

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9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8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	120,991		14.6	
	首都圏			362,042	△ 1.7	33,630		14.5	
	近畿圏			172,900	0.0	16,418		21.5	
	その他			753,604	△ 1.3	70,943		13.2	
公示地価(住宅地)	全国	伸び率			1.4			2.0	
都道府県地価調査(住宅地)	全国	伸び率			0.7			0.9	
不動産価格指数	全国	指数	住宅総合			138.7		2.4	
			住宅地			115.0		△ 0.1	
			戸建			119.1		1.2	
			マンション			201.0		5.6	
中古マンション	首都圏	新規登録件数		196,490	15.3	14,572		△ 0.9	
		成約件数		35,987	1.6	2,299		△ 2.9	
		成約平均㎡単価(万円)		71.9	6.9	74.8		0.9	
		成約率		18.3%		3.9%			
	近畿圏	新規登録件数		62,978	15.0	5,248		12.3	
		成約件数		16,383	△ 2.6	1,190		18.9	
		成約平均㎡単価(万円)		41.6	5.6	45.5		5.9	
		成約率		26.0%		4.6%			
中古戸建	首都圏	新規登録件数		65,192		5,571		13.7	
		成約件数		12,871	△ 4.3	951		13.6	
		成約平均価格(万円)		3,844	2.4	3,784		1.6	
		成約率		19.7%		3.5%			
	近畿圏	新規登録件数		34,645	3.4	3,907		23.9	
		成約件数		10,672	4.7	872		21.6	
		成約平均価格(万円)		2,315	3.2	2,392		6.9	
		成約率		30.8%		4.2%			
新設着工戸数	全国	戸数		819,633	△ 4.6	66,819		△ 5.1	
	首都圏			293,837	△ 2.5	23,769		△ 6.4	
	大阪圏			114,163	△ 1.7	9,147		5.9	
	名古屋圏			63,918	△ 7.6	5,568		△ 7.8	
	その他			347,715	△ 6.6	28,335		△ 6.6	
	全国			持家	224,362	△ 11.4	19,597		△ 6.7
				貸家	343,894	△ 0.3	28,939		△ 1.4
				分譲住宅	246,299	△ 3.6	17,240		△ 12.0
新築マンション	首都圏	供給戸数		26,886	△ 9.1	728		△ 50.4	
		分譲平均㎡単価(万円)		120.0	26.2	146.8		27.8	
		契約率		70.3%		63.5%			
		期末全残戸数		6,287	6.2	5,110		8.4	
	近畿圏	供給戸数		15,385	△ 13.8	632		△ 28.0	
		分譲平均㎡単価(万円)		78.8	1.8	83.9		13.4	
		契約率		71.4%		72.2%			
		期末全残戸数		3,461	△ 11.4	2,390		△ 17.2	
建築費(RC工事原価)	首都圏	指数		133.8	0.0	P 132.3		8.3	
	近畿圏			133.6	0.0	P 135.7		8.4	
新築戸建	首都圏	新規登録件数		51,833	22.6	5,223		△ 1.6	
		成約件数		4,312	△ 13.3	298		△ 12.6	
		成約平均価格(万円)		4,128	5.8	4,240		8.4	
		成約率		8.3%		1.3%			
		在庫件数		14,703	57.5	17,369		0.2	
居住用賃貸	首都圏	成約件数		192,532	6.1	13,945		7.3	
	近畿圏	成約件数		130,786	4.3	8,569		△ 1.0	
	全国	消費者物価指数	家賃	100.2	0.1	100.5		0.3	
オフィス賃貸	都心5区	平均賃料(円)		19,748	△ 1.6	20,103		0.3	
		空室率		6.0%	△ 0.4	4.8%		△ 1.6	
	大阪主要6区	平均賃料(円)		11,976	0.9	12,136		1.8	
		空室率		4.1%	△ 1.0	4.2%		△ 0.3	
景気動向調査	全産業	%ポイント				14		2	
	不動産業					28		2	
	不動産業	%ポイント	大企業				51		1
			中堅企業				28		2
		中小企業				21		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

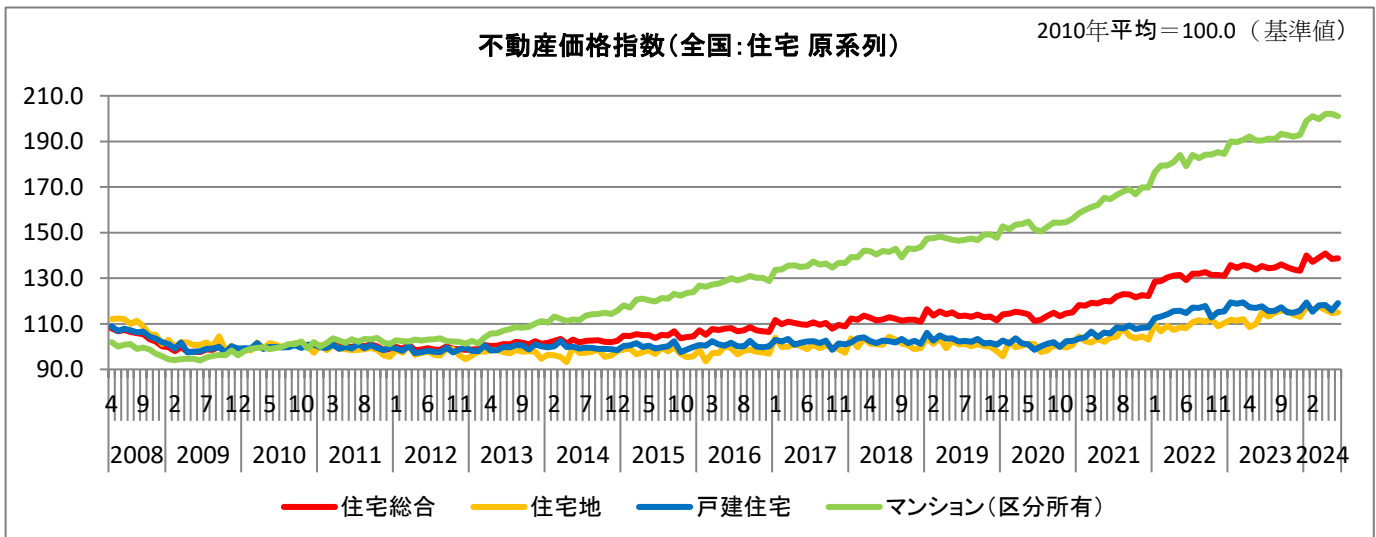
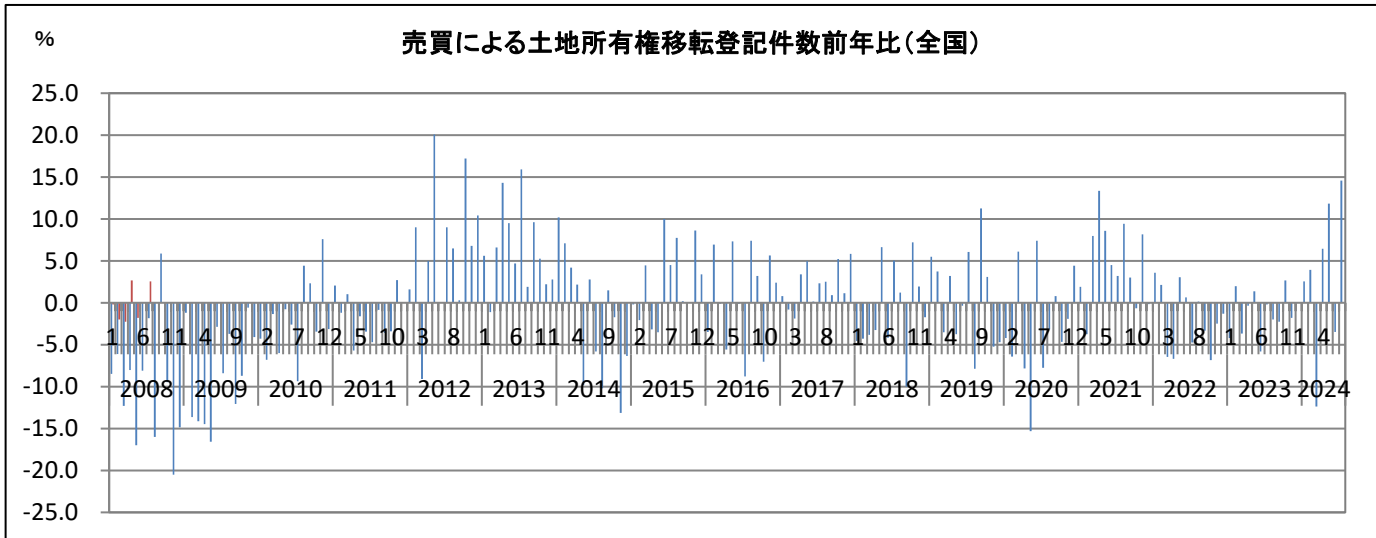
■ 件数推移

- 全国の7月の売買による土地所有権移転登記件数は、2ヶ月振りに前年を上回り+14.6%。首都圏は前年比+14.5%で2ヶ月振りにプラス、近畿圏は+21.5%で2ヶ月振りにプラス、その他地域は+13.2%で2ヶ月振りにプラスだった。

■ 価格推移

- 全国住宅地の価格指数(原系列)6月は、住宅総合が138.7pで前年比+2.4%(47ヶ月連続で増)、住宅地は115.0pで同△0.1%(43ヶ月振りに減)、戸建住宅は119.1pで同+1.2%(2ヶ月振りに増)、マンションは201.0pで同+5.6%(136ヶ月連続で増)。

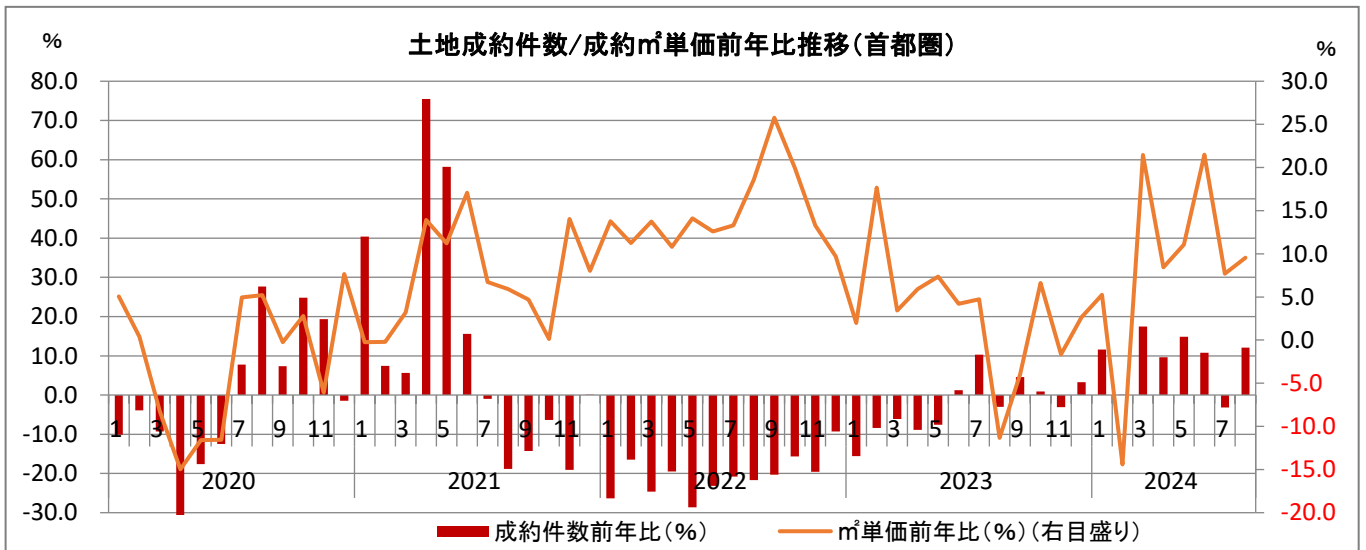
	2023						2024						
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7
全国前年比	-0.2	-2.0	-2.2	2.7	-1.8	0.0	2.6	3.9	-12.4	6.4	11.8	-3.5	14.6



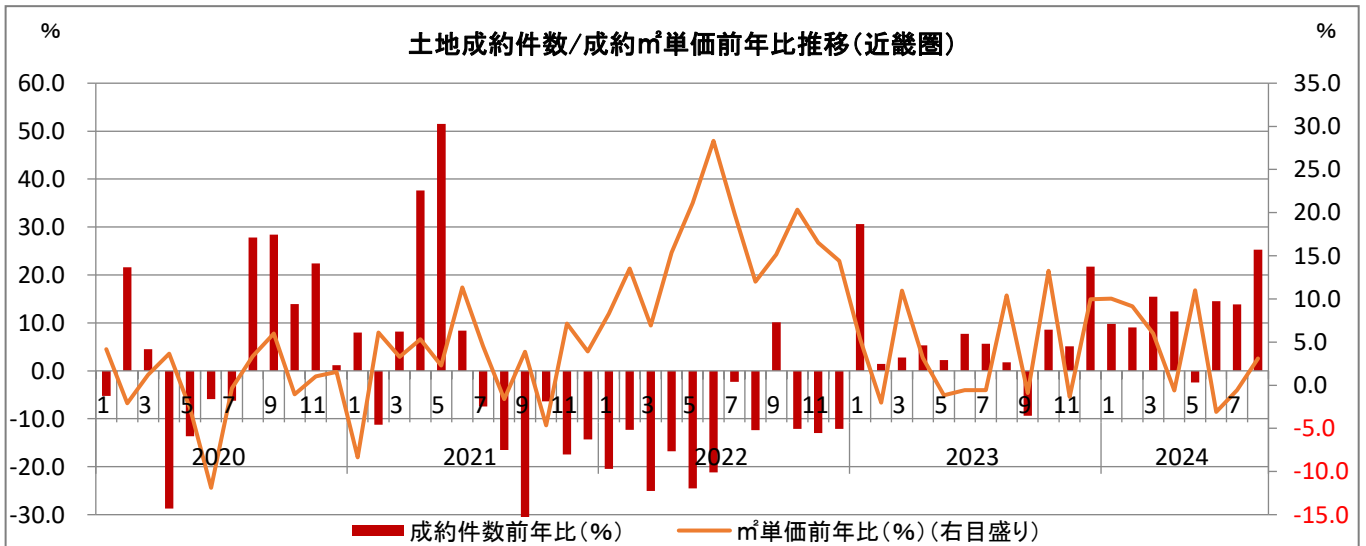
■ <参考>レインズによる土地取引件数推移(首都圏、近畿圏)

- 8月の土地(100㎡~200㎡)の成約件数は、首都圏が前年比12.1%で2ヶ月振りにプラス、近畿圏は前年比+25.3%で3ヶ月連続でプラス。
- 成約㎡単価は、首都圏が前年比+9.6%で6ヶ月連続でプラス、近畿圏は+3.1%で3ヶ月振りにプラス。

	2023						2024							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	
首都圏成約件数前年比	-3.0	4.6	0.9	-3.1	3.3	11.6	0.1	17.4	9.6	14.8	10.8	-3.2	12.1	
近畿圏成約件数前年比	1.8	-9.4	8.6	5.1	21.8	9.8	9.0	15.5	12.4	-2.4	14.6	13.8	25.3	



出典:(公社)東日本不動産流通機構「首都圏流通市場の動向」

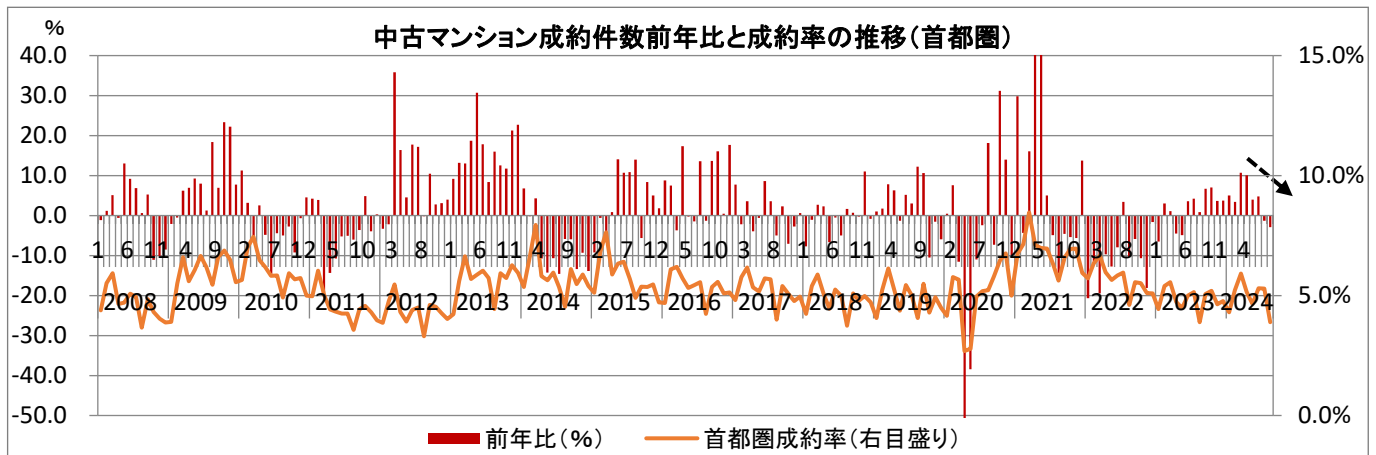
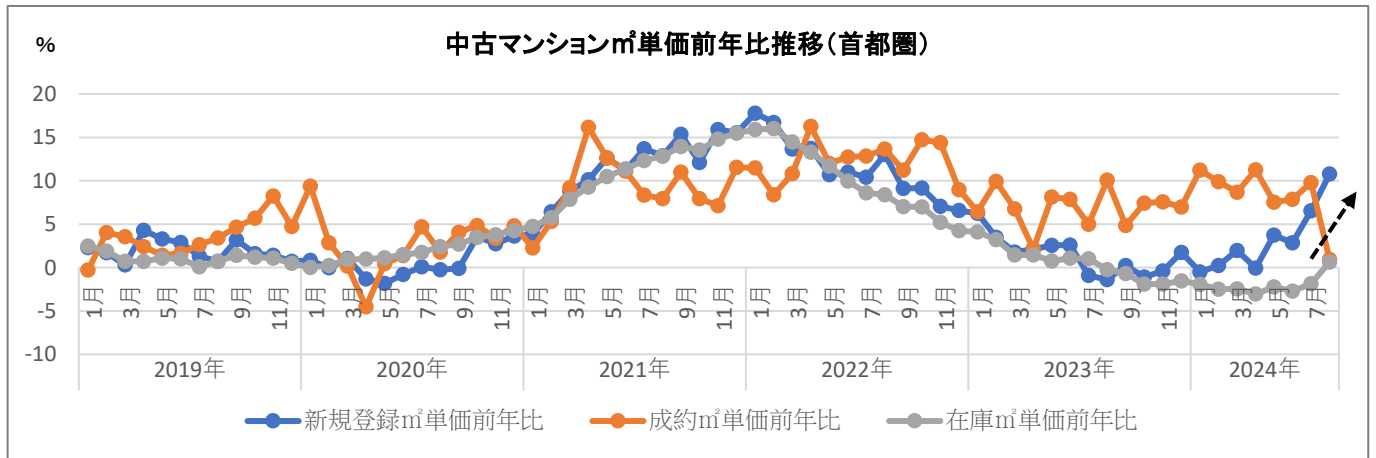
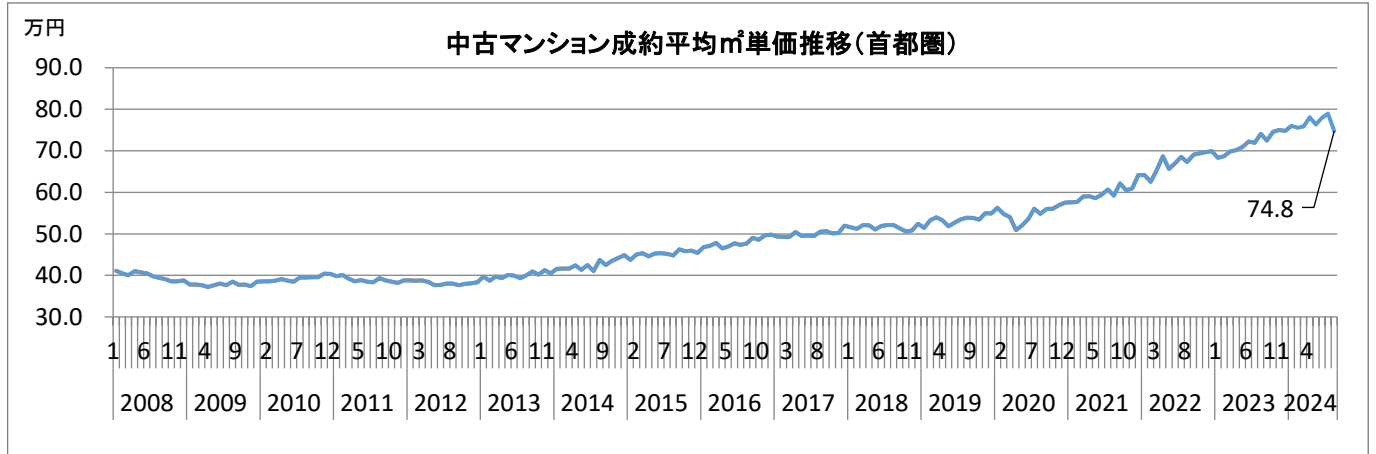


出典:(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

売買 ② 中古マンションの動向-1 (首都圏)

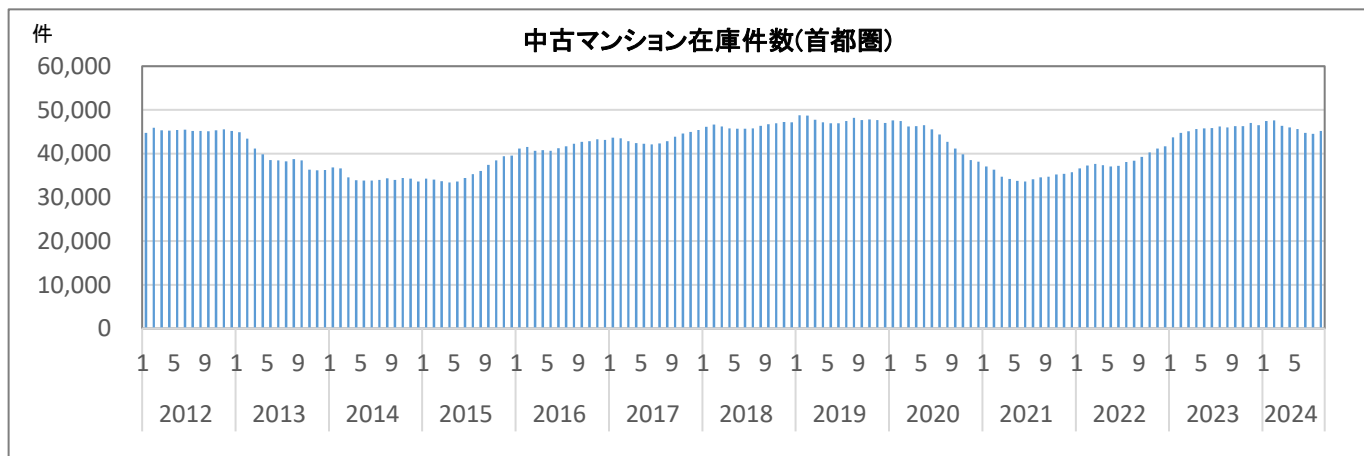
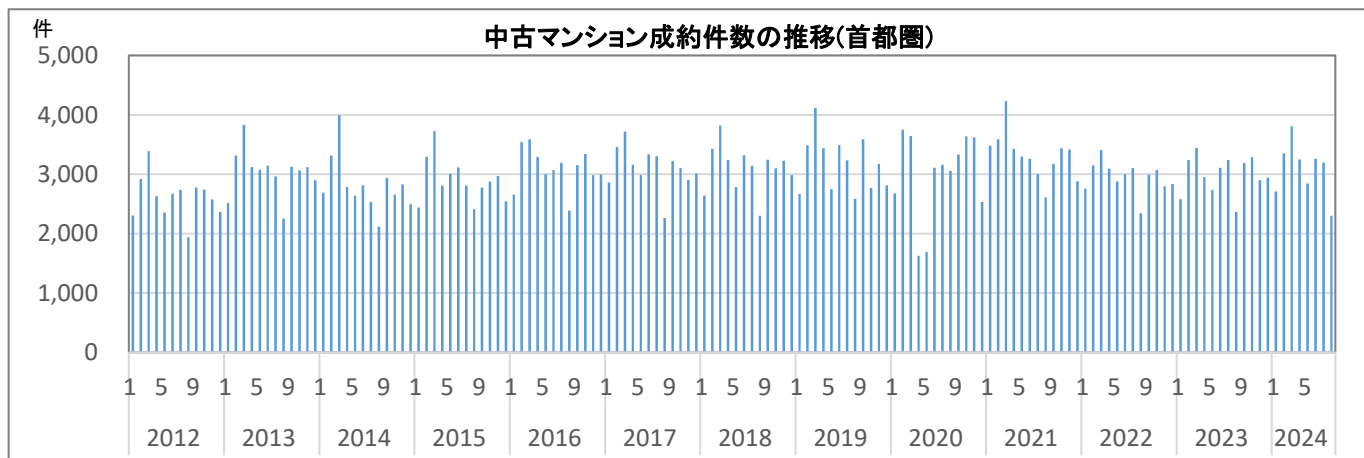
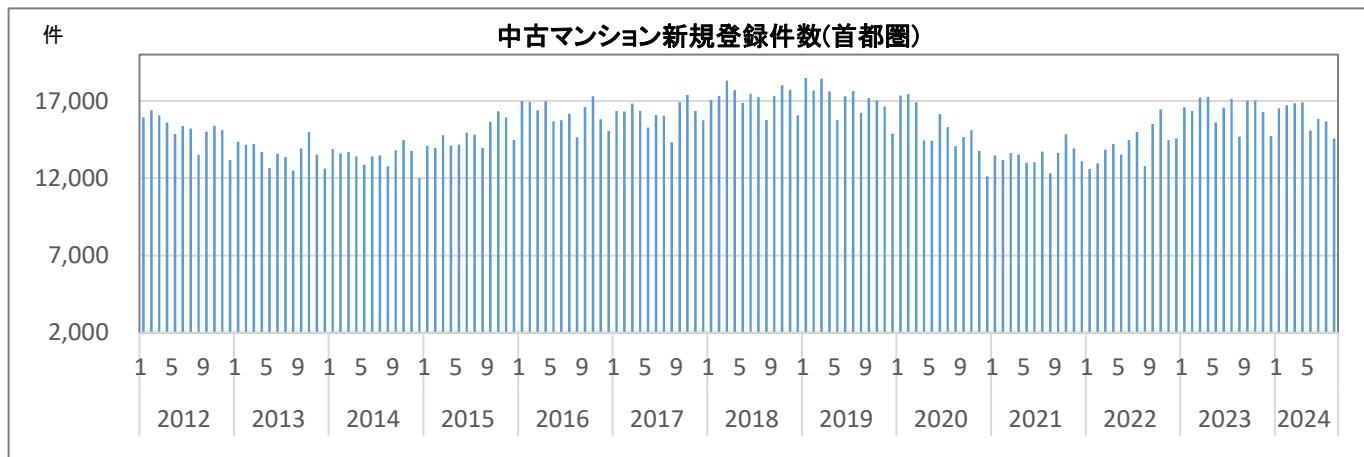
- 8月の登録件数は、6ヶ月連続で前年比を下回り、 $\Delta 0.9\%$ 。
- 成約件数は、2ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 2.9\%$ 。
- 成約平均 m^2 単価は、52ヶ月連続で前年を上回り、 $+0.9\%$ 。
- 新規登録平均 m^2 単価は前年比 $+10.8\%$ 、在庫平均 m^2 単価は同 $+0.7\%$ 。

