

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5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 | | | |
|-------------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|---------|--------|-------------------------------------|-------|-----------|--|
| | | | | 2023年 | | 2024年4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 | | 1,288,546 | △ 1.2 | 107,335 | △ 12.4 | 2023年3月値 | | | |
| | 首都圏 | | 362,042 | △ 1.7 | 30,340 | △ 8.8 | | | | | |
| | 近畿圏 | | 172,900 | 0.0 | 14,161 | △ 14.5 | | | | | |
| | その他 | | 753,604 | △ 1.3 | 62,834 | △ 13.5 | | | | | |
| 公示地価(住宅地) | 全国 | 伸び率 | | | 2.0 | | | 2024年1月1日 | | | |
| 都道府県地価調査(住宅地) | 全国 | 伸び率 | | | 0.7 | | | | | | |
| 不動産価格指数 | 全国 | 指数 | 住宅総合 | | | 138.1 | 2.7 | 2024年2月値 2010年=100 | | | |
| | | | 住宅地 | | | 117.0 | 5.0 | | | | |
| | | | 戸建 | | | 114.8 | △ 3.4 | | | | |
| | | | マンション | | | 200.7 | 5.9 | | | | |
| 中古マンション | 首都圏 | 新規登録件数 | | 196,490 | 15.3 | 16,902 | △ 2.1 | | | | |
| | | 成約件数 | | 35,987 | 1.6 | 3,251 | 10.1 | | | | |
| | | 成約平均㎡単価(万円) | | 71.9 | 6.9 | 78.1 | 11.3 | | | | |
| | | 成約率 | | 18.3% | | 5.1% | | | | | |
| | 近畿圏 | 新規登録件数 | | 62,978 | 15.0 | 5,847 | 9.1 | | | | |
| | | 成約件数 | | 16,383 | △ 2.6 | 1,500 | 7.9 | | | | |
| | | 成約平均㎡単価(万円) | | 41.6 | 5.6 | 44.3 | 11.0 | | | | |
| | | 成約率 | | 26.0% | | 5.6% | | | | | |
| 中古戸建 | 首都圏 | 新規登録件数 | | 65,192 | | 6,317 | 11.6 | | | | |
| | | 成約件数 | | 12,871 | △ 4.3 | 1,223 | 14.2 | | | | |
| | | 成約平均価格(万円) | | 3,844 | 2.4 | 4,035 | 4.4 | | | | |
| | | 成約率 | | 19.7% | | 4.4% | | | | | |
| | 近畿圏 | 新規登録件数 | | 34,645 | 3.4 | 3,214 | △ 6.5 | | | | |
| | | 成約件数 | | 10,672 | 4.7 | 973 | 6.9 | | | | |
| | | 成約平均価格(万円) | | 2,315 | 3.2 | 2,382 | 7.6 | | | | |
| | | 成約率 | | 30.8% | | 4.9% | | | | | |
| 新設着工戸数 | 全国 | 戸数 | | 819,633 | △ 4.6 | 76,583 | 13.9 | | | | |
| | 首都圏 | | 293,837 | △ 2.5 | 26,747 | 11.7 | | | | | |
| | 大阪圏 | | 114,163 | △ 1.7 | 11,866 | 31.0 | | | | | |
| | 名古屋圏 | | 63,918 | △ 7.6 | 5,753 | 12.9 | | | | | |
| | その他 | | 347,715 | △ 6.6 | 32,217 | 10.5 | | | | | |
| | 全国 | | 持家 | 224,362 | △ 11.4 | 17,878 | △ 3.9 | | | | |
| | 全国 | | 貸家 | 343,894 | △ 0.3 | 34,598 | 20.6 | | | | |
| | 全国 | | 分譲住宅 | 246,299 | △ 3.6 | 22,955 | 16.5 | | | | |
| | 新築マンション | | 首都圏 | 供給戸数 | | 26,886 | △ 9.1 | | 972 | -42.5 | |
| | | | | 分譲平均㎡単価(万円) | | 120.0 | 26.2 | | 120.1 | 3.6 | |
| 契約率 | | | | 70.3% | | 62.4% | | | | | |
| 期末全残戸数 | | | | 6,287 | 6.2 | 5,520 | 10.8 | | | | |
| 近畿圏 | | 供給戸数 | | 15,385 | △ 13.8 | 1,095 | 31.0 | | | | |
| | | 分譲平均㎡単価(万円) | | 78.8 | 1.8 | 81.0 | 1.8 | | | | |
| | | 契約率 | | 71.4% | | 68.5% | | | | | |
| | | 期末全残戸数 | | 3,461 | △ 11.4 | 2,722 | △ 19.0 | | | | |
| 建築費(RC工事原価) | 首都圏 | 指数 | | 133.8 | 0.0 | P 129.8 | 8.3 | 2015年=100 | | | |
| | 近畿圏 | | 133.6 | 0.0 | P 133.3 | 9.4 | | | | | |
| 新築戸建 | 首都圏 | 新規登録件数 | | 51,833 | 22.6 | 5,805 | 4.1 | | | | |
| | | 成約件数 | | 4,312 | △ 13.3 | 409 | 17.5 | | | | |
| | | 成約平均価格(万円) | | 4,128 | 5.8 | 4,399 | 5.6 | | | | |
| | | 成約率 | | 8.3% | | 1.7% | | | | | |
| | | 在庫件数 | | 14,703 | 57.5 | 17,953 | 13.2 | | | | |
| 居住用賃貸 | 首都圏 | 成約件数 | | 192,532 | 6.1 | 15,713 | 2.3 | | | | |
| | 近畿圏 | | 130,786 | 4.3 | 11,035 | △ 2.9 | | | | | |
| | 全国 | | 消費者物価指数 | 家賃 | 100.2 | 0.1 | 100.4 | | 0.2 | 2020年=100 | |
| オフィス賃貸 | 都心5区 | 平均賃料(円) | | 19,748 | △ 1.6 | 19,825 | △ 0.4 | | | | |
| | | 空室率 | | 6.0% | △ 0.4 | 5.4% | △ 0.7 | | | | |
| | 大阪主要6区 | 平均賃料(円) | | 11,976 | 0.9 | 12,061 | 1.6 | | | | |
| | | 空室率 | | 4.1% | △ 1.0 | 4.5% | △ 0.6 | | | | |
| 景気動向調査 | 全産業 | %ポイント | | | | 12 | △ 1 | 2024年第1四半期の実績 5値DI 比較は実績値の前期比 | | | |
| | 不動産業 | | | | | 26 | 1 | | | | |
| | 不動産業 | | 大企業 | | | | 52 | | 5 | | |
| | | | 中堅企業 | | | | 25 | | 2 | | |
| 不動産業 | 中小企業 | | | | 19 | 2 | | | | | |

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(期末在庫数) … 20P
- 建築費の推移 … 21P
- 新築戸建の動向(首都圏) … 22P
 - (参)新築物件のグロスデータ … 23P
- 居住用賃貸の動向-1(件数推移/首都圏) … 24P
 - 2(件数推移/近畿圏) … 25P
 - 3(賃料推移/首都圏) … 26P
 - (参)マンション賃料指数(首都圏各地域) … 27P
 - (参)マンション賃料指数(名阪各地域) … 28P
- 消費者物価指数:家賃の動向(全国) … 29P
- 一棟売り物件の動向 … 30P
- オフィス賃貸の動向 … 31P
- 商業用不動産の価格指数推移 … 32P
- 景気動向 … 33P
- 経済動向 … 34P
 - (設備資金新規貸出高の推移) … 35P
 - (国内総生産/全国勤労者可処分所得) … 36P
- コメント … 37P

売買 ① 土地取引の動向

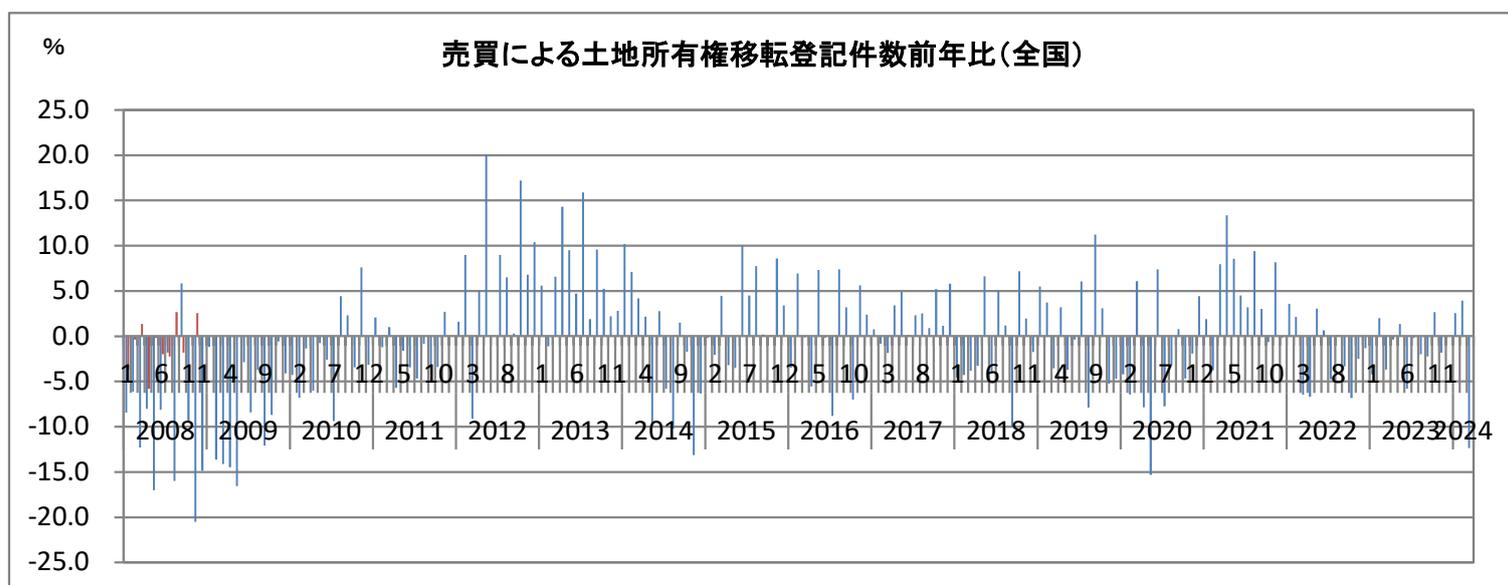
■ 件数推移

- 全国の3月の売買による土地所有権移転登記件数は、4ヶ月ぶりに前年を下回り△12.4%。首都圏は前年比△8.8%で4ヶ月ぶりにマイナス、近畿圏は△14.5%で3ヶ月連続でマイナス、その他地域は△13.5%で2ヶ月ぶりにマイナスだった。

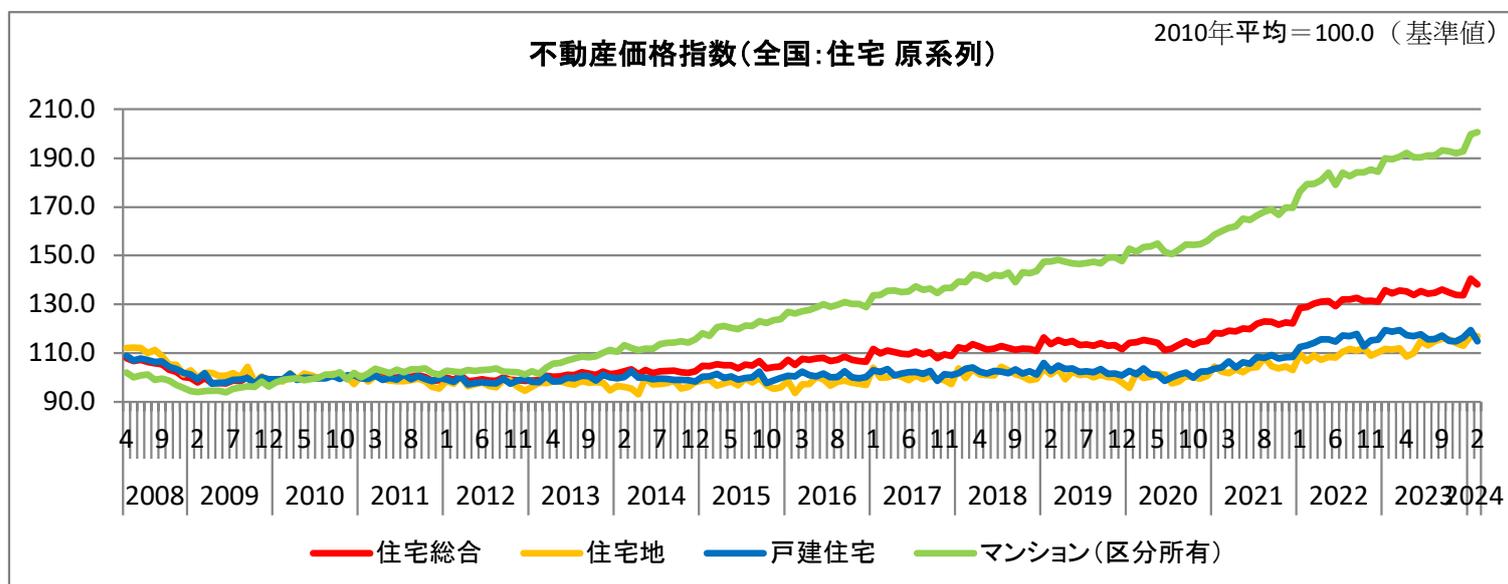
■ 価格推移

- 全国住宅地の価格指数(原系列)2月は、住宅総合が138.1pで前年比+2.7%(43ヶ月連続で増)、住宅地は117.0pで同+5.0%(39ヶ月連続で増)、戸建住宅は114.8pで同△3.4%(3ヶ月ぶりに減)、マンションは200.7pで同+5.9%(132ヶ月連続で増)。

| | 2023 | | | | | | | | | | | | 2024 | | |
|-------|------|------|-----|------|------|------|------|-----|------|-----|-----|-----|-------|--|--|
| | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | | |
| 全国前年比 | -3.7 | -0.4 | 1.4 | -5.8 | -0.2 | -2.0 | -2.2 | 2.7 | -1.8 | 0.0 | 2.6 | 3.9 | -12.4 | | |



出典：法務省「法務統計月報」

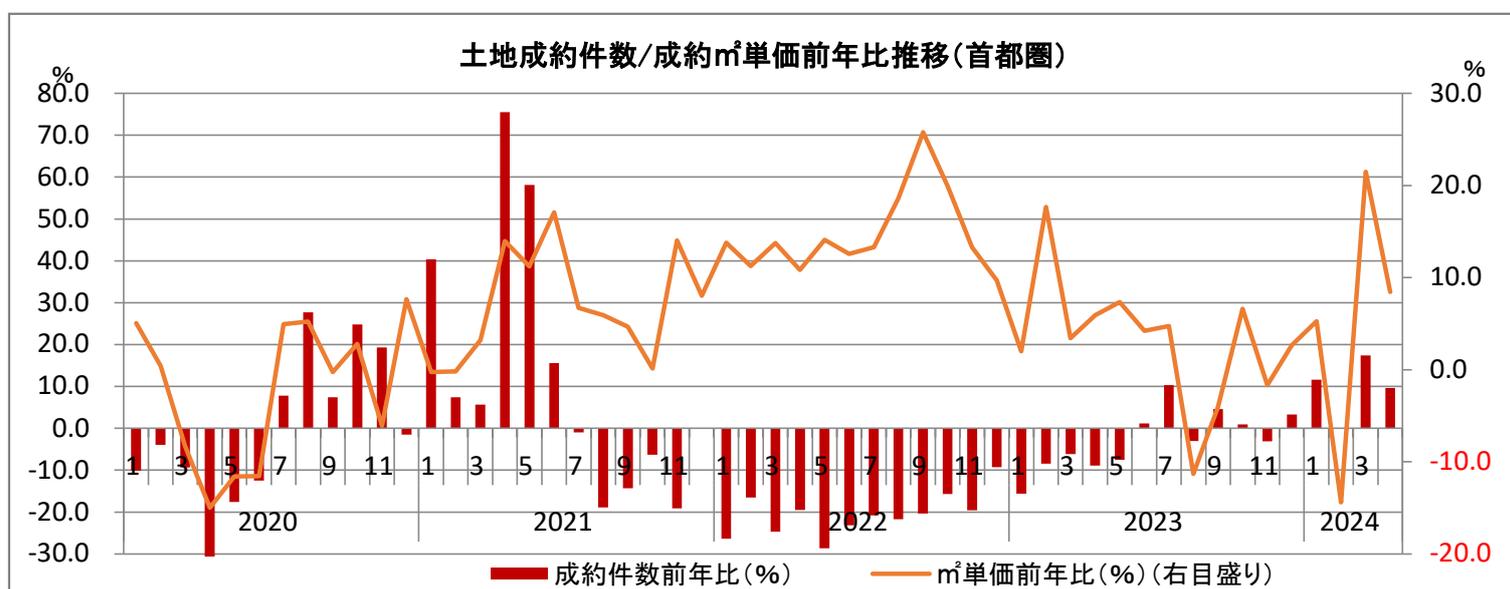


出典：国交省「不動産価格指数」

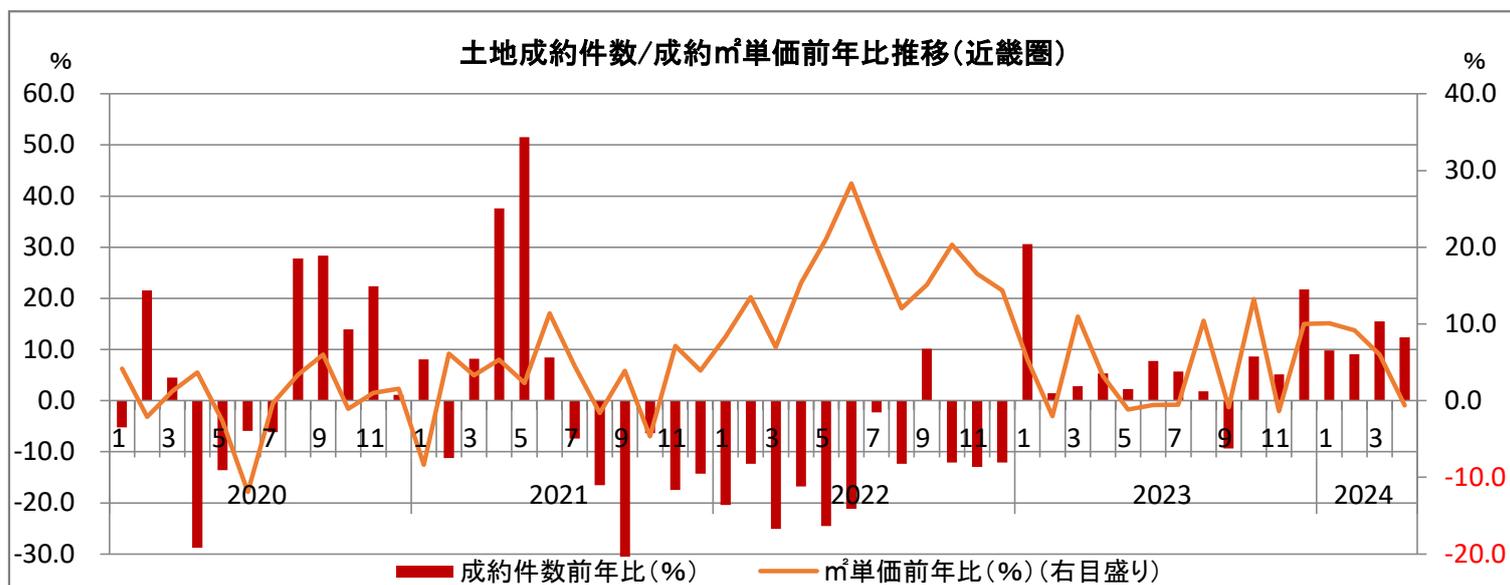
■ <参考>レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 4月の土地(100㎡~200㎡)の成約件数は、首都圏が前年比+9.6%で5ヶ月連続でプラス、近畿圏は前年比+12.4%で7ヶ月連続でプラス。
- 成約㎡単価は、首都圏が前年比+8.5%で2ヶ月連続でプラス、近畿圏は△0.6%で5ヶ月ぶりにマイナス。

| | 2023 | | | | | | | | | | | | 2024 | | | | |
|------------|------|------|-----|------|------|------|-----|------|------|------|-----|------|------|---|---|---|---|
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 首都圏成約件数前年比 | -8.9 | -7.5 | 1.2 | 10.3 | -3.0 | 4.6 | 0.9 | -3.1 | 3.3 | 11.6 | 0.1 | 17.4 | 9.6 | | | | |
| 近畿圏成約件数前年比 | 5.3 | 2.3 | 7.8 | 5.7 | 1.8 | -9.4 | 8.6 | 5.1 | 21.8 | 9.8 | 9.0 | 15.5 | 12.4 | | | | |



出典:(公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」

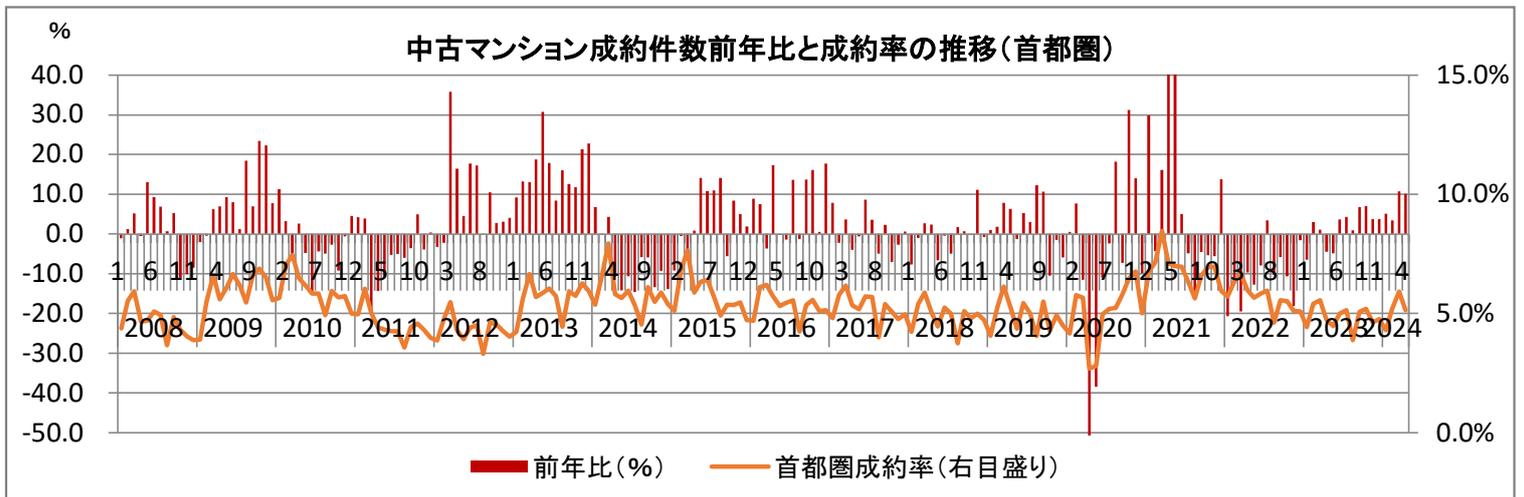
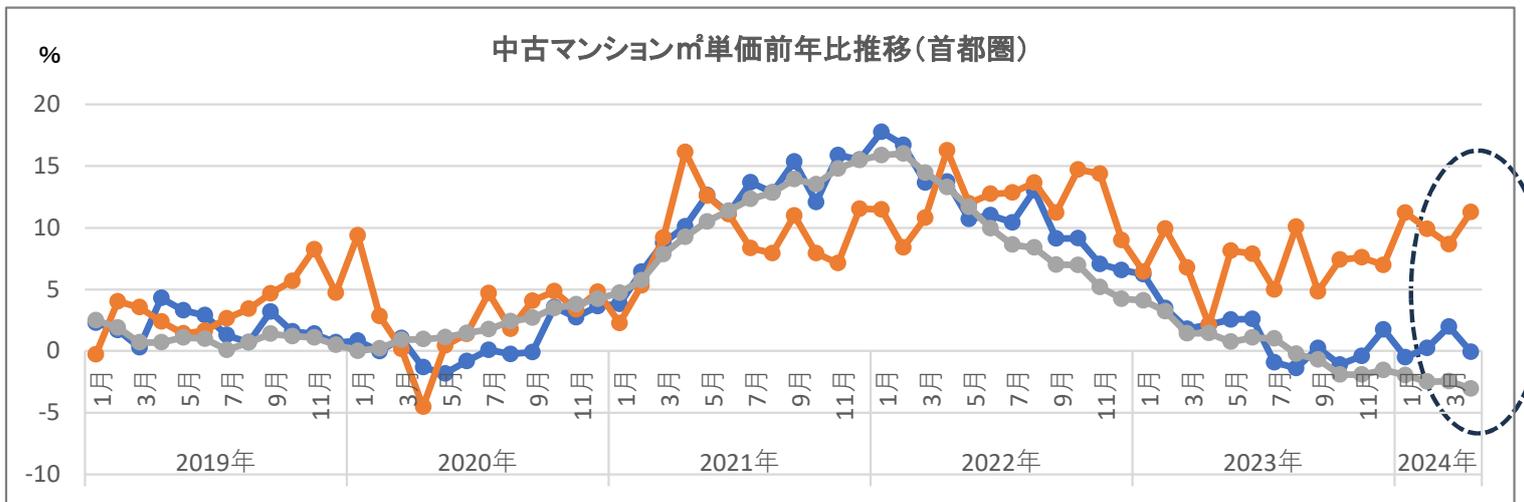
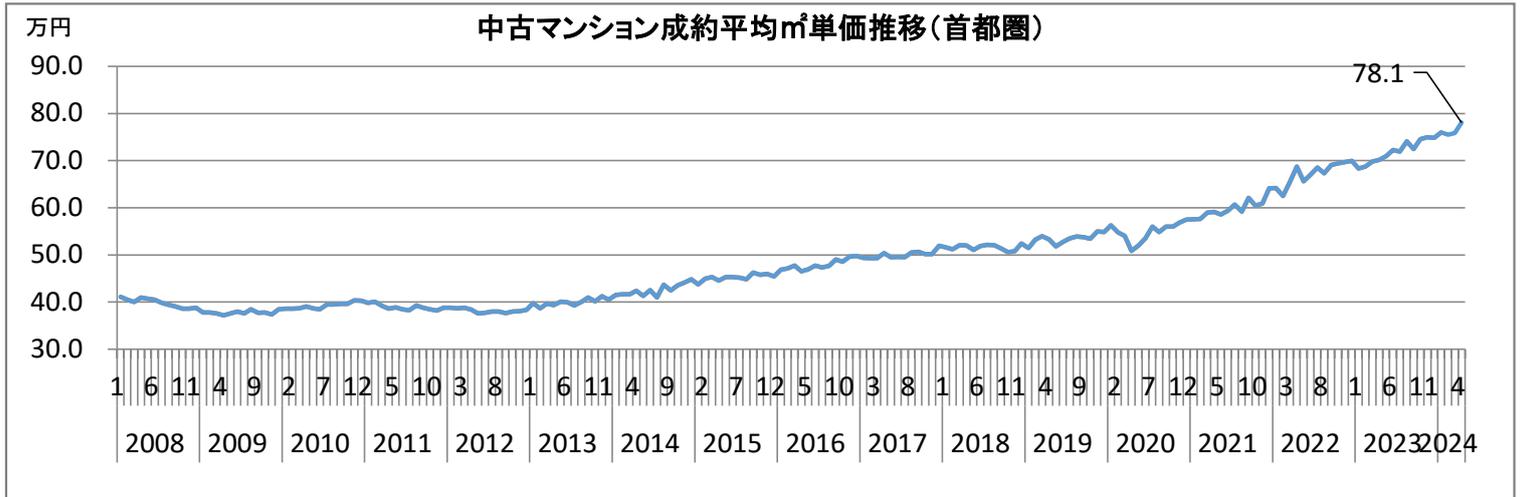


