

2016. 05.02 (第03号)

Promotional *Information*

Promotional Information **1**

Contents

- 首都圏・近畿圏・愛知県：中古住宅市場動向（マンション、一戸建）（3月）（p.3～）
／首都圏：中古住宅（成約物件）の築年数帯別構成比（2015年）
- 首都圏・近畿圏土地取引価格動向（3月）（p.17～）
- 企業がみる1年後の地価水準は？（2016年2月調査）（p.19～）
／個人がみる先行きの地価の見通し（2016年3月調査）
- 【住宅ストック】〔平成25年住宅・土地統計調査結果（確報）より〕（p.22～）
／建築の時期 持ち家住宅 住宅数の推移／建築の時期 持ち家木造住宅 戸数割合【都道府県】
／1999年（平成11年）以降に耐震改修工事が行われた持ち家木造住宅の戸数と実施率【都道府県】

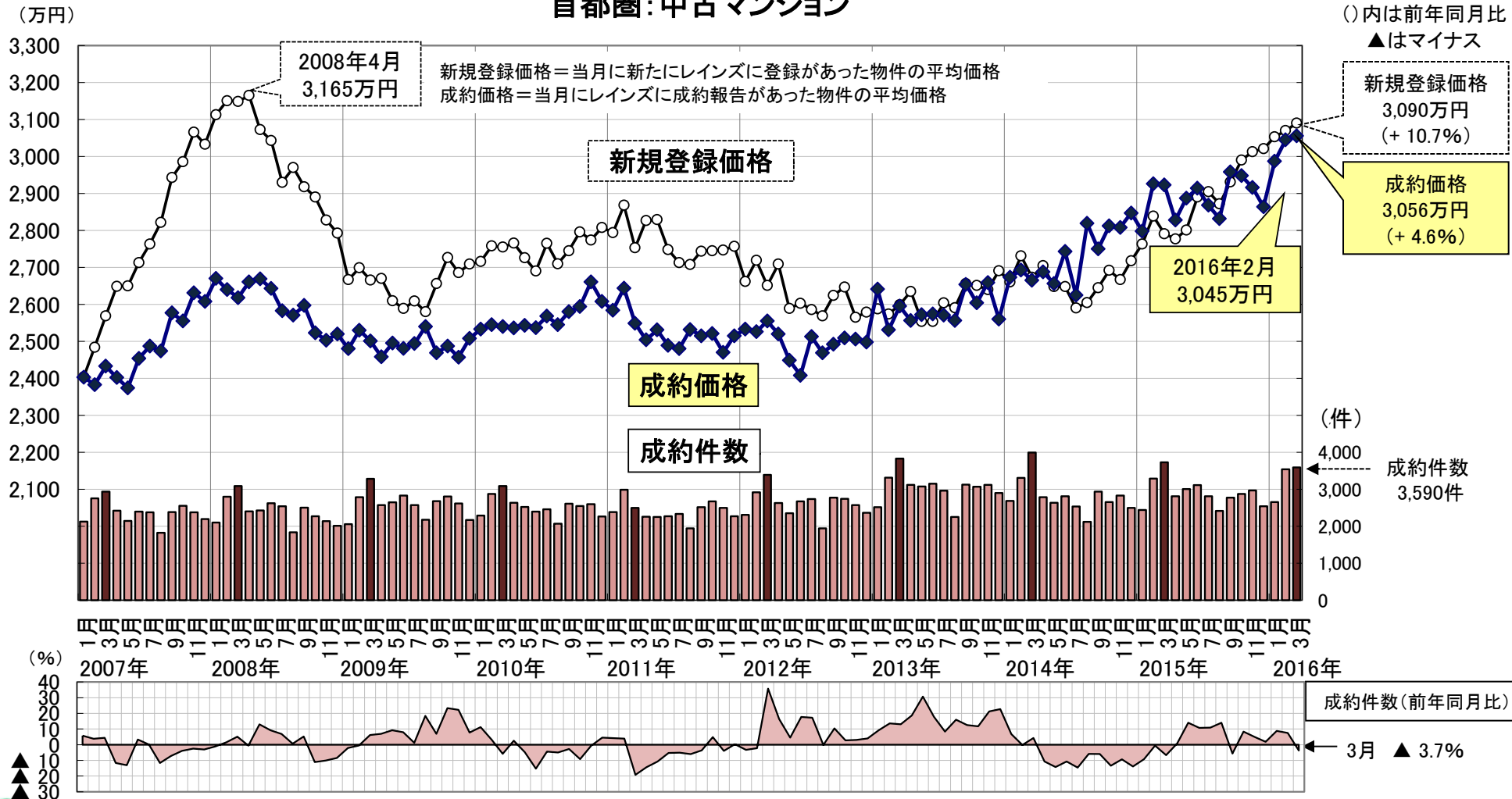
首都圏: 中古住宅市場動向(マンション) (2016年3月)

不動産流通標準情報システム(レインズ)を活用した物件について

3月の成約価格は、3か月連続の上昇で、前月に続きリーマン・ショック後の高値を更新した。2013年1月以来39か月連続で前年を上回り、上昇基調に変化は見られない。
 3月の成約件数は、季節的な変動により続伸した。東京都と神奈川県が増加が寄与した。前年同月比は6か月ぶりのマイナスで、東京都と神奈川県の前年比マイナスが影響した。

4月11日公表

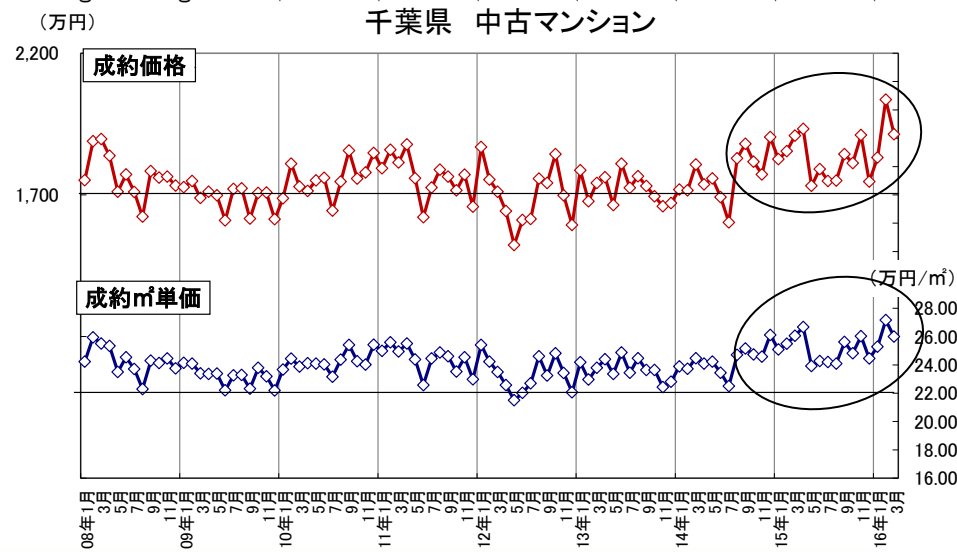
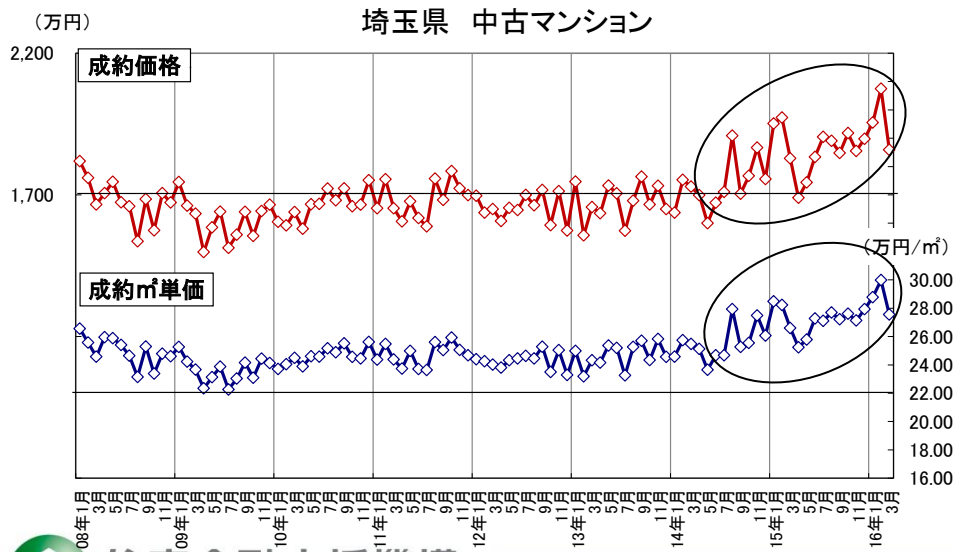
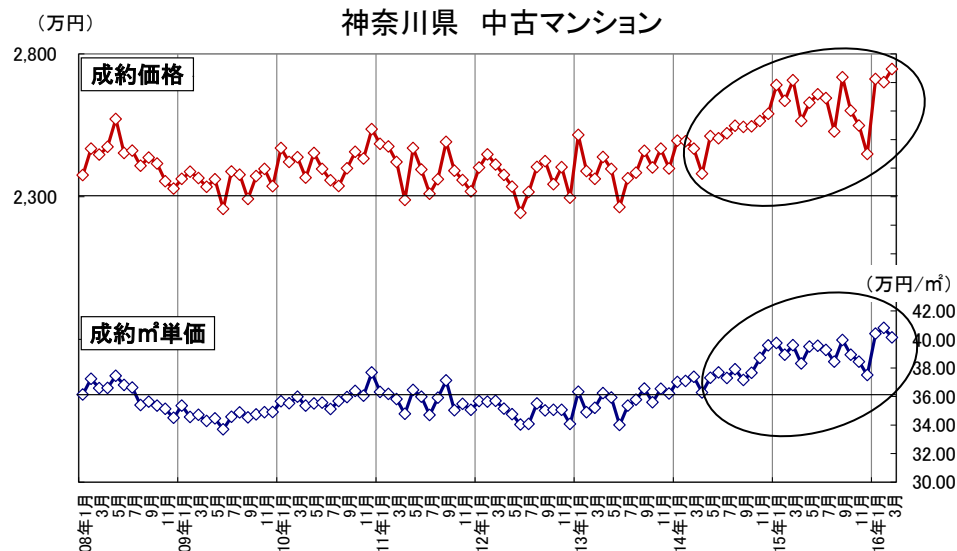
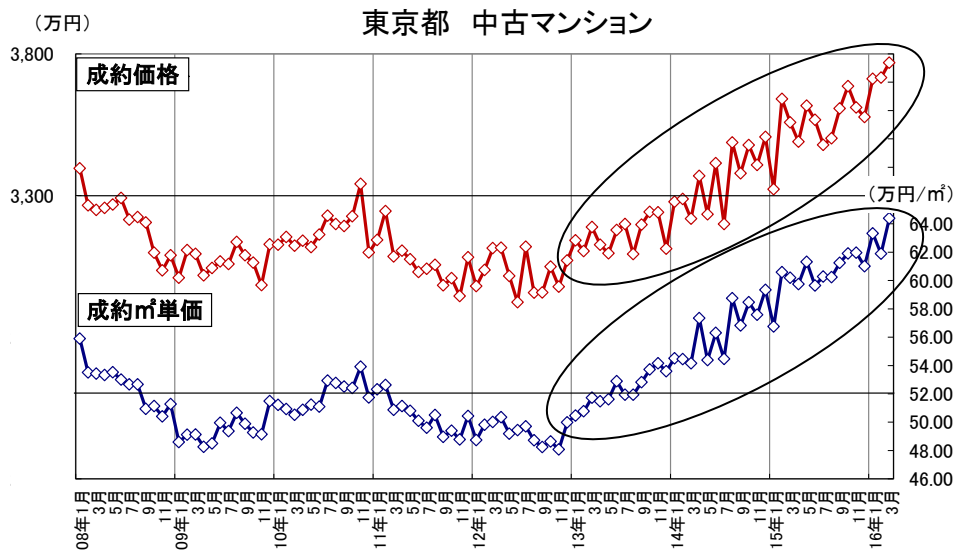
首都圏: 中古マンション



首都圏中古マンション：都県別の成約価格と成約㎡単価の推移(2016年3月)

不動産流通標準情報システム(レインズ)を活用した物件について

成約価格を見ると、3月は東京都と神奈川県が上昇、いずれもリーマン・ショック後の高値を更新した。東京都は上昇基調が続く。埼玉県と千葉県は高値を付けた前月から下落した。



首都圏:中古マンション【成約物件】の築年数帯別構成比 (2015年)

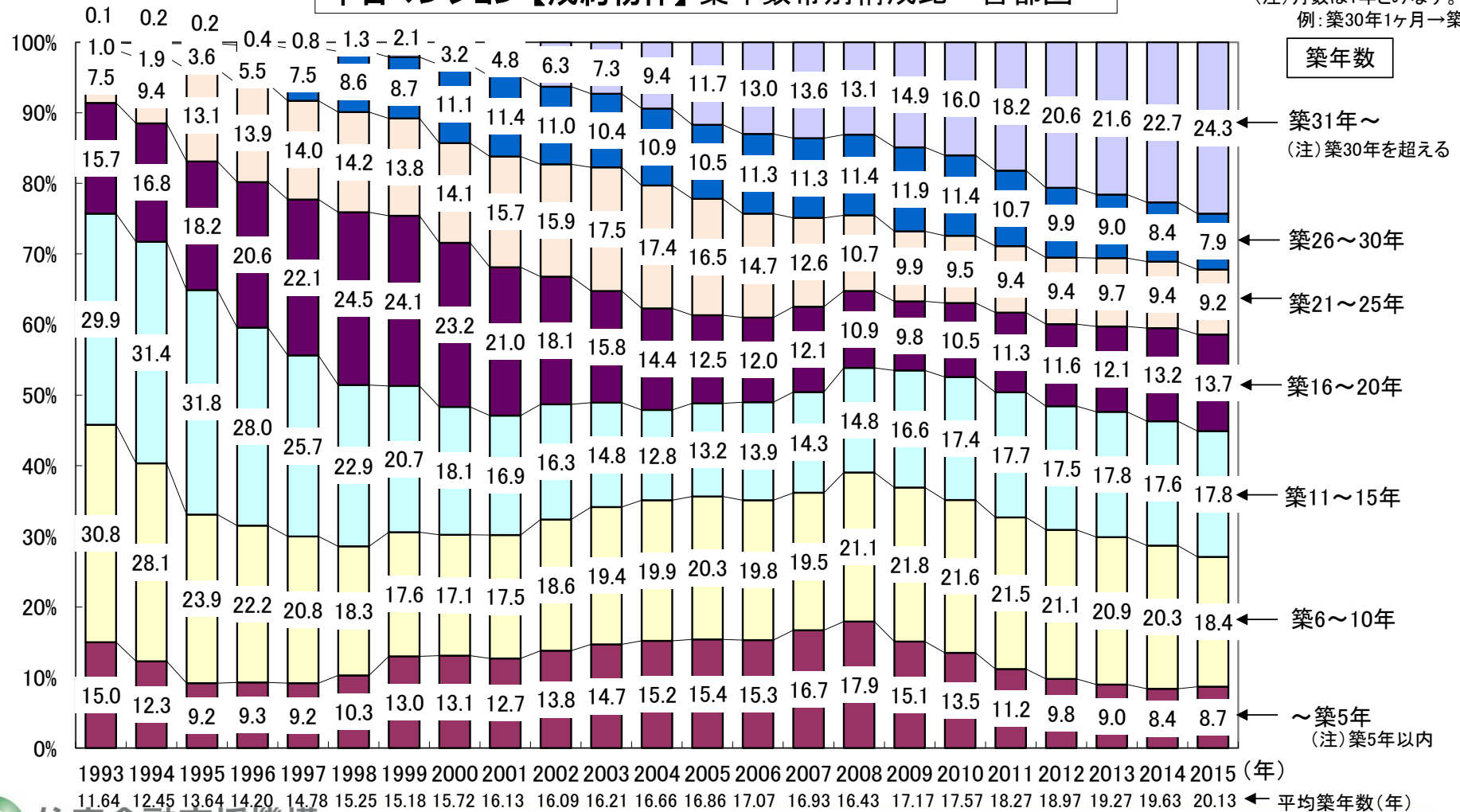
不動産流通標準情報システム(レインズ)を活用した物件について

2015年にレインズに成約報告があった首都圏中古マンションの平均築年数は20.13年で、前年に比べて0.5年上昇(古い物件にシフト)した。築年数帯別構成比率は、築5年以内、築11~20年と築30年超で拡大した。このうち築30年超は拡大が続いており、2015年は3年連続で築年数帯別の比率が最も高くなった。

