

作成日：2019年2月4日

不動産市況レポート

2019年2月

■ 今月のTOPICSデータ

ー 建築費高騰の裏側ー 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

建築費高騰の裏側

■2018年の着工戸数は2年連続の減少

毎月最終日に国土交通省より、前月の着工戸数が発表されます。1月末発表された2018年12月分をもって、2018年通年の着工戸数が確定しました。新設住宅着工戸数は94万2,370戸と2年連続の減少、中でも貸家は39万6,404戸昨年比5.5%減となり、増加は6年連続でストップしました。

図表1：利用関係別着工戸数

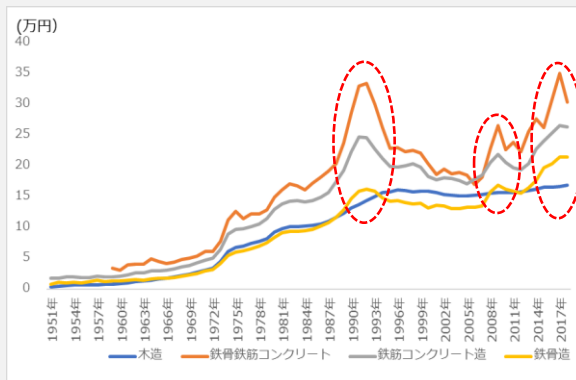
	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
総計	980,025	892,261	909,299	967,237	964,641	942,370
	11.0	-9.0	1.9	6.4	-0.3	-2.3
持家	354,772	285,270	283,366	292,287	284,283	283,235
	13.9	-19.6	-0.7	3.1	-2.7	-0.4
貸家	356,263	362,191	378,718	418,543	419,397	396,404
	11.8	1.7	4.6	10.5	0.2	-5.5
分譲住宅	263,931	237,428	241,201	250,532	255,191	255,263
	6.9	-10.0	1.6	3.9	1.9	0.03

(国土交通省「建築着工統計」より作成)

■工事費は60年で約20倍に

「建築着工統計調査」では、工事費予定額も公表されています。ただし、これはあくまで建築工事届け時点の予定額であり、完成した時点では工事額が異なることが多いので注意が必要です。さらに、建築着工統計調査は、「建築物着工統計」と住宅に関するものを抜き出した「住宅着工統計」との2つに大別することができますが、この工事予定額は、建築着工統計にのみ掲載されているので、住宅だけではなく、大型ビルなど全ての建築物も含まれている点にも留意してください。

図表2：1㎡あたりの建築費の推移



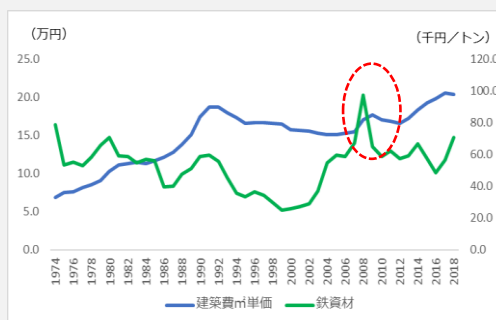
(国土交通省「建築着工統計」より作成)

工事費予定額を床面積で除した値を「建築費」と定義します。この建築費は年々上昇を続け、鉄骨鉄筋コンクリートに関しては、バブル期水準にまで高騰をしているのが分かります。

構造別に見ると、木造は他の構造と違い、ブレがあまりないようです。一方で、鉄筋を使用する建築物については、工事費のブレが大きく、材料である鉄資材、また資材の運搬や現場における建機の燃料である原油などの価格に大きく影響を受けているのが分かります。

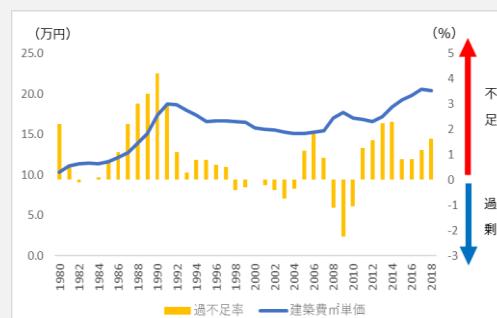
例えば、2008年の山に関しては、鉄資材の高騰が建築費を押し上げた一因と考えられます(図表3)。建築費の変動に関しては、資材の価格も大きく関係していますが、その他にも「人」の要素も重要と言えます。図表4を見るとバブル期の高騰は物価全体の高騰、そして資材の高騰に加え、人手不足による人件費の上昇も大きく関係していると推測できます。昨今の、建築費上昇も同様のことが一因として見て取れます。

