

不動産市況レポート

2018年10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

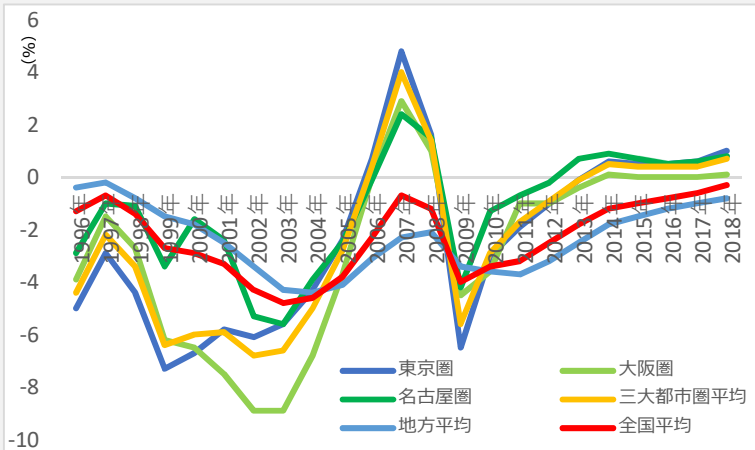
TEL(代表):03-6264-7720 FAX:03-6264-7721

※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

基準地価27年振り上昇

■都道府県地価調査 住宅地地価変動率の推移



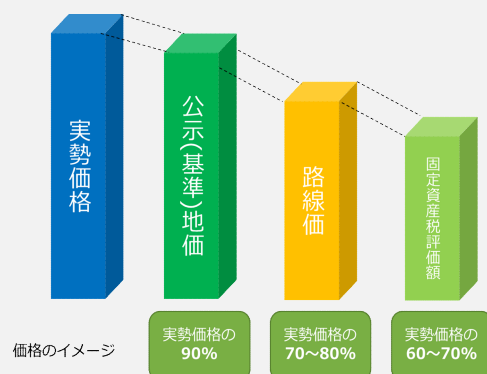
(出典) 国土交通省「都道府県地価調査」

先月、都道府県地価調査が発表されました。全国の地価は全用途平均で0.1%増となり、1991年以来27年ぶりに上昇に転じました。また、商業地が1.1%上昇と2年連続でプラスとなり、住宅地も0.3%下落ではありますが、下落幅が縮小したことで、全体の平均も上昇という結果となりました。

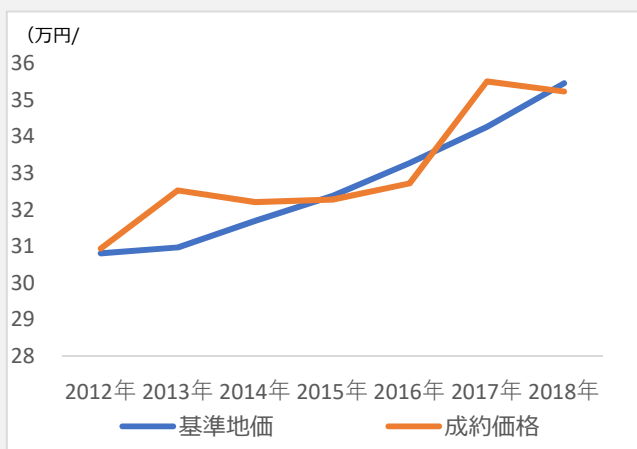
地価と実勢価格の乖離

土地の価格は「一物五価」、つまり、1つの土地に5つの違った価格があると言われ、右の図のように表現されます。公示地価は国土交通省が標準地について毎年1月1日時点での金額を評価したもので、その評価基準は「**自由な取引において通常成立すると思われる価格**」です。一方、この度発表された「基準地価」は各都道府県が毎年7月1日時点での価格を評価したもので、その評価基準はほぼ同じであり、違いは評価の対象となる土地の所在地と評価の時点、決定機関などです。