2016年3月18日公表

中古マンション【成約物件】築年数帯別構成比—首都圏—

(注)築年数=建築後経過年数
(注)月数は1年とみなす。
例:築30年1ヶ月→築31年

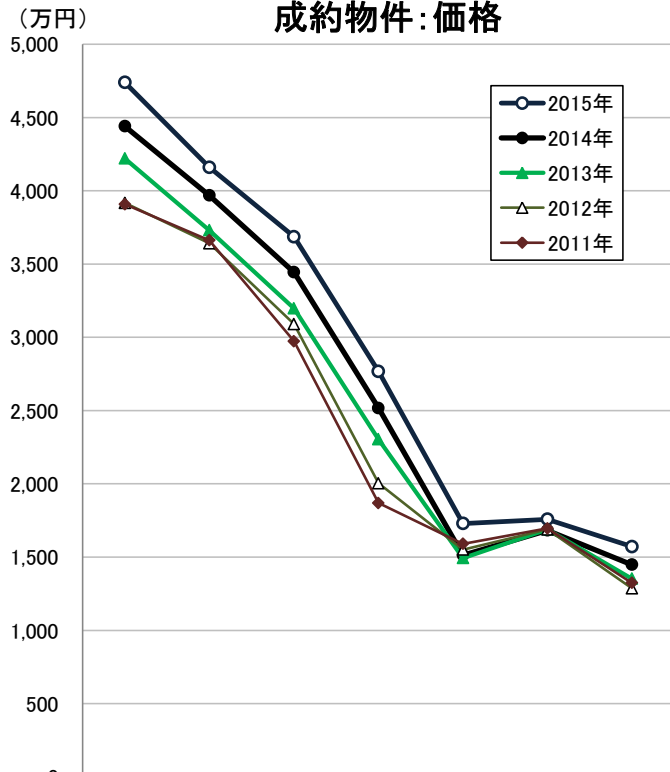


首都圏:中古マンション【成約物件】の築年数帯別の物件属性 (2015年)

不動産流通標準情報システム(レインズ)を活用した物件について

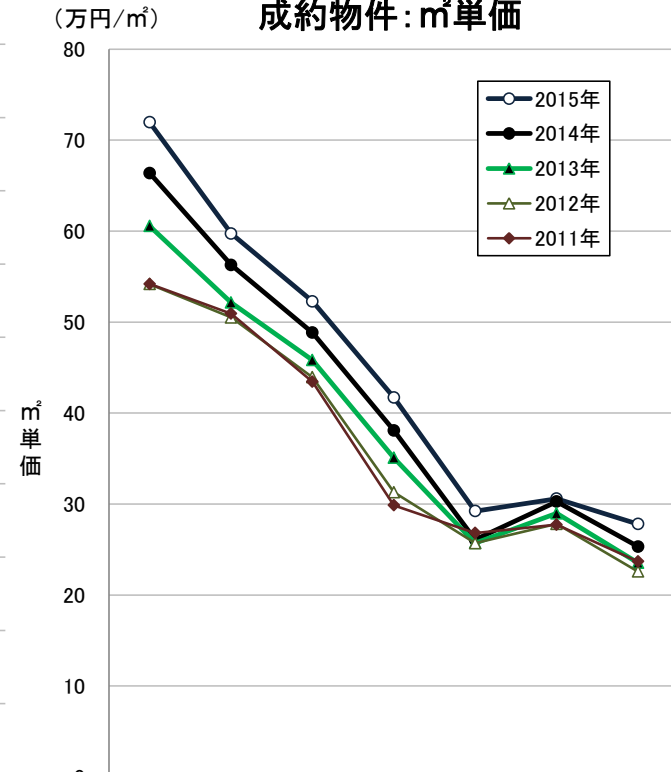
築年数帯別価格および㎡単価を見ると、2015年は各築年数帯で前年を上回った。築年数帯別では、築25年以内で減価幅が大きい。築25年を超えると減価幅は縮小し、経年減価が小さくなる傾向が見られる。専有面積は築年経過とともに小規模化する傾向がある。築30年を超える物件のシェア拡大からも、安価でコンパクトな物件への需要シフトがうかがえる。

成約物件:価格



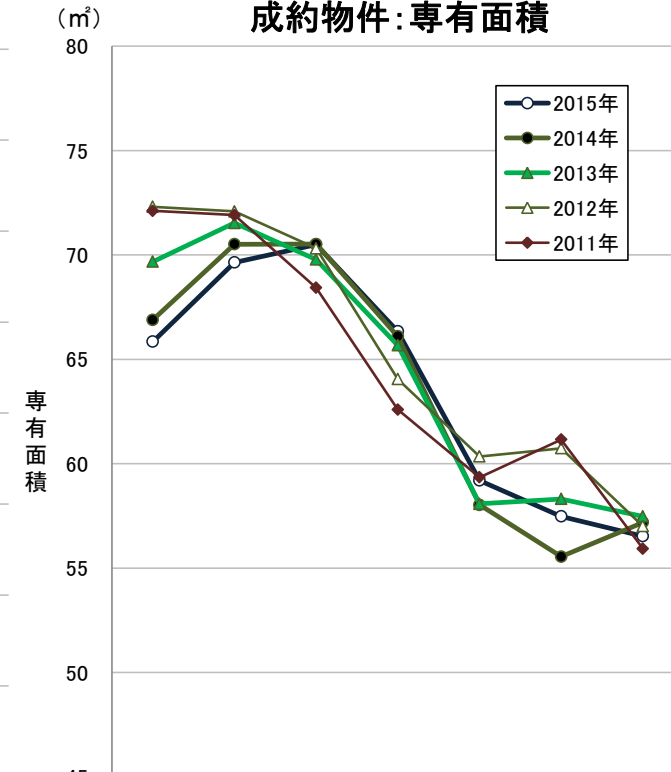
(万円)	～築5年	築6～10年	築11～15年	築16～20年	築21～25年	築26～30年	築31年～
2015年	4,739	4,160	3,686	2,768	1,729	1,758	1,572
2014年	4,440	3,968	3,444	2,517	1,513	1,682	1,448
2013年	4,220	3,730	3,197	2,304	1,493	1,690	1,353
2012年	3,917	3,641	3,090	2,004	1,551	1,689	1,287
2011年	3,908	3,662	2,973	1,869	1,591	1,696	1,324

成約物件:㎡単価



(万円/㎡)	～築5年	築6～10年	築11～15年	築16～20年	築21～25年	築26～30年	築31年～
2015年	71.96	59.74	52.27	41.72	29.22	30.58	27.80
2014年	66.38	56.28	48.84	38.09	26.07	30.27	25.32
2013年	60.56	52.15	45.82	35.09	25.71	28.98	23.54
2012年	54.17	50.50	43.94	31.29	25.70	27.81	22.57
2011年	54.19	50.93	43.44	29.86	26.81	27.73	23.68

成約物件:専有面積



(㎡)	～築5年	築6～10年	築11～15年	築16～20年	築21～25年	築26～30年	築31年～
2015年	65.85	69.64	70.50	66.34	59.20	57.48	56.53
2014年	66.89	70.51	70.52	66.10	58.03	55.55	57.19
2013年	69.68	71.53	69.78	65.67	58.08	58.31	57.48
2012年	72.31	72.09	70.32	64.05	60.35	60.74	57.01
2011年	72.11	71.91	68.43	62.59	59.35	61.16	55.93

首都圏: 中古住宅市場動向(一戸建) (2016年3月)

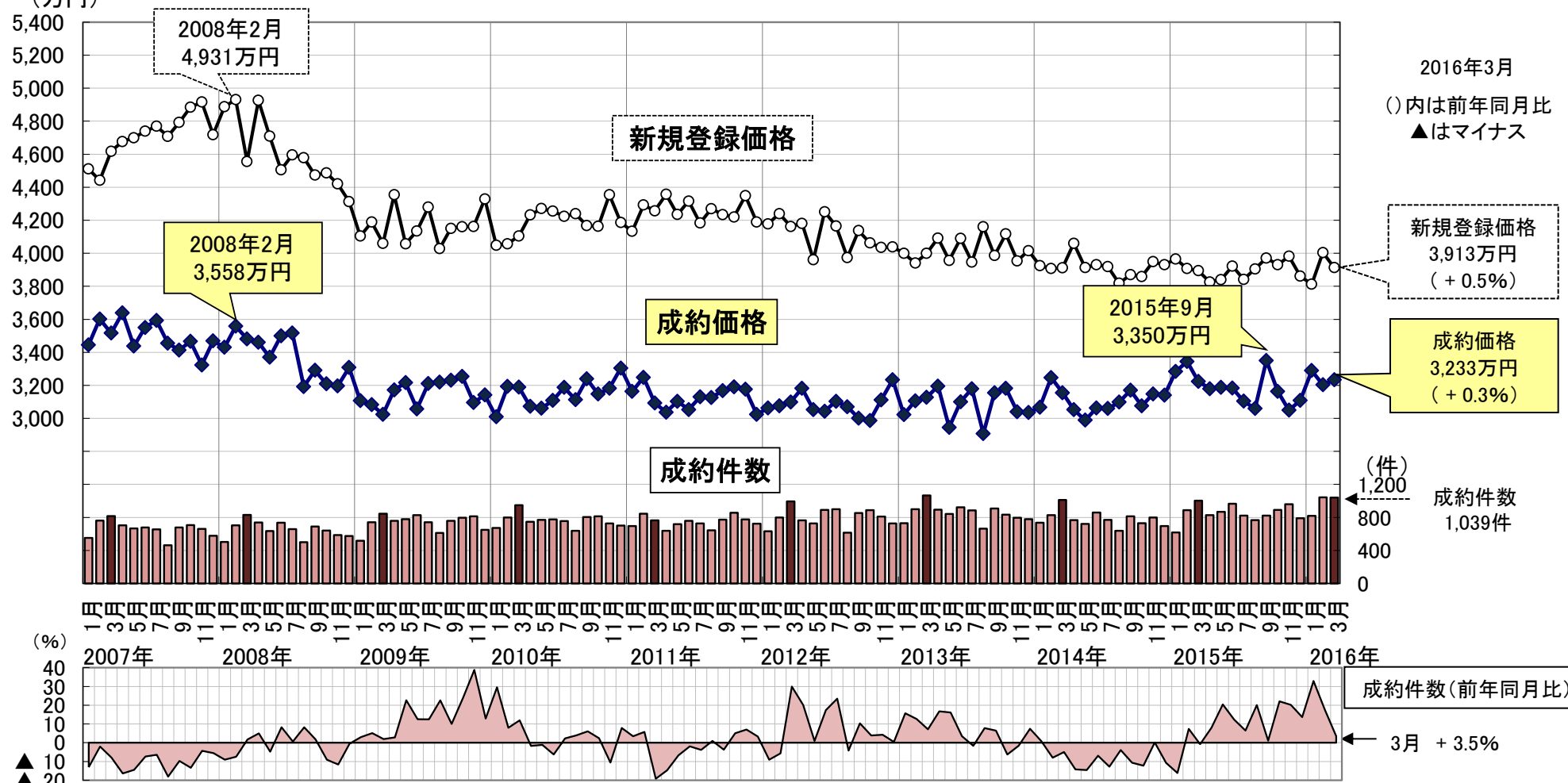
不動産流通標準情報システム(レインズ)を活用した物件について

3月の成約価格は、前月から小幅な上昇。リーマン・ショック以降、3,200万円を挟み、3,000万円~3,400万円の範囲の値動きが続いている。
 3月の成約件数は、前月からわずかに減少。2015年4月以来12か月連続の前年比プラス。地域別では、東京都が14か月連続、埼玉県と千葉県が6か月連続の前年比プラスとなっている。

