

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
2023年1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		月次		時期に関する備考
				2022年		2022年12月		
				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		1,333,844	4.6	108,219	△ 2.5	2022年11月値
	首都圏		377,146	4.2	30,662	△ 1.9		
	近畿圏		170,525	5.3	14,084	1.3		
	その他		786,173	4.6	63,473	△ 3.6		
公示地価(住宅地)	全国	伸び率			0.5		0.5	2022年1月1日
都道府県地価調査(住宅地)	全国	伸び率					0.1	2022年7月1日
不動産価格指数	全国	指数	住宅総合			132.1	8.6	2022年10月値 2010年=100
			住宅地			112.6	8.6	
			戸建			112.2	4.2	
			マンション			185.2	11.1	
中古マンション	首都圏	新規登録件数		161,474	△ 11.2	14,570		
		成約件数		39,812	11.1	2,835	△ 1.6	
		成約平均㎡単価(万円)		59.8	8.4	69.9	9.0	
		成約率		24.7%		19%		
	近畿圏	新規登録件数		57,782	△ 8.6	4,492	△ 1.0	
		成約件数		17,083	4.5	1,267	0.5	
		成約平均㎡単価(万円)		36.3	7.3	39.7	5.1	
		成約率		30.0%		28%		
中古戸建	首都圏	新規登録件数		50,907	△ 19.2	4,231		
		成約件数		15,436	17.1	1,036	△ 10.5	
		成約平均価格(万円)		3,451	10.5	3,872	8.6	
		成約率		30.3%		24%		
	近畿圏	新規登録件数		37,553	△ 10.4	2,765	△ 3.8	
		成約件数		10,580	2.7	804	△ 2.8	
		成約平均価格(万円)		2,115	5.5	2,279	6.5	
		成約率		28.2%		29%		
新設着工戸数	全国	戸数		856,484	5.1	67,249	△ 1.7	
			首都圏	293,139	3.6	23,568	△ 1.9	
			大阪圏	115,570	3.7	9,136	8.3	
			名古屋圏	69,143	7.2	5,328	△ 1.9	
			その他	378,632	6.4	29,217	△ 4.2	
	全国	戸数	持家	285,575	9.4	19,768	△ 13.0	
			貸家	321,376	4.9	26,845	6.4	
		分譲住宅	243,944	1.6	20,200	1.4		
新築マンション	首都圏	供給戸数		33,636	23.5	5,757	△ 13.4	
		分譲平均㎡単価(万円)		93.6	1.2	86.8	7.7	
		契約率		73.3%		74.8%		
		期末全残戸数		6,848	△ 23.1	5,919	△ 13.6	
	近畿圏	供給戸数		18,951	24.7	2,952	5.0	
		分譲平均㎡単価(万円)		75.1	8.7	75.4	6.0	
		契約率		69.8%		74.8%		
		期末全残戸数		4,400	22.4	3,905	△ 11.3	
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		124.0	2.8	P 140.3	12.7	2011年=100
	近畿圏		125.5	3.3	P 137.7	8.4		
新築戸建	首都圏	新規登録件数		42,294	△ 43.8	4,607		
		成約件数		4,972	△ 21.5	324	7.6	
		成約平均価格(万円)		3,903	12.0	4,436	5.7	
		成約率		11.8%		7.0%		
		在庫件数		9,336	△ 17.7	14,432	54.6	
居住用賃貸	首都圏	成約件数		169,220	△ 0.2	13,652	11.6	
	近畿圏	成約件数				9,108	6.5	
	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)		20,596	△ 6.4	20,059	△ 2.6	
		空室率		6.3%	1.8	6.5%	0.1	
	大阪主要6区	平均賃料(円)		11,796	△ 1.1	11,872	0.6	
		空室率		4.5%	1.1	5.1%	0.5	
景気動向調査	全産業	%ポイント				6	3	2022年第4四半期の 実績値DI 比較は実績値の前期 比
						16	△ 3	
	不動産業	%ポイント	大企業			27	0	
			中堅企業			19	△ 4	
			中小企業			11	△ 3	

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
 - (参)マンション賃料指数(名阪各地域) ……27P
- 消費者物価指数:家賃の動向(全国) ……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

売買 ① 土地取引の動向

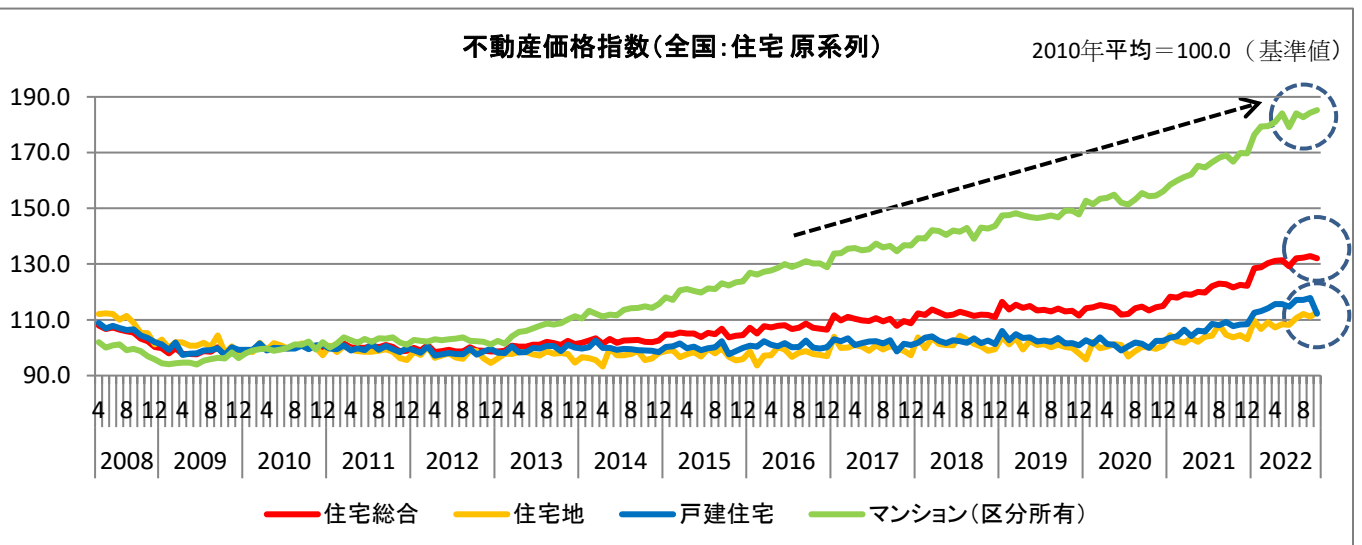
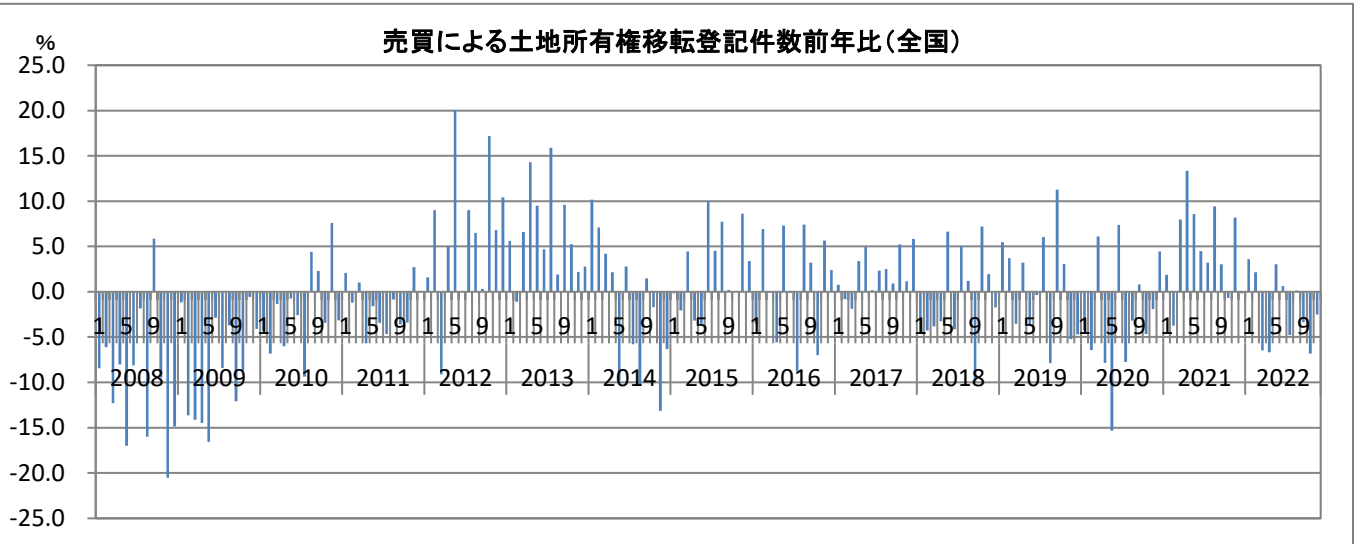
■ 件数推移

- 全国の11月の売買による土地所有権移転登記件数は、3ヶ月連続で前年を下回り△2.5%。首都圏は前年比△1.9%で5ヶ月連続でマイナス、近畿圏は+1.3%で2ヶ月振りにプラス、その他地域は△3.6%で6ヶ月連続でマイナスだった。

■ 価格推移

- 全国住宅地の価格指数(原系列)10月は、住宅総合が132.1pで前年比+8.6%(28ヶ月連続で増)、住宅地は112.6pで同+8.6%(23ヶ月連続で増)、戸建住宅は112.2pで同+4.2%(24ヶ月連続で増)、マンションは185.2pで同+11.1%(27ヶ月連続で増)。

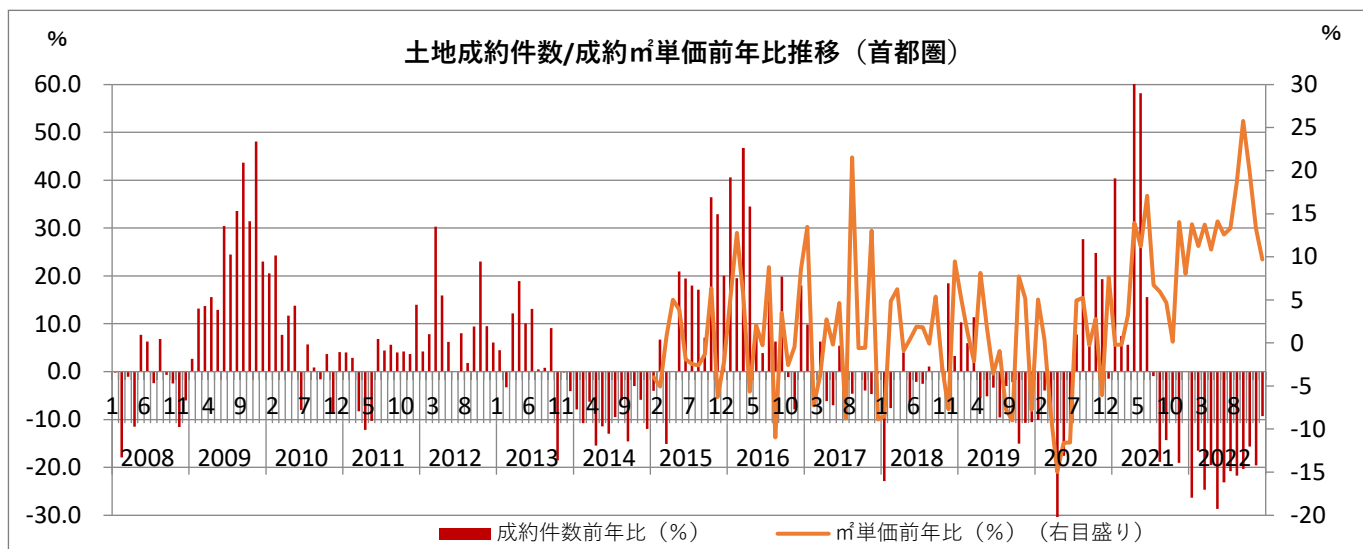
	2021		2022										
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
全国前年比	8.2	-0.2	3.6	2.1	-6.5	-6.7	3.0	0.6	-4.8	0.1	-3.3	-6.8	-2.5



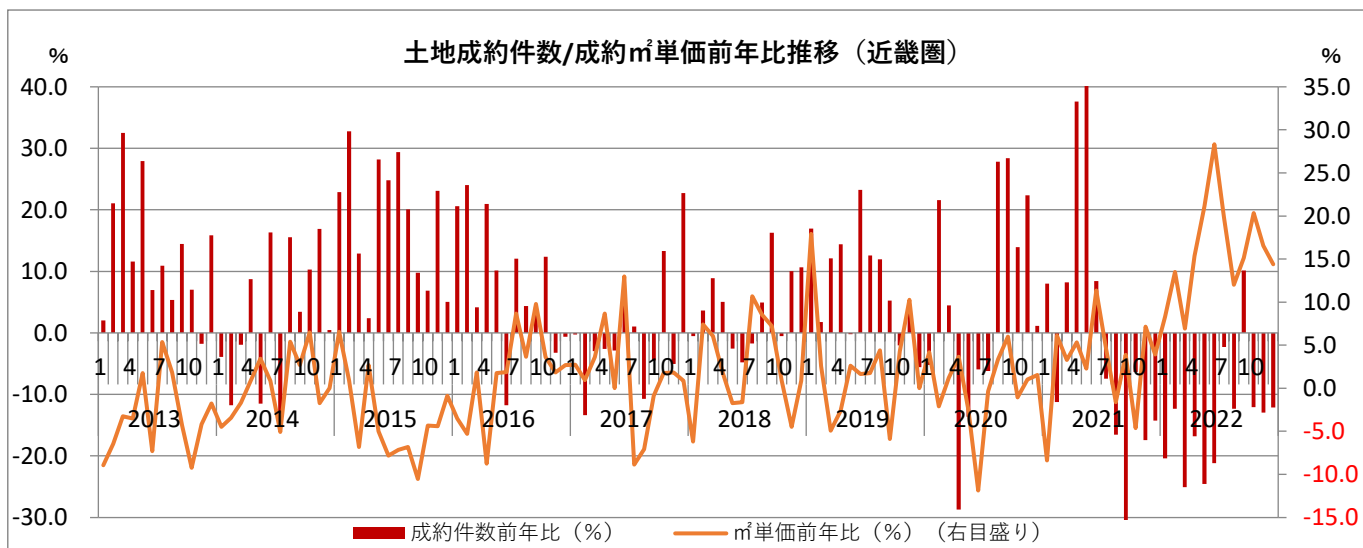
■ <参考>レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 12月の土地(100㎡~200㎡)の成約件数は、首都圏が前年比△9.3%、12ヶ月連続でマイナス、近畿圏は前年比△12.1%で3ヶ月連続でマイナス。
- 成約㎡単価は、首都圏が前年比+9.7%で22ヶ月連続プラス、近畿圏は+14.4%で14ヶ月連続プラス。

	2021	2022											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
首都圏成約件数前年比	0.1	-26.3	-16.5	-24.6	-19.5	-28.7	-23.1	-20.8	-21.7	-20.3	-15.7	-19.6	-9.3
近畿圏成約件数前年比	-14.3	-20.4	-12.3	-25.1	-16.8	-24.5	-21.2	-2.3	-12.4	10.1	-12.1	-12.9	-12.1



出典:(公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」



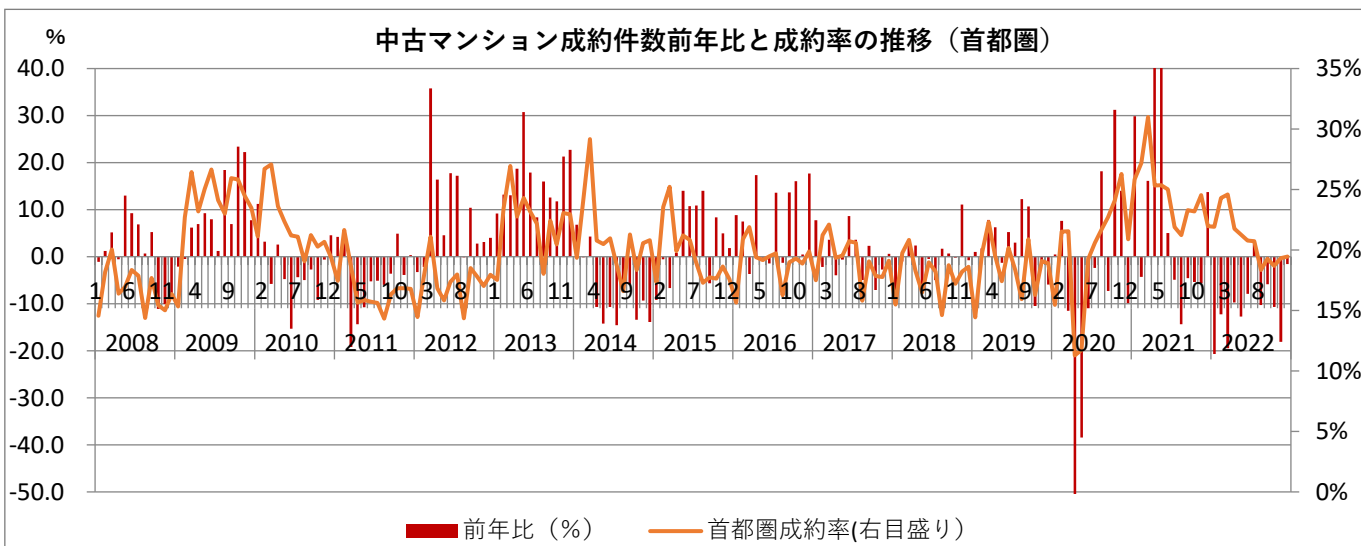
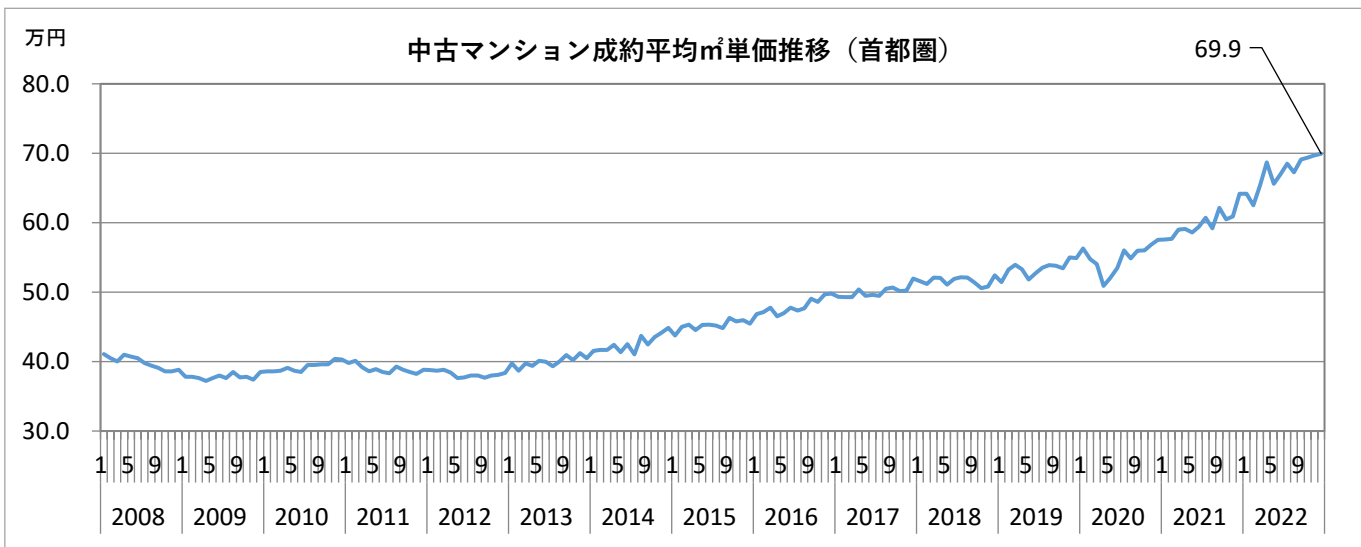
出典:(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

売買 ② 中古マンションの動向-1 (首都圏)

- 12月の成約件数は5ヶ月連続で前年を下回り、前年比 Δ 1.6%。
- 成約平均 m^2 単価は32ヶ月連続で前年を上回り、前年比+9.0%。
- 成約率(成約件数/新規登録件数)は、前月比+0.1P。

※2022年1月より新規登録件数の集計範囲が変更となったため、データ集から外しました。

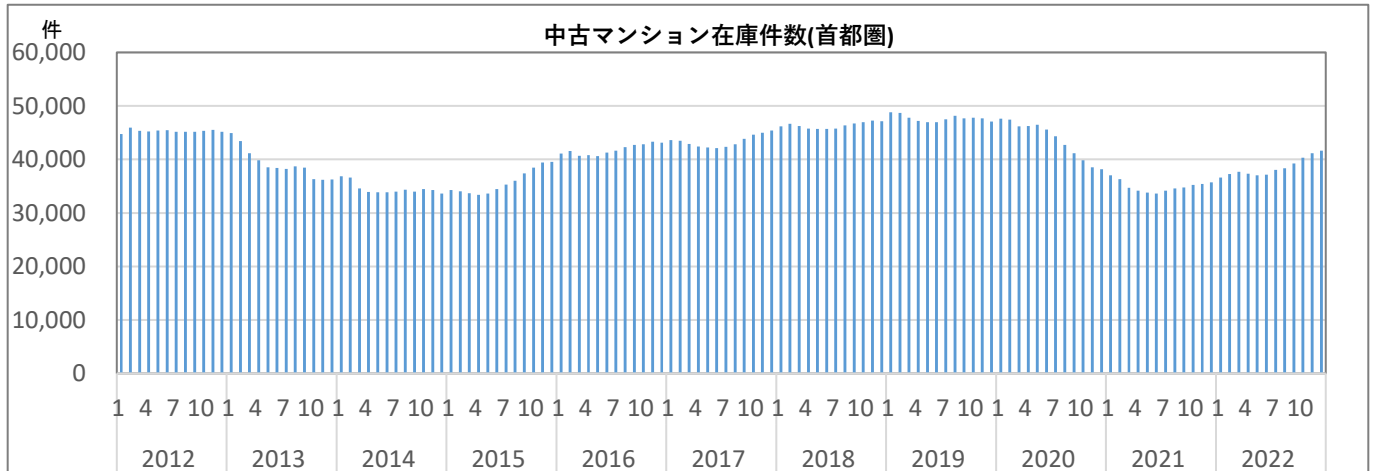
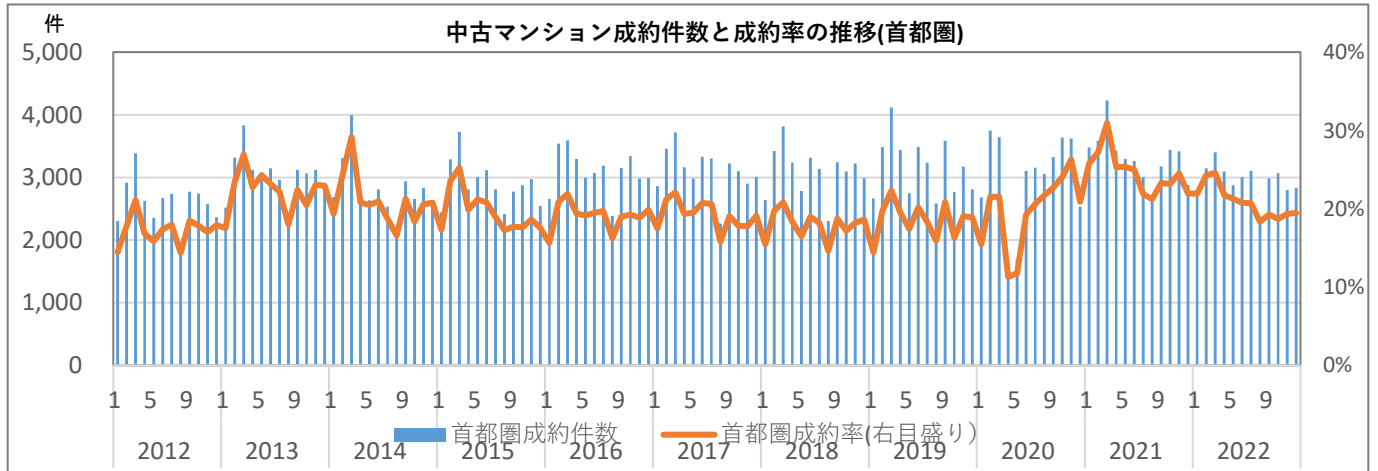
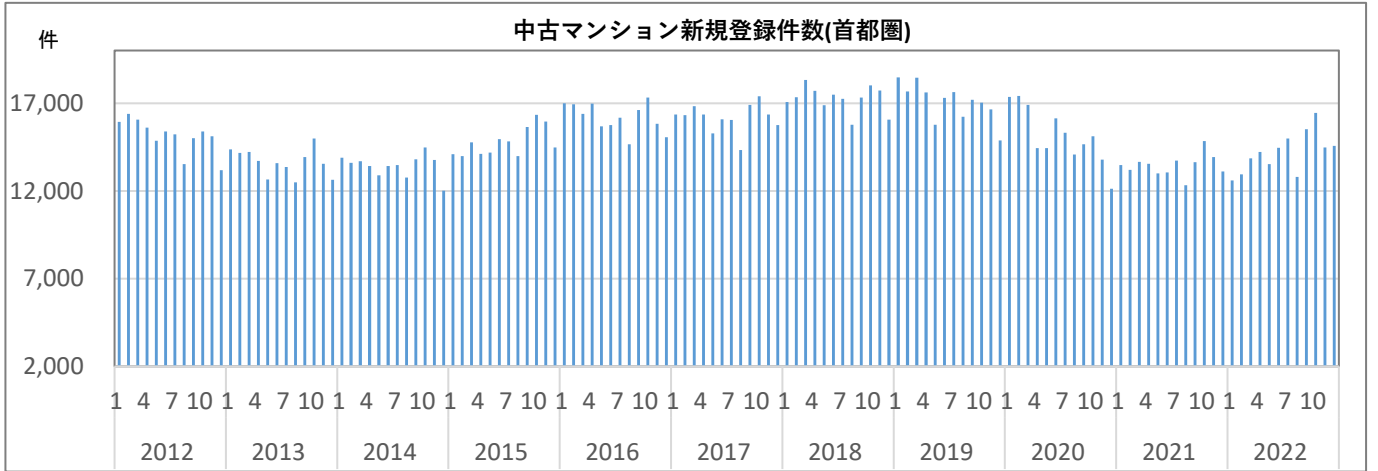
	2021	2022											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	13.7	-20.7	-12.3	-19.5	-9.7	-12.7	-7.9	3.4	-10.3	-5.9	-10.7	-18.1	-1.6
成約単価前年比	11.5	11.5	8.4	10.8	16.3	12.0	12.7	12.8	13.7	11.2	14.7	14.4	9.0



