

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エリアに加えて、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。

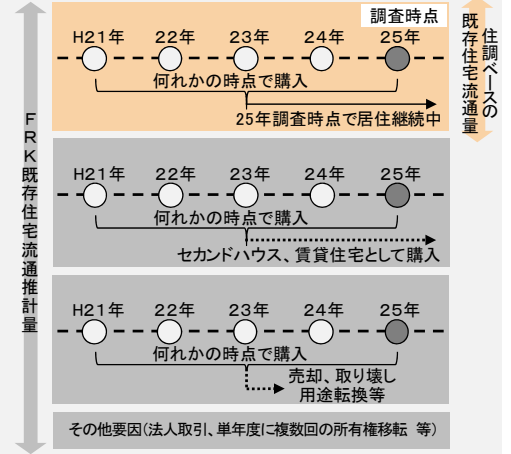
＜FRK既存住宅流通推計量＞ 51.4万件(H25)

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。

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

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

※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(H26年末)＞

(単位:棟)

非住宅計(H26全国値)		7,848,146			
<木造>		<非木造>		木造・非木造計	
用途別の内訳	事務所・銀行・店舗	665,614	事務所・店舗・百貨店・銀行	1,377,952	2,043,566
	旅館・料亭・ホテル	81,495	病院・ホテル	129,423	242,918
	劇場・病院	32,000			
	工場・倉庫・公衆浴場	1,207,579	工場・倉庫・市場	3,273,017	4,480,596
	非課税家屋				1,081,066

※上表は「平成27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26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。

4. 全国ベースの推計結果

全国ベースの推計値（H27速報）では、既存住宅流通量は554千件（対前年35千件増）となり、H23年から4年連続の上昇となった。また、既存住宅流通比率（H27速報）は、新設住宅着工戸数の上昇（対前年比17千件・1.9%増加）以上に既存住宅流通量の上昇（対前年比6.7%増加）がみられ、H26から1.0ポイント増加して37.8%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の取得できるH26年値（平成27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	H22	H23	H24	H25	H26	H27
			2010	2011	2012	2013	2014	2015
A	新設住宅着工総数 (借家・給与住宅含む)	(戸)	813,126	834,117	882,797	980,025	892,261	909,299
(参考)	所有権移転個数	(個)	532,383	513,444	533,506	579,455	584,753	623,488
B	FRK既存住宅流通推計量	(件)	469,562	454,398	472,686	513,977	518,676	553,657
既存住宅流通比率 (B/(A+B))			36.6%	35.3%	34.9%	34.4%	36.8%	37.8%

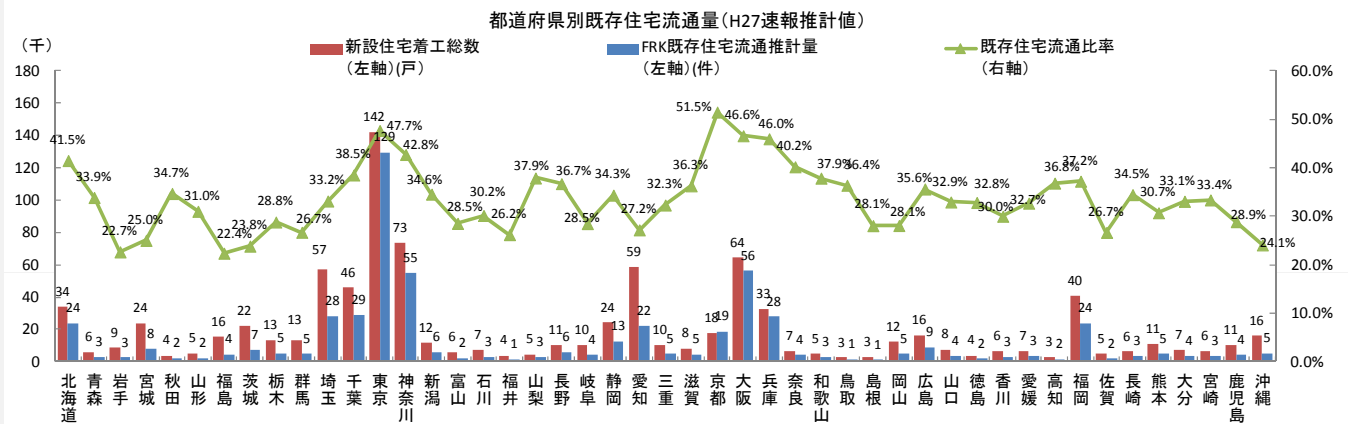
※H27のFRK既存住宅流通推計量は速報推計値であり、非住宅ストック棟数をH26年値（本推計ではH27.1.1現在の値をH26年末の値とみなす）とした建築物ストックに占める住宅比率を用いている。

5. 都道府県ベースの推計結果

都道府県別推計（H27速報）では、既存住宅流通量が最も多いのが東京都の129千件（対前年比約13千件増）で、次いで大阪府が56千件（対前年比4千件増）、神奈川県が55千件（対前年比約5千件増）となっている。既存住宅流通比率を見ると、H27年（速報）では、京都府が最も高い51.5%（対前年度比3.0ポイント増）を示しており、次いで東京都が47.7%（対前年度比2.7ポイント増）となっている。

<H27速報 推計値>

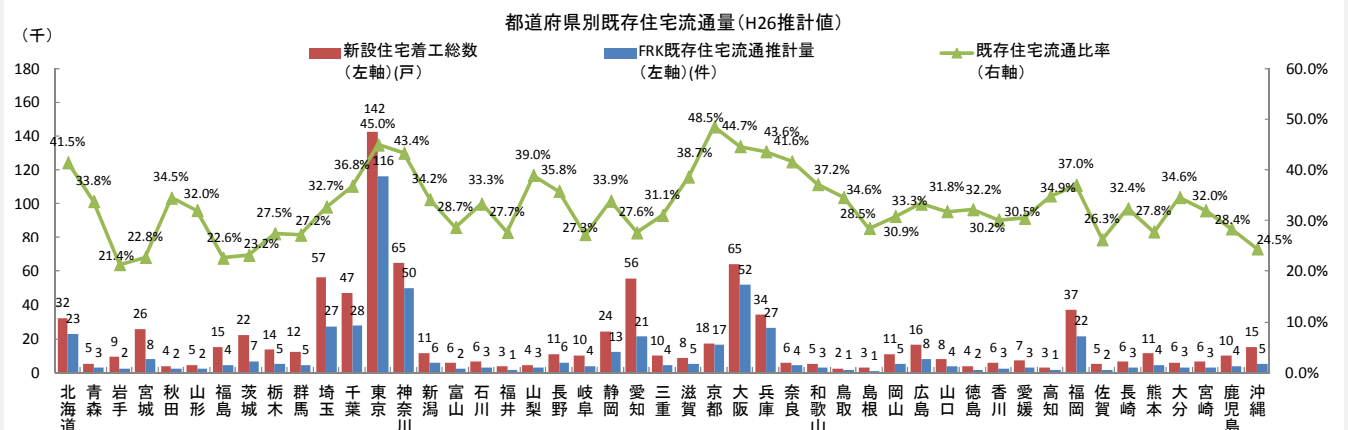
<H27速報 全国ベース推計値> ・FRK既存住宅流通推計量:554千件 ・既存住宅流通比率:37.8%



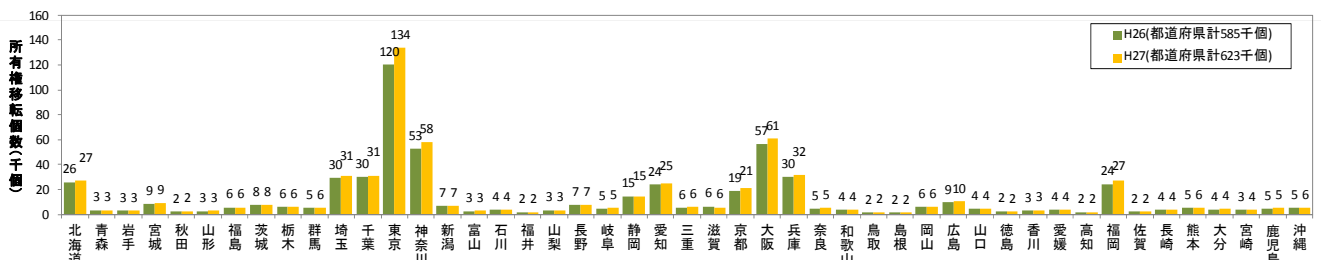
※H27の都道府県別FRK既存住宅流通推計量は速報推計値であり、非住宅ストック棟数をH26年値（本推計ではH27.1.1現在の値をH26年末の値とみなす）とした建築物ストックに占める住宅比率を用いている。尚、住宅ストック戸数にはH25年調確値を用いている。