4月11日公表 所有権以外の物件、商業地域の物件、都市計画区域外、未線引区域等の物件を除く

首都圏: 中古住宅一戸建

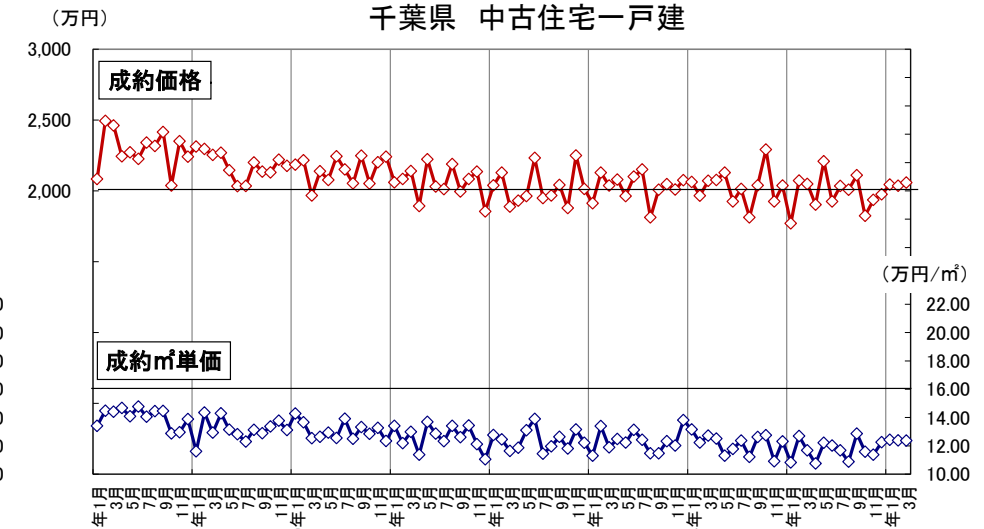
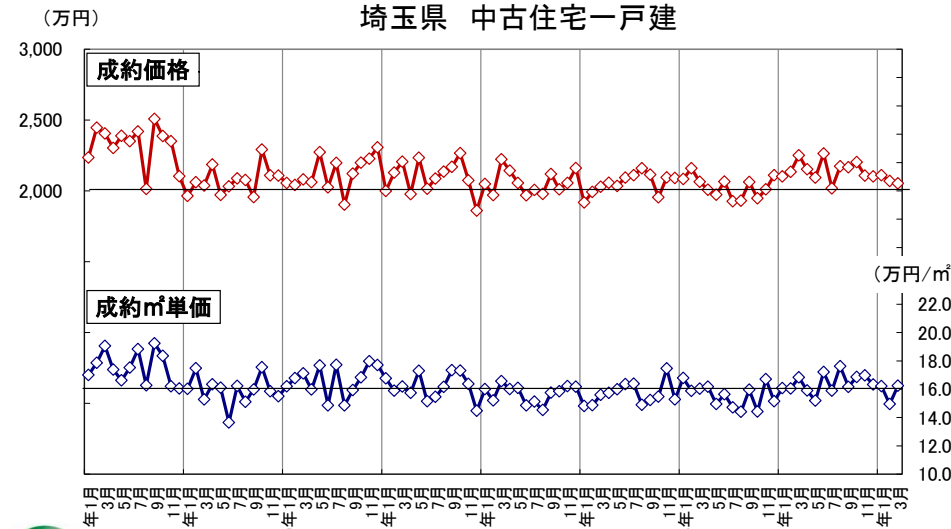
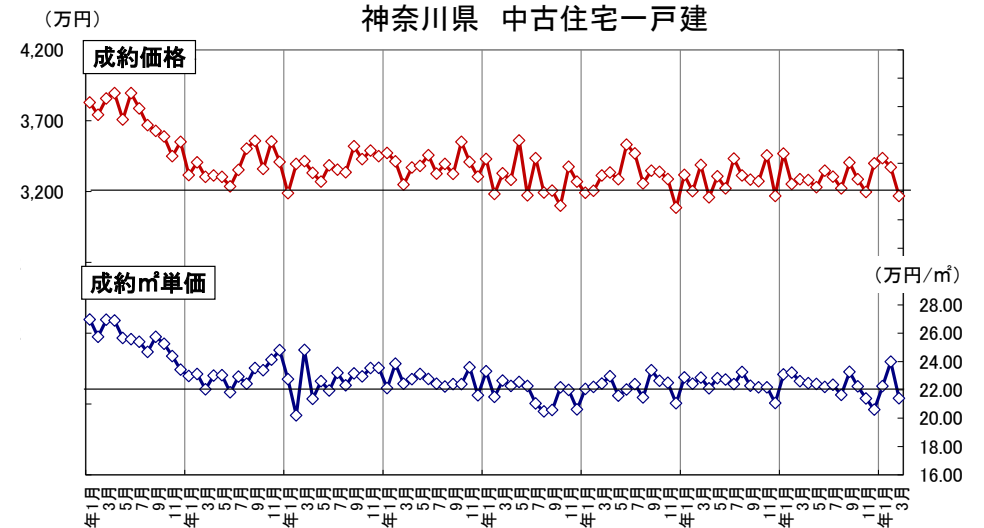
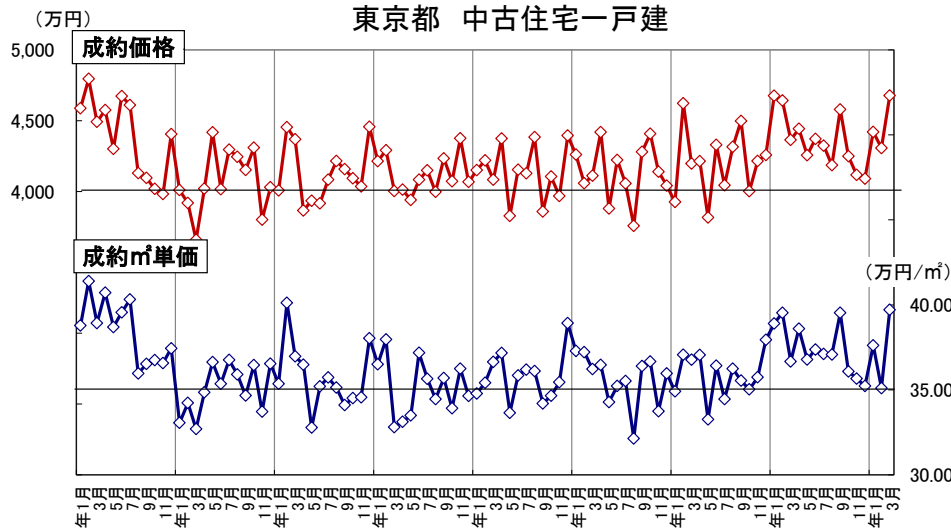
新規登録価格=当月に新たにレインズに登録があった物件の平均価格
 成約価格=当月にレインズに成約報告があった物件の平均価格



首都圏中古住宅一戸建：都県別の成約価格と成約㎡単価の推移(2016年3月)

不動産流通標準情報システム(レインズ)を活用した物件について

成約価格を見ると、3月は東京都が大きく上昇し、リーマン・ショック後の高値を更新した。3県は下落、いずれもボックス圏内で振れを伴いながらおおむね横ばいの値動きが続いている。



首都圏: 中古戸建住宅【成約物件】の築年数帯別構成比 (2015年)

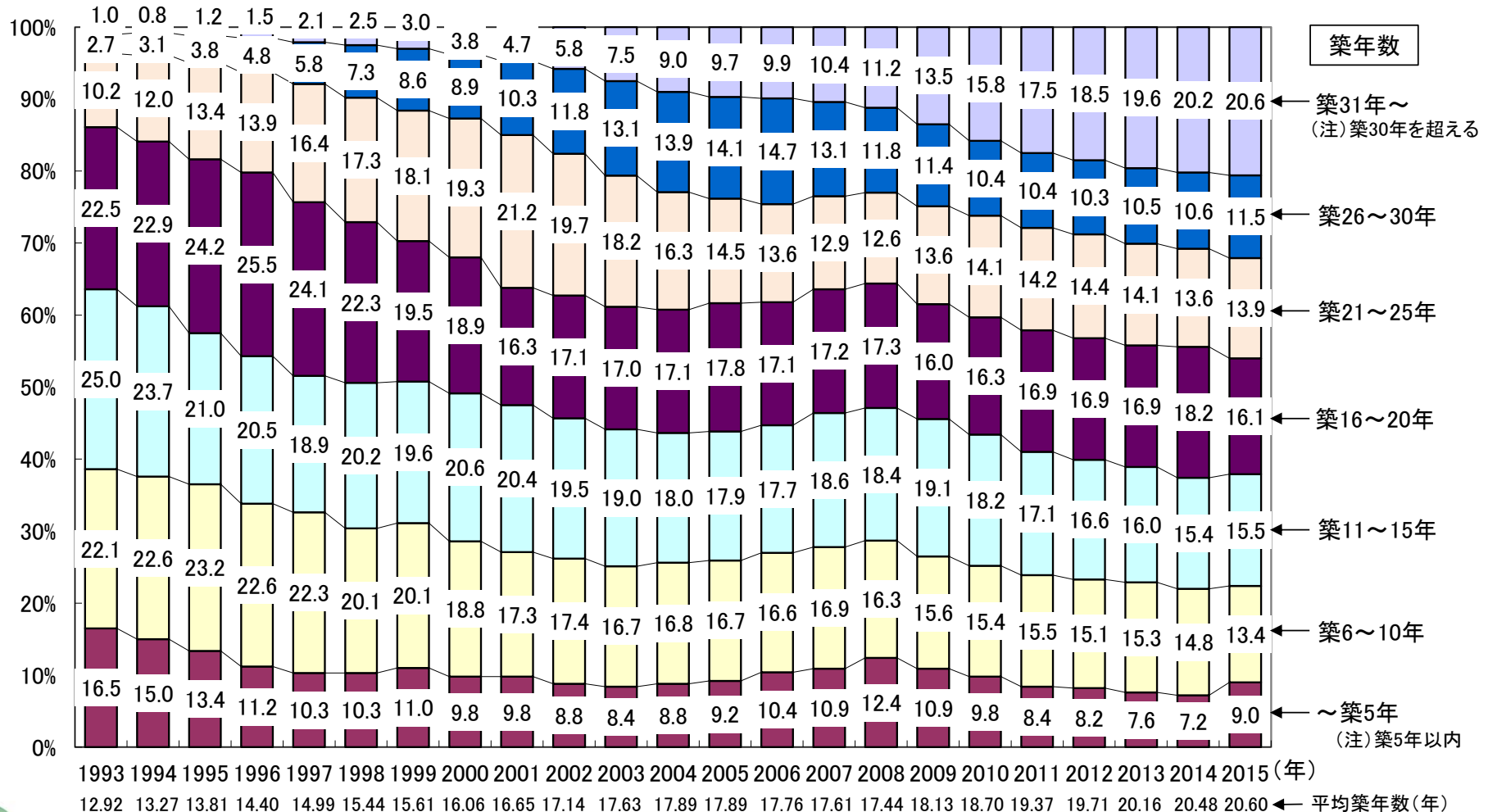
不動産流通標準情報システム(レインズ)を活用した物件について

2015年にレインズに成約報告があった首都圏中古戸建住宅の平均築年数は20.60年で、前年に比べて0.12年上昇(古い物件にシフト)した。築年数帯別構成比率は、築5年以内、築16~20年と築20年超で拡大した。このうち築30年超は拡大が続いており、2015年は5年連続で築年数帯別の比率が最も高くなった。

2016年3月18日公表

中古戸建住宅【成約物件】 築年数帯別構成比—首都圏—

(注)築年数=建築後経過年数
(注)月数は1年とみなす。例:築30年1ヶ月→築31年

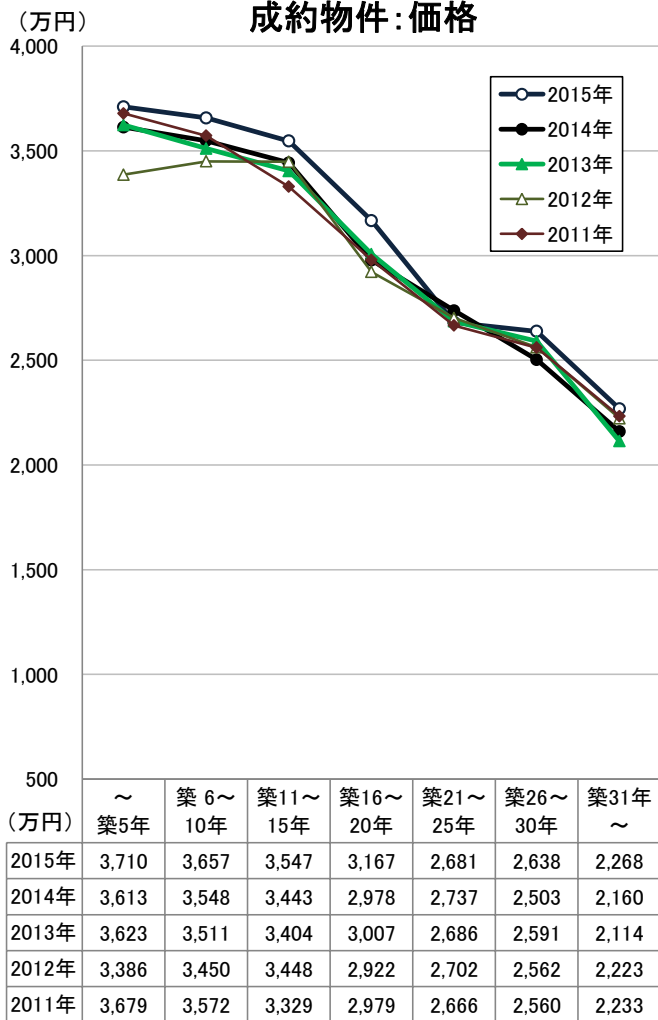


首都圏:中古戸建住宅【成約物件】の築年数帯別の物件属性 (2015年)

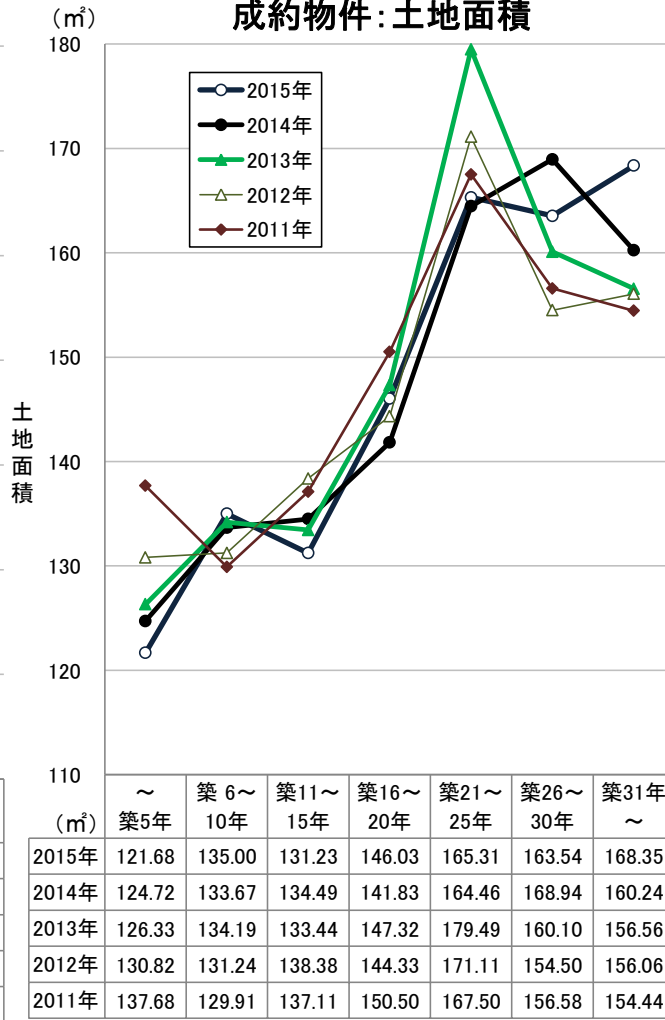
不動産流通標準情報システム(レインズ)を活用した物件について

築年数帯別価格は築年数の経過とともに下落するが、築浅物件では建物の評価割合が高いため減価幅は小さく、経年減価は抑制される傾向にある。土地面積は築21年以上で大きく、バブル景気以降の都心周辺や郊外での旺盛な宅地開発が背景にあると考えられる。建物面積は築21年以上で大きく、持家一戸建の着工床面積が最も大きい時期と符合している。