- 新規登録件数: 前月比+0.7%
- 成約件数: 前年比△1.6%、前月比+1.4%
- 在庫件数: 前年比+16.6%、前月比+1.2%

※2022年1月より新規登録件数の集計範囲が変更となっています。

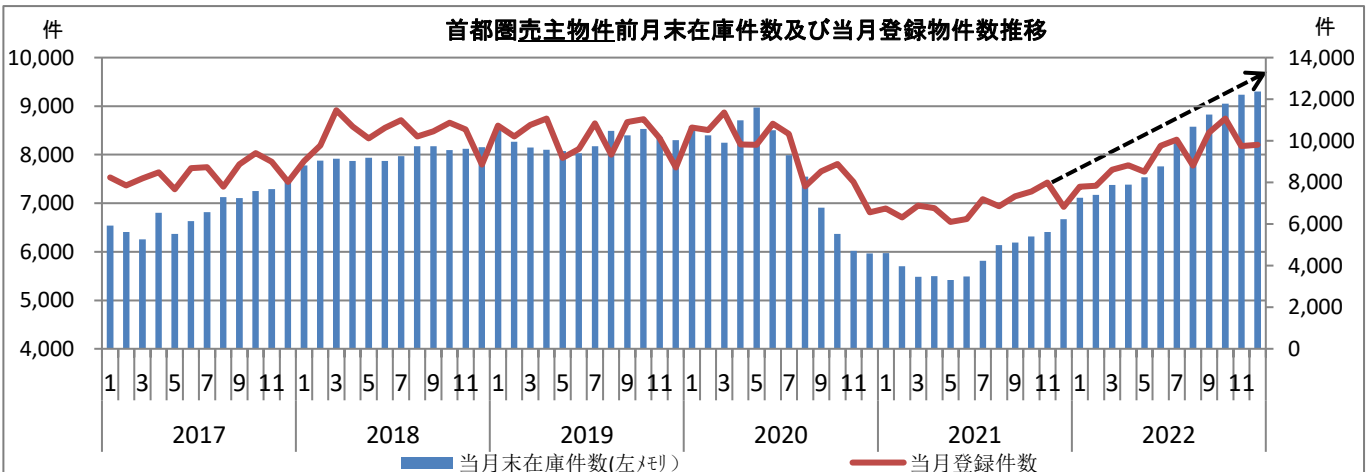
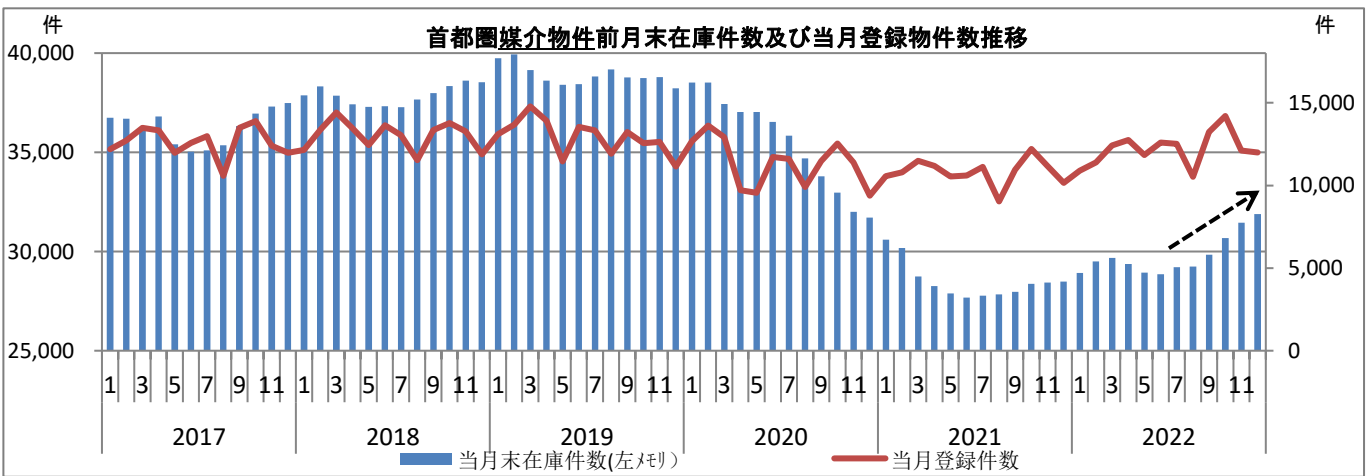
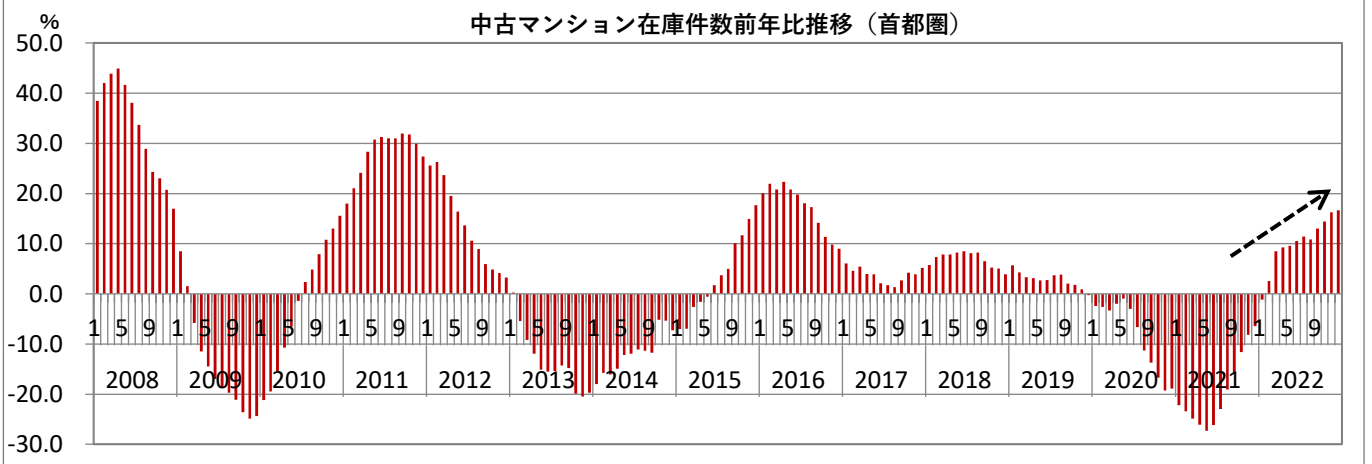
	2021	2022											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
新規登録件数	13,111	12,597	12,951	13,852	14,226	13,527	14,461	14,982	12,795	15,512	16,446	14,469	14,570
成約件数	2,881	2,760	3,146	3,405	3,094	2,877	3,003	3,104	2,346	2,990	3,072	2,797	2,835



中古マンションの在庫について(首都圏)

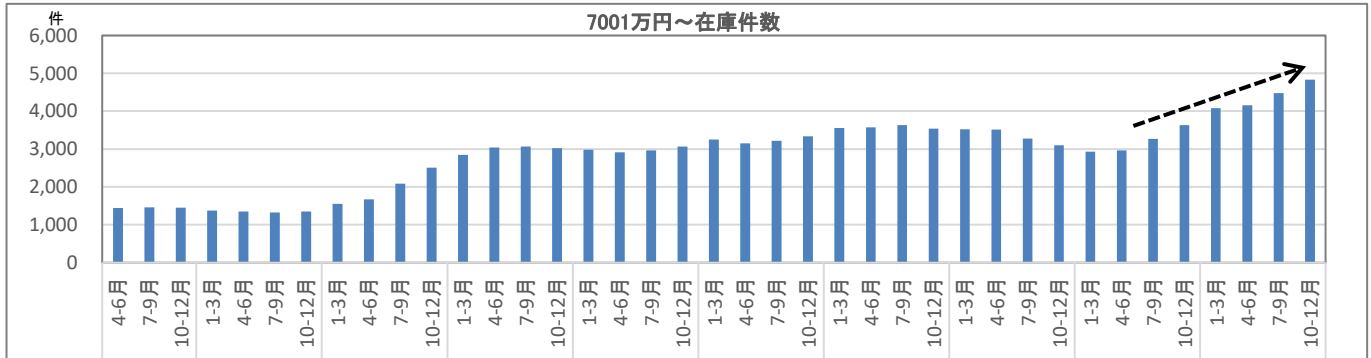
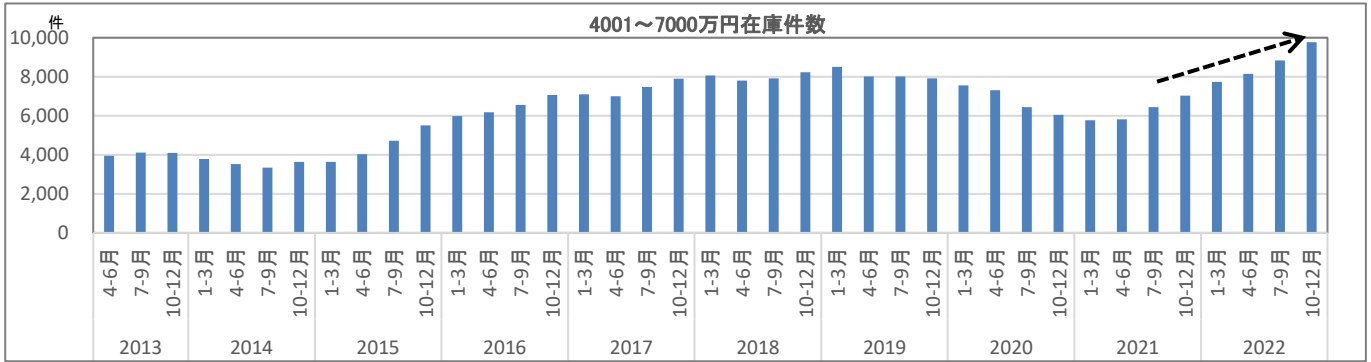
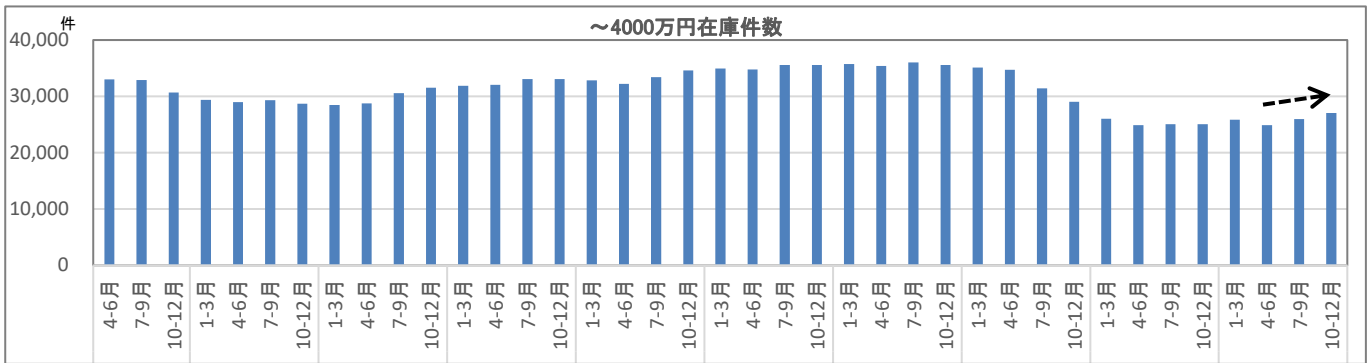
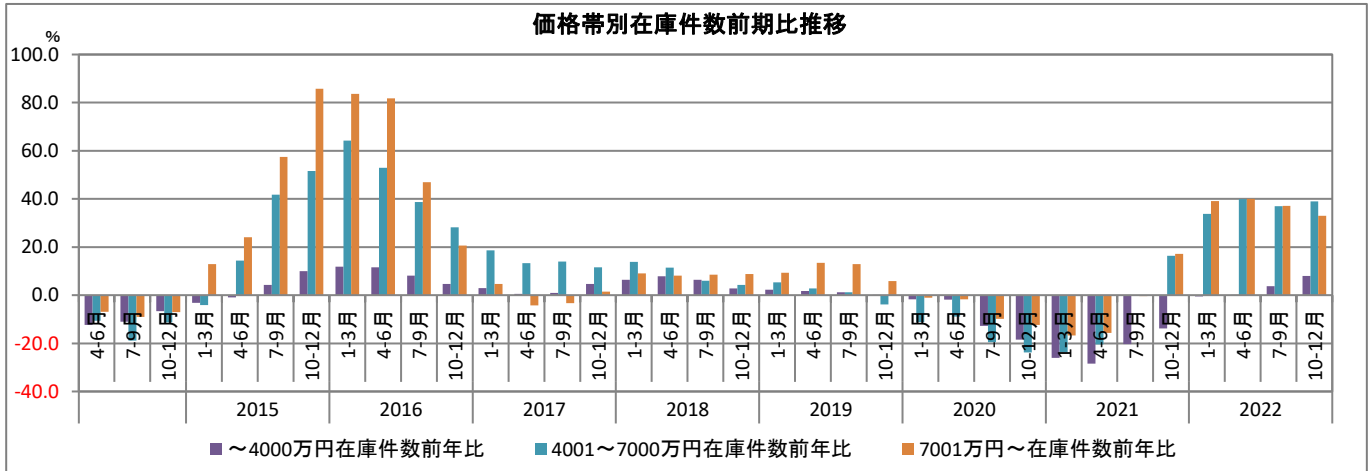
- 12月の在庫数は11ヶ月連続で前年比で増加し、+16.6%。
- 媒介物件は10ヶ月連続で増加し、前年比+12.0% (前月比+1.4%)
- 売主物件は14ヶ月連続増加し、前年比+39.4% (前月比+0.8%)

	2021		2022											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
在庫総数	35,718	36,632	37,259	37,660	37,360	37,039	37,179	38,062	38,344	39,274	40,300	41,158	41,665	
内、媒介件数	28,482	28,918	29,497	29,689	29,371	28,936	28,853	29,213	29,254	29,847	30,681	31,453	31,892	
内、売主件数	6,674	7,111	7,173	7,379	7,382	7,534	7,758	8,277	8,575	8,826	9,051	9,233	9,304	



● 価格帯別に見ると(2022年10月～12月)

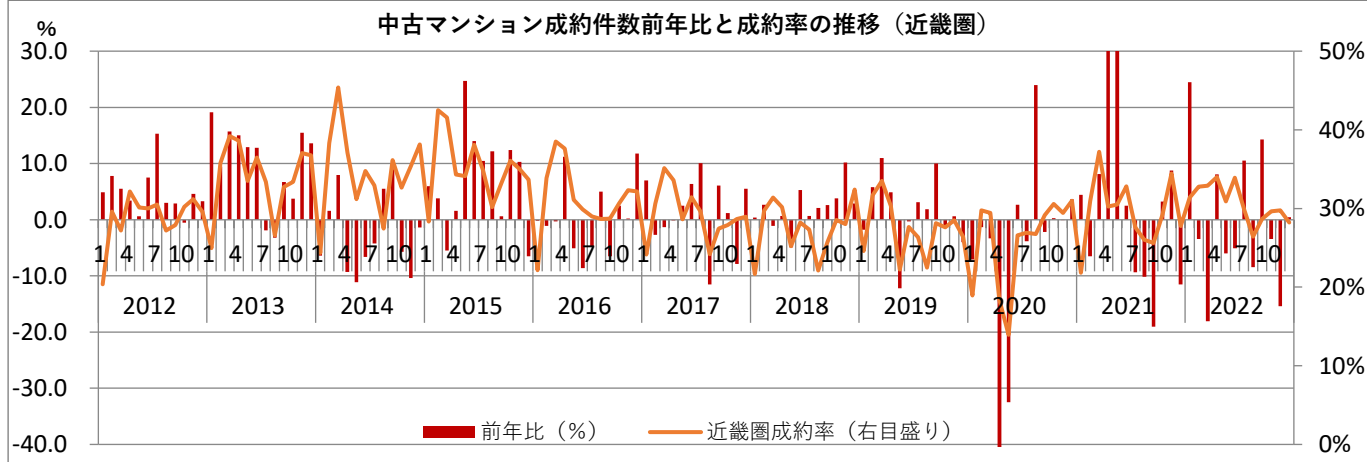
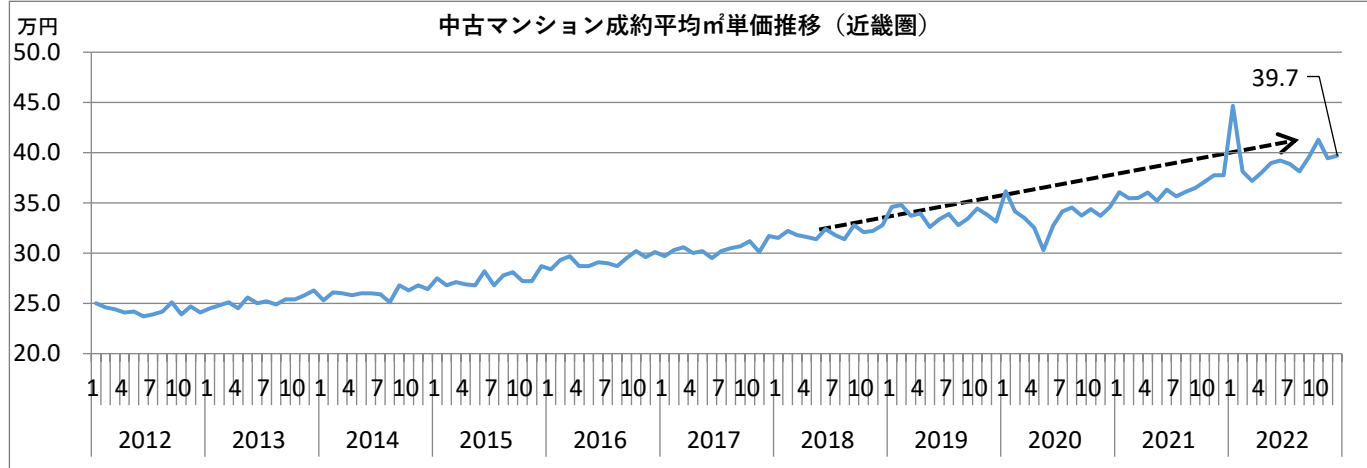
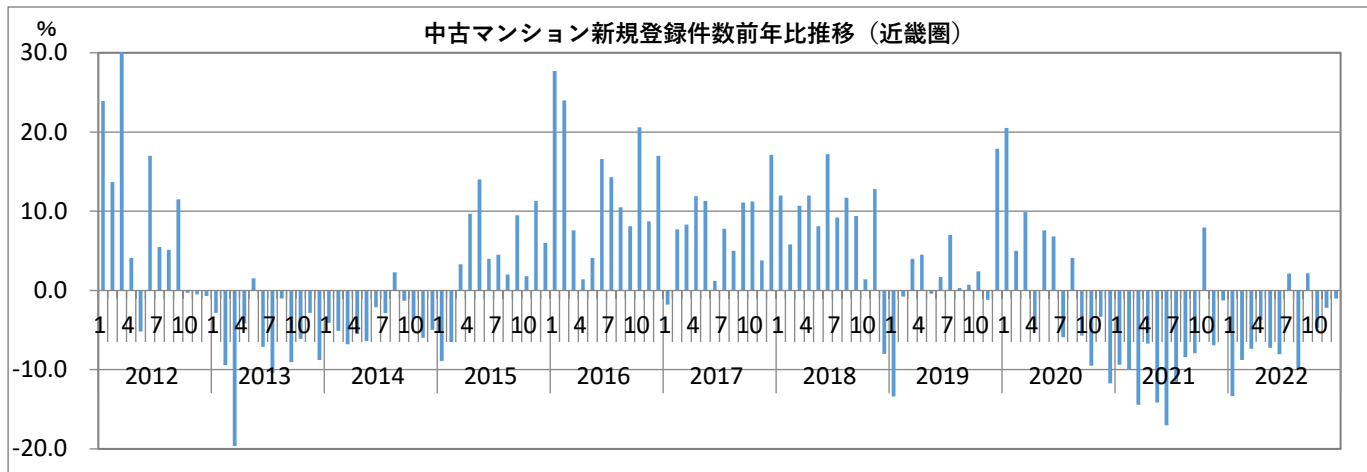
- ~4000万円の在庫は、前年比+8.0% (前期比 +4.2%)
- 4001万円～7000万円の在庫は、前年比+39.0% (前期比+10.7%)
- 7001万円～の在庫は、前年比+33.0% (前期比+7.9%)



