
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—

平成30年12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>>

FRK既存住宅流通推計量 地域別推計の概要	1
推計結果の概要① 全国ベース・都道府県ベース	2
推計結果の概要② 東京都区部	3
推計結果の概要③ 首都圏(1都3県)16エリア	5
推計結果の概要④ 横浜市区部	7
推計結果の概要⑤ 関西圏(大阪府、兵庫県)22エリア	8
推計結果の概要⑥ 中京圏(愛知県)14エリア	10
推計結果の概要⑦ 地方都市圏4エリア	12

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エリアのほか、今年度は地方都市圏4エリア（札幌、仙台、広島、福岡）についても行う。

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。

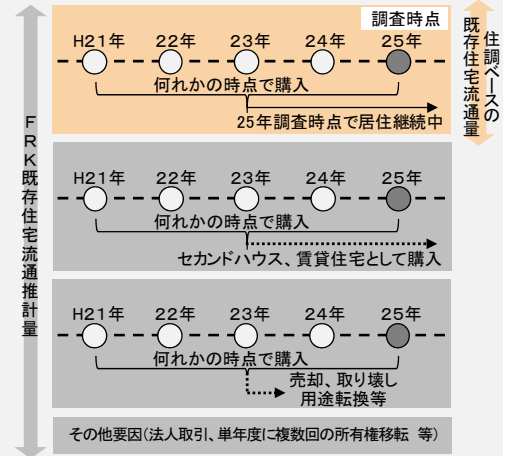
<FRK既存住宅流通推計量> 51.4万件(H25)

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。

$$\text{既存住宅流通量} = \frac{\text{建物売買による所有権移転登記個数}}{\text{非住宅ストック棟数} + \text{住宅ストック戸数}} \times \frac{\text{住宅ストック戸数(住調)}^{*2}}{\text{住宅ストック戸数(住調)}} \\ \text{既存住宅流通量比率については、右記の式に基づいて推計している。} \quad \text{既存住宅流通量比率} = \frac{\text{既存住宅流通量}}{\text{既存住宅流通量} + \text{新設住宅着工総数}^{*3}}$$

※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(H28年末)>

(単位:棟)

固定資産の価格等の概要調書					
非住宅計(H28全国値)					7,813,731
<木造>			<非木造>		木造・非木造計
用途別の内訳	事務所・銀行・店舗	667,004	事務所・店舗・百貨店・銀行	1,382,243	2,049,247
	旅館・料亭・ホテル	79,558	病院・ホテル	129,169	241,581
	劇場・病院	32,854	工場・倉庫・市場	3,310,216	4,469,176
	工場・倉庫・公衆浴場	1,158,960	非課税家屋		1,053,727
	非課税家屋				

※上表は「平成29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28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（H29暫定値※）では、既存住宅流通量は597千件（対前年比18千件増）となりH23年から6年連続での増加となった。なお、H20年の流通量（439千件）と比較すると、約1.36倍となっている。

既存住宅流通比率（H29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微減であったため（対前年比2.6千件減）、H28年に比べて0.8ポイント上昇し38.2%となった。

区分		単位	出典等	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29
A	新設住宅着工総数 (借家・給与住宅含む)	(戸)	建築着工 統計	1,093,485	788,410	813,126	834,117	882,797	980,025	892,261	909,299	967,237	964,641
(参考)	所有権移転個数	(個)	法務省 登記統計	498,040	487,885	532,383	513,444	533,506	579,455	584,753	623,488	650,485	669,903
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	438,773	430,315	469,562	454,398	472,686	513,977	518,676	554,281	578,932	596,884
既存住宅流通比率 (B/(A+B))				28.6%	35.3%	36.6%	35.3%	34.9%	34.4%	36.8%	37.9%	37.4%	38.2%

※H29のFRK既存住宅流通量推計結果は暫定値であり、非住宅ストック棟数をH28年値（本推計ではH29.1.1現在の値をH28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、H29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全て同様）

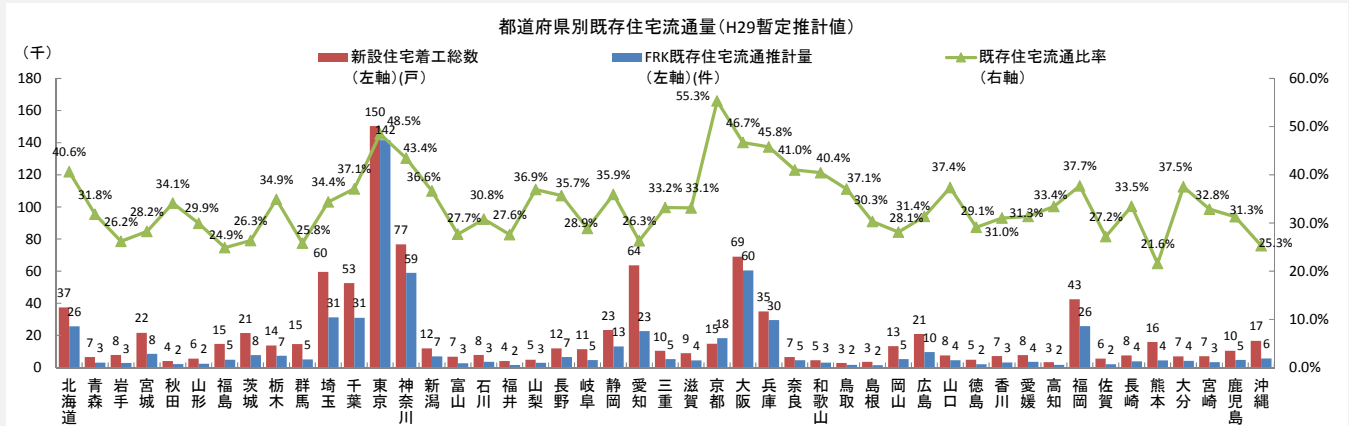
5. 都道府県ベースの推計結果

都道府県別推計（H29暫定値）では、既存住宅流通量が最も多いのは東京都の142千件（対前年比約7千件増）で、次いで大阪府が60千件（対前年比約1千件増）、神奈川県が59千件（対前年比約3千件増）となっている。

既存住宅流通比率を見ると、H29年（暫定値）では、京都府が最も高い55.3%（対前年比4.9ポイント増）を示しており、次いで東京都が48.5%（対前年比0.9ポイント増）となっている。

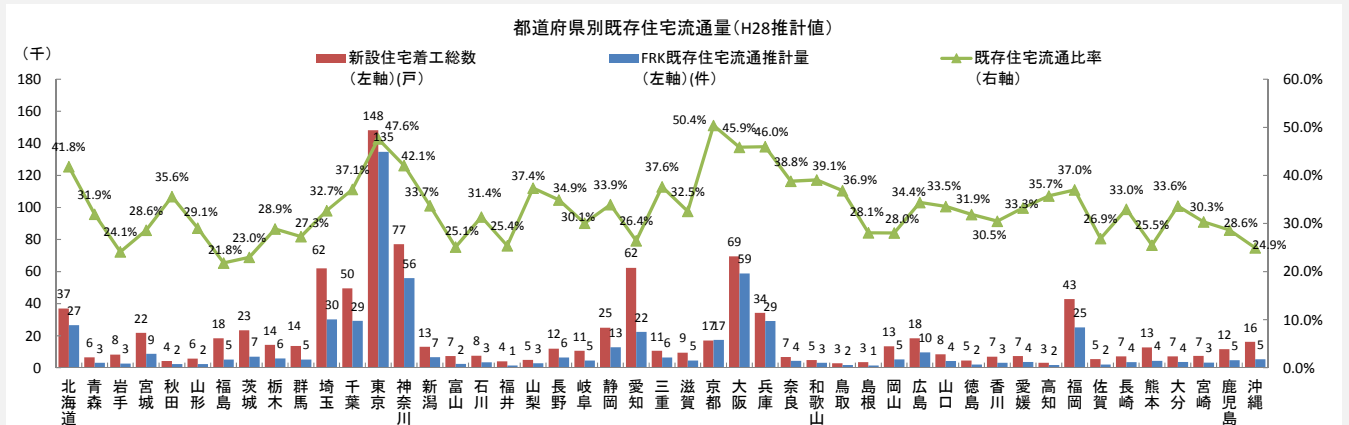
<H29暫定推計値>

<H29全国ベース暫定推計値> ・FRK既存住宅流通推計量:597千件 ・既存住宅流通比率:38.2%

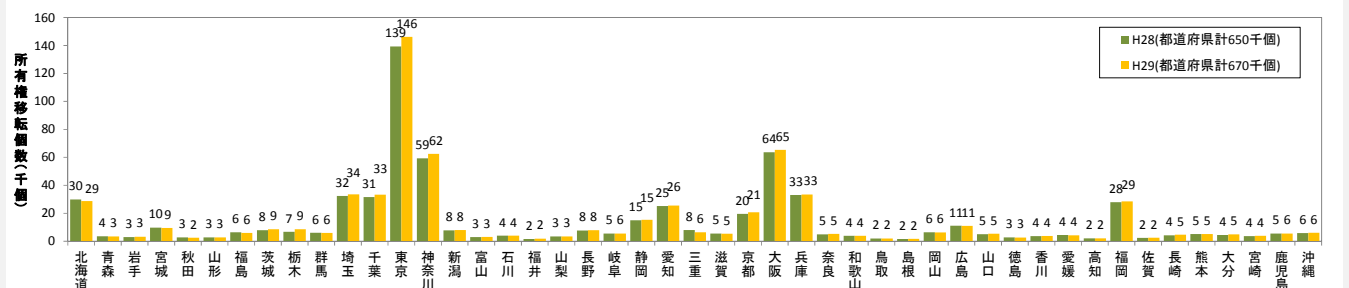


<H28推計値>

<H28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%



<参考:H28、H29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、H26年以降3年連続で増加している。