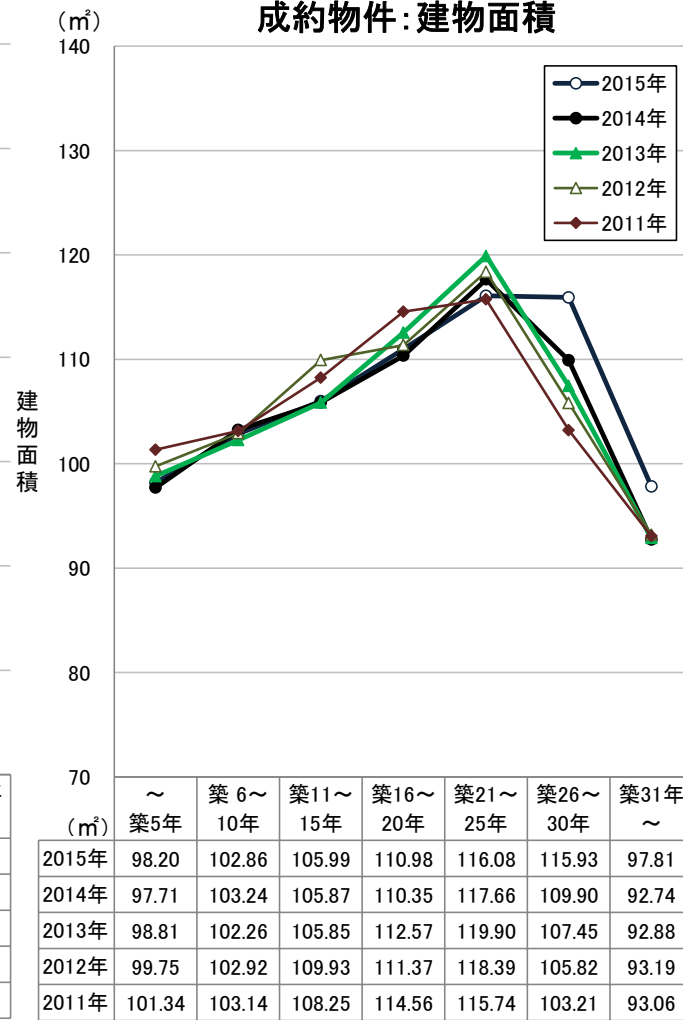
成約物件:価格



成約物件:土地面積



成約物件:建物面積



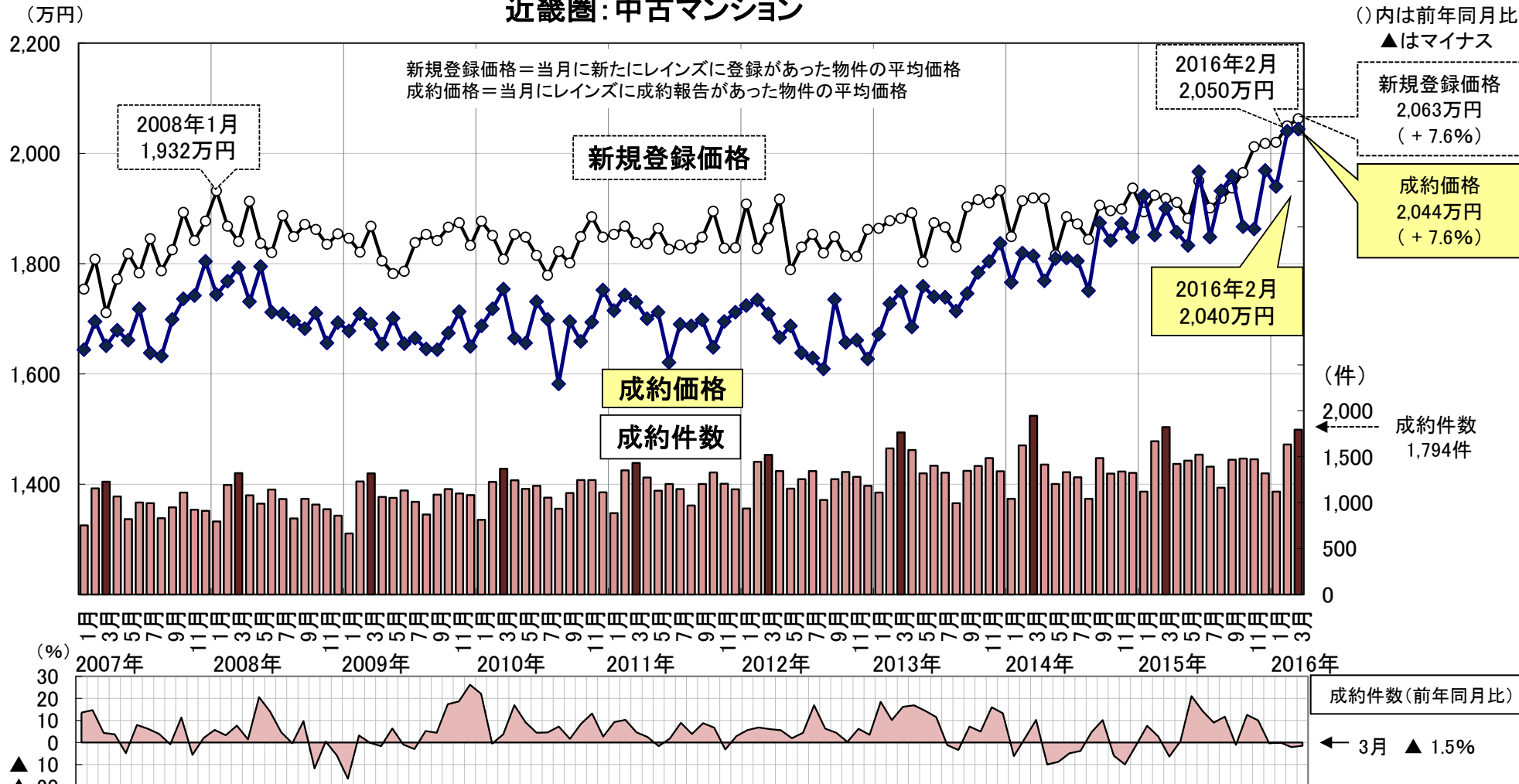
近畿圏: 中古住宅市場動向(マンション) (2016年3月)

不動産流通標準情報システム(レインズ)を活用した物件について

3月の成約価格は、前月から小幅続伸し、前月に続きリーマン・ショック後の高値を更新した。伸びは鈍化しているが、2013年1月を起点とした上昇基調が続いている。
 3月の成約件数は、前月に続き増加した。例年、3月は成約件数が年間で最も増える季節性がある。地域別では、大阪府が大きく増加し、兵庫県の増加とともに全体を押し上げた。

4月11日公表

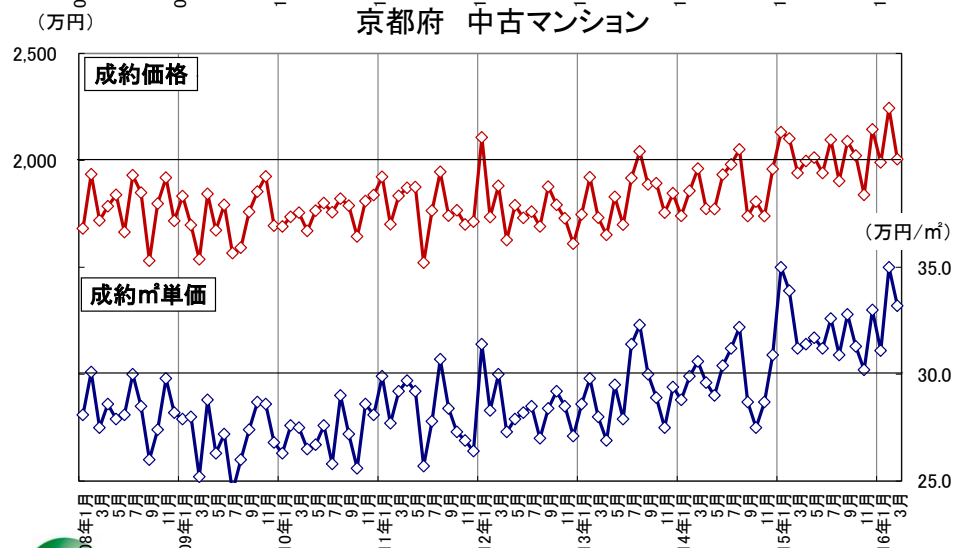
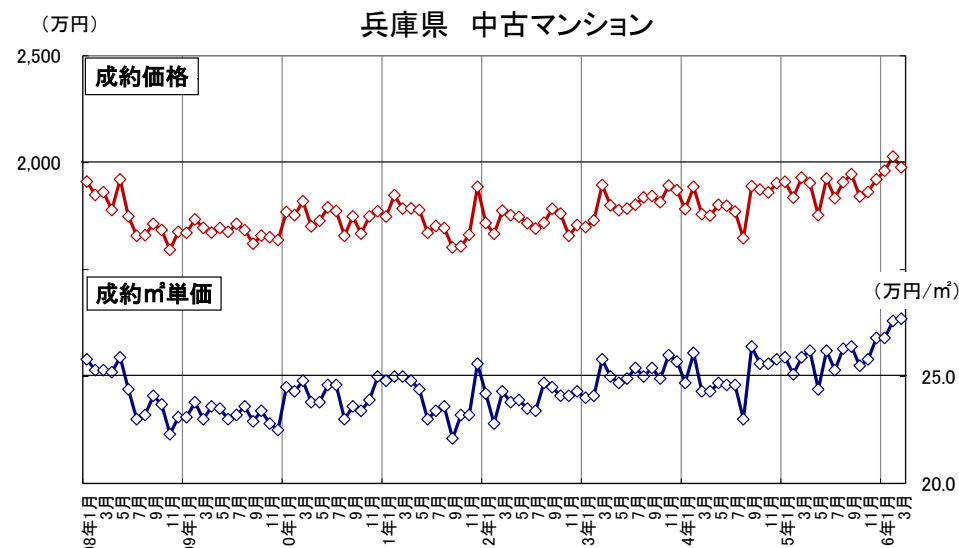
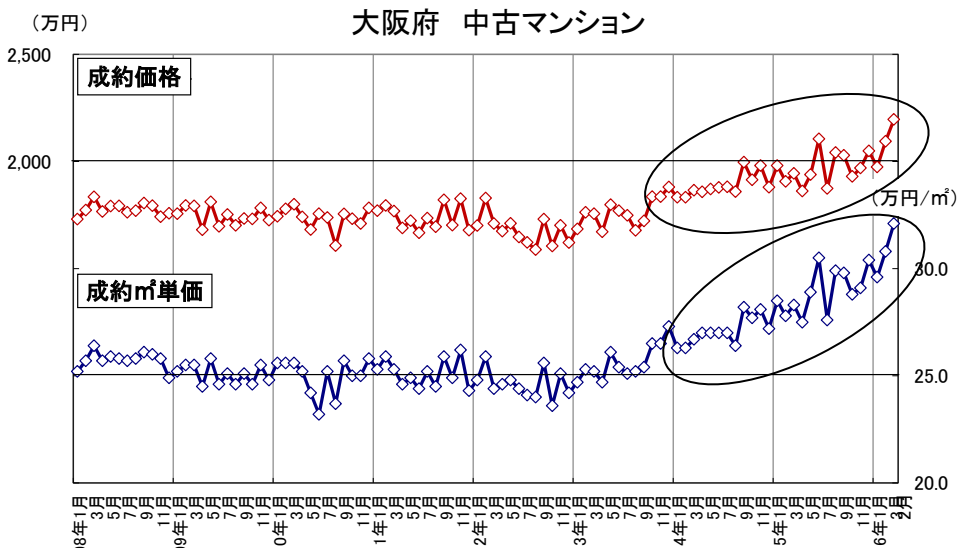
近畿圏: 中古マンション



近畿圏中古マンション：府県別の成約価格と成約㎡単価の推移(2016年3月)

不動産流通標準情報システム(レインズ)を活用した物件について

成約価格を見ると、3月は、大阪府が続伸、リーマン・ショック後の高値を更新した。兵庫県と京都府は下落したが、ともに下値を切り上げながら上昇傾向の値動きが続いている。

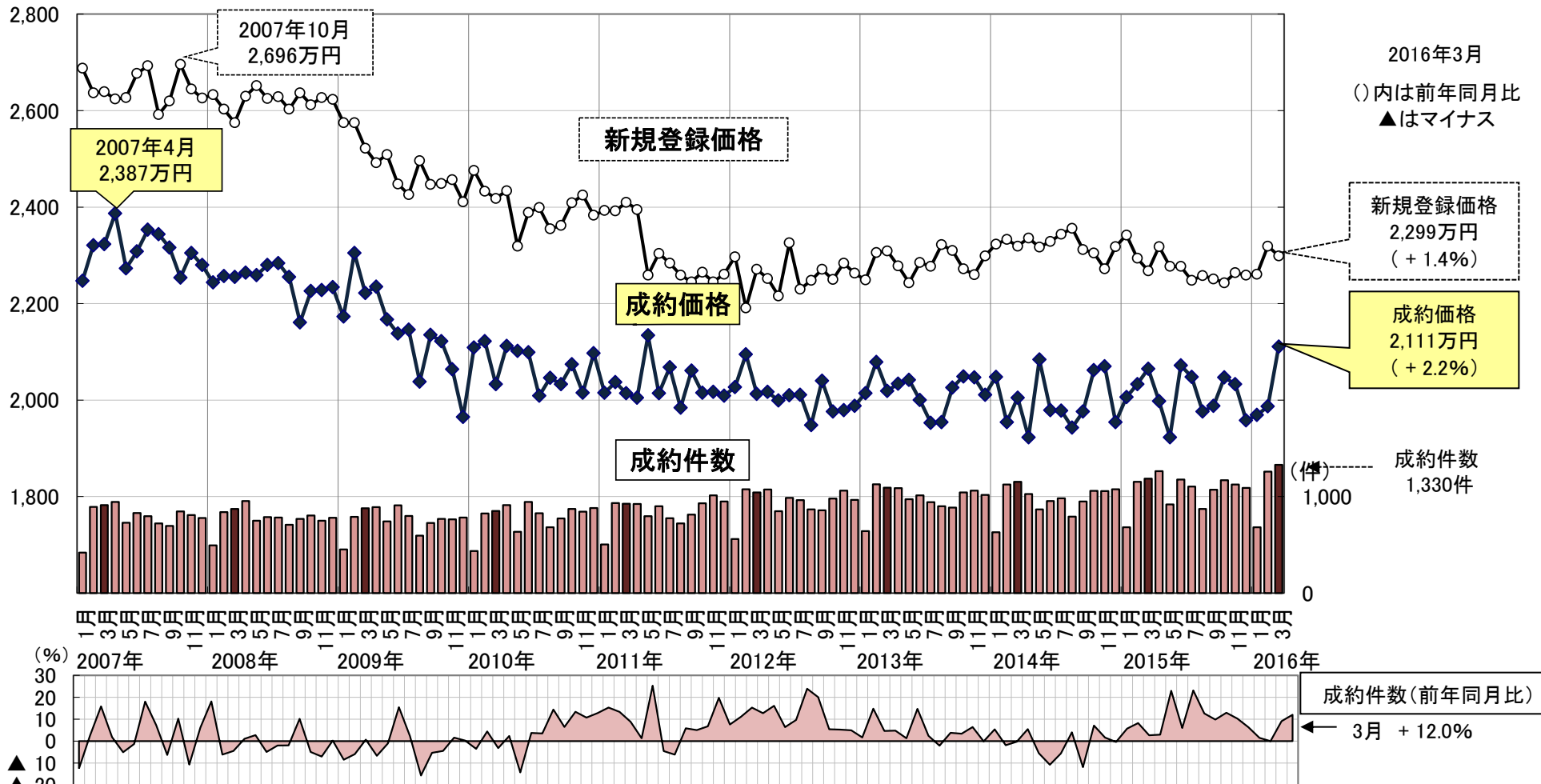


近畿圏: 中古住宅市場動向(一戸建) (2016年3月)