中古マンションの動向-2（近畿圏）

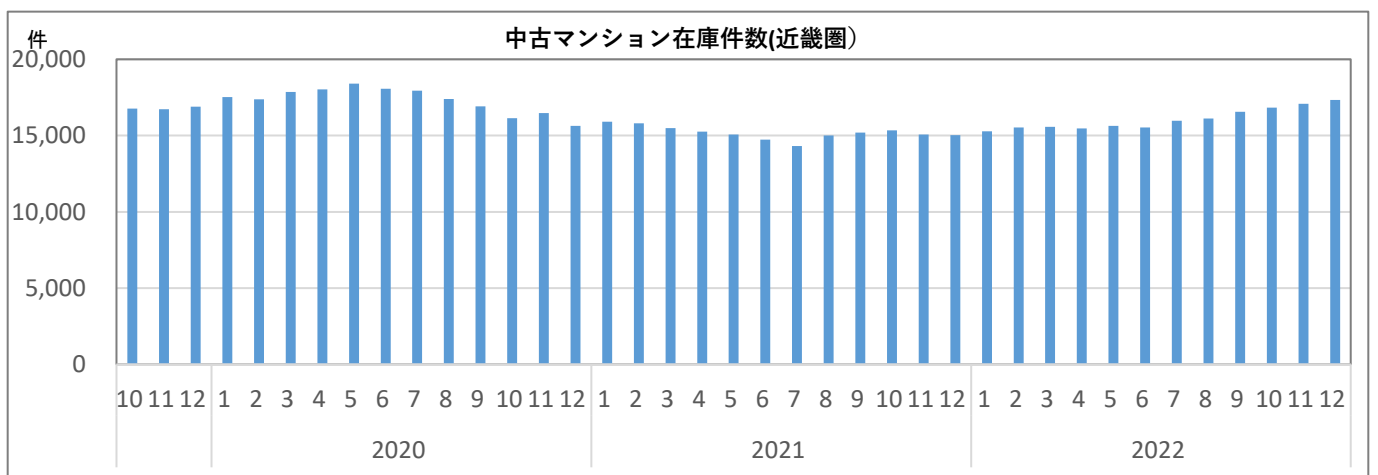
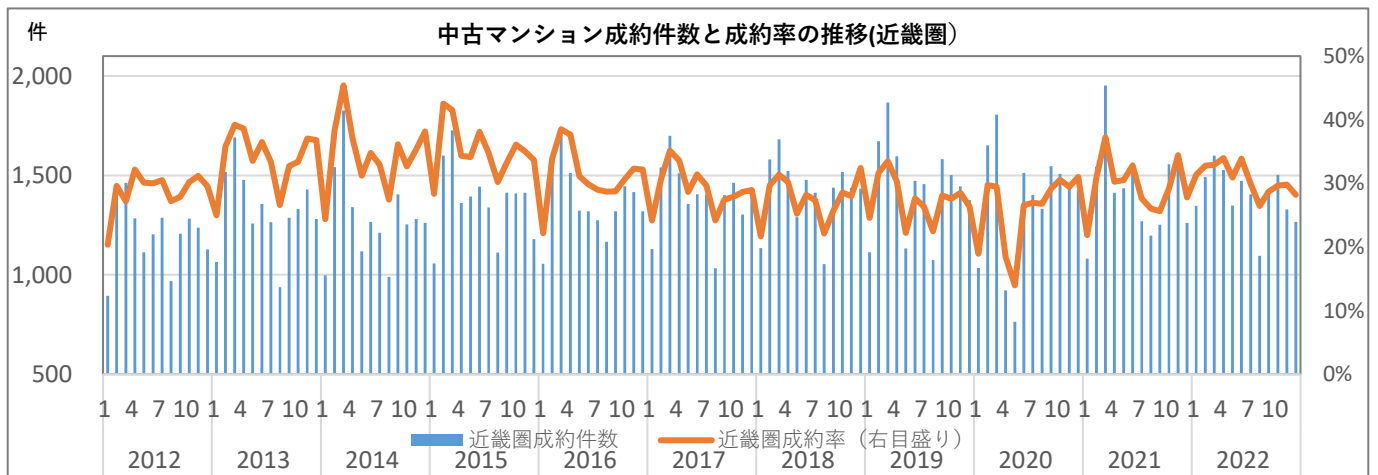
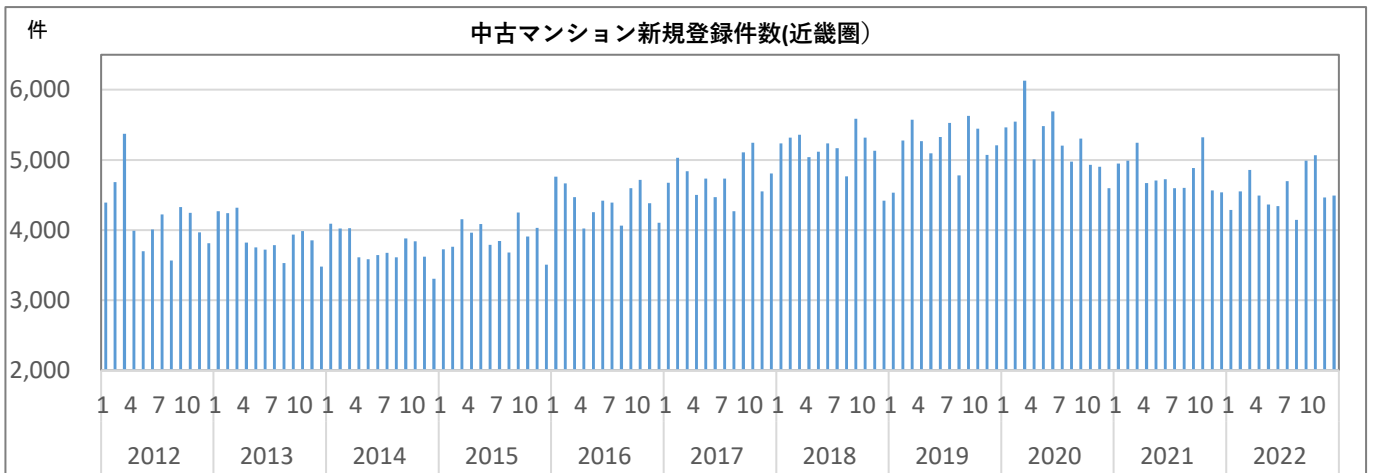
- 12月の新規登録件数は3ヶ月連続で前年を下回り、△1.0%。
- 成約件数は3ヶ月振りに前年を上回り、+0.5%。
- 成約平均m²単価は23ヶ月連続で前年を上回り、+5.1%。

	2021	2022											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	-11.5	24.5	-3.4	-18.1	8.1	-6.0	-5.1	10.6	-8.4	14.3	-3.4	-15.4	0.5
成約単価前年比	9.2	23.8	7.5	4.7	5.5	10.7	8.0	9.0	5.6	8.4	11.2	4.4	5.1



- 新規登録件数: 前年比 Δ 1.0%、前月比+0.7%
- 成約件数: 前年比+0.5%、前月比 Δ 4.7%
- 在庫件数: 前年比+15.3%、前月比+1.5%

	2021	2022											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数	1,261	1,346	1,491	1,599	1,527	1,349	1,472	1,404	1,096	1,431	1,503	1,329	1,267
在庫件数	15,038	15,280	15,541	15,578	15,476	15,646	15,524	15,965	16,126	16,556	16,834	17,082	17,334

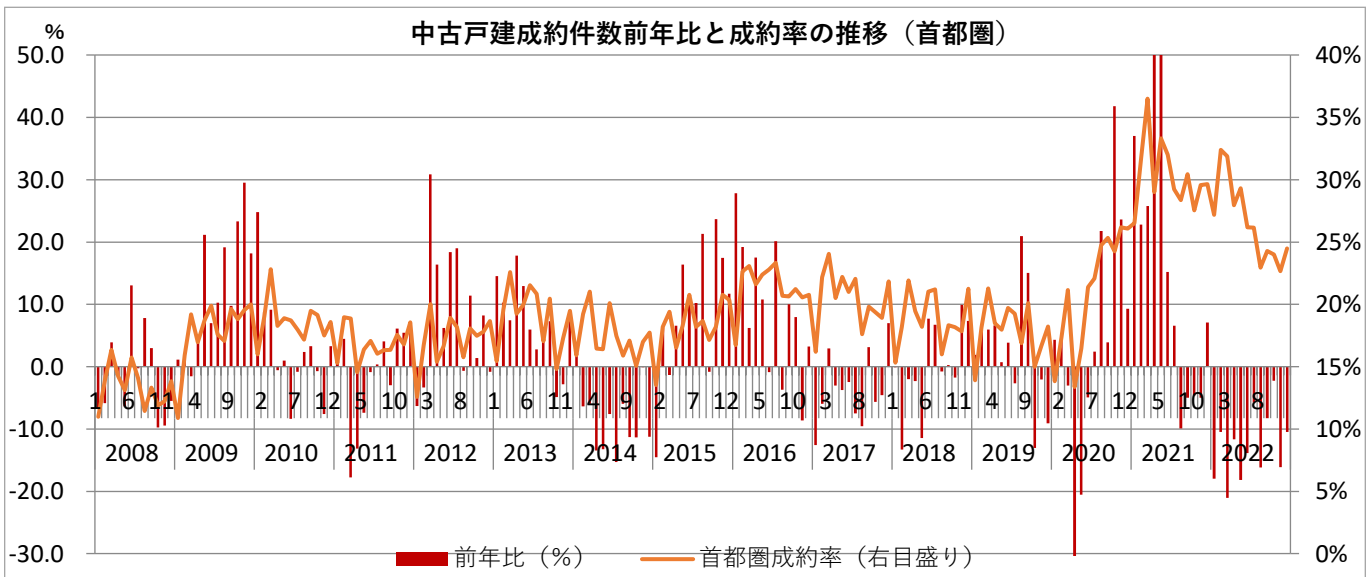
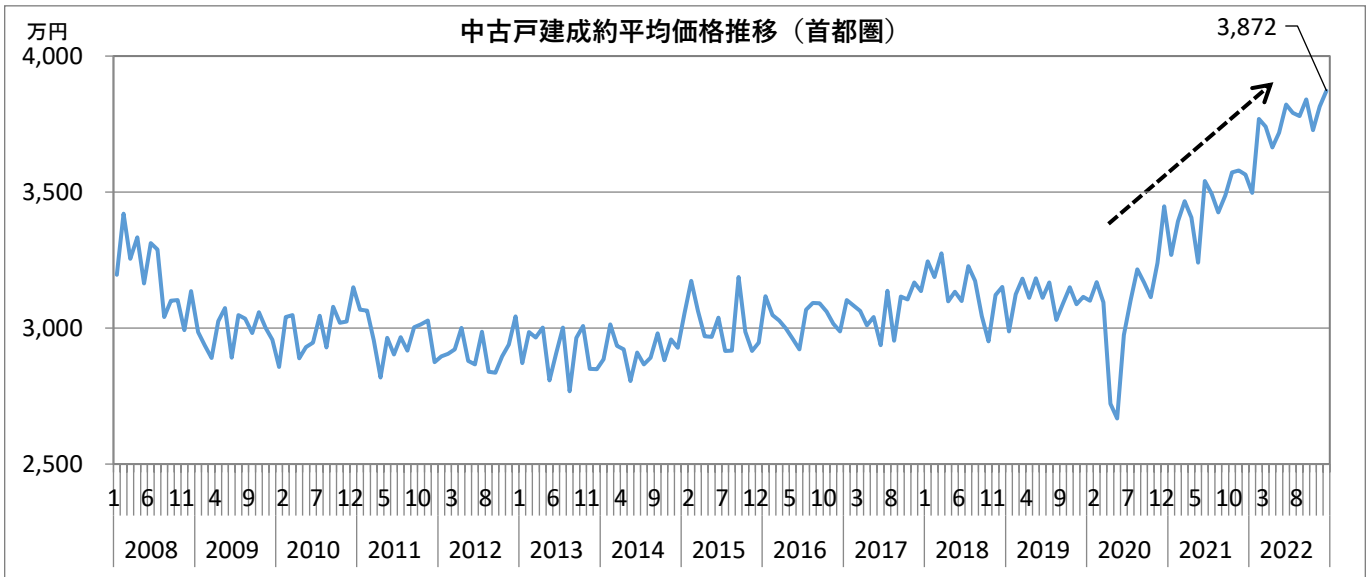


売買 ③ 中古戸建の動向-1 (首都圏)

- 12月の成約件数は12ヶ月連続で前年を下回り、△10.5%。
- 成約平均価格は26ヶ月連続で前年を上回り、+8.6%。
- 成約率(成約件数/新規登録件数)は、前月比+1.8P。

※2022年1月より新規登録件数の集計範囲が変更となったため、データ集から外しました。

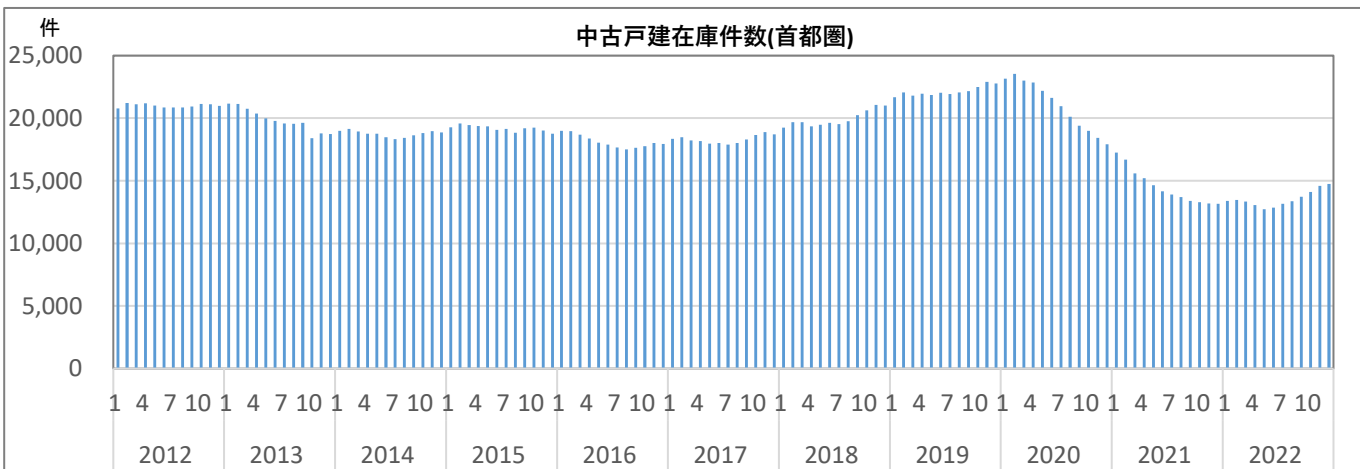
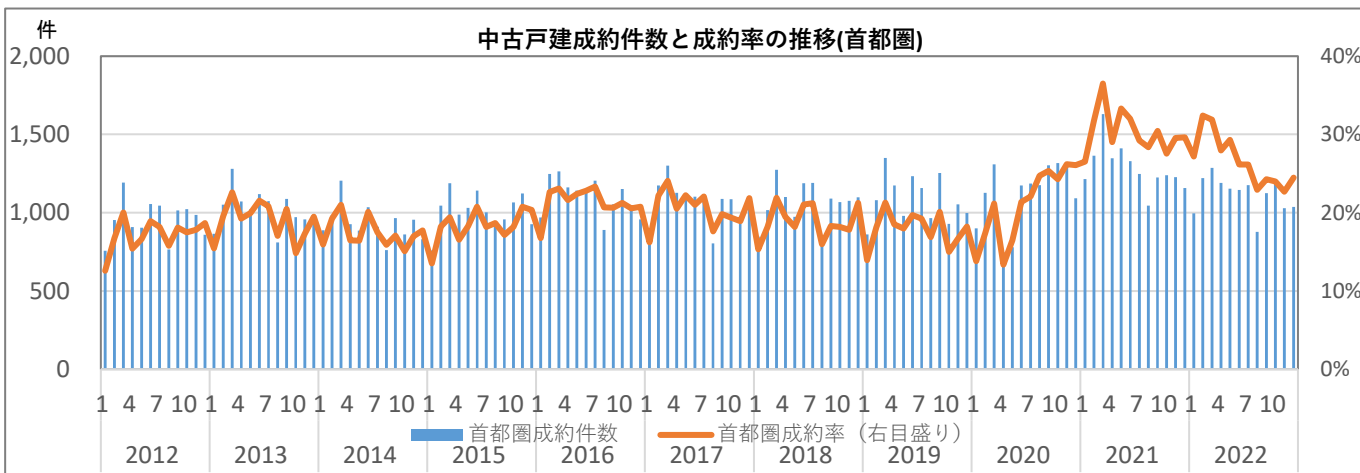
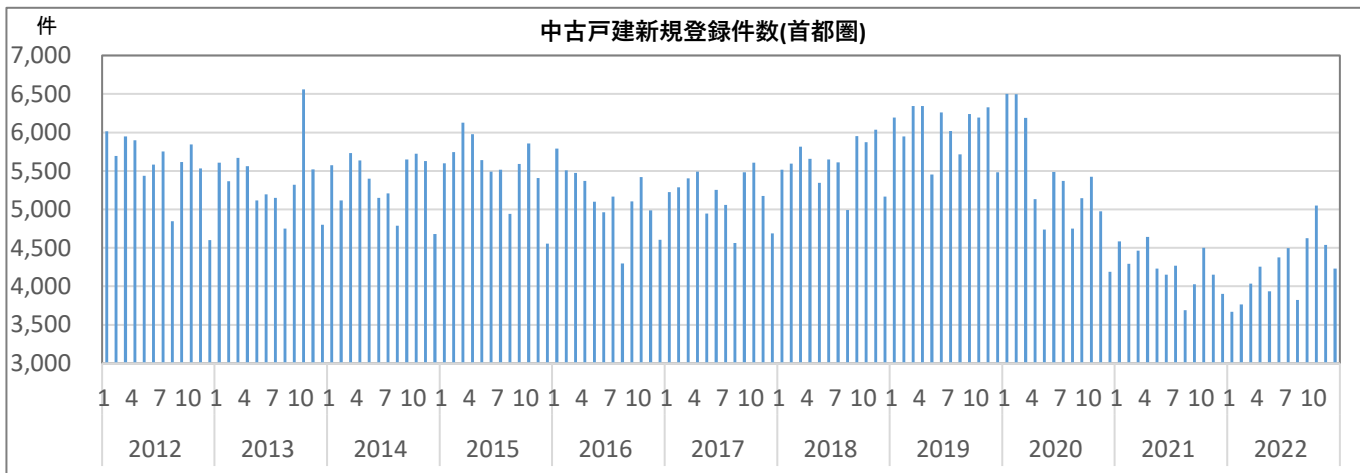
	2021	2022											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	7.1	-17.9	-10.5	-21.1	-11.7	-18.2	-13.8	-5.8	-16.2	-8.2	-2.3	-16.1	-10.5



- 新規登録件数: 前月比△6.8%
- 成約件数: 前年比△10.5%、前月比+0.7%
- 在庫件数: 前年比+12.1%、前月比+1.1%

※2022年1月より新規登録件数の集計範囲が変更となっています。

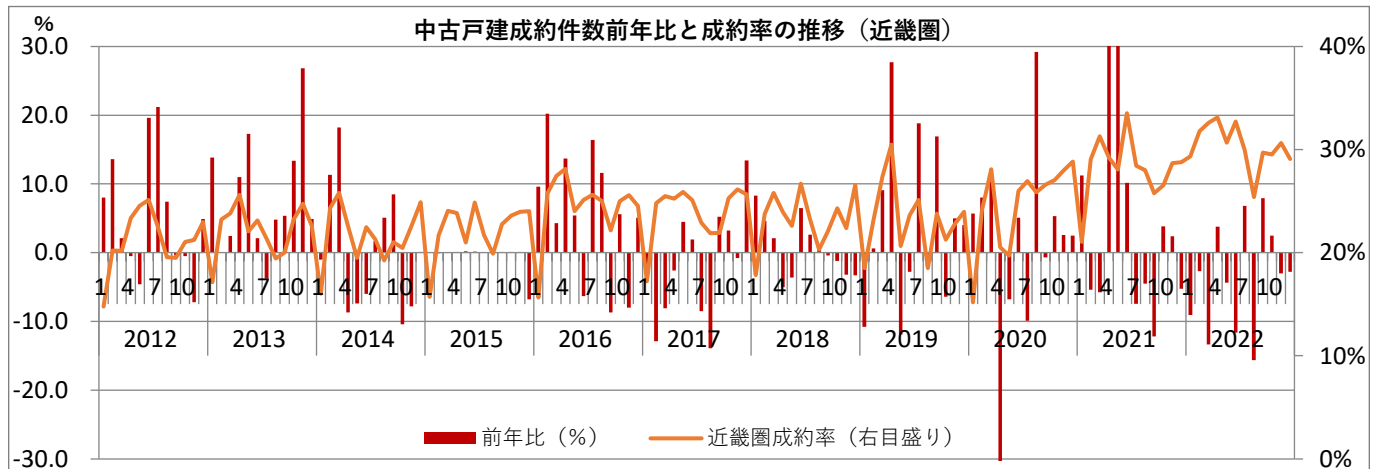
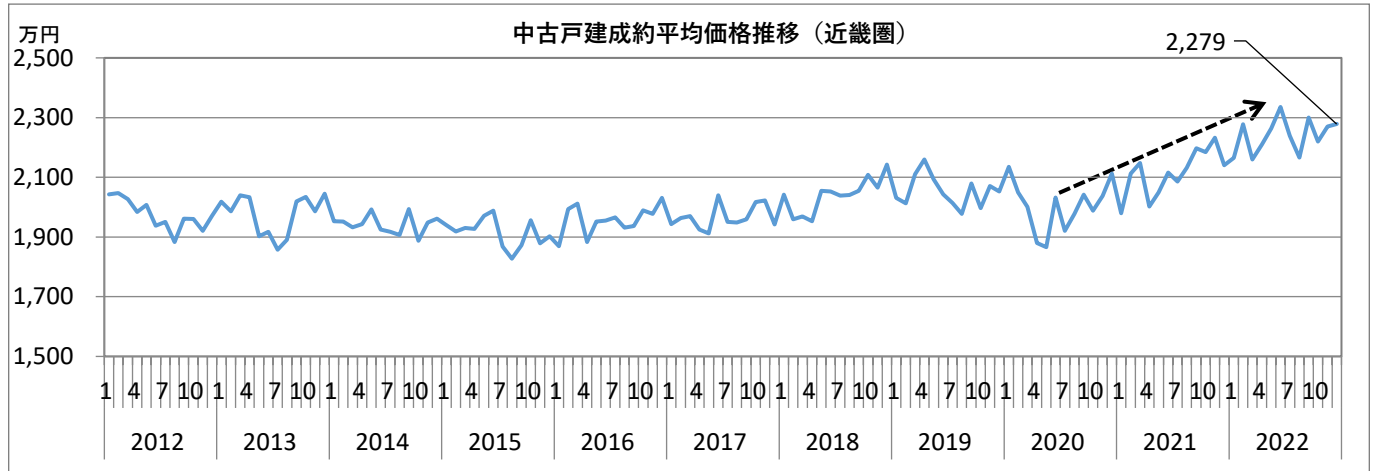
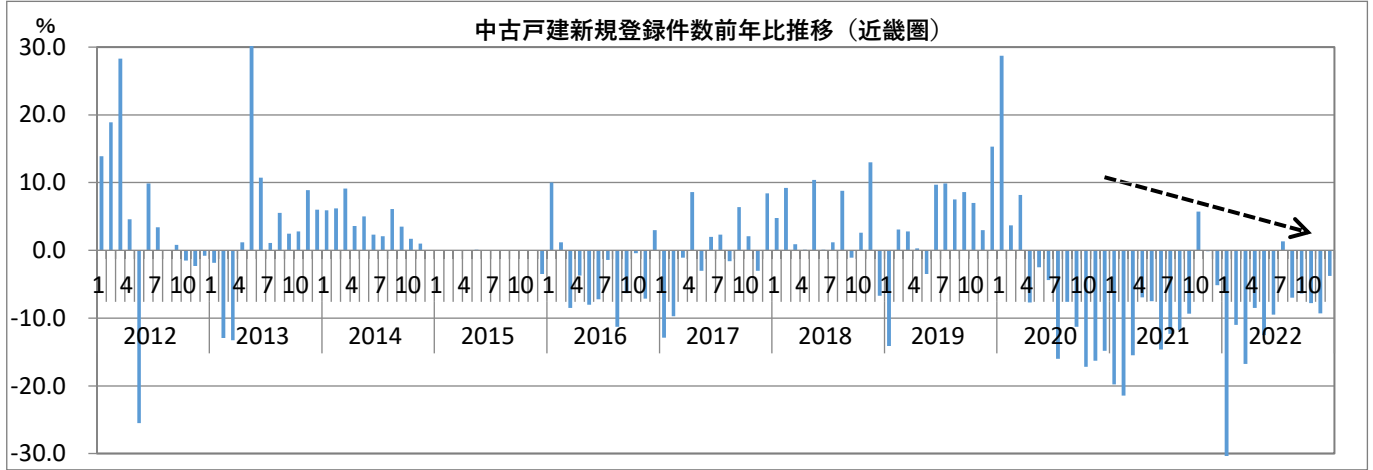
	2021		2022											
	12	1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数	1,157	997	1,220	1,286	1,190	1,154	1,145	1,176	877	1,124	1,212	1,029	1,036	
在庫件数	13,157	13,403	13,461	13,342	13,061	12,731	12,860	13,151	13,372	13,732	14,120	14,598	14,754	



中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 12月の新規登録件数は5ヶ月連続で前年を下回り、 Δ 3.8%。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を下回り、 Δ 2.8%。
- 成約平均価格は23ヶ月連続で前年を上回り、+6.5%。

	2021	2022											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	-5.3	-9.1	-2.7	-13.4	3.8	-4.4	-11.7	6.8	-15.6	7.9	2.5	-3.0	-2.8

