

不動産市況レポート

2018年11月

■ 今月のTOPICSデータ

ー平成30年宅地建物取引士資格試験から見る不動産の今ー 2

■ [最新版]不動産市況マンスリーデータ

- ・住宅着工戸数（総計・持ち家・貸家・分譲住宅） 3
- ・首都圏中古マンション成約状況 5
- ・首都圏新築マンション成約状況 5

■ [最新版]経済市況マンスリーデータ

- ・各種金利の推移 6
- ・物価指数の推移 7
- ・10年物国債利回りとTOPIXの推移 7



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

平成30年宅地建物取引士資格試験から見る不動産業の今

先月10月21日(日)、宅地建物取引士の試験が行われました。全国で21万3,914人が受験したようです。今年の試験は法改正が多く、受験生の中には混乱された方も多くいたのではないのでしょうか。法改正がされるということは、現状の不動産取引で問題点となっていたり、時流にそぐわなかったりする点なので、不動産に従事する人にとって重要なポイントとなります。2018年の宅建試験に実際に出題された問題から法改正に関する部分を少しだけ見てみましょう。

■25年ぶりに用途地域に追加された田園住居地域

田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定められる地域です。現行法上は、市街化区域では、生産緑地を除き宅地化を規制する定めはなかったのですが、今回の田園住居地域では、土地の形質の変更や建築物の建築などを行おうとする者は、**市町村長の許可**を受けなければならなくなりました。これは、**生産緑地の2022年問題**を見据えての法改正という見方があります。国としても、生産緑地が一気に市場に出回ることを危惧しているということだと考えられます。

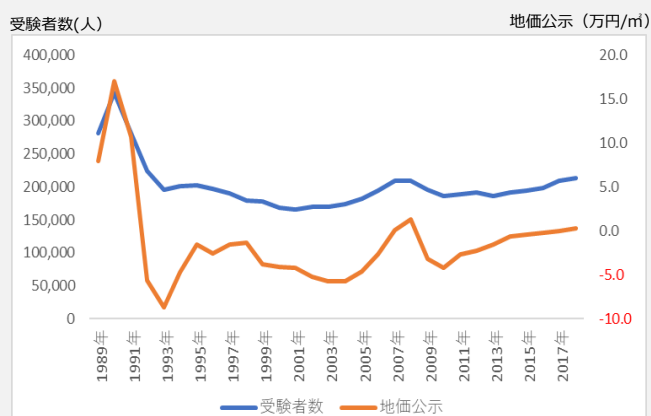
■低廉な空家等の売買取引における媒介報酬額の特例

空き家問題は日本において早急に解決すべき問題です。しかし、中古物件は一般的には物件の価格が低く(地方部になるとなおさら…)、調査に手間がかかる割には、従来の報酬では採算がとれず、仲介業者も空き家の取引に消極的になっている風潮がありました。今回の法改正で、「低廉な空家等(具体的には空き家を問わず400万円以下の物件)」に関しては、依頼者(売主)からの合意を前提に、**受領できる報酬額の上限が現地調査等の費用を含めて18万円(+消費税)**になりました。**空き家に対する政策**は今後も進んでいくと見られます。

宅建受験者数と地価の関係

宅建受験者数は増加傾向にあります。平成30年宅建試験の受験者数は、ここ20年では最高の数でした。更に、過去30年の受験者数の推移をしてみると、地価の推移と興味深い傾向があることが分かりました。

