
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、及び首都圏・関西圏・中京圏の推計—

平成29年11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、及び首都圏・関西圏・中京圏の推計—

<<目次>>

FRK既存住宅流通推計量 地域別推計の概要	2
推計結果の概要① 全国ベース・都道府県ベース	3
推計結果の概要② 東京都区部	4
推計結果の概要③ 首都圏(1都3県)16エリア	6
推計結果の概要④ 横浜市区部	8
推計結果の概要⑤ 関西圏(大阪府、兵庫県)22エリア	9
推計結果の概要⑥ 中京圏(愛知県)14エリア	11

1. 調査の目的と方法

昨年度に引き続き、これまで、FRKが独自に行ってきた全国ベースによる既存住宅流通量の推計及び流通比率の計算を、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、および中京圏（愛知県）14エリアにて行う。

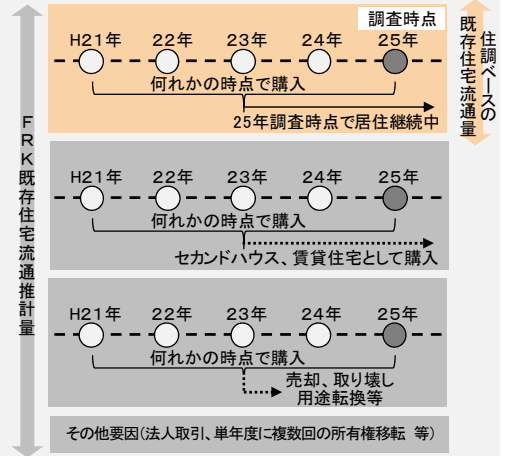
2. 住調ベースの既存住宅流通量とFRK既存住宅流通推計量の違い

<住調ベースの既存住宅流通量> 16.9万戸(H25)

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。

<FRK既存住宅流通推計量> 51.4万件(H25)

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。



○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。

3. 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）」に都道府県別データが掲載されていないものについては、情報公開請求を行い、集計データを入手した。

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

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

※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末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(H27年末)>

(単位:棟)

非住宅計(H27全国値)					7,829,337
<木造>			<非木造>		木造・非木造計
用途別の内訳	事務所・銀行・店舗	667,561	事務所・店舗・百貨店・銀行	1,380,036	2,047,597
	旅館・料亭・ホテル	80,509	病院・ホテル	129,372	242,279
	劇場・病院	32,398			
	工場・倉庫・公衆浴場	1,166,694	工場・倉庫・市場	3,289,033	4,455,727
	非課税家屋				1,083,734

※上表は「平成28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(平成27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(養室、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。

4. 全国ベースの推計結果

全国ベースの推計値（H28速報）では、既存住宅流通量は579千件（対前年24千件増）となり、H23年から**5年連続の上昇**となった。また、既存住宅流通比率（H28速報）は、既存住宅流通量の上昇（対前年比4.3%増加）以上に新設住宅着工総数の上昇（対前年比58千件・6.4%増加）がみられ、H27から0.5ポイント減少して37.4%となった。なお、推計年次については、非住宅ストック棟数のデータが取得できるH27年値（平成28年1月1日現在）を最新値として推計を行っている。

区分	単位	出典等	H23	H24	H25	H26	H27	H28
			2011	2012	2013	2014	2015	2016
A	新設住宅着工総数 (借家・給与住宅含む)	(戸) 建築着工統計	834,117	882,797	980,025	892,261	909,299	967,237
(参考)	所有権移転個数	(個) 法務省登記統計	513,444	533,506	579,455	584,753	623,488	650,485
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	454,398	472,686	513,977	518,676	554,281	<u>578,932</u>
既存住宅流通比率 (B/(A+B))			35.3%	34.9%	34.4%	36.8%	37.9%	<u>37.4%</u>

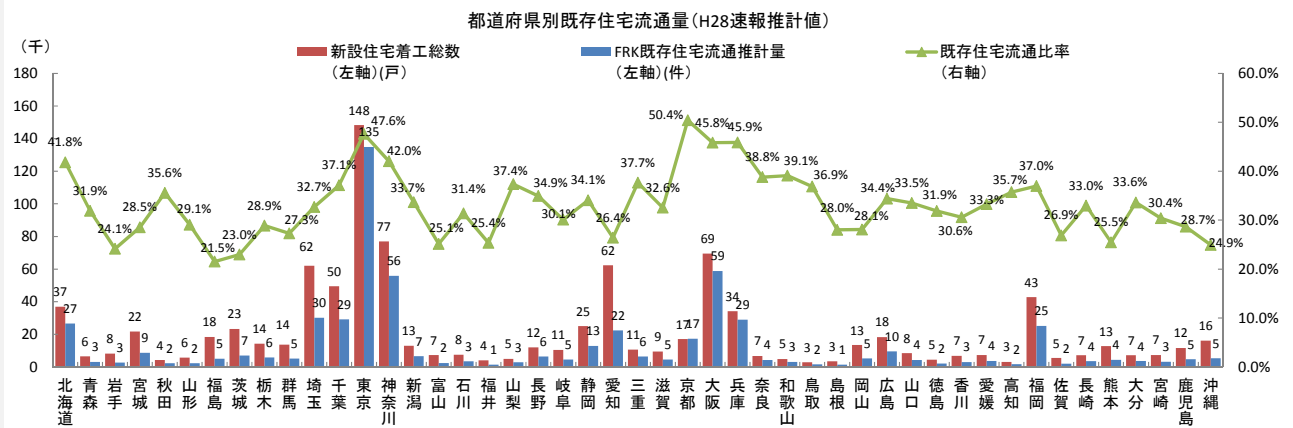
※H28のFRK既存住宅流通推計量は速報推計値であり、非住宅ストック棟数をH27年値（本推計ではH28.1.1現在の値をH27年末の値とみなす）とした建築物ストックに占める住宅比率を用いている。

5. 都道府県ベースの推計結果

都道府県別推計（H28速報）では、既存住宅流通量が最も多いのが東京都の135千件（対前年比約6千件増）で、次いで大阪府が59千件（対前年比約3千件増）、神奈川県が56千件（対前年比約1千件増）となっている。既存住宅流通比率を見ると、H28年（速報）では、京都府が最も高い50.4%（対前年比1.1ポイント減）を示しており、次いで東京都が47.6%（対前年比0.1ポイント減）となっている。

<H28速報 推計値>

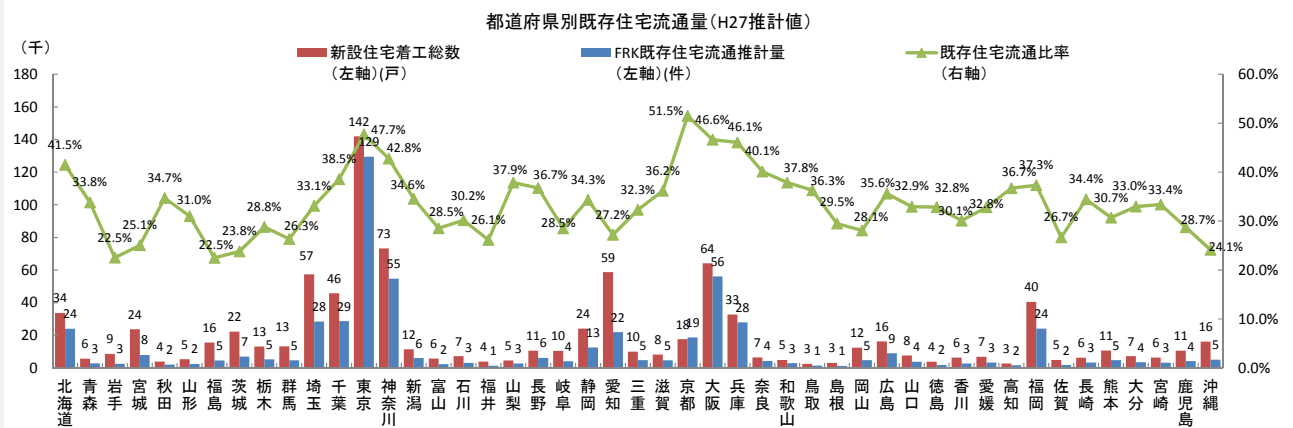
<H28速報 全国ベース推計値> ・FRK既存住宅流通推計量:579千件 ・既存住宅流通比率:37.4%



