

# 不動産市況レポート

## 2018年9月



発行元 一般社団法人 住宅・不動産総合研究所

〒104-0045 東京都中央区築地1-3-4 築地ニイクラビル6階

TEL(代表):03-6264-7720 FAX:03-6264-7721

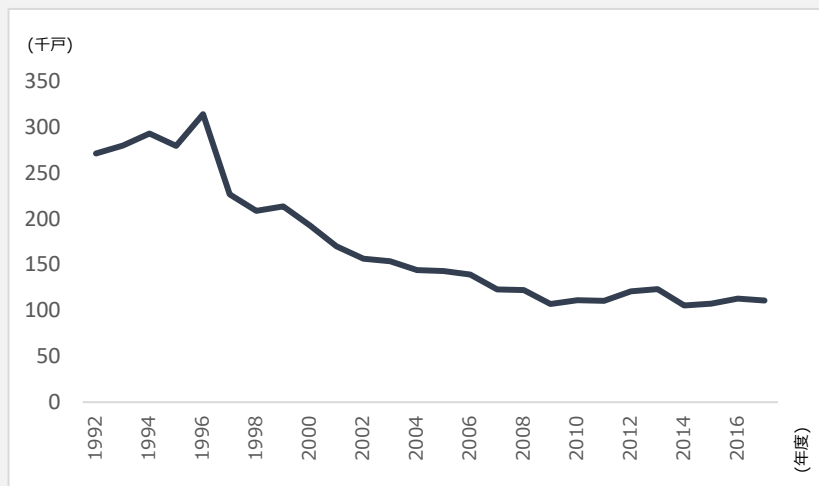
※本レポートは不動産に関して参考となる情報の提供を目的としています。本レポートはあくまでも過去の情報であり将来の市場環境や不動産に関する投資の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません※本レポートに掲載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性を保証するものではありません。

## 今月のTOPICSデータ

### 進まぬ建物の除去

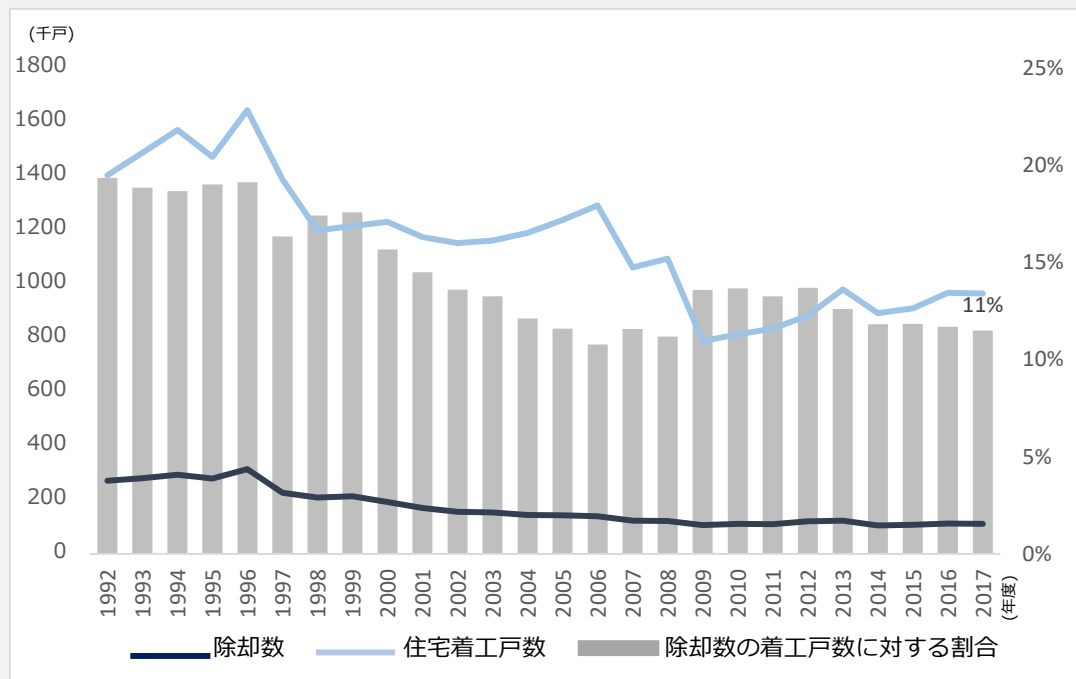
全国の空き家の数は年々増加しております。総務省統計局の「住宅・土地統計調査」によると、平成20年度の調査では756万戸だった空き家数は25年度調査で820万戸まで増加しました。その背景には、人口減少や日本人の新築志向など、様々なことが考えられますが、古くなった建物の除去が進まないことも大きな要因と言えます。国土交通省では、毎月建物の除却数を公表しています。1992年からの推移を見てみると、1996年の31万戸をピークに減少が続いています。一方で住宅着工戸数は同じく1996年をピークに減少傾向ではありますが、リーマンショック後からに限り増加傾向にあります。2017年度に関しては、あらたに建てられた住宅戸数に対して、1割に相当する住居しか除却されていないという結果でした。除去が進まない理由としては、規制や費用面などがあり、国や地方自治体としての取り組みが期待されます。