■宅建受験者数と地価公示(全国全用途)の推移



(一財)不動産適正取引推進機構資料、国土交通省「地価公示」より作成

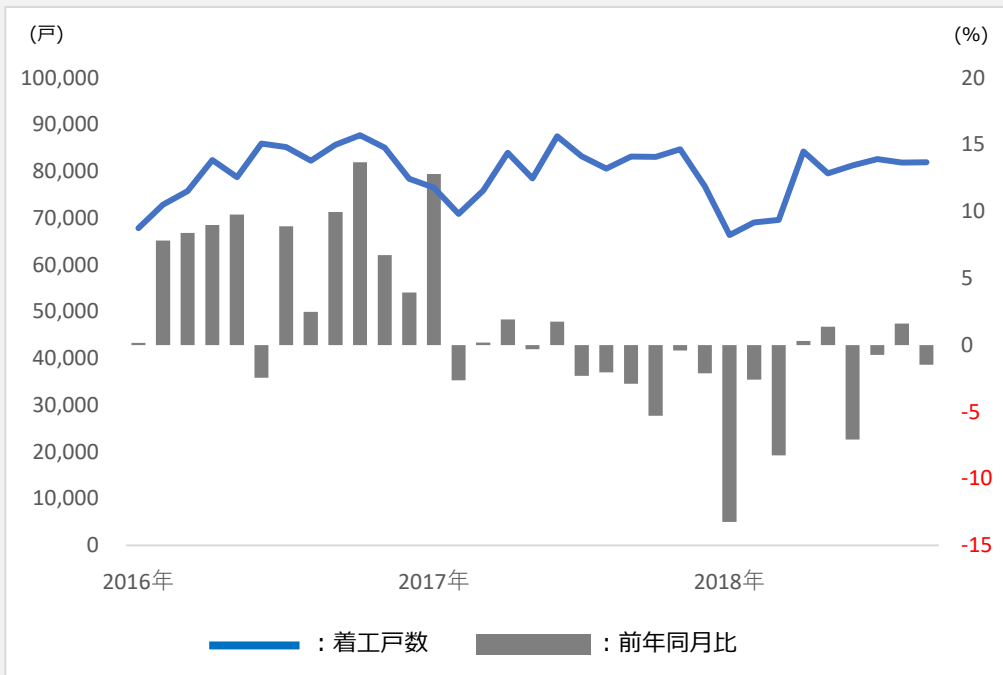
左は平成元年からの宅建受験者数と地価公示の推移を比較したグラフです。同じような動きをしているように見えますが、相関係数を算出すると、やはり0.80と高い相関関係が見られました。

地価上昇し、不動産業界が活性化すると、そこに従事しようとする人や従事する人のキャリアアップ思考はある程度相関し、宅建資格試験受験者数が増える(反対も正)という見方が出来ると思います。

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（総計）

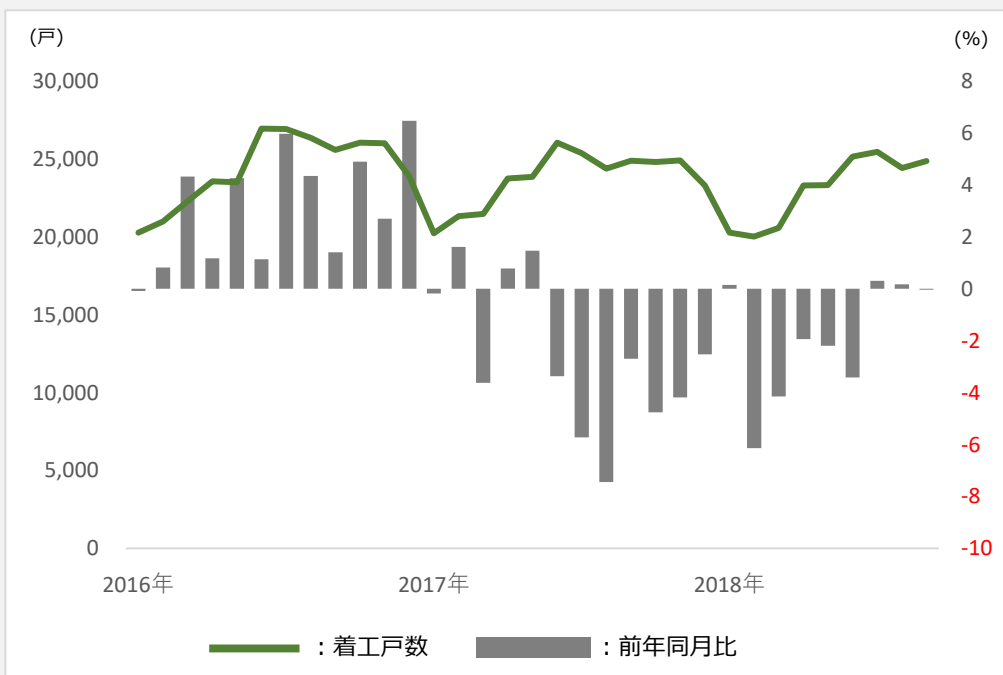
9月 度住宅着工戸数（総計） 81,903戸 前年同月比 **-1.47%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

