

不動産市場動向データ集 年次レポート 2018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

2019年4月

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

サマリー

項目	地域	指標	種別	年次	
				2018年	
				実数	前年比
売買による土地所有移転件数	全国	件数		1,307,100	△ 0.8
	首都圏			375,449	△ 1.3
	近畿圏			166,692	△ 0.2
	その他			764,959	△ 0.6
公示地価(住宅地)	全国	伸び率			0.6
中古マンション	首都圏	新規登録件数		206,901	6.7
		成約件数		37,217	△ 0.3
		成約平均㎡単価(万円)		55.5	7.8
		成約率		18.0%	
	近畿圏	新規登録件数		64,695	9.6
		成約件数		17,644	2.1
		成約平均㎡単価(万円)		32.0	5.7
		成約率		27.3%	
中古戸建	首都圏	新規登録件数		67,207	8.1
		成約件数		12,718	△ 0.2
		成約平均価格(万円)		3,142.0	2.3
		成約率		18.9%	
	近畿圏	新規登録件数		58,965	6.4
		成約件数		13,644	0.4
		成約平均価格(万円)		2,136	3.0
		成約率		23.1%	
新設着工戸数	全国	戸数		942,370	△ 2.3
	首都圏			322,586	△ 4.9
	大阪圏			121,608	2.5
	名古屋圏			77,594	4.9
	その他			420,582	△ 2.8
	全国	戸数	持家	283,235	△ 0.4
			貸家	396,404	△ 5.5
		分譲住宅	255,263	0.0	
新築マンション	首都圏	供給戸数		37,132	3.4
		分譲平均㎡単価(万円)		86.9	1.2
		契約率		62%	
		期末全残戸数		9,552	34.4
	近畿圏	供給戸数		20,958	7.1
		分譲平均㎡単価(万円)		65.9	4.6
		契約率		74%	
		期末全残戸数		2,907	14.5
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		117.9	2.8
	近畿圏			117.4	2.7
新築戸建	首都圏	新規登録件数		86,401	9.1
		成約件数		5,266	△ 2.7
		成約平均価格(万円)		3,468	△ 1.9
		成約率		6.1%	
		在庫件数		17,204	8.5
居住用賃貸	首都圏	成約件数		224,483	△ 4.2
	近畿圏	成約件数		99,808	6.4
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料(円)		20,887	8.9
		空室率		1.9%	△ 1.2
	大阪主要6区	平均賃料(円)		11,423	1.2
		空室率		2.8%	△ 0.6

目次

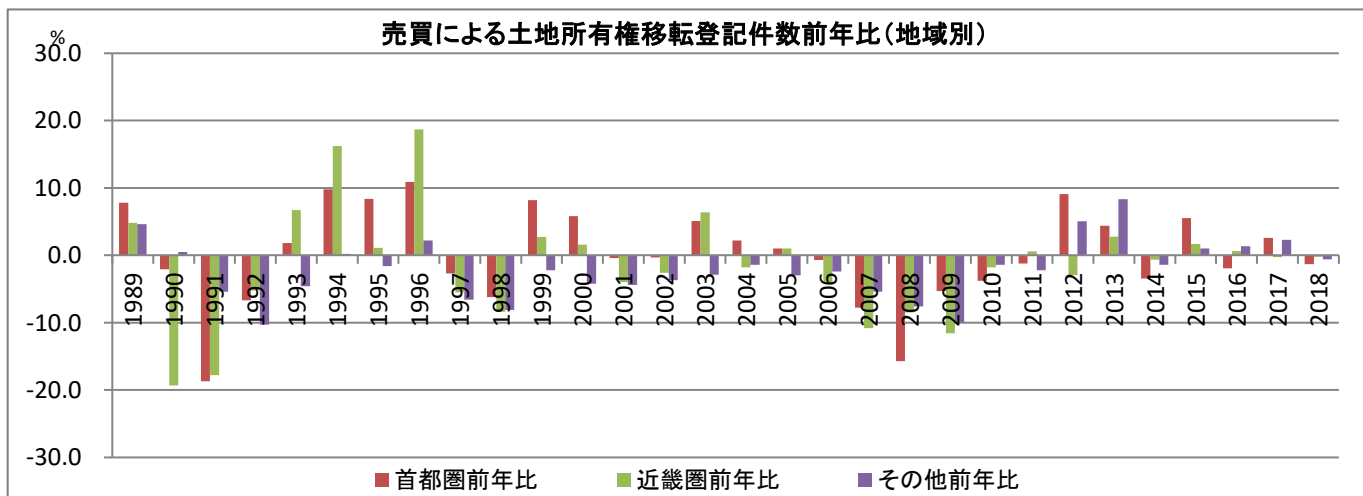
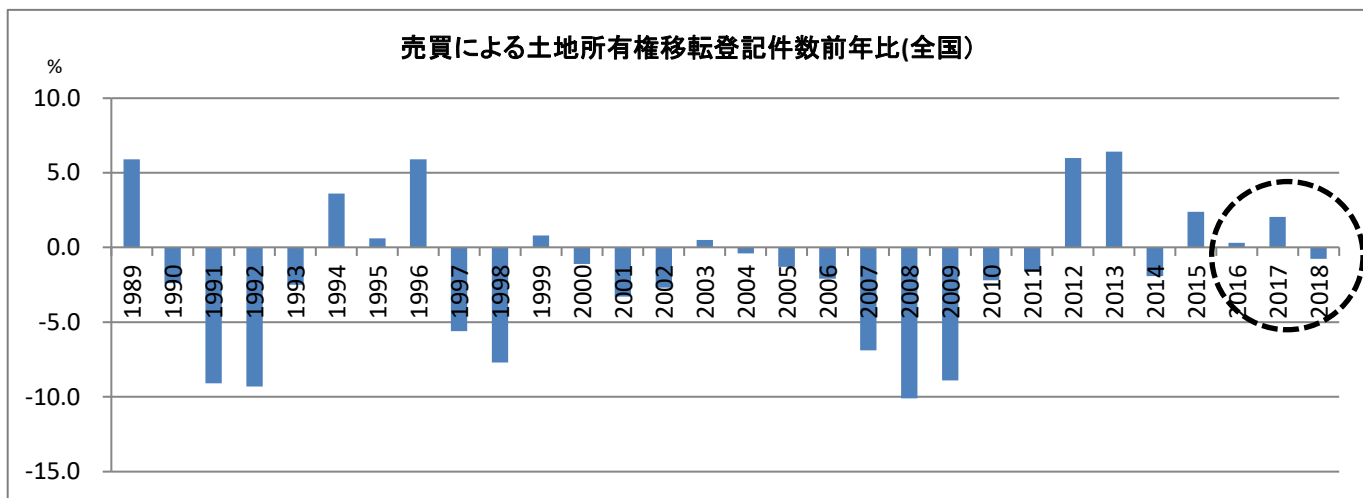
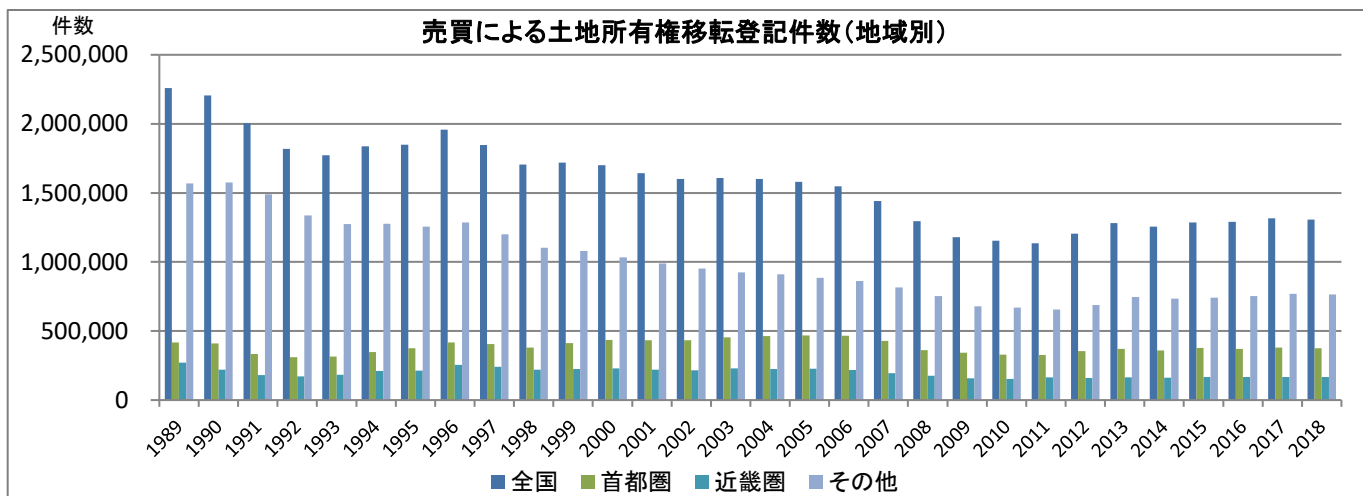
■ 目次

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

売買 ① 土地取引の動向-1(件数推移)

■ 件数推移

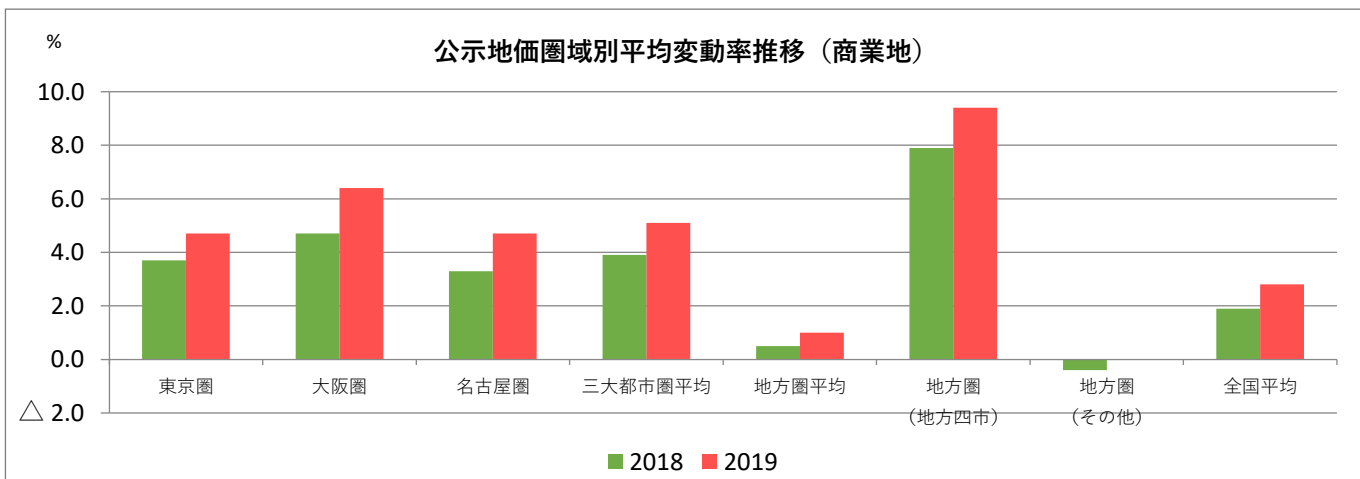
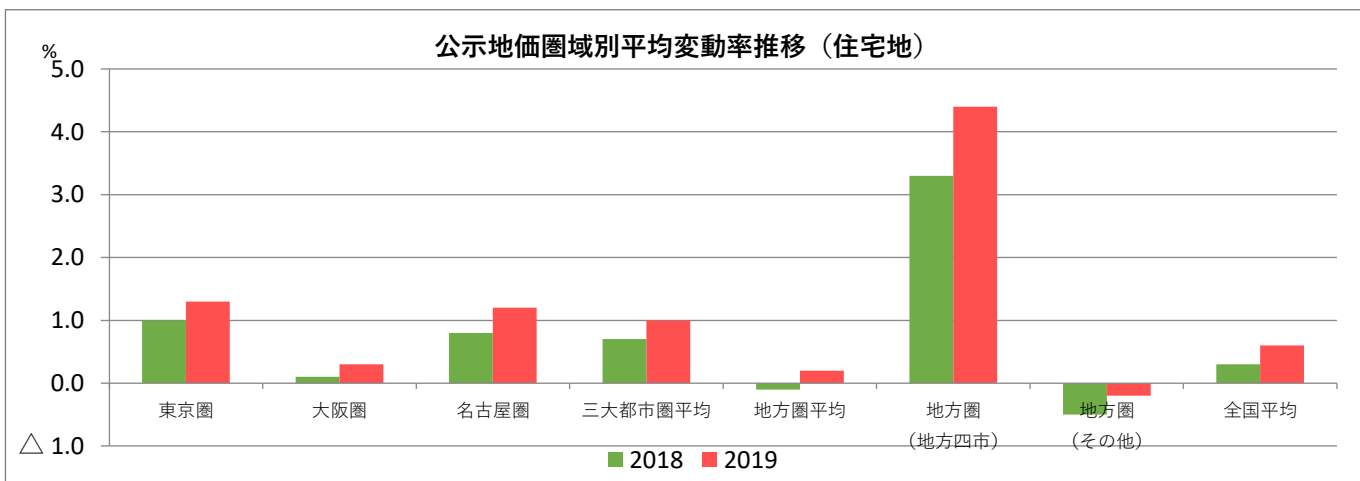
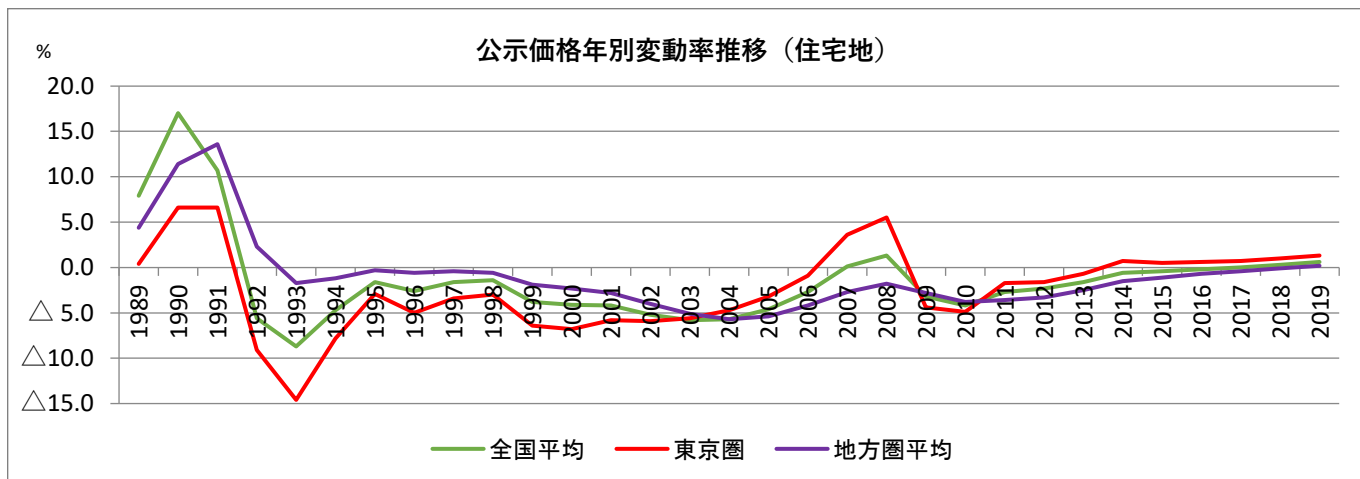
- 2018年の全国の売買による土地所有権移転登記件数は、4年振りに前年を下回り、 $\Delta 0.8\%$ 。
- 首都圏は前年比 $\Delta 1.3\%$ (2年振りにマイナス)、近畿圏は $\Delta 0.2\%$ (2年連続でマイナス)、その他地域は $\Delta 0.6\%$ (4年振りにマイナス)だった。