### 住居の除却数の推移



(出典) 国土交通省「建築物滅失統計調査」

### 住居の除却数と新設住宅着工戸数の推移

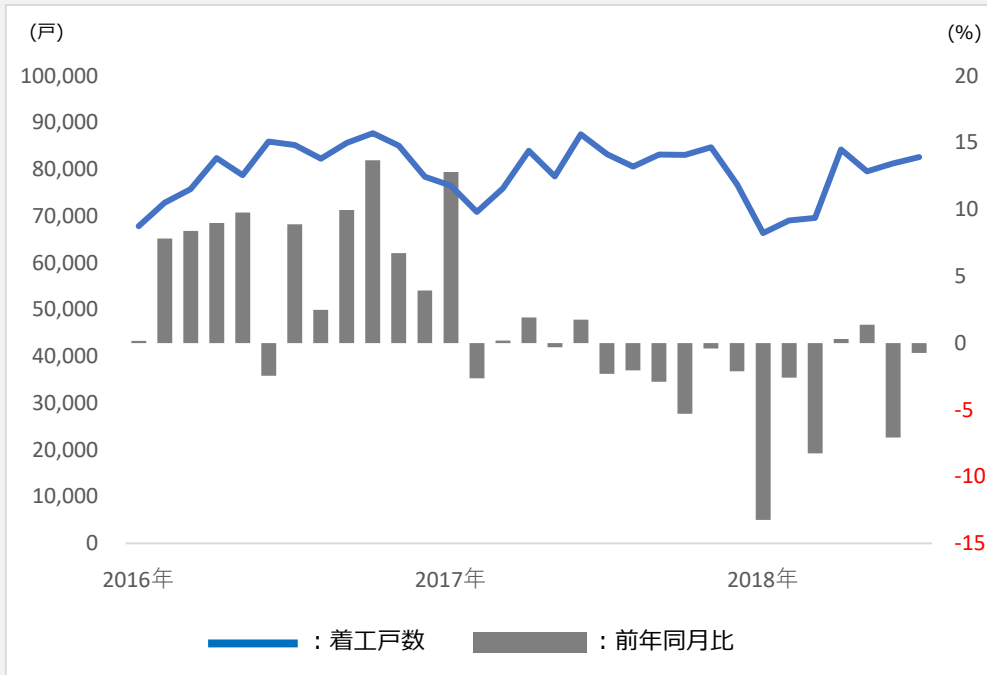


(出典) 国土交通省「建築物滅失統計調査」「建築着工統計調査」

## 不動産市況マンスリーデータ

### 住宅着工戸数（総計）

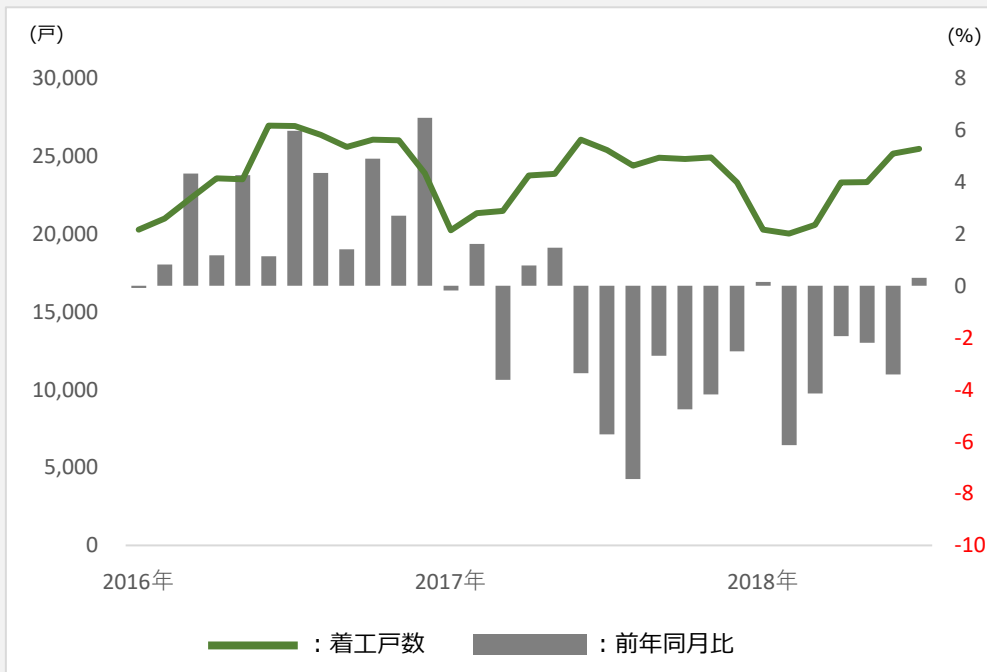
7月 度住宅着工戸数（総計） 82,615戸 前年同月比 **-0.74%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

