

作成日：2019年4月8日

不動産市況レポート

2019年4月

■今月のTOPICSデータ

ー2019年地価公示発表！地方でも地価回復の兆しが…… ・・・・・・ 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

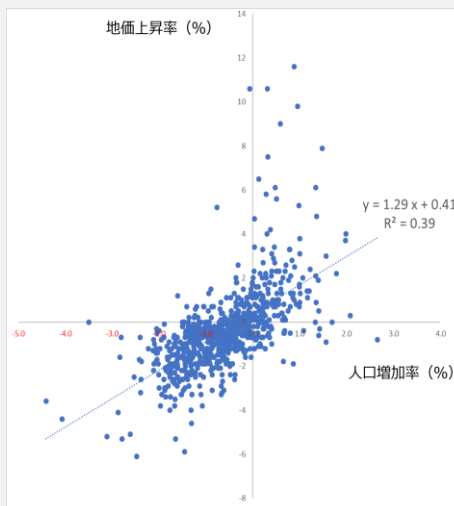
2019年地価公示発表！地方でも地価回復の兆しが…

■ 2019年地価公示、全用途で上昇幅拡大。地方圏は27年ぶりの上昇

国土交通省は3月19日、平成31年地価公示を発表しました。地価変動率は、全用途平均で+1.2%と、2年連続での上昇となりました。住宅地は0.6%上昇で2年連続、商業地は2.8%上昇で4年連続の上昇となりました。圏域別で見ると、三大都市圏では全用途平均が2.0%上昇、地方圏は全用途平均が0.4%上昇と、27年ぶりに上昇しました。地方圏の住宅地は0.2%上昇となり、こちらも27年ぶりの上昇。商業地は1.0%上昇で2年連続の上昇でした。特に商業地では、4つの地方中枢都市（札幌、仙台、広島、福岡）を除いた地域でも平成5年以降続いていた下落から横ばいとなり、地価の回復傾向が地方圏にも広がってきました。

■ 地方の住宅地は人口増加率が高いエリアの地価が上昇する傾向に

図表1：市町村別 人口増加率と地価（住宅地）変動率の散布図



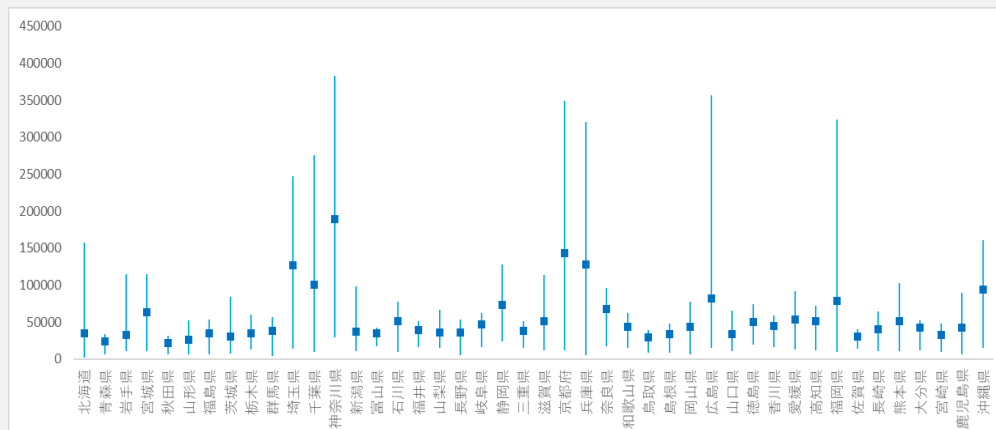
国土交通省は地方の地価上昇について「景気回復、雇用・所得環境の改善、低金利環境の下で、交通便利性等に優れた地域を中心に住宅需要が堅調であること」が背景にあると述べています。そこで、人口増加率(2017年→18年)と住宅地地価の変動率をそれぞれの数値が算出出来た市町村(N=790)別にプロットしてみました。※住宅地の地価上昇率が極端に高かった北海道倶知安町は除外。バラツキがあるためR2は0.39と高くはないですが、全体的に見ると第一象限と第三象限に多く分布しているのがよく分かります。人口が増える＝需要が高まるということで、地価が上昇する要因のひとつになっていることが言えそうです。

