



住宅取引と住宅産業の動向

平成28年3月
調査統計グループ
経済解析室



住宅取引の動向

- 消費税率引上げ前の駆け込み需要後、戸建住宅の取引は余り低下していないが、マンション取引は大きく低下
- 新築マンションの契約率が低下し、在庫（販売残戸数）は増加
- 戸建住宅価格は横ばいだが、マンション価格（新築、中古）のみが全国的に急上昇
- 住宅賃貸業は、貸事務所業に比べて、低迷している

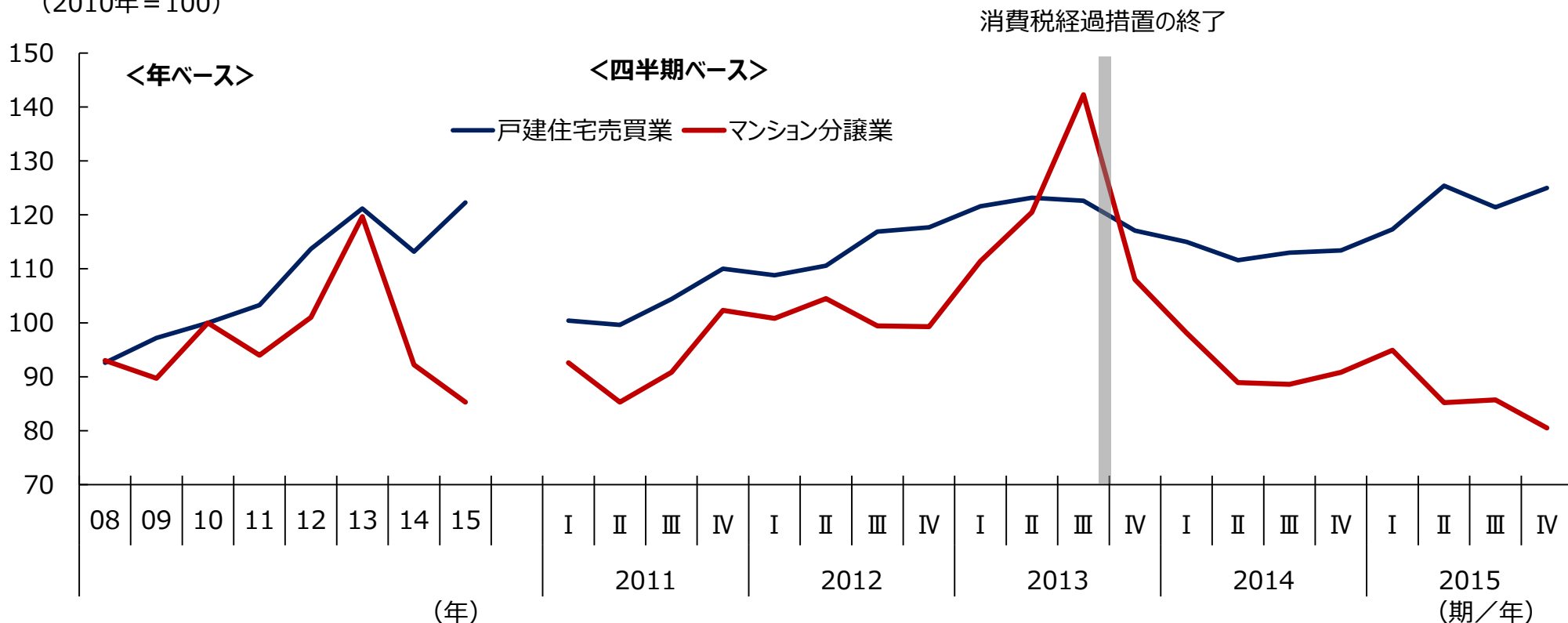
住宅産業の動向

- 消費税率引上げ前の駆け込み需要後、住宅建築産業の勢いが、建設業全体に比べて極端に落ち込んでいる
- 駆け込み需要期まで、建設資材は輸入によって供給量増加、国産は横ばい。その後、弱い推移
- 2013年以降、建設コストは急上昇で、リーマンショック前のレベルで高止まり
- 住宅着工は貸家だけは伸びていたが、2015年第4四半期に全体的に低下

戸建住宅売買業とマンション分譲業の推移

- 戸建住宅売買業と比較して、マンション分譲業は消費税率引上げ後の落ち込み幅が大きくなっている（注2参照）。
- 戸建住宅売買業は2015年には前年比でプラスに転じたが、マンション分譲業は2015年第4四半期に過去最低レベルに低下している。

(2010年 = 100)