	2023					2024							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
成約件数前年比	0.9	6.7	7.0	3.7	3.7	5.0	3.4	10.7	10.1	3.9	4.8	-1.3	-2.9
成約単価前年比	10.1	4.8	7.4	7.6	7.0	11.2	9.9	8.7	11.3	7.5	7.9	9.8	0.9



- 新規登録件数: 前年比 Δ 0.9%、前月比 Δ 7.0%
- 成約件数: 前年比 Δ 2.9%、前月比 Δ 28.0%
- 在庫件数: 前年比 Δ 1.7%、前月比+1.5%

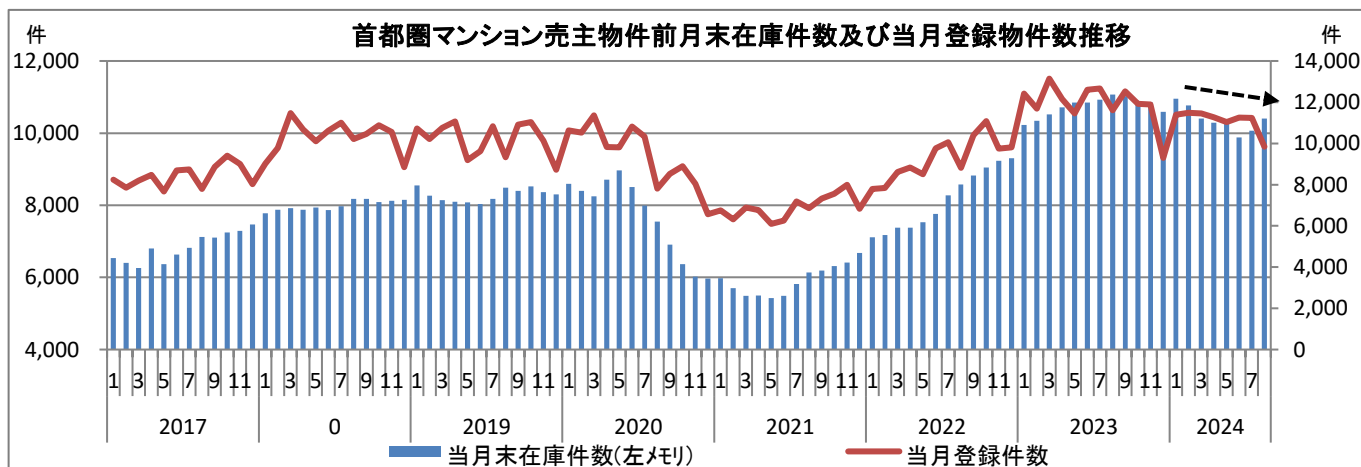
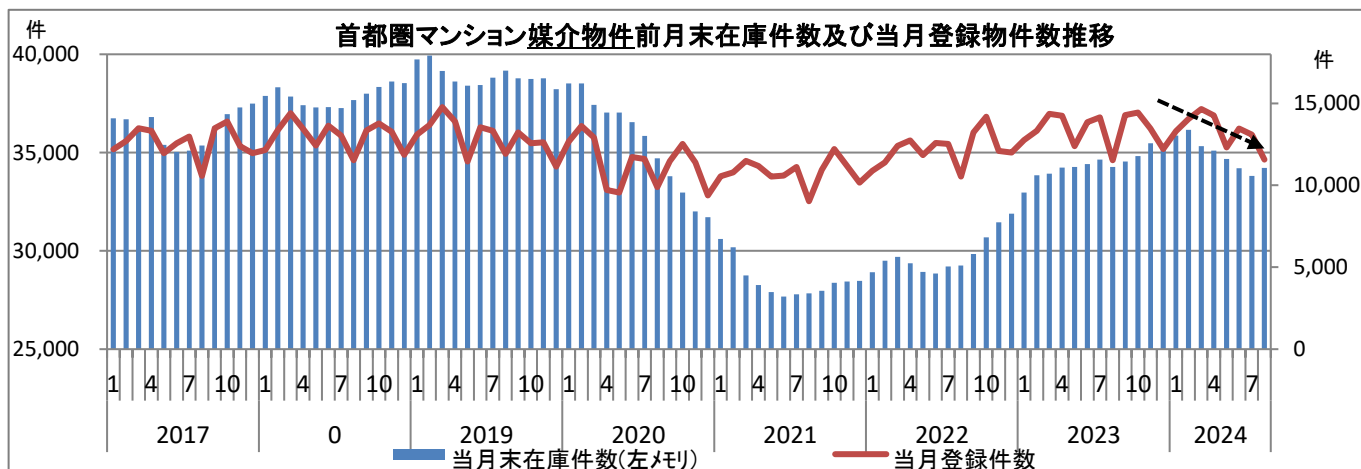
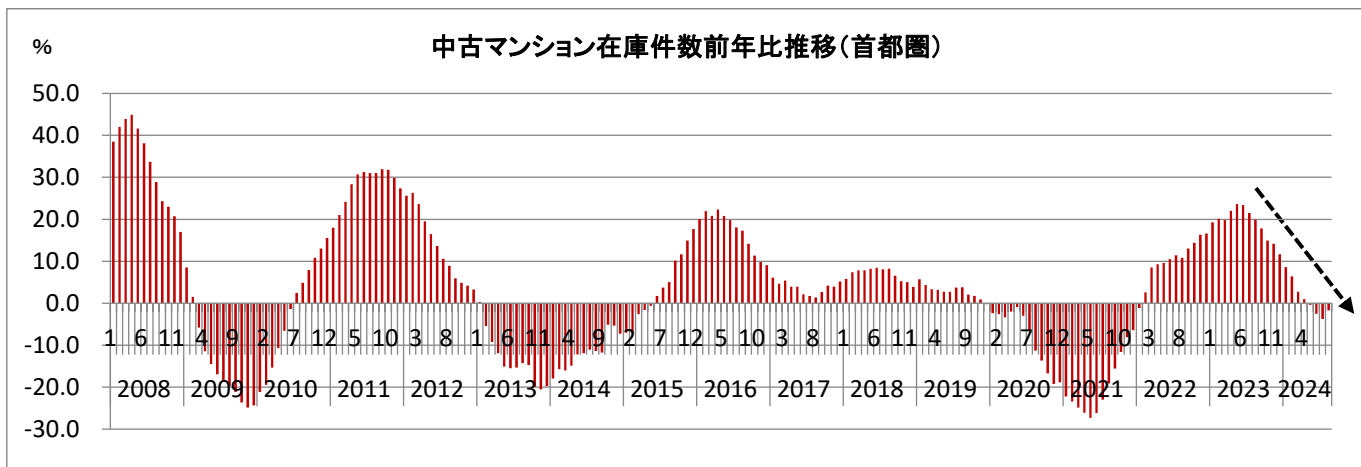
	2023					2024							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
新規登録件数	14,701	17,006	17,036	16,281	14,744	16,526	16,730	16,846	16,902	15,088	15,845	15,661	14,572
成約件数	2,367	3,191	3,287	2,900	2,941	2,711	3,350	3,810	3,251	2,845	3,259	3,193	2,299



中古マンションの在庫について(首都圏)

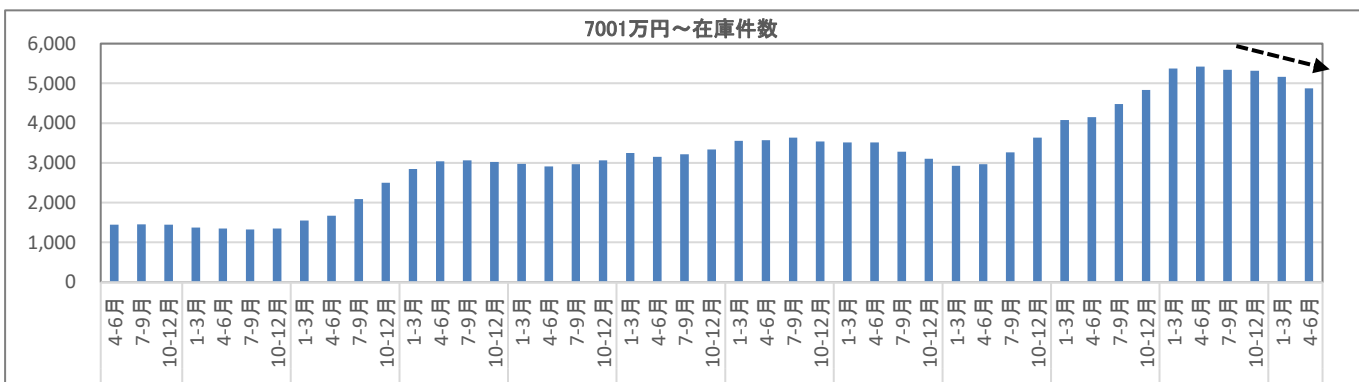
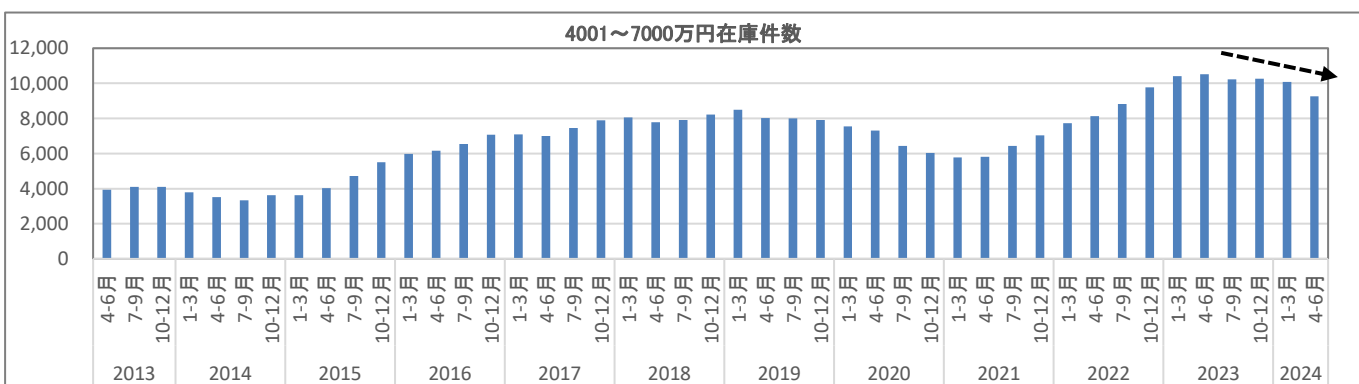
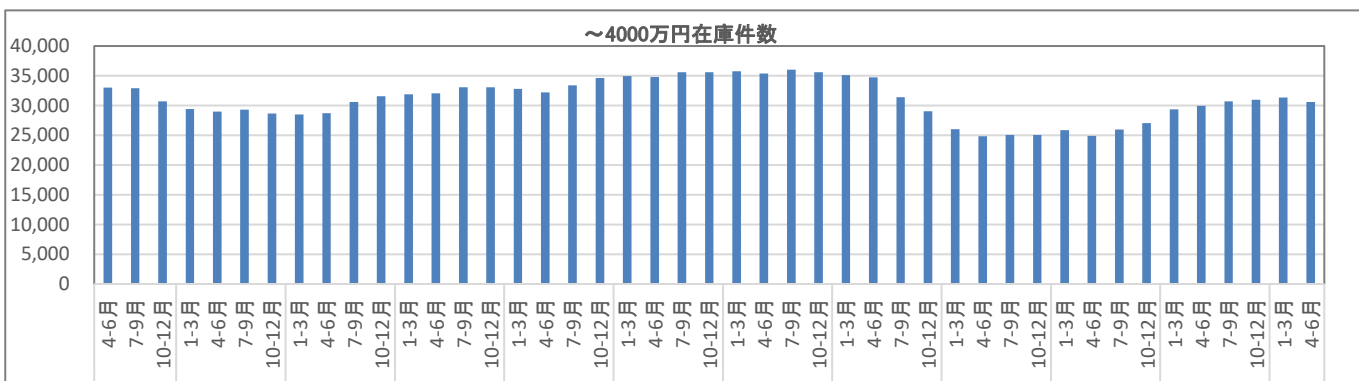
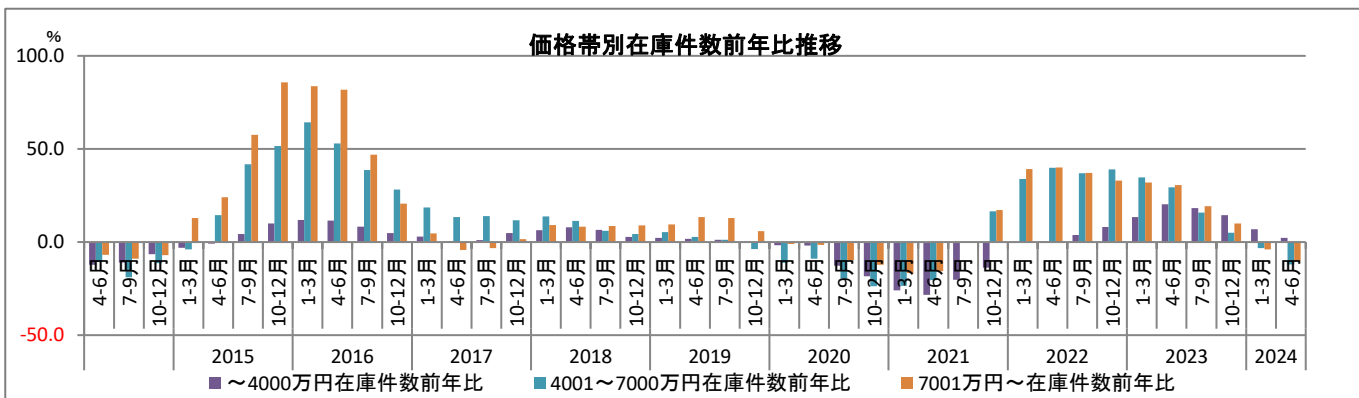
- 8月の在庫数は4か月連続で前年比で減少し、 $\Delta 1.7\%$ 。
- 媒介物件は3ヶ月連続で減少し、前年比 $\Delta 0.2\%$ (前月比 $+1.2\%$)
- 売主物件は6ヶ月連続で減少し、前年比 $\Delta 6.0\%$ (前月比 $+3.3\%$)

	2023						2024						
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
在庫総数	45,961	46,291	46,312	46,993	46,528	47,449	47,628	46,351	46,027	45,603	44,722	44,509	45,192
内、媒介件数	34,271	34,540	34,826	35,466	35,242	35,861	36,151	35,334	35,093	34,682	34,210	33,815	34,214
内、売主件数	11,071	11,026	10,846	10,845	10,589	10,956	10,767	10,400	10,287	10,329	9,878	10,068	10,404



● 価格帯別に見ると(2024年4月～6月)

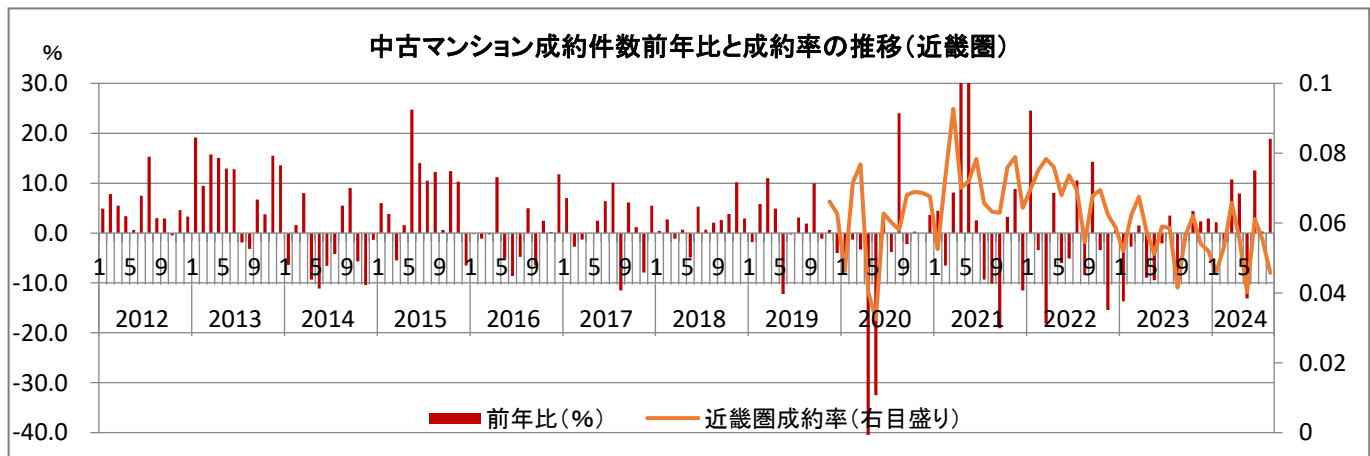
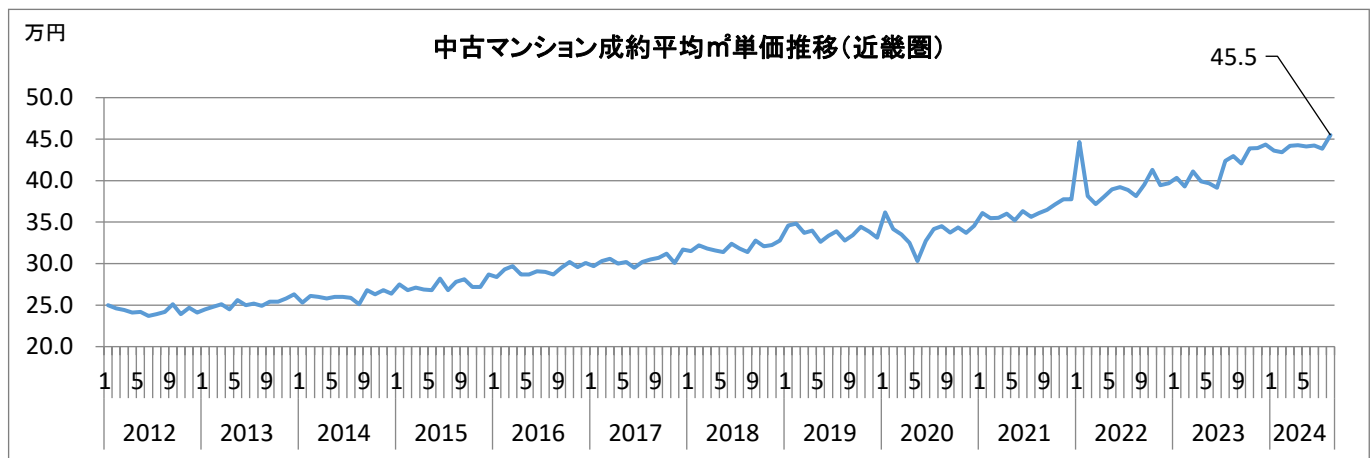
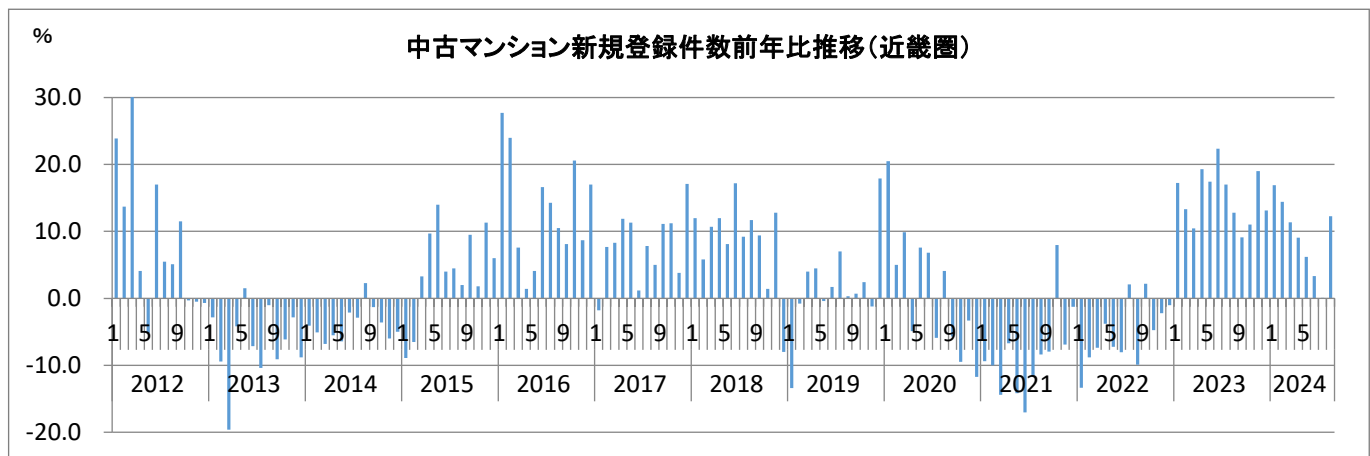
- ~4000万円の在庫は、前年比+2.2% (前期比 Δ2.5%)
- 4001万円～7000万円の在庫は、前年比Δ12.0% (前期比Δ8.1%)
- 7001万円～の在庫は、前年比Δ10.1% (前期比Δ5.5%)



中古マンションの動向-2（近畿圏）

- 8月の新規登録件数は20ヶ月連続で前年を上回り、+12.3%。
- 成約件数は3ヶ月連続で前年を上回り、+18.9%。
- 成約平均㎡単価は14ヶ月連続で前年を上回り、+5.9%。

	2023					2024							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
成約件数前年比	-8.7	-1.5	4.4	2.3	2.9	2.2	-2.4	10.7	7.9	-13.1	12.6	0.3	18.9
成約単価前年比	12.6	6.4	6.3	11.4	11.8	8.1	10.5	7.5	11.0	11.2	13.1	3.5	5.9

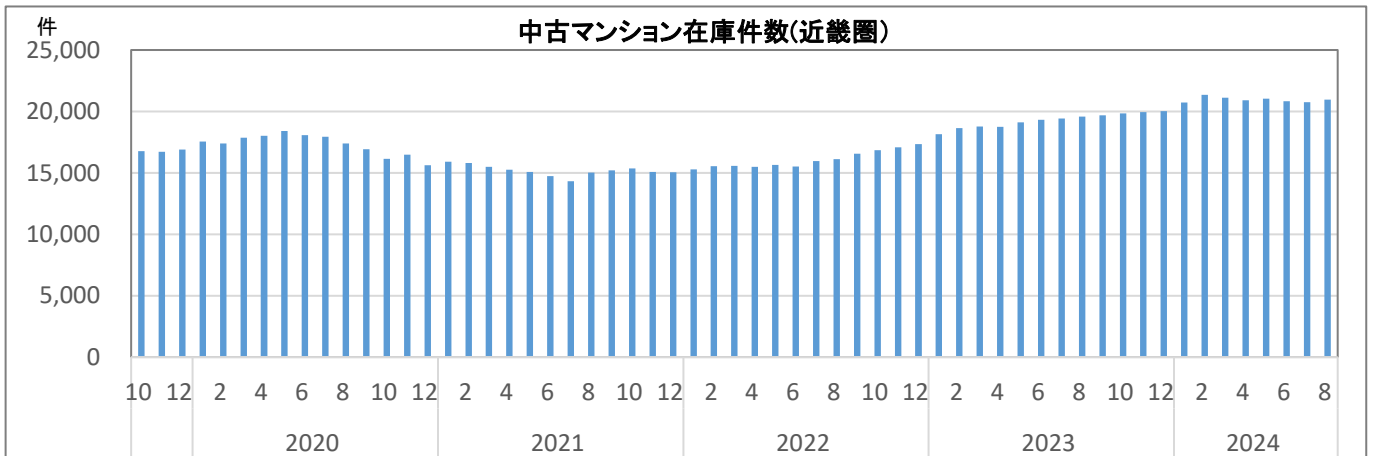
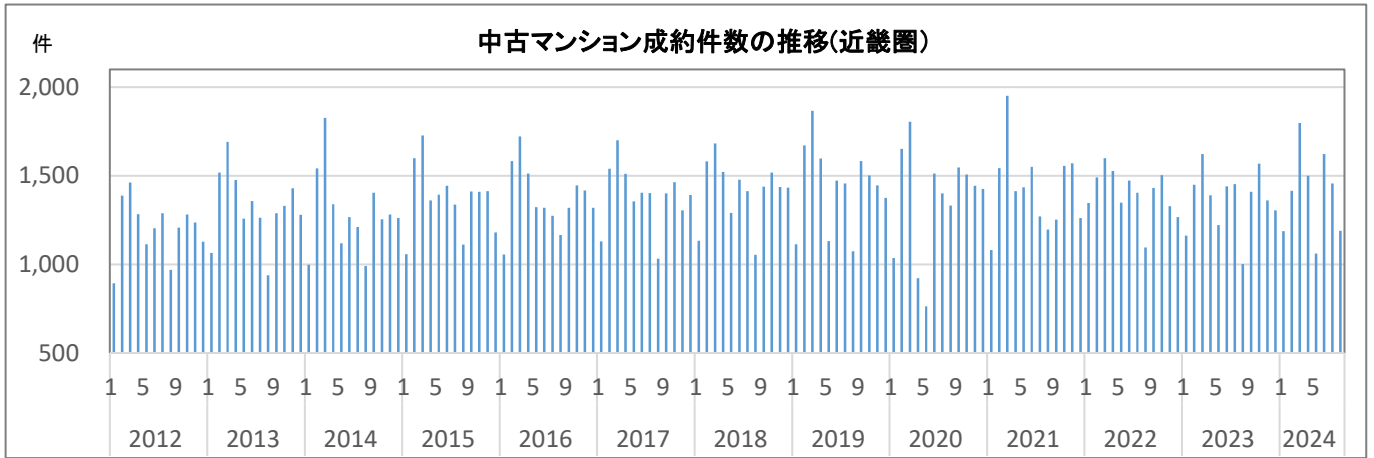
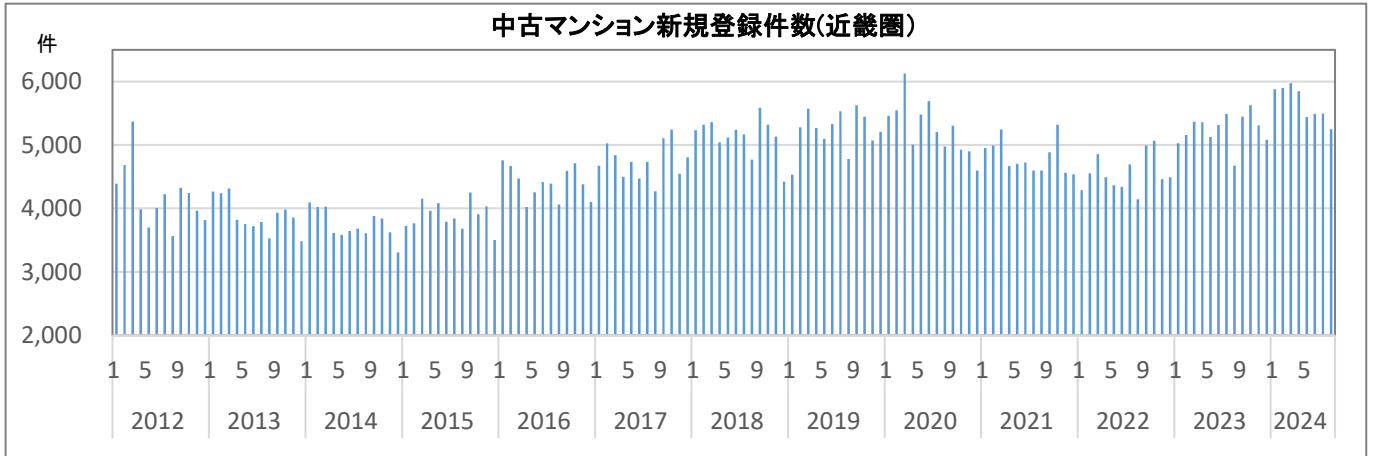


