

不動産市況レポート

2018年12月

■ 今月のTOPICSデータ

ーインバウンドと地価ー 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

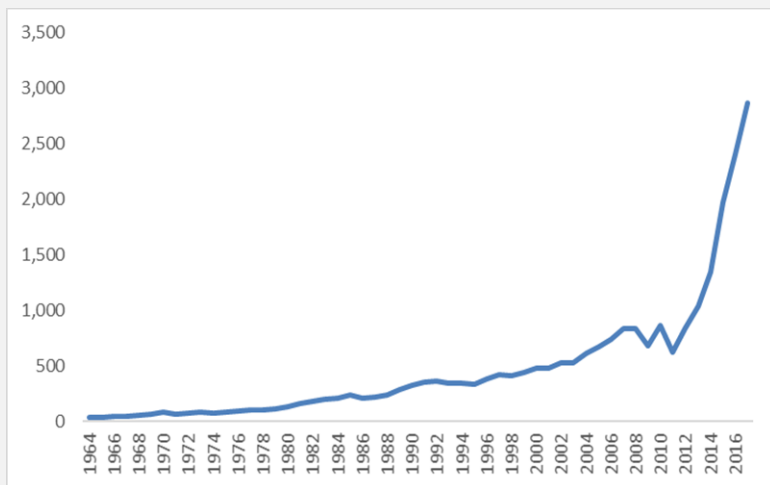
インバウンドと地価

今後も期待されるインバウンド

先月11月24日未明、2025年国際博覧会（万博）が大阪市で開催されることが決まりました。国内での大規模万博の開催は05年の愛知万博以来、大阪では1970年以来55年ぶりの開催となります。提案によると、大阪万博は、大阪市湾岸部の人工島「夢洲（ゆめしま）」が会場で、テーマは「いのち輝く未来社会のデザイン」、愛知万博を約600万人上回る2800万人の来場を見込んでいるようで、2020年の東京五輪、5年後の大阪万博と、引き続きインバウンドが増加すると予想されています。

右のグラフは、法務省資料に基づき、外国人正規入国者から日本に永続的に居住する外国人を除き、さらに一時上陸客等を加えて集計したものを外国人旅行者数とした日本政府観光局の資料です。これを見ると、「爆買い」というワードが流行った2015年頃から一気に外国人旅行者の数が増え、2017年では約2870万人の外国人が日本を訪れました。

■外国人旅行者の推移

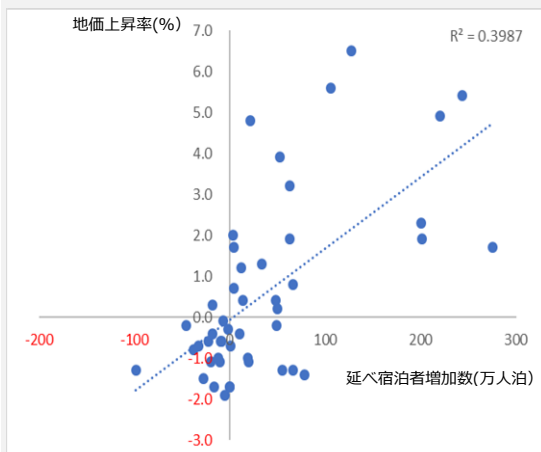


(日本政府観光局 (JNTO) 発表統計より作成)

都道府県別にみる訪日外国人宿泊数と地価上昇率

インバウンドは経済や社会の様々な場面で大きく影響を及ぼしていますが、中でも近年は地方都市の地価上昇の主要な要因となっていると言われています。インバウンド増加の流れを受けて、宿泊施設などを建設するため、用地への需要が高まり、地価が上昇するという流れです。下のグラフは、都道府県別でみた外国人宿泊旅行者の2016年から17年の増加数と商業地における地価公示の上昇率を散布図で表したものです。