不動産流通標準情報システム(レインズ)を活用した物件について

3月の成約価格は、前月から大きく上昇し、4か月ぶりに2,000万円台を回復した。2012年以降、2,000万円を挟み、概ね1,900万円~2,100万円の値動きが続いている。
 3月の成約件数は、季節的な変動により前月から増加した。3月としては過去10年間で最も多い。地域別では、兵庫県の大幅な増加に加え、京都府が増加し、全体の伸びを牽引した。

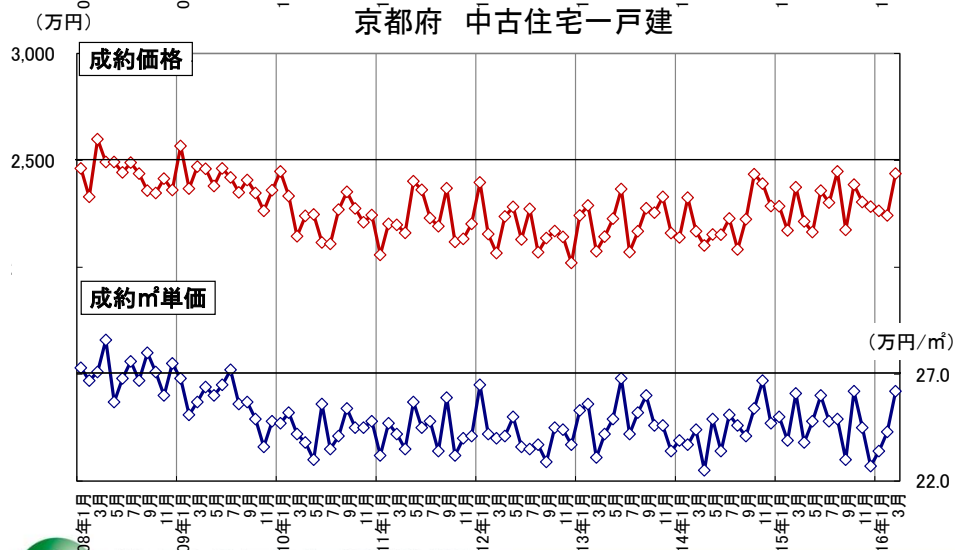
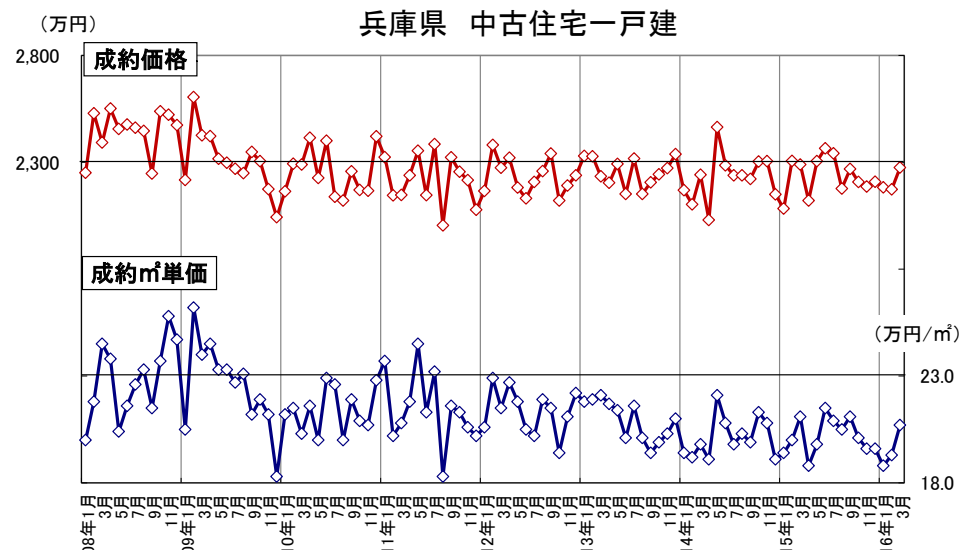
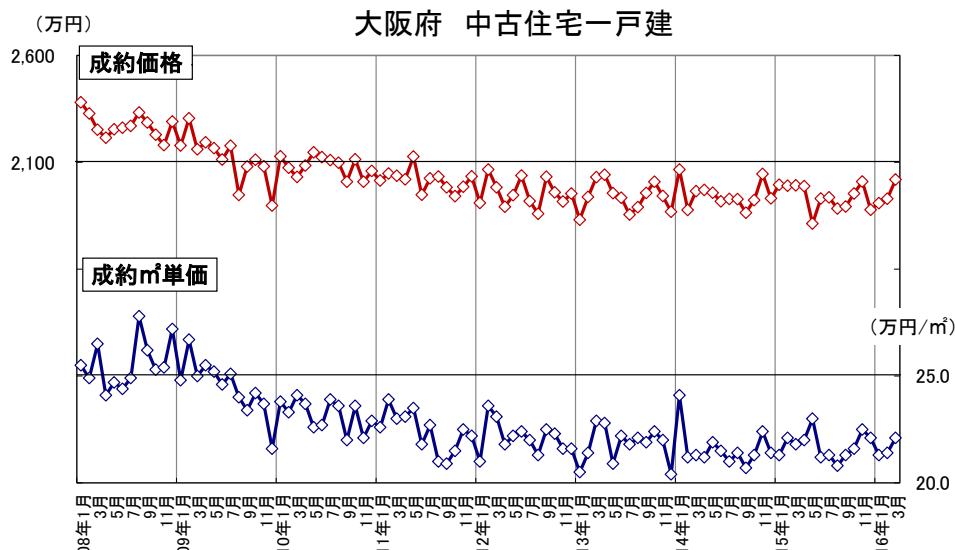
4月11日公表 (万円) (注)土地面積40~200㎡の物件 **近畿圏: 中古住宅一戸建** 新規登録価格=当月に新たにレインズに登録があった物件の平均価格
 成約価格=当月にレインズに成約報告があった物件の平均価格



近畿圏中古住宅一戸建：府県別の成約価格と成約㎡単価の推移(2016年3月)

不動産流通標準情報システム(レインズ)を活用した物件について

成約価格を見ると、3月は、各府県が前月から上昇。大阪府は下げ止まりの動き。兵庫県はボックス圏の動き。京都府は直近高値圏で、下値切り上げの値動きが続く。



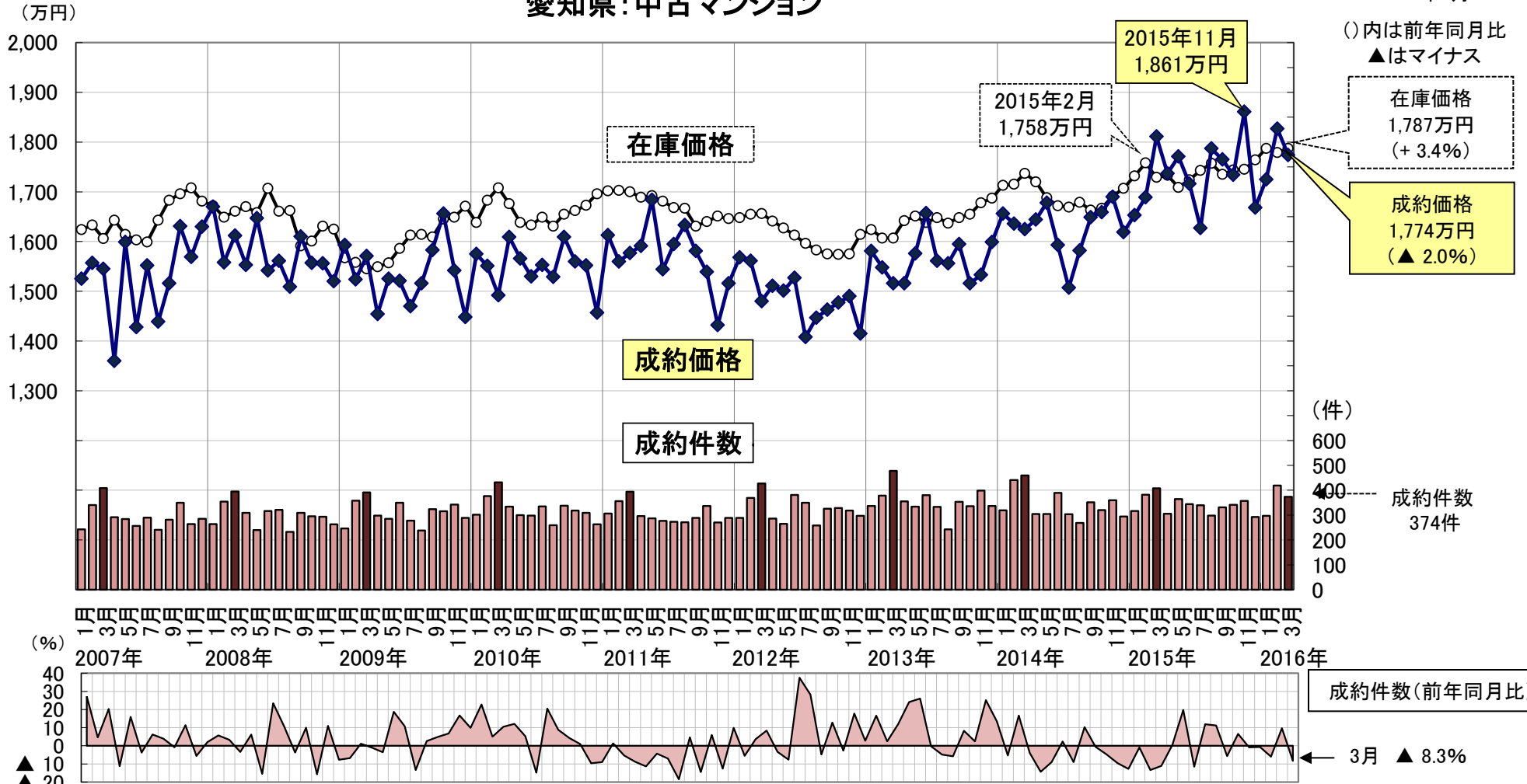
愛知県: 中古住宅市場動向(マンション) (2016年3月)

不動産流通標準情報システム(レインズ)を活用した物件について

3月の成約価格は、リーマン・ショック後の高値圏で推移。2013年1月を起点として下値切り上げの値動きとなっているが、14か月ぶりに前年を下回り、高止まりの兆しうかがえる。
 3月の成約件数は、例年、年間で最も成約件数が増える時期に当たるが、今年は前月から減少した。前年同月比は2か月ぶりの前年比マイナス。購入側の慎重な姿勢うかがえる。

4月8日公表

愛知県: 中古マンション



(注) 在庫価格=当月末時点でレインズに登録されている物件の平均価格 成約価格=当月にレインズに成約報告があった物件の平均価格

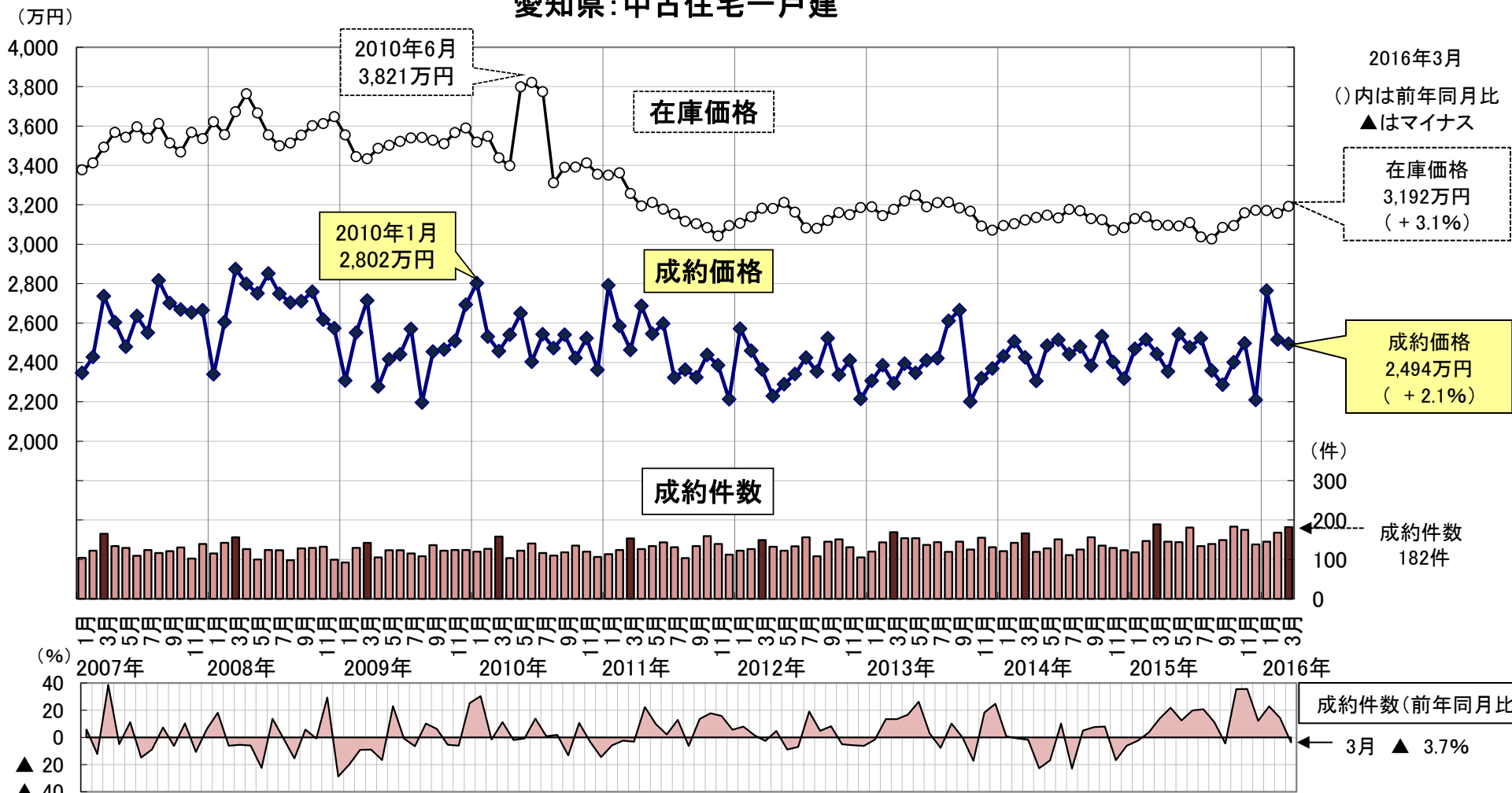
愛知県: 中古住宅市場動向(一戸建) (2016年3月)