* 近畿レイズは滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県のデータ

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+12.3%、前月比△4.5%
- 成約件数: 前年比+18.9%、前月比△18.3%
- 在庫件数: 前年比+7.2%、前月比+1.1%

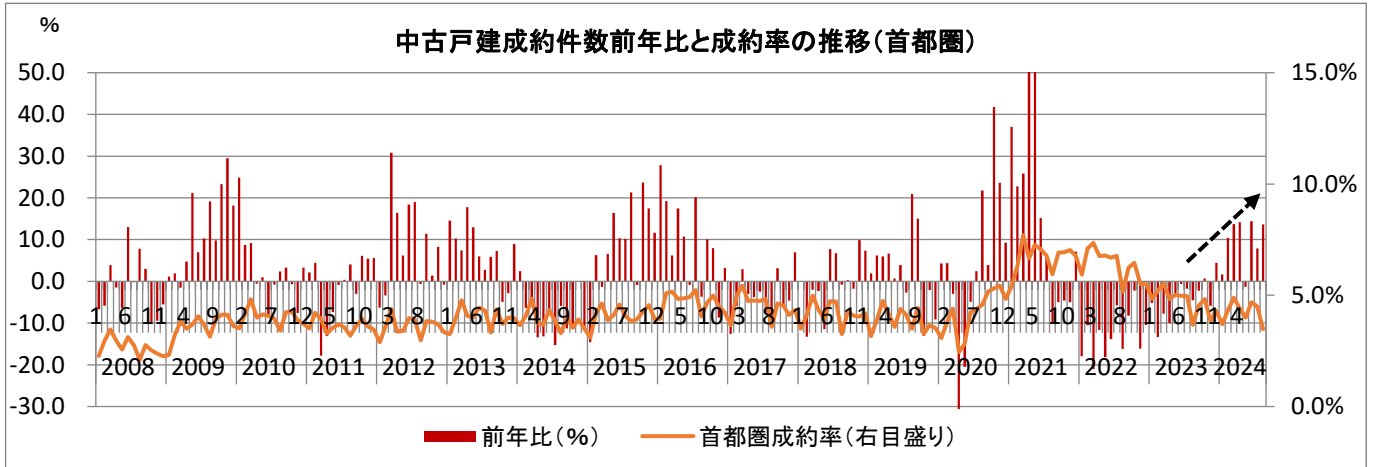
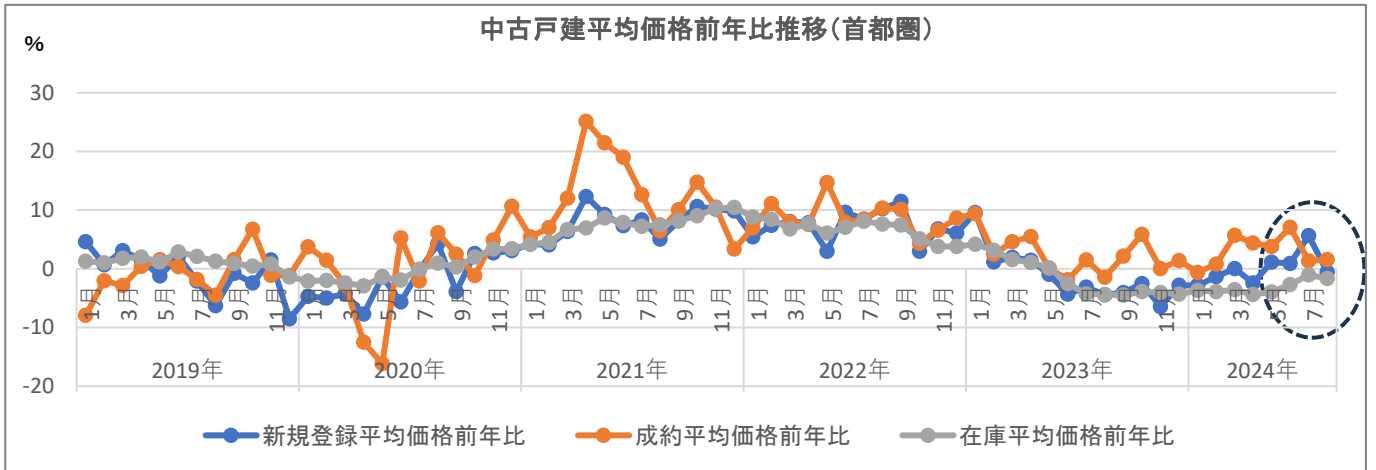
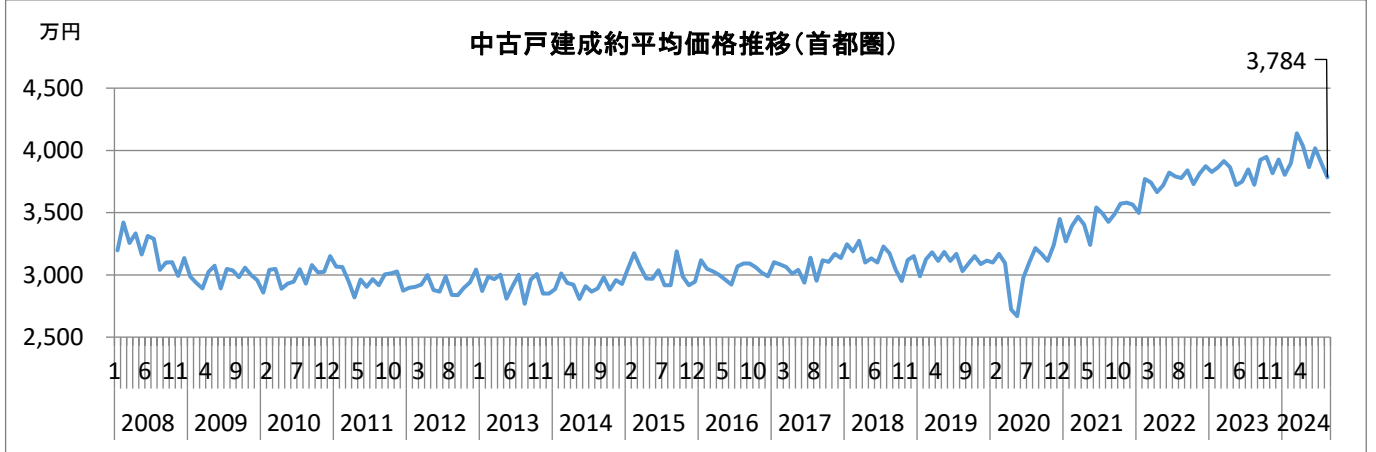
	2023					2024							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
成約件数	1,001	1,409	1,569	1,360	1,304	1,187	1,415	1,797	1,500	1,061	1,622	1,457	1,190
在庫件数	19,566	19,695	19,833	19,946	20,009	20,734	21,337	21,119	20,906	21,047	20,821	20,745	20,965



売買 ③ 中古戸建の動向-1 (首都圏)

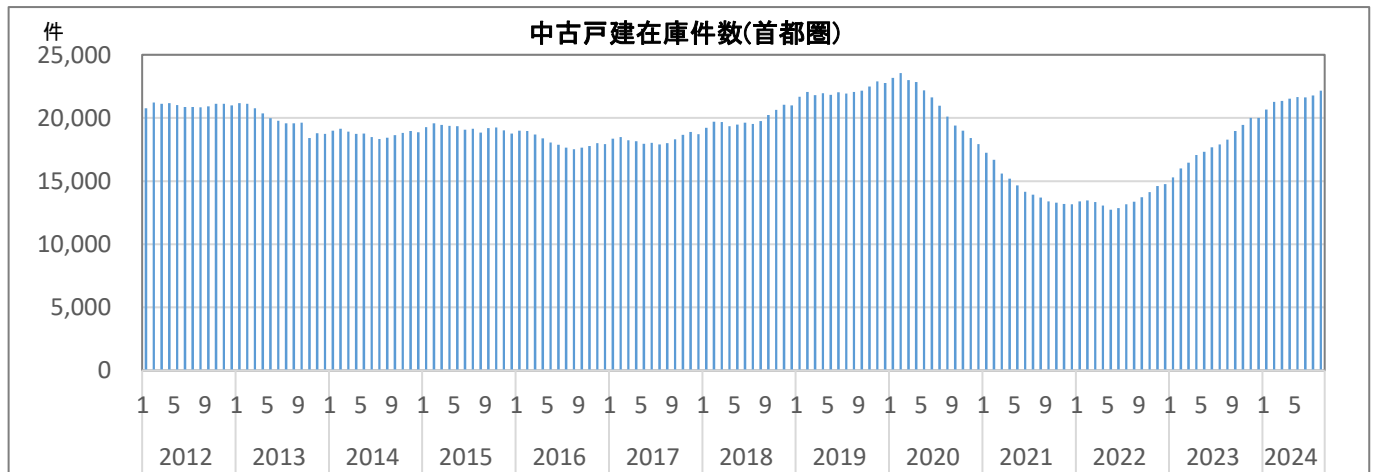
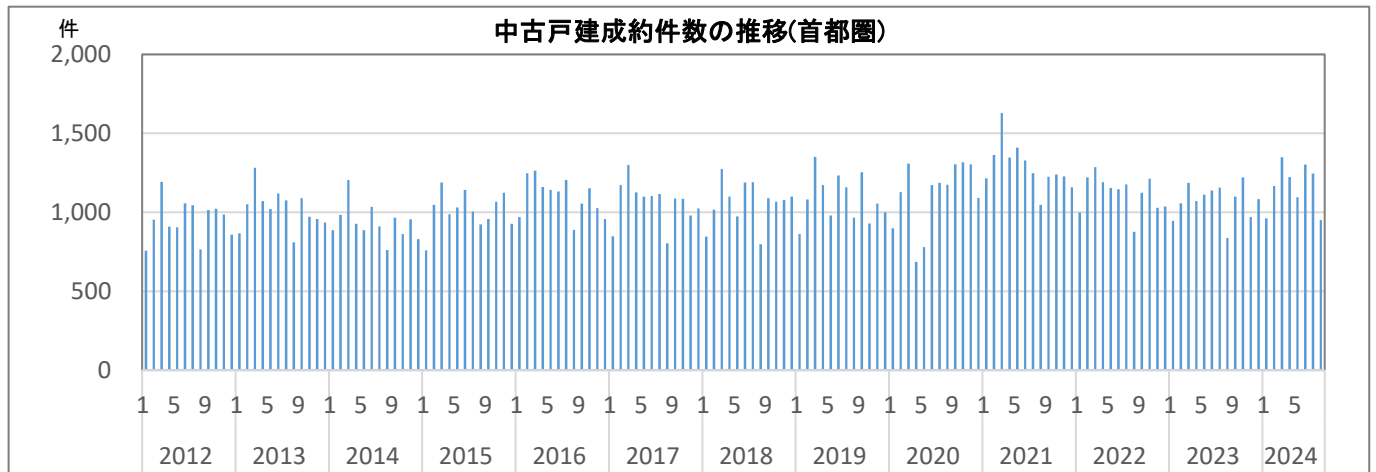
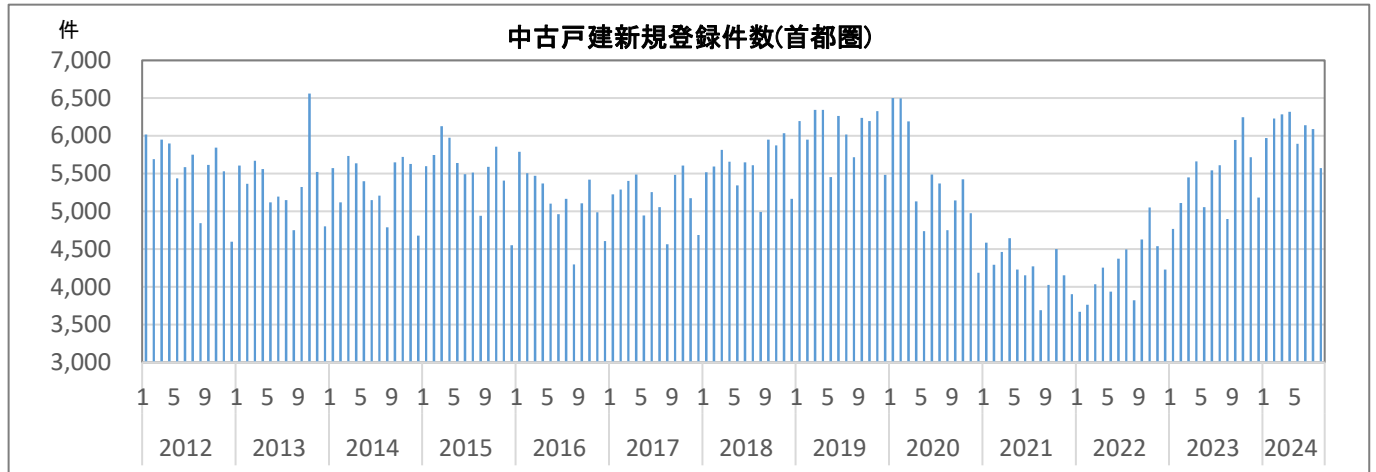
- 8月の登録件数は、20ヶ月連続で前年を上回り、+13.7%。
- 成約件数は3ヶ月連続で前年を上回り、+13.6%。
- 成約平均価格は7ヶ月連続で前年を上回り、+1.6%。
- 新規登録平均価格は前年比△0.6%、在庫平均価格は同△1.7%。

	2023					2024							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
成約件数前年比	-4.6	-2.2	0.7	-5.8	4.4	1.7	10.4	13.7	14.2	-1.4	14.4	7.9	13.6



- 新規登録件数: 前年比+13.7%、前月比△8.5%
- 成約件数: 前年比+13.6%、前月比△23.7%
- 在庫件数: 前年比+21.3%、前月比+1.8%

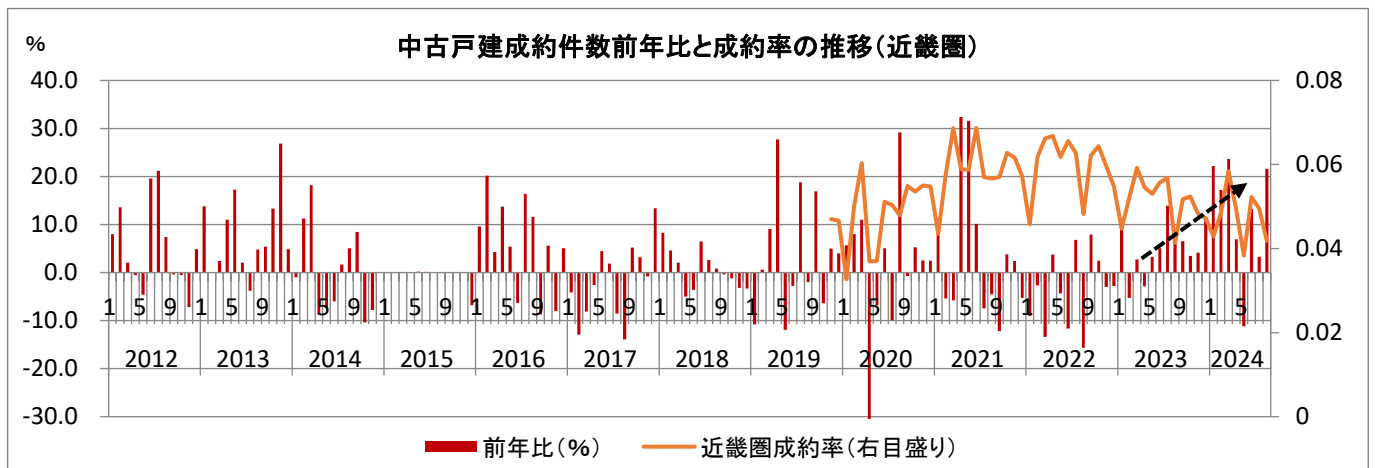
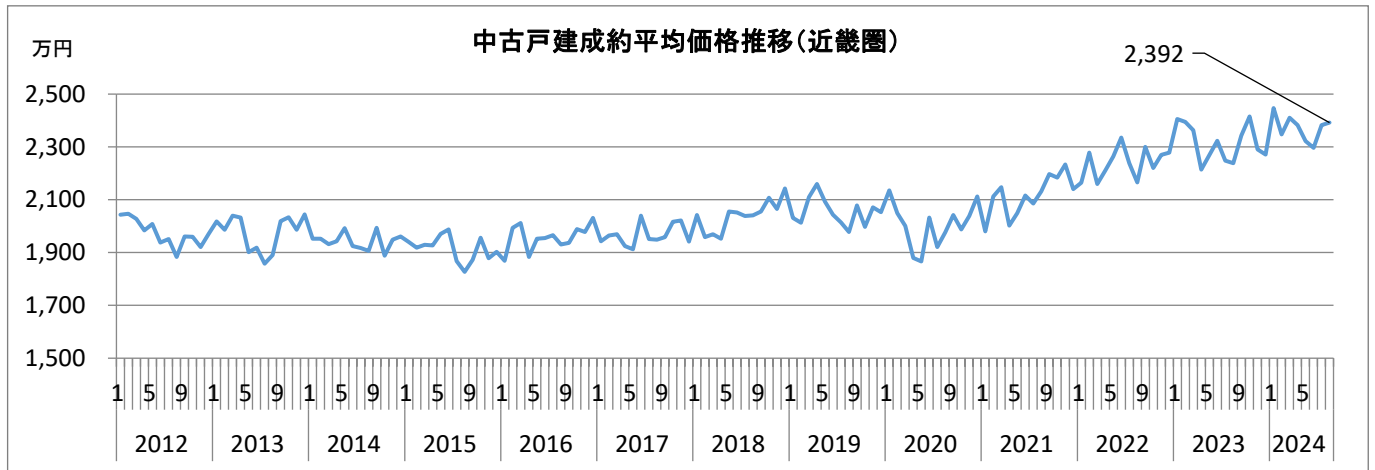
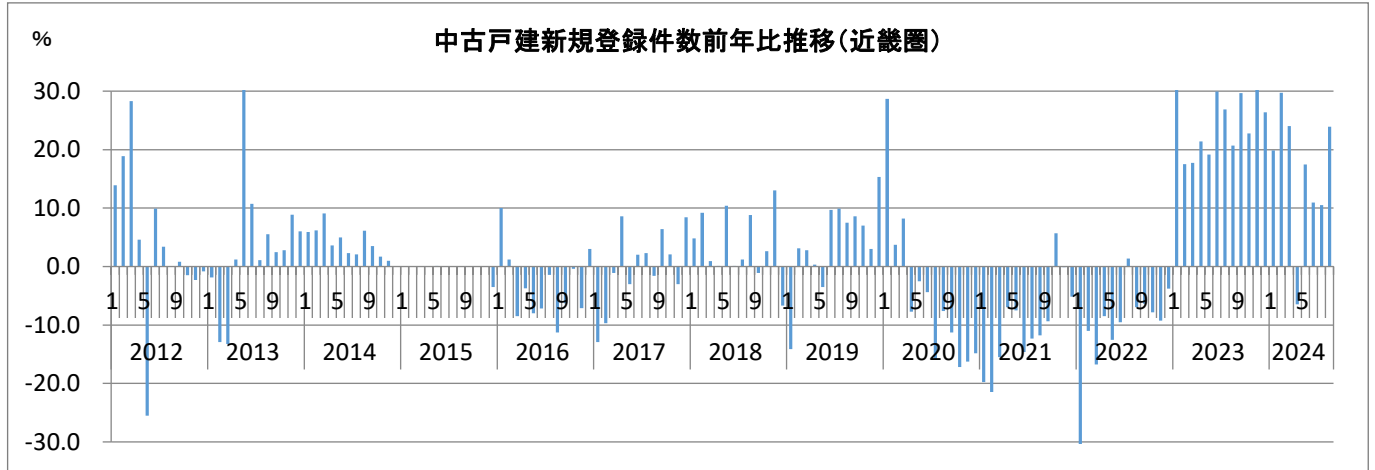
	2023					2024							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
成約件数	837	1,099	1,220	969	1,082	962	1,167	1,349	1,223	1,096	1,302	1,246	951
在庫件数	18,279	18,975	19,443	19,995	20,012	20,654	21,268	21,360	21,520	21,649	21,623	21,783	22,166



中古戸建の動向-2（近畿圏）

- 8月の新規登録件数は4ヶ月連続で前年を上回り、+23.9%。
- 成約件数は3ヶ月連続で前年を上回り、+21.6%。
- 成約平均価格は2ヶ月連続で前年を上回り、+6.9%。