H29暫定推計値では、東京都23区全体でFRK既存住宅流通量が120千件となっており、東京都全体（142千件、5.参照）の約85%を占めている。既存住宅流通比率（H29暫定値）はH28と比べて1.1ポイント上昇し、50.6%となっている。また、東京都全体のH29既存住宅流通比率（48.5%、5.参照）と比較すると2ポイント以上高い水準にある。

区分	単位	出典等	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	
			2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
A	新設住宅着工総数 (借家・給与住宅含む)	(戸)	建築着工統計	119,249	79,734	90,761	95,274	108,668	106,997	109,343	107,524	115,926	117,616
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	69,969	66,489	77,597	77,919	87,004	100,687	97,970	109,861	113,708	120,339
既存住宅流通比率 (B/(A+B))				37.0%	45.5%	46.1%	45.0%	44.5%	48.5%	47.3%	50.5%	49.5%	50.6%

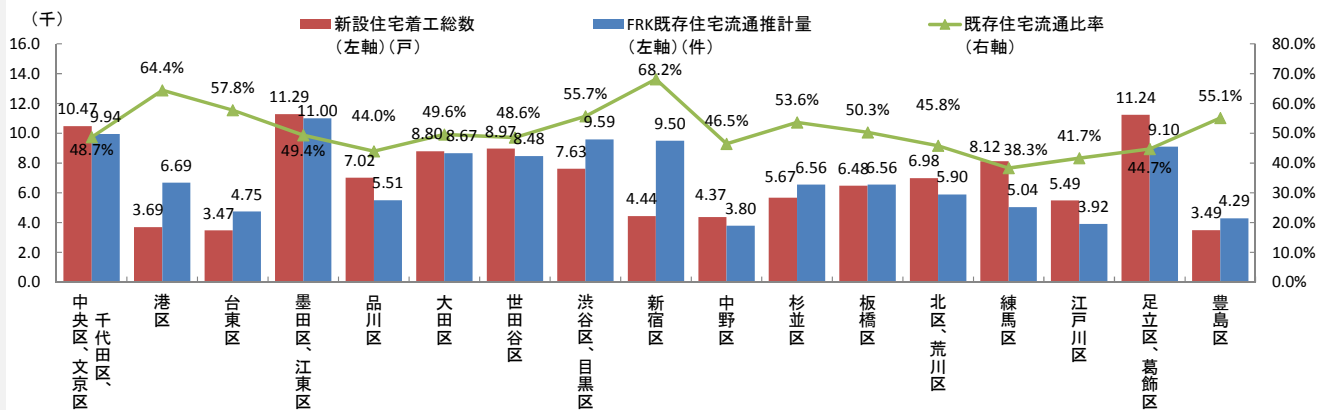
7. 東京都・区別の推計結果(H29暫定推計値)

東京都・区別の推計結果（H29暫定値）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「新宿区」で9.50千件（対前年比2.58千件増）、次いで「大田区」（8.67千件、対前年比0.63千件増）となっている。次に単独の区部の既存住宅流通比率（H29暫定値）をみると、「新宿区」が68.2%（対前年比10.1ポイント増）で最も高く、次いで「港区」（64.4%、対前年比3.4ポイント減）、「台東区」（57.8%、対前年比11.5ポイント増）となっている。

複数区合算エリアのH29（暫定値）既存住宅流通量をみると、最も流通量が多いのは「墨田区、江東区」（11.0千件、対前年比0.95千件増）で、次いで「千代田区、中央区、文京区」、「渋谷区、目黒区」となっている。また、既存住宅流通比率（H29暫定値）をみると、最も高いのは「渋谷区、目黒区」で55.7%（対前年比3.4ポイント減）となっている。

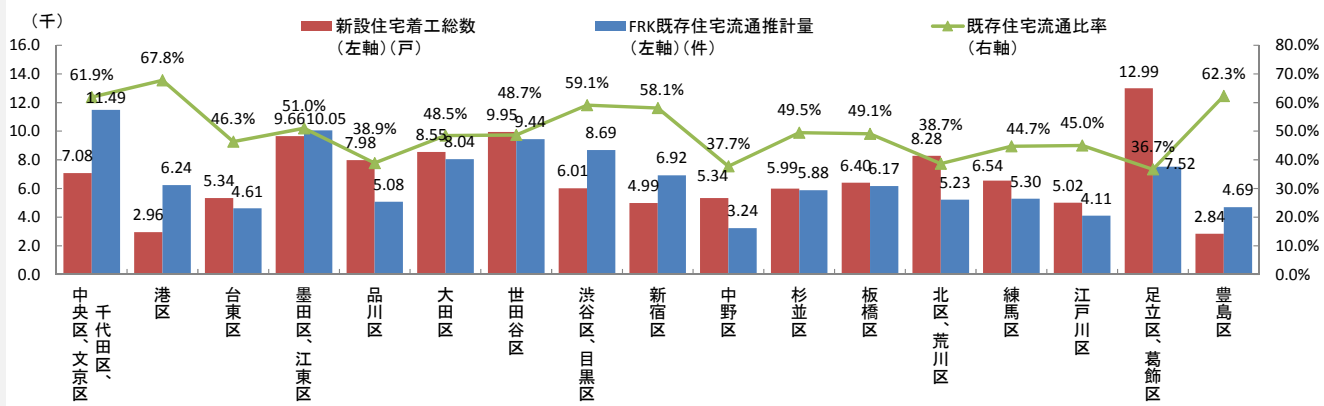
H29暫定推計値

東京都・区別既存住宅流通量(H29暫定推計値)



H28推計値

東京都・区別既存住宅流通量(H28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。

8. 区別の推移

H29（暫定値）既存住宅流通量の前年からの増減率をみると、大半のエリアではH28に比べて流通量が増加していることが分かる。増加率が最も大きいのは「新宿区」で37.2%、減少率が最も大きいのは「千代田区、中央区、文京区」で-13.5%となっている。

次に既存住宅流通量の推移に着目する。H29流通量が最も多い「墨田区、江東区」の直近6年間の推移をみると、H26に流通量が大きく減少したもののそれ以降は増加傾向にある。「墨田区、江東区」以外にH29流通量が比較的多く、かつ直近6年間で増加傾向がみられるエリアとしては、「大田区」、「足立区、葛飾区」があり、それぞれH24とH29（暫定値）の流通量を比較すると、「大田区」では2.0倍、「足立区、葛飾区」では1.6倍となっている。さらに、「大田区」に近接する「品川区」、「港区」でも増加傾向がみられており、城東・城南の湾岸エリアにおける流通市場の拡大が確認できる。

< H29(暫定)既存住宅流通量および前年からの増減率 >

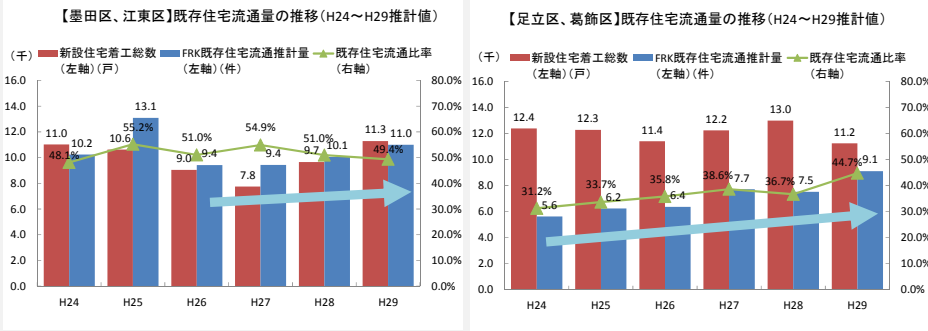
順位	推計エリア	(千件)
1	墨田区、江東区	11.0
2	千代田区、中央区、文京区	9.9
3	渋谷区、目黒区	9.6
4	新宿区	9.5
5	足立区、葛飾区	9.1
6	大田区	8.7
7	世田谷区	8.5
8	港区	6.7
9	板橋区	6.6
10	杉並区	6.6
11	北区、荒川区	5.9
12	品川区	5.5
13	練馬区	5.0
14	台東区	4.7
15	豊島区	4.3
16	江戸川区	3.9
17	中野区	3.8

< (参考) H29新設住宅着工総数および前年からの増減率 >

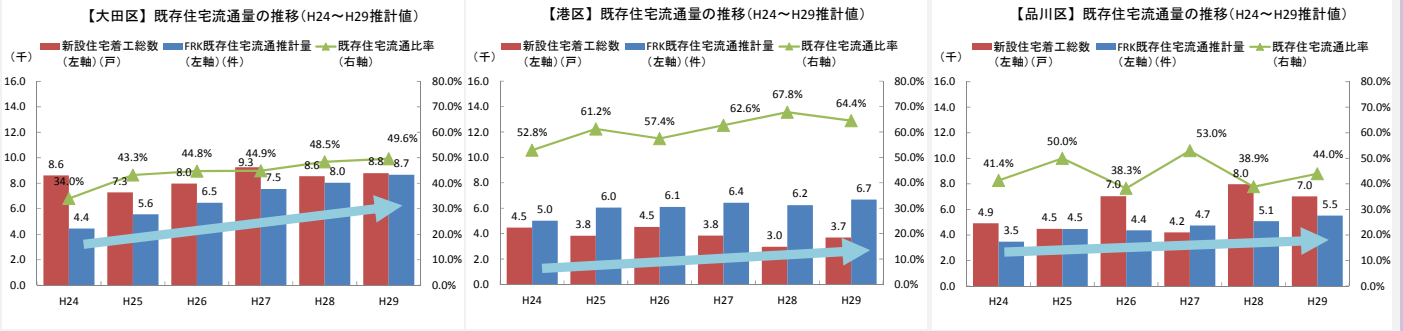
順位	推計エリア	(千戸)	順位	推計エリア	(%)
1	墨田区、江東区	11.3	1	千代田区、中央区、文京区	47.9%
2	足立区、葛飾区	11.2	2	渋谷区、目黒区	26.8%
3	千代田区、中央区、文京区	10.5	3	港区	24.5%
4	世田谷区	9.0	4	練馬区	24.1%
5	大田区	8.8	5	豊島区	22.9%
6	練馬区	8.1	6	墨田区、江東区	16.9%
7	渋谷区、目黒区	7.6	7	江戸川区	9.3%
8	品川区	7.0	8	大田区	2.8%
9	北区、荒川区	7.0	9	板橋区	1.2%
10	板橋区	6.5	10	杉並区	-5.4%
11	杉並区	5.7	11	世田谷区	-9.8%
12	江戸川区	5.5	12	新宿区	-11.1%
13	新宿区	4.4	13	品川区	-11.9%
14	中野区	4.4	14	足立区、葛飾区	-13.5%
15	港区	3.7	15	北区、荒川区	-15.7%
16	豊島区	3.5	16	中野区	-18.1%
17	台東区	3.5	17	台東区	-35.0%

