

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
2024年2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		2024年1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		1,304,776	△ 2.2	125,028	0.0	2023年12月値	
	首都圏		368,147	△ 2.4	32,696	1.7			
	近畿圏		172,878	1.4	16,707	1.4			
	その他		788,005	0.2	75,625	△ 1.0			
公示地価(住宅地)	全国	伸び率			0.5		1.4	2023年1月1日	
都道府県地価調査(住宅地)	全国	伸び率			0.1				
不動産価格指数	全国	指数	住宅総合			133.2	1.3	2023年11月値 2010年=100	
			住宅地			113.1	3.8		
			戸建			112.0	△ 2.8		
			マンション			191.3	3.2		
中古マンション	首都圏	新規登録件数		170,388		16,526	△ 0.4		
		成約件数		35,429	△ 11.0	2,711	5.0		
		成約平均㎡単価(万円)		67.2	12.4	76.0	11.2		
		成約率		20.8%		4.3%			
	近畿圏	新規登録件数		54,745	△ 5.3	5,877	16.9		
		成約件数		16,814	△ 1.6	1,187	2.2		
		成約平均㎡単価(万円)		39.4	8.6	43.6	8.1		
		成約率		30.7%		20.2%			
中古戸建	首都圏	新規登録件数		50,811		5,972	25.2		
		成約件数		13,446	△ 12.9	962	1.7		
		成約平均価格(万円)		3,753	8.8	3,803	△ 0.6		
		成約率		26.5%		3.7%			
	近畿圏	新規登録件数		33,517	△ 10.7	3,889	19.8		
		成約件数		10,194	△ 3.6	832	22.2		
		成約平均価格(万円)		2,243	5.9	2,447	1.7		
		成約率		30.4%		21.4%			
新設着工戸数	全国	戸数		859,216	0.3	58,849	△ 7.5		
			首都圏	301,484	2.8	23,319	△ 5.6		
			大阪圏	116,094	0.5	8,101	△ 18.3		
			名古屋圏	69,167	0.0	5,499	10.4		
			その他	372,471	△ 1.6	21,930	△ 8.6		
	全国	戸数	持家	253,197	△ 11.3	14,805	△ 11.0		
			貸家	344,874	7.3	24,681	2.7		
			分譲住宅	255,470	4.7	19,039	△ 16.1		
新築マンション	首都圏	供給戸数		29,569	△ 12.1	1,112	56.6		
		分譲平均㎡単価(万円)		95.1	1.6	115.4	15.3		
		契約率		70.4%		72.8%			
		期末全残戸数		5,919	△ 13.6	5,921	5.5		
	近畿圏	供給戸数		17,858	△ 5.8	727	26.7		
		分譲平均㎡単価(万円)		77.4	3.1	92.4	15.5		
		契約率		72.7%		68.5%			
		期末全残戸数		3,905	△ 11.3	3,265	△ 8.4		
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		133.8	7.9	P 127.9	6.9	2015年=100	
	近畿圏		133.6	6.2	P 130.5	7.6			
新築戸建	首都圏	新規登録件数		51,833	22.6	6,229	11.0		
		成約件数		4,312	△ 13.3	354	7.3		
		成約平均価格(万円)		4,128	5.8	3,958	△ 1.8		
		成約率		8.3%		5.7%			
		在庫件数		14,703	57.5	19,219	28.2		
居住用賃貸	首都圏	成約件数		181,532	7.3	19,442	2.8		
	近畿圏	成約件数		125,375	6.9	11,962	2.5		
	全国	消費者物価指数	家賃	100.1	0.0	100.3	0.2		
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料(円)		20,059	△ 2.6	19730	△ 1.5		
		空室率		6.5%	0.1	5.8%	△ 0.4		
	大阪主要6区	平均賃料(円)		11,872	0.6	11,962	0.9		
		空室率		5.1%	0.5	4.4%	△ 0.6		
景気動向調査	全産業	%ポイント				13	3	2023年第4四半期の実績値の! 比較は実績値の前期比	
	不動産業					25	5		
	不動産業	%ポイント	大企業				47		10
			中堅企業				23		2
		中小企業				17	4		

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

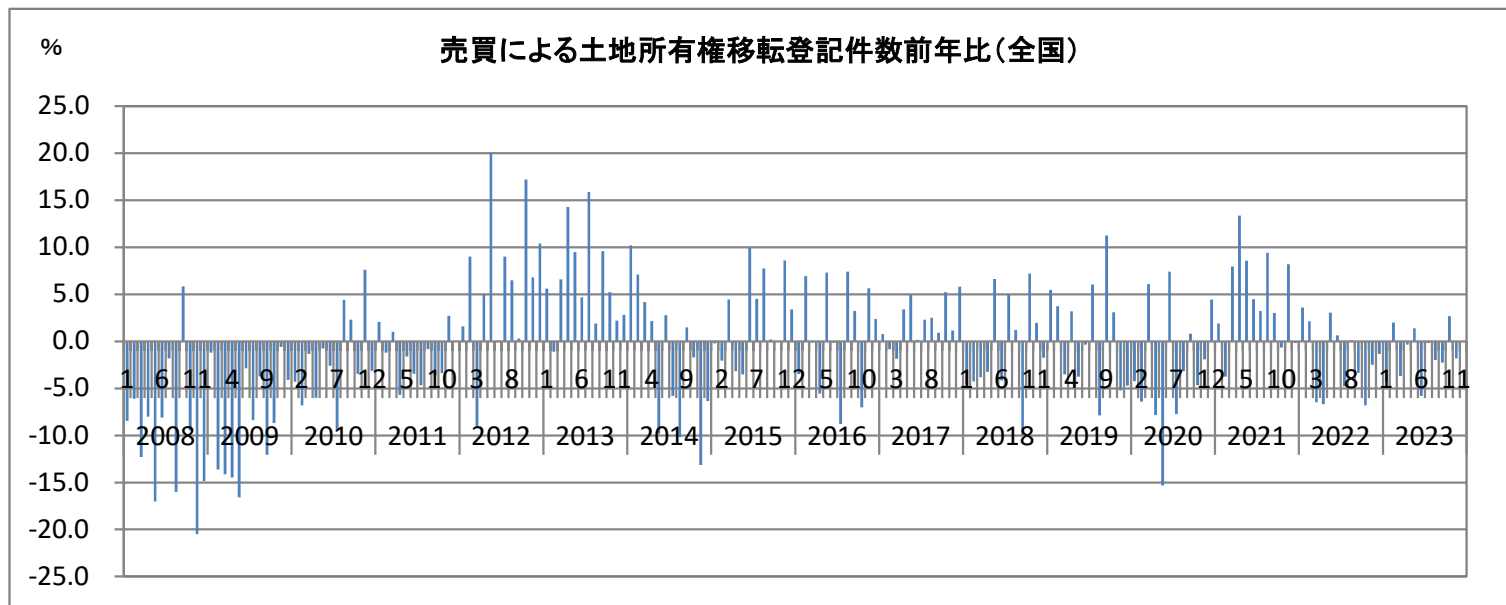
■ 件数推移

- 全国の12月の売買による土地所有権移転登記件数は、2ヶ月ぶりに前年を上回り+0.0%。首都圏は前年比+1.7%で2ヶ月ぶりにプラス、近畿圏は+1.4%で3ヶ月連続でプラス、その他地域は△1.0%で2ヶ月連続でマイナスだった。

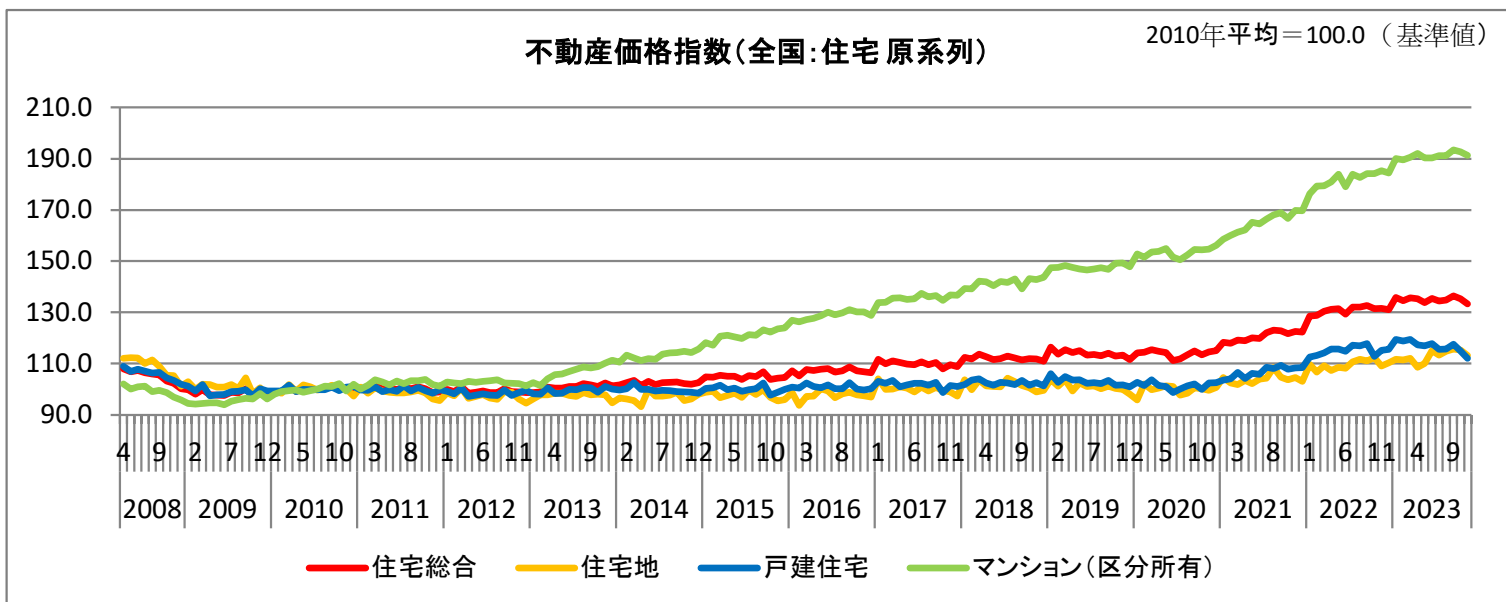
■ 価格推移

- 全国住宅地の価格指数(原系列)11月は、住宅総合が133.2pで前年比+1.3%(40ヶ月連続で増)、住宅地は113.1pで同+3.8%(36ヶ月連続で増)、戸建住宅は112.0pで同△2.8%(2ヶ月ぶりに減)、マンションは191.3pで同+3.2%(129ヶ月連続で増)。

	2022	2023											
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
全国前年比	-1.3	-4.2	2.0	-3.7	-0.4	1.4	-5.8	-0.2	-2.0	-2.2	2.7	-1.8	0.0



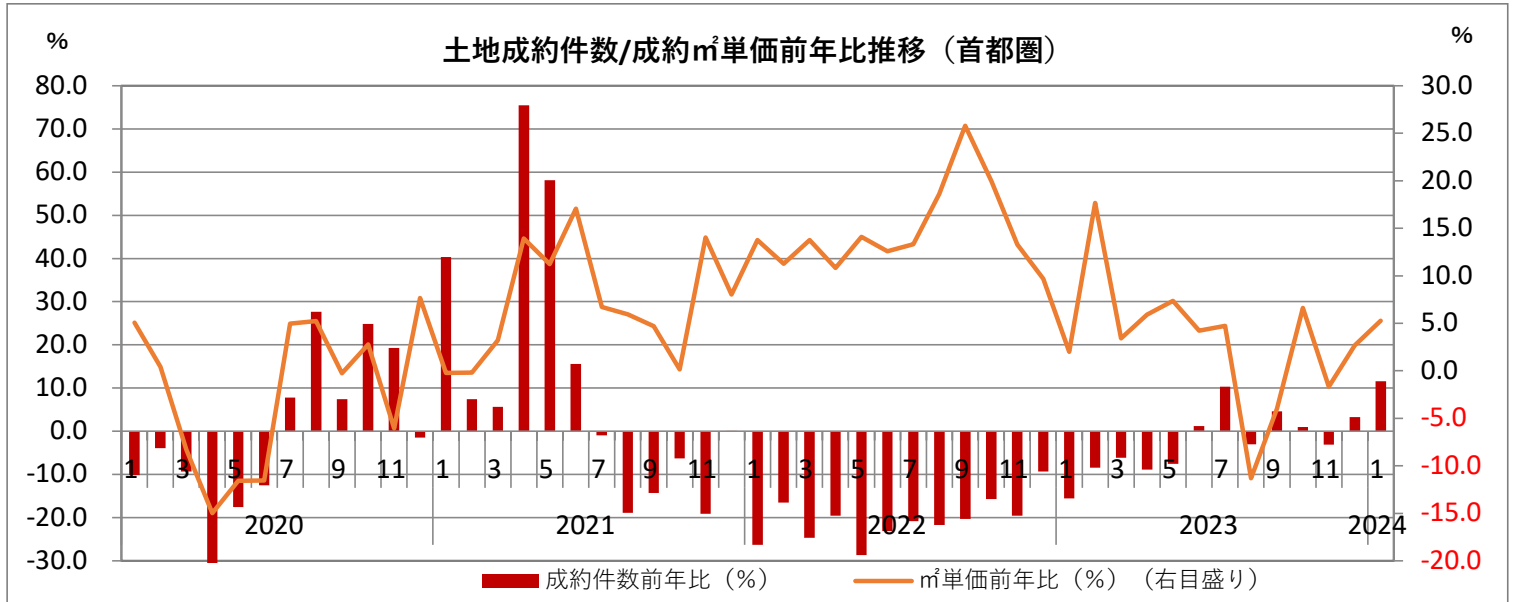
出典: 法務省「法務統計月報」



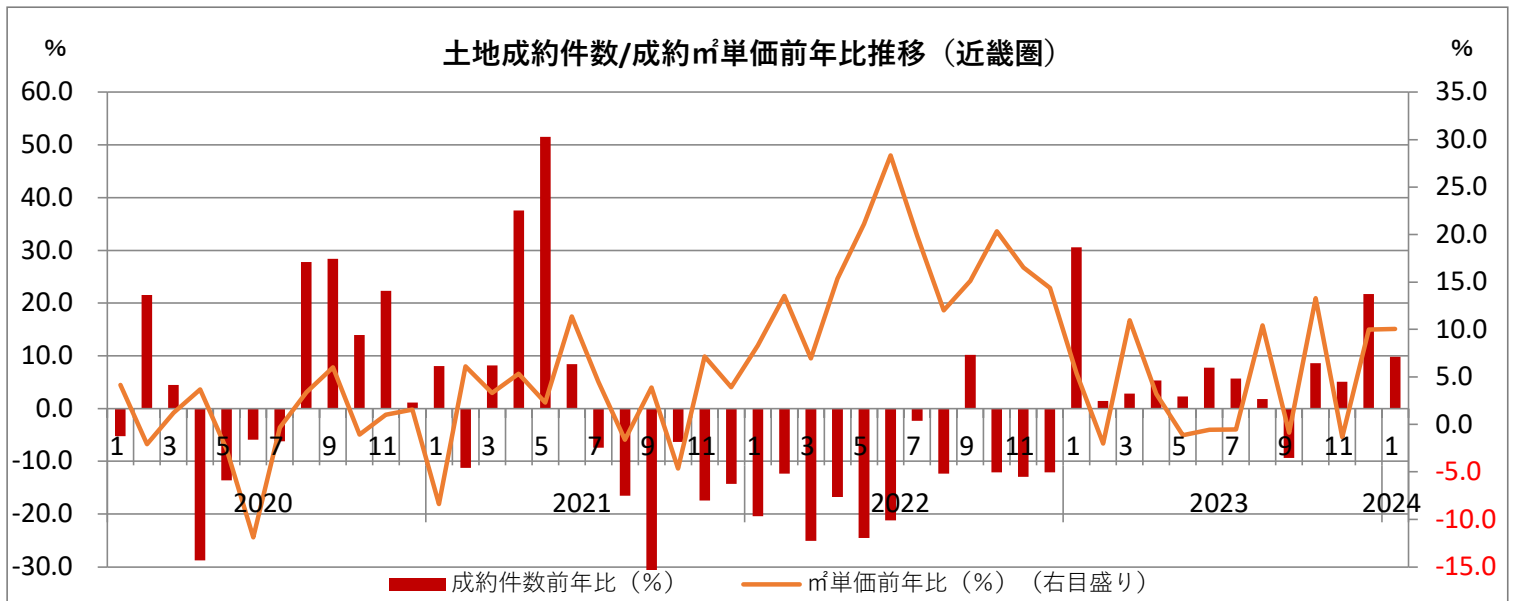
■ <参考> レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 1月の土地(100㎡~200㎡)の成約件数は、首都圏が前年比+11.6%で2ヶ月連続でプラス、近畿圏は前年比+9.8%で4ヶ月連続でプラス。
- 成約㎡単価は、首都圏が前年比+5.3%で2ヶ月連続でプラス、近畿圏は+10.0%で2ヶ月連続でプラス。

	2023												2024
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
首都圏成約件数前年比	-15.6	-8.4	-6.1	-8.9	-7.5	1.2	10.3	-3.0	4.6	0.9	-3.1	3.3	11.6
近畿圏成約件数前年比	30.6	1.4	2.8	5.3	2.3	7.8	5.7	1.8	-9.4	8.6	5.1	21.8	9.8



出典:(公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」

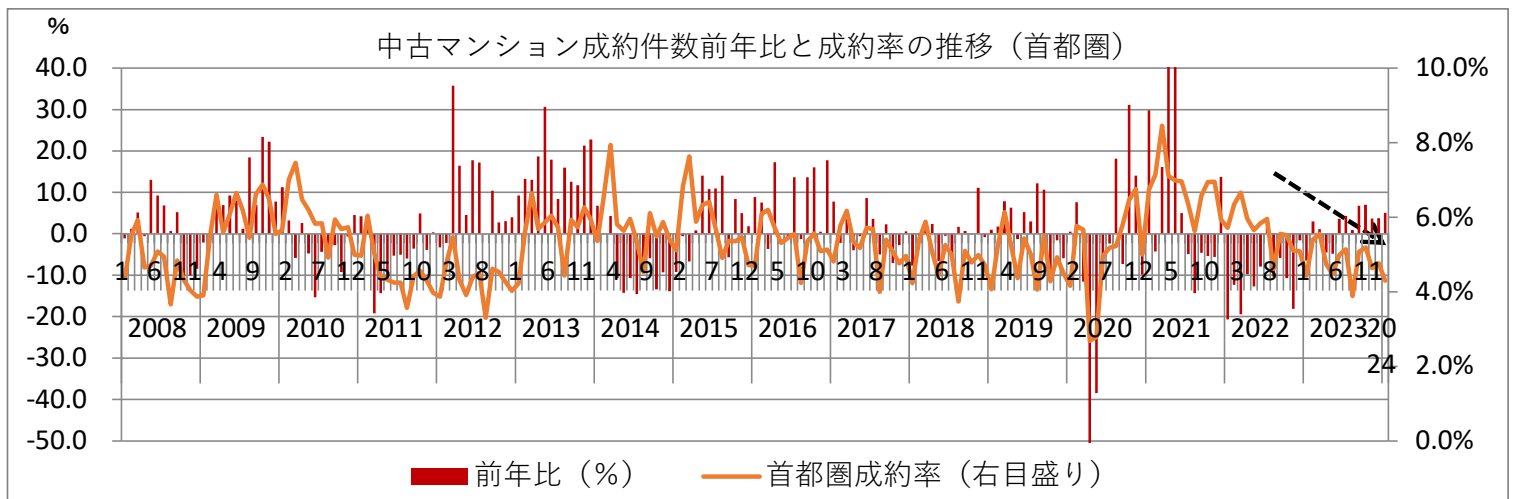
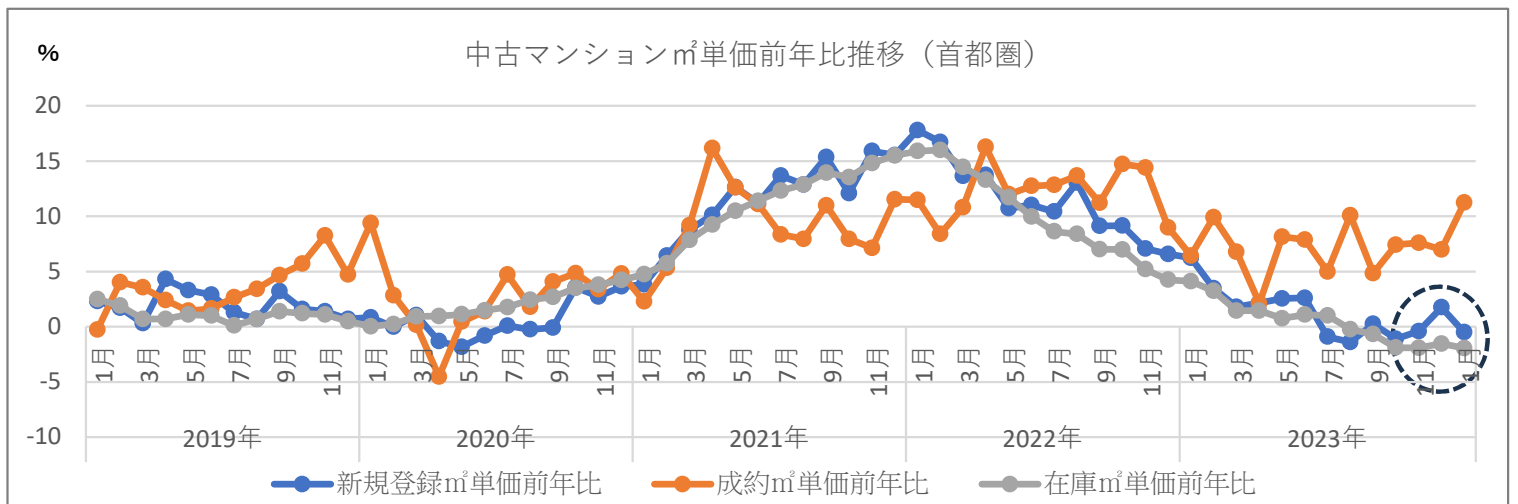
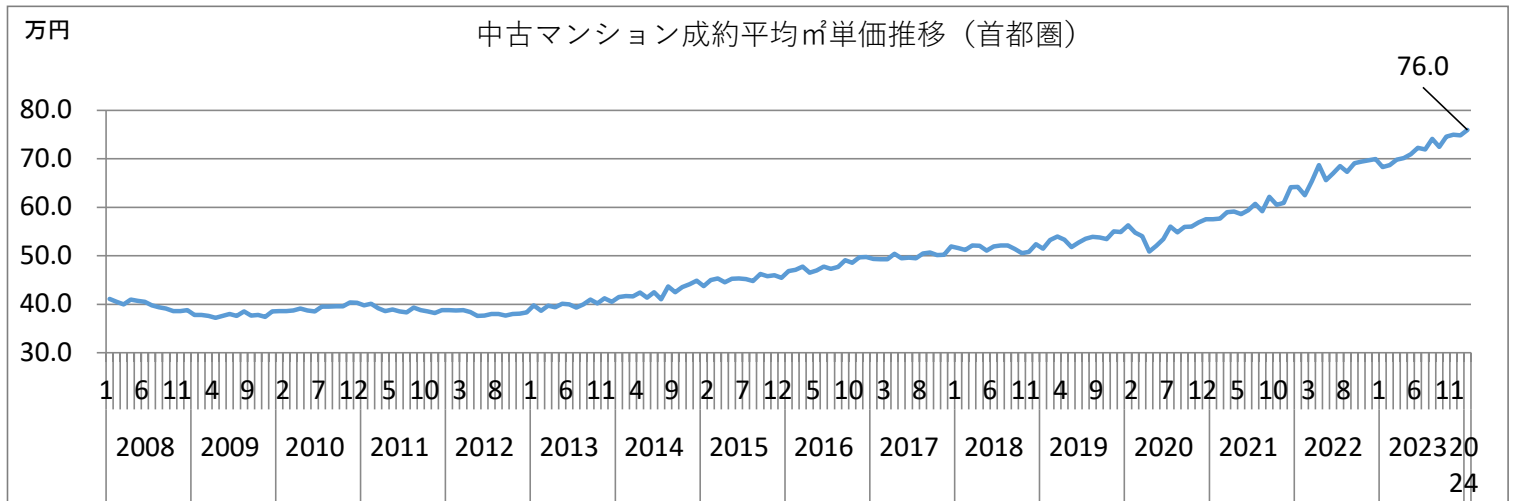


出典:(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

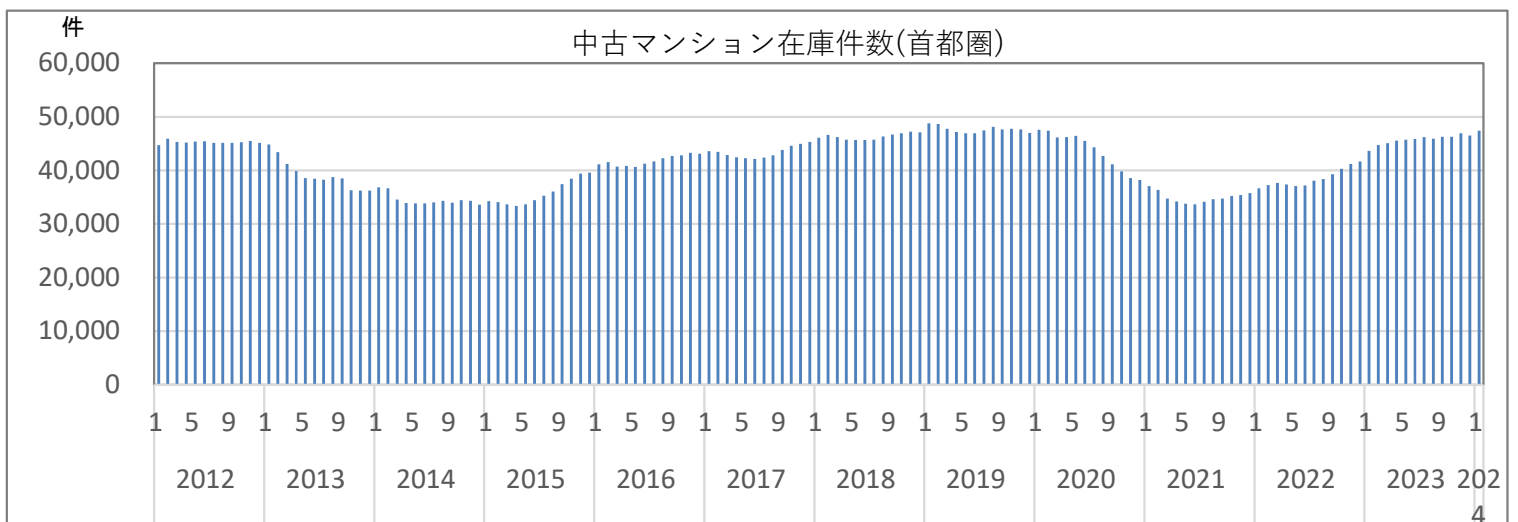
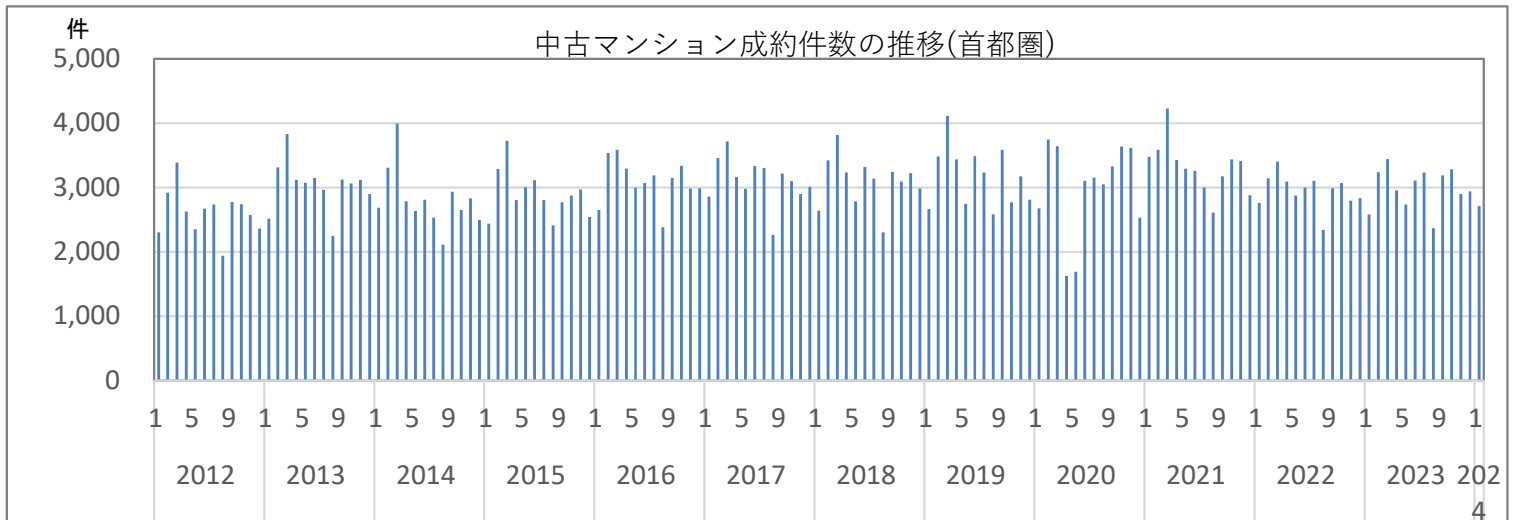
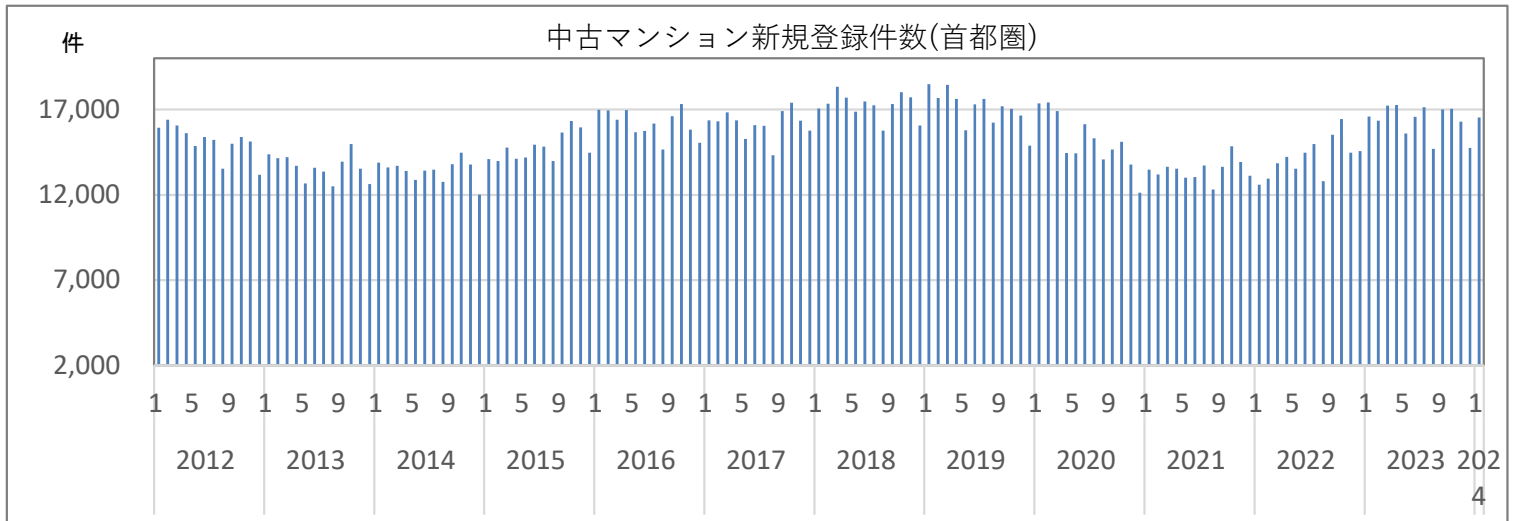
- 1月の登録件数は、13ヶ月ぶりに前年比を下回り、 $\Delta 0.4\%$ 。
- 成約件数は、8ヶ月連続で前年を上回り、 $+5.0\%$ 。
- 成約平均 m^2 単価は、45ヶ月連続で前年を上回り、 $+11.2\%$ 。
- 新規登録平均 m^2 単価は前年比 $\Delta 0.5\%$ 、在庫平均 m^2 単価は同 $\Delta 1.9\%$ 。

