既存住宅流通量の地域別推計について

—全国・都道府県、東京都区部、首都圏、関西圏、中京圏及び地方都市圏の推計—

令和5年2月

一般社団法人不動産流通経営協会

既存住宅流通量の地域別推計について
—全国・都道府県、東京都区部、首都圏、関西圏、中京圏及び地方都市圏の推計—

＜＜目次＞＞

調査の概要 ・・1

推計結果の概要①　全国ベース・都道府県ベース ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1

推計結果の概要②　東京都区部 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

推計結果の概要③　首都圏（1都3県）16エリア ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4

推計結果の概要④　横浜市区部 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6

推計結果の概要⑤　関西圏（大阪府、兵庫県）22エリア ・・・・・・・・・・・・・7

推計結果の概要⑥　中京圏（愛知県）14エリア ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9

推計結果の概要⑦　地方都市圏4エリア ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10

FRK既存住宅流通推計量の考え方と推計方法 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12

FRK既存住宅流通推計量　地域別推計（令和3年）の概要

一般社団法人不動産流通経営協会

令和5年2月

1. 調査の概要

昨年度に引き続き、建物の売買による所有権移転登記個数と住宅ストック割合を用いたFRK既存住宅流通量の推計及び流通比率の計算について、全国ベース、都道府県単位、東京都区部は区毎、首都圏（１都３県）市部より選定した16エリア、横浜市区別、関西圏（大阪府、兵庫県）の22エリア、中京圏（愛知県）14エリアのほか、地方都市圏4エリア（札幌、仙台、広島、福岡）を対象に行った。なお、本年度の既存住宅流通量推計の最新年次は令和3年（2021年）となる。

FRK既存住宅流通推計量の考え方と推計方法については、12頁のＡおよびＢを参照のこと。

推計結果の概要①　全国ベース･都道府県ベース

2. 全国ベースの推計結果

全国ベースの推計値（R03暫定値※1）では、既存住宅流通量は610千件（R02年比42.8千件増）となり、コロナの影響が大きいとみられるR02年との比較では7.5%増となった。R01年との比較でも1.0%増となっており、R03年はR01年並まで回復した。

一方、既存住宅流通比率（R03暫定値）は、既存住宅流通量の増加と併せて新設住宅着工総数が増加したため（R02年比41.1千件増）、R02年に比べて0.6ポイント上昇に留まり41.6%となった。

区分		単位	出典等	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	R01 2019	R02 2020	R03 2021
A	新設住宅着工総数 （借家･給与住宅含む）	（戸）	建築着工 統計	882,797	980,025	892,261	909,299	967,237	964,641	942,370	905,123	815,340	856,484
（参考）	所有権移転個数	（個）	法務省 登記統計	533,506	579,455	584,753	623,488	650,485	669,903	669,270	678,254	636,458	683,634
B	FRK既存住宅流通推計量	（件）	所有権移転登記 個数等から推計	472,686	513,977	518,676	554,281	578,932	597,553	595,650	604,324	567,721	*610,485*
既存住宅流通比率 （B/(A+B)）				34.9%	34.4%	36.8%	37.9%	37.4%	38.3%	38.7%	40.0%	41.0%	*41.6%*

※1 R03のFRK既存住宅流通推計量結果は暫定値であり、非住宅ストック棟数をR02年値（本推計ではR03.1.1現在の値をR02年末の値とみなす）とした建築物ストックに占める住宅比率を用いている（以降、R03の既存住宅流通量推計結果については特段の注釈がない限り同様）。

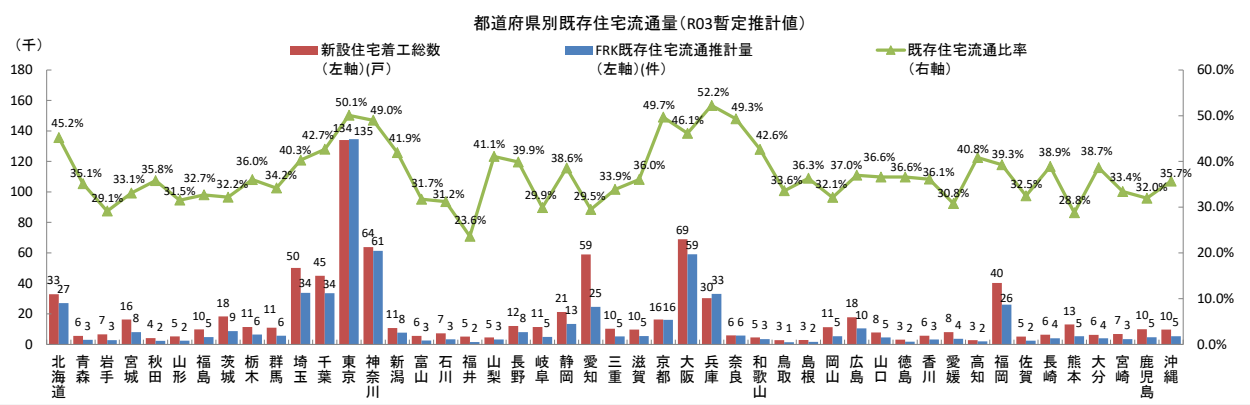
3. 都道府県ベースの推計結果

都道府県別推計（R03暫定値）では、既存住宅流通量が最も多いのは東京都の135千件（R02年比約10千件増）となり、R02年との比較では8.0%増となった。次いで神奈川県が61千件（R02年比約3千件増）、大阪府が59千件（R02年比約3千件増）となっている。

既存住宅流通比率を見ると、R03（暫定値）では、兵庫県が最も高く52.2%（R02年比3.8ポイント増）となった。次いで東京都が50.1%（R02年比1.5ポイント増）となっている。

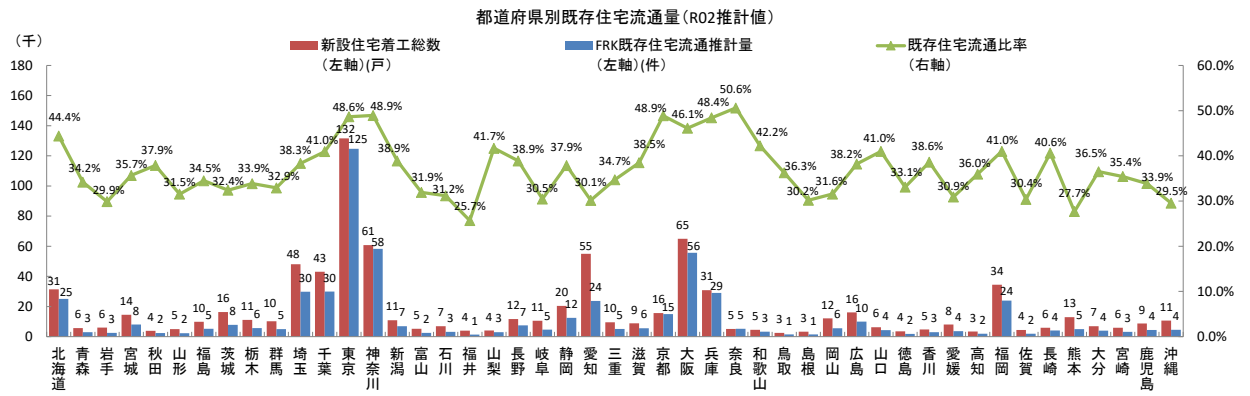
＜R03暫定推計値＞

＜R03全国ベース暫定推計値＞　･FRK既存住宅流通推計量:610千件　･既存住宅流通比率:41.6%



＜R02推計値＞

＜R02全国ベース推計値＞　･FRK既存住宅流通推計量:568千件　･既存住宅流通比率:41.0%



推計結果の概要②　東京都区部

4. 東京都23区全体の推計結果

東京都23区全体の既存住宅流通量（R03暫定値）は114千件となっており、東京都全体（135千件、３.参照）の約84%を占めている。 R02年との比較では7.6%増となっているものの、全国の数値とは異なりR01年並までは回復していない。

既存住宅流通比率（R03暫定値）は、R02年と比べて1.5ポイント上昇し51.7%となっている。また、東京都全体の既存住宅流通比率（50.1% 、３．参照）と比較すると1.6ポイント高い水準にある。

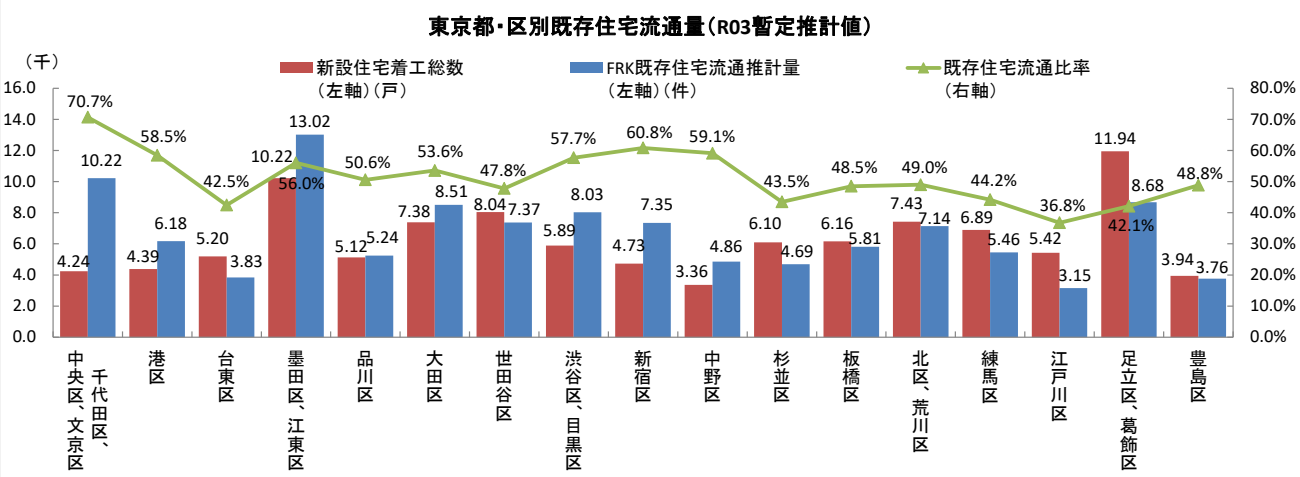
区分		単位	出典等	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	R01 2019	R02 2020	R03 2021
A	新設住宅着工総数（借家・給与住宅含む）	（戸）	建築着工統計	108,668	106,997	109,343	107,524	115,926	117,616	111,852	110,020	104,829	106,457
B	FRK既存住宅流通推計量（所有権移転個数（個人・法人取得））	（件）	所有権移転登記個数等から推計	87,004	100,687	97,970	109,861	113,708	120,215	122,452	121,572	105,811	113,838
既存住宅流通比率（B/(A+B)）				44.5%	48.5%	47.3%	50.5%	49.5%	50.5%	52.3%	52.5%	50.2%	51.7%