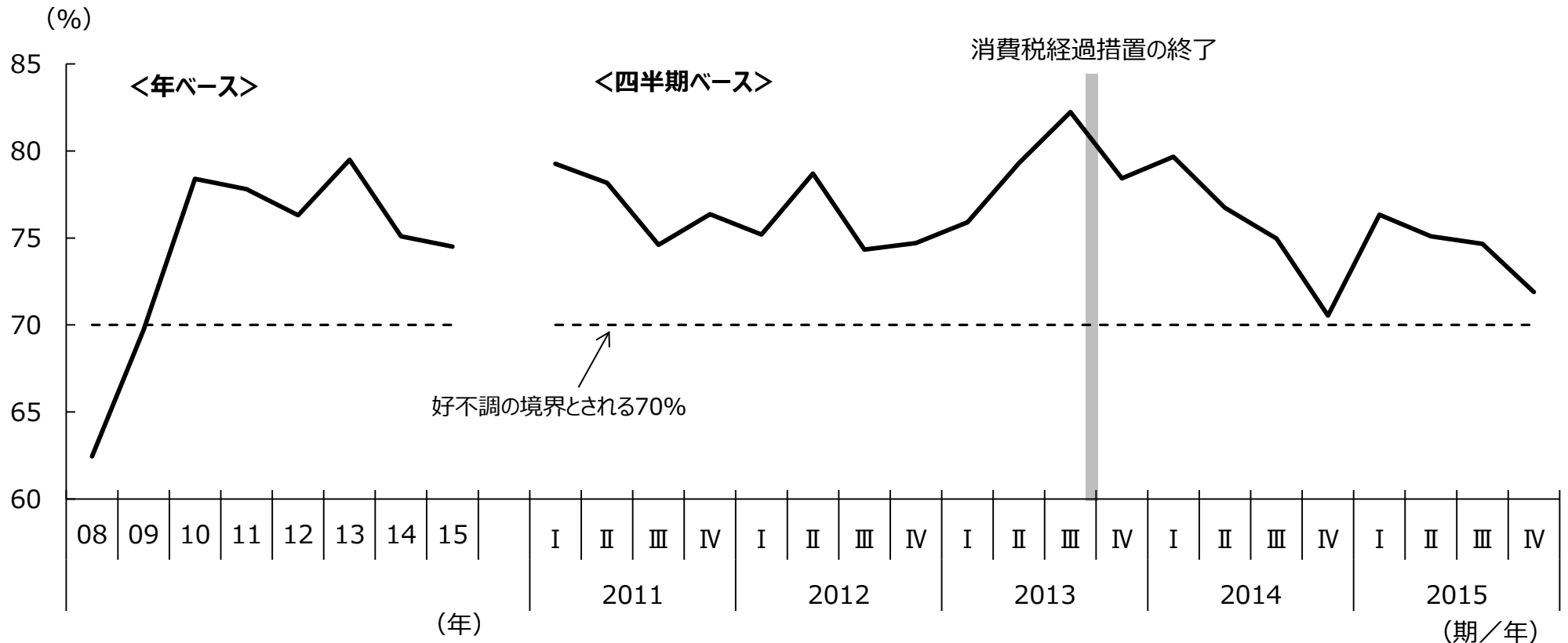
(注) 1. 四半期データは季節調整済。

2. 不動産取引については、消費税率引上げに伴う経過措置（2013年9月30日までに契約すれば、引渡しは2014年4月1日以降でも税率5%のまま）により駆け込みは2013年の9月（第3四半期）に発生した。

資料：経済産業省「第3次産業活動指数」から作成。

首都圏新築マンション契約率の推移

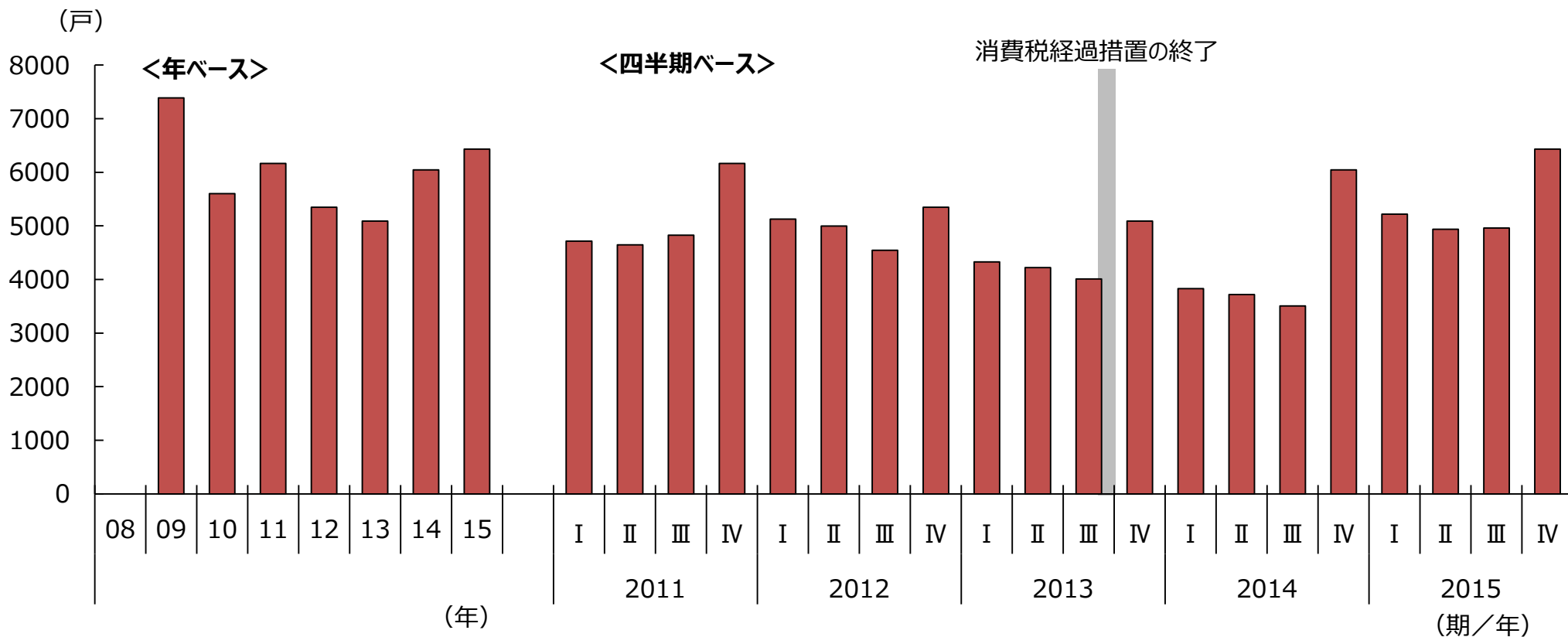
- 新築マンションの契約率は、リーマンショック後の低迷から2010年には回復し、2013年第3四半期の消費税引上げ前の駆け込みによって急上昇。
- その後は低下基調で、2015年は年初こそ好調だったが、昨年末には、好不調の境界とされる70%に近づいていた。



(注) 2008年、四半期データは月次データの平均値。2009～2015年は不動産経済研究所公表の初月契約率の月間平均。
資料：不動産経済研究所「首都圏マンション・建売市場動向」から作成。