土地取引の動向-2(価格推移)

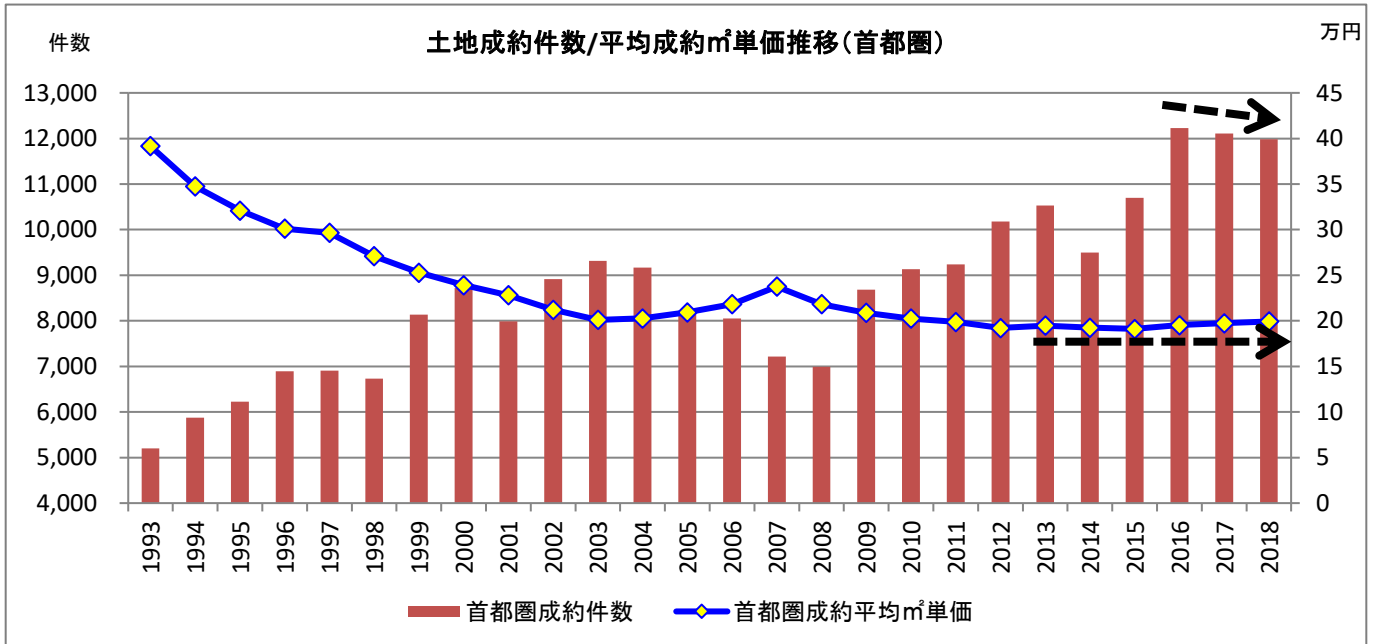
■ 価格推移

- 全国住宅地の2019年1月1日時点の公示地価(住宅地)は、全国平均は前年比0.6%で3年連続でプラス。東京圏は+1.3%で6年連続プラス。大阪圏は+0.3%で5年連続プラス。名古屋圏は+1.2%で7年連続でプラス。地方圏は+0.2%で、27年振りに前年比を上回った。

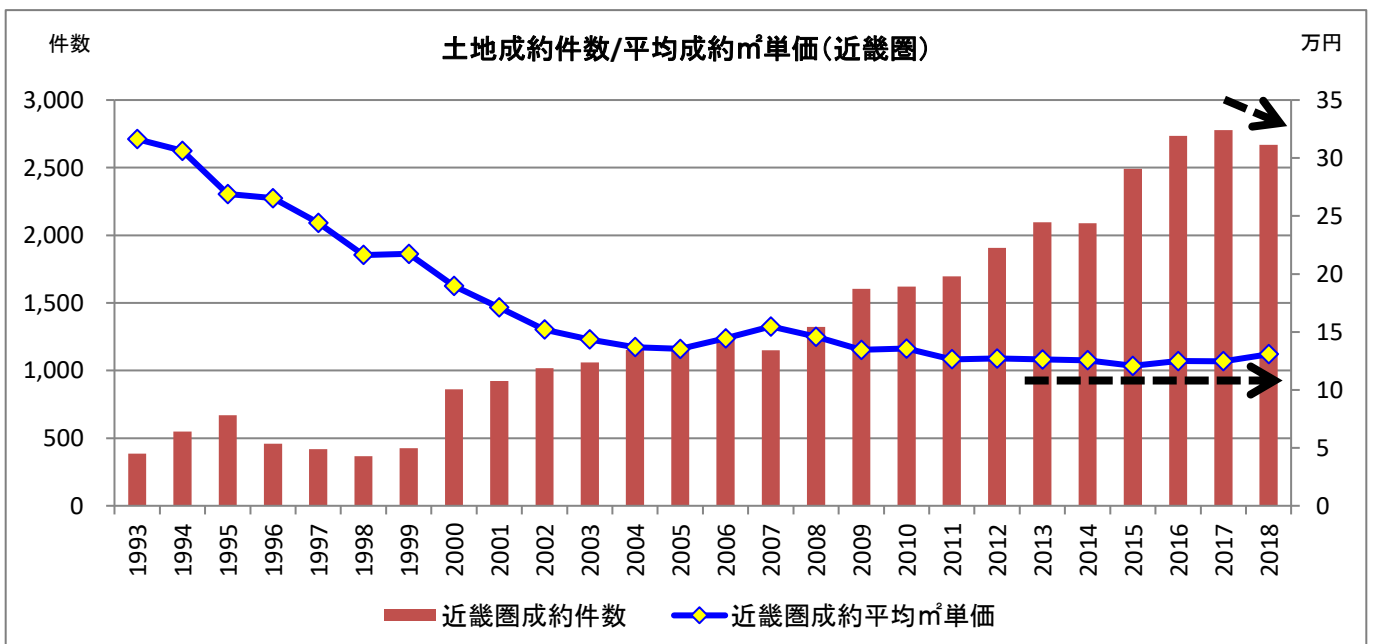


■ <参考> レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 2018年の土地(100㎡~200㎡)の成約件数の推移は、首都圏は2年連続で前年を下回り△1.1%、近畿圏も4年振りに前年を下回り△3.9%だった。
- 平均成約㎡単価は、首都圏は前年比+1.0%で3年連続でプラス、近畿圏は前年比+4.9%で2年振りにプラスだった。



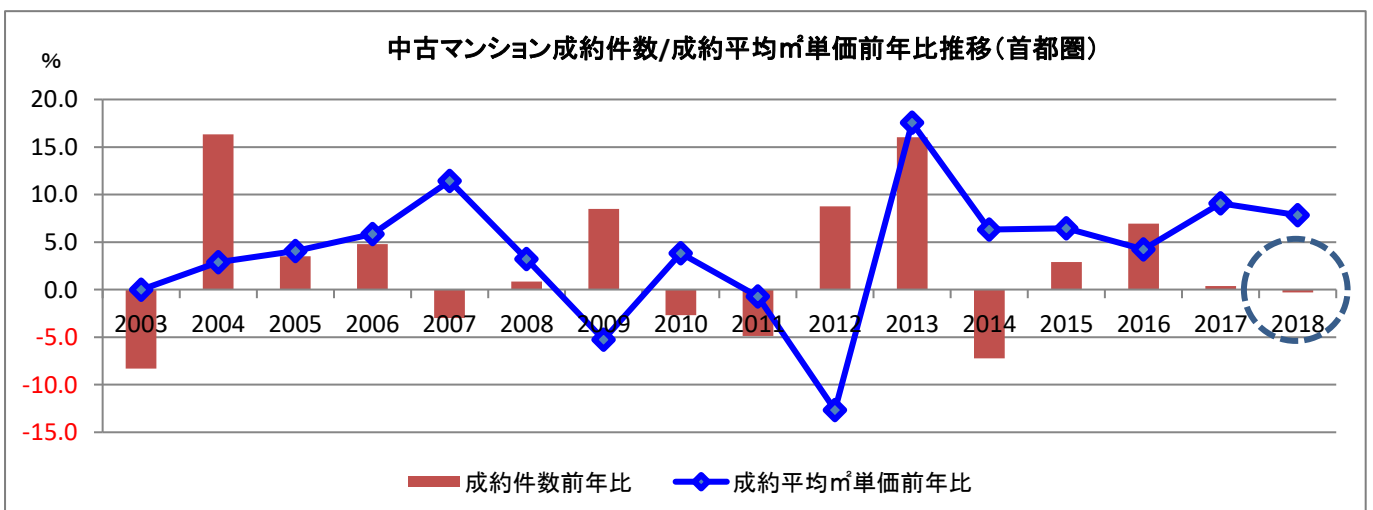
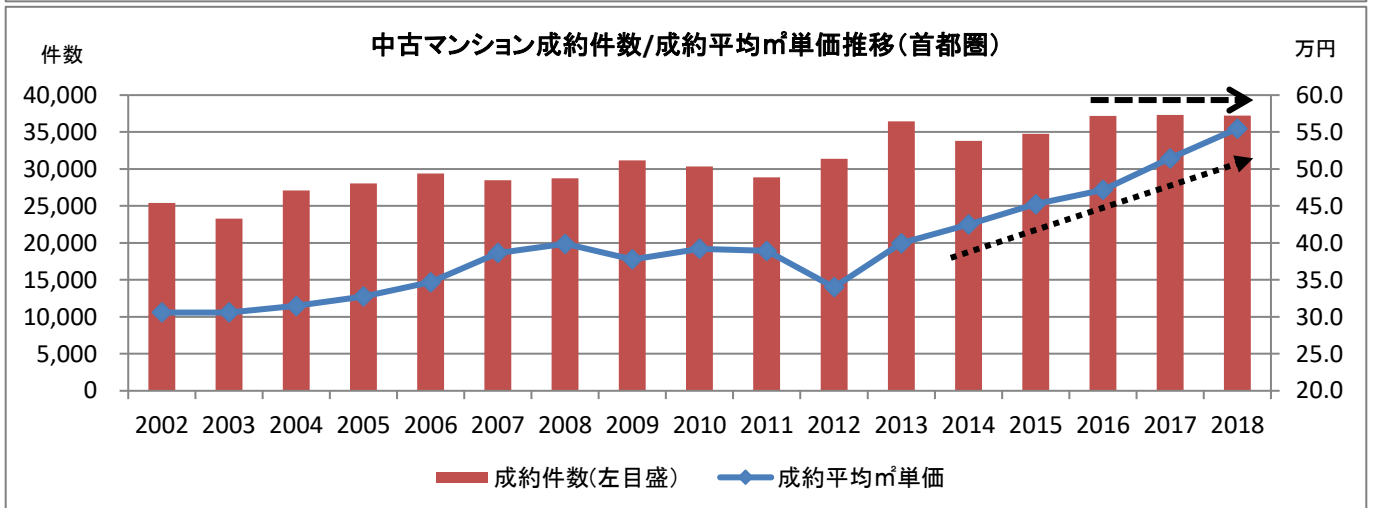
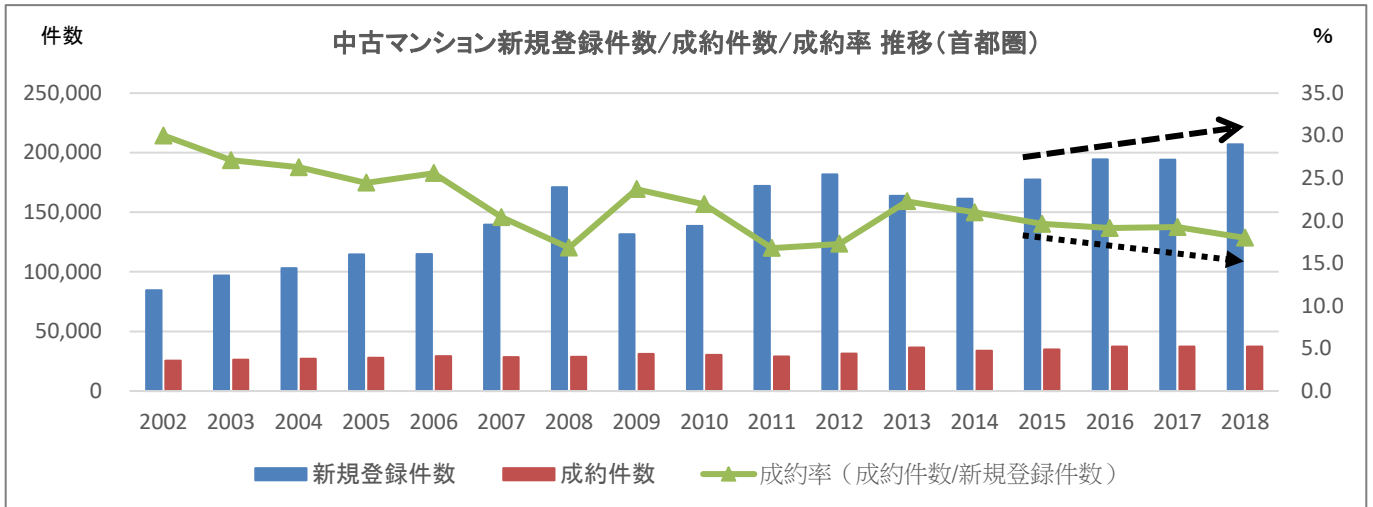
出典:(公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」