<H26推計値>

<H26全国ベース推計値> ・FRK既存住宅流通推計量:519千件 ・既存住宅流通比率:36.8%



<参考: H26、H27年都道府県別・所有権移転登記個数>



推計結果の概要② 東京都区部

6. 東京都23区全体の推計結果

東京都23区全体のFRK既存住宅流通推計量の推移を見ると、H22以降ゆるやかな増加傾向がみられる。

H27速報推計値では、東京都23区全体でFRK既存住宅流通推計量が110千件となり、東京都全体（129千件、5.参照）の約85%を占めている。また、既存住宅流通比率は50.5%となっており、東京都全体の既存住宅流通比率（47.7%、5.参照）と比較すると、高い水準にある。

区分		単位	出典等	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015
A	新設住宅着工総数 (借家・給与住宅含む)	(戸)	建築着工 統計	90,761	95,274	108,668	106,997	109,343	107,524
B	FRK既存住宅流通推計量 (所有権移転 登記個数等 から推計)	(件)	所有権移転 登記個数等 から推計	77,597	77,919	87,004	100,687	97,970	109,748
既存住宅流通比率 (B/(A+B))				46.1%	45.0%	44.5%	48.5%	47.3%	50.5%

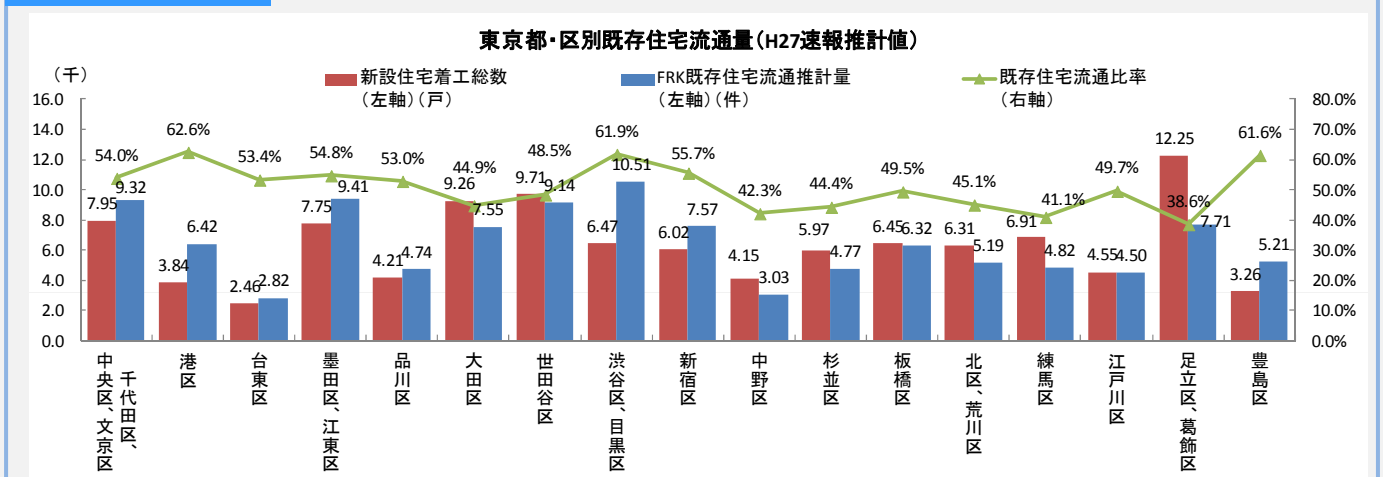
※H27のFRK既存住宅流通推計量は速報推計値であり、非住宅ストック棟数をH26年値（本推計ではH27.1.1現在の値をH26年末の値とみなす）とした建築物ストックに占める住宅比率を用いている。

7. 東京都・区別の推計結果(H27速報推計値)

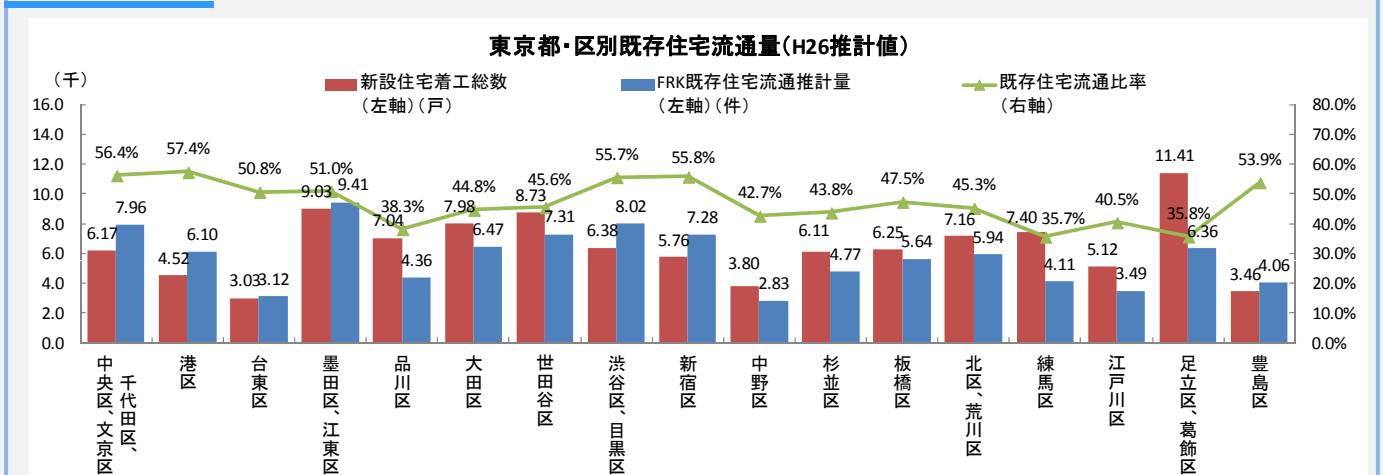
東京都・区別の推計結果（H27速報）では、FRK既存住宅流通推計量が最も多いのは、単独の区部で見ると「世田谷区」の9.14千件（対前年比1.83千件増）、次いで「新宿区」の7.57千件（対前年比0.29千件増）となる。

既存住宅流通比率（H27速報）では、「港区」が最も高く62.6%（対前年5.2ポイント増）となっている。また、対前年からの既存住宅流通比率が最も高くなっているのは、「品川区」（対前年14.7ポイント増）となっている。

H27速報推計値



H26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 H27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H26年値（本推計ではH27.1.1現在の値をH26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

区部ごとの前年からの既存住宅流通量の増減に着目すると、「渋谷区、目黒区」が最も大きくなっており、当該エリアでの既存住宅流通市場の活発化が伺える。なお、H26と比べて既存住宅流通推計量が増加したエリアの上位を見ると、単独の区では、「江戸川区」が約1.3倍（対前年度比1.0千件増）、「豊島区」も約1.3倍（対前年度比1.2千件増）となっている。

また、「足立区、葛飾区」の既存住宅流通量に着目すると、当該エリアは既存住宅流通量、前年からの既存住宅流通量増加率についても上位5位以内に入っているほか、新設住宅着工総数とその前年からの比率の増減についても上位5位以内に入っており、市場の活性化がみられる。

＜H27(速報)既存住宅流通量および前年からの増減率＞

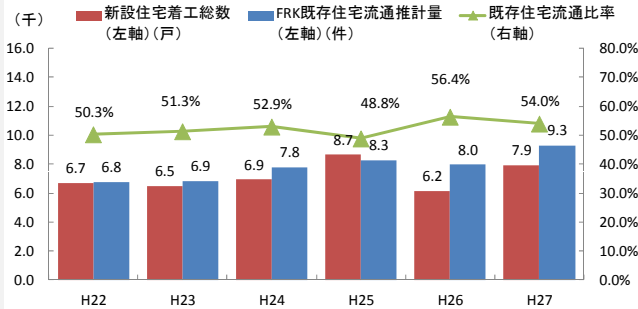
順位	推計エリア	(千件)	順位	推計エリア	(%)
1	渋谷区、目黒区	10.5	1	渋谷区、目黒区	31.1%
2	墨田区、江東区	9.4	2	江戸川区	28.8%
3	千代田区、中央区、文京区	9.3	3	豊島区	28.6%
4	世田谷区	9.1	4	世田谷区	25.0%
5	足立区、葛飾区	7.7	5	足立区、葛飾区	21.3%
6	新宿区	7.6	6	練馬区	17.1%
7	大田区	7.5	7	千代田区、中央区、文京区	17.0%
8	港区	6.4	8	大田区	16.7%
9	板橋区	6.3	9	板橋区	12.0%
10	豊島区	5.2	10	品川区	8.6%
11	北区、荒川区	5.2	11	中野区	7.0%
12	練馬区	4.8	12	港区	5.2%
13	杉並区	4.8	13	新宿区	4.0%
14	品川区	4.7	14	杉並区	0.0%
15	江戸川区	4.5	15	墨田区、江東区	0.0%
16	中野区	3.0	16	台東区	-9.6%
17	台東区	2.8	17	北区、荒川区	-12.6%