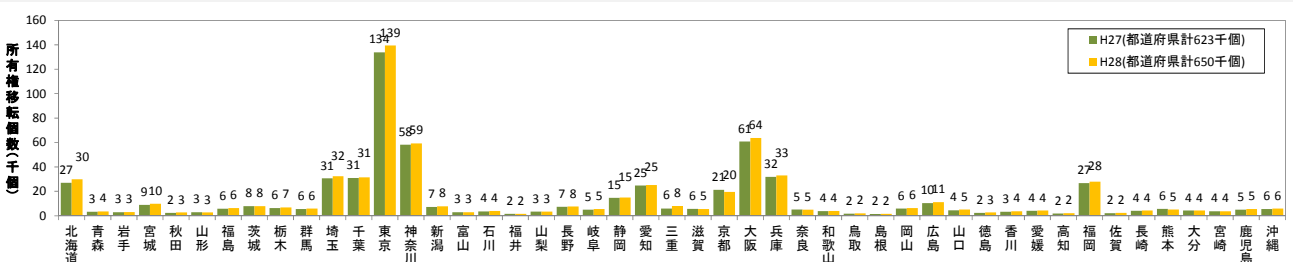
※H28の都道府県別FRK既存住宅流通推計量は速報推計値であり、非住宅ストック棟数をH27年値（本推計ではH28.1.1現在の値をH27年末の値とみなす）とした建築物ストックに占める住宅比率を用いている。尚、住宅ストック戸数にはH25住調確報値を用いている。

<H27推計値>

<H27全国ベース推計値> ・FRK既存住宅流通推計量:554千件 ・既存住宅流通比率:37.9%



<参考: H27、H28年都道府県別・所有権移転登記個数>



6. 東京都23区全体の推計結果

東京都23区全体のFRK既存住宅流通量の推移を見ると、H23以降ゆるやかな増加傾向がみられる。
 H28速報推計値では、東京都23区全体でFRK既存住宅流通量が114千件となり、東京都全体（135千件、5.参照）の約84%を占めている。また、既存住宅流通比率は49.5%となっており、東京都全体の既存住宅流通比率（47.6%、5.参照）と比較すると、やや高い水準にある。

区分	単位	出典等	H23	H24	H25	H26	H27	H28
			2011	2012	2013	2014	2015	2016
A	新設住宅着工総数 (借家・給与住宅含む)	(戸) 建築着工統計	95,274	108,668	106,997	109,343	107,524	115,926
B	FRK既存住宅流通推計量 (所有権移転登記個数 (個人・法人取得))	(件) 所有権移転登記個数等から推計	77,919	87,004	100,687	97,970	109,861	113,825
既存住宅流通比率 (B/(A+B))			45.0%	44.5%	48.5%	47.3%	50.5%	49.5%

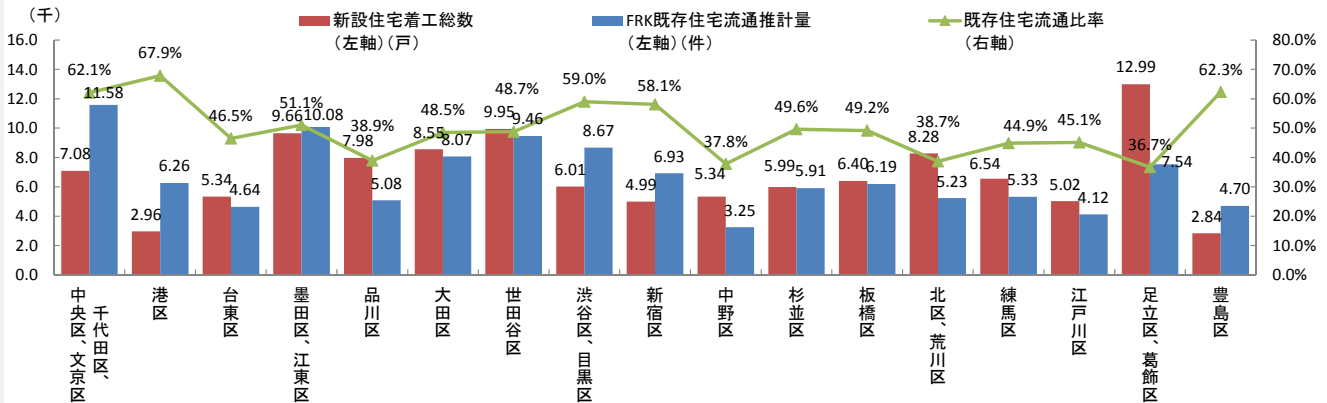
※H28のFRK既存住宅流通推計量は速報推計値であり、非住宅ストック棟数をH27年値（本推計ではH28.1.1現在の値をH27年末の値とみなす）とした建築物ストックに占める住宅比率を用いている。

7. 東京都・区別の推計結果(H28速報推計値)

東京都・区別の推計結果（H28速報）についてみると、単独の区部でFRK既存住宅流通量が最も多いのは昨年と同様に「世田谷区」で9.46千件（対前年比0.52千件増）であり、次いで「大田区」の8.07千件（対前年比0.52千件増）となる。
 また、既存住宅流通比率（H28速報）についてみると、単独の区部では「港区」が最も高く67.9%（対前年比5.3ポイント増）となっている。

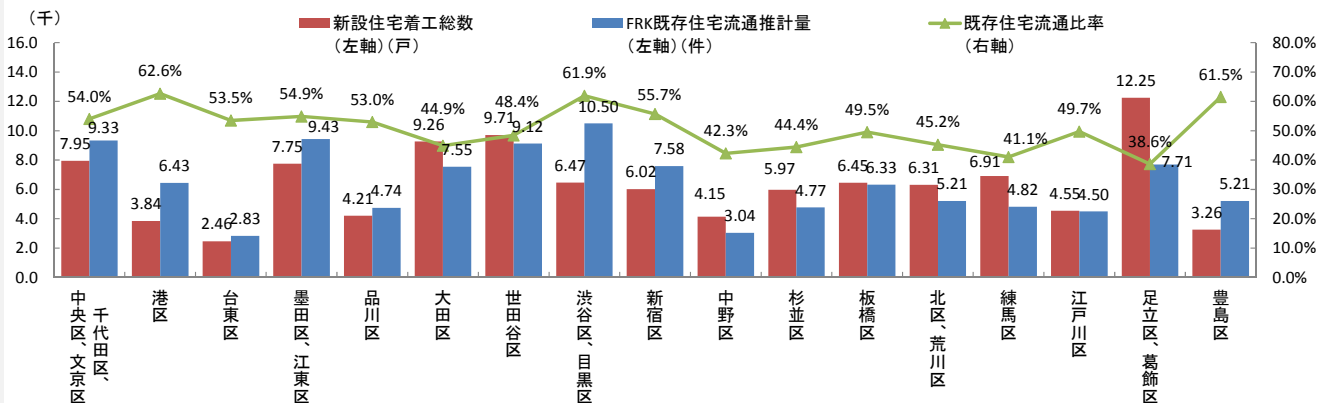
H28速報推計値

東京都・区別既存住宅流通量(H28速報推計値)



H27推計値

東京都・区別既存住宅流通量(H27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6.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。
 ※5 H28の都道府県別FRK既存住宅流通推計量は速報推計値であり、非住宅ストック棟数をH27年値（本推計ではH28.1.1現在の値をH27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。

8. 区別の推移

既存住宅流通量の対前年増減率についてみると、「台東区」が63.8%（対前年比で約1.6倍）で最も高くなっており、次いで「千代田区、中央区、文京区」（24.2%）、「杉並区」（23.8%）となっている。「台東区」では、既存住宅流通量の対前年増減率のほか、新設住宅着工総数の対前年増減率についても116.7%（対前年比で約2.2倍）の増加がみられる。既存住宅流通量が上位のエリアにおける流通量の推移をみると、「千代田区、中央区、文京区」、「世田谷区」、「大田区」では増加傾向を維持していることが見てとれる。

＜H28(速報)既存住宅流通量および前年からの増減率＞

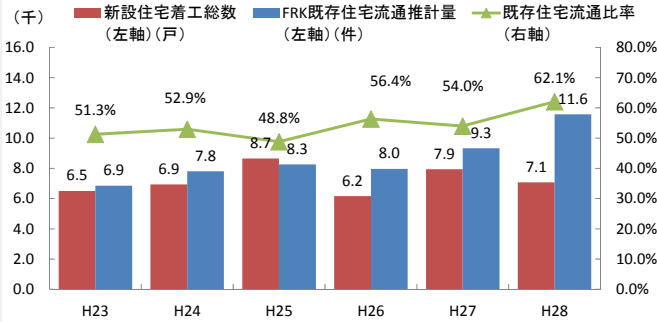
順位	推計エリア	(千件)	順位	推計エリア	(%)
1	千代田区、中央区、文京区	11.6	1	台東区	63.8%
2	墨田区、江東区	10.1	2	千代田区、中央区、文京区	24.2%
3	世田谷区	9.5	3	杉並区	23.8%
4	渋谷区、目黒区	8.7	4	練馬区	10.7%
5	大田区	8.1	5	品川区	7.3%
6	足立区、葛飾区	7.5	6	墨田区、江東区	6.9%
7	新宿区	6.9	7	大田区	6.9%
8	港区	6.3	8	中野区	6.9%
9	板橋区	6.2	9	世田谷区	3.7%
10	杉並区	5.9	10	北区、荒川区	0.4%
11	練馬区	5.3	11	板橋区	-2.1%
12	北区、荒川区	5.2	12	足立区、葛飾区	-2.2%
13	品川区	5.1	13	港区	-2.7%
14	豊島区	4.7	14	江戸川区	-8.3%
15	台東区	4.6	15	新宿区	-8.6%
16	江戸川区	4.1	16	豊島区	-9.8%
17	中野区	3.2	17	渋谷区、目黒区	-17.5%