出典:(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

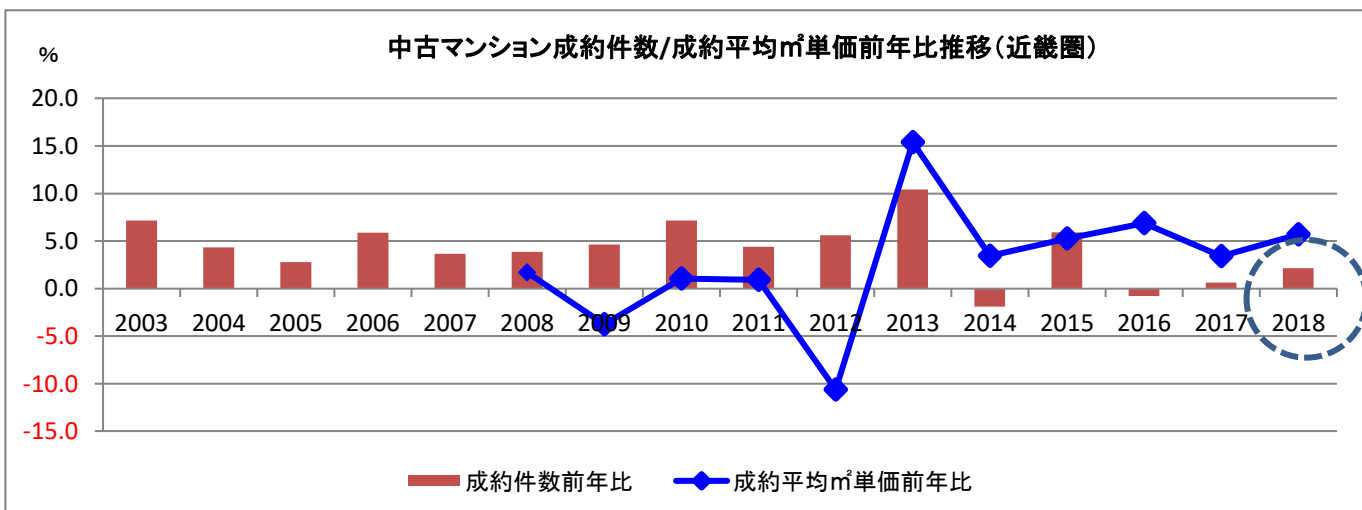
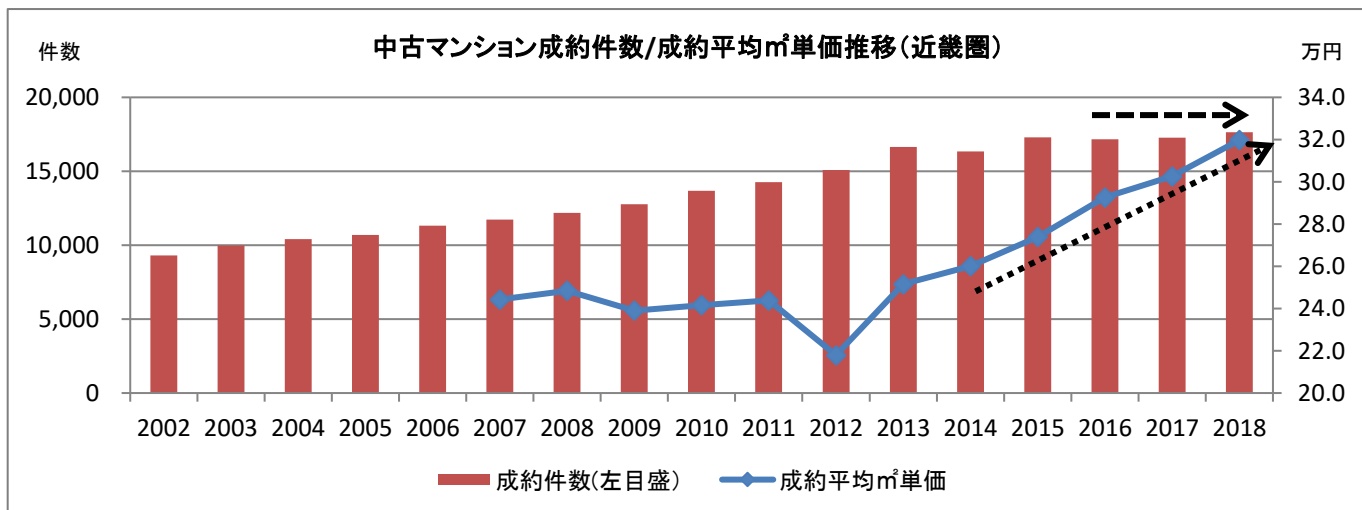
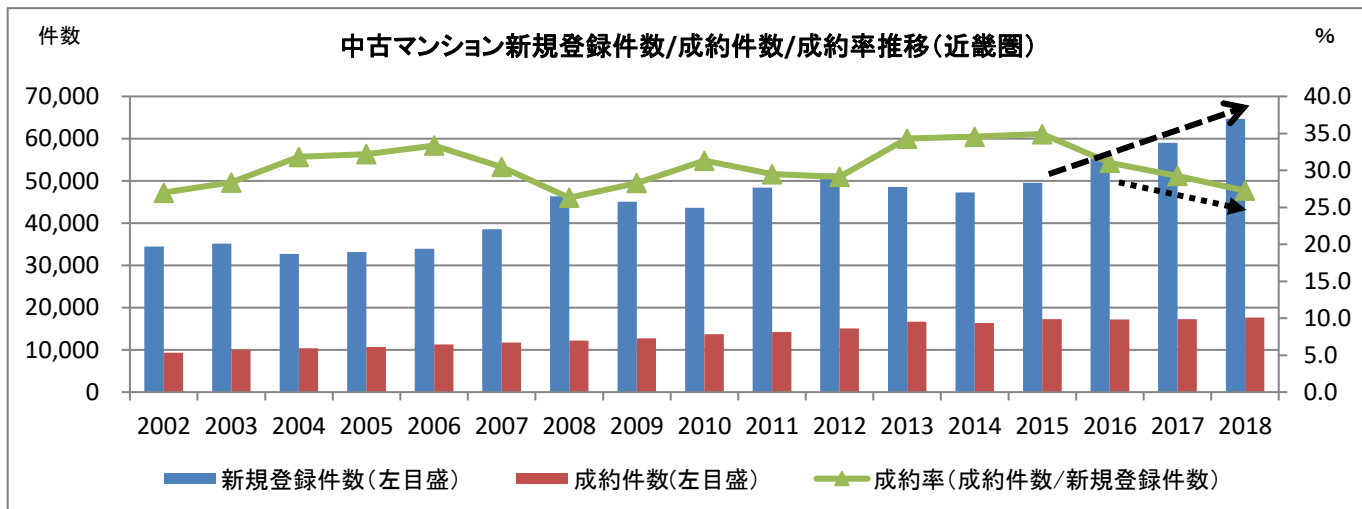
売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

- 2018年の新規登録件数は2年振りに前年を上回り前年比+6.7%。
- 成約件数は4年振りに前年を下回り、前年比△0.3%。
- 成約平均㎡単価は6年連続で前年を上回り、前年比+7.8%。
- 成約率は、前年より1.2P悪化し、18.0%となった。



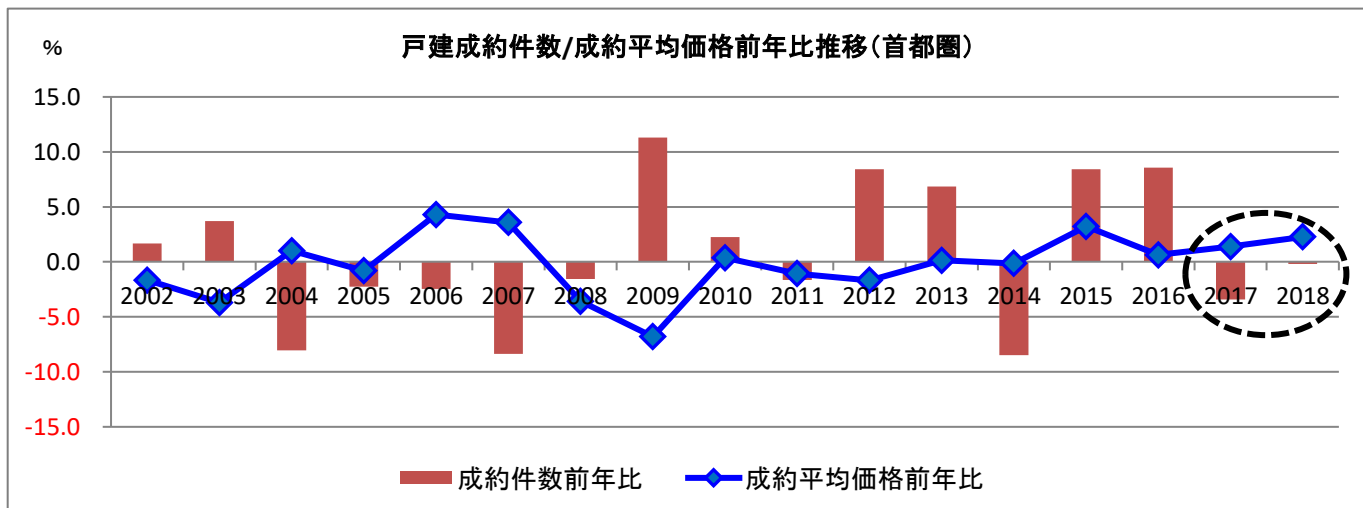
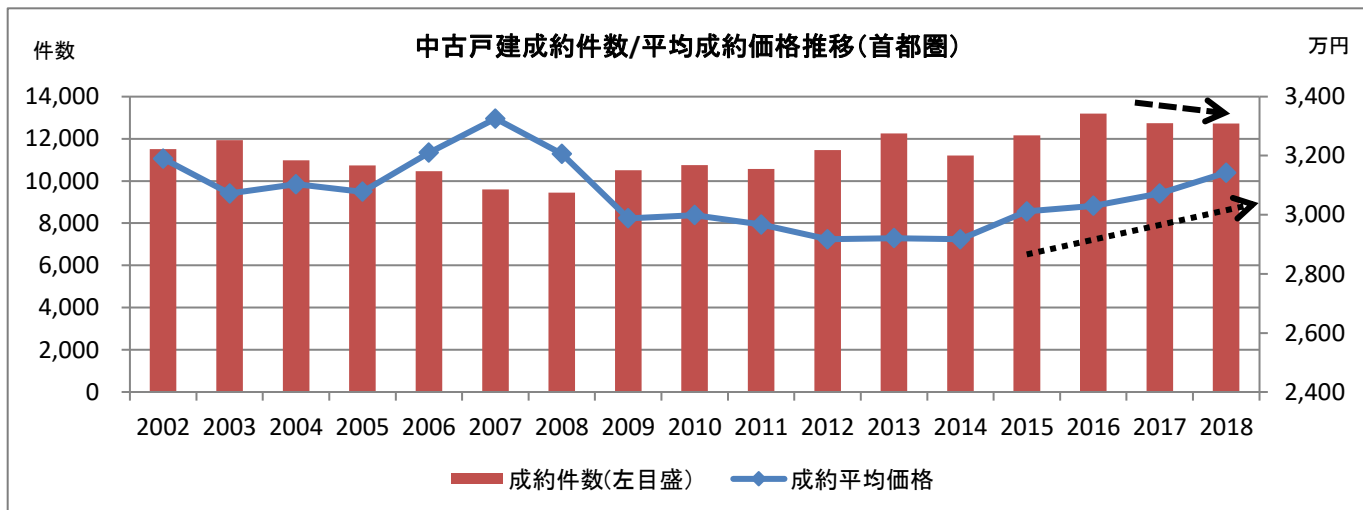
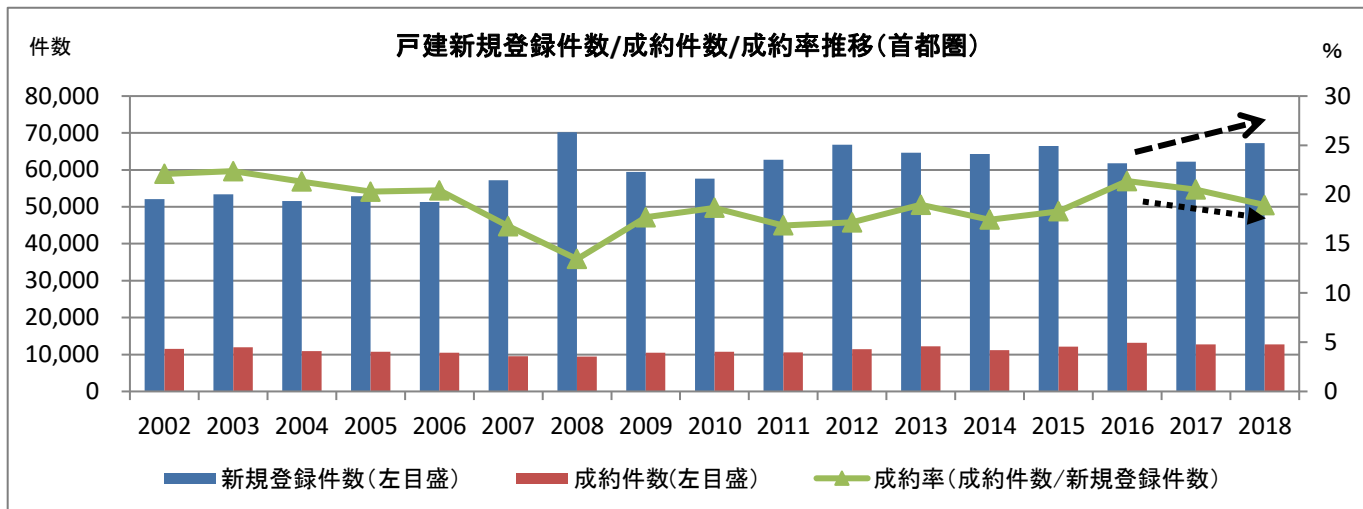
中古マンションの動向-2（近畿圏）

- 2018年の新規登録件数は4年連続で前年を上回り前年比+9.6%。
- 成約件数は2年連続で前年を上回り、前年比+2.1%。
- 成約平均㎡単価は6年連続で前年を上回り、前年比+5.7%。
- 成約率は、前年より2.0P悪化し、27.3%となった。