	2023												2024
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
成約件数前年比	-6.5	3.0	1.1	-4.5	-4.9	3.6	4.3	0.9	6.7	7.0	3.7	3.7	5.0
成約単価前年比	6.4	9.9	6.8	2.1	8.1	7.9	5.0	10.1	4.8	7.4	7.6	7.0	11.2



- 新規登録件数: 前年比 Δ 0.4%、前月比+12.1%
- 成約件数: 前年比+5.0%、前月比 Δ 7.8%
- 在庫件数: 前年比+8.6%、前月比+2.0%

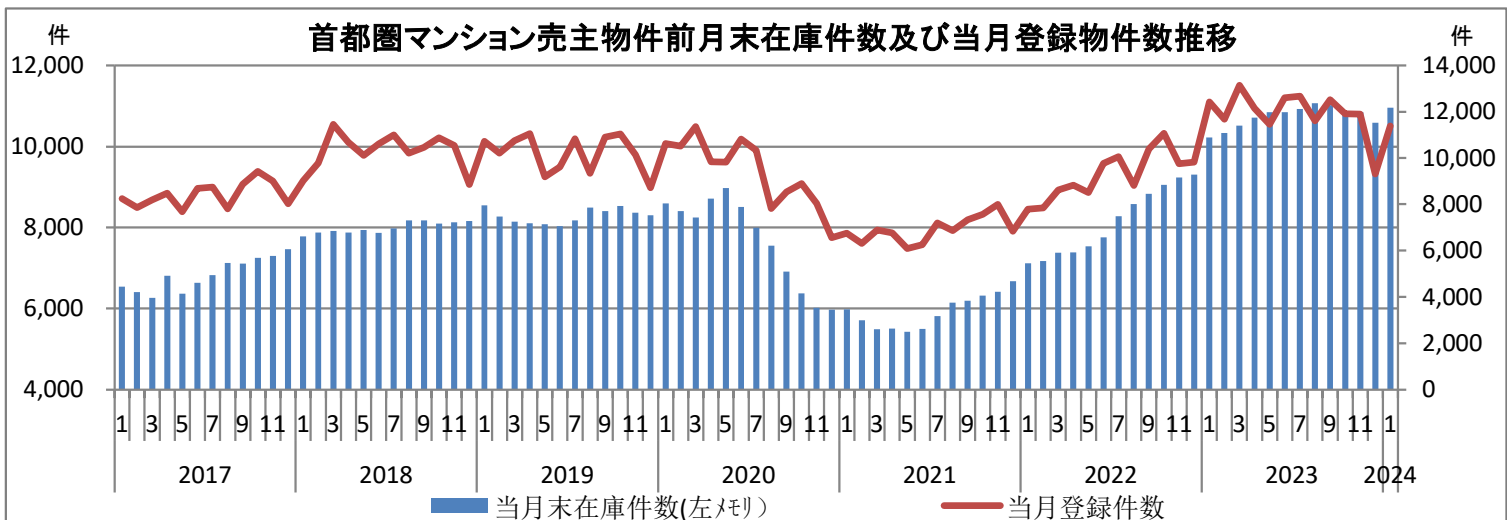
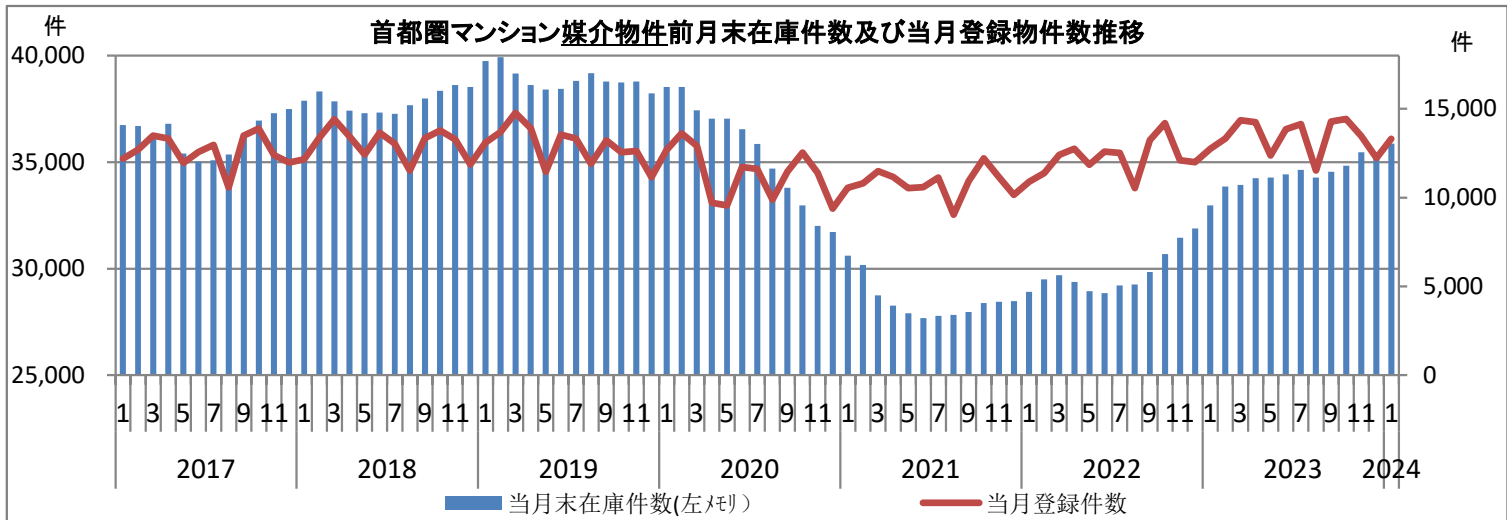
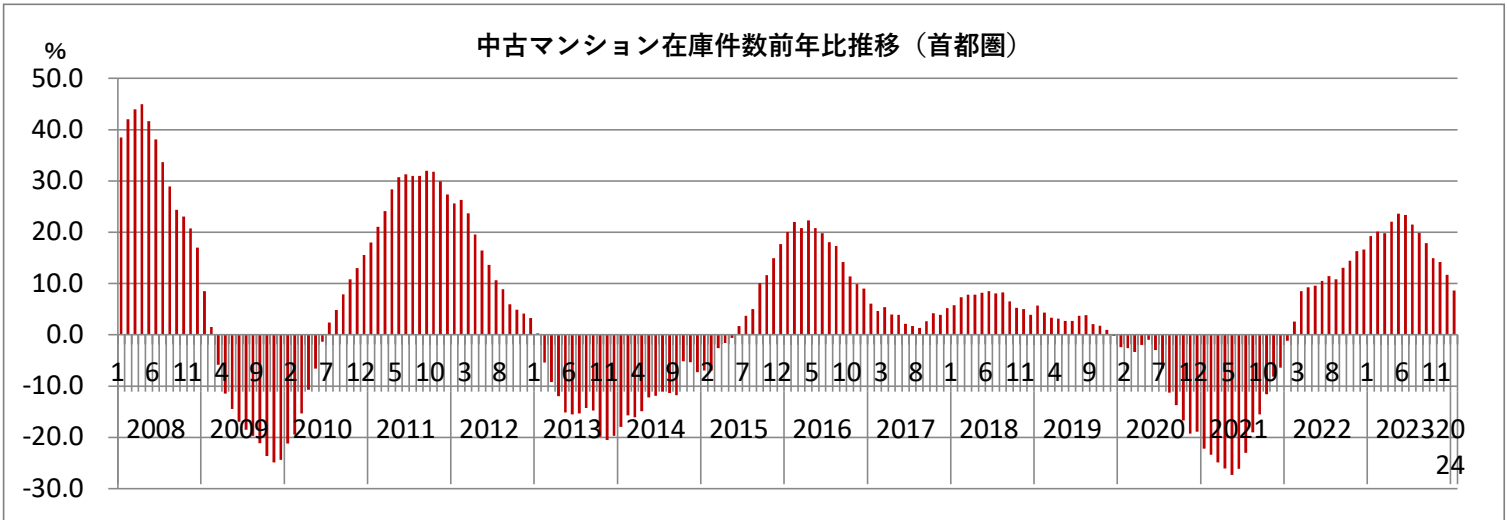
	2023												2024
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
新規登録件数	16,588	16,343	17,230	17,263	15,601	16,566	17,131	14,701	17,006	17,036	16,281	14,744	16,526
成約件数	2,581	3,240	3,442	2,954	2,737	3,111	3,236	2,367	3,191	3,287	2,900	2,941	2,711



中古マンションの在庫について(首都圏)

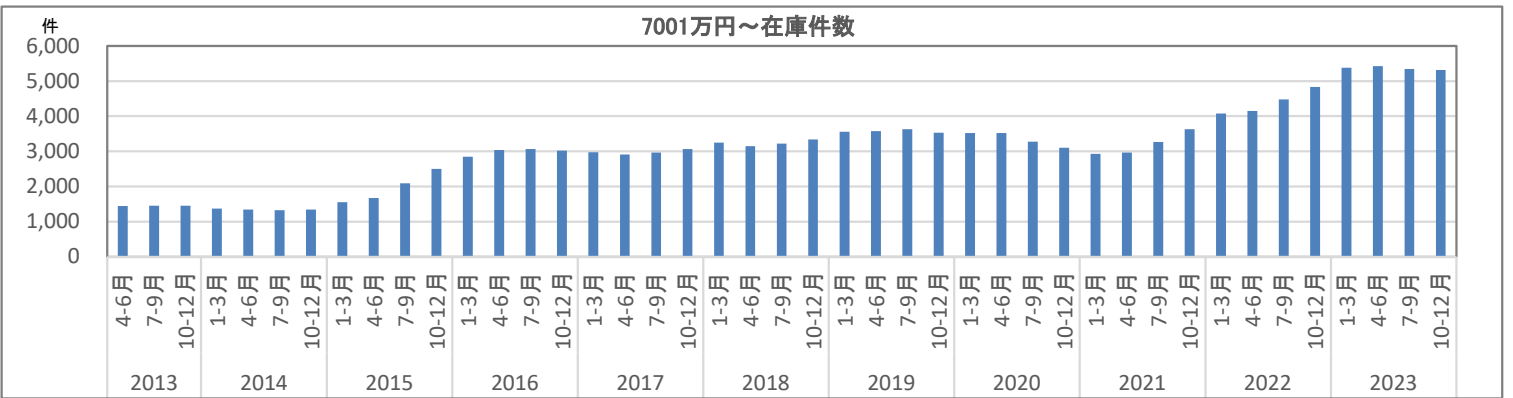
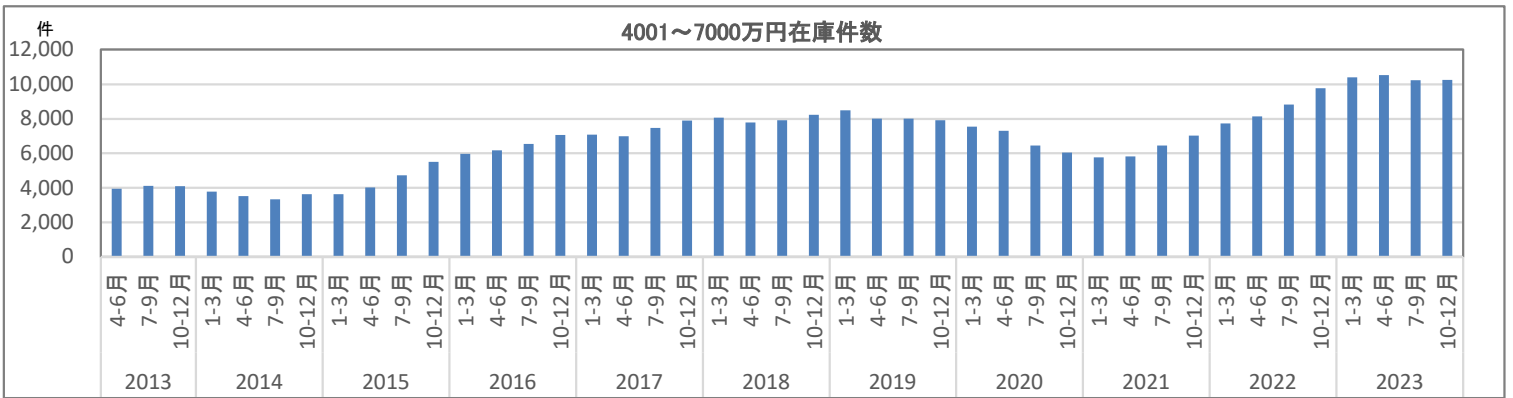
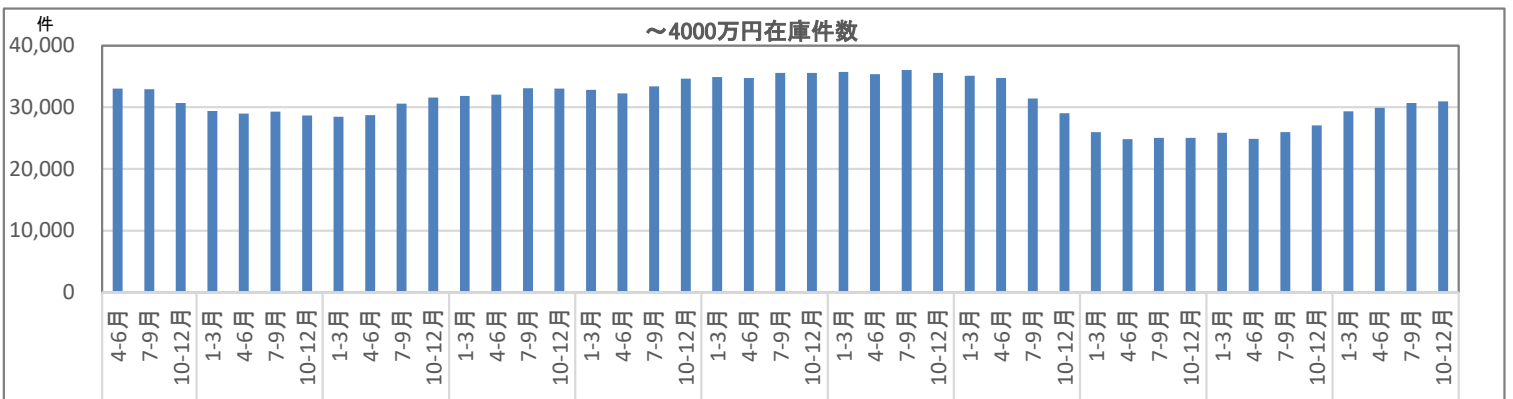
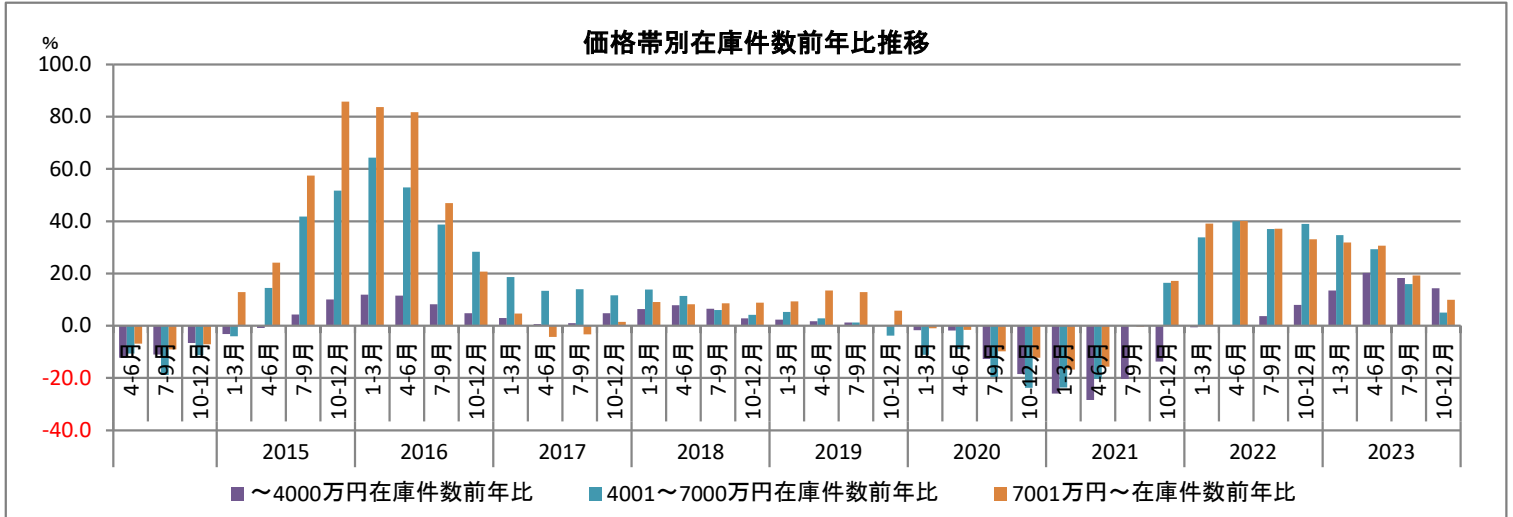
- 1月の在庫数は24ヶ月連続で前年比で増加し、+8.6%。
- 媒介物件は23ヶ月連続で増加し、前年比+8.8% (前月比+1.8%)
- 売主物件は27ヶ月連続で増加し、前年比+7.1% (前月比+3.5%)

	2023												2024
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
在庫総数	43,688	44,760	45,125	45,596	45,779	45,872	46,235	45,961	46,291	46,312	46,993	46,528	47,449
内、媒介件数	32,961	33,848	33,928	34,238	34,270	34,418	34,638	34,271	34,540	34,826	35,466	35,242	35,861
内、売主件数	10,229	10,338	10,516	10,718	10,849	10,851	10,926	11,071	11,026	10,846	10,845	10,589	10,956



- 価格帯別に見ると(2023年10月～12月)

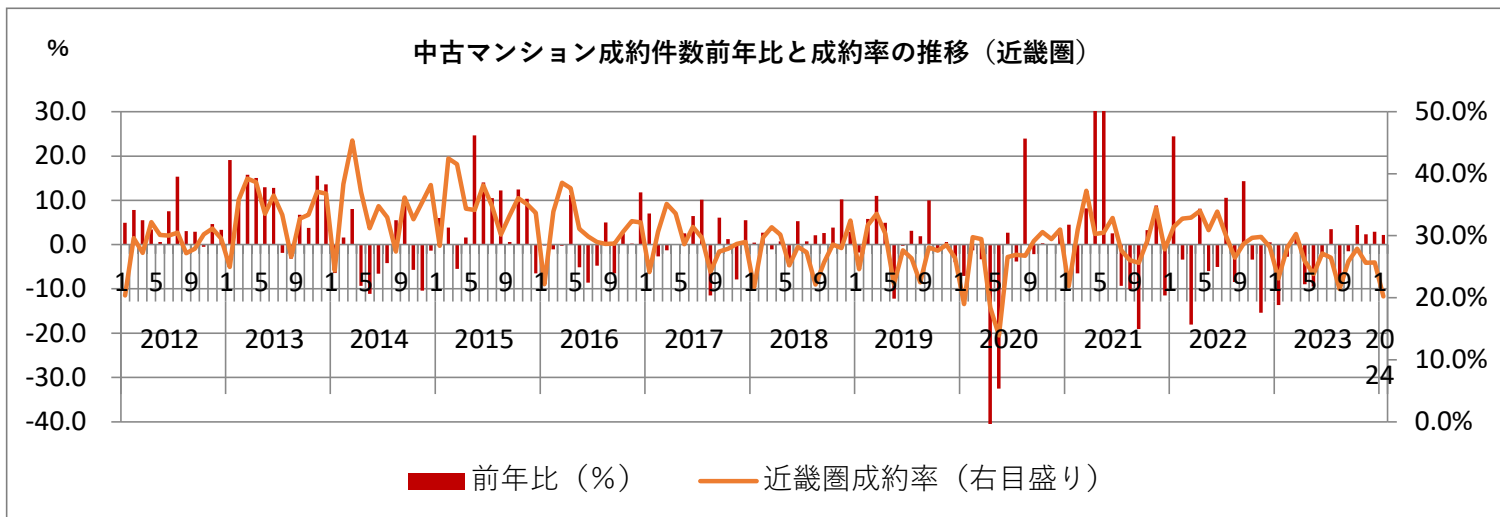
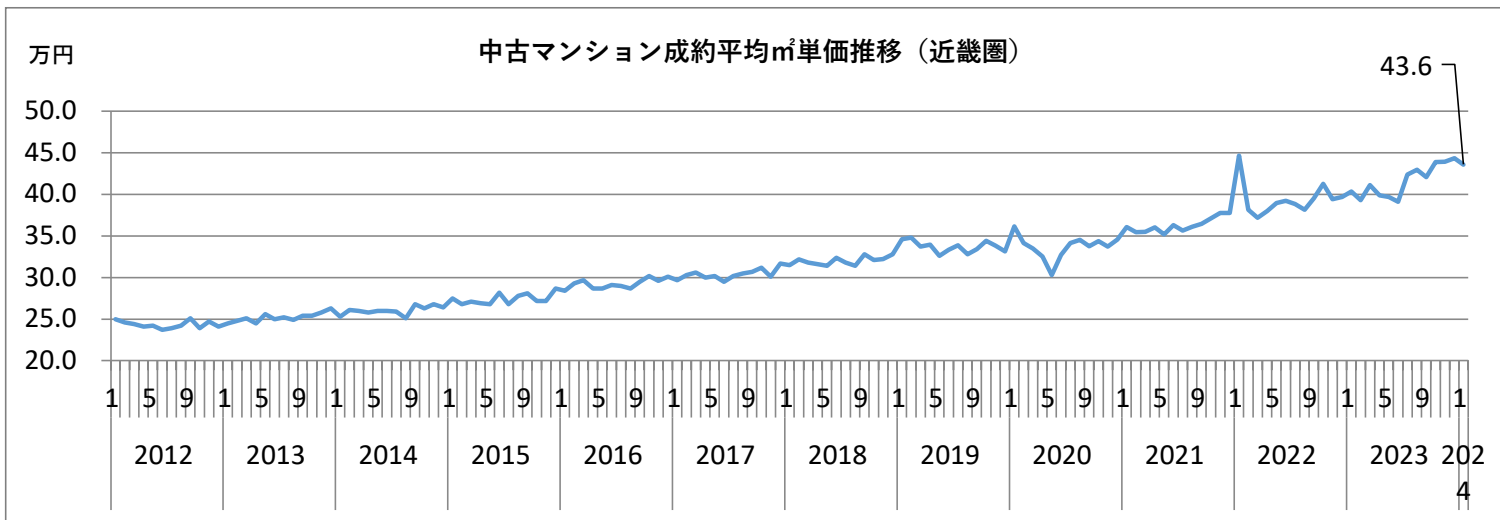
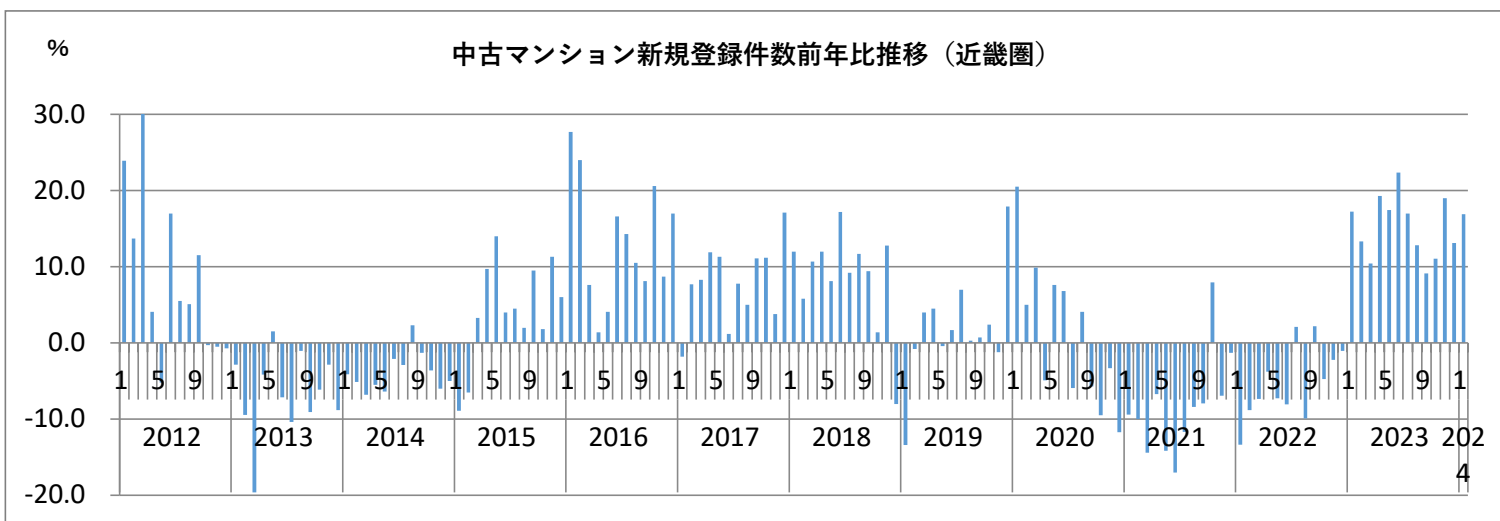
- ~4000万円の在庫は、前年比+14.4% (前期比 +0.8%)
- 4001万円～7000万円の在庫は、前年比+5.0% (前期比+0.3%)
- 7001万円～の在庫は、前年比+9.9% (前期比△0.5%)



