作成日：2019年3月5日

不動産市況レポート

2019年3月

■今月のTOPICSデータ

ー築年数別で見る2018年の首都圏中古マンション成約状況ー　・・・・・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

HOUSING・
REAL ESTATE
INSTITUTE

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　築地二イクラビル６階

TEL(代表):03-6264-7720　FAX:03-6264-7721

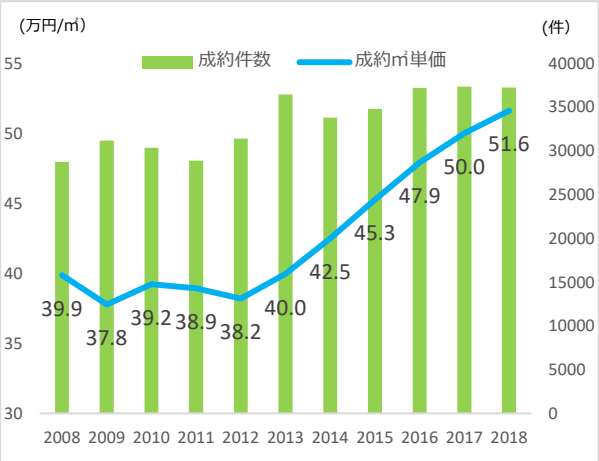
※本レポートは不動産に関して参考となる情報の提供を目的としています。本レポートはあくまでも過去の情報であり将来の市場環境や不動産に関する投資の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません※本レポートに掲載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性を保証するものではありません。

今月のTOPICSデータ

築年数別で見る2018年の首都圏中古マンション成約状況

■2018年の首都圏中古マンション、成約㎡単価は51.6万円で6年連続上昇

図表1：首都圏中古マンション成約状況

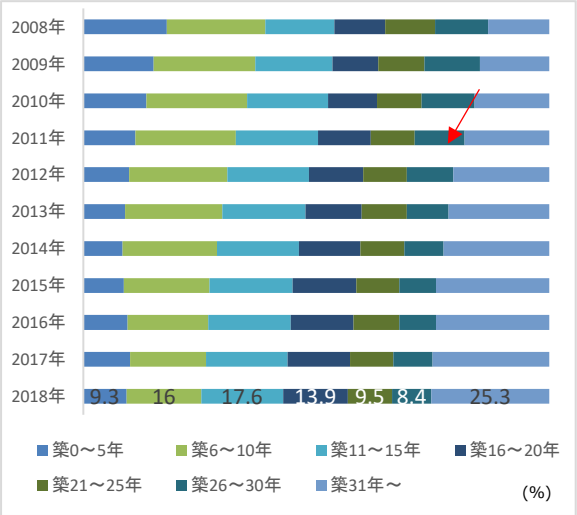


東日本レインズによると、2018年の首都圏中古マンション成約件数は前年比0.3%減の37,217件と、4年ぶりに前年を下回りましたが、成約物件の㎡単価は、首都圏平均で51.6万円（前年比3.2%上昇）と、6年連続上昇となりました。ちなみに、最新の2019年1月、首都圏中古マンション成約㎡単価は前年同月比-0.3%の51.46万円/㎡で2012年12月以来73ヶ月ぶりに前年同月比を下回る結果となっています。※詳しくは５ページをご覧ください。

（出典）公益財団法人東日本不動産流通機構（以下同じ）

■ストックが多い築古物件だが、購入ニーズは根強い？

図表２：首都圏中古マンション成約築年帯別構成比率



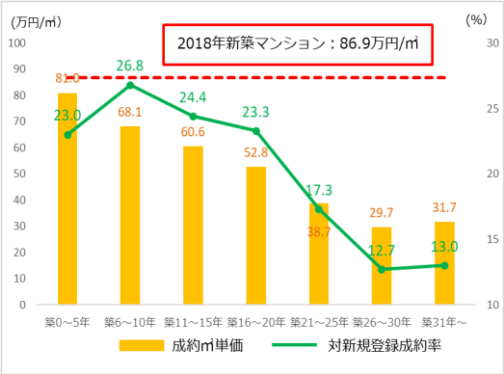
図表２は、各年の成約物件を築年数別の構成比率で算出した結果です。築31年以上の物件の割合増加が見て取れます。中古マンションを安く買って全面的にリノベーションをする方法も住宅購入の主要な選択肢のひとつになりつつあります。また、細かく見ていけば、2011年からその割合が増加しているのが分かります。1981年より「新耐震」となったため、それ以降の物件は耐震という一定の安心感を得た上で購入する人が多いのがうかがえます。