＜H28新設住宅着工総数および前年からの増減率＞

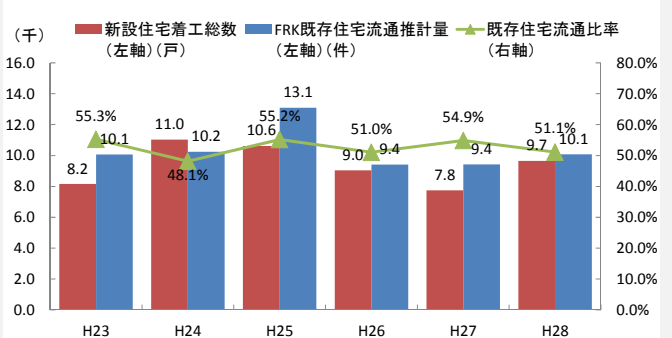
順位	推計エリア	(千戸)	順位	推計エリア	(%)
1	足立区、葛飾区	13.0	1	台東区	116.7%
2	世田谷区	9.9	2	品川区	89.6%
3	墨田区、江東区	9.7	3	北区、荒川区	31.2%
4	大田区	8.6	4	中野区	28.8%
5	北区、荒川区	8.3	5	墨田区、江東区	24.6%
6	品川区	8.0	6	江戸川区	10.3%
7	千代田区、中央区、文京区	7.1	7	足立区、葛飾区	6.1%
8	練馬区	6.5	8	世田谷区	2.4%
9	板橋区	6.4	9	杉並区	0.4%
10	渋谷区、目黒区	6.0	10	板橋区	-0.8%
11	杉並区	6.0	11	練馬区	-5.3%
12	中野区	5.3	12	渋谷区、目黒区	-7.0%
13	台東区	5.3	13	台東区	-7.7%
14	江戸川区	5.0	14	千代田区、中央区、文京区	-10.9%
15	新宿区	5.0	15	豊島区	-12.8%
16	港区	3.0	16	新宿区	-17.1%
17	豊島区	2.8	17	港区	-22.8%

既存住宅流通量の上位エリア・特徴的なエリアにおける直近6年間の推移

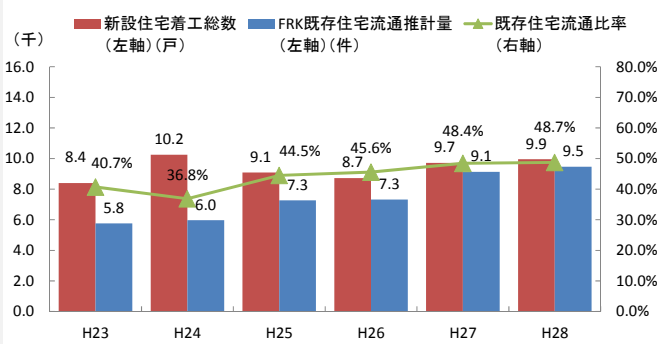
【千代田区、中央区、文京区】既存住宅流通量の推移 (H23～H28推計値)



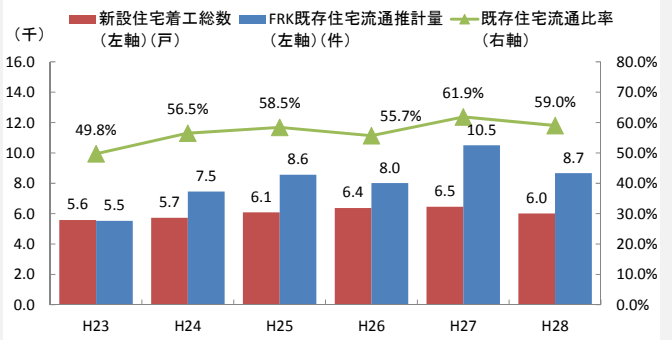
【墨田区、江東区】既存住宅流通量の推移 (H23～H28推計値)



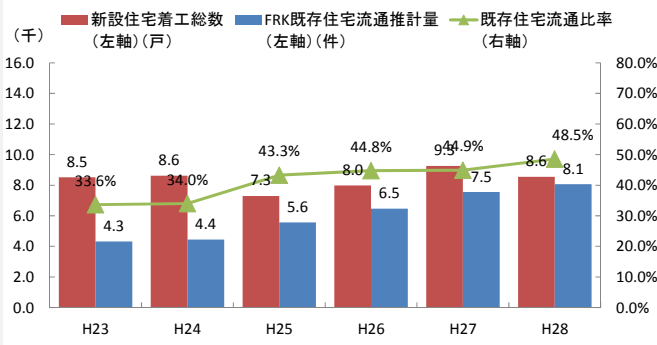
【世田谷区】既存住宅流通量の推移 (H23～H28推計値)



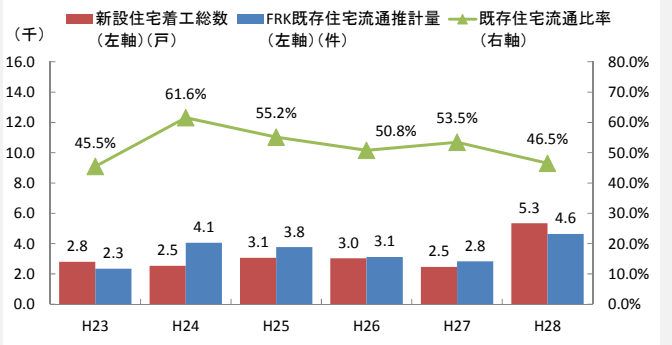
【渋谷区、目黒区】既存住宅流通量の推移 (H23～H28推計値)



【大田区】既存住宅流通量の推移 (H23～H28推計値)



【台東区】既存住宅流通量の推移 (H23～H28推計値)



※住宅ストック戸数にはH25住調確報値を用いている。
 ※H28の東京都別FRK既存住宅流通推計量は速報推計値であり、非住宅ストック棟数をH27年値（本推計ではH28.1.1現在の値をH27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。

9. 首都圏(23区を除く1都3県)16エリアの推計結果(H28速報推計値)

16エリアの推計結果(H28速報)では、FRK既存住宅流通推計量が最も多いのは、「神奈川県_横浜」の27.1千件であり、次いで「神奈川県_川崎」(9.6千件)、「埼玉県_さいたま」(7.6千件)、「東京都_府中」(7.6千件)となっている。既存住宅流通比率(H28速報)においては、「神奈川県_横浜」(47.8%)が最も高く、「埼玉県_志木」(45.1%)、「東京都_町田」(44.4%)となっている。

なお、「神奈川県_横浜」の既存住宅流通量(27.1千件)は、神奈川県全体(56千件、5.参照)の半分弱を占めているほか、北海道全体(27千件、5.参照)と同程度のボリュームとなっている。

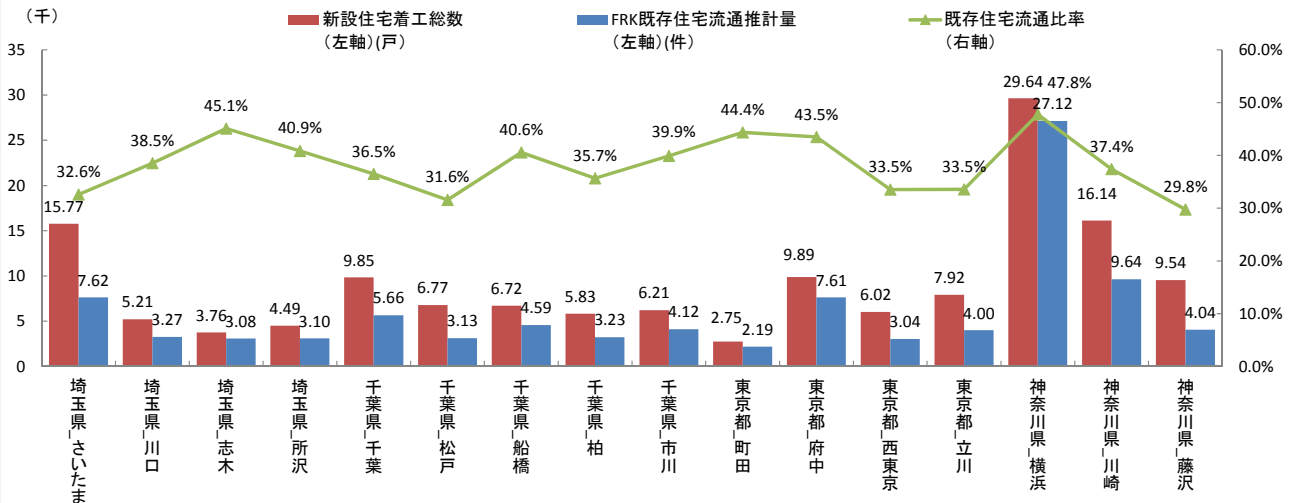
※推計エリアの対象となる市町村は右表の通りである。

※なお、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、町村部では、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。