■一物五価のイメージ



■東京都の基準地価推移と土地成約価格の推移



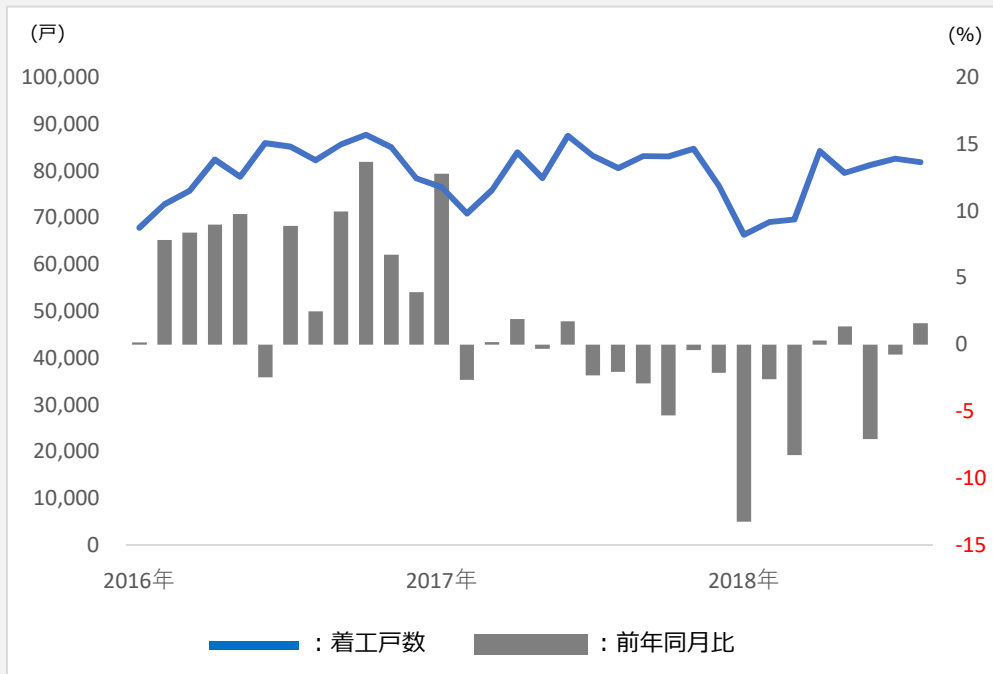
(出典) 国土交通省「都道府県地価調査」、公益財団法人 東日本不動産流通機「月例マーケットウォッチ」

実勢価格は地価公示や基準地価をもとに算出するのですが、そのエリアの需給関係が大きく左右します。今回はレイنزでの東京都の土地(100~200㎡)の成約価格と先日発表された基準地価の推移を比べてみました。対象となる地点が異なる場合もあり正しい比較とは言えませんが、同じ東京都での平均値という枠に当てはめて考えると、東京のような比較的需要があり、土地の取引が活発なエリアになると、成約価格と基準となる基準地価の価格があまり乖離しておらず、地価に近い価格で取引されているようです。

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（総計）

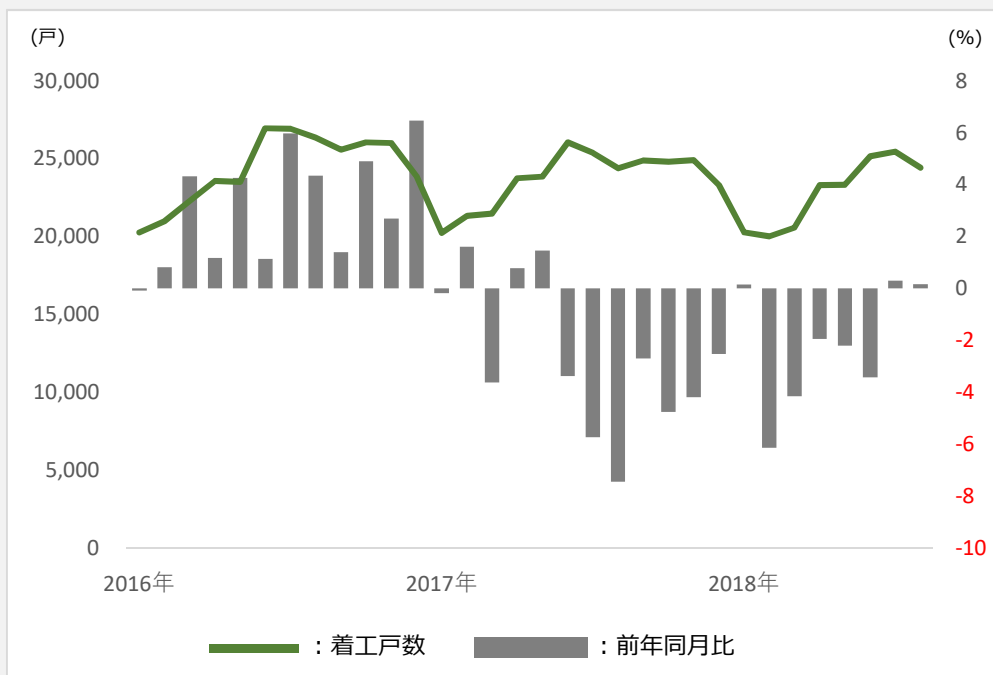
8月 度住宅着工戸数（総計） 81,860戸 前年同月比 1.61%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