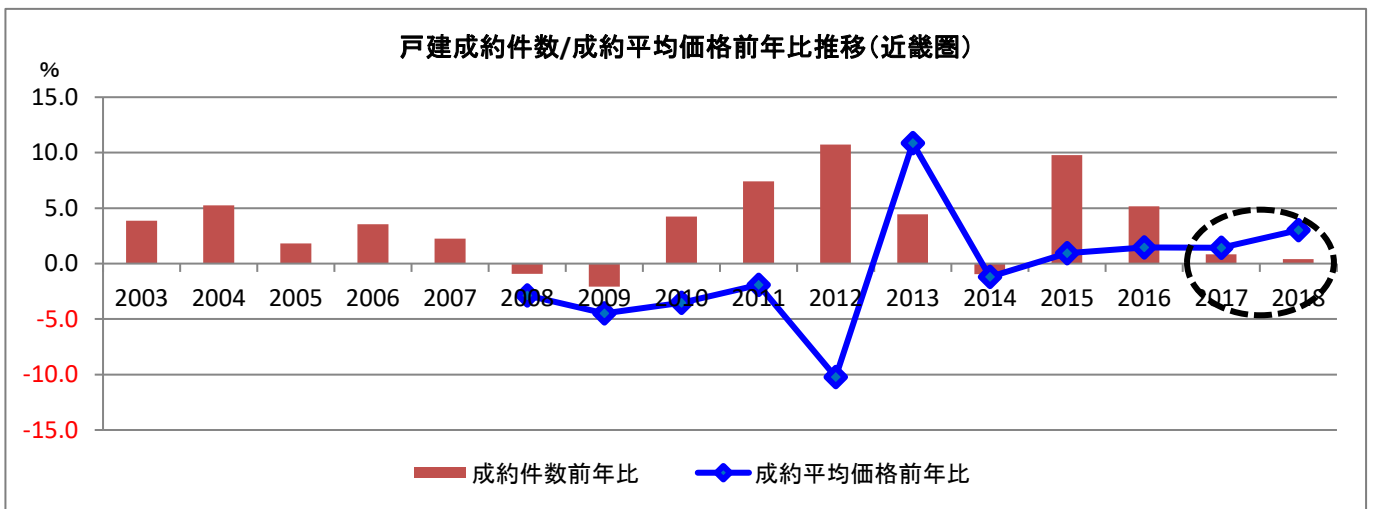
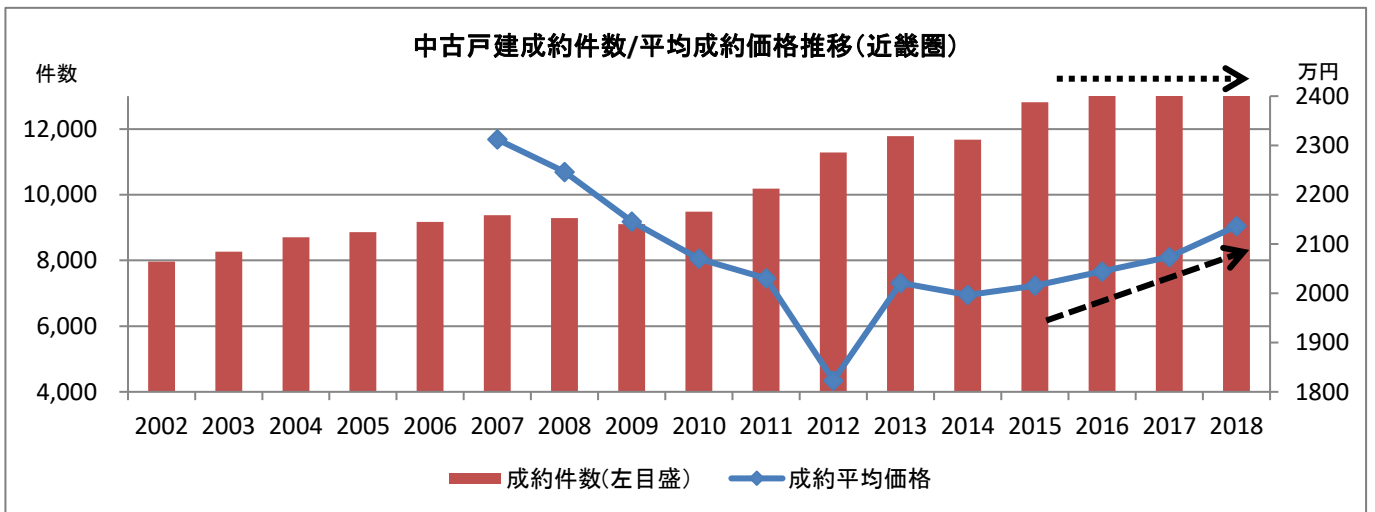
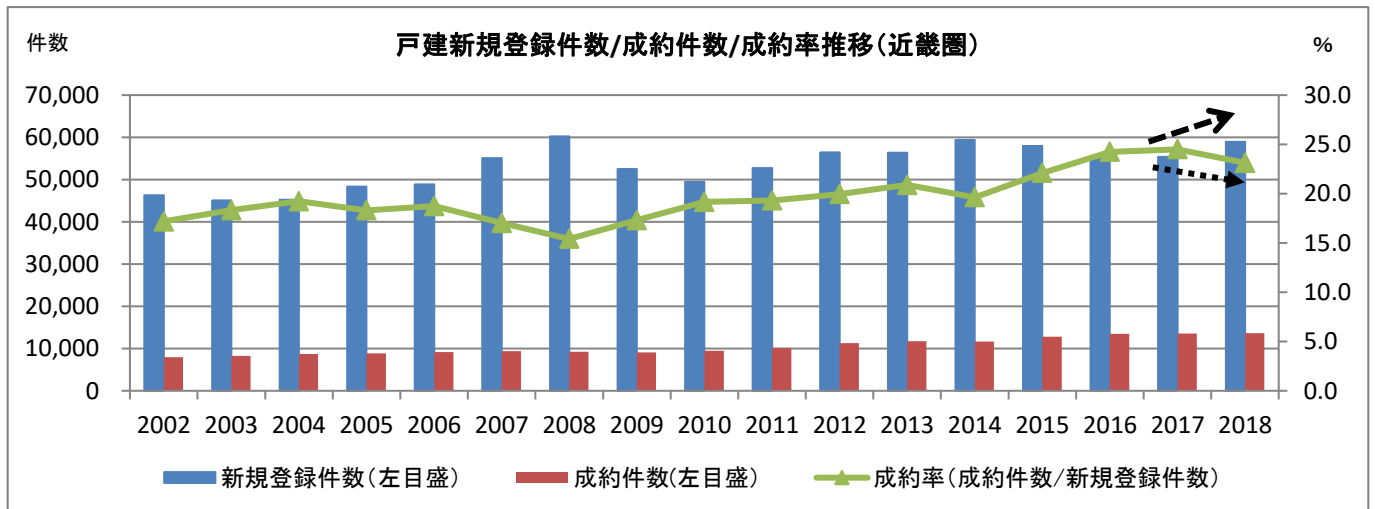
売買 ③ 中古戸建の動向-1 (首都圏)

- 2018年の新規登録件数は2年連続で前年を上回り前年比+8.1%。
- 成約件数は2年連続で前年を下回り、△0.2%。
- 成約平均価格は4年連続で前年を上回り、+2.3%。
- 成約率は、前年より1.6P悪化し、18.9%となった。



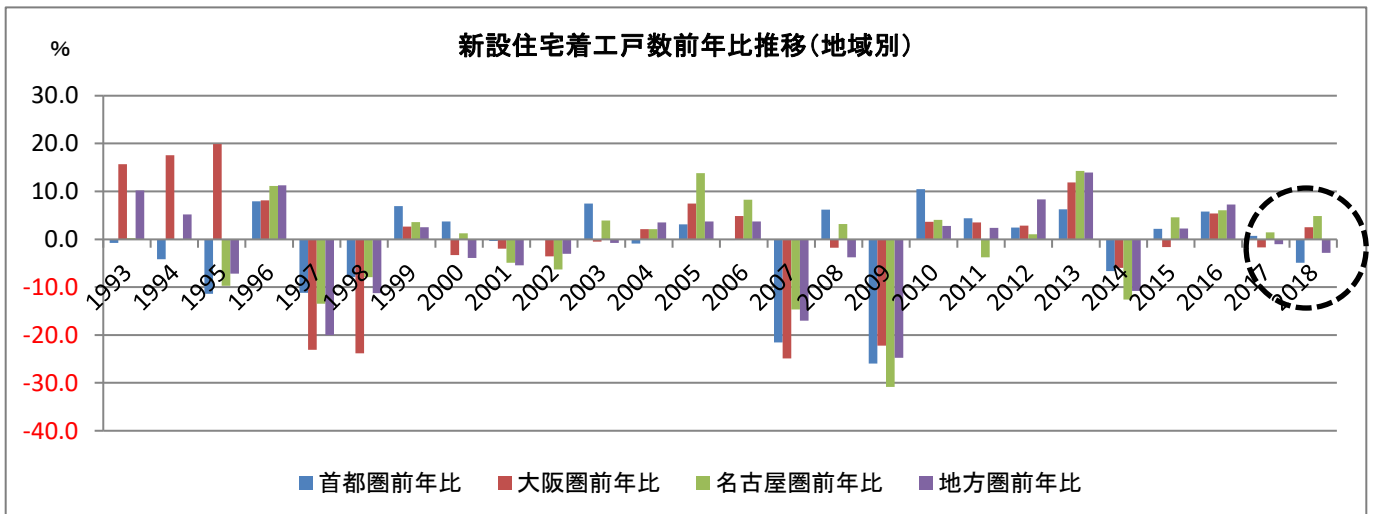
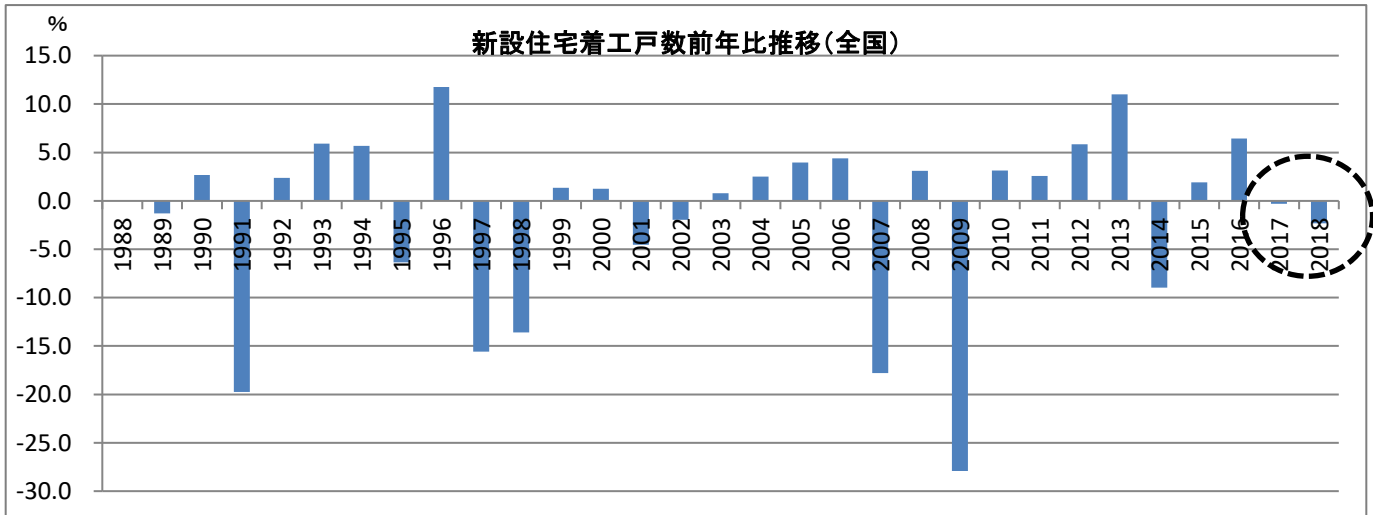
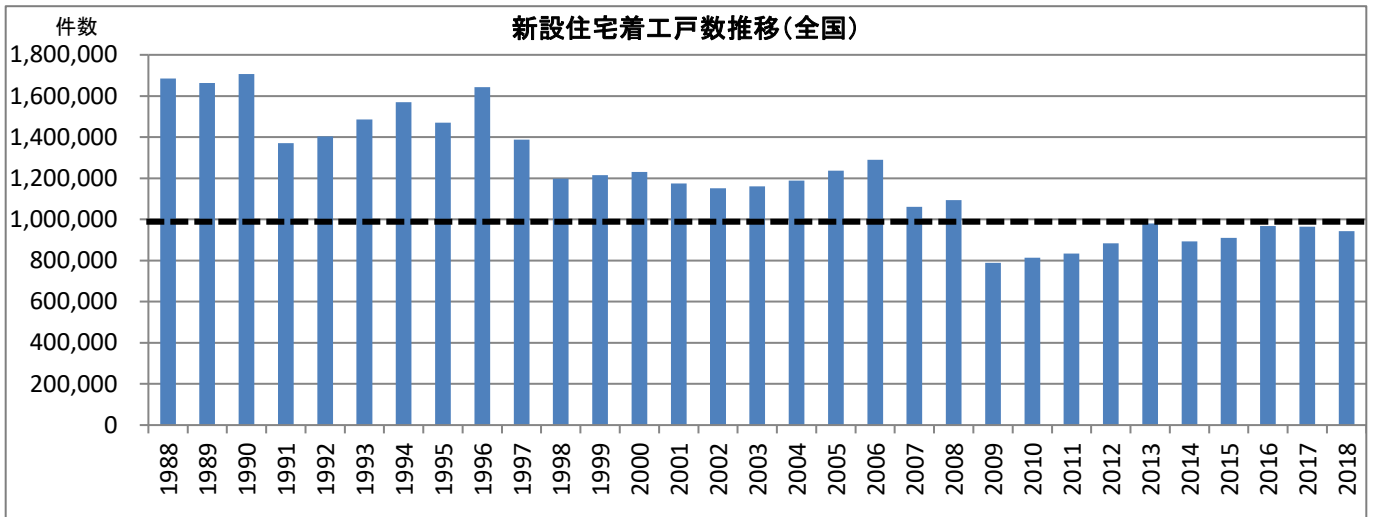
中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 2018年の新規登録件数は4年振りに前年を上回り、前年比+6.4%。
- 成約件数は4年連続で前年を上回り、前年比+0.4%。
- 成約平均価格は4年連続で前年を上回り、前年比+3.0%。
- 成約率は、前年より1.4P悪化し、23.1%となった。



