

---

**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6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	1
推計結果の概要② 都道府県ベース	2
推計結果の概要③ 東京都区部	3
推計結果の概要④ 首都圏(1都3県)16エリア	5
推計結果の概要⑤ 横浜市区部	7
推計結果の概要⑥ 関西圏(大阪府、兵庫県)22エリア	8
推計結果の概要⑦ 中京圏(愛知県)14エリア	10
推計結果の概要⑧ 地方都市圏4エリア	11
FRK既存住宅流通推計量の考え方と推計方法	13



## 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4年（2022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、13頁を参照のこと。

## 推計結果の概要① 全国ベース

### 2. 全国ベースの推計結果

全国ベースの推計値（R04暫定値<sup>※1</sup>）では、既存住宅流通推計量は631千件（R03年比20.0千件増）となり、R03年との比較では3.3%増となった。コロナ前のR1年との比較でも4.4%増となっており、直近10年間の推移で最も多くなっている。

既存住宅流通比率（R04暫定値）は、既存住宅流通推計量の増加と併せて新設住宅着工総数が増加したため（R03年比3.0千件増）、R03年に比べて0.7ポイント上昇に留まり42.3%となった。

区分	単位	出典等	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R01	R02	R03	R04
			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
A	新設住宅着工総数 (借家・給与住宅含む)	(戸) 建築着工統計	980,025	892,261	909,299	967,237	964,641	942,370	905,123	815,340	856,484	859,529
(参考)	所有権移転個数	(個) 法務省登記統計	579,455	584,753	623,488	650,485	669,903	669,270	678,254	636,458	683,634	705,168
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	514,066	518,695	554,003	578,987	597,330	595,403	604,150	567,725	610,695	630,701
	既存住宅流通比率 (B/(A+B))		34.4%	36.8%	37.9%	37.4%	38.2%	38.7%	40.0%	41.0%	41.6%	42.3%

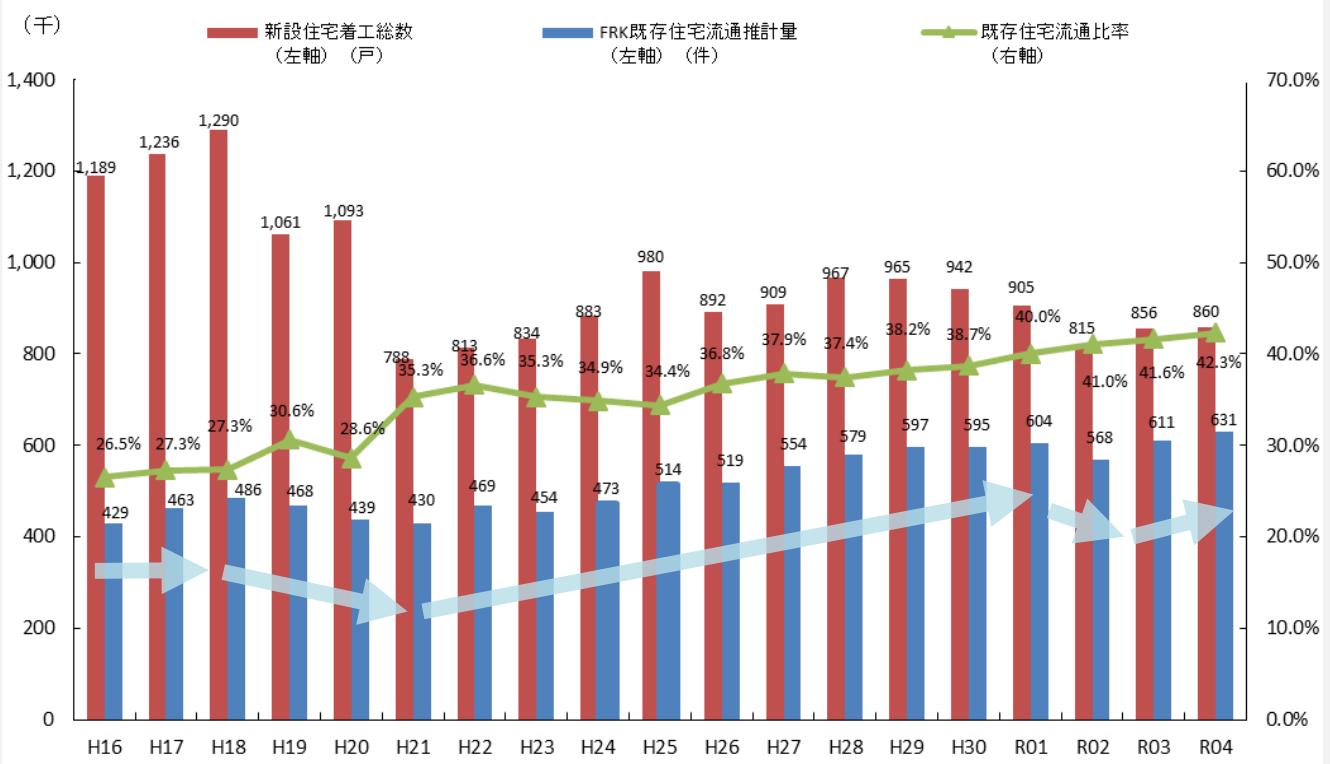
※1 R04のFRK既存住宅流通推計量結果は暫定値であり、非住宅ストック棟数をR03年値（本推計ではR04.1.1現在の値をR03年末の値とみなす）とした建築物ストックに占める住宅比率を用いている（以降、R04の既存住宅流通量推計結果については特段の注釈がない限り同様）。

### 3. 全国ベースの長期的な推移(平成16年～令和4年)

当協会が統計を開始した平成16年以降、既存住宅流通推計量は金融危機に伴うH21年前後の落ち込み、及びコロナ禍に伴うR02年の一時的な落ち込みを除き、一貫して増加している。H16年時点の429千件と比較すると、R04年には631千件に上り、1.5倍となっている。

既存住宅流通比率は、新設住宅着工総数の増減に伴う変動はあるものの、ほぼ一貫して上昇している。

【全国】既存住宅流通量の推移(H16～R04推計値)



## 推計結果の概要② 都道府県ベース

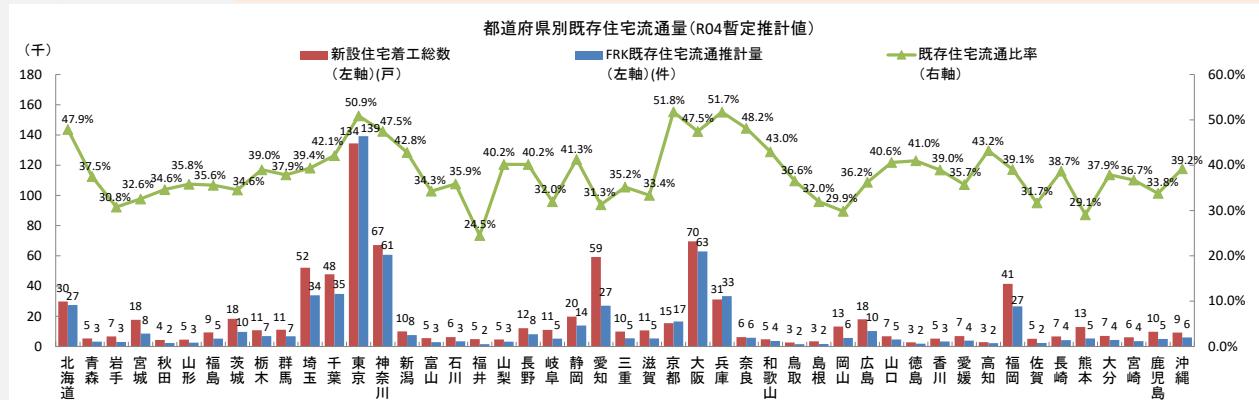
### 4. 都道府県ベースの推計結果

都道府県別推計（R04暫定値）では、既存住宅流通推計量が最も多いのは東京都の139千件（R03年比約4千件増）となり、R03年との比較では3.0%増となった。次いで大阪府が63千件（R03年比約4千件増）、神奈川県が61千件（R03年比増減なし）となっている。

既存住宅流通比率を見ると、R04暫定値では、京都府が最も高く51.8%（R03年比2.1ポイント増）となった。次いで、兵庫県が51.7%（R03年比0.5ポイント減）となっている。東京都は、50.9%（R03年比0.8ポイント増）となっている。