■都道府県別 外国人宿泊旅行者の増加数と地価（商業地）上昇率（2017年）



(国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」、国土交通省「地価公示」より作成)

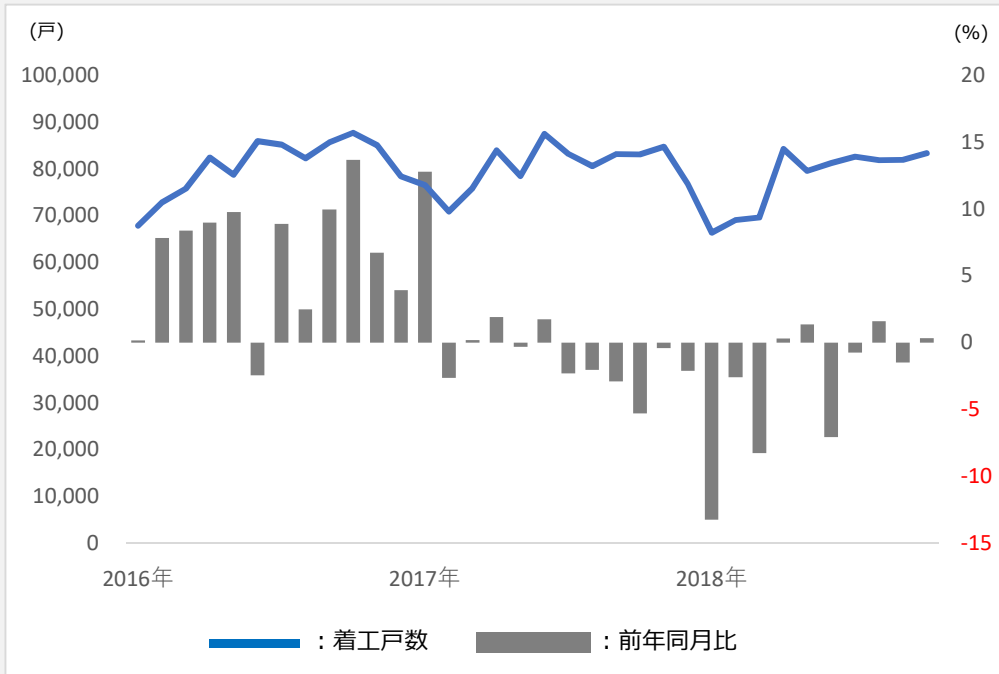
これを見ると、インバウンドと地価は少なからず関係性があるのが分かります。

また、各都道府県の外国人宿泊旅行者と地価の推移で相関係数を算出すると、相関係数が0.7以上だったのは高い順に、神奈川県、大阪府、石川県、滋賀県、広島県でした。他の都道府県でも、外国人旅行者が増えており、この波をうまく活用して、地方活性化、そして、不動産の活性化につながる事が今後期待されます。