図表3：鉄資材の価格推移



(産業新聞HP資料より作成)

図表4：建設技能労働者過不足率の推移

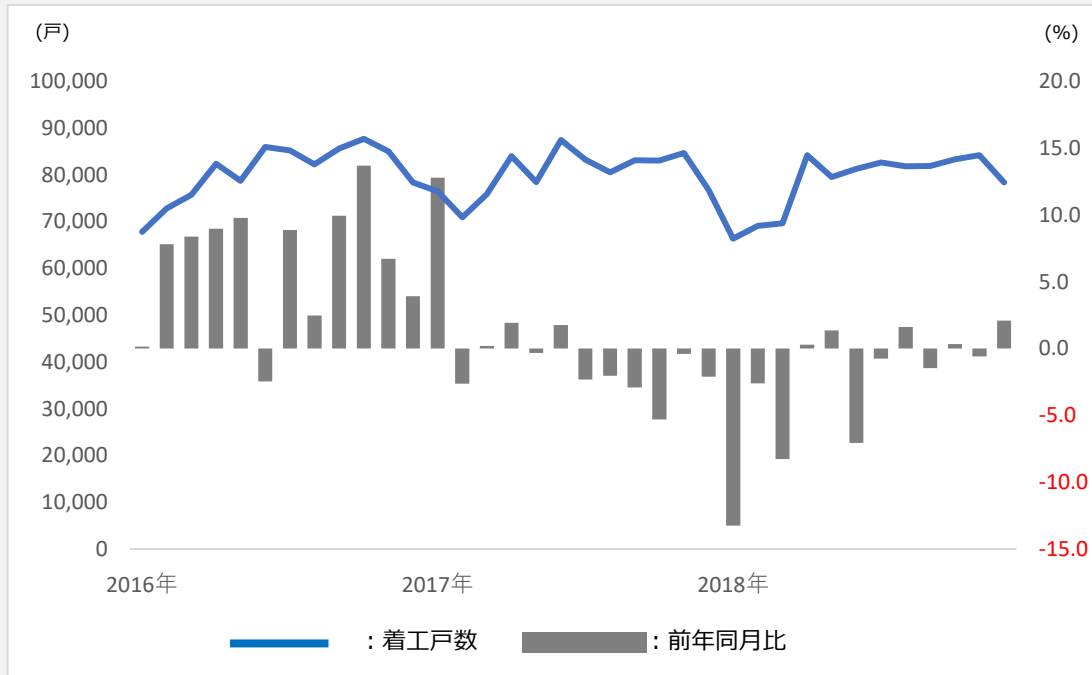


(国土交通省「建設労働需給調査結果」より作成)

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（総計）

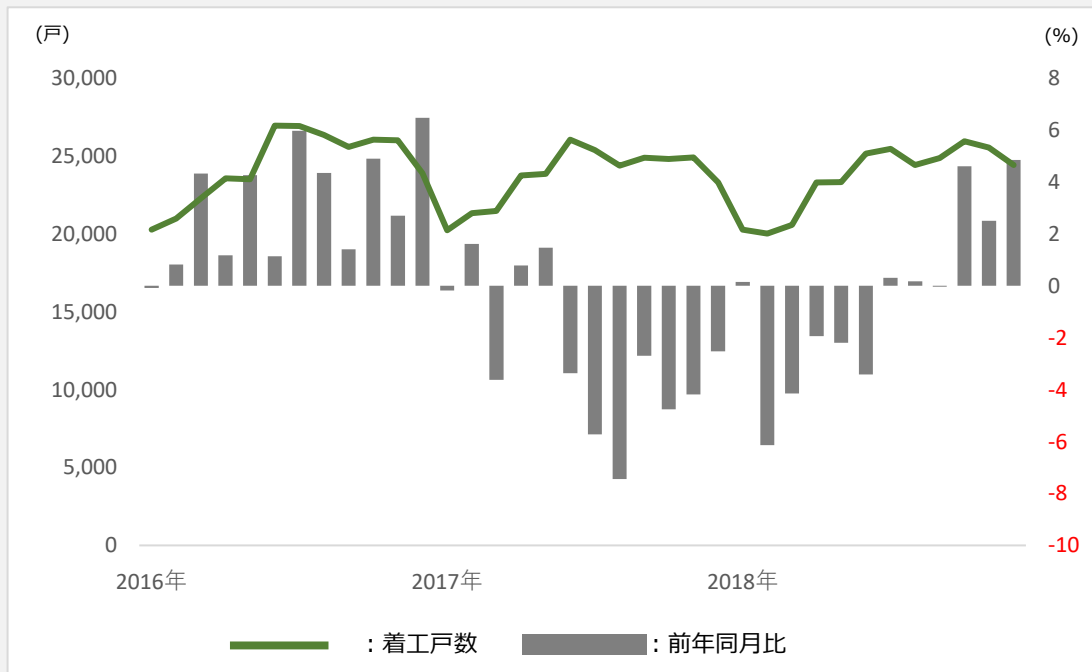
12月 度住宅着工戸数（総計） 78,364戸 前年同月比 2.10%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