出典:(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

売買 ② 中古マンションの動向-1（首都圏）

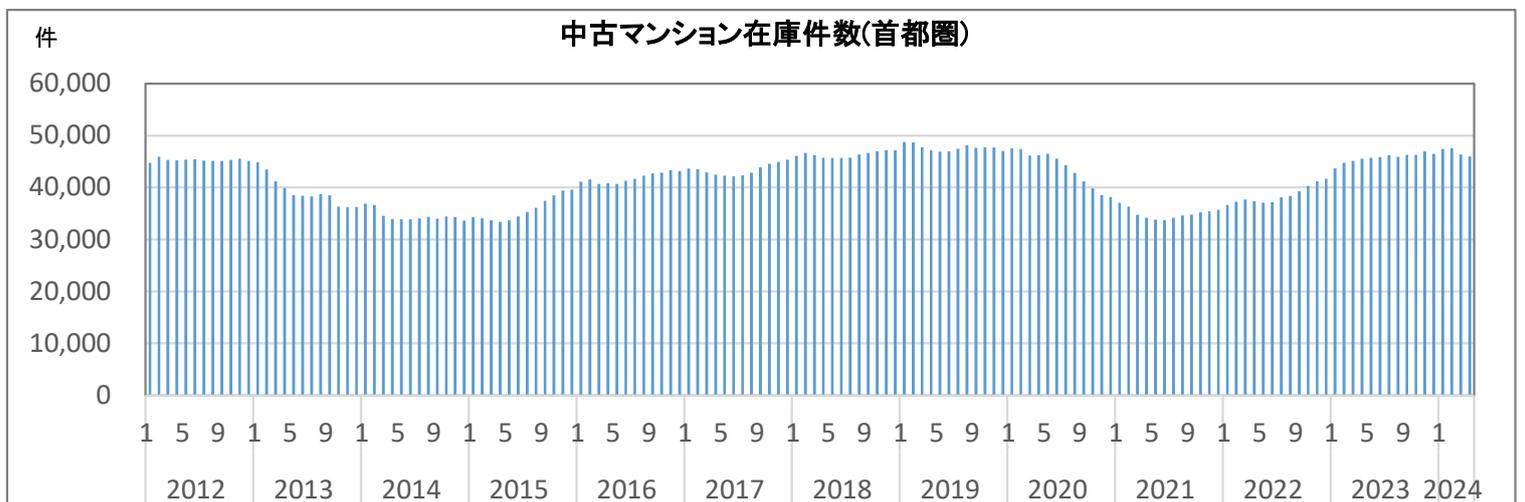
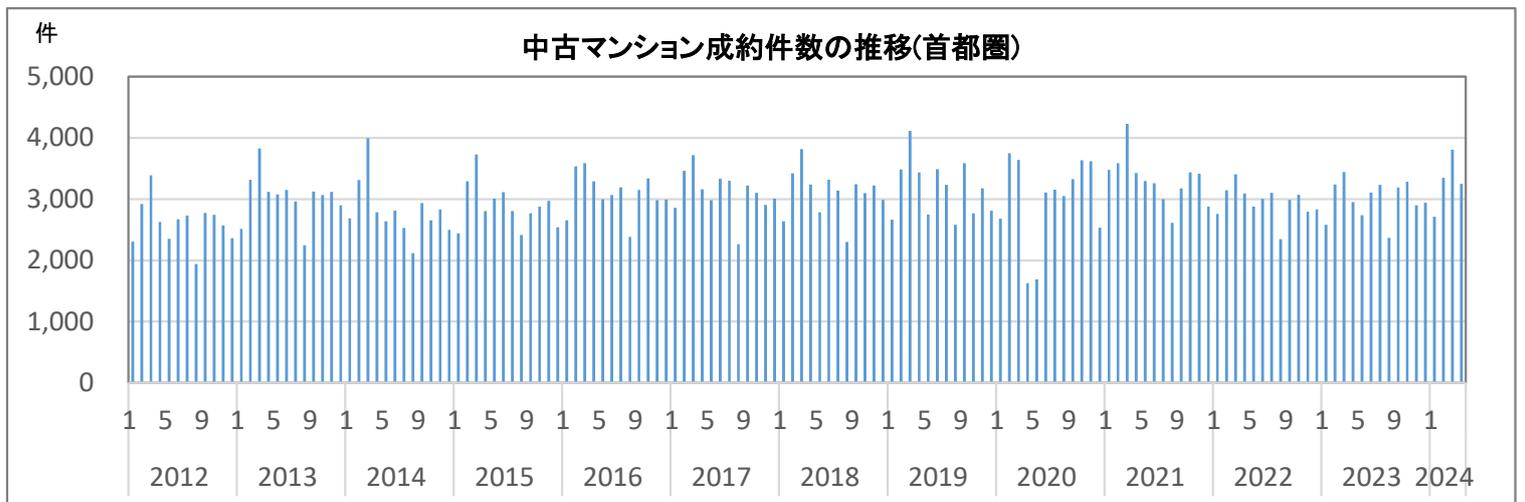
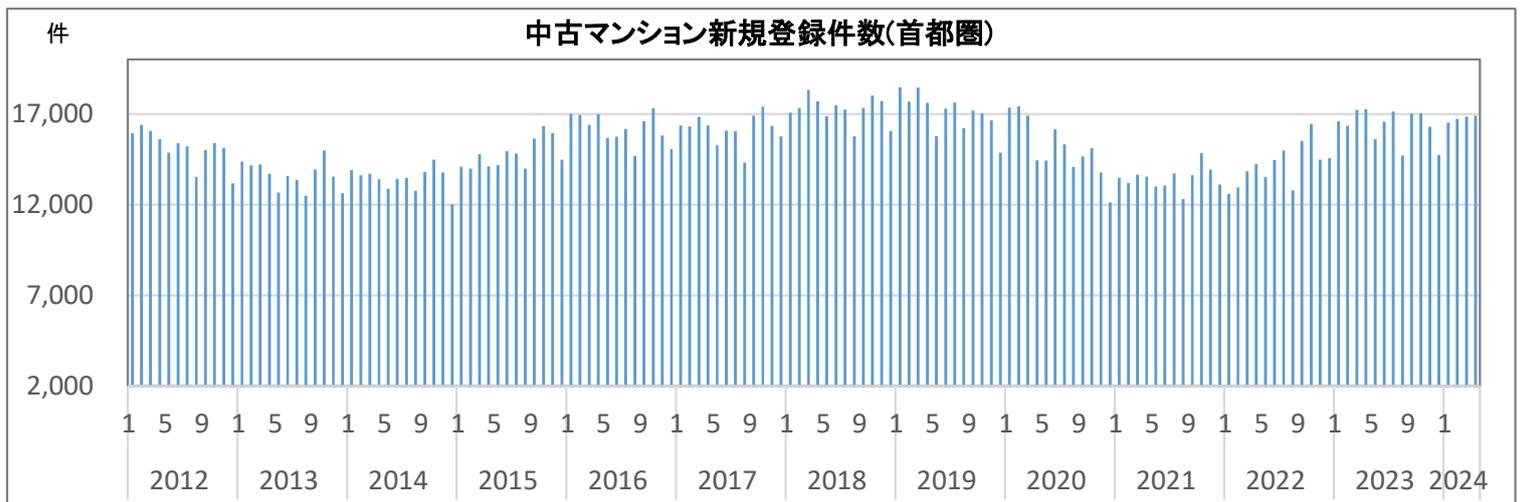
- 4月の登録件数は、2ヶ月連続で前年比を下回り、 $\Delta 2.1\%$ 。
- 成約件数は、11ヶ月連続で前年を上回り、 10.1% 。
- 成約平均 m^2 単価は、48ヶ月連続で前年を上回り、 $+11.3\%$ 。
- 新規登録平均 m^2 単価は前年比 $\Delta 0.1\%$ 、在庫平均 m^2 単価は同 $\Delta 3.1\%$ 。

| | 2023 | | | | | | | | | | 2024 | | | |
|---------|------|------|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|--|
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| 成約件数前年比 | -4.5 | -4.9 | 3.6 | 4.3 | 0.9 | 6.7 | 7.0 | 3.7 | 3.7 | 5.0 | 3.4 | 10.7 | 10.1 | |
| 成約単価前年比 | 2.1 | 8.1 | 7.9 | 5.0 | 10.1 | 4.8 | 7.4 | 7.6 | 7.0 | 11.2 | 9.9 | 8.7 | 11.3 | |



- 新規登録件数: 前年比 Δ 2.1%、前月比+0.3%
- 成約件数: 前年比+10.1%、前月比 Δ 14.7%
- 在庫件数: 前年比+0.9%、前月比 Δ 0.7%

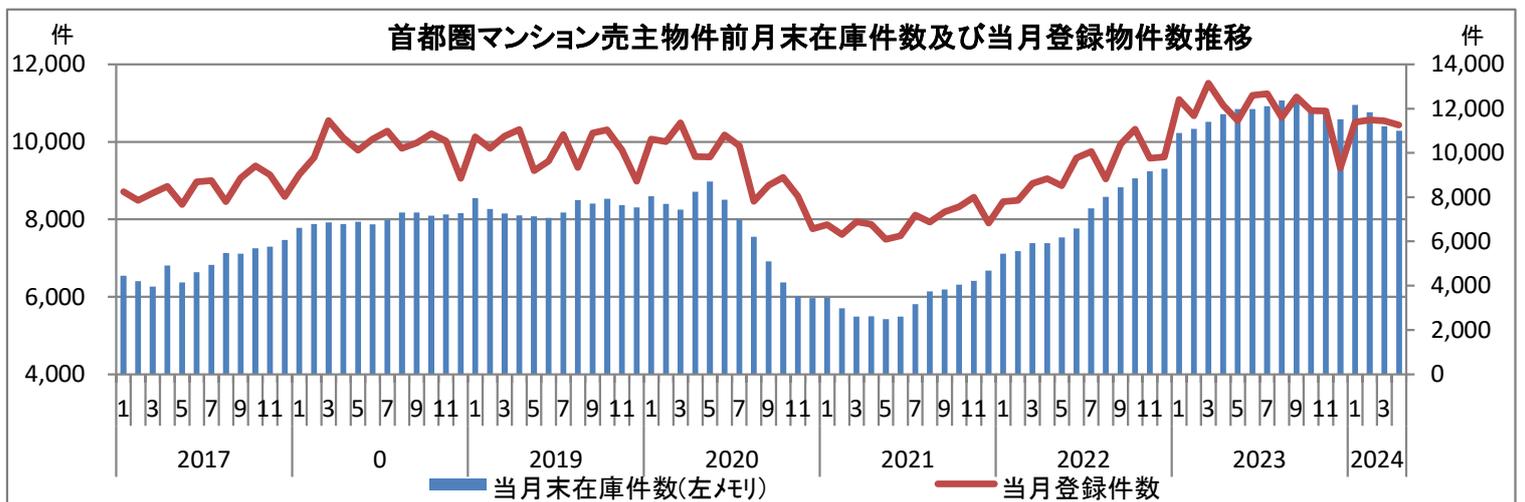
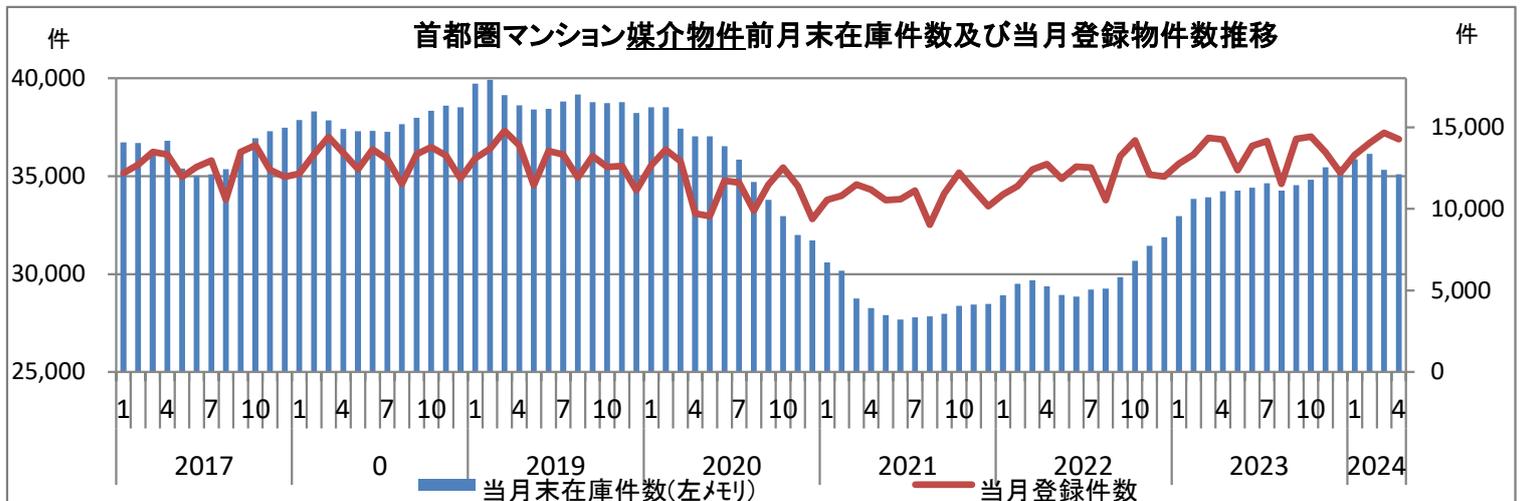
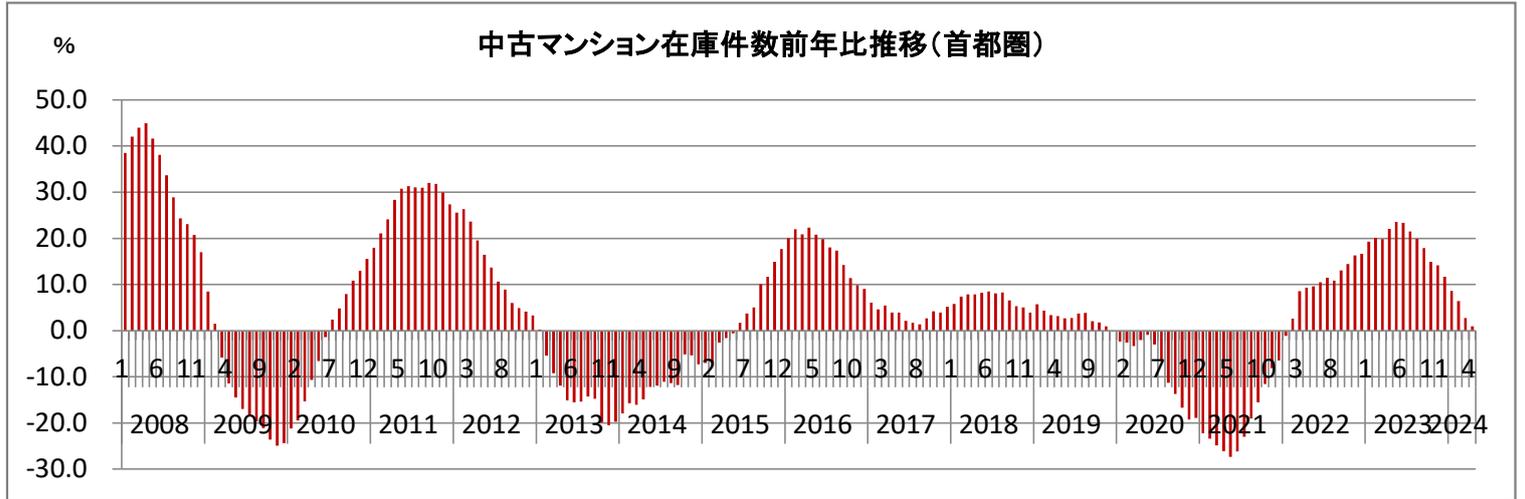
| | 2023 | | | | | | | | | | | | 2024 | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|--|--|
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | | | |
| 新規登録件数 | 17,263 | 15,601 | 16,566 | 17,131 | 14,701 | 17,006 | 17,036 | 16,281 | 14,744 | 16,526 | 16,730 | 16,846 | 16,902 | | | |
| 成約件数 | 2,954 | 2,737 | 3,111 | 3,236 | 2,367 | 3,191 | 3,287 | 2,900 | 2,941 | 2,711 | 3,350 | 3,810 | 3,251 | | | |



中古マンションの在庫について(首都圏)

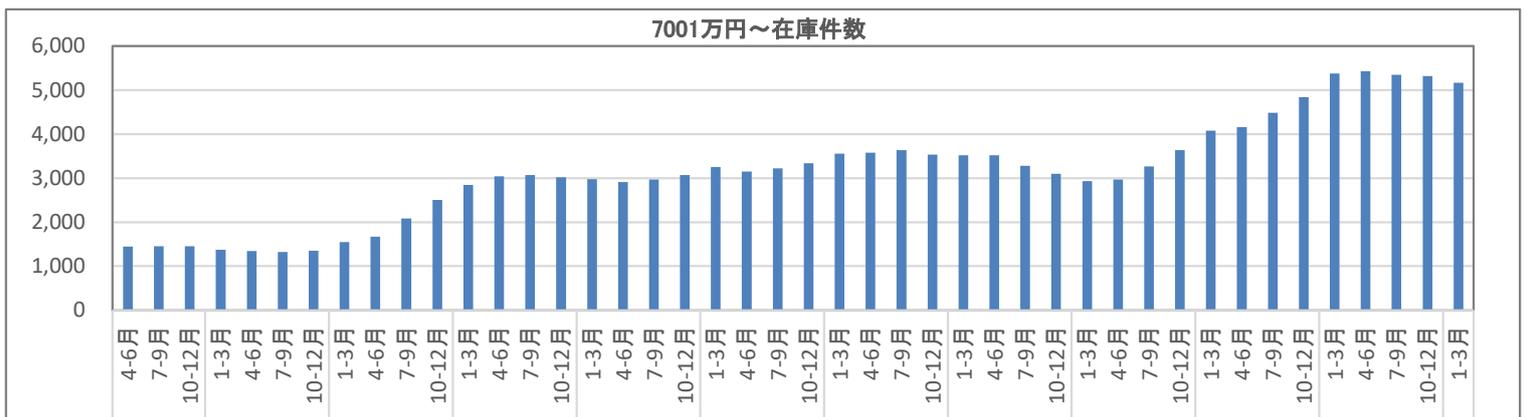
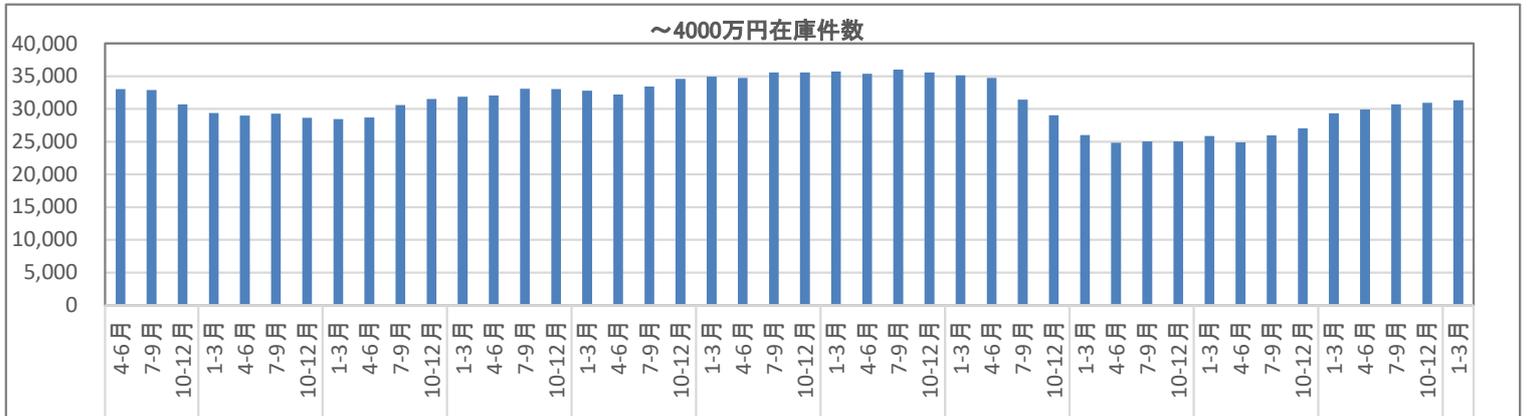
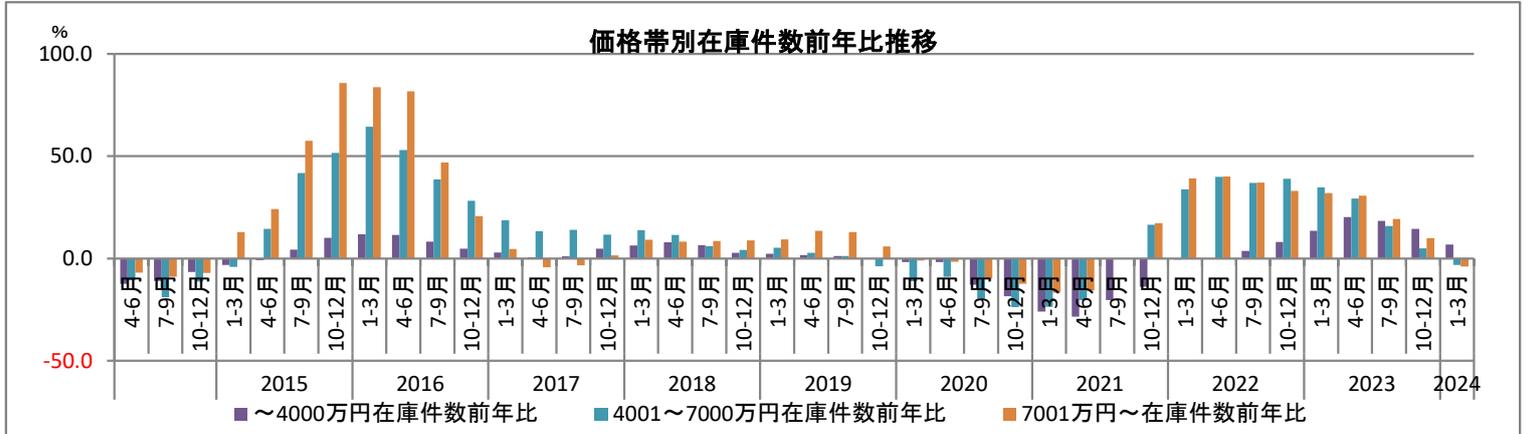
- 4月の在庫数は27ヶ月連続で前年比で増加し、+0.9%。
- 媒介物件は25ヶ月連続で増加し、前年比+2.5% (前月比△0.7%)
- 売主物件は2ヶ月連続で減少し、前年比△4.0% (前月比△1.1%)

| | 2023 | | | | | | | | | | | | 2024 | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---|---|---|---|
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 在庫総数 | 45,596 | 45,779 | 45,872 | 46,235 | 45,961 | 46,291 | 46,312 | 46,993 | 46,528 | 47,449 | 47,628 | 46,351 | 46,027 | | | | |
| 内、媒介件数 | 34,238 | 34,270 | 34,418 | 34,638 | 34,271 | 34,540 | 34,826 | 35,466 | 35,242 | 35,861 | 36,151 | 35,334 | 35,093 | | | | |
| 内、売主件数 | 10,718 | 10,849 | 10,851 | 10,926 | 11,071 | 11,026 | 10,846 | 10,845 | 10,589 | 10,956 | 10,767 | 10,400 | 10,287 | | | | |



- 価格帯別に見ると(2024年1月～3月)