不動産流通標準情報システム(レインズ)を活用した物件について

3月の成約価格は、前月から小幅な下落。振れはあるものの、2,400万円を挟み2,200万円~2,600万円の範囲の値動きが続いている。
 3月の成約件数は、季節的な変動から3か月連続の増加。前年同月の大幅な増加の反動で6か月ぶりに前年比マイナスとなったが、2015年1月以降、前年を上回る月が多く見られる。

4月8日公表

愛知県: 中古住宅一戸建



(注) 在庫価格=当月末時点でレインズに登録されている物件の平均価格 成約価格=当月にレインズに成約報告があった物件の平均価格

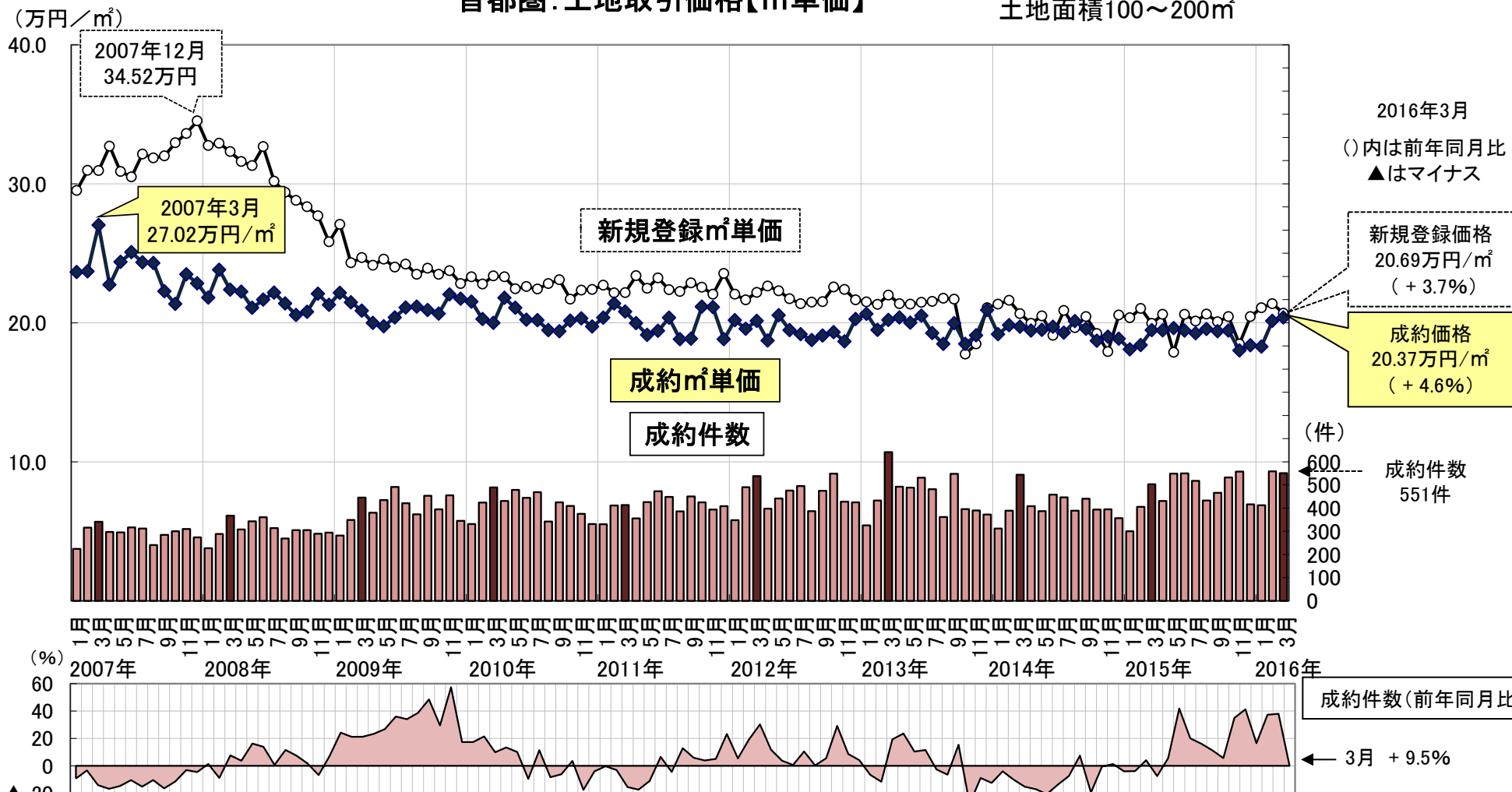
首都圏: 土地取引価格【m²単価】(土地面積100~200m²)の動向 (2016年3月)

3月の成約価格(m²単価)は、前月から小幅ながら続伸。2013年12月以来の高水準となっている。3か月連続の前年比プラスで、緩やかな下落基調に下げ止まりの兆しがうかがえる。3月の成約件数は、例年、年間を通して最も多くなるが、2月の大幅な増加が影響し、前月からわずかに減少した。11か月連続で前年を上回り、土地取引の増加傾向が続いている。

4月12日公表

不動産流通標準情報システム(レインズ)を活用した物件について
土地面積100~200m²

首都圏: 土地取引価格【m²単価】

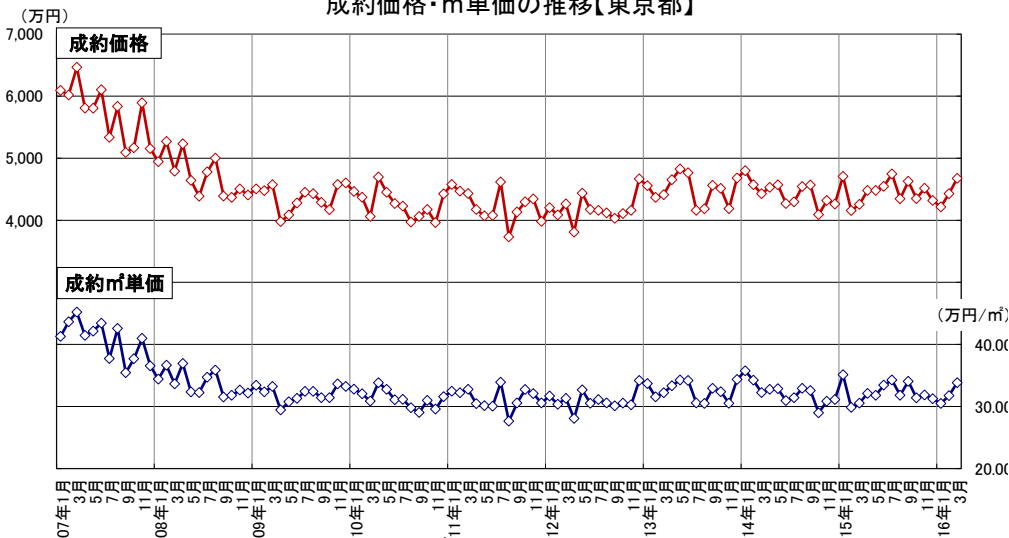


首都圏(都県別):土地取引価格【成約価格、成約㎡単価】(土地面積100~200㎡) (2016年3月)