8月 度住宅着工戸数(持ち家) 24,420戸 前年同月比 0.17%

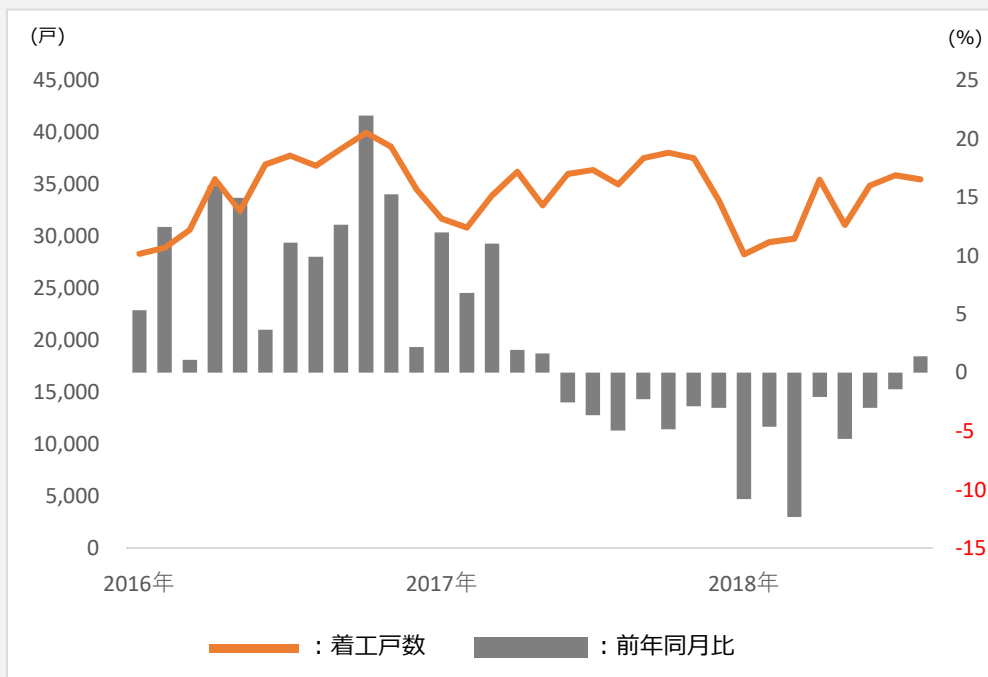


(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

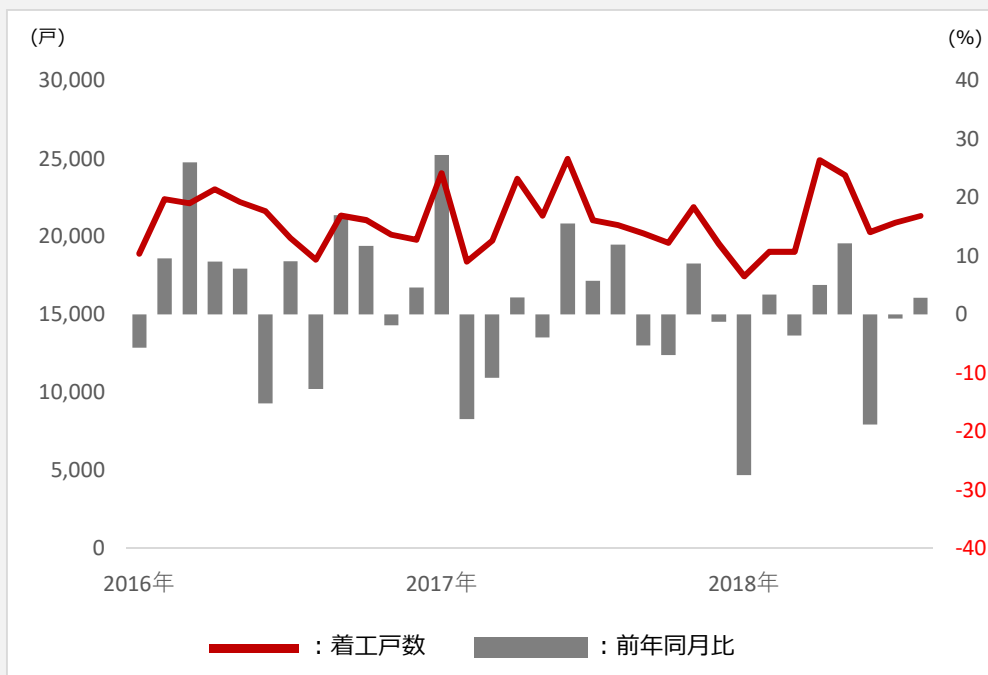
8月 度住宅着工戸数（貸家） 35,457戸 前年同月比 1.40%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