中古マンションの動向-2（近畿圏）

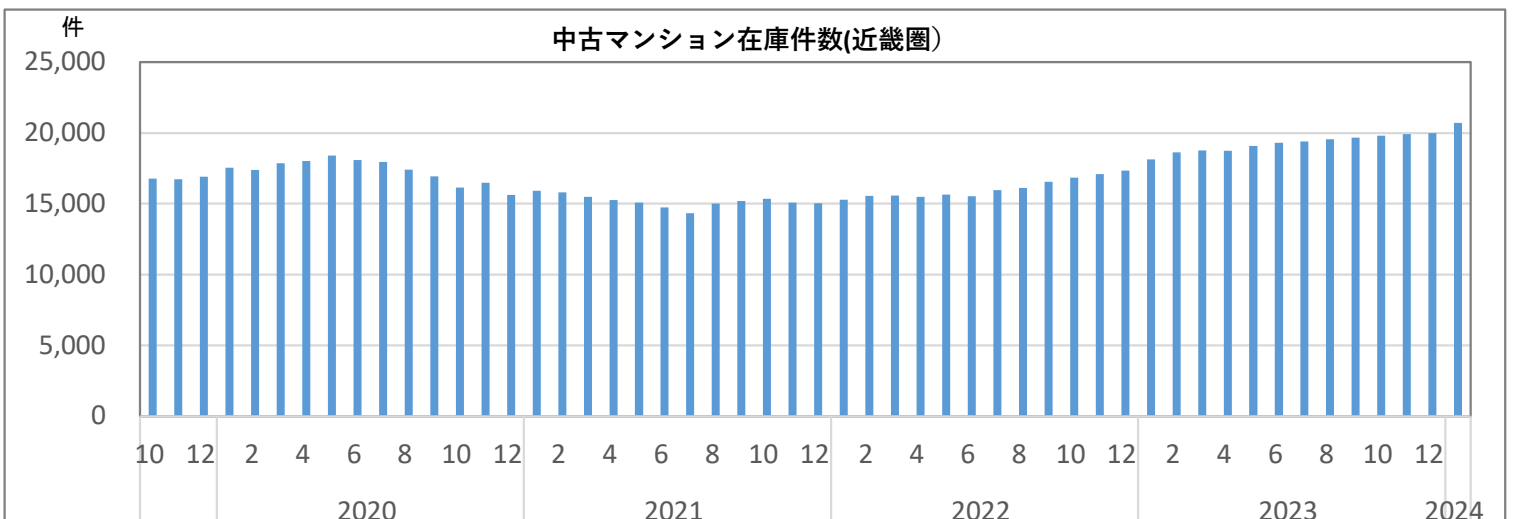
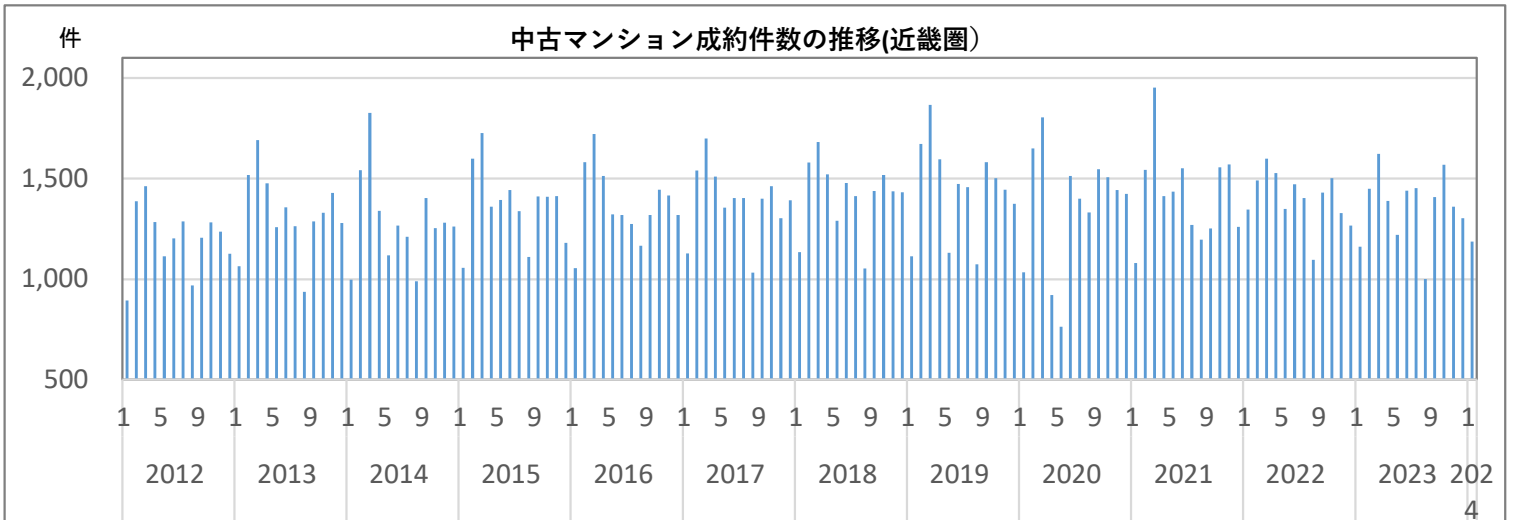
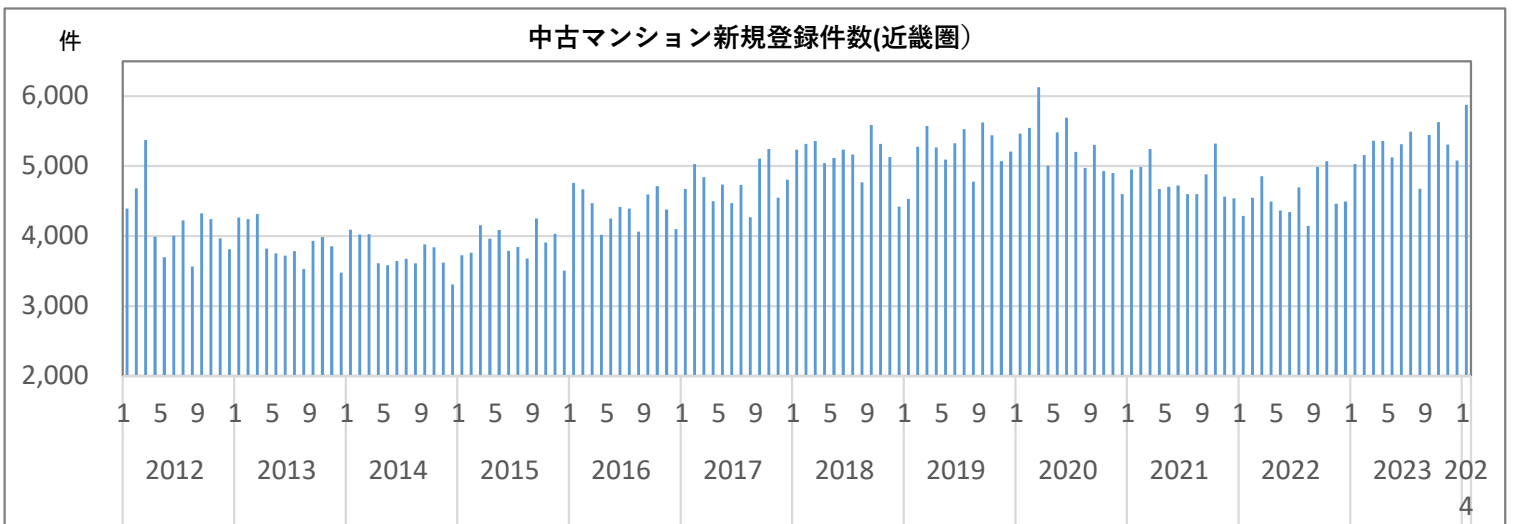
- 1月の新規登録件数は13ヶ月連続で前年を上回り、+16.9%。
- 成約件数は4ヶ月連続で前年を上回り、+2.2%。
- 成約平均 m^2 単価は7ヶ月連続で前年を上回り、+8.1%。

	2023												2024
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
成約件数前年比	-13.7	-2.7	1.5	-9.0	-9.5	-2.1	3.5	-8.7	-1.5	4.4	2.3	2.9	2.2
成約単価前年比	-9.7	3.0	10.5	5.0	1.8	-0.2	9.1	12.6	6.4	6.3	11.4	11.8	8.1



- 新規登録件数：前年比+16.9%、前月比+15.7%
- 成約件数：前年比+2.2%、前月比△9.0%
- 在庫件数：前年比+14.3%、前月比+3.6%

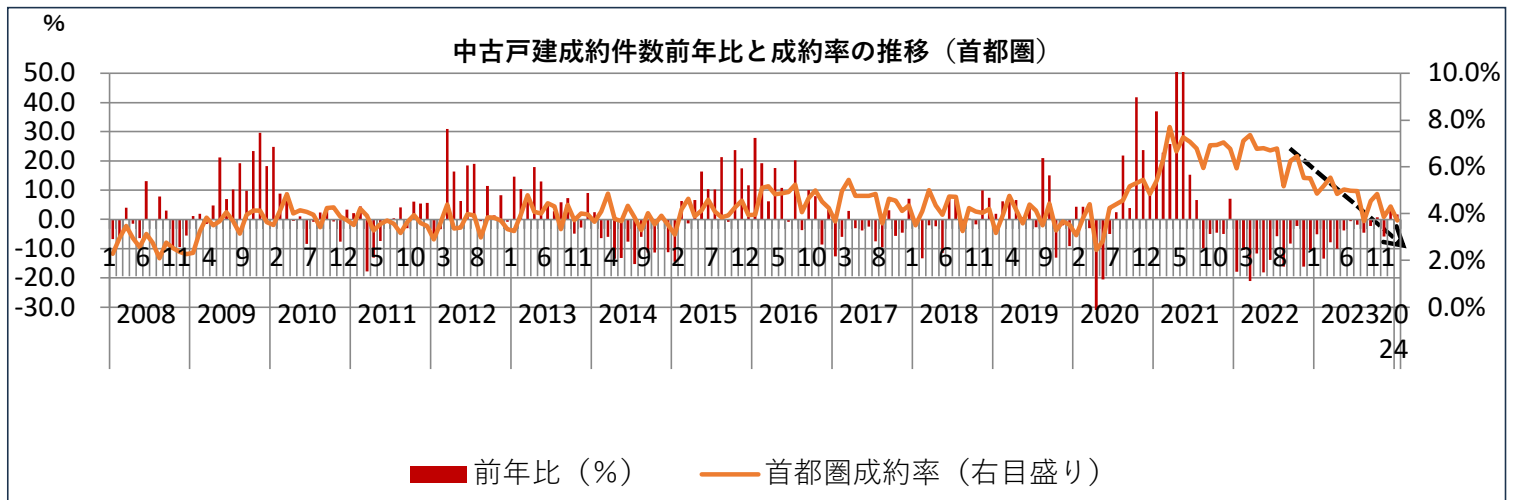
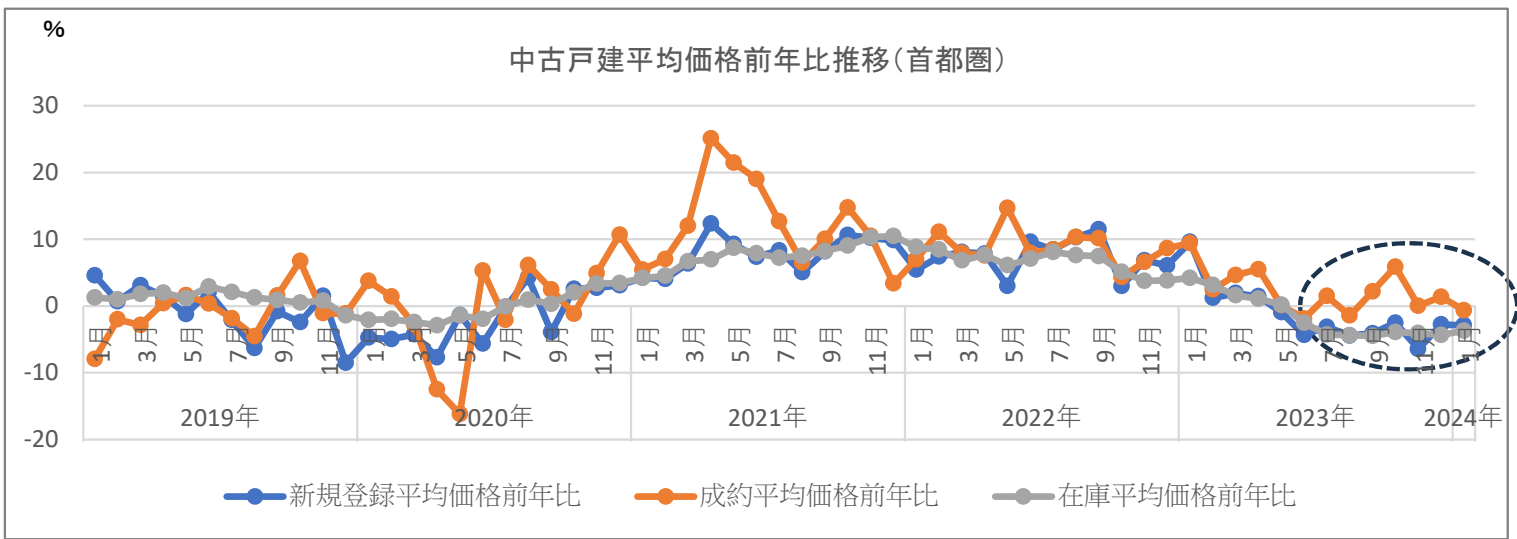
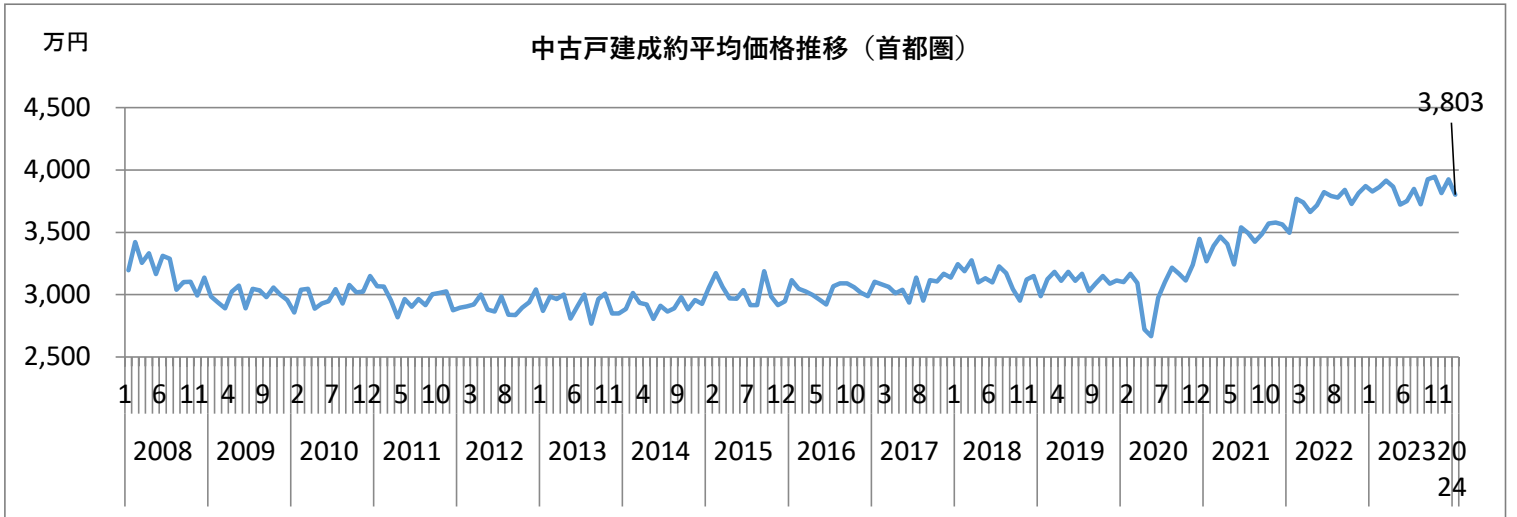
	2023												2024
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
成約件数	1,162	1,450	1,623	1,390	1,221	1,441	1,453	1,001	1,409	1,569	1,360	1,304	1,187
在庫件数	18,135	18,652	18,779	18,749	19,110	19,322	19,419	19,566	19,695	19,833	19,946	20,009	20,734



売買 ③ 中古戸建の動向-1（首都圏）

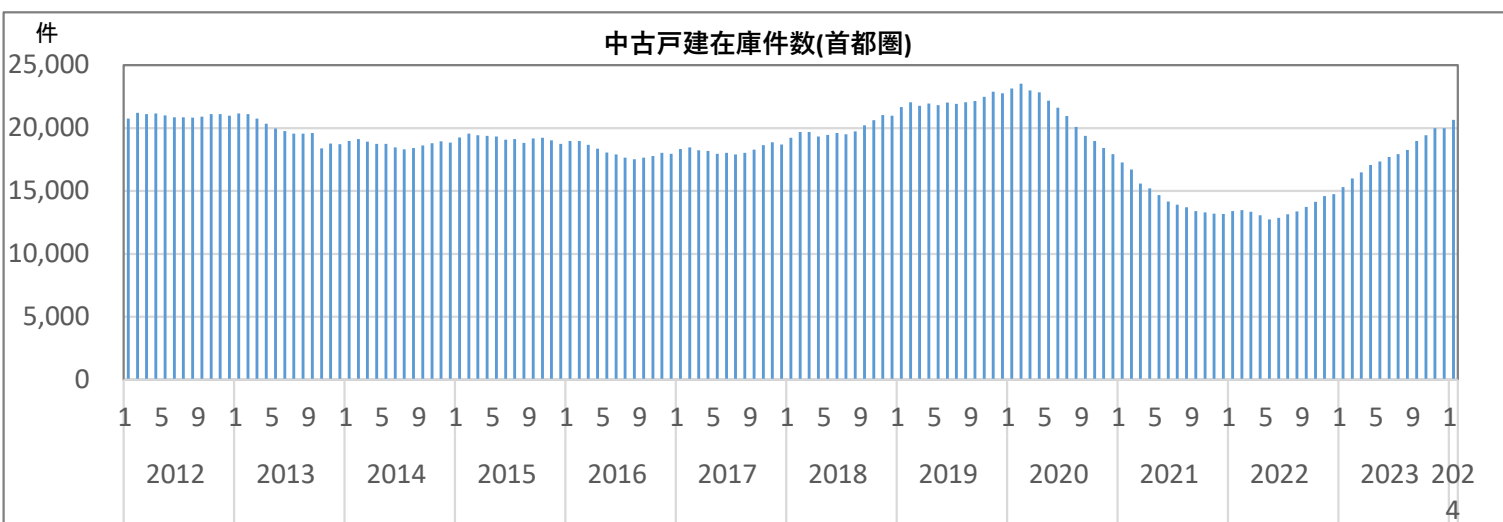
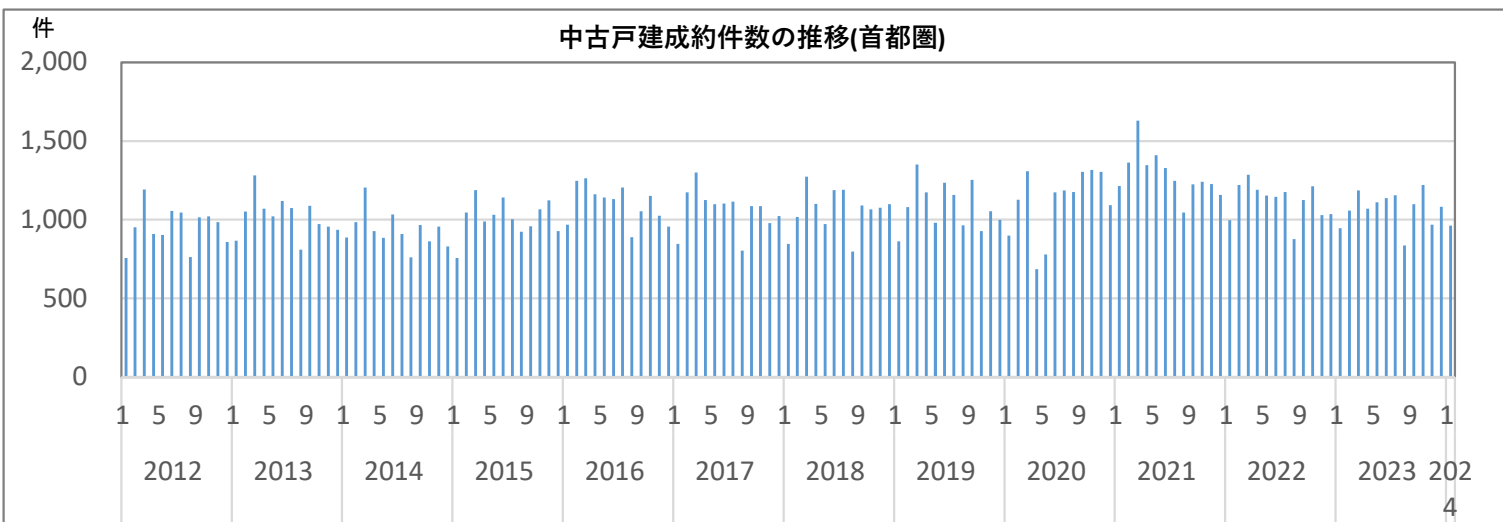
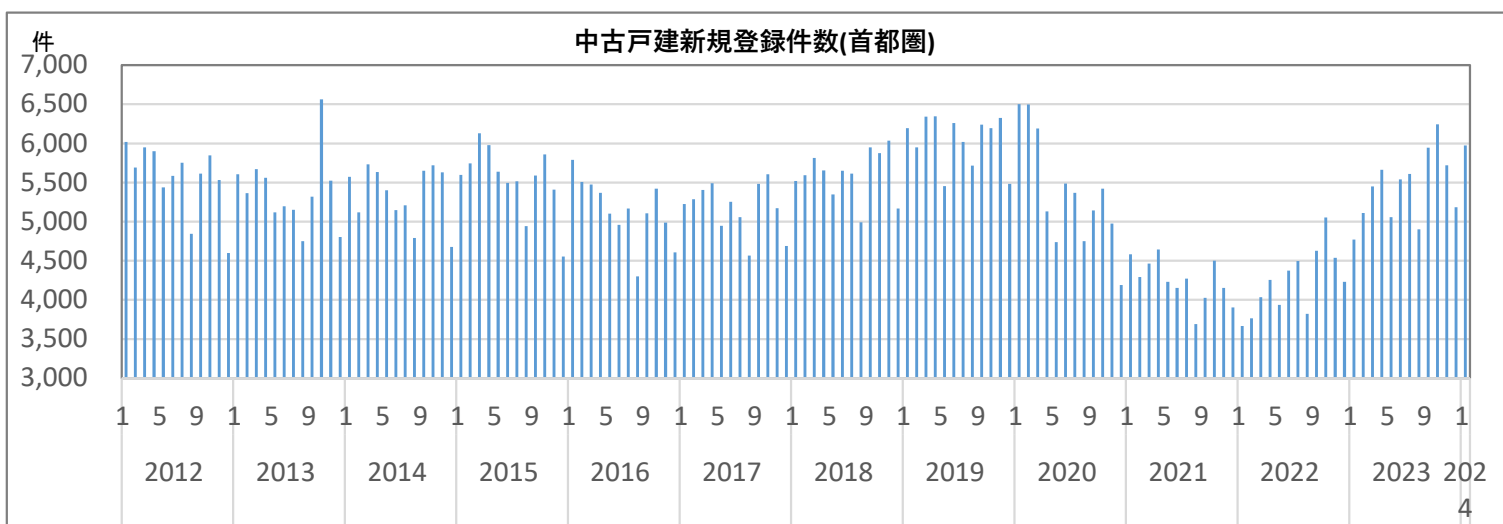
- 1月の登録件数は、13ヶ月連続で前年を上回り、+25.2%。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を上回り、1.7%。
- 成約平均価格は5ヶ月ぶりに前年を下回り、△0.6%。
- 新規登録平均価格は前年比△2.9%、在庫平均価格は同△3.7%。

	2023												2024
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
成約件数前年比	-5.1	-13.4	-7.8	-10.0	-3.7	-0.6	-1.8	-4.6	-2.2	0.7	-5.8	4.4	1.7



- 新規登録件数: 前年比+25.2%、前月比+15.2%
- 成約件数: 前年比+1.7%、前月比△11.1%
- 在庫件数: 前年比+35.0%、前月比+3.2%

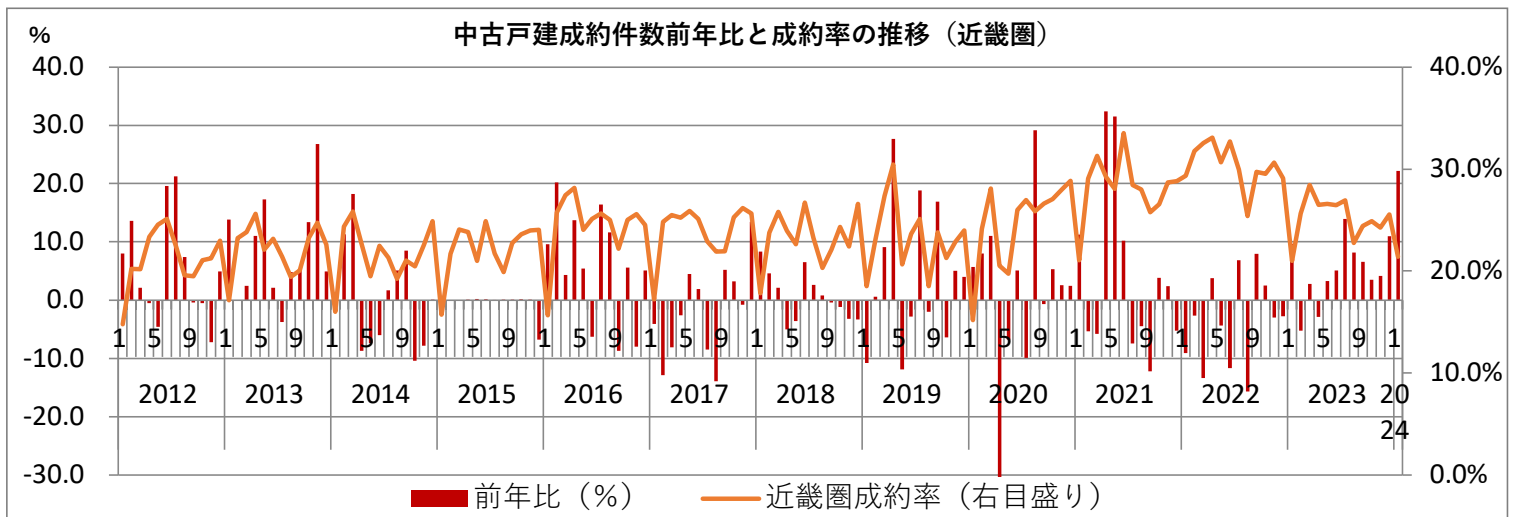
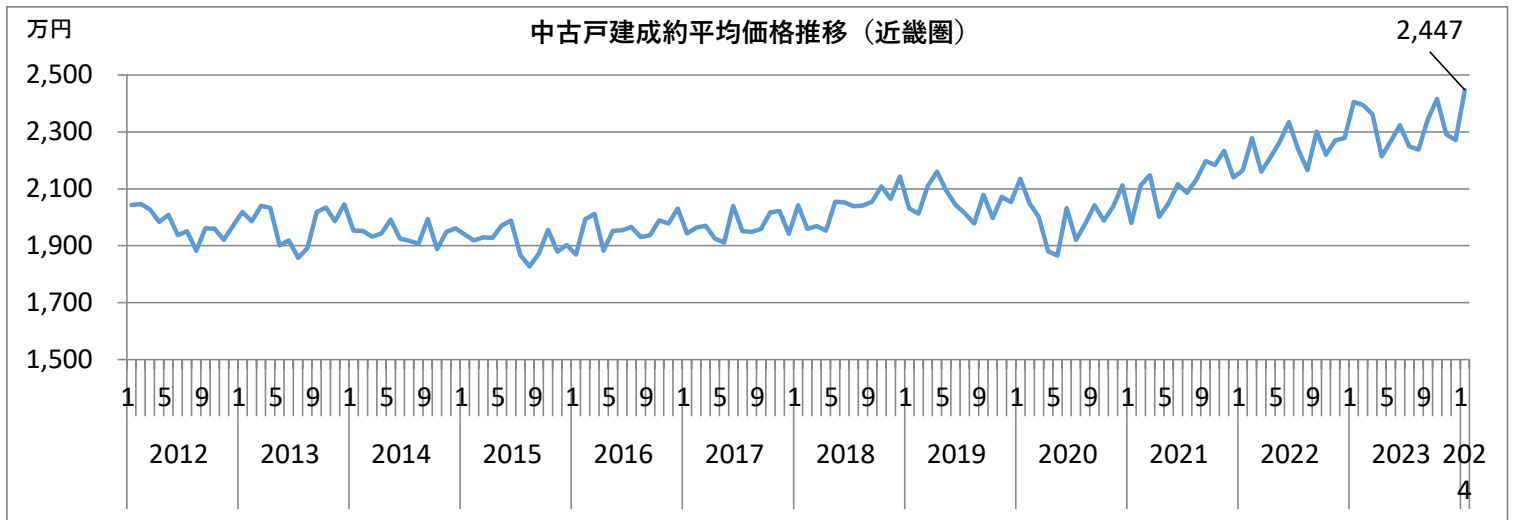
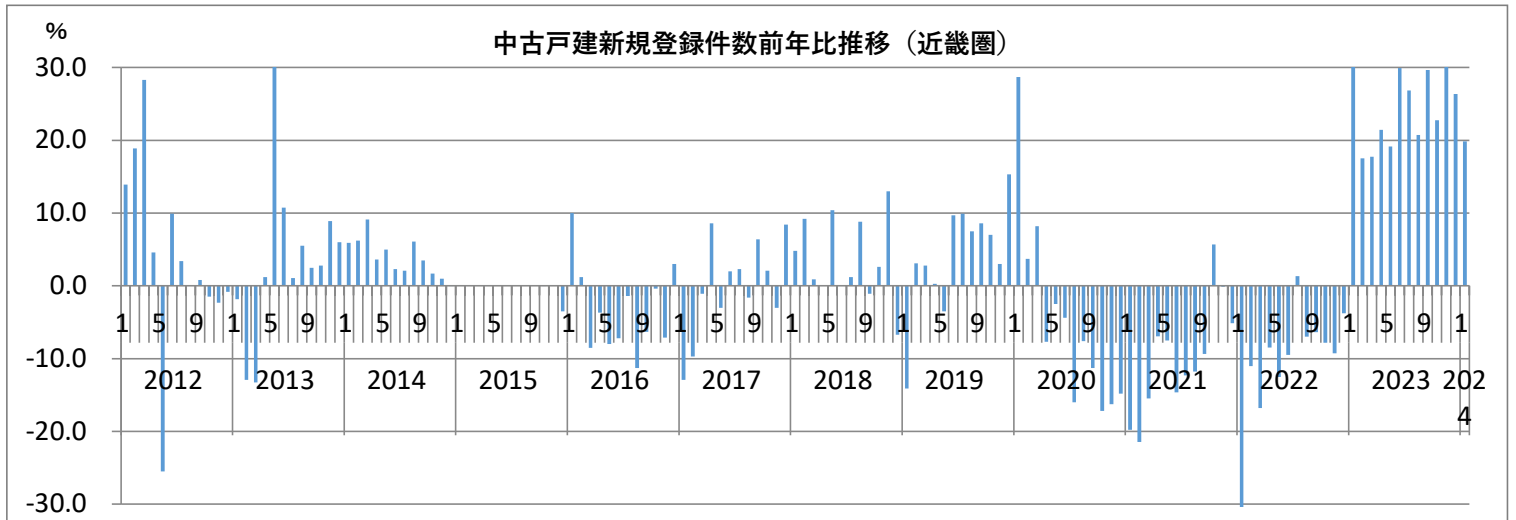
	2023												2024
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
成約件数	946	1,057	1,186	1,071	1,111	1,138	1,155	837	1,099	1,220	969	1,082	962
在庫件数	15,300	15,991	16,469	17,062	17,325	17,678	17,907	18,279	18,975	19,443	19,995	20,012	20,654