5. 東京都・区別の推計結果（R03暫定推計値）

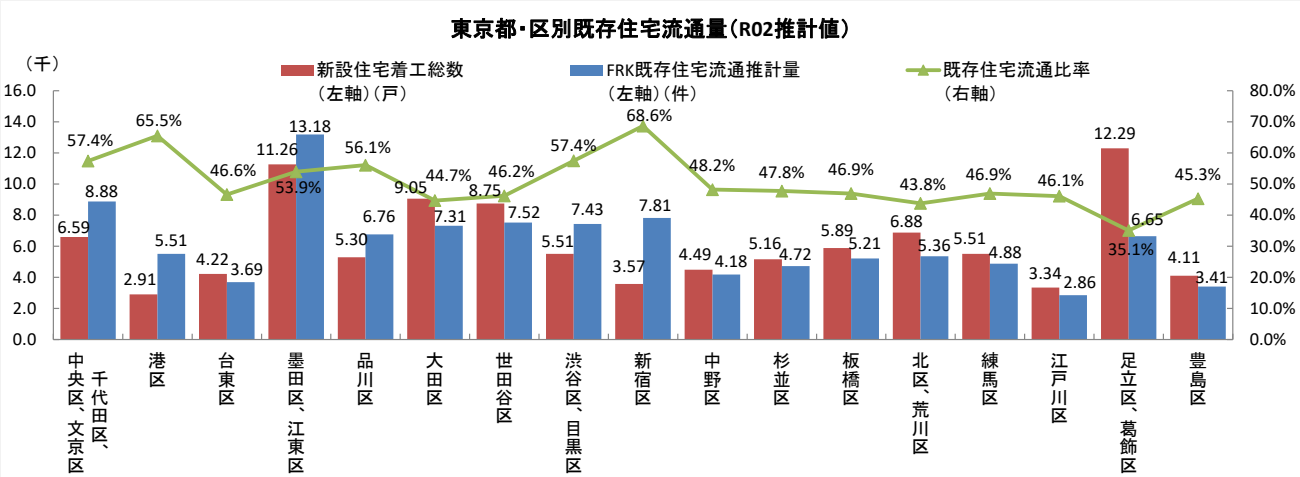
東京都・区別の推計結果（R03暫定値）についてみると、既存住宅流通量が最も多いのは「墨田区、江東区」（13.02千件、R02年比0.16千件減）、次いで「千代田区、中央区、文京区」（10.22千件、R02年比1.34千件増）、「足立区、葛飾区」（8.68千件、R02年比2.03千件増）となっている。

次に既存住宅流通比率（R03暫定値）をみると、「千代田区、中央区、文京区」が70.7%（R02年比13.3ポイント増）で最も高く、次いで「新宿区」（60.8%、R02年比7.8ポイント減）、「中野区」（59.1%、R02年比10.9ポイント増）となっている。

R03暫定推計値



R02推計値



※1 推計エリアの建物売買による所有権移転登記個数のデータについては、入手できる最小単位が法務局出張所単位であるため、法務局出張所単位とする。
※2 東京都が公開する固定資産課税台帳登録データの集計値は、課税対象家屋のみを対象に集計されているため、非住宅ストック棟数には、東京都全体の非課税家屋の棟数データを東京都の区別（法務局出張所単位）所有権移転登記個数の比率により按分した区別（法務局出張所単位）非課税家屋棟数の推計値を含んでいる。
※3 また、非木造の建物用途区分別棟数データは東京都・区別の集計値を得られるが、木造の用途区分別棟数は区部全体の集計値はあるものの区別の集計値を得ることができない。そのため、23区全体の附属家、土蔵の棟数データを木造（非住宅）計の区別棟数の比率により按分した区別の附属家、土蔵の棟数を推計し、それらを非住宅ストック棟数から除いている。
※4 東京都・区別の推計では、推計エリア毎の建築物ストックに占める住宅比率を推計し、その住宅比率をもとに既存住宅流通量（売買による住宅の所有権移転登記個数）を推計しているため、各推計エリアのFRK既存住宅流通推計量の合計値は４.に示した23区全体のFRK既存住宅流通推計量とは必ずしも一致しない。

6. 区別の推移

R03（暫定値）既存住宅流通量は、前年から概ね増加に転じ、特に「北区、荒川区」「足立区、葛飾区」は30%以上増加。一方、「杉並区」「墨田区、江東区」「世田谷区」「新宿区」「品川区」では減少しており、うち「墨田区、江東区」を除く４区ではR1年からR3年にかけて連続で減少している。

次に既存住宅流通量の直近6年間の推移に着目する。R03流通量が最も多い「墨田区、江東区」は、H28年からR02年まで増加してきたが、R03年に微減している。なお、同じ城東エリアの「足立区、葛飾区」では、H30年以降は減少傾向となっていたがR03年に増加している。城南エリアの「大田区」ではR01・R02年に一時減少したものの、6年間で見るとほぼ横ばいで推移している。

次に、その他に流通量の多いエリアをみると、「千代田区、中央区、文京区」では、R02年を除く直近6年間の流通量が横ばいで推移している。「渋谷区、目黒区」では、R02年よりR03年は増加したが、R01年以前の水準には戻っていない。

＜R03（暫定）既存住宅流通量および前年からの増減率＞

順位	推計エリア	（千件）
1	墨田区、江東区	13.0
2	千代田区、中央区、文京区	10.2
3	足立区、葛飾区	8.7
4	大田区	8.5
5	渋谷区、目黒区	8.0
6	世田谷区	7.4
7	新宿区	7.4
8	北区、荒川区	7.1
9	港区	6.2
10	板橋区	5.8
11	練馬区	5.5
12	品川区	5.2
13	中野区	4.9
14	杉並区	4.7
15	台東区	3.8
16	豊島区	3.8
17	江戸川区	3.2

順位	推計エリア	（%）
1	北区、荒川区	33.3%
2	足立区、葛飾区	30.6%
3	大田区	16.4%
4	中野区	16.2%
5	千代田区、中央区、文京区	15.1%
6	港区	12.0%
7	練馬区	11.9%
8	板橋区	11.5%
9	豊島区	10.4%
10	江戸川区	10.4%
11	渋谷区、目黒区	8.0%
12	台東区	3.9%
13	杉並区	−0.6%
14	墨田区、江東区	−1.2%
15	世田谷区	−2.0%
16	新宿区	−5.9%
17	品川区	−22.5%

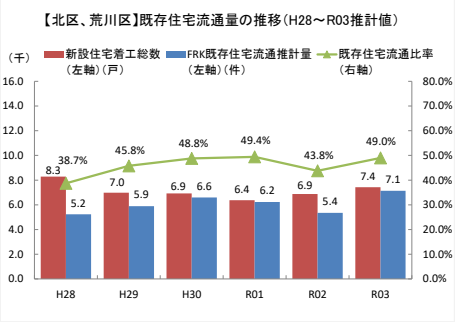
＜（参考）R02既存住宅流通量および前年からの増減率＞

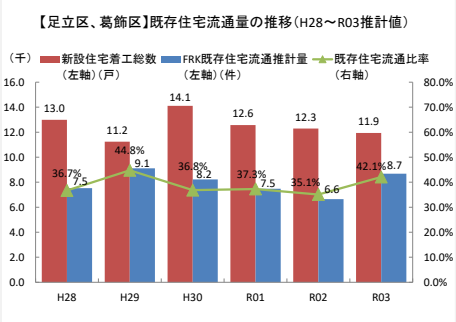
順位	推計エリア	（千件）
1	墨田区、江東区	13.2
2	千代田区、中央区、文京区	8.9
3	新宿区	7.8
4	世田谷区	7.5
5	渋谷区、目黒区	7.4
6	大田区	7.3
7	品川区	6.8
8	足立区、葛飾区	6.6
9	港区	5.5
10	北区、荒川区	5.4
11	板橋区	5.2
12	練馬区	4.9
13	杉並区	4.7
14	中野区	4.2
15	台東区	3.7
16	豊島区	3.4
17	江戸川区	2.9

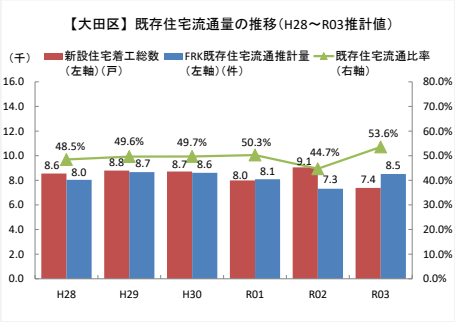
順位	推計エリア	（%）
1	墨田区、江東区	1.7%
2	品川区	−3.6%
3	新宿区	−6.3%
4	江戸川区	−7.9%
5	大田区	−9.5%
6	足立区、葛飾区	−11.1%
7	世田谷区	−11.1%
8	練馬区	−12.0%
9	港区	−12.6%
10	板橋区	−13.3%
11	北区、荒川区	−14.0%
12	千代田区、中央区、文京区	−15.6%
13	台東区	−21.6%
14	豊島区	−23.0%
15	杉並区	−23.2%
16	渋谷区、目黒区	−23.9%
17	中野区	−30.3%