12月 度住宅着工戸数(持ち家) 24,415戸 前年同月比 4.84%

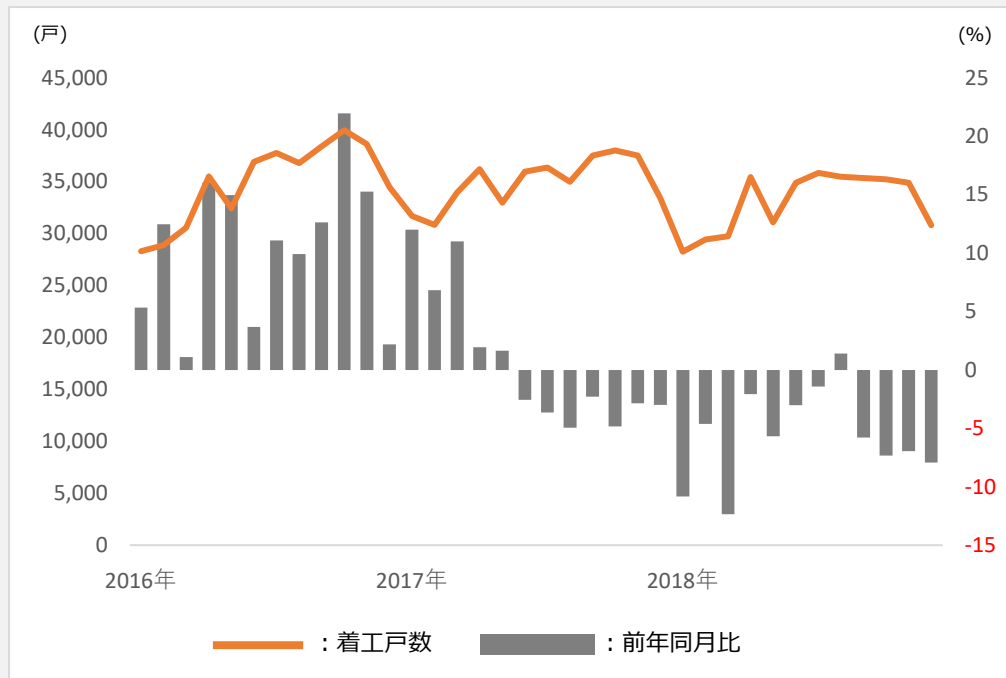


(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

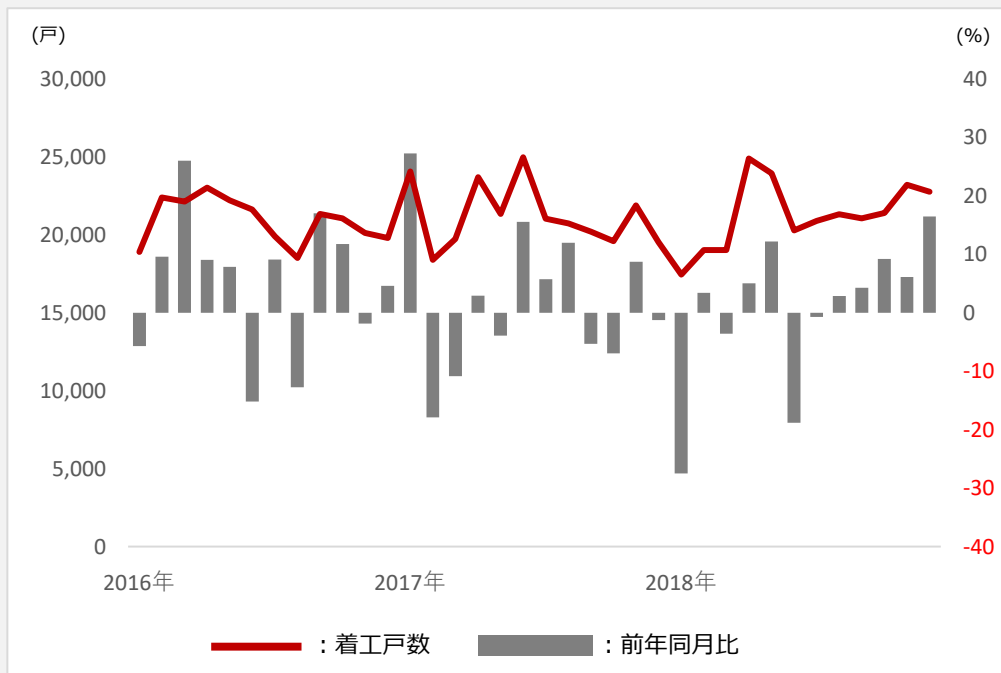
12月 度住宅着工戸数（貸家） 30,788戸 前年同月比 -7.93%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

12月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 22,756戸 前年同月比 16.48%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