9月 度住宅着工戸数(持ち家) 24,873戸 前年同月比 **-0.04%**

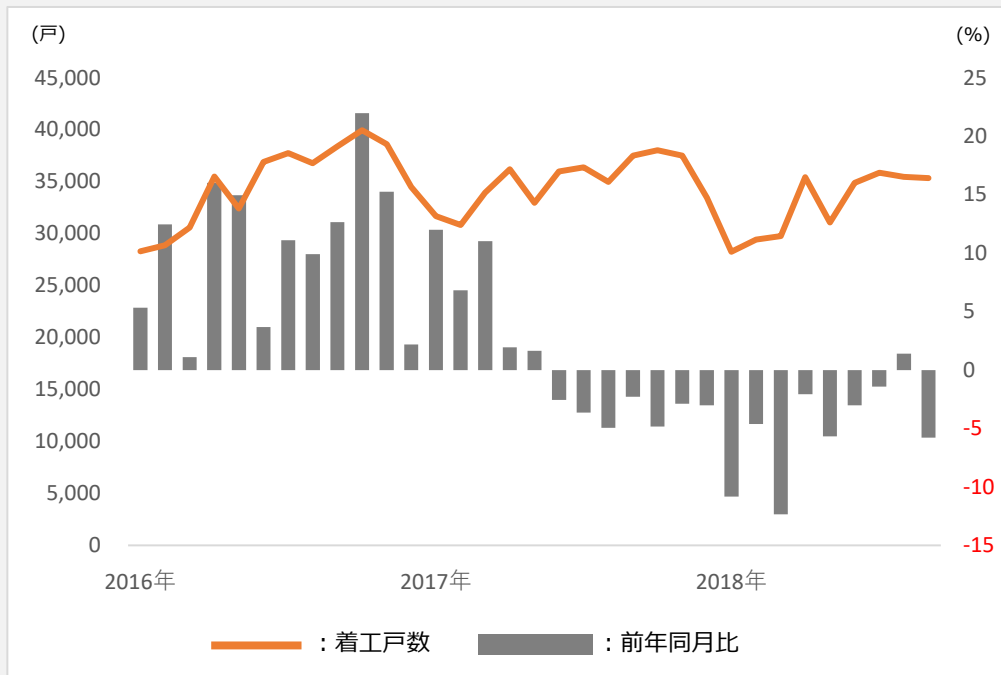


(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

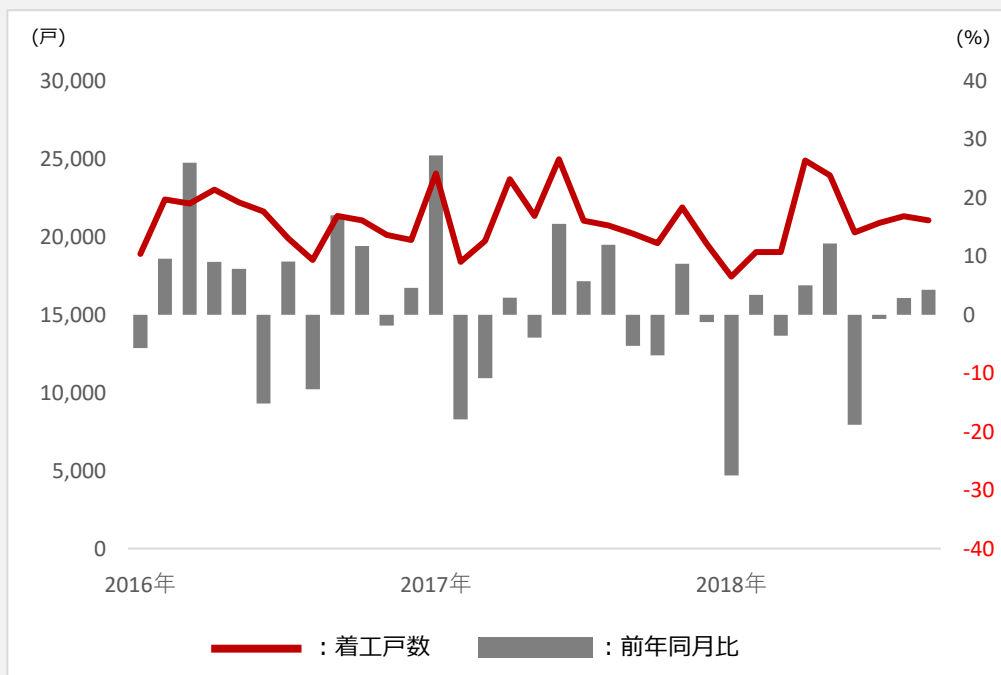
9月 度住宅着工戸数（貸家） 35,350戸 前年同月比 -5.79%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

