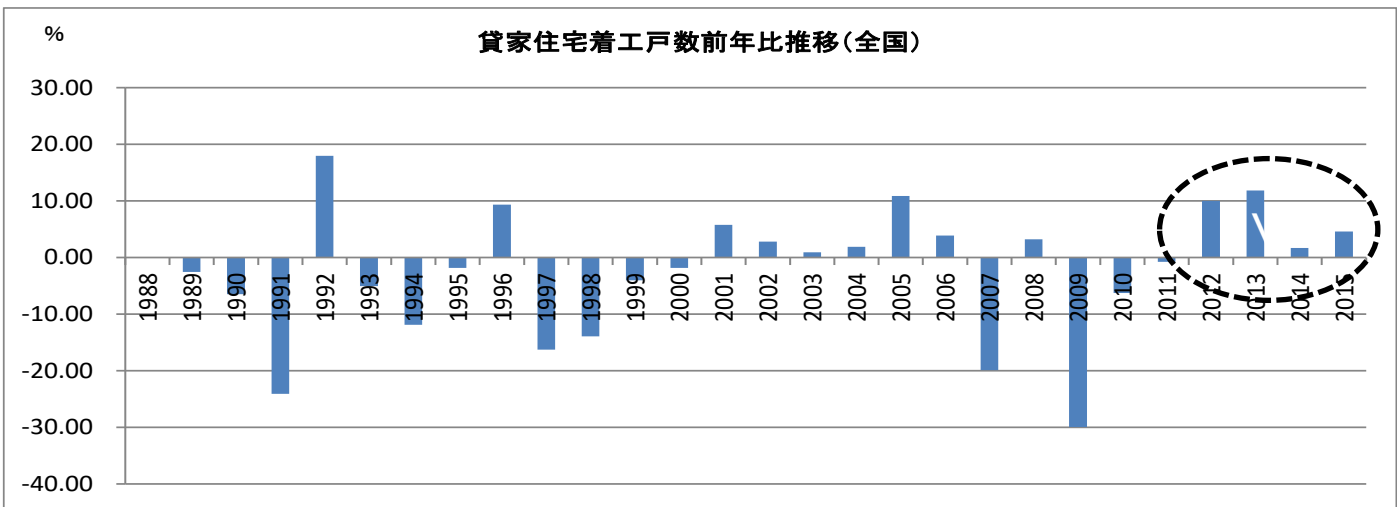
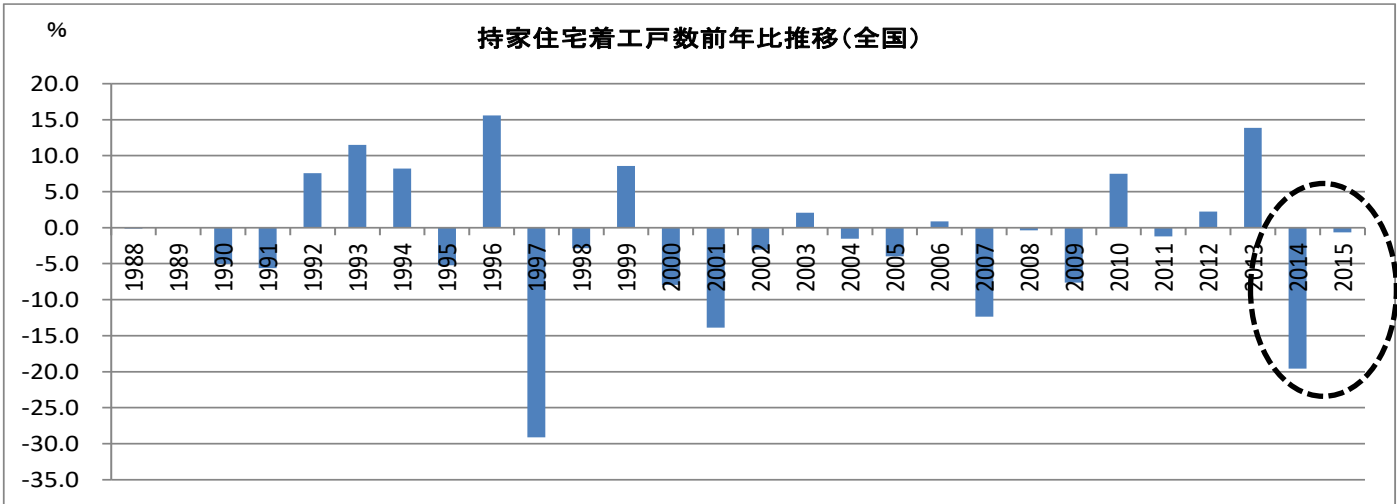
新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 2015年の全国の着工戸数は2年振りに前年を上回り、前年比+1.9%。
- 地域別では、首都圏=+2.2%(2年振り増)、大阪圏=△1.6%(2年連続減)、名古屋圏=+4.6%(2年振り増)、地方圏=+2.3%(2年振り増)だった。



新設着工戸数の動向-2(種類別)