＜H27新設住宅着工総数および前年からの増減率＞

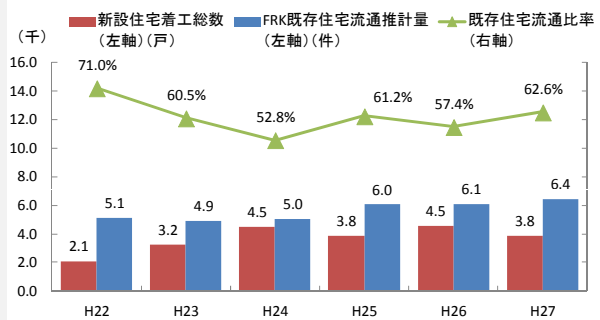
順位	推計エリア	(千戸)	順位	推計エリア	(%)
1	足立区、葛飾区	12.2	1	千代田区、中央区、文京区	28.8%
2	世田谷区	9.7	2	大田区	16.1%
3	大田区	9.3	3	世田谷区	11.2%
4	千代田区、中央区、文京区	7.9	4	中野区	9.2%
5	墨田区、江東区	7.8	5	足立区、葛飾区	7.4%
6	練馬区	6.9	6	新宿区	4.6%
7	渋谷区、目黒区	6.5	7	板橋区	3.3%
8	板橋区	6.5	8	渋谷区、目黒区	1.4%
9	北区、荒川区	6.3	9	杉並区	-2.3%
10	新宿区	6.0	10	豊島区	-5.9%
11	杉並区	6.0	11	練馬区	-6.6%
12	江戸川区	4.6	12	江戸川区	-11.1%
13	品川区	4.2	13	北区、荒川区	-11.8%
14	中野区	4.1	14	墨田区、江東区	-14.2%
15	港区	3.8	15	港区	-15.1%
16	豊島区	3.3	16	台東区	-18.6%
17	台東区	2.5	17	品川区	-40.2%

主要エリアの直近6年間の推移

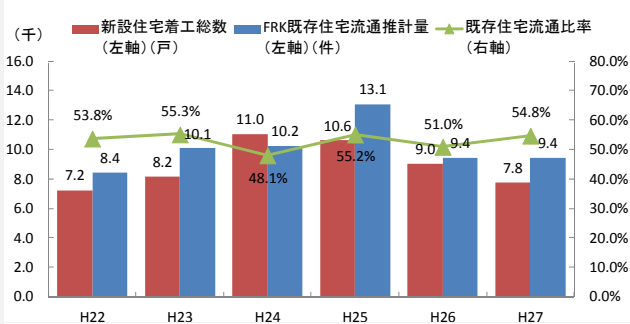
【千代田区、中央区、文京区】既存住宅流通量の推移 (H22～H27推計値)



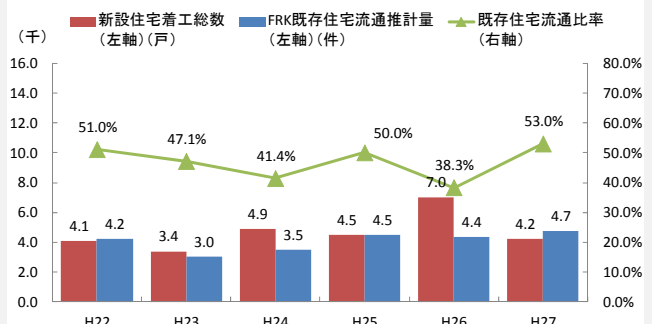
【港区】既存住宅流通量の推移 (H22～H27推計値)



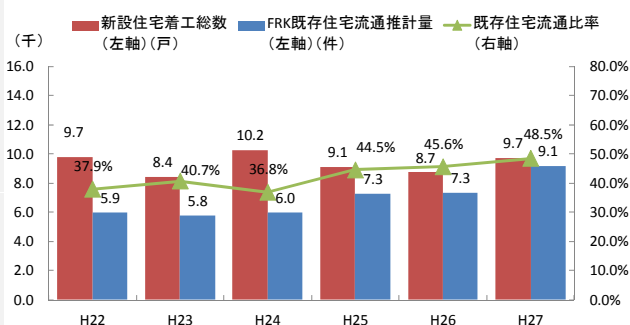
【墨田区、江東区】既存住宅流通量の推移 (H22～H27推計値)



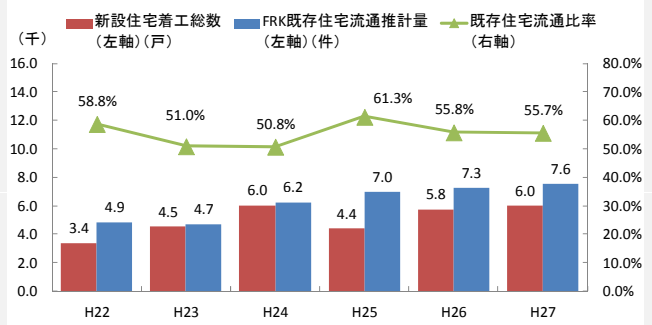
【品川区】既存住宅流通量の推移 (H22～H27推計値)



【世田谷区】既存住宅流通量の推移 (H22～H27推計値)



【新宿区】既存住宅流通量の推移 (H22～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。
 ※H27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H26年値（本推計ではH27. 1. 1現在の値をH26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。

推計結果の概要③ 首都圏(1都3県)16エリア

9. 首都圏(23区を除く1都3県)16エリアの推計結果(H27速報推計値)

16エリアの推計結果(H27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25.6千件であり、次いで「神奈川県_川崎」の9.8千件、「埼玉県_さいたま」の7.1千件が上位となる。既存住宅流通比率(H27速報)においては、「神奈川県_横浜」(47.7%)が最も高く、「千葉県_市川」(43.1%)、「千葉県_船橋」(41.9%)となっている。

なお、「神奈川県_横浜」の既存住宅流通量(25.6千件)は、神奈川県全体(55千件、5.参照)の約46%を占めているほか、福岡県全体(24千件、5.参照)を上回っている。

※推計エリアの対象となる市町村は右表の通りである。

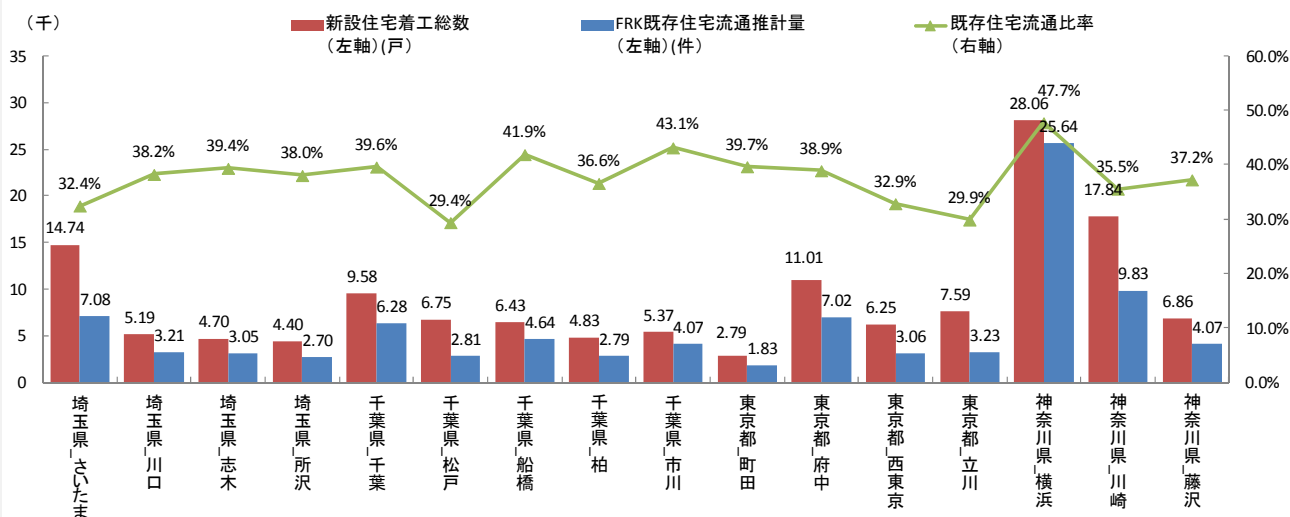
※なお、建物売買による所有権移転登記個数のデータについては、入手できる最小単位が法務局出張所単位であるため、藤沢エリアには寒川町を含む。ただし、町村部では、住調の未調査年における住宅ストック戸数の推計にあたり、「滅失建築物統計調査」のデータがないため、寒川町を除く市部の建築物ストックに占める住宅比率(住宅ストック戸数/(非住宅ストック棟数+住宅ストック戸数))により既存住宅流通量の推計を行っている。