(国土交通省「地価公示」、総務省「住民基本台帳人口・世帯数」より作成)

■ 地域によって地価価格差はバラツキが

最後に参考までに各都道府県においての、市町村別最大値と最小値そして平均値を算出してみました。今回、地方の平均を大きく上げたとされる、広島県、福岡県などを見ると地価のバラツキが大きいのが分かります。

図表2：都道府県別 住宅地地価の最大値、最小値、平均値（東京都、愛知県、大阪府を除く）
(円/㎡)

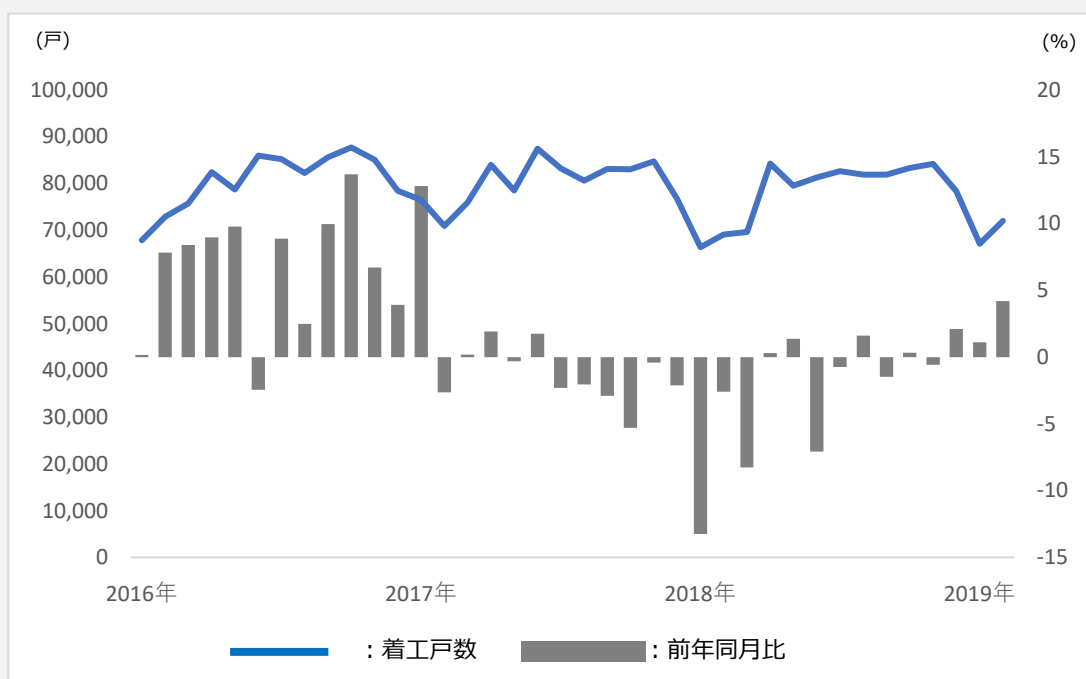


(国土交通省「地価公示」より作成)