既存住宅流通量に増加傾向がみられるエリアの直近6年間の推移

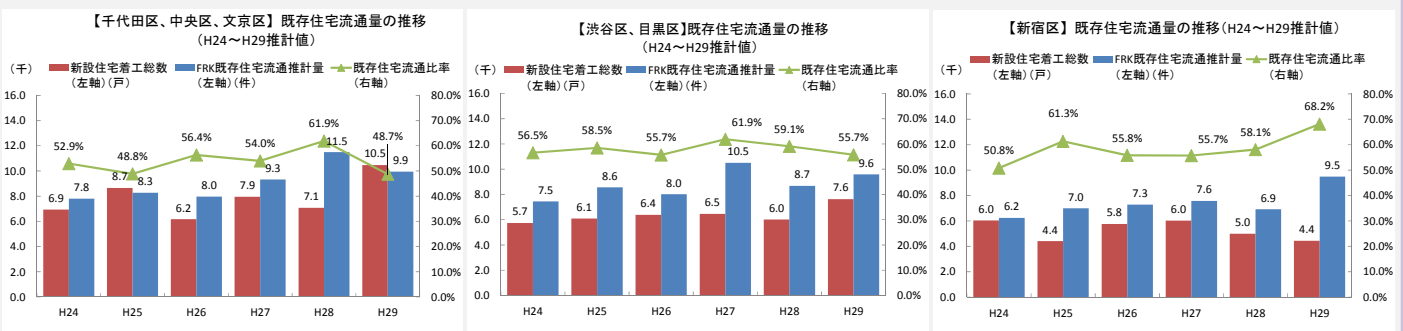
< 城東エリア >



< 城南エリア >



その他流通量が多いエリアの直近6年間の推移



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(H29暫定推計値)

16エリアの推計結果(H29暫定値)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27.4千件であり、次いで「神奈川県_川崎」(9.9千件)、「埼玉県_さいたま」(7.7千件)、「東京都_府中」(7.6千件)となっている。なお、「神奈川県_横浜」の既存住宅流通量は、神奈川県全体(59千件、5.参照)の半数弱を占めているほか、北海道全体(26千件、5.参照)より1千件程度多くなっている。既存住宅流通比率(H29暫定値)をみると「神奈川県_横浜」(45.4%)が最も高く、「東京都_府中」(43.7%)、「神奈川県_川崎」(43.5%)となっている。

H29(暫定値)の既存住宅流通量の対前年増減率をみると、「埼玉県_川口」、「東京都_西東京」、「千葉県_市川」、「千葉県_千葉」では、H28と比べ流通量が1割以上増加している。なお、これらのエリアは、新設住宅着工総数もH28からH29にかけて増加している。

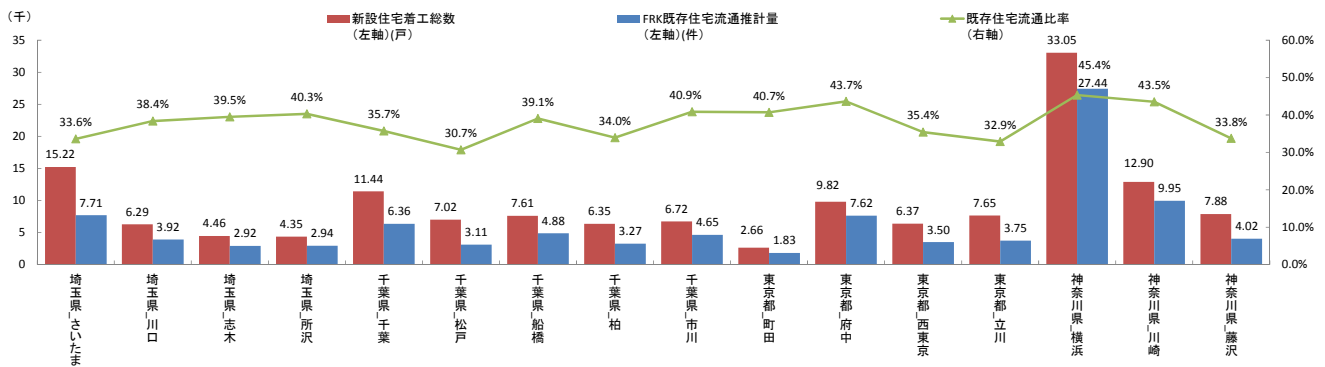
※推計エリアの対象となる市町村は右表の通りである。

※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、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		町田市
11 府中	東京都	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	神奈川県	鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、寒川町(高座郡)

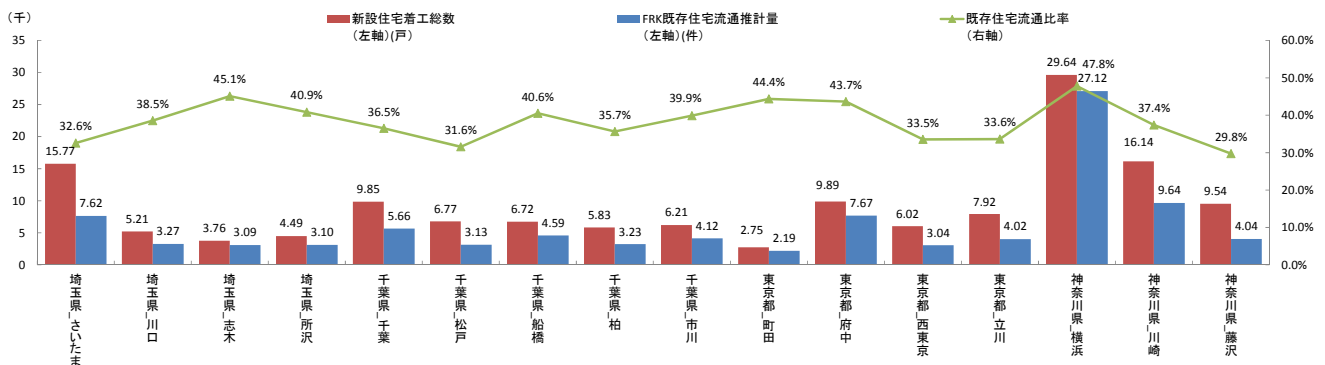
H29暫定推計値

首都圏(1都3県)16エリアの既存住宅流通量(H29暫定推計値)



H28推計値

首都圏(1都3県)16エリアの既存住宅流通量(H28推計値)



<H29(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)	推計エリア	(%)
1 神奈川県_横浜	27.4	1 埼玉県_川口	19.9%
2 神奈川県_川崎	9.9	2 東京都_西東京	15.1%
3 埼玉県_さいたま	7.7	3 千葉県_市川	12.8%
4 東京都_府中	7.6	4 千葉県_千葉	12.4%
5 千葉県_千葉	6.4	5 千葉県_船橋	6.4%
6 千葉県_船橋	4.9	6 神奈川県_川崎	3.2%
7 千葉県_市川	4.6	7 神奈川県_横浜	1.2%
8 神奈川県_藤沢	4.0	8 千葉県_柏	1.2%
9 埼玉県_川口	3.9	9 埼玉県_さいたま	1.1%
10 東京都_立川	3.7	10 神奈川県_藤沢	-0.5%
11 東京都_西東京	3.5	11 千葉県_松戸	-0.5%
12 千葉県_柏	3.3	12 東京都_府中	-0.7%
13 千葉県_松戸	3.1	13 埼玉県_所沢	-5.4%
14 埼玉県_所沢	2.9	14 埼玉県_志木	-5.6%
15 埼玉県_志木	2.9	15 東京都_立川	-6.7%
16 東京都_町田	1.8	16 東京都_町田	-16.7%