8月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 21,325戸 前年同月比 2.88%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

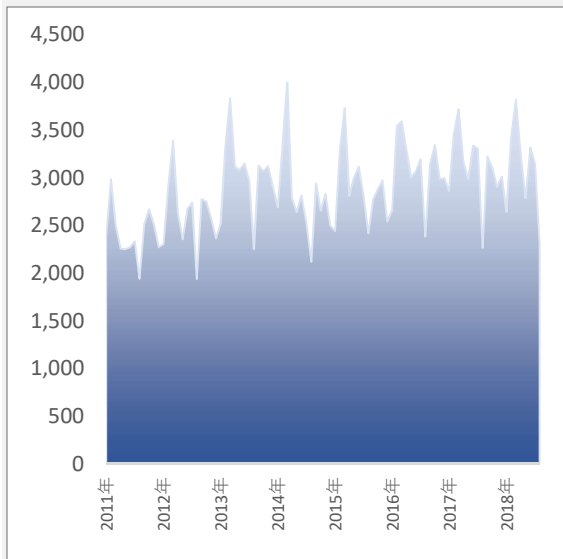
不動産市況マンスリーデータ

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 8月 2,303件
前年同月比 1.68%

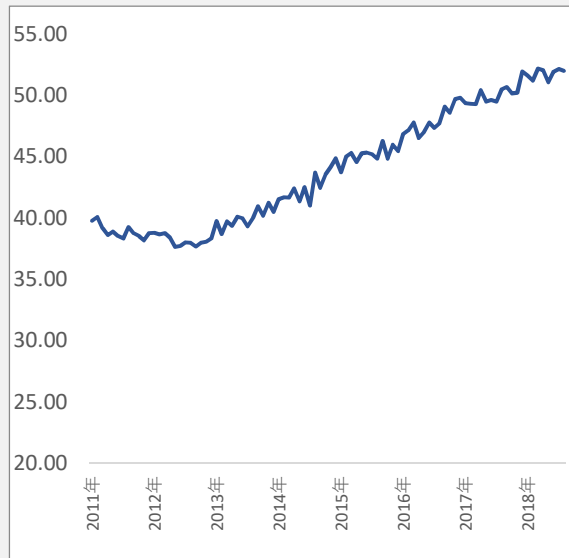
(件)



■成約㎡単価の推移

8月 52.00万円/㎡
前年同月比 2.97%

(万円/㎡)



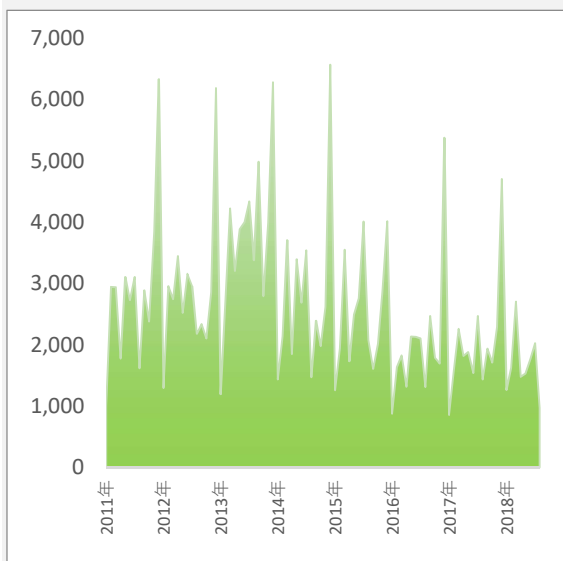
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