首都圏新築マンション在庫（残戸）数の推移

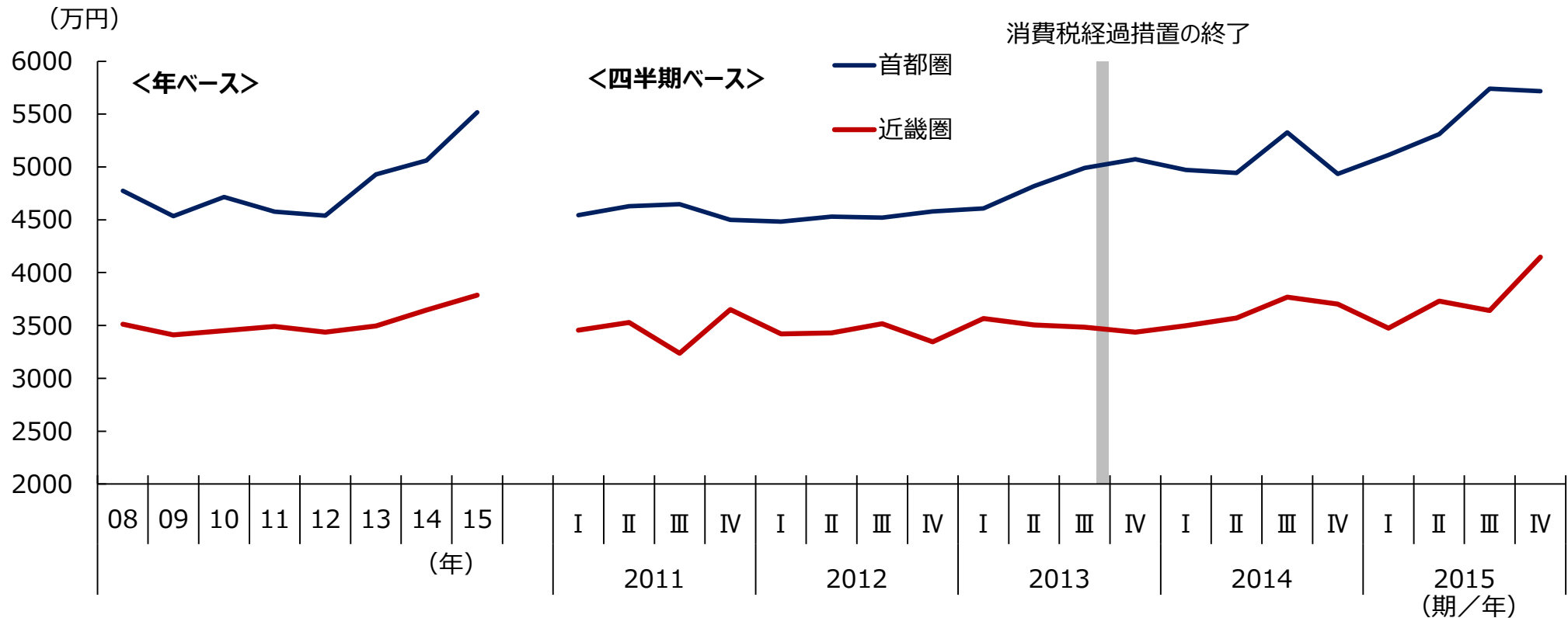
- 消費税率引上げ前の駆け込みで、在庫は2013年第3四半期に向けて低下。
- 例年年末は在庫が増えるが、その後、第1四半期から第3四半期にかけて在庫が減少していく。しかしながら、2015年は、2014年末の在庫の急増から水準が落ちないまま、2015年末に再び増加している。



(注) 年末、四半期末の販売在庫数（2008年はデータ非公表）。
資料：不動産経済研究所「首都圏マンション・建売市場動向」から作成。

新築マンション平均価格の推移

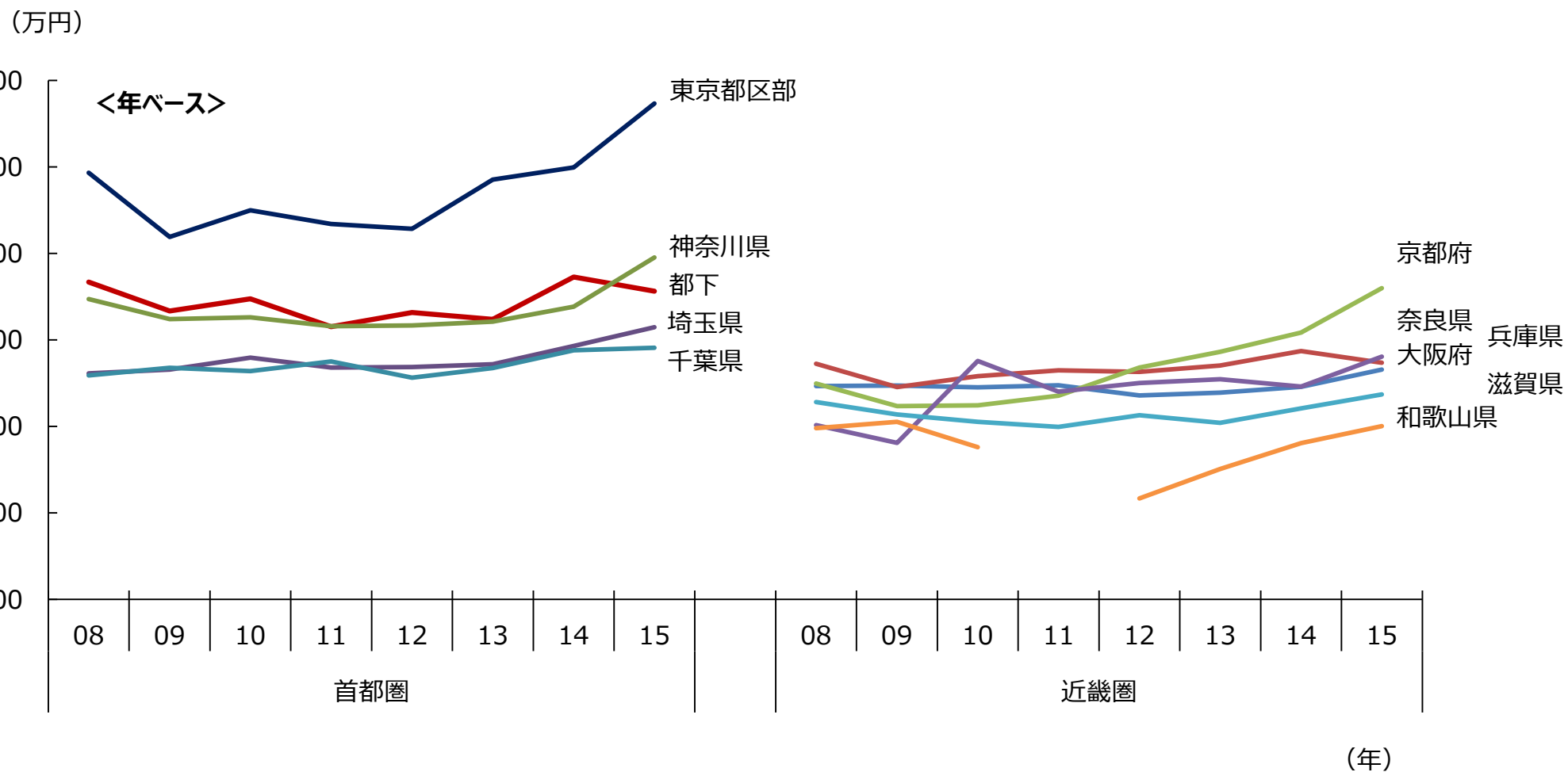
- 新築マンション価格は、消費税率引上げを挟んで2013年以降上昇傾向を維持。
- 近畿圏に比べ、首都圏においての価格上昇が顕著。