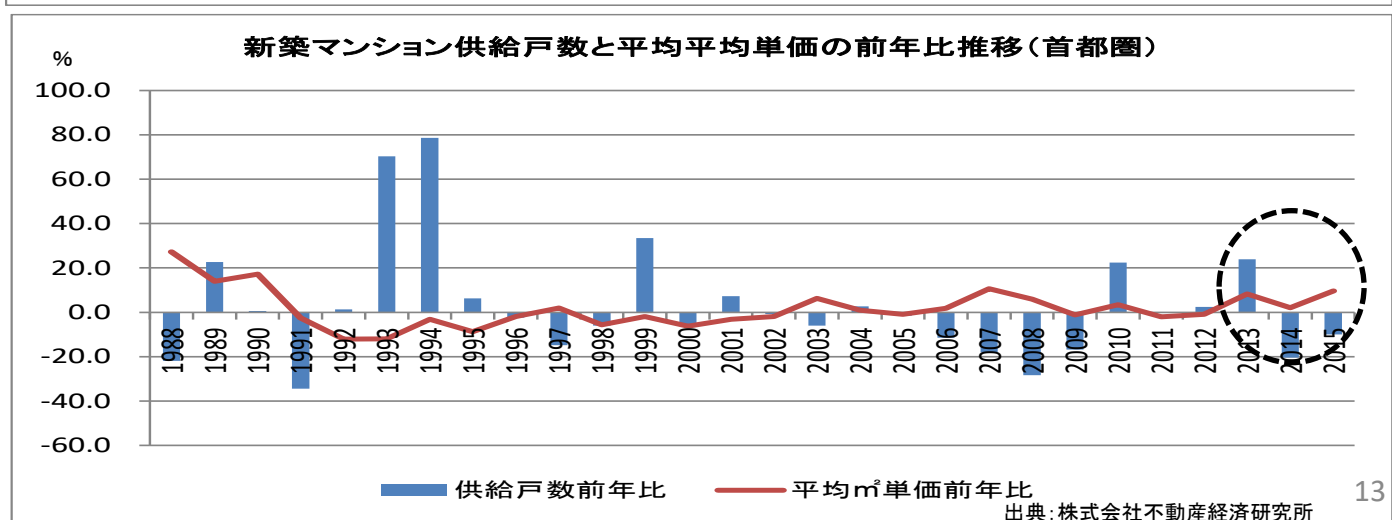
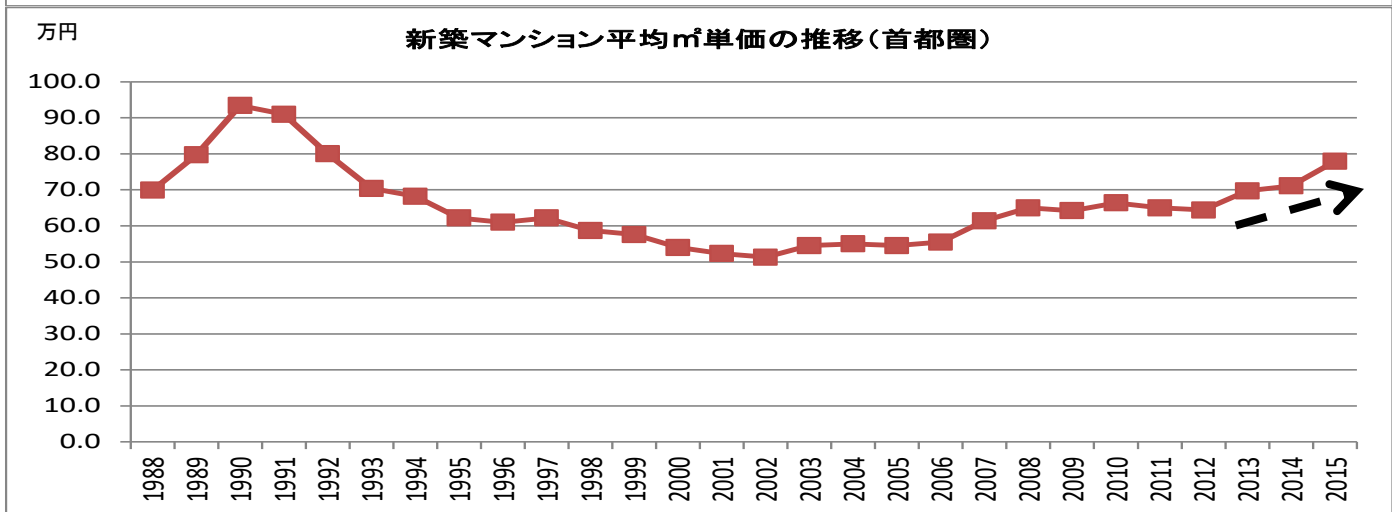
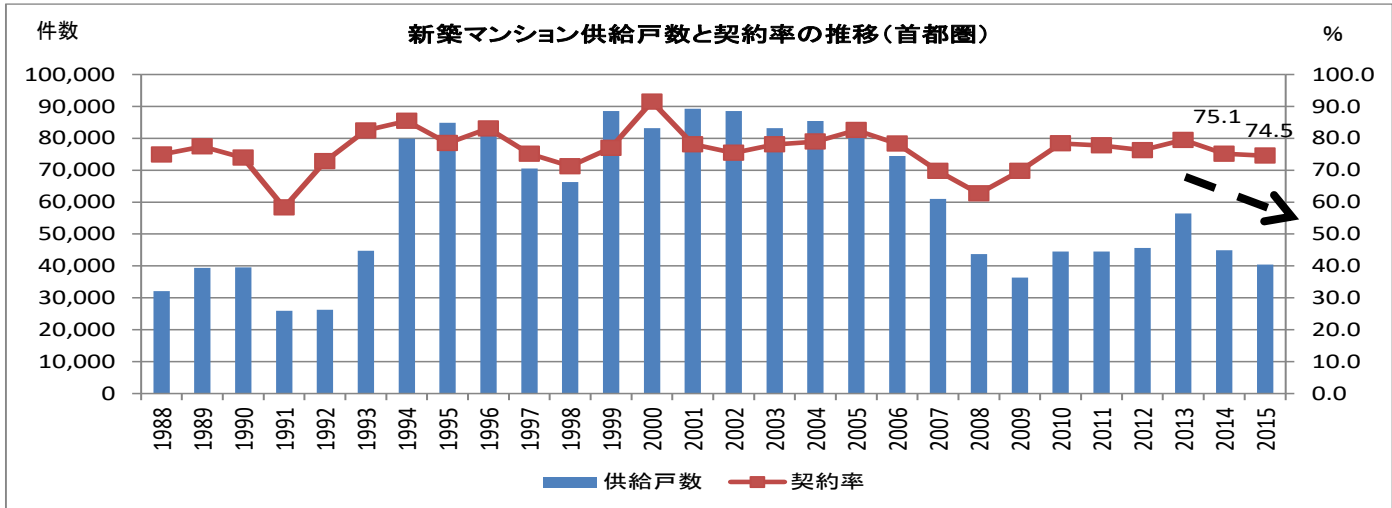
- 種別では、持家=△0.7%(2年連続減)、貸家=+4.6%(4年連続増)、分譲住宅=+1.6%(2年振り増)となり、持家だけ前年比を下回った。