R03年の既存住宅流通量が多いエリアにおける直近6年間の推移

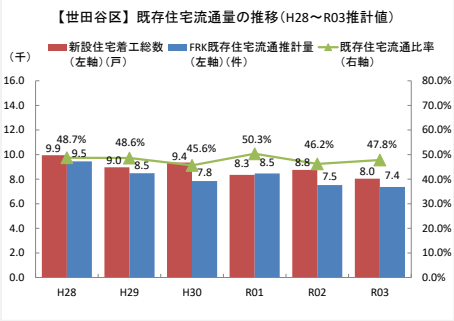
＜増加（回復）エリア＞

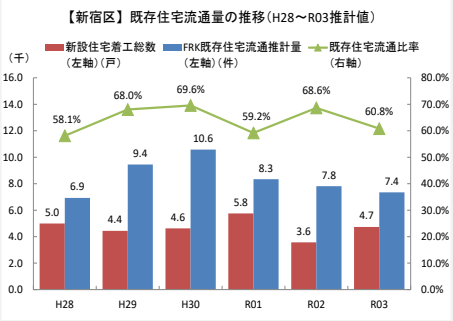


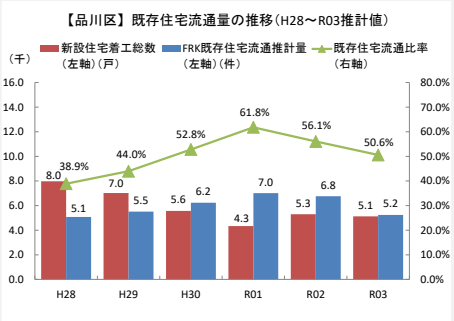




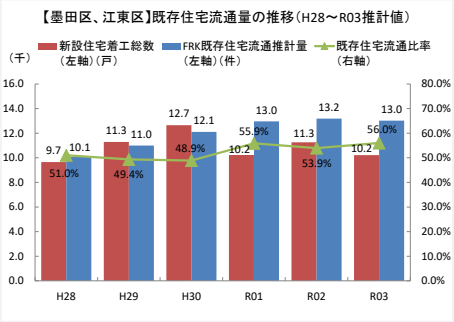
＜減少エリア＞

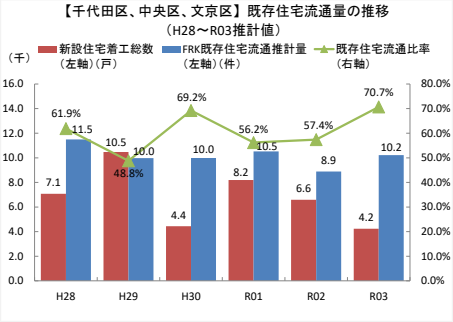


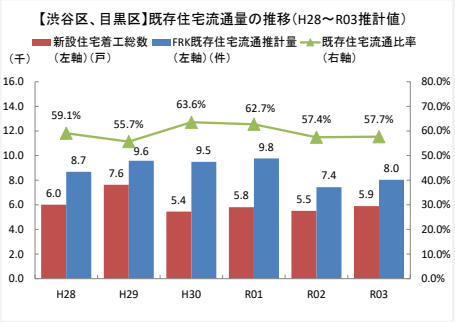




＜その他、R03流通量の多いエリア＞







推計結果の概要③　首都圏（1都3県）16エリア

7. 首都圏（23区を除く1都3県）16エリアの推計結果（R03暫定推計値）

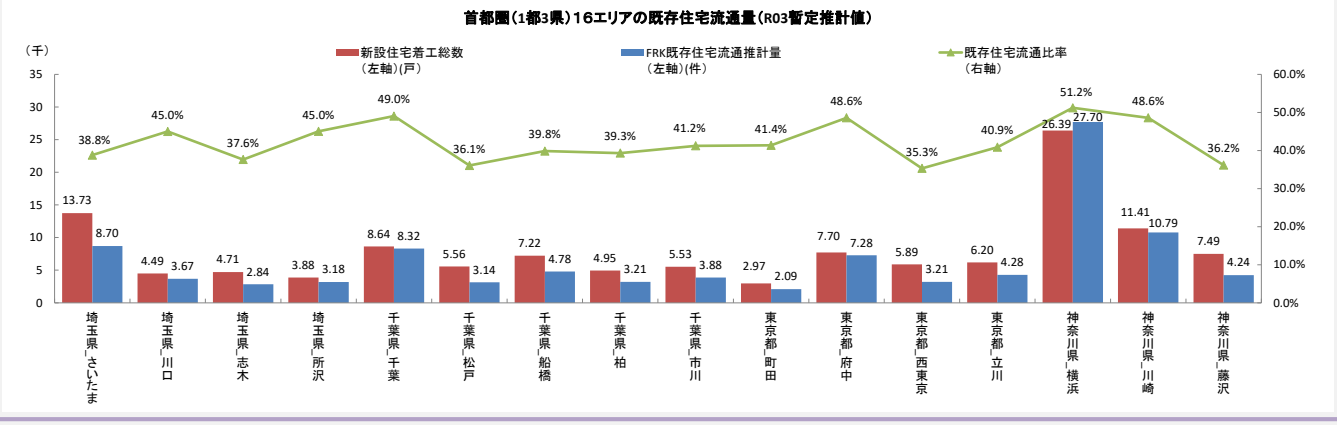
16エリアの推計結果（R03暫定値）では、既存住宅流通量が最も多いのは、「神奈川県_横浜」の27.7千件でR02年比で4.7%増であった。次いで「神奈川県_川崎」（10.8千件）、「埼玉県_さいたま」（8.7千件）、「千葉県_千葉」（8.3千件）となっている。既存住宅流通比率（R03暫定値）をみると「神奈川県_横浜」（51.2%）が最も高い。

R03（暫定値）の既存住宅流通量の対前年増減率をみると、「千葉県_柏」（26.6%増加）が最も増加率が高く、「東京都_立川」（24.9%増加）、「埼玉県_さいたま」（20.9%増加）も20%以上増加している。また、「千葉県_千葉」「埼玉県_さいたま」はR02年、R03年連続で増加。それ以外のエリアでも対R02年比で増加している。R01年からR02年にかけて減少したエリアにおいても、R02年からR03年にかけてその減少分を上回る形で回復しているエリアが大宗を占めている。

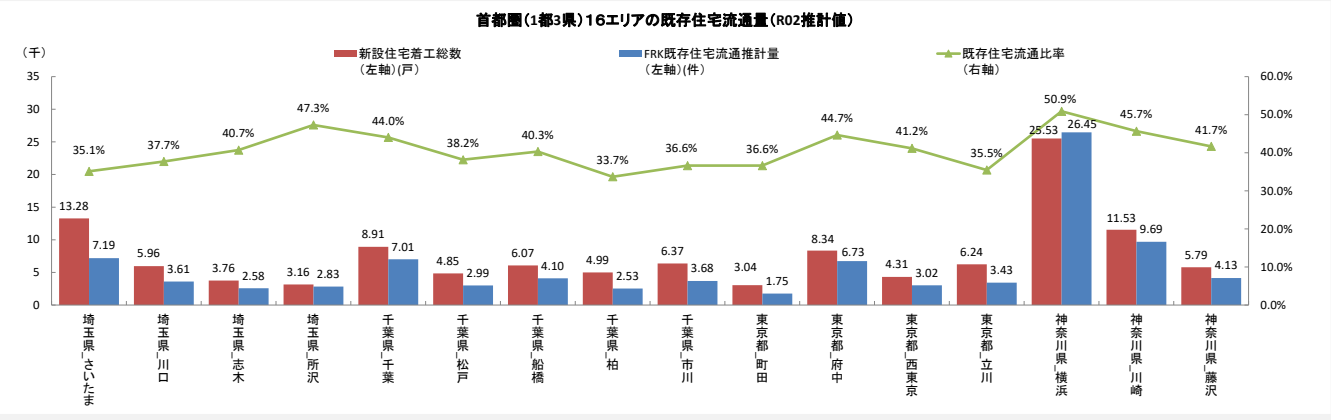
※推計エリアの対象となる市町は右表の通りである。
※建物売買による所有権移転登記個数のデータについては、入手できる最小単位が法務局出張所単位であるため、藤沢エリアには寒川町を含む。ただし、町部では、住調の未調査年における住宅ストック戸数の推計にあたり、「滅失建築物統計調査」のデータがないため、寒川町を除く市部の建築物ストックに占める住宅比率（住宅ストック戸数／（非住宅ストック棟数＋住宅ストック戸数））により既存住宅流通量の推計を行っている。同様に、住調の未調査年における住宅ストック戸数の推計にあたり、「住宅着工統計」の町村部データが国土交通省から提供されていないことから、町村部の新設住宅着工総数は、統計法に基づき独立行政法人統計センターから「建築着工統計調査」（国土交通省）のオーダーメード集計により提供を受けた統計成果物を基にしている。

推計エリア		都道府県	市区町村
1	さいたま	埼玉県	さいたま市，戸田市，蕨市
2	川口		川口市
3	志木		志木市，朝霞市，和光市，新座市，富士見市
4	所沢		所沢市，狭山市，入間市
5	千葉	千葉県	千葉市，習志野市
6	松戸		松戸市，流山市
7	船橋		船橋市，八千代市
8	柏		柏市，我孫子市，野田市
9	市川		市川市，鎌ケ谷市，浦安市
10	町田	東京都	町田市
11	府中		武蔵野市，三鷹市，府中市，調布市，小金井市，狛江市，多摩市，稲城市
12	西東京		小平市，東村山市，西東京市，清瀬市，東久留米市
13	立川		立川市，昭島市，武蔵村山市，東大和市，国分寺市，国立市，日野市
14	横浜	神奈川県	横浜市
15	川崎		川崎市
16	藤沢		鎌倉市，藤沢市，茅ヶ崎市，寒川町（高座郡）

R03暫定推計値



R02推計値



＜R03（暫定）既存住宅流通量および前年からの増減率＞

	推計エリア	（千件）
1	神奈川県_横浜	27.7
2	神奈川県_川崎	10.8
3	埼玉県_さいたま	8.7
4	千葉県_千葉	8.3
5	東京都_府中	7.3
6	千葉県_船橋	4.8
7	東京都_立川	4.3
8	神奈川県_藤沢	4.2
9	千葉県_市川	3.9
10	埼玉県_川口	3.7
11	東京都_西東京	3.2
12	千葉県_柏	3.2
13	埼玉県_所沢	3.2
14	千葉県_松戸	3.1
15	埼玉県_志木	2.8
16	東京都_町田	2.1

	推計エリア	（%）
1	千葉県_柏	26.6%
2	東京都_立川	24.9%
3	埼玉県_さいたま	20.9%
4	東京都_町田	19.4%
5	千葉県_千葉	18.6%
6	千葉県_船橋	16.7%
7	埼玉県_所沢	12.1%
8	神奈川県_川崎	11.3%
9	埼玉県_志木	10.2%
10	東京都_府中	8.1%
11	東京都_西東京	6.4%
12	千葉県_市川	5.3%
13	千葉県_松戸	4.8%
14	神奈川県_横浜	4.7%
15	神奈川県_藤沢	2.6%
16	埼玉県_川口	1.8%