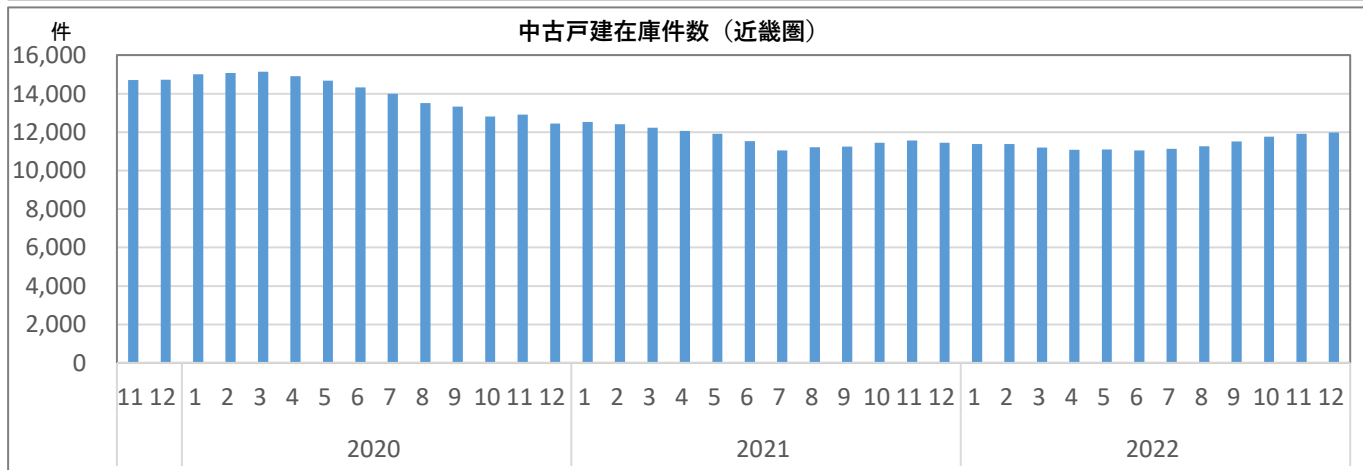
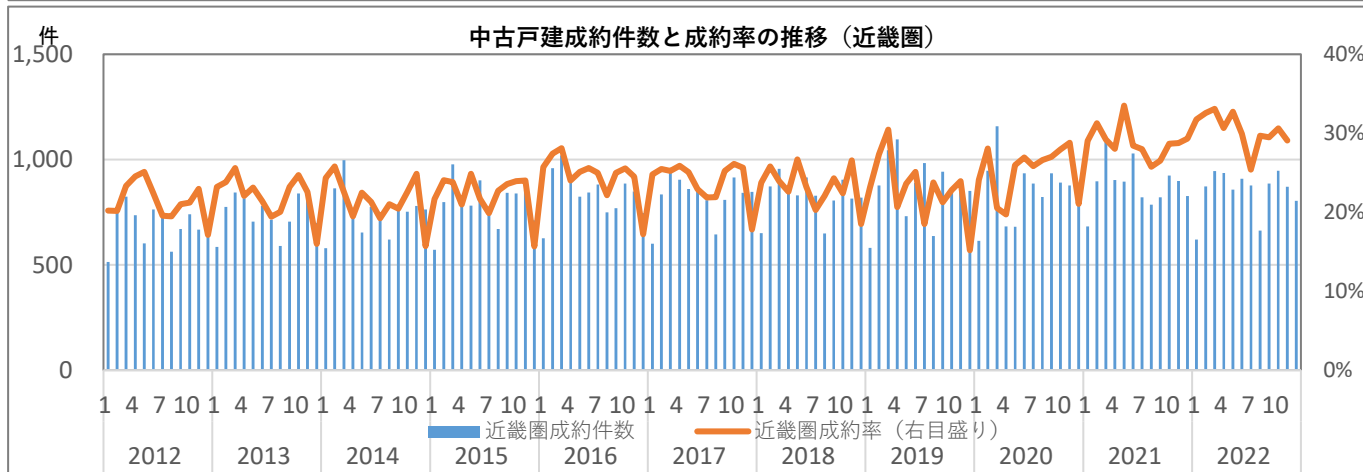
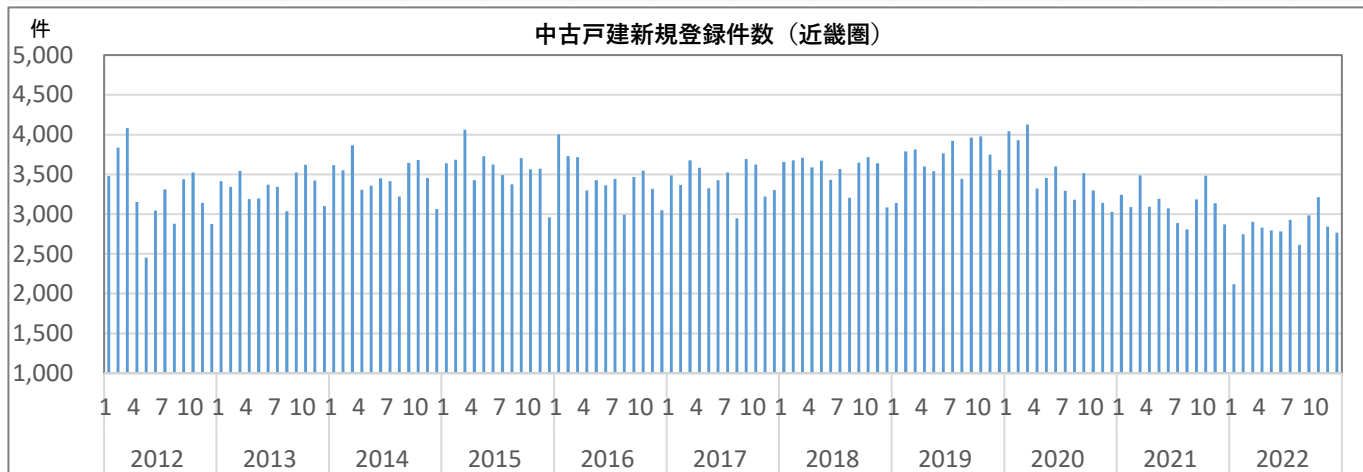


* 近畿レイズは滋賀県、京都府、大阪府兵庫県、奈良県、和歌山県のデータ

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: 前年比 Δ 3.8%、前月比 Δ 2.8%
- 成約件数: 前年比 Δ 2.8%、前月比 Δ 7.8%
- 在庫件数: 前年比+4.8%、前月比+0.6%

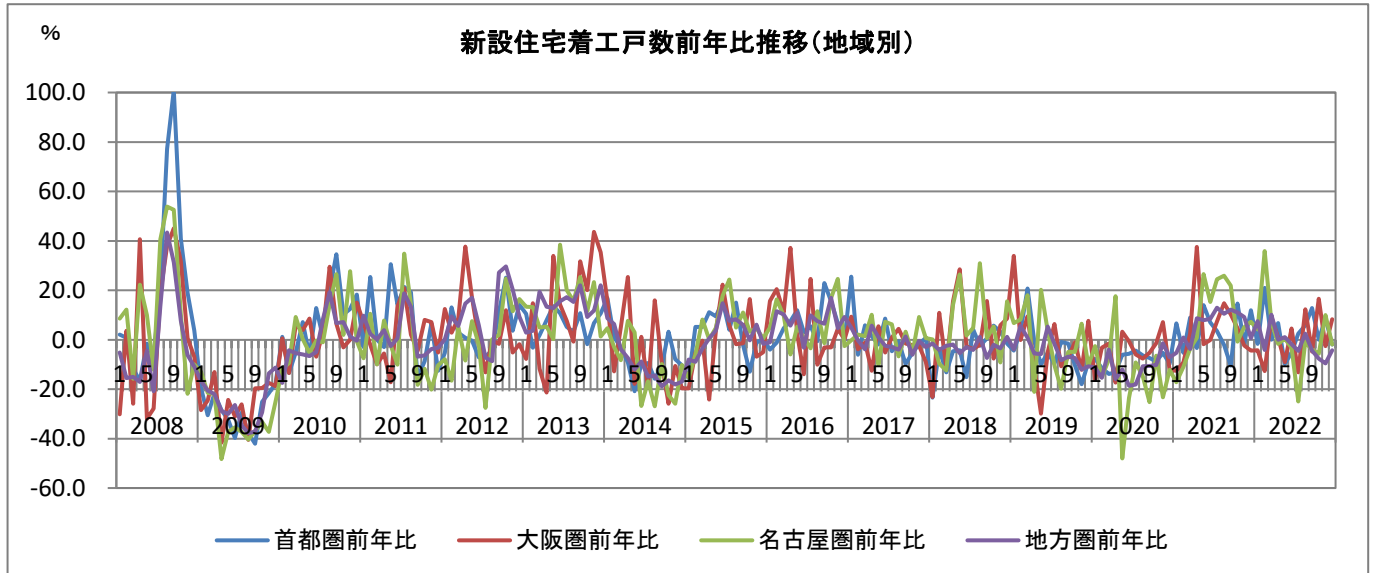
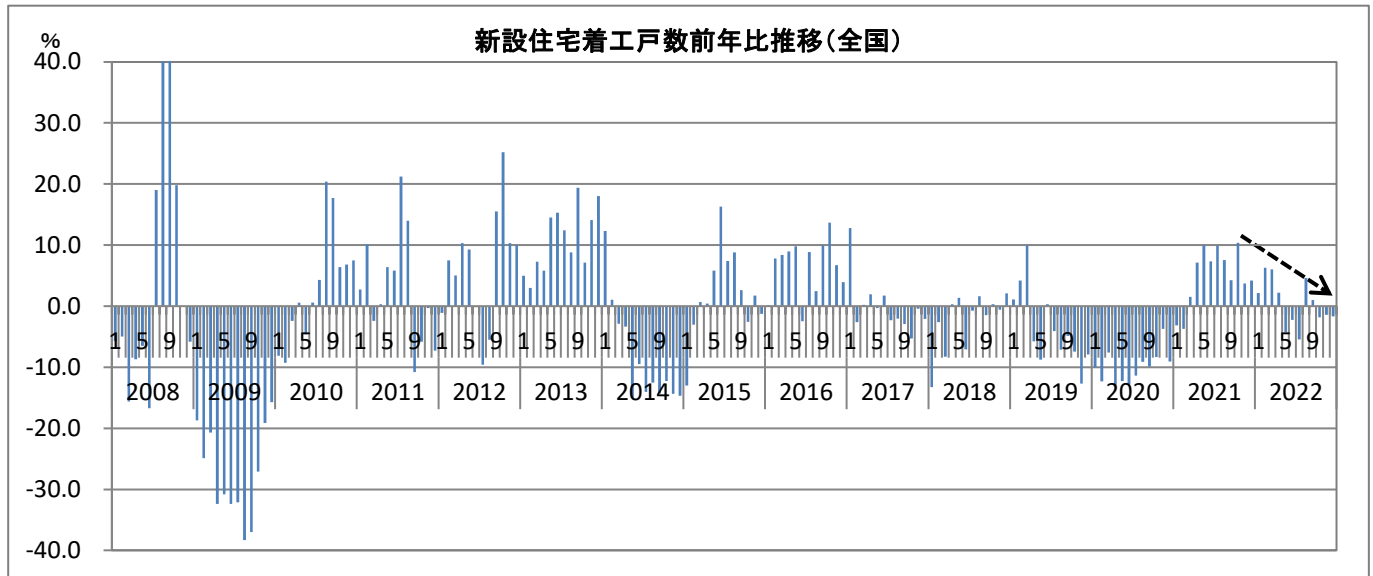
	2021		2022											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
成約件数	827	621	873	946	937	857	910	877	663	886	948	872	804	
在庫件数	11,442	11,375	11,382	11,191	11,076	11,097	11,052	11,126	11,274	11,510	11,770	11,922	11,988	



新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 12月の全国の着工戸数は3ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 1.7\%$ 。
- 地域別では、首都圏 $\Delta 1.9\%$ (2ヶ月振りに減)、大阪圏 $+8.3\%$ (2ヶ月振りに増)、名古屋圏 $\Delta 1.9\%$ (2ヶ月振りに減)、地方圏 $\Delta 4.2\%$ (4ヶ月連続で減)。

	2021	2022											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
総数前年比	4.2	2.1	6.3	6.0	2.2	-4.3	-2.2	-5.4	4.6	1.0	-1.8	-1.4	-1.7
首都圏前年比	12.0	-1.7	21.0	-0.0	6.7	-9.8	-5.2	2.5	5.9	12.9	0.0	8.7	-1.9
大阪圏前年比	-4.4	-4.3	-12.6	9.3	0.8	-9.0	4.6	-13.2	12.3	-4.8	16.5	-2.6	8.3
名古屋圏前年比	7.2	4.1	35.9	7.3	-1.7	0.4	-3.2	-25.0	-0.8	-3.9	-5.6	10.0	-1.9
地方圏前年比	0.7	7.5	-4.1	10.1	0.1	1.0	-1.7	-4.5	2.5	-4.4	-7.7	-9.6	-4.2



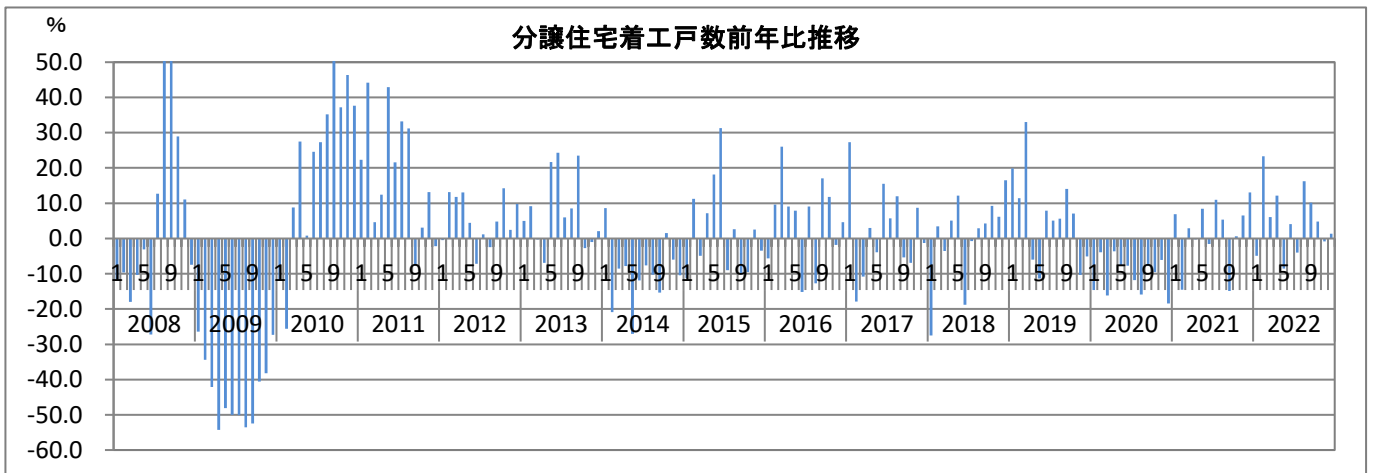
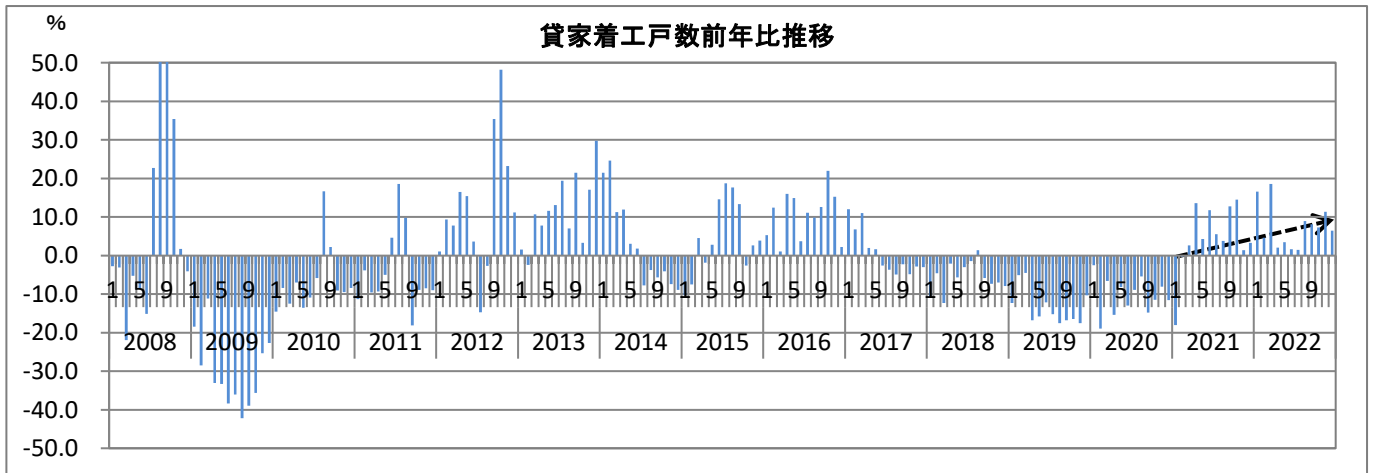
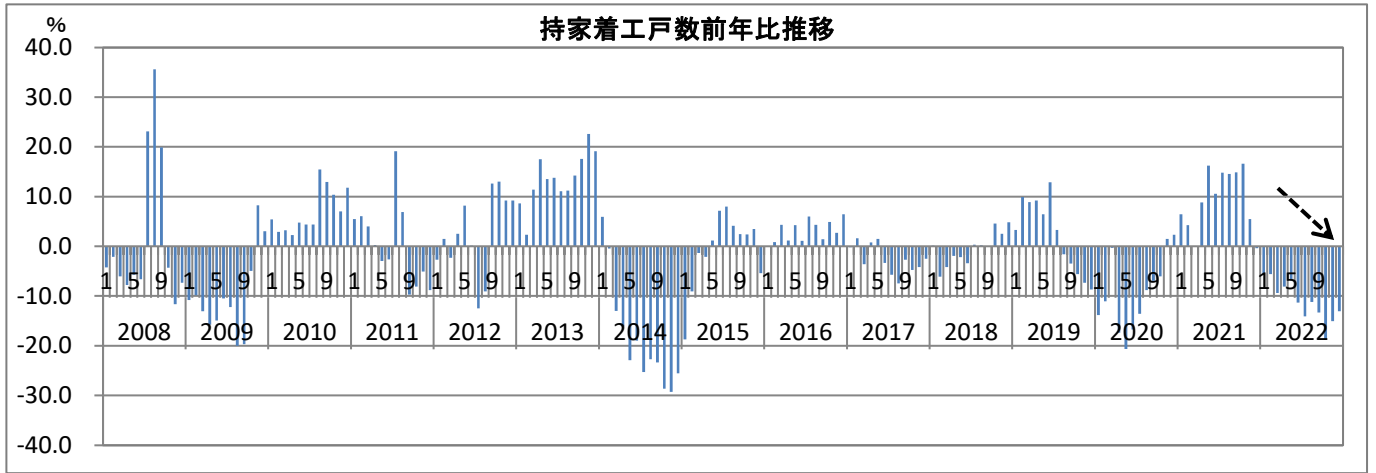
* 首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 名古屋圏: 愛知県、三重県
 大阪圏: 京都府、大阪府、兵庫県

出典: 国土省「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 $\Delta 13.0\%$ (13ヶ月連続で減)、貸家 $+6.4\%$ (22ヶ月連続で増)、分譲住宅 $+1.4\%$ (2ヶ月振りに増)。

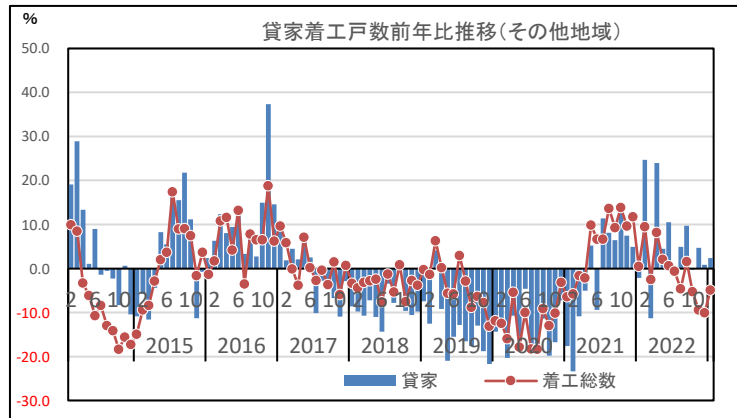
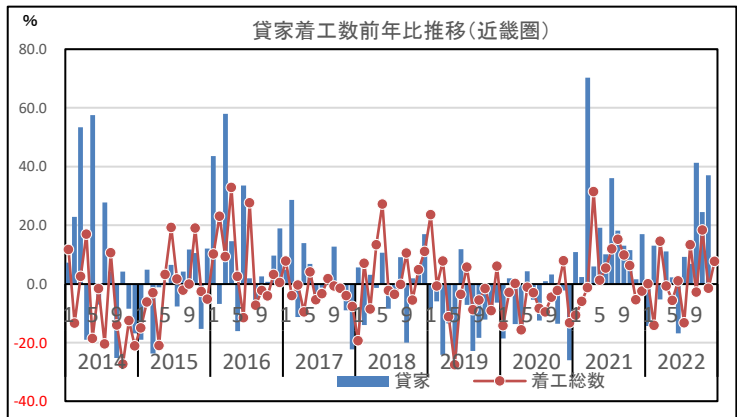
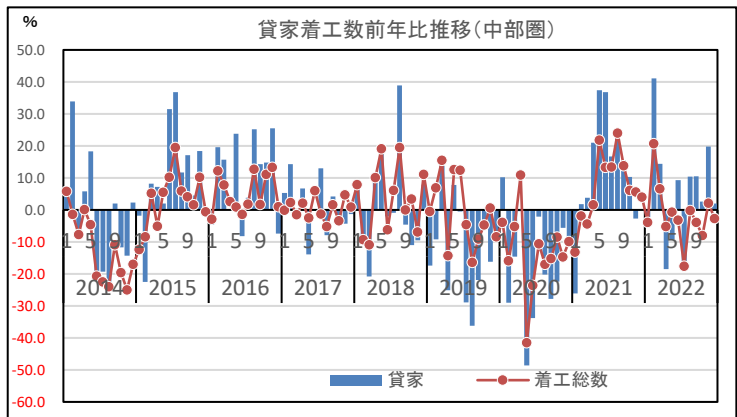
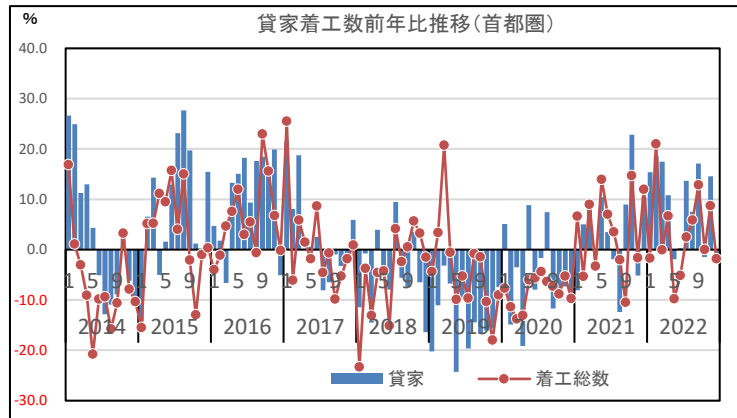
	2021	2022											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
総数前年比	4.2	2.1	6.3	6.0	2.2	-4.3	-2.2	-5.4	4.6	1.0	-1.8	-1.4	-1.7
持家前年比	-0.4	-5.6	-5.6	-9.4	-8.1	-6.9	-11.3	-14.1	-11.2	-13.3	-18.7	-15.1	-13.0
貸家前年比	3.3	16.6	4.6	18.6	2.1	3.5	1.6	1.5	8.9	8.1	7.3	11.4	6.4
分譲住宅前年比	13.1	-4.9	23.3	6.0	12.1	-8.5	4.1	-4.0	16.2	10.1	4.8	-0.8	1.4



■ <参考>地域別貸家の着工戸数

・12月の貸家の着工戸数の前年比

- ① 首都圏は、2ヶ月振りに減
△1.0%(着工総数は△1.9%)
- ② 中部圏は、5ヶ月連続で増
+2.0%(同△2.6%)
- ③ 近畿圏は、5ヶ月連続で増
+37.0%(同+7.7%)
- ④ その他地域は、3ヶ月連続で増
+2.3%(同△4.9%)



* 首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 中部圏: 岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
 近畿圏: 滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

新築マンションの動向-1(供給戸数と平均坪単価)

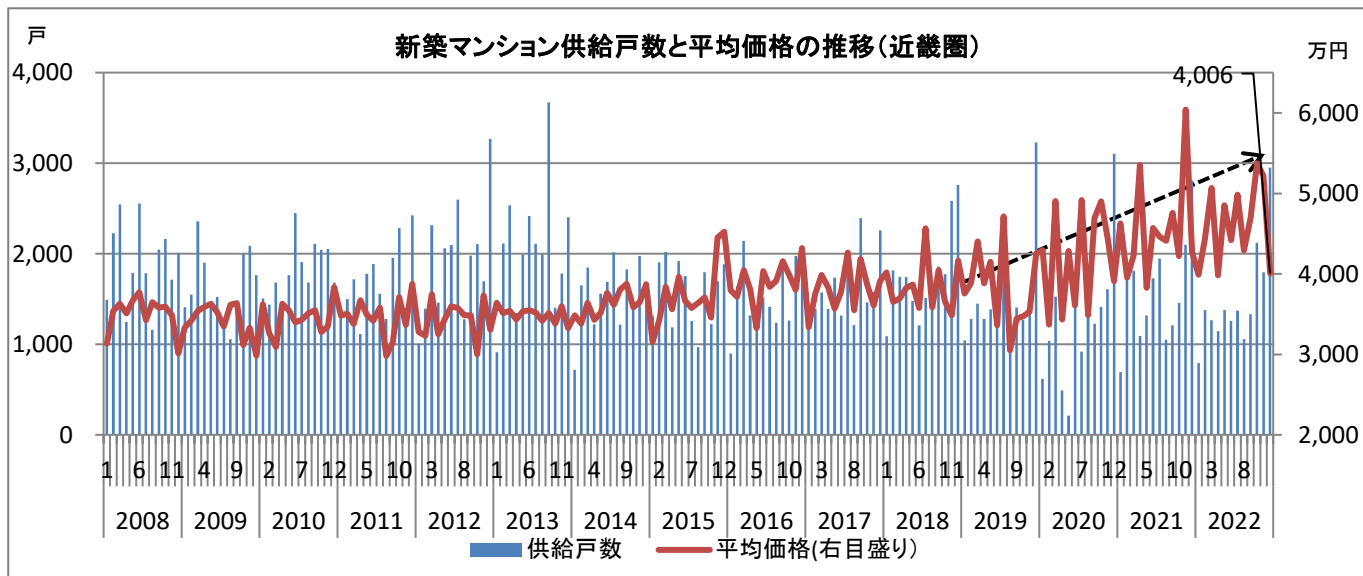
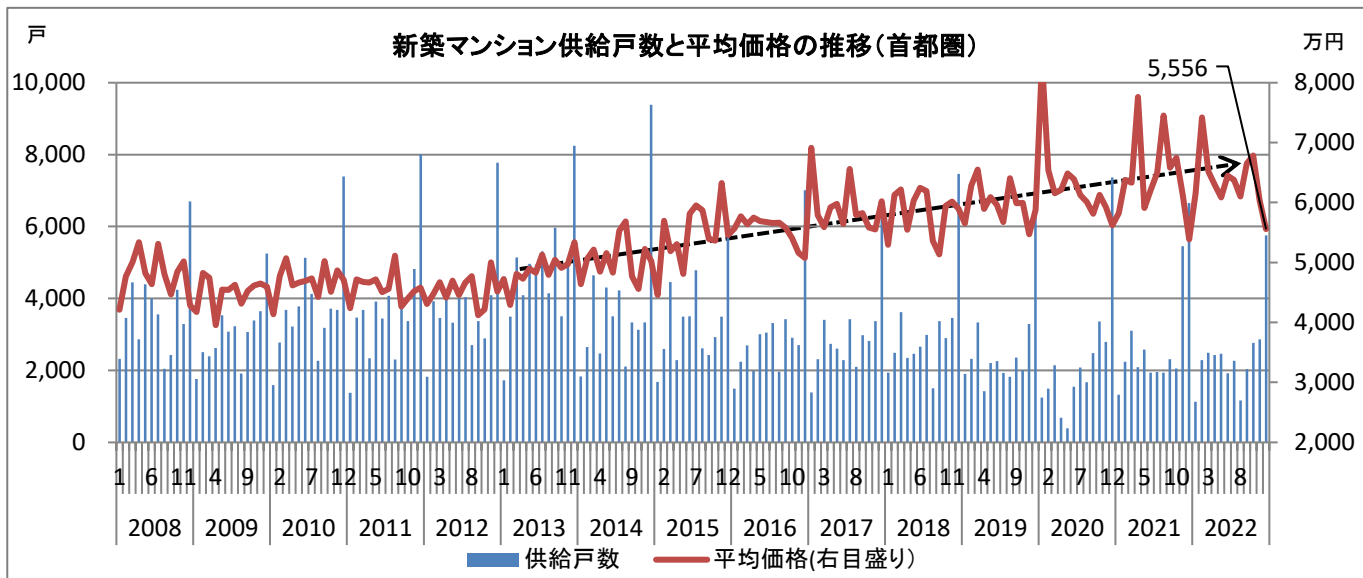
■ 首都圏