とはいえ、全体のストック数で言えば築古物件が増えていく一方なので、比率が多くなるのは当然の結果とも言えます。

■動きがいいのは築20年以下の物件

市場の動きを見る上での指標のひとつとなる「対新規登録成約率」（新規登録物件に対する成約件数の割合）はどうでしょうか。図表３を見ると、一番高いのが築６～10年の物件であることが分かります。

図表3：2018年首都圏中古マンション成約状況



築10年以内で設備もそれほど古くないが、価格が新築相場の78%程なのでお買い得と考える人が多いのかもしれません。特筆すべきは、築20年超の物件です。成約率は20%を切ります。中古マンションは築20年以下で需要の高さ示しています。

また、売主の立場で見ると5年以内の物件が、新築マンション価格の約93%というかなり高水準で取引されていることにも注目すべきです。

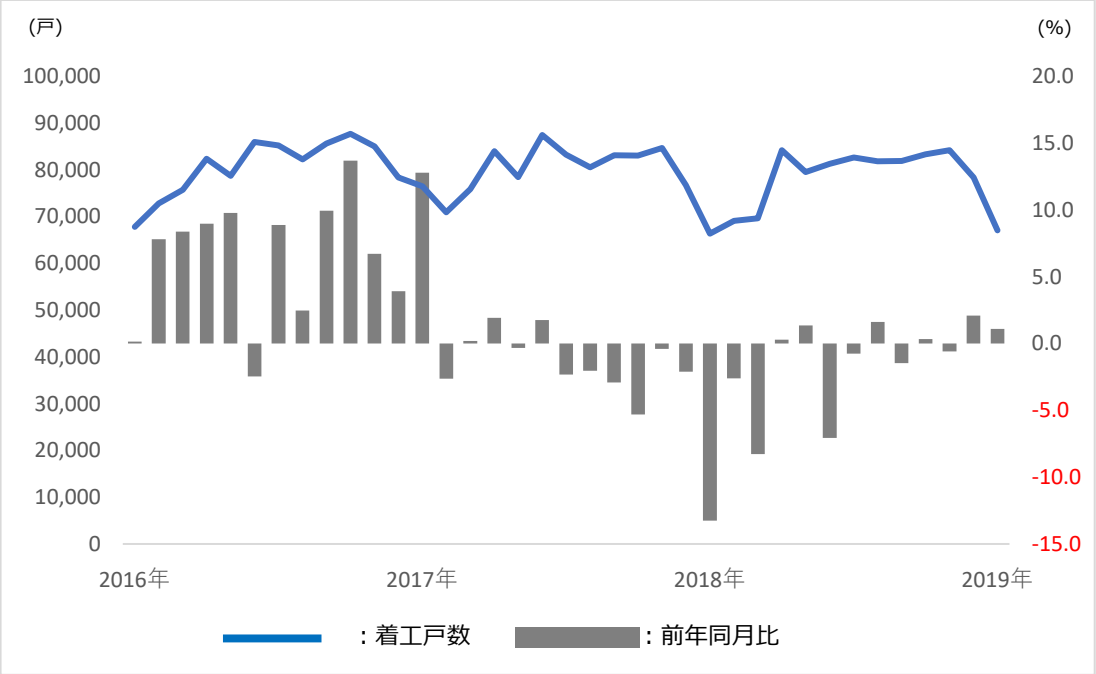
（新築マンション価格：㈱不動産経済研究所データより）

©2019 HOUSING・REAL ESTATE INSTITUTE

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（総計）

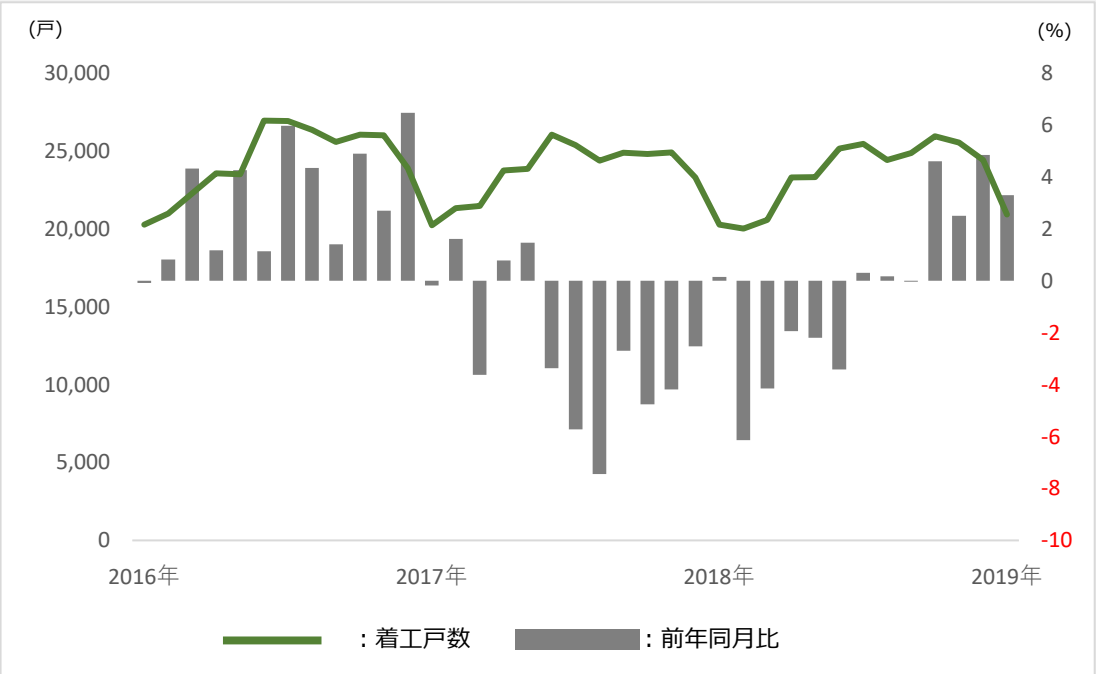
1月 度住宅着工戸数（総計） 67,087戸　前年同月比 1.10%



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

1月 度住宅着工戸数(持ち家）20,925戸　前年同月比 3.30%



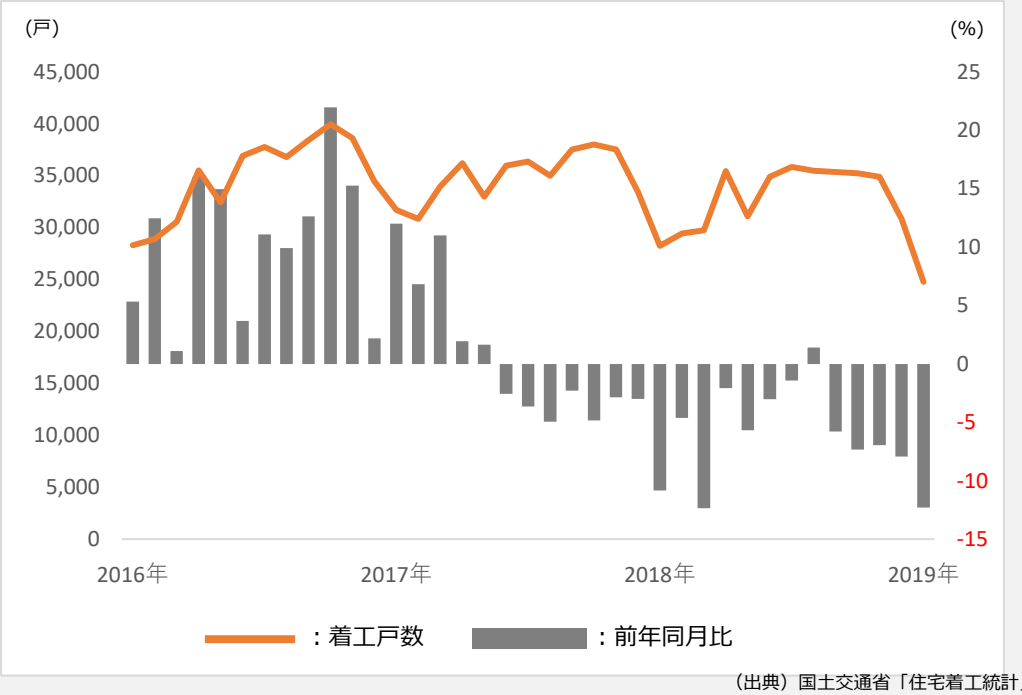
（出典）国土交通省「住宅着工統計」