### 住宅着工戸数（持ち家）

7月 度住宅着工戸数(持ち家) 25,447戸 前年同月比 **0.30%**

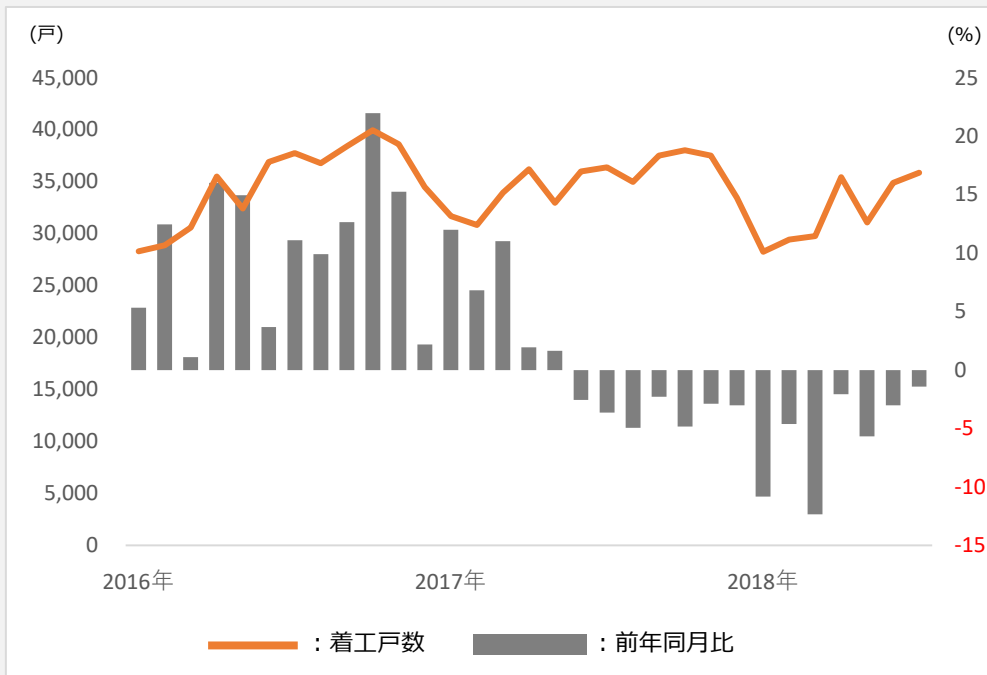


(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

## 不動産市況マンスリーデータ

### 住宅着工戸数（貸家）

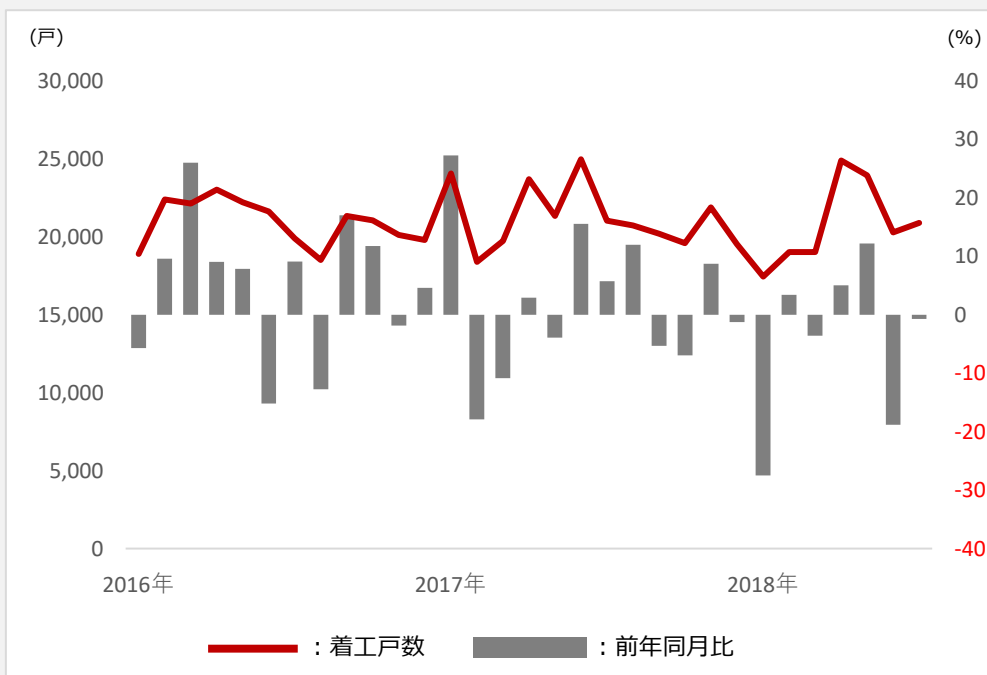
7月 度住宅着工戸数（貸家） 35,847戸 前年同月比 **-1.42%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

### 住宅着工戸数（分譲住宅）

7月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 20,885戸 前年同月比 **-0.72%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