＜（参考）R02既存住宅流通量および前年からの増減率＞

	推計エリア	（千件）
1	神奈川県_横浜	26.5
2	神奈川県_川崎	9.7
3	埼玉県_さいたま	7.2
4	千葉県_千葉	7.0
5	東京都_府中	6.7
6	神奈川県_藤沢	4.1
7	千葉県_船橋	4.1
8	千葉県_市川	3.7
9	埼玉県_川口	3.6
10	東京都_立川	3.4
11	東京都_西東京	3.0
12	千葉県_松戸	3.0
13	埼玉県_所沢	2.8
14	埼玉県_志木	2.6
15	千葉県_柏	2.5
16	東京都_町田	1.8

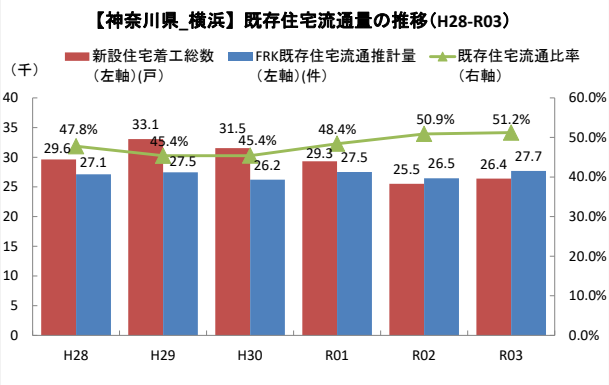
	推計エリア	（%）
1	千葉県_千葉	8.9%
2	埼玉県_川口	2.7%
3	埼玉県_さいたま	2.7%
4	千葉県_松戸	0.2%
5	埼玉県_所沢	-0.3%
6	神奈川県_藤沢	-2.6%
7	千葉県_船橋	-3.7%
8	神奈川県_横浜	-3.8%
9	神奈川県_川崎	-4.1%
10	東京都_府中	-7.9%
11	千葉県_市川	-8.1%
12	埼玉県_志木	-10.6%
13	千葉県_柏	-11.9%
14	東京都_西東京	-15.7%
15	東京都_立川	-16.8%
16	東京都_町田	-22.1%

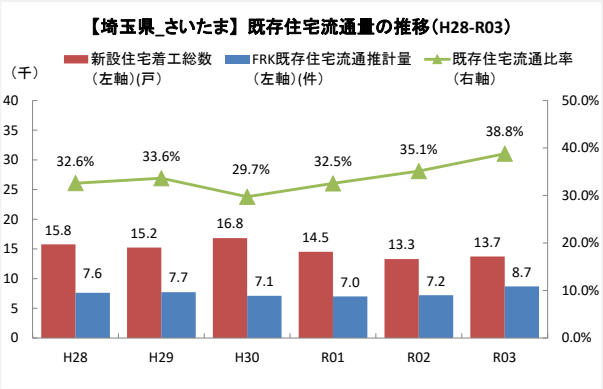
8. 首都圏（23区を除く1都3県）16エリアのうち特徴的なエリアにおけるトレンド

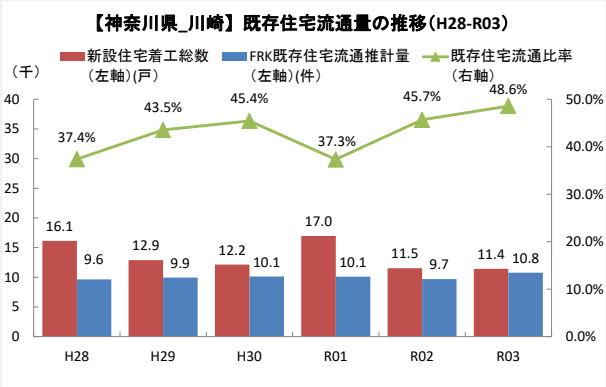
前頁で挙げたR03（暫定値）既存住宅流通量の上位4位までのエリアにおける直近6年間の推移をみると、「千葉県_千葉」「神奈川県_川崎」「埼玉県_さいたま」が緩やかな増加傾向を維持、「神奈川県_横浜」では横ばいとなっている。

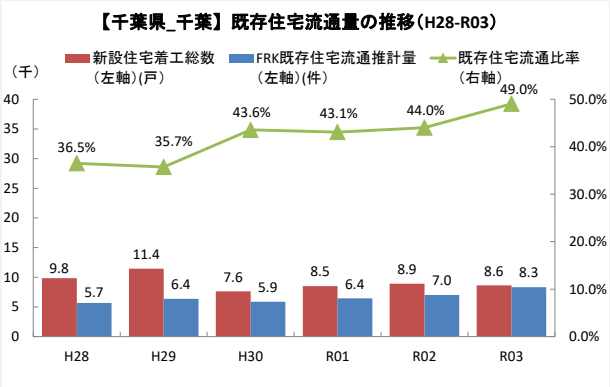
次にR02年からの既存住宅流通量の増加率が高いエリアである「千葉県_柏」「東京都_立川」をみると、新設住宅着工総数が減少傾向にあることに対し、既存住宅流通量が横ばいで推移していることから、既存住宅流通比率が高まっている。

流通量上位4位のエリアにおける直近6年間の推移

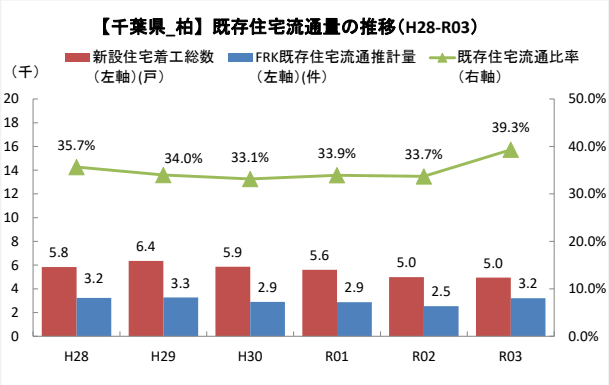


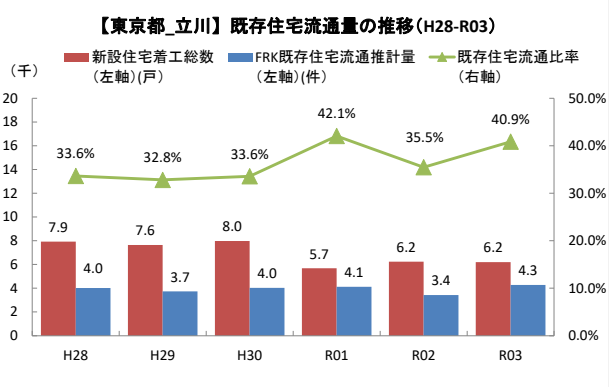






R02年からの流通量増加率が大きいエリアにおける直近6年間の推移





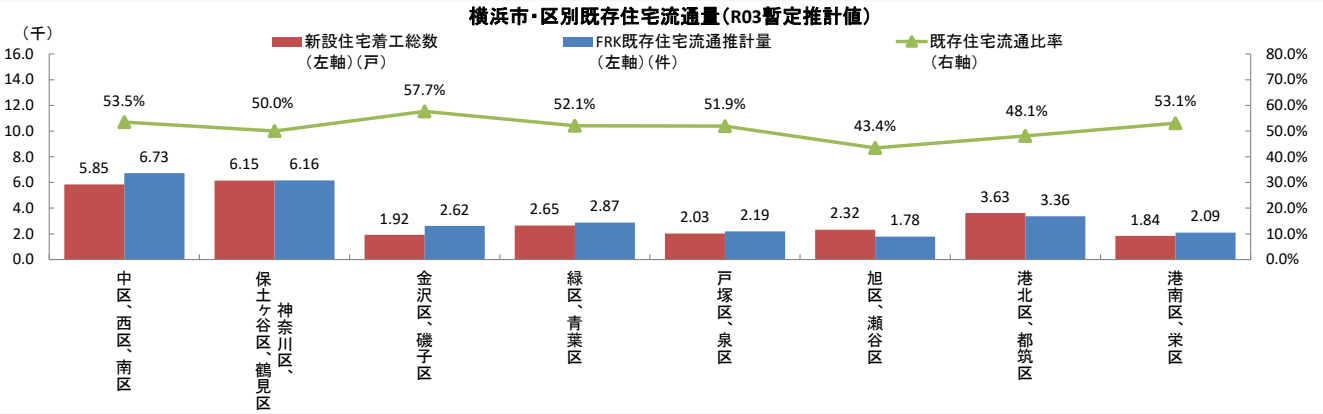
9. 横浜市区部の推計結果（R03暫定推計値）

首都圏（１都３県）16エリアのうち、特に既存住宅流通量が多い「神奈川県_横浜」（横浜市）について、法務局の出張所単位にもとづき区別の推計を行った。

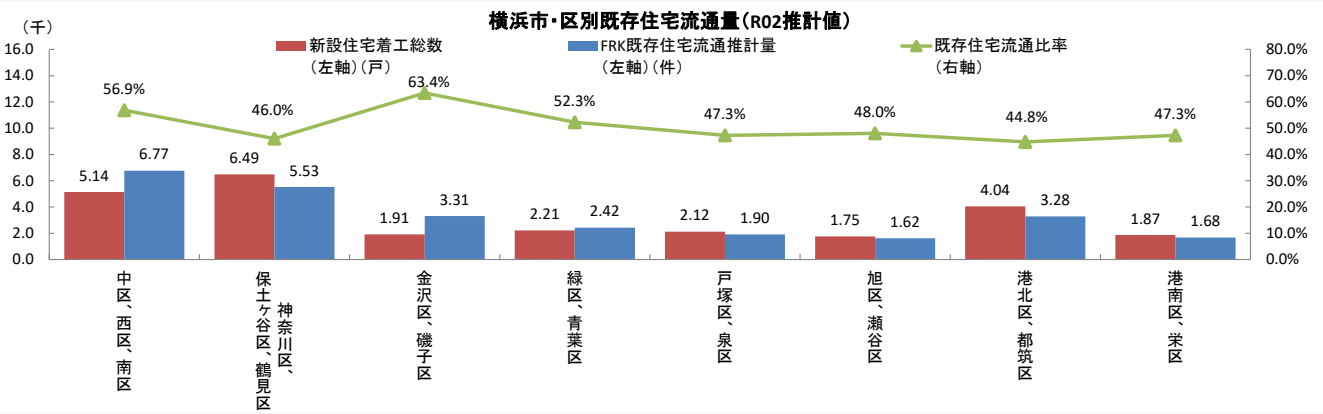
推計結果（R03暫定値）では、横浜市全体（27.7千件、７．参照）ではR02年比で4.7%増であった。「中区、西区、南区」が最も多く6.7千件となっており、次いで「神奈川区、保土ヶ谷区、鶴見区」（6.2千件）、「港北区、都筑区」（3.4千件）となっている。