新築マンションの動向-1(首都圏)

■ 首都圏

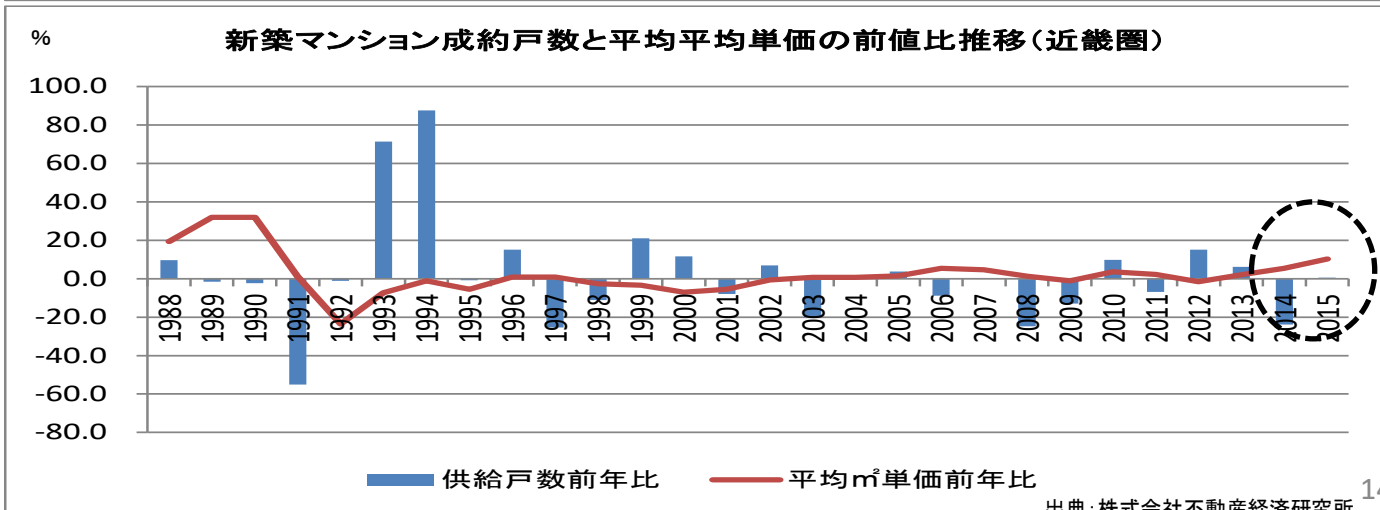
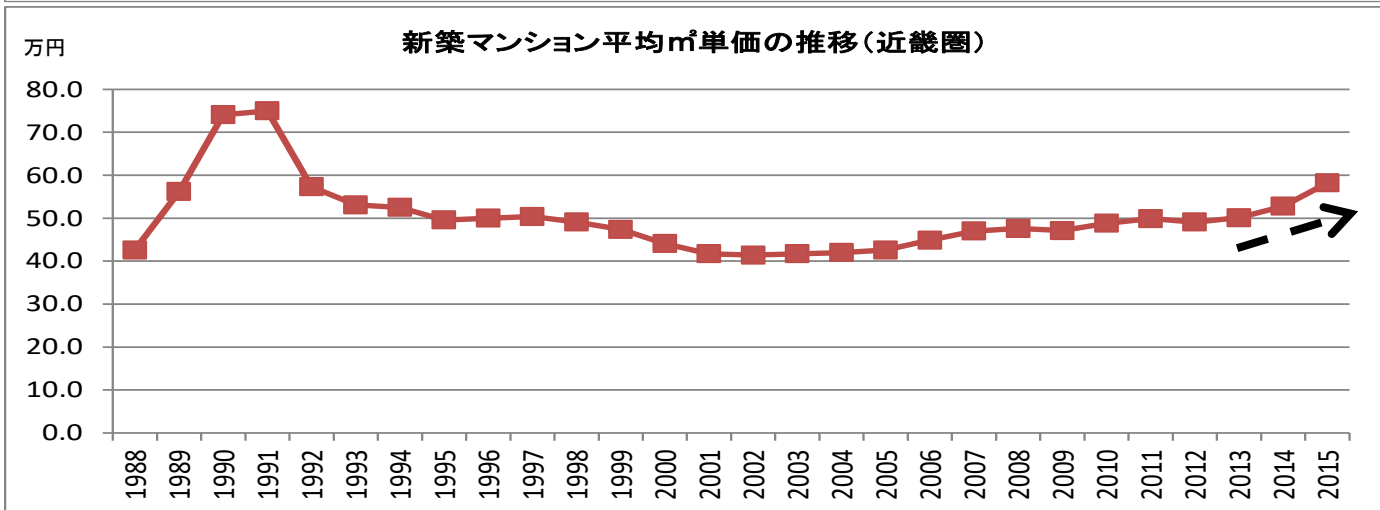
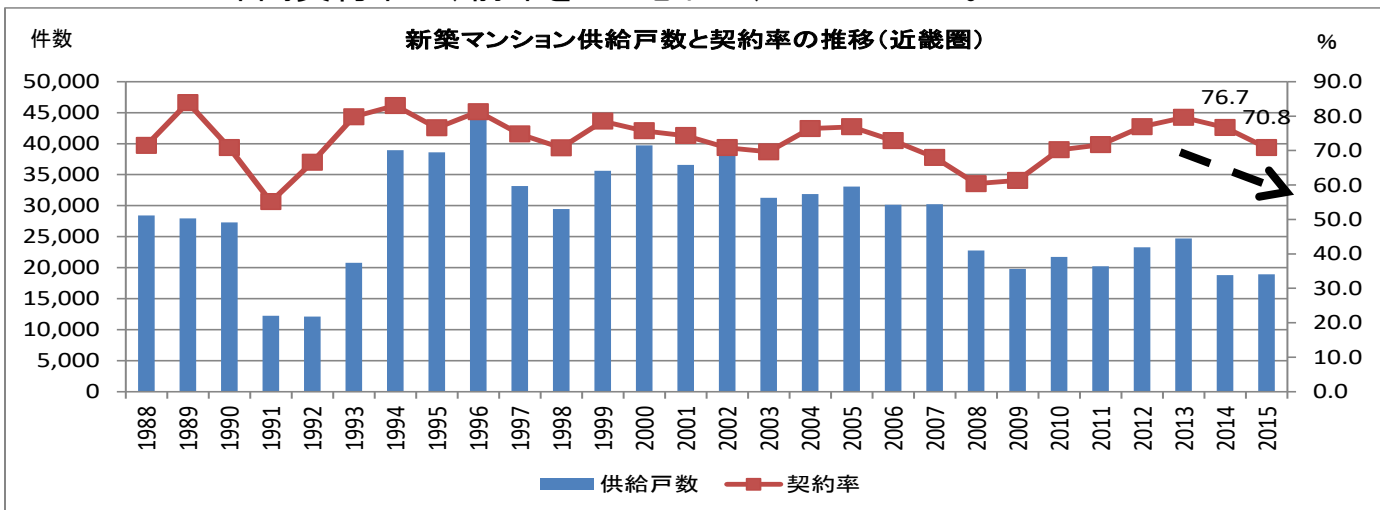
- 2015の供給戸数は2年連続で前年を下回り、△9.9%。
- 契約件数は2年連続で前年を下回り、△10.7%。
- 分譲平均㎡単価は3年連続で前年を上回り、+9.6%。
- 年間契約率は、前年を0.6P悪化し、74.5%だった。