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（総計）

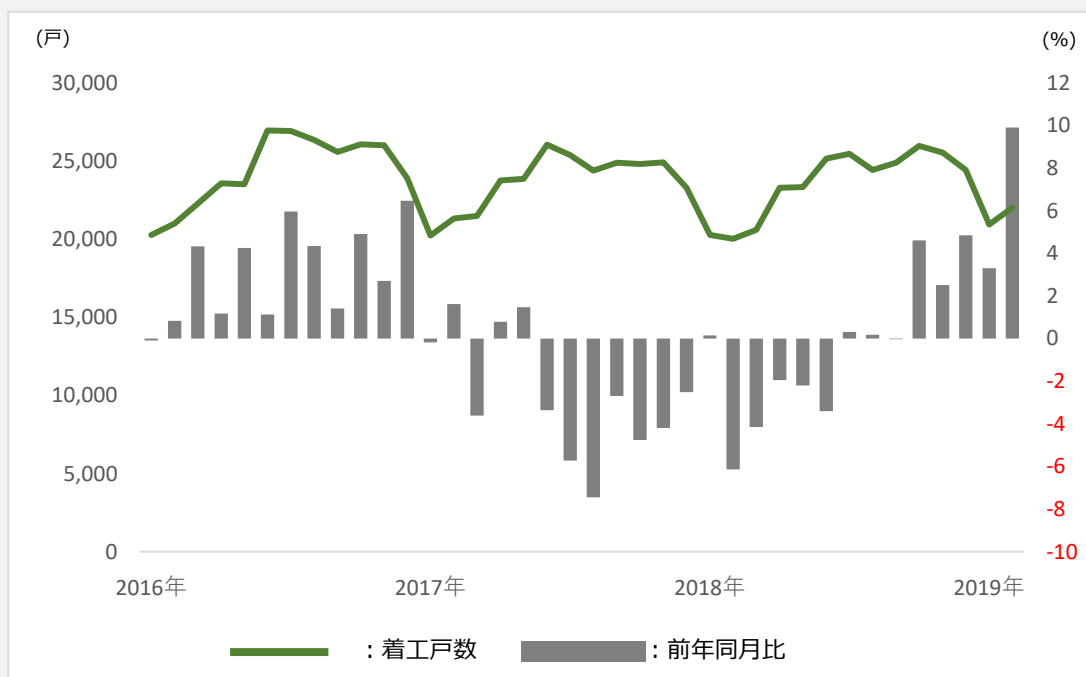
2月 度住宅着工戸数（総計） 71,966戸 前年同月比 4.19%



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

2月 度住宅着工戸数(持ち家) 21,992戸 前年同月比 9.89%

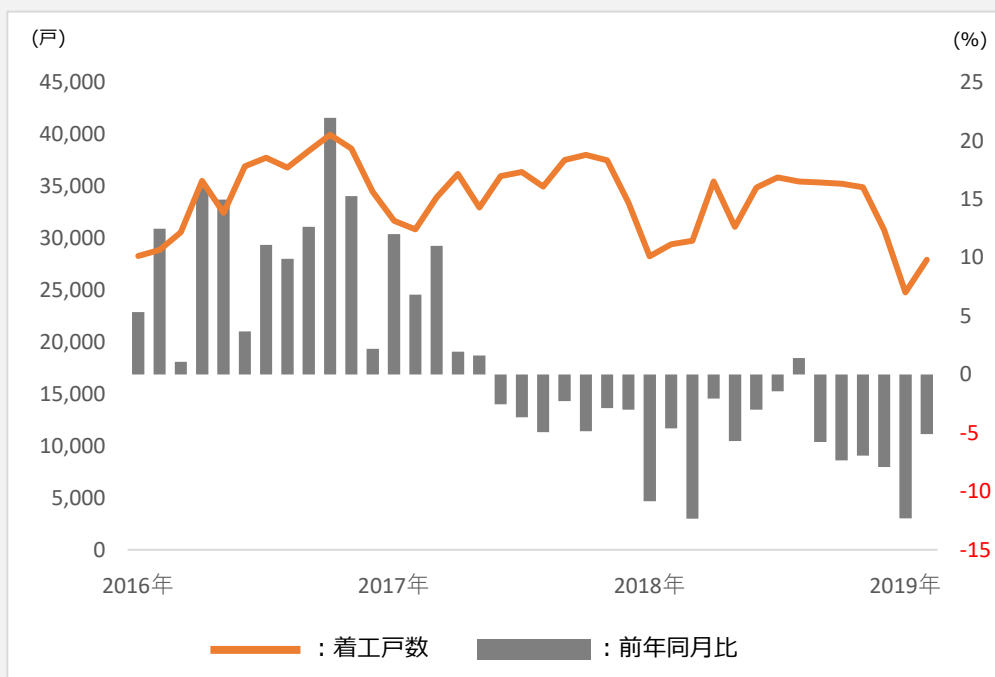


（出典）国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