エリア別の既存住宅流通量の推移に着目すると、R02年と比べて「神奈川区、保土ヶ谷区、鶴見区」「港北区、都筑区」では微増しているが、「中区、西区、南区」はほぼ増減なし、「金沢区、磯子区」は減少している。直近6年間でみた場合には、上位3つのエリアでの既存住宅流通量は概ね横ばいで推移している。このうち、「神奈川区、保土ヶ谷区、鶴見区」についてはH30年以降、「港北区、都筑区」についてはR01年以降、新設住宅着工総数が減少し続けているため既存住宅流通比率が上昇傾向にある。

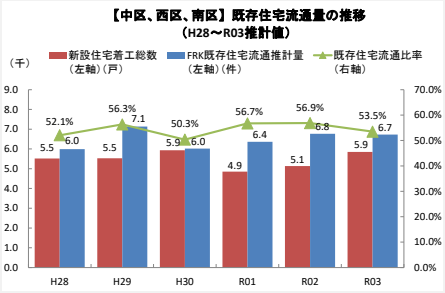
R03暫定推計値

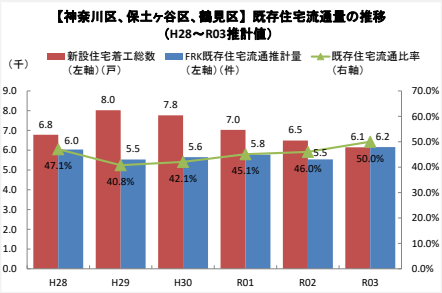


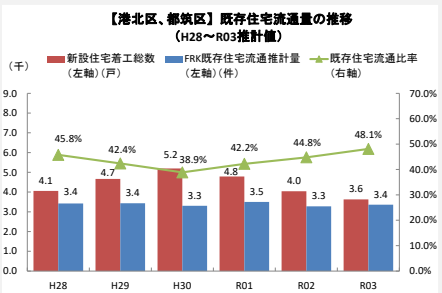
R02推計値



既存住宅流通量上位3エリアにおける直近6年間の推移







※1 推計エリアの建物売買による所有権移転登記個数のデータについては、入手できる最小単位が法務局出張所単位であるため、法務局出張所単位とする。
※2 横浜市が提供可能な固定資産課税台帳登録データの集計値は、課税対象家屋のみを対象に集計されているため、非住宅ストック棟数には、神奈川県全体の非課税家屋の棟数データを横浜市の区別（法務局出張所単位）所有権移転登記個数の比率により按分した区別（法務局出張所単位）非課税家屋棟数の推計値を含んでいる。
※3 横浜市・区別の推計では、推計エリア毎の建築物ストックに占める住宅比率を推計し、その住宅比率をもとに既存住宅流通量（売買による住宅の所有権移転登記個数）を推計しているため、各推計エリアのFRK既存住宅流通推計量の合計値は７.に示した横浜市全体のFRK既存住宅流通推計量とは必ずしも一致しない。

推計結果の概要⑤　関西圏（大阪府、兵庫県）22エリア

10. 関西圏（大阪府、兵庫県）22エリアの推計結果（R03暫定推計値）

関西圏（大阪府・兵庫県）を22エリアに分けて、既存住宅流通量の推計を行った。

推計結果（R03暫定値）では、既存住宅流通推計量が最も多いのは、「大阪府_大阪」の26.9千件でR02年比で2.3%増であった。次いで「兵庫県_神戸」の18.5千件、「大阪府_北大阪」の6.9千件となっている。

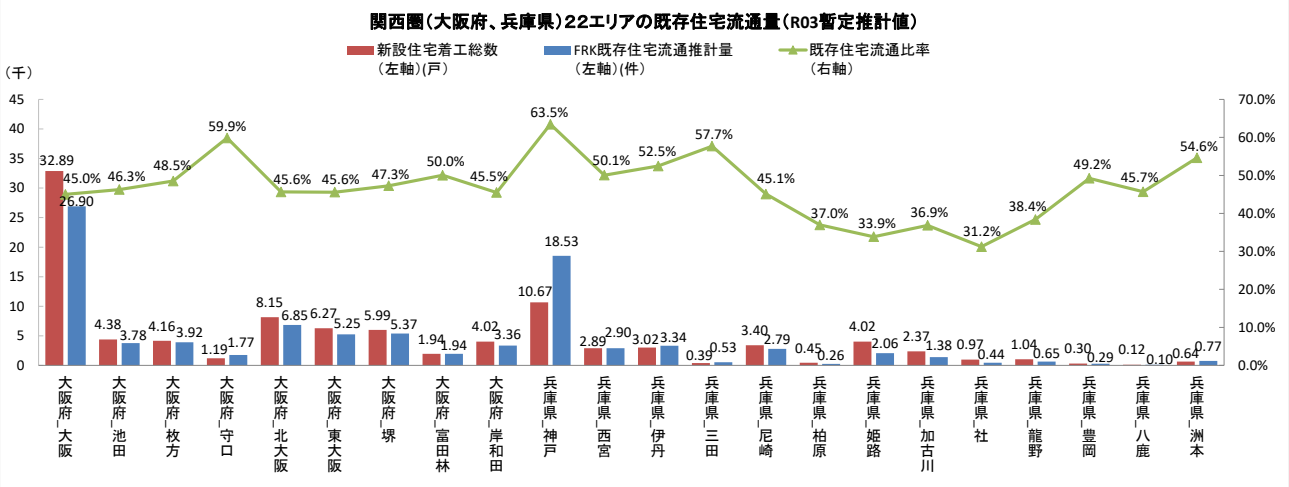
R03暫定値の「大阪府_大阪」の既存住宅流通推計量は大阪府全体（59千件、３．参照）の約半数を占めている。「兵庫県_神戸」では、 R02年と比べて特に大きく増加（R02比3.1千件増）している。

※推計エリアの対象となる市町村は右表の通りである。
※建物売買による所有権移転登記個数のデータについては、入手できる最小単位が法務局出張所単位であるため、複数エリアにおいて町村部を含んでいる。ただし、町村部は、住調の未調査年における住宅ストック戸数の推計にあたり「滅失建築物統計調査」のデータがないため、町村部を除く市部の建築物ストックに占める住宅比率（住宅ストック戸数／（非住宅ストック棟数＋住宅ストック戸数））により既存住宅流通量の推計を行っている。同様に、住調の未調査年における住宅ストック戸数の推計にあたり、「住宅着工統計」の町村部データが国土交通省から提供されていないことから、町村部の新設住宅着工総数は、統計法に基づき独立行政法人統計センターから「建築着工統計調査」（国土交通省）のオーダーメード集計により提供を受けた統計成果物を基にしている。
※「大阪府_大阪」「兵庫県_神戸」については、法務局出張所単位では、それぞれ市内に複数の出張所が存在するが、区単位での固定資産税の概要調書が得られなかったため、右表のエリアで推計を行っている。

推計エリア		都道府県	市区町村
1	大阪	大阪府	大阪市
2	池田		池田市,豊中市,箕面市,豊能郡（豊能町、能勢町）
3	枚方		枚方市,寝屋川市,交野市
4	守口		守口市,門真市
5	北大阪		吹田市,高槻市,茨木市,摂津市,三島郡島本町
6	東大阪		東大阪市,大東市,四條畷市,八尾市,柏原市
7	堺		堺市,松原市,高石市,大阪狭山市
8	富田林		富田林市,河内長野市,羽曳野市,藤井寺市,南河内郡（太子町，河南町，千早赤阪村）
9	岸和田		岸和田市,泉大津市,貝塚市,泉佐野市,和泉市,泉南市,阪南市,泉北郡忠岡町,泉南郡（熊取町，田尻町，岬町）
10	神戸	兵庫県	神戸市,芦屋市,明石市,三木市
11	西宮		西宮市
12	伊丹		伊丹市,川西市,川辺郡猪名川町,宝塚市
13	三田		三田市
14	尼崎		尼崎市
15	柏原		丹波市,丹波篠山市
16	姫路		姫路市,神崎郡（神河町，市川町，福崎町）
17	加古川		加古川市,高砂市,加古郡（稲美町，播磨町）
18	社		西脇市,加西市,小野市,加東市,多可郡（多可町）
19	龍野		たつの市,宍粟市,相生市,赤穂市,揖保郡（太子町）,佐用郡（佐用町）,赤穂郡（上郡町）
20	豊岡		豊岡市,美方郡（香美町，新温泉町）
21	八鹿		養父市,朝来市
22	洲本		洲本市,淡路市,南あわじ市

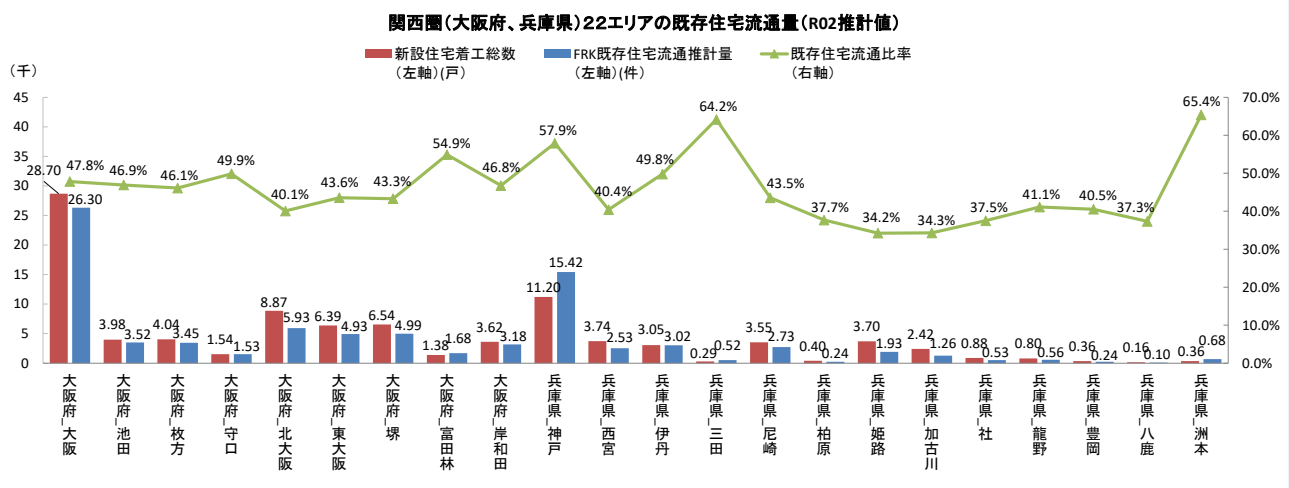
R03暫定推計値

＜R03都道府県ベース暫定推計値＞　（大阪府）・FRK既存住宅流通推計量：59千件　・既存住宅流通比率：46.1%
（兵庫県）・FRK既存住宅流通推計量：33千件　・既存住宅流通比率：52.2%