(注) 四半期は月別平均価格の単純平均。
 資料：不動産経済研究所「マンション市場動向」から作成。

新築マンション平均価格の推移（首都圏、近畿圏地域別の動向）

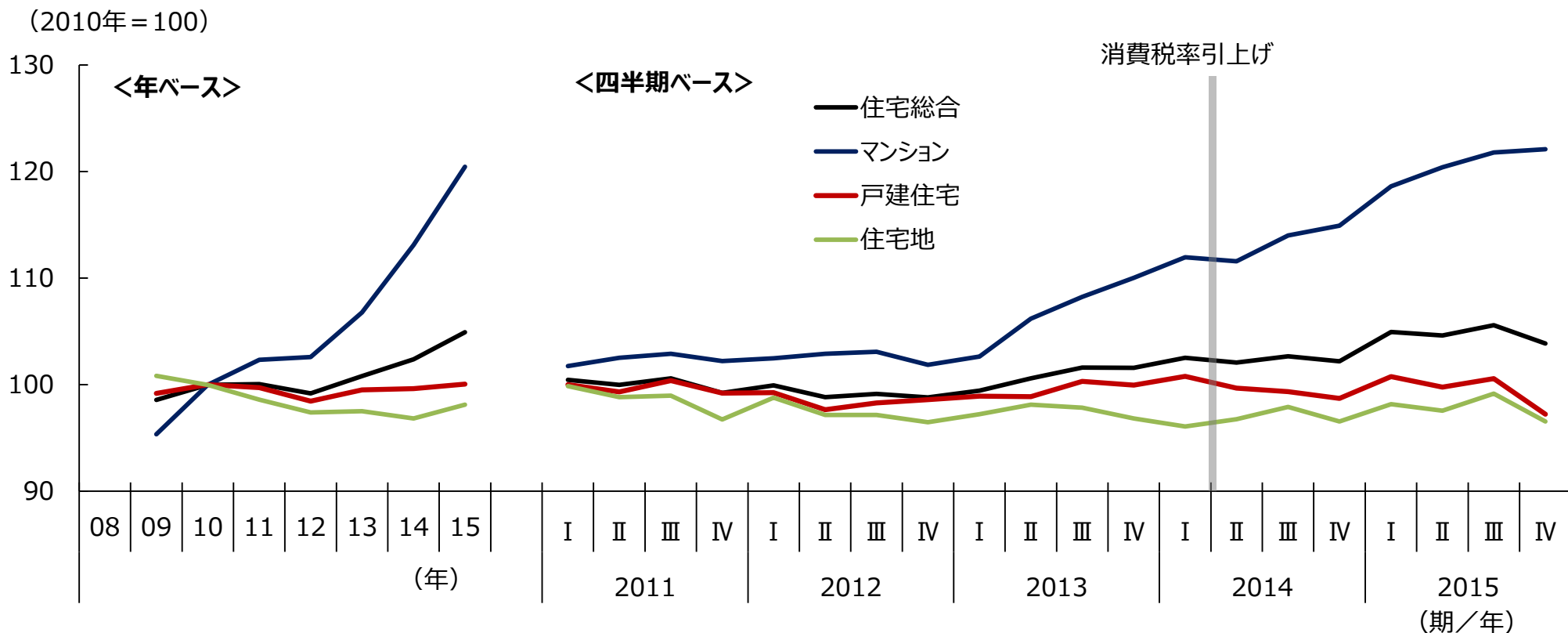
- 首都圏では東京都区部、近畿圏では京都府の価格上昇が目立つ。



(注) 2011年の和歌山県はデータなし。
資料：不動産経済研究所「マンション市場動向」から作成。

中古不動産価格の推移

- 主に中古不動産の価格指数である「不動産価格指数」によると、住宅総合は、2013年以降緩やかに上昇。
- 用途別にみると、マンションだけが2013年以降急上昇。戸建住宅、住宅地ともにほぼ横ばい。



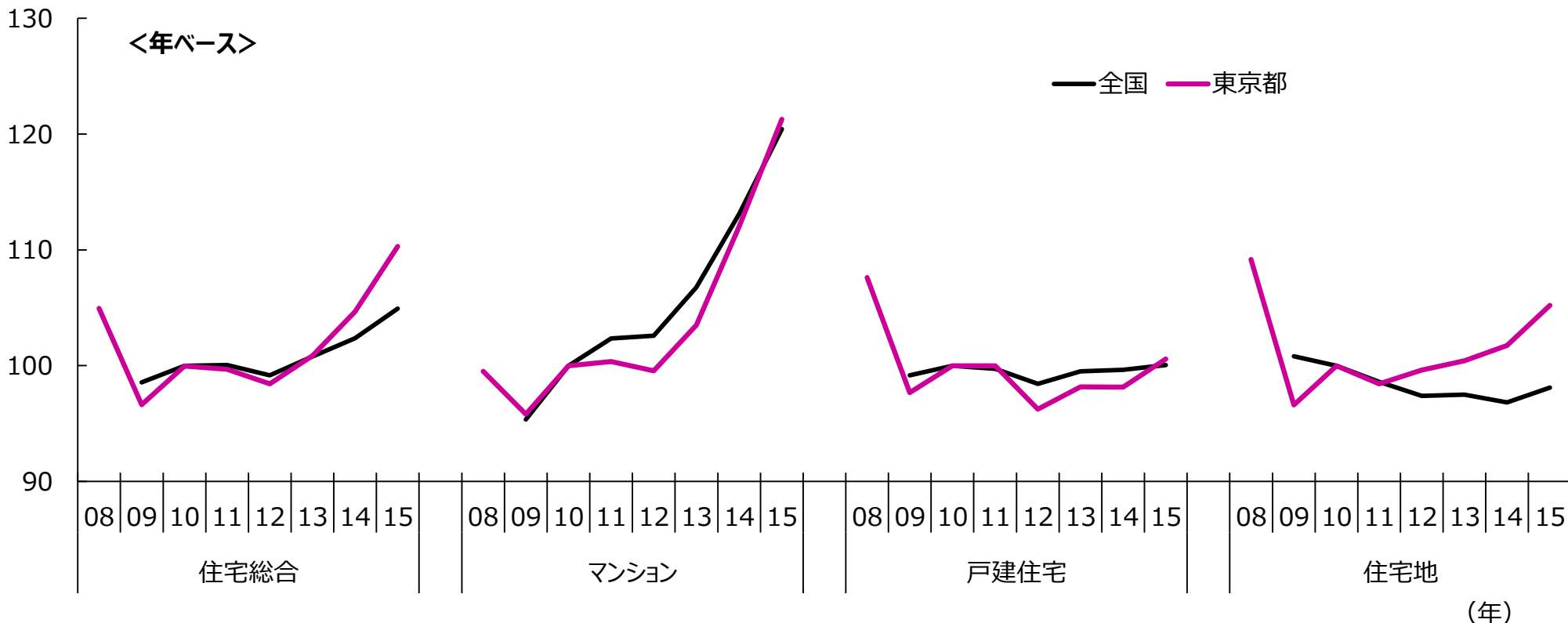
(注) 2015年は1～10月平均値。2015年IV期は10月の値。

資料：国土交通省「不動産価格指数」から作成。

中古不動産価格の推移（全国と東京都の比較）

- 住宅総合では、2014年以降、東京都は上昇が大きい。
- マンションは全国、東京都ともに上昇、戸建住宅は全国、東京都ともにほぼ横ばい。
- 他方、住宅地は全国がわずかに水準を下げる中、東京都は上昇しており、これが全国と東京の差の要因。