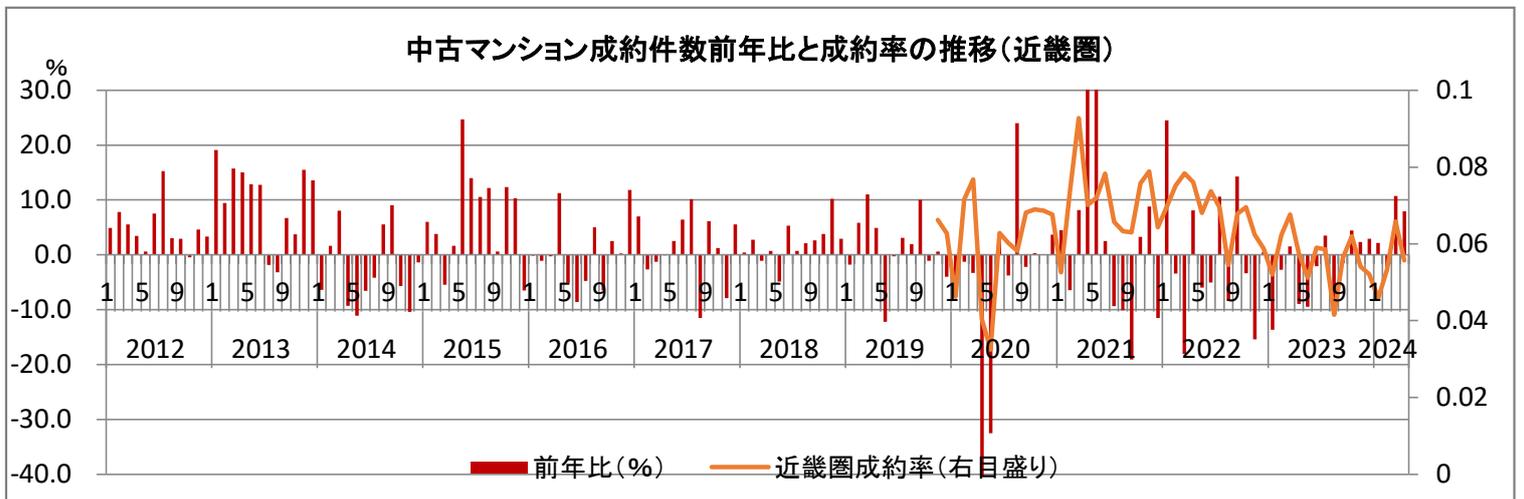
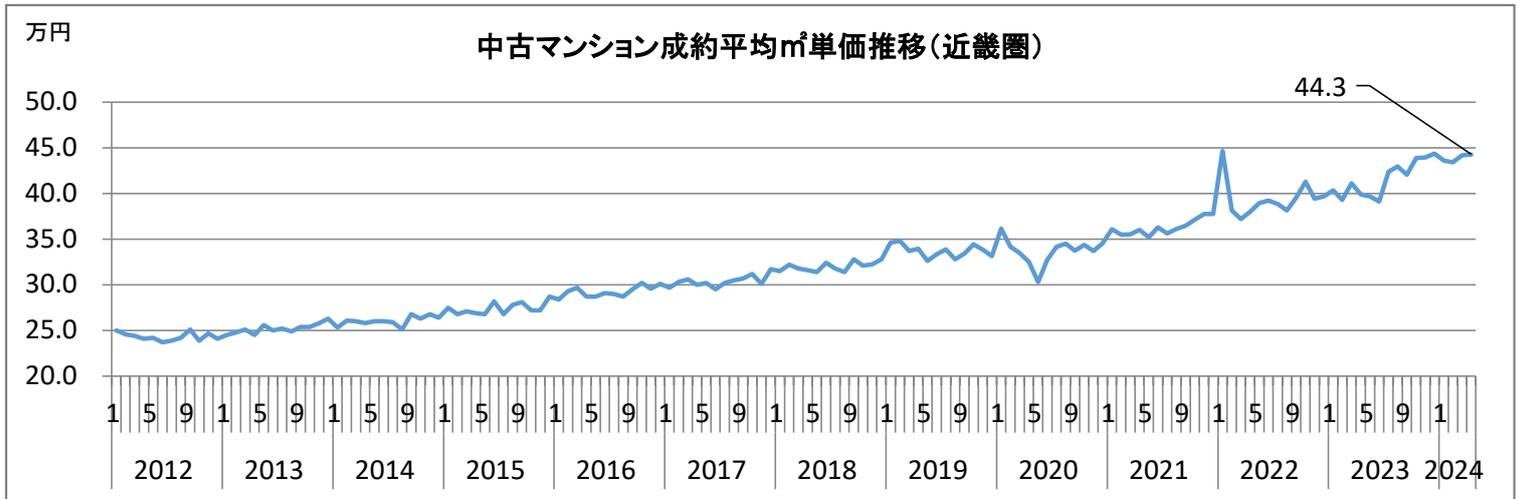
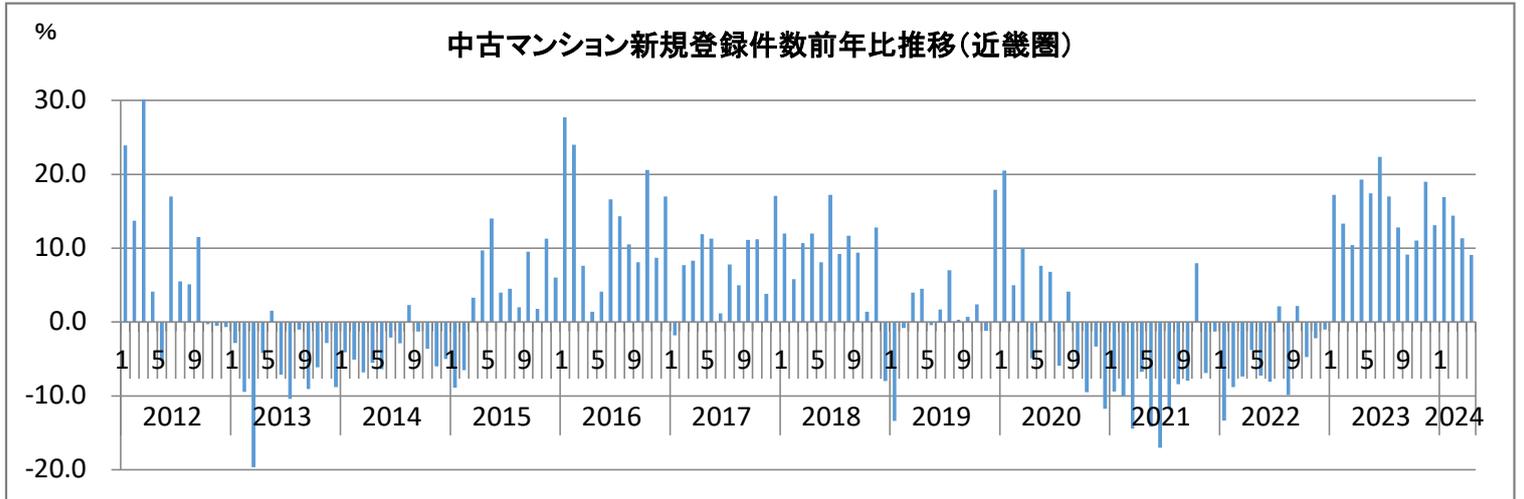
- ~4000万円の在庫は、前年比+6.9% (前期比 +1.3%)
- 4001万円～7000万円の在庫は、前年比△3.2% (前期比△1.8%)
- 7001万円～の在庫は、前年比△4.0% (前期比△2.9%)



中古マンションの動向-2（近畿圏）

- 4月の新規登録件数は16ヶ月連続で前年を上回り、+9.1%。
- 成約件数は2ヶ月連続で前年を上回り、+7.9%。
- 成約平均㎡単価は10ヶ月連続で前年を上回り、+11.0%。

| | 2023 | | | | | | | | | | 2024 | | | |
|---------|------|------|------|-----|------|------|-----|------|------|-----|------|------|------|--|
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| 成約件数前年比 | -9.0 | -9.5 | -2.1 | 3.5 | -8.7 | -1.5 | 4.4 | 2.3 | 2.9 | 2.2 | -2.4 | 10.7 | 7.9 | |
| 成約単価前年比 | 5.0 | 1.8 | -0.2 | 9.1 | 12.6 | 6.4 | 6.3 | 11.4 | 11.8 | 8.1 | 10.5 | 7.5 | 11.0 | |

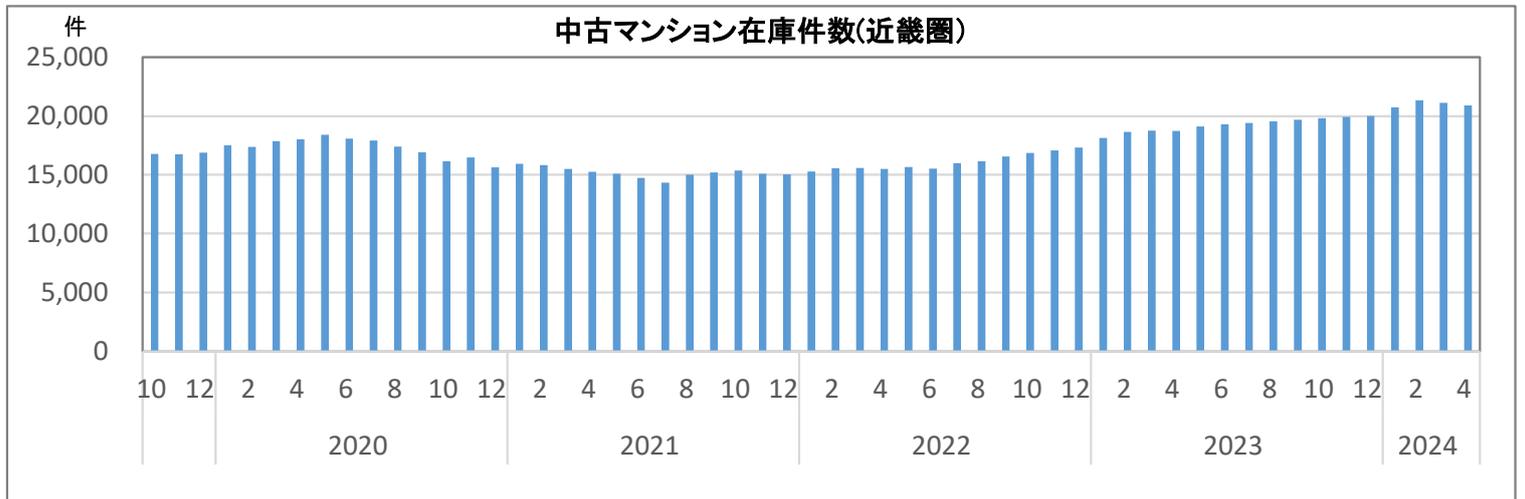
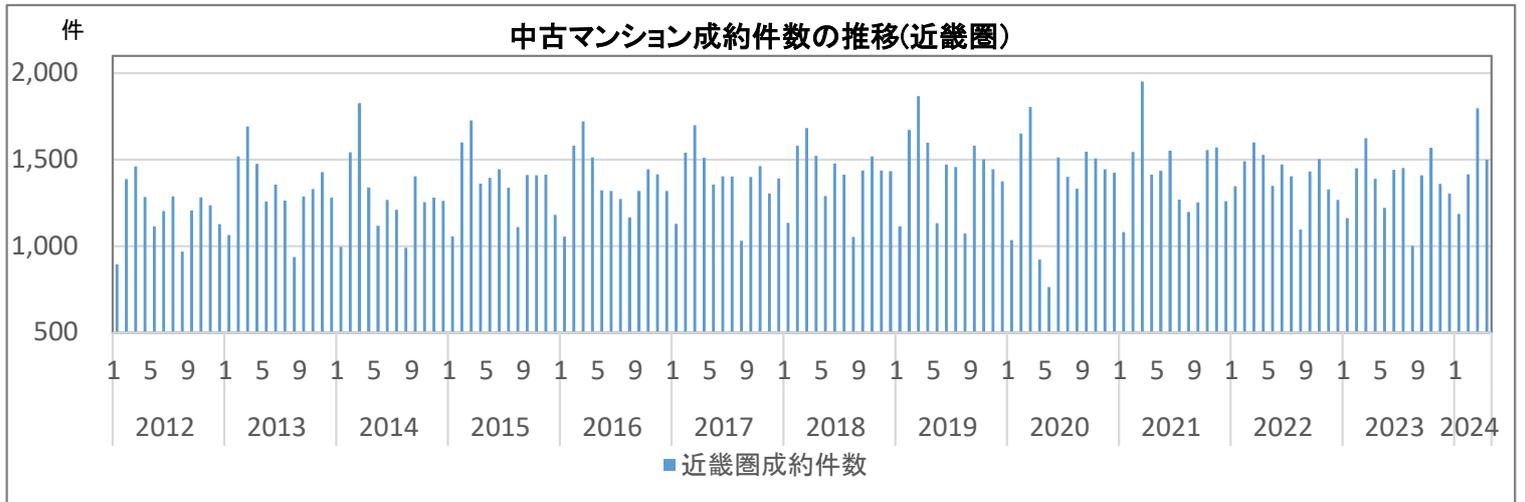
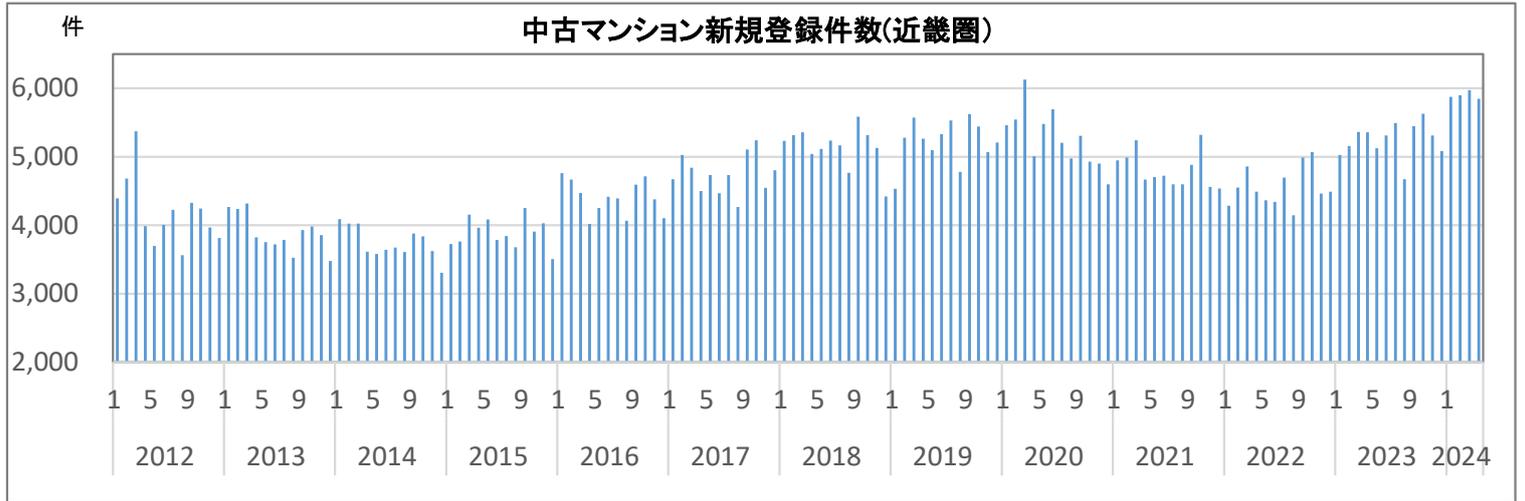


* 近畿レイズは滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県のデータ

出典：(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

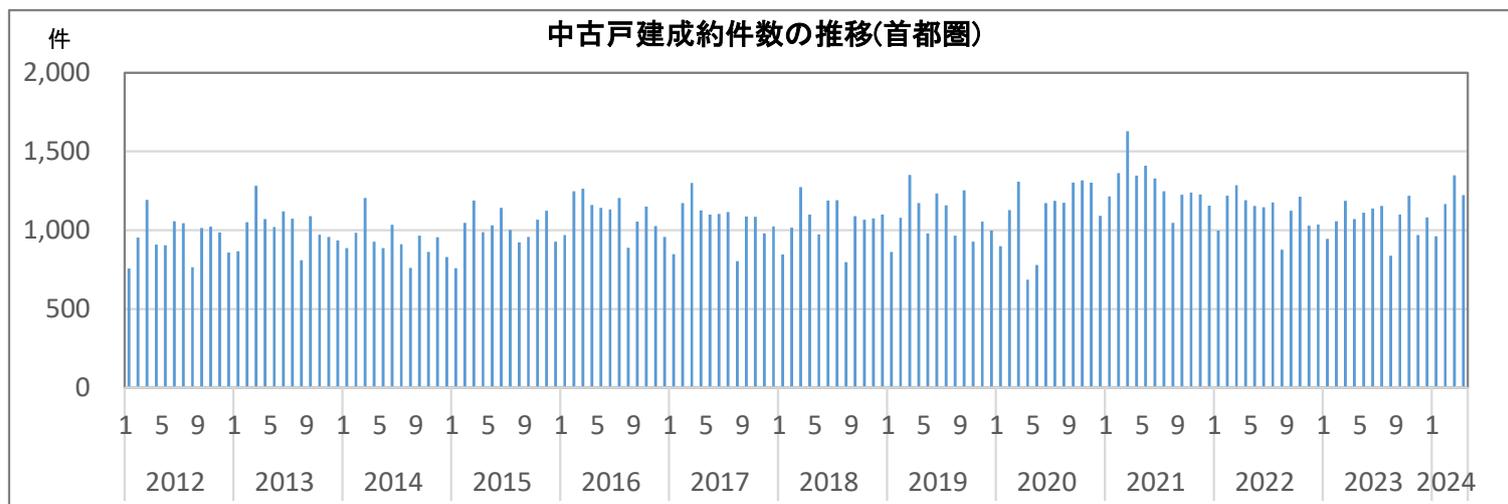
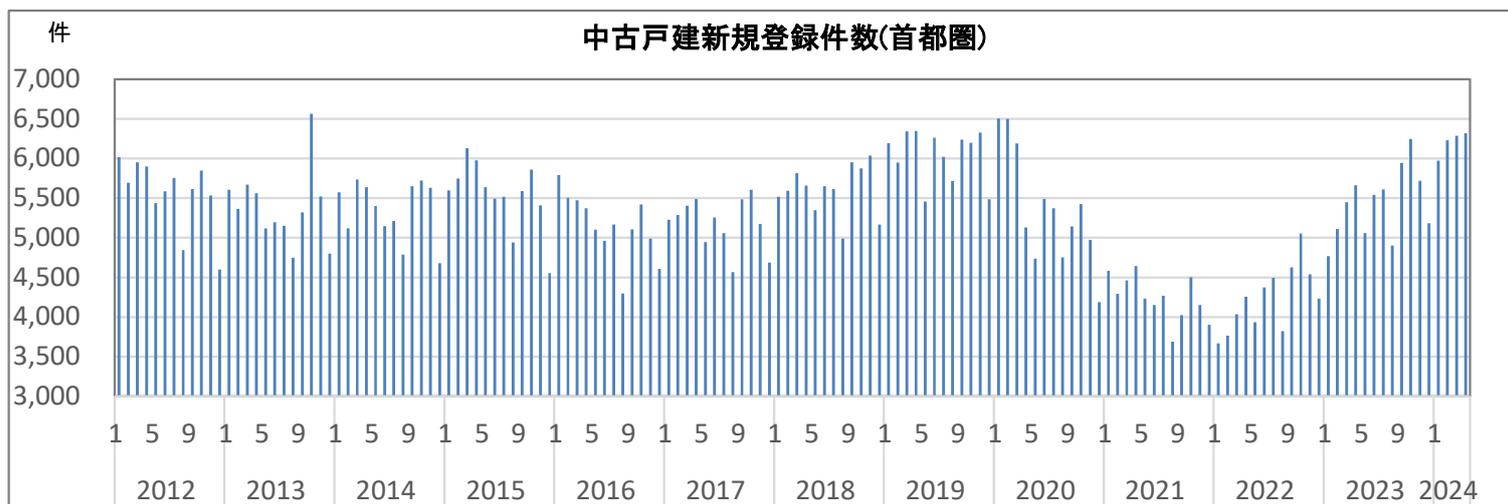
- 新規登録件数：前年比+9.1%、前月比△2.1%
- 成約件数：前年比+7.9%、前月比△16.5%
- 在庫件数：前年比+11.5%、前月比△1.0%

| | 2023 | | | | | | | | | | | | 2024 | | | |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|--|--|
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | | | |
| 成約件数 | 1,390 | 1,221 | 1,441 | 1,453 | 1,001 | 1,409 | 1,569 | 1,360 | 1,304 | 1,187 | 1,415 | 1,797 | 1,500 | | | |
| 在庫件数 | 18,749 | 19,110 | 19,322 | 19,419 | 19,566 | 19,695 | 19,833 | 19,946 | 20,009 | 20,734 | 21,337 | 21,119 | 20,906 | | | |



- 新規登録件数: 前年比+11.6%、前月比+0.5%
- 成約件数: 前年比+14.2%、前月比△9.3%
- 在庫件数: 前年比+26.1%、前月比+0.7%

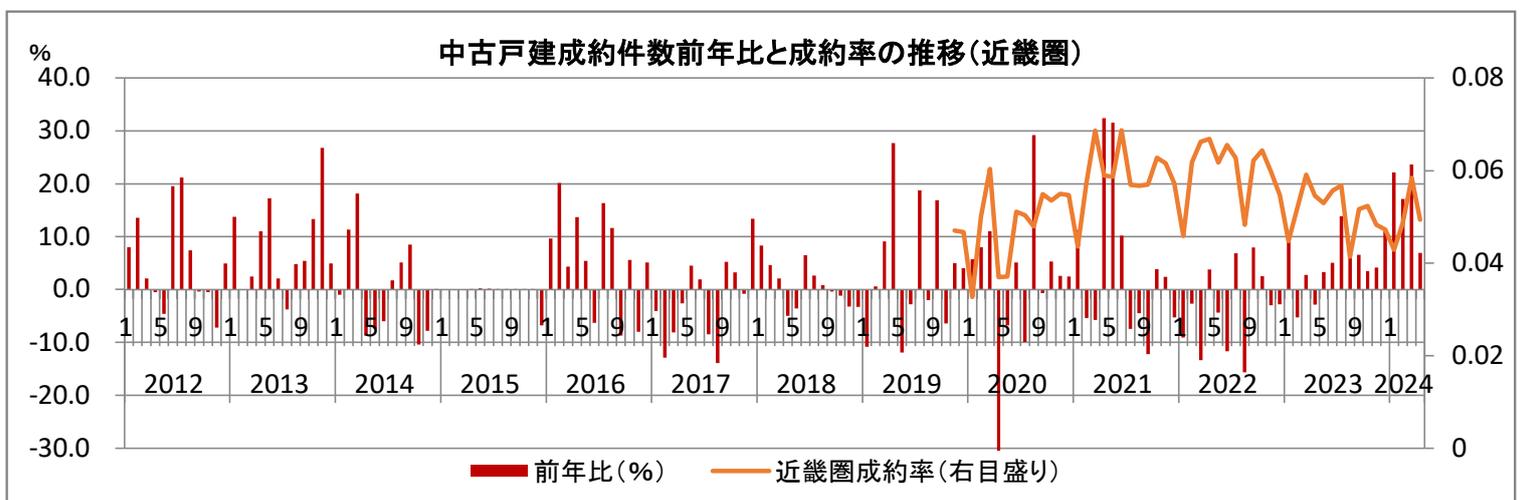
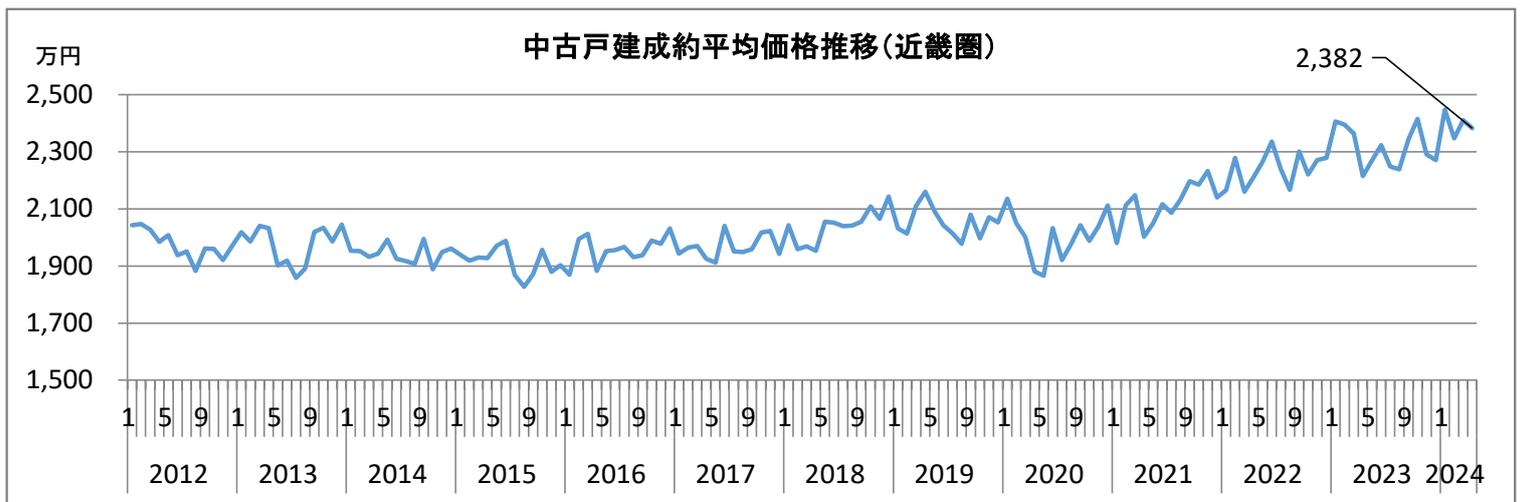
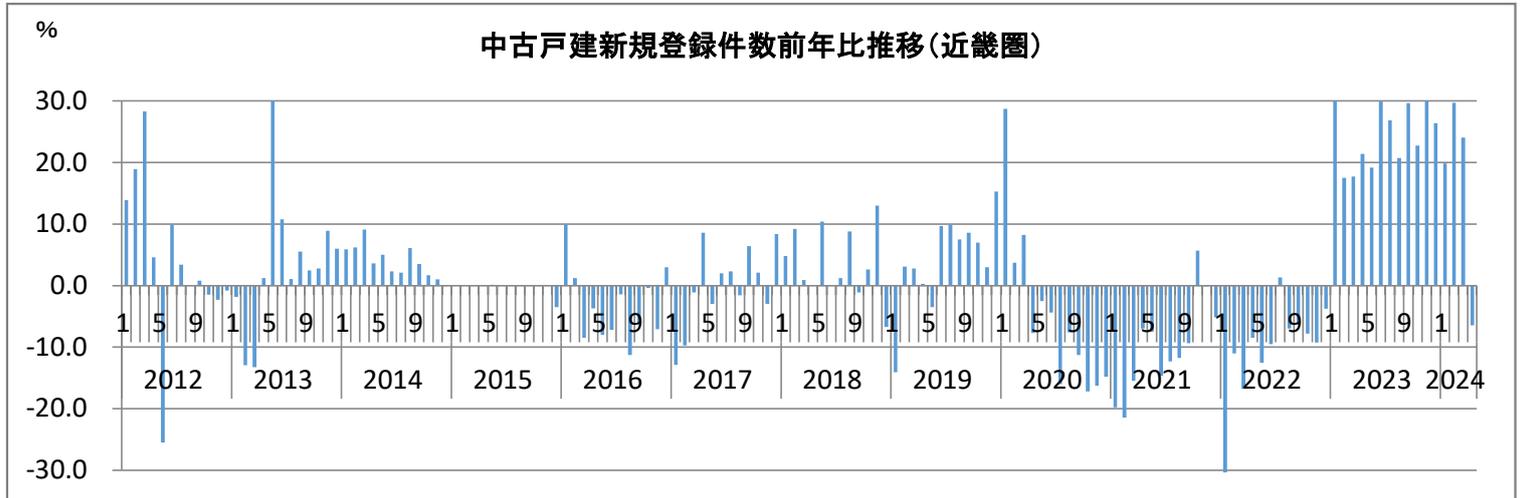
| | 2023 | | | | | | | | | | | | 2024 | | | |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|--|--|
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | | | |
| 成約件数 | 1,071 | 1,111 | 1,138 | 1,155 | 837 | 1,099 | 1,220 | 969 | 1,082 | 962 | 1,167 | 1,349 | 1,223 | | | |
| 在庫件数 | 17,062 | 17,325 | 17,678 | 17,907 | 18,279 | 18,975 | 19,443 | 19,995 | 20,012 | 20,654 | 21,268 | 21,360 | 21,520 | | | |



中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 4月の新規登録件数は16ヶ月ぶりに前年を下回り、 $\Delta 6.5\%$ 。
- 成約件数は12ヶ月連続で前年を上回り、 $+6.9\%$ 。
- 成約平均価格は2ヶ月連続で前年を上回り、 $+7.6\%$ 。