中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 1月の新規登録件数は13ヶ月連続で前年を上回り、+19.8%。
- 成約件数は9ヶ月連続で前年を上回り、+22.2%。
- 成約平均価格は2ヶ月ぶりに前年を上回り、+1.7%。

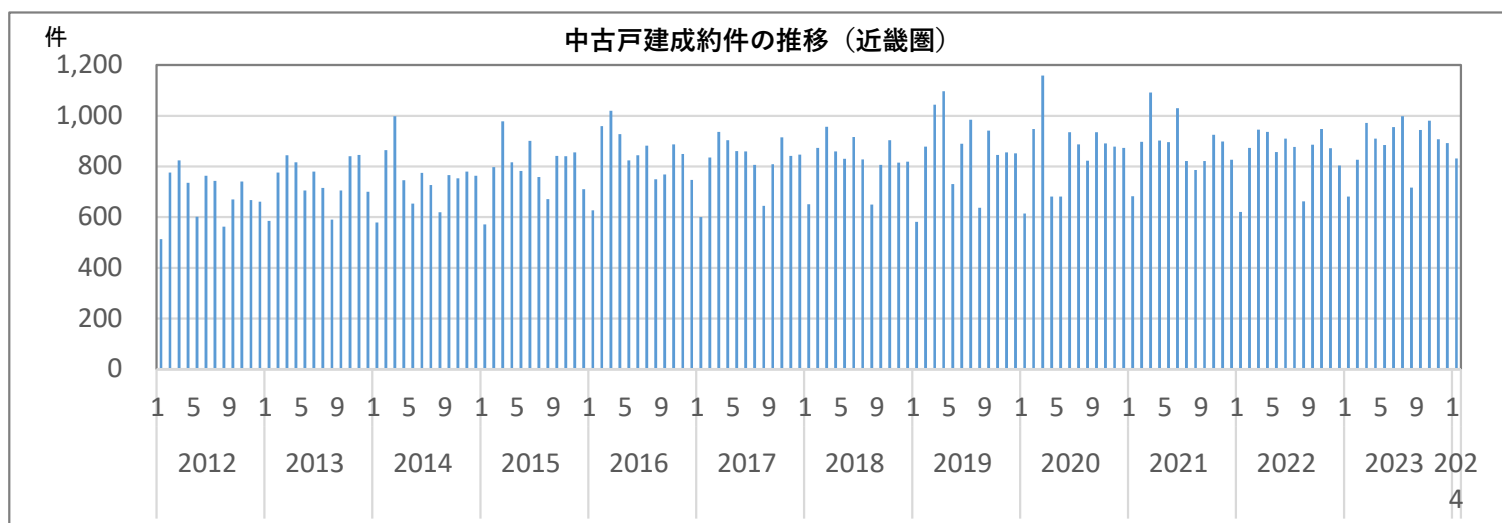
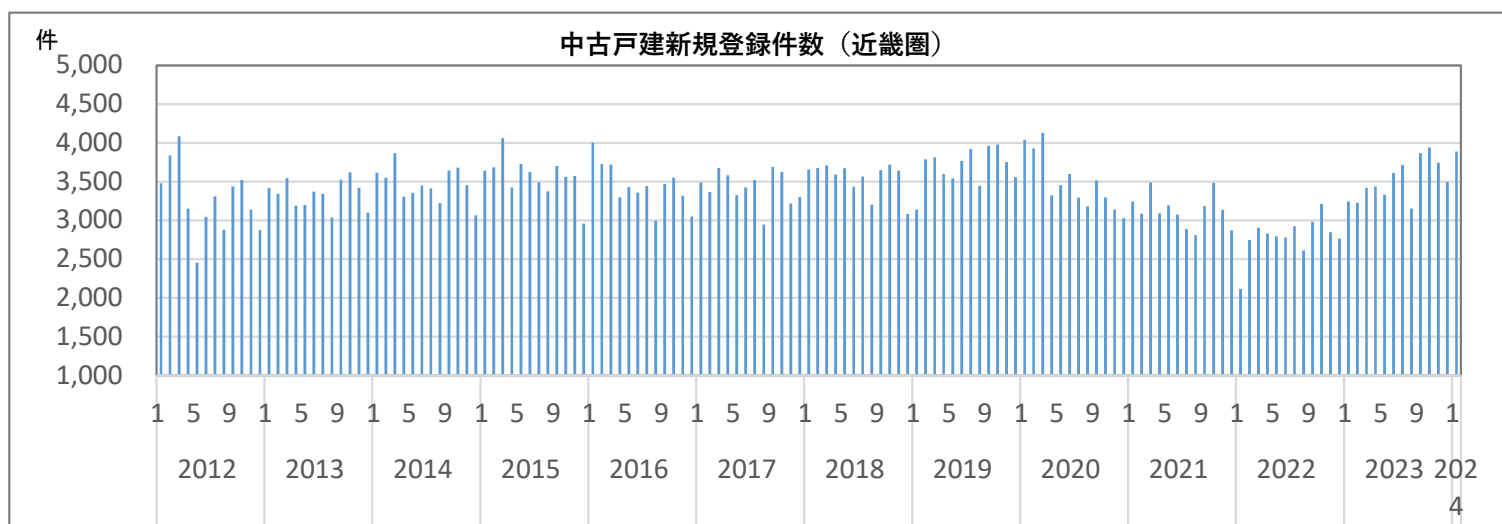
	2023												2024
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
成約件数前年比	9.7	-5.3	2.7	-2.9	3.3	5.1	13.9	8.1	6.5	3.5	4.1	10.9	22.2



* 近畿レイنز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+19.8%、前月比+11.3%
- 成約件数: 前年比+22.2%、前月比△6.7%
- 在庫件数: 前年比+24.7%、前月比+1.6%

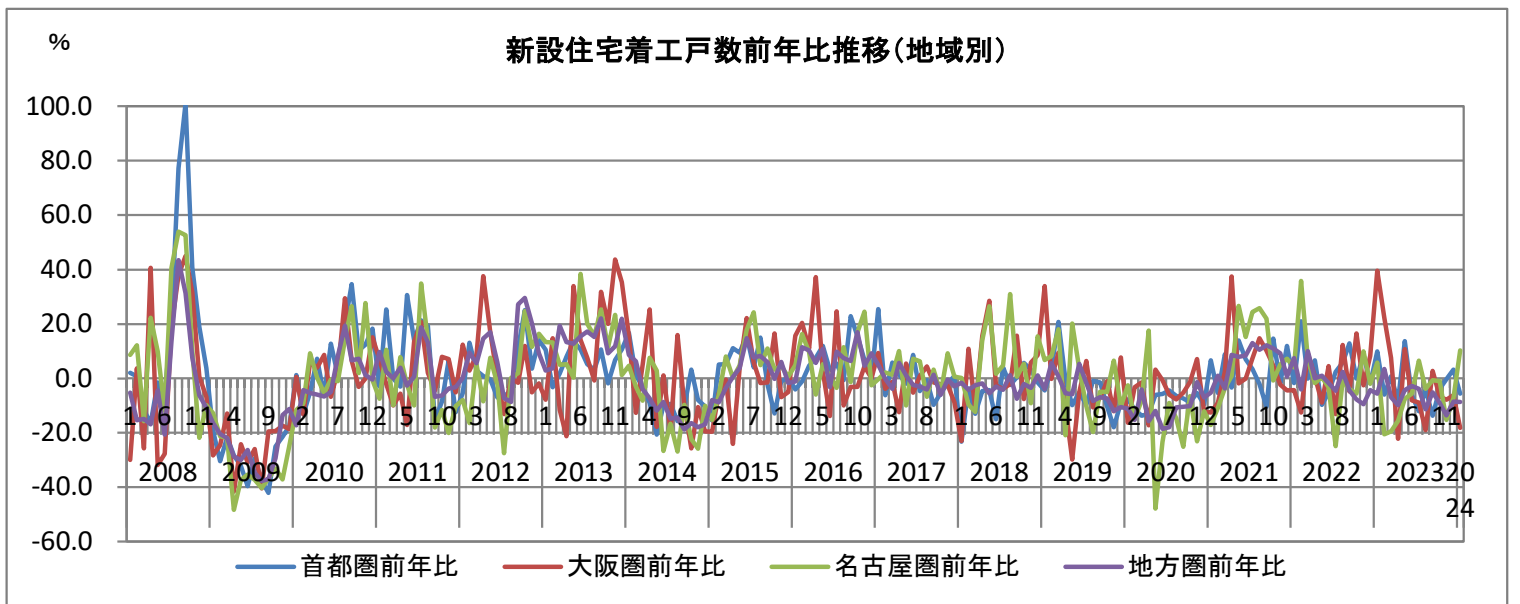
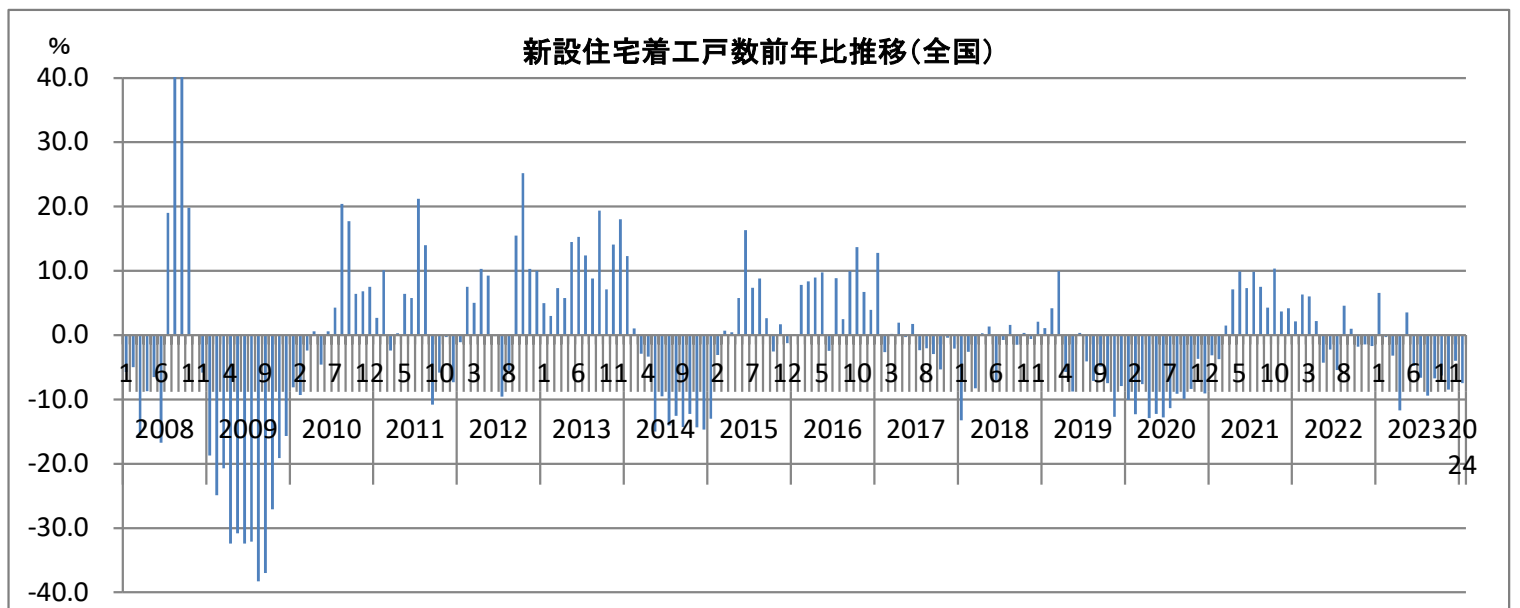
	2023												2024
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
成約件数	681	827	972	910	885	956	999	717	944	981	908	892	832
在庫件数	12,643	13,009	13,244	13,368	13,543	13,872	14,188	14,390	14,786	15,070	15,401	15,516	15,760



新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 1月の全国の着工戸数は8ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 7.5\%$ 。
- 地域別では、首都圏 $\Delta 5.6\%$ (2ヶ月ぶりに減)、大阪圏 $\Delta 18.3\%$ (4ヶ月連続で減)、名古屋圏 $+10.4\%$ (6ヶ月ぶりに増)、地方圏 $\Delta 8.6\%$ (11ヶ月連続で減)。

	2023												2024
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
総数前年比	6.6	-0.3	-3.2	-11.7	3.5	-4.8	-6.6	-9.4	-6.7	-6.3	-8.5	-4.0	-7.5
首都圏前年比	9.9	-5.9	0.7	-8.3	13.7	-6.1	-12.1	-4.1	-13.8	-3.8	-0.3	3.2	-5.6
大阪圏前年比	39.6	22.3	7.5	-22.3	10.8	-8.1	-9.0	-19.1	2.8	-6.6	-7.9	-6.2	-18.3
名古屋圏前年比	5.8	-20.7	-19.6	-15.7	-7.4	-5.5	6.6	-3.8	-0.6	-1.0	-15.3	-7.2	10.4
地方圏前年比	-5.5	3.5	-6.8	-9.9	-4.3	-2.7	-3.8	-11.5	-5.1	-9.1	-13.7	-8.5	-8.6



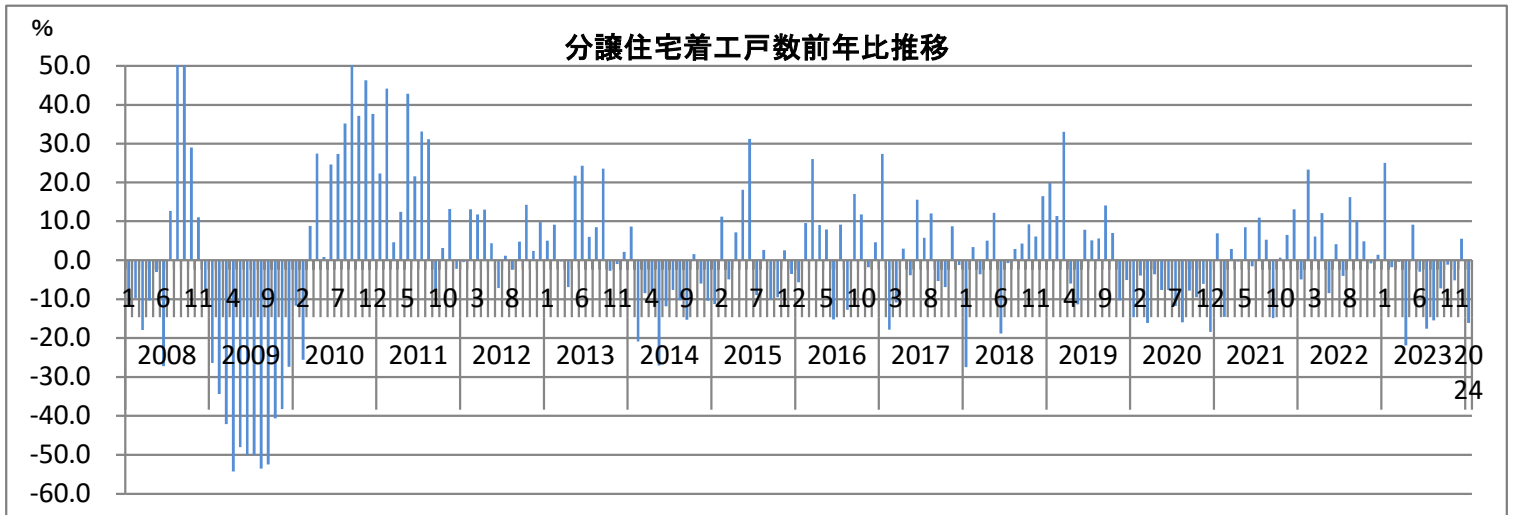
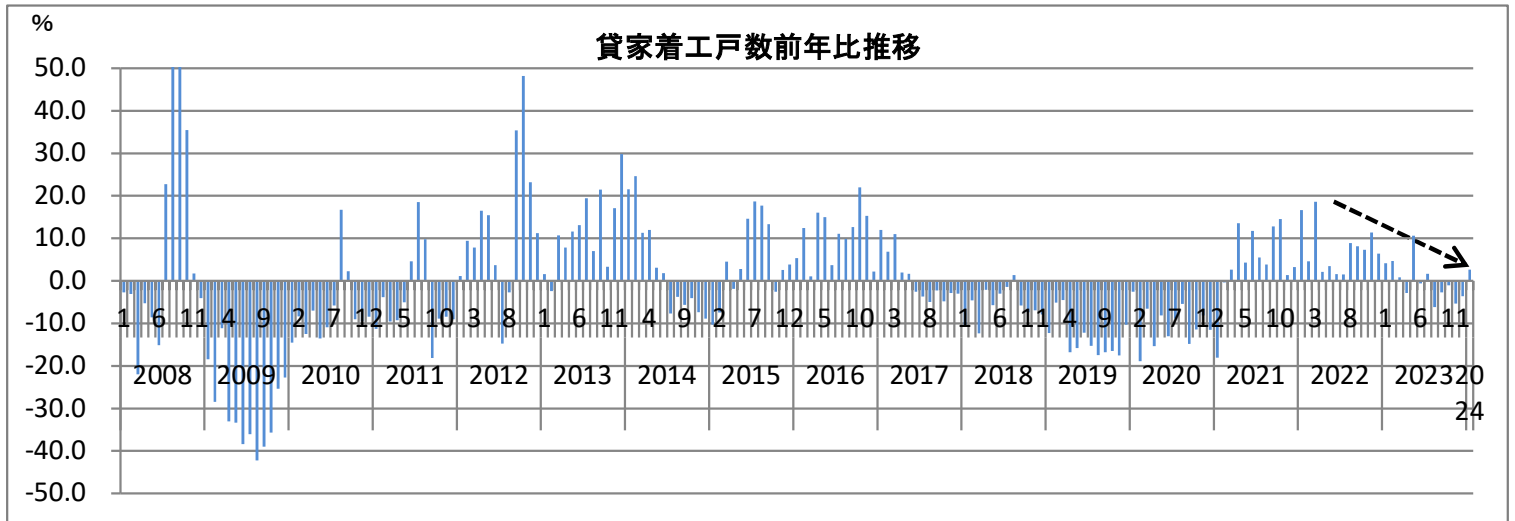
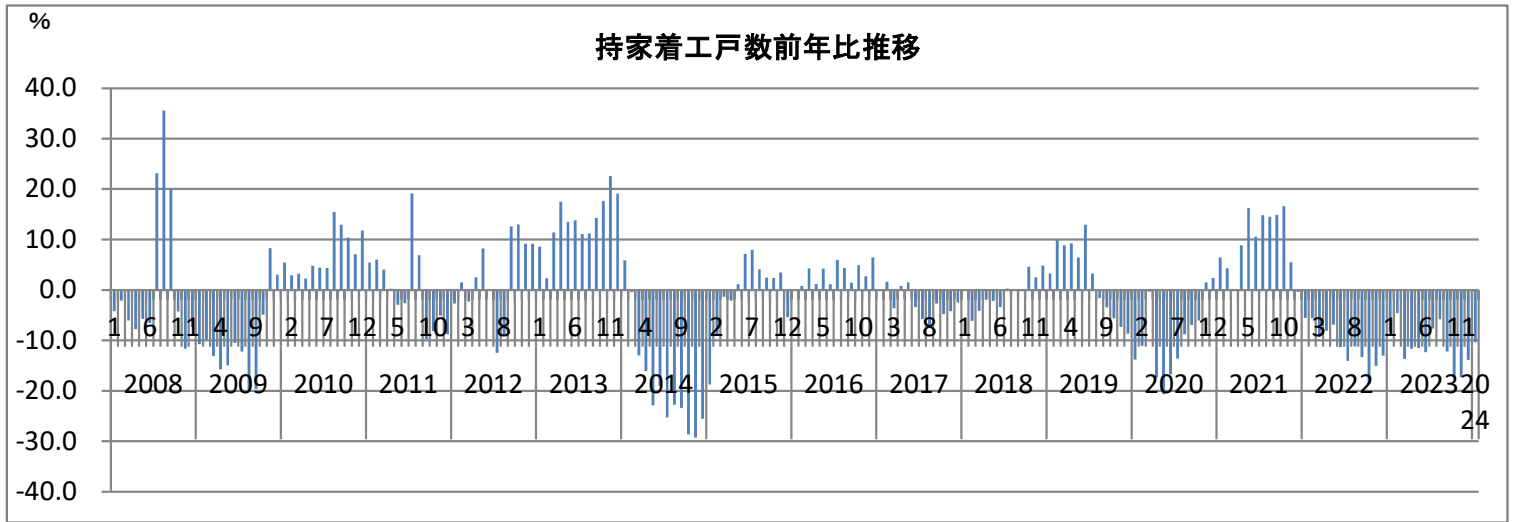
出典: 国交省「建築着工統計」

* 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

新設着工戸数の動向-2(種類別)

- 種別では、持家△11.0%(26ヶ月連続で減)、貸家+2.7%(6ヶ月ぶりに増)、分譲住宅△16.1%(2ヶ月ぶりに減)。

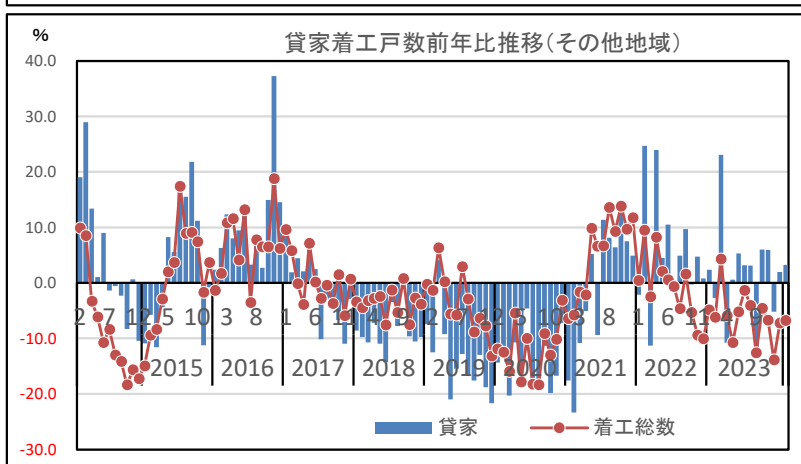
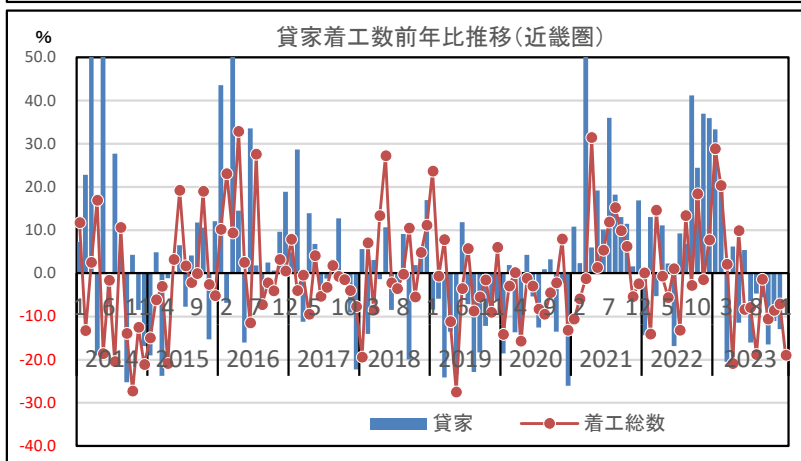
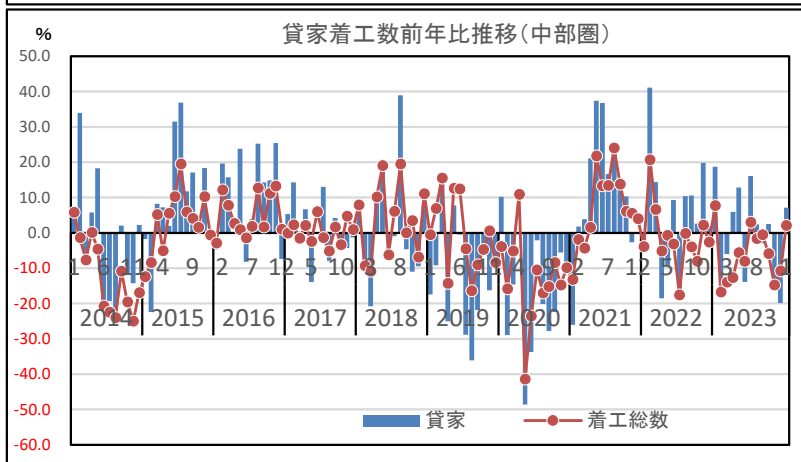
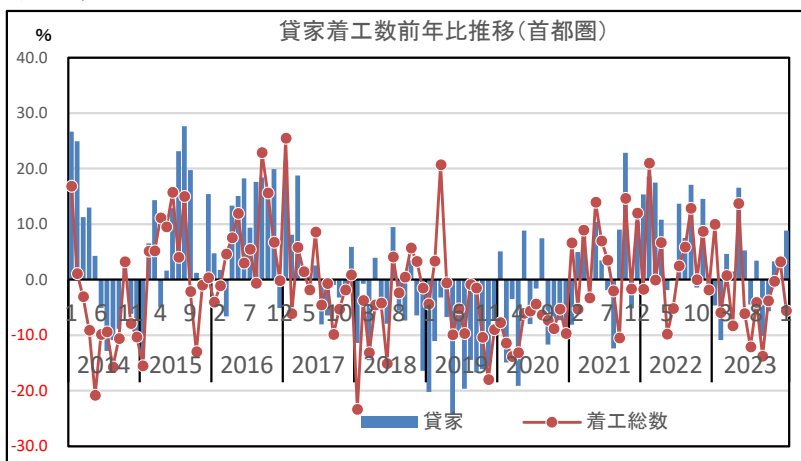
	2023												2024
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
総数前年比	6.6	-0.3	-3.2	-11.7	3.5	-4.8	-6.6	-9.4	-6.7	-6.3	-8.5	-4.0	-7.5
持家前年比	-8.3	-4.6	-13.6	-11.6	-11.5	-12.3	-7.7	-5.8	-12.2	-17.2	-17.3	-13.8	-11.0
貸家前年比	4.2	4.7	0.9	-2.8	10.6	-0.6	1.7	-6.2	-2.7	-1.0	-5.3	-3.6	2.7
分譲住宅前年比	25.0	-1.8	-0.4	-21.8	9.2	-2.9	-17.6	-15.5	-7.2	-1.2	-5.2	5.5	-16.1



■ <参考> 地域別貸家の着工戸数

・1月の貸家の着工戸数の前年比

- ① 首都圏は、3ヶ月連続で増
+8.8%(着工総数は Δ 5.6%)
- ② 中部圏は、3ヶ月ぶりに増
+7.1%(同 +2.1%)
- ③ 近畿圏は、6ヶ月連続で減
 Δ 12.9%(同 Δ 19.0%)
- ④ その他地域は、2ヶ月連続で増
+3.2%(同 Δ 6.8%)



* 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)