(2010年 = 100)

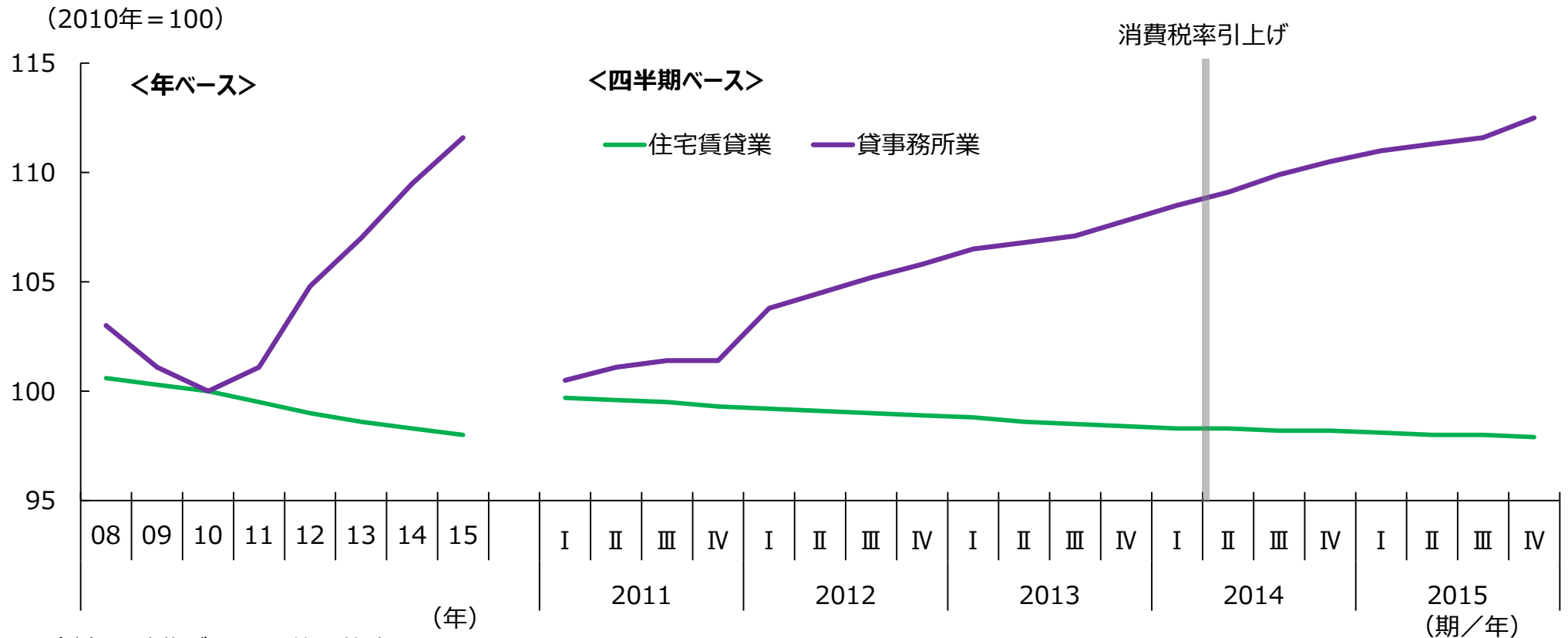


(注) 2015年は1～10月平均値。

資料：国土交通省「不動産価格指数」から作成。

住宅賃貸業と貸事務所業の推移

- 貸事務所業はリーマンショック発生翌年の2009年、2010年と低下したが、2011年以降は上昇基調。
- 一方、住宅賃貸業は2009年以降、低下基調。

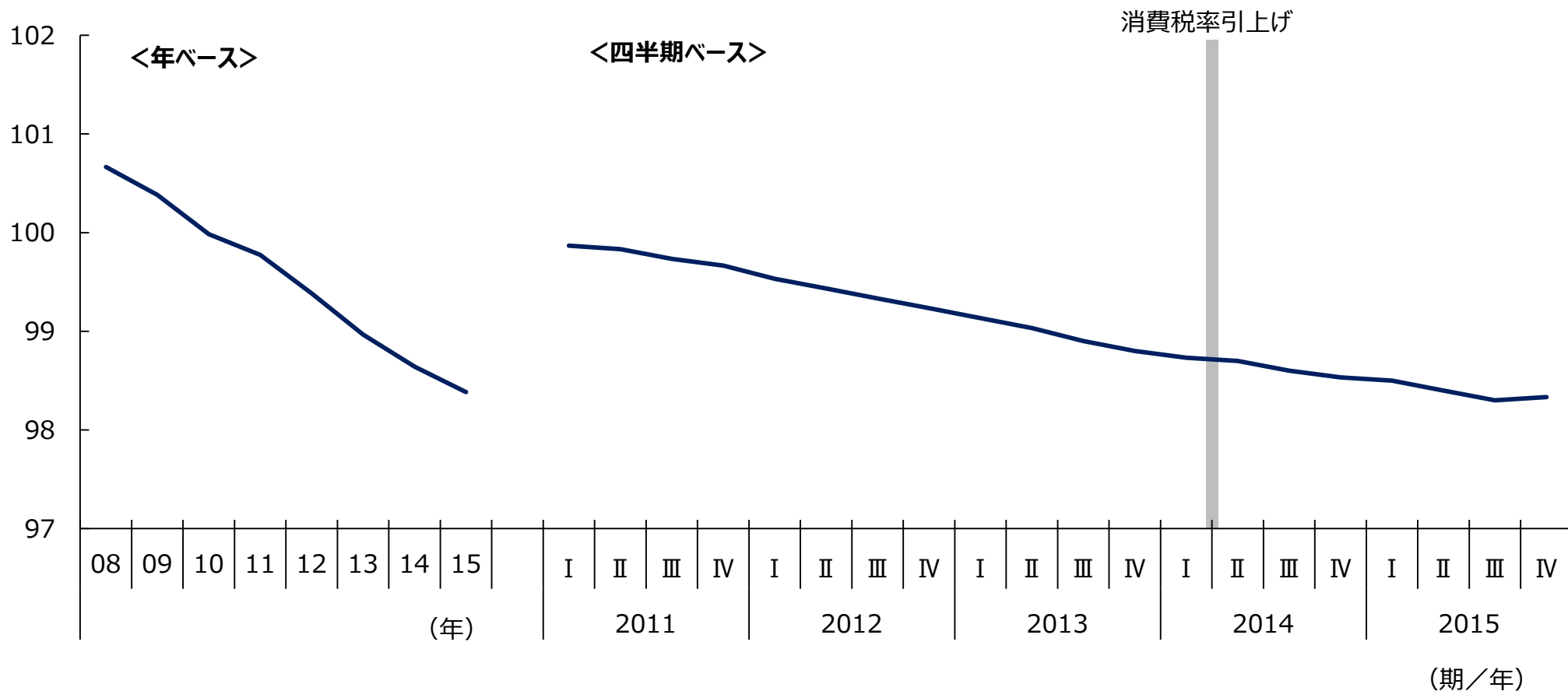


(注) 四半期データは季節調整済。
資料：経済産業省「第3次産業活動指数」から作成。