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（総計）

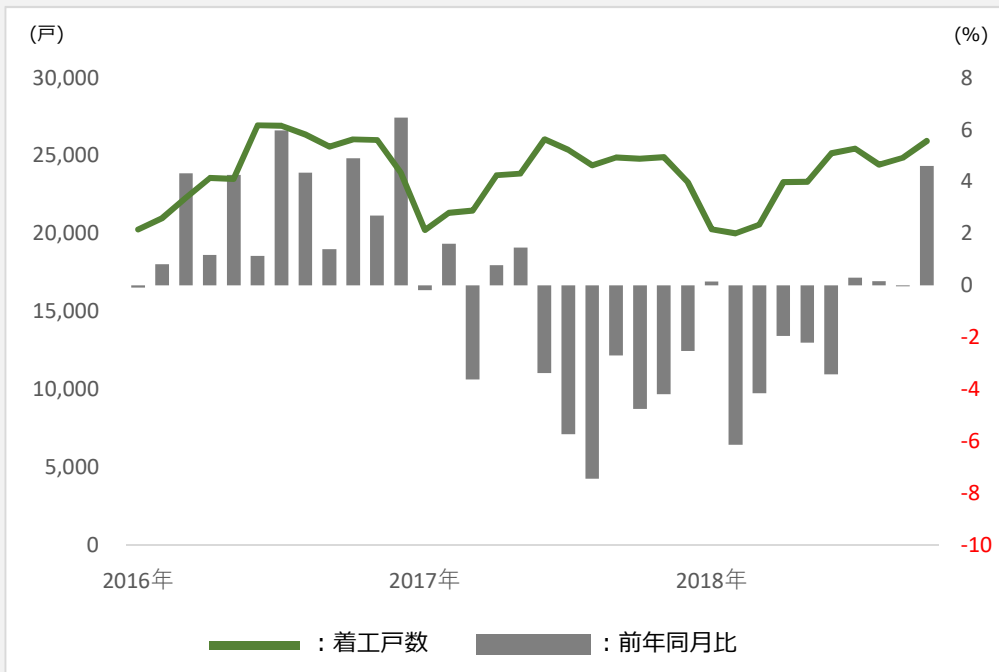
10月 度住宅着工戸数（総計） 83,330戸 前年同月比 0.33%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