新築マンションの動向-2(近畿圏)

■ 近畿圏

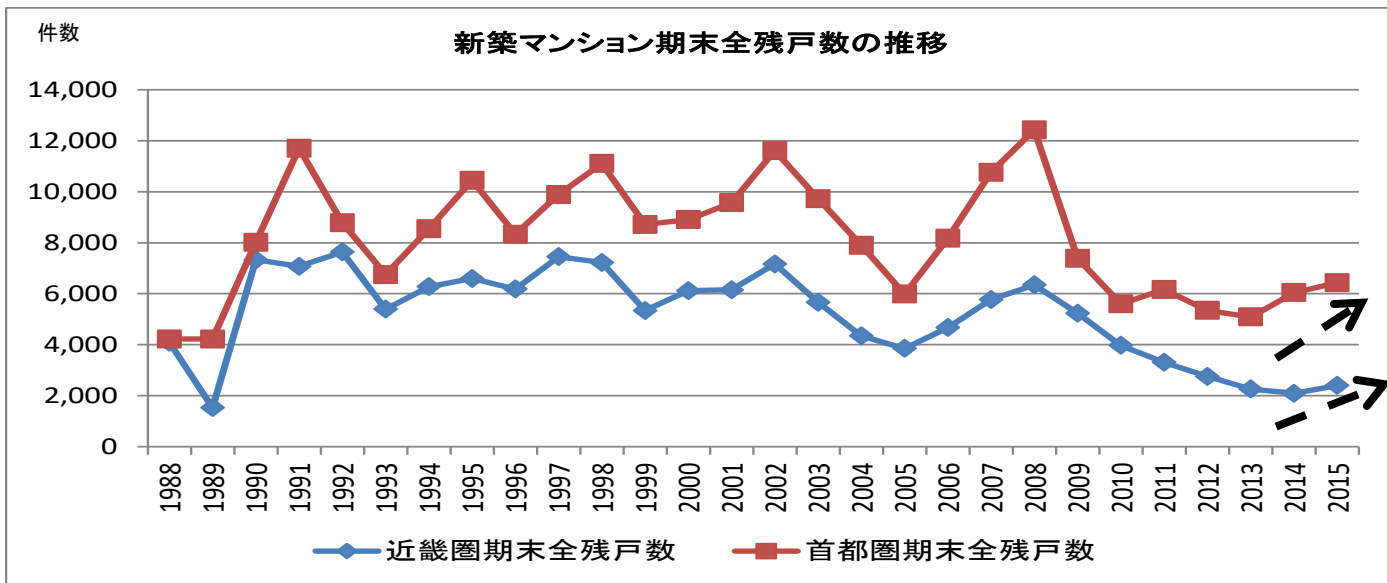
- 2015年の供給戸数は2年振りに前年を上回り、+0.6%。
- 契約件数は2年連続で前年を下回り、△7.1%。
- 分譲平均㎡単価は3年連続で前年を上回り、+10.2%。
- 年間契約率は、前年を5.9P悪化し、70.8%だった。