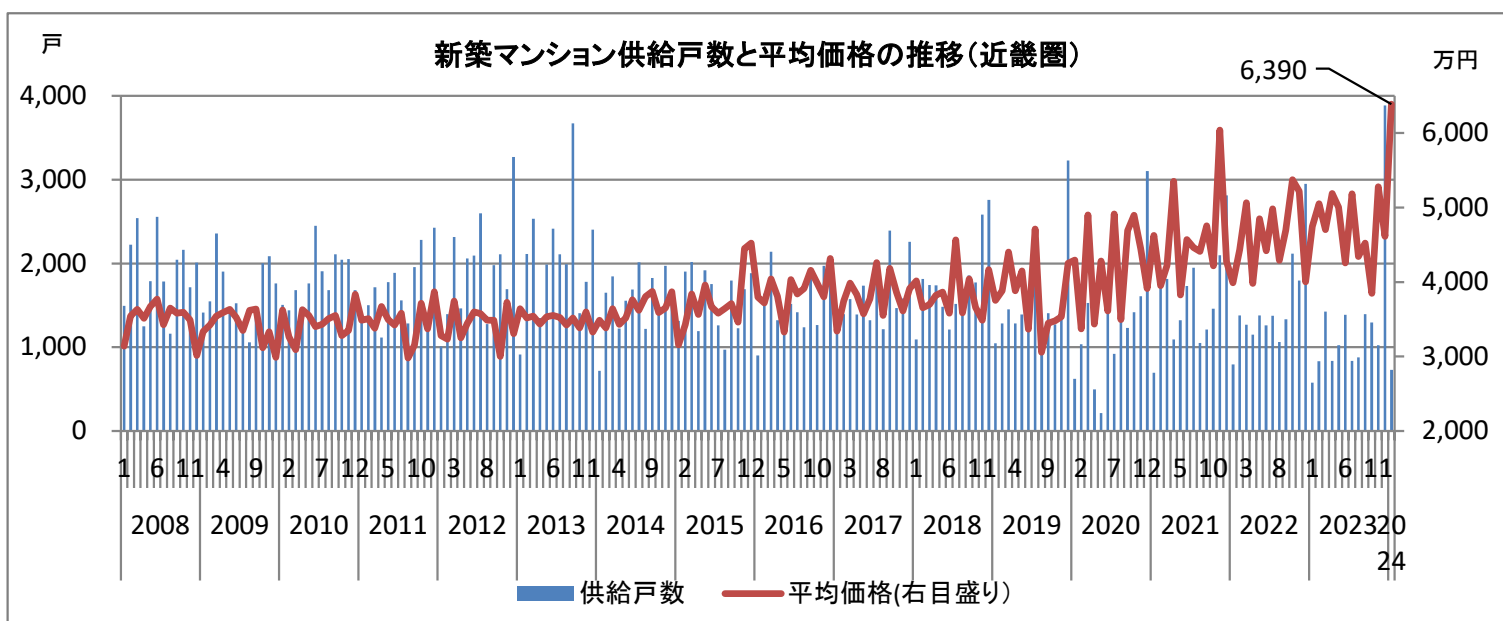
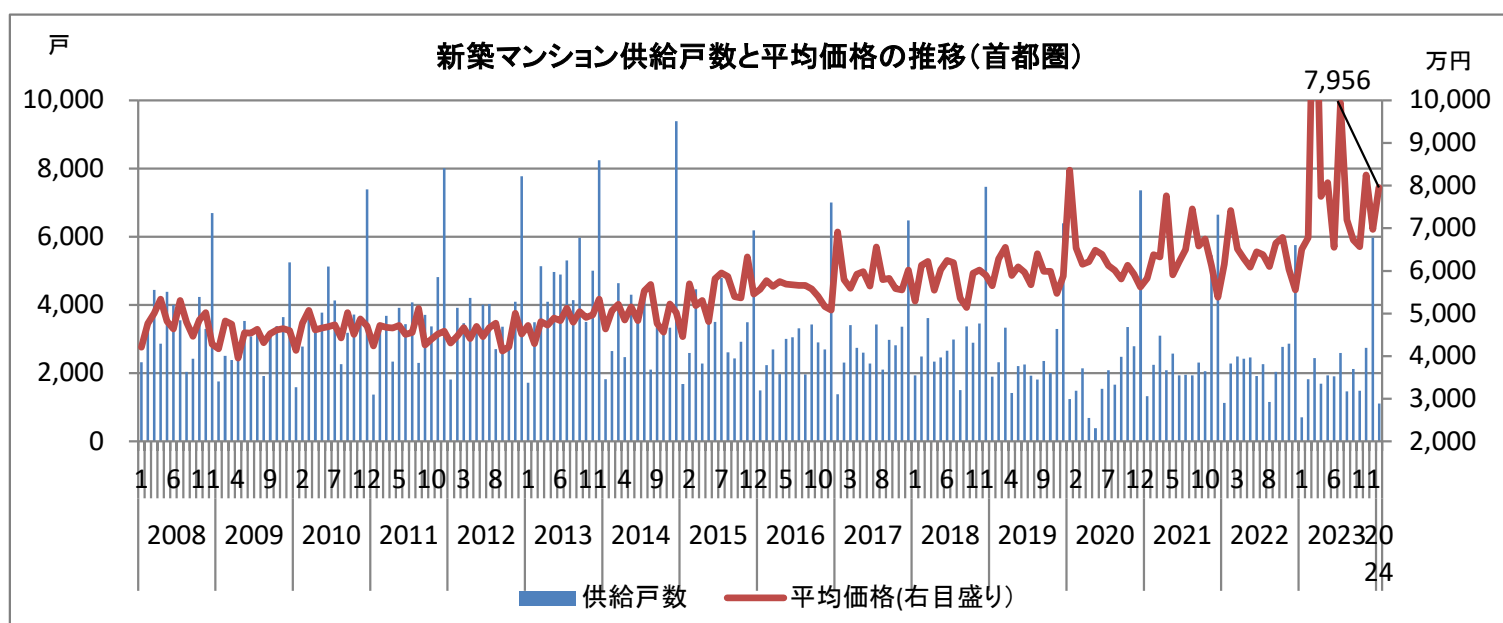
■ 首都圏

- 1月の供給戸数は2ヶ月連続で前年を上回り、+56.6%。分譲平均㎡単価は11ヶ月連続で前年を上回り、+15.3%。初月契約率は72.8%。

■ 近畿圏

- 1月の供給戸数は2ヶ月連続で前年を上回り、+26.7%。分譲平均㎡単価は3ヶ月連続で前年を上回り、+15.5%。初月契約率は68.5%。

	2023												2024
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
首都圏供給戸数前年比	-37.1	-20.4	-2.1	-30.3	-21.5	-0.6	14.2	26.4	4.1	-46.3	-4.3	3.8	56.6
近畿圏供給戸数前年比	-27.5	-39.6	12.4	-27.2	-25.7	9.8	-39.1	-17.1	4.6	-39.0	-43.2	31.7	26.7
首都圏平均㎡単価前年比	5.7	-7.4	104.8	23.7	33.0	4.4	50.6	19.3	0.6	1.5	42.5	23.5	15.3
近畿圏平均㎡単価前年比	7.4	0.8	-1.3	8.7	-0.2	6.5	4.8	-5.5	0.7	-5.4	5.1	7.4	15.5



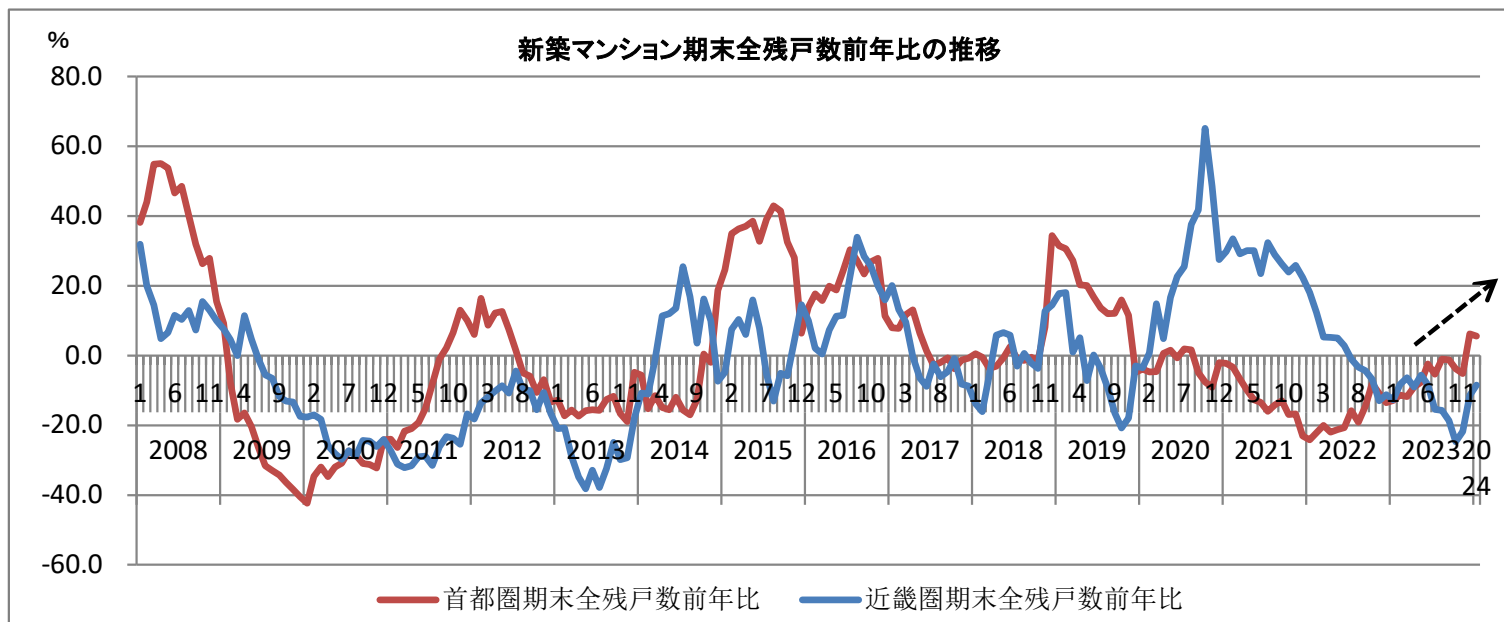
出典: 株式会社不動産経済研究所

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

- 1月の期末在庫数は首都圏は2ヶ月連続で前年を上回り、+5.5%。
- 近畿圏は19ヶ月連続で前年を下回り、△8.4%。

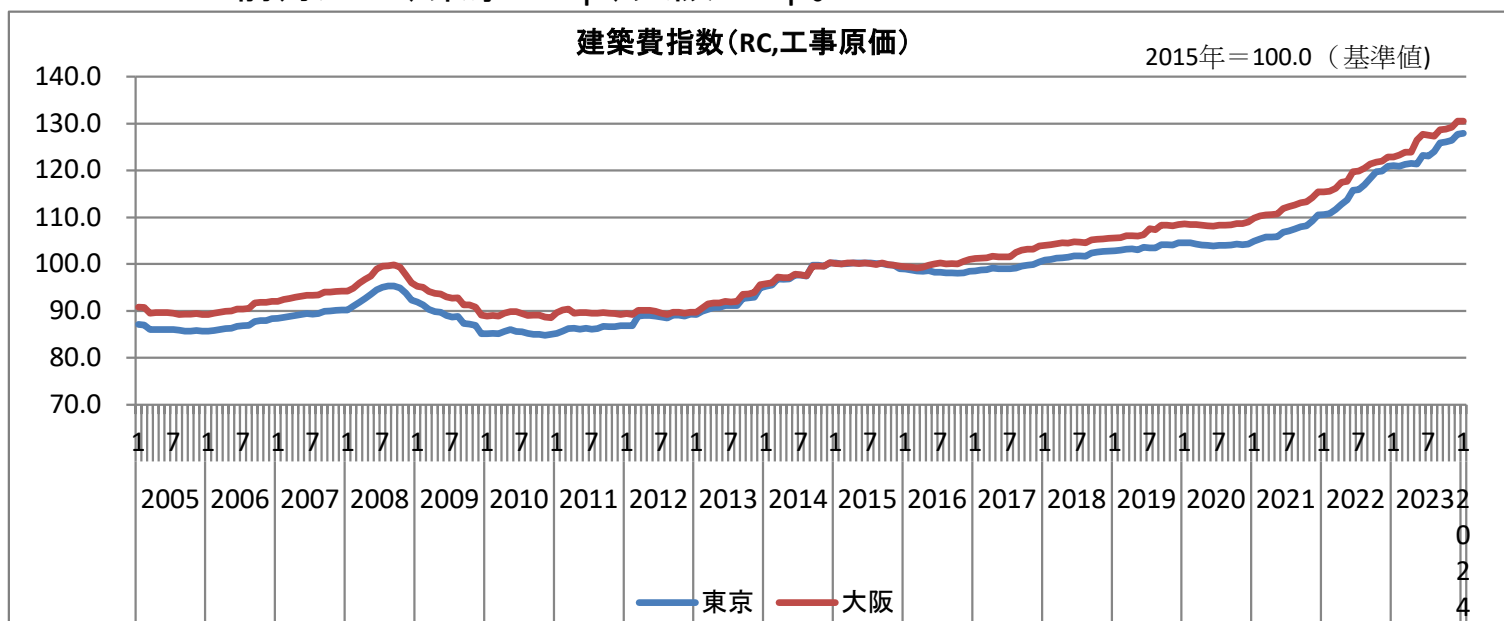
	2023												2024
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
首都圏残戸数前年比	-12.8	-11.3	-11.8	-9.0	-7.7	-2.4	-5.4	-1.0	-1.3	-3.8	-5.2	6.2	5.5
近畿圏残戸数前年比	-12.7	-8.3	-6.4	-9.0	-5.7	-8.4	-15.4	-15.8	-18.7	-24.7	-21.8	-11.4	-8.4



出典: 株式会社不動産経済研究所

■ 建築費

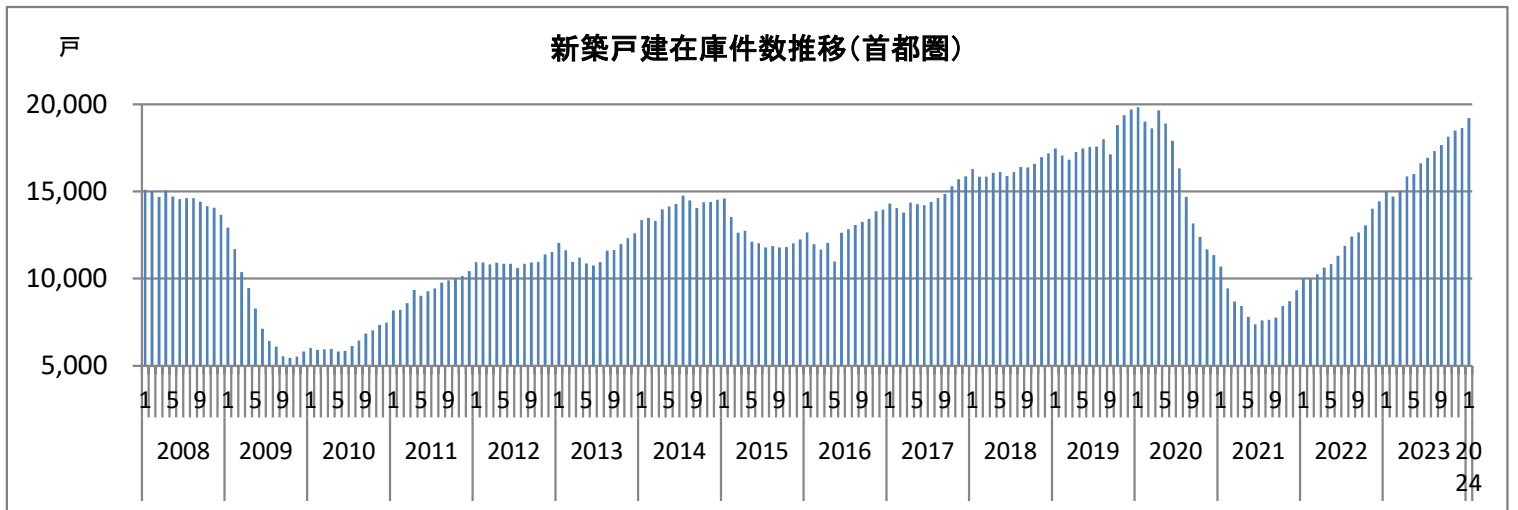
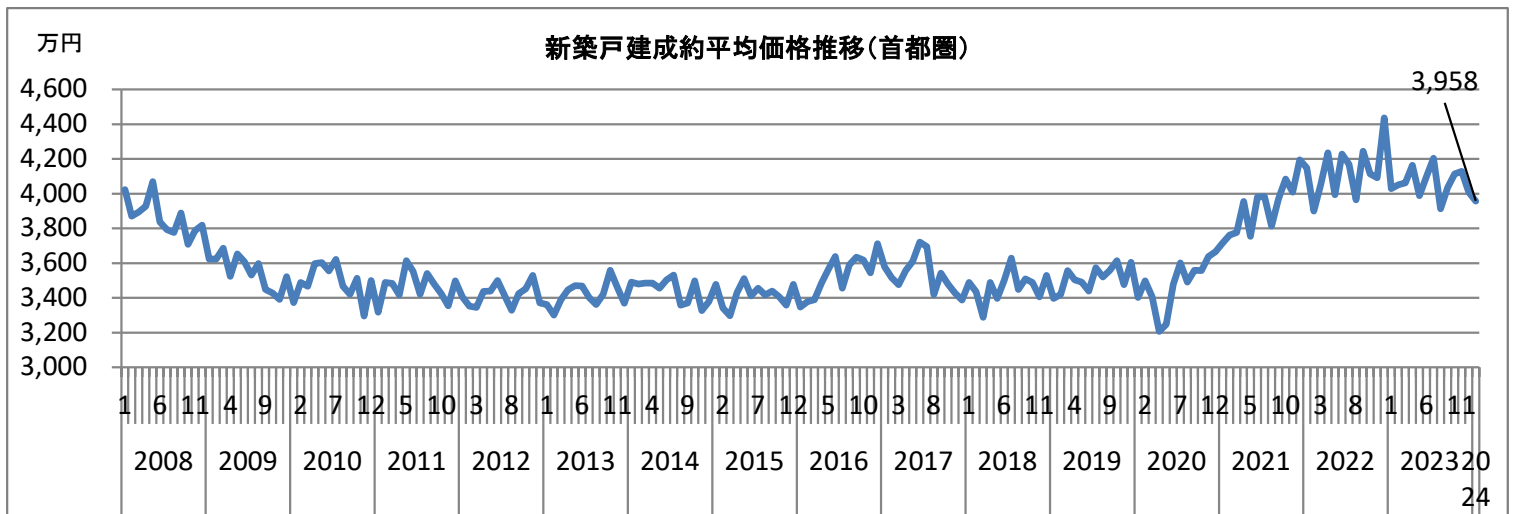
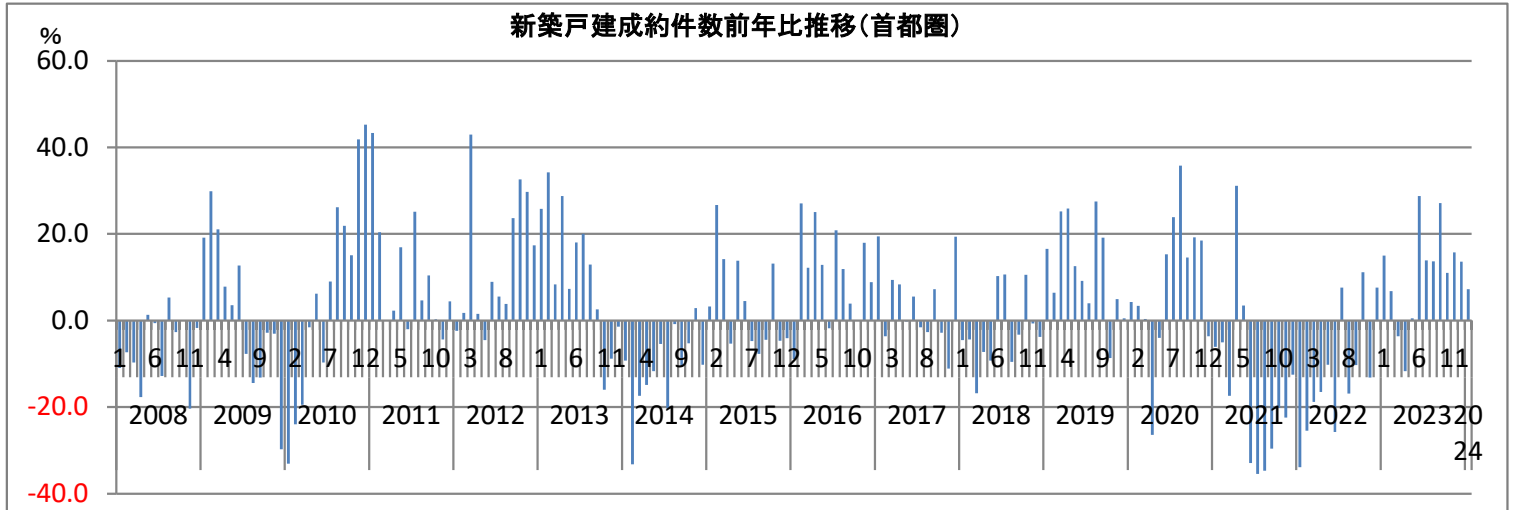
- RCの建築費指数(集合住宅RC工事原価)の1月は、東京は127.9pで、37ヶ月連続で前年比を上回り+6.9p。大阪は130.5pで88ヶ月連続で前年を上回り+7.6pだった。
- 前月比は、東京+0.2p、大阪+0.0p。



新築戸建の動向(首都圏)

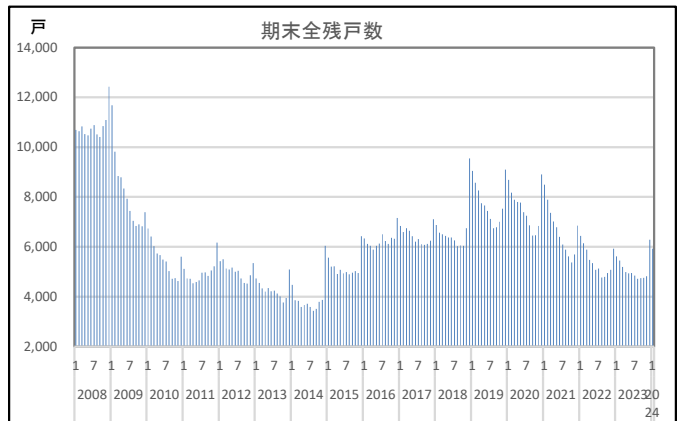
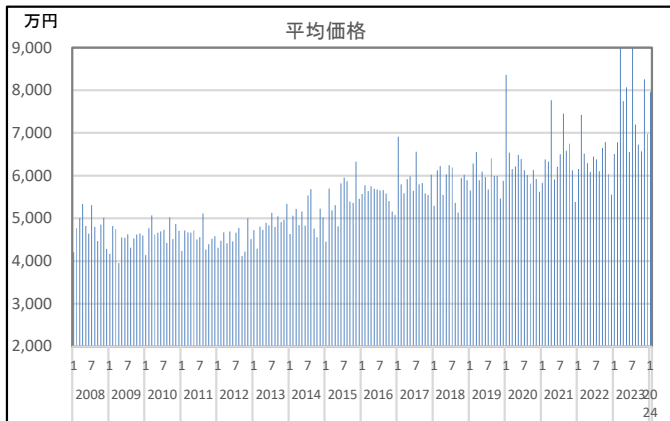
- 1月の成約件数は9ヶ月連続で前年を上回り、+7.3%。
- 成約平均価格は2ヶ月連続で前年を下回り、△1.8%。
- 在庫件数は24ヶ月連続で前年を上回り、+28.2%(前月比+3.0%)。

	2023												2024
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
成約件数前年比	15.0	6.8	-3.6	-11.7	0.5	28.8	13.9	13.7	27.2	11.0	15.7	13.6	7.3
在庫戸数前年比	50.1	47.5	46.6	49.1	47.5	46.9	42.4	39.6	39.7	39.1	32.0	29.3	28.2

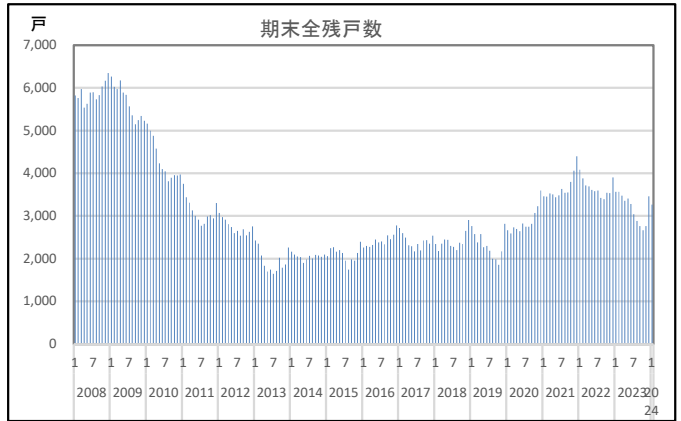
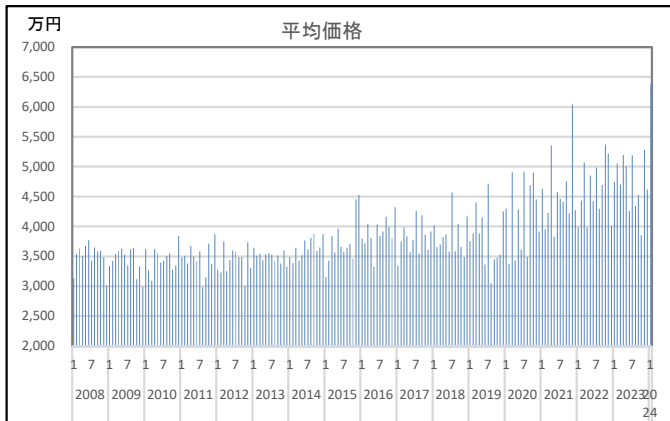


■ <参考>新築物件グロスデータ

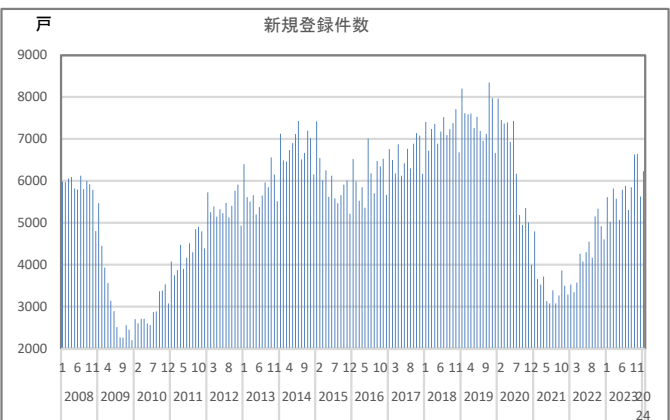
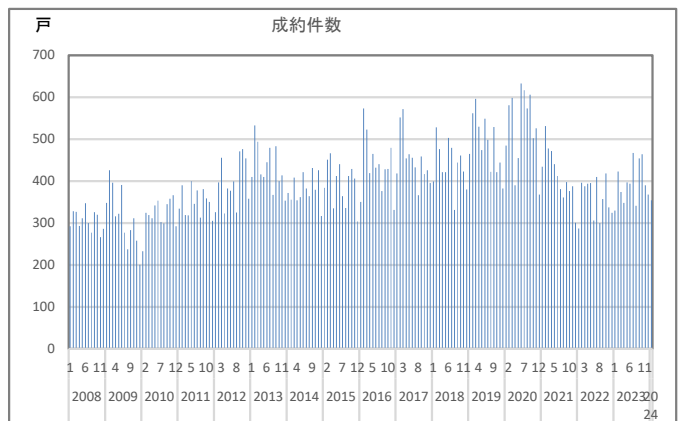
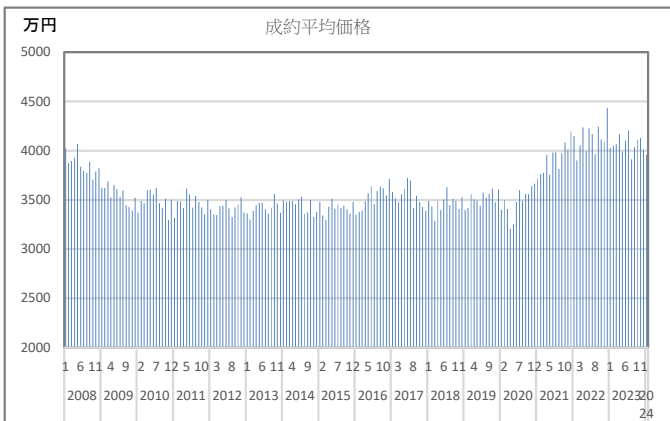
1、首都圏新築マンション