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 8月 969件
前年同月比 -32.33%

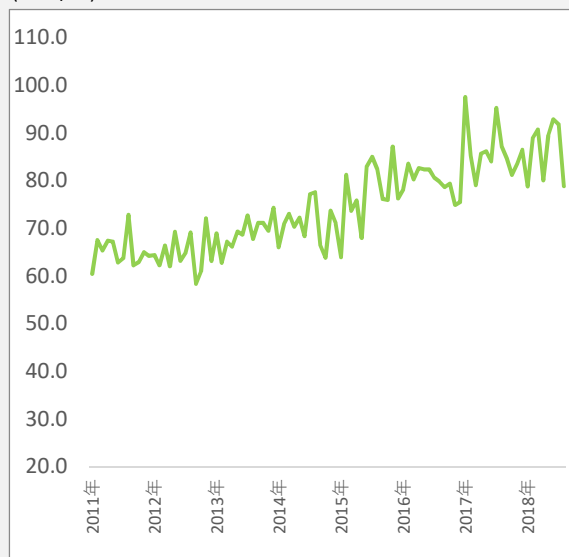
(件)



■成約㎡単価の推移

8月 78.80万円/㎡
前年同月比 -9.53%

(万円/㎡)

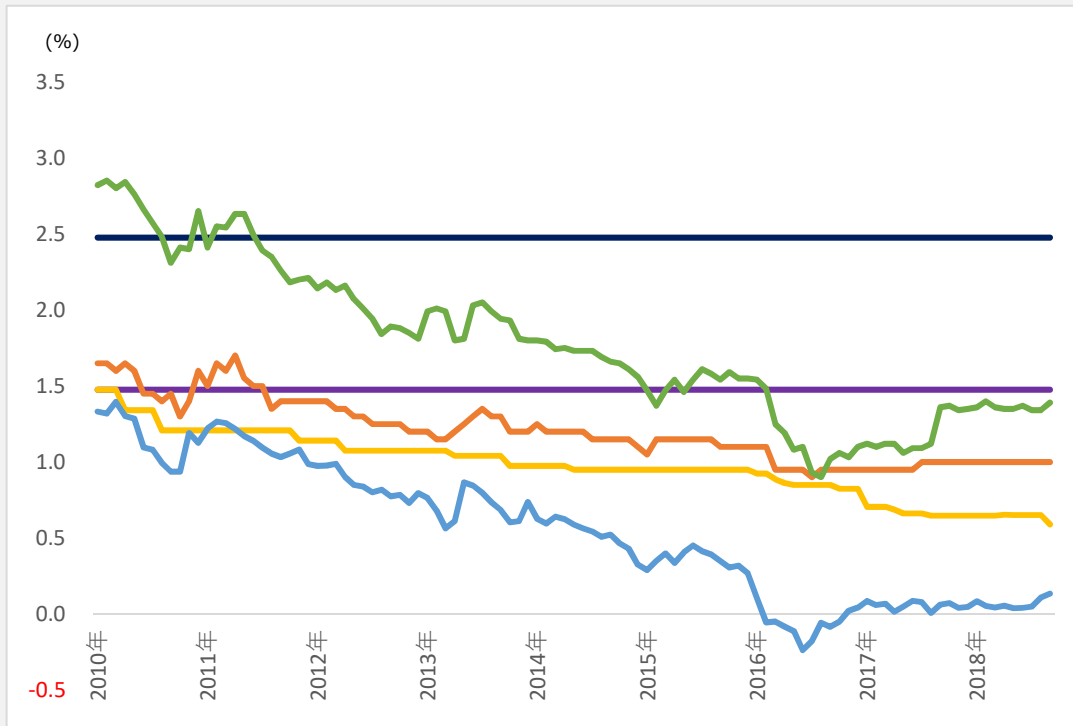


(出典) ㈱不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

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)	
10月 フラット35最多金利	1.410%	↑	0.020
10月 都市銀行変動金利(優遇) 平均金利	0.589%	→	0
9月 10年物国債利回り(期末値)	0.134%	↑	0.024