※平成26年10月に東京都法務局・多摩出張所が廃止され、多摩市及び稲城市は府中支局の取扱いに、日野市は立川出張所の取扱いとなったため、H26は16エリアでの推計となっている。

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		千葉市、習志野市
6 松戸	千葉県	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	神奈川県	川崎市
16 藤沢		鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、寒川町(高座郡)

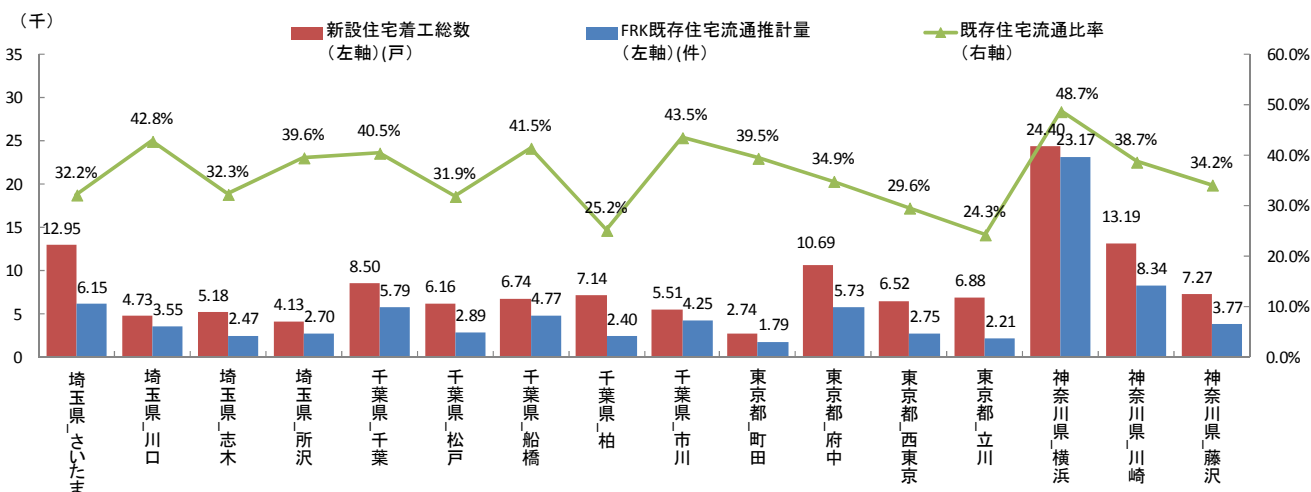
H27速報推計値

首都圏(1都3県)16エリアの既存住宅流通量(H27速報推計値)



H26推計値

首都圏(1都3県)16エリアの既存住宅流通量(H26推計値)



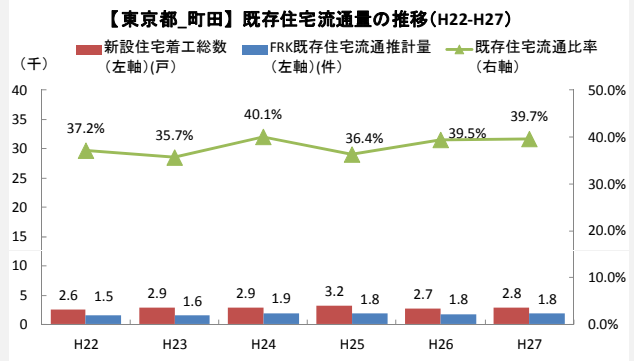
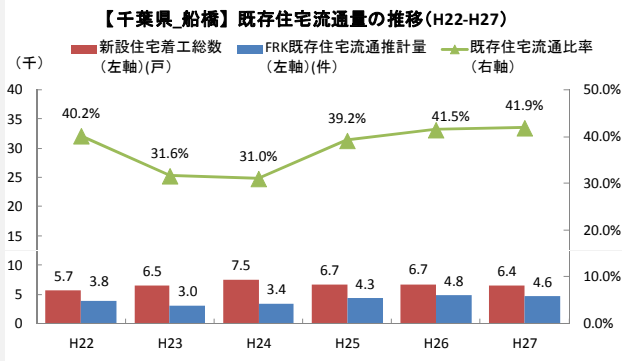
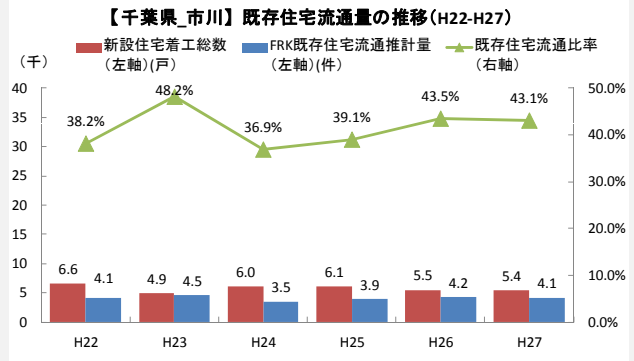
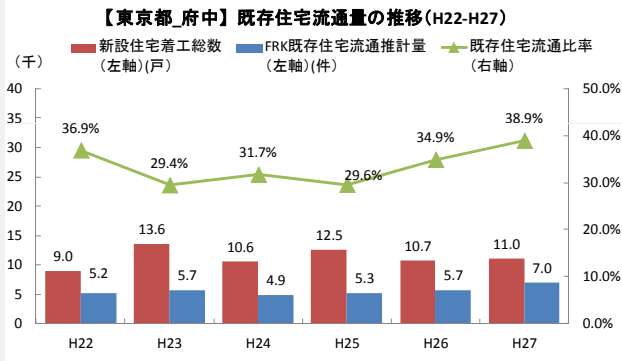
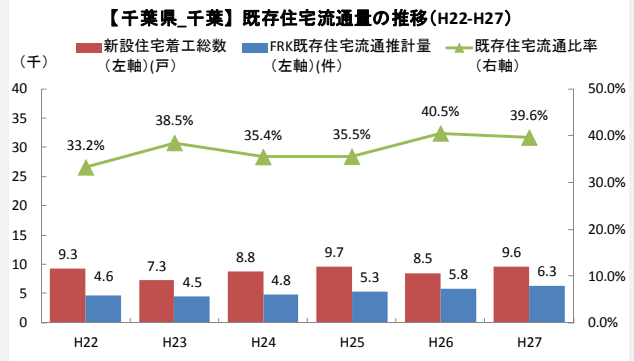
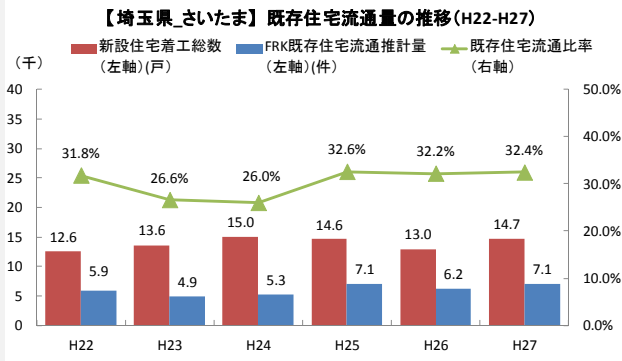
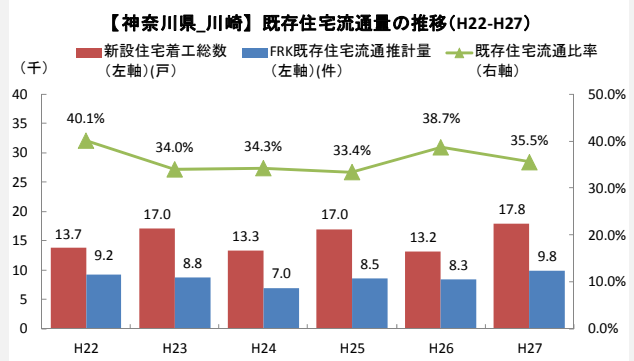
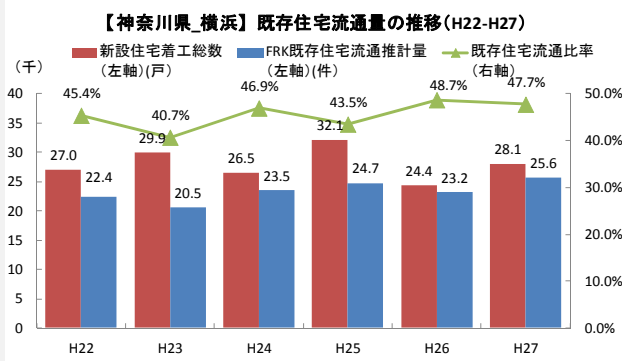
※住宅ストック戸数にはH25住調確報値を用いている。