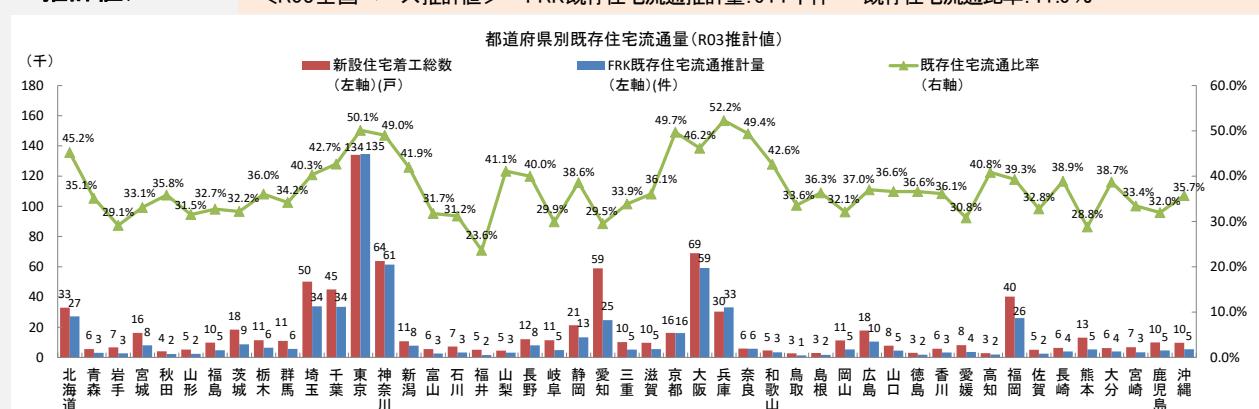
#### <R04暫定推計値>

<R04全国ベース暫定推計値> ·FRK既存住宅流通推計量:631千件 ·既存住宅流通比率:42.3%



#### <R03推計値>

<R03全国ベース推計値> ·FRK既存住宅流通推計量:611千件 ·既存住宅流通比率:41.6%

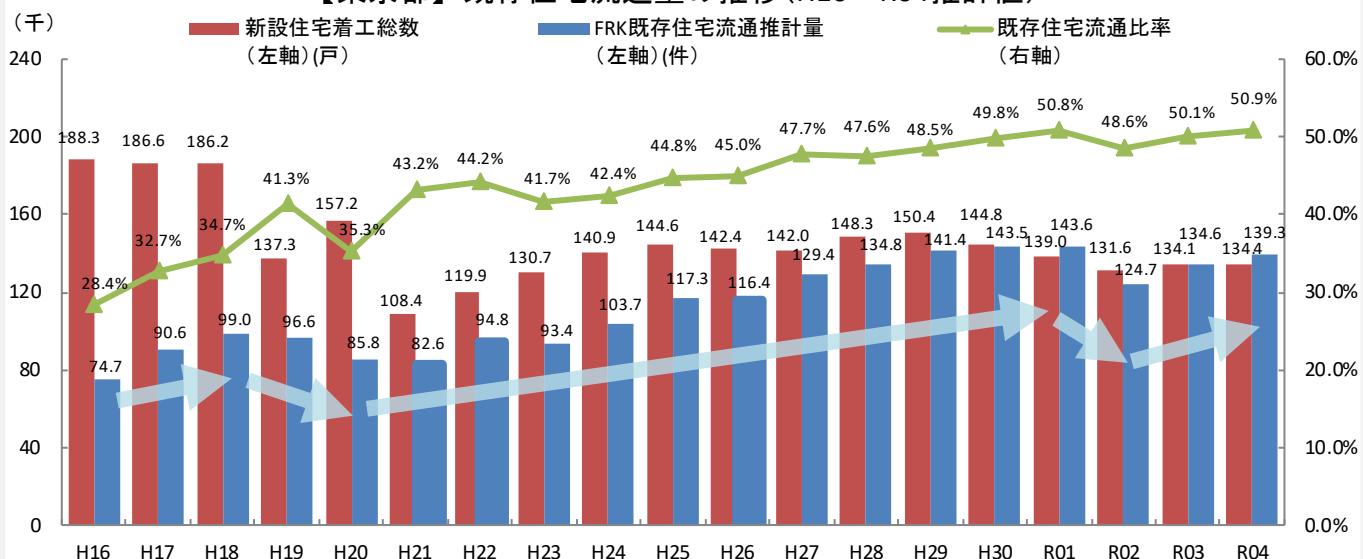


### 5. 東京都の長期的な推移(平成16年～令和4年)

既存住宅流通推計量が最も多い東京都について長期的な推移をみると、変動のトレンドは全国ベースと概ね同様であり、H20年及びR02年の一時的な落ち込みを除き、一貫して増加している。H16年時点の74.7千件と比較すると、R04年には139.3千件に上り、1.9倍となっている。

既存住宅流通比率は、H19年に一時的に低下したものの、その後はほぼ一貫して上昇傾向にあり、全国ベースよりも高い伸び率で推移している。

#### 【東京都】既存住宅流通量の推移(H16～R04推計値)



## 推計結果の概要③ 東京都区部

### 6. 東京都23区全体の推計結果

東京都23区全体の既存住宅流通推計量（R04暫定値）は119千件となっており、東京都全体（139千件、4. 参照）の86%を占めている。R03年との比較では4.3%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（R04暫定値）は、R03年と比べて1.4ポイント上昇し53.1%と、直近10年間の推移で最も大きくなっている。また、東京都全体の既存住宅流通比率（50.9%、4. 参照）と比較すると2.2ポイント高い水準にある。

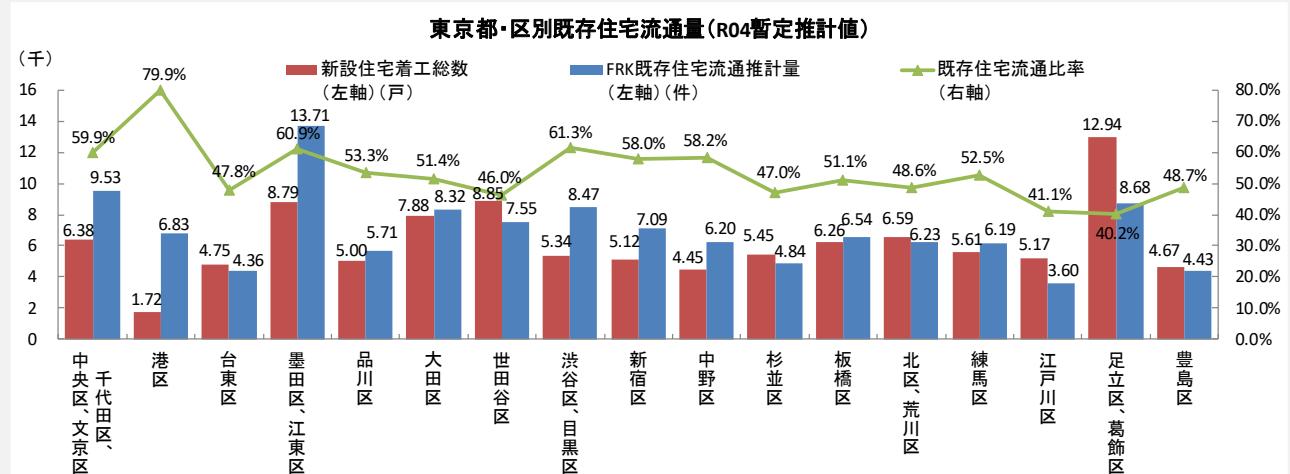
区分	単位	出典等	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R01	R02	R03	R04	
			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
A	新設住宅着工総数 (借家・賃与住宅含む)	(戸)	建築着工統計	106,997	109,343	107,524	115,926	117,616	111,852	110,020	104,829	106,457	104,936
B	FRK既存住宅流通推計量 (所有権移転登記個数 (個人・法人取得))	(件)	所有権移転登記個数等から推計	100,727	97,990	109,837	113,723	120,250	122,515	121,597	105,816	113,782	118,725
既存住宅流通比率 (B/(A+B))			48.5%	47.3%	50.5%	49.5%	50.6%	52.3%	52.5%	50.2%	51.7%	53.1%	

### 7. 東京都・区別の推計結果(R04暫定推計値)

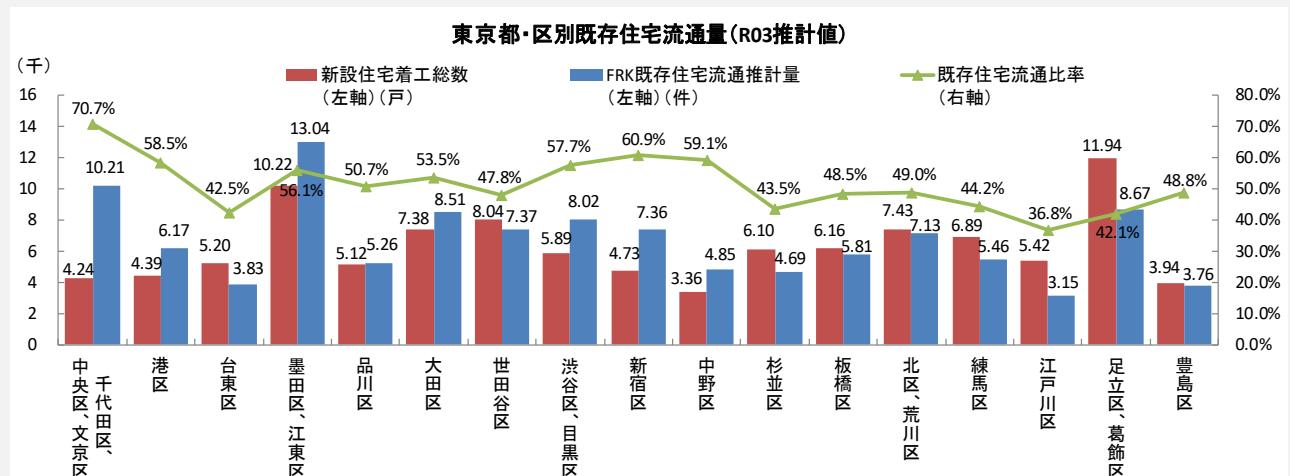
東京都・区別の推計結果（R04暫定値）についてみると、単独区で既存住宅流通推計量が最も多いのは、「大田区」「世田谷区」「新宿区」となっている。

次に既存住宅流通比率（R04暫定値）をみると、「港区」が79.9%（R03年比21.4ポイント増）で最も高く、次いで「渋谷区、目黒区」（61.3%、R03年比3.6ポイント増）、「墨田区、江東区」（60.9%、R03年比4.8ポイント増）となっている。