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, 鎌ヶ谷市, 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		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)	

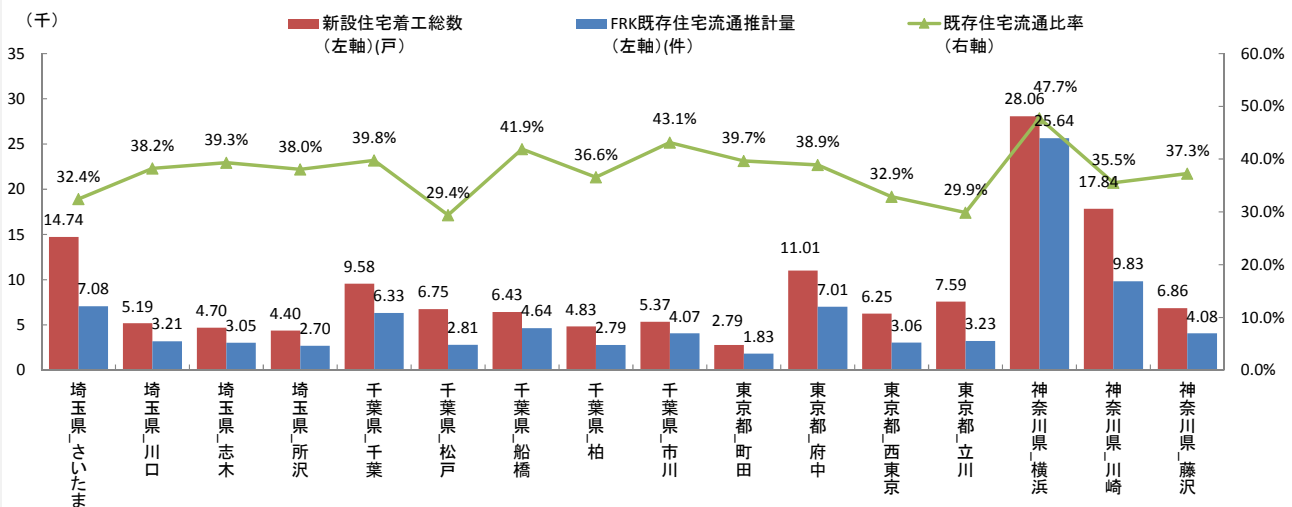
H28速報推計値

首都圏(1都3県)16エリアの既存住宅流通量(H28速報推計値)



H27推計値

首都圏(1都3県)16エリアの既存住宅流通量(H27推計値)



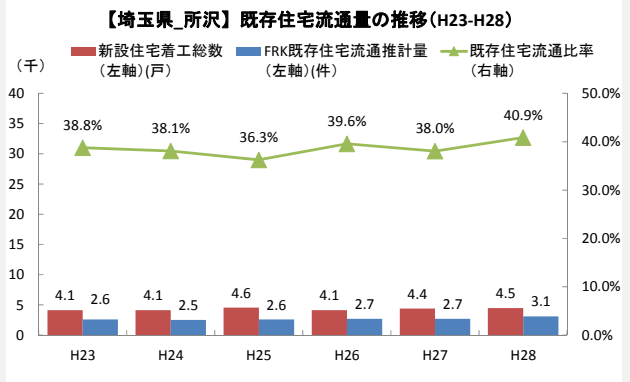
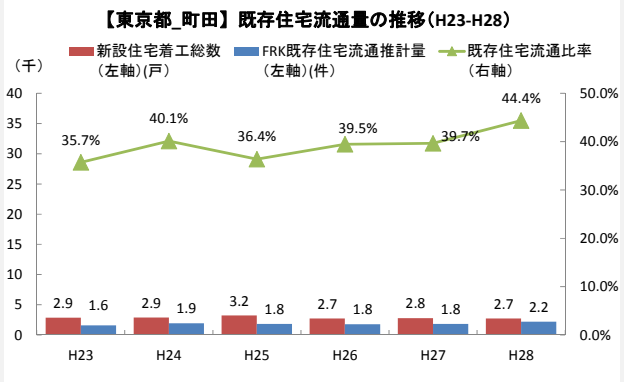
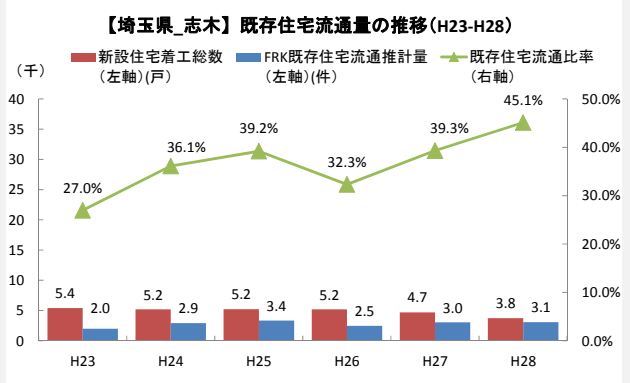
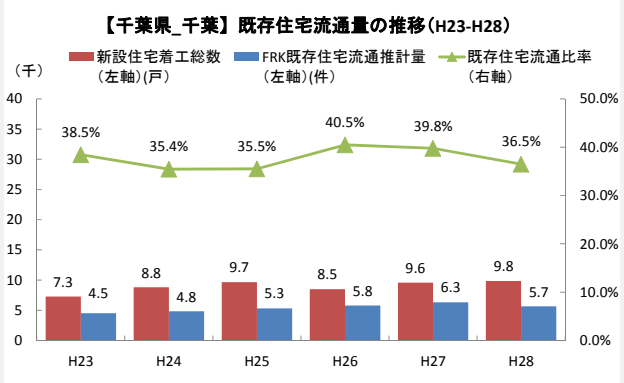
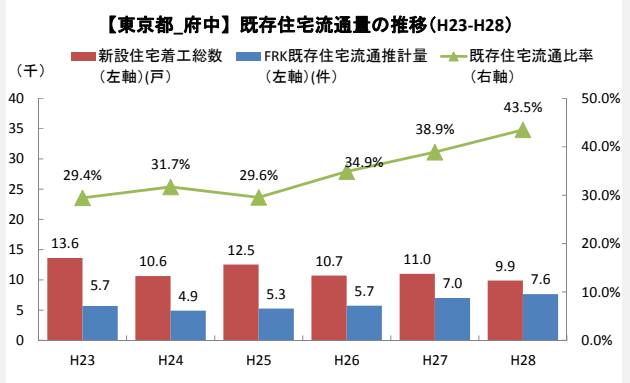
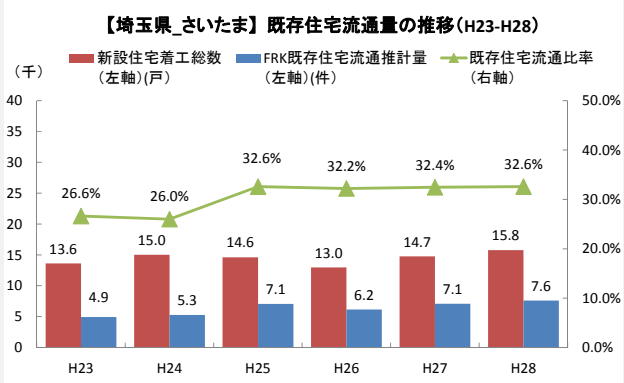
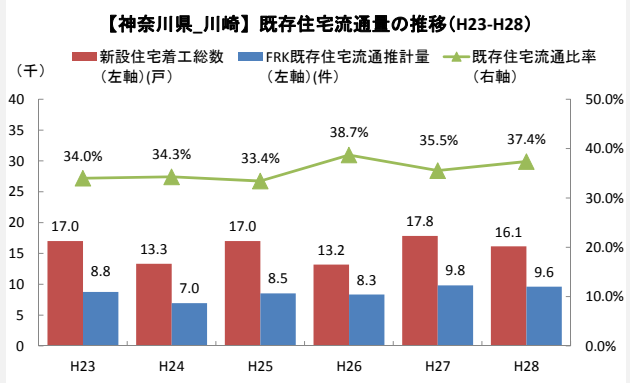
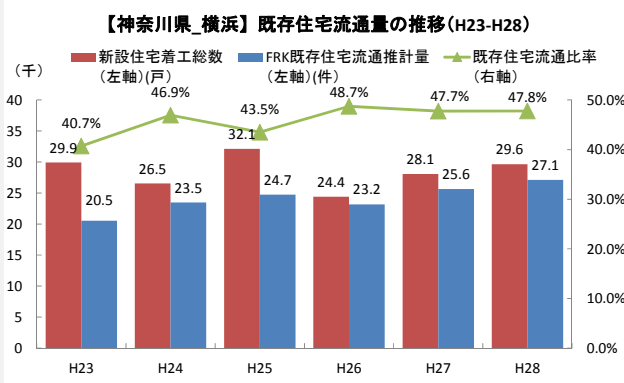
※住宅ストック戸数にはH25住調確報値を用いている。