※H27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H26年値(本推計ではH27.1.1現在の値をH26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エリアの特徴的地域におけるトレンド

首都圏16エリアにおける既存住宅流通量の上位グループは、「神奈川県_横浜」、「神奈川県_川崎」、「埼玉県_さいたま」、「千葉県_千葉」、「東京都_府中」となった。また、既存流通量比率の上位は、「神奈川県_横浜」、「千葉県_市川」、「千葉県_船橋」、「東京都_町田」、「千葉県_千葉」と続いた。既存住宅流通比率の推移をみると、下記のエリアのうち「神奈川県_横浜」「神奈川県_川崎」「千葉県_千葉」ではH26に比べて既存住宅流通比率が下がっているが、これは既存住宅流通量の増加以上に新設住宅着工総数の増加が大きかったためである。また、「埼玉県_さいたま」「東京都_府中」では、既存住宅流通比率がH26から上昇しているが、これは、新設住宅着工総数の増加以上に既存住宅流通量の増加が大きかったためである。

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。
 ※H27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H26年値(本推計ではH27.1.1現在の値をH26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、H27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。

推計結果の概要④ 横浜市区部

11. 横浜市区部の推計結果(H27速報推計値)

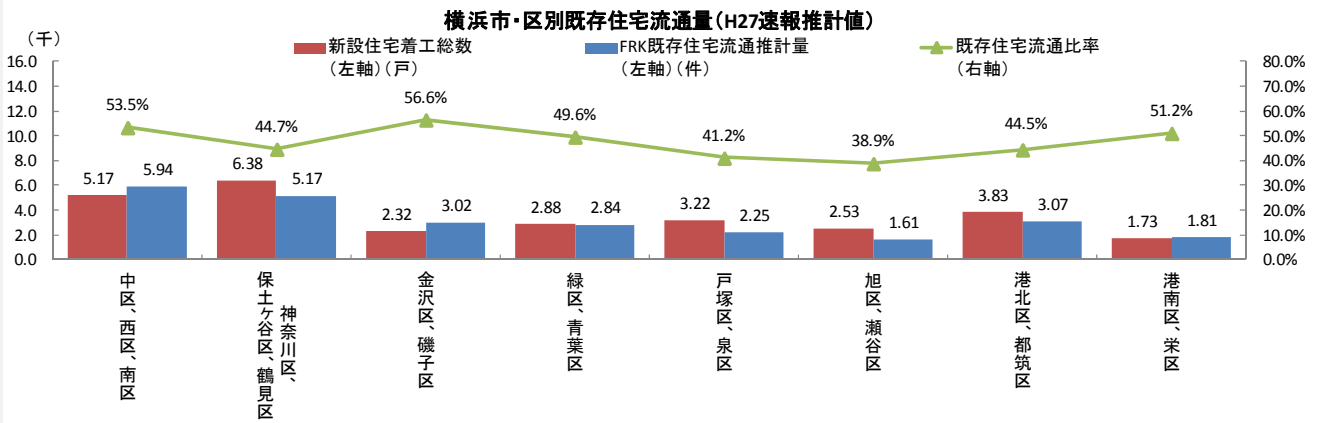
首都圏（1都3県）16エリアの既存住宅流通量推計のうち、特に既存住宅流通量が多い横浜市について、今年度区別の推計を行った。

推計結果（H27速報）では、「中区、西区、南区」が5.94千件で最も多く、次いで、「神奈川区、保土ヶ谷区、鶴見区」（5.17千件）、「港北区、都筑区」（3.07千件）となっており、比較的都心に近く、アクセスが便利なエリアでの流通量が相対的に多くなっている。なお、これらのエリアは新築住宅着工総数も上位3位となっている。

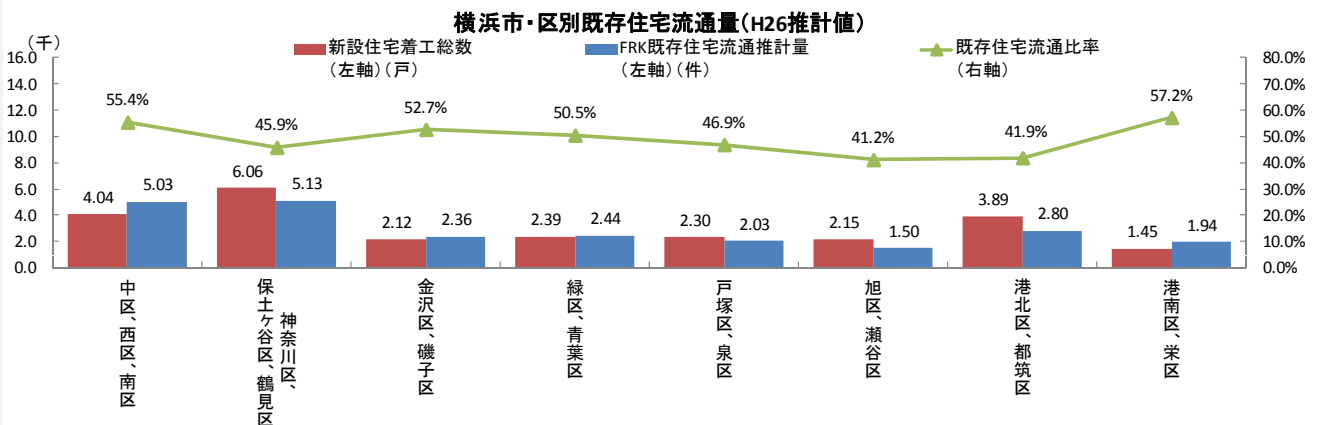
また、エリア別にみると、既存住宅流通推計量が新築住宅着工総数を上回るエリアが複数みられる。H27速報をみると、最も既存住宅流通比率が高い「金沢区、磯子区」では56.6%、次いで「中区、西区、南区」で53.5%、「港南区、栄区」で51.2%となっている。また、いずれのエリアでも全国ベースでの既存住宅流通比率（37.8%、4. 参照）を越えており、既存住宅の流通シェアが比較的高いエリアであるといえる。

上述の既存住宅流通量（H27速報）上位3位までのエリアについて推移をみると、特に「中区、西区、南区」と「神奈川区、保土ヶ谷区、鶴見区」では直近の新築住宅着工総数と既存住宅流通量の増減がほぼ一致しており、当該エリアでの開発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。

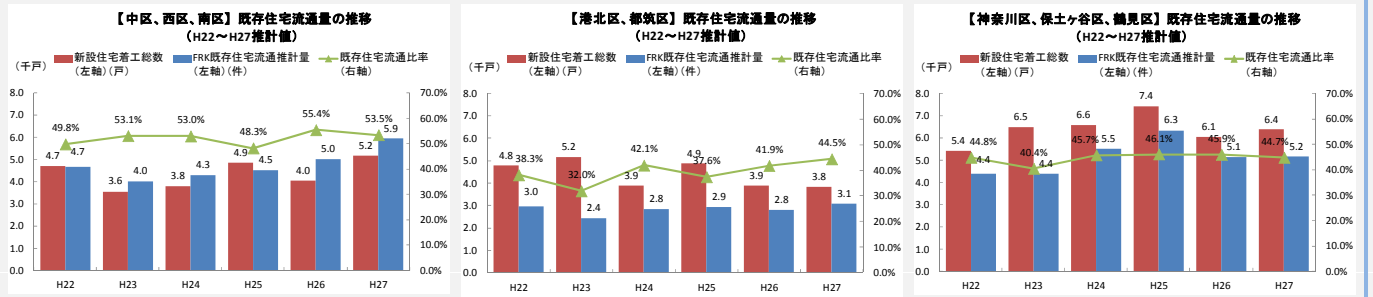
H27速報推計値



H26推計値



流通量が多い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9.1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 H27の横浜市区別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H26年値（本推計ではH27.1現在の値をH26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。