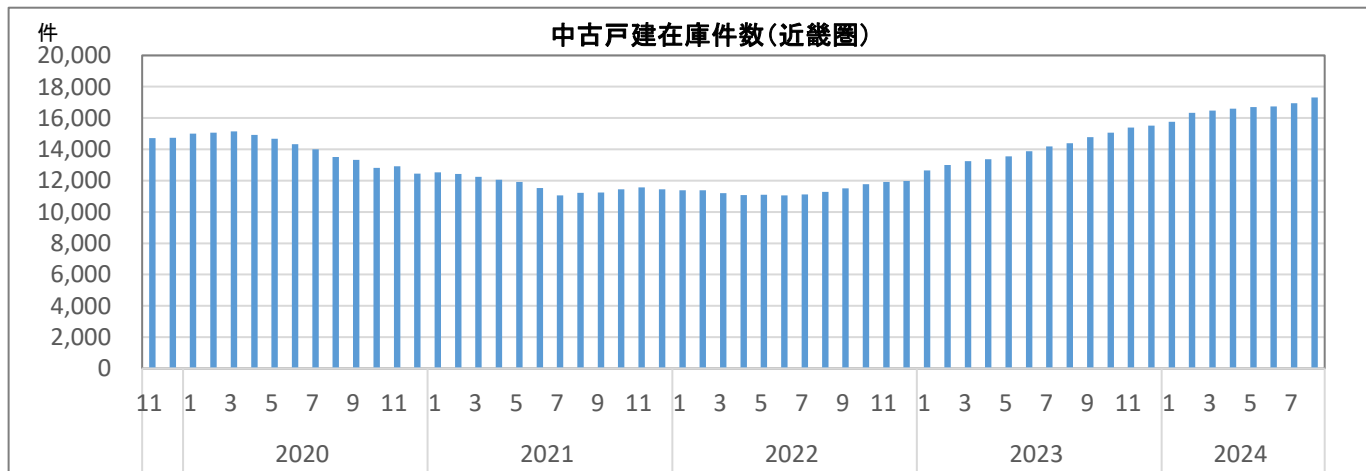
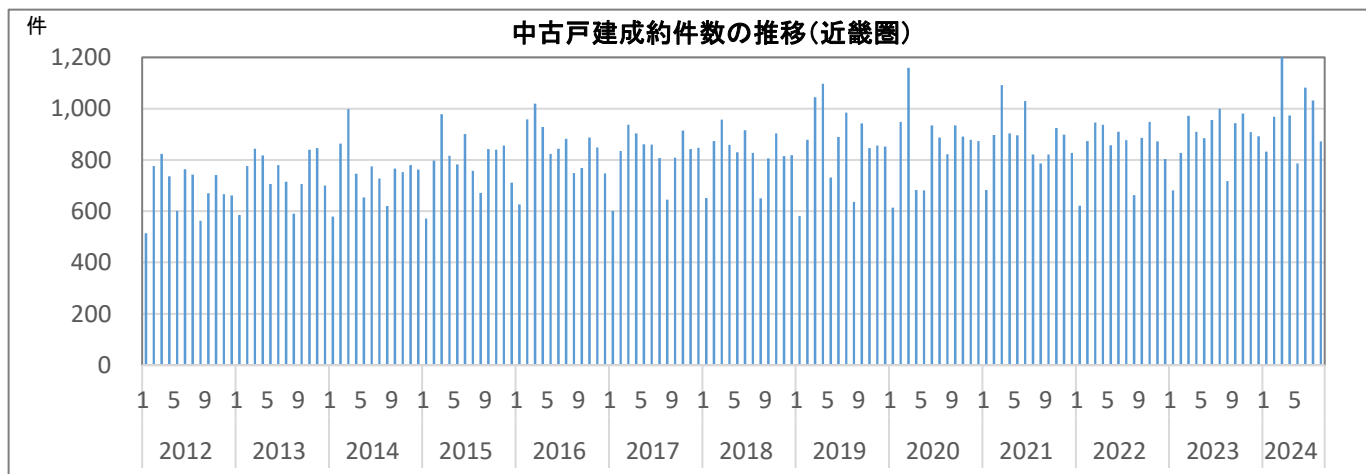
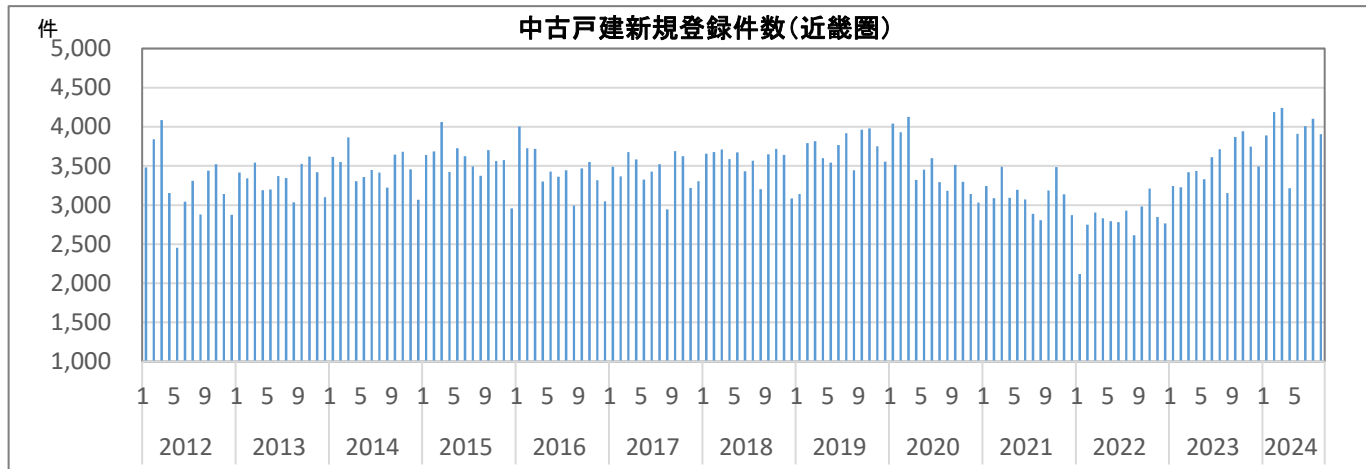
	2023					2024							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
成約件数前年比	8.1	6.5	3.5	4.1	10.9	22.2	17.2	23.7	6.9	-11.2	13.2	3.3	21.6



* 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+23.9%、前月比△4.8%
- 成約件数: 前年比+21.6%、前月比△15.5%
- 在庫件数: 前年比+20.3%、前月比+2.2%

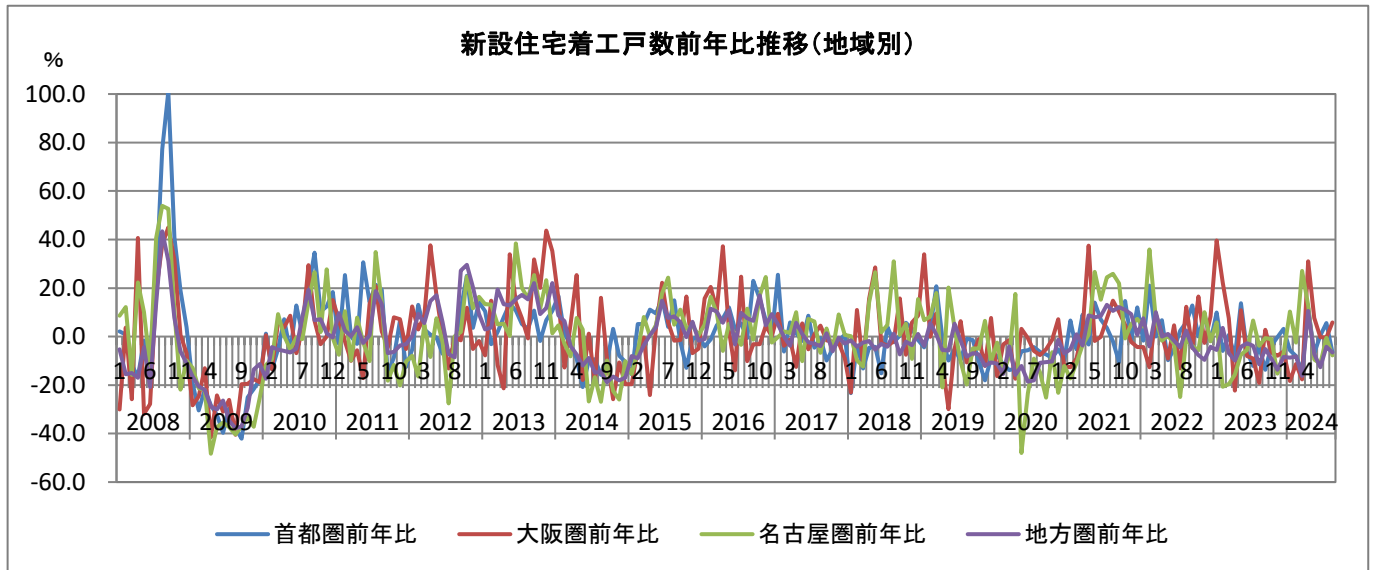
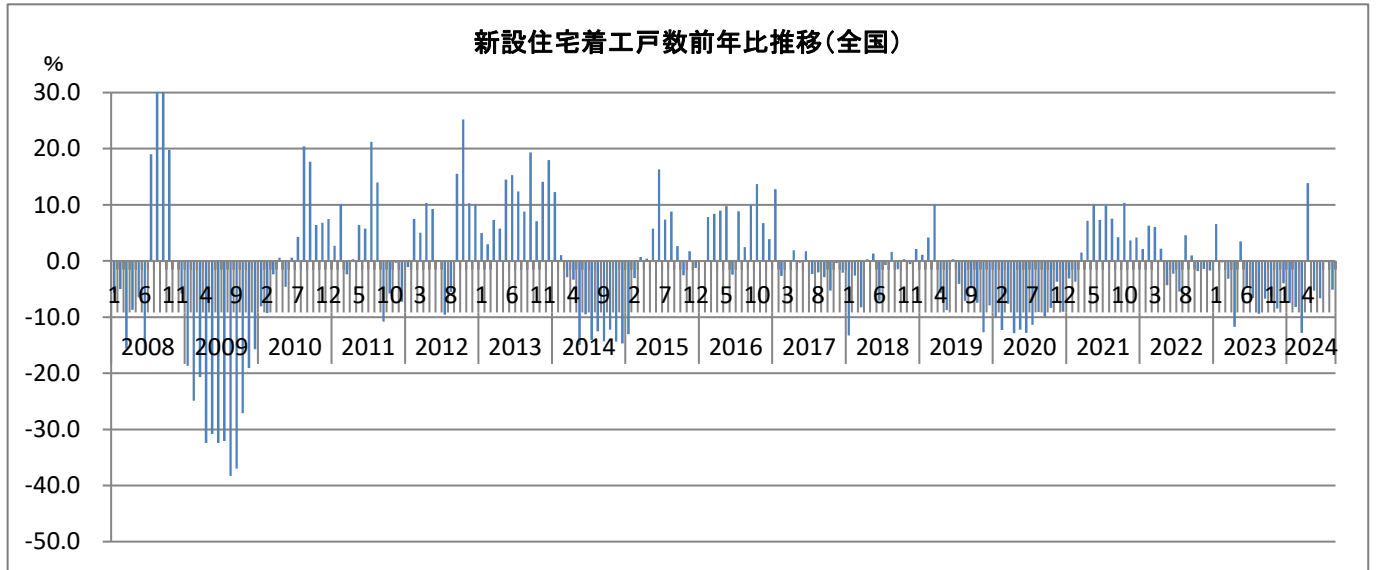
	2023					2024							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
成約件数	717	944	981	908	892	832	969	1,202	973	786	1,082	1,032	872
在庫件数	14,390	14,786	15,070	15,401	15,516	15,760	16,325	16,485	16,608	16,705	16,747	16,936	17,310



新設着工戸数の動向-1(地域別)

- 8月の全国の着工戸数は4ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 5.1\%$ 。
- 地域別では、首都圏 $\Delta 6.4\%$ (3ヶ月振りに減)、大阪圏 $+5.9\%$ (3ヶ月振りに減)、名古屋圏 $\Delta 7.8\%$ (4ヶ月連続で減)、地方圏 $\Delta 6.6\%$ (4ヶ月連続で減)。

	2023					2024							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
総数前年比	-9.4	-6.7	-6.3	-8.5	-4.0	-7.5	-8.2	-12.8	13.9	-5.3	-6.7	-0.2	-5.1
首都圏前年比	-4.1	-13.8	-3.8	-0.3	3.2	-5.6	-8.1	-14.4	11.7	-6.8	0.4	5.6	-6.4
大阪圏前年比	-19.1	2.8	-6.6	-7.9	-6.2	-18.3	-11.3	-17.6	31.0	7.7	-0.3	-0.3	5.9
名古屋圏前年比	-3.8	-0.6	-1.0	-15.3	-7.2	10.4	-2.5	27.1	12.9	-9.5	-11.1	-0.5	-7.8
地方圏前年比	-11.5	-5.1	-9.1	-13.7	-8.5	-8.6	-8.2	-16.2	10.5	-7.2	-12.6	-4.2	-6.6



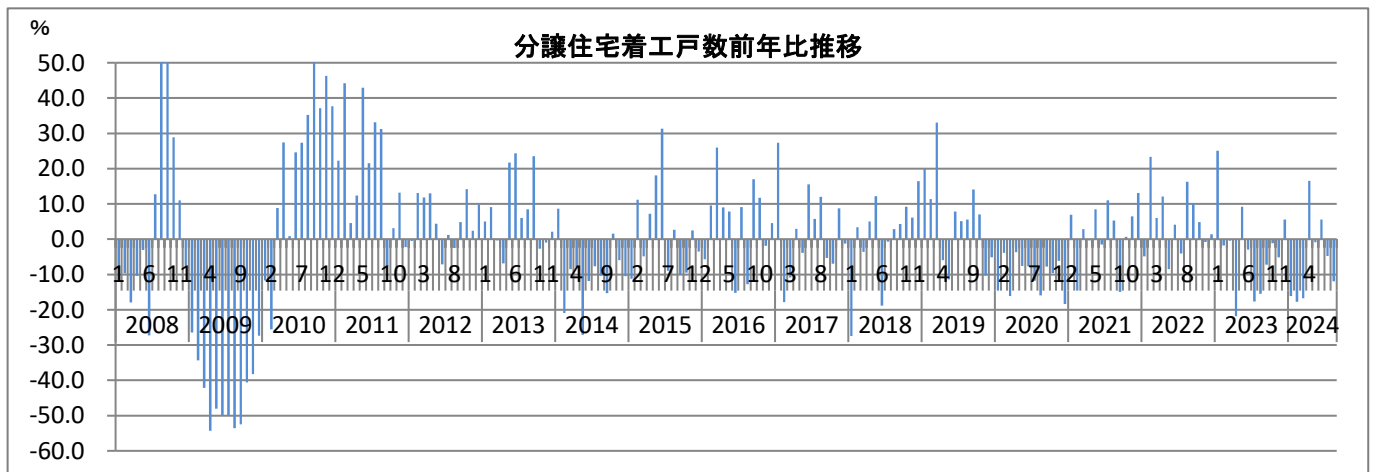
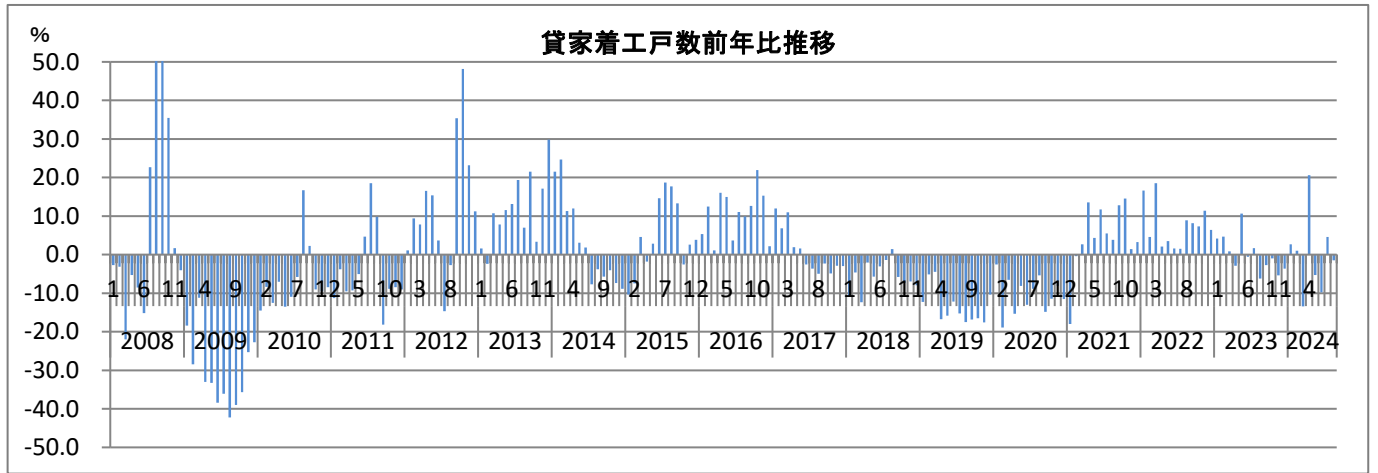
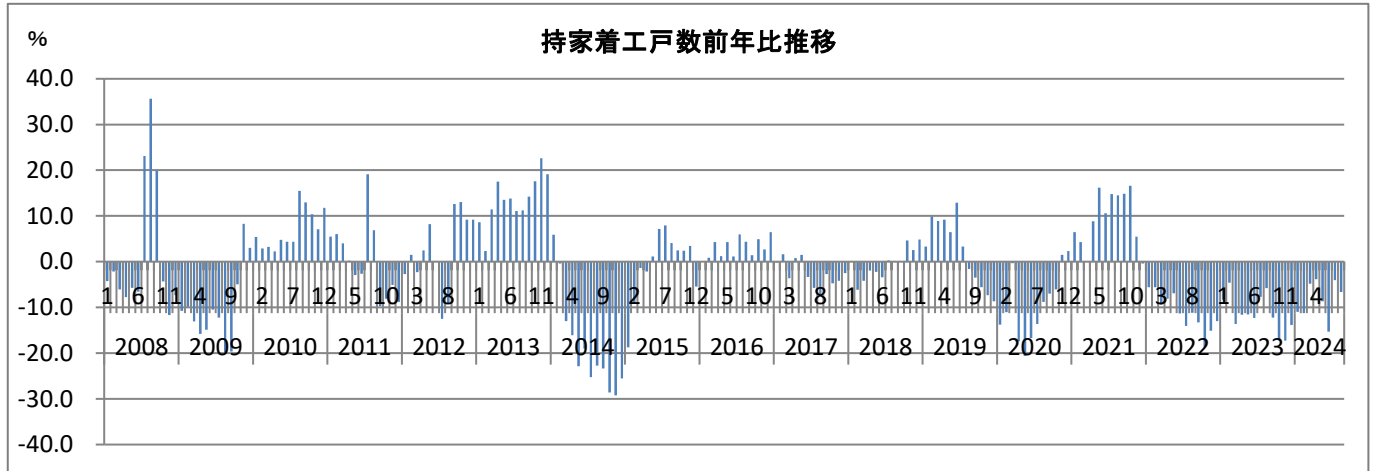
出典: 国交省「建築着工統計」

* 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△6.7%(33ヶ月連続で減)、貸家△1.4%(2ヶ月振りに減)、分譲住宅△12.0%(2ヶ月連続で減)。

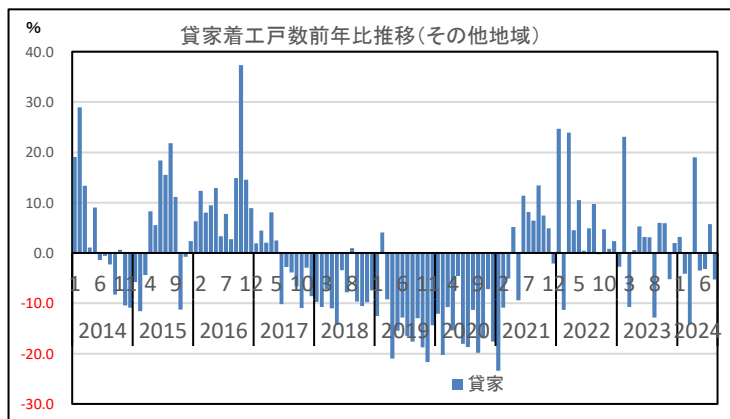
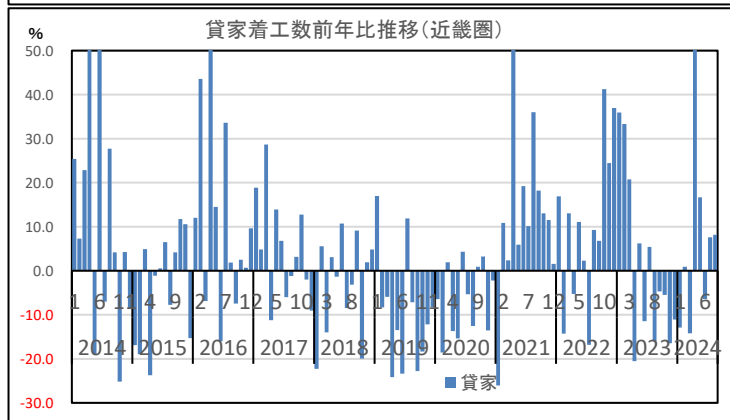
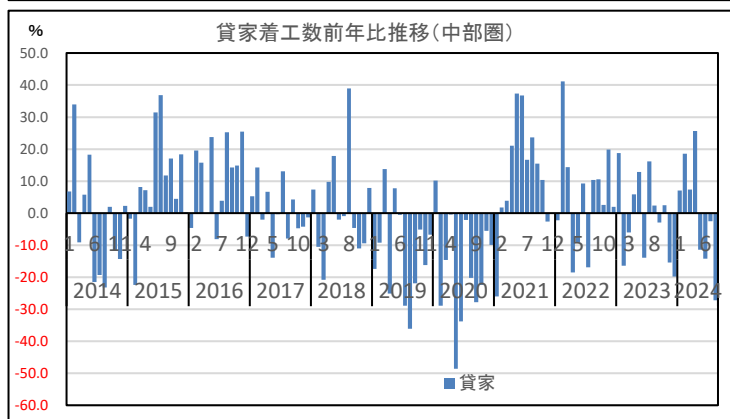
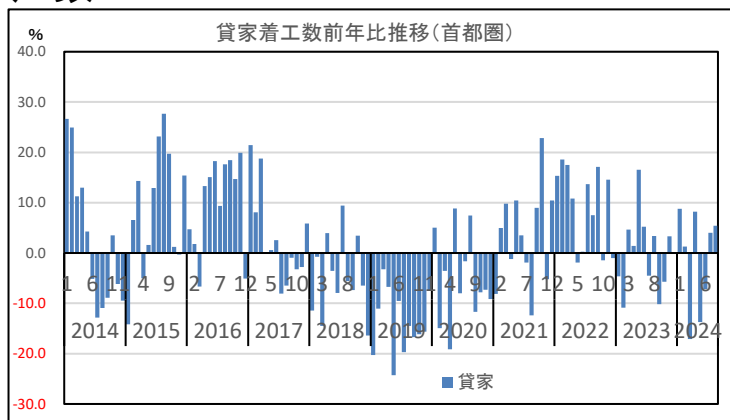
	2023					2024							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
総数前年比	-9.4	-6.7	-6.3	-8.5	-4.0	-7.5	-8.2	-12.8	13.9	-5.3	-6.7	-0.2	-5.1
持家前年比	-5.8	-12.2	-17.2	-17.3	-13.8	-11.0	-11.2	-4.8	-3.9	-8.7	-15.3	-4.0	-6.7
貸家前年比	-6.2	-2.7	-1.0	-5.3	-3.6	2.7	1.0	-13.4	20.6	-5.3	-9.8	4.6	-1.4
分譲住宅前年比	-15.5	-7.2	-1.2	-5.2	5.5	-16.1	-17.7	-16.8	16.5	-0.9	5.6	-4.8	-12.0



■ <参考>地域別貸家の着工戸数

・8月の貸家の着工戸数の前年比

- ① 首都圏は、2ヶ月連続で増
+5.4%(着工総数は△6.4%)
- ② 中部圏は、4ヶ月連続で減
△27.2%(同△10.5%)
- ③ 近畿圏は、2ヶ月連続で増
+8.2%(同+4.5%)
- ④ その他地域は、2ヶ月振りに減
△5.3%(同△5.7%)



* 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)

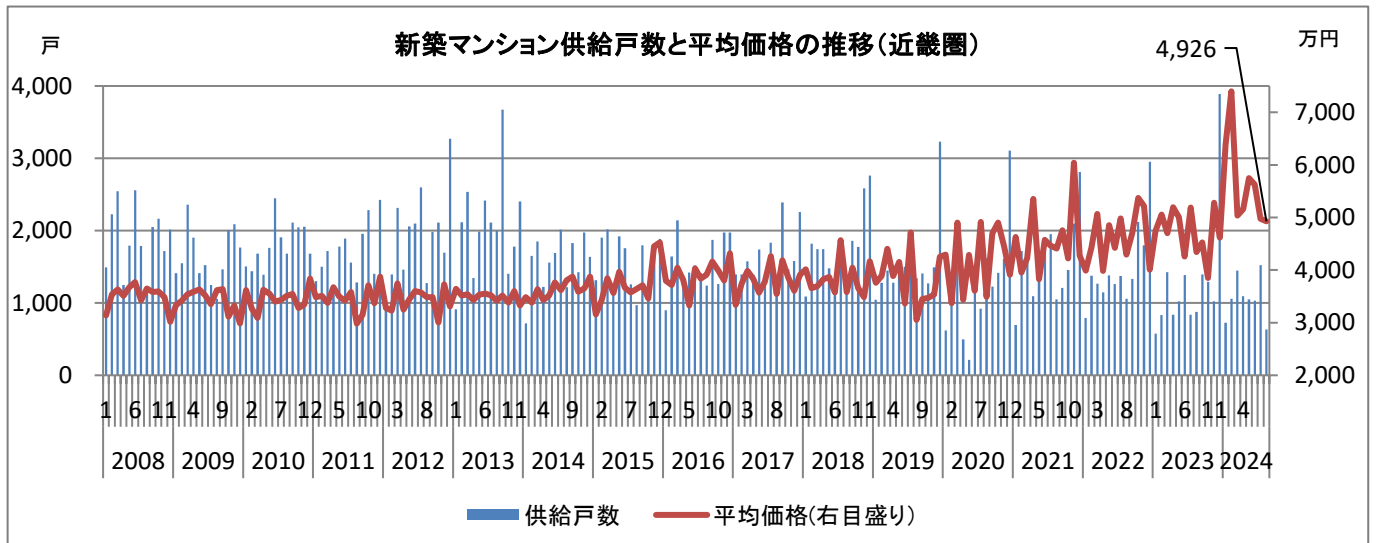
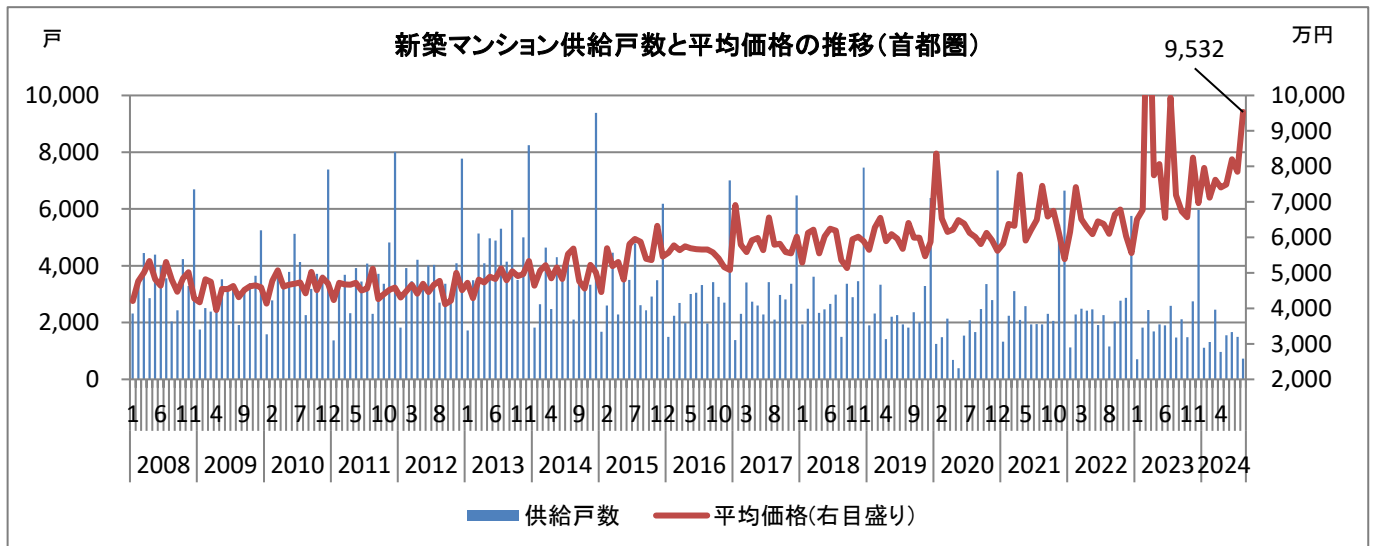
■ 首都圏