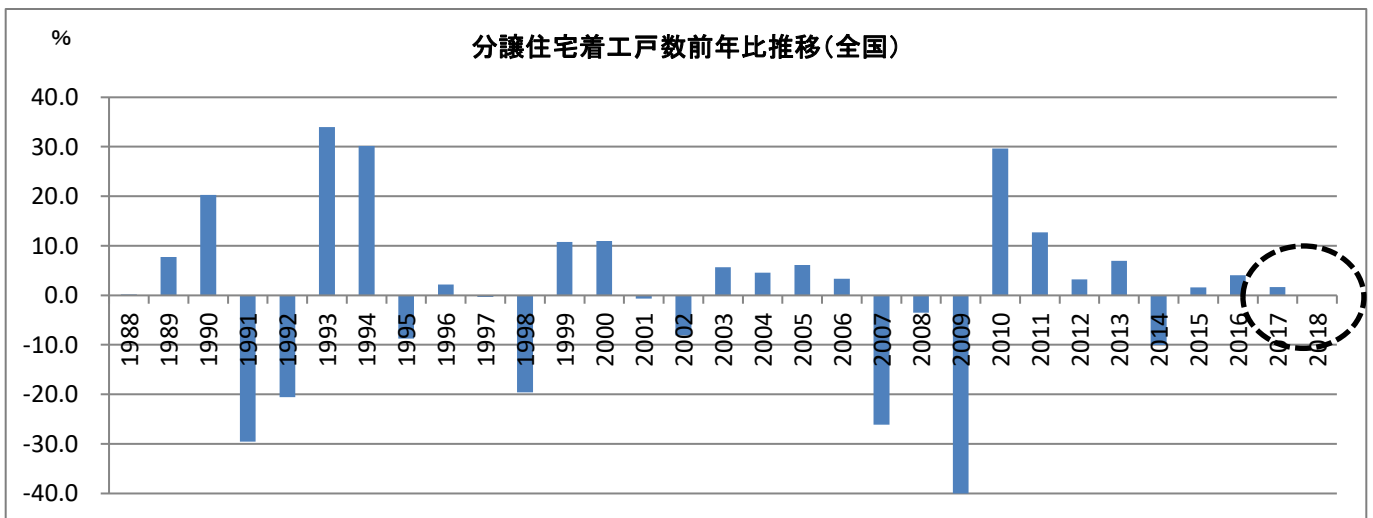
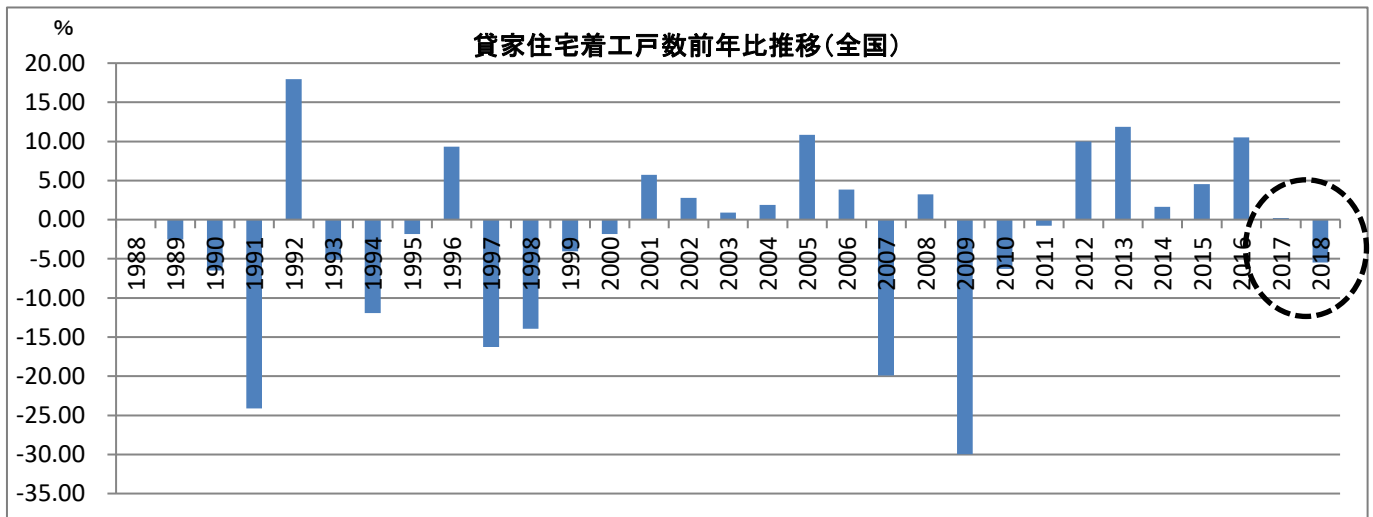
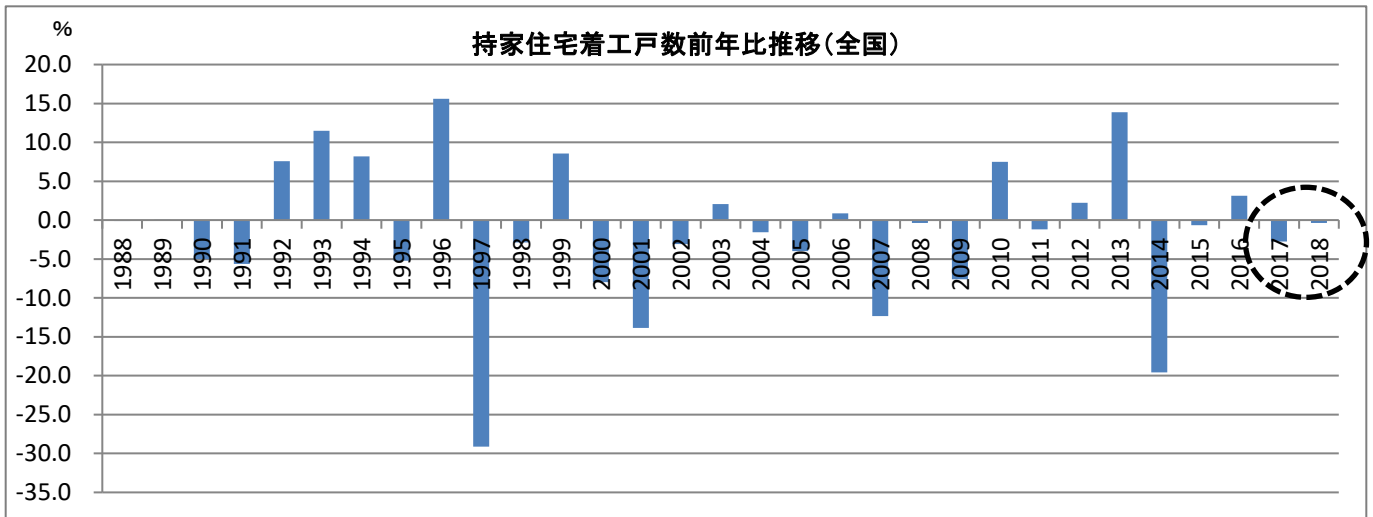
新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 2018年の全国の着工戸数は約94万戸で、2年連続で前年を下回り、前年比 $\Delta 2.3\%$ 。
- 地域別では、首都圏= $\Delta 4.9\%$ (4年振り減)、大阪圏= $+2.5\%$ (2年振り増)、名古屋圏= $+4.9\%$ (4年連続増)、地方圏= $\Delta 2.8\%$ (2年連続減)だった。



新設着工戸数の動向-2(種類別)

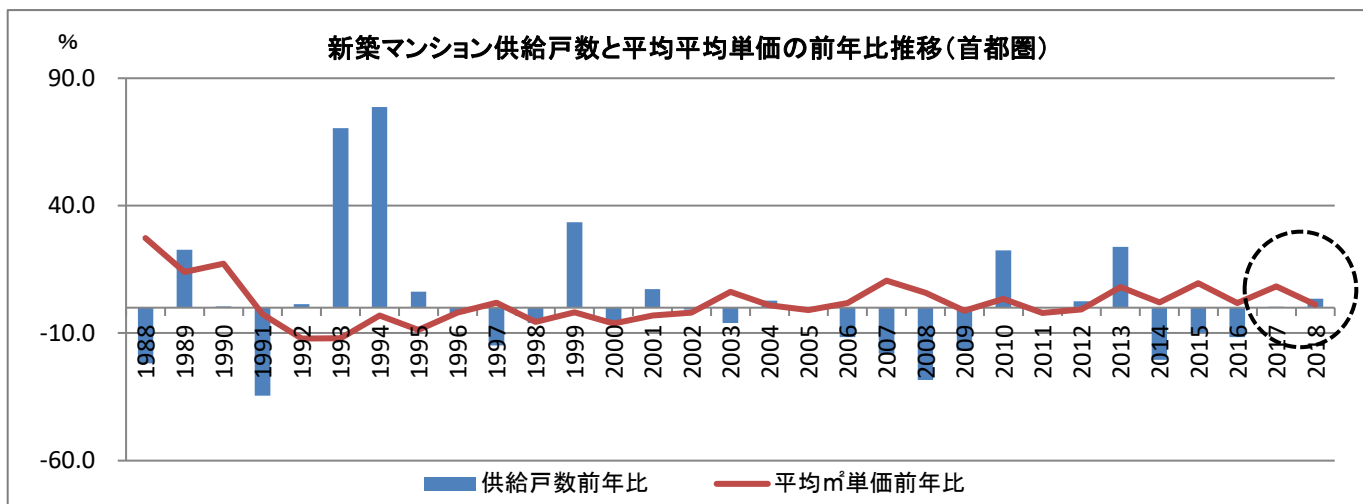
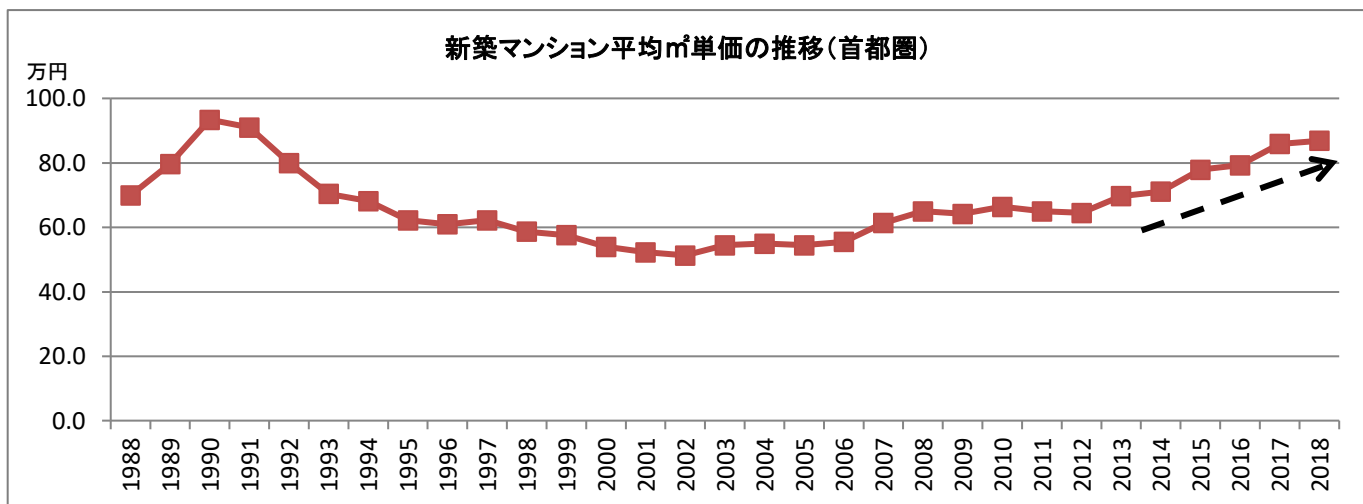
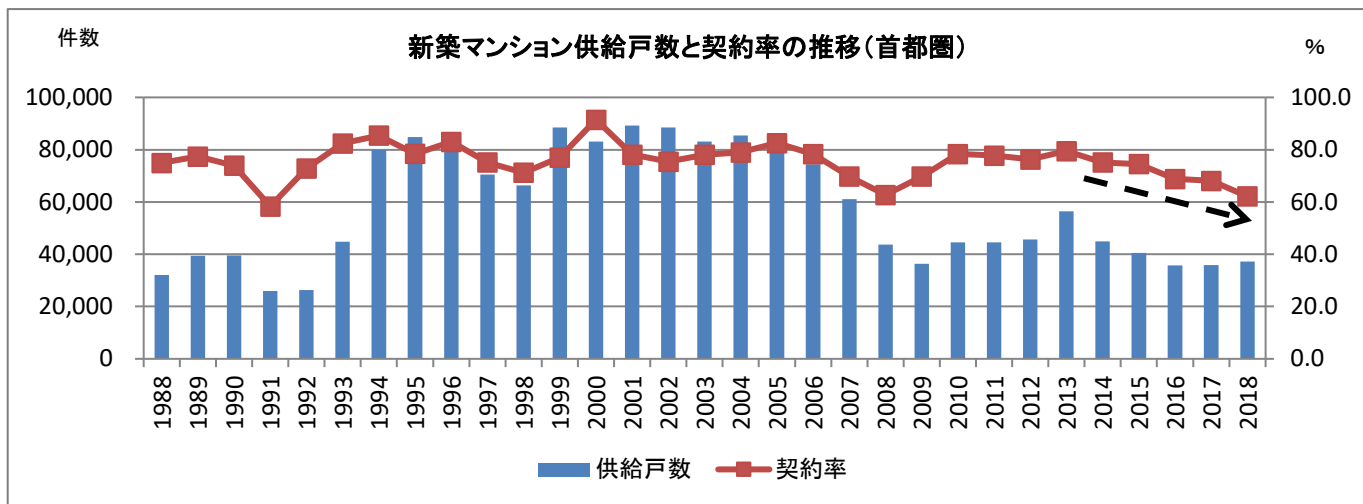
- 種別では、持家=△0.4%(2年連続減)、貸家=△5.5%(7年振りに減)、分譲住宅=+0.0%(4年連続増)だった。



新築マンションの動向-1(首都圏)