<(参考)H29新設住宅着工総数および前年からの増減率>

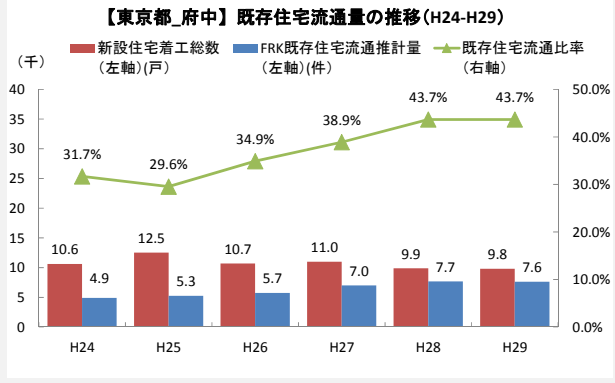
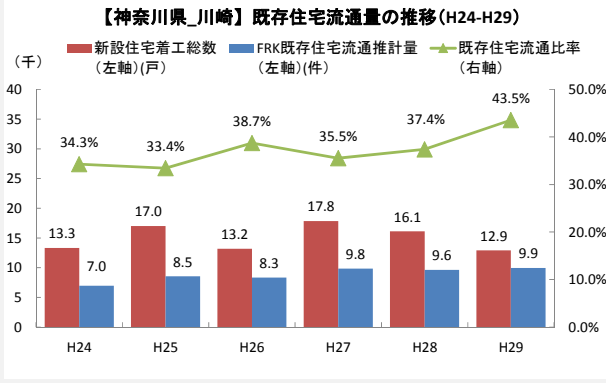
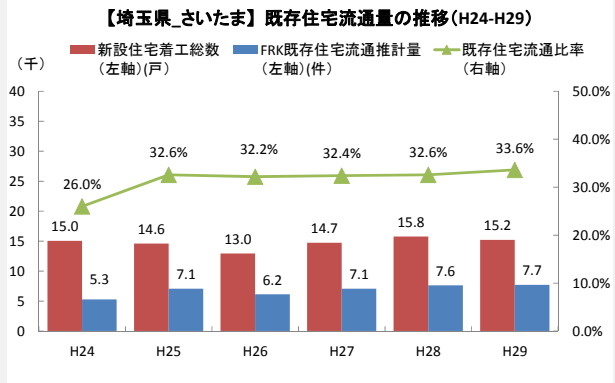
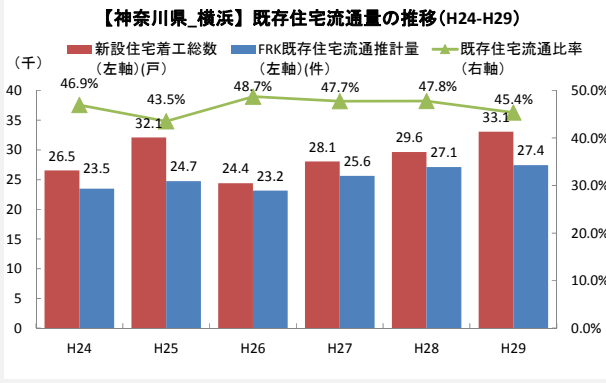
推計エリア	(千戸)	推計エリア	(%)
1 神奈川県_横浜	33.1	1 埼玉県_川口	20.6%
2 埼玉県_さいたま	15.2	2 埼玉県_志木	18.8%
3 神奈川県_川崎	12.9	3 千葉県_千葉	16.2%
4 千葉県_千葉	11.4	4 千葉県_船橋	13.1%
5 東京都_府中	9.8	5 神奈川県_横浜	11.5%
6 神奈川県_藤沢	7.9	6 千葉県_柏	9.0%
7 東京都_立川	7.6	7 千葉県_市川	8.2%
8 千葉県_船橋	7.6	8 東京都_西東京	5.8%
9 千葉県_松戸	7.0	9 千葉県_松戸	3.6%
10 千葉県_市川	6.7	10 東京都_府中	-0.7%
11 東京都_西東京	6.4	11 埼玉県_所沢	-3.2%
12 千葉県_柏	6.4	12 東京都_町田	-3.2%
13 埼玉県_川口	6.3	13 埼玉県_さいたま	-3.5%
14 埼玉県_志木	4.5	14 東京都_立川	-3.5%
15 埼玉県_所沢	4.3	15 神奈川県_藤沢	-17.4%
16 東京都_町田	2.7	16 神奈川県_川崎	-20.1%

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

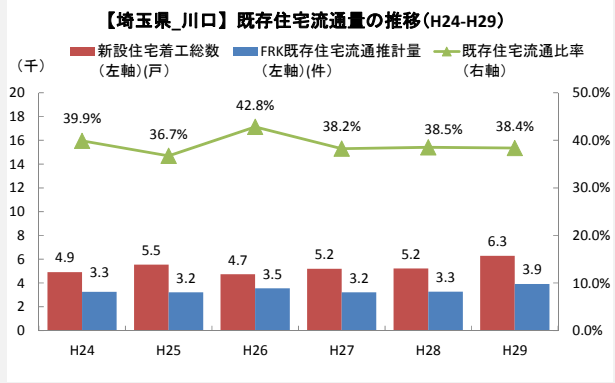
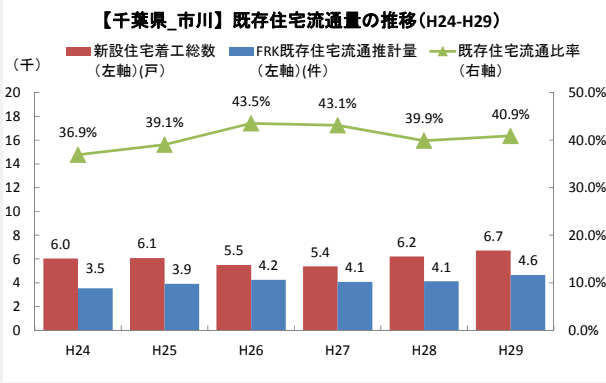
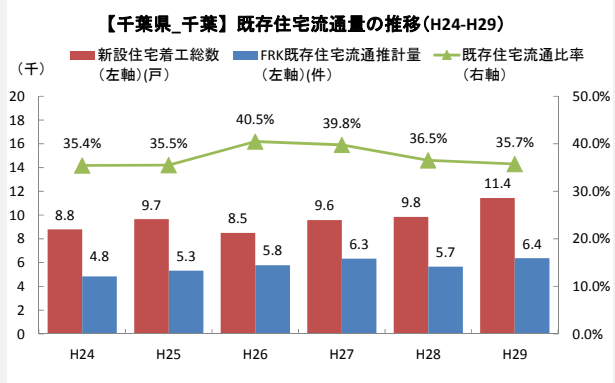
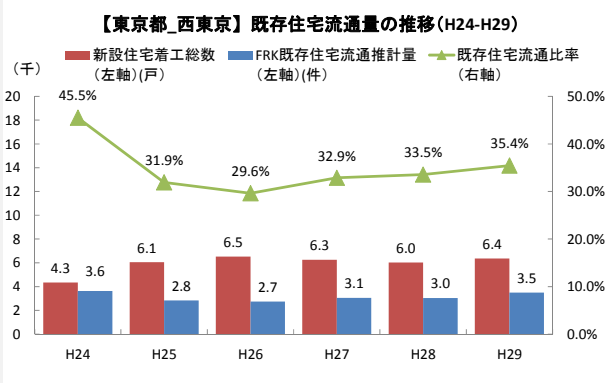
前頁で挙げた既存住宅流通量の上位4位までのエリアでの直近6年間の推移をみると、緩やかな増加傾向がみられる。特に「神奈川県_横浜」、「埼玉県_さいたま」ではH26年以降、既存住宅流通量と併せて新設住宅着工総数も増加しており、住宅市場全体が緩やかな拡大傾向にあることが示唆される。

次に前頁で挙げたH28年からの既存住宅流通量の増加率が特に高いエリアをみると、「東京都_西東京」では、H24年からH25年にかけて減少したもののその後は緩やかに増加している。「千葉県_千葉」、「千葉県_市川」では、H24以降既存住宅流通量の緩やかな増加がみられ、H29年(暫定値)にはともにH24年の約1.3倍となっており、既存住宅流通市場が拡大しつつあるエリアといえる。「埼玉県_川口」をみると、直近6年では3千件台で推移しており、既存住宅が安定して流通しているエリアといえる。

流通量上位4位のエリアにおける直近6年間の推移



H28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



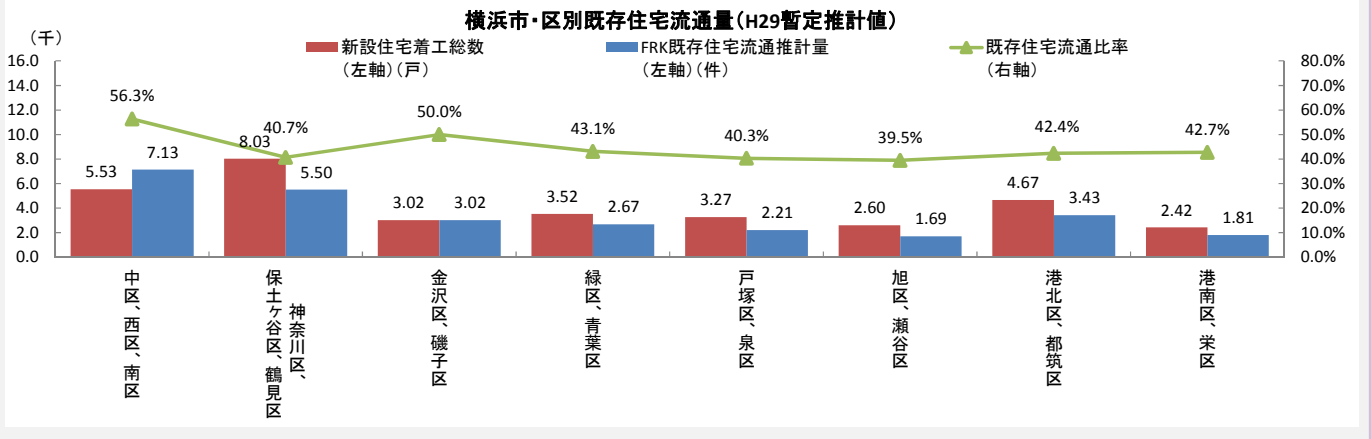
11. 横浜市部部の推計結果(H29暫定推計値)