- 8月の供給戸数は5ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 50.4\%$ 。分譲平均 m^2 単価は2ヶ月振りに前年を上回り、 $+27.8\%$ 。初月契約率は63.5%。

■ 近畿圏

- 8月の供給戸数は2ヶ月振りに前年を下回り、 $\Delta 28.0\%$ 。分譲平均 m^2 単価は2ヶ月振りに前年を上回り、 $+13.4\%$ 。初月契約率は72.2%。

	2023					2024							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
首都圏供給戸数前年比	26.4	4.1	-46.3	-4.3	3.8	56.6	-27.6	0.5	-42.5	-19.9	-12.8	-42.3	-50.4
近畿圏供給戸数前年比	-17.1	4.6	-39.0	-43.2	31.7	26.7	27.1	1.7	31.0	2.6	-25.6	82.1	-28.0
首都圏平均 m^2 単価前年比	19.3	0.6	1.5	42.5	23.5	15.3	6.8	-43.2	3.6	-5.5	17.0	-17.0	27.8
近畿圏平均 m^2 単価前年比	-5.5	0.7	-5.4	5.1	7.4	15.5	47.2	14.7	1.8	7.3	35.2	-2.6	13.4

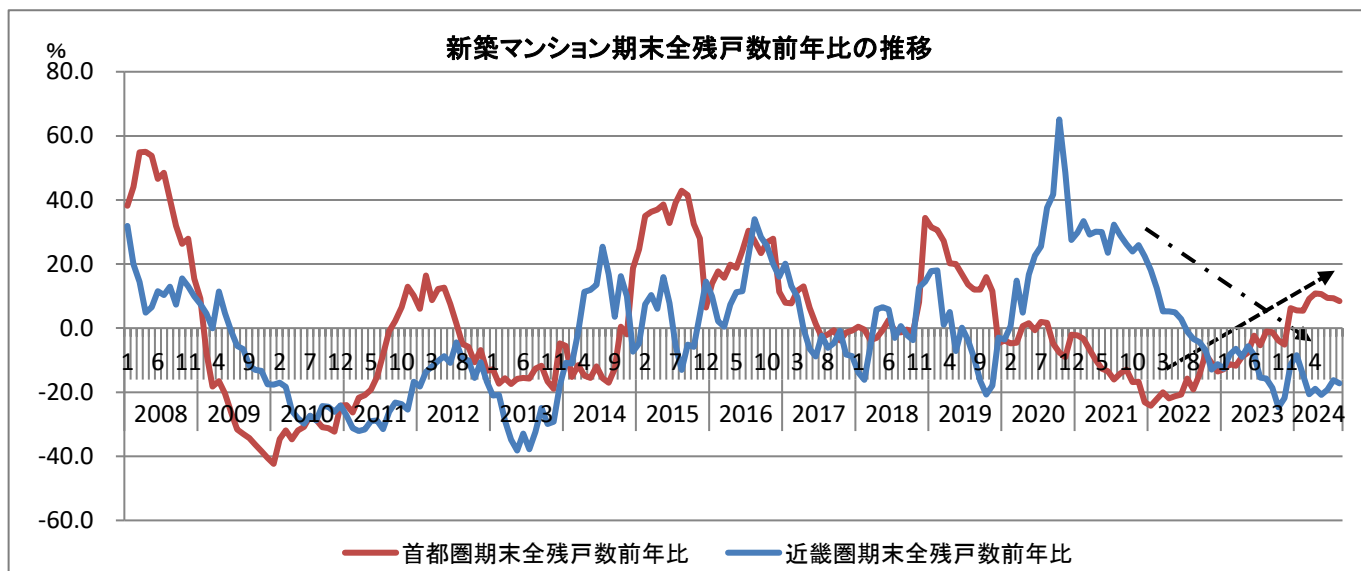


新築マンションの動向-2(期末在庫数推移)

■ 期末販売在庫数

- 8月の期末在庫数は首都圏は9ヶ月連続で前年を上回り、+8.4%。
- 近畿圏は26ヶ月連続で前年を下回り、△17.2%。

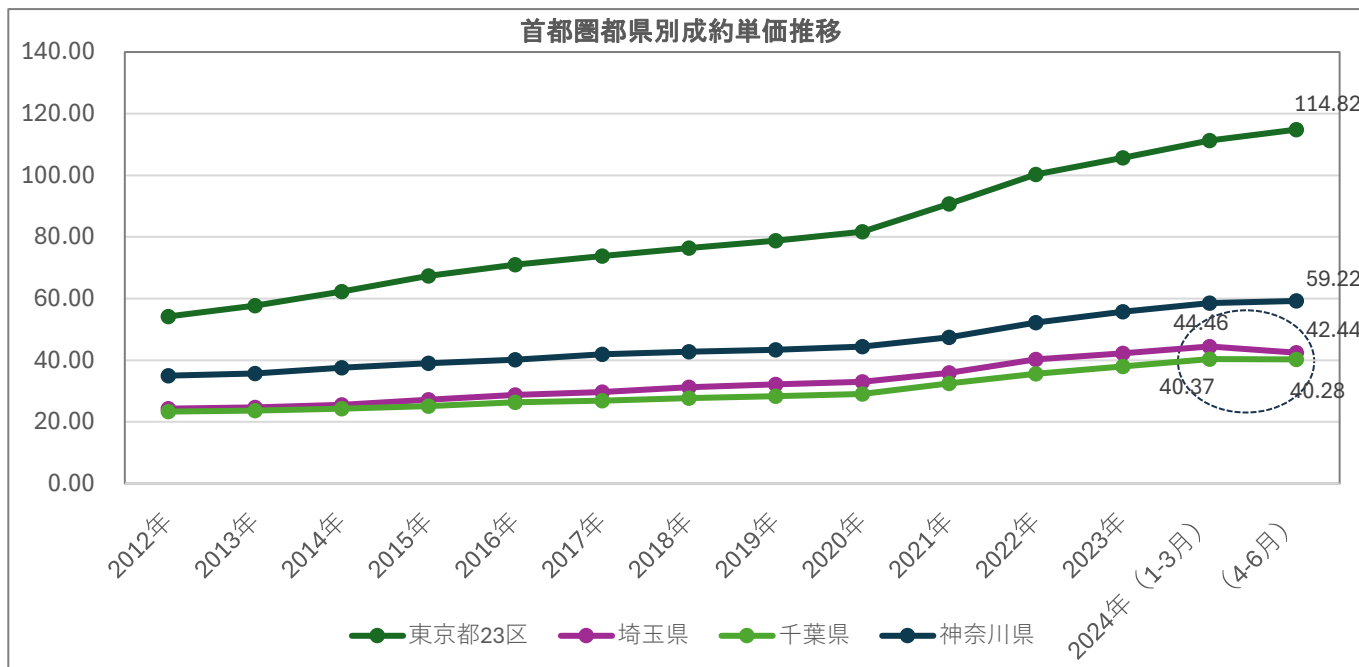
	2023					2024							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
首都圏残戸数前年比	-1.0	-1.3	-3.8	-5.2	6.2	5.5	5.4	9.2	10.8	10.6	9.4	9.3	8.4
近畿圏残戸数前年比	-15.8	-18.7	-24.7	-21.8	-11.4	-8.4	-14.6	-20.7	-19.0	-20.8	-19.2	-16.2	-17.2



出典：株式会社不動産経済研究所

■ トピックス(首都圏都県別中古マンション成約単価推移)

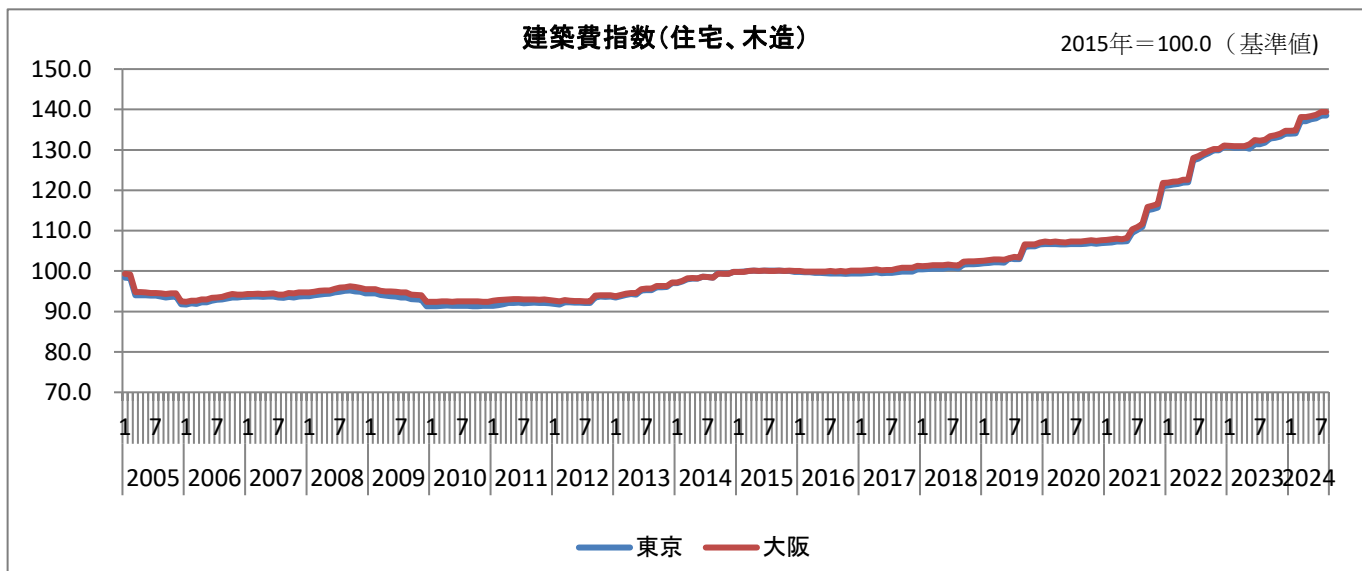
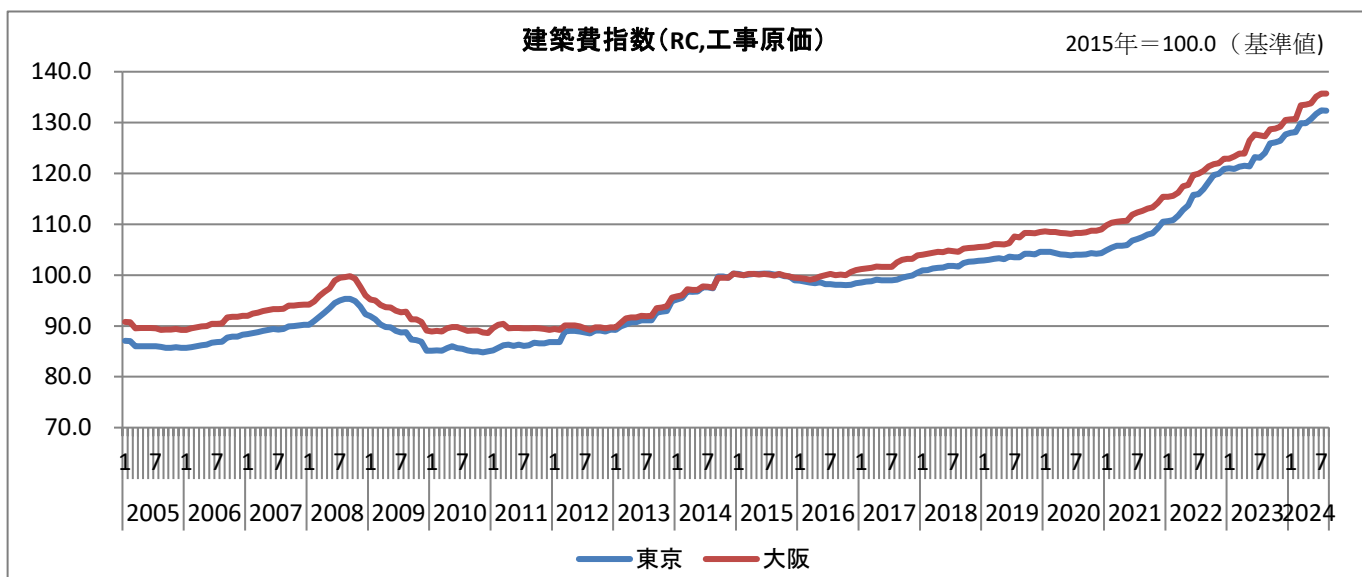
- 埼玉県、千葉県では第2四半期において前期比成約単価がマイナスに



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8月は、東京は132.3pで、44ヶ月連続で前年比を上回り+8.3p。大阪は135.7pで95ヶ月連続で前年を上回り+8.4p。前月比は、東京で $\Delta 0.1$ p、大阪で ± 0 pだった。
- 木造の建築費指数(住宅の木造工事原価)の8月は、東京は138.5pで、87ヶ月連続で前年比を上回り+6.7p。大阪は139.4pで93ヶ月連続で前年を上回り+6.9p。前月比は、東京と大阪ともに ± 0 pだった。

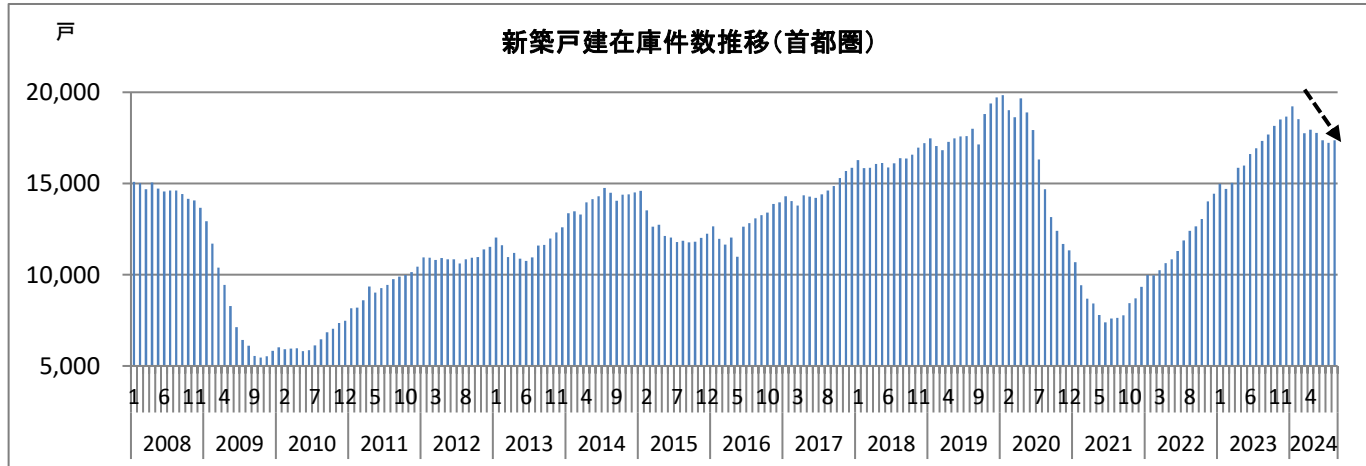
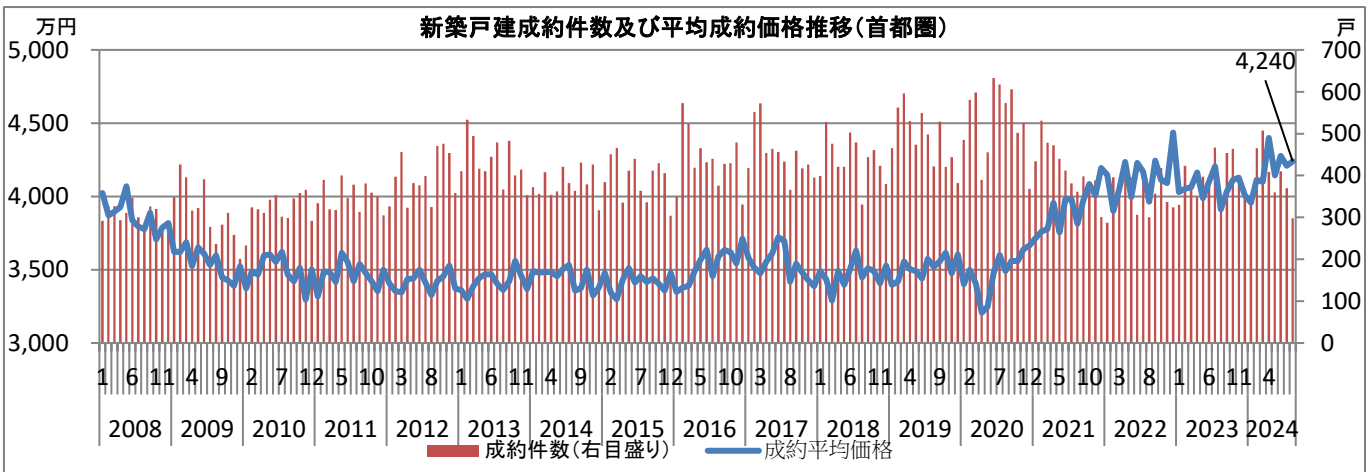
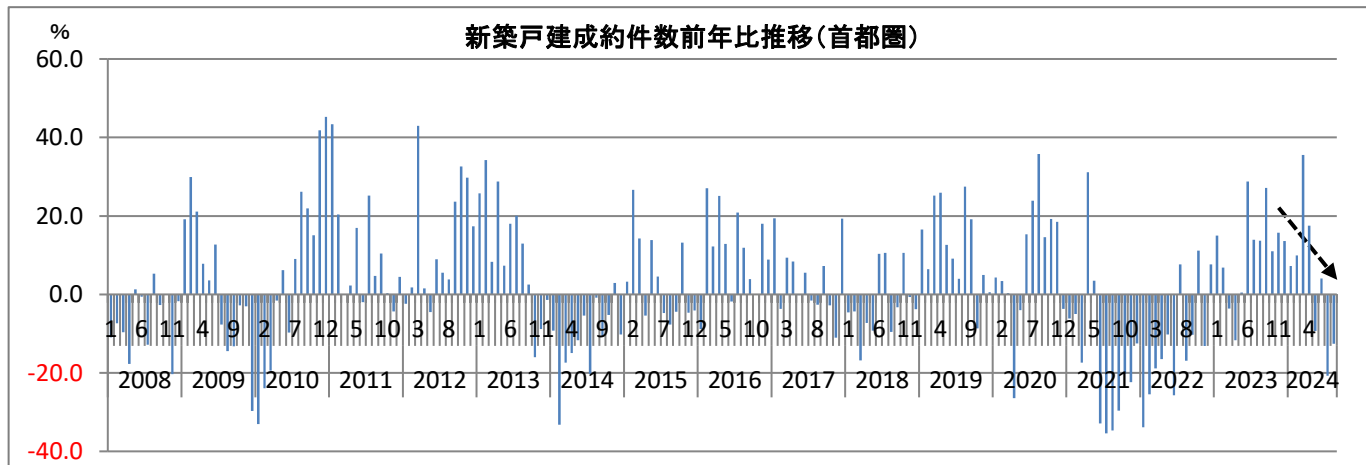


出典：(一社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」

新築戸建の動向(首都圏)

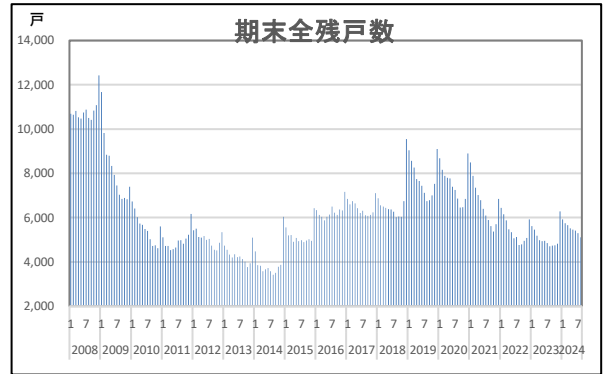
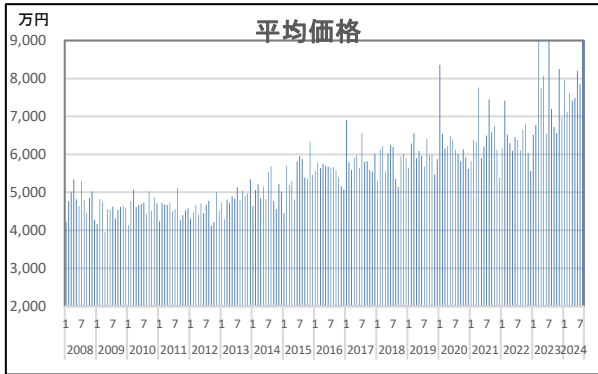
- 8月の成約件数は2ヶ月連続で前年を下回り、△12.6%。
- 成約平均価格は7ヶ月連続で前年を上回り、+8.4%。
- 在庫件数は31ヶ月連続で前年を上回り、+0.2%(前月比+0.8%)。

	2023					2024							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
成約件数前年比	13.7	27.2	11.0	15.7	13.6	7.3	9.9	35.6	17.5	-9.3	4.1	-20.8	-12.6
在庫件数前年比	39.6	39.7	39.1	32.0	29.3	28.2	26.0	18.1	13.2	11.1	4.6	1.8	0.2

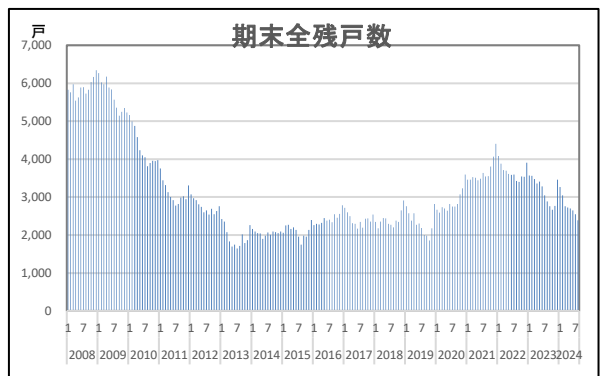
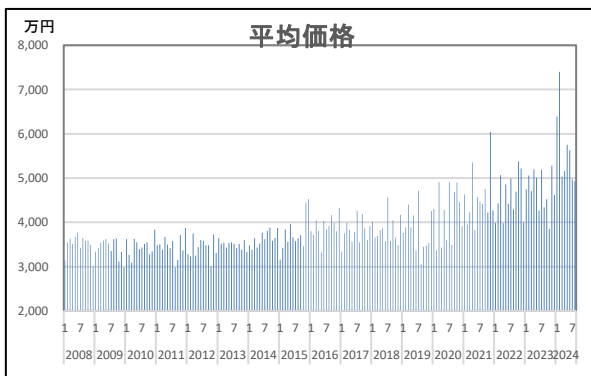


■ <参考>新築物件グロスデータ

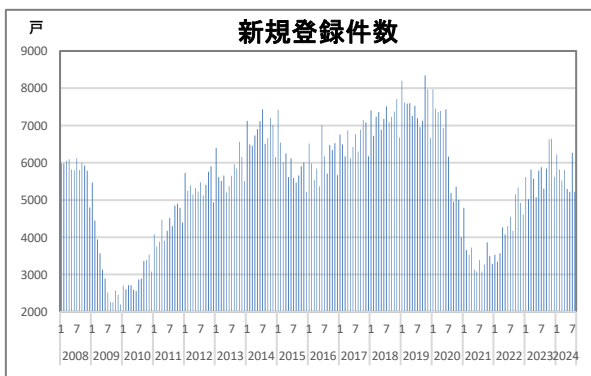
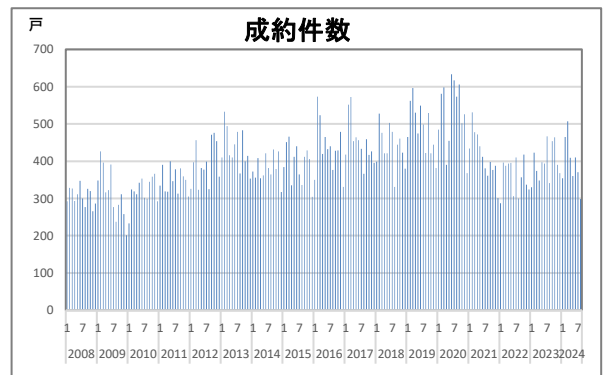
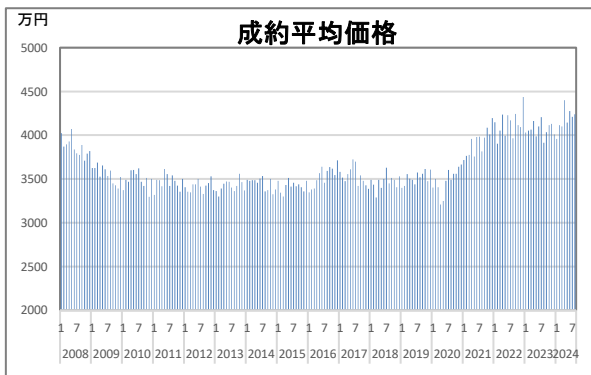
1、首都圏新築マンション