■ 首都圏

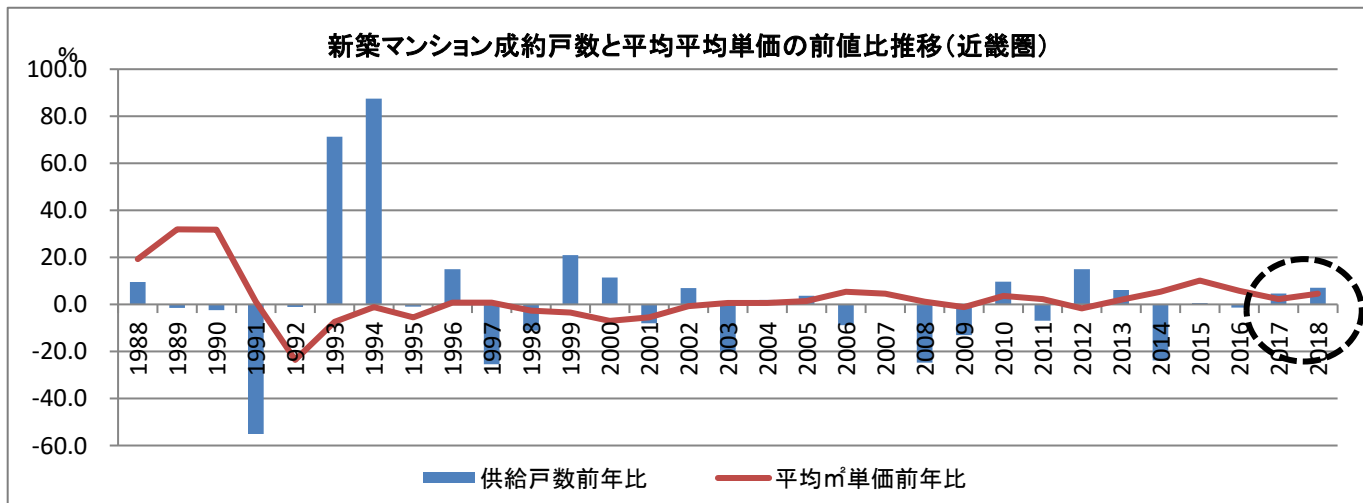
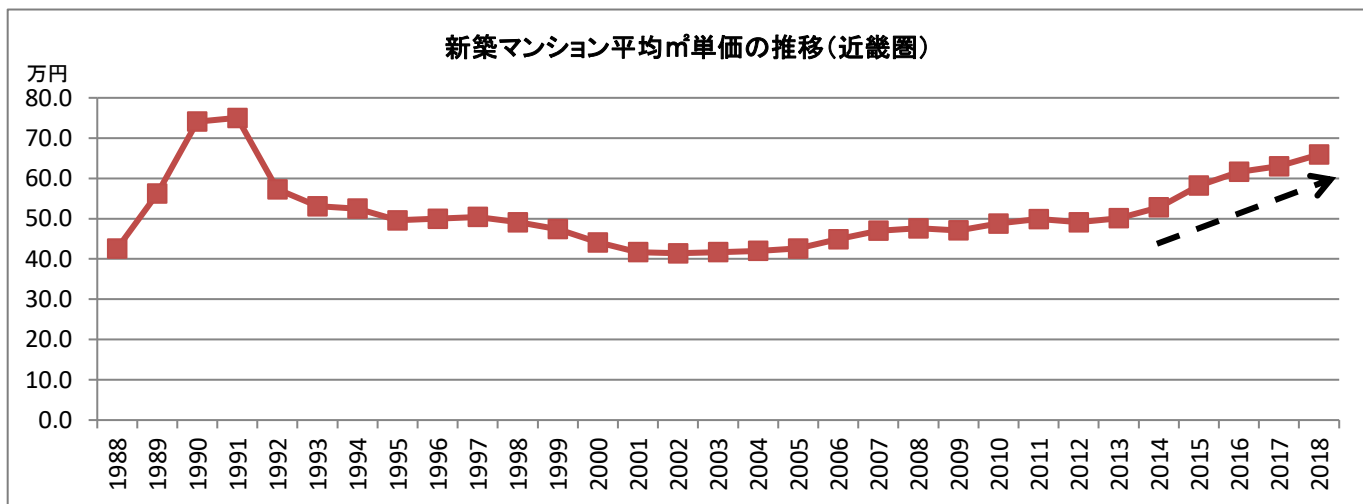
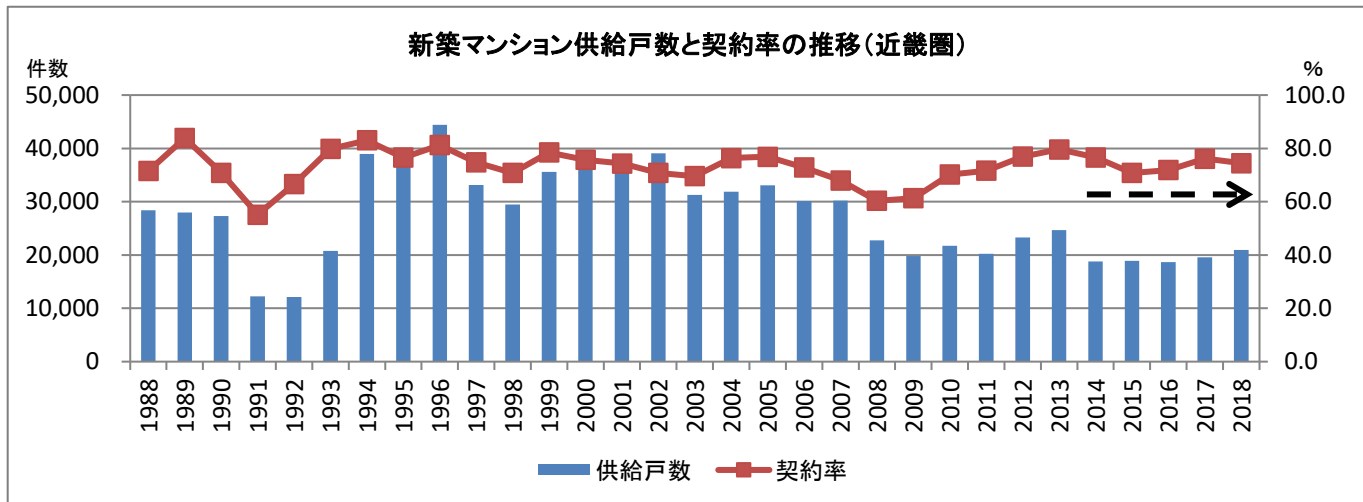
- 2018の供給戸数は2年連続で前年を上回り、+3.4%。
- 契約件数は5年連続で前年を下回り、△5.6%。
- 分譲平均m²単価は6年連続で前年を上回り、+1.2%。
- 年間契約率は、前年を6.0P悪化し、62.1%だった。



新築マンションの動向-2(近畿圏)

■ 近畿圏

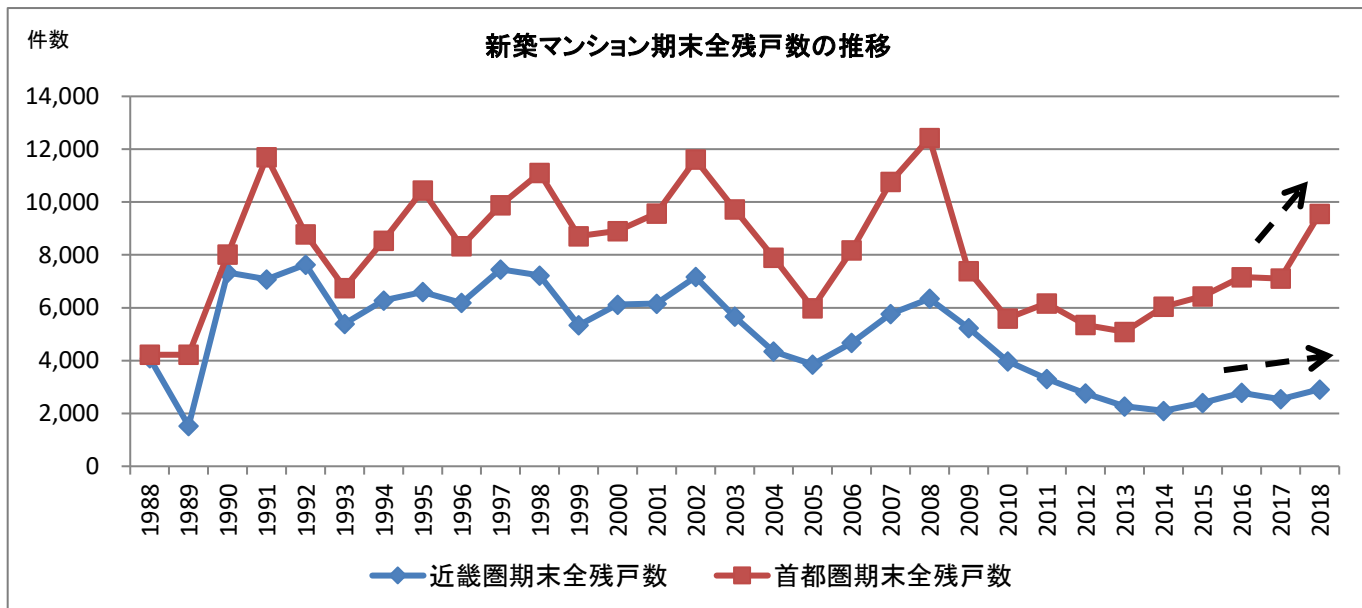
- 2018年の供給戸数は2年連続で前年を上回り、+7.1%。
- 契約件数は3年連続で前年を上回り、+4.8%。
- 分譲平均m²単価は6年連続で前年を上回り、+4.6%。
- 年間契約率は、前年を1.6P悪化し、74.5%だった。



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

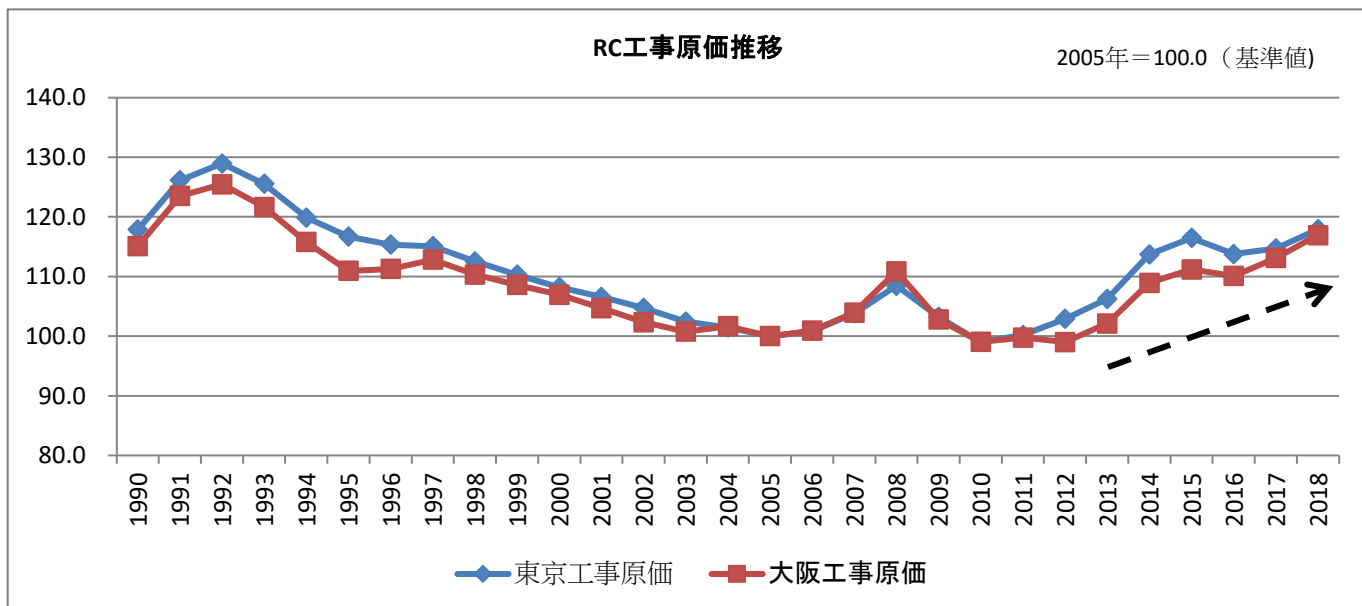
- 2018年の期末在庫数は首都圏は2年振りに前年を上回り、前年比+34.4%。
- 近畿圏は2年振りに前年を上回り、前年比+14.5%だった。



出典：株式会社不動産経済研究所

■ 建築費

- 2018年のRCの建築費指数(集合住宅RC工事原価)は、東京は117.9Pで、2年連続で前年を上回り+2.8%。大阪は117.4Pで、2年連続で前年を上回り、+2.7%だった。