#### R04暫定推計値



#### R03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。

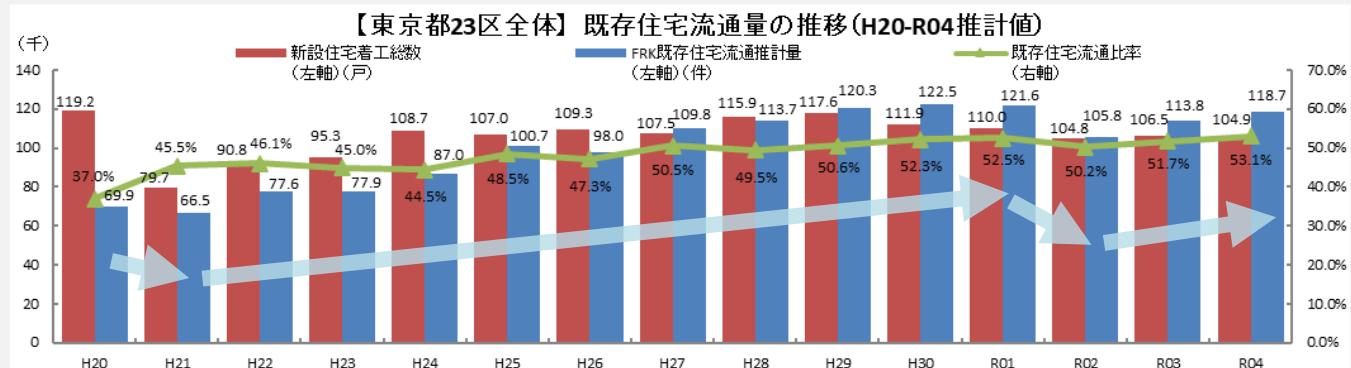
## 推計結果の概要③ 東京都区部

### 8. 東京都区部全体および区別の長期的な推移(平成20年～令和4年)

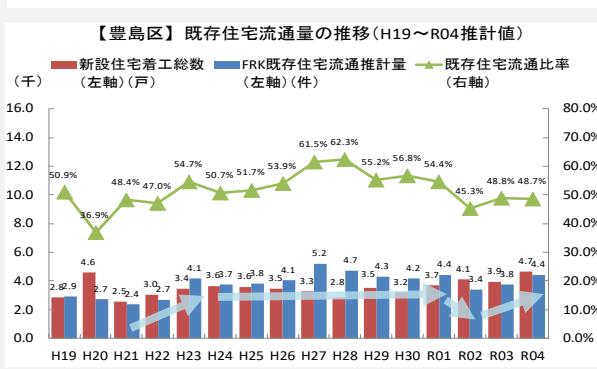
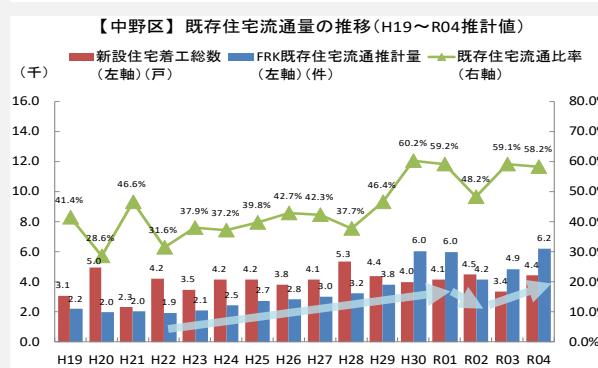
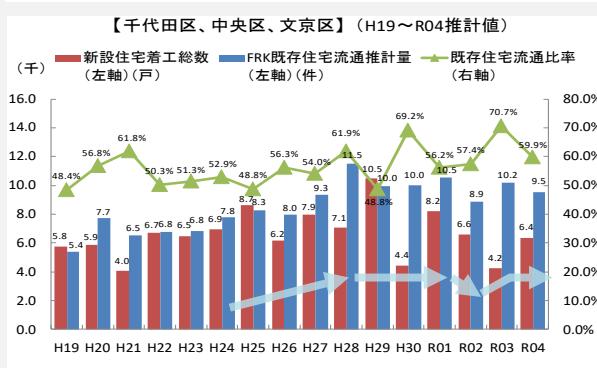
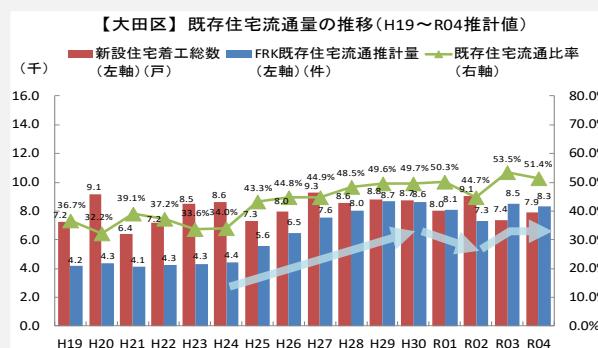
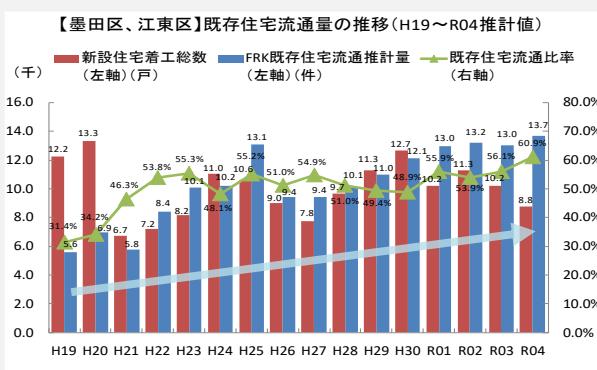
東京都23区全体の長期的な推移をみると、H21年およびR02年の一時的な落ち込みを除き、一貫して増加している。R04年には118.7千戸に上り、区部の統計を開始したH20年時点の69.9千戸と比較すると1.7倍となっている。既存住宅流通比率についてもほぼ一貫して上昇傾向（H20年比16.1ポイント上昇）にあり、東京都全体と比較しても高い水準で推移している。

次に、エリア別の統計を開始したH19年からR04年までの既存住宅流通推計量の増加量が多い上位5エリアの推移に着目する。最も増加量が多い「墨田区、江東区」（H19年比8.1千戸増）の既存住宅流通推計量は一時的な変動を除き概ね増加傾向であり、R04年には23区内でも際立って多くなっている。次いで「大田区」「千代田区、中央区、文京区」（いずれもH19年比4.1千戸増）はH25年頃からコロナ前まで増加傾向が続き、その後は横ばいで推移している。続く「中野区」は、H20年時点で既存住宅流通推計量は23区中最少であったが、H22年以降、コロナ禍による一時的な減少はあるものの微増傾向が続き、R04年には6千戸台（17エリア中11位）まで増加している。最後に「豊島区」はH21年からH23年にかけて増加したのち、概ね横ばいで推移している。

既存住宅流通比率については、「豊島区」においては近年の新設住宅着工総数の増加に伴い横ばいの推移となっているが、その他のエリアでは漸増している。中でも「千代田区、中央区、文京区」はH19年以降、23区全体よりも高水準で推移しているほか、「墨田区、江東区」「中野区」も上昇が続き、23区全体よりも高い水準に至っている。



### H19年→R04年の増加量が多い上位5エリアの長期的な推移(平成19年～令和4年)



## 推計結果の概要④ 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(R04暫定推計値)

16エリアの推計結果(R04暫定値)では、既存住宅流通推計量が最も多いのは、「神奈川県\_横浜」の28.2千件でR03年比で1.8%増であった。次いで「神奈川県\_川崎」(10.2千件)、「埼玉県\_さいたま」(8.1千件)、「東京都\_府中」(7.2千件)となっている。既存住宅流通比率(R04暫定値)をみると、「神奈川県\_横浜」(50.8%)が最も高い。

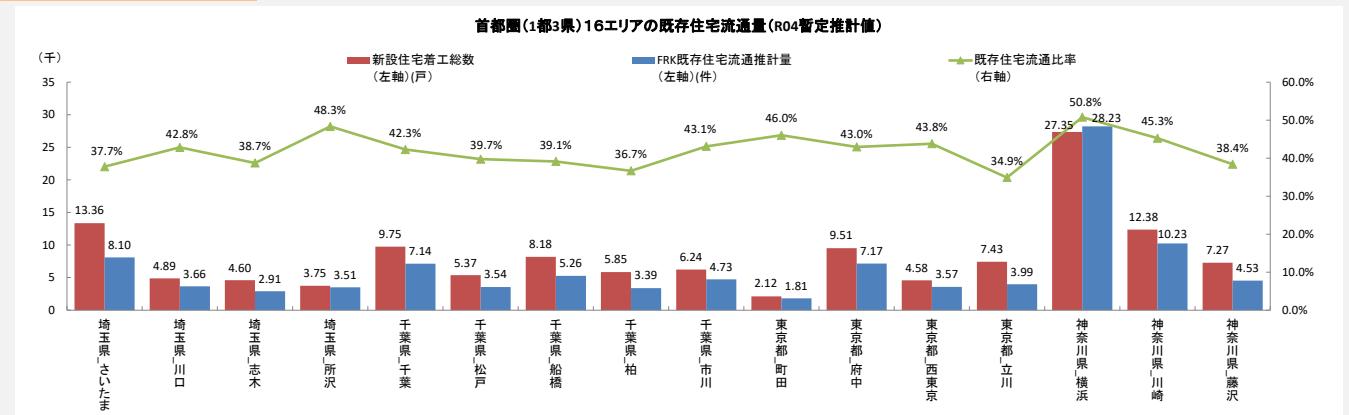
R04(暫定値)の既存住宅流通推計量の対前年増減率をみると、「千葉県\_市川」(21.9%増)が最も増加率が高く、次いで「千葉県\_松戸」(12.9%増)、「東京都\_西東京」(11.1%増)、「埼玉県\_所沢」(10.4%増)は10%以上増加している。