※H28のエリア別FRK既存住宅流通推計量は速報推計値であり、非住宅ストック棟数をH27年値(本推計ではH28.1.1現在の値をH27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。

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

前頁で挙げた既存住宅流通量の上位4位までのエリアでは、既存住宅流通量にゆるやかな増加傾向がみられる。既存住宅流通比率の上位エリアについてみると、「東京都_府中」、「埼玉県_志木」では新設住宅着工総数が前年(H27)に比べて減少しているのに対し既存住宅流通量が増加していることで既存住宅流通比率が増加している。一方、「東京都_町田」、「埼玉県_所沢」では、新設住宅着工総数が前年並みであるのに対し、既存住宅流通量が増加したことにより既存住宅流通比率が上昇している。

特徴的なエリアにおける直近6年間の推移



※住宅ストック戸数にはH25住調確報値を用いている。
 ※H28のエリア別FRK既存住宅流通推計量は速報推計値であり、非住宅ストック棟数をH27年値(本推計ではH28.1.1現在の値をH27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。
 ※「東京都_府中」のH26からH28の既存住宅流通量および新設着工総数には、廃止された東京都法務局・多摩出張所の所管市区町村のうち、多摩市、稲城市が含まれる。

11. 横浜市区部の推計結果(H28速報推計値)

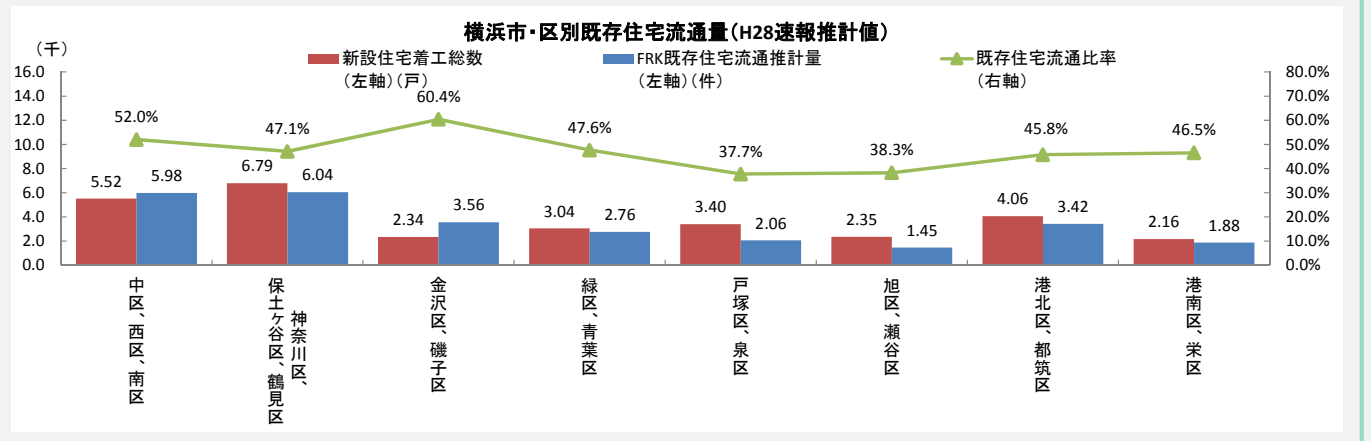
首都圏（1都3県）16エリアのうち、特に既存住宅流通量が多い横浜市について、法務局の出張所単位にもとづき区別の推計を行った。

推計結果（H28速報）では、「保土ヶ谷区、鶴見区、神奈川区」が6.04千件で最も多く、次いで「中区、西区、南区」（5.98千件）となっている。なお、新設住宅着工総数の上位エリアを含めてみていくと、「中区、西区、南区」、「保土ヶ谷区、鶴見区、神奈川区」、「港北区、都筑区」のように、比較的アクセスが便利なエリアにおける流通量が相対的に多いことが見てとれる。

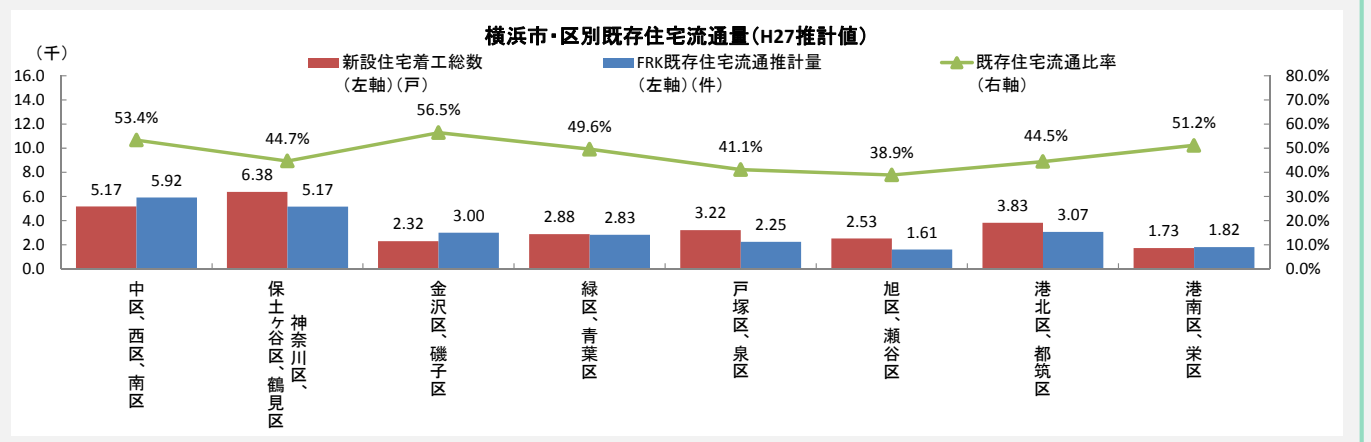
また、エリア別にみると、既存住宅流通量が新設住宅着工総数を上回るエリアが複数みられ、H28速報では、最も既存住宅流通比率が高い「金沢区、磯子区」で60.4%、「中区、西区、南区」で52.0%となっている。既存住宅流通比率が最も低いのは「戸塚区、泉区」（37.7%）であるが、全国ベースでの既存住宅流通比率（37.4%、4.参照）を若干上回っており、総じて既存住宅流通シェアが高いエリアであるといえる。

新設住宅着工総数および既存住宅流通量が上位の3エリアについてみると、特に「中区、西区、南区」と「神奈川区、保土ヶ谷区、鶴見区」では、直近の新設住宅着工総数と既存住宅流通量の増加がほぼ同程度で推移しており、当該エリアでの新築の供給にけん引される形で既存住宅流通市場も推移していることが見てとれる。

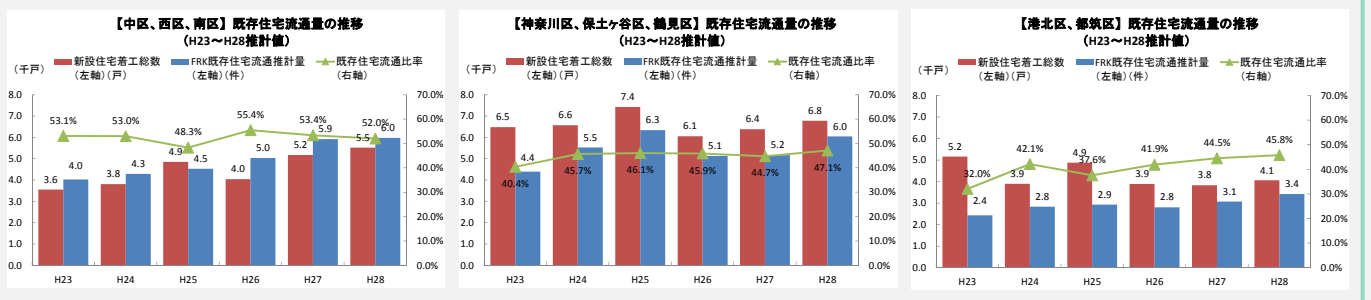
H28速報推計値



H27推計値



既存住宅流通量が多い主要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9.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。
- ※4 住宅ストック戸数にはH25住調確報値を用いている。
- ※5 H28の横浜市区部別FRK既存住宅流通推計量は速報推計値であり、非住宅ストック棟数をH27年値（本推計ではH28.1.1現在の値をH27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。

12. 関西圏(大阪府、兵庫県)22エリアの推計結果(H28速報推計値)