- 12月の供給戸数は2ヶ月連続で前年を下回り前年比△13.4%。分譲平均㎡単価は2ヶ月連続で前年を上回り+7.7%。初月契約率は74.8%。

■ 近畿圏

- 12月の供給戸数は2ヶ月振りに前年を上回り+5.0%。分譲平均㎡単価は2ヶ月振りに前年を上回り+6.0%。初月契約率は74.8%。

	2021	2022											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
首都圏供給戸数前年比	-9.7	-14.9	2.0	-19.7	16.1	-4.3	-1.1	16.2	-40.1	-11.9	34.7	-47.4	-13.4
近畿圏供給戸数前年比	-9.4	14.0	-19.8	-30.2	5.0	4.4	-27.2	-29.5	0.9	10.1	45.5	-14.4	5.0
首都圏平均㎡単価前年比	-3.7	8.7	15.6	4.4	-16.7	-2.7	5.8	-2.2	-18.3	2.3	-5.9	3.1	7.7
近畿圏平均㎡単価前年比	6.9	10.7	8.2	0.8	-5.5	14.4	2.5	10.0	-0.5	-1.2	16.0	-15.4	6.0

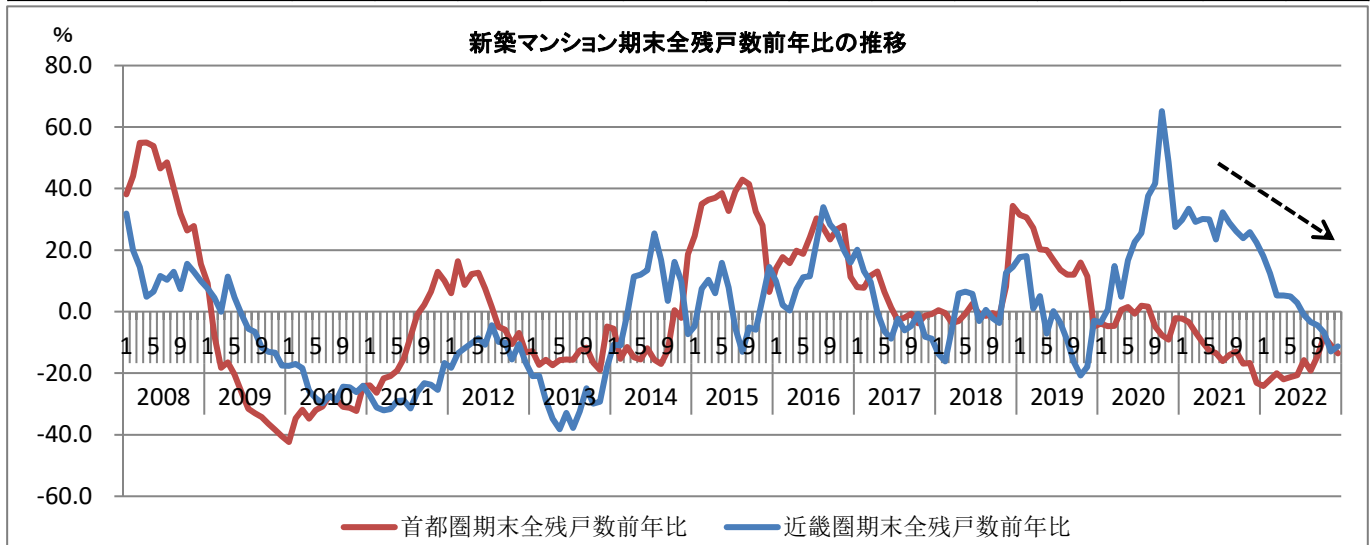


新築マンションの動向-2(建築費と期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

- 12月の期末在庫数は首都圏は28ヶ月連続で前年を下回り、 Δ 13.6%。
- 近畿圏は6ヶ月連続で前年を下回り、 Δ 11.3%。

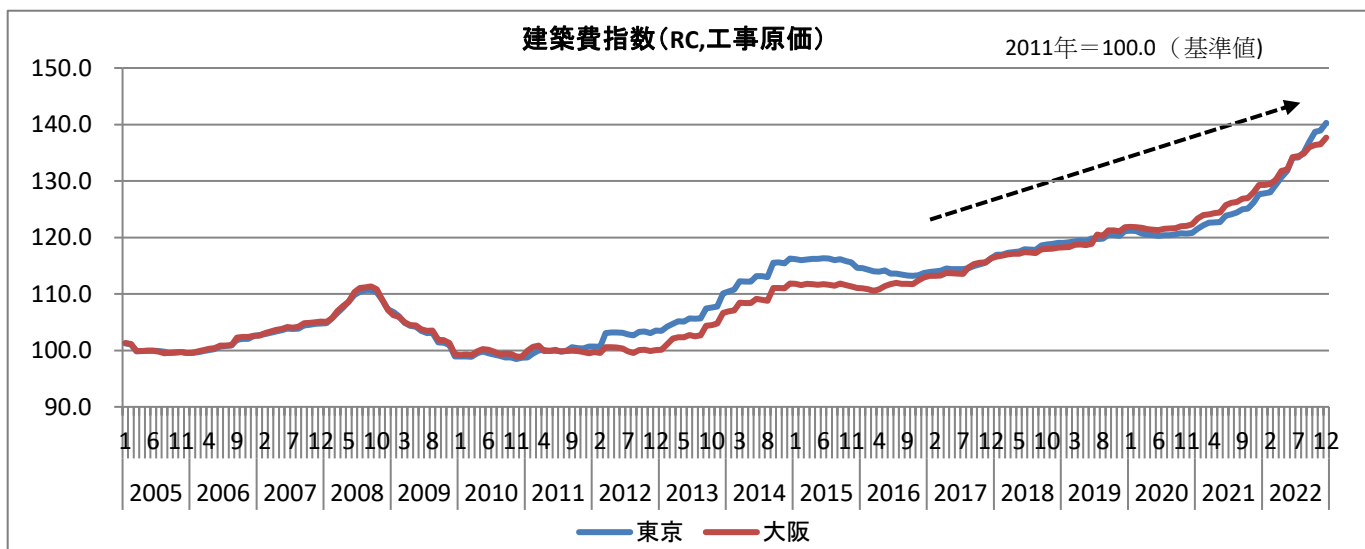
	2021		2022										
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
首都圏残戸数前年比	-23.1	-24.2	-22.1	-20.1	-22.0	-21.3	-20.7	-15.8	-19.1	-14.6	-8.0	-10.8	-13.6
近畿圏残戸数前年比	22.4	18.1	12.4	5.3	5.2	5.0	2.8	-1.1	-3.3	-4.4	-6.8	-13.0	-11.3



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12月は、東京は140.3pで、24ヶ月連続で前年比を上回り+12.7p。大阪は137.7pで75ヶ月連続で前年を上回り+8.4pだった。
- 前月比は、東京+1.4p、大阪+1.2p。

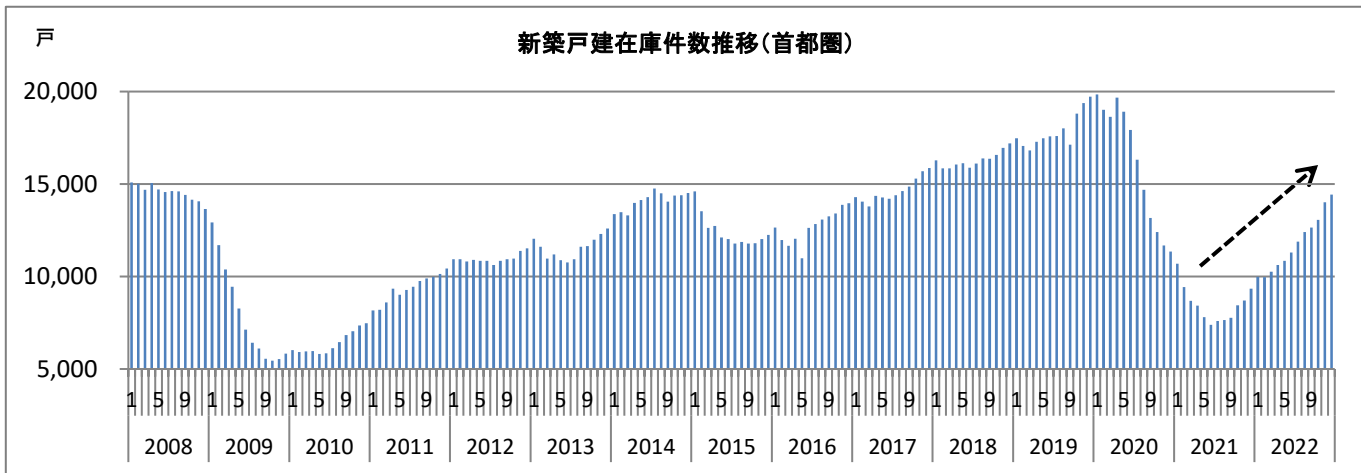
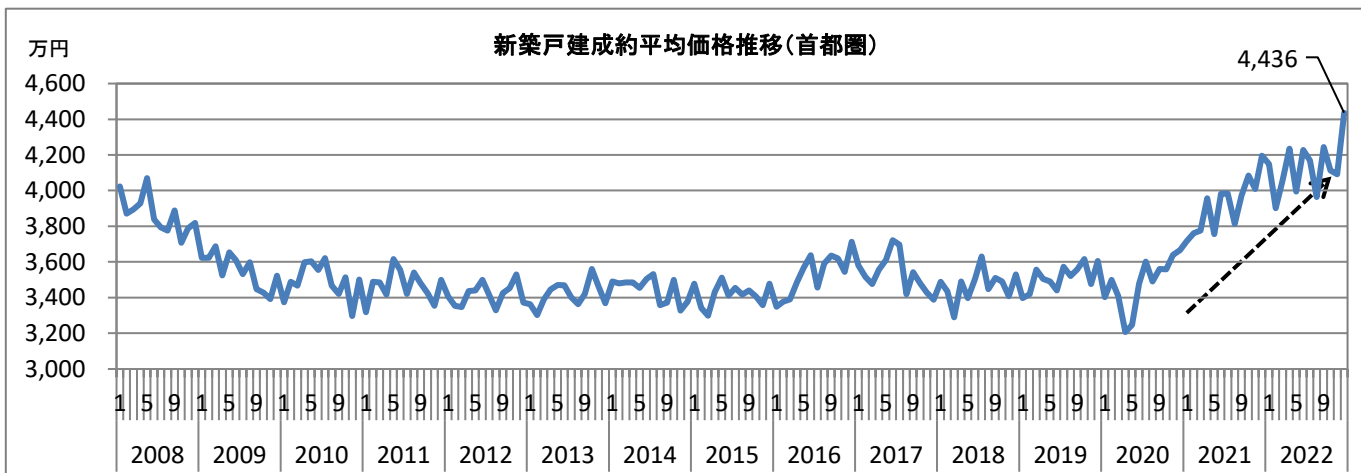
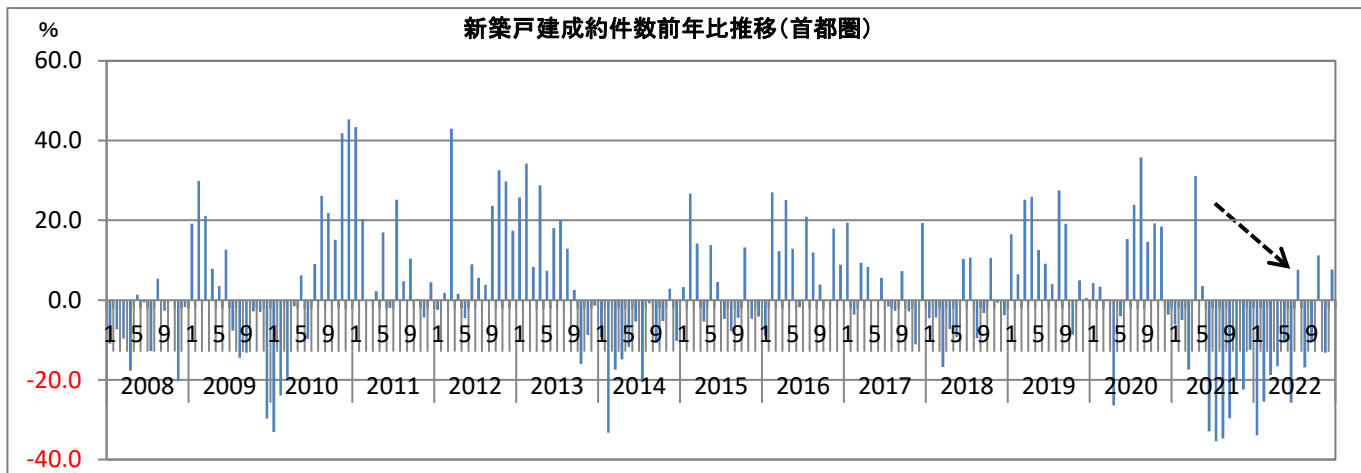


出典:(一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

新築戸建の動向(首都圏)

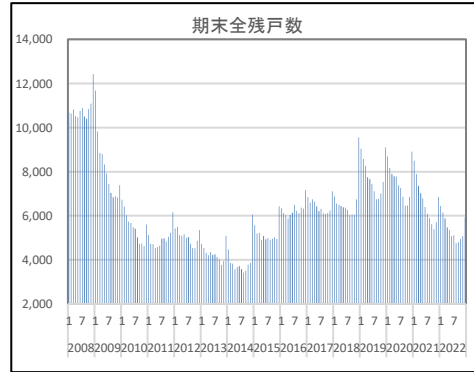
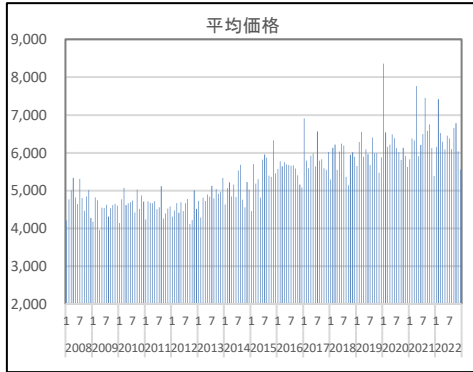
- 12月の成約件数は2ヶ月振りに前年を上回り、+7.6%。
- 成約平均価格は26ヶ月連続で前年を上回り、+5.7%。
- 在庫件数は11ヶ月連続で前年を上回り、+54.6%(前月比+3.0%)。

	2021		2022										
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	-12.5	-33.9	-25.4	-18.8	-16.5	-10.2	-25.7	7.6	-16.9	-10.3	11.2	-13.1	7.6
在庫戸数前年比	-15.1	-6.6	5.7	18.0	26.3	39.0	53.1	56.4	62.4	62.9	54.7	61.0	54.6

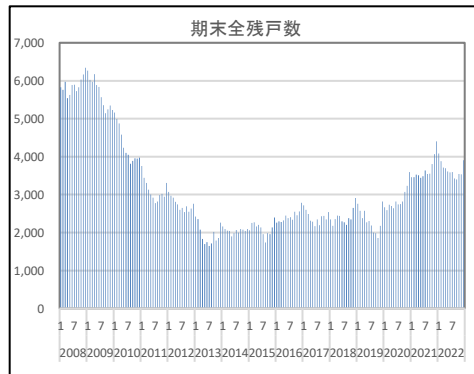
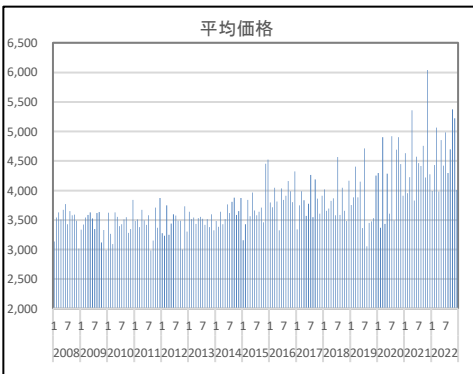


■ <参考>新築物件グロスデータ

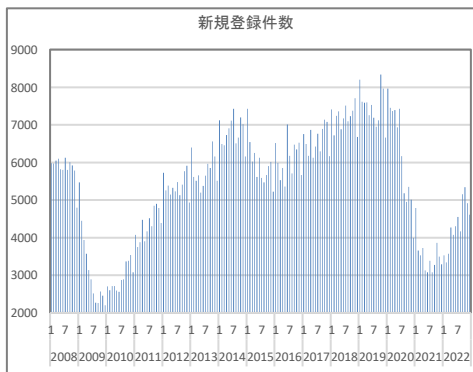
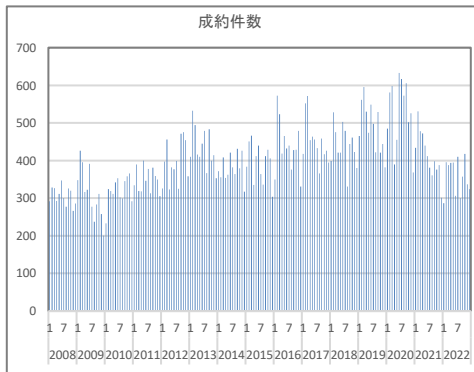
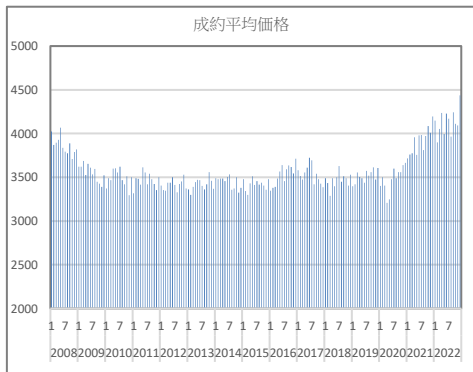
1、首都圏新築マンション



2、近畿圏新築マンション



3、首都圏新築戸建

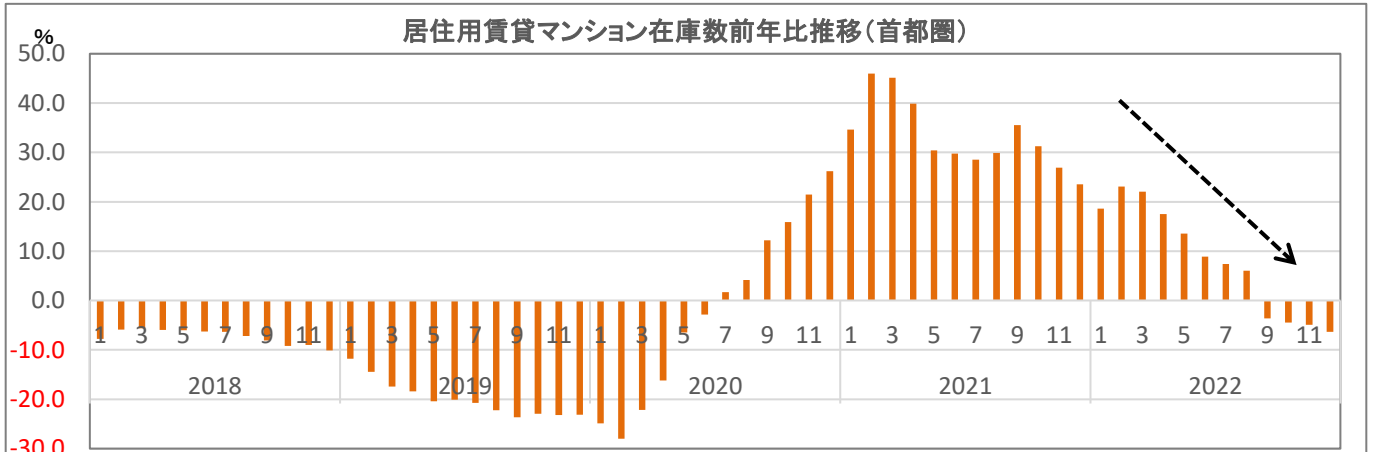
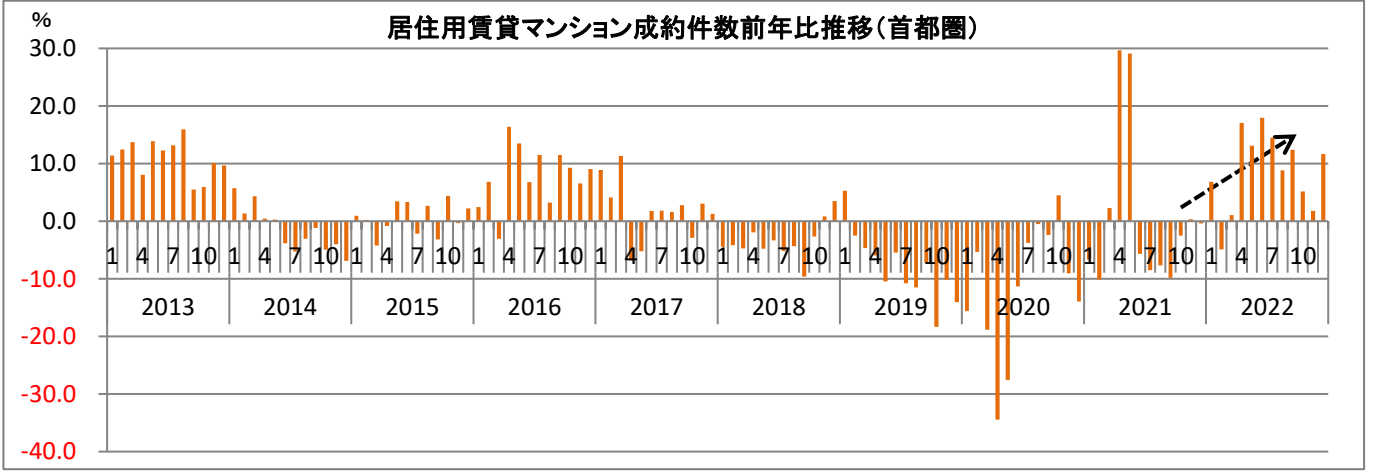
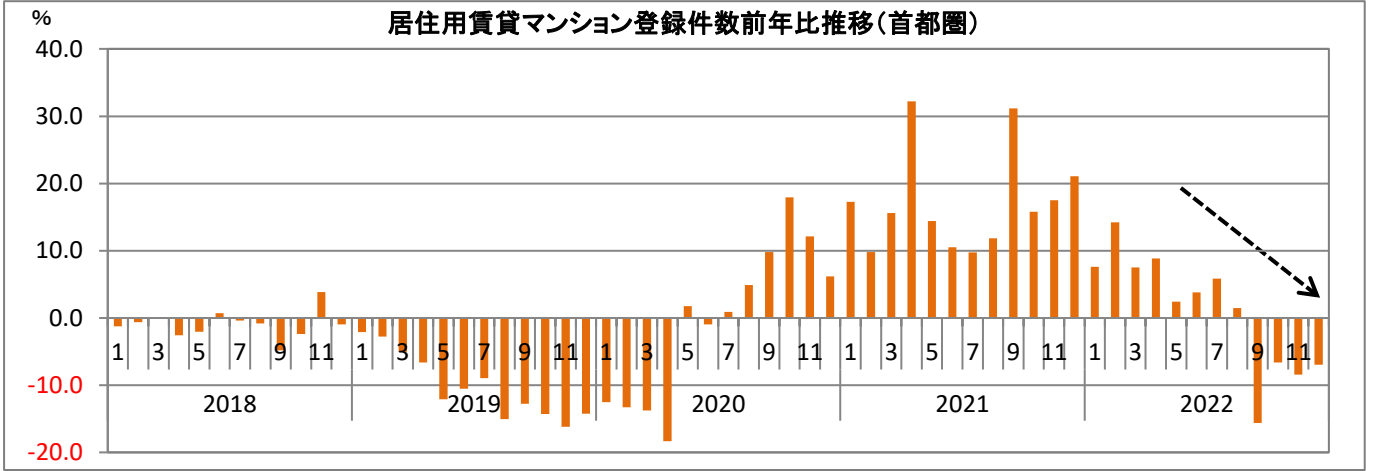