推計結果の概要⑤ 関西圏(大阪府、兵庫県)22エリア

12. 関西圏(大阪府、兵庫県)22エリアの推計結果(H27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(H27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24.5千件であり、次いで「兵庫県_神戸」の14.8千件、「大阪府_北大阪」の6.1千件が上位となる。既存住宅流通比率(H27速報)においては、「大阪府_東大阪」(57.3%)が最も高く、「大阪府_枚方」(55.3%)、「大阪府_池田」(54.7%)となっている。

なお、H27における「大阪府_大阪」の既存住宅流通量は福岡県全体、「兵庫県_神戸」の既存住宅流通量は静岡県全体をやや上回るボリュームとなっている。

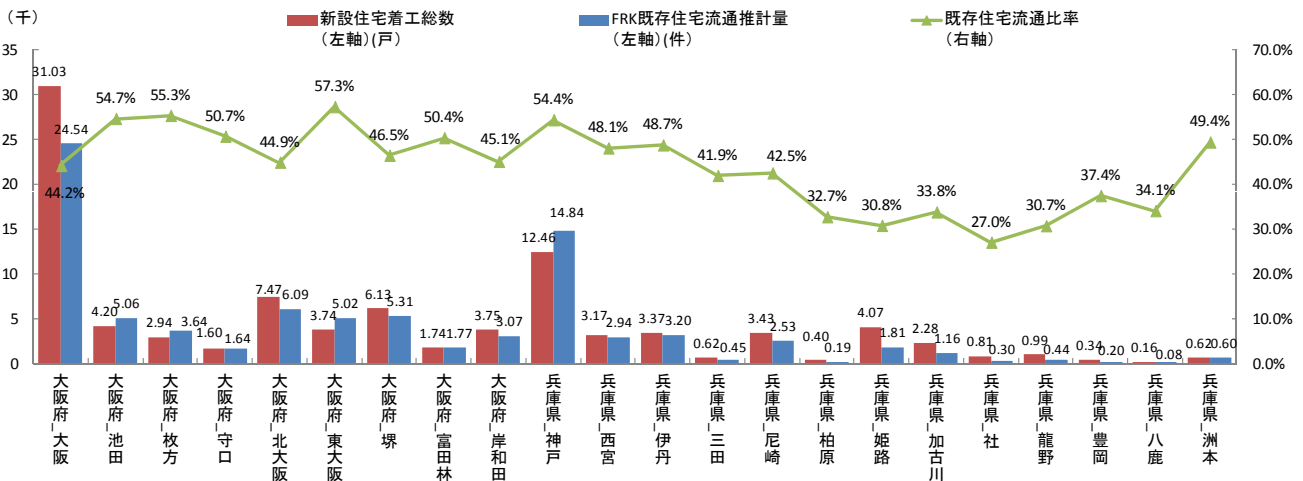
推計エリア	都道府県	市区町村
1	大阪府	大阪市
2	大阪府	池田市、豊中市、箕面市、豊能郡(豊能町、能勢町)
3	大阪府	枚方市、寝屋川市、交野市
4	大阪府	守口市、門真市
5	大阪府	吹田市、高槻市、茨木市、摂津市、三島郡島本町
6	大阪府	東大阪市、大東市、四條畷市、八尾市、柏原市
7	大阪府	堺市、松原市、高石市、大阪狭山市
8	大阪府	富田林市、河内長野市、羽曳野市、藤井寺市、南河内郡(太子町、河南町、千早赤阪村)
9	大阪府	岸和田市、泉大津市、貝塚市、泉佐野市、和泉市、泉南市、阪南市、泉北郡忠岡町、泉南郡(熊取町、田尻町、岬町)
10	兵庫県	神戸市、芦屋市、明石市、三木市
11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

- ※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。

H27速報推計値

<H27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: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:46.0%

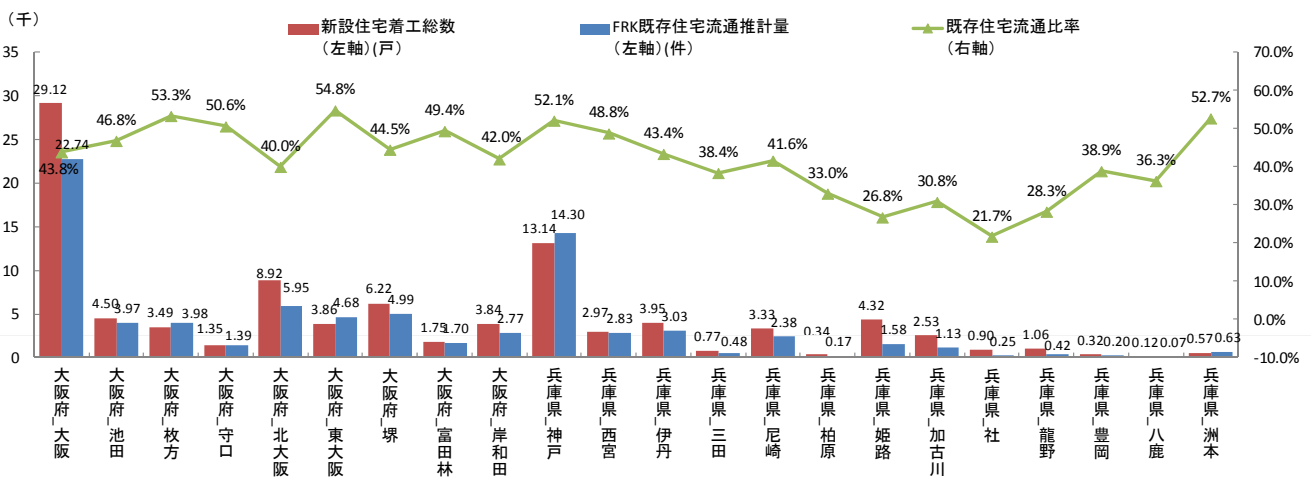
関西圏(大阪府、兵庫県)22エリアの既存住宅流通量(H27速報推計値)



H26推計値

<H26都道府県ベース推計値> (大阪府)・FRK既存住宅流通推計量:52千件・既存住宅流通比率:44.7%
(兵庫県)・FRK既存住宅流通推計量:27千件・既存住宅流通比率:43.6%

関西圏(大阪府、兵庫県)22エリアの既存住宅流通量(H26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。
 ※ H27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H26年値(本推計ではH27.1.1現在の値をH26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。