新築マンションの動向-3(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

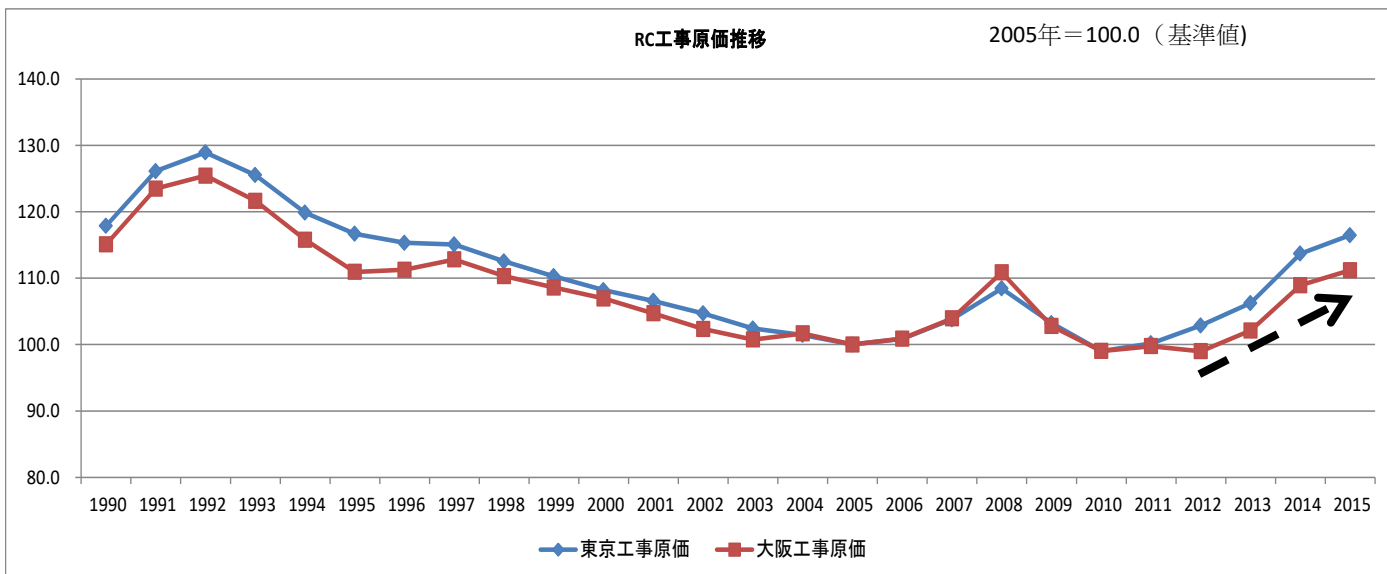
- 2015年の期末在庫数は首都圏は2年連続で前年を上回り、前年比+6.4%。
- 近畿圏は7年振りに前年を上回り、前年比+14.6%だった。



出典: 株式会社不動産経済研究所

■ 建築費

- 2015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5年連続で上昇し、前年比+2.4%、大阪も3年連続上昇し+2.3%だった。