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。

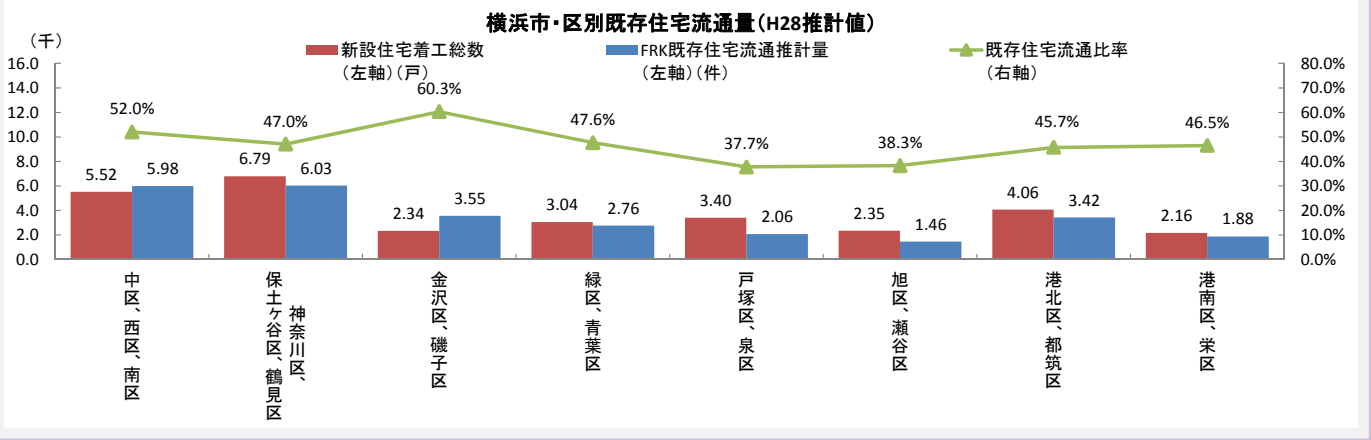
推計結果（H29暫定値）では、「中区、西区、南区」が最も多く7.13千件となっており、次いで「神奈川区、保土ヶ谷区、鶴見区」（5.50千件）、「港北区、都筑区」（3.43千件）となっている。これらの3エリアは新設住宅着工総数においても上位を占めている。いずれも東京都心部へのアクセスが便利なエリアである。H29既存住宅流通比率をみると、ほとんどのエリアで40%を超えており、東京都区部ほどではないものの比較的高い水準にあるといえる。H29（暫定値）では、「中区、西区、南区」の流通比率が最も高く、56.3%と5割を超えている。

エリア別の既存住宅流通量の推移に着目すると、「中区、西区、南区」、「港北区、都筑区」ではH26以降ゆるやかな増加傾向がみられている。これらに「神奈川区、保土ヶ谷区、鶴見区」を含めた3エリアでは新設住宅着工総数も同様に増加しており、当該エリアでは新築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。

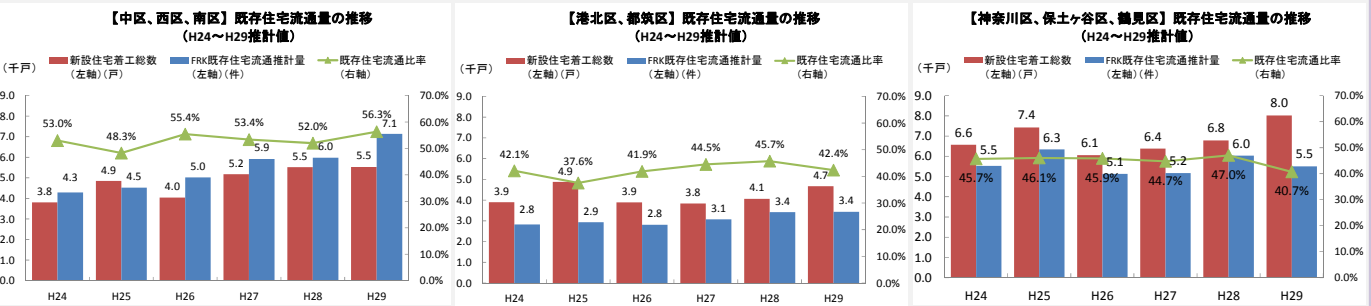
H29暫定推計値



H28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。

12. 関西圏(大阪府、兵庫県)22エリアの推計結果(H29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(H29暫定値)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29.9千件であり、次いで「兵庫県_神戸」の15.6千件、「大阪府_北大阪」の5.4千件となっている。既存住宅流通比率(H29暫定値)をみると、「兵庫県_洲本」(55.8%)が最も高く、次いで「兵庫県_神戸」(52.0%)、「兵庫_西宮」(51.7%)となっている。
 H29暫定値の「大阪府_大阪」の既存住宅流通量は大阪府全体(60千件)の約半数を占めており、また、市単独で兵庫県全体(30千件)とほぼ同水準となっている。

※推計エリアの対象となる市町村は右表の通りである。

※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。

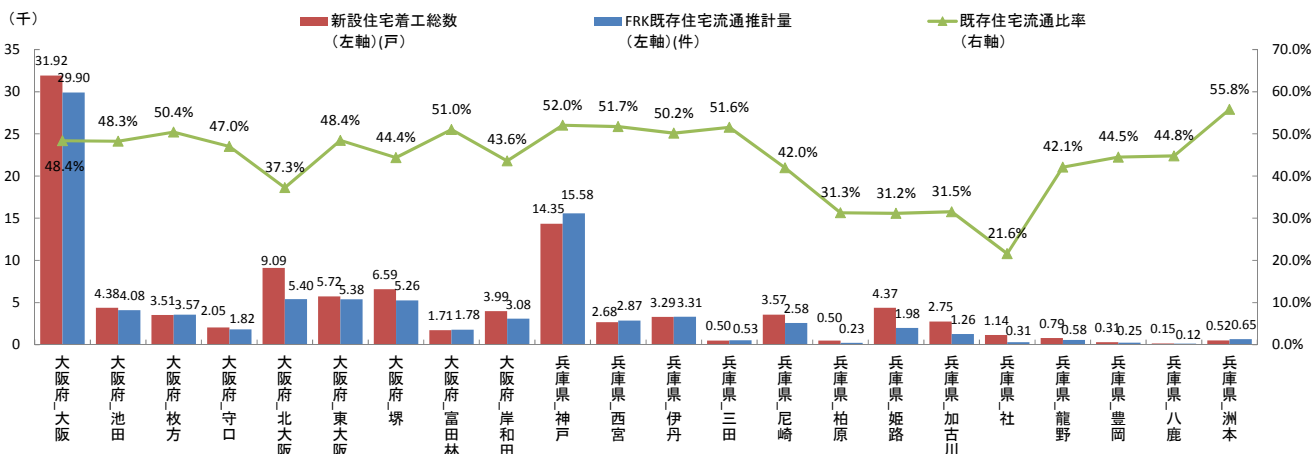
※「大阪府_大阪」「兵庫県_神戸」については、法務局出張所単位では、それぞれ市内に複数の出張所が存在するが、区単位での固定資産税の概要調書が得られなかったため、右表のエリアで推計を行っている。

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、宍粟市、相生市、赤穂市、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

H29暫定推計値

<H29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:60千件・既存住宅流通比率:46.7%
 (兵庫県)・FRK既存住宅流通推計量:30千件・既存住宅流通比率:45.8%

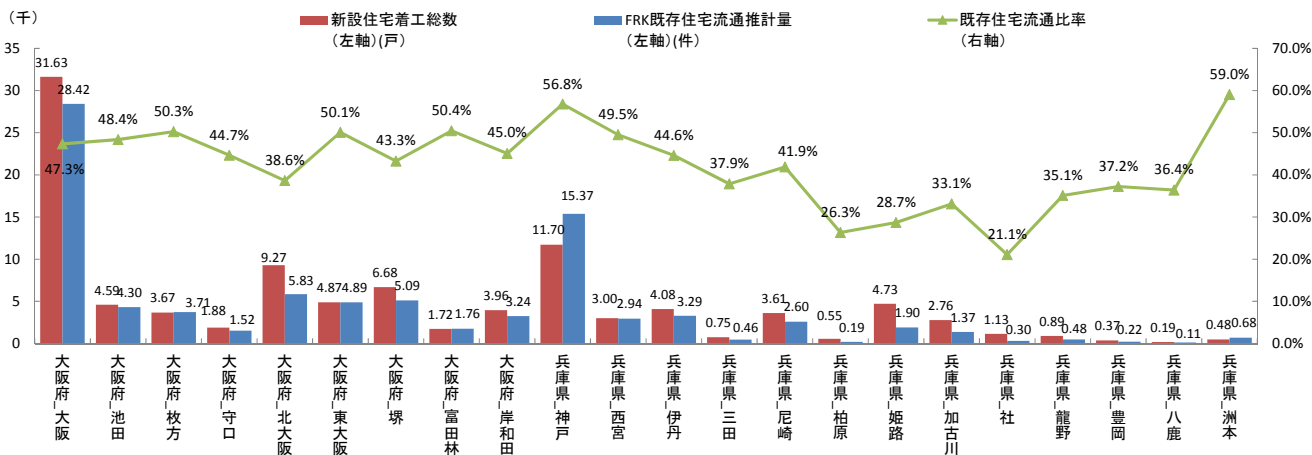
関西圏(大阪府、兵庫県)22エリアの既存住宅流通量(H29暫定推計値)