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(H28速報)では、FRK既存住宅流通推計量が最も多いのは、「大阪府_大阪」の28.4千件であり、次いで「兵庫県_神戸」の15.4千件、「大阪府_北大阪」の5.8千件となっている。既存住宅流通比率(H28速報)においては、「兵庫県_洲本」(58.9%)が最も高く、次いで「兵庫県_神戸」(56.8%)、「大阪府_東大阪」(50.7%)となっている。
 なお、H28速報における「大阪府_大阪」の既存住宅流通量は千葉県全体(29千件、5.参照)と同程度のボリュームとなっている。

※推計エリアの対象となる市町村は右表の通りである。

※なお、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。

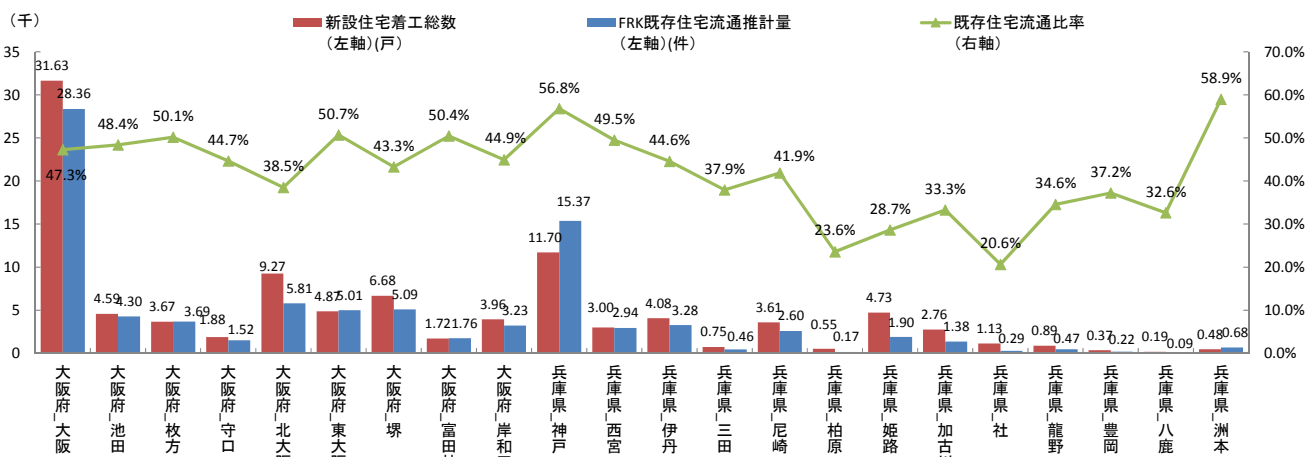
※「大阪府_大阪」「兵庫県_神戸」については、法務局出張所単位では、それぞれ市内に複数の出張所が存在するが、区単位での固定資産税の概要調査が得られなかったため、右表のエリアで推計を行った。

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		神戸市、芦屋市、明石市、三木市
11 西宮	兵庫県	西宮市
12 伊丹		伊丹市、川西市、川辺郡猪名川町、塚本町
13 三田		三田市
14 尼崎		尼崎市
15 柏原		丹波市、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)
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

H28速報推計値

<H28都道府県ベース速報推計値> (大阪府)・FRK既存住宅流通推計量:59千件・既存住宅流通比率:45.8%
 (兵庫県)・FRK既存住宅流通推計量:29千件・既存住宅流通比率:45.9%

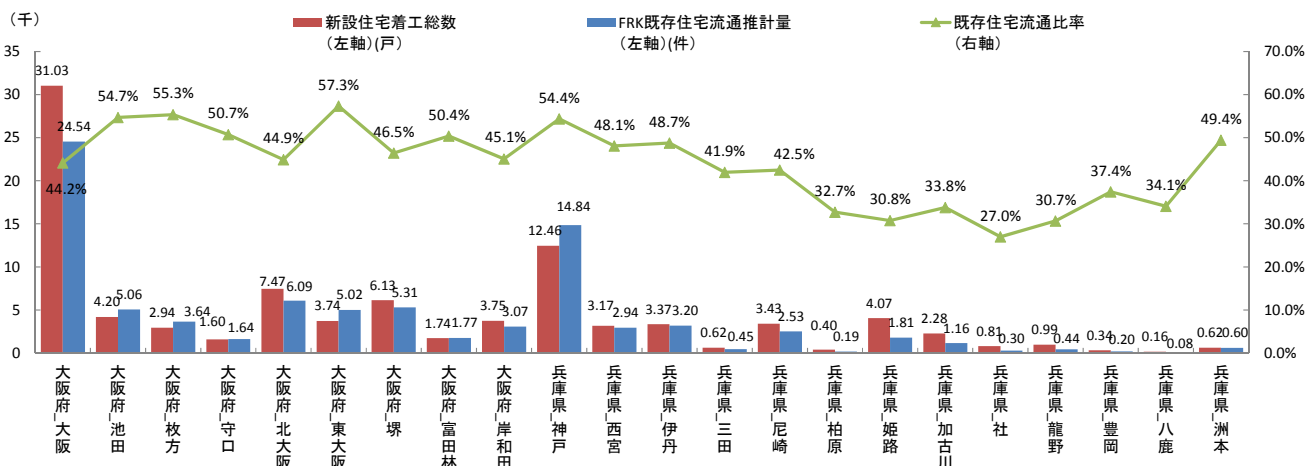
関西圏(大阪府、兵庫県)22エリアの既存住宅流通量(H28速報推計値)



H27推計値

<H27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:46.6%
 (兵庫県)・FRK既存住宅流通推計量:28千件・既存住宅流通比率:46.1%

関西圏(大阪府、兵庫県)22エリアの既存住宅流通量(H27推計値)