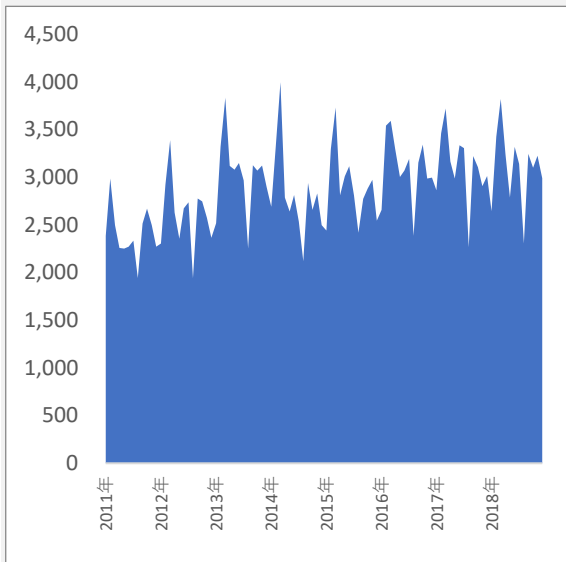
不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

■成約件数の推移

2018年 12月 2,987件
前年同月比 **-0.80%**

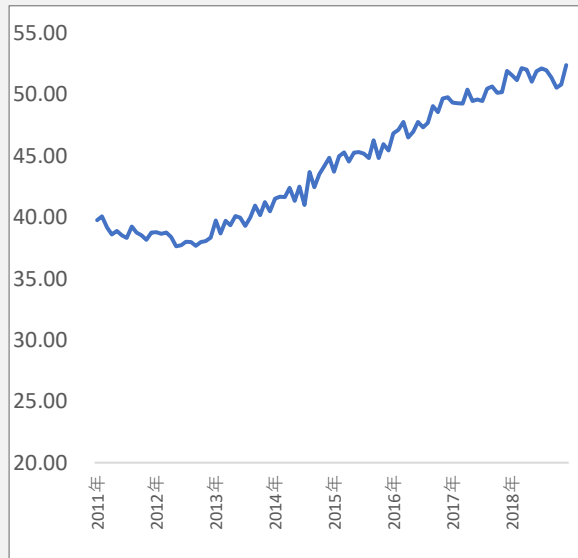
(件)



■成約㎡単価の推移

12月 52.41万円/㎡
前年同月比 0.90%

(万円/㎡)



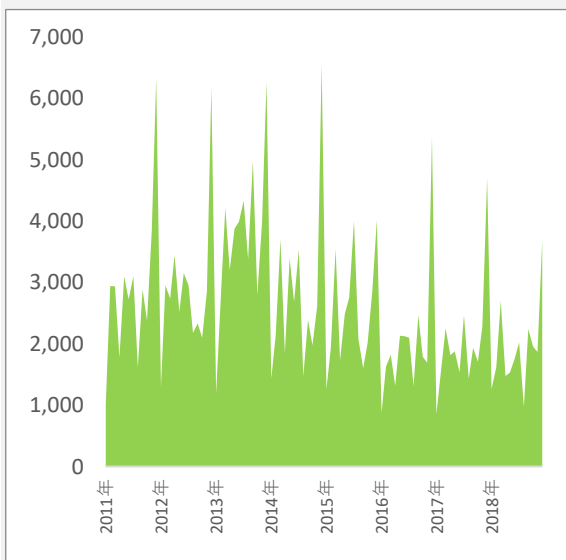
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