©2019 HOUSING・REAL ESTATE INSTITUTE

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

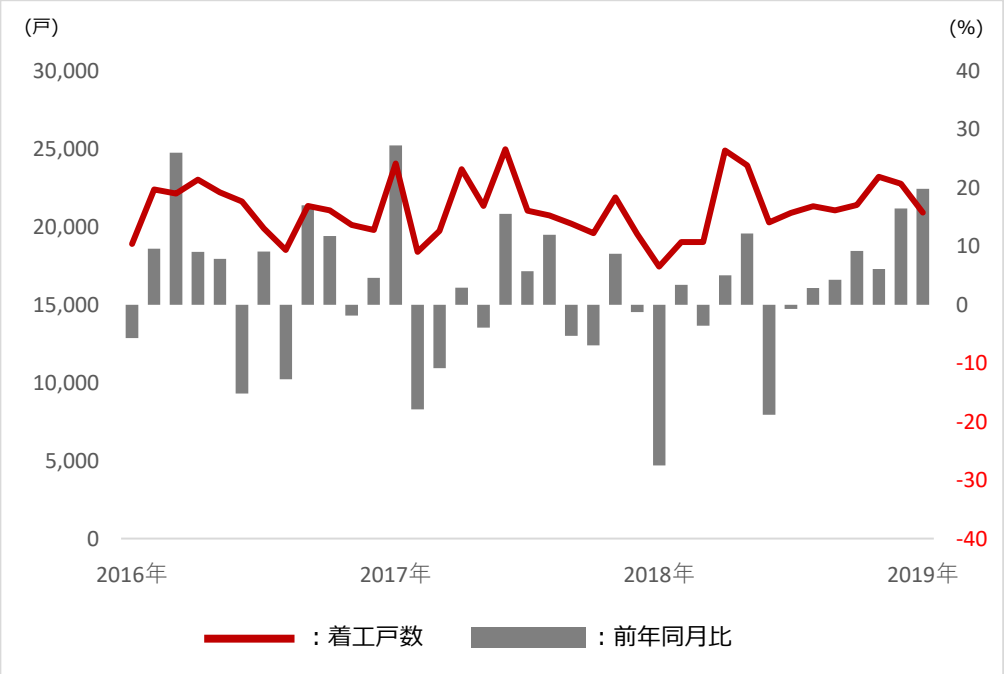
1月 度住宅着工戸数（貸家） 24,776戸　前年同月比 -12.30%



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

1月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 20,911戸　前年同月比 19.85%



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