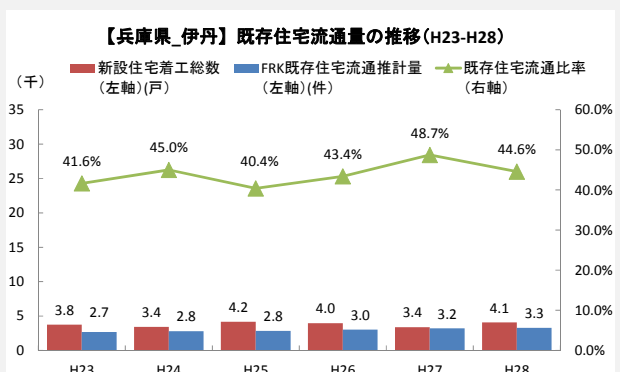
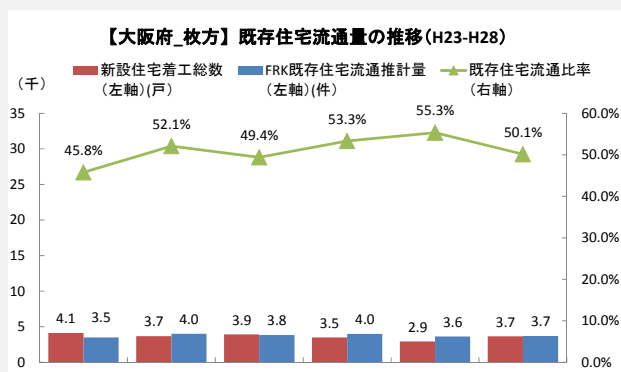
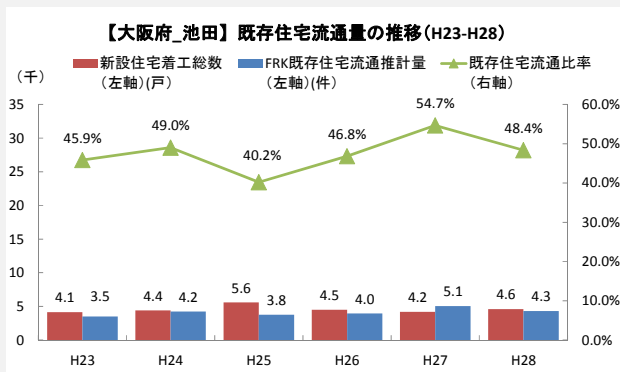
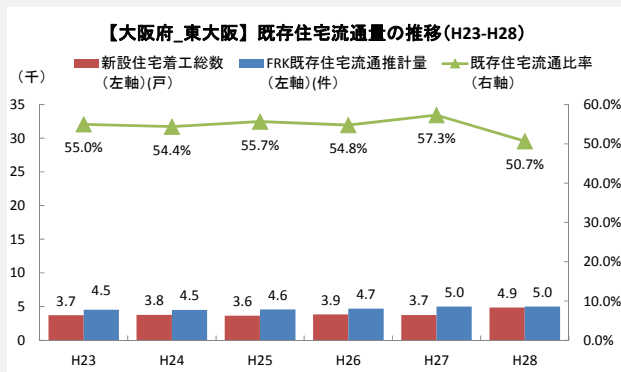
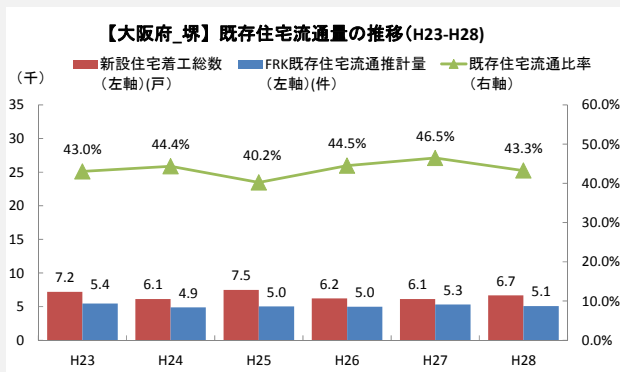
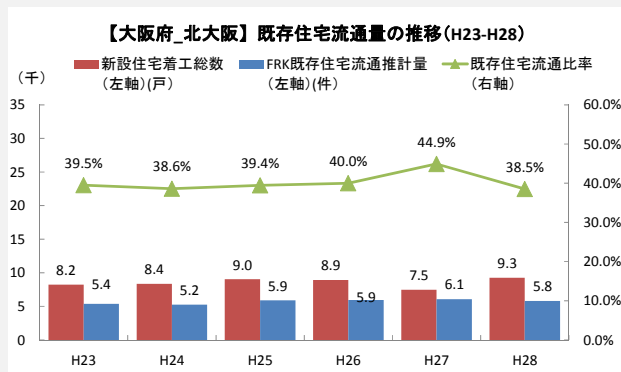
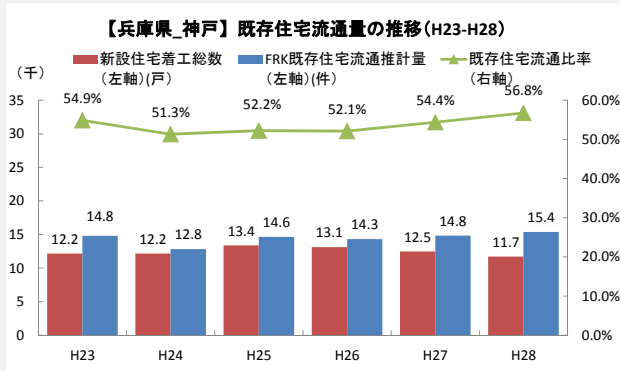
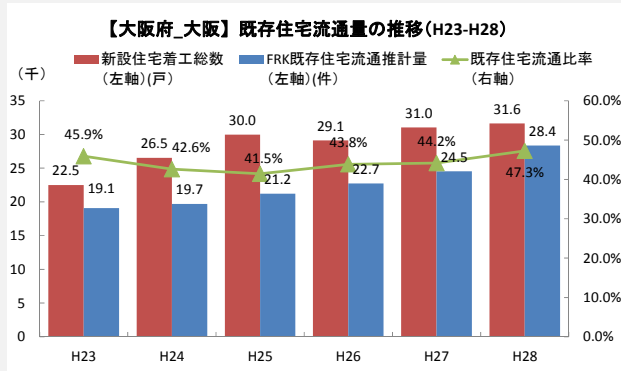
※ 住宅ストック戸数にはH25住調確報値を用いている。
 ※ H28のエリア別FRK既存住宅流通推計量は速報推計値であり、非住宅ストック棟数をH27年値(本推計ではH28.1.1現在の値をH27年末の値とみなす)とした建築物ストックに占める住宅比率を用いている。

13. 特徴的なエリアにおける流通量の推移

既存住宅流通量が最も多い「大阪府_大阪」について直近の推移をみると、新設住宅着工総数の増加に加えて、既存住宅流通量についてもゆるやかな増加傾向がみられる。H28(速報)の既存住宅流通比率は47.3%で全国計の比率(37.4%、4.参照)と比較すると9.9ポイント高く、当該エリアでは既存住宅流通市場がある程度成熟しており、緩やかな拡大傾向にあるといえる。

また、「兵庫県_神戸」の推移をみると、新設住宅着工総数は微減しているものの、既存住宅流通量はほぼ横ばいで推移している。既存住宅流通比率に着目すると、H28(速報)の値は56.8%であり、兵庫県全体の既存住宅流通比率(45.9%、5.参照)と比較すると10.9ポイント高くなっているほか、直近6年間は50%超で推移しており、既存住宅が安定的に流通しているエリアであるといえる。

既存住宅流通量の多いエリアにおける直近6年間の推移



※ 住宅ストック戸数にはH25住調確報値を用いている。
 ※ H28のエリア別FRK既存住宅流通推計量は速報推計値であり、非住宅ストック棟数をH27年値(本推計ではH28.1.1現在の値をH27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。

14. 中京圏(愛知県)14エリアの推計結果(H28速報推計値)

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(H28速報)についてみると、名古屋市内の各区を含む「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多くなっている。これら3エリアの既存住宅流通量の合計は12.3千件であり、愛知県全体の既存住宅流通量(22千件、5.参照)の半数超を占めている。

既存住宅流通比率(H28速報)についてみると、「愛知県_名東」が35.5%と最も高く、次いで「愛知県_津島」(35.1%)、「愛知県_熱田」(29.7%)となっている。なお、名古屋市を含むエリアの既存住宅流通比率を他の都市圏と比較すると、東京都区部(49.5%、6.参照)、横浜市(47.8%、9.参照)、大阪市(47.3%、12.参照)などと比較すると10ポイント以上下回っている。

また、名古屋市以外のエリアについても「愛知県_津島」以外のエリアで既存住宅流通比率が30%を下回っており、全国推計でのH28速報の既存住宅流通比率(37.4%、4.参照)を踏まえると、総じて既存住宅流通のシェアが低いエリアであるといえる。

※推計エリアの対象となる市町村は右表の通りである。

※なお、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。

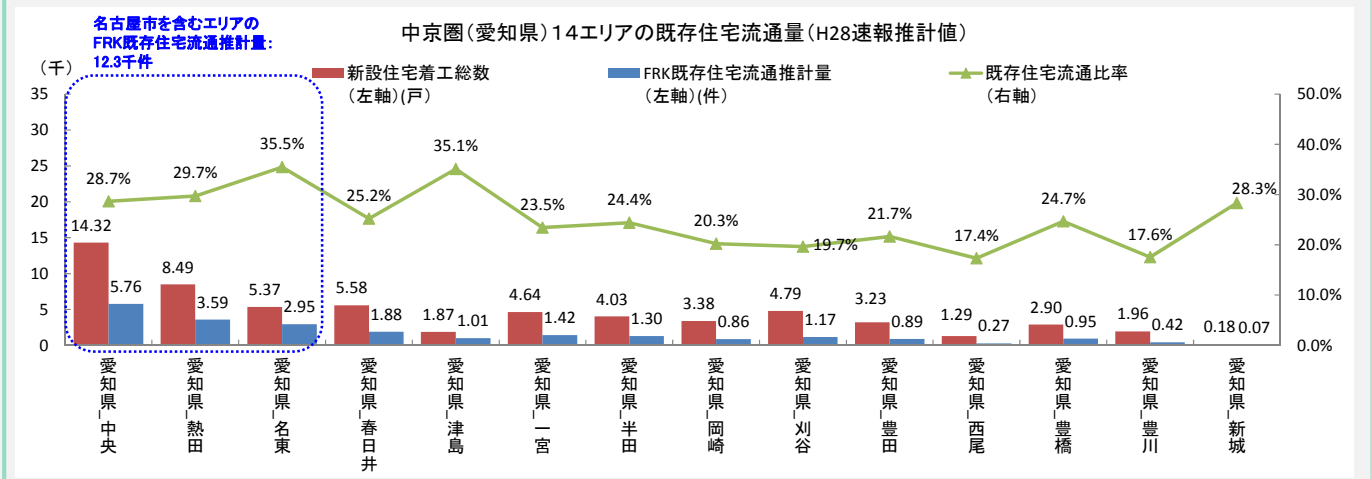
※名古屋市が提供可能な固定資産課税台帳登録データの集計値は、課税対象家屋のみを対象に集計されているため、非住宅ストック棟数には、愛知県全体の非課税家屋の棟数データを名古屋市の区別(法務局出張所単位)所有権移転登記個数の比率により按分した区別(法務局出張所単位)非課税家屋棟数の推計値を含んでいる。

※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)