H28推計値

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



13. 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

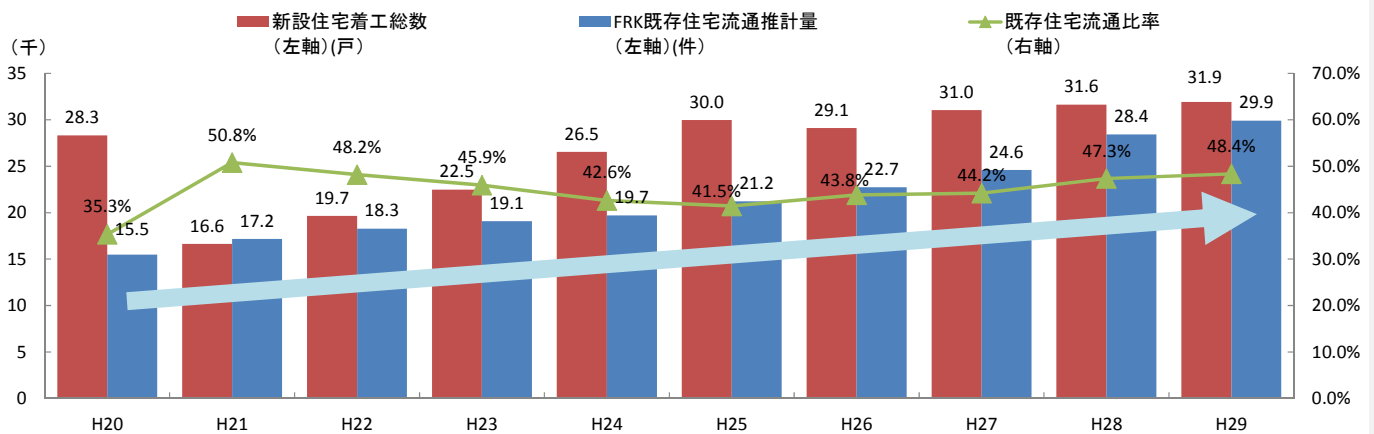
既存住宅流通量の推移をみると、H20年以降ゆるやかに増加していることが見てとれる。H29（暫定値）の流通量は29.9千件であり、H20年（15.5千件）と比較すると2倍弱となっており、当該エリアにおける既存住宅流通市場が拡大傾向にあることがうかがえる。また、H29（暫定値）の既存住宅流通比率は48.4%で、全国計（38.2%、4.参照）や大阪府全体（46.7%、5.参照）と比較すると高い水準にある。

兵庫県_神戸

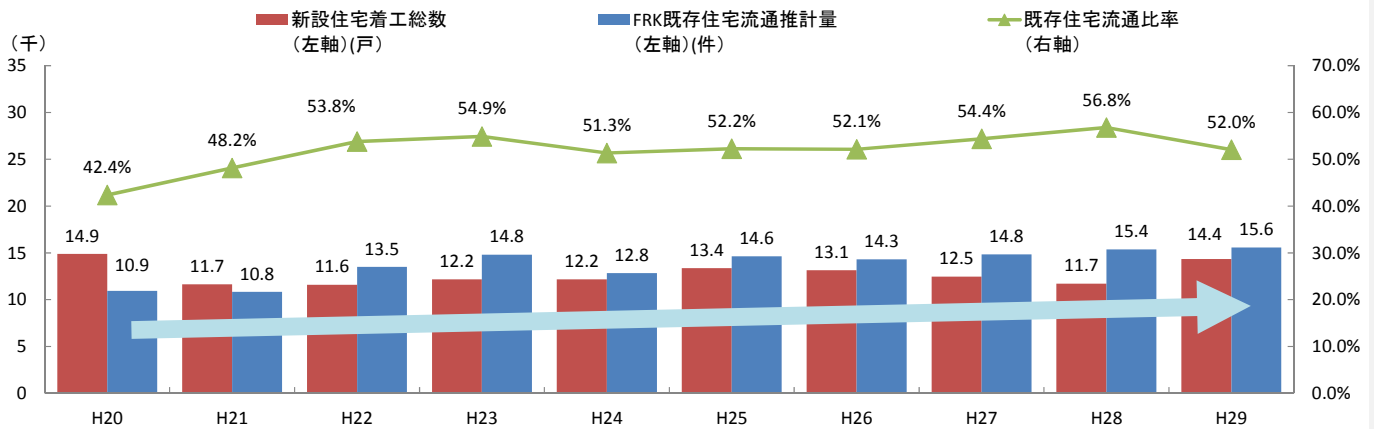
既存住宅流通量の推移をみると、H20年以降、多少の増減はあるものの微増傾向となっており、安定して一定量の流通があるエリアといえる。H29（暫定値）の流通量は15.6千件で「大阪府_大阪」の半数程度のボリュームとなっており、また、H20年（10.9千件）と比較すると約1.4倍となっている。H29（暫定値）の既存住宅流通比率は52.0%であり、「大阪府_大阪」よりもやや高い。

大阪、兵庫の2エリアにおける直近10年間の推移

【大阪府_大阪】既存住宅流通量の推移(H20-H29)

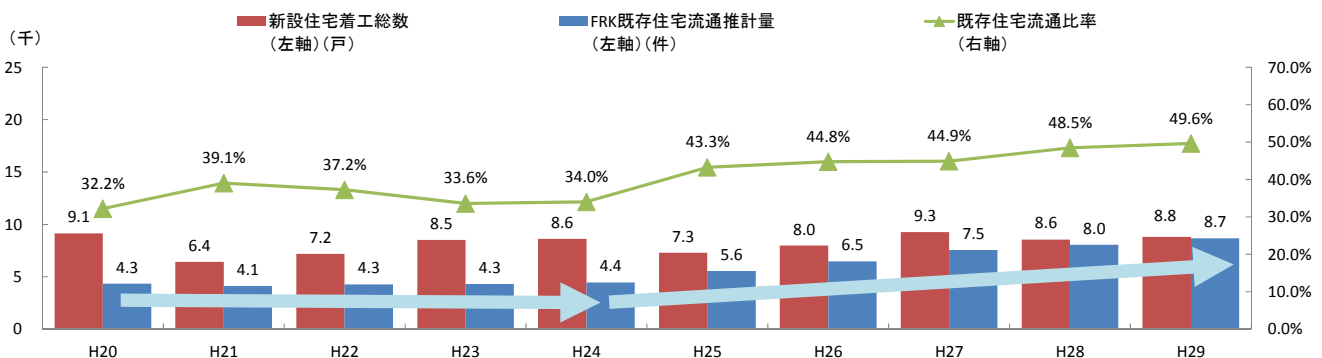


【兵庫県_神戸】既存住宅流通量の推移(H20-H29)



<参考:東京都大田区の直近10年間の推移>

【大田区】既存住宅流通量の推移(H20~H29推計値)



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(H29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(H29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12.6千件で、愛知県全体の既存住宅流通量(23千件、5.参照)の半数超を占めているが、大阪市の流通量(29.9千件、12.参照)の約4割にとどまっている。

既存住宅流通比率(H29暫定値)をみると、名古屋市を含む3エリアの中で最も比率が高い「愛知県_名東」でも全国ベース(38.2%、4.参照)とほぼ同水準にとどまっており、東京都23区全体(50.6%、6.参照)、横浜市(45.4%、9.参照)、大阪市(48.4%、12.参照)など他都市圏の主要都市部と比べると水準としては低い。

なお、名古屋市以外でも既存住宅流通比率が30%を下回っているエリアが大半であり、中京圏全体として住宅取引市場に占める既存住宅流通のシェアが低い特徴があるといえる。

※推計エリアの対象となる市町村は右表の通りである。

※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。

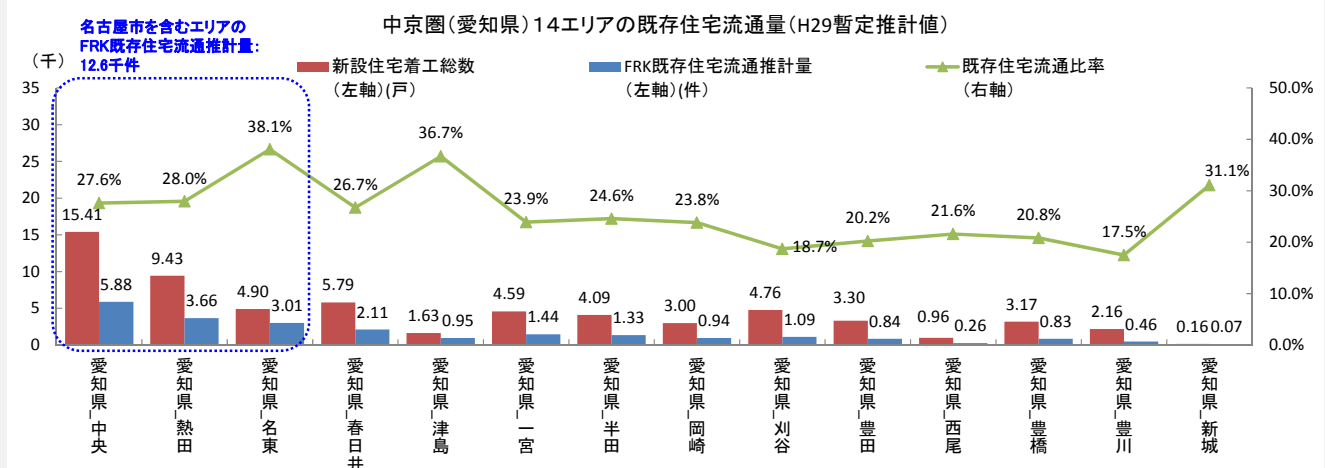
※名古屋市が提供可能な固定資産課税台帳登録データの集計値は、課税対象家屋のみを対象に集計されているため、非住宅ストック棟数には、愛知県全体の非課税家屋の棟数データを名古屋市の区別(法務局出張所単位)所有権移転登記個数の比率により按分した区別(法務局出張所単位)非課税家屋棟数の推計値を含んでいる。

※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・中川区・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)

