

「FRK 既存住宅流通量推計結果」について

社団法人 不動産流通経営協会

当協会では、2006年度「既存住宅の流通促進に関する研究会」において、既存住宅の流通量およびFRK既存住宅流通指標（既存住宅流通比率）を推計し、以降毎年継続的に発表しております。

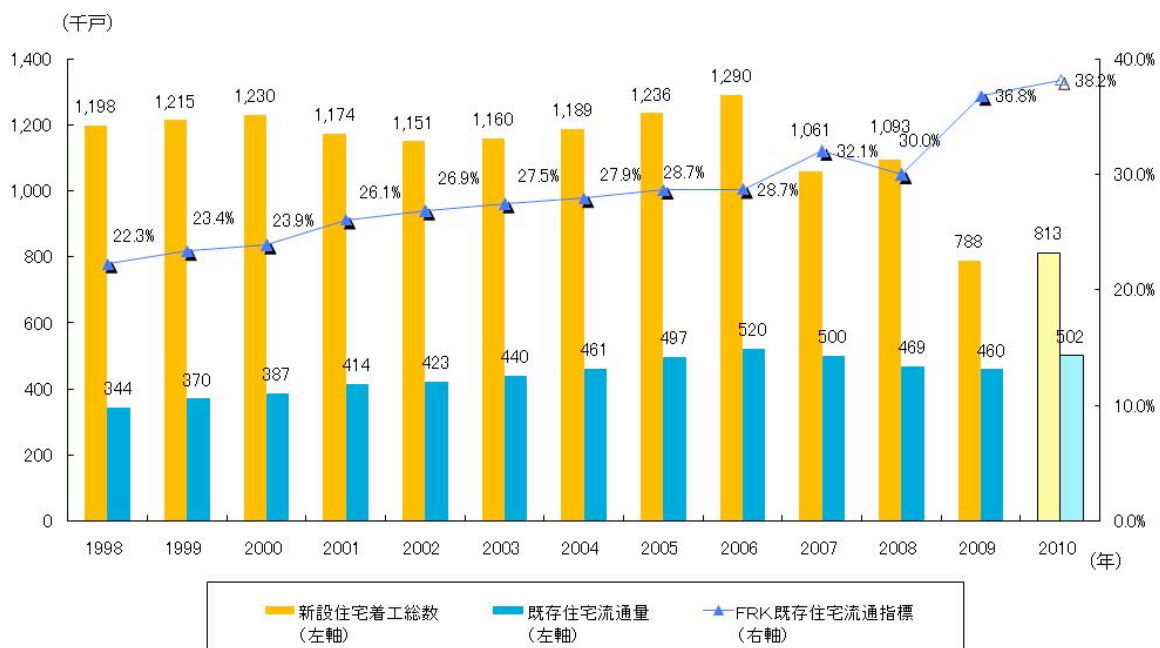
今回は、2009年の既存住宅の流通量およびFRK既存住宅流通指標（既存住宅流通比率）ならびに、2010年の速報値（概算）を推計しましたのでお知らせいたします。

1. 不動産業界、不動産流通市場の状況

我が国におきましては、個人消費や設備投資等の国内需要の低迷などから、新築住宅分譲市場においては低調な状況が続いております。一方、既存住宅の流通については、堅調な住宅取得、住み替え需要から首都圏の取引件数が前年を上回るなど回復の兆しも見られております。

当協会では、毎年既存住宅の流通量（全国）の推計を行なっておりますが、2010年は新築住宅の着工数が81万3千戸、このうち賃貸住宅および給与住宅を除いた自己居住用の新築の着工が50万7千戸だったのに対し、既存住宅の流通量推計値（速報値）は50万件となり、ほぼ匹敵するような市場規模となっております。

2. FRK 既存住宅流通量



FRK既存住宅流通指標(全国値)

H20の住宅ストック量に、平成20年住宅・土地統計調査の住宅総数(57,586,000戸)を使用

速報値

区分			単位	出典等	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010
A	新設住宅着工総数 (借家・給与住宅含む)	(千戸)	建築着工統計		1,198	1,215	1,230	1,174	1,151	1,160	1,189	1,236	1,290	1,061	1,093	788	813
B	既存住宅流通量 (所有権移転回数(個人・法人取得))	(千戸)	所有権移転登記回数等から推計		344	370	387	414	423	440	461	497	520	500	469	460	502
C	FRK既存住宅流通指標		B/(A+B)		22.3%	23.4%	23.9%	26.1%	26.9%	27.5%	27.9%	28.7%	28.7%	32.1%	30.0%	36.8%	38.2%

注1) 2010年のFRK既存住宅流通比率は速報値。

注2) FRK既存住宅流通比率＝既存住宅流通量／(新築着工総数＋既存住宅流通量)

注3) 既存住宅流通量とは、「民事・訟務・人権統計年報」(法務省)における建物売買による所有権移転回数をもとに推計した個人・法人により取得され、所有権移転が行なわれた回数。

注4) 建物売買による所有権移転登記回数は住宅・非住宅別の統計がとられていないため、以下のように各年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売買による住宅の所有権移転登記回数を推計している。

「各年の建築物ストックに占める住宅比率

＝各年住宅ストック数推計値／(各年住宅ストック数推計値＋各年非住宅ストック数推計値)」

住宅ストック数：住宅ストック数は、総務省「住宅・土地統計調査(5年毎)」による各調査年の住宅ストック数に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。尚、各年純増分は、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」をもとに推計している。また、平成20年以降は、「平成20年住宅・土地統計調査(速報)」の住宅数を用いている。

非住宅ストック数：各年の非住宅ストック数は、社会資本整備審議会「既存建築物の改善と有効活用のための建築行政のあり方に関する答申(H16.2 参考資料)」による平成13年末の非住宅ストック数をもとに、各年純増分を加算していくことにより推計。尚、各年純増分は、国土交通省「建築着工統計調査(建築物着工統計)」及び「建築物減失統計調査」をもとに推計している。

以上