©2019 HOUSING・REAL ESTATE INSTITUTE

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

73ヶ月ぶりに前年同月**マイナス**

■成約件数の推移

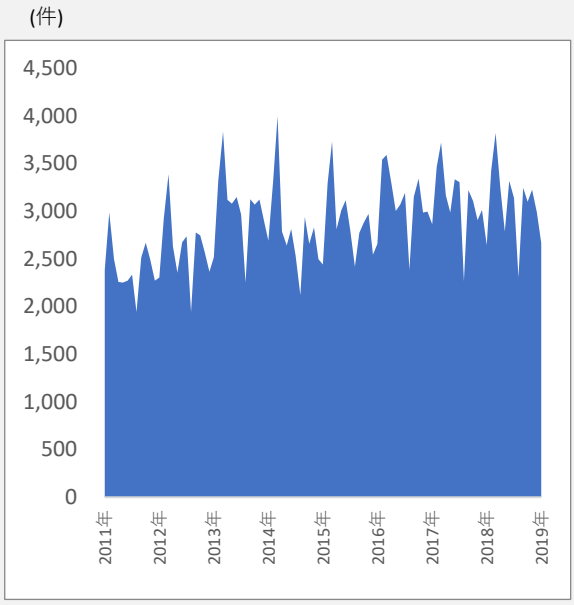
2019年　1月　2,667件

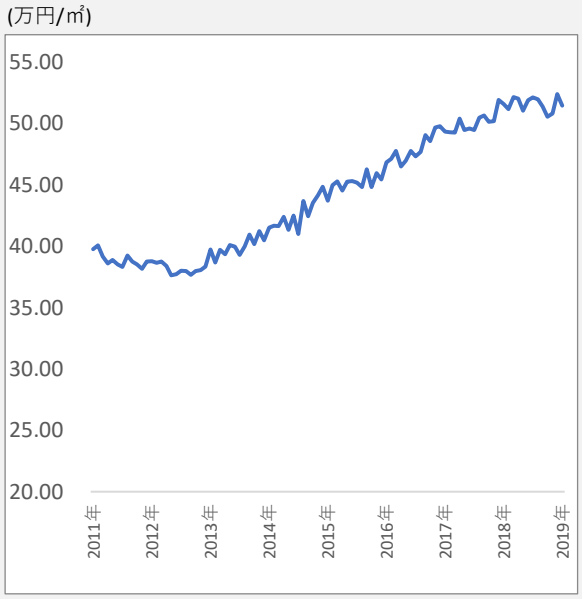
前年同月比　0.98%

■成約㎡単価の推移

1月 51.46万円/㎡

前年同月比 -0.30%





（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

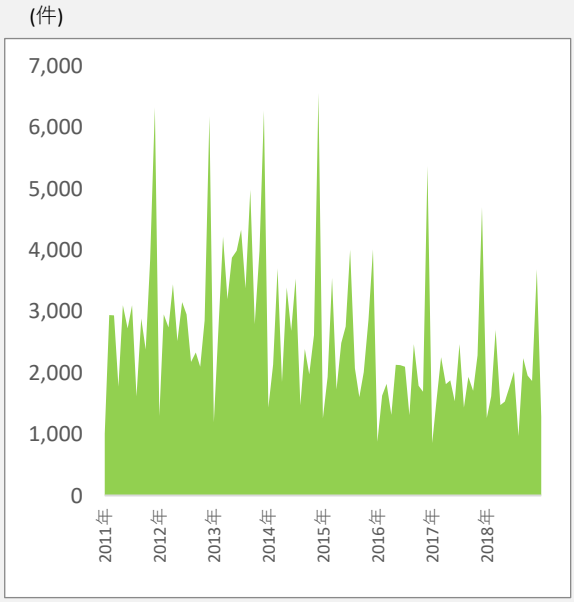
2019年　1月　1,283件