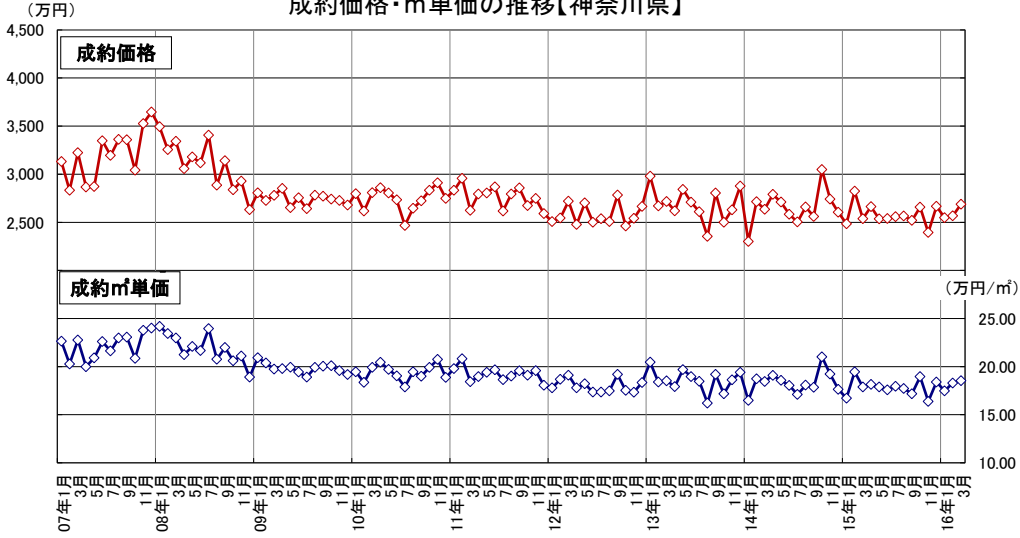
不動産流通標準情報システム(レインズ)を活用した物件について

成約㎡単価を見ると、3月は、各都県が前月から上昇した。いずれも一定の価格帯で上下の値動きが続いている。

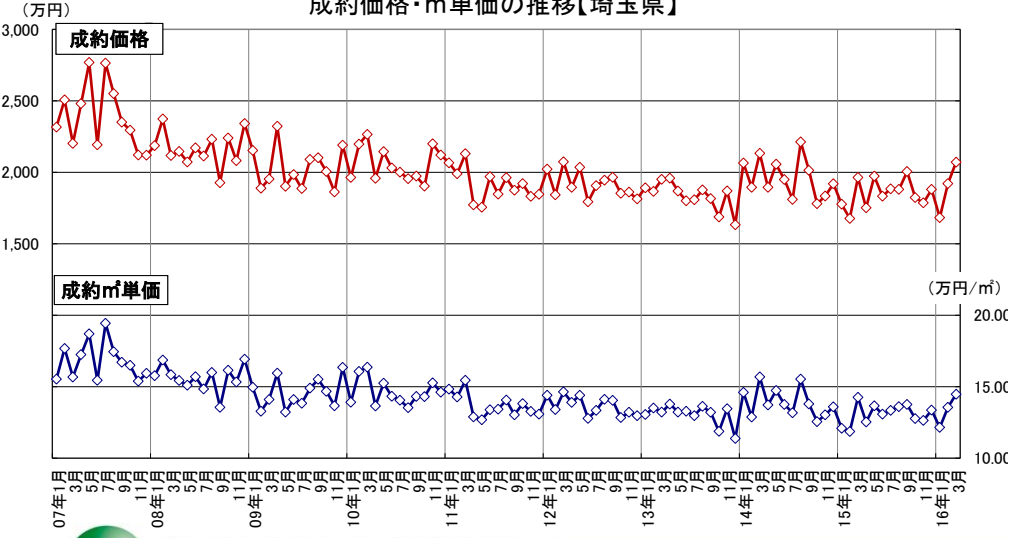
成約価格・㎡単価の推移【東京都】



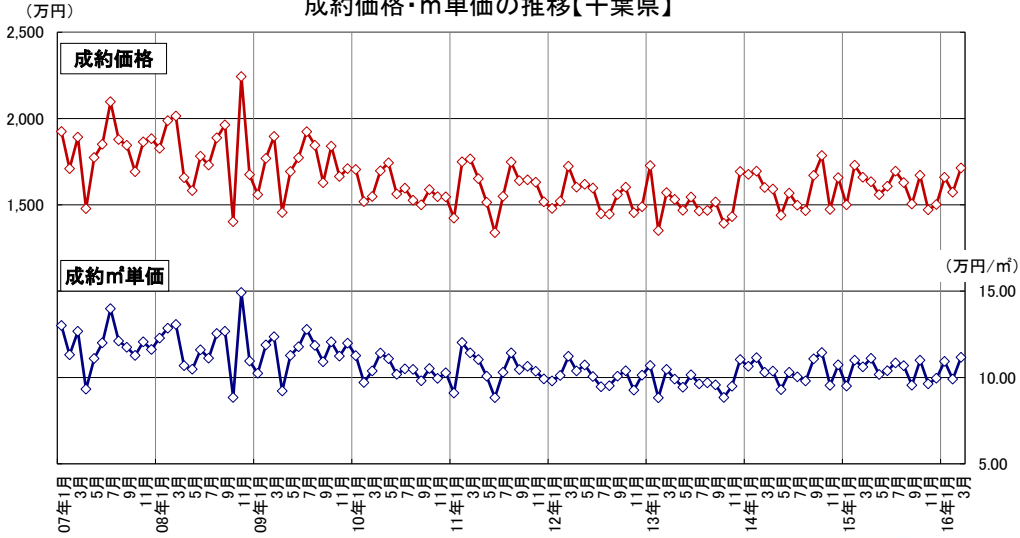
成約価格・㎡単価の推移【神奈川県】



成約価格・㎡単価の推移【埼玉県】



成約価格・㎡単価の推移【千葉県】



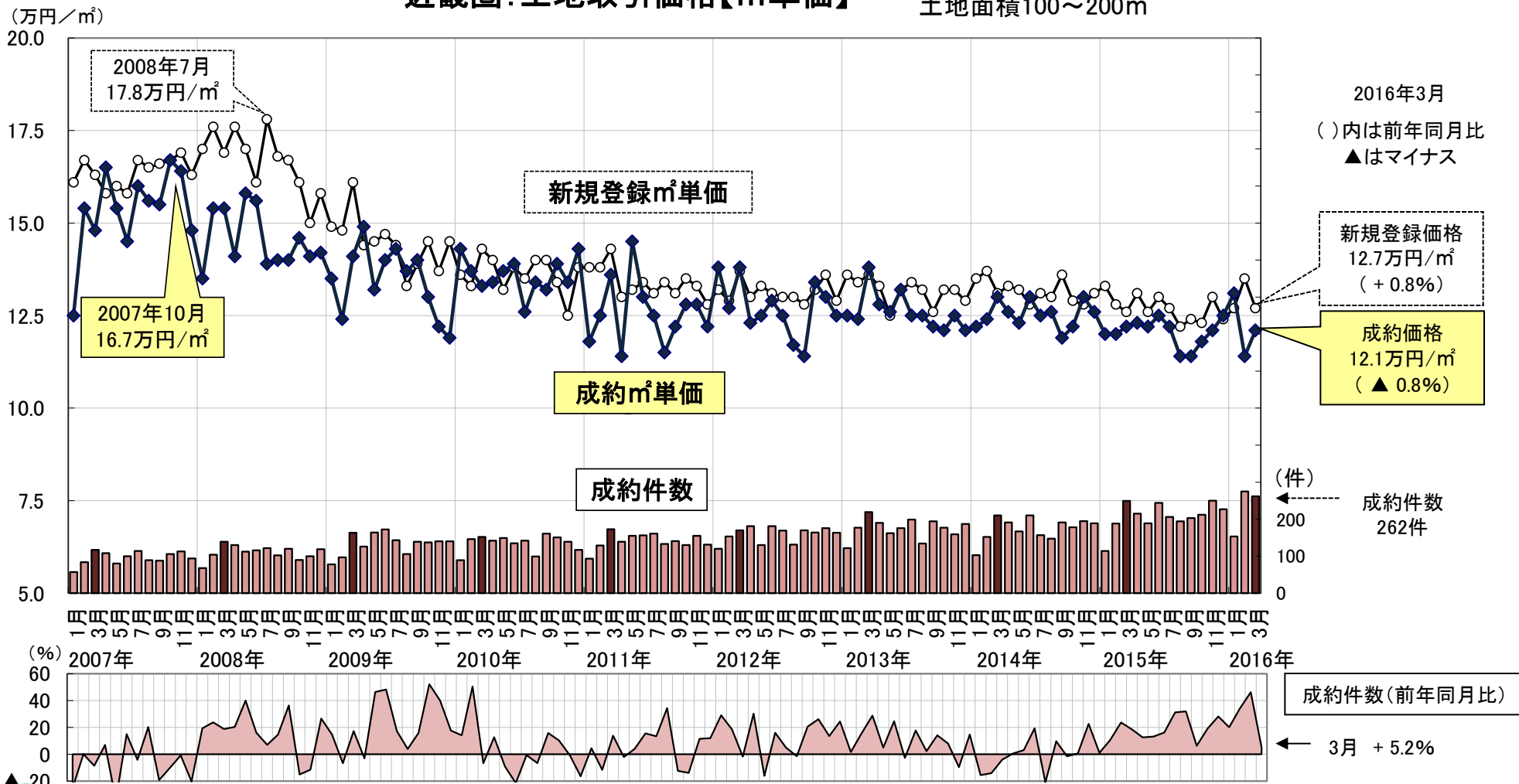
近畿圏: 土地取引価格【㎡単価】(土地面積100~200㎡)の動向 (2016年3月)

3月の成約価格(㎡単価)は、上昇したものの、リーマン・ショック後の安値圏の値動きとなっている。2か月連続の前年比マイナスで、2013年10月以降の緩やかな下落基調が続いている。3月の成約件数は、2月の大幅な増加が影響し、やや減少したが、3月としては過去10年間で最も多い。17か月連続の前年比プラスで、小規模宅地で土地取引の増加傾向が続いている。

4月11日公表

近畿圏: 土地取引価格【㎡単価】

不動産流通標準情報システム(レインズ)を活用した物件について
土地面積100~200㎡

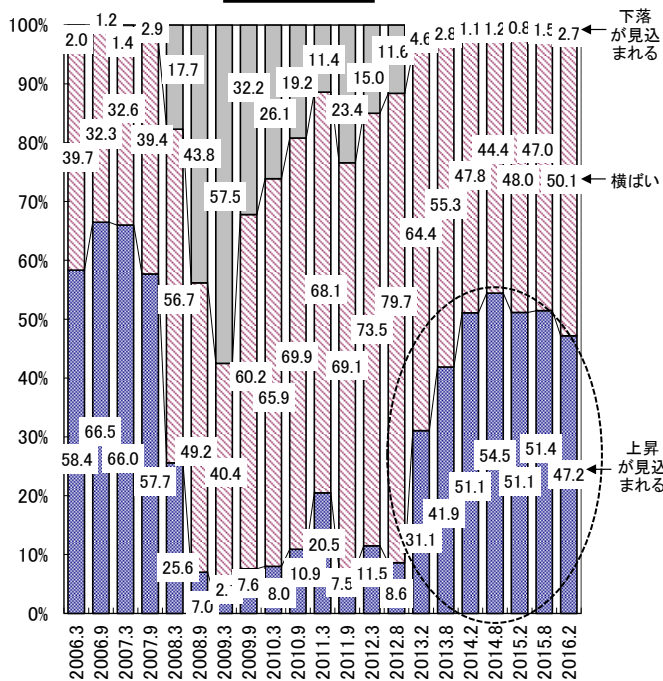


企業がみる1年後の地価水準は？

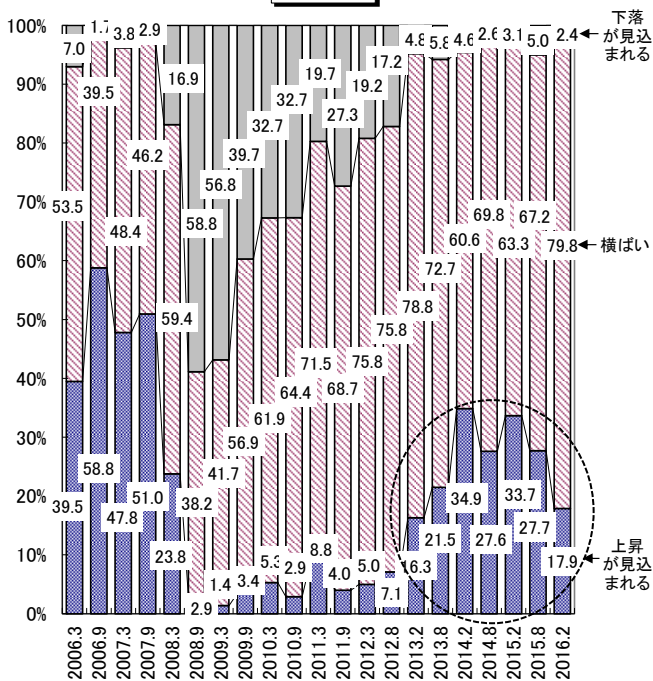
—国土交通省「土地取引動向調査(平成28年2月調査)の結果」より—

主要な企業の本社所在地における「1年後の地価水準の予想」を見ると、2月調査では、東京都23区内のD.I.が+44.5ポイントで前回からやや低下。「上昇」が減少したが、依然として先高観は強い。大阪府内のD.I.は+15.5ポイントで前回から低下。「上昇」が減少し、先高観は弱まった。その他地域のD.I.は+4.8ポイントでやや低下。「上昇」が小幅減少し、先高観はやや後退した。

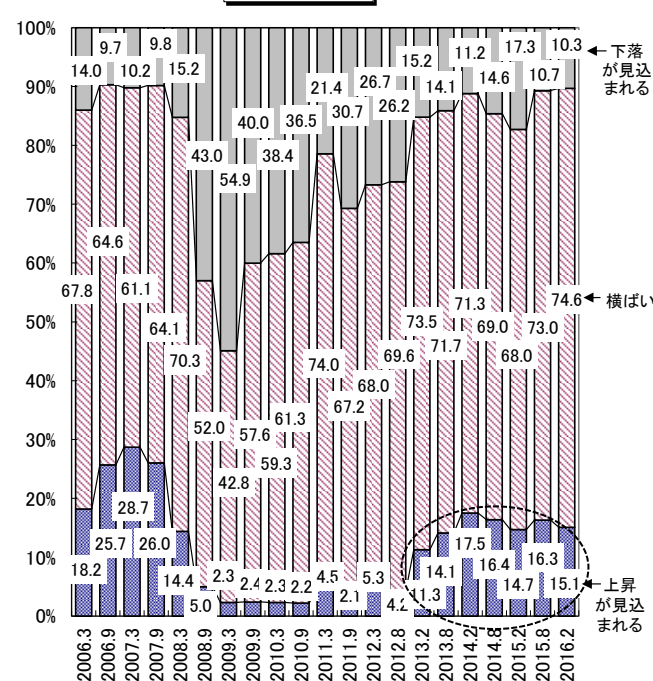
東京都23区内



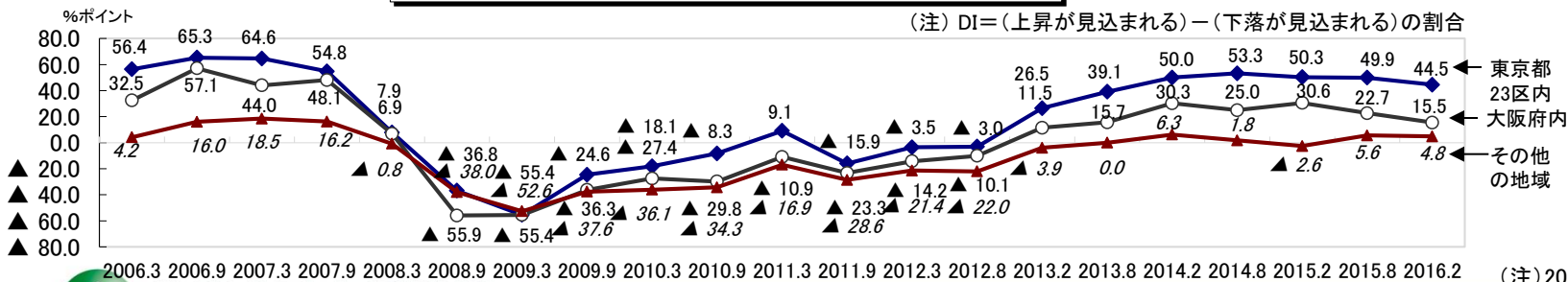
大阪府内



その他の地域



1年後の地価水準の判断に関するDI (本社所在地別)



【調査概要】平成28年2月調査
 2016年4月8日公表
 ・調査時期:平成28年2月
 ・調査対象:上場企業および非上場企業(資本金10億円以上)計4,000社
 ・アンケート調査(郵送)
 ・有効回答数1,381社
 回収率 34.5%

(注)2011.3月は3月11日までの到着分を集計

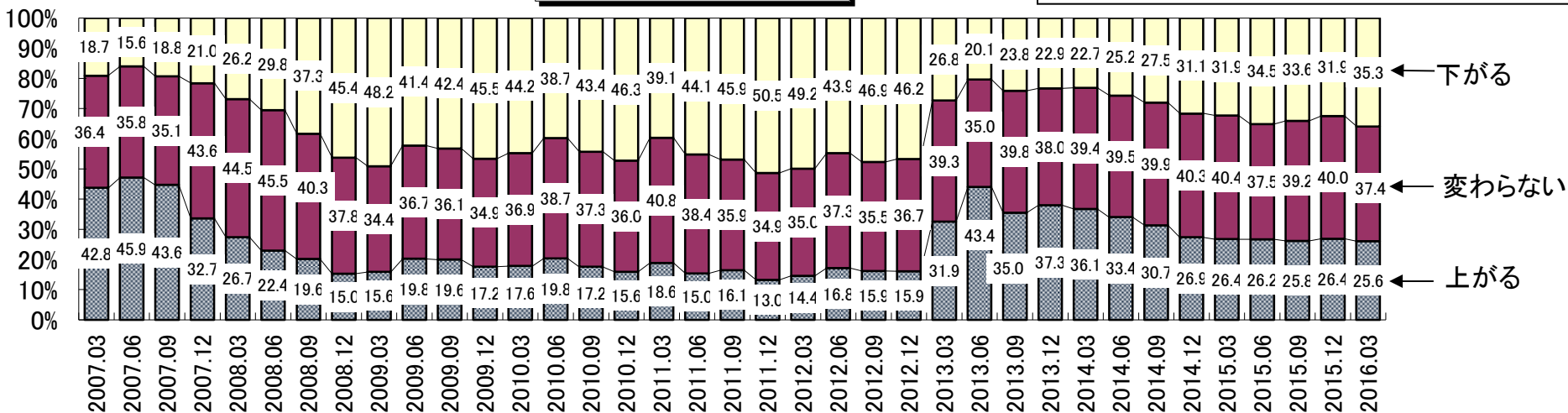
個人がみる先行きの地価の見通し【全国】

－日本銀行「生活意識に関するアンケート調査(2016年3月調査)」結果より－

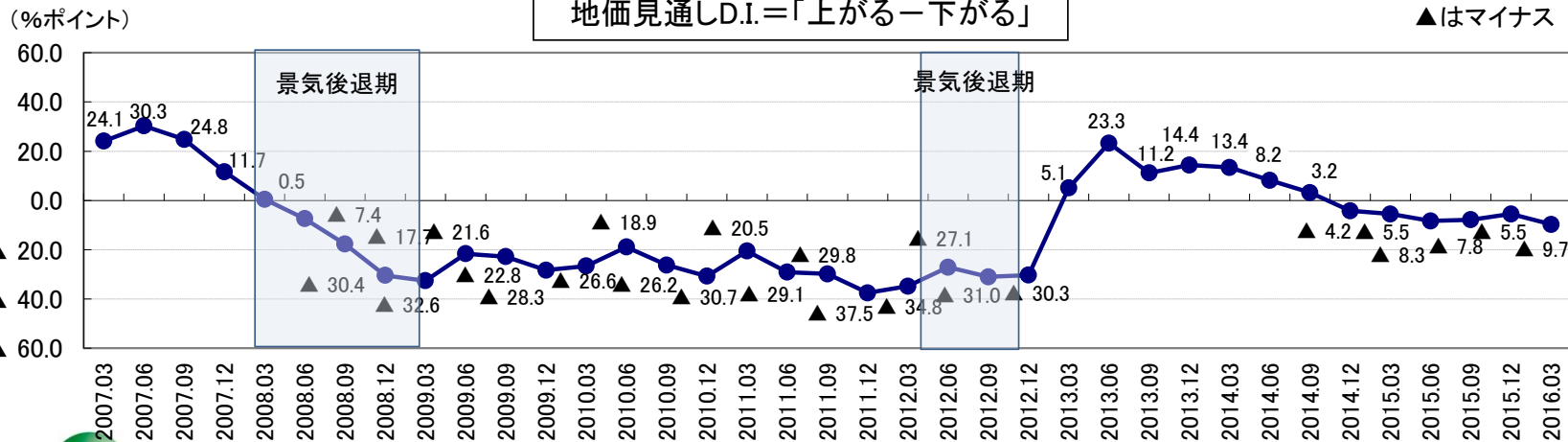
日本銀行が全国の満20歳以上の個人を対象にアンケート方式で四半期ごとに実施している定期調査から「先行きの地価の見通し」を抜粋した。2016年3月調査では、「上がる」との回答が減少し、「下がる」との回答が増加したため、地価見通しD.I.は前回調査からマイナス幅を拡大した。全国では、個人がみる地価は、先安観がやや強まった。