9月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 21,064戸 前年同月比 4.27%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

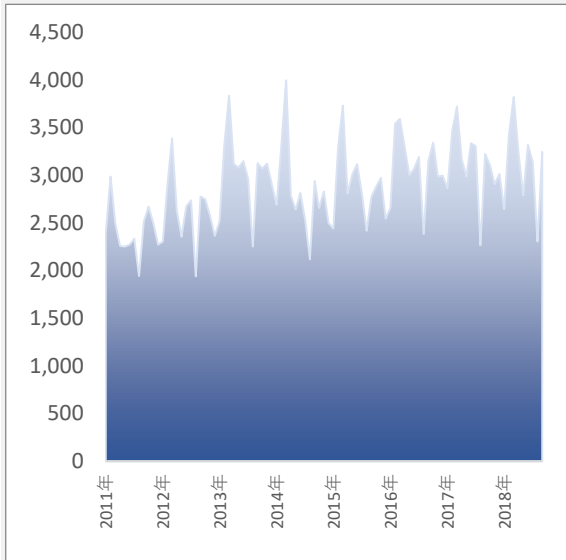
不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

■成約件数の推移

2018年 9月 3,244件
前年同月比 0.68%

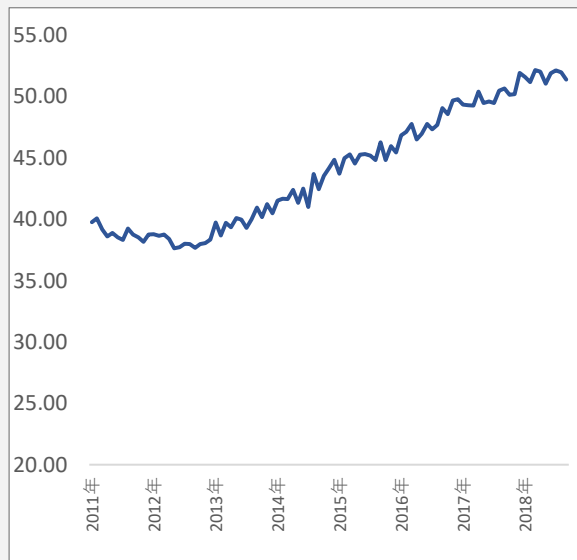
(件)



■成約㎡単価の推移

9月 51.39万円/㎡
前年同月比 1.42%

(万円/㎡)



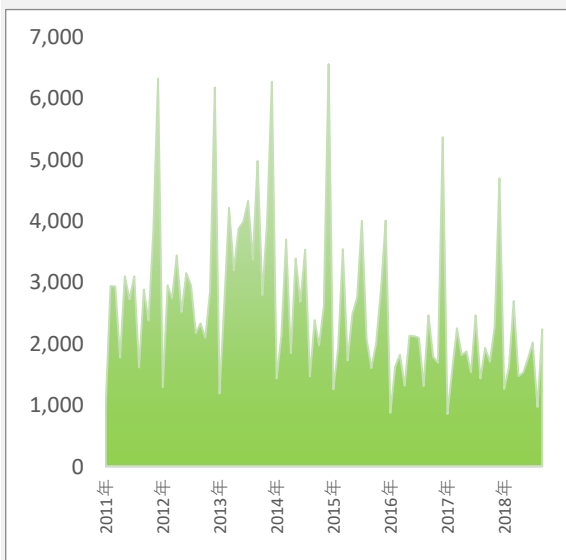
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