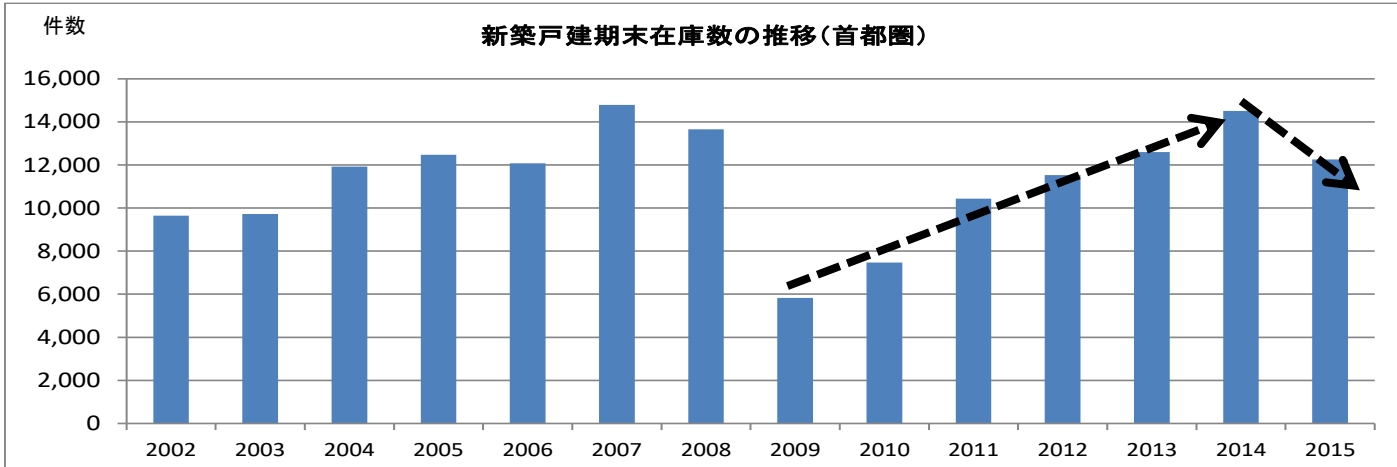
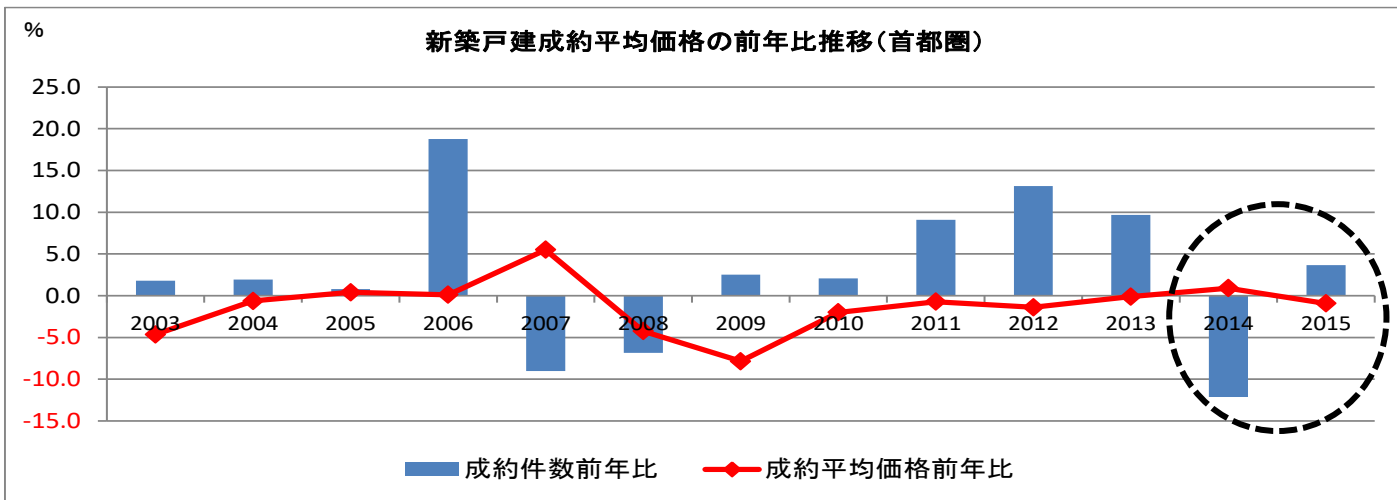
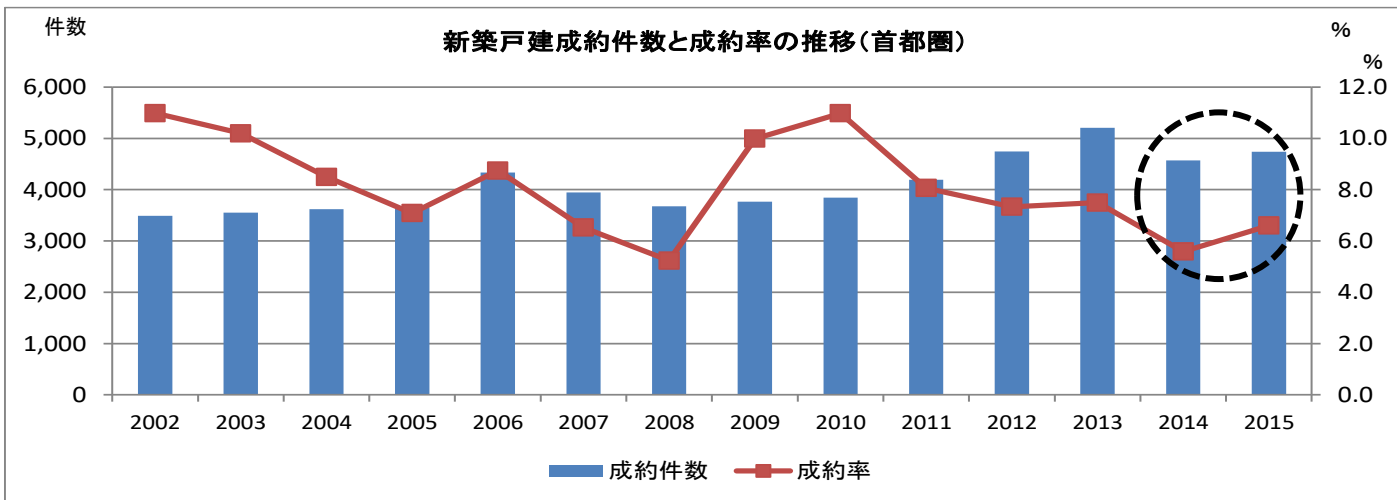


出典: (一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

新築戸建の動向(首都圏)