※推計エリアの対象となる市町は右表の通りである。

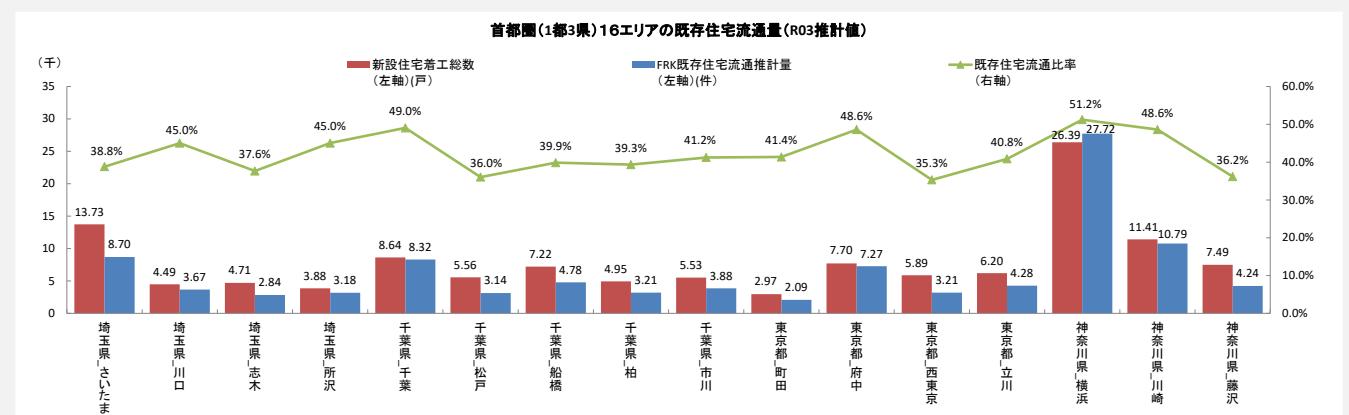
※建物売買による所有権移転登記個数のデータについては、入手できる最小単位が法務局出張所単位であるため、藤沢エリアには寒川町を含む。ただし、町部では、住調の未調査年における住宅ストック戸数の推計にあたり、「滅失建築物統計調査」のデータがないため、寒川町を除く市部の建築物ストックに占める住宅比率(住宅ストック戸数/(非住宅ストック棟数+住宅ストック戸数))により既存住宅流通量の推計を行っている。同様に、住調の未調査年における住宅ストック戸数の推計にあたり、「住宅着工統計」の町村部データが国土交通省から提供されていないことから、町村部の新設住宅着工総数は、統計法に基づき独立行政法人統計センターから「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	2川口
埼玉県	埼玉県	さいたま市、戸田市、蕨市	川口市
		志木市、朝霞市、和光市、新座市、富士見市	志木市
		所沢市、狭山市、入間市	所沢市
		千葉市、習志野市	千葉市
		松戸市、流山市	松戸市
		船橋市、八千代市	船橋市
千葉県	千葉県	柏市、我孫子市、野田市	柏市
		市川市、鎌ヶ谷市、浦安市	市川市
		町田市	町田市
		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	武蔵野市
		小平市、東村山市、西東京市、清瀬市、東久留米市	小平市
		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	立川市
東京都	東京都	横浜市	横浜市
		川崎市	川崎市
		鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、寒川町(高座郡)	鎌倉市
		藤沢市	藤沢市
		茅ヶ崎市	茅ヶ崎市
		寒川町(高座郡)	寒川町(高座郡)

### R04暫定推計値



### RO3推計値



### <R04(暫定)既存住宅流通推計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	28.2
2 神奈川県_川崎	10.2
3 埼玉県_さいたま	8.1
4 東京都_府中	7.2
5 千葉県_千葉	7.1
6 千葉県_船橋	5.3
7 千葉県_市川	4.7
8 神奈川県_藤沢	4.5
9 東京都_立川	4.0
10 埼玉県_川口	3.7
11 東京都_西東京	3.6
12 千葉県_松戸	3.5
13 埼玉県_所沢	3.5
14 千葉県_柏	3.4
15 埼玉県_志木	2.9
16 東京都_町田	1.8

推計エリア	(%)
1 千葉県_市川	21.9%
2 千葉県_松戸	12.9%
3 東京都_西東京	11.1%
4 埼玉県_所沢	10.4%
5 千葉県_船橋	9.9%
6 神奈川県_藤沢	6.9%
7 千葉県_柏	5.5%
8 埼玉県_志木	2.2%
9 神奈川県_横浜	1.8%
10 埼玉県_川口	-0.3%
11 東京都_府中	-1.5%
12 神奈川県_川崎	-5.1%
13 東京都_立川	-6.9%
14 埼玉県_さいたま	-6.9%
15 東京都_町田	-13.6%
16 千葉県_千葉	-14.2%

### <(参考)R03既存住宅流通推計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	26.7%
2 東京都_立川	24.8%
3 埼玉県_さいたま	21.0%
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	11.4%
9 埼玉県_志木	10.3%
10 東京都_府中	8.2%
11 東京都_西東京	6.5%
12 千葉県_市川	5.3%
13 神奈川県_横浜	4.8%
14 千葉県_松戸	4.7%
15 神奈川県_藤沢	2.7%
16 埼玉県_川口	1.9%

## 推計結果の概要④ 首都圏(1都3県)16エリア

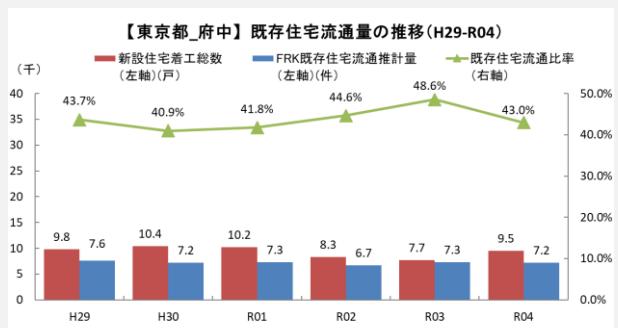
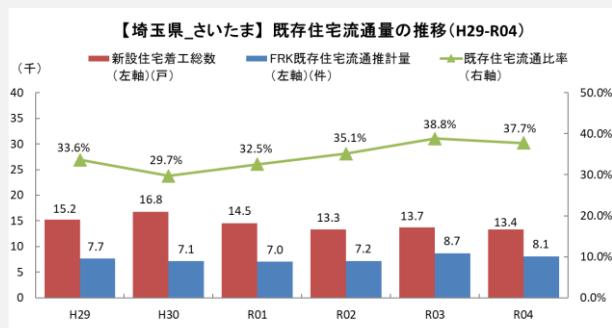
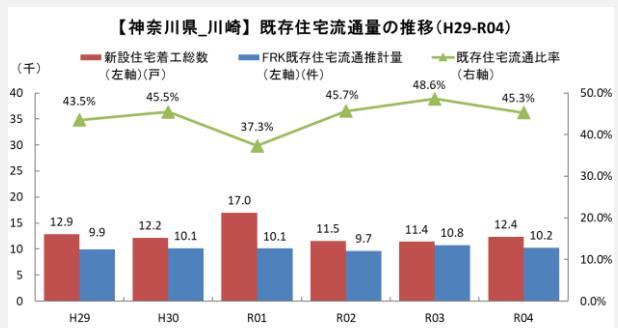
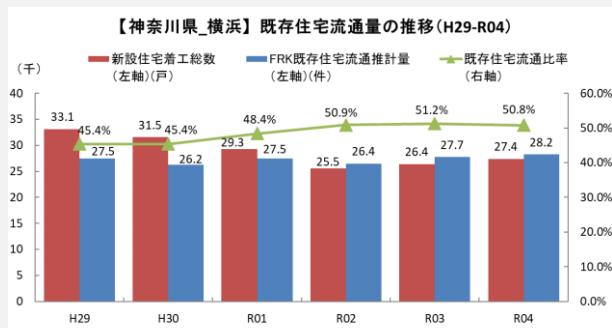
### 10. 首都圏(23区を除く1都3県)16エリアのうち特徴的なエリアにおけるトレンド

前頁で挙げたR04(暫定値)既存住宅流通推計量の上位4エリアにおける直近6年間の推移をみると、「神奈川県\_横浜」がR02年から緩やかな増加傾向を維持、「埼玉県\_さいたま」はR03年より8千件台に増加、「神奈川県\_川崎」「東京都\_府中」では横ばいとなっている。