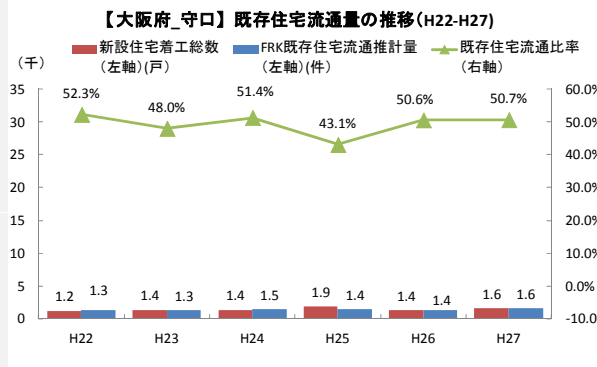
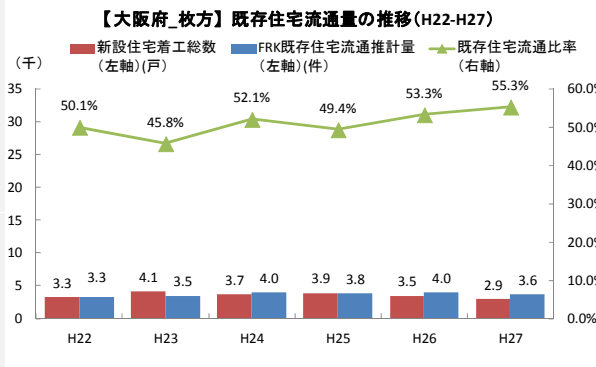
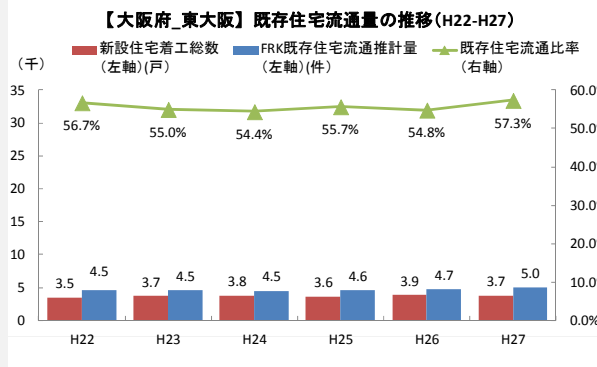
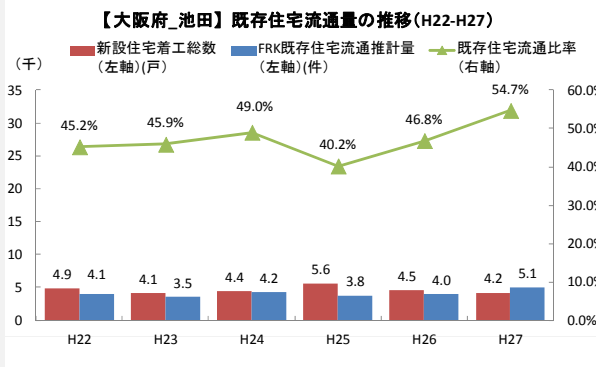
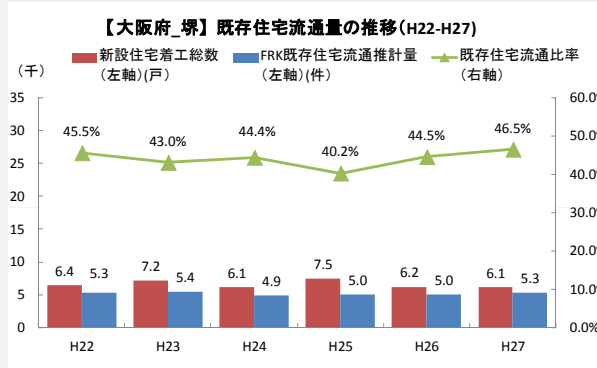
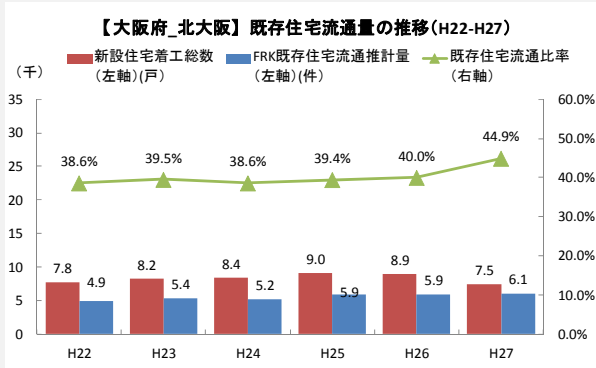
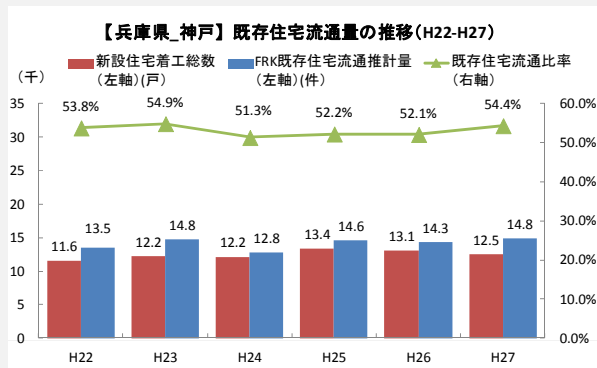
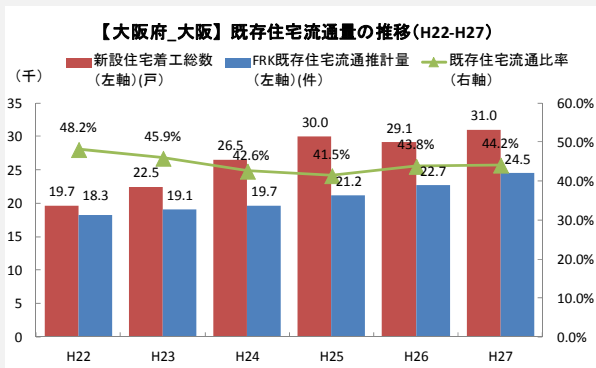
13. 特徴的なエリアにおける流通量の推移

既存住宅流通量が多いエリアの上位は「大阪府_大阪」「兵庫県_神戸」「大阪府_北大阪」「大阪府_堺」「大阪府_池田」「大阪府_東大阪」となっており、大阪市、神戸市および、大阪市へのアクセスが便利な近郊エリアでの流通量が多くなっている。

既存住宅流通量が多くなる「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。H27(速報)の既存住宅流通比率は44.2%で全国計の比率(37.8%、4.参照)と比較すると6.4ポイント高くなっており、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、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増しているものの、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、H27(速報)の値は54.4%であり、兵庫県全体の既存住宅流通比率(46.0%、5.参照)に比べて8.4ポイント程度高くなっており、50%超で推移していることから、安定的に既存住宅が流通しているエリアであるといえる。

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。
 ※ H27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H26年値(本推計ではH27.1.1現在の値をH26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。

推計結果の概要⑥ 中京圏(愛知県)14エリア

14. 中京圏(愛知県)14エリアの推計結果(H27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(H27速報)では、名古屋市の各区を含む「愛知県_中央」「愛知県_熱田」「愛知県_名東」エリア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、これは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(H27速報)についてみると、「愛知県_名東」が38.8%と最も高く、次いで「愛知県_一宮」が33.3%、「愛知県_熱田」が30.8%となっているが、それ以外のエリアでは既存住宅流通比率が30%を下回っている。全国推計でのH27速報の既存住宅流通比率(37.8%、4. 参照)であることと比較しても既存住宅のシェアが低いエリアが多いことがわかる。

※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。

※名古屋市の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との区別(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。

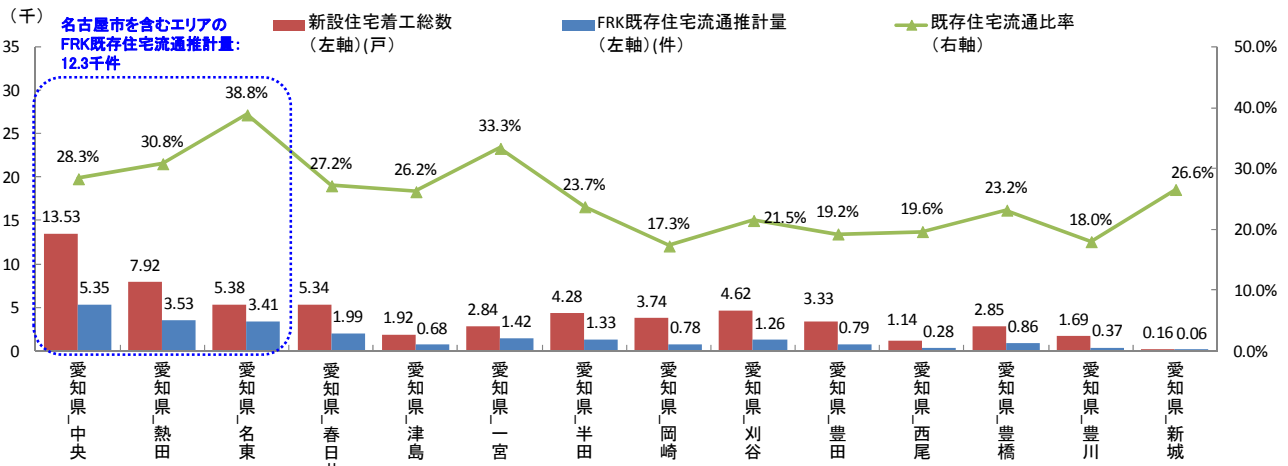
※名古屋市・区別の推計では、推計エリア毎の建築物ストックに占める住宅比率を推計し、その住宅比率をもとに既存住宅流通量(売買による住宅の所有権移転登記個数)を推計しているため、各推計エリアのFRK既存住宅流通推計量の合計値は名古屋市全体でFRK既存住宅流通量を推計した場合とは必ずしも一致しない。

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、飛鳥村、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)