家賃の推移

- 家賃は、ここ数年一貫して、低下。
- 2015年第4四半期に多少戻りを見せたものの、今の所、大勢に影響なし。

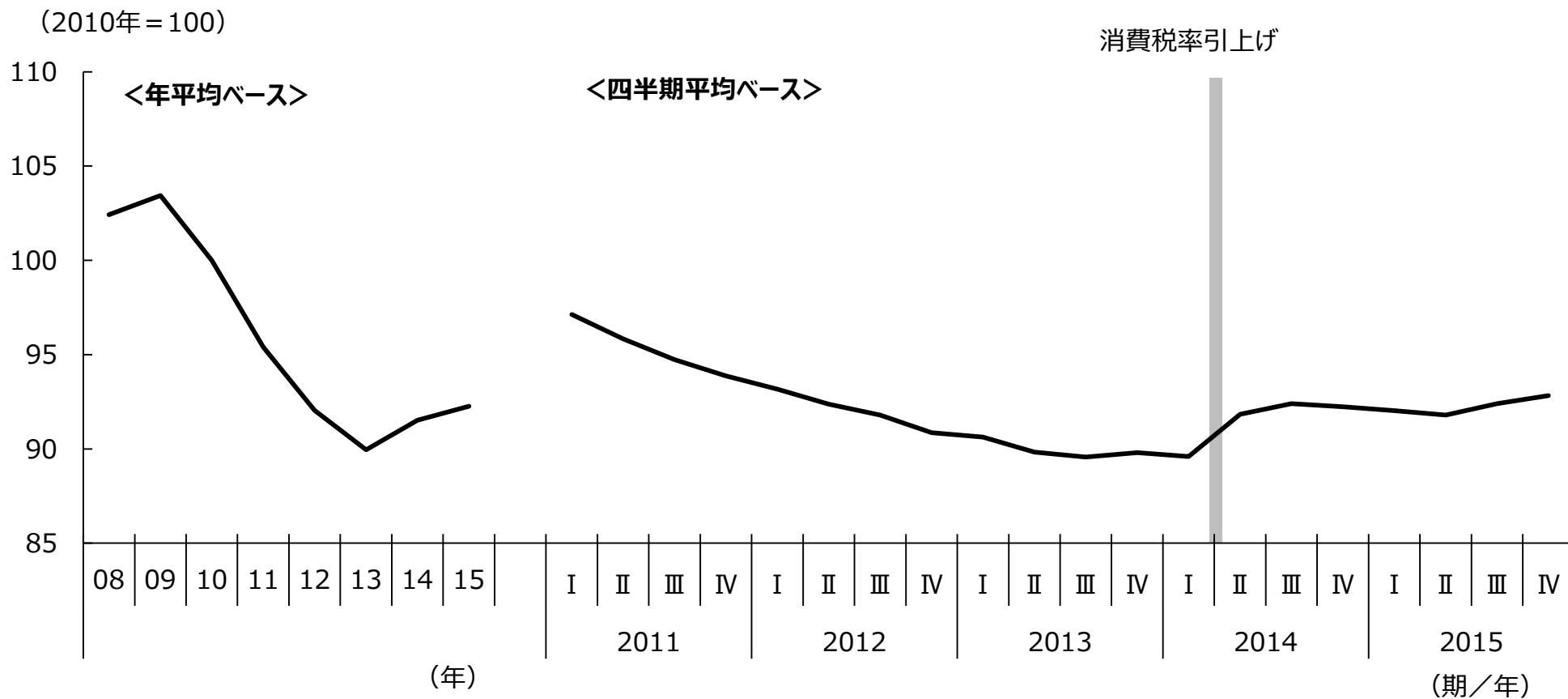
(2010年 = 100)



資料：総務省「消費者物価指数」から作成。

事務所賃貸料の推移

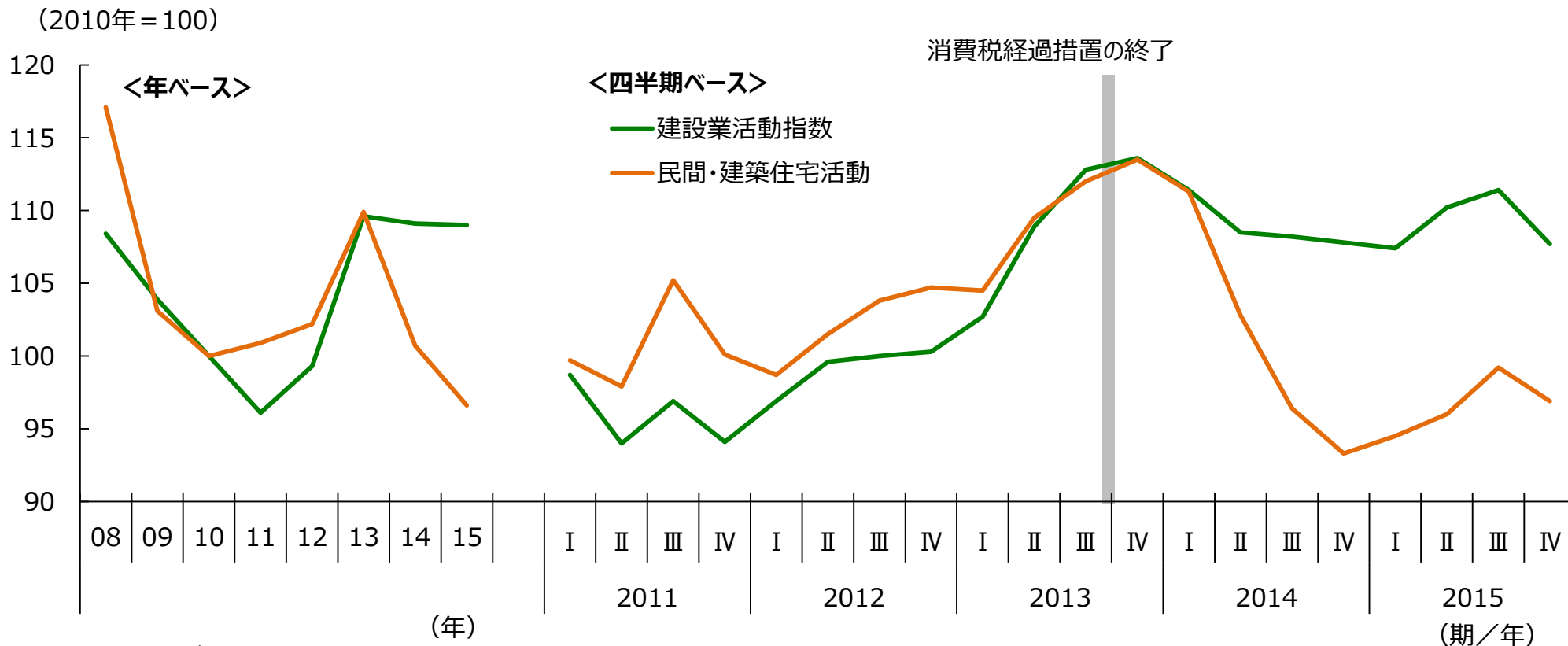
- リーマンショック後、大きく低下した事務所賃貸料は、2013年を底に下げ止まり。
- ただ、下げ止まったとは言っても、その上がり幅は、消費増税分程度。