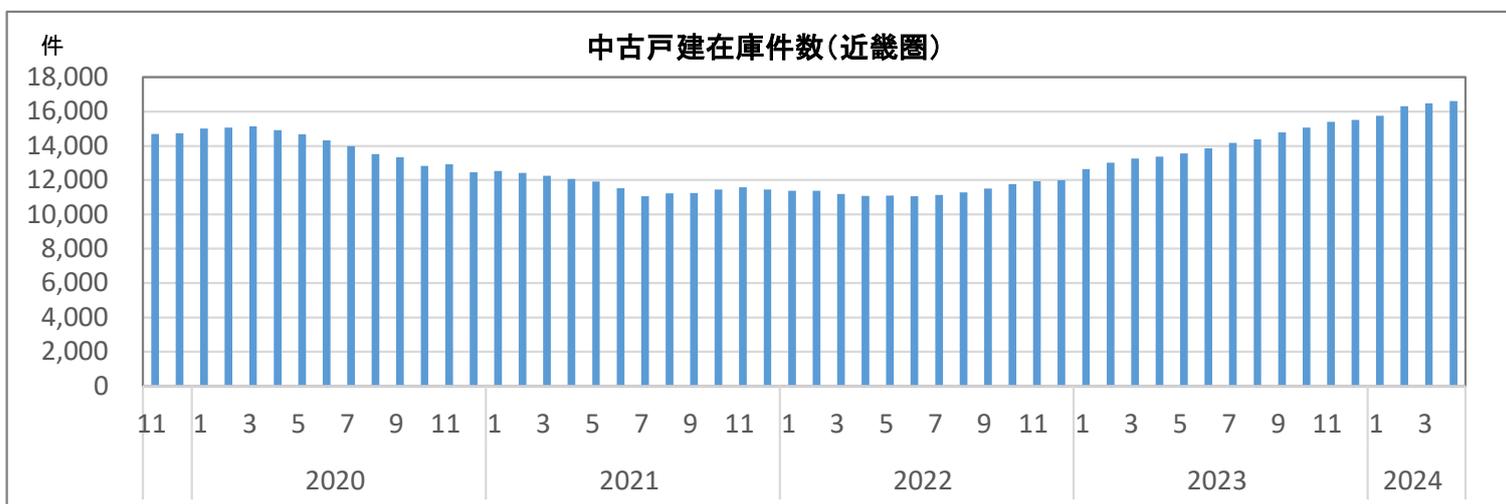
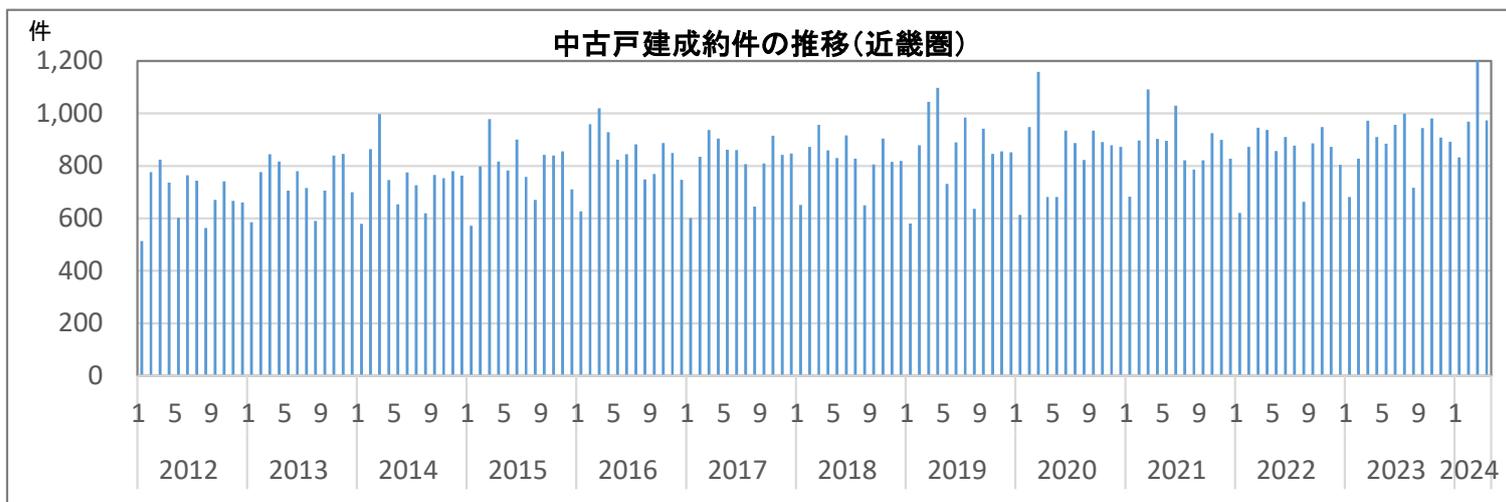
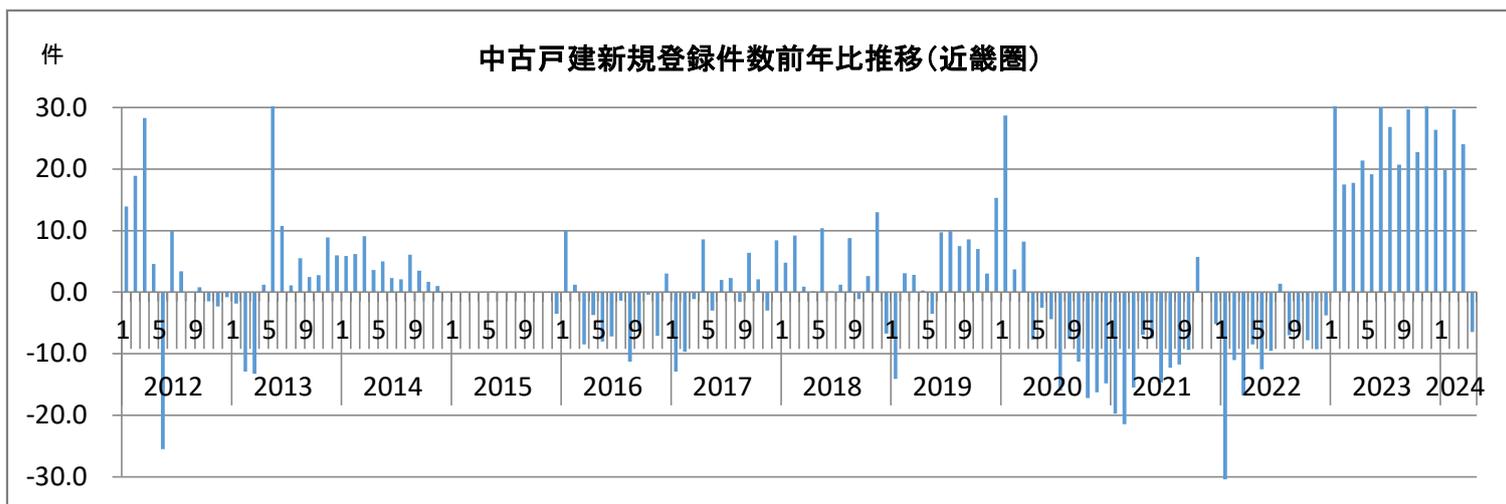
| | 2023 | | | | | | | | | | | | 2024 | | | |
|---------|------|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|--|--|--|
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | | | |
| 成約件数前年比 | -2.9 | 3.3 | 5.1 | 13.9 | 8.1 | 6.5 | 3.5 | 4.1 | 10.9 | 22.2 | 17.2 | 23.7 | 6.9 | | | |



* 近畿レインズは滋賀県、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 6.5%、前月比 Δ 24.2%
- 成約件数: 前年比+6.9%、前月比 Δ 19.1%
- 在庫件数: 前年比+24.2%、前月比+0.7%

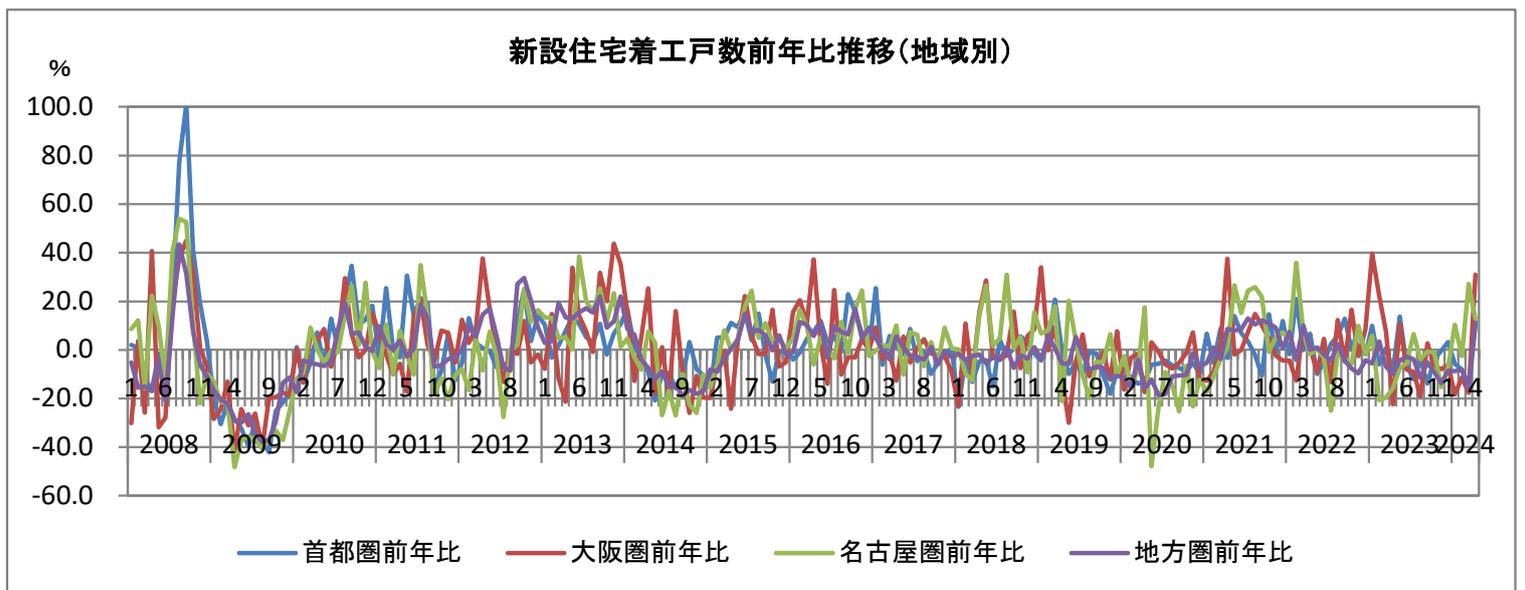
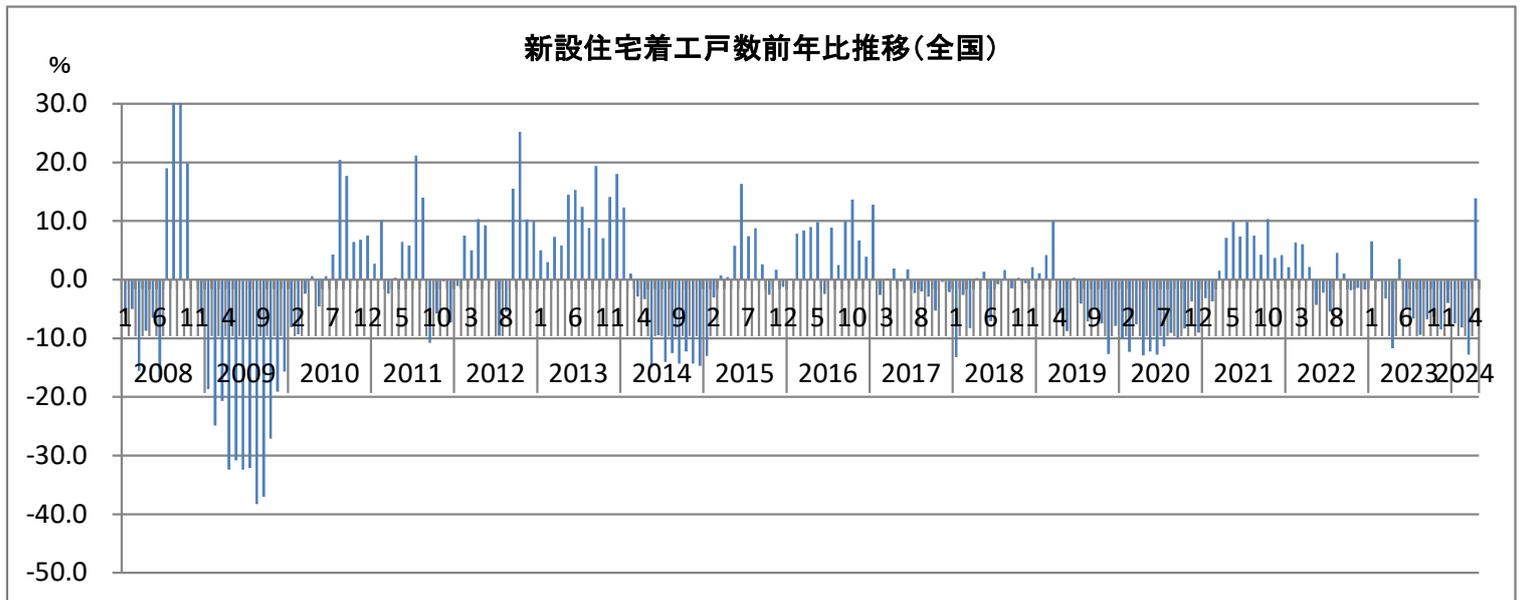
| | 2023 | | | | | | | | | | 2024 | | | |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| 成約件数 | 910 | 885 | 956 | 999 | 717 | 944 | 981 | 908 | 892 | 832 | 969 | 1,202 | 973 | |
| 在庫件数 | 13,368 | 13,543 | 13,872 | 14,188 | 14,390 | 14,786 | 15,070 | 15,401 | 15,516 | 15,760 | 16,325 | 16,485 | 16,608 | |



新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 4月の全国の着工戸数は11ヶ月連続で前年を下回り、+13.9%。
- 地域別では、首都圏+11.7%(4ヶ月ぶりに増)、大阪圏+31.0%(7ヶ月ぶりに増)、名古屋圏+12.9%(2ヶ月連続で増)、地方圏+10.5%(14ヶ月ぶりに増)。

| | 2023 | | | | | | | | | | | 2024 | | | |
|---------|-------|------|------|-------|-------|-------|------|-------|------|-------|-------|-------|------|--|--|
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | | |
| 総数前年比 | -11.7 | 3.5 | -4.8 | -6.6 | -9.4 | -6.7 | -6.3 | -8.5 | -4.0 | -7.5 | -8.2 | -12.8 | 13.9 | | |
| 首都圏前年比 | -8.3 | 13.7 | -6.1 | -12.1 | -4.1 | -13.8 | -3.8 | -0.3 | 3.2 | -5.6 | -8.1 | -14.4 | 11.7 | | |
| 大阪圏前年比 | -22.3 | 10.8 | -8.1 | -9.0 | -19.1 | 2.8 | -6.6 | -7.9 | -6.2 | -18.3 | -11.3 | -17.6 | 31.0 | | |
| 名古屋圏前年比 | -15.7 | -7.4 | -5.5 | 6.6 | -3.8 | -0.6 | -1.0 | -15.3 | -7.2 | 10.4 | -2.5 | 27.1 | 12.9 | | |
| 地方圏前年比 | -9.9 | -4.3 | -2.7 | -3.8 | -11.5 | -5.1 | -9.1 | -13.7 | -8.5 | -8.6 | -8.2 | -16.2 | 10.5 | | |



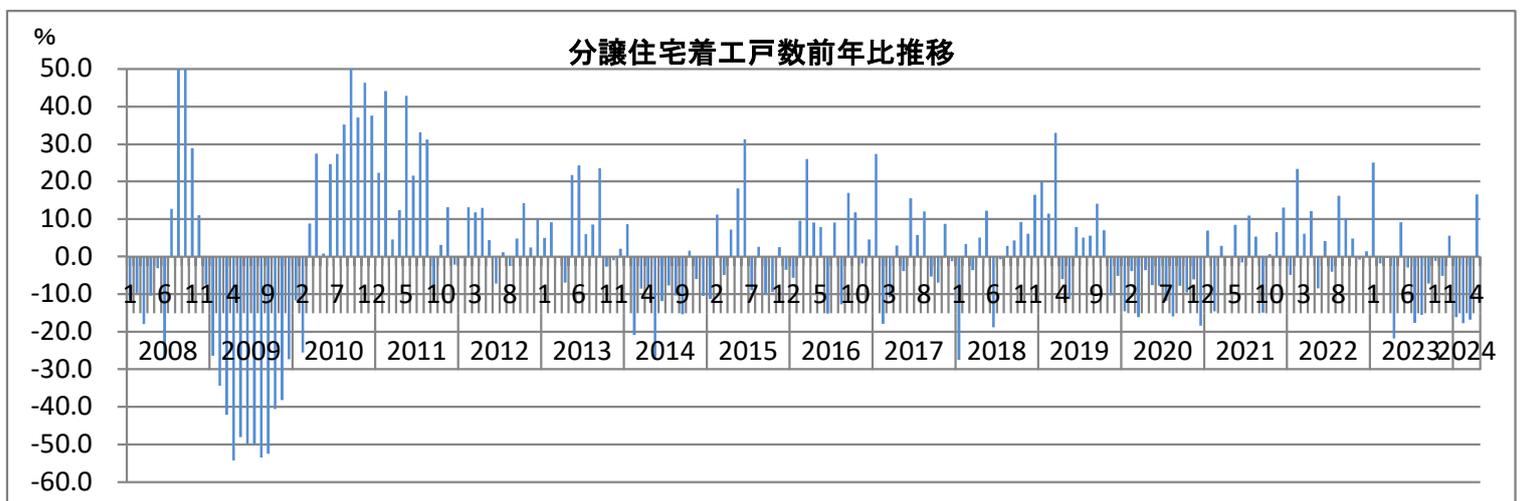
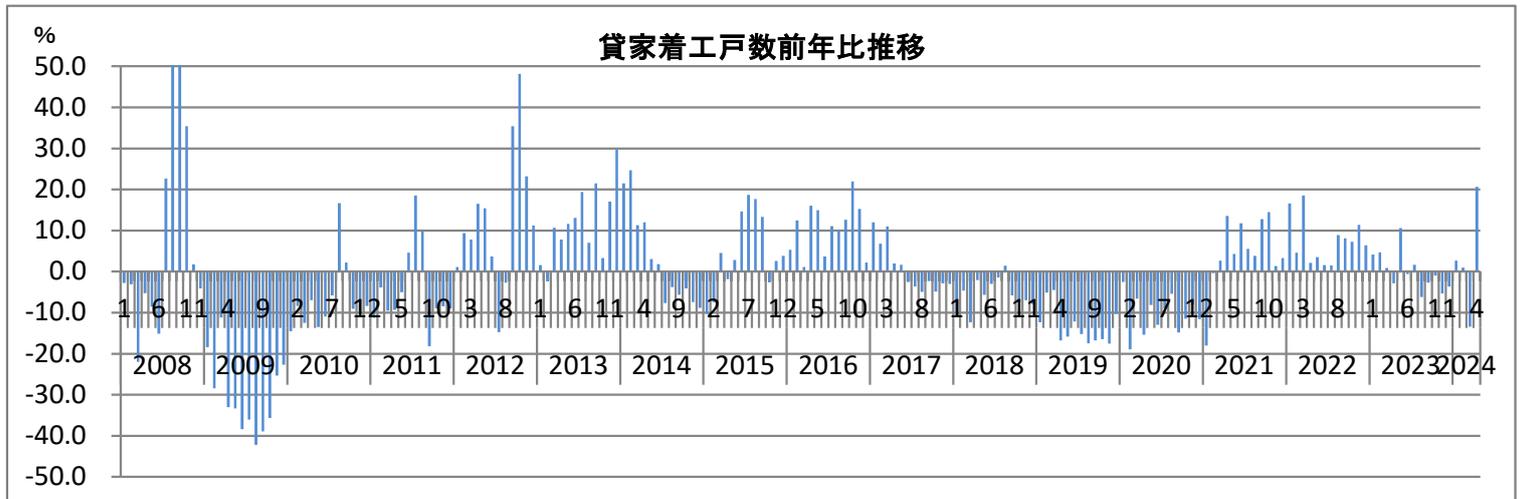
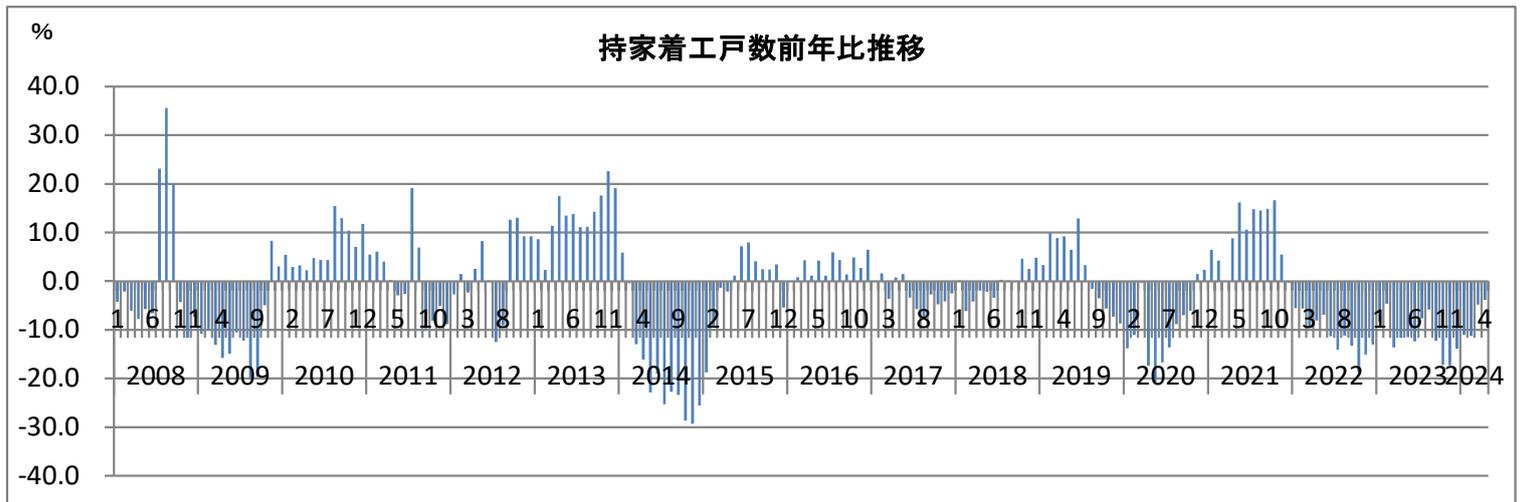
出典:国交省「建築着工統計」

* 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△3.9%(29ヶ月連続で減)、貸家+20.6%(2ヶ月ぶりに増)、分譲住宅+16.5%(4ヶ月ぶりに増)。

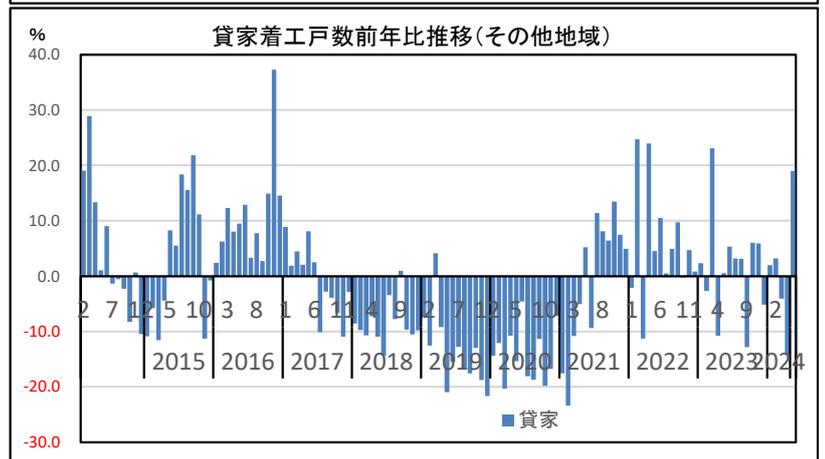
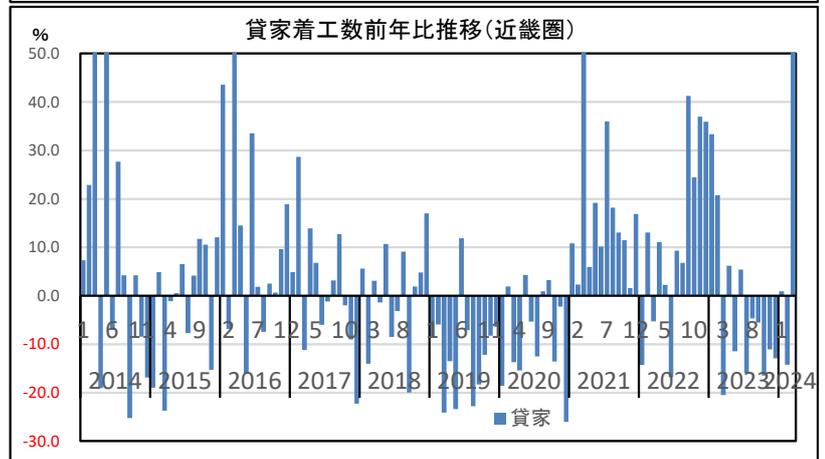
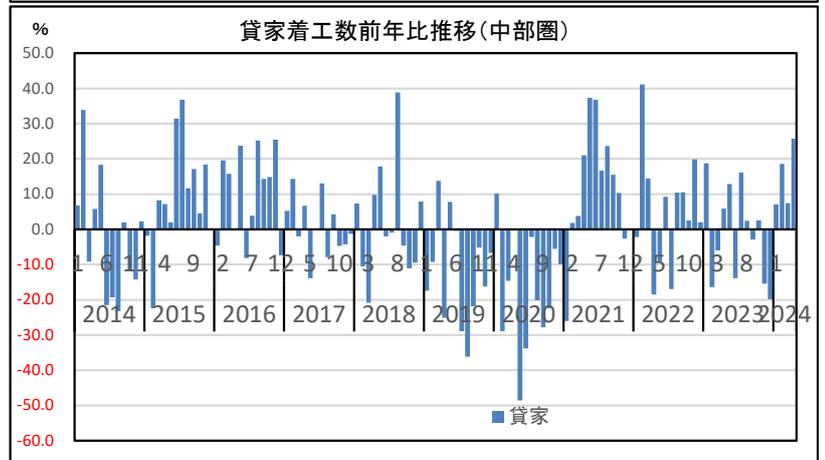
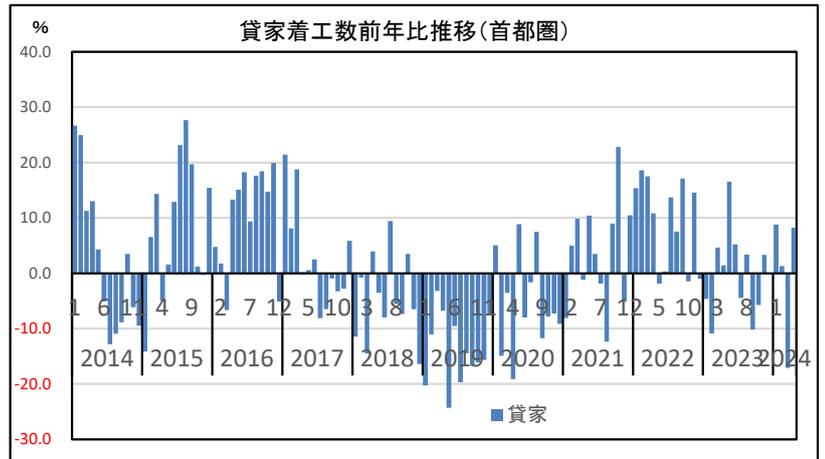
| | 2023 | | | | | | | | | | 2024 | | | |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|--|
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| 総数前年比 | -11.7 | 3.5 | -4.8 | -6.6 | -9.4 | -6.7 | -6.3 | -8.5 | -4.0 | -7.5 | -8.2 | -12.8 | 13.9 | |
| 持家前年比 | -11.6 | -11.5 | -12.3 | -7.7 | -5.8 | -12.2 | -17.2 | -17.3 | -13.8 | -11.0 | -11.2 | -4.8 | -3.9 | |
| 貸家前年比 | -2.8 | 10.6 | -0.6 | 1.7 | -6.2 | -2.7 | -1.0 | -5.3 | -3.6 | 2.7 | 1.0 | -13.4 | 20.6 | |
| 分譲住宅前年比 | -21.8 | 9.2 | -2.9 | -17.6 | -15.5 | -7.2 | -1.2 | -5.2 | 5.5 | -16.1 | -17.7 | -16.8 | 16.5 | |