2、近畿圏新築マンション



3、首都圏新築戸建

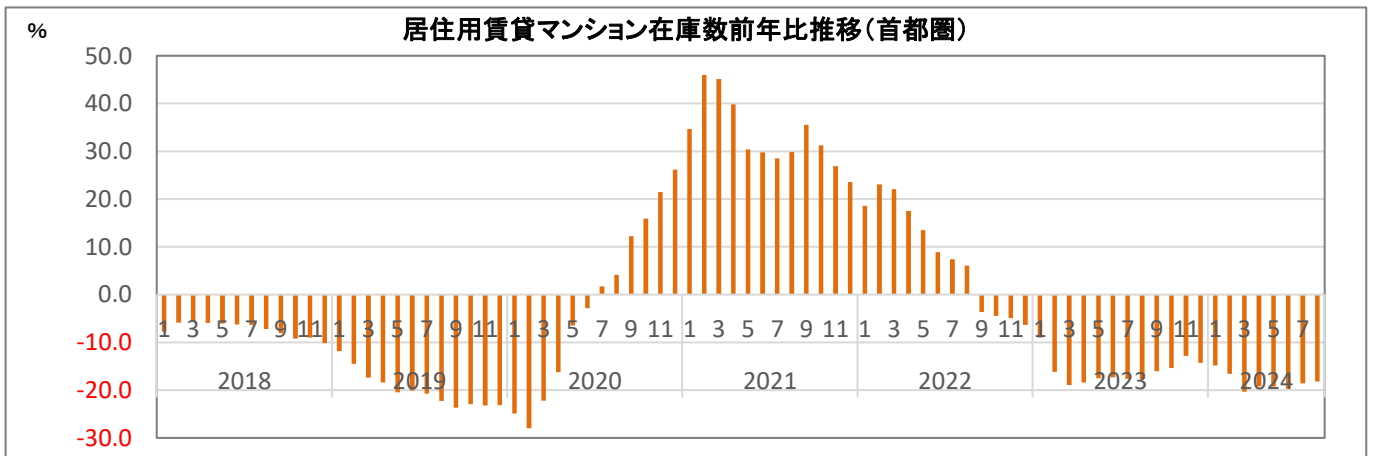
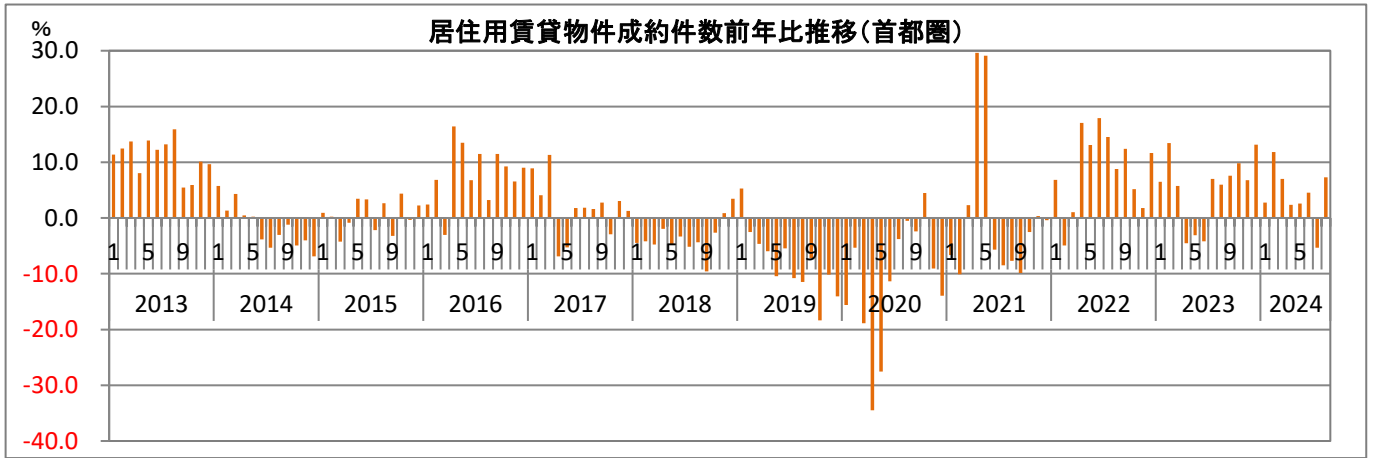
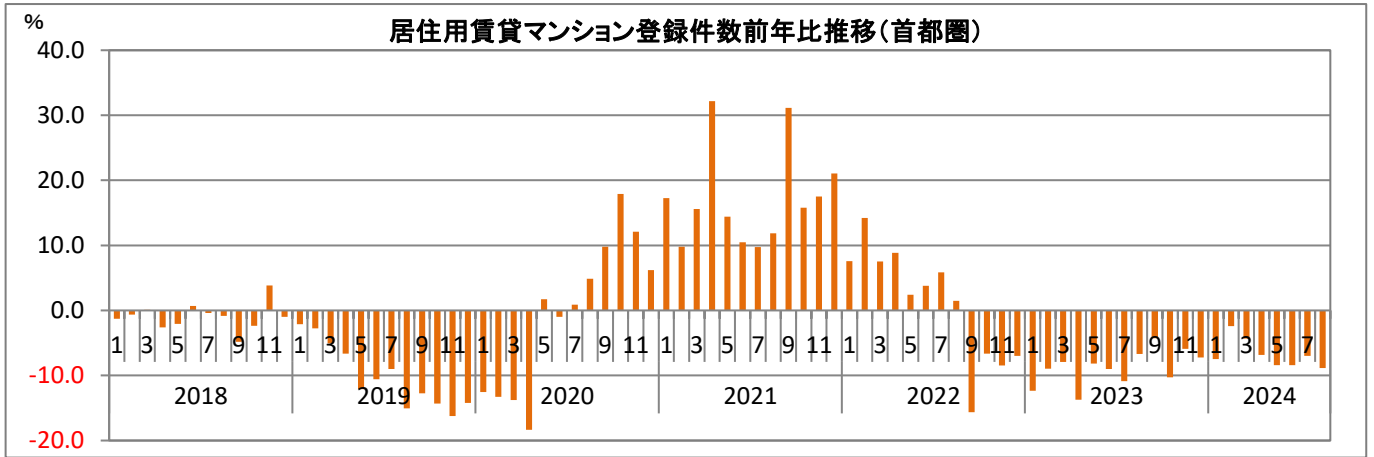


居住用賃貸の動向-1(件数推移:首都圏)

■ 件数の動向

- 8月の登録件数は、24ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 8.8\%$ 。
- 成約件数は、2ヶ月振りに前年を上回り、 $+7.3\%$ 。
- 在庫件数は、24ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 18.2\%$ 。

	2023					2024							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
成約件数前年比	6.0	7.6	9.8	6.8	13.2	2.8	11.8	7.0	2.3	2.6	4.5	-5.3	7.3
在庫件数前年比	-17.6	-16.1	-15.4	-12.8	-14.3	-14.8	-16.6	-16.7	-19.2	-19.3	-19.7	-18.6	-18.2



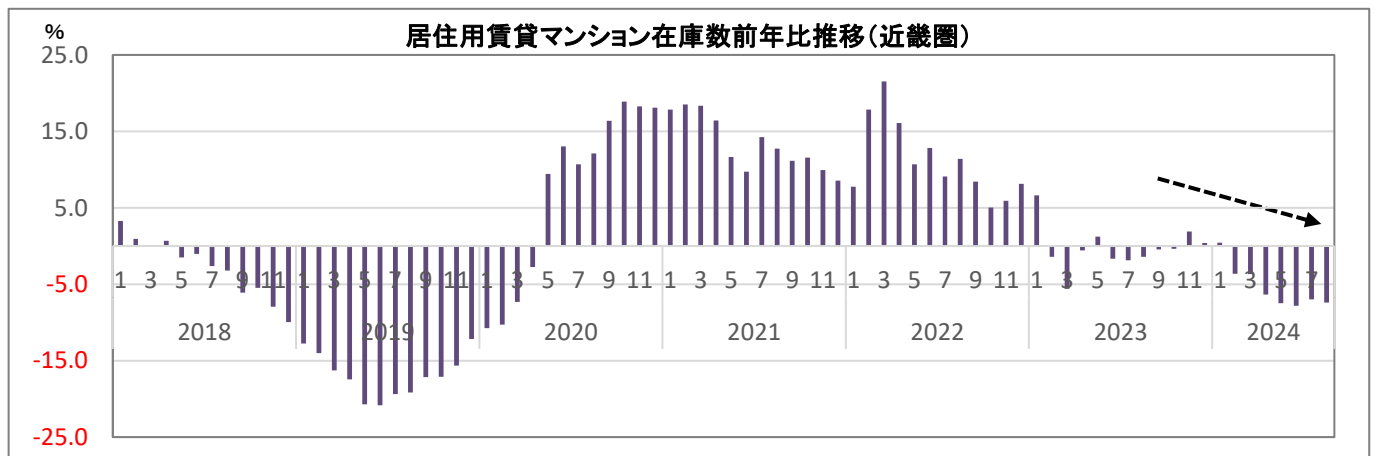
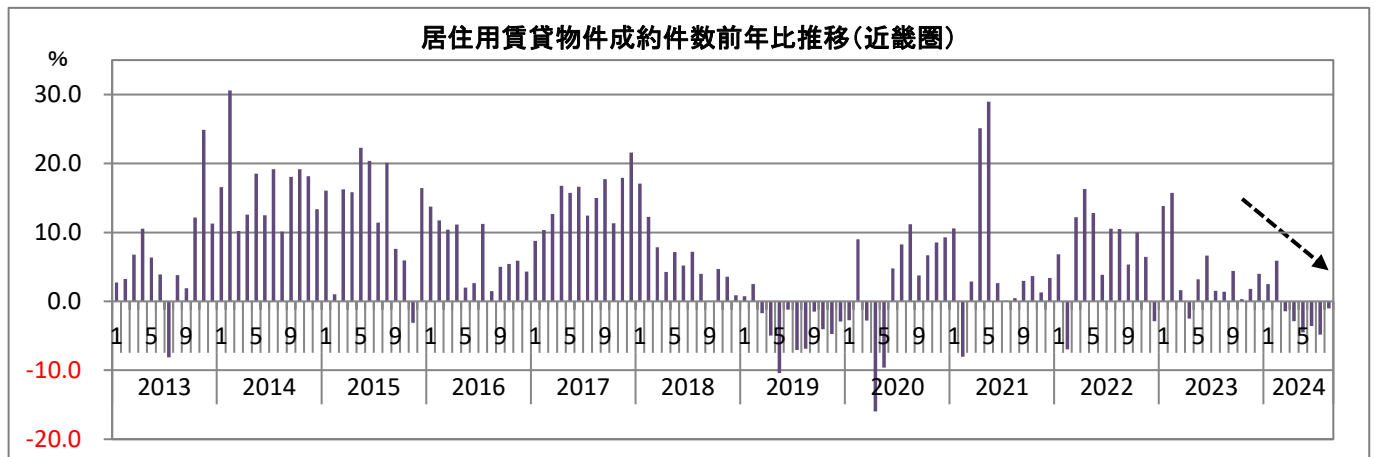
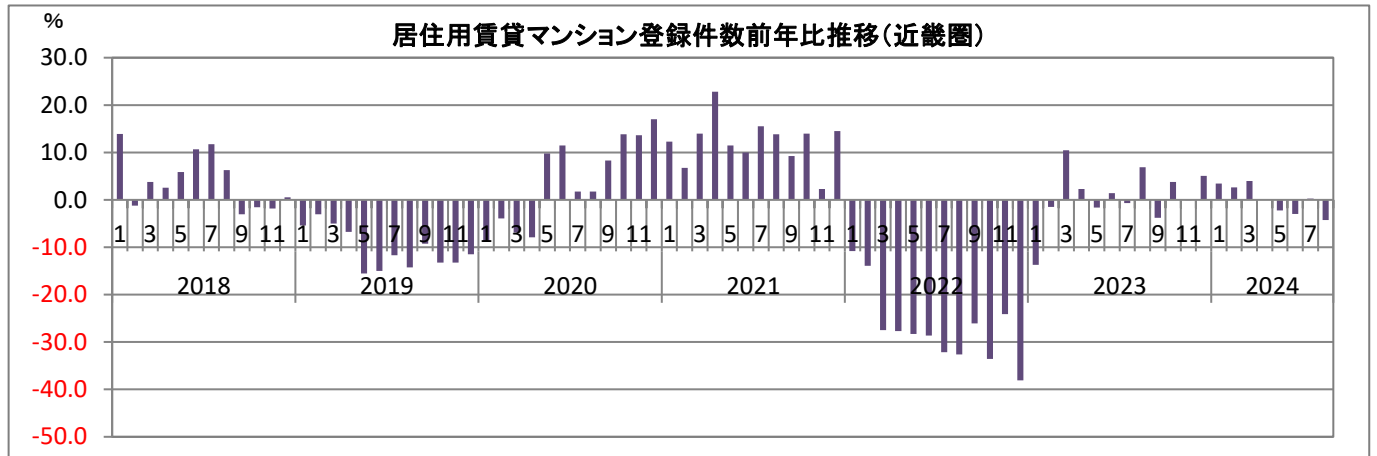
出典：(公社)東日本不動産流通機構「レイズシステム利用実績報告」首都圏会員登録状況成約数(住宅以外の建物を除く)

居住用賃貸の動向-2(件数推移:近畿圏)

■ 件数の動向

- 8月の登録件数は、2ヶ月振りに前年を下回り、 $\Delta 4.2\%$ 。
- 成約件数は、6ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 1.0\%$ 。
- 在庫件数は、7ヶ月連続で前年を下回り、 $\Delta 7.4\%$ 。

	2023					2024							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
成約件数前年比	1.4	4.4	0.3	1.8	4.0	2.5	5.9	-1.5	-2.9	-4.5	-3.6	-4.8	-1.0
在庫件数前年比	-1.4	-0.4	-0.4	1.9	0.4	0.4	-3.6	-3.7	-6.4	-7.5	-7.8	-7.0	-7.4



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)

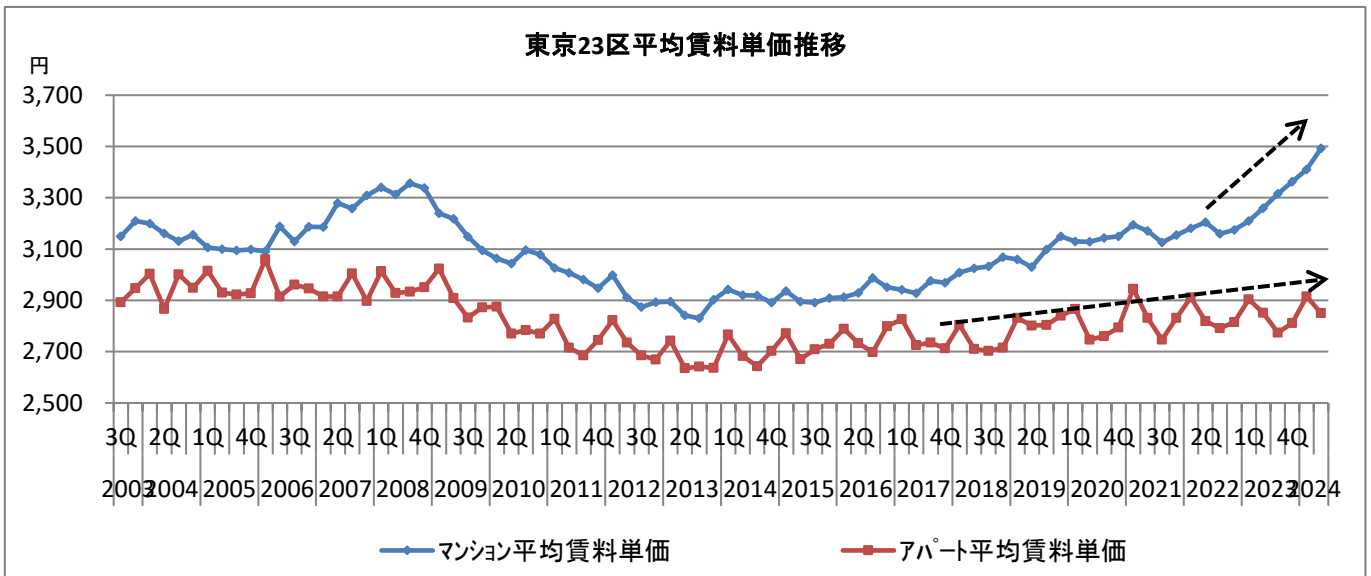
- 2024年第2四半期の平均成約賃料㎡単価は、マンションは、9期連続で前年を上回り+7.2%。アパートは、2期振りに前年を下回り△0.1%
(上の表とグラフ:東日本レインズデータ)

マンショントイプ別家賃指数

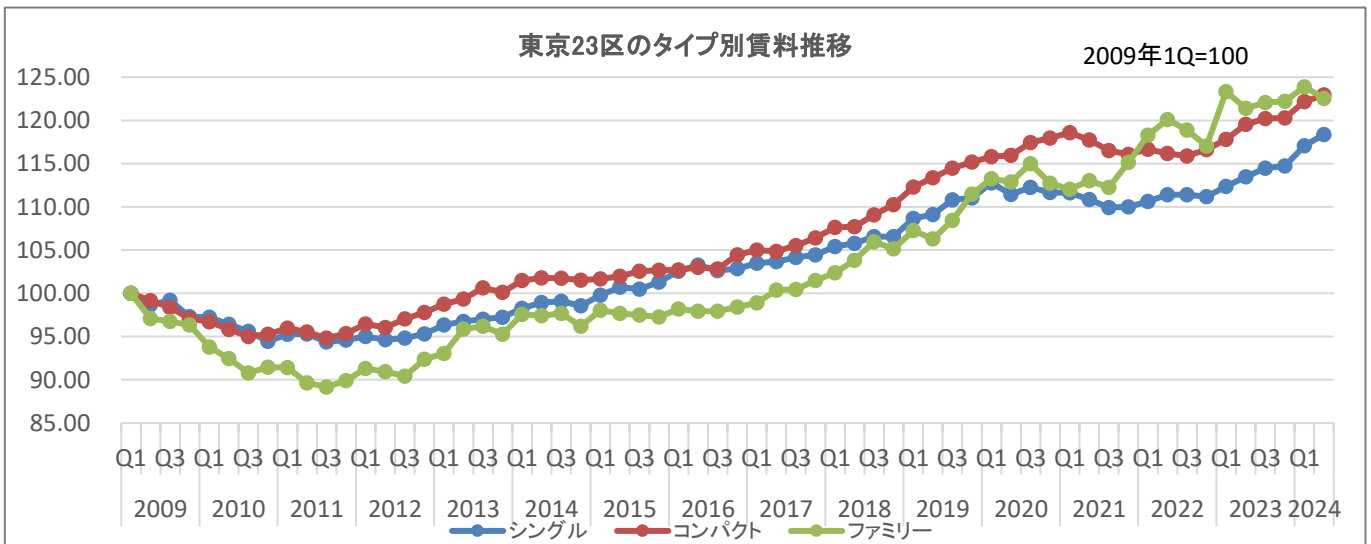
(下のグラフ:東京23区、2024年第2四半期/アットホーム三井住友トラスト基礎研データ)

- シングルタイプ(18㎡以上~30㎡未満)は前年比+4.9P(前期比+1.3P)
- コンパクトタイプ(30㎡以上~60㎡未満)は前年比+3.4P(前期比+0.8P)
- ファミリータイプ(60㎡以上~100㎡未満)は前年比+1.1P(前期比△1.4P)

	2020	2021				2022				2023				2024	
	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q
マンション平均賃料単価	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	3,493
アパート平均賃料単価	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	2,850



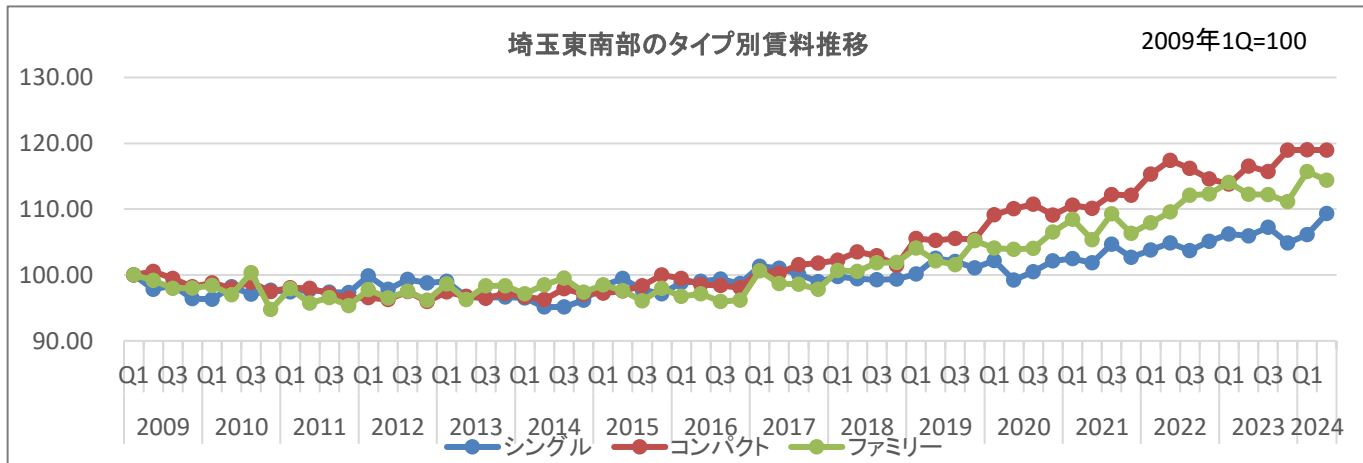
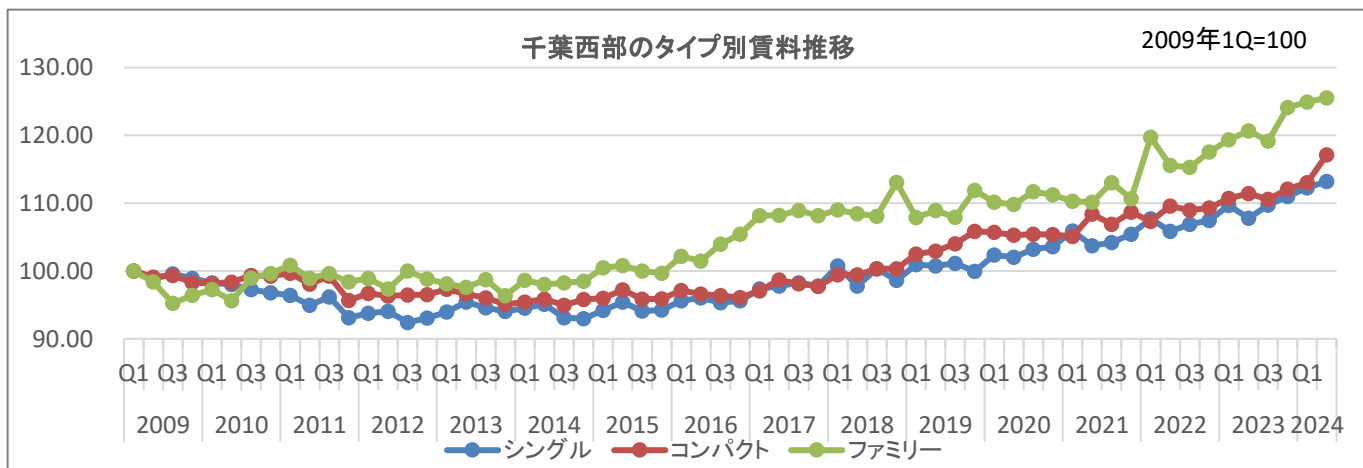
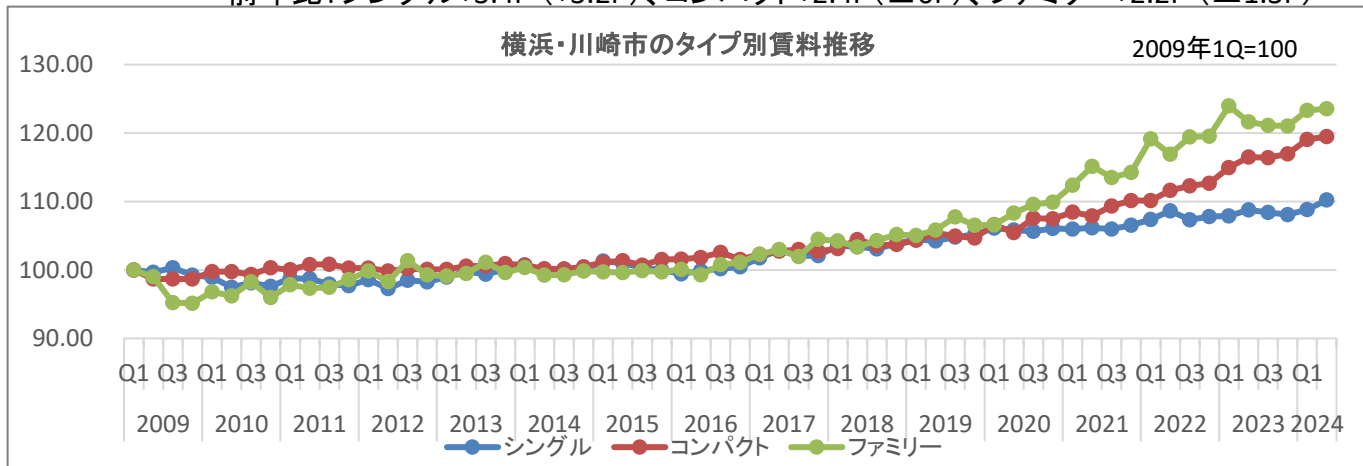
出典:(公社)東日本不動産流通機構「首都圏賃貸取引動向」