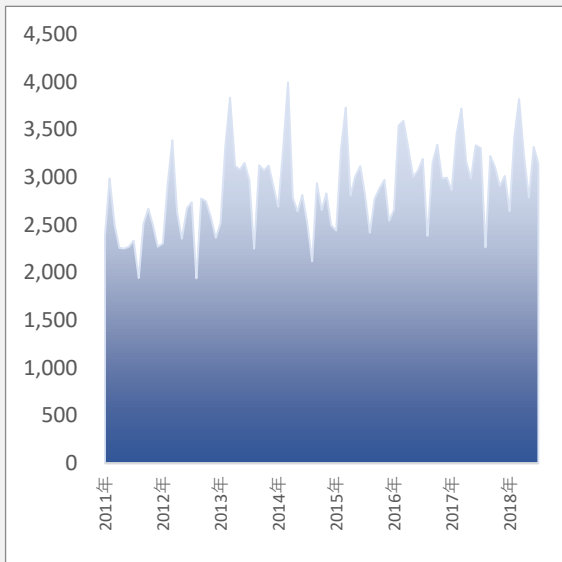
## 不動産市況マンスリーデータ

### 首都圏中古マンション市場成約状況

#### ■成約件数の推移

2018年 7月 3,139件  
前年同月比 -4.99%

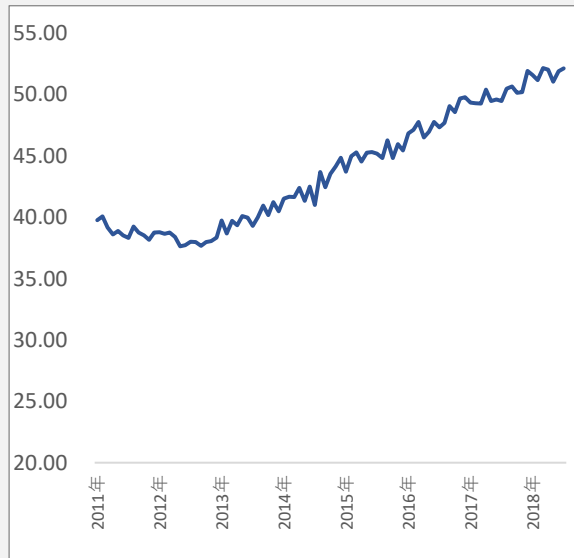
(件)



#### ■成約㎡単価の推移

7月 52.13万円/㎡  
前年同月比 5.36%

(万円/㎡)



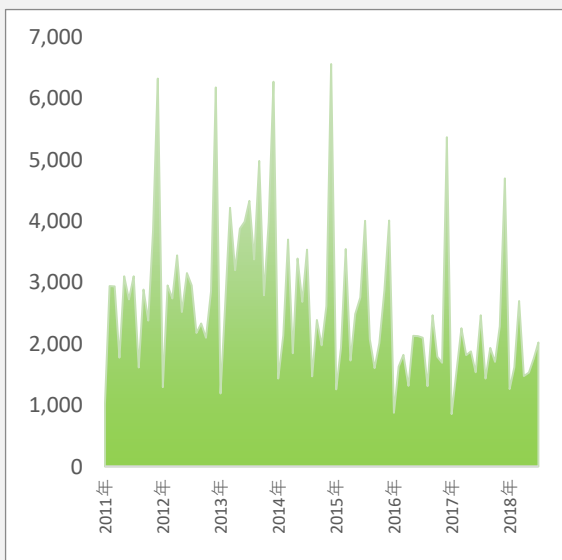
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

### 首都圏新築マンション市場成約状況

#### ■成約件数の推移

2018年 7月 2,024件  
前年同月比 -17.89%

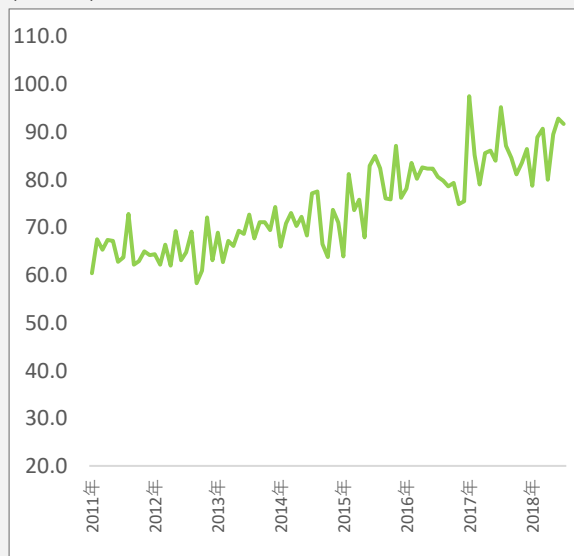
(件)