10月 度住宅着工戸数(持ち家) 25,949戸 前年同月比 4.60%

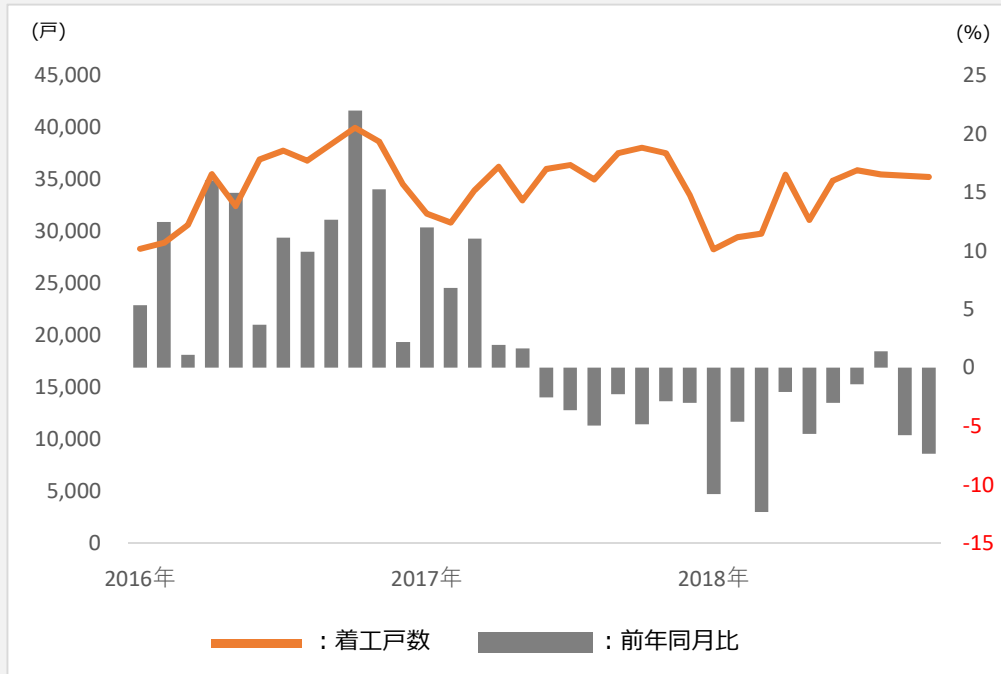


(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

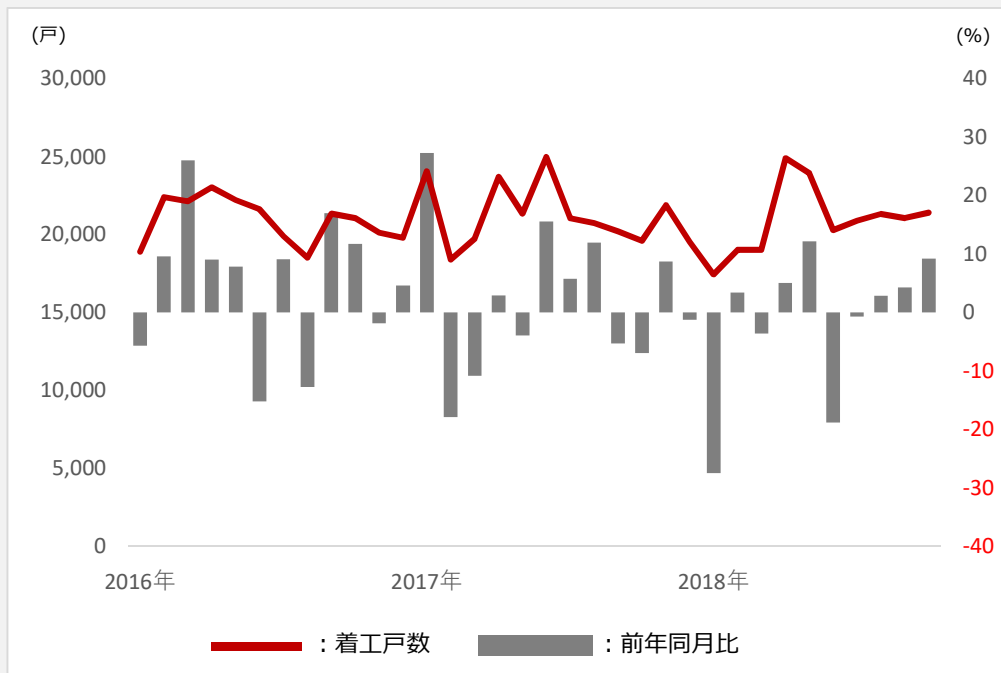
10月 度住宅着工戸数（貸家） 35,225戸 前年同月比 -7.34%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

10月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 21,394戸 前年同月比 9.22%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

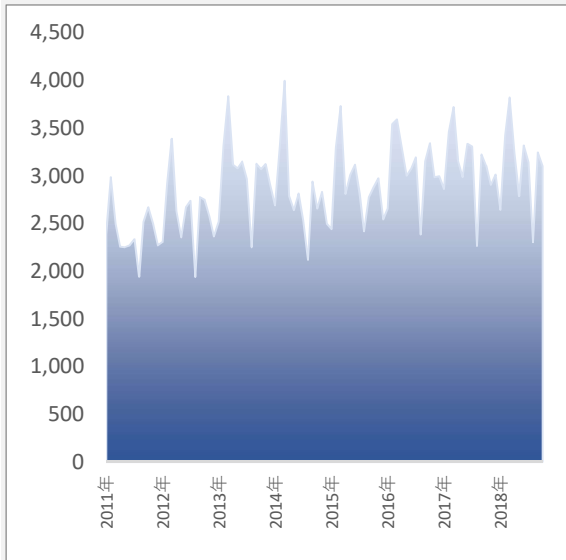
不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

■成約件数の推移

2018年 10月 3,096件
前年同月比 -0.23%

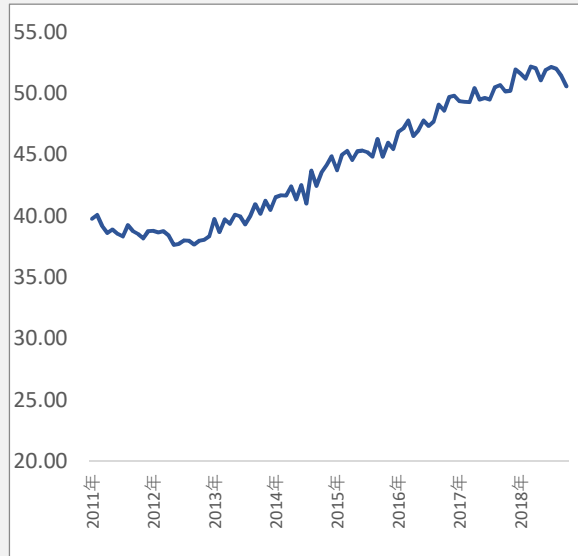
(件)