R02推計値

＜R02都道府県ベース推計値＞　（大阪府）・FRK既存住宅流通推計量：56千件　・既存住宅流通比率：46.1%
（兵庫県）・FRK既存住宅流通推計量：29千件　・既存住宅流通比率：48.4%



11. 特徴的なエリアにおける流通量の推移

関西圏で既存住宅流通量が特に多い「大阪府_大阪」「兵庫県_神戸」の２エリアについて、直近10年間の推移をみる。

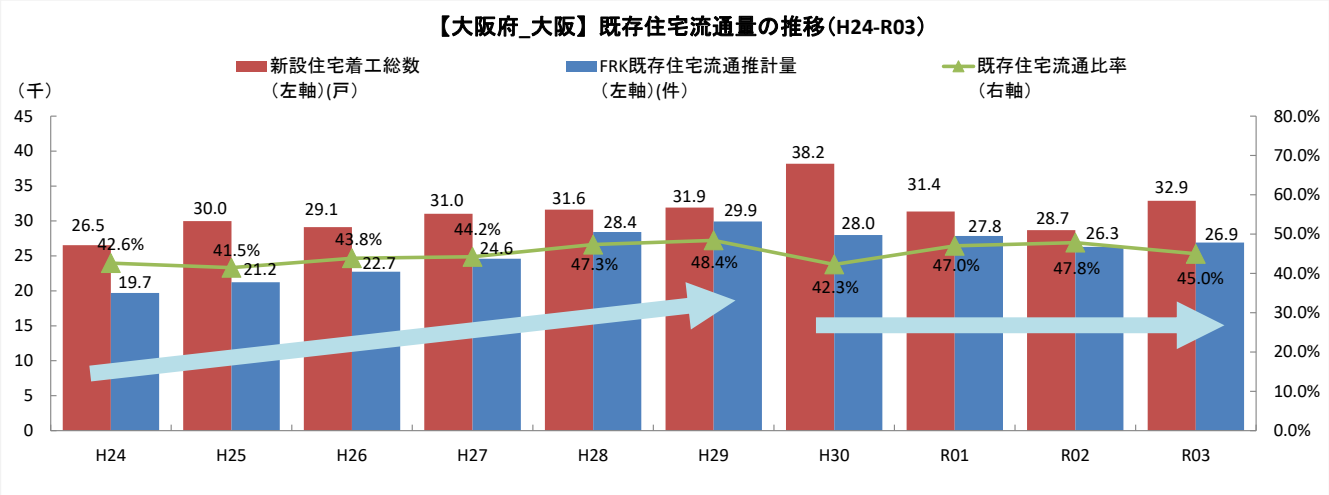
大阪府_大阪

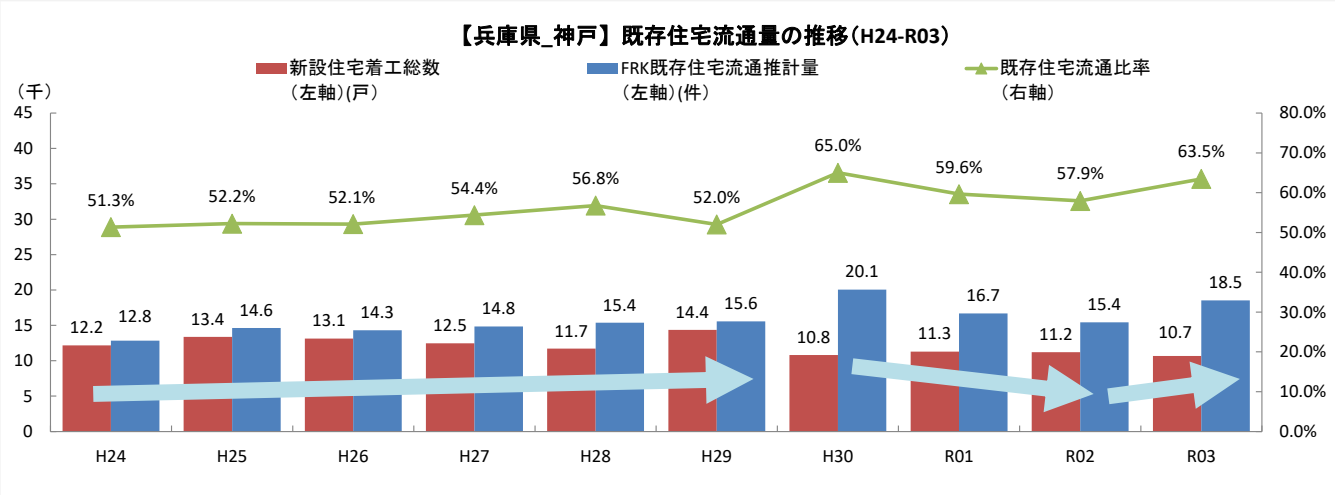
既存住宅流通量の推移をみると、H24年からH29年まではゆるやかに増加し、H30年より横ばいとなっている。一方で、R03（暫定値）の流通量は26.9千件であり、H24年（19.7千件）と比較すると約1.4倍となっている。

兵庫県_神戸

既存住宅流通量の推移をみると、H24年以降、多少の増減はあるもののH29年までは微増傾向となっている。H30年に大きく増加後、R01年R02年に減少し、R03年で回復している。R03（暫定値）の流通量（18.5千件）は、H24年（12.8千件）と比較し増加している。R03（暫定値）の既存住宅流通比率は63.5%であり、「大阪府_大阪」よりも18.5ポイント高くなっている。

大阪、兵庫の2エリアにおける直近10年間の推移





12. 中京圏（愛知県）14エリアの推計結果（R03暫定推計値）

中京圏（愛知県）を14のエリアに分けて、既存住宅流通量の推計を行った。

推計結果（R03暫定値）についてみると、名古屋市内の各行政区を含む「愛知県_中央」「愛知県_熱田」「愛知県_名東」における既存住宅流通量が特に多くなっている。これら名古屋市域３エリアの既存住宅流通量の合計は、13.4千件とR02年と同等であった。愛知県全体の既存住宅流通量（25千件、３．参照）の半数超を占めているが、横浜市（27.7千件、７．参照）や大阪市（26.9千件、１０．参照）と比較すると5割程度にとどまっている。

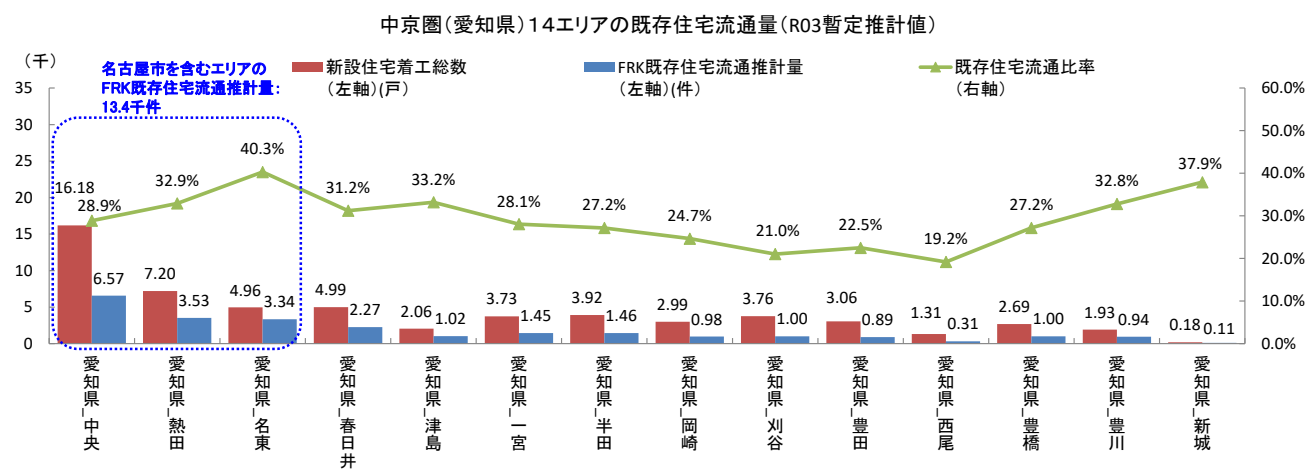
首都圏、関西圏のエリアに比べ、既存住宅流通比率は中京圏全体として低い傾向にあり、新設住宅着工総数の増加により、大半のエリアでは前年比で低下している。

※推計エリアの対象となる市町村は右表の通りである。
※建物売買による所有権移転登記個数のデータについては、入手できる最小単位が法務局出張所単位であるため、複数エリアにおいて町村部を含んでいる。ただし、町村部は、住調の未調査年における住宅ストック戸数の推計にあたり「滅失建築物統計調査」のデータがないため、町村部を除く市部の建築物ストックに占める住宅比率（住宅ストック戸数／（非住宅ストック棟数+住宅ストック戸数））により既存住宅流通量の推計を行っている。同様に、住調の未調査年における住宅ストック戸数の推計にあたり、「住宅着工統計」の町村部データが国土交通省から提供されていないことから、町村部の新設住宅着工総数は、統計法に基づき独立行政法人統計センターから「建築着工統計調査」（国土交通省）のオーダーメード集計により提供を受けた統計成果物を基にしている。
※名古屋市が提供可能な固定資産課税台帳登録データの集計値は、課税対象家屋のみを対象に集計されているため、非住宅ストック棟数には、愛知県全体の非課税家屋の棟数データを名古屋市の区別（法務局出張所単位）所有権移転登記個数の比率により按分した区別（法務局出張所単位）非課税家屋棟数の推計値を含んでいる。
※名古屋市・区別の推計では、推計エリア毎の建築物ストックに占める住宅比率を推計し、その住宅比率をもとに既存住宅流通量（売買による住宅の所有権移転登記個数）を推計しているため、各推計エリアのFRK既存住宅流通推計量の合計値は名古屋市全体でFRK既存住宅流通量を推計した場合とは必ずしも一致しない。