資料：日本銀行「企業向けサービス価格指数」から作成。

建設業活動指数と民間住宅建築の推移

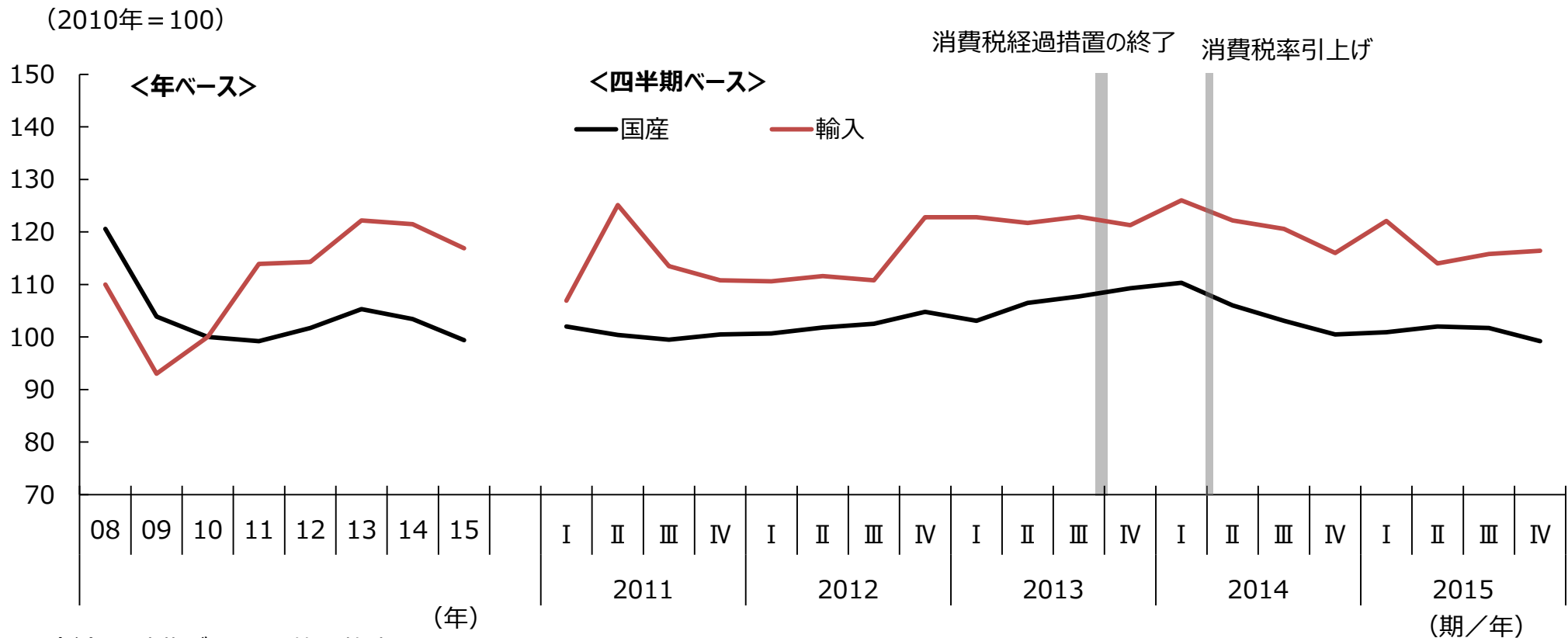
- 消費税率引上げ前の駆け込み需要後、民間の住宅建築は、建設業全体よりも大きく低下し、水準が戻っていない。