■成約件数の推移

2018年 12月 3,685件
前年同月比 **-21.60%**

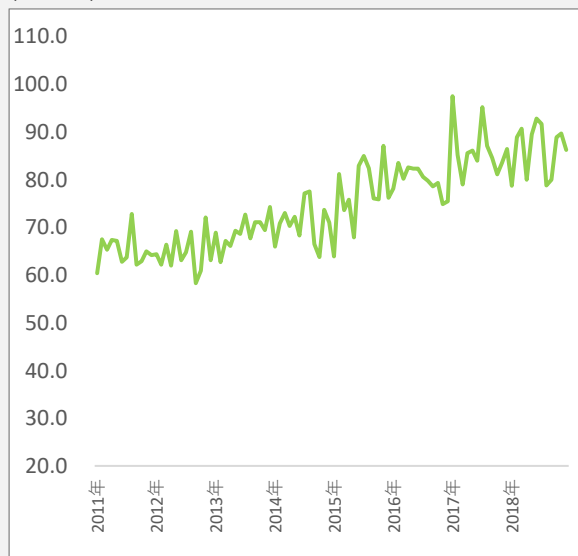
(件)



■成約㎡単価の推移

12月 86.20万円/㎡
前年同月比 **-0.20%**

(万円/㎡)

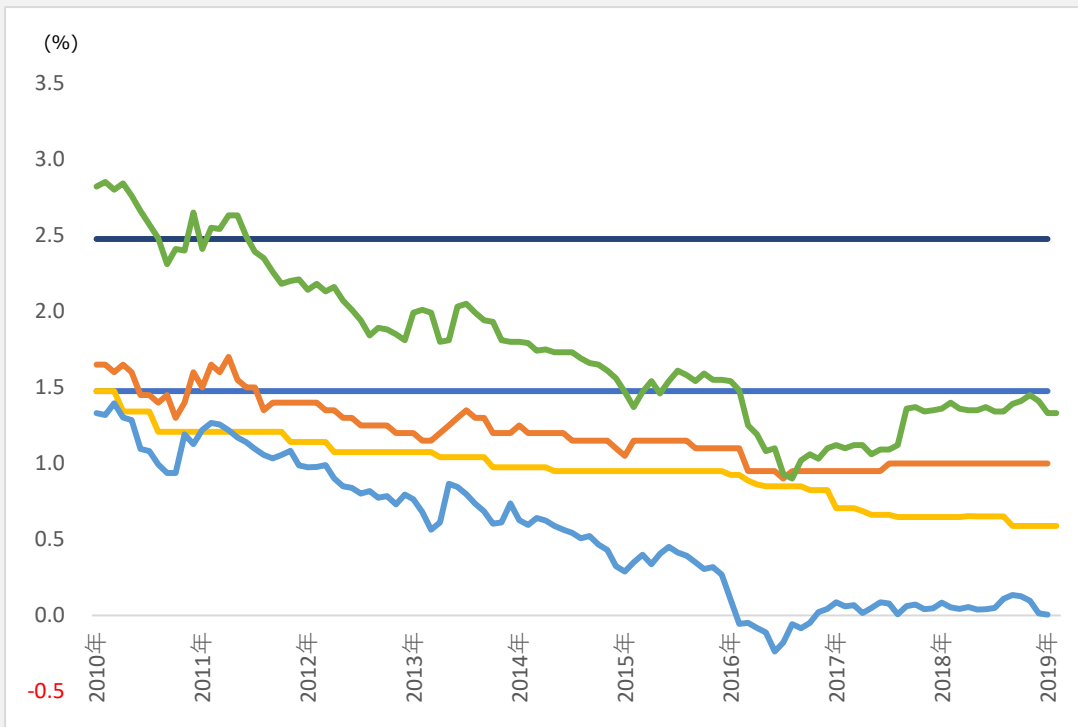


(出典) (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

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)	
2月 フラット35最多金利	1.330%	→	0.000
2月 都市銀行変動金利(優遇)平均金利	0.589%	→	0.000
1月 10年物国債利回り(期末値)	0.006%	↓	-0.007