■成約件数の推移

2018年 9月 2,241件
前年同月比 15.93%

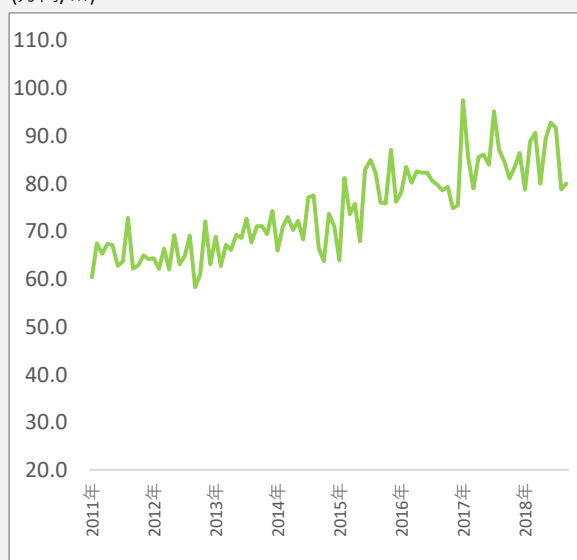
(件)



■成約㎡単価の推移

9月 80.00万円/㎡
前年同月比 -5.44%

(万円/㎡)

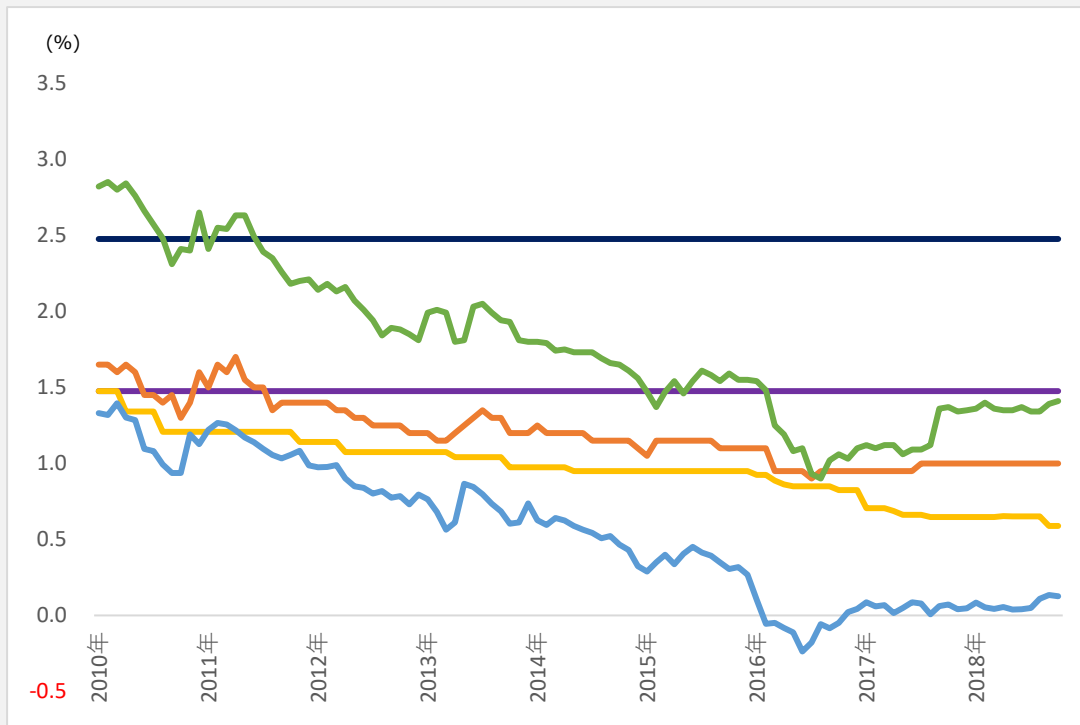


(出典) (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

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)	
11月 フラット35最多金利	1.450%	↑	0.040
11月 都市銀行変動金利(優遇)平均金利	0.589%	→	0
10月 10年物国債利回り(期末値)	0.127%	↓	-0.007