2、近畿圏新築マンション



3、首都圏新築戸建

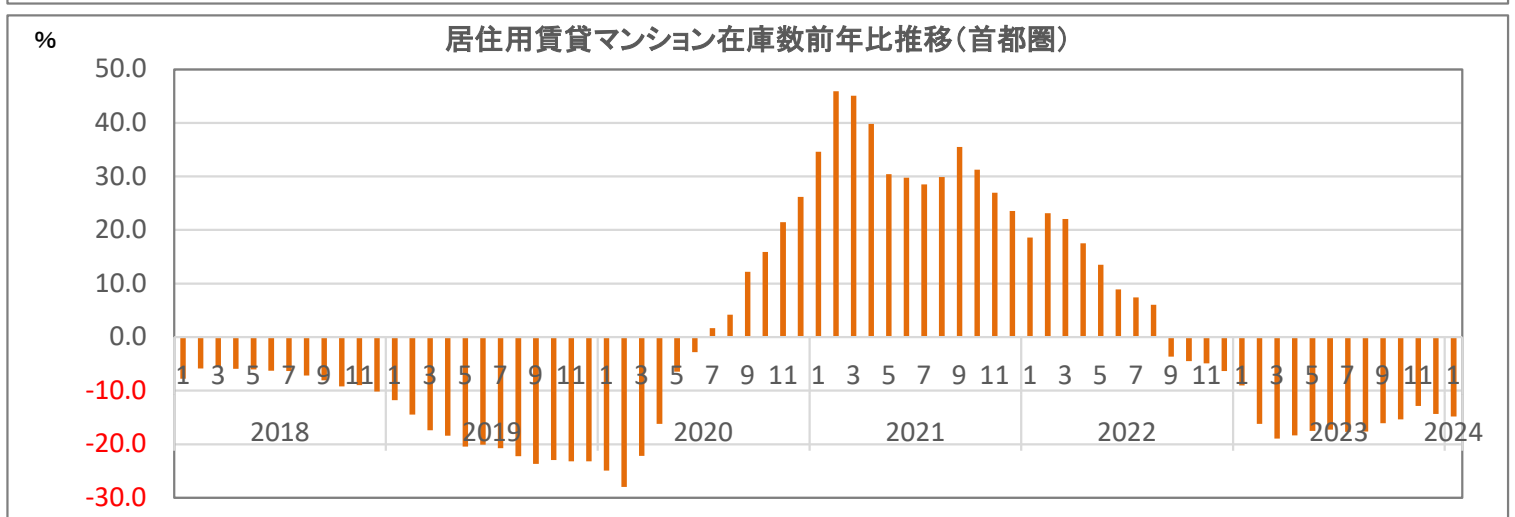
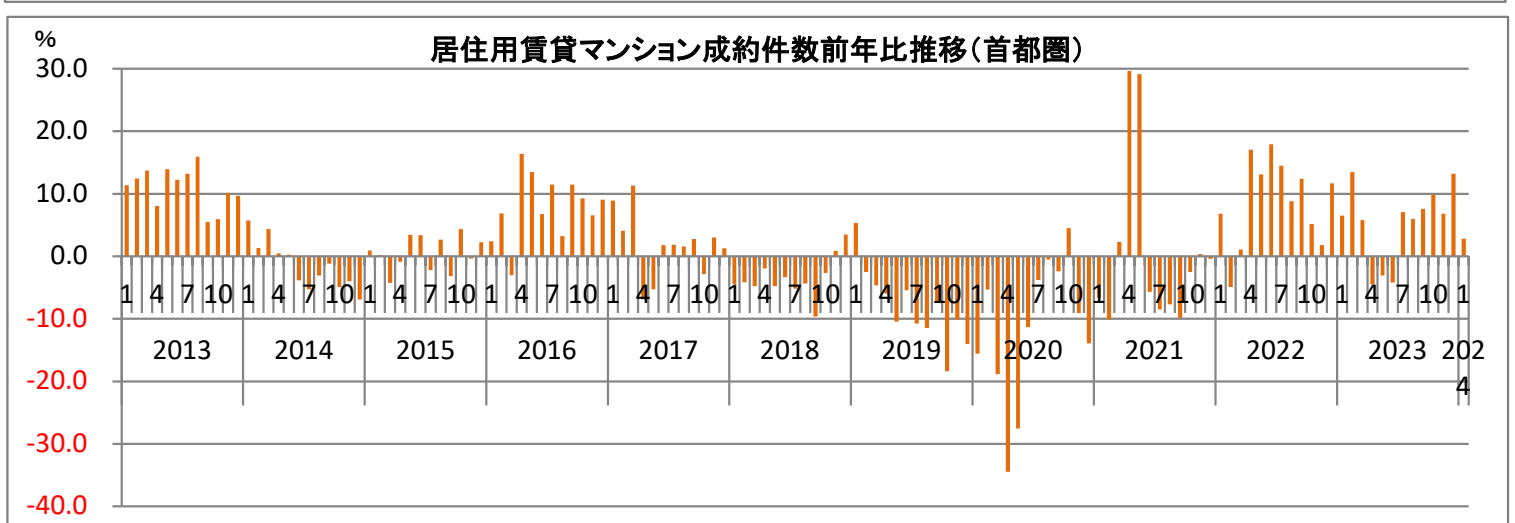
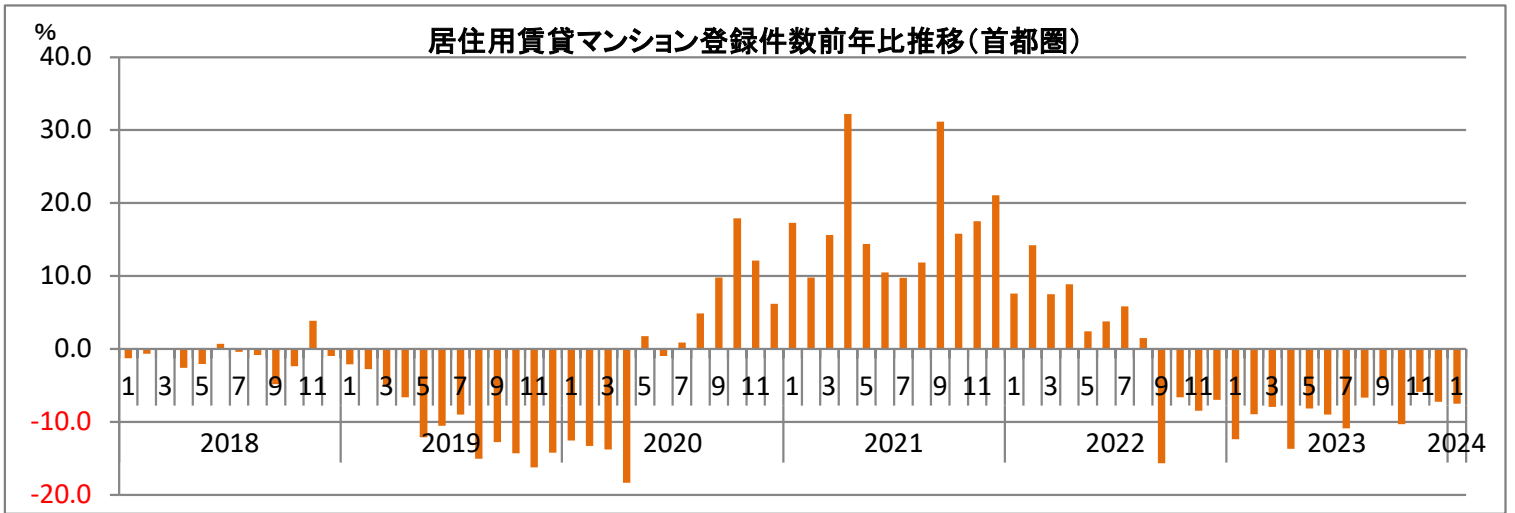


居住用賃貸の動向-1(件数推移:首都圏)

■ 件数の動向

- 1月の登録件数は、17ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 7.5\%$ 。
- 成約件数は、7ヶ月連続で前年を上回り、 $+2.8\%$ 。
- 在庫件数は、17ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 14.8\%$ 。

	2023												2024
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
成約件数前年比	6.5	13.5	5.8	-4.5	-3.1	-4.2	7.0	6.0	7.6	9.8	6.8	13.2	2.8
在庫件数前年比	-9.0	-16.2	-18.9	-18.4	-17.5	-17.3	-17.7	-17.6	-16.1	-15.4	-12.8	-14.3	-14.8



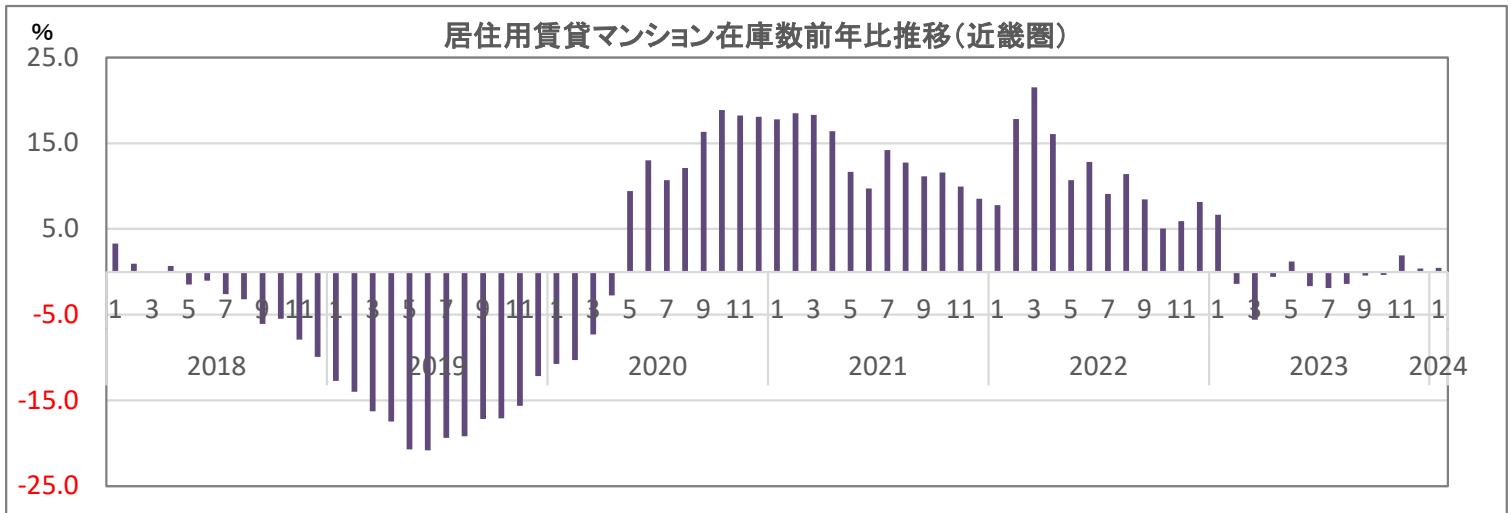
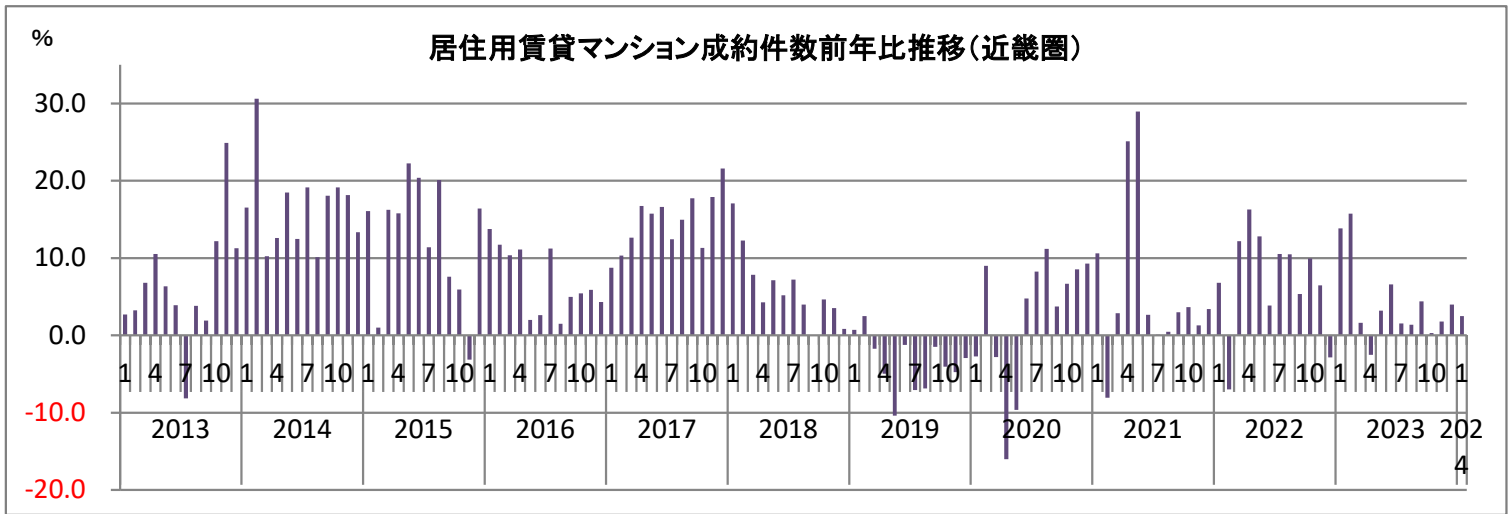
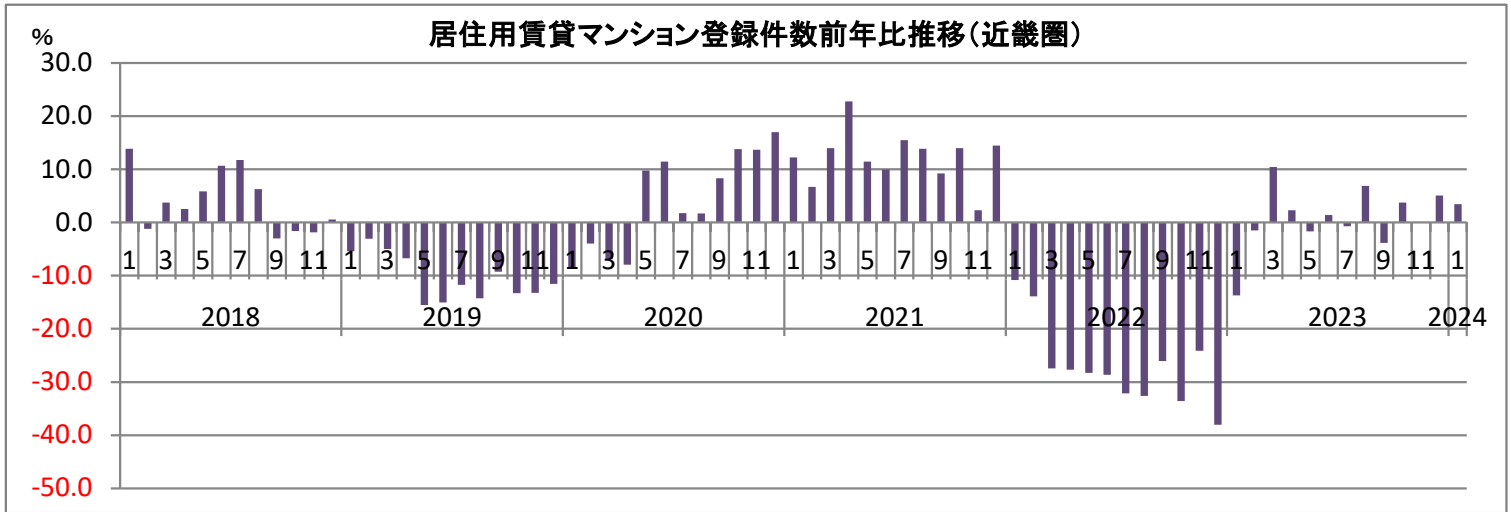
出典: (公社)東日本不動産流通機構「レイズシステム利用実績報告」首都圏会員登録状況成約数(住宅以外の建物を除く)

居住用賃貸の動向-2(件数推移:近畿圏)

■ 件数の動向

- 1月の登録件数は、2ヶ月連続で前年を上回り、+3.5%。
- 成約件数は、9ヶ月連続で前年を上回り、+2.5%。
- 在庫件数は、3ヶ月連続で前年を上回り、+0.4%。

	2023												2024
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
成約件数前年比	13.8	15.7	1.6	-2.5	3.2	6.6	1.6	1.4	4.4	0.3	1.8	4.0	2.5
在庫件数前年比	6.6	-1.4	-5.6	-0.6	1.2	-1.7	-1.9	-1.4	-0.4	-0.4	1.9	0.4	0.4



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)

- 2023年第4四半期の平均成約賃料 m^2 単価は、マンションは、7期連続で前年を上回り+5.9%。アパートは、2期連続で前年を下回り $\Delta 0.1\%$

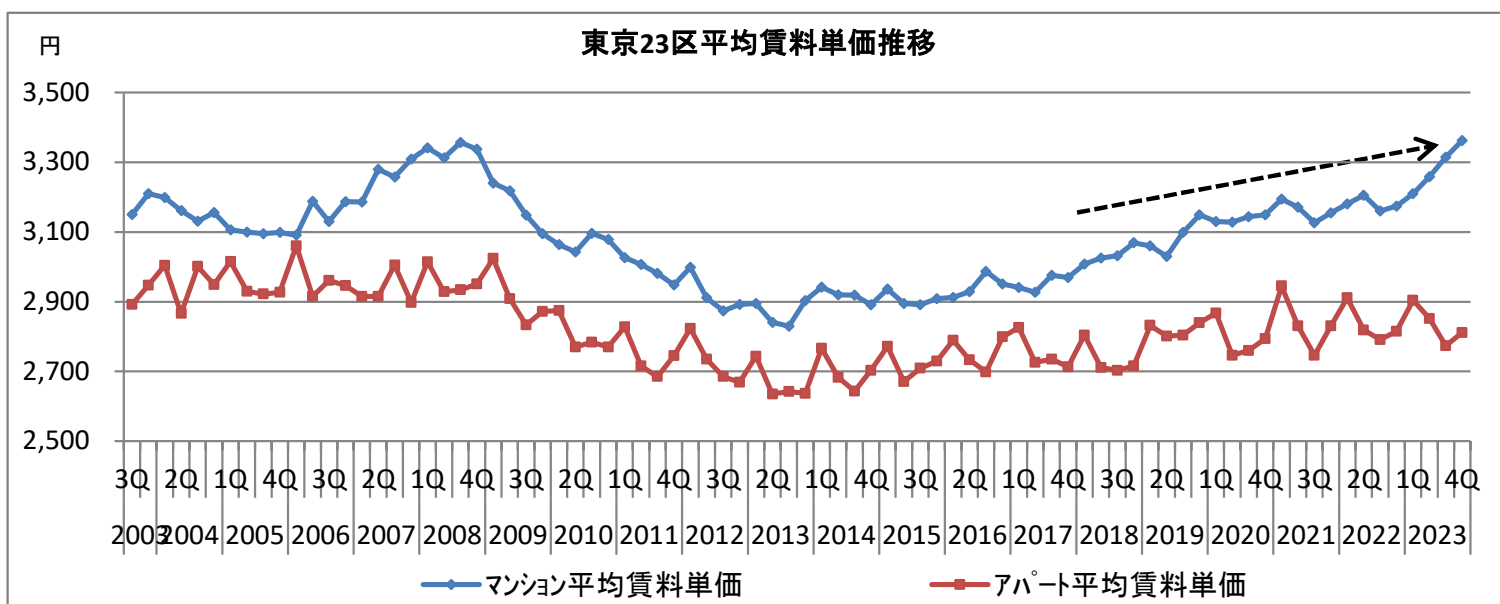
(上のグラフ:東日本レインズデータ)

- マンションタイプ別家賃指数

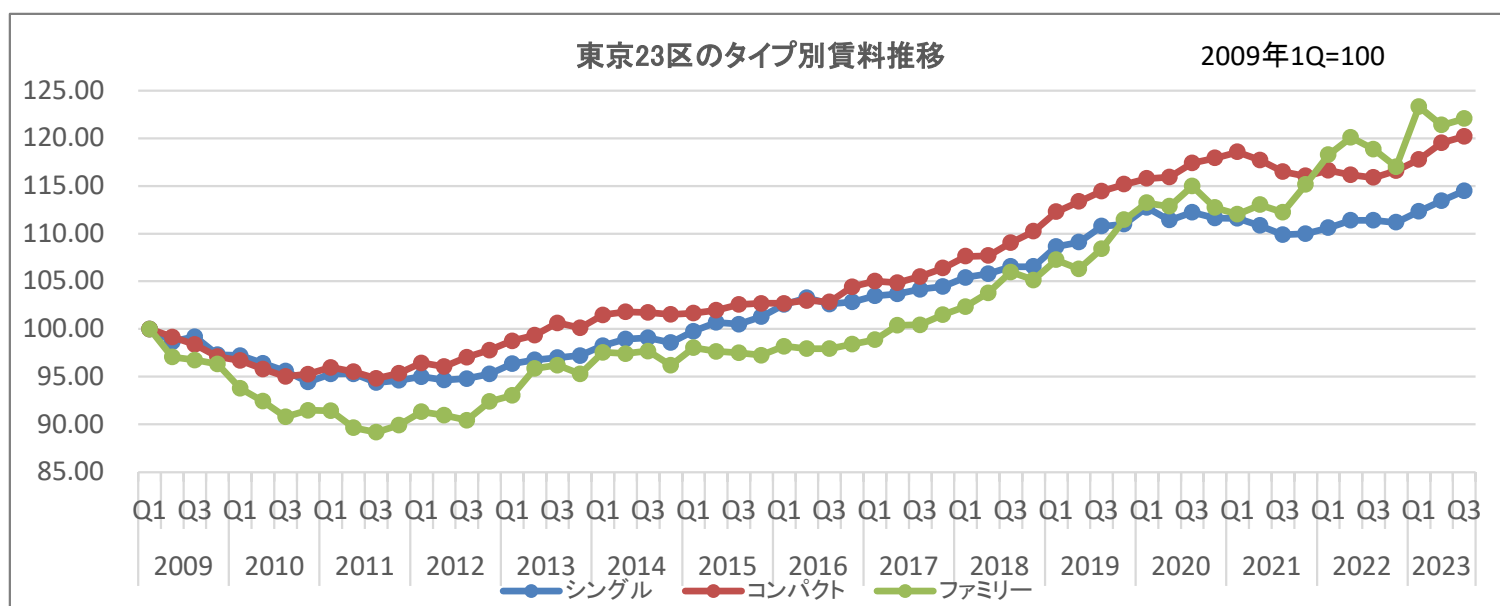
(下のグラフ:東京23区、2023年第3四半期/アットホーム三井住友トラスト基礎研データ)

- シングルタイプ(18 m^2 以上~30 m^2 未満)は前年比+3.1P(前期比+1.0P)
- コンパクトタイプ(30 m^2 以上~60 m^2 未満)は前年比+4.3P(前期比+0.7P)
- ファミリータイプ(60 m^2 以上~100 m^2 未満)は前年比+3.2P(前期比+0.7P)

	2020		2021				2022				2023			
	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	3,144	3,149	3,194	3,171	3,126	3,155	3,181	3,205	3,160	3,174	3,210	3,259	3,315	3,362
アパート平均賃料単価	2,760	2,794	2,945	2,831	2,746	2,831	2,911	2,819	2,791	2,815	2,904	2,852	2,774	2,811



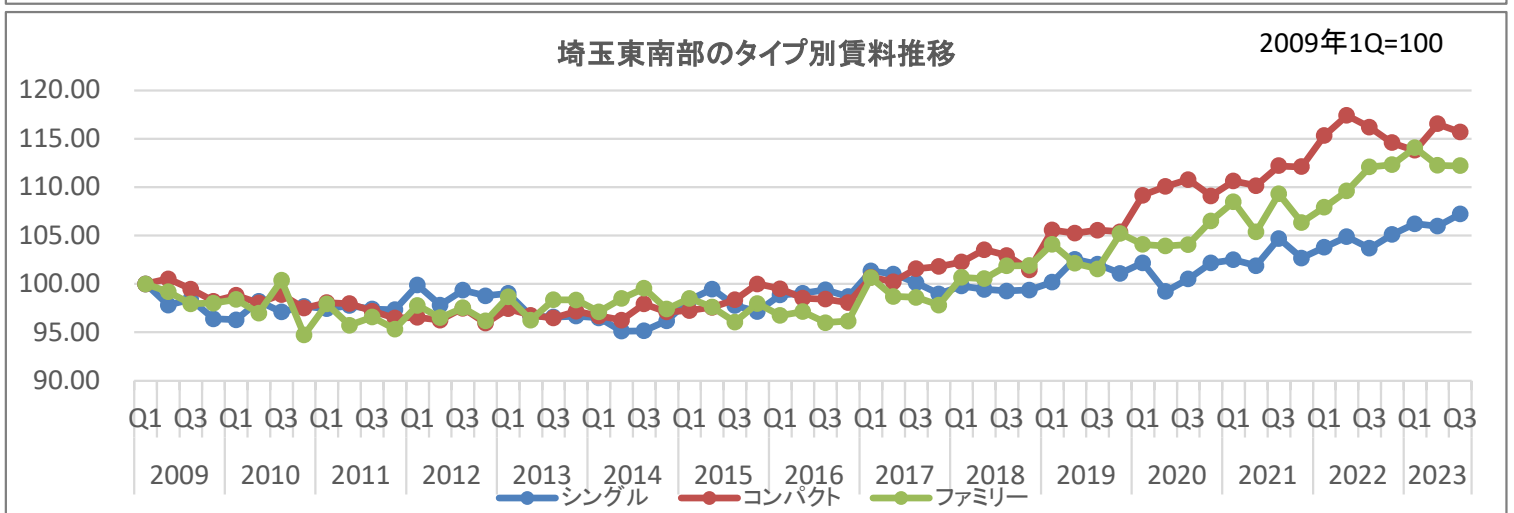
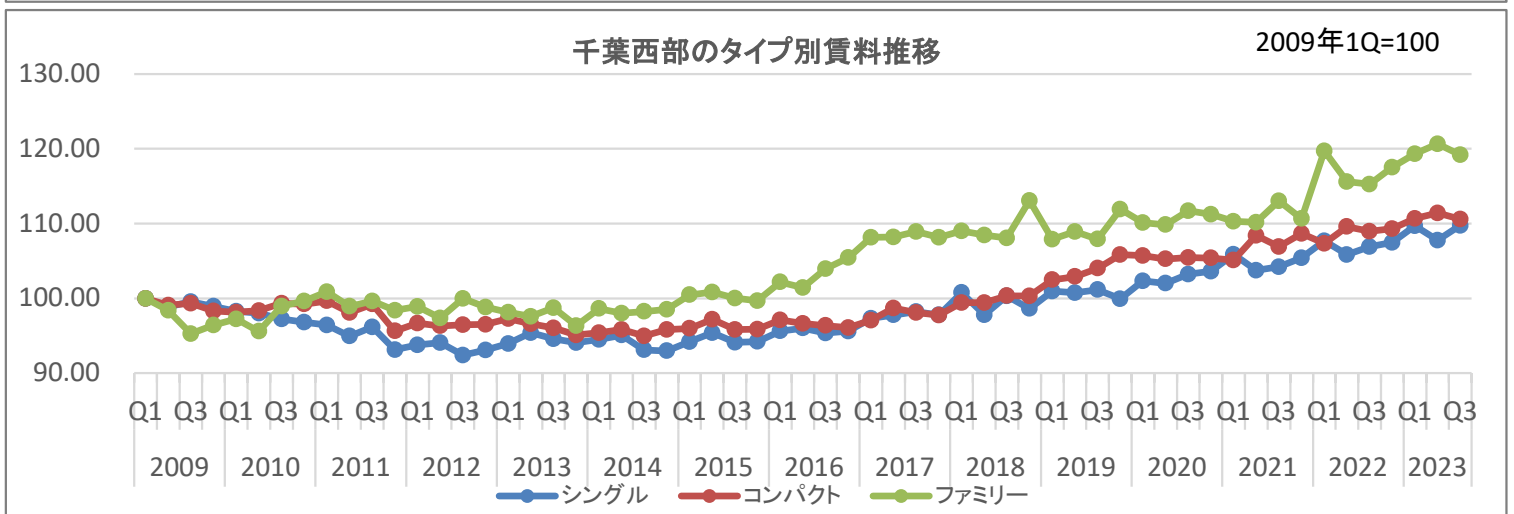
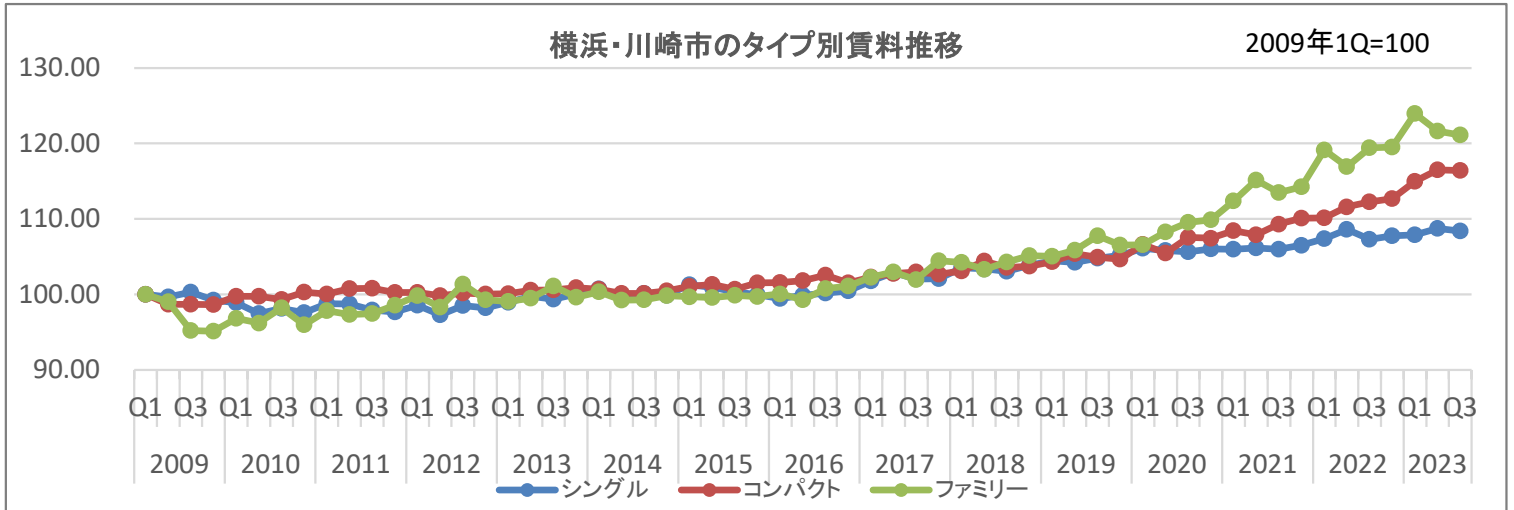
出典:(公社)東日本不動産流通機構「首都圏賃貸取引動向」