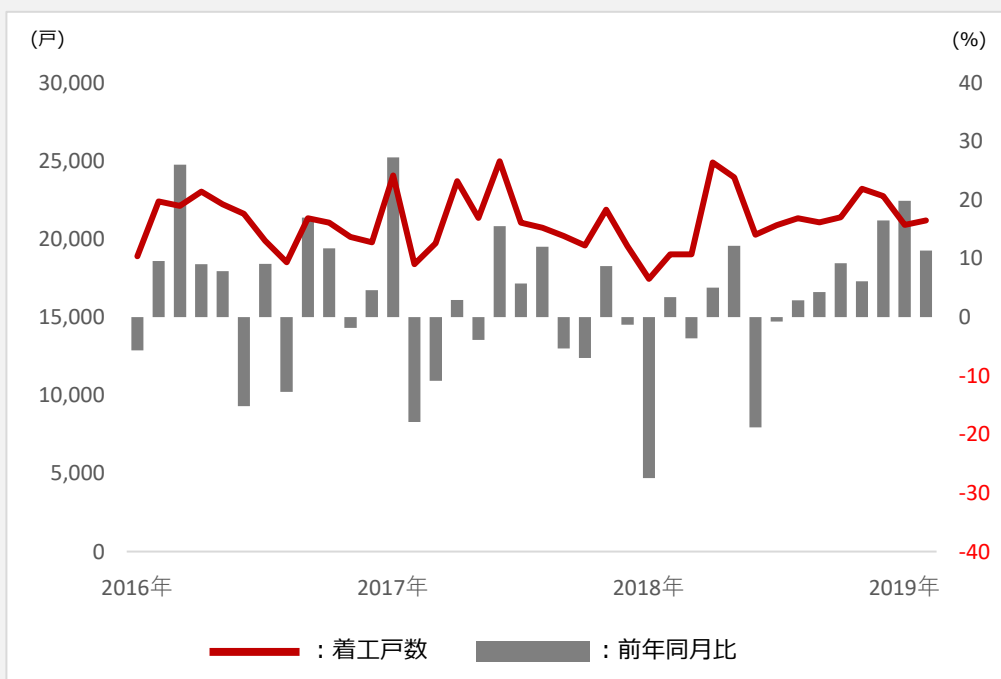
2月 度住宅着工戸数（貸家） 27,921戸 前年同月比 -5.10%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

2月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 21,190戸 前年同月比 11.39%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

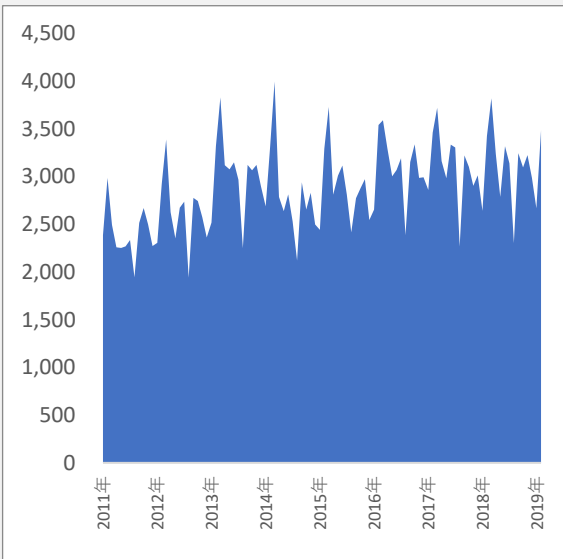
不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