居住用賃貸の動向-1(件数推移:首都圏)

■ 件数の動向

- 12月の登録件数は、4ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 7.0\%$ 。
- 成約件数は、9ヶ月連続で前年を上回り、 $+11.6\%$ 。
- 在庫件数は、4ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 6.3\%$ 。

	2021	2022											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
成約件数前年比	-0.4	6.8	-4.9	1.1	17.1	13.1	17.9	14.5	8.8	12.4	5.2	1.8	11.6
在庫件数前年比	23.5	18.6	23.1	22.1	17.5	13.5	8.9	7.4	6.1	-3.6	-4.5	-4.9	-6.3

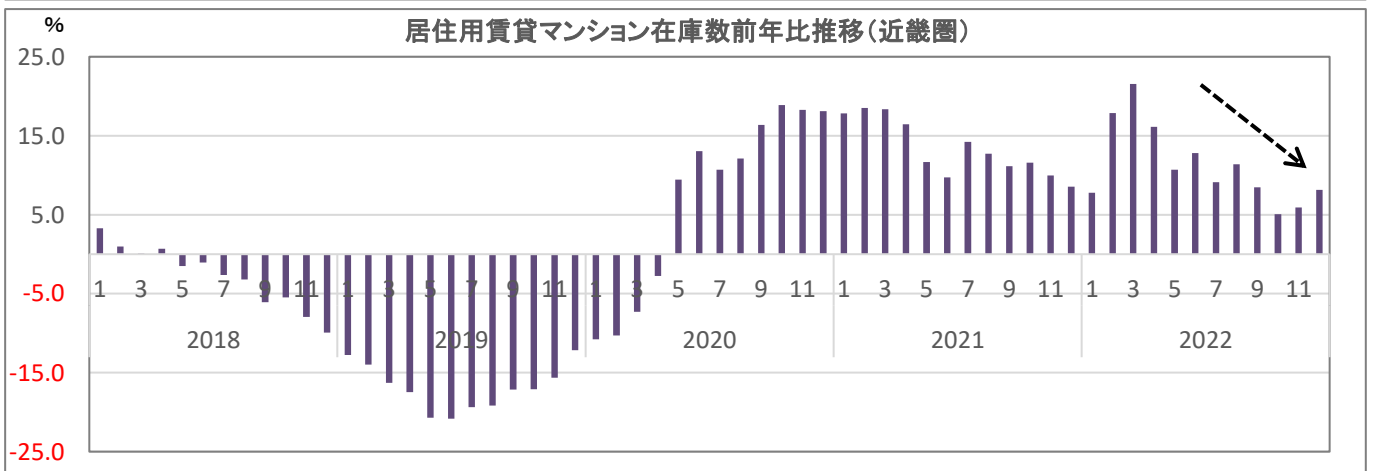
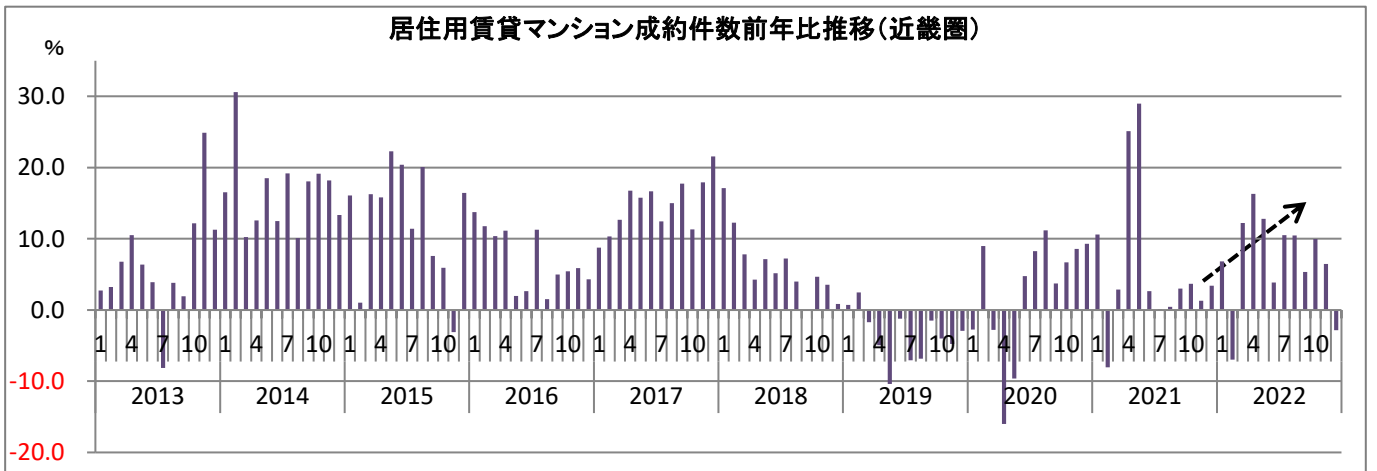
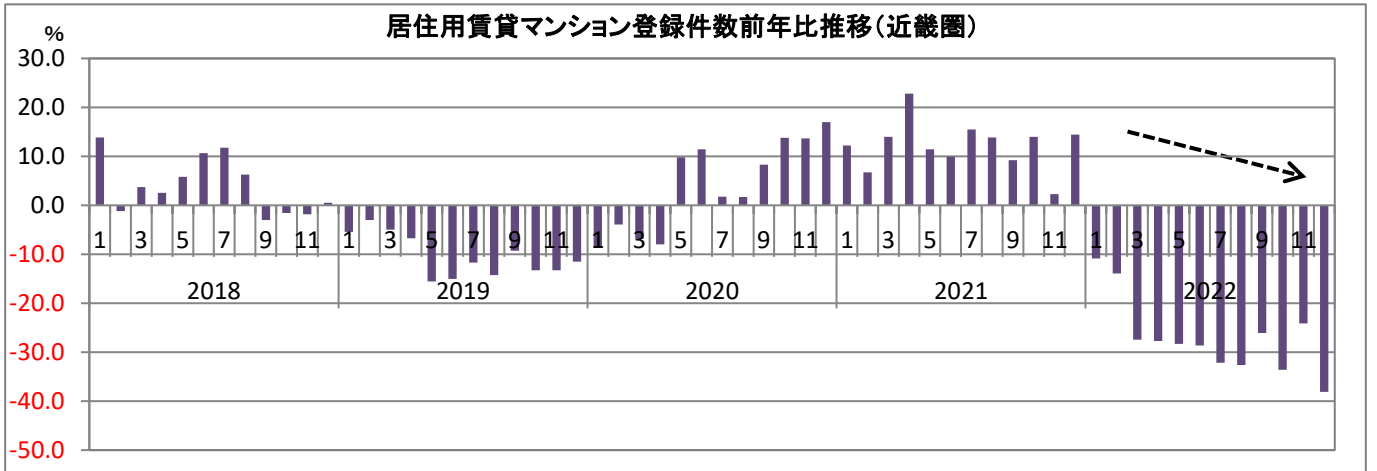


居住用賃貸の動向-2(件数推移:近畿圏)

■ 件数の動向

- 12月の登録件数は、12ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 38.1\%$ 。
- 成約件数は、10ヶ月振りに前年を下回り、 $\Delta 2.9\%$ 。
- 在庫件数は、32ヶ月連続で前年を上回り、 $+8.2\%$ 。

	2021		2022											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
成約件数前年比	3.4	6.8	-7.0	12.2	16.3	12.8	3.9	10.5	10.5	5.4	10.0	6.5	-2.9	
在庫件数前年比	8.5	7.8	17.9	21.5	16.1	10.7	12.8	9.1	11.4	8.4	5.0	5.9	8.2	



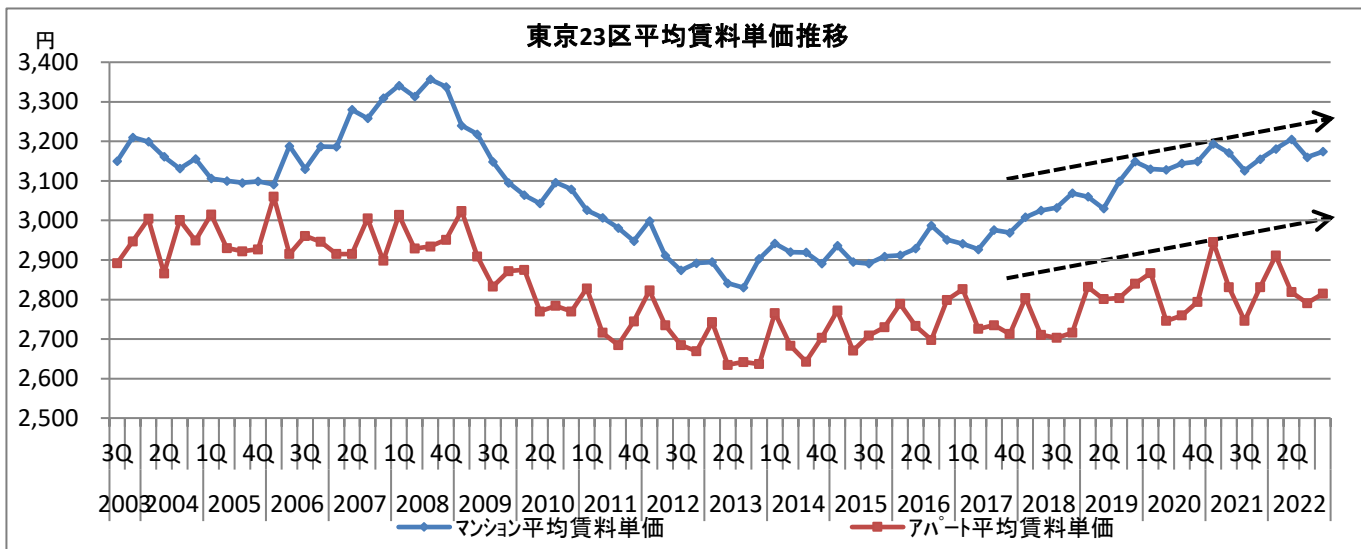
出典:(公社)近畿圏不動産流通機構「機構ニュース(近畿レイズ利用状況)」物件登録状況(住宅以外の建物を除く)

居住用賃貸の動向-3(賃料推移:首都圏)

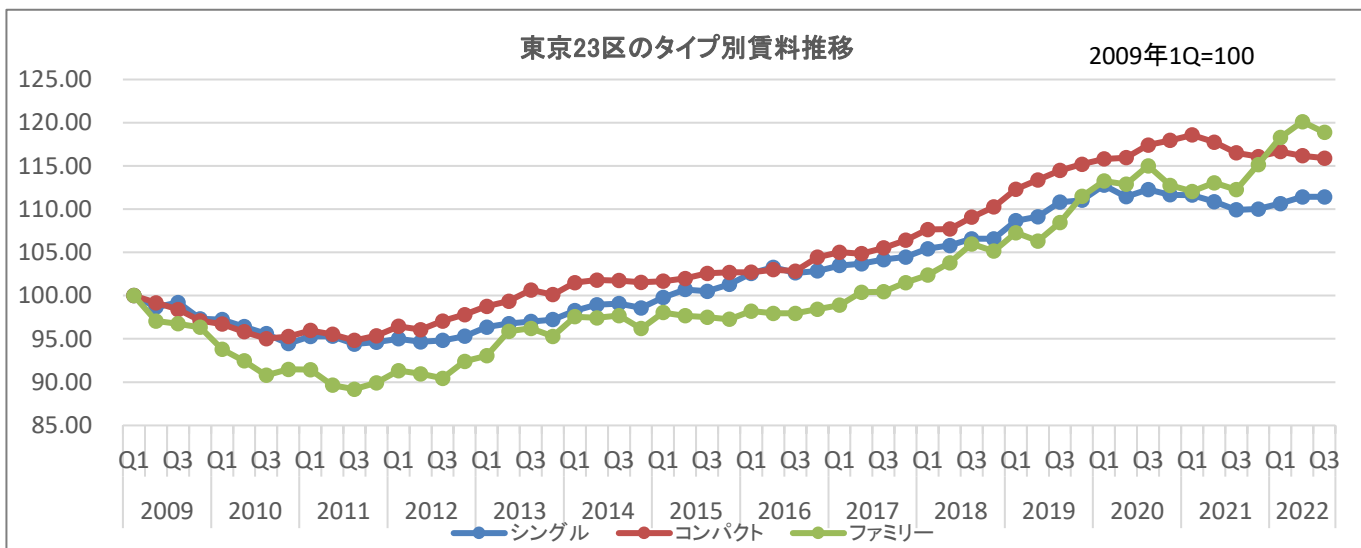
■ 賃料の動向(東京23区)

- 2022年第4四半期の平均成約賃料㎡単価は、マンションは、3期連続で前年を上回り+0.6%。アパートは、2期振りに前年を下回り△0.6%(東日本レインズデータ)
- マンションタイプ別家賃指数(2022年第3四半期:アットホーム三井住友トラスト基礎研データ)
 - シングルタイプ(18㎡以上~30㎡未満)は前年比+1.5P(前期比±0.0P)
 - コンパクトタイプ(30㎡以上~60㎡未満)は前年比△0.6P(前期比△0.3P)
 - ファミリータイプ(60㎡以上~100㎡未満)は前年比+6.6P(前期比△1.2P)

	2019		2020				2021				2022			
	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
マンション平均賃料単価	3,099	3,149	3,130	3,128	3,144	3,149	3,194	3,171	3,126	3,155	3,181	3,205	3,160	3,174
アパート平均賃料単価	2,804	2,840	2,867	2,746	2,760	2,794	2,945	2,831	2,746	2,831	2,911	2,819	2,791	2,815



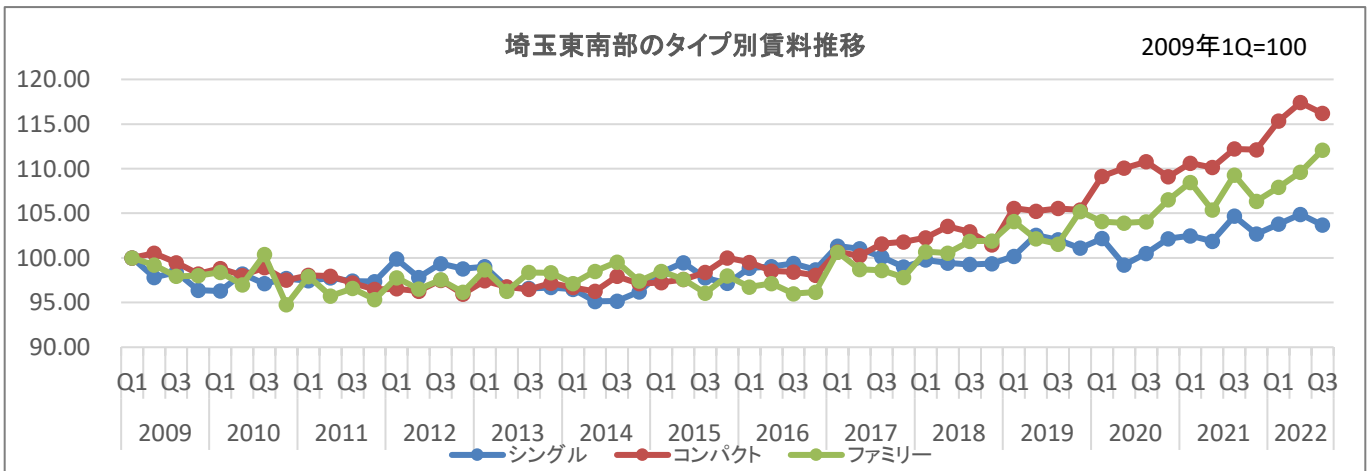
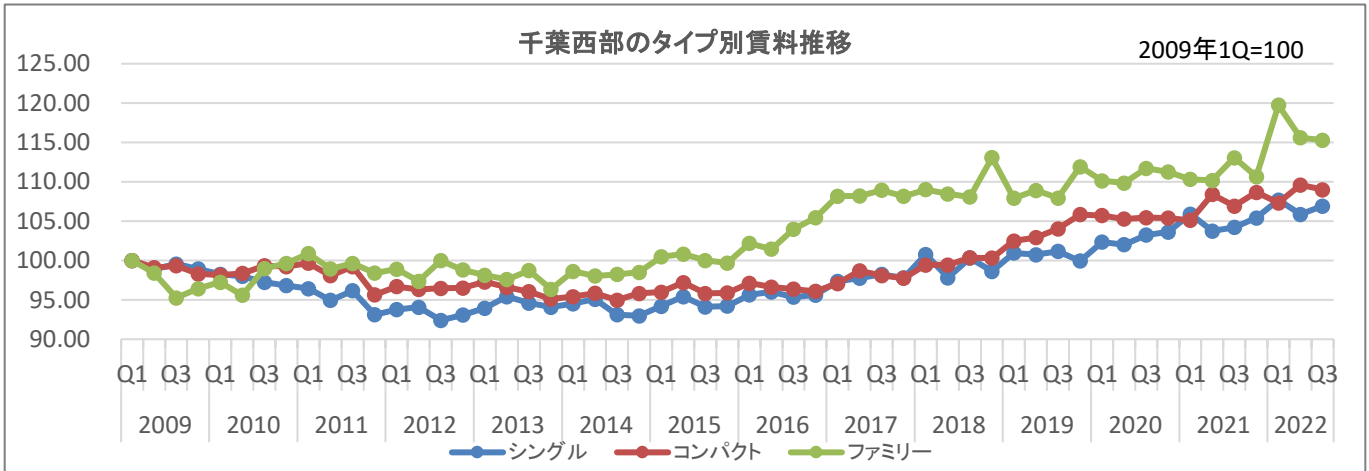
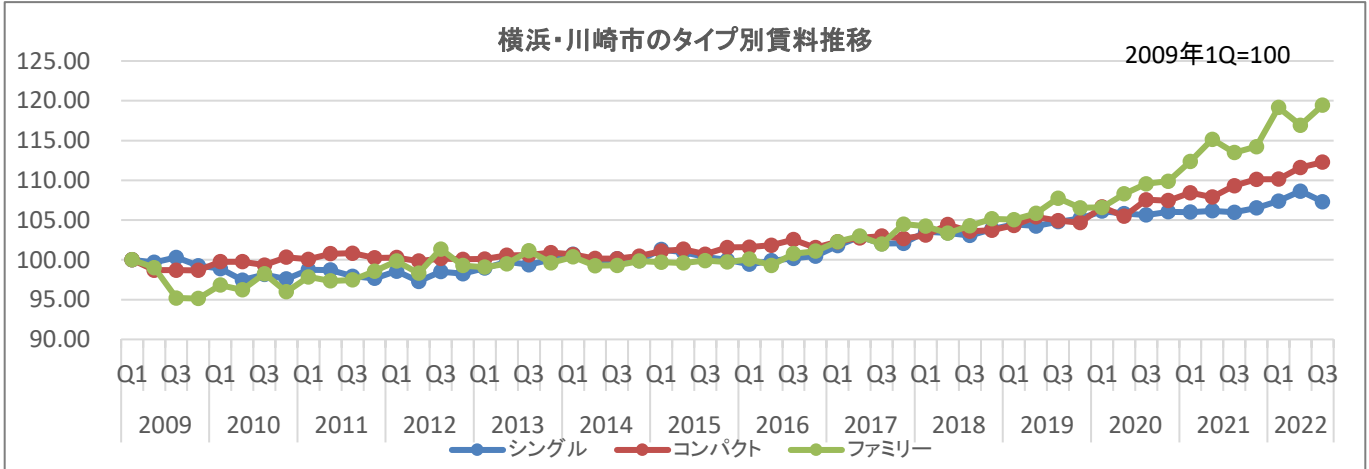
出典:(公社)東日本不動産流通機構「首都圏賃貸取引動向」



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」

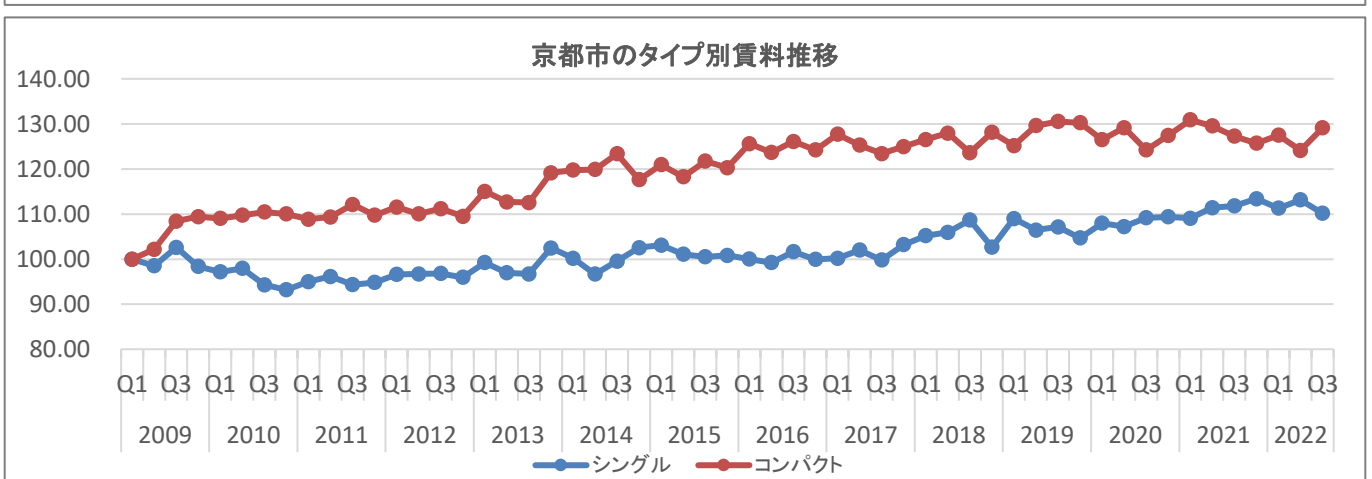
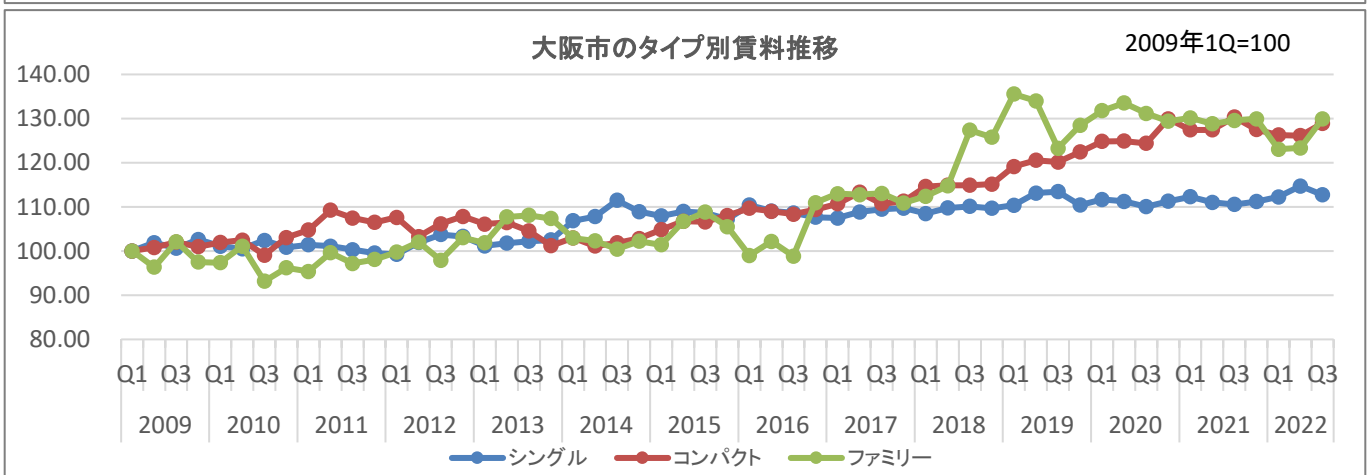
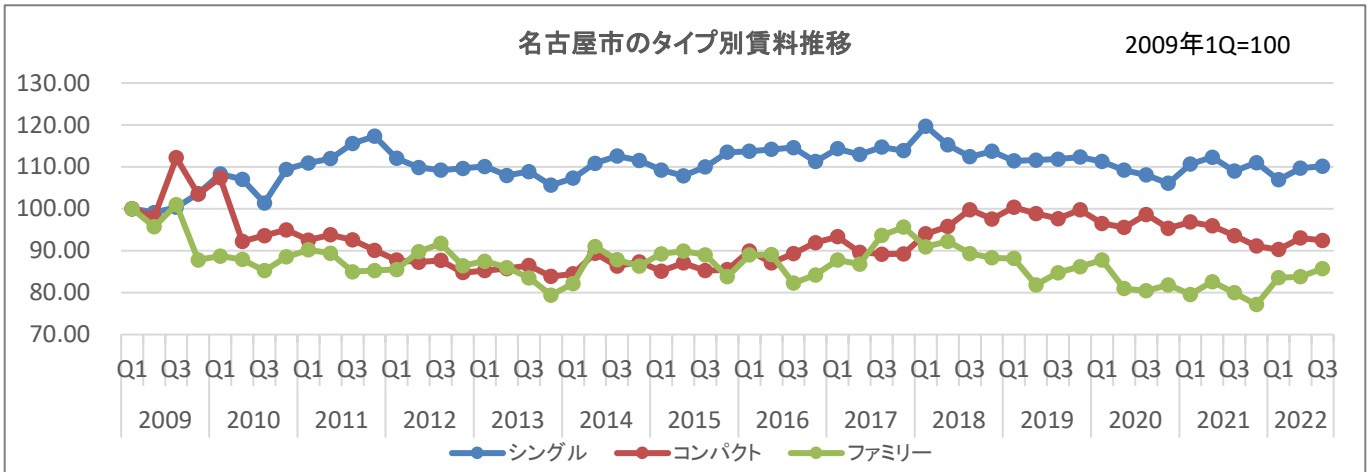
■ (参考)首都圏各地域のマンションタイプ別家賃指数(前年比) * ()内は前期比