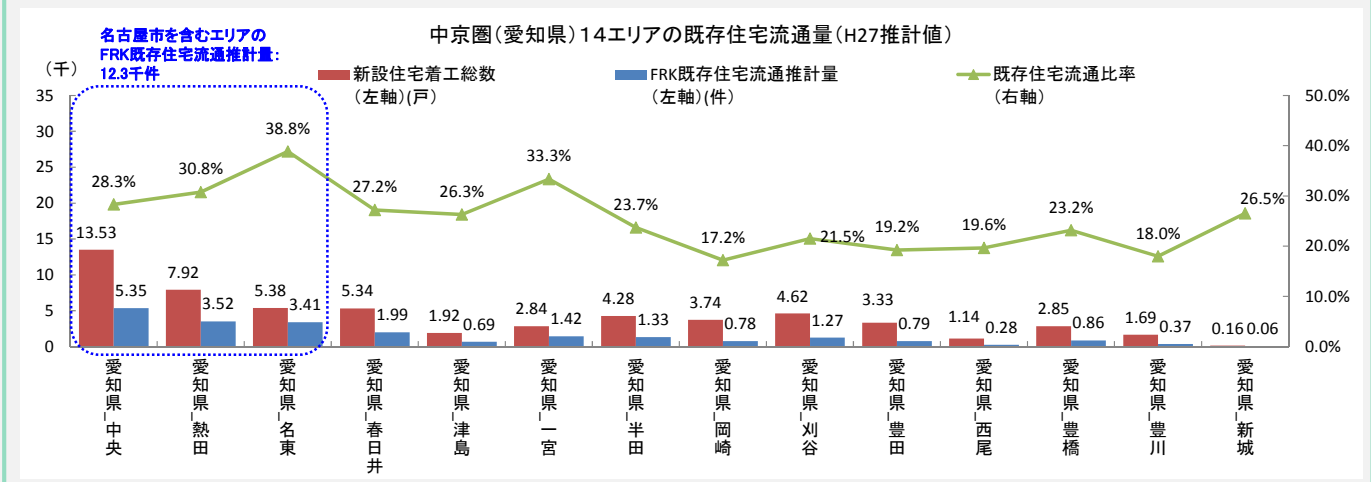
H28速報推計値

<H28都道府県ベース速報推計値(愛知県)>・FRK既存住宅流通推計量:22千件・既存住宅流通比率:26.4%



H27推計値

<H27都道府県ベース推計値(愛知県)>・FRK既存住宅流通推計量:22千件・既存住宅流通比率:27.2%



※ 住宅ストック戸数にはH25住調確報値を用いている。

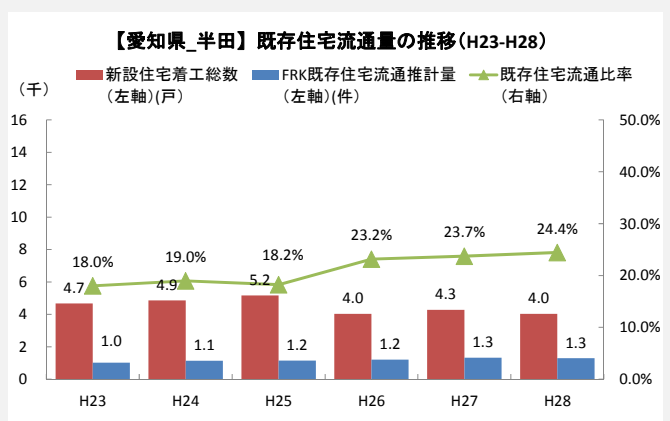
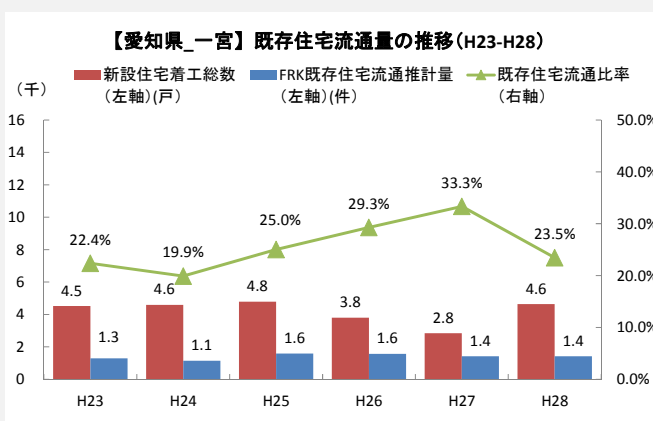
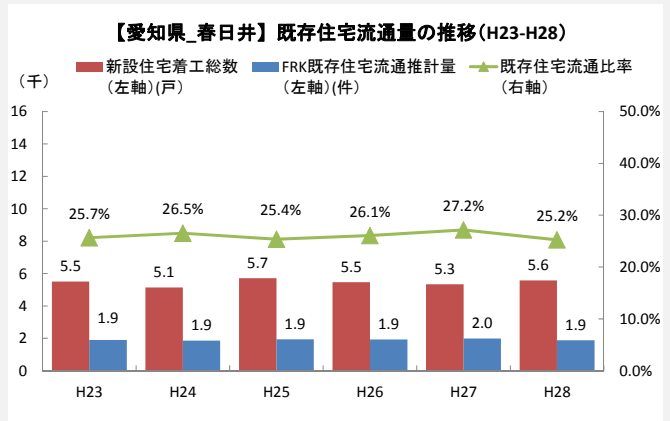
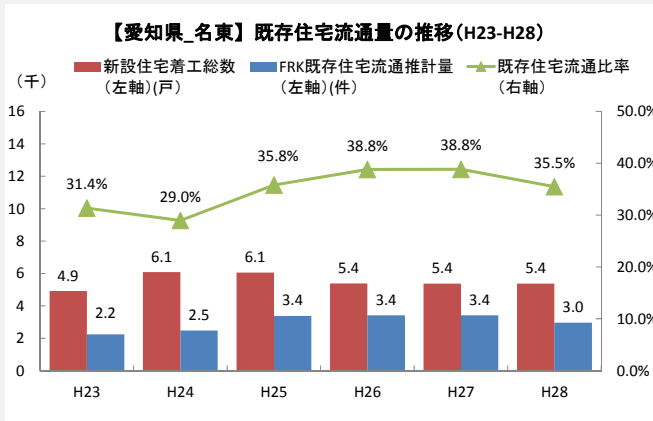
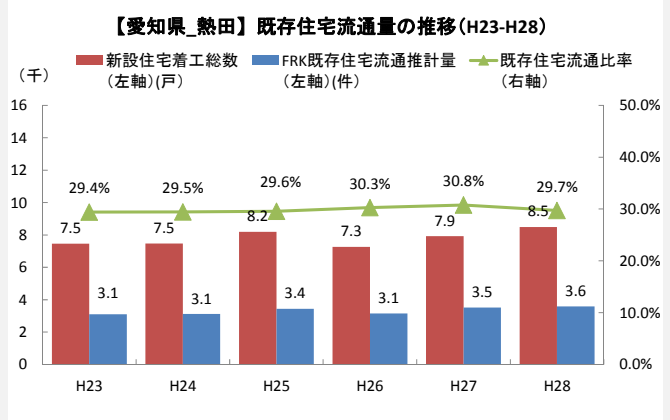
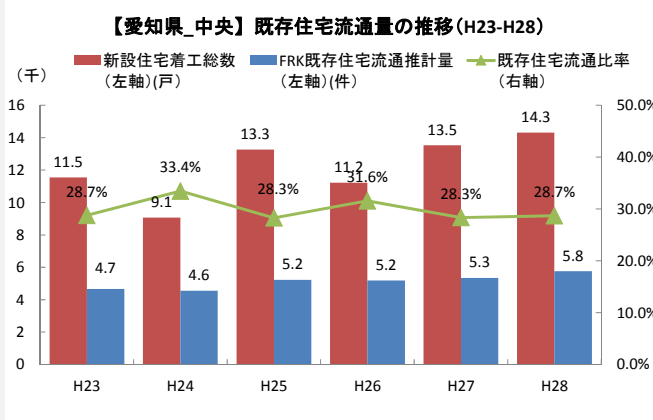
※ H28のエリア別FRK既存住宅流通推計量は速報推計値であり、非住宅ストック棟数をH27年値(本推計ではH28.1.1現在の値をH27年末の値とみなす)とした建築物ストックに占める住宅比率を用いている。

15. 特徴的なエリアにおける流通量の推移

最も既存住宅流通量が多い「愛知県_中央」についてみると、新設住宅着工総数が大きく変動しているのに対して、既存住宅流通量はほぼ横ばいで推移している。なお、この傾向は、名古屋市を含む中京圏(愛知県)の多くのエリアで見られる。

既存住宅流通比率の推移についてみると、いずれのエリアでも既存住宅流通量がほぼ一定に推移していることから、既存住宅流通比率の推移は新設住宅着工総数の増減とほぼ同様の推移となっている。

既存住宅流通量の多いエリアにおける直近6年間の推移



※ 住宅ストック戸数にはH25住調確報値を用いている。
 ※ H28のエリア別FRK既存住宅流通推計量は速報推計値であり、非住宅ストック棟数をH27年値(本推計ではH28.1.1現在の値をH27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。