#### ■成約㎡単価の推移

7月 91.70万円/㎡  
前年同月比 -3.68%

(万円/㎡)

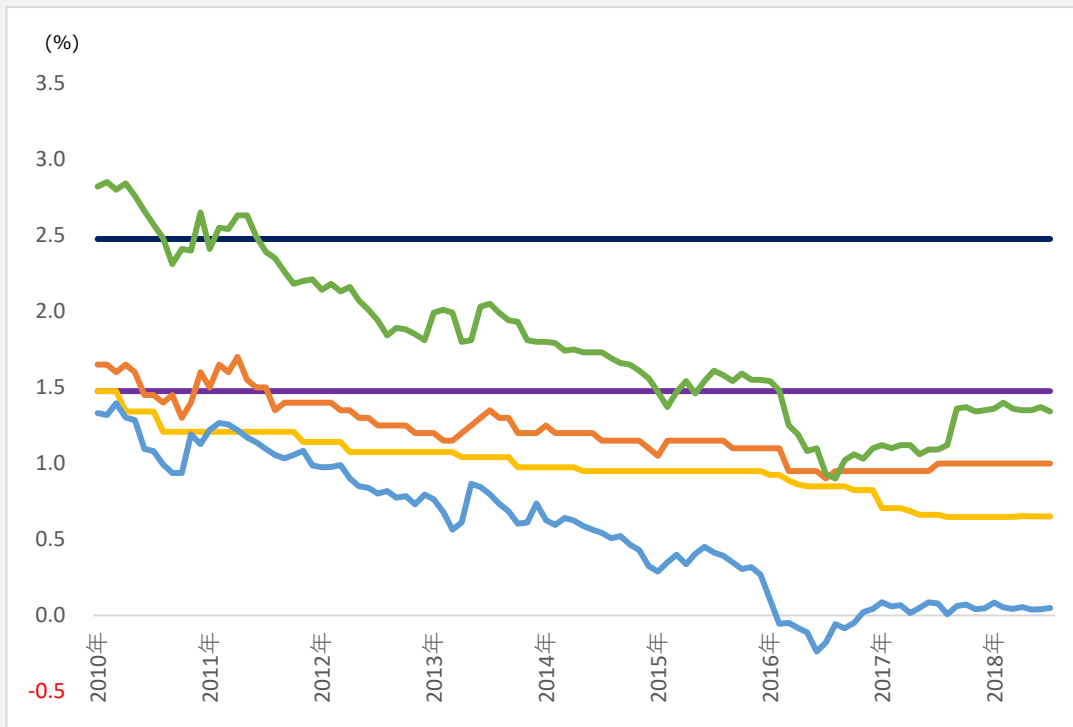


(出典) ㈱不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

## 経済市況マンスリーデータ

### 各種金利の推移

	金利	前月比(ポイント)	
9月 フラット35最多金利	1.390%	↑	0.050
9月 都市銀行変動金利(優遇)平均金利	0.589%	↓	-0.062
8月 10年物国債利回り(期末値)	0.110%	↑	0.060