- 横浜・川崎市
 - 前年比:シングル+1.3P (△1.3P)、コンパクト+3.0P (+0.7P)、ファミリー+6.0P (+2.5P)
- 千葉西部
 - 前年比:シングル+2.7P (+1.1P)、コンパクト+2.1P (△0.6P)、ファミリー+2.2P (△0.3P)
- 埼玉東南部
 - 前年比:シングル△1.0P (△1.2P)、コンパクト+4.0P (△1.2P)、ファミリー+2.8P (+2.5P)



■ (参考)名阪各地域のマンションタイプ別家賃指数(前年比) * ()内は前期比

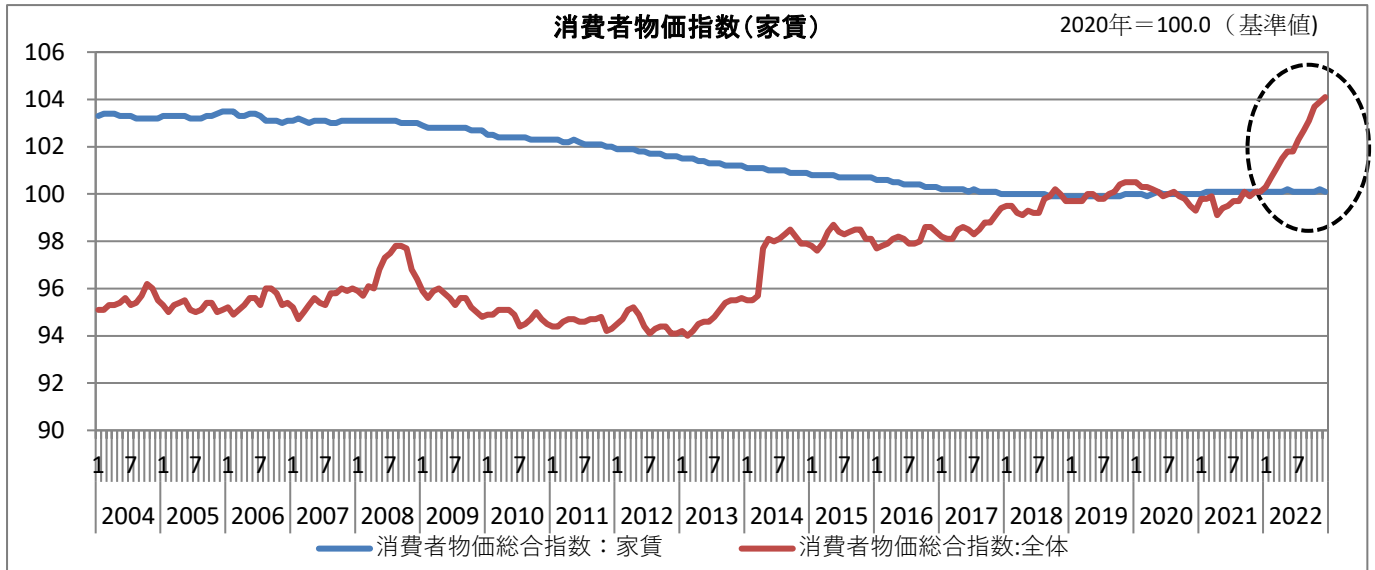
- 名古屋市
 - 前年比:シングル+1.2P (+0.5P)、コンパクト△1.1P (△0.6P)、ファミリー+5.8P (+1.9P)
- 大阪市
 - 前年比:シングル+2.2P (△2.0P)、コンパクト△1.4P (+2.8P)、ファミリー+0.4P (+6.6P)
- 京都市
 - 前年比:シングル△1.6P (△3.0P)、コンパクト+1.9P (+5.0P) *ファミリータイプはデータ無し



消費者物価指数(全国)

■ 消費者物価指数：家賃の動向(全国)

- 12月の消費者物価指数による家賃は100.1p、前年比+0.1p(消費者物価指数全体は104.1p、前年比+4.0pで16ヶ月連続上昇)。



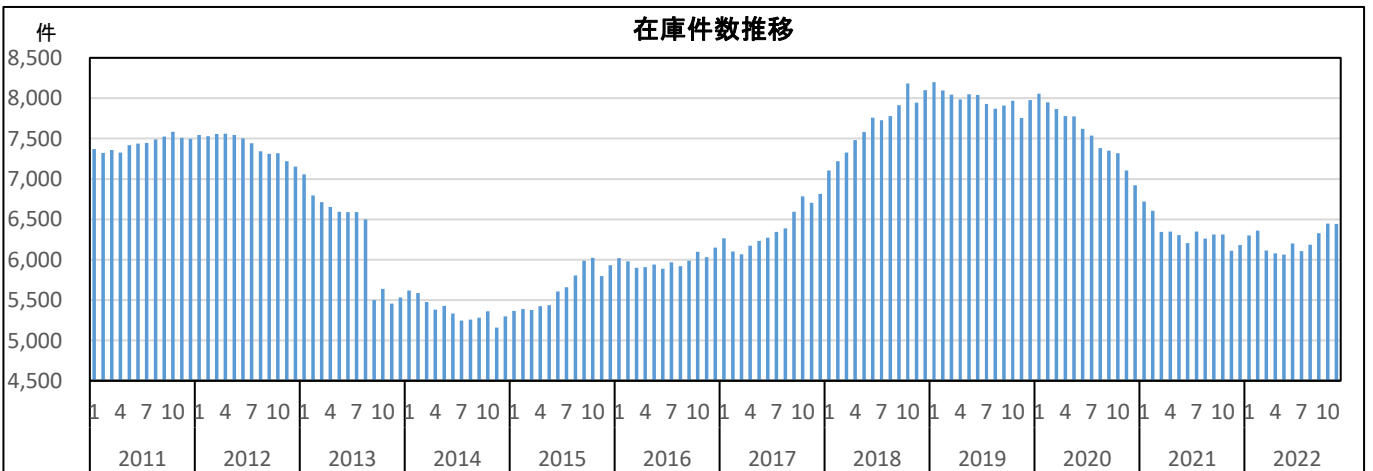
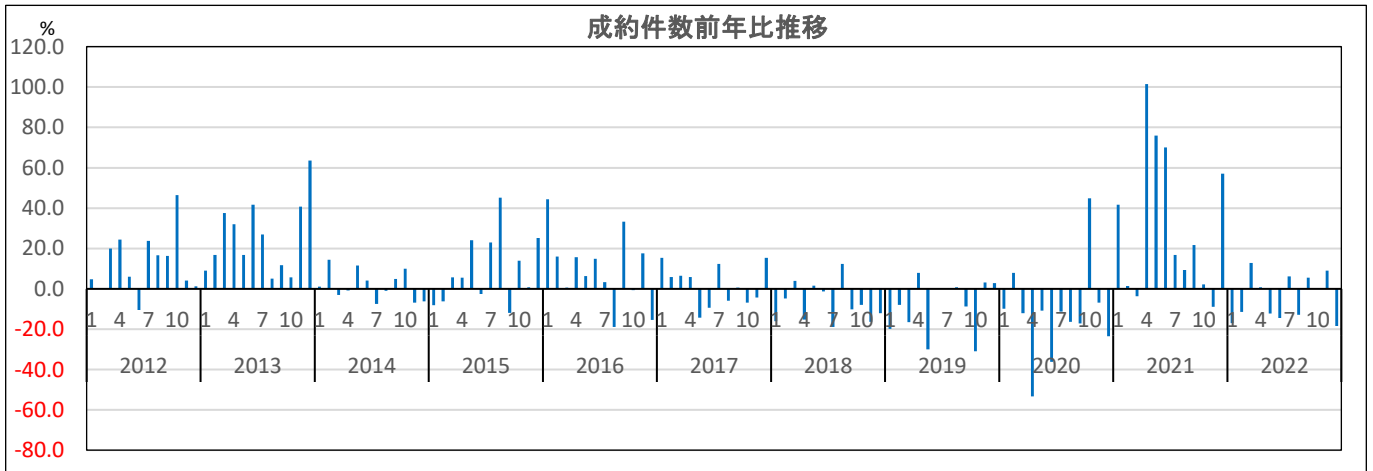
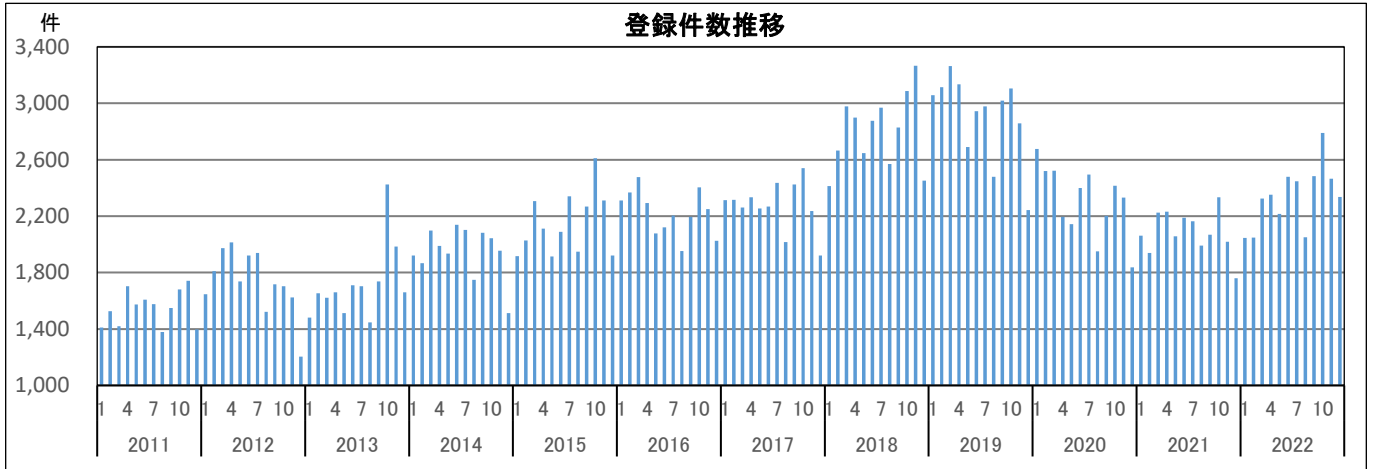
出典：総務省統計局「基準消費者物価指数」



一棟売り物件の動向

■ 一棟売り物件の動向(首都圏)

- 12月の一棟売り物件の登録件数は、11ヶ月連続で前年を上回り、+32.9%。
- 成約件数は4ヶ月連続で前年を下回り、△18.4%。
- 在庫件数は3ヶ月連続で前年を上回り、+5.5%。



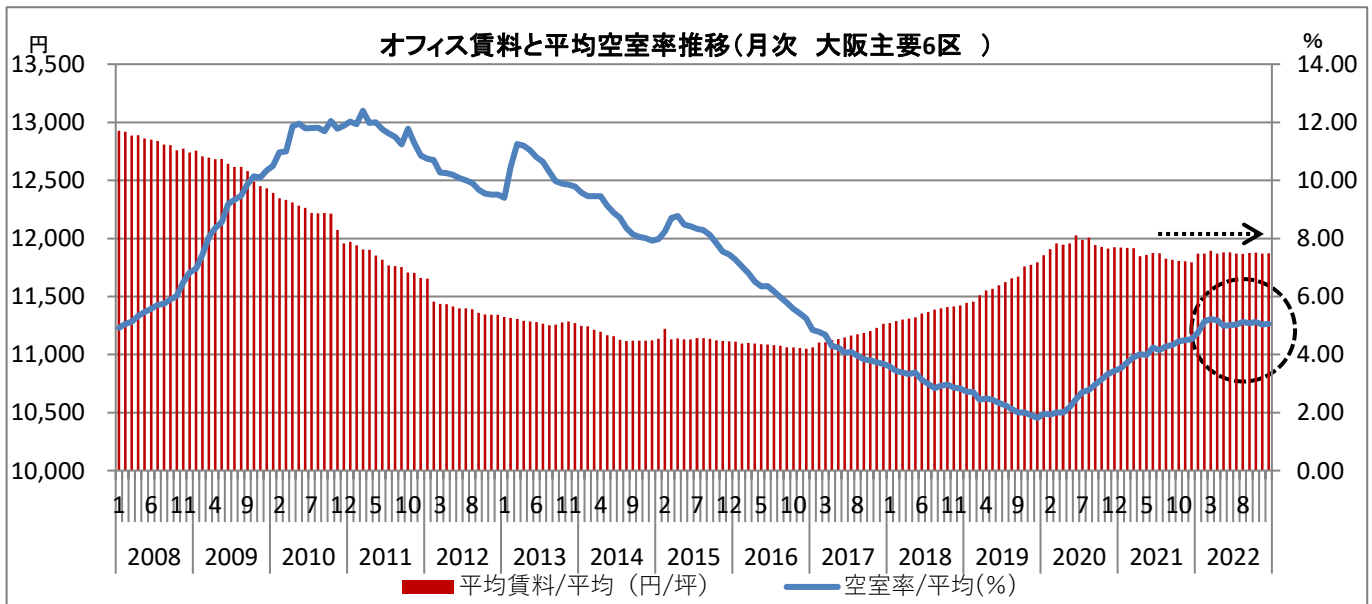
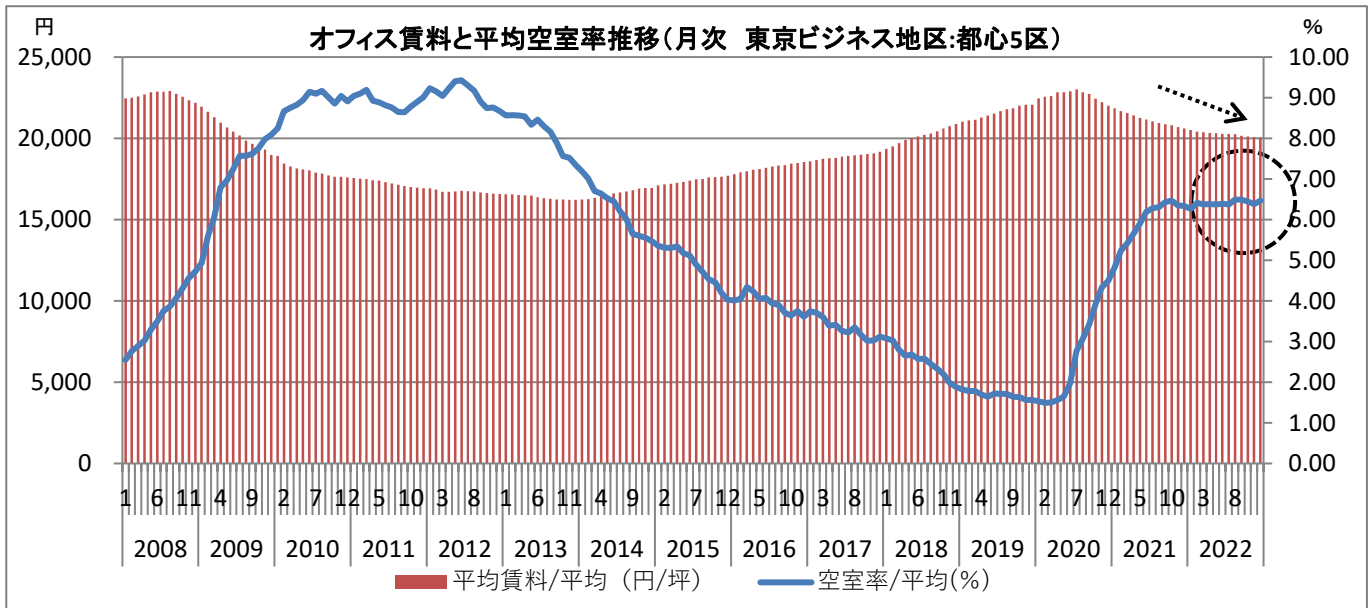
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

- 12月の都心5区の平均賃料は、25ヶ月連続で前年を下回り、前年比 $\Delta 2.6\%$ (実数値は前月比では29ヶ月連続で下落)。
- 空室率は、前年比 $+0.14p$ で3ヶ月振りに悪化。

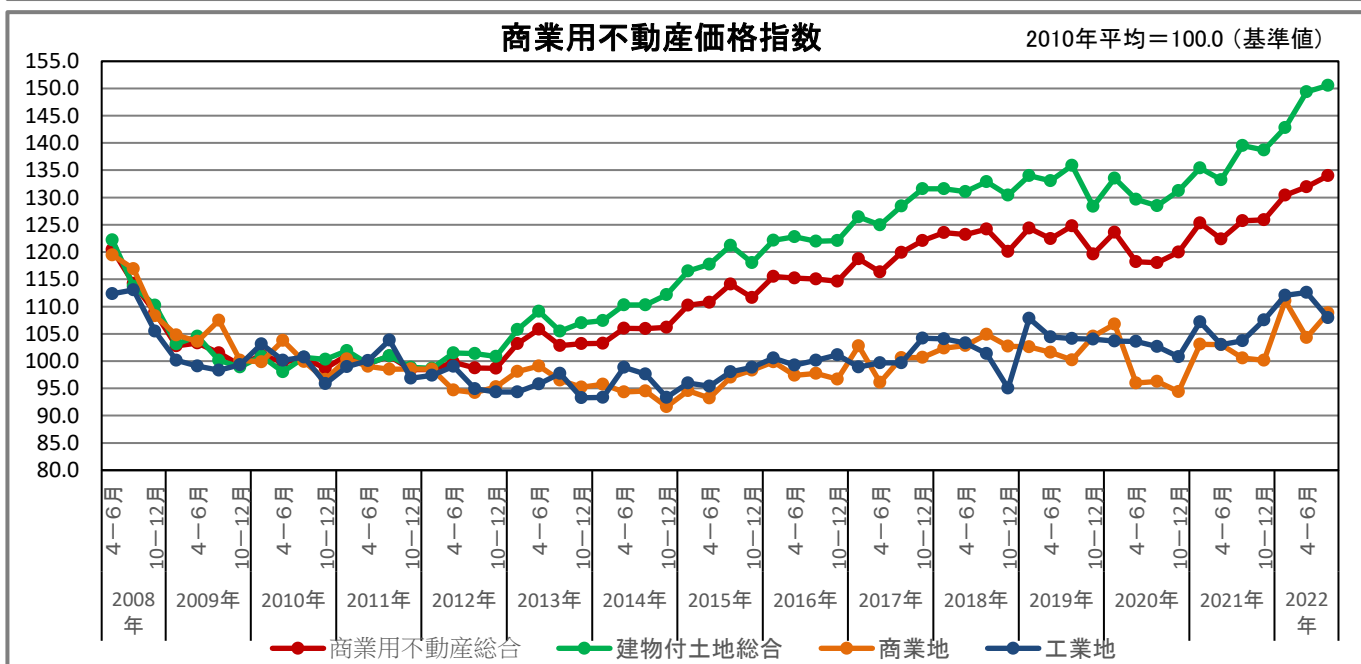
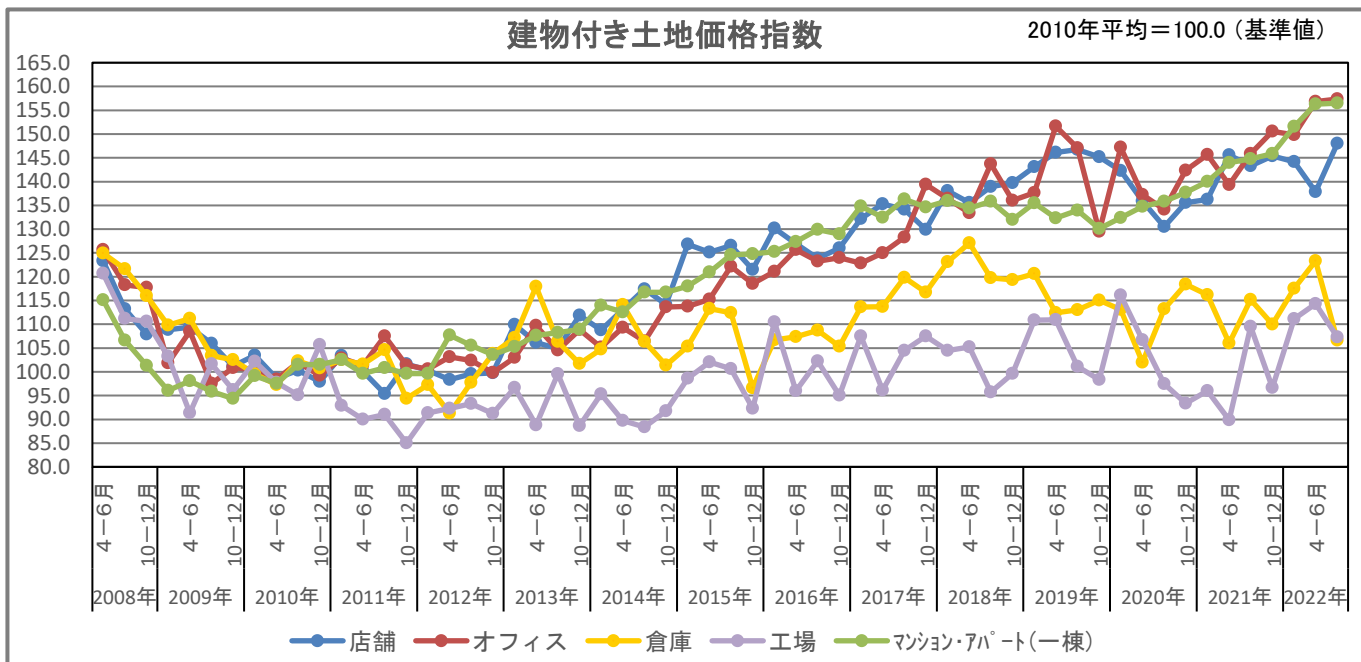
■ 大阪主要6区

- 12月の大阪主要6区の平均賃料は、5ヶ月連続で前年を上回り、前年比 $+0.6\%$ (実数値は前月比では2ヶ月振りに上昇)。
- 空室率は、前年比 $+0.5p$ で31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)

- 2022年第3四半期の商業用不動産総合は134.0p(8期連続で前年比増、+6.6%)、建物付土地総合150.5p(8期連続で増、+7.9%)、商業地108.9p(6期連続で増、+8.2%)、工業地107.9p(5期連続で増、+4.1%)
- 店舗148.0p(2期振りに増、+3.3%)、オフィス157.4p(6期連続で増+7.9%)、倉庫106.6p(3期振りに減、 Δ 7.4%)、工場107.3p(5期振りに減、 Δ 2.1%)、一棟アパート156.5p(10期連続で増、+8.1%)