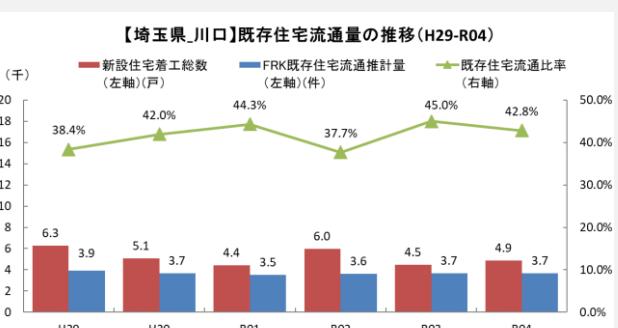
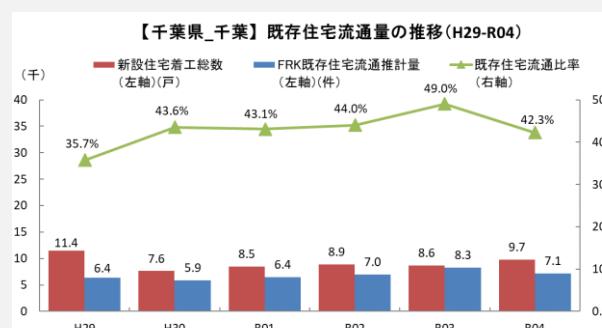
全国的に減少局面となったコロナ感染拡大期(R01年～R02年)においても、「埼玉県\_さいたま」「千葉県\_千葉」「埼玉県\_川口」の3エリアにおいては既存住宅流通推計量が増加した。うち「千葉県\_千葉」「埼玉県\_さいたま」はR01年からR03年まで増加、「埼玉県\_川口」はR01年以降ほぼ横ばいで推移している。既存住宅流通比率については、「千葉県\_千葉」「埼玉県\_川口」では概ね横ばいで推移している一方、「埼玉県\_さいたま」では、新設住宅着工総数が微減傾向にあることから、既存住宅流通比率は上昇傾向にある。

最も流通量の多い横浜市の長期的な推移に着目すると、既存住宅流通推計量は、H26年及びR02年の微減を除き、H20年からほぼ一貫して緩やかに増加しており、H20年(20.3千件)と比較するとR04年(28.2千件)には1.4倍増加している。新設住宅着工総数は年次によって増減があるものの、H22年以降概ね横ばいで推移している。これに伴い既存住宅流通比率は、新設住宅着工総数の多い年次においては一時的に減少しているものの、長期的には上昇が続いている。

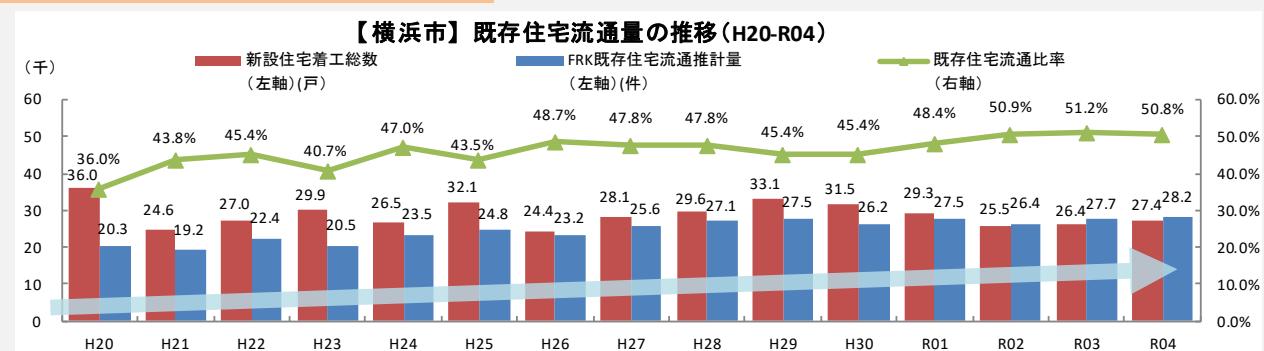
#### 流通量上位4位のエリアにおける直近6年間の推移



#### コロナ期(令和1年～令和2年)に流通量が増えたエリア



#### 横浜市の長期的な推移(平成20年～令和4年)



## 推計結果の概要⑤ 横浜市区部

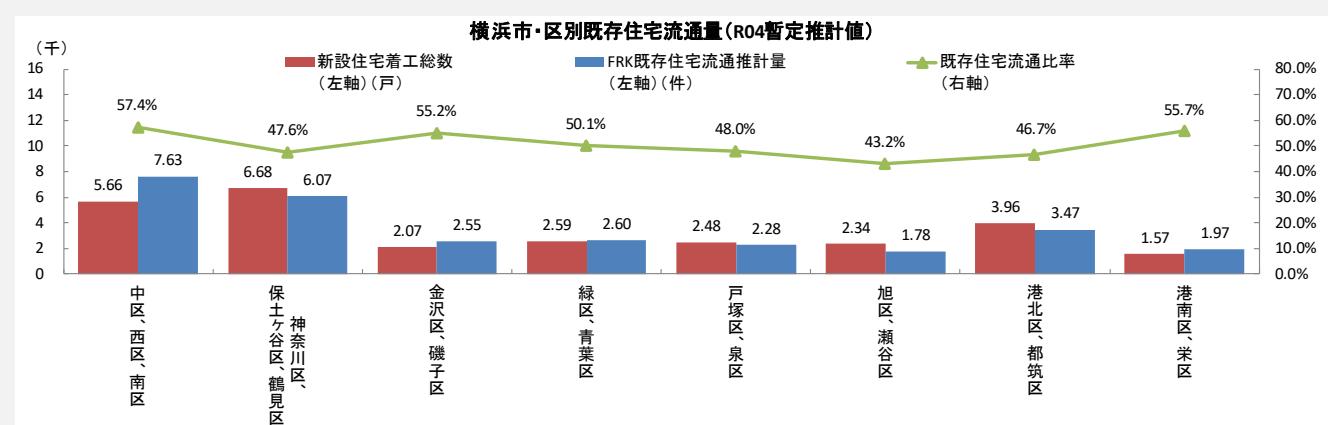
### 1.1. 横浜市区部の推計結果(R04暫定推計値)

首都圏（1都3県）16エリアのうち、特に既存住宅流通推計量が多い「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。

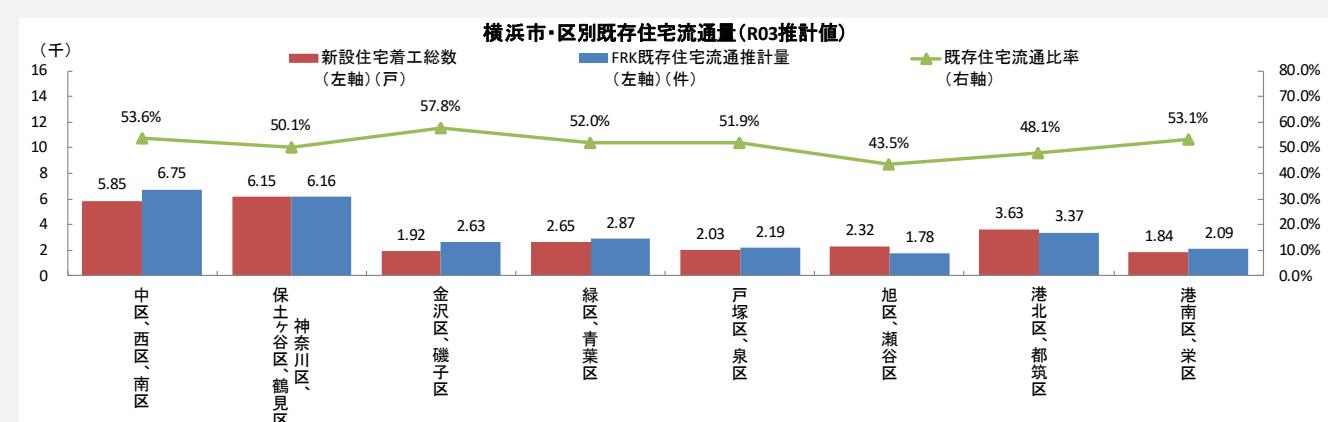
推計結果（R04暫定値）では、横浜市全体（28.2千戸、9. 参照）ではR03年比で1.8%増であった。うち「中区、西区、南区」が最も多く7.6千戸となっており、次いで「神奈川区、保土ヶ谷区、鶴見区」（6.1千戸）、「港北区、都筑区」（3.5千戸）となっている。

エリア別の既存住宅流通推計量の推移に着目すると、R03年と比べて「中区、西区、南区」では増加している（0.9千戸）。その他のエリアでは大きな増減はない。直近6年間でみた場合には、「中区、西区、南区」ではH30年以降増加、「神奈川区、保土ヶ谷区、鶴見区」「港北区、都筑区」での既存住宅流通推計量は概ね横ばいで推移している。

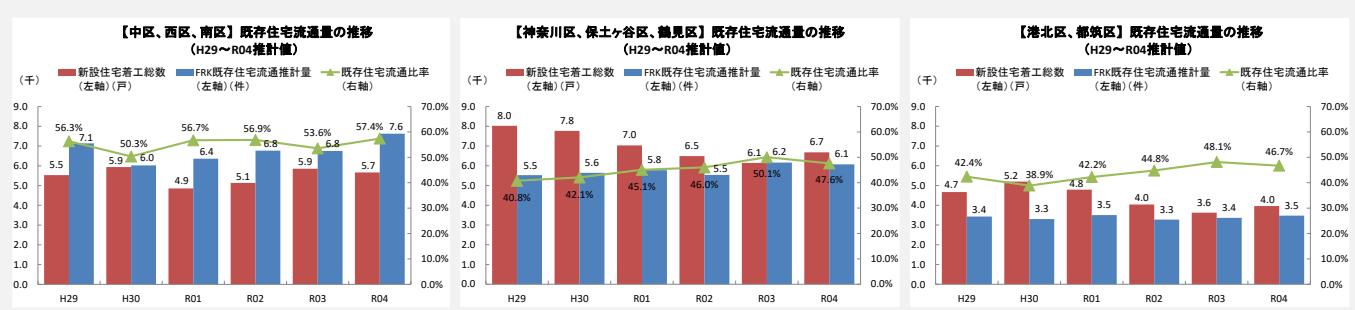
#### R04暫定推計値



#### R03推計値



#### 既存住宅流通推計量上位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分（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分（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. 参照した横浜市全体の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⑥ 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(R04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（R04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30.2千件でR03年比で12.2%増であった。R04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（63千件、4. 参照）の約半数を占めている。新築住宅着工総数も増加する中、既存住宅流通推計量の増分が上回り、既存住宅流通比率が上昇している（R3年比1.6ポイント上昇）。