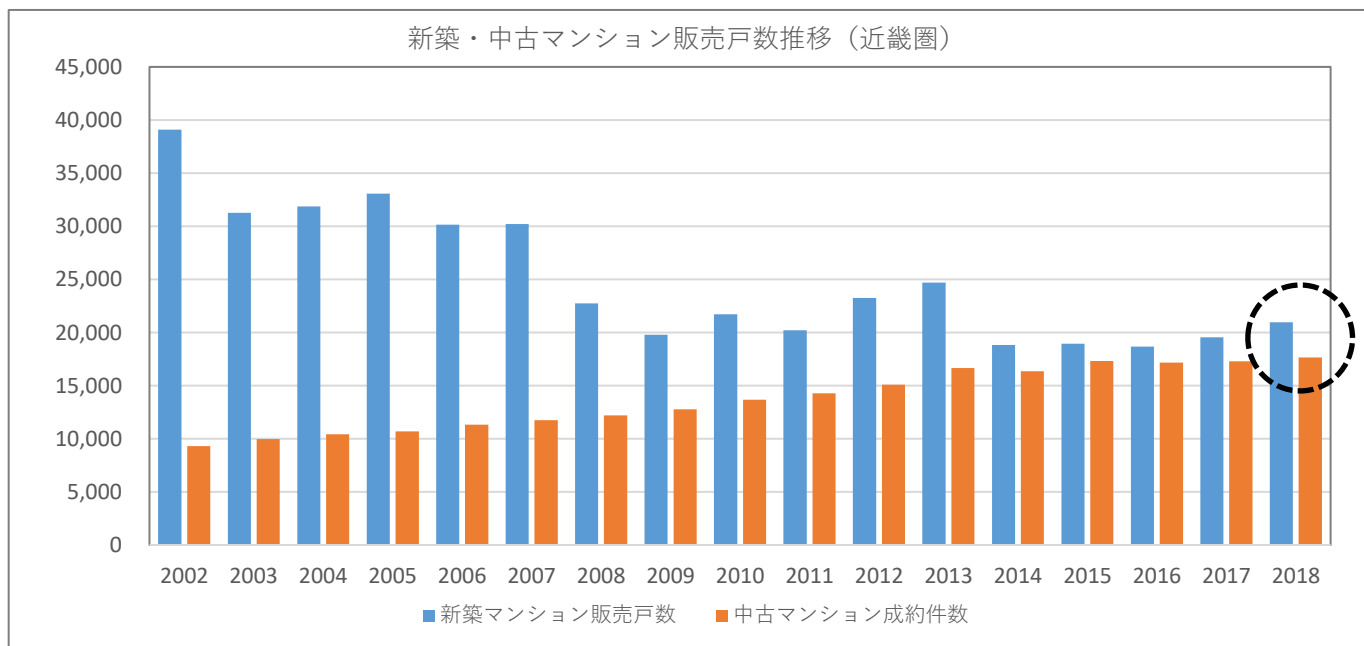
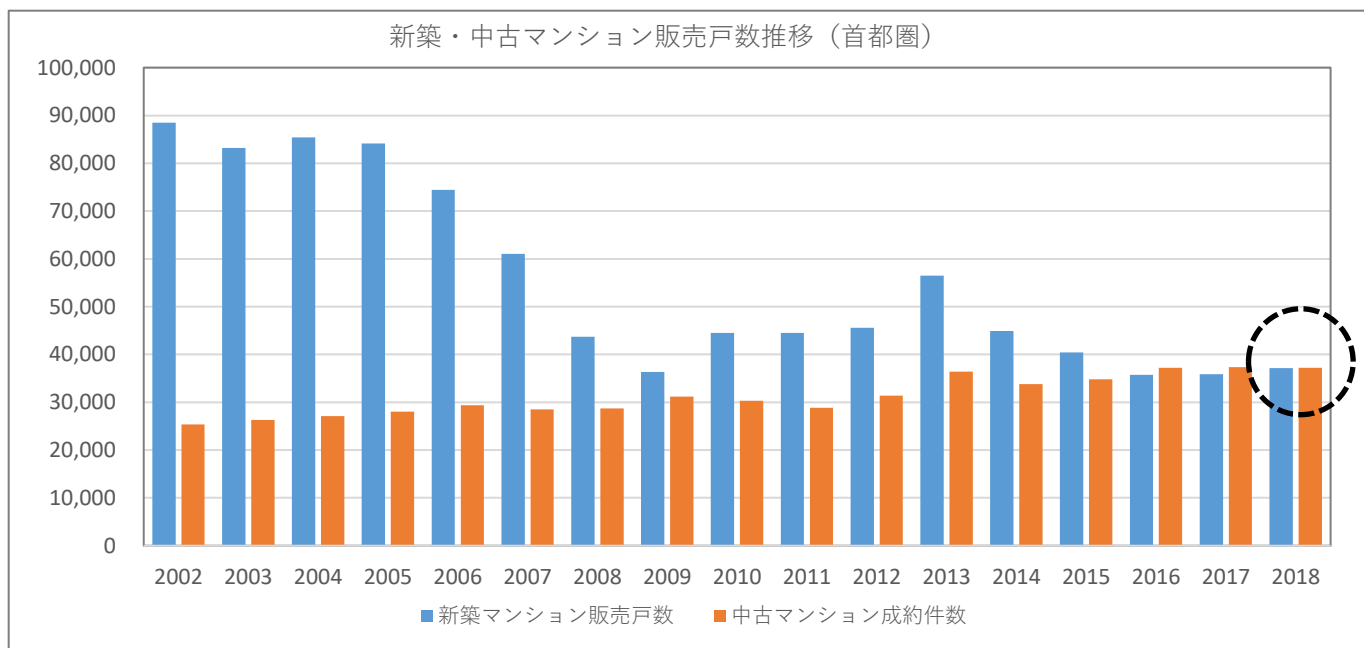
出典：(一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

■ <参考>新築/中古マンション販売戸数推移(首都圏、近畿圏)

- 首都圏、近畿圏とも、新築販売戸数を中古マンション成約戸数が上回った。

首都圏	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
中古マンション成約件数	25,390	26,284	27,090	28,039	29,378	28,498	28,744	31,183	30,347	28,871	31,397	36,432	33,798	34,776	37,189	37,329	37,217
新築マンション販売戸数	88,516	83,183	85,429	84,148	74,463	61,021	43,733	36,374	44,535	44,499	45,602	56,476	44,913	40,449	35,772	35,898	37,132

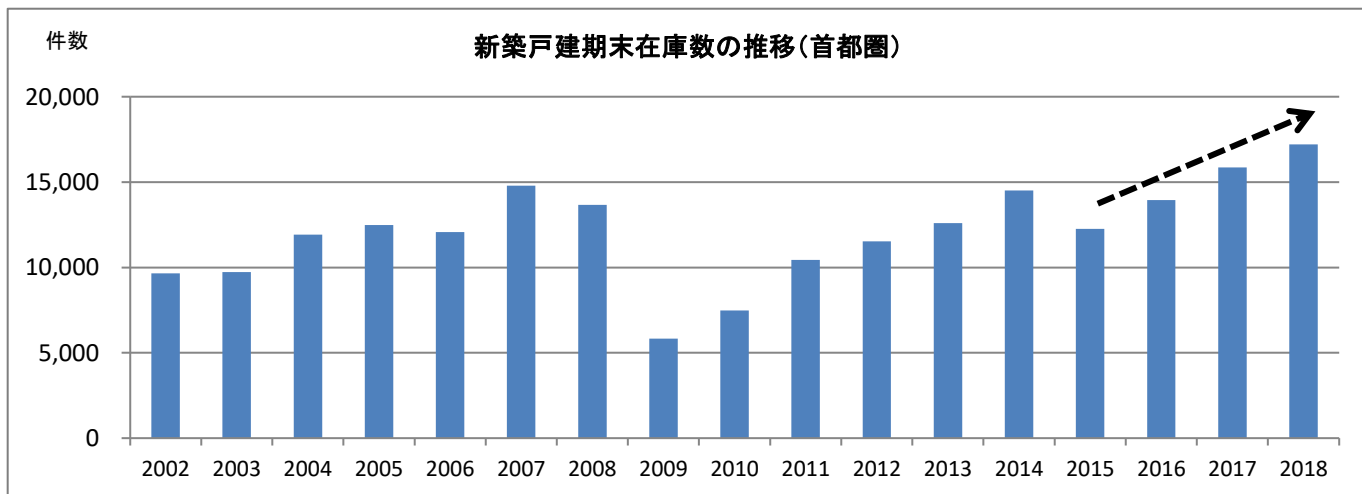
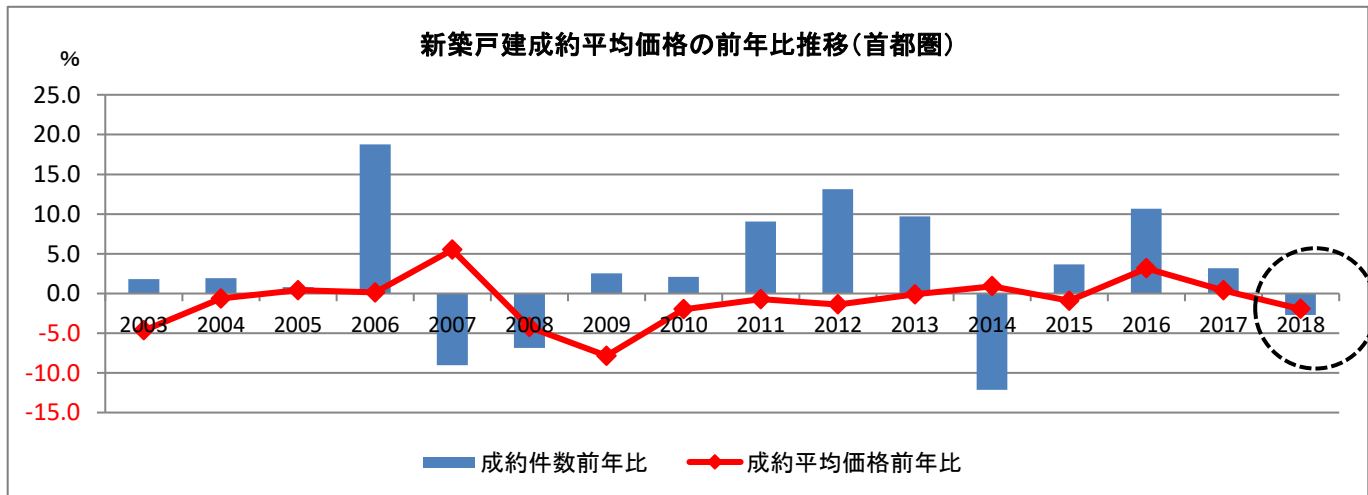
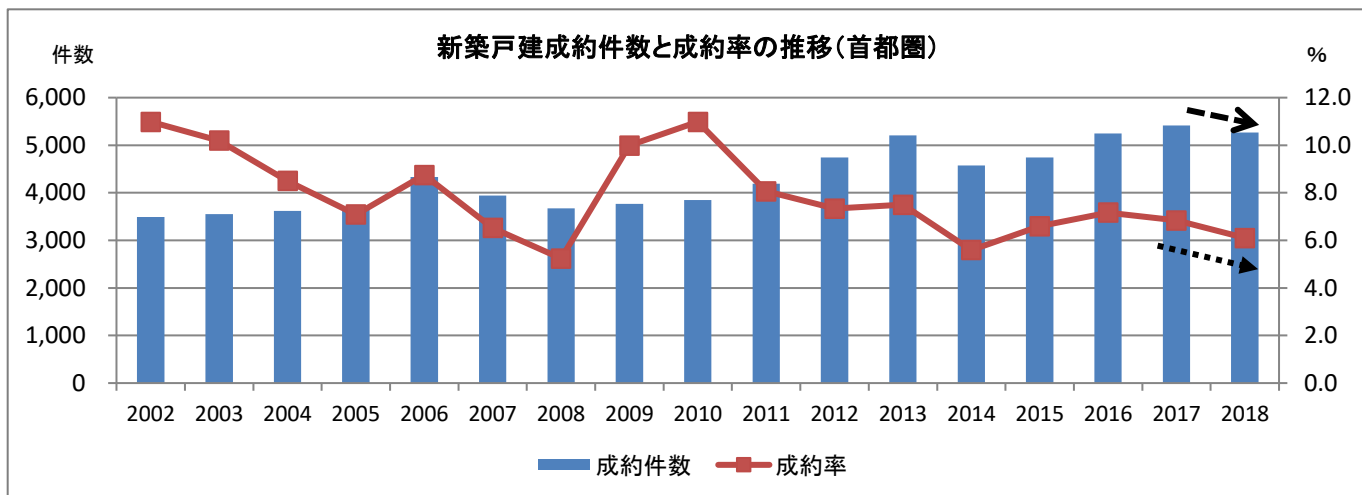
近畿圏	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
中古マンション成約件数	9,312	9,978	10,411	10,700	11,330	11,746	12,200	12,765	13,680	14,280	15,082	16,654	16,339	17,304	17,170	17,276	17,644
新築マンション販売戸数	39,087	31,258	31,857	33,064	30,146	30,219	22,744	19,784	21,716	20,219	23,266	24,691	18,814	18,930	18,676	19,560	20,958



新築戸建の動向(首都圏)

■ 新規登録物件と成約物件の動向

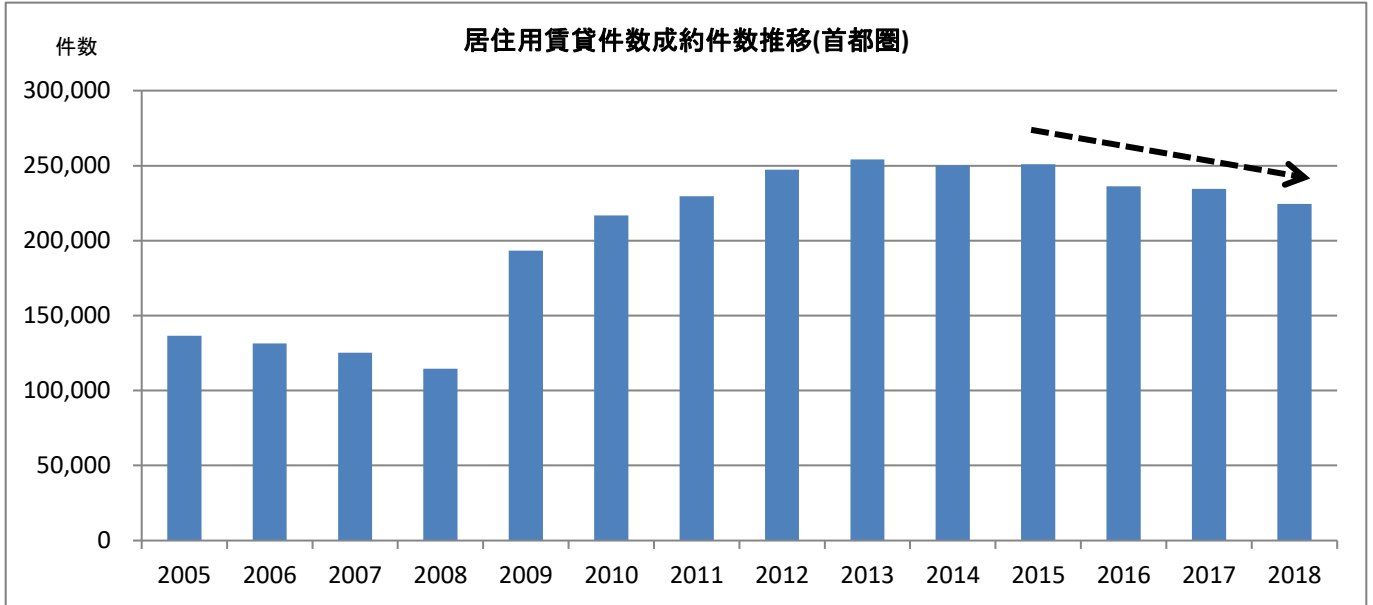
- 2018年成約件数は4年振りに前年を下回り、前年比 Δ 2.7%だった。
- 成約平均価格は3年振りに前年を下回り、前年比 Δ 1.9%。
- 成約率は前年より0.7P悪化し、6.1%だった。
- 在庫件数は3年連続で前年を上回り、前年比+8.5%だった。