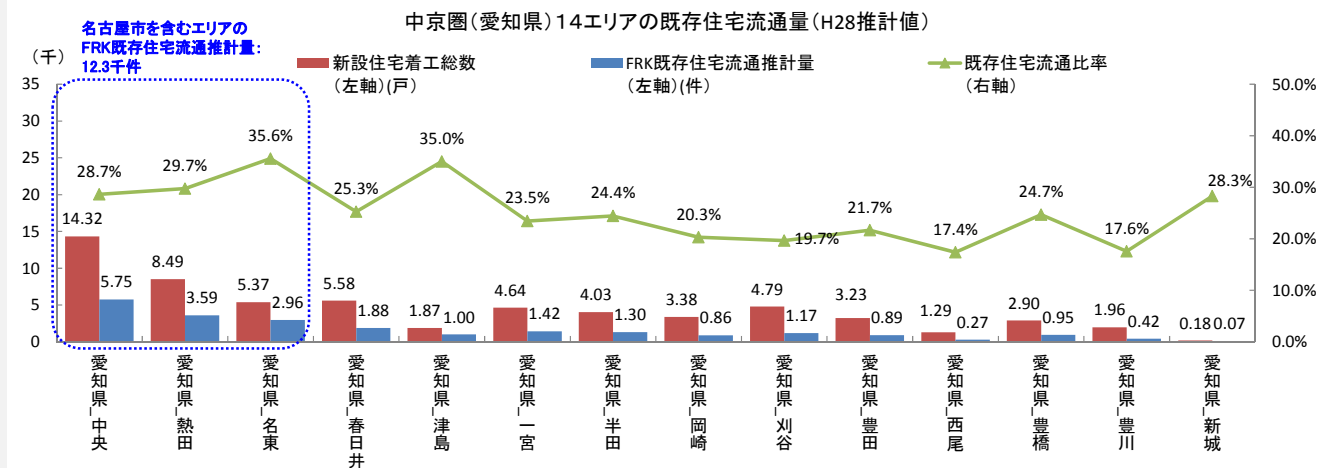
H29暫定推計値

<H29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:23千件 ・既存住宅流通比率:26.3%



H28推計値

<H28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:26.4%



15. 特徴的なエリアにおける流通量の推移

名古屋市を含む3エリアの流通量の推移をみていく。

最も既存住宅流通量が多い「愛知県_中央」の推移をみると、H22年からH24年にかけて若干減少したもののそれ以降は微増傾向にあるといえる。H29(暫定値)の流通量は5.9千件となっている。

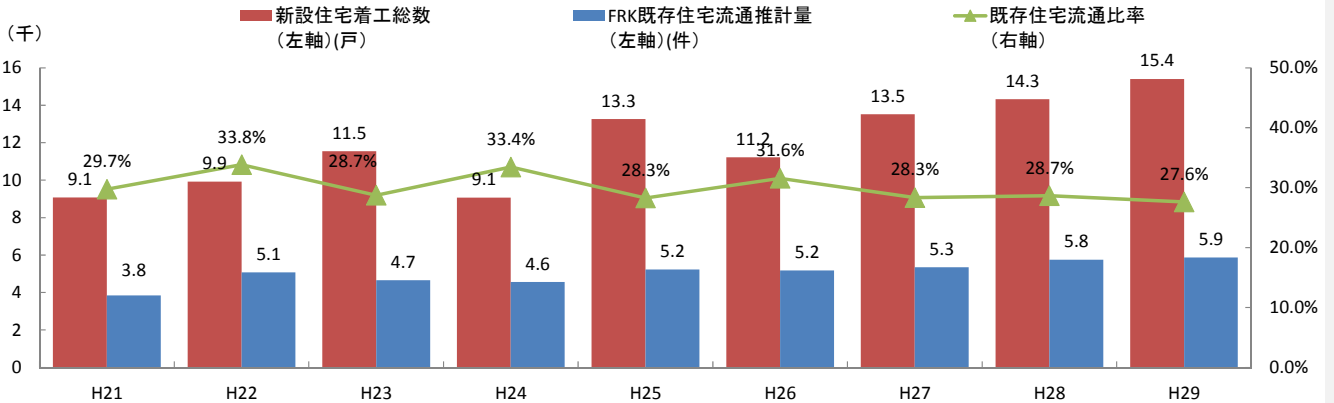
「愛知県_熱田」では、流通量はH21年以降ほぼ横ばいで推移している。「愛知県_名東」では、H25年に流通量が若干増加したものの、H27以降は微減傾向がみられている。

また、新設着工総数の推移をみると、「愛知県_中央」と「愛知県_熱田」では、H26年から3年連続で増加している。

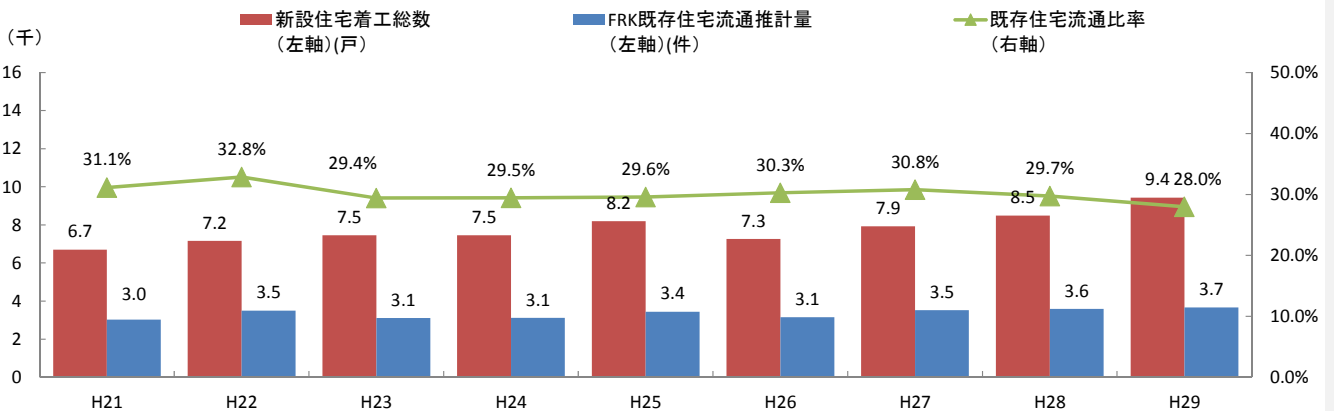
名古屋市3エリアにおける直近9年間の推移

※ H20年の昭和出張所の廃止に伴い、昭和出張所の所管行政区のうち、名古屋市昭和区および千種区が中央、名古屋市瑞穂区が熱田、名古屋市天白区、日進市および東郷町が名東に、それぞれ所管の出張所が変更されたことから、最新の法務局出張所単位で推計可能なH21年以降の推計結果をとりまとめている。

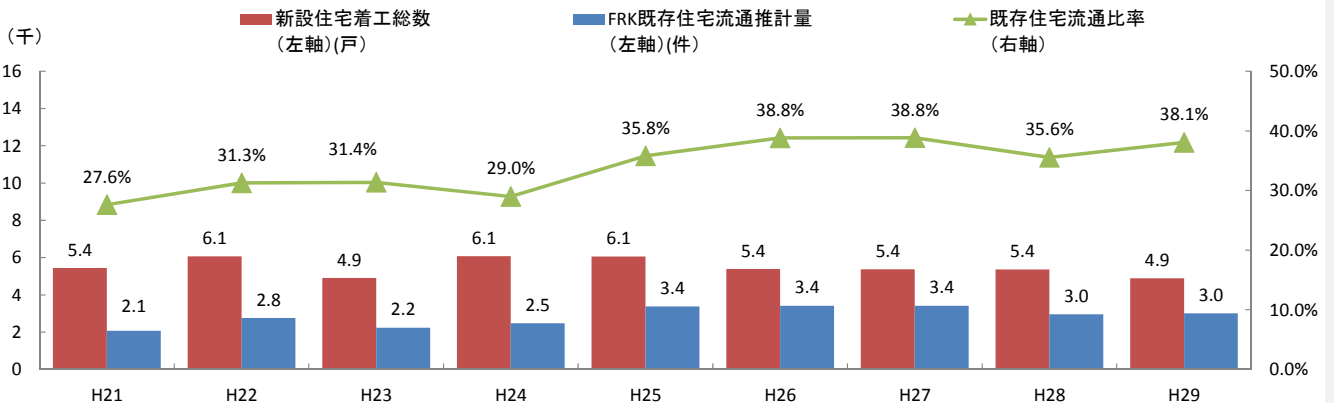
【愛知県_中央】既存住宅流通量の推移(H21-H29)



【愛知県_熱田】既存住宅流通量の推移(H21-H29)



【愛知県_名東】既存住宅流通量の推移(H21-H29)



16. 地方都市圏4エリアの推計結果(H29暫定推計値)

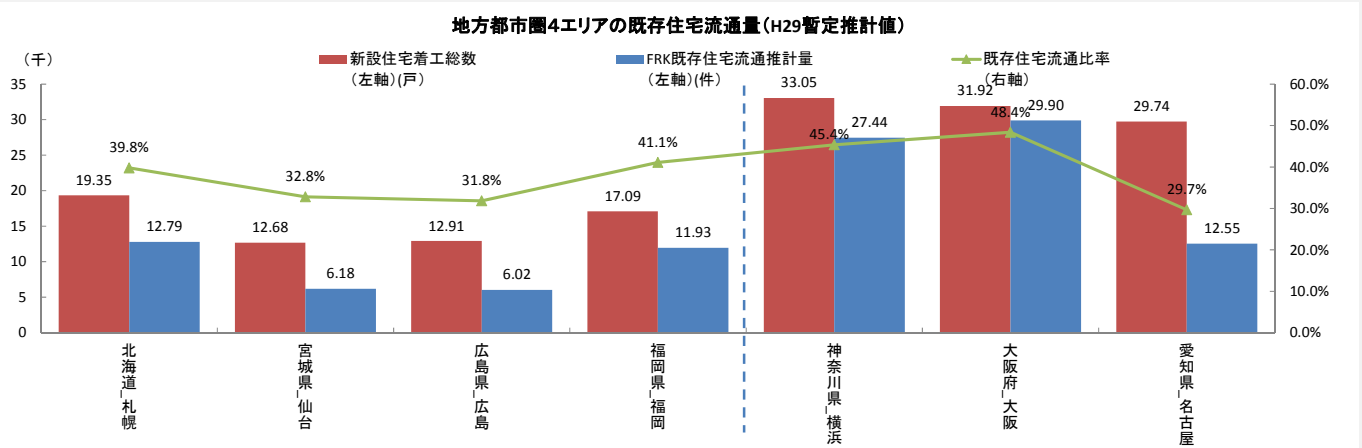
今年度、新たに、地方都市圏4エリア（札幌、仙台、広島、福岡）について、既存住宅流通量の推計を行った。
 H29（暫定値）の推計結果をみると、4エリアの中で最も既存住宅流通量が多いのは「北海道_札幌」（12.8千件）で、次いで「福岡_福岡」（11.9千件）となっている。
 既存住宅流通比率に着目すると、H29（暫定値）では、「福岡県_福岡」、「北海道_札幌」が40%程度、「宮城県_仙台」、「広島県_広島」が30%台となっており、「大阪府_大阪」（48.4%）や「神奈川県_横浜」（45.4%）に比べて低い水準となっている。