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

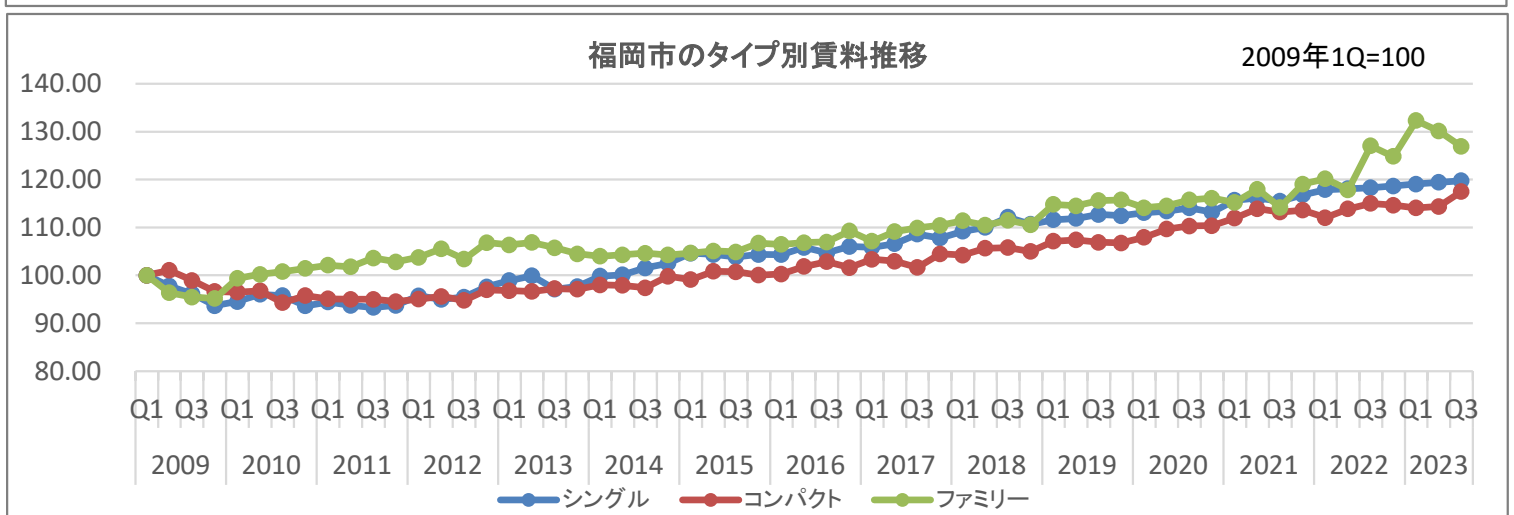
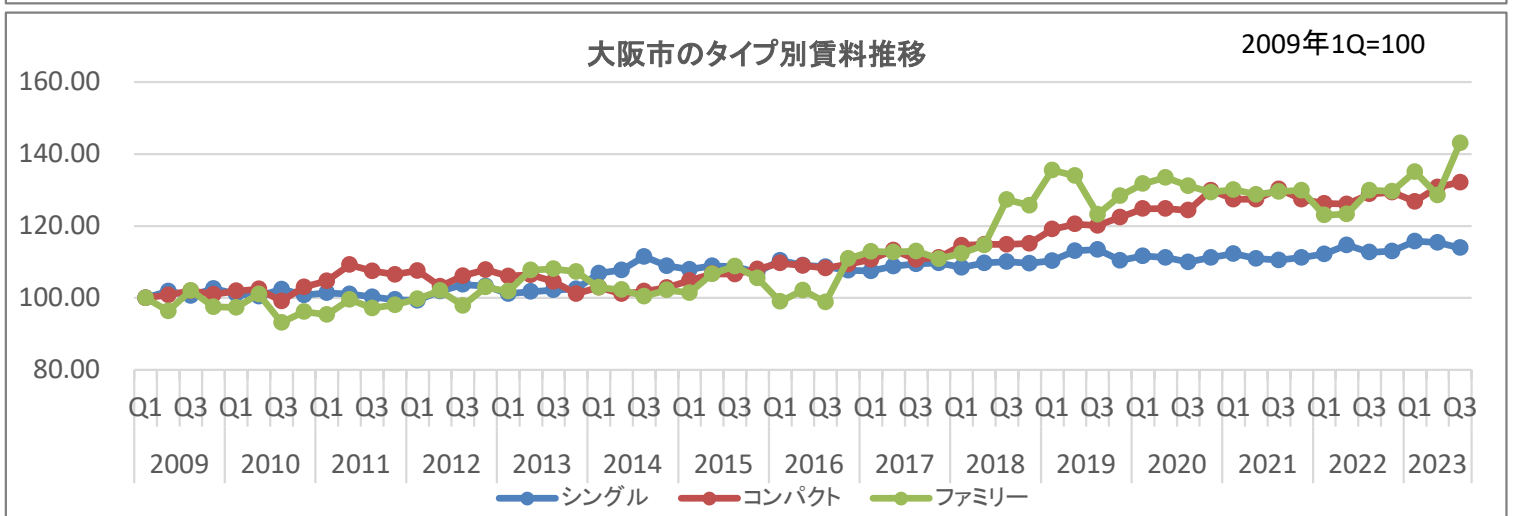
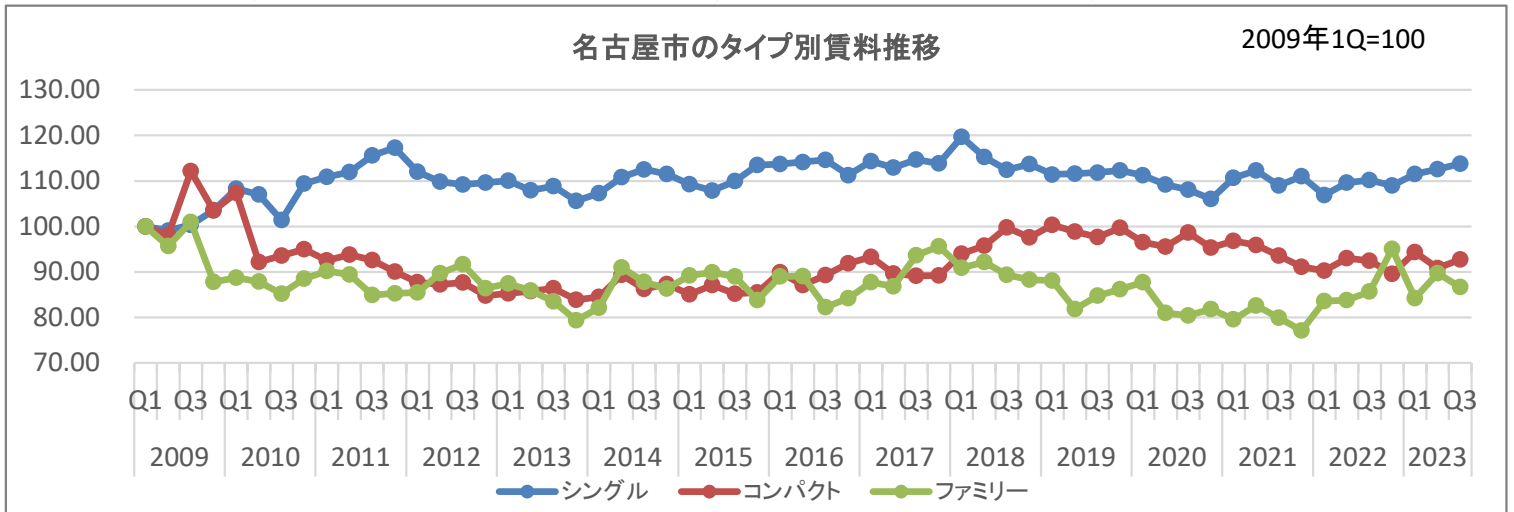
- 横浜・川崎市
 - 前年比: シングル+1.1P (△0.4P)、コンパクト+4.2P (△0.1P)、ファミリー+1.7P (△0.5P)
- 千葉西部
 - 前年比: シングル+2.8P (+1.9P)、コンパクト+1.6P (△0.8P)、ファミリー+3.9P (△1.5P)
- 埼玉東南部
 - 前年比: シングル+3.5P (+1.3P)、コンパクト△0.5P (△0.8P)、ファミリー+0.1P (△0.0P)



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) 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

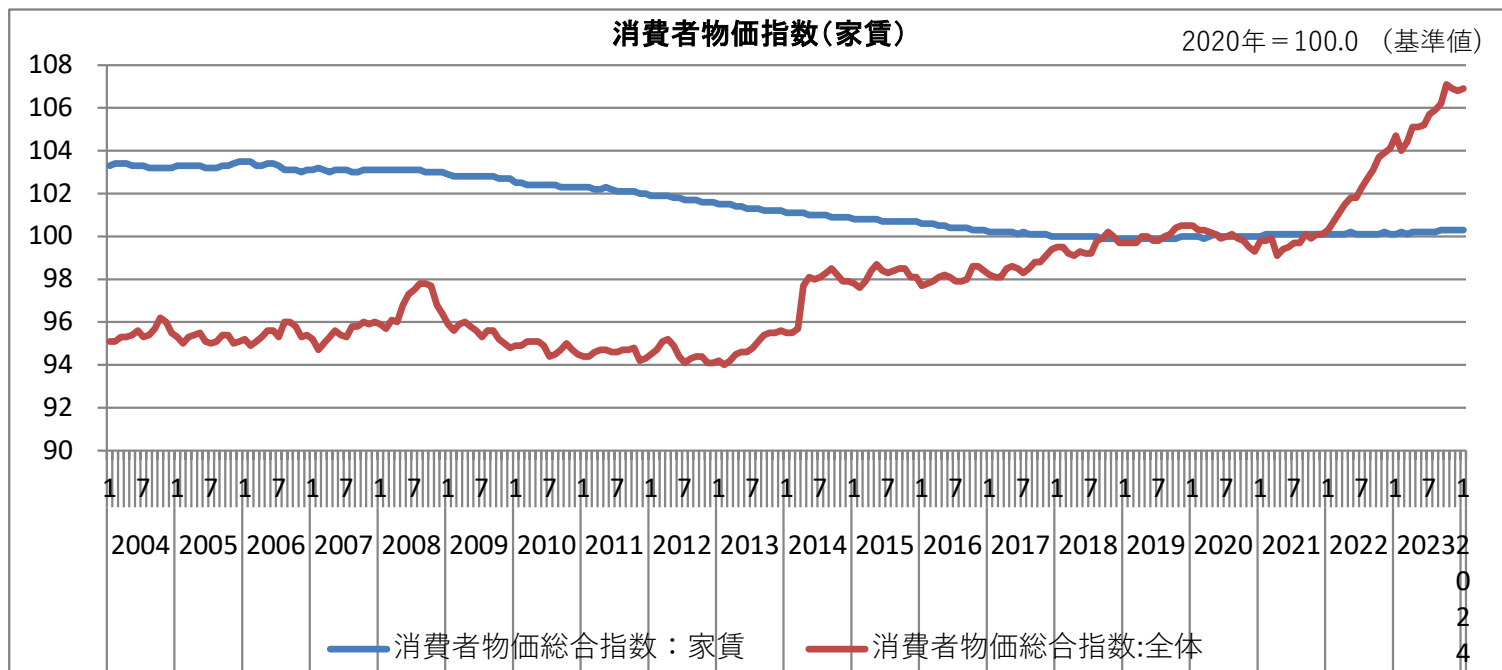
- 名古屋市
 - 前年比: シングル+3.6P (+1.2P)、コンパクト+0.3P (+1.9P)、ファミリー+1.0P (△3.0P)
- 大阪市
 - 前年比: シングル+1.3P (△1.5P)、コンパクト+3.2P (+1.3P)、ファミリー+13.2P (+14.5P)
- 福岡市
 - 前年比: シングル+1.5P (+0.3P)、コンパクト+2.5P (+3.2P)、ファミリー△0.2P (△3.2P)



消費者物価指数(全国)

■ 消費者物価指数:家賃の動向(全国)

- 1月の消費者物価指数による家賃は100.3p、前年比+0.2p(消費者物価指数全体は106.9p、前年比+2.2pで29ヶ月連続上昇)。



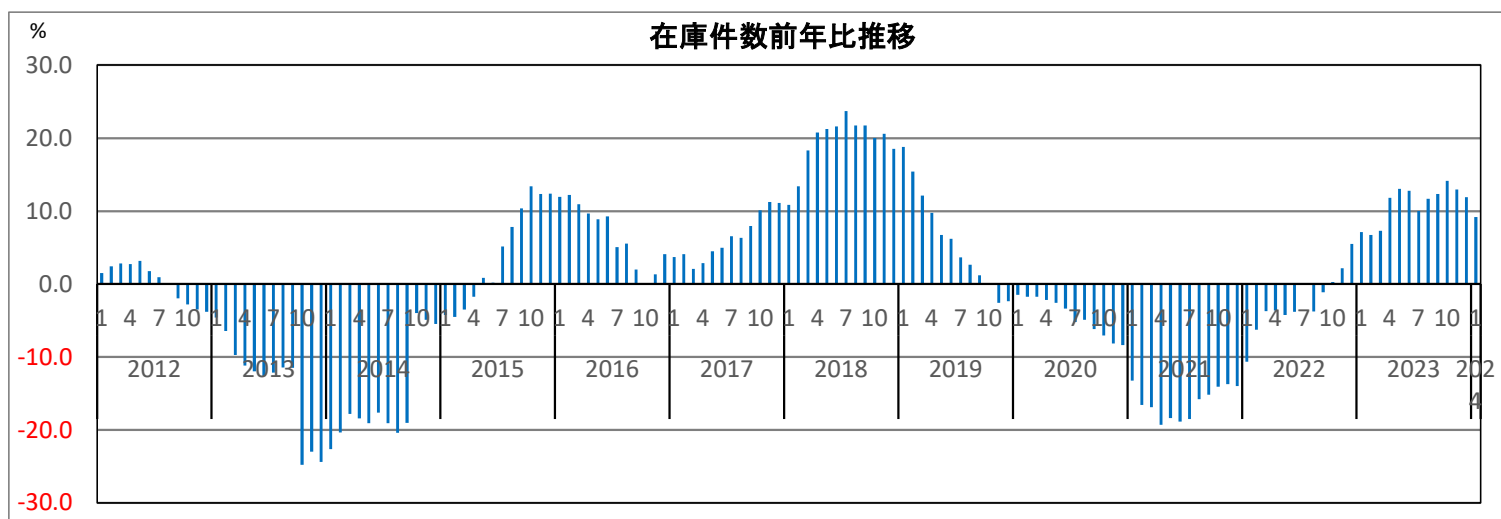
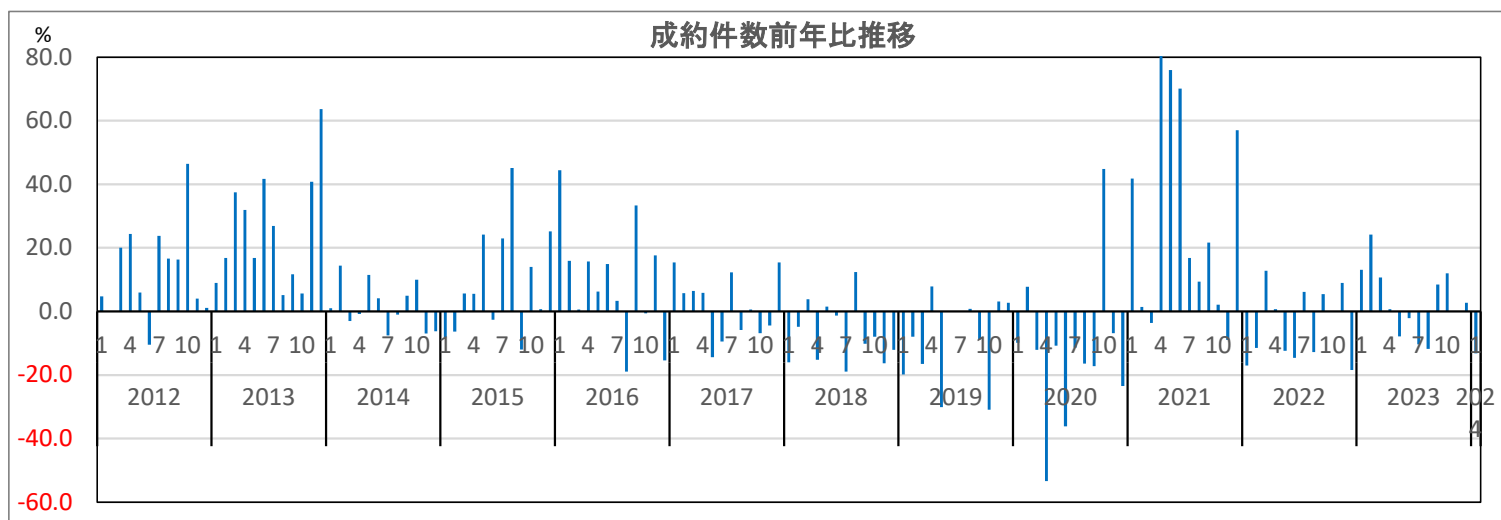
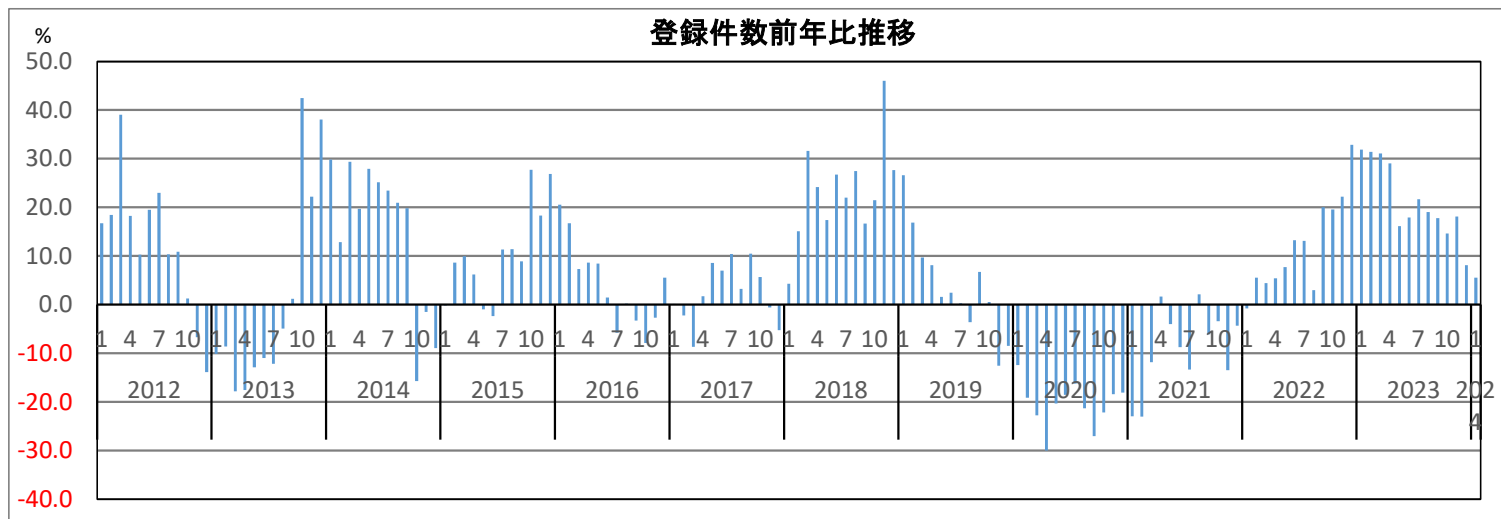
出典:総務省統計局「基準消費者物価指数」



一棟売り物件の動向

■ 一棟売り物件の動向(首都圏)

- 1月の一棟売り物件の登録件数は、24ヶ月連続で前年を上回り、+5.6%。
- 成約件数は5ヶ月ぶりに前年を下回り、△13.2%。
- 在庫件数は16ヶ月連続で前年を上回り、+9.2%。



出典(公社)東日本不動産流通機構「首都圏圏域登録状況」住宅以外建物全部

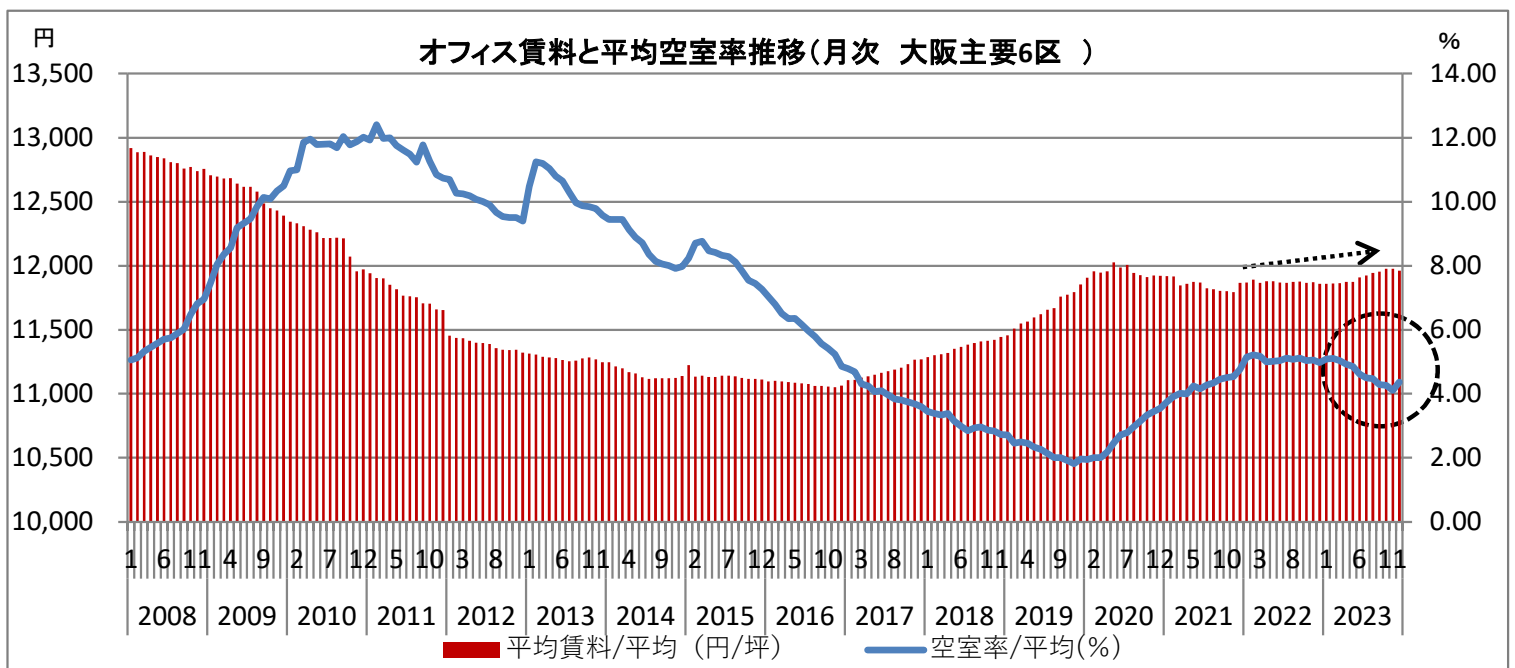
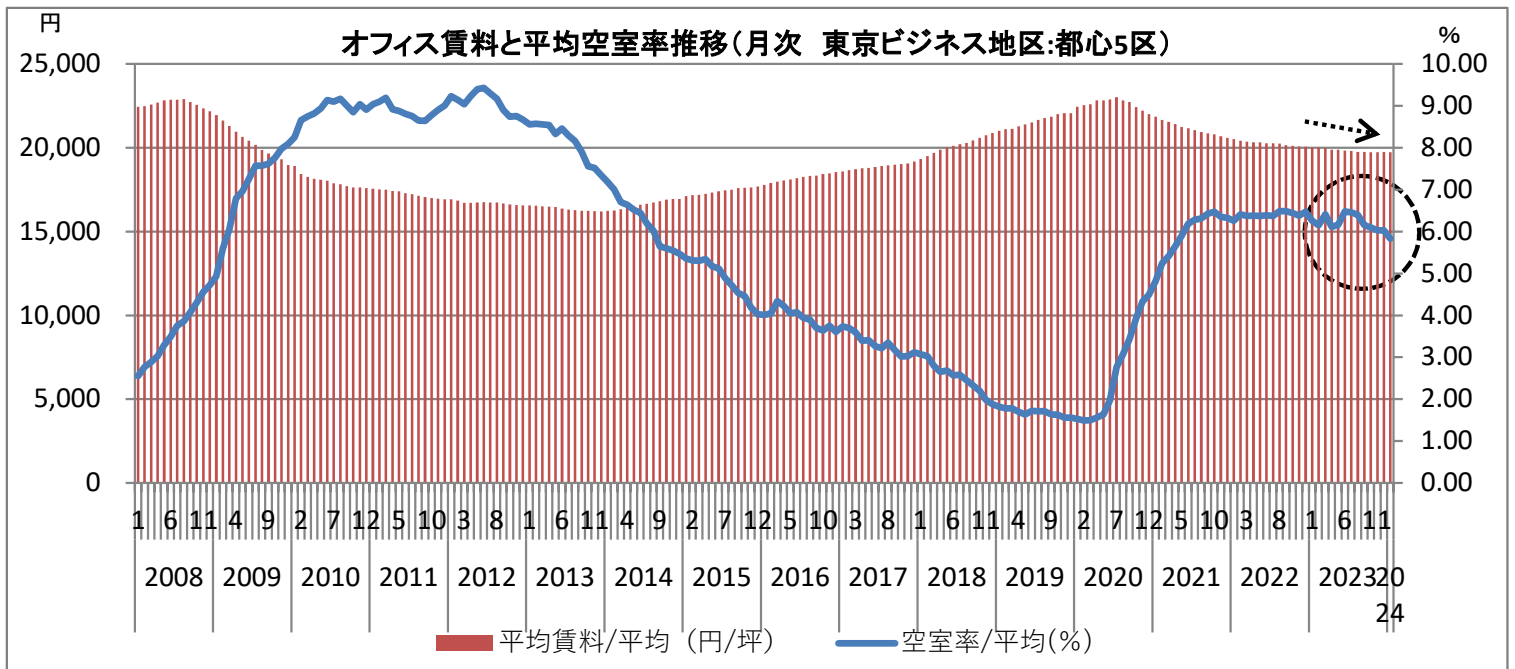
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

- 1月の都心5区の平均賃料は、38ヶ月連続で前年を下回り、前年比 $\Delta 1.5\%$ (実数値は前月比では2ヶ月ぶりに下落)。
- 空室率は、前年比 $\Delta 0.4p$ で6ヶ月連続で改善。

■ 大阪主要6区

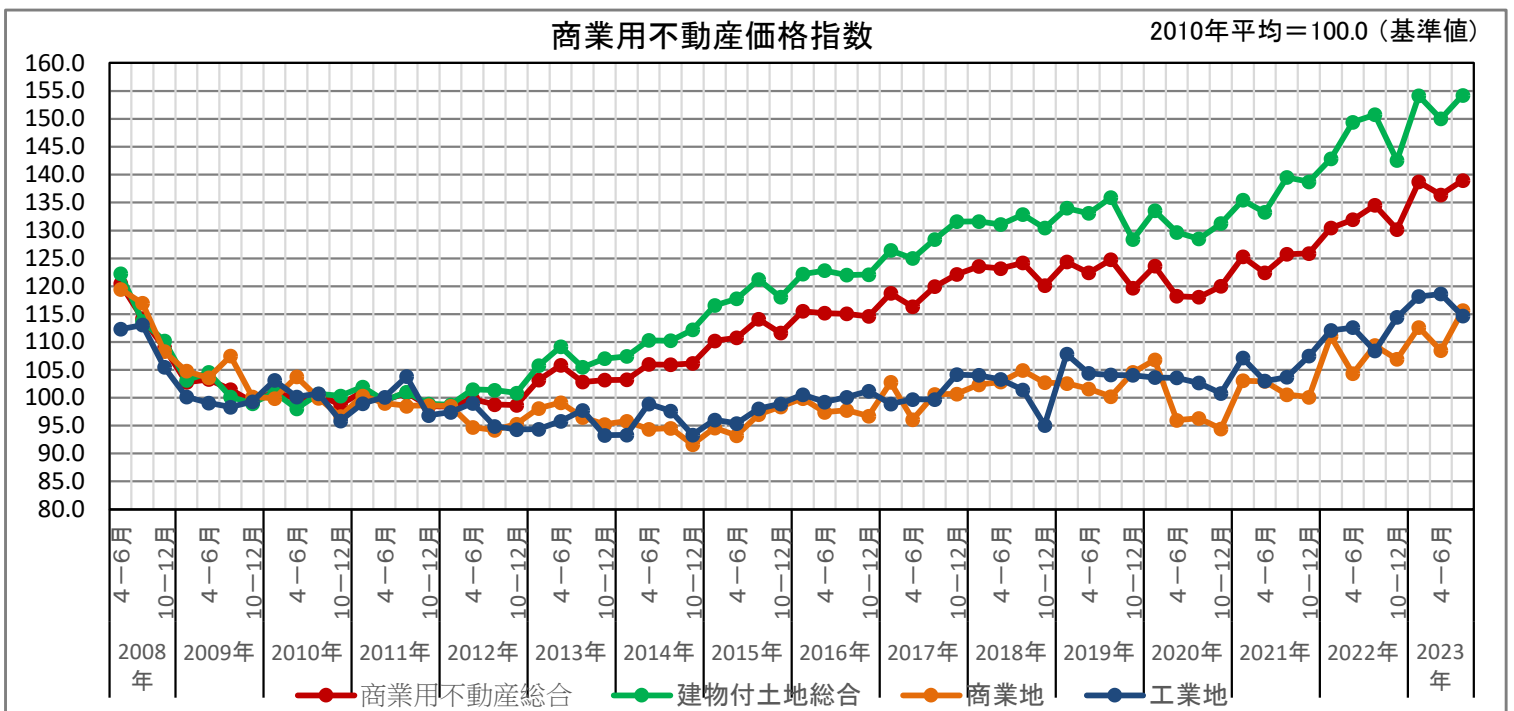
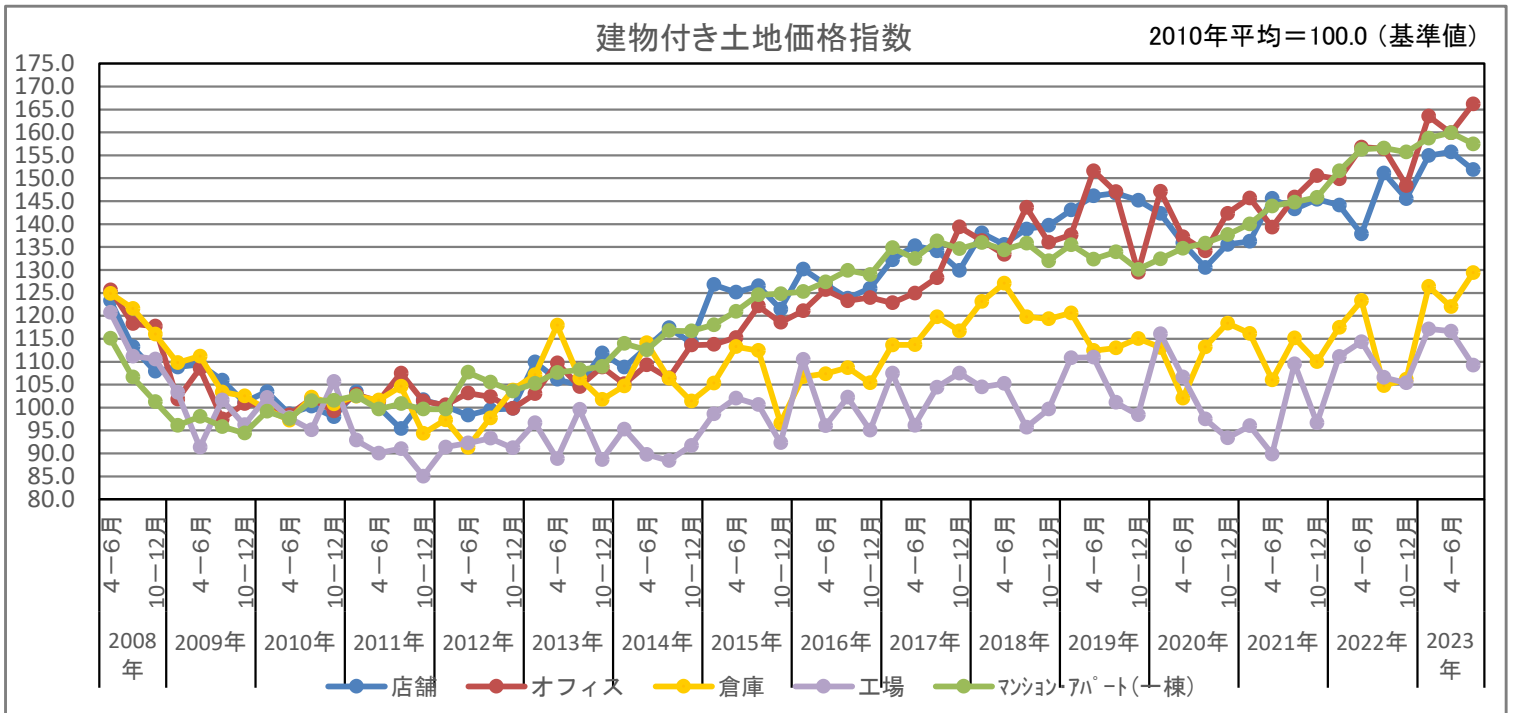
- 1月の大阪主要6区の平均賃料は、7ヶ月連続で前年を上回り、前年比 $+0.9\%$ (実数値は前月比では2ヶ月連続で下落)。
- 空室率は、前年比 $\Delta 0.6p$ で12ヶ月連続で改善。