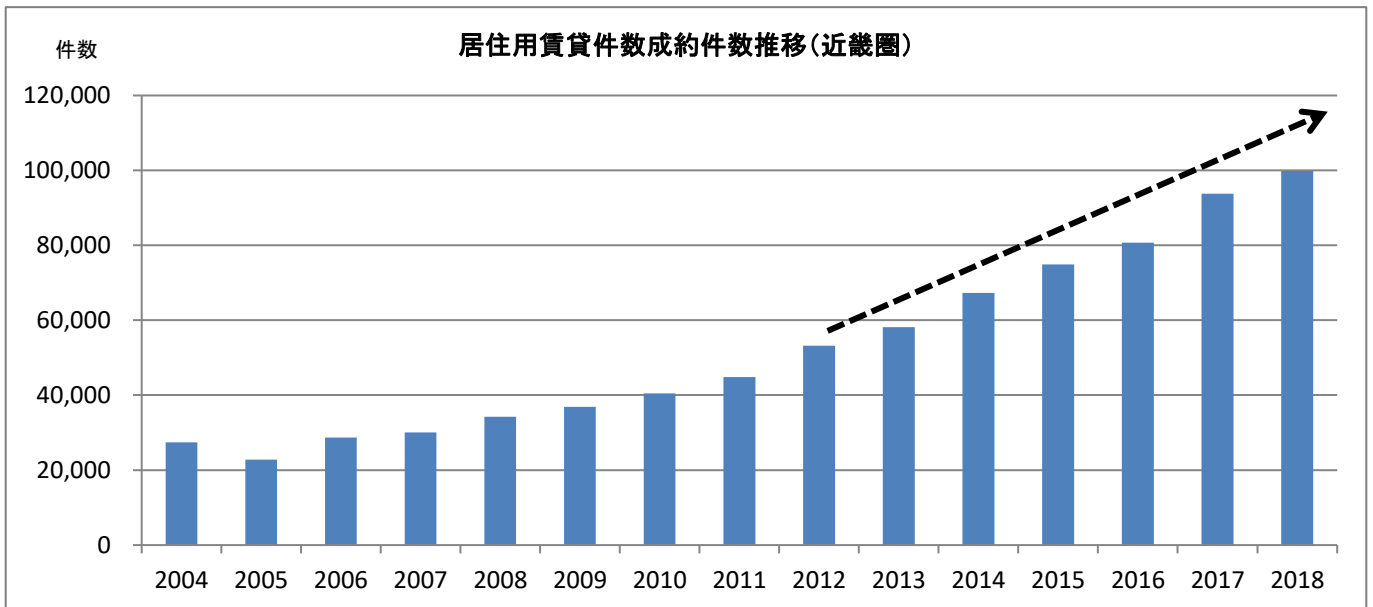
居住用賃貸の動向-1(件数推移)

■ 件数の動向

- 2018年の居住用賃貸物件の首都圏の成約件数は3年連続で前年比を下回り、 $\Delta 4.2\%$ 。
- 近畿圏は13年連続で前年比を上回り、 $+6.4\%$ だった。



出典:アットホーム株式会社

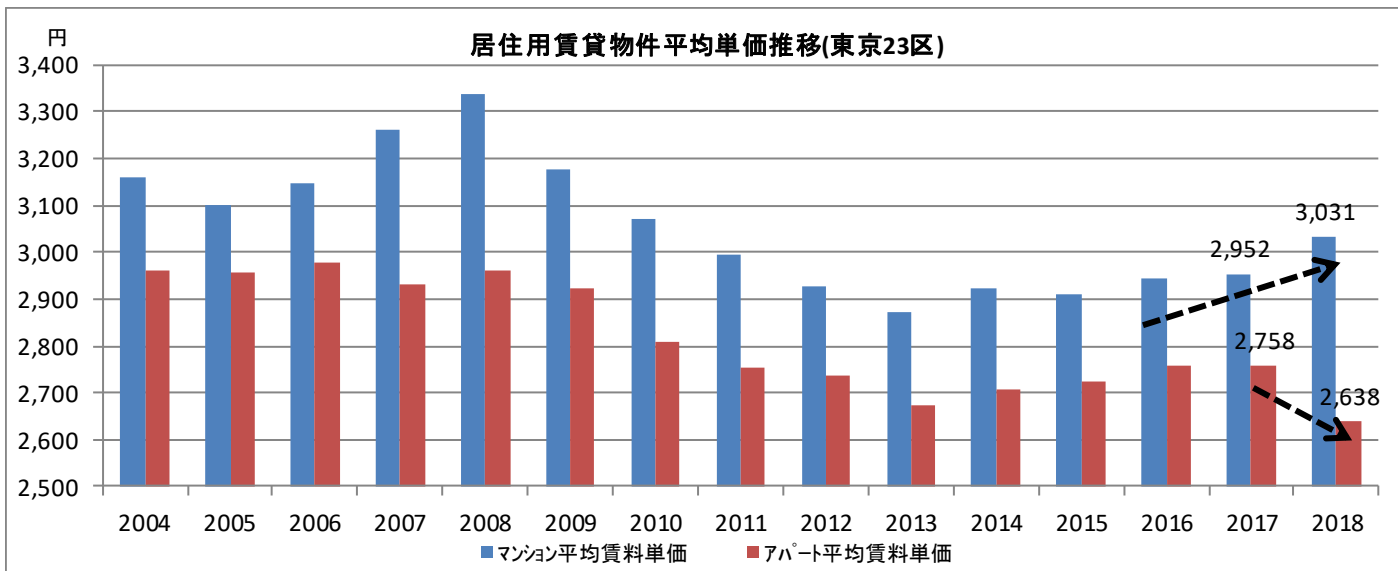


出典(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」大阪府、京都府、兵庫県のアパート・マンションの合計数

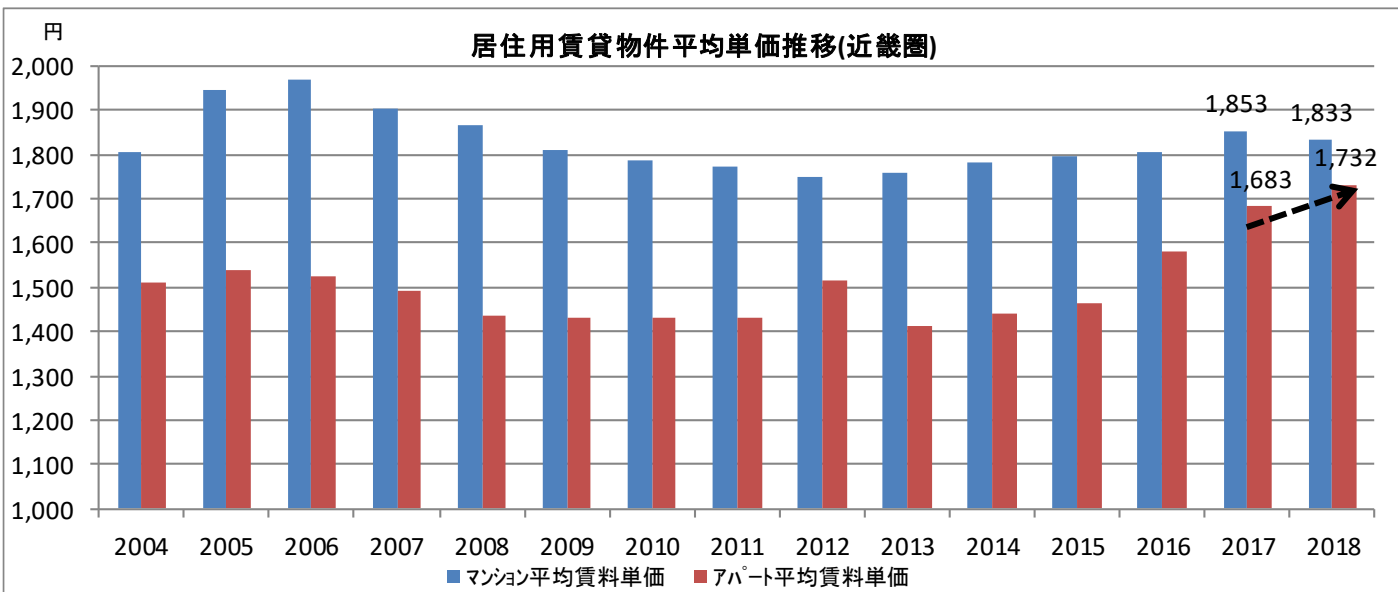
居住用賃貸の動向-2(家賃推移)

■ 賃料の動向

- 東京23区のマンション平均賃料単価は3年連続で前年を上回り、+2.7%。アパートの平均賃料単価は2年連続で前年を下回り、△4.3%だった。
- 近畿圏のマンション平均賃料単価は6年振りに前年を下回り、△1.1%。アパートの平均賃料単価は5年連続で前年を上回り、+2.9%だった。



出典:(公社)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」



出典:(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

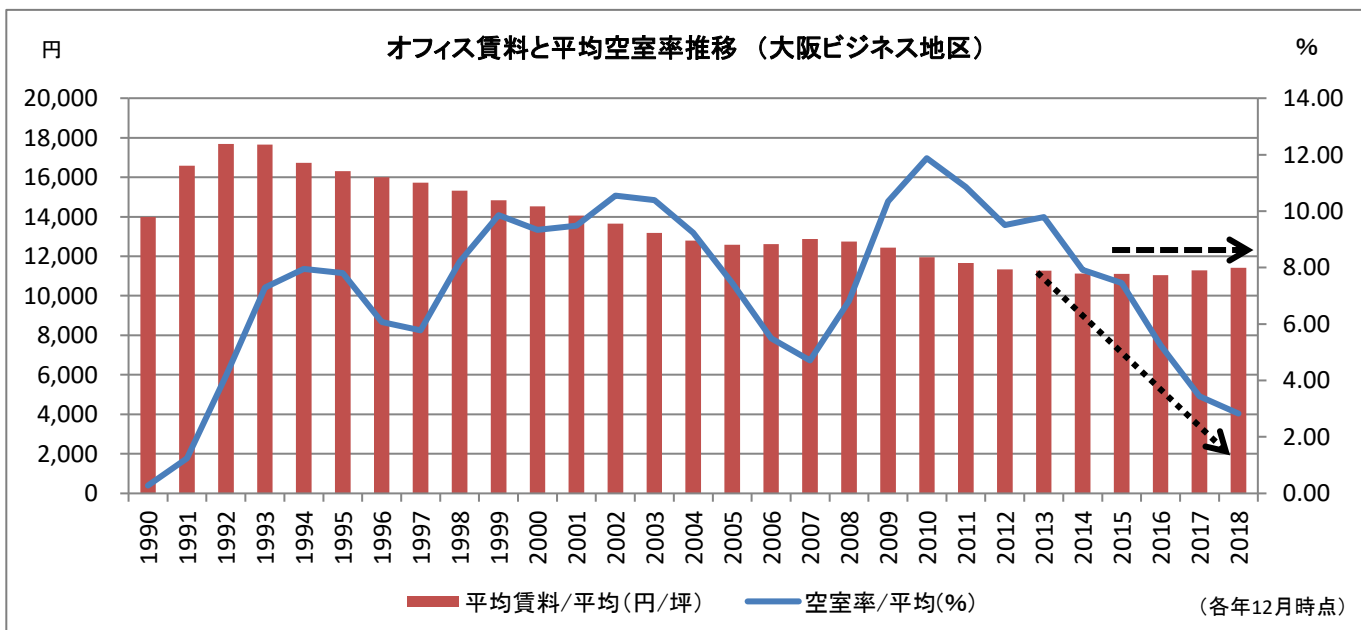
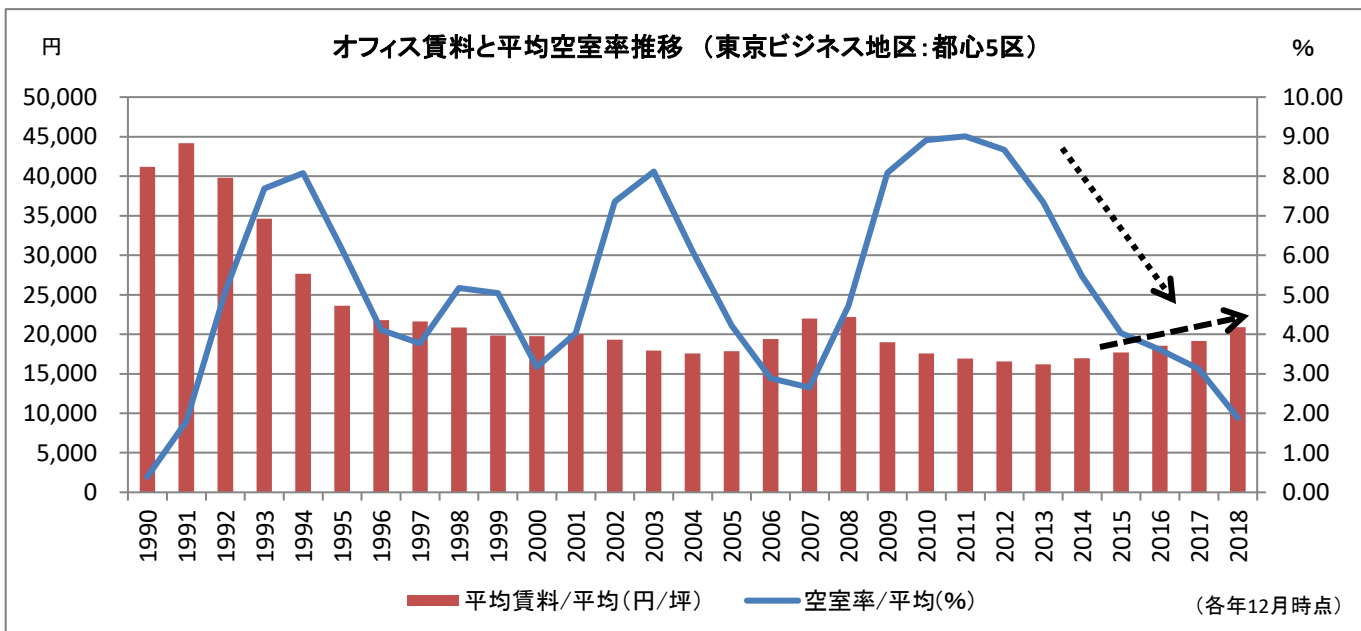
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

- 2018年の都心5区のオフィス賃料は、5年連続で前年を上回り、前年比+8.9%。
- 空室率は、7年連続で下がり、前年比1.2P改善した。

■ 大阪主要6区

- 2018年の大阪ビジネス地区のオフィス賃料は、2年連続で前年を上回り、前年比+1.2%。
- 空室率は、5年連続で下がり、前年比0.6P改善した。



経済動向

■ 貸出残高の推移

- 2018年の不動産向け貸出残高は7年連続で前年比を上回り、+5.3%だった(総貸出残高は+2.9%)。4年連続で総貸出残高より不動産向け貸出残高の伸び率が上回った。
- 2018年の不動産業への国内銀行による設備資金新規貸出高は、2年連続で前年比マイナスとなり、△7.6%だった。