■ <参考> 地域別貸家の着工戸数

・4月の貸家の着工戸数の前年比

- ① 首都圏は、2ヶ月ぶりに増
+8.2%(着工総数は+11.7%)
- ② 中部圏は、4ヶ月連続で増
+25.7%(同+11.1%)
- ③ 近畿圏は、2ヶ月ぶりに増
+51.0%(同+31.8%)
- ④ その他地域は、3ヶ月ぶりに減
+19.0%(同+9.4%)



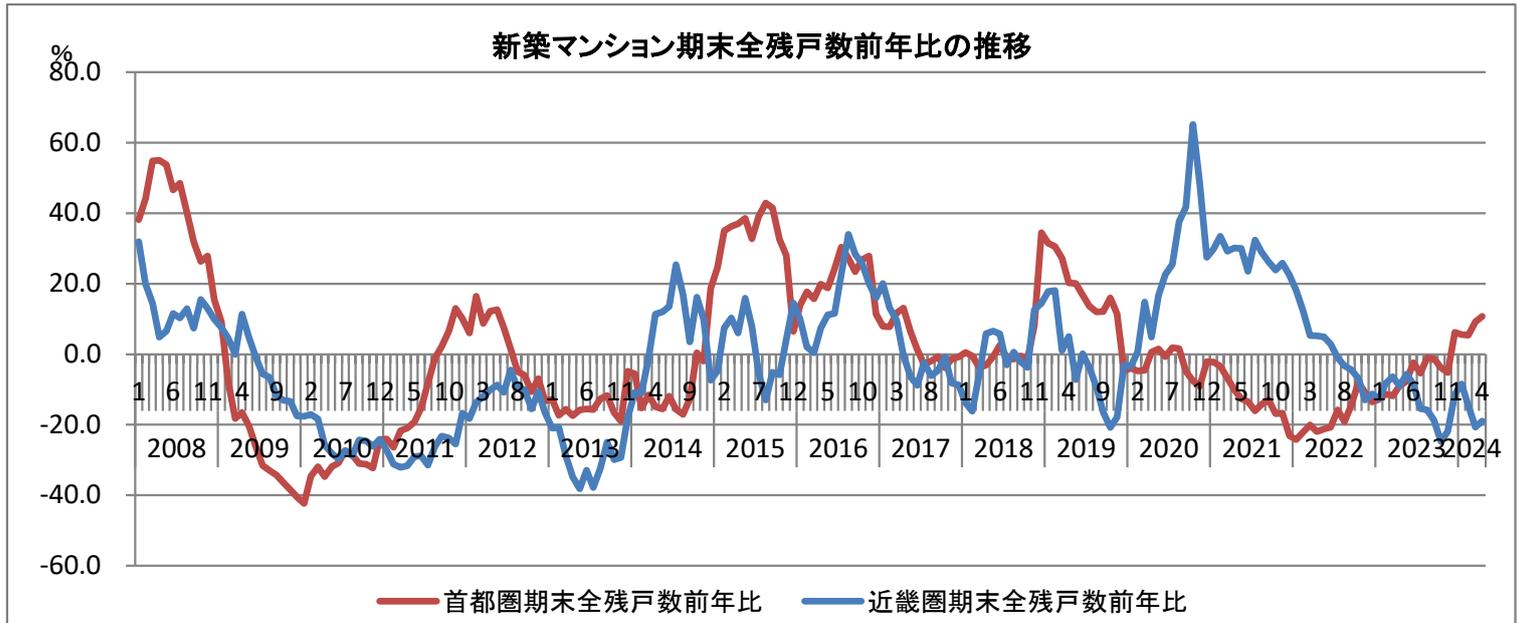
* 首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 中部圏: 岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
 近畿圏: 滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

新築マンションの動向-2(期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

- 4月の期末在庫数は首都圏は5ヶ月連続で前年を上回り、+10.8%。
- 近畿圏は22ヶ月連続で前年を下回り、△19.0%。

| | 2023 | | | | | | | | | | 2024 | | | |
|-----------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|--|
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| 首都圏残戸数前年比 | -9.0 | -7.7 | -2.4 | -5.4 | -1.0 | -1.3 | -3.8 | -5.2 | 6.2 | 5.5 | 5.4 | 9.2 | 10.8 | |
| 近畿圏残戸数前年比 | -9.0 | -5.7 | -8.4 | -15.4 | -15.8 | -18.7 | -24.7 | -21.8 | -11.4 | -8.4 | -14.6 | -20.7 | -19.0 | |



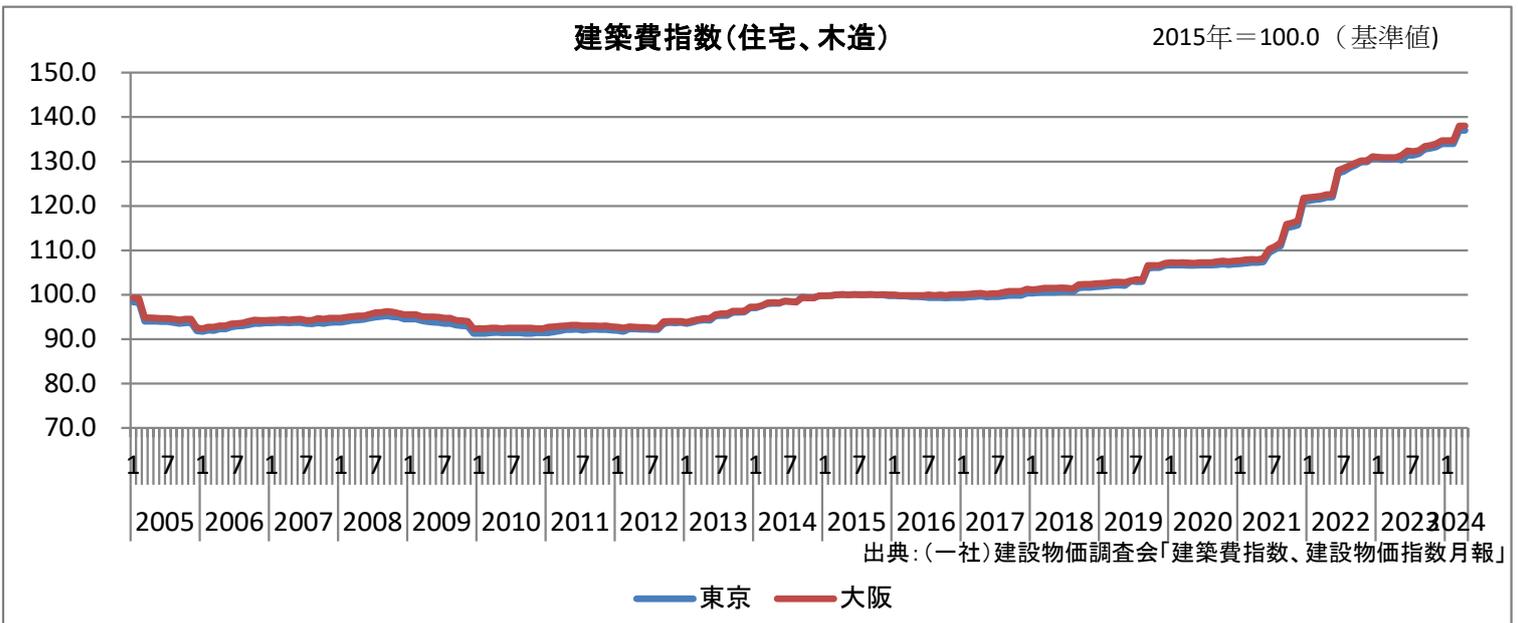
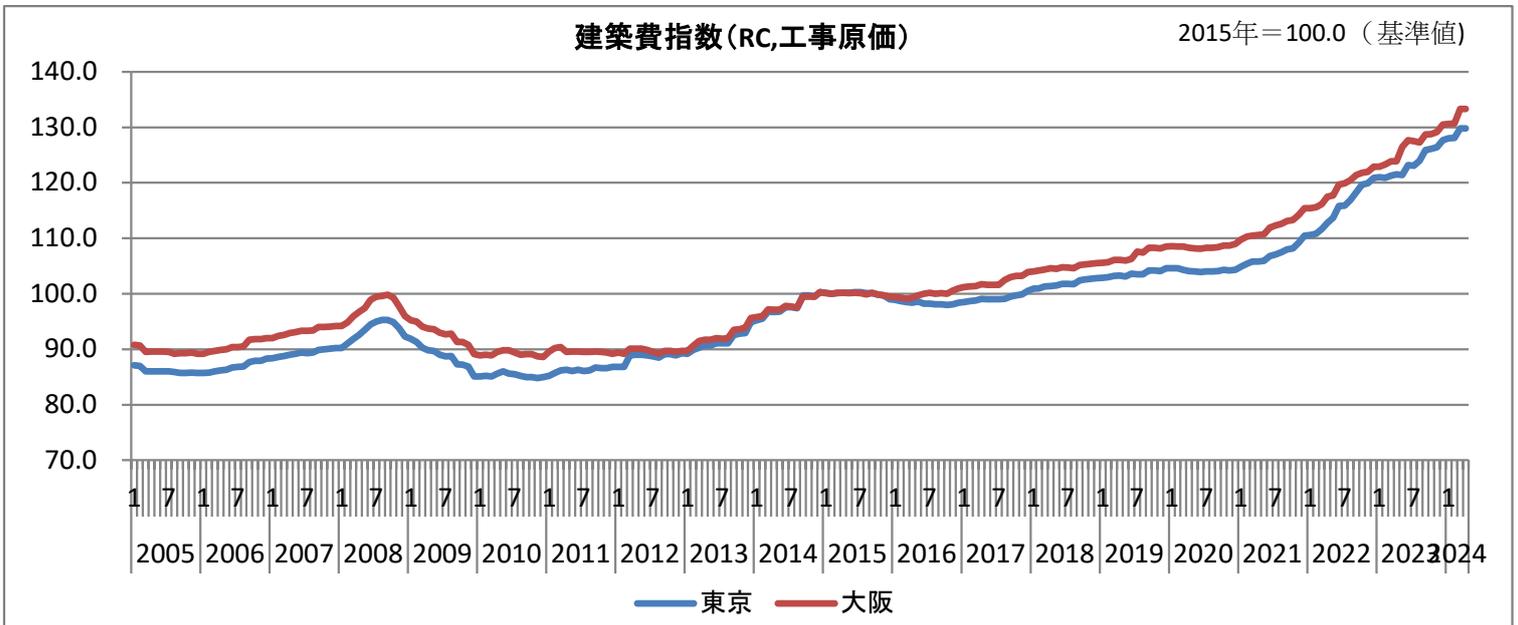
出典：株式会社不動産経済研究所



建築費の推移

■ 建築費

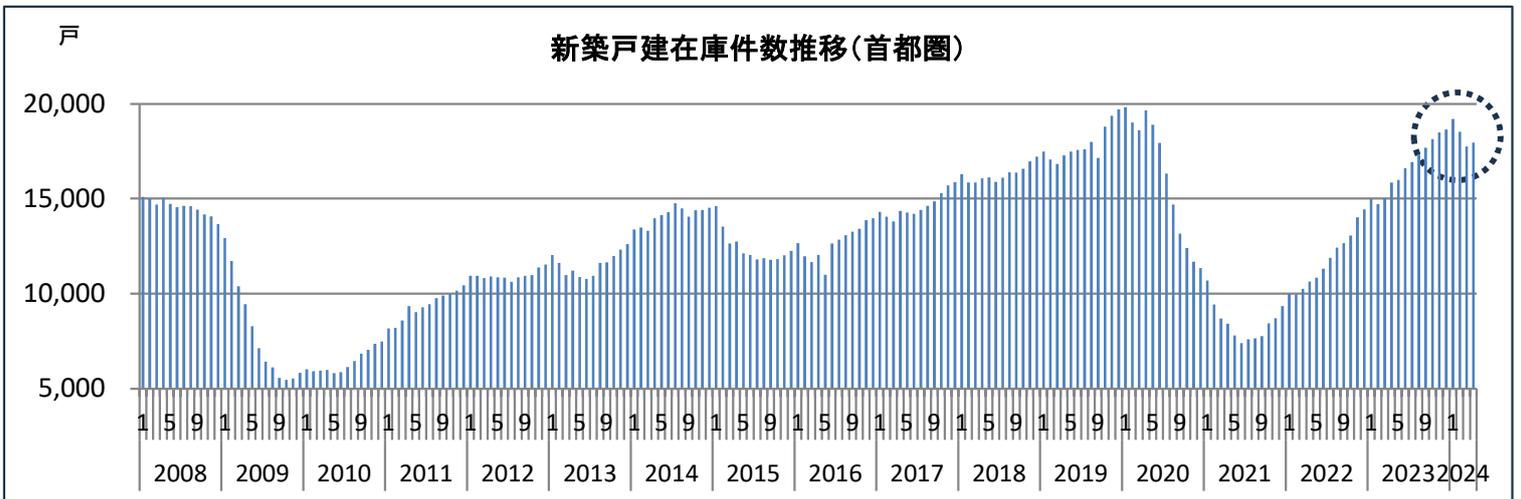
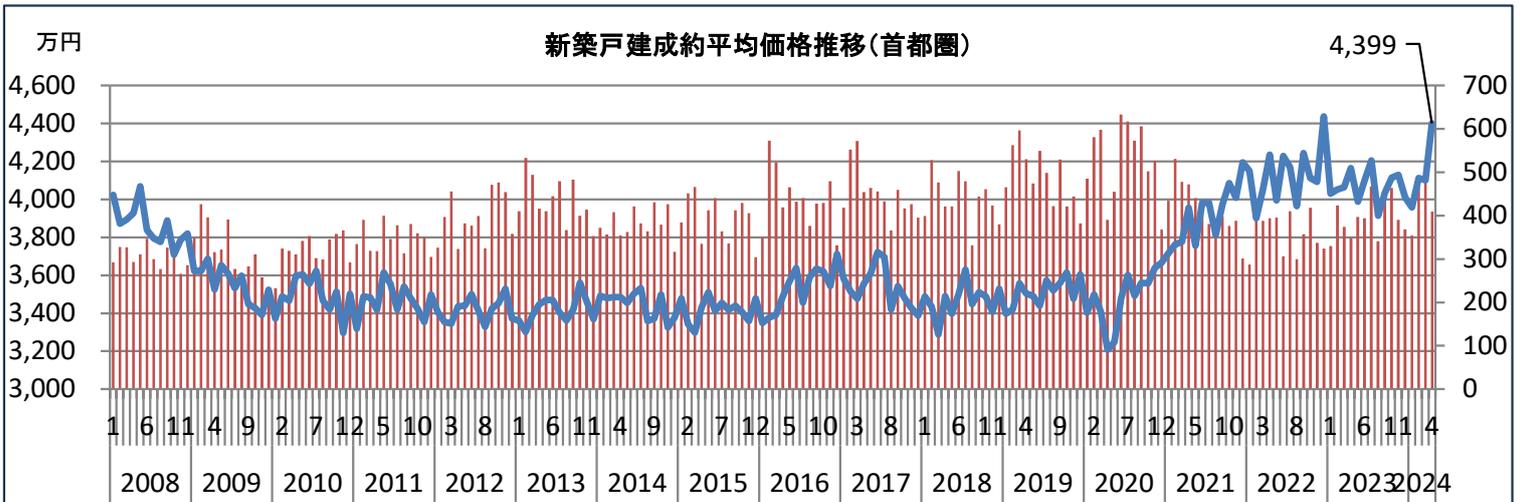
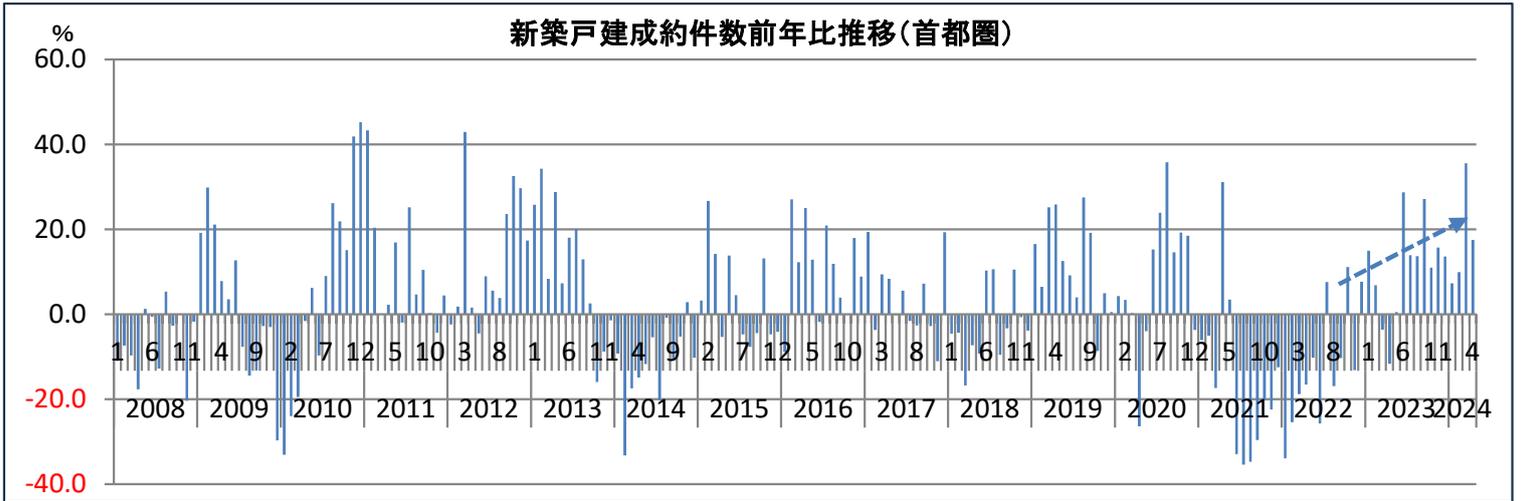
- RCの建築費指数(集合住宅RC工事原価)の4月は、東京は129.8pで、40ヶ月連続で前年比を上回り+8.3p。大阪は133.3pで91ヶ月連続で前年を上回り+9.4p。前月比は、東京と大阪ともに±0.0pだった。
- 木造の建築費指数(住宅の木造工事原価)の4月は、東京は137.0pで、83ヶ月連続で前年比を上回り+6.4p。大阪は138.0pで89ヶ月連続で前年を上回り+7.1p。前月比は、東京と大阪ともに±0.0pだった。



新築戸建の動向(首都圏)

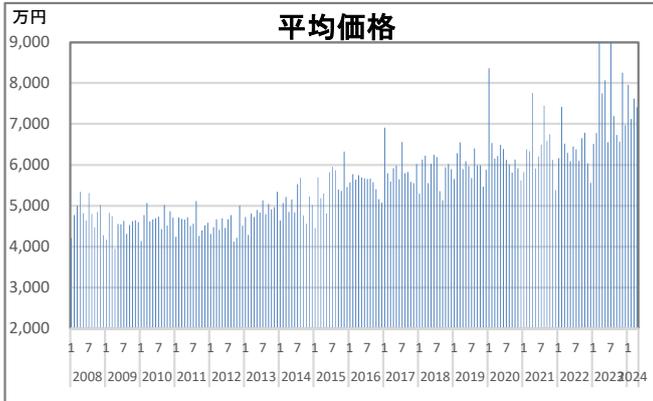
- 4月の成約件数は12ヶ月連続で前年を上回り、+17.5%。
- 成約平均価格は3ヶ月連続で前年を上回り、+5.6%。
- 在庫件数は27ヶ月連続で前年を上回り、+13.2%(前月比+1.1%)。

| | 2023 | | | | | | | | | | | | 2024 | | | |
|---------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|--|--|
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | | | |
| 成約件数前年比 | -11.7 | 0.5 | 28.8 | 13.9 | 13.7 | 27.2 | 11.0 | 15.7 | 13.6 | 7.3 | 9.9 | 35.6 | 17.5 | | | |
| 在庫戸数前年比 | 49.1 | 47.5 | 46.9 | 42.4 | 39.6 | 39.7 | 39.1 | 32.0 | 29.3 | 28.2 | 26.0 | 18.1 | 13.2 | | | |



■ <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

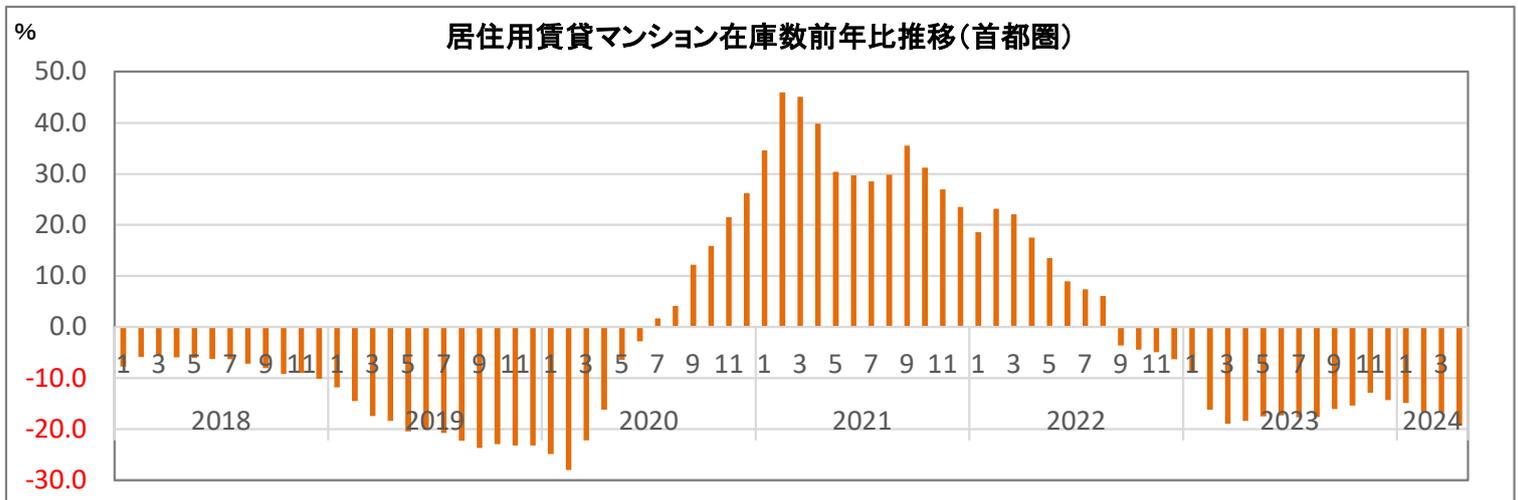
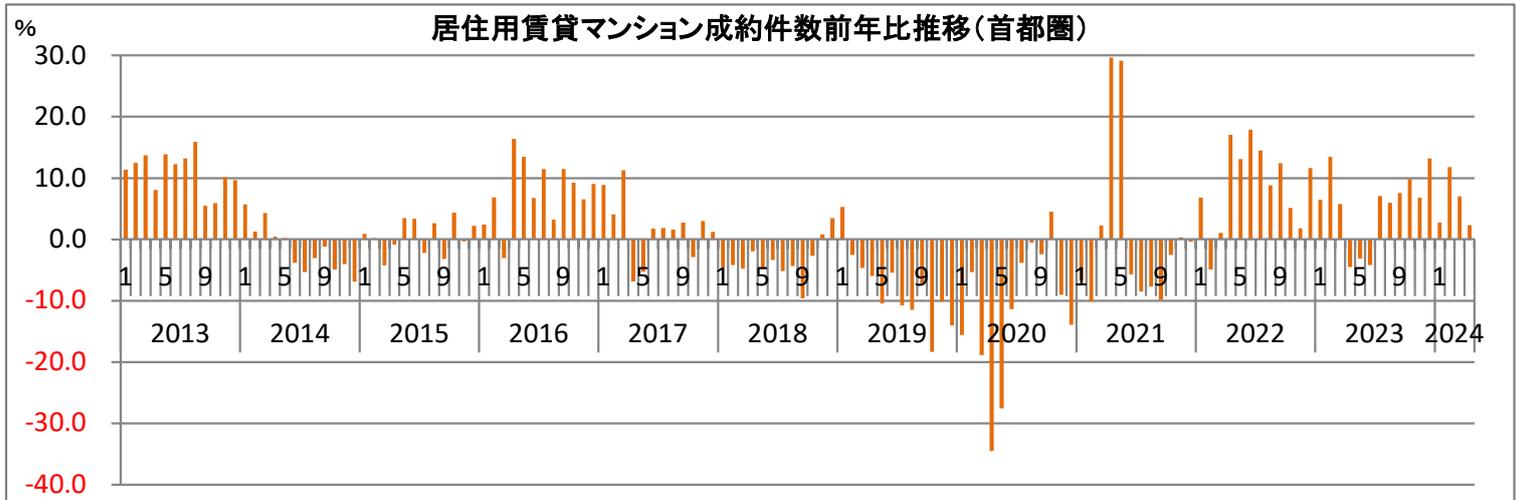
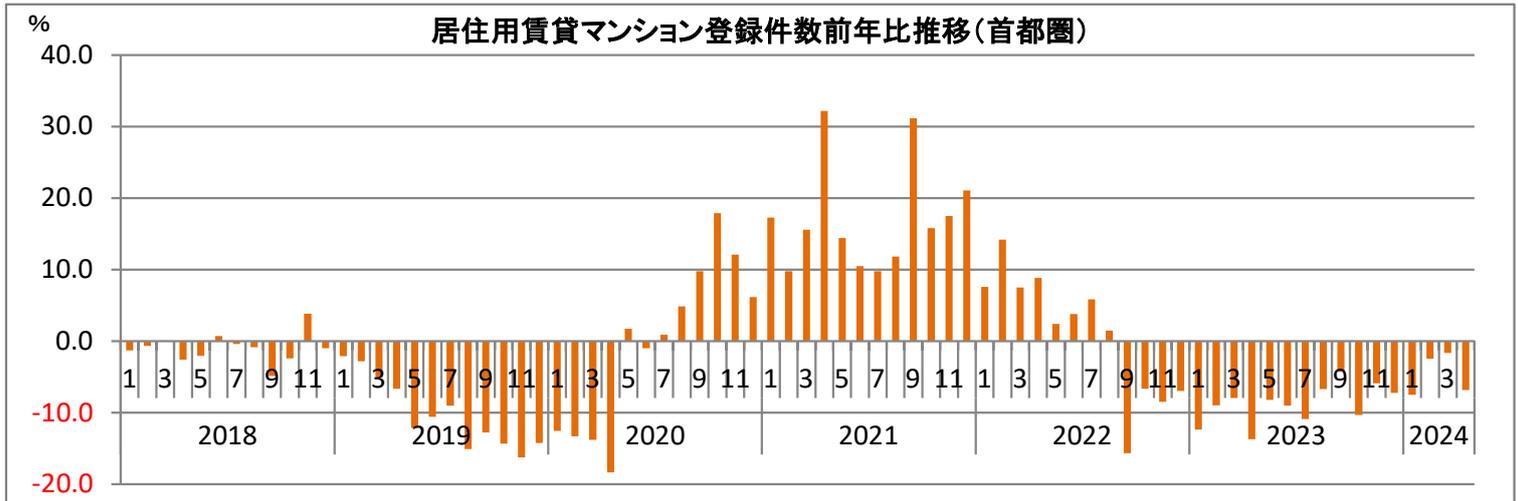