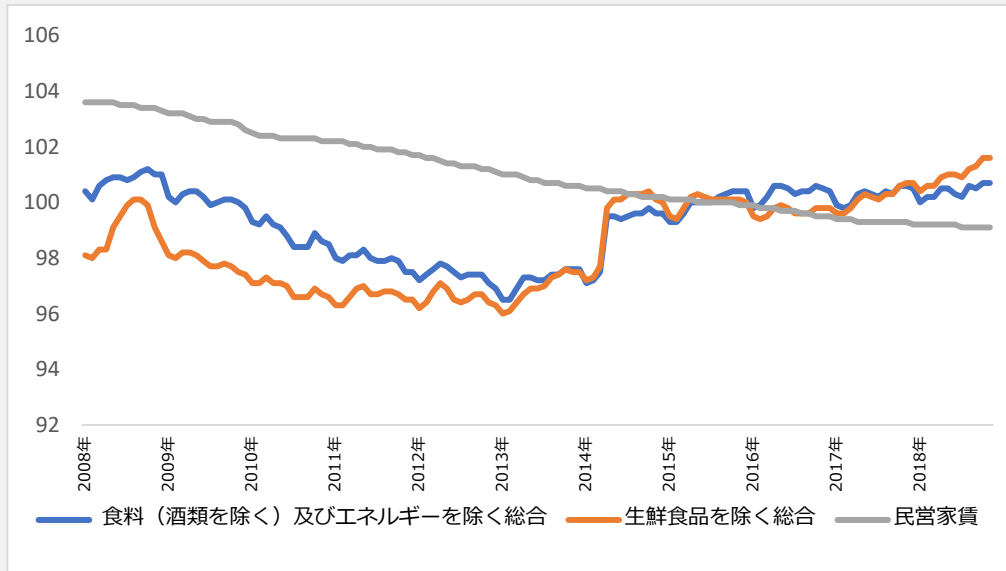
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複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

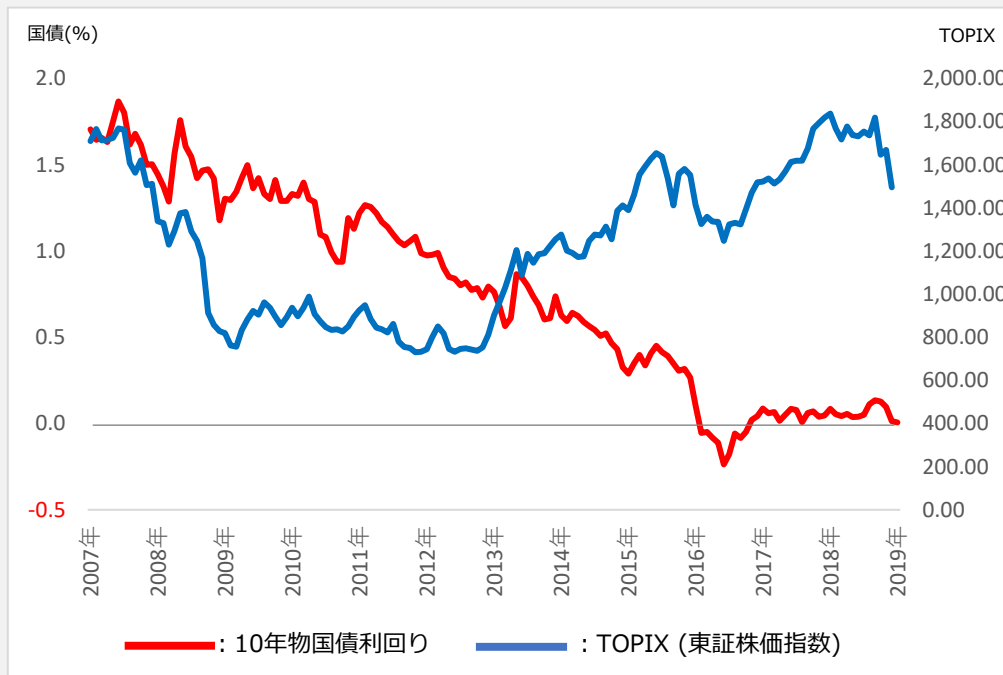
	指数	前年同月比
12月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.7	0.10%
生鮮食品を除く総合	101.6	0.89%
民営家賃	99.1	-0.20%

(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