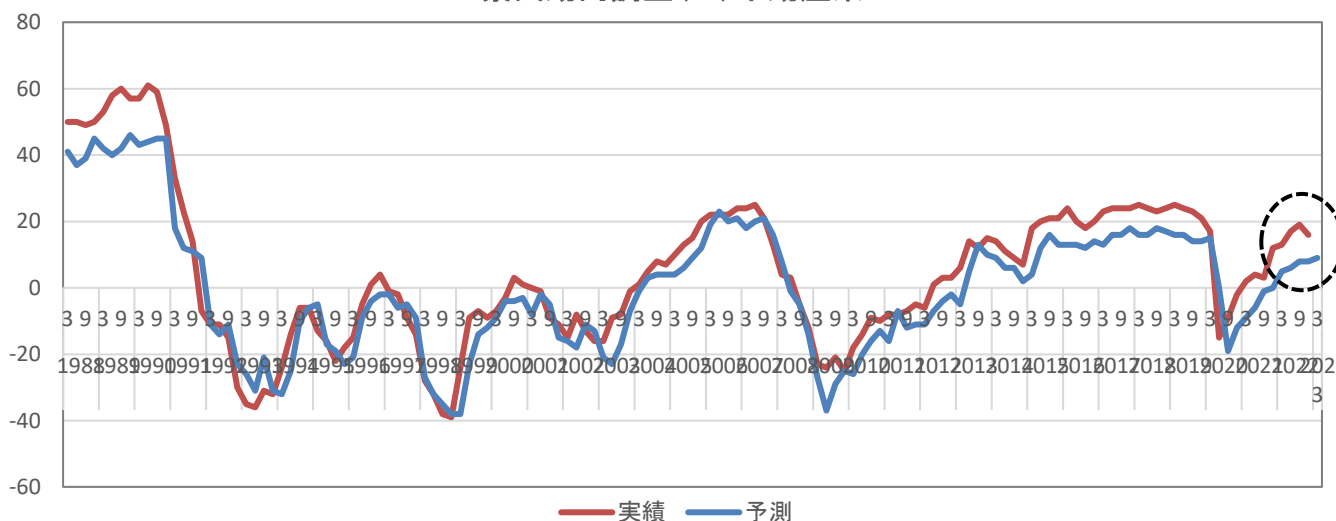


景気動向

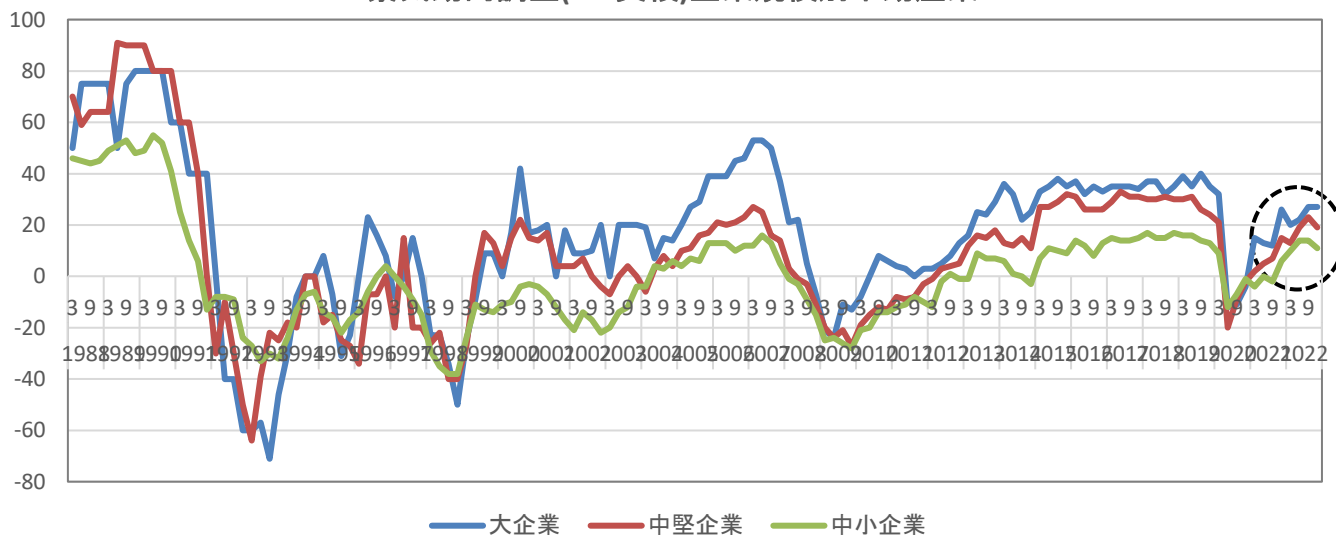
■ 全体動向

- 不動産業の2022年第4四半期の景気動向指数(実績)は8期連続でプラス+16p(全産業は5期連続プラスで+6p)、前期比は△3pだった。
- 不動産業企業規模別では、大企業は8期連続でプラス+27p(前期比±0p)、中堅企業は8期連続でプラス+19p(同△4p)、中小企業は5期連続でプラス+11p(同△3p)となった。
- 不動産業の2023年第1四半期予測は+9pで、前期実績比△7p(全産業は+1pで同△5p)。
- 不動産業企業規模別(予測)では、大企業は+19p(前期実績比△8p)、中堅企業が+14p(同△5p)、中小企業が+4p(同△7p)となっている。

景気動向調査(DI)不動産業



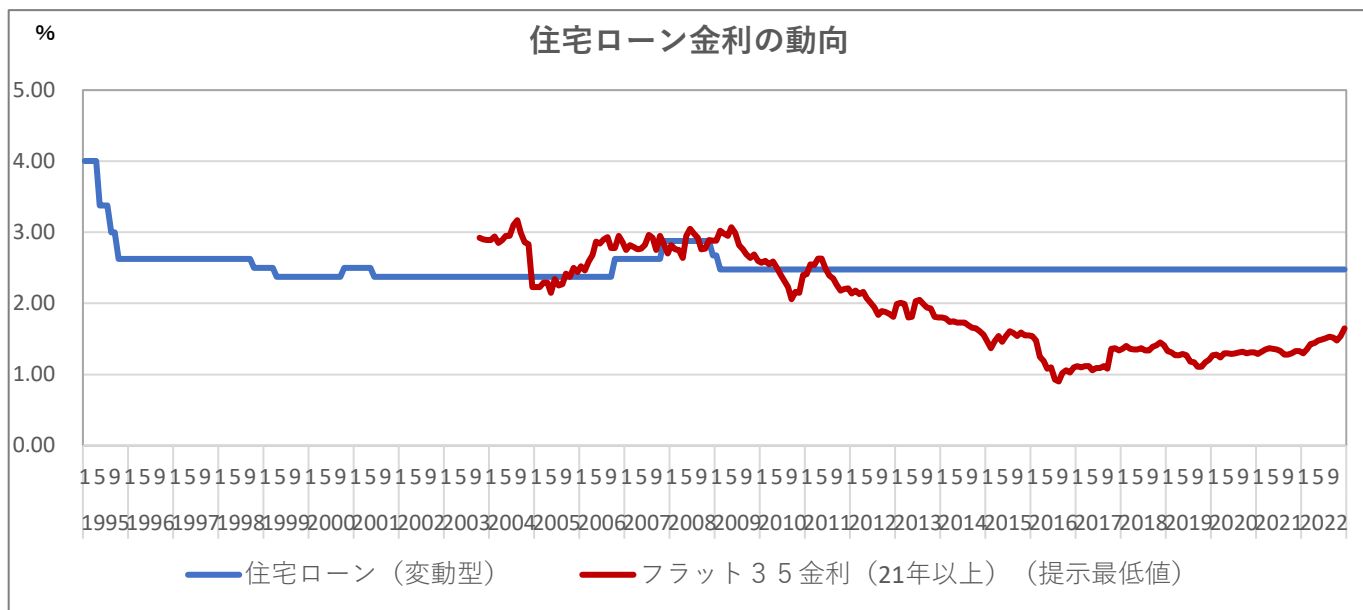
景気動向調査(DI:実績)企業規模別不動産業



経済動向

■ 金利動向

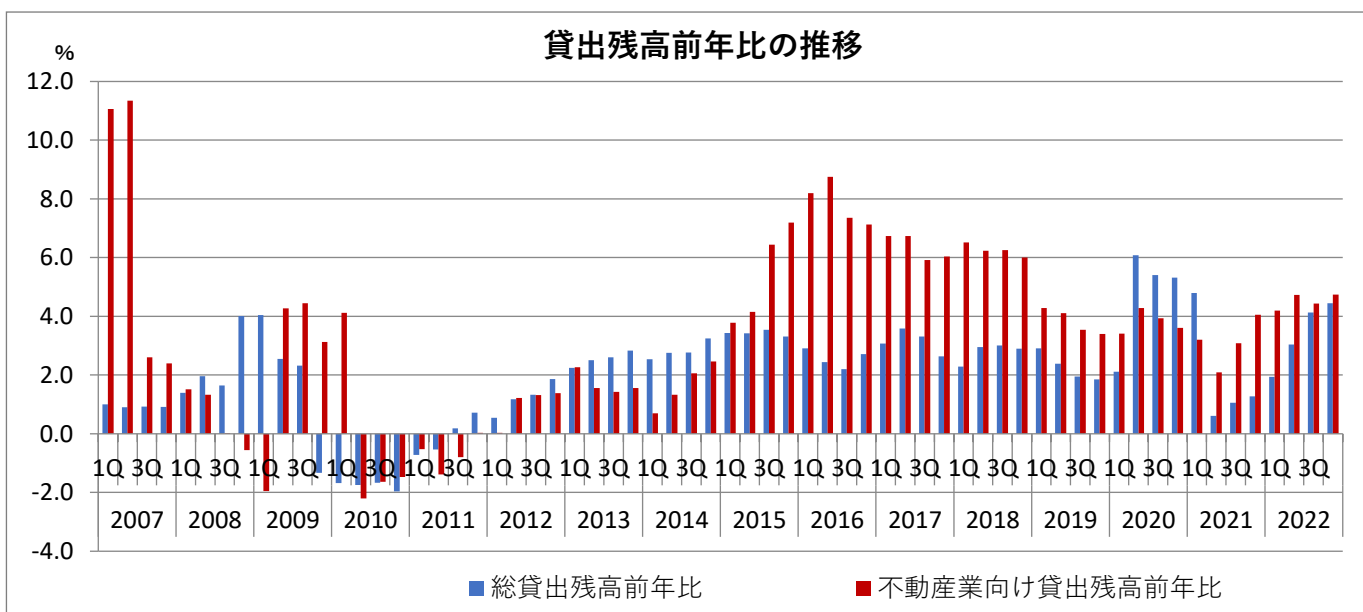
- 金利は引き続き低い水準にあるが、12月1日の【フラット35】借入金利は(最低値)1.65%で前月比+0.11Pと、2ヶ月連続で上昇した。



出典: 日本銀行及び住宅金融支援機構

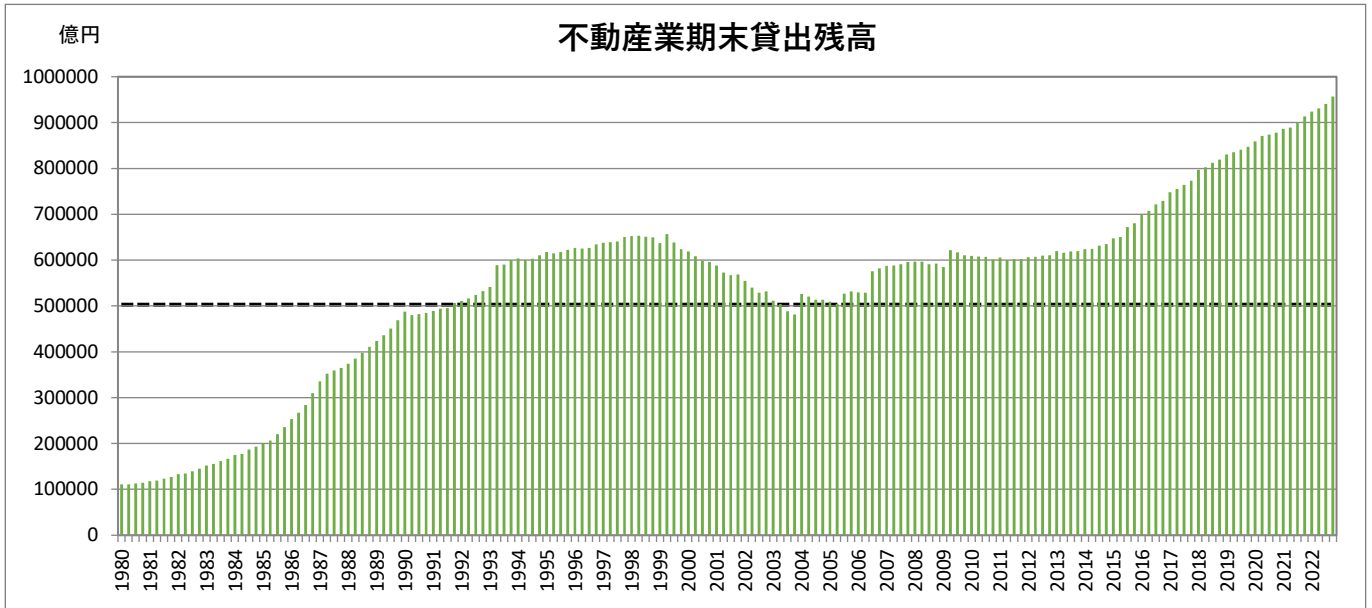
■ 貸出残高の推移

- 2022年第4四半期の不動産向け貸出残高は、2012年第2四半期から43期連続で前年比を上回り、+4.7%だった(総貸出残高は+4.4%)。



出典: 日本銀行「金融経済統計月報」

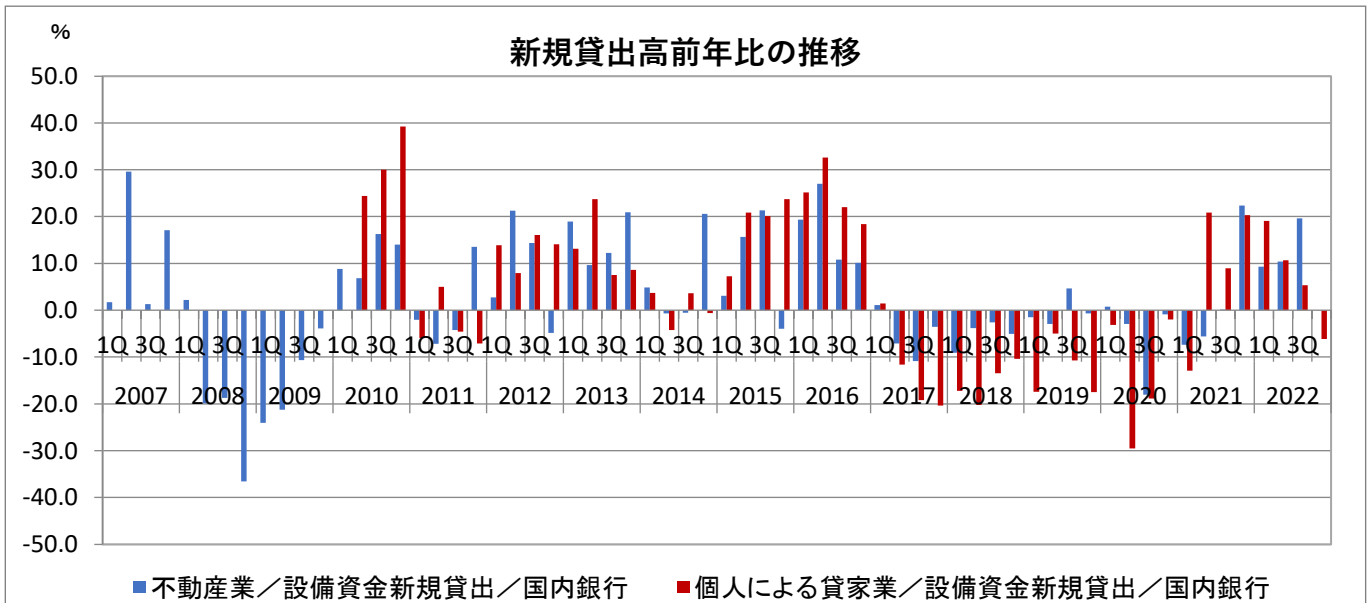
- 不動産向け貸出残高は引き続き高い水準である。



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

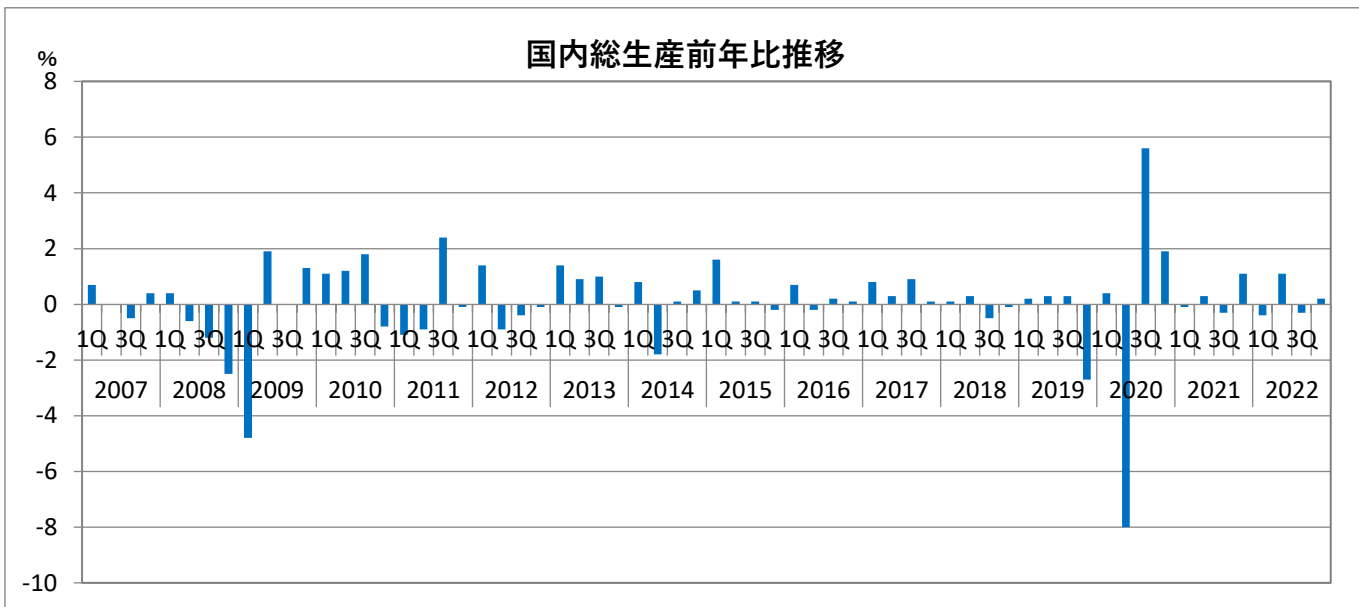
- 2022年第4四半期の不動産業への設備資金新規貸出高は、6期連続で前年比プラスで、+5.5%。
- 個人の貸家業への設備資金新規貸出残高は、7期振りに前年比マイナスで、 Δ 6.1%。



出典: 日本銀行「金融経済統計月報」

■ 国内総生産

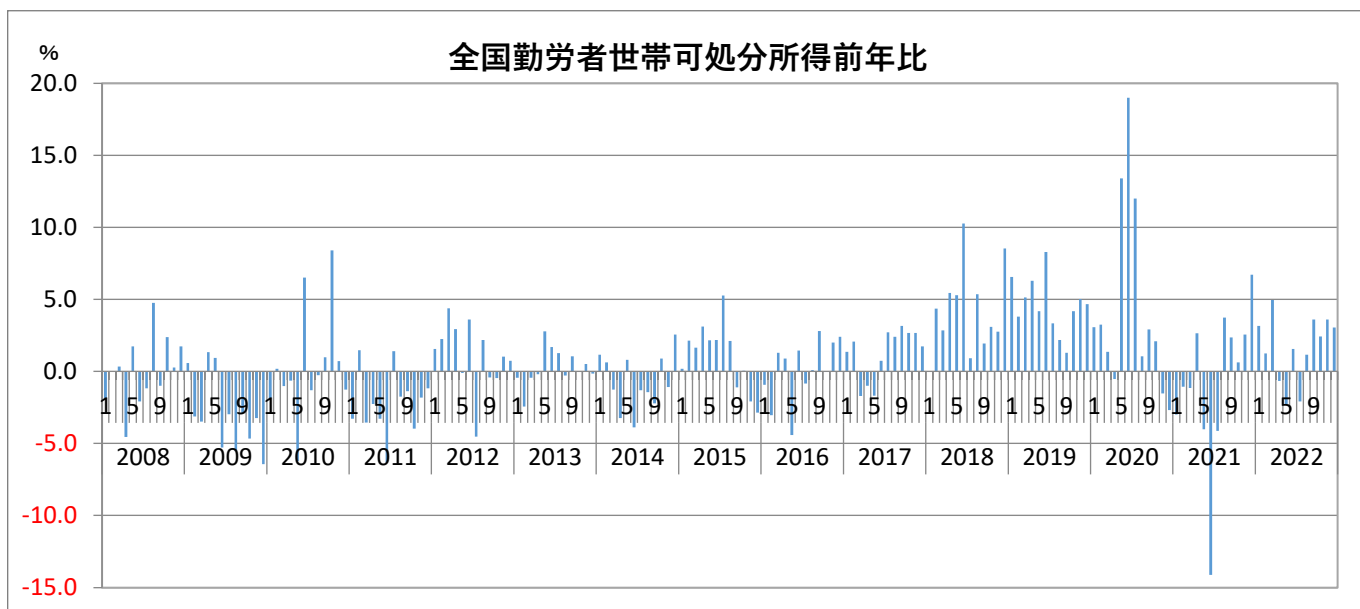
- 2022年第4四半期の国内総生産(GDP)は、2期振りに前年を上回り、+0.2%だった。〔実質季節調整系列(前期比)、1次速報値〕



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

- 12月の全国勤労者可処分所得は、5ヶ月連続で前年を上回り、+3.0%だった。



出典：総務省統計局「家計調査」

① プラスの指標

1. 業況予測(DI)

- ・ 第4四半期DIは実績値で、不動産業全体で8期連続でプラスで、前期比でも増加。
 - 規模別にみると、大企業(+27P)、中堅企業(+19P)、中小企業(+11P)と全てプラス。

② 微妙な指標

1. 土地

- ・ 土地所有権移転登記件数は前年比で減少(11月)。
- ・ 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。
- ・ 一方で、成約㎡単価は首都圏、近畿圏ともに上昇。

2. 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。
- ・ 平均単価は、首都圏、近畿圏ともに前年比で上昇。
 - 平均成約価格は首都圏が4,737万円。近畿圏は2,731万円。
- ・ 新規登録件数は、首都圏、近畿圏とも前月比で増加(近畿圏は前年比は減少)。
- ・ 成約率(成約件数/新規登録件数)は、前月比で首都圏+0.1p、近畿圏△1.6p。
- ・ 在庫件数は首都圏、近畿圏ともに前年比、前月比で増加。

3. 中古戸建

- ・ 成約件数は、首都圏、近畿圏ともに前年比で減少。
- ・ 新規登録件数は、首都圏、近畿圏とも前月比で減少(近畿圏は前年比も減少)。
- ・ 成約率(成約件数/新規登録件数)は、前月比では首都圏+1.8p、近畿圏は△1.6p。
- ・ 成約平均価格は、首都圏、近畿圏とも前年比で上昇。
 - 平均成約価格は首都圏が3,872万円、近畿圏は2,279万円。
- ・ 首都圏では新築の平均価格(4,436万円)に対し、中古の平均価格比率は87.3%。
- ・ 在庫件数は首都圏、近畿圏ともに、前年比、前月比で増加。

4. 新築マンション

- ・ 供給戸数は、首都圏は前年比で減少したが、近畿圏は増加。
- ・ 在庫数は、首都圏、近畿圏ともに前年比で減少。
- ・ 平均単価は首都圏、近畿圏ともに前年比で上昇。
- ・ 平均供給価格は5,556万円。近畿圏は4,006万円。
- ・ 初月契約率は首都圏は74.8%、近畿圏は74.8%。

5. 賃貸

- ・ 成約件数は、首都圏は前年比で増加、近畿圏は減少。
- ・ 第4四半期の平均成約賃料は、東京23区でマンションは前年同期比で上昇したが、アパートは下落。
- ・ 在庫件数は、首都圏は前年比で減少したが、近畿圏は増加

6. 金融

- ・ 住宅ローン金利は、低位だが上昇基調にある。
- ・ 第4四半期の金融機関の不動産業向け貸出残高は43期連続で前年比増加。
- ・ 設備資金新規貸出残高は、不動産業向けは前年比増加したが、個人による貸家業向けは減少。

7. 経済

- ・ 第4四半期のGDPは2期振りに前年比上昇。
- ・ 全国勤労者可処分所得は前年比で増加。
- ・ 消費者物価指数(家賃)は前年で比上昇。

② マイナスの指標

1. 新築戸建て(首都圏)

- ・ 成約件数は前年比で増加。
- ・ 成約平均価格は前年比で上昇。
- ・ 在庫件数は前年比で大幅に増加。

2. 新設着工戸数

- ・ 新設着工総数は、前年比で減少。
- ・ 地域別で見ると、大阪圏以外は前年比で減少。
- ・ 種別で見ると、持家は前年比で減少したが、貸家と分譲住宅は増加。

3. オフィス

- ・ 東京都心5区の平均賃料は前年比、前月比ともに下落。
- ・ 大阪主要6区の平均賃料は前年比、前月比ともに上昇。
- ・ 空室率は都心5区、大阪主要6区ともに悪化。

4. 建築費(RC単価)

- ・ 東京は24ヶ月連続で前年比を上回り、大阪も75ヶ月連続で上昇。