■成約件数の推移

2019年 2月 3,484件
前年同月比 1.80%

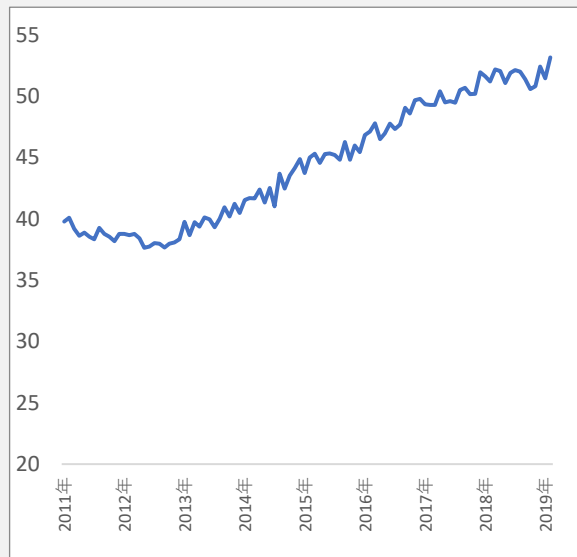
(件)



■成約㎡単価の推移

2月 53.16万円/㎡
前年同月比 3.30%

(万円/㎡)



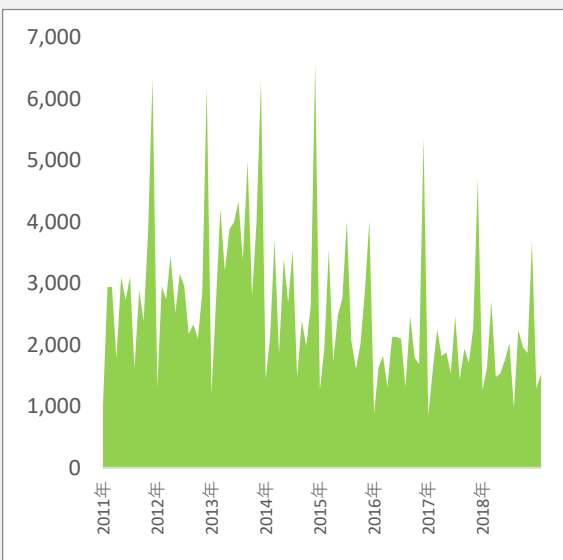
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

■成約件数の推移

2019年 2月 1,525件
前年同月比 -5.81%

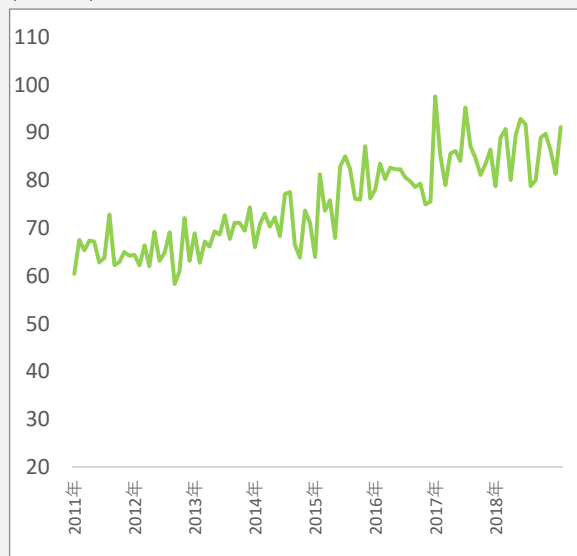
(件)



■成約㎡単価の推移

2月 91.10万円/㎡
前年同月比 2.47%

(万円/㎡)