「大阪府\_大阪」に次いで既存住宅流通推計量が多いのは「兵庫県\_神戸」（18.1千件、R03比0.4千件減）、「大阪府\_北大阪」（6.5千件、R03比0.4千件減）であった。

※推計エリアの対象となる市町村は右表の通りである。

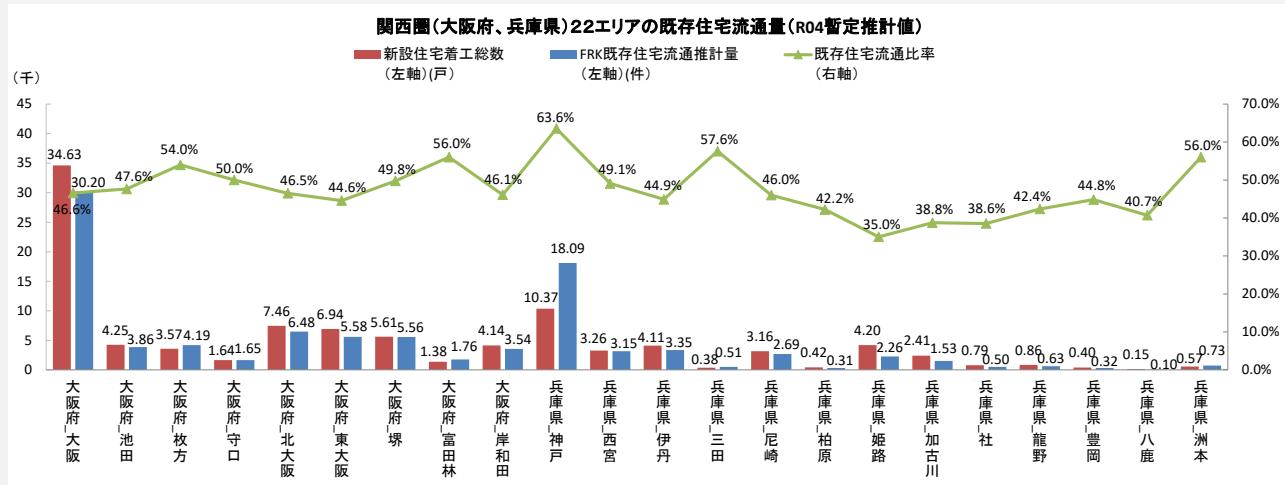
※建物売買による所有権移転登記個数のデータについては、入手できる最小単位が法務局出張所単位であるため、複数エリアにおいて町村部を含んでいる。ただし、町村部は、住調の未調査年における住宅ストック戸数の推計にあたり「減失建築物統計調査」のデータがないため、町村部を除く市部の建築物ストックに占める住宅比率（住宅ストック戸数／（非住宅ストック棟数+住宅ストック戸数））により既存住宅流通量の推計を行っている。同様に、住調の未調査年における住宅ストック戸数の推計にあたり、「住宅着工統計」の町村部データが国土交通省から提供されていないことから、町村部の新設住宅着工総数は、統計法に基づき独立行政法人統計センタ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

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、千里赤阪村）
9 岸和田		岸和田市 泉大津市 兵庫県泉佐野市 和泉市 泉南市 阪南市 泉北都忠岡町 泉南郡（熊取町、田尻町、岬町）
10 神戸		神戸市 戸塚区 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 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 実家市 相生市 赤穂市 搬運保（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 前原市
22 洲本		洲本市 淡路市 南あわじ市

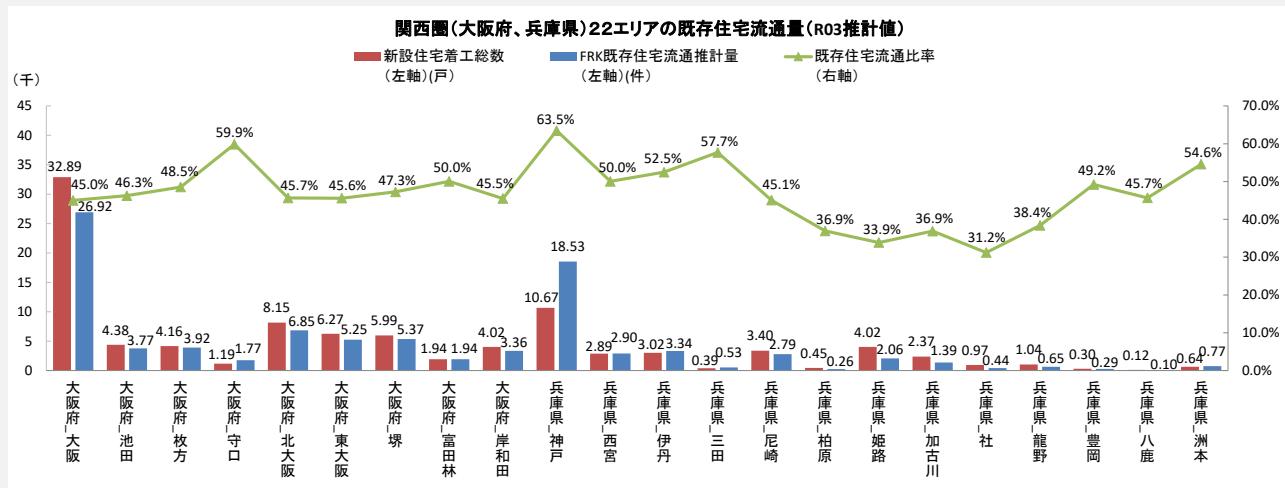
### R04暫定推計値

<R04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:63千件 ・既存住宅流通比率:47.5%  
(兵庫県)・FRK既存住宅流通推計量:33千件 ・既存住宅流通比率:51.7%



### RO3推計値

<R03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:46.2%  
(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%



## 推計結果の概要⑥ 関西圏(大阪府、兵庫県)22エリア

### 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推計量が特に多い「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

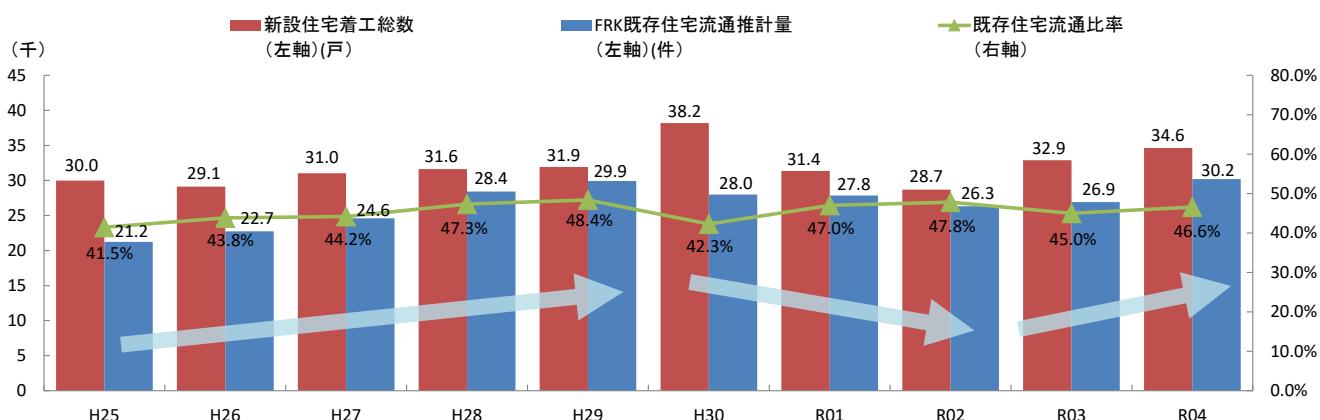
既存住宅流通推計量の推移をみると、H25年からH29年までは緩やかに増加し、H30年よりR02年まで微減したのち、R04年まで増加している。R04（暫定値）の流通量は30.2千件であり、H25年（21.2千件）と比較すると1.4倍となっている。