■ 新規登録物件と成約物件の動向

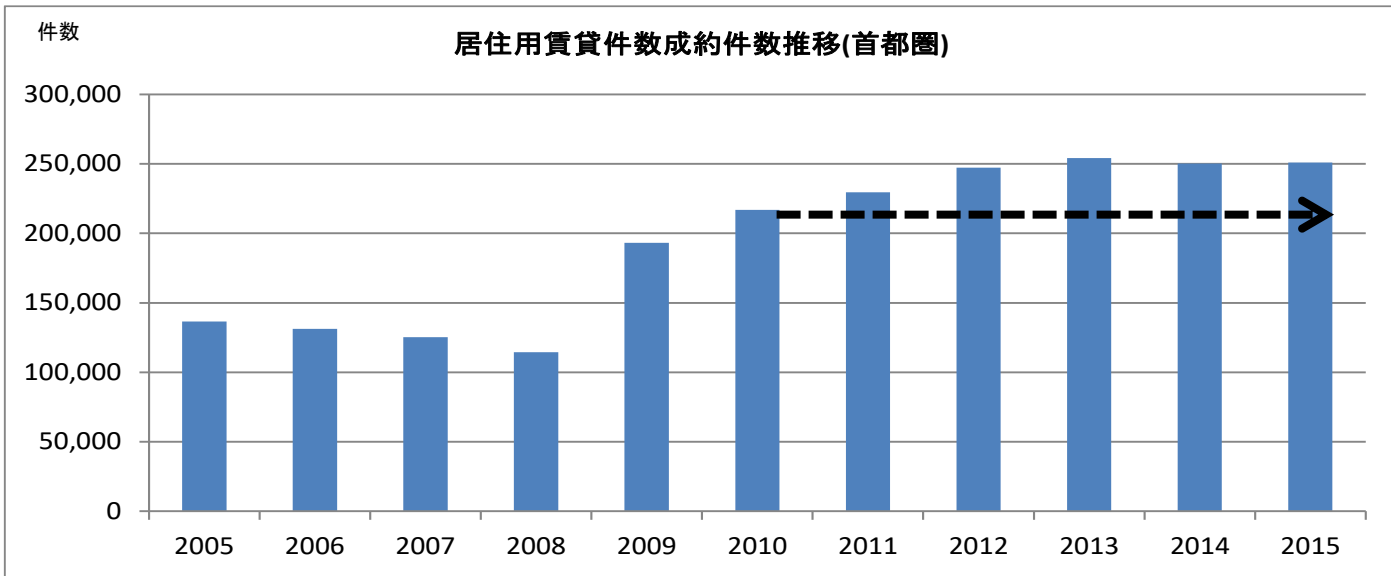
- 2015年成約件数は2年振りに前年を上回り、前年比+3.7%だった。
- 成約平均価格は2年振りに前年を下回り、前年比△0.9%。
- 成約率は前年より1.0P改善し、6.6%だった。
- 在庫件数は6年振りに前年を下回り、前年比△15.6%だった。



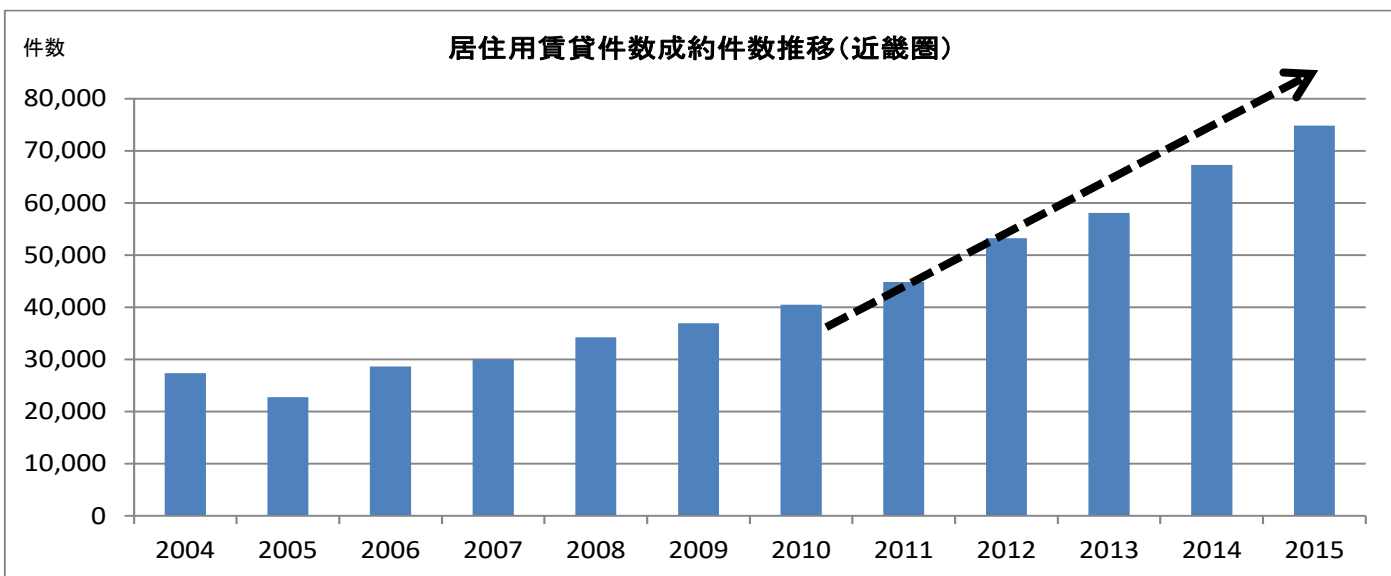
居住用賃貸の動向-1(件数推移)