居住用賃貸の動向-1(件数推移:首都圏)

■ 件数の動向

- 4月の登録件数は、20ヶ月連続で前年を下回り、△6.8%。
- 成約件数は、10ヶ月連続で前年を上回り、+2.3%。
- 在庫件数は、20ヶ月連続で前年を下回り、△19.2%。

| | 2023 | | | | | | | | | | | | 2024 | | | |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|--|--|
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | | | |
| 成約件数前年比 | -4.5 | -3.1 | -4.2 | 7.0 | 6.0 | 7.6 | 9.8 | 6.8 | 13.2 | 2.8 | 11.8 | 7.0 | 2.3 | | | |
| 在庫件数前年比 | -18.4 | -17.5 | -17.3 | -17.7 | -17.6 | -16.1 | -15.4 | -12.8 | -14.3 | -14.8 | -16.6 | -16.7 | -19.2 | | | |

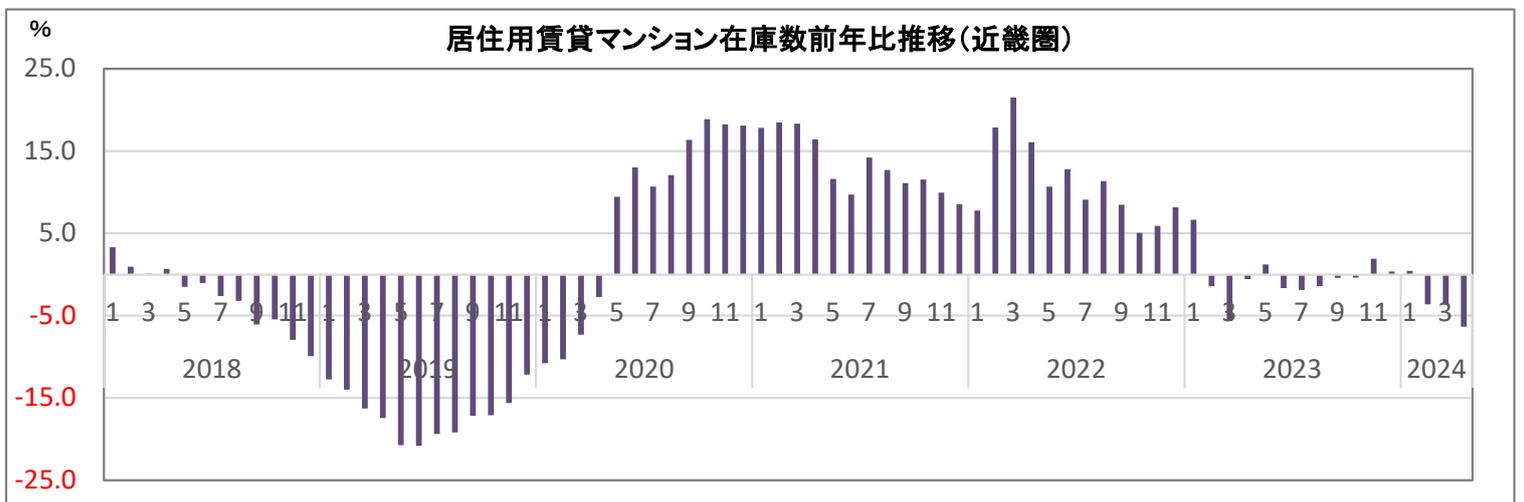
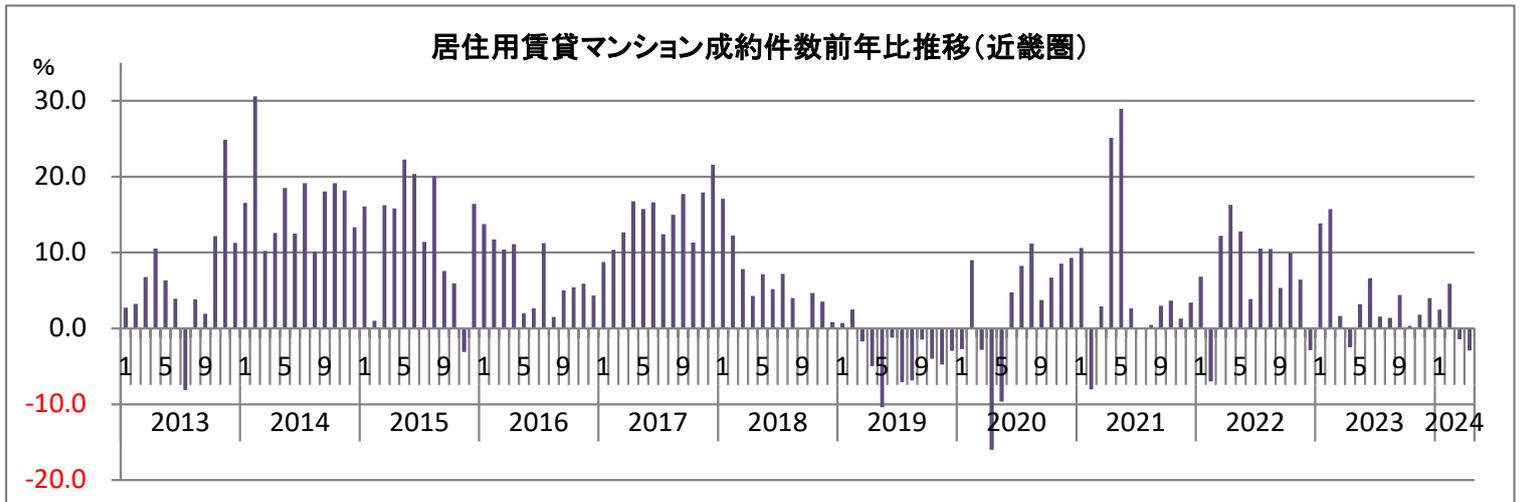
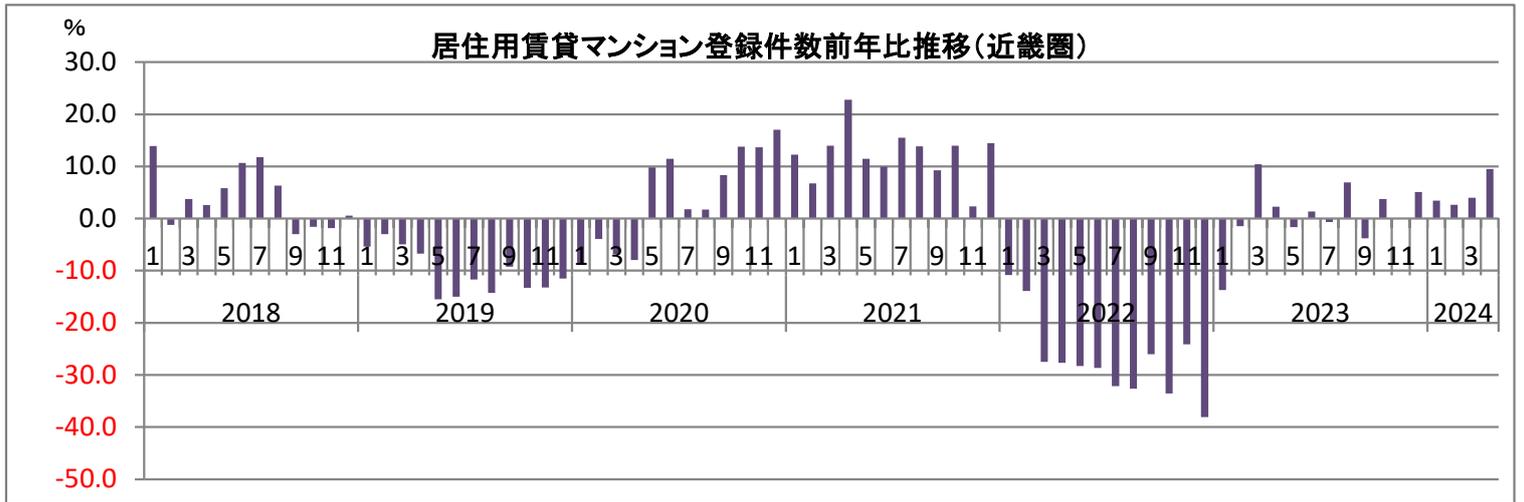


居住用賃貸の動向-2(件数推移:近畿圏)

■ 件数の動向

- 4月の登録件数は、5ヶ月連続で前年を上回り、+9.5%。
- 成約件数は、2ヶ月連続で前年を下回り、△2.9%。
- 在庫件数は、3ヶ月連続で前年を下回り、△6.4%。

| | 2023 | | | | | | | | | | | | 2024 | | | |
|---------|------|-----|------|------|------|------|------|-----|-----|-----|------|------|------|--|--|--|
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | | | |
| 成約件数前年比 | -2.5 | 3.2 | 6.6 | 1.6 | 1.4 | 4.4 | 0.3 | 1.8 | 4.0 | 2.5 | 5.9 | -1.5 | -2.9 | | | |
| 在庫件数前年比 | -0.6 | 1.2 | -1.7 | -1.9 | -1.4 | -0.4 | -0.4 | 1.9 | 0.4 | 0.4 | -3.6 | -3.7 | -6.4 | | | |



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)

- 2024年第1四半期の平均成約賃料 m^2 単価は、マンションは、8期連続で前年を上回り+6.2%。アパートは、3期ぶりに前年を上回り+0.4%

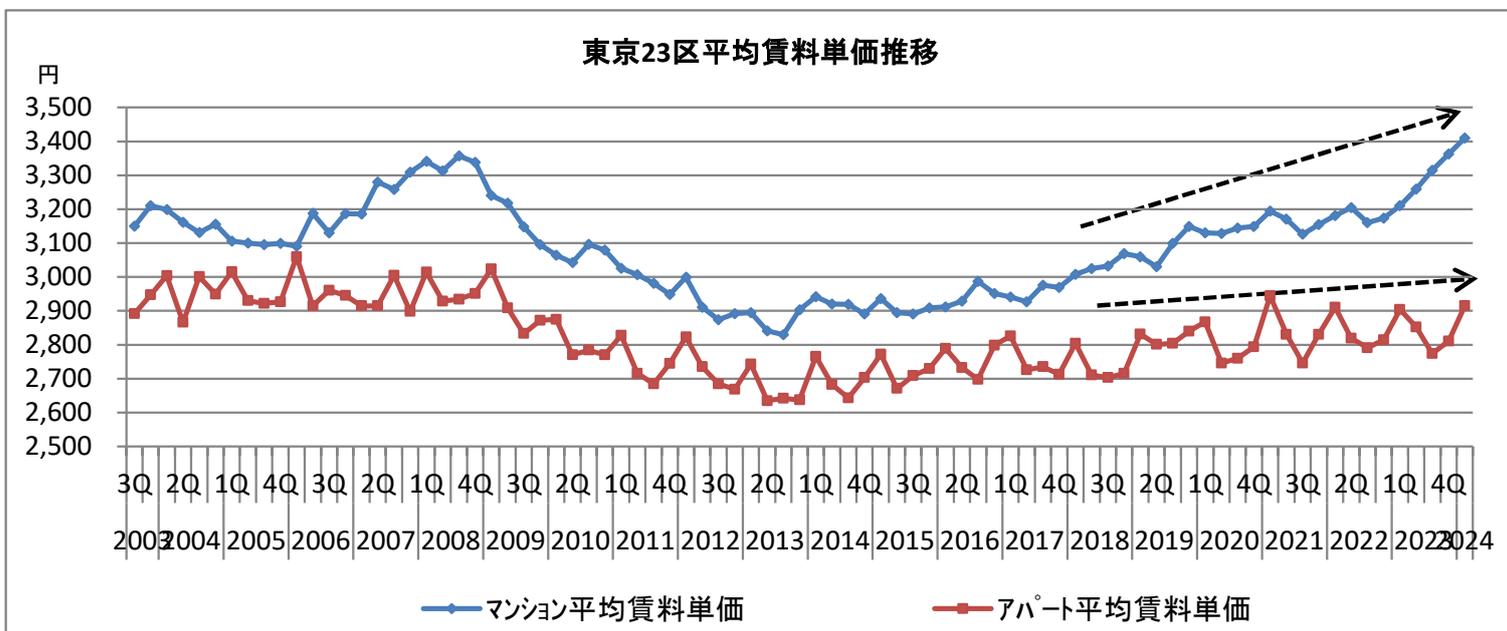
(上の表とグラフ:東日本レインズデータ)

- マンションタイプ別家賃指数

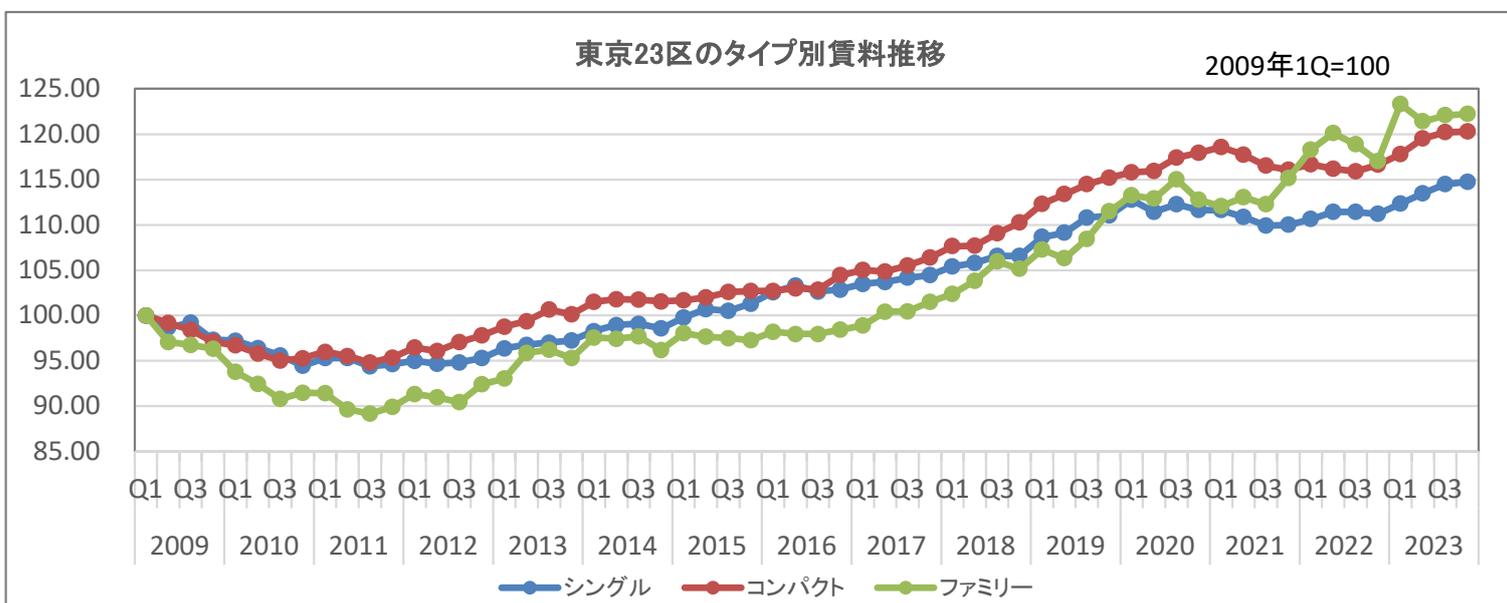
(下のグラフ:東京23区、2023年第4四半期/アットホーム三井住友トラスト基礎研データ)

- シングルタイプ(18 m^2 以上~30 m^2 未満)は前年比+3.5P(前期比+0.3P)
- コンパクトタイプ(30 m^2 以上~60 m^2 未満)は前年比+3.7P(前期比+0.1P)
- ファミリータイプ(60 m^2 以上~100 m^2 未満)は前年比+5.2P(前期比+0.2P)

| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | | | 2023 | | | | 2024 |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 3Q | 4Q | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q |
| 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 | 3,363 | 3,410 |
| 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 | 2,915 |



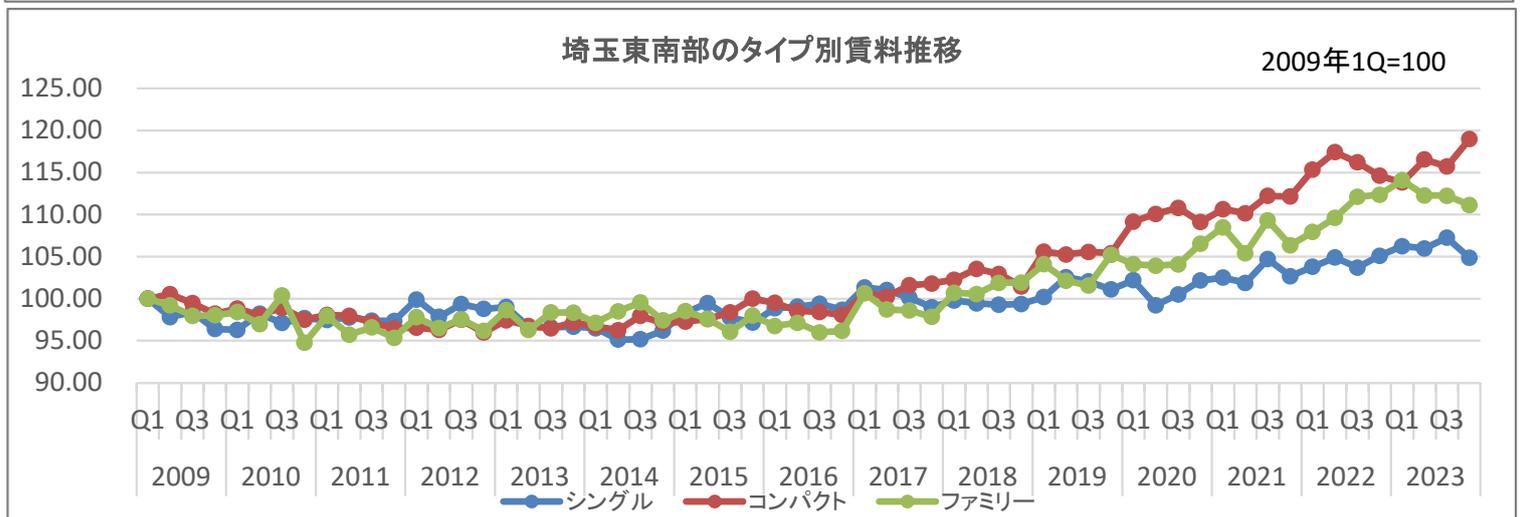
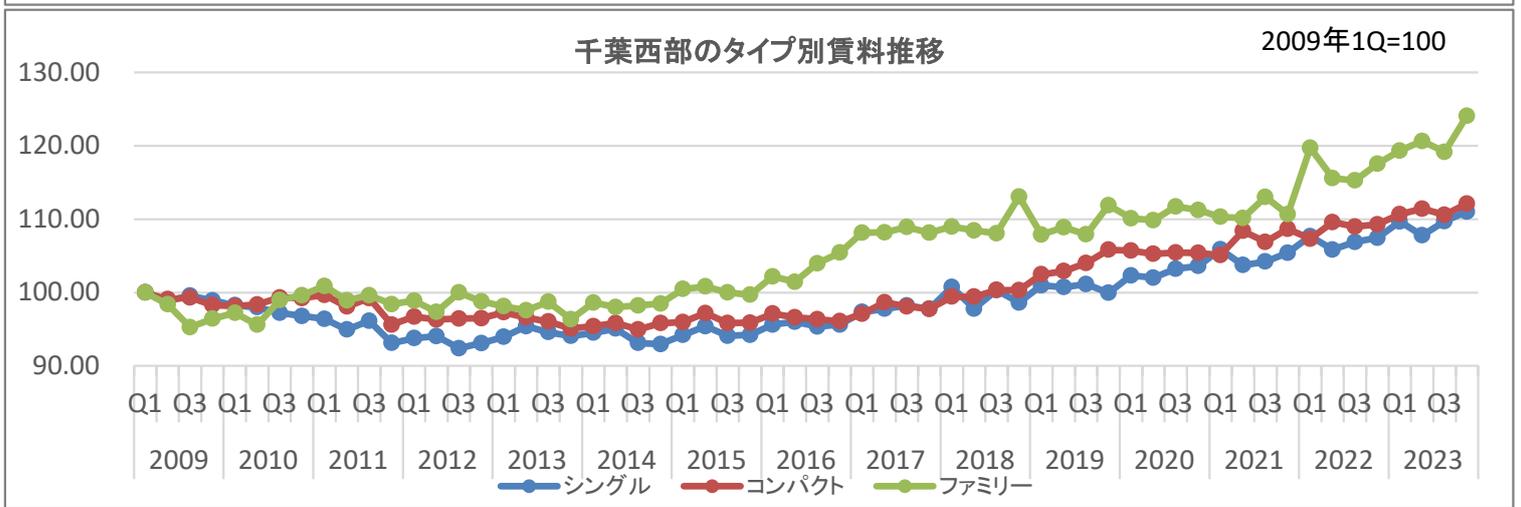
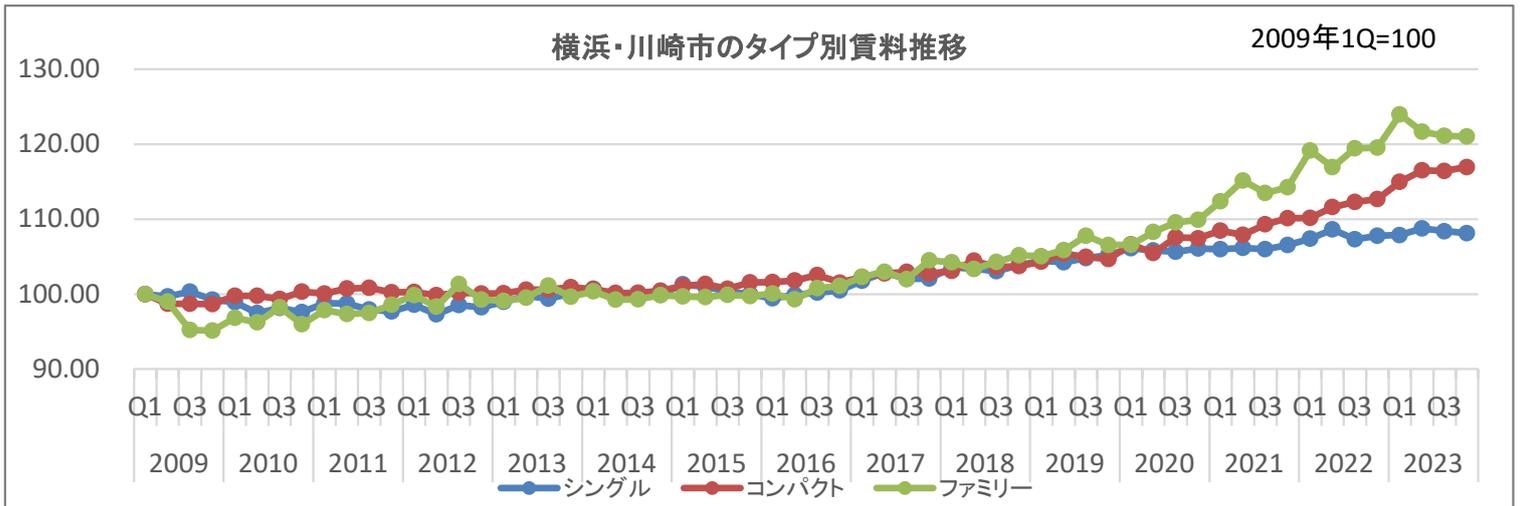
出典:(公社)東日本不動産流通機構「首都圏賃貸取引動向」