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

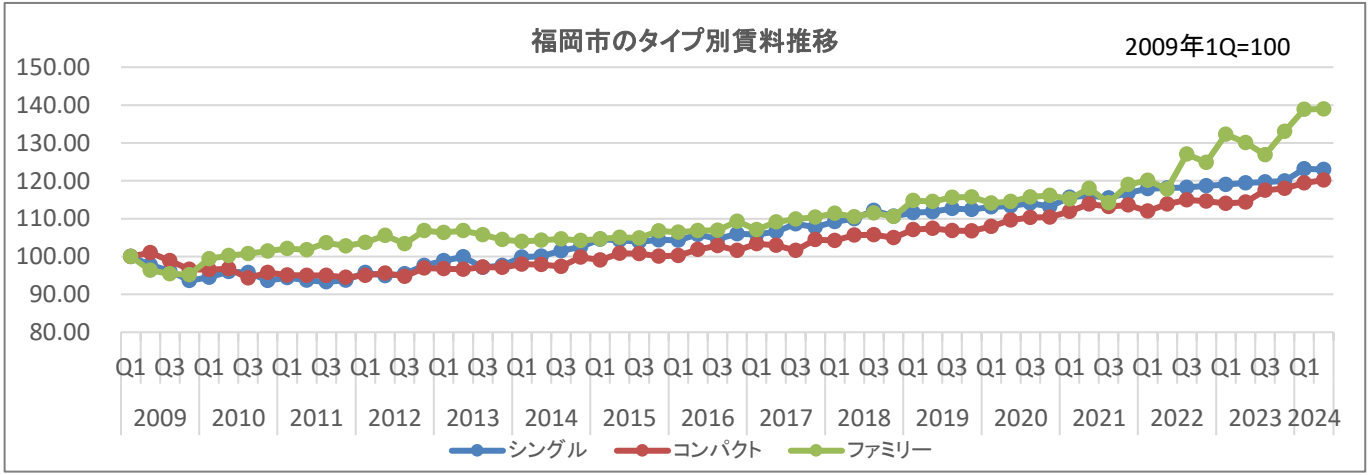
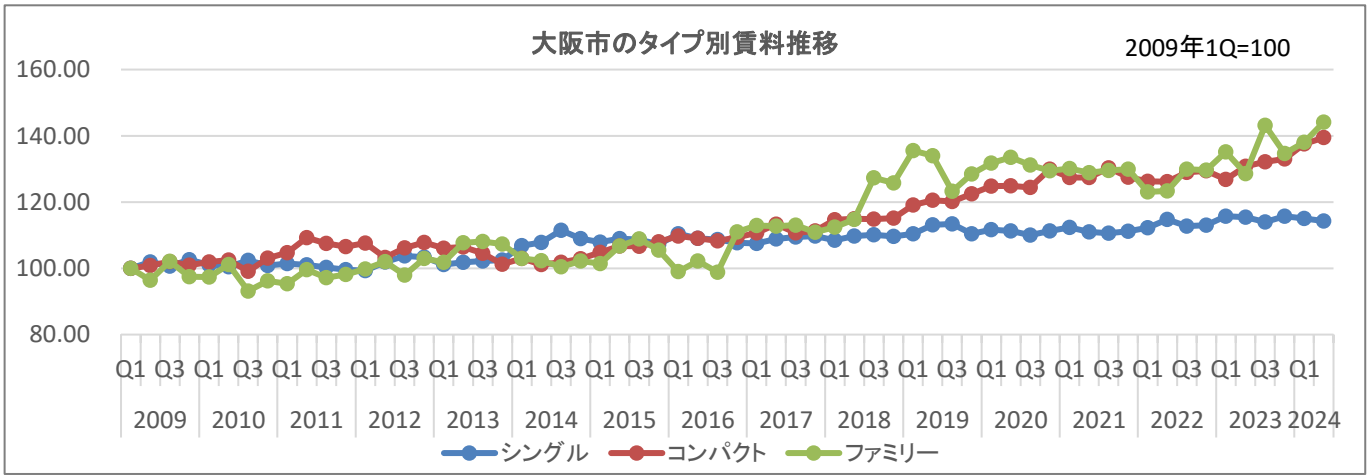
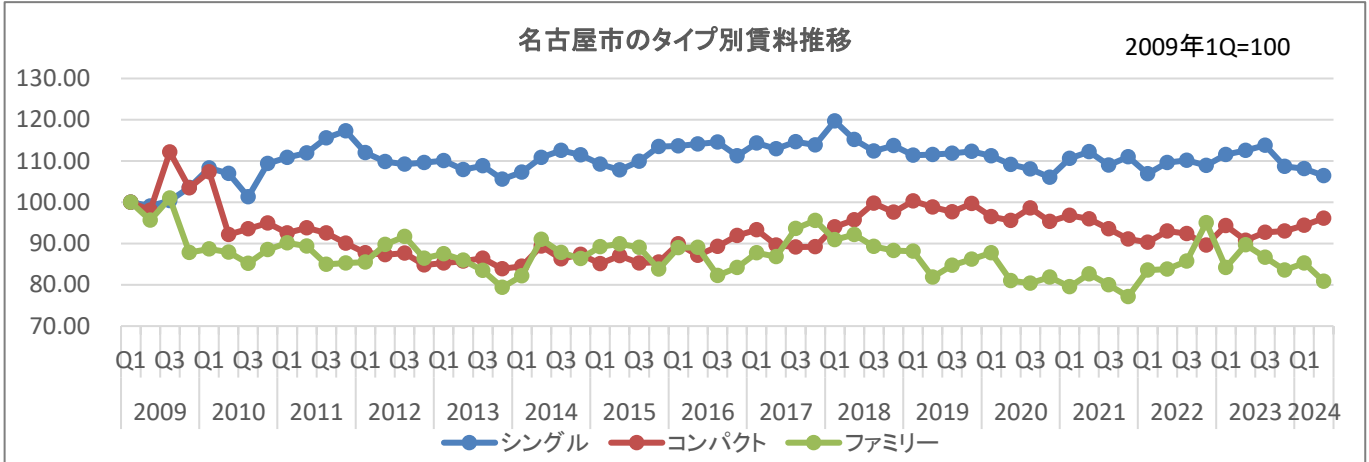
- 横浜・川崎市
 - 前年比:シングル+1.5P (+1.4P)、コンパクト+3.0P(+0.4P)、ファミリー+1.9P (+0.2P)
- 千葉西部
 - 前年比:シングル+5.4P (+0.9P)、コンパクト+5.7P (+4.1P)、ファミリー+4.9P(+0.6P)
- 埼玉東南部
 - 前年比:シングル+3.4P (+3.2P)、コンパクト+2.4P(±0P)、ファミリー+2.2P (△1.3P)



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

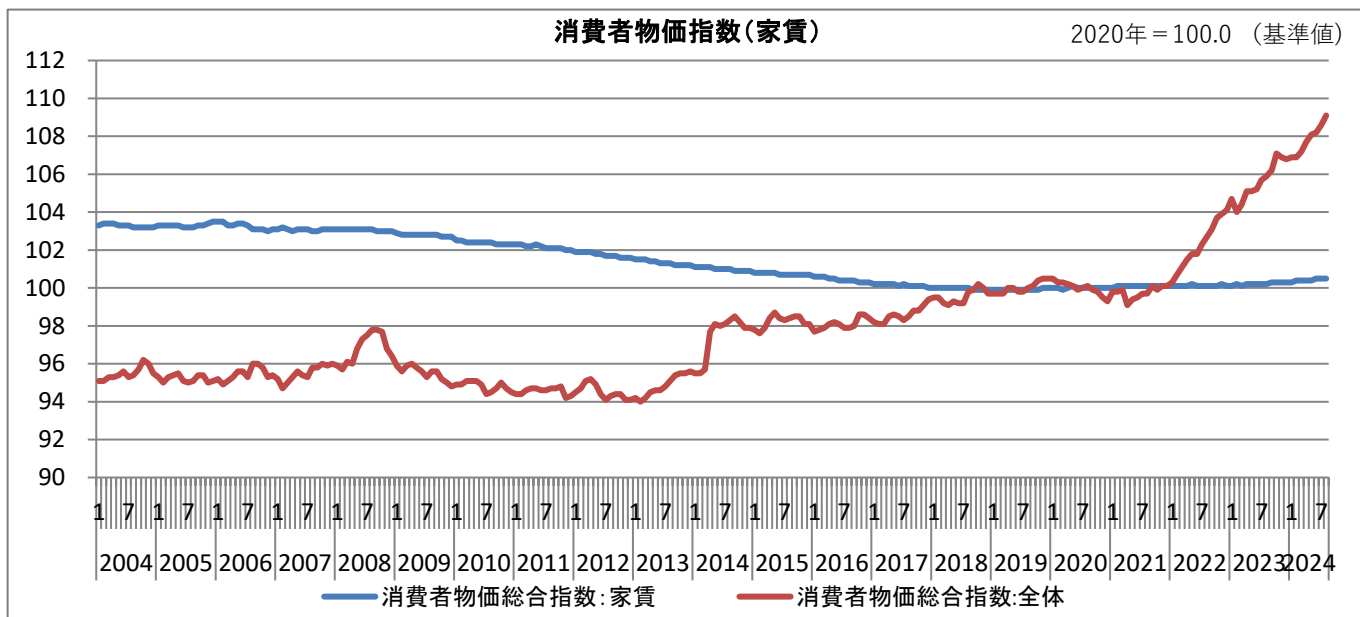
- 名古屋市
 - 前年比: シングル Δ 6.2P (Δ 1.7P)、コンパクト+5.3P (+1.7P)、ファミリー Δ 8.8P (Δ 4.4P)
- 大阪市
 - 前年比: シングル Δ 1.2P (Δ 0.8P)、コンパクト+8.6P (+1.9P)、ファミリー+15.5P (+6.1P)
- 福岡市
 - 前年比: シングル+3.6P (Δ 0.2P)、コンパクト+5.8P (+0.8P)、ファミリー+8.9P (+0.1P)



消費者物価指数(全国)

■ 消費者物価指数:家賃の動向(全国)

- 8月の消費者物価指数による家賃は100.5p、前年比+0.3pで25ヶ月連続上昇(消費者物価指数全体は109.1p、前年比+3.0pで36ヶ月連続上昇)。



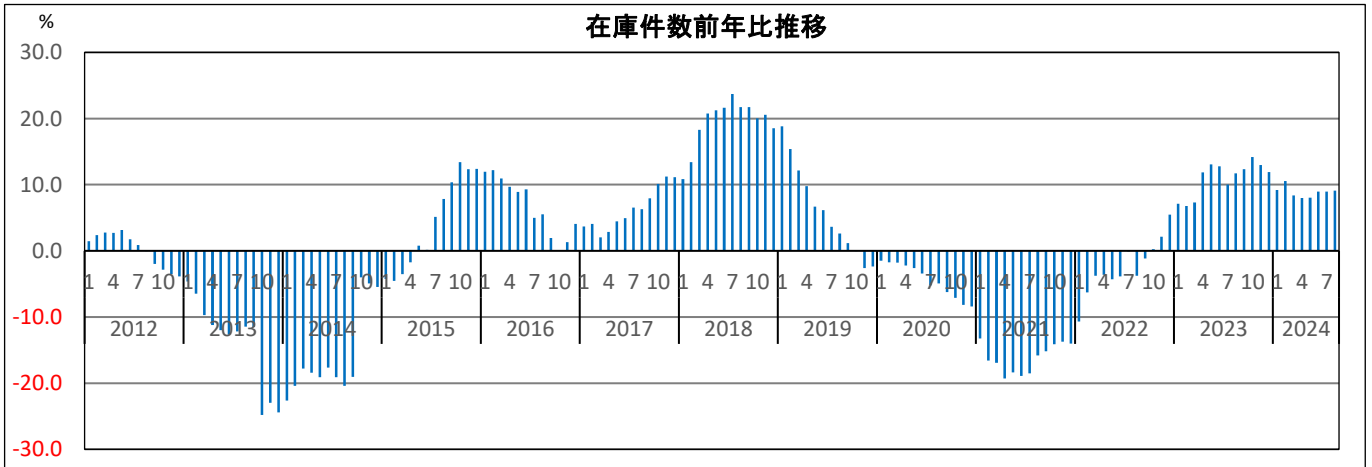
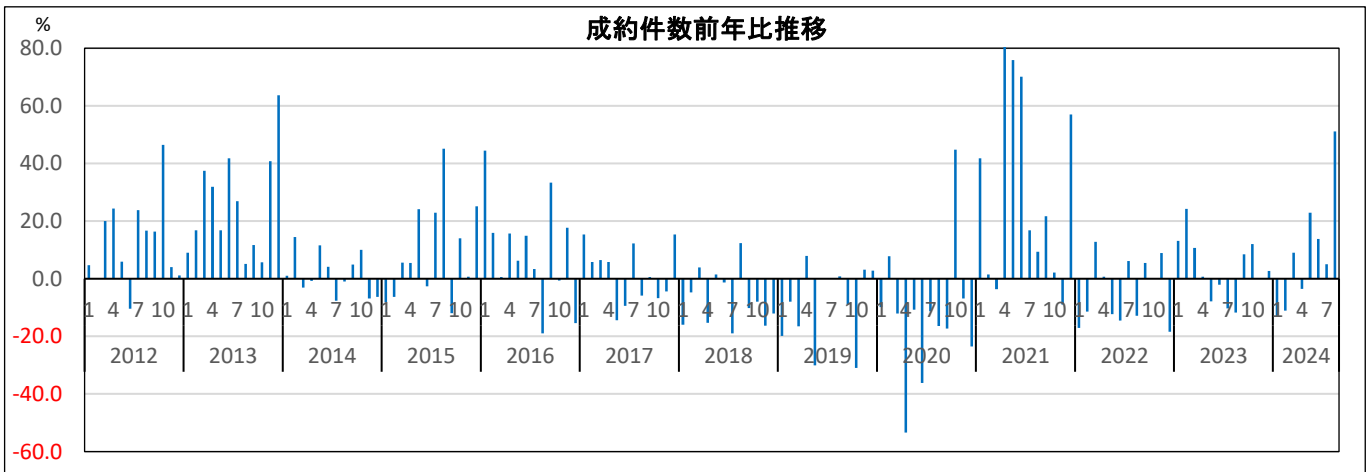
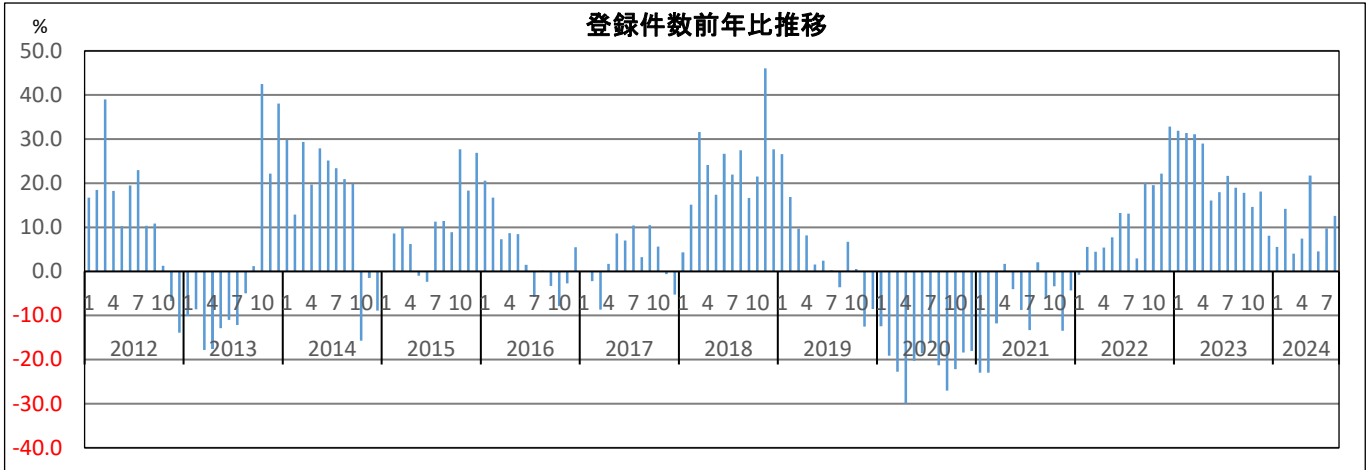
出典:総務省統計局「基準消費者物価指数」



一棟売り物件の動向

■ 一棟売り物件の動向(首都圏)

- 8月の一棟売り物件の登録件数は、31ヶ月連続で前年を上回り、+12.6%。
- 成約件数は4ヶ月連続で前年を上回り、+51.1%。
- 在庫件数は23ヶ月連続で前年を上回り、+9.1%。



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

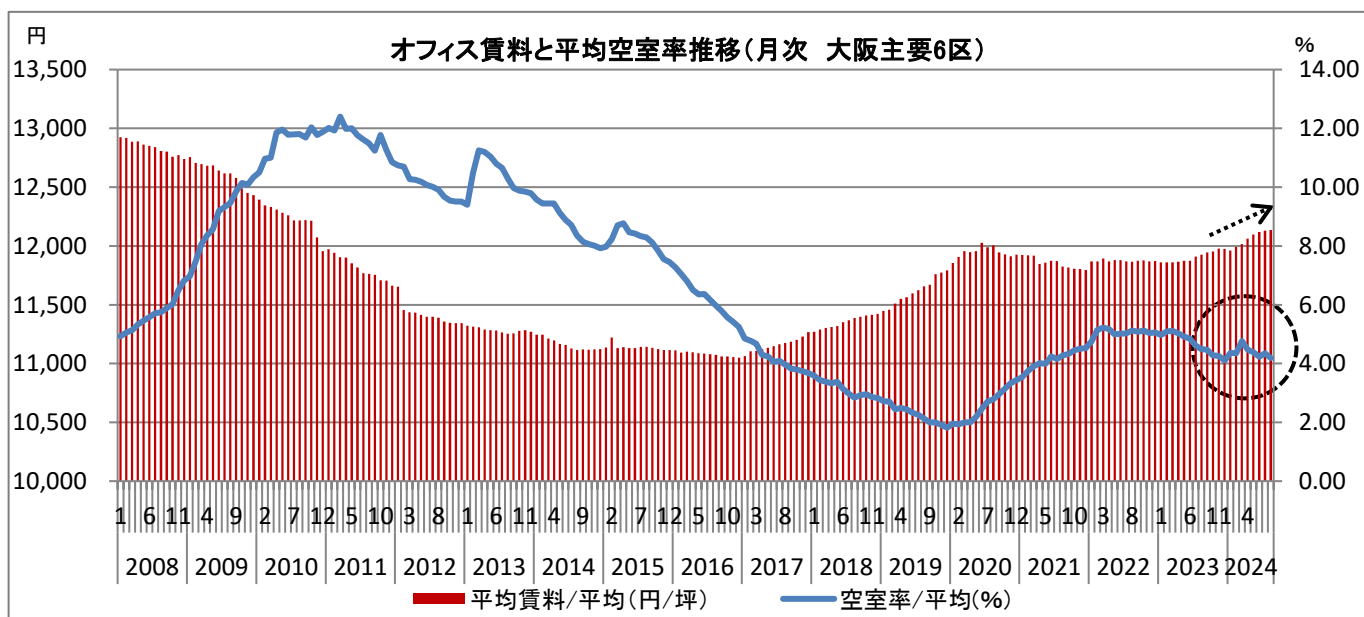
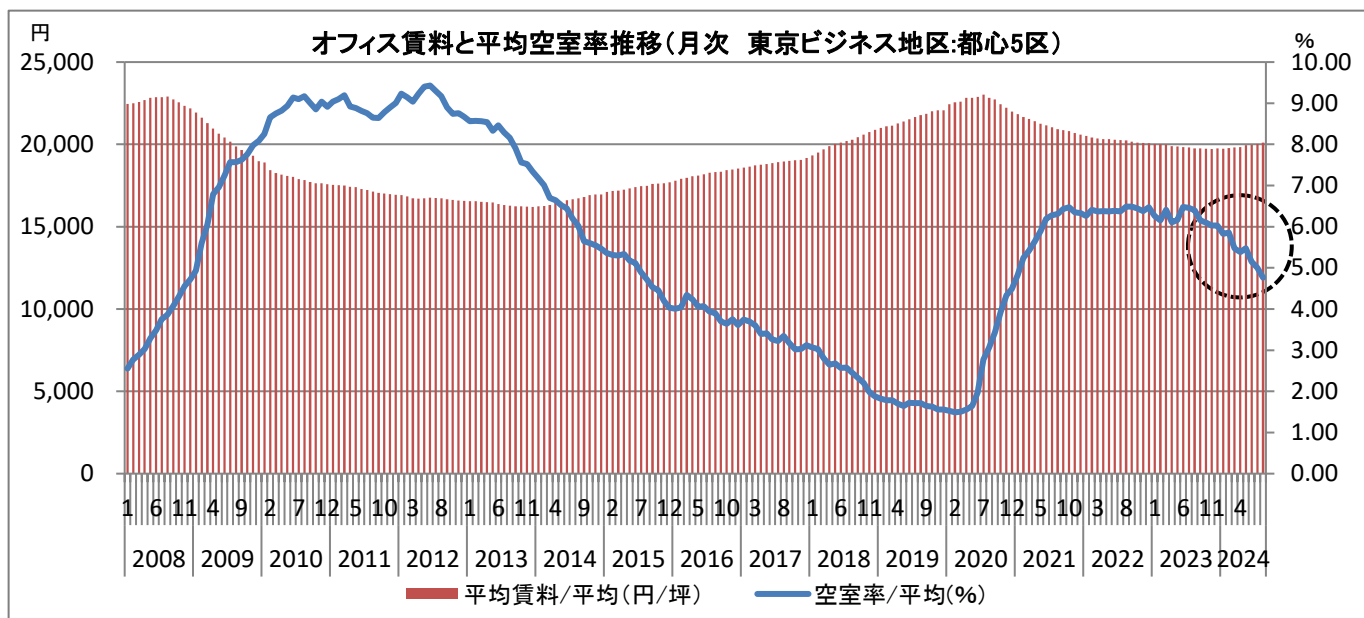
オフィス賃貸の動向

■ 東京都心5区

- 8月の都心5区の平均賃料は、4ヶ月連続で前年を上回り、前年比+1.8%（実数値は前月比では7ヶ月連続で上昇）。
- 空室率は、前年比△1.6pで13ヶ月連続で改善。

■ 大阪主要6区

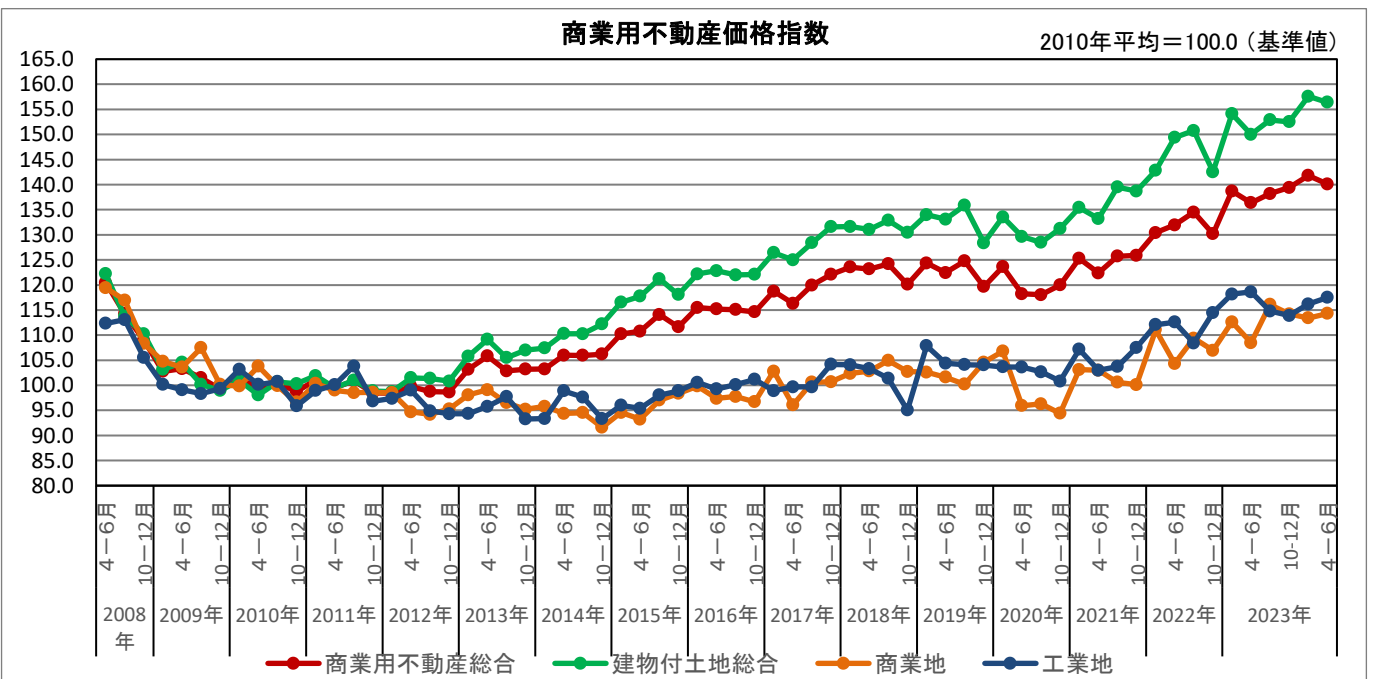
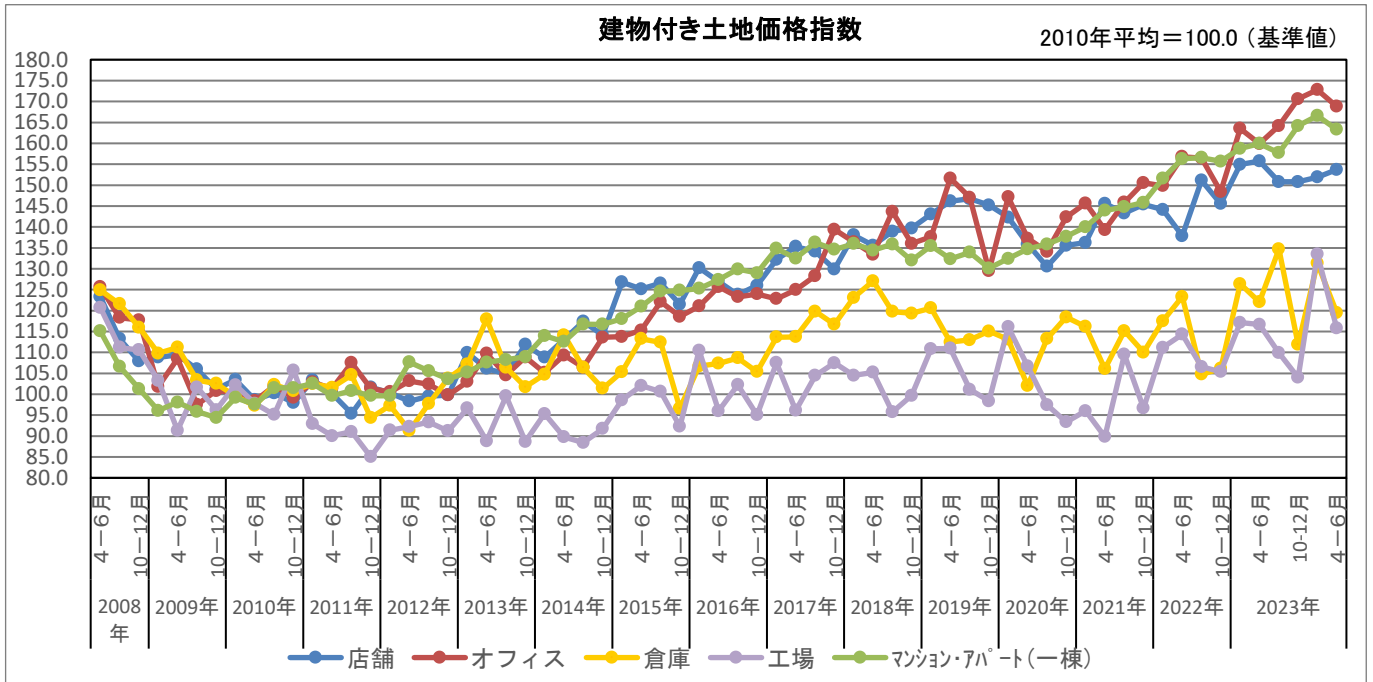
- 8月の大阪主要6区の平均賃料は、14ヶ月連続で前年を上回り、前年比+1.8%（実数値は前月比では7ヶ月連続で上昇）。
- 空室率は、前年比△0.3pで19ヶ月連続で改善。