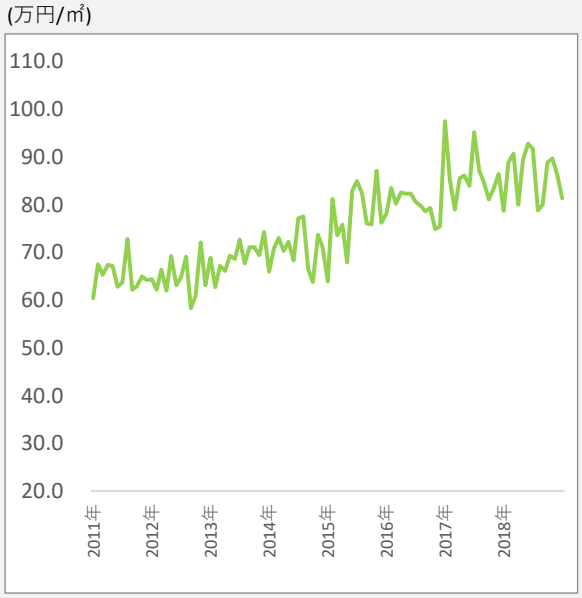
前年同月比　1.70%

■成約㎡単価の推移

1月 81.30万円/㎡

前年同月比 3.30%





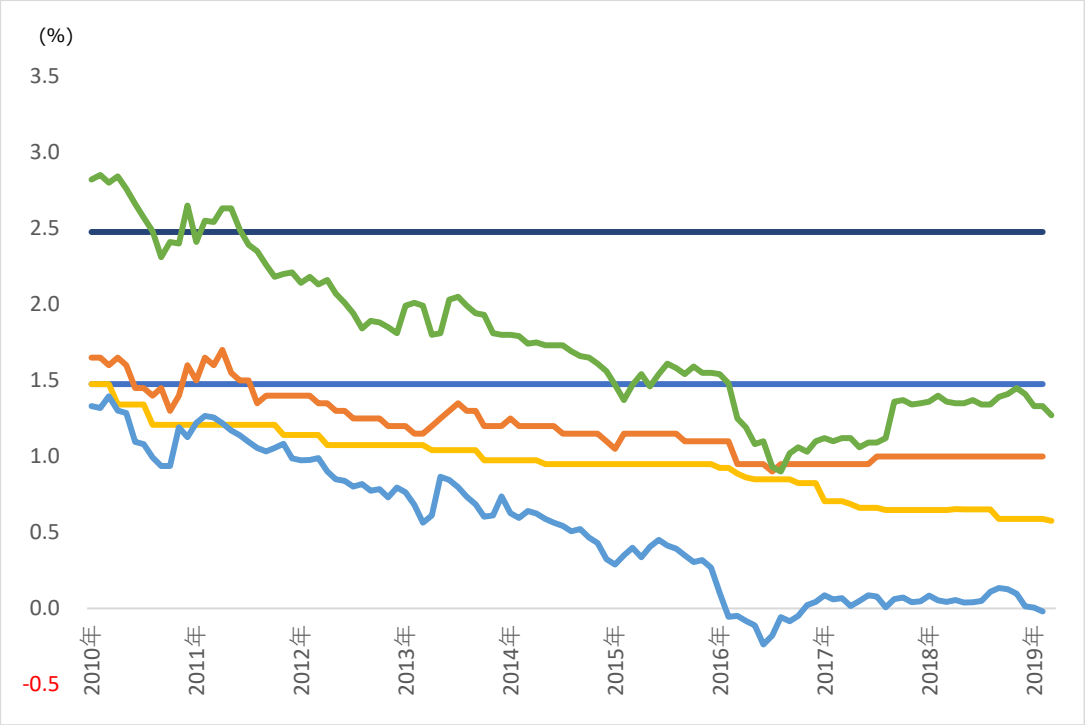
（出典）㈱不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

©2019 HOUSING・REAL ESTATE INSTITUTE

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)
3月	フラット35最多金利	1.270%	↓	-0.060
3月	都市銀行変動金利（優遇）平均金利	0.576%	↓	-0.013
2月	10年物国債利回り(期末値)	-0.019%	↓	-0.025