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

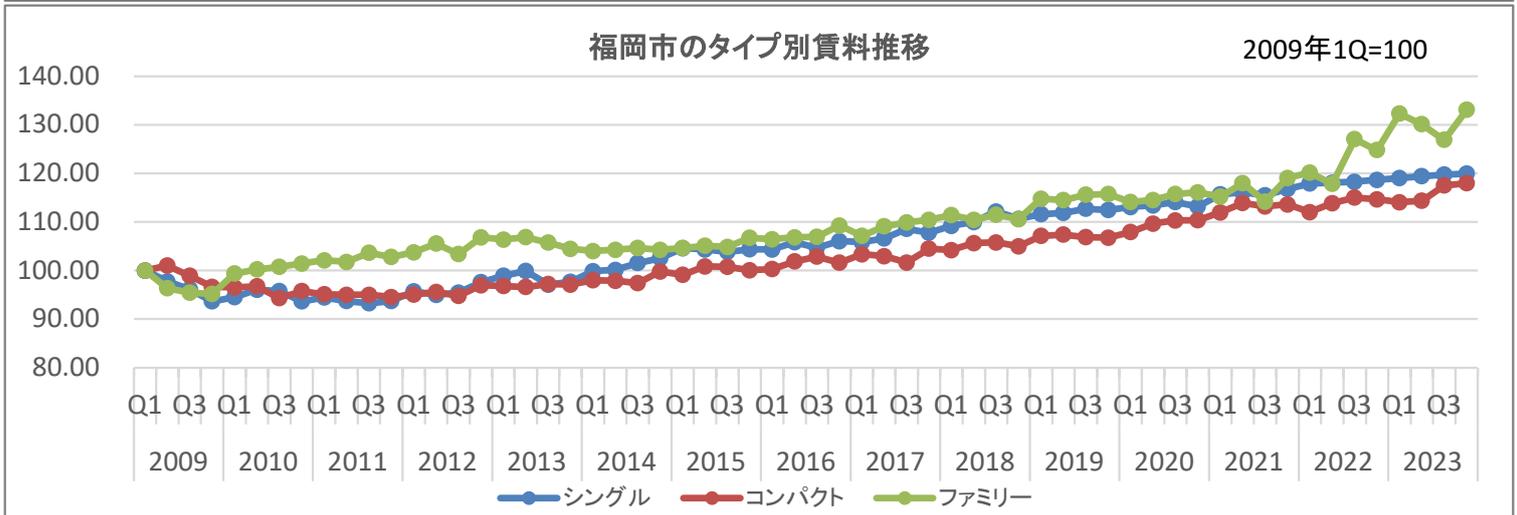
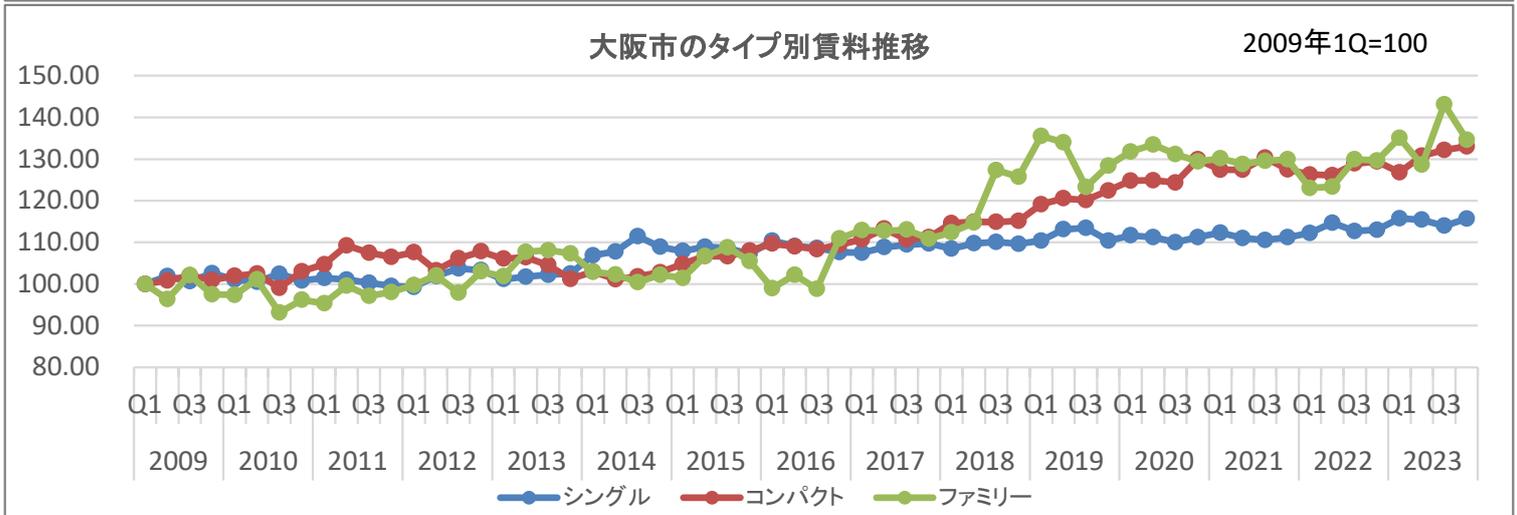
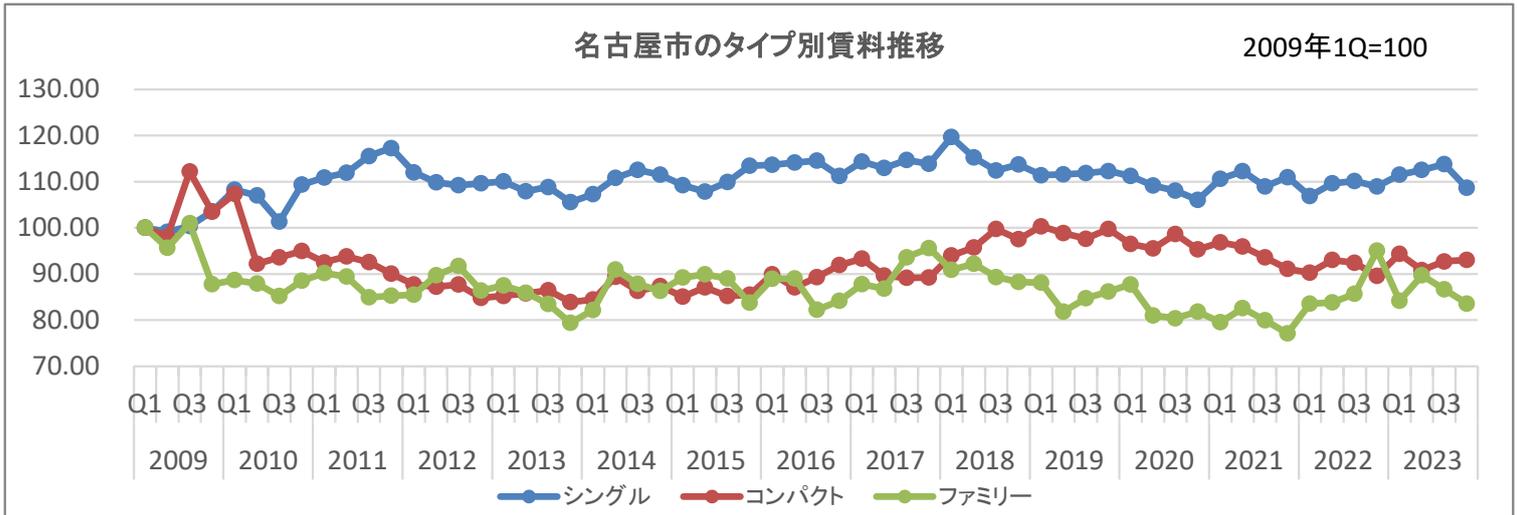
- 横浜・川崎市
 - 前年比: シングル+0.3P (△0.3P)、コンパクト+4.3P(+0.5P)、ファミリー+1.5P (△0.1P)
- 千葉西部
 - 前年比: シングル+3.5P (+1.3P)、コンパクト+2.8P (+1.5P)、ファミリー+6.6P (+4.9P)
- 埼玉東南部
 - 前年比: シングル△0.3P (△2.4P)、コンパクト+4.4P (+3.3P)、ファミリー△1.2P (△1.1P)



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△0.3P (△5.1P)、コンパクト+3.4P (+0.3P)、ファミリー△11.5P (△3.1P)
- 大阪市
 - 前年比:シングル+2.7P (+1.7P)、コンパクト+3.6P (+0.9P)、ファミリー+5.0P (△8.5P)
- 福岡市
 - 前年比:シングル+1.3P (+0.2P)、コンパクト+3.4P (+0.5P)、ファミリー+8.3P (+6.2P)

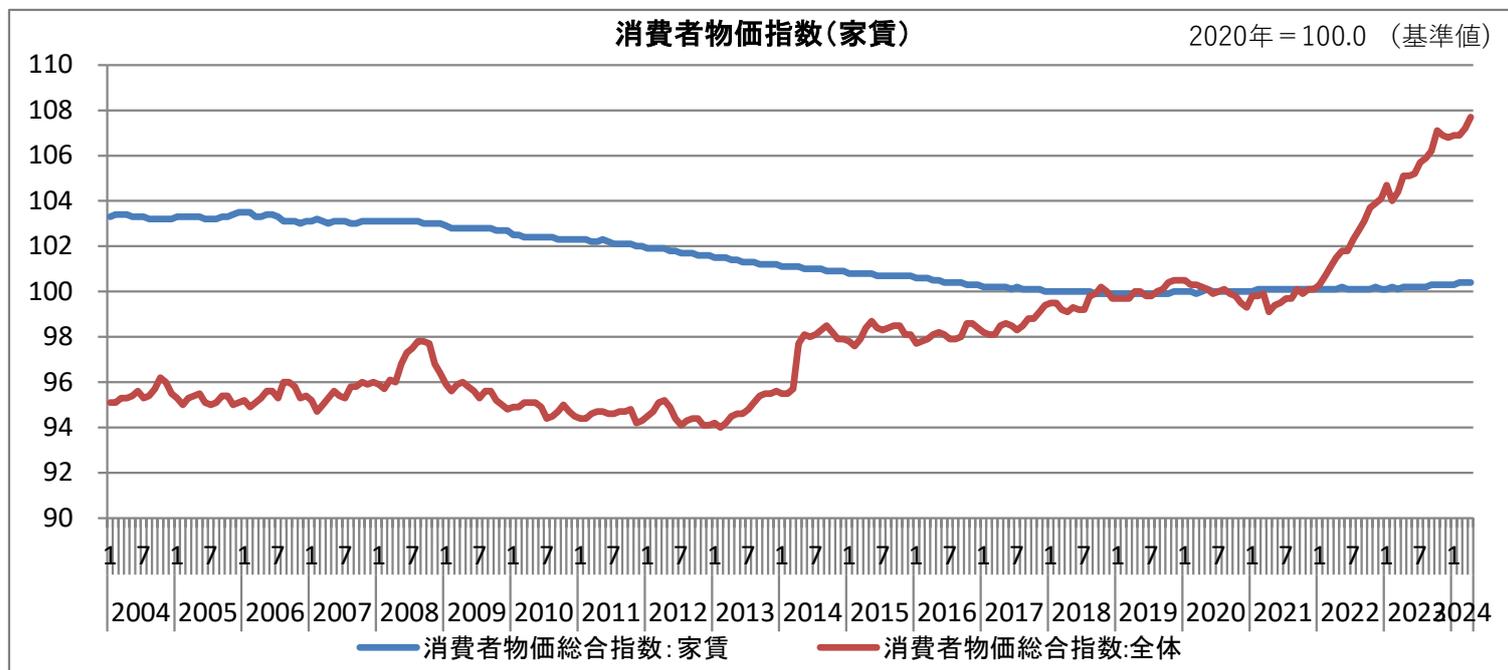


出典: アットホーム(株)及び(株)三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス」

消費者物価指数(全国)

■ 消費者物価指数:家賃の動向(全国)

- 4月の消費者物価指数による家賃は100.4p、前年比+0.2pで21ヶ月連続上昇(消費者物価指数全体は107.7p、前年比+2.5pで32ヶ月連続上昇)。



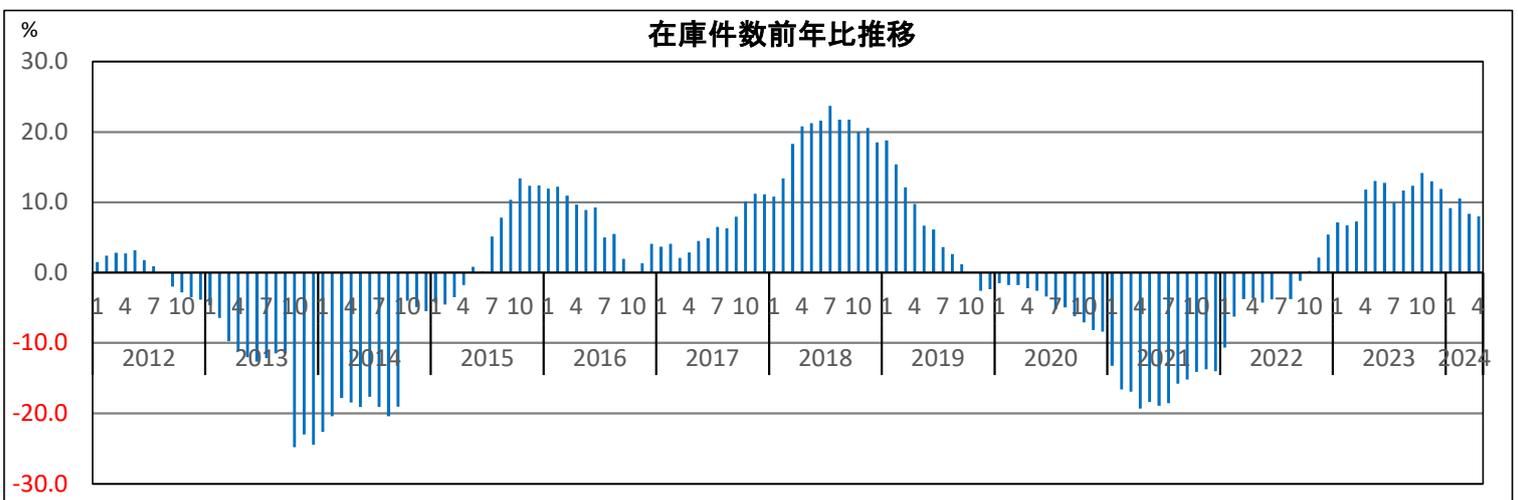
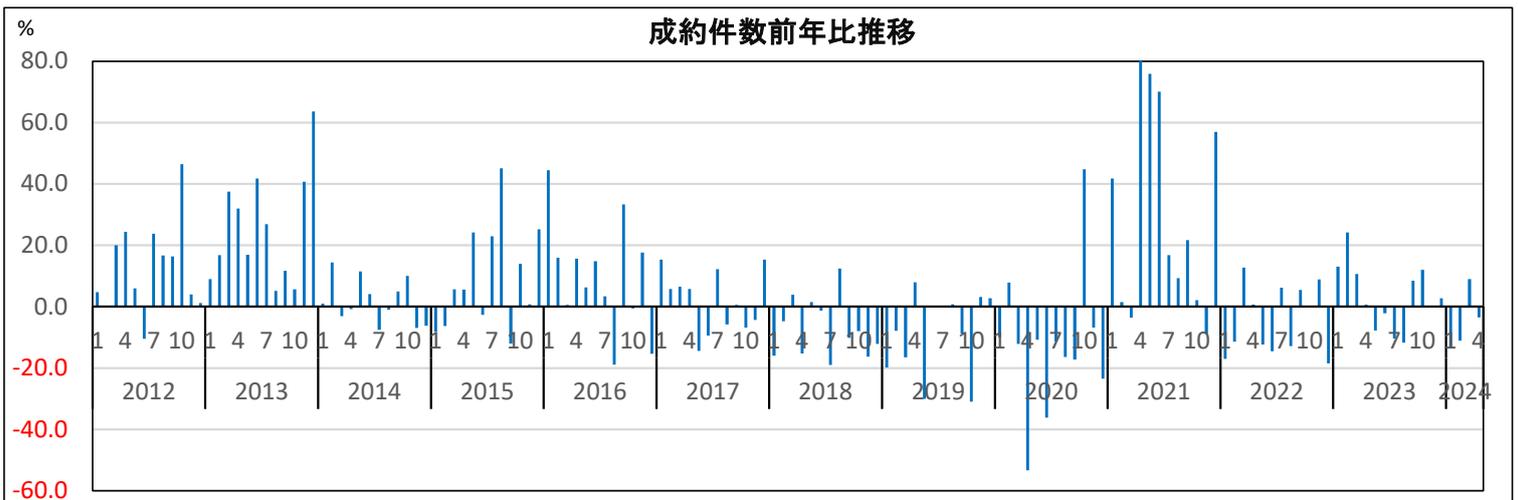
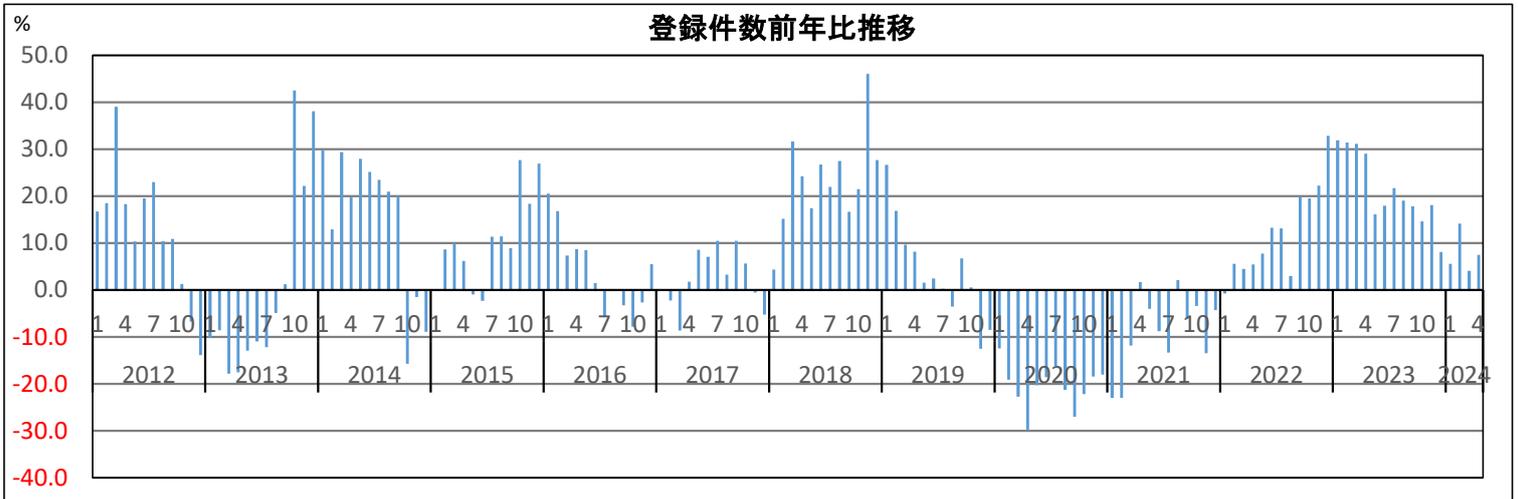
出典:総務省統計局「基準消費者物価指数」



一棟売り物件の動向

■ 一棟売り物件の動向(首都圏)

- 4月の一棟売り物件の登録件数は、27ヶ月連続で前年を上回り、+7.4%。
- 成約件数は2ヶ月ぶりに前年を下回り△3.5%。
- 在庫件数は19ヶ月連続で前年を上回り、+8.0%。



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

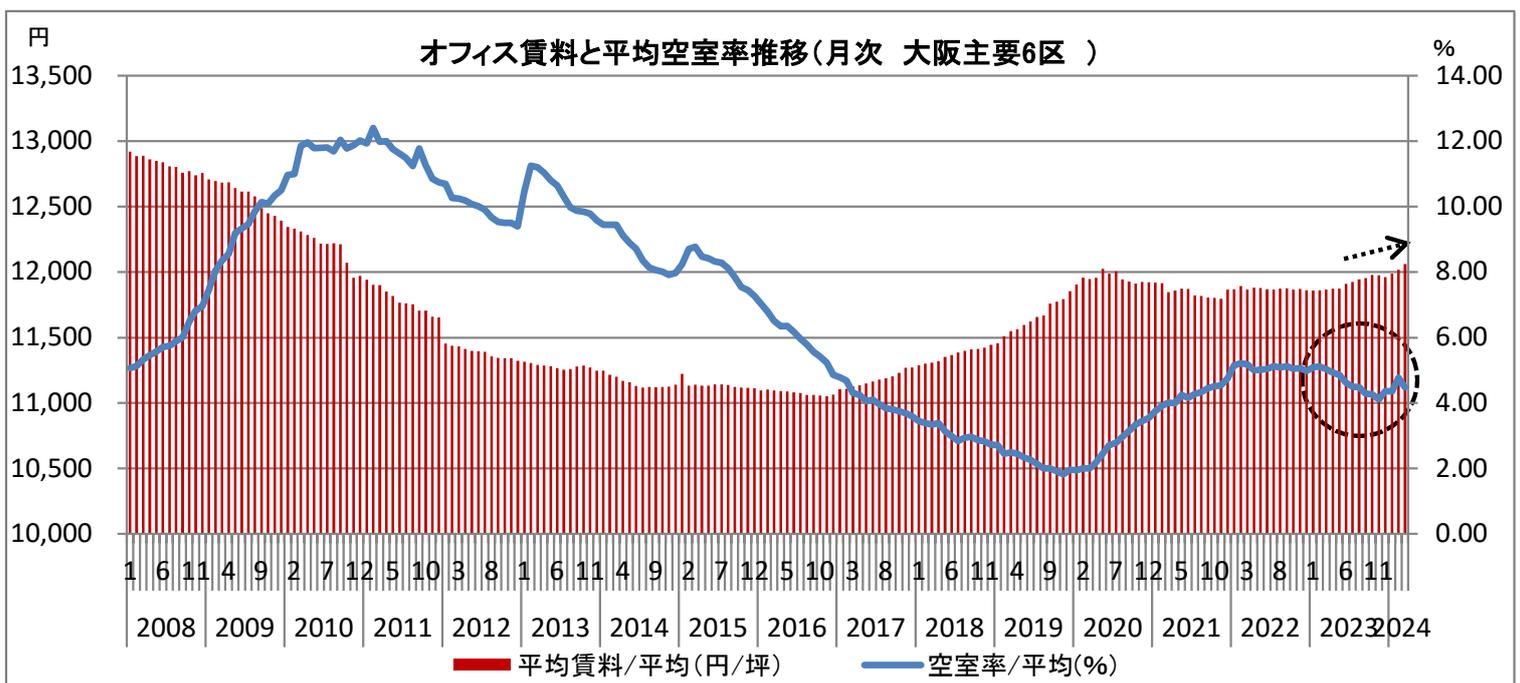
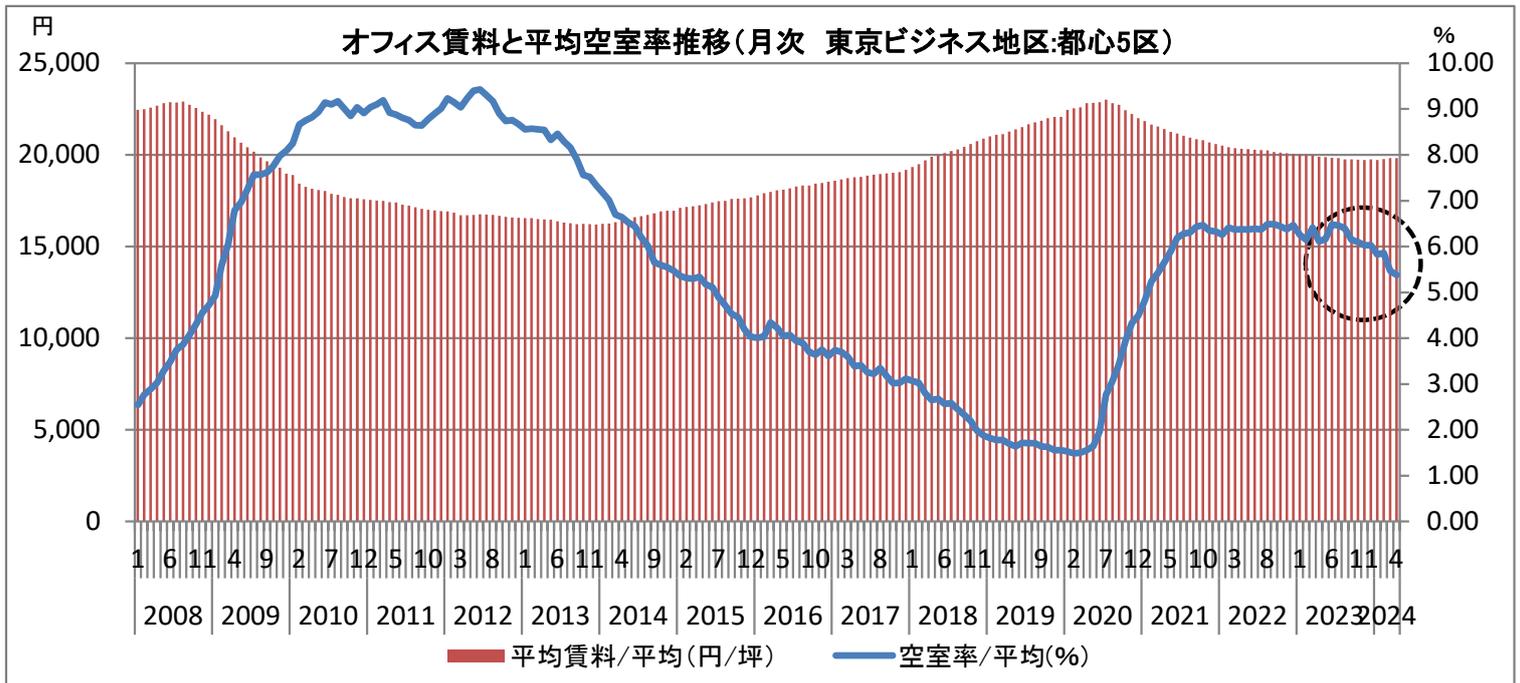
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

- 4月の都心5区の平均賃料は、41ヶ月連続で前年を下回り、前年比 $\Delta 0.4\%$ (実数値は前月比では3ヶ月連続で上昇)。
- 空室率は、前年比 $\Delta 0.7p$ で9ヶ月連続で改善。