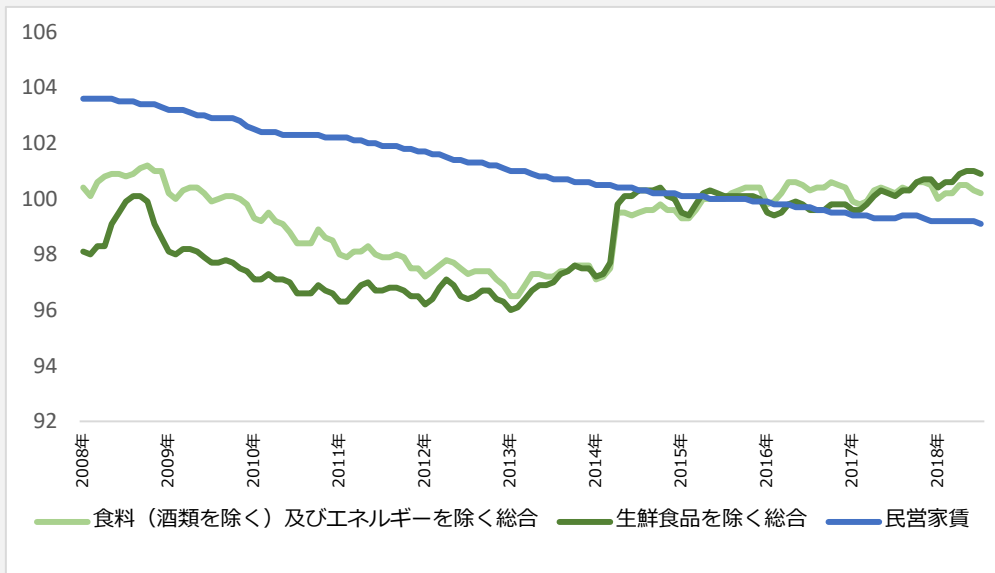
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複利ベースの最終利回り)(出典)日本銀行
- フラット35：取扱金融機関が提供する金利で最多金利を採用。返済期間21年以上の金利(融資金額9割以下)。(出典)住宅金融支援機構

## 経済市況マンスリーデータ

### 物価指数の推移

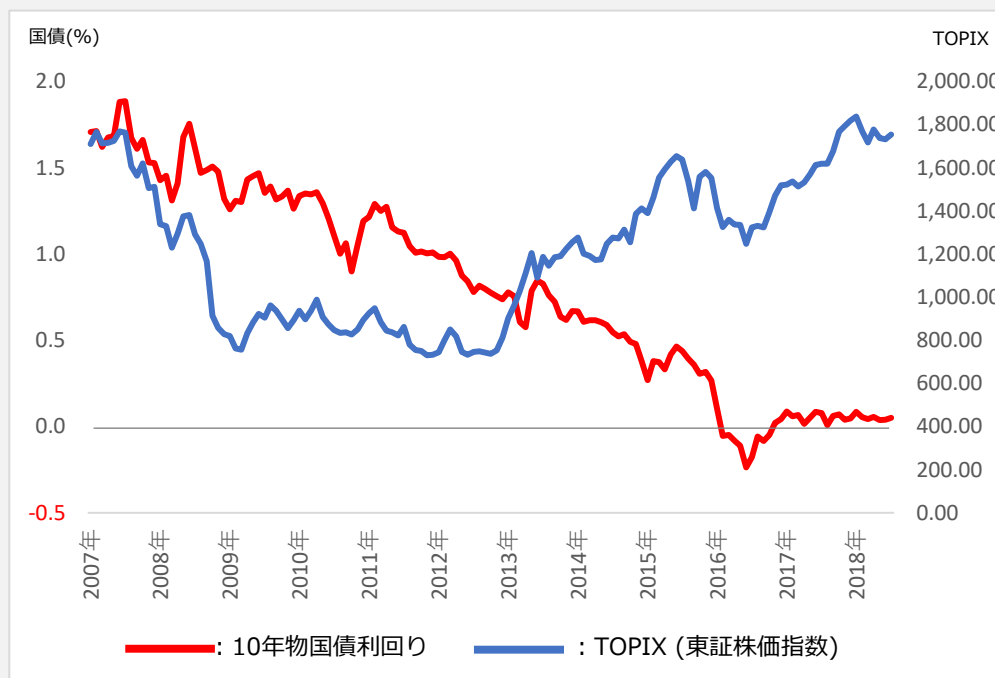
	指数	前年同月比
7月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.2	0.00%
生鮮食品を除く総合	100.9	0.80%
民営家賃	99.1	-0.20%

(2015年=100)



(出典) 総務省統計局「消費者物価指数」

### 10年物国債利回りとTOPIXの推移



(出典) 日本銀行、東京証券取引所