※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。

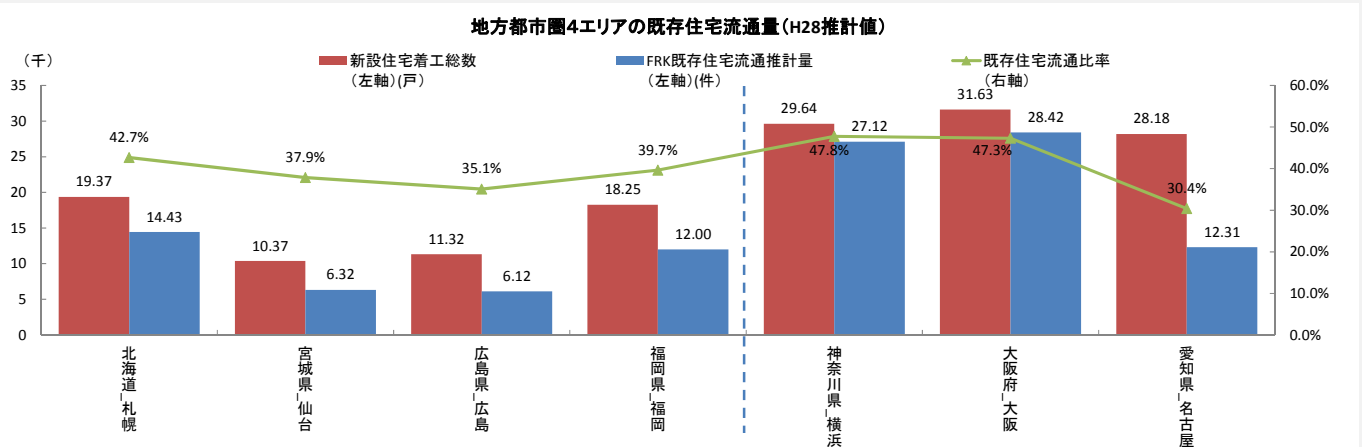
推計エリア	都道府県	市区町村
1 札幌	北海道	札幌市,石狩市,北広島市
2 仙台	宮城県	仙台市,富谷市,大和町,大郷町,大衡村
3 広島	広島県	広島市,海田町,府中町,坂町,熊野町,北広島町,安芸太田町,廿日市市,大竹市
4 福岡	福岡県	福岡市,那珂川町,糸島市

H29暫定推計値



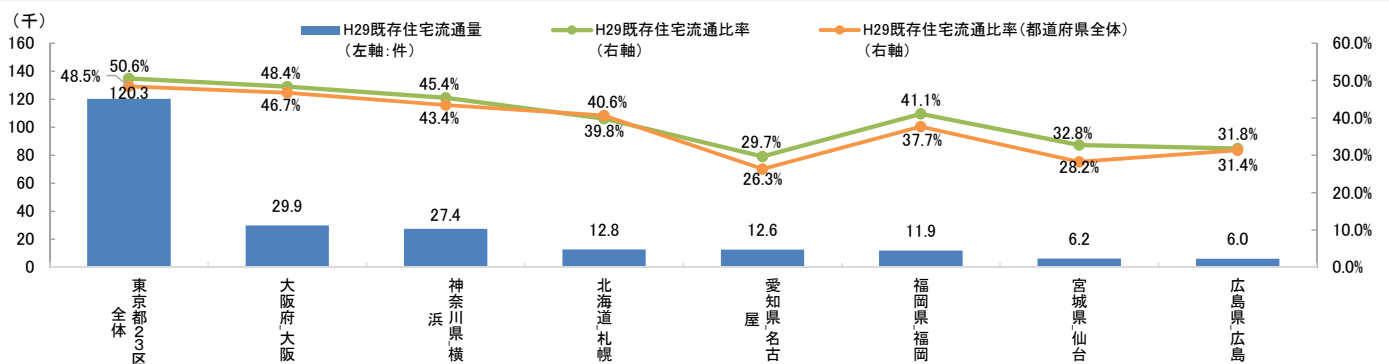
※「愛知県_名古屋」は「14.」で推計した「愛知県_中央」「愛知県_熱田」「愛知県_名東」の3エリアの合計

H28推計値



※「愛知県_名古屋」は「14.」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:三大都市圏と地方都市圏の主要都市部における既存住宅流通比率の傾向の違い>



17. 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、直近6年間では緩やかな増加傾向がみられ、H29（暫定値）ではH24と比較すると約1.3倍の12.8千件になっている。H29（暫定値）の既存住宅流通比率は39.8%となっている。

宮城県_仙台

「北海道_札幌」と同様、既存住宅流通量には緩やかな増加傾向がみられ、H29（暫定値）ではH24と比較して約1.3倍の6.2千件となっている。また、H29（暫定値）の既存住宅流通比率は32.8%となっている。

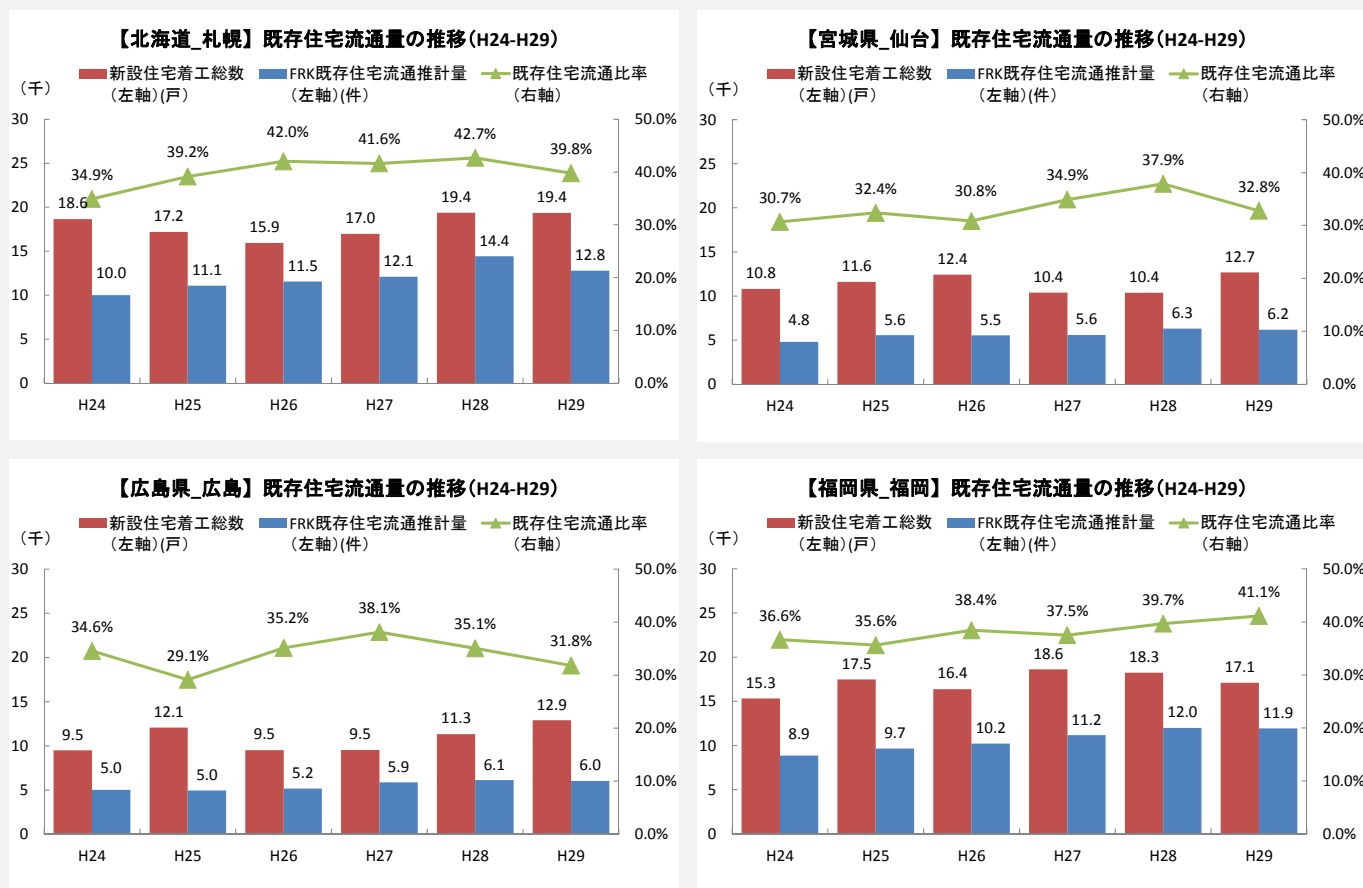
広島県_広島

既存住宅流通量は直近6年間で緩やかな増加傾向にある。H29（暫定値）では、H24と比較して約1.2倍の6.0千件となっている。H29（暫定値）の既存住宅流通比率は31.8%であり、地方都市圏4エリアの中では最も低い。

福岡県_福岡

既存住宅流通量はH24年以降緩やかに増加しており、H29（暫定値）ではH24と比較すると約1.3倍の11.9千件となっている。既存住宅流通比率はH28までは30%台で推移しており、H29（暫定値）では41.1%となっている。

地方都市圏4エリアの直近6年間の推移



<参考:H29年の主要都市別・新設住宅着工戸数の用途別内訳>