■成約㎡単価の推移

10月 50.57万円/㎡
前年同月比 0.82%

(万円/㎡)



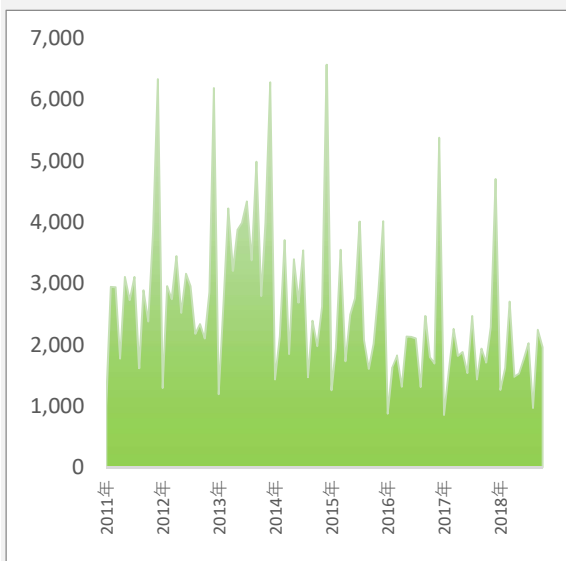
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

■成約件数の推移

2018年 10月 1,955件
前年同月比 14.39%

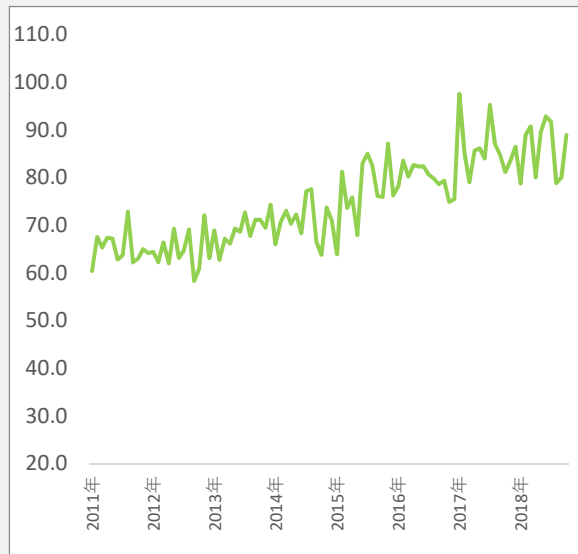
(件)



■成約㎡単価の推移

10月 88.90万円/㎡
前年同月比 9.62%

(万円/㎡)