(注) 四半期データは季節調整済。
 資料：経済産業省「全産業活動指数」から作成。

建設財の生産と輸入

- 消費税率引上げ時の駆け込み需要期には、建設財の生産及び輸入は上昇。
- その後は、生産、輸入ともに、弱い動きで推移。

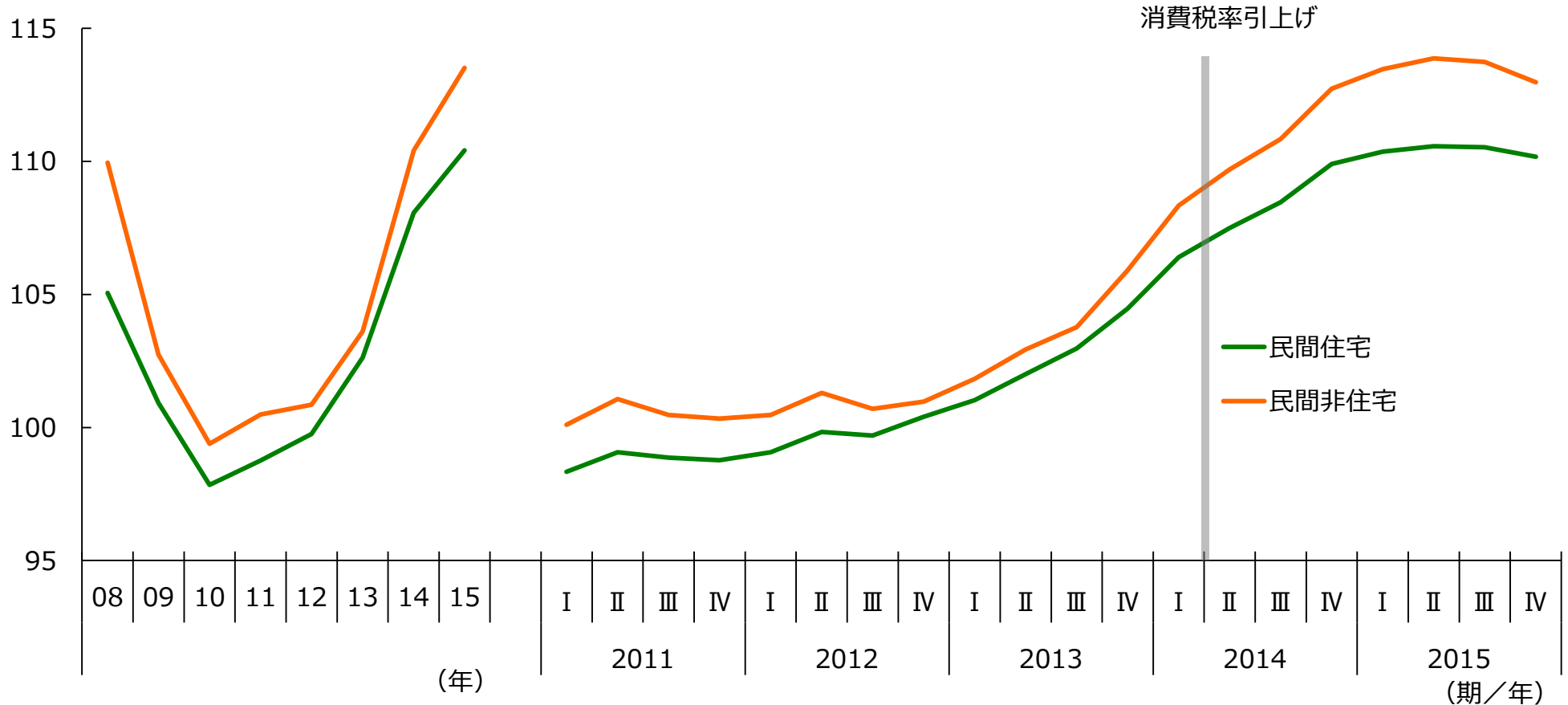


(注) 四半期データは季節調整済。
 資料：経済産業省「鉱工業指数」、「鉱工業総供給表」から作成。

建設コストの推移（民間建設デフレータの推移）

- 2013年初より、建設コストが大きく上昇。
- 2015年後半にようやく下がり始めているが、水準としては、リーマンショック前のレベル。

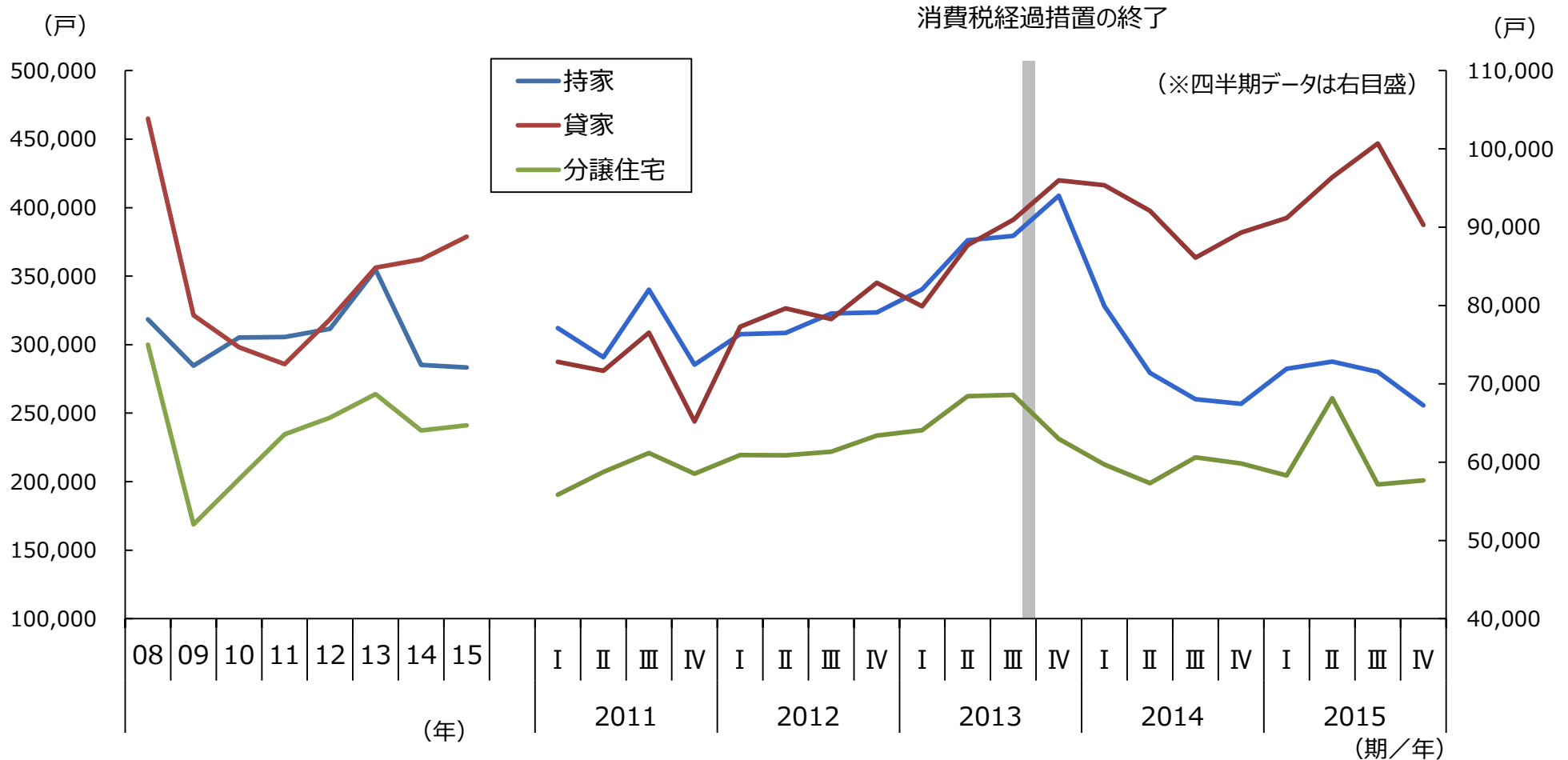
(2005年 = 100)



資料：建設物価調査会「建設費指数」より試算。

新設住宅着工戸数の推移

- 消費税率引上げ前の駆け込み後、新設着工戸数は低下するが、貸家だけは持ち直し。
- 2015年第4四半期には総じて低下。



(注) 四半期データは季節調整済。
資料：国土交通省「住宅着工統計」から作成。

こちら是非御覧下さい！

- ◎ ミニ経済分析：色々なテーマあります
- ◎ お役立ちミニ経済解説：総合ポータルサイトです