推計エリア	都道府県	市区町村
1 中央	愛知県	名古屋市中区・東区・北区・中村区・西区・千種区・昭和区,西春日井郡豊山町,清須市,北名古屋市
2 熱田		名古屋市熱田区・南区・中川区・港区・瑞穂区・緑区,豊明市
3 名東		名古屋市名東区・守山区・天白区,日進市,長久手市,愛知郡東郷町
4 春日井		春日井市,瀬戸市,犬山市,小牧市,尾張旭市,丹羽郡（大口町，扶桑町）
5 津島		津島市,愛西市,弥富市,あま市,海部郡（蟹江町，飛島村，大治町）
6 一宮		一宮市,稲沢市,江南市,岩倉市
7 半田		半田市,常滑市,大府市,東海市,知多市,知多郡（阿久比町，武豊町，南知多町，美浜町，東浦町）
8 岡崎		岡崎市,額田郡幸田町
9 刈谷		刈谷市,知立市,安城市,碧南市,高浜市
10 豊田		豊田市,みよし市
11 西尾		西尾市
12 豊橋		豊橋市,田原市
13 豊川		豊川市,蒲郡市
14 新城		新城市,北設楽郡（設楽町，東栄町，豊根村）

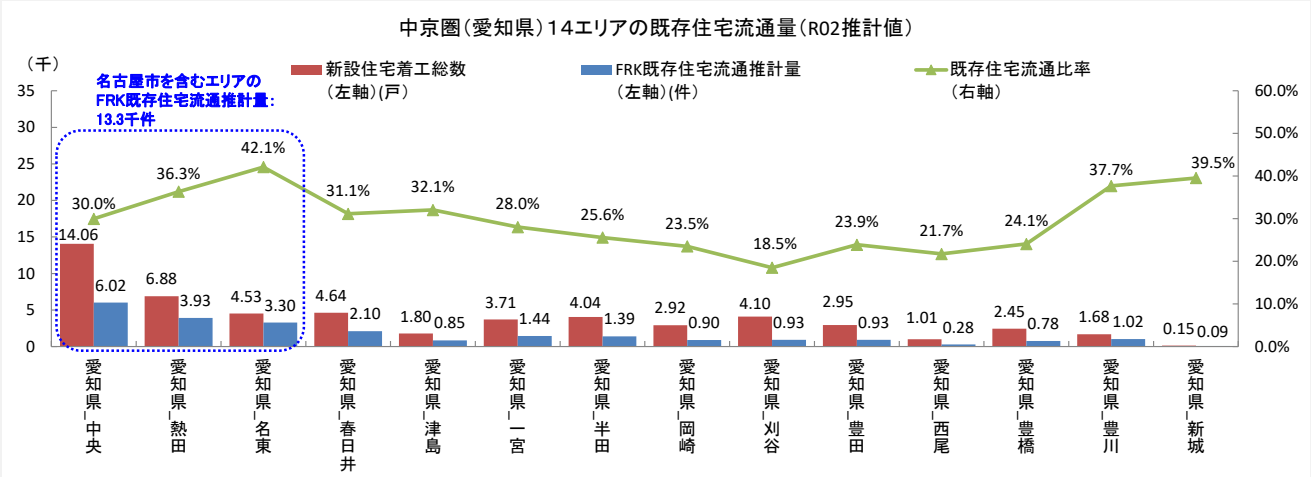
R03暫定推計値

＜R03都道府県ベース暫定推計値（愛知県）＞　・FRK既存住宅流通推計量：25千件　・既存住宅流通比率：29.5%



R02推計値

＜R02都道府県ベース暫定推計値（愛知県）＞　・FRK既存住宅流通推計量：24千件　・既存住宅流通比率：30.1%



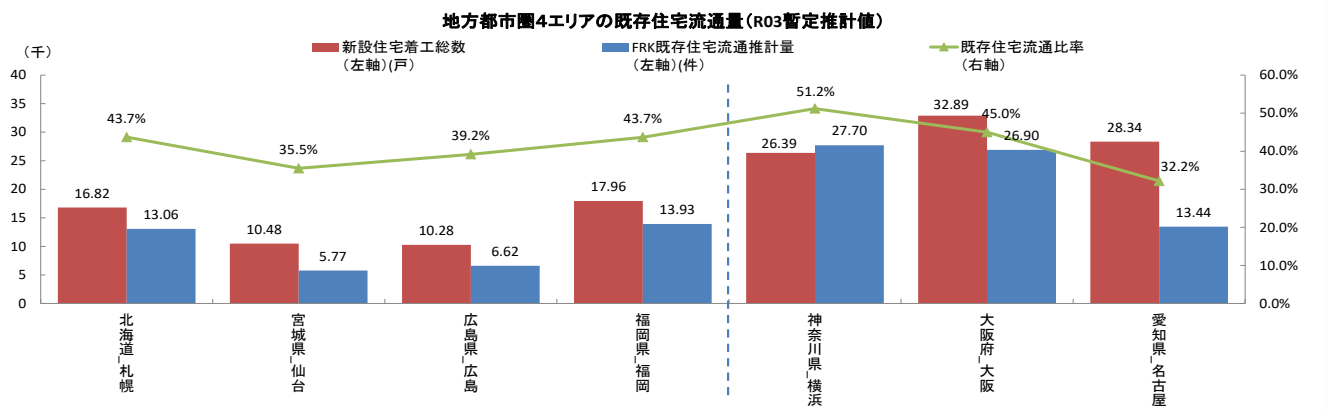
13. 地方都市圏4エリアの推計結果（R03暫定推計値）

地方都市圏４エリア（札幌、仙台、広島、福岡）について、既存住宅流通量の推計を行った。
R03（暫定値）の推計結果をみると、４エリアの中で最も既存住宅流通量が多いのは「福岡県_福岡」（13.9千件）で、次いで「北海道_札幌」（13.1千件）となっている。
R02年の既存住宅流通量と比べると、R03（暫定値）は、「北海道_札幌」「広島県_広島」「福岡県_福岡」では増加したが、「宮城県_仙台市」では微減となった。

※推計エリアの対象となる市町村は右表の通りである。
※建物売買による所有権移転登記個数のデータについては、入手できる最小単位が法務局出張所単位であるため、複数エリアにおいて町村部を含んでいる。ただし、町村部は、住調の未調査年における住宅ストック戸数の推計にあたり「滅失建築物統計調査」のデータがないため、町村部を除く市部の建築物ストックに占める住宅比率（住宅ストック戸数／（非住宅ストック棟数+住宅ストック戸数））により既存住宅流通量の推計を行っている。同様に、住調の未調査年における住宅ストック戸数の推計にあたり「住宅着工統計」の町村部データが国土交通省から提供されていないことから、町村部の新設住宅着工総数は、統計法に基づき独立行政法人統計センターから「建築着工統計調査」（国土交通省）のオーダーメード集計により提供を受けた統計成果物を基にしている。

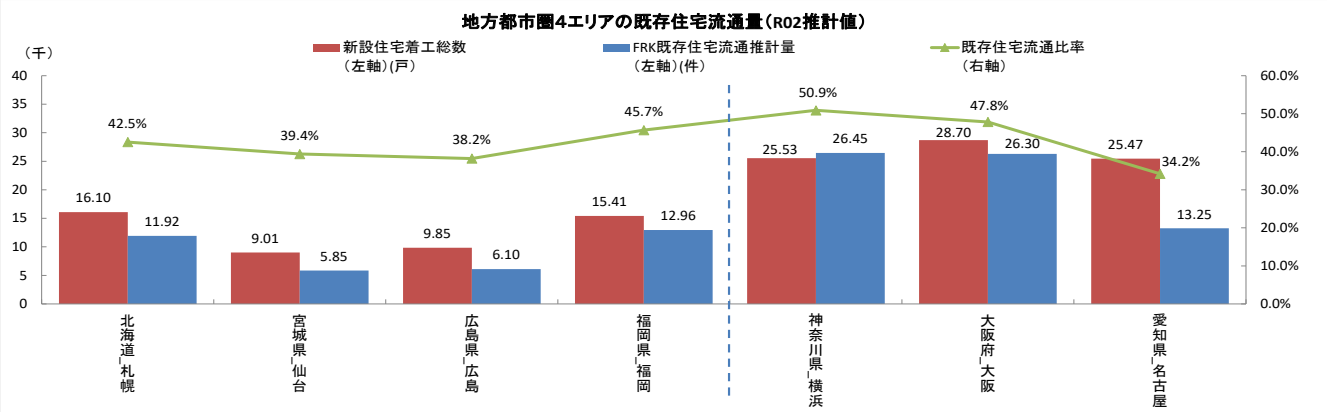
推計エリア		都道府県	市区町村
1	札幌	北海道	札幌市,石狩市,北広島市
2	仙台	宮城県	仙台市,富谷市,大和町,大郷町,大衡村
3	広島	広島県	広島市,海田市,府中町,坂町,熊野町,北広島町,安芸高田町,廿日市市,大竹市
4	福岡	福岡県	福岡市,那珂川市,糸島市

R03暫定推計値



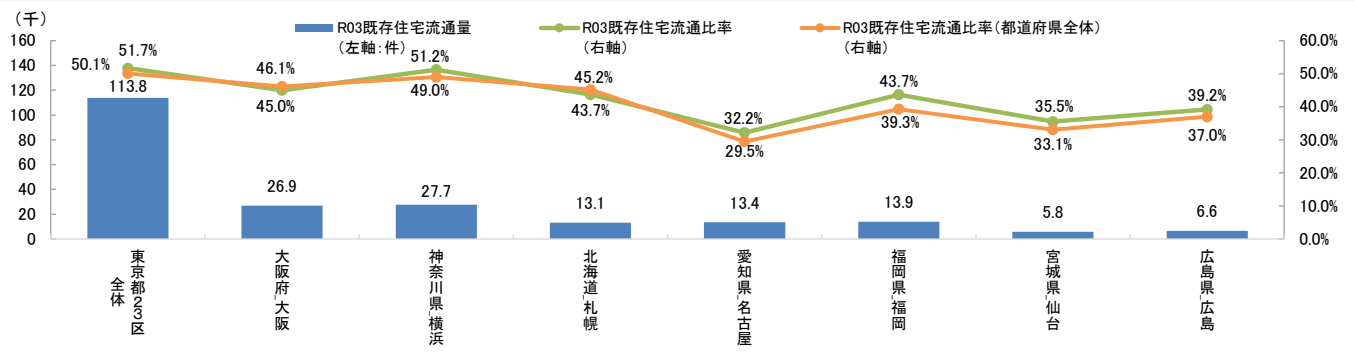
※「愛知県_名古屋」は「１２．」で推計した「愛知県_中央」「愛知県_熱田」「愛知県_名東」の３エリアの合計