■ 件数の動向

- 2015年の居住用賃貸物件の成約件数は2年振りに前年比を上回り、+0.3%。近畿圏は10年連続で前年比を上回り、+11.3%だった。



出典:アットホーム株式会社



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

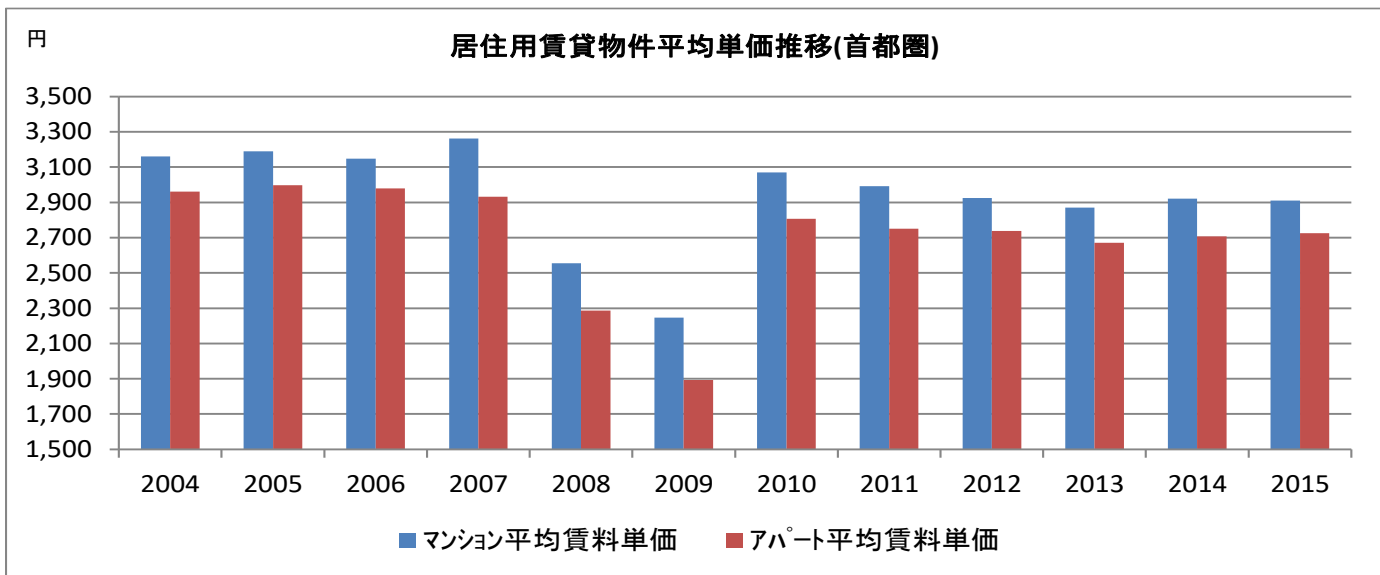
居住用賃貸の動向-2(家賃推移)

■ 賃料の動向(東京23区)

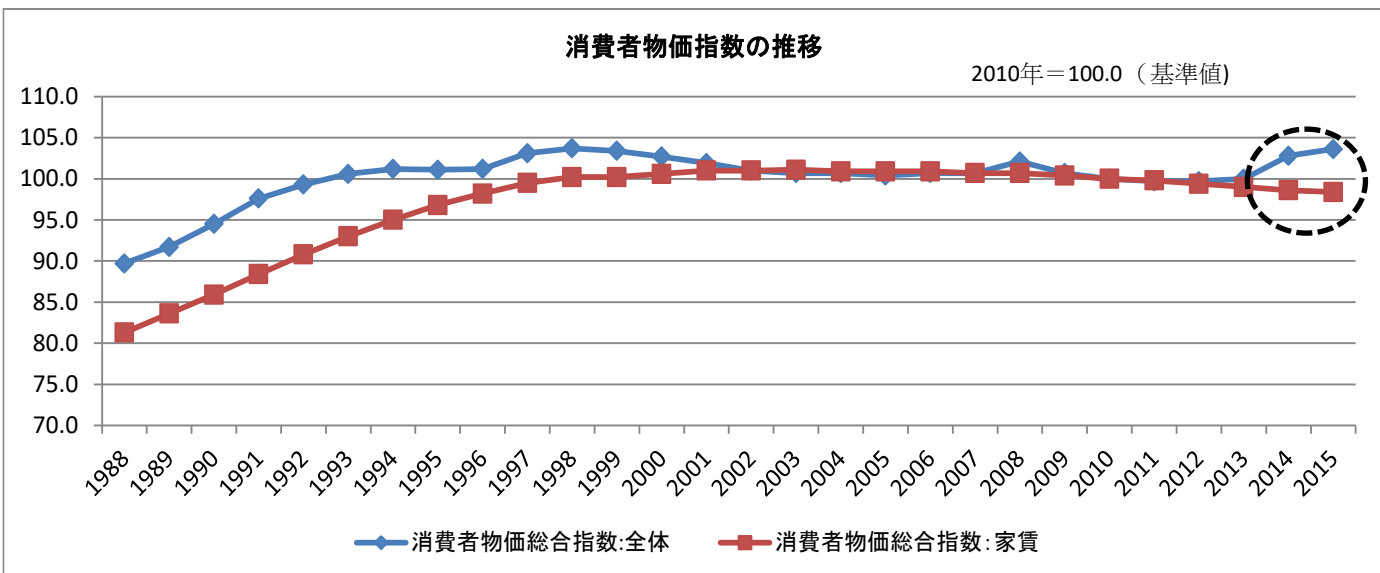
- 東京23区のマンション平均賃料単価(2014年2,921円→2015年2,910円)もアパート平均賃料単価(2014年2,708円→2015年2,726円)とも前年比ほぼ横ばいだった。

■ 消費者物価指数による家賃の動向(全国)

- 2015年の全国の家賃指数は、7年連続前年比を下回り、2010年を100とすると、98.4だった。一方消費者物価指数全体は4年連続前年比を上回り、103.6だった。



出典:(公社)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」



出典:総務省統計局「基準消費者物価指数」

オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

- 2015年の都心5区のオフィス賃料は、2年連続で前年を上回り、前年比+4.4%。
- 空室率は、4年連続して改善しており、前年比1.4P。

■ 大阪主要6区

- 大阪ビジネス地区のオフィス賃料は、8年連続で前年を下回り、前年比△0.1%。
- 空室率は、2年連続で改善し、前年比0.5P。