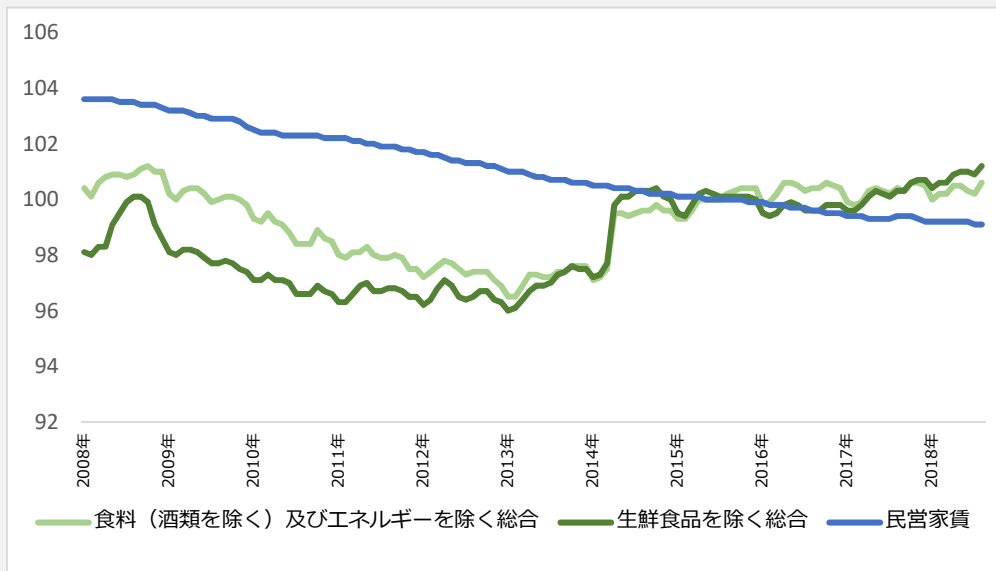
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複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

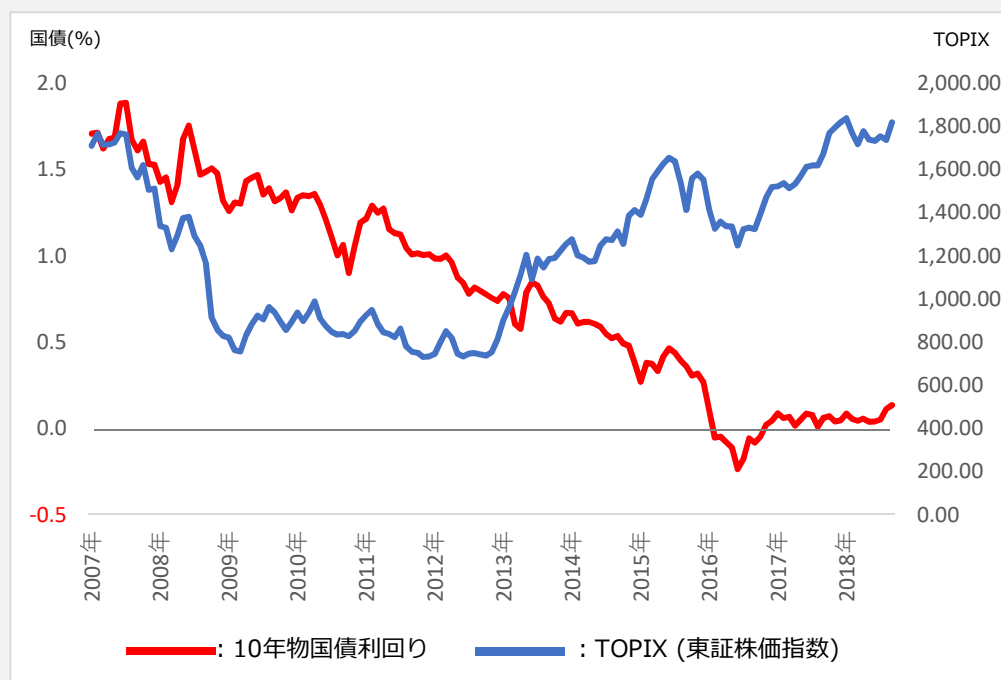
	指数	前年同月比
8月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.6	0.20%
生鮮食品を除く総合	101.2	0.90%
民営家賃	99.1	-0.30%

(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