

「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

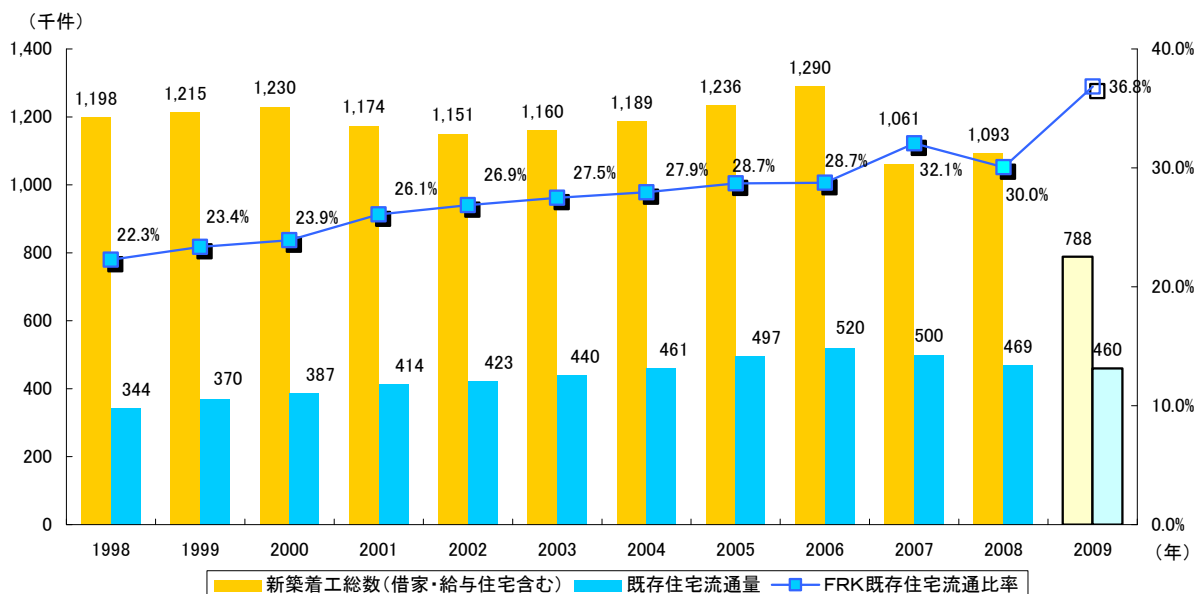
社団法人 不動産流通経営協会（理事長 大橋 正義）では、2006年度「既存住宅の流通促進に関する研究会」において、既存住宅の流通量およびFRK既存住宅流通指標（既存住宅流通比率）を推計し、以降毎年継続的に発表しております。

今回は、2008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）並びに、2009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、2009年は新築住宅の着工数が78万8千戸、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45万3千戸だったのに対し、既存住宅の流通量推計値（速報値）は46万件（既存住宅流通比率 36.8%）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



単位:千件

西暦 和暦	1998 H10	1999 H11	2000 H12	2001 H13	2002 H14	2003 H15	2004 H16	2005 H17	2006 H18
新築着工総数(借家・給 与住宅含む)	1,198	1,215	1,230	1,174	1,151	1,160	1,189	1,236	1,290
既存住宅流通量	344	370	387	414	423	440	461	497	520
FRK既存住宅流通比率	22.3%	23.4%	23.9%	26.1%	26.9%	27.5%	27.9%	28.7%	28.7%

西暦 和暦	2007 H19	2008 H20	2009 H21						
新築着工総数(借家・給 与住宅含む)	1,061	1,093	788						
既存住宅流通量	500	469	460						
FRK既存住宅流通比率	32.1%	30.0%	36.8%						

注1) 2009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
個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個数は住宅・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
転登記個数を推計している。

「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「建築物滅失統計調査」をもと
に推計している。また、平成20年及び平成21年(速報値)には、「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「建築物滅失統計調査」をもとに推計している。

————— 本件に関するお問合せ —————

社団法人 不動産流通経営協会

〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-25-2

ブリヂストン虎ノ門ビル5階

電話 03(5733)2271 担当 原靖彦