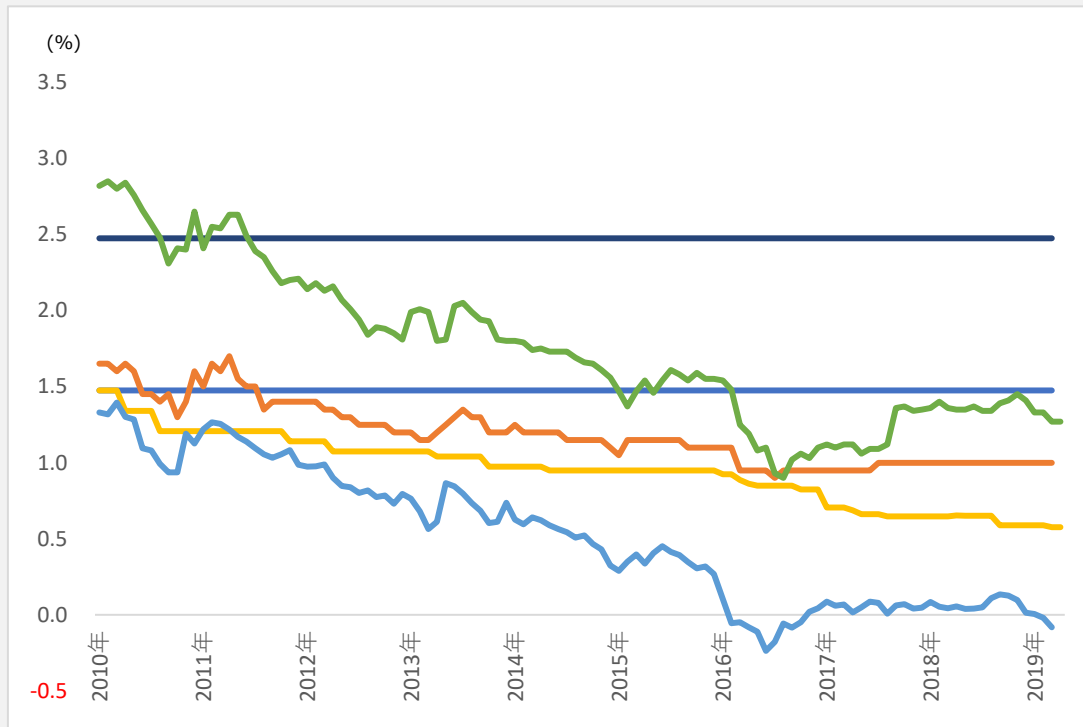


(出典) ㈱不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

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)
4月 フラット35最多金利	1.270%	↓	-0.060
4月 都市銀行変動金利(優遇) 平均金利	0.576%	→	0.000
3月 10年物国債利回り(期末値)	-0.082%	↓	-0.063



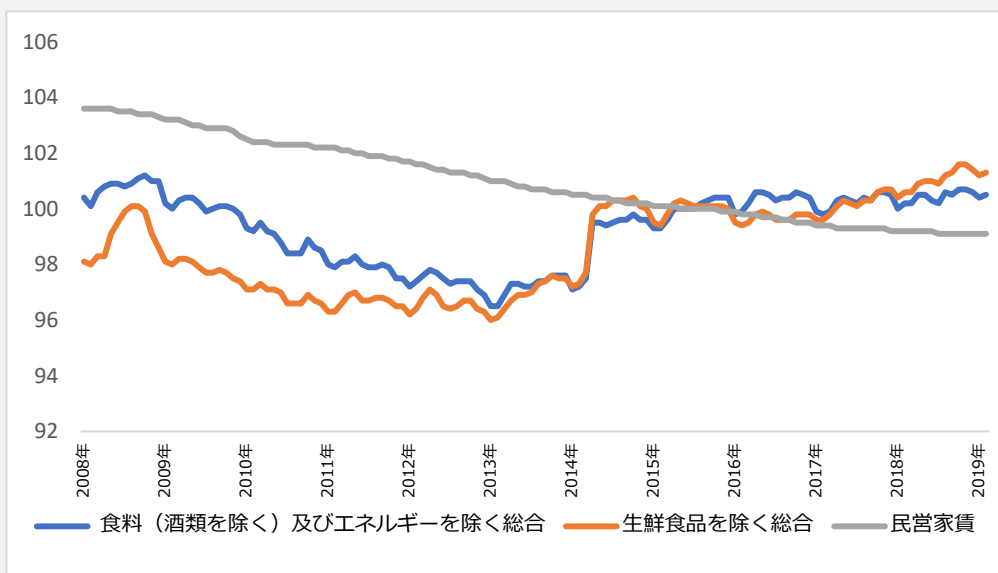
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複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
2月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.5	0.30%
生鮮食品を除く総合	101.3	0.70%
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