先行きの地価の見通し

Q18 先行きの土地の価格(地価)はどのように思いますか。
1 上がる 2 変わらない 3 下がる



地価見通しD.I. = 「上がる－下がる」



▲はマイナス

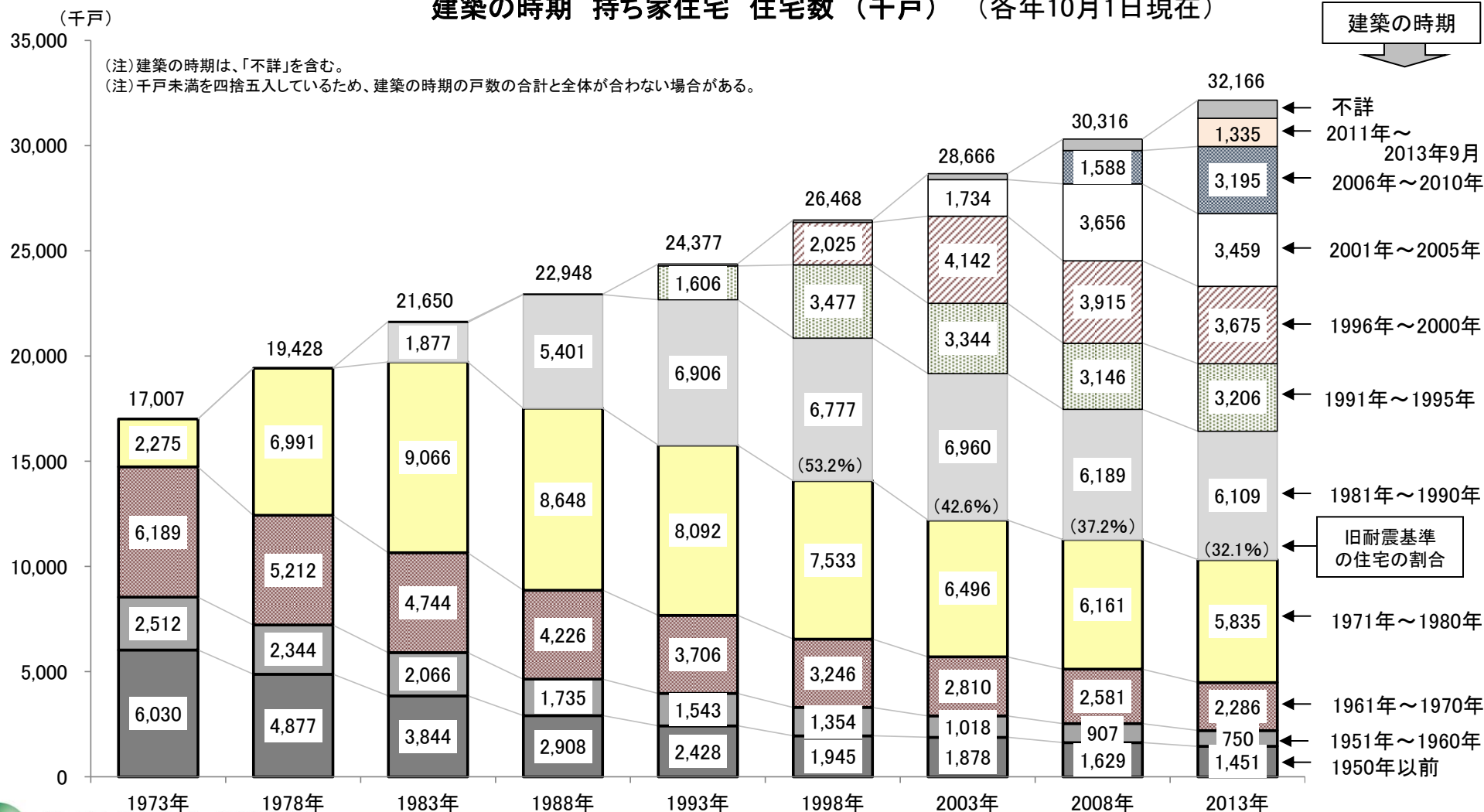
【調査概要】2016年3月調査
 ・公表 2016年4月11日
 ・調査実施期間: 2016年2月5日～3月3日
 ・調査対象: 全国の満20歳以上の個人
 ・標本数: 4,000人(有効回答者数 2,146人<有効回答率53.7%>)
 ・抽出方法: 層化二段無作為抽出法
 ・調査方法: 質問票によるアンケート調査(郵送調査法)

【住宅ストック】 建築の時期 持ち家住宅 住宅数の推移

[平成25年住宅・土地統計調査(確報)より]

2013年10月1日現在の住宅ストックのうち、1991年(平成3年)以降に建てられた住宅は戸数割合で46.2%。「平成」に建てられた住宅が全体の半数近くになっている。新耐震基準が定められた1981年(昭和56年)よりも前に建てられた旧耐震基準の持ち家住宅は1,032万2千戸(戸数割合32.1%)で、前回調査から95万5千戸減少(5.1ポイント低下)した。

建築の時期 持ち家住宅 住宅数 (千戸) (各年10月1日現在)



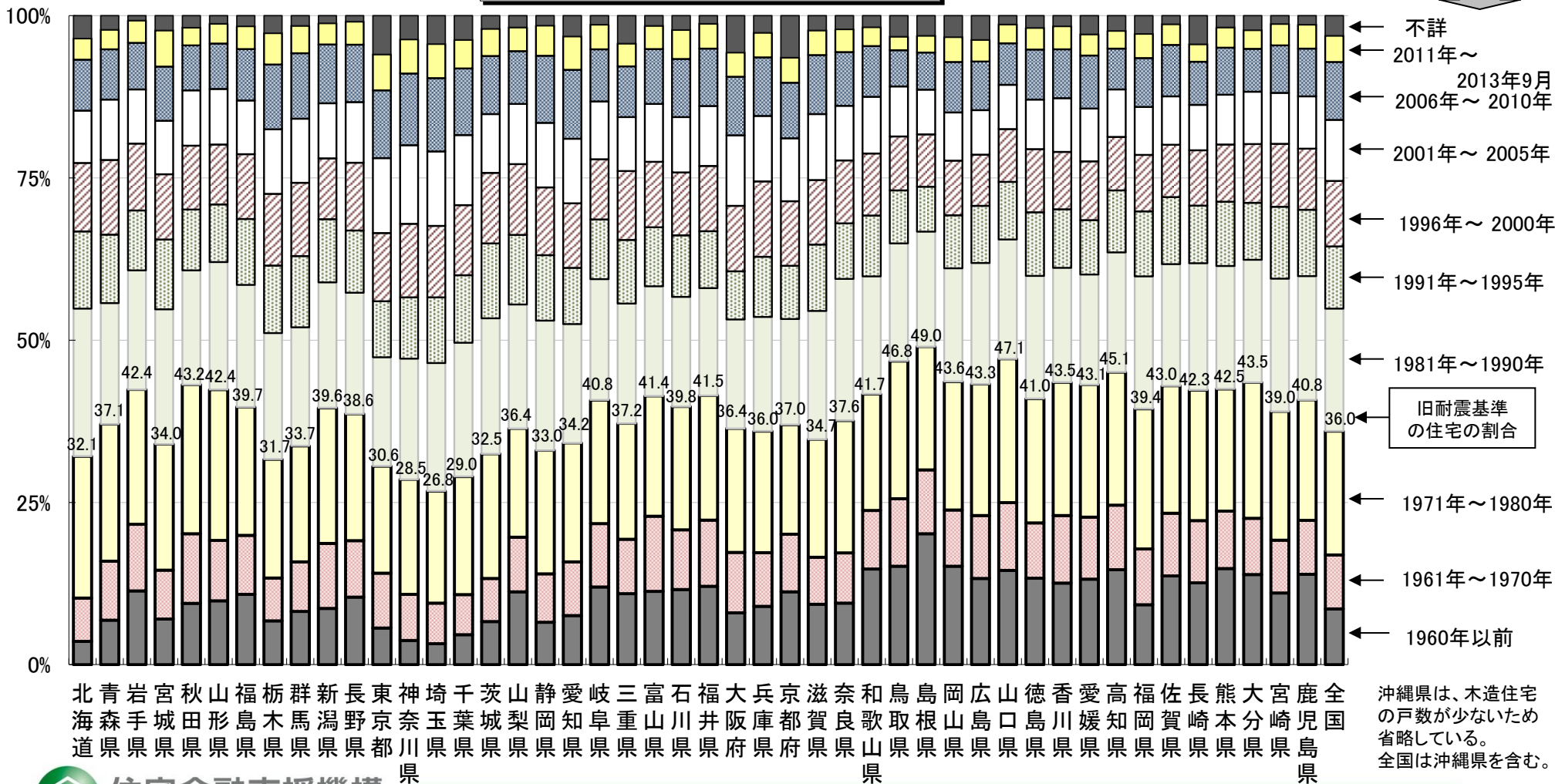
【住宅ストック】 建築の時期 持ち家木造住宅 戸数割合 【都道府県】 [平成25年住宅・土地統計調査(確報)より]

2013年10月1日現在の住宅ストックのうち、新耐震基準が定められた1981年(昭和56年)よりも前に建てられた旧耐震基準の持ち家木造住宅の戸数割合は全国平均で36.0%。旧耐震基準の割合が最も高い地域は、島根県の49.0%。木造住宅のシェアが多い地域で高い傾向が見られる。最も低い地域は埼玉県の26.8%、都市部で低い傾向が見られる。

木造とは、建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のもの。

持ち家木造住宅 建築時期の分布

(2013年10月1日現在)



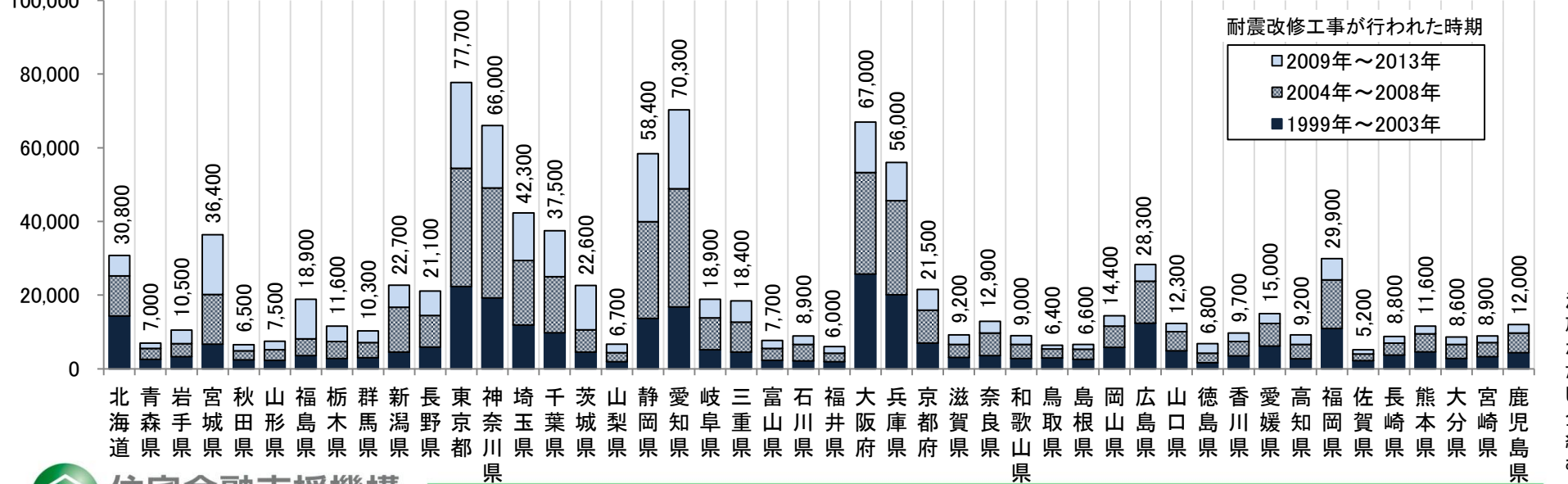
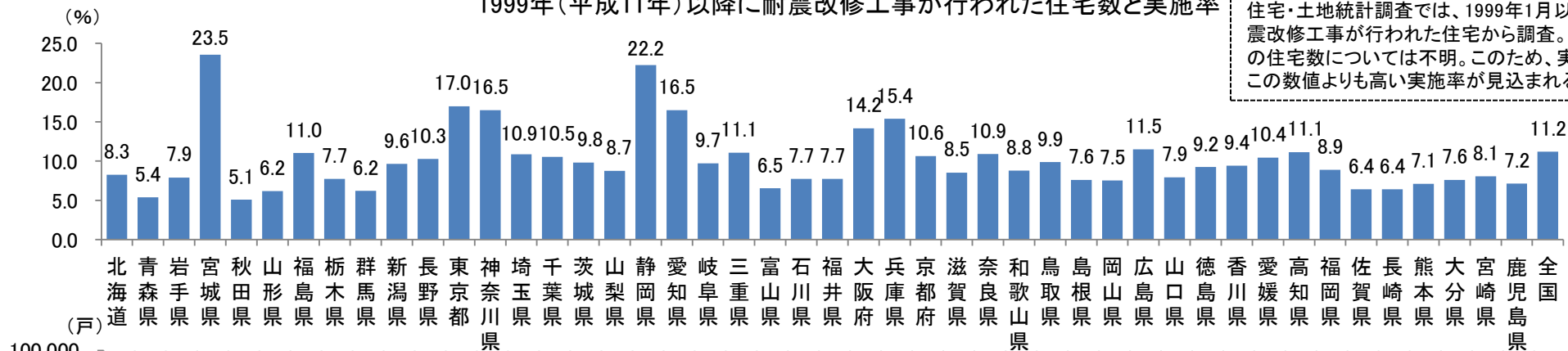
沖縄県は、木造住宅の戸数が少ないため省略している。全国は沖縄県を含む。

【住宅ストック】 1999年(平成11年)以降に耐震改修工事が行われた持ち家木造住宅の戸数と実施率【都道府県】

2013年10月1日現在、1981年(昭和56年)よりも前に建てられた旧耐震基準の持ち家木造住宅のうち、耐震改修工事が行われた戸数は、集計可能な1999年以降、全国で994,900戸。施工割合は、全国平均で11.2%。地域別では宮城県が23.5%と最も高く、次いで静岡県22.2%。三大都市圏などで10%を超える一方、日本海側や九州では一桁台の地域が見られる。

1981年(昭和56年)よりも前に建築された持ち家木造住宅のうち
1999年(平成11年)以降に耐震改修工事が行われた住宅数と実施率

耐震改修促進法(建築物の耐震改修の促進に関する法律)は、1995年12月25日施行。住宅・土地統計調査では、1999年1月以降に耐震改修工事が行われた住宅から調査。この間の住宅数については不明。このため、実際にはこの数値よりも高い実施率が見込まれる。



沖縄県は、施工戸数が少ないため省略している。全国は沖縄県を含む。