#### 兵庫県\_神戸

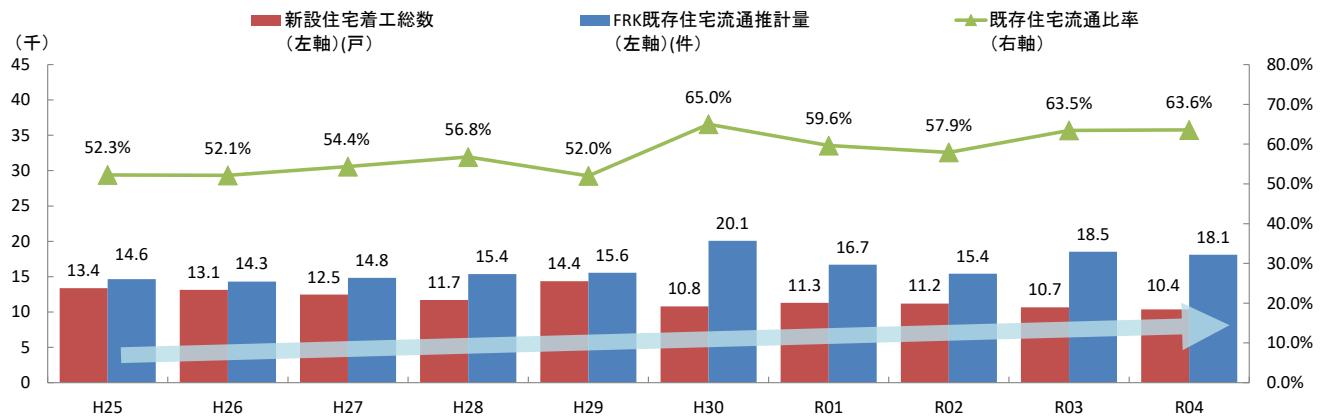
既存住宅流通推計量の推移をみると、H25年以降、多少の増減はあるもののH29年までは微増傾向となっている。H30年に大きく増加後、R01年R02年に減少し、R03年で回復に転じている。R04（暫定値）の流通量（18.1千件）は、H25年（14.6千件）と比較し1.2倍となっている。R04（暫定値）の既存住宅流通比率は63.6%と高く、「大阪府\_大阪」と比較して高い傾向にある。

### 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(H25-R04)



【兵庫県\_神戸】既存住宅流通量の推移(H25-R04)



## 推計結果の概要⑦ 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(R04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(R04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推計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推計量の合計は、R03年比で2.2千件増加し、15.6千件と初めて15千件を超えた。愛知県全体の既存住宅流通推計量(27千件、4. 参照)の半数超を占めている。

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、「愛知県\_中央」「愛知県\_岡崎」「愛知県\_新城」では上昇したものの、3エリアを除くエリアでは前年と比べて大きな変化はない。

\*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、住調の未調査年ににおける住宅ストック戸数の推計にあたり「減失建築物統計調査」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績物を基にしている。

\*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分(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分(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。

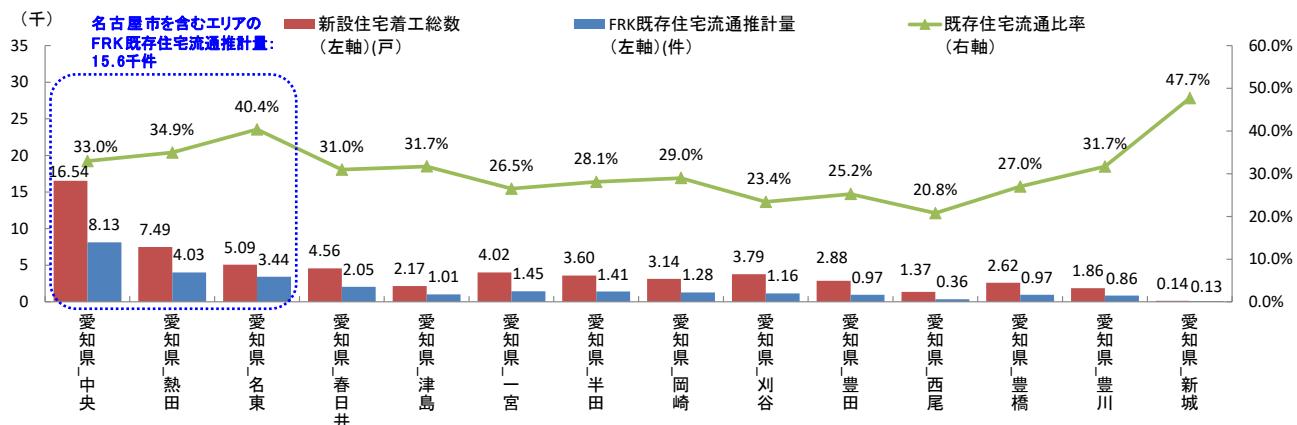
\*名古屋市・区別の推計では、推計エリア毎の建築物ストックに占める住宅比率を推計し、その住宅比率をもとに既存住宅流通量(売買による住宅の所有権移転登記個数)を推計しているため、各推計エリアのFRK既存住宅流通推計量の合計値は名古屋市全体でFRK既存住宅流通量を推計した場合とは必ずしも一致しない。

推計エリア	都道府県	市区町村
1 中央	名古屋市	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	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	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	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	一宮市・稻沢市・江南市・岩倉市
7 半田	半田市	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	岡崎市・額田郡幸田町
9 刈谷	刈谷市	刈谷市・知立市・安城市・碧南市・高浜市
10 豊田	豊田市	豊田市・みよし市
11 西尾	西尾市	西尾市
12 豊橋	豊橋市	豊橋市・田原市
13 豊川	豊川市	豊川市・蒲郡市
14 新城	新城市	新城市・北設楽郡(設楽町・東栄町・豊根村)

### RO4暫定推計値

<R04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:27千件 • 既存住宅流通比率:31.3%

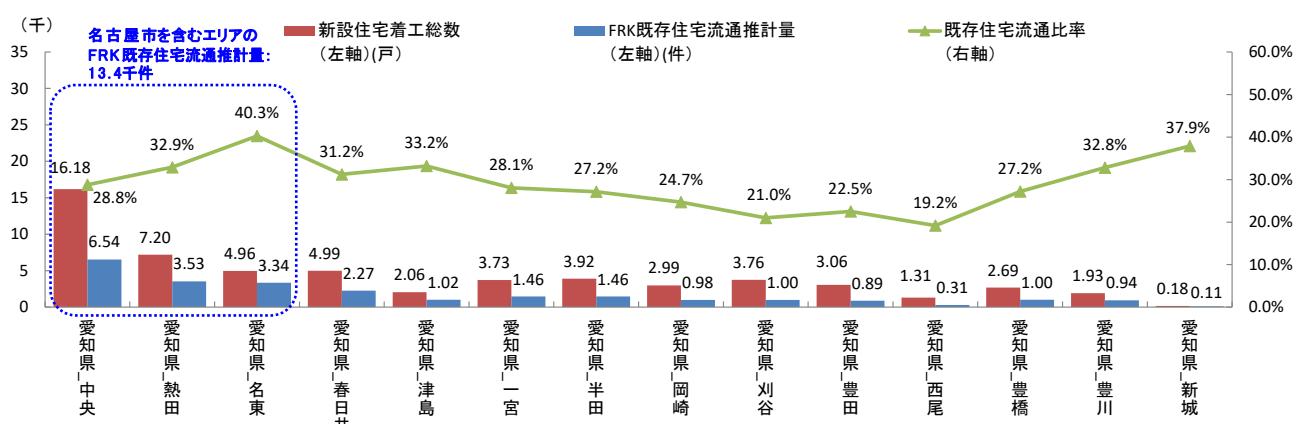
中京圏(愛知県)14エリアの既存住宅流通量(R04暫定推計値)



### RO3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%

中京圏(愛知県)14エリアの既存住宅流通量(R03推計値)



## 推計結果の概要⑧ 地方都市圏4エリア

### 15. 地方都市圏4エリアの推計結果(R04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。

R04（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推計量が多いのは「福岡県\_福岡」（14.3千件）で、次いで「北海道\_札幌」（13.1千件）となっている。

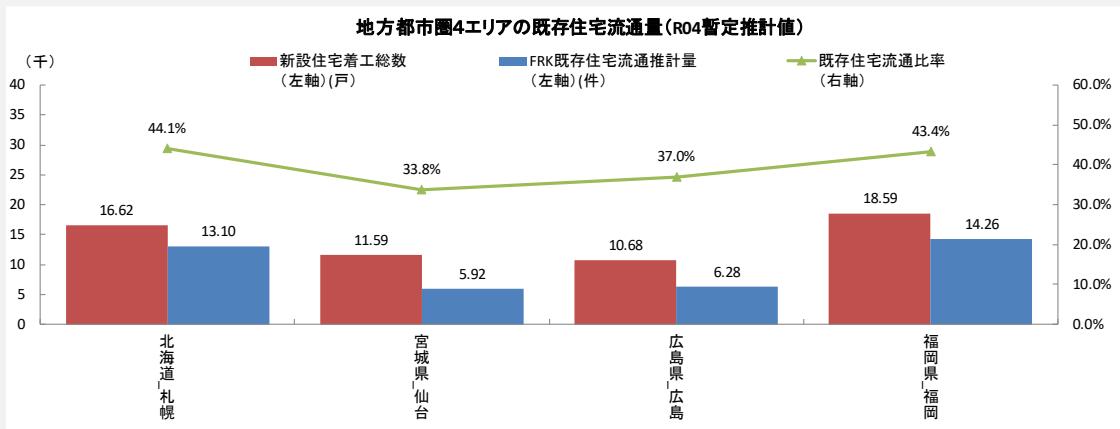
R03年の既存住宅流通推計量と比べると、R04（暫定値）は、「北海道\_札幌」「宮城県\_仙台」「福岡県\_福岡」では微増したが、「広島県\_広島」では微減となった。