R02推計値



※「愛知県_名古屋」は「１２．」で推計した「愛知県_中央」「愛知県_熱田」「愛知県_名東」の３エリアの合計

＜参考：主要都市部の流通量・流通比率および主要都市部が含まれる都道府県全体の流通比率との比較＞



14. 地方都市圏4エリアの既存住宅流通量の推移

各エリアの直近６年間の流通量の推移をみていく。

北海道_札幌

既存住宅流通量の推移をみると、H28年を除き、直近5年間では12千件前後で横ばいで推移している。一方、新設住宅着工総数がR03年は増加に転じている。

宮城県_仙台

既存住宅流通量は横ばいで推移している。H30年以降、新設住宅着工総数が減少に転じたため、既存住宅流通比率が40%近い水準まで上昇したが、R03年（暫定値）に新設住宅着工数が増加したため既存住宅流通比率が35.5%に低下している。

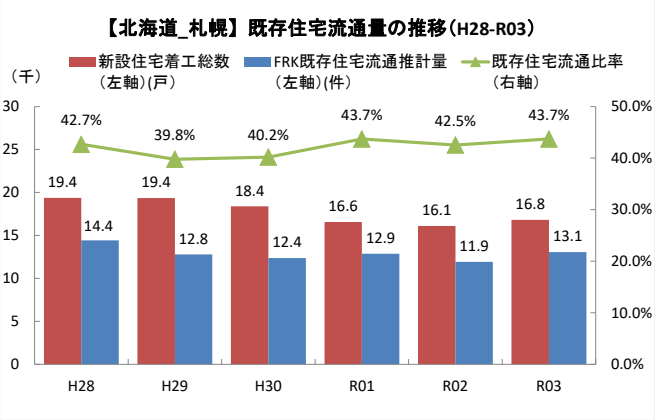
広島県_広島

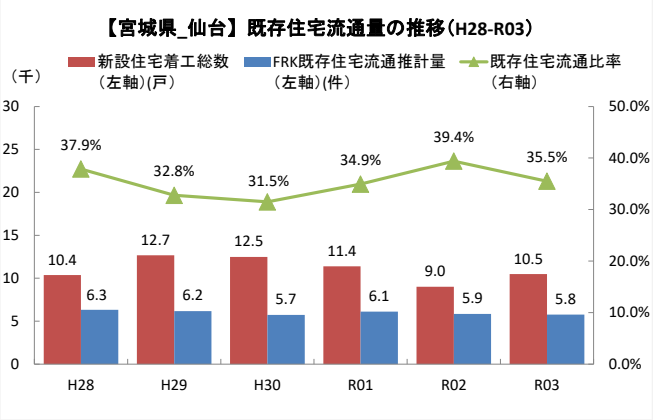
直近5年間でみると、既存住宅流通量は緩やかな増加傾向にあり、H30年からR02年にかけての新設住宅着工総数の減少と、R03年（暫定値）の既存住宅流通量の増加に伴い、既存住宅流通比率が上昇傾向にある。

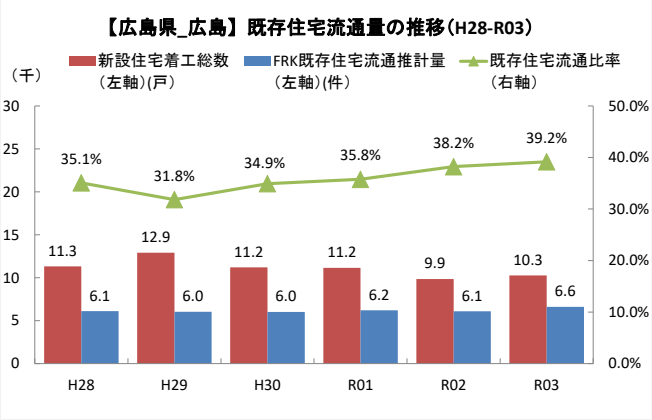
福岡県_福岡

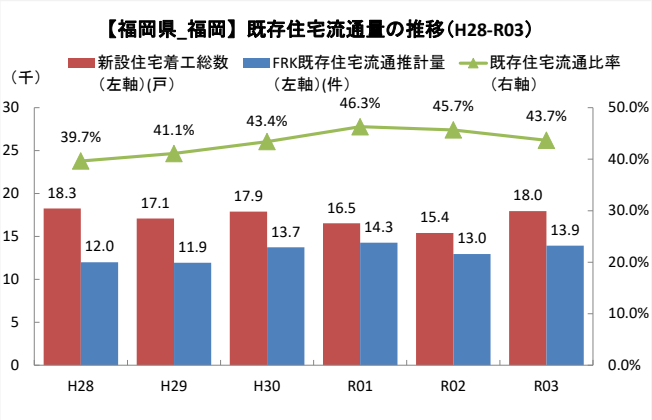
R01年までは、既存住宅流通量は緩やかに増加し、既存住宅流通比率も上昇している。R03（暫定値）では、既存住宅流通量が前年より微増となった。既存住宅流通比率は、新設住宅着工総数が増加したため43.7%に低下している。

地方都市圏4エリアの直近6年間の推移









FRK既存住宅流通推計量の考え方と推計方法

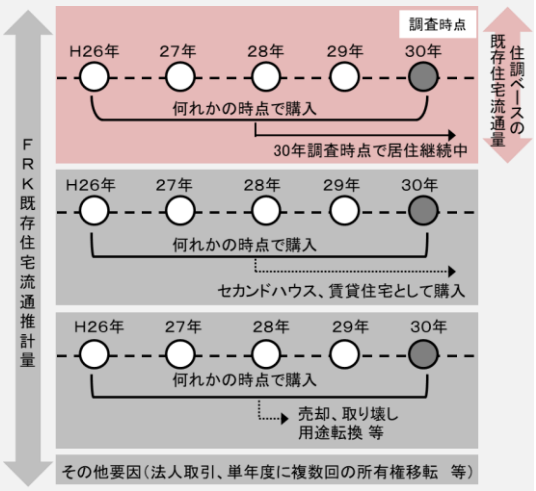
A. 住調ベースの既存住宅流通量とFRK既存住宅流通推計量の違い

＜住調ベースの既存住宅流通量＞

住宅・土地統計調査（以下、住調と呼ぶ）は、５年毎に実施され、居住者が現在居住している住宅についての回答である。すなわち、住調ベースの既存住宅流通量は、住替えに伴い持家として取得された既存住宅のうち、５年毎の調査時点でその住宅に購入者（回答者）が居住している戸数（世帯数）となる。
（平成30年住調における既存住宅流通量は16.0万戸）

＜FRK既存住宅流通推計量＞

一方、FRK既存住宅流通推計量は、建物売買による所有権移転登記個数をベースに既存住宅流通量の推計を行っている。建物売買による所有権移転登記個数は、右図のように、売買後の使用目的を問わず、売買を理由とした所有権移転が行われた家屋の個数を示している。また、住調には含まれない法人による売買も含まれる。
（平成30年のFRK既存住宅流通推計量は59.6万件（２．参照））



○住調ベースの既存住宅流通量：住替えに伴い既存住宅を購入した者（個人）の持家として居住継続されている戸数（世帯数）

○FRK既存住宅流通推計量：既存住宅の流通総量と捉えることができる。

B. 推計方法について

＜FRK既存住宅流通推計量の推計方法、使用データ＞

法人・個人を問わず、売買により所有権移転が行われた所有権移転登記個数を、住宅・土地統計調査（総務省）をベースに推計された住宅ストック戸数と、固定資産の価格等の概要調書（総務省）※1による非住宅ストック棟数で按分することにより、既存住宅流通推計量を求めた。

※1 「固定資産の価格等の概要調書（総務省）」に掲載されていない行政区単位のデータについては、情報公開請求を行い、集計データを入手した。

$$\text{既存住宅流通量} = \text{建物売買による所有権移転登記個数} \times \frac{\text{住宅ストック戸数（住調）※2}}{\text{非住宅ストック棟数（固定資産調書）} + \text{住宅ストック戸数（住調）}}$$

既存住宅流通量比率については、右記の式に基づいて推計している。

$$\text{既存住宅流通量比率} = \frac{\text{既存住宅流通量}}{\text{既存住宅流通量} + \text{新設住宅着工総数 ※3}}$$

※2 住宅ストック戸数（住調）は、住調（5年毎）による直近の住宅ストック数に、国土交通省「建築着工統計調査（住宅着工統計）」及び「建築物滅失統計調査」をもとに推計した各年純増分を加算していくことにより未調査年の住宅ストック数を推計している。
※3 新設住宅着工総数は「建築着工統計調査（住宅着工統計）」の工事区分のうち「新設住宅（住宅の戸が新たに造られる工事）」の着工総数（借家・給与住宅を含む）。

＜推計に用いた非住宅ストックの建物用途区分（R02年末）＞

（単位：棟）

固定資産の価格等の概要調書					
非住宅計（R02全国値）					7,762,712
	＜木造＞		＜非木造＞		木造・非木造計
用途別の内訳	事務所・銀行・店舗	672,177	事務所・店舗・百貨店・銀行	1,372,047	2,044,224
	旅館・料亭・ホテル	81,143	病院・ホテル	130,981	246,674
	劇場・病院	34,550			
	工場・倉庫・公衆浴場	1,135,700	工場・倉庫・市場	3,328,820	4,464,520
	非課税家屋				1,007,294

※上表は「令和3年度固定資産の価格等の概要調書」による。固定資産の価格等の概要調書のデータは各年1月1日時点の値であり、本推計では前年末（令和02年末）の値とみなしている。
※固定資産の価格等の概要調書における建物用途区分は、単体で登記の対象とは成り難い用途や、不動産流通市場での取引頻度が小さい用途などが含まれる。そこで、固定資産の価格等の概要調書の非住宅ストック棟数のうち、木造の附属家については、一般的に母屋と一体的に登記され、仮に母屋とともに売買されたとしても、所有権移転登記個数としてカウントされないことから除外している。また、木造の土蔵、非木造のその他（蚕室、温室、物置、たい肥舎、車庫及び便所等の簡易な構造のものや発電所など他の区分に該当しないものを含む）についても、木造の附属家と同様に除外している。