出典:三鬼商事株式会社「オフィスデータ」

■ <参考> 商用不動産の価格指数推移(全国、原系列)

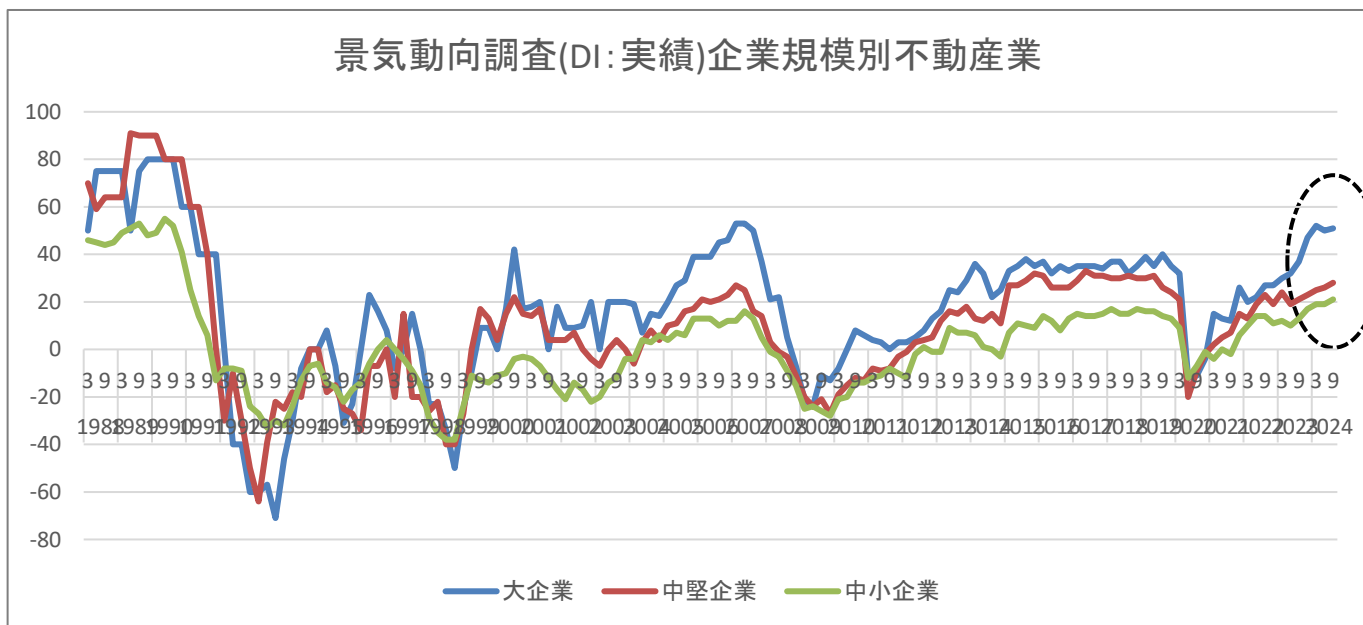
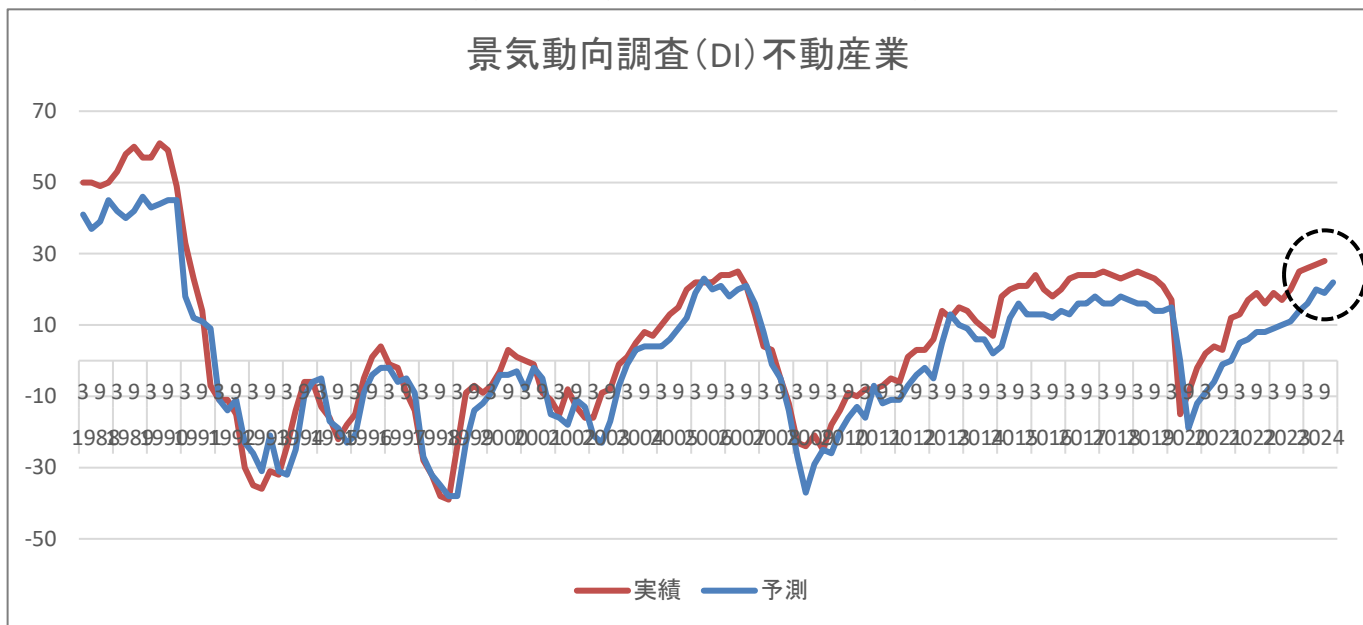
- 2024年第2四半期の商用不動産総合は140.1p(15期連続で前年比増、+2.7%)、建物付土地総合156.4p(15期連続で増、+4.2%)、商業地114.3p(13期連続で増、+5.3%)、工業地117.5p(3期連続で減、△1.0%)
- 店舗153.7p(2期連続で減、△1.4%)、オフィス168.8p(6期連続で増、+5.6%)、倉庫119.5p(4期振りに減、△2.1%)、工場115.8p(2期振りに減、△0.7%)、一棟アパート163.3p(17期連続で増、+2.1%)



景気動向

■ 全体動向

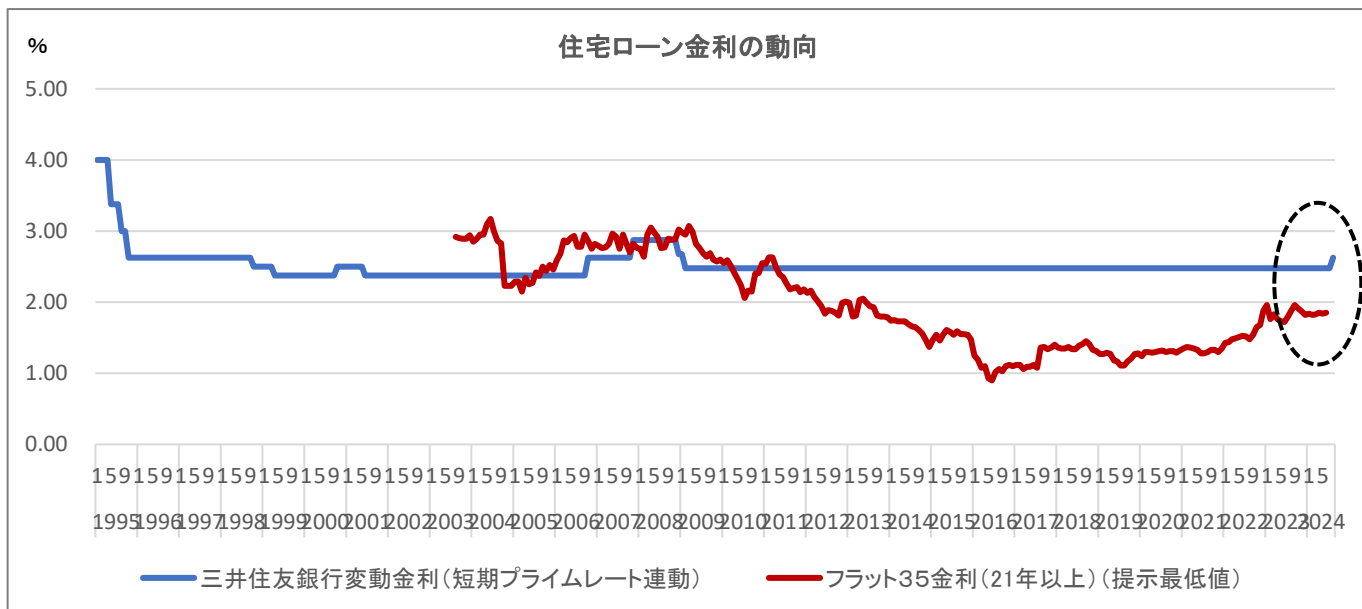
- 不動産業の2024年第3四半期の景気動向指数(実績)は15期連続プラスで+28p(全産業は12期連続プラスで+14p)、前期比は+1pだった。
- 不動産業企業規模別では、大企業は15期連続プラスで+51p(前期比+1p)、中堅企業は15期連続プラスで+28p(同+2p)、中小企業は12期連続プラスで+21p(同+2p)だった。
- 不動産業の2024年第4四半期予測は+22pで、前期実績比 Δ 6p(全産業は+11pで同 Δ 3p)。
- 不動産業企業規模別(予測)では、大企業は+46p(前期実績比 Δ 5p)、中堅企業が+21p(同 Δ 7p)、中小企業が+15p(同 Δ 6p)となっている。



経済動向

■ 金利動向

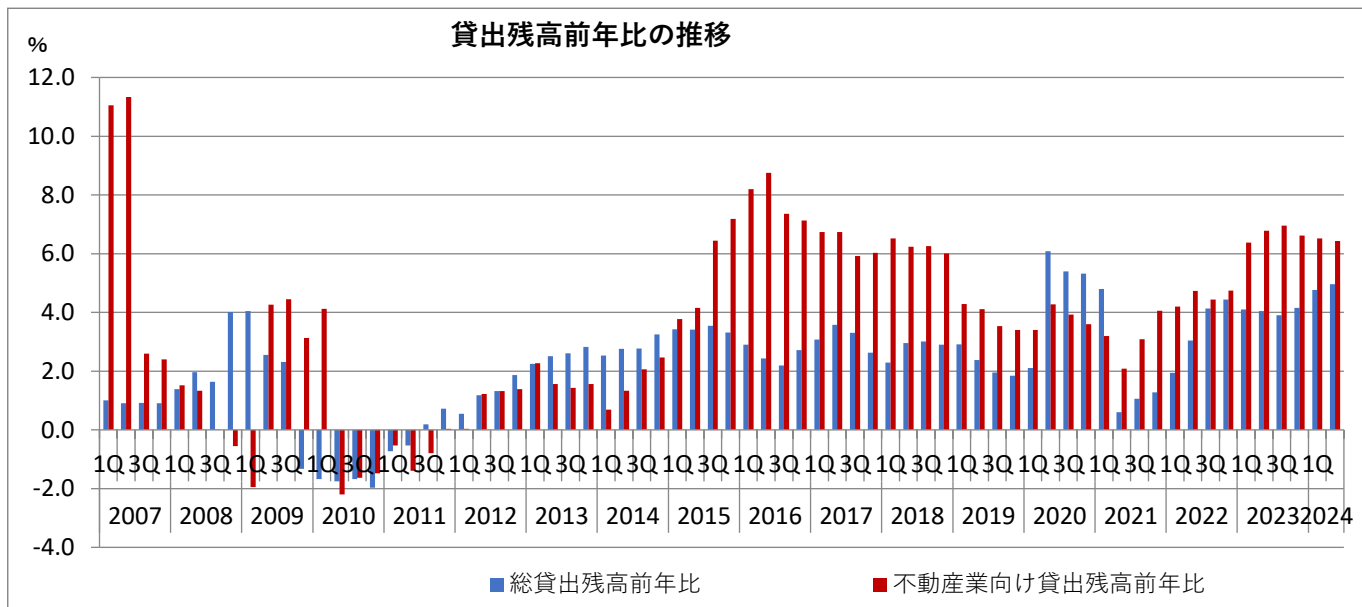
- 金利は引き続き低い水準にあるが、7月1日の【フラット35】借入金利は（最低値）1.85%で前月比+0.01Pと、2ヶ月振りに上昇した。



出典:住宅金融支援機構 三井住友銀行

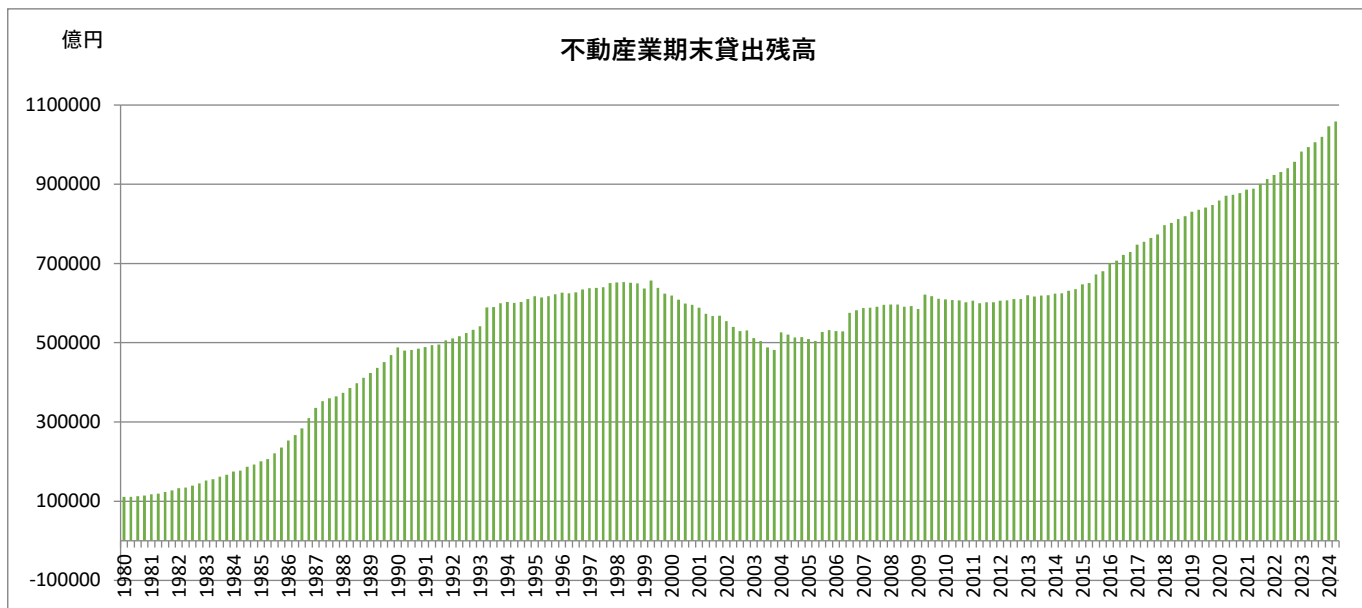
■ 貸出残高の推移

- 2024年第2四半期の不動産向け貸出残高は、2012年第2四半期から49期連続で前年比を上回り、+6.4%だった(総貸出残高は+5.0%)。



出典:日本銀行「金融経済統計月報」

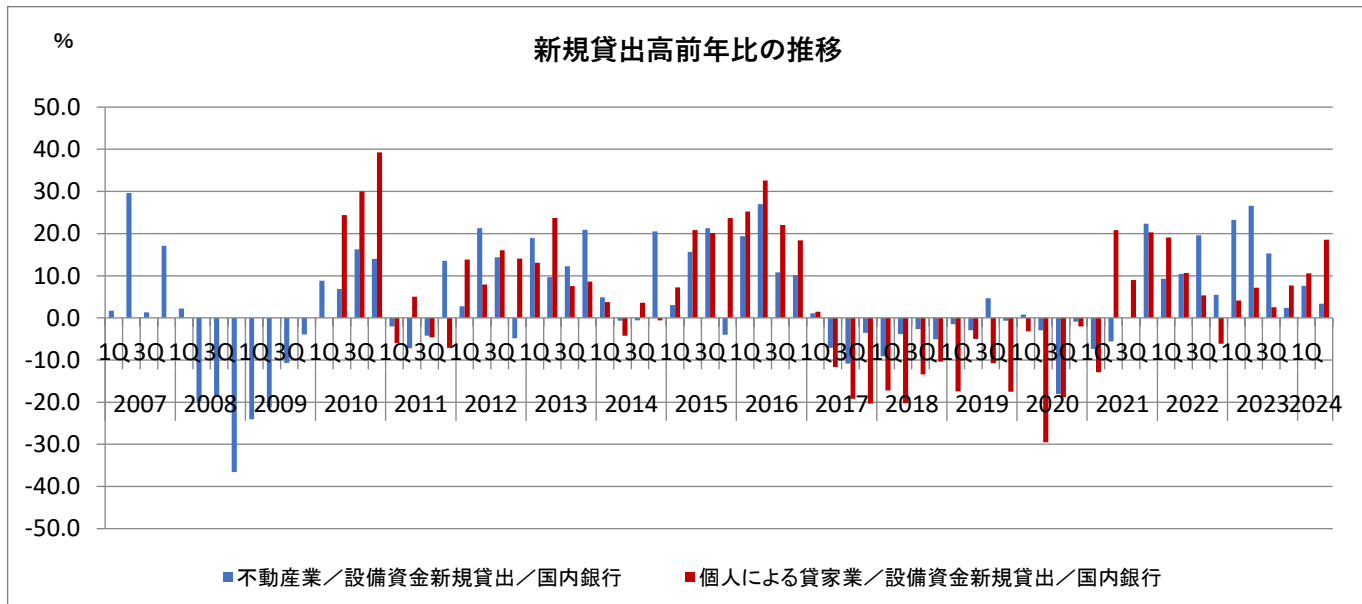
- 不動産向け貸出残高は引き続き高い水準である。



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

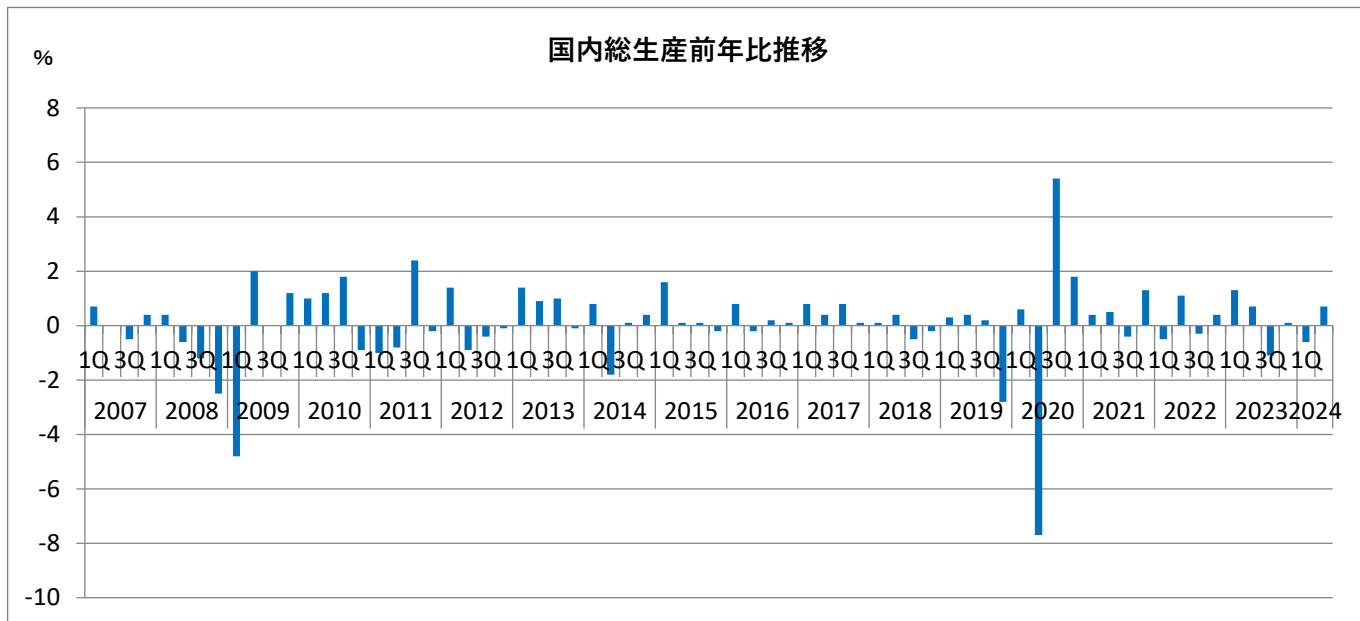
- 2024年第2四半期の不動産業への設備資金新規貸出高は、12期連続で前年比プラスで、+3.4%。
- 個人の貸家業への設備資金新規貸出残高は、6期連続で前年比プラスで、+18.5%。



出典：日本銀行「金融経済統計月報」

■ 国内総生産

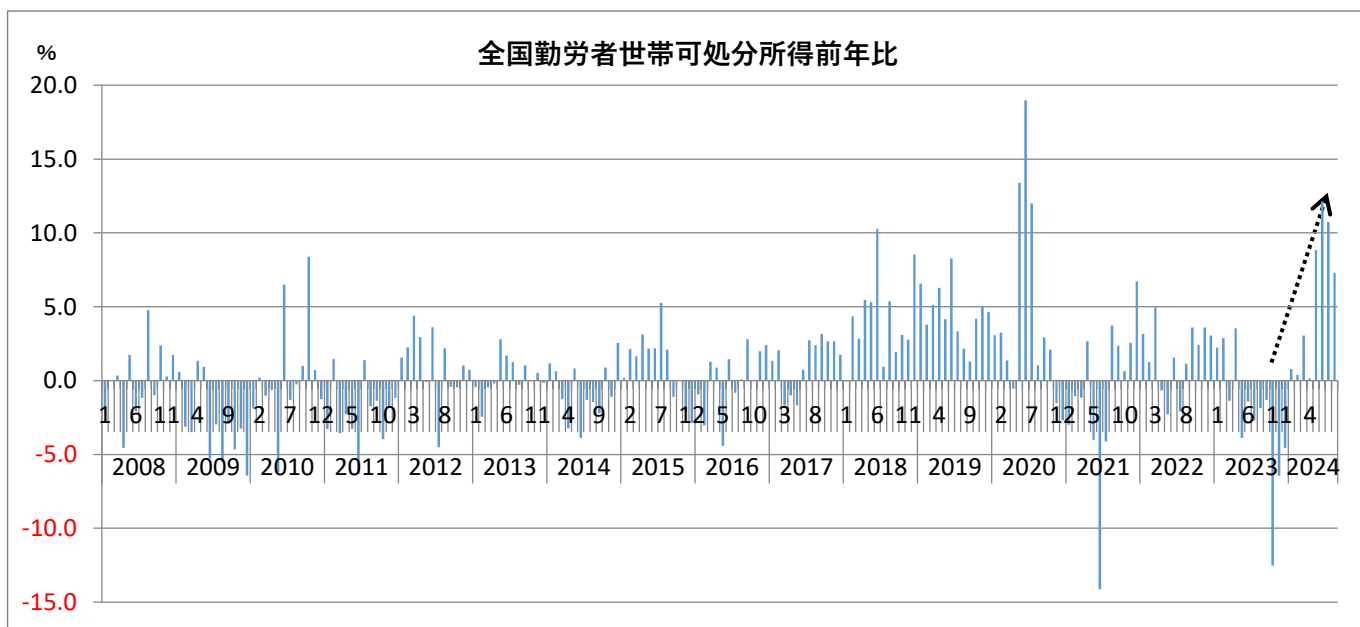
- 2024年第2四半期の国内総生産(GDP)は、2期振りに前年を上回り、+0.7%だった。〔実質季節調整系列(前期比)、2次速報改定値〕



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

- 8月の全国勤労者可処分所得は、8ヶ月連続で前年を上回り、+7.3%だった。



出典：総務省統計局「家計調査」

■コメント（2024年8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（7月）。
- ・レインズの成約件数は、前年比で首都圏、近畿圏ともに増加。
- ・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、前年比で首都圏で減少、近畿圏で増加。
- ・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4,651万円。近畿圏が3,084万円。
- ・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-1.4P、近畿圏-1.0P。
- ・在庫件数は首都圏では前年比で減少、前月比で増加したが、近畿圏では前年比、前月比ともに増加した。

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、近畿圏ともに増加。
- ・成約率（成約件数/新規登録件数+前月末在庫件数）は、前月比では首都圏-1.0P、近畿圏は-0.8P。
- ・成約平均価格は、前年比で首都圏、近畿圏ともに上昇した。
- 平均成約価格は首都圏が3,784万円、近畿圏は2,392万円。
- ・首都圏では新築の平均成約価格（4,240万円）に対し、中古の平均価格比率は89.2%。
- ・在庫件数は首都圏、近畿圏ともに前年比、前月比で増加。

4.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。

5.業況予測（DI）

- ・第3四半期DIは実績値で、不動産業全体で15期連続プラスで、前期比では+1P。
- 規模別にみると、大企業（+51P）、中堅企業（+28P）、中小企業（+21P）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、近畿圏ともに減少。
- ・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は9,532万円、近畿圏は4,926万円。
- ・初月契約率は前月比で首都圏は63.5%、近畿圏は72.2%。

2.新築戸建て（首都圏）

- ・成約件数は前年比で減少し、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、前月比で増加した。

3.賃貸

- ・成約件数は、前年比で首都圏で増加、近畿圏で減少。
- ・第2四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2期ぶりに下落。
- ・在庫件数は、前年同期比で首都圏、近畿圏ともに減少。

4.金融

- ・住宅ローン金利は、前月比で上昇。
- ・第2四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49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2四半期の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、前年比で減少。
- ・地域別では、前年比で近畿圏以外（首都圏、大阪圏、名古屋圏）で減少。
- ・種別では、前年比ですべての種別（持家（33ヶ月連続）、貸家、分譲住宅）で減少した。

2.建築費（RC単価）

- ・東京は44ヶ月連続で前年比を上回り、大阪も95ヶ月連続で上昇。