■ 大阪主要6区

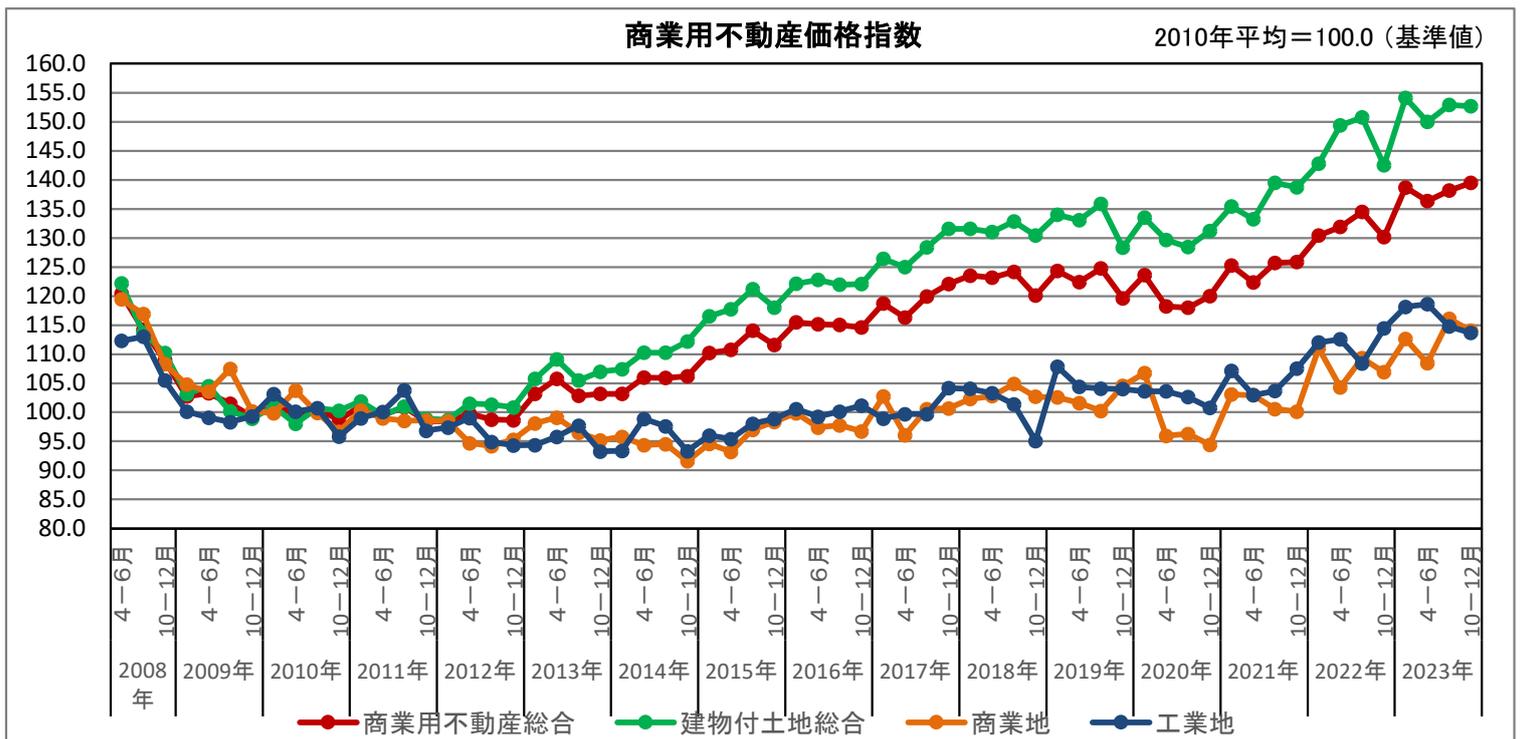
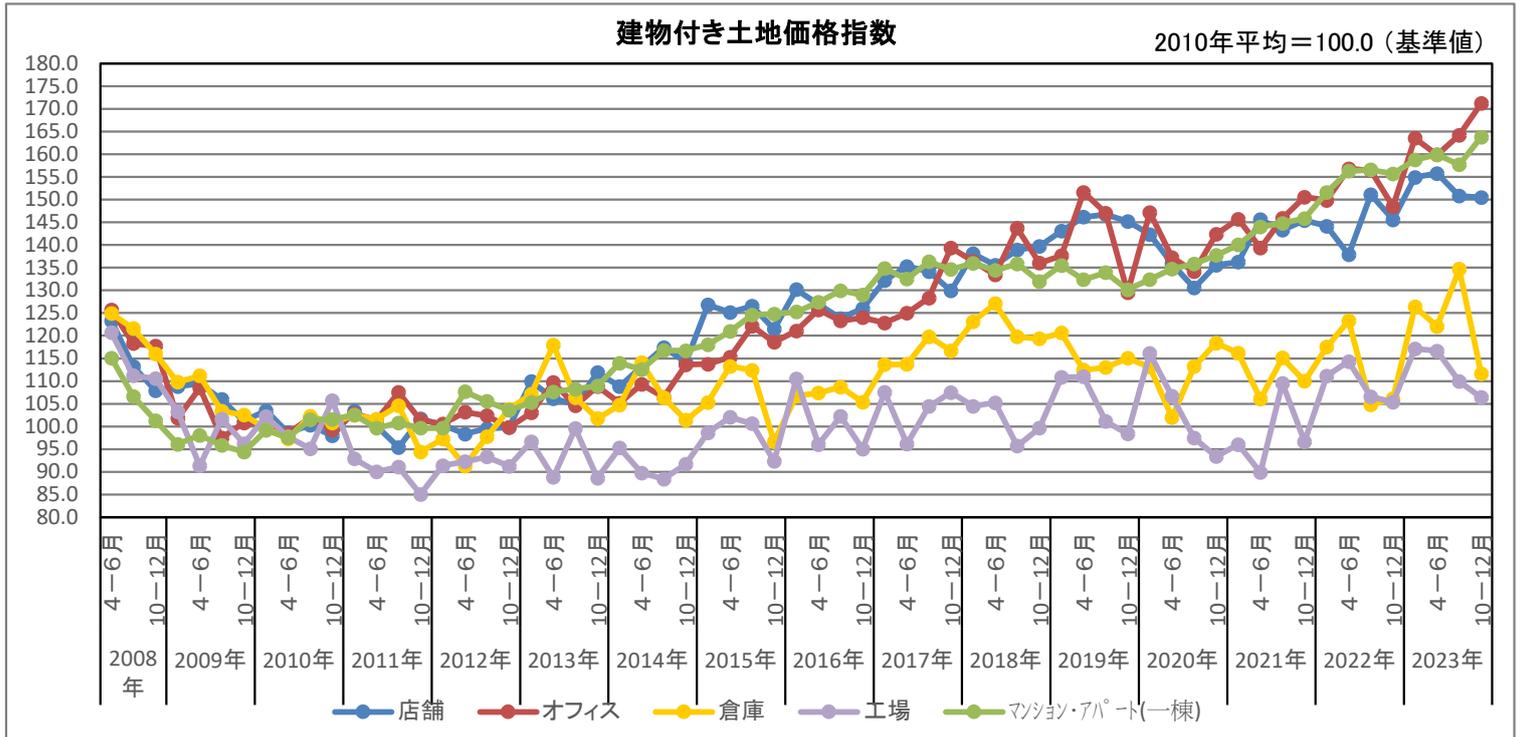
- 4月の大阪主要6区の平均賃料は、10ヶ月連続で前年を上回り、前年比 $+1.6\%$ (実数値は前月比では3ヶ月連続で上昇)。
- 空室率は、前年比 $\Delta 0.6p$ で15ヶ月連続で改善。



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4四半期の商業用不動産総合は139.5p(13期連続で前年比増、+7.2%)、建物付土地総合152.7p(13期連続で増、+7.1%)、商業地114.1p(11期連続で増、+6.7%)、工業地113.7p(10期ぶりに減、 Δ 0.7%)
- 店舗150.5p(2期ぶりに増、+3.4%)、オフィス171.2p(4期連続で増+15.3%)、倉庫111.6p(2期連続で増、+5.1%)、工場106.4p(5期連続で増、+1.0%)、一棟アパート163.8p(15期連続で増、+5.2%)

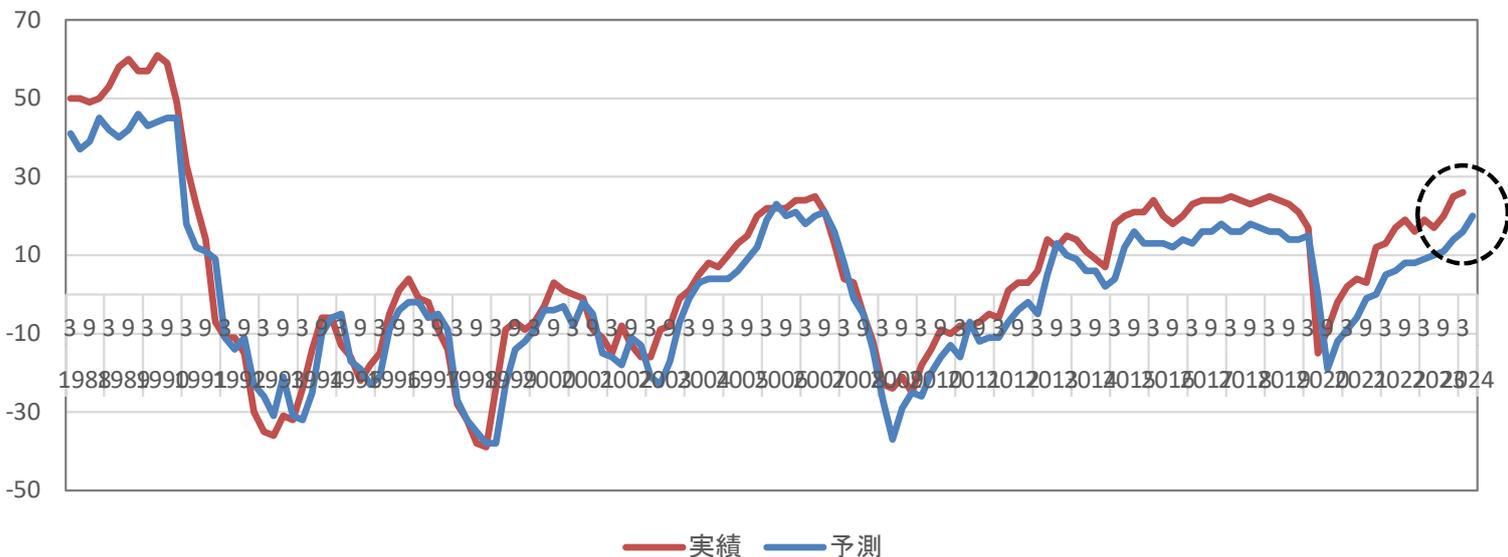


景気動向

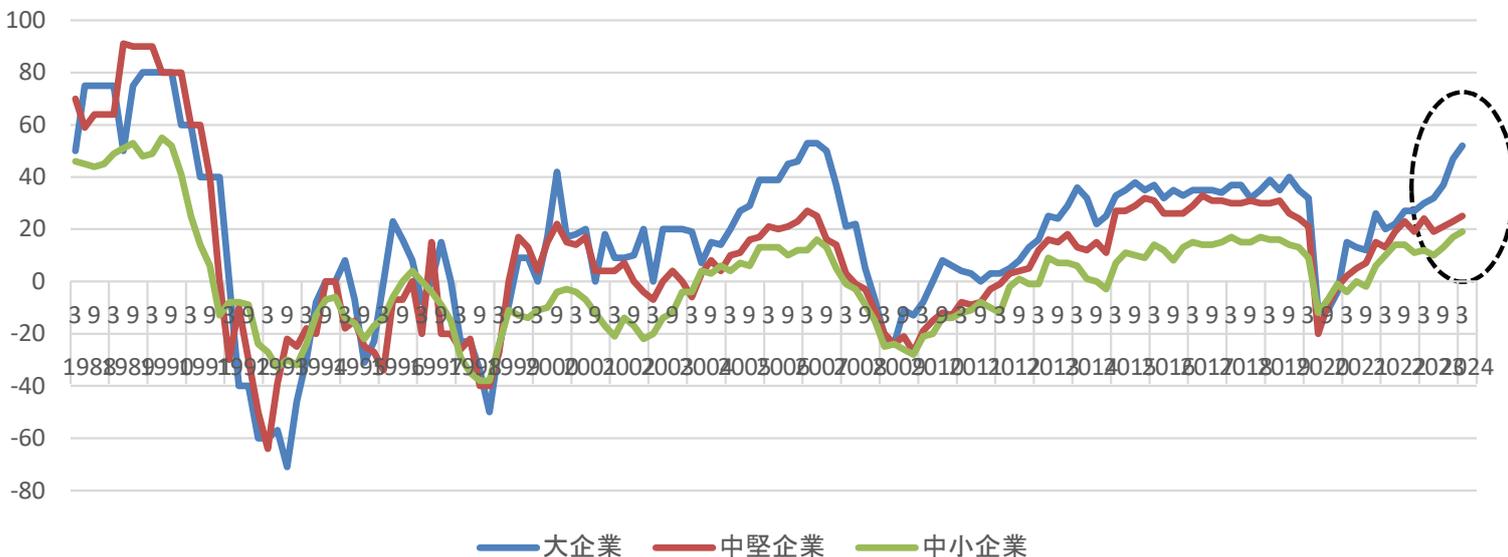
■ 全体動向

- 不動産業の2024年第1四半期の景気動向指数(実績)は13期連続プラスで+26p(全産業は10期連続プラスで+12p)、前期比は+1pだった。
- 不動産業企業規模別では、大企業は13期連続プラスで+52p(前期比+5p)、中堅企業は13期連続プラスで+25p(同+2p)、中小企業は10期連続プラスで+19p(同+2p)だった。
- 不動産業の2024年第2四半期予測は+20pで、前期実績比△6p(全産業は+9pで同△3p)。
- 不動産業企業規模別(予測)では、大企業は+45p(前期実績比△7p)、中堅企業が+16p(同△9p)、中小企業が+14p(同△5p)となっている。

景気動向調査(DI)不動産業



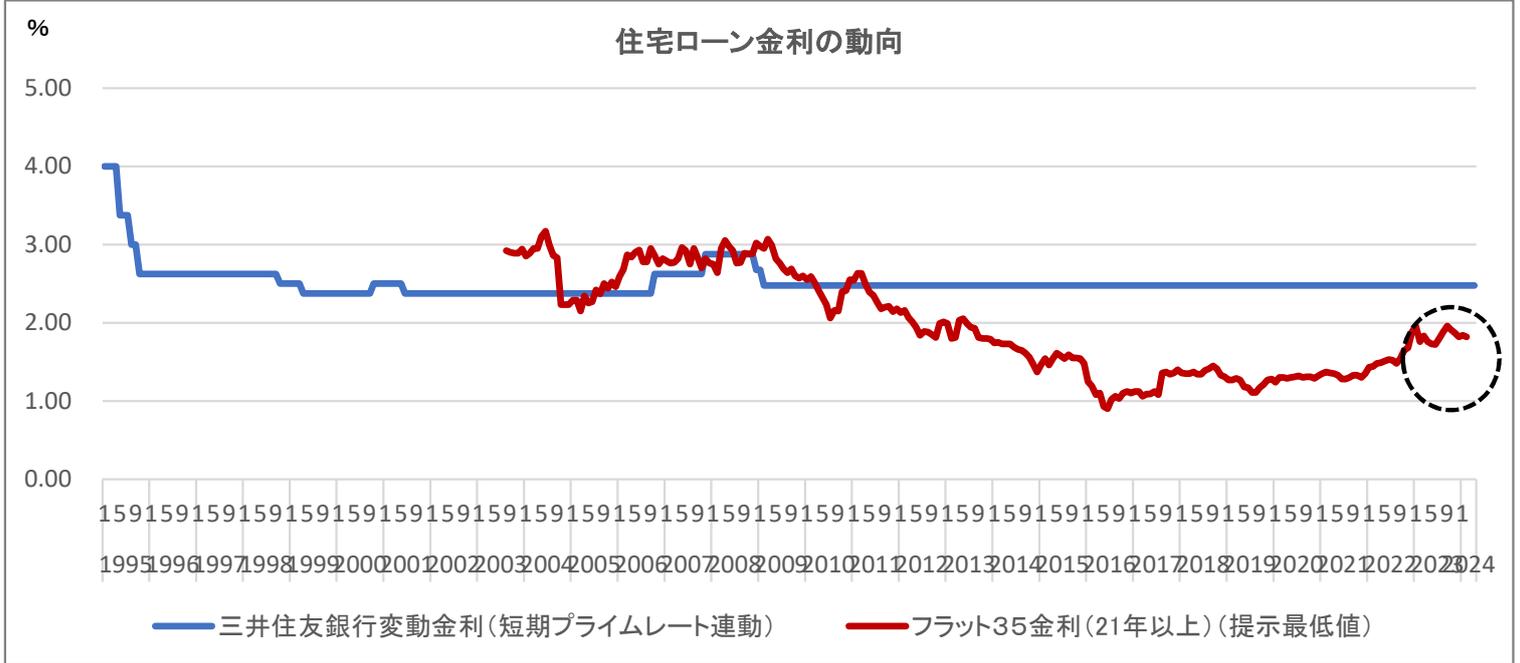
景気動向調査(DI:実績)企業規模別不動産業



経済動向

■ 金利動向

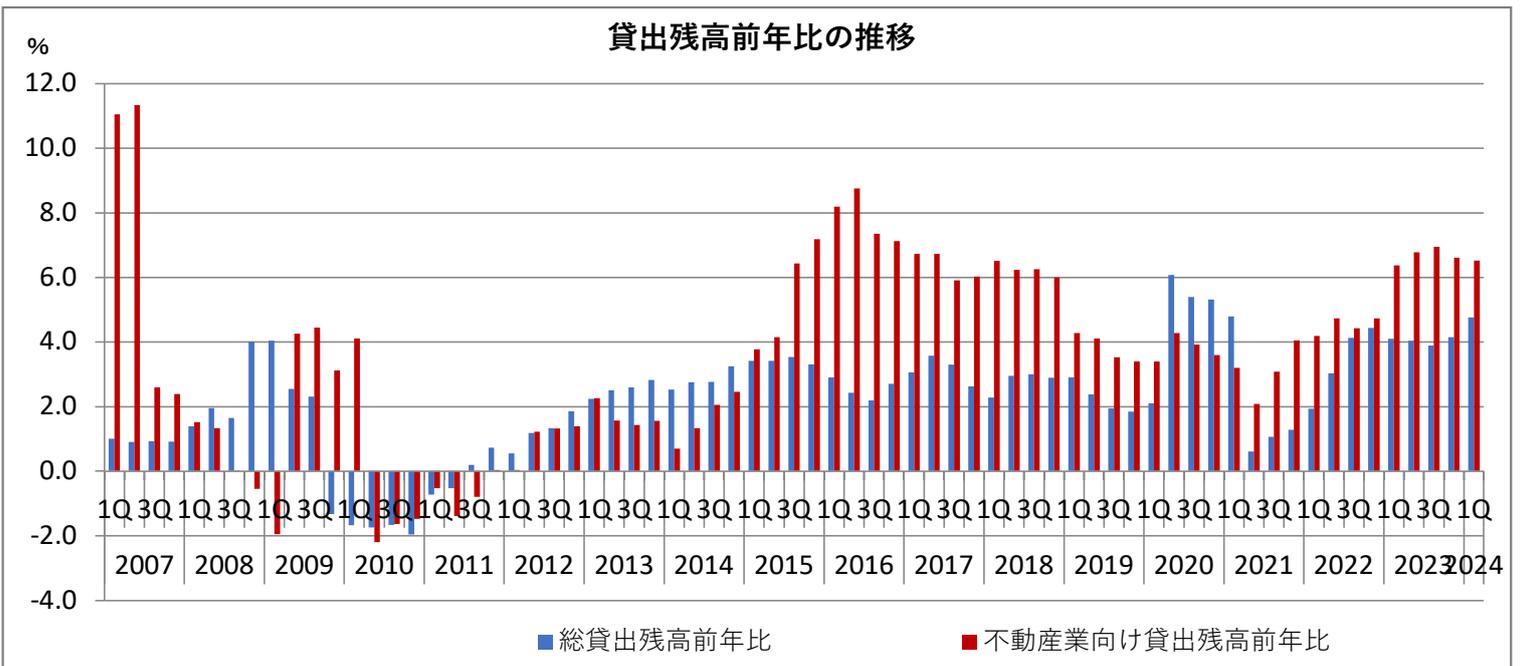
- 金利は引き続き低い水準にあるが、4月1日の【フラット35】借入金利は（最低値）1.82%で前月比 $\Delta 0.02P$ と、2ヶ月ぶりに下落した。



出典:住宅金融支援機構 三井住友銀行

■ 貸出残高の推移

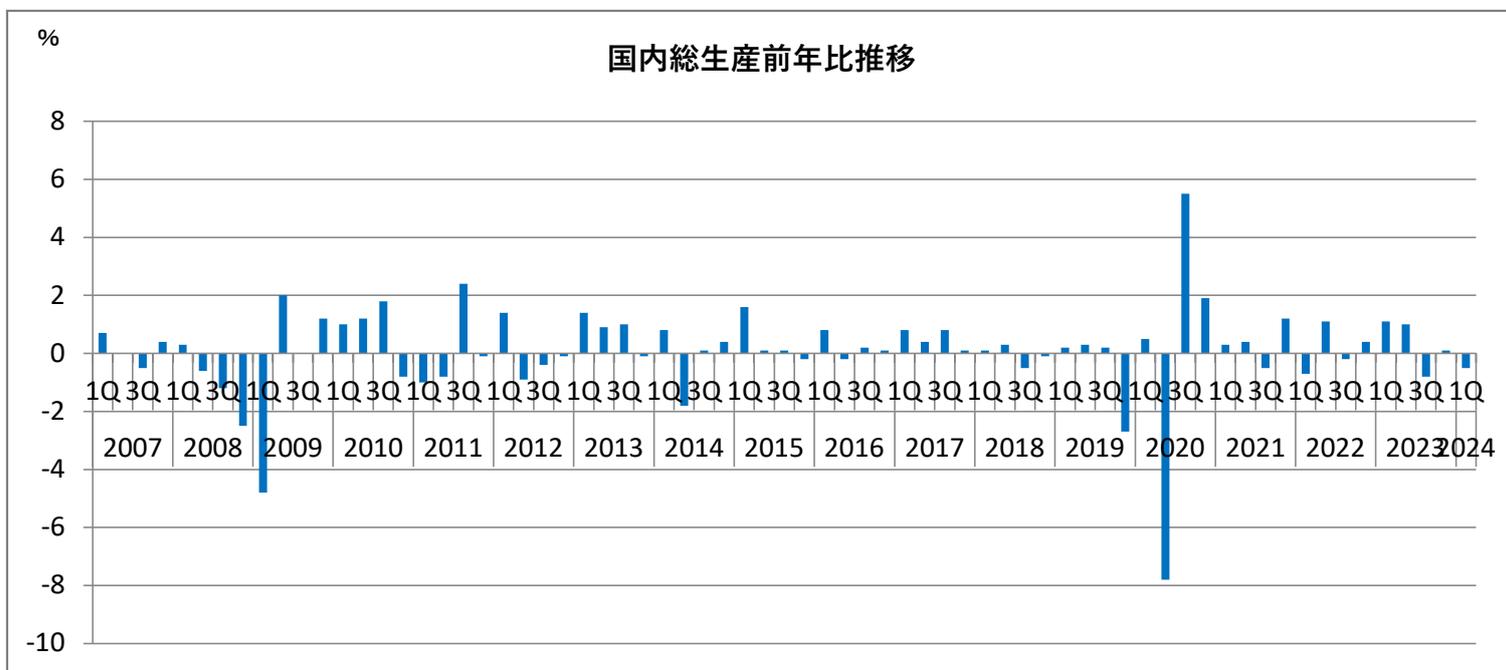
- 2024年第1四半期の不動産向け貸出残高は、2012年第2四半期から48期連続で前年比を上回り、+6.5%だった(総貸出残高は+4.8%)。



出典:日本銀行「金融経済統計月報」

■ 国内総生産

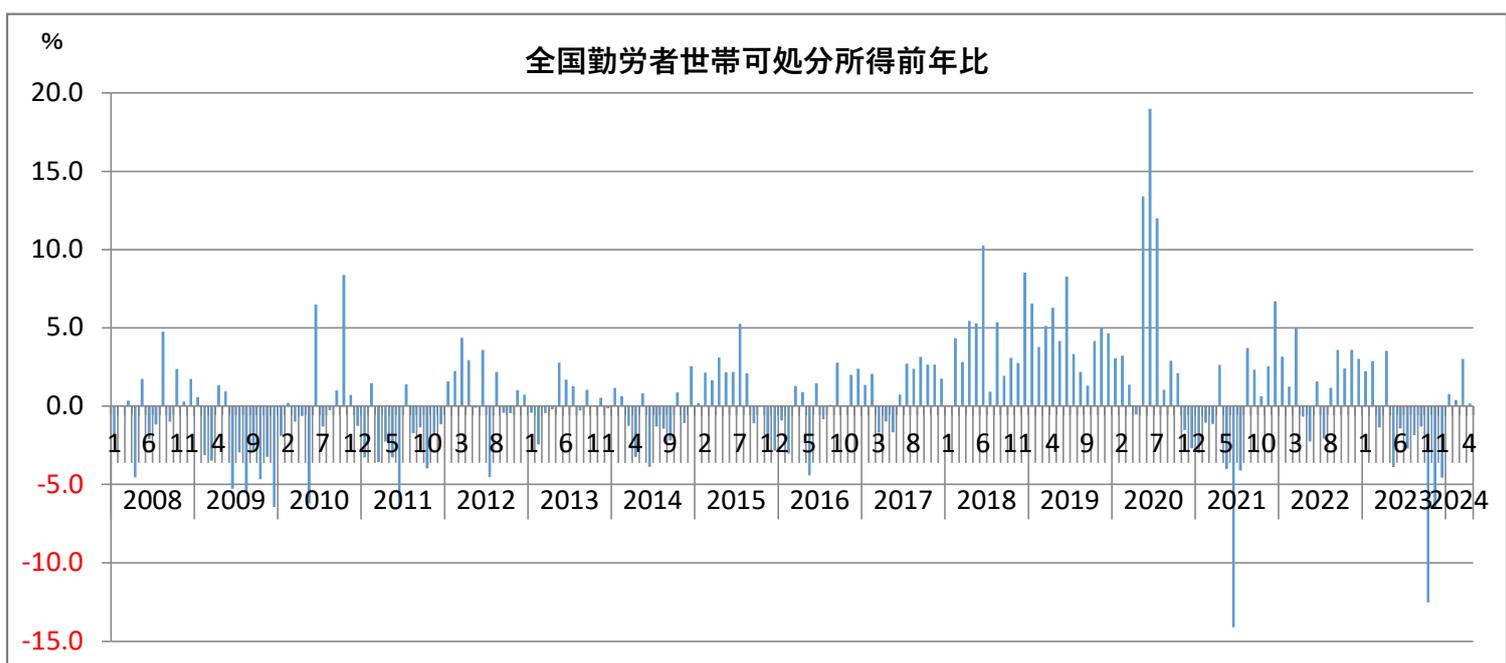
- 2024年第1四半期の国内総生産(GDP)は、2期ぶりに前年を下回り、 $\Delta 0.5\%$ だった。〔実質季節調整系列(前期比)、2次速報値〕



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

- 4月の全国勤労者可処分所得は、4ヶ月連続で前年を上回り、 $+0.2\%$ だった。



出典：総務省統計局「家計調査」

■コメント（2024年4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（3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㎡単価は前年比で首都圏、近畿圏ともに上昇。

2.中古マンション

- ・成約件数は、前年比で首都圏、近畿圏ともに増加。
- ・平均単価は前年比で首都圏、近畿圏ともに増加。
- 平均成約価格は首都圏が5,081万円。近畿圏が3,041万円。
- ・新規登録件数は、前年比で首都圏が減少、近畿圏が増加。
- ・成約率（成約件数/新規登録件数+前月末在庫件数）は、前月比で首都圏△0.8P、近畿圏△1.0P。
- ・在庫件数は首都圏、近畿圏ともに前年比で増加したが、前月比で減少した。

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、前年比で首都圏で増加、近畿圏で減少。
- ・成約率（成約件数/新規登録件数+前月末在庫件数）は、前月比では首都圏△0.5P、近畿圏は△0.9P。
- ・成約平均価格は、前年比で首都圏、近畿圏ともに上昇。
- 平均成約価格は首都圏が4,035万円、近畿圏は2,382万円。
- ・首都圏では新築の平均成約価格（4,399万円）に対し、中古の平均価格比率は91.7%。
- ・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+0.3P。
- ・成約平均価格は前年比で上昇。
- ・在庫件数は前年比、前月比ともに増加した。

5.賃貸

- ・成約件数は、前年比で首都圏が増加、近畿圏が減少。
- ・第1四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、アパートは3期ぶりに上昇。
- ・在庫件数は、前年同期比で首都圏、近畿圏ともに減少。

6.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。

7.業況予測（DI）

- ・第4四半期DIは実績値で、不動産業全体で13期連続プラスで、前期比では+1P。
- 規模別にみると、大企業（+52P）、中堅企業（+25P）、中小企業（+19P）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、前年比で首都圏が減少、近畿圏が増加。
- ・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、前年比で首都圏、近畿圏ともに上昇。
- ・平均供給価格は首都圏が7,412万円、近畿圏は5,157万円。
- ・初月契約率は首都圏が62.4%、近畿圏は68.5%と前月比で減少。

2.新設着工

- ・新設着工総数は、11ヶ月ぶりに前年比で増加。
- ・地域別では、前年比で首都圏、名古屋圏、大阪圏、地方圏で増加。
- ・種別では、前年比で持家（29ヶ月連続）が減少、貸家、分譲住宅で増加した。

3.オフィス

- ・平均賃料は、東京都心5区、大阪主要6区ともに前年比で上昇。
- ・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。

②マイナスの指標

1.建築費（RC単価）

- ・東京は40ヶ月連続で前年比を上回り、大阪も91ヶ月連続で上昇。