出典:三鬼商事株式会社「オフィスデータ」

■ <参考> 商業用不動産の価格指数推移(全国、原系列)

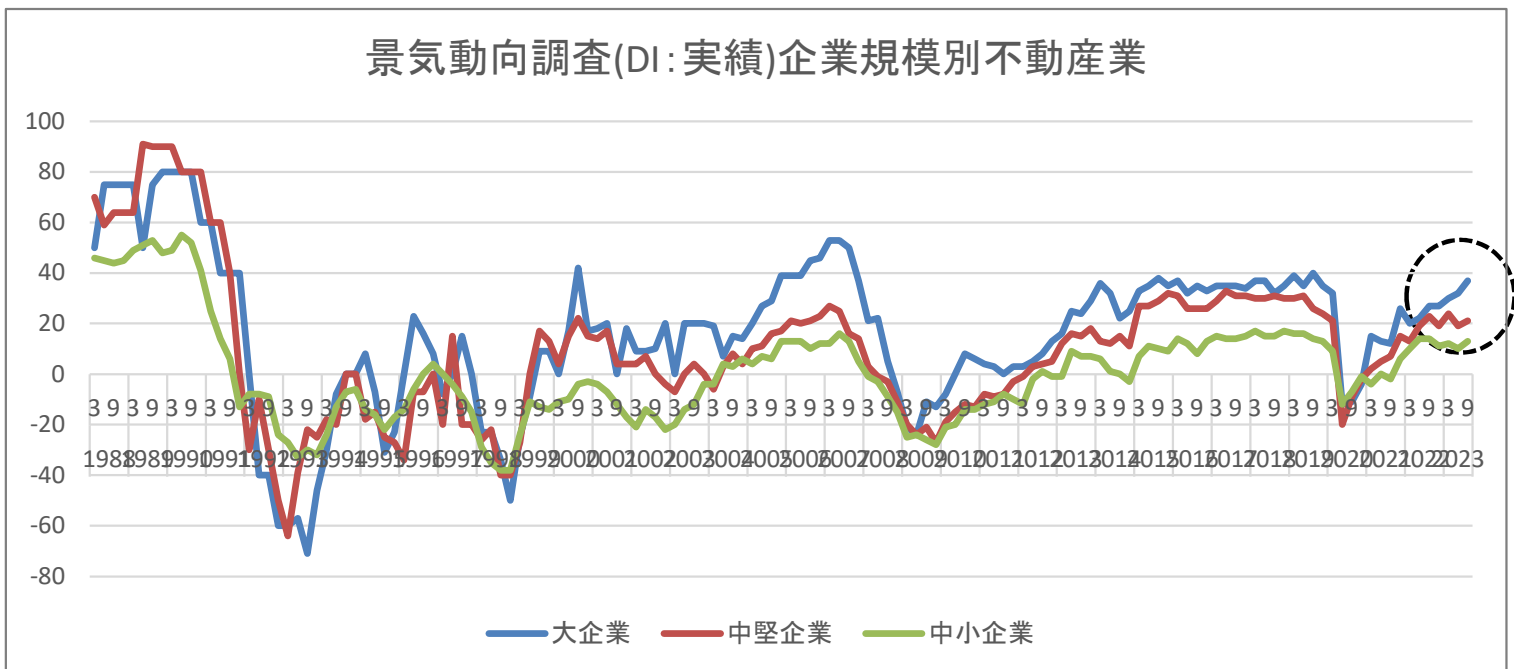
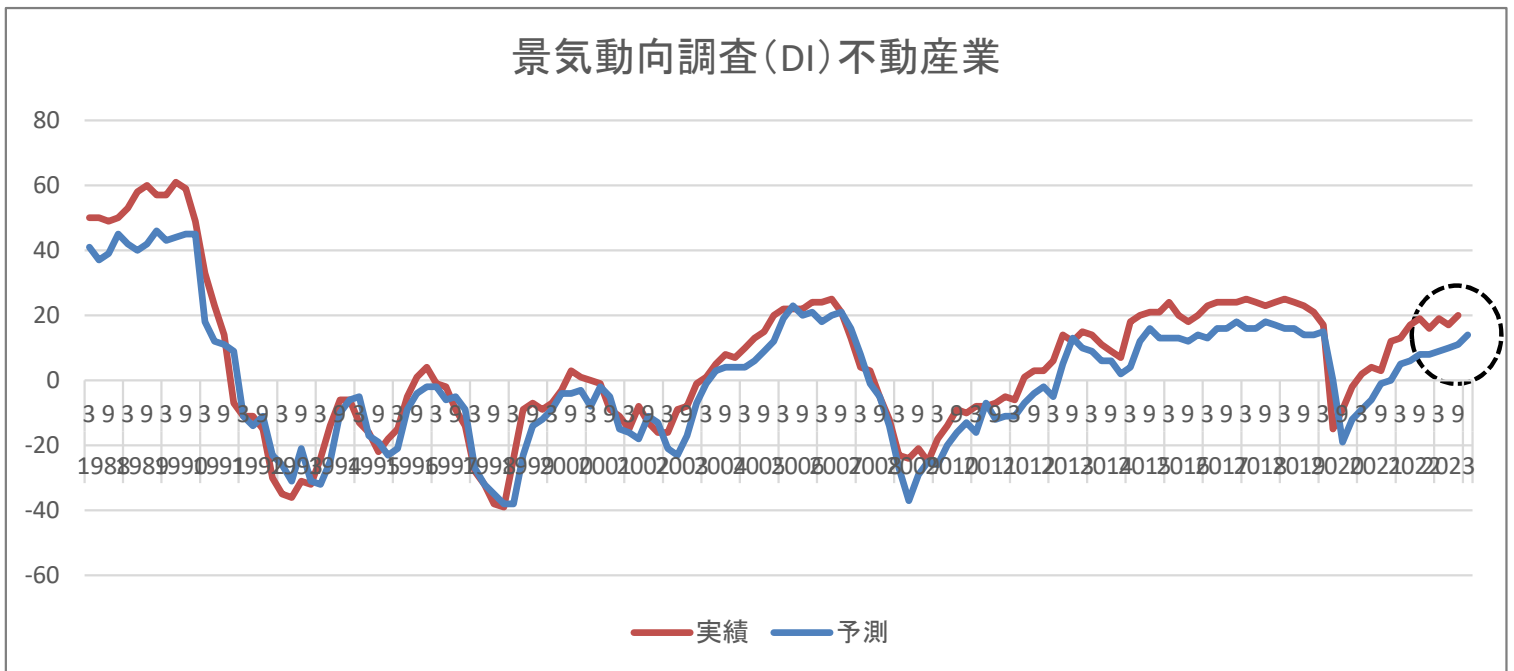
- 2023年第3四半期の商業用不動産総合は139.0p(12期連続で前年比増、+3.3%)、建物付土地総合154.2p(12期連続で増、+2.3%)、商業地115.6p(10期連続で増、+5.7%)、工業地114.7p(9期連続で増、+5.8%)
- 店舗151.9p(5期連続で増、+0.5%)、オフィス166.2p(3期連続で増+6.3%)、倉庫129.4p(2期ぶりに増、+23.5%)、工場109.2p(4期連続で増、+2.5%)、一棟アパート157.5p(14期連続で増、+0.6%)



景気動向

■ 全体動向

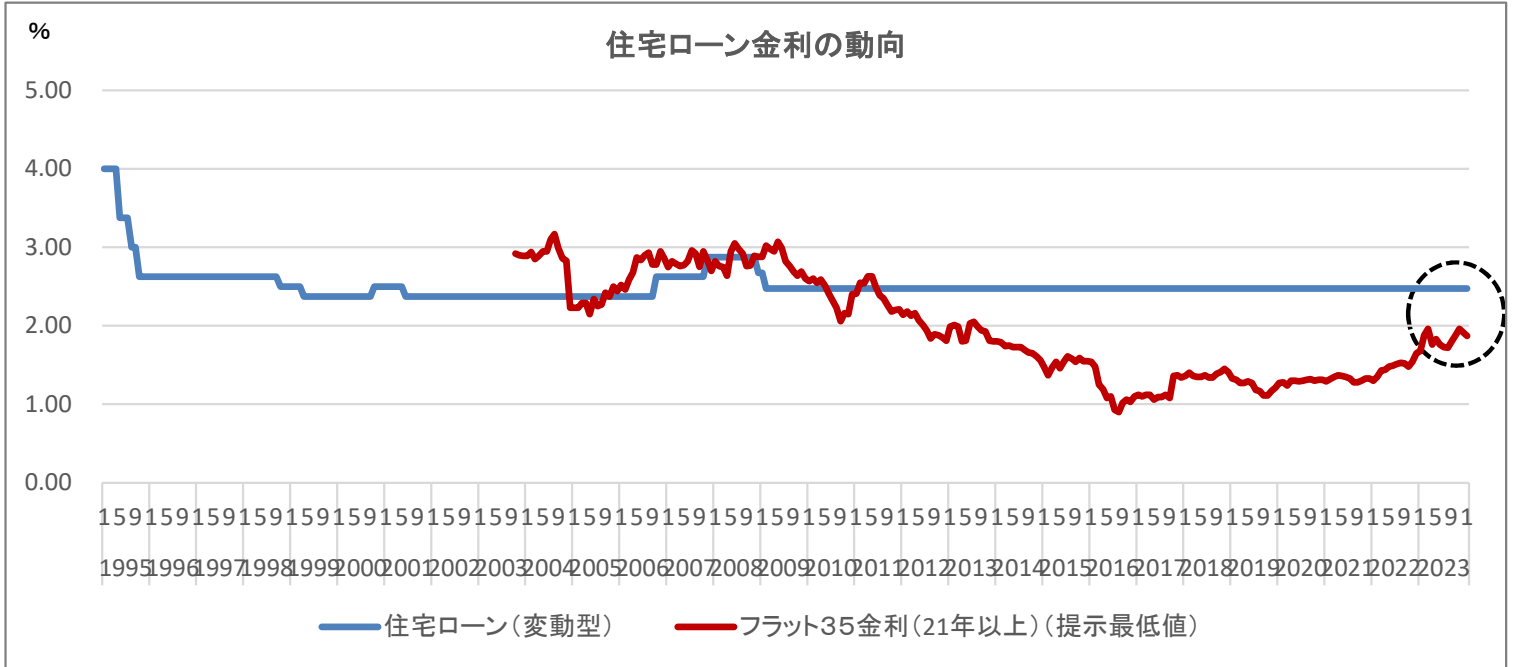
- 不動産業の2023年第4四半期の景気動向指数(実績)は12期連続プラスで+25p(全産業は9期連続プラスで+13p)、前期比は+5pだった。
- 不動産業企業規模別では、大企業は12期連続プラスで+47p(前期比+10p)、中堅企業は12期連続プラスで+23p(同+2p)、中小企業は9期連続プラスで+17p(同+4p)だった。
- 不動産業の2024年第1四半期予測は+16pで、前期実績比 Δ 9p(全産業は+8pで同 Δ 5p)。
- 不動産業企業規模別(予測)では、大企業は+37p(前期実績比 Δ 10p)、中堅企業が+15p(同 Δ 8p)、中小企業が+10p(同 Δ 7p)となっている。



経済動向

■ 金利動向

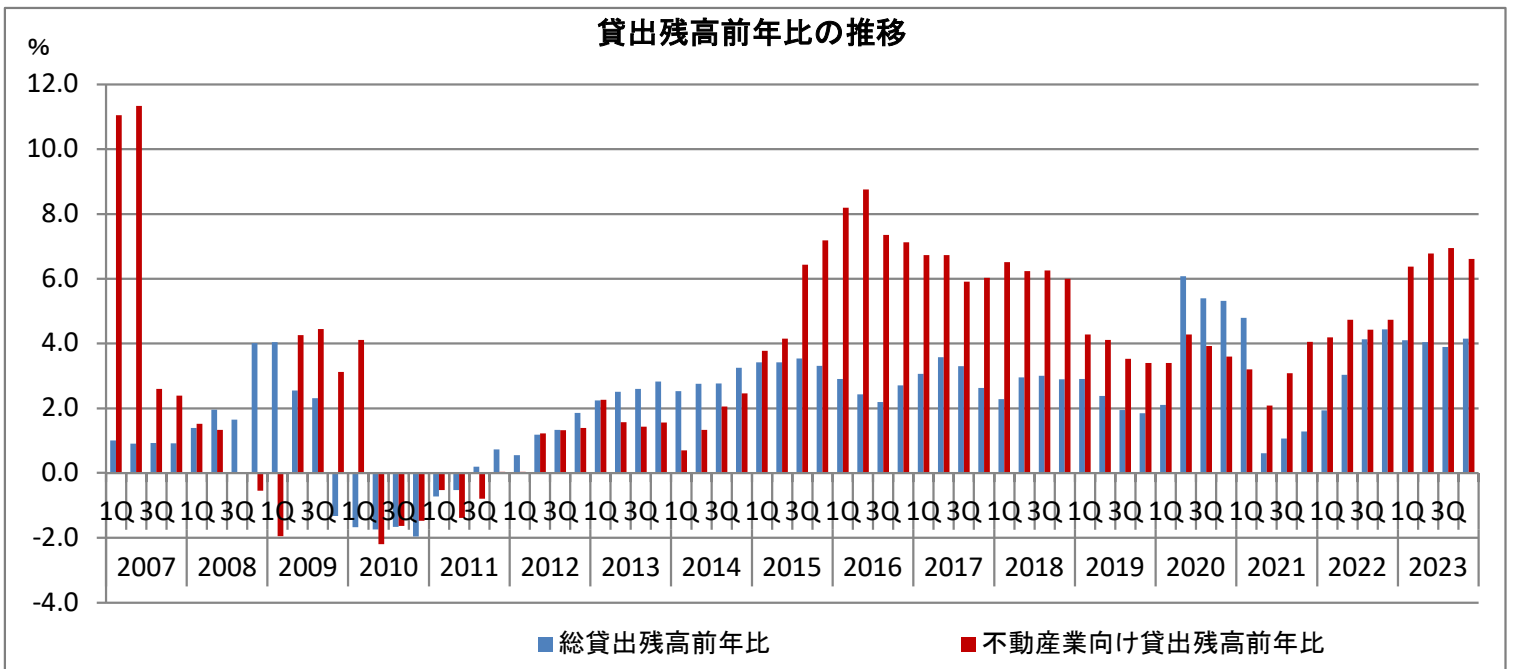
- 金利は引き続き低い水準にあるが、1月1日の【フラット35】借入金利は（最低値）1.87%で前月比 $\Delta 0.04P$ と、2ヶ月連続で下落した。



出典:住宅金融支援機構

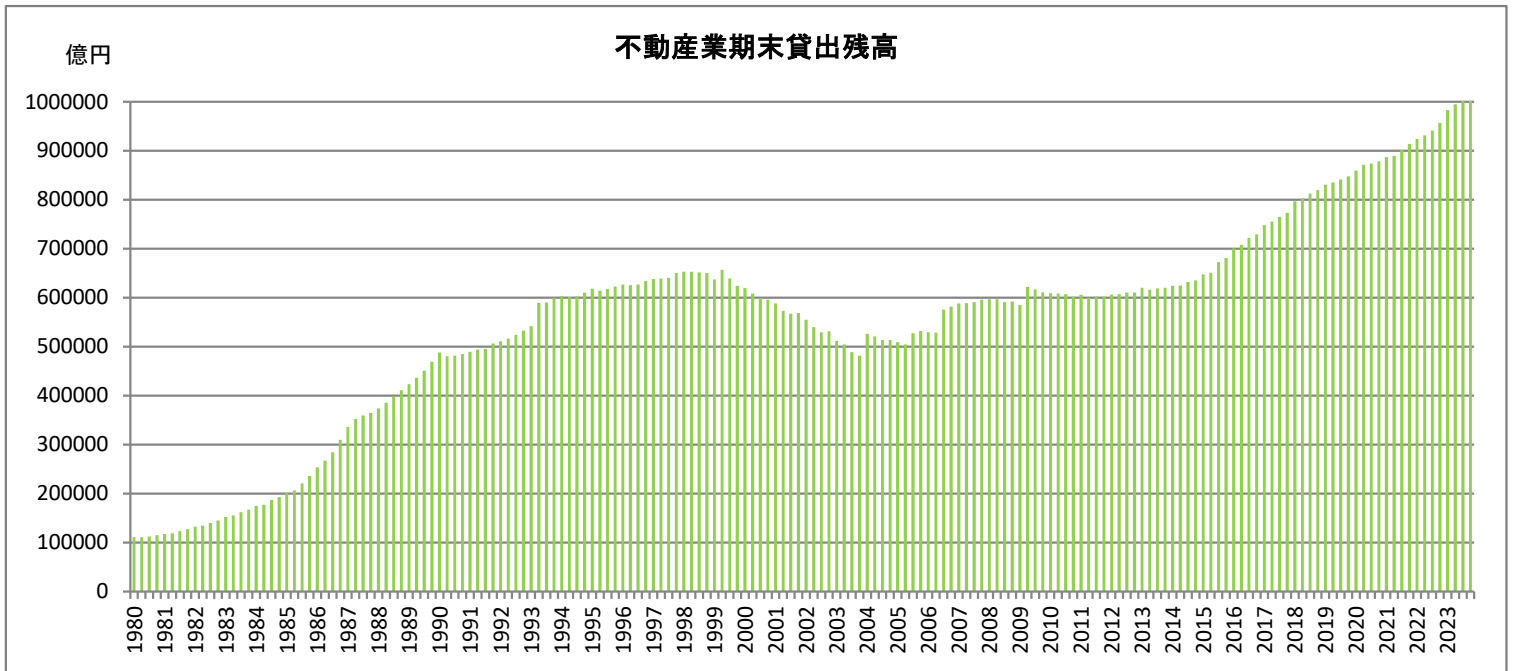
■ 貸出残高の推移

- 2023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47期連続で前年比を上回り、+6.6%だった（総貸出残高は+4.2%）。



出典:日本銀行「金融経済統計月報」

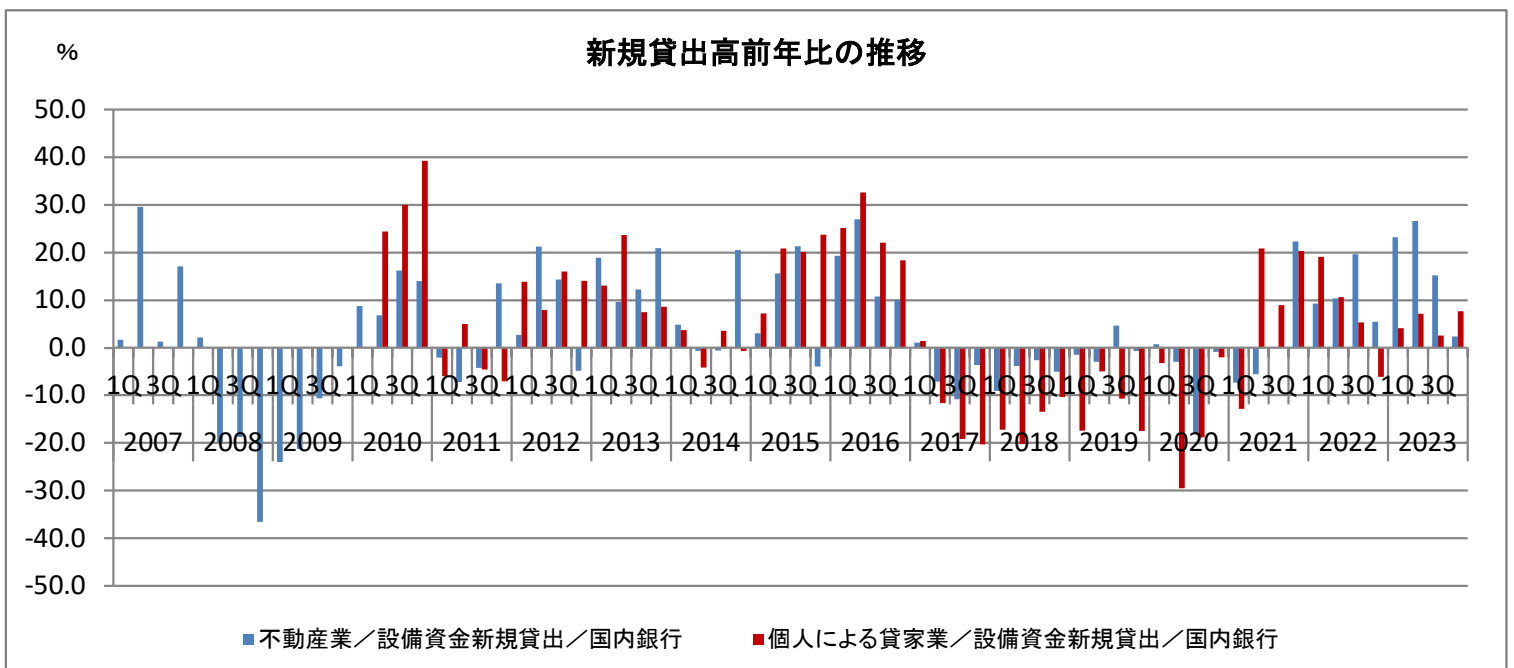
- 不動産向け貸出残高は引き続き高い水準である。



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

- 2023年第4四半期の不動産業への設備資金新規貸出高は、10期連続で前年比プラスで、+2.4%。
- 個人の貸家業への設備資金新規貸出残高は、4期連続で前年比プラスで、+7.7%。



出典：日本銀行「金融経済統計月報」

■ 国内総生産

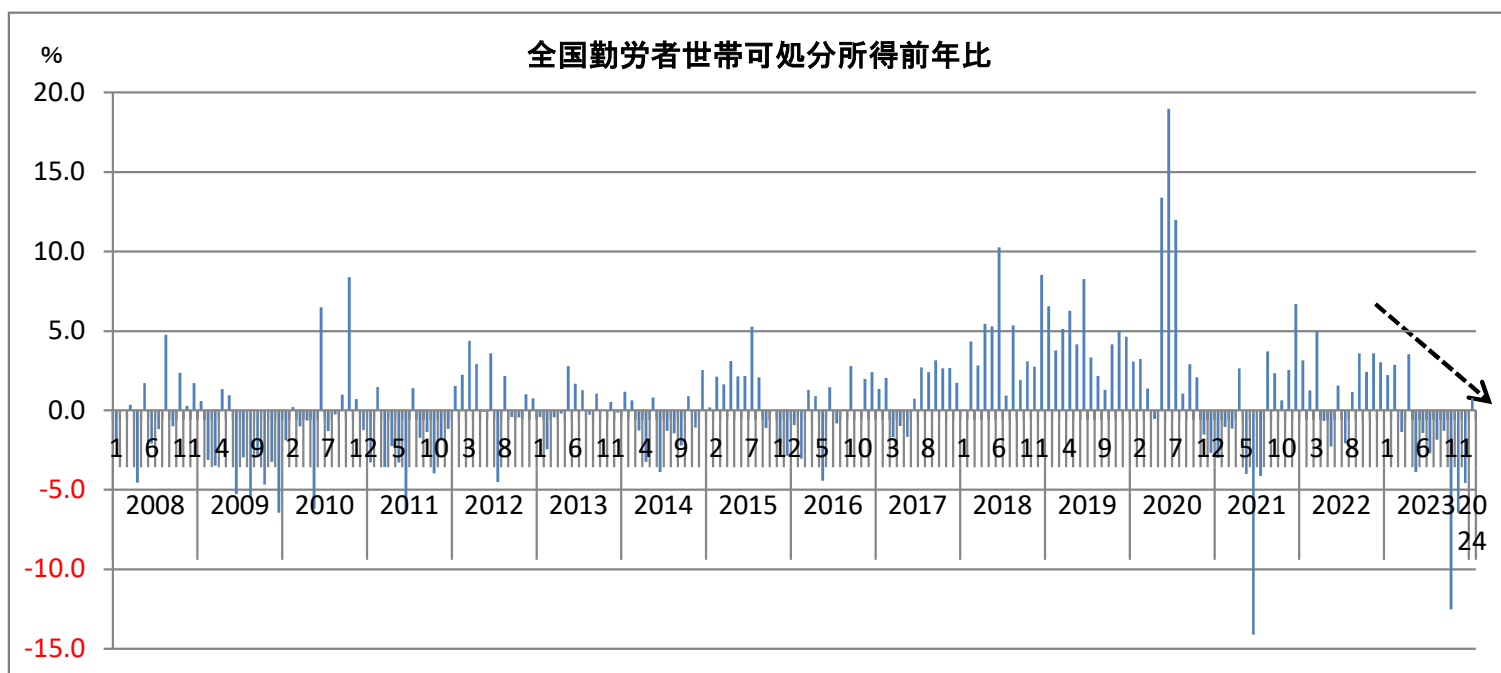
- 2023年第4四半期の国内総生産(GDP)は、2期ぶりに前年を上回り、+0.1%だった。〔実質季節調整系列(前期比)、2次速報値〕



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

- 1月の全国勤労者可処分所得は、9ヶ月ぶりに前年を上回り、+0.8%だった。



出典：総務省統計局「家計調査」

■ コメント(2024年1月値ベース)

① プラスの指標

1. 土地
 - ・ 土地所有権移転登記件数は前年比で増加(12月)。
 - ・ レインズの成約件数は、首都圏、近畿圏ともに前年比で増加。
 - ・ 成約㎡単価は首都圏、近畿圏ともに前年比で上昇。
2. 中古マンション
 - ・ 成約件数は、首都圏、近畿圏ともに前年比で増加。
 - ・ 平均単価は、首都圏、近畿圏ともに前年比で増加。
 - 平均成約価格は首都圏が4,860万円、近畿圏が2,933万円。
 - ・ 新規登録件数は、首都圏では前年比で減少したが、近畿圏で増加。
 - ・ 成約率(成約件数/新規登録件数)は、前月比で首都圏△0.5P、近畿圏△5.5P。
 - ・ 在庫件数は首都圏、近畿圏ともに前年比で増加。
3. 中古戸建
 - ・ 成約件数は、首都圏、近畿圏ともに前年比で増加。
 - ・ 新規登録件数は、首都圏、近畿圏ともに前年比で増加。
 - ・ 成約率(成約件数/新規登録件数)は、前月比では首都圏△0.6P、近畿圏は△4.1P。
 - ・ 成約平均価格は、前年比で首都圏で下落したが、近畿圏で上昇。
 - 平均成約価格は首都圏が3,803万円、近畿圏は2,447万円。
 - ・ 首都圏では新築の平均成約価格(3,958万円)に対し、中古の平均価格比率は94.9%。
 - ・ 在庫件数は首都圏、近畿圏ともに、前年比、前月比で増加。
4. 賃貸
 - ・ 成約件数は、首都圏、近畿圏ともに前年比で増加。
 - ・ 第4四半期の平均成約賃料は、東京23区でマンションでは前年同期比で上昇したが、アパートでは下落。
 - ・ 在庫件数は、前年同期比で首都圏で減少したが、近畿圏で増加。
5. 業況予測(DI)
 - ・ 第4四半期DIは実績値で、不動産業全体で12期連続プラスで、前期比では+5P。
 - 規模別にみると、大企業(+47P)、中堅企業(+23P)、中小企業(+17P)と全てプラス。

② 微妙な指標

1. 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。
 - ・ 在庫数は、前年比で首都圏で増加したが、近畿圏で減少。
 - ・ 平均㎡単価は、首都圏、近畿圏ともに前年比で増加。
 - ・ 平均供給価格は首都圏は7,956万円、近畿圏は6,390万円。
 - ・ 初月契約率は首都圏は72.8%、近畿圏は68.5%
2. 新築戸建て(首都圏)
 - ・ 成約件数は前年比で増加し、成約率は前月比で△0.8P。
 - ・ 成約平均価格は前年比で下落。
 - ・ 在庫件数は前年比で増加。
3. オフィス
 - ・ 平均賃料は、東京都心5区、大阪主要6区ともに前年比で下落。
 - ・ 空室率は都心5区、大阪主要6区ともに改善。
4. 金融
 - ・ 住宅ローン金利は、前月比で下落。
 - ・ 第4四半期の金融機関の不動産業向け貸出残高は2012年第2四半期から47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、個人による貸家業向けともに前年比増加。
5. 経済
 - ・ 第4四半期のGDPは2期ぶりに前年比で上昇。
 - ・ 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)は前年比で上昇。

② マイナスの指標

1. 新設着工
 - ・ 新設着工総数は、前年比で下落。
 - ・ 地域別では、名古屋圏で上昇したが、首都圏、大阪圏、地方圏において前年比で下落。
 - ・ 種別では、貸家は上昇したが、分譲住宅、持家において前年比で下落。
2. 建築費(RC単価)
 - ・ 東京は37ヶ月連続で前年比を上回り、大阪も88ヶ月連続で上昇。