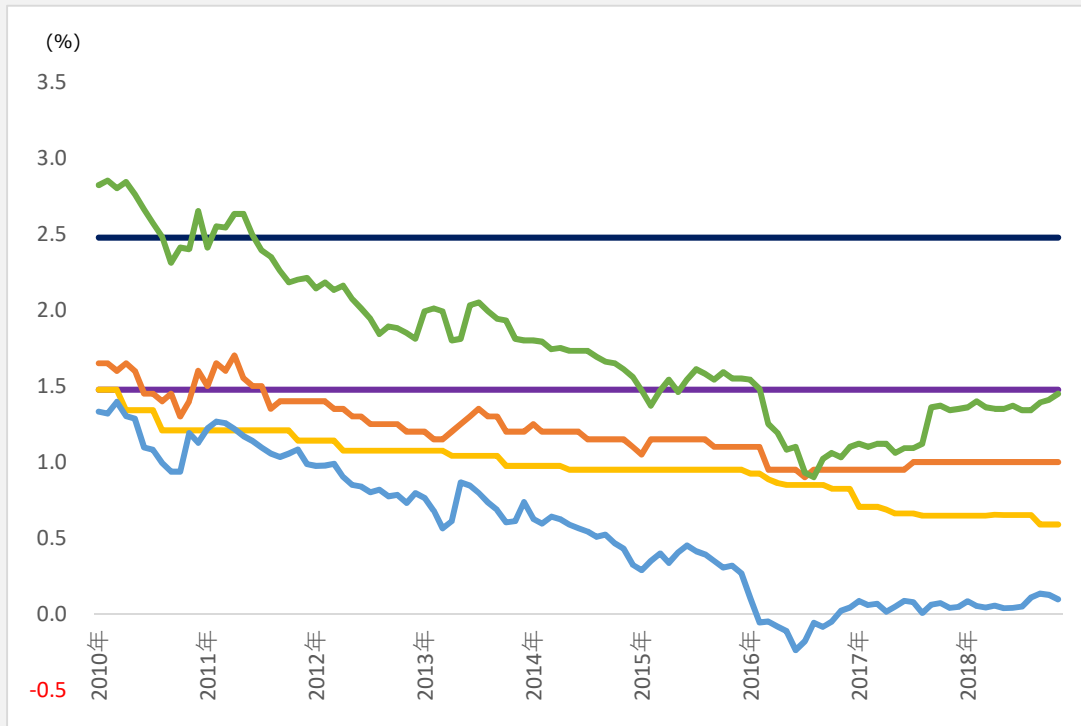


(出典) (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

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)	
12月 フラット35最多金利	1.410%	↓	-0.040
12月 都市銀行変動金利(優遇)平均金利	0.589%	→	0
11月 10年物国債利回り(期末値)	0.097%	↓	-0.030



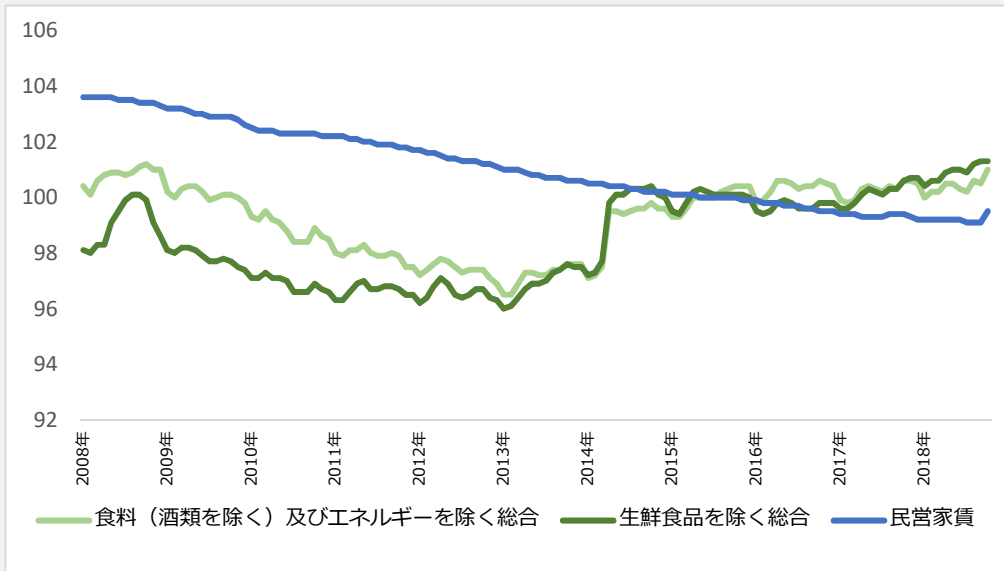
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複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
10月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	101.0	0.40%
生鮮食品を除く総合	101.3	0.70%
民営家賃	99.5	0.10%

(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