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

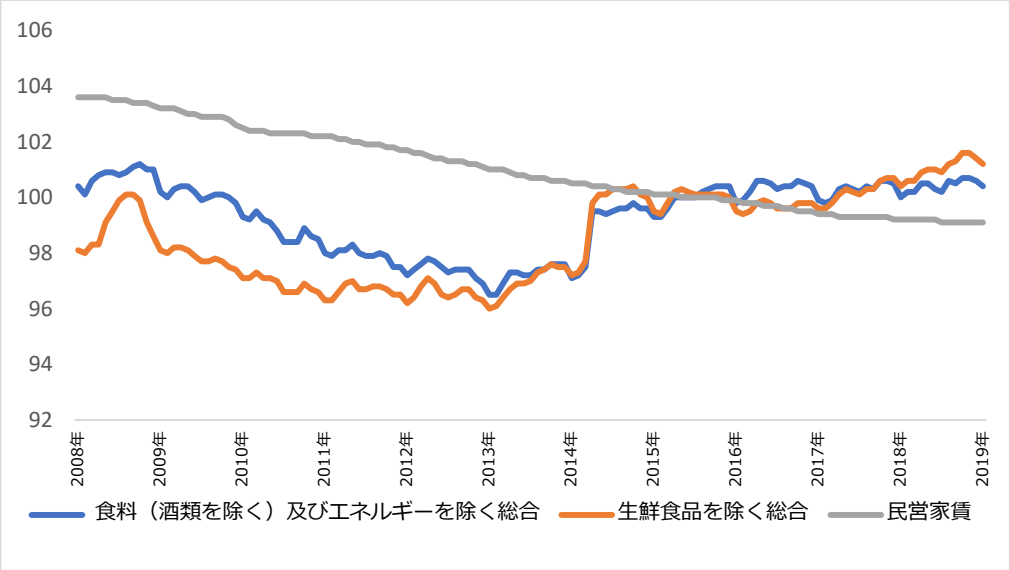
©2019 HOUSING・REAL ESTATE INSTITUTE

経済市況マンスリーデータ

物価指数の推移

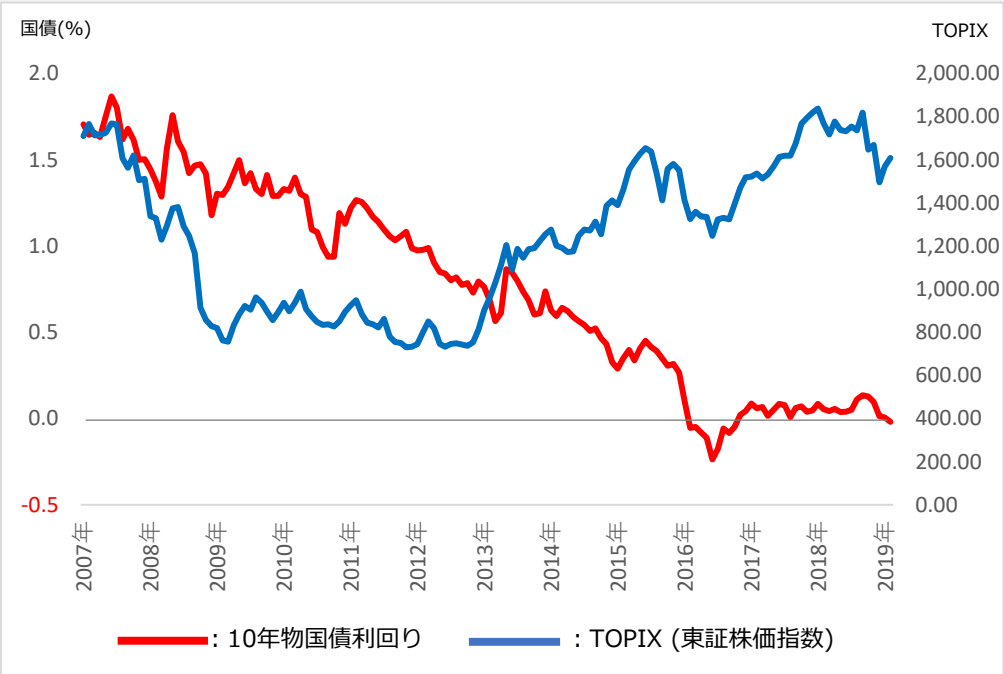
		指数	前年同月比
1月	食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.4	0.40%
	生鮮食品を除く総合	101.2	0.80%
	民営家賃	99.1	-0.10%

(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

©2019 HOUSING・REAL ESTATE INSTITUTE