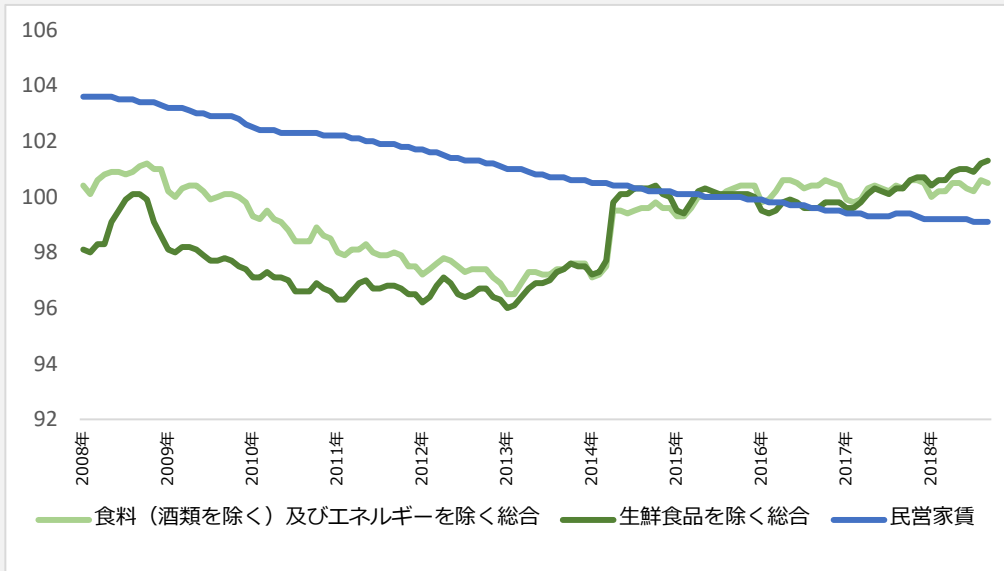
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複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

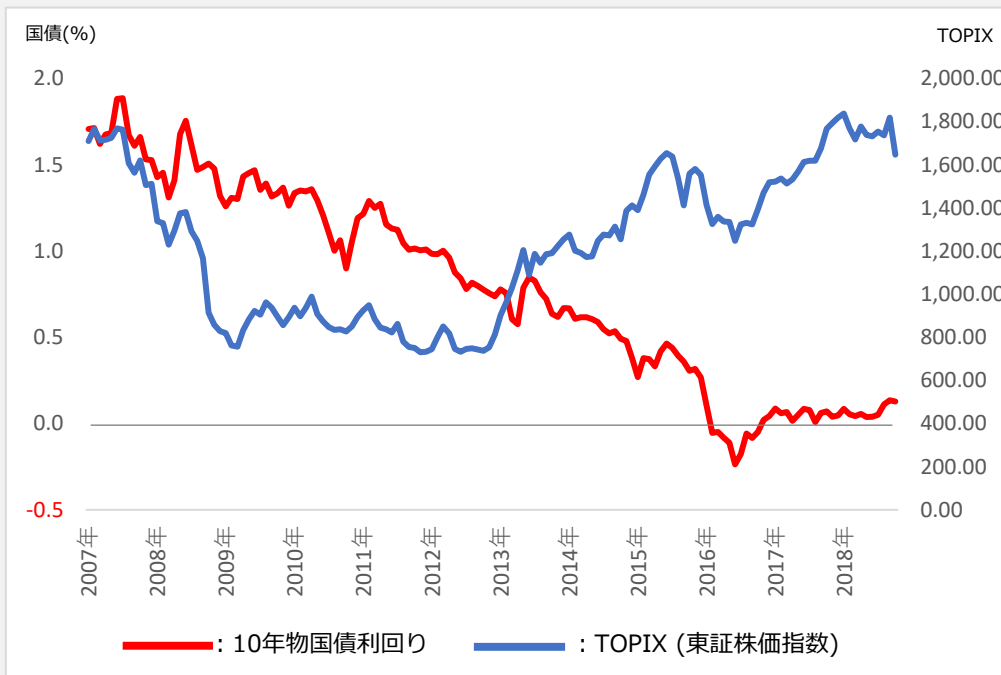
	指数	前年同月比
9月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.5	0.20%
生鮮食品を除く総合	101.3	1.00%
民営家賃	99.1	-0.30%

(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