H27速報推計値

<H27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:27.2%

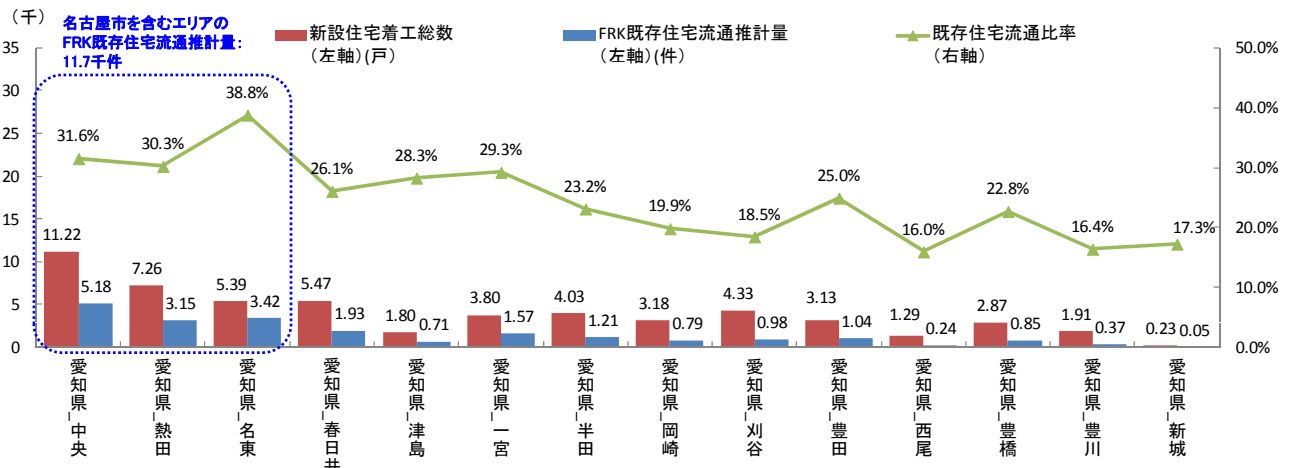
中京圏(愛知県)14エリアの既存住宅流通量(H27速報推計値)



H26推計値

<H26都道府県ベース推計値(愛知県)> ・FRK既存住宅流通推計量:21千件 ・既存住宅流通比率:27.6%

中京圏(愛知県)14エリアの既存住宅流通量(H26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。

※ H27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H26年値(本推計ではH27.1.1現在の値をH26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

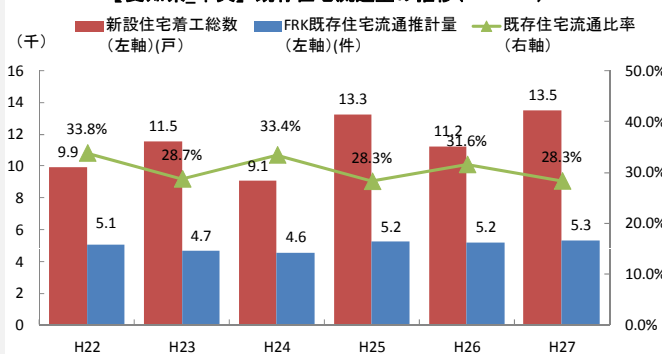
既存住宅流通量の多いエリアについて、直近の推移をみていく。最も既存住宅流通量が多い「愛知県_中央」についてみると、新設住宅着工総数が大きく変動しているのに対して、既存住宅流通量は大きな変化はみられずほぼ横ばいとなっている。

名古屋市を含む3エリアの既存住宅流通比率(H27速報)に着目すると、「愛知_名東」が38.8%で最も高いが、東京都区部(50.5%、6.参照)、横浜市(47.7%、9.参照)、大阪市(44.2%、12.参照)と比べて低い水準であり、他の都市圏の主要エリアに比べて、既存住宅の流通シェアは低いといえる。

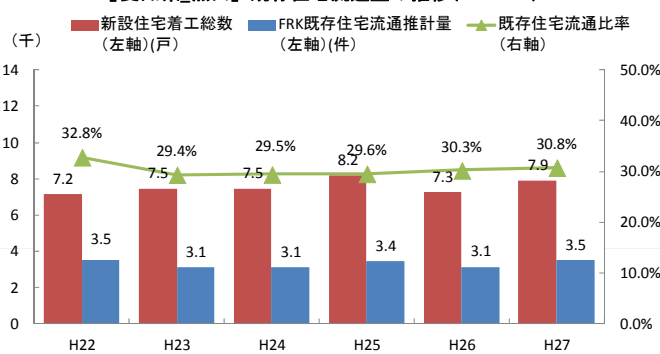
また、名古屋市以外のエリアの既存住宅流通量(H27速報)に着目すると、名古屋市以外で最も既存住宅流通量が多い「愛知県_春日井」では2.0千件、「愛知県_一宮」では1.4千件となっており「愛知県_中央」と比較すると3割程度にとどまっている。また、既存住宅流通比率(H27速報)をみると「愛知県_春日井」で27.2%、「愛知県_一宮」で33.3%となっている。「愛知県_一宮」ではH24以降既存住宅流通比率が上昇しているが、これは、既存住宅流通量がほぼ横ばいなのに対し新設住宅着工総数が減少しているためである。

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

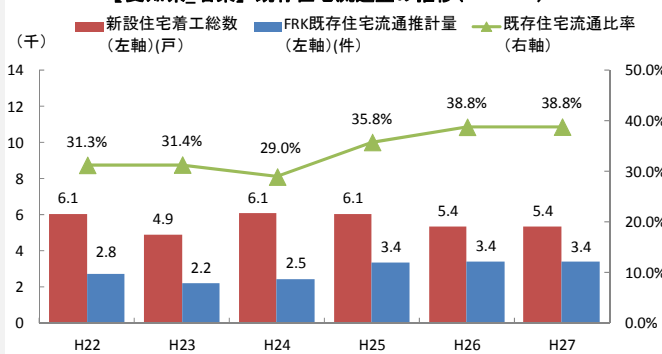
【愛知県_中央】既存住宅流通量の推移(H22-H27)



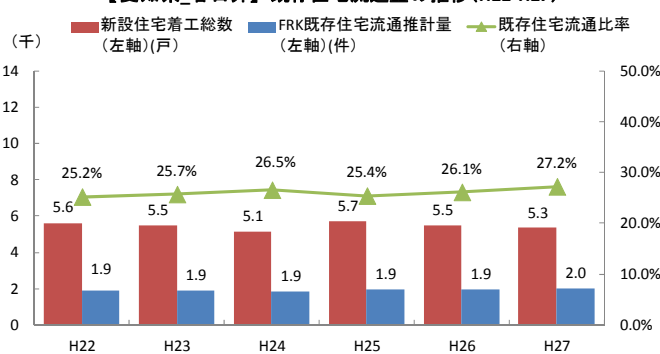
【愛知県_熱田】既存住宅流通量の推移(H22-H27)



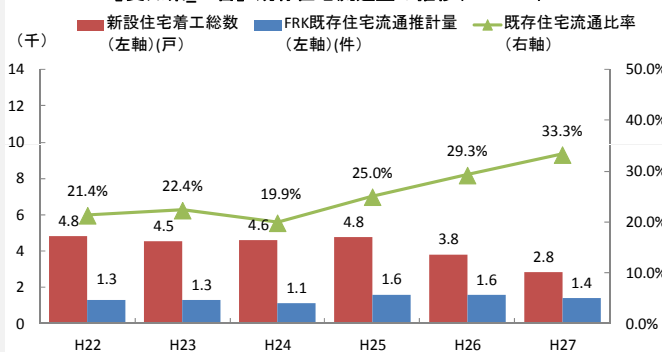
【愛知県_名東】既存住宅流通量の推移(H22-H27)



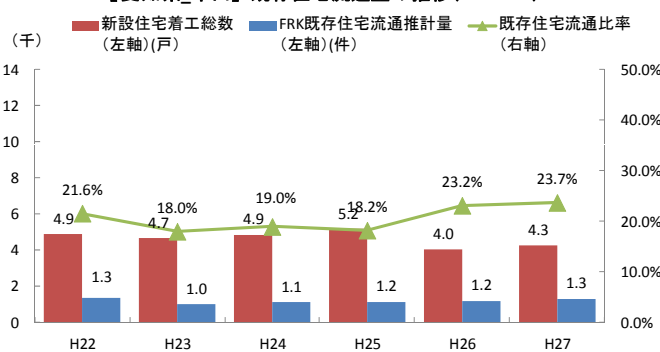
【愛知県_春日井】既存住宅流通量の推移(H22-H27)



【愛知県_一宮】既存住宅流通量の推移(H22-H27)



【愛知県_半田】既存住宅流通量の推移(H22-H27)



※ 住宅ストック戸数にはH25住調確報値を用いている。
 ※ H27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H26年値(本推計ではH27.1.1現在の値をH26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。