※推計エリアの対象となる市町村は右表の通りである。

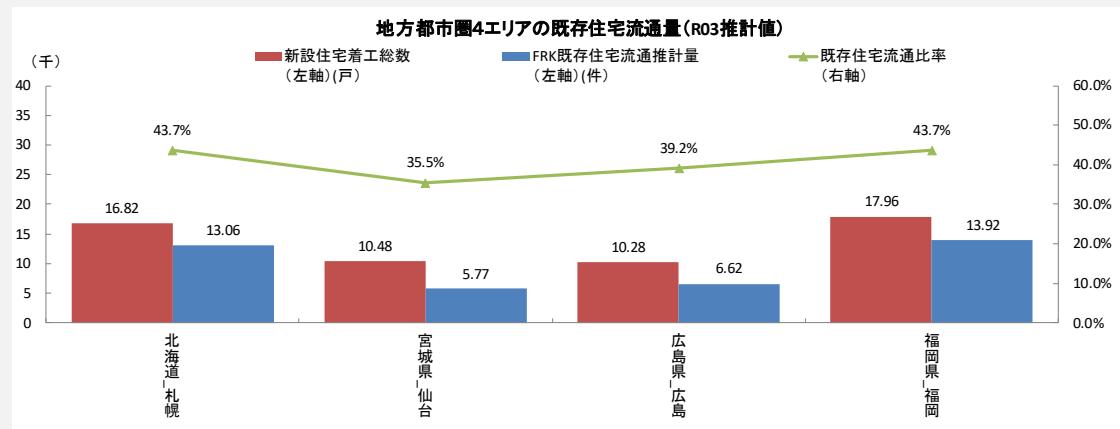
※建物売買による所有権移転登記個数のデータについては、入手できる最小単位が法務局出張所単位であるため、複数エリアにおいて町村部を含んでいる。ただし、町村部は、住調の未調査年における住宅ストック戸数の推計にあたり「減失建築物統計調査」のデータがないため、町村部を除く市部の建築物ストックに占める住宅比率（住宅ストック戸数／（非住宅ストック棟数+住宅ストック戸数））により既存住宅流通量の推計を行っている。同様に、住調の未調査年における住宅ストック戸数の推計にあたり「住宅着工統計」の町村部データが国土交通省から提供されていないことから、町村部の新設住宅着工総数は、統計法に基づき独立行政法人統計センター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

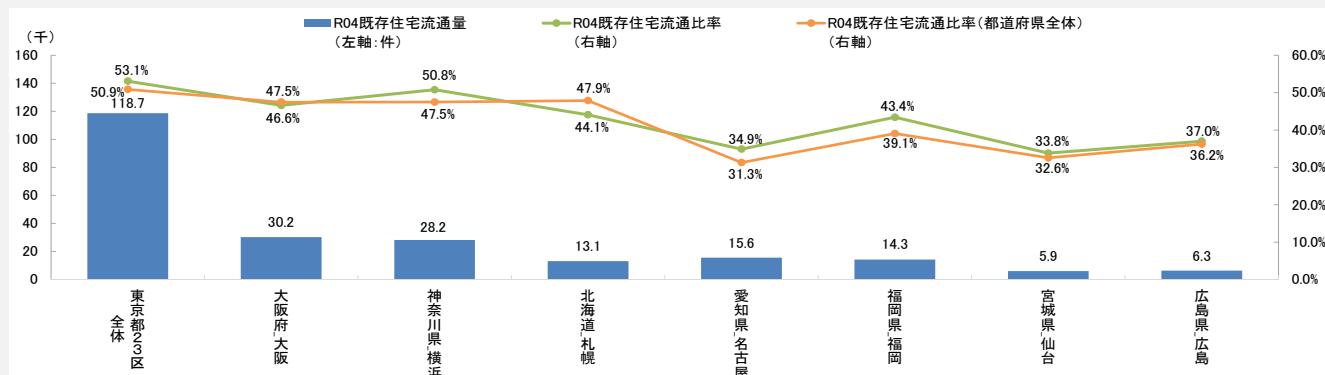
#### RO4暫定推計値



#### RO3推計値



#### <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>



## 16. 地方都市圏4エリアの既存住宅流通推計量の推移

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

既存住宅流通推計量の推移をみると、R01年まで横ばいで推移し、R02年に減少したのち、R03年・R04年は増加して横ばいとなっている。

宮城県\_仙台

既存住宅流通推計量は横ばいで推移している。

広島県\_広島

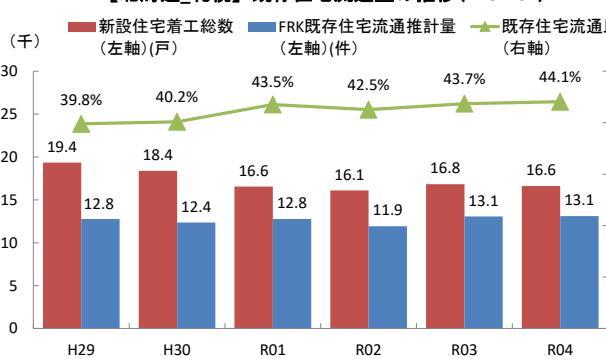
直近6年間でみると、既存住宅流通推計量は概ね横ばいで推移している。

福岡県\_福岡

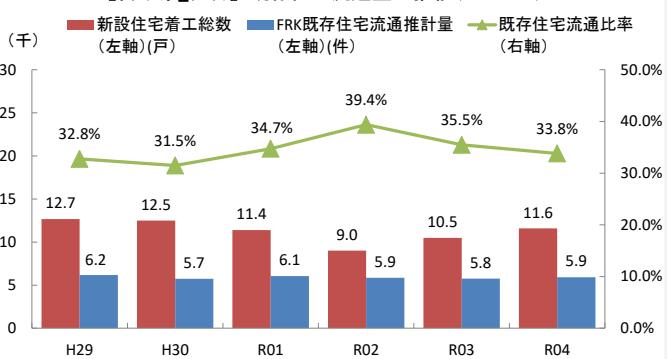
R01年までは、既存住宅流通推計量は緩やかに増加している。R02年に減少した既存住宅流通推計量はR03年から増加し、コロナ前のR01年並みに回復している。

## 地方都市圏4エリアの直近6年間の推移

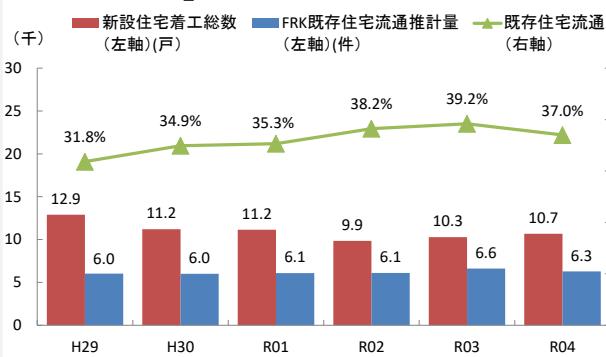
【北海道\_札幌】既存住宅流通量の推移(H29-R04)



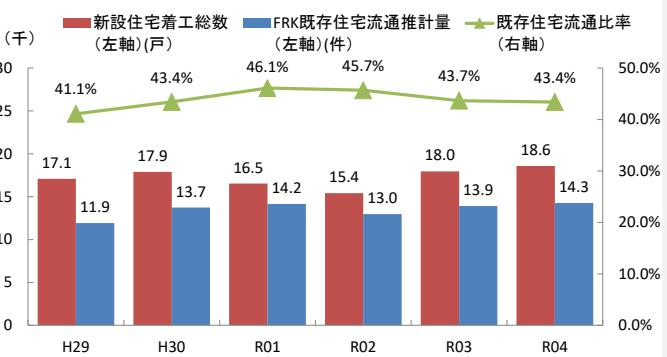
【宮城県\_仙台】既存住宅流通量の推移(H29-R04)



【広島県\_広島】既存住宅流通量の推移(H29-R04)



【福岡県\_福岡】既存住宅流通量の推移(H29-R04)



## 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年毎の調査時点でのその住宅に購入者（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）

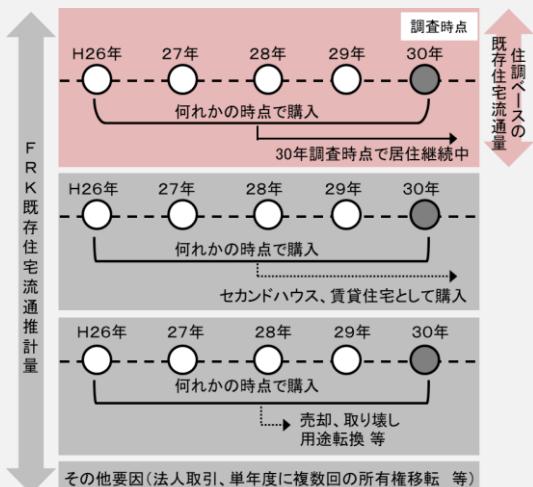
### <FRK既存住宅流通推計量>

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59.5万戸（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。

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

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

※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「建築物減失統計調査」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・賃貸住宅を含む）。

### <推計に用いた非住宅ストックの建物用途区分(R03年末)>

(単位:棟)

固定資産の価格等の概要調書					
非住宅計(R03全国値)					
	<木造>		<非木造>		木造・非木造計
用途別 内訳	事務所・銀行・店舗	673,764	事務所・店舗・百貨店・銀行	1,370,184	2,043,948
	旅館・料亭・ホテル	80,455	病院・ホテル	130,551	246,007
	劇場・病院	35,001			
	工場・倉庫・公衆浴場	1,122,908	工場・倉庫・市場	3,329,810	4,452,718
	非課税家屋				1,004,949

※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2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、一般的に母屋と一緒に登記され、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。